



**Grundstücksmarktbericht 2019**  
**für den Kreis Warendorf**



---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Im Kreis Warendorf

## Grundstücksmarktbericht 2019

Berichtszeitraum 01.01.2018 – 31.12.2018

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
im Kreis Warendorf

---

## **Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Im Kreis Warendorf

## **Geschäftsstelle**

Waldenburger Str. 2  
48231 Warendorf  
Telefon : 02581 / 53-6207  
Fax : 02581 / 53-6249  
E-Mail : Gutachterausschuss@kreis-warendorf.de  
Internet : [www.kreis-warendorf.de/gutachterausschuss](http://www.kreis-warendorf.de/gutachterausschuss)

## **Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 30 EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

## **Bildnachweis**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

## **Lizenz**

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. 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)

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf 2019,  
dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))  
<https://www.boris.nrw.de>

ISSN: -

Version: 1.0

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Umsätze</b>	<b>12</b>
3.1	Gesamtumsatz	12
3.2	Unbebaute Grundstücke	17
3.3	Bebaute Grundstücke	19
3.4	Wohnungseigentum	21
3.5	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	23
3.6	Sonstige	23
<b>4</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>24</b>
4.1	Individueller Wohnungsbau	24
4.1.1	Umsätze	24
4.1.2	Durchschnittspreise	25
4.1.3	Kaufpreisverteilung	27
4.1.4	Käufer	27
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	30
4.3	Gewerbliche Bauflächen	31
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	32
4.4.1	Landwirtschaftliche Flächen	32
4.4.2	Ackerland	33
4.4.3	Grünland	33
4.4.4	Forstwirtschaftliche Flächen	34
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	35
4.5.1	Bauerwartungsland	35
4.5.2	Rohbauland	35
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	36
4.6.1	Gartenland	36
4.6.2	Abbauflächen	36
4.7	Bodenrichtwerte	37
4.7.1	Definition	37
4.7.2	Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte	37
4.7.3	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	38
4.7.4	Gebietstypische Bodenrichtwerte	40
4.7.4.1	Bodenrichtwerte für Bauflächen	40
4.7.5	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen	45
4.7.5.1	Ackerland	45
4.7.5.2	Grünland	45
4.7.5.3	Forst	45
4.7.6	Bodenrichtwerte für sonstige Flächen	46
4.7.6.1	Begünstigtes Agrarland	46
4.7.6.2	Gartenland	46
4.7.6.3	Abbauflächen	46
4.7.7	Umrechnungskoeffizienten	46
4.7.8	Indexreihen	47
4.7.8.1	Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus	47
4.7.8.2	Gewerbeflächen	55
4.7.8.3	Ackerland	56
4.7.9	Ausgewählte Bodenrichtwerte	56
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>57</b>

5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	57
5.1.1	Umsätze	57
5.1.2	Durchschnittspreise	57
5.1.3	Kaufpreisverteilung	57
5.1.4	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	58
5.1.4.1	Umsätze	58
5.1.4.2	Durchschnittspreise	59
5.1.5	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	60
5.1.5.1	Umsätze	60
5.1.5.2	Durchschnittspreise	61
5.1.6	Reihenmittelhäuser	63
5.1.6.1	Umsätze	63
5.1.6.2	Durchschnittspreise	64
5.1.7	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	64
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	65
5.2.1	Umsätze	65
5.2.2	Durchschnittspreise	65
5.2.3	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	65
5.2.4	Indexreihen	65
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	65
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	65
5.4.1	Umsätze	65
5.4.2	Durchschnittspreise	66
5.5	Liegenschaftszinssätze	67
5.5.1	Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser	67
5.5.2	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser, gemischt und gewerblich genutzte Gebäude	69
5.6	Sachwertfaktoren	70
5.6.1	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	70
5.6.2	Sachwertfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser	71
<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>72</b>
6.1	Wohnungseigentum	72
6.1.1	Durchschnittspreise	72
6.1.2	Kaufpreisverteilung	74
6.1.3	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	75
6.1.4	Indexreihen	77
6.1.5	Liegenschaftszinssätze	84
6.2	Teileigentum	85
6.3	Pflegeappartements	85
<b>7</b>	<b>Erbbauerechte und Erbbauerechtsgrundstücke</b>	<b>86</b>
7.1	Bestellung neuer Erbbauerechte	86
7.2	Erbbauerechte und Wohnungserbbauerechte	87
7.3	Erbbauerechtsgrundstücke	87
<b>8</b>	<b>Modellbeschreibungen</b>	<b>88</b>
8.1	Liegenschaftszinssätze	88
8.2	Sachwertfaktoren	90
8.3	Immobilienrichtwerte	91
8.3.1	Definition	91
8.3.2	Immobilienrichtwerte für weiterverkauftes Wohnungseigentum	91
<b>9</b>	<b>Mieten und Pachten</b>	<b>93</b>
<b>10</b>	<b>Kontakte und Adressen</b>	<b>94</b>

## Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte.

Zeichen	Bedeutung
-	Nichts vorhanden
/	Keine Angabe
.	Zahlenwert unbekannt oder kein Markt
( )	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

Zur Vereinheitlichung sollen in Tabellen folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet werden.

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

## 1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORISplus.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten,
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

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

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

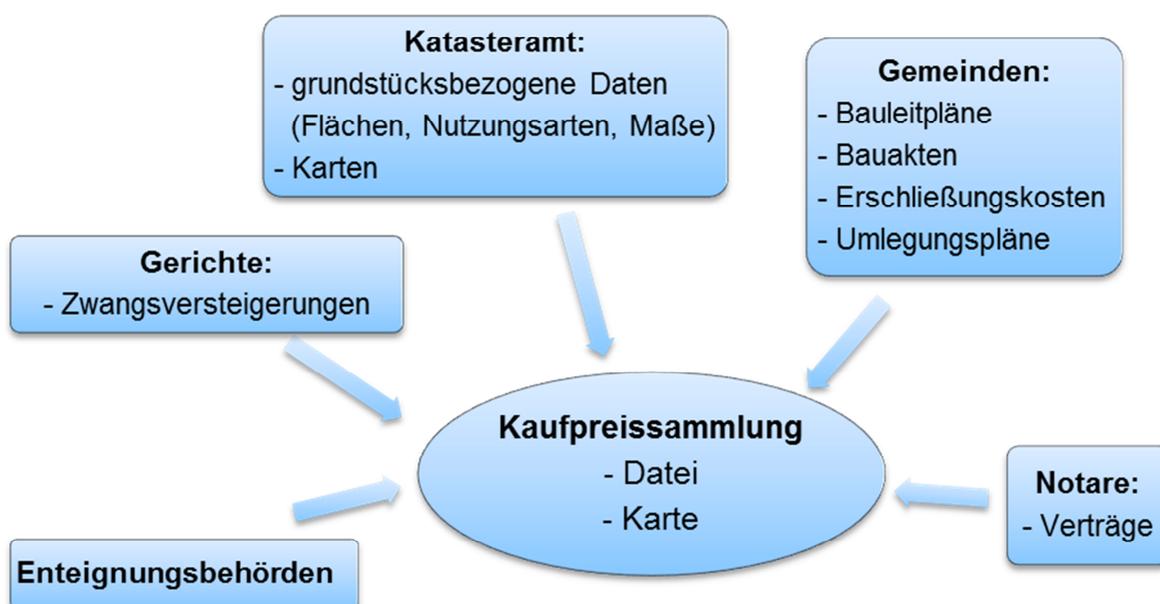


Abbildung 1

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

(Quelle: IT.NRW - Stand 31.12.2017)

Gemeinde/Stadt	Einwohner	Fläche [km <sup>2</sup> ]	Bevölkerungsdichte [EW je km <sup>2</sup> ]
Stadt Ahlen	52.530	123,1	426,6
Stadt Beckum	36.689	111,5	329,2
Gemeinde Beelen	6.245	31,4	199,2
Stadt Drensteinfurt	15.532	106,6	145,7
Stadt Ennigerloh	19.841	125,6	158,0
Gemeinde Everswinkel	9.691	69,1	140,2
Stadt Oelde	29.209	102,8	284,2
Gemeinde Ostbevern	10.926	89,7	121,9
Stadt Sassenberg	14.279	78,1	182,9
Stadt Sendenhorst	13.202	97,0	136,2
Stadt Telgte	19.716	90,8	217,0
Gemeinde Wadersloh	12.356	117,0	105,6
Stadt Warendorf	37.242	176,9	210,5
<b>Kreis Warendorf</b>	<b>277.458</b>	<b>1.319,6</b>	<b>210,3</b>

### Kreis Warendorf mit seinen 13 Städten und Gemeinden

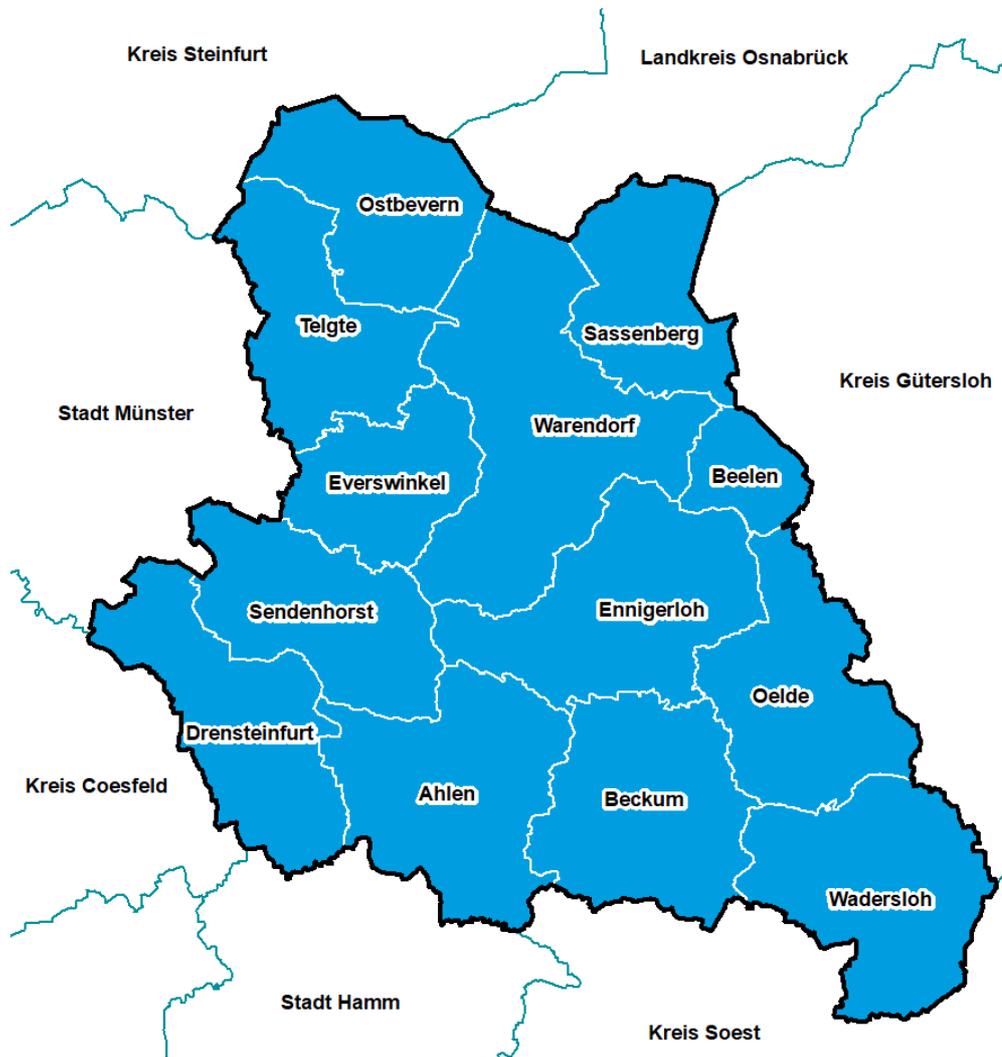


Abbildung 2

## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Kreisweit gesehen steigt der Geldumsatz um 8% auf über 530 Millionen Euro, bei einem um 14 % abnehmendem Flächenumsatz, die Anzahl der eingereichten Kaufverträge bleibt auf Vorjahresniveau.

### Unbebaute Grundstücke

- Starker Anstieg der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes des individuellen Wohnungsbaus, der Flächenumsatz stagniert
- Mittlerer Kaufpreis des individuellen Wohnungsbaus steigt stark
- Anstieg der Anzahl der Kauffälle des Geschosswohnungsbaus auf niedrigem Niveau, der Geld- und Flächenumsatz hingegen nehmen stark ab
- Mittlerer Kaufpreis des Geschosswohnungsbaus stagniert
- Sehr starker Rückgang der Kauffälle und des Geldumsatzes der Gewerbegrundstücke, der Flächenumsatz steigt
- Mittlerer Kaufpreis der Gewerbegrundstücke nimmt ebenfalls stark ab
- Rückgang der Kauffälle der Land- und forstwirtschaftlicher Flächen, der Geldumsatz nimmt leicht und der Flächenumsatz stark ab
- Mittlerer Kaufpreis der Land- und forstwirtschaftlichen Flächen steigt weiter

### Bebaute Grundstücke

- Der Geld- und Flächenumsatz bei Ein- und Zweifamilienhäusern steigt leicht
- Deutlicher Anstieg des Geldumsatzes und leichter Anstieg des Flächenumsatzes für Doppelhaushälften und Reihenhäuser
- Leichter Anstieg des Geldumsatzes und starker Anstieg des Flächenumsatzes bei Reihenmittelhäusern
- Starker Rückgang des Geld- und Flächenumsatzes bei Mehrfamilienhäusern
- Bei sonstigen bebauten Grundstücken nimmt sowohl der Geld- als auch der Flächenumsatz sehr stark zu

### Wohnungseigentum

- Anstieg der Kauffälle und des Geldumsatzes beim Wohnungseigentum
- Zunahme der Kauffälle und Steigerung des Geldumsatzes in allen drei Kategorien (Erstverkauf, Weiterverkauf & Umwandlung)
- Preise für neue und weiterverkaufte Eigentumswohnungen legen zu.

### 3 Umsätze

Bis zum Auswertestichtag 15.02.2019 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Führung der Kaufpreissammlung für sein Zuständigkeitsgebiet von den beurkundenden Stellen

#### 2.959 Verträge über unbebaute und bebaute Grundstücke

aus dem Jahr 2018 eingereicht.

#### 3.1 Gesamtumsatz

Insgesamt haben die beurkundenden Stellen die nachstehende Gesamtanzahl von Verträgen über bebaute und unbebaute Grundstücke im Berichtsjahr 2018 eingereicht:

##### Entwicklung der Anzahl der Verträge

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der eingereichten Verträge	2.959	+1,3 %
darunter		
registrierte Verträge	2.875	+1,4 %
geeignete Kauffälle	2.178	-0,4 %

84 Verträge beinhalteten Auflassungen, Schenkungen, Überträge u.ä., die nicht erfasst wurden. Es verblieben 2.875 Verträge für die Registrierung.

##### Umsatz der registrierten Kaufverträge

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Registrierte Kaufverträge	2.875	+1,4 %
Geldumsatz	533,26 Mio. EUR	+8,5 %
Flächenumsatz	632,72 ha	-13,5 %

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

#### 2.178 geeignete Kauffälle

(Vorjahr 2.186) die Datengrundlage bilden.

Die folgende Abbildung zeigt die Umsatzanteile des Berichtsjahrs 2018, gemessen an der Anzahl der geeigneten Kauffälle.

**Anteil am Umsatz der Kauffälle  
differenziert nach den drei Teilmärkten (einschl. Erbbau)**

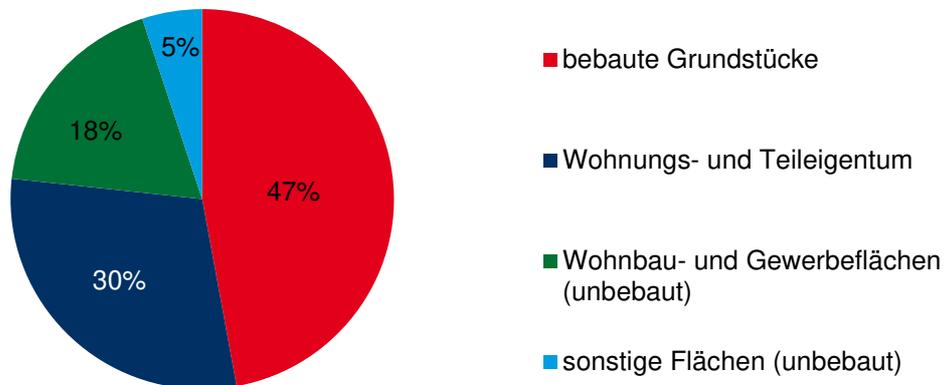


Abbildung 3

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

Flächenumsatz		
	Umsatzzahl	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	320,18 ha	-14,27 %

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

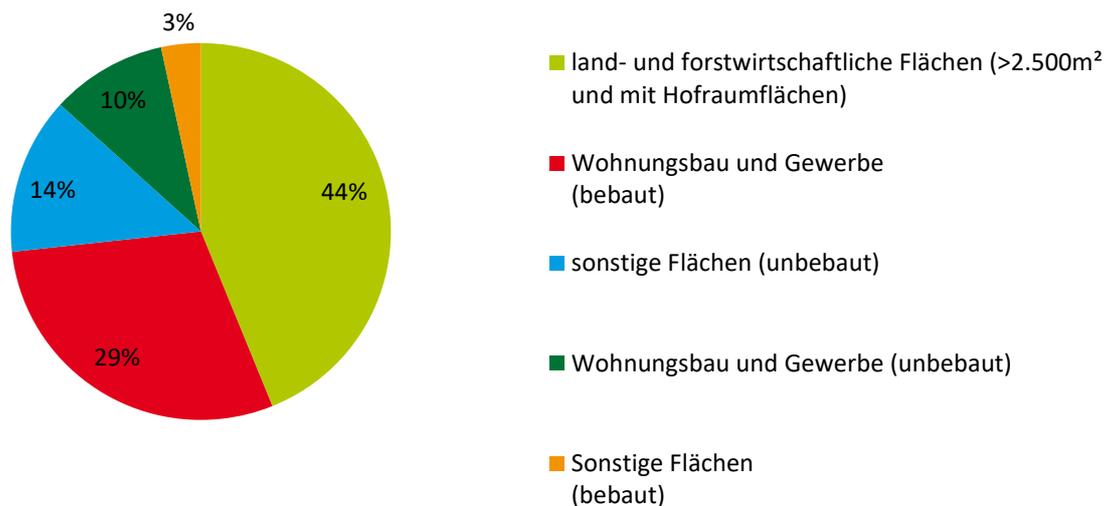


Abbildung 4

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

Geldumsatz		
	Umsatzzahl	Veränderung zum Vorjahr
Geldumsatz	429,84 Mio. EUR	+6,0 %

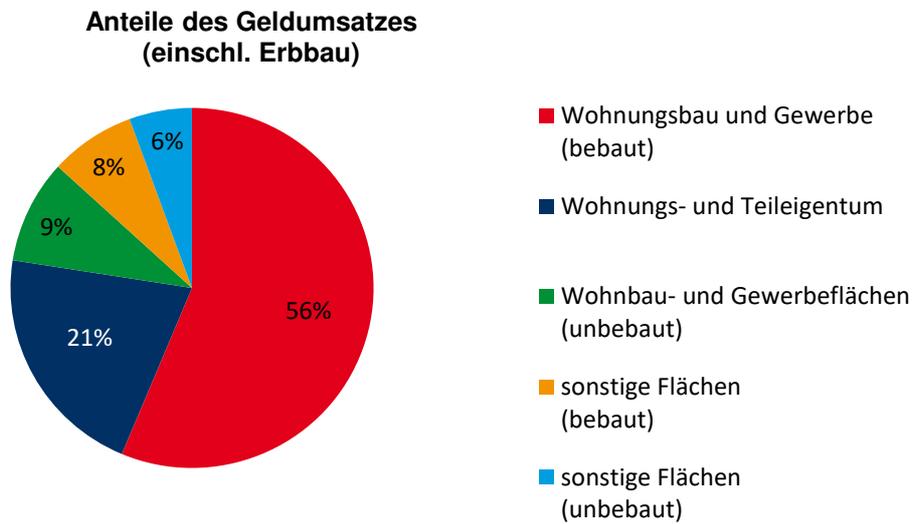


Abbildung 5

## Übersicht über den Grundstücksmarkt 2018

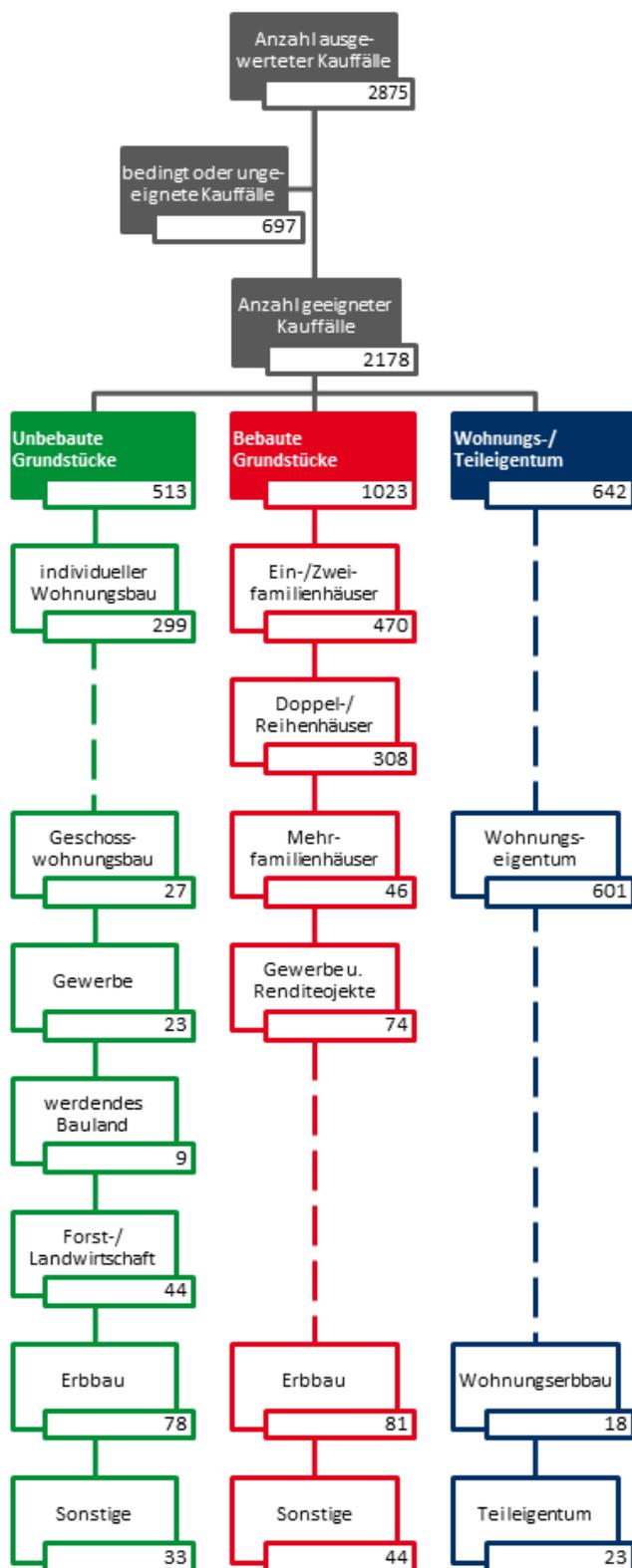
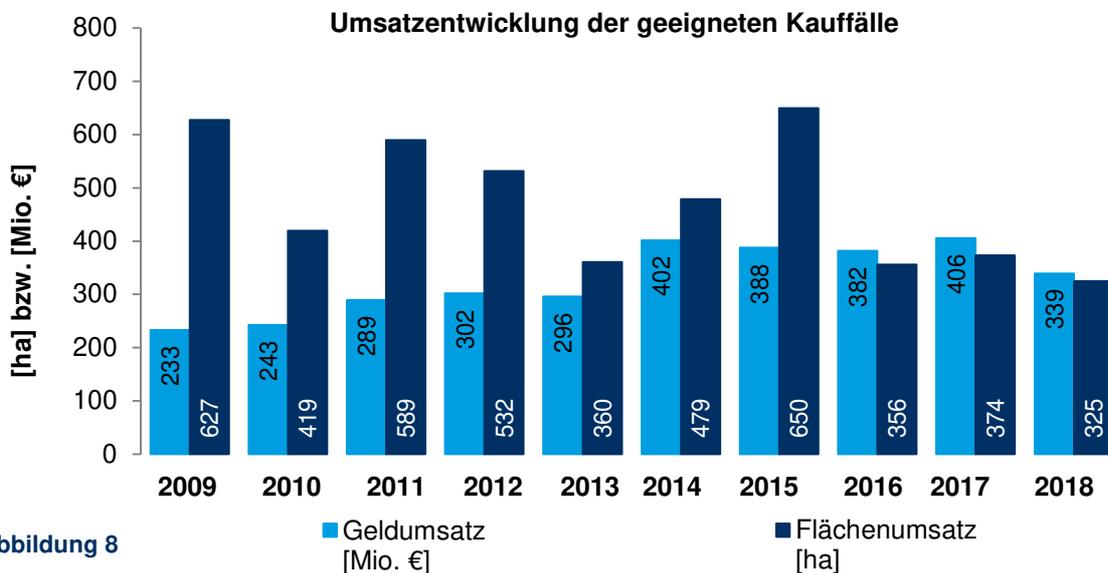
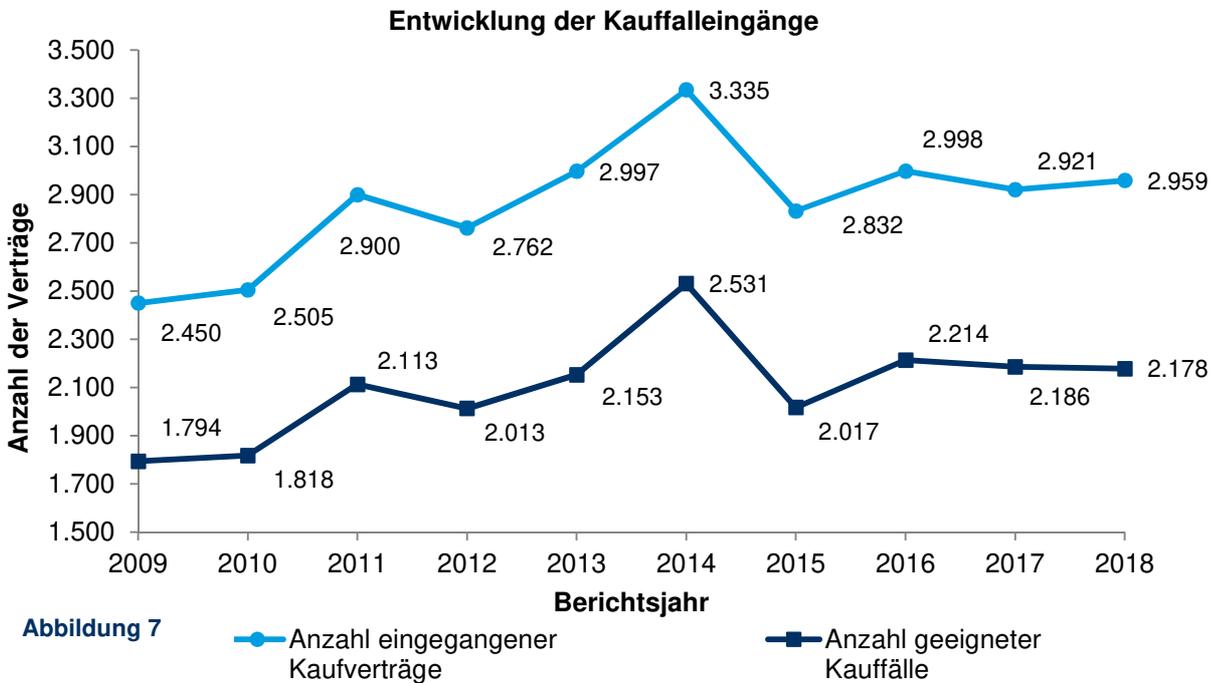


Abbildung 6

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

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss für das Berichtsjahr 2018 bis zum 15.02.2019 eingegangenen Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

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



### 3.2 Unbebaute Grundstücke

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

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	513	11,5 %
Geldumsatz	60,54 Mio. EUR	-1,4 %
Flächenumsatz	185,45 ha	-21,9 %

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

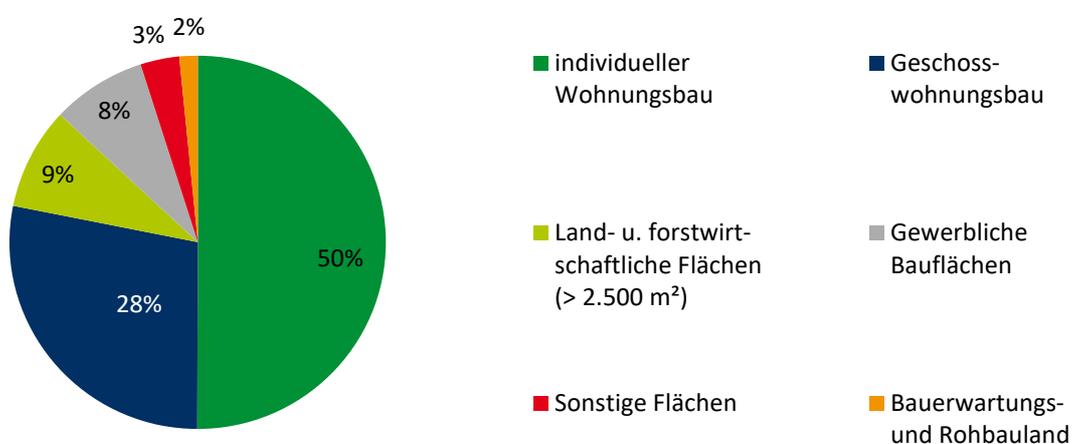


Abbildung 9

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

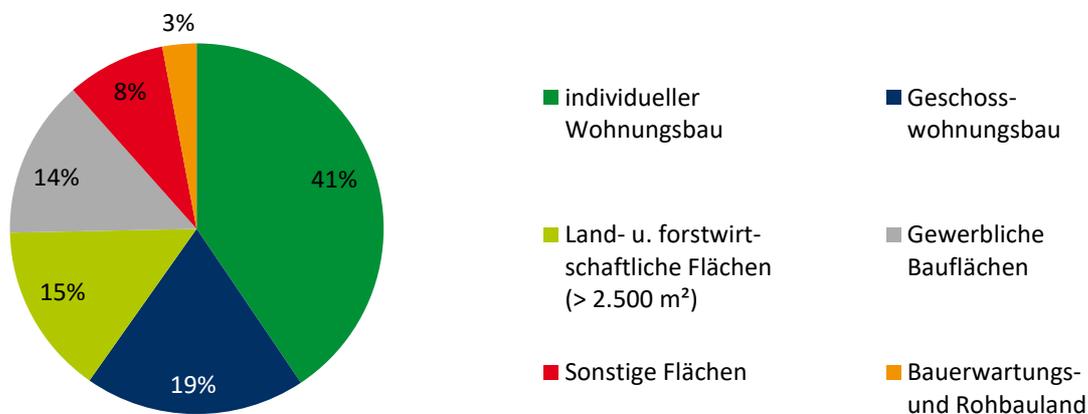


Abbildung 10

### Verteilung der Kauffälle im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke im Kreis Warendorf

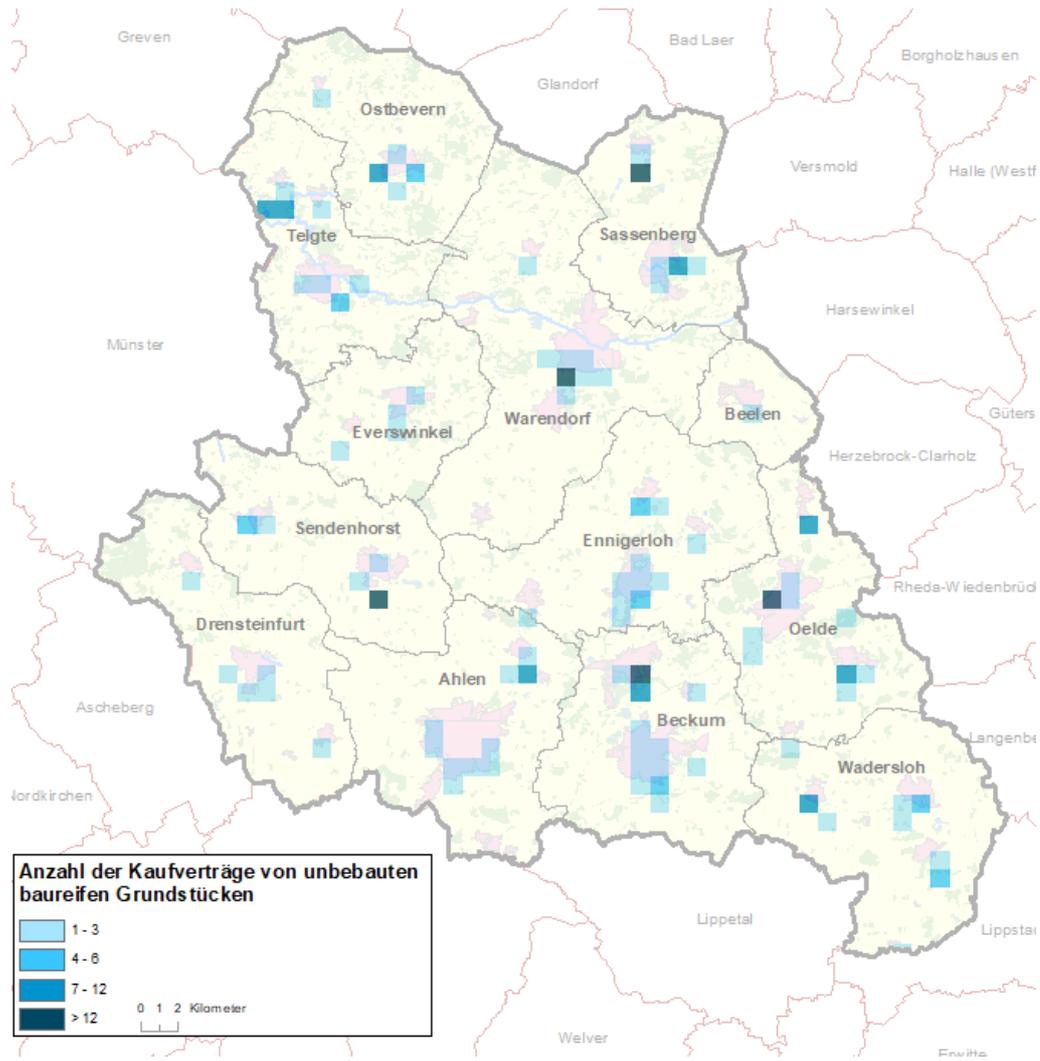


Abbildung 11

### 3.3 Bebaute Grundstücke

#### Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	1023	-7,1 %
Geldumsatz	282,71 Mio. EUR	9,0 %
Flächenumsatz	136,39 ha	4,9 %

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

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

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



Abbildung 12

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

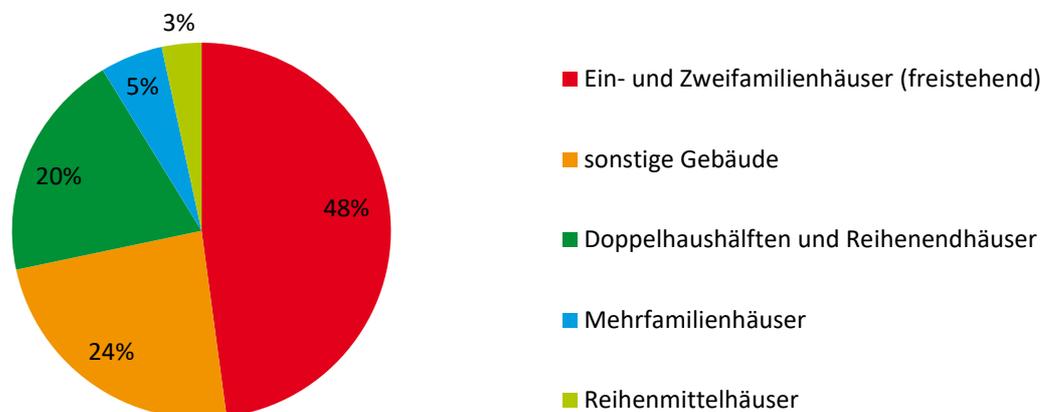


Abbildung 13

### Verteilung der Kaufverträge im Teilmarkt der bebauten Grundstücke im Kreis Warendorf

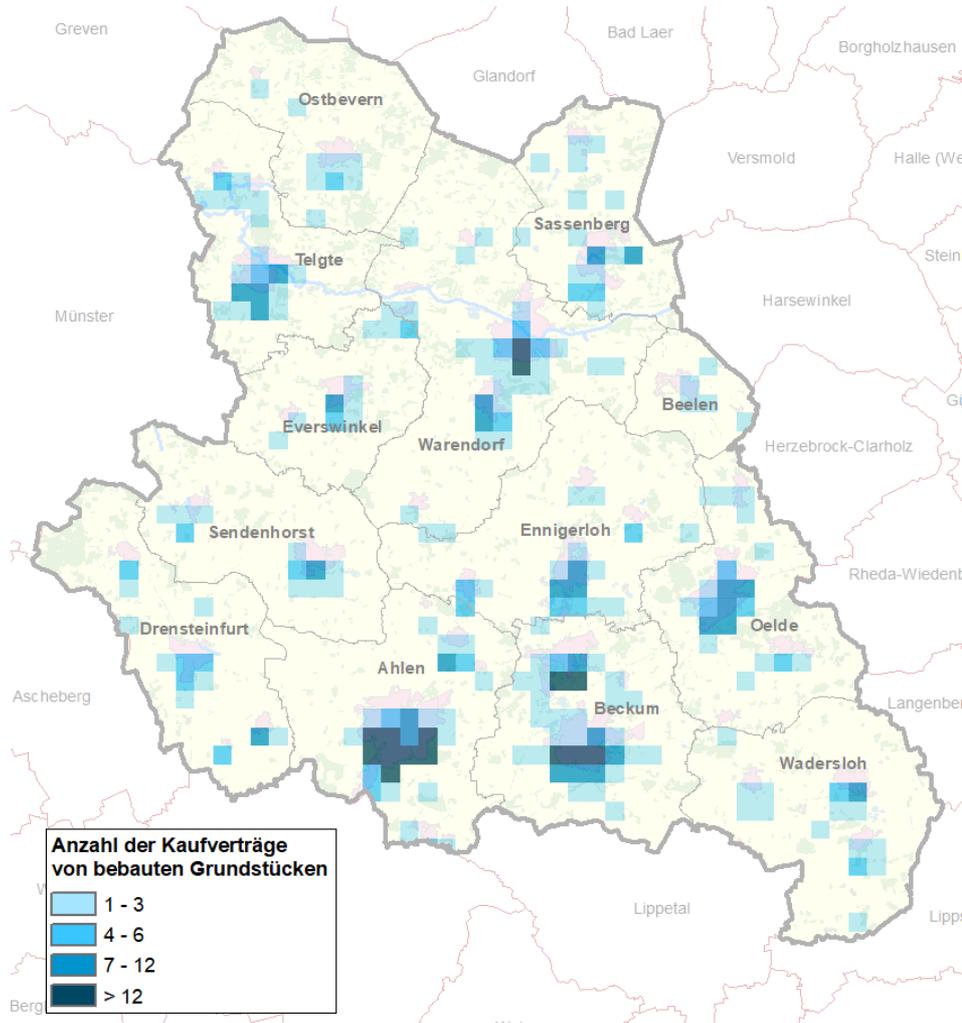


Abbildung 14

### 3.4 Wohnungseigentum

#### Umsatz von Wohnungseigentum (ohne Wohnungserbbau)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	602	+6,4 %
Geldumsatz	86,76 Mio. EUR	+11,1 %

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

**Anteile von Erstverkäufen nach Neubau, Weiterverkäufen und Erstverkäufen nach Umwandlung nach der Anzahl der Kauffälle**

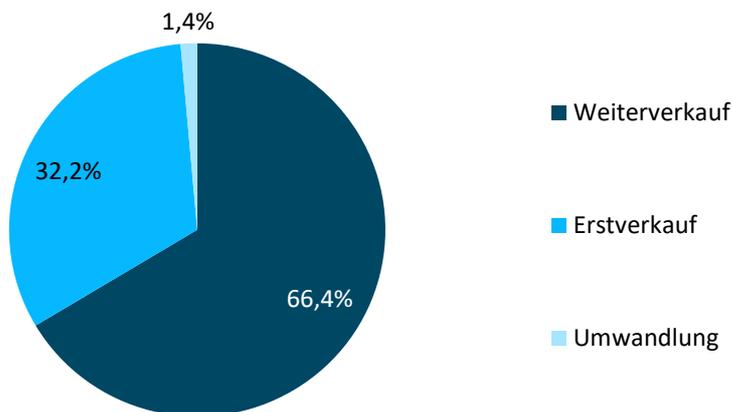


Abbildung 15

**Anteile von Erstverkäufen nach Neubau, Weiterverkäufen und Erstverkäufen nach Umwandlung nach dem Geldumsatz**

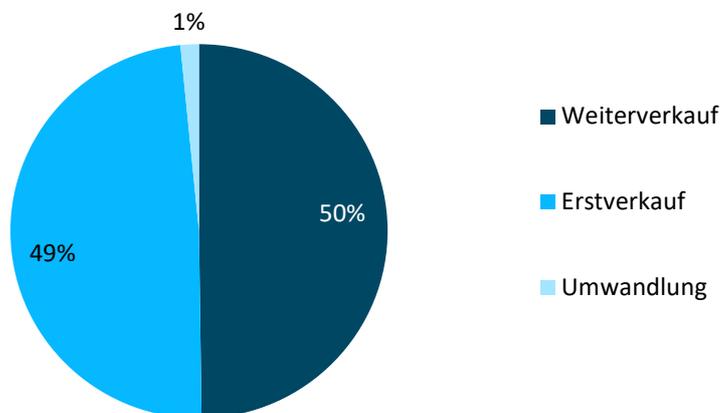


Abbildung 16

**Verteilung der Kaufverträge im Teilmarkt des Wohnungseigentums im Kreis Warendorf**

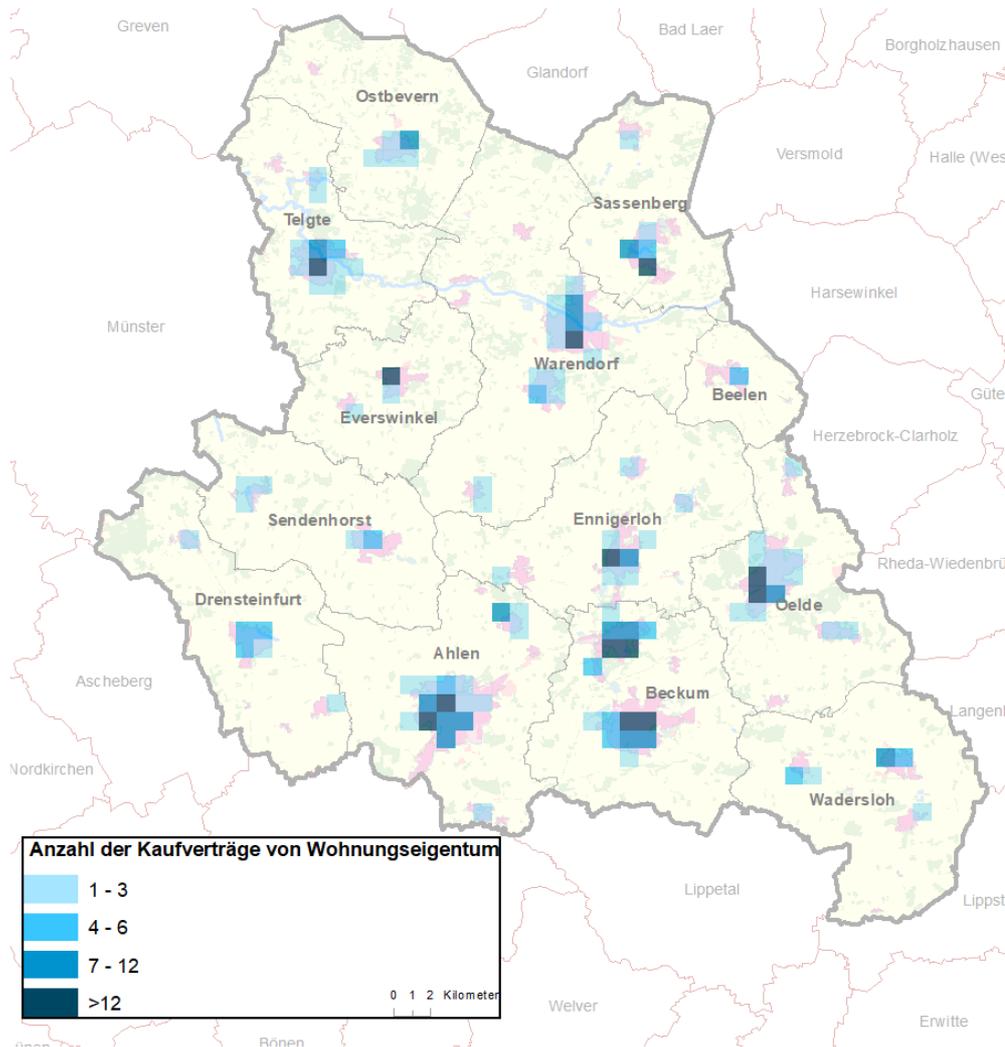


Abbildung 17

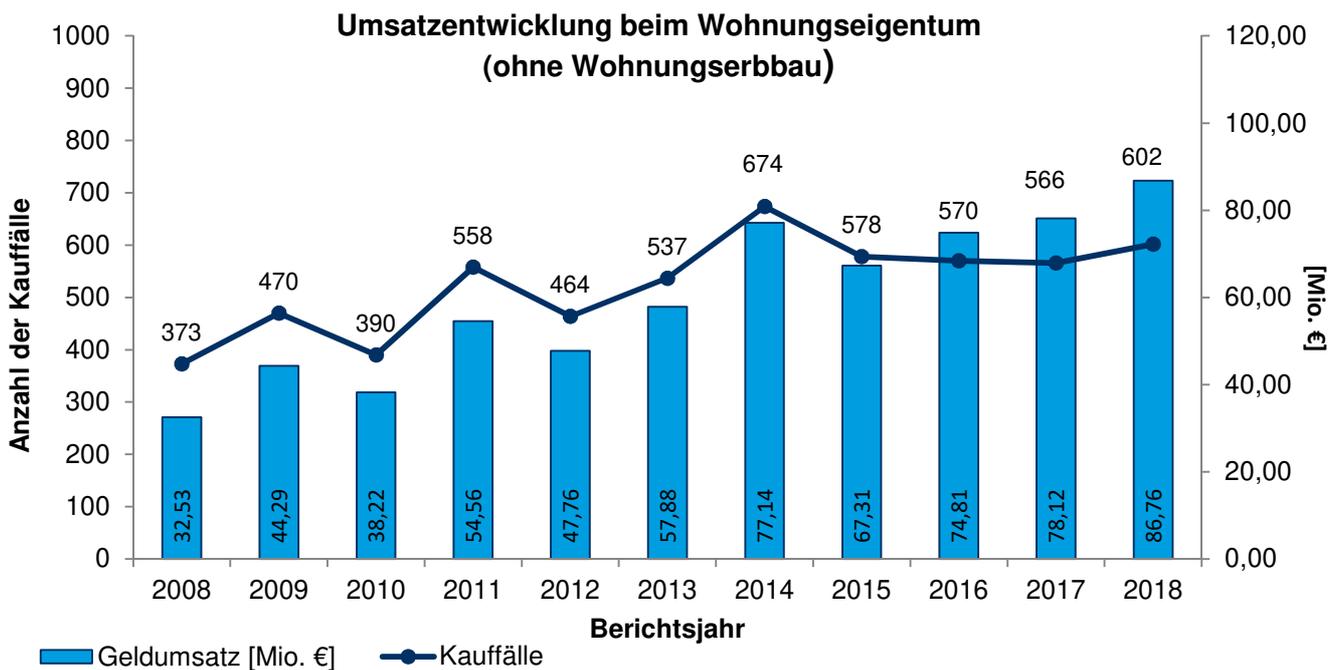
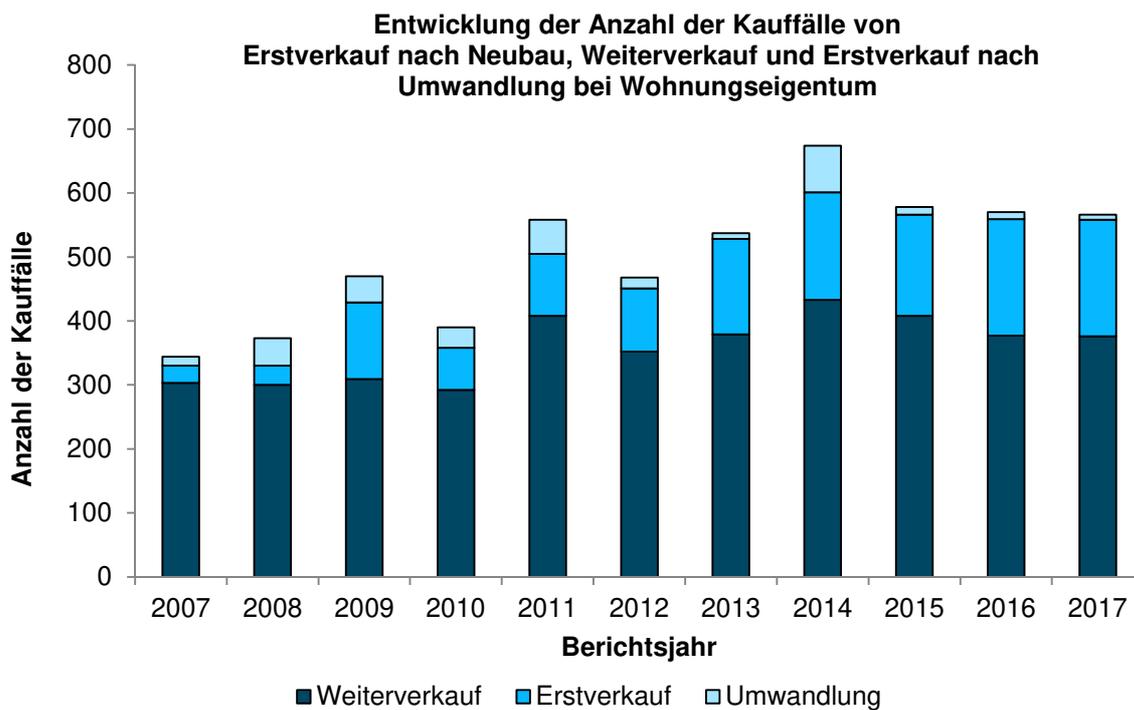


Abbildung 18



**Abbildung 19**

### **3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke**

Thema derzeit nicht besetzt.

### **3.6 Sonstige**

Thema derzeit nicht besetzt.

## 4 Unbebaute Grundstücke

### 4.1 Individueller Wohnungsbau

#### 4.1.1 Umsätze

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

#### Umsätze der Grundstücke des Wohnungsbaus

(einschließlich Erbbaugrundstück, ohne Erbbaurechtsbestellung)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	343	+16,3 %
Geldumsatz	33,02 Mio. EUR	+33,0 %
Flächenumsatz	19,36 ha	-0,7 %
Mittlerer Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	170,51 €/m <sup>2</sup>	+34,0 %

#### Entwicklung unbebauter Grundstücke in den Städten und Gemeinden

(einschl. Erbbaugrundstück ohne Erbbaurechtsbestellung)

Stadt/ Gemeinde	Kauffälle		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl	Änderung zum Vorjahr	Mio. EUR	Änderung zum Vorjahr	ha	Änderung zum Vorjahr
Ahlen	29	+7,4 %	2,15	-25,6 %	1,91	-18,6 %
Beckum	29	+45,0 %	2,09	-28,2 %	1,38	-37,8 %
Beelen	2	-60,0 %	0,11	-65,0 %	0,10	-67,5 %
Drensteinfurt	6	-40,0 %	0,70	-31,6 %	0,33	-37,4 %
Ennigerloh	25	-10,7 %	1,44	-16,0 %	1,40	-19,5 %
Everswinkel	4	-50,0 %	0,36	-61,4 %	0,19	-62,0 %
Oelde	53	-1,9 %	5,12	+81,6 %	3,01	-9,7 %
Ostbevern	14	-33,3 %	1,55	-16,5 %	0,86	-24,4 %
Sassenberg	53	+178,9 %	3,32	+125,8 %	2,79	+130,4 %
Sendenhorst	48	+128,6 %	4,58	+82,5 %	2,50	+83,6 %
Telgte	32	+300,0 %	4,14	+295,3 %	1,81	+288,4 %
Wadersloh	22	-40,5 %	1,65	-32,5 %	1,61	-32,2 %
Warendorf	26	-29,7 %	5,79	+100,3 %	1,47	-24,8 %
Gesamtkreis	343	+16,3 %	33,02	+33,0 %	19,36	-0,7 %

### 4.1.2 Durchschnittspreise

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

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

Stadt/ Gemeinde	Jahr										
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Ahlen</b>	156,13	123,93	140,69	125,16	133,79	124,00	123,52	134,42	120,41	151,66	136,45
<b>Beckum</b>	115,33	125,13	114,99	125,74	118,64	118,54	120,05	117,85	113,32	110,90	151,12
<b>Beelen</b>	86,50	79,07	82,93	95,41	94,03	100,16	100,13	80,00	105,86	99,90	117,00
<b>Drensteinfurt</b>	133,54	134,03	133,11	138,96	139,29	136,20	138,25	172,69	149,31	197,88	212,23
<b>Ennigerloh</b>	98,42	89,82	101,85	95,92	94,38	90,13	91,29	94,60	99,03	105,58	122,73
<b>Everswinkel</b>	132,67	145,00	132,19	145,00	143,42	140,00	128,28	145,19	146,38	171,50	303,68
<b>Oelde</b>	115,03	118,21	115,17	105,78	120,60	139,16	131,29	123,87	124,39	124,53	163,26
<b>Ostbevern</b>	131,25	119,60	125,15	114,02	123,73	119,49	129,01	172,80	171,29	181,94	179,96
<b>Sassenberg</b>	95,80	100,01	91,78	89,68	96,11	99,95	106,20	112,45	117,04	133,05	119,84
<b>Sendenhorst</b>	141,39	134,76	138,20	143,30	144,59	141,95	145,89	138,78	157,69	184,77	183,06
<b>Telgte</b>	173,52	184,77	182,46	162,62	171,33	185,12	212,11	242,16	268,59	256,84	236,98
<b>Wadersloh</b>	79,88	66,51	88,95	82,23	80,38	64,23	79,08	93,96	97,37	103,00	109,35
<b>Warendorf</b>	141,91	133,35	144,51	143,75	142,68	140,58	156,62	149,63	184,37	169,08	275,93
<b>Gesamtkreis</b>	122,55	128,79	126,56	127,18	129,74	127,81	138,49	141,89	142,03	144,67	170,80

### Übersicht über die Durchschnittspreise in den Gemeinden 2018

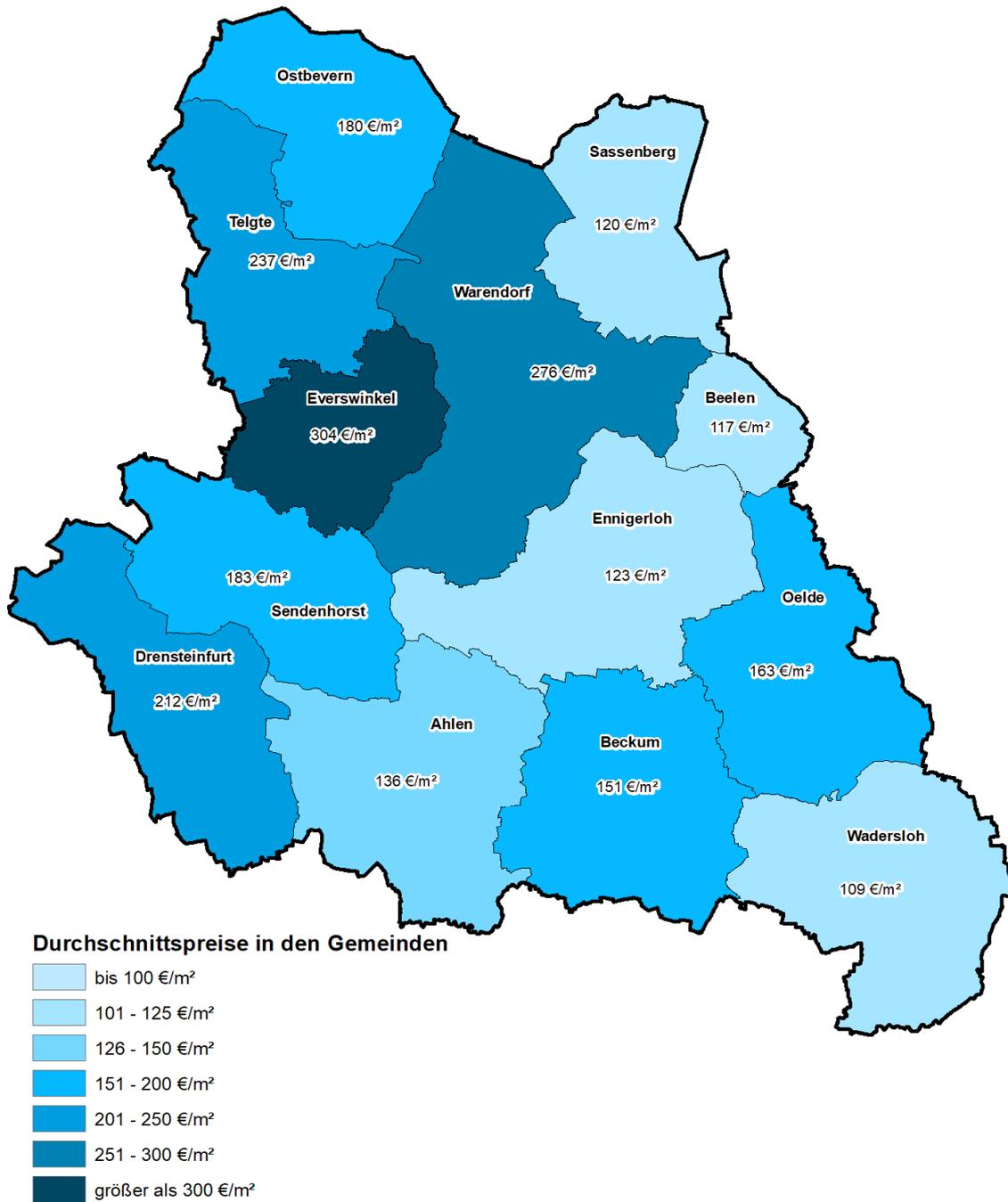
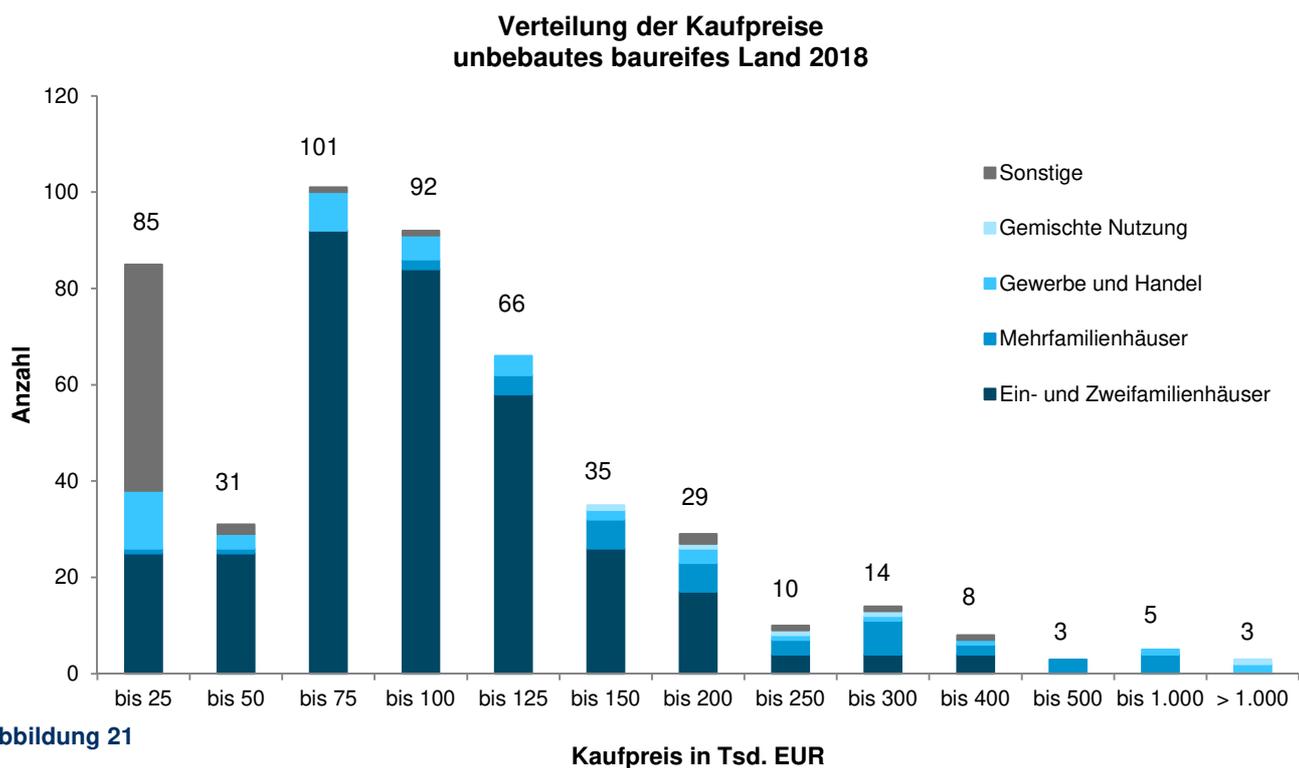


Abbildung 20

### 4.1.3 Kaufpreisverteilung



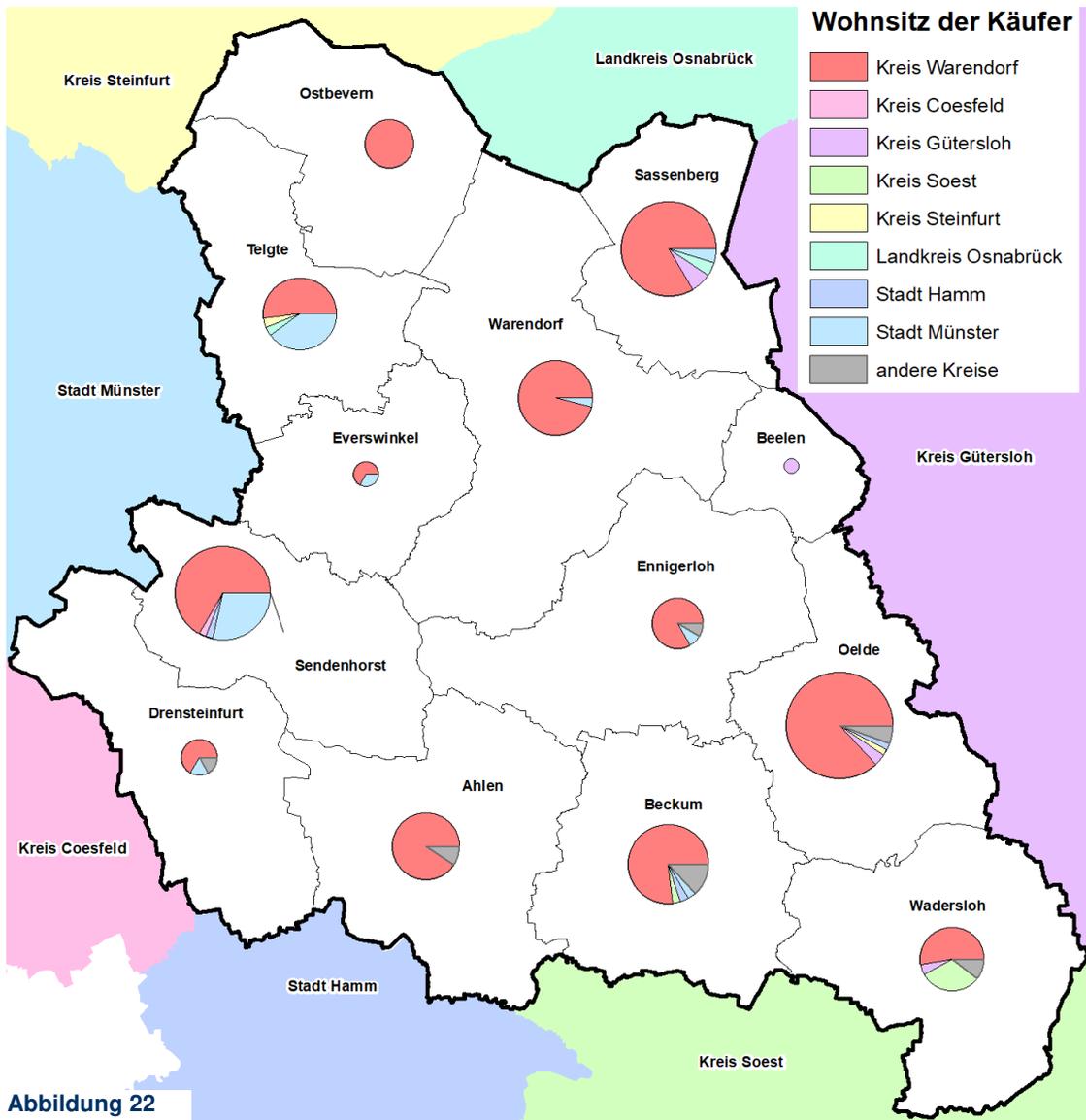
### 4.1.4 Käufer

**Anzahl der Kauffälle in den Gemeinden**

Stadt/ Gemeinde	Anzahl
Ahlen	21
Beckum	30
Beelen	1
Drensteinfurt	6
Ennigerloh	12
Everswinkel	3
Oelde	53
Ostbevern	11
Sassenberg	42
Sendenhorst	42
Telgte	25
Wadersloh	19
Warendorf	26

Die folgende Karte zeigt die Verteilung der Wohnsitze der Käufer von Bauland auf Kreisebene. Die Skalierung der Kreisdiagramme erfolgt in Abhängigkeit zu der Anzahl der Kauffälle in der Gemeinde.

### Herkunft der Käufer aus benachbarten Kreisen



Die folgende Karte zeigt die Verteilung der Wohnsitze der Käufer von Bauland im Kreis Warendorf. Die Skalierung der Kreisdiagramme erfolgt in Abhängigkeit zu der Anzahl der Kauffälle in der Gemeinde.

### Herkunft der Käufer aus Kommunen im Kreis Warendorf

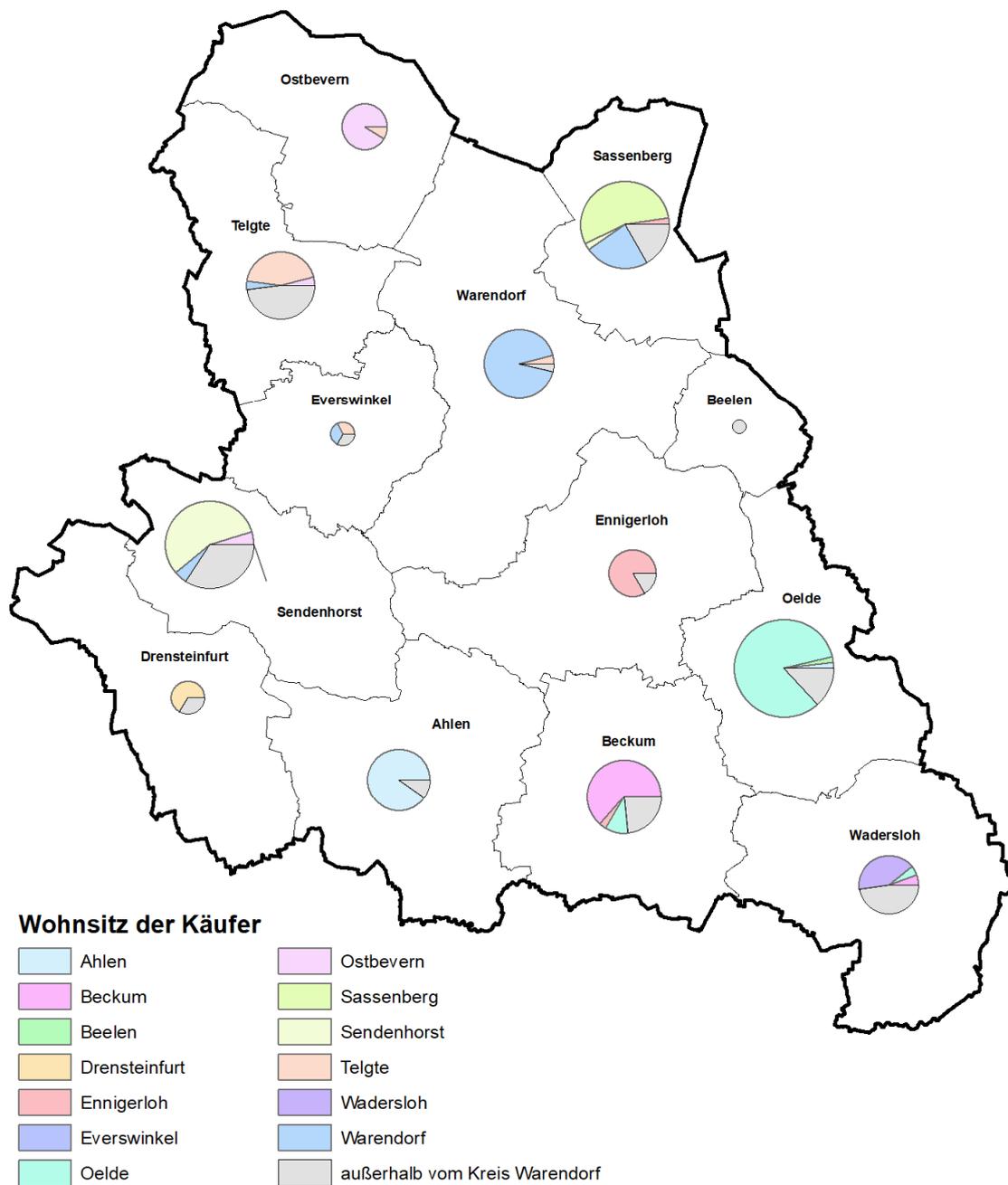


Abbildung 23

## 4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

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

### Umsätze des Geschosswohnungsbaus (einschließlich Erbbaugrundstück, ohne Erbbaurechtsbestellung)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	27	+25,0 %
Geldumsatz	6,44 Mio. EUR	-29,7 %
Flächenumsatz	3,42 ha	-29,6 %
Mittlerer Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	188,13 €/m <sup>2</sup>	-0,7 %

### 4.3 Gewerbliche Bauflächen

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

#### Umsätze gewerblicher Bauflächen

(einschl. Erbbaugrundstück, ohne Erbbaurechtsbestellung)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	23	-52,1 %
Geldumsatz	4,98 Mio. EUR	-57,6 %
Flächenumsatz	11,29 ha	+11,3 %
Mittlerer Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	44,10 €/m <sup>2</sup>	-13,0 %

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

(einschl. Erbbaugrundstück, ohne Erbbaurechtsbestellung)

Stadt/ Gemeinde	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz Mio. EUR	Flächenumsatz ha
Ahlen	1	0,09	0,06
Beckum	6	0,76	2,16
Beelen	0	---	0,00
Drensteinfurt	1	0,12	0,27
Ennigerloh	3	0,46	1,78
Everswinkel	3	0,22	0,66
Oelde	2	2,58	4,52
Ostbevern	1	0,17	0,31
Sassenberg	1	0,08	0,25
Sendenhorst	0	---	0,00
Telgte	1	0,18	0,30
Wadersloh	4	0,32	0,99
Warendorf	0	---	0,00
<b>Gesamtkreis</b>	<b>23</b>	<b>4,98</b>	<b>11,29</b>

## 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte 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.

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

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	44	-15,4 %
Geldumsatz	8,06 Mio. EUR	-5,0 %
Flächenumsatz	111,64 ha	-23,8 %
Mittlerer Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	7,22 €/m <sup>2</sup>	+7,3 %

### 4.4.1 Landwirtschaftliche Flächen

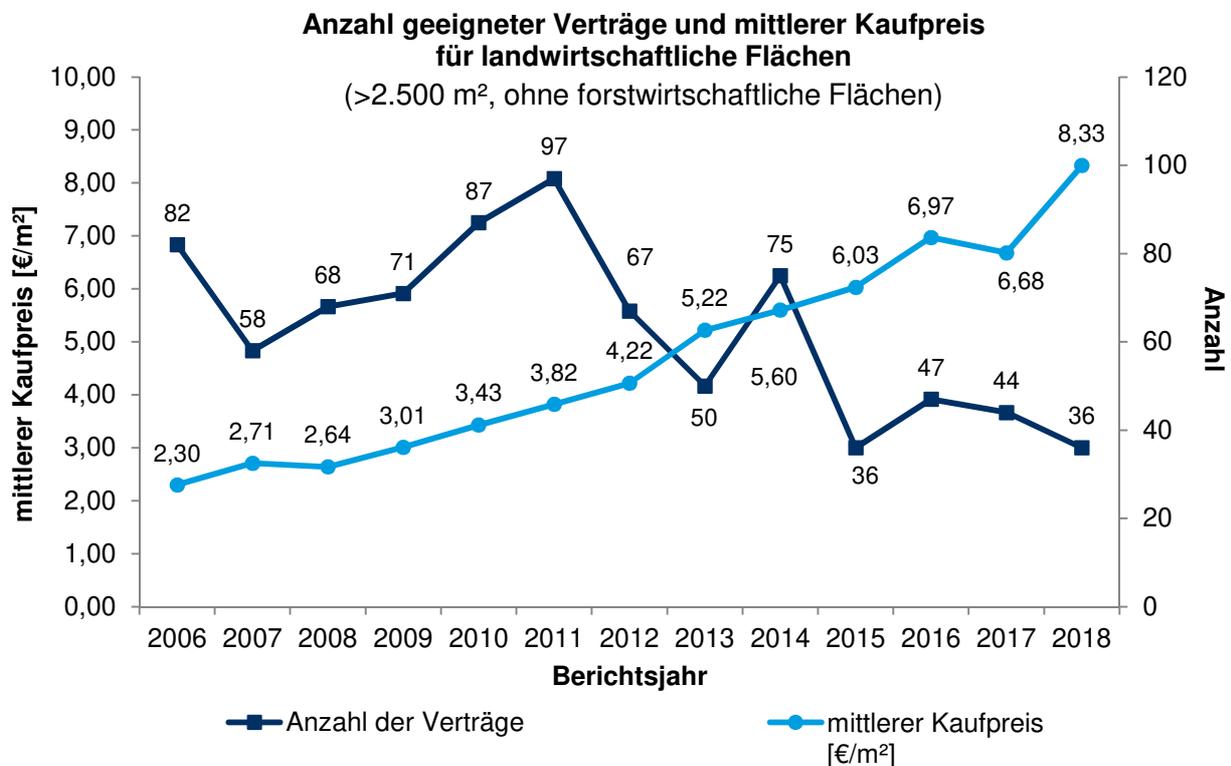


Abbildung 24

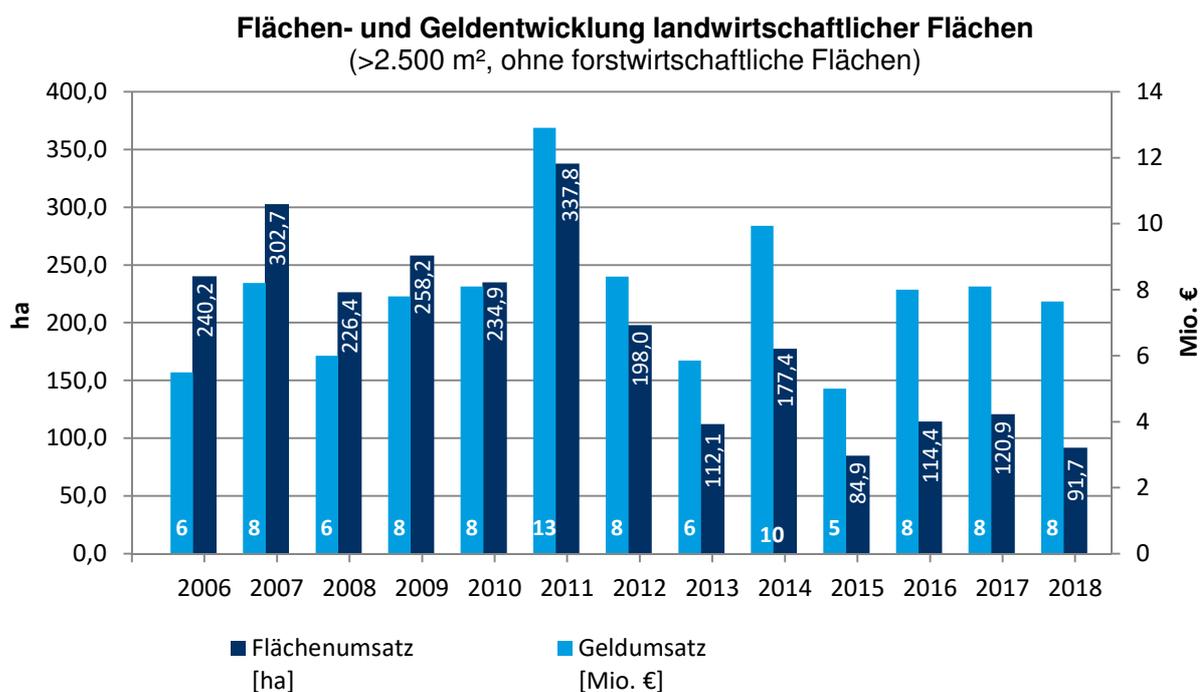


Abbildung 25

#### 4.4.2 Ackerland

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

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	33	-23,3 %
Geldumsatz	7,43 Mio. EUR	-6,0 %
Flächenumsatz	88,57 ha	-24,7 %
Mittlerer Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	8,39 €/m <sup>2</sup>	+24,8 %

Die aus den Verkäufen ermittelten Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen der einzelnen Städte und Gemeinden und deren Ortsteile sind im Kapitel 4.7.5 ersichtlich. Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks für Ackerland sind unter Punkt 4.7.5.1 erläutert.

#### 4.4.3 Grünland

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

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	3	+50 %
Geldumsatz	0,21 Mio. EUR	-29,7 %
Flächenumsatz	3,11 ha	-41,5 %
Mittlerer Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	6,69 €/m <sup>2</sup>	+20,1 %

#### 4.4.4 Forstwirtschaftliche Flächen

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

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

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	9	+12,5 %
Geldumsatz	0,44 Mio. EUR	+4,2 %
Flächenumsatz	20,91 ha	-18,3 %
Mittlerer Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	2,09 €/m <sup>2</sup>	+27,6 %

## 4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

### 4.5.1 Bauerwartungsland

Hierbei handelt es sich um 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).

#### Entwicklung von Bauerwartungsland

	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz In Mio. EUR
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
2016	---	---	---
2017	5	13,04	2,78
2018	5	4,79	2,68

### 4.5.2 Rohbauland

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

#### Entwicklung von Rohbauland

	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz In Mio. EUR
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
2016	4	7,33	2,19
2017	4	6,42	2,47
2018	4	5,37	2,21

## 4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

### 4.6.1 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

	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz In Mio. EUR
2011	2	0,36	0,07
2012	3	0,31	0,05
2013	4	0,42	0,11
2014	5	0,52	0,11
2015	4	0,26	0,08
2016	5	0,48	0,15
2017	2	0,21	0,02
2018	1	0,08	0,02

#### Gartenlandflächen im Außenbereich (Ortsrandlage)

	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz In Mio. EUR
2011	1	0,08	0,01
2012	2	0,43	0,04
2013	1	0,15	0,02
2014	0	0,00	0,00
2015	1	0,06	0,01
2016	1	0,10	0,03
2017	2	0,31	0,07
2018	2	0,23	0,05

#### Gartenlandflächen im Außenbereich (freie Feldlage)

	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz In Mio. EUR
2011	1	0,09	0,01
2012	0	0,00	0,00
2013	0	0,00	0,00
2014	0	0,00	0,00
2015	0	0,00	0,00
2016	0	0,00	0,00
2017	1	1,50	0,10
2018	0	0,00	0,00

### 4.6.2 Abbauflächen

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

Für das Berichtsjahr liegt kein Kauffall vor.

In den Jahren 2004 bis 2018 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.

## 4.7 Bodenrichtwerte

### 4.7.1 Definition

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

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

veröffentlicht.

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

Zur Ableitung des Verkehrswertes eines speziellen Grundstückes vom Bodenrichtwert ist es erforderlich, dass alle wertbestimmenden Eigenschaften durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt werden. Dies können z. B. sein: Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksform und -gestaltung (insbesondere Grundstückstiefe), Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Beeinträchtigung durch Immissionen usw. Zur Verkehrswertermittlung eines bestimmten Grundstücks ist die Berücksichtigung dieser wertbeeinflussenden Komponenten unerlässlich, da der Bodenrichtwert im Einzelfall die besonderen Lage- und Wertverhältnisse nicht widerspiegelt. Umrechnungskoeffizienten wegen abweichender Grundstücksgröße und Randlage sind im Kapitel 4.7.7 angegeben.

### 4.7.2 Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte

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

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

Der Anteil der enthaltenen Beiträge liegt je nach Erschließungsqualität und Alter der Baugebiete zwischen 20 und 100 €/m<sup>2</sup>.

### 4.7.3 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

Die Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertzonen für Bauland sind in Bodenrichtwertkarten dargestellt, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden können. Die Geschäftsstelle erteilt auch jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte.

Zur schnellen Information stehen der Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwerte im Internet unter der Adresse

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



für Auskunftszwecke kostenlos zur Verfügung.

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

#### Darstellung der Bodenrichtwerte in BORISplus.NRW

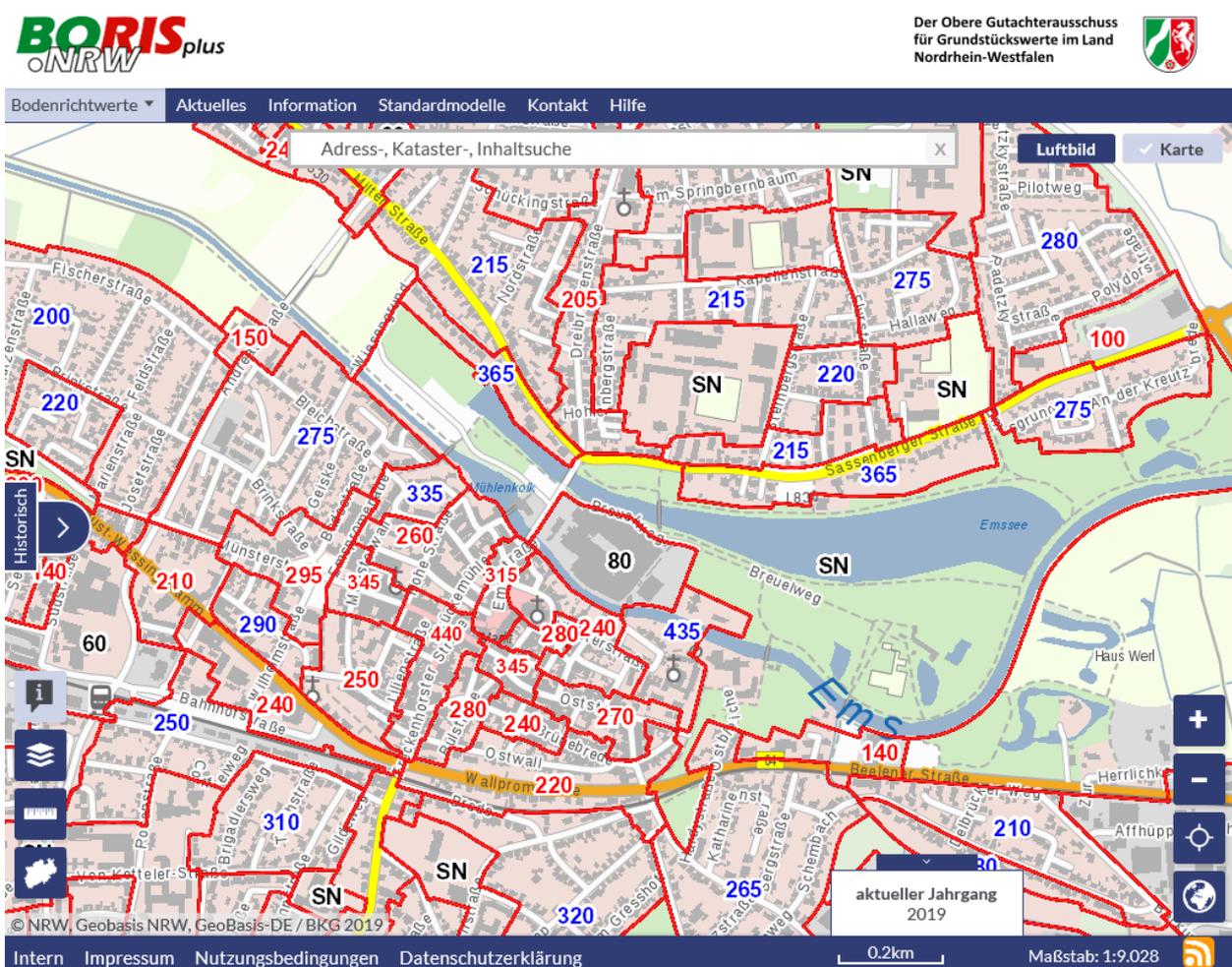


Abbildung 26

**Bodenrichtwertdetails in BORISplus.NRW**

Lage und Wert	
Gemeinde	Warendorf
Postleitzahl	48231
Gemarkungsname	Warendorf
Ortsteil	Warendorf
Bodenrichtwertnummer	5210050
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>250 €/m<sup>2</sup> (Ein/zweigeschossig)</b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2019
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach Kommunalabgabengesetz
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I
Tiefe	35 m
Breite	17 m
Fläche	600 m <sup>2</sup>
Lagebeurteilung	2

Abbildung 27

Erläuterungen zum Bodenrichtwert:

**Art der baulichen Nutzung**

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

**Maß der baulichen Nutzung**

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

## 4.7.4 Gebietstypische Bodenrichtwerte

### 4.7.4.1 Bodenrichtwerte für Bauflächen

#### 4.7.4.1.1 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.

#### Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Baugrundstücke in mittleren Lagen

(Stichtag 01.01.2019)

#### Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Baugrundstücke in mittleren Lagen 2019

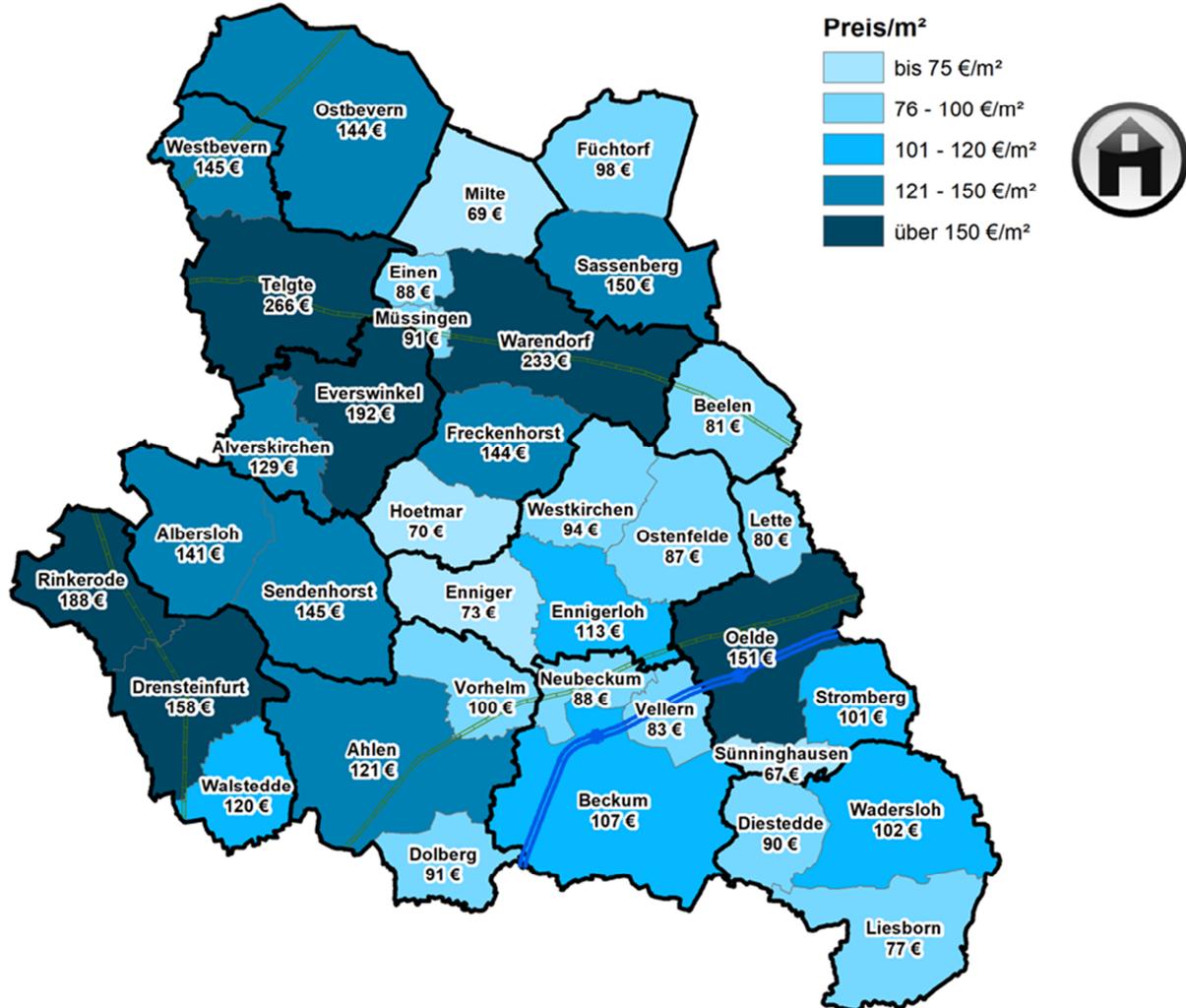


Abbildung 28

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

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

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

**Durchschnittliche beitragsfreie Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen  
des individuellen Wohnungsbaus per 01.01.2019**

Gemeinde Ortsteil	Lageklassen								
	gute Lage			mittlere Lage			einfache Lage		
	von €	bis €	Mittel €	von €	bis €	Mittel €	von €	bis €	Mittel €
<b>Ahlen</b>	120	230	<b>181</b>	85	185	<b>121</b>	60	125	<b>87</b>
Dolberg	115	115	<b>115</b>	80	100	<b>91</b>	50	75	<b>60</b>
Vorhelm	125	125	<b>125</b>	80	120	<b>100</b>	90	90	<b>90</b>
<b>Beckum</b>	115	200	<b>148</b>	85	160	<b>107</b>	55	100	<b>82</b>
Neubeckum	100	150	<b>111</b>	75	120	<b>88</b>	40	75	<b>66</b>
Roland	---	---	---	---	---	---	55	55	<b>55</b>
Vellern	110	110	<b>110</b>	80	85	<b>83</b>	50	55	<b>53</b>
<b>Beelen</b>	95	105	<b>100</b>	75	85	<b>81</b>	40	45	<b>42</b>
<b>Drensteinfurt</b>	160	220	<b>180</b>	140	185	<b>158</b>	80	150	<b>137</b>
Rinkerode	190	220	<b>211</b>	180	200	<b>188</b>	140	170	<b>165</b>
Walstedde	130	145	<b>134</b>	90	150	<b>120</b>	105	125	<b>111</b>
<b>Ennigerloh</b>	125	170	<b>145</b>	85	135	<b>113</b>	40	95	<b>75</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	105	105	<b>105</b>	80	110	<b>94</b>	---	---	---
<b>Everswinkel</b>	195	220	<b>199</b>	175	225	<b>192</b>	---	---	---
Alverskirchen	145	165	<b>149</b>	115	140	<b>129</b>	---	---	---
<b>Oelde</b>	145	215	<b>173</b>	120	175	<b>151</b>	75	155	<b>119</b>
Lette	95	105	<b>97</b>	80	80	<b>80</b>	---	---	---
Stromberg	110	140	<b>123</b>	85	135	<b>101</b>	50	70	<b>64</b>
Sünninghausen	75	100	<b>79</b>	65	70	<b>67</b>	---	---	---
<b>Ostbevern</b>	150	190	<b>171</b>	90	170	<b>144</b>	50	90	<b>70</b>
<b>Sassenberg</b>	100	180	<b>153</b>	135	165	<b>150</b>	130	150	<b>140</b>
Füchtorf	105	110	<b>106</b>	95	110	<b>98</b>	---	---	---
<b>Sendenhorst</b>	150	180	<b>164</b>	135	160	<b>145</b>	130	135	<b>132</b>
Albersloh	155	200	<b>163</b>	135	150	<b>141</b>	100	130	<b>126</b>
<b>Telgte</b>	255	425	<b>303</b>	200	300	<b>266</b>	55	255	<b>187</b>
Westbevern	155	160	<b>157</b>	125	170	<b>145</b>	90	100	<b>92</b>
<b>Wadersloh</b>	105	130	<b>116</b>	75	110	<b>102</b>	55	55	<b>55</b>
Diestedde	85	105	<b>89</b>	90	90	<b>90</b>	45	50	<b>48</b>
Liesborn	75	85	<b>77</b>	65	105	<b>77</b>	45	70	<b>62</b>
<b>Warendorf</b>	220	435	<b>297</b>	185	335	<b>233</b>	140	190	<b>174</b>
Einen	110	110	<b>110</b>	85	95	<b>88</b>	---	---	---
Freckenhorst	165	185	<b>169</b>	130	180	<b>144</b>	90	130	<b>115</b>
Hoetmar	75	85	<b>77</b>	70	70	<b>70</b>	---	---	---
Milte	75	100	<b>81</b>	65	70	<b>69</b>	---	---	---
Müssingen	---	---	---	80	95	<b>91</b>	---	---	---

#### 4.7.4.1.2 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.

#### 4.7.4.1.3 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.

#### 4.7.4.1.4 Gewerbe

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

### Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke (Stichtag 01.01.2019)

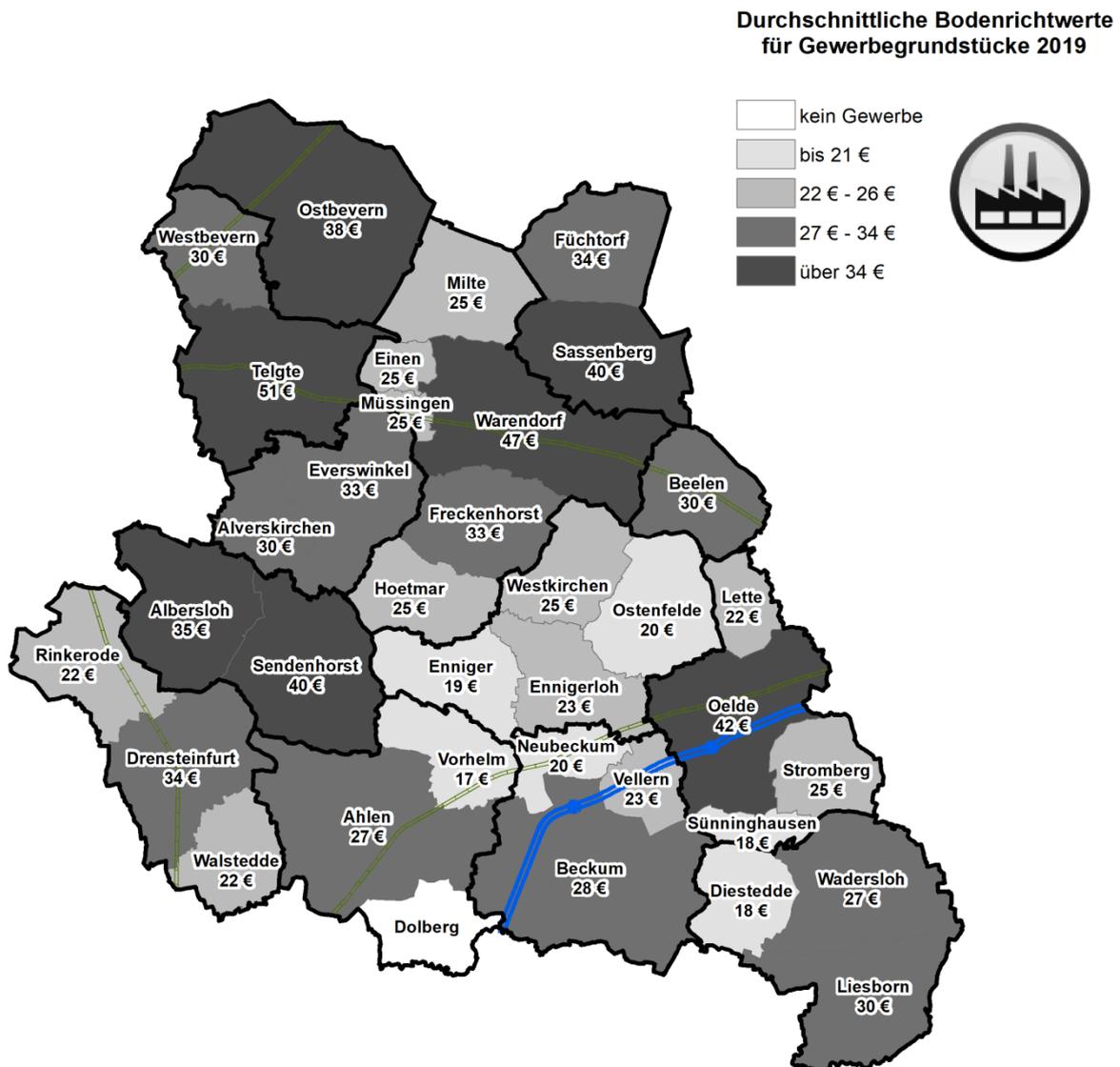


Abbildung 29

Die nachfolgende Tabelle zeigt gebietstypische Werte für gewerbliche Bauflächen im Kreis Warendorf. Für die Beurteilung eines Einzelfalles wird jedoch empfohlen, eine Einzelauskunft zum Bodenrichtwert einzuholen. Hierdurch ist, soweit ein zutreffender Bodenrichtwert ermittelt wurde, eine wesentlich differenzierte Aussage möglich. Die Werte sind für beitragsfreie Grundstücke angegeben.

	Gebietstypische Werte für gewerbliche Bauflächen	
	Gewerbliche Bauflächen	
	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	Gebiete mit besonderer gewerblichen Nutzung (z.B. Einzelhandel)
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Ahlen	15 - 75	55 - 170
Beckum	15 - 41	35 - 100
Beelen	28 - 30	---
Drensteinfurt	13 - 35	50 - 80
Ennigerloh	13 - 35	27 - 70
Everswinkel	27 - 33	---
Oelde	18 - 60	50 - 125
Ostbevern	25 - 40	80 - 110
Sassenberg	15 - 40	40 - 150
Sendenhorst	35 - 60	100 - 100
Telgte	50 - 70	90
Wadersloh	18 - 34	55
Warendorf	25 - 80	40 - 90

#### 4.7.4.1.5 Sonderbauflächen

##### Sondergebiete für Erholung

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

Vier Bodenrichtwertzonen wurden für Campingplätze ausgewiesen. Der Mittelwert hierfür liegt kreisweit bei 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 Pferdesport 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.

##### Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel

Der Bodenrichtwert dieser Flächen (i.d.R. großflächiger Einzelhandel) liegt im Durchschnitt über das gesamte Kreisgebiet bei 80 €/m<sup>2</sup>. Die Spanne reicht von 27 €/m<sup>2</sup> bis 170 €/m<sup>2</sup>. Insgesamt wurden 46 Bodenrichtwertzonen für diese Sondergebiete ausgewiesen, siehe auch Kapitel 4.7.4.1.4.

##### Sondergebiete für Gemeinbedarf

Seit 2017 führt der Gutachterausschuss diese Sondergebiete (SN) extra in der Bodenrichtwertkarte und im Grundstücksmarktbericht auf. Hierfür existieren keine Richtwerte, nur innerörtliche Abgrenzungen der Zonen mit Flächen, die dem Gemeinbedarf zuzurechnen sind oder anderen von den oben genannten Nutzung abweichenden Eigenschaften (z.B. Wohnen, Gewerbe, Mischnutzung) aufweisen. Nähere Auskünfte hierzu erteilt der Gutachterausschuss.

### 4.7.4.1.6 Wohnen im Außenbereich

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

#### Richtwerte für Wohnen im Außenbereich im Kreis Warendorf (Stichtag: 01.01.2019)

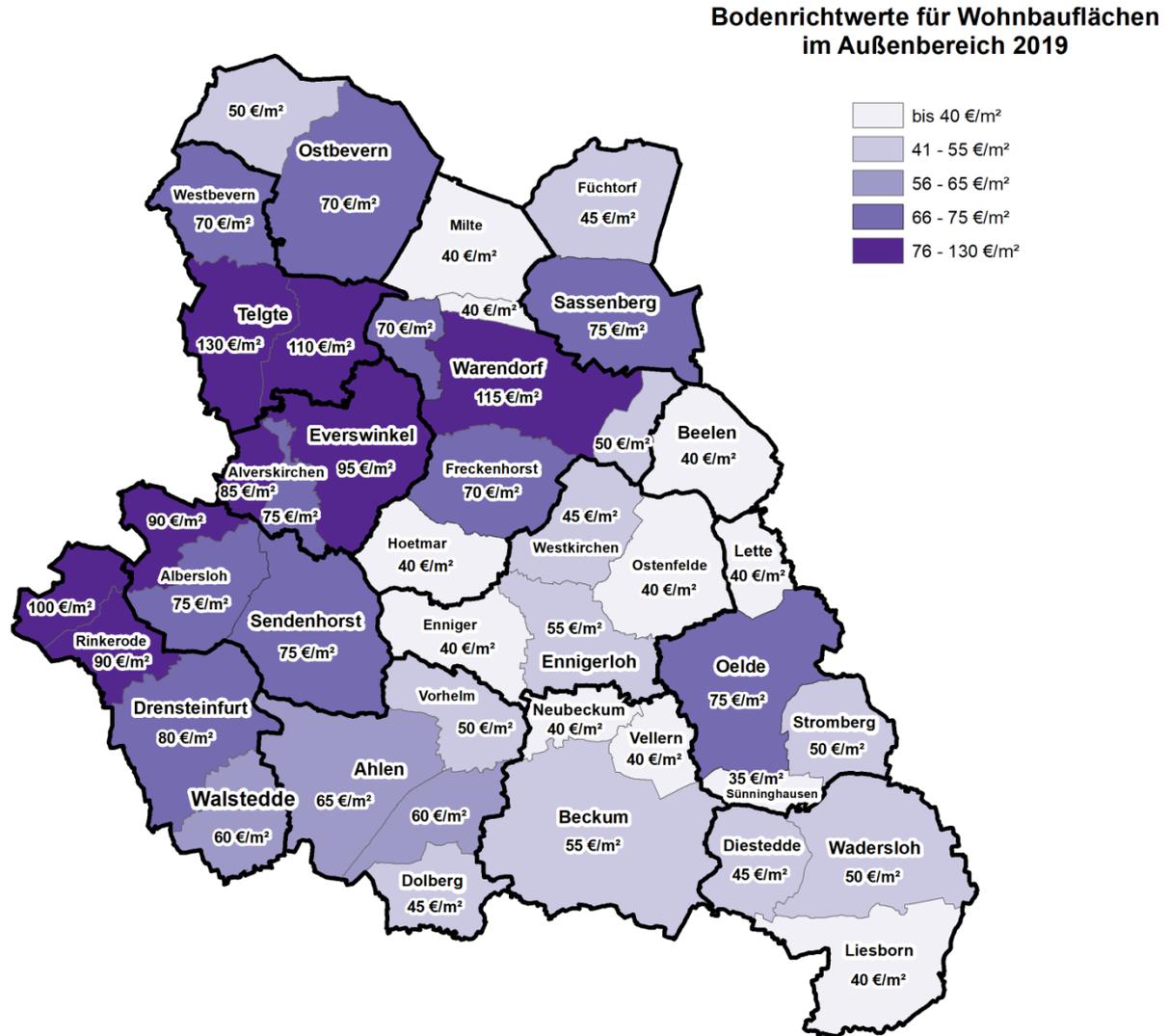


Abbildung 30

## 4.7.5 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

### 4.7.5.1 Ackerland

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

#### Richtwerte für Ackerland im Kreis Warendorf (Stichtag: 01.01.2019)

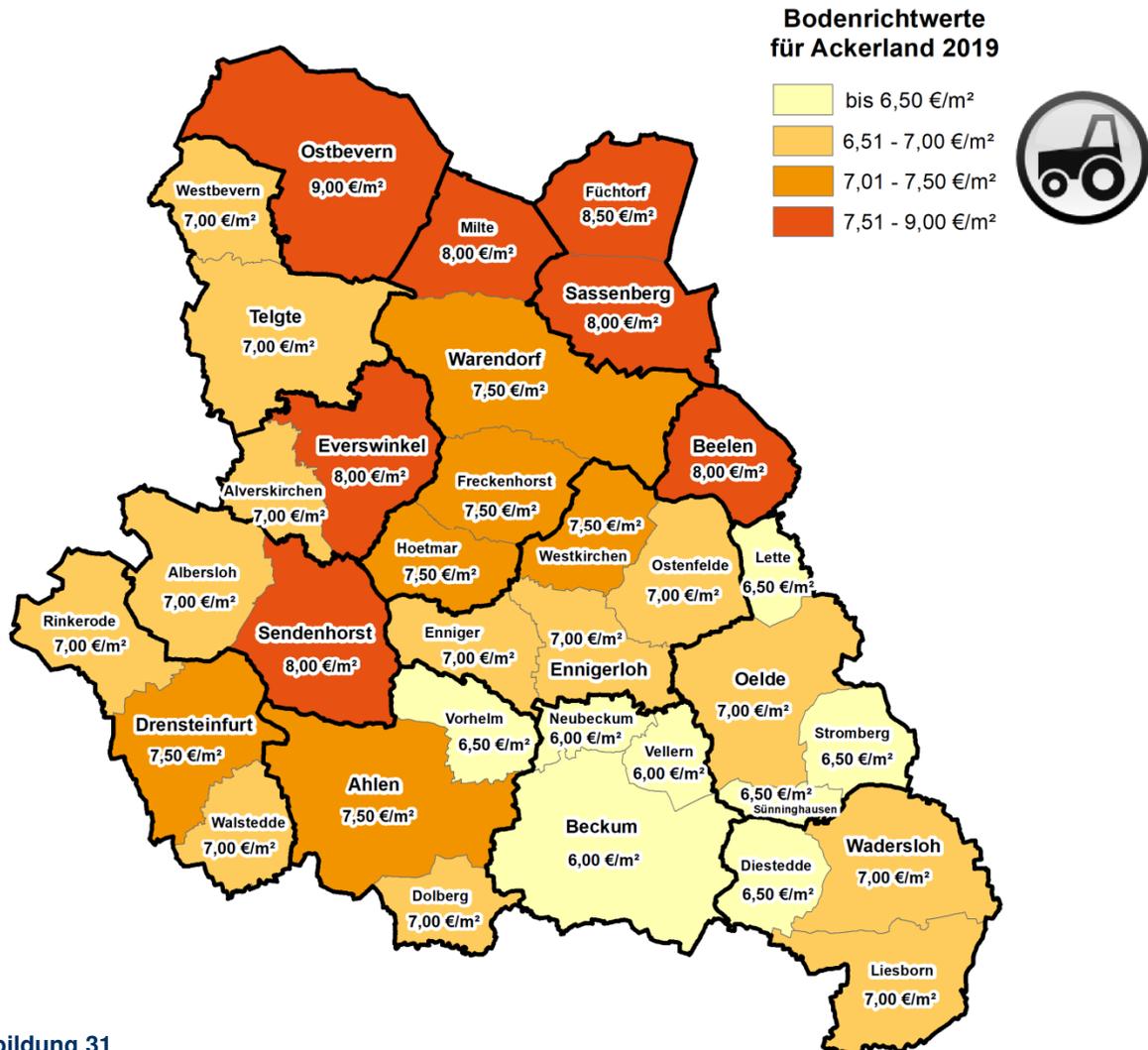


Abbildung 31

### 4.7.5.2 Grünland

Das Richtwertgrundstück 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.

### 4.7.5.3 Forst

Das Bodenrichtwertgrundstück für Forstflächen hat eine Mindestgröße von 1 ha und ist im ganzen Kreis einheitlich.

Der Wert beinhaltet einen durchschnittlichen Aufwuchs. Ein besonderer Aufwuchs, z.B. ein alter Eichenbestand, muss von einem Forstsachverständigen bewertet werden.

Im Kreis Warendorf wurde der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen mit 1,60 €/m<sup>2</sup> beschlossen.

## **4.7.6 Bodenrichtwerte für sonstige Flächen**

Die hier angegebenen Werte sind vom Gutachterausschuss beraten worden.

### **4.7.6.1 Begünstigtes Agrarland**

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

### **4.7.6.2 Gartenland**

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

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

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

Der Wert dieser Flächen liegt üblicherweise bei etwa dem 1,5 bis 2,0-fachen des Bodenrichtwertes für Ackerland.

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

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

### **4.7.6.3 Abbauflächen**

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

## **4.7.7 Umrechnungskoeffizienten**

### **Abweichung vom Bodenrichtwertgrundstück**

#### **Unverbaute Randlagen**

Für das Berichtsjahr 2018 lagen nicht genügend geeignete Kauffälle für eine Auswertung zu unverbauten Randlagen vor. Grundsätzlich lässt sich aber sagen, dass Kaufpreise für eine unverbaute Randlage im Durchschnitt deutlich höher liegen als der Bodenrichtwert.

#### **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, so dass statistische Untersuchungen nicht zu zuverlässigen Ergebnissen führten. Für derartige Grundstücke sind nach sachverständigem Ermessen ggf. Zu- bzw. Abschläge vorzunehmen.

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

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

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

Es können noch keine gesicherten Aussagen bezüglich Abweichungen von der angegebenen GFZ und BMZ getroffen werden. Es sind diesbezüglich noch keine Untersuchungen durchgeführt worden. Bei großen Abweichungen sind nach sachverständigem Ermessen ggf. Zu- bzw. Abschläge vorzunehmen.

## 4.7.8 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).

Die Indexreihen werden aus den flächenhaften, gewichteten Mittelwerten der Bodenrichtwerte der entsprechenden Lagequalität abgeleitet. Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

### 4.7.8.1 Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus

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

Kreis Warendorf				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
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
01.01.2017	125,7	121,5	114,3	122,7
01.01.2018	129,3	125,3	117,2	126,5
01.01.2019	137,9	134,2	124,1	135,0

**Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Ahlen – einschließlich der Ortsteile – (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>einfache 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
01.01.2017	119,8	108,4	107,7	112,9
01.01.2018	120,0	108,8	107,7	113,2
01.01.2019	120,1	109,4	107,7	113,6

**Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Beckum – 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>einfache 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
01.01.2017	103,0	99,4	92,9	99,6
01.01.2018	102,9	99,6	92,9	99,9
01.01.2019	106,9	100,4	93,0	101,8

**Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Gemeinde  
Beelen (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>einfache 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
01.01.2017	127,9	111,9	110,7	112,5
01.01.2018	127,9	111,9	110,7	112,5
01.01.2019	134,6	119,2	119,0	119,4

**Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt  
Drensteinfurt – einschließlich der Ortsteile – (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>einfache 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
01.01.2015	98,1	99,5	97,6	98,9
01.01.2016	112,8	110,5	107,0	111,1
01.01.2017	112,8	110,9	107,0	111,3
01.01.2018	120,5	113,9	110,1	115,8
01.01.2019	122,5	114,8	118,4	118,4

**Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt****Ennigerloh – 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>einfache 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
01.01.2017	93,9	103,3	104,6	101,1
01.01.2018	95,2	106,4	108,7	103,8
01.01.2019	99,0	111,2	114,2	108,4

**Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Gemeinde****Everswinkel – einschließlich des Ortsteils – (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>einfache 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
01.01.2017	118,8	124,5	---	122,6
01.01.2018	128,5	137,4	---	134,4
01.01.2019	155,0	171,0	---	165,6

**Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Oelde –  
einschließlich der Ortsteile – (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>einfache 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
01.01.2017	119,8	122,9	117,1	122,5
01.01.2018	127,2	135,1	127,8	132,7
01.01.2019	137,6	148,2	140,3	144,9

**Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Gemeinde  
Ostbevern – einschließlich des Ortsteils – (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
01.01.2017	133,9	126,0	105,7	131,4
01.01.2018	133,9	126,0	105,7	131,4
01.01.2019	147,4	146,2	136,5	149,0

**Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt****Sassenberg – einschließlich des Ortsteils – (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>einfache 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
01.01.2017	131,8	134,9	140,5	133,8
01.01.2018	146,6	150,7	160,6	149,4
01.01.2019	166,3	172,6	187,4	170,4

**Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt****Sendenhorst – 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>einfache 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
01.01.2017	111,0	106,9	122,9	109,9
01.01.2018	120,0	115,2	134,0	118,9
01.01.2019	120,0	115,2	134,0	118,9

**Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Telgte –  
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>einfache 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	125,2
01.01.2017	146,4	139,3	121,5	141,4
01.01.2018	146,4	139,9	121,5	141,7
01.01.2019	162,5	157,2	136,0	158,5

**Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Gemeinde  
Wadersloh – einschließlich der Ortsteile – (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>einfache 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
01.01.2017	106,2	107,7	105,6	106
01.01.2018	110,6	115,5	111,2	112,1
01.01.2019	118,4	125,5	111,2	120,7

**Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Warendorf  
– 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>einfache 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	12,1	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
01.01.2017	176,9	163,1	175,9	169,6
01.01.2018	176,3	165,4	178,1	171,1
01.01.2019	190,4	178,1	194,3	184,7

**4.7.8.2 Gewerbeflächen**

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

<b>Kreis Warendorf</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2001	100,0	100,0	100,0	100,0
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
01.01.2017	111,8	119,8	117,7	116,8
01.01.2018	112,7	119,1	118,7	117,0
01.01.2019	118,7	121,9	119,3	121,6

### 4.7.8.3 Ackerland

#### Bodenpreisindex für Ackerland im Kreis Warendorf (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

Stichtag	Stadt / Gemeinde												Gesamtkreis	
	Ahlen	Beckum	Beelen	Drensteinfurt	Ennigerloh	Everswinkel	Oelde	Ostbevern	Sassenberg	Sendenhorst	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
01.01.2017	303	290	284	314	311	251	253	282	223	304	241	278	267	276
01.01.2018	339	296	284	321	317	283	267	282	232	314	241	286	267	286
01.01.2019	365	296	284	329	345	296	301	339	264	339	247	320	313	312

### 4.7.9 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Thema derzeit nicht besetzt.

## 5 Bebaute Grundstücke

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

#### 5.1.1 Umsätze

##### Umsätze der Ein- und Zweifamilienhäuser

(ohne Erbbaurecht u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	745	-2,4 %
Geldumsatz	174,62 Mio. EUR	+3,6 %
Flächenumsatz	50,06 ha	+5,5 %

#### 5.1.2 Durchschnittspreise

##### Durchschnittspreis für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

(ohne Erbbaurecht u. Außenbereich)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
234.391 EUR	+6,1 %

#### 5.1.3 Kaufpreisverteilung

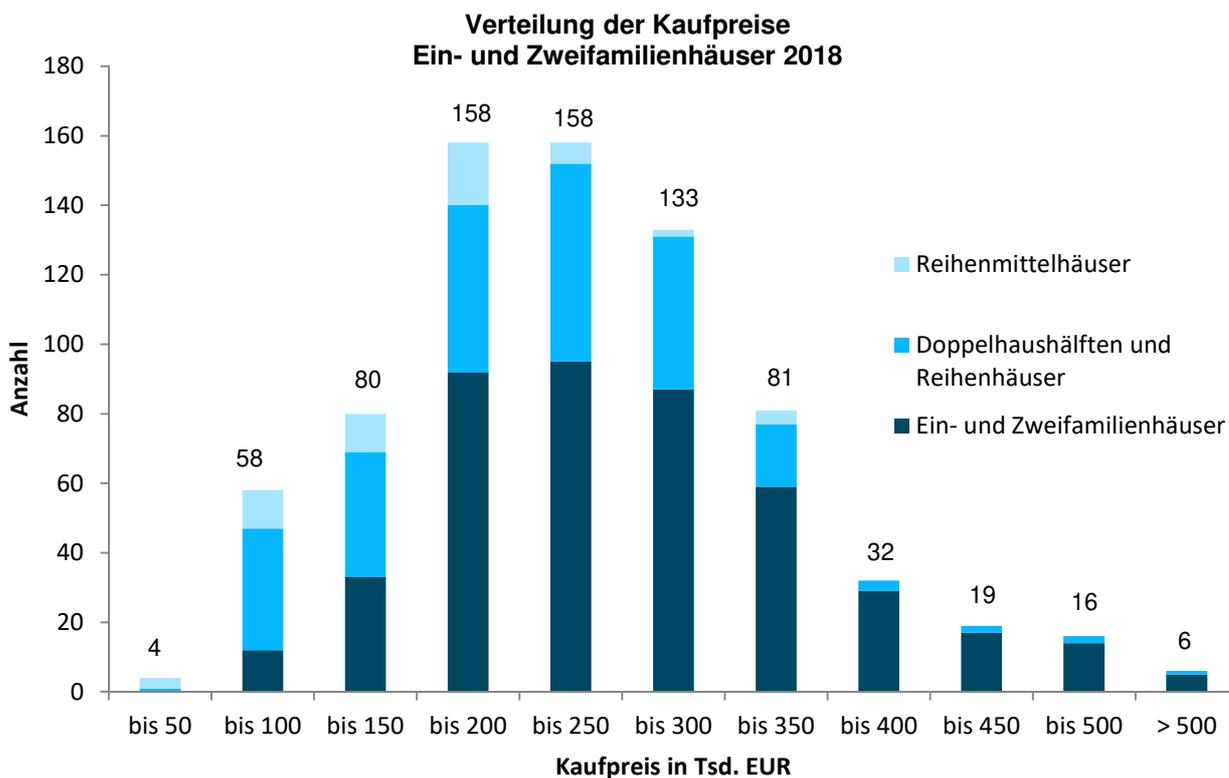


Abbildung 32

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

(ohne Erbbaurechte und Außenbereich)

Stadt / Gemeinde	Kauffälle		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl	Änderung zum Vorjahr in %	Umsatz in Mio. EUR	Änderung zum Vorjahr in %	Umsatz in ha	Änderung zum Vorjahr in %
Ahlen	196	-6,7	35,29	+3,8	10,17	-36,2
Beckum	139	+10,3	28,86	+40,8	9,49	+26,6
Beelen	3	-62,5	0,98	-48,9	0,34	-39,6
Drensteinfurt	35	-20,5	9,56	-17,6	2,32	-22,0
Ennigerloh	51	+6,3	10,66	+37,0	3,65	+6,3
Everswinkel	21	-19,2	6,55	-6,4	1,12	-22,6
Oelde	60	+1,7	14,90	+30,2	4,10	-4,3
Ostbevern	13	-7,1	3,83	+2,3	1,14	+35,8
Sassenberg	27	+0,0	7,26	+17,9	2,17	+15,5
Sendenhorst	28	+12,0	7,07	+47,6	1,57	-15,8
Telgte	56	-6,7	20,03	+12,1	5,20	+62,6
Wadersloh	29	-3,3	6,08	-1,4	2,41	+6,3
Warendorf	87	-1,1	23,55	+12,6	6,36	+16,1
Kreis Warendorf	745	-2,6	174,62	+13,5	50,06	-3,1

## 5.1.4 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

### 5.1.4.1 Umsätze

#### Umsätze freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	443	-4,3 %
Geldumsatz	110,47 Mio. EUR	+4,6 %
Flächenumsatz	35,55 ha	+7,6 %

### 5.1.4.2 Durchschnittspreise

#### Durchschnittspreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
260.753 EUR	+6,76 %

#### Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

(ohne Erbbaurechte und Außenbereich)

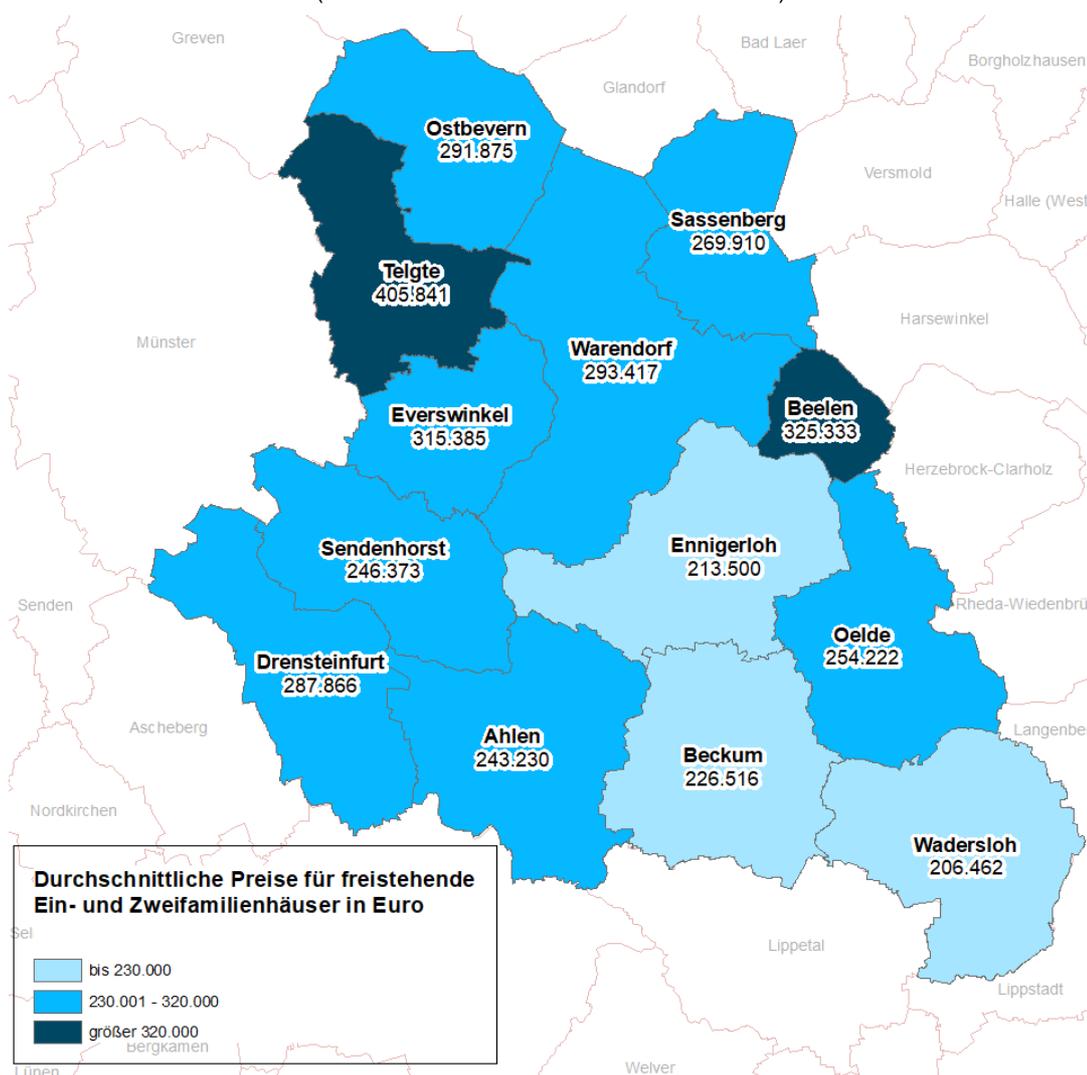


Abbildung 33

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

### Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

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

Weiterverkäufe	Ø Kaufpreis €	Ø Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Anzahl auswertbare Fälle
2002	183.230	--	191
2003	188.078	--	186
2004	173.605	116,4	163
2005	179.948	115,0	197
2006	176.313	113,2	144
2007	178.097	114,8	172
2008	169.949	117,0	256
2009	170.390	114,3	197
2010	175.741	122,0	230
2011	173.016	119,0	254
2012	174.709	118,6	253
2013	182.333	114,5	267
2014	196.457	119,9	283
2015	199.348	117,2	228
2016	231.449	130,2	123
2017	236.737	137,0	294
2018	263.841	145,0	272

## 5.1.5 Doppelhaushälften und Reihendhäuser

### 5.1.5.1 Umsätze

#### Umsätze Doppelhaushälften und Reihendhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	272	+9,7 %
Geldumsatz	54,92 Mio. EUR	+12,4 %
Flächenumsatz	11,87 ha	+1,4 %

### 5.1.5.2 Durchschnittspreise

#### Durchschnittspreis für Doppelhaushälften und Reihenhäuser (ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
228.174 EUR	+14,1 %

#### Durchschnittspreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser (ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

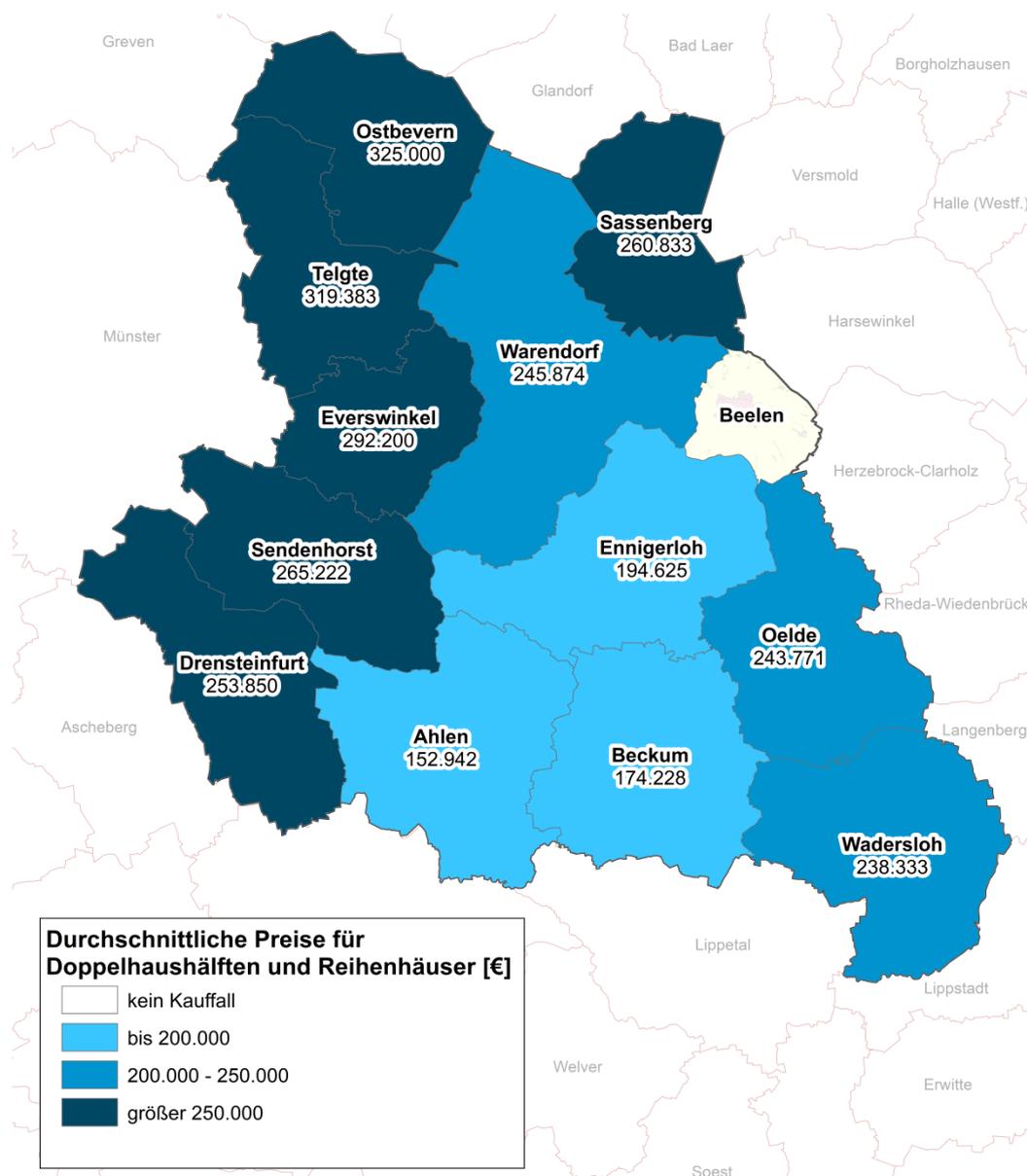


Abbildung 34

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

### Durchschnittspreise für Erstverkäufe für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

(Erstverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 170 bis 550 m<sup>2</sup>)

	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
2016	298.018	172,5	16
2017	344.050	171,2	13
2018	281.571	130,2	23

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

### Durchschnittspreise für Weiterverkäufe für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

(Weiterverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 170 bis 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
2016	178.247	122,5	163
2017	198.453	133,0	163
2018	204.697	134,0	198

## 5.1.6 Reihenmittelhäuser

### 5.1.6.1 Umsätze

#### Umsätze Reihenmittelhäuser

(ohne. Erbbaurechte u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	46	-14,8 %
Geldumsatz	7,6 Mio. EUR	+4,7 %
Flächenumsatz	1,08 ha	+14,6 %

### 5.1.6.2 Durchschnittspreise

#### Durchschnittspreis für Reihenmittelhäuser

(einschl. Erbbaurechte u. Außenbereich)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
166.123 EUR	+22,9 %

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

#### Durchschnittspreise für Weiterverkäufe für Reihenmittelhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

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

	Ø Kaufpreis €	Ø Bodenrichtwert €/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
2016	139.167	124,5	40
2017	135.187	111,8	54
2018	151.344	122,93	58

### 5.1.7 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Thema derzeit nicht besetzt.

## 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

### 5.2.1 Umsätze

#### Umsätze Drei- und Mehrfamilienhäuser (ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	43	-20,4 %
Geldumsatz	14,35 Mio. EUR	-24,0 %
Flächenumsatz	3,69 ha	-34,4 %

### 5.2.2 Durchschnittspreise

#### Durchschnittspreis für Drei- und Mehrfamilienhäuser (ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
333.834 EUR	+9,5 %

### 5.2.3 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Thema derzeit nicht besetzt.

### 5.2.4 Indexreihen

Aufgrund der wenigen Kauffälle sind keine Indexreihen vorhanden.

## 5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

Thema derzeit nicht besetzt

## 5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

### 5.4.1 Umsätze

#### Umsätze sonstiger bebauter Grundstücke (ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	24	+4,3 %
Geldumsatz	65,37 Mio. EUR	+53,6 %
Flächenumsatz	65,03 ha	+36,5 %

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.

### **5.4.2 Durchschnittspreise**

Thema derzeit nicht besetzt

## 5.5 Liegenschaftszinssätze

### 5.5.1 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

Für die Untersuchung der Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser standen insgesamt 70 Verkaufsfälle aus dem Jahr 2018 zur Verfügung. Bei der Auswertung wurden freistehende Einfamilienhäuser von der Gruppe der Reihenend- und Doppelhäuser unterschieden. Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen von Zweifamilienhäusern können hier keine Aussagen getroffen werden. Ebenso konnte keine Auswertung für Reihenmittelhäuser erfolgen.

Die Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze ist in Kapitel 8.1 beschrieben.

Kaufpreise für Grundstücke mit Gebäuden mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren wurden in der Auswertung nicht berücksichtigt.

Da für Gebäude mit Restnutzungsdauern von weniger als 35 Jahren nur wenige Verkäufe vorlagen, können die Liegenschaftszinssätze nicht ohne weiteres auf Verkäufe mit solchen Gebäuderestnutzungsdauern übertragen werden. Entsprechendes gilt bei Ein- 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.

#### Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser und Reihenend- und Doppelhäuser

(Verkaufsjahr 2018)

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz Mittelwert Standardabw. Spanne	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert, Standardabweichung u. Spanne)					
				Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
				Wfl in m <sup>2</sup>	Bereinigter Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> WF	Miete* in €/m <sup>2</sup>	Bew.-kosten in % d. Rohertrags	RND in Jahren	GND in Jahren
freistehende Einfamilienhäuser	<b>1,9</b> 0,6 0,5 - 2,9	51	1 (2018)	<b>152</b> 37 107 - 250	<b>2.120</b> 516 1.165 - 3.750	<b>6</b> 1 5 - 8,5	<b>22</b> 5 14 - 30,1	<b>55</b> 14 34 - 80	<b>80</b> 0 80 - 80
Reihenend- und Doppelhäuser	<b>2,5</b> 0,5 1,4 - 3,2	19	1 (2018)	<b>126</b> 16 101 - 169	<b>1.848</b> 467 718 - 2.692	<b>6,1</b> 0,7 5,2 - 8	<b>19</b> 4,0 15 - 31	<b>60</b> 14 29 - 80	<b>80</b> 0 80 - 80

\* die Miete kann ggf. auch die Miete für einen Stellplatz/Garage enthalten

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.

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

### Entwicklung der Liegenschaftszinssätze im AGVGA Modell 2013 für freistehende Einfamilienhäuser und Reihenend- und Doppelhaushälften

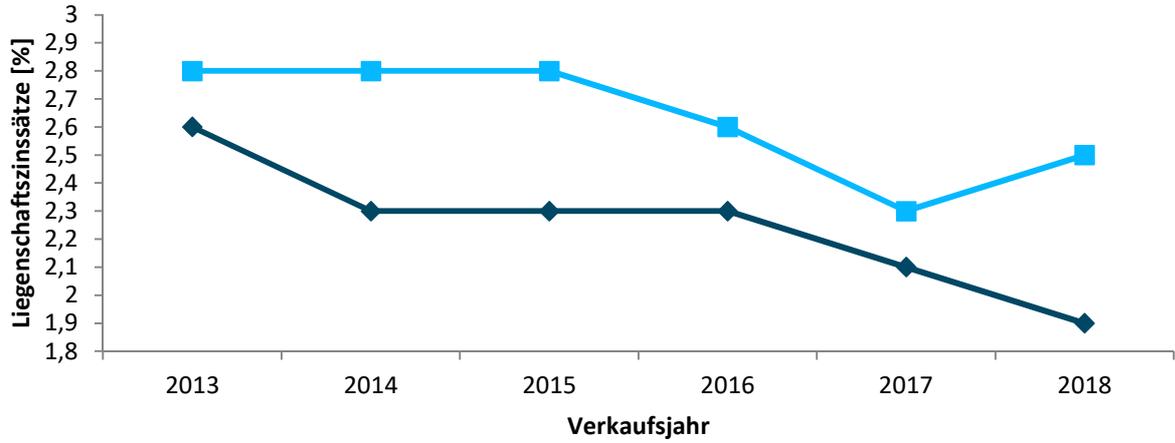


Abbildung 35    ◆ freistehende Einfamilienhäuser    ■ Reihenend- und Doppelhäuser

## 5.5.2 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser, gemischt und gewerblich genutzte Gebäude

Grundlage für die Untersuchung der Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser für den Kreis Warendorf bildeten 8 Verkaufsfälle aus dem Jahr 2018. Kaufpreise für Grundstücke mit Gebäuden mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren wurden in der Auswertung nicht berücksichtigt.

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, Kreis Recklinghausen, der Stadt Rheine, der Stadt Bocholt und dem Kreis Warendorf.

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 unten aufgeführten Rahmen.

### Liegenschaftszinssätze für 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> WF	Ø Miete  in €/m <sup>2</sup>	Ø Bew.-kosten  in % d. Rohertrags	Ø Rohertragsfaktor	Ø RND  in Jahren	Ø GND  in Jahren
Drei- und Mehrfamilienhäuser (Kreis Warendorf)	<b>2,6</b> 1,3 2,1 - 6,9	<b>8</b>	<b>1</b> (2018)	<b>453</b> 205 214 - 1098	<b>1.056</b> 489 641 - 2594	<b>5</b> 1 4 - 8	<b>28</b> 4 18 - 34	<b>16</b> 5 10 - 31	<b>43</b> 16 27 - 80	<b>80</b> 0 80 - 80
Drei- und Mehrfamilienhäuser (MSL-Kreise)	<b>3,6</b> 1,2	<b>89</b>	<b>3</b> (2016-2018)	<b>256</b> 55	<b>1041</b> 285	<b>5,3</b> 0,69	<b>26</b> 7	<b>16,5</b> 3,5	<b>39</b> 12	<b>80</b> 1
Mehrfamilienhäuser (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) (MSL-Kreise)	<b>4,0</b> 1,3	<b>216</b>	<b>3</b> (2016-2018)	<b>527</b> 466	<b>1003</b> 393	<b>5,56</b> 1,43	<b>27</b> 8	<b>15,5</b> 4,6	<b>40</b> 16	<b>79</b> 2
Gemischte genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag) (MSL-Kreise)	<b>5,0</b> 2,0	<b>104</b>	<b>3</b> (2016-2018)	<b>583</b> 541	<b>907</b> 458	<b>5,62</b> 1,45	<b>24</b> 9	<b>13,8</b> 5,4	<b>38</b> 13	<b>79</b> 4

## 5.6 Sachwertfaktoren

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

### 5.6.1 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Für die Untersuchung standen insgesamt 115 Verkaufsfälle aus den Jahren 2017 und 2018 zur Verfügung. Bei der Auswertung konnten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zusammen ausgewertet werden. Kaufpreise für Grundstücke mit Gebäuden mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren wurden in der Auswertung nicht berücksichtigt.

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

#### Kennzahlen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Verkaufsjahre 2017, 2018

Gebäudeart Ein- und Zwei- familien- häuser Bodenricht- wertklasse	Sachwert- faktoren Mittelwert Standard- abw.	An- zahl der Fälle	Anzahl der Geschäfts- jahre	Kennzahlen (Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte)			
				Ø	Ø	Ø	Ø
				Vorläufiger Sachwert €	Bodenwertanteil am vorläufigen Sach- wert %	Boden- richtwert in €/m <sup>2</sup>	RND in Jahren
alle BRW- Klassen	<b>0,94</b> 0,14	<b>115</b>	<b>2</b> (2017, 2018)	<b>323.030</b> 89.250	<b>24</b> 9	<b>133</b> 29	<b>56</b> 15
bis 95 €/m <sup>2</sup>	<b>0,95</b> 0,14	<b>24</b>	<b>2</b> (2017, 2018)	<b>275.064</b> 76.229	<b>22</b> 8	<b>83</b> 7	<b>51</b> 15
100-165 €/m <sup>2</sup>	<b>0,92</b> 0,12	<b>74</b>	<b>2</b> (2017, 2018)	<b>332.873</b> 85.495	<b>24</b> 9	<b>133</b> 20	<b>58</b> 15
ab 170 €/m <sup>2</sup>	<b>1,00</b> 0,20	<b>17</b>	<b>2</b> (2017, 2018)	<b>347.904</b> 99.453	<b>27</b> 9	<b>206</b> 26	<b>56</b> 15

## 5.6.2 Sachwertfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser

Für die Untersuchung standen insgesamt 85 Verkaufsfälle aus den Jahren 2017 und 2018 zur Verfügung. Bei der Auswertung konnten Doppelhäuser, Reihenend- sowie Reihenmittelhäuser zusammen ausgewertet werden. Kaufpreise für Grundstücke mit Gebäuden mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren wurden in der Auswertung nicht berücksichtigt.

### Kennzahlen für Reihen- und Doppelhäuser, Verkaufsjahre 2017, 2018

Gebäudeart Reihenend- häuser und Doppelhaus- hälften Bodenricht- wertklasse	Sachwert- faktoren		Kennzahlen (Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte)				
	Mittelwert	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäfts- jahre	Ø Vorläufiger Sachwert €	Ø Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert %	Ø Boden- richtwert in €/m <sup>2</sup>	Ø RND in Jahren
alle BRW- Klassen	<b>1,04</b> 0,16	<b>85</b>	<b>2</b> (2017, 2018)	<b>237.510</b> 70.395	<b>21</b> 8	<b>153</b> 53	<b>59</b> 14
bis 95 €/m <sup>2</sup>	<b>1,02</b> 0,17	<b>13</b>	<b>2</b> (2017, 2018)	<b>217.781</b> 75.875	<b>14</b> 4	<b>85</b> 7	<b>60</b> 15
100-165 €/m <sup>2</sup>	<b>1,03</b> 0,14	<b>45</b>	<b>2</b> (2017, 2018)	<b>225.523</b> 54.998	<b>20</b> 8	<b>133</b> 18	<b>57</b> 14
ab 170 €/m <sup>2</sup>	<b>1,06</b> 0,16	<b>27</b>	<b>2</b> (2017, 2018)	<b>266.988</b> 83.075	<b>26</b> 6	<b>218</b> 35	<b>61</b> 13

## 6 Wohnungs- und Teileigentum

### 6.1 Wohnungseigentum

Als Wertmaßstab bei Eigentumswohnungen dient üblicherweise das Verhältnis Preis pro Quadratmeter Wohnfläche, einschließlich des Bodenwertanteils, das Baujahr und die Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude. 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 oder in den Folgejahren erbaut werden.

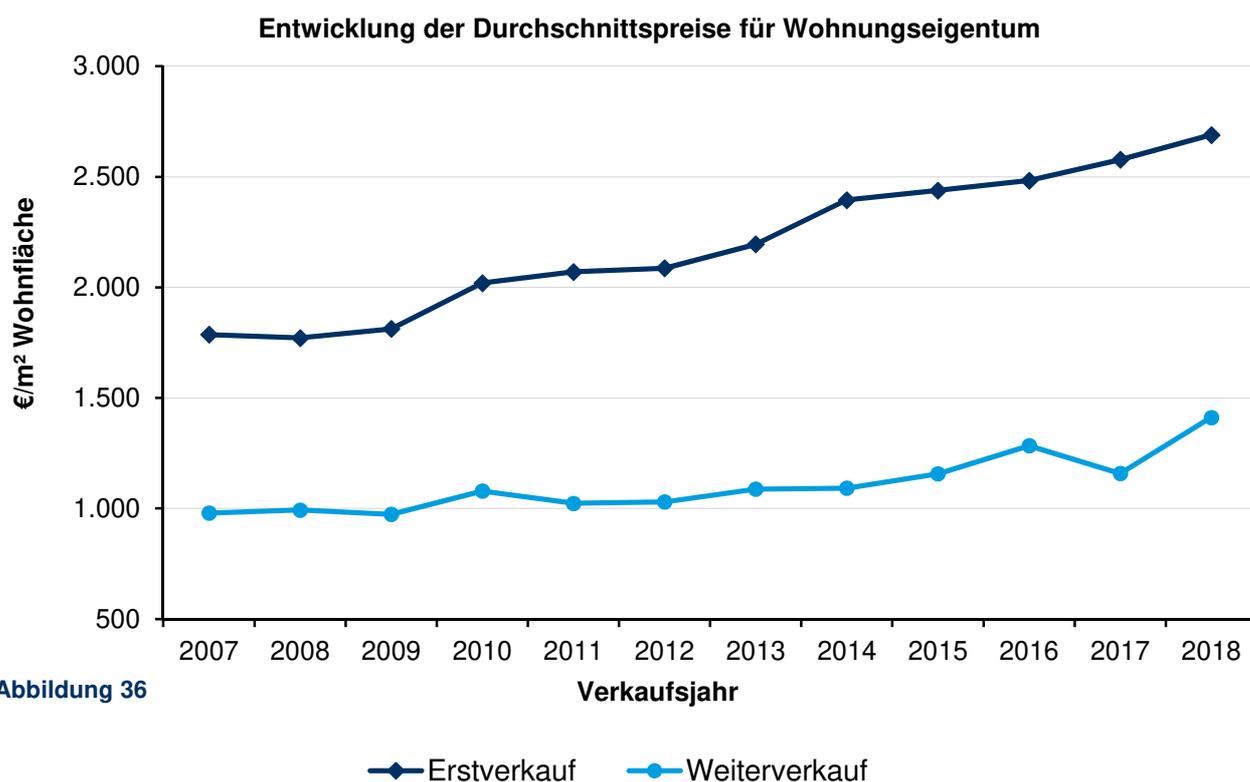
#### 6.1.1 Durchschnittspreise

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

Verkaufsart	2015 - 2017			2018		
	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>	337	82	2.439	133	83	2.685
<b>Weiterverkauf Altersklasse</b>						
2000 - 2016*	81	85	1.819	33	89	2.092
1990 - 1999	212	74	1.488	77	76	1.620
1980 - 1989	99	82	1.156	31	79	1.401
1970 - 1979	135	79	958	50	78	1.189
1960 - 1969	126	74	857	55	79	1.101
1950 - 1959	51	73	827	26	73	940
1920 - 1949	18	102	1.063	---	---	---
bis 1919	3	95	285	---	---	---
<b>Gesamt</b>	<b>725</b>	<b>82</b>	<b>1.178</b>	<b>274</b>	<b>87</b>	<b>1.357</b>

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

\* = Altersklasse bezieht sich auf das aktuelle Jahr



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

	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 %
2017	-9,8 %	+3,8 %	-16,3 %
2018	+21,9 %	+4,3 %	+31,4 %

## Entwicklung in den umsatzstärksten Städten

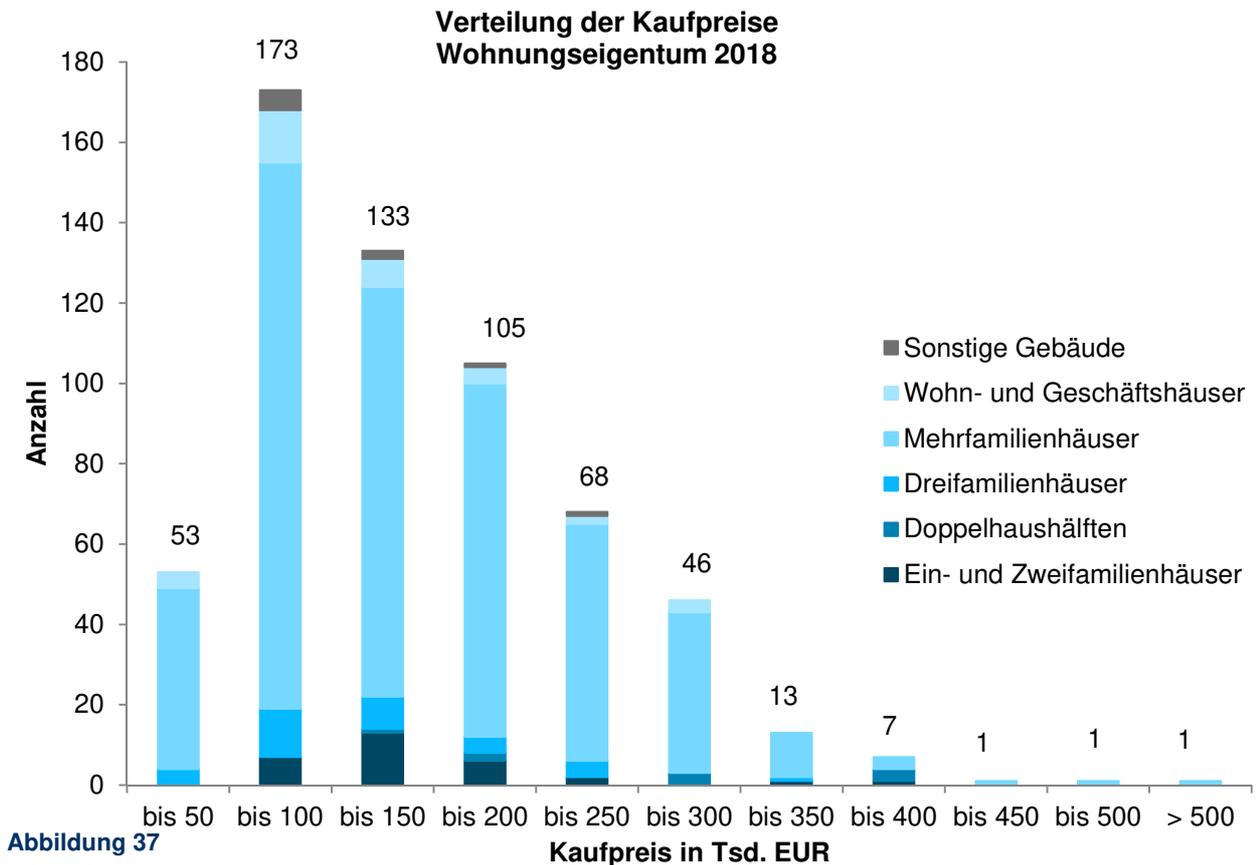
Zur Verdeutlichung des Preisgefüges im Kreis Warendorf ist die Entwicklung der Preise pro Quadratmeter Wohnfläche bei den Erstverkäufen von Wohnungseigentum anhand einiger ausgewählter Städte in den nachstehenden Tabellen dargestellt.

Informationen zu weiterverkauftem Wohnungseigentum stehen im nächsten Kapitel 6.1.2.

### Erstverkauf in den Gemeinden

Gemeinde	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.
Ahlen	11	82	2.664
Beckum	18	75	2.531
Beelen	---	---	---
Drensteinfurt	9	77	2.280
Ennigerloh	3	85	2.251
Everswinkel	15	92	2.662
Oelde	8	85	2.743
Ostbevern	8	78	2.490
Sassenberg	19	90	2.237
Sendenhorst	---	---	---
Telgte	14	91	3.213
Wadersloh	5	73	2.226
Warendorf	19	80	3.029

## 6.1.2 Kaufpreisverteilung



### 6.1.3 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein Normobjekt des entsprechenden Teilmarktes. Die Immobilienrichtwerte sind unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) veröffentlicht.

Informationen zur Ableitung der Immobilienrichtwerte und den zu den zugrunde gelegten Merkmalen der untersuchten Teilmärkte sind im Kapitel 8.3 erläutert.

Für den Teilmarkt Wohnungseigentum hat das Normobjekt folgende Merkmale:

#### Bewertungsmodell für Wohnungseigentum

Beschreibung des Normobjekts	
Merkmal	Regression
Alter	13 - 17
Wohnfläche	81 - 100
Wohnanlage	4 - 6
Kaufzeitpunkt	2018
Ausstattungs-kategorie	Mittel

Unterschiede in den Merkmalen des Immobilienrichtwertobjektes zum Bewertungsobjekt müssen durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

#### Berechnungsbeispiel Immobilienvergleichswert

Merkmale	Immobilienrichtwert aus Karte: 1850 €/m <sup>2</sup>		
	Immobilienrichtwertmerkmale	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Alter	18 – 22	20	1
Wohnfläche	61 - 80	52	0,98
Ausstattungs-kategorie	3	3	1
Anzahl Wohneinheiten	4 -6	2	1,06

Vergleichswert des Bewertungsobjekt:  $1850 \text{ €/m}^2 \times (1 \times 0,98 \times 1 \times 1,06) = 1921,78$

Immobilienvergleichswert: **1920 €/m<sup>2</sup>**

**Wohnungseigentum: Umrechnungskoeffizienten für die Altersklassen**

Alter Richtwert	Bewertungsobjekt												
	3-7	8-12	13-17	18-22	23-27	28-32	33-37	38-42	43-47	48-52	53-57	58-89	90-150
3-7	1,00	0,92	0,90	0,90	0,78	0,74	0,66	0,65	0,63	0,61	0,57	0,58	0,61
8-12	1,09	1,00	0,97	0,97	0,85	0,80	0,71	0,71	0,68	0,66	0,62	0,63	0,66
13-17	1,12	1,03	1,00	1,00	0,88	0,83	0,73	0,73	0,70	0,68	0,64	0,65	0,68
18-22	1,12	1,03	1,00	1,00	0,88	0,83	0,73	0,73	0,70	0,68	0,64	0,65	0,68
23-27	1,27	1,17	1,14	1,14	1,00	0,94	0,84	0,83	0,80	0,78	0,73	0,74	0,78
28-32	1,35	1,24	1,21	1,21	1,06	1,00	0,89	0,88	0,85	0,83	0,77	0,79	0,83
33-37	1,52	1,40	1,36	1,36	1,19	1,12	1,00	0,99	0,96	0,93	0,87	0,88	0,93
38-42	1,53	1,41	1,37	1,37	1,20	1,13	1,01	1,00	0,96	0,93	0,87	0,89	0,93
43-47	1,59	1,46	1,42	1,42	1,25	1,18	1,05	1,04	1,00	0,97	0,91	0,92	0,97
48-52	1,66	1,53	1,49	1,49	1,30	1,23	1,09	1,09	1,05	1,00	0,95	0,97	1,02
53-57	1,75	1,61	1,57	1,57	1,38	1,30	1,15	1,15	1,10	1,07	1,00	1,02	1,07
58-89	1,72	1,58	1,54	1,54	1,35	1,27	1,13	1,13	1,08	1,05	0,98	1,00	1,05
90-150	1,64	1,51	1,47	1,47	1,28	1,21	1,08	1,07	1,03	1,00	0,93	0,95	1,00

**Wohnungseigentum: Umrechnungskoeffizienten für die Wohnflächenklassen**

Wohnfläche Richtwert	Bewertungsobjekt					
	bis 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	über 120
bis 40	1,00	1,02	1,03	1,03	1,03	0,98
41 - 60	0,98	1,00	1,02	1,02	1,02	0,96
61 - 80	0,97	0,98	1,00	1,00	1,00	0,94
81 - 100	0,97	0,98	1,00	1,00	1,00	0,94
101 - 120	0,97	0,98	1,00	1,00	1,00	0,94
über 120	1,02	1,04	1,06	1,06	1,06	1,00

**Wohnungseigentum: Umrechnungskoeffizienten für die Anzahl der Wohneinheiten**

(Anzahl der Wohnungen pro Grundstück)

Anzahl Wohneinheiten Richtwert	Bewertungsobjekt				
	2-3	4-6	7-12	13-30	31-64
2-3	1,00	0,95	0,90	0,85	0,76
4-6	1,06	1,00	0,95	0,90	0,81
7-12	1,12	1,06	1,00	0,95	0,85
13-30	1,18	1,12	1,05	1,00	0,90
31-64	1,31	1,24	1,17	1,11	1,00

**Wohnungseigentum: Umrechnungskoeffizienten für die Ausstattungsklassen**

Ausstattungs- klasse Richtwert	Bewertungsobjekt			
	gehoben	mittel	einfach	nicht erfasst
gehoben	1,00	0,86	0,67	0,86
mittel	1,16	1,00	0,78	1,00
einfach	1,00	1,28	1,00	1,28
nicht erfasst	0,78	1,00	0,78	1,00

## 6.1.4 Indexreihen

Um eine bessere Vergleichbarkeit der Indexentwicklung zum Vorjahr zu gewährleisten, wird hier zusätzlich noch der Index für ausgewählte Städte auf Grundlage des errechneten Mittelwertes der Kauffälle angegeben.

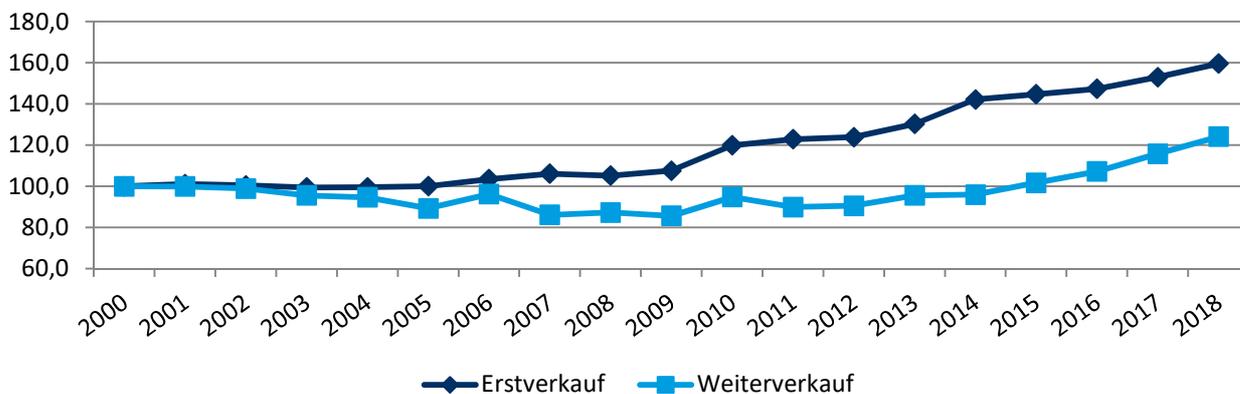
### Kreis Warendorf

#### Preisindex für Wohnungseigentum im Kreis Warendorf

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m <sup>2</sup>	Index	€/m <sup>2</sup>	Index
<b>2000</b>	1.685	100,0	1.138	100,0
<b>2001</b>	1.703	101,1	1.137	99,9
<b>2002</b>	1.692	100,5	1.125	98,9
<b>2003</b>	1.675	99,4	1.087	95,6
<b>2004</b>	1.677	99,5	1.076	94,6
<b>2005</b>	1.685	100,0	1.016	89,3
<b>2006</b>	1.743	103,5	1.094	96,1
<b>2007</b>	1.787	106,1	979	86,1
<b>2008</b>	1.771	105,1	993	87,3
<b>2009</b>	1.813	107,6	973	85,6
<b>2010</b>	2.020	119,9	1.078	94,8
<b>2011</b>	2.070	122,9	1.023	89,9
<b>2012</b>	2.087	123,9	1.029	90,5
<b>2013</b>	2.195	130,3	1.087	95,6
<b>2014</b>	2.395	142	1.092	95,9
<b>2015</b>	2.438	144,7	1.157	101,7
<b>2016</b>	2.483	147,4	1.220	107,2
<b>2017</b>	2.578	153,0	1.318	115,8
<b>2018</b>	2.690	159,7	1.412	124,1

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

2000 = 100

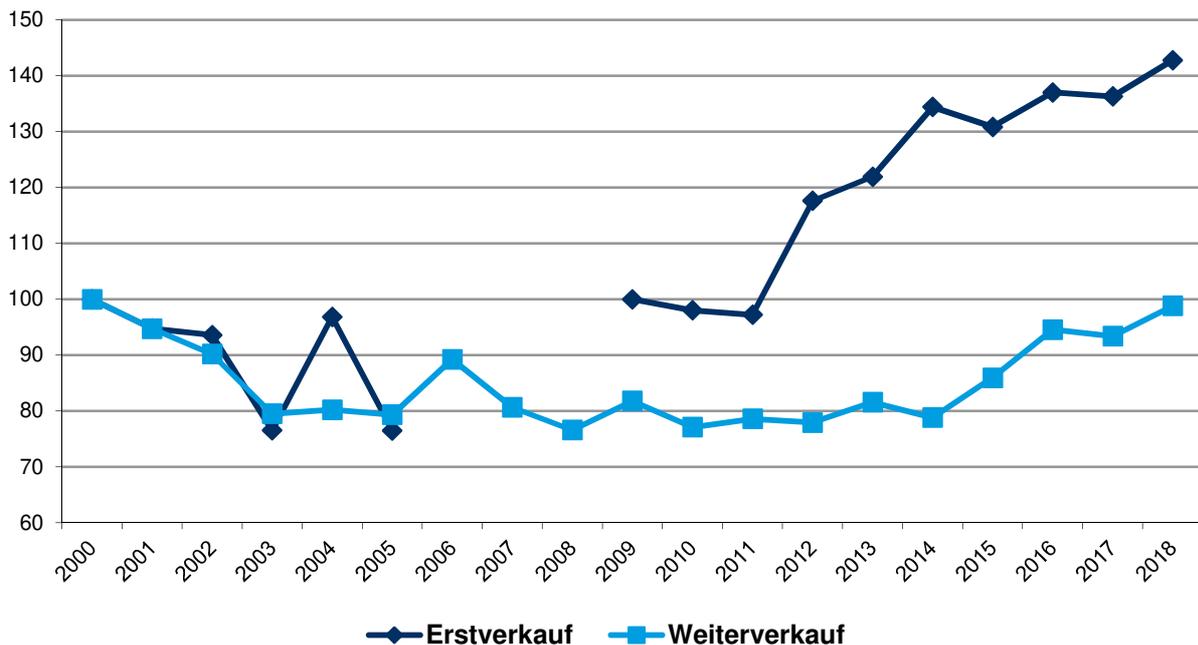


## Ahlen

## Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Ahlen

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m <sup>2</sup>	Index	€/m <sup>2</sup>	Index
<b>2000</b>	1.865	100,0	1.255	100,0
<b>2001</b>	1.768	94,8	1.189	94,7
<b>2002</b>	1.746	93,6	1.132	90,2
<b>2003</b>	1.428	76,5	998	79,5
<b>2004</b>	1.807	96,9	1.007	80,2
<b>2005</b>	1.427	76,5	996	79,4
<b>2006</b>	---	---	1.120	89,3
<b>2007</b>	---	---	1012	80,7
<b>2008</b>	---	---	961	76,6
<b>2009</b>	1.865	100,0	1027	81,8
<b>2010</b>	1.829	98,0	968	77,1
<b>2011</b>	1.814	97,2	987	78,6
<b>2012</b>	2.194	117,6	978	78,0
<b>2013</b>	2.275	121,9	1.024	81,6
<b>2014</b>	2.507	134,0	989	78,8
<b>2015</b>	2.441	130,9	1.079	85,9
<b>2016</b>	2.556	137,0	1.187	94,6
<b>2017</b>	2.543	136,3	1.172	93,4
<b>2018</b>	2.664	142,8	1.240	98,8

2000 = 100 Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum in der Stadt Ahlen



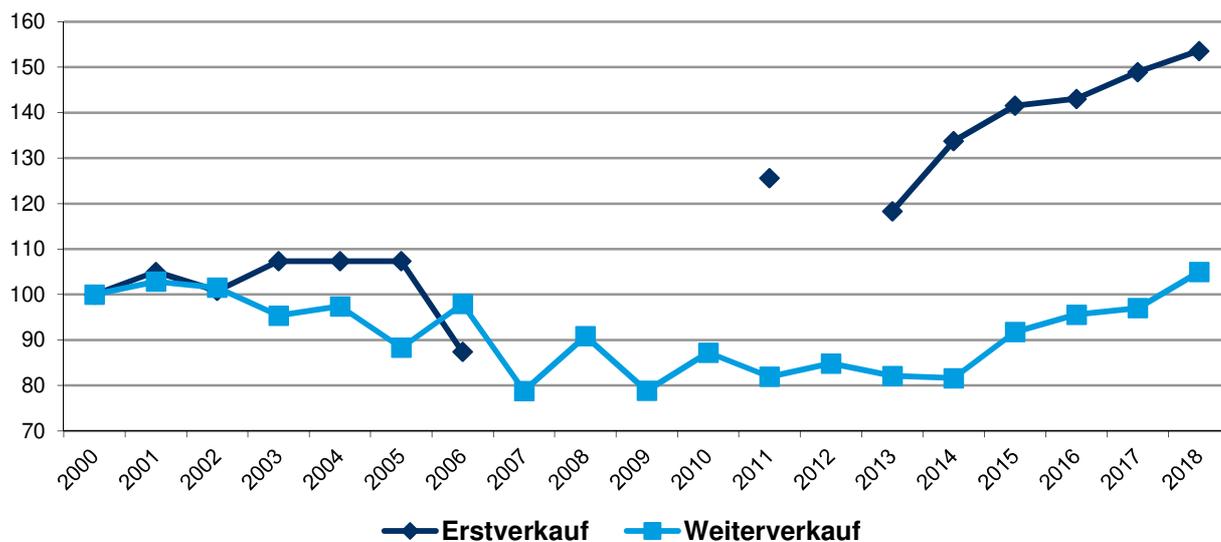
**Beckum**

**Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Beckum**

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m <sup>2</sup>	Index	€/m <sup>2</sup>	Index
<b>2000</b>	1.648	100,0	1.055	100,0
<b>2001</b>	1.731	105,0	1.085	102,8
<b>2002</b>	1.662	100,8	1.072	101,5
<b>2003</b>	1.769	107,4	1.007	95,4
<b>2004</b>	1.770	107,4	1.028	97,4
<b>2005</b>	1.770	107,4	932	88,3
<b>2006</b>	1.441	87,4	1.034	97,9
<b>2007</b>	---	---	832	78,8
<b>2008</b>	---	---	959	90,9
<b>2009</b>	---	---	832	78,9
<b>2010</b>	---	---	921	87,2
<b>2011</b>	2.071	125,6	865	81,9
<b>2012</b>	---	---	896	84,9
<b>2013</b>	1.950	118,3	867	82,1
<b>2014</b>	2.204	134	861	81,6
<b>2015</b>	2.333	141,5	968	91,7
<b>2016</b>	2.358	143,0	1.009	95,6
<b>2017</b>	2.455	148,9	1.024	97,0
<b>2018</b>	2.531	153,6	1.108	105,0

2000 = 100

**Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum in der Stadt Beckum**



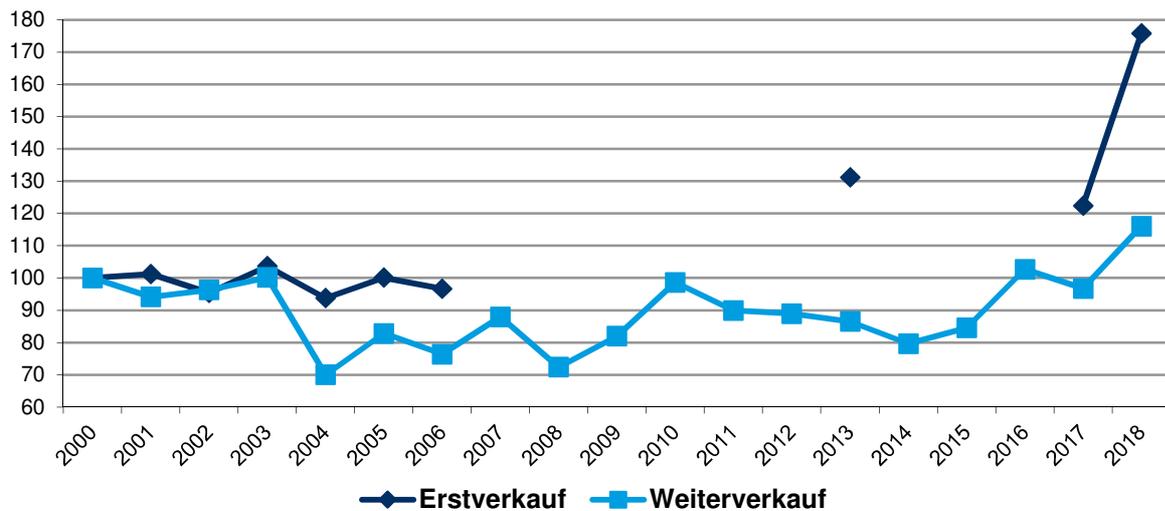
## Ennigerloh

### Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Ennigerloh

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m <sup>2</sup>	Index	€/m <sup>2</sup>	Index
<b>2000</b>	1.452	100,0	1.022	100,0
<b>2001</b>	1.470	101,2	962	94,1
<b>2002</b>	1.385	95,4	984	96,3
<b>2003</b>	1.505	103,6	1.023	100,2
<b>2004</b>	1.361	93,8	715	70,0
<b>2005</b>	1.453	100,1	846	82,8
<b>2006</b>	1.404	96,7	781	76,4
<b>2007</b>	---	---	899	88,0
<b>2008</b>	---	---	740	72,4
<b>2009</b>	---	---	837	82,0
<b>2010</b>	---	---	1.008	98,7
<b>2011</b>	---	---	919	89,9
<b>2012</b>	---	---	909	88,9
<b>2013</b>	1.904	131,1	884	86,5
<b>2014</b>	---	---	814	79,6
<b>2015</b>	---	---	864	84,5
<b>2016</b>	---	---	1.049	102,7
<b>2017</b>	1.777	122,3	988	96,7
<b>2018</b>	2.551	175,7	1.186	116,0

2000 = 100

### Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum in der Stadt Ennigerloh

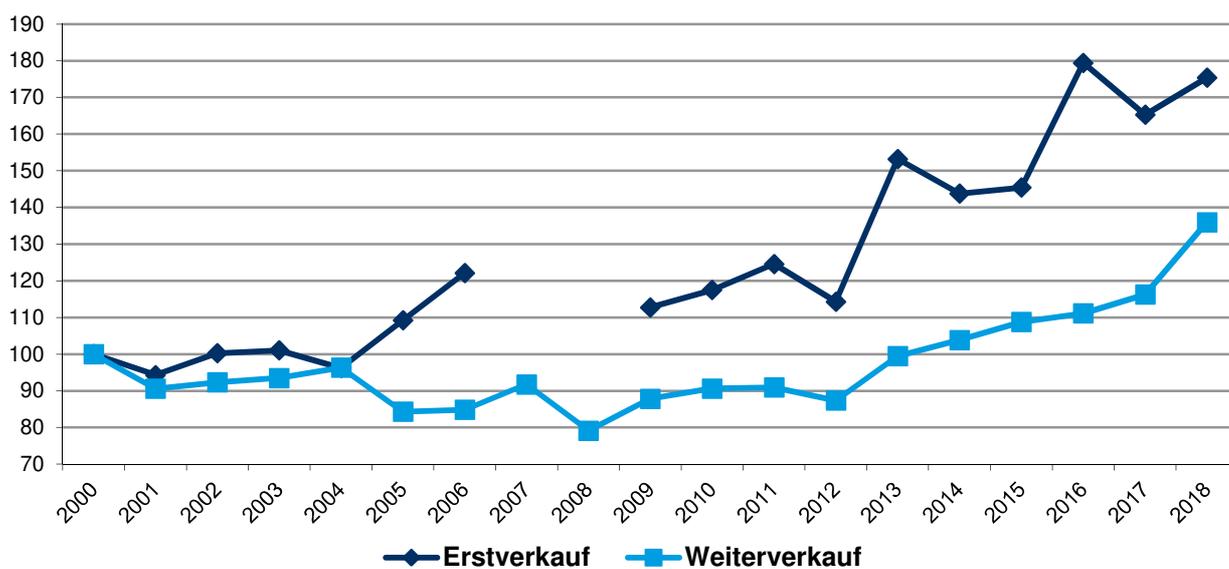


**Oelde**

**Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Oelde**

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m <sup>2</sup>	Index	€/m <sup>2</sup>	Index
<b>2000</b>	1.564	100,0	1.182	100,0
<b>2001</b>	1.475	94,3	1.071	90,6
<b>2002</b>	1.568	100,3	1.092	92,3
<b>2003</b>	1.581	101,1	1.106	93,5
<b>2004</b>	1.506	96,3	1.139	96,4
<b>2005</b>	1.709	109,2	997	84,3
<b>2006</b>	1.910	122,1	1.003	84,9
<b>2007</b>	---	---	1085	91,8
<b>2008</b>	---	---	936	79,1
<b>2009</b>	1.764	112,8	1039	87,8
<b>2010</b>	1.838	117,5	1.072	90,7
<b>2011</b>	1.949	124,6	1.076	91,0
<b>2012</b>	1.788	114,3	1.033	87,4
<b>2013</b>	2.396	153,2	1.176	99,5
<b>2014</b>	2.249	144	1.228	103,9
<b>2015</b>	2.275	145,4	1.286	108,8
<b>2016</b>	2.806	179,4	1.314	111,1
<b>2017</b>	2.585	165,3	1.375	116,3
<b>2018</b>	2.743	175,4	1.608	136,0

**2000 = 100**      **Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum in der Stadt Oelde**



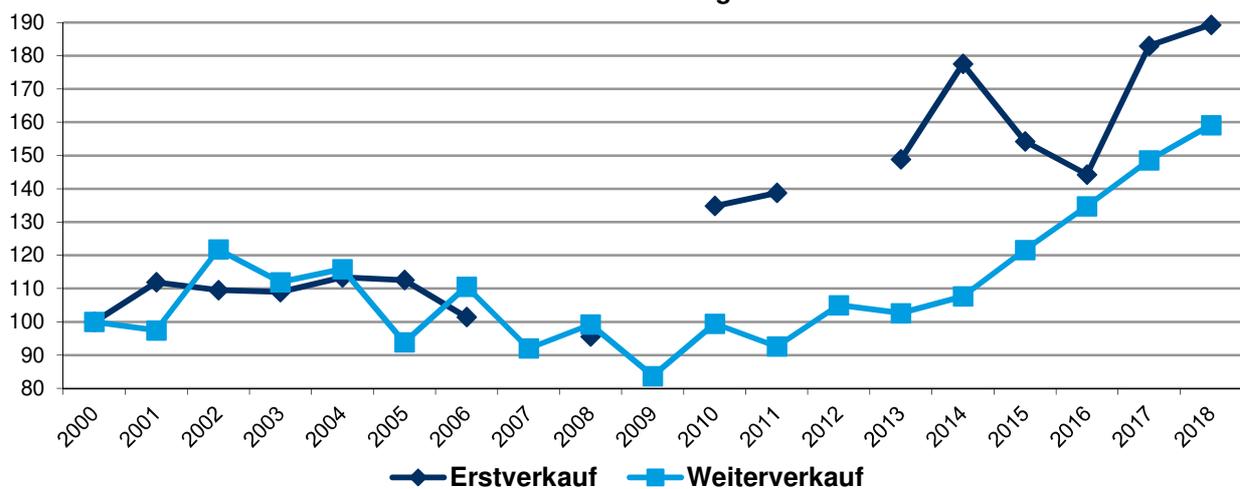
## Telgte

## Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Telgte

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m <sup>2</sup>	Index	€/m <sup>2</sup>	Index
<b>2000</b>	1.698	100,0	1.221	100,0
<b>2001</b>	1.900	111,9	1.190	97,4
<b>2002</b>	1.860	109,5	1.487	121,7
<b>2003</b>	1.850	109,0	1.366	111,9
<b>2004</b>	1.925	113,4	1.415	115,9
<b>2005</b>	1.911	112,5	1.146	93,9
<b>2006</b>	1.722	101,4	1.351	110,6
<b>2007</b>	---	---	1123	92,0
<b>2008</b>	1.623	95,6	1212	99,2
<b>2009</b>	---	---	1023	83,7
<b>2010</b>	2.289	134,8	1.215	99,5
<b>2011</b>	2.356	138,7	1.130	92,6
<b>2012</b>	---	---	1.282	105,0
<b>2013</b>	2.527	148,8	1.253	102,6
<b>2014</b>	3.014	178	1.315	107,7
<b>2015</b>	2.619	154,2	1.315	121,6
<b>2016</b>	2.449	144,2	1.646	134,8
<b>2017</b>	3.106	182,9	1.814	148,6
<b>2018</b>	3.213	189,3	1.943	159,1

2000 = 100

## Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum in der Stadt Telgte

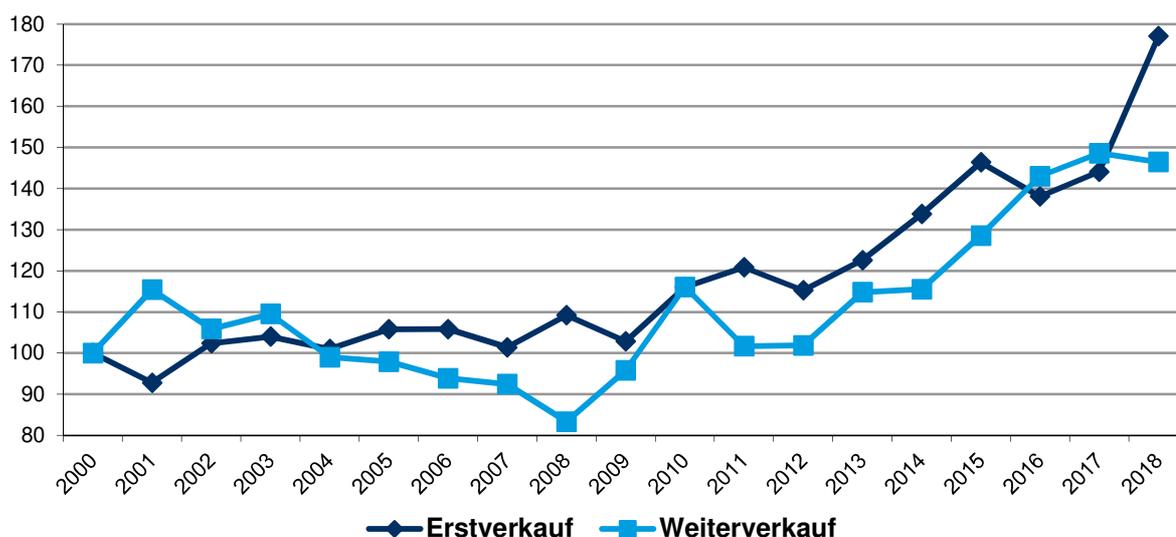


## Warendorf

### Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Warendorf

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m <sup>2</sup>	Index	€/m <sup>2</sup>	Index
<b>2000</b>	1.813	100,0	1.141	100,0
<b>2001</b>	1.682	92,8	1.317	115,4
<b>2002</b>	1.856	102,4	1.208	105,9
<b>2003</b>	1.886	104,0	1.250	109,5
<b>2004</b>	1.831	101,0	1.130	99,0
<b>2005</b>	1.918	105,8	1.117	97,9
<b>2006</b>	1.918	105,8	1.071	93,9
<b>2007</b>	1.839	101,4	1055	92,4
<b>2008</b>	1.980	109,2	951	83,3
<b>2009</b>	1.864	102,8	1093	95,8
<b>2010</b>	2.103	116,0	1.324	116,1
<b>2011</b>	2.191	120,8	1.160	101,7
<b>2012</b>	2.090	115,3	1.163	101,9
<b>2013</b>	2.223	122,6	1.310	114,8
<b>2014</b>	2.426	134	1.318	115,5
<b>2015</b>	2.654	146,4	1.467	128,6
<b>2016</b>	2.503	138,1	1.632	143,0
<b>2017</b>	2.612	144,1	1.696	148,6
<b>2018</b>	3.209	117,0	1.671	146,5

2000 = 100      **Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum in der Stadt Warendorf**



## 6.1.5 Liegenschaftszinssätze

### Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (Verkaufsjahre 2017/2018)

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz Mittelwert Standardabw. Spanne	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert, Standardabweichung & Spanne)						
				Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
				Wfl in m <sup>2</sup>	Bereinigter Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> WF	Miete in €/m <sup>2</sup>	Bew.-kosten in % d. Rohertrags	Roh-ertragsfaktor	RND in Jahren	GND in Jahren
<b>Erstverkauf</b>	<b>2,5</b> 0,3 1,8 - 3,5	281	<b>2</b> (2017/2018)	<b>83</b> 20 8 - 170	<b>2.592</b> 381 1.629 – 3.512	<b>7,7</b> 4 5,5 - 65,0	<b>17</b> 2 0 - 22	<b>8</b> 1 22-36	<b>80</b> 0 78 - 80	<b>80</b> 0 80 - 80
<b>Weiterverkauf (unvermietet)</b>	<b>2,6</b> 0,9 0,6 - 6,6	251	<b>2</b> (2017/2018)	<b>83</b> 26 31 - 200	<b>1.445</b> 500 458 – 3.035	<b>5,7</b> 1 3,8 - 8,5	<b>27</b> 7 0 - 42	<b>21</b> 5 9 - 36	<b>48</b> 15 26 - 80	<b>80</b> 0 80 - 80
<b>Weiterverkauf (vermietet)</b>	<b>3,3</b> 1,1 1,3 - 7,9	173	<b>2</b> (2017/2018)	<b>70</b> 26 32 - 117	<b>1.371</b> 500 484 – 2.692	<b>5,9</b> 0,8 3,3 - 9,0	<b>26</b> 7 15 - 47	<b>19</b> 5 8 - 35	<b>51</b> 15 27 - 79	<b>80</b> 0 80 - 80
<b>Umwandlung</b>	<b>2,6</b> 1,0 1,8 - 5,9	15	<b>2</b> (2017/2018)	<b>66</b> 22 37 - 100	<b>1.477</b> 668 475 – 2.886	<b>6</b> 1 4,0 - 9,0	<b>29</b> 7 14 - 38	<b>20</b> 5 10 - 28	<b>44</b> 18 30 - 80	<b>80</b> 0 80 - 80
<b>Wohnungseigentum (Gesamt)*</b>	<b>2,7</b> 0,9 0,6 - 7,9	739	<b>2</b> (2017/2018)	<b>80</b> 22 8 - 200	<b>1.865</b> 727 458 – 3.512	<b>6,5</b> 2,5 3,3 - 65,0	<b>23</b> 7 0 - 47	<b>23</b> 6 8 - 36	<b>61</b> 19 26-80	<b>80</b> 0 80 - 80

\* Erstverkauf, Weiterverkauf und Umwandlung

Es lagen insgesamt 739 geeignete Kauffälle (Erstverkauf, Weiterverkauf, Umwandlung) aus den Jahren 2017 und 2018 zur gemeinsamen Auswertung vor. Berücksichtigt wurden nur Kauffälle mit einer Restnutzungsdauer von mehr als 25 Jahren.

Der Liegenschaftszinssatz:

- steigt bei höherer Restnutzungsdauer,
- 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.

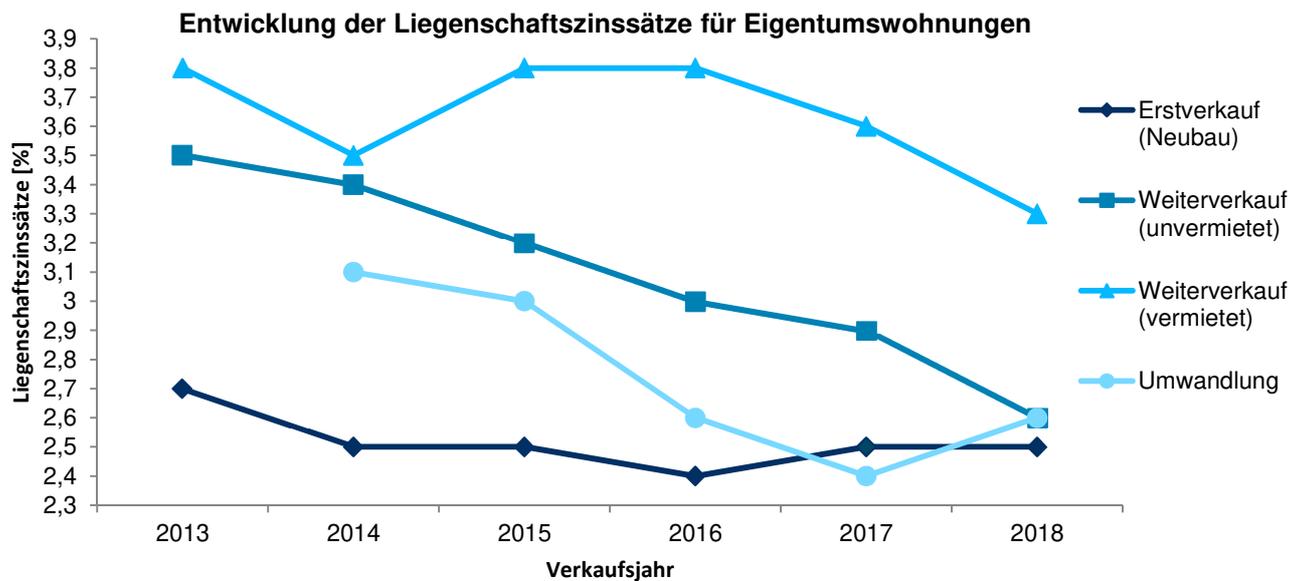


Abbildung 38

## 6.2 Teileigentum

Thema derzeit nicht besetzt

## 6.3 Pflegeappartements

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

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

### Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Pflegeappartements

(auswertbare Fälle)

	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.
<b>2004</b>	28	62	1.968
<b>2005</b>	22	65	1.856
<b>2006</b>	3	68	1.915
<b>2007</b>	Keine auswertbaren Fälle		
<b>2008</b>	Keine auswertbaren Fälle		
<b>2009</b>	83	56	2.223
<b>2010</b>	1	55	2.370
<b>2011</b>	1	75	2.000
<b>2012</b>	8	73	2.236
<b>2013</b>	4	70	1.716
<b>2014</b>	Keine auswertbaren Fälle		
<b>2015</b>	14	63	2.239
<b>2016</b>	17	70	2.363
<b>2017</b>	6	57	2.387
<b>2018</b>	1	67	2.806

## 7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

### 7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

#### Entwicklung der Erbbaurechtsbestellungen für den individuellen Wohnungsbau

	<b>Erbbauzins [€/m²]</b> Mittelwert Spanne	<b>Erbbauzinssatz [%]</b> Mittelwert	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre
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)
2017	<b>3,50</b> 3,50 - 5,20	<b>2,99</b>	<b>5</b>	<b>1</b> (2017)
2018	<b>3,74</b> 1,50 - 4,15	<b>1,79</b>	<b>15</b>	<b>1</b> (2018)

#### Marktüblicher Zinssatz für individuellen Wohnungsbau

	<b>Erbbauzinssatz [%]</b> Mittelwert Standardabw. Spanne	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäfts- jahre
Erbbaurechte	<b>2,08</b> 0,59 1,26 - 3,47	<b>27</b>	<b>3</b> (2016-2018)

## 7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Thema derzeit nicht belegt.

## 7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

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.*

## 8 Modellbeschreibungen

### 8.1 Liegenschaftszinssätze

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

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

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

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

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

#### Liegenschaftszinssätze nach dem AGVGA Modell 2013

Die Liegenschaftszinssätze wurden im Jahr 2015 nur noch nach dem 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.

#### Rohrertrag

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

Der Rohrertrag wurde ermittelt mit Hilfe eines geeigneten örtlichen Mietspiegels 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. Die Bewirtschaftungskosten orientieren sich an den Angaben aus der GuG Stand 01.01.2017.

## Reinertrag

Differenz zwischen Rohertrag 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 (Nettokaltemiete 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

## 8.2 Sachwertfaktoren

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

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

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

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

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

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

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

## 8.3 Immobilienrichtwerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte bietet für den Kreis Warendorf auf der Internetseite [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) jetzt neben den Bodenrichtwerten die neu ermittelten Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen kostenfrei an. Zudem können mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator die Immobilienrichtwerte einfach für die eigene Wohnung umgerechnet werden. Damit leistet der Gutachterausschuss einen wichtigen Beitrag für das E-Government und die Transparenz auf dem Grundstücksmarkt.

### 8.3.1 Definition

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Neben der lagetypischen Darstellung in einer Karte werden zu jedem Immobilienrichtwert wertrelevante und beschreibende Merkmale ausgegeben. Abweichungen bei den Merkmalen von dieser Richtwertnorm können mit Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 13 ImmowertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren.

Die Richtwerte werden in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben. Die Rundung erfolgt dabei für den Kreis Warendorf auf volle Zehn Euro.

### 8.3.2 Immobilienrichtwerte für weiterverkauftes Wohnungseigentum

Die Berechnung der Immobilienrichtwerte orientiert sich am „Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten“ der AGVGA (Stand 13.09.2010).

2.458 vorliegende Kaufpreise von Eigentumswohnungen der Jahre 2005 bis 2017 wurden ausgewertet, um die Immobilienrichtwerte für die einzelnen Stadt- und Ortsteile zu bestimmen. Zudem wurde mit statistischen Methoden bestimmt, welche Merkmale einen Einfluss auf den Kaufpreis einer Wohnung haben.

So sind Wohnungen aus älteren Baujahren günstiger zu erwerben als jüngere. Wohnungen in kleineren Gebäuden mit 2 - 6 Wohneinheiten sind teurer als Wohnungen in größeren Gebäuden oder Hochhäusern mit über 30 Wohnungen. Diese Unterschiede im Alter, der Wohnungsgröße, der Anzahl der Wohnungen im Objekt und die Qualität der Ausstattung konnten in der Auswertung detailliert bestimmt werden und können nun mit Umrechnungskoeffizienten zur individuellen Preisbestimmung der eigenen Wohnung genutzt werden.

#### Normobjekt für Wohnungseigentum

Das Normobjekt hat folgende Eigenschaften:

- Weiterverkauftes Wohnungseigentum, Alter mindestens 3 Jahre
- Kein Wohnungserbbaurecht
- Kaufpreis enthält keinen Anteil für Inventar, Küche, Möbel...
- Kaufpreis enthält keinen Anteil für Stellplatz oder Garage
  - Stellplatz: keine Abzüge
  - Garage: ist der Preis für die Garage im Kaufvertrag angegeben, wird dieser vom KP abgezogen, wenn nicht, erfolgt der Abzug nach folgenden Regeln:

Objekt	Alter	Preis
Garage (neu)	(1 - 5 Jahre)	3.000 € - 4.000€ (MFH)
Garage (alt)	(6 - 60 Jahre)	1.500 € - 2.500 € (MFH)
Garage (neu)	(1 - 5 Jahre)	4.000 € - 5.000 € (EFH u. DHH)
Tiefgarage (neu)	(1 - 5 Jahre)	14.000 € - 17.000 €
Tiefgarage (alt)	(6 - 80 Jahre)	5.000 € - 8.000 €
Carport (neu)	(1 - 5 Jahre)	2.000 € - 4.000 €
Carport (alt)	(6 - 30 Jahre)	1.000 € - 3.000 €

### Auswertung der Immobilienrichtwerte

Folgende Merkmale wurden in der statistischen Auswertung mit einem nachweisbaren Einfluss auf den Kaufpreis ermittelt:

- Alter der Wohnung: Kaufzeitpunkt – Baujahr
- Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung
- Anzahl der Wohneinheiten der Wohnanlage (Anzahl der Wohnungseigentume pro Grundstück)
- Ausstattungsklasse der Wohnung

### Erläuterung der Ausstattungsklasse

Ausstattung	einfach	mittel	gehoben
<b>Fenster</b>	Holz/Kunststoff, Einfachverglasung	Holz/Kunststoff, Isolierverglasung, Rollläden	Holz/Kunststoff/Aluminium, Isolierverglasung, Rollläden
<b>Türen</b>	einfache Füllungstüren aus Holz	Füllungstüren aus Holz	Holz/Holzwerkstoffe mit hochwertiger Oberfläche
<b>Bodenbeläge</b>	Holzdielen, Linoleum, PVC, Teppich (untere Preisklasse)	Holzdielen, Linoleum, PVC, Teppich (mittlere Preisklasse), Fliesen	Teppich, Fliesen (gehobene Preisklasse), Parkett (mittlere Preisklasse)
<b>Sanitär</b>	1 Bad mit WC, Installation überwiegend auf Putz	1 Bad mit Dusche o. Wanne u. Gäste-WC, Installation unter Putz	großzügiges Bad u. Gästewc
<b>Heizung</b>	Einzelöfen, Warmwasser-Boiler	Zentralheizung	Zentralheizung

### Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Für die Immobilienrichtwerte wurden Zonen gebildet, die überwiegend Wohnungen mit vergleichbaren Merkmalen enthalten. Diese Merkmale wurden als Immobilienrichtwertmerkmale definiert.

Weicht die zu bewertende Immobilie von den vorgegebenen Merkmalen der Zone, in der sie liegt, ab, kann der Immobilienrichtwert mit den Umrechnungsfaktoren auf die zutreffenden Eigenschaften des Bewertungsobjektes umgerechnet werden. Siehe Kapitel 6.1.2 und 6.1.3.

## 9 Mieten und Pachten

Eigene Mietspiegel führt der Gutachterausschuss derzeit nicht.

Es besteht ein qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Warendorf, der auf der Homepage der Stadt Warendorf eingesehen werden kann.

<http://www.warendorf.de>

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

## 10 Kontakte und Adressen

### Auskünfte

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

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

### Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender:

Hinrichs, Jens	Kreisvermessungsdirektor
----------------	--------------------------

Stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter:

Dr. Frielinghaus, Benedikt	Öffentlich best. Vermessungsingenieur, Zertifizierter Sachverständiger
----------------------------	---

Ehrenamtliche Gutachter:

Altefrohne, Theo	Dipl.-Ing., Architekt
Austermann, Corinna	M.Sc., Dipl.-Ing., Bauingenieurin
Barton, Hubert	Dipl.-Ing., Architekt
Ermer, Ulrich	Dipl.-Ing., Bauingenieur
Fritzen, Matthias	Dipl.-Ing., Architekt
Füchtenhans, Roland	Dipl.-Kaufmann
Kauke, Katja	Dipl.-Ing., Architektin
Pollmüller, Werner	Dipl.-Ing., Bauingenieur
Schmidt, Anja	Immobilien Gutachterin HypZert (F)
Schlüter, Hermann	Dipl.-Ing., Bauingenieur
Spitthöver, Rudolf	Öffentlich best. Vermessungsingenieur, ö.b.v.SV für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Striewski, Thomas	Dipl.-Ing., Stadtplaner
Thiemann, Wilhelm	Dipl.-Ing. agr. ö.b.v.SV für Landwirtschaft

Ehrenamtliche Gutachter der zuständigen Finanzbehörden:

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

Stand: 01.01.2019



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Warendorf

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

