



## Grundstücksmarktbericht **2013**

Kreis Warendorf



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Warendorf

## **Grundstücksmarktbericht 2013**

Berichtszeitraum 01.01.2012 bis 31.12.2012

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

Warendorf, im März 2013

**Herausgeber:**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Warendorf

**Geschäftsstelle:**

Waldenburger Str. 2

48231 Warendorf

Telefon 02581/53 6240

Telefax 02581/53 6299

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

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

**Schutzgebühr:**

52 € pro Exemplar

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

**Internet:**

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

**Bildquelle:**

Geschäftsstelle

**Vervielfältigung:**

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



Inhaltsverzeichnis:

<b>1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss .....</b>	<b>6</b>
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse.....	6
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen .....	7
<b>4. Grundstücksmarkt des Jahres 2012.....</b>	<b>9</b>
4.1 Anzahl der Kauffälle .....	10
4.2 Flächenumsatz.....	13
4.3 Geldumsatz .....	14
<b>5. Unbebaute Grundstücke.....</b>	<b>15</b>
5.1 Wohnbauflächen individueller Wohnungsbau.....	19
5.2 Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau .....	19
5.3 Gewerbliche Bauflächen .....	19
5.4 Sonderbauflächen .....	20
5.4.1 Sondergebiete für Erholung.....	20
5.4.2 Sonstige Sondergebiete .....	21
5.5 Wohnen im Außenbereich.....	21
5.6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen .....	21
5.6.1 Acker .....	22
5.6.2 Grünland.....	22
5.6.3 Forst.....	23
5.7 Bauerwartungsland und Rohbauland .....	23
5.7.1 Bauerwartungsland.....	23
5.7.2 Rohbauland .....	24
5.8 Sonstige Flächen .....	24
5.8.1 Gartenland.....	24
5.8.2 Abbauflächen .....	24
5.9 Erbbaurechte .....	25
<b>6. Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>27</b>
<b>6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser .....</b>	<b>29</b>
6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	29
6.1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser .....	31
6.1.3 Reihenmittelhäuser.....	34
6.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser .....	36
6.3 Sonstige bebaute Grundstücke .....	36
<b>7. Wohnungseigentum .....</b>	<b>37</b>
7.1 Entwicklung im Gesamtkreis .....	37
7.2 Pflegeappartements .....	42
7.3 Entwicklung in den umsatzstärksten Städten .....	42



<b>8. Bodenrichtwerte</b> .....	<b>46</b>
<b>8.1 Bodenrichtwerte für Bauflächen</b> .....	<b>47</b>
8.1.1 Individueller Wohnungsbau im Innenbereich .....	47
8.1.2 Geschosswohnungsbau .....	47
8.1.3 Gemischte Bauflächen.....	48
8.1.4 Gewerbe.....	48
8.1.5 Sonderbauflächen .....	49
8.1.6 Wohnen im Außenbereich .....	50
<b>8.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen</b> .....	<b>51</b>
8.2.1 Acker .....	51
8.2.2 Grünland.....	52
8.2.3 Forst.....	52
<b>8.3 Bodenrichtwerte für sonstige Flächen</b> .....	<b>52</b>
8.3.1 Gartenland.....	52
8.3.2 Abbauflächen.....	52
<b>8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus</b> .....	<b>53</b>
<b>8.5 Bodenrichtwertkarte</b> .....	<b>54</b>
<b>9. Erforderliche Daten</b> .....	<b>56</b>
<b>9.1 Indexreihen</b> .....	<b>56</b>
9.1.1 Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus .....	56
9.1.2 Gewerbeflächen .....	63
9.1.3 Ackerland .....	64
9.1.4 Wohnungseigentum.....	65
<b>9.2 Liegenschaftszinssätze</b> .....	<b>72</b>
9.2.1 Eigentumswohnungen .....	74
9.2.2 Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäuser .....	76
9.2.3 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte und gewerblich genutzte Gebäude.....	78
<b>9.3 Marktanpassungsfaktoren</b> .....	<b>79</b>
9.3.1 Sachwertfaktoren für Ein-, Zweifamilien-, Reihen- und Doppelhäuser .....	79
9.3.2 Erbbaugrundstücksfaktor.....	83
<b>9.4 Umrechnungskoeffizienten</b> .....	<b>84</b>
9.4.1 Abweichung vom Bodenrichtwertgrundstück.....	84
9.4.2 Abweichung von der Geschossigkeit .....	84
9.4.3 Abweichung von der GFZ und BMZ.....	84
<b>10. Sonstige Angaben</b> .....	<b>84</b>
<b>10.1 Gebühren für die Erstellung von Gutachten</b> .....	<b>84</b>
<b>10.2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten</b> .....	<b>85</b>
<b>10.3 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung</b> .....	<b>85</b>
<b>10.4 Grundstücksmarktbericht</b> .....	<b>85</b>
<b>10.5 Auskünfte</b> .....	<b>86</b>
<b>10.6 Mitglieder des Gutachterausschusses</b> .....	<b>86</b>



# 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

## Umsätze

Bis zum Auswertestichtag 21.02.2013 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Führung der Kaufpreissammlung für sein Zuständigkeitsgebiet von den beurkundenden Stellen

### 2.762 Verträge über unbebaute und bebaute Grundstücke

aus dem Jahr 2012 eingereicht.

Von den eingereichten Verträgen blieben bei der Registrierung Angebotsabschlüsse, Auflösungen und Übertragungsverträge unberücksichtigt.

Registriert wurden schließlich **2.627 Objekte** mit einem **Gesamtgeldumsatz von 373,23 Mio. €** und einem **Gesamtflächenumsatz von 963,84 ha**. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Zahl der registrierten Objekte um 6,4 % und der Geldumsatz um 4,0 % verringert. Der Flächenumsatz ist um 9,1 % gesunken.

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

Teilmärkte mit geeigneten Objekten		Anzahl der geeigneten Objekte	Veränderung zum Vorjahr
Teilmarkt: unbebaute Grundstücke	individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau (einschließlich Erbbaugrundstücke)	374	- 3,9 %
	gewerbliche Nutzung	23	- 11,5 %
	land- u. forstwirtschaftliche Nutzung	83	- 21,0 %
Teilmarkt: bebaute Grundstücke (einschließlich Erbbaugrundstücke)	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	504	+ 3,7 %
	Reihen- und Doppelhäuser	274	+ 2,2 %
Teilmarkt: Wohnungseigentum	Eigentumswohnungen	471	- 15,6 %

**Tab. 1: Entwicklung der Anzahl der geeigneten Objekte**

## Preisentwicklung

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



Teilmärkte der geeigneten Objekte		Preisentwicklung	
		2011	2012
Teilmarkt: unbebaute Grundstücke	individueller Wohnungsbau	- 0,2 %	+ 3,1 %
	gewerbliche Nutzung	+ 16,9 %	- 3,2 %
	land- u. forstwirtschaftliche Nutzung	+ 11,4 %	+ 15,0 %
Teilmarkt: bebaute Grundstücke	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	- 6,1 %	+ 6,1 %
	Reihen- und Doppelhäuser	+ 2,8 %	+ 0,3 %
Teilmarkt: Wohnungseigentum (ohne Umwandlung)	Eigentumswohnungen (Erstverkauf)	+ 2,5 %	+ 2,4 %
	Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)	- 5,1 %	- 1,2 %

**Tab. 2: Preisentwicklung der geeigneten Objekte**

## **Der Markt 2012 im Überblick**

### **Unbebaute Grundstücke**

- Gesamtzahl der Kauffälle ist leicht gesunken.
- Preise für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus bleiben nahezu stabil.
- Geldumsatz ist bei landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen gestiegen, Flächenumsatz ist zurück gegangen.
- Mittlerer Kaufpreis für Ackerflächen ist wie bereits in den Vorjahren deutlich gestiegen.

### **Bebaute Grundstücke**

- Geldumsatz bei freistehenden Ein- u. Zweifamilienhäusern ist gestiegen.
- Zahl der Kauffälle ist bei Doppelhaushälften und Reihenendhäusern leicht gestiegen.
- Geldumsatzrückgang ist bei den Drei- und Mehrfamilienhäusern zu verzeichnen.
- Umsatzrückgang ist beim Wohnungseigentum zu beobachten.



## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt in den Städten und Gemeinden im Kreis Warendorf.

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

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2013 wendet sich zum einen an die Sachverständigen für Grundstücksbewertung, um diesen Hintergrundinformationen und Daten für die Wertermittlung zu liefern.

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

Nicht zuletzt wendet sich der Marktbericht an die interessierte Öffentlichkeit.

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

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



### 3. Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

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

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

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 BGBl. I S. 2585), die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung-ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I 2010 S. 639) sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (Gutachterausschussverordnung NW – GAVO NW) vom 23.03.2004 (in der Fassung vom 04.05.2010 GV.NRW S. 272) zugrunde.

#### 3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

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

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

Die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen ist ehrenamtlich.

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

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



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

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

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

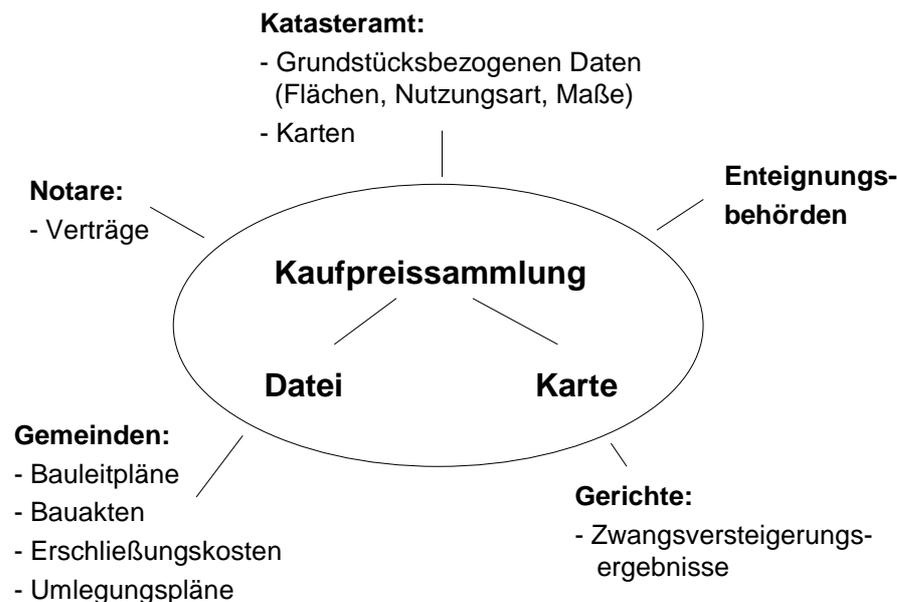
### 3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

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

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

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

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



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



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

Weitere Aufgaben sind:

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

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



## 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2012

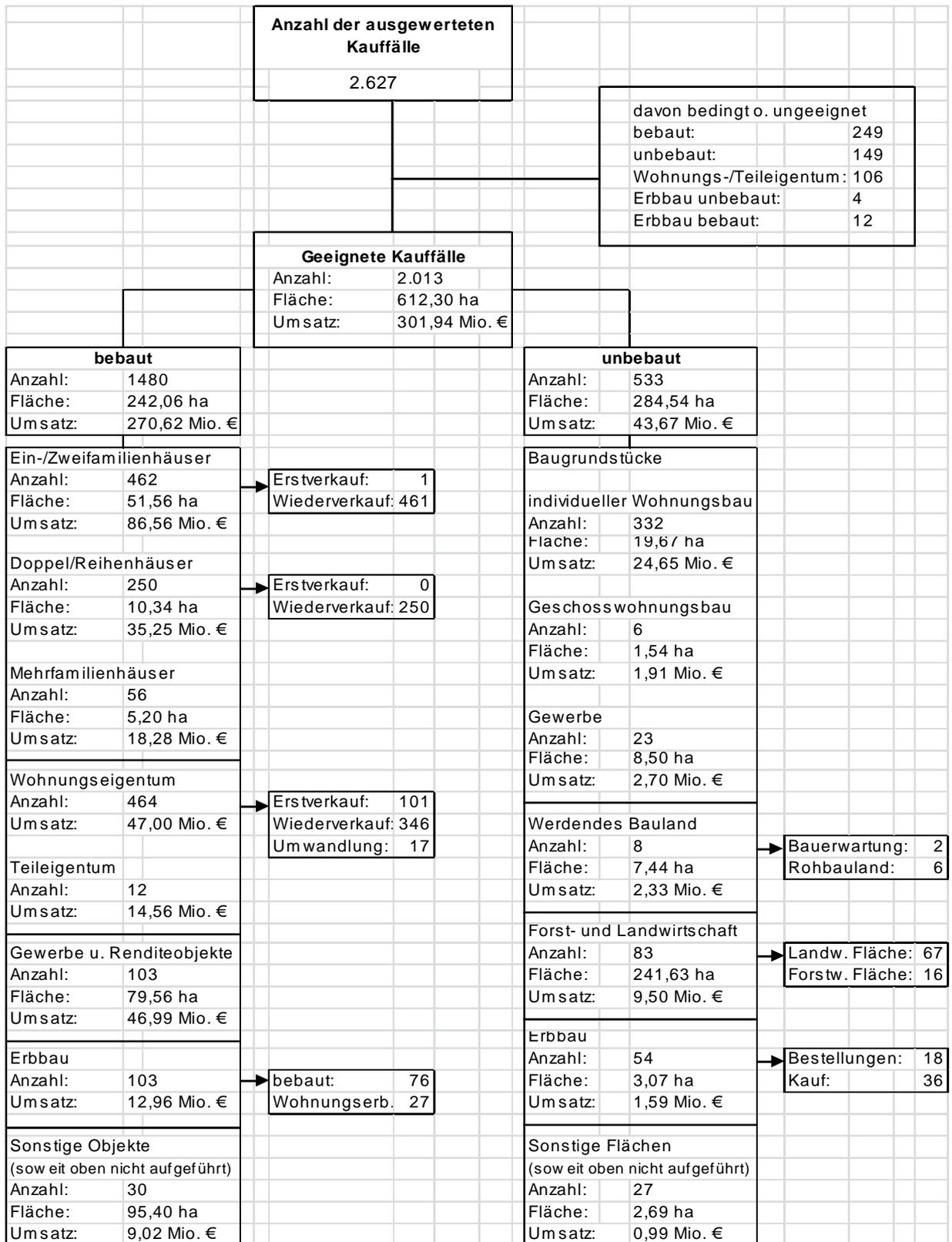


Abb. 2: Übersicht über den Grundstücksmarkt 2012

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss für das Berichtsjahr 2012 per 21.02.2013 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

Kaufverträge, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden im Grundstücksmarktbericht nicht berücksichtigt. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Ergebnisse, die erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt mit großer Sicherheit widerspiegeln. Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass beurkundende Stellen Urkunden nachreichen oder dass von bereits beurkundeten Verträgen später zurückgetreten wird.

#### 4.1 Anzahl der Kauffälle

Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss für das Berichtsjahr 2011 von den beurkundenden Stellen

##### 2.762 Verträge

über bebaute und unbebaute Grundstücke übersandt.

Um 4,8 % verringerte sich damit die Anzahl der eingereichten Verträge gegenüber dem Vorjahr.

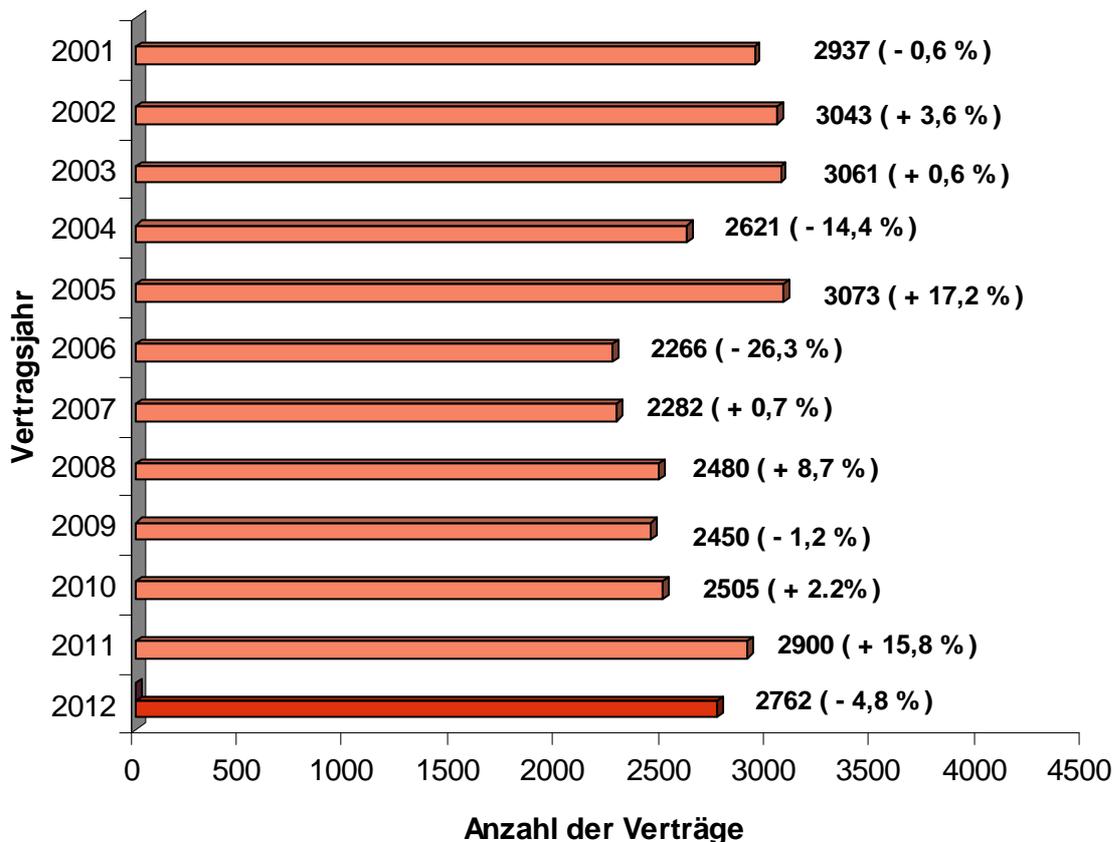


Abb. 3: Entwicklung der Anzahl der eingereichten Verträge



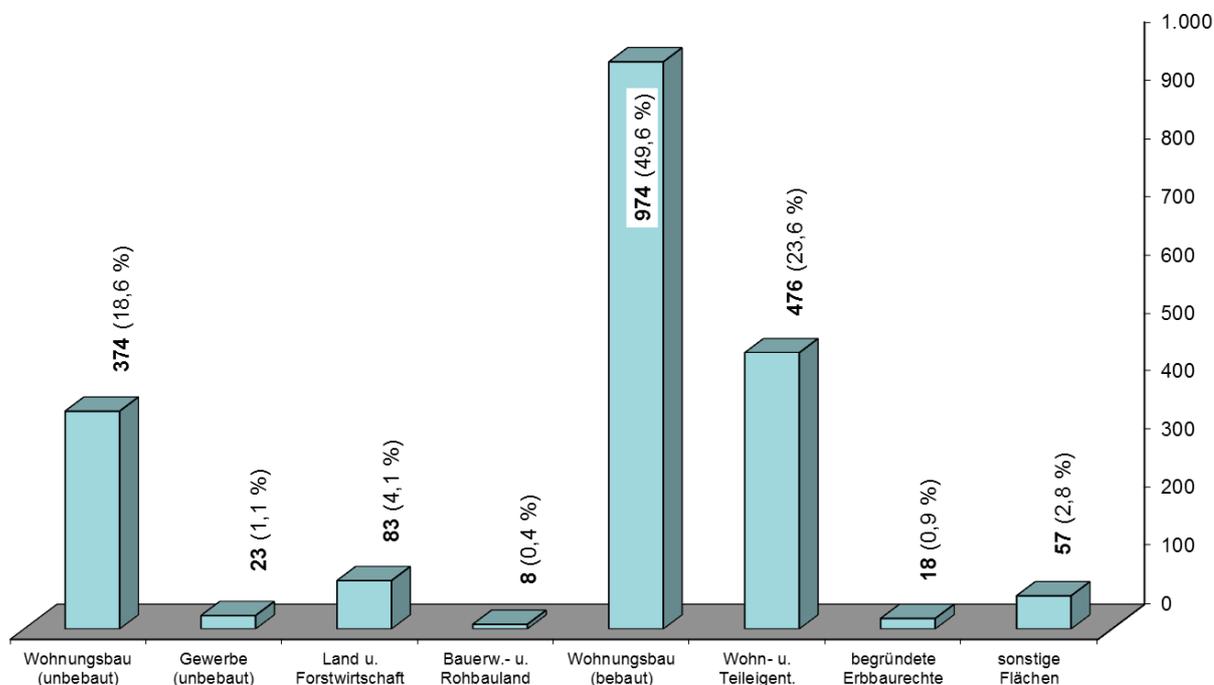
212 Verträge beinhalteten Auflassungen, Schenkungen, Überträge, u.ä., die nicht erfasst wurden. In den verbleibenden 2.550 Verträgen wurden tlw. auch mehrere Objekte veräußert, so dass im Berichtsjahr 2.627 (Vorjahr 2.806) Kauffälle für die Registrierung geeignet waren.

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

### 2.013 geeignete Kauffälle

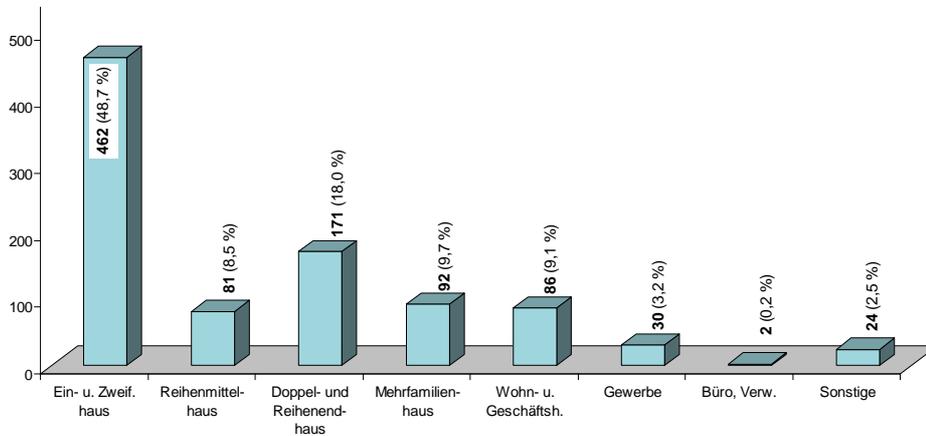
(Vorjahr 2.112) die Datengrundlage bilden.

Die nachstehende Abbildung 4 zeigt die Umsatzanteile des Berichtsjahrs 2012 gemessen an der Anzahl der **geeigneten Kauffälle**. Den Darstellungen können die absoluten Zahlen wie auch die prozentualen Anteile entnommen werden.



**Abb. 4: Anzahl der geeigneten Kauffälle, differenziert nach Grundstücksart (einschließlich Erbbau)**

Die Abbildung 5 zeigt die Gruppe der bebauten Grundstücke, nach Gebäudetypen unterteilt (ohne Wohnungsbau).



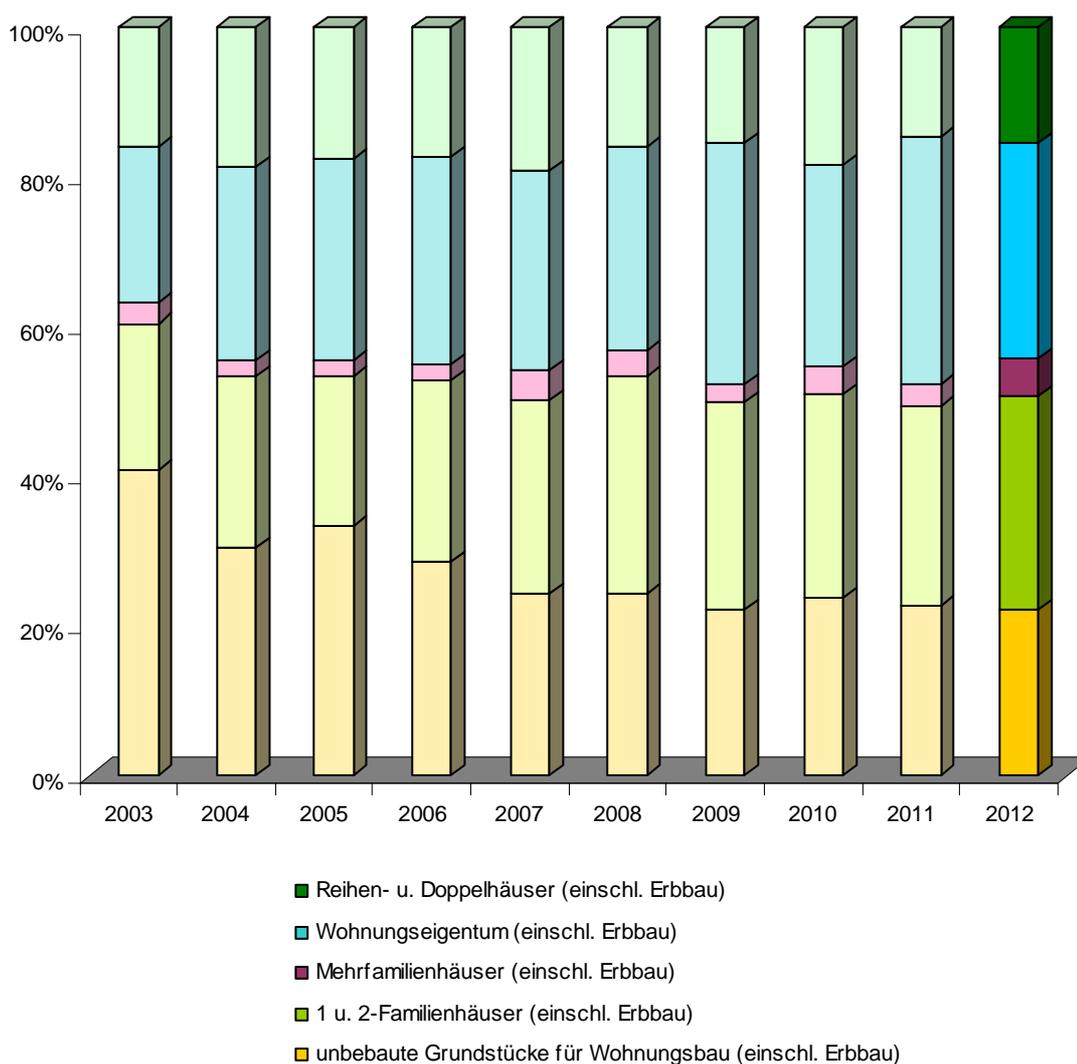
**Abb. 5: Anteile der Gebäudetypen in der Gruppe der bebauten Grundstücke (einschließlich Erbbau)**

Zu den bedeutendsten Teilmärkten im Kreis Warendorf zählen die unbebauten Baugrundstücke für den Wohnungsbau, bebaute Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern sowie das Wohnungseigentum. Im Berichtsjahr 2012 verringerte sich die Zahl der geeigneten Kauffälle dieser Gruppe um 3,0 % auf 1.772. Die Entwicklung der Fallzahlen ist in der Tabelle 3 dargestellt.

Jahrgang	Kauffälle	Änderung gegenüber dem Vorjahr
2000	1.905	- 18,6 %
2001	1.949	+ 2,3 %
2002	1.954	+ 0,3 %
2003	1.946	- 0,4 %
2004	1.621	- 16,7 %
2005	1.912	+ 18,0 %
2006	1.282	- 32,9 %
2007	1.385	+ 8,0 %
2008	1.470	+ 6,3 %
2009	1.551	+ 5,5 %
2010	1.566	+ 1,0 %
2011	1.827	+ 16,7 %
2012	1.772	- 3,0 %

**Tab. 3: Entwicklung der Anzahl der geeigneten Kauffälle von Grundstücken für Wohnnutzung**

Abbildung 6 stellt die unterschiedlichen Marktanteile der Kauffälle dar.



**Abb. 6: Marktanteile der in Tab. 3 genannten Kauffälle**

## 4.2 Flächenumsatz

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

**531,61 Hektar**

Der Umsatz ist gegenüber dem Vorjahresumsatz um 11,16 % gesunken.

Ursache ist im Wesentlichen der Rückgang der verkauften landwirtschaftlichen Flächen um mehr als 36 % (in 2011 ca. 440 ha, in 2012 ca. 332 ha).



In der Abbildung 7 sind die einzelnen Marktanteile dargestellt.

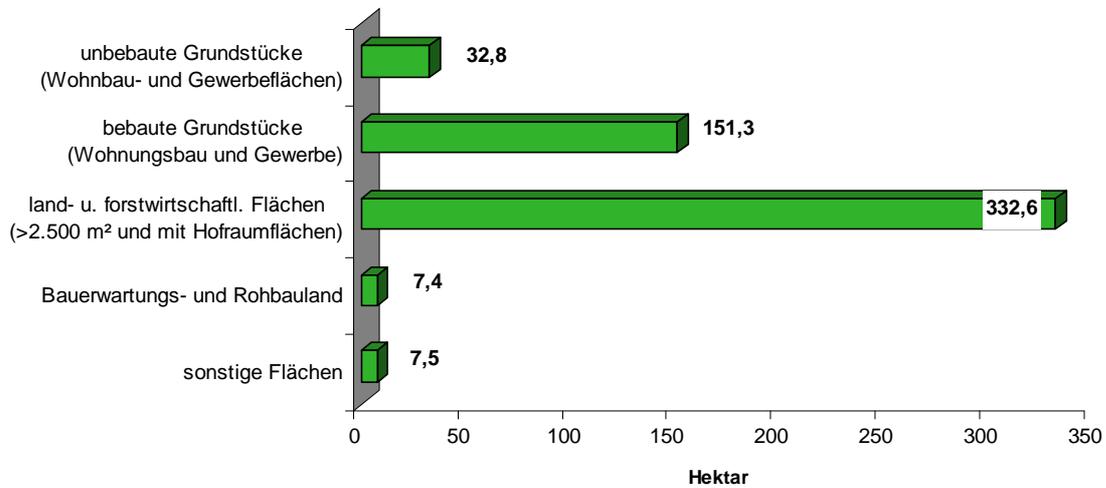


Abb. 7: Flächenumsatz 2012 (ohne Wohn- und Teileigentum)

### 4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz ist im vergangenen Jahr um 4,3 % angestiegen auf

**301,94 Mio. €**

Aus der Abbildung 8 sind die einzelnen Marktanteile ersichtlich.

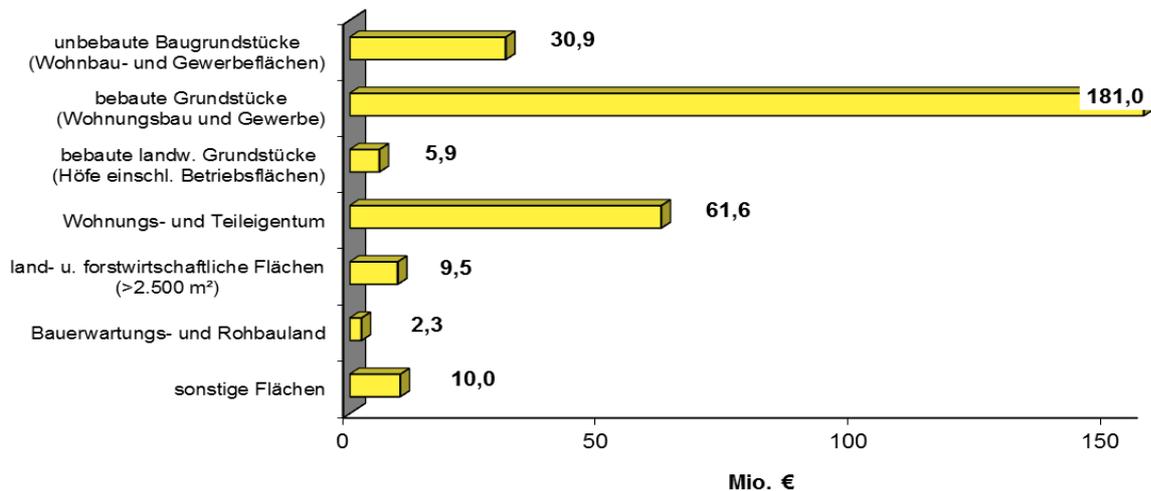


Abb. 8: Geldumsatz 2012 (einschl. Erbbau und Wohnungs- und Teileigentum)



## 5. Unbebaute Grundstücke

Der Teilmarkt unbebaute Grundstücke gliedert sich in folgende Kategorien:

- **Baureifes Land**

Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (§ 5 (4) ImmoWertV).

- **Wohnbauflächen individueller Wohnungsbau:**

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

Wesentliche Kennzeichen dieser Kategorie sind die ein- bis zweigeschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss zu nehmen (s. Kapitel 5.1).

- **Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau**

Hierbei handelt es sich um voll erschlossene baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (tlw. gewerbliche) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt. Wesentliche Kennzeichnung der Kategorie sind 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 (s. Kapitel 5.2).

- **Gewerbliche Bauflächen**

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind z.B. Grundstücke in den klassischen Gewerbegebieten (s. Kapitel 5.3).

- **Sonderbauflächen**

Hierunter fallen Flächen, die als Sondergebiete für Erholung (§ 10 BauNVO) und sogenannte sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) ausgewiesen sind. Da kommen insbesondere Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe in Betracht (s. Kapitel 5.4).

- **Wohnen im Außenbereich**

Es handelt sich hierbei um bebaute Grundstücke im Außenbereich, ohne landwirtschaftliche Betriebsflächen und ohne betriebliche Nutzung des Grundstücks (s. Kapitel 5.5).

- **Land- und Forstwirtschaftliche Flächen**

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (§ 5(1) ImmoWertV), dazu durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerland- oder forstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahin gehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauer-



wartung bevorsteht. Abbau und Grabungsflächen bleiben unberücksichtigt. Verkäufe von Acker- und Grünlandflächen unter 2.500 m<sup>2</sup> sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m<sup>2</sup> außer Betracht geblieben (s. Kapitel 5.6).

- **Bauerwartungsland**

Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, die eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen (§ 5 (2) ImmoWertV). Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) gründen (s. Kapitel 5.7.1).

- **Rohbauland**

Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind (§ 5 (3) ImmoWertV) (s. Kapitel 5.7.2).

- **Sonstige Flächen**

- Gartenland

Hierunter fallen Flächen, die für die bauliche Ausnutzung des Grundstücks nicht benötigt werden. Nach ortsüblicher Anschauung sind diese Flächen als reines Gartenland einzustufen (s. Kapitel 5.8.1).

- Abbauland

Im Kreis Warendorf handelt es sich hierunter um Flächen mit Kalkstein- und Sandvorkommen (s. Kapitel 5.8.2).

## Zusammenfassung

Im **Teilmarkt unbebauter Grundstücke** wurde im Jahr 2012 mit

**533 geeigneten Kauffällen**

ein **Geldumsatz von 43,67 Mio. €** und ein **Flächenumsatz von 284,54 ha** erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr (582 Kauffälle) hat sich die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken um 8,4 % und der Geldumsatz um 6,1 % verringert.



Die einzelnen Marktanteile können der Abbildung 9 entnommen werden.

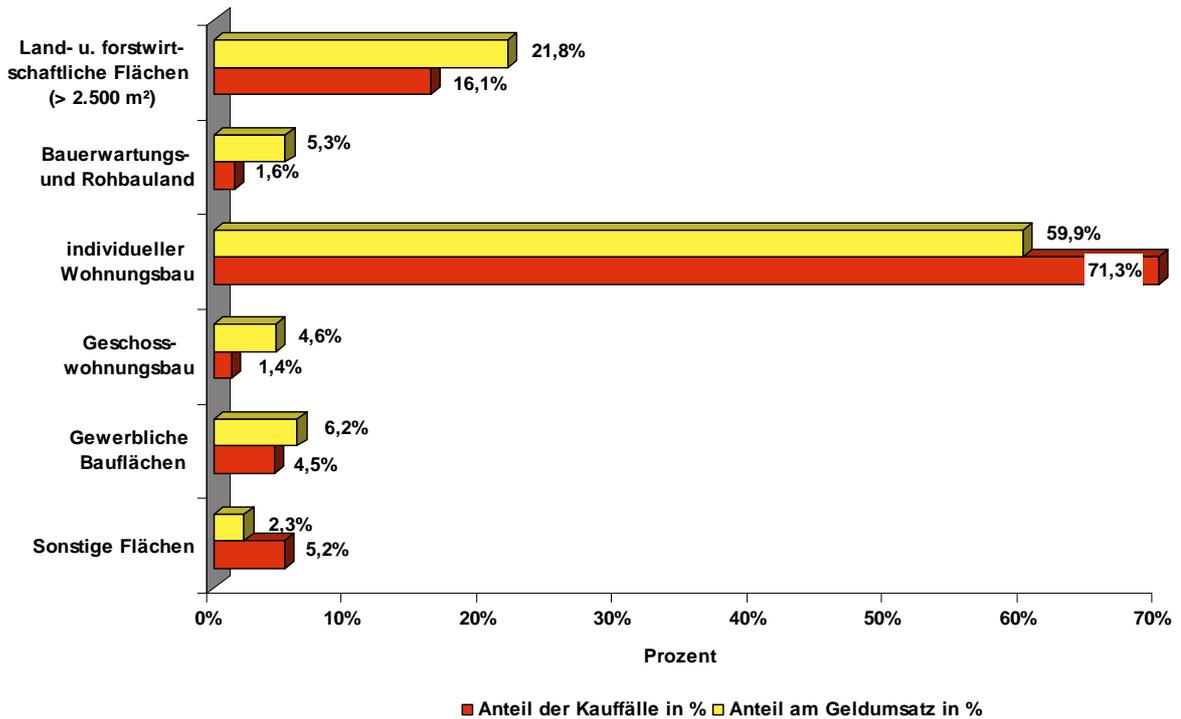


Abb. 9: Marktanteile unbebauter Grundstücke nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz

Die Abbildungen 10 bis 12 zeigen die Aufteilung des Umsatzes auf die 13 Städte und Gemeinden des Kreises Warendorf.

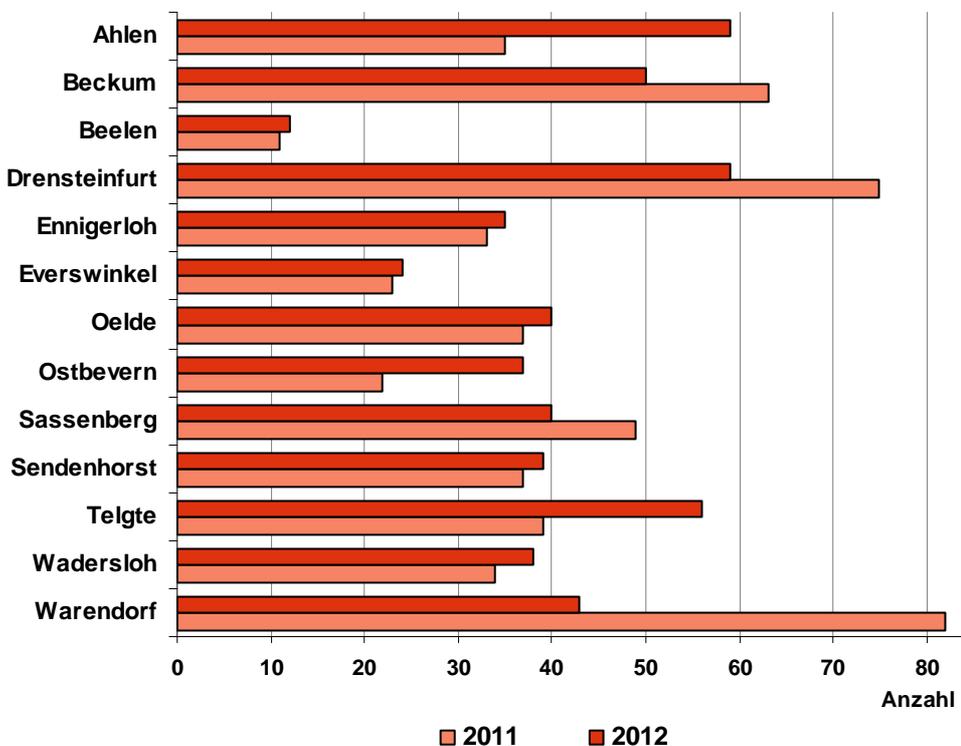


Abb. 10: Anzahl der Kauffälle unbebauter Grundstücke in den Städten und Gemeinden

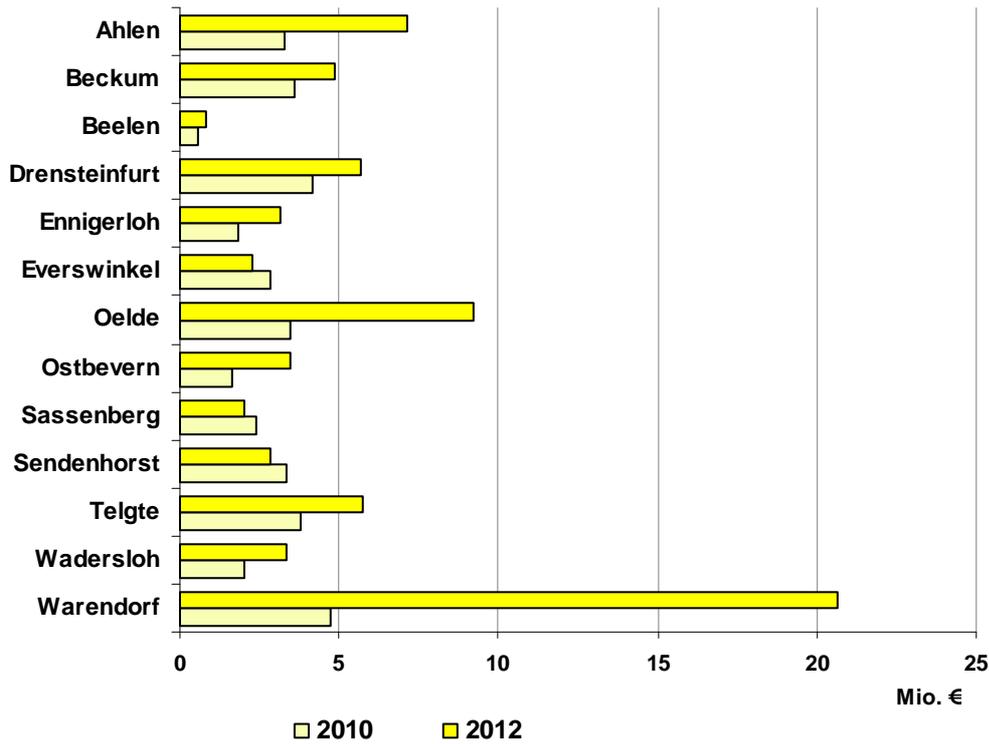


Abb. 11: Geldumsatz unbebauter Grundstücke in den Städten und Gemeinden in Mio. €

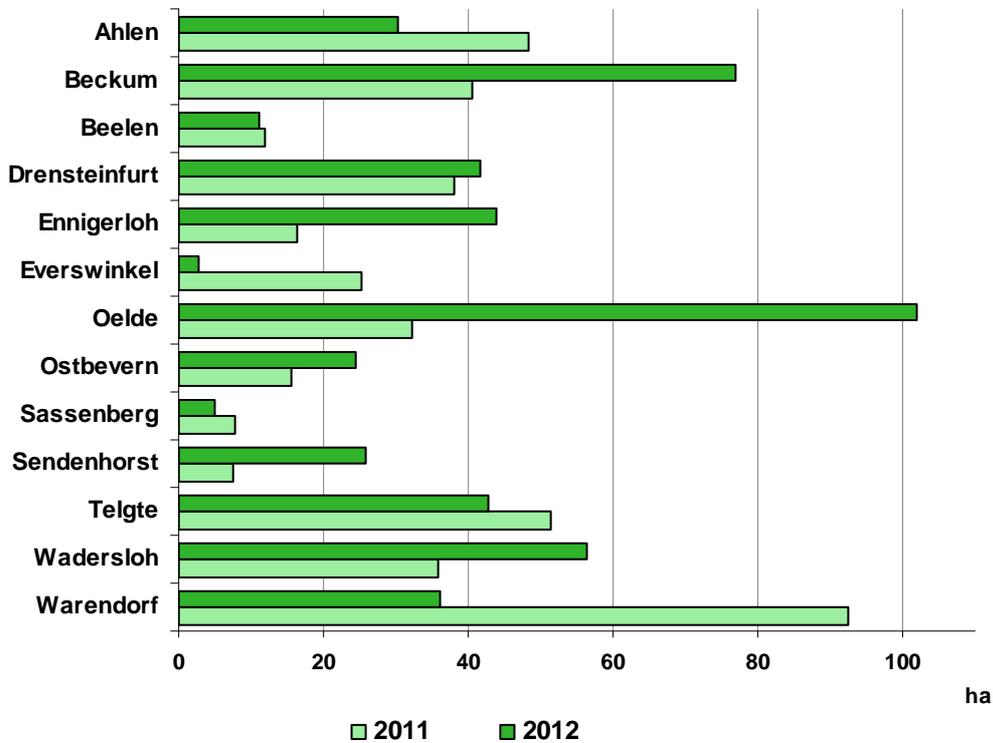


Abb. 12: Flächenumsatz unbebauter Grundstücke in den Städten und Gemeinden in ha



## 5.1 Wohnbauflächen individueller Wohnungsbau

Die Anzahl der Kauffälle von Wohnbauflächen in der Kategorie individueller Wohnungsbau (incl. Erbbaurecht) ist im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 3,1 % auf 400 Fälle gestiegen. Der Geldumsatz ist um 1,9 % und der Flächenumsatz um 0,1 % gestiegen.

Die folgende Tabelle 4 zeigt die prozentuale Veränderung der Anzahl der Kauffälle sowie des Geld- und Flächenumsatzes gegenüber dem Vorjahr.

Stadt/ Gemeinde	Kauffälle		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl	Änderung zum Vorjahr	Mio. €	Änderung zum Vorjahr	ha	Änderung zum Vorjahr
Ahlen	47	+ 135,0 %	3,47	+ 164,9 %	2,86	+ 155,4 %
Beckum	34	- 38,2 %	2,04	- 44,6 %	1,78	- 42,8 %
Beelen	6	+ 20,0 %	0,35	+ 25,6 %	0,38	+ 26,7 %
Drensteinfurt	44	- 30,2 %	3,38	- 28,2 %	2,44	- 29,1 %
Ennigerloh	27	+ 22,7 %	1,35	+ 4,7 %	1,47	+ 3,5 %
Everswinkel	20	+ 25,0 %	1,36	+ 38,9 %	0,95	+ 37,7 %
Oelde	26	+ 13,0 %	1,91	+ 34,5 %	1,94	+ 22,8 %
Ostbevern	26	+ 44,4 %	1,55	+ 39,6 %	1,28	+ 18,5 %
Sassenberg	38	- 11,6 %	1,91	- 2,1 %	2,09	- 6,3 %
Sendenhorst	23	0,0 %	1,61	+ 13,4 %	1,18	+ 11,3 %
Telgte	52	+ 79,3 %	4,44	+ 53,6 %	2,66	+ 45,4 %
Wadersloh	29	+ 52,6 %	1,20	+ 55,8 %	1,68	+ 50,0 %
Warendorf	28	- 47,2 %	1,82	- 55,4 %	1,39	- 44,4 %
<b>Gesamtkreis</b>	<b>400</b>	<b>+ 3,1 %</b>	<b>26,41</b>	<b>+ 1,9 %</b>	<b>22,11</b>	<b>+ 0,1 %</b>

Tab. 4: Umsatzentwicklung unbebauter Grundstücke in den Städten und Gemeinden

## Preisentwicklung 2012

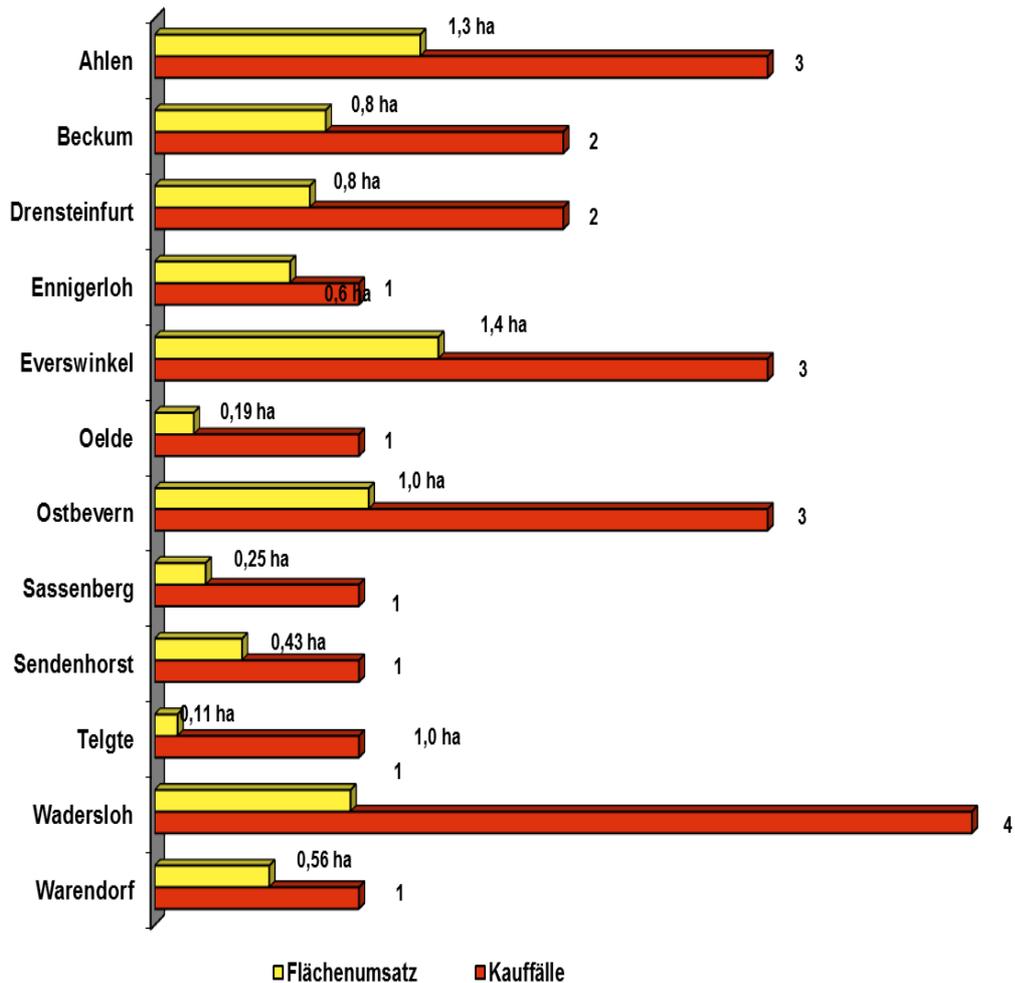
Die Preise für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus sind gegenüber dem Vorjahr im Kreisdurchschnitt nahezu stabil, im Mittel sind die Preise um 3,5 % gestiegen.

## 5.2 Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau

Bei den Grundstücken für den Geschosswohnungsbau ist keine zuverlässige Aussage zur allgemeinen Preisentwicklung möglich, da insgesamt nur 6 geeignete Kauffälle für die Auswertung aus dem gesamten Kreisgebiet vorliegen. Im Vergleich zu der Zahl der Kauffälle im Vorjahr (1) zeigt sich eine starke Steigerung.

## 5.3 Gewerbliche Bauflächen

Die Aussagen zu dem Teilmarkt der gewerblichen Bauflächen beziehen sich auf das gesamte Kreisgebiet, da die Anzahl der Kauffälle in den einzelnen Städten und Gemeinden für sich zu gering ist (s. Abbildung 13).



**Abb. 13: Anzahl der Kauffälle und Flächenumsatz unbebauter Grundstücke der Gewerbeflächen**

Die Zahl der Kauffälle (einschl. Erbbaurechte) fiel gegenüber dem Vorjahr um 11,5 % auf 23 Fälle. Der Flächenumsatz fiel um 33 % auf 8,5 ha. Der Geldumsatz ist sogar um 64,9 % auf 2,70 Mio. € gefallen.

Der **mittlere Kaufpreis** der gewerblichen Bauflächen betrug im Kreis **32 €/m<sup>2</sup>** (beitragsfrei).

Der mittlere Kaufpreis lag um 15,4 % über dem des Vorjahres. Eine Anpassung der Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen erfolgte in Einzelfällen.

## 5.4 Sonderbauflächen

### 5.4.1 Sondergebiete für Erholung

14 Verkäufe von Grundstücken für Wochenendhäuser konnten im Jahr 2012 registriert werden. Die Preisspanne lag von 33 €/m<sup>2</sup> bis 85 €/m<sup>2</sup>.



### 5.4.2 Sonstige Sondergebiete

Kreisweit wurde nur eine Fläche aus diesem Bereich veräußert.

### 5.5 Wohnen im Außenbereich

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

### 5.6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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.

Die Zahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um 30,9 % auf 67 gefallen. Der Flächenumsatz ist sogar um 41,4 %, der Geldumsatz ist um 34,9 % gefallen.

Unter Berücksichtigung der Verteilung der Kaufpreise im Kreis Warendorf ergibt sich im Kreismittel eine **Preissteigerung von 15 %**.

	Anzahl der Verträge	mittl. Kaufpreis €/ m <sup>2</sup>	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2002	72	2,45	244,7	6,0
2003	85	2,35	276,4	6,5
2004	62	2,29	256,8	5,9
2005	83	2,44	219,6	5,4
2006	82	2,30	240,2	5,5
2007	58	2,71	302,7	8,2
2008	68	2,64	226,4	6,0
2009	71	3,01	258,2	7,8
2010	87	3,43	234,9	8,1
2011	97	3,82	337,8	12,9
2012	67	4,22	198,1	8,4

**Tab. 5: Flächen- und Geldumsatz landwirtschaftlicher Flächen (>2.500 m<sup>2</sup>) (ohne Forstflächen)**

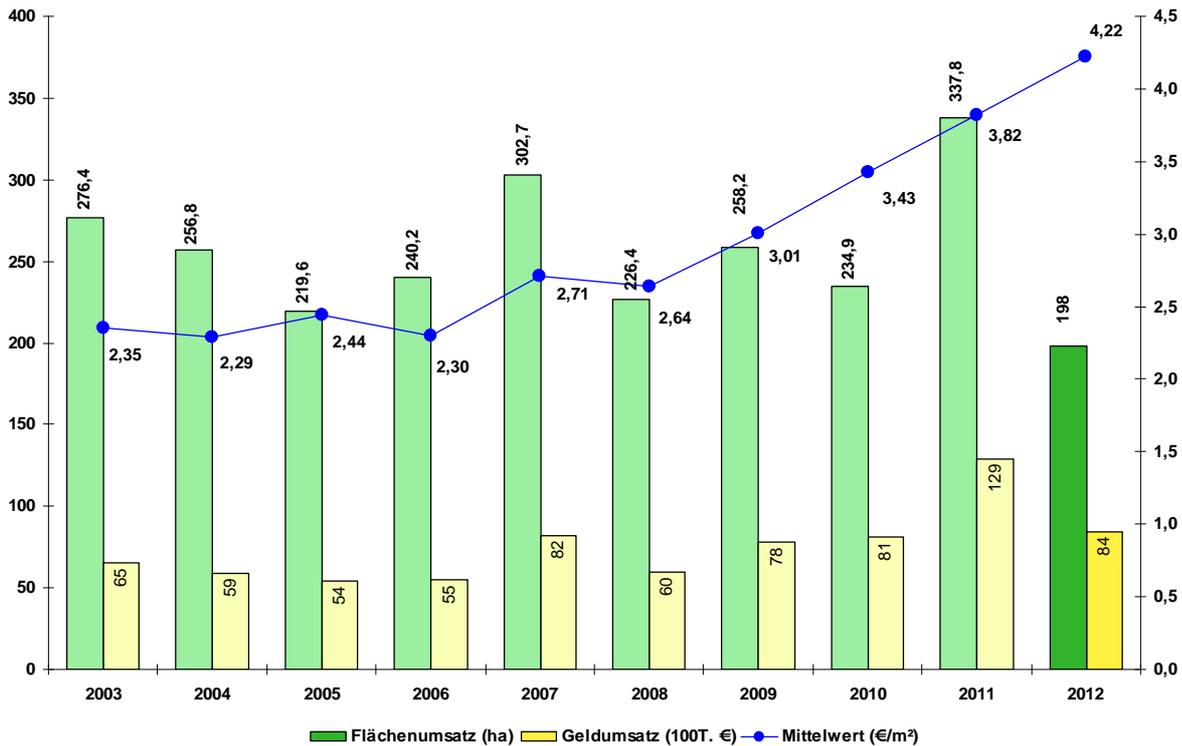


Abb. 14: Flächen- und Geldumsatz landwirtschaftlicher Flächen (>2.500 m<sup>2</sup>) (ohne Forstflächen)

### 5.6.1 Acker

Der **mittlere Kaufpreis** für Ackerflächen lag bei 4,31 €/m<sup>2</sup>, und liegt damit deutlich über dem mittleren Kaufpreis des Vorjahres.

Die aus den Verkäufen ermittelten Bodenrichtwerte für Ackerland der einzelnen Städte und Gemeinden und deren Ortsteile sind im Kapitel 8.2 ersichtlich.

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks für Ackerland sind unter Punkt 8.2.1 erläutert.

### 5.6.2 Grünland

Auswertbare Verträge über den Verkauf von Dauergrünlandflächen fallen seit Jahren nur in geringer Zahl an. Trotzdem kann man feststellen, dass die Preisentwicklung parallel zu der Entwicklung der Ackerlandpreise verläuft.

Bei ackerfähigem Grünland orientieren sich die Preise an den Preisen von Ackerflächen.

Zu bemerken ist, dass die Kaufpreise für Grünlandflächen sehr stark streuen.



### 5.6.3 Forst

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

Im Jahr 2012 lagen kreisweit insgesamt 16 geeignete Kauffälle zur Auswertung vor. Es handelte sich dabei um Mischwald und Laubwald mit jeweils sehr unterschiedlichem Baumbestand. Die Auswertung der Verträge zeigt ein uneinheitliches Preisbild. Der Mittelwert für forstwirtschaftliche Flächen liegt im Jahr 2012 bei 1,91 €/m<sup>2</sup>, die Spanne reicht von 0,80 €/m<sup>2</sup> bis 2,50 €/m<sup>2</sup>. Der Preis beinhaltet überwiegend den Aufwuchs.

## 5.7 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

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

	Anzahl der Kauffälle	Flächen- umsatz ha	Geldumsatz Mio. €
<b>2007</b>	9	16,79	3,27
<b>2008</b>	14	24,71	3,34
<b>2009</b>	3	1,03	0,17
<b>2010</b>	3	3,42	0,79
<b>2011</b>	---		
<b>2012</b>	2	4,29	1,03

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

**Tab. 6: Entwicklung der Kauffälle von Bauerwartungsland**



## 5.7.2 Rohbauland gemäß § 5 Abs. 3 ImmoWertV

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

	Anzahl der Kauffälle	Flächen- umsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2007	11	5,61	1,60
2008	---		
2009	5	0,87	0,39
2010	2	4,03	1,16
2011	11	5,24	0,60
2012	6	3,15	1,27

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

**Tab. 7: Entwicklung der Kauffälle von Rohbauland**

## 5.8 Sonstige Flächen

### 5.8.1 Gartenland

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

#### Gartenlandflächen im bebauten Innenbereich

Es liegen hier kreisweit 22 Kauffälle aus den Jahren 2007-2012 vor. Der Mittelwert für diese Flächen liegt bei 26,36 €/m<sup>2</sup>, die Spanne reicht von 8,50 €/m<sup>2</sup> bis 50,00 €/m<sup>2</sup>.

#### Gartenlandflächen im Außenbereich (Ortsrandlage)

Seit 2007 sind nur insgesamt 7 Kauffälle registriert. Auch hier zeigt die Auswertung der Verträge ein sehr uneinheitliches Preisbild. Im Bereich von 6,75 €/m<sup>2</sup> bis 19,23 €/m<sup>2</sup> liegen die Preise.

#### Gartenlandflächen im Außenbereich (freie Feldlage)

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

### 5.8.2 Abbauf Flächen

Hierbei handelt es sich im Kreis Warendorf um Flächen mit Kalkstein- oder Sandvorkommen. Da im Jahr 2012 keine Abbaufäche verkauft worden ist, liegt die Zahl der geeigneten Verträge weiterhin bei insgesamt 7 Verträgen seit 2006.



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

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

## 5.9 Erbbaurechte

Bei der Bestellung von Erbbaurechten werden in den Verträgen Erbbauzinsen vereinbart. Die Höhe des Erbbauzinses richtet sich i.d.R. nach der jeweiligen Grundstücksnutzung. Auch für gleiche Grundstücksnutzungen streut der Zins innerhalb einer gewissen Bandbreite. Die Entwicklung der Erbbaurechtsbestellungen ist aus der Tabelle 8 ersichtlich.

	Erbbaurechtsbestellungen				
	Anzahl	Ø Erbbauzins €/m <sup>2</sup>	min. Erbbauzins €/m <sup>2</sup>	max. Erbbauzins €/m <sup>2</sup>	Ø Erbbau- zinssatz %
2002	44	2,27	1,23	3,80	2,6
2003	44	2,97	1,23	4,75	2,8
2004	41	3,36	1,23	6,00	2,8
2005	51	3,10	1,88	4,75	2,8
2006	18	2,99	1,30	4,50	2,53
2007	14	3,41	1,80	4,75	2,68
2008	25	3,21	1,22	6,00	2,84
2009	21	3,74	1,80	5,63	2,50
2010	10	3,88	2,40	4,65	2,38
2011	20	2,74	0,99	3,96	2,28
<b>2012</b>	16	3,40	2,30	4,66	2,28

**Tab. 8: Entwicklung der Erbbaurechtsbestellungen für den individuellen Wohnungsbau**

Zur Ermittlung der marktüblichen Erbbauzinsen für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurden insgesamt 46 geeignete Erbbaurechtsverträge aus den Jahren 2010 bis 2012 ausgewertet.

Der **durchschnittliche Erbbauzinssatz** wurde in diesem Zeitraum mit **2,3 %** des Wertes des unbelasteten beitragsfreien Grund und Bodens mit einer **Standardabweichung** von **0,3 %** ermittelt. Dabei liegt der **Minimalwert bei 1,9 %** und der **Maximalwert bei 3,0 %**.

Die Auswertung ergab keine signifikante Abweichung des mittleren Erbbauzinssatzes zwischen den Jahren 2010 und 2012, so dass für den Auswertungszeitraum von einem marktüblichen Erbbauzinssatz in Höhe von 2,3 % ausgegangen werden kann.

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



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

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

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



## 6. Bebaute Grundstücke

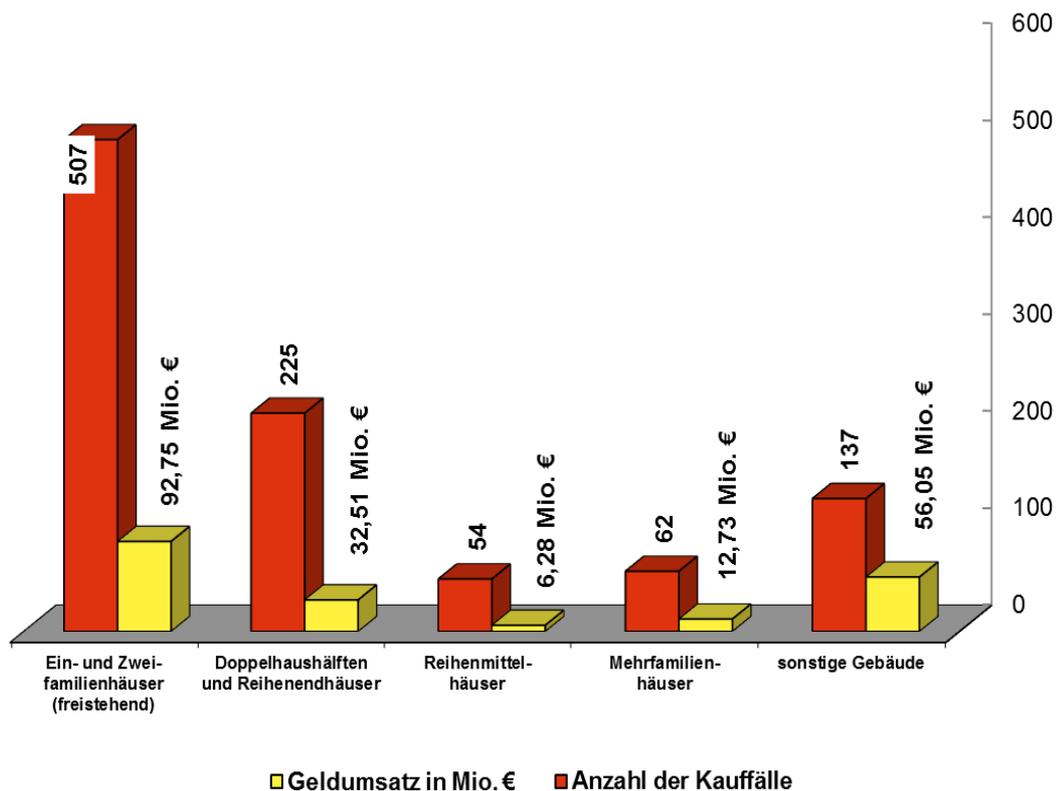
Mit einem Geldumsatz von 200,32 Mio. € bei 985 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Warendorf.

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

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

Diese sind in der Abbildung 15 dargestellt.

Eine detaillierte Auswertung der gewerblich und gemischt genutzten Gebäude erfolgte nicht, da die geringe Zahl der Kauffälle für ein aussagekräftiges Ergebnis nicht ausreicht. In der Abbildung 15 sind diese Kauffälle mit den sonstigen Gebäuden erfasst.



**Abb. 15: Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz (incl. Erbbaurechte)**

Gegenüber dem Vorjahr haben sich bei den bebauten Grundstücken die Anzahl der Kauffälle um 6,5 % und der Geldumsatz um 10,4 % erhöht.

Die Entwicklung der einzelnen Kategorien (incl. Erbbaurechte) ist aus der nachfolgenden Abbildung 16 ersichtlich.

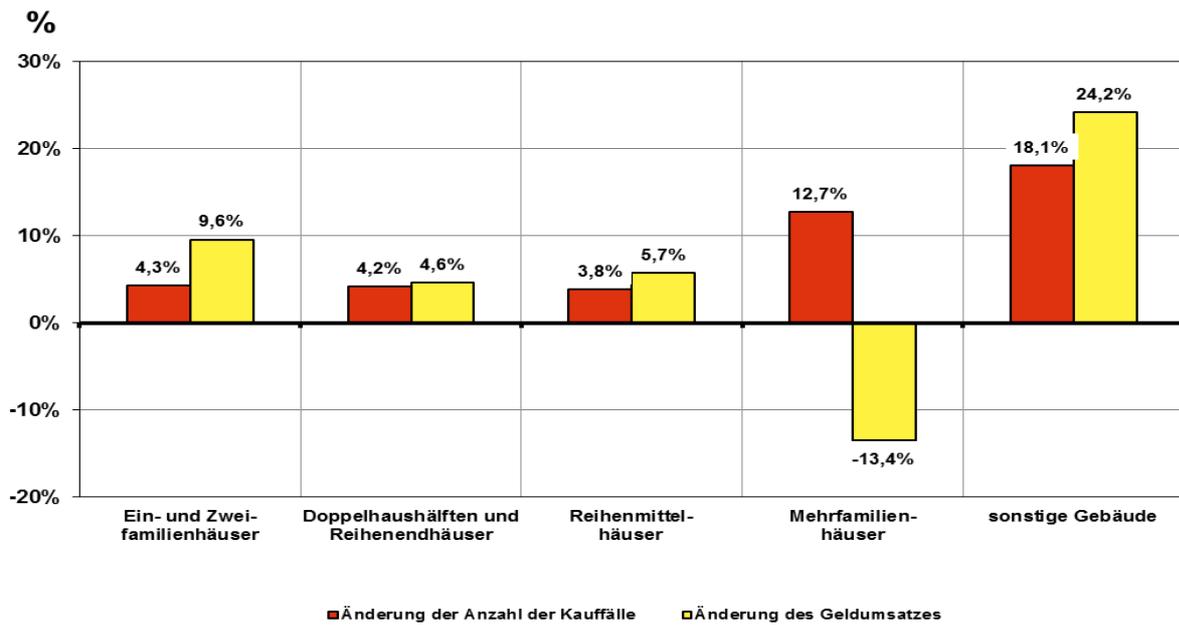


Abb. 16: Änderung der Umsatzzahlen zum Vorjahr

Die nachfolgende Abbildung 17 gliedert den Markt der bebauten Grundstücke nach Städten und Gemeinden im Kreis Warendorf.

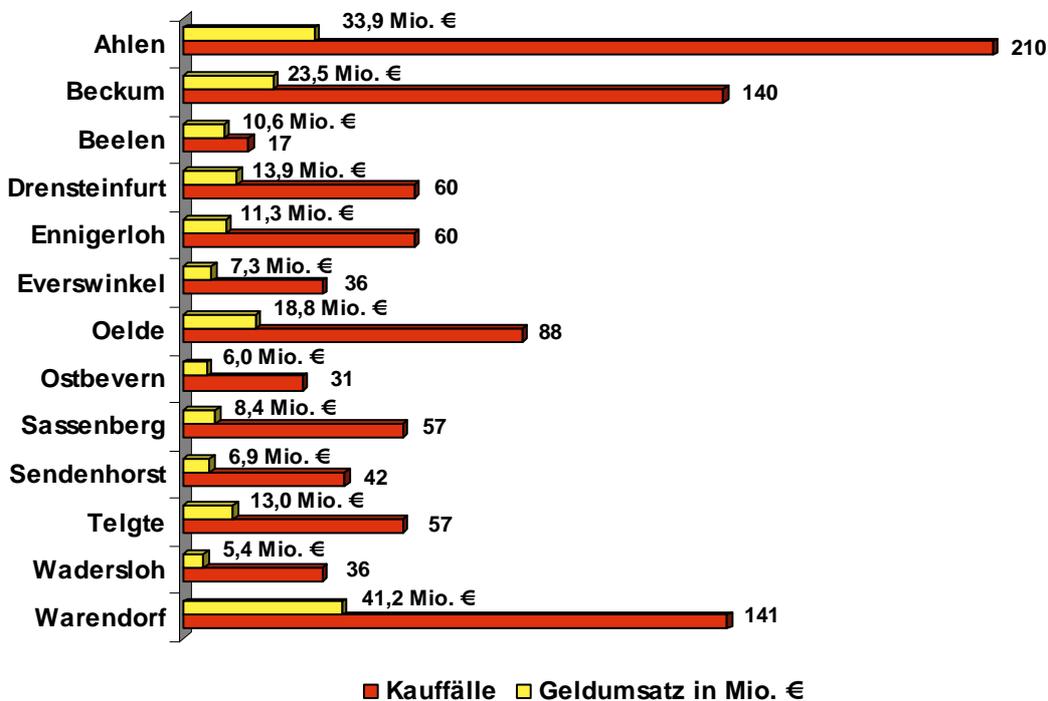


Abb. 17: Umsätze gegliedert nach Städten und Gemeinden (incl. Erbbaurechte)



## 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

Im Berichtsjahr kam es im Kreis Warendorf auf diesem Teilmarkt bei einem Geldumsatz von 101,9 Mio. € (- 3,7 %) und einem Flächenumsatz von 40,66 ha (- 3,5 %) zu 611 (- 7,0 %) Kauffällen.

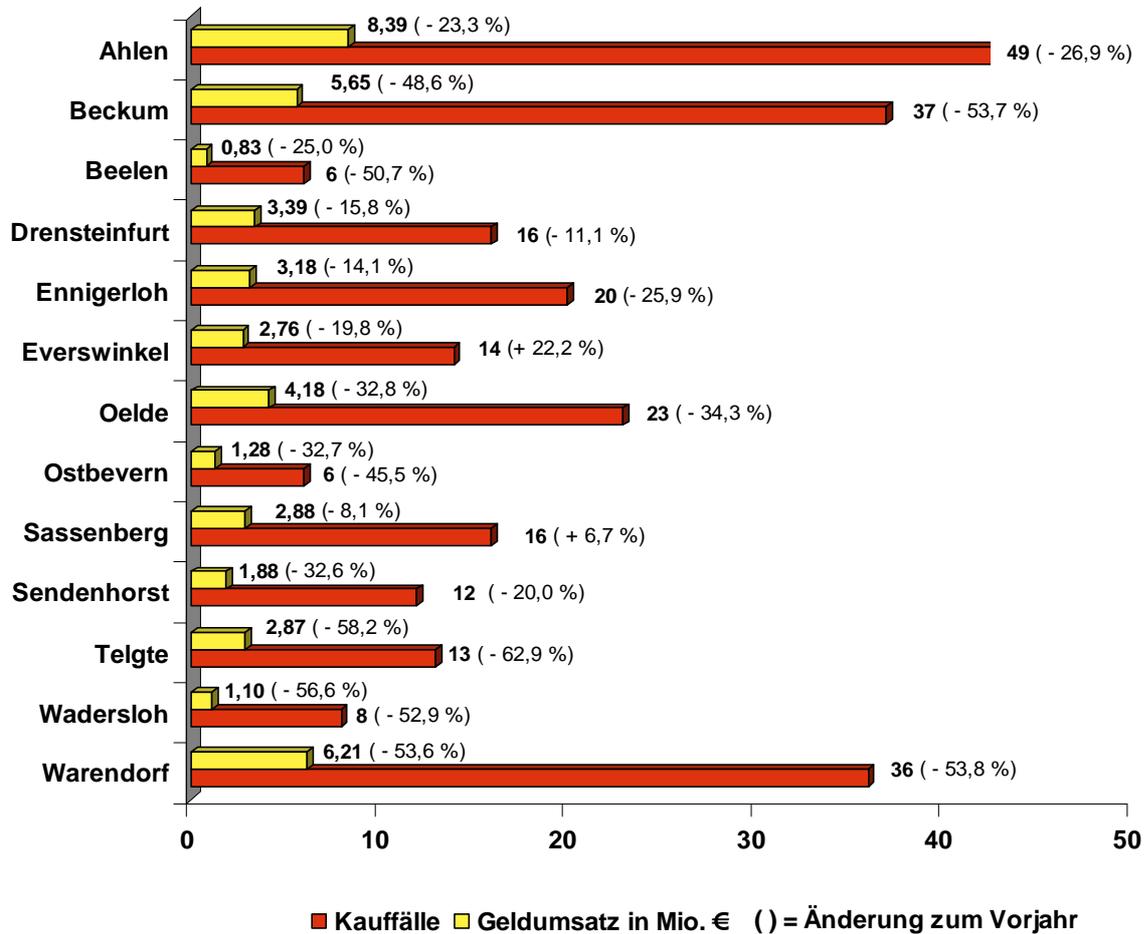
Stadt / Gemeinde	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Kauffälle	Änderung zum Vor- jahr %	Umsatz ha	Änderung zum Vor- jahr %	Umsatz Mio. €	Änderung zum Vor- jahr %
Ahlen	150	- 4,5	8,74	- 4,5	20,80	- 2,7
Beckum	99	- 15,3	7,11	- 13,2	15,12	- 14,9
Beelen	4	- 60,0	2,86	+ 126,4	0,67	- 66,5
Drensteinfurt	38	+ 5,6	1,80	- 14,3	7,46	- 0,4
Ennigerloh	38	+ 2,7	3,08	+ 22,2	5,82	+ 17,6
Everswinkel	29	+ 38,1	1,67	+ 32,5	5,93	+ 51,3
Oelde	52	+ 8,3	3,94	+ 12,9	9,53	+ 19,6
Ostbevern	14	- 26,3	1,81	+ 67,6	2,92	- 11,8
Sassenberg	30	+ 76,6	2,18	+ 94,6	5,25	- 88,2
Sendenhorst	21	+ 5,0	1,34	+ 32,7	3,61	+ 0,6
Telgte	34	- 37,0	2,22	- 32,3	7,01	- 32,1
Wadersloh	15	- 21,0	1,12	- 30,9	2,15	- 23,5
Warendorf	87	- 16,4	5,38	- 12,1	15,65	- 10,8
<b>Kreis Warendorf</b>	<b>611</b>	<b>- 7,0</b>	<b>40,66</b>	<b>+ 3,5</b>	<b>101,90</b>	<b>- 3,7</b>

**Tab. 9: Umsätze Ein- und Zweifamilienhäuser in den Städten und Gemeinden (nur Innenbereiche, ohne Erbbaurechte)**

### 6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Grundstücke im Außenbereich) bilden mit 40,7 % der Kauffälle (256 Kauffälle) und mit 32,8 % des Geldvolumens (44,58 Mio. €) auf dem Markt der bebauten Grundstücke die größte Gruppe. Der Gesamtumsatz ist gegenüber dem Vorjahr bei der Zahl der Kauffälle um 38,4 % gesunken. Der Geldumsatz ist ebenfalls um 37,9 % gesunken.

Die Abbildung 18 zeigt die Entwicklung in den einzelnen Städten und Gemeinden des Kreises Warendorf in diesem Marktsegment gegenüber dem Vorjahr.



**Abb. 18: Umsätze und Umsatzveränderungen bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr**

Die Tabelle 10 zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise von weiterverkauften freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern.



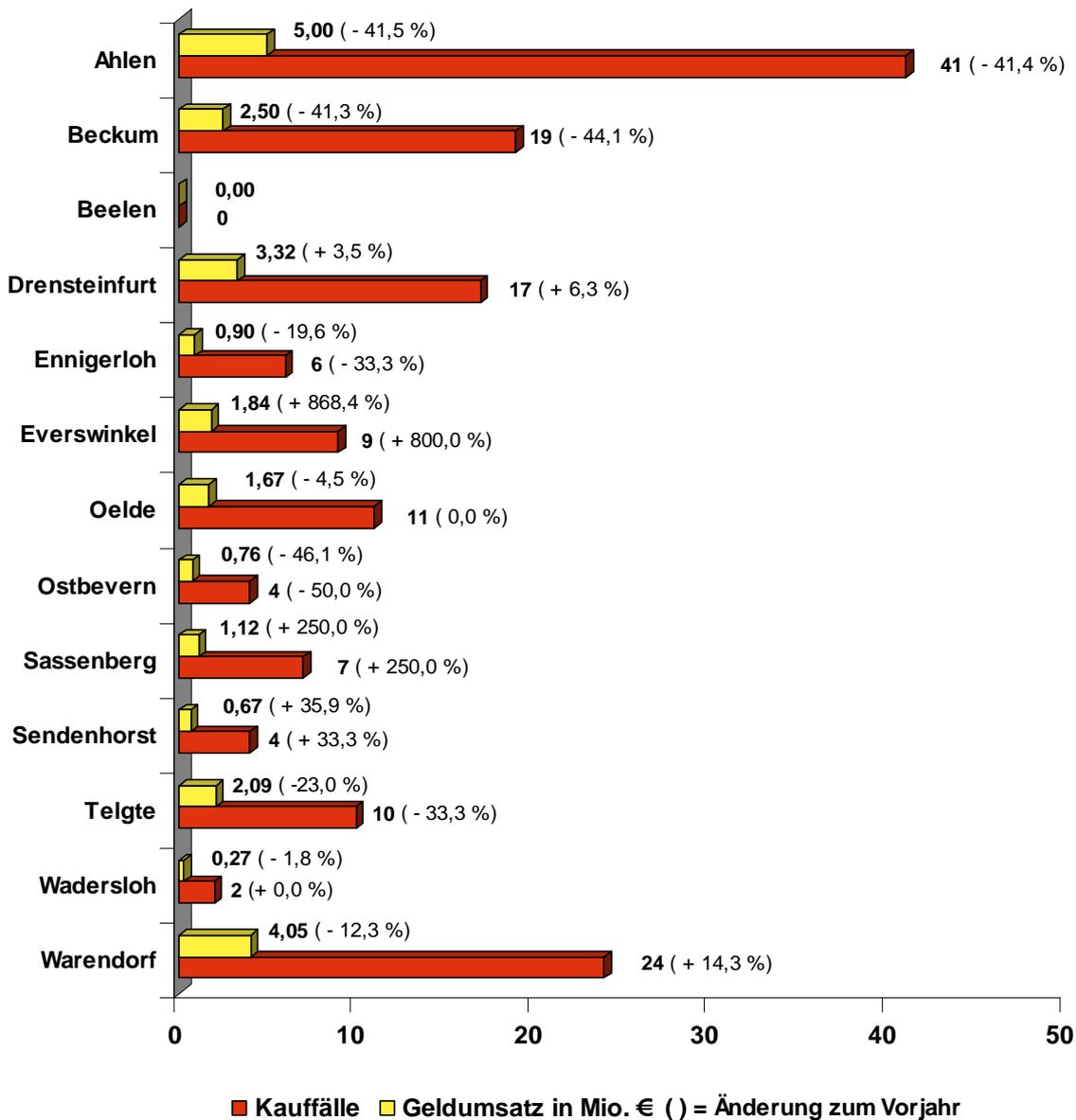
Weiterverkäufe	Ø Kaufpreis €	Ø Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Anzahl auswertbare Fälle
2002	183.230	--	191
2003	188.078	--	186
2004	173.605	116,4	163
2005	179.948	115,0	197
2006	176.313	113,2	144
2007	178.097	114,8	172
2008	169.949	117,0	256
2009	170.390	114,3	197
2010	175.741	122,0	230
2011	173.016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

**Tab. 10: Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**  
(Weiterverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 330 bis 800 m<sup>2</sup>)

### 6.1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Mit 24,5 % der Kauffälle (154 Kauffälle) und mit 25,1 % des Geldumsatzes (24,19 Mio. €) bilden die Doppelhaushälften und die Reihenendhäuser (ohne Grundstücke im Außenbereich) die zweitstärkste Gruppe der bebauten Grundstücke. Der Gesamtumsatz ist gegenüber dem Vorjahr bei der Zahl der Kauffälle um 20,6 % und bei dem Geldumsatz um 14,2 % gesunken.

Die Abbildung 19 zeigt die Entwicklung in den einzelnen Städten und Gemeinden des Kreises Warendorf in diesem Marktsegment.



**Abb. 19: Umsätze und Umsatzveränderungen bei Doppelhaushälften und Reihenendhäusern im Vergleich zum Vorjahr**  
(Erst- und Weiterverkäufe)

Die Tabelle 11 zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise von erstverkauften Doppelhaushälften und Reihenendhäusern.



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

**Tab. 11: Durchschnittspreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser**  
(Erstverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 170 bis 550 m<sup>2</sup>)

Die Tabelle 12 zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise der vergangenen Jahre von weiterverkauften Doppelhaushälften und Reihenendhäusern.

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

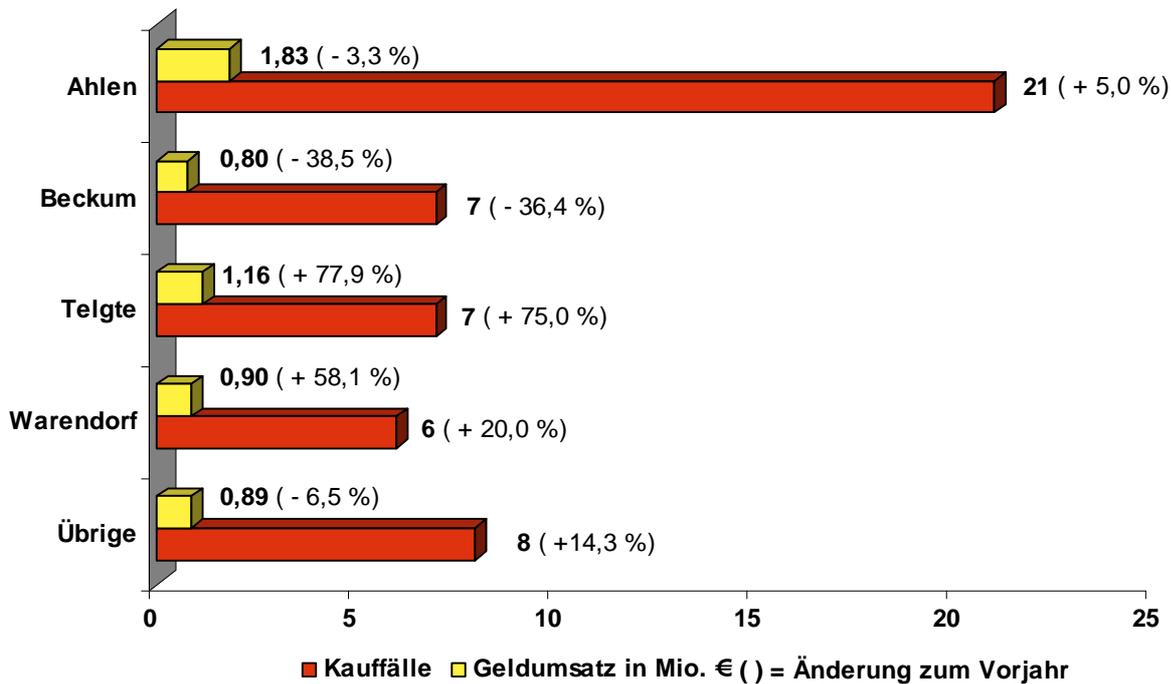
**Tab. 12: Durchschnittspreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser**  
(Weiterverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 170 bis 550 m<sup>2</sup>)

Bei den Doppelhaushälften und den Reihenendhäusern ist der Durchschnittspreis von weiterverkauften Objekten gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 2,9 % gestiegen.

### 6.1.3 Reihemittelhäuser

Mit 7,8 % der Kauffälle (49 Kauffälle) und mit 3,9 % des Geldvolumens (5,58 Mio. €) stellen die Reihemittelhäuser (ohne Grundstücke im Außenbereich) eine zahlenmäßig kleine Gruppe auf dem Markt der bebauten Grundstücke dar. Der Gesamtumsatz ist gegenüber dem Vorjahr bei der Zahl der Kauffälle um 4,3 % und bei dem Geldumsatz um 3,9 % gestiegen.

Die Abbildung 20 zeigt die Entwicklung dieses Marktsegments in den Kommunen, in denen die Umsatzzahlen nahe bzw. über dem Durchschnitt liegen.



**Abb. 20: Umsätze und Umsatzveränderungen bei Reihemittelhäusern im Vergleich zum Vorjahr**  
(Erst- und Weiterverkäufe)



Die Tabelle 13 zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise der vergangenen Jahre von weiterverkauften Reihenmittelhäusern.

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

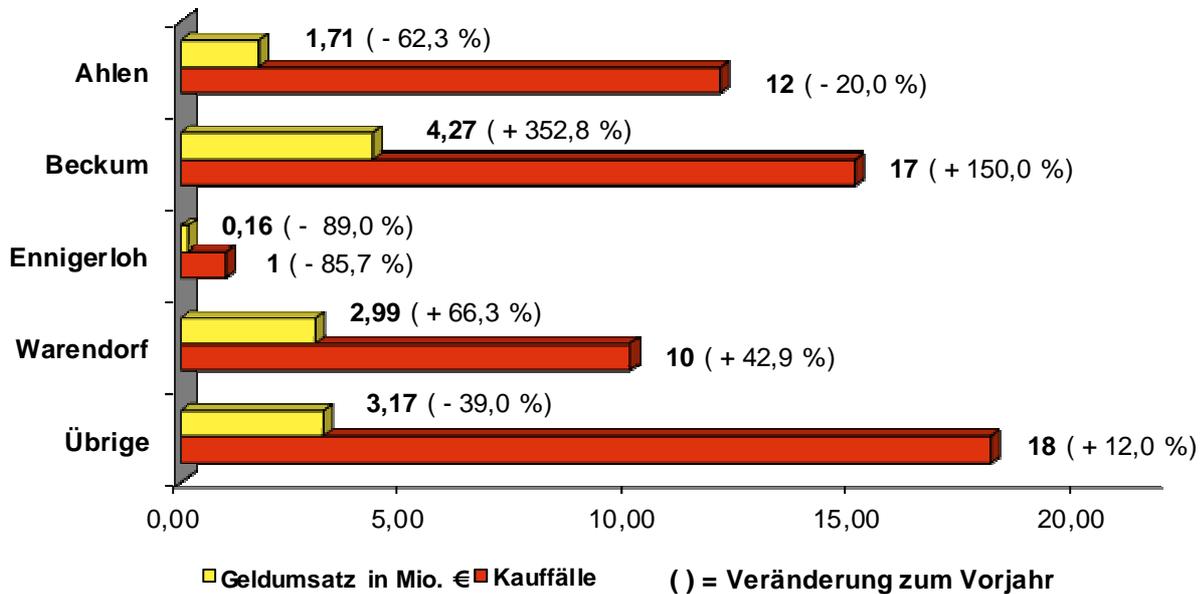
**Tab. 13: Durchschnittspreise für Reihenmittelhäuser**  
(Weiterverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 140 bis 320 m<sup>2</sup>)

Der Durchschnittspreis für Reihenmittelhäuser (Weiterverkauf) ist gegenüber dem Vorjahr um weitere 2,5 % gefallen.

## 6.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser

Mit 10,5 % der Kauffälle (56 Kauffälle) und mit 10,9 % des Geldvolumens (12,30 Mio. €) stellen die Drei- und Mehrfamilienhäuser eine zahlenmäßig kleine Gruppe auf dem Markt der bebauten Grundstücke dar. Der Gesamtumsatz ist gegenüber dem Vorjahr bei der Zahl der Kauffälle um 9,8 % gestiegen und bei dem Geldumsatz um 11,7 % gesunken.

Die Abbildung 21 zeigt die Entwicklung dieses Marktsegments in den Kommunen, in denen die Umsatzzahlen über dem Durchschnitt liegen.



**Abb. 21: Umsätze und Umsatzveränderungen bei Mehrfamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr**  
(Erst- und Weiterverkäufe)

## 6.3 Sonstige bebaute Grundstücke

In dieser Gruppe sind die Gewerbeobjekte und alle sonstigen bebauten Grundstücke (z.B. Bürogebäude, Hotels, Garagen, Objekte im Außenbereich, sonstige gewerbliche Einrichtungen, Erbbauübertragungen u. a.) erfasst. Im Berichtsjahr sind 126 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 164,25 ha und einem Geldumsatz von 124 Mio. € registriert.



## 7. Wohnungseigentum

### 7.1 Entwicklung im Gesamtkreis

#### Umsätze

Die Umsatzzahlen beinhalten nur Kauffälle der Erst- und Weiterverkäufe sowie Umwandlungen von ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Objekten.

Im Berichtsjahr 2012 ist die Zahl der Kauffälle um 16,8 % auf 464 Fälle gefallen. Der Geldumsatz fiel um 12,5 % auf 47,76 Mio. €.

Die folgende Abbildung 22 zeigt die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes.

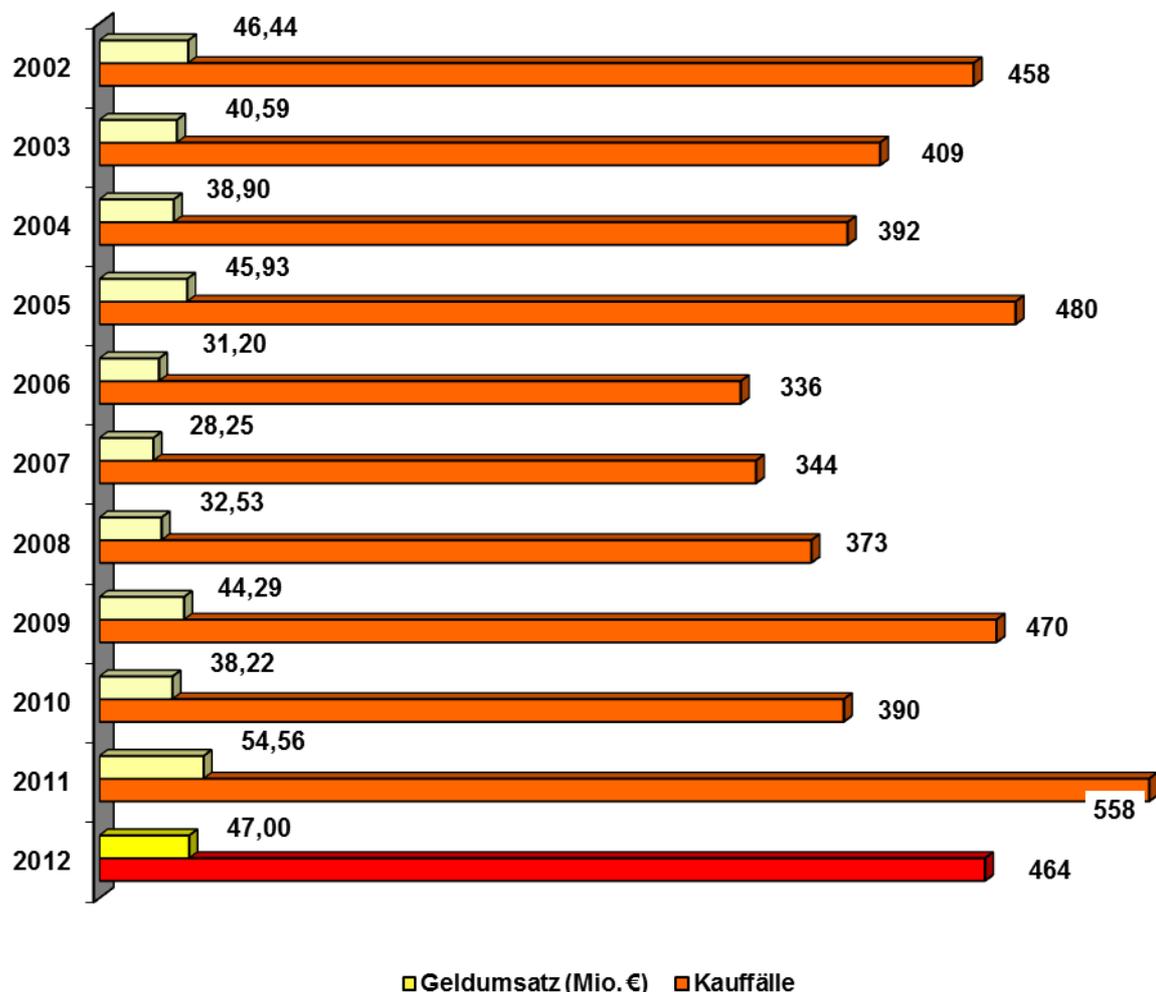


Abb. 22: Umsatzentwicklung beim Wohnungseigentum (ohne Wohnungserbbau)



Die Abbildung 23 zeigt die Entwicklung in den größeren Kommunen.

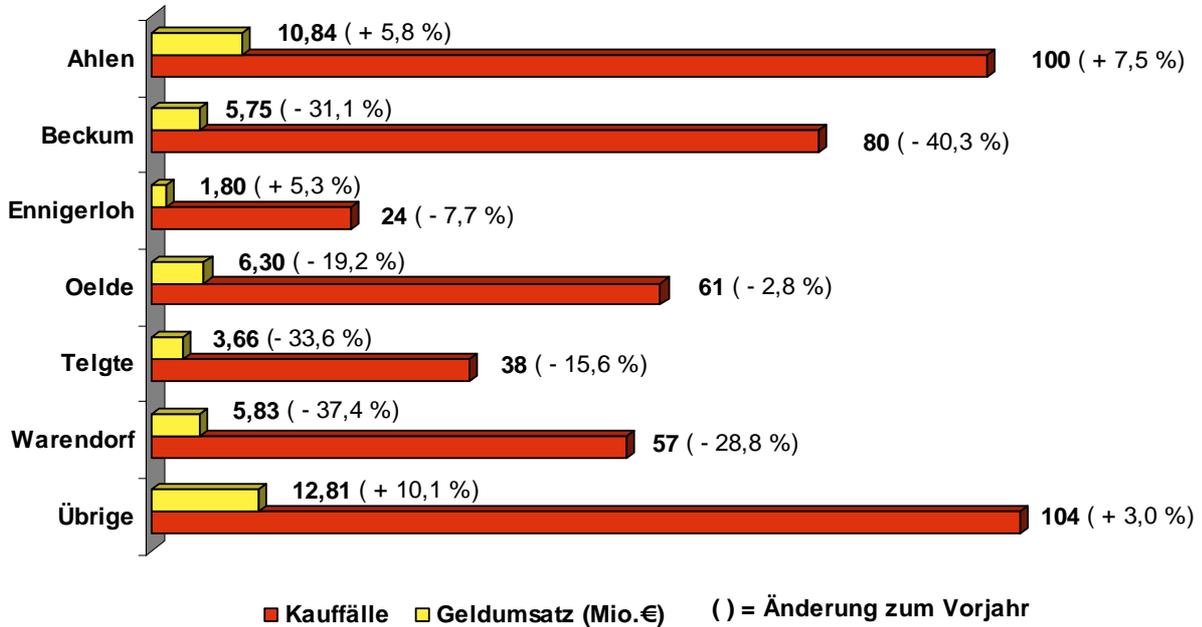
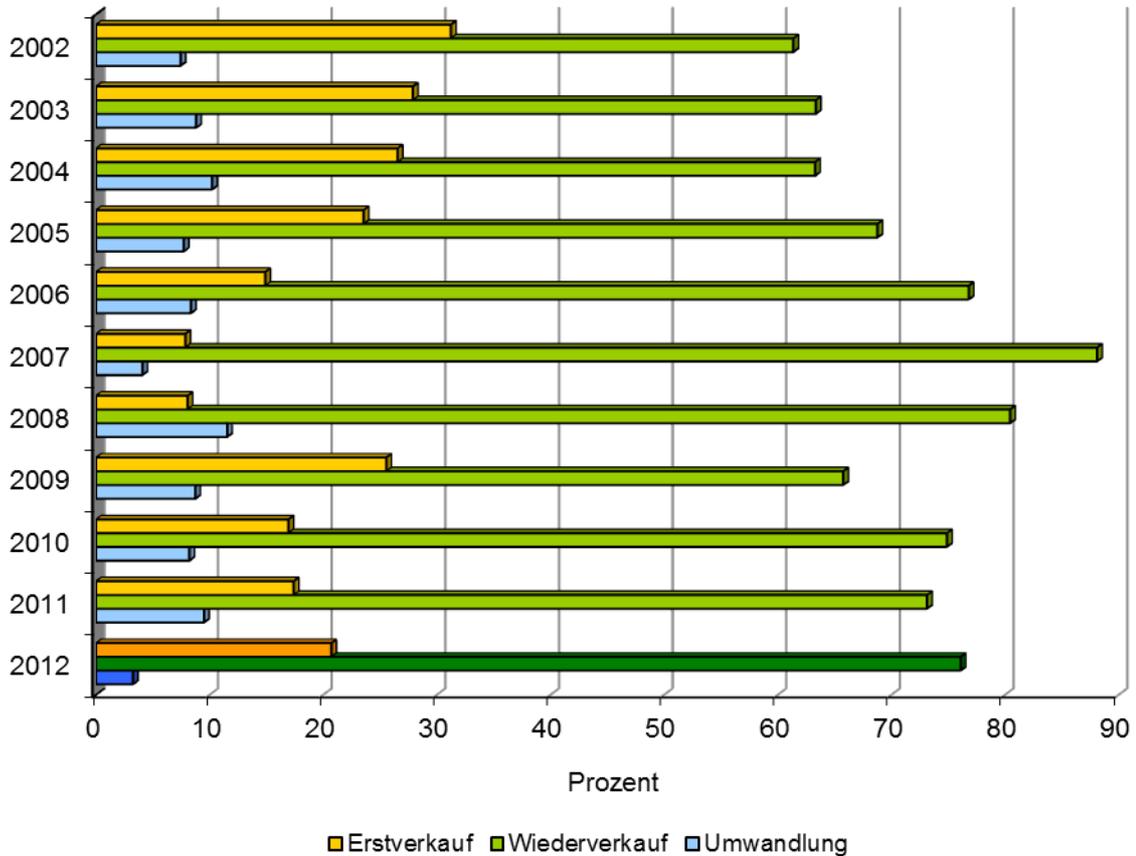


Abb. 23: Entwicklung beim Wohnungseigentum in den größeren Kommunen

Der Teilmarkt setzt sich aus den drei Kategorien

### Erstverkauf, Weiterverkauf und Umwandlung

zusammen.



Die Abbildung 24 zeigt die prozentuale Verteilung der einzelnen Kategorien.

**Abb. 24: Prozentuale Anteile Erstverkauf, Weiterverkauf und Umwandlung beim Wohnungseigentum**

Eine Gliederung der Kauffälle mit den prozentualen Anteilen nach Erst- und Weiterverkauf und Umwandlung in den größeren Kommunen zeigt die Tabelle 15.

Stadt / Gemeinde	Erst- verkauf		Weiter- verkauf		Umwand- lung		Kauffälle (gesamt)	Geld- umsatz (gesamt)
	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%		
<b>Ahlen</b>	27	27,0	71	71,0	2	2,0	100	10,84
<b>Beckum</b>	2	2,5	77	96,3	1	1,3	80	5,75
<b>Ennigerloh</b>	0	0,0	24	100,0	0	0,0	24	1,80
<b>Oelde</b>	15	24,6	42	68,9	4	6,6	61	6,30
<b>Telgte</b>	2	5,3	36	94,7	0	0,0	38	3,66
<b>Warendorf</b>	8	14,0	49	86,0	0	0,0	57	5,83
<b>Übrige</b>	42	40,8	54	51,9	8	7,7	104	12,81
<b>Gesamt</b>	96	20,7	353	76,1	15	3,2	464	46,99

**Tab. 13: Umsatz Wohnungseigentum**

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



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

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

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

### Kreis Warendorf

Verkaufsart	2010			2011			2012		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.
<b>Erstverkauf -Neubau -</b>	38	82	2.020	57	80	2.070	70	80	2087
<b>Weiterverkauf</b>									
Altersklasse									
2 – 10 Jahre	32	79	1.410	33	84	1.425	25	86	1591
11 – 20 Jahre	56	78	1.249	70	73	1.211	68	80	1168
21 – 30 Jahre	27	81	1.041	39	77	964	39	86	1053
31 – 40 Jahre	32	83	856	45	81	840	39	90	832
41 – 50 Jahre	31	76	791	34	70	748	39	77	766
51 – 60 Jahre	8	70	738	22	69	729	15	70	776
61 – 90 Jahre	4	90	971	6	116	854	2	135	533
ab 91 Jahre	---	---	---	---	---	---	4	93	561
<b>Gesamt</b>	192	80	1.079	253	78	1.023	232	83	1029

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

**Tab. 14: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche**  
(auswertbare Fälle)

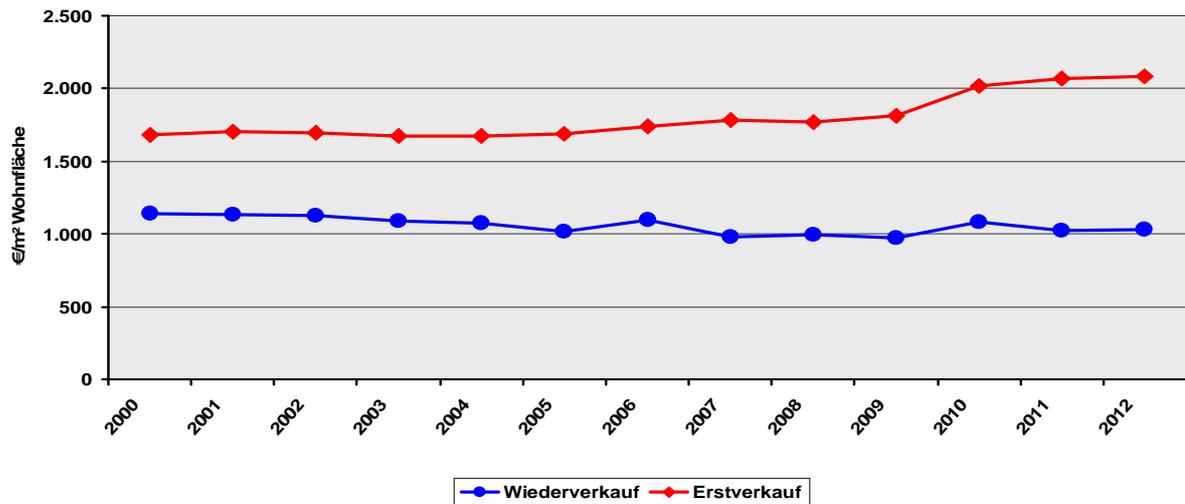


Abb. 25: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum

### Preisentwicklung

Bezogen auf den Gesamtkreis stieg der Durchschnittspreis im Jahr 2012 bei den Erstverkäufen um 0,8 %. Der Durchschnittspreis bei den Weiterverkäufen stieg um 0,5 %.

	Wohnungseigentum		
	Erstverkäufe	Weiterverkäufe	Umwandlung
2002	- 0,6 %	- 1,0 %	
2003	- 1,0 %	- 3,4 %	
2004	+ 0,1 %	- 1,0 %	
2005	+ 0,5 %	- 5,6 %	
2006	+ 3,4 %	+ 7,7 %	
2007	+ 2,5 %	- 10,5 %	
2008	- 0,9 %	+ 1,4 %	
2009	+ 2,3 %	- 1,9 %	+ 5,7 %
2010	+ 11,4 %	+ 10,8 %	+ 7,3 %
2011	+ 2,5 %	- 5,1 %	- 9,5 %
<b>2012</b>	<b>+ 0,8 %</b>	<b>+ 0,5 %</b>	<b>- 9,5 %</b>

Tab. 15: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche (auswertbare Fälle)

## 7.2 Pflegeappartements

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

Die Tabelle 18 zeigt, bezogen auf das Kreisgebiet, die Entwicklung der Durchschnittspreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Erstverkäufe der letzten Jahre.

	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.
2004	28	62	1.968
2005	22	65	1.856
2006	3	68	1.915
2007	Keine auswertbaren Fälle		
2008	Keine auswertbaren Fälle		
2009	83	56	2.223
2010	Keine auswertbaren Fälle *)		
2011	Keine auswertbaren Fälle **)		
2012	8	73	2.236

**Tab. 16: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Pflegeappartements**  
(auswertbare Fälle)

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

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

## 7.3 Entwicklung in den umsatzstärksten Städten

Zur Verdeutlichung des Preisgefüges im Kreis Warendorf ist die Entwicklung der Preise pro Quadratmeter Wohnfläche bei den Erst- und Weiterverkäufen von Wohnungseigentum anhand einiger ausgewählter Städte in den Tabellen 19 bis 24 dargestellt.



## Ahlen

Verkaufsart	2010			2011			2012		
	Fall- zahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.	Fall- zahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.	Fall- zahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.
<b>Erstverkauf -Neubau-</b>	7	80	1.829	5	100	1.814	7	92	2.194,42
<b>Weiterverkauf</b>									
Altersklasse									
2 – 10 Jahre	---			---			---		
11 – 20 Jahre	10	81	1.255	10	87	1.186	10	94	1.082
21 – 30 Jahre	7	90	1.053	4	70	927	9	85	1.174
31 – 40 Jahre	9	84	652	8	77	778	13	87	863
41 – 50 Jahre	4	67	959	7	68	911	8	66	826
51 – 60 Jahre	6	69	813	5	57	993	6	62	849
61 – 90 Jahre	---			---			---		
älter als 90 Jahre	---			---			---		
<b>Gesamt</b>	<b>38</b>	<b>81</b>	<b>968</b>	<b>36</b>	<b>81</b>	<b>986</b>	<b>47</b>	<b>80</b>	<b>978,42</b>

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

**Tab. 17: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche in Ahlen (auswertbare Fälle)**

## Beckum

Verkaufsart	2010			2011			2012		
	Fall- zahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.	Fall- zahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.	Fall- zahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.
<b>Erstverkauf -Neubau-</b>	---			5	66	2.071	1	64	1.984,38
<b>Weiterverkauf</b>									
Altersklasse									
2 – 10 Jahre	6	71	1.095	3	88	1.176	2	87	1.810
11 – 20 Jahre	10	79	1.253	18	63	1.131	18	72	1.150
21 – 30 Jahre	---			3	72	1.175	---		
31 – 40 Jahre	5	101	760	15	81	765	9	100	784
41 – 50 Jahre	15	76	671	15	71	638	13	76	664
51 – 60 Jahre	---			6	59	608	5	83	701
61 – 90 Jahre	---			---			2	135	533
älter als 90 Jahre	---			---			---		
<b>Gesamt</b>	<b>40</b>	<b>79</b>	<b>921</b>	<b>60</b>	<b>71</b>	<b>865</b>	<b>50</b>	<b>83</b>	<b>895,62</b>

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

**Tab. 18: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche in Beckum (auswertbare Fälle)**



## Ennigerloh

Verkaufsart	2010			2011			2012		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.
<b>Erstverkauf -Neubau-</b>	---			---			---		
<b>Weiterverkauf</b>									
Altersklasse									
2 – 10 Jahre	---			---			2	128	1.555
11 – 20 Jahre	3	73	890	6	76	1.098	3	72	979
21 – 30 Jahre	---			---			---		
31 – 40 Jahre	---			---			---		
41 – 50 Jahre	---			3	80	630	3	80	630
51 – 60 Jahre	---			3	56	482	2	58	560
61 – 90 Jahre	---			---			---		
älter als 90 Jahre	---			---			---		
<b>Gesamt</b>	9	71	1.008	13	76	919	17	82	908,54

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

**Tab. 19: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche in Ennigerloh (auswertbare Fälle)**

## Oelde

Verkaufsart	2010			2011			2012		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.
<b>Erstverkauf -Neubau-</b>	9	90	1.838	13	81	1.949	15	85	1.788
<b>Weiterverkauf</b>									
Altersklasse									
2 – 10 Jahre	7	88	1.354	10	87	1.451	5	84	1.421
11 – 20 Jahre	8	73	1.136	7	77	1.196	10	79	1.152
21 – 30 Jahre	5	80	904	8	66	1.029	7	90	1.044
31 – 40 Jahre	4	96	1.090	4	85	896	4	94	851
41 – 50 Jahre	5	79	819	4	65	747	4	77	619
51 – 60 Jahre	---			4	110	728	---		
61 – 90 Jahre	3	87	838	---			---		
älter als 90 Jahre	---			---			---		
<b>Gesamt</b>	33	84	1.072	40	81	1.076	32	84	1033

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

**Tab. 20: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche in Oelde (auswertbare Fälle)**



## Telgte

Verkaufsart	2010			2011			2012		
	Fall- zahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.	Fall- zahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.	Fall- zahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.
<b>Erstverkauf -Neubau-</b>	7	79	2.289	4	93	2.356	---		
<b>Weiterverkauf</b>									
Altersklasse									
2 – 10 Jahre	4	96	1.508	---			5	82	1.877
11 – 20 Jahre	---			5	76	1.463	3	79	1.710
21 – 30 Jahre	3	87	1.367	5	84	1.001	2	88	880
31 – 40 Jahre	3	74	860	8	72	896	4	75	948
41 – 50 Jahre	3	77	887	3	62	933	6	72	930
51 – 60 Jahre	---			---			---		
61 – 90 Jahre	---			---			---		
älter als 90 Jahre	---			---			---		
<b>Gesamt</b>	15	85	1.215	24	76	1.130	22	75	1282

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

**Tab. 21: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche in Telgte (auswertbare Fälle)**

## Warendorf

Verkaufsart	2010			2011			2012		
	Fall- zahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.	Fall- zahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.	Fall- zahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.
<b>Erstverkauf -Neubau-</b>	14	81	2.103	14	84	2.191	7	78	2.089,58
<b>Weiterverkauf</b>									
Altersklasse									
2 – 10 Jahre	7	75	1.727	6	85	1.453	6	73	1.632
11 – 20 Jahre	9	83	1.402	7	75	1.464	7	84	1.320
21 – 30 Jahre	6	84	1.060	10	72	974	11	87	1.022
31 – 40 Jahre	6	74	1.016	6	65	1.146	6	91	860
41 – 50 Jahre	---			---			---		
51 – 60 Jahre	---			4	56	939	---		
61 – 90 Jahre	---			---			---		
älter als 90 Jahre	---			---			---		
<b>Gesamt</b>	28	79	1.324	38	77	1.160	30	84	1.162,57

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

**Tab. 22: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche in Warendorf (auswertbare Fälle)**



## 8. Bodenrichtwerte

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

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

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

### Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte

In den beitragsfreien Bodenrichtwerten sind folgende Beiträge/Abgaben enthalten:

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

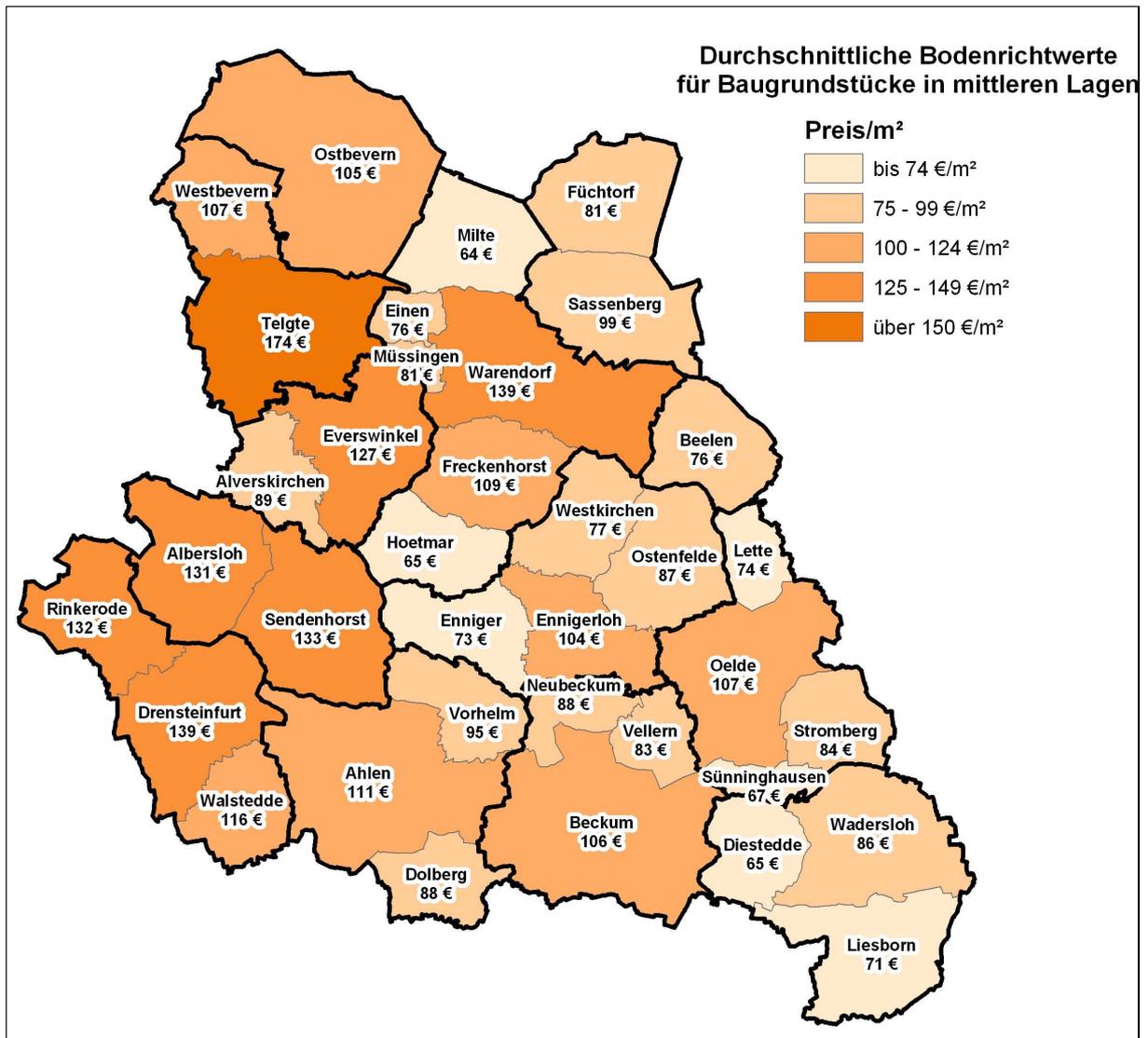
Der Anteil der enthaltenen Beiträge liegt je nach Erschließungsqualität und Alter der Baugebiete zwischen 15 und 50 €/m<sup>2</sup>.



## 8.1 Bodenrichtwerte für Bauflächen

### 8.1.1 Individueller Wohnungsbau im Innenbereich

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



**Abb. 26: Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Baugrundstücke in mittleren Lagen (Stichtag 01.01.2013)**

### 8.1.2 Geschosswohnungsbau

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

### 8.1.3 Gemischte Bauflächen

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

### 8.1.4 Gewerbe

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

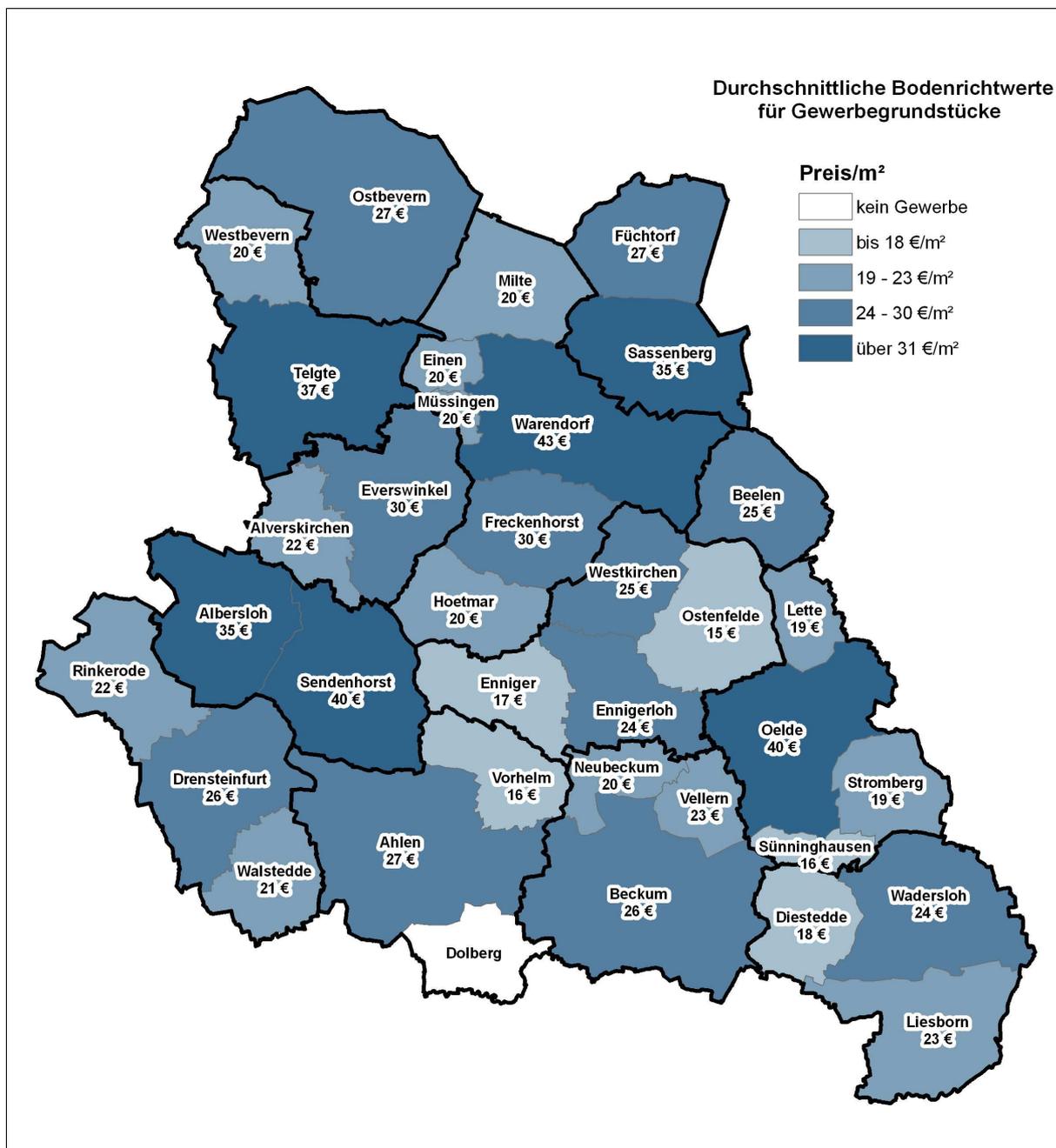


Abb. 27: Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke (Stichtag 01.01.2013)



## 8.1.5 Sonderbauflächen

### 8.1.5.1 Sondergebiete für Erholung

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

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

Der Bodenrichtwert für Gebiete mit Wochenendhäusern liegt im Mittel bei 45 €/m<sup>2</sup>. Hier liegen Werte in der Spanne von 35 €/m<sup>2</sup> bis 50 €/m<sup>2</sup> vor. Kreisweit wurden drei Gebiete ausgewiesen.

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

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

### 8.1.5.2 Sonstige Sondergebiete

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

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

### 8.1.6 Wohnen im Außenbereich

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

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

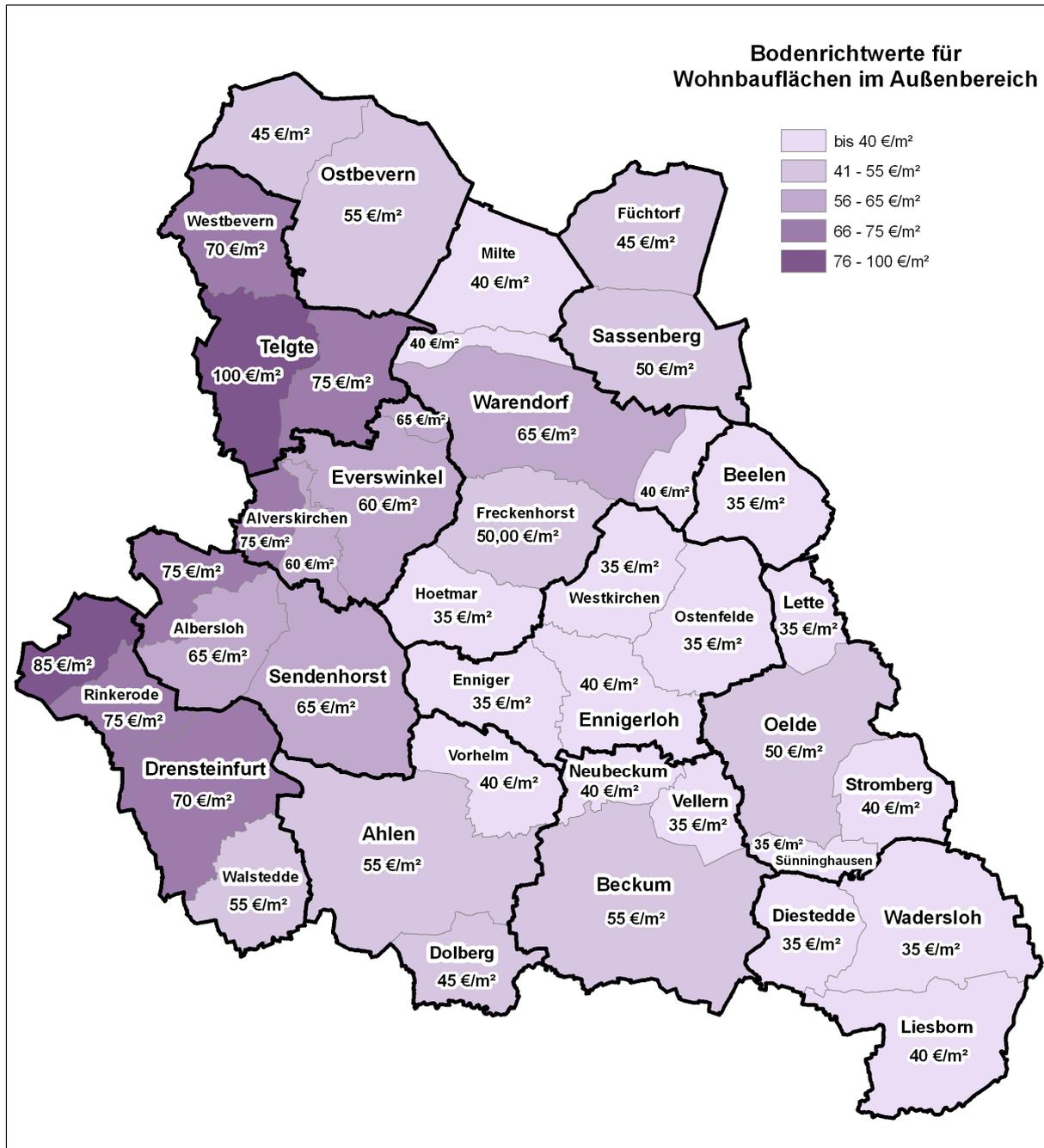


Abb. 28: Richtwerte für Wohnen im Außenbereich im Kreis Warendorf (Stichtag: 01.01.2013)



## 8.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

### 8.2.1 Acker

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

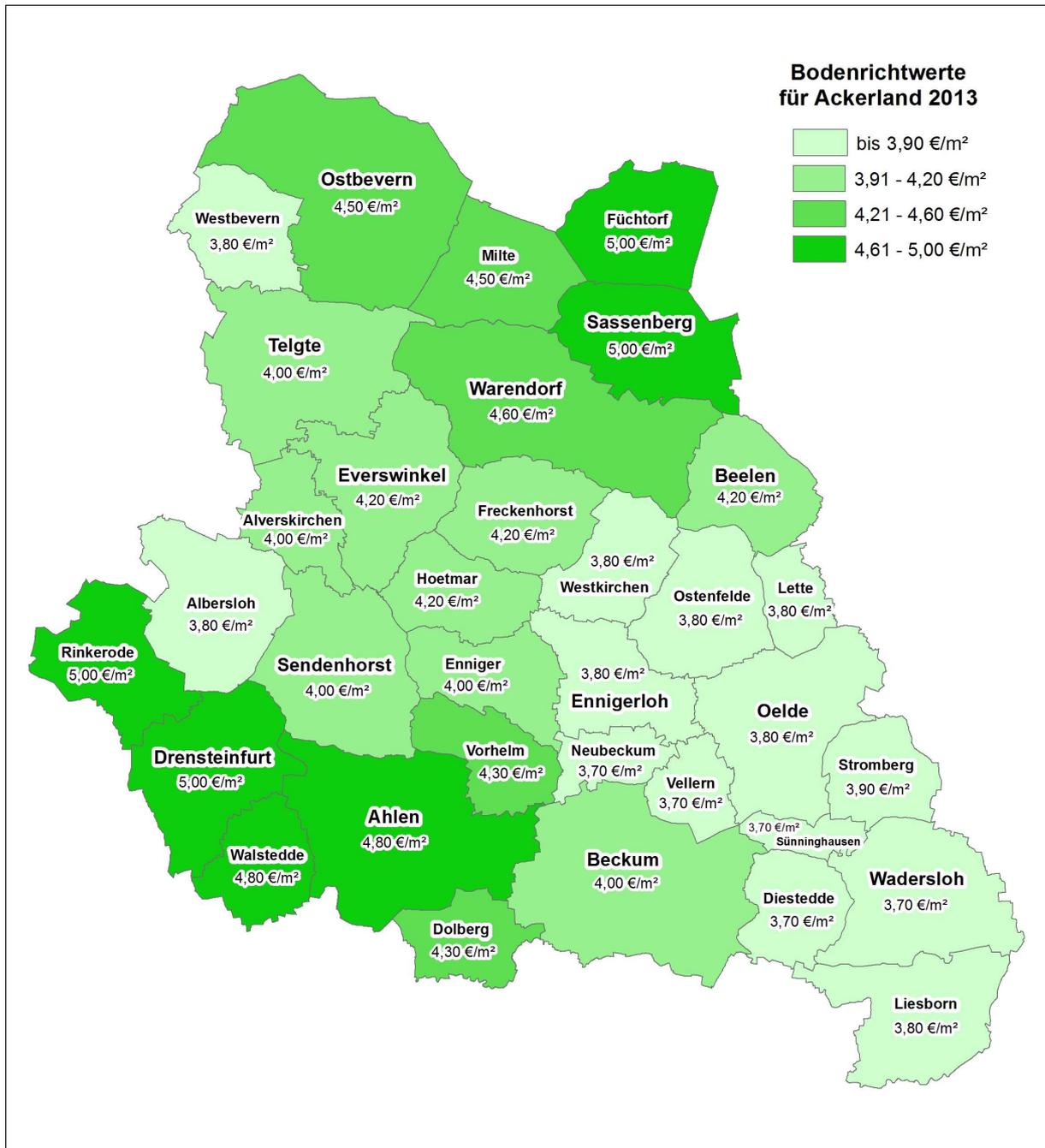


Abb. 29: Richtwerte für Ackerland im Kreis Warendorf (Stichtag: 01.01.2013)



### 8.2.2 Grünland

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

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

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

### 8.2.3 Forst

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

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

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

## 8.3 Bodenrichtwerte für sonstige Flächen

### 8.3.1 Gartenland

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

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

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

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

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

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

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

### 8.3.2 Abbauf Flächen

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



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

Gemeinde Ortsteil	Lageklassen								
	gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
	von €	bis €	Mittel €	von €	bis €	Mittel €	von €	bis €	Mittel €
<b>Ahlen</b>	120	195	<b>157</b>	85	160	<b>111</b>	50	110	<b>83</b>
Dolberg	105	115	<b>111</b>	70	100	<b>88</b>	50	75	<b>60</b>
Vorhelm	115	125	<b>120</b>	80	120	<b>95</b>	90	90	<b>90</b>
<b>Beckum</b>	115	200	<b>142</b>	85	140	<b>106</b>	50	100	<b>82</b>
Neubeckum	100	120	<b>107</b>	75	115	<b>88</b>	40	75	<b>66</b>
Roland	---	---	---	---	---	---	60	60	<b>60</b>
Vellern	95	95	<b>95</b>	80	85	<b>83</b>	50	55	<b>53</b>
<b>Beelen</b>	85	100	<b>89</b>	70	80	<b>76</b>	35	45	<b>39</b>
<b>Drensteinfurt</b>	145	175	<b>161</b>	125	170	<b>139</b>	60	130	<b>118</b>
Rinkerode	140	145	<b>144</b>	125	140	<b>132</b>	110	130	<b>125</b>
Walstedde	125	140	<b>129</b>	90	140	<b>116</b>	105	120	<b>110</b>
<b>Ennigerloh</b>	110	150	<b>128</b>	75	120	<b>104</b>	40	95	<b>69</b>
Enniger	75	90	<b>78</b>	55	75	<b>73</b>	70	70	<b>70</b>
Ostenfelde	90	105	<b>97</b>	80	90	<b>87</b>	---	---	---
Westkirchen	85	85	<b>85</b>	65	90	<b>77</b>	---	---	---
<b>Everswinkel</b>	130	150	<b>135</b>	115	150	<b>127</b>	---	---	---
Alverskirchen	100	115	<b>104</b>	80	95	<b>89</b>	---	---	---
<b>Oelde</b>	110	165	<b>130</b>	95	125	<b>107</b>	60	100	<b>86</b>
Lette	85	95	<b>86</b>	70	75	<b>74</b>	---	---	---
Stromberg	95	135	<b>112</b>	75	105	<b>84</b>	40	65	<b>57</b>
Sünninghausen	75	100	<b>79</b>	65	70	<b>67</b>	---	---	---
<b>Ostbevern</b>	115	145	<b>125</b>	80	125	<b>105</b>	40	70	<b>54</b>
<b>Sassenberg</b>	100	125	<b>105</b>	85	110	<b>99</b>	80	90	<b>88</b>
Füchtorf	85	95	<b>90</b>	80	90	<b>81</b>	---	---	---
<b>Sendenhorst</b>	140	165	<b>150</b>	125	145	<b>133</b>	115	125	<b>119</b>
Albersloh	145	160	<b>152</b>	125	140	<b>131</b>	90	125	<b>117</b>
<b>Telgte</b>	170	280	<b>199</b>	135	200	<b>174</b>	55	160	<b>126</b>
Westbevern	120	120	<b>120</b>	90	125	<b>107</b>	70	75	<b>71</b>
<b>Wadersloh</b>	90	120	<b>100</b>	65	95	<b>86</b>	55	55	<b>55</b>
Diestedde	70	75	<b>71</b>	65	65	<b>65</b>	45	50	<b>48</b>
Liesborn	70	80	<b>72</b>	65	75	<b>71</b>	40	65	<b>57</b>
<b>Warendorf</b>	135	260	<b>178</b>	110	200	<b>139</b>	80	115	<b>105</b>
Einen	85	85	<b>85</b>	70	85	<b>76</b>	---	---	---
Freckenhorst	125	140	<b>130</b>	95	140	<b>109</b>	65	95	<b>83</b>
Hoetmar	70	80	<b>72</b>	65	65	<b>65</b>	---	---	---
Milte	70	90	<b>76</b>	60	65	<b>64</b>	---	---	---
Müssingen	---	---	---	70	85	<b>81</b>	---	---	---

Tab. 23: Durchschnittliche beitragsfreie Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus per 01.01.2013

In der Tabelle 25 wird das durchschnittliche Preisniveau für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus differenziert nach guten, mittleren und mäßigen Lagen angegeben.

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

### 8.5 Bodenrichtwertkarte

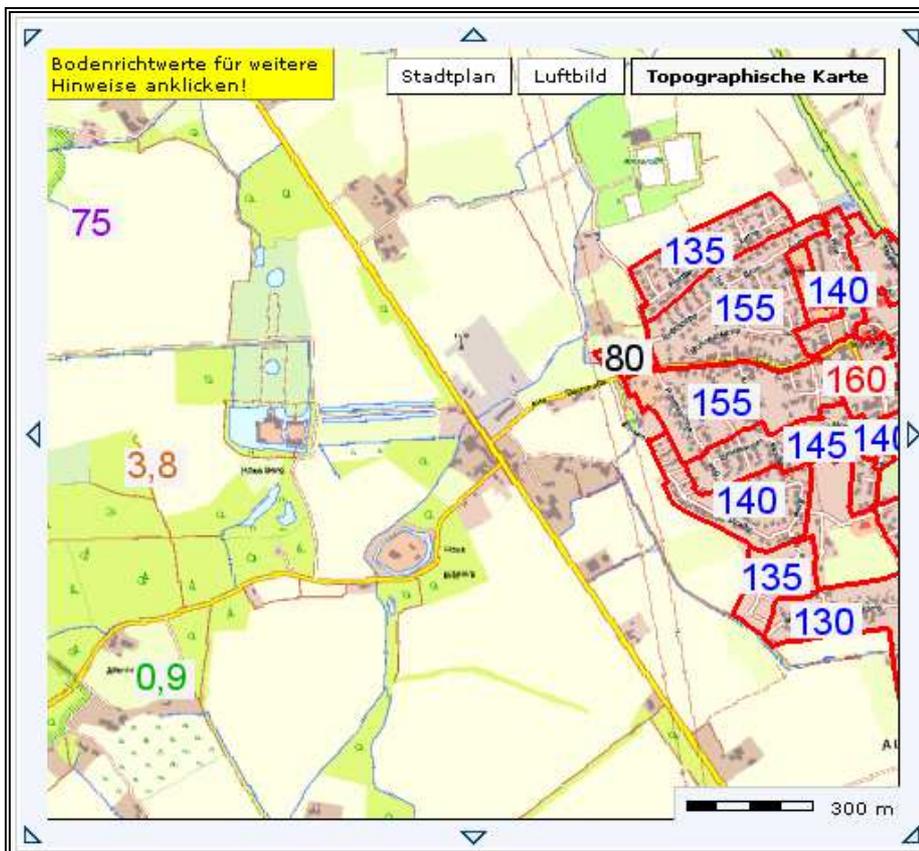
Die Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertzonen für Bauland sind in Bodenrichtwertkarten dargestellt, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden können. Die Geschäftsstelle erteilt auch jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte. Zur schnellen Information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

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



für Auskunftszwecke kostenlos zur Verfügung.

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



**Abb. 30: Darstellung der Bodenrichtwerte in BORISplus.NRW**



BORISplus.NRW Bodenrichtwerte-Details	
<b>Das Drucken der Bodenrichtwerte ist kostenpflichtig und erfordert eine Registrierung!</b>	
>> Ausdruck Bodenrichtwert erzeugen	
<a href="#">örtliche Fachinformationen anzeigen</a>	
<b>Lage und Wert</b>	
Gemeinde	Warendorf
Gemarkungsname	Warendorf
Ortsteil	Warendorf
Bodenrichtwertnummer	5210113
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>130 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2012
Bodenrichtwertkennung	zonal
<b>Beschreibende Merkmale</b>	
Basiskarte - Bezeichnung	Liegenschaftskarte
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und KAG
Nutzungsart	W
Geschosszahl	I
Fläche	600 m <sup>2</sup>
Tiefe	35 m
Breite	17 m
Lagebeurteilung	2
Bodenrichtwert 01.01.1996	0 €/m <sup>2</sup>

**Abb. 31: Bodenrichtwerte-Details in BORISplus.NRW**

Erläuterungen zum Bodenrichtwert:

### Art der baulichen Nutzung

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

### Maß der baulichen Nutzung

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

### Neu: Borisplus.NRW App



Über die neue „Borisplus.NRW App“ können Sie mobil über ein iPhone oder ein iPad auf die Bodenrichtwerte des Landes zugreifen. Die App kann auf der Internetseite [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) kostenlos heruntergeladen werden.



## 9. Erforderliche Daten

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

### 9.1 Indexreihen

Nach § 11 ImmoWertV sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. **Bodenpreisindexreihen** bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben. Dazu wurde auf die Werte der Tabelle 5 zurückgegriffen. Ab dem Stichtag 31.12.2001 beinhalten die Indexwerte die Preissteigerung der öffentlichen Beiträge (Bodenrichtwerte werden einschließlich der kommunalen Beiträge ausgewiesen). Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

#### 9.1.1 Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus

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

**Tab. 24: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus im Kreis Warendorf**  
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)



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

**Tab. 25: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Ahlen – einschließlich der Ortsteile – (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)**

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

**Tab. 26: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Beckum – einschließlich der Ortsteile – (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)**



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

**Tab. 27: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Gemeinde Beelen**  
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

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

**Tab. 28: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Drensteinfurt – einschließlich der Ortsteile –**  
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)



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

**Tab. 29: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Ennigerloh – einschließlich der Ortsteile – (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)**

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

**Tab. 30: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Gemeinde Everswinkel – einschließlich des Ortsteils – (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)**



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

**Tab. 31: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Oelde – einschließlich der Ortsteile – (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)**

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

**Tab. 32: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Gemeinde Ostbevern – einschließlich der Ortsteile – (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)**



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

**Tab. 33: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Sassenberg – einschließlich des Ortsteils – (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)**

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

**Tab. 34: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Sendenhorst – einschließlich des Ortsteils – (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)**



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

**Tab. 35: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Telgte – einschließlich des Ortsteils – (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)**

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

**Tab. 36: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Gemeinde Wadersloh – einschließlich der Ortsteile – (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)**



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

**Tab. 37: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Warendorf – einschließlich der Ortsteile – (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)**

### 9.1.2 Gewerbeflächen

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

**Tab. 38: Bodenpreisindex für Gewerbeflächen im Kreis Warendorf (Basiszeitraum: 31.12.2001 = 100)**



## 9.1.3 Ackerland

Stichtag	Stadt / Gemeinde												Gesamtkreis	
	Ahlen	Beckum	Beelen	Drensteinfurt	Ennigerloh	Everswinkel	Oelde	Ostbevern	Sassenberg	Sendenhorst	Teigte	Wadersloh		Warendorf
31.12.1994	104	85	78	88	94	87	90	89	77	86	75	81	88	87
31.12.1995	103	85	80	93	93	87	91	98	87	92	88	84	90	91
31.12.1996	103	85	80	94	102	84	91	98	84	93	95	88	94	92
31.12.1997	92	89	80	94	98	89	89	94	81	95	96	90	95	92
31.12.1998	101	101	85	102	105	99	100	94	94	101	97	97	101	99
31.12.1999	100	96	89	95	97	100	99	98	97	101	100	99	99	98
31.12.2000	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
31.12.2001	101	96	100	97	99	97	99	96	99	96	98	96	100	98
31.12.2002	113	96	107	98	99	97	99	96	101	96	101	98	105	100
01.01.2004	113	107	107	103	101	97	97	96	104	99	101	101	105	102
01.01.2005	113	108	100	106	104	94	101	96	101	98	96	102	104	102
01.01.2006	113	108	100	106	104	99	101	96	101	98	96	102	104	102
01.01.2007	113	109	96	106	104	99	104	100	101	98	97	101	105	103
01.01.2008	121	117	96	112	108	106	108	102	106	101	96	106	108	107
01.01.2009	121	117	107	116	117	107	109	105	107	112	99	109	119	112
01.01.2010	137	131	107	143	123	109	115	113	114	135	108	119	124	122
01.01.2011	171	155	124	173	150	114	137	124	114	151	113	142	132	139
01.01.2012	173	170	142	175	175	152	156	139	135	155	132	156	159	156
01.01.2013	233	193	149	326	187	160	170	169	161	176	139	173	183	180

**Tab. 39: Bodenpreisindex für Ackerland im Kreis Warendorf**  
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)



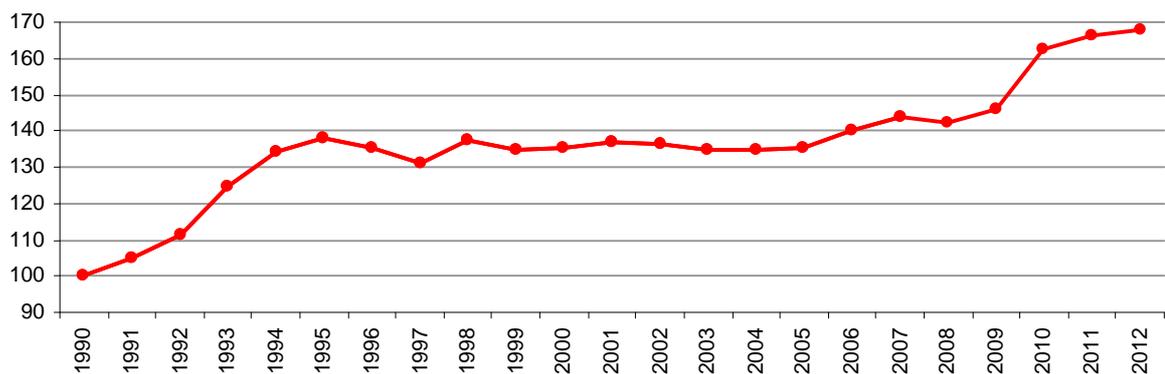
## 9.1.4 Wohnungseigentum

## Kreis Warendorf

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m <sup>2</sup>	Index	€/m <sup>2</sup>	Index
<b>2002</b>	1.692	136,2	1.125	132,7
<b>2003</b>	1.675	134,8	1.087	128,3
<b>2004</b>	1.677	134,9	1.076	127,0
<b>2005</b>	1.685	135,6	1.016	119,9
<b>2006</b>	1.743	140,2	1.094	129,0
<b>2007</b>	1.787	143,7	979	115,5
<b>2008</b>	1.771	142,5	993	117,1
<b>2009</b>	1.813	145,8	973	114,9
<b>2010</b>	2.020	162,5	1.078	127,2
<b>2011</b>	2.070	166,5	1.023	120,7
<b>2012</b>	<b>2.087</b>	<b>167,9</b>	<b>1.029</b>	<b>121,4</b>

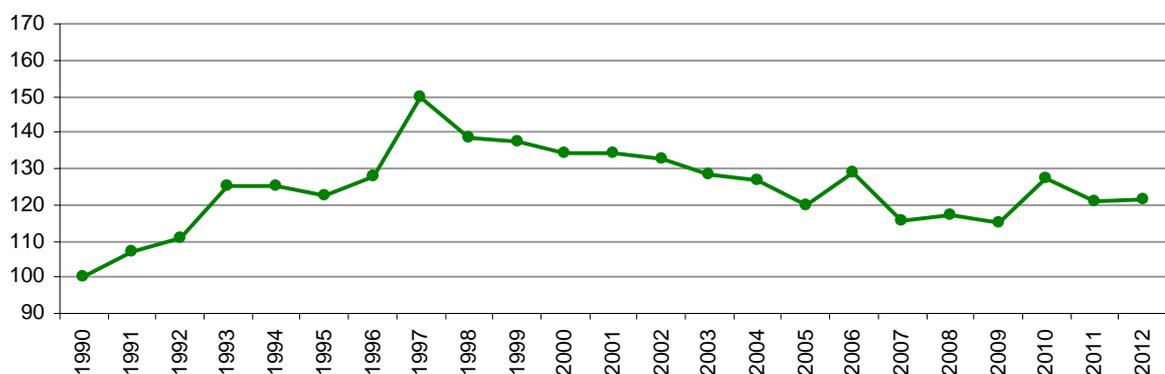
**Tab. 40: Preisindex für Wohnungseigentum im Kreis Warendorf**  
(Basiszeitraum: 31.12.1990 = 100)

Index 1990 = 100



**Abb. 32: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)**  
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.243 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Index 1990 = 100



**Abb. 33: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)**  
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 848 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

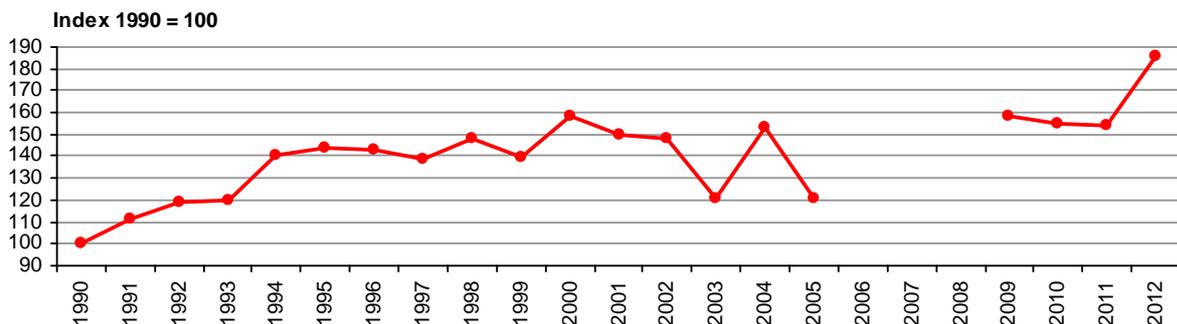


Ahlen

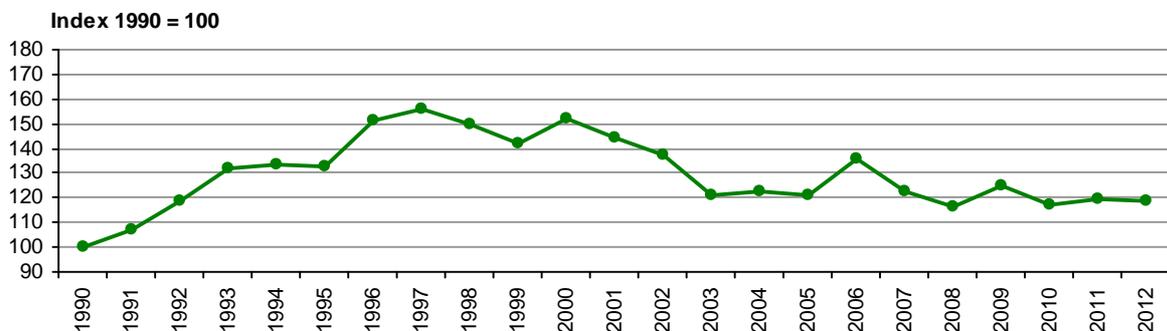
	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m <sup>2</sup>	Index	€/m <sup>2</sup>	Index
<b>2002</b>	1.746	148,0	1.132	137,4
<b>2003</b>	1.428	121,0	998	121,1
<b>2004</b>	1.807	153,2	1.007	122,2
<b>2005</b>	1.427	121,0	996	120,9
<b>2006</b>	---	---	1.120	136,0
<b>2007</b>	---	---	1.012	122,9
<b>2008</b>	---	---	961	116,7
<b>2009</b>	1.865	158,1	1.027	124,6
<b>2010</b>	1.829	155,0	968	117,5
<b>2011</b>	1.814	153,7	987	119,7
<b>2012</b>	<b>2.194</b>	<b>186,0</b>	<b>978</b>	<b>118,8</b>

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

**Tab. 41: Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Ahlen**  
(Basiszeitraum: 31.12.1990 = 100)



**Abb. 34: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)**  
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.180 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)



**Abb. 35: Entwicklung der durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)**  
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 824 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

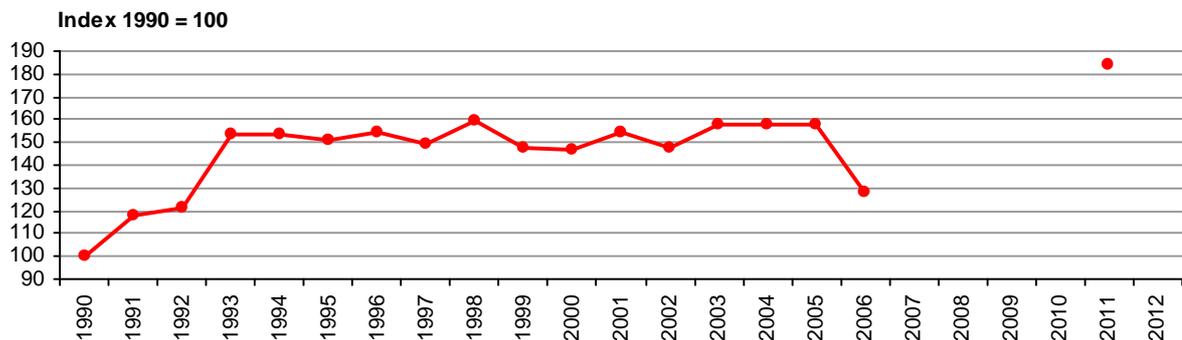


## Beckum

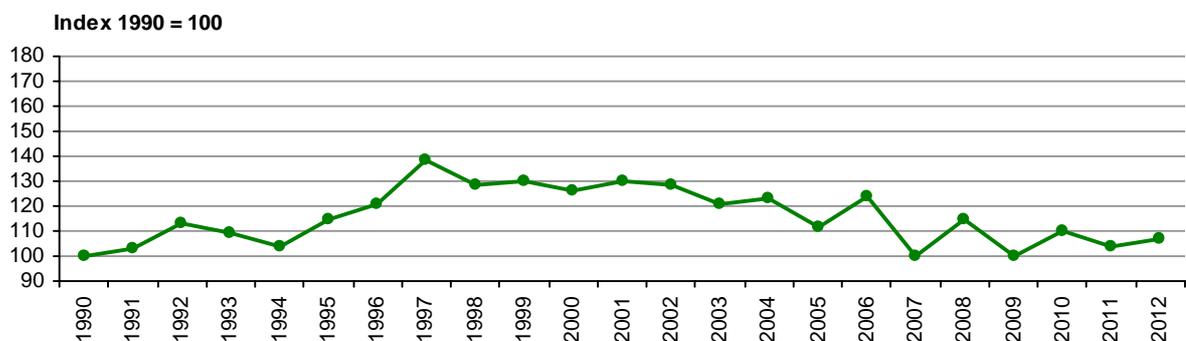
	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m <sup>2</sup>	Index	€/m <sup>2</sup>	Index
<b>2002</b>	1.662	148,0	1.072	128,4
<b>2003</b>	1.769	157,5	1.007	120,6
<b>2004</b>	1.770	157,5	1.028	123,2
<b>2005</b>	1.770	157,5	932	111,7
<b>2006</b>	1.441	128,3	1.034	123,8
<b>2007</b>	---	---	832	99,7
<b>2008</b>	---	---	959	114,9
<b>2009</b>	---	---	832	99,7
<b>2010</b>	---	---	921	110,3
<b>2011</b>	2.071	184,4	865	103,6
<b>2012</b>	---	---	<b>896</b>	<b>107,3</b>

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

**Tab. 42: Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Beckum**  
(Basiszeitraum: 31.12.1990 = 100)



**Abb. 36: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)**  
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.123 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)



**Abb. 37: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)**  
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 835 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

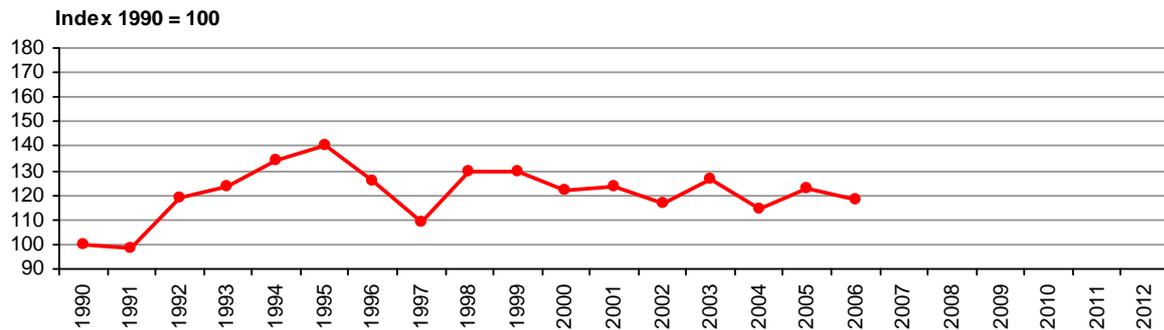


## Ennigerloh

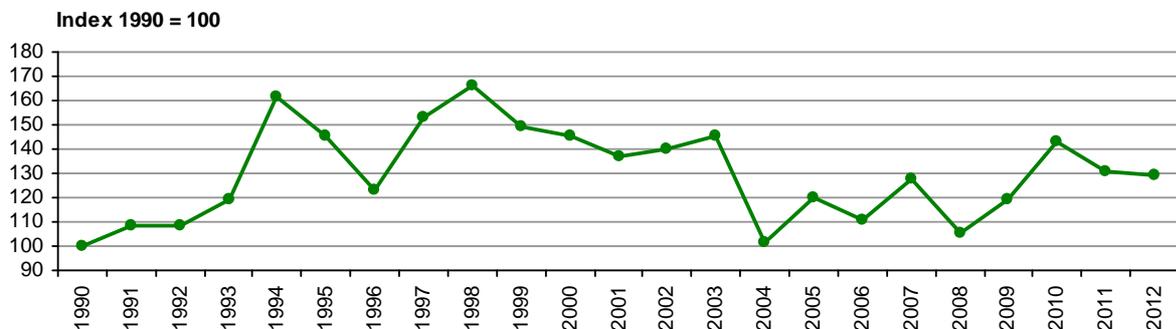
	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m <sup>2</sup>	Index	€/m <sup>2</sup>	Index
<b>2002</b>	1.385	116,7	984	139,8
<b>2003</b>	1.505	126,8	1.023	145,4
<b>2004</b>	1.361	114,7	715	101,6
<b>2005</b>	1.453	122,4	846	120,2
<b>2006</b>	1.404	118,3	781	110,9
<b>2007</b>	---	---	899	127,7
<b>2008</b>	---	---	740	105,1
<b>2009</b>	---	---	837	119,0
<b>2010</b>	---	---	1.008	143,2
<b>2011</b>	---	---	919	130,6
<b>2012</b>	---	---	<b>909</b>	<b>129,1</b>

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

**Tab. 43: Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Ennigerloh**  
(Basiszeitraum: 31.12.1990 = 100)



**Abb. 38: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)**  
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.187 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)



**Abb. 39: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)**  
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 704 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

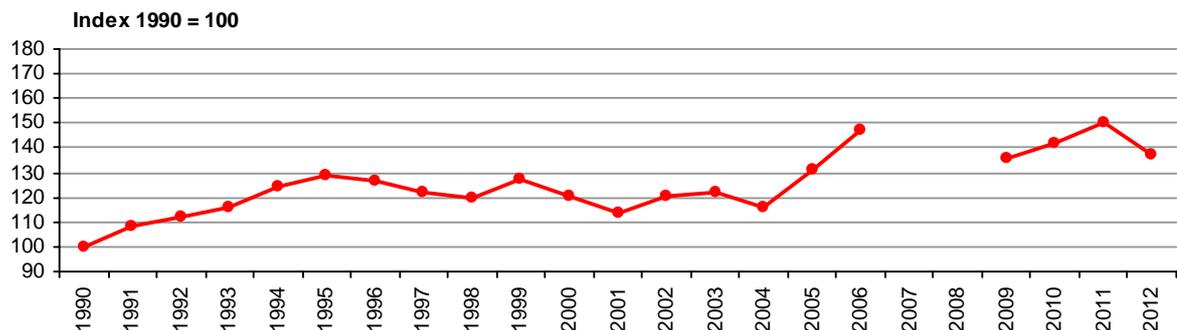


## Oelde

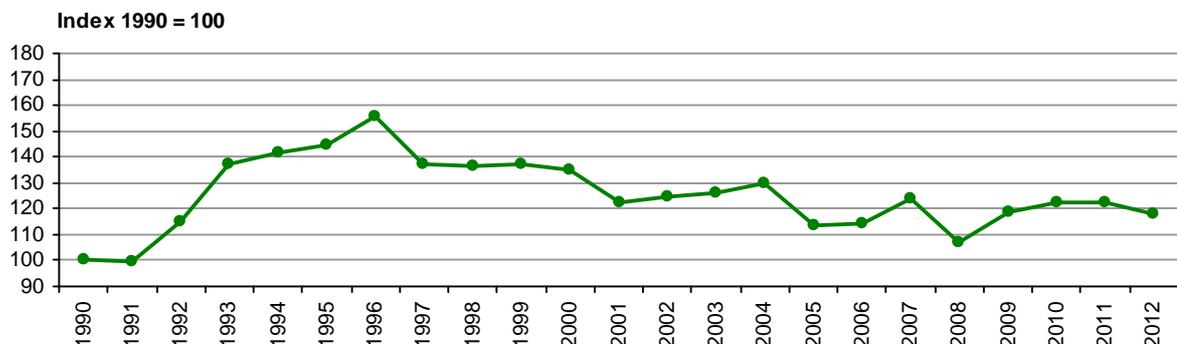
	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m <sup>2</sup>	Index	€/m <sup>2</sup>	Index
<b>2002</b>	1.568	120,7	1.092	125,0
<b>2003</b>	1.581	121,7	1.106	126,0
<b>2004</b>	1.506	115,9	1.139	130,0
<b>2005</b>	1.709	131,5	997	114,0
<b>2006</b>	1.910	147,1	1.003	114,0
<b>2007</b>	---	---	1.085	124,0
<b>2008</b>	---	---	936	107,0
<b>2009</b>	1.764	135,8	1.039	119,0
<b>2010</b>	1.838	141,5	1.072	122,0
<b>2011</b>	1.949	150,0	1.076	123,0
<b>2012</b>	<b>1.788</b>	<b>137,7</b>	<b>1.033</b>	<b>117,9</b>

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

**Tab. 44: Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Oelde**  
(Basiszeitraum: 31.12.1990 = 100)



**Abb. 40: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)**  
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.299 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)



**Abb. 41: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)**  
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 876 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

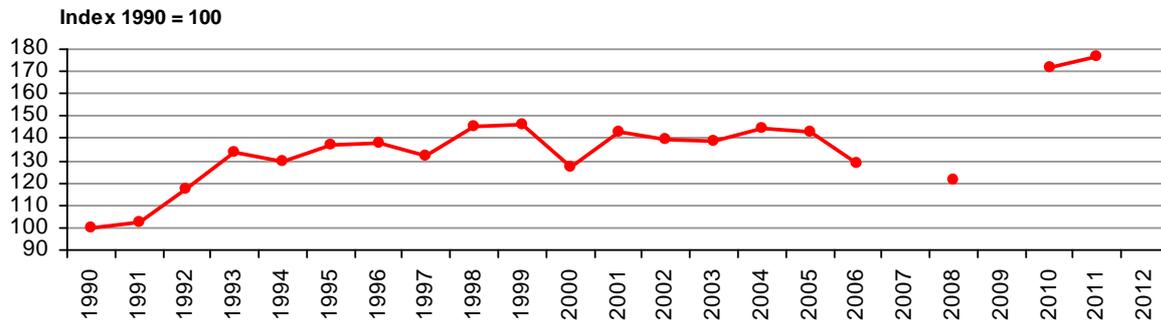


**Telgte**

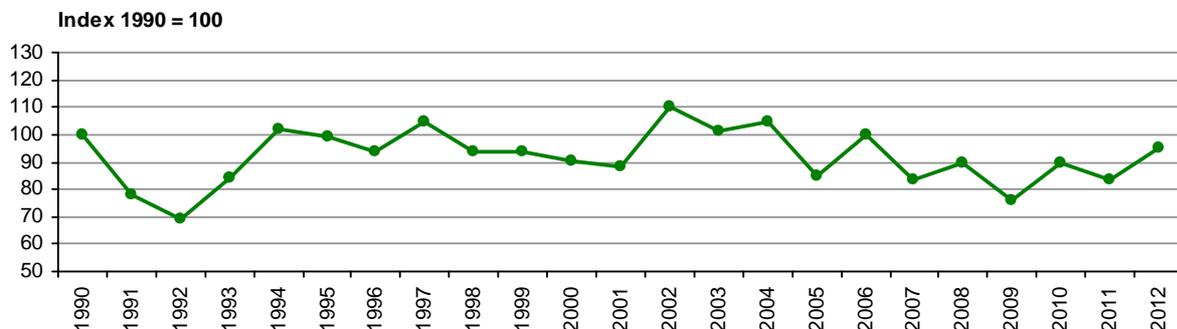
	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m <sup>2</sup>	Index	€/m <sup>2</sup>	Index
<b>2002</b>	1.860	139,4	1.487	110,1
<b>2003</b>	1.850	138,7	1.366	101,2
<b>2004</b>	1.925	144,3	1.415	104,8
<b>2005</b>	1.911	143,3	1.146	84,9
<b>2006</b>	1.722	129,1	1.351	100,1
<b>2007</b>	---	---	1.123	83,2
<b>2008</b>	1.623	121,7	1.212	89,8
<b>2009</b>	---	---	1.023	75,8
<b>2010</b>	2.289	171,6	1.215	90,0
<b>2011</b>	2.356	176,6	1.130	83,8
<b>2012</b>	---	---	<b>1.282</b>	<b>95,0</b>

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

**Tab. 45: Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Telgte**  
(Basiszeitraum: 31.12.1990 = 100)



**Abb. 42: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)**  
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.334 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)



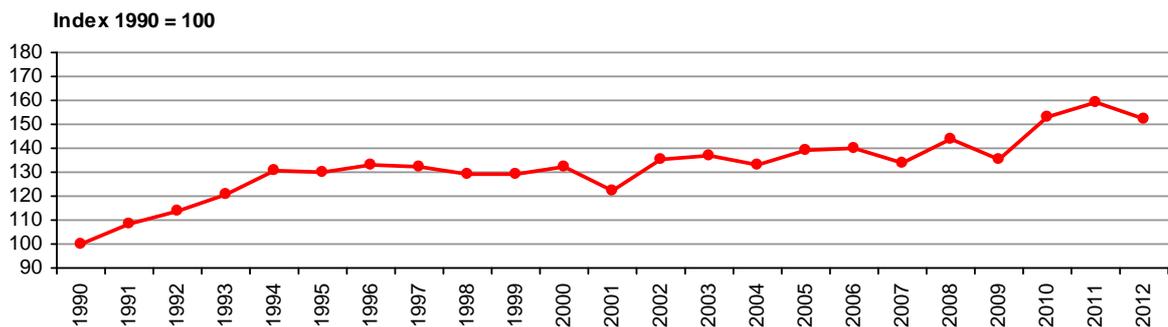
**Abb. 43: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)**  
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.350 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)



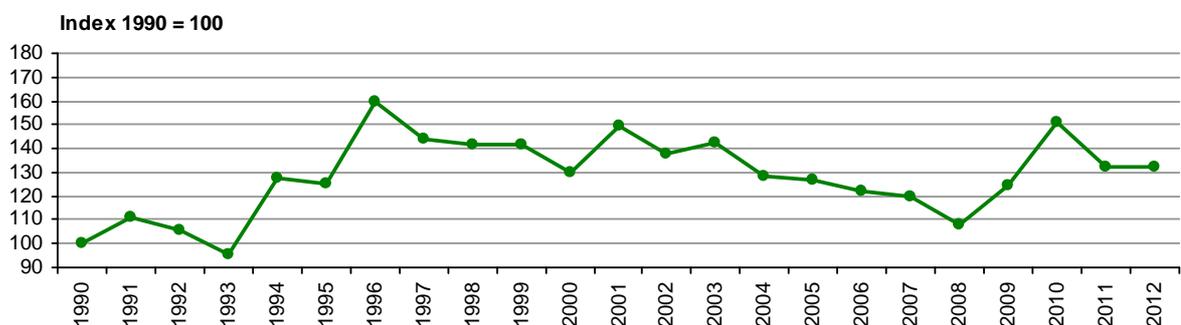
## Warendorf

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m <sup>2</sup>	Index	€/m <sup>2</sup>	Index
<b>2002</b>	1.856	135,1	1.208	137,5
<b>2003</b>	1.886	137,3	1.250	142,2
<b>2004</b>	1.831	133,3	1.130	128,5
<b>2005</b>	1.918	139,6	1.117	127,1
<b>2006</b>	1.918	139,6	1.071	121,9
<b>2007</b>	1.839	133,8	1.055	120,0
<b>2008</b>	1.980	144,1	951	108,2
<b>2009</b>	1.864	135,7	1.093	124,4
<b>2010</b>	2.103	153,1	1.324	150,7
<b>2011</b>	2.191	159,4	1.160	132,0
<b>2012</b>	<b>2.090</b>	<b>152,1</b>	<b>1.163</b>	<b>132,3</b>

**Tab. 46: Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Warendorf**  
(Basiszeitraum: 31.12.1990 = 100)



**Abb. 44: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)**  
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.374 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)



**Abb. 45: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)**  
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 879 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)



## 9.2 Liegenschaftszinssätze

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

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

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

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

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

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

[www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html](http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html)

eingesehen und heruntergeladen werden.

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

### Kaufpreis

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



## Rohrertrag

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

Der Rohrertrag wurde ermittelt

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

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

## Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten bestimmen sich gemäß § 19 ImmoWertV.

Für Wohngebäude ermitteln sich die Bewirtschaftungskosten auf der Grundlage

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

## Reinertrag

Differenz zwischen Rohrertrag und Bewirtschaftungskosten.

## Gesamtnutzungsdauer

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

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

## Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer gemäß § 6 (6) ImmoWertV.

Es wurden nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer von mehr als 25 Jahren berücksichtigt.

## Modernisierungsgrad

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

## Bodenwertansatz

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

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



Um einen Liegenschaftszinssatz auch in zukünftigen Jahren und zu anderen Gebieten und Regionen beurteilen zu können, werden Kennzahlen zum Liegenschaftszinssatz angegeben. Als Kennzahlen dienen die Mittelwerte und Standardabweichungen folgender Einflussgrößen bezogen auf die Gesamtheit der Stichprobe

- Anzahl der Fälle in der Stichprobe
- Durchschnittliche Größe der Objekte (Wohn- / Nutzfläche / Grundstück)
- Durchschnittlicher Kaufpreis
- Durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche
- Durchschnittliche Miete pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche
- Durchschnittliche Restnutzungsdauer

### 9.2.1 Eigentumswohnungen

Teilmarkt	Liegenschaftszinssatz	Kennzahlen					
		Anzahl der Fälle	Wohnfläche (WF) m <sup>2</sup>	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup>	Baujahr	Restnutzungsdauer RND
<b>Erstverkauf (Neubau)</b>	<b>2,9</b>	<b>73</b>	<b>78</b>	<b>2.105</b>	<b>6,6</b>	<b>neu</b>	<b>80</b>
Standardabweichung	0,4		16	293	0,4		0
Bandbreite	2,5 – 4,2		49 – 120	1.475 – 2.776	5,7 – 7,4		
<b>Weiterverkauf - unvermietet - (Mittelwert)</b>	<b>4,0</b>	<b>121</b>	<b>79</b>	<b>1.036</b>	<b>5,0</b>	<b>1982</b>	<b>50</b>
Standardabweichung	1,0		18	317	0,7	14	14
Bandbreite	2,0 – 6,0		35 – 138	454 – 2.035	4,0 – 7,1	1956 – 2006	28 - 79
<b>Weiterverkauf - vermietet - (Mittelwert)</b>	<b>4,2</b>	<b>75</b>	<b>79</b>	<b>1.105</b>	<b>5,1</b>	<b>1986</b>	<b>54</b>
Standardabweichung	0,9		22	394	0,7	14	13
Bandbreite	2,0 – 8,0		44 – 140	463 – 2.201	3,4 – 6,6	1957 – 2010	25 - 78
<b>Gesamtzahl aller Fälle *) (Mittelwert)</b>	<b>3,7</b>	<b>277</b>	<b>80</b>	<b>1.344</b>	<b>5,5</b>	<b>1991</b>	<b>59</b>
Standardabweichung	1,0		18	570	0,9	18	17
Bandbreite	2,0 – 8,8		35 – 140	454 – 2.776	3,0 – 7,4	1956 – 2013	25 - 80

\*) *Erstverkauf, Weiterverkauf und Umwandlung*

**Tab. 47: Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (Verkaufsjahr 2012)**

Es lagen insgesamt 277 geeignete Kauffälle (Erstverkauf und Weiterverkauf) aus dem Jahr 2012 zur Auswertung vor. Berücksichtigt wurden nur Kauffälle mit einer Restnutzungsdauer von mehr als 25 Jahren.



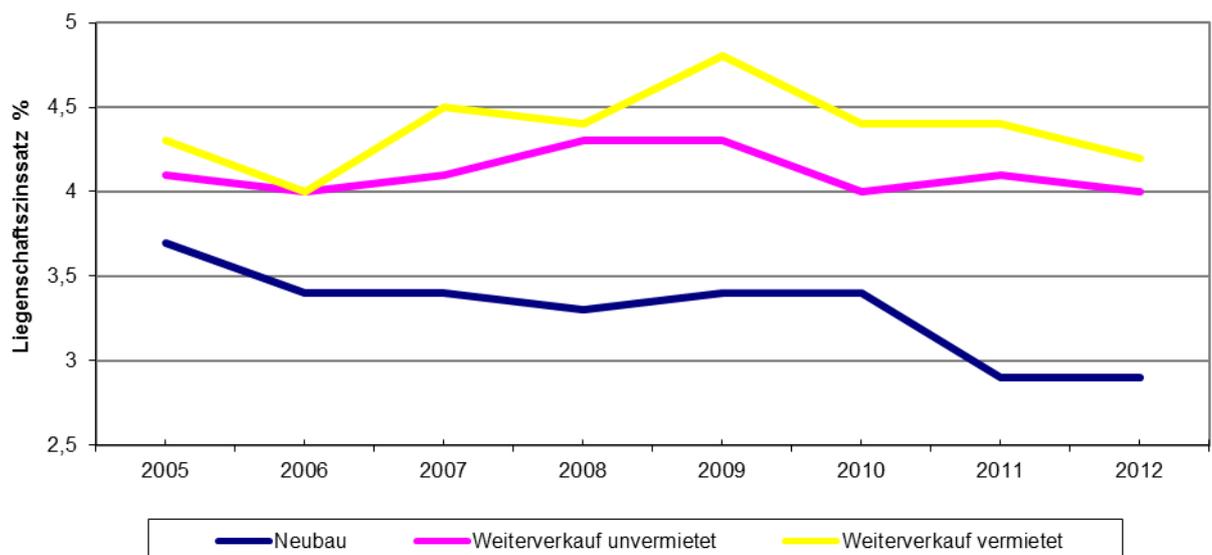
### Der Liegenschaftszinssatz

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

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

	Neubau		Weiterverkauf			
	LZ	Standard-abweichung	unvermietet		vermietet	
			LZ	Standard-abweichung	LZ	Standard-abweichung
<b>2005</b>	3,7	0,8	4,1	1,1	4,3	1,1
<b>2006</b>	3,4	0,4	4,0	1,0	4,0	1,2
<b>2007</b>	3,4	0,4	4,1	1,0	4,5	1,0
<b>2008</b>	3,3	0,4	4,3	1,6	4,4	1,4
<b>2009</b>	3,4	0,4	4,3	1,4	4,8	1,4
<b>2010</b>	3,4	0,5	4,0	1,0	4,4	0,9
<b>2011</b>	2,9	0,4	4,1	1,1	4,4	0,9
<b>2012</b>	<b>2,9</b>	<b>0,4</b>	<b>4,0</b>	<b>1,0</b>	<b>4,2</b>	<b>0,9</b>

**Tab. 48: Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen**



**Abb. 46: Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum**



## 9.2.2 Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäuser

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Wohnfläche (WF) m <sup>2</sup>	Kennzahlen			
				Kaufpreis €	Kaufpreis pro m <sup>2</sup> WF €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup>	Restnutzungsdauer RND
<b>Einfamilienhäuser (Mittelwert)</b>	<b>2,6</b>	<b>41</b>	<b>140</b>	<b>216.400</b>	<b>1.569</b>	<b>5,1</b>	<b>58</b>
Standardabweichung	0,5		24	46.200	348	0,6	14
Bandbreite	2,0 – 3,9		90 - 285	125.000 – 375.000	889 – 2.777	3,9 – 6,3	30 - 90
<b>Reihenhäuser (Mittelwert)</b>	<b>3,0</b>	<b>47</b>	<b>123</b>	<b>175.200</b>	<b>1.433</b>	<b>5,1</b>	<b>61</b>
Standardabweichung	0,5		18	36.700	250	0,6	11
Bandbreite	2,2 – 4,0		88 – 159	103.000 – 266.500	1.080 – 1.840	4,4 – 6,1	30 - 87

Tab. 49: Liegenschaftszinssätze für Einfamilien- und Reihenhäuser (Verkaufsjahr 2012)

Der Liegenschaftszinssatz hängt signifikant von

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

Gegenüber dem mittleren Liegenschaftszinssatz (LZ) steigt der LZ

1. bei Einfamilien- und Reihenhäuser um 0,04 % für jedes weitere Jahr Restnutzungsdauer
2. bei Reihenhäuser zusätzlich um 0,3 %, wenn der Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche um 100 € höher als der Mittelwert ist.

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

Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen (2) von Zweifamilienhäusern können hier keine Aussagen getroffen werden.

Für die Untersuchung standen insgesamt 88 Verkaufsfälle aus dem Jahr 2012 zur Verfügung. Kaufpreise für Grundstücke mit Gebäuden mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren wurden nicht berücksichtigt. Wegen z. Zt. noch nicht ausreichender Daten konnte keine unmittelbare Abhängigkeit zwischen dem Liegenschaftszins einerseits und der Ausstattung und Lage andererseits untersucht werden.

Da für Gebäude mit Restnutzungsdauern von weniger als 35 und mehr als 85 Jahren nur wenige Verkäufe vorlagen, können die o. a. Liegenschaftszinssätze nicht ohne Weiteres auf Verkäufe mit solchen Gebäuderestnutzungsdauern übertragen werden. Entsprechendes gilt



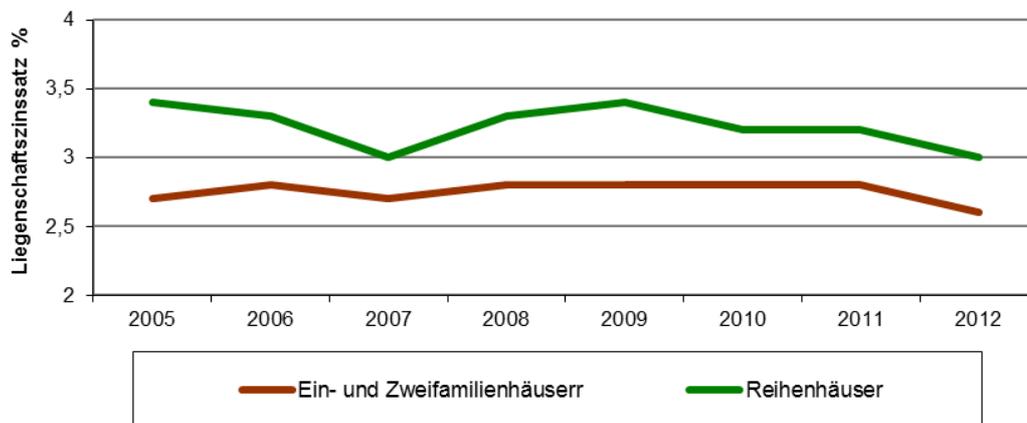
für Kaufpreise, die mehr als 300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei Einfamilien- und Reihenhäusern vom Mittelwert abweichen.

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

	Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser	
	LZ	Standard-abweichung	LZ	Standard-abweichung
<b>2005</b>	<b>2,7</b>	0,7	<b>3,4</b>	0,7
<b>2006</b>	<b>2,8</b>	0,6	<b>3,3</b>	0,6
<b>2007</b>	<b>2,7</b>	0,6	<b>3,0</b>	0,7
<b>2008</b>	<b>2,8</b>	0,5	<b>3,3</b>	0,6
<b>2009</b>	<b>2,8*</b>	0,6	<b>3,4</b>	0,5
<b>2010</b>	<b>2,8*</b>	0,5	<b>3,2</b>	0,6
<b>2011</b>	<b>2,8*</b>	0,5	<b>3,2</b>	0,4
<b>2012</b>	<b>2,6*</b>	<b>0,5</b>	<b>3,0</b>	<b>0,5</b>

\* nur Einfamilienhäuser

**Tab. 50: Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäuser**



**Abb. 47: Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäuser**



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

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz %	Kennzahlen					
		Anzahl der Fälle	Wohn-/ Nutzfläche (WF/NF) m <sup>2</sup>	Kaufpreis pro m <sup>2</sup> WF/NF €/m <sup>2</sup>	Baujahr	Miete €/m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>
<b>Mehrfamilienhaus (Mittelwert)</b>	<b>5,1</b>	<b>5</b>	<b>349</b>	<b>668</b>	<b>1977</b>	<b>4,6</b>	<b>108</b>
Standardabweichung	1,1		105	152	11	0,8	35
Bandbreite	4,4 – 6,3		292 - 368	536 – 1.082	1969 - 1997	3,7 – 5,3	70 – 150
<b>gemischt genutzte Gebäude</b> (bis 50 % gewerblich)	<b>4,5 - 6,5</b>	<i>Werte sind der gängigen Literatur entnommen</i>					
<b>gewerblich genutzte Gebäude</b>	<b>5,5 - 7,0</b>	<i>Werte sind der gängigen Literatur entnommen</i>					

**Tab. 51: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte und gewerblich genutzte Gebäude**

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

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Coesfeld hat eine Auswertung über Liegenschaftszinssätze bei Drei- und Mehrfamilienhäuser durchgeführt. Die Auswertung umfasst Fälle aus dem Kreis Coesfeld, Kreis Borken, Kreis Steinfurt, Stadt Rheine und dem Kreis Warendorf.

Die Auswertung der Kauffälle führte zu folgenden Ergebnissen:

Liegenschaftszinssatz (Mittelwert):	5,4 %
Standardabweichung:	0,8
Minimum:	4,0 %
Maximum:	6,6 %
Anzahl der Kauffälle:	17
Ø Wohn-/Nutzfläche:	327 m <sup>2</sup>
Ø Kaufpreis pro m <sup>2</sup> WF/NF:	729 €/m <sup>2</sup>
Ø Bodenrichtwert:	165 €/m <sup>2</sup> .
Ø Miete:	4,40 €/m <sup>2</sup> .
Ø RND:	38 Jahre
Rohetragsfaktor:	12,8



### 9.3 Marktanpassungsfaktoren

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

Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere

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

#### 9.3.1 Sachwertfaktoren für Ein-, Zweifamilien-, Reihen- und Doppelhäuser

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

Die Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser und für Reihen- und Doppelhäuser werden aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu deren Sachwerten abgeleitet (Sachwertfaktoren § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB). Dabei wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) wird wiederum ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, z.B. wirtschaftliche Nutzungseinschränkungen oder Baumängel und Bauschäden, die nicht durch die Alterswertminderung bereits berücksichtigt wurden, bleiben bei der Ermittlung des Sachwertfaktors außer Ansatz. Dies bedeutet, dass bei der Grundstücksbewertung die nachfolgend angegebenen Marktanpassungsfaktoren mit der Summe des Sachwertes der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwertes zu multiplizieren sind. Danach sind auf den so angepassten Sachwert ggf. Zu- oder Abschläge wegen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) anzubringen.

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

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

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



Faktor	Ansatz
Normalherstellungskosten	NHK 2000 in €/m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987 incl. 19 % MWST
Außenanlagen und besondere Bauteile	geschätzte Zeitwerte
Baunebenkosten	16 % bei freistehenden Häusern 14 % bei Reihenhäusern
Baupreisindex	Landesbauindex, Jahr 2000 = 100
Regionalfaktor für den Kreis Warendorf	0,95
Gesamtnutzungsdauer	Einfache Ausstattung : 70 Jahre Mittlere Ausstattung : 80 Jahre Gehobene Ausstattung : 90 Jahre
Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden	gemäß Modell AGVGA NRW
Alterswertminderung	Nach Ross
Bodenwert	Grundstücksfläche x angepasster Bodenrichtwert (bei Abweichungen vom Richtwertgrundstück z.B. aufgrund abweichender Größe bzw. Tiefe des Grundstücks)

**Tab. 52: Modellparameter für die bisherigen Berechnungen**

### 9.3.1.1 Sachwertrichtlinie des Bundes

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

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

eingesehen und heruntergeladen werden.

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

Bei der Anwendung dieser Sachwertfaktoren sind zukünftig die verwendeten Ableitungsverfahren und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten, um die Modellkonformität sicherzustellen.

### 9.3.1.2 Ein- und Zweifamilienhäuser nach dem bisherigen Modell

Da aus dem Jahr 2012 nicht genügend auswertbare Kauffälle zur Auswertung vorlagen, wurden Verkäufe aus den Jahren 2010 - 2012 mit zur Auswertung dazu genommen. Somit lagen insgesamt 148 Verkäufe vor. Neubauten wurden in der Auswertung nicht berücksichtigt. Es wurden nur Objekte ausgewertet mit einer Restnutzungsdauer von mehr als 25 Jahren. Der ermittelte Sachwert lag im Bereich von 150.000 – 400.000 €.



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

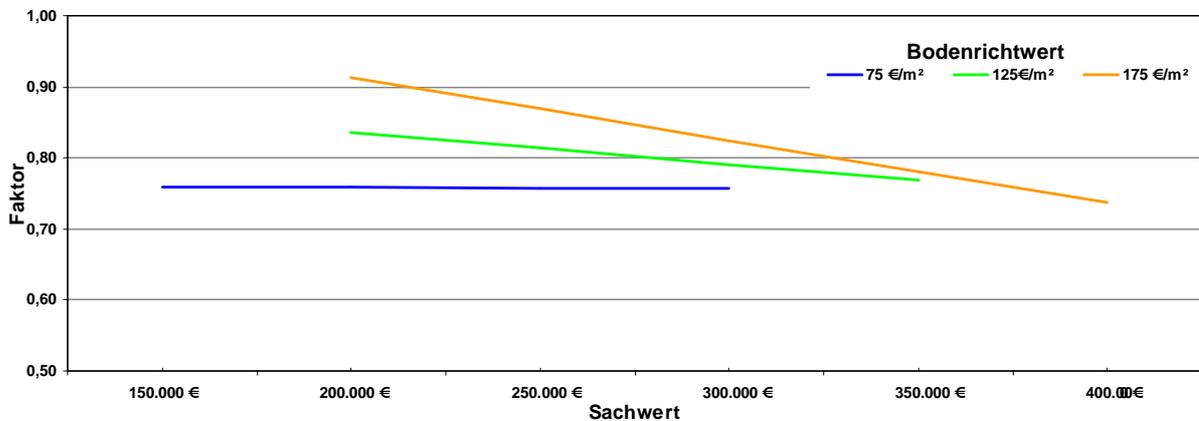


Abb. 48: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

BRW-Klasse	Sachwert					
	150.000 €	200.000 €	250.000 €	300.000 €	350.000 €	400.000 €
75 €/m²	0,76	0,76	0,76	0,76		
100 €/m²	0,81	0,80	0,79	0,77		
125 €/m²		0,84	0,81	0,79	0,77	
150 €/m²		0,87	0,84	0,81	0,77	0,74
175 €/m²		0,91	0,87	0,82	0,78	0,74

Tab. 53: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Auswertung lässt folgende signifikante Aussagen zu:

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

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

### 9.3.1.3 Reihen- und Doppelhäuser nach dem bisherigen Modell

Da auch hier aus dem Jahr 2012 nicht genügend auswertbare Kauffälle zur Auswertung vorlagen, wurden Verkäufe aus den Jahren 2010 - 2012 mit zur Auswertung dazu genommen. Somit lagen insgesamt 133 Verkäufe vor. Neubauten wurden in der Auswertung nicht berücksichtigt. Es wurden nur Objekte ausgewertet mit einer Restnutzungsdauer von mehr als 25 Jahren. Der ermittelte Sachwert lag im Bereich von 150.000 – 250.000 €.

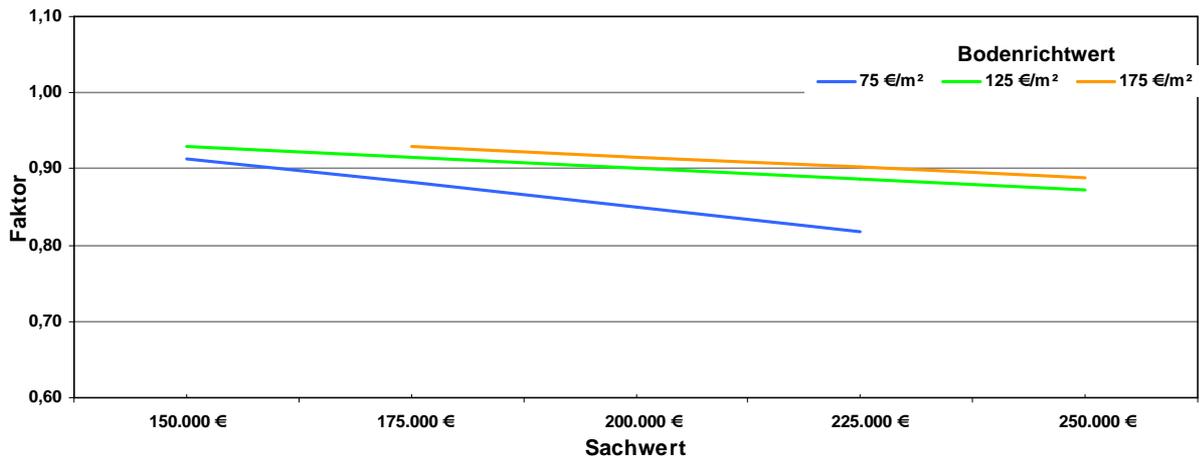


Abb. 49 : Sachwertfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser

BRW-Klasse	Sachwert				
	150.000 €	175.000 €	200.000 €	225.000 €	250.000 €
75 €/m <sup>2</sup>	0,91	0,88	0,85	0,82	
100 €/m <sup>2</sup>	0,92	0,89	0,86	0,83	
125 €/m <sup>2</sup>	0,93	0,91	0,90	0,89	0,87

Tab. 54: Sachwertfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser

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



### 9.3.2 Erbbaugrundstücksfaktor

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

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

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

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

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

Dieser finanzmathematisch berechnete Wert führt in den meisten Fällen nicht unmittelbar zum Verkehrswert des Erbbaugrundstücks. Dazu muss noch die Lage auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt werden. Dies geschieht durch einen Erbbaugrundstücksfaktor, da die Marktlage häufig nicht durch den angemessenen, für ein neu begründetes Erbbaurecht Nutzungstypischen Liegenschaftszinssatz erfasst wird (vgl. Kapitel 5.9).

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

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

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

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

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



## **9.4 Umrechnungskoeffizienten**

### **9.4.1 Abweichung vom Bodenrichtwertgrundstück**

#### **9.4.1.1 Unverbaute Randlage**

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

#### **9.4.1.2 Abweichung von der Größe**

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

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

#### **9.4.2 Abweichung von der Geschossigkeit**

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

#### **9.4.3 Abweichung von der GFZ und BMZ**

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

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

## **10. Sonstige Angaben**

### **10.1 Gebühren für die Erstellung von Gutachten**

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

Danach ist die Gebühr 0,2 % von dem ermittelten Verkehrswert zzgl. 1.000 €.



Verkehrswert	Mindestgebühr
25.000 €	1.050,00 €
50.000 €	1.100,00 €
75.000 €	1.150,00 €
100.000 €	1.200,00 €
150.000 €	1.300,00 €
200.000 €	1.400,00 €

**Tab. 55: Gebührenbeispiele**

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

Zu dem Endbetrag ist noch die Umsatzsteuer zu entrichten.

## 10.2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten

Die im Abschnitt 8.4 beschriebenen Bodenrichtwertkarten sind öffentlich und können von jedermann eingesehen werden. Die Bodenrichtwertkarten für Bauland sind auf der Grundlage der Deutschen Grundkarte (DGK 5) im Maßstab 1:5000 erstellt. Die Bodenrichtwerte für Individueller Wohnungsbau im Innenbereich, für Gewerbe, für Wohnen in Außenbereich und für Ackerland sind jeweils in einer Kreisübersicht dargestellt.

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

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

## 10.3 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

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

## 10.4 Grundstücksmarktbericht

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



## 10.5 Auskünfte

Auskünfte sind erhältlich bei der

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte im Kreis Warendorf  
Waldenburger Straße 2  
48231 Warendorf  
Zimmer : E 3.83  
Tel. : 02581 / 536240  
Fax : 02581 / 536299  
E-Mail : [Gutachterausschuss@kreis-warendorf.de](mailto:Gutachterausschuss@kreis-warendorf.de)  
Internet : [www.kreis-warendorf.de/gutachterausschuss](http://www.kreis-warendorf.de/gutachterausschuss)

## 10.6 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender:

Dr. Linder, Bernd-Ulrich      Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Stellvertretender Vorsitzender:

Hinrichs, Jens      Kreisobervermessungsrat

Stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter:

Dr. Drees, Andreas      Öffentlich best. Vermessungsingenieur,  
ö.b.v.SV für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Ehrenamtliche Gutachter:

Altefrohne, Theo	Dipl.-Ing., Architekt
Austermann, Corinna	MSc., Dipl.-Ing., Bauingenieurin
Barton, Hubert	Dipl.-Ing., Architekt
Beyer, Bernd	Dipl.-Ing., Bauingenieur
Ermer, Ulrich	Dipl.-Ing., Bauingenieur
Fritzen, Matthias	Dipl.-Ing., Architekt
Füchtenhans, Roland	Dipl.-Kaufmann
Pollmüller, Werner	Dipl.-Ing., Bauingenieur
Schlüter, Hermann	Dipl.-Ing., Bauingenieur
Spitthöver, Rudolf	Öffentlich best Vermessungsingenieur, ö.b.v.SV für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Striewski, Thomas	Dipl.-Ing., Stadtplanung
Thiemann, Wilhelm	Dipl.-Ing. agr. ö.b.v.SV für Landwirtschaft

Ehrenamtliche Gutachter der zuständigen Finanzbehörden:

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