



Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Warendorf

Warendorf, 24. April 2018

Jens Hinrichs
Vorsitzender des Gutachterausschusses



Agenda

- Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
- Grundstücksmarktbericht **2018**
- Einführung von Immobilienrichtwerten für Eigentumswohnungen



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

- Einrichtung des Landes NRW
- Neutrales und unabhängiges Kollegialgremium
- 19 Mitglieder
 - Vorsitzender, stellv. Vorsitzender
 - Ehrenamtliche Gutachter
 - Ehrenamtliche Gutachter der Finanzämter
- Der Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle angesiedelt beim Amt für Geoinformation und Kataster





Aufgaben des Gutachterausschusses

- Baugesetzbuch § 193
 - Führung der Kaufpreissammlung
 - Ableitung von Bodenrichtwerten → www.boris.nrw.de
 - Ableitung von Marktdaten für die Wertermittlung
 - Umrechnungsfaktoren und Immobilienrichtwerte
 - Erstellung des Grundstücksmarktberichtes
 - Erstellung Verkehrswertgutachten von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
 - Erstellung von Mietspiegeln für Kommunen (Gutachterausschussverordnung NRW)



Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt 2017

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2018



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 %

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 %

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

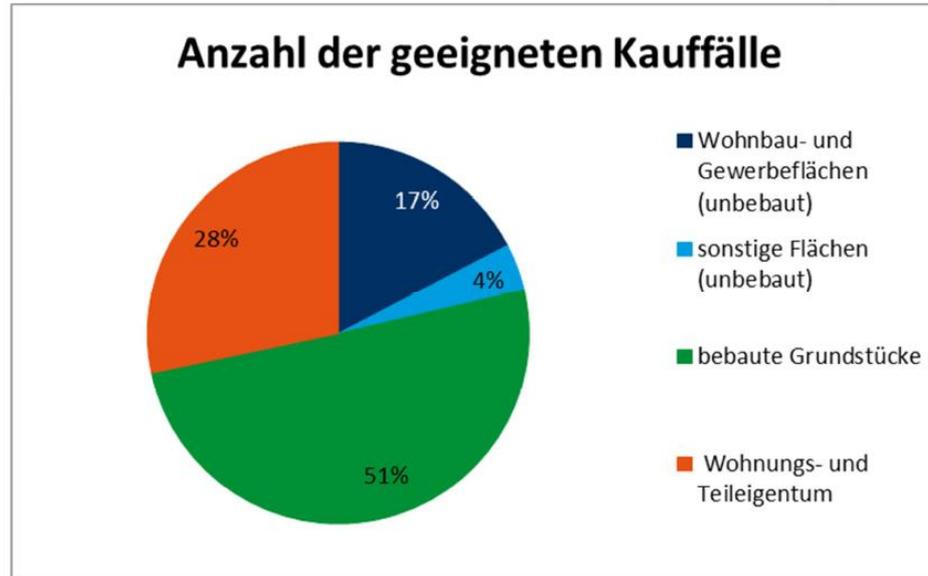


Abbildung 3

Entwicklung der Kauffalleingänge der letzten 11 Jahre

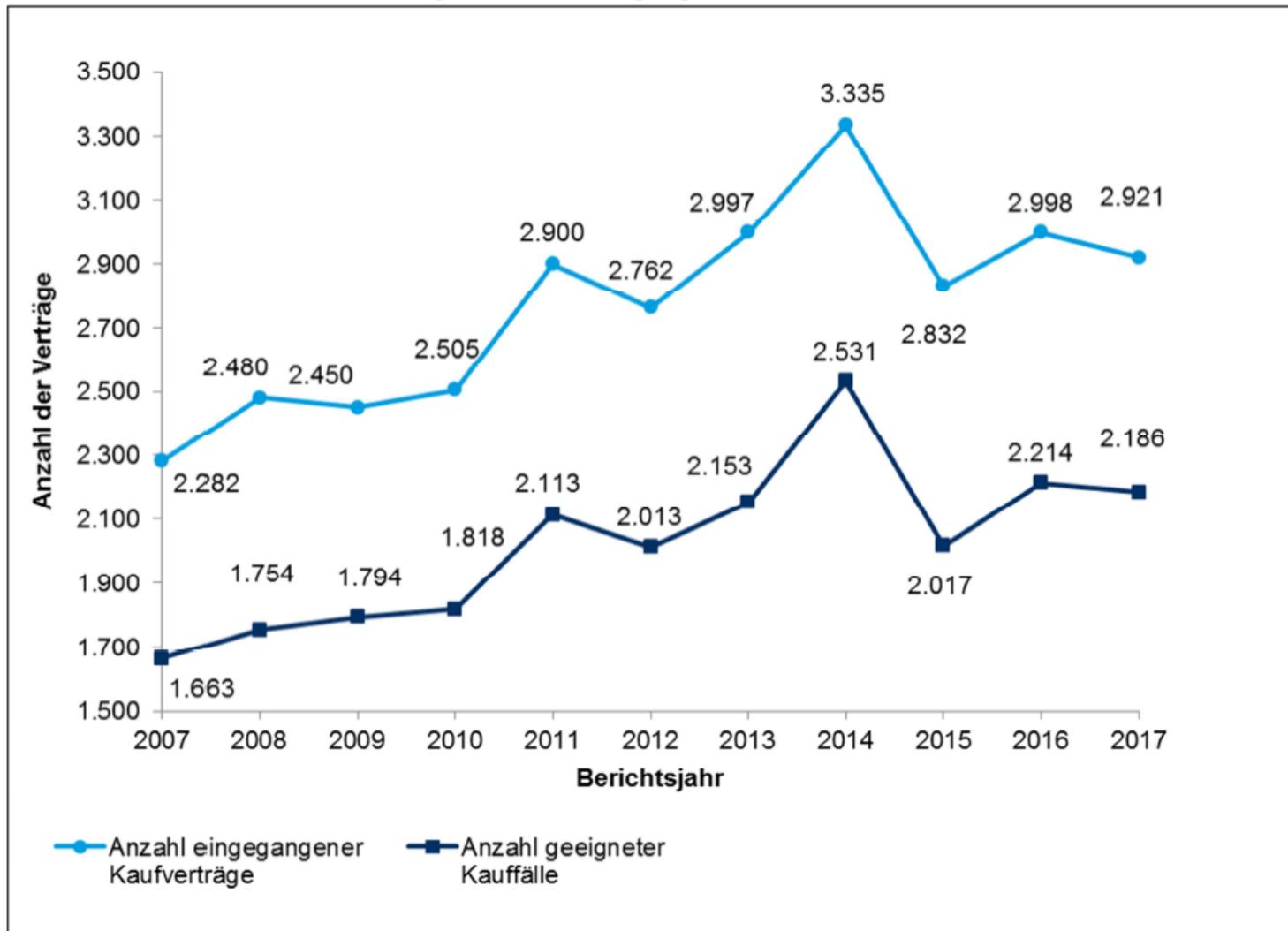


Abbildung 7



Umsatzentwicklung der letzten elf Jahre der geeigneten Kauffälle

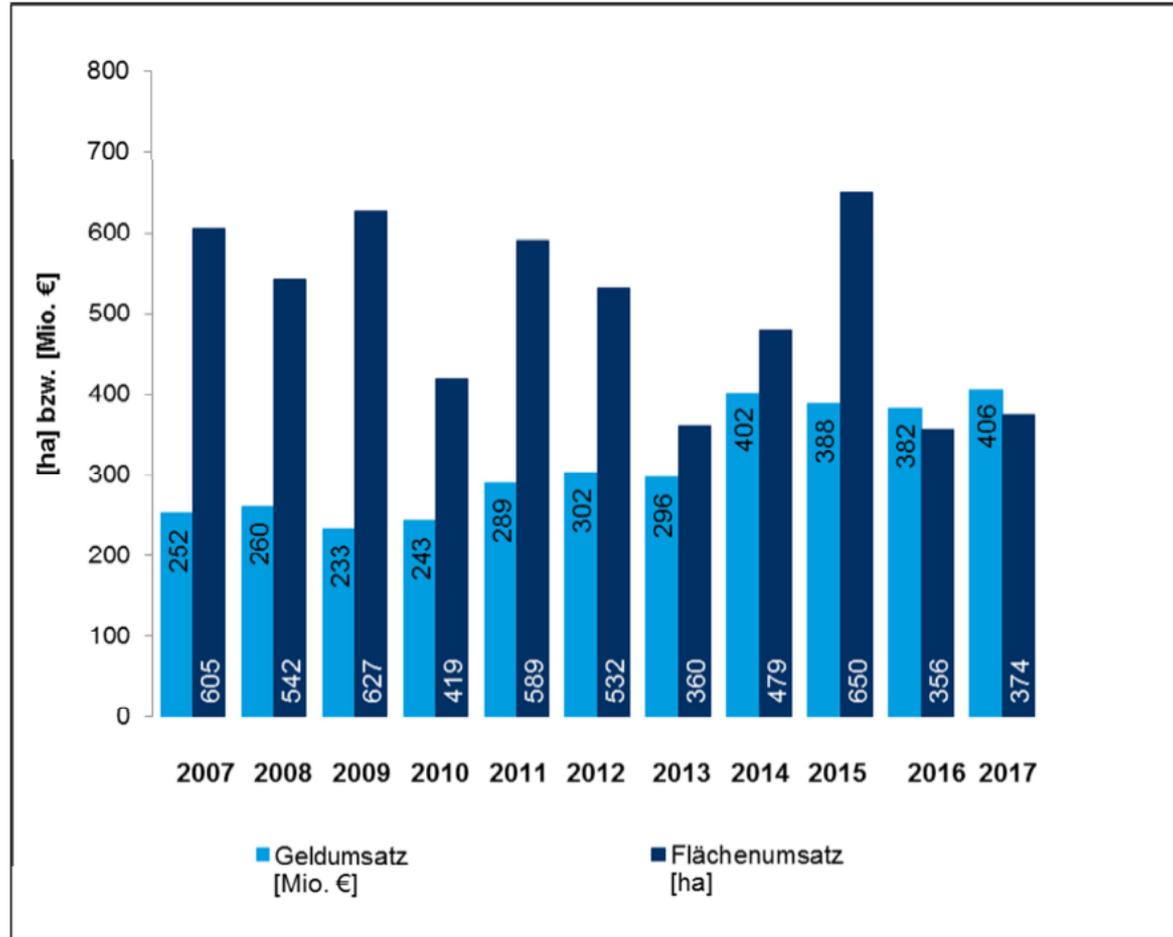


Abbildung 8



Geldumsatz

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

Anteile des Geldumsatzes (einschl. Erbbau)

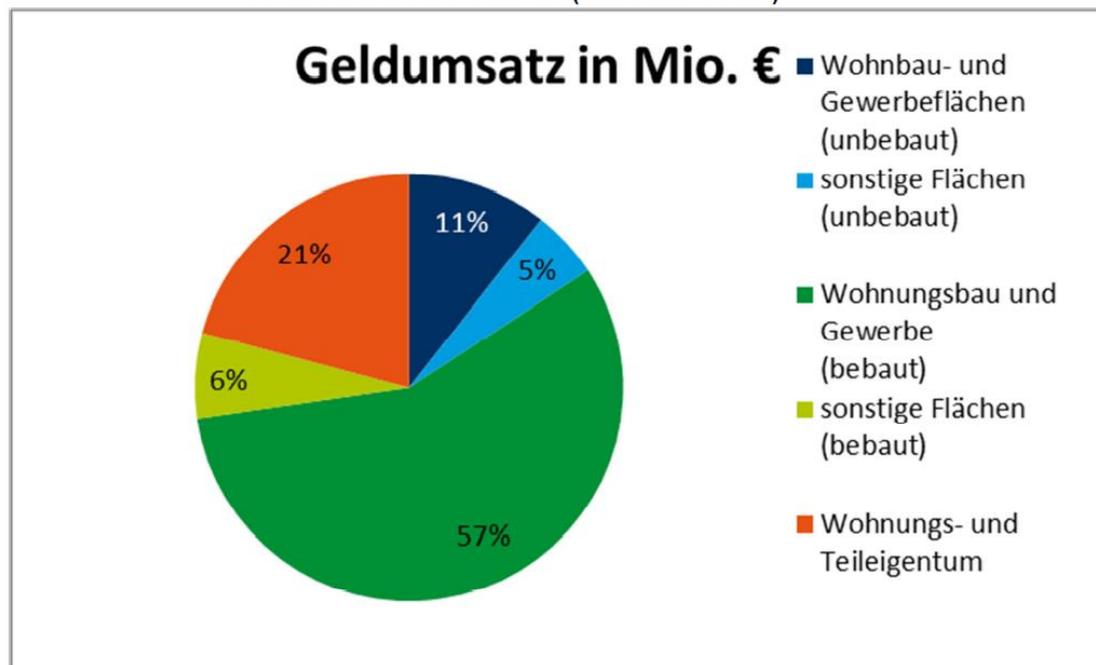


Abbildung 5



Flächenumsatz

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

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

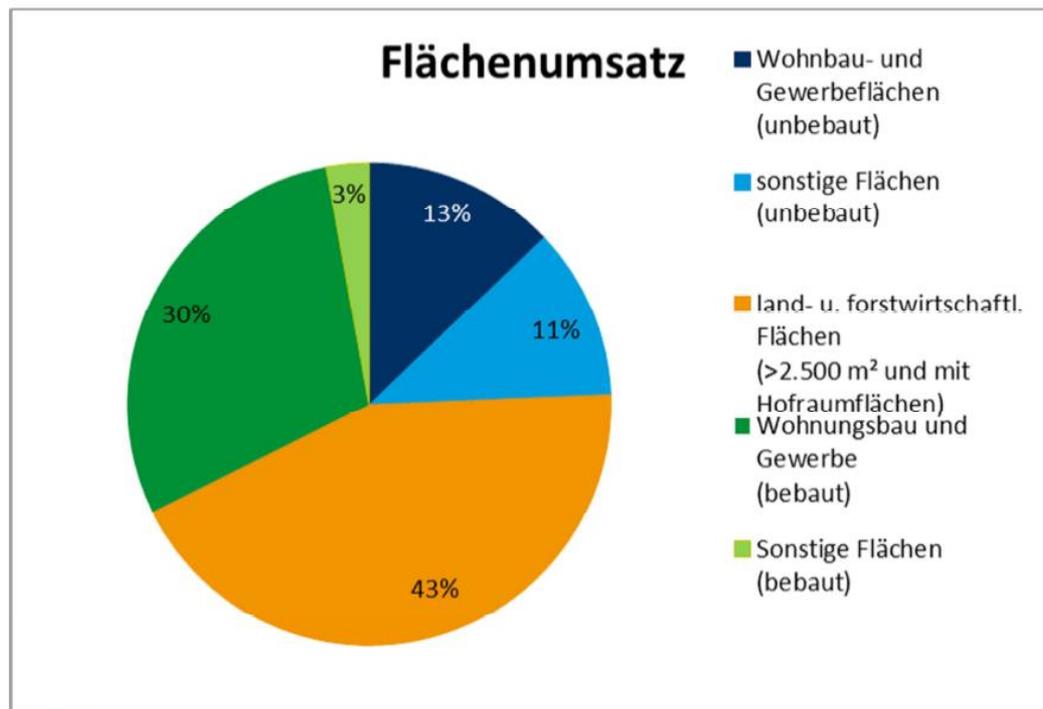


Abbildung 4

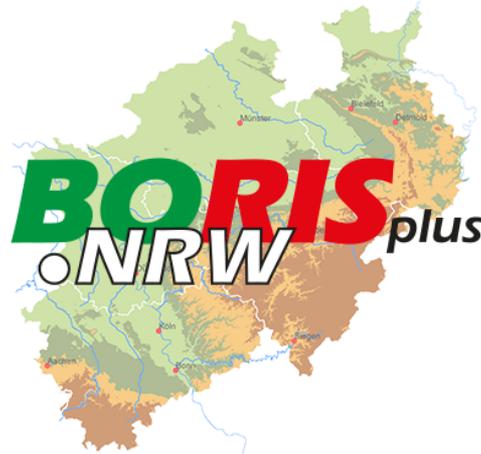


Unbebaute Grundstücke

- 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.

Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW

BORISplus ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen.



Boden-
richtwerte



Bodenwert-
übersichten



Grundstücks-
marktberichte



Immobilien-
richtwerte



Immobilienpreis-
übersichten



Allgemeine
Preisauskunft

Hinweis: Zum Starten der Anwendung klicken Sie auf ein entsprechendes Produkt

Aktuelle Meldungen

08.02.2018

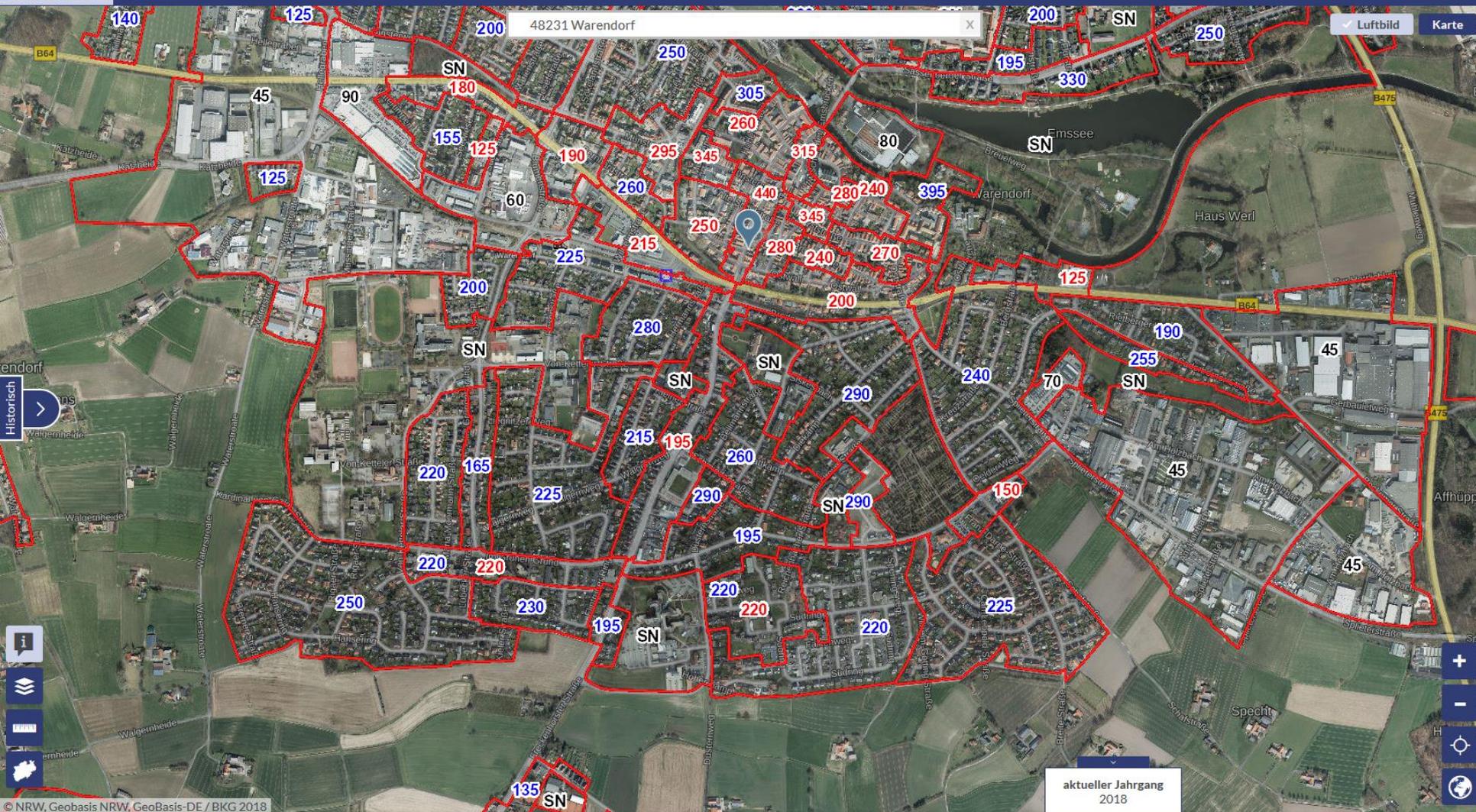
Ab heute stehen die ersten
Bodenrichtwerte für das Jahr
2018 zur Verfügung.

08.02.2018

Ab heute stehen die ersten
Immobilienrichtwerte für das
Jahr 2018 zur Verfügung.

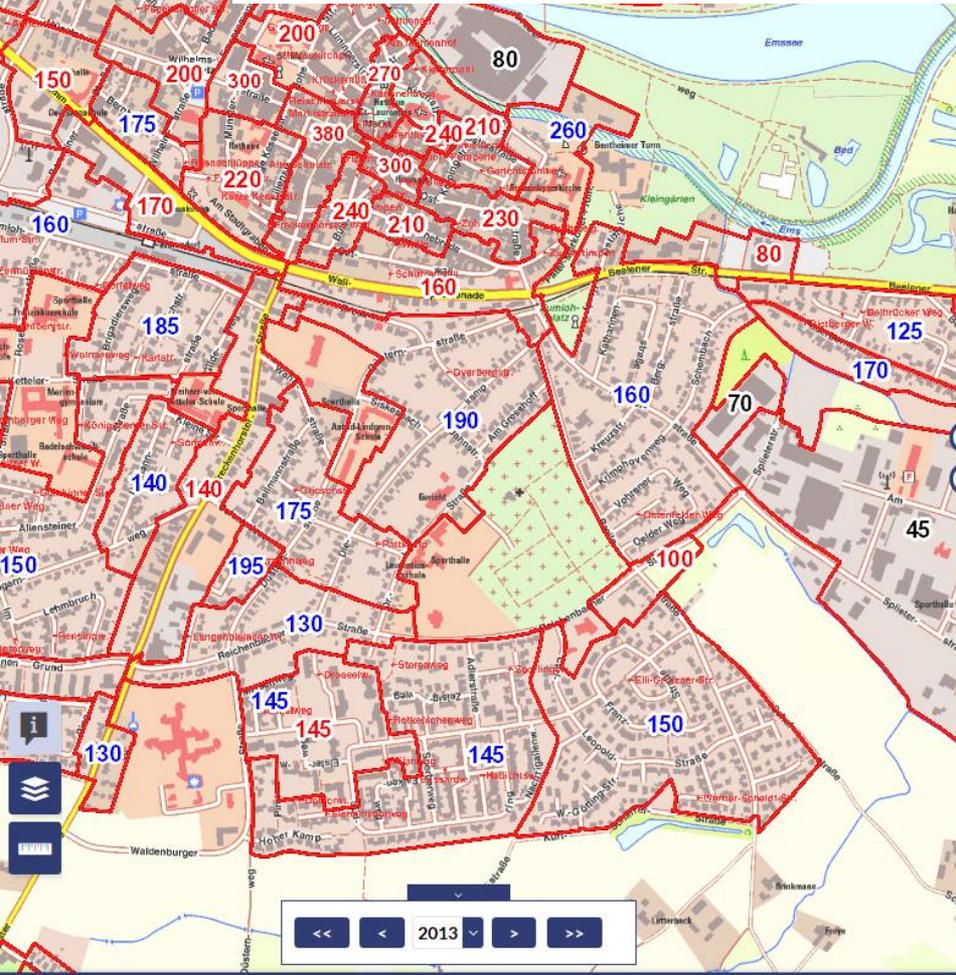
10.01.2018

Neue Version
BORISplus.NRW: [Weitere
Informationen](#)

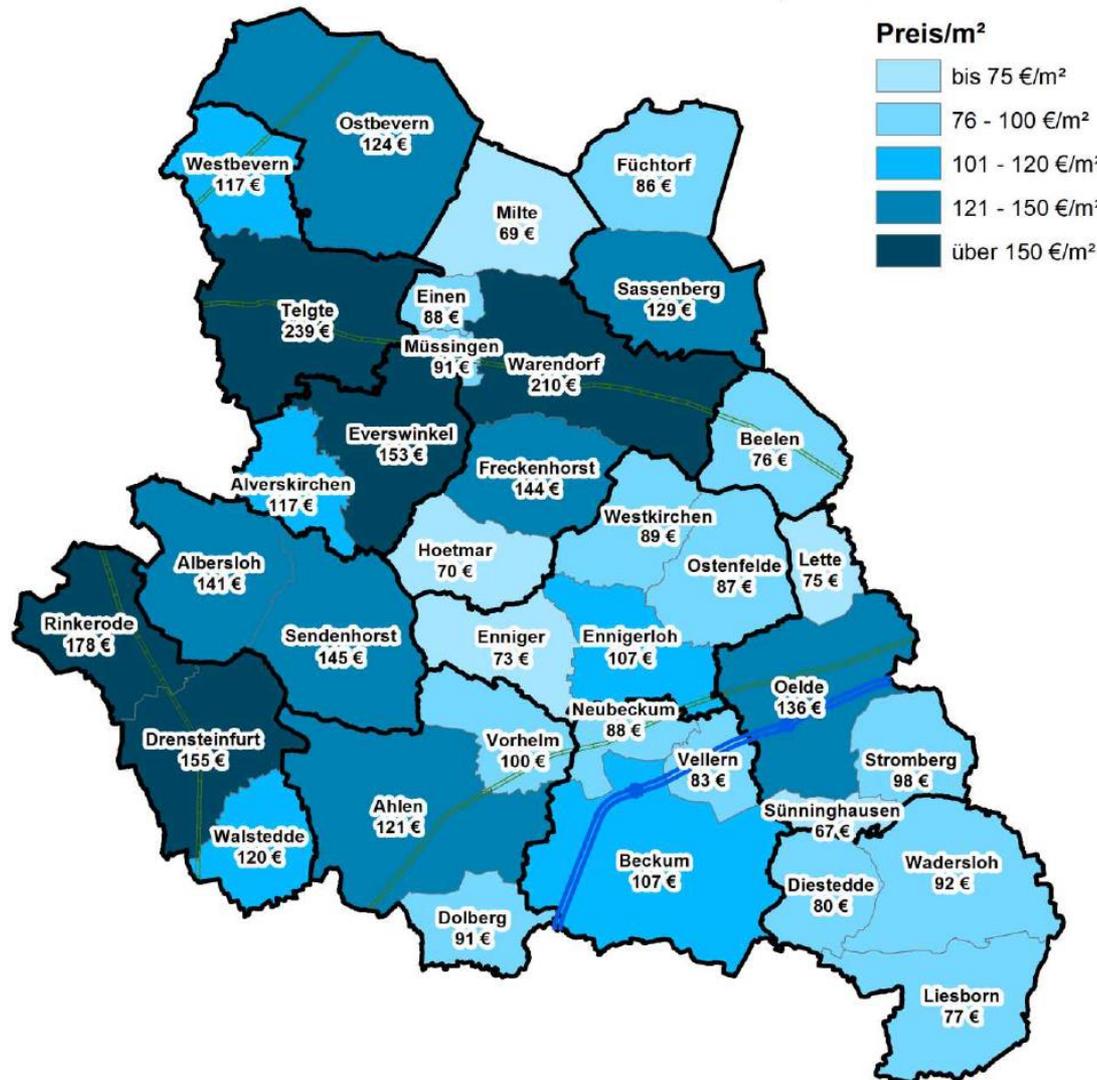


Warendorf Steigerung des Bodenrichtwertes für Wohnbauland um 50 % von 2013 zu 2018

Bodenrichtwerte **Aktuelle**

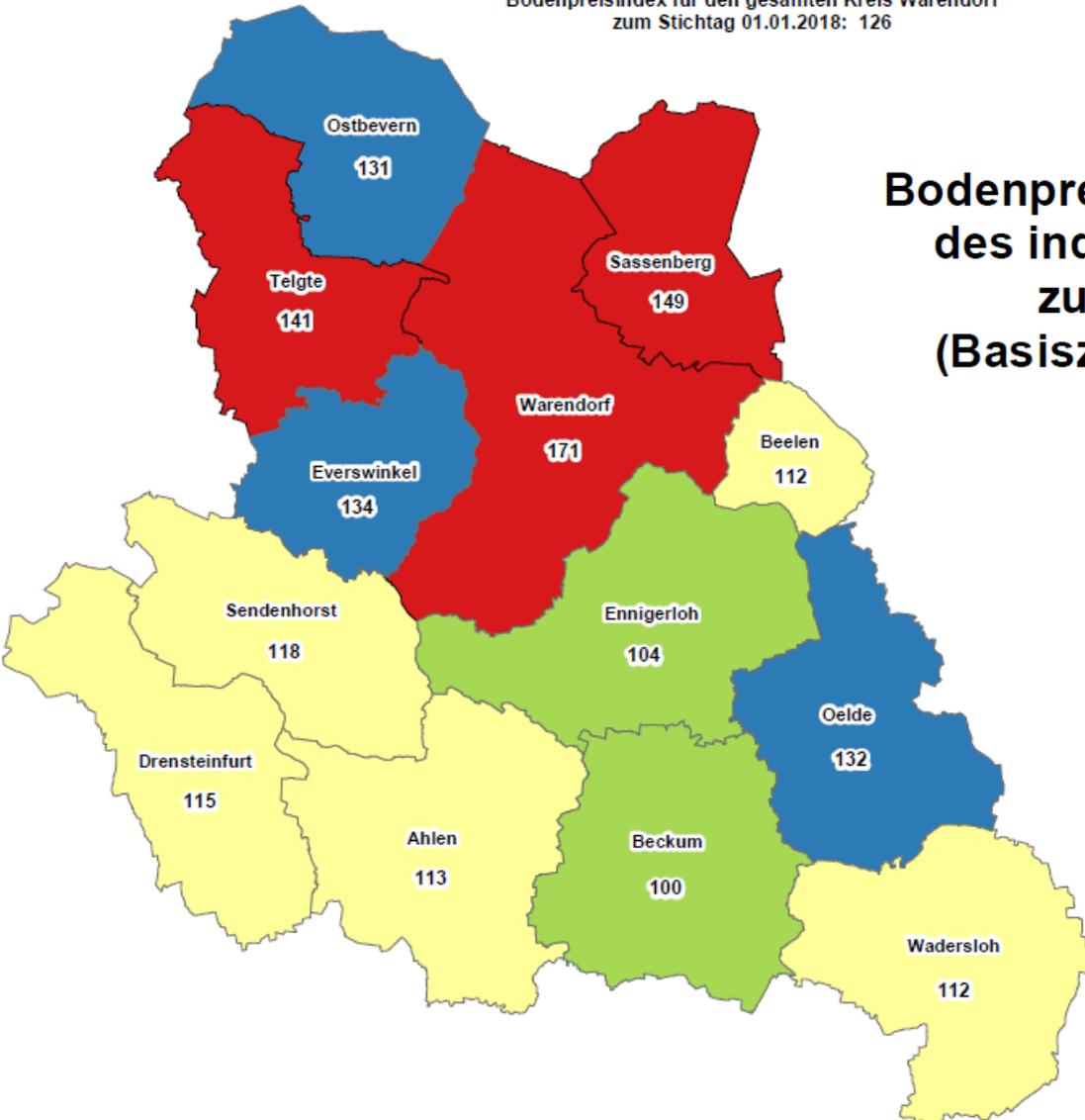


Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Baugrundstücke in mittleren Lagen 2018

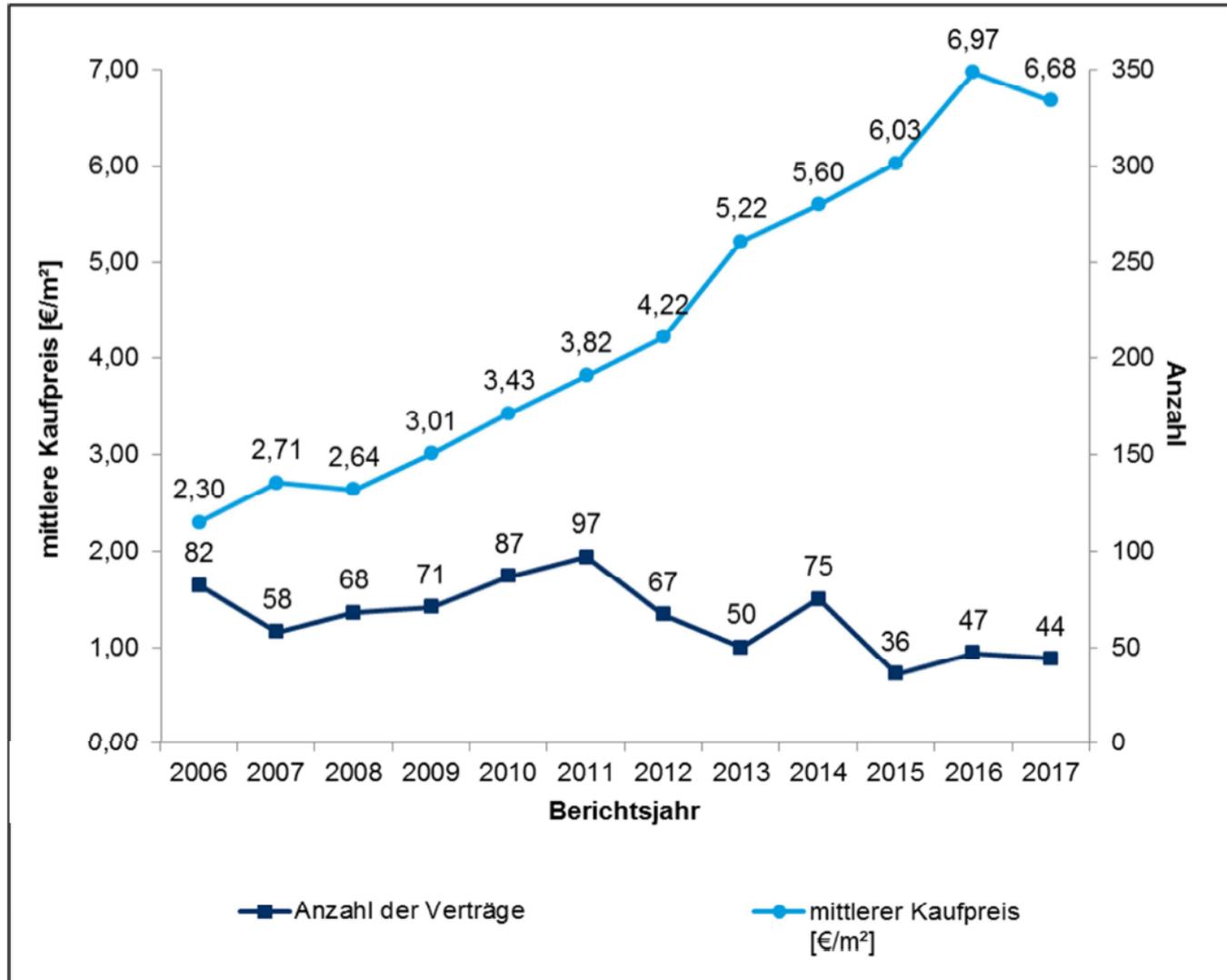




Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus zum Stichtag 01.01.2018 (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)



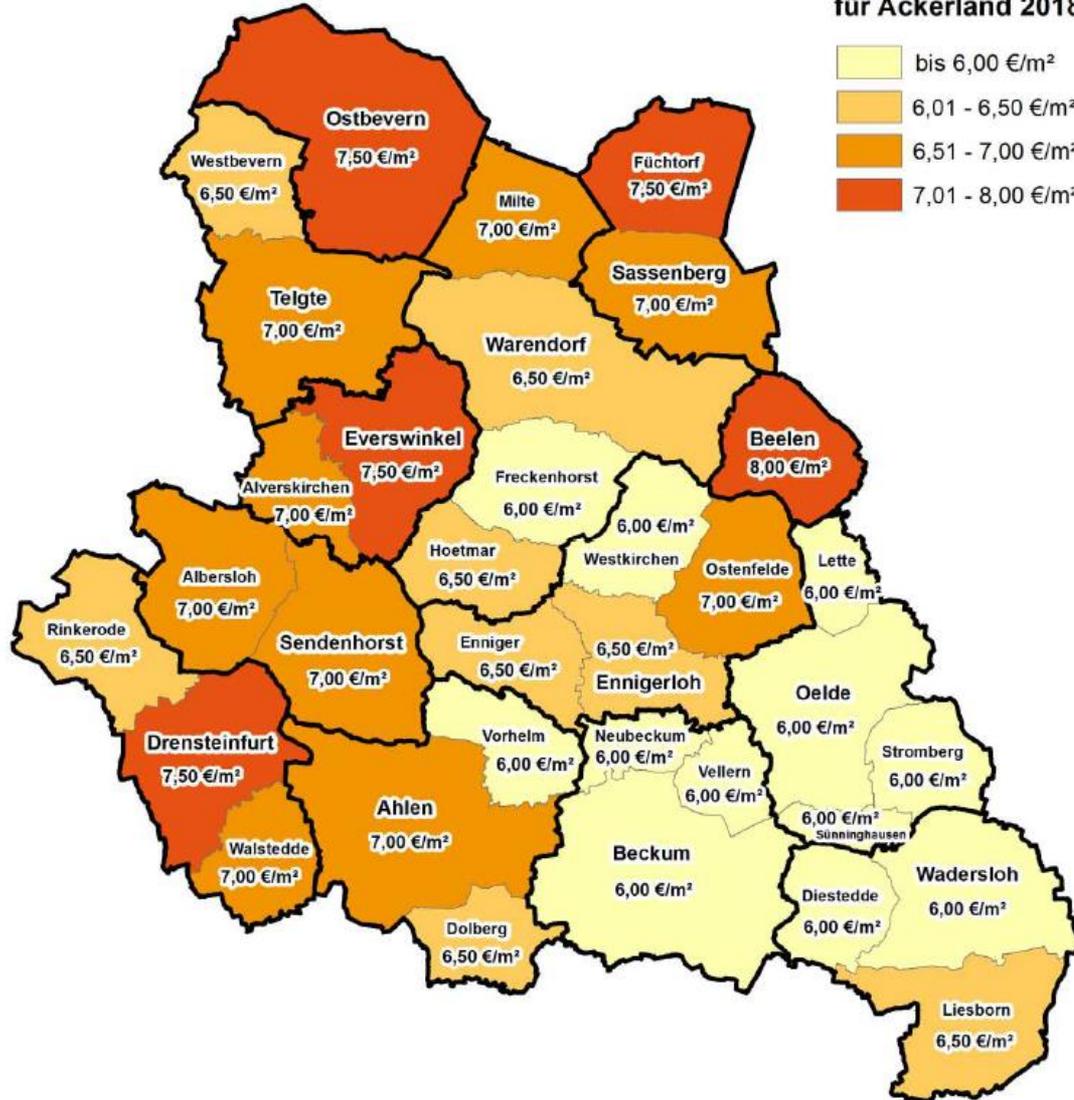
Anzahl geeigneter Verträge und mittlerer Kaufpreis für landwirtschaftliche Flächen (>2.500 m², ohne forstwirtschaftliche Flächen)



Bodenrichtwerte für Ackerland 2018



- bis 6,00 €/m²
- 6,01 - 6,50 €/m²
- 6,51 - 7,00 €/m²
- 7,01 - 8,00 €/m²





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.

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

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Kreis Warendorf



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

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

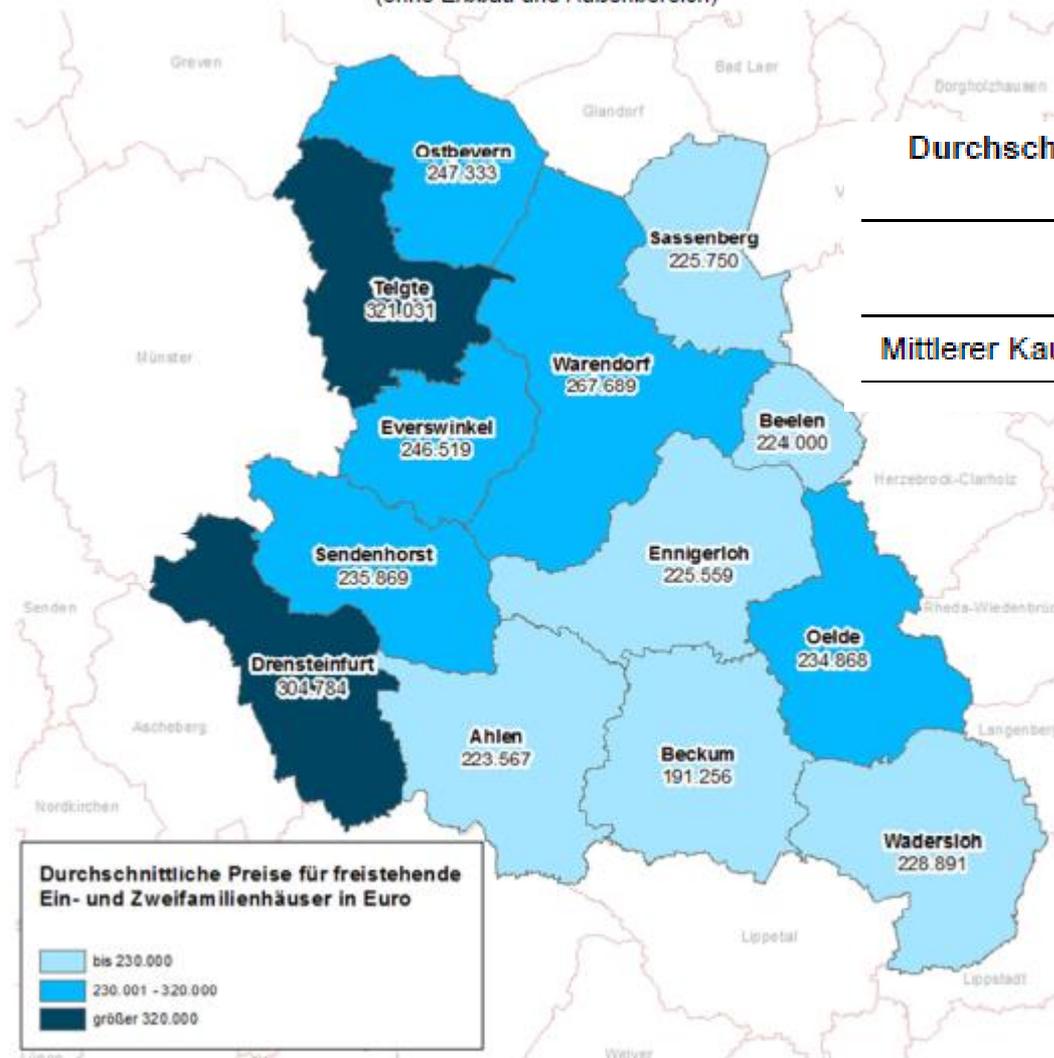
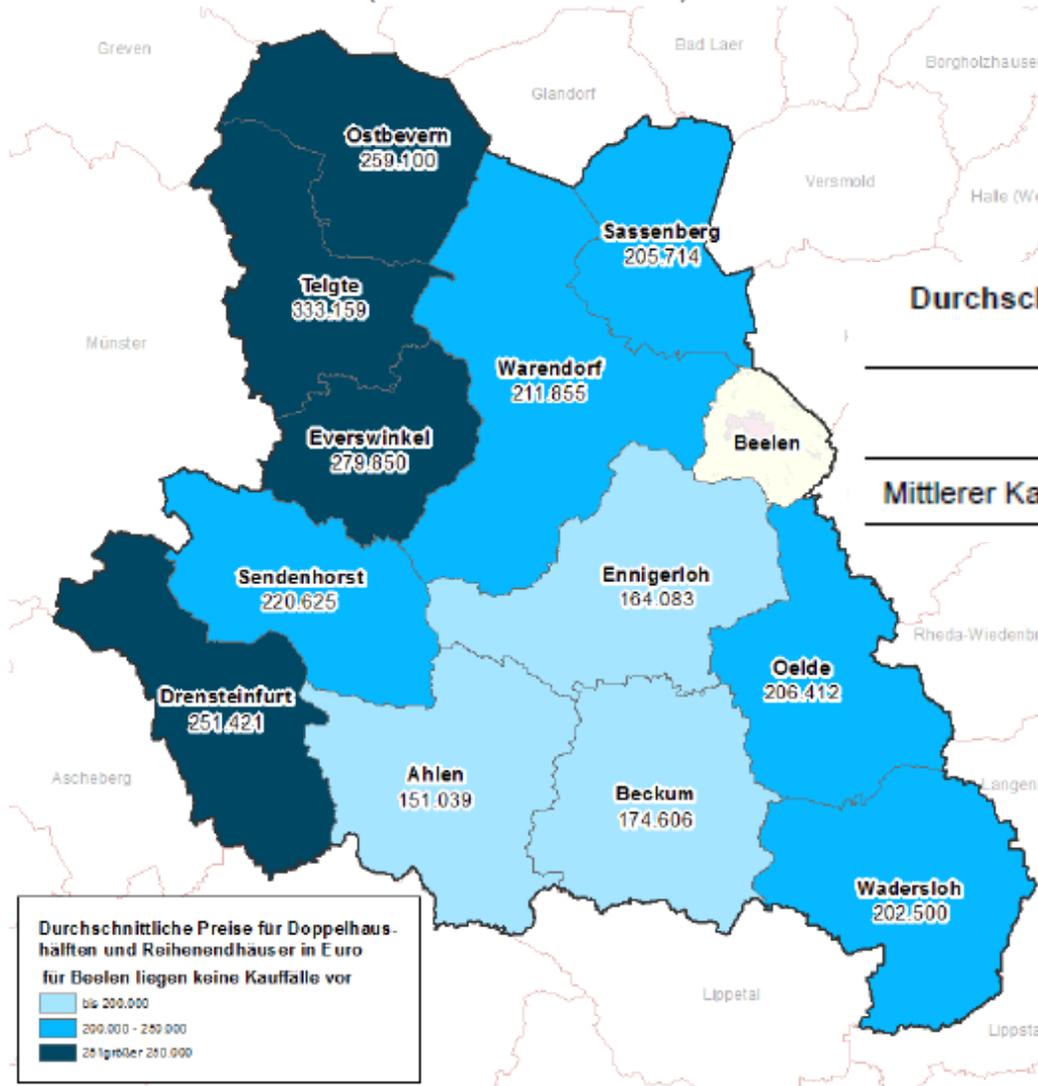


Abbildung 28

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

» Gutachterausschuss
r Grundstückswerte im Kreis Warendorf



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

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

Abbildung 29



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.

Umsatzentwicklung beim Wohnungseigentum (ohne Wohnungserbbau)

dorf

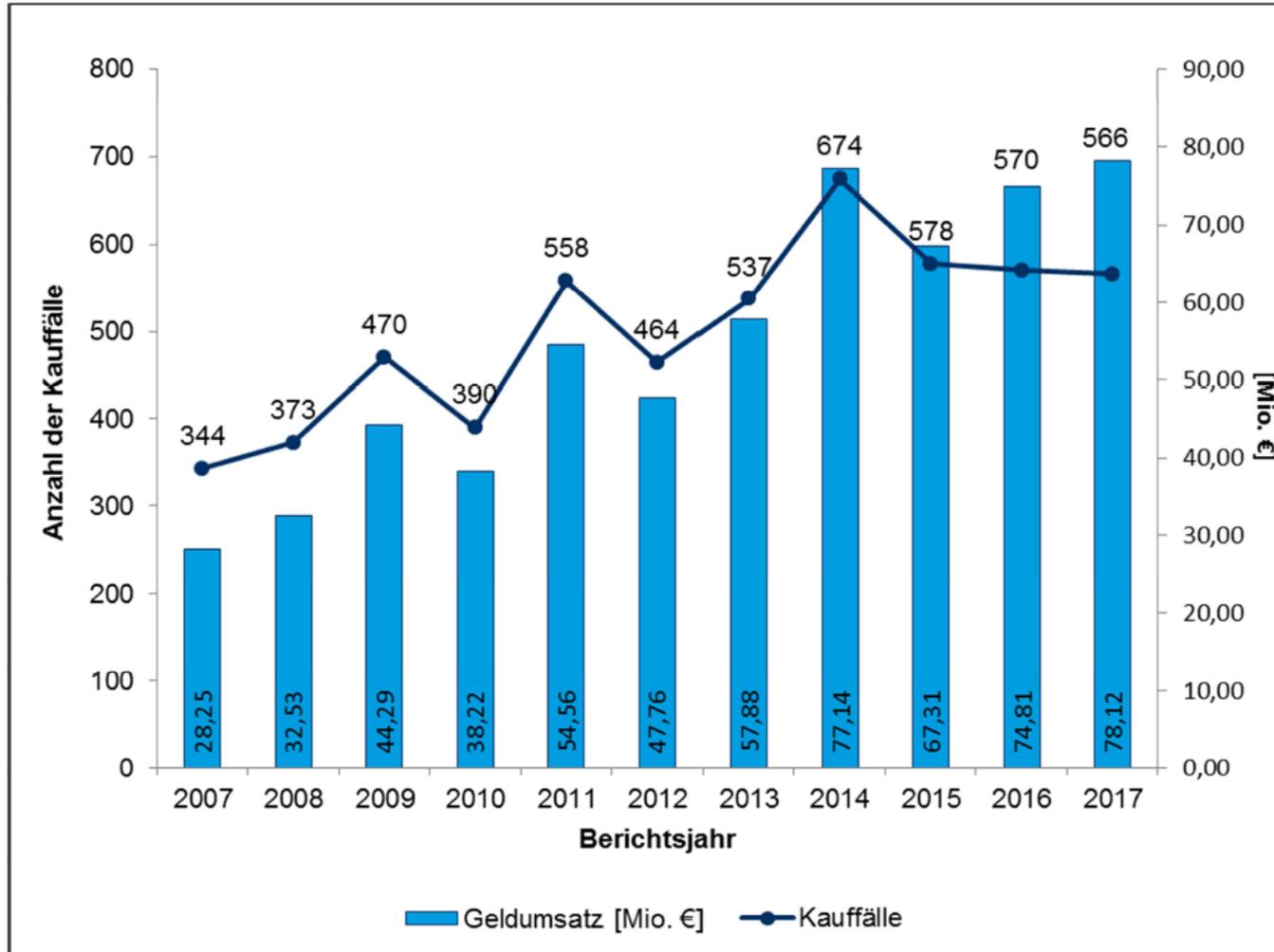


Abbildung 18



Einführung von Immobilienrichtwerten für Eigentumswohnungen



IMMOBILIENRICHTWERTE

Definition

Richtwert in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche einer Eigentumswohnung oder eines Wohnhauses mit definierten Eigenschaften

48231 Warendorf

Detailinformationen

Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen

IRW: Eigentumswohnungen Weitere Produkte Zuständigkeit

Örtliche Fachinformationen anzeigen

Lage und Wert

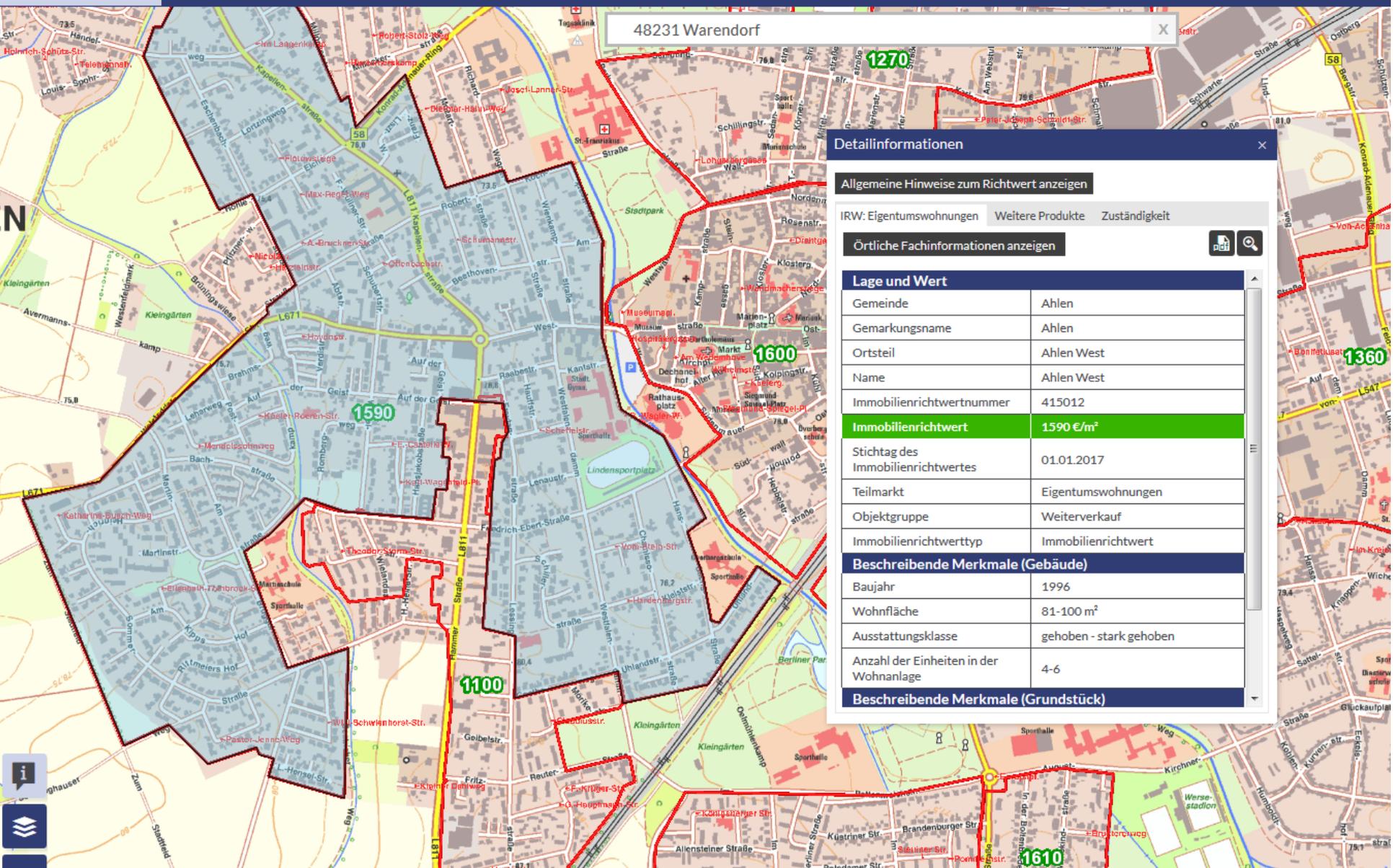
Gemeinde	Ahlen
Gemarkungsname	Ahlen
Ortsteil	Ahlen West
Name	Ahlen West
Immobilienrichtwertnummer	415012
Immobilienrichtwert	1590 €/m²

Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2017
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert

Beschreibende Merkmale (Gebäude)

Baujahr	1996
Wohnfläche	81-100 m ²
Ausstattungsklasse	gehoben - stark gehoben
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	4-6

Beschreibende Merkmale (Grundstück)





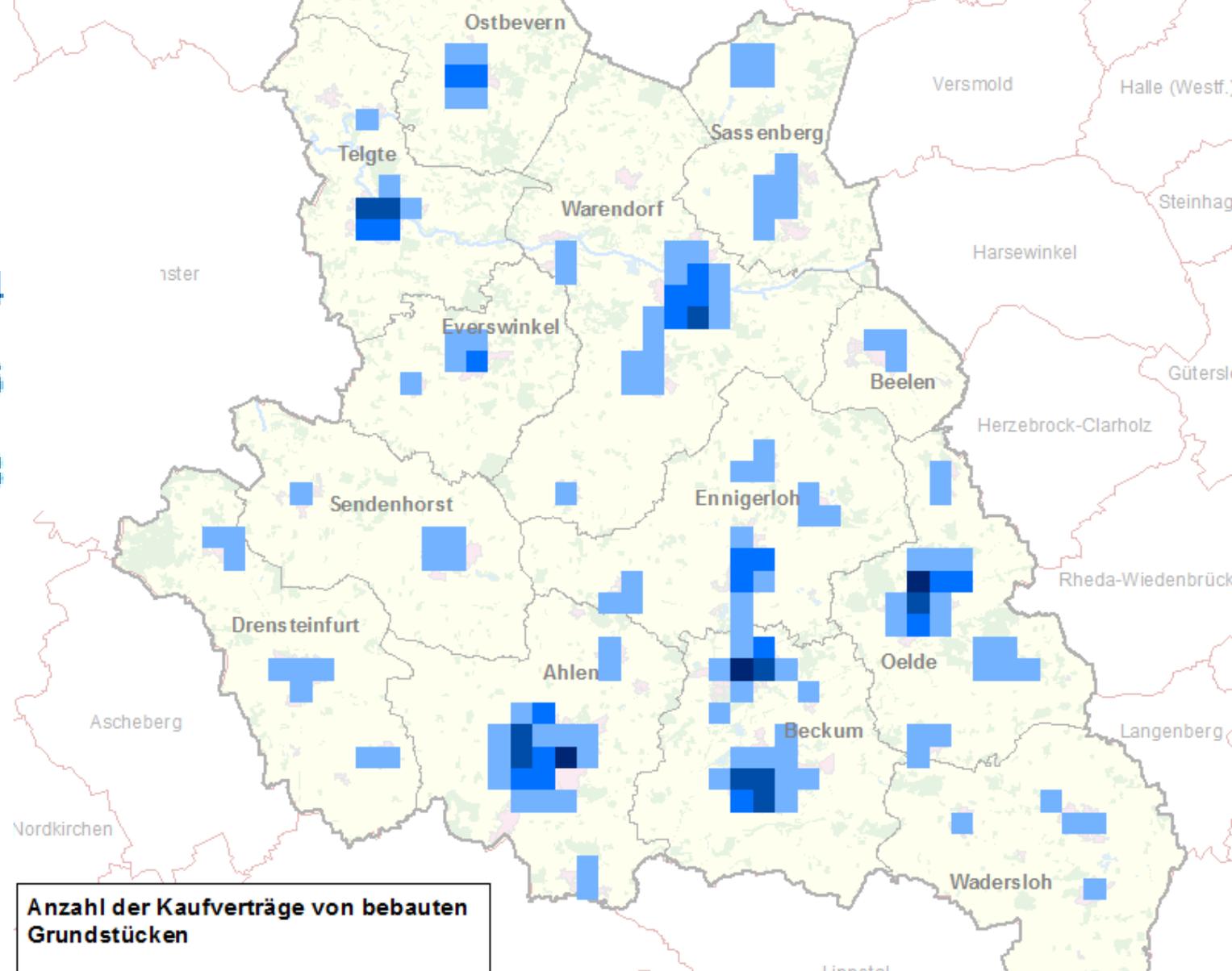
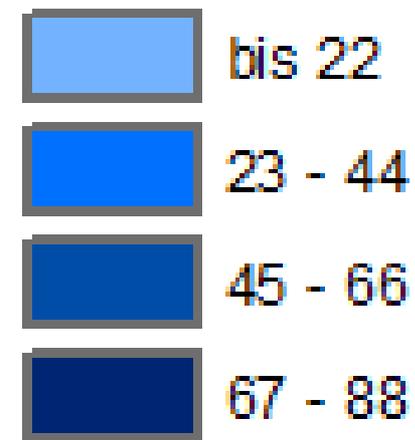
Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum

- Datengrundlage: 2214 ausgewertete Kauffälle 2005 bis 2016
- Weiterverkauf, Mindestalter 3 Jahre
- Keine Wohnungserbbaurechte
- Starke Konzentration auf größere Städte / Ortsteile:

Städte mit Immobilienrichtwerten für Wohnungseigentum

Ahlen	Beckum	Neubeckum	Ennigerloh
Warendorf	Oelde	Telgte	
Sassenberg	Ostbevern	Everswinkel	Sendenhorst
Drensteinfurt	Freckenhorst	Stromberg	Wadersloh

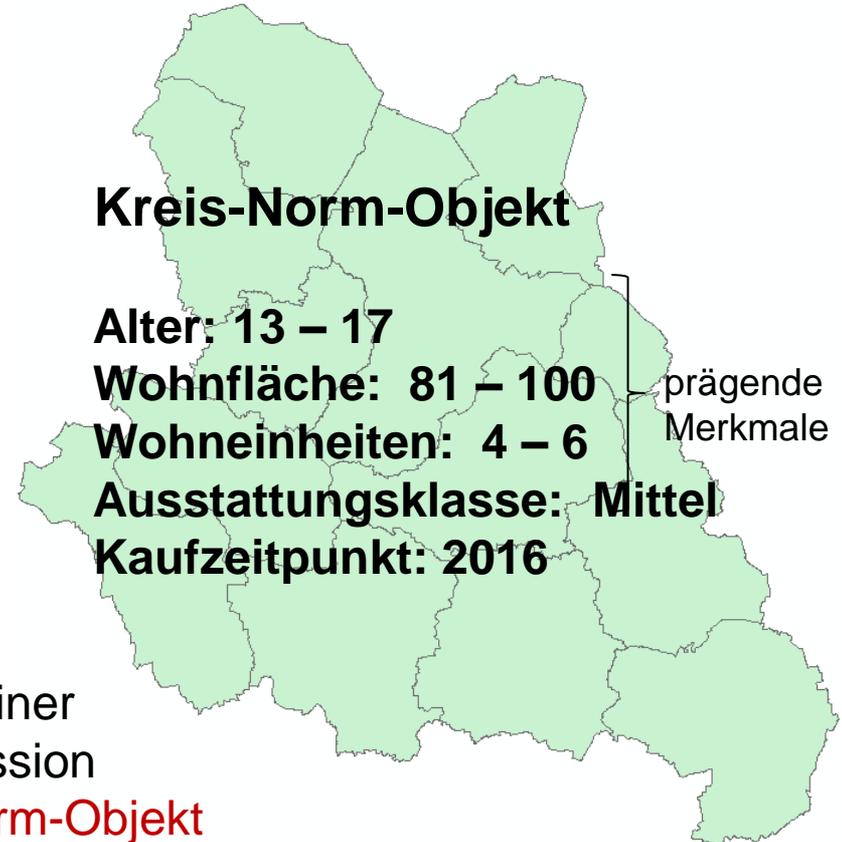
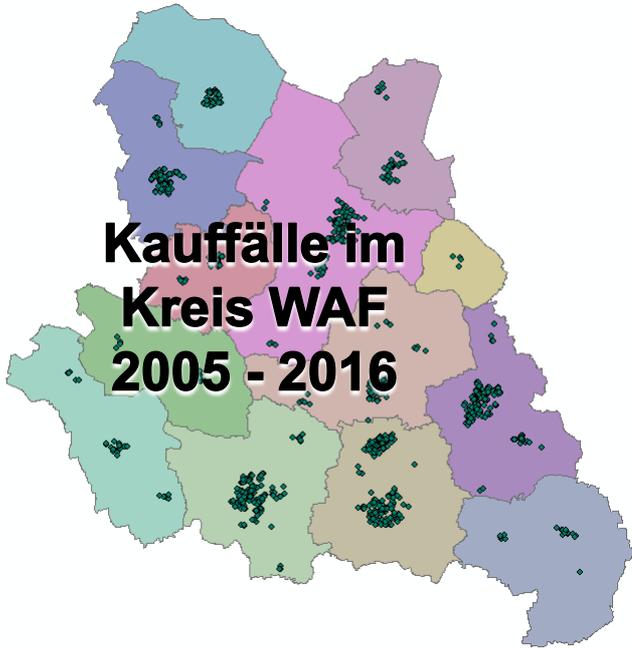
- Keine Immobilienrichtwerte in kleineren Gemeinden / Dörfern



Anzahl der Kaufverträge von bebauten Grundstücken

Fahrplan: Immobilienrichtwertbestimmung

1. Schritt



Kaufpreise mit einer
multiplen Regression
auf ein **Kreis-Norm-Objekt**
umgerechnet.



Normobjekt für den gesamten Kreis Warendorf

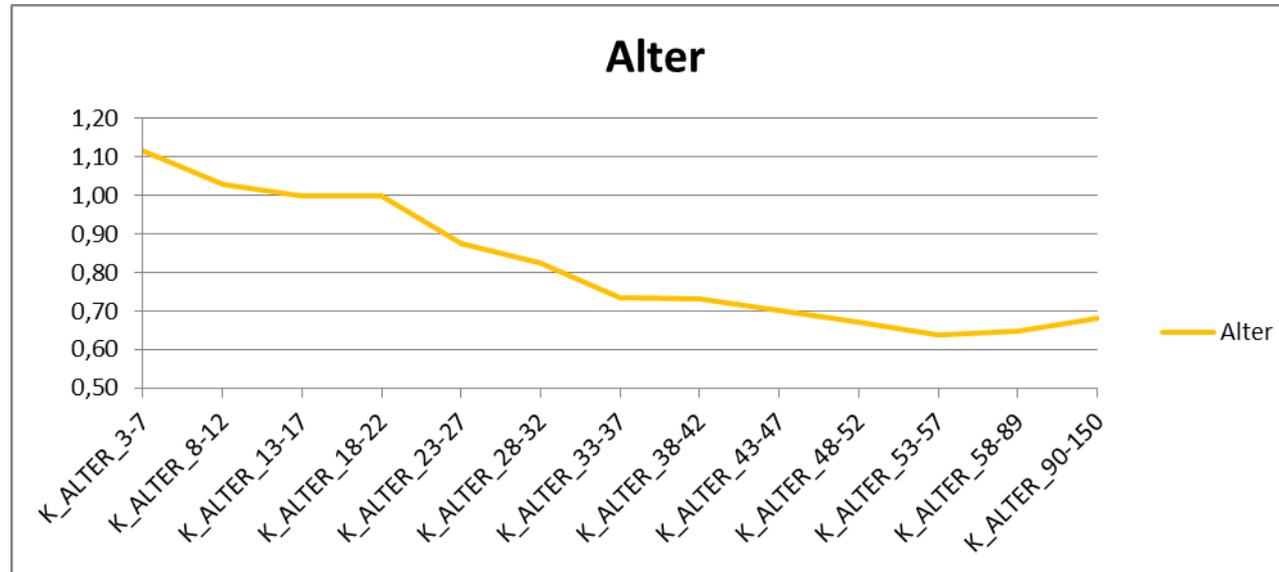
Nach Einteilung der Merkmale in verschiedene Klassen ergab sich folgendes Normobjekt für den Kreis Warendorf.

Bewertungsmodell für Wohnungseigentum	
Beschreibung des Normobjekts	
Merkmal	Regression
Alter [Jahre]	13 - 17
Wohnfläche [m ²]	61 - 80
Wohnanlage [Anzahl WE]	4 - 6
Kaufzeitpunkt [Datum]	2016
Ausstattungsklasse	Mittel
Wert des Normobjekts [€/m ²]	1059

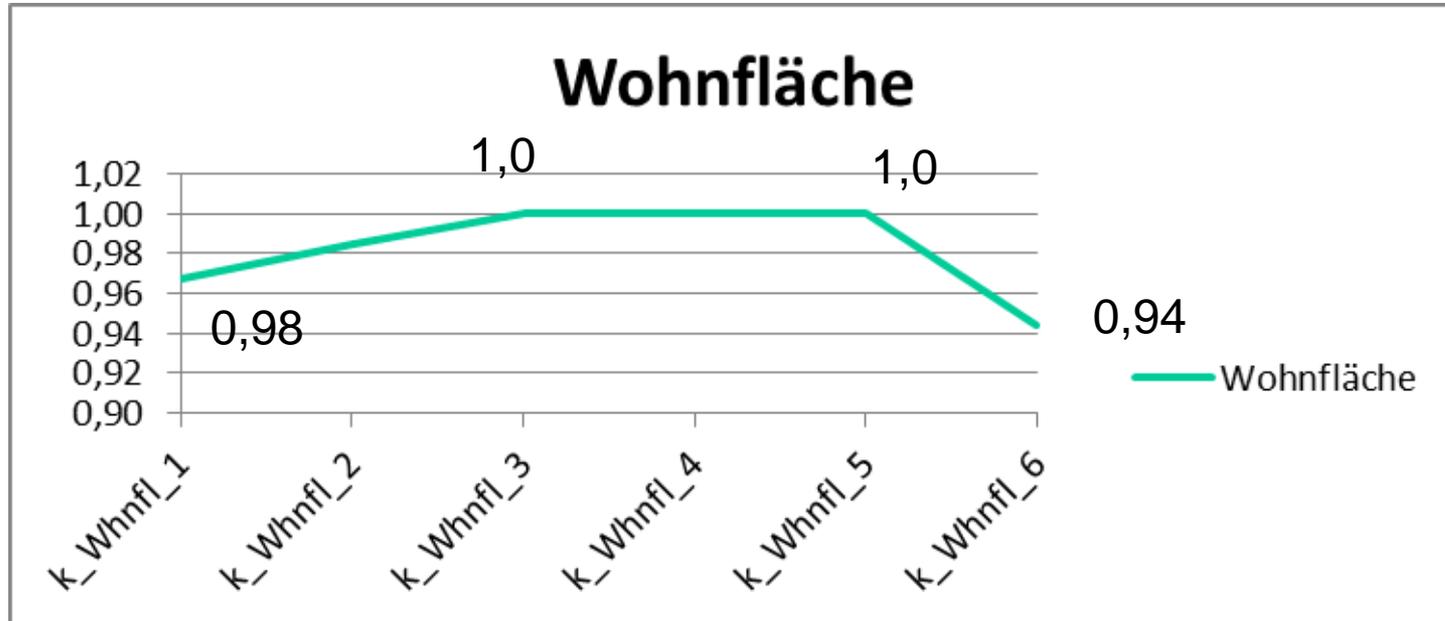
Die verwendete multiple Regression erklärt 56,3 %!



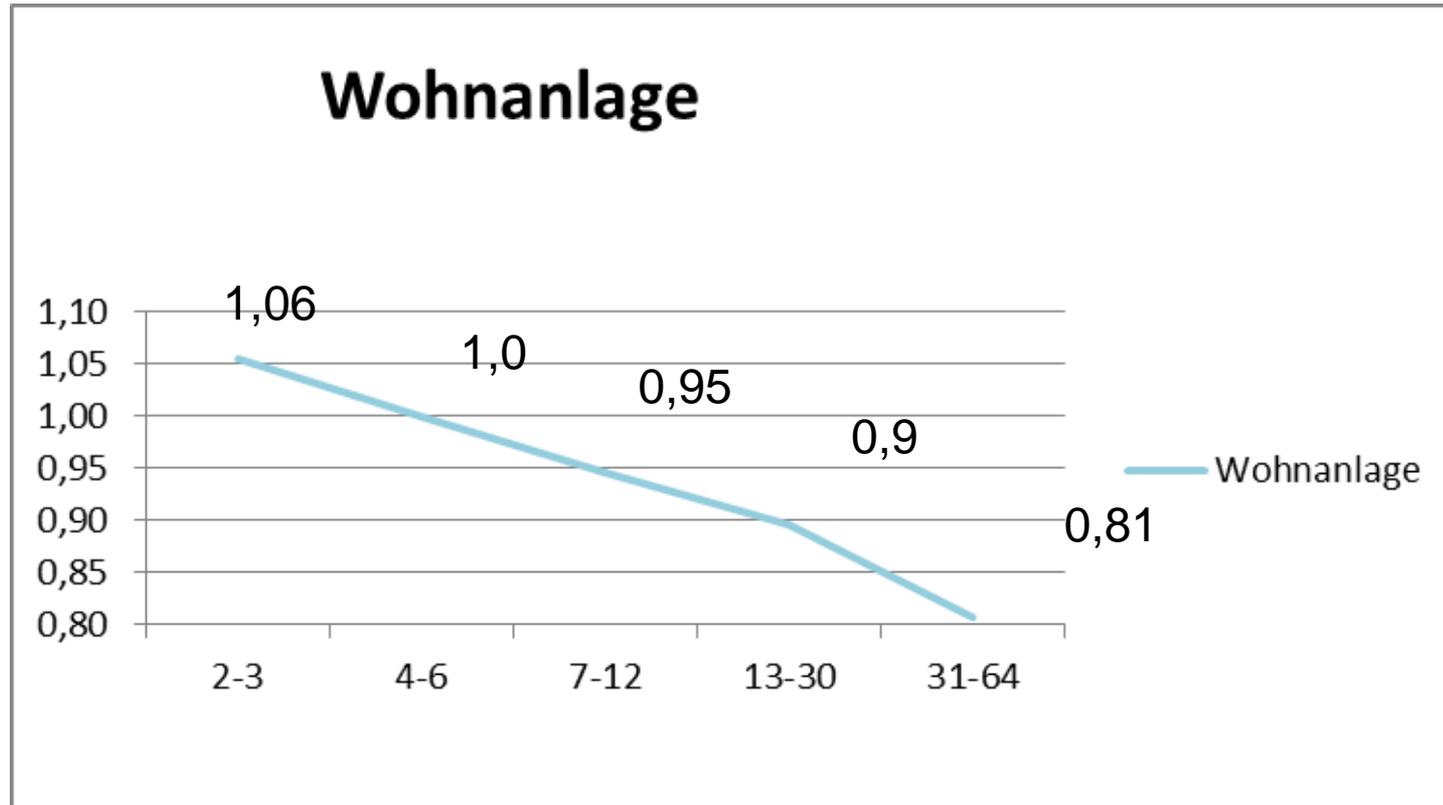
Welche Merkmale haben wirklich Einfluss?



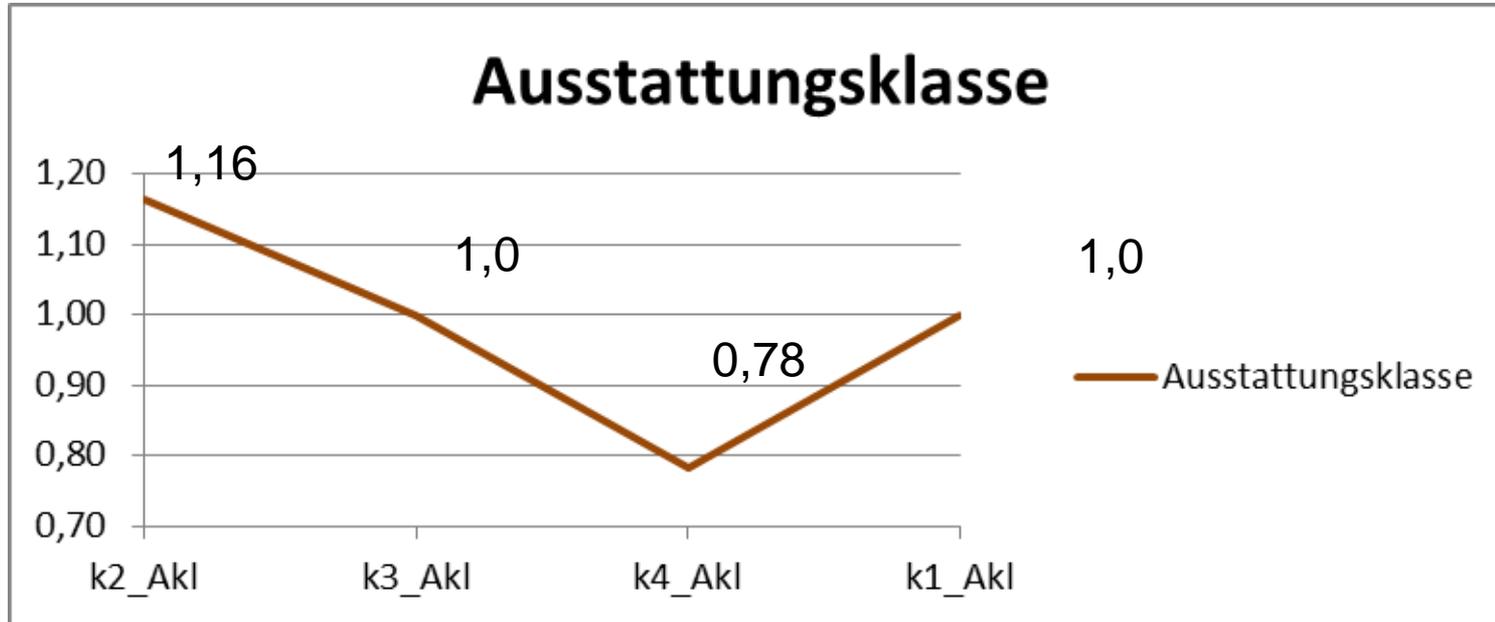
- Das Alter hat einen Einfluss, schwankt um 48 %



- Die Wohnfläche hat nur wenig Einfluss, 5 %



- Die Anzahl der Wohnungen pro Grundstück hat einen Einfluss, schwankt um ca. 25 %



- Ausstattungsklasse hat einen Einfluss, schwankt um 38 %

Für den Kreis Warendorf angepasste Indexierung

2. Schritt

Kreis-Norm-Objekt

Alter: 13 – 17

Wohnfläche: 61 - 80

Wohneinheiten: 4 – 6

Ausstattungs-kategorie: Mittel

Kaufzeitpunkt: 2016

Indexierung



Gebiets-Norm-Objekte

Indexierter kreisnormierter
Kaufpreis für 4 Gebiete

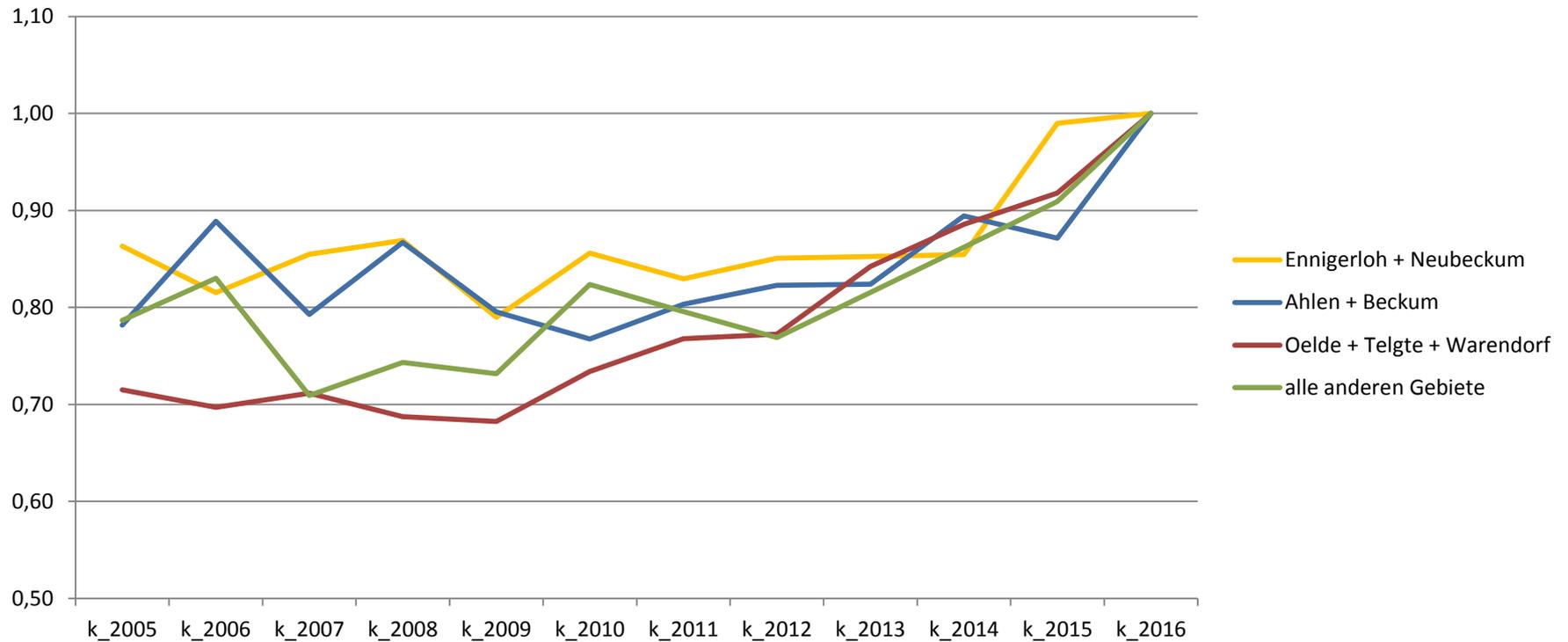
Indexierung (Marktanpassung)

- Aufteilung des Kreises in 4 Gebiete,
 - Ortsteile Ahlen, Beckum,
 - Ortsteile Ennigerloh, Neubeckum,
 - Ortsteile Telgte, Warendorf, Oelde,
 - übrigen Gebiete

Datengrundlage für
weitere Auswertung



Gebietsabhängiger Index





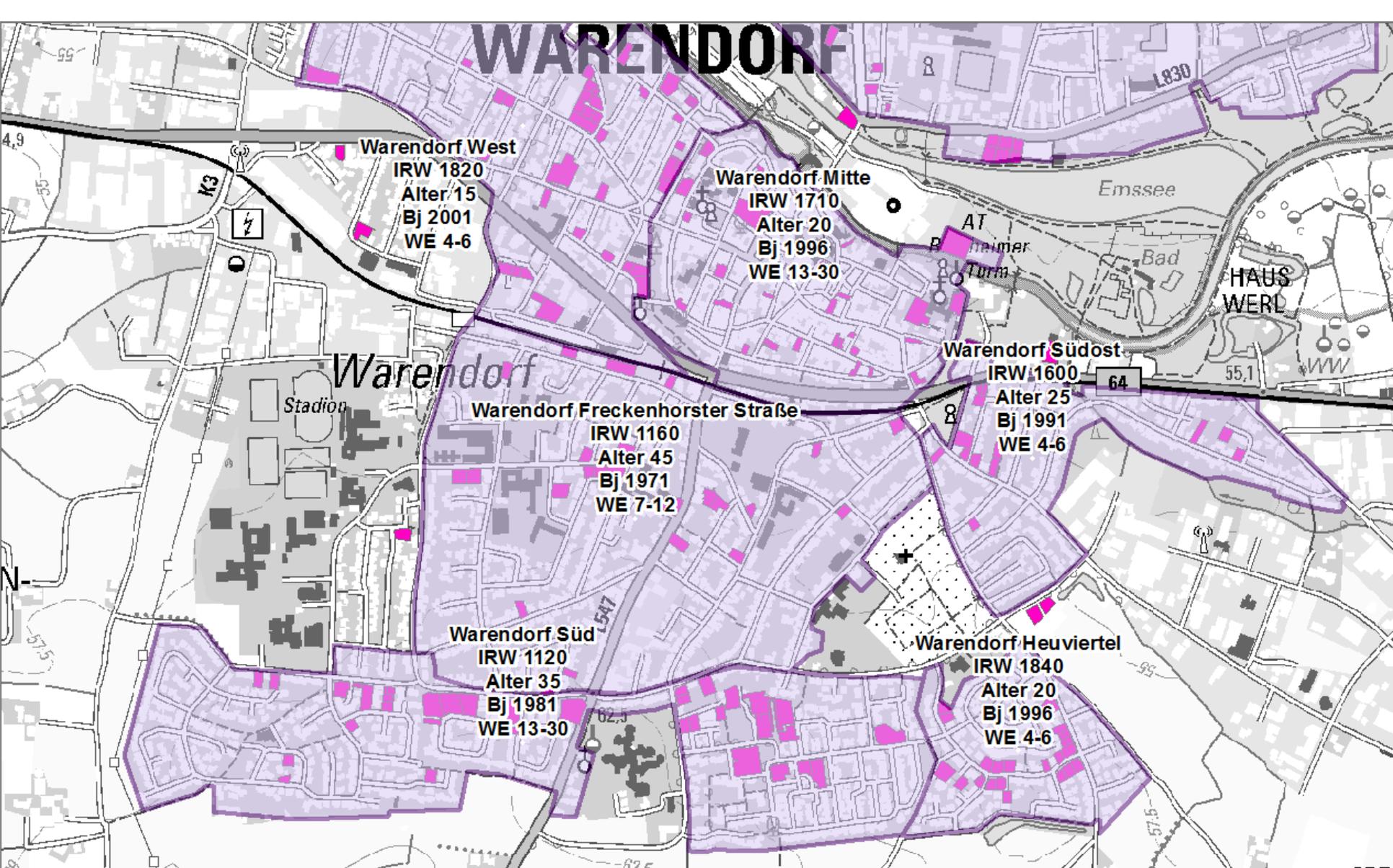
Welche Kriterien werden für die Zonierung berücksichtigt?

- **BRW-Zonen** - ähnliche BRW-Zonen wurden zusammengefasst
- **Baujahre**: Gebiete mit ähnlichen Baujahren wurden gruppiert
- **Gliederung des Ortes**: z.B. Gewässer, Bahnstrecken oder Straßen
- Ähnliche **indexierte Norm_Kp** zusammengefasst



Somit werden die vorab nicht berücksichtigten Merkmale mit einbezogen, die so entstandene Zone spiegelt die jeweilige Lage im Kreis wider.

WARENDORF



Warendorf West
IRW 1820
Alter 15
Bj 2001
WE 4-6

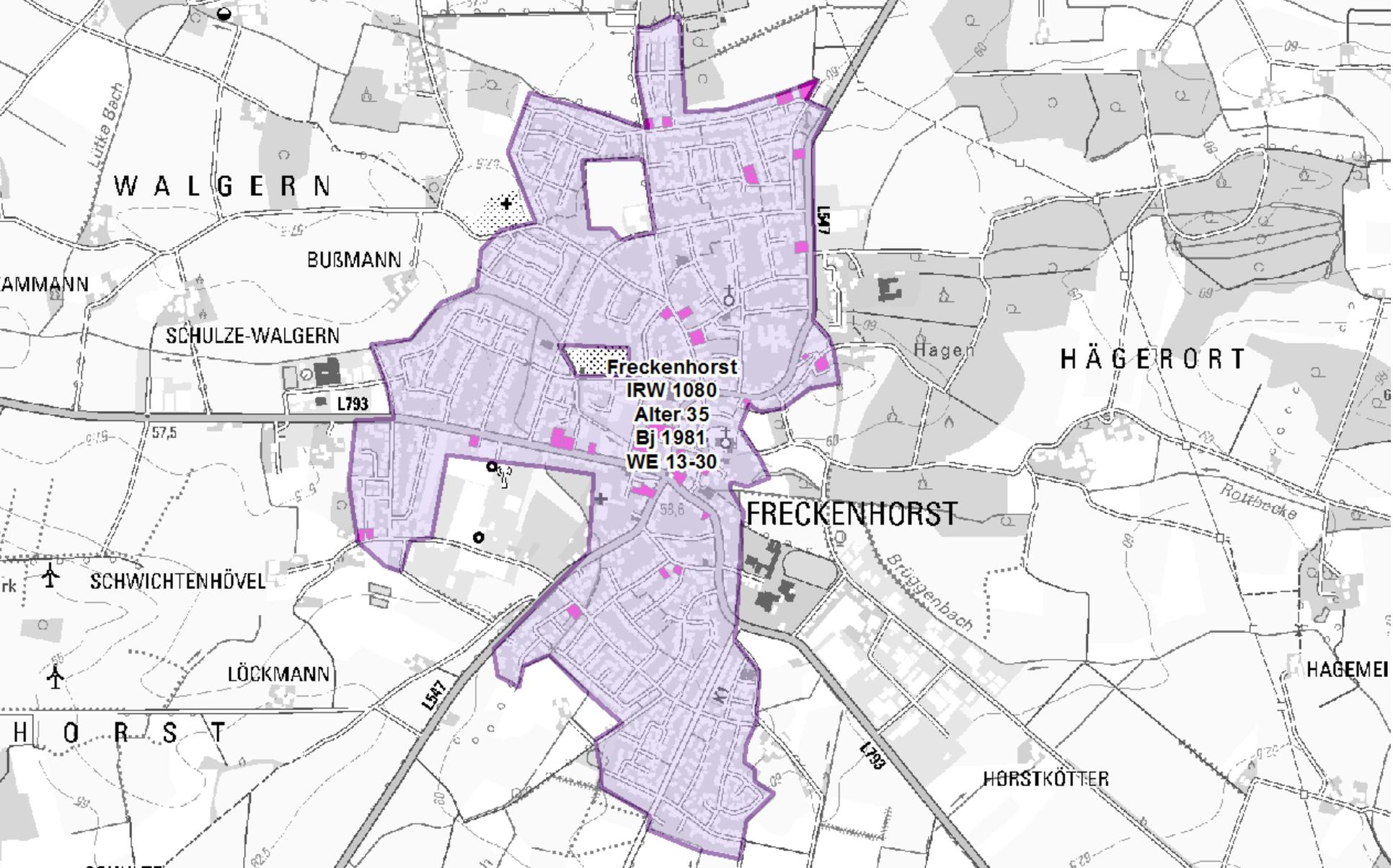
Warendorf Mitte
IRW 1710
Alter 20
Bj 1996
WE 13-30

Warendorf Südost
IRW 1600
Alter 25
Bj 1991
WE 4-6

Warendorf Freckenhorster Straße
IRW 1160
Alter 45
Bj 1971
WE 7-12

Warendorf Süd
IRW 1120
Alter 35
Bj 1981
WE 13-30

Warendorf Heuviertel
IRW 1840
Alter 20
Bj 1996
WE 4-6



WALGERN

BUßMANN

SCHULZE-WALGERN

Freckenhorst
IRW 1080
Alter 35
Bj 1981
WE 13-30

HÄGERORT

FRECKENHORST

SCHWICHTENHÖVEL

LÖCKMANN

H O R S T

HÖRSKÖTTER

HAGEMEI



Ausblick

- Wie bei den Bodenrichtwerten oder den Vergleichsmieten im Mietspiegel gibt es bei Immobilienrichtwerten eine Spanne / Unsicherheit.
- Hier kann von + /- 20 % ausgegangen werden.
- Immobilienrichtwerte für 2017 und 2018 sind bald in BORIS.NRW verfügbar
- Immobilienpreisrechner ist dann nutzbar
- In 2018 ist die Ableitung von Immobilienrichtwerten für Einfamilienhäuser geplant.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

- Jens Hinrichs
- Vorsitzender des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Kreis Warendorf
- gutachterausschuss@kreis-warendorf.de
- www.kreis-warendorf.de/gutachterausschuss
- Fon: 02581-53 6200
- Fax: 02581-53 6249