



**Grundstücksmarktbericht 2026**  
für den Kreis Warendorf



---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Im Kreis Warendorf

## Grundstücksmarktbericht 2026

Berichtszeitraum 01.01.2025 – 31.12.2025

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
im Kreis Warendorf

**Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Warendorf

**Geschäftsstelle**

Waldenburger Str. 2

48231 Warendorf

Telefon : 02581 / 53-6207

Fax : 02581 / 53-6249

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

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

**Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 54 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Gebührentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen mit § 2 Abs.7 der Kostenordnung).

**Bildnachweis**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

**Lizenz**

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter <https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0> einsehen.

ISSN: -

Version: 1.0 – Veröffentlichung am 06.05.2026

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>12</b>
<b>3</b>	<b>Umsätze</b>	<b>13</b>
3.1	Gesamtumsatz	13
3.2	Unbebaute Grundstücke	18
3.2.1	Individueller Wohnungsbau	19
3.2.2	Geschosswohnungsbau	20
3.2.3	Gewerbliche Bauflächen	21
3.2.4	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	22
3.2.4.1	Landwirtschaftliche Flächen	22
3.2.4.2	Ackerland	22
3.2.4.3	Grünland	23
3.2.4.4	Forstwirtschaftliche Flächen	23
3.2.4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	23
3.2.4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	25
3.3	Bebaute Grundstücke	26
3.3.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	27
3.3.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	27
3.3.1.2	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	28
3.3.1.3	Reihenmittelhäuser	28
3.3.2	Ertragsorientierte Objekte	28
3.3.2.1	Drei- und Mehrfamilienhäuser	28
3.3.2.2	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	28
3.3.2.3	Sonstige bebaute Grundstücke	29
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	29
3.4.1	Wohnungseigentum	29
3.4.2	Teileigentum	31
3.4.3	Wohnungserbbau	31
3.5	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	31
3.6	Sonstige	31
<b>4</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>32</b>
4.1	Individueller Wohnungsbau	32
4.1.1	Durchschnittspreise	32
4.1.2	Kaufpreisverteilung	34
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	34
4.3	Gewerbliche Bauflächen	34
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	34
4.4.1	Landwirtschaftliche Flächen	35
4.4.2	Ackerland	35
4.4.3	Grünland	35
4.4.4	Forstwirtschaftliche Flächen	35

4.5	Bodenrichtwerte	36
4.5.1	Definition	36
4.5.2	Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte	36
4.5.3	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW	37
4.5.4	Gebietstypische Bodenrichtwerte	39
4.5.4.1	Bodenrichtwerte für Bauflächen	39
4.5.4.1.1	Individueller Wohnungsbau im Innenbereich	39
4.5.4.1.2	Gemischte Bauflächen	41
4.5.4.1.3	Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau im Innenbereich und gemischte Bauflächen bei Abweichungen vom Bodenrichtwertgrundstück	41
4.5.4.1.4	Geschosswohnungsbau	43
4.5.4.1.5	Gewerbe	44
4.5.4.1.6	Sonderbauflächen	45
4.5.4.1.7	Sondernutzungsfläche (SN)	46
4.5.4.1.8	Wohnen im Außenbereich	47
4.5.4.1.9	Gewerbe im Außenbereich	49
4.5.4.2	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen	49
4.5.4.2.1	Acker- und Grünland	49
4.5.4.2.2	Forst	54
4.5.4.3	Bodenrichtwerte für sonstige Flächen	54
4.5.4.3.1	Begünstigtes Agrarland	54
4.5.4.3.2	Gartenland	55
4.5.4.3.3	Abbauflächen	55
4.5.5	Indexreihen	55
4.5.5.1	Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus	55
4.5.5.2	Gewerbeflächen	60
4.5.5.3	Ackerland	61
4.5.6	Ausgewählte Bodenrichtwerte	61
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>62</b>
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	62
5.1.1	Durchschnittspreise	62
5.1.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	62
5.1.1.2	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	64
5.1.1.3	Reihenmittelhäuser	67
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	68
5.1.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	68
5.1.2.2	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	74
5.1.3	Sachwertfaktoren	80
5.1.3.1	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	81
5.1.3.2	Sachwertfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser	83
5.1.4	Liegenschaftszinssätze	86
5.2	Ertragsorientierte Gebäude	87
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	87
5.2.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	89
5.2.3	Indexreihen	89
5.2.4	Durchschnittspreise	89
5.2.4.1	Drei- und Mehrfamilienhäuser	89
5.2.4.2	Büro-, Gewerbe und Industriegebäude	90
5.2.4.3	Sonstige bebaute Grundstücke	90

<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>91</b>
6.1	Wohnungseigentum	91
6.1.1	Durchschnittspreise	91
6.1.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	93
6.1.3	Indexreihen	100
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	105
6.2	Teileigentum	105
6.3	Pflegeappartements	106
<b>7</b>	<b>Erbbauerechte und Erbbauerechtsgrundstücke</b>	<b>107</b>
7.1	Bestellung neuer Erbbauerechte	107
7.2	Erbbauerechte und Wohnungserbbauerechte	108
7.2.1	Erbbauerechtsfaktor	108
7.2.2	Erbbauerechtskoeffizient	110
7.3	Erbbaugrundstücke	111
<b>8</b>	<b>Modellbeschreibungen</b>	<b>114</b>
8.1	Liegenschaftszinssätze nach ImmoWertV	114
8.2	Sachwertfaktoren	117
<b>9</b>	<b>Mietspiegel und Modellmieten</b>	<b>118</b>
9.1	Mietspiegel	118
9.2	Modellmieten	118
9.2.1	Mietrichtwert für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern	118
9.2.2	Mietrichtwert für Einfamilienhäuser	126
<b>10</b>	<b>Kontakte und Adressen</b>	<b>133</b>

## 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 werden in Tabellen folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet werden.

Abkürzung	Bedeutung
Mittel	Mittelwert, im Ausnahmefall kann das Zeichen Ø verwendet werden
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
N	Anzahl
s	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
SD	Standardabweichung
Gfl	Grundstücksfläche
RND	Restnutzungsdauer
GND	Gesamtnutzungsdauer
UK	Umrechnungskoeffizienten
Wfl	Wohnfläche

Rechtliche Grundlagen:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003, 738), das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805 Nr. 44).
- Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1186), das zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 9. Juni 2021 (GV. NRW. S. 751) geändert worden ist.

## 1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der 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 Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt 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 Boden- und Immobilienrichtwerten,
- die Veröffentlichung des 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 Abs. 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. Neben der Kaufpreissammlung können Gutachterausschüsse gemäß § 28 Abs. 2 GrundWertVO eine Mietpreissammlung führen sowie nach § 39 Abs. 1 GrundWertVO i. V. m. § 558c und § 558d BGB auf Antrag Mietspiegel erstellen. Diese Daten bilden die Grundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

### Mitwirkung der einzelnen Stellen bei der Führung der Kaufpreissammlung

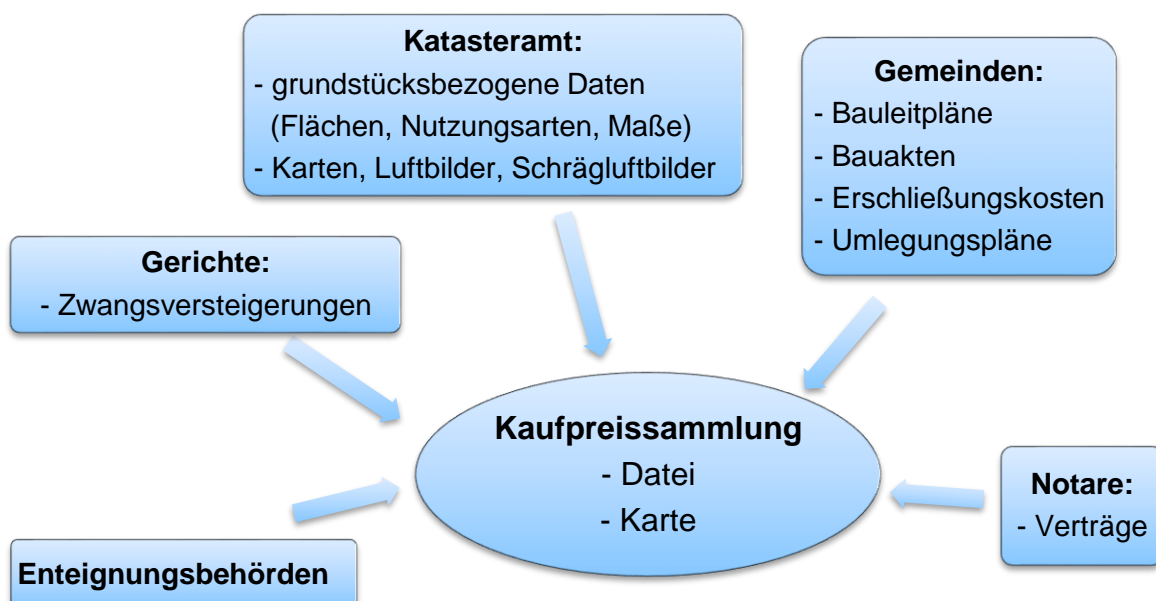


Abbildung 1

Der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses im Kreis Warendorf bezieht sich auf alle 13 kreisangehörigen Städte und Gemeinden.

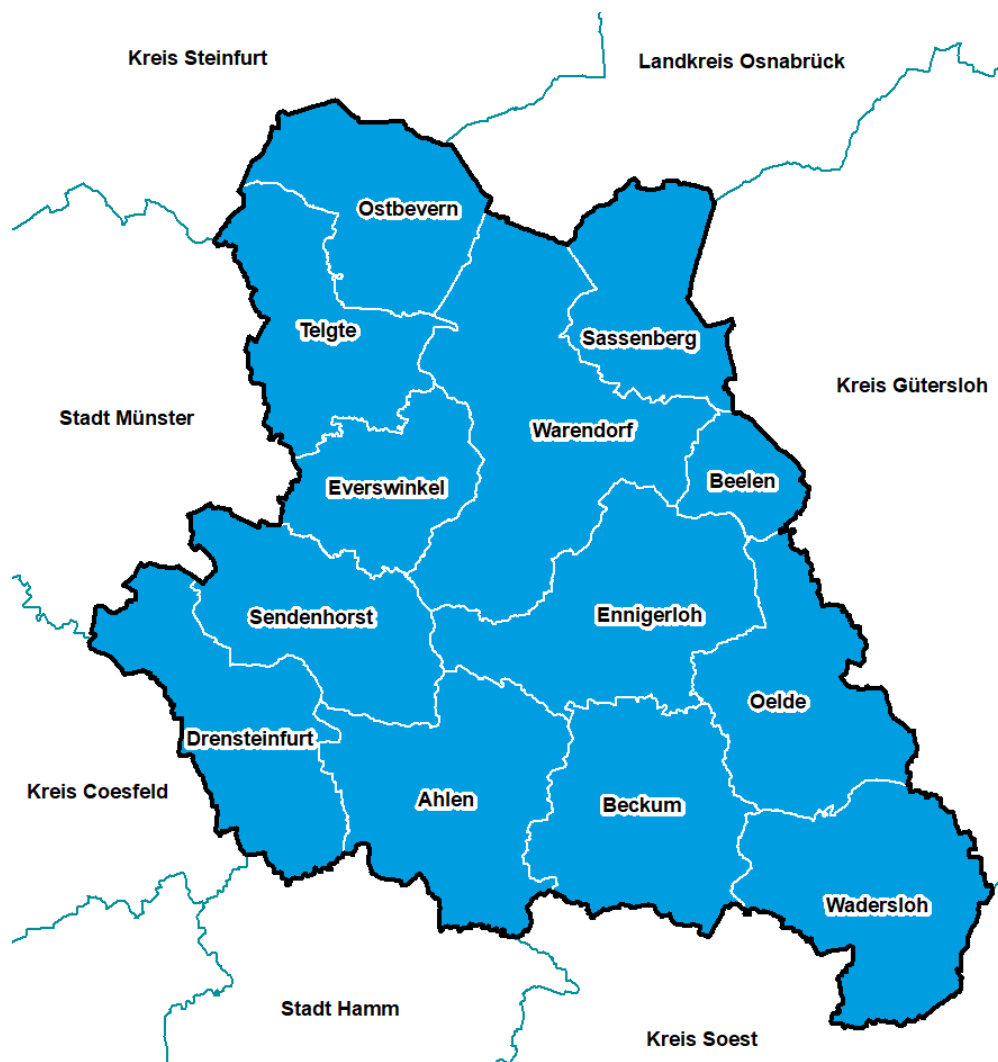
In Karte und Tabelle werden die Lage sowie die Einwohnerzahl dargestellt.

### Einwohner, Fläche, Bevölkerungsdichte der Gemeinden im Kreis Warendorf

(Quelle: IT.NRW - Stand 30.Juni 2025)

Gemeinde/Stadt	Einwohner	Fläche [km <sup>2</sup> ]	Bevölkerungsdichte [EW je km <sup>2</sup> ]
Stadt Ahlen	52.510	123,1	426,6
Stadt Beckum	37.163	111,5	333,3
Gemeinde Beelen	6.004	31,4	191,2
Stadt Drensteinfurt	16.294	106,6	152,9
Stadt Ennigerloh	19.760	125,6	157,3
Gemeinde Everswinkel	9.814	69,1	142,0
Stadt Oelde	30.118	102,8	293,0
Gemeinde Ostbevern	11.409	89,7	127,2
Stadt Sassenberg	14.538	78,1	186,1
Stadt Sendenhorst	14.189	97,0	146,3
Stadt Telgte	20.122	90,8	221,6
Gemeinde Wadersloh	12.863	117,0	109,9
Stadt Warendorf	37.715	176,9	213,2
Kreis Warendorf	282.499	1.319,6	214,1

### Kreis Warendorf mit seinen 13 Städten und Gemeinden



**Abbildung 2**

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen wurde in Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte eingerichtet. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes ein unabhängiges, nicht an Weisungen 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 Köln angesiedelt.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts 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.

## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Kreisweit sind die Anzahl der Kauffälle sowie folglich der Geld- und der Flächenumsatz angestiegen. Bei 1.924 geeigneten Fällen beläuft sich der Geldumsatz auf 568,33 Millionen Euro (+ 20,1%) und der Flächenumsatz auf 415,21 ha (+ 46,2%).

Im Folgenden wird die aktuelle Lage und Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt pro Teilmarkt beschrieben. Hierbei werden die aktuellen Berichtszahlen in Bezug zum vergangenen Fünfjahreszeitraum (2021 – 2025) gesetzt und eingeordnet.

### Unbebaute Grundstücke

- Nach einem deutlichen Preisanstieg im Jahr 2024 im Teilmarkt individueller Wohnungsbau bewegen sich die Kaufpreise im Jahr 2025 trotz eines leichten Rückgangs weiterhin auf einem vergleichbaren Niveau. Das Jahr 2023 stellt hinsichtlich der gesunkenen Anzahl an Kauffällen sowie des rückläufigen durchschnittlichen Kaufpreises eine Ausnahme innerhalb des betrachteten Zeitraums dar. Insgesamt bildet sich eine steigende Tendenz ab. Die Entwicklung verdeutlicht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser.
- Der Geschosswohnungsbau wies in den vergangenen fünf Jahren starke Schwankungen auf. Im Jahr 2023 lagen die Kaufpreise am niedrigsten, was durch das Ende der Niedrigzinspolitik zu erklären ist. Nachdem der Markt bereits 2024 eine moderate Erhöhung zeigte, ist für das Jahr 2025 nochmal ein deutlicher Anstieg zu vermerken.
- Bei gewerblich nutzbaren Flächen, die zuvor über mehrere Jahre eine positive Preisentwicklung verzeichneten, ist im Jahr 2025 ein leichter Rückgang zu beobachten. Grundsätzlich bestätigen die Kaufpreise jedoch das Marktniveau des Vorjahres.
- Die Kaufpreise für Ackerland weisen im Fünfjahreszeitraum einen kontinuierlichen Anstieg auf. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Kaufpreise erneut leicht gestiegen.

### Bebaute Grundstücke

- Unabhängig vom jeweiligen Teilmarkt sind die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser, für Doppelhaushälften und Reihenhäuser im Jahr 2023, bedingt durch das Ende der Niedrigzinspolitik, zurückgegangen.
  - Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bei den Reihemittelhäusern ist seit 2023 ein kontinuierlicher Anstieg zu beobachten. Während das Preisniveau bei Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahr 2025 weiterhin unter dem Stand von 2022 liegt, haben Reihemittelhäuser dieses Niveau bereits wieder erreicht.
  - Die Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser entwickelten sich nach 2023 zunächst weiter rückläufig und haben sich inzwischen auf dem Niveau des Jahres 2020 stabilisiert.
- Die Kaufpreise für Drei- und Mehrfamilienhäuser erreichten im Jahr 2022 ihren Höchststand. Seither ist ein kontinuierlicher Rückgang zu verzeichnen, sodass im Jahr 2025 das niedrigste Preisniveau innerhalb des betrachteten Fünfjahreszeitraums vorliegt.

### Wohnungseigentum

- Die gezahlten Kaufpreise beim Erstverkauf von Wohnungseigentum zeigten in den vergangenen Jahren eine deutliche Aufwärtsbewegung, insbesondere in den Jahren 2022 und 2023, in denen die Preissteigerungen besonders ausgeprägt waren. Seit dem Jahr 2024 hat sich das Wachstum jedoch spürbar verlangsamt und es erfolgten lediglich moderate respektive leichte Anstiege.
- Von 2020 bis 2022 verzeichneten die gezahlten Kaufpreise beim Weiterverkauf von Wohnungseigentum eine anhaltend positive Entwicklung mit stetigen Preissteigerungen. Im Jahr 2023 kam es jedoch zu einem Rückgang, der sich 2024 in abgeschwächter Form fortsetzte. Im Jahr 2025 erfolgte wiederum ein Anstieg, wodurch das Preisniveau ungefähr dem des Jahres 2022 entspricht.

### 3 Umsätze

Bis zum Auswertestichtag 23.03.2026 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Führung der Kaufpreissammlung für sein Zuständigkeitsgebiet von den beurkundenden Stellen

#### 2.676 Verträge über unbebaute und bebaute Grundstücke

aus dem Berichtsjahr 2025 eingereicht.

#### 3.1 Gesamtumsatz

Insgesamt haben die beurkundenden Stellen die nachstehende Gesamtanzahl von Verträgen über bebaute und unbebaute Grundstücke im Berichtsjahr 2025 eingereicht:

##### Entwicklung der Anzahl der Verträge

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der eingereichten Verträge	2.676	+12,1 %
darunter		
registrierte Kauffälle	2.713	+8,3 %
geeignete Kauffälle	1.924	+14,0 %
ungeeignete Kauffälle	789	-3,3 %

Die Anzahl der registrierten Kauffälle ist höher als die Anzahl der eingereichten Verträge, da in einem eingereichten Vertrag mehrere Kauffälle, die registriert werden, vorliegen können. 789 Kauffälle respektive ca. 29 % aller registrierten Kauffälle sind aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse nicht oder nur bedingt für weitere Auswertungen geeignet. Hierdurch bilden

#### 1.924 geeignete Kauffälle

(Vorjahr 1.688) die Datengrundlage für den Grundstücksmarktbericht.

##### Umsatz der registrierten Kaufverträge

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Registrierte Kauffälle	2.713	+8,3 %
Geldumsatz	755,15 Mio. EUR	+22,4 %
Flächenumsatz	1578,5 ha	+88,8 %

Die folgende Abbildung zeigt die Umsatzanteile des Berichtsjahrs 2025, gemessen an der Anzahl der geeigneten Kauffälle.

### Umsatzanteile nach Kauffallanzahl der drei Teilmärkte (einschl. Erbbau)

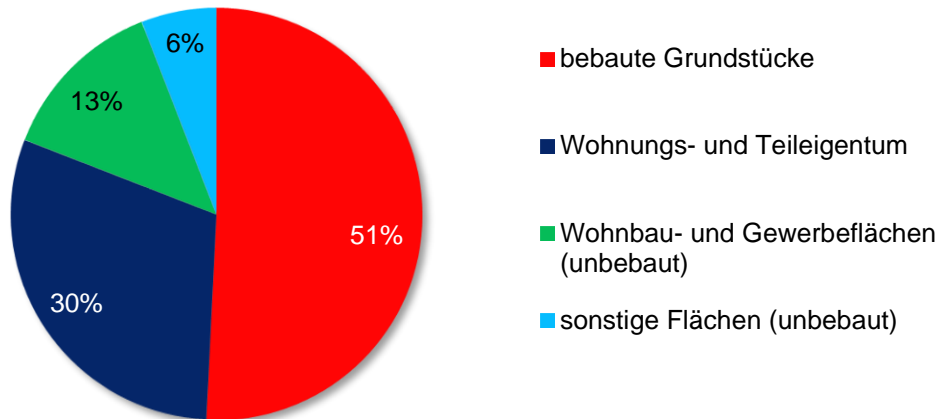


Abbildung 3

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

Flächenumsatz		
	Umsatzzahl	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	415,21 ha	46,2%

### Anteil am Flächenumsatz (einschl. Erbbau, ohne Wohn- und Teileigentum)

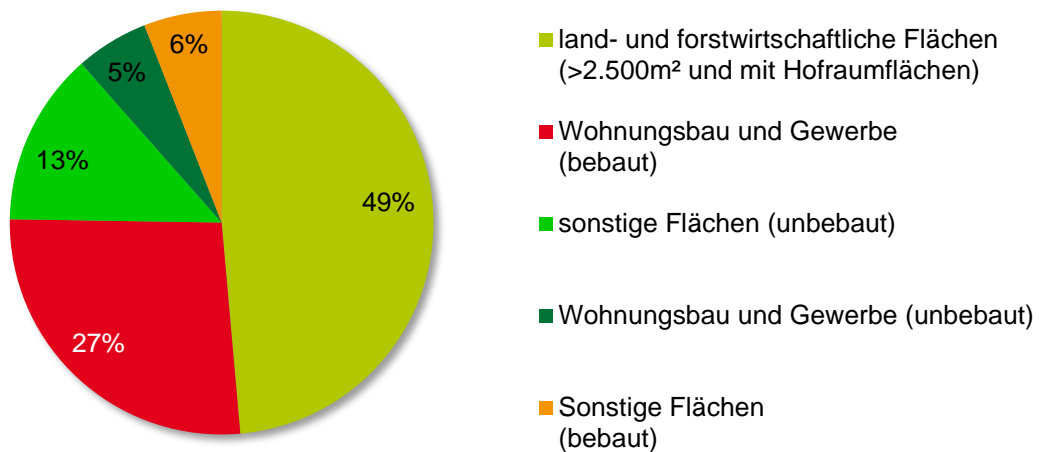


Abbildung 4

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

Geldumsatz		
	Umsatzzahl	Veränderung zum Vorjahr
Geldumsatz	568,33 Mio. EUR	+20,1 %

**Anteile des Geldumsatzes  
(einschl. Erbbau)**

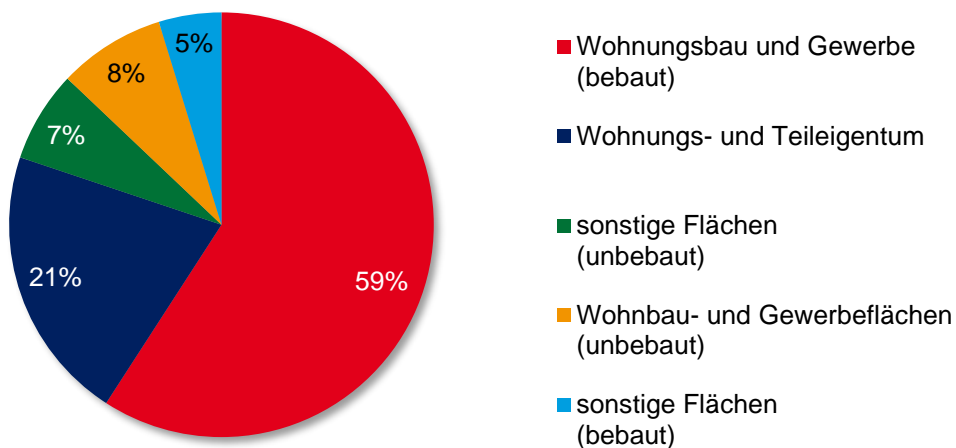


Abbildung 5

### Übersicht über den Grundstücksmarkt 2025

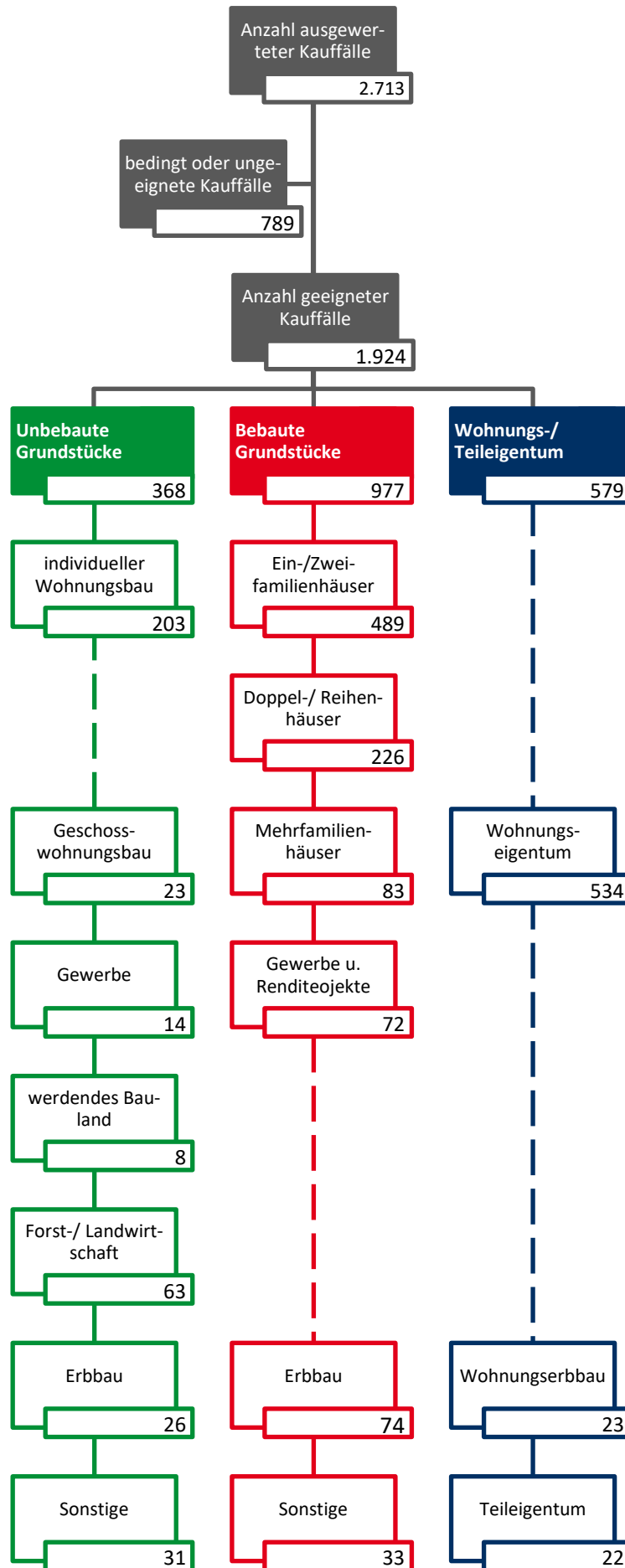


Abbildung 6

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 §§ 18 bis 23 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss für das Berichtsjahr 2025 bis zum 23.03.2026 eingegangenen 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.

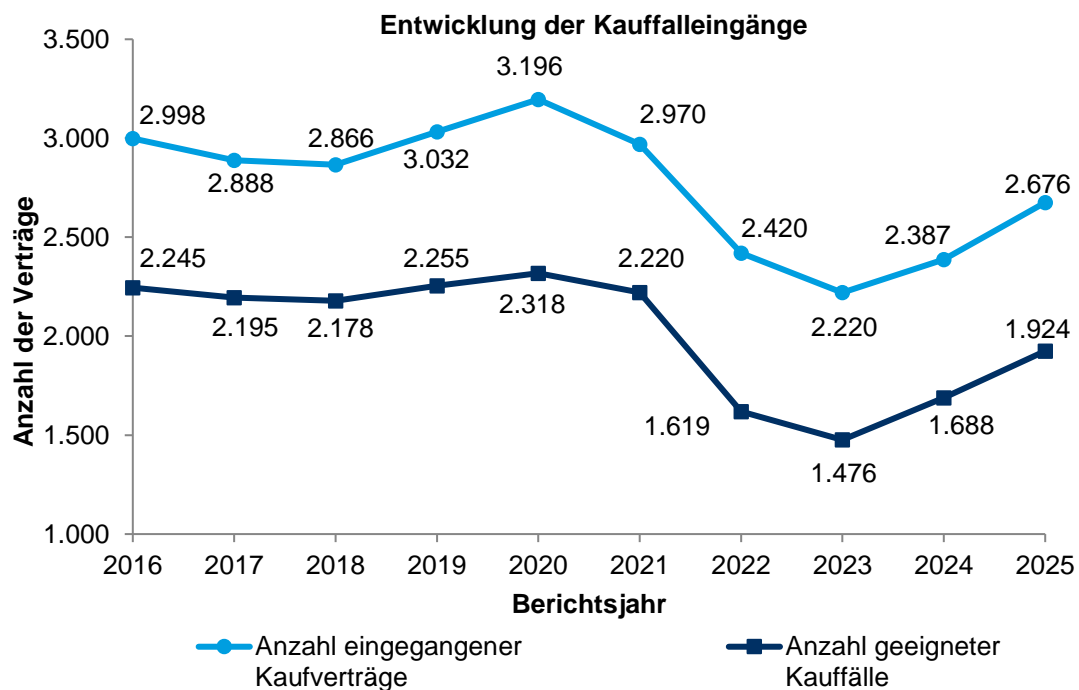


Abbildung 7

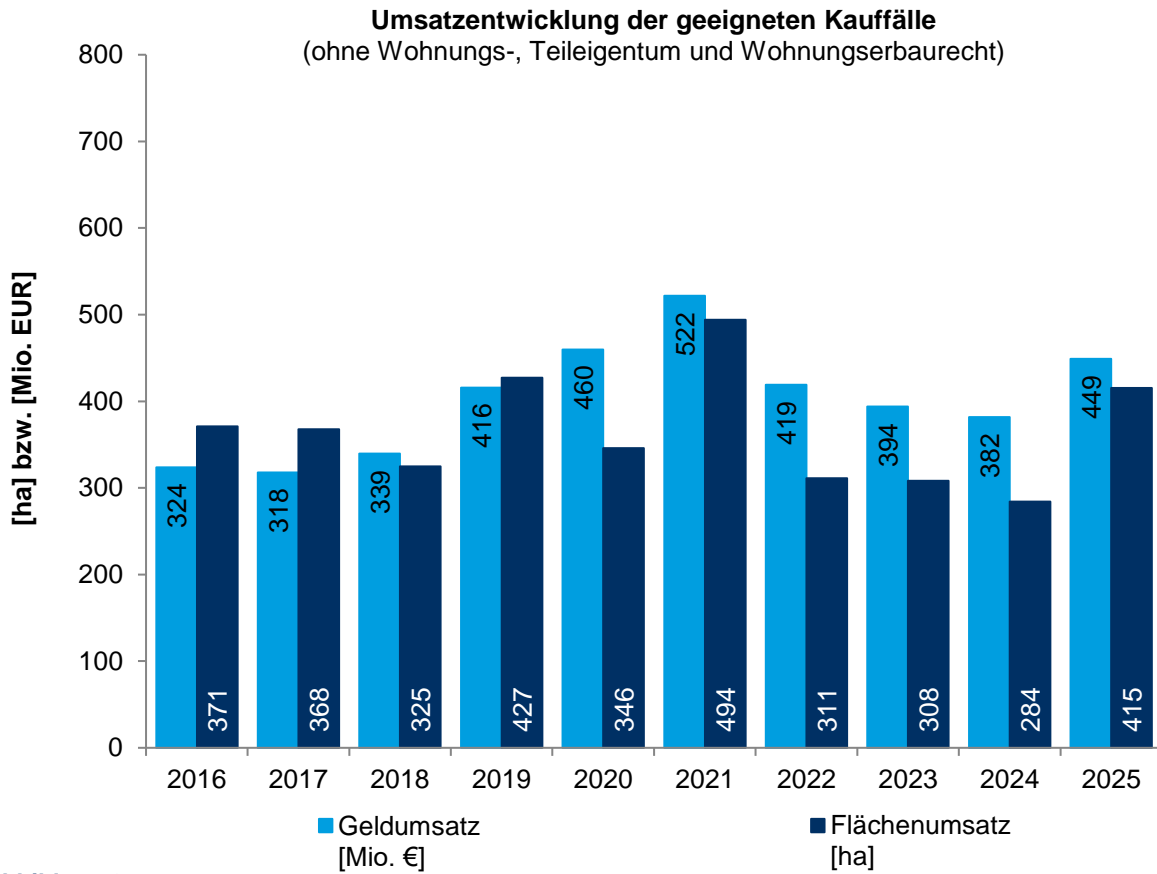


Abbildung 8

### 3.2 Unbebaute Grundstücke

**Umsatz unbebauter Grundstücke**  
(einschl. Erbbau, ohne Erbbaurechtsbestellung)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	368	+40,5 %
Geldumsatz	78,12 Mio. EUR	+39,9 %
Flächenumsatz	255,9 ha	+48,8 %

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

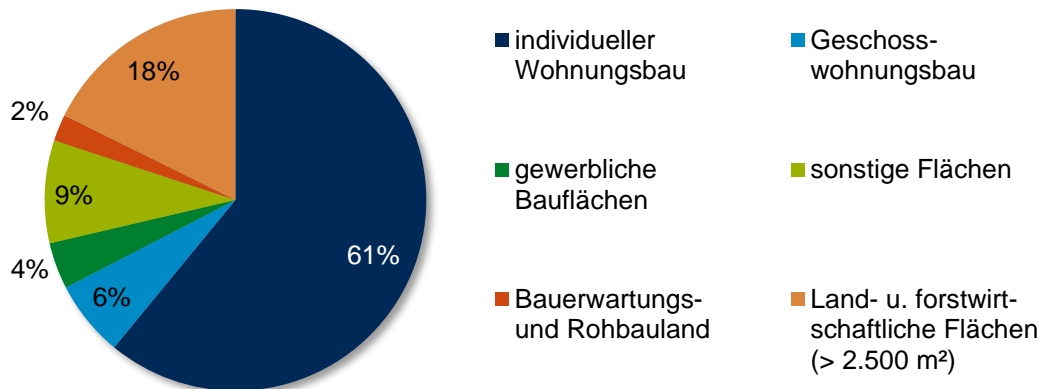


Abbildung 9

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

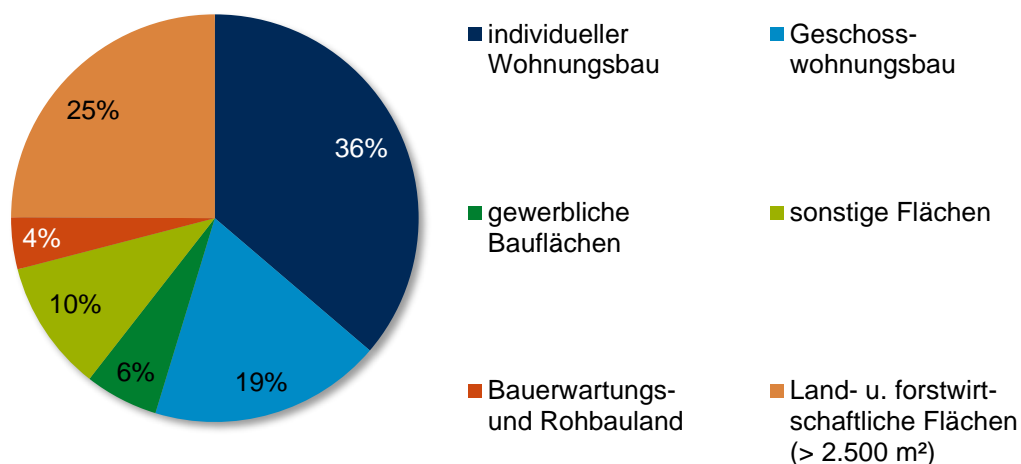


Abbildung 10

**3.2.1 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 Anzahl an Geschossen auftreten kann (z.B. Stadthäuser in mehrgeschossigem Maisonette-Stil). Auch Baugrundstücke für eine Reihen- oder Doppelhausbebauung werden hierunter zusammengefasst.

**Umsätze der Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus**  
(einschließlich Erbbaugrundstücke, ohne Erbbaurechtsbestellung)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	217	+48,6 %
Geldumsatz	28,31 Mio. EUR	+37,3 %
Flächenumsatz	11,84 ha	+40,2 %

### Entwicklung unbebauter Grundstücke in den Städten und Gemeinden

(einschl. Erbbaugrundstücke, ohne Erbbaurechtsbestellung)

Stadt/ Gemeinde	Kauffälle		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl	Änderung zum Vor- jahr	Mio. €	Änderung zum Vor- jahr	ha	Änderung zum Vor- jahr
Ahlen	29	+314 %	3,11	+228 %	1,57	+203 %
Beckum	15	+50 %	2,15	+107 %	0,80	+84 %
Beelen	24	-*	2,60	-*	1,35	-*
Drensteinfurt	9	+50 %	1,84	+81 %	0,64	+93 %
Ennigerloh	8	+0 %	0,50	-32 %	0,53	-7 %
Everswinkel	7	+0 %	1,06	-34 %	0,40	-8 %
Oelde	47	+96 %	6,07	+70 %	2,55	+56 %
Ostbevern	14	-30 %	2,27	-3 %	0,74	-24 %
Sassenberg	14	-44 %	1,65	-46 %	0,78	-45 %
Sendenhorst	1	-86 %	0,07	-91 %	0,78	+116 %
Telgte	21	+133 %	3,52	+124 %	0,11	-76 %
Wadersloh	7	+250 %	0,74	+301 %	0,42	+298 %
Warendorf	21	+0 %	2,75	-27 %	1,16	-5 %
Gesamtkreis	217	+49 %	28,31	+37 %	11,84	+40 %

\*aufgrund dessen, dass im Vorjahr keine Kauffälle in Beelen vorlagen, kann keine prozentuale Veränderung zum Vorjahr abgebildet werden.

### 3.2.2 Geschosswohnungsbau

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.

#### Umsätze des Geschosswohnungsbaus

(einschließlich Erbbaugrundstück, ohne Erbbaurechtsbestellung)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	23	+4,5 %
Geldumsatz	14,43 Mio. EUR	+76,5 %
Flächenumsatz	3,98 ha	+36,6 %

### 3.2.3 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.

#### Umsätze gewerblicher Bauflächen

(einschl. Erbbaugrundstück, ohne Erbbaurechtsbestellung)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	14	-26,3 %
Geldumsatz	4,56 Mio. EUR	-54,6 %
Flächenumsatz	8,21 ha	-51,6 %

#### Verteilung der Kauffälle unbebauter Gewerbegrundstücke in den Städten und Gemeinden

(einschl. Erbbaugrundstück, ohne Erbbaurechtsbestellung)

Stadt/ Gemeinde	Kauffälle	Geldum- satz	Flächen- umsatz
	Anzahl	Mio. EUR	ha
Ahlen	0	-	-
Beckum	4	0,48	1,12
Beelen	1	/	/
Drensteinfurt	0	-	-
Ennigerloh	0	-	-
Everswinkel	0	-	-
Oelde	0	-	-
Ostbevern	1	/	/
Sassenberg	2	0,44	1,05
Sendenhorst	0	-	-
Telgte	2	0,87	0,74
Wadersloh	4	2,55	4,78
Warendorf	0	-	-
<b>Gesamtkreis</b>	14	6,33	7,70

/ = Wenn lediglich ein Kauffall vorhanden ist, wird zur Einhaltung des Datenschutzes auf eine Angabe des Geld- sowie des Flächenumsatzes verzichtet. In der Berechnung der Gesamtsummen werden hingegen alle vorhandenen Kauffälle berücksichtigt.

### 3.2.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Hierbei handelt es sich um Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die nicht in der Bauleitplanung die Qualität Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land besitzen (§ 3 (1) ImmoWertV). Darüber hinaus sind sie durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage geprägt. Abbau- und Grabungsflächen bleiben unberücksichtigt. Verkäufe von Acker-, Grünland- und forstwirtschaftlichen Flächen unter 2.500 m<sup>2</sup> sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in EUR/m<sup>2</sup> außer Betracht geblieben.

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

#### Umsätze der land- und forstwirtschaftlichen Flächen (>2.500 m<sup>2</sup>)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	63	+70,3 %
Geldumsatz	19,47 Mio. EUR	+73,8 %
Flächenumsatz	177,79 ha	+43,7 %

#### 3.2.4.1 Landwirtschaftliche Flächen

##### Flächen- und Geldumsatzentwicklung landwirtschaftlicher Flächen (>2.500 m<sup>2</sup>, ohne forstwirtschaftliche Flächen)

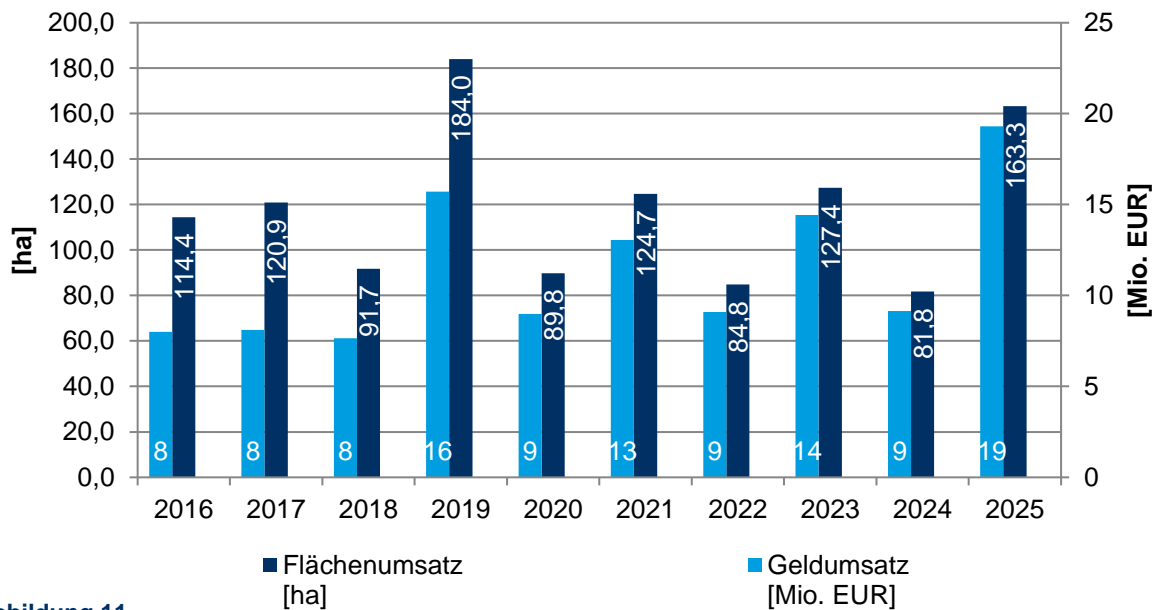


Abbildung 11

#### 3.2.4.2 Ackerland

##### Umsätze von Ackerland (>2.500m<sup>2</sup>)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	49	+81,5 %
Geldumsatz	18,37 Mio. EUR	+113,6 %
Flächenumsatz	151,94 ha	+101,8 %

Die aus den Verkäufen ermittelten Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen der einzelnen Städte und Gemeinden sind im Kapitel 4.5.4.2 ersichtlich. Die statistischen Auswertungen und Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke für Ackerland und Grünland sind ebenfalls dort erläutert.

### 3.2.4.3 Grünland

#### Umsätze von Dauergrünland (>2.500 m<sup>2</sup>)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	11	+266,7 %
Geldumsatz	0,11 Mio. EUR	-79,3 %
Flächenumsatz	94,04 ha	+1346,0 %

### 3.2.4.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Es handelte sich dabei um Misch-, Laub- und Nadelwald mit jeweils sehr unterschiedlichem Baumbestand. Der Preis beinhaltet überwiegend den durchschnittlichen Aufwuchs.

#### Umsatzentwicklung von forstwirtschaftlichen Flächen (> 2.500m<sup>2</sup>)

	Anzahl der Kauffälle	Flächen- umsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. EUR]	Mittlerer Kaufpreis [EUR/m <sup>2</sup> ]	Spanne [EUR/m <sup>2</sup> ]
2016	9	22,73	0,27	1,17	0,92 - 2,30
2017	8	25,61	0,42	1,64	1,10 - 3,10
2018	9	20,91	0,44	2,09	1,19 - 2,84
2019	3	(6,13)	(0,21)	(3,43)	(1,20 - 3,75)
2020	4	14,22	0,27	1,87	1,30 - 2,09
2021	9	109,97	3,02	2,75	1,00 - 3,10
2022	4	9,22	0,21	2,24	2,11 - 2,84
2023	4	8,96	0,14	1,61	1,00 - 3,50
2024	7	41,92	2,05	4,90	0,8 - 5,87
2025	6	16,20	0,21	1,29	0,93 - 2,85

( ) = Hier besteht eine eingeschränkte Aussagekraft, da die Werte aufgrund der geringen Anzahl an Käuffällen (weniger als 4 Fälle) statistisch unsicher sind.

### 3.2.4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

#### Bauerwartungsland

Hierbei handelt es sich um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 5 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 (§ 3 (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).

**Entwicklung der Verkäufe von Bauerwartungsland**

	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Flächenum- satz [ha]</b>	<b>Geldumsatz [Mio. EUR]</b>	<b>Mittlerer Kaufpreis [EUR/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Spanne [EUR/m<sup>2</sup>]</b>
2016	1	/	/	/	/
2017	5	13,04	2,78	21,00	16,00 - 38,00
2018	5	4,79	2,68	56,00	13,00 - 101,00
2019	9	17,09	6,54	38,00	20,00 - 50,00
2020	7	9,88	3,19	32,00	14,00 - 38,00
2021	3	(4,54)	(3,84)	(85,00)	(36,00 - 99,00)
2022	8	5,45	3,77	69,00	32,00 - 174,00
2023	3	(2,98)	(2,38)	(80,00)	(62,00 - 94,00)
2024	4	2,81	0,86	30,00	27,00 - 60,00
2025	5	6,78	2,84	42,00	25,00 - 76,00

/ = Bei lediglich einem vorhandenen Kauffall wird auf die Angabe des Geld- sowie des Flächenumsatzes zur Einhaltung des Datenschutzes verzichtet.

() = Hier besteht eine eingeschränkte Aussagekraft, da die Werte aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen (weniger als 4 Fälle) statistisch unsicher sind.

**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 (§ 3 (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).

**Entwicklung der Verkäufe von Rohbauland**

	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Flächenum- satz [ha]</b>	<b>Geldumsatz [Mio. EUR]</b>	<b>Mittlerer Kauf- preis [EUR/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Spanne [EUR/m<sup>2</sup>]</b>
2016	4	7,33	2,19	30,00	15,00 - 98,00
2017	4	6,42	2,47	38,00	25,00 - 54,00
2018	4	5,37	2,21	41,00	25,00 - 100,00
2019	4	3,16	2,09	66,00	29,00 - 91,00
2020	9	9,36	4,99	53,00	17,00 - 77,00
2021	9	6,66	4,63	69,00	7,00 - 268,00
2022	11	5,28	3,27	62,00	13,00 - 341,00
2023	2	2,50	1,06	(43,00)	/
2024	0	-	-	-	/
2025	2	1,23	0,38	(31,00)	/

/ = Bei lediglich einem vorhandenen Kauffall wird auf die Angabe des Geld- sowie des Flächenumsatzes zur Einhaltung des Datenschutzes verzichtet. Gleiches gilt bei der Angabe einer Spanne falls nicht mehr als zwei Kauffälle vorliegen.

() = Hier besteht eine eingeschränkte Aussagekraft, da die Werte aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen (weniger als 4 Fälle) statistisch unsicher sind.

### 3.2.4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

#### Gartenland

Hierunter fallen Flächen, die für die bauliche Ausnutzung des Grundstücks nicht benötigt werden. Nach ortsüblicher Anschauung sind diese Flächen als reines Gartenland einzustufen. Die Anzahl der geeigneten Kauffälle ist sehr gering, daher werden hier jeweils drei Jahrgänge zusammengefasst.

#### Gartenlandflächen im bebauten Innenbereich

	Anzahl der Kauffälle	Flächenum- satz [ha]	Geldumsatz [Mio. EUR]	Mittlerer Kaufpreis [EUR/m <sup>2</sup> ]	Spanne [EUR/m <sup>2</sup> ]
2017-2019	7	0,56	0,12	22,00	10,00 - 32,00
2020-2022	5	0,35	0,16	44,00	25,00 - 80,00
2023-2025	6	0,71	0,19	27,00	16,00 - 53,00

#### Gartenlandflächen im Außenbereich (Ortsrandlage)

	Anzahl der Kauffälle	Flächenum- satz [ha]	Geldumsatz [Mio. EUR]	Mittlerer Kaufpreis [EUR/m <sup>2</sup> ]	Spanne [EUR/m <sup>2</sup> ]
2017-2019	7	0,88	0,21	24,00	5,00 - 33,00
2020-2022	3	(0,21)	(0,05)	(23,00)	(16,00 - 37,00)
2023-2025	5	0,69	0,13	19,00	10,00 - 40,00

( ) = Hier besteht eine eingeschränkte Aussagekraft, da die Werte aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen (weniger als 4 Fälle) statistisch unsicher sind.

#### Gartenlandflächen im Außenbereich (freie Feldlage)

Im Zeitraum von 2016 bis 2025 beläuft sich die Anzahl der geeigneten Fälle auf zwei Verträge.

#### Abbauflächen

Hierbei handelt es sich im Kreis Warendorf um Flächen mit Kalkstein- oder Sandvorkommen.

Für dieses Berichtsjahr liegt ein Kauffall vor.

In den Jahren 2004 bis 2025 liegt die Zahl der geeigneten Verträge bei insgesamt elf Verträgen.

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

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

### 3.3 Bebaute Grundstücke

#### Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke (einschl. Erbbau, ohne Erbbaurechtsbestellung)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	977	+8,1 %
Geldumsatz	370,83 Mio. EUR	+13,8 %
Flächenumsatz	159,32 ha	+28,0 %

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

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

#### Marktsegmente nach Anzahl der Käufälle (einschl. Erbbaurechte)

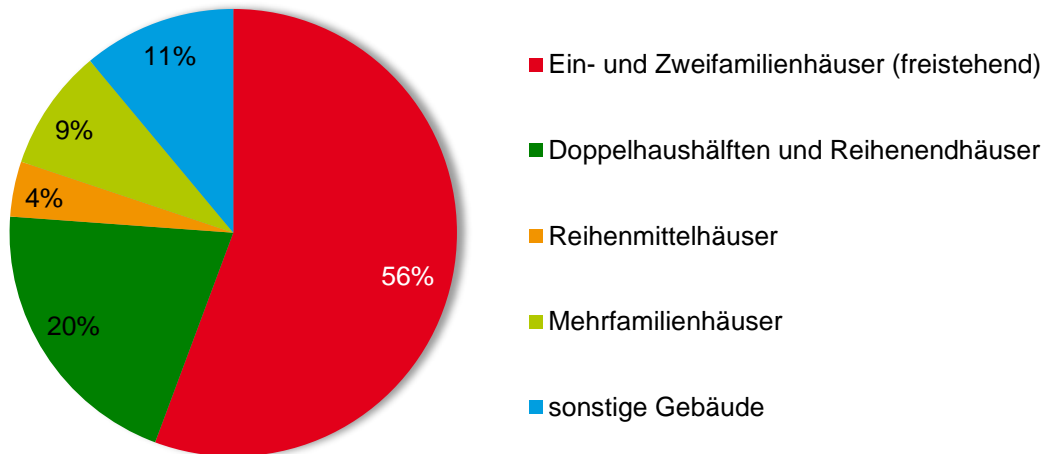


Abbildung 12

#### Marktsegmente nach Geldumsatz (einschl. Erbbaurechte)

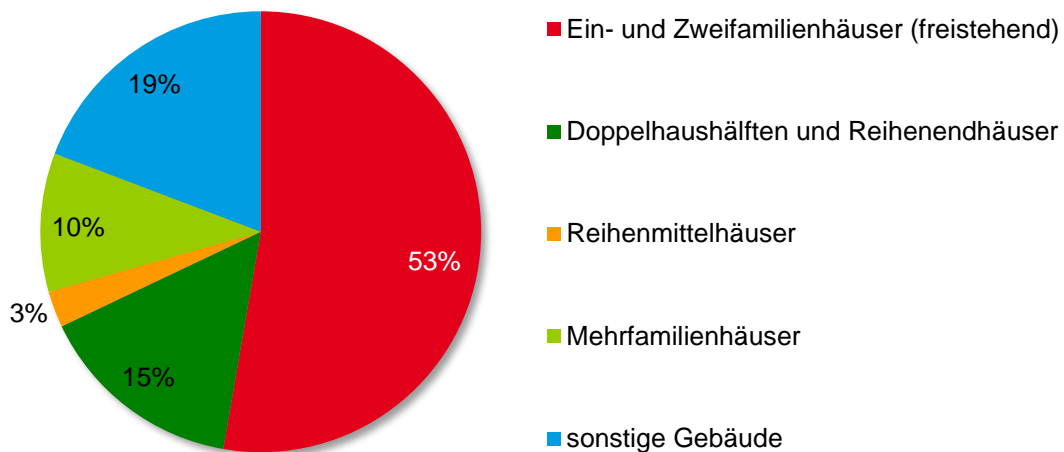


Abbildung 13

### 3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

#### Umsätze der Ein- und Zweifamilienhäuser

(ohne Erbbaurecht u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	687	+7,5 %
Geldumsatz	232,01 Mio. EUR	+13,7 %
Flächenumsatz	53,89 ha	+23,5 %

#### Entwicklung der Umsätze von Ein- und Zweifamilienhäuser in den Städten und Gemeinden

(ohne Erbbaurechte und Außenbereich)

Stadt / Gemeinde	Kauffälle		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl	Änderung zum Vor- jahr	Umsatz in Mio. EUR	Änderung zum Vor- jahr	Umsatz in ha	Änderung zum Vor- jahr
Ahlen	155	+15,7	46,39	+30,0	9,74	+32,0
Beckum	120	+8,1	36,76	+18,6	9,28	+35,4
Beelen	3	-57,1	1,10	-48,9	0,17	-59,9
Drensteinfurt	36	+2,9	14,55	+10,8	2,20	+2,0
Ennigerloh	61	+7,0	18,10	+9,1	5,74	+12,1
Everswinkel	24	-11,1	9,81	-1,0	1,84	+13,7
Oelde	67	+0,0	22,13	-2,8	4,67	-23,8
Ostbevern	18	+100,0	7,87	+135,5	1,48	+235,2
Sassenberg	36	+24,1	12,09	+13,4	2,27	+11,0
Sendenhorst	25	+66,7	8,23	+54,8	6,76	+501,2
Telgte	37	-19,6	18,58	+5,3	2,62	-1,9
Wadersloh	23	+0,0	6,32	-19,2	1,69	-42,6
Warendorf	82	+3,8	30,08	+6,9	5,42	+14,4
Kreis Warendorf	687	+7,5	232,01	+13,7	53,89	+23,5

#### 3.3.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

#### Umsätze freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	464	+10,7 %
Geldumsatz	170,68 Mio. EUR	+16,8 %
Flächenumsatz	44,63 ha	+28,2 %

### 3.3.1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

#### Umsätze Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	185	+14,9 %
Geldumsatz	51,7 Mio. EUR	+16,6 %
Flächenumsatz	7,99 ha	+8,8 %

### 3.3.1.3 Reihenmittelhäuser

#### Umsätze Reihenmittelhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	38	-35,6 %
Geldumsatz	9,63 Mio. EUR	-29,4 %
Flächenumsatz	0,98 ha	-34,9 %

## 3.3.2 Ertragsorientierte Objekte

### 3.3.2.1 Drei- und Mehrfamilienhäuser

#### Umsätze Drei- und Mehrfamilienhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	75	25,0 %
Geldumsatz	35,2 Mio. EUR	11,8 %
Flächenumsatz	7,28 ha	26,8 %

### 3.3.2.2 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

#### Umsätze Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	43	-4,4 %
Geldumsatz	39,46 Mio. EUR	+10,8 %
Flächenumsatz	27,74 ha	+63,5 %

### 3.3.2.3 Sonstige bebaute Grundstücke

#### Umsätze sonstiger bebauter Grundstücke

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	14	+55,6 %
Geldumsatz	7,37 Mio. EUR	+121,9 %
Flächenumsatz	1,21 ha	-14,1 %

In dieser Gruppe sind alle sonstigen bebauten Grundstücke (z.B. Garagen, soziale Einrichtungen, Schulen, Seniorenheime, Wochenendhäuser, Freizeiteinrichtungen) erfasst.

## 3.4 Wohnungs- und Teileigentum

### 3.4.1 Wohnungseigentum

#### Umsatz von Wohnungseigentum

(ohne Wohnungserbbau)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	534	+12,9 %
Geldumsatz	112,27 Mio. EUR	+29,8 %

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

#### Anteile von Erst-, Weiterverkäufen und Umwandlungen nach der Anzahl der Kauffälle

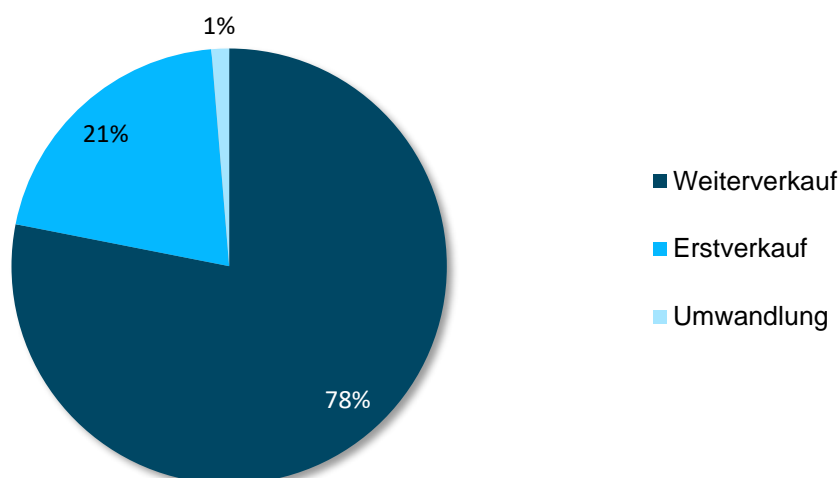


Abbildung 14

**Anteile von Erst-, Weiterverkäufen und Umwandlungen nach dem Geldumsatz**

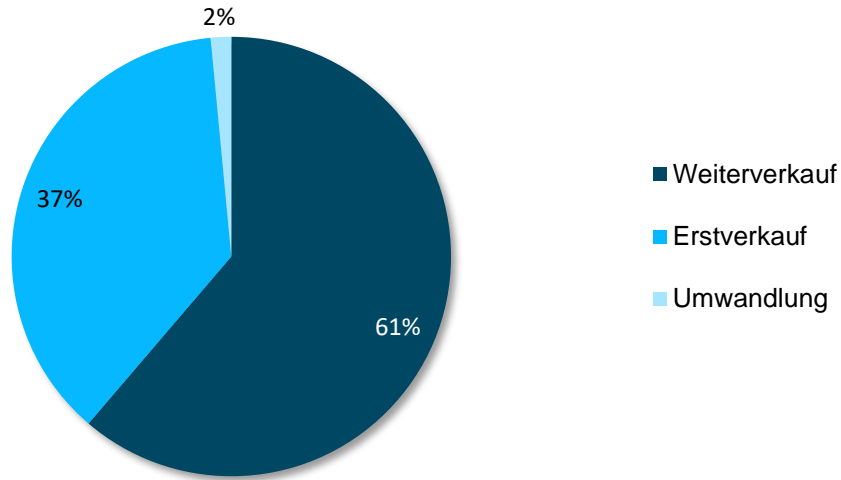


Abbildung 15



Abbildung 16

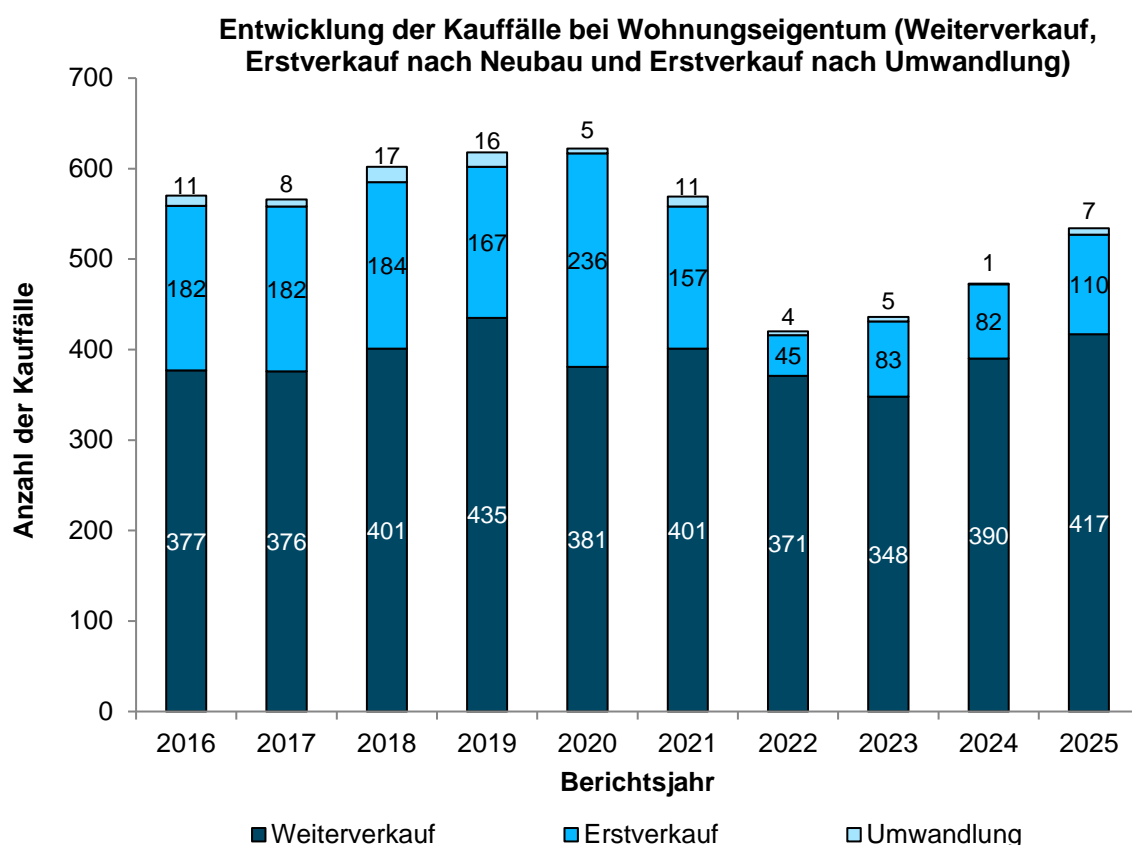


Abbildung 17

### 3.4.2 Teileigentum

**Umsatz von Teileigentum**  
(ohne Wohnungserbbau)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	22	-18,5 %
Geldumsatz	3,47 Mio. EUR	+93,2 %

### 3.4.3 Wohnungserbbau

**Umsatz von Wohnungserbbau**

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	23	+4,5 %
Geldumsatz	3,65 Mio. EUR	+5,6 %

## 3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Siehe Kapitel 7.

## 3.6 Sonstige

Thema derzeit nicht besetzt.

## 4 Unbebaute Grundstücke

### 4.1 Individueller Wohnungsbau

#### 4.1.1 Durchschnittspreise

Hierbei handelt es sich um den durchschnittlich gezahlten Kaufpreis für voll erschlossene, baureife Grundstücke, die als Wohnbaufläche festgesetzt sind.

#### Durchschnittspreis für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

(einschl. Erbbaugrundstück, ohne Erbbaurechtsbestellung)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
239 EUR/m <sup>2</sup>	-2,0 %

#### Entwicklung der Baulandpreise in EUR/m<sup>2</sup>

Stadt/ Gemeinde	Jahr									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ahlen	120	152	136	143	162	191	179	157	172	223
Beckum	113	111	151	147	169	265	266	241	279	203
Beelen	/	(100)	/	120	(120)	183	(164)	/	/	192
Drensteinfurt	149	198	212	198	240	275	288	319	314	354
Ennigerloh	99	106	123	(104)	147	133	130	107	148	139
Everswinkel	146	171	(304)	/	225	(189)	317	312	342	275
Oelde	124	125	163	174	177	145	165	246	230	244
Ostbevern	171	182	180	228	244	247	245	240	253	288
Sassenberg	117	133	120	140	160	(185)	213	267	206	191
Sendenhorst	158	185	183	(181)	194	199	/	/	295	/
Telgte	269	257	237	318	436	310	355	(295)	452	461
Wadersloh	97	103	109	116	134	143	179	(145)	(174)	126
Warendorf	184	169	276	181	286	279	363	349	326	254
<b>Gesamtkreis</b>	142	145	171	174	209	239	256	243	261	250

- / = Bei lediglich einem vorhandenen Kauffall wird auf die Angabe eines durchschnittlichen Kaufpreises zur Einhaltung des Datenschutzes verzichtet.
- () = Hier besteht eine eingeschränkte Aussagekraft, da die Werte aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen (weniger als 4 Fälle) statistisch unsicher sind.

### Übersicht über die Durchschnittspreise für Wohnbaugrundstücke in den Gemeinden 2025

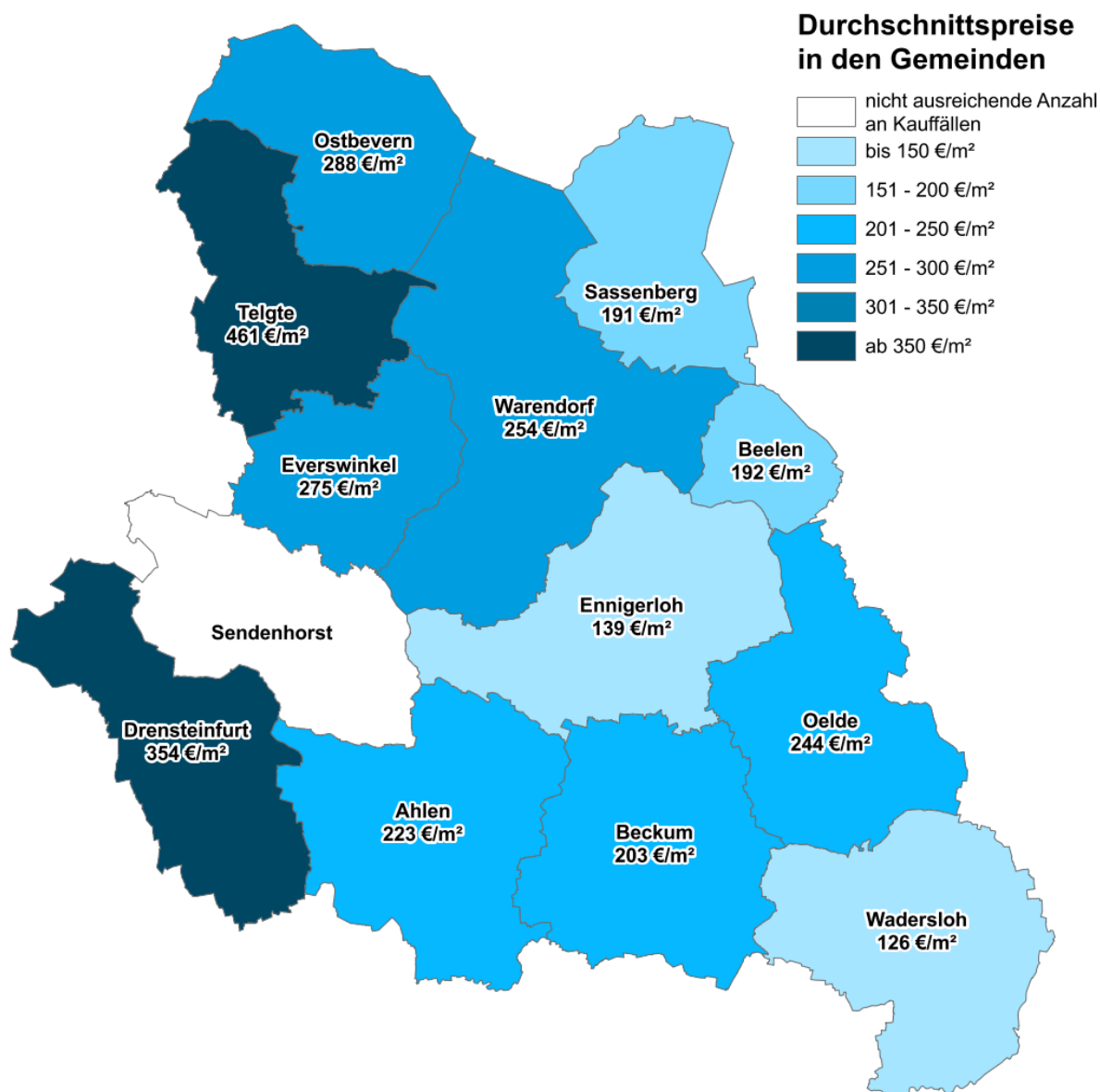


Abbildung 18

In Sendenhorst liegt keine ausreichende Anzahl von geeigneten Kauffällen für die Angabe eines Durchschnittspreises vor.

## 4.1.2 Kaufpreisverteilung

### Verteilung der Kaufpreise für unbebautes baureifes Land

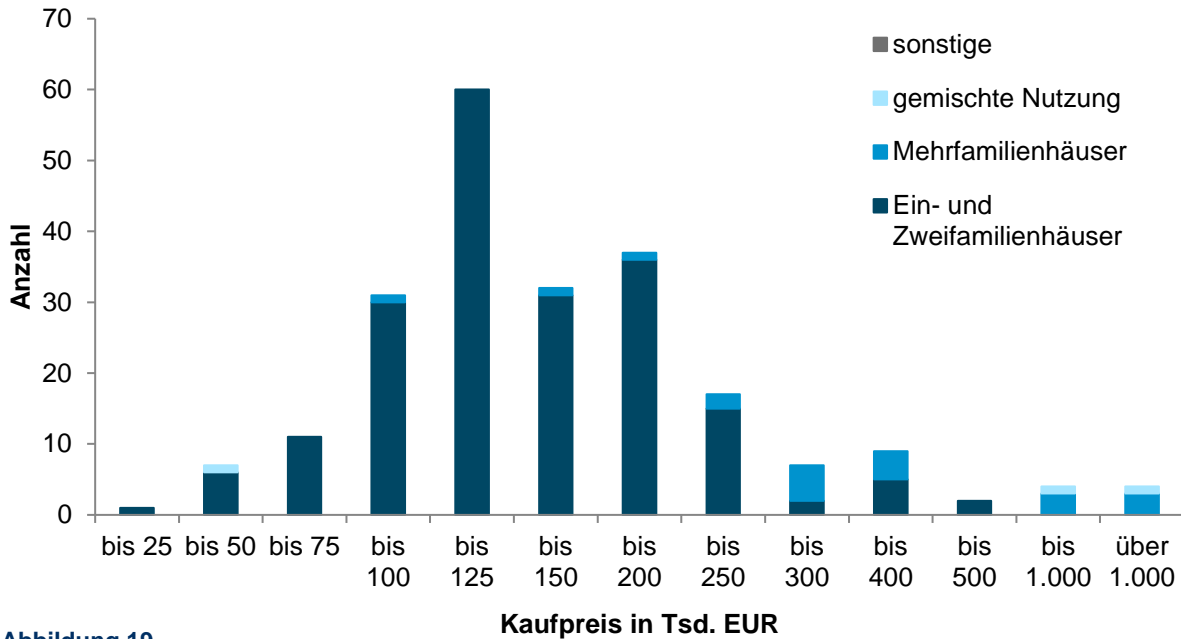


Abbildung 19

## 4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

### Durchschnittspreis für Geschosswohnungsbau

(einschl. Erbbaugrundstück, ohne Erbbaurechtsbestellung)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
363 EUR/m <sup>2</sup>	+29,2 %

## 4.3 Gewerbliche Bauflächen

### Durchschnittspreis für gewerbliche Bauflächen

(einschl. Erbbaugrundstück, ohne Erbbaurechtsbestellung)

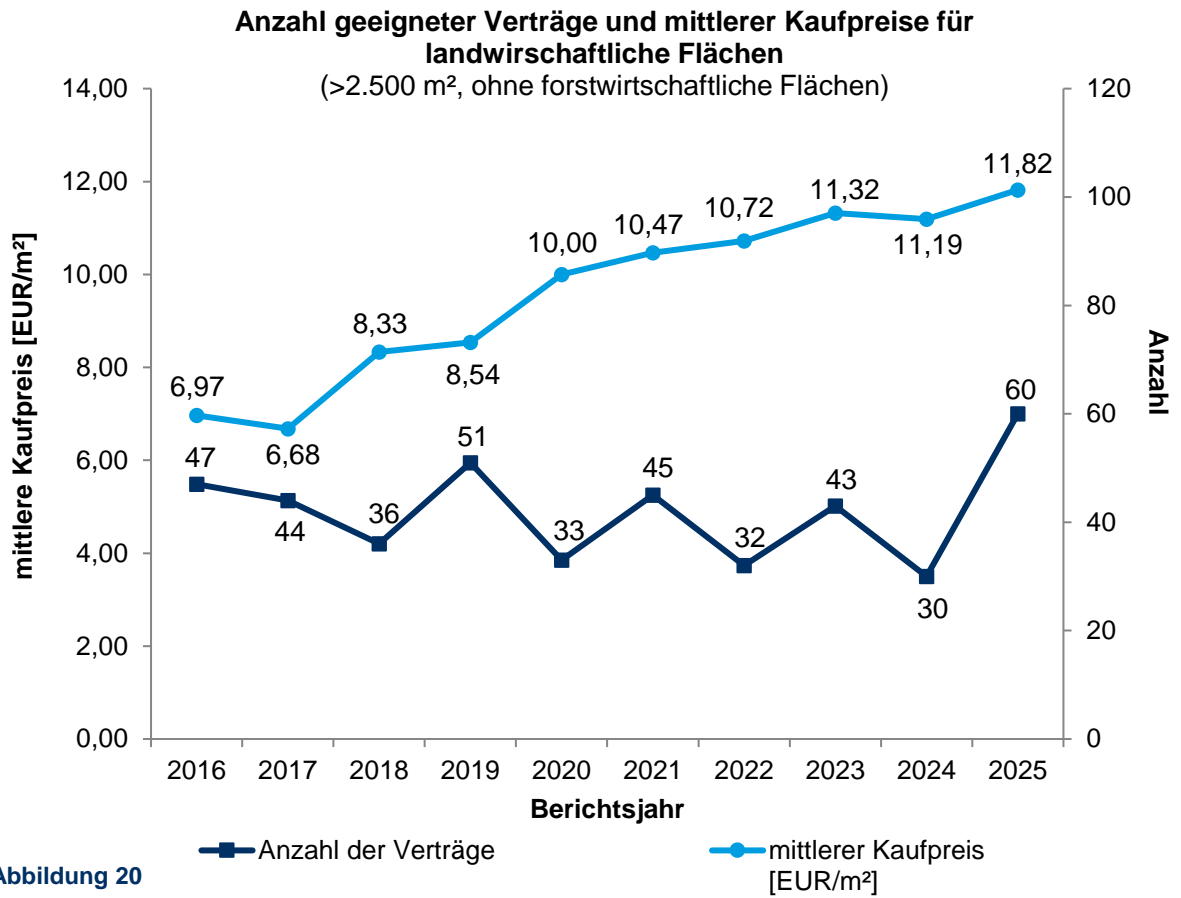
Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
56 EUR/m <sup>2</sup>	-6,1 %

## 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Durchschnittspreis für land- und forstwirtschaftliche Flächen (>2.500 m<sup>2</sup>)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
11,0 EUR/m <sup>2</sup>	+20,9 %

### 4.4.1 Landwirtschaftliche Flächen



### 4.4.2 Ackerland

**Durchschnittspreis für Ackerland**

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
12,10 EUR/m <sup>2</sup>	+5,9 %

### 4.4.3 Grünland

**Durchschnittspreis für Dauergrünland (>2.500 m<sup>2</sup>)**

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
8,30 EUR/m <sup>2</sup>	-2,2 %

### 4.4.4 Forstwirtschaftliche Flächen

**Durchschnittspreis für forstwirtschaftliche Flächen (>2.500 m<sup>2</sup>)**

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
1,29 EUR/m <sup>2</sup>	-73,6%

## 4.5 Bodenrichtwerte

### 4.5.1 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](http://www.boris.nrw.de)

veröffentlicht.

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

Zur Ableitung des Verkehrswertes eines speziellen Grundstückes vom Bodenrichtwert ist es erforderlich, dass alle wertbestimmenden Eigenschaften durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt werden. Dies können z. B. sein: Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksform und -gestaltung (insbesondere Grundstückstiefe), Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Beeinträchtigung durch Immissionen usw. Zur Verkehrswertermittlung eines bestimmten Grundstücks ist die Berücksichtigung dieser wertbeeinflussenden Komponenten unerlässlich, da der Bodenrichtwert im Einzelfall die besonderen Lage- und Wertverhältnisse nicht widerspiegelt. Umrechnungskoeffizienten wegen abweichender Grundstücksgröße und Randlage sind im Kapitel 4.5.5 angegeben.

### 4.5.2 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 110 EUR/m<sup>2</sup>.

### 4.5.3 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW

Die Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertzonen für Bauland sowie der Grundstücksmarktbericht werden im Internet unter der Adresse

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



für Auskunftszwecke kostenlos zur Verfügung gestellt. Zudem erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses auch jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte.

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

#### Darstellung der Bodenrichtwerte in BORIS-NRW



Abbildung 21

### Bodenrichtwertdetails in BORIS-NRW

Bodenrichtwert

**315 €/m<sup>2</sup>**  
(Misch-/Mehrgeschossig)

Adresse : Kurze Kesselstraße 17

Lage und Wert	
Gemeinde	Warendorf
Postleitzahl	48231
Gemarkungsname	Warendorf
Ortsteil	Warendorf
Bodenrichtwertnummer	5210098
Bodenrichtwert	315 €/m <sup>2</sup> (Misch-/Mehrgeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	III
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	275 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	0
Anwendungshinweise	<a href="#">Örtliche Fachinformationen</a>

Abbildung 22

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
G ASB	= Gewerbefläche im Außenbereich

#### Maß der baulichen Nutzung

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

### 4.5.4 Gebietstypische Bodenrichtwerte

#### 4.5.4.1 Bodenrichtwerte für Bauflächen

##### 4.5.4.1.1 Individueller Wohnungsbau im Innenbereich

Das Bodenrichtwertgrundstück hat eine nahezu rechteckige Form sowie eine bodenrichtwertzonenspezifische Flächengröße. Die angegebene Flächengröße entspricht der mittleren Flächengröße der vorliegenden Grundstücke der Bodenrichtwertzone. Umrechnungskoeffizienten für Abweichungen vom Bodenrichtwertgrundstück sind Kapitel 4.5.4.1.3 zu entnehmen. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die angegebene Art der baulichen Nutzung und die Anzahl der Geschosse.

**Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Baugrundstücke in mittleren Lagen  
(Stichtag 01.01.2025)**

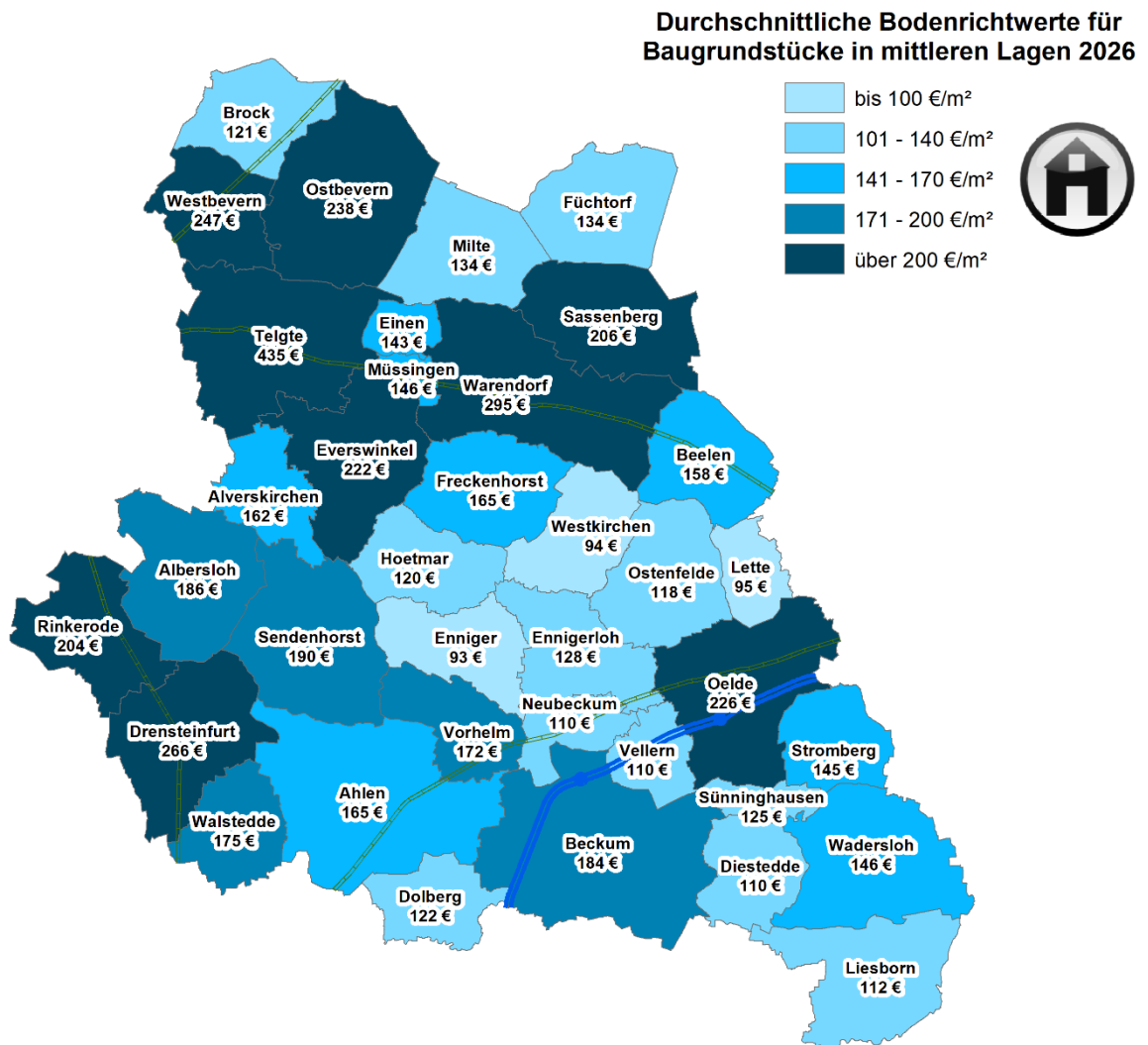


Abbildung 23

#### 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 01.01.2026**

Gemeinde Ortsteil	Lageklassen								
	gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
	von €	bis €	Mittel €	von €	bis €	Mittel €	von €	bis €	Mittel €
<b>Ahlen</b>	185	275	<b>229</b>	120	230	<b>165</b>	85	160	<b>124</b>
Dolberg	140	170	<b>148</b>	100	130	<b>122</b>	90	90	<b>90</b>
Vorhelm	210	220	<b>213</b>	110	205	<b>172</b>	125	125	<b>125</b>
<b>Beckum</b>	175	320	<b>234</b>	135	320	<b>184</b>	90	155	<b>127</b>
Neubeckum	120	180	<b>136</b>	95	140	<b>110</b>	60	95	<b>86</b>
Roland	---	---	---	130	130	<b>130</b>	---	---	---
Vellern	140	140	<b>140</b>	130	130	<b>130</b>	95	95	<b>95</b>
<b>Beelen</b>	175	200	<b>182</b>	145	175	<b>158</b>	80	85	<b>82</b>
<b>Drensteinfurt</b>	275	400	<b>320</b>	180	300	<b>266</b>	120	260	<b>236</b>
Rinkerode	205	255	<b>228</b>	195	215	<b>203</b>	155	185	<b>180</b>
Walstedde	190	195	<b>191</b>	140	225	<b>175</b>	155	180	<b>165</b>
<b>Ennigerloh</b>	140	200	<b>161</b>	100	150	<b>128</b>	70	110	<b>93</b>
Enniger	95	135	<b>101</b>	75	95	<b>93</b>	90	90	<b>90</b>
Ostenfelde	120	140	<b>129</b>	110	130	<b>118</b>	---	---	---
Westkirchen	105	105	<b>105</b>	80	110	<b>94</b>	---	---	---
<b>Everswinkel</b>	230	320	<b>249</b>	205	255	<b>222</b>	---	---	---
Alverskirchen	175	195	<b>180</b>	150	170	<b>162</b>	---	---	---
<b>Oelde</b>	220	330	<b>257</b>	185	260	<b>226</b>	120	230	<b>182</b>
Lette	110	120	<b>112</b>	95	95	<b>95</b>	---	---	---
Stromberg	155	185	<b>171</b>	125	180	<b>145</b>	75	110	<b>99</b>
Sünninghausen	140	180	<b>149</b>	120	130	<b>125</b>	---	---	---
<b>Ostbevern</b>	225	270	<b>252</b>	220	270	<b>238</b>	190	190	<b>190</b>
Brock	---	---	---	110	135	<b>121</b>	70	80	<b>75</b>
<b>Sassenberg</b>	150	260	<b>209</b>	185	235	<b>206</b>	180	205	<b>192</b>
Füchtorf	140	145	<b>141</b>	130	155	<b>134</b>	---	---	---
<b>Sendenhorst</b>	190	220	<b>204</b>	175	220	<b>190</b>	170	175	<b>172</b>
Albersloh	195	220	<b>207</b>	175	190	<b>186</b>	140	170	<b>166</b>
<b>Telgte</b>	420	675	<b>494</b>	330	485	<b>435</b>	90	500	<b>333</b>
Westbevern	235	240	<b>237</b>	220	290	<b>247</b>	170	190	<b>175</b>
<b>Wadersloh</b>	155	185	<b>169</b>	115	160	<b>146</b>	80	85	<b>82</b>
Diestedde	105	125	<b>109</b>	110	110	<b>110</b>	65	65	<b>65</b>
Liesborn	110	155	<b>116</b>	100	145	<b>112</b>	65	105	<b>92</b>
<b>Warendorf</b>	275	550	<b>385</b>	235	425	<b>295</b>	180	240	<b>220</b>
Einen	165	215	<b>188</b>	140	150	<b>143</b>	---	---	---
Freckenhorst	190	210	<b>194</b>	150	205	<b>165</b>	105	150	<b>134</b>
Hoetmar	130	170	<b>133</b>	120	120	<b>120</b>	---	---	---
Milte	140	215	<b>154</b>	130	135	<b>134</b>	---	---	---
Müssingen	---	---	---	135	150	<b>146</b>	---	---	---

#### 4.5.4.1.2 Gemischte Bauflächen

Zu den gemischten Bauflächen zählen die Dorf-, Misch- und Kerngebiete. Das Bodenrichtwertgrundstück für Misch- und Dorfgebiete hat eine bodenrichtwertzonenspezifische Flächengröße. Die angegebene Flächengröße entspricht der mittleren Flächengröße der vorliegenden Grundstücke der Bodenrichtwertzone. Neben der Flächengröße enthält das Bodenrichtwertgrundstück eine Angabe über die Anzahl von Vollgeschossen. Umrechnungskoeffizienten für Abweichungen vom Bodenrichtwertgrundstück sind Kapitel 4.5.4.1.3 zu entnehmen.

In Kerngebieten führt das Richtwertgrundstück keine Merkmalsdefinition hinsichtlich der Flächengröße. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die angegebene Zahl der Geschosse und die Grundflächenzahl.

#### 4.5.4.1.3 Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau im Innenbereich und gemischte Bauflächen bei Abweichungen vom Bodenrichtwertgrundstück

Im Rahmen einer statistischen Auswertung von insgesamt 2.296 Kauffällen für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihen- und Doppelhäusern aus den Jahren 2015 bis 2024 ist die Abhängigkeit des Kaufpreises hinsichtlich der Größe des veräußerten Grundstücks untersucht worden. In diesem Zuge konnte zudem der Einfluss weiterer Faktoren wie Grundstückszuschnitt, Randlage oder die Gegebenheit einer Baulücke quantifiziert werden.

#### Modell-Kennzahlen

Eigenschaft	Wert
Jahrgänge	2015 – 2024
Anzahl der Kauffälle	2.296
Bestimmtheitsmaß R <sup>2</sup>	78 %
Mittelwert	180 EUR/m <sup>2</sup>
Standardabweichung	60 EUR/m <sup>2</sup>

#### Normobjekt

Aus der Auswertung ergibt sich ein kreisweites Normobjekt, welches in der Stichprobe am häufigsten vertreten ist.

Eigenschaft	Wert
Grundstücksgröße	450 – 549 m <sup>2</sup>
Baulücke	nicht gegeben
Grundstückszuschnitt	regelmäßig
unverbaubare Randlage	nicht gegeben

#### Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Sind Abweichungen der Eigenschaften zwischen dem zu bewertenden unbebauten Grundstück und dem definierten Normobjekt vorhanden, müssen diese durch Zu- oder Abschläge auf den Bodenrichtwert berücksichtigt werden. Weichen mehrere Merkmale ab, so sind die einzelnen prozentualen Zu- und Abschläge additiv zusammenzufassen und die summierte prozentuale Änderung ist auf den Bodenrichtwert anzuwenden. Hierbei ist zu beachten, dass durch die Zu- und Abschläge für mehrere und/oder extrem unterschiedliche Merkmale unplausible Ergebnisse resultieren können. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist daher **immer sachverständig zu würdigen**.

Die Umrechnungskoeffizienten bzw. Zu- und Abschläge hinsichtlich der Grundstücksgröße sind im Folgenden in einer Kreuztabelle dargelegt. In Abhängigkeit der Flächendefinition der vorliegenden Bodenrichtwertzone sowie der Flächengröße des Bewertungsobjektes ist der entsprechende Umrechnungskoeffizient bzw. die entsprechende Anpassung zu wählen.

Umrechnungskoeffizient [m <sup>2</sup> ]		Bewertungsobjekt						
		250 - 349	350 - 449	450 - 549	550 - 649	650 - 749	750 - 849	≥850
BRW-Grundstück (Flächendefinition)	250 - 349	1,00	1,02	1,04	1,02	1,02	0,98	0,93
	350 - 449	0,98	1,00	1,02	1,00	1,00	0,96	0,91
	450 - 549	0,96	0,98	1,00	0,98	0,98	0,94	0,89
	550 - 649	0,98	1,00	1,02	1,00	1,00	0,96	0,91
	650 - 749	0,98	1,00	1,02	1,00	1,00	0,96	0,91
	750 - 849	1,02	1,04	1,06	1,04	1,04	1,00	0,95
	≥850	1,08	1,10	1,12	1,10	1,10	1,06	1,00

Zu-/Abschlag [m <sup>2</sup> ]		Bewertungsobjekt						
		250 - 349	350 - 449	450 - 549	550 - 649	650 - 749	750 - 849	≥850
BRW-Grundstück (Flächendefinition)	250 - 349	+/- 0%	+2%	+4%	+2%	+2%	-2%	-7%
	350 - 449	-2%	+/- 0%	+2%	+/- 0%	+/- 0%	-4%	-9%
	450 - 549	-4%	-2%	+/- 0%	-2%	-2%	-6%	-11%
	550 - 649	-2%	+/- 0%	+2%	+/- 0%	+/- 0%	-4%	-9%
	650 - 749	-2%	+/- 0%	+2%	+/- 0%	+/- 0%	-4%	-9%
	750 - 849	+2%	+4%	+6%	+4%	+4%	+/- 0%	-5%
	≥850	+8%	+10%	+12%	+10%	+10%	+6%	+/- 0%

Für Grundstücke kleiner als 250 m<sup>2</sup> sowie Grundstücke größer 1.500 m<sup>2</sup> lagen nicht genügend Kauffälle vor, um zuverlässige Aussagen auf der Basis der statistischen Untersuchungsergebnisse treffen zu können. Für derartige Grundstücke sind nach sachverständigem Ermessen ggf. Zu- bzw. Abschläge vorzunehmen. Eine Ansetzung von Gartenlandflächen wird vom Gutachterausschuss im Zuge der Modellkonformität erst ab einer Grundstücksfläche von mehr als 1.000 m<sup>2</sup> empfohlen.

Grundstücke, welche trotz benachbarter Bebauung und gegebenen Möglichkeiten zur Bebauung nicht bebaut sind, werden als Baulücke bezeichnet.

Baulücke	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
nicht gegeben	1,00	+/- 0%
gegeben	1,08	+8%

Baulücken weisen eine höhere Wertigkeit im Verhältnis zu weiträumig unbebauten baureifen Land auf, vorausgesetzt, dass durch die Nachbarschaftsbauung eine geordnete städtebauliche Einbindung mit allen ihren Lagevorteilen gegeben ist.

In Wohngebieten, welche am Ortsrand gelegen sind, kommt es vor, dass Grundstücke mit unverbaubarer Randlage entstehen. Diese grenzen z. B. an landwirtschaftliche Flächen an und haben somit keinen direkten Nachbarn an den betreffenden Grenzen.

unverbaubare Randlage	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
nicht gegeben	1,00	+/- 0%
gegeben	1,03	+3%

Bei der Grundstücksgestalt bzw. dem Grundstückszuschnitt wird in der vom Gutachterausschuss geführten Kaufpreissammlung zwischen regelmäßigen, unregelmäßigen, sehr breiten, sehr tiefen, und sehr schmalen Grundstücken unterschieden. Je nach Ausprägung des Grundstückszuschnitts kann die Nutzbarkeit des Grundstückes eingeschränkt sein, was wiederum Auswirkung auf den Bodenwert haben kann. Aufgrund der geringen Fallzahl dieser spezifischen Gegebenheiten kann **statistisch gesichert kein** Zu-/Abschlag **ermittelt** werden. Um etwaige Ausprägungen dennoch berücksichtigen zu können, werden im Folgenden grundsätzliche **Erfahrungswerte** angegeben:

Grundstückszuschnitt	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
regelmäßig	1,00	+/- 0%
unregelmäßig	0,90 bis 0,85	-10 bis -15%

Diese Umrechnungskoeffizienten sind **ausschließlich** anzuwenden, wenn die Nutzbarkeit des Grundstückes durch den Zuschnitt eingeschränkt wird.

#### 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

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

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

#### 4.5.4.1.4 Geschosswohnungsbau

Das Bodenrichtwertgrundstück hat eine nahezu rechteckige Form. Eine Flächengröße ist nicht festgesetzt. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die angegebene Art der baulichen Nutzung und Zahl der Geschosse.

Für den Geschosswohnungsbau respektive für Mehrfamilienhäuser konnten keine Umrechnungskoeffizienten für Abweichungen vom Bodenrichtwertgrundstück ermittelt werden:

#### Abweichung von der Flächengröße und WGFZ

Im Rahmen einer statistischen Auswertung von Mehrfamilienhäusern ist die Abhängigkeit des Kaufpreises hinsichtlich der Größe des veräußerten Grundstücks sowie der Ausnutzung der Grundstücksfläche in Form der WGFZ untersucht worden. Hierbei konnte kein Zusammenhang zwischen der Flächengröße, einschließlich dessen Ausnutzung, und dem Kaufpreis festgestellt werden.

### 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.

#### 4.5.4.1.5 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 01.01.2026)

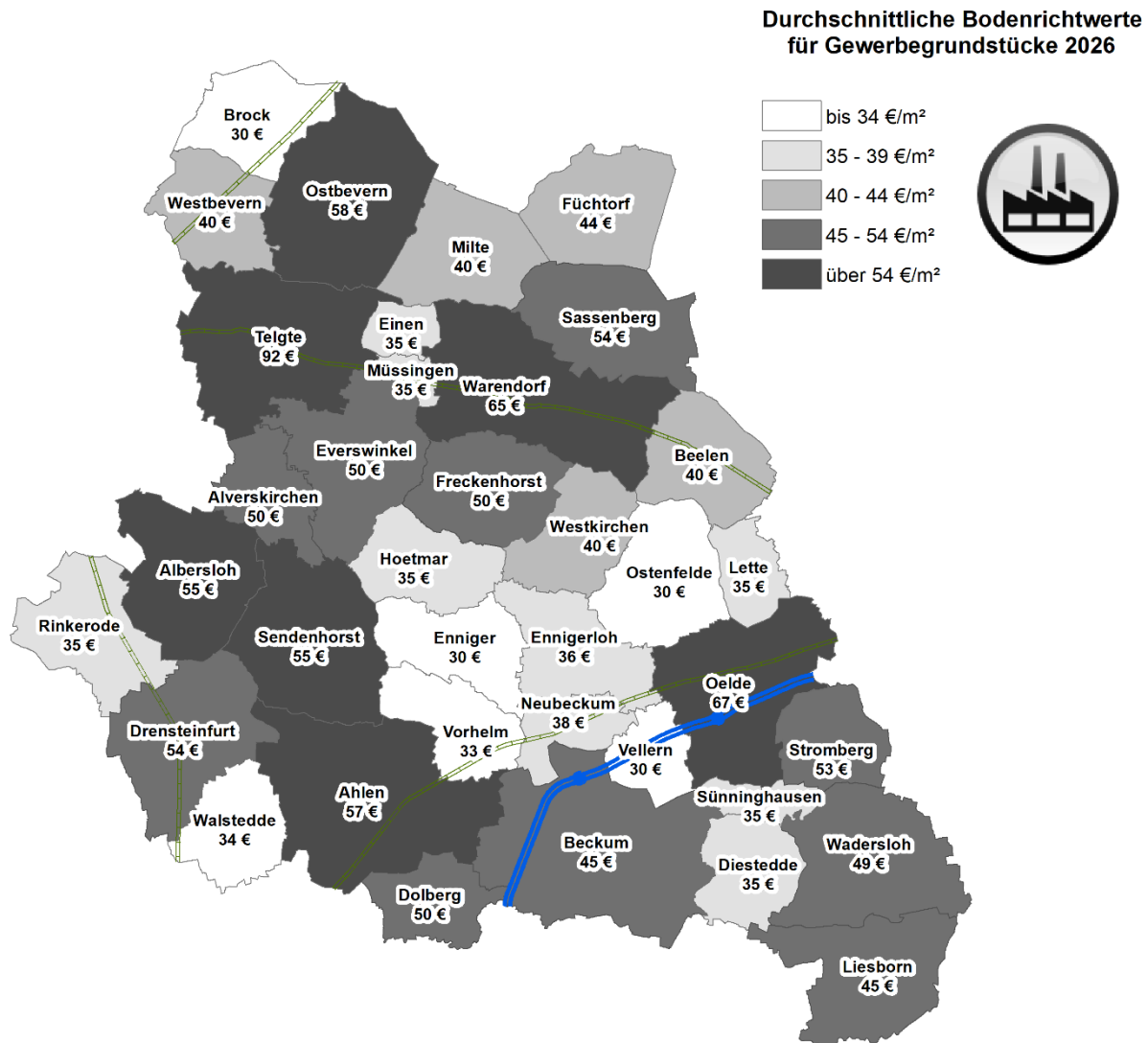


Abbildung 24

### 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.

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**

	Gewerbliche Bauflächen	
	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	Gebiete mit besonderer gewerblichen Nutzung (z.B. Einzelhandel)
	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>
Ahlen	30 - 75	60 - 170
Beckum	25 - 60	55 - 100
Beelen	30 - 40	-
Drensteinfurt	30 - 55	60 - 80
Ennigerloh	25 - 45	35 - 70
Everswinkel	35 - 50	-
Oelde	35 - 75	65 - 125
Ostbevern	30 - 65	110
Sassenberg	30 - 55	55 - 150
Sendenhorst	45 - 60	100
Telgte	40 - 100 (160*)	115
Wadersloh	30 - 55	60 - 60
Warendorf	35 - 80	55 - 100

- \* Der Bodenrichtwert von 160 EUR/m<sup>2</sup> ist einer Bodenrichtwertzone für Gewerbe zugehörig, in der durch den gültigen Bebauungsplan Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI gemäß Abstandserlass NRW ausgeschlossen sowie Teile der Bodenrichtwertzone ausschließlich für Verwaltung und betriebszugehöriges Wohnen zulässig sind.

**4.5.4.1.6 Sonderbauflächen****Sondergebiete für Erholung (SE)**

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 25 EUR/m<sup>2</sup>.

Des Weiteren sind im Kreisgebiet vier Bodenrichtwertzonen für Gebiete mit Wochenendhäusern vorhanden. Hier liegen Werte in der Spanne von 25 EUR/m<sup>2</sup> bis 180 EUR/m<sup>2</sup> vor.

Die Bodenrichtwerte für Sondergebiete für Pferdesport liegen, je nach Lage der Gebiete, bei 25 EUR/m<sup>2</sup> bis 110 EUR/m<sup>2</sup>, woraus sich ein Mittel von 62 EUR/m<sup>2</sup> ergibt. Im gesamten Kreis wurden fünf Gebiete ermittelt.

Darüber hinaus gibt es im Kreis Warendorf eine Fläche für Erholung, Freizeitaktivitäten und Events mit einem Bodenrichtwert von 35 EUR/m<sup>2</sup>.

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 88 EUR/m<sup>2</sup>. Die Spanne reicht von 35 EUR/m<sup>2</sup> bis 170 EUR/m<sup>2</sup>. Insgesamt wurden 46 Bodenrichtwertzonen für diese Sondergebiete ausgewiesen, siehe auch Kapitel 4.5.4.1.5.

### 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.

#### 4.5.4.1.7 Sondernutzungsfläche (SN)

Sondernutzungsflächen umfassen Gemeinbedarfsflächen wie z.B. Flächen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke. Seit 2017 führt der Gutachterausschuss diese Sondernutzungsflächen extra in der Bodenrichtwertkarte und im Grundstücksmarktbericht auf und zum Stichtag 01.01.2021 sind für diese Gebiete erstmals Bodenrichtwerte ausgewiesen worden. Die nachfolgende Tabelle zeigt gebietstypische Bodenrichtwertspannen für bebaute und unbebaute Sondernutzungsflächen im Kreis Warendorf.

#### Gebietstypische Werte für Sondernutzungsflächen

	Sondernutzungsflächen	
	unbebaut (u.a. Sportplätze, Park-/ Grünanlagen, Friedhöfe)	bebaut (u.a. Schulen, Kläranlagen, Kirchen)
	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>
Ahlen	2 - 25	30 - 70
Beckum	25	30 - 75
Beelen	25	30 - 55
Drensteinfurt	25	30 - 90
Ennigerloh	25	30 - 50
Everswinkel	25	30 - 80
Oelde	25	30 - 80
Ostbevern	25	40 - 85
Sassenberg	25	30 - 70
Sendenhorst	25	30 - 65
Telgte	25	35 - 140
Wadersloh	25	30 - 60
Warendorf	25	30 - 100

### 4.5.4.1.8 Wohnen im Außenbereich

Das Richtwertgrundstück für Wohnen im Außenbereich hat eine Größe bis ca. 1.000 m<sup>2</sup>, ist beitragsfrei und hat eine ein- bis zweigeschossige Bauweise.

#### Richtwerte für Wohnen im Außenbereich im Kreis Warendorf (Stichtag: 01.01.2026)

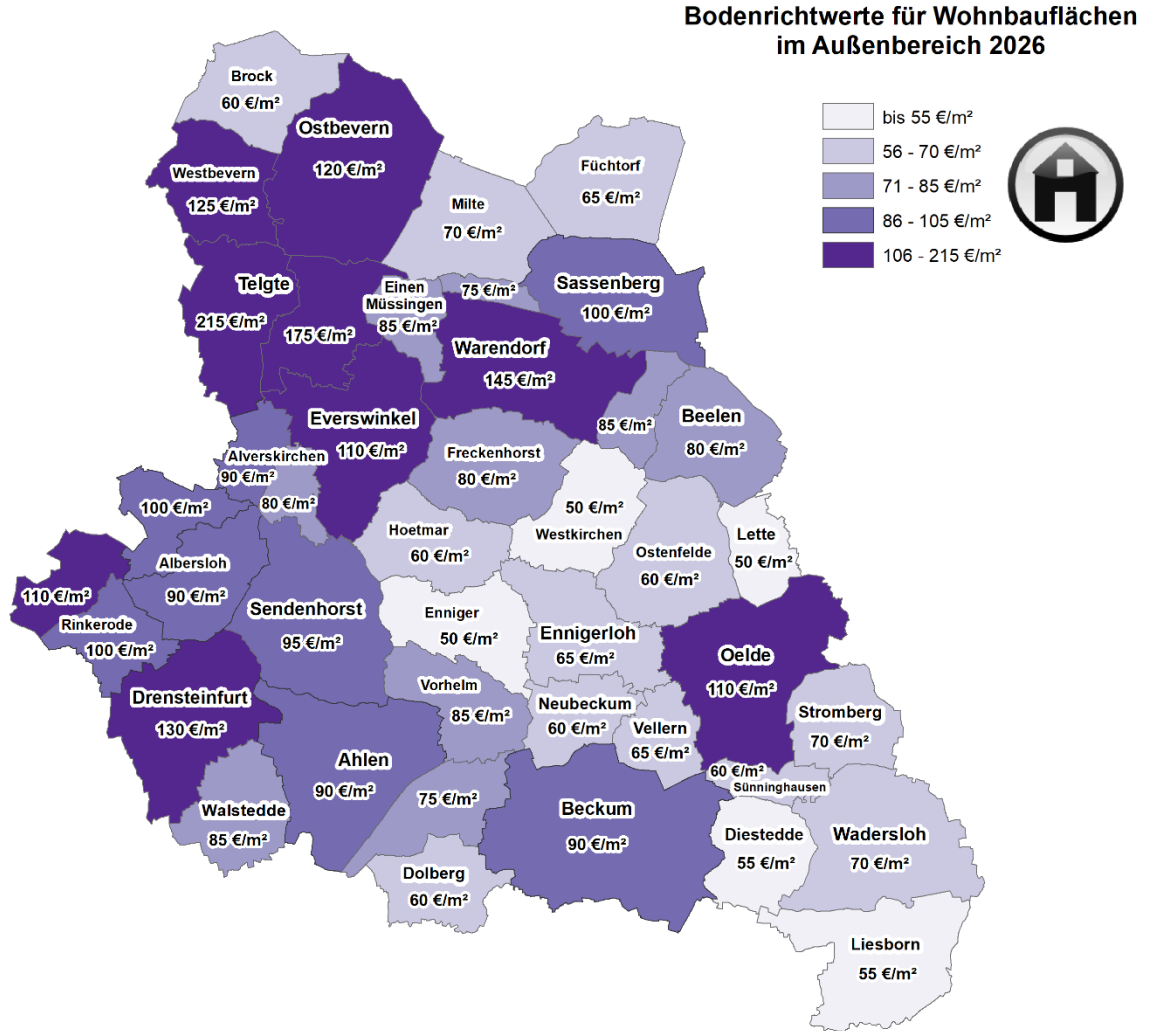
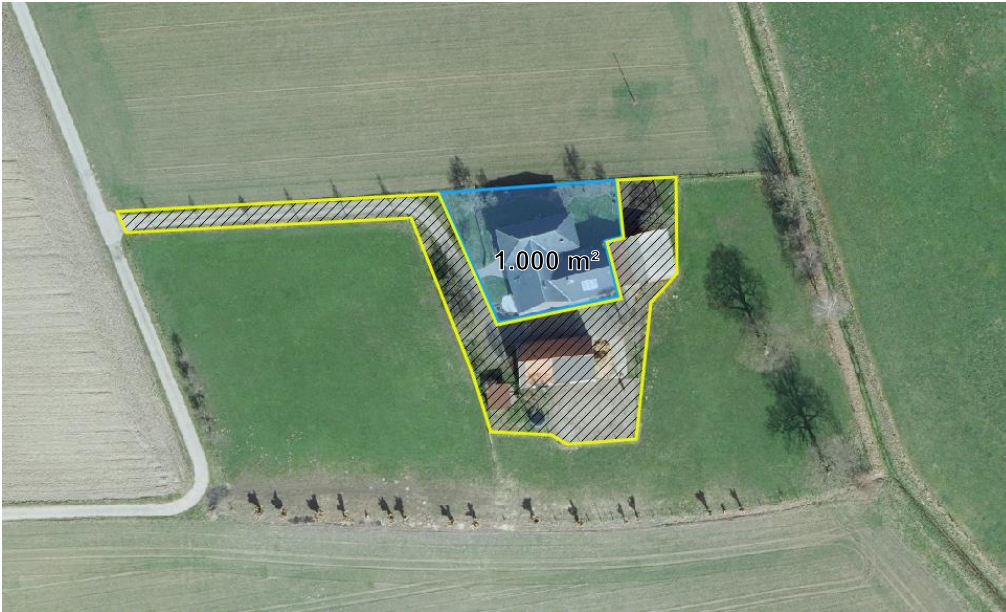


Abbildung 25

## Anwendungsbeispiel Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich



**Abbildung 26**

Die sachverständig bestimmten Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich hält der Gutachterausschuss als Orientierungswerte für reine Wohnnutzung im Außenbereich sowie sowohl für ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen als auch für aktiv betriebene landwirtschaftliche Hofstellen für verwendbar. Bei Hofstellen werden dabei für bis 1.000 m<sup>2</sup> Grundfläche der Bodenrichtwert für Wohnen im Außenbereich angenommen. Darüberhinausgehende Flächen der Hofstelle (schraffiert dargestellt) werden als wirtschaftlich genutzte Fläche mit dem 1,5- bis 2,0-fachen Wert des Ackerlandes bewertet. Die Bodenrichtwerte für Ackerland, Grünland und forstwirtschaftliche Flächen werden in Kapitel 4.5.4.2 dargelegt.



## Modell-Kennzahlen

Eigenschaft	Wert
Jahrgänge	2021 – 2025
Beobachtungen	256
R <sup>2</sup> (korrigiert)	46 %
Mittelwert	10,70 EUR/m <sup>2</sup>
Standardabweichung	1,54 EUR/m <sup>2</sup>
Flächengröße	mind. 2.500 m <sup>2</sup>

## Normobjekt

Aus der Auswertung ergab sich ein kreisweites Normobjekt, welches in der Stichprobe am häufigsten vertreten ist.

Eigenschaft	Wert
Nutzungsart	Ackerland
Vertragsjahr	2025
Stichtag	01.01.2026
Form	nahezu rechteckiger Zuschnitt
Flächengröße	≤ 2,5 ha

## Umrechnungskoeffizienten

Zur Ableitung eines objektspezifischen Ackerland- oder Grünlandpreises sind Abweichungen vom definierten Normobjekt mit Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen. Weichen mehrere Merkmale ab, so sind die einzelnen Anpassungen additiv zusammenzufassen und die summierte prozentuale Änderung ist auf den Basiswert des Normobjekts anzusetzen. Hierbei ist zu beachten, dass es bei mehreren und/oder extrem unterschiedlichen Merkmalen zu Unplausibilitäten kommen kann. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist **immer sachverständig zu würdigen**.

Weicht die Nutzungsart der zu bewertenden landwirtschaftlichen Nutzungsfläche von der Nutzungsart des Normobjekts ab, so ist der Grundstückspreis mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Nutzungsart	Umrechnungskoeffizient	Prozent
Ackerland	1,00	+/- 0%
Grünland	0,70	-30%

Weicht das Vertragsjahr der zu bewertenden landwirtschaftlichen Nutzungsfläche von dem Vertragsjahr des Normobjekts ab, so ist der Grundstückspreis mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Vertragsjahr	Stichtag	Umrechnungskoeffizient	Prozent
2021	01.01.2022	0,88	-12%
2022	01.01.2023	1,00	-2%
2023	01.01.2024	1,00	+/- 0%
2024	01.01.2025	1,00	-4%
2025	01.01.2026	1,00	+/- 0%

Weicht die Form der zu bewertenden landwirtschaftlichen Nutzungsfläche von der Form des Normobjekts ab, so ist der Grundstückspreis mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Form	Umrechnungskoeffizient	Prozent
nahezu rechteckig	1,00	+/- 0%
unregelmäßig / schmal	0,94	-4%

Weicht die Flächengröße der zu bewertenden landwirtschaftlichen Nutzungsfläche von der Flächengröße des Normobjekts ab, so ist der Grundstückspreis mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Fläche	Umrechnungskoeffizient	Prozent
≤ 2,5 ha	1,00	+/- 0%
> 2,5 ha	1,06	+7%

## Bodenrichtwert Ackerland

Auf Grundlage dieser Auswertungen sind ortsabhängige Bodenrichtwerte für Ackerland im Kreis Warendorf ausgewiesen worden.

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: 01.01.2026)

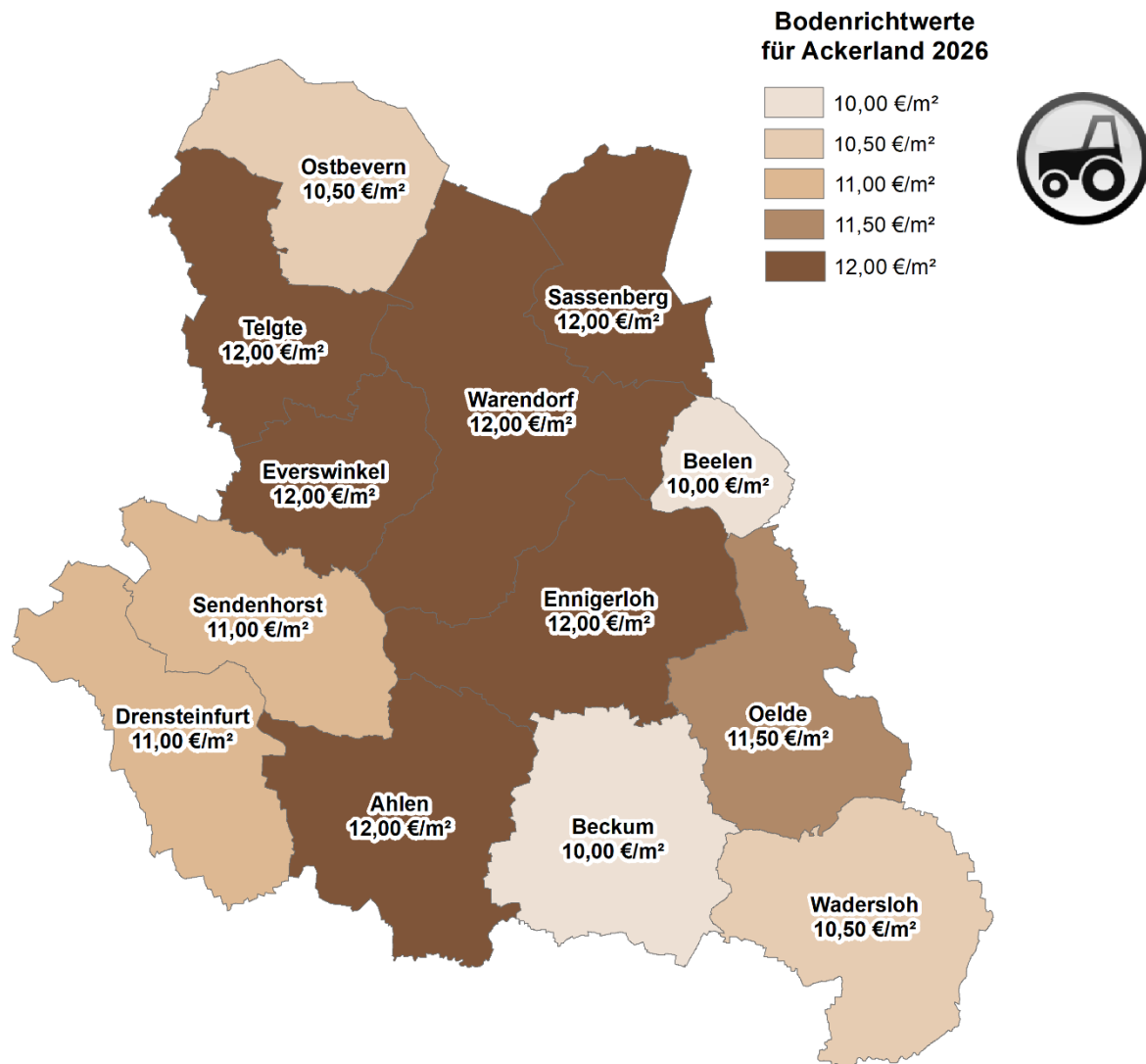


Abbildung 28

### Bodenrichtwert Grünland

Auf Grundlage dieser Auswertungen sind ortsabhängige Bodenrichtwerte für Grünland im Kreis Warendorf ausgewiesen worden.

Das Bodenrichtwertgrundstück für Grünland ist mit einer einheitlichen Mindestgröße von 1 ha und nahezu rechteckigem Zuschnitt festgelegt.

#### Richtwerte für Grünland im Kreis Warendorf (Stichtag: 01.01.2026)

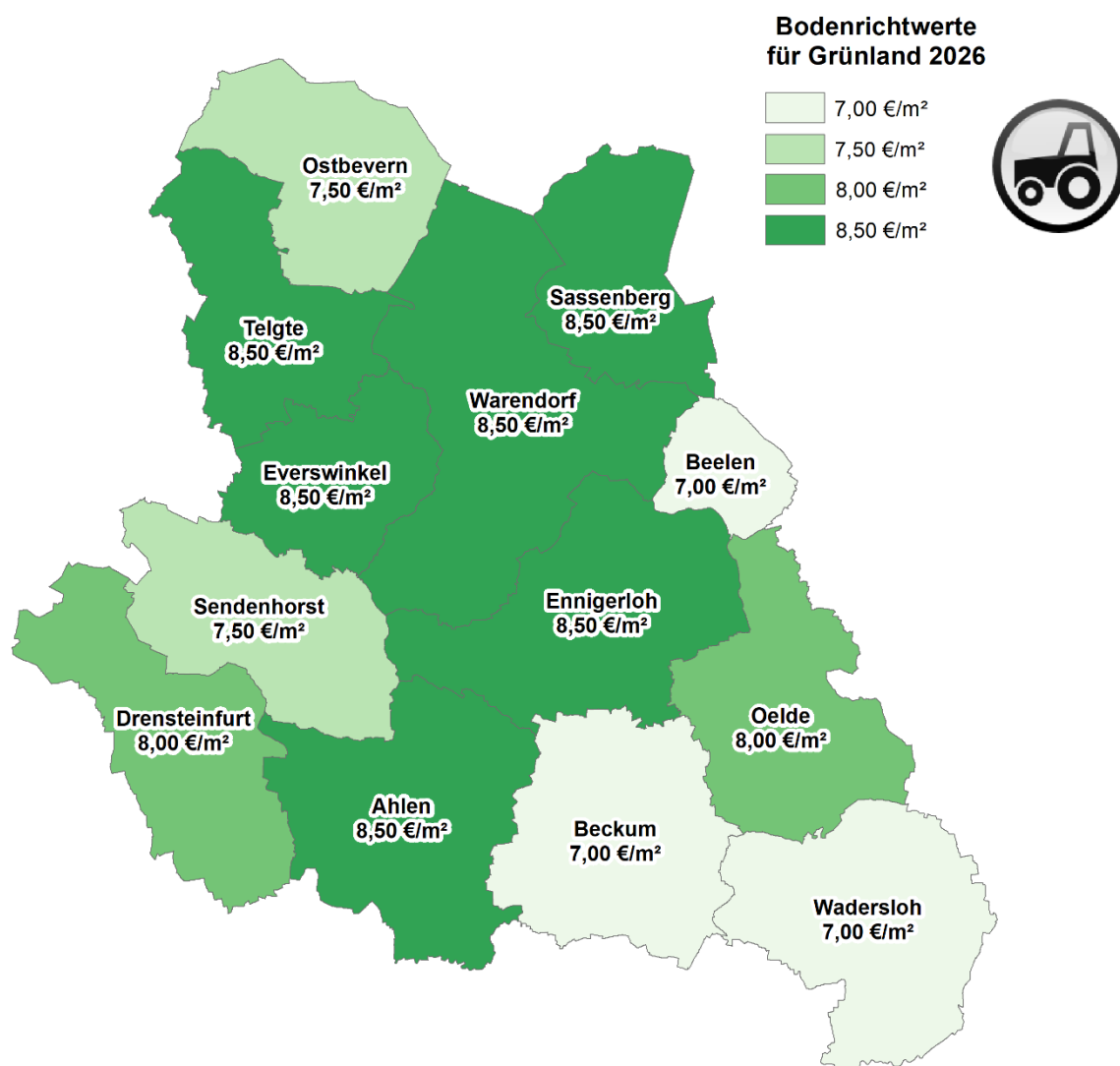


Abbildung 29

## Anwendungsbeispiel für einen objektspezifischen Ackerlandpreis

Kennzahlen der landwirtschaftlichen Nutzungsfläche:

Eigenschaft	Wert
Nutzungsart	Ackerland
Vertragsjahr	2025
Stichtag	01.01.2026
Form	unregelmäßig
Flächengröße	4 ha
Stadt/Gemeinde	Beelen

Berechnung des gesuchten Ackerpreises (KPQM):

**Bodenrichtwert Ackerland Beelen** **10,00 EUR/m<sup>2</sup>**

### Berechnung der Summe der Anpassungen an das Bewertungsobjekt

Stichtag 01.01.2025		0 %
unregelmäßige Form	-	4 %
Flächengröße von 4 ha	+	7 %

---

**Summe der Anpassungen** **+ 3 %**

### Anpassung an die Merkmale des Bewertungsobjekts

Zuschlag (+ 3 %)	x	1,03
------------------	---	------

---

**marktangepasster Ackerpreis** **10,30 EUR/m<sup>2</sup>**

Anschließend erfolgt eine sachverständige Würdigung des errechneten Preises unter Berücksichtigung der Standardabweichung von 1,54 EUR/m<sup>2</sup>.

### 4.5.4.2.2 Forst

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

Laut Literatur liegt der reine Bodenwert ohne Aufwuchs in Abhängigkeit von der Lage (ländlich bis urban geprägte Gebiete) bei 30 bis 50 % des Bodenwertes mit Aufwuchs.

Im Kreis Warendorf wurde der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen mit 0,80 EUR/m<sup>2</sup> (ohne Aufwuchs) beschlossen.

### 4.5.4.3 Bodenrichtwerte für sonstige Flächen

Die hier angegebenen Werte sind vom Gutachterausschuss beraten worden.

#### 4.5.4.3.1 Begünstigtes Agrarland

Flächen der Landwirtschaft, die durch ihre besondere Lage zu städtischen Siedlungsbereichen geprägt sind, haben einen durchschnittlichen Wert vom 1,5-fachen des Bodenrichtwertes für Ackerland.

#### 4.5.4.3.2 Gartenland

##### 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 1,5 bis 2,0-fachen des Bodenrichtwertes für Ackerland.

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

Der Wert dieser Flächen liegt üblicherweise bei etwa dem 1,5-fachen des Bodenrichtwertes für Ackerland.

#### 4.5.4.3.3 Abbauflächen

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

### 4.5.5 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.

Die Indexwerte beinhalten 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.

#### 4.5.5.1 Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus

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

Kreis Warendorf				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	144,0	140,2	130,2	141,2
01.01.2021	155,4	151,5	140,0	152,7
01.01.2022	167,4	161,3	155,0	164,3
01.01.2023	177,3	171,3	164,5	174,2
01.01.2024	181,4	174,4	167,1	177,7
01.01.2025	187,9	178,2	169,9	182,8
01.01.2026	198,6	189,8	182,9	194,4

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

<b>Stadt Ahlen</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	121,0	110,4	109,3	114,8
01.01.2021	124,1	112,7	110,6	116,8
01.01.2022	135,1	128,2	120,2	130,7
01.01.2023	136,8	133,9	134,9	136,2
01.01.2024	136,8	134,3	134,9	136,5
01.01.2025	137,4	135,9	134,9	137,6
01.01.2026	155,5	154,2	154,7	156,4

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

<b>Stadt Beckum</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	109,0	103,0	93,6	103,9
01.01.2021	115,6	110,0	100,7	110,3
01.01.2022	153,9	139,9	137,3	145,8
01.01.2023	153,9	140,1	137,3	145,9
01.01.2024	161,4	146,2	141,2	152,1
01.01.2025	162,9	154,9	141,7	156,4
01.01.2026	163,1	157,3	142,7	157,7

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

<b>Gemeinde Beelen</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	154,8	137,0	133,3	137,1
01.01.2021	154,8	137,0	133,3	137,1
01.01.2022	195,2	181,1	161,8	177,7
01.01.2023	222,1	209,8	190,4	204,5
01.01.2024	222,1	209,8	190,4	204,5
01.01.2025	222,1	209,8	190,4	204,5
01.01.2026	245,0	231,9	233,3	227,7

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

<b>Stadt Drensteinfurt</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	140,1	140,4	140,0	140,5
01.01.2021	164,2	172,8	165,0	171,4
01.01.2022	165,9	172,8	165,6	173,2
01.01.2023	166,9	173,9	166,8	173,5
01.01.2024	172,2	176,0	168,6	176,5
01.01.2025	180,5	176,0	168,6	178,8
01.01.2026	187,1	178,8	174,2	183,7

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

<b>Stadt Ennigerloh</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	99,0	111,2	115,3	108,7
01.01.2021	102,0	112,2	115,4	110,6
01.01.2022	111,0	115,0	121,4	115,8
01.01.2023	113,1	116,0	121,3	117,0
01.01.2024	113,1	116,0	121,3	117,0
01.01.2025	113,1	115,9	121,3	116,9
01.01.2026	119,9	126,2	142,2	127,9

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

<b>Gemeinde Everswinkel</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	161,3	173,4	---	169,3
01.01.2021	180,4	199,3	---	192,8
01.01.2022	187,8	199,3	---	195,5
01.01.2023	192,4	199,3	---	197,1
01.01.2024	192,4	199,3	---	197,1
01.01.2025	192,4	199,3	---	197,1
01.01.2026	192,4	199,3	---	197,1

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

<b>Stadt Oelde</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100	100	100	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	139,5	150,1	141,8	146,8
01.01.2021	151,4	166,2	163,6	161,5
01.01.2022	155,1	169,4	165,1	164,7
01.01.2023	183,7	201,5	195,5	195,6
01.01.2024	197,2	218,1	213,9	211,3
01.01.2025	203,3	220,8	215,7	215,6
01.01.2026	202,9	220,8	215,7	215,4

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

<b>Gemeinde Ostbevern</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>mäßige Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	164,7	162,6	188,5	167,8
01.01.2021	191,9	189,1	204,7	196,3
01.01.2022	192,8	189,1	204,7	196,8
01.01.2023	192,8	189,2	204,7	196,8
01.01.2024	192,8	189,1	204,7	196,8
01.01.2025	192,8	189,1	204,7	196,8
01.01.2026	216,8	214,4	240,5	222,3

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

<b>Stadt Sassenberg</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100	100	100	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	185,7	192,8	214,2	190,7
01.01.2021	185,7	193,2	214,1	190,9
01.01.2022	186,4	194,9	214,9	191,9
01.01.2023	200,0	208,7	235,0	206,0
01.01.2024	218,2	227,2	256,6	224,5
01.01.2025	221,3	230,7	256,6	227,6
01.01.2026	226,4	237,7	256,6	233,1

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

<b>Stadt Sendenhorst</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	120,0	117,6	134,0	119,8
01.01.2021	125,1	122,0	139,5	125,1
01.01.2022	125,1	122,0	139,5	125,1
01.01.2023	125,1	122,0	139,5	125,1
01.01.2024	125,1	122,0	139,5	125,1
01.01.2025	145,9	146,2	169,6	148,2
01.01.2026	150,2	151,8	175,3	153,0

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

<b>Stadt Telgte</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100	100	100	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	176,0	172,1	150,7	173,1
01.01.2021	209,4	203,9	178,3	205,6
01.01.2022	212,4	205,4	189,4	209,9
01.01.2023	213,4	209,2	194,3	212,8
01.01.2024	213,4	209,2	194,3	212,8
01.01.2025	213,4	208,5	201,3	212,9
01.01.2026	264,5	258,2	249,2	263,8

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

<b>Gemeinde Wadersloh</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	127,1	132,5	114,3	128,2
01.01.2021	139,3	144,4	131,8	140,6
01.01.2022	143,8	151,4	145,3	146,7
01.01.2023	170,2	174,4	167,9	171,3
01.01.2024	170,7	174,4	167,9	171,6
01.01.2025	170,7	174,3	167,9	171,6
01.01.2026	170,7	174,3	167,9	171,6

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

<b>Stadt Warendorf</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	190,4	178,1	194,3	184,7
01.01.2021	196,6	178,1	194,5	188,4
01.01.2022	212,9	194,3	211,8	205,0
01.01.2023	245,1	220,3	243,2	234,1
01.01.2024	245,1	220,4	243,2	234,1
01.01.2025	260,8	226,5	243,2	244,2
01.01.2026	260,0	229,1	243,2	245,7

#### 4.5.5.2 Gewerbeflächen

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

<b>Kreis Warendorf</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2001	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	119,0	125,6	122,6	123,4
01.01.2021	120,1	133,0	129,7	127,5
01.01.2022	123,3	136,3	151,1	132,2
01.01.2023	128,4	140,3	152,1	136,7
01.01.2024	129,4	140,3	154,4	137,4
01.01.2025	144,6	151,1	163,7	151,1
01.01.2026	182,6	203,3	215,7	196,1

### 4.5.5.3 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
31.12.2000	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	456	346	320	365	412	366	312	395	321	382	282	371	370	364
01.01.2021	507	445	320	410	534	424	378	414	353	427	335	394	411	416
01.01.2022	557	445	320	479	534	424	379	414	369	449	335	394	411	428
01.01.2023	608	494	373	479	582	463	445	451	385	472	388	464	453	470
01.01.2024	633	519	373	479	582	482	445	470	401	472	405	463	473	481
01.01.2025	608	469	356	501	582	463	490	451	401	494	405	440	494	481
01.01.2026	608	494	356	501	582	463	512	395	385	494	423	487	494	484

### 4.5.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Thema derzeit nicht besetzt.

## 5 Bebaute Grundstücke

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern wird im Folgenden zwischen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser sowie Reihenmittelhäusern unterschieden.

#### 5.1.1 Durchschnittspreise

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

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
338.000 EUR	+5,7 %

#### Verteilung der Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser

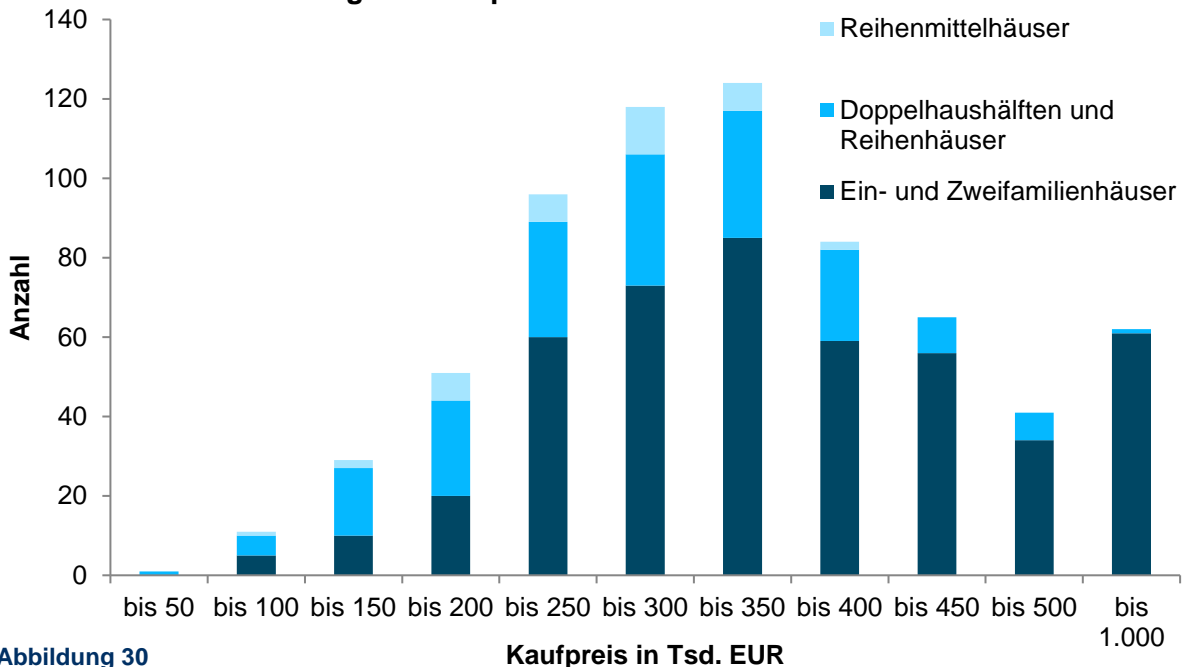


Abbildung 30

#### 5.1.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
368.000 EUR	+5,4 %

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

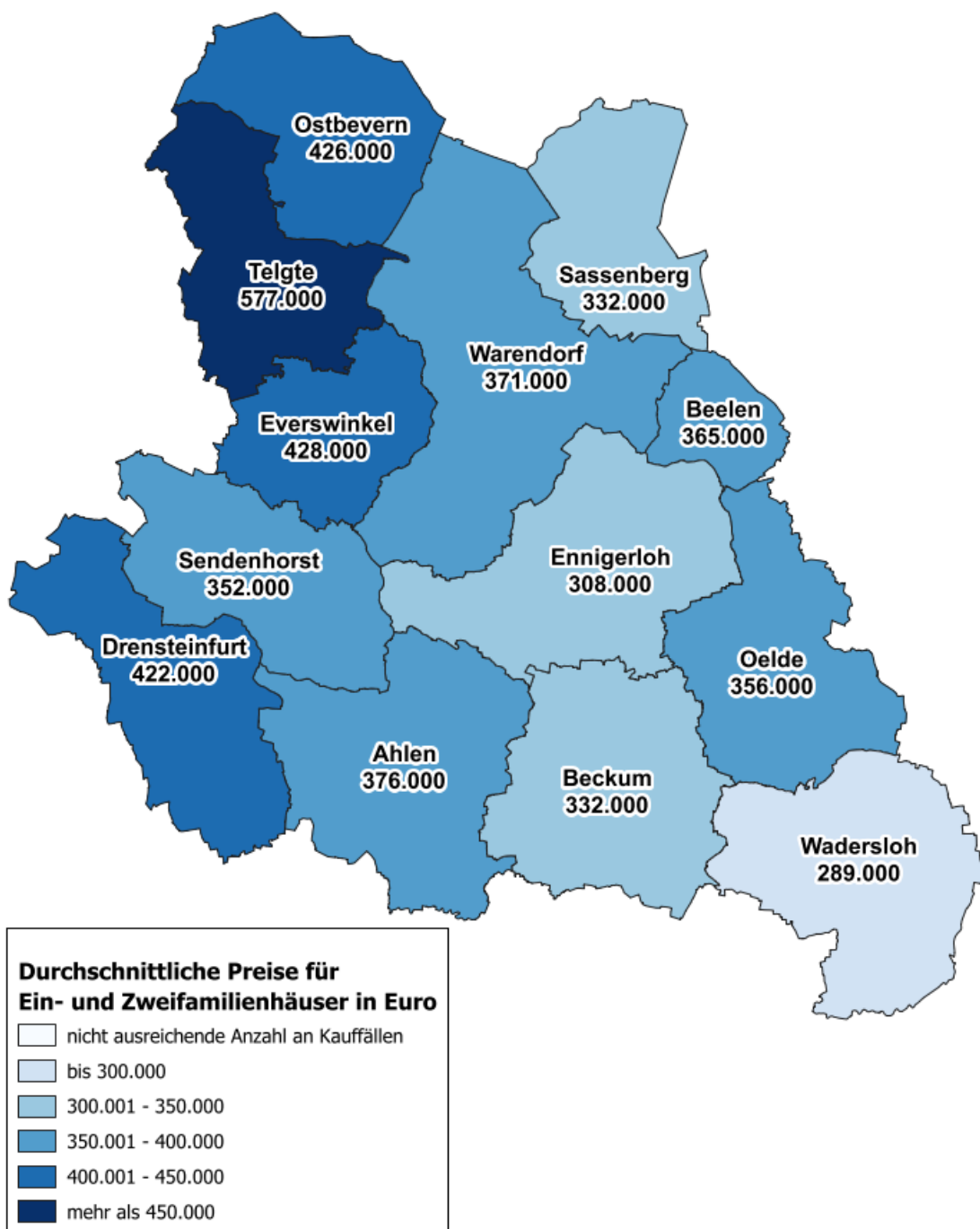


Abbildung 31

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

### Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

(Weiterverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 330 bis 800 m<sup>2</sup>)

Weiterverkäufe	Ø Kaufpreis EUR	Ø Bodenrichtwert EUR/m <sup>2</sup>	Anzahl auswertbare Fälle
2016	231.000	130	123
2017	237.000	137	294
2018	264.000	145	272
2019	292.000	151	302
2020	317.000	164	248
2021	333.000	175	245
2022	387.000	185	250
2023	338.000	187	231
2024	342.000	192	262
2025	365.000	205	272

#### 5.1.1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

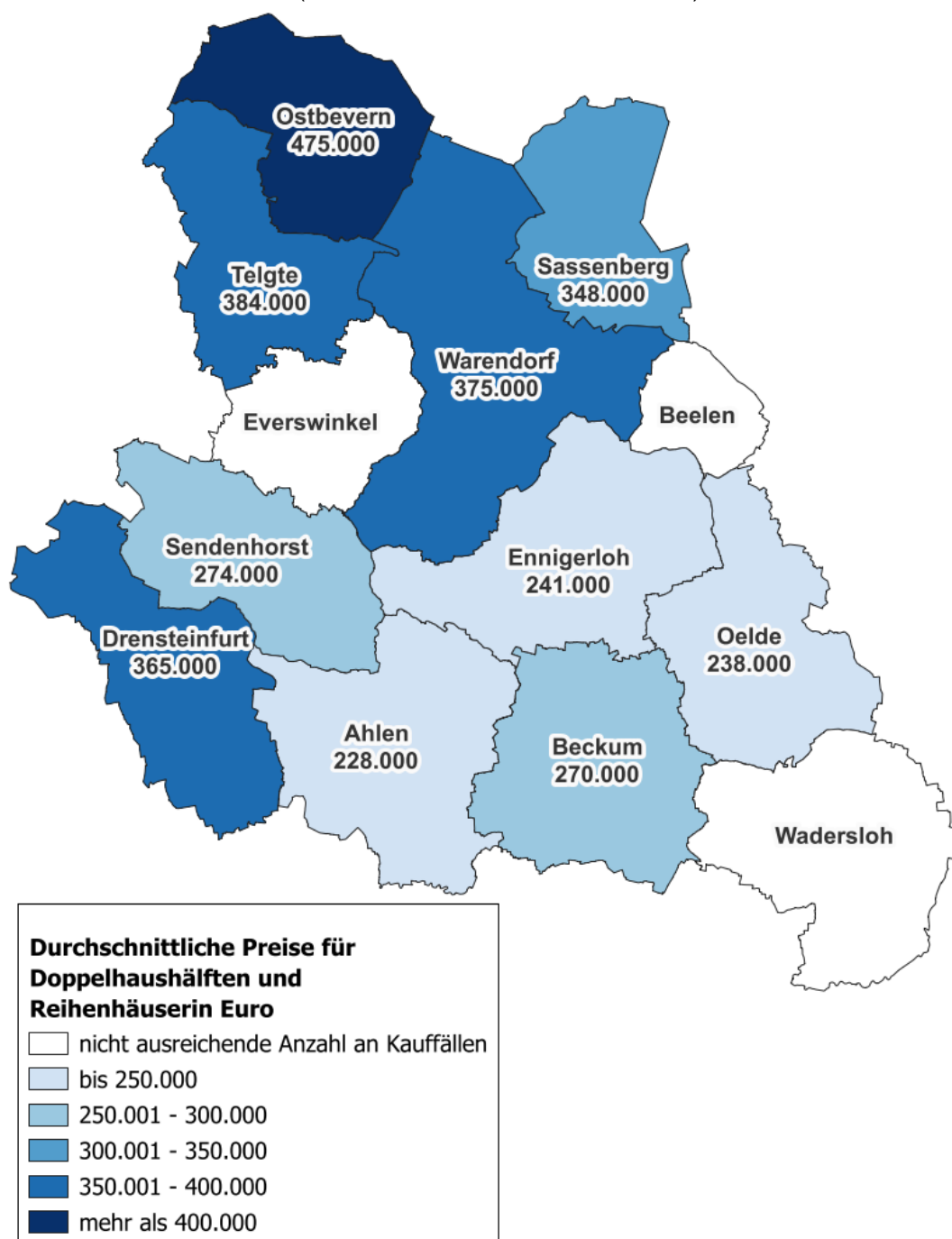
##### Durchschnittspreis für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
279.000 EUR	+1,5 %

**Durchschnittspreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser**

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

**Abbildung 32**

Für die Ausgabe eines durchschnittlichen Kaufpreises ist eine Mindestanzahl von vier Fällen erforderlich. Dies hat zur Folge, dass für Everswinkel, Beelen und Wadersloh kein Durchschnittspreis angegeben werden kann.

Die nachstehende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise von ausgewerteten Erstverkäufen von Doppelhaushälften und Reihenendhäusern mit einer Grundstücksfläche zwischen 170 m<sup>2</sup> und 550 m<sup>2</sup>.

### Durchschnittspreise für Erstverkäufe für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

Erstverkäufe	Ø Kaufpreis EUR	Ø Bodenrichtwert EUR/m <sup>2</sup>	Anzahl auswertbarer Fälle
2016	298.000	173	16
2017	344.000	171	13
2018	282.000	130	23
2019	309.000	140	24
2020	329.000	151	54
2021	404.000	214	57
2022	394.000	155	7
2023	(329.000)	(148)	3
2024	493.000	268	4
2025	(493.000)	(203)	3

( ) = Hier besteht eine eingeschränkte Aussagekraft, da die Werte aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen (weniger als 4 Fälle) statistisch unsicher sind.

Die weitere nachfolgende Tabelle führt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise der vergangenen Jahre von ausgewerteten weiterverkauften Doppelhaushälften und Reihenendhäusern mit einer Grundstücksfläche zwischen 170 m<sup>2</sup> und 550 m<sup>2</sup> auf.

### Durchschnittspreise für Weiterverkäufe für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

Weiterverkäufe	Ø Kaufpreis EUR	Ø Bodenrichtwert EUR/m <sup>2</sup>	Anzahl auswertbarer Fälle
2016	178.000	123	163
2017	198.000	133	163
2018	205.000	134	198
2019	218.000	128	152
2020	259.000	149	127
2021	279.000	155	142
2022	322.000	175	112
2023	302.000	204	69
2024	303.000	181	74
2025	305.000	201	79

### 5.1.1.3 Reihemittelhäuser

#### Durchschnittspreis für Reihemittelhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
254.000 EUR	+9,6 %

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

#### Durchschnittspreise für Weiterverkäufe für Reihemittelhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

(Weiterverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 140 bis 320 m<sup>2</sup>)

	Ø Kaufpreis EUR	Ø Bodenrichtwert EUR/m <sup>2</sup>	Anzahl Auswertbare Fälle
2016	139.000	125	40
2017	135.000	112	54
2018	151.000	123	58
2019	172.000	129	40
2020	193.000	149	39
2021	203.000	136	31
2022	249.000	176	26
2023	228.000	181	18
2024	233.000	190	29
2025	270.000	198	18

## 5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

### 5.1.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf eine für diese Lage typische Immobilie. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 20 ImmoWertV dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren § 24 ImmoWertV. Der Immobilienrichtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser ist ein aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen mittels einer multiplen Regressionsanalyse abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für ein gebietstypisches Normobjekt. Das bedeutet, die wertbestimmenden Merkmale des Normhauses entsprechen weitestgehend den Merkmalen einer Mehrzahl der ausgewerteten Wohnobjekte in der gebildeten Zone. Die Platzierung des Immobilienrichtwertes innerhalb der Richtwertzone wird automatisch erzeugt und lässt **keine** Rückschlüsse auf die Lage der gebietstypischen Immobilie zu.

Der ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf den durchschnittlichen Euro-Betrag je Quadratmeter Wohnfläche (EUR/m<sup>2</sup> Wfl.) und schließt den Grund und Boden ein.

Jedem Immobilienrichtwert sind bestimmte Eigenschaften wie z. B. Baujahr, Grundstücksgröße und Wohnfläche zugeordnet. Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjektes sind über Umrechnungsfaktoren zu berücksichtigen.

Zur vereinfachten Umrechnung der Immobilienrichtwerte ist in **BORIS-NRW** der **Immobilien-Preis-Kalkulator** integriert, mit dem die Anpassungen automatisch berechnet werden können.

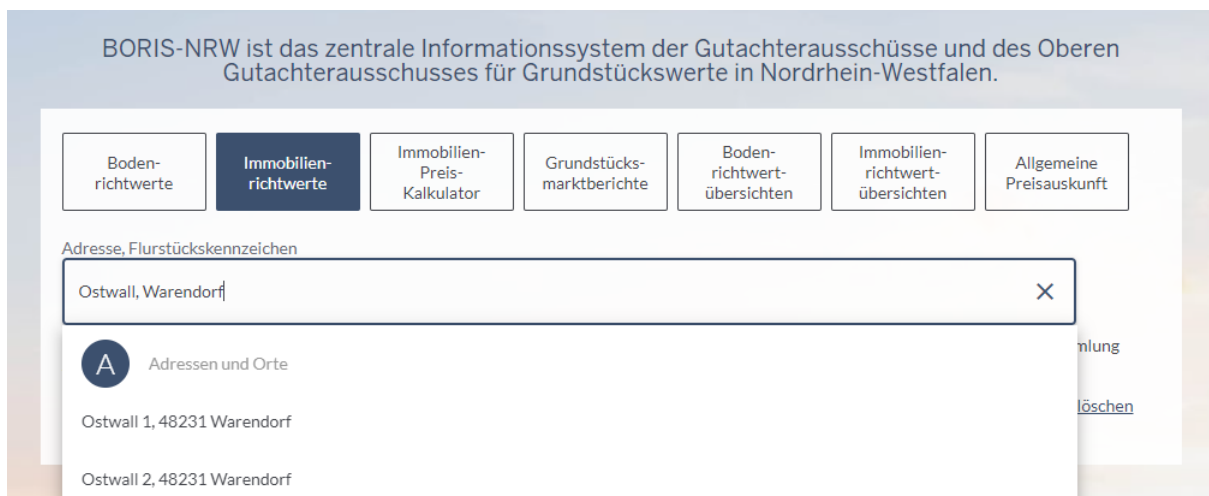


Abbildung 33

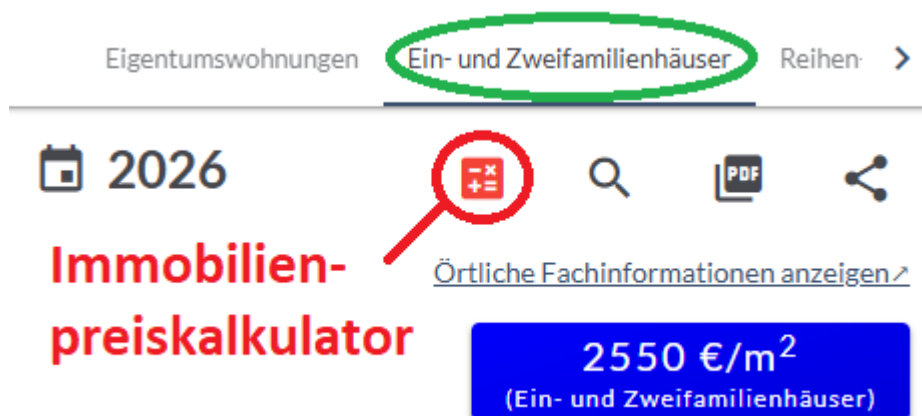


Abbildung 34

## Informationen zur Erstellung

Die Datengrundlage bilden Kauffälle von weiterverkauften freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren 2021 bis 2025. Hierbei entsprechen die Kauffälle den folgenden Gesichtspunkten:

- Es handelt sich um weiterverkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Mindestgebäudealter von 4 Jahren.
- Kauffälle mit besonderen Verhältnissen, die nicht den gewöhnlichen Geschäftsverkehr betreffen, werden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen.
- Kauffälle, in denen der Erwerber vor dem Kauf in einem Mietverhältnis mit dem Veräußerer stand, werden aus der Datengrundlage entfernt.

Eventuell in den ausgewerteten Kaufpreisen vorhandene Preisanteile für Inventar, Garagen und weitere Nebengebäude werden vor der Auswertung durch eine Kaufpreisbereinigung abgespalten und sind somit nicht im Immobilienrichtwert enthalten. Diese Wertanteile sind daher ggf. zusätzlich mit ihrem Zeitwert zu berücksichtigen (Anpassungen aufgrund der Modelldefinition).

Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird der Einfluss der wesentlichen Eigenschaften der Ein- und Zweifamilienhäuser in Bezug auf den Kaufpreis untersucht.

Danach haben folgende Merkmale einen signifikanten Einfluss auf den Preis:

- |                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| – Bodenrichtwert   | – Modernisierungstyp |
| – Grundstücksgröße | – Wohnfläche         |
| – Gebäudeart       | – Keller             |
| – Baujahresklasse  | – Mietsituation      |

Keinen signifikanten Einfluss bei der Auswertung hat u.a. der Ausstattungsstandard der Immobilie, da dieser mit der Baujahresklasse korreliert ist.

Idealerweise wird für jeden Ort oder Ortsteil im Kreisgebiet mindestens eine Immobilienrichtwertzone ausgewiesen. Orte oder Ortsteile, in denen die Anzahl an Kauffällen nicht für eine repräsentative Ableitung eines Immobilienrichtwertes ausreicht, werden entsprechend ihrer Lage in eine der übergeordnet gebildeten Zonen Nordostkreis, Südostkreis, Südwestkreis oder Nordwestkreis zusammengefasst.

## Modell-Kennzahlen

Eigenschaft	Wert
Jahrgänge	2021 – 2025
Anzahl der Kauffälle	1.106
Bestimmtheitsmaß R <sup>2</sup>	68 %
Mittelwert	2.300 EUR/m <sup>2</sup>
Standardabweichung	697 EUR/m <sup>2</sup>
Alter des Gebäudes	mind. 4 Jahre

## Normobjekt

Aus der Auswertung ergibt sich ein kreisweites Normobjekt, welches in der Stichprobe am häufigsten vertreten ist.

Eigenschaft	Wert
Bodenrichtwertklasse	101 – 125 EUR/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	601 – 800 m <sup>2</sup>
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Baujahresklasse	1969 – 1978
Modernisierungstyp	baujahrtypisch
Wohnfläche	131 – 150 m <sup>2</sup>
Keller	vollunterkellert
Mietsituation	unvermietet

## Preisindex

Da sich die Kaufpreise aufgrund der heterogenen Preisentwicklung im Kreis Warendorf abhängig von der jeweiligen Stadt oder Gemeinde sehr unterschiedlich entwickelt haben, wird hier auf die Wiedergabe eines kreisweiten Preisindex verzichtet.

In **BORIS-NRW** sind für jeden Immobilienrichtwert die historischen Werte angegeben, mit denen die lokalen zeitlichen Anpassungen über mehrere Jahre nachvollzogen werden können.

## Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Sind Abweichungen bzgl. der Eigenschaften zwischen der zu bewertenden Immobilie und dem definierten immobilienrichtwert vorhanden, müssen diese durch Zu- oder Abschläge auf den Immobilienrichtwert berücksichtigt werden. Weichen mehrere Merkmale ab, so sind die einzelnen prozentualen Zu- und Abschläge additiv zusammenzufassen und die summierte prozentuale Änderung ist auf den Immobilienrichtwert anzuwenden. Hierbei ist zu beachten, dass durch die Zu- und Abschläge für mehrere und/oder extrem unterschiedliche Merkmale unplausible Ergebnisse resultieren können. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist daher **immer sachverständig zu würdigen**.

Weicht der **Bodenrichtwert** für die zu bewertenden Immobilie von dem Bodenrichtwert des definierten Immobilienrichtwertes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Bodenrichtwert [EUR/m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
1 – 80	0,90	-10%
81 – 100	0,91	-9%
101 – 125	1,00	+/- 0%
126 – 150	1,04	+4%
151 – 175	1,10	+10%
176 – 200	1,11	+11%
201 – 225	1,15	+15%
226 – 250	1,19	+19%
251 – 275	1,28	+28%
276 – 300	1,28	+28%
ab 301	1,39	+39%

Weicht die **Grundstücksgröße** für die zu bewertenden Immobilie von der Grundstücksgröße des definierten Immobilienrichtwertes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Grundstücksgröße [m²]	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
151 – 250	0,80	-20%
251 – 350	0,91	-9%
351 – 450	0,93	-7%
451 – 600	0,97	-3%
601 – 800	1,00	+/- 0%
801 – 1000	1,03	+3%
1001 – 1200	1,08	+8%
1201 – 1500	1,14	+14%
1501 – 2000	1,20	+20%
2001 – 2500	1,20	+20%
2501 – 5000	1,20	+20%

Für die statistische Auswertung sind in der zugrunde gelegten Stichprobe Wohnimmobilien mit einer Grundstücksgröße von mindestens 150 m² und maximal 5000 m² berücksichtigt worden.

Weicht die **Art des Gebäudes** der zu bewertenden Immobilie von der Gebäudeart des definierten Immobilienrichtwertes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Gebäudeart	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
Einfamilienhaus	1,00	+/- 0%
Zweifamilienhaus	0,95	-5%

Weicht das **Baujahr** (Jahr der erstmaligen Fertigstellung) der zu bewertenden Immobilie von dem Baujahr des definierten Immobilienrichtwertes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Baujahresklasse	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
1500 – 1918	0,77	-23%
1919 – 1948	0,78	-22%
1949 – 1957	0,88	-12%
1958 – 1968	0,92	-8%
1969 – 1978	1,00	+/- 0%
1979 – 1983	1,12	+12%
1984 – 1994	1,22	+22%
1995 – 2001	1,34	+34%
2002 – 2009	1,45	+45%
2010 – 2015	1,62	+62%
ab 2016	1,62	+62%

Die Baujahresklassen wurden entsprechend der Gebäudetypologie „TABULA“ des Instituts für Wohnen und Umwelt gebildet (Quellenangabe: <https://www.iwu.de/forschung/gebaeudebestand/tabula/>) und berücksichtigen somit die bautechnischen und energetischen Eigenschaften sowie die baujahrtypische Ausstattung der Gebäude.

Weicht der Umfang der **Modernisierungen** für die zu bewertende Immobilie vom Modernisierungstyp des definierten Immobilienrichtwertes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Modernisierungstyp	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
baujahrtypisch	1,00	+/- 0%
teilmodernisiert	1,13	+13%
neuzeitlich	1,30	+30%

Der Modernisierungstyp „baujahrtypisch“ bezieht sich auf Immobilien, die bisher nicht oder nur wenig modernisiert wurden (0 bis 5 Modernisierungspunkte nach der Anlage 2 der ImmoWertV). Baujahrtypisch sind somit auch Immobilien mit einem neueren Baujahr.

Der Modernisierungstyp „teilmodernisiert“ umfasst Immobilien mit einem mittleren Modernisierungsstand (6 bis 10 Modernisierungspunkte).

Ein Objekt gilt als „neuzeitlich“ modernisiert, wenn es durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen den modernen Standards entspricht (11 – 20 Modernisierungspunkte).

Zu den Modernisierungsmaßnahmen gehören unter anderem eine zeitgemäße Grundrissgestaltung, die Ausstattung mit einem hochwertigen Bodenbelag, die hochwertige Ausgestaltung von Küche und Bad, die Wärmeisolierung des Daches, der Außenwände sowie insbesondere der Fenster und eine hohe Energieeffizienz des Objekts.

Weicht die **Wohnfläche** der zu bewertenden Immobilie von der Wohnfläche des definierten Immobilienrichtwertes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
1 – 110	1,14	+14%
111 – 130	1,07	+7%
131 – 150	1,00	+/- 0%
151 – 175	0,94	-6%
176 – 200	0,88	-12%
201 – 250	0,82	-18%
251 – 300	0,70	-30%

Die Wohnfläche wird mittels Fragebogen durch Angaben des Eigentümers erfasst sowie aus Kaufverträgen entnommen.

Für die statistische Auswertung sind in der zugrunde gelegten Stichprobe Immobilien bis zu einer Größe von 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche berücksichtigt worden.

Ein nicht vorhandener **Keller** in der zu bewertenden Immobilie erfordert eine Anpassung des definierten Immobilienrichtwerts mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten:

Keller	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
nicht vorhanden	0,93	-7%
teilunterkellert	1,00	+/- 0%
vollunterkellert	1,00	+/- 0%

Die Bewertung einer Immobilie mit einer vermieteten **Mietsituation** erfordert die Anpassung des definierten Immobilienrichtwertes mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten:

Mietsituation	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
unvermietet	1,00	+/- 0%
vermietet	0,94	-6%

### Zuschläge für überdachte Stellplätze, Garagen und weitere bauliche Anlagen

Im definierten Normobjekt enthält der Immobilienrichtwert keinen Anteil für einen überdachten Stellplatz oder eine Garage. Um KFZ-Abstellflächen bei der Ermittlung eines Immobilienwertes zu berücksichtigen, können Richtwerte für Garagen, Tiefgaragen und Carports der nachfolgenden Tabelle für die Anpassung des Immobilienrichtwertes entnommen werden. Alternativ kann der Preis einer Garage mit dem Zeitwert geschätzt werden. Für Stellplätze ist kein Zuschlag zu berücksichtigen.

Objekt	Alter	Preis
Garage (neu)	(1 - 5 Jahre)	10.000 - 25.000 EUR (EFH u. DHH)
Garage (alt)	(6 - 60 Jahre)	2.000 - 10.000 EUR
Carport (neu)	(1 - 5 Jahre)	3.000 - 8.000 EUR
Carport (alt)	(6 - 30 Jahre)	1.000 - 3.000 EUR

Für die Berücksichtigung weiterer Nebengebäude sowie Bauteile oder anderweitige Einrichtungen sind die folgenden pauschalen Wertansätze zu verwenden:

Objekt	pauschaler Wertansatz
Gartengerätehaus	500 – 1.500 EUR
offener Kamin o.ä.	bis 5.000 EUR
Wintergarten	1.000 – 1.200 EUR pro m <sup>2</sup> Grundfläche

### 5.1.2.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf eine für diese Lage typische Immobilie. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 20 ImmoWertV dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren § 24 ImmoWertV. Der Immobilienrichtwert für Doppelhaushälften und Reihenhäuser ist ein aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen mittels einer multiplen Regressionsanalyse abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für ein gebietstypisches Normobjekt. Das bedeutet, die wertbestimmenden Merkmale des Normhauses entsprechen weitestgehend den Merkmalen einer Mehrzahl der ausgewerteten Wohnobjekte in der gebildeten Zone. Die Platzierung des Immobilienrichtwertes innerhalb der Richtwertzone wird automatisch erzeugt und lässt **keine** Rückschlüsse auf die Lage der gebietstypischen Immobilie zu.

Der ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf den durchschnittlichen Euro-Betrag je Quadratmeter Wohnfläche (EUR/m<sup>2</sup> Wfl.) und schließt den Grund und Boden ein.

Jedem Immobilienrichtwert sind bestimmte Eigenschaften wie z. B. Baujahr, Grundstücksgröße und Wohnfläche zugeordnet. Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjektes sind über Umrechnungsfaktoren zu berücksichtigen.

Zur vereinfachten Umrechnung der Immobilienrichtwerte ist in **BORIS-NRW** der **Immobilien-Preis-Kalkulator** integriert, mit dem die Anpassungen automatisch berechnet werden können.

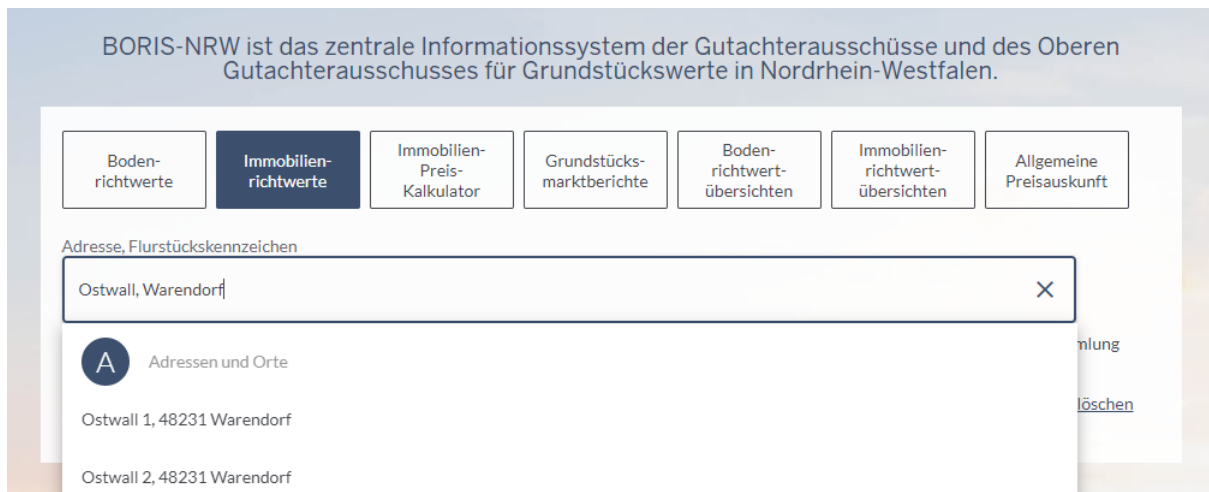


Abbildung 35



Abbildung 36

## Informationen zur Erstellung

Die Datengrundlage bilden Kauffälle von weiterverkauften Doppelhaushälften und Reihenhäusern aus den Jahren 2021 bis 2025. Hierbei entsprechen die Kauffälle den folgenden Gesichtspunkten:

- Es handelt sich um weiterverkaufte Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit einem Mindestgebäudealter von 4 Jahren.
- Kauffälle mit besonderen Verhältnissen, die nicht den gewöhnlichen Geschäftsverkehr betreffen, werden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen.
- Kauffälle, in denen der Erwerber vor dem Kauf in einem Mietverhältnis mit dem Veräußerer stand, werden aus der Datengrundlage entfernt.

Eventuell in den ausgewerteten Kaufpreisen vorhandene Preisanteile für Inventar, Garagen und weitere Nebengebäude werden vor der Auswertung durch eine Kaufpreisbereinigung abgespalten und sind somit nicht im Immobilienrichtwert enthalten. Diese Wertanteile sind daher ggf. zusätzlich mit ihrem Zeitwert zu berücksichtigen (Anpassungen aufgrund der Modelldefinition).

Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird der Einfluss der wesentlichen Eigenschaften der Doppelhaushälften und Reihenhäuser in Bezug auf den Kaufpreis untersucht.

Danach haben folgende Merkmale einen signifikanten Einfluss auf den Preis:

- |                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| – Bodenrichtwert        | – Modernisierungstyp |
| – Grundstückgröße       | – Wohnfläche         |
| – Ergänzende Gebäudeart | – Mietsituation      |
| – Baujahresklasse       |                      |

Keinen signifikanten Einfluss bei der Auswertung hat u.a. der Ausstattungsstandard der Immobilie, da dieser mit der Baujahresklasse korreliert ist.

Idealerweise wird für jeden Ort oder Ortsteil im Kreisgebiet mindestens eine Immobilienrichtwertzone ausgewiesen. Orte oder Ortsteile, in denen die Anzahl an Kauffällen nicht für eine repräsentative Ableitung eines Immobilienrichtwertes ausreicht, werden entsprechend ihrer Lage in eine der übergeordnet gebildeten Zonen Nordostkreis, Südostkreis, Südwestkreis oder Nordwestkreis zusammengefasst.

## Modell-Kennzahlen

Eigenschaft	Wert
Jahrgänge	2021 – 2025
Anzahl der Kauffälle	527
Bestimmtheitsmaß R <sup>2</sup>	70 %
Mittelwert	2.357 EUR/m <sup>2</sup>
Standardabweichung	630 EUR/m <sup>2</sup>
Alter des Gebäudes	mind. 4 Jahre

## Normobjekt

Aus der Auswertung ergibt sich ein kreisweites Normobjekt, welches in der Stichprobe am häufigsten vertreten ist.

Eigenschaft	Wert
Bodenrichtwertklasse	101 – 125 EUR/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	251 – 350 m <sup>2</sup>
Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Baujahresklasse	1969 – 1978
Modernisierungstyp	baujahrtypisch
Wohnfläche	111 – 130 m <sup>2</sup>
Mietsituation	unvermietet

## Preisindex

Da sich die Kaufpreise aufgrund der heterogenen Preisentwicklung im Kreis Warendorf abhängig von der jeweiligen Stadt oder Gemeinde sehr unterschiedlich entwickelt haben, wird hier auf die Wiedergabe eines kreisweiten Preisindex verzichtet.

In **BORIS-NRW** sind für jeden Immobilienrichtwert die historischen Werte angegeben, mit denen die lokalen zeitlichen Anpassungen über mehrere Jahre nachvollzogen werden können.

## Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Sind Abweichungen bzgl. der Eigenschaften zwischen der zu bewertenden Immobilie und dem definierten immobilienrichtwert vorhanden, müssen diese durch Zu- oder Abschläge auf den Immobilienrichtwert berücksichtigt werden. Weichen mehrere Merkmale ab, so sind die einzelnen prozentualen Zu- und Abschläge additiv zusammenzufassen und die summierte prozentuale Änderung ist auf den Immobilienrichtwert anzuwenden. Hierbei ist zu beachten, dass durch die Zu- und Abschläge für mehrere und/oder extrem unterschiedliche Merkmale unplausible Ergebnisse resultieren können. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist daher **immer sachverständig zu würdigen**.

Weicht der **Bodenrichtwert** für die zu bewertenden Immobilie von dem Bodenrichtwert des definierten Immobilienrichtwertes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Bodenrichtwert [EUR/m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
1 – 80	0,89	-11%
81 – 100	1,00	+/- 0%
101 – 125	1,00	+/- 0%
126 – 150	1,00	+/- 0%
151 – 175	1,08	+8%
176 – 200	1,08	+8%
201 – 225	1,13	+13%
226 – 250	1,16	+16%
251 – 275	1,26	+26%
276 – 300	1,26	+26%
ab 301	1,37	+37%

Weicht die **Grundstücksgröße** für die zu bewertenden Immobilie von der Grundstücksgröße des definierten Immobilienrichtwertes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
151 – 250	0,95	-5%
251 – 350	1,00	+/- 0%
351 – 450	1,00	+/- 0%
451 – 600	1,07	+7%
601 – 800	1,07	+7%
801 – 1000	1,13	+13%
1001 – 1500	1,14	+14%

Für die statistische Auswertung sind in der zugrunde gelegten Stichprobe Wohnimmobilien mit einer Grundstücksgröße von mindestens 150 m<sup>2</sup> und maximal 1500 m<sup>2</sup> berücksichtigt worden.

Weicht die **ergänzende Gebäudeart**, also die Unterscheidung von Doppelhaushälfte, Reihenend- und Reihennittelhaus, der zu bewertenden Immobilie vom definierten Immobilienrichtwert ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Ergänzende Gebäudeart	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
Doppelhaushälfte	1,00	+/- 0%
Reihennittelhaus	0,94	-6%
Reihenendhaus	1,00	+/- 0%

Weicht das **Baujahr** (Jahr der erstmaligen Fertigstellung) der zu bewertenden Immobilie von dem Baujahr des definierten Immobilienrichtwertes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Baujahresklasse	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
1500 – 1918	0,75	-25%
1919 – 1948	0,83	-17%
1949 – 1957	0,92	-8%
1958 – 1968	0,93	-7%
1969 – 1978	1,00	+/- 0%
1979 – 1983	1,05	+5%
1984 – 1994	1,22	+22%
1995 – 2001	1,26	+26%
2002 – 2009	1,36	+36%
2010 – 2015	1,48	+48%
ab 2016	1,48	+48%

Die Baujahresklassen wurden entsprechend der Gebäudetypologie „TABULA“ des Instituts für Wohnen und Umwelt gebildet (Quellenangabe <https://www.iwu.de/forschung/gebaeudebestand/tabula/>) und berücksichtigen somit die bautechnischen und energetischen Eigenschaften sowie die baujahrtypische Ausstattung der Gebäude.

Weicht der Umfang der **Modernisierungen** für die zu bewertende Immobilie vom Modernisierungstyp des definierten Immobilienrichtwertes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Modernisierungstyp	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
baujahrtypisch	1,00	+/- 0%
teilmodernisiert	1,09	+9%
neuzeitlich	1,28	+28%

Der Modernisierungstyp „baujahrtypisch“ bezieht sich auf Immobilien, die bisher nicht oder nur wenig modernisiert wurden (0 bis 5 Modernisierungspunkte nach der Anlage 2 der ImmoWertV). Baujahrtypisch sind somit auch Immobilien mit einem neueren Baujahr.

Der Modernisierungstyp „teilmodernisiert“ umfasst Immobilien mit einem mittleren Modernisierungsstand (6 bis 10 Modernisierungspunkte).

Ein Objekt gilt als „neuzeitlich“ modernisiert, wenn es durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen den modernen Standards entspricht (11 – 20 Modernisierungspunkte).

Zu den Modernisierungsmaßnahmen gehören unter anderem eine zeitgemäße Grundrissgestaltung, die Ausstattung mit einem hochwertigen Bodenbelag, die hochwertige Ausgestaltung von Küche und Bad, die Wärmeisolierung des Daches, der Außenwände sowie insbesondere der Fenster und eine hohe Energieeffizienz des Objekts.

Weicht die **Wohnfläche** der zu bewertenden Immobilie von der Wohnfläche des definierten Immobilienrichtwertes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
1 – 90	1,14	+14%
91 – 110	1,10	+10%
111 – 130	1,00	+/- 0%
131 – 150	0,95	-5%
151 – 175	0,83	-17%
176 – 300	0,74	-26%

Die Wohnfläche wird mittels Fragebogen durch Angaben des Eigentümers erfasst sowie aus Kaufverträgen entnommen.

Für die statistische Auswertung sind in der zugrunde gelegten Stichprobe Immobilien bis zu einer Größe von 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche berücksichtigt worden.

Die Bewertung einer Immobilie mit einer vermieteten **Mietsituation** erfordert die Anpassung des definierten Immobilienrichtwertes mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten:

Mietsituation	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
unvermietet	1,00	+/- 0%
vermietet	0,94	-6%

### Zuschläge für überdachte Stellplätze, Garagen und weitere bauliche Anlagen

Im definierten Normobjekt enthält der Immobilienrichtwert keinen Anteil für einen überdachten Stellplatz oder eine Garage. Um KFZ-Abstellflächen bei der Ermittlung eines Immobilienwertes zu berücksichtigen, können Richtwerte für Garagen, Tiefgaragen und Carports der nachfolgenden Tabelle für die Anpassung des Immobilienrichtwertes entnommen werden. Alternativ kann der Preis einer Garage mit dem Zeitwert geschätzt werden. Für Stellplätze ist kein Zuschlag zu berücksichtigen.

Objekt	Alter	Preis
Garage (neu)	(1 - 5 Jahre)	10.000 - 25.000 EUR (EFH u. DHH)
Garage (alt)	(6 - 60 Jahre)	2.000 - 10.000 EUR
Carport (neu)	(1 - 5 Jahre)	3.000 - 8.000 EUR
Carport (alt)	(6 - 30 Jahre)	1.000 - 3.000 EUR

Für die Berücksichtigung weiterer Nebengebäude sowie Bauteile oder anderweitige Einrichtungen sind die folgenden pauschalen Wertansätze zu verwenden:

Objekt	pauschaler Wertansatz
Gartengerätehaus	500 – 1.500 EUR
offener Kamin o.ä.	bis 5.000 EUR
Wintergarten	1.000 – 1.200 EUR pro m <sup>2</sup> Grundfläche

### 5.1.3 Sachwertfaktoren

Die nachstehenden Sachwertfaktoren sind 2026 mittels einer Regressionsanalyse basierend auf den Vertragsjahren 2021 bis 2025 ermittelt worden.

Für die Ableitung gelten folgende Festsetzungen der ImmoWertV:

Bodenwert	Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01. des Vertragsjahres, bei Abweichungen Anpassungen entsprechend § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3
Grundstücksfläche	marktübliche Grundstücksgröße unter Beachtung des § 41
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	nur Kaufpreise ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale oder entsprechend bereinigte Kaufpreise
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen	auf Grundlage der Kostenkennwerte nach Anlage 4 II
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen von Anlage 4 III
Baunebenkosten	kein gesonderter Ansatz, da in den durchschnittlichen Herstellungskosten enthalten
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche nach Anlage 4 I Nr. 2 und Nr. 3
Regionalfaktor	nach Maßgabe des § 36 Absatz 3
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
Baujahr	Jahr der Fertigstellung
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 1
Restnutzungsdauer	nach § 4 Absatz 3
Berücksichtigung von Modernisierungen bei der Restnutzungsdauer	nach Anlage 2
Alterswertminderung	nach § 38
Wertansatz für Bauteile im Sinne § 36 Absatz 2 Satz 4	Vorgabe pauschaler Wertansätze

### 5.1.3.1 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

#### Modell-Kennzahlen

Eigenschaft	Wert
Jahrgänge	2021 – 2025
Anzahl der Kauffälle	371
Bestimmtheitsmaß (R <sup>2</sup> korrigiert)	38 %
Mittelwert	0,98
Standardabweichung	0,10
Restnutzungsdauer	mind. 25 Jahre

#### Normobjekt

Aus der Auswertung ergab sich ein kreisweites Normobjekt:

Eigenschaft	Wert
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Vertragsjahr	2025
Stichtag	01.01.2026
Mietsituation	unvermietet

#### Basiswert

Der Basiswert des Sachwertfaktors (SWF) wird im Folgenden in Abhängigkeit des Bodenrichtwertes und des vorläufigen Sachwerts abgebildet.

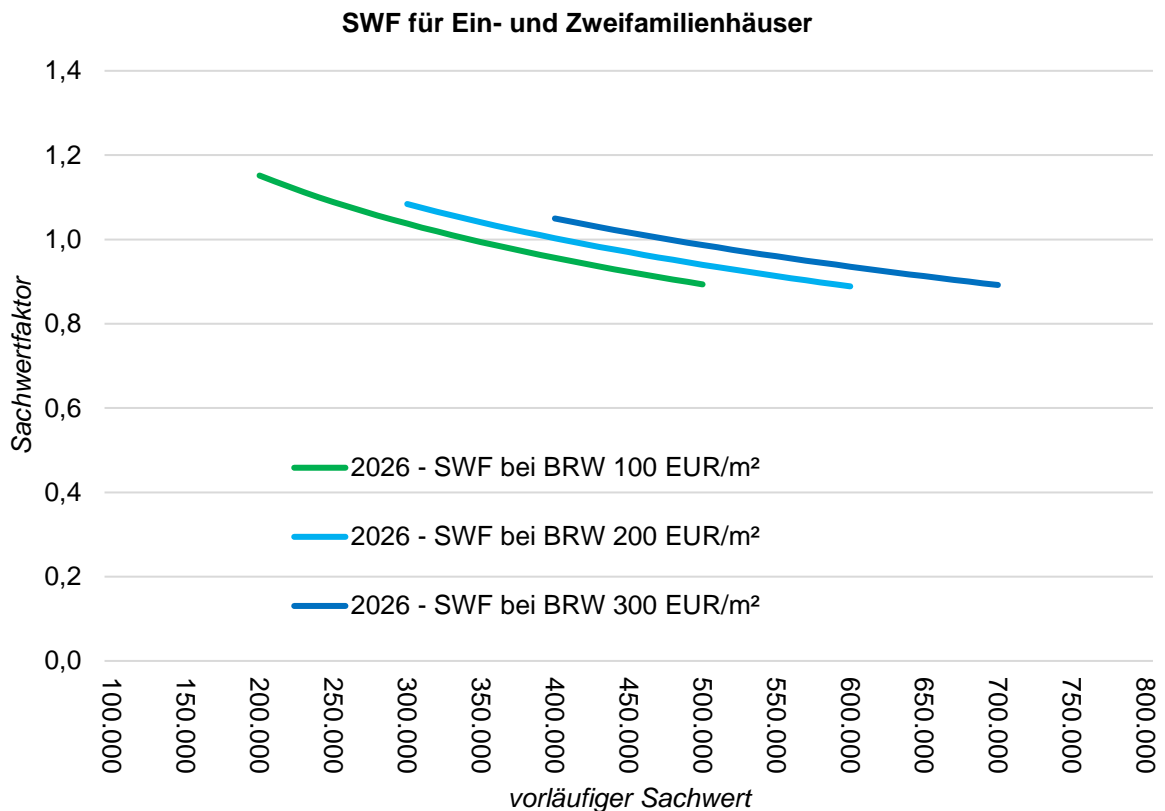


Abbildung 37

BRW [EUR/m <sup>2</sup> ]	vorläufiger Sachwert [EUR]					
	150.000	200.000	250.000	300.000	350.000	400.000
100	1,23	1,15	1,09	1,04	0,99	0,96
150	1,26	1,17	1,11	1,06	1,02	0,98
200				1,08	1,04	1,00
250				1,11	1,06	1,03
300						1,05
350						1,07

BRW [EUR/m <sup>2</sup> ]	vorläufiger Sachwert [EUR]					
	450.000	500.000	550.000	600.000	650.000	700.000
100	0,92	0,89				
150	0,95	0,92				
200	0,97	0,94	0,91	0,89	0,87	0,85
250	0,99	0,96	0,94	0,91	0,89	0,87
300	1,02	0,99	0,96	0,94	0,91	0,89
350	1,04	1,01	0,98	0,96	0,94	0,92

### Weitere Zu- und Abschläge

Neben dem Bodenrichtwert und dem vorläufigen Sachwert gibt es weitere Einflussgrößen bei der Ermittlung eines objektspezifischen Sachwertfaktors. Diese sind mit additiven Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist **unter Berücksichtigung der Standardabweichung immer sachverständig zu würdigen**.

Weicht die Gebäudeart der zu bewertenden Immobilie von der Gebäudeart des Normobjekts ab, so ist der ermittelte Basiswert des Sachwertfaktors mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Gebäudeart	Zu- / Abschlag
Einfamilienhaus	+/- 0,00
Zweifamilienhaus	-0,04

Weicht das Vertragsjahr der zu bewertenden Immobilie von dem Vertragsjahr des Normobjekts ab, so ist der ermittelte Basiswert des Sachwertfaktors mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Vertragsjahr	Stichtag	Zu- / Abschlag
2021	01.01.2022	+0,07
2022	01.01.2023	+0,14
2023	01.01.2024	-0,03
2024	01.01.2025	-0,05
2025	01.01.2026	+/- 0,00

Weicht die Mietsituation die zu bewertende Immobilie von der Mietsituation des Normobjekts ab, so ist der Sachwertfaktor mit den folgenden Zu- und Abschläge anzupassen:

Mietsituation	Zu- / Abschlag
unvermietet	+/- 0,00
vermietet	-0,11

Für die Restnutzungsdauer konnten keine Zu- und Abschläge ermittelt werden.

### Anwendungsbeispiel

Kennzahlen der zu bewertenden Immobilie:

Merkmal	Merkmale des Bewertungsobjektes	SWF-Basiswert
vorläufiger Sachwert	425.000 EUR	1,02
Bodenrichtwert	275 EUR/m <sup>2</sup>	

Berücksichtigung weiterer Einflussgrößen:

Merkmal	Merkmale des Bewertungsobjektes	Zu- / Abschlag
Gebäudeart	Zweifamilienhaus	-0,04
Vertragsjahr	2025	+0,00
Stichtag	01.01.2026	
Mietsituation	vermietet	-0,11
Restnutzungsdauer	38 Jahre	-

Berechnung des gesuchten Sachwertfaktors (SWF):

$$SWF = 1,02 - 0,04 + 0,00 - 0,11 \approx \mathbf{0,87}$$

Anschließend erfolgt eine sachverständige Würdigung des errechneten Faktors unter Berücksichtigung der Standardabweichung von 0,10.

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

### 5.1.3.2 Sachwertfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser

#### Modell-Kennzahlen

Eigenschaft	Wert
Jahrgänge	2021 – 2025
Anzahl der Kauffälle	256
Bestimmtheitsmaß (R <sup>2</sup> korrigiert)	42 %
Mittelwert	1,15
Standardabweichung	0,13
Restnutzungsdauer	mind. 25 Jahre

## Normobjekt

Aus der Auswertung ergab sich ein kreisweites Normobjekt:

Eigenschaft	Wert
Gebäudeart	Doppelhaushälfte oder Reihenendhaus
Vertragsjahr	2025
Stichtag	01.01.2026

## Basiswert

Der Basiswert des Sachwertfaktors (SWF) wird im Folgenden in Abhängigkeit des Bodenrichtwertes und des vorläufigen Sachwerts abgebildet.

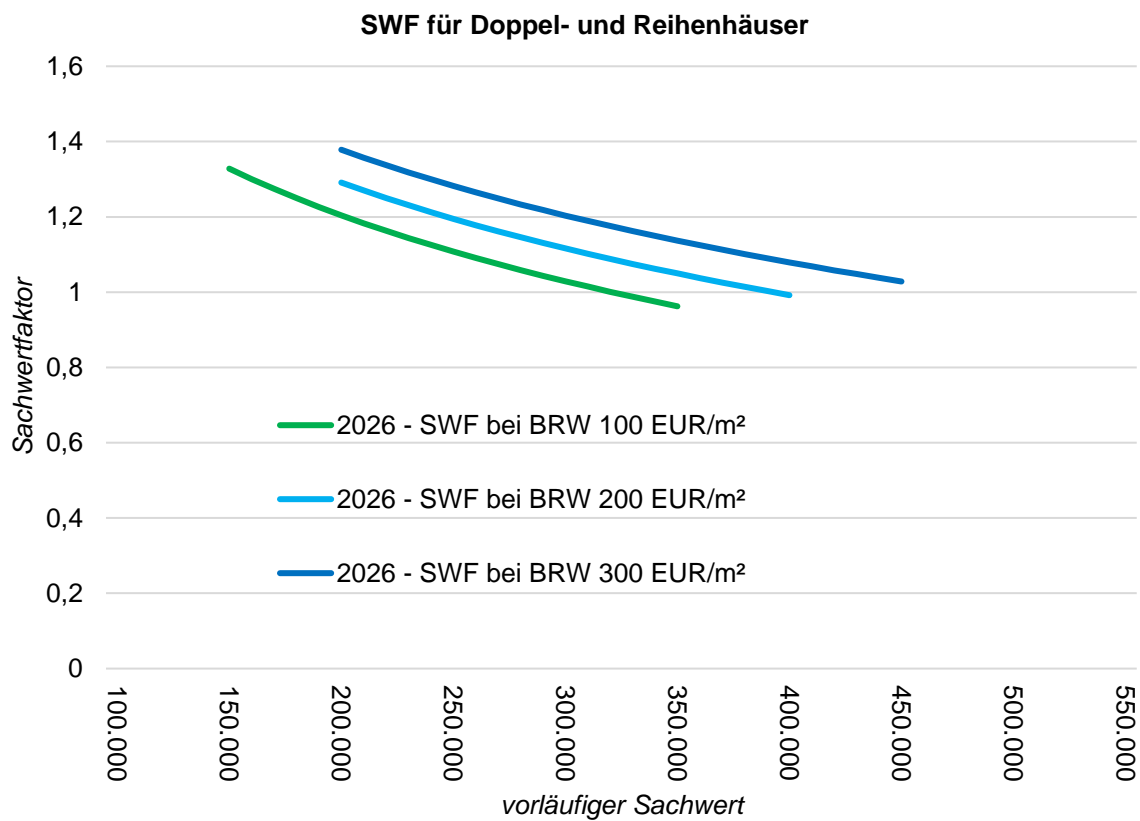


Abbildung 38

BRW [EUR/m²]	vorläufiger Sachwert [EUR]						
	150.000	200.000	250.000	300.000	350.000	400.000	450.000
100	1,33	1,20	1,11	1,03	0,96		
150	1,37	1,25	1,15	1,07	1,01		
200		1,29	1,19	1,12	1,05	0,99	
250		1,33	1,24	1,16	1,09	1,04	
300		1,38	1,28	1,20	1,14	1,08	1,03
350		1,42	1,33	1,25	1,18	1,12	1,07

## Zu- und Abschläge

Neben dem Bodenrichtwert und dem vorläufigen Sachwert gibt es weitere Einflussgrößen bei der Ermittlung eines objektspezifischen Sachwertfaktors. Diese sind mit additiven Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist **unter Berücksichtigung der Standardabweichung immer sachverständig zu würdigen**.

Weicht die Gebäudeart der zu bewertenden Immobilie von der Gebäudeart des Normobjekts ab, so ist der ermittelte Basiswert des Sachwertfaktors mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Gebäudeart	Zu- / Abschlag
Doppelhaushälfte	+/- 0,00
Reihenendhaus	+/- 0,00
Reihenmittelhaus	-0,05

Weicht das Vertragsjahr der zu bewertenden Immobilie von dem Vertragsjahr des Normobjekts ab, so ist der ermittelte Basiswert des Sachwertfaktors mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Vertragsjahr	Stichtag	Zu- / Abschlag
2021	01.01.2022	+0,11
2022	01.01.2023	+0,12
2023	01.01.2024	-0,03
2024	01.01.2025	-0,03
2025	01.01.2026	+/- 0,00

Für die Restnutzungsdauer konnten ebenfalls keine Zu- und Abschläge ermittelt werden.

## Anwendungsbeispiel

Kennzahlen der zu bewertenden Immobilie:

Merkmal	Merkmale des Bewertungsobjektes	SWF-Basiswert
vorläufiger Sachwert	325.000 EUR	1,15
Bodenrichtwert	275 EUR/m <sup>2</sup>	

Berücksichtigung weiterer Einflussgrößen:

Merkmal	Merkmale des Bewertungsobjektes	Zu- / Abschlag
Gebäudeart	Reihenmittelhaus	-0,05
Vertragsjahr	2025	+0,00
Stichtag	01.01.2026	
Restnutzungsdauer	42 Jahre	-

Berechnung des gesuchten Sachwertfaktors (SWF):

$$SWF = 1,15 - 0,05 + 0,00 \approx 1,10$$

Anschließend erfolgt eine sachverständige Würdigung des errechneten Faktors unter Berücksichtigung der Standardabweichung von 0,13.

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

### 5.1.4 Liegenschaftszinssätze

Für das Berichtsjahr 2025 sind erstmals die in Kapitel 9.2 beschriebenen Modellmieten in die Festlegung der nachhaltig erzielbaren Miete eingeflossen. Die Liegenschaftszinssätze des Berichtsjahres 2025 sind in Form eines Mittelwertes abgebildet, um homogene Modellbedingungen zu gewährleisten. Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze ist in Kapitel 8.1 beschrieben.

Für die Ableitung gelten folgende Festsetzungen der ImmoWertV:

Bodenwert	Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01. des Vertragsjahres, bei Abweichungen Anpassungen entsprechend § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3
Grundstücksfläche	marktübliche Grundstücksgröße unter Beachtung des § 41
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	nur Kaufpreise ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale oder entsprechend bereinigte Kaufpreise
Rohertrag	marktüblich erzielbarer Ertrag d.h. auf Marktüblichkeit geprüfte tatsächliche Erträge
Wohn- bzw. Nutzflächen	aus Angaben von Kaufverträgen und Fragebögen
Bewirtschaftungskosten	Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 5
Baujahr	Jahr der Fertigstellung
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 1
Restnutzungsdauer	nach § 4 Absatz 3
Berücksichtigung von Modernisierungen bei der Restnutzungsdauer	nach Anlage 2
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz

Für die Untersuchung der Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser standen insgesamt 127 Verkaufsfälle aus dem Jahr 2025 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.

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- und Zweifamilienhäusern, deren bereinigter Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche um mehr als 450 EUR/m<sup>2</sup> vom Mittelwert abweicht. Bei Reihenend- und Doppelhäusern liegt dieser Schwellenwert bei 260 EUR/m<sup>2</sup>.

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

**Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser  
sowie für Reihenend- und Doppelhäuser**

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen					
				(Mittelwert, Standardabweichung u. Spanne)					
				∅	∅	∅	∅	∅	∅
				Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Bereinigter Kaufpreis [EUR/m <sup>2</sup> WF]	Miete [EUR/m <sup>2</sup> ]	Bew.-kosten [% d. Rohertrags]	RND [Jahre]	GND [Jahre]
freistehende Einfamilienhäuser	<b>1,8</b>	<b>81</b>	1 (2025)	<b>154</b>	<b>3123</b>	<b>8,3</b>	<b>19,8</b>	<b>55</b>	<b>80</b>
	0,7			44	889	0,8	2	13	0
	0,1 - 4,0			47 - 348	1250 - 6167	6,5 - 10,2	16 - 24	28 - 78	80 - 80
Reihenend- und Doppelhäuser	<b>2,2</b>	<b>46</b>	1 (2025)	<b>125</b>	<b>2971</b>	<b>8,8</b>	<b>19</b>	<b>57</b>	<b>80</b>
	0,6			16	522	0,6	1	10	0
	1,0 - 4,0			95 - 175	1654 - 4076	7,0 - 10,0	17 - 22	33 - 77	80 - 80

## 5.2 Ertragsorientierte Gebäude

### 5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Grundlage für die Untersuchung der Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser für den Kreis Warendorf bildeten 17 Verkaufsfälle aus dem Jahr 2025. Kaufpreise für Grundstücke mit Gebäuden mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren wurden in der Auswertung nicht berücksichtigt. Aufgrund der geringen Anzahl auswertbarer Fälle der Gebäudetypen gemischt genutzte Gebäude und gewerblich genutzte Gebäude im Kreis Warendorf konnten keine statistischen Auswertungen erfolgen. Für diese Gebäudetypen kann eine gemeinschaftliche Auswertung der Gutachterausschüsse im Münsterland (MSL-Kreise) über Liegenschaftszinssätze bei Drei- und Mehrfamilienhäusern sowie gemischt und gewerblich genutzten Gebäuden herangezogen werden. Die Auswertung umfasst Fälle aus dem Kreis Coesfeld, Kreis Borken, Kreis Steinfurt, Kreis Recklinghausen, der Stadt Rheine, der Stadt Bocholt und dem Kreis Warendorf.

**Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser,  
gemischt genutzte und gewerblich genutzte Gebäude**

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz		Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert, SD u. Spanne)					
	Mittelwert	Anzahl der Fälle		Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
	SD			Wohn-/ Nutzfläche	Bereinigter Kaufpreis	Miete	Rohertrags- faktor	RND	GND
	Spanne			[m <sup>2</sup> ]	[EUR/m <sup>2</sup> WF]	[EUR/m <sup>2</sup> ]		[Jahre]	[Jahre]
Drei- und Mehrfamilienhäuser (Kreis WAF)	<b>3,2</b> 1,0 2,0 - 5,0	<b>11</b>	<b>1</b> (2025)	<b>351</b> 173 161 - 828	<b>1.740</b> 514 920 - 2405	<b>7,54</b> 0,90 6,3 - 9,4	<b>19</b> 4 13 - 26	<b>45</b> 15 26 - 71	<b>80</b> 0 80
Drei- und Mehrfamilienhäuser (MSL-Kreise)	<b>2,6</b> 1,3	<b>80</b>	<b>2</b> (2024-2025)	<b>249</b> 55	<b>1.642</b> 477	<b>7,11</b> 1,21	<b>25</b> 4	<b>34</b> 16	<b>80</b> 0
Mehrfamilienhäuser (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) (MSL-Kreise)	<b>3,1</b> 1,4	<b>154</b>	<b>2</b> (2024-2025)	<b>510</b> 483	<b>1.495</b> 699	<b>7,02</b> 1,26	<b>26</b> 4	<b>38</b> 15	<b>80</b> 0
Gemischte genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag) (MSL-Kreise)	<b>3,8</b> 2,0	<b>51</b>	<b>2</b> (2024-2025)	<b>530</b> 509	<b>1.307</b> 456	<b>7,17</b> 1,55	<b>24</b> 3	<b>32</b> 14	<b>80</b> 0

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz Mittelwert  SD	Anzahl der Fälle	Anzahl der Ge- schäfts- jahre	Kennzahlen (Mittelwert, SD u. Spanne)					
				∅	∅	∅	∅	∅	∅
				Wohn-/ Nutzfläche  [m <sup>2</sup> ]	Bereinigter Kaufpreis  [EUR/m <sup>2</sup> WF]	Miete  [EUR/m <sup>2</sup> ]	Roher- trags- faktor	RND  [Jahre]	GND  [Jahre]
Büro (MSL-Kreise)	<b>(4,3)</b> 2,4	<b>&lt;10</b>	<b>3</b> (2023- 2025)	<b>593</b> 959	<b>1.338</b> 721	<b>9,66</b> 1,85	<b>22</b> 2	<b>25</b> 13	<b>64</b> 17
Handel (MSL-Kreise)	<b>(5,5)</b> 1,0	<b>&lt;10</b>	<b>3</b> (2023- 2025)	<b>1.589</b> 2.097	<b>1.104</b> 320	<b>7,97</b> 1,28	<b>19</b> 4	<b>25</b> 13	<b>52</b> 8
Produzieren- des Gewerbe (MSL-Kreise)	<b>3,2</b> 2,5	<b>41*</b>	<b>3</b> (2023- 2025)	<b>2.214</b> 4.206	<b>775</b> 339	<b>4,43</b> 1,82	<b>17</b> 4	<b>20</b> 8	<b>42</b> 5

( ) = Hier besteht eine eingeschränkte Aussagekraft, da die Werte aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen statistisch unsicher sind.

\* Die Kauffälle für produzierendes Gewerbe stammen zu einem überwiegenden Teil aus Borken und Bochholt.

Alternativ hat der Immobilienverband Deutschland (IVD) in seinem Preisspiegel 2025 – Wohn- und Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen für die aufgeführten Gebäudearten folgende Spannen für Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

- Büro- und Geschäftshäuser 4,0 – 8,0 %
- Verbrauchermärkte 6,0 – 8,5 %
- Lager- und Produktionshallen 4,5 – 8,5 %

## 5.2.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Aufgrund der wenigen Kauffälle ist es nicht möglich Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten für Drei- und Mehrfamilienhäuser zu ermitteln.

## 5.2.3 Indexreihen

Aufgrund der wenigen Kauffälle sind keine Indexreihen vorhanden.

## 5.2.4 Durchschnittspreise

### 5.2.4.1 Drei- und Mehrfamilienhäuser

#### Durchschnittspreis für Drei- und Mehrfamilienhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
469.000 EUR	-10,5 %

#### 5.2.4.2 Büro-, Gewerbe und Industriegebäude

##### Durchschnittspreis für Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
918.000 EUR	+15,9 %

#### 5.2.4.3 Sonstige bebaute Grundstücke

Thema derzeit nicht besetzt.

## 6 Wohnungs- und Teileigentum

### 6.1 Wohnungseigentum

Als Wertmaßstab bei Eigentumswohnungen dient üblicherweise das Verhältnis Preis pro Quadratmeter Wohnfläche, einschließlich des Bodenwertanteils. Preisbeeinflussend sind das Baujahr, die Anzahl der Wohnungseigentume in der Wohnanlage, die Lage, die Größe und Ausstattung der Wohnungen.

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 oder in den Folgejahren erbaut werden.

#### 6.1.1 Durchschnittspreise

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

Verkaufsart	2022 – 2024			2025		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis EUR/m <sup>2</sup> Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis EUR/m <sup>2</sup> Wohnfl.
<b>Erstverkauf - Neubau -</b>	186	82	3.996	95	86	4.344
<b>Weiterverkauf</b>						
Altersklasse						
2010 - 202*	9	88	3.230	5	95	4.520
2000 - 2009	43	90	3.200	23	85	3.270
1990 - 1999	71	82	2.510	23	77	2.570
1980 - 1989	214	75	2.330	91	77	2.270
1970 - 1979	114	75	2.080	43	75	2.110
1960 - 1969	180	79	1.810	62	82	1.830
1950 - 1959	131	75	1.700	56	74	1.690
1920 - 1949	54	68	1.680	13	69	1.540
bis 1919	29	93	1.700	7	108	1.890
<b>Gesamt</b>	845	77	2.100	323	83	2.410

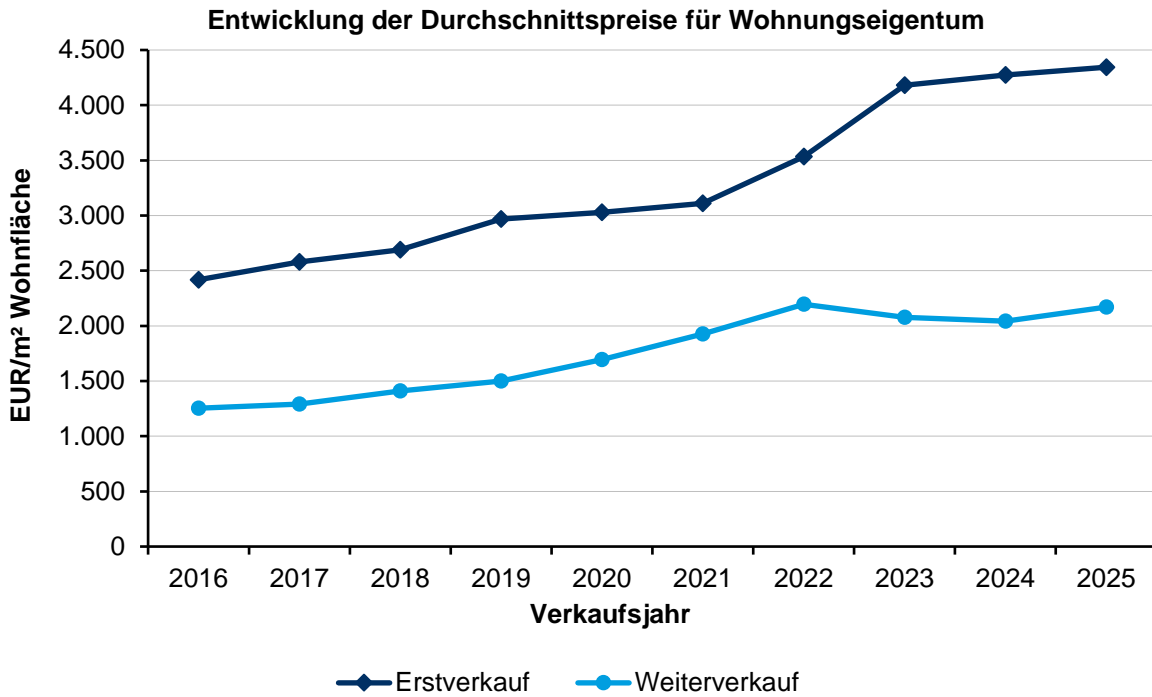


Abbildung 39

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

	Wohnungseigentum		
	Erstverkäufe	Weiterverkäufe	Umwandlung
2016	-0,8 %	+8,4 %	+5,5 %
2017	+6,6 %	+3,0 %	-16,4 %
2018	+4,3 %	+9,2 %	+31,4 %
2019	+10,3 %	+6,4 %	+4,2 %
2020	+2,1 %	+12,9 %	+7,1 %
2021	+2,7 %	+13,8 %	+23,9 %
2022	+13,6 %	+13,9 %	(+2,2 %)
2023	+18,3 %	-5,4 %	(-0,3 %)
2024	+2,2 %	-1,7 %	/
2025	+1,7 %	+6,3 %	+54,8 %

/ = Bei lediglich einem vorhandenen Kauffall wird auf die Angabe einer Kaufpreisentwicklung aufgrund der statistischen Unsicherheit und zur Einhaltung des Datenschutzes verzichtet.

() = Hier besteht eine eingeschränkte Aussagekraft, da die Werte aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen (weniger als 4 Fälle) statistisch unsicher sind.

## 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.

### Erstverkauf von Wohnungseigentum in den Gemeinden

Gemeinde	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis EUR/m <sup>2</sup> Wohnfl.
Ahlen	12	84	4.160
Beckum	13	85	4.340
Beelen	0	-	-
Drensteinfurt	20	82	4.620
Ennigerloh	0	-	-
Everswinkel	0	-	-
Oelde	3	(133)	(3.310)
Ostbevern	3	(85)	(4.140)
Sassenberg	13	96	3.920
Sendenhorst	0	-	-
Telgte	16	75	4.860
Wadersloh	5	91	3.770
Warendorf	10	84	4.790

( ) = Hier besteht eine eingeschränkte Aussagekraft, da die Werte aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen (weniger als 4 Fälle) statistisch unsicher sind.

## 6.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf eine für diese Lage typische Immobilie. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 20 ImmoWertV dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren § 24 ImmoWertV. Der Immobilienrichtwert für Wohnungseigentum ist ein aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen mittels einer multiplen Regressionsanalyse abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für ein gebietstypisches Normobjekt. Das bedeutet, die wertbestimmenden Merkmale der Normwohnung entsprechen weitestgehend den Merkmalen einer Mehrzahl der ausgewerteten Eigentumswohnungen in der gebildeten Zone. Die Platzierung des Immobilienrichtwertes innerhalb der Richtwertzone wird automatisch erzeugt und lässt **keine** Rückschlüsse auf die Lage des gebietstypischen Wohneigentums zu.

Der ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf den durchschnittlichen Euro-Betrag je Quadratmeter Wohnfläche (EUR/m<sup>2</sup> Wfl.) und schließt den zugehörigen Miteigentumsanteil am Grund und Boden ein. Jedem Immobilienrichtwert sind bestimmte Eigenschaften wie z. B. Baujahr, Gebäudeart und Anzahl der Wohneinheiten zugeordnet. Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjektes sind über Umrechnungsfaktoren zu berücksichtigen.

Zur vereinfachten Umrechnung der Immobilienrichtwerte ist in **BORIS-NRW** der **Immobilien-Preis-Kalkulator** integriert, mit dem die Anpassungen automatisch berechnet werden können.

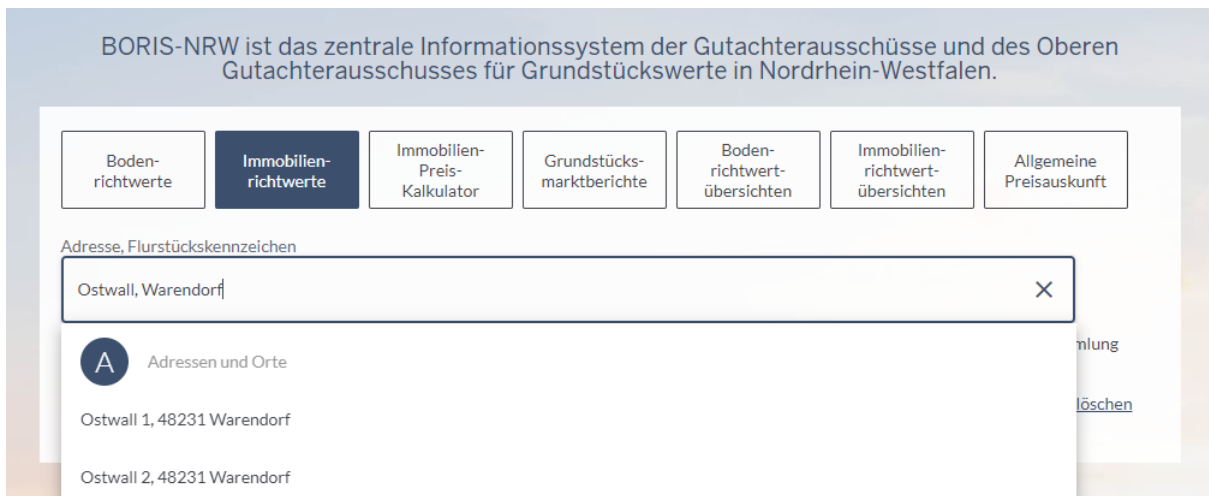


Abbildung 40

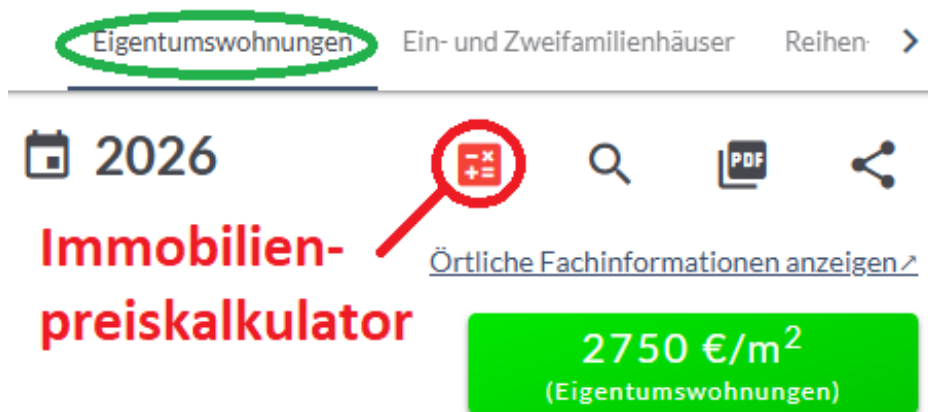


Abbildung 41

### Informationen zur Erstellung

Die Datengrundlage bilden Kauffälle von weiterverkauftem Wohnungseigentum aus den Jahren 2021 bis 2025. Hierbei entsprechen die Kauffälle den folgenden Gesichtspunkten:

- Es handelt sich um weiterverkauftes Wohnungseigentum mit einem Mindestgebäudealter von 4 Jahren.
- Besondere Ausprägungen von Wohnungseigentum wie Maisonette-, Penthouse- oder Souterrain-Wohnungen sowie in Anlagen für betreutes Wohnen sind in der Auswertung nicht berücksichtigt worden.
- Kauffälle mit besonderen Verhältnissen, die nicht den gewöhnlichen Geschäftsverkehr betreffen, werden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen.
- Objekte mit Wohnungserbbaurecht sowie Kauffälle, in denen der Erwerber vor dem Kauf in einem Mietverhältnis mit dem Veräußerer stand, werden aus der Datengrundlage entfernt.

Eventuell in den ausgewerteten Kaufpreisen vorhandene Preisanteile für Inventar, Stellplätze und Garagen werden vor der Auswertung durch eine Kaufpreisbereinigung abgespalten und sind somit nicht im Immobilienrichtwert enthalten. Diese Wertanteile sind daher ggf. zusätzlich mit ihrem Zeitwert zu berücksichtigen (Anpassungen aufgrund der Modelldefinition).

Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird der Einfluss der wesentlichen Eigenschaften der Wohnungseigentume in Bezug auf den Kaufpreis untersucht.

Danach haben folgende Merkmale einen signifikanten Einfluss auf den Preis:

- Bodenrichtwert
- Gebäudeart
- Anzahl der Wohneinheiten in der Wohnanlage
- Baujahresklasse
- Modernisierungstyp
- Wohnfläche
- Geschosslage
- Balkon/Terrasse
- Vermietungssituation

Keinen signifikanten Einfluss bei der Auswertung hat u.a. der Ausstattungsstandard der Wohnung, da dieser mit der Baujahresklasse korreliert ist.

Idealerweise wird für jeden Ort oder Ortsteil im Kreisgebiet mindestens eine Immobilienrichtwertzone ausgewiesen. Orte oder Ortsteile, in denen die Anzahl an Kauffällen nicht für eine repräsentative Ableitung eines Immobilienrichtwertes ausreicht, werden entsprechend ihrer Lage in eine der übergeordnet gebildeten Zonen Nordkreis, Südostkreis oder Südwestkreis zusammengefasst.

### Modell-Kennzahlen

Eigenschaft	Wert
Jahrgänge	2021 – 2025
Anzahl der Kauffälle	1.137
Bestimmtheitsmaß R <sup>2</sup>	62 %
Mittelwert	2.010 EUR/m <sup>2</sup>
Standardabweichung	623 EUR/m <sup>2</sup>
Alter des Gebäudes	mind. 4 Jahre

### Normobjekt

Aus der Auswertung ergibt sich ein kreisweites Normobjekt, welches in der Stichprobe am häufigsten vertreten ist.

Eigenschaft	Wert
Bodenrichtwertklasse	101 – 125 EUR/m <sup>2</sup>
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Anzahl der Wohnungen in der Anlage	7 – 12
Baujahresklasse	1969 - 1978
Modernisierungstyp	baujahrtypisch
Wohnfläche	71 – 90 m <sup>2</sup>
Geschosslage	1. bis 3. Obergeschoss
Balkon/Terrasse	Balkon vorhanden
Mietsituation	unvermietet

## Preisindex

Da sich die Kaufpreise aufgrund der heterogenen Preisentwicklung im Kreis Warendorf abhängig von der jeweiligen Stadt oder Gemeinde sehr unterschiedlich entwickelt haben, wird hier auf die Wiedergabe eines kreisweiten Preisindex verzichtet.

In **BORIS-NRW** sind für jeden Immobilienrichtwert die historischen Werte angegeben, mit denen die lokalen zeitlichen Anpassungen über mehrere Jahre nachvollzogen werden können.

## Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Sind Abweichungen bzgl. der Eigenschaften zwischen dem zu bewertenden Wohnungseigentum und dem definierten Immobilienrichtwert für Wohnungseigentum vorhanden, müssen diese durch Zu- oder Abschläge auf den Immobilienrichtwert berücksichtigt werden. Weichen mehrere Merkmale ab, so sind die einzelnen prozentualen Zu- und Abschläge additiv zusammenzufassen und die summierte prozentuale Änderung ist auf den Immobilienrichtwert anzuwenden. Hierbei ist zu beachten, dass durch die Zu- und Abschläge für mehrere und/oder extrem unterschiedliche Merkmale unplausible Ergebnisse resultieren können. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist daher **immer sachverständig zu würdigen**.

Weicht der **Bodenrichtwert** für das zu bewertende Wohnungseigentum von dem Bodenrichtwert des definierten Immobilienrichtwertes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Bodenrichtwert [EUR/m²]	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
1 – 80	1,00	+/- 0%
81 – 100	1,00	+/- 0%
101 – 125	1,00	+/- 0%
126 – 150	1,09	+9%
151 – 175	1,15	+15%
176 – 200	1,18	+18%
201 – 225	1,21	+21%
226 – 250	1,25	+25%
251 – 275	1,29	+29%
276 – 300	1,29	+29%
301 – 400	1,39	+39%
ab 401	1,42	+42%

Weicht die **Art des Gebäudes**, in dem sich das zu bewertende Wohnungseigentum befindet, von dem definierten Immobilienrichtwert ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Gebäudeart	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
Zweifamilienhaus	1,00	+/- 0%
Dreifamilienhaus	1,00	+/- 0%
Mehrfamilienhaus	1,00	+/- 0%
Mehrfamilienhaus mit bis zu 20% Gewerbeanteil	0,94	-6%
Mehrfamilienhaus mit 21% bis zu 50% Gewerbeanteil	0,94	-6%

Weicht die **Anzahl der Wohnungseigentume in der Wohnanlage** für das zu bewertende Wohnungseigentum von der Anzahl des definierten Immobilienrichtwertes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Anzahl der Wohneinheiten in der Wohnanlage	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
2 – 3	1,00	+/- 0%
4 – 6	1,00	+/- 0%
7 – 12	1,00	+/- 0%
13 – 30	0,92	-8%
31 – 65	0,85	-15%

In der für die statistische Auswertung zugrunde gelegten Stichprobe sind Wohnungseigentume von mindestens 3 bis zu einer maximalen Anzahl von 65 Wohnungseigentumen in der Wohnanlage berücksichtigt worden.

Weicht das **Baujahr** (Jahr der erstmaligen Fertigstellung) des Gebäudes für das zu bewertende Wohnungseigentum von dem Baujahr des definierten Immobilienrichtwertes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Baujahresklasse	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
1500 – 1918	0,79	-21%
1919 – 1948	0,79	-21%
1949 – 1957	0,94	-6%
1958 – 1968	0,94	-6%
1969 – 1978	1,00	+/- 0%
1979 – 1983	1,00	+/- 0%
1984 – 1994	1,15	+15%
1995 – 2001	1,24	+24%
2002 – 2009	1,32	+32%
2010 – 2015	1,61	+61%
ab 2016	1,71	+71%

Die Baujahresklassen wurden entsprechend der Gebäudetypologie „TABULA“ des Instituts für Wohnen und Umwelt gebildet (Quellenangabe: <https://www.iwu.de/forschung/gebaeudebestand/tabula/>) und berücksichtigen somit die bautechnischen und energetischen Eigenschaften sowie die baujahrtypische Ausstattung der Gebäude.

Weicht der Umfang der **Modernisierungen** für das zu bewertende Wohnungseigentum vom Modernisierungstyp des definierten Immobilienrichtwertes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Modernisierungstyp	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
baujahrtypisch	1,00	+/- 0%
teilmodernisiert	1,00	+/- 0%
neuzeitlich	1,20	+20%

Der Modernisierungstyp „baujahrtypisch“ bezieht sich auf Wohnungen, die bisher nicht oder nur wenig modernisiert wurden (0 bis 5 Modernisierungspunkte nach der Anlage 2 der ImmoWertV). Baujahrtypisch sind somit auch Wohnungen in Gebäuden mit einem neueren Baujahr.

Der Modernisierungstyp „teilmodernisiert“ umfasst Wohnungen mit einem mittleren Modernisierungsstand (6 bis 10 Modernisierungspunkte).

Ein Objekt gilt als „neuzeitlich“ modernisiert, wenn es durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen den modernen Standards entspricht (11 – 20 Modernisierungspunkte).

Zu den Modernisierungsmaßnahmen gehören unter anderem eine zeitgemäße Grundrissgestaltung, die Ausstattung mit einem hochwertigen Bodenbelag, die hochwertige Ausgestaltung von Küche und Bad, die Wärmeisolierung des Daches, der Außenwände sowie insbesondere der Fenster und eine hohe Energieeffizienz des Objekts.

Weicht die **Wohnfläche** für das zu bewertende Wohnungseigentum von der Wohnfläche des definierten Immobilienrichtwertes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
1 – 50	0,91	-9%
51 – 70	1,00	+/- 0%
71 – 90	1,00	+/- 0%
91 – 110	1,00	+/- 0%
111 – 150	0,93	-7%

Die Wohnfläche wird mittels Fragebogen durch Angaben des Eigentümers erfasst sowie aus Kaufverträgen entnommen.

Für die statistische Auswertung sind in der zugrunde gelegten Stichprobe Wohnungseigentume bis zu einer Größe von 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche enthalten gewesen.

Weicht die **Geschosslage** der Wohnung im Gebäude für das zu bewertende Wohnungseigentum von der Geschosslage des definierten Immobilienrichtwertes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Geschosslage	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
Erdgeschoss	1,06	+6%
1. - 3. Obergeschoss	1,00	+/- 0%
4. - 12. Obergeschoss	0,91	-9%

Ein nicht vorhandener **Balkon** oder eine nicht vorhandene **Terrasse** an dem zu bewertenden Wohnungseigentum erfordern eine Anpassung des definierten Immobilienrichtwertes mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten:

Balkon / Terrasse	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
nicht vorhanden	0,94	-6%
Balkon vorhanden	1,00	+/- 0%
Dachterrasse vorhanden	1,00	+/- 0%
Terrasse vorhanden	1,00	+/- 0%

**Mietsituation:** Die Bewertung eines vermieteten Wohnungseigentums erfordert die Anpassung des definierten Immobilienrichtwertes mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten:

Mietsituation	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
unvermietet	1,00	+/- 0%
vermietet	0,95	-5%

### Zuschläge für überdachte Stellplätze, Garagen und weitere bauliche Anlagen

Im definierten Normobjekt enthält der Immobilienrichtwert keinen Anteil für einen überdachten Stellplatz oder eine Garage. Um KFZ-Abstellflächen bei der Ermittlung eines Immobilienwertes zu berücksichtigen, können Richtwerte für Garagen, Tiefgaragen und Carports der nachfolgenden Tabelle für die Anpassung des Immobilienrichtwertes entnommen werden. Alternativ kann der Preis einer Garage mit dem Zeitwert geschätzt werden. Für Stellplätze ist kein Zuschlag zu berücksichtigen.

Objekt	Alter	Preis
Garage (neu)	(1 - 5 Jahre)	10.000 - 18.000 EUR (MFH)
Garage (alt)	(6 - 60 Jahre)	1.500 - 8.000 EUR
Tiefgarage (neu)	(1 - 5 Jahre)	18.000 - 25.000 EUR
Tiefgarage (alt)	(6 - 80 Jahre)	5.000 - 15.000 EUR
Carport (neu)	(1 - 5 Jahre)	3.000 - 8.000 EUR
Carport (alt)	(6 - 30 Jahre)	1.000 - 3.000 EUR

Für die Berücksichtigung weiterer Nebengebäude sowie Bauteile oder anderweitige Einrichtungen sind die folgenden pauschalen Wertansätze zu verwenden:

Objekt	pauschaler Wertansatz
Gartengerätehaus	500 – 1.500 EUR
offener Kamin o.ä.	bis 5.000 EUR
Wintergarten	1.000 – 1.200 EUR pro m <sup>2</sup> Grundfläche

### 6.1.3 Indexreihen

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. Hierbei werden die bereinigten und nicht die in Kapitel 6.1.2 verwendeten normierten Kaufpreise herangezogen.

#### Kreis Warendorf

##### Preisindex für Wohnungseigentum im Kreis Warendorf

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	EUR/m <sup>2</sup>	Index	EUR/m <sup>2</sup>	Index
<b>2000</b>	1.685	100	1.138	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
<b>2020</b>	3.027	180	1.693	149
<b>2021</b>	3.111	185	1.927	169
<b>2022</b>	3.535	210	2.195	193
<b>2023</b>	4.180	248	2.078	183
<b>2024</b>	4.273	254	2.042	179
<b>2025</b>	4.344	258	2.169	179

Index 2000 = 100

##### Entwicklung der Indizes für Wohnungseigentum im Kreis Warendorf

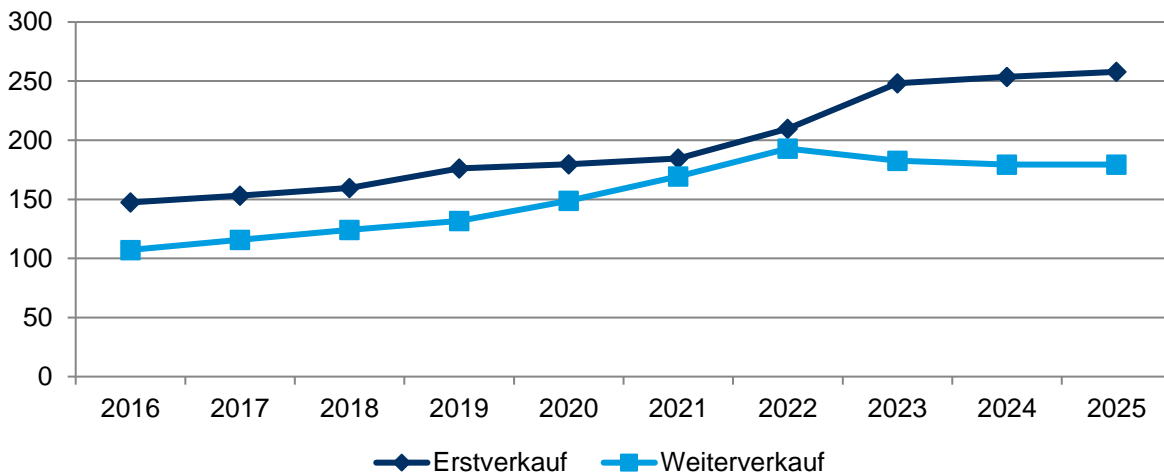


Abbildung 42

### Ahlen

#### Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Ahlen

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	EUR/m <sup>2</sup>	Index	EUR/m <sup>2</sup>	Index
<b>2000</b>	1.865	100	1.255	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
<b>2020</b>	3.247	174	1.624	129
<b>2021</b>	2.965	159	1.671	133
<b>2022</b>	3.353	180	1.872	149
<b>2023</b>	3.824	205	1.898	151
<b>2024</b>	4.201	225	1.882	150
<b>2025</b>	4.157	223	1.963	156

#### Entwicklung der Indizes für Wohnungseigentum in der Stadt Ahlen

Index 2000 = 100

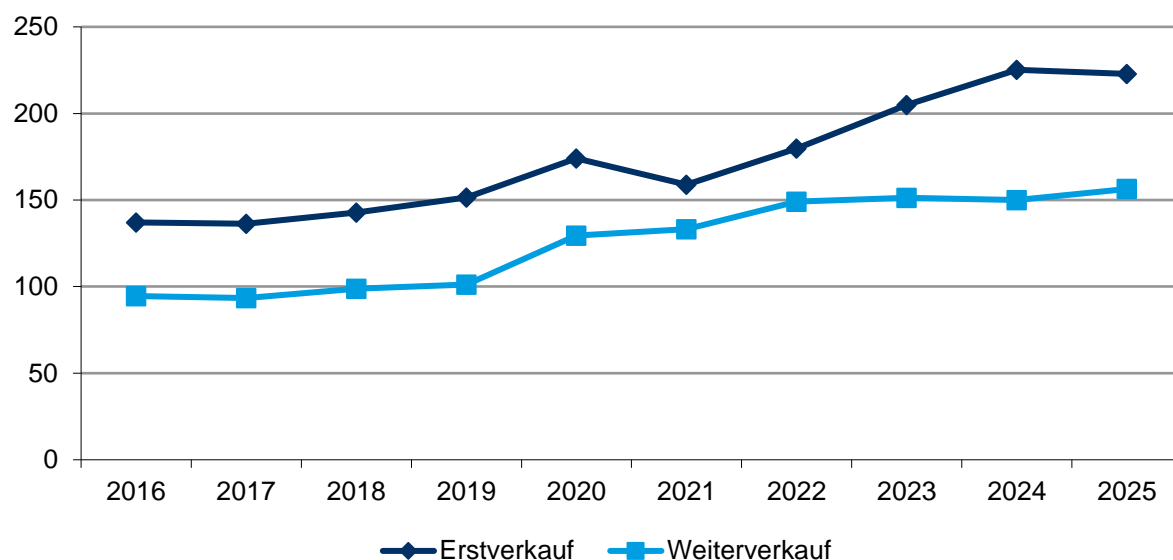


Abbildung 43

### Beckum

#### Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Beckum

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	EUR/m <sup>2</sup>	Index	EUR/m <sup>2</sup>	Index
<b>2000</b>	1.648	100	1.055	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
<b>2020</b>	2.675	162	1.507	143
<b>2021</b>	2.787	169	1.729	164
<b>2022</b>	2.841	172	1.855	176
<b>2023</b>	3.681	223	1.782	169
<b>2024</b>	4.233	257	1.745	165
<b>2025</b>	4.342	263	1.798	170

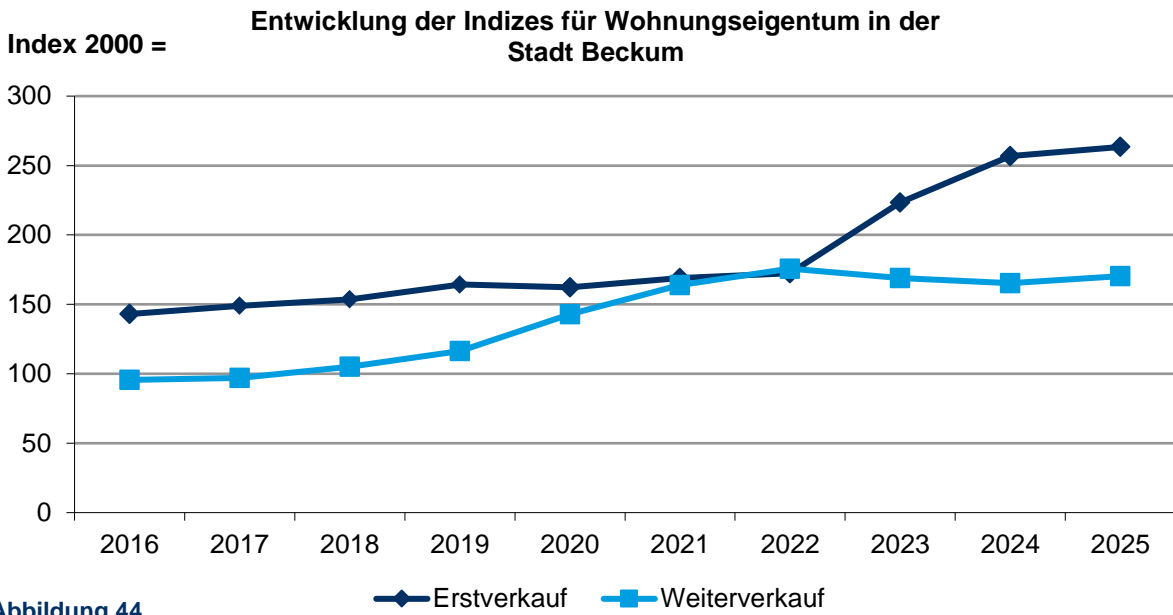


Abbildung 44

### Ennigerloh

#### Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Ennigerloh

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	EUR/m <sup>2</sup>	Index	EUR/m <sup>2</sup>	Index
<b>2000</b>	1.452	100	1.022	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
<b>2020</b>	2.864	197	1.411	138
<b>2021</b>	---	---	1.628	159
<b>2022</b>	---	---	1.900	186
<b>2023</b>	---	---	1.702	167
<b>2024</b>	---	---	1.388	136
<b>2025</b>	---	---	1.819	178

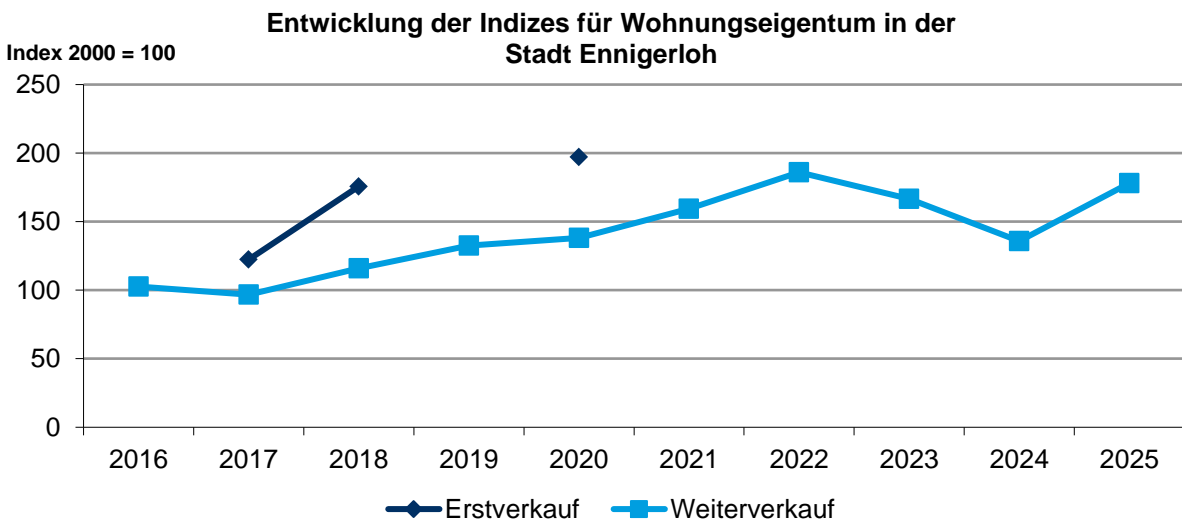


Abbildung 45

## Oelde

### Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Oelde

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	EUR/m <sup>2</sup>	Index	EUR/m <sup>2</sup>	Index
<b>2000</b>	1.564	100	1.182	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
<b>2020</b>	2.996	192	1.700	144
<b>2021</b>	3.349	214	1.915	162
<b>2022</b>	---	---	2.183	185
<b>2023</b>	4.018	257	2.190	185
<b>2024</b>	3.567	228	2.217	187
<b>2025</b>	---	---	2.510	212

### Entwicklung der Indizes für Wohnungseigentum in der Stadt Oelde

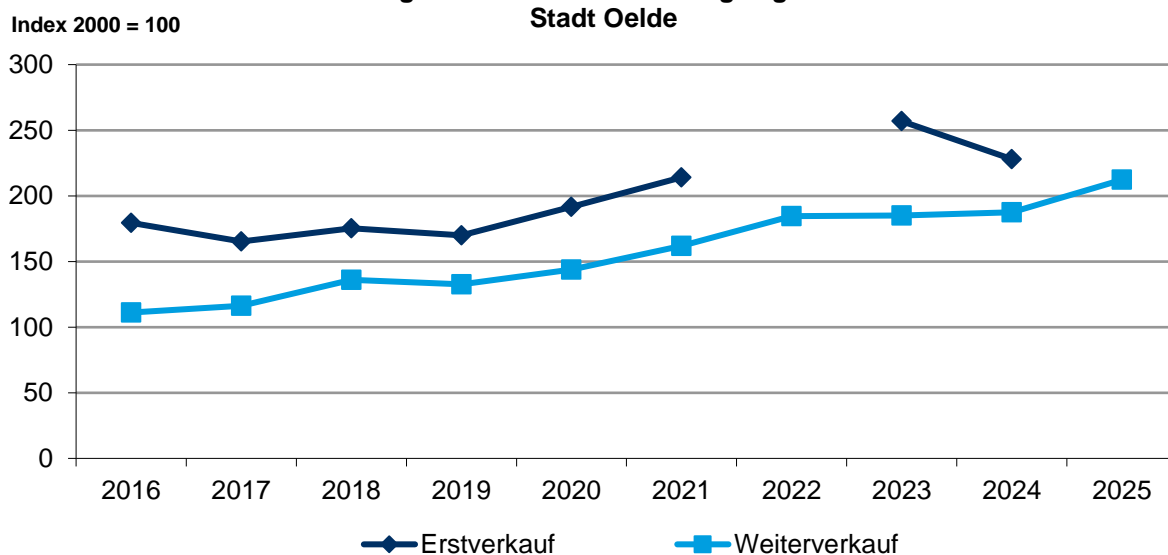


Abbildung 46

## Telgte

### Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Telgte

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	EUR/m <sup>2</sup>	Index	EUR/m <sup>2</sup>	Index
<b>2000</b>	1.698	100	1.221	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
<b>2020</b>	3.172	187	2.075	170
<b>2021</b>	3.486	205	2.360	193
<b>2022</b>	---	---	2.930	240
<b>2023</b>	4.048	238	2.317	190
<b>2024</b>	4.372	258	2.584	212
<b>2025</b>	4.865	287	2.958	242

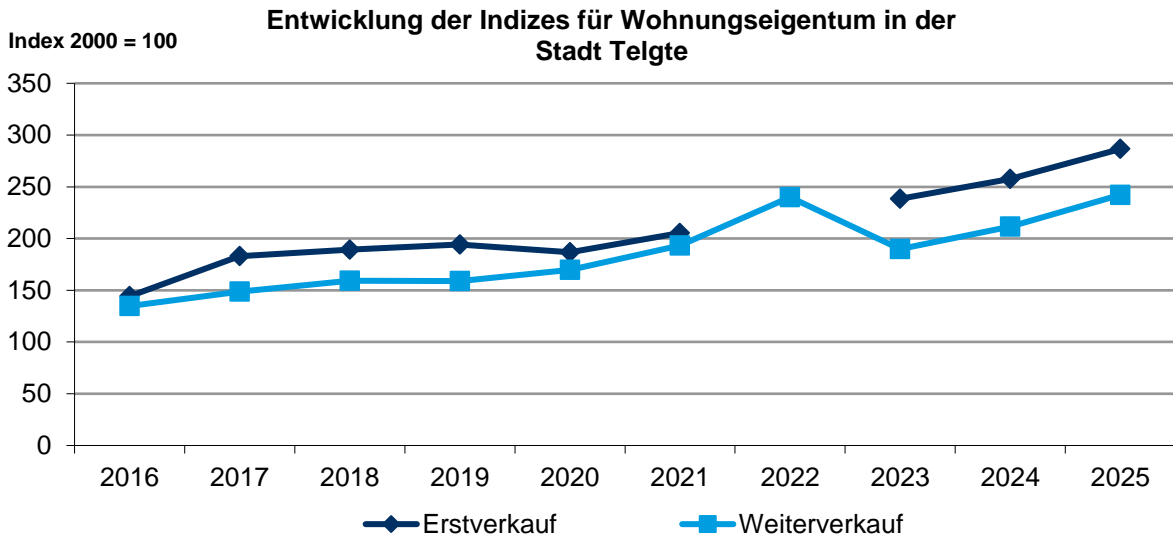


Abbildung 47

**Warendorf**

**Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Warendorf**

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	EUR/m <sup>2</sup>	Index	EUR/m <sup>2</sup>	Index
<b>2000</b>	1.813	100	1.141	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
<b>2020</b>	3.611	199	1.917	168
<b>2021</b>	3.506	193	2.316	203
<b>2022</b>	4.212	232	2.601	228
<b>2023</b>	4.754	262	2.468	216
<b>2024</b>	4.624	255	2.365	207
<b>2025</b>	4.790	264	2.614	229

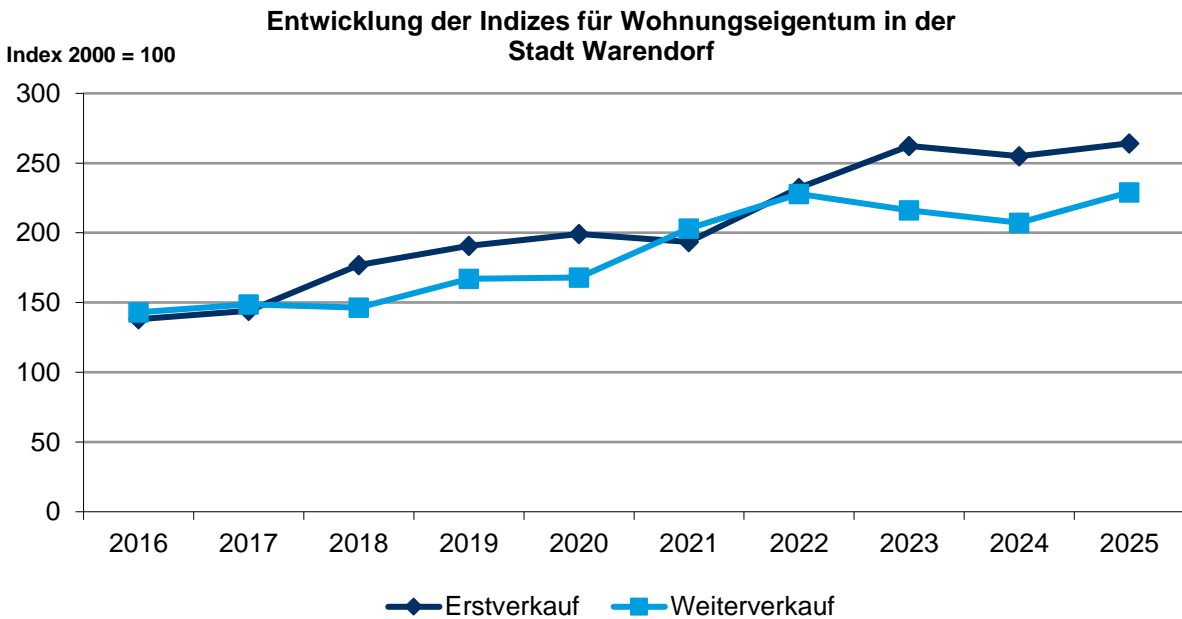


Abbildung 48

## 6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Es liegen insgesamt 245 geeignete Kauffälle (Erstverkauf, Weiterverkauf, Umwandlung) aus dem Jahr 2025 zur Auswertung vor. Es sind nur Kauffälle mit einer Restnutzungsdauer von mehr als 25 Jahren berücksichtigt worden.

Für die Ableitung gelten die in Kapitel 5.1.4 bereits angeführten Festsetzungen der ImmoWertV.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert, Standardabweichung & Spanne)						
				Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
Eigentumswohnungen	Mittelwert			Wohnfläche	Bereinigter Kaufpreis	Miete	Bewirtschaftungskosten	Rohertragsfaktor	Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer
	Standardabweichung			in m <sup>2</sup>	in EUR/m <sup>2</sup> WF	in EUR/m <sup>2</sup>	in % d. Rohertrags	in Jahren	in Jahren	
	Spanne									
Erstverkauf	<b>2,2</b>	31	<b>1</b> (2025)	<b>87</b>	<b>4.415</b>	<b>11,5</b>	<b>17</b>	<b>32</b>	<b>80</b>	<b>80</b>
	0,3			20	544	1,2	1	4	1	0
	0,9 - 2,9			59 - 145	3097 - 5884	8,5 - 13,0	14 - 20	26 - 48	78-80	80 - 80
Weiterverkauf (unvermietet)	<b>1,9</b>	105	<b>1</b> (2025)	<b>84</b>	<b>2.334</b>	<b>7,6</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>48</b>	<b>80</b>
	1,0			23	759	0,9	3	6	13	0
	0,2 - 5,4			33 - 156	1029 - 5244	6,2 - 11,2	17 - 33	13 - 41	26 - 79	80 - 80
Weiterverkauf (vermietet)	<b>2,2</b>	104	<b>1</b> (2025)	<b>75</b>	<b>2.177</b>	<b>7,6</b>	<b>25</b>	<b>24</b>	<b>46</b>	<b>80</b>
	1,4			23	759	0,9	3	6	13	0
	0,1 - 9,1			29 - 136	672 - 4317	6,1 - 10,6	18 - 31	8 - 39	26 - 78	80 - 80
Umwandlung*	<b>1,9</b>	4	<b>1</b> (2025)	<b>111</b>	<b>2.454</b>	<b>7,7</b>	<b>22</b>	<b>27</b>	<b>44</b>	<b>80</b>
	0,7			26	429	0,4	2	6	21	0
	0,8 - 2,4			75 - 140	2040 - 2982	7,3 - 8,2	21 - 25	21 - 33	26 - 69	80 - 80
Wohnungseigentum (Gesamt)**	<b>2,1</b>	245	<b>1</b> (2025)	<b>81</b>	<b>2.538</b>	<b>8,1</b>	<b>24</b>	<b>26</b>	<b>51</b>	<b>80</b>
	1,1			22	1.003	1,6	4	7	16	0
	0,1 - 9,1			29 - 156	672 - 5884	6,1 - 13,0	14 - 33	8 - 48	26-80	80 - 80

\* Für den Teilmarkt der Umwandlung in Wohnungseigentum stehen nur sehr wenige Kauffälle zur Verfügung. Die abgebildeten Werte haben daher nur begrenzte Aussagekraft für diesen Teilmarkt.

\*\* Die Differenz von einem Kauffall zwischen der Gesamtanzahl der Fälle und der Summe (Erstverkauf, Weiterverkauf und Umwandlung) resultiert durch fehlende Angaben bzgl. der Vermietungssituation.

## 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 nachfolgende Tabelle zeigt, bezogen auf das Kreisgebiet, die Entwicklung der Durchschnittspreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Erstverkäufe der letzten Jahre. Die Anzahl der geeigneten Kauffälle ist sehr gering, daher werden hier jeweils drei Jahrgänge zusammengefasst.

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

	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø EUR/m <sup>2</sup> Wohnfl.
2017-2019	9	71	2.635
2020-2022	13	76	2.207
2023-2025	5	69	2.264

## 7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

### 7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

#### Entwicklung der Erbbaurechtsbestellungen für den individuellen Wohnungsbau

Vertragsjahr	Erbauzins [EUR/m <sup>2</sup> ]	Erbauzinssatz [%]	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre (Geschäftsjahr)
	Mittelwert Spanne	Mittelwert		
2016	<b>3,15</b> 1,7 - 4,41	<b>2,09</b>	<b>6</b>	1 (2016)
2017	<b>3,83</b> 2,73 - 5,2	<b>2,82</b>	<b>6</b>	1 (2017)
2018	<b>3,74</b> 1,50 - 4,15	<b>1,79</b>	<b>15</b>	1 (2018)
2019	<b>4,68</b> 2,70 - 6,53	<b>2,51</b>	<b>20</b>	1 (2019)
2020	<b>4,11</b> 2,6 - 5,00	<b>2,16</b>	<b>9</b>	1 (2020)
2021	<b>4,77</b> 3,50 - 6,53	<b>2,46</b>	<b>23</b>	1 (2021)
2022	<b>5,69</b> 2,80 - 10,62	<b>2,60</b>	<b>14</b>	1 (2022)
2023	<b>(4,10)</b> (3,41 - 5,40)	<b>(2,70)</b>	<b>3</b>	1 (2023)
2024	<b>(3,00)</b> /	<b>(3,16)</b>	<b>2</b>	1 (2024)
2025	<b>6,83</b> 1,53 - 10,60	<b>2,34</b>	<b>10</b>	1 (2025)

/ = Bei lediglich einem vorhandenen Kauffall wird auf die Angabe des Geld- sowie des Flächenumsatzes zur Einhaltung des Datenschutzes verzichtet. Gleiches gilt bei der Angabe einer Spanne falls nicht mehr als zwei Kauffälle vorliegen.

( ) = eingeschränkte Aussagekraft, da die Werte aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen (weniger als 4 Fälle) statistisch unsicher sind.

#### Marktüblicher Erbbauzinssatz für individuellen Wohnungsbau

	Erbbauzinssatz [%]	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre
	Mittelwert Standardabw. Spanne		
Erbbaurechte	<b>2,52</b> 0,71 0,53 - 4,00	<b>52</b>	<b>5</b> (2021 - 2025)
	<b>2,36</b> 0,64 1,08 - 3,57	<b>96</b>	<b>10</b> (2016 - 2025)

## 7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Der Verkehrswert des Erbbaurechts ist nach § 48 ImmoWertV unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Gemäß § 49 Abs. 1 ImmoWertV ist der Wert des Erbbaurechts im Falle mangelnder Vergleichspreise für veräußerte Erbbaurechte ausgehend vom finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts oder ausgehend vom Wert des Volleigentums zu bestimmen. Während sich der vorläufige Wert des Erbbaurechts bei der finanzmathematischen Methode aus der Multiplikation des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktor ergibt, ist bei der Methode, die vom fiktiven Volleigentum ausgeht, die Multiplikation mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten erforderlich (§ 49 Abs. 2 ImmoWertV).

### 7.2.1 Erbbaurechtsfaktor

Im Rahmen einer statistischen Auswertung von insgesamt 201 Erbbaurechtsveräußerungen (Ein- und Zweifamilienhäuser) im Zeitraum von 2019 bis 2023 ist mittels einer Regressionsanalyse ein kreisweiter Erbbaurechtsfaktor abgeleitet worden. Hierbei wurde für die Berechnung des finanzmathematischen Wertes erforderliche fiktive Volleigentum der Immobilienrichtwert einschließlich der Berücksichtigung etwaiger Nebengebäude herangezogen (siehe Kapitel 5.1.2).

#### Modell-Kennzahlen

Eigenschaft	Wert
Jahrgänge	2019 – 2023
Anzahl der Kauffälle	198
Bestimmtheitsmaß R <sup>2</sup>	37 %
Mittelwert	1,12
Standardabweichung	0,21

#### Normobjekt

Aus der Auswertung ergibt sich ein kreisweites Normobjekt, welches in der Stichprobe am häufigsten vertreten ist.

Eigenschaft	Wert
Vertragsjahr	2022
Stichtag	01.01.2023

Der <b>Basiswert</b> (Intercept) für den Erbbaurechtsfaktor des Normobjekts wurde zum Stichtag 01.01.2023 aus allen Kauffällen des Vertragsjahres 2022 abgeleitet und beträgt:	<b>1,01</b>
--	-------------

## Marktentwicklung

Auf der Grundlage des definierten Normobjekts wird in der folgenden Tabelle die Entwicklung des Erbbaurechtsfaktors abhängig vom jeweiligen Vertragsjahr abgebildet.

Vertragsjahr	Stichtag	Zu- / Abschlag
2019	01.01.2020	+/- 0,00
2020	01.01.2021	-0,04
2021	01.01.2022	-0,03
2022	01.01.2023	+/- 0,00
2023	01.01.2024	-0,24

Die Tabelle legt dar, dass sich der Erbbaurechtsfaktor im Zeitraum von 2019 bis 2022 nahezu konstant verhalten hat. Im Jahr 2023 ist der Erbbaurechtsfaktor hingegen stark gesunken. Dieser Rückgang resultiert dadurch, dass bei der Festlegung der Immobilienrichtwerte für das Jahr 2023, welche auf der Basis der Kauffälle des Vertragsjahres 2022 erfolgt ist, von einer kontinuierlichen Marktentwicklung ausgegangen worden ist. Aufgrund des Endes der Niedrigzinspolitik gingen die Kauffälle und die Kaufpreise jedoch stark zurück, wodurch die Schätzung des Volleigentums durch die Immobilienrichtwerte zu hoch ist. Die verkauften Erbbaurechte sind hingegen in 2023 der Marktentwicklung gefolgt. Dies hat zur Folge, dass der Erbbaurechtsfaktor im Jahr 2023 nicht marktgerecht abgebildet ist und ebenjenes Rückgang verzeichnet.

Für die Jahre 2024 und 2025 sind keine Kauffälle ausgewertet worden. Der Gutachterausschuss hält jedoch nach Einschätzung der aktuellen Marktlage das Niveau des Erbbaurechtsfaktor der Jahre 2019 bis 2022 für aktuell marktgerecht und anwendbar.

## Einflussgrößen

Im Rahmen der Auswertung wurden die für die Ermittlung des Wertes eines Erbbaurechts relevanten Parameter untersucht. Hierbei wurden der finanzmathematische Wert, der Bodenrichtwert, der tatsächlich gezahlte Erbbauzins und die Grundstücksfläche für die Ableitung des Erbbaurechtsfaktors als statistisch signifikante Einflussgrößen ermittelt. Der Einfluss dieser Größen wird in einem jeweiligen Faktor bemessen. Auf der Basis dieser Ergebnisse ergibt sich folgende Formel für die Berechnung des objekt-spezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktors:

$$\text{Erbbaurechtsfaktor} = 1,26 - 0,0000009062 * \text{finanzmathematischer Wert} + 0,0915221566 * \text{tatsächlich gezahlter Erbbauzins in \%}$$

## Anwendungsbeispiel

Kennzahlen des zu bewertenden Erbbaurechts:

Merkmal	Merkmal des Bewertungsobjekts	Wert
Basiswert des Erbbaurechtsfaktors	Normobjekt	1,26

Berücksichtigung der Einflussgrößen:

Merkmale	Wert
finanzmathematischer Wert	300.000 EUR
tatsächlich gezahlter Erbbauzins	1,8 %

Berechnung des objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktors:

$$\begin{aligned} \text{Erbbaurechtsfaktor} &= 1,26 - 0,0000009062 * 300.000 \text{ EUR} \\ &\quad + 0,0915221566 * 1,8 \% \quad \approx \mathbf{1,15} \end{aligned}$$

Anschließend erfolgt eine sachverständige Würdigung des errechneten Faktors unter Berücksichtigung der Standardabweichung von 0,27.

## 7.2.2 Erbbaurechtskoeffizient

Im Rahmen einer statistischen Auswertung sind insgesamt 201 Erbbaurechtsveräußerungen (Ein- und Zweifamilienhäuser) im Zeitraum von 2019 bis 2023 hinsichtlich der Ableitung eines Erbbaurechtskoeffizienten untersucht worden. Hierbei wurden im Zuge einer Regressionsanalyse keine signifikanten Einflussgrößen für die Bestimmung eines objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten ermittelt. Die Angabe des Erbbaurechtskoeffizienten erfolgt daher nach Bereinigung der Ausreißer in Abhängigkeit der Vertragsjahre als arithmetisches Mittel. Für die Berechnung des für die Ermittlung des Erbbaurechtskoeffizienten erforderlichen fiktiven Volleigentums wurde der Immobilienrichtwert einschließlich der Berücksichtigung etwaiger Nebengebäude herangezogen (siehe Kapitel 5.1.2).

	Erbbaurechtskoeffizient		
	Mittelwert SD Spanne	Anzahl der Kauffälle	Geschäftsjahr
Erbbaurechte	<b>0,84</b> 0,23 0,37 – 1,34	<b>43</b>	<b>2019</b>
	<b>0,82</b> 0,19 0,40 – 1,21	<b>45</b>	<b>2020</b>
	<b>0,83</b> 0,23 0,41 – 1,33	<b>38</b>	<b>2021</b>
	<b>0,82</b> 0,18 0,42 – 1,12	<b>37</b>	<b>2022</b>
	<b>0,76</b> 0,17 0,39 – 1,16	<b>35</b>	<b>2023</b>
	<b>0,82</b> 0,20 0,37 – 1,34	<b>198</b>	<b>2019 – 2023</b>

Die objektspezifische Anpassung des Erbbaurechtskoeffizienten erfolgt nach sachverständigem Ermessen unter Berücksichtigung der Standardabweichung.

## 7.3 Erbbaugrundstücke

Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks ist nach § 48 ImmoWertV unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Gemäß § 51 Abs. 1 ImmoWertV ist der Wert des Erbbaugrundstückes im Falle mangelnder Vergleichspreise für veräußerte Erbbaugrundstücke ausgehend vom finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks oder ausgehend vom Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks zu bestimmen. Während sich der vorläufige Wert des Erbbaugrundstücks bei der finanzmathematischen Methode aus der Multiplikation des finanzmathematischen Werts des Erbbaugrundstücks mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaugrundstücksfaktor ergibt, ist bei der Methode, die vom fiktiv unbelasteten Grundstück ausgeht, die Multiplikation mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaugrundstückskoeffizienten erforderlich (§ 51 Abs. 2 ImmoWertV).

### Erbbaugrundstückskoeffizient

Der Gutachterausschuss im Kreis Warendorf hat für die Verkehrswernermittlung von Erbbaugrundstücken einen kreisweiten Erbbaugrundstückskoeffizienten abgeleitet. Dies erfolgte im Rahmen einer statistischen Auswertung (Regressionsanalyse) von insgesamt 140 Erbbaugrundstücksveräußerungen im Zeitraum von 2021 bis 2025.

### Modell-Kennzahlen

Eigenschaft	Wert
Jahrgänge	2021 – 2025
Anzahl der Kauffälle	140
Bestimmtheitsmaß R <sup>2</sup>	17 %
Mittelwert	0,75
Standardabweichung	0,10

### Normobjekt

Aus der Auswertung ergibt sich ein kreisweites Normobjekt, welches in der Stichprobe am häufigsten vertreten ist.

Eigenschaft	Wert
Vertragsjahr	2025
Stichtag	01.01.2026
Bodenrichtwert	101 – 300 EUR/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	351 – 800 m <sup>2</sup>

Der **Basiswert** (Intercept) für den Erbbaugrundstückskoeffizient des Normobjekts wurde zum Stichtag 01.01.2026 aus allen Kauffällen des Vertragsjahres 2025 abgeleitet und beträgt:

**0,76**

## Marktentwicklung

Auf der Grundlage des definierten Normobjekts wird in der folgenden Tabelle die Entwicklung des Erbbaugrundstückskoeffizienten abhängig vom jeweiligen Vertragsjahr abgebildet.

Vertragsjahr	Stichtag	Zu- / Abschlag
2021	01.01.2022	+/- 0,00
2022	01.01.2023	+/- 0,00
2023	01.01.2024	+/- 0,00
2024	01.01.2025	+/- 0,00
2025	01.01.2026	+/- 0,00

Die Tabelle legt dar, dass sich der Erbbaugrundstückskoeffizient im Zeitraum von 2021 bis 2025 konstant verhalten hat. Geringe Differenzen zwischen den Vertragsjahren können aufgrund von Korrelationen nicht signifikant abgebildet werden.

## Einflussgrößen

Im Rahmen der Auswertung wurden die für die Ermittlung des Wertes eines Erbbaugrundstücks relevanten Parameter untersucht. Hierbei wurde ausschließlich eine Abhängigkeit des Erbbaugrundstückskoeffizienten gegenüber dem Bodenrichtwert und der Grundstücksgröße ermittelt. Objekte, die vom definierten Normobjekt abweichen, sind mit additiven Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen.

Weicht der Bodenrichtwert des zu bewertenden Erbbaugrundstück von dem Bodenrichtwert des Normobjekts ab, so ist der ermittelte Basiswert des Erbbaugrundstückskoeffizienten mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Bodenrichtwert [EUR/m <sup>2</sup> ]	Zuschlag
bis 100	+0,40
101 – 300	+/- 0,00
Ab 301	-0,17

Weicht die Grundstücksgröße des zu bewertenden Erbbaugrundstück von der Grundstücksgröße des Normobjekts ab, so ist der ermittelte Basiswert des Erbbaugrundstückskoeffizienten mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Zuschlag
bis 350	+0,10
351 – 800	+/- 0,00
Ab 801	-0,13

**Anwendungsbeispiel**

Kennzahlen des zu bewertenden Erbbaugrundstücks:

<b>Merkmal</b>	<b>Merkmal des Bewertungsobjekts</b>	<b>Wert</b>
Basiswert des Erbbaugrundstückskoeffizienten	Normobjekt	0,76

Berücksichtigung der Einflussgrößen:

<b>Merkmale</b>	<b>Merkmale des Bewertungsobjektes</b>	<b>Zuschlag</b>
Bodenrichtwert	80 EUR/m <sup>2</sup>	+0,40
Grundstücksgröße	300 m <sup>2</sup>	+0,10

Berechnung des objektspezifisch angepassten Erbbaugrundstückskoeffizienten:

$$\text{Erbbaugrundstückskoeffizient} = 0,76 + 0,40 + 0,10 \approx 1,26$$

Anschließend erfolgt eine sachverständige Würdigung des errechneten Erbbaugrundstückskoeffizienten unter Berücksichtigung der Standardabweichung von 0,10.

## 8 Modellbeschreibungen

### 8.1 Liegenschaftszinssätze nach ImmoWertV

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.

Nach § 21 (2) der ImmoWertV sind Liegenschaftszinssätze Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt werden. Der Ertragswert ist im Allgemeinen der Wert von Immobilien, der unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt wird.

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes hat der Gutachterausschuss vorliegende Kaufverträge und von den Verkäufern übersandte und anschließend ausgewertete Fragebögen herangezogen. Der Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung folgender Einflussgrößen berechnet:

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

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich nach der Gebäudeart. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten.

#### Kaufpreis

Gemäß § 9 (2) ImmoWertV sind Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, bei der Ableitung „erforderlicher Daten“ auszuschließen. Soweit geboten, ist vorab der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (Abspaltung separat nutzbarer Grundstücks-teile, Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt, signifikante Abweichung der tatsächlichen von der nachhaltig erzielbaren Miete etc.). Auf solche Objekte wurde nicht zugegriffen.

#### Rohrertrag

Der Rohrertrag ergibt sich gemäß § 31 (2) ImmoWertV aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblichen Erträgen. Hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Der Rohrertrag 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. Für das Berichtsjahr 2025 sind erstmals die in Kapitel 9.2 beschriebenen Modellmieten in die Festlegung der nachhaltig erzielbaren Miete eingeflossen. Für eine Untersuchung der Liegenschaftszinssätze mittels Regressionsanalyse ist allerdings zur Erzielung signifikanter Ergebnisse eine gewisse Kauffallanzahl respektive die Erweiterung des Stichprobenumfangs über mehrere Vertragsjahre erforderlich. Da die Modellmieten hinsichtlich der Liegenschaftszinssätze ausschließlich für das Berichtsjahr 2025 berücksichtigt worden sind, werden die Liegenschaftszinssätze für das Berichtsjahr 2025 in Form eines Mittelwertes abgebildet.

## Bewirtschaftungskosten

Im Zuge der II. Berechnungsverordnung sind die Modellsätze der ImmoWertV zum Stichtag 01.01.2022, aktualisiert und ergänzt durch das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW, die Grundlage für die Bewirtschaftungskosten. Es erfolgt eine jährliche Wertanpassung gemäß ImmoWertV, Anlage 3 Nummer III, mittels des durch das Statistische Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex (Stand: 01.01.2026).

## Modellwerte für Bewirtschaftungskosten im Zeitraum 01.01.2026 – 31.12.2026

### Verwaltungskosten

je Wohnung, bei (Kauf-)Eigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude	367,00 EUR
je Wohnungseigentum	439,00 EUR
je Garage oder ähnlichem Einstellplatz bei gewerblichen Objekten	48,00 EUR 3% des Jahresrohertrages

### Instandhaltungskosten

je bezugsfertige Wohnung bei Gewerbeflächen	14,40 EUR je m <sup>2</sup> Wohnfläche
- Büro, Praxen, etc.	100% der Wohnnutzung
- SB-Markt, etc.	50% der Wohnnutzung
- Lager, Werkstatt, Fabrikgebäude, etc.	30% der Wohnnutzung
Garage oder ähnlicher Einstellplatz <sup>1)</sup>	108,00 EUR je Garage

### Mietausfallwagnis

bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken	2% der Nettokaltmiete
bei Geschäftsgrundstücken	
- Büro, Praxen, etc.	4% der Nettokaltmiete
- Lager, Werkstatt, etc.	6% der Nettokaltmiete

<sup>1)</sup> einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

## Reinertrag

Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.

## Gesamtnutzungsdauer

Seit 2016 ist die Gesamtnutzungsdauer 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 § 4 (3) 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.

### **Modernisierungsgrad**

Zur Ermittlung des Modernisierungsgrads für Wohngebäude dient das Punktraster, welches die AGVGA.NRW für das Sachwertmodell 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 § 41 ImmoWertV). Bei Abweichungen des Grundstücks vom Richtwertgrundstück wurden erforderlichenfalls Zu- und Abschläge angebracht.

### **Kennzahlen**

Der Liegenschaftszinssatz für umgewandeltes Wohnungseigentum wird als Mittelwert angegeben. Um diesen im Vergleich zu 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:

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

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

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

### **Pauschale Kostenannahme für Nebengebäude, Bauteile, Einrichtungen:**

<b>Objekt</b>	<b>pauschaler Wertansatz</b>
<b>Carport</b>	1.000 EUR – 4.000 EUR
<b>Gartengerätehaus</b>	500 EUR – 1.500 EUR
<b>Kamin o.ä.</b>	bis 5.000 EUR
<b>Wintergarten</b>	1.000 EUR – 1.200 EUR pro m <sup>2</sup> Grundfläche

## 9 Mietspiegel und Modellmieten

### 9.1 Mietspiegel

Eigene Mietspiegel führt der Gutachterausschuss derzeit nicht.

Es bestehen qualifizierte Mietspiegel für die Städte Ahlen und Warendorf, die auf den jeweiligen Homepages eingesehen werden können:

- <https://serviceportal.ahlen.de/detail/-/vr-bis-detail/dienstleistung/111940/show>
- <https://serviceportal.warendorf.de/detail/-/vr-bis-detail/dienstleistung/2070/show>

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

### 9.2 Modellmieten

Der Mietrichtwert dient dem Gutachterausschuss zur Ermittlung von Modellmieten zur Festlegung von Erträgen. Diese sind für die Ableitung von Liegenschaftszinsen für das Ertragswertverfahren erforderlich. Die Liegenschaftszinssätze des Jahres 2025 sind damit erstmalig abgeleitet worden.

Die Modellmieten basieren auf Angebotsmieten und geben daher einen guten Überblick über die aktuellen Marktverhältnisse auf dem Mietmarkt wieder.

Die Untersuchung erfolgt auf der Grundlage von Mietangeboten in Zeitungen und im Internet, die in Bezug auf die Miethöhe, die Wohnfläche, die Zuordnung zu einem Ortsteil und weiterer Erfassungsmerkmale vom Gutachterausschuss erfasst werden. Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass die Angebotsmieten auf dem derzeitigen Vermietermarkt den letztlich nach Vertragsabschluss gezahlten Mieten entsprechen.

Der **Mietrichtwert** soll, wie auch Mietspiegel, auf der Datengrundlage von mehreren Jahren basieren. Bei Mietspiegeln sind dies seit der Änderung des Mietspiegelrechts im Jahr 2022 sechs Jahre. Neben den Mietrichtwerten leitet der Gutachterausschuss zudem jährliche **Angebotsmieten** ab. Diese stellen die aktuelle Marktmiete dar, die auf der Datengrundlage des jeweiligen Vorjahres ermittelt wird.

Der ermittelte Mietrichtwert ist eine monatliche Nettokaltmiete ohne Nebenkosten und bezieht sich auf den durchschnittlichen Euro-Betrag je Quadratmeter Wohnfläche.

#### 9.2.1 Mietrichtwert für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern

Der Mietrichtwert wird für eine kreisweit einheitliche Normwohnung in einem Mehrfamilienhaus mit bestimmten Eigenschaften wie z. B. Wohnungsgröße, Baujahresklasse, Modernisierung, Balkon, Gartennutzung und weitere Ausstattungsmerkmale festgelegt. Abweichende Merkmale einer Mietwohnung und die Lage in den verschiedenen Orten und Ortsteilen im Kreis Warendorf sind über Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

## Informationen zur Erstellung

Die Datengrundlage bilden Mietangebote für freifinanzierte Wohnungen aus den Jahren 2021 bis 2025. Hierbei werden entsprechend folgende Wohnungen **nicht berücksichtigt**:

- von der Wohnbauförderung geförderte Wohnungen,
- besondere Ausprägungen von Wohnungen wie Maisonette-, Penthouse-, Luxus- oder Souterrain-Wohnungen sowie Wohnungen in Anlagen für betreutes Wohnen oder Pflegeapartments,
- Wohnungen, die möbliert oder teilmöbliert vermietet werden,
- Wohnungen ohne Badezimmer,
- Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 21 m<sup>2</sup> und über 200m<sup>2</sup>,
- Mietangebote für komplette Einfamilienhäuser.

Eventuell in den ausgewerteten Mieten vorhandene Preisanteile für Stellplätze und Garagen werden vor der Auswertung durch eine Bereinigung abgespalten und sind somit nicht im Mietrichtwert enthalten.

Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse) der Datensammlung. Dabei wird der Einfluss der wesentlichen Eigenschaften der Mieten in Bezug auf den Mietwert untersucht.

Danach haben folgende Merkmale einen signifikanten Einfluss auf den Mietwert:

- |                                   |                    |
|-----------------------------------|--------------------|
| – Jahrgang des Angebots           | – Aufzug           |
| – Wohnlage: Gemeinde und Ortsteil | – Barrierefreiheit |
| – Baujahresklasse                 | – Balkon/Terrasse  |
| – Modernisierungen                | – Gartennutzung    |
| – Wohnfläche                      | – Küchenmobiliar   |
| – Geschosslage                    |                    |

Für jeden Ortsteil im Kreisgebiet kann ein Mietrichtwert ermittelt werden. Dabei werden alle Ortsteile in Wohnlageklassen eingeteilt. Eine Differenzierung der Lage innerhalb der Ortsteile ist auf der Grundlage der genutzten Datenquellen nicht möglich, da ein Adressbezug fehlt. Innerörtliche Lageunterschiede sind daher sachverständig zu würdigen.

Für folgende Merkmale konnte kein signifikanter Einfluss auf den Mietwert ermittelt werden:

- |                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| – Erdgeschosswohnung | – Badezimmer mit Fenster  |
| – Gäste-WC           | – Badezimmer ohne Fenster |

## Modell-Kennzahlen

Eigenschaft	Wert
Jahrgänge	2021 – 2025
Anzahl der Mietangebote	11481
Bestimmtheitsmaß R <sup>2</sup>	51 %
Mittelwert	8,27 EUR/m <sup>2</sup>
Standardabweichung	1,88 EUR/m <sup>2</sup>

## Normobjekt

Aus der Auswertung ergibt sich ein kreisweites Normobjekt, welches in der Stichprobe am häufigsten vertreten ist.

Eigenschaft	Wert
Stichtag	01.01.2025
Wohnlage / Ortsteil	mittlere Lage im Kreis / Kernstadt Ahlen
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Baujahresklasse	1995 – 2001
Modernisierung	keine Modernisierung
Wohnfläche	71 - 80 m <sup>2</sup>
Aufzug	Aufzug nicht vorhanden
Geschosslage	keine Dachgeschosswohnung
Barrierefreiheit	nicht barrierefrei
Balkon/Terrasse	Balkon mit mittlerem Nutzwert vorhanden
Gartennutzung	keine Gartennutzung
Küchenmobiliar	kein Küchenmobiliar mitvermietet

## Basismiete für den Mietrichtwert

Als Basismiete für das Normobjekt wird folgender Mietrichtwert stichtagsbezogen angegeben:

Stichtag	Betrachtungszeitraum	Basismiete für den Mietrichtwert
01.01.2026	2021 - 2025	7,40 EUR

Durch eine weitere Analyse der zurückliegenden Mietangebote sowie einem Vergleich mit den im Kreis Warendorf bestehenden Mietspiegeln konnte gezeigt werden, dass der Mittelwert der vergangenen fünf Jahre (2021 – 2025) mit dem Mietniveau des Jahres 2023 ausreichend übereinstimmt, um so den Mietrichtwert zum Stichtag 01.01.2026 festzulegen.

## Umrechnungskoeffizienten

Sind Abweichungen bzgl. der Eigenschaften zwischen dem zu bewertenden Mietobjekt und dem definierten Normobjekt vorhanden, müssen diese durch Zu- oder Abschläge auf die Basismiete berücksichtigt werden. Weichen mehrere Merkmale ab, so sind die einzelnen prozentualen Zu- und Abschläge additiv zusammenzufassen und die summierte prozentuale Änderung ist auf die Basismiete des Mietrichtwertes anzuwenden. Ein Anwendungsbeispiel ist im Anschluss an die Darstellung der Umrechnungskoeffizienten angegeben.

Hierbei ist zu beachten, dass durch die Zu- und Abschläge für mehrere und/oder extrem unterschiedliche Merkmale unplausible Ergebnisse resultieren können. Der durch die Umrechnung ermittelte Mietwert ist daher **immer sachverständig zu würdigen**.

Die **Lage des Mietobjekts** wird über den jeweiligen Ortsteil repräsentiert. Alle Ortsteile wurden in Wohnlageklassen zusammengefasst. In der Liste bezeichnet z.B. Ahlen nur die Kernstadt, die Ortsteile Dolberg und Vorhelm werden gesondert aufgeführt.

Da die meisten Mietangebote für das Gebiet der Kernstadt Ahlen vorliegen, wurde die Kernstadt Ahlen als Referenz für die Wohnlageklasse „mittel“ ausgewählt.

Die Tabelle gibt für die **Ortsteile** die Einteilung in die Wohnlageklassen sowie Umrechnungskoeffizienten und prozentuale Zu- und Abschläge an.

Gemeinde	Ortsteil	Wohnlageklasse	Umrechnungskoeffizient	Zu- oder Abschlag in Prozent
Ahlen	Ahlen	5	1,00	+/- 0%
Ahlen	Dolberg	5	1,00	+/- 0%
Ahlen	Vorhelm	6	0,97	- 3%
Beckum	Beckum	6	0,97	- 3%
Beckum	Neubeckum	6	0,97	- 3%
Beckum	Roland	8	0,88	- 12%
Beckum	Vellern	8	0,88	- 12%
Beelen	Beelen	5	1,00	+/- 0%
Drensteinfurt	Drensteinfurt	2	1,11	+ 11%
Drensteinfurt	Rinkerode	3	1,08	+ 8%
Drensteinfurt	Walstedde	4	1,04	+ 4%
Ennigerloh	Ennigerloh	5	1,00	+/- 0%
Ennigerloh	Enniger	7	0,93	- 7%
Ennigerloh	Ostenfelde	7	0,93	- 7%
Ennigerloh	Westkirchen	8	0,88	- 12%
Everswinkel	Everswinkel	3	1,08	+ 8%
Everswinkel	Alverskirchen	3	1,08	+ 8%
Oelde	Oelde	4	1,04	+ 4%
Oelde	Lette	7	0,93	- 7%
Oelde	Stromberg	7	0,93	- 7%
Oelde	Sünninghausen	7	0,93	- 7%
Ostbevern	Ostbevern	2	1,11	+ 11%
Ostbevern	Brock	8	0,88	- 12%
Sassenberg	Sassenberg	4	1,04	+ 4%
Sassenberg	Füchtorf	6	0,97	- 3%
Sendenhorst	Sendenhorst	4	1,04	+ 4%
Sendenhorst	Albersloh	3	1,08	+ 8%
Telgte	Telgte	1	1,19	+ 19%
Telgte	Westbevern	2	1,11	+ 11%
Wadersloh	Wadersloh	7	0,93	- 7%
Wadersloh	Diestedde	8	0,88	- 12%
Wadersloh	Liesborn	6	0,97	- 3%
Warendorf	Warendorf	2	1,11	+ 11%
Warendorf	Einen	6	0,97	- 3%
Warendorf	Freckenhorst	5	1,00	+/- 0%
Warendorf	Hoetmar	6	0,97	- 3%
Warendorf	Milte	8	0,88	- 12%
Warendorf	Müssingen	6	0,97	- 3%

Weicht das **Baujahr** (Jahr der erstmaligen Fertigstellung) des Gebäudes für die zu bewertende Mietwohnung von dem Baujahr des Normobjekts ab, so ist die Basismiete mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Baujahresklasse	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag in Prozent
1500 – 1918	0,96	- 4%
1919 – 1948	0,96	- 4%
1949 – 1957	0,96	- 4%
1958 – 1968	0,96	- 4%
1969 – 1978	0,96	- 4%
1979 – 1983	0,96	- 4%
1984 – 1994	0,96	- 4%
1995 – 2001	1,00	+/- 0%
2002 – 2009	1,00	+/- 0%
2010 – 2015	1,00	+/- 0%
ab 2016	1,24	+ 24%

Die Baujahresklassen wurden entsprechend der Gebäudetypologie „TABULA“ des Instituts für Wohnen und Umwelt gebildet und berücksichtigen somit die bautechnischen und energetischen Eigenschaften sowie die baujahrtypische Ausstattung der Gebäude.

(Quellenangabe: <https://www.iwu.de/forschung/gebaeudebestand/tabula/>)

Weicht der Umfang der **Modernisierungen** für die zu bewertende Mietwohnung vom Normobjekt ab, so ist die Basismiete mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Modernisierung	Umrechnungskoeffizient	Zu- oder Abschlag in Prozent
keine Modernisierung	1,00	+/- 0%
modernisierter Innenausbau (Böden und Innentüren)	1,05	+ 5%
modernisierte Fenster	1,00	+ 0%
modernisiertes Bad	1,07	+ 7%

Zu den Modernisierungsmaßnahmen der Wohnung gehören die Erneuerung des Innenausbaus der Böden und Türen, der Fenster und des Bades mit neuen Sanitärprojekten. Diese Maßnahmen sollten erst vor kurzer Zeit (max. 2 Jahre) erfolgt sein. In dieser Auswertung konnte der Einfluss modernisierter Fenster nicht nachgewiesen werden. Die Zuschläge für die verschiedenen Modernisierungen können additiv berücksichtigt werden.

Tapezieren und Anstrich sowie sonstige kleinere Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung fallen nicht unter die hier genannten Modernisierungen. Ebenfalls können die Zuschläge für Modernisierungen nicht auf Neubauwohnungen oder Wohnungen neuerer Baujahresklassen angewendet werden.

Weicht die **Wohnfläche** für das zu bewertende Mietobjekt von der Wohnfläche des definierten Normobjektes ab, so ist die Basismiete mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag in Prozent
21 - 30	1,25	+ 25%
31 - 40	1,14	+ 14%
41 - 50	1,06	+ 6%
51 - 60	1,03	+ 3%
61 - 70	1,01	+ 1%
71 - 80	1,00	+/- 0%
81 - 90	1,00	+/- 0%
91 - 100	0,99	- 1%
101 - 110	0,96	- 4%
111 - 120	0,96	- 4%
121 - 130	0,94	- 6%
131 - 150	0,90	- 10%
150 - 200	0,85	- 15%

Die Wohnfläche wird aus den Angaben im Mietangebot entnommen. In die Stichprobe für die statistische Auswertung wurden nur Wohnungen mit einer Wohnfläche von 21 m<sup>2</sup> bis zu 200 m<sup>2</sup> einbezogen.

Ist die zu bewertende Mietwohnung **barrierefrei / alten- und behindertengerecht** erstellt worden, so ist die Basismiete mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Barrierefreiheit	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag in Prozent
nicht barrierefrei erstellt	1,00	+/- 0%
barrierefrei erstellt	1,06	+ 6%

Ist die zu bewertende Mietwohnung mit dem **Aufzug** zu erreichen, so ist die Basismiete mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Aufzug	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag in Prozent
Aufzug nicht vorhanden	1,00	+/- 0%
Aufzug vorhanden	1,08	+ 8%

Befindet sich die zu bewertende Mietwohnung im **Dachgeschoss** (Wohnung mit überwiegend Dachschrägen), so ist die Basismiete mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Geschosslage	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag in Prozent
nicht Dachgeschoss	1,00	+/- 0%
Dachgeschoss	0,98	-2%

Ob es sich um eine Dachgeschosswohnung handelt, ergibt sich entweder aus den Angaben im Mietinserat oder wird anhand der auf Bildern erkennbaren Dachschrägen angenommen.

Die Normwohnung verfügt über einen Balkon mit einem mittleren Nutzwert. Fehlt ein Balkon oder sind ein **großer Balkon** (>12m<sup>2</sup>) mit einem hohen Nutzwert, eine **Dachterrasse** oder eine **Terrasse** beim bewertenden Mietobjekt vorhanden, so wird die Basismiete mit den folgenden Zu- und Abschlägen angepasst:

Balkon / Terrasse	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag in Prozent
kein Balkon vorhanden	0,98	- 2%
kleiner Balkon mit geringem Nutzwert vorhanden	1,00	+/- 0%
normaler Balkon vorhanden	1,00	+/- 0%
großer Balkon (>12m <sup>2</sup> ) mit hohem Nutzwert vorhanden	1,03	+ 3%
Dachterrasse vorhanden	1,05	+ 5%
Terrasse vorhanden	1,04	+ 4%

Ist eine **Gartennutzung** beim zu bewertenden Mietobjekt möglich, so ist die Basismiete mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Gartennutzung	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag in Prozent
keine Gartennutzung	1,00	+/- 0%
alleinige Gartennutzung	1,07	+ 7%
gemeinschaftliche Gartennutzung	1,02	+ 2%

Wird **Küchenmobiliar** in Form einer Einbauküche mit Elektrogeräten beim zu bewertenden Mietobjekt mitvermietet, so ist die Basismiete mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Küchenmobiliar	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag in Prozent
kein Küchenmobiliar	1,00	+/- 0%
Küchenmobiliar mitvermietet	1,04	+ 4%

### Mietbeträge für Stellplätze und Garagen

Der Mietrichtwert des definierten Normobjekts enthält keinen Mietanteil für einen Stellplatz oder eine Garage. Aus Mietangeboten der Jahre 2021 bis 2025 konnten folgende durchschnittlichen Mieten für Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragenstellplätze ermittelt werden.

Objekt	Durchschnittliche Miete	Spanne	Anzahl
Stellplatz	30 EUR	20 - 40 EUR	1055
Carport	35 EUR	30 - 50 EUR	72
Garage	45 EUR	30 - 60 EUR	479
Tiefgarage	55 EUR	45 - 60 EUR	285

In den angegebenen Spannen sind zwei Drittel der Werte enthalten.

## Anwendungsbeispiel

Kennzahlen des zu bewertenden Mietobjekts:

Merkmal	Merkmal des Mietobjektes	Miete EUR/m <sup>2</sup>
Basismiete des Mietrichtwertes	Normobjekt	7,40 EUR

Berücksichtigung der Einflussgrößen:

Merkmale	Merkmale des Mietobjektes	Zu- / Abschlag in Prozent
Gemeinde, Ortsteil	Oelde	+ 4%
Baujahresklasse	1968-1977	- 4%
Modernisierung	modernisierter Innenausbau	+ 5%
	modernisiertes Bad	+ 7%
Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>	- 4%
Barrierefreiheit	nicht barrierefrei erstellt	0%
Aufzug	Aufzug nicht vorhanden	0%
Geschosslage	Dachgeschoss	-2%
Balkon / Terrasse	großer Balkon vorhanden	+ 3%
Gartennutzung	keine Gartennutzung	0%
Küchenmobiliar	Küchenmobiliar mitvermietet	+ 4%
<b>Summe</b>		<b>+ 13%</b>

Berechnung des angepassten Mietrichtwertes:

$$\text{Mietrichtwert} = 7,40 + 13\% * 7,40 = 7,40 * 1,13 \approx \mathbf{8,36}$$

Für evtl. vorhandene Stellplätze und Garagen sind die oben genannten Mietbeträge anzusetzen.

## Mietspannen

Der nach Bestimmung der Basismiete und der Berücksichtigung wertrelevanter Wohnwertmerkmale ermittelte durchschnittliche Mietrichtwert kann nicht exakt die allgemeingültige Miete für eine bestimmte Wohnraumkategorie wiedergeben. Die statistische Auswertung zeigte, dass sich die tatsächlichen Netto-Kaltmieten für gleiche Wohnraumkategorien innerhalb eines gewissen Bereiches – Spanne genannt – bewegen. Sie befinden sich innerhalb einer Bandbreite von +/- 12 Prozent um den Mietrichtwert.

Erklären lassen sich diese Streuungen unter anderem durch Marktschwankungen und durch in der Auswertung der Angebotsmieten nicht erfasste objektive Wohnwertmerkmale. Die Spanne wurde aus allen vorliegenden Wohnungsdaten so bestimmt, dass ca. 2/3 der Mieten in diesem Intervall liegen.

## Anwendungshinweise für den Mietrichtwert

Gemäß §558a Abs. 2 BGB kann die Begründung für ein Mieterhöhungsverlangens auf der Basis eines Mietspiegels, einer Auskunft aus einer Mietdatenbank, eines mit Gründen versehenen Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen sowie durch Vorlage von geeigneten Vergleichsmieten erfolgen.

Die dem Mietrichtwert zugrundeliegenden Angebotsmieten resultieren durch Mieterwechsel, in dessen Zuge oftmals eine Mietanpassung vollzogen wird. Langfristig bestehende Mietverhältnisse bleiben folglich bei der Ermittlung des Mietrichtwertes unberücksichtigt. Aus diesen Gründen bildet der Mietrichtwert die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß §558 Abs. 2 BGB **nicht** zweifelsfrei ab und kann daher zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens **nicht** herangezogen werden.

## Marktmiete

### Basismiete für die jährlichen Angebotsmieten

Zur transparenten Darstellung des Marktgeschehens leitet der Gutachterausschuss auch jährlich die aktuellen Angebotsmieten ab. Diese stellen die aktuelle Marktmiete für das Normobjekt dar, die auf der Datengrundlage des jeweiligen Vorjahres ermittelt wird. Die Basismiete bezieht sich ebenfalls auf das Normobjekt und eine Anwendung der angegebenen Zu- und Abschläge auf die Angebotsmieten ist ebenfalls möglich.

Stichtag	Erfassungsjahr	Basismiete für die Angebotsmiete
01.01.2022	2021	6,40 EUR
01.01.2023	2022	6,90 EUR
01.01.2024	2023	7,40 EUR
01.01.2025	2024	7,80 EUR
01.01.2026	2025	8,50 EUR

Im Gegensatz zum oben angegebenen Mietrichtwert entfällt der längere Betrachtungszeitraum. Eine Nutzung im Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze ist nicht vorgesehen und somit nicht modellkonform.

Die Anwendungshinweise für den Mietrichtwert **gelten gleichermaßen**.

### 9.2.2 Mietrichtwert für Einfamilienhäuser

Der Mietrichtwert wird für ein kreisweit einheitliches Einfamilienhaus mit bestimmten Eigenschaften wie z. B. Wohnungsgröße, Baujahresklasse, Modernisierung und weitere Ausstattungsmerkmale festgelegt. Abweichende Merkmale des Mietobjekts und die Lage in den verschiedenen Orten und Ortsteilen im Kreis Warendorf sind über Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

#### Informationen zur Erstellung

Die Datengrundlage bilden Mietangebote für Einfamilienhäuser aus den Jahren 2021 bis 2025. Hierbei werden entsprechend folgende Mietangebote **nicht berücksichtigt**:

- von der Wohnbauförderung geförderter Wohnraum,
- Häuser, die möbliert oder teilmöbliert vermietet werden,
- Häuser mit einer Wohnfläche von unter 71 m<sup>2</sup> und über 200 m<sup>2</sup>,
- Mietangebote für Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern.

Eventuell in den ausgewerteten Mieten vorhandene Preisanteile für Stellplätze und Garagen werden vor der Auswertung durch eine Bereinigung abgespalten und sind somit nicht im Mietrichtwert enthalten.

Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse) der Datensammlung. Dabei wird der Einfluss der wesentlichen Eigenschaften der Mieten in Bezug auf den Mietwert untersucht.

Danach haben folgende Merkmale einen signifikanten Einfluss auf den Mietwert:

- Jahrgang des Angebots
- Wohnlage: Gemeinde und Ortsteil
- Baujahresklasse
- Modernisierungen
- Wohnfläche
- Küchenmobiliar

Für jeden Ortsteil im Kreisgebiet kann ein Mietrichtwert ermittelt werden. Dabei werden alle Ortsteile in Wohnlageklassen eingeteilt. Eine Differenzierung der Lage innerhalb der Ortsteile ist auf der Grundlage der genutzten Datenquellen nicht möglich, da ein Adressbezug fehlt. Innerörtliche Lageunterschiede sind daher sachverständig zu würdigen.

Für folgende Merkmale konnte kein signifikanter Einfluss auf den Mietwert ermittelt werden:

- Art des Einfamilienhauses (freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus)
- Barrierefreiheit

### Modell-Kennzahlen

Eigenschaft	Wert
Jahrgänge	2021 – 2025
Anzahl der Mietangebote	670
Bestimmtheitsmaß R <sup>2</sup>	45 %
Mittelwert	8,90 EUR/m <sup>2</sup>
Standardabweichung	1,33 EUR/m <sup>2</sup>

### Normobjekt

Aus der Auswertung ergibt sich ein kreisweites Normobjekt, welches in der Stichprobe am häufigsten vertreten ist.

Eigenschaft	Wert
Stichtag	01.01.2026
Wohnlage / Ortsteil	mittlere Lage im Kreis / Kernstadt Ahlen
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Baujahresklasse	bis 2009
Modernisierung	keine Modernisierung
Wohnfläche	111 - 130 m <sup>2</sup>
Küchenmobiliar	kein Küchenmobiliar mitvermietet

### Basismiete für den Mietrichtwert

Als Basismiete für das Normobjekt wird folgender Mietrichtwert stichtagsbezogen angegeben:

Stichtag	Betrachtungszeitraum	Basismiete für den Mietrichtwert
01.01.2026	2021 - 2025	8,55 EUR

Durch eine weitere Analyse der zurückliegenden Mietangebote sowie einem Vergleich mit den im Kreis Warendorf bestehenden Mietspiegeln konnte gezeigt werden, dass der Mittelwert der vergangenen fünf Jahre (2021 – 2025) mit dem Mietniveau des Jahres 2023 ausreichend übereinstimmt, um so den Mietrichtwert zum Stichtag 01.01.2026 festzulegen.

### Umrechnungskoeffizienten

Sind Abweichungen bzgl. der Eigenschaften zwischen dem zu bewertenden Mietobjekt und dem definierten Normobjekt vorhanden, müssen diese durch Zu- oder Abschläge auf die Basismiete berücksichtigt werden. Weichen mehrere Merkmale ab, so sind die einzelnen prozentualen Zu- und Abschläge additiv zusammenzufassen und die summierte prozentuale Änderung ist auf die Basismiete des Mietrichtwertes anzuwenden. Ein Anwendungsbeispiel ist im Anschluss an die Darstellung der Umrechnungskoeffizienten angegeben.

Hierbei ist zu beachten, dass durch die Zu- und Abschläge für mehrere und/oder extrem unterschiedliche Merkmale unplausible Ergebnisse resultieren können. Der durch die Umrechnung ermittelte Mietwert ist daher **immer sachverständig zu würdigen**.

Die **Lage des Mietobjekts** wird über den jeweiligen Ortsteil repräsentiert. Alle Ortsteile wurden in Wohnlageklassen zusammengefasst. In der Liste bezeichnet z.B. Ahlen nur die Kernstadt, die Ortsteile Dolberg und Vorhelm werden gesondert aufgeführt.

Da die meisten Mietangebote für das Gebiet der Kernstadt Ahlen vorliegen, wurde die Kernstadt Ahlen als Referenz für die Wohnlageklasse „mittel“ ausgewählt.

Die Tabelle gibt für die **Ortsteile** die Einteilung in die Wohnlageklassen sowie Umrechnungskoeffizienten und prozentuale Zu- und Abschläge an.

Gemeinde	Ortsteil	Wohnlageklasse	Umrechnungskoeffizient	Zu- oder Abschlag in Prozent
Ahlen	Ahlen	5	1,00	+/- 0%
Ahlen	Dolberg	7	0,93	- 7%
Ahlen	Vorhelm	7	0,93	- 7%
Beckum	Beckum	5	1,00	+/- 0%
Beckum	Neubeckum	5	1,00	+/- 0%
Beckum	Roland	7	0,93	- 7%
Beckum	Vellern	7	0,93	- 7%
Beelen	Beelen	5	1,00	+/- 0%
Drensteinfurt	Drensteinfurt	4	1,04	+ 4%
Drensteinfurt	Rinkerode	4	1,04	+ 4%
Drensteinfurt	Walstedde	7	0,93	- 7%
Ennigerloh	Ennigerloh	7	0,93	- 7%
Ennigerloh	Enniger	7	0,93	- 7%
Ennigerloh	Ostenfelde	7	0,93	- 7%
Ennigerloh	Westkirchen	7	0,93	- 7%
Everswinkel	Everswinkel	1	1,11	+ 11%
Everswinkel	Alverskirchen	1	1,11	+ 11%
Oelde	Oelde	5	1,00	+/- 0%
Oelde	Lette	7	0,93	- 7%
Oelde	Stromberg	7	0,93	- 7%
Oelde	Sünninghausen	7	0,93	- 7%
Ostbevern	Ostbevern	5	1,00	+/- 0%
Ostbevern	Brock	7	0,93	- 7%
Sassenberg	Sassenberg	5	1,00	+/- 0%
Sassenberg	Füchtorf	7	0,93	- 7%
Sendenhorst	Sendenhorst	3	1,07	+ 7%
Sendenhorst	Albersloh	3	1,07	+ 7%
Telgte	Telgte	1	1,11	+ 11%
Telgte	Westbevern	3	1,07	+ 7%
Wadersloh	Wadersloh	5	1,00	+/- 0%
Wadersloh	Diestedde	7	0,93	- 7%
Wadersloh	Liesborn	7	0,93	- 7%
Warendorf	Warendorf	4	1,04	+ 4%
Warendorf	Einen	7	0,93	- 7%
Warendorf	Freckenhorst	7	0,93	- 7%
Warendorf	Hoetmar	7	0,93	- 7%
Warendorf	Milte	7	0,93	- 7%
Warendorf	Müssingen	7	0,93	- 7%

Weicht das **Baujahr** (Jahr der erstmaligen Fertigstellung) des Gebäudes von dem Baujahr des Normobjekts ab, so ist die Basismiete mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Baujahresklasse	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag in Prozent
1500 – 1918	1,00	+/- 0%
1919 – 1948	1,00	+/- 0%
1949 – 1957	1,00	+/- 0%
1958 – 1968	1,00	+/- 0%
1969 – 1978	1,00	+/- 0%
1979 – 1983	1,00	+/- 0%
1984 – 1994	1,00	+/- 0%
1995 – 2001	1,00	+/- 0%
2002 – 2009	1,00	+/- 0%
2010 – 2015	1,11	+ 11%
ab 2016	1,19	+ 19%

Die Baujahresklassen wurden entsprechend der Gebäudetypologie „TABULA“ des Instituts für Wohnen und Umwelt gebildet und berücksichtigen somit die bautechnischen und energetischen Eigenschaften sowie die baujahrtypische Ausstattung der Gebäude.

(Quellenangabe: <https://www.iwu.de/forschung/gebaeudebestand/tabula/>)

Weicht der Umfang der **Modernisierungen** für das zu bewertende Mietobjekt vom Normobjekt ab, so ist die Basismiete mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Modernisierung	Umrechnungskoeffizient	Zu- oder Abschlag in Prozent
keine Modernisierung	1,00	+/- 0%
modernisierter Innenausbau (Böden und Innentüren)	1,08	+ 8%

Zu den Modernisierungsmaßnahmen des Mietobjekts gehören die Erneuerung des Innenausbaus der Böden und Türen. Diese Maßnahmen sollten erst vor kurzer Zeit (max. 2 Jahre) erfolgt sein.

Tapezieren und Anstrich sowie sonstige kleinere Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung fallen nicht unter die hier genannten Modernisierungen. Ebenfalls können die Zuschläge für Modernisierungen nicht auf Neubauten neuerer Baujahresklassen angewendet werden.

Weicht die **Wohnfläche** für das zu bewertende Mietobjekt von der Wohnfläche des definierten Normobjektes ab, so ist die Basismiete mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag in Prozent
71 - 90	1,06	+ 6%
91 - 110	1,06	+ 6%
111 - 130	1,00	+/- 0%
131 - 150	0,96	- 4%
150 - 200	0,90	- 10%

Die Wohnfläche wird aus den Angaben im Mietangebot entnommen. In die Stichprobe für die statistische Auswertung wurden nur Häuser mit einer Wohnfläche von 71 m<sup>2</sup> bis zu 200 m<sup>2</sup> einbezogen.

Wird **Küchenmobiliar** in Form einer Einbauküche mit Elektrogeräten beim zu bewertenden Mietobjekt mitvermietet, so ist die Basismiete mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Küchenmobiliar	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag in Prozent
kein Küchenmobiliar	1,00	+/- 0%
Küchenmobiliar mitvermietet	1,09	+ 9%

### Mietbeträge für Stellplätze und Garagen

Der Mietrichtwert des definierten Normobjekts enthält keinen Mietanteil für einen Stellplatz oder eine Garage. Aus Mietangeboten der Jahre 2021 bis 2025 konnten folgende durchschnittlichen Mieten für Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragenstellplätze ermittelt werden.

Objekt	Durchschnittliche Miete	Spanne	Anzahl
Stellplatz	30 EUR	20 - 40 EUR	1055
Carport	35 EUR	30 - 50 EUR	72
Garage	45 EUR	30 - 60 EUR	479
Tiefgarage	55 EUR	45 - 60 EUR	285

In den angegebenen Spannen sind zwei Drittel der Werte enthalten.

### Anwendungsbeispiel

Kennzahlen des zu bewertenden Mietobjekts:

Merkmal	Merkmal des Mietobjektes	Miete EUR/m <sup>2</sup>
Basismiete des Mietrichtwertes	Normobjekt	8,55 EUR

Berücksichtigung der Einflussgrößen:

Merkmale	Merkmale des Mietobjektes	Zu- / Abschlag in Prozent
Gemeinde, Ortsteil	Oelde	+/- 0%
Baujahresklasse	1969-1978	+/- 0%
Modernisierung	modernisierter Innenausbau	+ 8%
Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>	+ 6%
Küchenmobiliar	Küchenmobiliar mitvermietet	+ 9%
<b>Summe</b>		<b>+ 23%</b>

Berechnung des angepassten Mietrichtwertes:

$$\text{Mietrichtwert} = 8,55 + 23\% \cdot 7,95 = 8,55 \cdot 1,23 \approx 10,52$$

Für evtl. vorhandene Stellplätze und Garagen sind die oben genannten Mietbeträge anzusetzen.

## Mietspannen

Der nach Bestimmung der Basismiete und der Berücksichtigung wertrelevanter Wohnwertmerkmale ermittelte durchschnittliche Mietrichtwert kann nicht exakt die allgemeingültige Miete für eine bestimmte Wohnraumkategorie wiedergeben. Die statistische Auswertung zeigte, dass sich die tatsächlichen Netto-Kaltmieten für gleiche Wohnraumkategorien innerhalb eines gewissen Bereiches – Spanne genannt – bewegen. Sie befinden sich innerhalb einer Bandbreite von +/- 12 Prozent um den Mietrichtwert.

Erklären lassen sich diese Streuungen unter anderem durch Marktschwankungen und durch in der Auswertung der Angebotsmieten nicht erfasste objektive Wohnwertmerkmale. Die Spanne wurde aus allen vorliegenden Wohnungsdaten so bestimmt, dass ca. 2/3 der Mieten in diesem Intervall liegen.

## Anwendungshinweise für den Mietrichtwert

Gemäß §558a Abs. 2 BGB kann die Begründung für ein Mieterhöhungsverlangens auf der Basis eines Mietspiegels, einer Auskunft aus einer Mietdatenbank, eines mit Gründen versehenen Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen sowie durch Vorlage von geeigneten Vergleichsmieten erfolgen.

Die dem Mietrichtwert zugrundeliegenden Angebotsmieten resultieren durch Mieterwechsel, in dessen Zuge oftmals eine Mietanpassung vollzogen wird. Langfristig bestehende Mietverhältnisse bleiben folglich bei der Ermittlung des Mietrichtwertes unberücksichtigt. Aus diesen Gründen bildet der Mietrichtwert die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß §558 Abs. 2 BGB **nicht** zweifelsfrei ab und kann daher zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens **nicht** herangezogen werden.

## Marktmiete

### Basismiete für die jährlichen Angebotsmieten

Zur transparenten Darstellung des Marktgeschehens leitet der Gutachterausschuss auch jährlich die aktuellen Angebotsmieten ab. Diese stellen die aktuelle Marktmiete für das Normobjekt des Einfamilienhauses dar, die auf der Datengrundlage des jeweiligen Vorjahres ermittelt wird. Die Basismiete bezieht sich ebenfalls auf das Normobjekt und eine Anwendung der angegebenen Zu- und Abschläge auf die Angebotsmieten ist ebenfalls möglich.

Stichtag	Erfassungsjahr	Basismiete für die Angebotsmiete
01.01.2022	2021	7,45 EUR
01.01.2023	2022	7,75 EUR
01.01.2024	2023	8,55 EUR
01.01.2025	2024	9,05 EUR
01.01.2026	2025	9,70 EUR

Im Gegensatz zum oben angegebenen Mietrichtwert entfällt der längere Betrachtungszeitraum. Eine Nutzung im Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze ist nicht vorgesehen und somit nicht modellkonform.

Die Anwendungshinweise für den Mietrichtwert **gelten gleichermaßen**.

## 10 Kontakte und Adressen

### Auskünfte

Auskünfte sind erhältlich bei der  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte im Kreis Warendorf  
Kreishaus Warendorf  
Waldenburger Straße 2  
48231 Warendorf

Raum : E 3.83 (3.OG)  
Telefon : 02581 / 53-6207  
Fax : 02581 / 53-6249  
E-Mail : [Gutachterausschuss@kreis-warendorf.de](mailto:Gutachterausschuss@kreis-warendorf.de)  
Internet : [www.kreis-warendorf.de/gutachterausschuss](http://www.kreis-warendorf.de/gutachterausschuss)

### Mitglieder des Gutachterausschusses

#### Vorsitzender:

Hinrichs, Jens Dipl.-Ing., Kreisvermessungsdirektor

#### Stellvertretender Vorsitzender:

Kraemer, Matthias Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat

#### Stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter:

Frielinghaus, Benedikt Prof. Dr.-Ing., Vermessungsassessor

#### Ehrenamtliche Gutachter:

Altefrohne, Carl	Dipl.-Ing., Architekt
Anneken, Bertram	Dipl.-Jurist, Dipl.-Wirtsch.-Ing., öffentl. best. und vereidigter Sachverständiger
Barton, Hubert	Dipl.-Ing., Architekt
Ermer, Ulrich	Dipl.-Ing., Bauingenieur
Füchtenhans, Roland	Dipl.-Kaufmann
Kauke, Katja	Dipl.-Ing., Architektin, öffentl. best. und vereidigte Sachverständige
Krettek, Carsten	Dipl.-Ing., Architekt
Kranz, Hildegard	B.A., Architektin
Philipskötter, Frank	Dipl.-Ing., Vermessungsingenieur, Dipl.-Wirtsch.-Ing.
Pollmüller, Werner	Dipl.-Ing., Bauingenieur
Schlüter, Hermann	Dipl.-Ing., Bauingenieur
Schnüchel, Anja	Immobilien Gutachterin HypZert (F)
Schöffbeck, Markus	Dipl.-Ing., Architekt
Striewski, Thomas	Dipl.-Ing., Stadtplaner
Thiemann, Jutta	Dipl. Ing., Vermessungsassessorin, öffentl. best. und vereidigte Sachverständige
Thiemann, Wilhelm	Dipl.-Ing. agr., ö.b.v.SV für Landwirtschaft

#### Ehrenamtliche Gutachter der zuständigen Finanzbehörden:

Neuhaus, Burkhard	Steueramtsinspektor (Finanzamt Beckum)
Hemesath, Dirk	Steueramtman (Finanzamt Warendorf)

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Warendorf

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

