



Grundstücksmarktbericht 2018
für den Kreis Warendorf

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Im Kreis Warendorf

Grundstücksmarktbericht 2018

Berichtszeitraum 01.01.2017 – 31.12.2017

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Warendorf

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Im Kreis Warendorf

Geschäftsstelle

Waldenburger Str. 2
48231 Warendorf
Telefon : 02581 / 536207
Fax : 02581 / 536249
E-mail : Gutachterausschuss@kreis-warendorf.de
Internet : www.kreis-warendorf.de/gutachterausschuss

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 30 EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Warendorf“ anzugeben.

Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf 2018,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
<https://www.boris.nrw.de>

ISSN: -

Version: 2.3 (erweiterte Version)

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	9
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	12
3	Umsätze	13
3.1	Gesamtumsatz	13
3.2	Unbebaute Grundstücke	18
3.3	Bebaute Grundstücke	21
3.4	Wohnungseigentum	24
3.5	Erbbauerechte und Erbbauerechtsgrundstücke	27
3.6	Sonstige	27
4	Unbebaute Grundstücke	28
4.1	Individueller Wohnungsbau	28
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	29
4.3	Gewerbliche Bauflächen	29
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	30
4.4.1	Landwirtschaftliche Flächen	31
4.4.1.1	Ackerland	32
4.4.1.2	Grünland	33
4.4.2	Forstwirtschaftliche Flächen	33
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	33
4.5.1	Bauerwartungsland	33
4.5.2	Rohbauland	34
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	34
4.6.1	Gartenland	34
4.6.1.1	Gartenlandflächen im bebauten Innenbereich	34
4.6.1.2	Gartenlandflächen im Außenbereich (Ortsrandlage)	35
4.6.1.3	Gartenlandflächen im Außenbereich (freie Feldlage)	35
4.6.2	Abbauflächen	35
4.7	Bodenrichtwerte	35
4.7.1	Definition	35
4.7.2	Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte	35
4.7.3	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	36
4.7.4	Gebietstypische Bodenrichtwerte	38
4.7.4.1	Bodenrichtwerte für Bauflächen	38
4.7.5	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen	44
4.7.5.1	Ackerland	44
4.7.5.2	Grünland	44
4.7.5.3	Forst	45
4.7.6	Bodenrichtwerte für sonstige Flächen	45
4.7.6.1	Gartenland	45
4.7.7	Umrechnungskoeffizienten	45
4.7.8	Indexreihen	46
4.7.8.1	Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus	46
4.7.8.2	Gewerbeflächen	53
4.7.8.3	Ackerland	54
4.7.9	Ausgewählte Bodenrichtwerte	54
5	Bebaute Grundstücke	55
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	55
5.1.1	Umsätze	55

5.1.2	Durchschnittspreise	55
5.1.3	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	56
5.1.3.1	Umsätze	56
5.1.3.2	Durchschnittspreise	57
5.1.4	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	58
5.1.4.1	Umsätze	58
5.1.4.2	Durchschnittspreise	59
5.1.5	Reihenmittelhäuser	62
5.1.5.1	Umsätze	62
5.1.5.2	Durchschnittspreise	62
5.1.6	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	63
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	64
5.2.1	Umsätze	64
5.2.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	64
5.2.3	Indexreihen	64
5.2.4	Durchschnittspreise	64
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	64
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	64
5.4.1	Umsätze	64
5.4.2	Durchschnittspreise	65
5.5	Liegenschaftszinssätze	65
5.5.1	Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser	65
5.5.2	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte und gewerblich genutzte Gebäude	66
5.6	Sachwertfaktoren	68
5.6.1	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	68
5.6.2	Sachwertfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser	68
6	Wohnungs- und Teileigentum	69
6.1	Wohnungseigentum	69
6.1.1	Durchschnittspreise	69
6.1.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	71
6.1.2.1	Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum	71
6.1.3	Indexreihen	74
6.1.3.1	Indexreihen auf Grundlage der Kaufpreise für das normierten Kreisobjekt (Basisjahr 2016)	74
6.1.3.2	Indexreihen für Erst- und Weiterverkäufe für ausgewählte Städte auf Grundlage des Kaufpreismittelwertes (Basisjahr 2000)	77
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	85
6.2	Teileigentum	85
6.3	Pflegeappartements	85
7	Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke	87
7.1	Bestellung neuer Erbaurechte	87
7.2	Erbaurechte und Wohnungserbaurechte	88
7.3	Erbaurechtsgrundstücke	88
8	Modellbeschreibungen	89
8.1	Liegenschaftszinssätze	89
8.2	Sachwertfaktoren	92
8.3	Immobilienrichtwerte	93
8.3.1	Definition	93
8.3.2	Immobilienrichtwerte für weiterverkauftes Wohnungseigentum	93
8.3.2.1	Normobjekt für Wohnungseigentum	93

Grundstücksmarktbericht für den Kreis Warendorf 2018	7
8.3.2.2 Auswertung der Immobilienrichtwerte	94
8.3.2.3 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen	94
9 Mieten und Pachten	95
10 Kontakte und Adressen	96

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte.

Zeichen	Bedeutung
-	Nichts vorhanden
/	Keine Angabe
.	Zahlenwert unbekannt oder kein Markt
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

Zur Vereinheitlichung sollen in Tabellen folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet werden.

Abkü.	Bedeutung
Mittel	Mittelwert. Im Ausnahmefalle kann das Zeichen \emptyset verwendet werden
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
N	Anzahl
getr. Mittel	Getrimmtes Mittel
unterer Ber.	Unterer Bereich nach Trimmen
oberer Ber.	Oberer Bereich nach Trimmen
s	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
Wfl	Wohnfläche
Gfl	Grundstücksfläche
UK	Umrechnungskoeffizienten

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORISplus.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten,
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

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

Mitwirkung der einzelnen Stellen bei der Führung der Kaufpreissammlung

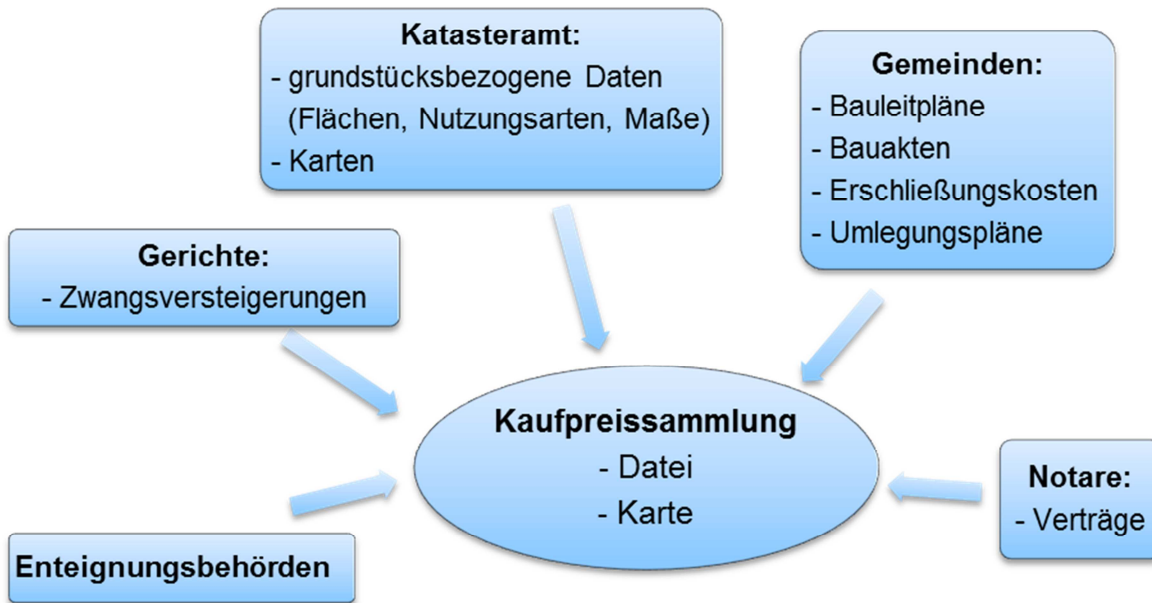


Abbildung 1

Einwohner, Fläche, Bevölkerungsdichte der Gemeinden im Kreis Warendorf

(Quelle: IT.NRW - Stand 31.12.2015)

Gemeinde/Stadt	Einwohner	Fläche	Bevölkerungsdichte
		[km ²]	[EW je km ²]
Stadt Ahlen	52.287	123	424,7
Stadt Beckum	36.560	111	328,0
Gemeinde Beelen	6.380	31	203,5
Stadt Drensteinfurt	15.542	107	145,8
Stadt Ennigerloh	20.037	126	159,6
Gemeinde Everswinkel	9.583	69	138,6
Stadt Oelde	29.299	103	285,1
Gemeinde Ostbevern	10.873	90	121,3
Stadt Sassenberg	14.403	78	184,5
Stadt Sendenhorst	13.218	97	136,3
Stadt Telgte	19.557	91	215,3
Gemeinde Wadersloh	12.443	117	106,3
Stadt Warendorf	37.249	177	210,6
Kreis Warendorf	277.431	1.319	210,3

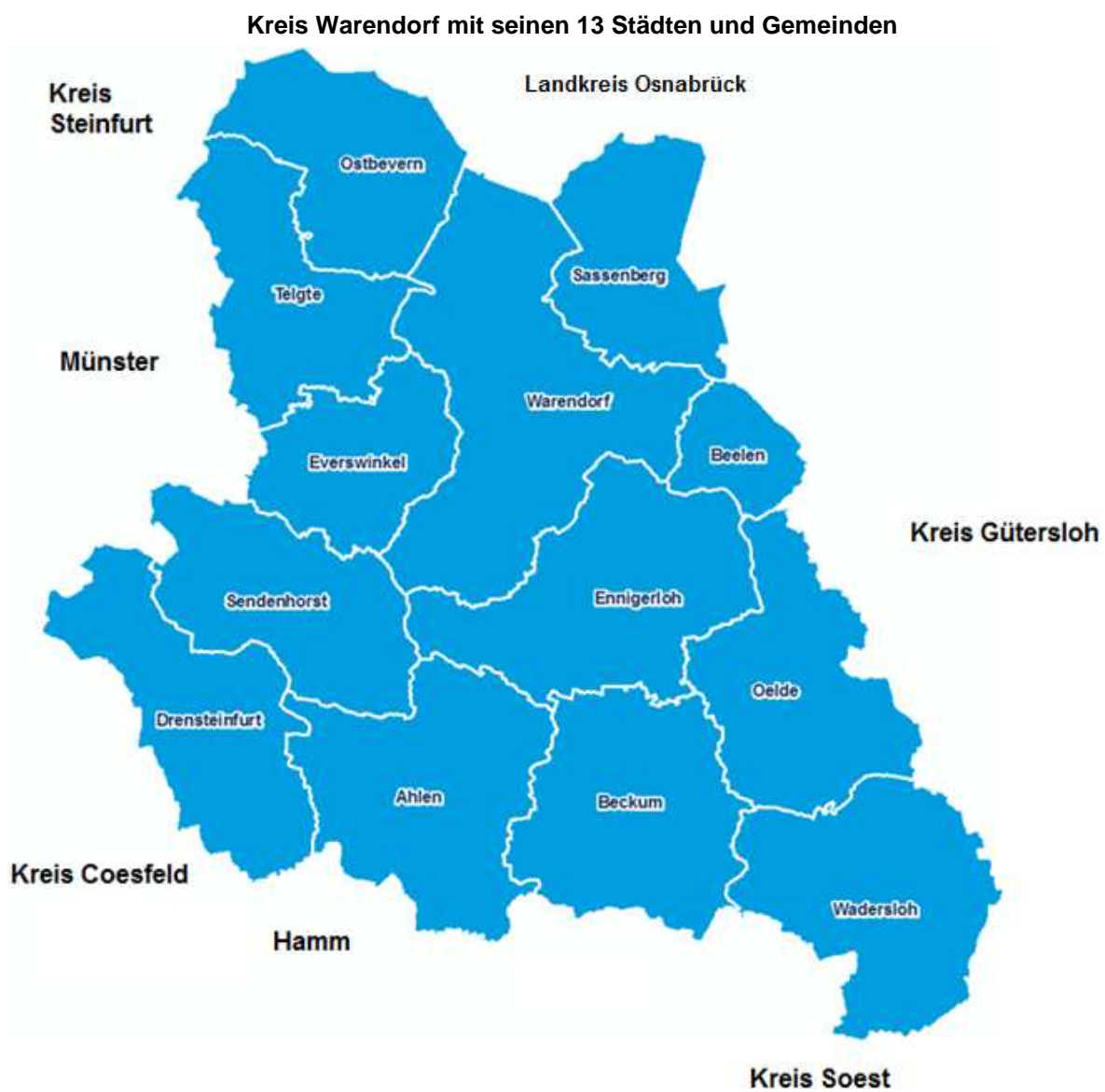


Abbildung 2

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Kreisweit gesehen steigen der Flächen- und der Geldumsatz, lediglich die Anzahl der Kaufverträge nahm leicht ab.

Unbebaute Grundstücke

- Die Umsatzzahlen für den individuellen Wohnungsbau nehmen ab, die für Gewerbegrundstücke und Geschosswohnungsbau steigen hingegen.
- Mittlerer Kaufpreis der Gewerbegrundstücke sinkt.
- Mittlerer Kaufpreis beim Geschosswohnungsbau steigt weiterhin.
- Mittlerer Kaufpreis der Ackerflächen bleibt stabil (stagniert).
- Anstieg der Bodenrichtwerte für Bauland in den Gemeinden Sassenberg, Everswinkel, Sendenhorst, Drensteinfurt, Oelde und Wadersloh.

Bebaute Grundstücke

- Anstieg des Geldumsatzes bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, der Flächenumsatz sinkt hingegen.
- Anstieg der Umsatzzahlen für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser.
- Mittlerer Kaufpreis der Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäusern steigt.
- Mittlerer Kaufpreis der Drei- und Mehrfamilienhäuser sinkt.

Wohnungseigentum

- Leichter Rückgang der Kauffälle beim Wohnungseigentum.
- Preise für neue Eigentumswohnungen legen moderat zu.
- Preise für weiterverkaufte Eigentumswohnungen fallen nach dem starken Anstieg im letzten Jahr wieder leicht ab.

3 Umsätze

Bis zum Auswertestichtag 13.02.2018 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Führung der Kaufpreissammlung für sein Zuständigkeitsgebiet von den beurkundenden Stellen

2.921 Verträge über unbebaute und bebaute Grundstücke

aus dem Jahr 2017 eingereicht.

3.1 Gesamtumsatz

Insgesamt haben die beurkundenden Stellen die nachstehende Gesamtanzahl von Verträgen über bebaute und unbebaute Grundstücke im Berichtsjahr 2017 eingereicht:

Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge		
	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Eingereichte Kaufverträge	2921	-2,6 %
Davon registrierte Kaufverträge	2834	-0,9 %
Darunter geeignete Kauffälle	2186	-1,3 %

87 Verträge beinhalteten Auflassungen, Schenkungen, Überträge u.ä., die nicht erfasst wurden. Es verblieben 2.834 Verträge für die Registrierung.

Entwicklung der Umsatzzahlen (registrierte Kaufverträge)		
	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Registrierte Kaufverträge	2834	-0,9 %
Geldumsatz	491,66 Mio. €	-1,0 %
Flächenumsatz	731,69 ha	+9,4 %

Von den registrierten Kaufverträgen waren im Berichtsjahr ca. 23 % wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ungeeignet, sodass für den Grundstücksmarktbericht

2.186 geeignete Kauffälle

(Vorjahr 2.214) die Datengrundlage bilden.

Die folgende Abbildung zeigt die Umsatzanteile des Berichtsjahrs 2017 gemessen an der Anzahl der geeigneten Kauffälle.

Umsatzzahlen der Kauffälle differenziert nach den drei Teilmärkten (einschließlich Erbbau)

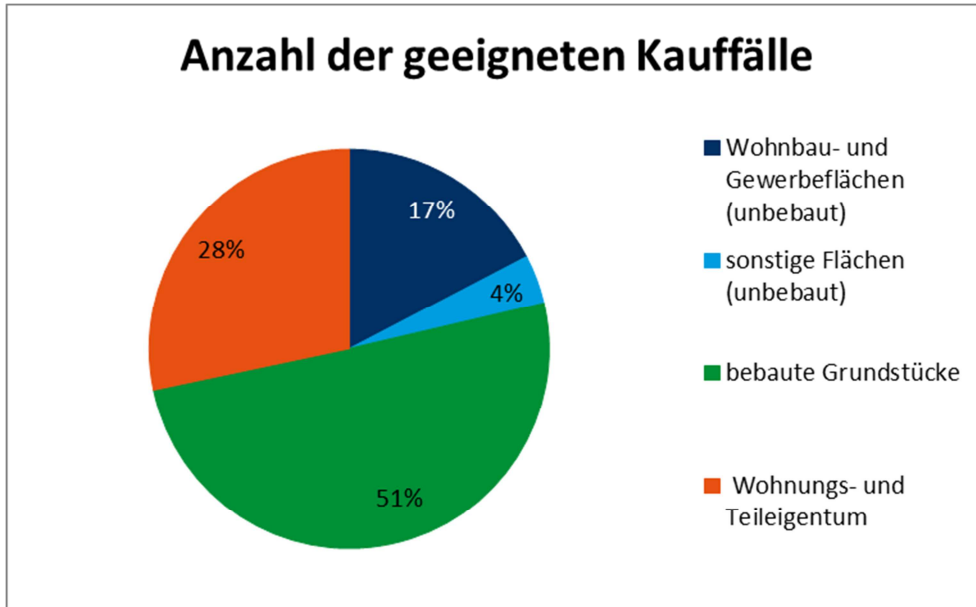


Abbildung 3

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

Flächenumsatz		
	Umsatzzahl	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	373,50 ha	+4,9 %

Der Flächenumsatz ist ein wenig gestiegen gegenüber dem Vorjahr.

In der folgenden Abbildung sind die einzelnen Marktanteile dargestellt.

Anteile des Flächenumsatzes (einschl. Erbbau, ohne Wohn- und Teileigentum)

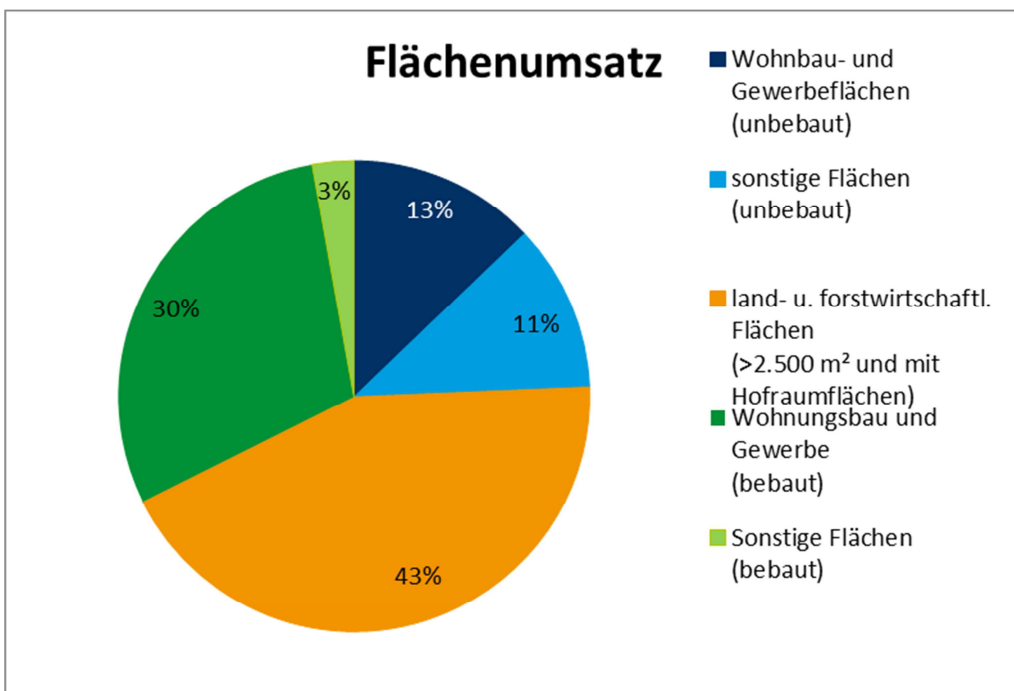


Abbildung 4

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

Geldumsatz		
	Umsatzzahl	Veränderung zum Vorjahr
Geldumsatz	405,53 Mio. €	+1,4 %

Der Geldumsatz ist minimal gestiegen gegenüber dem Vorjahr.

Aus der Abbildung unten sind die einzelnen Marktanteile ersichtlich.

Anteile des Geldumsatzes (einschl. Erbbau)

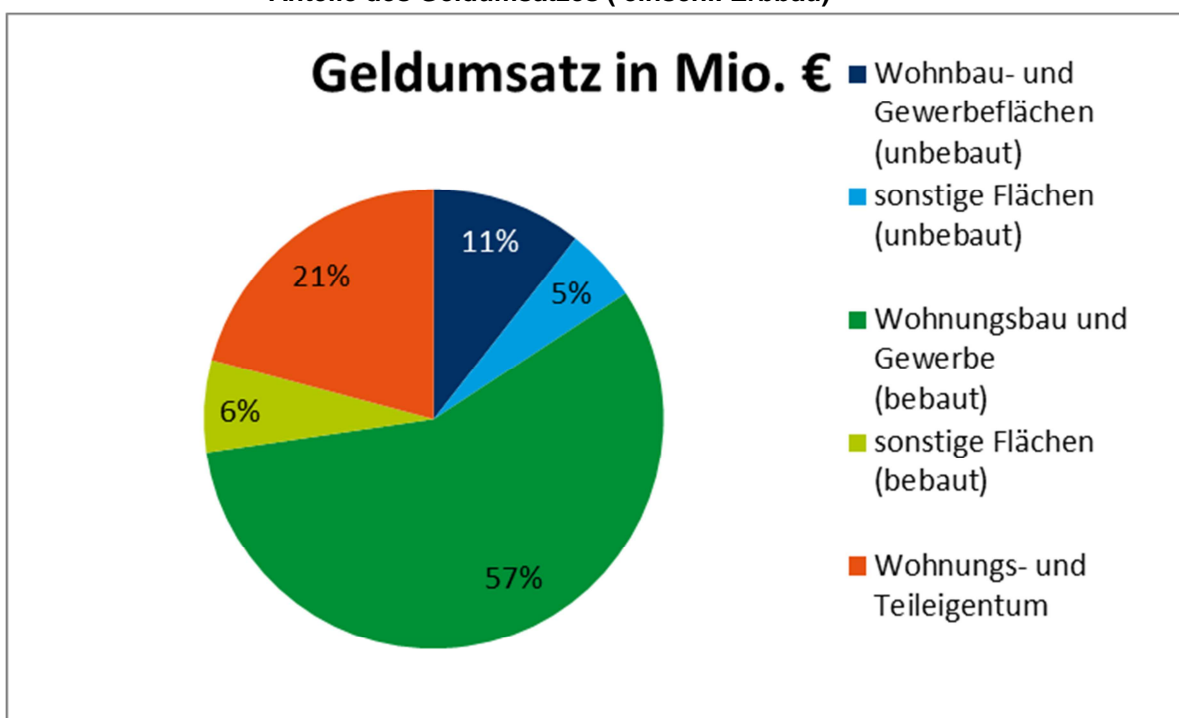


Abbildung 5

Übersicht über den Grundstücksmarkt 2018

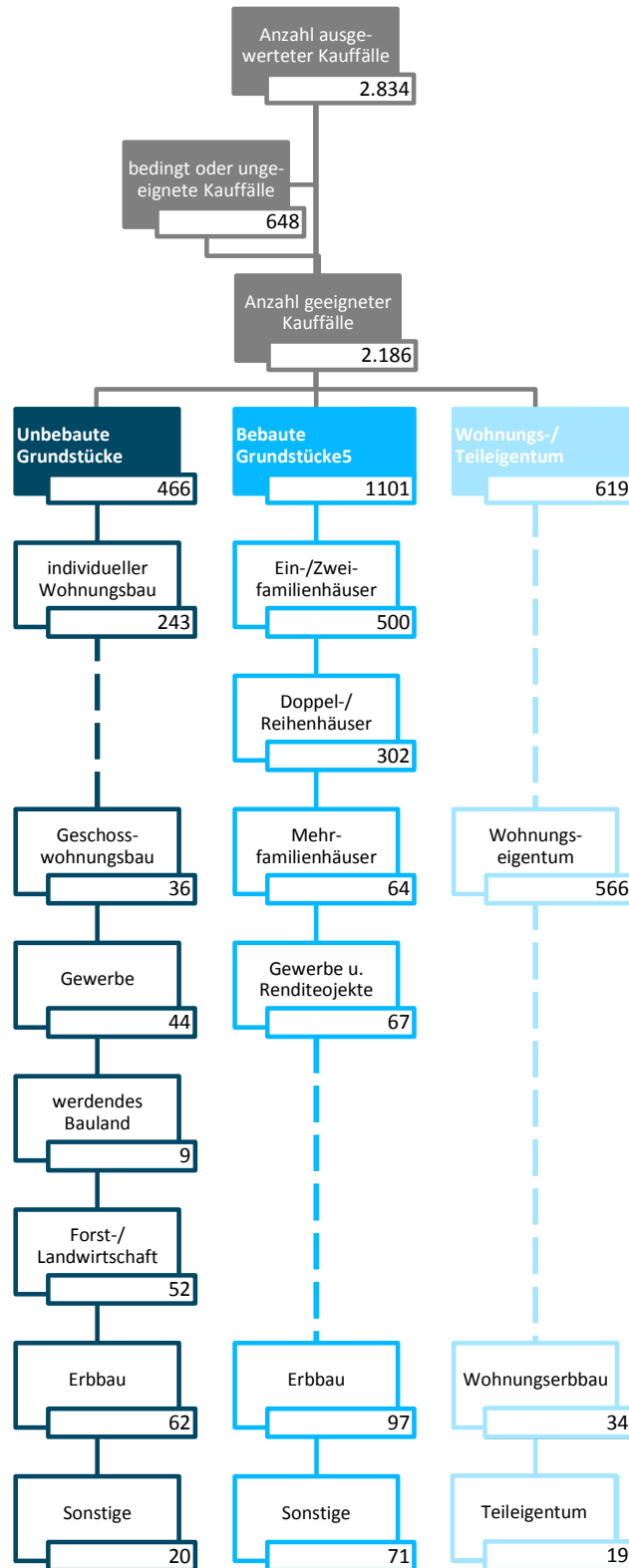


Abbildung 6

Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt, sodass 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).

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss für das Berichtsjahr 2017 bis zum 13.02.2018 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.

Entwicklung der Kauffalleingänge der letzten 11 Jahre

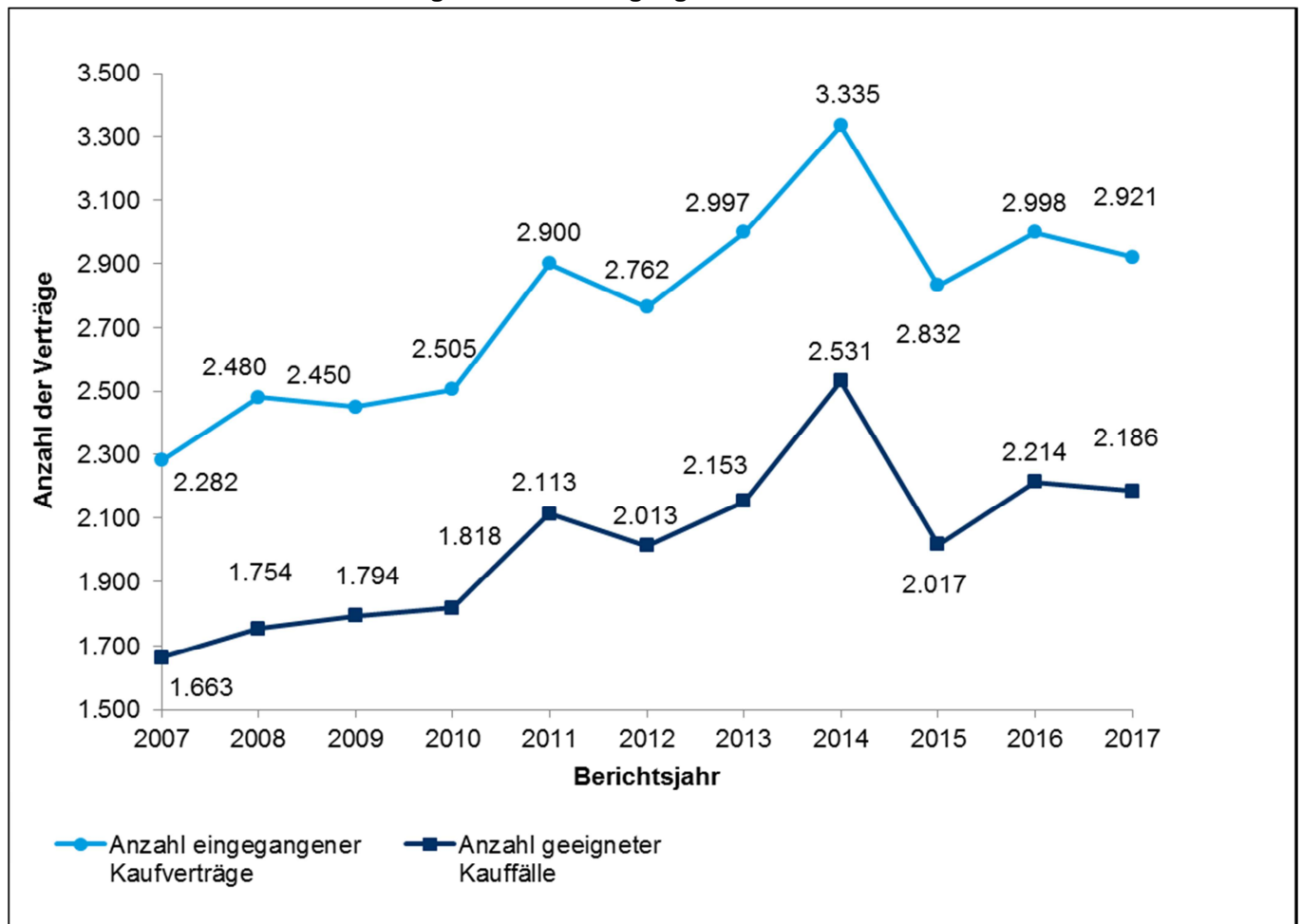


Abbildung 7

Umsatzentwicklung der letzten elf Jahre der geeigneten Kauffälle

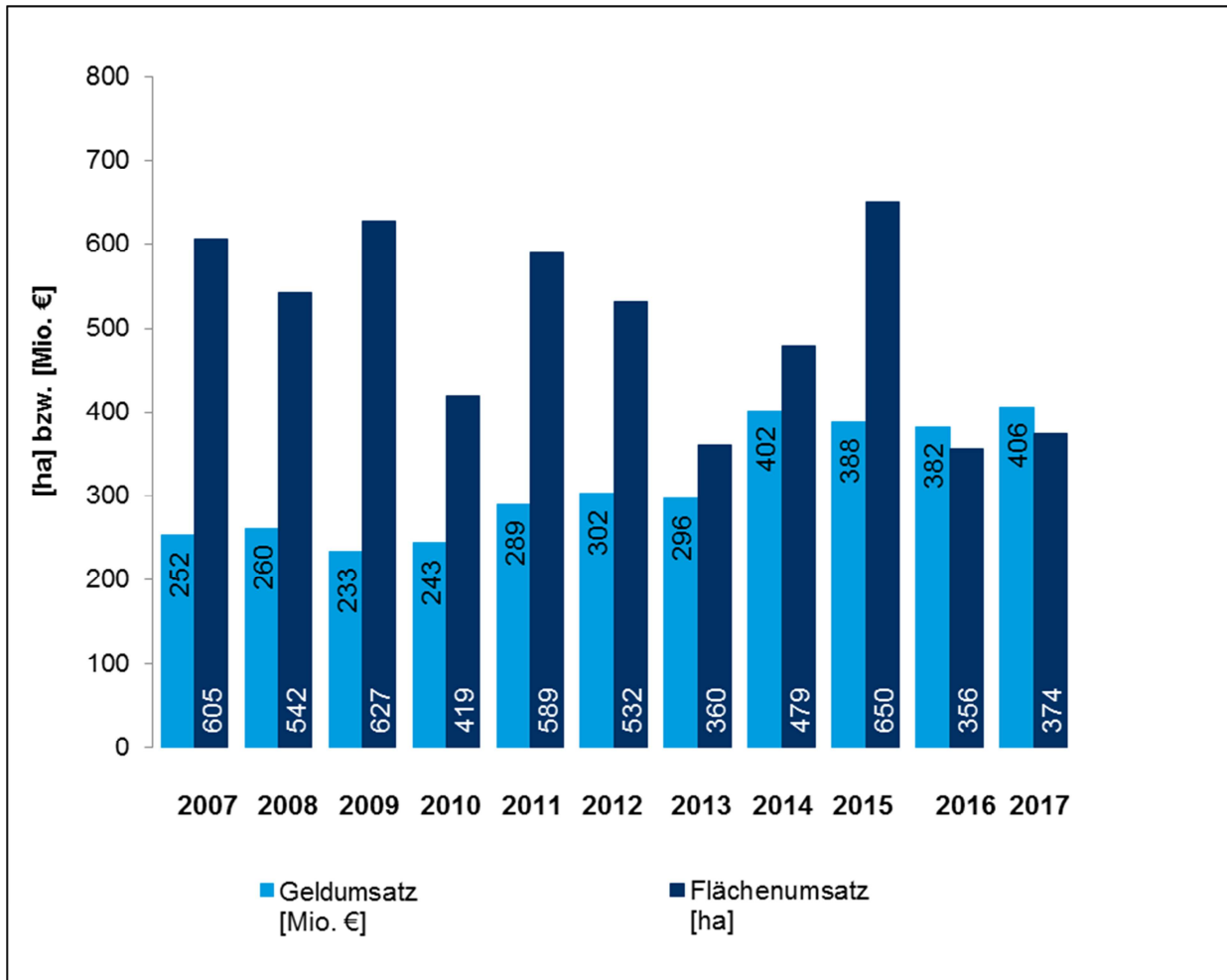


Abbildung 8

3.2 Unbebaute Grundstücke

Umsatzentwicklung unbebauter Grundstücke (einschl. Erbbau, ohne Erbbaurechtsbestellung)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	460	-16,2 %
Geldumsatz	61,42 Mio. €	+2,3 %
Flächenumsatz	236,43 ha	+8,7 %

Die einzelnen Marktanteile können den nachstehenden Abbildungen entnommen werden.

Marktanteile unbebauter Grundstücke differenziert nach der Anzahl der Kauffälle
(einschl. Erbbau)

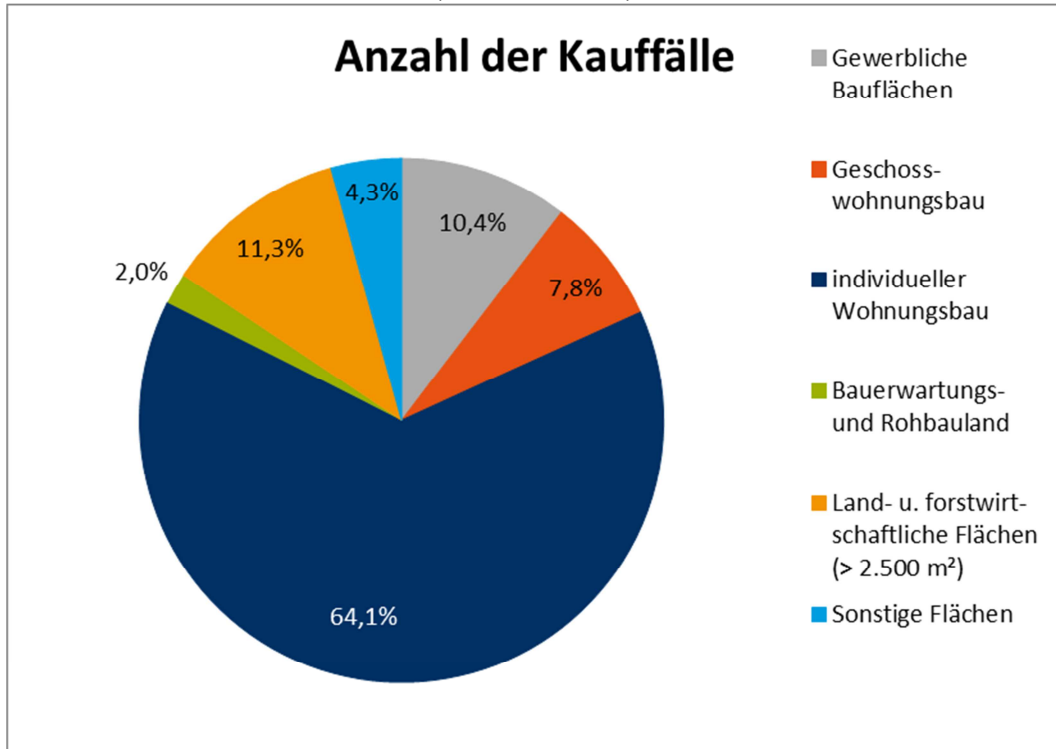


Abbildung 9

Marktanteile unbebauter Grundstücke differenziert nach dem Geldumsatz
(einschl. Erbbau)

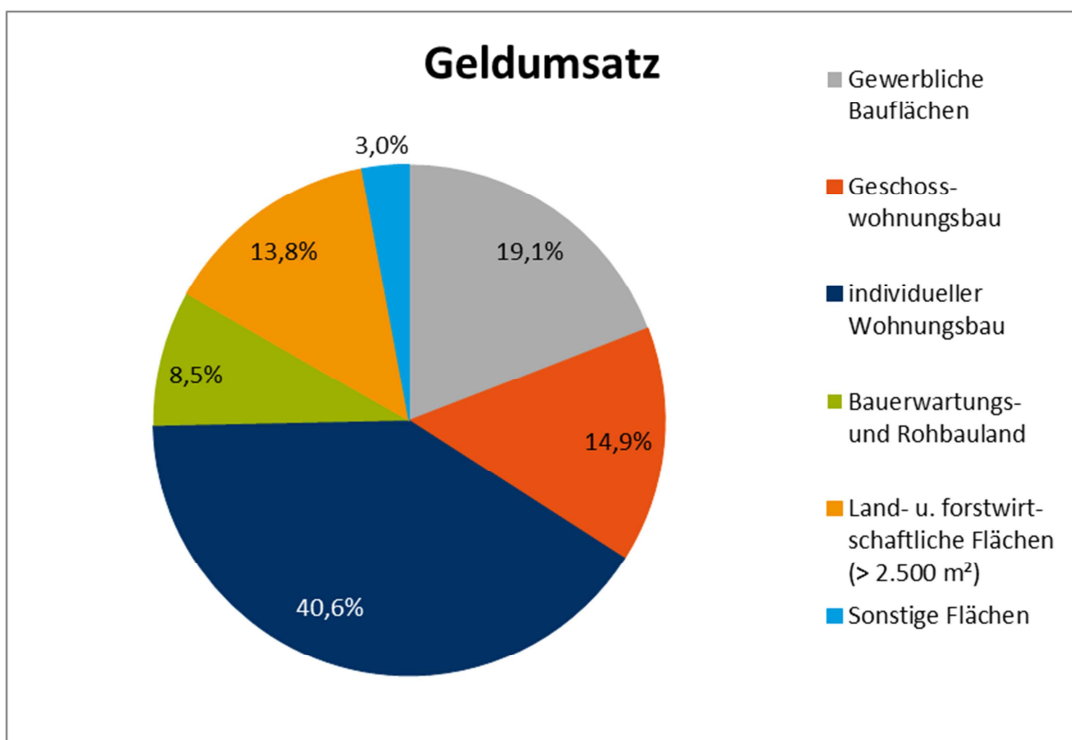


Abbildung 10

Verteilung der Kauffälle im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke im Kreis Warendorf

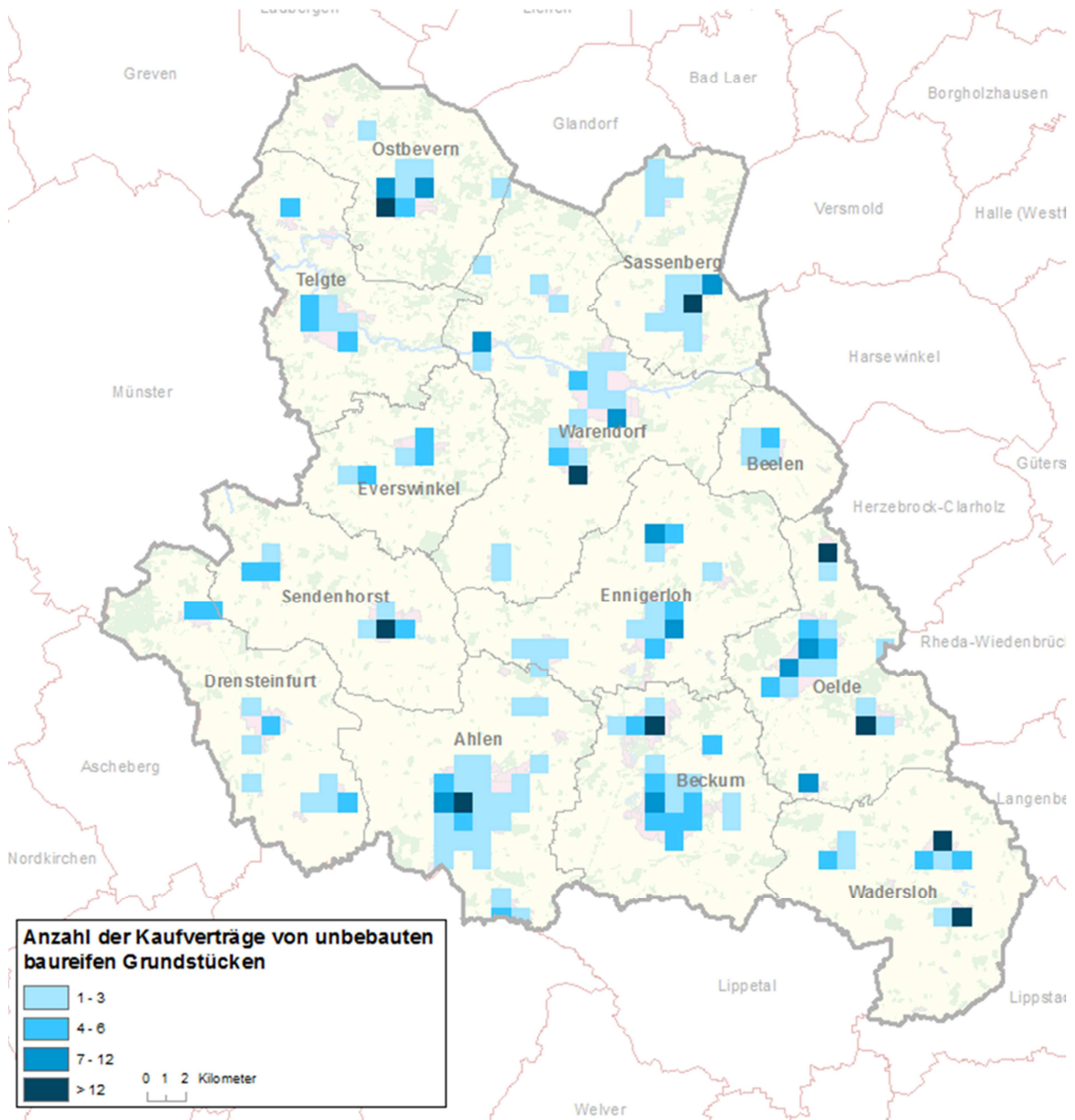


Abbildung 11

3.3 Bebaute Grundstücke

Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke		
	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	1101	+4,4 %
Geldumsatz	259,31 Mio. €	-1,8 %
Flächenumsatz	129,96 ha	-19,9 %

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

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

Marktanteile bebauter Grundstücke differenziert nach Anzahl der Kauffälle
(einschl. Erbbau)

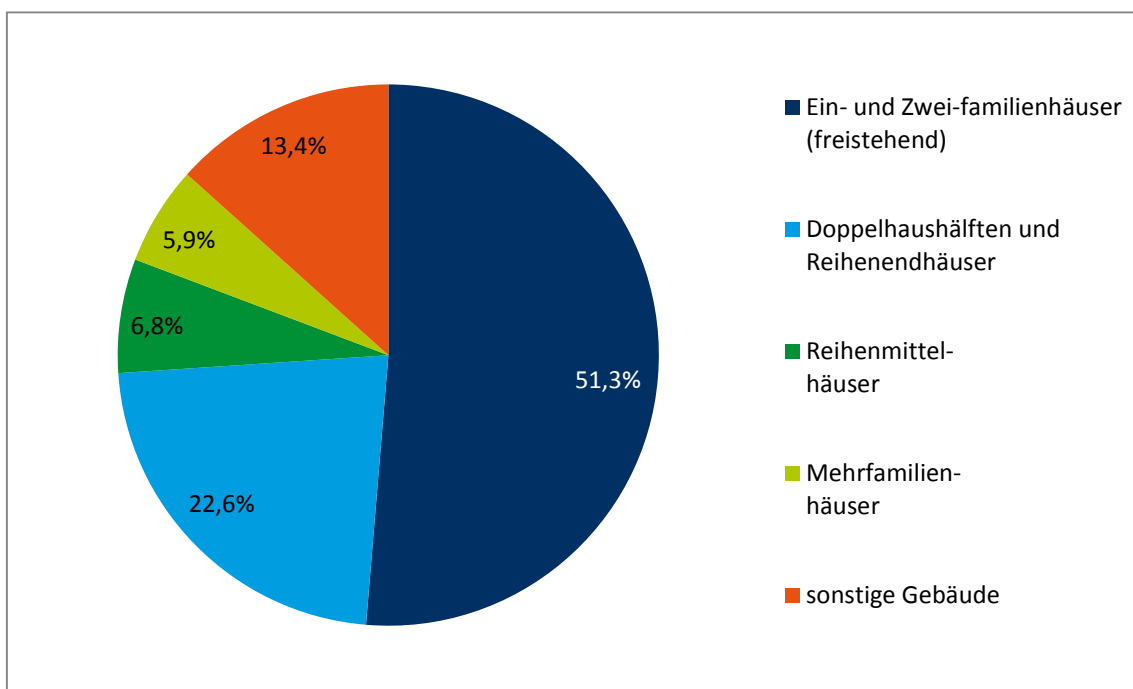


Abbildung 12

**Marktanteile bebauter Grundstücke differenziert nach dem Geldumsatz
(einschl. Erbbau)**

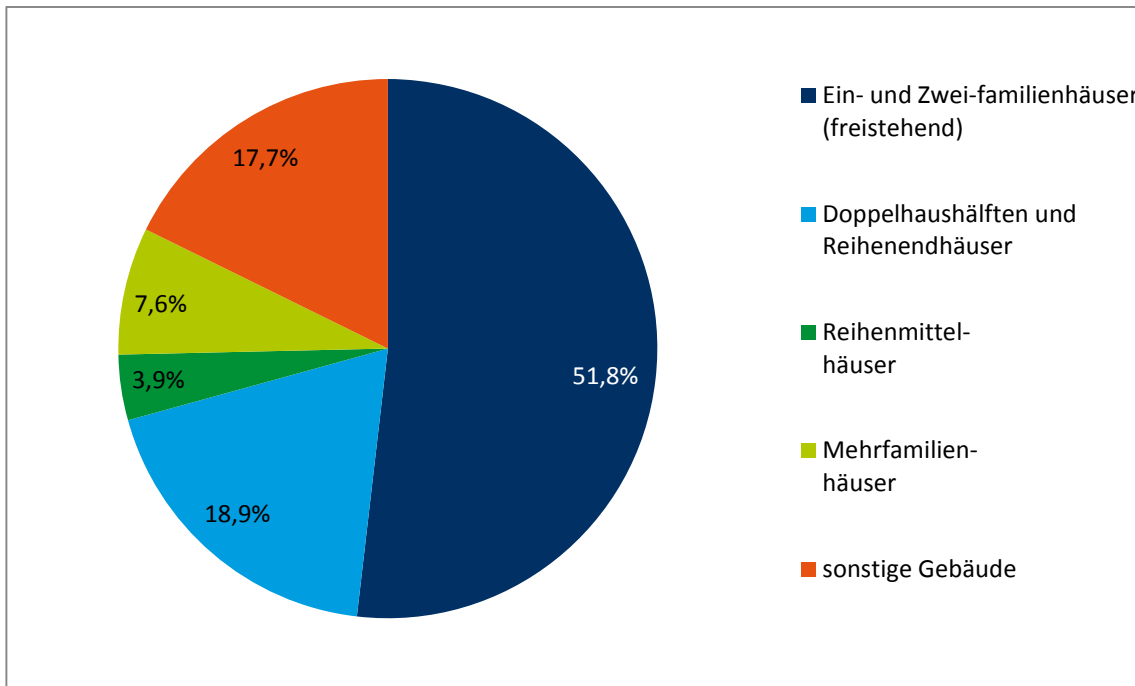


Abbildung 13

Verteilung der Kaufverträge im Teilmarkt der bebauten Grundstücke im Kreis Warendorf

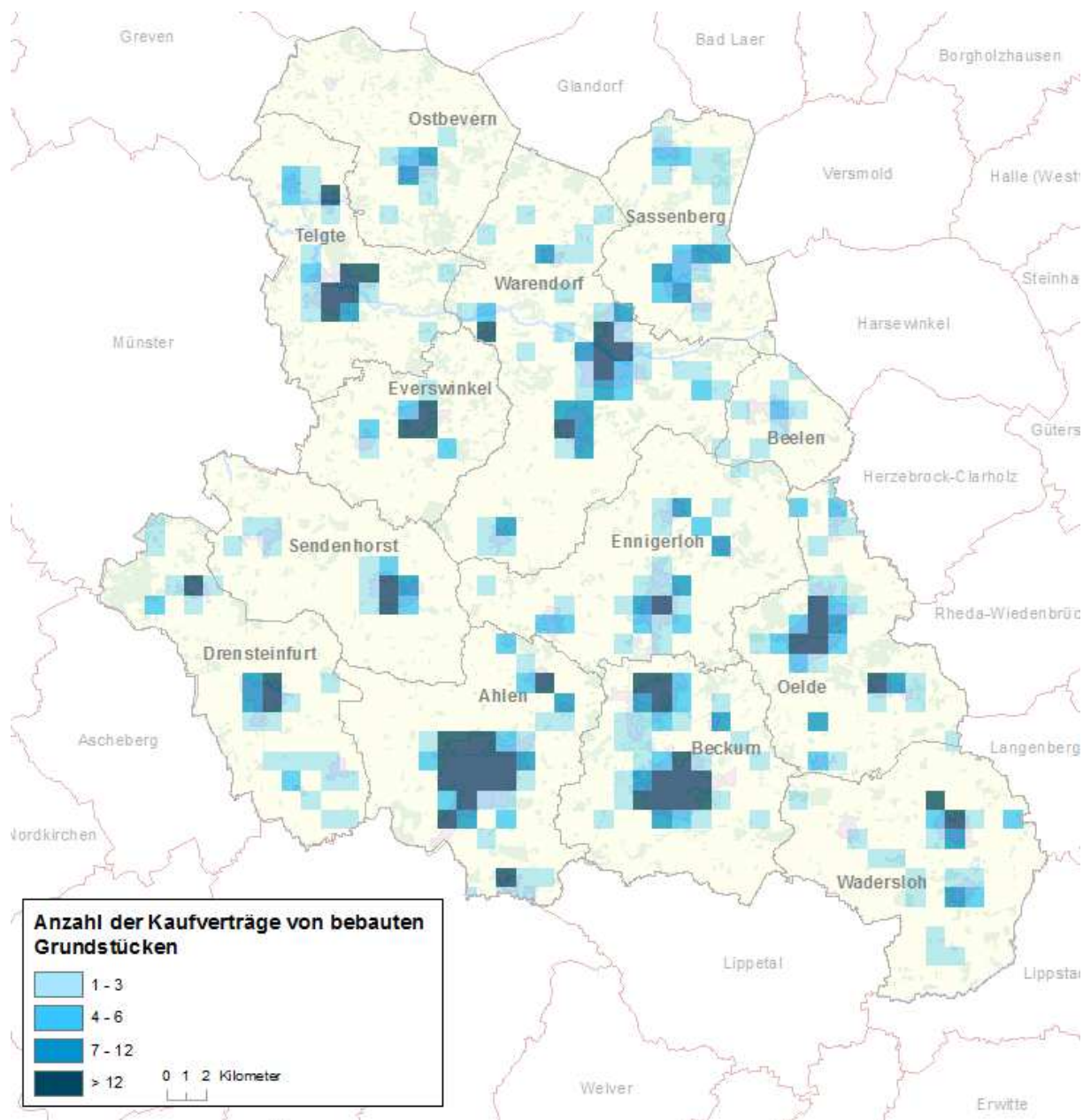


Abbildung 14

3.4 Wohnungseigentum

Umsatzentwicklung von Wohnungseigentum (ohne Wohnungserbbau)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	566	-0,7 %
Geldumsatz	78,12 Mio. €	+5,0 %

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

Marktanteile von Erst-, Weiterverkäufen und Umwandlungen differenziert nach der Anzahl der Käuffälle

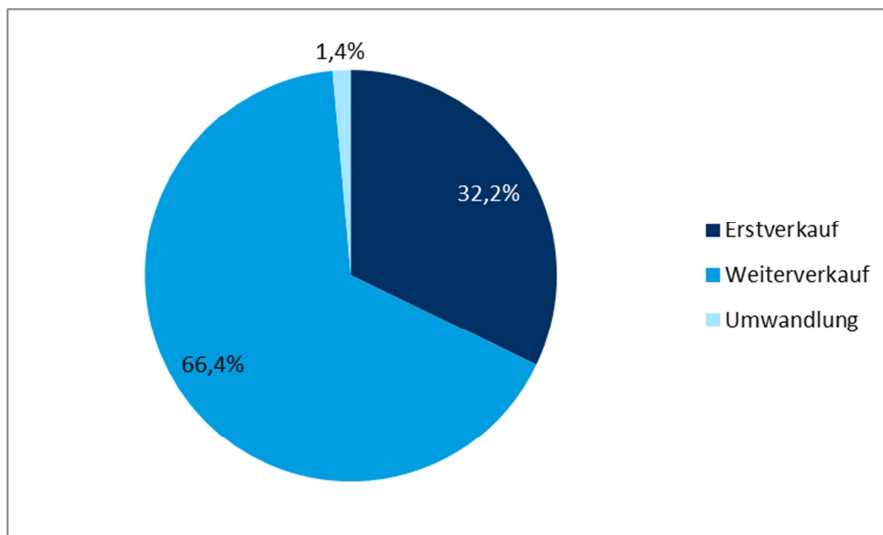


Abbildung 15

Marktanteile von Erst-, Weiterverkäufen und Umwandlungen Differenziert nach dem Geldumsatz

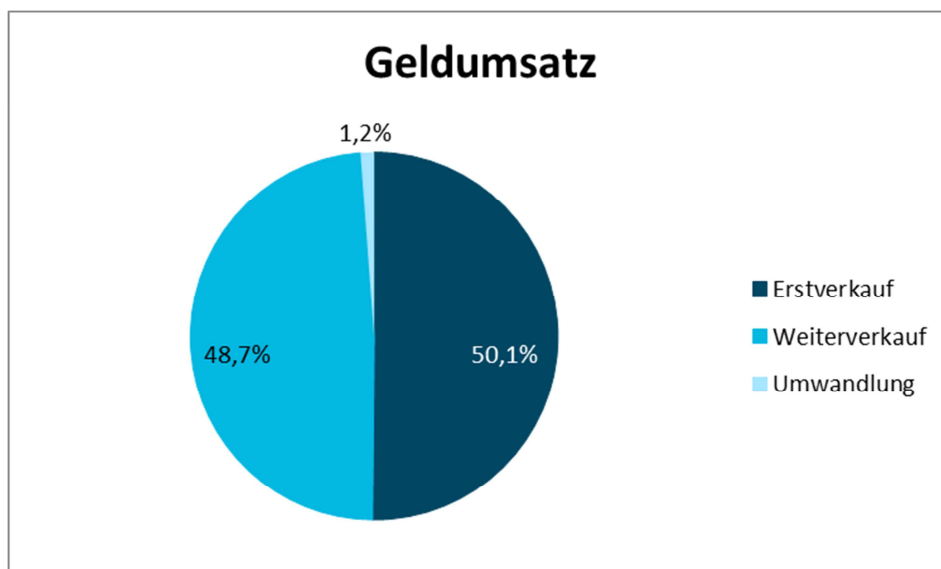


Abbildung 16

Verteilung der Kaufverträge im Teilmarkt des Wohnungseigentums im Kreis Warendorf

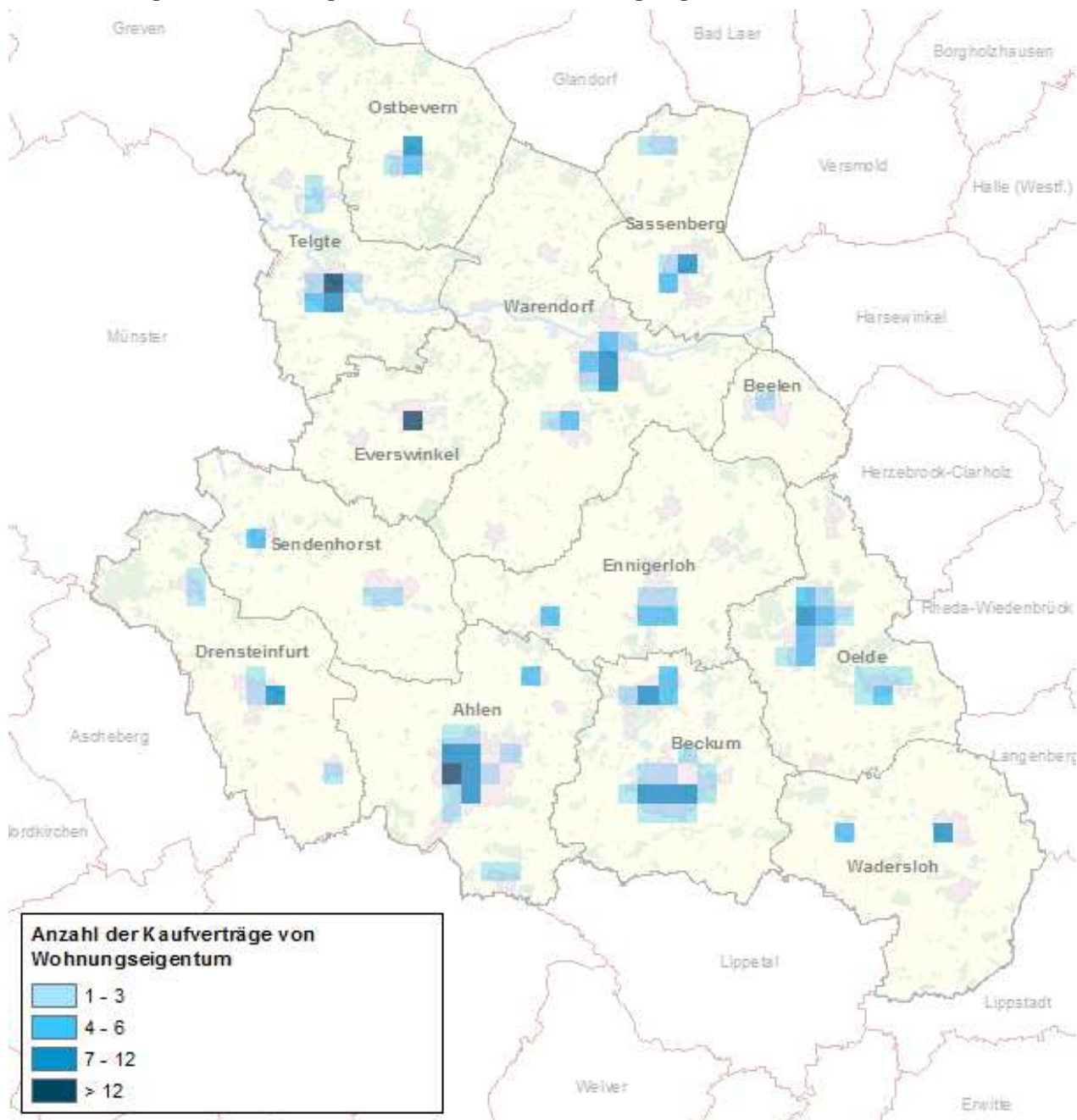


Abbildung 17

Umsatzentwicklung beim Wohnungseigentum (ohne Wohnungserbbau)

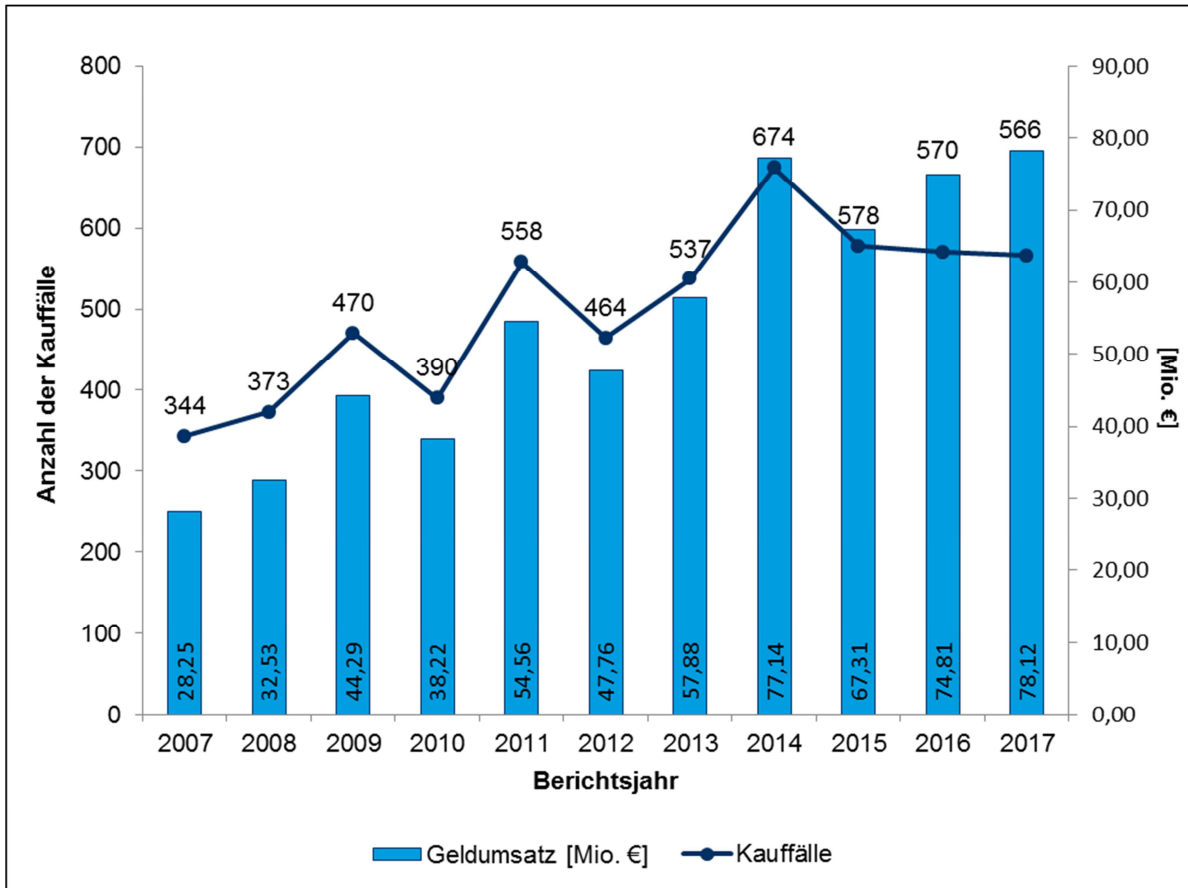


Abbildung 18

Entwicklung der prozentualen Anteile Erstverkauf, Weiterverkauf und Umwandlung bei Wohnungseigentum

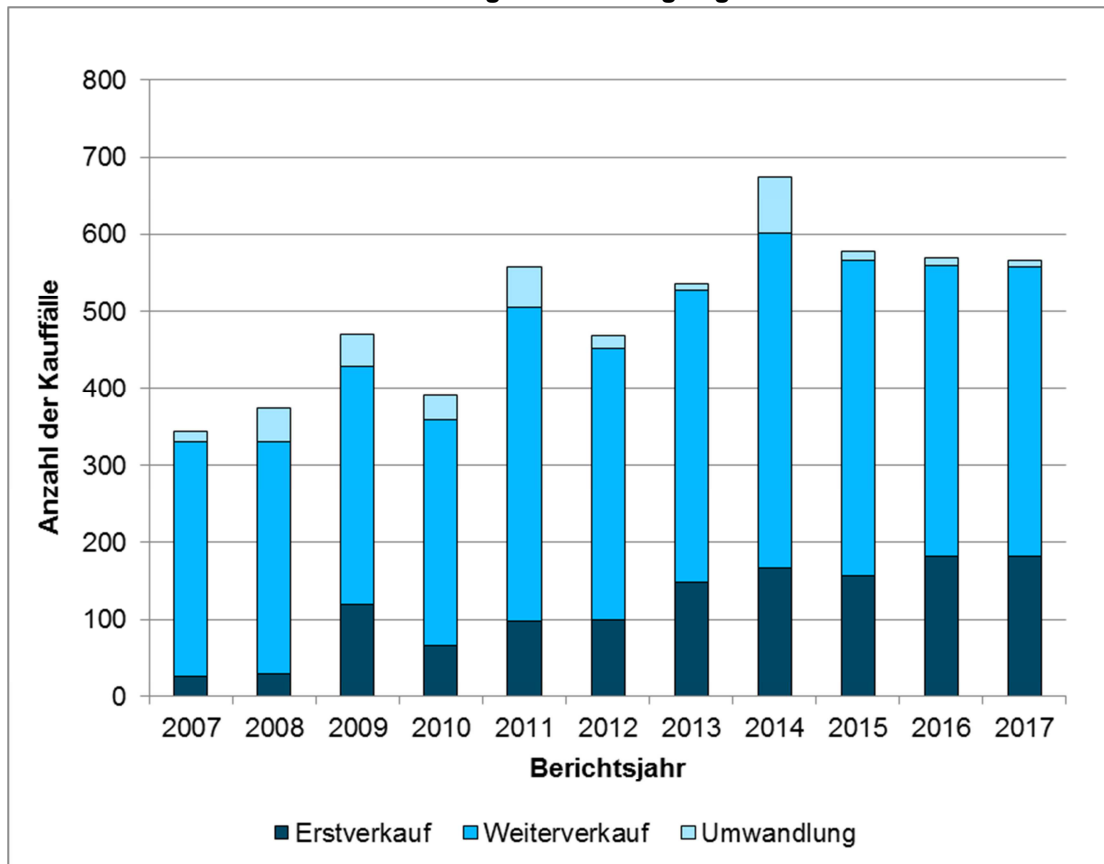


Abbildung 19

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Thema derzeit nicht besetzt.

3.6 Sonstige

Thema derzeit nicht besetzt.

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 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.

Umsatzentwicklung des individuellen Wohnungsbaus
(einschließlich Erbbau, ohne Erbbaurechtsbestellung)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	295	-26,1 %
Geldumsatz	24,83 Mio. €	-21,3 %
Flächenumsatz	19,50 ha	-17,4 %
Mittlerer Kaufpreis pro m ²	127,33 €/m ²	-5,0 %

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

Umsatzentwicklung unbebauter Grundstücke in den Städten und Gemeinden
(einschl. Erbbau ohne Erbbaurechtsbestellung)

Stadt/ Gemeinde	Kauffälle		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl	Änderung zum Vorjahr	Mio. €	Änderung zum Vorjahr	ha	Änderung zum Vorjahr
Ahlen	27	-50,9 %	2,89	-26,8 %	2,35	-29,2 %
Beckum	20	-44,4 %	2,92	+24,9 %	2,22	-3,0 %
Beelen	5	+150,0 %	0,30	+150,7 %	0,32	+146,1 %
Drensteinfurt	10	-61,5 %	1,02	-50,1 %	0,53	-64,9 %
Ennigerloh	28	-34,9 %	1,72	-38,8 %	1,74	-42,9 %
Everswinkel	8	-81,8 %	0,94	-70,1 %	0,51	-76,2 %
Oelde	54	+50,0 %	2,82	+3,5 %	3,33	+51,0 %
Ostbevern	21	-41,7 %	1,86	-41,5 %	1,13	-39,2 %
Sassenberg	19	+58,3 %	1,47	+64,6 %	1,21	+51,5 %
Sendenhorst	21	+200,0 %	2,51	+256,0 %	1,36	+165,4 %
Telgte	8	-80,5 %	1,05	-80,2 %	0,46	-78,0 %
Wadersloh	37	-11,9 %	2,45	-2,8 %	2,38	-8,9 %
Warendorf	37	+94,7 %	2,89	+57,8 %	1,96	+79,5 %
Gesamtkreis	295	-26,1 %	24,83	-21,3 %	19,50	-17,4 %

Preisentwicklung 2017

Die Preise für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus sind gegenüber dem Vorjahr im Kreisdurchschnitt um -5,0% gesunken, der Preis ist somit recht stabil.

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Hierbei handelt es sich um voll erschlossene baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben in der Regel mit 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.

Umsatzentwicklung des Geschosswohnungsbaus (einschließlich Erbbau, ohne Erbbaurechtsbestellung)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	36	+5,9 %
Geldumsatz	9,17 Mio. €	+43,1 %
Flächenumsatz	4,86 ha	+8,7 %
Mittlerer Kaufpreis pro m ²	188,68 €/m ²	+31,9 %

Preisentwicklung 2017

Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Anzahl der Käuffälle nur wenig. Der Geldumsatz hat sich fast verdoppelt. Zudem lässt sich eine deutliche Preissteigerung anhand des mittleren Kaufpreises pro m² erkennen.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Hierbei handelt es sich um 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.

Umsatzentwicklung gewerblicher Bauflächen (einschl. Erbbau, ohne Erbbaurechtsbestellung)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	47	+62,1 %
Geldumsatz	11,68 Mio. €	+36,9 %
Flächenumsatz	30,74 ha	+54,5 %
Mittlerer Kaufpreis pro m ²	38,00 €/m ²	-11,6 %

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Käuffälle innerhalb des Kreises.

Umsatzentwicklung unbebauter Gewerbegrundstücke in den Städten und Gemeinden
(einschl. Erbbau, ohne Erbbaurechtsbestellung)

Stadt/ Gemeinde	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
Ahlen	5	0,67	2,72
Beckum	7	0,69	2,08
Beelen	0	---	---
Drensteinfurt	0	---	---
Ennigerloh	3	0,95	4,43
Everswinkel	1	0,05	0,14
Oelde	6	6,64	11,49
Ostbevern	5	0,47	2,19
Sassenberg	3	0,18	0,47
Sendenhorst	5	0,18	2,06
Telgte	2	0,61	1,52
Wadersloh	4	0,48	1,56
Warendorf	6	0,76	2,08
Gesamtkreis	47	11,68	30,74

Preisentwicklung 2017

Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Anzahl der Kauffälle um mehr als das Doppelte. Auch der Geldumsatz ist um mehr als ein Drittel gestiegen. Hingegen lässt sich eine Preissenkung anhand des mittleren Kaufpreises pro m² erkennen.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte 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-, Grünland- und forstwirtschaftlichen Flächen unter 2.500 m² sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m² 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.

Umsatzentwicklung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen (>2.500 m ²)		
	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	52	-5,5 %
Geldumsatz	8,49 Mio. €	+3,2 %
Flächenumsatz	146,46 ha	+7,2 %
Mittlerer Kaufpreis pro m ²	6,21 €/m ²	+3,2 %

4.4.1 Landwirtschaftliche Flächen

Anzahl geeigneter Verträge und mittlerer Kaufpreis für landwirtschaftliche Flächen (>2.500 m², ohne forstwirtschaftliche Flächen)

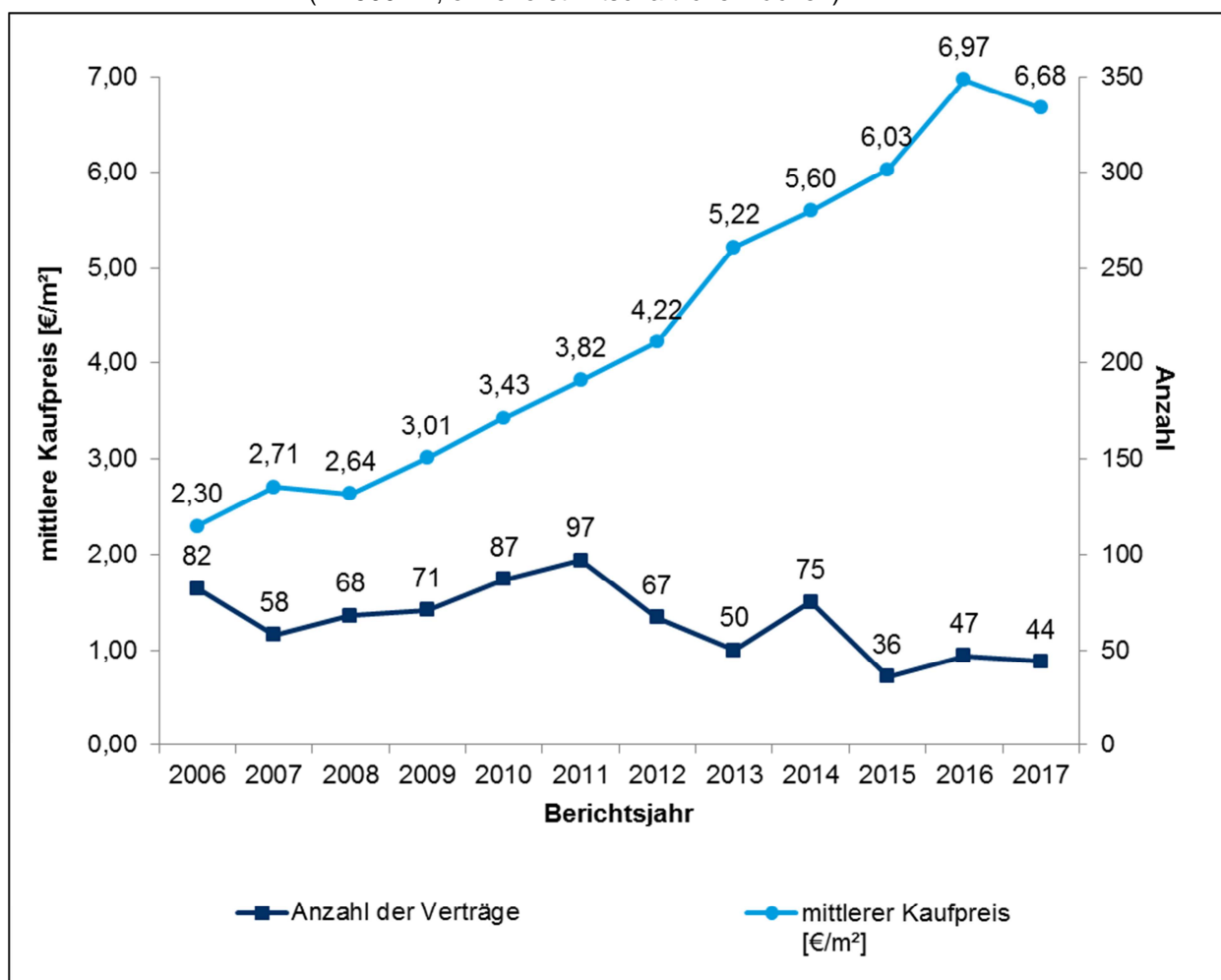


Abbildung 20

Flächen- und Geldumsatz landwirtschaftlicher Flächen (>2.500 m², ohne forstwirtschaftliche Flächen)

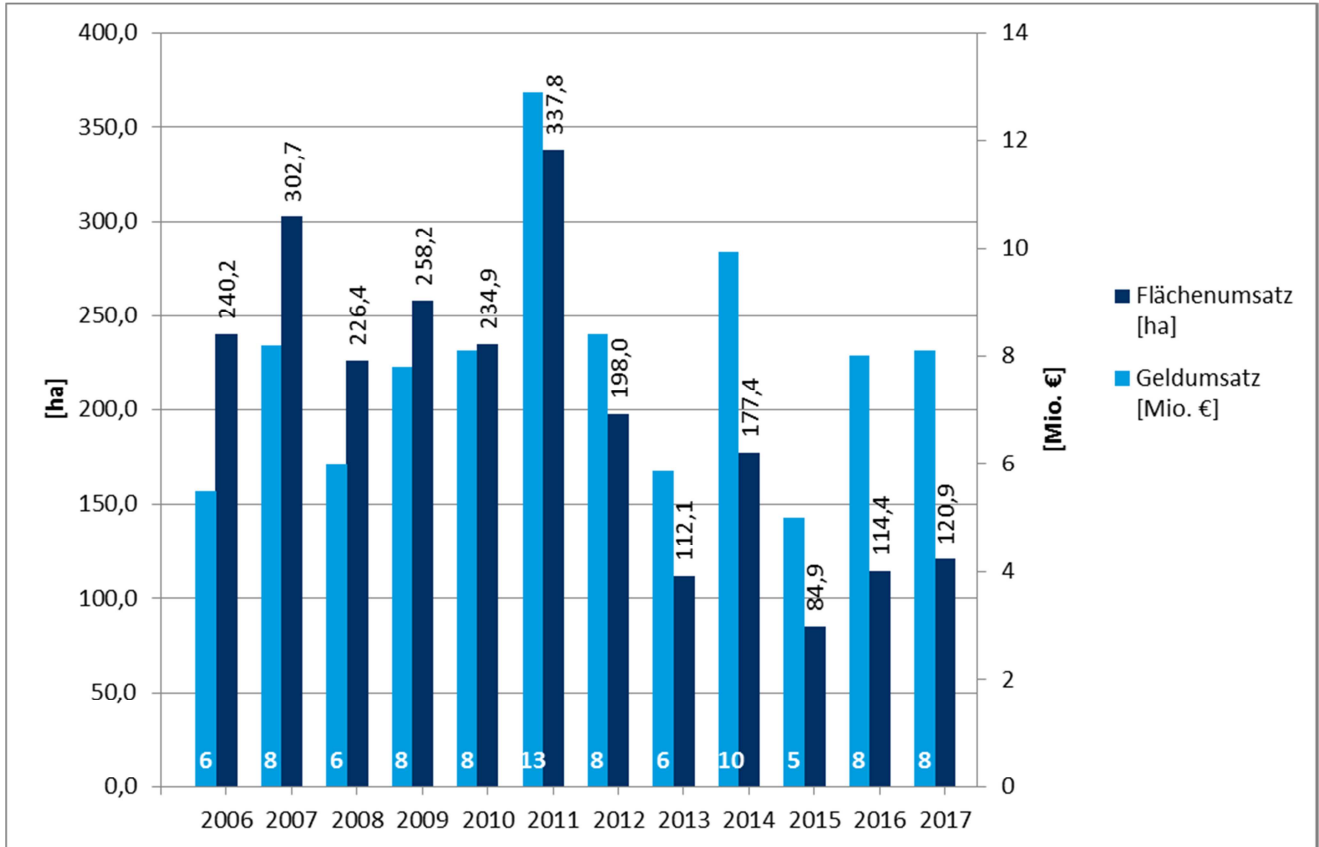


Abbildung 21

4.4.1.1 Ackerland

Umsatzentwicklung von Ackerland (>2.500m²)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	42	0 %
Geldumsatz	7,77 Mio. €	+4,4 %
Flächenumsatz	115,53 ha	+11,8 %
Mittlerer Kaufpreis pro m ²	7,20 €/m ²	0 %

Die aus den Verkäufen ermittelten Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen der einzelnen Städte und Gemeinden und deren Ortsteile sind im Kapitel 4.7.5 ersichtliche. Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks für Ackerland sind unter Punkt 4.7.5.1 erläutert.

4.4.1.2 Grünland

Umsatzentwicklung von Grünland (>2.500)		
	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	2	-60 %
Geldumsatz	0,30 Mio. €	-43,4 %
Flächenumsatz	5,32 ha	-51,7 %
Mittlerer Kaufpreis pro m ²	5,64 €/m ²	+18 %

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.

Preisentwicklung 2017

Die Preise für landwirtschaftliche Flächen sind gegenüber dem Vorjahr im Kreisdurchschnitt um -4,2 % gesunken.

4.4.2 Forstwirtschaftliche Flächen

Umsatzentwicklung forstwirtschaftlicher Flächen (> 2.500m ²)		
	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	8	-11,1 %
Geldumsatz	0,42 Mio. €	+55,6 %
Flächenumsatz	25,61 ha	+12,7 %
Mittlerer Kaufpreis pro m ²	1,64 €/m ²	+40,2 %

Es handelte sich dabei um Misch-, Laub- und Nadelwald mit jeweils sehr unterschiedlichem Baumbestand. Die Auswertung der Verträge zeigt ein uneinheitliches Preisbild. Der Mittelwert für forstwirtschaftliche Flächen liegt im Jahr 2017 bei 1,64 €/m², die Spanne reicht von 1,10 €/m² bis 3,10 €/m². Der Preis beinhaltet überwiegend den Aufwuchs.

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

4.5.1 Bauerwartungsland

Hierbei handelt es sich um 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).

Umsatzentwicklung von Bauerwartungsland

	Anzahl der Kauffälle	Flächen- umsatz	Geldumsatz
2009	3	1,03	0,17
2010	3	3,42	0,79
2011	---	---	---
2012	2	4,29	1,03
2013	3	4,51	0,64
2014	5	2,19	1,05
2015	3	10,74	1,87
2016	---	---	---
2017	5	13,04	2,78

4.5.2 Rohbauland

Hierbei handelt es sich um 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).

Umsatzentwicklung von Rohbauland

	Anzahl der Kauffälle	Flächen- umsatz	Geldumsatz
2009	5	0,87	0,39
2010	2	4,03	1,16
2011	11	5,24	0,60
2012	6	3,15	1,27
2013	3	0,66	0,18
2014	15	4,28	2,62
2015	5	2,96	1,39
2016	4	7,33	2,19
2017	4	6,42	2,47

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

4.6.1 Gartenland

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

4.6.1.1 Gartenlandflächen im bebauten Innenbereich

Es liegen hier kreisweit 25 Kauffälle aus den Jahren 2011-2017 vor. Der Mittelwert für diese Flächen liegt bei 24,12 €/m², die Spanne reicht von 8,50 €/m² bis 77,22 €/m².

4.6.1.2 Gartenlandflächen im Außenbereich (Ortsrandlage)

Seit 2011 sind nur insgesamt 8 Kauffälle registriert. Auch hier zeigt die Auswertung der Verträge ein sehr uneinheitliches Preisbild. Der Mittelwert beträgt 14,82 €/m². Die Preise liegen im Bereich von 5,25 €/m² bis 30,57 €/m².

4.6.1.3 Gartenlandflächen im Außenbereich (freie Feldlage)

Für Gartenlandflächen im Außenbereich liegen in den letzten sieben Jahren nur zwei Kauffälle vor.

4.6.2 Abbauflächen

Hierbei handelt es sich im Kreis Warendorf um Flächen mit Kalkstein- oder Sandvorkommen. In den Jahren 2004 bis 2017 liegt die Zahl der geeigneten Verträge bei insgesamt sieben Verträgen.

Für Flächen mit Kalksteinvorkommen lagen in diesem Zeitraum insgesamt sechs Kauffälle vor.

Für Flächen mit Sandvorkommen liegt nur ein Kaufvertrag zur Auswertung vor.

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

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

veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert ist ein aus geeigneten Grundstückskaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagerwert, 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 4.7.7 angegeben.

4.7.2 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 § 135a 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 20 und 100 €/m².

4.7.3 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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



für Auskunftszwecke kostenlos zur Verfügung.

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

Darstellung der Bodenrichtwerte in BORISplus.NRW

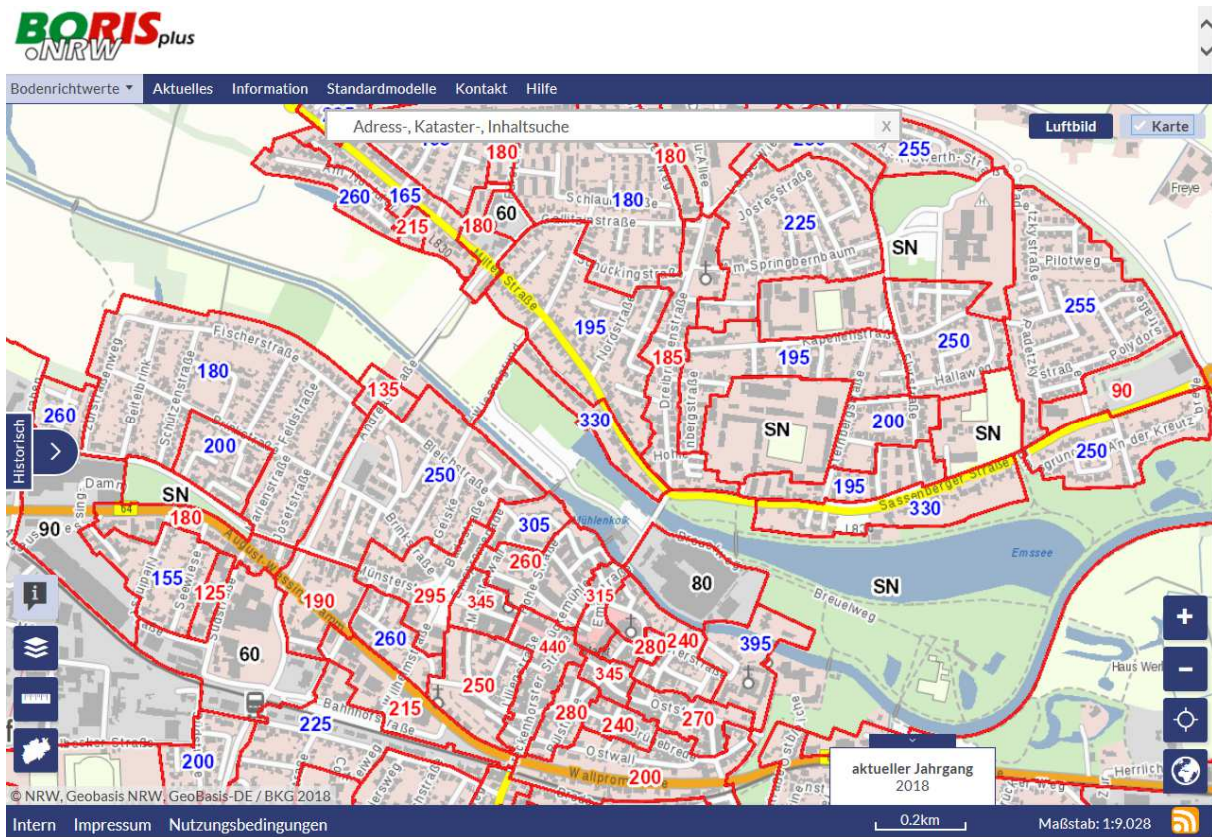


Abbildung 22

Bodenrichtwerte-Details in BORISplus.NRW

Detailinformationen

Allgemeine Fachinformationen anzeigen

< BRW: Ein/zweigeschossig
BRW: Forstwirtschaft
BRW: Landwirts

Örtliche Fachinformationen anzeigen

Lage und Wert	
Gemeinde	Warendorf
Postleitzahl	48231
Gemarkungsname	Warendorf
Ortsteil	Warendorf
Bodenrichtwertnummer	5210054
Bodenrichtwert	195 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2018
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Geschosszahl	II
Tiefe	35 m
Breite	17 m
Fläche	600 m ²
Lagebeurteilung	2

Abbildung 23

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)
SN	= Sondergebiete für Gemeinbedarf
W ASB	= Wohnbaufläche im Außenbereich

Maß der baulichen Nutzung

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

4.7.4 Gebietstypische Bodenrichtwerte

4.7.4.1 Bodenrichtwerte für Bauflächen

4.7.4.1.1 Individueller Wohnungsbau im Innenbereich

Das Bodenrichtwertgrundstück hat eine nahezu rechteckige Form, eine Größe von ca. 600 m² und eine max. Grundstückstiefe von 35 m. Es hat eine Ausrichtung der Wohnräume und des Gartens in der Regel zur südlichen oder westlichen Himmelsrichtung wegen der Belichtung. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die angegebene Art der baulichen Nutzung und Zahl der Geschosse.

Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Baugrundstücke in mittleren Lagen
(Stichtag 01.01.2018)

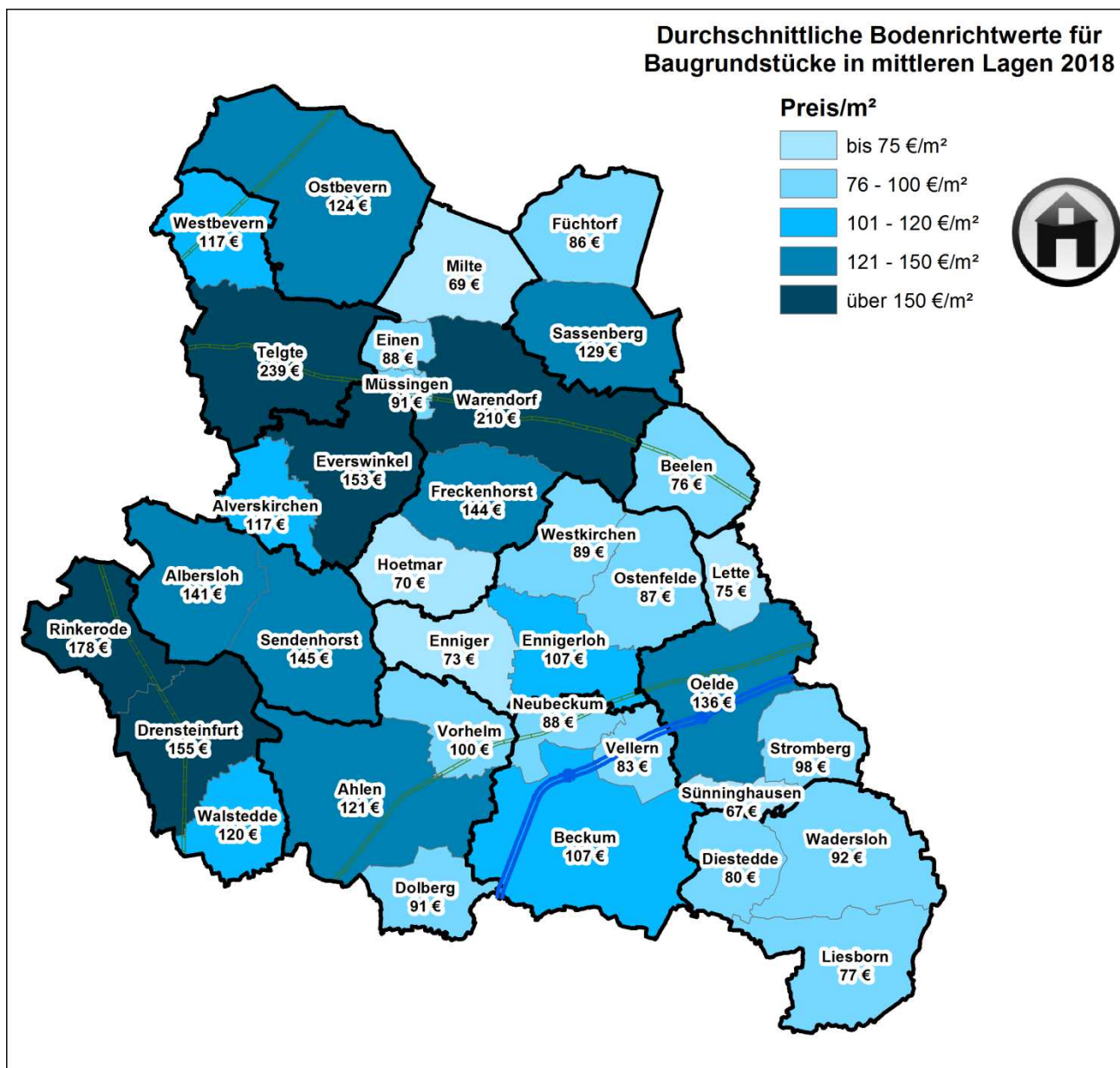


Abbildung 24

Übersicht über die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus

In der folgenden Tabelle 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.

Durchschnittliche beitragsfreie Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus per 01.01.2018

Gemeinde Ortsteil	Lageklassen								
	gute Lage			mittlere Lage			einfache Lage		
	von €	bis €	Mittel €	von €	bis €	Mittel €	von €	bis €	Mittel €
Ahlen	120	230	181	85	185	121	60	125	87
Dolberg	115	115	115	80	100	91	50	75	60
Vorhelm	125	125	125	80	120	100	90	90	90
Beckum	115	200	141	85	160	107	50	100	82
Neubeckum	100	150	111	75	115	88	40	75	66
Roland	---	---	---	---	---	---	55	55	55
Vellern	110	110	110	80	85	83	50	55	53
Beelen	90	100	95	70	80	76	35	45	39
Drensteinfurt	155	200	173	135	185	155	70	150	132
Rinkerode	190	220	211	160	200	178	140	170	163
Walstedde	130	145	134	90	150	120	105	125	111
Ennigerloh	115	155	133	80	125	107	40	90	71
Enniger	75	90	80	55	75	73	70	70	70
Ostenfelde	90	105	97	80	90	87	---	---	---
Westkirchen	95	95	95	75	100	89	---	---	---
Everswinkel	155	175	159	140	180	153	---	---	---
Alverskirchen	130	150	134	105	125	117	---	---	---
Oelde	130	200	157	115	155	136	60	140	108
Lette	90	100	92	75	75	75	---	---	---
Stromberg	110	140	124	85	125	98	40	70	60
Sünninghausen	75	100	79	65	70	67	---	---	---
Ostbevern	130	180	155	80	150	124	40	70	54
Sassenberg	130	155	135	115	140	129	110	130	120
Füchtorf	95	100	96	85	95	86	---	---	---
Sendenhorst	150	180	164	135	160	145	130	135	132
Albersloh	155	200	163	135	150	141	100	130	126
Telgte	230	385	275	180	270	239	55	230	169
Westbevern	130	130	130	100	135	117	75	80	76
Wadersloh	95	120	107	65	100	92	55	55	55
Diestedde	75	100	79	80	80	80	45	50	48
Liesborn	75	85	77	65	105	77	45	70	62
Warendorf	200	395	269	165	305	210	125	170	157
Einen	110	110	110	85	95	88	---	---	---
Freckenhorst	165	185	169	130	180	144	90	130	115
Hoetmar	75	85	77	70	70	70	---	---	---
Milte	75	100	81	65	70	69	---	---	---
Müssingen	---	---	---	80	95	91	---	---	---

4.7.4.1.2 Geschosswohnungsbau

Die Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks beträgt ca. 600 m² 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.

4.7.4.1.3 Gemischte Bauflächen

Zu den gemischten Bauflächen zählen die Dorf-, Misch- und Kerngebiete. Das Richtwertgrundstück für Misch- und Dorfgebiete hat eine Größe von 600 m² und bezieht sich auf die angegebene Zahl der Geschosse. In Kerngebieten bezieht sich der Bodenrichtwert auf die angegebene Zahl der Geschosse und die Grundflächenzahl.

4.7.4.1.4 Gewerbe

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

Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke (Stichtag 01.01.2018)

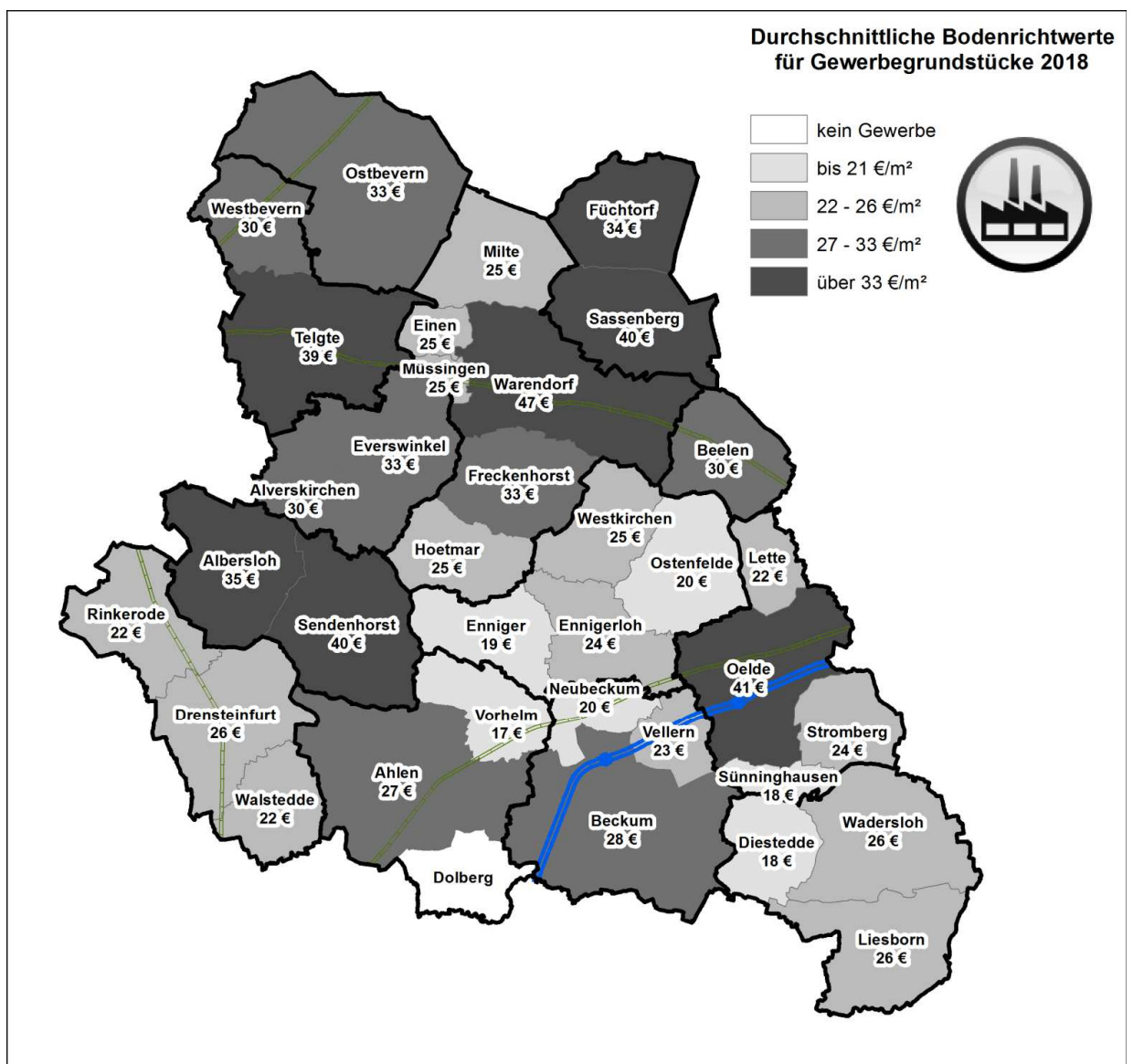


Abbildung 25

Die nachfolgende Tabelle zeigt gebietstypische Werte für gewerbliche Bauflächen im Kreis Warendorf. Für die Beurteilung eines Einzelfalles wird jedoch empfohlen, eine Einzelauskunft zum Bodenrichtwert einzuholen. Hierdurch ist, soweit ein zutreffender Bodenrichtwert ermittelt wurde, eine wesentlich differenzierte Aussage möglich. Die Werte sind für beitragsfreie Grundstücke angegeben.

Gebietstypische Werte für gewerbliche Bauflächen		
Gemeinde	Gewerbliche Bauflächen	
	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete €/m ²	Gebiete mit besonderer gewerblichen Nutzung (z.B. Einzelhandel) €/m ²
Ahlen	15 - 75	55 - 170
Beckum	15 - 41	35 - 100
Beelen	25 - 30	---
Drensteinfurt	13 - 35	50 - 80
Ennigerloh	13 - 35	27 - 70
Everswinkel	27 - 33	---
Oelde	18 - 50	50 - 125
Ostbevern	25 - 35	80 - 110
Sassenberg	20 - 40	40 - 150
Telgte	30 - 65	90
Wadersloh	18 - 32	55
Warendorf	25 - 80	40 - 90

4.7.4.1.5 Sonderbauflächen

Sondergebiete für Erholung

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

Vier Bodenrichtwertzonen wurden für Campingplätze ausgewiesen. Der Mittelwert hierfür liegt kreisweit bei 15 €/m².

Der Bodenrichtwert für Gebiete mit Wochenendhäusern liegt im Mittel bei 56 €/m². Hier liegen Werte in der Spanne von 35 €/m² bis 85 €/m² vor. Kreisweit wurden fünf Bodenrichtwertzonen ausgewiesen.

Die Bodenrichtwerte für Sondergebiete für Pferdesport liegen, je nach Lage der Gebiete, bei 20 €/m² bis 100 €/m². 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.

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel

Der Bodenrichtwert dieser Flächen (i.d.R. großflächiger Einzelhandel) liegt im Durchschnitt über das gesamte Kreisgebiet bei 80 €/m². Die Spanne reicht von 27 €/m² bis 170 €/m². Insgesamt wurden 46 Bodenrichtwertzonen für diese Sondergebiete ausgewiesen, siehe auch Kapitel 4.7.4.1.4.

Sondergebiete für Gemeinbedarf

Seit 2017 führt der Gutachterausschuss diese Sondergebiete (SN) extra im Grundstücksmarktbericht auf. Hierfür existieren keine Richtwerte, nur innerörtliche Abgrenzungen der Zonen mit einer dem Gemeinbedarf zuzurechnenden Nutzung. Nähere Auskünfte hierzu erteilt der Gutachterausschuss.

4.7.4.1.6 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 Richtwertgrundstück für Wohnen im Außenbereich hat eine Größe bis ca. 1.000 m², ist beitragsfrei und hat eine ein- bis zweigeschossige Bauweise.

Richtwerte für Wohnen im Außenbereich im Kreis Warendorf (Stichtag: 01.01.2018)

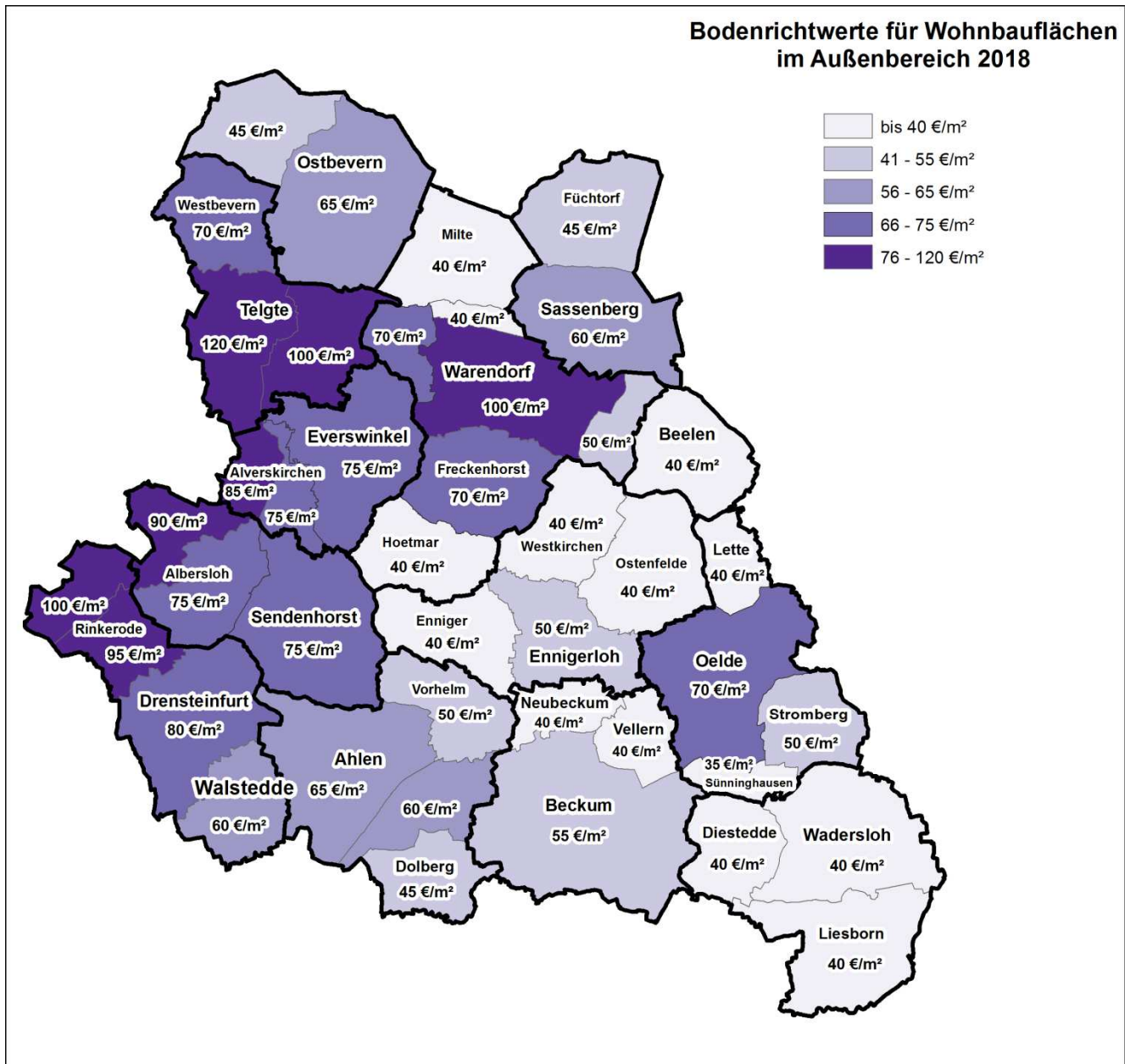


Abbildung 26

4.7.5 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

4.7.5.1 Ackerland

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

Richtwerte für Ackerland im Kreis Warendorf (Stichtag: 01.01.2018)

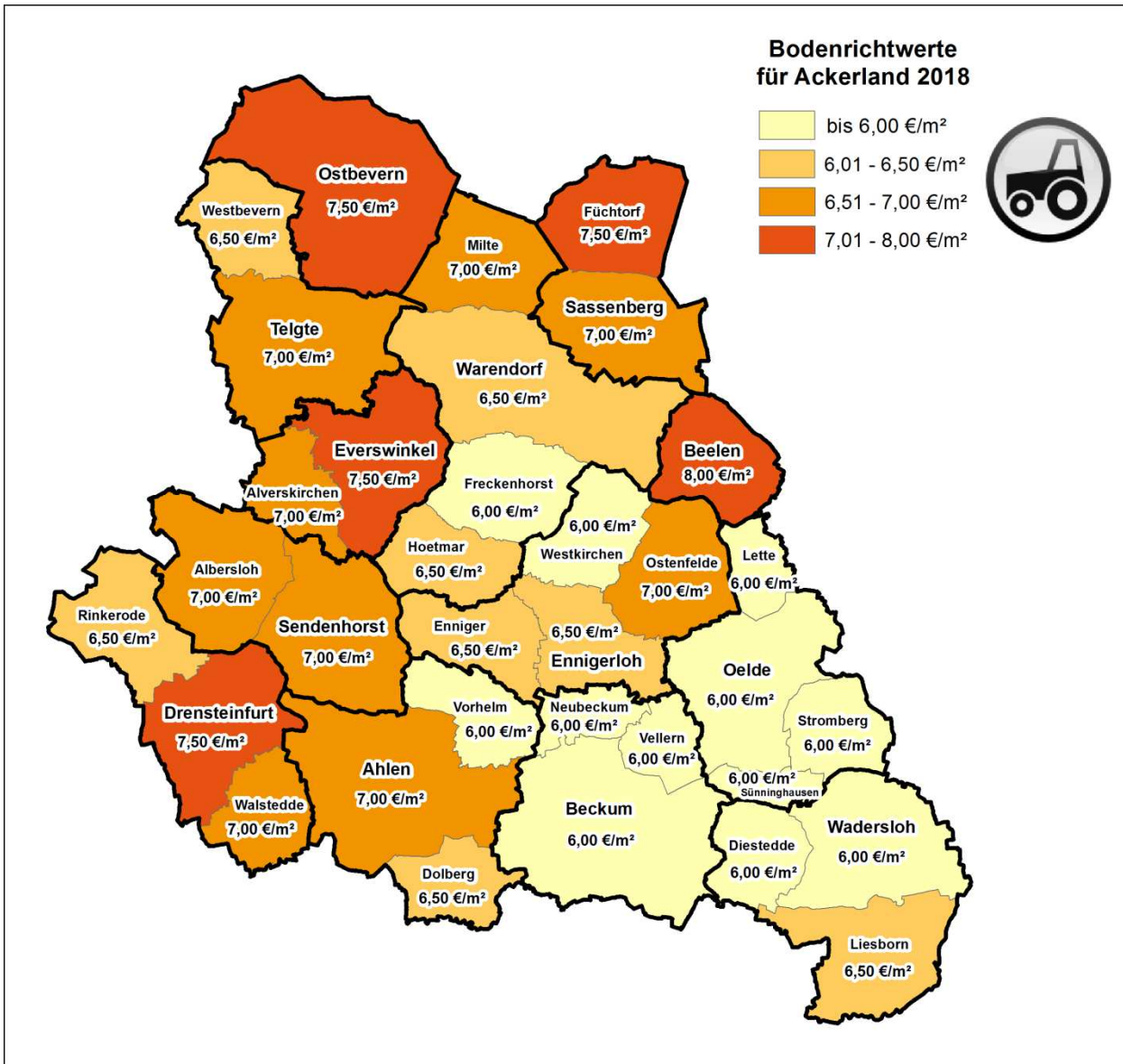


Abbildung 27

4.7.5.2 Grünland

Das Richtwertgrundstück 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.

4.7.5.3 Forst

Das Bodenrichtwertgrundstück für Forstflächen hat eine Mindestgröße von 1 ha und ist im ganzen Kreis einheitlich.

Der Wert beinhaltet einen durchschnittlichen Aufwuchs. Ein besonderer Aufwuchs, z.B. ein alter Eichenbestand, muss von einem Forstsachverständigen bewertet werden.

Im Kreis Warendorf wurde der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen mit 1,60 €/m² beschlossen.

4.7.6 Bodenrichtwerte für sonstige Flächen

4.7.6.1 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 üblicherweise bei etwa dem 2,5 bis 3,5-fachen des Bodenrichtwertes für Ackerland.

Gartenlandflächen im Außenbereich (freie Feldlage)

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

Abbauflächen

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

4.7.7 Umrechnungskoeffizienten

Abweichung vom Bodenrichtwertgrundstück

Unverbaute Randlagen

Für das Berichtsjahr 2017 lagen nicht genügend geeignete Kauffälle für eine Auswertung zu unverbauten Randlagen vor. Grundsätzlich lässt sich aber sagen, dass Kaufpreise für eine unverbaute Randlage im Durchschnitt deutlich höher liegen als der Bodenrichtwert.

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 m² bis 900 m² 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 zu zuverlässigen Ergebnissen führten. Für derartige Grundstücke sind nach sachverständigem Ermessen ggf. Zu- bzw. Abschläge vorzunehmen.

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.

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.

4.7.8 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). Die Indexreihen werden aus den flächenhaften, gewichteten Mittelwerten der Bodenrichtwerte der entsprechenden Lagequalität abgeleitet. Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

4.7.8.1 Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus

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

Kreis Warendorf				
Stichtag				alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache 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
01.01.2014	110,6	106,9	104,2	108,2
01.01.2015	112,0	107,8	104,5	109,3
01.01.2016	120,0	115,0	109,8	116,7
01.01.2017	125,7	121,5	114,3	122,7
01.01.2018	129,3	125,3	117,2	126,5

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

Ahlen				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	
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
01.01.2014	105,8	100,9	103,4	103,7
01.01.2015	105,9	100,9	103,3	103,7
01.01.2016	109,2	99,6	112,6	109,2
01.01.2017	119,8	108,4	107,7	112,9
01.01.2018	120,0	108,8	107,7	113,2

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

Beckum				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	
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
01.01.2014	103,0	99,4	93,8	99,8
01.01.2015	103,0	99,4	92,9	99,6
01.01.2016	103,0	99,4	92,9	99,6
01.01.2017	103,0	99,4	92,9	99,6
01.01.2018	102,9	99,6	92,9	99,9

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

Beelen				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	
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
01.01.2014	122,3	111,9	110,7	110,4
01.01.2015	127,9	111,9	110,7	112,5
01.01.2016	127,9	111,9	110,7	112,6
01.01.2017	127,9	111,9	110,7	112,5
01.01.2018	127,9	111,9	110,7	112,5

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

Drensteinfurt				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	
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
01.01.2014	98,8	99,7	97,6	99,0
01.01.2015	98,1	99,5	97,6	98,9
01.01.2016	112,8	110,5	107,0	111,1
01.01.2017	112,8	110,9	107,0	111,3
01.01.2018	120,5	113,9	110,1	115,8

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

Ennigerloh				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	
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
01.01.2014	92,6	101,2	105,6	99,4
01.01.2015	93,2	100,3	104,5	99,1
01.01.2016	93,2	100,4	104,5	99,1
01.01.2017	93,9	103,3	104,6	101,1
01.01.2018	95,2	106,4	108,7	103,8

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

Everswinkel				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	
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
01.01.2014	107,3	112,6	---	111,0
01.01.2015	107,3	112,6	---	111,0
01.01.2016	111,3	121,9	---	118,3
01.01.2017	118,8	124,5	---	122,6
01.01.2018	128,5	137,4	---	134,4

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

Oelde				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	
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
01.01.2014	112,6	110,7	103,4	112,3
01.01.2015	112,9	110,8	103,3	112,5
01.01.2016	113	110,8	103,3	112,5
01.01.2017	119,8	122,9	117,1	122,5
01.01.2018	127,2	135,1	127,8	132,7

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

Ostbevern				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
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
01.01.2014	107,3	106,3	105,7	107,9
01.01.2015	107,3	106,3	105,7	107,9
01.01.2016	133,9	126,0	105,7	131,4
01.01.2017	133,9	126,0	105,7	131,4
01.01.2018	133,9	126,0	105,7	131,4

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

Sassenberg				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	
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
01.01.2014	118,3	120,7	118,1	119,5
01.01.2015	118,3	120,7	118,1	119,5
01.01.2016	131,8	134,9	140,5	133,8
01.01.2017	131,8	134,9	140,5	133,8
01.01.2018	146,6	150,7	160,6	149,4

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

Sendenhorst				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	
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
01.01.2014	110,5	106,4	122,2	109,3
01.01.2015	111,0	106,9	123,0	109,9
01.01.2016	111,0	106,9	123,0	109,9
01.01.2017	111,0	106,9	122,9	109,9
01.01.2018	120,0	115,2	134,0	118,9

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

Telgte				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	
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
01.01.2014	108,0	105,2	93,2	105,5
01.01.2015	113,9	109,9	97,1	111,1
01.01.2016	129,6	123,2	109	125,2
01.01.2017	146,4	139,3	121,5	141,4
01.01.2018	146,4	139,9	121,5	141,7

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

Wadersloh				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	
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
01.01.2014	101,0	102,2	101,8	100,5
01.01.2015	102,6	105,0	105,6	102,7
01.01.2016	105,5	104,9	105,6	104,3
01.01.2017	106,2	107,7	105,6	106
01.01.2018	110,6	115,5	111,2	112,1

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

Warendorf				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	
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	12,1	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
01.01.2014	134,2	123,5	129,8	128,0
01.01.2015	137,5	126,5	131,7	131,2
01.01.2016	156,4	144,5	152,2	149,8
01.01.2017	176,9	163,1	175,9	169,6
01.01.2018	176,3	165,4	178,1	171,1

4.7.8.2 Gewerbeflächen

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

Kreis Warendorf				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache 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
01.01.2014	109,6	109,7	110,1	110,7
01.01.2015	109,8	109,7	110,1	111,1
01.01.2016	110,4	109,7	111,2	111,6
01.01.2017	111,8	119,8	117,7	116,8
01.01.2018	112,7	119,1	118,7	117,0

4.7.8.3 Ackerland

Bodenpreisindex für Ackerland im Kreis Warendorf
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

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
01.01.2014	269	215	185	254	215	187	207	192	182	200	159	204	203	206
01.01.2015	280	235	213	266	243	245	221	233	199	253	195	222	244	236
01.01.2016	289	235	213	299	252	245	233	244	206	261	215	232	249	245
01.01.2017	303	290	284	314	311	251	253	282	223	304	241	278	267	276
01.01.2018	339	296	284	321	317	283	267	282	232	314	241	286	267	286

4.7.9 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Thema derzeit nicht besetzt.

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Umsätze

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

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

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

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	763	+0,3 %
Geldumsatz	168,58 Mio. €	+9,6 %
Flächenumsatz	47,46 ha	-8,2 %

5.1.2 Durchschnittspreise

Durchschnittspreis für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser (ohne Erbbau u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Mittlerer Kaufpreis	220.944 €	+9,8 %

Umsätze Ein- und Zweifamilienhäuser in den Städten und Gemeinden
(ohne Erbbau und Außenbereich)

Stadt / Gemeinde	Kauffälle		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Kauffälle	Änderung zum Vorjahr [%]	Umsatz [Mio. €]	Änderung zum Vorjahr [%]	Umsatz [ha]	Änderung zum Vorjahr [%]
Ahlen	201	-4,3 %	34,40	+1,2 %	10,78	-32,3 %
Beckum	123	-2,4 %	22,44	+9,5 %	8,46	+12,9 %
Beelen	6	-25,0 %	1,25	-34,8 %	0,26	-54,1 %
Drensteinfurt	37	-15,9 %	12,99	+11,9 %	2,15	-27,8 %
Ennigerloh	44	-8,3 %	9,19	+18,1 %	3,47	+1,0 %
Everswinkel	36	+38,5 %	9,27	+32,4 %	2,14	+47,3 %
Oelde	58	-1,7 %	12,77	+11,5 %	4,33	+0,9 %
Ostbevern	14	+0,0 %	3,52	-5,8 %	0,88	+4,9 %
Sassenberg	29	+7,4 %	6,41	+4,0 %	1,86	-0,9 %
Sendenhorst	25	+0,0 %	5,74	+19,8 %	1,58	-14,8 %
Telgte	58	-3,3 %	18,19	+1,8 %	2,93	-8,4 %
Wadersloh	26	-13,3 %	5,87	-4,8 %	2,22	-2,3 %
Warendorf	106	+20,5 %	26,56	+27,0 %	6,40	+16,8 %
Kreis Warendorf	763	-0,3 %	168,6	+9,5 %	47,5	-8,2 %

5.1.3 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.3.1 Umsätze

Umsatzentwicklung freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser
(ohne Erbbau u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	463	-1,5 %
Geldumsatz	113,08 Mio. €	+8,9 %
Flächenumsatz	35,45 ha	-8,0 %

5.1.3.2 Durchschnittspreise

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Durchschnittspreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
(ohne Erbbau u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Mittlerer Kaufpreis	244.233 €	+10,5 %

Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
(ohne Erbbau und Außenbereich)

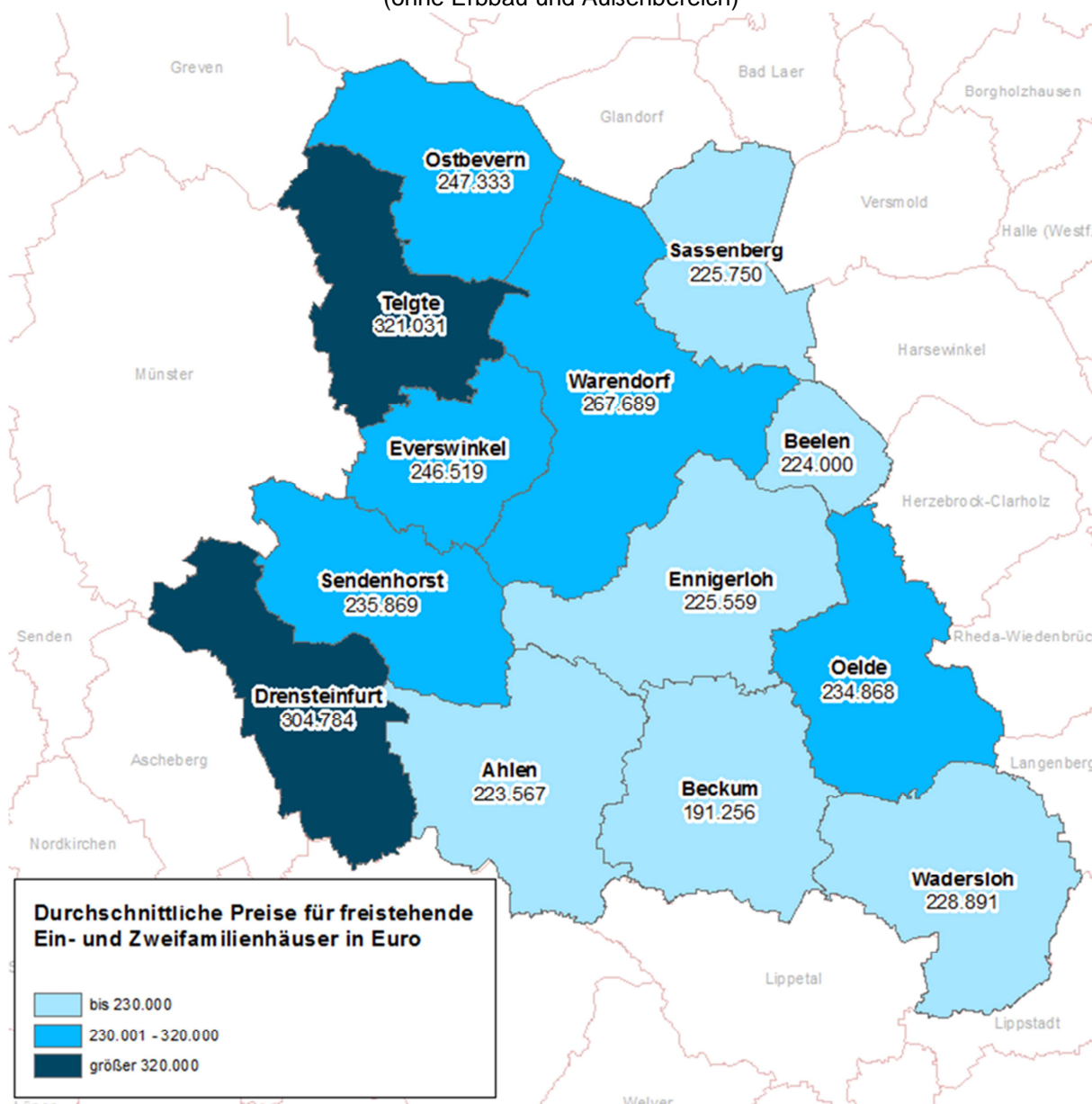


Abbildung 28

Die nachstehende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise von ausgewerteten weiterverkauften und freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einer Grundstücksfläche zwischen 330 und 800 m². Eine Auswertung der Erstverkäufe erfolgt aufgrund der zu geringen Anzahl an Kauffällen nicht

Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
(ohne Erbbau u. Außenbereich)
(Weiterverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 330 bis 800 m²)

Weiterverkäufe	Ø Kaufpreis €	Ø Boden- richtwert €/m²	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
2013	182.333	114,5	267
2014	196.457	119,9	283
2015	199.348	117,2	228
2016	231.449	130,2	123
2017	236.737	137,0	294

Preisentwicklung 2017

Der Durchschnittspreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkauf) ist gegenüber dem Vorjahr um +2,3 % gestiegen. Unter Berücksichtigung der Baujahre der Objekte ergibt sich eine durchschnittliche Preissteigerung von +14,5 %.

5.1.4 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

5.1.4.1 Umsätze

Umsatzentwicklung Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
(ohne Erbbau u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	230	+1,8 %
Geldumsatz	45,98 Mio. €	+13,1 %
Flächenumsatz	10,01 ha	+4,2 %

5.1.4.2 Durchschnittspreise

Durchschnittspreis für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
(ohne Erbbau u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Mittlerer Kaufpreis	199.913 €	+11,2 %

Durchschnittspreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
(ohne Erbbau u. Außenbereich)

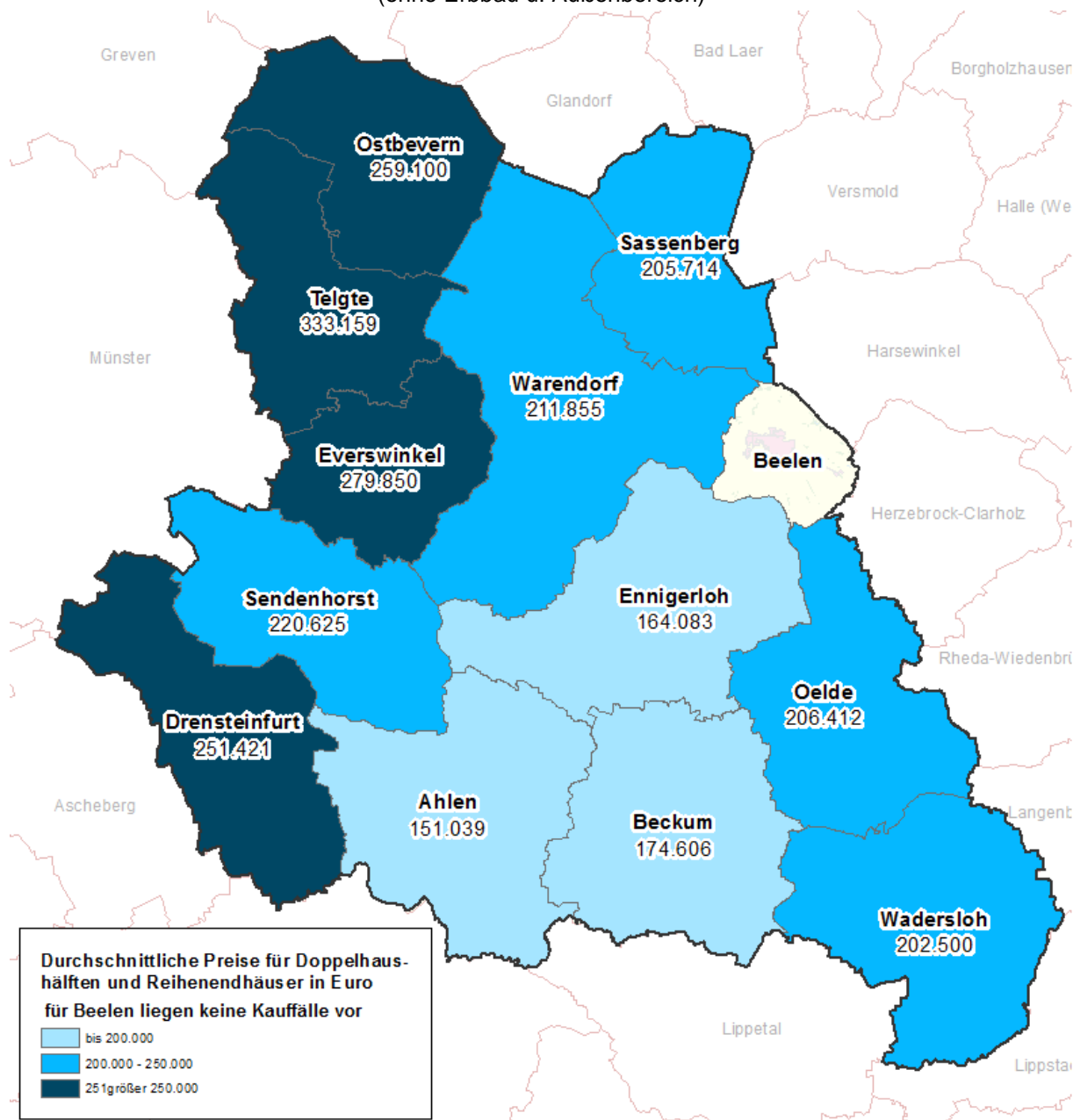


Abbildung 29

Die nachstehende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise von ausgewerteten Erstverkäufen von Doppelhaushälften und Reihenendhäusern mit einer Grundstücksfläche zwischen 170m² und 550 m².

Durchschnittspreise für Erstverkäufe für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

(ohne Erbbau u. Außenbereich)

(Erstverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 170 bis 550 m²)

	Ø Kaufpreis €	Ø Bodenrichtwert €/m ²	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
2013	207.402	124,0	5
2014	263.059	130,1	14
2015	289.406	158,8	8
2016	298.018	172,5	16
2017	344.050	171,2	13

Die nachstehende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise der vergangenen Jahre von ausgewerteten weiterverkauften Doppelhaushälften und Reihenendhäusern mit einer Grundstücksfläche zwischen 170m² und 550 m².

Durchschnittspreise für Weiterverkäufe für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

(ohne Erbbau u. Außenbereich)

(Weiterverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 170 bis 550 m²)

Weiterverkäufe	Ø Kaufpreis €	Ø Bodenrichtwert €/m ²	Anzahl auswertbare 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
2013	158.134	116,3	152
2014	157.276	113,7	174
2015	160.109	111,5	125
2016	178.247	122,5	163
2017	198.453	133,0	163

Preisentwicklung 2017

Der Durchschnittspreis für erstverkaufte Doppelhaushälften und Reihenendhäuser ist gegenüber dem Vorjahr um +15,4 % gestiegen.

Der Durchschnittspreis für Weiterverkäufe steigt, wie im Jahr zuvor, um +11,3 %, die Zahl der Kauffälle blieb unverändert. Unter Berücksichtigung der Baujahre der Objekte ergibt sich für weiterverkaufte Doppelhaushälften und Reihenendhäuser eine durchschnittliche Preissteigerung von +5,7 %.

5.1.5 Reihemittelhäuser

5.1.5.1 Umsätze

Umsatzentwicklung Reihemittelhäuser (ohne. Erbbau u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	54	-2,2 %
Geldumsatz	7,3 Mio. €	-22,4 %
Flächenumsatz	1,26 ha	-64,5 %

5.1.5.2 Durchschnittspreise

Durchschnittspreis für Reihemittelhäuser (einschl. Erbbau u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Mittlerer Kaufpreis	135.185 €	-0,9 %

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

Durchschnittspreise für Weiterverkäufe für Reihemittelhäuser
(ohne Erbbau u. Außenbereich)
(Weiterverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 140 bis 320 m²)

	Ø Kaufpreis €	Ø Bodenrichtwert €/m ²	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
2013	115.562	106,8	33
2014	112.909	109,8	42
2015	102.548	101,9	42
2016	139.167	124,5	40
2017	135.187	111,8	54

Preisentwicklung 2017

Der Durchschnittspreis für Reihemittelhäuser (Weiterverkauf) ist gegenüber dem Vorjahr um 2,9% gesunken. Unter Berücksichtigung der Baujahre der Objekte zeigt sich eine durchschnittliche Preissteigerung von rund 3%

5.1.6 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Thema derzeit nicht besetzt.

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Umsätze

Umsatzentwicklung Drei- und Mehrfamilienhäuser (ohne Erbbau u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	62	+3,3 %
Geldumsatz	18,90 Mio. €	-10,0 %
Flächenumsatz	5,63 ha	+2,5 %

5.2.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Thema derzeit nicht besetzt.

5.2.3 Indexreihen

Aufgrund der wenigen Kauffälle sind keine Indexreihen vorhanden.

5.2.4 Durchschnittspreise

Durchschnittspreis für Drei- und Mehrfamilienhäuser (ohne Erbbau u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Mittlerer Kaufpreis	304.839 €	-12,9 %

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

Thema derzeit nicht besetzt

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

5.4.1 Umsätze

Umsatzentwicklung sonstiger bebauter Grundstücke (ohne Erbbau u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	134	+1,5 %
Geldumsatz	41,48 Mio. €	-40,7 %
Flächenumsatz	46,94 ha	-48,0 %

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.

5.4.2 Durchschnittspreise

Thema derzeit nicht besetzt

5.5 Liegenschaftszinssätze

5.5.1 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

Für die Untersuchung der Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser standen insgesamt 87 Verkaufsfälle aus dem Jahr 2017 zur Verfügung. Bei der Auswertung wurden freistehende Einfamilienhäuser von der Gruppe der Reihenend- und Doppelhäuser unterschieden. Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen von Zweifamilienhäusern können hier keine Aussagen getroffen werden. Ebenso konnte keine Auswertung für Reihenmittelhäuser erfolgen.

Die Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze ist in Kapitel 8.1 beschrieben.

Kaufpreise für Grundstücke mit Gebäuden mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren wurden in der Auswertung nicht berücksichtigt.

Da für Gebäude mit Restnutzungsdauern von weniger als 35 Jahren nur wenige Verkäufe vorlagen, können die Liegenschaftszinssätze nicht ohne weiteres auf Verkäufe mit solchen Gebäuderestnutzungsdauern übertragen werden. Entsprechendes gilt bei Ein- u. Zweifamilienhäuser und Reihen- und Doppelhäuser, deren bereinigter Kaufpreis pro m² Wohnfläche um mehr als 300 €/m² vom Mittelwert abweicht.

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

Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser und Reihenend- und Doppelhäuser (Verkaufsjahr 2017)

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz Mittelwert Standard- abw. Spanne	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert, Standardabweichung u. Spanne)					
				∅ Wohnfläche (WF in m ²)	∅ Bereinigter Kaufpreis (in €/m ² WF)	∅ Miete* (in €/m ²)	∅ Bew.-kosten (in % d. Rohertrags)	∅ Restnutzungsdauer (in Jahren)	∅ GND (in Jahren)
freistehende Einfamilienhäuser	2,1 0,5 0,7 - 3,0	52	1 (2017)	153 37 105 - 271	1.946 469 667 - 3.094	5,8 0,7 4,0 - 8,0	22 6,3 14 - 40	60 14 31 - 80	80 0 70 - 80
Reihenend- und Doppelhäuser	2,3 0,6 1,3 - 3,9	35	1 (2017)	133 28 86 - 235	1.844 388 919 - 2.692	5,9 0,4 5,0 - 7,0	21 4,6 14 - 34	59 14 33 - 80	80 0 80 - 80

* die Miete kann ggf. auch die Miete für einen Stellplatz/Garage enthalten

Der Liegenschaftszinssatz hängt signifikant von

1. dem bereinigten Kaufpreis pro m² Wohnfläche, d.h. von Lage und Ausstattung, und
2. der Restnutzungsdauer ab.

Gegenüber dem mittleren Liegenschaftszinssatz steigt der Liegenschaftszinssatz

1. bei Einfamilienhäusern bzw. Reihenend- und Doppelhäusern um 0,1 %-Punkte, wenn der Kaufpreis pro m² Wohnfläche um 100 € geringer als der Mittelwert ist, und
2. bei Einfamilienhäusern um 0,03 bzw. bei Reihen- und Doppelhäusern um 0,04 %-Punkte für jedes weitere Jahr Restnutzungsdauer.

Entsprechend ist bei geringeren Restnutzungsdauern und höheren Preisen pro m² Wohnfläche der Liegenschaftszins geringer.

**Entwicklung der Liegenschaftzinssätze im AGVGA Modell 2013
für Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihen- und Doppelhäuser**

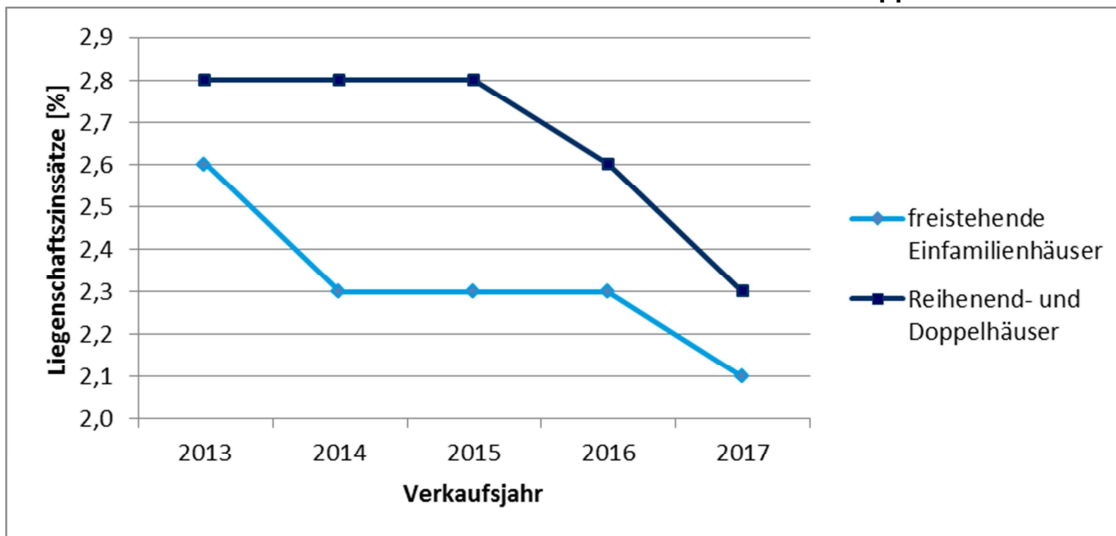


Abbildung 30

5.5.2 Liegenschaftzinssätze für Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte und gewerblich genutzte Gebäude

Grundlage für die Untersuchung der Liegenschaftzinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser für den Kreis Warendorf bildeten 23 Verkaufsfälle aus den Jahren 2016 und 2017. Kaufpreise für Grundstücke mit Gebäuden mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren wurden in der Auswertung nicht berücksichtigt.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Coesfeld hat eine Auswertung über Liegenschaftzinssätze 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, der Stadt Bocholt und dem Kreis Warendorf.

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 Liegenschaftzinssätze für diese Gebäudetypen erfahrungsgemäß in dem unten aufgeführten Rahmen.

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte und gewerblich genutzte Gebäude

Gebäud eart	Liegen- schaft szins- satz Mittelwert Standarda	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäfts- jahre	Kennzahlen (Mittelwert, Standardabweichung u. Spanne)						
				∅ Wohn-/ Nutzfläche (in m ²)	∅ Bereinigter Kaufpreis (in €/m ²)	∅ Miete (in €/m ²)	∅ Bew.- kosten (in % d. Rohertrags)	∅ Rohertragsf aktor	∅ Rest- nutzungs- dauer (in Jahren)	∅ GND (in Jahren)
Drei- und Mehr- familienhäuser (Kreis Warendorf)	4,1 1,3 2,1 - 6,9	23	2 (2016/2017)	453 205 214 - 1098	1056 489 641 - 2594	5,4 0,8 4,0 - 8	28 4,3 18 - 34	16 5 10 - 31	43 16 27 - 80	80 0 80 - 80
Dreifamilienhä- user (MSL-Kreise)	3,8 0,7	50	3 (2015-2017)	262 58	995 292	5,24 0,81	29 5	16,0 3,0	43 14	80 2
Mehrfamilienh- äuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) (MSL-Kreise)	4,3 0,8	127	3 (2015-2017)	515 393	971 331	5,55 1,56	27 6	15 3,2	44 15	79 3
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag) (MSL-Kreise)	4,6 0,9	35	3 (2015-2017)	514 465	847 202	5,42 0,91	25 5	13,3 2,5	36 13	77 7
gemischt genutzte Gebäude (bis 50% gewerblich)	4,0 - 6,5			Werte in Anlehnung an die gängige Literatur ermittelt						
gewerblich genutzte Gebäude	5,0 - 7,0			Werte in Anlehnung an die gängige Literatur ermittelt						

5.6 Sachwertfaktoren

Die nachstehenden Sachwertfaktoren sind nach dem neuen Modell der AGVGA.NRW 2013 auf der Basis von zwei Geschäftsjahren abgeleitet worden. Sie sind sachverständig anzuwenden.

5.6.1 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Für die Untersuchung standen insgesamt 115 Verkaufsfälle aus den Jahren 2016 und 2017 zur Verfügung. Bei der Auswertung konnten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zusammen ausgewertet werden. Kaufpreise für Grundstücke mit Gebäuden mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren wurden in der Auswertung nicht berücksichtigt.

Die Modellbeschreibung zur Auswertung der Sachwertfaktoren ist in Kapitel 8.2 beschrieben.

Kennzahlen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Verkaufsjahre 2016, 2017

Gebäudeart Ein- und Zweifamilienhäuser Bodenrichtwert- Klasse	Sachwert- faktoren			Kennzahlen (Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte)			
	Mittelwert Standardabw.	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø	Ø	Ø	Ø
				Vorläufiger Sachwert (€)	Bodenwertan- teil am vorläufigen Sachwert (%)	Bodenricht- wert (in €/m ²)	Rest- nutzungs- dauer (in Jahren)
alle BRW-Klassen	0,92 0,14	115	2 (2016, 2017)	306.095 76.943	26 10	136 48	56 16
bis 95 €/m ²	0,93 0,15	26	2 (2016, 2017)	299.898 55.548	22 7	82 8	51 15
100-165 €/m ²	0,90 0,13	63	2 (2016, 2017)	295.160 71.995	25 9	129 21	59 15
ab 170€/m ²	0,95 0,17	26	2 (2016, 2017)	338.787 85.954	33 11	208 27	53 18

5.6.2 Sachwertfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser

Für die Untersuchung standen insgesamt 96 Verkaufsfälle aus den Jahren 2016 und 2017 zur Verfügung. Bei der Auswertung konnten Doppelhäuser, Reihenend- sowie Reihenmittelhäuser zusammen ausgewertet werden. Kaufpreise für Grundstücke mit Gebäuden mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren wurden in der Auswertung nicht berücksichtigt.

Kennzahlen für Reihen- und Doppelhäuser, Verkaufsjahre 2016, 2017

Gebäudeart Reihenend-, Reihenmittel- und Doppelhäuser Bodenrichtwert- Klasse	Sachwert- faktoren			Kennzahlen (Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte)			
	Mittelwert Standardabw.	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø	Ø	Ø	Ø
				Vorläufiger Sachwert (€)	Bodenwertan- teil am vorläufigen Sachwert (%)	Bodenricht- wert (in €/m ²)	Rest- nutzungs- dauer (in Jahren)
alle BRW-Klassen	1,03 0,17	96	2 (2016, 2017)	225.856 50.313	21 7	147 51	57 14
bis 95€/m ²	1,05 0,15	13	2 (2016, 2017)	211.110 32.098	18 4	86 8	47 9
100-165 €/m ²	0,99 0,16	59	2 (2016, 2017)	223.376 37.694	25 6	130 20	56 14
über 170 €/m ²	1,11 0,16	24	2 (2016, 2017)	239.942 47.418	25 6	221 31	64 15

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

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

Die folgende tabellarische Übersicht zeigt, bezogen auf den Gesamtkreis, die Entwicklung der Preise pro Quadratmeter Wohnfläche für Wohnungen ohne Sonderausstattung. Da nicht zu allen Kauffällen Wohnflächenangaben vorliegen, können nicht alle Fälle in den weiteren Tabellen und Grafiken berücksichtigt werden.

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.

6.1.1 Durchschnittspreise

Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche
(auswertbare Fälle)

Verkaufsart	2014 - 2016			2017		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø €/m ² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø €/m ² Wohnfl.
Erstverkauf -Neubau -	337	82	2.439	140	84	2.578
Weiterverkauf Altersklasse						
2000 - 2015*	146	84	1.728	32	77	1.931
1990 - 1999	211	79	1.420	76	71	1.503
1980 - 1989	145	80	1.199	29	81	1.042
1970 - 1979	189	81	945	42	76	926
1960 - 1969	182	72	833	34	79	842
1950 - 1959	94	72	756	22	78	887
1920 - 1949	158	107	1.149	7	79	976
bis 1919	7	111	503	---	---	---
Gesamt	616	82	1.156	242	77	1.158

--- = es liegen weniger als 3 auswertbare Fälle vor, in der Gesamtsumme sind alle Kauffälle berücksichtigt

* = Altersklasse bezieht sich auf das aktuelle Jahr

Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum

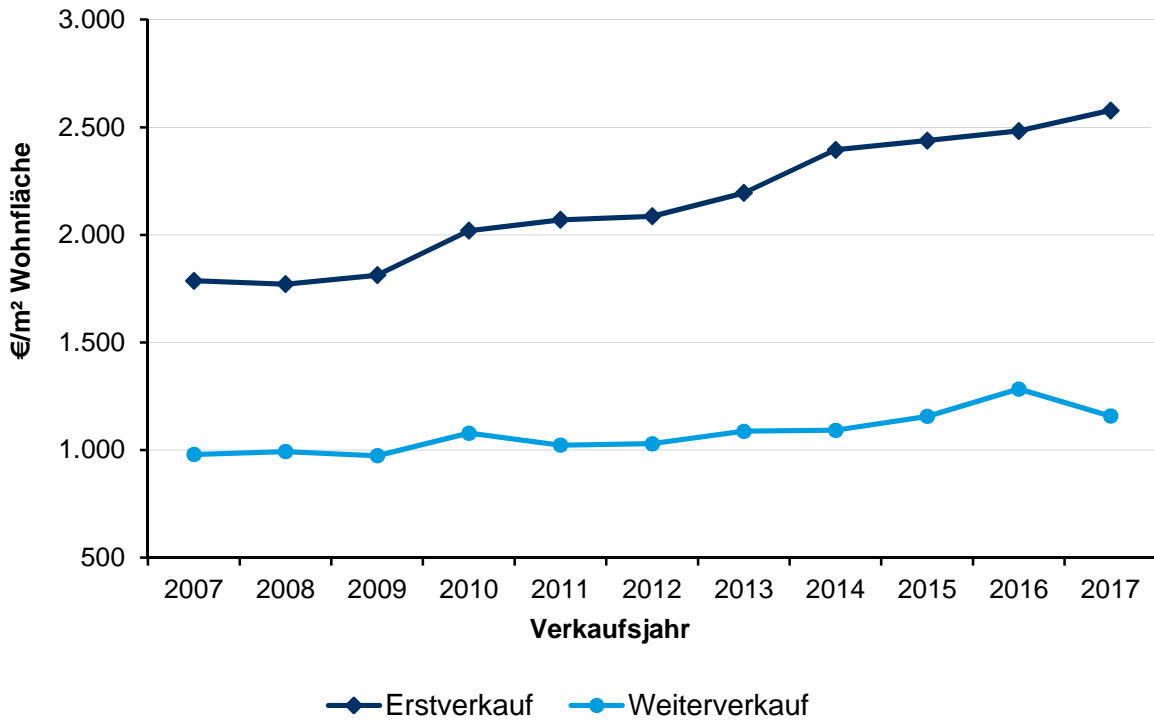


Abbildung 31

Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche (auswertbare Fälle)

	Wohnungseigentum		
	Erstverkäufe	Weiterverkäufe	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 %
2014	+9,1 %	+0,4 %	-12,2 %
2015	+1,8 %	+6,0 %	+13,4 %
2016	+1,8 %	+11,0 %	+5,5 %
2017	+3,8 %	-9,8 %	-16,3 %

Entwicklung in den umsatzstärksten Städten

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

Informationen zu weiterverkauftem Wohnungseigentum stehen im nächsten Kapitel 6.1.2.

Gemeinde	Fallzahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø €/m ² Wohnfl.
Ahlen	27	90	2543
Beckum	16	81	2455
Drensteinfurt	7	66	2678
Ennigerloh	5	94	1777
Everswinkel	15	95	2489
Oelde	19	87	2585
Ostbevern	6	76	2493
Sassenberg	4	68	2247
Telgte	26	77	3106
Wadersloh	5	73	2053
Warendorf	5	106	2612

6.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

6.1.2.1 Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein Normobjekt des entsprechenden Teilmarktes. Die Immobilienrichtwerte sind unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.

Zum Stichtag 01.01.2017 hat der Gutachterausschuss erstmalig Immobilienrichtwerte für Weiterverkäufe von **Wohnungseigentum** beschlossen, da diese immerhin 30 % der kreisweit verkauften Immobilien und 20 % des Geldumsatzes ausmachen. Die Immobilienrichtwerte für Einfamilienhäuser sollen in einem zweiten Schritt folgen.

Die Datengrundlage bildeten 2214 ausgewertete Kauffälle von 2005 bis 2016. 2018 erfolgte eine Anpassung der Immobilienrichtwerte an die vorliegende Marktsituation. 244 geeignete Kauffälle aus 2017 konnten hierfür berücksichtigt werden.

Informationen zur Ableitung der Immobilienrichtwerte und den zu den zugrunde gelegten Merkmalen der untersuchten Teilmärkte sind im Kapitel 8.3 erläutert.

Für den Teilmarkt Wohnungseigentum hat das Normobjekt folgende Merkmale:

Bewertungsmodell für Wohnungseigentum
Beschreibung des Normobjekts

Merkmale	Regression
Alter	13 - 17
Wohnfläche	81 - 100
Wohnanlage	4 - 6
Kaufzeitpunkt	2017
Ausstattungs-kategorie	Mittel

Unterschiede in den Merkmalen des Immobilienrichtwertobjektes zum Bewertungsobjekt müssen durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Berechnungsbeispiel Immobilienvergleichswert

Merkmale	Immobilienrichtwert aus Karte: 1850 €/m ²		
	Immobilienrichtwertmerkmale	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Alter (wirkliche)	18 - 22	20	1
Wohnfläche	61 - 80	52	0,98
Ausstattungs-kategorie	3 (mittel)	3 (mittel)	1
Anzahl Wohneinheiten	4 - 6	2	1,06

Vergleichswert des Bewertungsobjektes : 1850 €/m² x (1 x 0,98 x 1 x 1,06) = 1921,78 €/m²

Immobilienvergleichswert: **1920 €/m²**

Wohnungseigentum: Umrechnungskoeffizienten für die Altersklassen

Alter	Bewertungsobjekt													
	Richtwert	3-7	8-12	13 - 17	18 - 22	23 - 27	28 - 32	33 - 37	38 - 42	43 - 47	48 - 52	53 - 57	58 - 89	90 - 150
3 - 7	1,00	0,92	0,90	0,90	0,78	0,74	0,66	0,65	0,63	0,61	0,57	0,58	0,61	
8 - 12	1,09	1,00	0,97	0,97	0,85	0,80	0,71	0,71	0,68	0,66	0,62	0,63	0,66	
13 - 17	1,12	1,03	1,00	1,00	0,88	0,83	0,73	0,73	0,70	0,68	0,64	0,65	0,68	
18 - 22	1,12	1,03	1,00	1,00	0,88	0,83	0,73	0,73	0,70	0,68	0,64	0,65	0,68	
23 - 27	1,27	1,17	1,14	1,14	1,00	0,94	0,84	0,83	0,80	0,78	0,73	0,74	0,78	
28 - 32	1,35	1,24	1,21	1,21	1,06	1,00	0,89	0,88	0,85	0,83	0,77	0,79	0,83	
33 - 37	1,52	1,40	1,36	1,36	1,19	1,12	1,00	0,99	0,96	0,93	0,87	0,88	0,93	
38 - 42	1,53	1,41	1,37	1,37	1,20	1,13	1,01	1,00	0,96	0,93	0,87	0,89	0,93	
43 - 47	1,59	1,46	1,42	1,42	1,25	1,18	1,05	1,04	1,00	0,97	0,91	0,92	0,97	
48 - 52	1,66	1,53	1,49	1,49	1,30	1,23	1,09	1,09	1,05	1,02	0,95	0,97	1,02	
53 - 57	1,75	1,61	1,57	1,57	1,38	1,30	1,15	1,15	1,10	1,07	1,00	1,02	1,07	
58 - 89	1,72	1,58	1,54	1,54	1,35	1,27	1,13	1,13	1,08	1,05	0,98	1,00	1,05	
90 - 150	1,64	1,51	1,47	1,47	1,28	1,21	1,08	1,07	1,03	1,00	0,93	0,95	1,00	

Wohnungseigentum: Umrechnungskoeffizienten für die Wohnflächenklassen

Wohnfläche Richtwert	Bewertungsobjekt					
	bis 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	über 120
bis 40	1,00	1,02	1,03	1,03	1,03	0,98
41 - 60	0,98	1,00	1,02	1,02	1,02	0,96
61 - 80	0,97	0,98	1,00	1,00	1,00	0,94
81 - 100	0,97	0,98	1,00	1,00	1,00	0,94
101 - 120	0,97	0,98	1,00	1,00	1,00	0,94
über 120	1,02	1,04	1,06	1,06	1,06	1,00

**Wohnungseigentum: Umrechnungskoeffizienten für die Anzahl der Wohneinheiten
(Anzahl der Wohnungen pro Grundstück)**

Anzahl Wohneinheiten Richtwert	Bewertungsobjekt				
	2-3	4-6	7-12	13-30	31-64
2-3	1,00	0,95	0,90	0,85	0,76
4-6	1,06	1,00	0,95	0,90	0,81
7-12	1,12	1,06	1,00	0,95	0,85
13-30	1,18	1,12	1,05	1,00	0,90
31-64	1,31	1,24	1,17	1,11	1,00

Wohnungseigentum: Umrechnungskoeffizienten für die Ausstattungsklassen

Ausstattungs-klasse Richtwert	Bewertungsobjekt			
	gehoben	mittel	einfach	nicht erfasst
gehoben	1,00	0,86	0,67	0,86
mittel	1,16	1,00	0,78	1,00
einfach	1,49	1,28	1,00	1,28
nicht erfasst	1,16	1,00	0,78	1,00

6.1.3 Indexreihen

6.1.3.1 Indexreihen auf Grundlage der Kaufpreise für das normierten Kreisobjekt (Basisjahr 2016)

Mit Hilfe der normierten Kaufpreise pro m² Wohnfläche lassen sich Indizes ableiten. Einen Index für das gesamte Kreisgebiet zu verwenden stellte sich als nicht zielführend heraus, darum wurden Orte mit ähnlichem Wachstumsprinzip (Anstieg) zusammengefasst und der Index hierfür separat ermittelt. Daraus ergab sich eine Einteilung des Kreises Warendorf in vier Gebiete:

- Ahlen + Beckum
- Ennigerloh + Neubeckum
- Oelde + Telgte + Warendorf
- Restliche Gebiete

Der Index ist bezogen auf das Basisjahr 2016 =100. Der Index hat als Grundlage den Kaufpreis für das Kreisnormobjekt.

Index für Wohnungseigentum für das Gebiet: Ahlen + Beckum

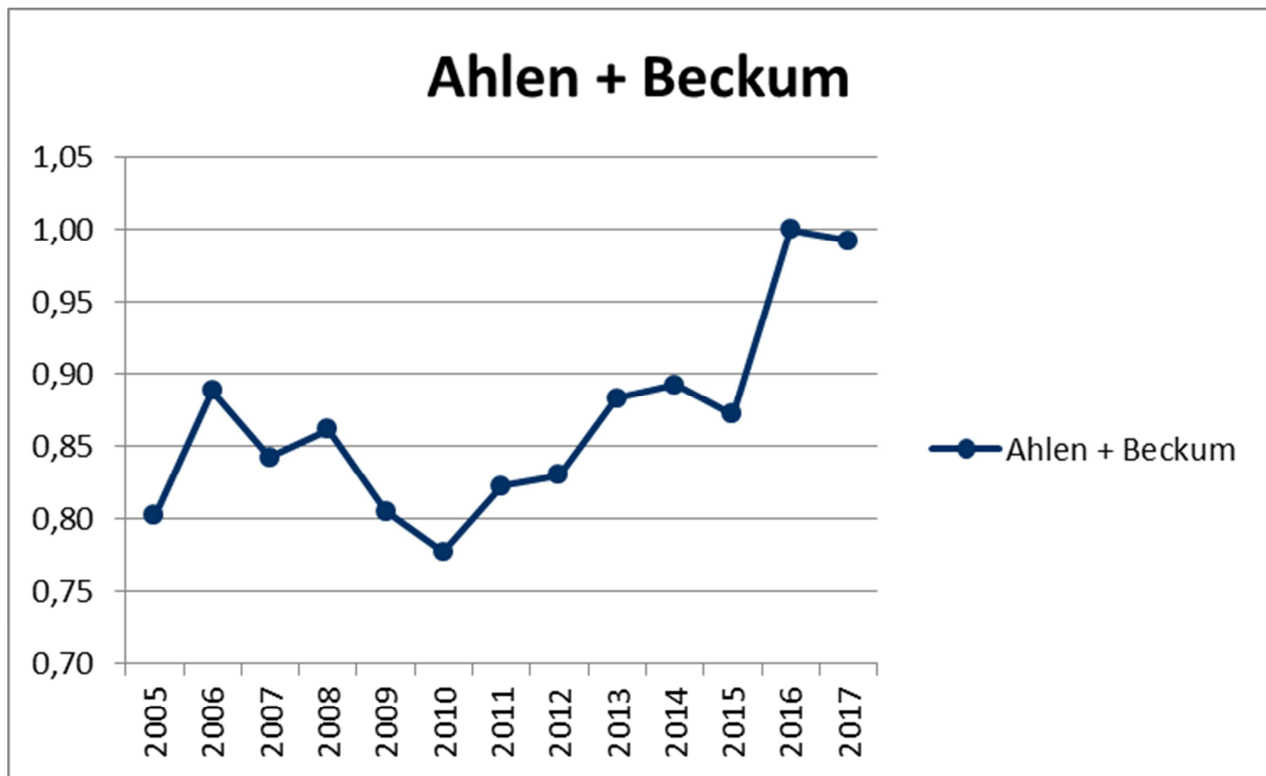


Abbildung 32

Index für Wohnungseigentum für das Gebiet: Ahlen + Beckum

Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
€/m ²	1.207	1.337	1.267	1.296	1.211	1.169	1.238	1.249	1.328	1.343	1.312	1.504	1.493
Index	0,80	0,89	0,84	0,86	0,81	0,78	0,82	0,83	0,88	0,89	0,87	1,00	0,99

Index für Wohnungseigentum für das Gebiet: Ennigerloh + Neubeckum

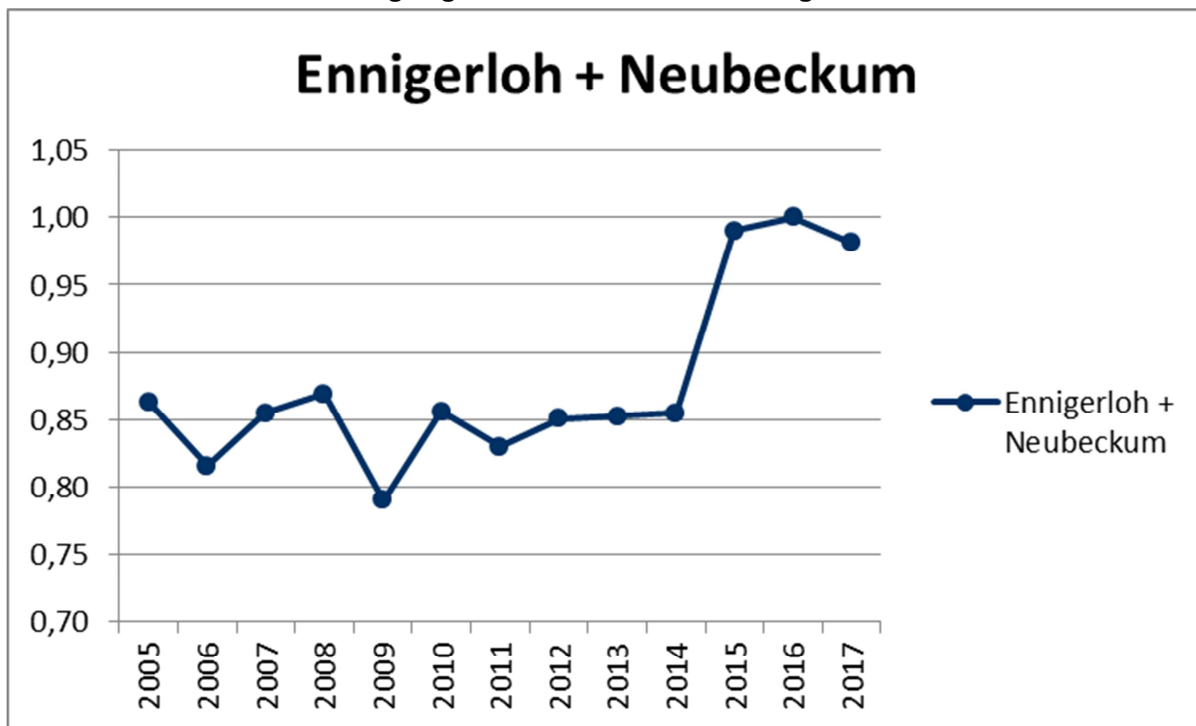


Abbildung 33

Index für Wohnungseigentum für das Gebiet: Ennigerloh + Neubeckum

Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
€/m ²	1.091	1.031	1.081	1.099	999	1.082	1.049	1.076	---	1.081	1.251	1.264	1.241
Index	0,86	0,82	0,85	0,87	0,79	0,86	0,83	0,85	0,85*	0,85	0,99	1,00	0,98

* da keine Kauffälle für 2013 vorlagen wurde der Index für 2013 aus den Jahrgängen 2012 und 2014 gemittelt

Index für Wohnungseigentum für das Gebiet: Oelde + Telgte + Warendorf

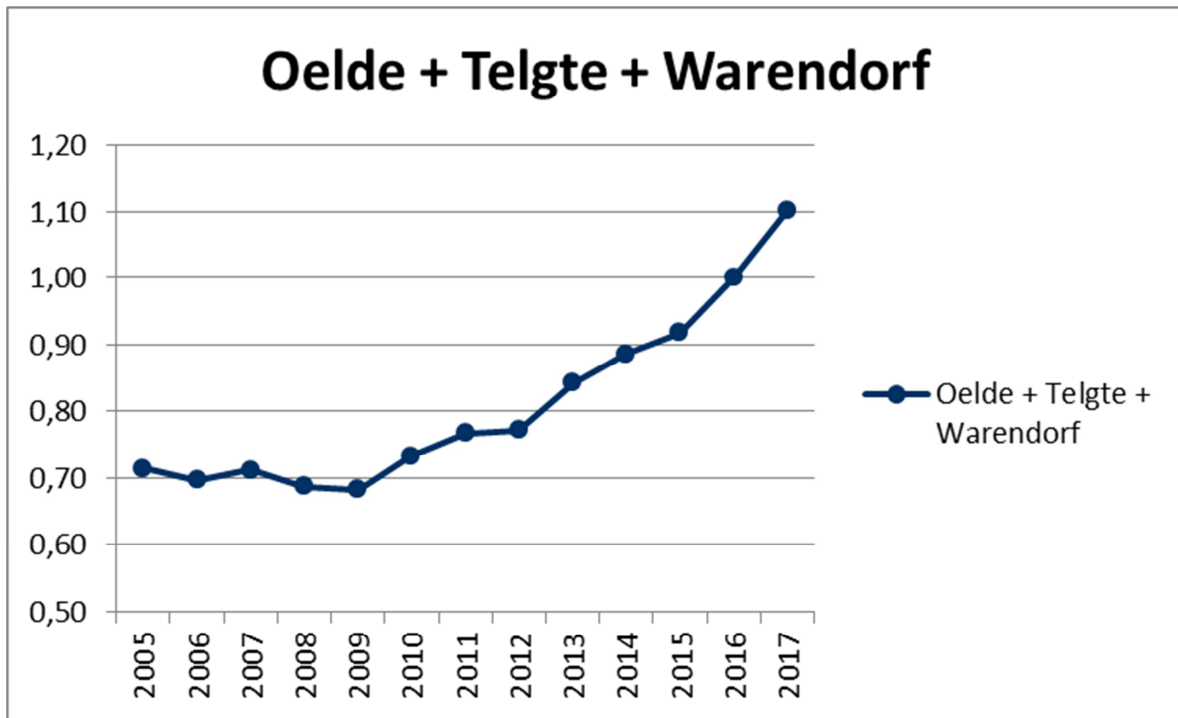


Abbildung 34

Index für Wohnungseigentum für das Gebiet: Oelde + Telgte + Warendorf

Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
€/m ²	1.249	1.217	1.243	1.200	1.192	1.282	1.341	1.349	1.471	1.546	1.603	1.746	1.922
Index	0,72	0,70	0,71	0,69	0,68	0,73	0,77	0,77	0,84	0,89	0,92	1,00	1,10

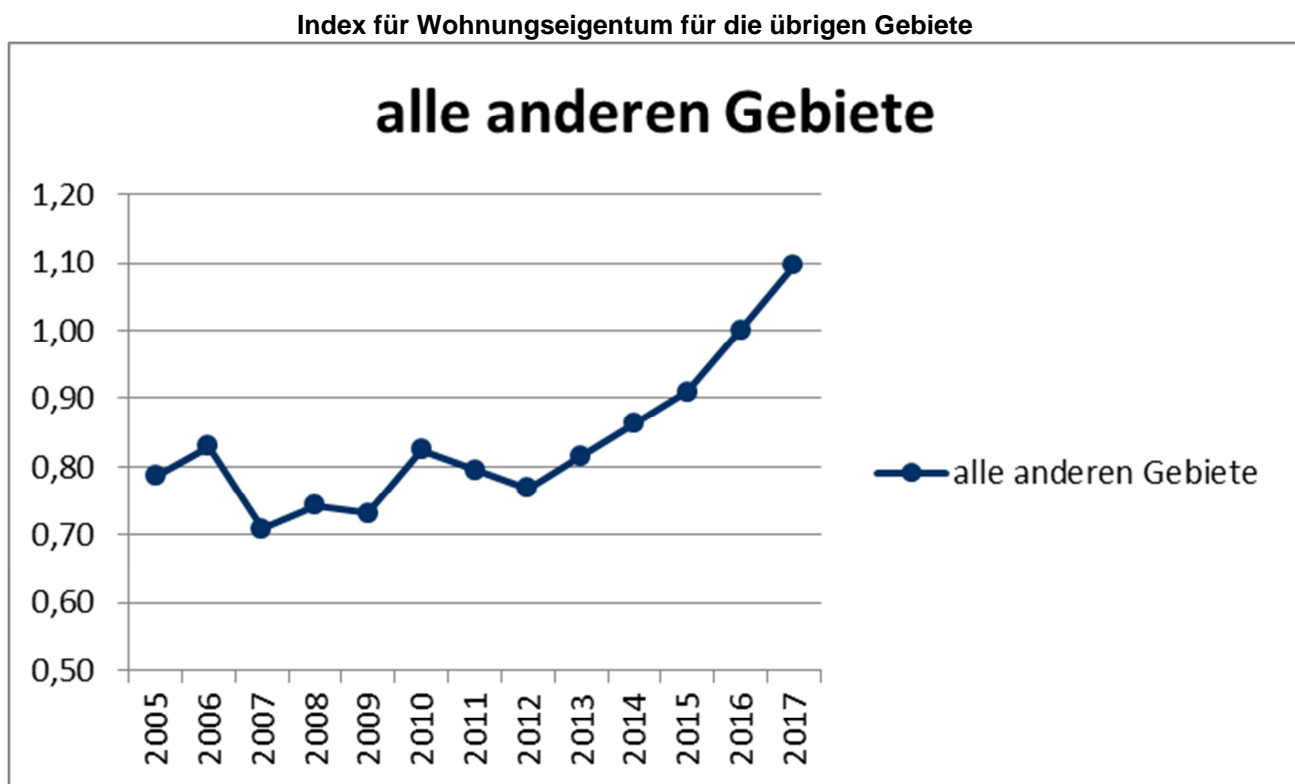


Abbildung 35

Index für Wohnungseigentum für die übrigen Gebiete

Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
€/m ²	1.190	1.256	1.073	1.125	1.107	1.247	1.204	1.164	0	1.305	1.376	1.513	1.658
Index	0,79	0,83	0,71	0,74	0,73	0,82	0,80	0,77	0,82	0,86	0,91	1,00	1,10

6.1.3.2 Indexreihen für Erst- und Weiterverkäufe für ausgewählte Städte auf Grundlage des Kaufpreismittelwertes (Basisjahr 2000)

Um eine bessere Vergleichbarkeit der Indexentwicklung zum Vorjahr zu gewährleisten, wird hier zusätzlich noch der Index für ausgewählte Städte auf Grundlage des errechneten Mittelwertes der Kauffälle angegeben.

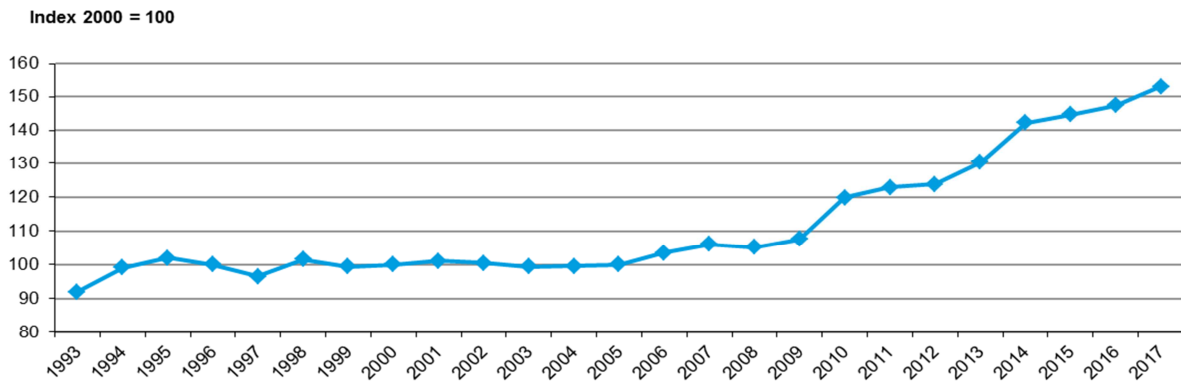
Kreis Warendorf

Preisindex für Wohnungseigentum im Kreis Warendorf

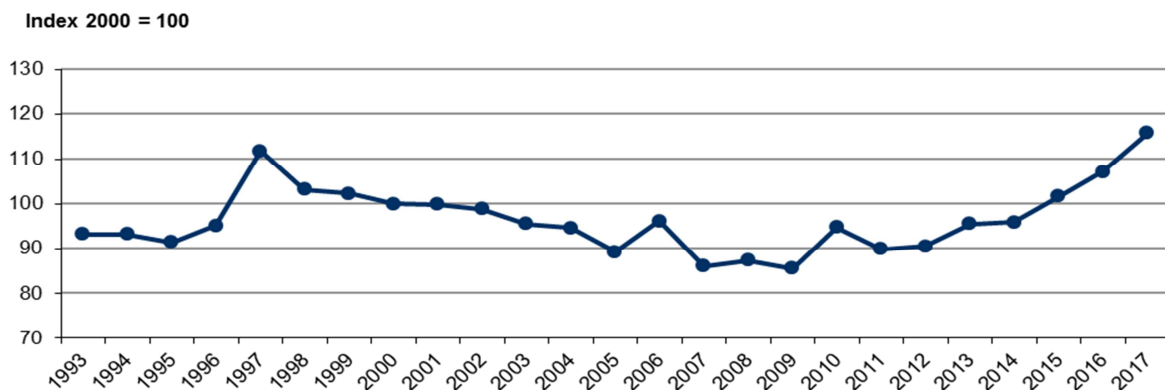
(Grundlage: Mittelwert der Kauffälle)

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m ²	Index	€/m ²	Index
2000	1.685	100,0	1.138	100,0
2001	1.703	101,1	1.137	99,9
2002	1.692	100,5	1.125	98,9
2003	1.675	99,4	1.087	95,6
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
2013	2.195	130,3	1.087	95,6
2014	2.395	142	1.092	95,9
2015	2.438	144,7	1.157	101,7
2016	2.483	147,4	1.220	107,2
2017	2.578	153,0	1.318	115,8

Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)

Basisjahr 2000 (Index bezogen auf 1685 €/m² Wohnfläche)

Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)

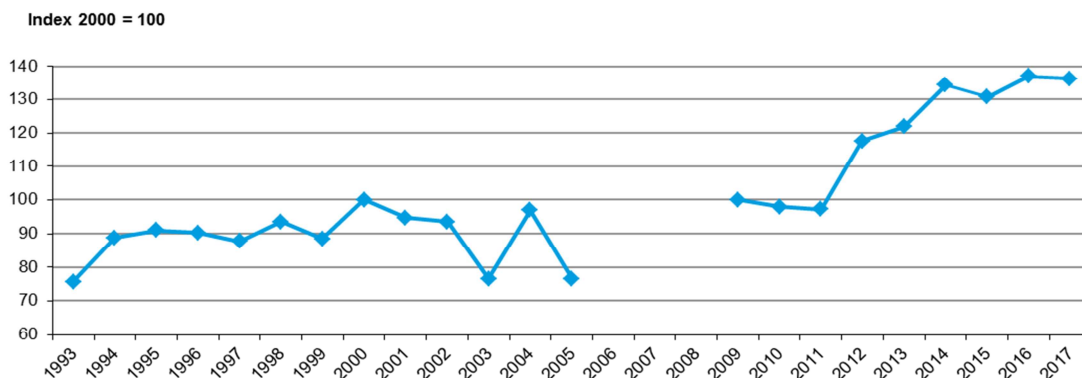
Basisjahr 2000 (Index = 100 bezogen auf 1138 €/m² Wohnfläche)

Ahlen

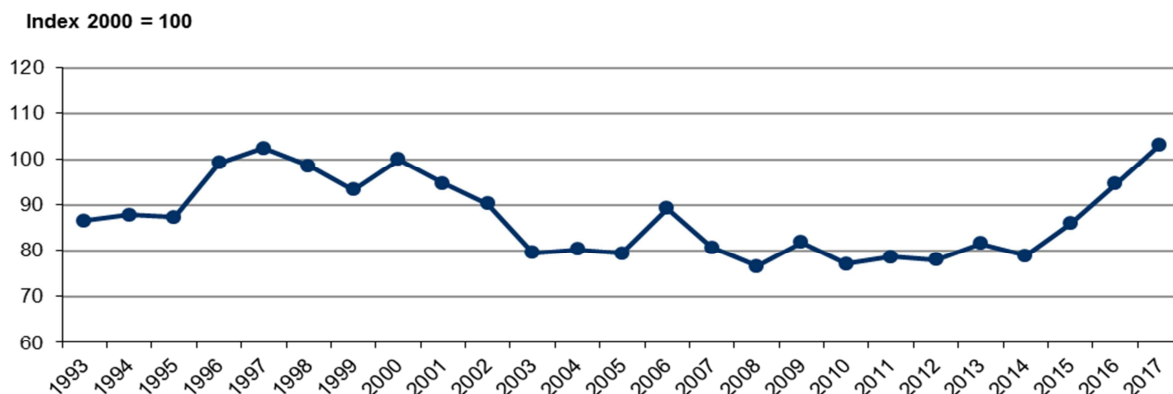
Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Ahlen (Grundlage: Mittelwert der Kauffälle)

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m ²	Index	€/m ²	Index
2000	1.865	100,0	1.255	107,2
2001	1.768	94,8	1.189	107,3
2002	1.746	93,6	1.132	90,2
2003	1.428	76,5	998	79,5
2004	1.807	96,9	1.007	80,2
2005	1.427	76,5	996	79,4
2006	---	---	1.120	89,3
2007	---	---	1012	80,7
2008	---	---	961	76,6
2009	1.865	100,0	1027	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
2013	2.275	121,9	1.024	81,6
2014	2.507	134	989	78,8
2015	2.441	130,9	1.079	130,9
2016	2.556	137,0	1.187	137,0
2017	2.543	136,3	1.172	136,3

Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf) Basisjahr 2000 (Index bezogen auf 1865 €/m² Wohnfläche)



Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Weiterverkauf) Basisjahr 2000 (Index = 100 bezogen auf 1255 €/m² Wohnfläche)



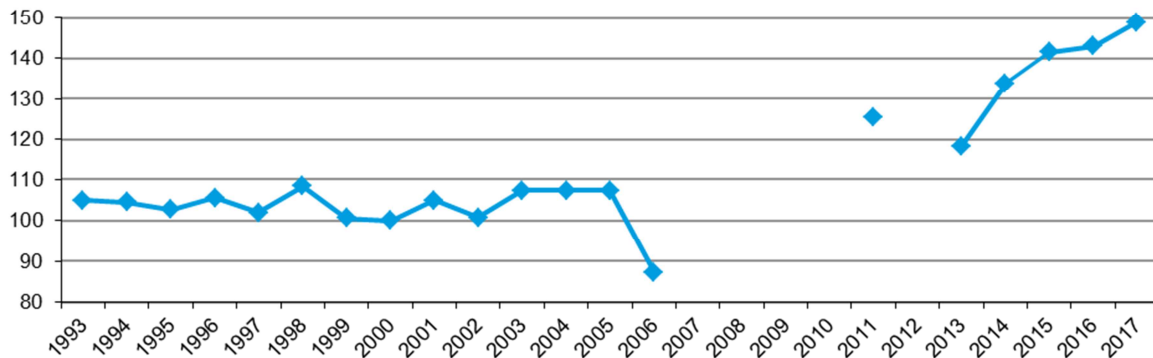
Beckum

Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Beckum
(Grundlage: Mittelwert der Kauffälle)

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m ²	Index	€/m ²	Index
2000	1.648	100,0	1.055	100,0
2001	1.731	105,0	1.085	102,8
2002	1.662	100,8	1.072	101,5
2003	1.769	107,4	1.007	95,4
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
2013	1.950	118,3	867	82,1
2014	2.204	134	861	81,6
2015	2.333	141,5	968	141,5
2016	2.358	143,0	1.009	143,0
2017	2.455	148,9	1.024	148,9

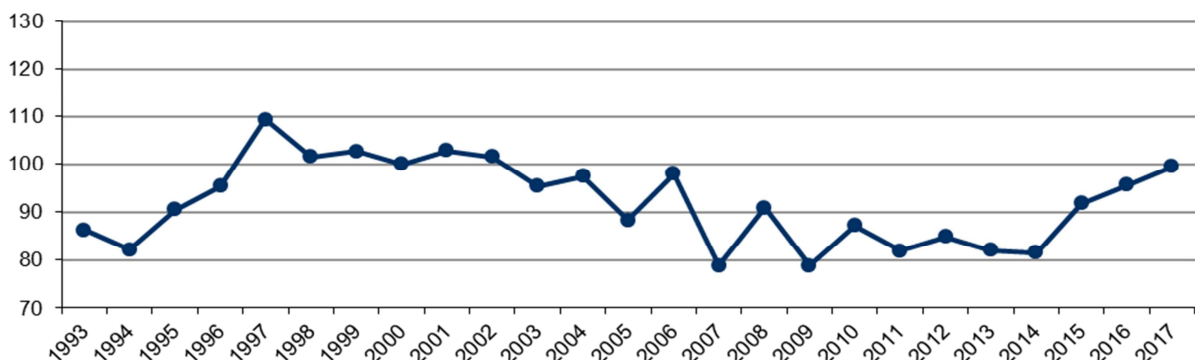
Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)
Basisjahr 2000 (Index bezogen auf 1648 €/m² Wohnfläche)

Index 2000 = 100



Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)
Basisjahr 2000 (Index bezogen auf 1055 €/m² Wohnfläche)

Index 2000 = 100



Ennigerloh

Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Ennigerloh

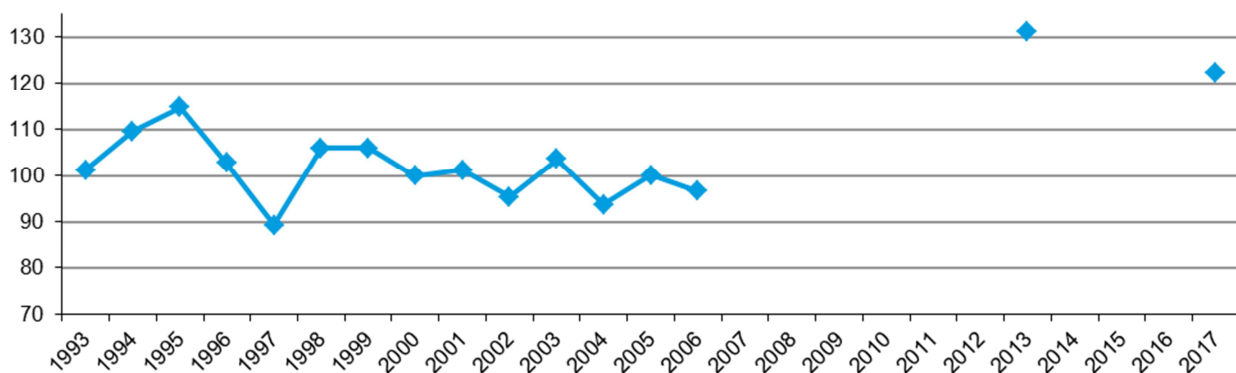
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m ²	Index	€/m ²	Index
2000	1.452	100,0	1.022	100,0
2001	1.470	101,2	962	94,1
2002	1.385	95,4	984	96,3
2003	1.505	103,6	1.023	100,2
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
2013	1.904	131,1	884	86,5
2014	---	---	814	79,6
2015	---	---	864	84,5
2016	---	---	1.049	102,7
2017	1.777	122,3	988	96,7

Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)

Basisjahr 2000 (Index bezogen auf 1452 €/m² Wohnfläche)

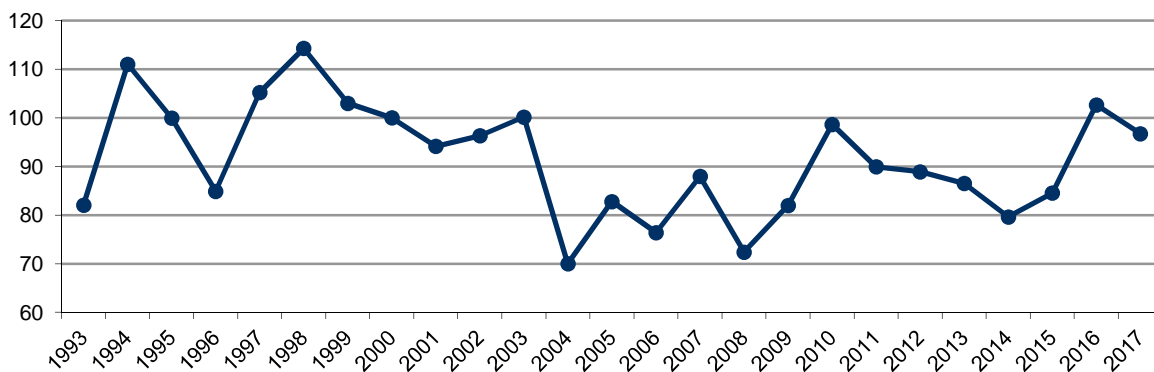
Index 2000 = 100



Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)

Basisjahr 2000 (Index bezogen auf 1022 €/m² Wohnfläche)

Index 2000 = 100



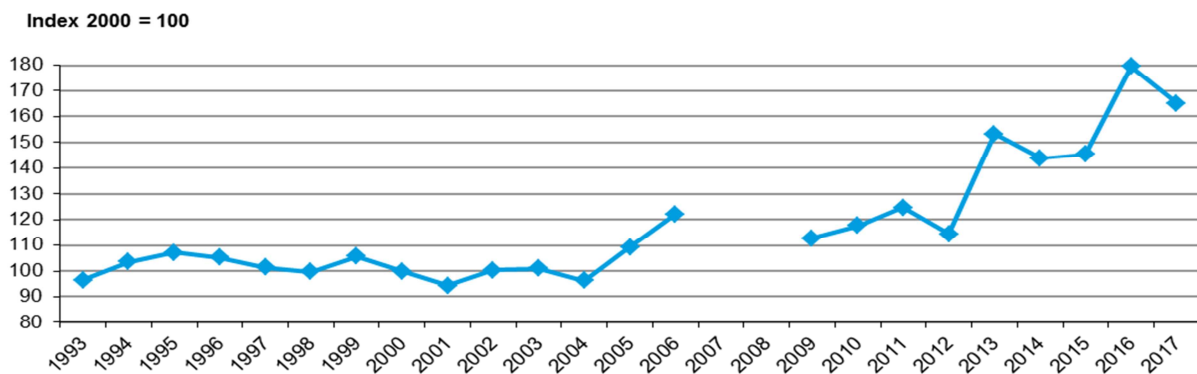
Oelde

Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Oelde

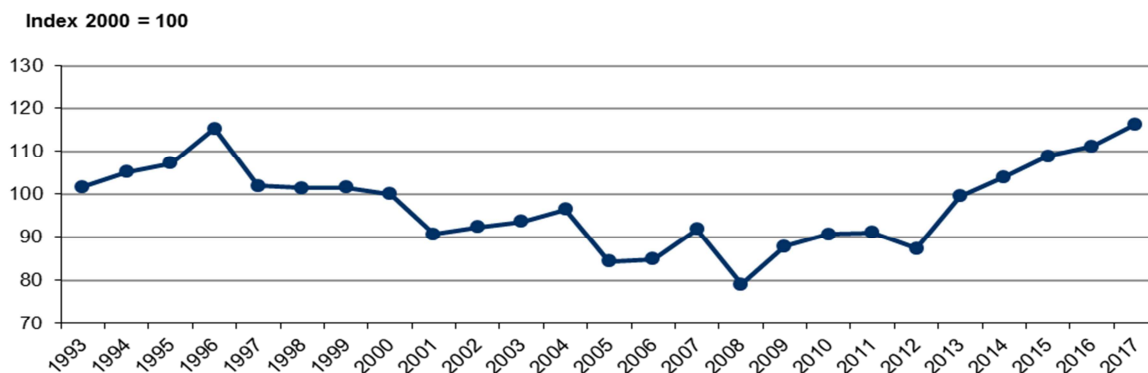
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m ²	Index	€/m ²	Index
2000	1.564	100,0	1.182	100,0
2001	1.475	94,3	1.071	90,6
2002	1.568	100,3	1.092	92,3
2003	1.581	101,1	1.106	93,5
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	---	---	1085	91,8
2008	---	---	936	79,1
2009	1.764	112,8	1039	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
2013	2.396	153,2	1.176	99,5
2014	2.249	144	1.228	103,9
2015	2.275	145,4	1.286	108,8
2016	2.806	179,4	1.314	111,1
2017	2.585	165,3	1.375	116,3

Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)

Basisjahr 2000 (Index bezogen auf 1564 €/m² Wohnfläche)

Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)

Basisjahr 2000 (Index bezogen auf 1182 €/m² Wohnfläche)

Telgte

Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Telgte

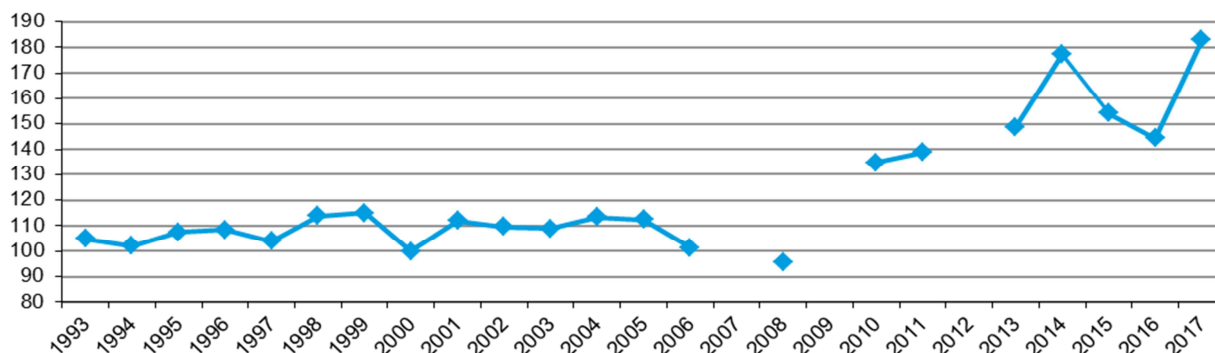
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m ²	Index	€/m ²	Index
2000	1.698	100,0	1.221	100,0
2001	1.900	111,9	1.190	97,4
2002	1.860	109,5	1.487	121,7
2003	1.850	109,0	1.366	111,9
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	---	---	1123	92,0
2008	1.623	95,6	1212	99,2
2009	---	---	1023	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
2013	2.527	148,8	1.253	102,6
2014	3.014	178	1.315	107,7
2015	2.619	154,2	1.315	121,6
2016	2.449	144,2	1.646	134,8
2017	3.106	182,9	1.814	148,6

Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)

Basisjahr 2000 (Index bezogen auf 1698 €/m² Wohnfläche)

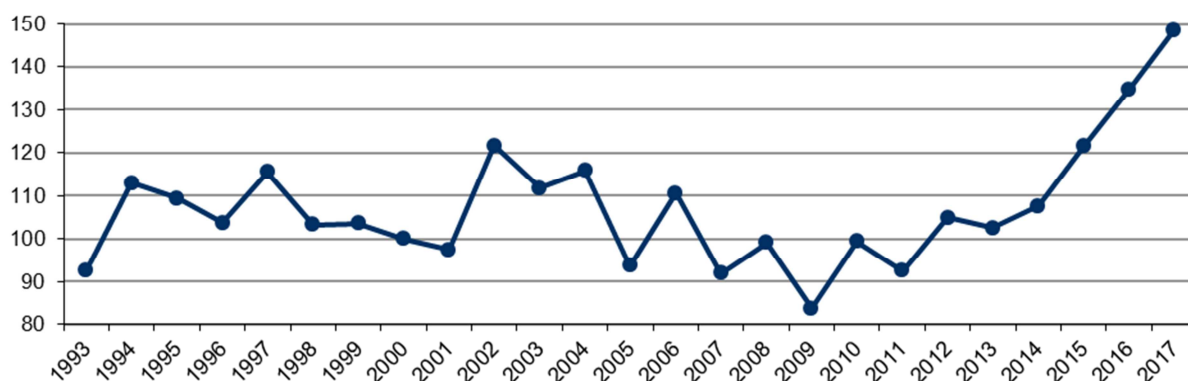
Index 2000 = 100



Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)

Basisjahr 2000 (Index bezogen auf 1221 €/m² Wohnfläche)

Index 2000 = 100



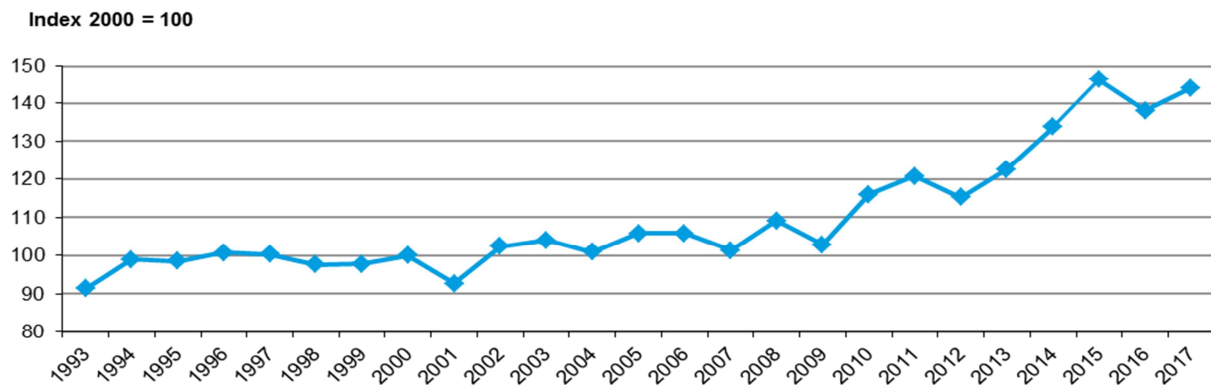
Warendorf

Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Warendorf

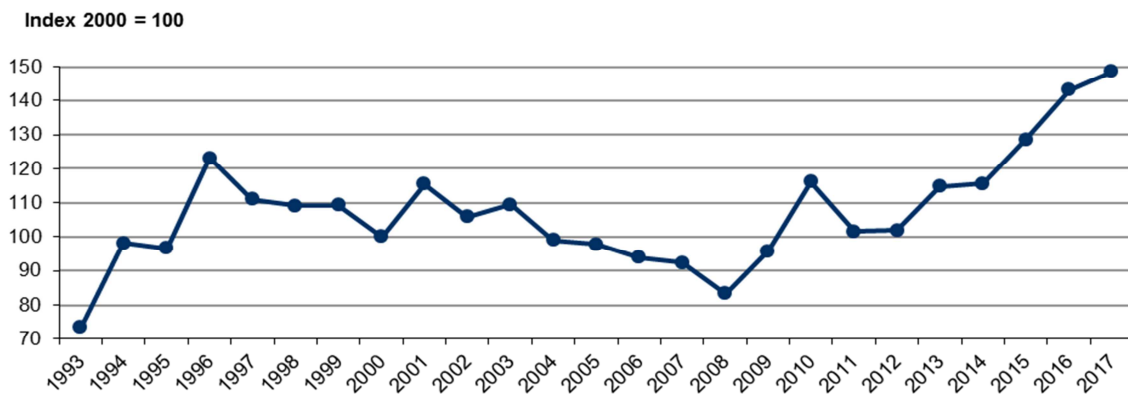
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m ²	Index	€/m ²	Index
2000	1.813	100,0	1.141	100,0
2001	1.682	92,8	1.317	115,4
2002	1.856	102,4	1.208	105,9
2003	1.886	104,0	1.250	109,5
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
2013	2.223	122,6	1.310	114,8
2014	2.426	134	1.318	115,5
2015	2.654	146,4	1.467	128,6
2016	2.503	138,1	1.632	143,0
2017	2.612	144,1	1.696	148,6

Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)

Basisjahr 2000 (Index bezogen auf 1813 €/m² Wohnfläche)

Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)

Basisjahr 2000 (Index bezogen auf 1141 €/m² Wohnfläche)

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (Verkaufsjahre 2016/2017)

Gebäudeart Eigentums- wohnungen	Liegen- schaftszins- satz Mittelwert Standardabw. Spanne	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäfts- jahre	Kennzahlen (Mittelwert, Standardabweichung u. Spanne)						
				Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
				Wohn- fläche (WF in m ²)	Bereinigter Kaufpreis (in €/m ² WF)	Miete (in €/m ²)	Bew.- kosten (in % d. Rohertrags)	Rohertragsf- aktor	Rest- nutzungs- dauer (in Jahren)	GND (in Jahren)
Erstverkauf (Neubau)	2,5	284	2 (2016/2017)	82	2.474	7,2	19	29	80	80
	0,3 0,9 - 4,9			20 44 - 164	328 1.217 - 3.279	0,7 5,5 - 9	3 14 - 51	2 16 - 37	0,3 78 - 80	0 80 - 80
Weiterverkauf (unvermietet)	2,9	251	2 (2016/2017)	80	1.392	5,5	27	20	47	80
	1,0 1,0 - 6,4			23 34 - 200	482 463 - 2.938	0,8 4,0 - 8,0	5,4 15 - 43	5 9 - 36	15 19 - 80	0 80 - 80
Weiterverkauf (vermietet)	3,6	167	2 (2016/2017)	70	1.263	5,7	27	18	50	80
	1,4 1,4 - 9,6			20 32 - 143	471 377 - 2.584	0,8 4,0 - 9,0	5 15 - 44	5 7 - 31	14 19 - 77	0 80 - 80
Umwandlung *	2,4	7	2 (2016/2017)	93	1.408	5,4	27	22	50	80
	0,4 1,6 - 2,8			20 50 - 113	475 900 - 2.337	0,7 4,8 - 7,0	5 16,5 - 32,5	4,7 16 - 28	23 23 - 80	0 80 - 80
Wohnungs- eigentum (Gesamt) **	2,9	713	2 (2016/2017)	79	1.766	6,2	24	23	61	80
	1,0 0,9 - 9,6			21 32 - 200	717 377 - 3279	1,1 4,0 - 9,0	6 13,8 - 51	6,3 6,7 - 37,3	19 19 - 80	1 80 - 90

* Es handelt sich hierbei überwiegend um Kauffälle aus Warendorf.

** Erstverkauf, Weiterverkauf und Umwandlung

Es lagen insgesamt 713 geeignete Kauffälle (Erstverkauf, Weiterverkauf, Umwandlung) aus den Jahren 2016 und 2017 zur gemeinsamen Auswertung vor. Berücksichtigt wurden nur Kauffälle mit einer Restnutzungsdauer von mehr als 25 Jahren.

Der Liegenschaftszinssatz:

- steigt bei höherer Restnutzungsdauer,
- ist bei einer gehobenen Ausstattung niedriger als bei einer einfachen Ausstattung,
- ist bei einer größeren Anzahl von Wohnungen 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.

6.2 Teileigentum

Thema derzeit nicht besetzt

6.3 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.

**Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise
pro Quadratmeter Wohnfläche für Pflegeapartements**
(auswertbare Fälle)

	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.
2004	28	62	1.968
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
2014	Keine auswertbaren Fälle ***)		
2015	14	63	2.239
2016	17	70	2.363
2017	6	57	2.387

*) Für das Jahr 2010 lagen nur Kauffälle aus einem Objekt vor. Diese spiegeln den Markt nicht repräsentativ wieder. Der durchschnittliche Kaufpreis pro m² Wohnfläche lag bei ca. 2.370 €/m² bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von ca. 55 m².

***) 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 m² lag der Kaufpreis pro m² Wohnfläche bei ca. 2.000 €/m².

***) Für das Jahr 2014 lagen keine Kauffälle vor

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Im Jahre 2017 wurden im Kreis Warendorf 5 Erbbaurechte an Wohnbauland der individuellen Bauweise vergeben (sog. Erbbaurechtsbestellungen).

Als Erbbaurechtsgeber treten überwiegend kirchliche Träger auf.

Entwicklung der Erbbaurechtsbestellungen für den individuellen Wohnungsbau

Gebäudeart	Erbbauzins [€/m ²] Mittelwert Spanne	Erbbauzinssatz [%] Mittelwert	Anzahl der Fälle	Anzahl der Ge- schäftsjahre
2003	2,97 1,23 - 4,75	2,80	44	1 (2003)
2004	3,36 1,23 - 6,00	2,80	41	1 (2004)
2005	3,10 1,88 - 4,75	2,80	51	1 (2005)
2006	2,99 1,30 - 4,50	2,53	18	1 (2006)
2007	3,41 1,80 - 4,75	2,68	14	1 (2007)
2008	3,21 1,22 - 6,00	2,84	25	1 (2008)
2009	3,74 1,80 - 5,63	2,50	21	1 (2009)
2010	3,88 2,40 - 4,65	2,38	10	1 (2010)
2011	2,74 0,99 - 3,96	2,28	20	1 (2011)
2012	3,40 2,30 - 4,66	2,28	16	1 (2012)
2013	3,92 0,99 - 5,50	2,51	28	1 (2013)
2014	2,23 0,99 - 3,90	2,28	21	1 (2014)
2015	1,34 0,99 - 2,80	1,52	10	1 (2015)
2016	3,15 1,70 - 4,41	2,09	6	1 (2016)
2017	3,50 3,50 - 5,20	2,99	5	1 (2017)

Marktüblicher Zinssatz für individuellen Wohnungsbau

Gebäudeart	Erbbauzinssatz [%] Mittelwert Standardabw. Spanne	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäfts- jahre
Erbbaurechte	2,03 0,7 1,26 - 3,47	21	3 (2015-2017)

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Thema derzeit nicht belegt.

7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

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.

8 Modellbeschreibungen

8.1 Liegenschaftszinssätze

Für die Wertermittlung von Immobilien nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszins 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 Liegenschaftszins „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 AGVGA Modell 2013

Die Liegenschaftszinssätze wurden im Jahr 2015 nur noch nach dem Modell der AGVGA.NRW erarbeitet. Die Modellbeschreibung mit Anlagen, Stand 07/2013, kann im Internet unter der Adresse

www.boris.nrw.de

eingesehen und heruntergeladen werden.

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

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 separat 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 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. Die Bewirtschaftungskosten orientieren sich an den Angaben aus der GuG Stand 01.01.2017.

Reinertrag

Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.

Gesamtnutzungsdauer

Seit 2016 ist die Gesamtnutzungsdauer wieder vereinheitlicht worden und nicht mehr von der Ausstattung abhängig.

Gemäß der Anlage 1 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen:

Objektart	
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Dreifamilienhaus	80 Jahre
Mehrfamilienhaus	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 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.

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.

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

www.boris.nrw.de

Pauschale Kostenannahme für Nebengebäude, Bauteile, Einrichtungen:

Objekt	pauschaler Wertansatz
Tiefgarage	12.000 €- 15.000 €
Garage	5.000 €
Doppelgarage	10.000 €
Carport	2.500 €
Gartengerätehaus	1.000 €
Kamin o.ä.	5.000 €
Wintergarten	1.000 € - 1.200 € pro m ² Grundfläche

8.3 Immobilienrichtwerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte bietet für den Kreis Warendorf auf der Internetseite www.boris.nrw.de jetzt neben den Bodenrichtwerten die neu ermittelten Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen kostenfrei an. Zudem können mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator die Immobilienrichtwerte einfach für die eigene Wohnung umgerechnet werden. Damit leistet der Gutachterausschuss einen wichtigen Beitrag für das E-Government und die Transparenz auf dem Grundstücksmarkt.

8.3.1 Definition

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Neben der lagetypischen Darstellung in einer Karte werden zu jedem Immobilienrichtwert wertrelevante und beschreibende Merkmale ausgegeben. Abweichungen bei den Merkmalen von dieser Richtwertnorm können mit Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 13 ImmowertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren.

Die Richtwerte werden in Euro pro m² Wohnfläche angegeben. Die Rundung erfolgt dabei für den Kreis Warendorf auf volle Zehn Euro.

8.3.2 Immobilienrichtwerte für weiterverkauftes Wohnungseigentum

Die Berechnung der Immobilienrichtwerte orientiert sich am „Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten“ der AGVGA (Stand 13.09.2010).

2.458 vorliegende Kaufpreise von Eigentumswohnungen der Jahre 2005 bis 2017 wurden ausgewertet, um die Immobilienrichtwerte für die einzelnen Stadt- und Ortsteile zu bestimmen. Zudem wurde mit statistischen Methoden bestimmt, welche Merkmale einen Einfluss auf den Kaufpreis einer Wohnung haben.

So sind Wohnungen aus älteren Baujahren günstiger zu erwerben als jüngere. Wohnungen in kleineren Gebäuden mit 2 - 6 Wohneinheiten sind teurer als Wohnungen in größeren Gebäuden oder Hochhäusern mit über 30 Wohnungen. Diese Unterschiede im Alter, der Wohnungsgröße, der Anzahl der Wohnungen im Objekt und die Qualität der Ausstattung konnten in der Auswertung detailliert bestimmt werden und können nun mit Umrechnungskoeffizienten zur individuellen Preisbestimmung der eigenen Wohnung genutzt werden.

8.3.2.1 Normobjekt für Wohnungseigentum

Das Normobjekt hat folgende Eigenschaften:

- Weiterverkauftes Wohnungseigentum, Alter mindestens 3 Jahre
- Kein Wohnungserbbaurecht
- Kaufpreis enthält keinen Anteil für Inventar, Küche, Möbel...
- Kaufpreis enthält keinen Anteil für Stellplatz oder Garage
 - Stellplatz: keine Abzüge
 - Garage: ist der Preis für die Garage im Kaufvertrag angegeben, wird dieser vom KP abgezogen, wenn nicht, erfolgt der Abzug nach folgenden Regeln:

Objekt	Alter	Preis
Garage (neu)	(1 - 5 Jahre)	3.000 € - 4.000€ (MFH)
Garage (alt)	(6 - 60 Jahre)	1.500 € - 2.500 € (MFH)
Garage (neu)	(1 - 5 Jahre)	4.000 € - 5.000 € (EFH u. DHH)
Tiefgarage (neu)	(1 - 5 Jahre)	14.000 € - 17.000 €
Tiefgarage (alt)	(6 - 80 Jahre)	5.000 € - 8.000 €
Carport (neu)	(1 - 5 Jahre)	2.000 € - 4.000 €
Carport (alt)	(6 - 30 Jahre)	1.000 € - 3.000 €

8.3.2.2 Auswertung der Immobilienrichtwerte

Folgende Merkmale wurden in der statistischen Auswertung mit einem nachweisbaren Einfluss auf den Kaufpreis ermittelt:

- Alter der Wohnung: Kaufzeitpunkt – Baujahr
- Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung
- Anzahl der Wohneinheiten der Wohnanlage (Anzahl der Wohnungseigentume pro Grundstück)
- Ausstattungsklasse der Wohnung

Erläuterung der Ausstattungsklasse

Ausstattung	einfach	mittel	gehoben
Fenster	Holz/Kunststoff, Einfachverglasung	Holz/Kunststoff, Isolierverglasung, Rollläden	Holz/Kunststoff/Aluminium, Isolierverglasung, Rollläden
Türen	einfache Füllungen, Türen aus Holz	Füllungstüren aus Holz	Holz/Holzwerkstoffe mit hochwertiger Oberfläche
Bodenbeläge	Holzdielen, Linoleum, PVC, Teppich (untere Preisklasse)	Holzdielen, Linoleum, PVC, Teppich (mittlere Preisklasse), Fliesen	Teppich, Fliesen (gehobene Preisklasse), Parkett (mittlere Preisklasse)
Sanitär	1 Bad mit WC, Installation überwiegend auf Putz	1 Bad mit Dusche o. Wanne u. Gäste-WC, Installation unter Putz	großzügiges Bad u. Gäste-WC
Heizung	Einzelöfen, Warmwasser-Boiler	Zentralheizung	Zentralheizung

8.3.2.3 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Für die Immobilienrichtwerte wurden Zonen gebildet, die überwiegend Wohnungen mit vergleichbaren Merkmalen enthalten. Diese Merkmale wurden als Immobilienrichtwertmerkmale definiert.

Weicht die zu bewertende Immobilie von den vorgegebenen Merkmalen der Zone, in der sie liegt, ab, kann der Immobilienrichtwert mit den Umrechnungsfaktoren auf die zutreffenden Eigenschaften des Bewertungsobjektes umgerechnet werden. Siehe Kapitel 6.1.2 und 6.1.3.

9 Mieten und Pachten

Eigene Mietspiegel führt der Gutachterausschuss nicht derzeit.

Es besteht ein qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Warendorf, der auf der Homepage der Stadt Warendorf eingesehen werden kann.

<http://www.warendorf.de>

Einfache Mietspiegel existieren für die Städte Ahlen, Beckum und Oelde. Sie sind ebenfalls über die Internetseiten der Städte einsehbar.

10 Kontakte und Adressen

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 / 536207
Fax : 02581 / 536249
E-Mail : Gutachterausschuss@kreis-warendorf.de
Internet : www.kreis-warendorf.de/gutachterausschuss

Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender:

Hinrichs, Jens Kreisvermessungsdirektor

Stellvertretender Vorsitzender

Schmeing, Benno Kreisvermessungsrat

Stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter:

Dr. Frielinghaus, Benedikt Öffentlich best. Vermessungsingenieur,
Zertifizierter Sachverständiger

Ehrenamtliche Gutachter:

Altefrohe, Theo	Dipl.-Ing., Architekt
Austermann, Corinna	M.Sc., Dipl.-Ing., Bauingenieurin
Barton, Hubert	Dipl.-Ing., Architekt
Beyer, Bernd	Dipl.-Ing., Bauingenieur
Ermer, Ulrich	Dipl.-Ing., Bauingenieur
Fritzen, Matthias	Dipl.-Ing., Architekt
Füchtenhans, Roland	Dipl.-Kaufmann
Kauke, Katja	Dipl.-Ing., Architektin
Pollmüller, Werner	Dipl.-Ing., Bauingenieur
Schmidt, Anja	Immobilien Gutachterin HypZert (F)
Schlüter, Hermann	Dipl.-Ing., Bauingenieur
Spitthöver, Rudolf	Öffentlich best. Vermessungsingenieur, ö.b.v.SV für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Striewski, Thomas	Dipl.-Ing., Stadtplaner
Thiemann, Wilhelm	Dipl.-Ing. agr. ö.b.v.SV für Landwirtschaft

Ehrenamtliche Gutachter der zuständigen Finanzbehörden:

Ruthmann, Heinrich	Steueroberamtsrat (Finanzamt Beckum)
Hemesath, Dirk	Steueramtmann (Finanzamt Warendorf)

Stand: 01.04.2018

Anlagen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Warendorf

www.boris.nrw.de

