



Grundstücksmarktbericht **2014**

Kreis Warendorf

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Warendorf

Grundstücksmarktbericht 2014

Berichtszeitraum 01.01.2013 bis 31.12.2013

Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Warendorf

Warendorf, im März 2014

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Warendorf

Geschäftsstelle:

Waldenburger Str. 2

48231 Warendorf

Telefon 02581/53 6240

Telefax 02581/53 6299

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-warendorf.de

Internet: www.kreis-warendorf.de/gutachterausschuss

Gebühr:

52 € pro Exemplar

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

Internet:

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

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

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



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



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



1. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

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

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

Nicht zuletzt wendet sich der Marktbericht an die interessierte Öffentlichkeit.

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

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

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

Dipl.-Ing. Jens Hinrichs
Vorsitzender



Erläuterungen zum Grundstücksmarktbericht

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

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

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

Kauffälle	
Flächenumsatz	

Geldumsatz	
durchschnittliche Kaufpreise in € oder €/m ²	

Unbebaute Grundstücke	
Unbebaute Grundstücke - Landwirtschaft	
Unbebaute Grundstücke - Forstwirtschaft	
Unbebaute Grundstücke - Grünland	
Unbebaute Grundstücke - individueller Wohnungsbau	
Unbebaute Grundstücke - Gewerbe	
Unbebaute Grundstücke - Geschosswohnungsbau	

Bebaute Grundstücke	
Bebaute Grundstücke - Doppel- und Reihenendhäuser	
Bebaute Grundstücke - Reihenmittelhäuser	
Bebaute Grundstücke - Gewerbe	
Bebaute Grundstücke - Mehrfamilienhäuser	

Wohnungseigentum	
------------------	--

Mit Pfeilen werden die prozentualen Veränderungen zum Vorjahr dargestellt:

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

2. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze

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

2.997 Verträge über unbebaute und bebaute Grundstücke

aus dem Jahr 2013 eingereicht.

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

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

Tab. 1: Entwicklung der Umsatzzahlen

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

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

Tab. 2: Entwicklung der Umsatzzahlen in den drei Teilmärkten



Preisentwicklung

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

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

Tab. 3: Entwicklung der Preisentwicklung in den drei Teilmärkten

Der Markt 2013 im Überblick

Unbebaute Grundstücke

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



Bebaute Grundstücke

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



Wohnungseigentum

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





3. Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

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

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

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

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

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

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

Die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen ist ehrenamtlich.

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

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

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

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

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

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

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

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

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

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

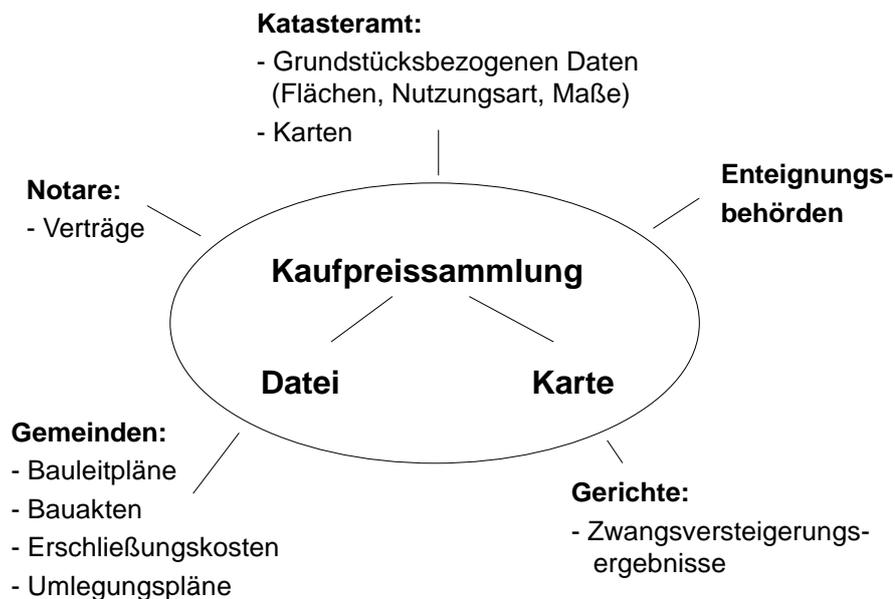


Abb. 1: Mitwirkung der einzelnen Stellen bei der Kaufpreissammlung



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

Weitere Aufgaben sind:

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

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



4. Grundstücksmarkt des Jahres 2013

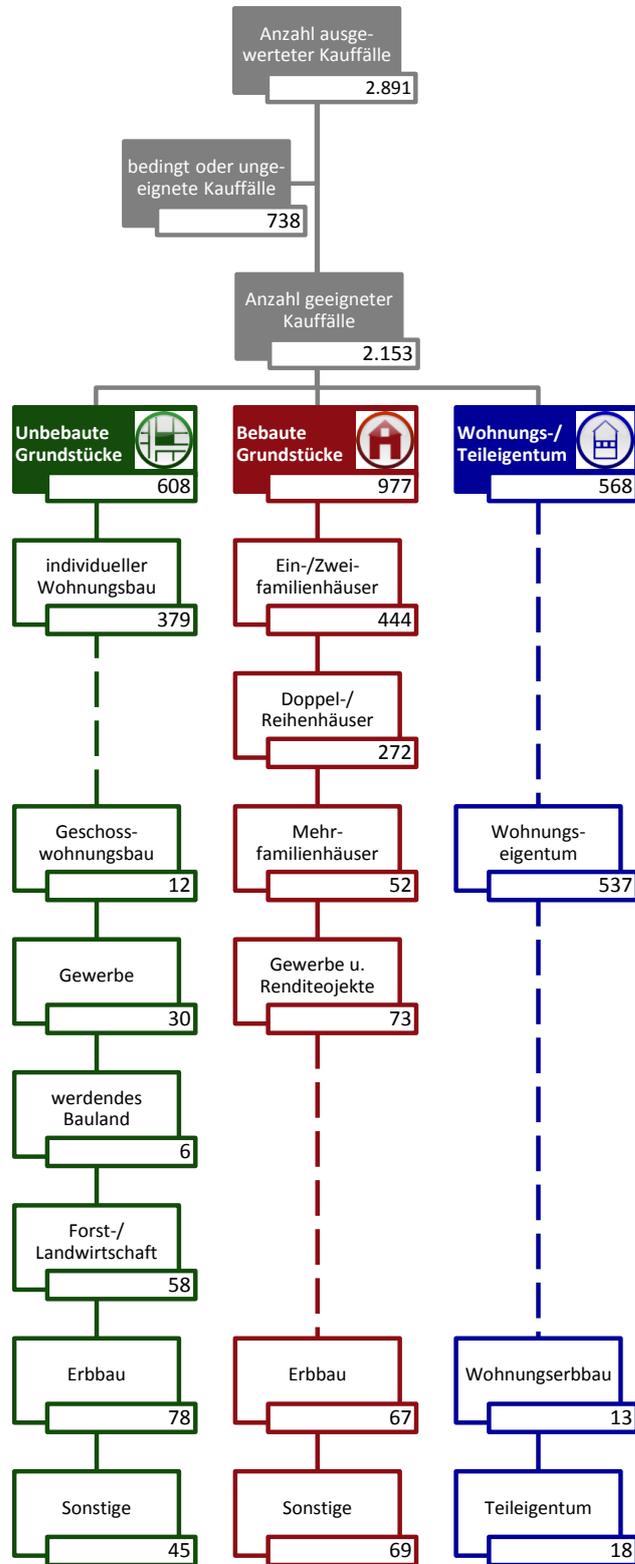


Abb. 2: Übersicht über den Grundstücksmarkt 2013



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

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

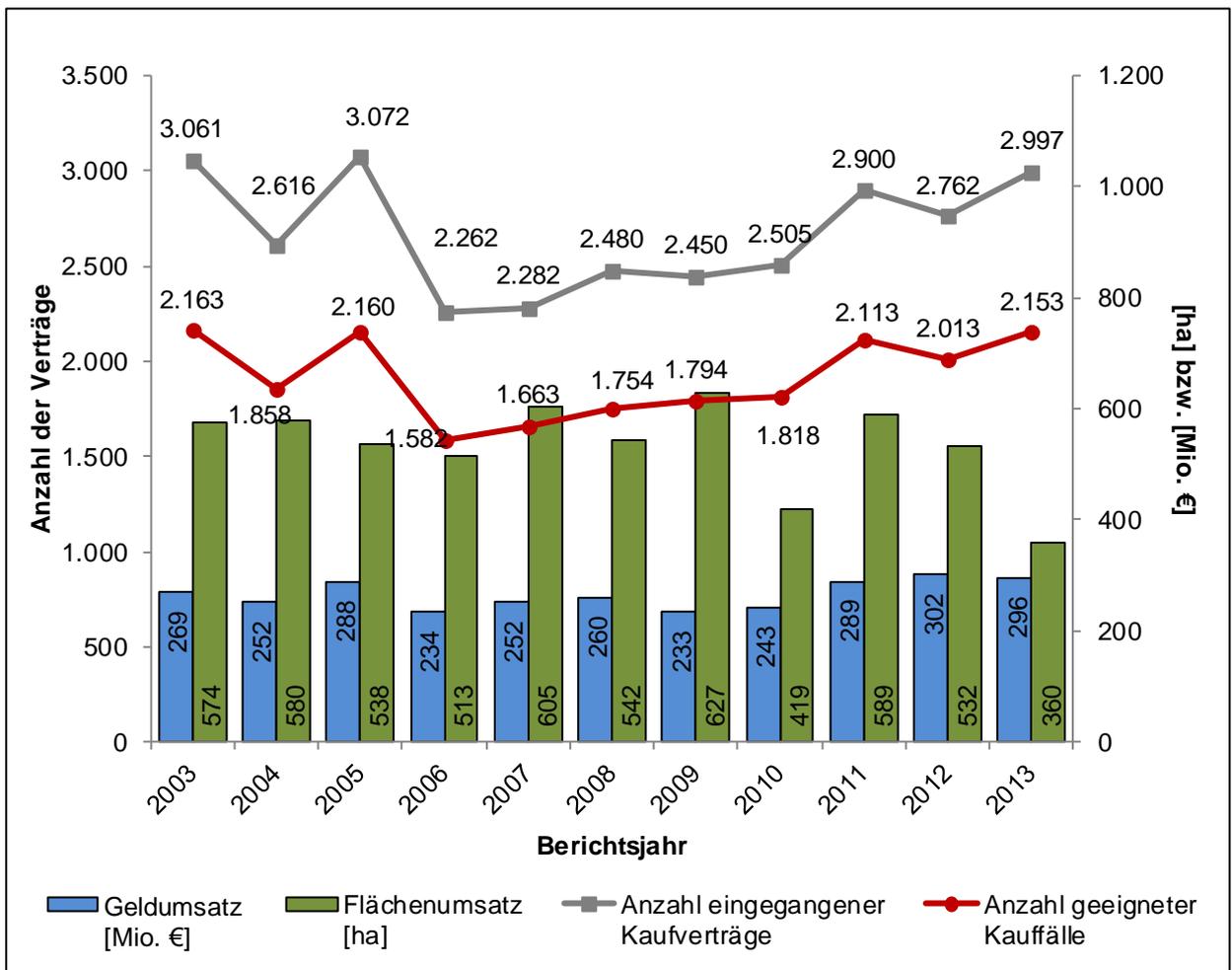


Abb. 3: Umsatzentwicklung der letzten zehn Jahre

4.1 Anzahl der Kauffälle

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

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

Tab. 4: Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge

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

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

2.153 geeignete Kauffälle

(Vorjahr 2.013) die Datengrundlage bilden.

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

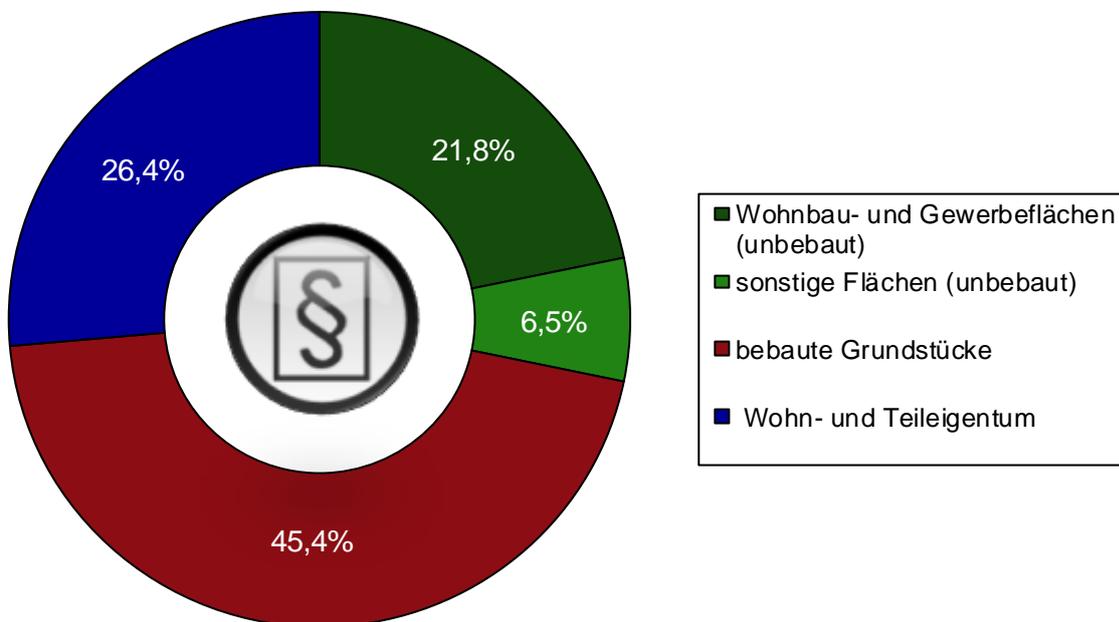


Abb. 4: Umsatzanteile der Kauffälle differenziert nach den drei Teilmärkten (einschließlich Erbbau)

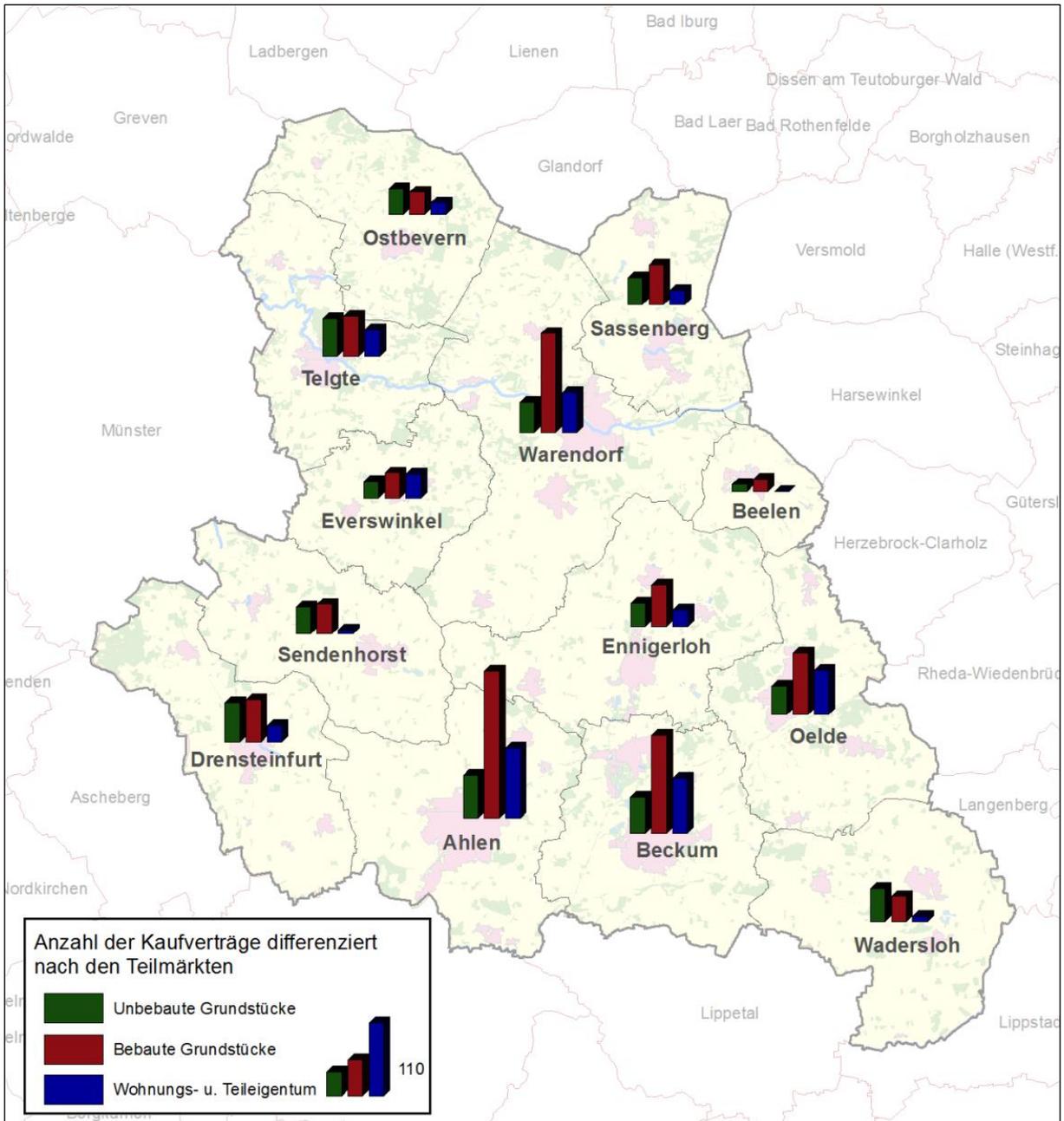


Abb. 5: Verteilung aller Kaufverträge differenziert nach den drei Teilmärkten im Kreis Warendorf

4.2 Flächenumsatz

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

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

Tab. 5: Entwicklung des Flächenumsatzes

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

In der Abbildung unten sind die einzelnen Marktanteile dargestellt.

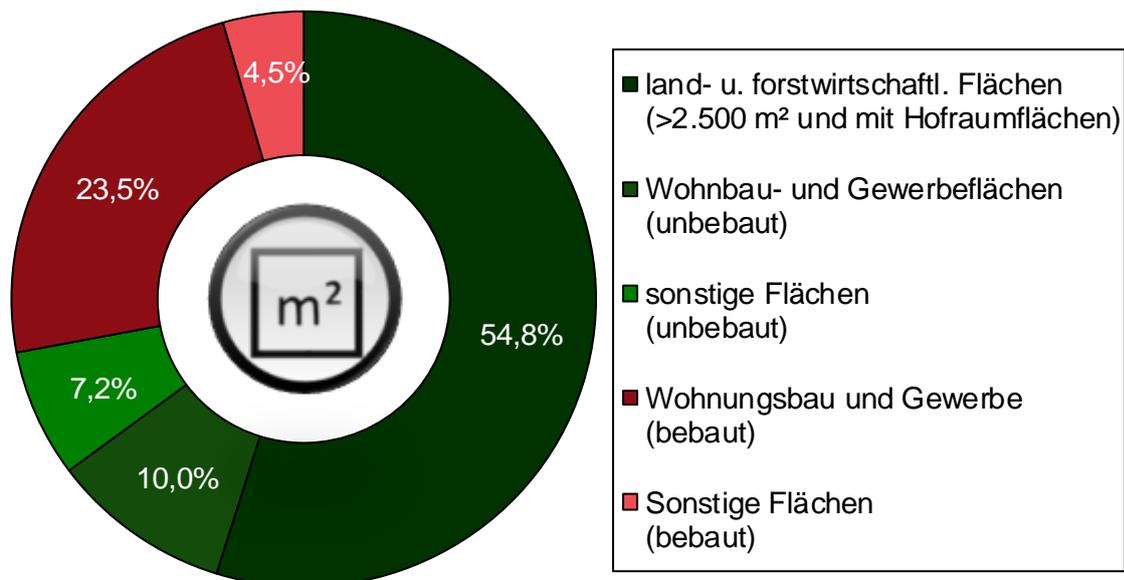


Abb. 6: Anteile des Flächenumsatzes (einschl. Erbbau, ohne Wohn- und Teileigentum)



4.3 Geldumsatz

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

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

Tab. 6: Entwicklung des Geldumsatzes

Aus der Abbildung unten sind die einzelnen Marktanteile ersichtlich.

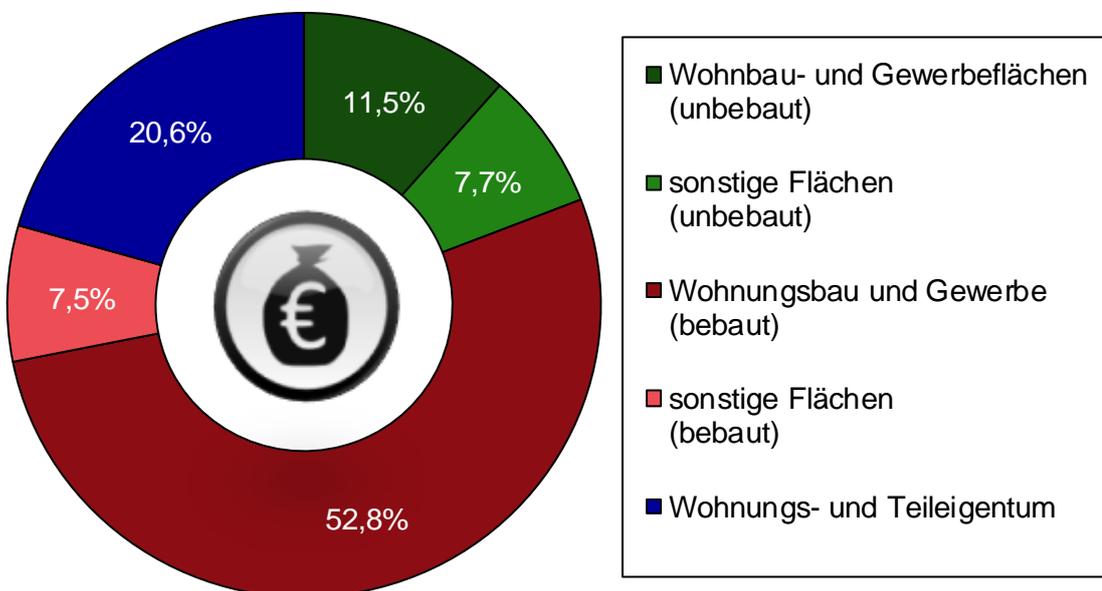


Abb. 7: Anteile des Geldumsatzes (einschl. Erbbau)

5. Unbebaute Grundstücke

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

Tab. 7: Umsatzentwicklung unbebauter Grundstücke

Die einzelnen Marktanteile können den nachstehenden Abbildungen entnommen werden.

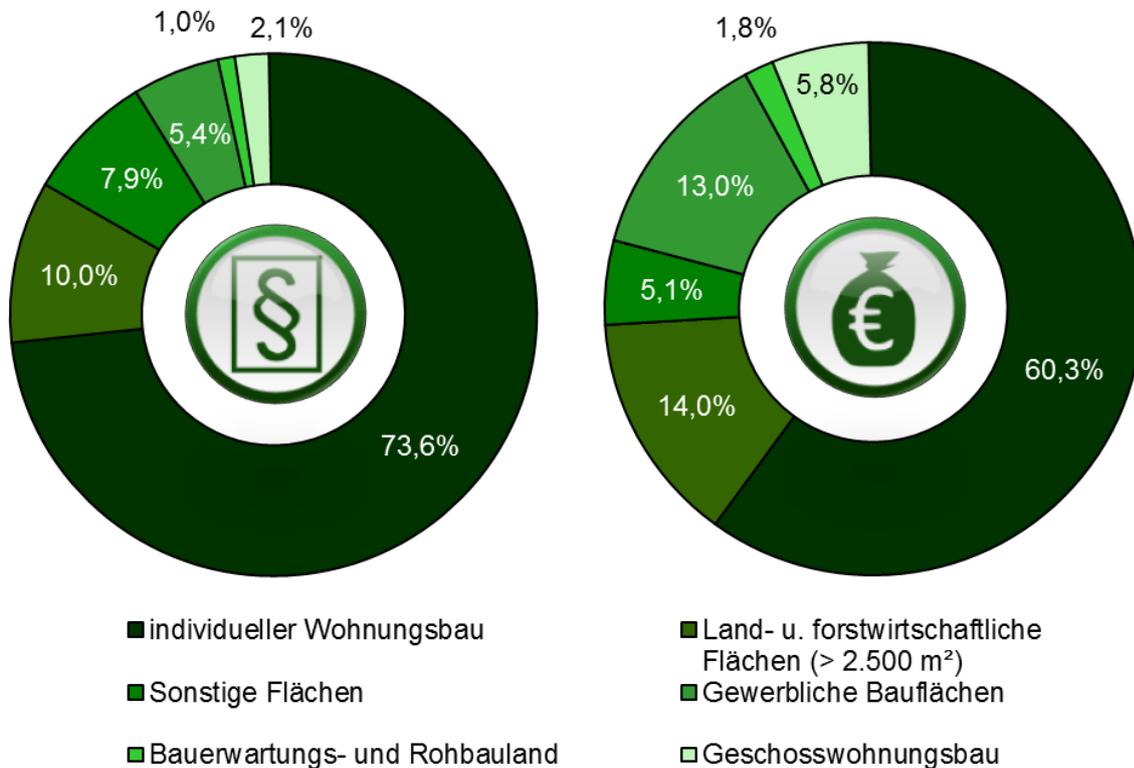


Abb. 8: Marktanteile unbebauter Grundstücke differenziert nach der Anzahl der Kauffälle sowie dem Geldumsatz (einschl. Erbbau)

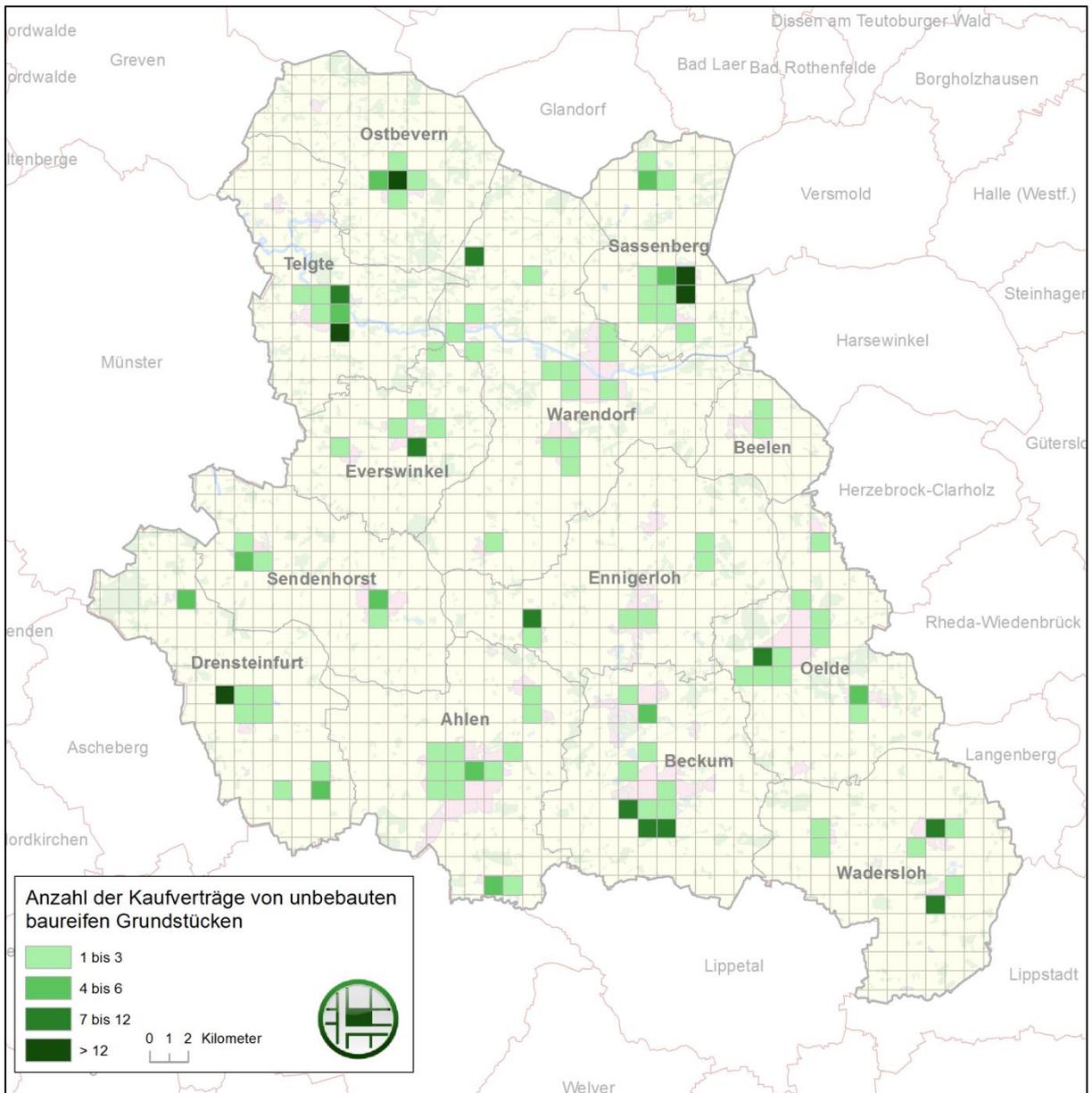


Abb. 9: Verteilung der Kauffälle im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke im Kreis Warendorf

5.1 Baureifes Land

5.1.1 Wohnbauflächen individueller Wohnungsbau

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

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

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

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

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

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



5.1.2 Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau

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

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

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

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

5.1.3 Gewerbliche Bauflächen

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

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

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



5.1.4 Sonderbauflächen

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

5.1.4.1 Sondergebiete für Erholung

10 Verkäufe von Grundstücken für Wochenendhäuser konnten im Jahr 2013 registriert werden. Die Preisspanne lag zwischen 52 €/m² und 85 €/m².

5.1.4.2 Sonstige Sondergebiete

Kreisweit wurde keine Fläche aus dieser Kategorie veräußert.

5.1.5 Wohnen im Außenbereich

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

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

5.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Hierbei handelt es sich um Flächen, die nicht die Eigenschaft Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land besitzen und land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (§ 5(1) ImmoWertV). Darüber hinaus sind sie durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt. Sie können auch für außerland- oder forstwirtschaftliche Nutzungen geeignet sein, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahin gehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht. Abbau und Grabungsflächen bleiben unberücksichtigt. Verkäufe von Acker- und Grünlandflächen unter 2.500 m² sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m² außer Betracht geblieben.

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

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

Tab. 12: Umsatzentwicklung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen



5.2.1 Landwirtschaftliche Flächen

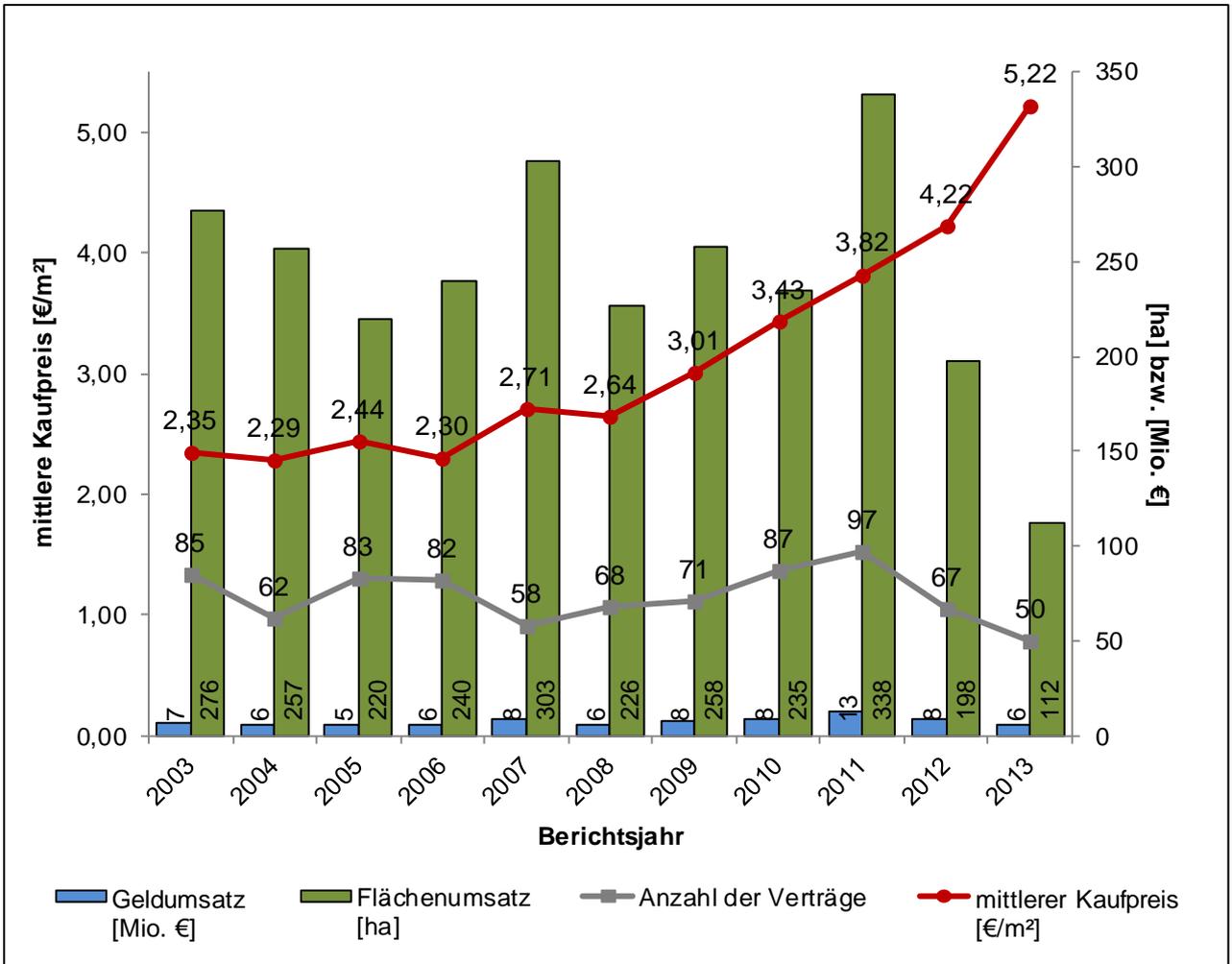


Abb. 10: Flächen- und Geldumsatz landwirtschaftlicher Flächen (>2.500 m²) (ohne forstwirtschaftliche Flächen)

5.2.1.1 Ackerland

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

Tab. 13: Umsatzentwicklung von Ackerland

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

5.2.1.2 Grünland

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

Tab. 14: Umsatzentwicklung von Grünland

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

5.2.2 Forstwirtschaftliche Flächen

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

Tab. 15: Umsatzentwicklung forstwirtschaftlicher Flächen

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

Im Jahr 2013 lagen kreisweit insgesamt 8 geeignete Kauffälle zur Auswertung vor. Es handelte sich dabei um Mischwald und Laubwald mit jeweils sehr unterschiedlichem Baumbestand. Die Auswertung der Verträge zeigt ein uneinheitliches Preisbild. Der Mittelwert für forstwirtschaftliche Flächen liegt im Jahr 2013 bei 2,62 €/m², die Spanne reicht von 1,00 €/m² bis 3,27 €/m². Der Preis beinhaltet überwiegend den Aufwuchs.



5.3 Bauerwartungsland und Rohbauland

5.3.1 Bauerwartungsland gemäß § 5 Abs. 2 ImmoWertV

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

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

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

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

Tab. 16: Umsatzentwicklung von Bauerwartungsland

5.3.2 Rohbauland gemäß § 5 Abs. 3 ImmoWertV

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

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

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

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

Tab. 17: Umsatzentwicklung von Rohbauland



5.4 Sonstige Flächen

5.4.1 Gartenland

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

Gartenlandflächen im bebauten Innenbereich

Es liegen hier kreisweit 18 Kauffälle aus den Jahren 2009-2013 vor. Der Mittelwert für diese Flächen liegt bei 26,34 €/m², die Spanne reicht von 8,50 €/m² bis 40,49 €/m².

Gartenlandflächen im Außenbereich (Ortsrandlage)

Seit 2009 sind nur insgesamt 9 Kauffälle registriert. Auch hier zeigt die Auswertung der Verträge ein sehr uneinheitliches Preisbild. Der Mittelwert beträgt 12,21 €/m². Die Preise liegen im Bereich von 6,75 €/m² bis 19,23 €/m².

Gartenlandflächen im Außenbereich (freie Feldlage)

Im Mittel wurde in den letzten Jahren ca. 6,30 €/m² für diese Gartenlandflächen bezahlt. Es lagen nur 4 geeignete Kauffälle seit 2007 zur Auswertung vor.

5.4.2 Abbauflächen

Hierbei handelt es sich im Kreis Warendorf um Flächen mit Kalkstein- oder Sandvorkommen. Da im Jahr 2013 keine 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 €/m² über dem jeweiligen Ackerbodenrichtwert für diese Flächen (Standardabweichung: 1,50 €/m²).

Für Flächen mit Sandvorkommen wurden in den letzten Jahren im Mittel ca. 1,60 €/m² über dem jeweiligen Ackerbodenrichtwert gezahlt. Es lagen nur 2 Kauffälle zur Auswertung vor.



5.5 Erbbaurechte

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

Die Entwicklung der Erbbaurechtsbestellungen ist aus der Tabelle 18 ersichtlich.

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

Tab. 18: Entwicklung der Erbbaurechtsbestellungen für den individuellen Wohnungsbau

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

Tab. 19: Marktüblicher Erbbauzinssatz für den individuellen Wohnungsbau



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

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

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

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



6. Bebaute Grundstücke

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

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

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

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

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

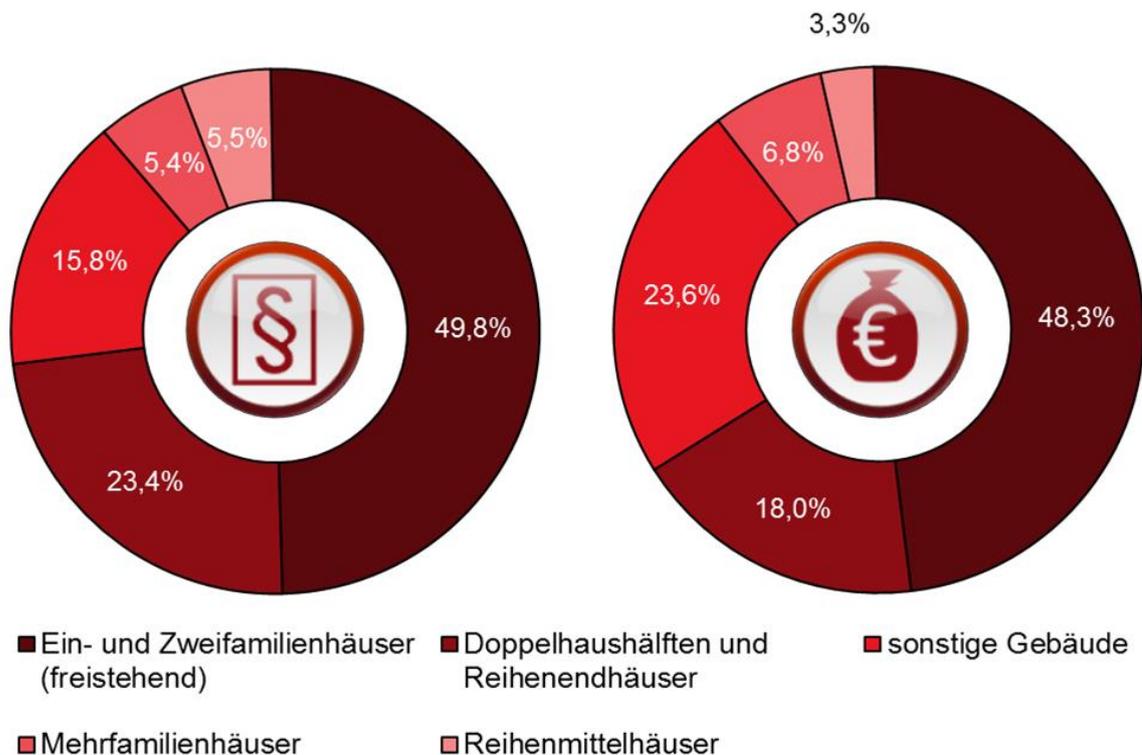


Abb. 11: Marktanteile bebauter Grundstücke differenziert nach der Anzahl der Kauffälle sowie dem Geldumsatz (einschl. Erbbau)

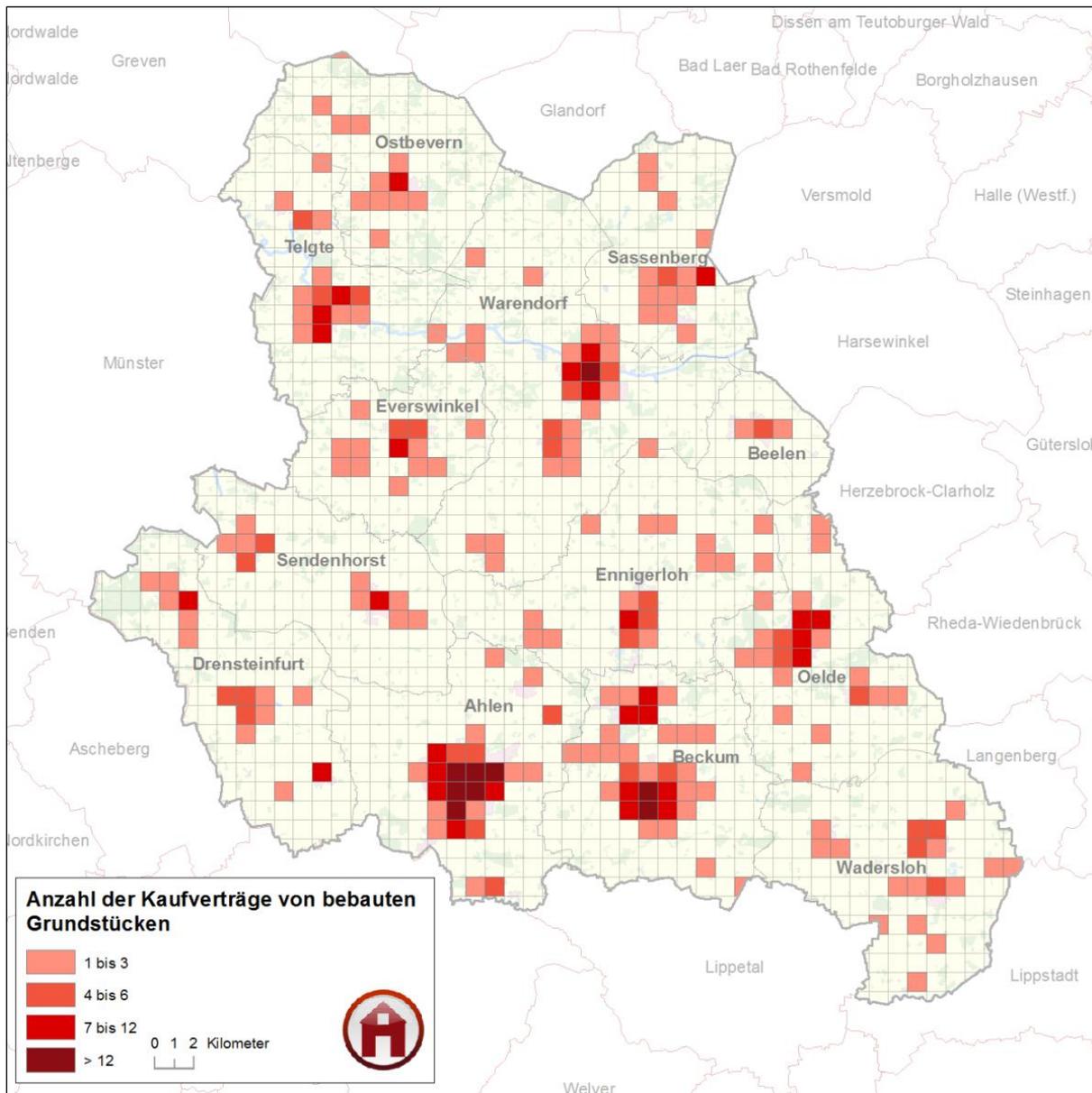


Abb. 12: Verteilung der Kaufverträge im Teilmarkt der bebauten Grundstücke im Kreis Warendorf



6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

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

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

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

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

6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Tab. 23: Umsatzentwicklung freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser

Die nachstehende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise von weiterverkauften freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in der Grundstücksgrößenklasse 330 bis 800 m². Eine Auswertung der Erstverkäufe erfolgt aufgrund der zu geringen Anzahl an Kauffällen nicht.

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

Tab. 24: Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
(Weiterverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 330 bis 800 m²)

Preisentwicklung

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



6.1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

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

Tab. 25: Umsatzentwicklung Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

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

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

Tab. 26: Durchschnittspreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
(Erstverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 170 bis 550 m²)



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

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

Tab. 27: Durchschnittspreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
(Weiterverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 170 bis 550 m²)

Preisentwicklung

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



6.1.3 Reihemittelhäuser

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

Tab. 28: Umsatzentwicklung Reihemittelhäuser

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

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

Tab. 29: Durchschnittspreise für Reihemittelhäuser
(Weiterverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 140 bis 320 m²)

Preisentwicklung

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

6.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser

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

Tab. 30: Umsatzentwicklung Drei- und Mehrfamilienhäuser

6.3 Sonstige bebaute Grundstücke

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



7. Wohnungseigentum

7.1 Entwicklung im Kreis Warendorf

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

Tab. 31: Umsatzentwicklung von Wohnungseigentum

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

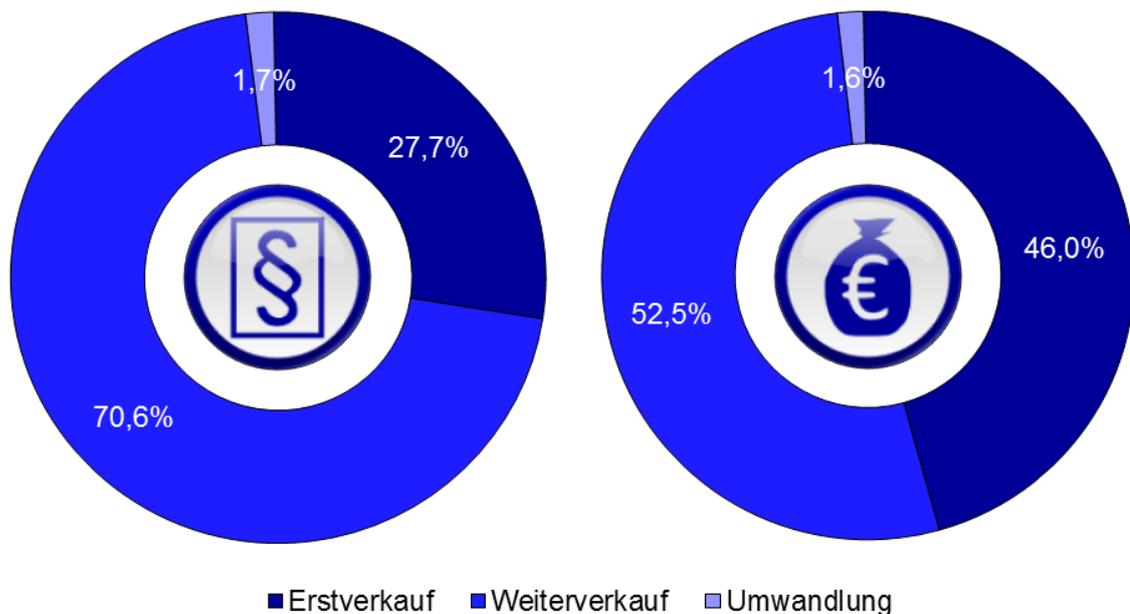


Abb. 13: Marktanteile von Erst-, Weiterverkäufen und Umwandlungen differenziert nach der Anzahl der Kauffälle sowie dem Geldumsatz

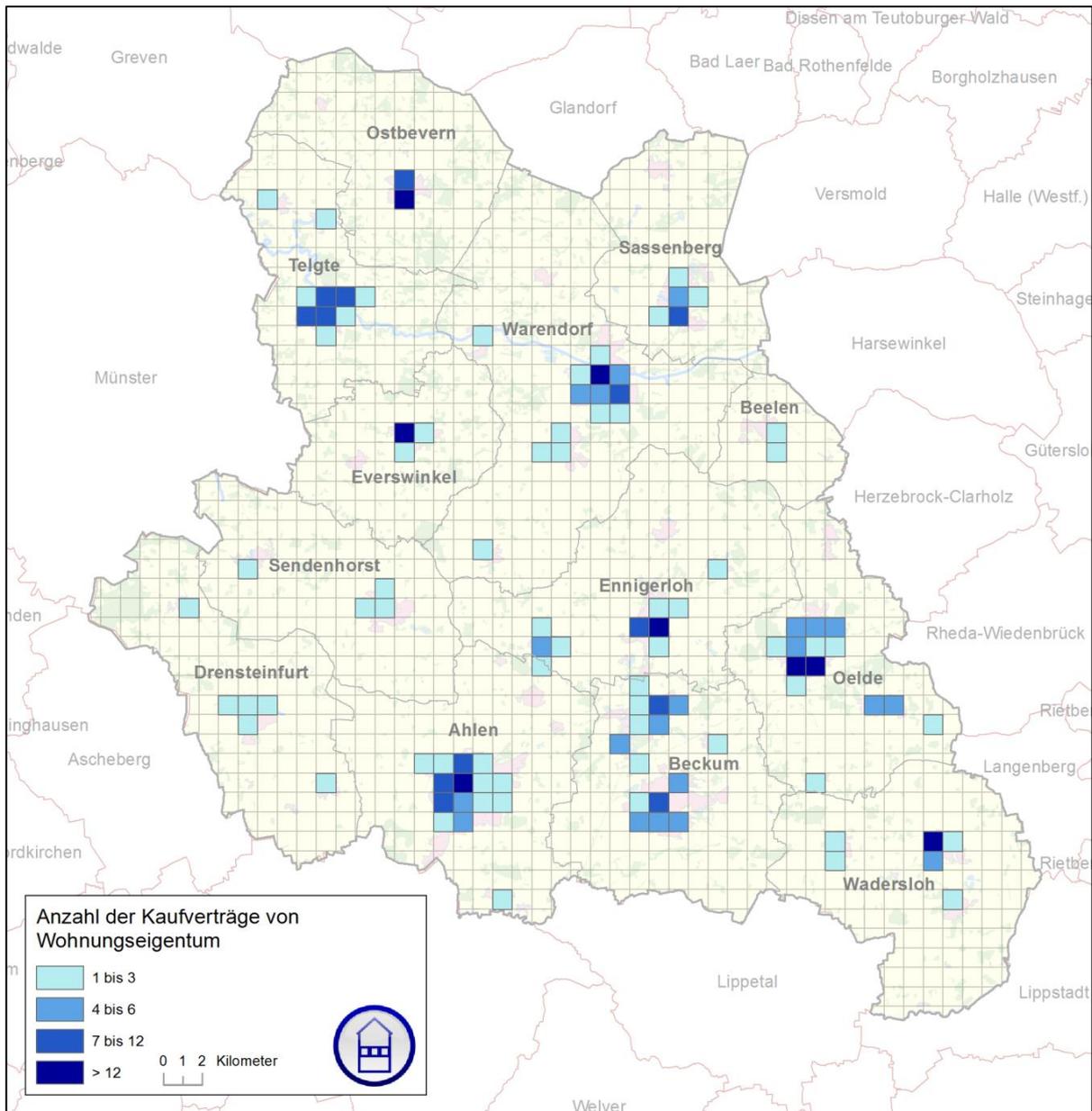


Abb. 14: Verteilung der Kaufverträge im Teilmarkt des Wohnungseigentums im Kreis Warendorf

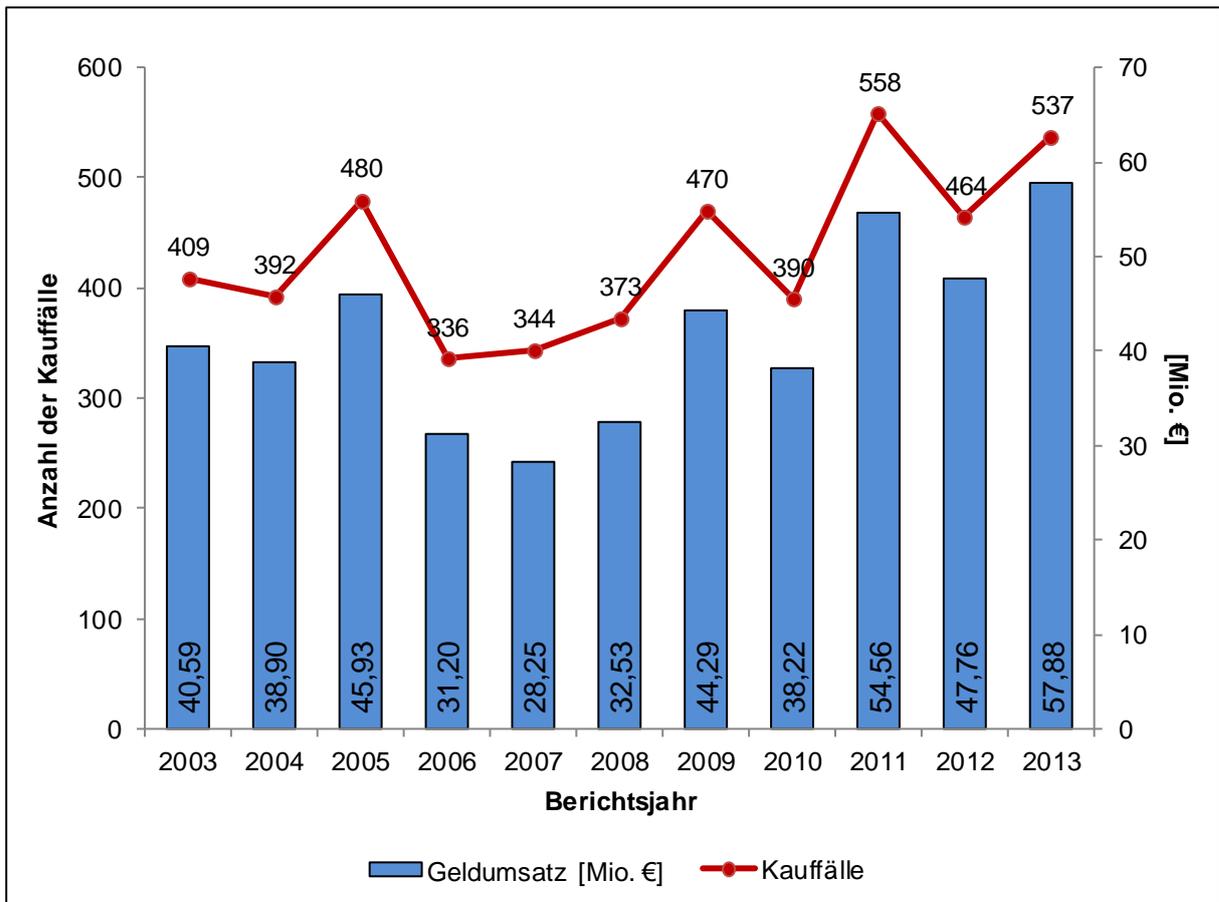


Abb. 15: Umsatzentwicklung beim Wohnungseigentum (ohne Wohnungserbbau)

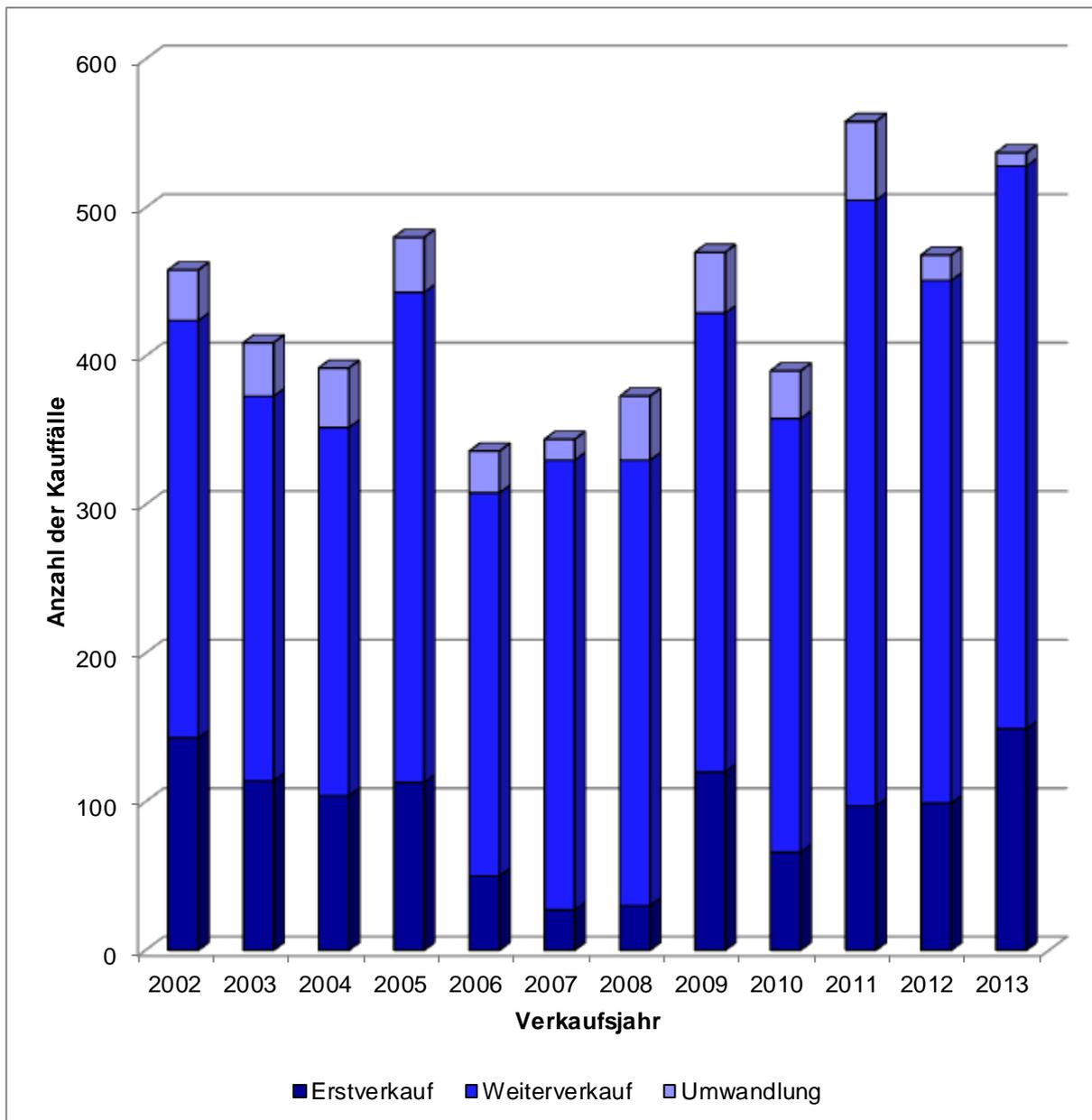


Abb. 16: Entwicklung der prozentualen Anteile Erstverkauf, Weiterverkauf und Umwandlung beim Wohnungseigentum

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

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

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

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



Kreis Warendorf

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

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

* = Altersklasse bezieht sich auf das aktuelle Jahr

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

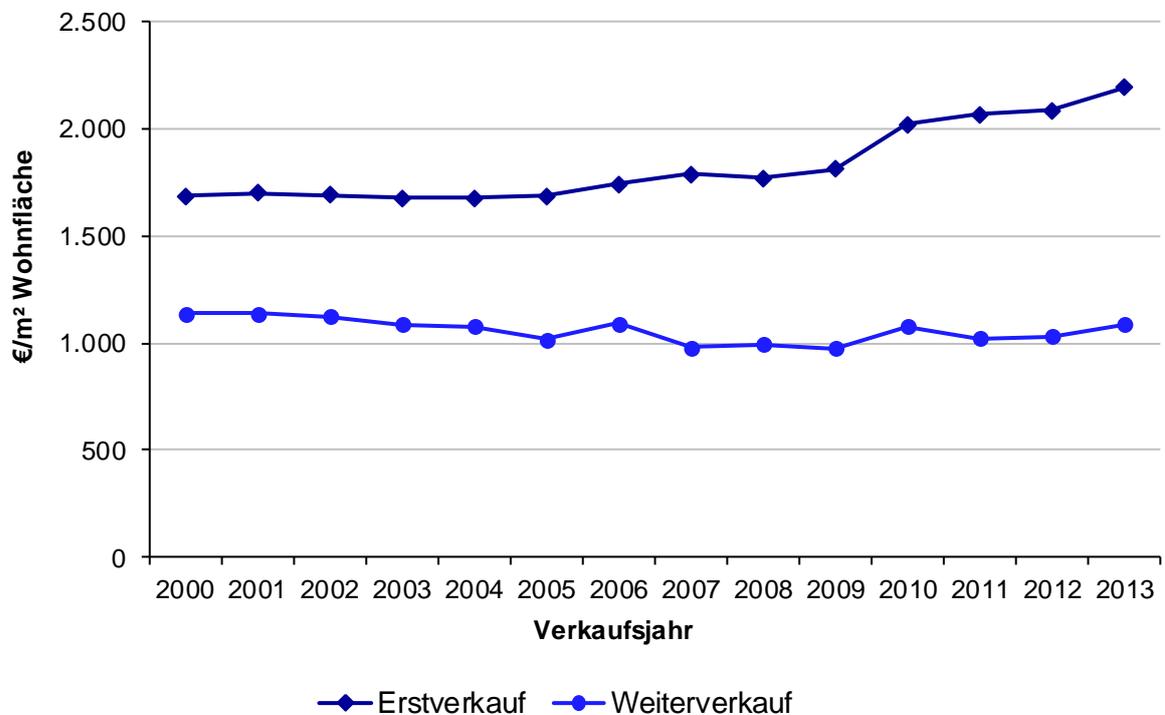


Abb. 17: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum



Preisentwicklung

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

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

7.2 Entwicklung in den umsatzstärksten Städten

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



Ahlen

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

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

* = Altersklasse bezieht sich auf das aktuelle Jahr

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

Beckum

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

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

* = Altersklasse bezieht sich auf das aktuelle Jahr

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

**Ennigerloh**

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

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

* = Altersklasse bezieht sich auf das aktuelle Jahr

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

Oelde

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

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

* = Altersklasse bezieht sich auf das aktuelle Jahr

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



Telgte

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

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

* = Altersklasse bezieht sich auf das aktuelle Jahr

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

Warendorf

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

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

* = Altersklasse bezieht sich auf das aktuelle Jahr

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



7.3 Pflegeappartements

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

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

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

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

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

***) Auch für das Jahr 2011 lagen nur Kauffälle aus einem Objekt vor, die nicht repräsentativ den Markt widerspiegeln. Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von ca. 75 m² lag der Kaufpreis pro m² Wohnfläche bei ca. 2.000 €/m².



8. Bodenrichtwerte

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

www.boris.nrw.de

veröffentlicht.

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

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

Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte

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

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

Der Anteil der enthaltenen Beiträge liegt je nach Erschließungsqualität und Alter der Baugebiete zwischen 15 und 50 €/m².

8.1 Bodenrichtwerte für Bauflächen

8.1.1 Individueller Wohnungsbau im Innenbereich

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

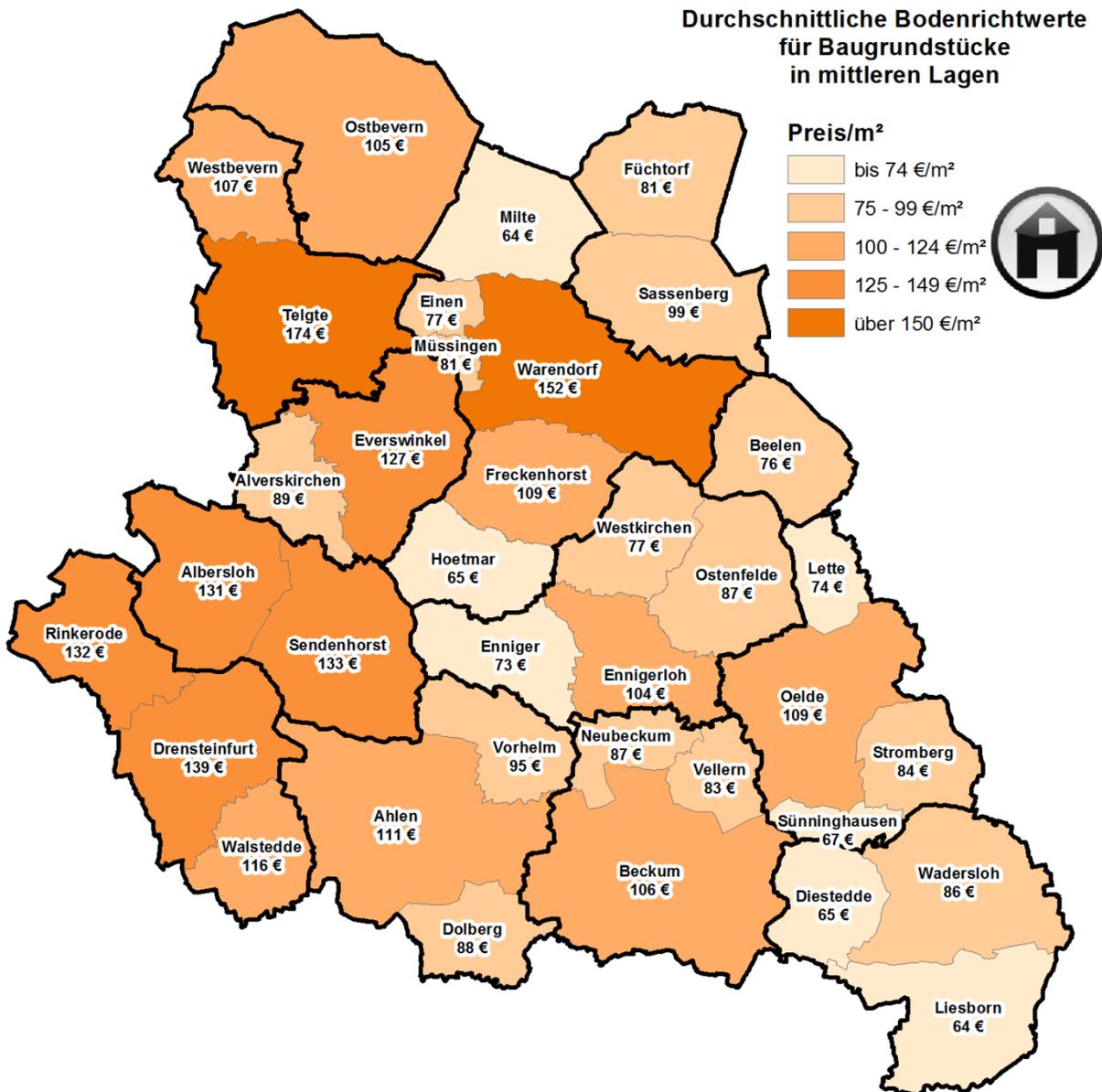


Abb. 18: Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Baugrundstücke in mittleren Lagen (Stichtag 01.01.2014)

8.1.2 Geschosswohnungsbau

Die Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks beträgt ca. 600 m² und hat eine nahezu rechteckige Form und eine max. Tiefe von 40 m. Es ist zur südlichen oder westlichen Himmelsrichtung ausgerichtet. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die angegebene Art der baulichen Nutzung und Zahl der Geschosse.



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 m² und bezieht sich auf die angegebene Zahl der Geschosse. In Kerngebieten bezieht sich der Bodenrichtwert auf die angegebene Zahl der Geschosse und die Grundflächenzahl.

8.1.4 Gewerbe

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

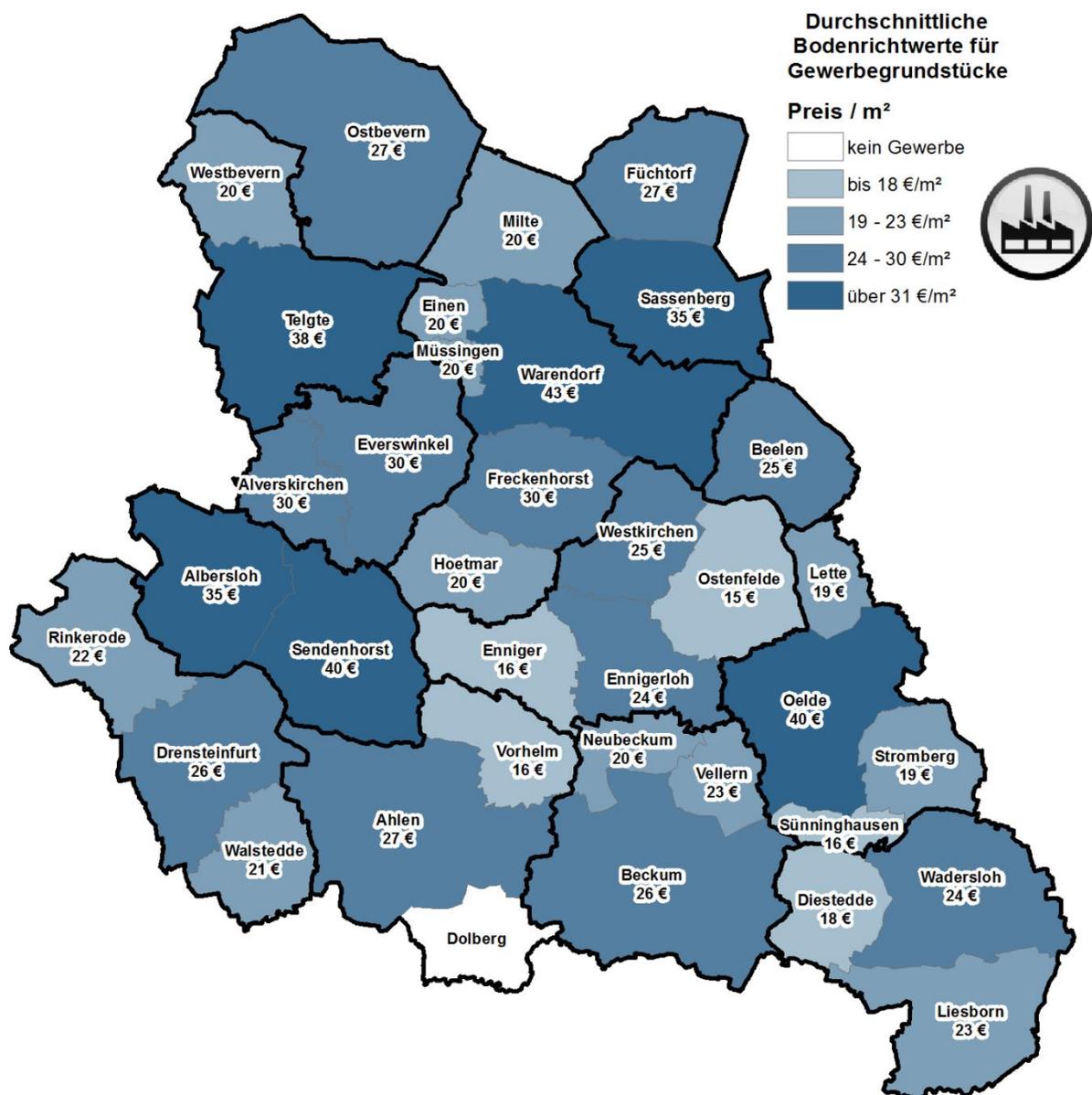


Abb. 19: Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke (Stichtag 01.01.2014)



8.1.5 Sonderbauflächen

8.1.5.1 Sondergebiete für Erholung

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

Vier Bodenrichtwertzonen wurden für Campingplätze ausgewiesen. Der Mittelwert hierfür liegt kreisweit bei 10 €/m².

Der Bodenrichtwert für Gebiete mit Wochenendhäusern liegt im Mittel bei 45 €/m². Hier liegen Werte in der Spanne von 35 €/m² bis 55 €/m² vor. Kreisweit wurden drei Gebiete ausgewiesen.

Die Bodenrichtwerte für Sondergebiete für Reiterei liegen, je nach Lage der Gebiete, bei 12 €/m² bis 80 €/m². Im gesamten Kreis wurden drei Gebiete ermittelt.

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

8.1.5.2 Sonstige Sondergebiete

Der Bodenrichtwert dieser Flächen (i.d.R. großflächiger Einzelhandel) liegt im Durchschnitt über das gesamte Kreisgebiet bei 77 €/m². Die Spanne reicht von 22 €/m² bis 170 €/m². 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 m², ist beitragsfrei und hat eine ein- bis zweigeschossige Bauweise.

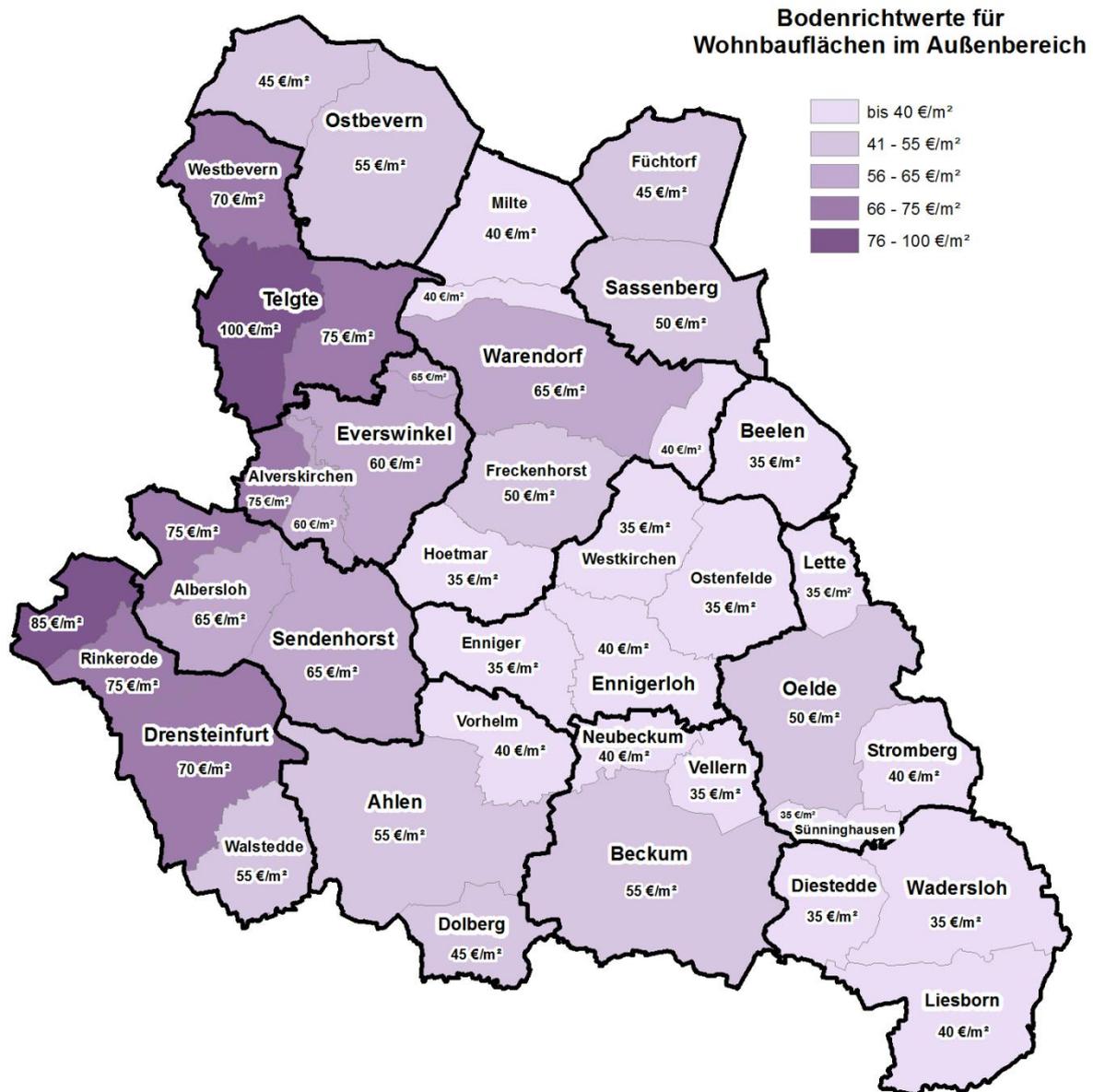


Abb. 20: Richtwerte für Wohnen im Außenbereich im Kreis Warendorf (Stichtag: 01.01.2014)



8.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

8.2.1 Ackerland

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

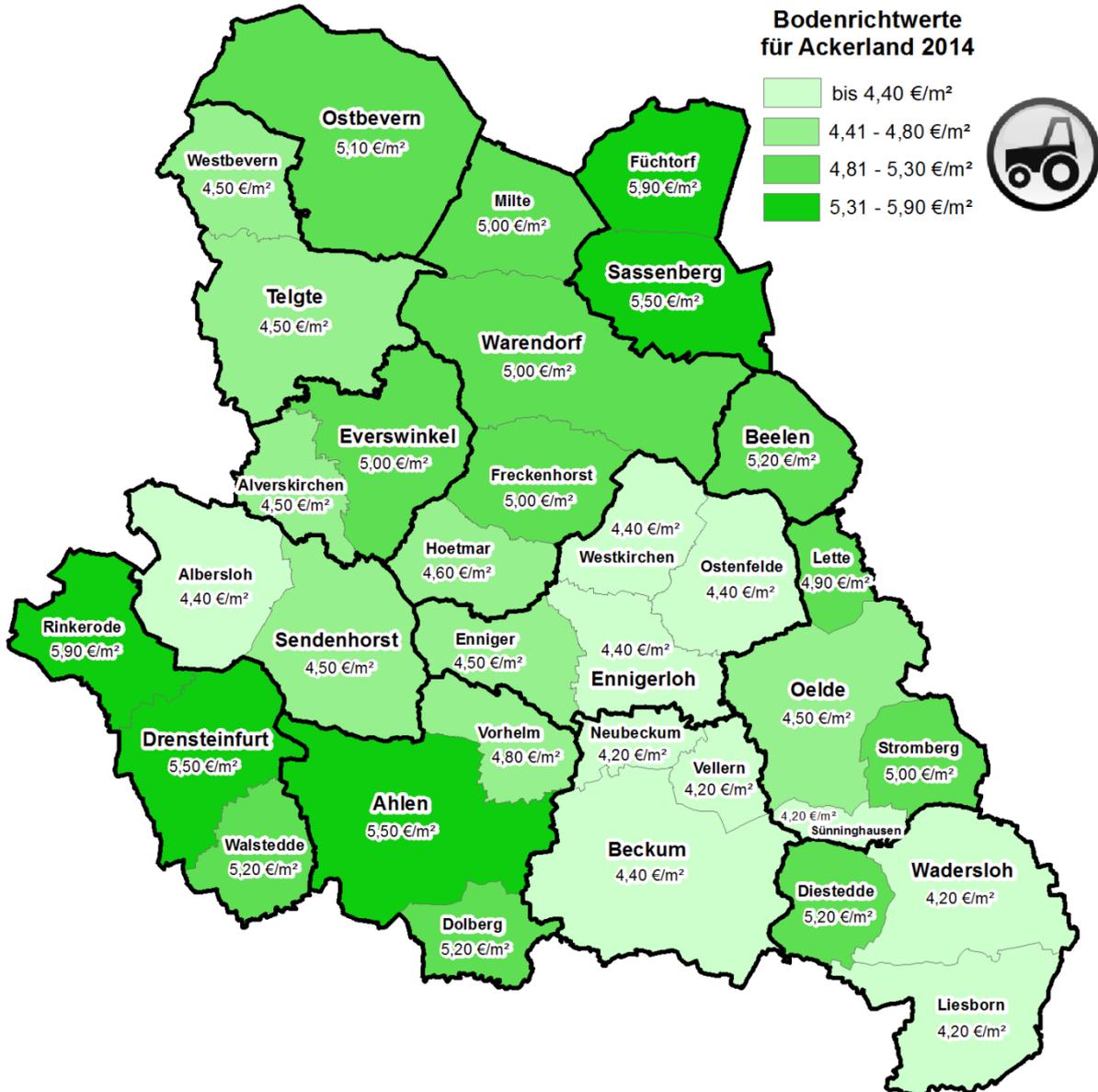


Abb. 21: Richtwerte für Ackerland im Kreis Warendorf (Stichtag: 01.01.2014)



8.2.2 Grünland

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

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

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

8.2.3 Forst

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

Im Kreis Warendorf wurde der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen mit 1,00 €/m² (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 €
Ahlen	120	195	157	85	160	111	50	110	83
Dolberg	105	115	111	70	100	88	50	75	60
Vorhelm	115	125	120	80	120	95	90	90	90
Beckum	115	200	142	85	140	106	50	100	82
Neubeckum	100	120	107	75	115	87	40	75	66
Roland	---	---	---	---	---	---	60	60	60
Vellern	95	95	95	80	85	83	50	55	53
Beelen	85	100	91	70	80	76	35	45	39
Drensteinfurt	145	175	161	125	170	139	60	130	118
Rinkerode	140	145	144	125	140	132	110	130	125
Walstedde	125	140	129	90	140	116	105	120	110
Ennigerloh	110	150	128	75	120	104	40	95	69
Enniger	75	90	78	55	75	73	70	70	70
Ostenfelde	90	105	97	80	90	87	---	---	---
Westkirchen	85	85	85	65	90	77	---	---	---
Everswinkel	130	150	135	115	150	127	---	---	---
Alverskirchen	100	115	104	80	95	89	---	---	---
Oelde	110	170	136	95	135	109	60	100	86
Lette	85	95	86	70	75	74	---	---	---
Stromberg	95	135	112	75	105	84	40	65	57
Sünninghausen	75	100	79	65	70	67	---	---	---
Ostbevern	115	145	125	80	125	105	40	70	54
Sassenberg	100	125	105	85	110	99	80	90	88
Füchtorf	90	95	91	80	90	81	---	---	---
Sendenhorst	140	165	150	125	145	133	115	125	119
Albersloh	145	160	152	125	140	131	90	125	117
Telgte	170	280	201	135	200	174	55	160	126
Westbevern	120	120	120	90	125	107	70	75	71
Wadersloh	90	120	100	65	95	86	55	55	55
Diestedde	70	75	71	65	65	65	45	50	48
Liesborn	65	75	67	50	70	64	40	60	54
Warendorf	150	285	195	120	220	152	90	125	115
Einen	100	100	100	75	85	77	---	---	---
Freckenhorst	125	140	130	95	140	109	65	95	83
Hoetmar	70	80	72	65	65	65	---	---	---
Milte	70	90	76	60	65	64	---	---	---
Müssingen	---	---	---	70	85	81	---	---	---

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



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

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

8.5 Bodenrichtwertkarte

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

www.boris.nrw.de



für Auskunftszwecke kostenlos zur Verfügung.

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

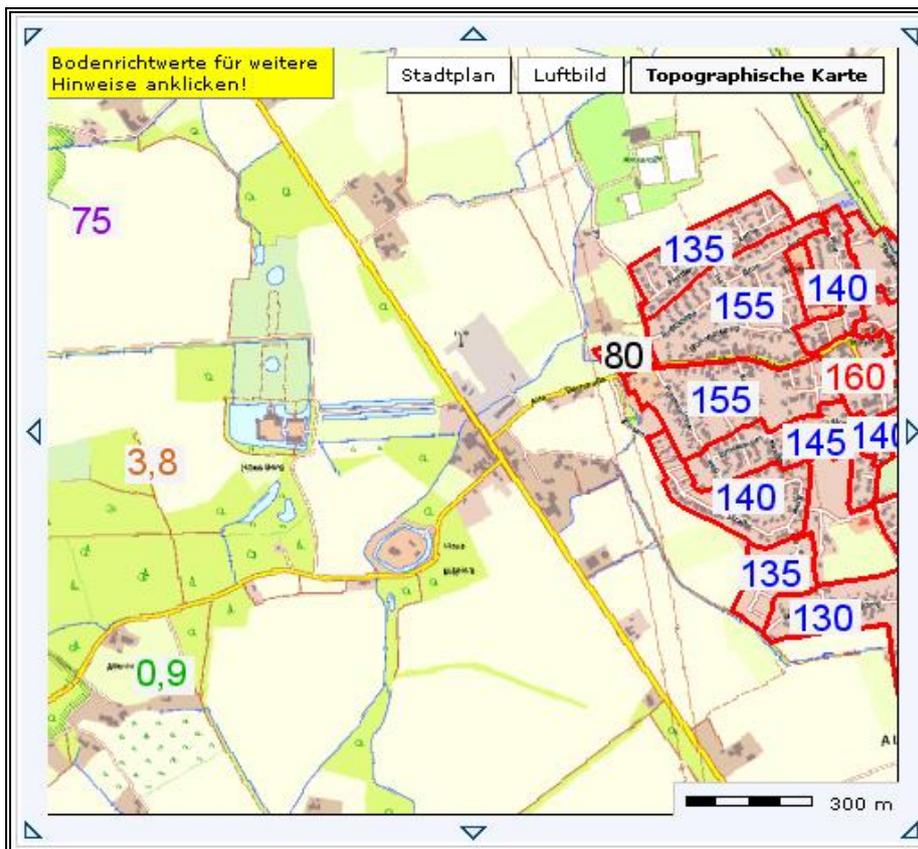


Abb. 22: Darstellung der Bodenrichtwerte in BORISplus.NRW



BORISplus.NRW Bodenrichtwerte-Details

Das Drucken der Bodenrichtwerte ist kostenpflichtig und erfordert eine Registrierung!

>> Ausdruck Bodenrichtwert erzeugen

örtliche Fachinformationen anzeigen

Lage und Wert	
Gemeinde	Warendorf
Gemarkungsname	Warendorf
Ortsteil	Warendorf
Bodenrichtwertnummer	5210041
Bodenrichtwert	150 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2014
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Basiskarte - Bezeichnung	Liegenschaftskarte
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und KAG
Nutzungsart	W
Geschosszahl	I
Fläche	600 m ²
Tiefe	35 m
Breite	17 m
Lagebeurteilung	1
Bodenrichtwert 01.01.1996	0 €/m ²

Abb. 23: Bodenrichtwerte-Details in BORISplus.NRW

Erläuterungen zum Bodenrichtwert:

Art der baulichen Nutzung

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

Maß der baulichen Nutzung

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

Neu: Borisplus.NRW App

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





9. Erforderliche Daten

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

Aktuelle Änderungen

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

www.boris.nrw.de

eingesehen und heruntergeladen werden.

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

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

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

www.boris.nrw.de



9.1 Indexreihen

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

9.1.1 Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus

Kreis Warendorf				
 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
01.01.2014	110,6	106,9	104,2	108,2

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



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

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

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

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



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

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

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

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



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

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

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

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



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

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

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

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



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

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

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

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



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

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

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

Tab. 54: 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
01.01.2014	134,2	123,5	129,8	128,0

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



9.1.2 Gewerbeflächen

Kreis Warendorf				
 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
01.01.2014	109,6	109,7	110,1	110,7

Tab. 56: 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	Telgte	Wadersloh	Warendorf	
31.12.1994	104	85	78	88	94	87	90	89	77	86	75	81	88	87
31.12.1995	103	85	80	93	93	87	91	98	87	92	88	84	90	91
31.12.1996	103	85	80	94	102	84	91	98	84	93	95	88	94	92
31.12.1997	92	89	80	94	98	89	89	94	81	95	96	90	95	92
31.12.1998	101	101	85	102	105	99	100	94	94	101	97	97	101	99
31.12.1999	100	96	89	95	97	100	99	98	97	101	100	99	99	98
31.12.2000	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
31.12.2001	101	96	100	97	99	97	99	96	99	96	98	96	100	98
31.12.2002	113	96	107	98	99	97	99	96	101	96	101	98	105	100
01.01.2004	113	107	107	103	101	97	97	96	104	99	101	101	105	102
01.01.2005	113	108	100	106	104	94	101	96	101	98	96	102	104	102
01.01.2006	113	108	100	106	104	99	101	96	101	98	96	102	104	102
01.01.2007	113	109	96	106	104	99	104	100	101	98	97	101	105	103
01.01.2008	121	117	96	112	108	106	108	102	106	101	96	106	108	107
01.01.2009	121	117	107	116	117	107	109	105	107	112	99	109	119	112
01.01.2010	137	131	107	143	123	109	115	113	114	135	108	119	124	122
01.01.2011	171	155	124	173	150	114	137	124	114	151	113	142	132	139
01.01.2012	173	170	142	175	175	152	156	139	135	155	132	156	159	156
01.01.2013	233	193	149	226	187	160	170	169	161	176	139	173	183	180
01.01.2014	269	215	185	254	215	187	207	192	182	200	159	204	203	206

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



9.1.4 Wohnungseigentum

Kreis Warendorf

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

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

Index 2000 = 100

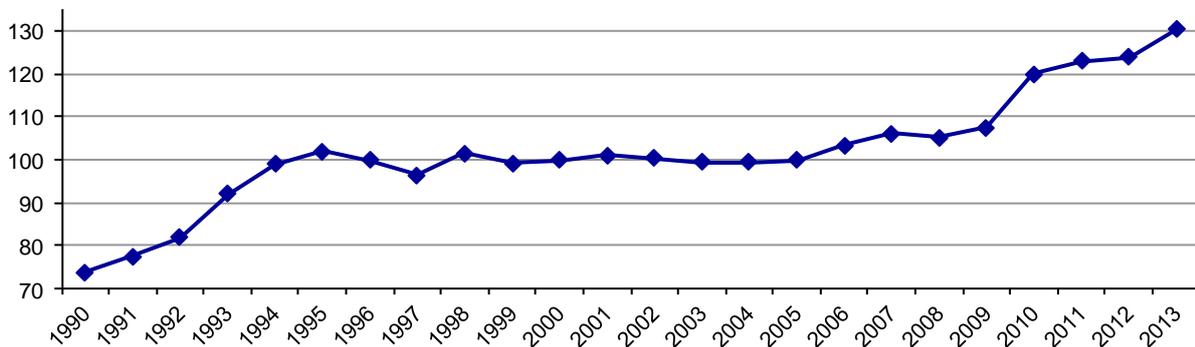


Abb. 24: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)
Basisjahr 2000 (Index = 100 bezogen auf 1.685 €/m² Wohnfläche)

Index 2000 = 100

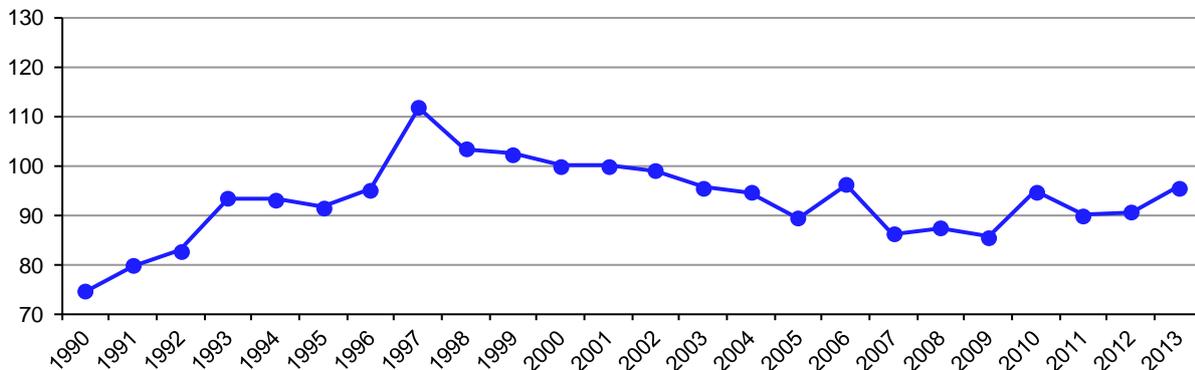


Abb. 25: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)
Basisjahr 2000 (Index = 100 bezogen auf 1.138 €/m² Wohnfläche)



Ahlen

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

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

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

Index 2000 = 100

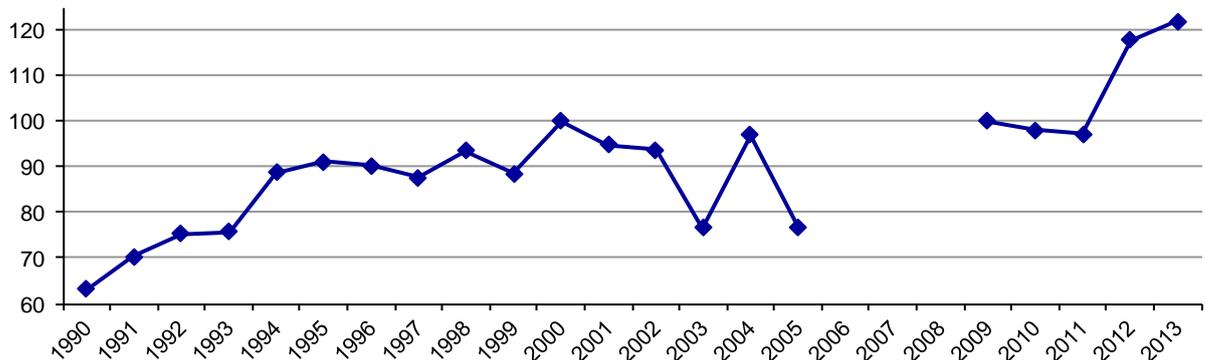


Abb. 26: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)
Basisjahr 2000 (Index = 100 bezogen auf 1.865 €/m² Wohnfläche)

Index 2000 = 100

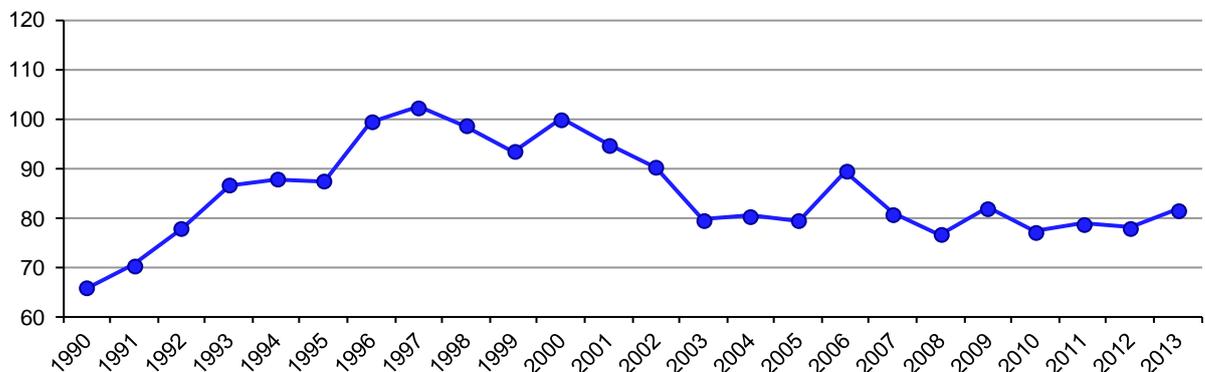


Abb. 27: Entwicklung der durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)
Basisjahr 2000 (Index = 100 bezogen auf 1.255 €/m² Wohnfläche)



Beckum

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

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

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

Index 2000 = 100

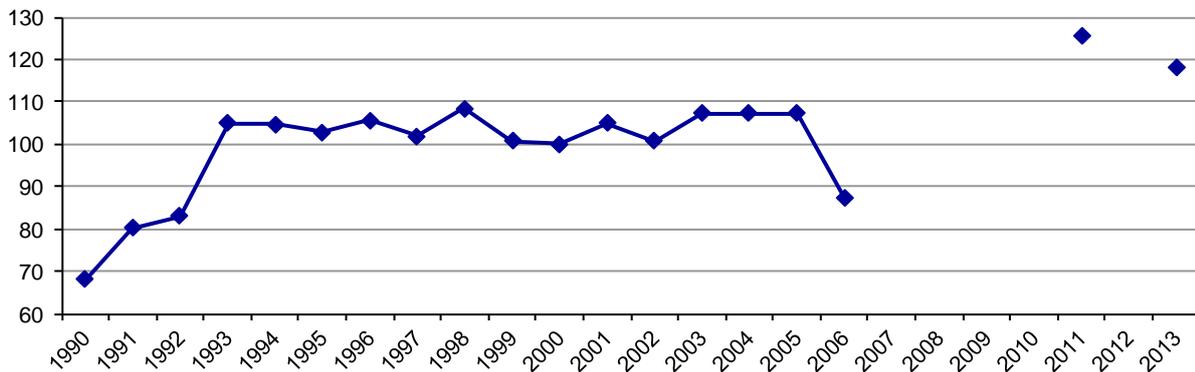


Abb. 28: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)
Basisjahr 2000 (Index = 100 bezogen auf 1.648 €/m² Wohnfläche)

Index 2000 = 100

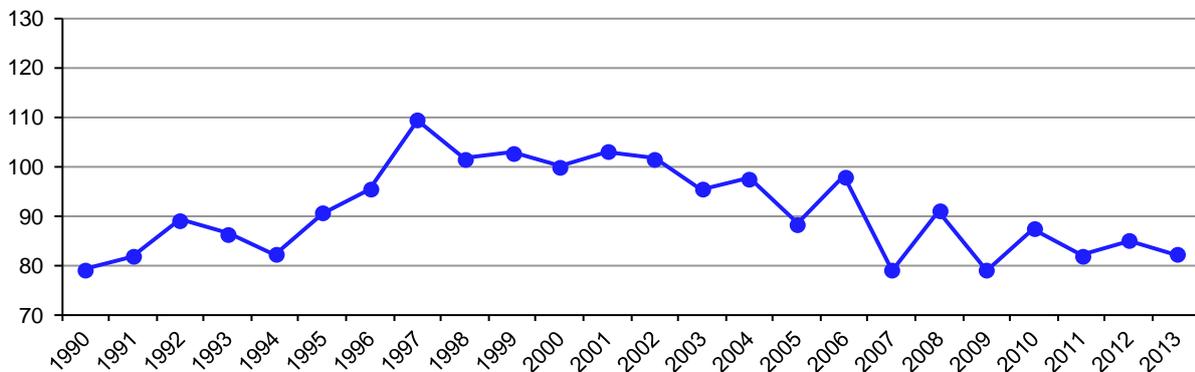


Abb. 29: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)
Basisjahr 2000 (Index = 100 bezogen auf 1.055 €/m² Wohnfläche)



Ennigerloh

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

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

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

Index 2000 = 100

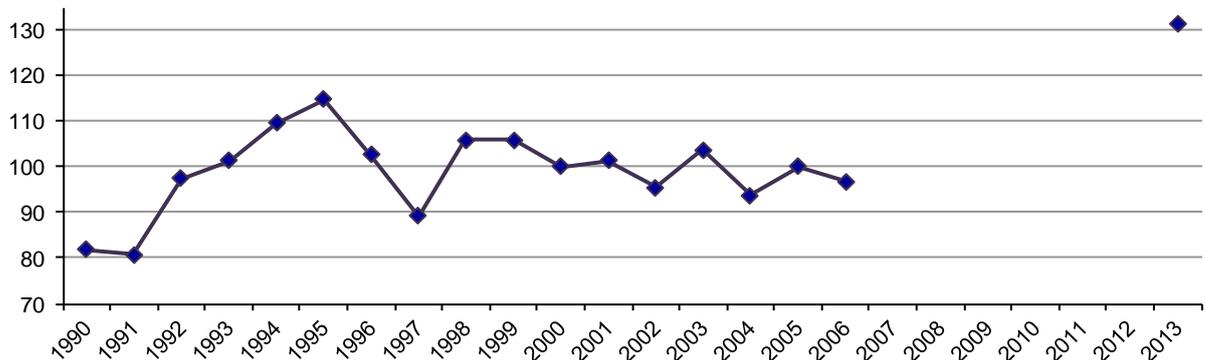


Abb. 30: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)
Basisjahr 2000 (Index = 100 bezogen auf 1.452 €/m² Wohnfläche)

Index 2000 = 100

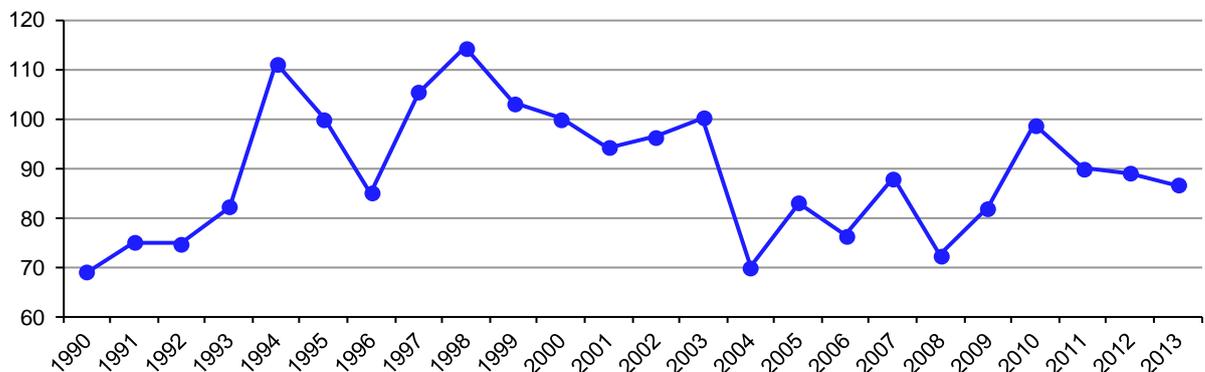


Abb. 31: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)
Basisjahr 2000 (Index = 100 bezogen auf 1.022 €/m² Wohnfläche)



Oelde

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

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

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

Index 2000 = 100

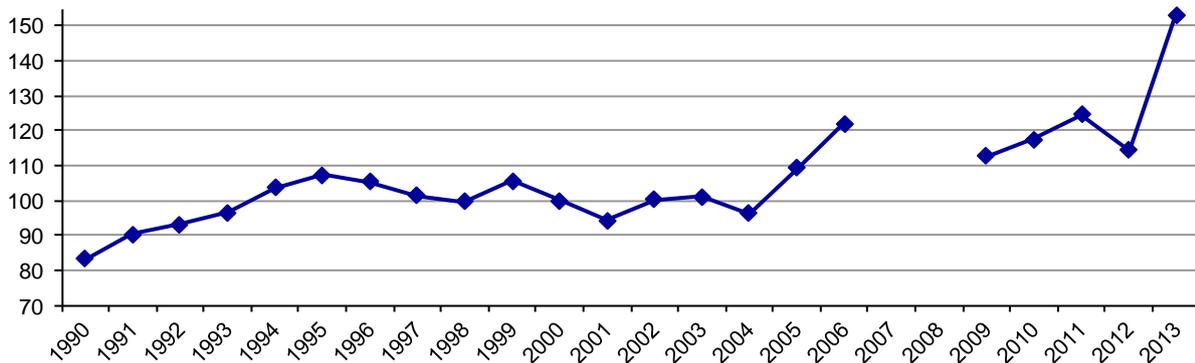


Abb. 32: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)
Basisjahr 2000 (Index = 100 bezogen auf 1.564 €/m² Wohnfläche)

Index 2000 = 100

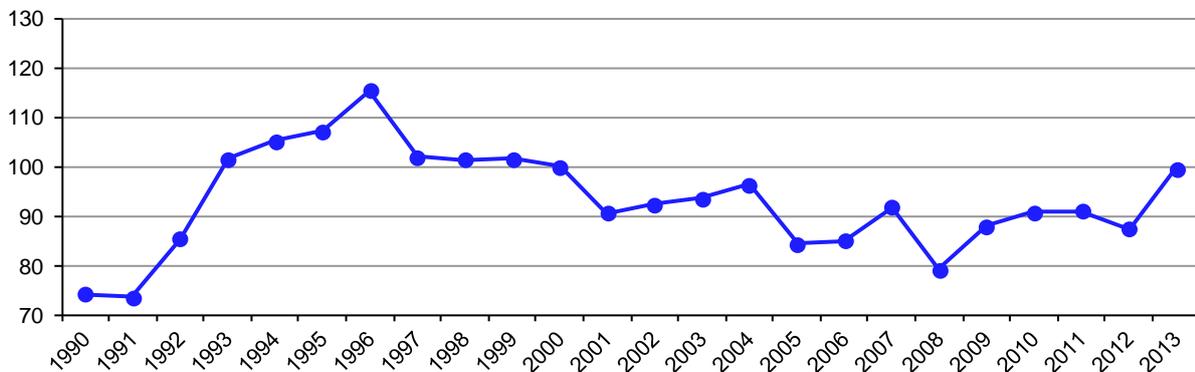


Abb. 33: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)
Basisjahr 2000 (Index = 100 bezogen auf 1.182 €/m² Wohnfläche)



Telgte

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

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

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

Index 2000 = 100

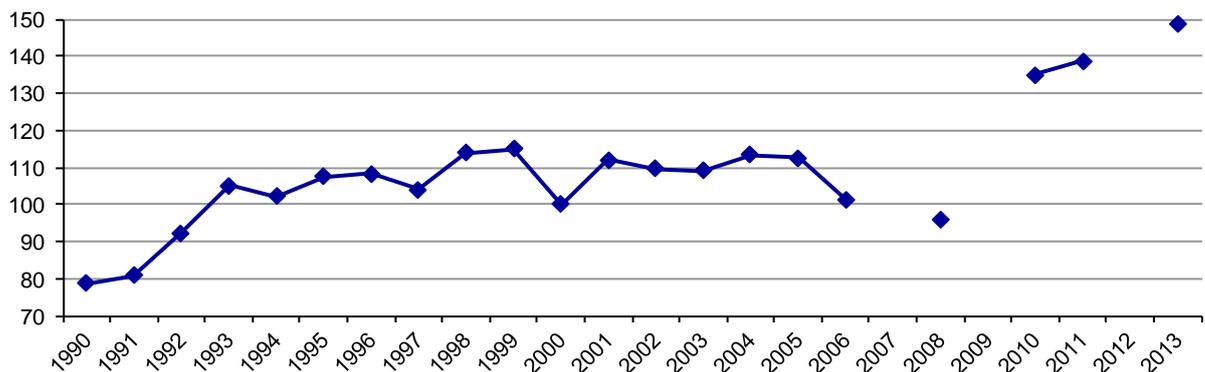


Abb. 34: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)
Basisjahr 2000 (Index = 100 bezogen auf 1.698 €/m² Wohnfläche)

Index 2000 = 100

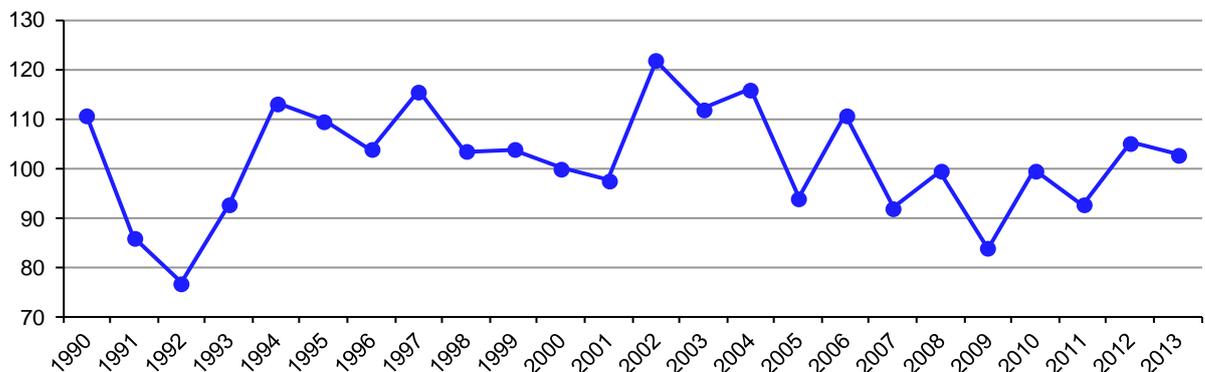


Abb. 35: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)
Basisjahr 2000 (Index = 100 bezogen auf 1.221 €/m² Wohnfläche)



Warendorf

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

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

Index 2000 = 100

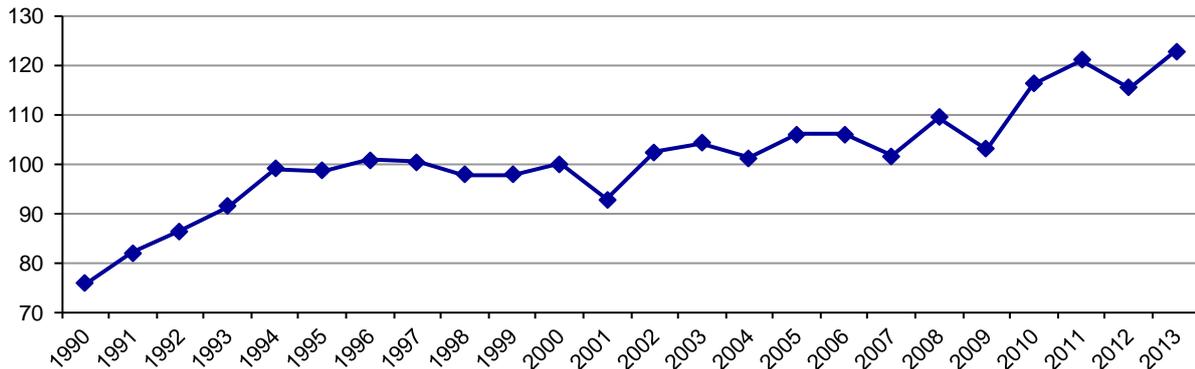


Abb. 36: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)
Basisjahr 2000 (Index = 100 bezogen auf 1.813 €/m² Wohnfläche)

Index 2000 = 100

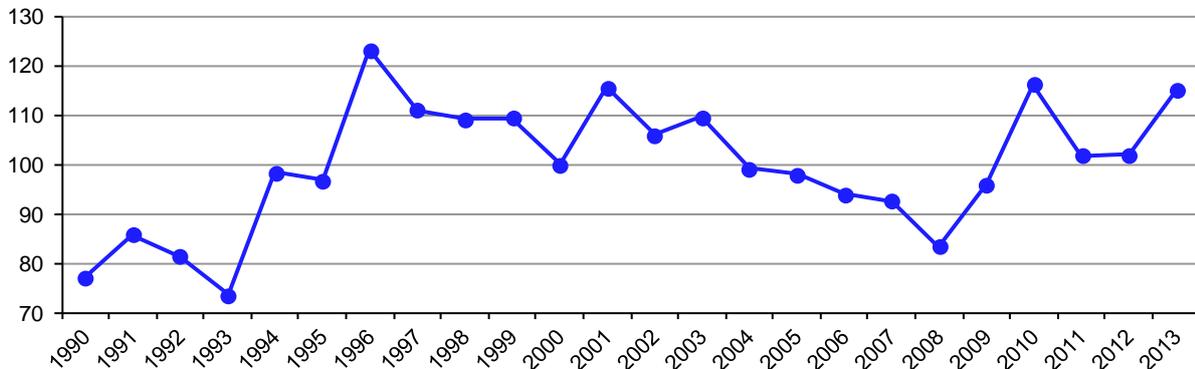


Abb. 37: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)
Basisjahr 2000 (Index = 100 bezogen auf 1.141 €/m² Wohnfläche)



9.2 Liegenschaftszinssätze

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssätze nach dem historischen Modell

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

www.boris.nrw.de

eingesehen und heruntergeladen werden.

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

Kaufpreis

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

Rohertrag

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



Der Rohertrag wurde ermittelt

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

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

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten bestimmen sich gemäß § 19 ImmoWertV.

Für Wohngebäude ermitteln sich die Bewirtschaftungskosten auf der Grundlage

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

Reinertrag

Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

Modernisierungsgrad

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

Bodenwertansatz

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

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

Um einen Liegenschaftszinssatz auch in zukünftigen Jahren und zu anderen Gebieten und Regionen beurteilen zu können, werden Kennzahlen zum Liegenschaftszinssatz angegeben.



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

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

Liegenschaftszinssätze nach dem neuen Modell

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

www.boris.nrw.de

eingesehen und heruntergeladen werden.

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

Bewirtschaftungskosten

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

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

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



9.2.1 Eigentumswohnungen

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

*) Erstverkauf, Weiterverkauf und Umwandlung

Tab. 65: Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (Verkaufsjahr 2013)

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

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

Der Liegenschaftszinssatz

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



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

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

Tab. 66: Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen

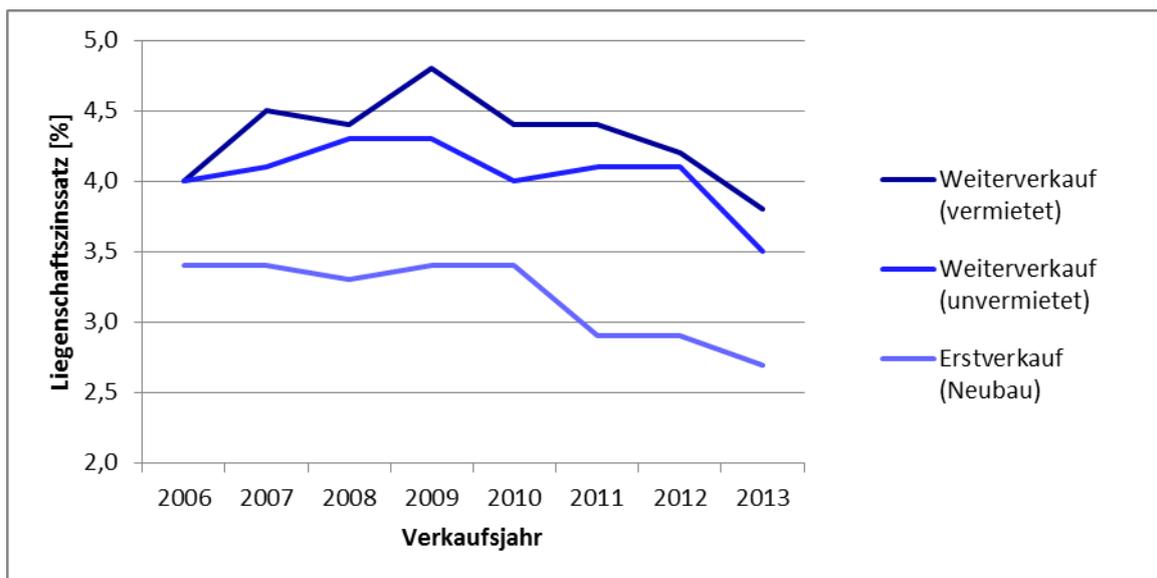


Abb. 38: Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum



9.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihen- und Doppelhäuser

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

Da für Gebäude mit Restnutzungsdauern von weniger als 35 und mehr als 85 Jahren nur wenige Verkäufe vorlagen, können die u. a. Liegenschaftszinssätze nicht ohne Weiteres auf Verkäufe mit solchen Gebäuderestnutzungsdauern übertragen werden. Entsprechendes gilt für Kaufpreise, die mehr als 300 €/m² Wohnfläche bei Ein- u. Zweifamilienhäuser und Reihen- und Doppelhäuser vom Mittelwert abweichen.

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

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

9.2.2.1 Liegenschaftszinssätze nach dem historischen AGVGA.NRW-Modell 2008

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

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

Der Liegenschaftszinssatz hängt signifikant von

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

Gegenüber dem mittleren Liegenschaftszinssatz steigt der Liegenschaftszinssatz

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

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



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

* nur Einfamilienhäuser

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

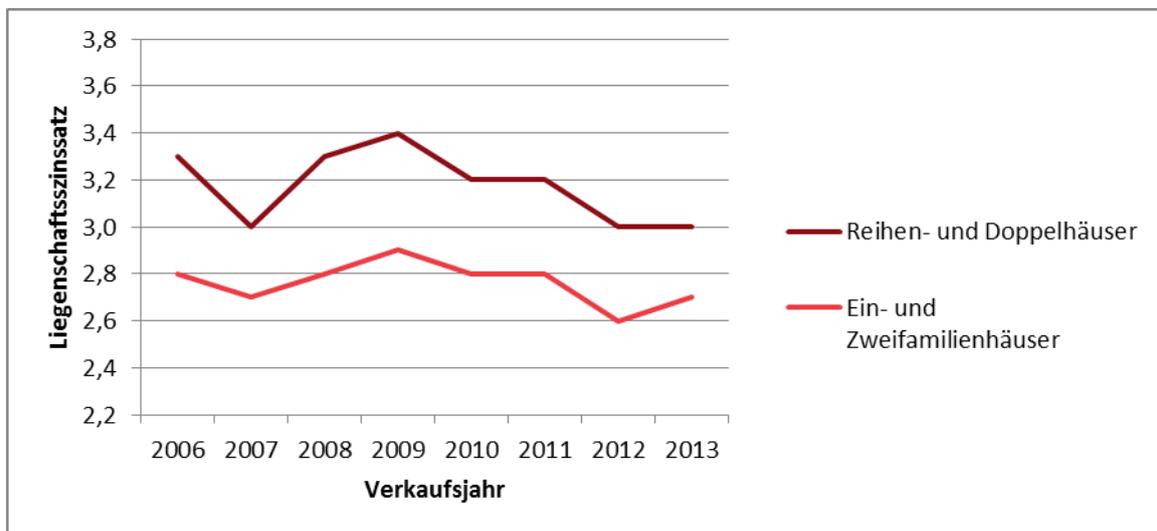


Abb. 39: Entwicklung der Liegenschaftszinssätze im historischen Modell für Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihen- und Doppelhäuser



9.2.2.2 Liegenschaftszinssätze nach dem neuen AGVGA.NRW-Modell 2013

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

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

Der Liegenschaftszinssatz hängt signifikant von

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

Gegenüber dem mittleren Liegenschaftszinssatz steigt der Liegenschaftszinssatz

1. bei Einfamilienhäusern bzw. Reihen- und Doppelhäusern um 0,1 bzw. 0,2 %-Punkte, wenn der Kaufpreis pro m² Wohnfläche um 100 € geringer als der Mittelwert ist, und
2. bei Einfamilienhäusern bzw. Reihen- und Doppelhäusern um 0,02 bzw. 0,04 %-Punkte für jedes weitere Jahr Restnutzungsdauer.

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



9.2.3 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte und gewerblich genutzte Gebäude

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

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

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

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

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

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

http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstiges/StandardmodelleAGVGA/Projektbericht_05.03.2012.pdf

eingesehen werden.



9.3 Marktanpassungsfaktoren

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

Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere

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

9.3.1 Sachwertfaktoren

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

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

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

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

www.boris.nrw.de

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



9.3.1.1 Sachwertfaktoren nach dem historischen AGVGA.NRW-Modell 2003

Faktor	Ansatz
Normalherstellungskosten	NHK 2000 in €/m ² Brutto-Grundfläche inkl. 16 % MWST
Bruttogrundfläche	nach DIN 277/1987
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. 71: Modellparameter für die Berechnungen im historischen Modell

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

Die Auswertung lässt folgende signifikante Aussagen zu:

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

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

9.3.1.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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

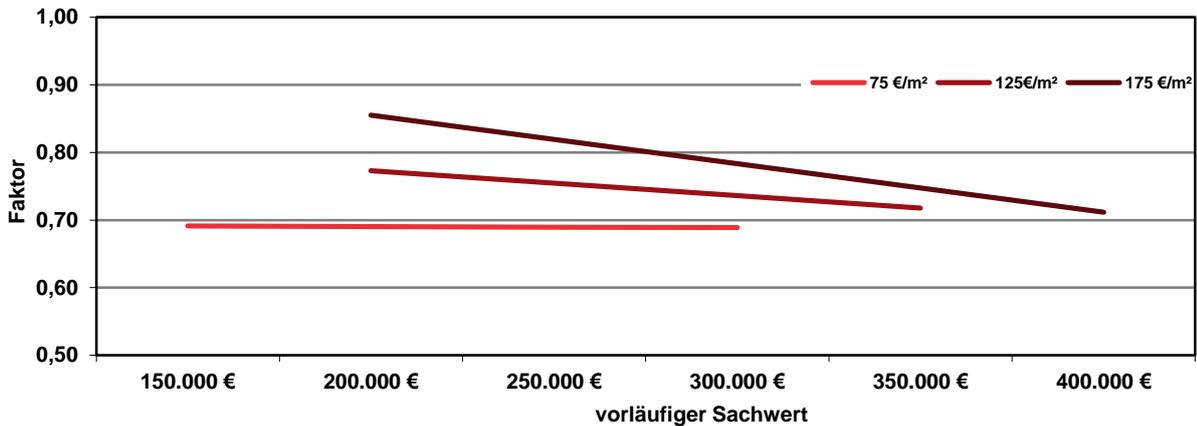


Abb. 40: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im historischen Modell (Verkaufs-jahr 2012/2013)

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

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

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

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

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



9.3.1.1.2 Reihen- und Doppelhäuser

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

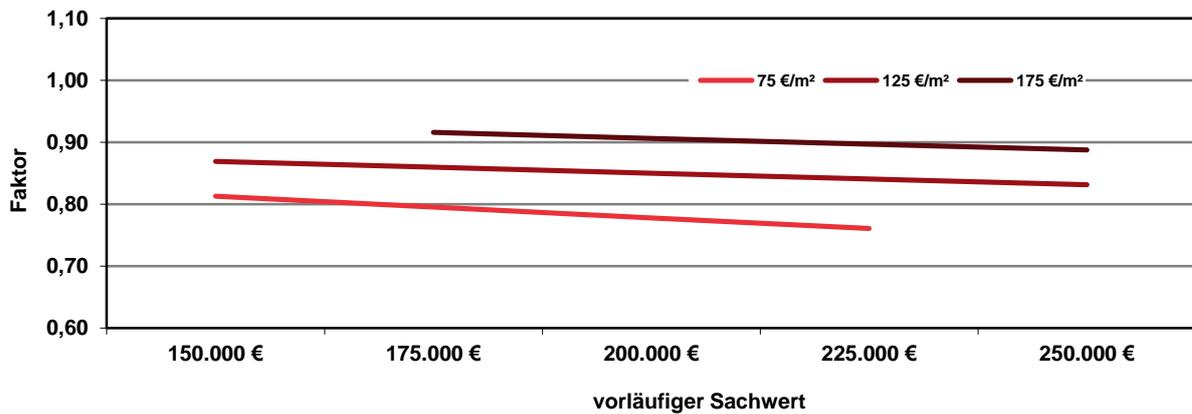


Abb. 41 : Sachwertfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser im historischen Modell (Verkaufsjahr 2012/2013)

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

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

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

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

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



9.3.1.2 Sachwertfaktoren nach dem neuen AGVGA.NRW-Modell 2013

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

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

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

9.3.1.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Gebäudeart	Sachwertfaktoren Mittelwert Standardabw.	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte)				
				∅	∅	∅	∅	
				Vorläufiger Sachwert (€)	Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert (%)	Bodenrichtwert (in €/m ²)	Restnutzungsdauer (in Jahren)	
Ein- und Zweifamilienhäuser 	bis 125€/m ²	0,81 0,10	32	1 (2013)	261.970 47.670	23 7	99 18	54 15
	ab 126€/m ²	0,85 0,10	21	1 (2013)	290.911 58.451	29 8	147 18	58 18

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

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



9.3.1.2.2 Reihen- und Doppelhäuser

Gebäudeart	Sachwertfaktoren Mittelwert Standardabw.	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte)				
				Ø Vorläufiger Sachwert (€)	Ø Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert (%)	Ø Bodenrichtwert (in €/m ²)	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)	
Reihen- und Doppelhäuser 	bis 125€/m ²	0,91 0,09	30	1 (2013)	183.106 40.782	19 5	103 17	54 15
	ab 126€/m ²	0,95 0,10	13	1 (2013)	213.474 45.223	23 5	150 23	58 13

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

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



9.3.2 Erbbaugrundstücksfaktor

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Anmerkung:

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



9.4 Umrechnungskoeffizienten

9.4.1 Abweichung vom Bodenrichtwertgrundstück

9.4.1.1 Unverbaute Randlagen

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

9.4.1.2 Abweichungen von der Größe

Statistische Untersuchungen der Kaufpreise von 462 Grundstücken für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern (aus den Jahren 2004 – 2008) haben für Grundstücke mit einer Größe von 200 m² bis 900 m² keine signifikante Abhängigkeit des Preises von der Größe der veräußerten Grundstücke gezeigt.

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

9.4.2 Abweichung von der Geschossigkeit

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

9.4.3 Abweichung von der GFZ und BMZ

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

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



10. Sonstige Angaben

10.1 Gebühren für die Erstellung von Gutachten

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

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

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

Tab. 79: Gebührenbeispiele

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

Zu dem Endbetrag ist noch die Umsatzsteuer zu entrichten.

10.2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten

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

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

Darüber hinaus können die Bodenrichtwerte kostenfrei unter der Internetadresse www.boris.nrw.de eingesehen werden. Bodenrichtwertauskünfte kosten hier 6 €.

10.3 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

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



10.4 Grundstücksmarktbericht

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

10.5 Auskünfte

Auskünfte sind erhältlich bei der

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

Raum : E 3.83

Telefon : 02581 / 536240

Fax : 02581 / 536299

E-Mail : Gutachterausschuss@kreis-warendorf.de

Internet : www.kreis-warendorf.de/gutachterausschuss

