



## Grundstücksmarktbericht **2017**

Kreis Warendorf



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Warendorf

## **Grundstücksmarktbericht 2017**

Berichtszeitraum 01.01.2016 bis 31.12.2016

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

Warendorf, im März 2017

**Herausgeber:**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Warendorf

**Geschäftsstelle:**

Waldenburger Str. 2

48231 Warendorf

Telefon 02581/53 6240

Telefax 02581/53 6299

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

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

**Version 1.1** vom 26.04.2018

**Gebühr:**

Das Dokument als Download auf [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) ist kostenfrei.

Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplares durch die Geschäftsstelle beträgt die Gebühr 30 € je Exemplar.

gem. Nr. 7.3 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 kostenfrei zur Verfügung unter der Adresse: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

**Bildquelle:**

Geschäftsstelle

**Vermerk:**

Jede Nutzung ist unter den Bedingungen der „Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0“ zulässig. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Warendorf“ anzugeben.

Weitere Informationen: [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss</b> .....	<b>10</b>
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse.....	10
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen .....	11
<b>4. Grundstücksmarkt des Jahres 2016</b> .....	<b>13</b>
4.1 Anzahl der Kauffälle .....	15
4.2 Flächenumsatz.....	17
4.3 Geldumsatz .....	18
<b>5. Unbebaute Grundstücke</b> .....	<b>19</b>
<b>5.1 Baureifes Land</b> .....	<b>20</b>
5.1.1 Wohnbauflächen individueller Wohnungsbau .....	20
5.1.2 Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau.....	22
5.1.3 Gewerbliche Bauflächen.....	22
5.1.4 Sonderbauflächen .....	23
5.1.4.1 Sondergebiete für Erholung.....	23
5.1.4.2 Sonstige Sondergebiete .....	23
5.1.5 Wohnen im Außenbereich .....	23
<b>5.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen</b> .....	<b>24</b>
5.2.1 Landwirtschaftliche Flächen .....	25
5.2.1.1 Ackerland .....	25
5.2.1.2 Grünland .....	26
5.2.2 Forstwirtschaftliche Flächen .....	26
<b>5.3 Bauerwartungsland und Rohbauland</b> .....	<b>27</b>
5.3.1 Bauerwartungsland gemäß § 5 Abs. 2 ImmoWertV .....	27
5.3.2 Rohbauland gemäß § 5 Abs. 3 ImmoWertV.....	28
<b>5.4 Sonstige Flächen</b> .....	<b>28</b>
5.4.1 Gartenland.....	28
5.4.2 Abbauflächen .....	28
<b>5.5 Erbbaurechte</b> .....	<b>29</b>
<b>6. Bebaute Grundstücke</b> .....	<b>31</b>
<b>6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser</b> .....	<b>33</b>
6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	34
6.1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser.....	36
6.1.3 Reihenmittelhäuser.....	39



---

<b>6.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser.....</b>	<b>40</b>
<b>6.3 Sonstige bebaute Grundstücke .....</b>	<b>40</b>
<b>7. Wohnungseigentum .....</b>	<b>41</b>
7.1 Entwicklung im Kreis Warendorf .....	41
7.2 Entwicklung in den umsatzstärksten Städten .....	46
7.3 Pflegeappartements.....	51
<b>8. Bodenrichtwerte.....</b>	<b>52</b>
<b>8.1 Bodenrichtwerte für Bauflächen .....</b>	<b>53</b>
8.1.1 Individueller Wohnungsbau im Innenbereich .....	53
8.1.2 Geschosswohnungsbau .....	55
8.1.3 Gemischte Bauflächen.....	55
8.1.4 Gewerbe.....	56
8.1.5 Sonderbauflächen .....	57
8.1.5.1 Sondergebiete für Erholung.....	57
8.1.5.2 Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel .....	57
8.1.5.3 Sondergebiete für Gemeinbedarf.....	57
8.1.6 Wohnen im Außenbereich .....	58
<b>8.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen .....</b>	<b>59</b>
8.2.1 Ackerland .....	59
8.2.2 Grünland.....	60
8.2.3 Forst.....	60
<b>8.3 Bodenrichtwerte für sonstige Flächen .....</b>	<b>60</b>
8.3.1 Gartenland.....	60
8.3.2 Abbauflächen.....	60
<b>8.4 Bodenrichtwertkarte .....</b>	<b>61</b>
<b>9. Erforderliche Daten.....</b>	<b>63</b>
<b>9.1 Indexreihen.....</b>	<b>64</b>
9.1.1 Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus .....	64
9.1.2 Gewerbeflächen .....	72
9.1.3 Ackerland .....	73
9.1.4 Wohnungseigentum.....	74
<b>9.2 Liegenschaftszinssätze .....</b>	<b>81</b>
9.2.1 Eigentumswohnungen .....	84
9.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihen- und Doppelhäuser.....	86
9.2.3 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte und gewerblich genutzte Gebäude.....	88
<b>9.3 Markt Anpassungsfaktoren .....</b>	<b>89</b>
9.3.1 Sachwertfaktoren.....	89
9.3.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser .....	91



---

9.3.2 Erbbaugrundstücksfaktor.....	93
<b>9.4 Umrechnungskoeffizienten .....</b>	<b>94</b>
9.4.1 Abweichung vom Bodenrichtwertgrundstück .....	94
9.4.1.1 Unverbaute Randlagen.....	94
9.4.1.2 Abweichungen von der Größe .....	94
9.4.2 Abweichung von der Geschossigkeit .....	94
9.4.3 Abweichung von der GFZ und BMZ.....	94
<b>10. Strukturdaten zum Kreis Warendorf .....</b>	<b>95</b>
<b>10.1 Städte und Gemeinden im Kreis Warendorf .....</b>	<b>95</b>
<b>11. Sonstige Angaben .....</b>	<b>100</b>
<b>11.1 Gebühren für die Erstellung von Gutachten .....</b>	<b>100</b>
<b>11.2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten.....</b>	<b>100</b>
<b>11.3 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.....</b>	<b>100</b>
<b>11.4 Grundstücksmarktbericht .....</b>	<b>100</b>
<b>11.5 Auskünfte .....</b>	<b>101</b>
<b>11.6 Mitglieder des Gutachterausschusses.....</b>	<b>102</b>



## 1. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht analysiert die Entwicklung des Grundstücksmarktes in den Städten und Gemeinden im Kreis Warendorf im Jahr 2016.

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 2017 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.

Ab dem Jahr 2016 wird dieser Marktbericht in der kompletten Fassung kostenfrei als Open Data unter der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung Version 2.0 abgegeben. Zudem stehen auch die Bodenrichtwerte incl. der qualifizierten Ausdrücke im neu gestalteten Portal [www.BORIS.nrw.de](http://www.BORIS.nrw.de) kostenfrei zur Verfügung.

Mit der kostenfreien Bereitstellung der Daten und Dokumente des Gutachterausschusses für Grundstückswerte als Open Data werden für alle Nutzer die Verfügbarkeit der Informationen und damit die Transparenz auf dem Grundstücksmarkt verbessert.

Dipl.-Ing. Jens Hinrichs  
Vorsitzender



## Erläuterungen zum Grundstücksmarktbericht

Der Grundstücksmarktbericht wird 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	
mittlere Kaufpreise in € oder €/m²	

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 24.02.2017 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Führung der Kaufpreissammlung für sein Zuständigkeitsgebiet von den beurkundenden Stellen

#### 2.998 Verträge über unbebaute und bebaute Grundstücke

aus dem Jahr 2016 eingereicht.

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

	Umsatzzahlen	Veränderungen zum Vorjahr
 registrierte Kaufverträge	2.859	10,7% 
 Geldumsatz	496,74* Mio. €	28,2% 
 Flächenumsatz	668,59 ha	2,9% 

Tab. 1: Entwicklung der Umsatzzahlen (registrierte Kauffälle)

\*geändert am 26.04.2018, Fehlerkorrektur der Umsatzzahl von 399,91 Mio. auf 496,74 Mio. €.

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)	437 24,5% 
	gewerbliche Nutzung (einschl. Erbbau)	35 75,0% 
	land- u. forstwirtschaftliche Nutzung	71 69,0% 
 Bebaute Grundstücke	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (einschl. Erbbau)	472 0,9% 
	Reihen- und Doppelhäuser (einschl. Erbbau)	307 9,6% 
 Wohnungseigentum	Eigentumswohnungen	570 -1,7% 



**Tab. 2: Entwicklung der Umsatzzahlen in den drei Teilmärkten (geeignete Kauffälle)**

## Preisentwicklung

Die kreisweiten Durchschnittspreise in den jeweiligen Teilmärkten hängen stark von der jährlich 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	
		2016	2015
 Unbebaute Grundstücke	individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau (einschl. Erbbau)	5,1%	-1,9%
	gewerbliche Nutzung	0,0%	34,4%
	landwirtschaftliche Nutzung	17,3%	6,1%
 Bebaute Grundstücke	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	5,2%	3,4%
	Reihen- und Doppelhäuser	7,5%	2,3%
 Wohnungseigentum	Eigentumswohnungen (Erstverkauf)	1,8%	1,8%
	Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)	11,0%	6,0%

**Tab. 3: Preisentwicklung in den drei Teilmärkten**

(Die Preisentwicklung wurde aus den ausgewerteten Kauffällen berechnet.)



## Der Markt 2016 im Überblick

In fast allen Teilmärkten steigen die Umsatzzahlen. Nur der Flächenumsatz fällt Kreisweit gesehen leicht ab.

### Unbebaute Grundstücke

- Anstieg der Umsatzzahlen in allen Teilmärkten.
- Mittlerer Kaufpreis der Gewerbegrundstücke stagniert.
- Mittlerer Kaufpreis beim Geschosswohnungsbau steigt wieder.
- Mittlerer Kaufpreis der Ackerflächen ist wie bereits in den Vorjahren gestiegen.
- Anstieg der Bodenrichtwerte für Bauland in Telgte, Westbevern, Alverskirchen, Warendorf, Milte, Westkirchen, Oelde, Stromberg, Diestedde und Ahlen.



### Bebaute Grundstücke

- Anstieg der Umsatzzahlen in fast allen Teilmärkten.
- Absinken der Kauffallanzahl und des Flächenumsatzes bei Drei- und Mehrfamilienhäusern.
- Mittlerer Kaufpreis der Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften und Reihenendhäusern steigt.



### Wohnungseigentum

- Leichter Rückgang der Umsatzzahlen beim Wohnungseigentum.
- Preise für neue Eigentumswohnungen legen moderat zu.
- Preise für weiterverkaufte Eigentumswohnungen steigen kreisweit stark an.





### 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,
- Erstellung von Mietspiegeln für Städte und Gemeinden,
- 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.

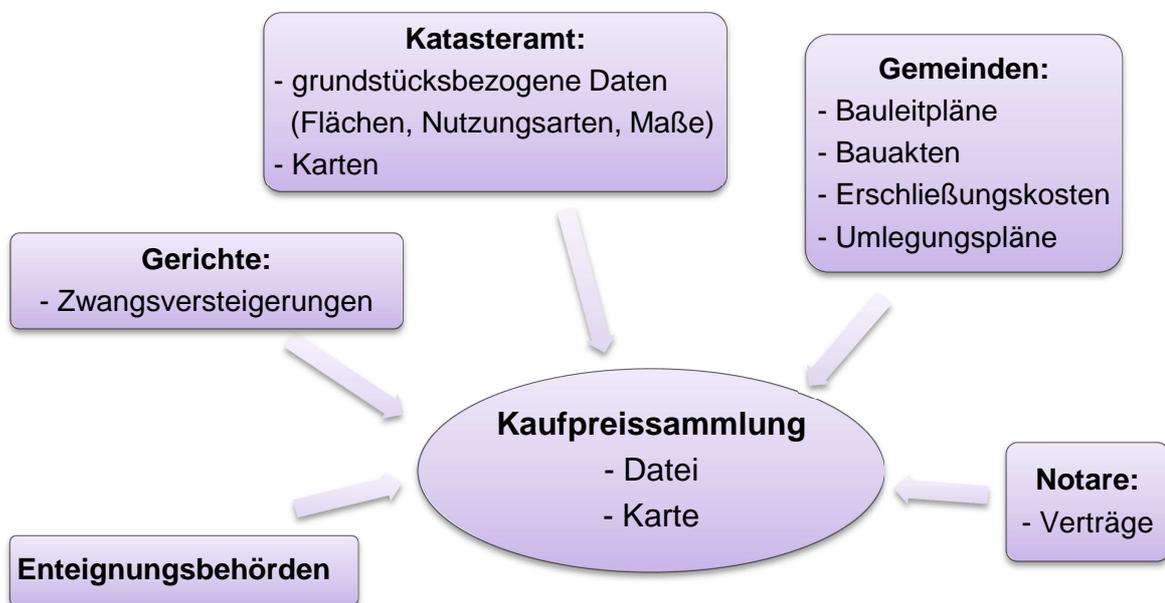
### 3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

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 Führung der Kaufpreissammlung**



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

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 2016

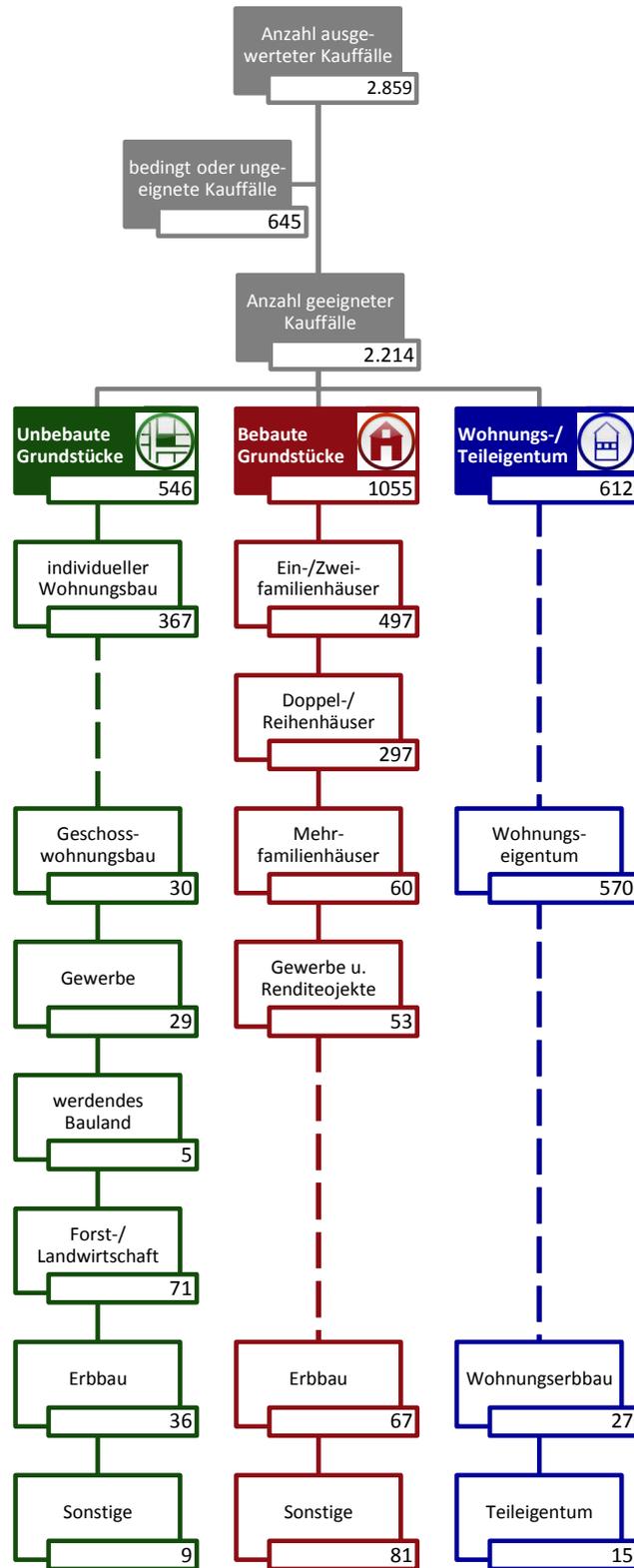


Abb. 2: Übersicht über den Grundstücksmarkt 2016

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss für das Berichtsjahr 2016 bis zum 24.02.2017 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.

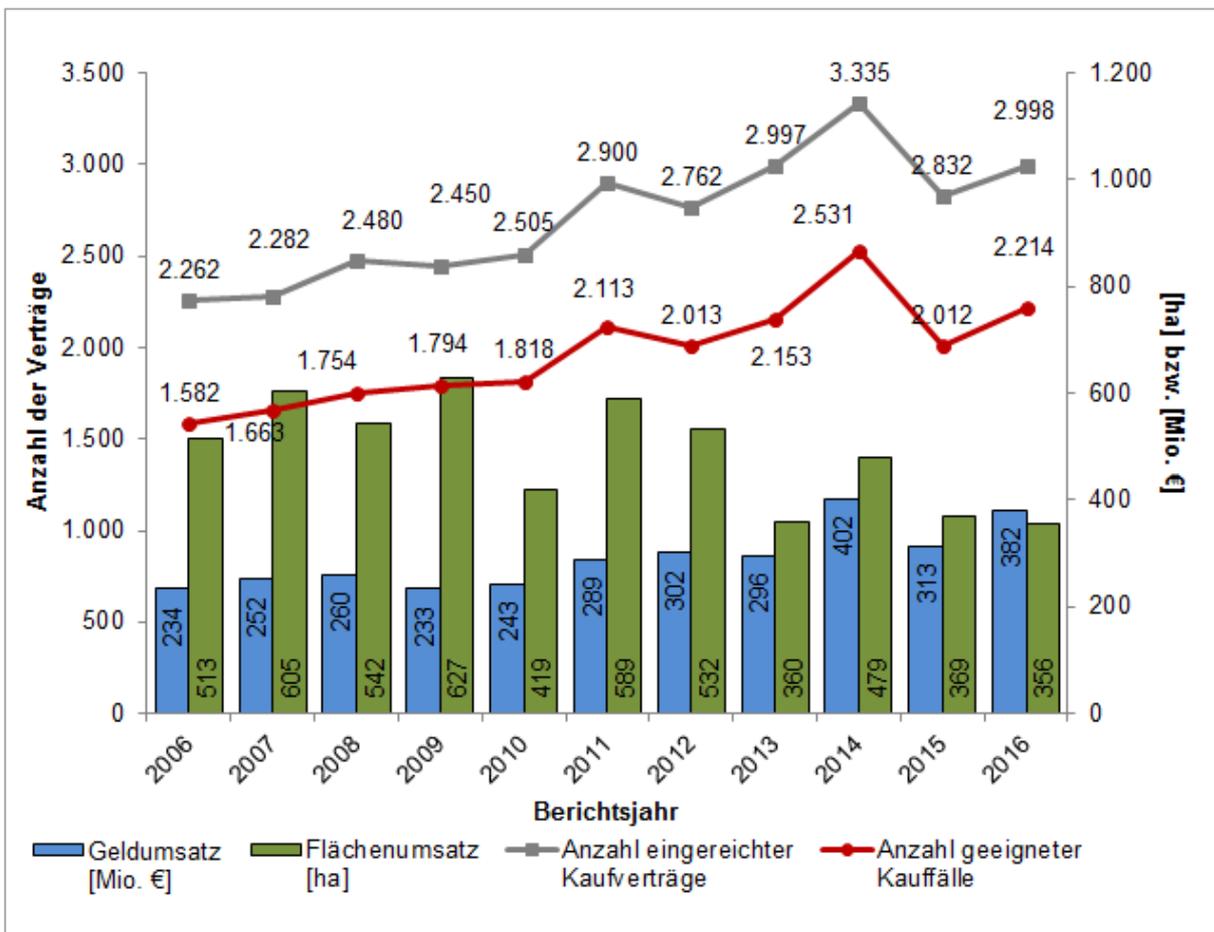


Abb. 3: Umsatzentwicklung der letzten elf Jahre



#### 4.1 Anzahl der Kauffälle

Insgesamt haben die beurkundenden Stellen die nachstehende Gesamtanzahl von Verträgen über bebaute und unbebaute Grundstücke im Berichtsjahr 2016 eingereicht:

	Umsatzzahlen	Veränderungen zum Vorjahr
 eingereichte Kaufverträge	2.998	1,2% 
registrierte Kaufverträge	2.859	10,7% 
geeignete Kauffälle	2.214	10,0% 

**Tab. 4: Entwicklung der Anzahl der Kaufverträge**

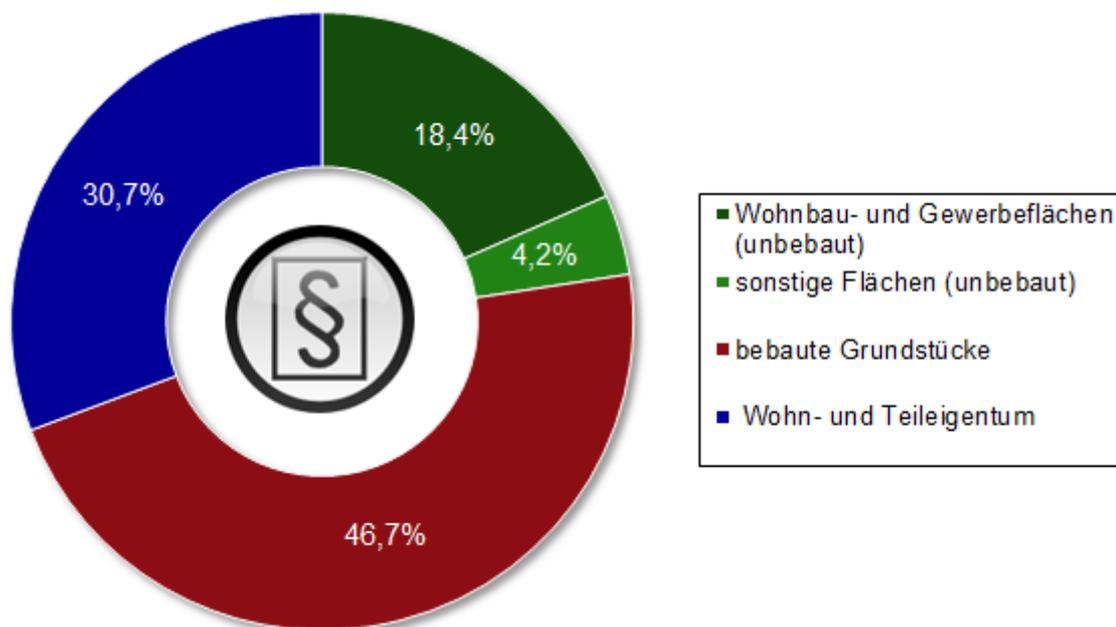
139 Verträge beinhalteten Auflassungen, Schenkungen, Überträge, u.ä., die nicht erfasst wurden. In den verbleibenden 2.859 Verträgen wurden tlw. auch mehrere Objekte veräußert, sodass im Berichtsjahr 2.890 (Vorjahr 2.622) Kauffälle für die Registrierung geeignet waren.

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

#### 2.214 geeignete Kauffälle

(Vorjahr 2.012) die Datengrundlage bilden.

Die Abbildung unten zeigt die Umsatzanteile des Berichtsjahrs 2016 gemessen an der Anzahl der geeigneten Kauffälle.



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

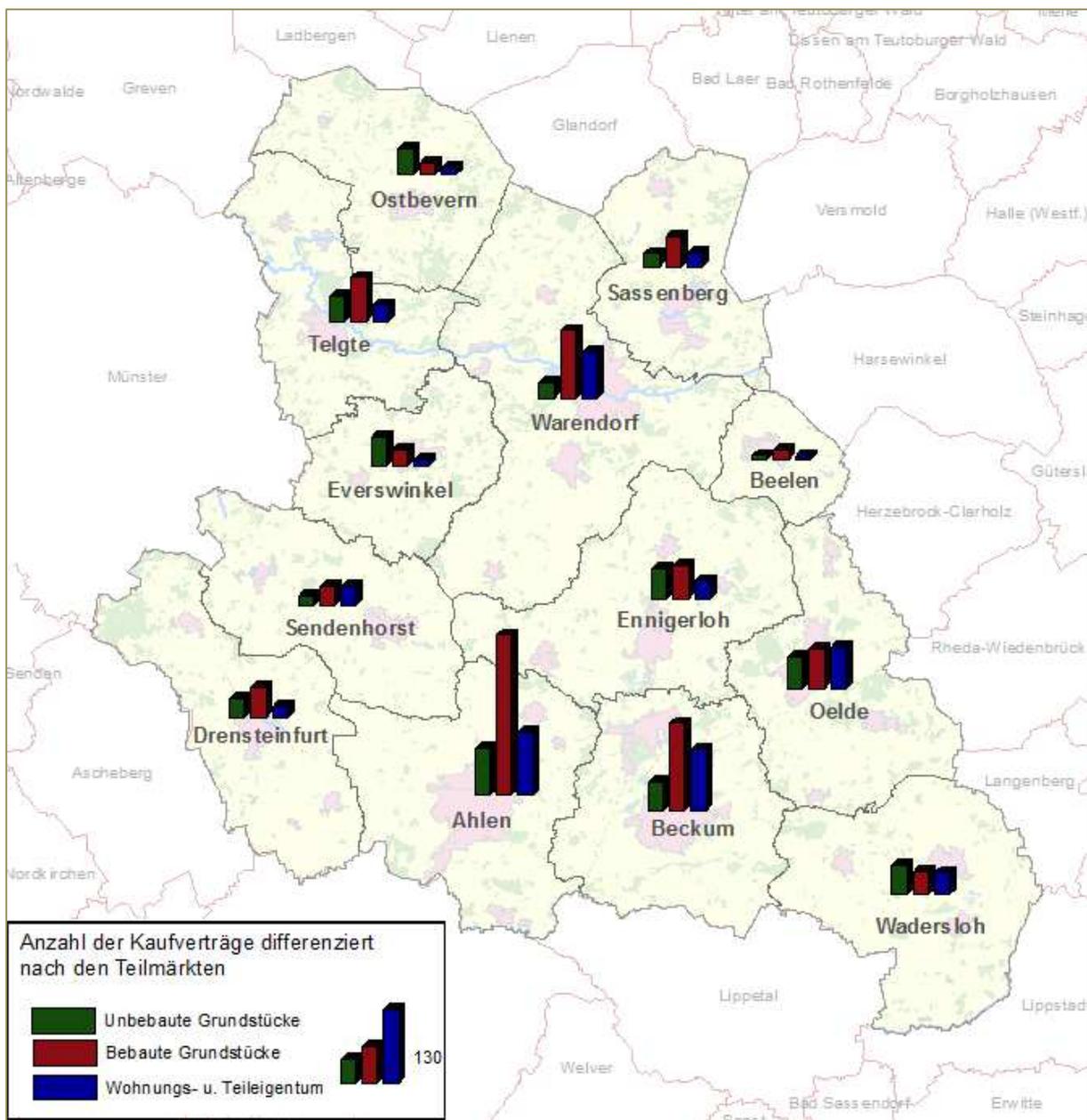


Abb. 5: Verteilung aller Kaufverträge differenziert nach den drei Teilmärkten im Kreis Warendorf



## 4.2 Flächenumsatz

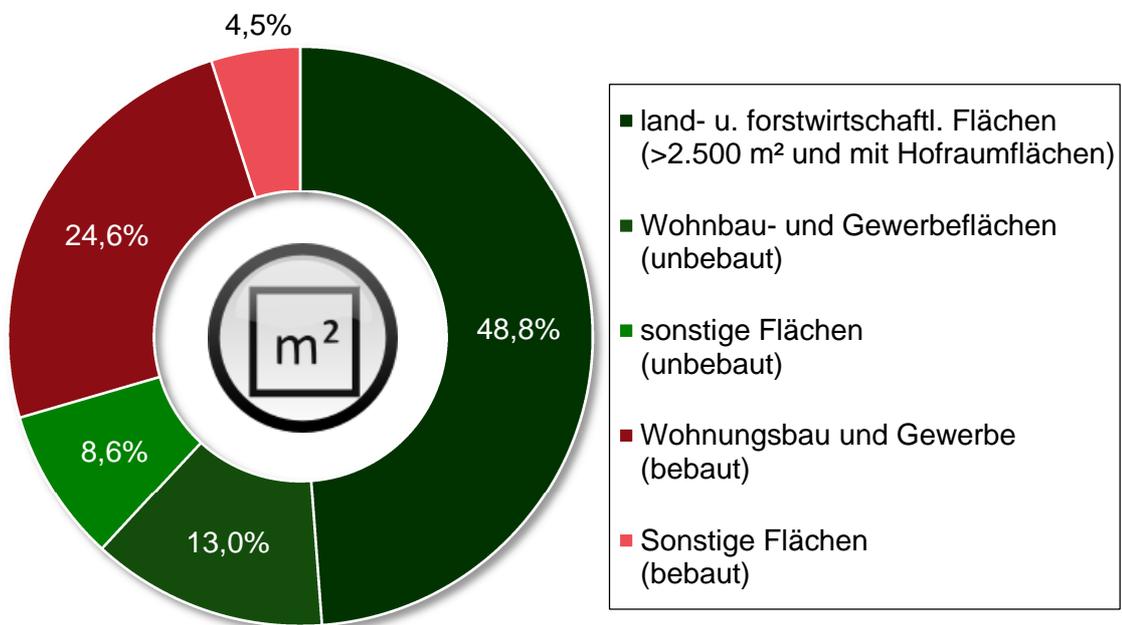
Der Gesamtflächenumsatz der **geeigneten Kauffälle** (ohne Wohn- und Teileigentum) betrug im Berichtsjahr:

	Umsatzzahlen	Veränderungen zum Vorjahr
 Flächenumsatz	356,2 ha	-3,6% 

**Tab. 5: Entwicklung des Flächenumsatzes**

Der Flächenumsatz ist geringfügig gesunken gegenüber dem Vorjahr. Die Verteilung innerhalb der einzelnen Marktanteile hat sich etwas verschoben.

In der Abbildung unten sind die einzelnen Marktanteile dargestellt.



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

### 4.3 Geldumsatz

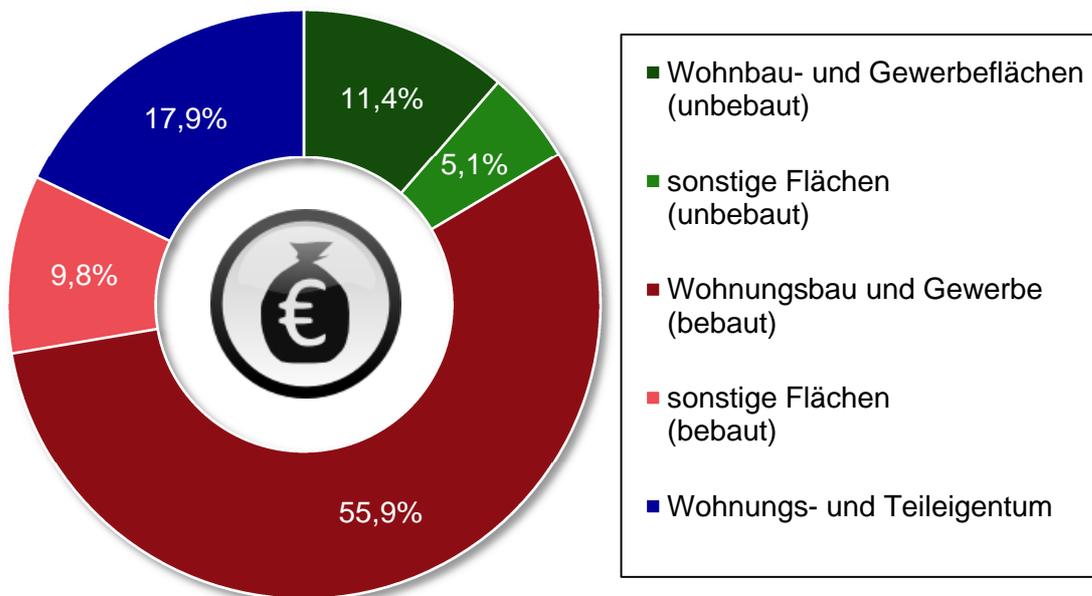
Der Gesamtgeldumsatz der **geeigneten Kauffälle** (einschl. Erbbau, Wohn- und Teileigentum) betrug im Berichtsjahr:

	Umsatzzahlen	Veränderungen zum Vorjahr
 Geldumsatz	399,91 Mio. €	27,5% 

**Tab. 6: Entwicklung des Geldumsatzes**

Die Verteilung des Geldumsatzes auf die einzelnen Teilmärkte ist im Wesentlichen gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Aus der Abbildung unten sind die einzelnen Marktanteile ersichtlich.



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

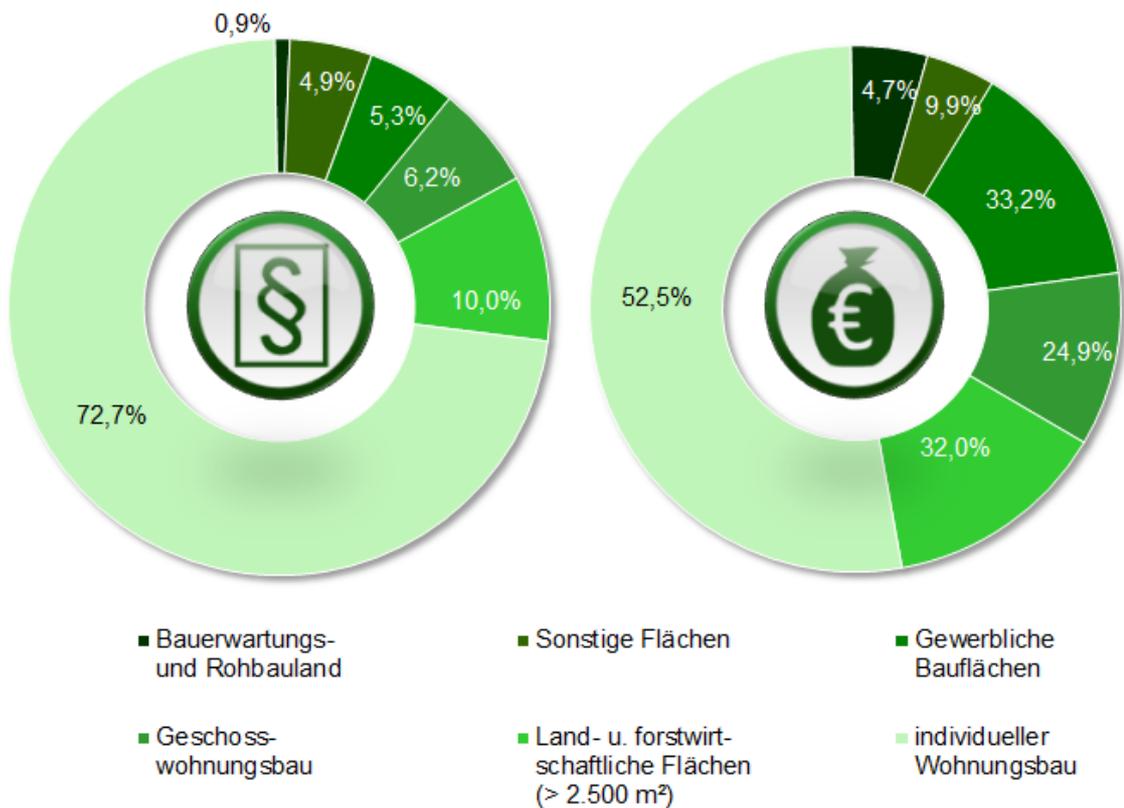


## 5. Unbebaute Grundstücke

		Umsatzzahlen	Veränderungen zum Vorjahr
 Unbebaute Grundstücke	Kauffälle	549	22,8% ↑
	Geldumsatz	60,06 Mio. €	38,1% ↑
	Flächenumsatz	217,53 ha	43,6% ↑

**Tab. 7: Umsatzentwicklung unbebauter Grundstücke (einschl. Erbbau)**

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)**

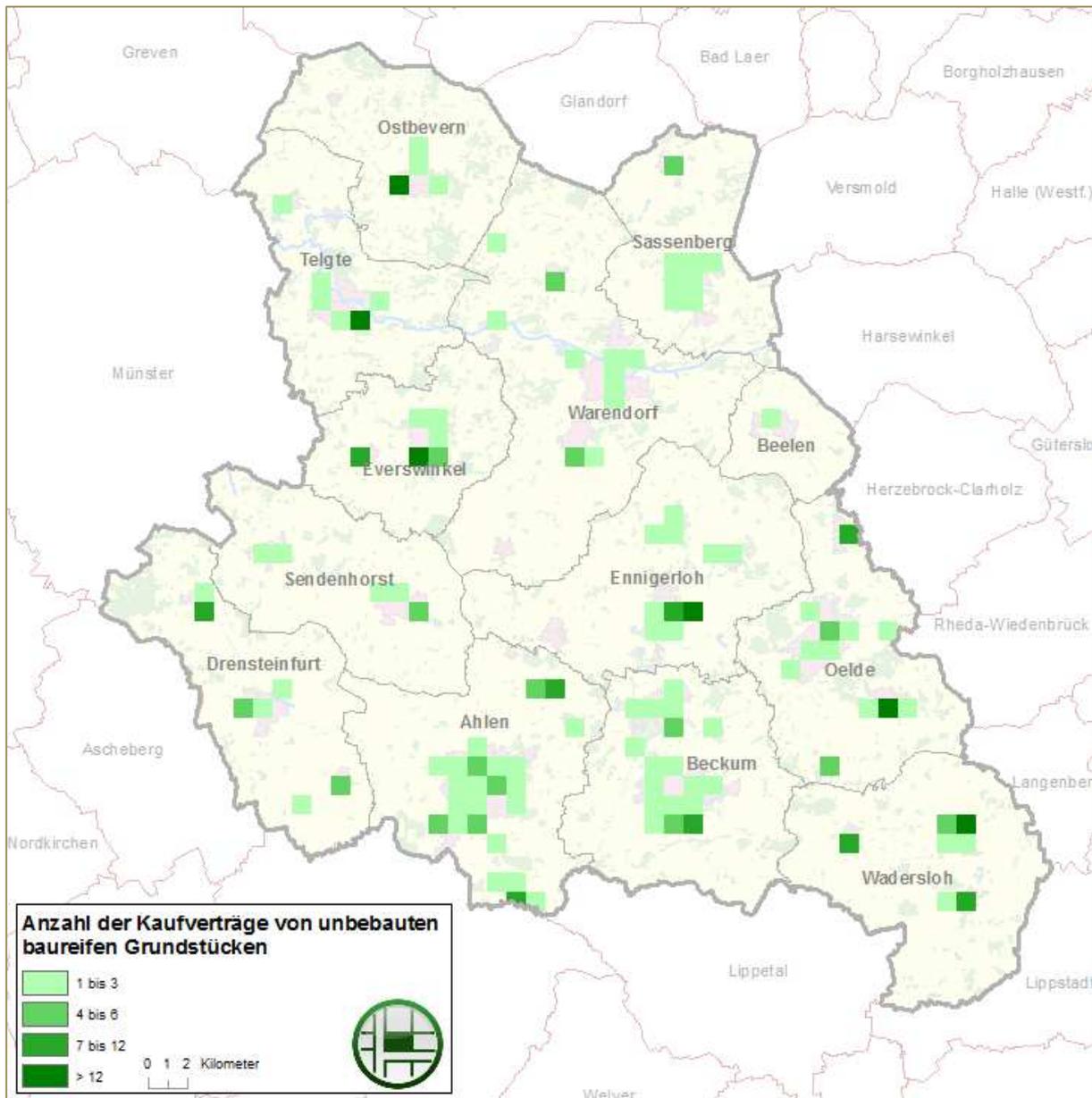


Abb. 9: Verteilung der Kauffälle im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke im Kreis Warendorf

## 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	399	19,1% 
	 Geldumsatz	31,55 Mio. €	26,7% 
	 Flächenumsatz	23,61 ha	25,5% 
	 mittlerer Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	134 €/m <sup>2</sup>	1,5% 

**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	55	+150,0 %	3,95	+114,1 %	3,31	+133,3 %
Beckum	36	-25,0 %	2,33	-26,1 %	2,29	-18,3 %
Beelen	2	+0,0 %	0,12	+23,2 %	0,13	+21,4 %
Drensteinfurt	26	+85,7 %	2,05	+67,4 %	1,50	+110,5 %
Ennigerloh	43	+59,3 %	2,81	+117,0 %	3,05	+85,8 %
Everswinkel	44	-10,2 %	3,13	+2,0 %	2,13	+0,5 %
Oelde	36	+176,9 %	2,72	+187,9 %	2,20	+160,8 %
Ostbevern	36	-23,4 %	3,18	-25,6 %	1,86	-26,3 %
Sassenberg	12	-58,6 %	0,89	-53,2 %	0,80	-54,5 %
Sendenhorst	7	-22,2 %	0,70	+2,5 %	0,51	-9,4 %
Telgte	41	+57,7 %	5,30	+82,3 %	2,11	+70,5 %
Wadersloh	42	+27,3 %	2,52	+28,4 %	2,61	+27,9 %
Warendorf	19	+18,8 %	1,83	+20,8 %	1,09	+6,5 %
<b>Kreis Warendorf</b>	<b>399</b>	<b>+19,1 %</b>	<b>31,55</b>	<b>+26,7 %</b>	<b>23,61</b>	<b>-11,4 %</b>

**Tab. 9: Umsatzentwicklung unbebauter Grundstücke in den Städten und Gemeinden (einschl. Erbbau)**

### Preisentwicklung 2016

Die Preise für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus sind gegenüber dem Vorjahr im Kreisdurchschnitt um 5,1% gestiegen.

### 5.1.2 Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau

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

		Umsatzzahlen	Veränderungen zum Vorjahr
 Geschoss- wohnungsbau	 Kauffälle	34	112,5% ↑
	 Geldumsatz	6,41 Mio. €	202,4% ↑
	 Flächenumsatz	4,47 ha	154,0% ↑
	 mittlerer Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	143 €/m <sup>2</sup>	19,2% ↑

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

### Preisentwicklung 2016

Im Vergleich zum Vorjahr ergab sich mehr als eine Verdoppelung in der Anzahl der Kauffälle. Der Geldumsatz hat sich sogar verdreifacht. Zudem lässt sich eine deutliche Preissteigerung anhand des mittleren Kaufpreises pro m<sup>2</sup> erkennen.

### 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	 Kauffälle	29	45,0% ↑
	 Geldumsatz	8,53 Mio. €	84,2% ↑
	 Flächenumsatz	19,90 ha	83,9% ↑
	 mittlerer Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	43 €/m <sup>2</sup>	0,0% →

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



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

Stadt/ Gemeinde	Kauffälle	Geldumsatz	Flächenumsatz
	Anzahl	Mio. €	ha
Ahlen	10	0,72	2,85
Beckum	3	1,25	3,45
Beelen	0	---	---
Drensteinfurt	0	---	---
Ennigerloh	0	---	---
Everswinkel	2	0,21	0,64
Oelde	1	4,61	8,38
Ostbevern	2	0,24	0,70
Sassenberg	2	0,32	0,79
Sendenhorst	5	0,63	1,71
Telgte	1	0,12	0,35
Wadersloh	1	0,10	0,30
Warendorf	2	0,33	0,72
<b>Gesamtkreis</b>	<b>29</b>	<b>8,53</b>	<b>19,90</b>

**Tab. 12: Umsatzentwicklung unbebauter Gewerbegrundstücke in den Städten und Gemeinden (einschl. Erbbau)**

### Preisentwicklung 2016

Die Preise für gewerbliche Bauflächen sind gegenüber dem Vorjahr im Kreisdurchschnitt unverändert.

#### 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

Zwei Verkäufe von Grundstücken für Wochenendhäuser konnten im Jahr 2016 registriert werden. Die Preisspanne lag zwischen 40 €/m<sup>2</sup> und 58 €/m<sup>2</sup>.

##### 5.1.4.2 Sonstige Sondergebiete

Kreisweit wurden keine Flächen für diese 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.

Zwei Verkäufe über diese Flächen wurden im letzten Jahre 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-, Grünland- und forstwirtschaftlichen Flächen unter 2.500 m<sup>2</sup> sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m<sup>2</sup> außer Betracht geblieben.

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	55	31,0% 
  Geldumsatz	8,23 Mio. €	63,0% 
  Flächenumsatz	136,65 ha	58,0% 
Land- und forstwirtschaftliche Flächen  mittlerer Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	6,02 €/m <sup>2</sup>	3,1% 

Tab. 13: Umsatzentwicklung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen (> 2.500m<sup>2</sup>)



### 5.2.1 Landwirtschaftliche Flächen

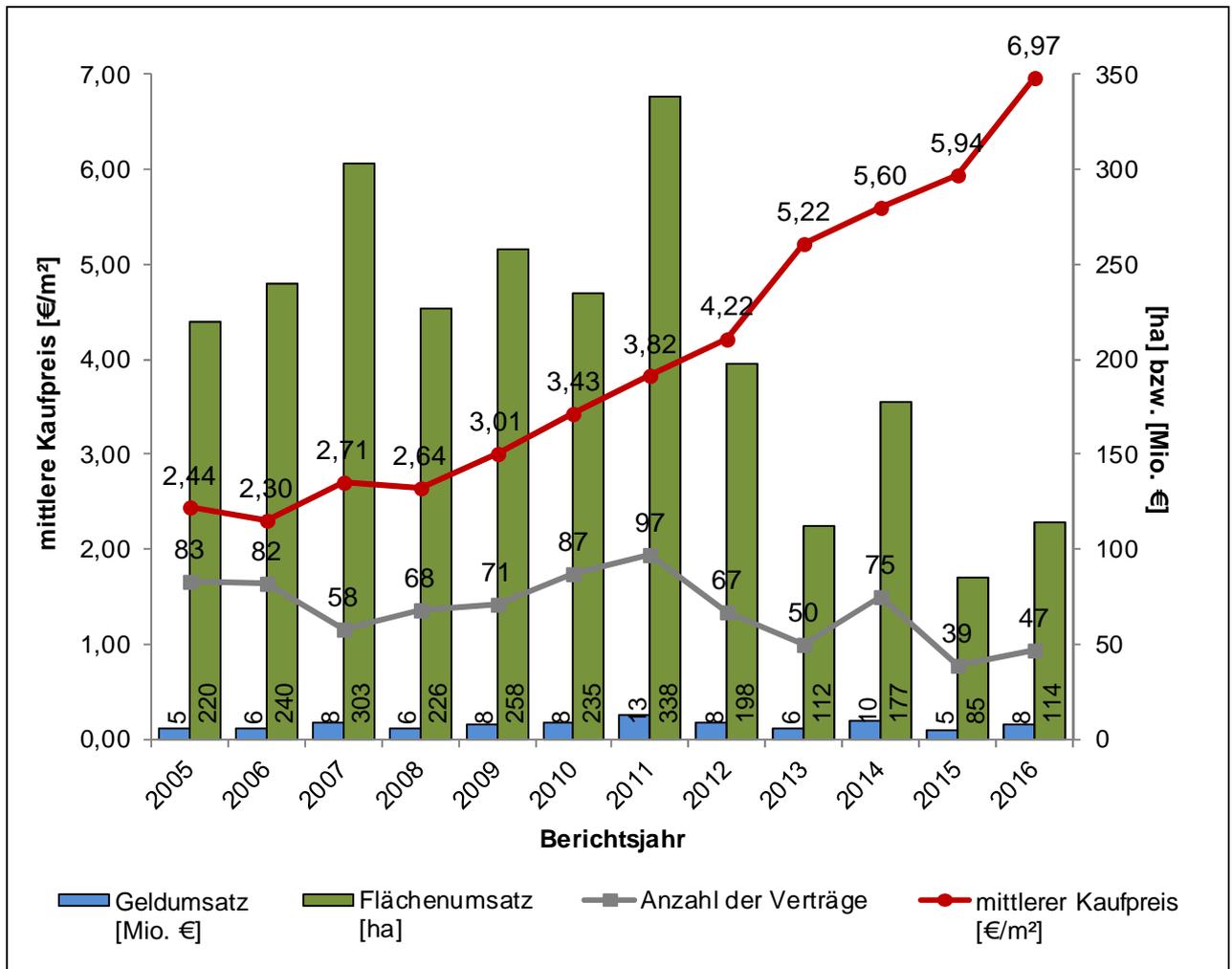


Abb. 10: Flächen- und Geldumsatz landwirtschaftlicher Flächen (>2.500 m<sup>2</sup>) (ohne forstwirtschaftliche Flächen)

#### 5.2.1.1 Ackerland

		Umsatzzahlen	Veränderungen zum Vorjahr
 Ackerland	Kauffälle	42	16,7% ↑
	Geldumsatz	7,44 Mio. €	57,3% ↑
	Flächenumsatz	103,38 ha	33,7% ↑
	mittlerer Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	7,20 €/m <sup>2</sup>	17,6% ↑

Tab. 14: Umsatzentwicklung von Ackerland (> 2.500m<sup>2</sup>)

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	5	66,7% ↑
	 Geldumsatz	0,53 Mio. €	75,7% ↑
	 Flächenumsatz	11,02 ha	51,0% ↑
	 mittlerer Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	4,78 €/m <sup>2</sup>	17,2% ↑

Tab. 15: Umsatzentwicklung von Grünland (> 2.500m<sup>2</sup>)

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

### Preisentwicklung 2016

Die Preise für landwirtschaftliche Flächen sind gegenüber dem Vorjahr im Kreisdurchschnitt um +17,3 % gestiegen.

### 5.2.2 Forstwirtschaftliche Flächen

		Umsatzzahlen	Veränderungen zum Vorjahr
 Forst	 Kauffälle	9	200,0% ↑
	 Geldumsatz	0,27 Mio. €	1231,3% ↑
	 Flächenumsatz	22,73 ha	1128,6% ↑
	 mittlerer Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	1,17 €/m <sup>2</sup>	-4,0% ↓

Tab. 16: Umsatzentwicklung forstwirtschaftlicher Flächen (> 2.500m<sup>2</sup>)



Bei den forstwirtschaftlichen Flächen liegen im Vergleich zum vergangenen Jahr deutlich mehr Fälle für die Auswertung vor, somit können qualitativ bessere Aussagen gemacht werden.

Es handelte sich dabei um Misch-, Laub- und Nadelwald mit jeweils sehr unterschiedlichem Baumbestand. Die Auswertung der Verträge zeigt ein uneinheitliches Preisbild. Der Mittelwert für forstwirtschaftliche Flächen liegt im Jahr 2016 bei 1,17 €/m<sup>2</sup>, die Spanne reicht von 0,92 €/m<sup>2</sup> bis 2,30 €/m<sup>2</sup>. 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
2014	5	2,19	1,05
2015	3	10,74	1,87
<b>2016</b>	---	---	---

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

**Tab. 17: 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
2014	15	4,28	2,62
2015	5	2,96	1,39
<b>2016</b>	<b>4</b>	<b>7,33</b>	<b>2,19</b>

Tab. 18: 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 23 Kauffälle aus den Jahren 2011-2016 vor. Der Mittelwert für diese Flächen liegt bei 25,11 €/m<sup>2</sup>, die Spanne reicht von 8,50 €/m<sup>2</sup> bis 77,22 €/m<sup>2</sup>.

#### Gartenlandflächen im Außenbereich (Ortsrandlage)

Seit 2011 sind nur insgesamt 6 Kauffälle registriert. Auch hier zeigt die Auswertung der Verträge ein sehr uneinheitliches Preisbild. Der Mittelwert beträgt 13,45 €/m<sup>2</sup>. Die Preise liegen im Bereich von 7,82 €/m<sup>2</sup> bis 25 €/m<sup>2</sup>.

#### Gartenlandflächen im Außenbereich (freie Feldlage)

Für Gartenlandflächen im Außenbereich liegt in den letzten fünf Jahren nur ein Kauffall vor.

### 5.4.2 Abbauf Flächen

Hierbei handelt es sich im Kreis Warendorf um Flächen mit Kalkstein- oder Sandvorkommen. In den Jahren 2004 bis 2016 liegt die Zahl der geeigneten Verträge bei insgesamt sieben Verträgen.

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

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



## 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 folgenden Tabelle ersichtlich.

<b>Gebäudeart</b>  	<b>Erbbauzins</b>  <b>[€/m<sup>2</sup>]</b>  Mittelwert Spanne	<b>Erbbau</b>  <b>zins-</b> <b>satz</b> <b>[%]</b>  Mittelwert	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre
2002	<b>2,27</b> 1,23 - 3,80	<b>2,60</b>	<b>44</b>	<b>1</b> (2002)
2003	<b>2,97</b> 1,23 - 4,75	<b>2,80</b>	<b>44</b>	<b>1</b> (2003)
2004	<b>3,36</b> 1,23 - 6,00	<b>2,80</b>	<b>41</b>	<b>1</b> (2004)
2005	<b>3,10</b> 1,88 - 4,75	<b>2,80</b>	<b>51</b>	<b>1</b> (2005)
2006	<b>2,99</b> 1,30 - 4,50	<b>2,53</b>	<b>18</b>	<b>1</b> (2006)
2007	<b>3,41</b> 1,80 - 4,75	<b>2,68</b>	<b>14</b>	<b>1</b> (2007)
2008	<b>3,21</b> 1,22 - 6,00	<b>2,84</b>	<b>25</b>	<b>1</b> (2008)
2009	<b>3,74</b> 1,80 - 5,63	<b>2,50</b>	<b>21</b>	<b>1</b> (2009)
2010	<b>3,88</b> 2,40 - 4,65	<b>2,38</b>	<b>10</b>	<b>1</b> (2010)
2011	<b>2,74</b> 0,99 - 3,96	<b>2,28</b>	<b>20</b>	<b>1</b> (2011)
2012	<b>3,40</b> 2,30 - 4,66	<b>2,28</b>	<b>16</b>	<b>1</b> (2012)
2013	<b>3,92</b> 0,99 - 5,50	<b>2,51</b>	<b>28</b>	<b>1</b> (2013)
2014	<b>2,23</b> 0,99 - 3,90	<b>2,28</b>	<b>21</b>	<b>1</b> (2014)
2015	<b>1,34</b> 0,99 - 2,80	<b>1,52</b>	<b>10</b>	<b>1</b> (2015)
2016	<b>3,15</b> 1,70 - 4,41	<b>2,09</b>	<b>6</b>	<b>1</b> (2016)

Tab. 19: Entwicklung der Erbbaurechtsbestellungen für den individuellen Wohnungsbau



<b>Gebäudeart</b> 	<b>Erbbauzins- satz [%]</b>  Mittelwert Standardabw. Spanne	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäfts- jahre
Erbbaurechte	<b>2,3</b> 1,1 1,0 - 4,4	<b>43</b>	<b>3</b> (2014-2016)

**Tab. 20: 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 Mustererbbauvertragsvertrag für Wohnzwecke.

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.



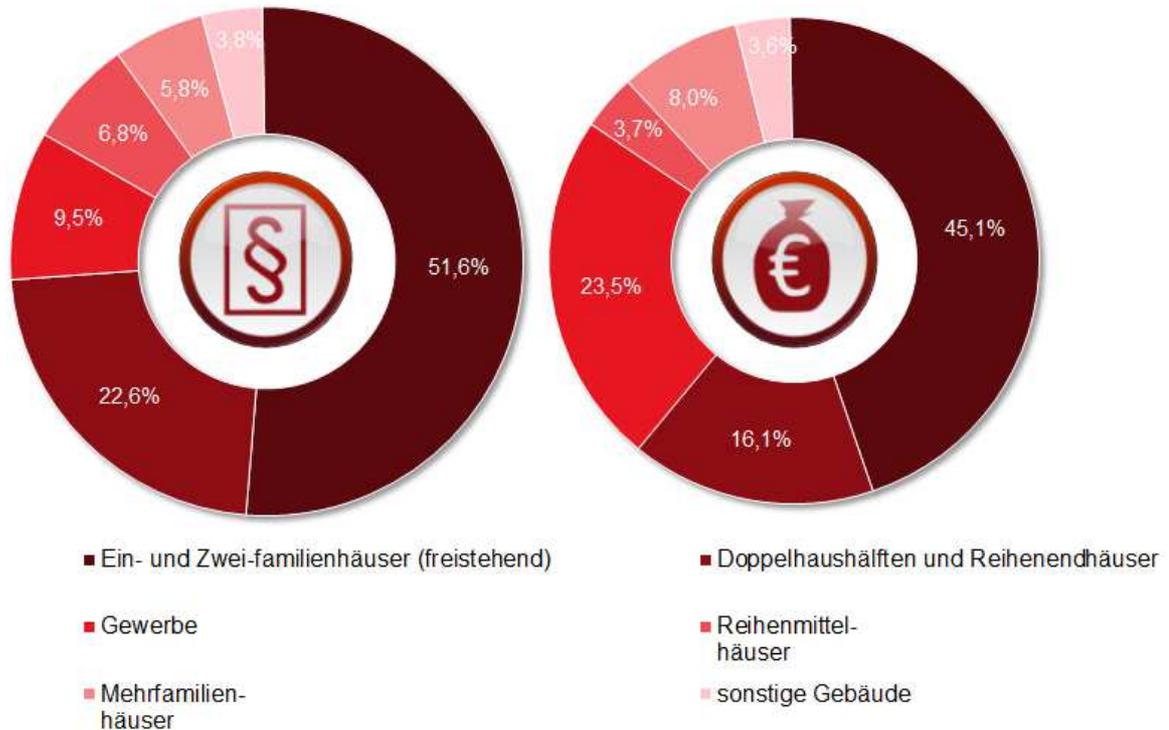
## 6. Bebaute Grundstücke

		Umsatzzahlen	Veränderungen zum Vorjahr
 Bebaute Grundstücke	 Kauffälle	1.055	11,9% 
	 Geldumsatz	263,98 Mio. €	24,9% 
	 Flächenumsatz	162,24 ha	-26,8% 

**Tab. 21: Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke (einschl. Erbbau)**

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

- Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)
- Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
- Reihenmittelhäuser
- Gewerbe (umfasst gewerblich und gemischt genutzten Gebäude)
- Mehrfamilienhäuser
- sonstige bebaute Grundstücke



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

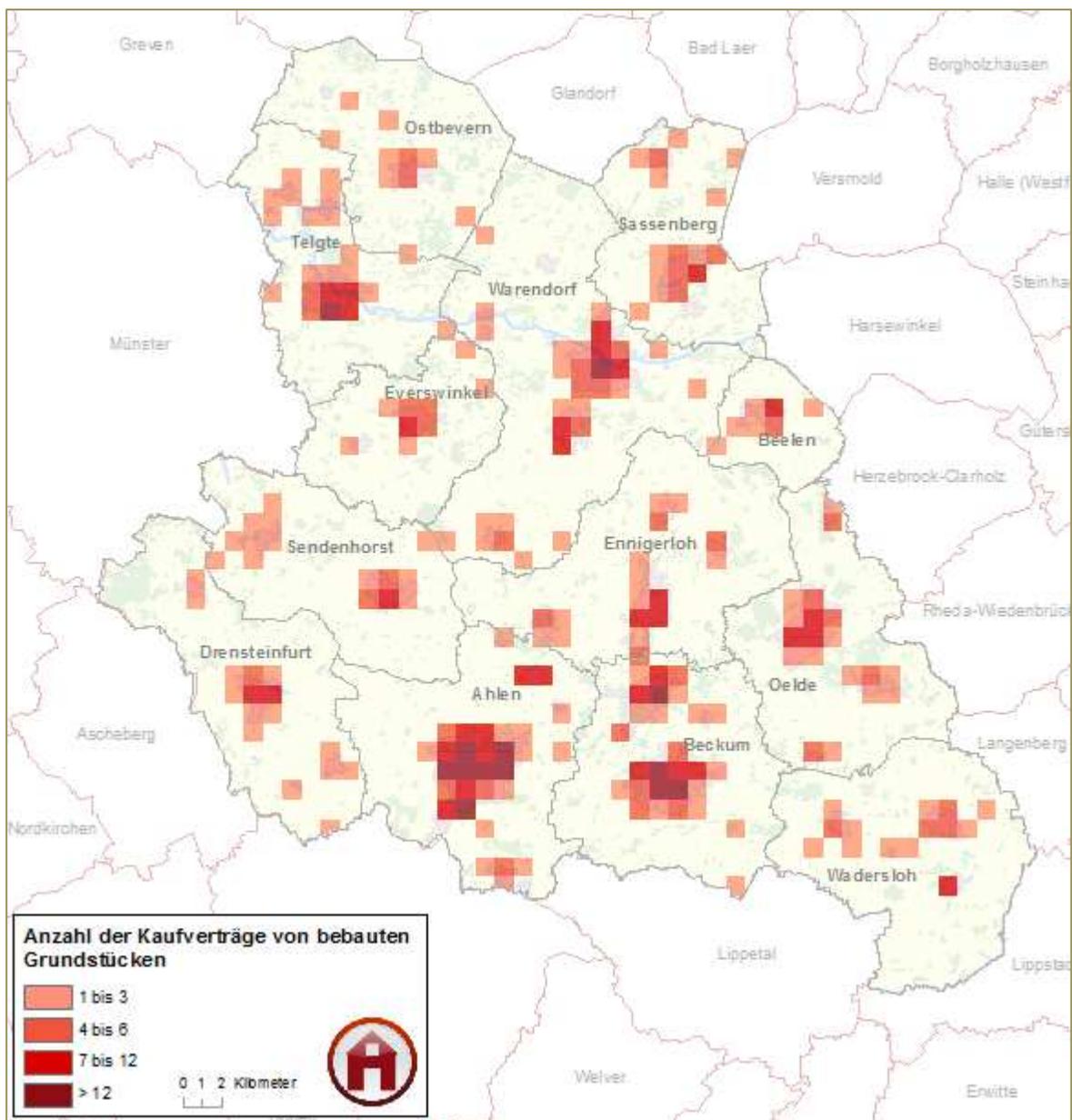


Abb. 12: Verteilung der Kaufverträge im Teilmarkt der bebauten Grundstücke im Kreis Warendorf



## 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Umsätze beinhalten die zur Auswertung geeigneten freistehenden 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
 Kauffälle	765	17,2% 
 Geldumsatz	153,88 Mio. €	28,5% 
 Flächenumsatz	51,68 ha	17,9% 
 mittlerer Kaufpreis	201.155 €	9,7% 

Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend, Doppelhaushälften, Reihend- u. -mittelhaus)

**Tab. 22: Umsatzentwicklung der Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Erbbau u. Außenbereich)**

Stadt / Gemeinde	Kauffälle		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl	Änderung zum Vorjahr	Mio. €	Änderung zum Vorjahr	ha	Änderung zum Vorjahr
Ahlen	210	+0,5	34,00	+21,7	15,93	+35,0
Beckum	126	+22,3	20,50	+19,4	7,50	+11,4
Beelen	8	+60,0	1,91	+109,9	0,57	+118,2
Drensteinfurt	44	+29,4	11,60	+55,3	2,98	+23,8
Ennigerloh	48	+92,0	7,78	+63,9	3,43	+23,1
Everswinkel	26	+52,9	7,00	+101,0	1,45	+26,9
Oelde	59	-3,3	11,45	-3,8	4,29	+5,7
Ostbevern	14	+16,7	3,74	+17,5	0,84	+21,7
Sassenberg	27	-12,9	6,16	-9,6	1,88	-13,4
Sendenhorst	25	+47,1	4,79	+50,0	1,86	+64,9
Telgte	60	+62,2	17,87	+63,6	3,20	-0,6
Wadersloh	30	+30,4	6,17	+49,5	2,27	+2,7
Warendorf	88	+11,4	20,92	+17,1	5,48	+5,0
Kreis Warendorf	765	+17,1	153,88	+28,5	51,68	+17,9

**Tab. 23: 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	470	19,0% 
	 Geldumsatz	103,84 Mio. €	25,5% 
	 Flächenumsatz	38,52 ha	18,4% 
	 mittlerer Kaufpreis	220.936 €	5,5% 

Tab. 24: Umsatzentwicklung freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser

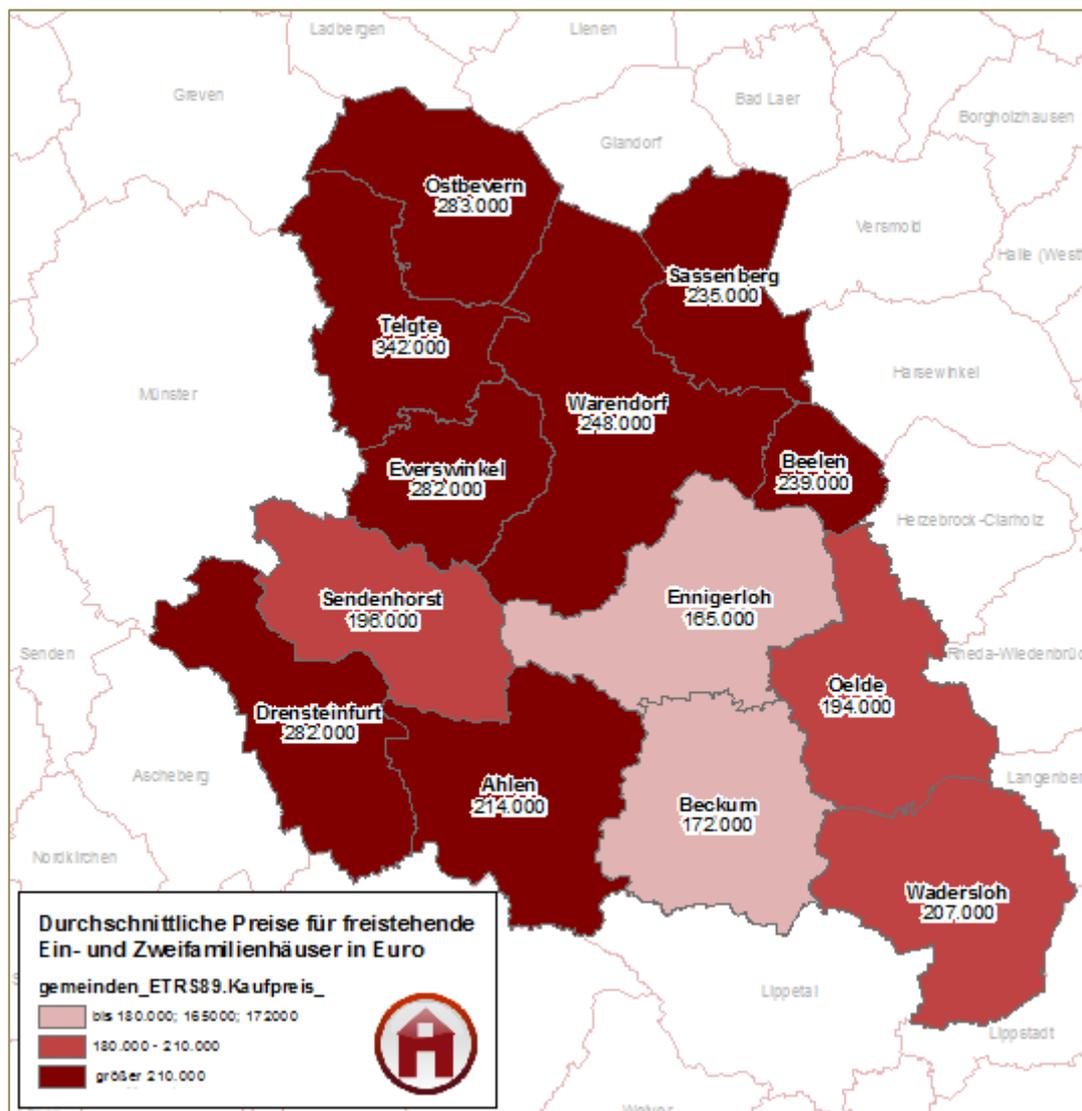


Abb. 13: Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



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

<b>Weiterverkäufe</b>	<b>Ø Kaufpreis €</b>	<b>Ø Bodenrichtwert €/m<sup>2</sup></b>	<b>Anzahl auswertbare Fälle</b>
2002	183.230	--	191
2003	188.078	--	186
2004	173.605	116,4	163
2005	179.948	115,0	197
2006	176.313	113,2	144
2007	178.097	114,8	172
2008	169.949	117,0	256
2009	170.390	114,3	197
2010	175.741	122,0	230
2011	173.016	119,0	254
2012	174.709	118,6	253
2013	182.333	114,5	267
2014	196.457	119,9	283
2015	199.348	117,2	228
<b>2016</b>	<b>231.449</b>	<b>130,2</b>	<b>123</b>

**Tab. 25: Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**  
(Weiterverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 330 bis 800 m<sup>2</sup>)

<b>Erstverkäufe</b>	<b>Ø Kaufpreis €</b>	<b>Ø Bodenrichtwert €/m<sup>2</sup></b>	<b>Anzahl auswertbare Fälle</b>
2016	373.723	133,1	8

**Tab. 26: Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**  
(Erstverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 330 bis 800 m<sup>2</sup>)

### Preisentwicklung 2016

Der Durchschnittspreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkauf) ist gegenüber dem Vorjahr um +16,1 % gestiegen. Unter Berücksichtigung der Baujahre der Objekte ergibt sich eine durchschnittliche Preissteigerung von +5,15 %.

### 6.1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

		Umsatzzahlen	Veränderungen zum Vorjahr
 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	 Kauffälle	226	23,5% 
	 Geldumsatz	40,64 Mio	35,7% 
	 Flächenumsatz	9,61ha	14,8% 
	 mittlerer Kaufpreis	179.816 €	9,9% 

Tab. 27: Umsatzentwicklung Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

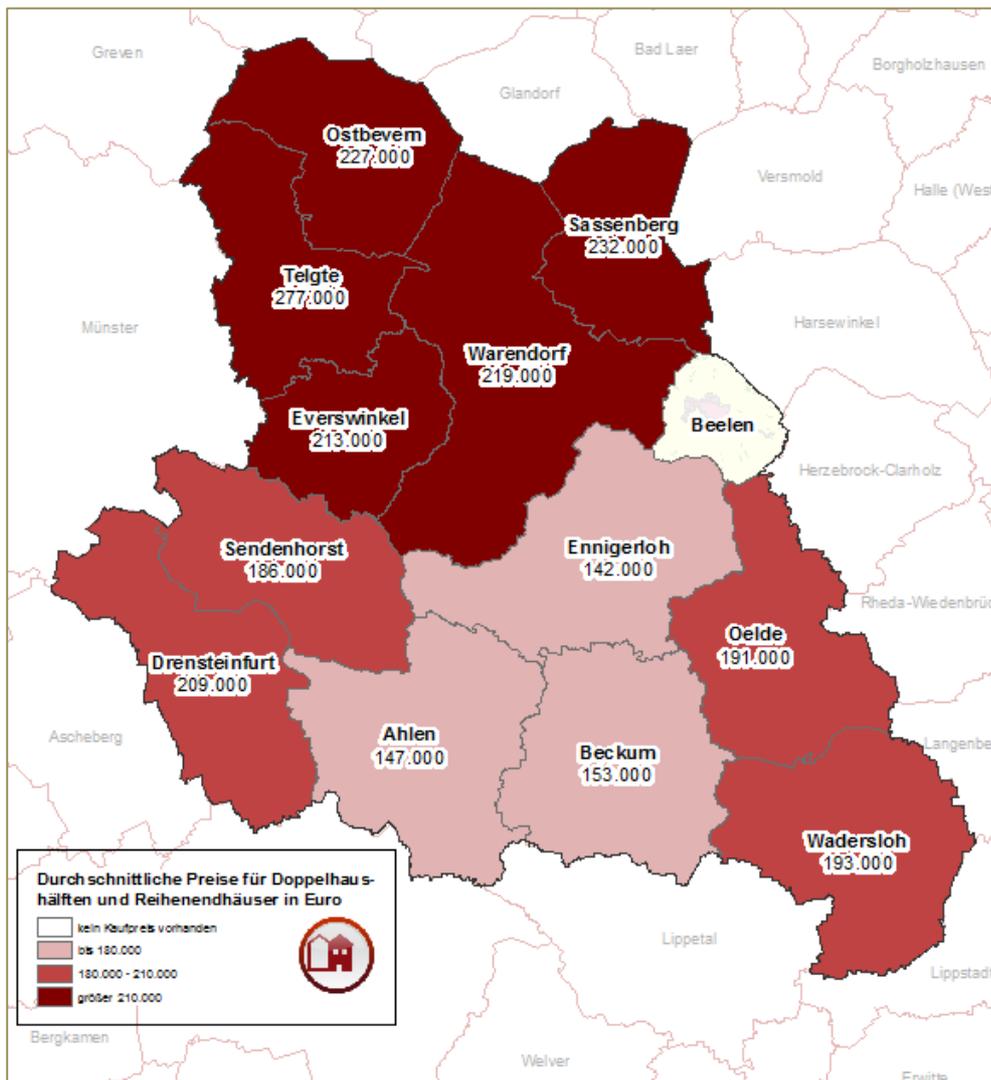


Abb. 14: Durchschnittliche Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser



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

Erstverkäufe	Ø Kaufpreis €	Ø Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Anzahl auswertbare Fälle
2002	184.410	--	115
2003	183.810	--	59
2004	187.076	140,7	44
2005	178.630	138,2	39
2006	193.307	127,8	19
2007	180.968	143,2	16
2008	keine auswertbaren Fälle		
2009	171.026	114,8	5
2010	184.860	133,1	10
2011	178.256	140,3	5
2012	205.700	145,0	5
2013	207.402	124,0	5
2014	263.059	130,1	14
2015	289.406	158,8	8
<b>2016</b>	<b>298.018</b>	<b>172,5</b>	<b>16</b>

**Tab. 28: Durchschnittspreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser**  
(Erstverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 170 bis 550 m<sup>2</sup>)



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

Weiterverkäufe	Ø Kaufpreis €	Ø Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Anzahl auswertbare Fälle
2002	154.819	--	111
2003	150.395	--	136
2004	145.699	106,4	122
2005	148.230	113,6	143
2006	147.315	113,9	118
2007	141.814	118,4	135
2008	147.671	112,8	141
2009	141.232	116,1	140
2010	137.511	113,2	168
2011	150.076	116,9	145
2012	154.477	117,3	145
2013	158.134	116,3	152
2014	157.276	113,7	174
2015	160.109	111,5	125
<b>2016</b>	<b>178.247</b>	<b>122,5</b>	<b>163</b>

**Tab. 29: Durchschnittspreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser**  
(Weiterverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 170 bis 550 m<sup>2</sup>)

### Preisentwicklung 2016

Der Durchschnittspreis für erstverkaufte Doppelhaushälften und Reihenendhäuser ist gegenüber dem Vorjahr um +3,0 % gestiegen. Allerdings wurden im Jahr 2015 lediglich 8 Objekte veräußert, wohingegen es in diesem Jahr 16 waren.

Der Durchschnittspreis für Weiterverkäufe steigt um 11,3 %, die Zahl der Kauffälle steigt um 30,4 %. Unter Berücksichtigung der Baujahre der Objekte ergibt sich für weiterverkaufte Doppelhaushälften und Reihenendhäuser eine durchschnittliche Preissteigerung von 9 %.



### 6.1.3 Reihemittelhäuser

		Umsatzzahlen	Veränderungen zum Vorjahr
 Reihemittel- häuser	 Kauffälle	69	-8,0% 
	 Geldumsatz	9,41 Mio. €	33,7% 
	 Flächenumsatz	3,55	21,6% 
	 mittlerer Kaufpreis	136.380 €	45,2% 

**Tab. 30: Umsatzentwicklung Reihemittelhäuser**

Die Tabelle 30 zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise der vergangenen Jahre von weiterverkauften Reihemittelhäusern. Eine Auswertung der Erstverkäufe erfolgt aufgrund der zu geringen Anzahl an Kauffällen nicht.

Weiter- verkäufe	Ø Kaufpreis €	Ø Boden- richtwert €/m <sup>2</sup>	Anzahl auswertbare Fälle
2002	143.559	--	22
2003	131.662	--	34
2004	96.780	99,8	47
2005	120.581	108,0	37
2006	129.530	126,2	27
2007	131.165	115,9	34
2008	119.892	118,7	29
2009	126.170	116,2	30
2010	119.500	110,4	34
2011	119.148	114,6	29
2012	116.194	130,9	36
2013	115.562	106,8	33
2014	112.909	109,8	42
2015	102.548	101,9	42
<b>2016</b>	<b>139.167</b>	<b>124,5</b>	<b>40</b>

**Tab. 31: Durchschnittspreise für Reihemittelhäuser**  
(Weiterverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 140 bis 320 m<sup>2</sup>)

### Preisentwicklung 2016

Der Durchschnittspreis für Reihemittelhäuser (Weiterverkauf) ist gegenüber dem Vorjahr um 35,7% gestiegen. Unter Berücksichtigung der Baujahre der Objekte ergibt sich eine durchschnittliche Preissteigerung von 1%. Dies liegt primär daran, dass in den Vorjahren noch viele preiswerte Reihemittelhäuser in Ahlen (Zechensiedlung) verkauft wurden und mittlerweile deutlich weniger. Die Anzahl der Verkäufe in Telgte ist dagegen gestiegen.

## 6.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser

		Umsatzzahlen	Veränderungen zum Vorjahr
 Drei- und Mehrfamilienhäuser	 Kauffälle	60	-9,1% 
	 Geldumsatz	20,99 Mio. €	23,9% 
	 Flächenumsatz	4,51 ha	-15,7% 
	 mittlerer Kaufpreis	349.878 €	36,3% 

Tab. 32: Umsatzentwicklung Drei- und Mehrfamilienhäuser (ohne Erbbau und Außenbereich)

## 6.3 Sonstige bebaute Grundstücke

		Umsatzzahlen	Veränderungen zum Vorjahr
Sonstige bebaute Grundstücke	 Kauffälle	132	16,8% 
	 Geldumsatz	69,92 Mio. €	35,6% 
	 Flächenumsatz	90,21 ha	-40,8% 

Tab. 33: Umsatzentwicklung sonstiger bebauter Grundstücke (ohne Erbbau und Außenbereich)

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.



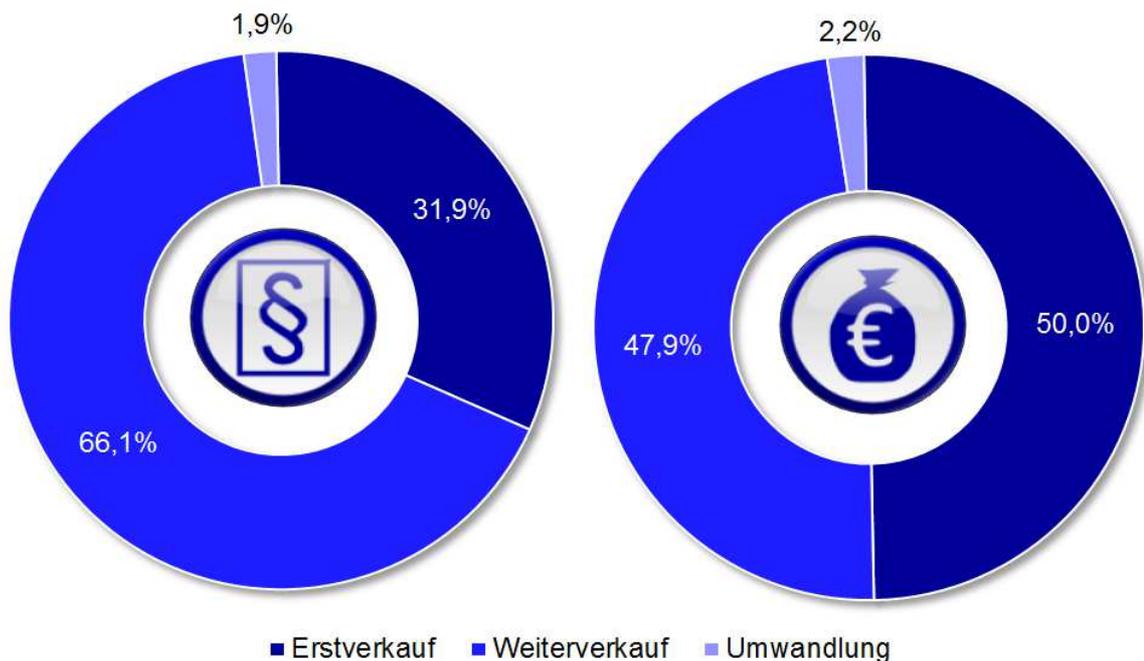
## 7. Wohnungseigentum

### 7.1 Entwicklung im Kreis Warendorf

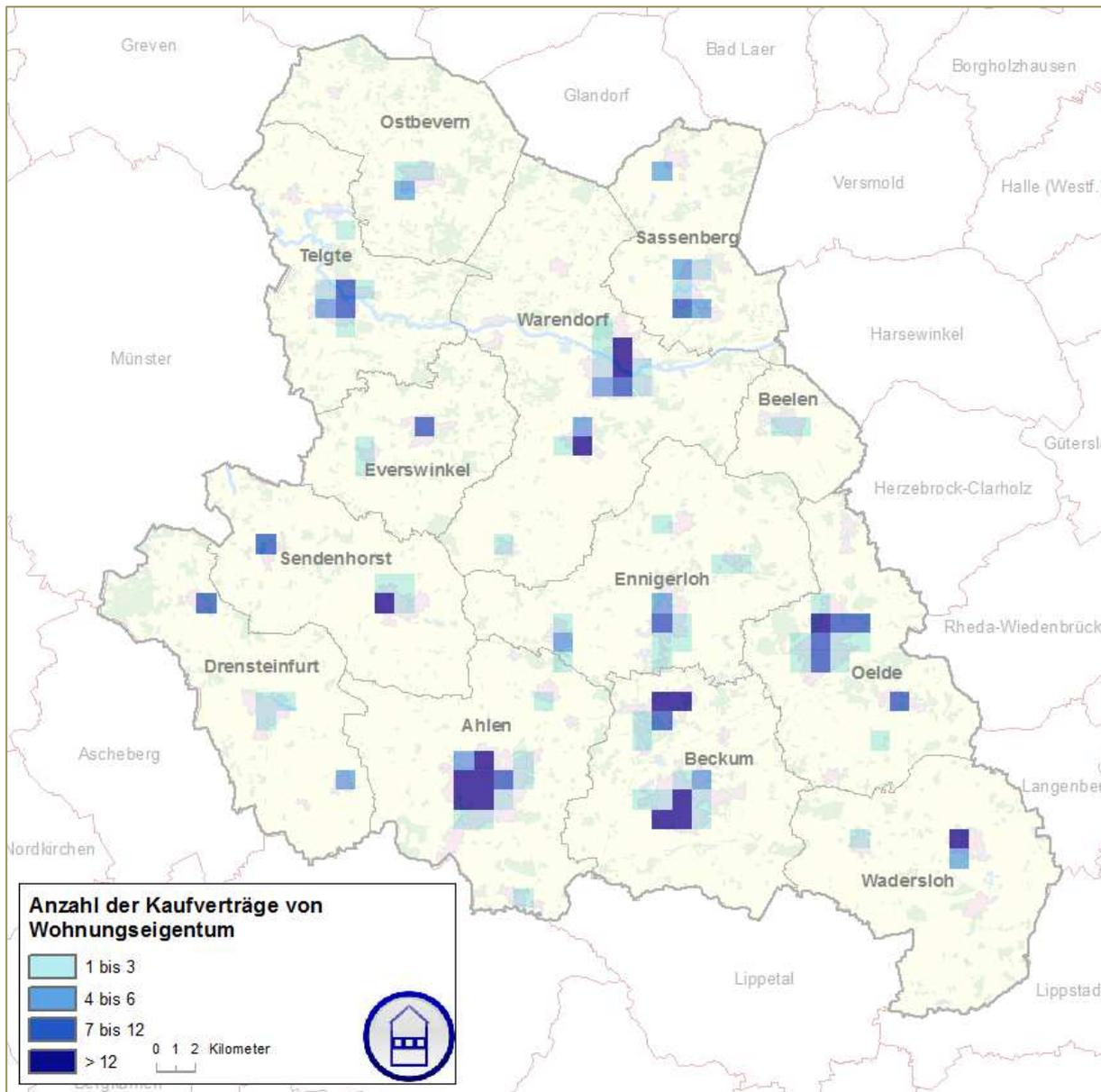
	Umsatzzahlen	Veränderungen zum Vorjahr
  Kauffälle	570	-1,4% 
  Geldumsatz	74,42 Mio. €	10,6% 

**Tab. 34: Umsatzentwicklung von Wohnungseigentum (ohne Wohnungserbbau)**

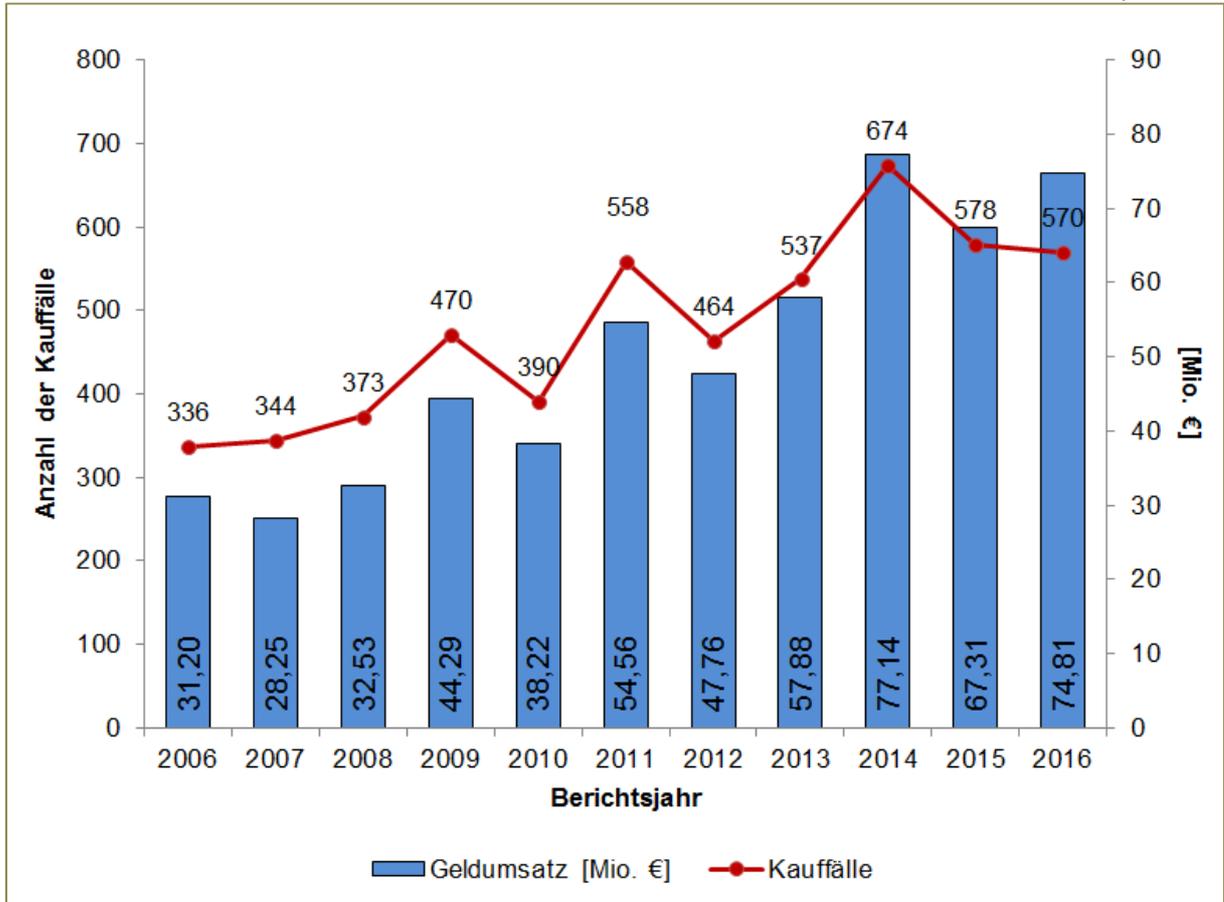
Der Teilmarkt des Wohnungseigentums setzt sich aus den drei Kategorien **Erstverkauf**, **Weiterverkauf** und **Umwandlung** zusammen. Die Umsatzzahlen beinhalten nur Kauffälle dieser Kategorien von ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Objekten.



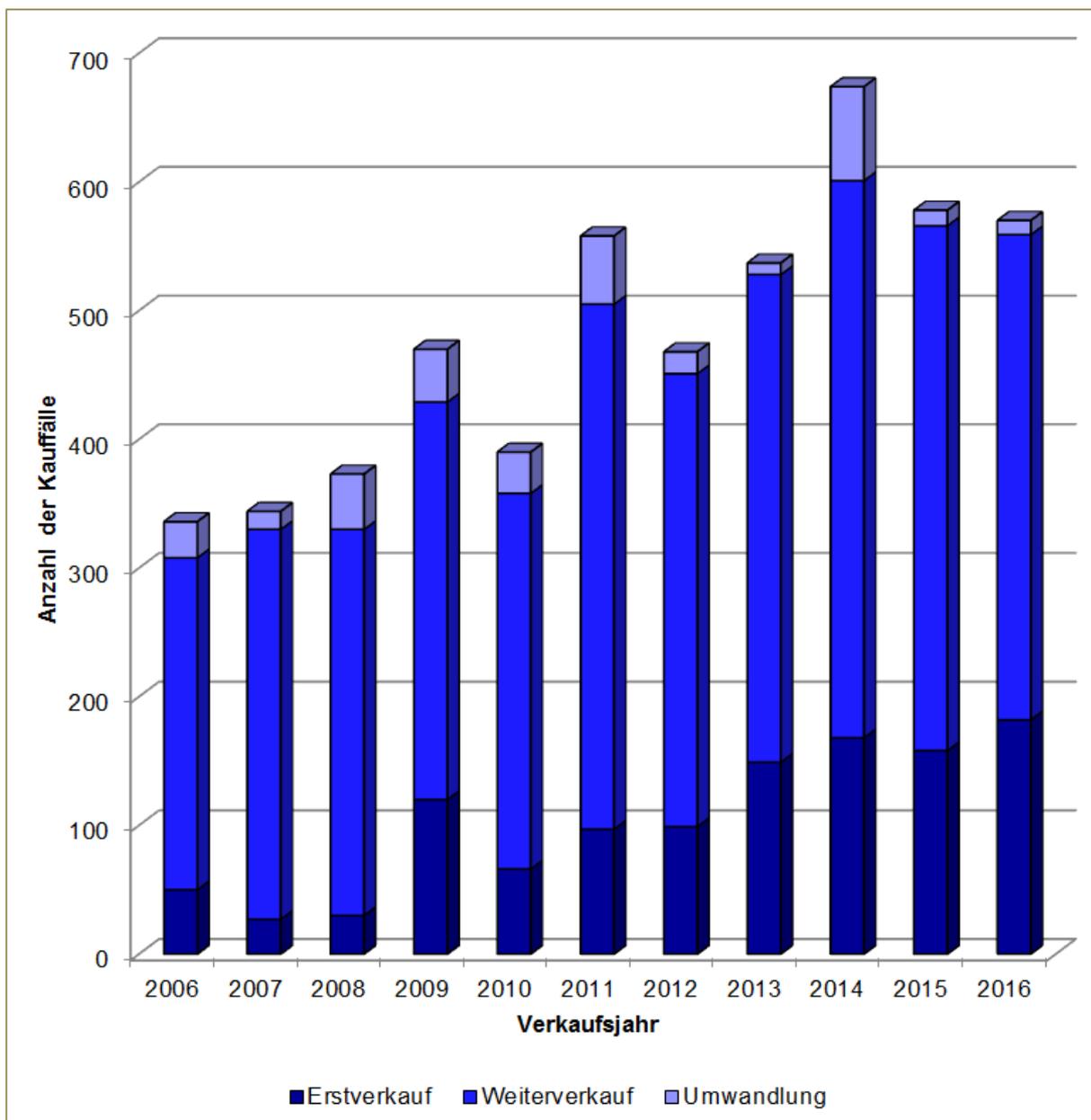
**Abb. 15: Marktanteile von Erst-, Weiterverkäufen und Umwandlungen differenziert nach der Anzahl der Kauffälle sowie dem Geldumsatz**



**Abb. 16: Verteilung der Kaufverträge im Teilmarkt des Wohnungseigentums im Kreis Warendorf**



**Abb. 17: Umsatzentwicklung beim Wohnungseigentum (ohne Wohnungserbbau)**



**Abb. 18: 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 Größe und Ausstattung der Wohnung.

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

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



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

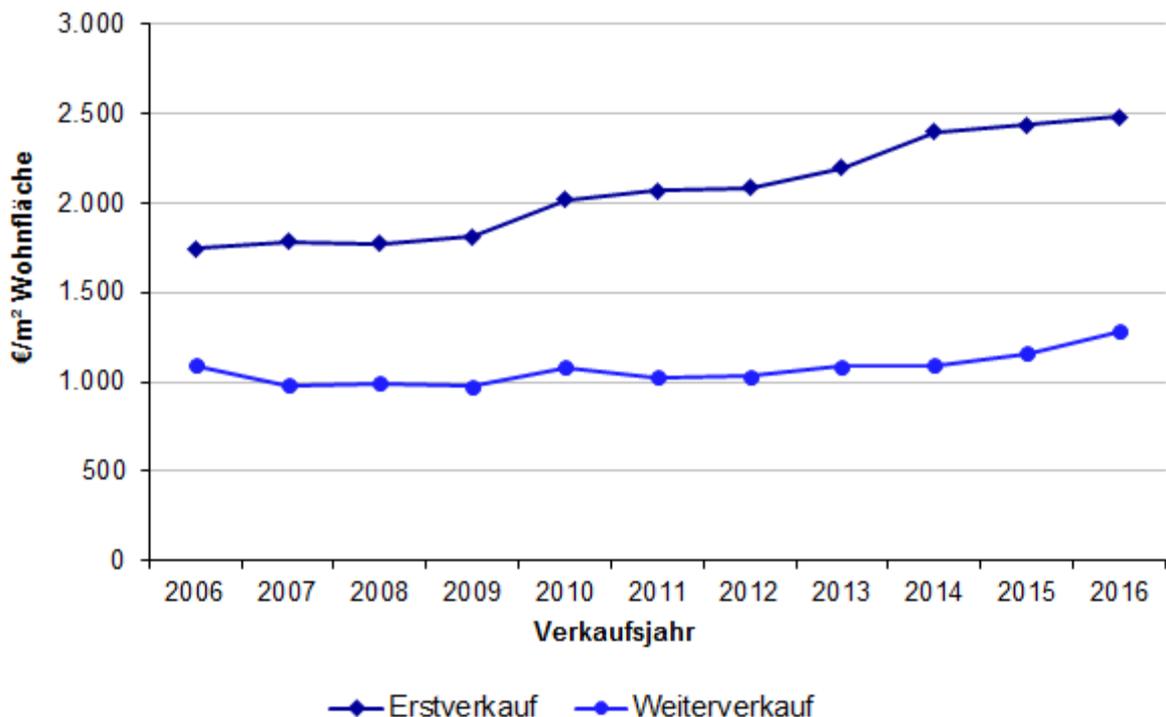
### Kreis Warendorf

Verkaufsart	2013 - 2015			2016		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.
<b>Erstverkauf -Neubau -</b>	315	82	2.358	123	83	2.483
<b>Weiterverkauf Altersklasse</b>						
2000 - 2014*	88	83	1.620	20	83	1.839
1990 - 1999	205	81	1.365	70	72	1.554
1980 - 1989	90	77	1.104	38	85	1.367
1970 - 1979	142	83	895	46	78	1.037
1960 - 1969	161	68	810	36	74	916
1950 - 1959	39	70	739	16	67	746
1920 - 1949	14	83	1.009	4	147	1.079
bis 1919	10	103	684	---	---	---
<b>Gesamt</b>	<b>749</b>	<b>81</b>	<b>1.047</b>	<b>230</b>	<b>87</b>	<b>1.220</b>

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

\* = Altersklasse bezieht sich auf das aktuelle Jahr

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



**Abb. 19: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum****Preisentwicklung 2016**

	Wohnungseigentum		
	Erstverkäufe	Weiterverkäufe	Umwandlung
2002	-0,6 %	-1,0 %	---
2003	-1,0 %	-3,4 %	---
2004	+0,1 %	-1,0 %	---
2005	+0,5 %	-5,6 %	---
2006	+3,4 %	+7,7 %	---
2007	+2,5 %	-10,5 %	---
2008	-0,9 %	+1,4 %	---
2009	+2,3 %	-1,9 %	+5,7 %
2010	+11,4 %	+10,8 %	+7,3 %
2011	+2,5 %	-5,1 %	-9,5 %
2012	+0,8 %	+0,5 %	-9,5 %
2013	+5,2 %	+5,6 %	+1,7 %
2014	+9,1 %	+0,4 %	-12,2 %
2015	+1,8 %	+6,0 %	+13,4 %
2016	+1,8 %	+11,0 %	+5,5 %

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

**Tab. 36: 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.

Für dieses Jahr konnten erstmalig für die Gemeinden Sassenberg, Sendenhorst und Wadersloh aussagekräftige Zahlen zu Erstverkäufen ermittelt werden. Für die Kategorie der Weiterverkäufe konnte für diese Gemeinen keine Aussage getroffen werden.



## Ahlen

Verkaufsart	2012 - 2015			2016		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.
<b>Erstverkauf -Neubau-</b>	51	82	2.408	13	83	2.556
<b>Weiterverkauf</b>						
Altersklasse						
2000 - 2014*	--	--	--	--	--	--
1990 - 1999	40	83	1.238	10	75	1.375
1980 - 1989	8	73	1.245	7	84	1.403
1970 - 1979	35	82	800	6	85	929
1960 - 1969	33	67	881	6	61	983
1950 - 1959	7	67	659	7	65	726
1920 - 1949	--	--	--	--	--	--
bis 1919	--	--	--	--	--	--
<b>Gesamt</b>	<b>140</b>	<b>69</b>	<b>688</b>	<b>39</b>	<b>75</b>	<b>1.187</b>

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

\* = Altersklasse bezieht sich auf das aktuelle Jahr

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

## Beckum

Verkaufsart	2013 - 2015			2016		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.
<b>Erstverkauf -Neubau-</b>	40	80	2.163	13	90	2.358
<b>Weiterverkauf</b>						
Altersklasse						
2000 - 2014*	10	78	1.609	--	--	--
1990 - 1999	27	73	1.239	11	66	1.288
1980 - 1989	--	--	--	--	--	0
1970 - 1979	34	87	768	15	88	898
1960 - 1969	78	62	726	14	75	897
1950 - 1959	7	79	759	4	73	588
1920 - 1949	--	--	--	--	--	--
bis 1919	--	--	--	--	--	--
<b>Gesamt</b>	<b>171</b>	<b>72</b>	<b>899</b>	<b>47</b>	<b>78</b>	<b>1.009</b>

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

\* = Altersklasse bezieht sich auf das aktuelle Jahr

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

**Ennigerloh**

Verkaufsart	2013 - 2015			2016		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.
<b>Erstverkauf -Neubau-</b>	6	81	1.904	--	--	--
<b>Weiterverkauf</b> Altersklasse						
2000 - 2014*	5	73	1.159	4	94	1.412
1990 - 1999	16	89	1.033	--	--	--
1980 - 1989	--	--	--	--	--	--
1970 - 1979	9	87	730	--	--	--
1960 - 1969	13	74	762	4	75	790
1950 - 1959	15	62	597	--	--	--
1920 - 1949	--	--	--	--	--	--
bis 1919	--	--	--	--	--	--
<b>Gesamt</b>	<b>66</b>	<b>78</b>	<b>854</b>	<b>19</b>	<b>80</b>	<b>1.049</b>

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

\* = Altersklasse bezieht sich auf das aktuelle Jahr

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

**Oelde**

Verkaufsart	2013 - 2015			2016		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.
<b>Erstverkauf -Neubau-</b>	38	88	2.261	15	84	2.806
<b>Weiterverkauf</b> Altersklasse						
2000 - 2014*	24	93	1.573	4	90	1.694
1990 - 1999	24	83	1.382	14	76	1.543
1980 - 1989	13	77	1.171	7	83	1.166
1970 - 1979	16	90	1.041	7	71	1.202
1960 - 1969	20	79	857	8	74	906
1950 - 1959	--	--	--	--	--	--
1920 - 1949	--	--	--	--	--	--
bis 1919	--	--	--	--	--	--
<b>Gesamt</b>	<b>118</b>	<b>85</b>	<b>1.237</b>	<b>40</b>	<b>77</b>	<b>1.314</b>

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

\* = Altersklasse bezieht sich auf das aktuelle Jahr

**Tab. 40: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche in Oelde (auswertbare Fälle)**



### Telgte

Verkaufsart	2013 - 2015			2016		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.
<b>Erstverkauf -Neubau-</b>	33	92	2.720	7	119	2.449
<b>Weiterverkauf</b>						
Altersklasse						
2000 - 2014*	--	--	--	--	--	--
1990 - 1999	22	87	1.728	7	77	1.906
1980 - 1989	11	77	1.193	--	--	--
1970 - 1979	14	68	896	5	66	1.148
1960 - 1969	6	76	1.014	--	--	--
1950 - 1959	--	--	--	--	--	--
1920 - 1949	--	--	--	--	--	--
bis 1919	--	--	--	--	--	--
<b>Gesamt</b>	<b>64</b>	<b>81</b>	<b>1.351</b>	<b>17</b>	<b>72</b>	<b>1.646</b>

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

\* = Altersklasse bezieht sich auf das aktuelle Jahr

**Tab. 41: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche in Telgte (auswertbare Fälle)**

### Warendorf

Verkaufsart	2013 - 2015			2016		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.
<b>Erstverkauf -Neubau-</b>	26	82	2.434	15	85	2.503
<b>Weiterverkauf</b>						
Altersklasse						
2000 - 2014*	15	80	1.799	5	68	1.842
1990 - 1999	30	68	1.543	11	68	1.955
1980 - 1989	19	76	1.133	8	97	1.566
1970 - 1979	17	78	1.076	7	71	1.346
1960 - 1969	4	94	956	--	--	--
1950 - 1959	--	--	--	--	--	--
1920 - 1949	--	--	--	--	--	--
bis 1919	--	--	--	--	--	--
<b>Gesamt</b>	<b>93</b>	<b>77</b>	<b>1.365</b>	<b>34</b>	<b>81</b>	<b>1.632</b>

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

\* = Altersklasse bezieht sich auf das aktuelle Jahr

**Tab. 42: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche in Warendorf (auswertbare Fälle)**

**Sassenberg**

Verkaufsart	2013 - 2015			2016		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.
Erstverkauf -Neubau-	33	78	2.137	16	65	2.168

**Tab. 43: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Erstverkäufe in Sassenberg (auswertbare Fälle)**

**Sendenhorst**

Verkaufsart	2013 - 2015			2016		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.
Erstverkauf -Neubau-	12	83	2.661	14	89	2.725

**Tab. 44: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Erstverkäufe in Sendenhorst (auswertbare Fälle)**

**Wadersloh**

Verkaufsart	2013 - 2015			2016		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.
Erstverkauf -Neubau-	21	76	1.961	17	82	2.110

**Tab. 45: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Erstverkäufe in Wadersloh (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 <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.
2004	28	62	1.968
2005	22	65	1.856
2006	3	68	1.915
2007	Keine auswertbaren Fälle		
2008	Keine auswertbaren Fälle		
2009	83	56	2.223
2010	Keine auswertbaren Fälle *)		
2011	Keine auswertbaren Fälle **)		
2012	8	73	2.236
2013	4	70	1.716
2014	Keine auswertbaren Fälle ***)		
2015	14	63	2.239
2016	17	70	2.363

**Tab. 46: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Pflegeappartements**  
(auswertbare Fälle)

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

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

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



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

veröffentlicht.

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

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

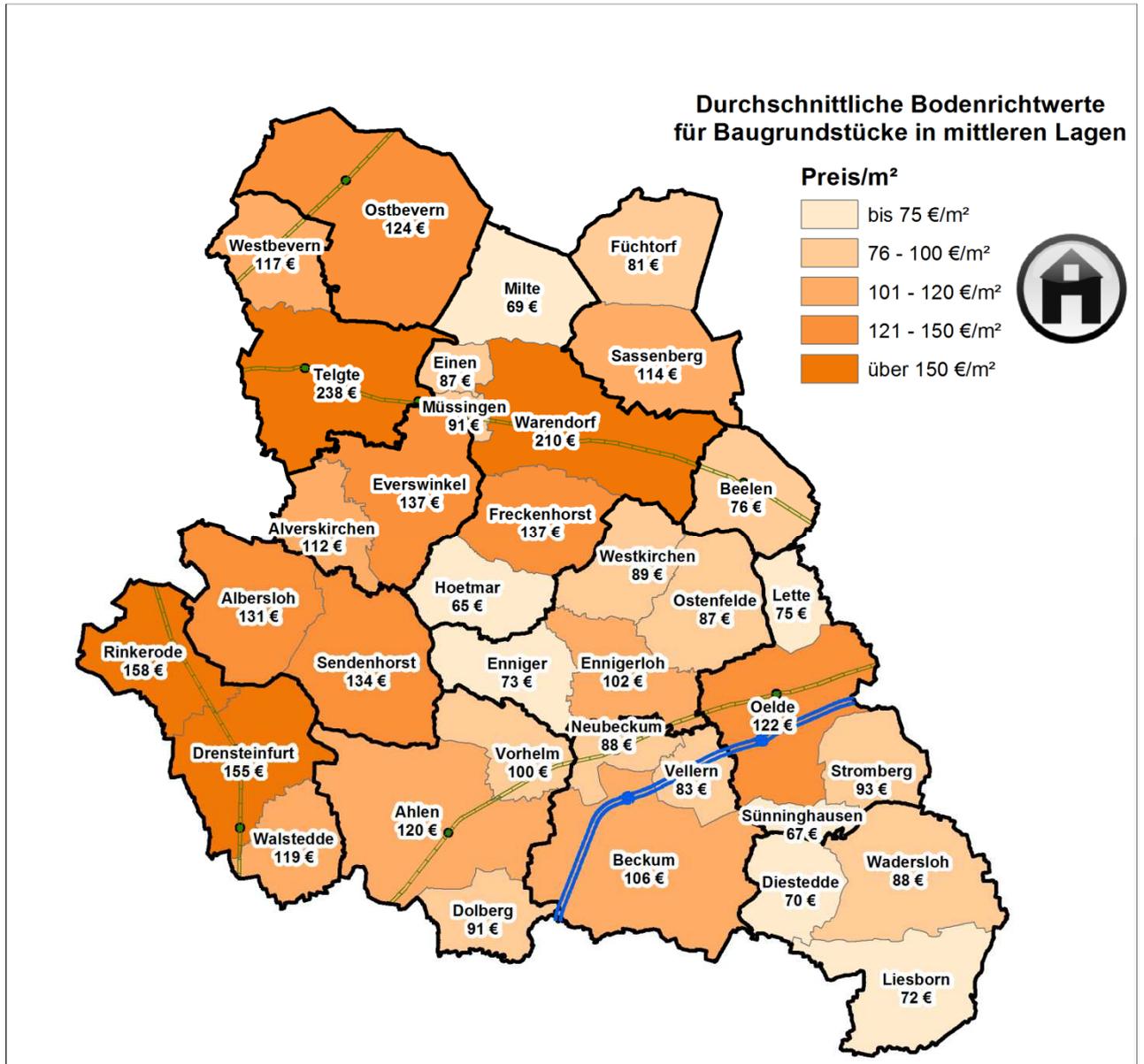
Der Anteil der enthaltenen Beiträge liegt je nach Erschließungsqualität und Alter der Baugebiete zwischen 20 und 70 €/m<sup>2</sup>.



## 8.1 Bodenrichtwerte für Bauflächen

### 8.1.1 Individueller Wohnungsbau im Innenbereich

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



**Abb. 20: Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Baugrundstücke in mittleren Lagen (Stichtag 01.01.2017)**

**Übersicht über die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus**

Gemeinde Ortsteil	Lageklassen								
	gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
	von €	bis €	Mittel €	von €	bis €	Mittel €	von €	bis €	Mittel €
<b>Ahlen</b>	120	230	<b>181</b>	85	185	<b>120</b>	60	125	<b>87</b>
Dolberg	115	115	<b>115</b>	80	100	<b>91</b>	50	75	<b>60</b>
Vorhelm	115	125	<b>120</b>	80	120	<b>100</b>	90	90	<b>90</b>
<b>Beckum</b>	115	200	<b>142</b>	85	140	<b>106</b>	50	100	<b>82</b>
Neubeckum	100	120	<b>107</b>	75	115	<b>88</b>	40	75	<b>66</b>
Roland	---	---	---	---	---	---	55	55	<b>55</b>
Vellern	100	100	<b>100</b>	80	85	<b>83</b>	50	55	<b>53</b>
<b>Beelen</b>	90	100	<b>95</b>	70	80	<b>76</b>	35	45	<b>39</b>
<b>Drensteinfurt</b>	155	200	<b>173</b>	135	185	<b>155</b>	70	145	<b>129</b>
Rinkerode	170	190	<b>181</b>	150	170	<b>158</b>	130	160	<b>153</b>
Walstedde	130	140	<b>132</b>	90	145	<b>119</b>	105	125	<b>111</b>
<b>Ennigerloh</b>	110	150	<b>128</b>	75	120	<b>102</b>	40	85	<b>68</b>
Enniger	75	90	<b>80</b>	55	75	<b>73</b>	70	70	<b>70</b>
Ostenfelde	90	105	<b>97</b>	80	90	<b>87</b>	---	---	---
Westkirchen	95	95	<b>95</b>	75	100	<b>89</b>	---	---	---
<b>Everswinkel</b>	140	160	<b>144</b>	125	165	<b>137</b>	---	---	---
Alverskirchen	125	140	<b>129</b>	100	120	<b>112</b>	---	---	---
<b>Oelde</b>	120	180	<b>145</b>	110	145	<b>122</b>	60	120	<b>98</b>
Lette	90	100	<b>91</b>	75	75	<b>75</b>	---	---	---
Stromberg	105	135	<b>119</b>	80	120	<b>93</b>	40	70	<b>60</b>
Sünninghausen	75	100	<b>79</b>	65	70	<b>67</b>	---	---	---
<b>Ostbevern</b>	130	180	<b>155</b>	80	150	<b>124</b>	40	70	<b>54</b>
<b>Sassenberg</b>	115	140	<b>120</b>	100	125	<b>114</b>	95	115	<b>105</b>
Füchtorf	90	95	<b>91</b>	80	90	<b>81</b>	---	---	---
<b>Sendenhorst</b>	140	175	<b>151</b>	125	150	<b>134</b>	115	125	<b>120</b>
Albersloh	145	160	<b>152</b>	125	140	<b>131</b>	90	125	<b>117</b>
<b>Telgte</b>	230	385	<b>275</b>	180	270	<b>238</b>	55	230	<b>169</b>
Westbevern	130	130	<b>130</b>	100	135	<b>117</b>	75	80	<b>76</b>
<b>Wadersloh</b>	90	120	<b>105</b>	65	100	<b>88</b>	55	55	<b>55</b>
Diestedde	70	70	<b>70</b>	70	70	<b>70</b>	45	50	<b>48</b>
Liesborn	70	80	<b>72</b>	60	105	<b>72</b>	40	65	<b>57</b>
<b>Warendorf</b>	200	395	<b>269</b>	165	305	<b>210</b>	125	170	<b>157</b>
Einen	110	110	<b>110</b>	85	95	<b>87</b>	---	---	---
Freckenhorst	160	185	<b>168</b>	120	180	<b>137</b>	80	120	<b>105</b>
Hoetmar	70	80	<b>72</b>	65	65	<b>65</b>	---	---	---
Milte	75	100	<b>81</b>	65	70	<b>69</b>	---	---	---
Müssingen	---	---	---	80	95	<b>91</b>	---	---	---

**Tab. 47: Durchschnittliche beitragsfreie Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus per 01.01.2017**



In der Tabelle 42 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.

### **8.1.2 Geschosswohnungsbau**

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

### **8.1.3 Gemischte Bauflächen**

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

### 8.1.4 Gewerbe

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

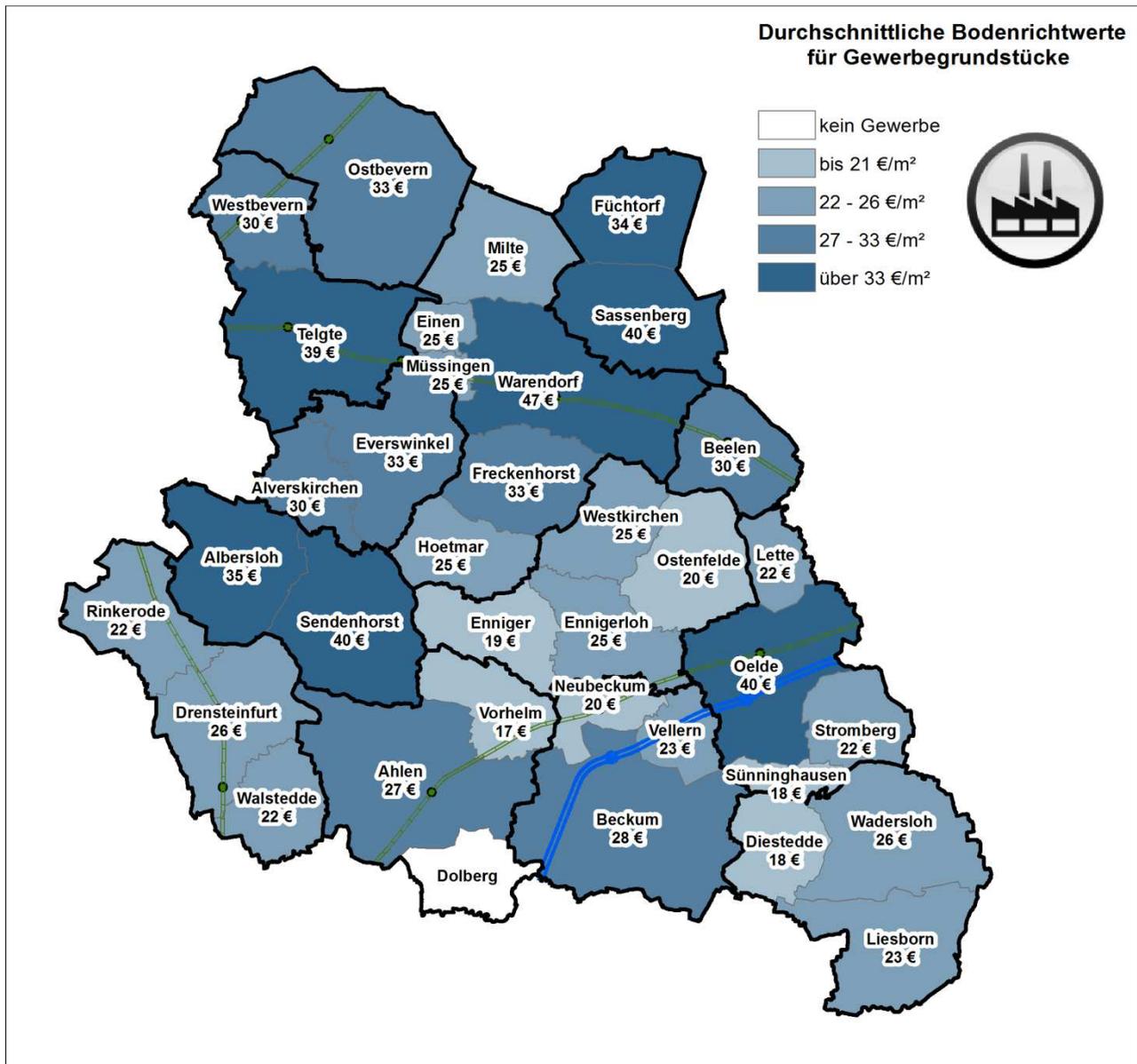


Abb. 21: Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke (Stichtag 01.01.2017)



## 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 15 €/m<sup>2</sup>.

Der Bodenrichtwert für Gebiete mit Wochenendhäusern liegt im Mittel bei 56 €/m<sup>2</sup>. Hier liegen Werte in der Spanne von 35 €/m<sup>2</sup> bis 85 €/m<sup>2</sup> vor. Kreisweit wurden fünf Bodenrichtwertzonen ausgewiesen.

Die Bodenrichtwerte für Sondergebiete für Reiterei liegen, je nach Lage der Gebiete, bei 20 €/m<sup>2</sup> bis 100 €/m<sup>2</sup>. Im gesamten Kreis wurden drei Gebiete ermittelt.

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

### 8.1.5.2 Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel

Der Bodenrichtwert dieser Flächen (i.d.R. großflächiger Einzelhandel) liegt im Durchschnitt über das gesamte Kreisgebiet bei 81 €/m<sup>2</sup>. Die Spanne reicht von 27 €/m<sup>2</sup> bis 170 €/m<sup>2</sup>. Insgesamt wurden 45 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.

### 8.1.5.3 Sondergebiete für Gemeinbedarf

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

### 8.1.6 Wohnen im Außenbereich

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

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

#### Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen im Außenbereich

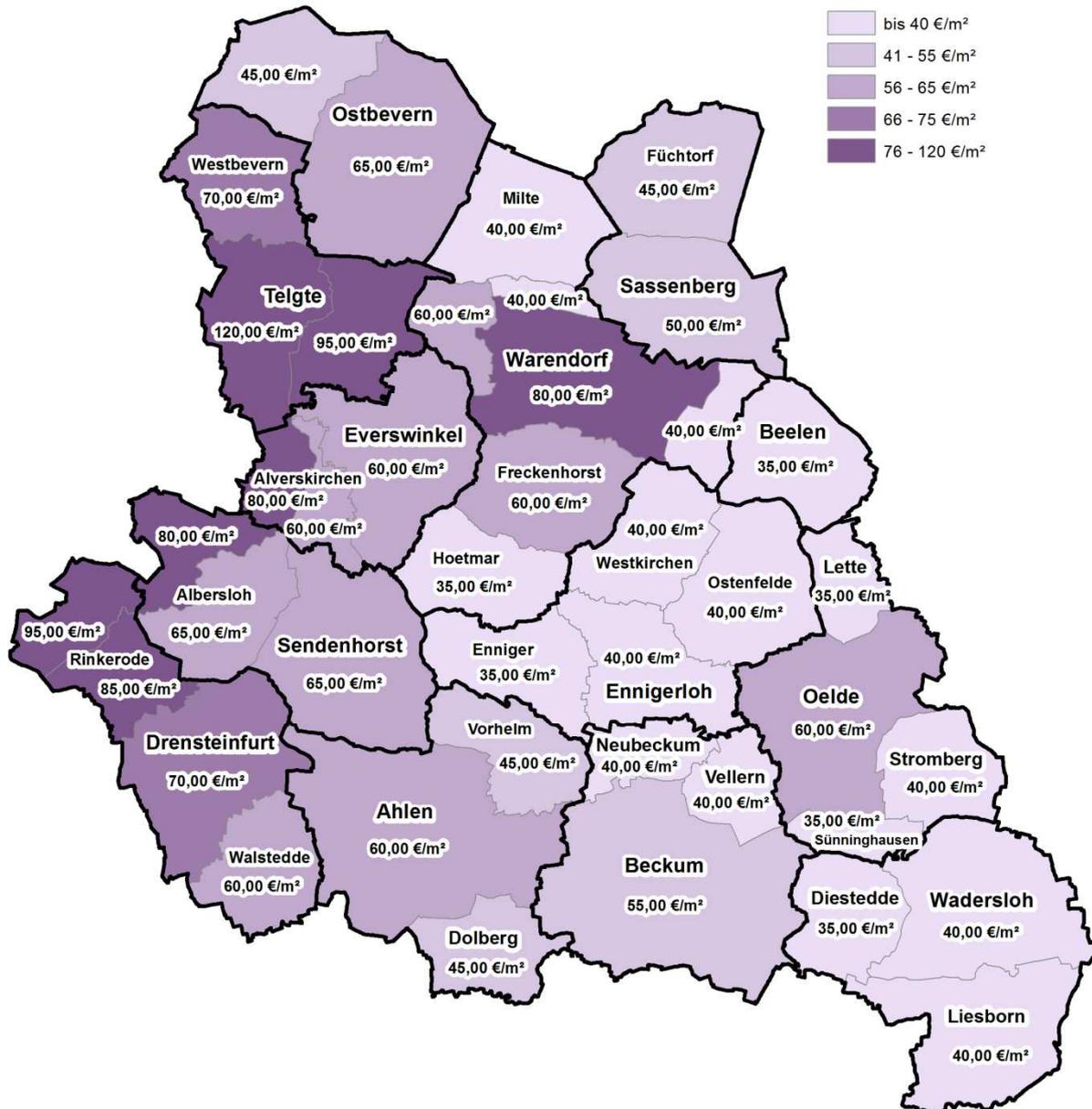


Abb. 22: Richtwerte für Wohnen im Außenbereich im Kreis Warendorf (Stichtag: 01.01.2017)



## 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.

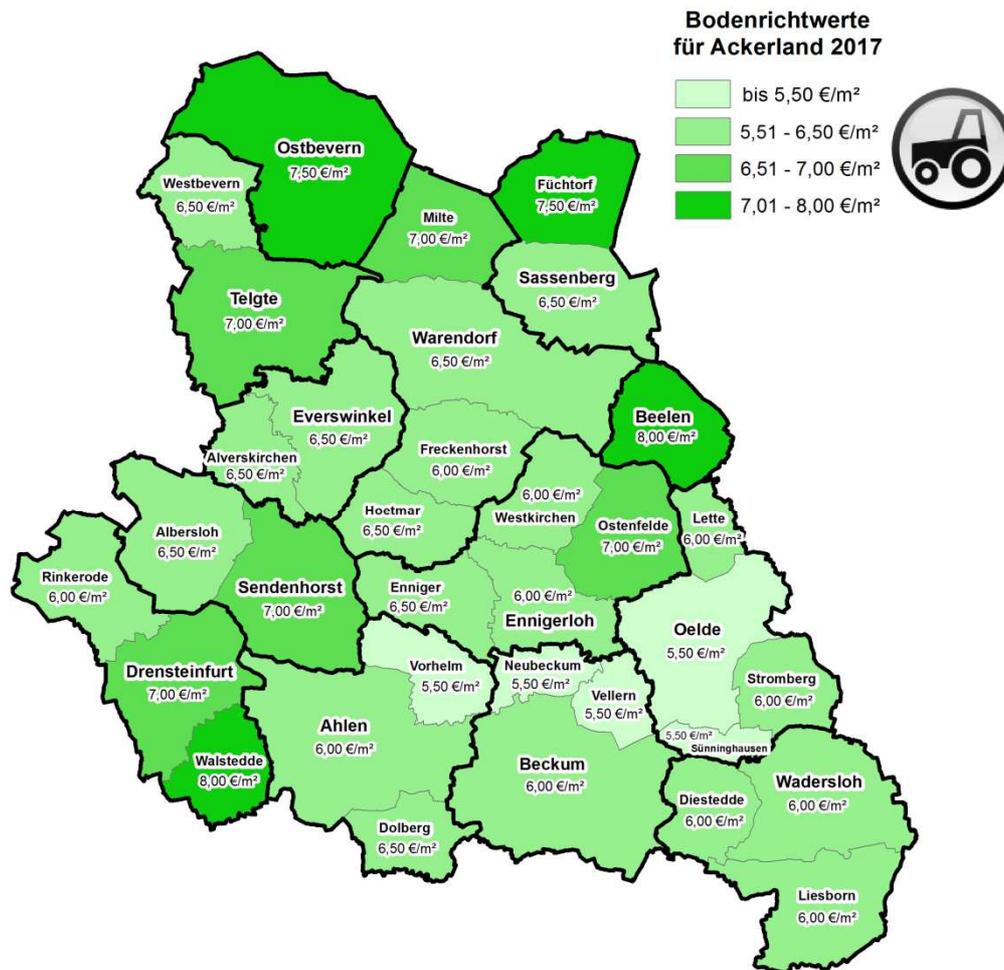


Abb. 23: Richtwerte für Ackerland im Kreis Warendorf (Stichtag: 01.01.2017)



### **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 1,10 €/m<sup>2</sup> (ohne Aufwuchs) beschlossen. Bei den forstwirtschaftlichen Flächen handelt es sich in der Regel um Flächen mit einem geringwertigen Aufwuchs. Dieses sind Flächen wobei die Erträge die Kosten der Bewirtschaftung decken.

## **8.3 Bodenrichtwerte für sonstige Flächen**

### **8.3.1 Gartenland**

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

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

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

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

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

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

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

### **8.3.2 Abbauflächen**

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



## 8.4 Bodenrichtwertkarte

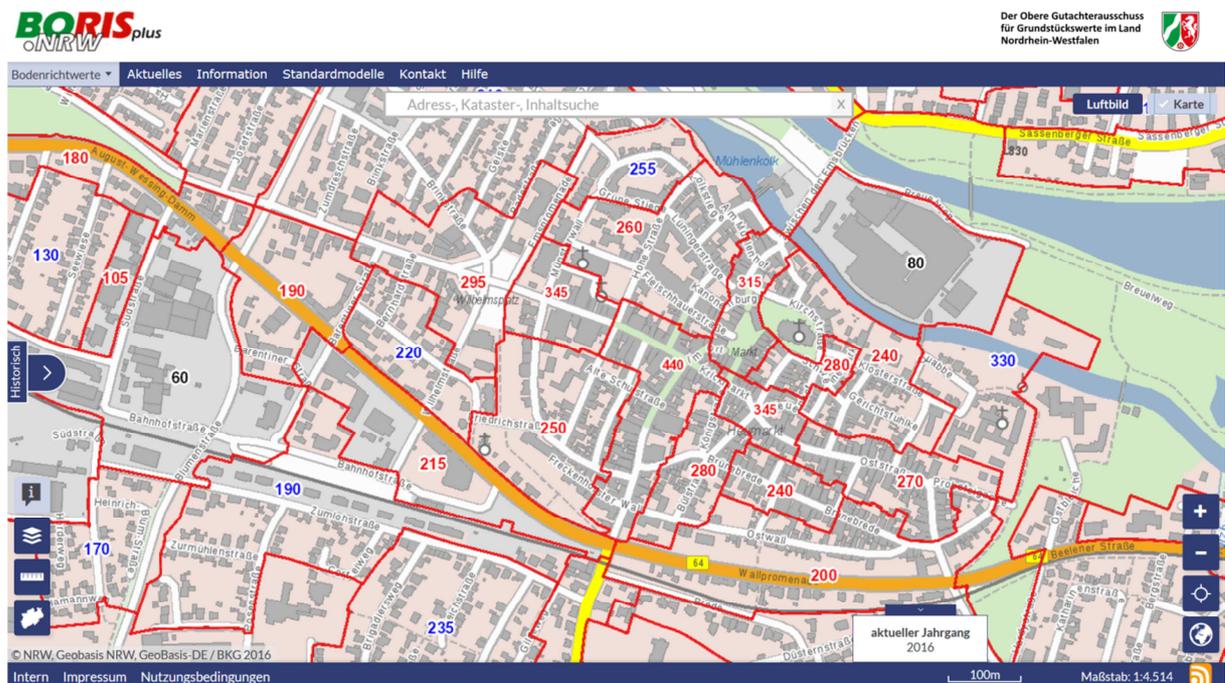
Die Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertzonen für Bauland sind in Bodenrichtwertkarten dargestellt, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden können. Die Geschäftsstelle erteilt auch jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte. Zur schnellen Information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

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

**BORIS**  
ONRW plus

für Auskunftszwecke kostenlos zur Verfügung.

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



**Abb. 24: Darstellung der Bodenrichtwerte in BORISplus.NRW**



Detailinformationen

Allgemeine Fachinformationen anzeigen

BRW: Mehrgeschossig BRW: Forstwirtschaft BRW: Landwirtschaft

Örtliche Fachinformationen anzeigen

Lage und Wert	
Gemeinde	Warendorf
Postleitzahl	48231
Gemarkungsname	Warendorf
Ortsteil	Warendorf
Bodenrichtwertnummer	5210101
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>315 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2016
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Kerngebiete
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl	2,0
Lagebeurteilung	0
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige

Abb. 25: 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

## 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](http://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.

Seit dem 01.01.2015 werden im Folgenden nur noch die Liegenschaftszinssätze sowie die Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im **neuen Modell** veröffentlicht. Dem Grundstücksmarktbericht 2014 kann eine Gegenüberstellung beider Modelle entnommen werden, da im Jahr 2013 die Kaufverträge parallel sowohl im historischen als auch im neuen Modell ausgewertet wurden.

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](http://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				
 <b>Stichtag</b>	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
01.01.2015	112,0	107,8	104,5	109,3
01.01.2016	120,0	115,0	109,8	116,7
<b>01.01.2017</b>	<b>125,7</b>	<b>121,5</b>	<b>114,3</b>	<b>122,7</b>

**Tab. 48: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus im Kreis Warendorf (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)**



<b>Ahlen</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>mäßige Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
31.12.2001	105,4	99,7	103,4	101,8
31.12.2002	105,8	100,3	103,8	102,5
01.01.2004	105,8	100,4	103,8	102,6
01.01.2005	106,4	100,5	103,8	103,0
01.01.2006	106,5	100,6	103,8	103,2
01.01.2007	106,4	100,7	103,8	103,3
01.01.2008	106,0	100,6	103,8	103,2
01.01.2009	106,4	100,8	103,8	103,5
01.01.2010	106,0	100,6	103,8	103,3
01.01.2011	106,0	100,7	103,4	103,6
01.01.2012	106,0	100,7	103,4	103,6
01.01.2013	105,8	100,9	103,4	103,7
01.01.2014	105,8	100,9	103,4	103,7
01.01.2015	105,9	100,9	103,3	103,7
01.01.2016	109,2	99,6	112,6	109,2
<b>01.01.2017</b>	<b>119,8</b>	<b>108,4</b>	<b>107,7</b>	<b>112,9</b>

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

<b>Beckum</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>mäßige Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
31.12.2001	107,1	99,5	98,8	101,0
31.12.2002	107,1	99,8	98,8	101,0
01.01.2004	107,2	99,8	99,9	101,3
01.01.2005	107,9	100,0	99,8	102,1
01.01.2006	107,9	100,0	99,8	102,1
01.01.2007	107,9	100,1	100,0	102,2
01.01.2008	105,4	98,7	97,2	100,8
01.01.2009	105,7	98,9	96,3	100,8
01.01.2010	105,7	99,6	96,3	101,0
01.01.2011	103,5	99,6	94,7	100,3
01.01.2012	103,5	99,4	93,8	100,0
01.01.2013	103,0	99,4	93,8	99,8
01.01.2014	103,0	99,4	93,8	99,8
01.01.2015	103,0	99,4	92,9	99,6
01.01.2016	103,0	99,4	92,9	99,6
<b>01.01.2017</b>	<b>103,0</b>	<b>99,4</b>	<b>92,9</b>	<b>99,6</b>

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



<b>Beelen</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>mäßige Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
31.12.2001	97,4	105,5	100,0	101,6
31.12.2002	106,0	112,4	100,0	107,2
01.01.2004	106,0	112,9	100,0	107,4
01.01.2005	106,0	112,9	100,0	107,4
01.01.2006	107,1	112,9	100,0	108,2
01.01.2007	107,1	112,9	100,0	108,2
01.01.2008	107,1	112,9	100,0	108,2
01.01.2009	118,2	111,8	104,1	110,0
01.01.2010	118,2	111,8	104,1	110,0
01.01.2011	119,3	111,9	110,7	109,4
01.01.2012	119,3	111,9	110,7	109,4
01.01.2013	119,4	111,9	110,7	109,4
01.01.2014	122,3	111,9	110,7	110,4
01.01.2015	127,9	111,9	110,7	112,5
01.01.2016	127,9	111,9	110,7	112,6
<b>01.01.2017</b>	<b>127,9</b>	<b>111,9</b>	<b>110,7</b>	<b>112,5</b>

Tab. 51: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Gemeinde Beelen (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

<b>Drensteinfurt</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>mäßige Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
31.12.2001	101,8	100,2	103,4	101,1
31.12.2002	101,8	100,7	97,9	100,4
01.01.2004	101,8	100,8	98,6	100,5
01.01.2005	101,8	100,7	98,6	100,5
01.01.2006	98,9	100,4	98,2	99,6
01.01.2007	99,1	100,4	98,2	99,7
01.01.2008	99,3	100,4	98,2	99,8
01.01.2009	99,5	100,3	100,6	99,7
01.01.2010	100,6	100,2	98,3	100,1
01.01.2011	100,5	100,1	98,0	99,7
01.01.2012	98,8	99,8	97,6	99,0
01.01.2013	98,8	99,8	97,6	99,0
01.01.2014	98,8	99,7	97,6	99,0
01.01.2016	112,8	110,5	107,0	111,1
<b>01.01.2017</b>	<b>112,8</b>	<b>110,9</b>	<b>107,0</b>	<b>111,3</b>

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



<b>Ennigerloh</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>mäßige Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
31.12.2001	97,3	102,8	105,6	101,5
31.12.2002	96,0	102,4	105,1	100,8
01.01.2004	97,0	102,4	105,1	101,3
01.01.2005	96,9	102,4	104,9	101,2
01.01.2006	96,1	101,8	104,7	100,7
01.01.2007	94,8	101,5	104,7	100,1
01.01.2008	93,6	101,5	104,7	99,8
01.01.2009	93,4	101,6	104,7	99,8
01.01.2010	93,4	101,6	104,7	99,8
01.01.2011	92,8	101,4	105,6	99,5
01.01.2012	92,7	101,3	105,6	99,5
01.01.2013	92,6	101,3	105,6	99,4
01.01.2014	92,6	101,2	105,6	99,4
01.01.2015	93,2	100,3	104,5	99,1
01.01.2016	93,2	100,4	104,5	99,1
<b>01.01.2017</b>	<b>93,9</b>	<b>103,3</b>	<b>104,6</b>	<b>101,1</b>

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

<b>Everswinkel</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>mäßige Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	---	100,0
31.12.2001	100,3	101,9	---	101,3
31.12.2002	100,3	102,0	---	101,4
01.01.2004	103,5	106,7	---	105,6
01.01.2005	103,5	106,7	---	105,6
01.01.2006	103,5	106,7	---	105,6
01.01.2007	106,9	107,4	---	107,5
01.01.2008	110,3	112,0	---	111,6
01.01.2009	110,3	112,0	---	111,6
01.01.2010	110,3	112,0	---	111,6
01.01.2011	107,2	112,6	---	110,9
01.01.2012	107,2	112,6	---	110,9
01.01.2013	107,3	112,6	---	111,0
01.01.2014	107,3	112,6	---	111,0
01.01.2015	107,3	112,6	---	111,0
01.01.2016	111,3	121,9	---	118,3
<b>01.01.2017</b>	<b>118,8</b>	<b>124,5</b>	<b>---</b>	<b>122,6</b>

**Tab. 54: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Gemeinde Everswinkel – einschließlich des Ortsteils – (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)**



<b>Oelde</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>mäßige Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
31.12.2001	101,3	102,5	99,0	101,8
31.12.2002	103,8	106,3	101,9	105,2
01.01.2004	104,4	106,3	101,9	105,7
01.01.2005	104,6	106,5	101,9	105,9
01.01.2006	104,6	107,7	102,1	106,7
01.01.2007	107,0	109,1	102,1	108,6
01.01.2008	112,2	109,4	105,0	110,6
01.01.2009	112,3	109,4	103,3	110,5
01.01.2010	109,2	109,4	103,3	109,9
01.01.2011	109,4	109,4	102,8	110,0
01.01.2012	109,2	109,3	103,0	109,9
01.01.2013	109,3	109,3	103,4	110,0
01.01.2014	112,6	110,7	103,4	112,3
01.01.2015	112,9	110,8	103,3	112,5
01.01.2016	113,0	110,8	103,3	112,5
<b>01.01.2017</b>	<b>119,8</b>	<b>122,9</b>	<b>117,1</b>	<b>122,5</b>

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

<b>Ostbevern</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>mäßige Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
31.12.2001	96,4	95,5	97,8	95,8
31.12.2002	100,5	101,5	107,6	101,5
01.01.2004	100,7	101,5	107,6	101,7
01.01.2005	101,4	101,5	107,6	102,0
01.01.2006	106,3	101,8	113,4	106,1
01.01.2007	106,3	104,3	94,5	105,4
01.01.2008	106,9	104,3	94,5	105,6
01.01.2009	107,0	104,3	94,5	105,7
01.01.2010	107,0	104,3	94,5	105,7
01.01.2011	107,8	106,4	105,7	107,9
01.01.2012	107,5	106,4	105,7	107,9
01.01.2013	107,5	106,4	105,7	108,0
01.01.2014	107,3	106,3	105,7	107,9
01.01.2015	107,3	106,3	105,7	107,9
01.01.2016	133,9	126,0	105,7	131,4
<b>01.01.2017</b>	<b>133,9</b>	<b>126,0</b>	<b>105,7</b>	<b>131,4</b>

**Tab. 56: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Gemeinde Ostbevern – einschließlich der Ortsteile – (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)**



<b>Sassenberg</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>mäßige Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
31.12.2001	99,5	102,0	102,7	100,7
31.12.2002	104,1	107,1	105,9	105,4
01.01.2004	107,6	111,1	108,7	109,1
01.01.2005	112,4	113,8	111,5	113,0
01.01.2006	112,4	114,0	111,5	113,1
01.01.2007	118,2	120,1	118,2	119,1
01.01.2008	118,2	120,7	118,2	119,3
01.01.2009	118,1	120,7	118,2	119,2
01.01.2010	118,1	120,7	118,2	119,4
01.01.2011	118,0	120,8	118,1	119,3
01.01.2012	118,1	120,7	118,1	119,3
01.01.2013	118,1	120,7	118,1	119,3
01.01.2014	118,3	120,7	118,1	119,5
01.01.2015	118,3	120,7	118,1	119,5
01.01.2016	131,8	134,9	140,5	133,8
<b>01.01.2017</b>	<b>131,8</b>	<b>134,9</b>	<b>140,5</b>	<b>133,8</b>

**Tab. 57: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Sassenberg – einschließlich des Ortsteils – (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)**

<b>Sendenhorst</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>mäßige Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
31.12.2001	105,6	100,6	109,0	103,0
31.12.2002	105,8	100,6	110,7	103,4
01.01.2004	110,5	105,4	117,3	108,2
01.01.2005	110,6	105,4	118,9	108,5
01.01.2006	110,5	105,4	118,9	108,6
01.01.2007	110,5	106,1	121,1	109,1
01.01.2008	110,5	106,3	121,1	109,0
01.01.2009	110,5	106,3	121,1	109,0
01.01.2010	110,5	106,3	121,1	109,0
01.01.2011	110,5	106,4	122,2	109,3
01.01.2012	110,5	106,3	122,2	109,3
01.01.2013	110,5	106,4	122,2	109,3
01.01.2014	110,5	106,4	122,2	109,3
01.01.2015	111,0	106,9	123,0	109,9
01.01.2016	111,0	106,9	123,0	109,9
<b>01.01.2017</b>	<b>111,0</b>	<b>106,9</b>	<b>122,9</b>	<b>109,9</b>

**Tab. 58: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Sendenhorst – einschließlich des Ortsteils – (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)**



<b>Telgte</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>mäßige Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
31.12.2001	99,7	101,5	95,0	100,5
31.12.2002	99,6	101,5	86,6	99,2
01.01.2004	100,7	105,1	91,3	101,9
01.01.2005	104,0	105,1	91,3	103,3
01.01.2006	104,0	103,6	90,3	102,2
01.01.2007	104,2	102,8	90,3	102,3
01.01.2008	104,4	102,7	89,6	102,1
01.01.2009	105,8	102,6	89,1	102,4
01.01.2010	106,1	103,6	89,5	103,7
01.01.2011	106,8	104,9	90,1	104,4
01.01.2012	106,8	104,6	90,1	104,2
01.01.2013	107,1	104,9	93,2	105,1
01.01.2014	108,0	105,2	93,2	105,5
01.01.2015	113,9	109,9	97,1	111,1
01.01.2016	129,6	123,2	109,0	125,2
<b>01.01.2017</b>	<b>146,4</b>	<b>139,3</b>	<b>121,5</b>	<b>141,4</b>

**Tab. 59: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Telgte – einschließlich des Ortsteils – (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)**

<b>Wadersloh</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>mäßige Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
31.12.2001	100,0	100,3	93,9	98,8
31.12.2002	100,0	100,3	93,9	98,8
01.01.2004	100,0	100,9	93,9	99,1
01.01.2005	100,7	101,4	95,7	99,7
01.01.2006	101,1	101,2	95,7	99,7
01.01.2007	101,1	101,4	99,3	100,0
01.01.2008	102,0	103,6	103,1	101,6
01.01.2009	101,6	103,8	103,1	101,8
01.01.2010	101,6	103,3	103,1	101,5
01.01.2011	102,8	103,9	103,8	102,3
01.01.2012	102,6	103,9	105,6	102,3
01.01.2013	102,6	104,3	105,6	102,5
01.01.2014	101,0	102,2	101,8	100,5
01.01.2015	102,6	105,0	105,6	102,7
01.01.2016	105,5	104,9	105,6	104,3
<b>01.01.2017</b>	<b>106,2</b>	<b>107,7</b>	<b>105,6</b>	<b>106,0</b>

**Tab. 60: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Gemeinde Wadersloh – einschließlich der Ortsteile – (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)**



<b>Warendorf</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>mäßige Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
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
01.01.2015	137,5	126,5	131,7	131,2
01.01.2016	156,4	144,5	152,2	149,8
<b>01.01.2017</b>	<b>176,9</b>	<b>163,1</b>	<b>175,9</b>	<b>169,6</b>

**Tab. 61: 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
01.01.2015	109,8	109,7	110,1	111,1
01.01.2016	110,4	109,7	111,2	111,6
<b>01.01.2017</b>	<b>111,8</b>	<b>119,8</b>	<b>117,7</b>	<b>111,8</b>

**Tab. 62: Bodenpreisindex für Gewerbeflächen im Kreis Warendorf**  
(Basiszeitraum: 31.12.2001 = 100)



## 9.1.3 Ackerland

 Stichtag	Stadt / Gemeinde												Gesamtkreis	
	Ahlen	Beckum	Beelen	Drensteinfurt	Ennigerloh	Everswinkel	Oelde	Ostbevern	Sassenberg	Sendenhorst	Teigte	Wadersloh		Warendorf
31.12.1994	104	85	78	88	94	87	90	89	77	86	75	81	88	87
31.12.1995	103	85	80	93	93	87	91	98	87	92	88	84	90	91
31.12.1996	103	85	80	94	102	84	91	98	84	93	95	88	94	92
31.12.1997	92	89	80	94	98	89	89	94	81	95	96	90	95	92
31.12.1998	101	101	85	102	105	99	100	94	94	101	97	97	101	99
31.12.1999	100	96	89	95	97	100	99	98	97	101	100	99	99	98
31.12.2000	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
31.12.2001	101	96	100	97	99	97	99	96	99	96	98	96	100	98
31.12.2002	113	96	107	98	99	97	99	96	101	96	101	98	105	100
01.01.2004	113	107	107	103	101	97	97	96	104	99	101	101	105	102
01.01.2005	113	108	100	106	104	94	101	96	101	98	96	102	104	102
01.01.2006	113	108	100	106	104	99	101	96	101	98	96	102	104	102
01.01.2007	113	109	96	106	104	99	104	100	101	98	97	101	105	103
01.01.2008	121	117	96	112	108	106	108	102	106	101	96	106	108	107
01.01.2009	121	117	107	116	117	107	109	105	107	112	99	109	119	112
01.01.2010	137	131	107	143	123	109	115	113	114	135	108	119	124	122
01.01.2011	171	155	124	173	150	114	137	124	114	151	113	142	132	139
01.01.2012	173	170	142	175	175	152	156	139	135	155	132	156	159	156
01.01.2013	233	193	149	226	187	160	170	169	161	176	139	173	183	180
01.01.2014	269	215	185	254	215	187	207	192	182	200	159	204	203	206
01.01.2015	280	235	213	266	243	245	221	233	199	253	195	222	244	236
01.01.2016	289	235	213	299	252	245	233	244	206	261	215	232	249	245
<b>01.01.2017</b>	<b>303</b>	<b>290</b>	<b>284</b>	<b>314</b>	<b>311</b>	<b>251</b>	<b>253</b>	<b>282</b>	<b>223</b>	<b>304</b>	<b>241</b>	<b>278</b>	<b>267</b>	<b>276</b>

**Tab. 63: Bodenpreisindex für Ackerland im Kreis Warendorf**  
 (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

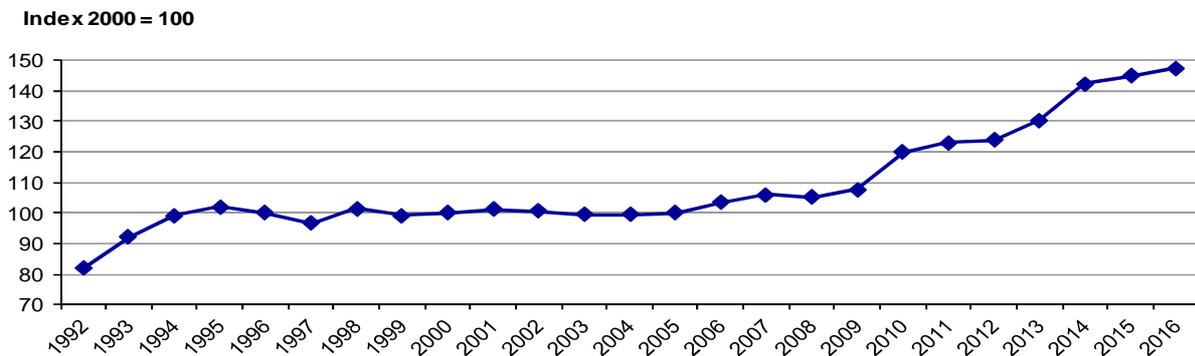


### 9.1.4 Wohnungseigentum

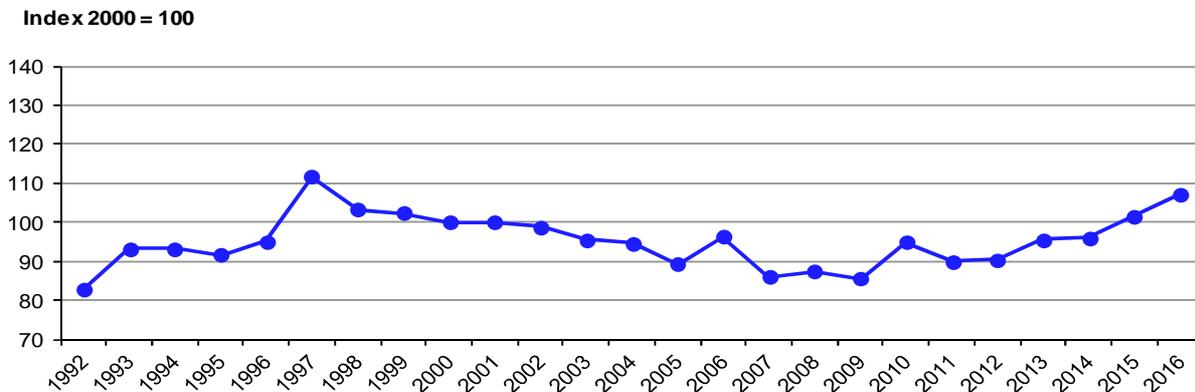
#### Kreis Warendorf

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m <sup>2</sup>	Index	€/m <sup>2</sup>	Index
2000	1.685	100,0	1.138	100,0
2001	1.703	101,1	1.137	99,9
2002	1.692	100,5	1.125	98,9
2003	1.675	99,4	1.087	95,6
2004	1.677	99,5	1.076	94,6
2005	1.685	100,0	1.016	89,3
2006	1.743	103,5	1.094	96,1
2007	1.787	106,1	979	86,1
2008	1.771	105,1	993	87,3
2009	1.813	107,6	973	85,6
2010	2.020	119,9	1.078	94,8
2011	2.070	122,9	1.023	89,9
2012	2.087	123,9	1.029	90,5
2013	2.195	130,3	1.087	95,6
2014	2.395	142,2	1.092	95,9
2015	2.438	144,7	1.157	101,7
2016	2.483	147,4	1.220	107,2

**Tab. 64: Preisindex für Wohnungseigentum im Kreis Warendorf**  
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)



**Abb. 26: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)**  
Basisjahr 2000 (Index = 100 bezogen auf 1.685 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)



**Abb. 27: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)**  
Basisjahr 2000 (Index = 100 bezogen auf 1.138 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)



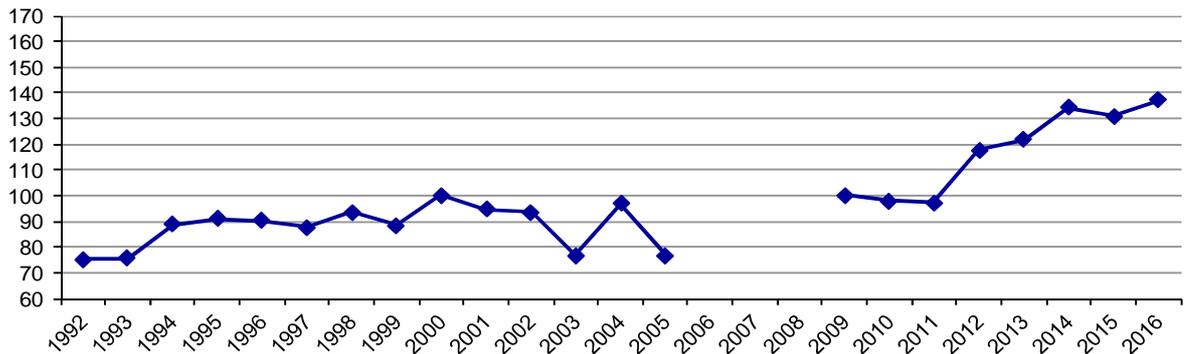
**Ahlen**

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m <sup>2</sup>	Index	€/m <sup>2</sup>	Index
2000	1.865	100,0	1.255	107,2
2001	1.768	94,8	1.189	107,3
2002	1.746	93,6	1.132	90,2
2003	1.428	76,5	998	79,5
2004	1.807	96,9	1.007	80,2
2005	1.427	76,5	996	79,4
2006	---	---	1.120	89,3
2007	---	---	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
2014	2.507	134,4	989	78,8
2015	2.441	130,9	1.079	85,9
<b>2016</b>	<b>2.556</b>	<b>137,0</b>	<b>1.187</b>	<b>95</b>

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

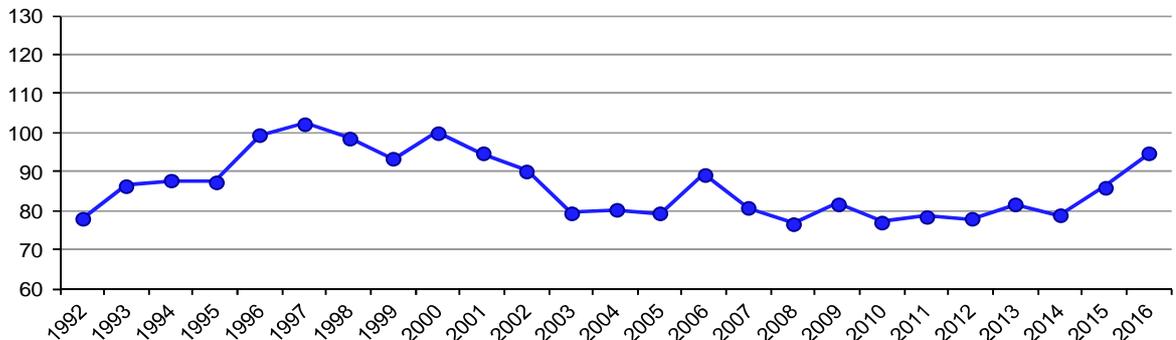
**Tab. 65: Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Ahlen**  
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

Index 2000 = 100



**Abb. 28: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)**  
Basisjahr 2000 (Index = 100 bezogen auf 1.865 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Index 2000 = 100



**Abb. 29: Entwicklung der durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)**  
Basisjahr 2000 (Index = 100 bezogen auf 1.255 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)



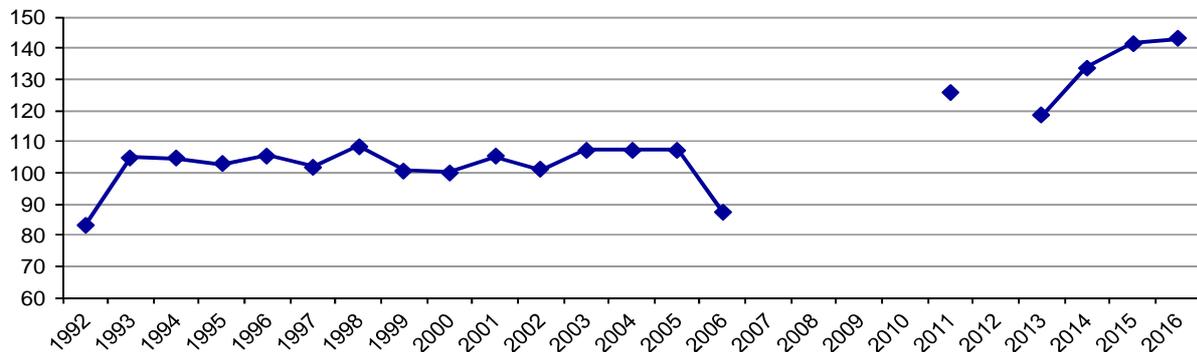
**Beckum**

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m <sup>2</sup>	Index	€/m <sup>2</sup>	Index
2000	1.648	100,0	1.055	100,0
2001	1.731	105,0	1.085	102,8
2002	1.662	100,8	1.072	101,5
2003	1.769	107,4	1.007	95,4
2004	1.770	107,4	1.028	97,4
2005	1.770	107,4	932	88,3
2006	1.441	87,4	1.034	97,9
2007	---	---	832	78,8
2008	---	---	959	90,9
2009	---	---	832	78,9
2010	---	---	921	87,2
2011	2.071	125,6	865	81,9
2012	---	---	896	84,9
2013	1.950	118,3	867	82,1
2014	2.204	133,7	861	81,6
2015	2.333	141,5	968	91,7
<b>2016</b>	<b>2.358</b>	<b>143,0</b>	<b>1.009</b>	<b>95,6</b>

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

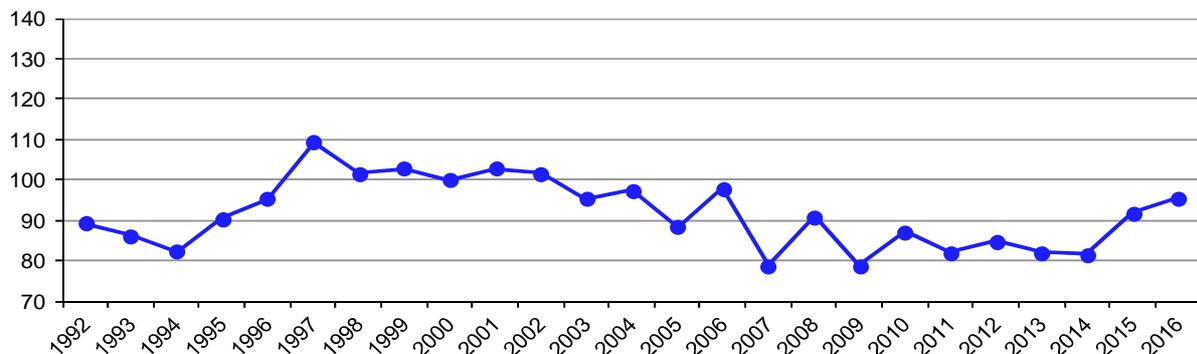
**Tab. 66: Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Beckum**  
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

Index 2000 = 100



**Abb. 30: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)**  
Basisjahr 2000 (Index = 100 bezogen auf 1.648 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Index 2000 = 100



**Abb. 31: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)**  
Basisjahr 2000 (Index = 100 bezogen auf 1.055 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)



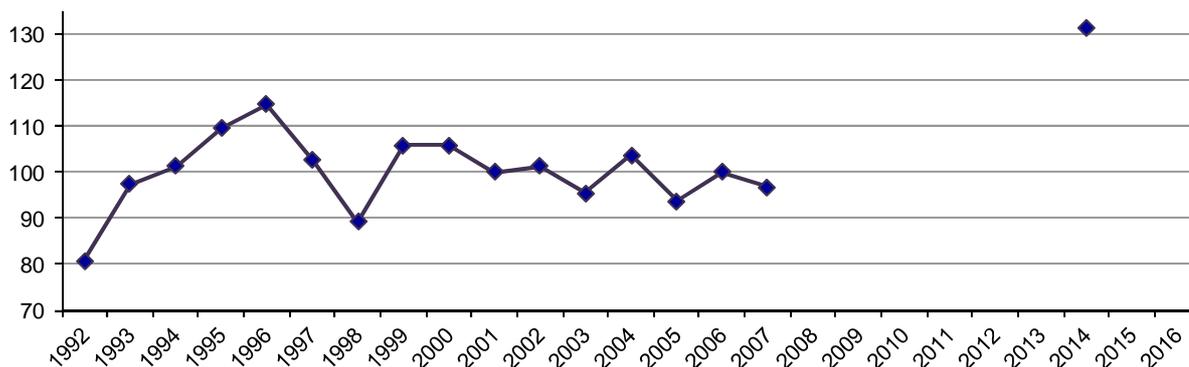
## Ennigerloh

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m <sup>2</sup>	Index	€/m <sup>2</sup>	Index
2000	1.452	100,0	1.022	100,0
2001	1.470	101,2	962	94,1
2002	1.385	95,4	984	96,3
2003	1.505	103,6	1.023	100,2
2004	1.361	93,8	715	70,0
2005	1.453	100,1	846	82,8
2006	1.404	96,7	781	76,4
2007	---	---	899	88,0
2008	---	---	740	72,4
2009	---	---	837	82,0
2010	---	---	1.008	98,7
2011	---	---	919	89,9
2012	---	---	909	88,9
2013	1.904	131,1	884	86,5
2014	---	---	814	79,6
2015	---	---	864	84,5
2016	---	---	1.049	102,7

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

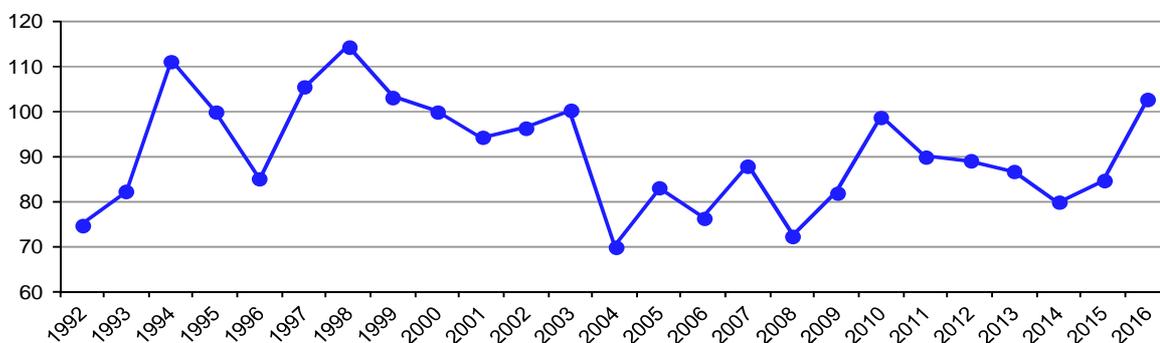
**Tab. 67: Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Ennigerloh**  
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

Index 2000 = 100



**Abb. 32: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)**  
Basisjahr 2000 (Index = 100 bezogen auf 1.452 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Index 2000 = 100



**Abb. 33: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)**  
Basisjahr 2000 (Index = 100 bezogen auf 1.022 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)



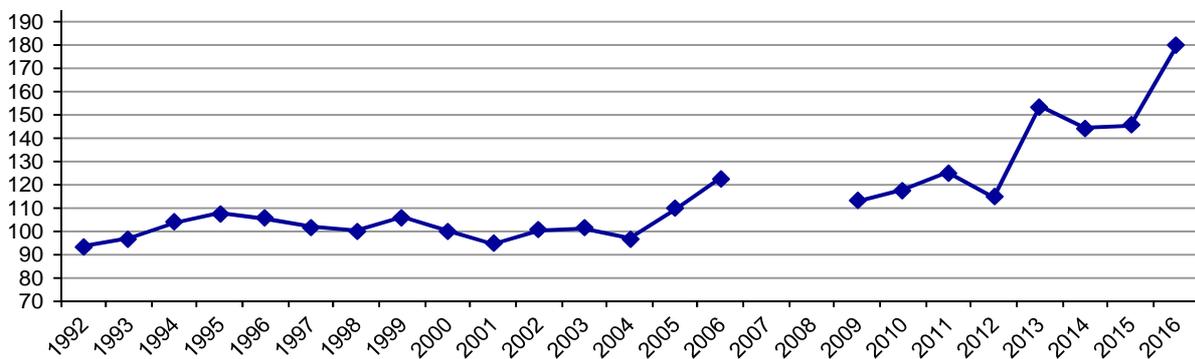
**Oelde**

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m <sup>2</sup>	Index	€/m <sup>2</sup>	Index
2000	1.564	100,0	1.182	100,0
2001	1.475	94,3	1.071	90,6
2002	1.568	100,3	1.092	92,3
2003	1.581	101,1	1.106	93,5
2004	1.506	96,3	1.139	96,4
2005	1.709	109,2	997	84,3
2006	1.910	122,1	1.003	84,9
2007	---	---	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
2014	2.249	143,8	1.228	103,9
2015	2.275	145,4	1.286	108,8
2016	2.806	179,4	1.314	111,1

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

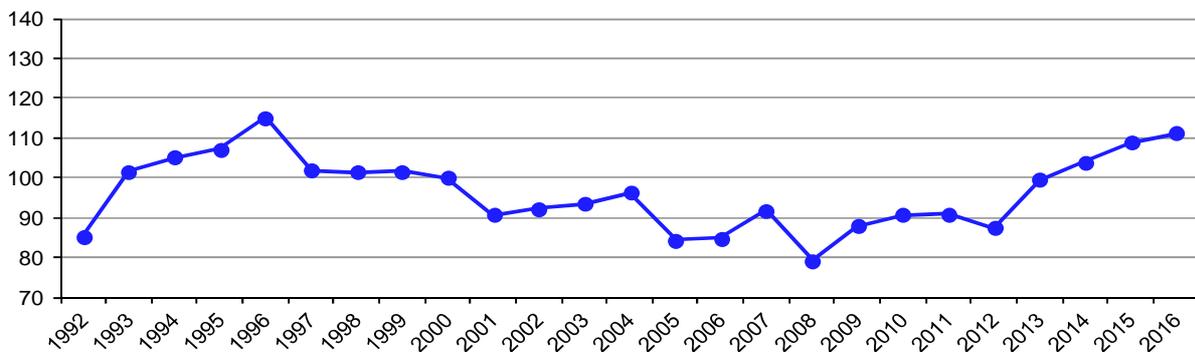
**Tab. 68: Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Oelde**  
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

Index 2000 = 100



**Abb. 34: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)**  
Basisjahr 2000 (Index = 100 bezogen auf 1.564 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Index 2000 = 100



**Abb. 35: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)**  
Basisjahr 2000 (Index = 100 bezogen auf 1.182 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)



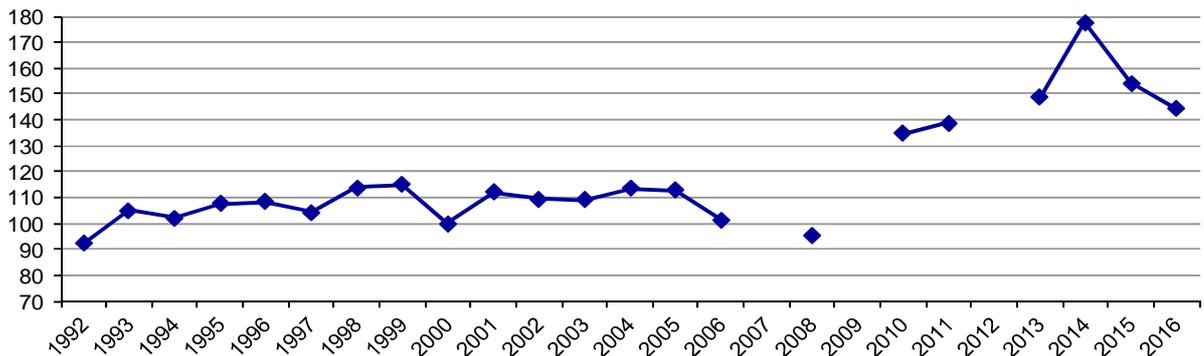
**Telgte**

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m <sup>2</sup>	Index	€/m <sup>2</sup>	Index
2000	1.698	100,0	1.221	100,0
2001	1.900	111,9	1.190	97,4
2002	1.860	109,5	1.487	121,7
2003	1.850	109,0	1.366	111,9
2004	1.925	113,4	1.415	115,9
2005	1.911	112,5	1.146	93,9
2006	1.722	101,4	1.351	110,6
2007	---	---	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
2014	3.014	177,5	1.315	107,7
2015	2.619	154,2	1.485	121,6
<b>2016</b>	<b>2.449</b>	<b>144,2</b>	<b>1.646</b>	<b>111,1</b>

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

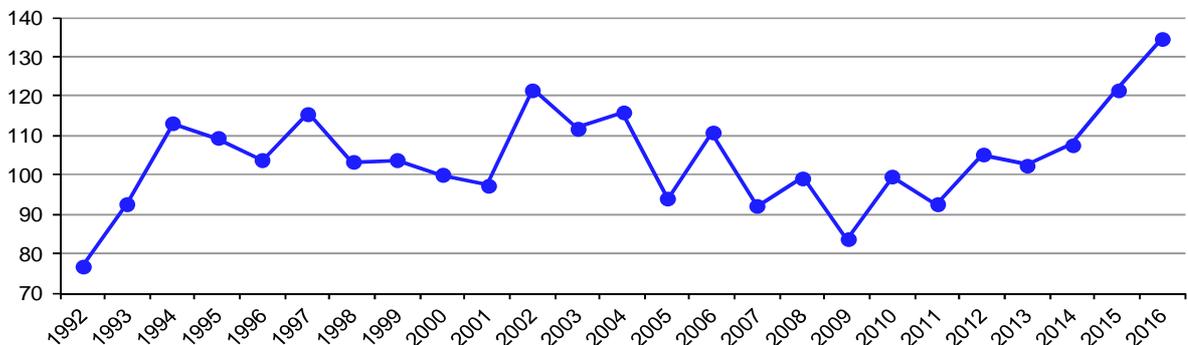
**Tab. 69: Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Telgte**  
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

Index 2000 = 100



**Abb. 36: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)**  
Basisjahr 2000 (Index = 100 bezogen auf 1.698 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Index 2000 = 100



**Abb. 37: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)**  
Basisjahr 2000 (Index = 100 bezogen auf 1.221 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

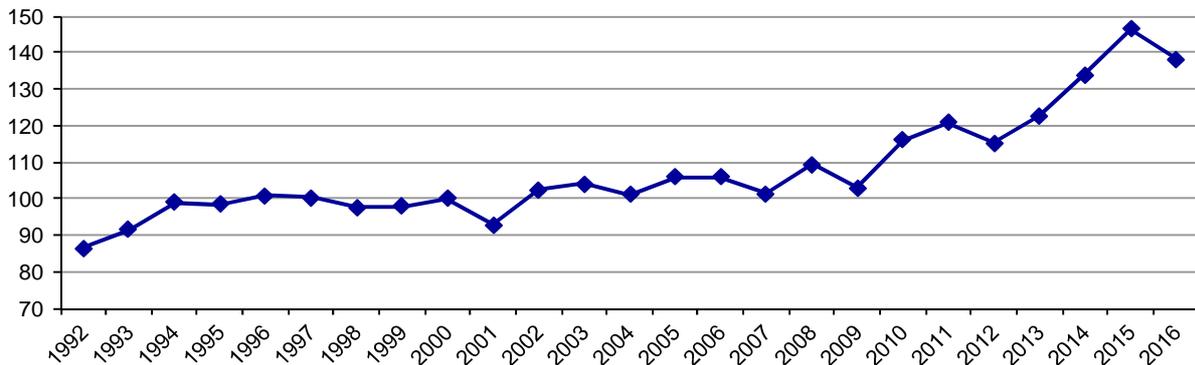


**Warendorf**

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m <sup>2</sup>	Index	€/m <sup>2</sup>	Index
2000	1.813	100,0	1.141	100,0
2001	1.682	92,8	1.317	115,4
2002	1.856	102,4	1.208	105,9
2003	1.886	104,0	1.250	109,5
2004	1.831	101,0	1.130	99,0
2005	1.918	105,8	1.117	97,9
2006	1.918	105,8	1.071	93,9
2007	1.839	101,4	1.055	92,4
2008	1.980	109,2	951	83,3
2009	1.864	102,8	1.093	95,8
2010	2.103	116,0	1.324	116,1
2011	2.191	120,8	1.160	101,7
2012	2.090	115,3	1.163	101,9
2013	2.223	122,6	1.310	114,8
2014	2.426	133,8	1.318	115,5
2015	2.654	146,4	1.467	128,6
2016	2.503	138,1	1.632	143,0

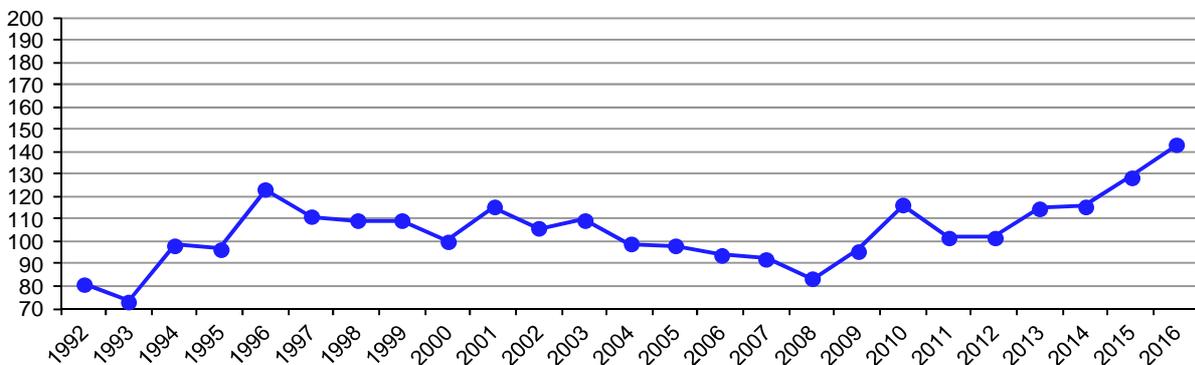
**Tab. 70: Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Warendorf**  
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

Index 2000 = 100



**Abb. 38: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)**  
Basisjahr 2000 (Index = 100 bezogen auf 1.813 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Index 2000 = 100



**Abb. 39: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Weiterverkauf)**  
Basisjahr 2000 (Index = 100 bezogen auf 1.141 €/m<sup>2</sup> 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 bis zum Berichtsjahr 2013 nach dem historischen Modell ausgewertet. In dem Grundstücksmarktbericht 2014 ist der Modellübergang zwischen dem historischen und dem neuen Modell mit einer Gegenüberstellung der Liegenschaftszinssätze beschrieben. Diese Auswertung basiert auf den Kauffällen aus dem Berichtsjahr 2013, welche ein Jahr lang parallel nach beiden Modellen ausgewertet wurden.

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

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

eingesehen und heruntergeladen werden.

### ***Liegenschaftszinssätze nach dem neuen Modell***

Die Liegenschaftszinssätze wurden im Jahr 2015 nur noch 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](http://www.boris.nrw.de)

eingesehen und heruntergeladen werden.

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

## **Kaufpreis**



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

### **Rohhertrag**

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

Der Rohhertrag wurde ermittelt

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

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

### **Bewirtschaftungskosten**

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

### **Reinertrag**

Differenz zwischen Rohhertrag und Bewirtschaftungskosten.

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

Gemäß der Anlage 1 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen:

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

### **Restnutzungsdauer**

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

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

- Durchschnittliche Größe der Objekte in Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche,
- Durchschnittlicher bereinigter Kaufpreis in € pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche,



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

### **Modernisierungsgrad**

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

### **Bodenwertansatz**

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

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

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

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

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

## 9.2.1 Eigentumswohnungen

Gebäudeart 	Liegenschaftszinssatz  Mittelwert Standardabw. Spanne	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert, Standardabweichung u. Spanne)						
				Ø Wohnfläche (WF in m <sup>2</sup> )	Ø Bereinigter Kaufpreis (in €/m <sup>2</sup> WF)	Ø Miete (in €/m <sup>2</sup> )	Ø Bew.-kosten (in % d. Rohertrags)	Ø Rohertragsfaktor	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)	Ø GND (in Jahren)
Erstverkauf (Neubau)	<b>2,4</b> 0,3 0,9 - 4,8	<b>267</b>	<b>2</b> (2015/2016)	79 22 39 - 168	<b>2.434</b> 304 1.217 - 3.379	<b>7,0</b> 0,5 5,8 - 8,6	<b>19</b> 2 14 - 52	<b>29</b> 2 16 - 37	<b>80</b> 1 79 - 80	<b>80</b> 0 80 - 80
Weiterverkauf (unvermietet)	<b>3,0</b> 1,0 1,1 - 8,3	<b>256</b>	<b>2</b> (2015/2016)	<b>83</b> 22 30 - 180	<b>1.263</b> 428 385 - 2.938	<b>5,3</b> 0,8 3,5 - 8,0	<b>27</b> 6,2 14 - 48	<b>19</b> 5 7 - 35	<b>49</b> 13 24 - 77	<b>80</b> 0 80 - 80
Weiterverkauf (vermietet)	<b>3,8</b> 1,5 1,4 - 9,6	<b>159</b>	<b>2</b> (2015/2016)	<b>73</b> 22 30 - 145	<b>1.131</b> 457 258 - 2.584	<b>5,4</b> 0,7 3,5 - 7,2	<b>28</b> 6 18 - 45	<b>17</b> 5 6 - 31	<b>47</b> 14 25 - 77	<b>80</b> 0 80 - 80
Umwandlung *	<b>2,6</b> 0,9 1,6 - 4,6	<b>8</b>	<b>2</b> (2015/2016)	<b>84</b> 23 50 - 113	<b>1.352</b> 363 964 - 2.081	<b>5,3</b> 0,5 5,0 - 6,3	<b>28</b> 4 22 - 36	<b>21</b> 4,7 13 - 28	<b>48</b> 16 36 - 80	<b>80</b> 0 80 - 80
Wohnungseigentum (Gesamt)**	<b>3,0</b> 1,1 0,9 - 9,6	<b>699</b>	<b>2</b> (2015/2016)	<b>79</b> 22 30 - 180	<b>1.683</b> 715 257 - 3379	<b>6,0</b> 1,1 3,5 - 8,6	<b>25</b> 7 14 - 52	<b>23</b> 7 6 - 37	<b>61</b> 19 24 - 80	<b>80</b> 1 80 - 90

\*) Es handelt sich hierbei überwiegend um Kauffälle aus Warendorf!

\*\*\*) Erstverkauf, Weiterverkauf und Umwandlung

**Tab. 71: Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (Verkaufsjahr 2015/2016)**

Es lagen insgesamt 71 geeignete Kauffälle (Erstverkauf, Weiterverkauf, Umwandlung) aus den Jahren 2015 und 2016 zur gemeinsamen Auswertung vor. Berücksichtigt wurden nur Kauffälle mit einer Restnutzungsdauer von mehr als 25 Jahren.

Der Liegenschaftszinssatz:

- steigt bei höherer Restnutzungsdauern,
- ist bei einer gehobenen Ausstattung niedriger als bei einer einfachen Ausstattung,
- ist bei einer größeren Anzahl von Wohnungen im Gebäude höher als bei einer niedrigeren Anzahl.

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



	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
2014	2,5	0,3	3,4	0,9	3,5	0,7
2015	2,5	0,3	3,2	1,0	3,8	1,2
<b>2016</b>	<b>2,4</b>	<b>0,3</b>	<b>3,0</b>	<b>1,0</b>	<b>3,8</b>	<b>1,5</b>

Tab. 72: Entwicklung der Liegenschaftzinssätze für Eigentumswohnungen

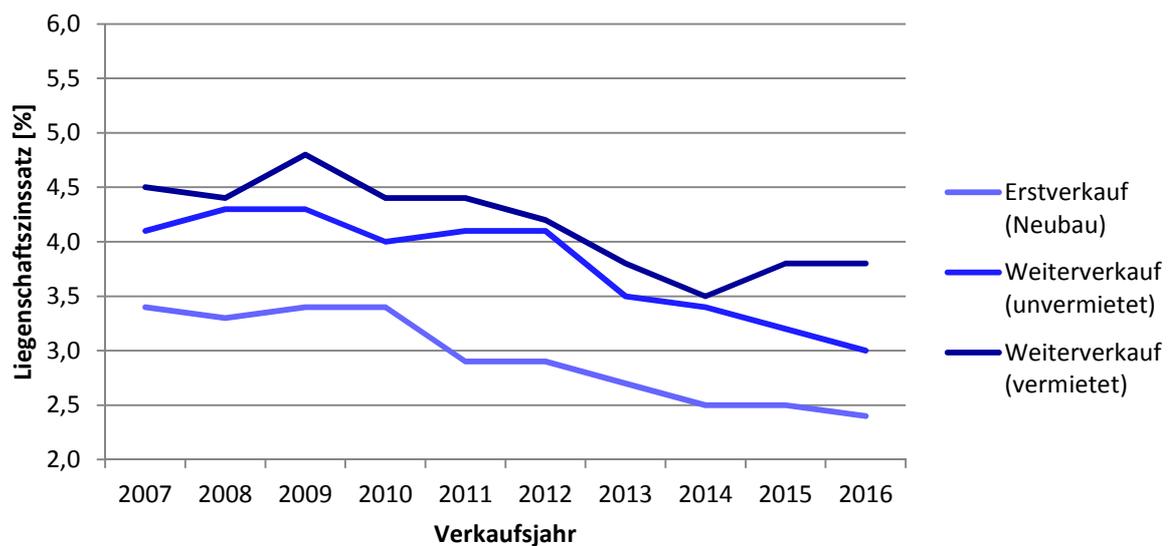


Abb. 40: Entwicklung der Liegenschaftzinssätze für Wohnungseigentum

### 9.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihen- und Doppelhäuser

Für die Untersuchung standen insgesamt 172 Verkaufsfälle aus den Jahren 2015 und 2016 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 Jahren nur wenige Verkäufe vorlagen, können die u. a. Liegenschaftszinssätze nicht ohne weiteres auf Verkäufe mit solchen Gebäuderestnutzungsdauern übertragen werden. Entsprechendes gilt bei Ein- u. Zweifamilienhäuser und Reihen- und Doppelhäuser, deren bereinigter Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche um mehr als 300 €/m<sup>2</sup> vom Mittelwert abweicht.

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

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

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz  Mittelwert Standardabw. Spanne	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert, Standardabweichung u. Spanne)					
				Ø Wohnfläche (WF in m <sup>2</sup> )	Ø Bereinigter Kaufpreis (in €/m <sup>2</sup> WF)	Ø Miete (in €/m <sup>2</sup> )	Ø Bew.-kosten (in % d. Rohertrags)	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)	Ø GND (in Jahren)
Einfamilienhäuser	<b>2,3</b> 0,5 1,1 - 3,4	<b>110</b>	<b>2</b> (2015/2016)	<b>152</b> 30 98 - 270	<b>1.767</b> 492 941 - 3.644	<b>5,6</b> 0,7 3,9 - 8,0	<b>22</b> 3,7 16 - 33	<b>53</b> 15 26 - 80	<b>80</b> 6 70 - 80
Reihen- und Doppelhäuser	<b>2,6</b> 0,6 1,6 - 4,3	<b>62</b>	<b>2</b> (2015/2016)	<b>129</b> 21 88 - 199	<b>1.734</b> 489 594 - 3.249	<b>5,8</b> 0,7 3,5 - 7,4	<b>22</b> 3,6 14 - 33	<b>59</b> 14 28 - 80	<b>80</b> 0 80 - 80

**Tab. 73: Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser und Reihen- und Doppelhäuser im neuen Modell (Verkaufsjahr 2015/2016)**

Der Liegenschaftszinssatz hängt signifikant von

1. dem bereinigten Kaufpreis pro m<sup>2</sup> 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 %-Punkte, wenn der Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche um 100 € geringer als der Mittelwert ist, und
2. bei Einfamilienhäusern um 0,03 bzw. bei Reihen- und Doppelhäusern um 0,04 %-Punkte für jedes weitere Jahr Restnutzungsdauer.

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



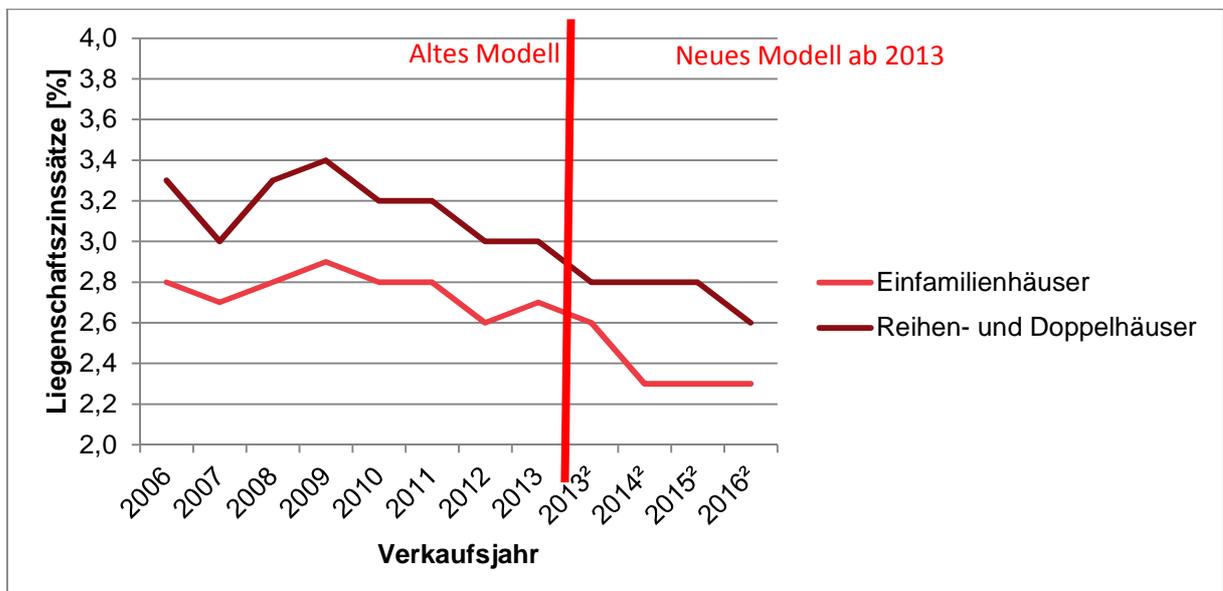
	 Einfamilienhäuser		 Reihen- u. Doppelhäuser	
	Liegen- schafts- zins	Standard- abwei- chung	Liegen- schafts- zins	Standard- abwei- chung
2005 <sup>1</sup>	2,7	0,7	3,4	0,7
2006 <sup>1</sup>	2,8	0,6	3,3	0,6
2007 <sup>1</sup>	2,7	0,6	3,0	0,7
2008 <sup>1</sup>	2,8	0,5	3,3	0,6
2009 <sup>1</sup>	2,8*	0,6	3,4	0,5
2010 <sup>1</sup>	2,8*	0,5	3,2	0,6
2011 <sup>1</sup>	2,8*	0,5	3,2	0,4
2012 <sup>1</sup>	2,6*	0,5	3,0	0,5
2013 <sup>1</sup>	2,7*	0,5	3,0	0,6
2013 <sup>2</sup>	2,6*	0,6	2,8	0,7
2014 <sup>2</sup>	2,3*	0,5	2,8	0,7
2015 <sup>2</sup>	2,3*	0,6	2,8	0,6
2016 <sup>2</sup>	2,3*	0,5	2,6	0,6

\* nur Einfamilienhäuser

<sup>1</sup> Historisches AGVGA.NRW-Modell 2008

<sup>2</sup> Neues AGVGA.NRW-Modell 2013

**Tab. 74: Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihen- und Doppelhäuser** (Bis zum Jahr 2013 wurden die Liegenschaftszinssätze im historischen Modell, ab 2013 nur noch im neuen Modell bestimmt.)



**Abb. 41: Entwicklung der Liegenschaftszinssätze im historischen Modell für Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihen- und Doppelhäuser**

### 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 <sup>2</sup> )	Ø Bereinigter Kaufpreis (in €/m <sup>2</sup> )	Ø Miete (in €/m <sup>2</sup> )	Ø Bew.-kosten (in % d. Rohertrags)	Ø Rohertragsfaktor	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)	Ø GND (in Jahren)
Drei- und Mehrfamilienhäuser (Kreis Warendorf)	<b>4,2</b> 1,4 2,1 - 6,9	<b>14</b>	<b>2</b> (2015/2016)	<b>432</b> 147 214 - 762	<b>1096</b> 621 641 - 2594	<b>5,3</b> 1,0 4,0 - 7,7	<b>27</b> 4,7 18 - 34	<b>16</b> 7 10 - 31	<b>46</b> 19 27 - 80	<b>80</b> 0 80 - 80
Dreifamilienhäuser (MSL-Kreise)	<b>3,9</b> 0,7	<b>47</b>	<b>3</b> (2014-2016)	<b>256</b> 57	<b>941</b> 302	<b>5,05</b> 0,75	<b>29</b> 6	<b>15,3</b> 2,9	<b>40</b> 14	<b>79</b> 3
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) (MSL-Kreise)	<b>4,9</b> 0,9	<b>141</b>	<b>3</b> (2014-2016)	<b>526</b> 362	<b>831</b> 248	<b>5,3</b> 1,10	<b>28</b> 6	<b>13,4</b> 2,9	<b>39</b> 14	<b>79</b> 4
(inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	<b>4,0 - 6,5</b>	Werte in Anlehnung an die gängige Literatur ermittelt								
gewerblich genutzte Gebäude	<b>5,0 - 7,0</b>	Werte in Anlehnung an die gängige Literatur ermittelt								

**Tab. 75: 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](http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstiges/StandardmodelleAGVGA/Projektbericht_05.03.2012.pdf)

eingesehen werden.



### 9.3 Marktanpassungsfaktoren

Nach § 14 (1) ImmoWertV sollen 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 Alterwertminderung 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](http://www.boris.nrw.de)

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

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



Faktor	Ansatz
Normalherstellungskosten	NHK 2010 in €/m <sup>2</sup> Brutto-Grundfläche inkl. 19 % UST und inkl. Baunebenkosten
Bruttogrundfläche	nach DIN 277/2005
Außenanlagen und besondere Bauteile	geschätzte Zeitwerte
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Baupreisindex	Bundesbauindex, Jahr 2000 = 100 (Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer/Einfamiliengebäude, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt, Schrift 'Preisindizes für die Bauwirtschaft')
Regionalfaktor für den Kreis Warendorf	entfällt
Gesamtnutzungsdauer	Gebäudestandardkennzahl wird nicht mehr berücksichtigt! EFH, ZFH, und Drei-Mehrfamilienhaus: 80 Jahre Geschäftshäuser, Büro: 70 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 AGVGA.NRW Modell 2013**

Pauschale Kostenannahme für Nebengebäude, Bauteile, Einrichtungen:

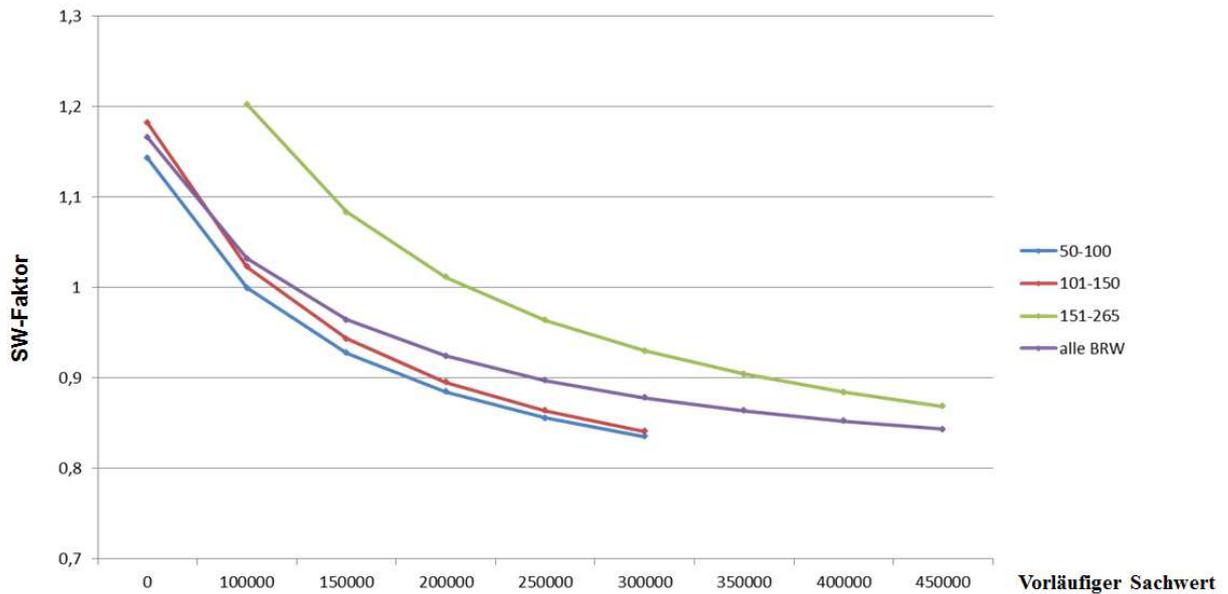
Objekt	pauschaler Wertansatz
Tiefgarage	12.000 €- 15.000 €
Garage	5.000 €
Doppelgarage	10.000 €
Carport	2.500 €
Gartengerätehaus	1.000 €
Kamin o.ä.	5.000 €
Wintergarten	1.000 € - 1.200 € pro m <sup>2</sup> Grundfläche



### 9.3.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser

Als statistische Auswerteverfahren für die Sachwertfaktoren im Kreis Warendorf wurde die nicht lineare Regressionsanalyse verwendet. Eine geeignete Stichprobe von 183 Kauffällen konnte aus 2015 und 2016 als Grundlage für die Auswertung dienen.

Hinsichtlich der Abhängigkeit des Sachwertfaktors zum Bodenrichtwert wurde diese Stichprobe nach folgenden drei Bodenrichtwertklassen in drei einzelne Stichproben aufgeteilt.



**Abb. 42: Grafischer Verlauf der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser geteilt in BRW-Klassen, Verkaufsjahre 2015 und 2016**

Die statistischen Kennzahlen zu diesen Stichproben werden wie folgt angegeben:

Gebäudeart	Sachwertfaktoren	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen			
				(Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte)			
				Ø	Ø	Ø	Ø
EFH und ZFH, Reihenmittelhaus, Reihenendhaus, Dhh	Mittelwert			Vorläufiger Sachwert	Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	Bodenrichtwert	Restnutzungsdauer
Bodenrichtwert-Klasse	Standardabw.			(€)	(%)	(in €/m <sup>2</sup> )	(in Jahren)
alle BRW-Klassen	<b>0,94</b> 0,16	<b>183</b>	<b>2</b> (2015, 2016)	<b>252.159</b> 75.239	<b>26</b> 10	<b>132</b> 42	<b>52</b> 14
bis 100€/m <sup>2</sup>	<b>0,92</b> 0,16	<b>51</b>	<b>2</b> (2015, 2016)	<b>223.416</b> 64.458	<b>22</b> 7	<b>86</b> 12	<b>48</b> 13
bis 101-150 €/m <sup>2</sup>	<b>0,91</b> 0,15	<b>82</b>	<b>2</b> (2015, 2016)	<b>247.432</b> 67.253	<b>25</b> 9	<b>127</b> 14	<b>53</b> 15
ab 150€/m <sup>2</sup>	<b>0,99</b> 0,17	<b>50</b>	<b>2</b> (2015, 2016)	<b>289.229</b> 83.728	<b>31</b> 10	<b>185</b> 30	<b>54</b> 15

**Tab. 77: Kennzahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser Verkaufsjahre 2015 und 2016**



Zur einfacheren Orientierung wurde in nachfolgender Tabelle aus den ermittelten Werten für jede Bodenrichtwertklasse und für festgelegte vorläufige Sachwerte ein Sachwertfaktor berechnet

Bodenrichtwert [€/²]	vorläufiger Sachwert [€]								
	100.000	150.000	200.000	250.000	300.000	350.000	400.000	450.000	500.000
alle BRW	1,17	1,03	0,96	0,92	0,90	0,88	0,86	0,85	0,84
50-100	1,14	1,00	0,93	0,88	0,86	0,83			
101-150	1,18	1,02	0,94	0,90	0,86	0,84			
151-265		1,20	1,08	1,01	0,96	0,93	0,90	0,88	0,87

**Tab. 78: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser Verkaufsjahre 2015 und 2016**



### 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 16 % über dem Bodenrichtwert lagen.

#### **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 m<sup>2</sup> bis 900 m<sup>2</sup> keine signifikante Abhängigkeit des Preises von der Größe der veräußerten Grundstücke gezeigt.

Für kleinere bzw. größere Grundstücke lagen nicht genügend Kauffälle vor, sodass 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. Strukturdaten zum Kreis Warendorf

Der Kreis Warendorf mit einer Fläche von 1.319 km<sup>2</sup> zählt zu den größten Kreisen in Nordrhein-Westfalen. Geographisch gesehen, liegt der Kreis Warendorf etwa im Zentrum der "Westfälischen Bucht", die vom Teutoburger Wald und dem Eggegebirge sowie dem Rheinischen Schiefergebirge begrenzt wird und sich nach Nordwesten hin öffnet. Der Kreis Warendorf bietet ein abwechslungsreiches Landschaftsbild. Die im Südteil des Kreisgebietes gelegenen Beckumer Berge gehen in die weite Münsterländer Parklandschaft über. Diese vielfältige Landschaft verschafft dem Kreis Warendorf einen sehr hohen Freizeitwert. Die Landwirtschaft stellt auch heute noch einen bedeutenden Wirtschaftsfaktor dar. Dies gilt insbesondere für den Norden des Kreisgebietes. Insgesamt wird ca. 75 % des Kreisgebietes als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Das südliche Kreisgebiet mit den Städten Ahlen, Beckum, Oelde und Ennigerloh ist in stärkerem Maße industriell und durch mittelständische Gewerbebetriebe geprägt. Hier sind insbesondere die Zementindustrie, der Maschinenbau und die Holzverarbeitende Industrie zu nennen. Der Kreis Warendorf liegt auf der Achse Ruhrgebiet - Bielefeld - Hannover - und verfügt über gute Verkehrsverbindungen (Bundesbahn, Autobahn, Bundes- und Landstraßen). Die unmittelbar benachbarten Regionen - Hamm, Münster, Osnabrück, Bielefeld - wirken sich positiv auf alle Wirtschaftsbereiche aus.



### 10.1 Städte und Gemeinden im Kreis Warendorf

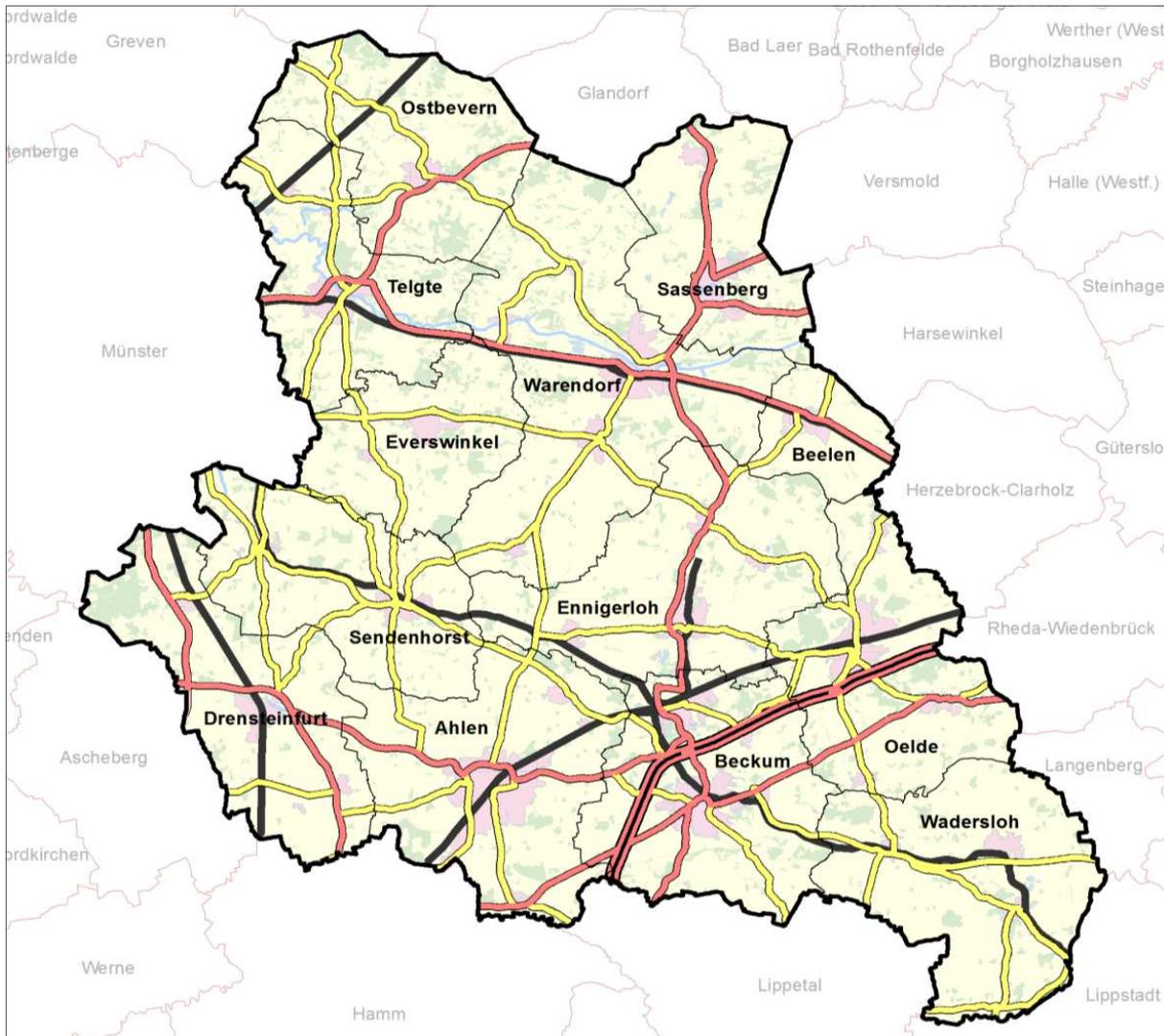
Im Kreisgebiet leben rd. 276.600 Einwohner in 13 Städten und Gemeinden. Zu denen zählen die neun Städte Ahlen, Beckum, Drensteinfurt, Ennigerloh, Oelde, Sassenberg, Sendenhorst, Telgte und die Kreisstadt Warendorf sowie die vier Gemeinden Beelen, Everswinkel, Ostbevern und Wadersloh. Die kleinste Gemeinde mit rund 6.300 Einwohnern stellt Beelen dar, die einwohnermäßig größte hingegen ist Ahlen mit einer Bevölkerungszahl von rund 52.000. Die Bevölkerungsdichte liegt mit rund 210 Einwohnern pro Quadratkilometer weit unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt. Die Tabelle 74 gibt einige statistische Daten wieder. Die Arbeitslosenquote liegt kreisweit bei 6,1 % (Stand 02/2015). Das Bruttoinlandsprodukt beträgt im Kreis 7.802 Mio. € und das Pro-Kopf-Bruttoinlandsprodukt 28.618 € (Stand 2012).

In seiner jetzigen Form gibt es den Kreis Warendorf seit 1975. Bei der kommunalen Neugliederung ging er aus den Altkreisen Beckum und Warendorf sowie Teilen der Kreise Münster und Lüdinghausen hervor.



Gemeinde/Stadt	Einwohner	Fläche [km <sup>2</sup> ]	Bevölkerungsdichte [EW je km <sup>2</sup> ]
Stadt Ahlen	52.817	123	429,1
Stadt Beckum	36.397	112	326,4
Gemeinde Beelen	6.227	31	198,3
Stadt Drensteinfurt	15.470	107	145,1
Stadt Ennigerloh	19.501	126	155,3
Gemeinde Everswinkel	9.408	69	136,2
Stadt Oelde	29.338	103	285,4
Gemeinde Ostbevern	10.456	90	116,7
Stadt Sassenberg	14.099	78	180,5
Stadt Sendenhorst	13.258	97	136,8
Stadt Telgte	19.221	91	211,7
Gemeinde Wadersloh	12.493	117	106,8
Stadt Warendorf	37.934	177	214,4
<b>Kreis Warendorf</b>	<b>276.619</b>	<b>1.319</b>	<b>209,7</b>

**Tab. 79: Einwohner, Fläche, Bevölkerungsdichte der Gemeinden im Kreis Warendorf**  
(Quelle: IT.NRW - Stand 31.12.2013)



**Abb. 43: Kreis Warendorf mit seinen 13 Städten und Gemeinden**



### **Ahlen**

Die Stadt Ahlen (Mittelzentrum mit rd. 52.800 Einwohnern) verfügt über vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen aller Schulformen, Kindergärten, Sportanlagen, Verwaltungseinrichtungen etc. sind vorhanden. Kulturelle Angebote sind verfügbar. Die äußere Verkehrsanbindung beinhaltet einen Bahnanschluss, Bundes- und Landesstraßen sowie Busverbindungen. Die Autobahn A 2 ist in rd. 11 km gut erreichbar. Die Entfernung zur Kreisstadt Warendorf beträgt rd. 22 km und zur kreisfreien Stadt Hamm rd. 10 km. Nach Schließung der Kohlezechen und dem damit verbundenen Wegfall von Arbeitsplätzen, Bevölkerung und Wirtschaftskraft vollzieht die Stadt Ahlen einen Strukturwandel in Richtung Dienstleistungs-/ höherwertiges Gewerbe, der aktuell noch andauert.

### **Beckum**

Das Mittelzentrum Beckum mit rd. 36.400 Einwohnern hat Geschäfte des täglichen und darüber hinaus gehenden Bedarfs sowie die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Kindergärten, Schulen (u.a. Gymnasien), Sportanlagen etc. sind in der Stadt Beckum vorhanden. Die Kreisstadt Warendorf liegt ca. 23 km entfernt. Die äußere Verkehrsanbindung der Stadt Beckum ist mit Autobahnanschluss (A 2), Bundesstraßen, Bahnanschluss im Ortsteil Neubeckum und Busverbindungen als gut zu bezeichnen.

### **Beelen**

Die Gemeinde Beelen ist die kleinste Gemeinde im Kreis Warendorf und hat ca. 6.200 Einwohner. Die Gemeinde liegt am östlichen Rand des Kreises unmittelbar an der Grenze zum Kreis Gütersloh und ist sehr ländlich geprägt. Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen und teilweise auch darüber hinausgehenden Bedarfs, Kindergärten, Grundschule sowie Sportanlagen sind am Ort vorhanden. Die Entfernungen zu den nächstgelegenen größeren Orten betragen zur Kreisstadt Warendorf rd. 11 km, zur Stadt Harsewinkel (Kreis Gütersloh) rd. 8 km, zur Stadt Oelde rd. 11 km, zur Stadt Rheda-Wiedenbrück (Kreis Gütersloh) rd. 15 km. Die Gemeinde Beelen besitzt als äußere Verkehrsverbindungen die durch den Ort verlaufenden Bundesstraße B 64, einen Haltepunkt der Bahnlinie Münster - Rheda-Wiedenbrück sowie Busverbindungen zu den Nachbarorten.

### **Drensteinfurt**

Geschäfte des täglichen und darüber hinausgehenden Bedarfs sowie die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Sportanlagen etc. sind in der Stadt Drensteinfurt (rd. 15.500 Einwohner) vorhanden. Drensteinfurt liegt von der Kreisstadt Warendorf rd. 28 km, von der kreisfreien Stadt Hamm rd. 15 km, von der Stadt Ahlen rd. 12 km und vom Oberzentrum Münster rd. 19 km entfernt. Die gute äußere Verkehrsanbindung von Drensteinfurt beinhaltet den Bahnanschluss (Hamm-Münster), die Bundesstraße B 58 und den benachbarten Anschluss zur A 1 (Auffahrt Ascheberg, rd. 7 km entfernt).

### **Ennigerloh**

Die Stadt Ennigerloh (rd. 19.500 Einwohner einschließlich der Ortsteile) verfügt über Geschäfte des täglichen und darüber hinausgehenden Bedarfs sowie über die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Sportanlagen etc. Die äußere Verkehrsanbindung der Stadt Ennigerloh ist mit der Bundesstraße (B 475) und Busverbindungen befriedigend.



### **Everswinkel**

Geschäfte des täglichen und darüber hinausgehenden Bedarfs sowie die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirche, Kindergarten, Schulen, Sportanlagen etc. sind in der Gemeinde Everswinkel (ca. 9.400 Einwohner) vorhanden. Die Entfernung zur Kreisstadt Warendorf beträgt ca. 12 km und zur kreisfreien Stadt Münster (Oberzentrum) rd. 15 km. Die äußere Verkehrsanbindung von Everswinkel sind die Landesstraße L 793, Kreisstraßen und Busverbindungen (auch Schnellbus).

### **Oelde**

Geschäfte des täglichen und darüber hinaus gehenden Bedarfs sowie die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Kindergärten, Schulen (u.a. Gymnasium), Sportanlagen etc. sind in der Stadt Oelde (Mittelzentrum mit rd. 29.300 Einwohner) vorhanden. Die Kreisstadt Warendorf liegt ca. 23 km entfernt. Die Stadt Oelde mit dem Bundesbahnanschluss (Strecke Hamm - Hannover) und dem Bundesautobahnanschluss (A 2) eine gute äußere Verkehrsanbindung.

### **Ostbevern**

Geschäfte des täglichen und darüber hinausgehenden Bedarfs sowie die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirche, Schulen (u.a. Gymnasium), Kindergarten, Sportanlagen etc. sind in der Gemeinde Ostbevern (ca. 10.500 Einwohner) vorhanden. Ostbevern hat mit Busverbindungen und der südlich der bebauten Ortslage verlaufenden Bundesstraße B 51 eine befriedigende äußere Verkehrsanbindung. Ein Bahnanschluss (Strecke Münster-Osnabrück) ist im Ortsteil Brock ca. 5 km von Ostbevern vorhanden. Die Kreisstadt Warendorf liegt rd. 17 km entfernt.

### **Sassenberg**

Geschäfte des täglichen und darüber hinausgehenden Bedarfs sowie die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Sporteinrichtungen etc. sind in der Stadt Sassenberg (ca. 14.100 Einwohner) vorhanden. Die Kreisstadt Warendorf liegt ca. 7 km entfernt. Die Stadt Versmold (Kreis Gütersloh) liegt ca. 9 km nordöstlich von Sassenberg. Die äußere Verkehrsanbindung der Stadt Sassenberg beinhaltet die Bundesstraßen B 513 / B 475 / B 476, die Kreisstraßen und Busverbindungen.

### **Sendenhorst**

Geschäfte des täglichen und darüber hinaus gehenden Bedarfs sowie die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindergärten, Sporteinrichtungen etc. sind in der Stadt Sendenhorst (ca. 13.300 Einwohner) vorhanden. Die Stadt Münster (Oberzentrum) liegt ca. 20 km entfernt. Die Entfernung zur nächstgelegenen größeren Stadt Ahlen beträgt ca. 13 km, die Kreisstadt Warendorf liegt ca. 16 km entfernt. Die nächstgelegenen Auffahrten zu Bundesautobahnen (A 1 - Ascheberg und A 2 - Beckum) liegen jeweils rd. 15 km (Luftlinie) entfernt. Die äußeren Verkehrsanbindungen von Sendenhorst sind die Landes- und Kreisstraßen sowie die Busverbindungen.

### **Telgte**

Geschäfte des täglichen und darüber hinausgehenden Bedarfs sowie die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Schulen (u.a. Gymnasium), Kindergärten, Sportanlagen etc. sind in der Stadt Telgte (ca. 19.200 Einwohner) vorhanden. Die Stadt Telgte ist über die Bundesstraßen B 64 / B 51 und einen Bahnschluss (Strecke Münster - Rheda-



Wiedenbrück) gut erreichbar. Die Universitätsstadt Münster (Oberzentrum) liegt ca. 9 km, die Kreisstadt Warendorf ca. 15 km entfernt. Beide Orte sind sowohl mit dem Kraftfahrzeug wie auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen.

### **Wadersloh**

Geschäfte des täglichen und tlw. auch darüber hinausgehende Bedarfs sowie die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirche, Schulen (u.a. Gymnasium), Kindergarten, Sportanlagen etc. sind in der Gemeinde Wadersloh (rd. 12.500 Einwohner einschließlich der Ortsteile) vorhanden. Die Entfernung zur nächstgelegenen, größeren kreisangehörigen Stadt Beckum beträgt rd. 15 km. Die große kreisangehörige Stadt Lippstadt (Kreis Soest) liegt ebenfalls rd. 15 km entfernt. Die äußere Verkehrsanbindung der Gemeinde Wadersloh beinhaltet Landesstraßen und Busverbindungen.

### **Warendorf**

Geschäfte des täglichen und darüber hinausgehenden Bedarfs sowie die der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen (u.a. Gymnasien), Kindergärten, Sportanlagen, Verwaltungseinrichtungen etc. sind in Warendorf vorhanden. Die Kreisstadt Warendorf (Mittelzentrum mit rd. 37.900 Einwohnern) ist über die Bundesstraßen B 64 und B 475, den Bahnanschluss der Strecke Münster - Rheda-Wiedenbrück sowie die Linienbusverbindungen erreichbar. Die nächsten Auffahrten zu den Bundesautobahnen A 1 und A 2 sind in ca. 30 min mit dem Auto erreichbar. Die Entfernung zum Oberzentrum Münster beträgt ca. 25 km.



## 11. Sonstige Angaben

### 11.1 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 z Zt. die Gebühr 0,2 % des ermittelten Verkehrswertes zzgl. eines Grundbetrags von 1.250 €.

Verkehrswert	Mindestgebühr	inkl. Umsatzsteuer
50.000 €	1.350,00 €	1.606,50 €
100.000 €	1.450,00 €	1.725,50 €
150.000 €	1.550,00 €	1.844,50 €
200.000 €	1.650,00 €	1.963,50 €
300.000 €	1.850,00 €	2.201,50 €

Tab. 80: 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.

### 11.2 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.

Die Erstellung eines Auszuges aus der Bodenrichtwertkarte (DIN A4-Format) durch die Geschäftsstelle kostet 30 €.

Darüber hinaus können die Bodenrichtwerte kostenfrei unter der Internetadresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) eingesehen und als Auskunft ausgedruckt werden.

### 11.3 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 140 € und beinhaltet bis zu zehn Vergleichswerte. Darüber hinaus wird jeder weiter mitgeteilte Vergleichswert mit 10 € berechnet.

### 11.4 Grundstücksmarktbericht

Gegen eine Gebühr von 30 € ist der Grundstücksmarktbericht bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Kreis Warendorf als gedruckte Version erhältlich.

Unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) kann der Marktbericht kostenfrei eingesehen, abgerufen und ausgedruckt werden.



## 11.5 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 / 536207

Fax : 02581 / 536249

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

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

