



## Grundstücksmarktbericht **2014**

Kreis Warendorf



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Warendorf

## **Grundstücksmarktbericht 2014**

Berichtszeitraum 01.01.2013 bis 31.12.2013

### **Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Warendorf**

Warendorf, im März 2014

**Herausgeber:**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Warendorf

**Geschäftsstelle:**

Waldenburger Str. 2

48231 Warendorf

Telefon 02581/53 6240

Telefax 02581/53 6299

E-Mail: [gutachterausschuss@kreis-warendorf.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-warendorf.de)

Internet: [www.kreis-warendorf.de/gutachterausschuss](http://www.kreis-warendorf.de/gutachterausschuss)

**Gebühr:**

52 € pro Exemplar

gem. Nr. 7.3.1.3 des Gebührentarifes der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen

**Internet:**

Bodenrichtwerte der örtlichen Gutachterausschüsse sowie deren Grundstücksmarktberichte und der Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses stehen im Internet zur Verfügung unter der Adresse: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

**Bildquelle:**

Geschäftsstelle

**Vervielfältigung:**

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt. Die Marktdaten dürfen zu eigenen Zwecken verwendet werden. Eine Vervielfältigung und Verbreitung des Marktberichtes (auch auszugsweise) ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.



## Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>         | <b>4</b>  |
| <b>2. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes.....</b> | <b>6</b>  |
| <b>3. Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss .....</b>  | <b>9</b>  |
| 3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse.....                         | 9         |
| 3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen .....                           | 10        |
| <b>4. Grundstücksmarkt des Jahres 2013 .....</b>                  | <b>12</b> |
| 4.1 Anzahl der Kauffälle .....                                    | 14        |
| 4.2 Flächenumsatz.....  | 16        |
| 4.3 Geldumsatz .....  | 17        |
| <b>5. Unbebaute Grundstücke.....</b>                              | <b>18</b> |
| <b>5.1 Baureifes Land.....</b>                                    | <b>20</b> |
| 5.1.1 Wohnbauflächen individueller Wohnungsbau .....              | 20        |
| 5.1.2 Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau .....                    | 21        |
| 5.1.3 Gewerbliche Bauflächen.....                                 | 21        |
| 5.1.4 Sonderbauflächen .....                                      | 22        |
| 5.1.4.1 Sondergebiete für Erholung.....                           | 22        |
| 5.1.4.2 Sonstige Sondergebiete .....                              | 22        |
| 5.1.5 Wohnen im Außenbereich .....                                | 22        |
| <b>5.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen .....</b>           | <b>22</b> |
| 5.2.1 Landwirtschaftliche Flächen .....                           | 23        |
| 5.2.1.1 Ackerland .....   | 23        |
| 5.2.1.2 Grünland .....  | 24        |
| 5.2.2 Forstwirtschaftliche Flächen .....                          | 24        |
| <b>5.3 Bauerwartungsland und Rohbauland .....</b>                 | <b>25</b> |
| 5.3.1 Bauerwartungsland gemäß § 5 Abs. 2 ImmoWertV .....          | 25        |
| 5.3.2 Rohbauland gemäß § 5 Abs. 3 ImmoWertV.....                  | 25        |
| <b>5.4 Sonstige Flächen .....</b>                                 | <b>26</b> |
| 5.4.1 Gartenland.....   | 26        |
| 5.4.2 Abbauflächen .....  | 26        |
| <b>5.5 Erbbaurechte .....</b>                                     | <b>27</b> |
| <b>6. Bebaute Grundstücke .....</b>                               | <b>29</b> |
| <b>6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser .....</b>                      | <b>31</b> |
| 6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....              | 32        |
| 6.1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser .....                 | 33        |



|  |           |
|--|-----------|
| 6.1.3 Reihenmittelhäuser.....  | 35        |
| <b>6.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser.....</b>   | <b>36</b> |
| <b>6.3 Sonstige bebaute Grundstücke .....</b>  | <b>36</b> |
| <b>7. Wohnungseigentum .....</b>   | <b>37</b> |
| 7.1 Entwicklung im Kreis Warendorf .....   | 37        |
| 7.2 Entwicklung in den umsatzstärksten Städten .....   | 42        |
| 7.3 Pflegeappartements.....  | 46        |
| <b>8. Bodenrichtwerte.....</b>   | <b>47</b> |
| <b>8.1 Bodenrichtwerte für Bauflächen .....</b>  | <b>47</b> |
| 8.1.1 Individueller Wohnungsbau im Innenbereich .....  | 47        |
| 8.1.2 Geschosswohnungsbau .....  | 48        |
| 8.1.3 Gemischte Bauflächen.....  | 49        |
| 8.1.4 Gewerbe.....   | 49        |
| 8.1.5 Sonderbauflächen .....   | 50        |
| 8.1.5.1 Sondergebiete für Erholung.....  | 50        |
| 8.1.5.2 Sonstige Sondergebiete .....   | 50        |
| 8.1.6 Wohnen im Außenbereich .....   | 51        |
| <b>8.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen .....</b>                              | <b>52</b> |
| 8.2.1 Ackerland .....  | 52        |
| 8.2.2 Grünland.....  | 53        |
| 8.2.3 Forst.....   | 53        |
| <b>8.3 Bodenrichtwerte für sonstige Flächen .....</b>  | <b>53</b> |
| 8.3.1 Gartenland.....  | 53        |
| 8.3.2 Abbauflächen.....  | 53        |
| <b>8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des individuellen<br/>Wohnungsbaus.....</b> | <b>54</b> |
| <b>8.5 Bodenrichtwertkarte .....</b>   | <b>55</b> |
| <b>9. Erforderliche Daten.....</b>   | <b>57</b> |
| <b>9.1 Indexreihen.....</b>  | <b>58</b> |
| 9.1.1 Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus .....  | 58        |
| 9.1.2 Gewerbeflächen .....   | 66        |
| 9.1.3 Ackerland .....  | 67        |
| 9.1.4 Wohnungseigentum.....  | 68        |
| <b>9.2 Liegenschaftszinssätze .....</b>  | <b>75</b> |
| 9.2.1 Eigentumswohnungen .....   | 78        |
| 9.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihen- und Doppelhäuser.....                                      | 80        |



|  |           |
|--|-----------|
| 9.2.2.1 Liegenschaftszinssätze nach dem historischen AGVGA.NRW-Modell 2008...    | 80        |
| 9.2.2.2 Liegenschaftszinssätze nach dem neuen AGVGA.NRW-Modell 2013.....         | 82        |
| 9.2.3 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte und gewerblich genutzte Gebäude..... | 83        |
| <b>9.3 Marktanpassungsfaktoren .....</b>   | <b>84</b> |
| 9.3.1 Sachwertfaktoren.....  | 84        |
| 9.3.1.1 Sachwertfaktoren nach dem historischen AGVGA.NRW-Modell 2003.....        | 85        |
| 9.3.1.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser .....                                      | 86        |
| 9.3.1.1.2 Reihen- und Doppelhäuser.....  | 87        |
| 9.3.1.2 Sachwertfaktoren nach dem neuen AGVGA.NRW-Modell 2013.....               | 88        |
| 9.3.1.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser .....                                      | 88        |
| 9.3.1.2.2 Reihen- und Doppelhäuser.....  | 89        |
| 9.3.2 Erbbaugrundstücksfaktor.....   | 90        |
| <b>9.4 Umrechnungskoeffizienten .....</b>  | <b>91</b> |
| 9.4.1 Abweichung vom Bodenrichtwertgrundstück .....                              | 91        |
| 9.4.1.1 Unverbaute Randlagen.....  | 91        |
| 9.4.1.2 Abweichungen von der Größe .....   | 91        |
| 9.4.2 Abweichung von der Geschossigkeit .....                                    | 91        |
| 9.4.3 Abweichung von der GFZ und BMZ.....  | 91        |
| <b>10. Sonstige Angaben .....</b>  | <b>92</b> |
| <b>10.1 Gebühren für die Erstellung von Gutachten .....</b>                      | <b>92</b> |
| <b>10.2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten.....</b>                               | <b>92</b> |
| <b>10.3 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.....</b>                             | <b>92</b> |
| <b>10.4 Grundstücksmarktbericht .....</b>  | <b>93</b> |
| <b>10.5 Auskünfte .....</b>  | <b>93</b> |
| <b>10.6 Mitglieder des Gutachterausschusses.....</b>                             | <b>94</b> |



## 1. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht analysiert die Entwicklung des Grundstücksmarktes in den Städten und Gemeinden im Kreis Warendorf im Jahr 2013.

Die Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung darzustellen und über das Preisniveau zu informieren, um letztlich der allgemeinen Markttransparenz zu dienen.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2014 richtet sich zum einen an die Sachverständigen für Grundstücksbewertung, um diesen Hintergrundinformationen und Daten für die Wertermittlung zu liefern.

Zum anderen wendet er sich auch an die freie Wirtschaft und die öffentlichen Verwaltungen, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt und dessen Entwicklung angewiesen sind, wie dies zum Beispiel in der Bau- und Wohnungswirtschaft, bei Banken, Versicherungen und öffentlichen Verwaltungen im Bereich Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung der Fall ist.

Nicht zuletzt wendet sich der Marktbericht an die interessierte Öffentlichkeit.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzer verfolgt der Bericht auch das Ziel, allgemein über die Tätigkeit des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zu informieren und aufzuzeigen, welches detaillierte Datenmaterial dort vorliegt und für spezielle Fragestellungen nutzbar gemacht werden kann.

Wegen der Komplexität des behandelten Themas kann dieser Bericht nicht allen Aspekten des Grundstücksmarktes gerecht werden. Der Marktbericht wird alljährlich aktualisiert. Um den Marktbericht optimal dem Informationsbedarf der unterschiedlichen Nutzer anpassen zu können, greift der Gutachterausschuss gerne Anregungen aus dem Kreis der Nutzer auf, um den Bericht im Rahmen seiner Möglichkeiten den jeweiligen Anforderungen anzupassen.

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2014 wird ein neues Layout für Tabellen, Diagramme und Karten zur einfacheren Visualisierung der Fakten des Grundstücksmarktes eingeführt. Durch eine farbliche Gliederung der Teilmärkte und die Nutzung von Symbolen sollen Sie sich als Leser besser im Grundstücksmarktbericht orientieren können.

Dipl.-Ing. Jens Hinrichs  
Vorsitzender





## Erläuterungen zum Grundstücksmarktbericht

Der Grundstücksmarktbericht wurde durch die Verwendung farblicher Symbole übersichtlicher gestaltet, eine Erschließung des Marktgeschehens ist nun auf einem Blick möglich. Die drei Teilmärkte werden wie folgt dargestellt:

- **Unbebaute Grundstücke (grün)**
- **Bebaute Grundstücke (rot)**
- **Wohnungseigentum (blau)**

Dabei werden für die unterschiedlichen Kategorien innerhalb eines Teilmarktes nachstehende Symbole verwendet, die Farben unterstreichen den jeweiligen Teilmarkt. Die in schwarz dargestellten Symbole beinhalten alle drei Teilmärkte.

|               |  |
|---------------|--|
| Kauffälle     |  |
| Flächenumsatz |  |

|  |  |
|--|--|
| Geldumsatz   |  |
| durchschnittliche Kaufpreise<br>in € oder €/m <sup>2</sup> |  |

|  |  |
|--|--|
| Unbebaute Grundstücke                                |  |
| Unbebaute Grundstücke -<br>Landwirtschaft            |  |
| Unbebaute Grundstücke -<br>Forstwirtschaft           |  |
| Unbebaute Grundstücke -<br>Grünland                  |  |
| Unbebaute Grundstücke -<br>individueller Wohnungsbau |  |
| Unbebaute Grundstücke -<br>Gewerbe                   |  |
| Unbebaute Grundstücke -<br>Geschosswohnungsbau       |  |

|  |  |
|--|--|
| Bebaute Grundstücke                                  |  |
| Bebaute Grundstücke -<br>Doppel- und Reihenendhäuser |  |
| Bebaute Grundstücke -<br>Reihenmittelhäuser          |  |
| Bebaute Grundstücke -<br>Gewerbe                     |  |
| Bebaute Grundstücke -<br>Mehrfamilienhäuser          |  |

|                  |  |
|------------------|--|
| Wohnungseigentum |  |
|------------------|--|

Mit Pfeilen werden die prozentualen Veränderungen zum Vorjahr dargestellt:

|                        |  |
|------------------------|--|
| Erläuterung der Pfeile |  |
| größer 5%              |  |
| 1% bis 4,9%            |  |
| -0,9% bis 0,9%         |  |
| -1% bis -4,9%          |  |
| weniger -5%            |  |

## 2. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes







### Umsätze

Bis zum Auswertestichtag 04.02.2014 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Führung der Kaufpreissammlung für sein Zuständigkeitsgebiet von den beurkundenden Stellen

#### 2.997 Verträge über unbebaute und bebaute Grundstücke











aus dem Jahr 2013 eingereicht.

Von den eingereichten Verträgen blieben bei der Registrierung Angebotsabschlüsse, Auflassungen und Übertragungsverträge unberücksichtigt. Registriert wurden:

|   | Umsatzzahlen  | Veränderungen zum Vorjahr  |
|---|---------------|--|
|  registrierte Kaufverträge | 2.821         | 7,4%    |
|  Geldumsatz                | 391,72 Mio. € | 5,0%    |
|  Flächenumsatz            | 721,65 ha     | -25,1%  |

Tab. 1: Entwicklung der Umsatzzahlen

Die weitere Auswertung erfolgt mit geeigneten Kauffällen, darin sind die Kauffälle nicht mehr berücksichtigt, die wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse für die weitere Auswertung nicht geeignet sind.


















|   | Anzahl geeigneter Kauffälle  | Veränderungen zum Vorjahr   |
|---|---|---|
|  Unbebaute Grundstücke | individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau (einschl. Erbbau)   | 438 17,1%  |
|   | gewerbliche Nutzung   | 31 34,8%   |
|   | land- u. forstwirtschaftliche Nutzung   | 58 -30,1%  |
|  Bebaute Grundstücke   | freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser  | 487 -3,4%  |
|   | Reihen- und Doppelhäuser  | 283 3,3%   |
|  Wohnungseigentum      | Eigentumswohnungen  | 537 14,0%  |

Tab. 2: Entwicklung der Umsatzzahlen in den drei Teilmärkten



## Preisentwicklung

Die kreisweiten Durchschnittspreise in den jeweiligen Teilmärkten hängen stark von der von Jahr zu Jahr wechselnden Verteilung der Kaufpreise auf die einzelnen Gemeinden und Baugebiete ab. Veränderungen der auf den Gesamtkreis bezogenen mittleren Kaufpreise nach oben oder unten sagen daher nur bedingt etwas über die jährliche Preisentwicklung aus. Diese wird vom Gutachterausschuss anhand detaillierter Auswertungen im Folgenden ermittelt.

|   |   | Preisentwicklung  |  |
|---|---|---|--|
|   |   | 2012  | 2013   |
| <br>Unbebaute<br>Grundstücke | individueller Wohnungsbau<br>und Geschosswohnungsbau<br>(einschl. Erbbau) | 3,1%     | 0,1%    |
|   | gewerbliche Nutzung   | -3,2%    | 0,1%    |
|   | landwirtschaftliche Nutzung   | 15,0%    | 15,8%   |
| <br>Bebaute<br>Grundstücke   | freistehende Ein- und<br>Zweifamilienhäuser                               | 6,1%     | 7,2%    |
|   | Reihen- und Doppelhäuser  | 0,3%    | 4,1%   |
| <br>Wohnungs-<br>eigentum  | Eigentumswohnungen<br>(Erstverkauf)                                       | 2,4%   | 5,2%  |
|   | Eigentumswohnungen<br>(Weiterverkauf)                                     | -1,2%  | 5,6%  |

Tab. 3: Entwicklung der Preisentwicklung in den drei Teilmärkten

## **Der Markt 2013 im Überblick**

### **Unbebaute Grundstücke**

- Gesamtzahl der Kauffälle und der Geldumsatz sind sehr stark gestiegen.
- Preise für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus bleiben nahezu stabil.
- Sehr starke Zunahme der Umsätze für unbebaute Grundstücke des Geschosswohnungsbaus
- Sehr starker Rückgang der Umsätze bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen.
- Mittlerer Kaufpreis für Ackerflächen ist wie bereits in den Vorjahren sehr deutlich gestiegen.



### **Bebaute Grundstücke**

- Umsatzrückgang bei den freistehenden Ein- u. Zweifamilienhäusern.
- Umsatzzunahme bei den Doppel- und Reihenhäusern.
- Preise von Ein- und Zweifamilienhäusern steigen.
- Bei steigendem Geldumsatz nimmt die Zahl verkaufter Drei- und Mehrfamilienhäuser ab.



### **Wohnungseigentum**

- Sehr starker Anstieg der Umsätze beim Wohnungseigentum.
- Preise für Eigentumswohnungen legen zu.





### 3. Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse sind in Nordrhein-Westfalen (NRW) auf Grund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den Großen kreisangehörigen Gemeinden. Aufgrund des Gesetzes zur Stärkung der Leistungsfähigkeit der Kreise, Städte und Gemeinden in NRW vom 25.11.1997 können gemeinsame Gutachterausschüsse gebildet werden.

Im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss mit seiner Geschäftsstelle bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet worden.

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 BGBl. I S. 1548), die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung-ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I 2010 S. 639) sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (Gutachterausschussverordnung NW – GAVO NW) vom 23.03.2004 (in der Fassung vom 04.05.2010 GV.NRW S. 272) zugrunde.

#### 3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die örtlichen Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss sind Einrichtungen des Landes. Sie sind unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien, in denen in der Bewertung erfahrene Fachleute, vorzugsweise aus den Bereichen Bauwesen, Architektur, Land- und Forstwirtschaft, Vermessungs- und Liegenschaftswesen und Immobilienwirtschaft, tätig sind.

Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium bestellt; sie sollen Mitglied eines örtlichen Gutachterausschusses sein. Die Mitglieder der Gutachterausschüsse werden jeweils für die Dauer von 5 Jahren von den Bezirksregierungen bestellt.

Die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen ist ehrenamtlich.

Die **örtlichen Gutachterausschüsse** haben im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- Ermittlung von Bodenrichtwerten,
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren),
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken,
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile,
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen,
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte,
- Erstellung von Mietwertübersichten,
- Erteilung von Wertauskünften an Behörden.

Der **Obere Gutachterausschuss** hat u.a. folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren,
- Erstattung von Obergutachten, wenn für das Gutachten eine bindende Wirkung vereinbart wurde,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt (BORISplus.NRW).

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

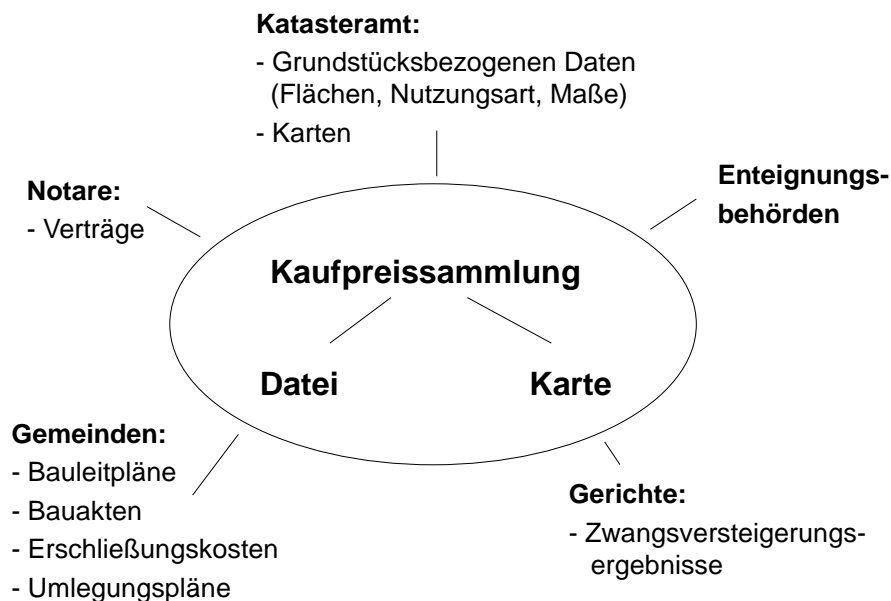
### 3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen. Diese sind jeweils bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben.

Notare und andere Stellen sind nach § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Bodenmarkt betreffende Unterlagen den Gutachterausschüssen zu übersenden.

In der Abbildung 1 ist schematisch dargestellt, welche Stellen und Einrichtungen zur Führung der Kaufpreissammlung mit ihren Daten und Informationen beitragen.



**Abb. 1: Mitwirkung der einzelnen Stellen bei der Kaufpreissammlung**



Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält. Die so erlangten Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundlagendaten entsprechend den §§ 9 bis 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§§ 11 bis 14 ImmoWertV). Die Ableitung dieser marktkonformen erforderlichen Daten hat für andere mit der Grundstückswertermittlung befassten Stellen, insbesondere die freien Sachverständigen, große Bedeutung.
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte und die Daten der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung der Wertermittlungen

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstige personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden erteilt, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. Ein berechtigtes Interesse ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft von öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN 45013 zertifizierten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten beantragt wird.

## 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2013

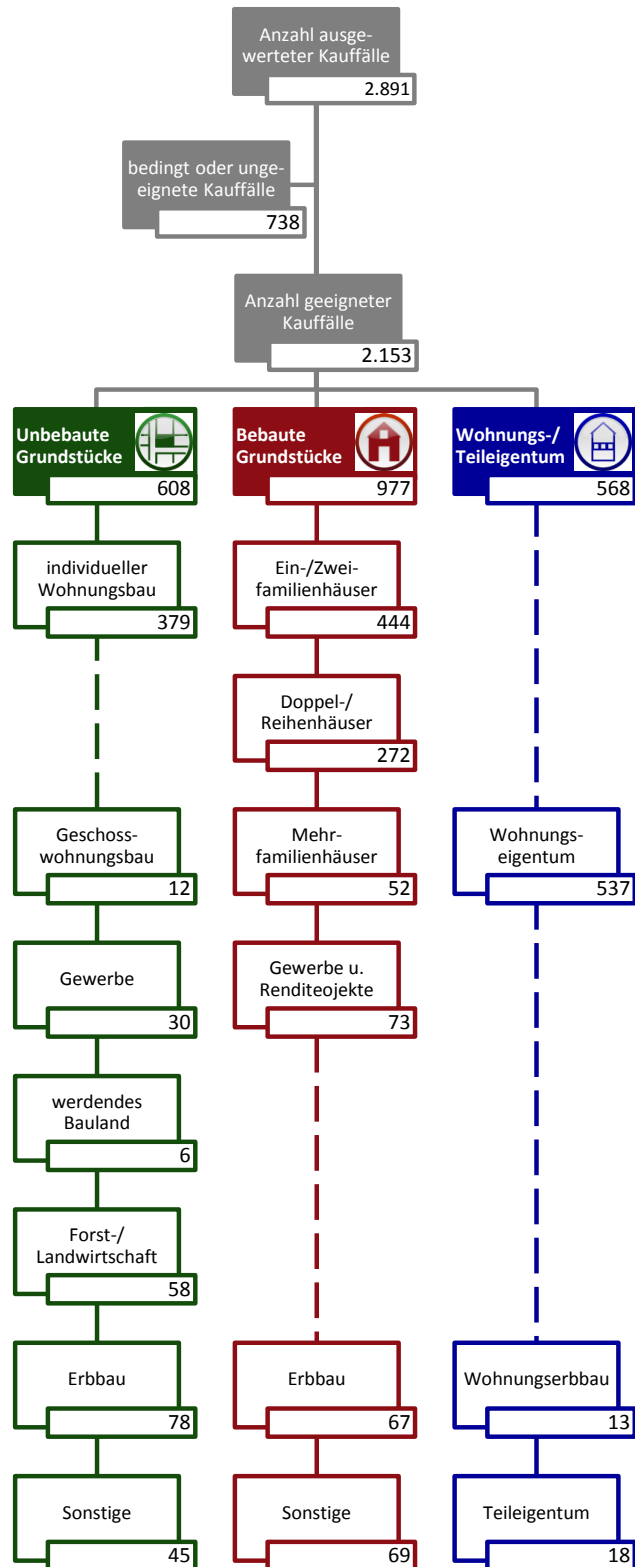


Abb. 2: Übersicht über den Grundstücksmarkt 2013





Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss für das Berichtsjahr 2013 per 04.02.2014 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

Kaufverträge, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden im Grundstücksmarktbericht nicht berücksichtigt. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Ergebnisse, die erfahrungsgemäß 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.

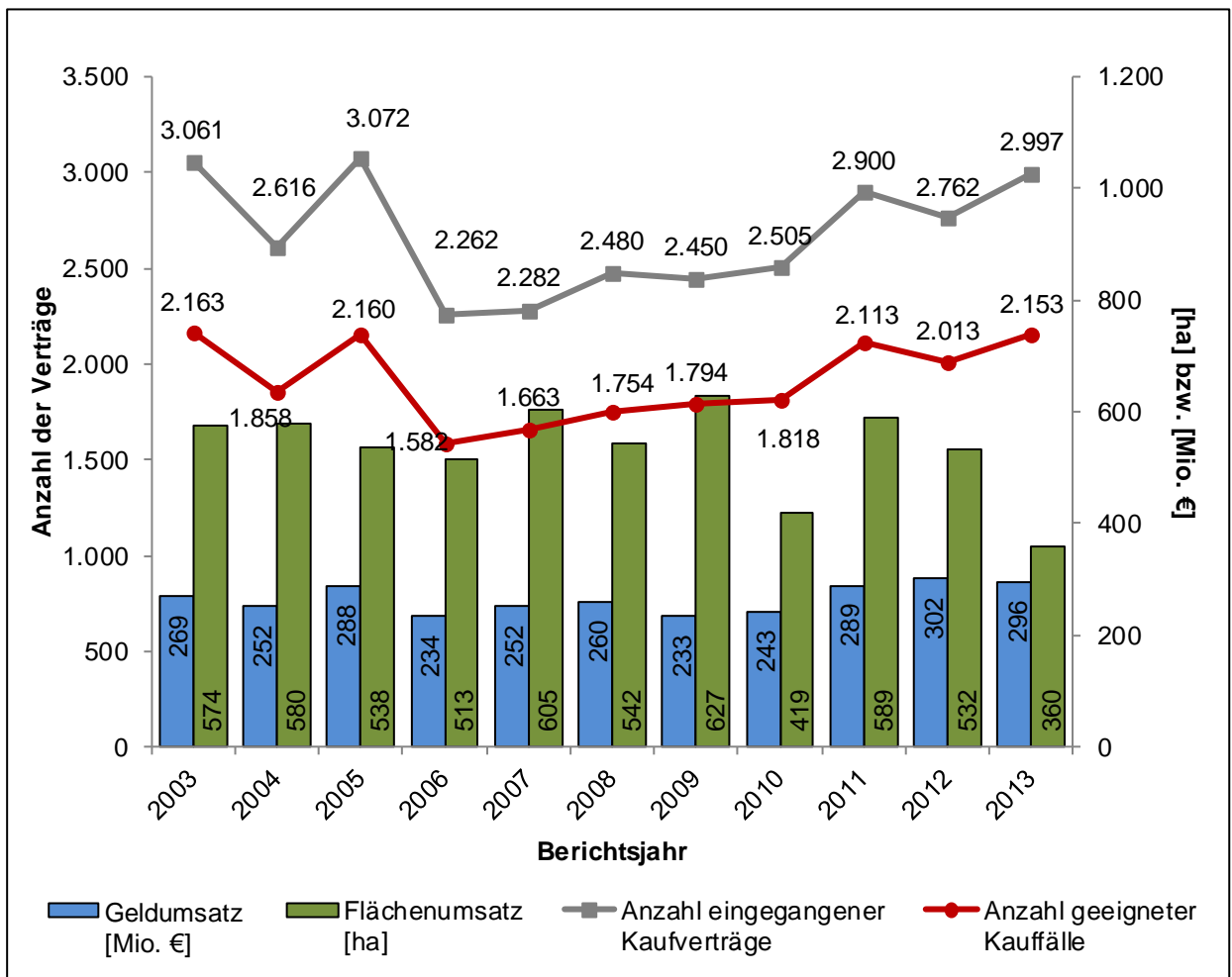



Abb. 3: Umsatzentwicklung der letzten zehn Jahre

#### 4.1 Anzahl der Kauffälle

Insgesamt haben die beurkundenden Stellen die nachstehende Gesamtanzahl von Verträgen über bebaute und unbebaute Grundstücke im Berichtsjahr 2013 eingereicht:

|   | Umsatzzahlen | Veränderungen zum Vorjahr |
|---|--------------|---------------------------|
|  eingereichte Kaufverträge | 2.997        | 8,5% ↑                    |
| registrierte Kaufverträge   | 2.821        | 7,4% ↑                    |
| geeignete Kauffälle   | 2.153        | 7,0% ↑                    |

**Tab. 4: Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge**

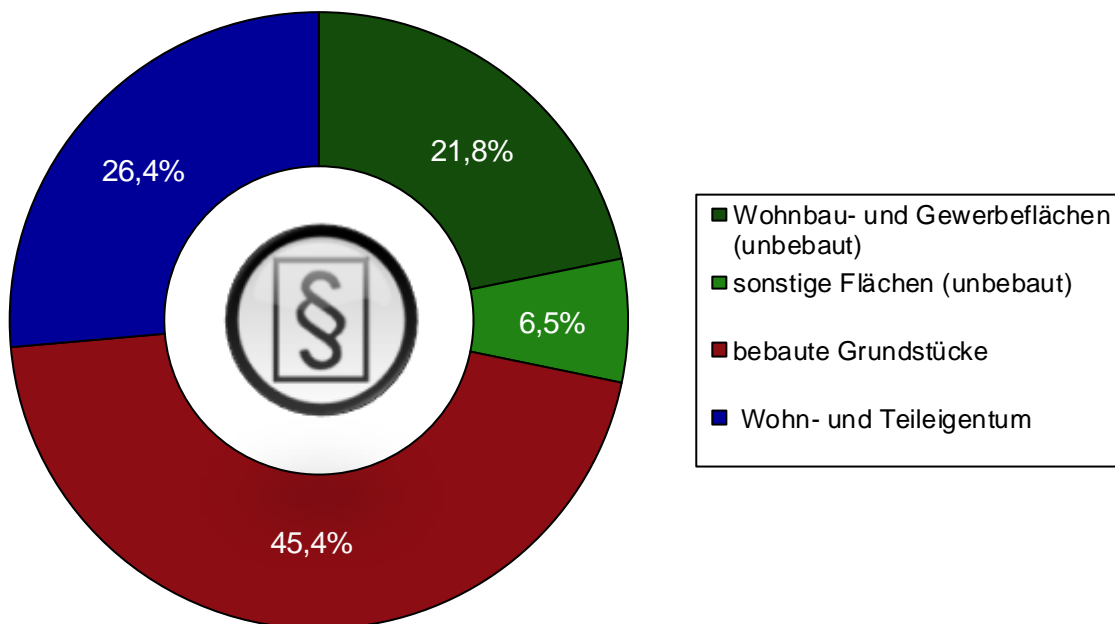
176 Verträge beinhalteten Auflassungen, Schenkungen, Überträge, u.ä., die nicht erfasst wurden. In den verbleibenden 2.821 Verträgen wurden tlw. auch mehrere Objekte veräußert, sodass im Berichtsjahr 2.891 (Vorjahr 2.627) Kauffälle für die Registrierung geeignet waren.

Von den registrierten Kauffällen waren im Berichtsjahr ca. 25 % wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ungeeignet, sodass für den Grundstücksmarktbericht

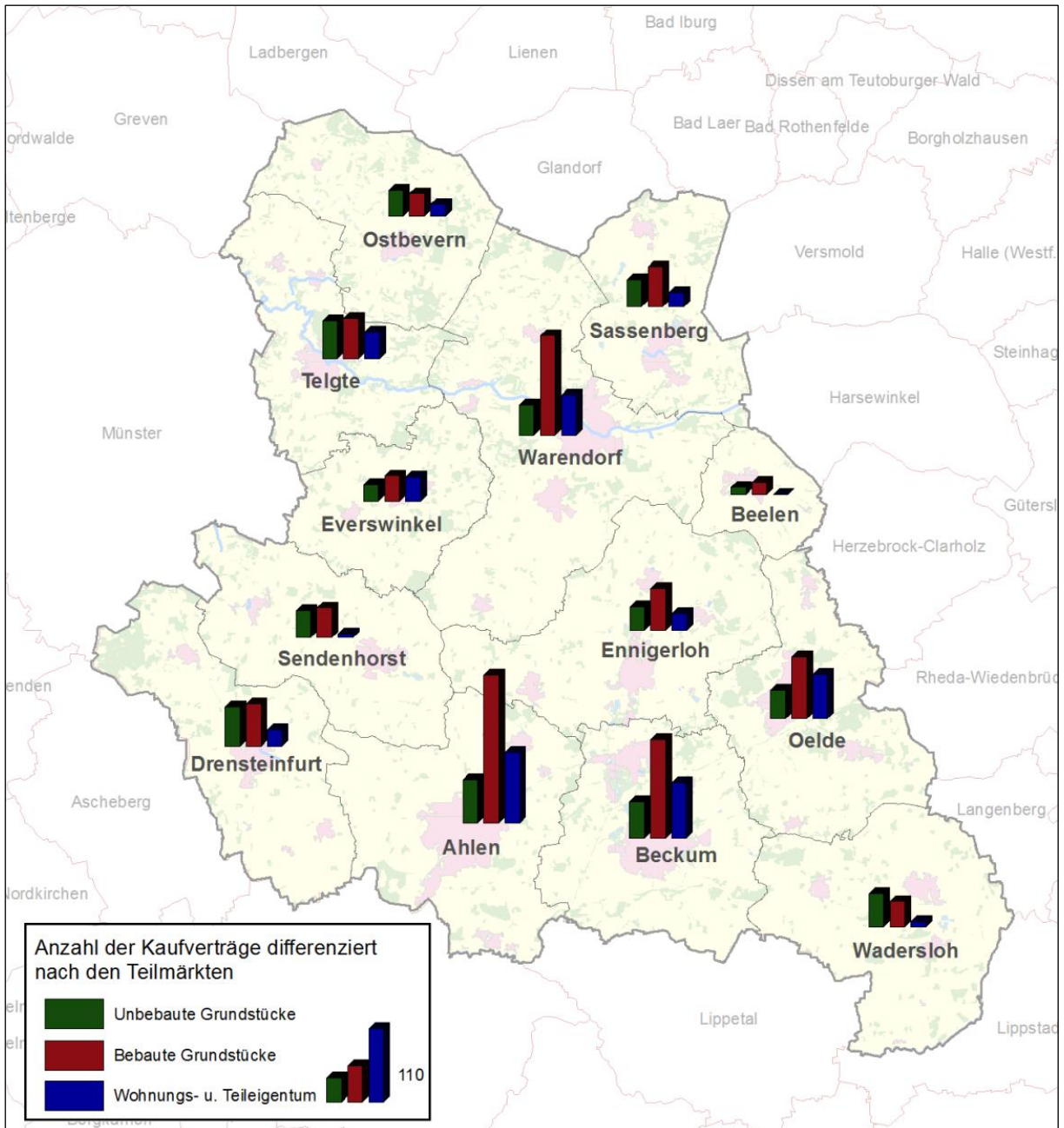
#### 2.153 geeignete Kauffälle

(Vorjahr 2.013) die Datengrundlage bilden.

Die Abbildung unten zeigt die Umsatzanteile des Berichtsjahrs 2013 gemessen an der Anzahl der geeigneten Kauffälle.





**Abb. 4: Umsatzanteile der Kauffälle differenziert nach den drei Teilmärkten (einschließlich Erbbau)**



**Abb. 5: Verteilung aller Kaufverträge differenziert nach den drei Teilmärkten im Kreis Warendorf**

## 4.2 Flächenumsatz

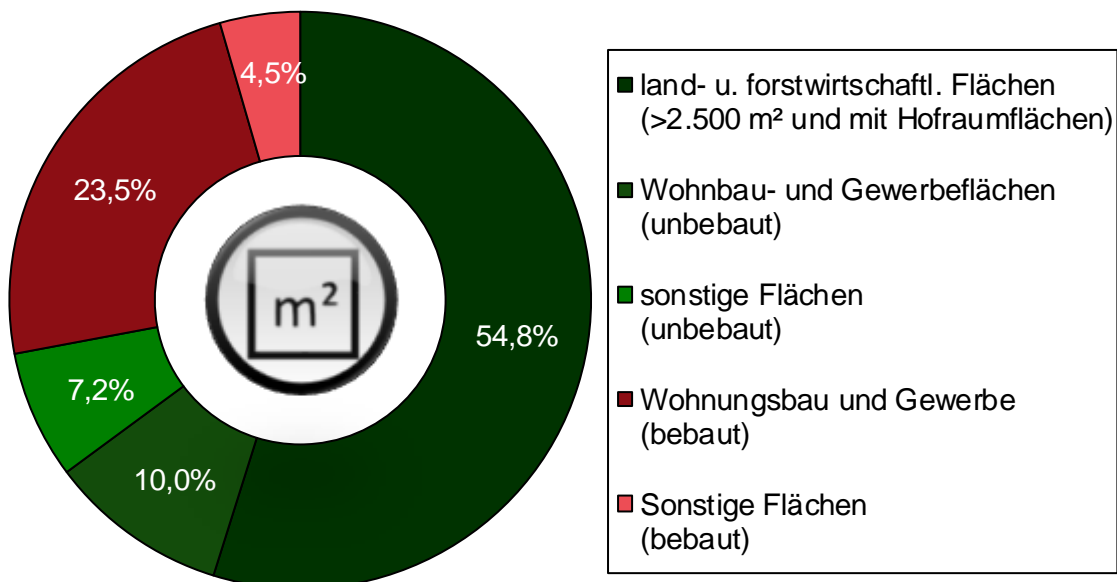
Der Gesamtflächenumsatz der **geeigneten Kauffälle** (ohne Wohn- und Teileigentum) betrug im Berichtsjahr:

|   | Umsatzzahlen | Veränderungen zum Vorjahr   |
|---|--------------|---|
|  Flächenumsatz | 360,49 ha    | -32,2%  |

**Tab. 5: Entwicklung des Flächenumsatzes**

Ursache ist im Wesentlichen der Rückgang der verkauften land- und forstwirtschaftlichen Flächen um mehr als 40 %.

In der Abbildung unten sind die einzelnen Marktanteile dargestellt.





**Abb. 6: Anteile des Flächenumsatzes (einschl. Erbbau, ohne Wohn- und Teileigentum)**



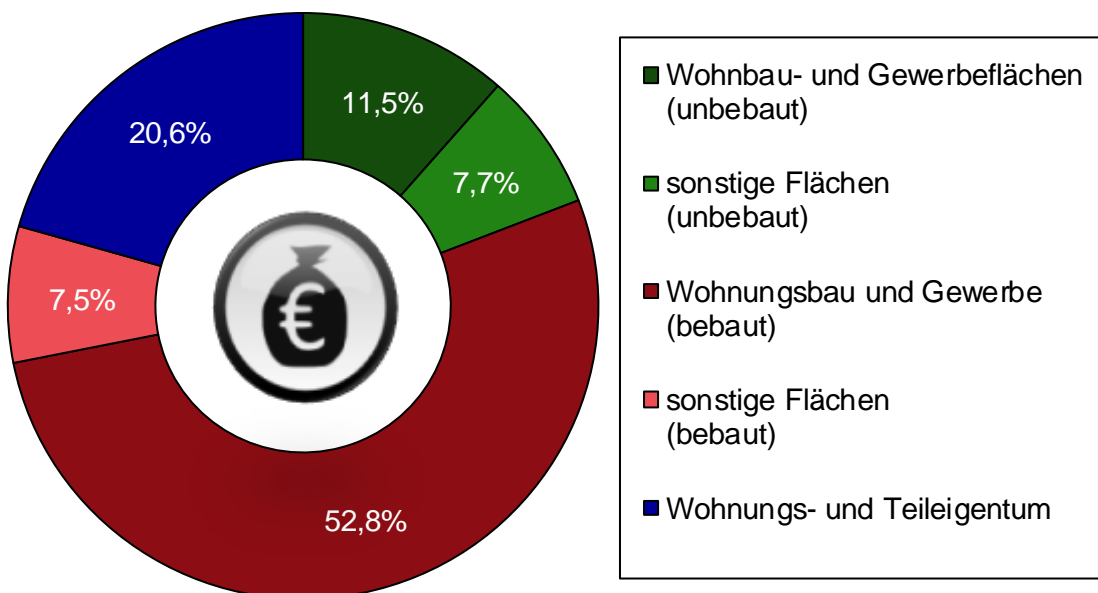
### 4.3 Geldumsatz

Der Gesamtgeldumsatz der **geeigneten Kauffälle** (einschl. Erbbau, Wohn- und Teileigentum) betrug im Berichtsjahr:

|  | Umsatzzahlen  | Veränderungen zum Vorjahr   |
|--|---------------|---|
|  Geldumsatz | 295,90 Mio. € | -2,0%  |








**Tab. 6: Entwicklung des Geldumsatzes**

Aus der Abbildung unten sind die einzelnen Marktanteile ersichtlich.



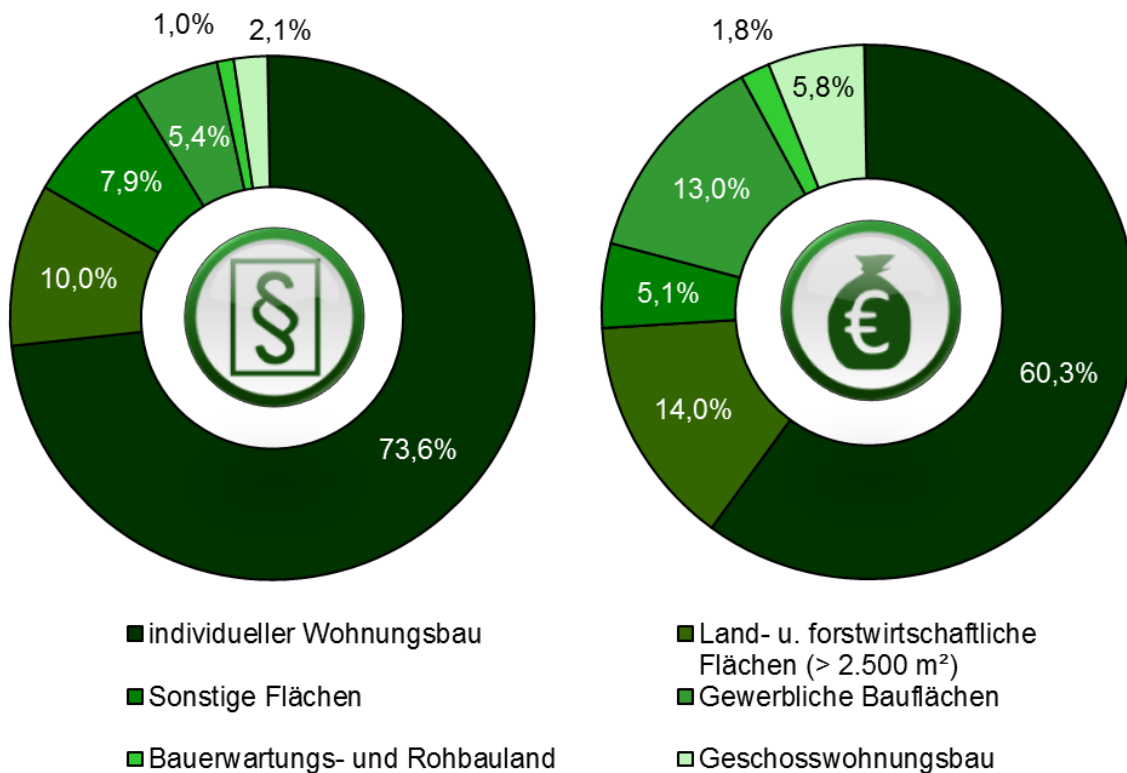
**Abb. 7: Anteile des Geldumsatzes (einschl. Erbbau)**

## 5. Unbebaute Grundstücke

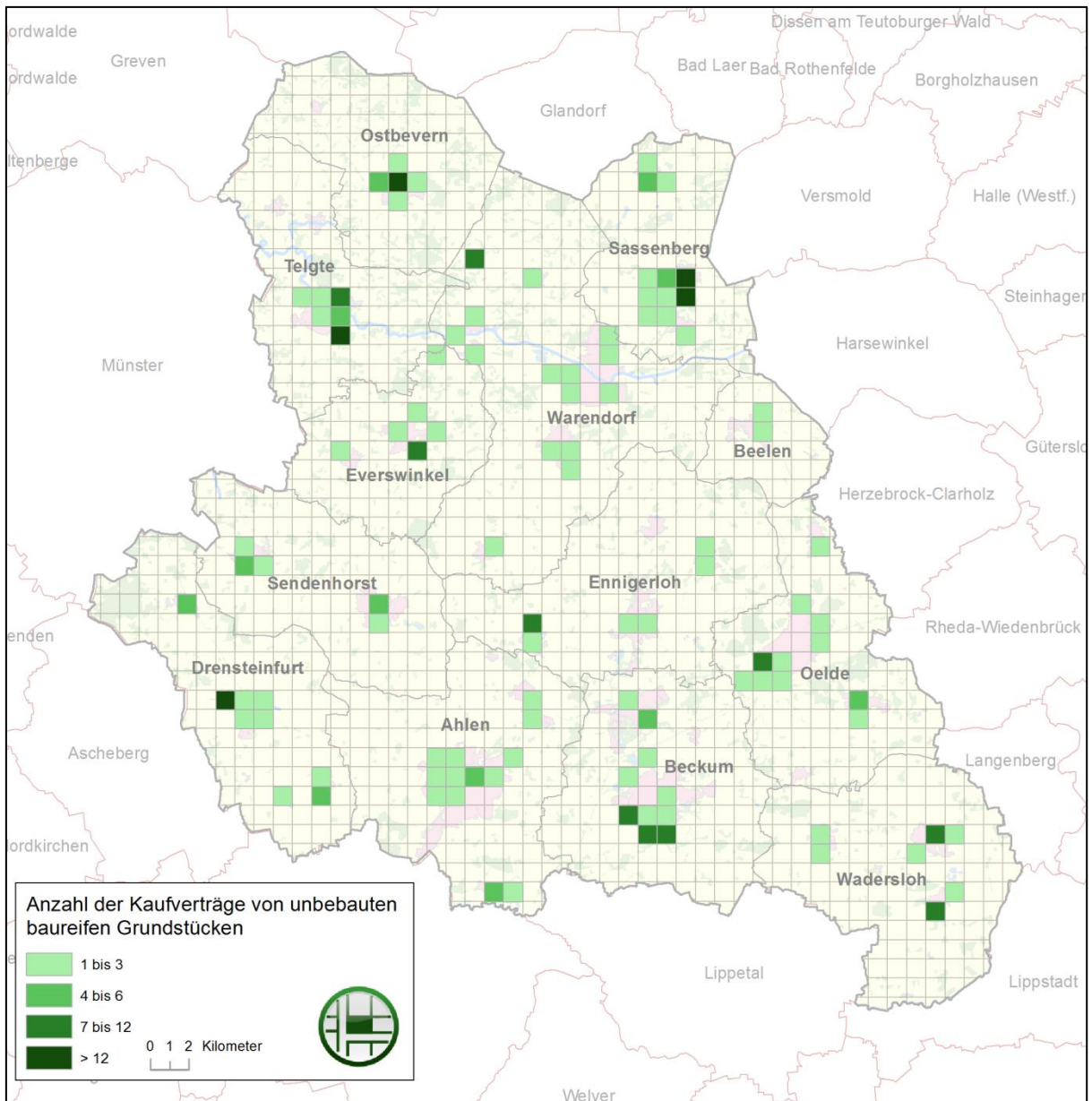
|  |   | Umsatzzahlen | Veränderungen zum Vorjahr  |
|--|---|--------------|--|
| <br>Unbebaute Grundstücke |  Kauffälle     | 579          | 8,6%    |
|  |  Geldumsatz    | 46,03 Mio. € | 5,4%    |
|  |  Flächenumsatz | 195,35 ha    | -31,3%  |

**Tab. 7: Umsatzentwicklung unbebauter Grundstücke**

Die einzelnen Marktanteile können den nachstehenden Abbildungen entnommen werden.



**Abb. 8: Marktanteile unbebauter Grundstücke differenziert nach der Anzahl der Kauffälle sowie dem Geldumsatz (einschl. Erbbau)**












**Abb. 9: Verteilung der Kauffälle im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke im Kreis Warendorf**

## 5.1 Baureifes Land

### 5.1.1 Wohnbauflächen individueller Wohnungsbau

Es handelt sich hierbei um voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des (privaten) Bauherrn bebaut werden können. Zumeist sind dies Ein- oder Zweifamilienhäuser in ein- oder zweigeschossiger Bauweise, wobei jedoch – soweit ortsüblich – auch eine höhere Geschossigkeit auftreten kann (z.B. Stadthäuser in mehrgeschossigem Maisonette-Stil). Auch Baugrundstücke für eine Reihen- oder Doppelhausbebauung werden hierunter subsumiert.

|  |   | Umsatzzahlen         | Veränderungen zum Vorjahr   |
|--|---|----------------------|---|
| <br>individueller Wohnungsbau |  Kauffälle                               | 426                  | 6,5%     |
|  |  Geldumsatz                              | 27,75 Mio. €         | 5,1%     |
|  |  Flächenumsatz                           | 24,01 ha             | 8,6%     |
|  |  mittlerer Kaufpreis pro m <sup>2</sup> | 116 €/m <sup>2</sup> | -2,5%  |

Tab. 8: Umsatzentwicklung des individuellen Wohnungsbaus (einschl. Erbbau)

Die folgende Tabelle zeigt die prozentuale Veränderung der Anzahl der Kauffälle sowie des Geld- und Flächenumsatzes gegenüber dem Vorjahr.

| Stadt/<br>Gemeinde | Kauffälle  |                      | Geldumsatz   |                      | Flächenumsatz |                      |
|--------------------|------------|----------------------|--------------|----------------------|---------------|----------------------|
|                    | Anzahl     | Änderung zum Vorjahr | Mio. €       | Änderung zum Vorjahr | ha            | Änderung zum Vorjahr |
| Ahlen              | 28         | -57,1 %              | 1,85         | -82,2 %              | 1,71          | -57,6 %              |
| Beckum             | 42         | +16,7 %              | 2,65         | +19,3 %              | 2,30          | +15,2 %              |
| Beelen             | 10         | +40,0 %              | 0,49         | +28,6 %              | 0,64          | +41,2 %              |
| Drensteinfurt      | 41         | -9,8 %               | 2,78         | -22,5 %              | 2,11          | -18,8 %              |
| Ennigerloh         | 18         | -44,4 %              | 1,06         | -31,2 %              | 1,22          | -22,0 %              |
| Everswinkel        | 13         | -53,8 %              | 0,71         | -91,0 %              | 0,80          | -18,8 %              |
| Oelde              | 33         | +30,3 %              | 2,57         | +32,4 %              | 2,07          | +20,1 %              |
| Ostbevern          | 28         | +7,1 %               | 1,93         | +17,9 %              | 1,71          | +20,7 %              |
| Sassenberg         | 64         | +48,4 %              | 3,30         | +45,2 %              | 3,38          | +43,7 %              |
| Sendenhorst        | 18         | -50,0 %              | 1,42         | -31,8 %              | 1,09          | -28,7 %              |
| Telgte             | 69         | +30,4 %              | 5,60         | +21,7 %              | 3,14          | +17,7 %              |
| Wadersloh          | 34         | +23,5 %              | 1,38         | +21,4 %              | 2,28          | +35,0 %              |
| Warendorf          | 28         | +17,9 %              | 2,00         | +17,3 %              | 1,57          | +24,2 %              |
| <b>Gesamtkreis</b> | <b>426</b> | <b>+6,5 %</b>        | <b>27,75</b> | <b>+5,1 %</b>        | <b>24,01</b>  | <b>+8,6 %</b>        |

Tab. 9: Umsatzentwicklung unbebauter Grundstücke in den Städten und Gemeinden





### 5.1.2 Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau

Hierbei handelt es sich um voll erschlossene baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (tlw. gewerbliche) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt. Wesentliche Kennzeichnung der Kategorie ist eine drei- oder mehrgeschossige Bebauung nach der näheren Umgebung sowie die in mehreren Geschossen gleichartige Grundrisslösung der Wohnungen, auf deren Gestaltung der spätere Nutzer keinen Einfluss hat.


|   |   | Umsatzzahlen         | Veränderungen zum Vorjahr  |
|---|---|----------------------|--|
| <br>Geschoss-<br>wohnungsbau |  Käuffälle                               | 12                   | 100,0%  |
|   |  Geldumsatz                              | 2,69 Mio. €          | 40,8%   |
|   |  Flächenumsatz                           | 1,82 ha              | 18,2%   |
|   |  mittlerer Kaufpreis pro m <sup>2</sup> | 148 €/m <sup>2</sup> | 19,4%  |

**Tab. 10: Umsatzentwicklung des Geschosswohnungsbaus (einschl. Erbbau)**

Aufgrund der geringen Anzahl an Käuffällen ist keine zuverlässige Aussage zur allgemeinen Preisentwicklung möglich. Im Vergleich zur Zahl der Käuffälle im Vorjahr (6) zeigt sich eine starke Steigerung.

### 5.1.3 Gewerbliche Bauflächen

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 Gewerbegebieten.

|  |  | Umsatzzahlen        | Veränderungen zum Vorjahr  |
|--|--|---------------------|--|
| <br>Gewerbliche<br>Bauflächen |  Käuffälle                              | 31                  | 34,8%   |
|  |  Geldumsatz                             | 5,96 Mio. €         | 120,7%  |
|  |  Flächenumsatz                          | 13,86 ha            | 63,1%   |
|  |  mittlerer Kaufpreis pro m <sup>2</sup> | 43 €/m <sup>2</sup> | 34,4%   |

**Tab. 11: Umsatzentwicklung gewerblicher Bauflächen (einschl. Erbbau)**



### 5.1.4 Sonderbauflächen

Hierunter fallen Flächen, die als Sondergebiete für Erholung (§ 10 BauNVO) und sogenannte sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) ausgewiesen sind. Da kommen insbesondere Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe in Betracht.

#### 5.1.4.1 Sondergebiete für Erholung

10 Verkäufe von Grundstücken für Wochenendhäuser konnten im Jahr 2013 registriert werden. Die Preisspanne lag zwischen 52 €/m<sup>2</sup> und 85 €/m<sup>2</sup>.

#### 5.1.4.2 Sonstige Sondergebiete

Kreisweit wurde keine Fläche aus dieser Kategorie veräußert.

### 5.1.5 Wohnen im Außenbereich












Es handelt sich hierbei um bebaute Grundstücke im Außenbereich, ohne landwirtschaftliche Betriebsflächen und ohne betriebliche Nutzung des Grundstücks.

Reine Verkäufe über diese Flächen wurden in den letzten Jahren nicht registriert.

## 5.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Hierbei handelt es sich um Flächen, die nicht die Eigenschaft Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land besitzen und land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (§ 5(1) ImmoWertV). Darüber hinaus sind sie durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt. Sie können auch für außerland- oder forstwirtschaftliche Nutzungen geeignet sein, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahin gehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht. Abbau und Grabungsflächen bleiben unberücksichtigt. Verkäufe von Acker- und Grünlandflächen unter 2.500 m<sup>2</sup> sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m<sup>2</sup> außer Betracht geblieben.

Bei diesem Teilmarkt beziehen sich die Aussagen auf das gesamte Kreisgebiet, da auch hier die Anzahl der Kauffälle in den einzelnen Städten und Gemeinden für sich gesehen zu gering ist.

|   | Umsatzzahlen          | Veränderungen zum Vorjahr  |
|---|-----------------------|--|
|   Kauffälle     | 58                    | -21,6%  |
|   Geldumsatz    | 6,45 Mio. €           | -26,4%  |
|   Flächenumsatz | 134,95 ha             | -40,7%  |
| Land- und forstwirtschaftliche Flächen  mittlerer Kaufpreis pro m <sup>2</sup>                     | 4,78 €/m <sup>2</sup> | 24,2%   |

**Tab. 12: Umsatzentwicklung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen**



### 5.2.1 Landwirtschaftliche Flächen

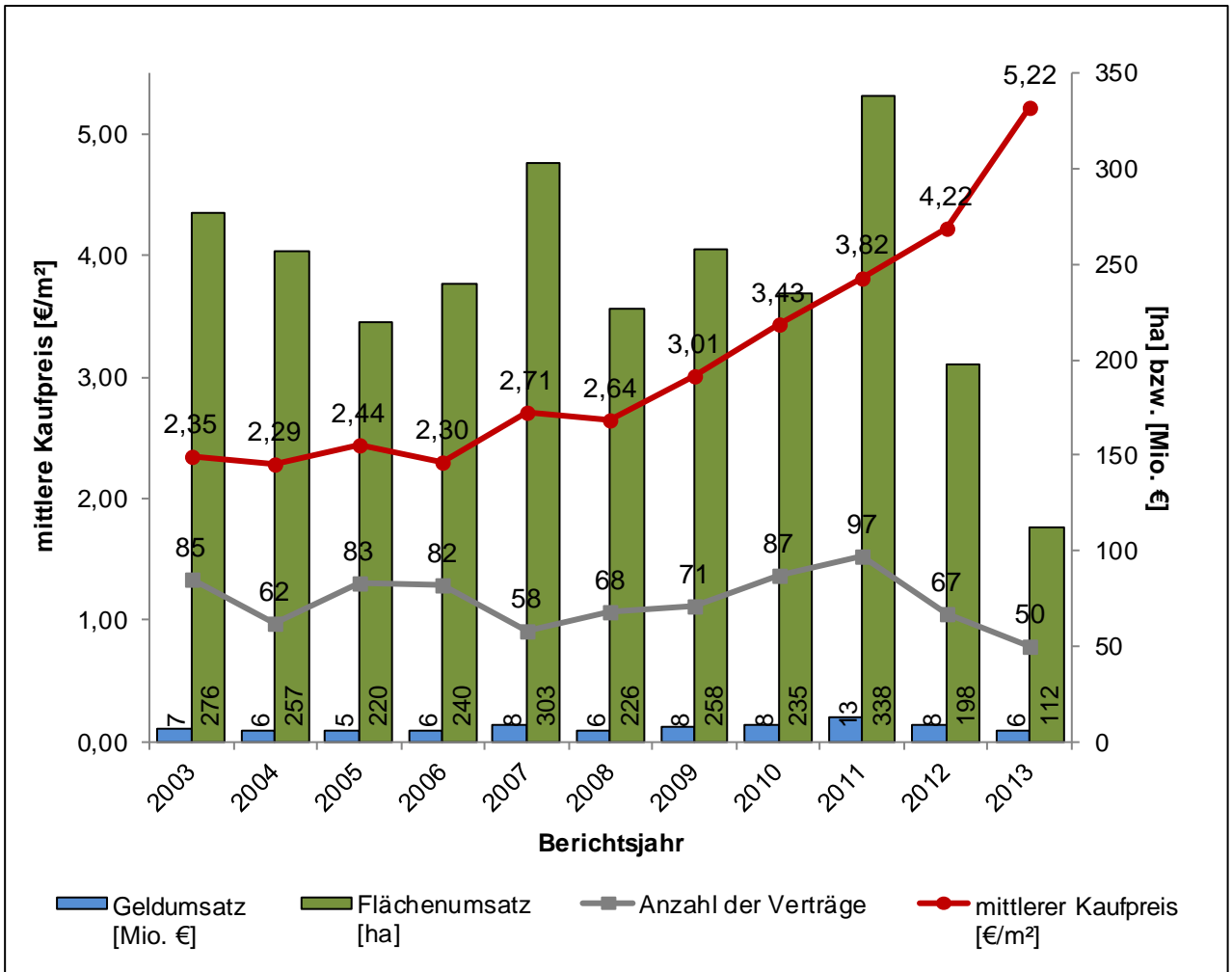


Abb. 10: Flächen- und Geldumsatz landwirtschaftlicher Flächen (>2.500 m²) (ohne forstwirtschaftliche Flächen)




#### 5.2.1.1 Ackerland

|           |                            | Umsatzzahlen | Veränderungen zum Vorjahr |
|-----------|----------------------------|--------------|---------------------------|
| Ackerland | Kauffälle                  | 47           | -19,0% ↓                  |
|           | Geldumsatz                 | 5,64 Mio. €  | -25,8% ↓                  |
|           | Flächenumsatz              | 104,92 ha    | -41,4% ↓                  |
|           | mittlerer Kaufpreis pro m² | 5,37 €/m²    | 26,8% ↑                   |

Tab. 13: Umsatzentwicklung von Ackerland

Die aus den Verkäufen ermittelten Bodenrichtwerte für Ackerland der einzelnen Städte und Gemeinden und deren Ortsteile sind im Kapitel 8.2 ersichtlich. Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks für Ackerland sind unter Punkt 8.2.1 erläutert.

### 5.2.1.2 Grünland

|   |  | Umsatzzahlen          | Veränderungen zum Vorjahr  |
|---|--|-----------------------|--|
| <br>Grünland |  Kauffälle                              | 3                     | -50,0%  |
|   |  Geldumsatz                             | 0,21 Mio. €           | -55,2%  |
|   |  Flächenumsatz                          | 7,19 ha               | -42,5%  |
|   |  mittlerer Kaufpreis pro m <sup>2</sup> | 2,99 €/m <sup>2</sup> | -22,4%  |

**Tab. 14: Umsatzentwicklung von Grünland**

Auswertbare Verträge über den Verkauf von Dauergrünlandflächen fallen seit Jahren nur in geringer Zahl an. Trotzdem kann man feststellen, dass die Preisentwicklung parallel zu der Entwicklung der Ackerlandpreise verläuft. Bei ackerfähigem Grünland orientieren sich die Preise an den Preisen von Ackerflächen. Zu bemerken ist, dass die Kaufpreise für Grünlandflächen sehr stark streuen.

### 5.2.2 Forstwirtschaftliche Flächen

|  |  | Umsatzzahlen          | Veränderungen zum Vorjahr  |
|--|--|-----------------------|--|
| <br>Forst |  Kauffälle                              | 8                     | -20,0%  |
|  |  Geldumsatz                             | 0,60 Mio. €           | -13,4%  |
|  |  Flächenumsatz                          | 22,83 ha              | -36,9%  |
|  |  mittlerer Kaufpreis pro m <sup>2</sup> | 2,62 €/m <sup>2</sup> | 37,0%   |

**Tab. 15: Umsatzentwicklung forstwirtschaftlicher Flächen**

Bei den forstwirtschaftlichen Flächen können nur bedingt Aussagen gemacht werden, da hier nur eine geringe Zahl von Verträgen vorliegt.

Im Jahr 2013 lagen kreisweit insgesamt 8 geeignete Kauffälle zur Auswertung vor. Es handelte sich dabei um Mischwald und Laubwald mit jeweils sehr unterschiedlichem Baumbestand. Die Auswertung der Verträge zeigt ein uneinheitliches Preisbild. Der Mittelwert für forstwirtschaftliche Flächen liegt im Jahr 2013 bei 2,62 €/m<sup>2</sup>, die Spanne reicht von 1,00 €/m<sup>2</sup> bis 3,27 €/m<sup>2</sup>. Der Preis beinhaltet überwiegend den Aufwuchs.



## 5.3 Bauerwartungsland und Rohbauland

### 5.3.1 Bauerwartungsland gemäß § 5 Abs. 2 ImmoWertV

Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen (§ 5 (2) ImmoWertV). 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.

Je nach Fortschritt der Entwicklung liegt der Wert von Bauerwartungsland bei 15 – 45 % des Bodenrichtwertes für vergleichbare Baulandflächen (ohne Anteil der öffentlichen Beiträge).

|             | Anzahl der<br>Kauffälle | Flächen-<br>umsatz<br>ha | Geldumsatz<br>Mio. € |
|-------------|-------------------------|--------------------------|----------------------|
| 2009        | 3                       | 1,03                     | 0,17                 |
| 2010        | 3                       | 3,42                     | 0,79                 |
| 2011        | ---                     |                          |                      |
| 2012        | 2                       | 4,29                     | 1,03                 |
| <b>2013</b> | <b>3</b>                | <b>4,51</b>              | <b>0,64</b>          |

--- = es liegen keine auswertbaren Fälle in ausreichender Anzahl vor

**Tab. 16: Umsatzentwicklung von Bauerwartungsland**

### 5.3.2 Rohbauland gemäß § 5 Abs. 3 ImmoWertV

Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs 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 (§ 5 (3) ImmoWertV).

Der Wert von Rohbauland liegt je nach Fortschritt der Entwicklung bei 40 – 80 % des Bodenrichtwertes für vergleichbare Baulandflächen (ohne Anteil der öffentlichen Beiträge).

|             | Anzahl der<br>Kauffälle | Flächen-<br>umsatz<br>ha | Geldumsatz<br>Mio. € |
|-------------|-------------------------|--------------------------|----------------------|
| 2009        | 5                       | 0,87                     | 0,39                 |
| 2010        | 2                       | 4,03                     | 1,16                 |
| 2011        | 11                      | 5,24                     | 0,60                 |
| 2012        | 6                       | 3,15                     | 1,27                 |
| <b>2013</b> | <b>3</b>                | <b>0,66</b>              | <b>0,18</b>          |

--- = es liegen keine auswertbaren Fälle in ausreichender Anzahl vor

**Tab. 17: Umsatzentwicklung von Rohbauland**



## 5.4 Sonstige Flächen

### 5.4.1 Gartenland

Hierunter fallen Flächen, die für die bauliche Ausnutzung des Grundstücks nicht benötigt werden. Nach ortsüblicher Anschauung sind diese Flächen als reines Gartenland einzustufen.

#### **Gartenlandflächen im bebauten Innenbereich**

Es liegen hier kreisweit 18 Kauffälle aus den Jahren 2009-2013 vor. Der Mittelwert für diese Flächen liegt bei 26,34 €/m<sup>2</sup>, die Spanne reicht von 8,50 €/m<sup>2</sup> bis 40,49 €/m<sup>2</sup>.

#### **Gartenlandflächen im Außenbereich (Ortsrandlage)**

Seit 2009 sind nur insgesamt 9 Kauffälle registriert. Auch hier zeigt die Auswertung der Verträge ein sehr uneinheitliches Preisbild. Der Mittelwert beträgt 12,21 €/m<sup>2</sup>. Die Preise liegen im Bereich von 6,75 €/m<sup>2</sup> bis 19,23 €/m<sup>2</sup>.

#### **Gartenlandflächen im Außenbereich (freie Feldlage)**

Im Mittel wurde in den letzten Jahren ca. 6,30 €/m<sup>2</sup> für diese Gartenlandflächen bezahlt. Es lagen nur 4 geeignete Kauffälle seit 2007 zur Auswertung vor.

### 5.4.2 Abbauflächen

Hierbei handelt es sich im Kreis Warendorf um Flächen mit Kalkstein- oder Sandvorkommen. Da im Jahr 2013 keine Abbaufläche verkauft worden ist, liegt die Zahl der geeigneten Verträge weiterhin bei insgesamt 7 Verträgen seit 2006.

Für Flächen mit Kalksteinvorkommen lagen in diesem Zeitraum nur insgesamt 4 Kauffälle vor. Der Kaufpreis lag im Mittel bei ca. 3,90 €/m<sup>2</sup> über dem jeweiligen Ackerbodenrichtwert für diese Flächen (Standardabweichung: 1,50 €/m<sup>2</sup>).


Für Flächen mit Sandvorkommen wurden in den letzten Jahren im Mittel ca. 1,60 €/m<sup>2</sup> über dem jeweiligen Ackerbodenrichtwert gezahlt. Es lagen nur 2 Kauffälle zur Auswertung vor.




## 5.5 Erbbaurechte

Bei der Bestellung von Erbbaurechten werden in den Verträgen Erbbauzinsen vereinbart. Die Höhe des Erbbauzinses richtet sich i.d.R. nach der jeweiligen Grundstücksnutzung. Auch für gleiche Grundstücksnutzungen streut der Zins innerhalb einer gewissen Bandbreite.

Die Entwicklung der Erbbaurechtsbestellungen ist aus der Tabelle 18 ersichtlich.

| Gebäudeart<br> | Erbbauzins<br>[€/m <sup>2</sup> ]<br><br>Mittelwert<br>Spanne | Erbbauzins-<br>satz<br>[%]<br><br>Mittelwert | Anzahl der<br>Fälle | Anzahl der<br>Geschäfts-<br>jahre |
|---|---|--|---------------------|-----------------------------------|
| 2002  | <b>2,27</b><br>1,23 - 3,80                                    | <b>2,60</b>                                  | <b>44</b>           | <b>1</b><br>(2002)                |
| 2003  | <b>2,97</b><br>1,23 - 4,75                                    | <b>2,80</b>                                  | <b>44</b>           | <b>1</b><br>(2003)                |
| 2004  | <b>3,36</b><br>1,23 - 6,00                                    | <b>2,80</b>                                  | <b>41</b>           | <b>1</b><br>(2004)                |
| 2005  | <b>3,10</b><br>1,88 - 4,75                                    | <b>2,80</b>                                  | <b>51</b>           | <b>1</b><br>(2005)                |
| 2006  | <b>2,99</b><br>1,30 - 4,50                                    | <b>2,53</b>                                  | <b>18</b>           | <b>1</b><br>(2006)                |
| 2007  | <b>3,41</b><br>1,80 - 4,75                                    | <b>2,68</b>                                  | <b>14</b>           | <b>1</b><br>(2007)                |
| 2008  | <b>3,21</b><br>1,22 - 6,00                                    | <b>2,84</b>                                  | <b>25</b>           | <b>1</b><br>(2008)                |
| 2009  | <b>3,74</b><br>1,80 - 5,63                                    | <b>2,50</b>                                  | <b>21</b>           | <b>1</b><br>(2009)                |
| 2010  | <b>3,88</b><br>2,40 - 4,65                                    | <b>2,38</b>                                  | <b>10</b>           | <b>1</b><br>(2010)                |
| 2011  | <b>2,74</b><br>0,99 - 3,96                                    | <b>2,28</b>                                  | <b>20</b>           | <b>1</b><br>(2011)                |
| 2012  | <b>3,40</b><br>2,30 - 4,66                                    | <b>2,28</b>                                  | <b>16</b>           | <b>1</b><br>(2012)                |
| 2013  | <b>3,92</b><br>0,99 - 5,50                                    | <b>2,51</b>                                  | <b>28</b>           | <b>1</b><br>(2013)                |

Tab. 18: Entwicklung der Erbbaurechtsbestellungen für den individuellen Wohnungsbau

| Gebäudeart<br> | Erbbauzins-<br>satz<br>[%]<br><br>Mittelwert<br>Standardabw.<br>Spanne | Anzahl der<br>Fälle | Anzahl der<br>Geschäfts-<br>jahre |
|---|--|---------------------|-----------------------------------|
| Erbbaurechte  | <b>2,4</b><br>0,4<br>1,4 - 3,2   | <b>64</b>           | <b>3</b><br>(2011-2013)           |

Tab. 19: Marktüblicher Erbbauzinssatz für den individuellen Wohnungsbau



Die Laufzeiten der Erbbaurechte liegen bei den Wohnbaugrundstücken im Wesentlichen bei 99 Jahren. Auch werden heute grundsätzlich Wertgleitklauseln in Verträge aufgenommen. Eine Zinsanpassung ist überwiegend an den Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) gekoppelt.

Die zur Auswertung herangezogenen Erbbaurechtsverträge entsprachen überwiegend in ihrer Vertragsgestaltung dem von Deutschen Städtetag und KSD (Katholischer Siedlungsdienst) herausgegebenen Mustererbbaurechtsvertrag für Wohnzwecke.

Die Höhe des Erbbauzinssatzes ist mit dem Bodenwert negativ korreliert, jedoch noch nicht signifikant auf dem 5%-Niveau. Gegebenenfalls ist nach sachverständigem Ermessen bei sehr hohen oder niedrigen Bodenwerten der Erbbauzinssatz mit Ab- oder Zuschlägen zu versehen.

Ferner können neben der Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses weitere gravierende Belastungen oder Vergünstigungen für den Erbbaurechtsnehmer (z.B. vom Regelfall abweichende Vereinbarungen zum Heimfall) Zu- oder Abschläge auf den Erbbauzinssatz erfordern.





## 6. Bebaute Grundstücke

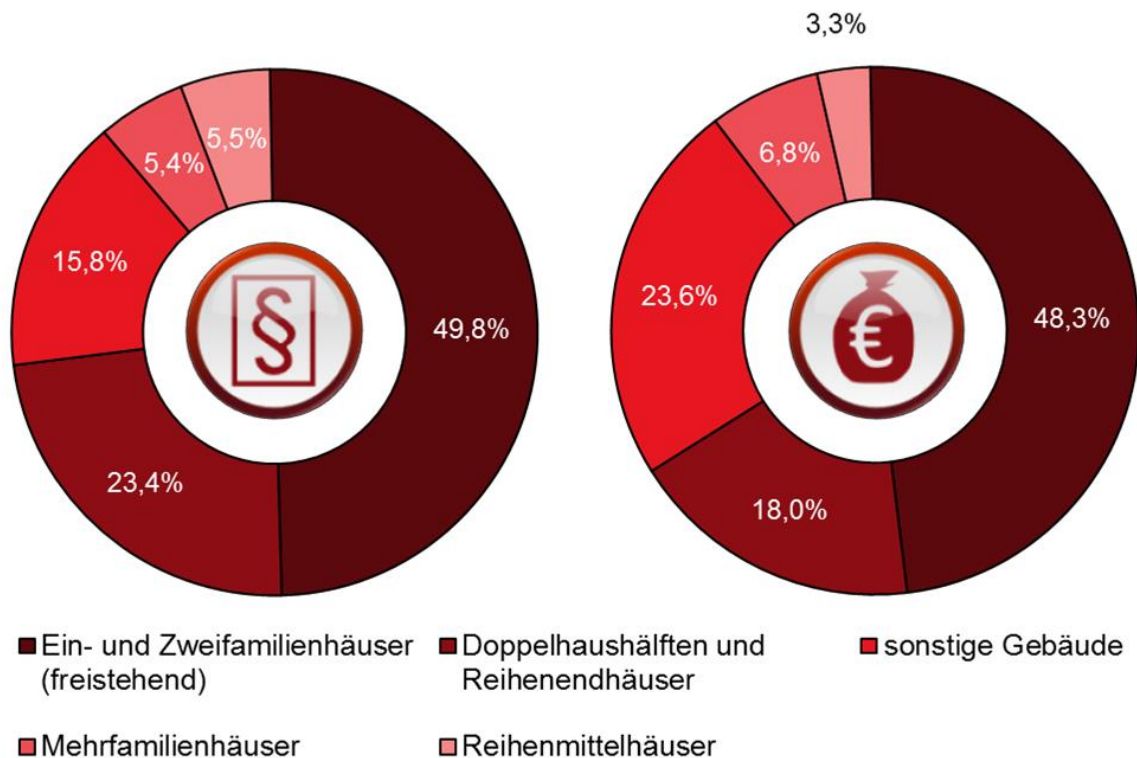
|  | Umsatzzahlen  | Veränderungen zum Vorjahr |
|--|---------------|---------------------------|
|   Kauffälle  | 977           | -0,8% →                   |
|   Geldumsatz | 188,89 Mio. € | -5,7% ↓                   |
| Bebaute Grundstücke  Flächenumsatz  | 163,53 ha     | -33,8% ↓                  |

**Tab. 20: Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke (einschl. Erbbau)**

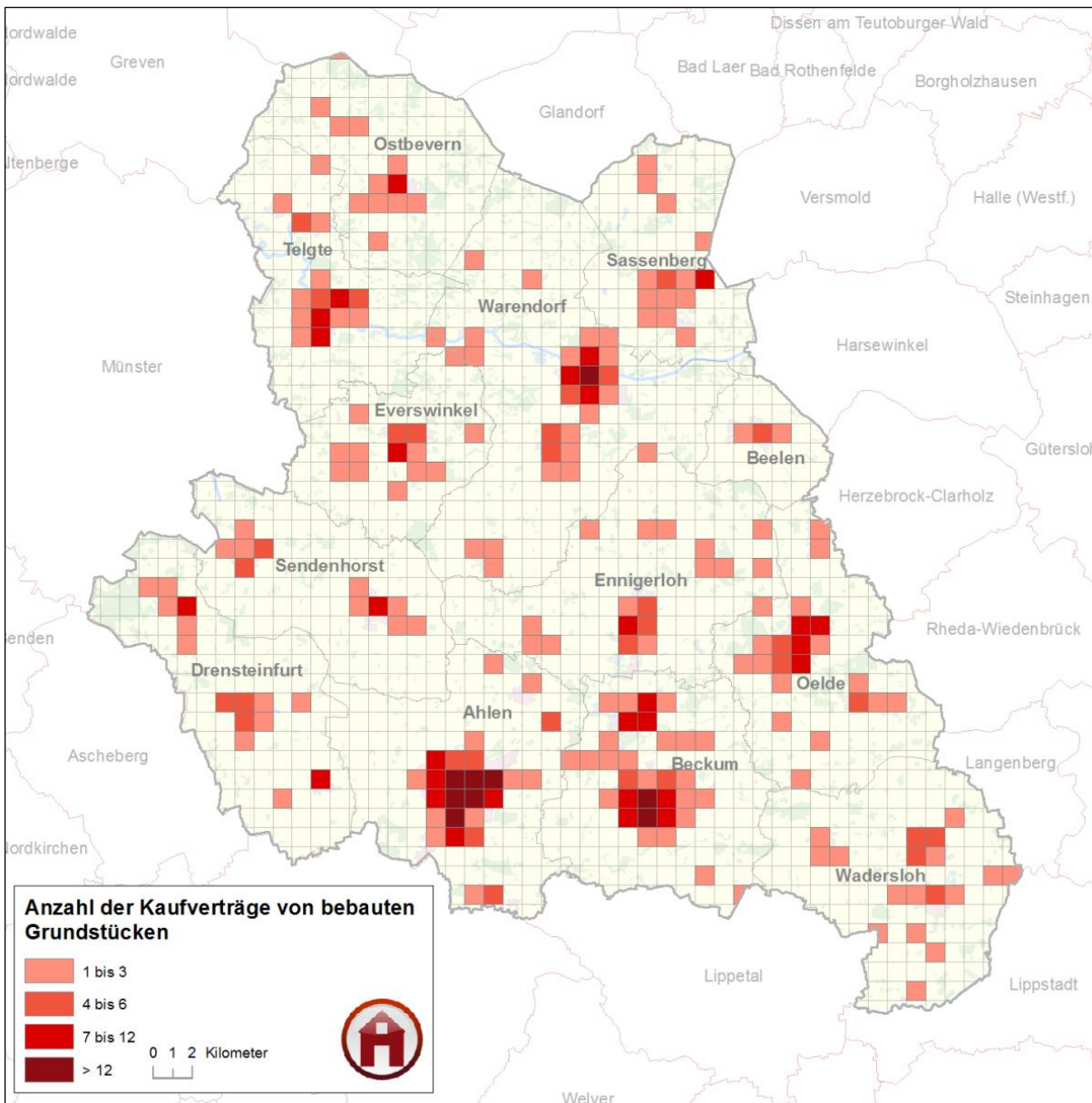
Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke gliedert sich in die fünf Kategorien:

- Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)
- Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
- Reihenmittelhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- sonstige bebaute Grundstücke

Eine detaillierte Auswertung der gewerblich und gemischt genutzten Gebäude erfolgte nicht, da die geringe Zahl der Kauffälle für ein aussagekräftiges Ergebnis nicht ausreicht.



**Abb. 11: Marktanteile bebauter Grundstücke differenziert nach der Anzahl der Kauffälle sowie dem Geldumsatz (einschl. Erbbau)**




**Abb. 12: Verteilung der Kaufverträge im Teilmarkt der bebauten Grundstücke im Kreis Warendorf**



## 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Umsätze beinhalten die zur Auswertung geeigneten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser in den Ortslagen.

*Anmerkung: Grundstücke im Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch) und Verkäufe mit Erbbaurechtübertragungen sind nicht berücksichtigt.*










|  |  | Umsatzzahlen  | Veränderungen zum Vorjahr   |
|--|--|---------------|---|
| <br><br><br>Ein- und Zweifamilienhäuser |  Kauffälle                  | 682           | 11,6%  |
|  |  Geldumsatz                 | 116,15 Mio. € | 14,0%  |
|  |  Flächenumsatz              | 43,70 ha      | 1,0%   |
|  |  mittlerer Kaufpreis pro m² | 266 €/m²      | 12,7%  |

Tab. 21: Umsatzentwicklung der Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Erbbau u. Außenbereich)

| Stadt / Gemeinde       | Kauffälle  |                        | Flächenumsatz |                        | Geldumsatz    |                        |
|------------------------|------------|------------------------|---------------|------------------------|---------------|------------------------|
|                        | Kauffälle  | Änderung zum Vorjahr % | Umsatz ha     | Änderung zum Vorjahr % | Umsatz Mio. € | Änderung zum Vorjahr % |
| Ahlen                  | 181        | +20,7                  | 10,94         | +25,2                  | 25,34         | +21,8                  |
| Beckum                 | 124        | +25,3                  | 7,34          | +3,2                   | 17,59         | +16,4                  |
| Beelen                 | 5          | +25,0                  | 0,31          | -89,2                  | 0,80          | +19,4                  |
| Drensteinfurt          | 37         | -2,6                   | 2,29          | +27,1                  | 7,57          | +1,5                   |
| Ennigerloh             | 34         | -10,5                  | 2,70          | -12,2                  | 5,53          | -5,0                   |
| Everswinkel            | 21         | -27,6                  | 1,33          | -20,4                  | 4,89          | -17,5                  |
| Oelde                  | 58         | +11,5                  | 4,62          | +17,2                  | 11,35         | +19,1                  |
| Ostbevern              | 16         | +14,3                  | 0,91          | -50,0                  | 3,35          | +14,8                  |
| Sassenberg             | 21         | -30,0                  | 1,41          | -35,4                  | 3,81          | -27,4                  |
| Sendenhorst            | 22         | +4,8                   | 1,57          | +17,2                  | 4,09          | +13,3                  |
| Telgte                 | 49         | +44,1                  | 2,64          | +18,8                  | 11,19         | +59,6                  |
| Wadersloh              | 24         | +60,0                  | 1,87          | +67,4                  | 4,13          | +91,9                  |
| Warendorf              | 90         | +3,4                   | 5,77          | +7,2                   | 16,51         | +5,5                   |
| <b>Kreis Warendorf</b> | <b>682</b> | <b>+11,6</b>           | <b>43,70</b>  | <b>+1,0</b>            | <b>116,15</b> | <b>+14,0</b>           |

Tab. 22: Umsätze Ein- und Zweifamilienhäuser in den Städten und Gemeinden (ohne Erbbau u. Außenbereich)

### 6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

|   |   | Umsatzzahlen | Veränderungen zum Vorjahr   |
|---|---|--------------|---|
| <br>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser |  Kauffälle           | 411          | -1,9%  |
|   |  Geldumsatz          | 77,68 Mio. € | 0,4%   |
|   |  Flächenumsatz       | 32,48 ha     | -6,3%  |
|   |  mittlerer Kaufpreis | 189.005 €    | 2,3%   |

**Tab. 23: Umsatzentwicklung freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser**

Die nachstehende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise von weiterverkauften freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in der Grundstücksgrößenklasse 330 bis 800 m<sup>2</sup>. Eine Auswertung der Erstverkäufe erfolgt aufgrund der zu geringen Anzahl an Kauffällen nicht.

| Weiterverkäufe | Ø Kaufpreis<br>€ | Ø Bodenrichtwert<br>€/m <sup>2</sup> | Anzahl auswertbare Fälle |
|----------------|------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| 2002           | 183.230          | --                                   | 191                      |
| 2003           | 188.078          | --                                   | 186                      |
| 2004           | 173.605          | 116,4                                | 163                      |
| 2005           | 179.948          | 115,0                                | 197                      |
| 2006           | 176.313          | 113,2                                | 144                      |
| 2007           | 178.097          | 114,8                                | 172                      |
| 2008           | 169.949          | 117,0                                | 256                      |
| 2009           | 170.390          | 114,3                                | 197                      |
| 2010           | 175.741          | 122,0                                | 230                      |
| 2011           | 173.016          | 119,0                                | 254                      |
| 2012           | 174.709          | 118,6                                | 253                      |
| <b>2013</b>    | <b>182.333</b>   | <b>114,5</b>                         | <b>267</b>               |










**Tab. 24: Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**  
(Weiterverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 330 bis 800 m<sup>2</sup>)

### Preisentwicklung

Der Durchschnittspreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkauf) ist gegenüber dem Vorjahr um +4,4 % gestiegen. Unter Berücksichtigung der Baujahre der Objekte ergibt sich eine durchschnittliche Preissteigerung von +7,2 %.



### 6.1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

|  |  | Umsatzzahlen | Veränderungen zum Vorjahr  |
|--|--|--------------|--|
| <br>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser |  Kauffälle                    | 218          | 7,9%  |
|  |  Geldumsatz                   | 32,47 Mio. € | 8,1%  |
|  |  Flächenumsatz                | 9,66 ha      | 5,9%  |
|  |  durchschnittlicher Kaufpreis | 148.953 €    | 0,2%  |

**Tab. 25: Umsatzentwicklung Doppelhaushälften und Reihenendhäuser**

Die Tabelle 26 zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise von erstverkauften Doppelhaushälften und Reihenendhäusern.

| Erstverkäufe | Ø Kaufpreis<br>€         | Ø Bodenrichtwert<br>€/m <sup>2</sup> | Anzahl auswertbare Fälle |
|--------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| 2002         | 184.410                  | --                                   | 115                      |
| 2003         | 183.810                  | --                                   | 59                       |
| 2004         | 187.076                  | 140,7                                | 44                       |
| 2005         | 178.630                  | 138,2                                | 39                       |
| 2006         | 193.307                  | 127,8                                | 19                       |
| 2007         | 180.968                  | 143,2                                | 16                       |
| 2008         | keine auswertbaren Fälle |                                      |                          |
| 2009         | 171.026                  | 114,8                                | 5                        |
| 2010         | 184.860                  | 133,1                                | 10                       |
| 2011         | 178.256                  | 140,3                                | 5                        |
| 2012         | 205.700                  | 145,0                                | 5                        |
| <b>2013</b>  | <b>207.402</b>           | <b>124,0</b>                         | <b>5</b>                 |

**Tab. 26: Durchschnittspreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser**  
(Erstverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 170 bis 550 m<sup>2</sup>)



Die Tabelle 27 zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise der vergangenen Jahre von weiterverkauften Doppelhaushälften und Reihenendhäusern.

| Weiterverkäufe | Ø Kaufpreis<br>€ | Ø Boden-<br>Richtwert<br>€/m <sup>2</sup> | Anzahl<br>auswertbare<br>Fälle |
|----------------|------------------|---|--------------------------------|
| 2002           | 154.819          | --  | 111                            |
| 2003           | 150.395          | --  | 136                            |
| 2004           | 145.699          | 106,4                                     | 122                            |
| 2005           | 148.230          | 113,6                                     | 143                            |
| 2006           | 147.315          | 113,9                                     | 118                            |
| 2007           | 141.814          | 118,4                                     | 135                            |
| 2008           | 147.671          | 112,8                                     | 141                            |
| 2009           | 141.232          | 116,1                                     | 140                            |
| 2010           | 137.511          | 113,2                                     | 168                            |
| 2011           | 150.076          | 116,9                                     | 145                            |
| 2012           | 154.477          | 117,3                                     | 145                            |
| <b>2013</b>    | <b>158.134</b>   | <b>116,3</b>                              | <b>152</b>                     |

**Tab. 27: Durchschnittspreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser**  
(Weiterverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 170 bis 550 m<sup>2</sup>)

### Preisentwicklung

Der Durchschnittspreis für erstverkaufte Doppelhaushälften und Reihenendhäuser ist gegenüber dem Vorjahr um +0,8 % gestiegen. Der Durchschnittspreis für Weiterverkäufe nimmt um +2,4 % zu. Unter Berücksichtigung der Baujahre der Objekte ergibt sich für weiterverkaufte Doppelhaushälften und Reihenendhäuser eine durchschnittliche Preissteigerung von +3,3 %.



### 6.1.3 Reihemittelhäuser

|  |  | Umsatzzahlen | Veränderungen zum Vorjahr   |
|--|--|--------------|---|
| <br>Reihemittelhäuser |  Kauffälle                    | 53           | 6,0%   |
|  |  Geldumsatz                   | 6,00 Mio. €  | 5,8%   |
|  |  Flächenumsatz                | 1,55 ha      | 7,3%   |
|  |  durchschnittlicher Kaufpreis | 113.218 €    | -0,2%  |

**Tab. 28: Umsatzentwicklung Reihemittelhäuser**

Die Tabelle 29 zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise der vergangenen Jahre von weiterverkauften Reihemittelhäusern. Eine Auswertung der Erstverkäufe erfolgt aufgrund der zu geringen Anzahl an Kauffällen nicht.

| Weiterverkäufe | Ø Kaufpreis<br>€ | Ø Bodenrichtwert<br>€/m <sup>2</sup> | Anzahl auswertbare Fälle |
|----------------|------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| 2002           | 143.559          | --                                   | 22                       |
| 2003           | 131.662          | --                                   | 34                       |
| 2004           | 96.780           | 99,8                                 | 47                       |
| 2005           | 120.581          | 108,0                                | 37                       |
| 2006           | 129.530          | 126,2                                | 27                       |
| 2007           | 131.165          | 115,9                                | 34                       |
| 2008           | 119.892          | 118,7                                | 29                       |
| 2009           | 126.170          | 116,2                                | 30                       |
| 2010           | 119.500          | 110,4                                | 34                       |
| 2011           | 119.148          | 114,6                                | 29                       |
| 2012           | 116.194          | 130,9                                | 36                       |
| <b>2013</b>    | <b>115.562</b>   | <b>106,8</b>                         | <b>33</b>                |

**Tab. 29: Durchschnittspreise für Reihemittelhäuser**  
(Weiterverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 140 bis 320 m<sup>2</sup>)

### Preisentwicklung

Der Durchschnittspreis für Reihemittelhäuser (Weiterverkauf) ist gegenüber dem Vorjahr um -0,5 % gesunken. Unter Berücksichtigung der Baujahre der Objekte ergibt sich eine durchschnittliche Preissteigerung von +8,2 %.

## 6.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser

|   |  | Umsatzzahlen | Veränderungen zum Vorjahr  |
|---|--|--------------|--|
| <br>Drei- und Mehrfamilienhäuser |  Kauffälle                    | 50           | -10,7%  |
|   |  Geldumsatz                   | 12,38 Mio. € | 2,0%    |
|   |  Flächenumsatz                | 3,90 ha      | -16,4%  |
|   |  durchschnittlicher Kaufpreis | 247.586 €    | 14,3%   |

Tab. 30: Umsatzentwicklung Drei- und Mehrfamilienhäuser

## 6.3 Sonstige bebaute Grundstücke






In dieser Gruppe sind die Gewerbeobjekte und alle sonstigen bebauten Grundstücke (z.B. Bürogebäude, Hotels, Garagen, Objekte im Außenbereich, sonstige gewerbliche Einrichtungen, Erbbauübertragungen u. a.) erfasst. Im Berichtsjahr 2013 sind 142 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 91,03 ha und einem Geldumsatz von 43 Mio. € registriert.





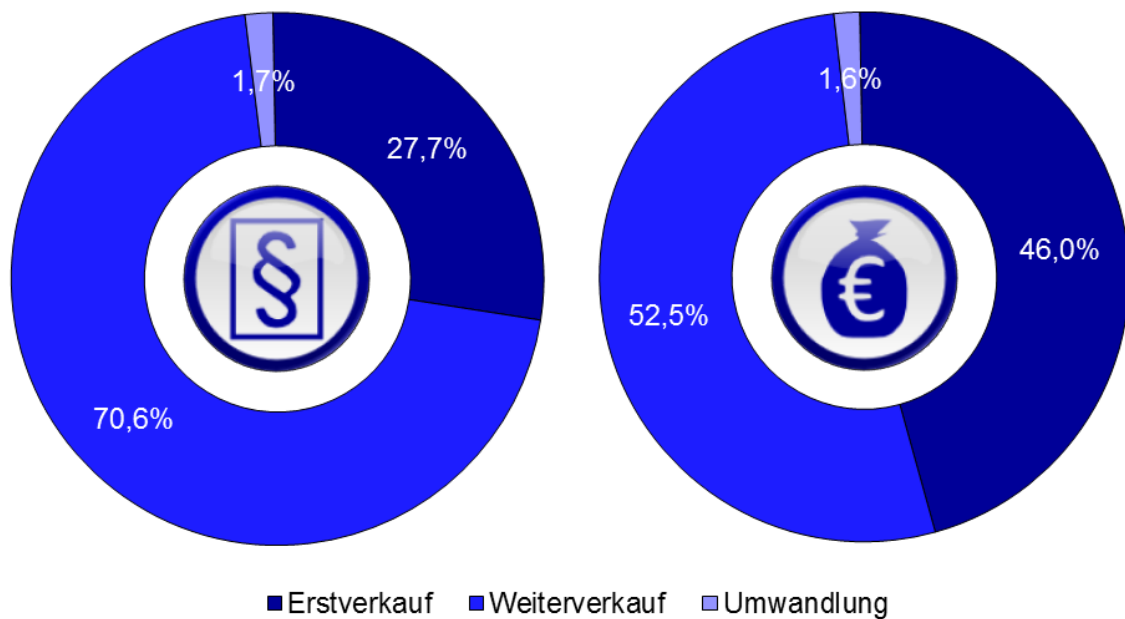
## 7. Wohnungseigentum

### 7.1 Entwicklung im Kreis Warendorf

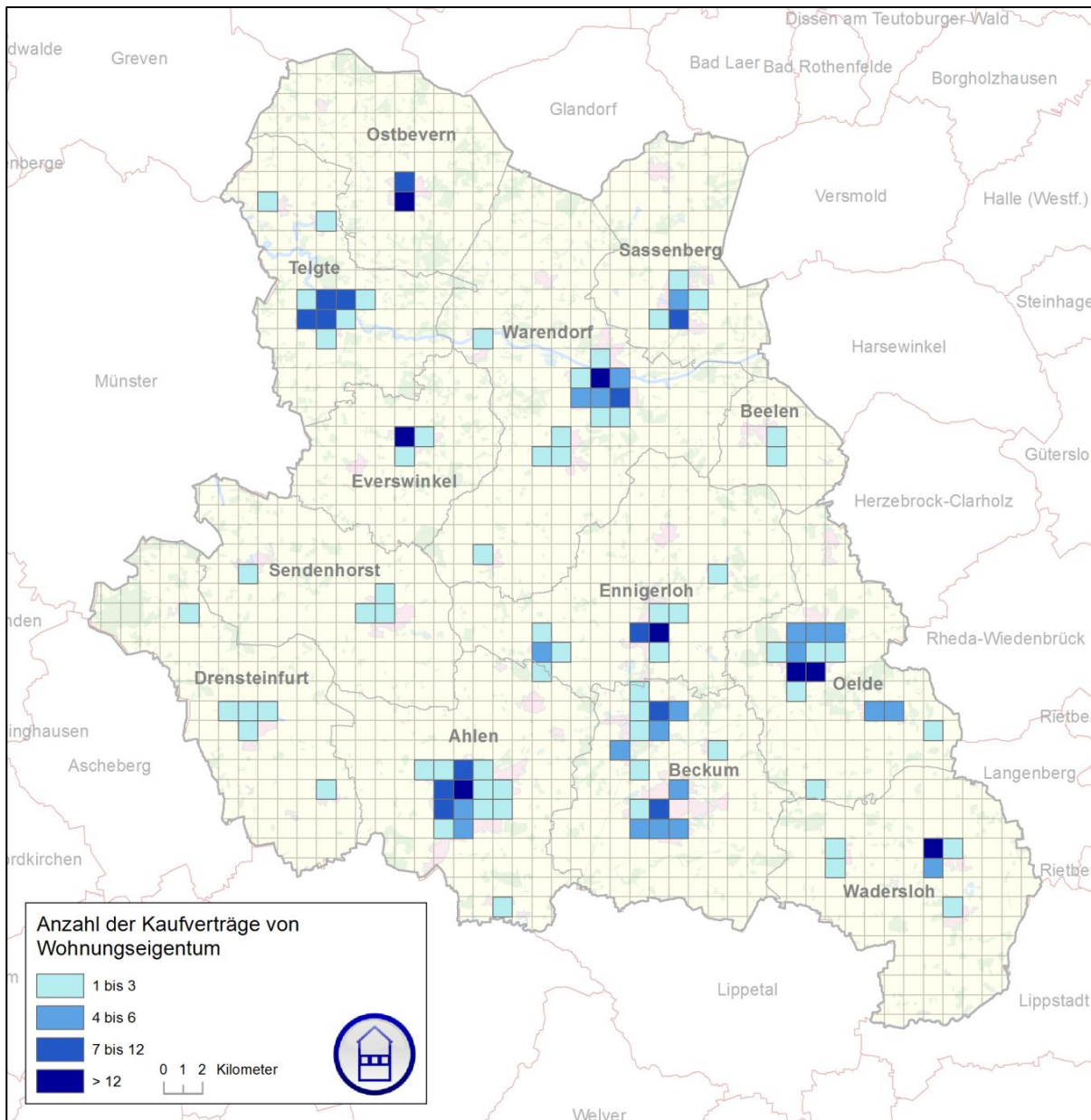
|  |  | Umsatzzahlen | Veränderungen<br>zum Vorjahr  |
|--|--|--------------|---|
| <br>Wohnungs-<br>eigentum |  Kauffälle  | 537          | 14,0%  |
|  |  Geldumsatz | 57,88 Mio €  | 21,2%  |

**Tab. 31: Umsatzentwicklung von Wohnungseigentum**

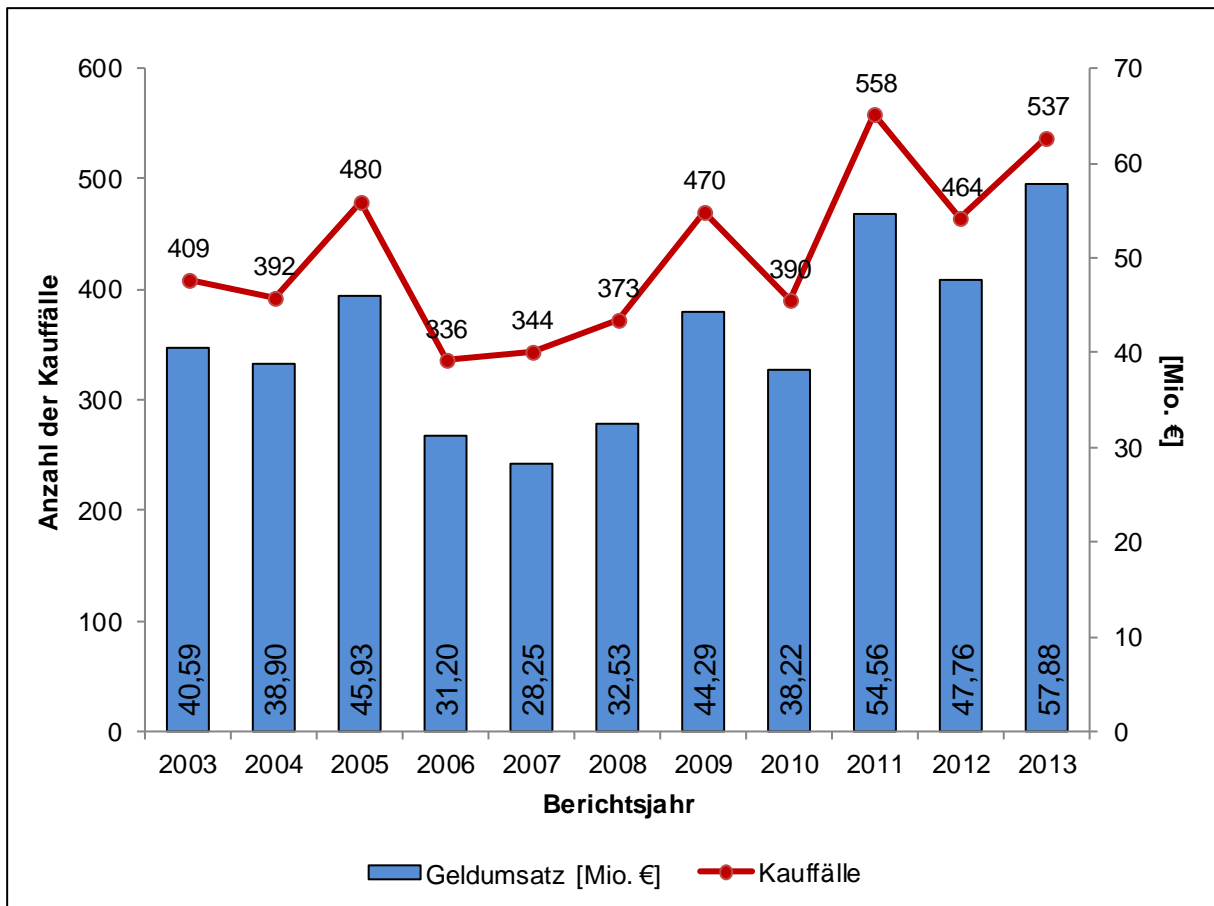
Der Teilmarkt des Wohnungseigentums setzt sich aus den drei Kategorien **Erstverkauf**, **Weiterverkauf** und **Umwandlung** zusammen. Die Umsatzzahlen beinhalten nur Kauffälle dieser Kategorien von ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Objekten.



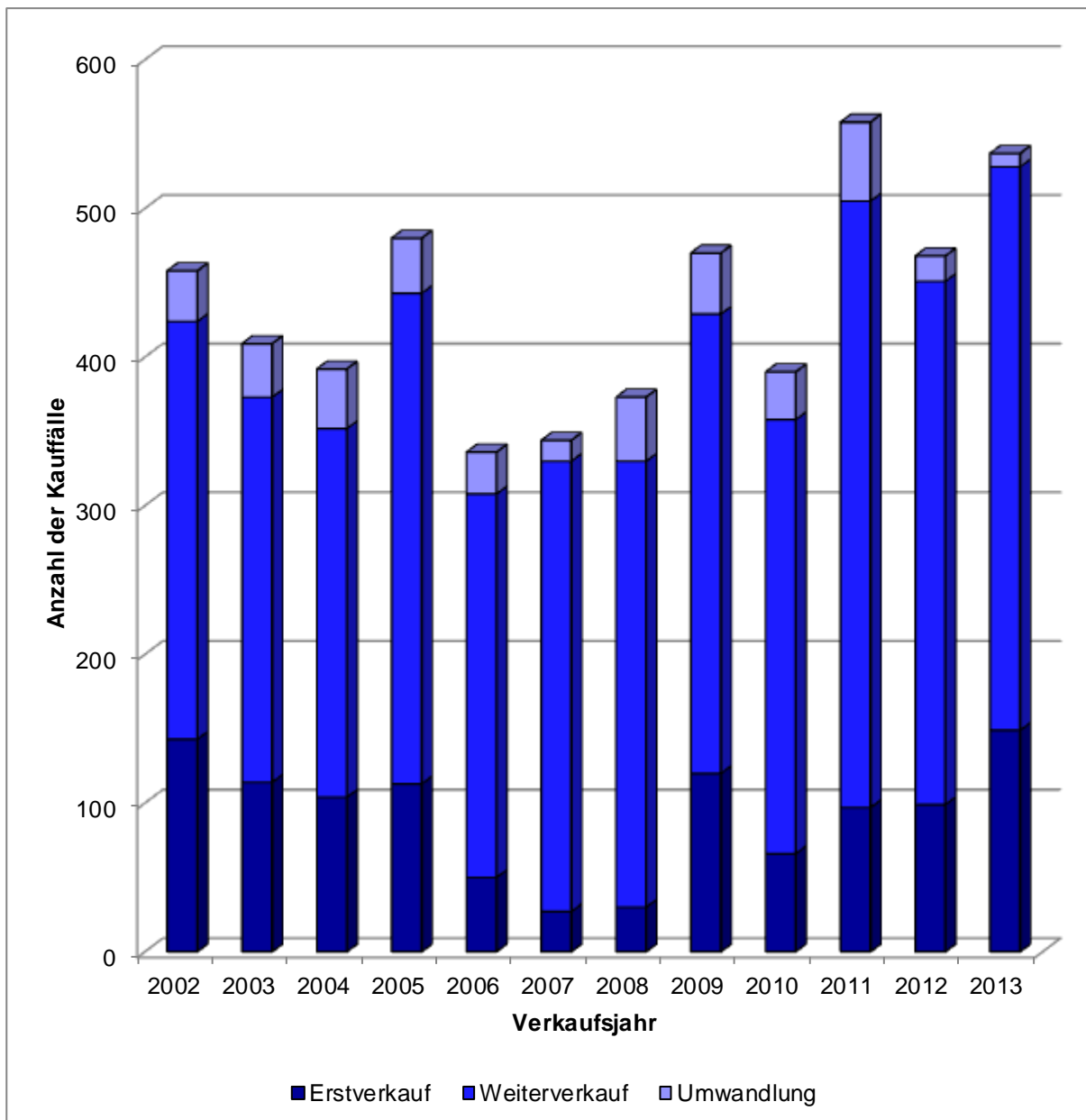
**Abb. 13: Marktanteile von Erst-, Weiterverkäufen und Umwandlungen differenziert nach der Anzahl der Kauffälle sowie dem Geldumsatz**



**Abb. 14: Verteilung der Kaufverträge im Teilmarkt des Wohnungseigentums im Kreis Warendorf**



**Abb. 15: Umsatzentwicklung beim Wohnungseigentum (ohne Wohnungserbbau)**



**Abb. 16: Entwicklung der prozentualen Anteile Erstverkauf, Weiterverkauf und Umwandlung beim Wohnungseigentum**

Als Wertmaßstab bei Eigentumswohnungen dient üblicherweise das Verhältnis Preis pro Quadratmeter Wohnfläche (einschließlich Bodenwertanteil). Preisbeeinflussend sind insbesondere die Lage, die Wohnungsgröße und Ausstattung der Gebäude.

Die folgende tabellarische Übersicht zeigt, bezogen auf den Gesamtkreis, die Entwicklung der Preise pro Quadratmeter Wohnfläche für Wohnungen ohne Sonderausstattung.

Bei den Weiterverkäufen stützen sich die Aussagen zu der Preisentwicklung in den jeweiligen Gebäudealtersklassen auch auf die von den Erwerbern erbetenen zusätzlichen Angaben.

Als Neubauten gelten Gebäude, die im Verkaufsjahr und im vorangegangenen Jahr errichtet wurden.



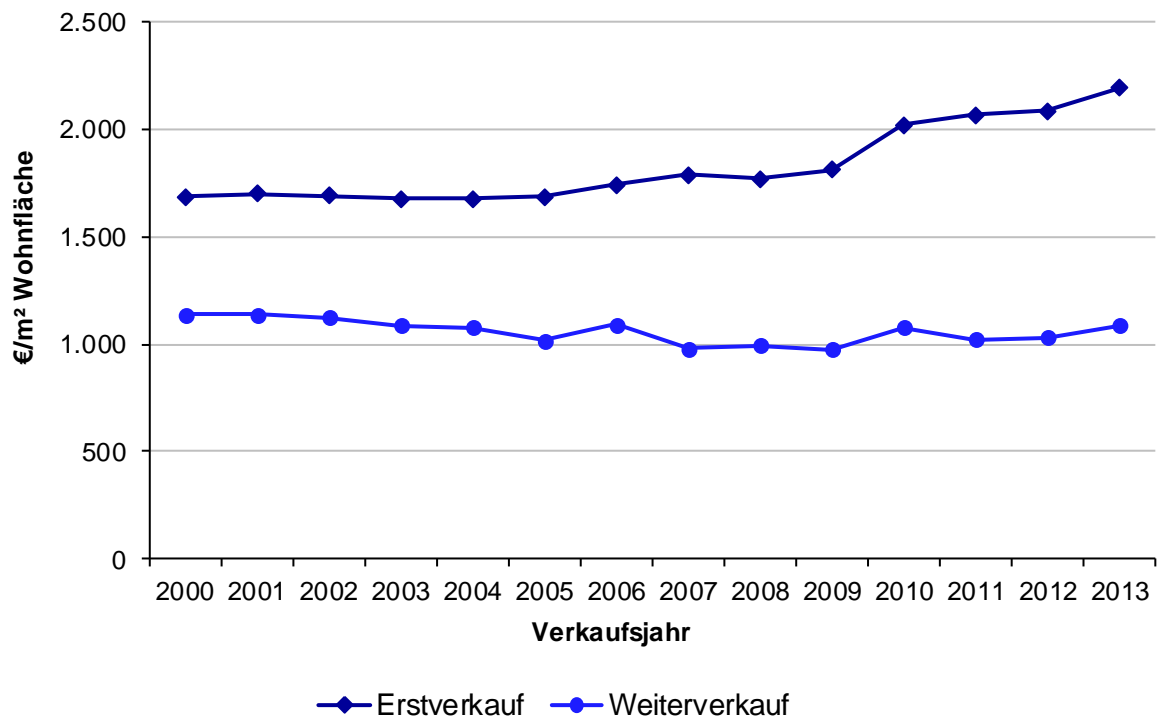
## Kreis Warendorf

| Verkaufsart                      | 2010 - 2012 |                          |                            | 2013       |                          |                            |
|----------------------------------|-------------|--------------------------|----------------------------|------------|--------------------------|----------------------------|
|                                  | Fallzahl    | Ø Wohnfl. m <sup>2</sup> | Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl. | Fallzahl   | Ø Wohnfl. m <sup>2</sup> | Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl. |
| <b>Erstverkauf<br/>-Neubau -</b> | 165         | 81                       | 2.059                      | 98         | 80                       | 2.195                      |
| <b>Weiterverkauf</b>             |             |                          |                            |            |                          |                            |
| Altersklasse                     |             |                          |                            |            |                          |                            |
| 2000 - 2011*                     | 90          | 83                       | 1.475                      | 22         | 81                       | 1.502                      |
| 1990 - 1999                      | 197         | 76                       | 1.209                      | 66         | 79                       | 1.295                      |
| 1980 - 1989                      | 105         | 81                       | 1.019                      | 30         | 76                       | 1.098                      |
| 1970 - 1979                      | 116         | 85                       | 843                        | 31         | 82                       | 873                        |
| 1960 - 1969                      | 105         | 74                       | 768                        | 53         | 64                       | 819                        |
| 1950 - 1959                      | 45          | 70                       | 748                        | 12         | 63                       | 656                        |
| 1920 - 1949                      | 12          | 114                      | 786                        | 3          | 72                       | 818                        |
| bis 1919                         | 4           | 93                       | 561                        | 3          | 88                       | 1.048                      |
| <b>Gesamt</b>                    | <b>680</b>  | <b>80</b>                | <b>1.044</b>               | <b>220</b> | <b>75</b>                | <b>1.087</b>               |

--- = es liegen keine auswertbaren Fälle in ausreichender Anzahl vor

\* = Altersklasse bezieht sich auf das aktuelle Jahr

**Tab. 32: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche**  
(auswertbare Fälle)



**Abb. 17: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum**



## Preisentwicklung

|      | Wohnungseigentum |               |            |
|------|------------------|---------------|------------|
|      | Erstverkäufe     | Weiterverkauf | Umwandlung |
| 2002 | - 0,6 %          | - 1,0 %       |            |
| 2003 | - 1,0 %          | - 3,4 %       |            |
| 2004 | + 0,1 %          | - 1,0 %       |            |
| 2005 | + 0,5 %          | - 5,6 %       |            |
| 2006 | + 3,4 %          | + 7,7 %       |            |
| 2007 | + 2,5 %          | - 10,5 %      |            |
| 2008 | - 0,9 %          | + 1,4 %       |            |
| 2009 | + 2,3 %          | - 1,9 %       | + 5,7 %    |
| 2010 | + 11,4 %         | + 10,8 %      | + 7,3 %    |
| 2011 | + 2,5 %          | - 5,1 %       | - 9,5 %    |
| 2012 | + 0,8 %          | + 0,5 %       | - 9,5 %    |
| 2013 | + 5,2 %          | + 5,6 %       | + 1,7 %    |

**Tab. 33: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche**  
(auswertbare Fälle)

## 7.2 Entwicklung in den umsatzstärksten Städten

Zur Verdeutlichung des Preisgefüges im Kreis Warendorf ist die Entwicklung der Preise pro Quadratmeter Wohnfläche bei den Erst- und Weiterverkäufen von Wohnungseigentum anhand einiger ausgewählter Städte in den nachstehenden Tabellen dargestellt.



### Ahlen

| Verkaufsart                     | 2010 - 2012 |                          |                            | 2013      |                          |                            |
|---------------------------------|-------------|--------------------------|----------------------------|-----------|--------------------------|----------------------------|
|                                 | Fallzahl    | Ø Wohnfl. m <sup>2</sup> | Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl. | Fallzahl  | Ø Wohnfl. m <sup>2</sup> | Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl. |
| <b>Erstverkauf<br/>-Neubau-</b> | 19          | 91                       | 1.946                      | 9         | 86                       | 2.275                      |
| <b>Weiterverkauf</b>            |             |                          |                            |           |                          |                            |
| Altersklasse                    |             |                          |                            |           |                          |                            |
| 2000 - 2011*                    | 3           | 125                      | 1.265                      | ---       |                          |                            |
| 1990 - 1999                     | 30          | 87                       | 1.174                      | 11        | 84                       | 1.259                      |
| 1980 - 1989                     | 20          | 82                       | 1.051                      | 4         | 73                       | 1.345                      |
| 1970 - 1979                     | 30          | 83                       | 764                        | 7         | 85                       | 733                        |
| 1960 - 1969                     | 19          | 67                       | 899                        | 11        | 75                       | 974                        |
| 1950 - 1959                     | 17          | 63                       | 885                        | 3         | 81                       | 809                        |
| 1920 - 1949                     | --          |                          |                            | ---       |                          |                            |
| bis 1919                        | --          |                          |                            | ---       |                          |                            |
| <b>Gesamt</b>                   | <b>121</b>  | <b>81</b>                | <b>977</b>                 | <b>38</b> | <b>80</b>                | <b>1.024</b>               |

--- = es liegen keine auswertbaren Fälle in ausreichender Anzahl vor

\* = Altersklasse bezieht sich auf das aktuelle Jahr

**Tab. 34: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche in Ahlen (auswertbare Fälle)**

### Beckum

| Verkaufsart                     | 2010 - 2012 |                          |                            | 2013      |                          |                            |
|---------------------------------|-------------|--------------------------|----------------------------|-----------|--------------------------|----------------------------|
|                                 | Fallzahl    | Ø Wohnfl. m <sup>2</sup> | Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl. | Fallzahl  | Ø Wohnfl. m <sup>2</sup> | Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl. |
| <b>Erstverkauf<br/>-Neubau-</b> | 6           | 65                       | 2.028                      | 7         | 80                       | 1.950                      |
| <b>Weiterverkauf</b>            |             |                          |                            |           |                          |                            |
| Altersklasse                    |             |                          |                            |           |                          |                            |
| 2000 - 2011*                    | 11          | 82                       | 1.360                      | 3         | 70                       | 1.522                      |
| 1990 - 1999                     | 46          | 71                       | 1.178                      | 8         | 62                       | 1.226                      |
| 1980 - 1989                     | 6           | 77                       | 1.129                      | ---       |                          |                            |
| 1970 - 1979                     | 29          | 94                       | 770                        | 10        | 87                       | 788                        |
| 1960 - 1969                     | 43          | 74                       | 658                        | 26        | 50                       | 694                        |
| 1950 - 1959                     | 12          | 73                       | 577                        | ---       |                          |                            |
| 1920 - 1949                     | 3           | 117                      | 927                        | ---       |                          |                            |
| bis 1919                        | --          |                          |                            | ---       |                          |                            |
| <b>Gesamt</b>                   | <b>150</b>  | <b>78</b>                | <b>894</b>                 | <b>50</b> | <b>61</b>                | <b>867</b>                 |

--- = es liegen keine auswertbaren Fälle in ausreichender Anzahl vor

\* = Altersklasse bezieht sich auf das aktuelle Jahr

**Tab. 35: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche in Beckum (auswertbare Fälle)**

**Ennigerloh**

| Verkaufsart          | 2010 - 2012 |                          |                            | 2013      |                          |                            |
|----------------------|-------------|--------------------------|----------------------------|-----------|--------------------------|----------------------------|
|                      | Fallzahl    | Ø Wohnfl. m <sup>2</sup> | Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl. | Fallzahl  | Ø Wohnfl. m <sup>2</sup> | Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl. |
| <b>Erstverkauf</b>   |             |                          |                            |           |                          |                            |
| <b>-Neubau-</b>      | ---         |                          |                            | 6         | 81                       | 1.904                      |
| <b>Weiterverkauf</b> |             |                          |                            |           |                          |                            |
| Altersklasse         |             |                          |                            |           |                          |                            |
| 2000 - 2011*         | 5           | 94                       | 1.452                      | 5         | 73                       | 1.159                      |
| 1990 - 1999          | 12          | 74                       | 989                        | 7         | 89                       | 1.076                      |
| 1980 - 1989          | 2           | 77                       | 733                        | 3         | 73                       | 786                        |
| 1970 - 1979          | 3           | 79                       | 658                        | ---       |                          |                            |
| 1960 - 1969          | 7           | 84                       | 819                        | 3         | 61                       | 764                        |
| 1950 - 1959          | 5           | 57                       | 521                        | 8         | 55                       | 553                        |
| 1920 - 1949          | --          |                          |                            | ---       |                          |                            |
| bis 1919             | --          |                          |                            | ---       |                          |                            |
| <b>Gesamt</b>        | <b>39</b>   | <b>76</b>                | <b>945</b>                 | <b>27</b> | <b>71</b>                | <b>884</b>                 |

--- = es liegen keine auswertbaren Fälle in ausreichender Anzahl vor

\* = Altersklasse bezieht sich auf das aktuelle Jahr

**Tab. 36: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche in Ennigerloh (auswertbare Fälle)**

**Oelde**

| Verkaufsart          | 2010 - 2012 |                          |                            | 2013      |                          |                            |
|----------------------|-------------|--------------------------|----------------------------|-----------|--------------------------|----------------------------|
|                      | Fallzahl    | Ø Wohnfl. m <sup>2</sup> | Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl. | Fallzahl  | Ø Wohnfl. m <sup>2</sup> | Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl. |
| <b>Erstverkauf</b>   |             |                          |                            |           |                          |                            |
| <b>-Neubau-</b>      | 37          | 85                       | 1.858                      | 16        | 84                       | 2.396                      |
| <b>Weiterverkauf</b> |             |                          |                            |           |                          |                            |
| Altersklasse         |             |                          |                            |           |                          |                            |
| 2000 - 2011*         | 22          | 86                       | 1.409                      | 6         | 87                       | 1.436                      |
| 1990 - 1999          | 25          | 76                       | 1.161                      | 8         | 85                       | 1.237                      |
| 1980 - 1989          | 20          | 79                       | 992                        | 3         | 66                       | 1.136                      |
| 1970 - 1979          | 12          | 92                       | 946                        | 5         | 92                       | 1.098                      |
| 1960 - 1969          | 13          | 71                       | 728                        | 4         | 75                       | 814                        |
| 1950 - 1959          | 6           | 83                       | 784                        | ---       |                          |                            |
| 1920 - 1949          | 5           | 81                       | 780                        | ---       |                          |                            |
| bis 1919             | 3           | 107                      | 875                        | ---       |                          |                            |
| <b>Gesamt</b>        | <b>105</b>  | <b>83</b>                | <b>1.060</b>               | <b>27</b> | <b>83</b>                | <b>1.176</b>               |

--- = es liegen keine auswertbaren Fälle in ausreichender Anzahl vor

\* = Altersklasse bezieht sich auf das aktuelle Jahr

**Tab. 37: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche in Oelde (auswertbare Fälle)**





### Telgte

| Verkaufsart                     | 2010 - 2012 |                          |                            | 2013      |                          |                            |
|---------------------------------|-------------|--------------------------|----------------------------|-----------|--------------------------|----------------------------|
|                                 | Fallzahl    | Ø Wohnfl. m <sup>2</sup> | Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl. | Fallzahl  | Ø Wohnfl. m <sup>2</sup> | Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl. |
| <b>Erstverkauf<br/>-Neubau-</b> | 12          | 89                       | 2.396                      | 10        | 82                       | 2.527                      |
| <b>Weiterverkauf</b>            |             |                          |                            |           |                          |                            |
| Altersklasse                    |             |                          |                            |           |                          |                            |
| 2000 - 2011*                    | 11          | 86                       | 1.755                      | ---       |                          |                            |
| 1990 - 1999                     | 10          | 80                       | 1.467                      | 5         | 88                       | 1.817                      |
| 1980 - 1989                     | 10          | 86                       | 1.083                      | 6         | 81                       | 1.055                      |
| 1970 - 1979                     | 15          | 74                       | 901                        | 2         | 51                       | 779                        |
| 1960 - 1969                     | 12          | 70                       | 917                        | 4         | 80                       | 928                        |
| 1950 - 1959                     | 2           | 87                       | 1.052                      | ---       |                          |                            |
| 1920 - 1949                     | --          |                          |                            | ---       |                          |                            |
| bis 1919                        | --          |                          |                            | ---       |                          |                            |
| <b>Gesamt</b>                   | <b>61</b>   | <b>79</b>                | <b>1.209</b>               | <b>17</b> | <b>79</b>                | <b>1.253</b>               |

--- = es liegen keine auswertbaren Fälle in ausreichender Anzahl vor

\* = Altersklasse bezieht sich auf das aktuelle Jahr

**Tab. 38: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche in Telgte (auswertbare Fälle)**

### Warendorf

| Verkaufsart                     | 2010 - 2012 |                          |                            | 2013      |                          |                            |
|---------------------------------|-------------|--------------------------|----------------------------|-----------|--------------------------|----------------------------|
|                                 | Fallzahl    | Ø Wohnfl. m <sup>2</sup> | Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl. | Fallzahl  | Ø Wohnfl. m <sup>2</sup> | Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl. |
| <b>Erstverkauf<br/>-Neubau-</b> | 35          | 81                       | 2.128                      | 5         | 94                       | 2.223                      |
| <b>Weiterverkauf</b>            |             |                          |                            |           |                          |                            |
| Altersklasse                    |             |                          |                            |           |                          |                            |
| 2000 - 2011*                    | 19          | 78                       | 1.604                      | 3         | 86                       | 1.756                      |
| 1990 - 1999                     | 23          | 81                       | 1.395                      | 10        | 73                       | 1.505                      |
| 1980 - 1989                     | 27          | 81                       | 1.019                      | 5         | 78                       | 1.142                      |
| 1970 - 1979                     | 18          | 77                       | 1.007                      | 4         | 71                       | 1.025                      |
| 1960 - 1969                     | 2           | 74                       | 963                        | 3         | 84                       | 869                        |
| 1950 - 1959                     | 4           | 56                       | 939                        | ---       |                          |                            |
| 1920 - 1949                     | --          |                          |                            | ---       |                          |                            |
| bis 1919                        | 2           | 75                       | 996                        | 2         | 94                       | 1.306                      |
| <b>Gesamt</b>                   | <b>96</b>   | <b>80</b>                | <b>1.216</b>               | <b>27</b> | <b>78</b>                | <b>1.310</b>               |

--- = es liegen keine auswertbaren Fälle in ausreichender Anzahl vor

\* = Altersklasse bezieht sich auf das aktuelle Jahr

**Tab. 39: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche in Warendorf (auswertbare Fälle)**



### 7.3 Pflegeappartements

Es gibt einen besonderen Markt für Wohnungen in Pflegeheimen. Diese barrierefreien Wohnungen bestehen meist aus einem kleinen Appartement mit einem eigenen Duschbad. Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftsküchen stehen den Bewohnern zur Verfügung. Die Häuser sind mit Aufzugsanlagen ausgestattet.

Die Tabelle unten zeigt, bezogen auf das Kreisgebiet, die Entwicklung der Durchschnittspreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Erstverkäufe der letzten Jahre.

|      | Fallzahl                     | Ø Wohnfl.<br>m <sup>2</sup> | Ø €/m <sup>2</sup><br>Wohnfl. |
|------|------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| 2005 | 22                           | 65                          | 1.856                         |
| 2006 | 3                            | 68                          | 1.915                         |
| 2007 | Keine auswertbaren Fälle     |                             |                               |
| 2008 | Keine auswertbaren Fälle     |                             |                               |
| 2009 | 83                           | 56                          | 2.223                         |
| 2010 | Keine auswertbaren Fälle *)  |                             |                               |
| 2011 | Keine auswertbaren Fälle **) |                             |                               |
| 2012 | 8                            | 73                          | 2.236                         |
| 2013 | 4                            | 70                          | 1.716                         |

**Tab. 40: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Pflegeappartements**  
(auswertbare Fälle)

\*) Für das Jahr 2010 lagen nur Kauffälle aus einem Objekt vor. Diese spiegeln den Markt nicht repräsentativ wieder. Der durchschnittliche Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche lag bei ca. 2.370 €/m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von ca. 55 m<sup>2</sup>.

\*\*\*) Auch für das Jahr 2011 lagen nur Kauffälle aus einem Objekt vor, die nicht repräsentativ den Markt widerspiegeln. Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> lag der Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche bei ca. 2.000 €/m<sup>2</sup>.



## 8. Bodenrichtwerte

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen jährlich, bezogen auf den 01.01. eines jeden Jahres, ermittelt. Im Anschluss daran werden sie im Internet unter

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

veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert ist ein aus geeigneten Grundstückskaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert, bezogen auf ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen (Bodenrichtwertzone). Er bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines unbebauten Grundstücks mit genormten Eigenschaften, dem sog. Bodenrichtwertgrundstück

Zur Ableitung des Verkehrswertes eines speziellen Grundstückes vom Bodenrichtwert ist es erforderlich, dass alle wertbestimmenden Eigenschaften durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt werden. Dies können z. B. sein: Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksform und -gestaltung (insbesondere Grundstückstiefe), Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Beeinträchtigung durch Immissionen usw. Zur Verkehrswertermittlung eines bestimmten Grundstücks ist die Berücksichtigung dieser wertbeeinflussenden Komponenten unerlässlich, da der Bodenrichtwert im Einzelfall die besonderen Lage- und Wertverhältnisse nicht widerspiegelt. Umrechnungskoeffizienten wegen abweichender Grundstücksgröße und Randlage sind im Kapitel 9.4 angegeben.

### **Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte**

Für den Kreis Warendorf werden in der Regel beitragsfreie Bodenrichtwerte ermittelt, in denen folgende Beiträge/Abgaben enthalten sind:

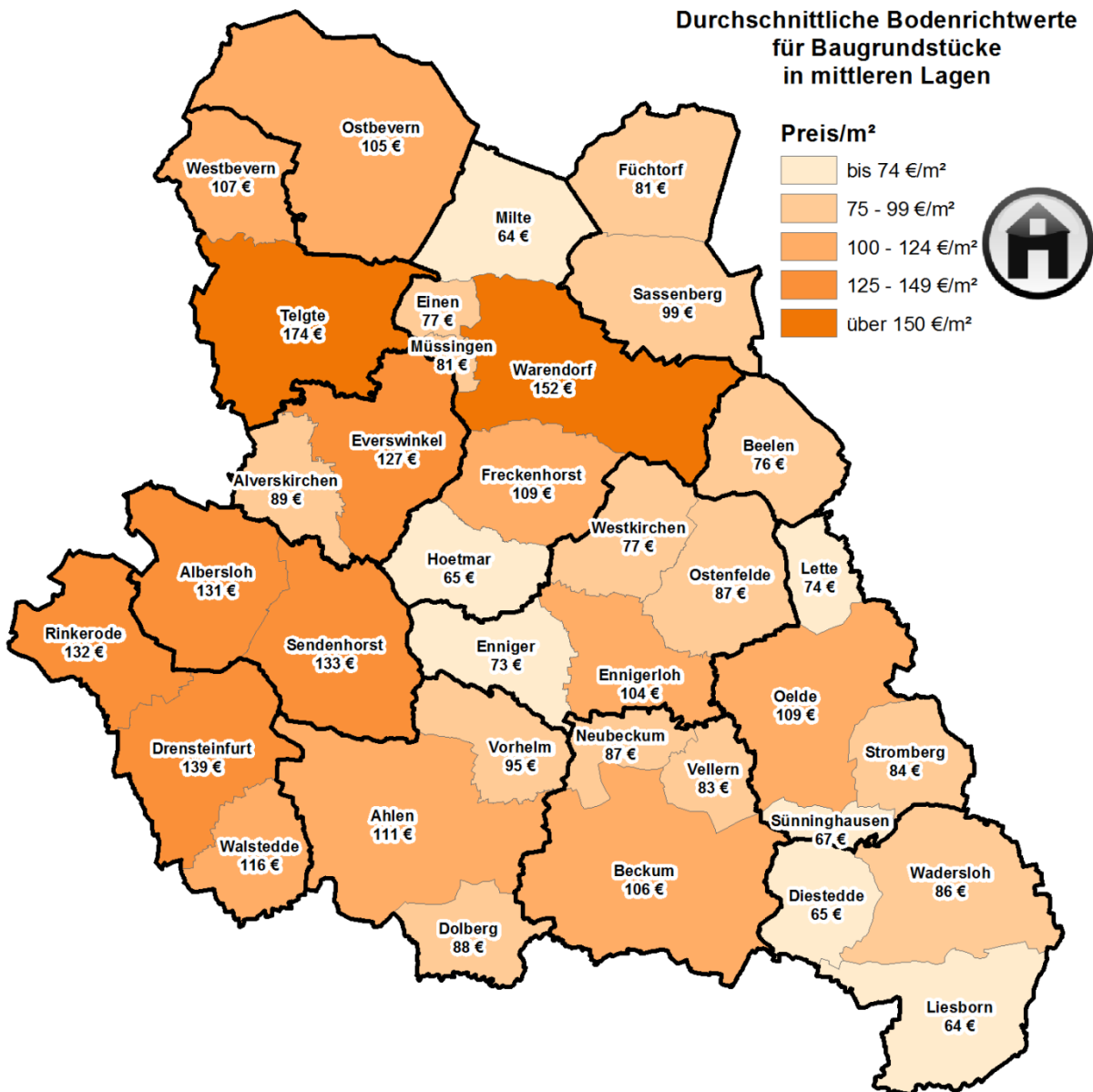
- Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff Baugesetzbuch (BauGB),
- Abgabe für den Kanalanschluss nach KAG (Aufwand für die erstmalige Herstellung der Entwässerungsanlage ohne Hausanschlüsse),
- Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135 a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Aufwand für den Grunderwerb und für die erstmalige Herstellung).

Der Anteil der enthaltenen Beiträge liegt je nach Erschließungsqualität und Alter der Baugebiete zwischen 15 und 50 €/m<sup>2</sup>.

### **8.1 Bodenrichtwerte für Bauflächen**

#### **8.1.1 Individueller Wohnungsbau im Innenbereich**

Das Bodenrichtwertgrundstück hat eine nahezu rechteckige Form, eine Größe von ca. 600 m<sup>2</sup> und eine max. Grundstückstiefe von 35 m. Es ist wegen der Belichtung der in der Regel zum Garten hin gelegenen Wohnräume zur südlichen oder westlichen Himmelsrichtung ausgerichtet. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die angegebene Art der baulichen Nutzung und Zahl der Geschosse.



**Abb. 18: Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Baugrundstücke in mittleren Lagen (Stichtag 01.01.2014)**

### 8.1.2 Geschosswohnungsbau

Die Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks beträgt ca. 600 m<sup>2</sup> und hat eine nahezu rechteckige Form und eine max. Tiefe von 40 m. Es ist zur südlichen oder westlichen Himmelsrichtung ausgerichtet. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die angegebene Art der baulichen Nutzung und Zahl der Geschosse.



### 8.1.3 Gemischte Bauflächen

Zu den gemischten Bauflächen zählen die Dorf-, Misch- und Kerngebiete. Das Richtwertgrundstück für Misch- und Dorfgebiete hat eine Größe von 600 m<sup>2</sup> und bezieht sich auf die angegebene Zahl der Geschosse. In Kerngebieten bezieht sich der Bodenrichtwert auf die angegebene Zahl der Geschosse und die Grundflächenzahl.

### 8.1.4 Gewerbe

In diesen Gebieten bezieht sich der Bodenrichtwert auf das angegebene Maß der baulichen Nutzung (GFZ oder BMZ).

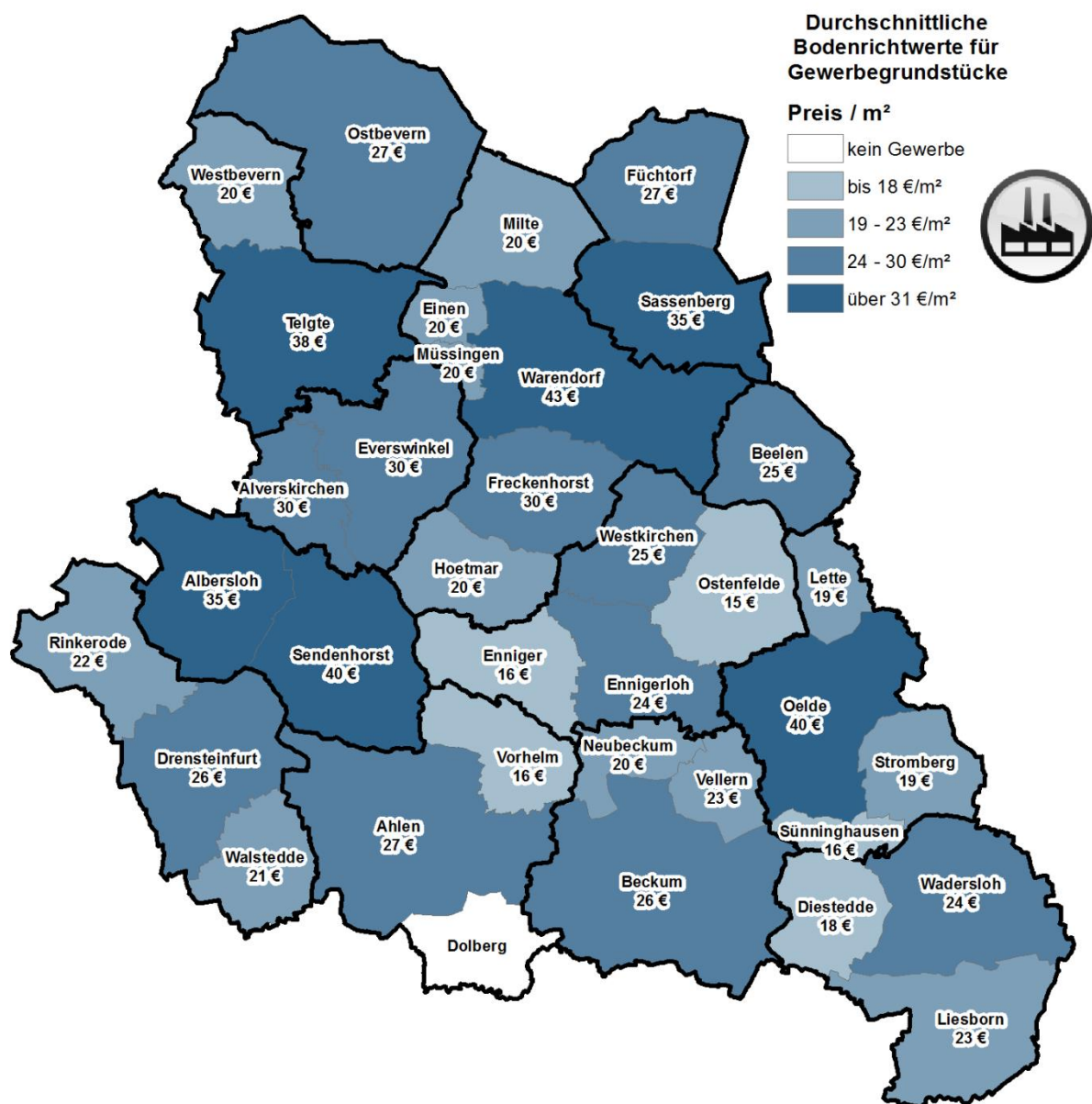


Abb. 19: Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke (Stichtag 01.01.2014)



## 8.1.5 Sonderbauflächen

### 8.1.5.1 Sondergebiete für Erholung

Neben Campingplätzen und ausgewiesenen Gebieten für Wochenendhäuser liegen im Kreis Warendorf auch Sondergebiete für Reiterei vor.

Vier Bodenrichtwertzonen wurden für Campingplätze ausgewiesen. Der Mittelwert hierfür liegt kreisweit bei 10 €/m<sup>2</sup>.

Der Bodenrichtwert für Gebiete mit Wochenendhäusern liegt im Mittel bei 45 €/m<sup>2</sup>. Hier liegen Werte in der Spanne von 35 €/m<sup>2</sup> bis 55 €/m<sup>2</sup> vor. Kreisweit wurden drei Gebiete ausgewiesen.

Die Bodenrichtwerte für Sondergebiete für Reiterei liegen, je nach Lage der Gebiete, bei 12 €/m<sup>2</sup> bis 80 €/m<sup>2</sup>. Im gesamten Kreis wurden drei Gebiete ermittelt.

Das Maß der baulichen Nutzung als GFZ oder BMZ ist auch hier als Definition des Bodenrichtwertgrundstücks in diesen Gebieten angegeben.

### 8.1.5.2 Sonstige Sondergebiete

Der Bodenrichtwert dieser Flächen (i.d.R. großflächiger Einzelhandel) liegt im Durchschnitt über das gesamte Kreisgebiet bei 77 €/m<sup>2</sup>. Die Spanne reicht von 22 €/m<sup>2</sup> bis 170 €/m<sup>2</sup>. Insgesamt wurden 40 Bodenrichtwertzonen für diese Sondergebiete ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung als GFZ oder BMZ ist auch hier als Definition des Bodenrichtwertgrundstücks in diesen Gebieten angegeben.



### 8.1.6 Wohnen im Außenbereich

In den Münsterlandkreisen einschl. der Stadt Münster hat es im Jahr 2010 eine Untersuchung bezüglich dieser Grundstücke gegeben, veröffentlicht im Heft 1/2011 der Fachzeitschrift "fub – Flächenmanagement und Bodenordnung".

Das Grundstück hat eine Größe bis ca. 1.000 m<sup>2</sup>, ist beitragsfrei und hat eine ein- bis zweigeschossige Bauweise.

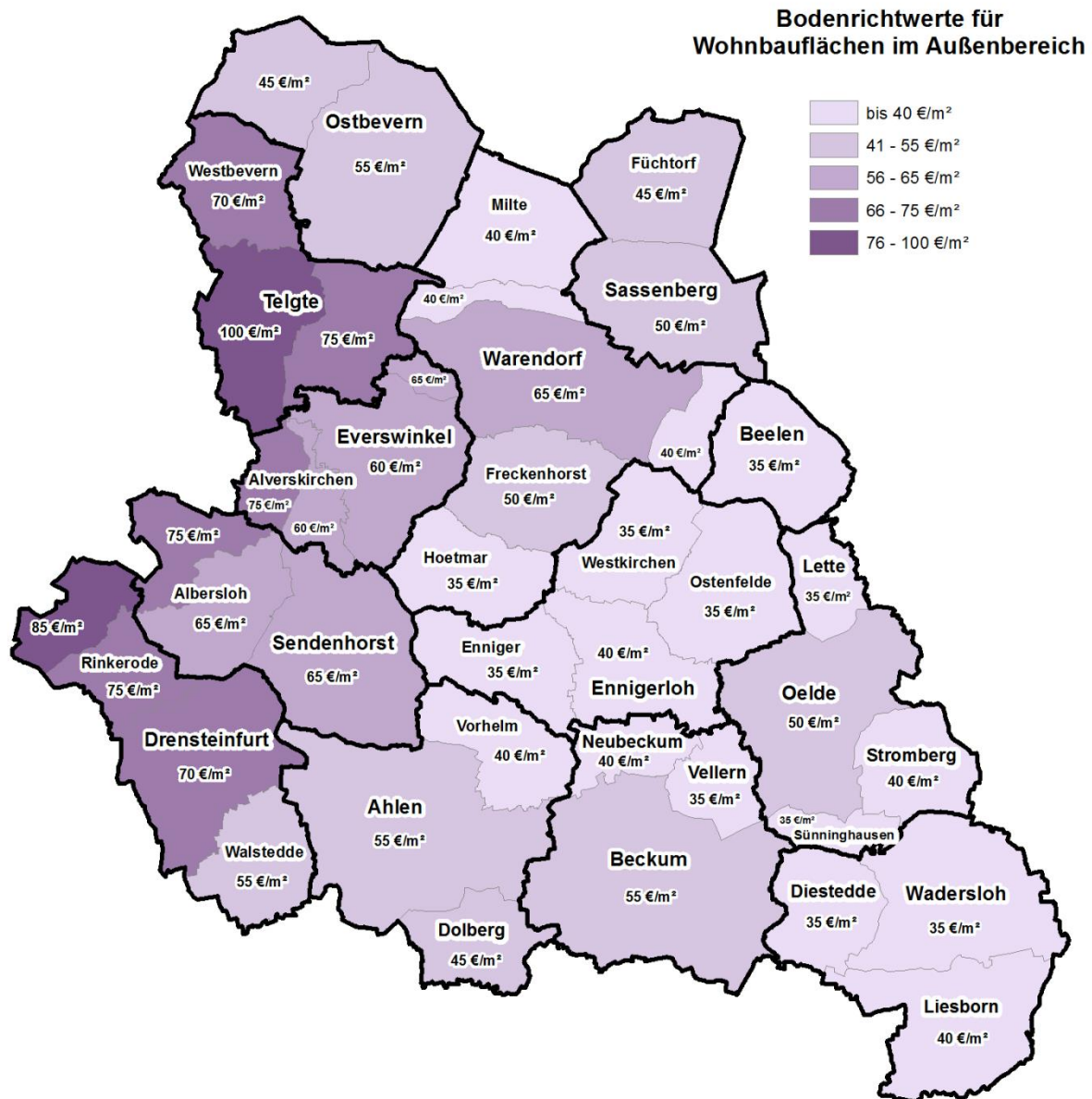


Abb. 20: Richtwerte für Wohnen im Außenbereich im Kreis Warendorf (Stichtag: 01.01.2014)



## 8.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

### 8.2.1 Ackerland

Das Bodenrichtwertgrundstück ist mit einer einheitlichen Mindestgröße von 2 ha und nahezu rechteckigem Zuschnitt festgelegt. Es ist eben bis leicht geneigt mit einem nachhaltigen durchschnittlichen Feuchtigkeitszustand.

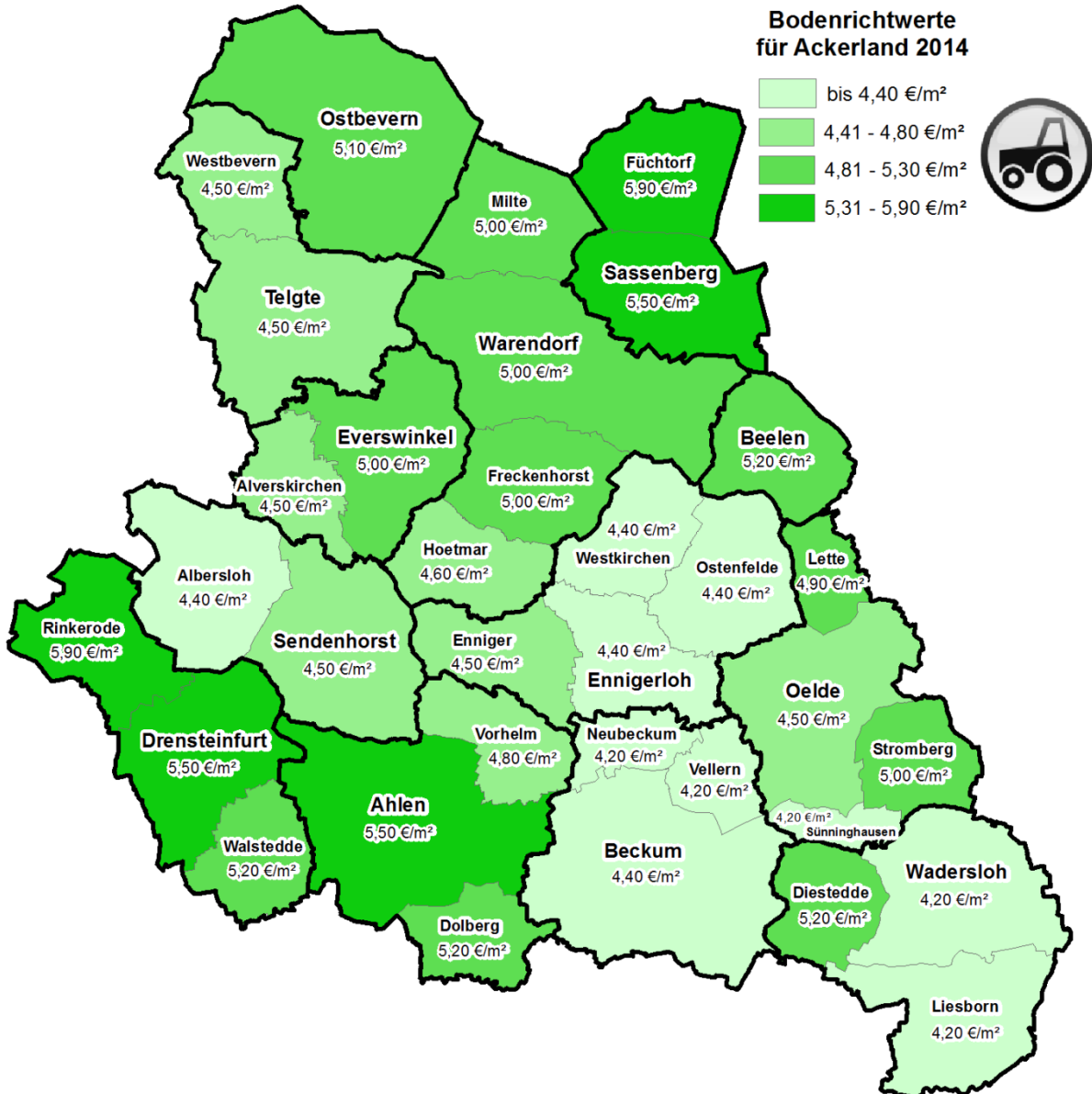


Abb. 21: Richtwerte für Ackerland im Kreis Warendorf (Stichtag: 01.01.2014)





### 8.2.2 Grünland

Das Grundstück hat auch hier einen nahezu rechteckigen Zuschnitt mit einer Mindestgröße von 2 ha.

Der Wert für Dauergrünland liegt im Kreis Warendorf bei ca. 80 % des Ackerlandpreises.

Der Wert für ackerfähiges Grünland orientiert sich an den Bodenrichtwerten für Ackerland.

### 8.2.3 Forst

Der Bodenrichtwert für Forstflächen hat eine Mindestgröße von 1 ha und ist in ganzen Kreis einheitlich. Der Wert beinhaltet keinen Aufwuchs. Der Aufwuchs muss gesondert bewertet werden.

Im Kreis Warendorf wurde der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen mit 1,00 €/m<sup>2</sup> (ohne Aufwuchs) beschlossen.

Bei den forstwirtschaftlichen Flächen handelt es sich in der Regel um Flächen mit einem geringwertigen Aufwuchs. Dieses sind Flächen wobei die Erträge die Kosten der Bewirtschaftung decken.

## 8.3 Bodenrichtwerte für sonstige Flächen

### 8.3.1 Gartenland

Die hier angegebenen Werte sind der Literatur entnommen, da der Gutachterausschuss keine Bodenrichtwerte für Gartenland beschlossen hat.

#### **Gartenlandflächen im bebauten Innenbereich**

Der Wert dieser Flächen liegt bei etwa 15 bis 25 % des Bodenrichtwertes von beitragspflichtigen Wohnbauflächen.

#### **Gartenlandflächen im Außenbereich (Ortsrandlage)**

Der Wert dieser Flächen liegt bei etwa dem 2,5 bis 3,5-fachen des Bodenrichtwertes für Ackerland.

#### **Gartenlandflächen im Außenbereich (freie Feldlage)**

Der Wert dieser Flächen liegt bei etwa dem 2 bis 3-fachen des Bodenrichtwertes für Ackerland.

### 8.3.2 Abbauf Flächen

Da diese Flächen im Kreis Warendorf nur sehr begrenzt vorkommen, werden keine Bodenrichtwerte ausgewiesen.



### 8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus

| Gemeinde<br>Ortsteil | Lageklassen |          |             |               |          |             |             |          |             |
|----------------------|-------------|----------|-------------|---------------|----------|-------------|-------------|----------|-------------|
|                      | gute Lage   |          |             | mittlere Lage |          |             | mäßige Lage |          |             |
|                      | von<br>€    | bis<br>€ | Mittel<br>€ | von<br>€      | bis<br>€ | Mittel<br>€ | von<br>€    | bis<br>€ | Mittel<br>€ |
| <b>Ahlen</b>         | 120         | 195      | <b>157</b>  | 85            | 160      | <b>111</b>  | 50          | 110      | <b>83</b>   |
| Dolberg              | 105         | 115      | <b>111</b>  | 70            | 100      | <b>88</b>   | 50          | 75       | <b>60</b>   |
| Vorhelm              | 115         | 125      | <b>120</b>  | 80            | 120      | <b>95</b>   | 90          | 90       | <b>90</b>   |
| <b>Beckum</b>        | 115         | 200      | <b>142</b>  | 85            | 140      | <b>106</b>  | 50          | 100      | <b>82</b>   |
| Neubeckum            | 100         | 120      | <b>107</b>  | 75            | 115      | <b>87</b>   | 40          | 75       | <b>66</b>   |
| Roland               | ---         | ---      | ---         | ---           | ---      | ---         | 60          | 60       | <b>60</b>   |
| Vellern              | 95          | 95       | <b>95</b>   | 80            | 85       | <b>83</b>   | 50          | 55       | <b>53</b>   |
| <b>Beelen</b>        | 85          | 100      | <b>91</b>   | 70            | 80       | <b>76</b>   | 35          | 45       | <b>39</b>   |
| <b>Drensteinfurt</b> | 145         | 175      | <b>161</b>  | 125           | 170      | <b>139</b>  | 60          | 130      | <b>118</b>  |
| Rinkerode            | 140         | 145      | <b>144</b>  | 125           | 140      | <b>132</b>  | 110         | 130      | <b>125</b>  |
| Walstedde            | 125         | 140      | <b>129</b>  | 90            | 140      | <b>116</b>  | 105         | 120      | <b>110</b>  |
| <b>Ennigerloh</b>    | 110         | 150      | <b>128</b>  | 75            | 120      | <b>104</b>  | 40          | 95       | <b>69</b>   |
| Enniger              | 75          | 90       | <b>78</b>   | 55            | 75       | <b>73</b>   | 70          | 70       | <b>70</b>   |
| Ostenfelde           | 90          | 105      | <b>97</b>   | 80            | 90       | <b>87</b>   | ---         | ---      | ---         |
| Westkirchen          | 85          | 85       | <b>85</b>   | 65            | 90       | <b>77</b>   | ---         | ---      | ---         |
| <b>Everswinkel</b>   | 130         | 150      | <b>135</b>  | 115           | 150      | <b>127</b>  | ---         | ---      | ---         |
| Alverskirchen        | 100         | 115      | <b>104</b>  | 80            | 95       | <b>89</b>   | ---         | ---      | ---         |
| <b>Oelde</b>         | 110         | 170      | <b>136</b>  | 95            | 135      | <b>109</b>  | 60          | 100      | <b>86</b>   |
| Lette                | 85          | 95       | <b>86</b>   | 70            | 75       | <b>74</b>   | ---         | ---      | ---         |
| Stromberg            | 95          | 135      | <b>112</b>  | 75            | 105      | <b>84</b>   | 40          | 65       | <b>57</b>   |
| Sünninghausen        | 75          | 100      | <b>79</b>   | 65            | 70       | <b>67</b>   | ---         | ---      | ---         |
| <b>Ostbevern</b>     | 115         | 145      | <b>125</b>  | 80            | 125      | <b>105</b>  | 40          | 70       | <b>54</b>   |
| <b>Sassenberg</b>    | 100         | 125      | <b>105</b>  | 85            | 110      | <b>99</b>   | 80          | 90       | <b>88</b>   |
| Füchtorf             | 90          | 95       | <b>91</b>   | 80            | 90       | <b>81</b>   | ---         | ---      | ---         |
| <b>Sendenhorst</b>   | 140         | 165      | <b>150</b>  | 125           | 145      | <b>133</b>  | 115         | 125      | <b>119</b>  |
| Albersloh            | 145         | 160      | <b>152</b>  | 125           | 140      | <b>131</b>  | 90          | 125      | <b>117</b>  |
| <b>Telgte</b>        | 170         | 280      | <b>201</b>  | 135           | 200      | <b>174</b>  | 55          | 160      | <b>126</b>  |
| Westbevern           | 120         | 120      | <b>120</b>  | 90            | 125      | <b>107</b>  | 70          | 75       | <b>71</b>   |
| <b>Wadersloh</b>     | 90          | 120      | <b>100</b>  | 65            | 95       | <b>86</b>   | 55          | 55       | <b>55</b>   |
| Diestedde            | 70          | 75       | <b>71</b>   | 65            | 65       | <b>65</b>   | 45          | 50       | <b>48</b>   |
| Liesborn             | 65          | 75       | <b>67</b>   | 50            | 70       | <b>64</b>   | 40          | 60       | <b>54</b>   |
| <b>Warendorf</b>     | 150         | 285      | <b>195</b>  | 120           | 220      | <b>152</b>  | 90          | 125      | <b>115</b>  |
| Einen                | 100         | 100      | <b>100</b>  | 75            | 85       | <b>77</b>   | ---         | ---      | ---         |
| Freckenhorst         | 125         | 140      | <b>130</b>  | 95            | 140      | <b>109</b>  | 65          | 95       | <b>83</b>   |
| Hoetmar              | 70          | 80       | <b>72</b>   | 65            | 65       | <b>65</b>   | ---         | ---      | ---         |
| Milte                | 70          | 90       | <b>76</b>   | 60            | 65       | <b>64</b>   | ---         | ---      | ---         |
| Müssingen            | ---         | ---      | ---         | 70            | 85       | <b>81</b>   | ---         | ---      | ---         |

Tab. 41: Durchschnittliche beitragsfreie Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus per 01.01.2014



In der Tabelle 41 wird das durchschnittliche Preisniveau für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus differenziert nach guten, mittleren und mäßigen Lagen angegeben.

Die Mittelwerte der einzelnen Lageklassen entsprechen dem gewogenen Mittel aller Richtwertzonen mit jeweils gleicher Lageklasseneinstufung und spiegeln nur das Wertniveau wider. Diese Werte sind daher für spezielle Wertermittlungen nicht geeignet.

### 8.5 Bodenrichtwertkarte

Die Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertzonen für Bauland sind in Bodenrichtwertkarten dargestellt, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden können. Die Geschäftsstelle erteilt auch jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte. Zur schnellen Information stehen der Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwerte im Internet unter der Adresse

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



für Auskunftszwecke kostenlos zur Verfügung.

Die Abgrenzung der zonalen Bodenrichtwerte erfolgt durch entsprechende Darstellung von Begrenzungslinien.

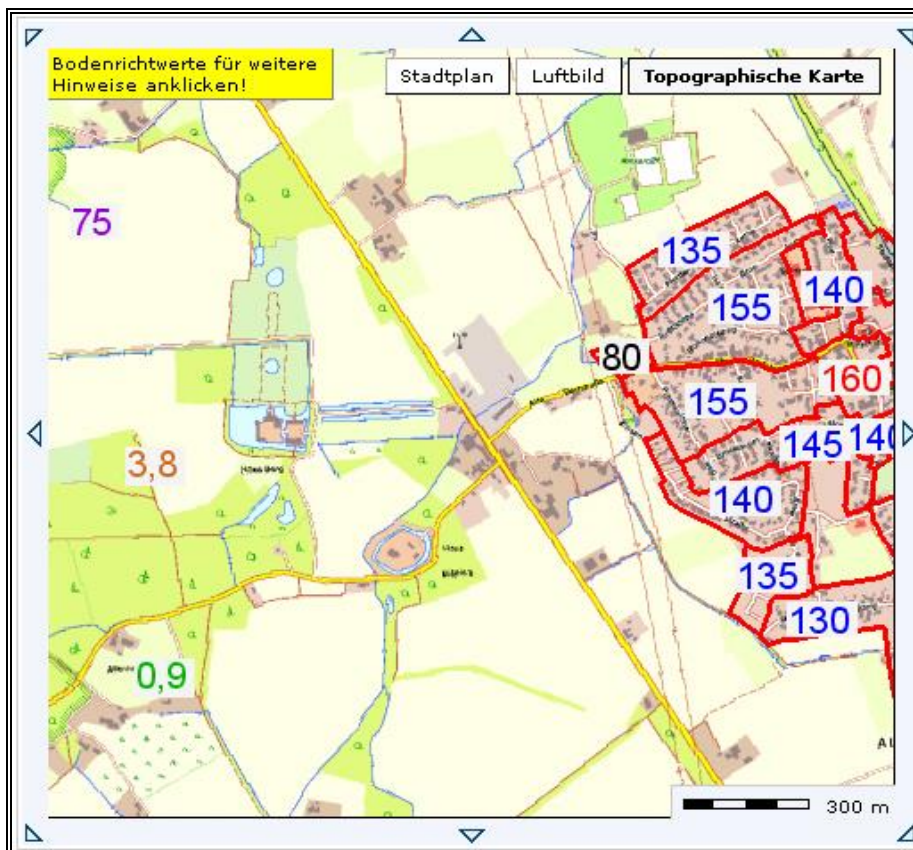


Abb. 22: Darstellung der Bodenrichtwerte in BORISplus.NRW



**BORISplus.NRW Bodenrichtwerte-Details**

**Das Drucken der Bodenrichtwerte ist kostenpflichtig und erfordert eine Registrierung!**

>> Ausdruck Bodenrichtwert erzeugen

örtliche Fachinformationen anzeigen

| Lage und Wert                 |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Gemeinde                      | Warendorf                  |
| Gemarkungsname                | Warendorf                  |
| Ortsteil                      | Warendorf                  |
| Bodenrichtwertnummer          | 5210041                    |
| <b>Bodenrichtwert</b>         | <b>150 €/m<sup>2</sup></b> |
| Stichtag des Bodenrichtwertes | 01.01.2014                 |
| Bodenrichtwertkennung         | zonal                      |
| Beschreibende Merkmale        |                            |
| Basiskarte - Bezeichnung      | Liegenschaftskarte         |
| Entwicklungszustand           | Baureifes Land             |
| Beitragszustand               | ebfrei nach BauGB und KAG  |
| Nutzungsart                   | W                          |
| Geschosszahl                  | I                          |
| Fläche                        | 600 m <sup>2</sup>         |
| Tiefe                         | 35 m                       |
| Breite                        | 17 m                       |
| Lagebeurteilung               | 1                          |
| Bodenrichtwert 01.01.1996     | 0 €/m <sup>2</sup>         |

Abb. 23: Bodenrichtwerte-Details in BORISplus.NRW

Erläuterungen zum Bodenrichtwert:

### Art der baulichen Nutzung

- W = Wohnbauflächen
- G = gewerbliche Bauflächen
- MI = Mischgebiete
- MD = Dorfgebiete
- MK = Kerngebiete
- SO = sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- SE = Sondergebiete für Erholung (§ 10 BauNVO)
- W ASB = Wohnbaufläche im Außenbereich

### Maß der baulichen Nutzung

- Geschosszahl = I, II,... (Anzahl der Vollgeschosse)
- Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,6
- Baumassenzahl (BMZ) = 5,0

### Neu: Borisplus.NRW App

Seit 2013 wird das Online-Angebot von BORISplus.NRW durch die BORISplus.NRW App ergänzt. Via Smartphone können jederzeit die wichtigsten Informationen zu den aktuellen Bodenrichtwerten durch Lokalisierung des eigenen Standortes in Nordrhein-Westfalen mobil abgerufen werden. Die BORISplus.NRW App ist sowohl für Android-Geräte als auch für iPhone und iPad verfügbar und kann in Google Play Store bzw. im App Store heruntergeladen werden. Die App kann auf der Internetseite [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) kostenlos heruntergeladen werden.





## 9. Erforderliche Daten

Der Gutachterausschuss hat Bodenrichtwerte nach § 9 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und nach §§ 11, 12 und § 14 ImmoWertV sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. In den nachfolgenden Abschnitten sind die für den Kreis Warendorf maßgeblichen Indexzahlen, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten dargestellt.

### **Aktuelle Änderungen**

Die Richtlinie des Bundes zur Ermittlung des Sachwertes, Sachwertrichtlinie – SW-RL- vom 5. September 2012, ersetzt in einzelnen Teilen die WertR2006. Die Richtlinie kann im Internet unter der Adresse

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

eingesehen und heruntergeladen werden.

Die Sachwertrichtlinie macht eine Überarbeitung des Ertragswertmodells (Stand 11/2008) sowie des Sachwertmodells (Stand 07/2003) der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) erforderlich. Die Modelle sind von den Arbeitsgruppen der AGVGA.NRW harmonisiert und an die Inhalte der Sachwertrichtlinie angepasst worden. Die AGVGA.NRW hat die Modelle im Jahr 2013 beschlossen.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind gemäß Erlass vom 03.08.2010 verpflichtet auf der Grundlage von Kaufpreisen Sachwertfaktoren zum 01.01.2014 für die jeweilige Gebäudeart und die typischen Grundstücke abzuleiten.

Im Folgenden werden die Liegenschaftszinssätze sowie die Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser entsprechend des historischen Modells sowie des neuen Modells veröffentlicht. Die Verwendung der abgeleiteten Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren bedingt eine modellkonforme Ertragswert- bzw. Sachwertermittlung. **Die nach dem neuen Modell abgeleiteten Daten sind mit den bisherigen Liegenschaftszinssätzen bzw. Sachwertfaktoren nicht vergleichbar.** Die Modellbeschreibungen beider Modelle können im Internet unter BORISplus.NRW eingesehen und heruntergeladen werden.

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



## 9.1 Indexreihen

Nach § 11 ImmoWertV sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. **Bodenpreisindexreihen** bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben. Ab dem Stichtag 31.12.2001 beinhalten die Indexwerte die Preissteigerung der öffentlichen Beiträge (Bodenrichtwerte werden einschließlich der kommunalen Beiträge ausgewiesen). Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

### 9.1.1 Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus

| Kreis Warendorf   |              |               |              |              |
|---|--------------|---------------|--------------|--------------|
| <br>Stichtag | Lageklasse   |               |              | alle Lagen   |
|   | gute Lage    | mittlere Lage | mäßige Lage  |              |
| 31.12.2000  | 100,0        | 100,0         | 100,0        | 100,0        |
| 31.12.2001  | 104,1        | 101,7         | 102,4        | 102,3        |
| 31.12.2002  | 105,2        | 102,9         | 102,0        | 103,3        |
| 01.01.2004  | 106,8        | 104,6         | 104,2        | 105,1        |
| 01.01.2005  | 108,0        | 104,8         | 104,4        | 105,8        |
| 01.01.2006  | 107,8        | 104,7         | 104,3        | 105,8        |
| 01.01.2007  | 108,7        | 105,0         | 104,3        | 106,3        |
| 01.01.2008  | 109,2        | 105,2         | 103,8        | 106,6        |
| 01.01.2009  | 110,0        | 105,0         | 104,0        | 106,7        |
| 01.01.2010  | 109,7        | 105,2         | 103,3        | 106,8        |
| 01.01.2011  | 109,5        | 105,7         | 103,2        | 107,0        |
| 01.01.2012  | 109,2        | 105,5         | 103,0        | 106,8        |
| 01.01.2013  | 109,3        | 105,7         | 103,4        | 107,0        |
| <b>01.01.2014</b>   | <b>110,6</b> | <b>106,9</b>  | <b>104,2</b> | <b>108,2</b> |

**Tab. 42: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus im Kreis Warendorf (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)**



| <b>Ahlen</b>      |                   |                      |                    |                   |
|-------------------|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Stichtag</b>   | <b>Lageklasse</b> |                      |                    | <b>alle Lagen</b> |
|                   | <b>gute Lage</b>  | <b>mittlere Lage</b> | <b>mäßige Lage</b> |                   |
| 31.12.2000        | 100,0             | 100,0                | 100,0              | 100,0             |
| 31.12.2001        | 105,4             | 99,7                 | 103,4              | 101,8             |
| 31.12.2002        | 105,8             | 100,3                | 103,8              | 102,5             |
| 01.01.2004        | 105,8             | 100,4                | 103,8              | 102,6             |
| 01.01.2005        | 106,4             | 100,5                | 103,8              | 103,0             |
| 01.01.2006        | 106,5             | 100,6                | 103,8              | 103,2             |
| 01.01.2007        | 106,4             | 100,7                | 103,8              | 103,3             |
| 01.01.2008        | 106,0             | 100,6                | 103,8              | 103,2             |
| 01.01.2009        | 106,4             | 100,8                | 103,8              | 103,5             |
| 01.01.2010        | 106,0             | 100,6                | 103,8              | 103,3             |
| 01.01.2011        | 106,0             | 100,7                | 103,4              | 103,6             |
| 01.01.2012        | 106,0             | 100,7                | 103,4              | 103,6             |
| 01.01.2013        | 105,8             | 100,9                | 103,4              | 103,7             |
| <b>01.01.2014</b> | <b>105,8</b>      | <b>100,9</b>         | <b>103,4</b>       | <b>103,7</b>      |

**Tab. 43: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Ahlen – einschließlich der Ortsteile – (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)**

| <b>Beckum</b>     |                   |                      |                    |                   |
|-------------------|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Stichtag</b>   | <b>Lageklasse</b> |                      |                    | <b>alle Lagen</b> |
|                   | <b>gute Lage</b>  | <b>mittlere Lage</b> | <b>mäßige Lage</b> |                   |
| 31.12.2000        | 100,0             | 100,0                | 100,0              | 100,0             |
| 31.12.2001        | 107,1             | 99,5                 | 98,8               | 101,0             |
| 31.12.2002        | 107,1             | 99,8                 | 98,8               | 101,0             |
| 01.01.2004        | 107,2             | 99,8                 | 99,9               | 101,3             |
| 01.01.2005        | 107,9             | 100,0                | 99,8               | 102,1             |
| 01.01.2006        | 107,9             | 100,0                | 99,8               | 102,1             |
| 01.01.2007        | 107,9             | 100,1                | 100,0              | 102,2             |
| 01.01.2008        | 105,4             | 98,7                 | 97,2               | 100,8             |
| 01.01.2009        | 105,7             | 98,9                 | 96,3               | 100,8             |
| 01.01.2010        | 105,7             | 99,6                 | 96,3               | 101,0             |
| 01.01.2011        | 103,5             | 99,6                 | 94,7               | 100,3             |
| 01.01.2012        | 103,5             | 99,4                 | 93,8               | 100,0             |
| 01.01.2013        | 103,0             | 99,4                 | 93,8               | 99,8              |
| <b>01.01.2014</b> | <b>103,0</b>      | <b>99,4</b>          | <b>93,8</b>        | <b>99,8</b>       |

**Tab. 44: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Beckum – einschließlich der Ortsteile – (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)**



| <b>Beelen</b>     |                   |                      |                    |                   |
|-------------------|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Stichtag</b>   | <b>Lageklasse</b> |                      |                    | <b>alle Lagen</b> |
|                   | <b>gute Lage</b>  | <b>mittlere Lage</b> | <b>mäßige Lage</b> |                   |
| 31.12.2000        | 100,0             | 100,0                | 100,0              | 100,0             |
| 31.12.2001        | 97,4              | 105,5                | 100,0              | 101,6             |
| 31.12.2002        | 106,0             | 112,4                | 100,0              | 107,2             |
| 01.01.2004        | 106,0             | 112,9                | 100,0              | 107,4             |
| 01.01.2005        | 106,0             | 112,9                | 100,0              | 107,4             |
| 01.01.2006        | 107,1             | 112,9                | 100,0              | 108,2             |
| 01.01.2007        | 107,1             | 112,9                | 100,0              | 108,2             |
| 01.01.2008        | 107,1             | 112,9                | 100,0              | 108,2             |
| 01.01.2009        | 118,2             | 111,8                | 104,1              | 110,0             |
| 01.01.2010        | 118,2             | 111,8                | 104,1              | 110,0             |
| 01.01.2011        | 119,3             | 111,9                | 110,7              | 109,4             |
| 01.01.2012        | 119,3             | 111,9                | 110,7              | 109,4             |
| 01.01.2013        | 119,4             | 111,9                | 110,7              | 109,4             |
| <b>01.01.2014</b> | <b>122,3</b>      | <b>111,9</b>         | <b>110,7</b>       | <b>110,4</b>      |

**Tab. 45: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Gemeinde Beelen (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)**

| <b>Drensteinfurt</b> |                   |                      |                    |                   |
|----------------------|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Stichtag</b>      | <b>Lageklasse</b> |                      |                    | <b>alle Lagen</b> |
|                      | <b>gute Lage</b>  | <b>mittlere Lage</b> | <b>mäßige Lage</b> |                   |
| 31.12.2000           | 100,0             | 100,0                | 100,0              | 100,0             |
| 31.12.2001           | 101,8             | 100,2                | 103,4              | 101,1             |
| 31.12.2002           | 101,8             | 100,7                | 97,9               | 100,4             |
| 01.01.2004           | 101,8             | 100,8                | 98,6               | 100,5             |
| 01.01.2005           | 101,8             | 100,7                | 98,6               | 100,5             |
| 01.01.2006           | 98,9              | 100,4                | 98,2               | 99,6              |
| 01.01.2007           | 99,1              | 100,4                | 98,2               | 99,7              |
| 01.01.2008           | 99,3              | 100,4                | 98,2               | 99,8              |
| 01.01.2009           | 99,5              | 100,3                | 100,6              | 99,7              |
| 01.01.2010           | 100,6             | 100,2                | 98,3               | 100,1             |
| 01.01.2011           | 100,5             | 100,1                | 98,0               | 99,7              |
| 01.01.2012           | 98,8              | 99,8                 | 97,6               | 99,0              |
| 01.01.2013           | 98,8              | 99,8                 | 97,6               | 99,0              |
| <b>01.01.2014</b>    | <b>98,8</b>       | <b>99,7</b>          | <b>97,6</b>        | <b>99,0</b>       |

**Tab. 46: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Drensteinfurt – einschließlich der Ortsteile – (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)**





| <b>Ennigerloh</b> |                   |                      |                    |                   |
|-------------------|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Stichtag</b>   | <b>Lageklasse</b> |                      |                    | <b>alle Lagen</b> |
|                   | <b>gute Lage</b>  | <b>mittlere Lage</b> | <b>mäßige Lage</b> |                   |
| 31.12.2000        | 100,0             | 100,0                | 100,0              | 100,0             |
| 31.12.2001        | 97,3              | 102,8                | 105,6              | 101,5             |
| 31.12.2002        | 96,0              | 102,4                | 105,1              | 100,8             |
| 01.01.2004        | 97,0              | 102,4                | 105,1              | 101,3             |
| 01.01.2005        | 96,9              | 102,4                | 104,9              | 101,2             |
| 01.01.2006        | 96,1              | 101,8                | 104,7              | 100,7             |
| 01.01.2007        | 94,8              | 101,5                | 104,7              | 100,1             |
| 01.01.2008        | 93,6              | 101,5                | 104,7              | 99,8              |
| 01.01.2009        | 93,4              | 101,6                | 104,7              | 99,8              |
| 01.01.2010        | 93,4              | 101,6                | 104,7              | 99,8              |
| 01.01.2011        | 92,8              | 101,4                | 105,6              | 99,5              |
| 01.01.2012        | 92,7              | 101,3                | 105,6              | 99,5              |
| 01.01.2013        | 92,6              | 101,3                | 105,6              | 99,4              |
| <b>01.01.2014</b> | <b>92,6</b>       | <b>101,2</b>         | <b>105,6</b>       | <b>99,4</b>       |

**Tab. 47: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Ennigerloh – einschließlich der Ortsteile – (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)**

| <b>Everswinkel</b> |                   |                      |                    |                   |
|--------------------|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Stichtag</b>    | <b>Lageklasse</b> |                      |                    | <b>alle Lagen</b> |
|                    | <b>gute Lage</b>  | <b>mittlere Lage</b> | <b>mäßige Lage</b> |                   |
| 31.12.2000         | 100,0             | 100,0                | ---                | 100,0             |
| 31.12.2001         | 100,3             | 101,9                | ---                | 101,3             |
| 31.12.2002         | 100,3             | 102,0                | ---                | 101,4             |
| 01.01.2004         | 103,5             | 106,7                | ---                | 105,6             |
| 01.01.2005         | 103,5             | 106,7                | ---                | 105,6             |
| 01.01.2006         | 103,5             | 106,7                | ---                | 105,6             |
| 01.01.2007         | 106,9             | 107,4                | ---                | 107,5             |
| 01.01.2008         | 110,3             | 112,0                | ---                | 111,6             |
| 01.01.2009         | 110,3             | 112,0                | ---                | 111,6             |
| 01.01.2010         | 110,3             | 112,0                | ---                | 111,6             |
| 01.01.2011         | 107,2             | 112,6                | ---                | 110,9             |
| 01.01.2012         | 107,2             | 112,6                | ---                | 110,9             |
| 01.01.2013         | 107,3             | 112,6                | ---                | 111,0             |
| <b>01.01.2014</b>  | <b>107,3</b>      | <b>112,6</b>         | <b>---</b>         | <b>111,0</b>      |

**Tab. 48: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Gemeinde Everswinkel – einschließlich des Ortsteils – (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)**



| <b>Oelde</b>      |                   |                      |                    |                   |
|-------------------|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Stichtag</b>   | <b>Lageklasse</b> |                      |                    | <b>alle Lagen</b> |
|                   | <b>gute Lage</b>  | <b>mittlere Lage</b> | <b>mäßige Lage</b> |                   |
| 31.12.2000        | 100,0             | 100,0                | 100,0              | 100,0             |
| 31.12.2001        | 101,3             | 102,5                | 99,0               | 101,8             |
| 31.12.2002        | 103,8             | 106,3                | 101,9              | 105,2             |
| 01.01.2004        | 104,4             | 106,3                | 101,9              | 105,7             |
| 01.01.2005        | 104,6             | 106,5                | 101,9              | 105,9             |
| 01.01.2006        | 104,6             | 107,7                | 102,1              | 106,7             |
| 01.01.2007        | 107,0             | 109,1                | 102,1              | 108,6             |
| 01.01.2008        | 112,2             | 109,4                | 105,0              | 110,6             |
| 01.01.2009        | 112,3             | 109,4                | 103,3              | 110,5             |
| 01.01.2010        | 109,2             | 109,4                | 103,3              | 109,9             |
| 01.01.2011        | 109,4             | 109,4                | 102,8              | 110,0             |
| 01.01.2012        | 109,2             | 109,3                | 103,0              | 109,9             |
| 01.01.2013        | 109,3             | 109,3                | 103,4              | 110,0             |
| <b>01.01.2014</b> | <b>112,6</b>      | <b>110,7</b>         | <b>103,4</b>       | <b>112,3</b>      |

**Tab. 49: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Oelde – einschließlich der Ortsteile – (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)**

| <b>Ostbevern</b>  |                   |                      |                    |                   |
|-------------------|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Stichtag</b>   | <b>Lageklasse</b> |                      |                    | <b>alle Lagen</b> |
|                   | <b>gute Lage</b>  | <b>mittlere Lage</b> | <b>mäßige Lage</b> |                   |
| 31.12.2000        | 100,0             | 100,0                | 100,0              | 100,0             |
| 31.12.2001        | 96,4              | 95,5                 | 97,8               | 95,8              |
| 31.12.2002        | 100,5             | 101,5                | 107,6              | 101,5             |
| 01.01.2004        | 100,7             | 101,5                | 107,6              | 101,7             |
| 01.01.2005        | 101,4             | 101,5                | 107,6              | 102,0             |
| 01.01.2006        | 106,3             | 101,8                | 113,4              | 106,1             |
| 01.01.2007        | 106,3             | 104,3                | 94,5               | 105,4             |
| 01.01.2008        | 106,9             | 104,3                | 94,5               | 105,6             |
| 01.01.2009        | 107,0             | 104,3                | 94,5               | 105,7             |
| 01.01.2010        | 107,0             | 104,3                | 94,5               | 105,7             |
| 01.01.2011        | 107,8             | 106,4                | 105,7              | 107,9             |
| 01.01.2012        | 107,5             | 106,4                | 105,7              | 107,9             |
| 01.01.2013        | 107,5             | 106,4                | 105,7              | 108,0             |
| <b>01.01.2014</b> | <b>107,3</b>      | <b>106,3</b>         | <b>105,7</b>       | <b>107,9</b>      |

**Tab. 50: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Gemeinde Ostbevern – einschließlich der Ortsteile – (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)**



| <b>Sassenberg</b> |                   |                      |                    |                   |
|-------------------|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Stichtag</b>   | <b>Lageklasse</b> |                      |                    | <b>alle Lagen</b> |
|                   | <b>gute Lage</b>  | <b>mittlere Lage</b> | <b>mäßige Lage</b> |                   |
| 31.12.2000        | 100,0             | 100,0                | 100,0              | 100,0             |
| 31.12.2001        | 99,5              | 102,0                | 102,7              | 100,7             |
| 31.12.2002        | 104,1             | 107,1                | 105,9              | 105,4             |
| 01.01.2004        | 107,6             | 111,1                | 108,7              | 109,1             |
| 01.01.2005        | 112,4             | 113,8                | 111,5              | 113,0             |
| 01.01.2006        | 112,4             | 114,0                | 111,5              | 113,1             |
| 01.01.2007        | 118,2             | 120,1                | 118,2              | 119,1             |
| 01.01.2008        | 118,2             | 120,7                | 118,2              | 119,3             |
| 01.01.2009        | 118,1             | 120,7                | 118,2              | 119,2             |
| 01.01.2010        | 118,1             | 120,7                | 118,2              | 119,4             |
| 01.01.2011        | 118,0             | 120,8                | 118,1              | 119,3             |
| 01.01.2012        | 118,1             | 120,7                | 118,1              | 119,3             |
| 01.01.2013        | 118,1             | 120,7                | 118,1              | 119,3             |
| <b>01.01.2014</b> | <b>118,3</b>      | <b>120,7</b>         | <b>118,1</b>       | <b>119,5</b>      |

**Tab. 51: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Sassenberg – einschließlich des Ortsteils – (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)**

| <b>Sendenhorst</b> |                   |                      |                    |                   |
|--------------------|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Stichtag</b>    | <b>Lageklasse</b> |                      |                    | <b>alle Lagen</b> |
|                    | <b>gute Lage</b>  | <b>mittlere Lage</b> | <b>mäßige Lage</b> |                   |
| 31.12.2000         | 100,0             | 100,0                | 100,0              | 100,0             |
| 31.12.2001         | 105,6             | 100,6                | 109,0              | 103,0             |
| 31.12.2002         | 105,8             | 100,6                | 110,7              | 103,4             |
| 01.01.2004         | 110,5             | 105,4                | 117,3              | 108,2             |
| 01.01.2005         | 110,6             | 105,4                | 118,9              | 108,5             |
| 01.01.2006         | 110,5             | 105,4                | 118,9              | 108,6             |
| 01.01.2007         | 110,5             | 106,1                | 121,1              | 109,1             |
| 01.01.2008         | 110,5             | 106,3                | 121,1              | 109,0             |
| 01.01.2009         | 110,5             | 106,3                | 121,1              | 109,0             |
| 01.01.2010         | 110,5             | 106,3                | 121,1              | 109,0             |
| 01.01.2011         | 110,5             | 106,4                | 122,2              | 109,3             |
| 01.01.2012         | 110,5             | 106,3                | 122,2              | 109,3             |
| 01.01.2013         | 110,5             | 106,4                | 122,2              | 109,3             |
| <b>01.01.2014</b>  | <b>110,5</b>      | <b>106,4</b>         | <b>122,2</b>       | <b>109,3</b>      |

**Tab. 52: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Sendenhorst – einschließlich des Ortsteils – (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)**



| <b>Telgte</b>     |                   |                      |                    |                   |
|-------------------|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Stichtag</b>   | <b>Lageklasse</b> |                      |                    | <b>alle Lagen</b> |
|                   | <b>gute Lage</b>  | <b>mittlere Lage</b> | <b>mäßige Lage</b> |                   |
| 31.12.2000        | 100,0             | 100,0                | 100,0              | 100,0             |
| 31.12.2001        | 99,7              | 101,5                | 95,0               | 100,5             |
| 31.12.2002        | 99,6              | 101,5                | 86,6               | 99,2              |
| 01.01.2004        | 100,7             | 105,1                | 91,3               | 101,9             |
| 01.01.2005        | 104,0             | 105,1                | 91,3               | 103,3             |
| 01.01.2006        | 104,0             | 103,6                | 90,3               | 102,2             |
| 01.01.2007        | 104,2             | 102,8                | 90,3               | 102,3             |
| 01.01.2008        | 104,4             | 102,7                | 89,6               | 102,1             |
| 01.01.2009        | 105,8             | 102,6                | 89,1               | 102,4             |
| 01.01.2010        | 106,1             | 103,6                | 89,5               | 103,7             |
| 01.01.2011        | 106,8             | 104,9                | 90,1               | 104,4             |
| 01.01.2012        | 106,8             | 104,6                | 90,1               | 104,2             |
| 01.01.2013        | 107,1             | 104,9                | 93,2               | 105,1             |
| <b>01.01.2014</b> | <b>108,0</b>      | <b>105,2</b>         | <b>93,2</b>        | <b>105,5</b>      |

**Tab. 53: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Telgte – einschließlich des Ortsteils – (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)**

| <b>Wadersloh</b>  |                   |                      |                    |                   |
|-------------------|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Stichtag</b>   | <b>Lageklasse</b> |                      |                    | <b>alle Lagen</b> |
|                   | <b>gute Lage</b>  | <b>mittlere Lage</b> | <b>mäßige Lage</b> |                   |
| 31.12.2000        | 100,0             | 100,0                | 100,0              | 100,0             |
| 31.12.2001        | 100,0             | 100,3                | 93,9               | 98,8              |
| 31.12.2002        | 100,0             | 100,3                | 93,9               | 98,8              |
| 01.01.2004        | 100,0             | 100,9                | 93,9               | 99,1              |
| 01.01.2005        | 100,7             | 101,4                | 95,7               | 99,7              |
| 01.01.2006        | 101,1             | 101,2                | 95,7               | 99,7              |
| 01.01.2007        | 101,1             | 101,4                | 99,3               | 100,0             |
| 01.01.2008        | 102,0             | 103,6                | 103,1              | 101,6             |
| 01.01.2009        | 101,6             | 103,8                | 103,1              | 101,8             |
| 01.01.2010        | 101,6             | 103,3                | 103,1              | 101,5             |
| 01.01.2011        | 102,8             | 103,9                | 103,8              | 102,3             |
| 01.01.2012        | 102,6             | 103,9                | 105,6              | 102,3             |
| 01.01.2013        | 102,6             | 104,3                | 105,6              | 102,5             |
| <b>01.01.2014</b> | <b>101,0</b>      | <b>102,2</b>         | <b>101,8</b>       | <b>100,5</b>      |

**Tab. 54: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Gemeinde Wadersloh – einschließlich der Ortsteile – (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)**



| <b>Warendorf</b>  |                   |                      |                    |                   |
|-------------------|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Stichtag</b>   | <b>Lageklasse</b> |                      |                    | <b>alle Lagen</b> |
|                   | <b>gute Lage</b>  | <b>mittlere Lage</b> | <b>mäßige Lage</b> |                   |
| 31.12.2000        | 100,0             | 100,0                | 100,0              | 100,0             |
| 31.12.2001        | 117,1             | 108,3                | 112,3              | 111,1             |
| 31.12.2002        | 119,2             | 108,5                | 112,3              | 112,3             |
| 01.01.2004        | 126,6             | 113,9                | 120,3              | 118,4             |
| 01.01.2005        | 126,5             | 114,5                | 120,9              | 119,2             |
| 01.01.2006        | 126,2             | 114,5                | 12,09              | 119,1             |
| 01.01.2007        | 126,2             | 114,5                | 120,9              | 119,1             |
| 01.01.2008        | 125,9             | 114,5                | 120,9              | 119,1             |
| 01.01.2009        | 126,3             | 114,4                | 120,9              | 119,2             |
| 01.01.2010        | 126,5             | 114,4                | 120,4              | 119,4             |
| 01.01.2011        | 127,3             | 115,9                | 120,1              | 120,4             |
| 01.01.2012        | 125,9             | 115,5                | 120,1              | 119,8             |
| 01.01.2013        | 125,9             | 116,0                | 120,1              | 120,1             |
| <b>01.01.2014</b> | <b>134,2</b>      | <b>123,5</b>         | <b>129,8</b>       | <b>128,0</b>      |

**Tab. 55: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Warendorf – einschließlich der Ortsteile – (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)**




## 9.1.2 Gewerbeflächen

| Kreis Warendorf   |              |               |              |              |
|---|--------------|---------------|--------------|--------------|
| <br>Stichtag | Lageklasse   |               |              | alle Lagen   |
|   | gute Lage    | mittlere Lage | mäßige Lage  |              |
| 31.12.2001  | 100,0        | 100,0         | 100,0        | 100,0        |
| 31.12.2002  | 99,1         | 100,9         | 100,1        | 99,9         |
| 01.01.2004  | 100,8        | 101,8         | 100,2        | 101,6        |
| 01.01.2005  | 101,6        | 104,4         | 101,0        | 103,2        |
| 01.01.2006  | 101,8        | 106,4         | 104,6        | 104,3        |
| 01.01.2007  | 103,2        | 106,6         | 103,9        | 105,1        |
| 01.01.2008  | 102,5        | 106,8         | 104,0        | 104,7        |
| 01.01.2009  | 104,5        | 106,9         | 104,0        | 106,5        |
| 01.01.2010  | 104,7        | 107,3         | 104,0        | 106,7        |
| 01.01.2011  | 106,9        | 109,5         | 106,7        | 109,2        |
| 01.01.2012  | 107,0        | 108,0         | 108,6        | 108,5        |
| 01.01.2013  | 109,3        | 109,6         | 110,1        | 110,6        |
| <b>01.01.2014</b>   | <b>109,6</b> | <b>109,7</b>  | <b>110,1</b> | <b>110,7</b> |

**Tab. 56: Bodenpreisindex für Gewerbeflächen im Kreis Warendorf**  
(Basiszeitraum: 31.12.2001 = 100)



## 9.1.3 Ackerland


| <br>Stichtag | Stadt / Gemeinde |            |            |               |            |             |            |            |            |             |            |            |            | Gesamtkreis |
|---|------------------|------------|------------|---------------|------------|-------------|------------|------------|------------|-------------|------------|------------|------------|-------------|
|   | Ahlen            | Beckum     | Beelen     | Drensteinfurt | Ennigerloh | Everswinkel | Oelde      | Ostbevern  | Sassenberg | Sendenhorst | Telgte     | Wadersloh  | Warendorf  |             |
| 31.12.1994  | 104              | 85         | 78         | 88            | 94         | 87          | 90         | 89         | 77         | 86          | 75         | 81         | 88         | 87          |
| 31.12.1995  | 103              | 85         | 80         | 93            | 93         | 87          | 91         | 98         | 87         | 92          | 88         | 84         | 90         | 91          |
| 31.12.1996  | 103              | 85         | 80         | 94            | 102        | 84          | 91         | 98         | 84         | 93          | 95         | 88         | 94         | 92          |
| 31.12.1997  | 92               | 89         | 80         | 94            | 98         | 89          | 89         | 94         | 81         | 95          | 96         | 90         | 95         | 92          |
| 31.12.1998  | 101              | 101        | 85         | 102           | 105        | 99          | 100        | 94         | 94         | 101         | 97         | 97         | 101        | 99          |
| 31.12.1999  | 100              | 96         | 89         | 95            | 97         | 100         | 99         | 98         | 97         | 101         | 100        | 99         | 99         | 98          |
| 31.12.2000  | 100              | 100        | 100        | 100           | 100        | 100         | 100        | 100        | 100        | 100         | 100        | 100        | 100        | 100         |
| 31.12.2001  | 101              | 96         | 100        | 97            | 99         | 97          | 99         | 96         | 99         | 96          | 98         | 96         | 100        | 98          |
| 31.12.2002  | 113              | 96         | 107        | 98            | 99         | 97          | 99         | 96         | 101        | 96          | 101        | 98         | 105        | 100         |
| 01.01.2004  | 113              | 107        | 107        | 103           | 101        | 97          | 97         | 96         | 104        | 99          | 101        | 101        | 105        | 102         |
| 01.01.2005  | 113              | 108        | 100        | 106           | 104        | 94          | 101        | 96         | 101        | 98          | 96         | 102        | 104        | 102         |
| 01.01.2006  | 113              | 108        | 100        | 106           | 104        | 99          | 101        | 96         | 101        | 98          | 96         | 102        | 104        | 102         |
| 01.01.2007  | 113              | 109        | 96         | 106           | 104        | 99          | 104        | 100        | 101        | 98          | 97         | 101        | 105        | 103         |
| 01.01.2008  | 121              | 117        | 96         | 112           | 108        | 106         | 108        | 102        | 106        | 101         | 96         | 106        | 108        | 107         |
| 01.01.2009  | 121              | 117        | 107        | 116           | 117        | 107         | 109        | 105        | 107        | 112         | 99         | 109        | 119        | 112         |
| 01.01.2010  | 137              | 131        | 107        | 143           | 123        | 109         | 115        | 113        | 114        | 135         | 108        | 119        | 124        | 122         |
| 01.01.2011  | 171              | 155        | 124        | 173           | 150        | 114         | 137        | 124        | 114        | 151         | 113        | 142        | 132        | 139         |
| 01.01.2012  | 173              | 170        | 142        | 175           | 175        | 152         | 156        | 139        | 135        | 155         | 132        | 156        | 159        | 156         |
| 01.01.2013  | 233              | 193        | 149        | 226           | 187        | 160         | 170        | 169        | 161        | 176         | 139        | 173        | 183        | 180         |
| <b>01.01.2014</b>   | <b>269</b>       | <b>215</b> | <b>185</b> | <b>254</b>    | <b>215</b> | <b>187</b>  | <b>207</b> | <b>192</b> | <b>182</b> | <b>200</b>  | <b>159</b> | <b>204</b> | <b>203</b> | <b>206</b>  |

**Tab. 57: Bodenpreisindex für Ackerland im Kreis Warendorf**  
 (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)



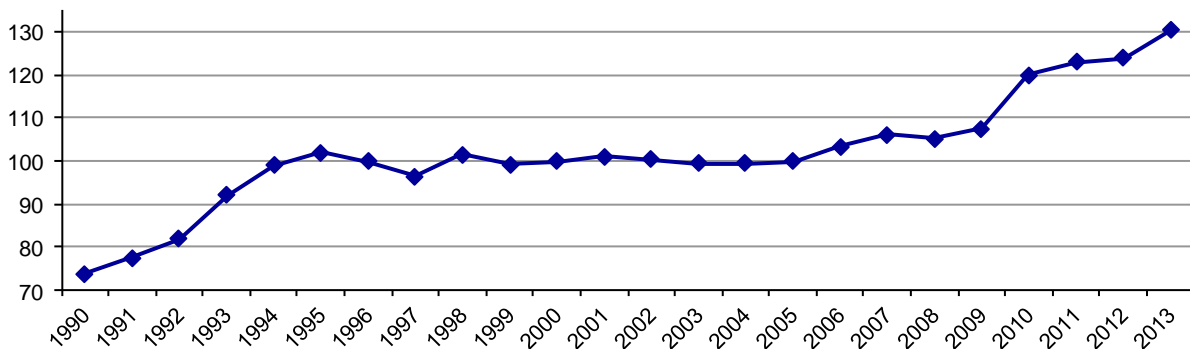
### 9.1.4 Wohnungseigentum

#### Kreis Warendorf

|  | Erstverkauf      |              | Weiterverkauf    |             |
|---|------------------|--------------|------------------|-------------|
|   | €/m <sup>2</sup> | Index        | €/m <sup>2</sup> | Index       |
| 2004  | 1.677            | 99,5         | 1.076            | 94,6        |
| 2005  | 1.685            | 100,0        | 1.016            | 89,3        |
| 2006  | 1.743            | 103,5        | 1.094            | 96,1        |
| 2007  | 1.787            | 106,1        | 979              | 86,1        |
| 2008  | 1.771            | 105,1        | 993              | 87,3        |
| 2009  | 1.813            | 107,6        | 973              | 85,6        |
| 2010  | 2.020            | 119,9        | 1.078            | 94,8        |
| 2011  | 2.070            | 122,9        | 1.023            | 89,9        |
| 2012  | 2.087            | 123,9        | 1.029            | 90,5        |
| <b>2013</b>   | <b>2.195</b>     | <b>130,3</b> | <b>1.087</b>     | <b>95,6</b> |

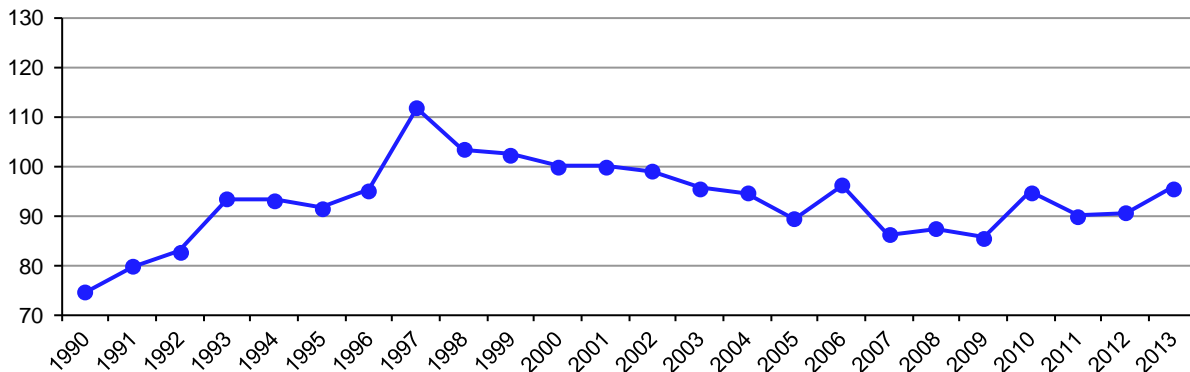
**Tab. 58: Preisindex für Wohnungseigentum im Kreis Warendorf**  
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

Index 2000 = 100



**Abb. 24: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)**  
Basisjahr 2000 (Index = 100 bezogen auf 1.685 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Index 2000 = 100




**Abb. 25: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)**  
Basisjahr 2000 (Index = 100 bezogen auf 1.138 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)





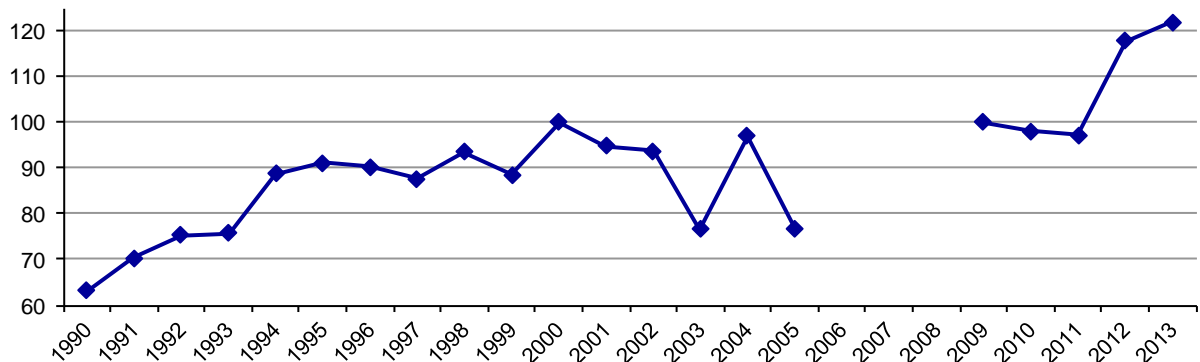
## Ahlen

|  | Erstverkauf      |              | Weiterverkauf    |             |
|---|------------------|--------------|------------------|-------------|
|   | €/m <sup>2</sup> | Index        | €/m <sup>2</sup> | Index       |
| 2004  | 1.807            | 96,9         | 1.007            | 80,2        |
| 2005  | 1.427            | 76,5         | 996              | 79,4        |
| 2006  | ---              |              | 1.120            | 89,3        |
| 2007  | ---              |              | 1.012            | 80,7        |
| 2008  | ---              |              | 961              | 76,6        |
| 2009  | 1.865            | 100,0        | 1.027            | 81,8        |
| 2010  | 1.829            | 98,0         | 968              | 77,1        |
| 2011  | 1.814            | 97,2         | 987              | 78,6        |
| 2012  | 2.194            | 117,6        | 978              | 78,0        |
| <b>2013</b>   | <b>2.275</b>     | <b>121,9</b> | <b>1.024</b>     | <b>81,6</b> |

--- = es liegen keine auswertbaren Fälle in ausreichender Anzahl vor

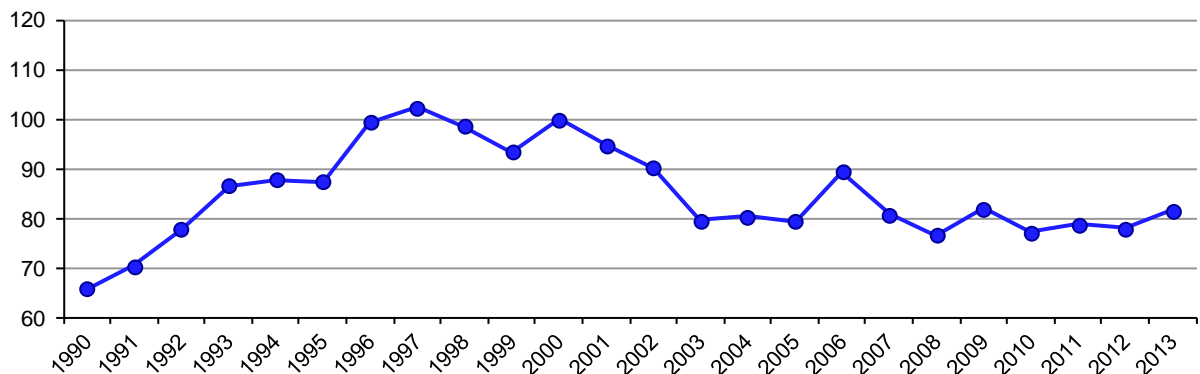
**Tab. 59: Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Ahlen**  
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

Index 2000 = 100



**Abb. 26: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)**  
Basisjahr 2000 (Index = 100 bezogen auf 1.865 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Index 2000 = 100



**Abb. 27: Entwicklung der durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)**  
Basisjahr 2000 (Index = 100 bezogen auf 1.255 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)



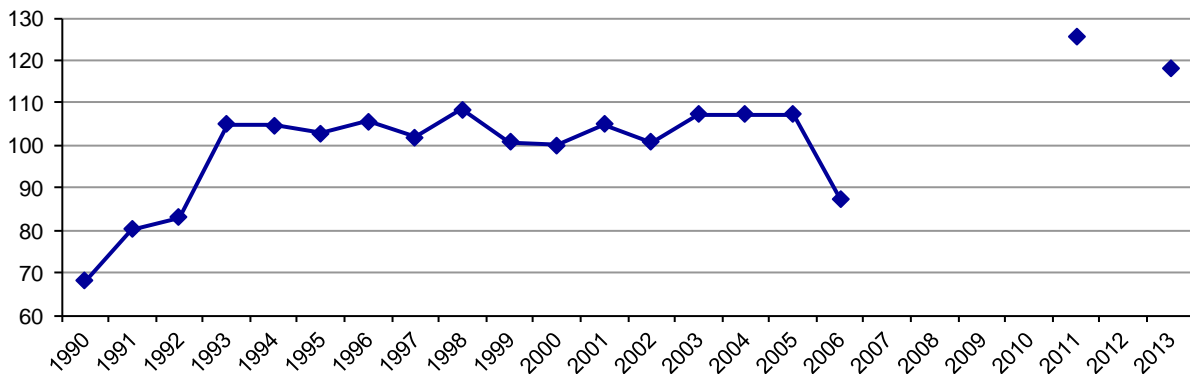
**Beckum**

|             | Erstverkauf      |              | Weiterverkauf    |             |
|-------------|------------------|--------------|------------------|-------------|
|             | €/m <sup>2</sup> | Index        | €/m <sup>2</sup> | Index       |
| 2004        | 1.770            | 107,4        | 1.028            | 97,4        |
| 2005        | 1.770            | 107,4        | 932              | 88,3        |
| 2006        | 1.441            | 87,4         | 1.034            | 97,9        |
| 2007        | ---              | ---          | 832              | 78,8        |
| 2008        | ---              | ---          | 959              | 90,9        |
| 2009        | ---              | ---          | 832              | 78,9        |
| 2010        | ---              | ---          | 921              | 87,2        |
| 2011        | 2.071            | 125,6        | 865              | 81,9        |
| 2012        | ---              | ---          | 896              | 84,9        |
| <b>2013</b> | <b>1.950</b>     | <b>118,3</b> | <b>867</b>       | <b>82,1</b> |

--- = es liegen keine auswertbaren Fälle in ausreichender Anzahl vor

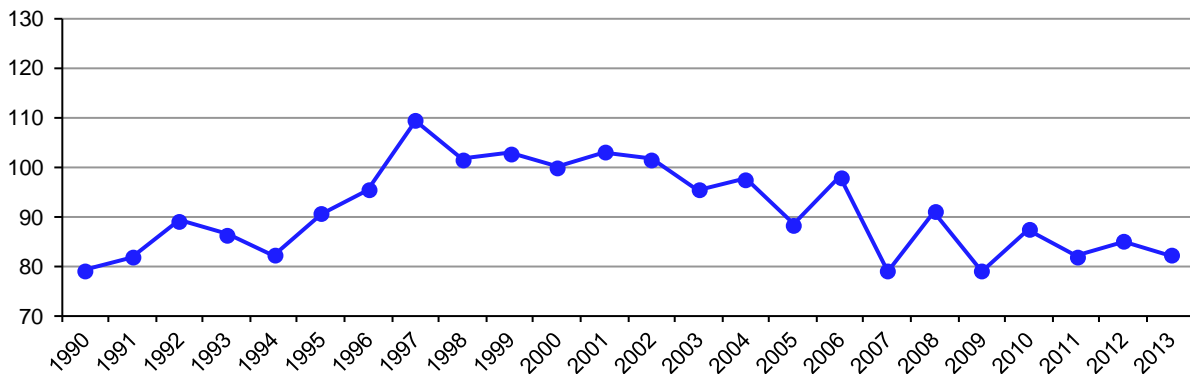
**Tab. 60: Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Beckum**  
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

Index 2000 = 100



**Abb. 28: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)**  
Basisjahr 2000 (Index = 100 bezogen auf 1.648 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)


Index 2000 = 100



**Abb. 29: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)**  
Basisjahr 2000 (Index = 100 bezogen auf 1.055 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)



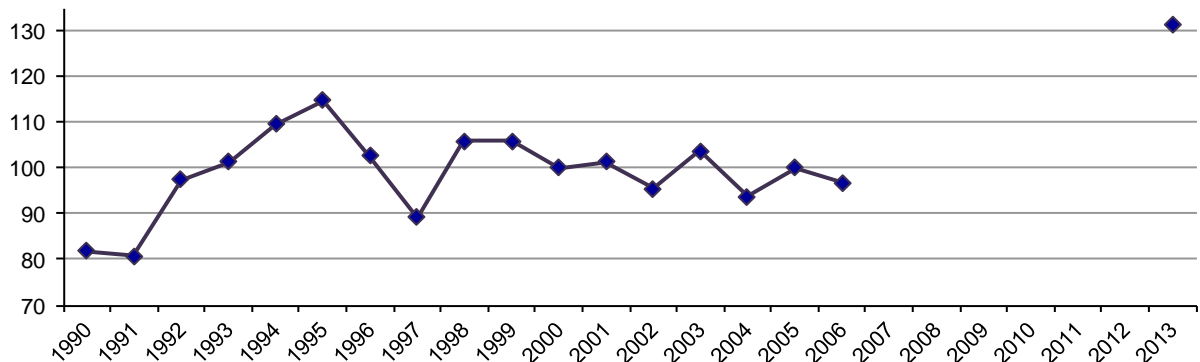
## Ennigerloh

|  | Erstverkauf      |              | Weiterverkauf    |             |
|---|------------------|--------------|------------------|-------------|
|   | €/m <sup>2</sup> | Index        | €/m <sup>2</sup> | Index       |
| 2004  | 1.361            | 93,8         | 715              | 70,0        |
| 2005  | 1.453            | 100,1        | 846              | 82,8        |
| 2006  | 1.404            | 96,7         | 781              | 76,4        |
| 2007  | ---              | ---          | 899              | 88,0        |
| 2008  | ---              | ---          | 740              | 72,4        |
| 2009  | ---              | ---          | 837              | 82,0        |
| 2010  | ---              | ---          | 1.008            | 98,7        |
| 2011  | ---              | ---          | 919              | 89,9        |
| 2012  | ---              | ---          | 909              | 88,9        |
| <b>2013</b>   | <b>1.904</b>     | <b>131,1</b> | <b>884</b>       | <b>86,5</b> |

--- = es liegen keine auswertbaren Fälle in ausreichender Anzahl vor

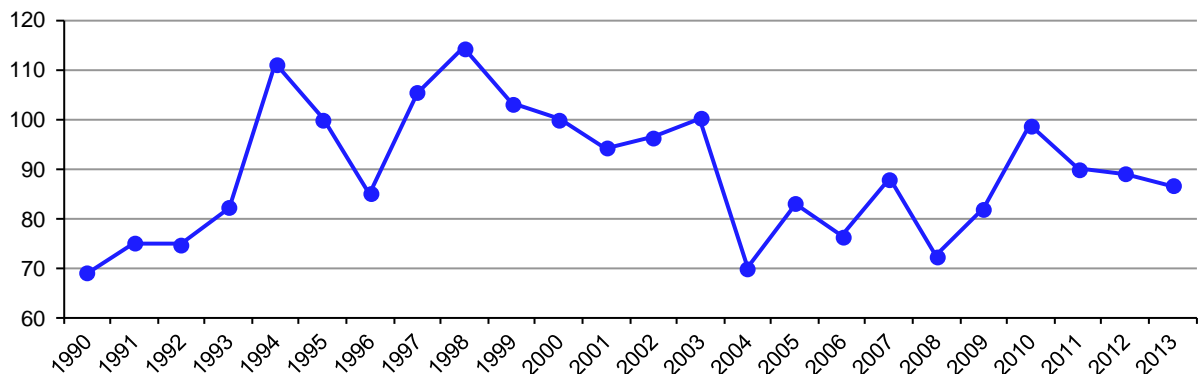
**Tab. 61: Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Ennigerloh**  
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

Index 2000 = 100



**Abb. 30: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)**  
Basisjahr 2000 (Index = 100 bezogen auf 1.452 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Index 2000 = 100



**Abb. 31: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)**  
Basisjahr 2000 (Index = 100 bezogen auf 1.022 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)



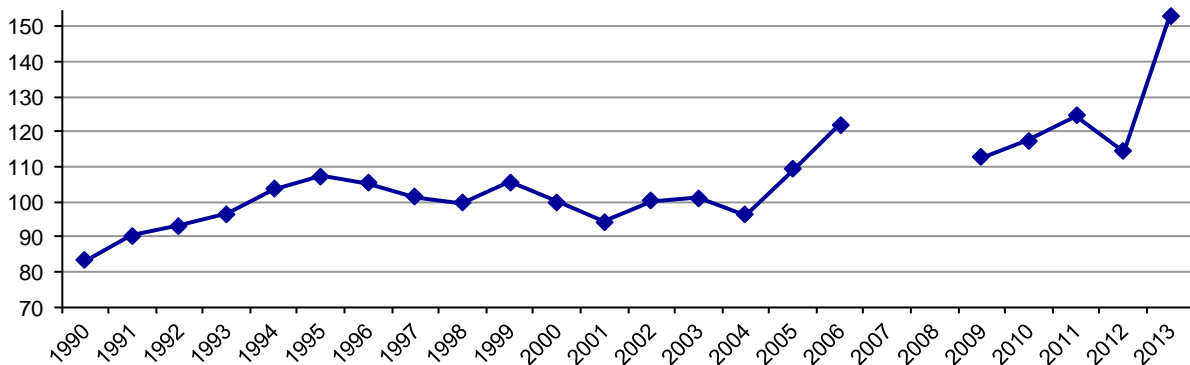
**Oelde**

|             | Erstverkauf      |              | Weiterverkauf    |             |
|-------------|------------------|--------------|------------------|-------------|
|             | €/m <sup>2</sup> | Index        | €/m <sup>2</sup> | Index       |
| 2004        | 1.506            | 96,3         | 1.139            | 96,4        |
| 2005        | 1.709            | 109,2        | 997              | 84,3        |
| 2006        | 1.910            | 122,1        | 1.003            | 84,9        |
| 2007        | ---              | ---          | 1.085            | 91,8        |
| 2008        | ---              | ---          | 936              | 79,1        |
| 2009        | 1.764            | 112,8        | 1.039            | 87,8        |
| 2010        | 1.838            | 117,5        | 1.072            | 90,7        |
| 2011        | 1.949            | 124,6        | 1.076            | 91,0        |
| 2012        | 1.788            | 114,3        | 1.033            | 87,4        |
| <b>2013</b> | <b>2.396</b>     | <b>153,2</b> | <b>1.176</b>     | <b>99,5</b> |

--- = es liegen keine auswertbaren Fälle in ausreichender Anzahl vor

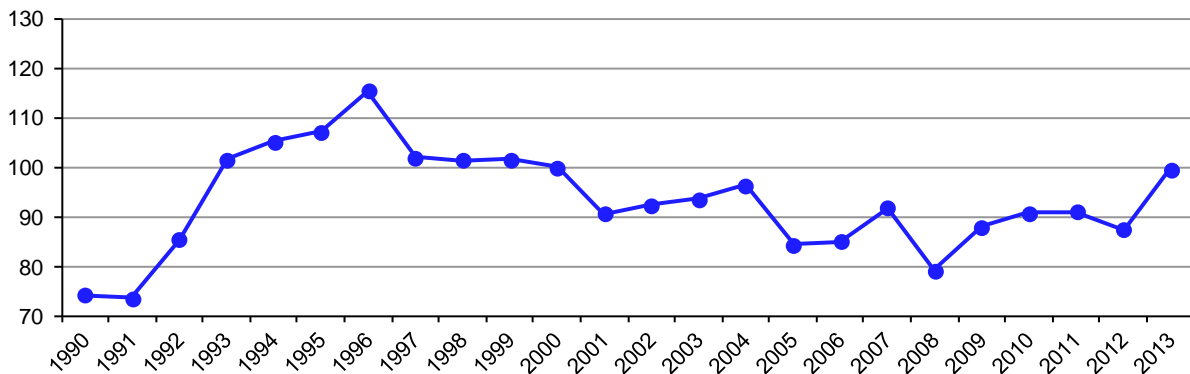
**Tab. 62: Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Oelde**  
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

Index 2000 = 100



**Abb. 32: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)**  
Basisjahr 2000 (Index = 100 bezogen auf 1.564 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)


Index 2000 = 100



**Abb. 33: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)**  
Basisjahr 2000 (Index = 100 bezogen auf 1.182 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)



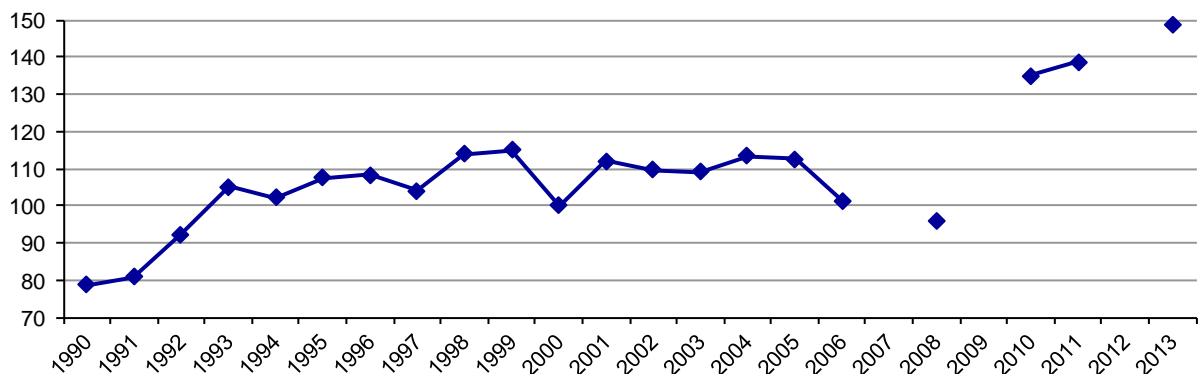
**Telgte**

|  | Erstverkauf      |              | Weiterverkauf    |              |
|---|------------------|--------------|------------------|--------------|
|   | €/m <sup>2</sup> | Index        | €/m <sup>2</sup> | Index        |
| 2004  | 1.925            | 113,4        | 1.415            | 115,9        |
| 2005  | 1.911            | 112,5        | 1.146            | 93,9         |
| 2006  | 1.722            | 101,4        | 1.351            | 110,6        |
| 2007  | ---              | ---          | 1.123            | 92,0         |
| 2008  | 1.623            | 95,6         | 1.212            | 99,2         |
| 2009  | ---              | ---          | 1.023            | 83,7         |
| 2010  | 2.289            | 134,8        | 1.215            | 99,5         |
| 2011  | 2.356            | 138,7        | 1.130            | 92,6         |
| 2012  | ---              | ---          | 1.282            | 105,0        |
| <b>2013</b>   | <b>2.527</b>     | <b>148,8</b> | <b>1.253</b>     | <b>102,6</b> |

--- = es liegen keine auswertbaren Fälle in ausreichender Anzahl vor

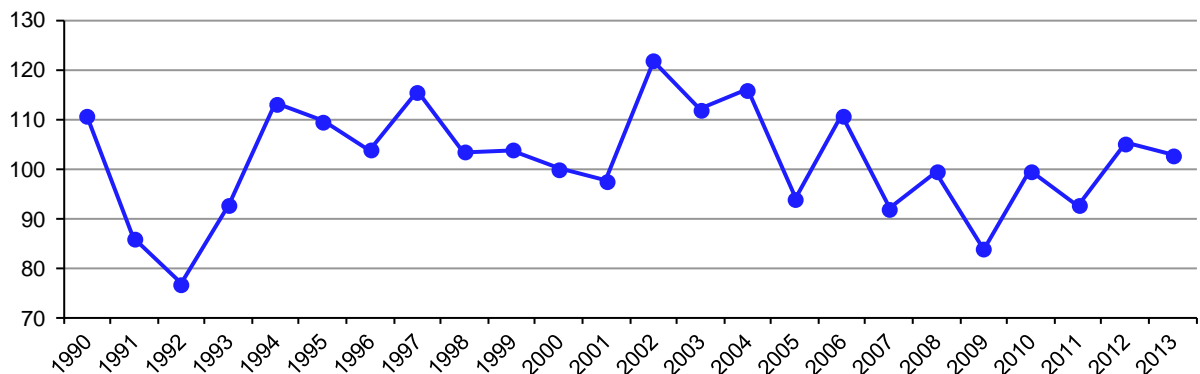
**Tab. 63: Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Telgte**  
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

Index 2000 = 100



**Abb. 34: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)**  
Basisjahr 2000 (Index = 100 bezogen auf 1.698 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)


Index 2000 = 100



**Abb. 35: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)**  
Basisjahr 2000 (Index = 100 bezogen auf 1.221 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

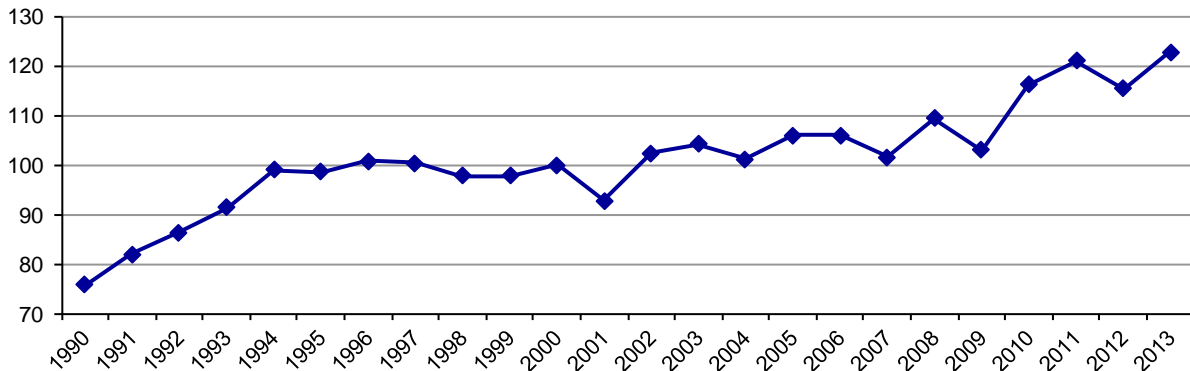


**Warendorf**

|  | Erstverkauf      |              | Weiterverkauf    |              |
|---|------------------|--------------|------------------|--------------|
|   | €/m <sup>2</sup> | Index        | €/m <sup>2</sup> | Index        |
| 2004  | 1.831            | 101,0        | 1.130            | 99,0         |
| 2005  | 1.918            | 105,8        | 1.117            | 97,9         |
| 2006  | 1.918            | 105,8        | 1.071            | 93,9         |
| 2007  | 1.839            | 101,4        | 1.055            | 92,4         |
| 2008  | 1.980            | 109,2        | 951              | 83,3         |
| 2009  | 1.864            | 102,8        | 1.093            | 95,8         |
| 2010  | 2.103            | 116,0        | 1.324            | 116,1        |
| 2011  | 2.191            | 120,8        | 1.160            | 101,7        |
| 2012  | 2.090            | 115,3        | 1.163            | 101,9        |
| <b>2013</b>   | <b>2.223</b>     | <b>122,6</b> | <b>1.310</b>     | <b>114,8</b> |

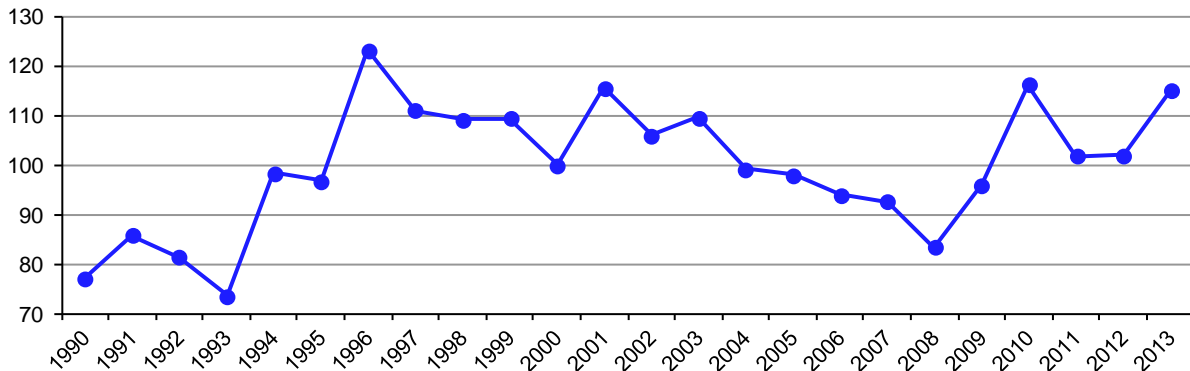
**Tab. 64: Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Warendorf**  
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

Index 2000 = 100



**Abb. 36: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)**  
Basisjahr 2000 (Index = 100 bezogen auf 1.813 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Index 2000 = 100



**Abb. 37: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)**  
Basisjahr 2000 (Index = 100 bezogen auf 1.141 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)



## 9.2 Liegenschaftszinssätze

Für die Wertermittlung von Immobilien nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz von großer Bedeutung. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar.

Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen, da er weniger zeitlichen Schwankungen ausgesetzt ist.

Nach § 14 (3) der ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz „auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) zu ermitteln“. Der Ertragswert ist im Allgemeinen der Wert von Immobilien, die unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich nach der Gebäudeart. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten. Neben der Gebäudeart kann der Liegenschaftszinssatz noch von weiteren Einflussgrößen abhängen, z.B. von:

- Restnutzungsdauer zum Kaufzeitpunkt
- Reinertrag
- Lage
- Bodenwertanteil
- Ausstattung

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes hat der Gutachterausschuss vorliegende Kaufverträge und von den Verkäufern übersandte und anschließend ausgewertete Fragebögen herangezogen.

### **Liegenschaftszinssätze nach dem historischen Modell**

Die Liegenschaftszinssätze wurden nach dem Modell der AGVGA.NRW erarbeitet. Die Modellbeschreibung mit Anlagen, Stand 11/2008, kann im Internet unter der Adresse

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

eingesehen und heruntergeladen werden.

Das Modell gilt grundsätzlich für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen aller unterschiedlichen Gebäudetypen. Die Ansätze für die Einflussgrößen sind in erster Linie für die reinen Wohngebäude und die Wohngebäude mit geringem gewerblichen Anteil beschrieben. Dem Modell liegen folgende Einflussgrößen zu Grunde:

#### **Kaufpreis**

Gemäß § 7 ImmoWertV sind Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, bei der Ableitung „erforderlicher Daten“ auszuschließen, es sei denn, ihre Auswirkungen können sicher erfasst werden. Soweit geboten, ist vorab der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (Abspaltung separater nutzbarer Grundstücksteile, Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt, signifikante Abweichung der tatsächlichen von der nachhaltig erzielbaren Miete etc.). Auf solche Objekte wurde nicht zugegriffen.

#### **Rohertrag**

Der Rohertrag bestimmt sich gemäß § 18 ImmoWertV. Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags sind die nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück (§ 18 ImmoWertV).



Der Rohertrag wurde ermittelt

- mit Hilfe eines geeigneten örtlichen Mietspiegels oder
- aus tatsächlichen Mieten, die auf ihre Nachhaltigkeit geprüft wurden.

Wichen die tatsächlich einkommenden Mieten von der nachhaltig erzielbaren Miete signifikant ab, wurde die nachhaltig erzielbare Miete in die Berechnung eingesetzt.

### **Bewirtschaftungskosten**

Die Bewirtschaftungskosten bestimmen sich gemäß § 19 ImmoWertV.

Für Wohngebäude ermitteln sich die Bewirtschaftungskosten auf der Grundlage

1. der II. Berechnungsverordnung (II. BV), wie
  - Verwaltungskosten – Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 26 (4) II. BV
  - Instandhaltungskosten – Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 28 (5a) II. BV
2. pauschalierten Bewirtschaftungskosten

### **Reinertrag**

Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Als maßgebliche Gesamtnutzungsdauer ist grundsätzlich nur die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen ohne zwischenzeitliche Modernisierung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung ein positiver Ertragsanteil für die baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse verbleibt.

Zur Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer wurden die Regelsätze analog zum Sachwertmodell der AGVGA.NRW angewandt.

### **Restnutzungsdauer**

Restnutzungsdauer gemäß § 6 (6) ImmoWertV. Es wurden nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer von mehr als 25 Jahren berücksichtigt.

### **Modernisierungsgrad**

Zur Ermittlung des Modernisierungsgrads für Wohngebäude dient das Punktraster, welches die Arbeitsgruppe der AGVGA.NRW „Marktanpassungsfaktoren“ für Wohngebäude empfohlen hat.

### **Bodenwertansatz**

Entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist ein Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespalten (siehe § 17 (2) ImmoWertV). Bei Abweichungen des Grundstücks vom Richtwertgrundstück wurden erforderlichenfalls Zu- und Abschläge angebracht.

Um einen Liegenschaftszinssatz auch in zukünftigen Jahren und 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,
- Durchschnittliche Größe der Objekte (Wohn- / Nutzfläche / Grundstück),
- Durchschnittlicher Kaufpreis,
- Durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche,
- Durchschnittliche Miete pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche,
- Durchschnittliche Restnutzungsdauer.

### **Liegenschaftszinssätze nach dem neuen Modell**

Die Liegenschaftszinssätze wurden nach dem neuen Modell der AGVGA.NRW erarbeitet. Die Modellbeschreibung mit Anlagen, Stand 07/2013, kann im Internet unter der Adresse

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

eingesehen und heruntergeladen werden.

Im Folgenden werden lediglich die Modellparameter erläutert, die im Wesentlichen von den historischen Modellparametern abweichen.

### **Bewirtschaftungskosten**

Die Bewirtschaftungskosten werden weiterhin auf der Grundlage der II. Berechnungsverordnung (II. BV) gemäß der Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ermittelt. Die Korrekturfaktoren finden keine Anwendung.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Ausstattungsabhängige Gesamtnutzungsdauer gemäß der Anlage 1 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen:

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Gebäudestandardkennzahl |          |
| < 2,5                   | 70 Jahre |
| 2,5 – 3,5               | 80 Jahre |
| > 3,5                   | 90 Jahre |

### **Restnutzungsdauer**


Restnutzungsdauer gemäß § 6 (6) ImmoWertV. Die Ermittlung der Restnutzungsdauer erfolgt in Anlehnung an die Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen. Es werden nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer von mehr als 25 Jahren berücksichtigt.

Als Kennzahlen dienen die Mittelwerte und Standardabweichungen folgender Einflussgrößen bezogen auf die Gesamtheit der Stichprobe:

- Durchschnittliche Größe der Objekte in Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche,
- Durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis in € pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche,
- Durchschnittliche monatliche Miete (Nettokaltmiete ohne Betriebskosten und ohne MwSt) in € pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche,
- Durchschnittliche Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag,
- Durchschnittliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Jahren,
- Durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren.



### 9.2.1 Eigentumswohnungen

| Gebäudeart<br> | Liegenschaftszinssatz<br><br>Mittelwert<br>Standardabw.<br>Spanne | Anzahl der Fälle | Anzahl der Geschäftsjahre | Kennzahlen<br>(Mittelwert, Standardabweichung u. Spanne) |   |  |   |   |                             |
|---|---|------------------|---------------------------|--|---|--|---|---|-----------------------------|
|   |   |                  |                           | Ø<br>Wohn-/<br>Nutzfläche<br><br>(in m <sup>2</sup> )    | Ø<br>Bereinigter<br>Kaufpreis<br><br>(in €/m <sup>2</sup> ) | Ø<br>Miete<br><br>(in €/m <sup>2</sup> ) | Ø<br>Bew.-kosten<br><br>(in % d.<br>Rohertrags) | Ø<br>Rest-<br>nutzungs-<br>dauer<br><br>(in Jahren) | Ø<br>GND<br><br>(in Jahren) |
| Erstverkauf<br>(Neubau)   | <b>2,7</b><br>0,3<br>2,0 - 3,5                                    | <b>90</b>        | <b>1</b><br>(2013)        | <b>79</b><br>16<br>42 - 123                              | <b>2.219</b><br>295<br>1.491 - 2.821                        | <b>6,7</b><br>0,6<br>5,4 - 8,0           | <b>17</b><br>2<br>15 - 22                       | <b>80</b><br>0<br>79 - 80                           | <b>80</b><br>0<br>80 - 80   |
| Weiterverkauf<br>(unvermietet)  | <b>3,5</b><br>0,8<br>1,8 - 5,3                                    | <b>92</b>        | <b>1</b><br>(2013)        | <b>81</b><br>18<br>33 - 130                              | <b>1.116</b><br>295<br>552 - 1.739                          | <b>5,1</b><br>0,5<br>3,8 - 6,2           | <b>27</b><br>6<br>18 - 40                       | <b>51</b><br>14<br>25 - 76                          | <b>80</b><br>0<br>80 - 80   |
| Weiterverkauf<br>(vermietet)  | <b>3,8</b><br>0,8<br>2,0 - 5,4                                    | <b>61</b>        | <b>1</b><br>(2013)        | <b>74</b><br>17<br>45 - 116                              | <b>1.231</b><br>339<br>561 - 1.998                          | <b>5,5</b><br>0,6<br>3,9 - 7,5           | <b>24</b><br>5<br>17 - 36                       | <b>57</b><br>12<br>26 - 79                          | <b>80</b><br>0<br>80 - 80   |
| Wohnungseigentum<br>(Gesamt) *  | <b>3,3</b><br>0,8<br>1,8 - 5,4                                    | <b>248</b>       | <b>1</b><br>(2013)        | <b>78</b><br>17<br>33 - 130                              | <b>1.548</b><br>597<br>552 - 2.821                          | <b>5,8</b><br>0,9<br>3,8 - 8,0           | <b>23</b><br>6<br>15 - 40                       | <b>63</b><br>17<br>25 - 80                          | <b>80</b><br>0<br>80 - 80   |

\*) Erstverkauf, Weiterverkauf und Umwandlung

**Tab. 65: Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (Verkaufsjahr 2013)**

Anmerkung: Die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen sind nach dem neuen AGVGA.NRW-Modell 2013 abgeleitet worden. Das Modell wirkt sich auf den Teilmarkt der Eigentumswohnungen nicht unmittelbar aus, sodass die Modellparameter unverändert bleiben.


Es lagen insgesamt 245 geeignete Kauffälle (Erstverkauf und Weiterverkauf) aus dem Jahr 2013 zur Auswertung vor. Berücksichtigt wurden nur Kauffälle mit einer Restnutzungsdauer von mehr als 25 Jahren.

Der Liegenschaftszinssatz

- steigt bei höheren Restnutzungsdauern,
- ist bei einer gehobenen Ausstattung niedriger als bei einer einfachen Ausstattung,
- ist bei einer höheren Anzahl von Teileigentumen im Gebäude höher als bei einer niedrigeren Anzahl.



Aufgrund des vorliegenden geringen Datenmaterials konnten keine signifikanten Aussagen über die Höhe der Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes getroffen werden.

|  | Neubau            |                    | Weiterverkauf     |                    |                   |                    |
|---|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
|   | Liegenschaftszins | Standardabweichung | unvermietet       |                    | vermietet         |                    |
|   |                   |                    | Liegenschaftszins | Standardabweichung | Liegenschaftszins | Standardabweichung |
| 2006  | 3,4               | 0,4                | 4,0               | 1,0                | 4,0               | 1,2                |
| 2007  | 3,4               | 0,4                | 4,1               | 1,0                | 4,5               | 1,0                |
| 2008  | 3,3               | 0,4                | 4,3               | 1,6                | 4,4               | 1,4                |
| 2009  | 3,4               | 0,4                | 4,3               | 1,4                | 4,8               | 1,4                |
| 2010  | 3,4               | 0,5                | 4,0               | 1,0                | 4,4               | 0,9                |
| 2011  | 2,9               | 0,4                | 4,1               | 1,1                | 4,4               | 0,9                |
| 2012  | 2,9               | 0,4                | 4,0               | 1,0                | 4,2               | 0,9                |
| <b>2013</b>   | <b>2,7</b>        | <b>0,3</b>         | <b>3,5</b>        | <b>0,8</b>         | <b>3,8</b>        | <b>0,8</b>         |

Tab. 66: Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen

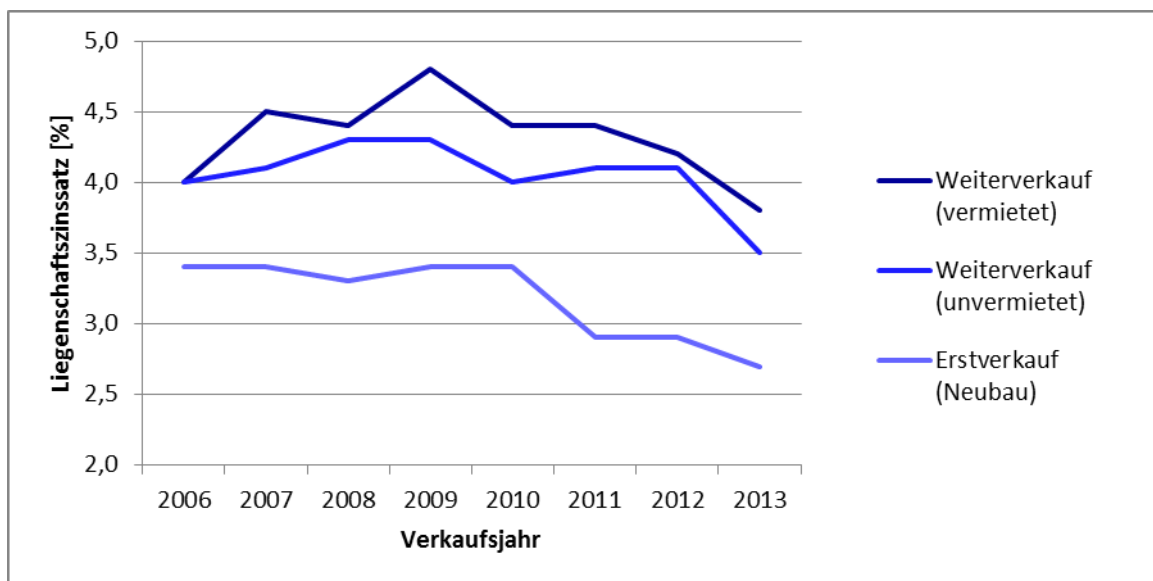


Abb. 38: Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum



### 9.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihen- und Doppelhäuser



Für die Untersuchung standen insgesamt 85 Verkaufsfälle aus dem Jahr 2013 zur Verfügung. Kaufpreise für Grundstücke mit Gebäuden mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren wurden nicht berücksichtigt.

Da für Gebäude mit Restnutzungsdauern von weniger als 35 und mehr als 85 Jahren nur wenige Verkäufe vorlagen, können die u. a. Liegenschaftszinssätze nicht ohne Weiteres auf Verkäufe mit solchen Gebäuderestnutzungsdauern übertragen werden. Entsprechendes gilt für Kaufpreise, die mehr als 300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei Ein- u. Zweifamilienhäuser und Reihen- und Doppelhäuser vom Mittelwert abweichen.

Weitere Zu- und Abschläge können nach sachverständiger Einschätzung bei erheblichen Abweichungen anderer wertbestimmender Merkmale vom Durchschnitt angezeigt sein.

Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen (3) von Zweifamilienhäusern können hier keine Aussagen getroffen werden.

#### 9.2.2.1 Liegenschaftszinssätze nach dem historischen AGVGA.NRW-Modell 2008

| Gebäudeart<br>  | Liegenschaftszinssatz | Kennzahlen       |                                   |                   |  |                           |                            |
|---|-----------------------|------------------|-----------------------------------|-------------------|--|---------------------------|----------------------------|
|   |                       | Anzahl der Fälle | Wohnfläche (WF)<br>m <sup>2</sup> | Kaufpreis<br>€    | Kaufpreis pro m <sup>2</sup> WF<br>€/m <sup>2</sup> WF | Miete<br>€/m <sup>2</sup> | Restnutzungsdauer<br>Jahre |
| <b>Einfamilienhäuser<br/>(Mittelwert)</b>   | <b>2,7</b>            | <b>42</b>        | <b>144</b>                        | <b>214.919</b>    | <b>1.485</b>   | <b>5,2</b>                | <b>58</b>                  |
| Standardabweichung  | 0,5                   |                  | 21                                | 43.710            | 308  | 0,4                       | 15                         |
| Bandbreite  | 1,6 – 3,7             |                  | 110 - 190                         | 125.000 – 326.430 | 722 – 2.106  | 4,3 – 6,1                 | 33 - 87                    |
| <b>Reihen- u. Doppelhäuser<br/>(Mittelwert)</b>   | <b>3,0</b>            | <b>43</b>        | <b>123</b>                        | <b>167.564</b>    | <b>1.370</b>   | <b>5,2</b>                | <b>55</b>                  |
| Standardabweichung  | 0,6                   |                  | 17                                | 36.997            | 283  | 0,4                       | 13                         |
| Bandbreite  | 1,7 – 4,5             |                  | 92 – 170                          | 78.000 – 250.000  | 848 – 1.966  | 4,5 – 6,2                 | 33 - 73                    |

**Tab. 67: Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser und Reihen- u. Doppelhäuser im historischen Modell (Verkaufsjahr 2013)**

Der Liegenschaftszinssatz hängt signifikant von



1. dem bereinigten Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, d.h. von Lage und Ausstattung, und
2. der Restnutzungsdauer ab.

Gegenüber dem mittleren Liegenschaftszinssatz steigt der Liegenschaftszinssatz

1. bei Einfamilienhäusern bzw. Reihen- u. Doppelhäusern um 0,1 bzw. 0,2 %-Punkte, wenn der Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche um 100 € geringer als der Mittelwert ist, und
2. bei Reihen- u. Doppelhäusern um 0,03%-Punkte für jedes weitere Jahr Restnutzungsdauer.

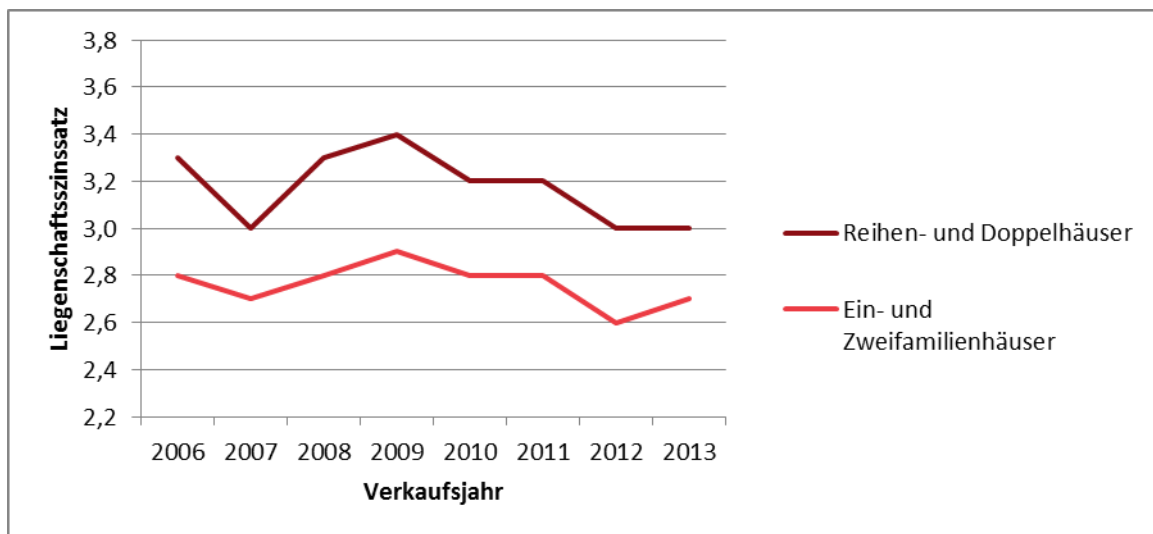
Entsprechend ist bei geringeren Restnutzungsdauern und höheren Preisen pro m<sup>2</sup> Wohnfläche der Liegenschaftszins geringer.



|             | <br>Einfamilienhäuser |                         | <br>Reihen- u. Doppelhäuser |                         |
|-------------|--|-------------------------|--|-------------------------|
|             | Liegen-<br>schafts-<br>zins  | Standard-<br>abweichung | Liegen-<br>schafts-<br>zins  | Standard-<br>abweichung |
| 2005        | 2,7  | 0,7                     | 3,4  | 0,7                     |
| 2006        | 2,8  | 0,6                     | 3,3  | 0,6                     |
| 2007        | 2,7  | 0,6                     | 3,0  | 0,7                     |
| 2008        | 2,8  | 0,5                     | 3,3  | 0,6                     |
| 2009        | 2,8*   | 0,6                     | 3,4  | 0,5                     |
| 2010        | 2,8*   | 0,5                     | 3,2  | 0,6                     |
| 2011        | 2,8*   | 0,5                     | 3,2  | 0,4                     |
| 2012        | 2,6*   | 0,5                     | 3,0  | 0,5                     |
| <b>2013</b> | <b>2,6*</b>  | <b>0,6</b>              | <b>3,0</b>   | <b>0,6</b>              |

\* nur Einfamilienhäuser



**Tab. 68: Entwicklung der Liegenschaftszinssätze im historischen Modell für Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihen- und Doppelhäuser**



**Abb. 39: Entwicklung der Liegenschaftszinssätze im historischen Modell für Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihen- und Doppelhäuser**



## 9.2.2.2 Liegenschaftszinssätze nach dem neuen AGVGA.NRW-Modell 2013

| Gebäudeart  | Liegenschaftszinssatz<br><br>Mittelwert<br>Standardabw.<br>Spanne | Anzahl der Fälle | Anzahl der Geschäftsjahre | Kennzahlen<br>(Mittelwert, Standardabweichung u. Spanne) |   |  |   |   |                             |
|---|---|------------------|---------------------------|--|---|--|---|---|-----------------------------|
|   |   |                  |                           | Ø<br>Wohn-/<br>Nutzfläche<br><br>(in m <sup>2</sup> )    | Ø<br>Bereinigter<br>Kaufpreis<br><br>(in €/m <sup>2</sup> ) | Ø<br>Miete<br><br>(in €/m <sup>2</sup> ) | Ø<br>Bew.-kosten<br><br>(in % d.<br>Rohertrags) | Ø<br>Rest-<br>nutzungs-<br>dauer<br><br>(in Jahren) | Ø<br>GND<br><br>(in Jahren) |
| Einfamilien-<br>häuser       | <b>2,6</b><br>0,6<br>1,5 - 3,7                                    | <b>42</b>        | <b>1</b><br>(2013)        | <b>145</b><br>21<br>110 - 190                            | <b>1.508</b><br>315<br>722 - 2.106                          | <b>5,2</b><br>0,4<br>4,3 - 6,1           | <b>23</b><br>5<br>16 - 34                       | <b>56</b><br>16<br>28 - 87                          | <b>79</b><br>5<br>70 - 90   |
| Reihen- und<br>Doppelhäuser  | <b>2,8</b><br>0,7<br>1,4 - 4,3                                    | <b>41</b>        | <b>1</b><br>(2013)        | <b>124</b><br>17<br>92 - 170                             | <b>1.372</b><br>289<br>848 - 1.966                          | <b>5,2</b><br>0,4<br>4,5 - 6,2           | <b>23</b><br>5<br>17 - 32                       | <b>53</b><br>15<br>25 - 73                          | <b>77</b><br>5<br>70 - 80   |

**Tab. 69: Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser und Reihen- und Doppelhäuser im neuen Modell (Verkaufsjahr 2013)**

Der Liegenschaftszinssatz hängt signifikant von

1. dem bereinigten Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, d.h. von Lage und Ausstattung, und
2. der Restnutzungsdauer ab.


Gegenüber dem mittleren Liegenschaftszinssatz steigt der Liegenschaftszinssatz

1. bei Einfamilienhäusern bzw. Reihen- und Doppelhäusern um 0,1 bzw. 0,2 %-Punkte, wenn der Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche um 100 € geringer als der Mittelwert ist, und
2. bei Einfamilienhäusern bzw. Reihen- und Doppelhäusern um 0,02 bzw. 0,04 %-Punkte für jedes weitere Jahr Restnutzungsdauer.

Entsprechend ist bei geringeren Restnutzungsdauern und höheren Preisen pro m<sup>2</sup> Wohnfläche der Liegenschaftszins geringer.



### 9.2.3 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte und gewerblich genutzte Gebäude

| Gebäudeart<br> | Liegenschaftszinssatz<br><br>Mittelwert<br>Standardabw.<br>Spanne | Anzahl der Fälle                            | Anzahl der Geschäftsjahre | Kennzahlen<br>(Mittelwert, Standardabweichung u. Spanne) |   |                                   |                                       |                                    |                           |
|---|---|---|---------------------------|--|---|-----------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|
|   |   |   |                           | Ø Wohn-/ Nutzfläche<br>(in m <sup>2</sup> )              | Ø Bereinigter Kaufpreis<br>(in €/m <sup>2</sup> ) | Ø Miete<br>(in €/m <sup>2</sup> ) | Ø Bew.-kosten<br>(in % d. Rohertrags) | Ø Restnutzungsdauer<br>(in Jahren) | Ø GND<br>(in Jahren)      |
| Drei- und Mehrfamilienhäuser<br>(Kreis Warendorf)   | <b>6,3</b><br>1,8<br>4,2 - 8,1                                    | <b>6</b>                                    | <b>1</b><br>(2013)        | <b>472</b><br>267<br>222 - 966                           | <b>664</b><br>197<br>475 - 924                    | <b>4,9</b><br>0,2<br>4,5 - 5,0    | <b>30</b><br>3<br>26 - 34             | <b>40</b><br>11<br>27 - 57         | <b>80</b><br>0<br>80 - 80 |
| Drei- und Mehrfamilienhäuser<br>(Kreis Warendorf)   | <b>5,7</b><br>1,3<br>3,6 - 8,1                                    | <b>18</b>                                   | <b>3</b><br>(2011-2013)   | <b>400</b><br>196<br>222 - 966                           | <b>692</b><br>173<br>454 - 1.082                  | <b>4,8</b><br>0,6<br>3,0 - 5,5    | <b>30</b><br>4<br>20 - 40             | <b>40</b><br>10<br>25 - 66         | <b>81</b><br>2<br>80 - 85 |
| Drei- und Mehrfamilienhäuser<br>(MSL-Kreise)  | <b>5,0</b><br>0,9<br>3,8 - 6,7                                    | <b>16</b>                                   | <b>1</b><br>(2013)        | <b>596</b><br>875<br>240 - 3897                          | <b>791</b><br>133<br>552 - 1.033                  | <b>4,6</b><br>0,4<br>4,0 - 5,1    | <b>27</b><br>5<br>20 - 38             | <b>50</b><br>14<br>32 - 80         | k.A.                      |
| Drei- und Mehrfamilienhäuser<br>(MSL-Kreise)  | <b>5,1</b>  | <b>54</b>                                   | <b>3</b><br>(2011-2013)   | <b>440</b>   | <b>741</b>  | <b>5</b>                          | k.A.                                  | <b>44</b>                          | k.A.                      |
| gemischt genutzte Gebäude<br>(bis 50% gewerblich)   | <b>4,5 - 6,5</b>  | Werte sind der gängigen Literatur entnommen |                           |  |   |                                   |                                       |                                    |                           |
| gewerblich genutzte Gebäude   | <b>5,5 - 7,0</b>  | Werte sind der gängigen Literatur entnommen |                           |  |   |                                   |                                       |                                    |                           |

**Tab. 70: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte und gewerblich genutzte Gebäude**

*Anmerkung: Die Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser sind nach dem neuen AGVGA.NRW-Modell 2013 abgeleitet worden. Das Modell wirkt sich auf den Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser nicht unmittelbar aus, sodass die Modellparameter unverändert bleiben.*

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Coesfeld hat eine Auswertung über Liegenschaftszinssätze bei Drei- und Mehrfamilienhäuser in den Münsterland-Kreisen (MSL-Kreise) durchgeführt. Die Auswertung umfasst Fälle aus dem Kreis Coesfeld, Kreis Borken, Kreis Steinfurt, der Stadt Rheine und dem Kreis Warendorf. Die Ergebnisse der Auswertung können der o.a. Tabelle entnommen werden.

Aufgrund der geringen Anzahl auswertbarer Fälle konnten bei den Gebäudetypen gemischt genutzte Gebäude und gewerblich genutzte Gebäude keine statistischen Auswertungen erfolgen. Im Kreis Warendorf liegen die Liegenschaftszinssätze für diese Gebäudetypen erfahrungsgemäß in dem oben aufgeführten Rahmen.

Im Auftrag der Bezirksregierung Düsseldorf ist die Firma „Statistik Professor Krämer und Partner“ (SPKP) beauftragt worden den Zusammenhang zwischen Liegenschaftszinssätzen für Drei- und Mehrfamilienwohngebäude in NRW mit Hilfe eines linearen Regressionsmodells zu untersuchen. Das Ergebnis dieser Untersuchung kann im Internet unter

[http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstiges/StandardmodelleAGVGA/Projektbericht\\_05.03.2012.pdf](http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstiges/StandardmodelleAGVGA/Projektbericht_05.03.2012.pdf)

eingesehen werden.



### 9.3 Marktanpassungsfaktoren

Nach § 14 (1) ImmoWertV soll u.a. mit Marktanpassungsfaktoren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere

- Faktoren zur Anpassung des Sachwerts (Sachwertfaktor),
- Faktoren zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken (Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren).

#### 9.3.1 Sachwertfaktoren

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage und Besonderheiten des Bewertungsobjekts bestimmt. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwerts zur Verkehrswertableitung erforderlich.

Die Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser und für Reihen- und Doppelhäuser werden aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu deren Sachwerten abgeleitet (Sachwertfaktoren § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB). Dabei wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) wird wiederum ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, z.B. wirtschaftliche Nutzungseinschränkungen oder Baumängel und Bauschäden, die nicht durch die Alterswertminderung bereits berücksichtigt wurden, bleiben bei der Ermittlung des Sachwertfaktors außer Ansatz. Dies bedeutet, dass bei der Grundstücksbewertung die nachfolgend angegebenen Marktanpassungsfaktoren mit der Summe des Sachwertes der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwertes zu multiplizieren sind. Danach sind auf den so angepassten Sachwert ggf. Zu- oder Abschläge wegen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) anzubringen.

Anhand von Angaben der Eigentümer, der Bauunterlagen und ggf. einer Ortsbesichtigung wurde der Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen und der Grundstückswert für die Objekte ermittelt, die Grundlage der Untersuchung sind. Für die Sachwerte wurde das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW), Schmeck, Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (GuG 6/2005, S. 339-343) und

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

zugrunde gelegt. Damit ergeben sich folgende wesentliche Modellparameter (weitere Parameter siehe Modellbeschreibung AGVGA.NRW).





### 9.3.1.1 Sachwertfaktoren nach dem historischen AGVGA.NRW-Modell 2003

| Faktor  | Ansatz  |
|---|---|
| Normalherstellungskosten                      | NHK 2000 in €/m <sup>2</sup> Brutto-Grundfläche inkl. 16 % MWST   |
| Bruttogrundfläche                             | nach DIN 277/1987   |
| Außenanlagen und besondere Bauteile           | geschätzte Zeitwerte  |
| Baunebenkosten                                | 16 % bei freistehenden Häusern<br>14 % bei Reihenhäusern  |
| Baupreisindex                                 | Landesbauindex, Jahr 2000 = 100   |
| Regionalfaktor für den Kreis Warendorf        | 0,95  |
| Gesamtnutzungsdauer                           | Einfache Ausstattung : 70 Jahre<br>Mittlere Ausstattung : 80 Jahre<br>Gehobene Ausstattung : 90 Jahre   |
| Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden | gemäß Modell AGVGA.NRW  |
| Alterswertminderung                           | nach Ross   |
| Bodenwert                                     | Grundstücksfläche x angepasster Bodenrichtwert (bei Abweichungen vom Richtwertgrundstück z.B. aufgrund abweichender Größe bzw. Tiefe des Grundstücks) |

**Tab. 71: Modellparameter für die Berechnungen im historischen Modell**

Die Untersuchung von Kaufpreisen von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihen- und Doppelhäusern durch den Gutachterausschuss zeigt, dass in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwerts ein Abschlag anzubringen ist.

Die Auswertung lässt folgende signifikante Aussagen zu:

- Der Sachwertfaktor hängt von der Höhe des Sachwerts ab. Mit größerem Sachwert wird der Sachwertfaktor kleiner.
- Der Sachwertfaktor hängt von der Lage, d.h. vom Bodenwert, ab. Bei höherem Bodenwert ist der Sachwertfaktor größer als bei niedrigem Bodenwert.

Anmerkung: Die Sachwertfaktoren sind auch nur in dem angegebenen Bereich anzuwenden. Extrapolationen sind zu vermeiden, da für die Bereiche nicht genügend Daten zur Auswertung zur Verfügung standen, um gesicherte Aussagen über die Höhe des Sachwertfaktors machen zu können.



### 9.3.1.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Da aus dem Jahr 2013 nicht genügend auswertbare Kauffälle zur Auswertung vorlagen, wurden Verkäufe aus den Jahren 2012 - 2013 mit zur Auswertung dazu genommen. Somit lagen insgesamt 98 Verkäufe vor. Neubauten wurden in der Auswertung nicht berücksichtigt. Es wurden nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer von mehr als 25 Jahren ausgewertet. Der ermittelte Sachwert lag im Bereich von 150.000 – 400.000 €.

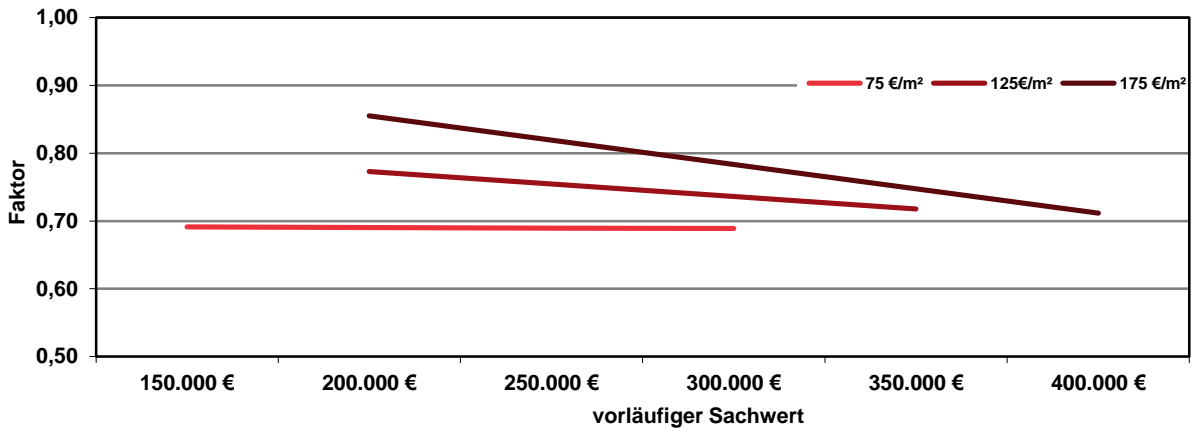


Abb. 40: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im historischen Modell (Verkaufs-jahr 2012/2013)

| BRW-Klasse | Sachwert  |           |           |           |           |           |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|            | 150.000 € | 200.000 € | 250.000 € | 300.000 € | 350.000 € | 400.000 € |
| 75 €/m²    | 0,69      | 0,69      | 0,69      | 0,69      |           |           |
| 100 €/m²   | 0,74      | 0,73      | 0,72      | 0,71      |           |           |
| 125 €/m²   |           | 0,77      | 0,75      | 0,74      | 0,72      |           |
| 150 €/m²   |           | 0,81      | 0,79      | 0,76      | 0,73      | 0,71      |
| 175 €/m²   |           | 0,86      | 0,82      | 0,78      | 0,75      | 0,71      |

Tab. 72: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im historischen Modell (Verkaufs-jahr 2012/2013)

Nachstehend sind die Sachwertfaktoren aus der Auswertung eines Geschäftsjahres für Ein- und Zweifamilienhäuser aufgeführt, um die Sachwertfaktoren im historischen Modell unmittelbar mit denen des neuen Modells vergleichen zu können:

| Gebäudeart  | Sachwertfaktoren<br>Mittelwert<br>Standardabw. | Anzahl der Fälle | Anzahl der Geschäftsjahre | Kennzahlen<br>(Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte) |   |                             |                                  |          |
|---|--|------------------|---------------------------|---|---|-----------------------------|----------------------------------|----------|
|   |  |                  |                           | Ø   | Ø   | Ø                           | Ø                                |          |
|   |  |                  |                           | Vorläufiger Sachwert<br>(€)                                     | Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert (%) | Bodenrichtwert<br>(in €/m²) | Restnutzungsdauer<br>(in Jahren) |          |
| Ein- und Zweifamilienhäuser  | bis 125€/m²                                    | 0,72<br>0,09     | 30                        | 1<br>(2013)   | 281.593<br>47.899                           | 21<br>7                     | 99<br>18                         | 56<br>15 |
|   | ab 126€/m²                                     | 0,77<br>0,09     | 21                        | 1<br>(2013)   | 321.435<br>65.915                           | 26<br>7                     | 147<br>18                        | 60<br>15 |

Tab. 73: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im historischen Modell (Verkaufs-jahr 2013)



### 9.3.1.1.2 Reihen- und Doppelhäuser

Da auch hier aus dem Jahr 2013 nicht genügend auswertbare Kauffälle zur Auswertung vorlagen, wurden Verkäufe aus den Jahren 2012 - 2013 mit zur Auswertung dazu genommen. Somit lagen insgesamt 95 Verkäufe vor. Neubauten wurden in der Auswertung nicht berücksichtigt. Es wurden nur Objekte ausgewertet mit einer Restnutzungsdauer von mehr als 25 Jahren. Der ermittelte Sachwert lag im Bereich von 150.000 – 250.000 €.

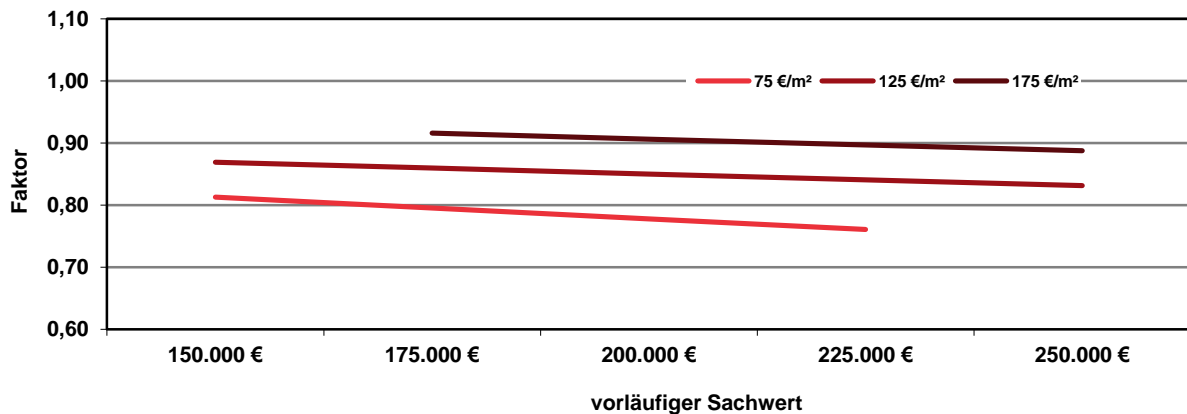



Abb. 41 : Sachwertfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser im historischen Modell (Verkaufsjahr 2012/2013)

| BRW-Klasse | Sachwert  |           |           |           |           |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|            | 150.000 € | 175.000 € | 200.000 € | 225.000 € | 250.000 € |
| 75 €/m²    | 0,81      | 0,80      | 0,78      | 0,76      |           |
| 100 €/m²   | 0,84      | 0,82      | 0,81      | 0,79      |           |
| 125 €/m²   | 0,87      | 0,86      | 0,85      | 0,84      | 0,83      |
| 150 €/m²   |           | 0,89      | 0,88      | 0,87      | 0,86      |
| 175 €/m²   |           | 0,92      | 0,91      | 0,90      | 0,89      |

Tab. 74: Sachwertfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser im historischen Modell (Verkaufsjahr 2012/2013)

Nachstehend sind die Sachwertfaktoren aus der Auswertung eines Geschäftsjahres für Reihen- und Doppelhäuser aufgeführt, um die Sachwertfaktoren im historischen Modell unmittelbar mit denen des neuen Modells vergleichen zu können:

| Gebäudeart   | Sachwertfaktoren | Anzahl der Fälle    | Anzahl der Geschäftsjahre | Kennzahlen  |   |                |                   |                 |
|--|------------------|---------------------|---------------------------|---|---|----------------|-------------------|-----------------|
|  |                  |                     |                           | (Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte) |   |                |                   |                 |
|  |                  |                     |                           | Vorläufiger Sachwert                              | Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert | Bodenrichtwert | Restnutzungsdauer |                 |
| (€)  | (%)              | (in €/m²)           | (in Jahren)               |   |   |                |                   |                 |
| Reihen- und Doppelhäuser  | bis 125€/m²      | <b>0,82</b><br>0,12 | <b>35</b>                 | <b>1</b><br>(2013)                                | <b>204.100</b><br>42.352                | <b>17</b><br>4 | <b>104</b><br>16  | <b>55</b><br>13 |
|  | ab 126€/m²       | <b>0,87</b><br>0,07 | <b>14</b>                 | <b>1</b><br>(2013)                                | <b>229.087</b><br>45.185                | <b>22</b><br>7 | <b>151</b><br>22  | <b>58</b><br>13 |

Tab. 75: Sachwertfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser im historischen Modell (Verkaufsjahr 2013)



## 9.3.1.2 Sachwertfaktoren nach dem neuen AGVGA.NRW-Modell 2013

| Faktor  | Ansatz  |
|---|---|
| Normalherstellungskosten                      | NHK 2010 in €/m <sup>2</sup> Brutto-Grundfläche inkl. 19 % UST und inkl. Baunebenkosten   |
| Bruttogrundfläche                             | nach DIN 277/1987   |
| Außenanlagen und besondere Bauteile           | geschätzte Zeitwerte  |
| Baunebenkosten                                | in den NHK 2010 enthalten   |
| Baupreisindex                                 | Landesbauindex, Jahr 2000 = 100   |
| Regionalfaktor für den Kreis Warendorf        | entfällt  |
| Gesamtnutzungsdauer                           | Gebäudestandardkennzahl:<br>< 2,5: 70 Jahre<br>2,5 – 3,5: 80 Jahre<br>> 3,5: 90 Jahre   |
| Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden | gemäß Modell AGVGA.NRW  |
| Alterswertminderung                           | lineare Alterswertminderung   |
| Bodenwert                                     | Grundstücksfläche x angepasster Bodenrichtwert (bei Abweichungen vom Richtwertgrundstück z.B. aufgrund abweichender Größe bzw. Tiefe des Grundstücks) |

Tab. 76: Modellparameter für die Berechnungen nach dem neuen Modell

Die nachstehenden Sachwertfaktoren sind nach dem neuen Modell der AGVGA.NRW auf der Basis eines Geschäftsjahres abgeleitet worden. Sie sind sachverständig anzuwenden.

## 9.3.1.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser


| Gebäudeart   | Sachwertfaktoren<br>Mittelwert<br>Standardabw. | Anzahl der<br>Fälle | Anzahl der<br>Geschäfts-<br>jahre | Kennzahlen<br>(Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte) |   |   |  |                 |
|--|--|---------------------|-----------------------------------|---|---|---|--|-----------------|
|  |  |                     |                                   | ∅   | ∅   | ∅   | ∅  |                 |
|  |  |                     |                                   | Vorläufiger<br>Sachwert<br>(€)                                  | Bodenwertan-<br>teil am<br>vorläufigen<br>Sachwert<br>(%) | Bodenricht-<br>wert<br>(in €/m <sup>2</sup> ) | Rest-<br>nutzungs-<br>dauer<br>(in Jahren) |                 |
| Ein- und Zwei-<br>familienhäuser  | bis 125€/m <sup>2</sup>                        | <b>0,81</b><br>0,10 | <b>32</b>                         | <b>1</b><br>(2013)  | <b>261.970</b><br>47.670                                  | <b>23</b><br>7                                | <b>99</b><br>18                            | <b>54</b><br>15 |
|  | ab 126€/m <sup>2</sup>                         | <b>0,85</b><br>0,10 | <b>21</b>                         | <b>1</b><br>(2013)  | <b>290.911</b><br>58.451                                  | <b>29</b><br>8                                | <b>147</b><br>18                           | <b>58</b><br>18 |

Tab. 77: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im neuen Modell (Verkaufsjahr 2013)

Die Sachwertfaktoren, die anhand des neuen Modells berechnet wurden liegen für Ein- und Zweifamilienhäuser im Durchschnitt um 0,085 höher als die des historischen Modells.



### 9.3.1.2.2 Reihen- und Doppelhäuser

| Gebäudeart  | Sachwertfaktoren<br>Mittelwert<br>Standardabw. | Anzahl der<br>Fälle | Anzahl der<br>Geschäfts-<br>jahre | Kennzahlen<br>(Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte) |  |  |   |                 |
|---|--|---------------------|-----------------------------------|---|--|--|---|-----------------|
|   |  |                     |                                   | Ø<br>Vorläufiger<br>Sachwert<br>(€)                             | Ø<br>Bodenwertan-<br>teil am<br>vorläufigen<br>Sachwert<br>(%) | Ø<br>Bodenricht-<br>wert<br>(in €/m <sup>2</sup> ) | Ø<br>Rest-<br>nutzungs-<br>dauer<br>(in Jahren) |                 |
| Reihen- und<br>Doppelhäuser  | bis 125€/m <sup>2</sup>                        | <b>0,91</b><br>0,09 | <b>30</b>                         | <b>1</b><br>(2013)  | <b>183.106</b><br>40.782                                       | <b>19</b><br>5                                     | <b>103</b><br>17                                | <b>54</b><br>15 |
|   | ab 126€/m <sup>2</sup>                         | <b>0,95</b><br>0,10 | <b>13</b>                         | <b>1</b><br>(2013)  | <b>213.474</b><br>45.223                                       | <b>23</b><br>5                                     | <b>150</b><br>23                                | <b>58</b><br>13 |

**Tab. 78: Sachwertfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser im neuen Modell (Verkaufsjahr 2013)**

Die Sachwertfaktoren, die anhand des neuen Modells berechnet wurden liegen für Reihen- und Doppelhäuser im Durchschnitt um 0,085 höher als die des historischen Modells.



### 9.3.2 Erbbaugrundstücksfaktor

Die Wertermittlung von Erbbaugrundstücken (mit einem Erbbaurecht belastete Grundstücke) geschieht in der Regel mit Hilfe der finanzmathematischen Methode, wenn das direkte Vergleichsverfahren mangels Vergleichsobjekten ausscheidet.

Nach der finanzmathematischen Methode setzt sich der Wert des Erbbaugrundstücks aus dem Bodenwertanteil (einschließlich des Werts der kommunalen Beiträge) und einem sich möglicherweise ergebenden Gebäudewertanteil zusammen.

Grundlage der Wertermittlung eines Erbbaugrundstücks ist dabei der Bodenwert des Grundstücks ohne Belastung durch das Erbbaurecht. Eine Wertminderung des Erbbaugrundstücks kann sich insbesondere ergeben, wenn der vertraglich erzielbare Erbbauzins unter der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks liegt.

Der Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks nähert sich bei kurzen Restlaufzeiten dem unbelasteten Bodenwert an. Bei der Ermittlung des Bodenwerts ist, unabhängig davon, wer ggf. Erschließungsbeiträge gezahlt hat, vom beitragsfreien Bodenwert auszugehen, da bei Ablauf des Erbbaurechts der Erbbaurechtsausgeber den Wert des Grund und Bodens einschließlich der kommunalen Beiträge erhält.

Der Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks errechnet sich aus der Summe des über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks und dem ebenfalls über diesen Zeitraum kapitalisierten vertraglichen erzielbaren Erbbauzinsen (vgl. Wertermittlungsrichtlinie WertR 2006).

Dieser finanzmathematisch berechnete Wert führt in den meisten Fällen nicht unmittelbar zum Verkehrswert des Erbbaugrundstücks. Dazu muss noch die Lage auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt werden. Dies geschieht durch einen Erbbaugrundstücksfaktor, da die Marktlage häufig nicht durch den angemessenen, für ein neu begründetes Erbbaurecht nutzungstypischen Liegenschaftszinssatz erfasst wird (vgl. Kapitel 5.5).

Die Höhe des Erbbaugrundstücksfaktors ist objektspezifisch und von der vertraglichen Gestaltung des Erbbaurechtsvertrags, u.a. von den Einschränkungen des Erbbauberechtigten, der Restlaufzeit und weitere Faktoren abhängig, sofern diese nicht schon in der Höhe des Erbbauzinses berücksichtigt sind.

Um die Höhe des Erbbaugrundstücksfaktors zu ermitteln, wurden 43 tatsächlich gezahlte Kaufpreise aus den Jahren 2004 – 2006 für Erbbaugrundstücke, mit Restlaufzeiten von mindestens 55 Jahren, den finanzmathematisch ermittelten Werten gegenübergestellt.

Die Auswertung ergab im Mittel einen **Erbbaugrundstücksfaktor von 0,82** mit einer Standardabweichung von +/- 0,28. Dabei ergaben sich keine statistisch gesicherten Unterschiede zwischen kommunalen und privaten Verkäufern der Erbbaugrundstücke.

Als marktüblicher Erbbauzins in dem Zeitraum 2004 – 2006 wurde 2,7 % des unbelasteten, beitragsfreien Bodenwerts zugrunde gelegt.

#### Anmerkung:

*Aufgrund des mathematischen Zusammenhangs steigt/fällt der Erbbaugrundstücksfaktor um rd. 0,025, wenn ein um 0,1 höherer/niedriger Erbbauzinssatz zugrunde gelegt wird.*



## 9.4 Umrechnungskoeffizienten

### 9.4.1 Abweichung vom Bodenrichtwertgrundstück

#### 9.4.1.1 Unverbaute Randlagen

Die Auswertung der Daten ergab, dass bei einer unverbauten Randlage die Kaufpreise im Durchschnitt um 7 % über dem Bodenrichtwert lagen. Die Spannweite lag bei 4,5 % bis 11 %.

#### 9.4.1.2 Abweichungen von der Größe

Statistische Untersuchungen der Kaufpreise von 462 Grundstücken für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern (aus den Jahren 2004 – 2008) haben für Grundstücke mit einer Größe von 200 m<sup>2</sup> bis 900 m<sup>2</sup> keine signifikante Abhängigkeit des Preises von der Größe der veräußerten Grundstücke gezeigt.

Für kleinere bzw. größere Grundstücke lagen nicht genügend Kauffälle vor, so dass statistische Untersuchungen nicht sinnvoll waren. Für derartige Grundstücke sind nach sachverständigem Ermessen ggf. Zu- bzw. Abschläge vorzunehmen.

#### 9.4.2 Abweichung von der Geschossigkeit

Abweichungen von bis zu einem Geschoss sind nicht wertrelevant. Darüber hinaus können mangels geeigneter Kaufpreise noch keine gesicherten Aussagen getroffen werden.

#### 9.4.3 Abweichung von der GFZ und BMZ

Es können noch keine gesicherten Aussagen bezüglich Abweichungen von der angegebenen GFZ und BMZ getroffen werden. Es sind diesbezüglich noch keine Untersuchungen durchgeführt worden.

Bei großen Abweichungen sind nach sachverständigem Ermessen ggf. Zu- bzw. Abschläge vorzunehmen.



## 10. Sonstige Angaben

### 10.1 Gebühren für die Erstellung von Gutachten

Die Gebühr für die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens berechnet sich nach der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertGebO NRW) vom 5. Juli 2010 (GV. NW. S. 389) in der jeweils gültigen Fassung.

Danach beträgt die Gebühr 0,2 % des ermittelten Verkehrswertes zzgl. eines Grundbetrags von 1.000 €.

| Verkehrswert | Mindestgebühr |
|--------------|---------------|
| 50.000 €     | 1.100,00 €    |
| 100.000 €    | 1.200,00 €    |
| 150.000 €    | 1.300,00 €    |
| 200.000 €    | 1.400,00 €    |
| 300.000 €    | 1.600,00 €    |

**Tab. 79: Gebührenbeispiele**

Zu diesen Gebühren kommen je nach Aufwand noch Zuschläge (z.B. für die Wertermittlung von Rechten), deren Höhe sich erst nach Erstellung des Gutachtens beziffern lassen.

Zu dem Endbetrag ist noch die Umsatzsteuer zu entrichten.

### 10.2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten

Die im Abschnitt 8.4 beschriebenen Bodenrichtwertkarten sind öffentlich und können von jedermann eingesehen werden. Die Bodenrichtwertkarten für Bauland sind auf der Grundlage der Amtlichen Basiskarte (ABK) im Maßstab 1:5.000 erstellt. Die Bodenrichtwerte für individuellen Wohnungsbau im Innenbereich, für Gewerbe, für Wohnen im Außenbereich und für Ackerland sind jeweils in einer Kreisübersicht dargestellt.

Ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (DIN A4-Format) kostet 8 €. Die Gemeindeübersicht kostet zwischen 50,00 € und 250,00 € und richtet sich nach der Anzahl der dargestellten Bodenrichtwerte.

Darüber hinaus können die Bodenrichtwerte kostenfrei unter der Internetadresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) eingesehen werden. Bodenrichtwertauskünfte kosten hier 6 €.

### 10.3 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Bei einem berechtigten Interesse und sachgerechter Anwendung der Daten können Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (§ 195 (3) BauGB, § 10 GAVO NRW) erteilt werden. Der Empfänger der Auskunft muss die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Vorschriften zusichern. Die Auskunft kostet 120 € und beinhaltet bis zu zehn Vergleichswerte. Darüber hinaus wird jeder weiter mitgeteilte Vergleichswert mit 8 € berechnet.





#### 10.4 Grundstücksmarktbericht

Gegen eine Gebühr von 52 € ist der Grundstücksmarktbericht bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf erhältlich. Unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) kann ein Teil des Marktberichtes kostenfrei eingesehen werden. Die kostenpflichtige Version ist im Internet für 39 € als pdf-Version abrufbar.

#### 10.5 Auskünfte

Auskünfte sind erhältlich bei der

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte im Kreis Warendorf  
Waldenburger Straße 2  
48231 Warendorf

Raum : E 3.83

Telefon : 02581 / 536240

Fax : 02581 / 536299

E-Mail : [Gutachterausschuss@kreis-warendorf.de](mailto:Gutachterausschuss@kreis-warendorf.de)

Internet : [www.kreis-warendorf.de/gutachterausschuss](http://www.kreis-warendorf.de/gutachterausschuss)

