



Grundstücksmarktbericht 2021
für den Kreis Warendorf

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Im Kreis Warendorf

Grundstücksmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020

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

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 46 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Gebührentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen mit § 2 Abs.7 der Kostenordnung).

Bildnachweis

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Lizenz

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

ISSN: -

Version: 1.0

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben | 9 |
| 2 | Die Lage auf dem Grundstücksmarkt | 12 |
| 3 | Umsätze | 13 |
| 3.1 | Gesamtumsatz | 13 |
| 3.2 | Unbebaute Grundstücke | 18 |
| 3.3 | Bebaute Grundstücke | 20 |
| 3.4 | Wohnungseigentum | 22 |
| 3.5 | Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke | 24 |
| 3.6 | Sonstige | 24 |
| 4 | Unbebaute Grundstücke | 25 |
| 4.1 | Individueller Wohnungsbau | 25 |
| 4.1.1 | Umsätze | 25 |
| 4.1.2 | Durchschnittspreise | 26 |
| 4.1.3 | Kaufpreisverteilung | 28 |
| 4.1.4 | Käufer | 28 |
| 4.2 | Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke | 31 |
| 4.3 | Gewerbliche Bauflächen | 32 |
| 4.4 | Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen | 33 |
| 4.4.1 | Landwirtschaftliche Flächen | 33 |
| 4.4.2 | Ackerland | 34 |
| 4.4.3 | Grünland | 34 |
| 4.4.4 | Forstwirtschaftliche Flächen | 35 |
| 4.5 | Bauerwartungsland und Rohbauland | 35 |
| 4.5.1 | Bauerwartungsland | 35 |
| 4.5.2 | Rohbauland | 36 |
| 4.6 | Sonstige unbebaute Grundstücke | 36 |
| 4.6.1 | Gartenland | 36 |
| 4.6.2 | Abbauflächen | 37 |
| 4.7 | Bodenrichtwerte | 38 |
| 4.7.1 | Definition | 38 |
| 4.7.2 | Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte | 38 |
| 4.7.3 | Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW | 39 |
| 4.7.4 | Gebietstypische Bodenrichtwerte | 41 |
| 4.7.4.1 | Bodenrichtwerte für Bauflächen | 41 |
| 4.7.5 | Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen | 48 |
| 4.7.5.1 | Ackerland | 48 |
| 4.7.5.2 | Grünland | 48 |
| 4.7.5.3 | Forst | 49 |
| 4.7.6 | Bodenrichtwerte für sonstige Flächen | 49 |
| 4.7.6.1 | Begünstigtes Agrarland | 49 |
| 4.7.6.2 | Gartenland | 49 |
| 4.7.6.3 | Abbauflächen | 49 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 4.7.7 | Umrechnungskoeffizienten | 49 |
| 4.7.8 | Indexreihen | 50 |
| 4.7.8.1 | Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus | 50 |
| 4.7.8.2 | Gewerbeflächen | 57 |
| 4.7.8.3 | Ackerland | 58 |
| 4.7.9 | Ausgewählte Bodenrichtwerte | 58 |
| 5 | Bebaute Grundstücke | 59 |
| 5.1 | Ein- und Zweifamilienhäuser | 59 |
| 5.1.1 | Umsätze | 59 |
| 5.1.2 | Durchschnittspreise | 60 |
| 5.1.3 | Kaufpreisverteilung | 60 |
| 5.1.4 | Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 60 |
| 5.1.4.1 | Umsätze | 60 |
| 5.1.4.2 | Durchschnittspreise | 61 |
| 5.1.5 | Doppelhaushälften und Reihenendhäuser | 62 |
| 5.1.5.1 | Umsätze | 62 |
| 5.1.5.2 | Durchschnittspreise | 62 |
| 5.1.6 | Reihenmittelhäuser | 65 |
| 5.1.6.1 | Umsätze | 65 |
| 5.1.6.2 | Durchschnittspreise | 65 |
| 5.2 | Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten | 66 |
| 5.2.1 | Vergleichspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 66 |
| 5.2.2 | Vergleichspreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser | 69 |
| 5.3 | Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude | 72 |
| 5.3.1 | Umsätze | 72 |
| 5.3.2 | Durchschnittspreise | 72 |
| 5.3.3 | Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten | 72 |
| 5.3.4 | Indexreihen | 72 |
| 5.4 | Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude | 73 |
| 5.4.1 | Umsätze | 73 |
| 5.4.2 | Durchschnittspreise | 73 |
| 5.5 | Sonstige bebaute Grundstücke | 73 |
| 5.5.1 | Umsätze | 73 |
| 5.5.2 | Durchschnittspreise | 73 |
| 5.6 | Liegenschaftszinssätze | 74 |
| 5.6.1 | Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser | 74 |
| 5.6.2 | Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser, gemischt und gewerblich genutzte Gebäude | 76 |
| 5.7 | Sachwertfaktoren | 77 |
| 5.7.1 | Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 77 |
| 5.7.2 | Sachwertfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser | 78 |
| 6 | Wohnungs- und Teileigentum | 79 |
| 6.1 | Wohnungseigentum | 79 |
| 6.1.1 | Durchschnittspreise | 79 |
| 6.1.2 | Kaufpreisverteilung | 81 |

| | |
|--|------------|
| 6.1.3 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten | 82 |
| 6.1.4 Indexreihen | 86 |
| 6.1.5 Liegenschaftszinssätze | 93 |
| 6.2 Teileigentum | 94 |
| 6.3 Pflegeappartements | 94 |
| 7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke | 95 |
| 7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte | 95 |
| 7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte | 95 |
| 7.3 Erbbaugrundstücke | 96 |
| 8 Modellbeschreibungen | 97 |
| 8.1 Liegenschaftszinssätze | 97 |
| 8.2 Sachwertfaktoren | 99 |
| 8.3 Immobilienrichtwerte | 100 |
| 8.3.1 Definition | 100 |
| 8.3.2 Immobilienrichtwerte für weiterverkauftes Wohnungseigentum | 100 |
| 9 Mieten und Pachten | 102 |
| 10 Kontakte und Adressen | 103 |

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

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

| Abkürzung | Bedeutung |
|-----------|--|
| Mittel | Mittelwert. Im Ausnahmefalle kann das Zeichen \emptyset 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 Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

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

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

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

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (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 ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes ein unabhängiges, nicht an Weisungen gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln angesiedelt.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes 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

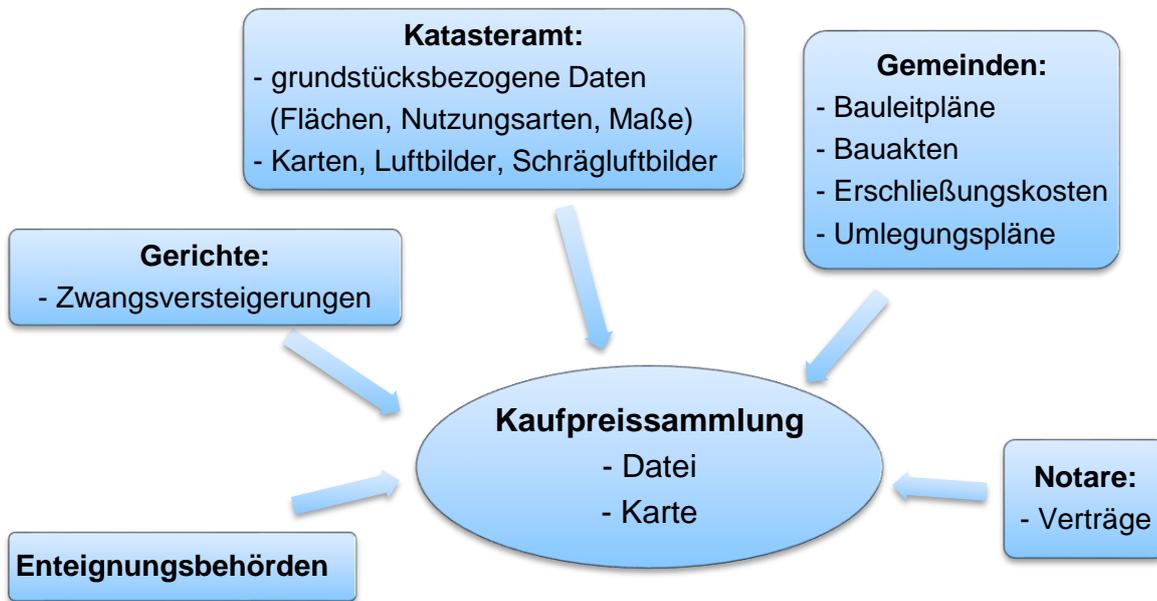


Abbildung 1

Einwohner, Fläche, Bevölkerungsdichte der Gemeinden im Kreis Warendorf

(Quelle: IT.NRW - Stand 30.Juni 2020)

| Gemeinde/Stadt | Einwohner | Fläche [km ²] | Bevölkerungs- dichte [EW je km ²] |
|----------------------|-----------|------------------------------|---|
| Stadt Ahlen | 52.517 | 123,1 | 426,6 |
| Stadt Beckum | 36.711 | 111,5 | 329,2 |
| Gemeinde Beelen | 6.110 | 31,4 | 194,6 |
| Stadt Drensteinfurt | 15.494 | 106,6 | 145,3 |
| Stadt Ennigerloh | 19.598 | 125,6 | 156,0 |
| Gemeinde Everswinkel | 9.646 | 69,1 | 139,6 |
| Stadt Oelde | 29.298 | 102,8 | 285,0 |
| Gemeinde Ostbevern | 11.089 | 89,7 | 123,6 |
| Stadt Sassenberg | 14.202 | 78,1 | 181,8 |
| Stadt Sendenhorst | 13.268 | 97,0 | 136,8 |
| Stadt Telgte | 19.894 | 90,8 | 219,1 |
| Gemeinde Wadersloh | 12.656 | 117,0 | 108,2 |
| Stadt Warendorf | 37.132 | 176,9 | 209,9 |
| Kreis Warendorf | 277.615 | 1.319,6 | 210,4 |

Kreis Warendorf mit seinen 13 Städten und Gemeinden

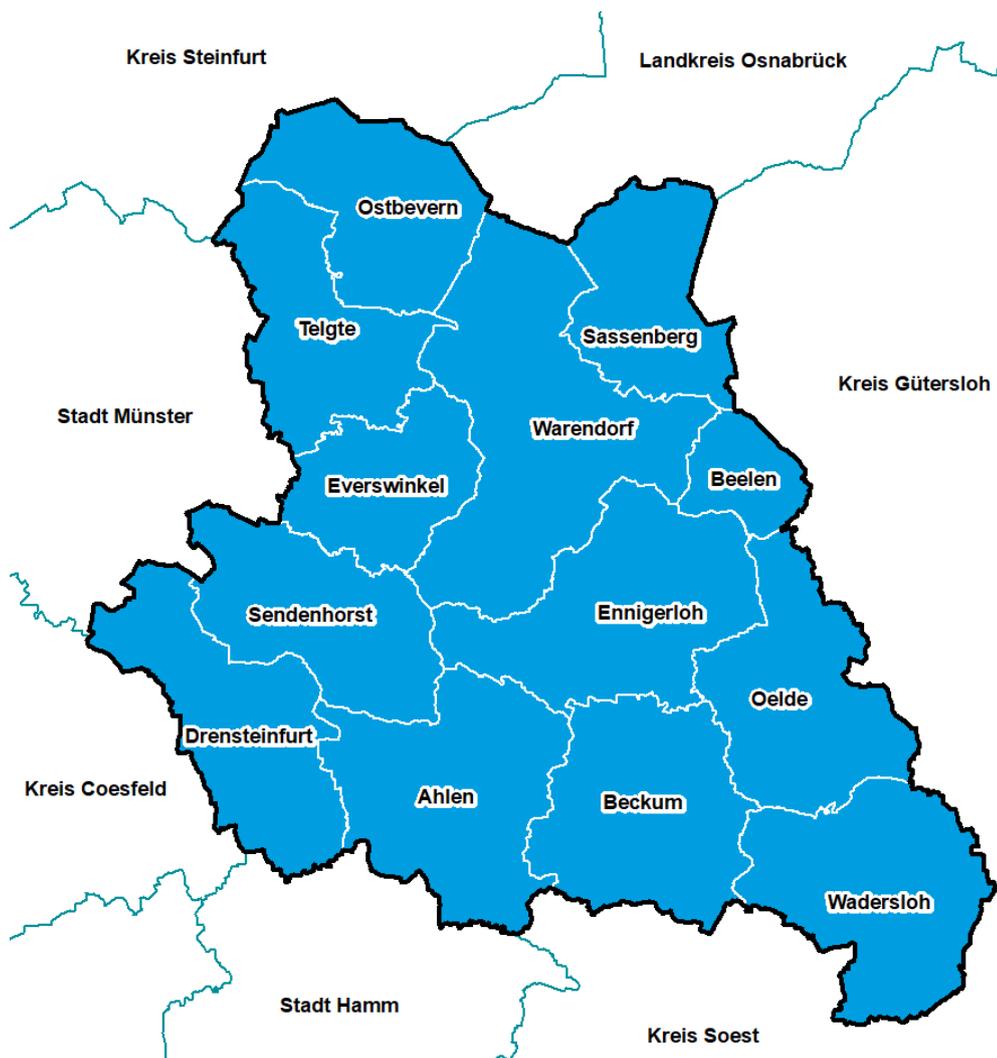


Abbildung 2

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Kreisweit steigt der Geldumsatz um ca. 12 % auf über 582 Millionen Euro, bei einem gleichzeitig um 18 % abnehmenden Flächenumsatz, die Anzahl der eingereichten Kaufverträge bleibt auf Vorjahresniveau.

Unbebaute Grundstücke

- Die Anzahl der Kauffälle, ebenso wie der Flächenumsatz und der Geldumsatz des individuellen Wohnungsbaus sind stark angestiegen.
- Der mittlere Kaufpreis des individuellen Wohnungsbaus steigt leicht.
- Leichter Anstieg der Anzahl der Kauffälle des Geschosswohnungsbaus; der Geldumsatz und der Flächenumsatz nehmen deutlich zu.
- Mittlerer Kaufpreis des Geschosswohnungsbaus nimmt leicht ab.
- Die Anzahl der Kauffälle sowie der Geldumsatz der Gewerbegrundstücke verzeichnen eine leichte Abnahme, der Flächenumsatz steigt leicht an.
- Mittlerer Kaufpreis der Gewerbegrundstücke nimmt leicht ab.
- Anzahl der Kauffälle der land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie der Geld- und der Flächenumsatz nehmen stark ab.
- Mittlerer Kaufpreis der land- und forstwirtschaftlichen Flächen steigt leicht.

Bebaute Grundstücke

- Die Anzahl der Kauffälle und der Flächenumsatz für Ein- und Zweifamilienhäuser sinken leicht, während der Geldumsatz stagniert.
- Der mittlere Kaufpreis der Ein- und Zweifamilienhäuser steigt leicht an.
- Die Anzahl der Kauffälle für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser steigt leicht; der Geldumsatz verzeichnet einen deutlichen Anstieg; der Flächenumsatz nimmt leicht ab.
- Der mittlere Kaufpreis für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser steigt deutlich.
- Leichter Anstieg der Anzahl der Kauffälle für Reihenmittelhäuser; der Geld- und Flächenumsatz steigt stark.
- Der mittlere Kaufpreis für Reihenmittelhäuser nimmt leicht zu.
- Der Geldumsatz für Drei- und Mehrfamilienhäuser stagniert; die Anzahl der Kauffälle sowie der Flächenumsatz nehmen stark ab.
- Mittlerer Kaufpreis für Drei- und Mehrfamilienhäuser hat sich stark erhöht.

Wohnungseigentum

- Zunahme der Kauffälle für den Erstverkauf von Wohnungseigentum; die Anzahl der Kauffälle von Wiederverkäufen und Umwandlungen sinkt leicht
- Der durchschnittliche Kaufpreis pro m² Wohnfläche für Wohnungseigentum nimmt in allen drei Kategorien (Erstverkauf, Weiterverkauf & Umwandlung) zu.

3 Umsätze

Bis zum Auswertestichtag 12.03.2021 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Führung der Kaufpreissammlung für sein Zuständigkeitsgebiet von den beurkundenden Stellen

3.196 Verträge über unbebaute und bebaute Grundstücke

aus dem Jahr 2020 eingereicht.

3.1 Gesamtumsatz

Insgesamt haben die beurkundenden Stellen die nachstehende Gesamtanzahl von Verträgen über bebaute und unbebaute Grundstücke im Berichtsjahr 2020 eingereicht:

Entwicklung der Anzahl der Verträge

| | Umsatzzahlen | Veränderung zum Vorjahr |
|-----------------------------------|--------------|-------------------------|
| Anzahl der eingereichten Verträge | 3.196 | +3,3 % |
| darunter | | |
| registrierte Kauffälle | 3.263 | +11,3 % |
| geeignete Kauffälle | 2.318 | +2,8 % |

Die Anzahl der registrierten Kauffälle ist höher als die Anzahl der eingereichten Verträge, da in einem eingereichten Vertrag mehrere Kauffälle, die registriert werden, vorliegen können. 945 Kauffälle sind nicht oder nur bedingt für weitere Auswertungen geeignet.

Umsatz der registrierten Kaufverträge

| | Umsatzzahlen | Veränderung zum Vorjahr |
|------------------------|-----------------|-------------------------|
| Registrierte Kauffälle | 3.263 | +11,3 % |
| Geldumsatz | 708,48 Mio. EUR | +36,2 % |
| Flächenumsatz | 1215,7 ha | +121,3 % |

Von den registrierten Kauffällen waren im Berichtsjahr ca. 29 % wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ungeeignet, sodass für den Grundstücksmarktbericht

2.318 geeignete Kauffälle

(Vorjahr 2.255) die Datengrundlage bilden.

Die folgende Abbildung zeigt die Umsatzanteile des Berichtsjahrs 2020, gemessen an der Anzahl der geeigneten Kauffälle.

Umsatzanteile nach Kauffallanzahl der drei Teilmärkte (einschl. Erbbau)

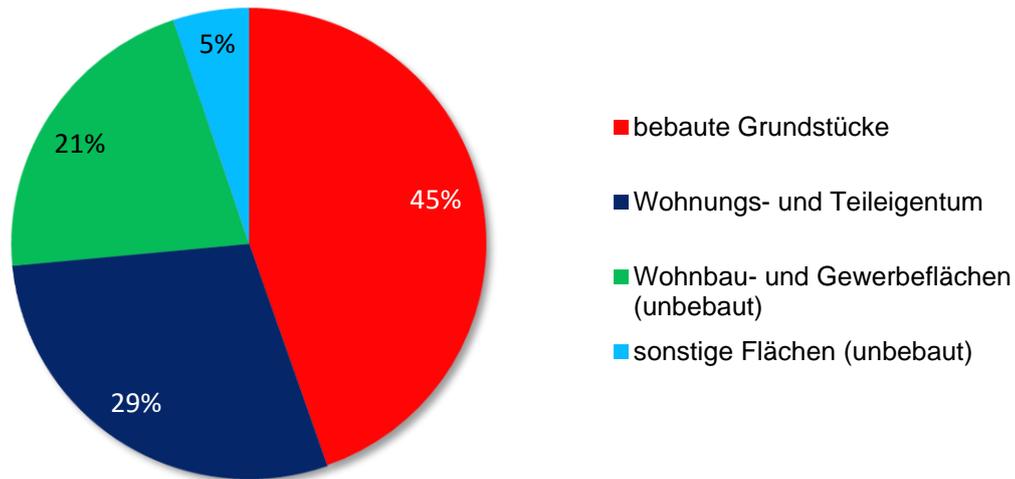


Abbildung 3

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

Flächenumsatz

| | Umsatzzahl | Veränderung zum Vorjahr |
|---------------|------------|-------------------------|
| Flächenumsatz | 346,0 ha | -18,4 % |

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

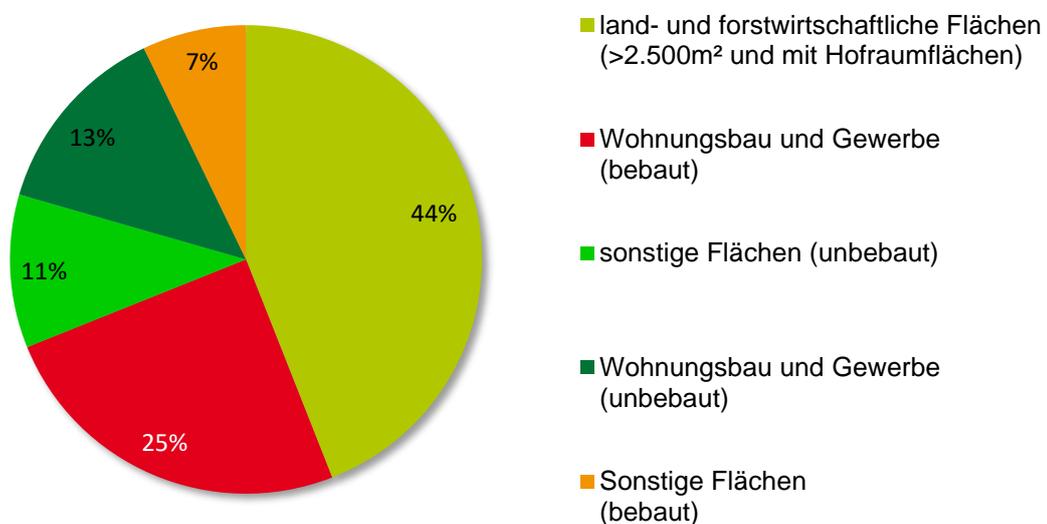


Abbildung 4

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

Geldumsatz

| | Umsatzzahl | Veränderung zum Vorjahr |
|------------|-----------------|-------------------------|
| Geldumsatz | 582,30 Mio. EUR | +12,3 % |

Anteile des Geldumsatzes (einschl. Erbbau)

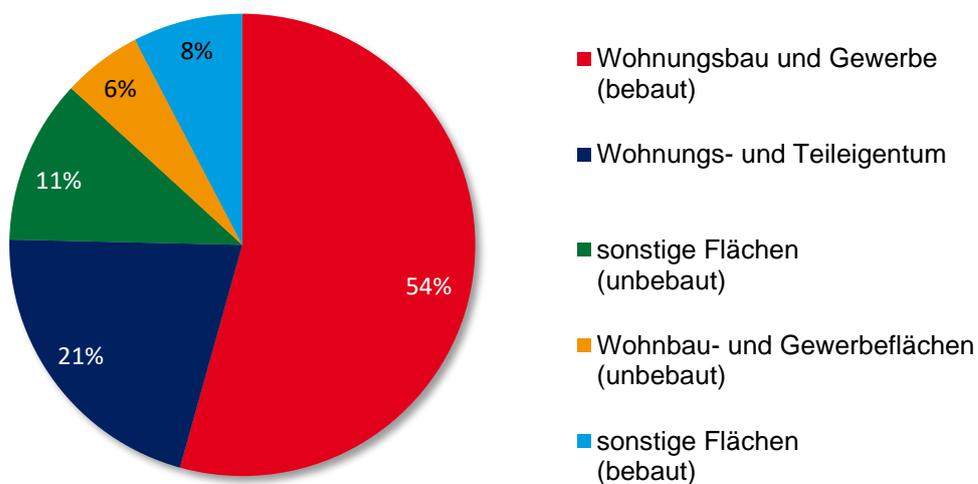


Abbildung 5

Übersicht über den Grundstücksmarkt 2020

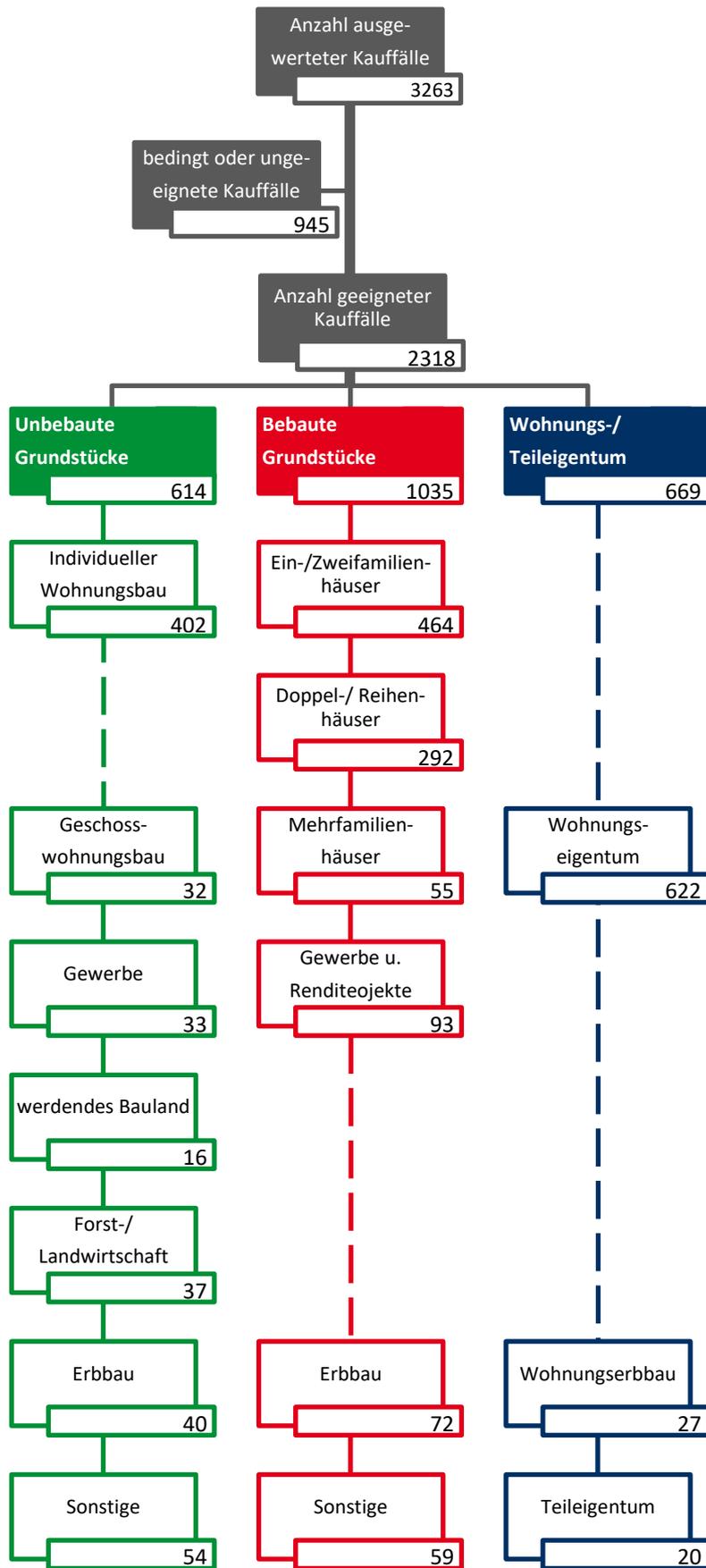


Abbildung 6

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 2020 bis zum 12.03.2021 eingegangenen Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

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

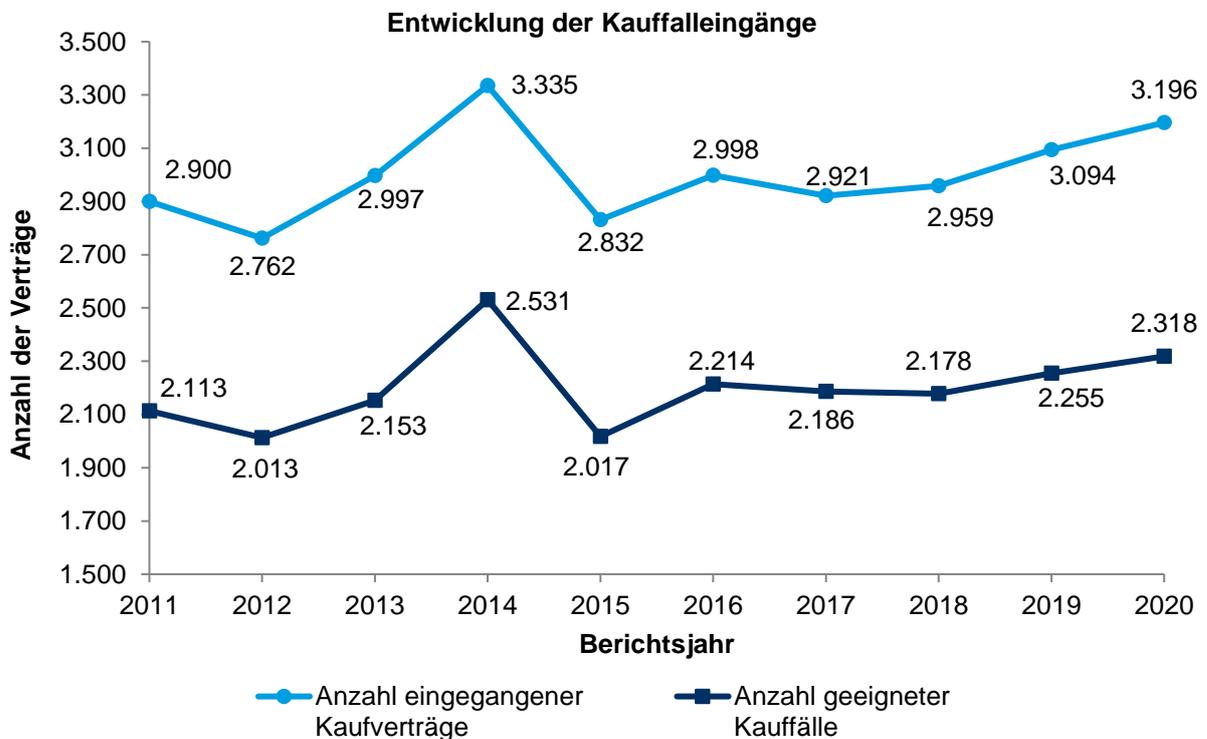


Abbildung 7

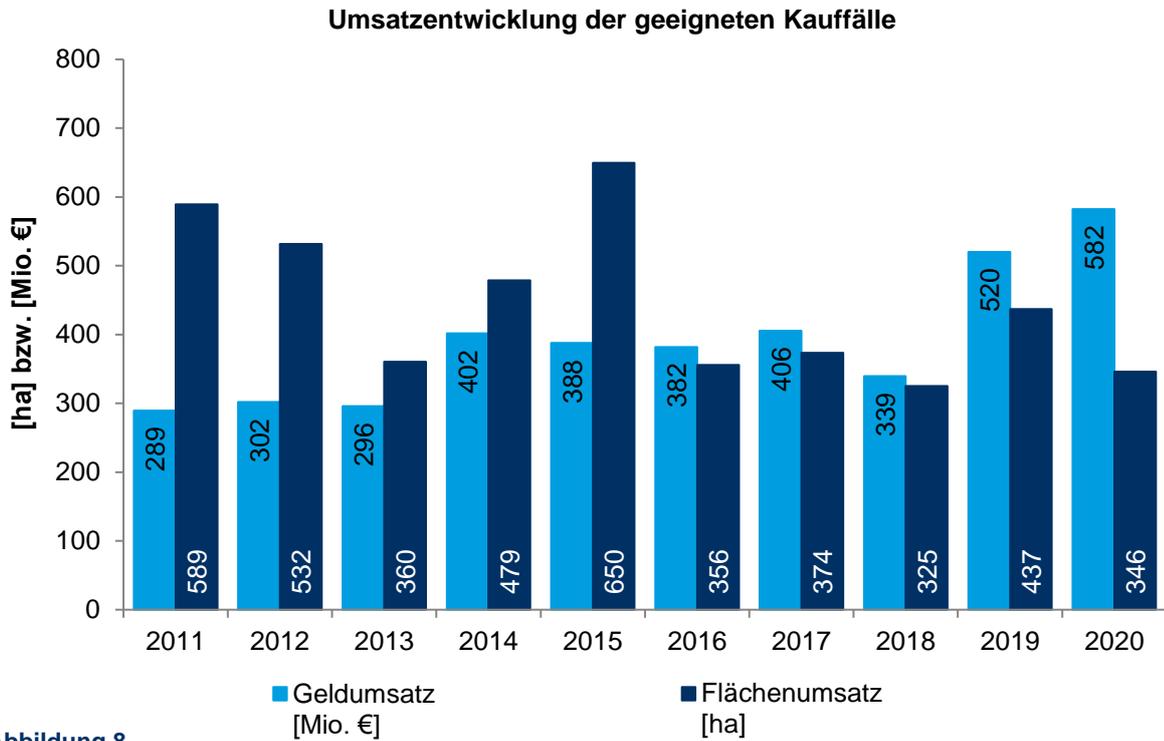


Abbildung 8

3.2 Unbebaute Grundstücke

Umsatz unbebauter Grundstücke (einschl. Erbbau, ohne Erbbaurechtsbestellung)

| | Umsatzzahlen | Veränderung zum Vorjahr |
|---------------|----------------|-------------------------|
| Kauffälle | 614 | 19,9% |
| Geldumsatz | 90,97 Mio. EUR | 21,1% |
| Flächenumsatz | 187,04 ha | -31,0% |

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

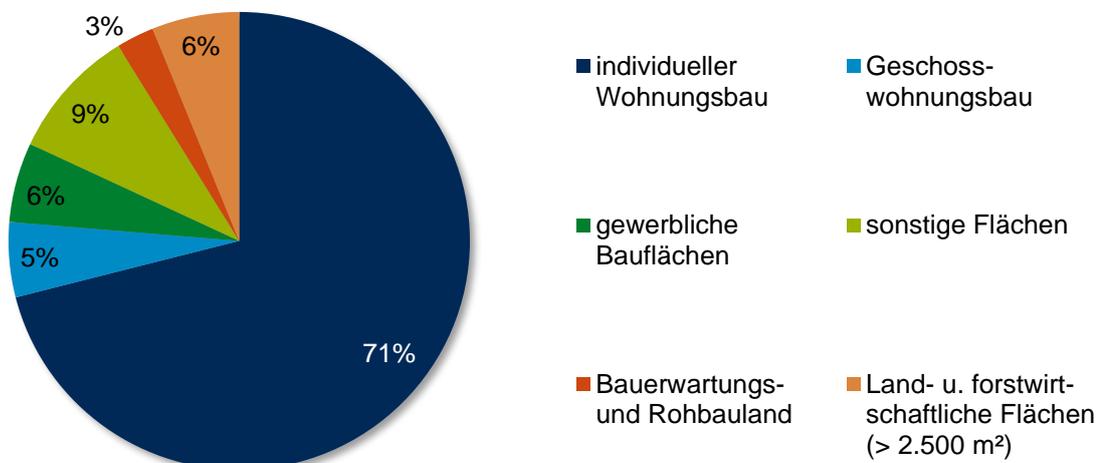


Abbildung 9

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

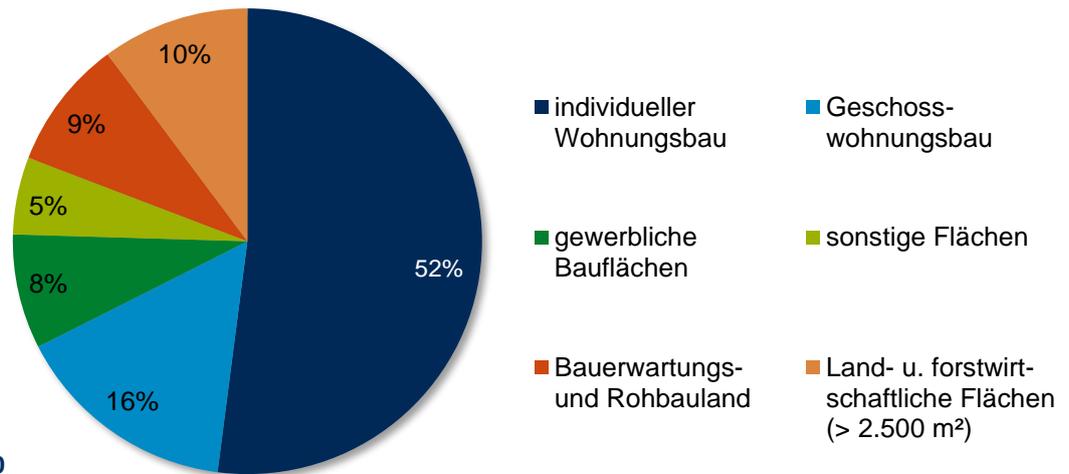


Abbildung 10

Verteilung der Kauffälle im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke im Kreis Warendorf

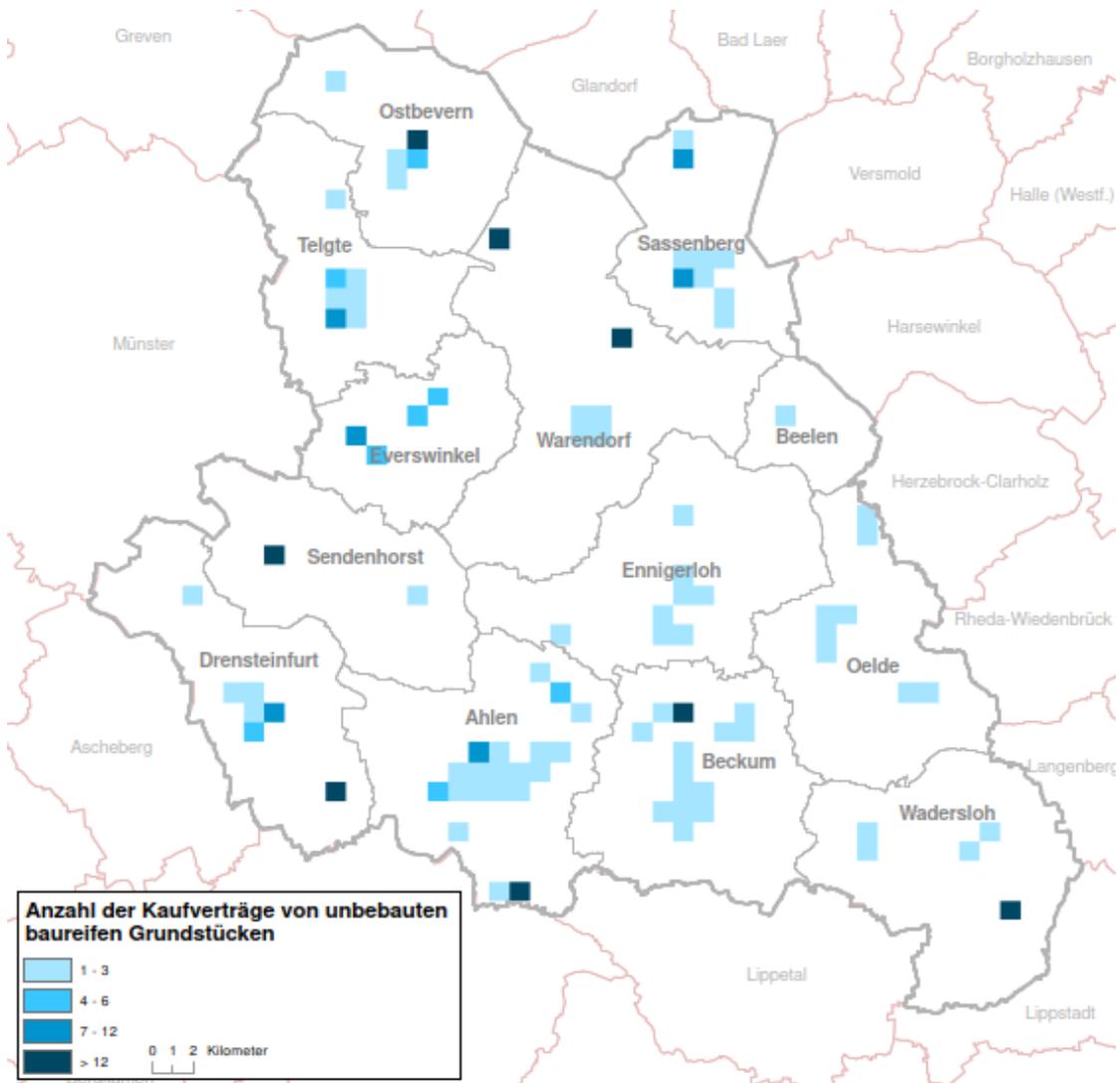


Abbildung 11

3.3 Bebaute Grundstücke

Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke (einschl. Erbbau, ohne Erbbaurechtsbestellung)

| | Umsatzzahlen | Veränderung zum Vorjahr |
|---------------|-----------------|-------------------------|
| Kauffälle | 1.035 | -2,9% |
| Geldumsatz | 368,75 Mio. EUR | 7,3% |
| Flächenumsatz | 159 ha | 4,6% |

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

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

Marktsegmente nach Anzahl der Kauffälle (einschl. Erbbaurechte)

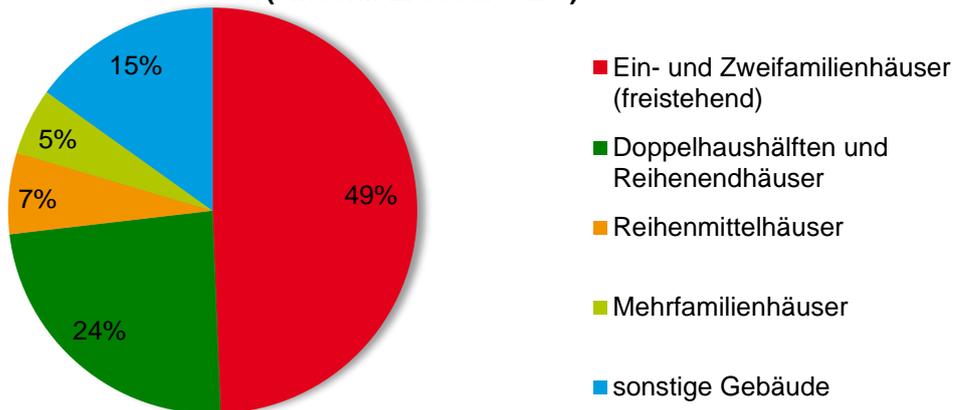


Abbildung 12

Marktsegmente nach Geldumsatz (einschl. Erbbaurechte)

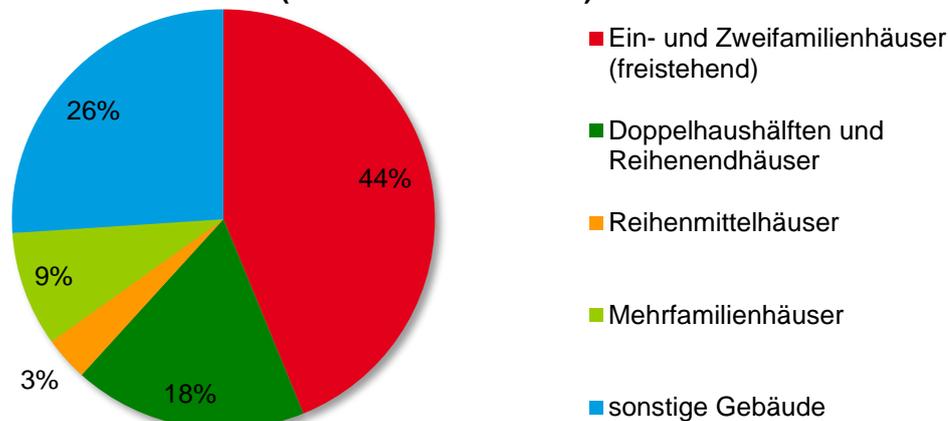


Abbildung 13

Verteilung der Kaufverträge im Teilmarkt der bebauten Grundstücke im Kreis Warendorf

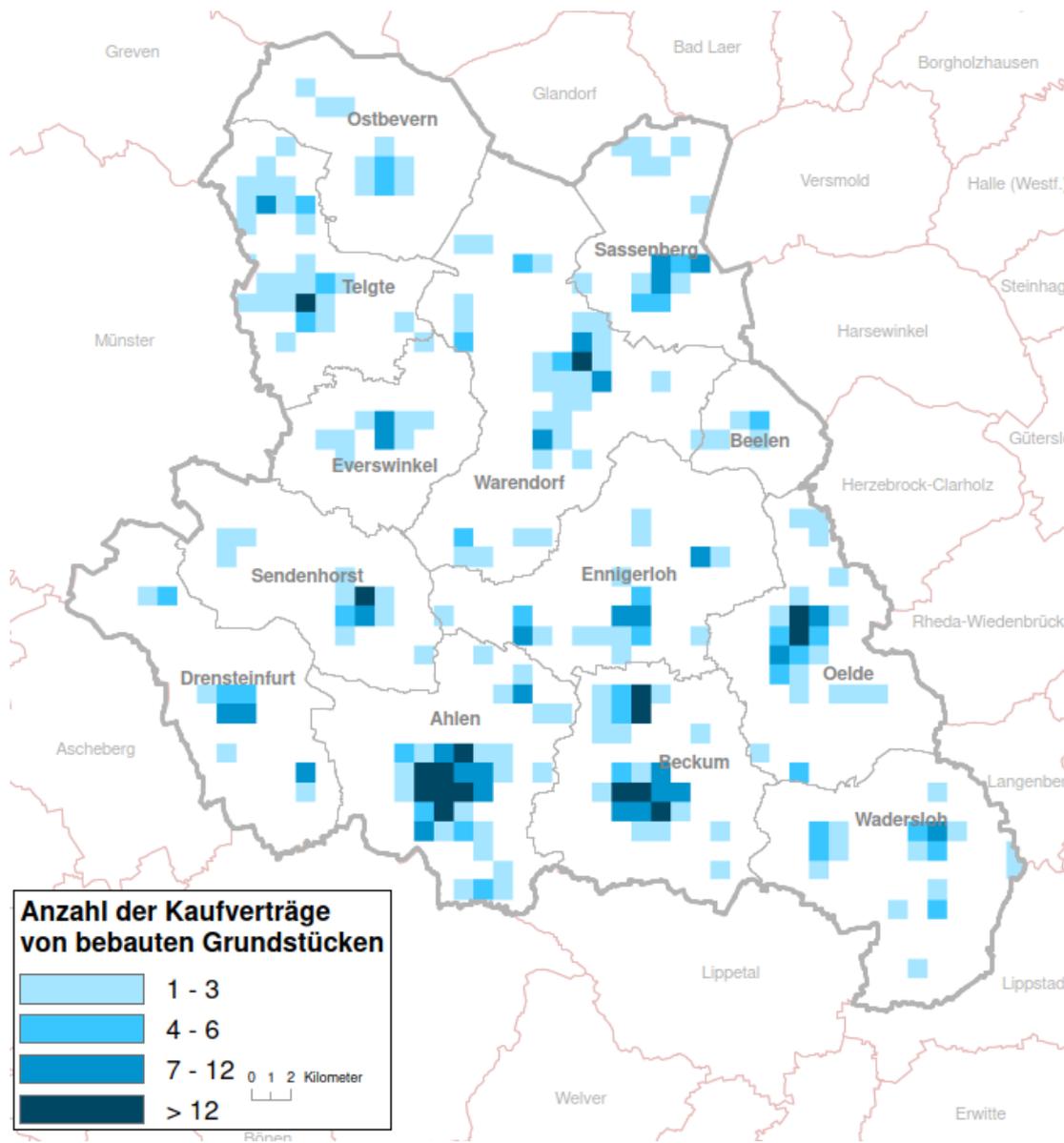


Abbildung 14

3.4 Wohnungseigentum

Umsatz von Wohnungseigentum (ohne Wohnungserbbau)

| | Umsatzzahlen | Veränderung zum Vorjahr |
|------------|-----------------|-------------------------|
| Kauffälle | 622 | +0,6 % |
| Geldumsatz | 115,72 Mio. EUR | +22,5 % |

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

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

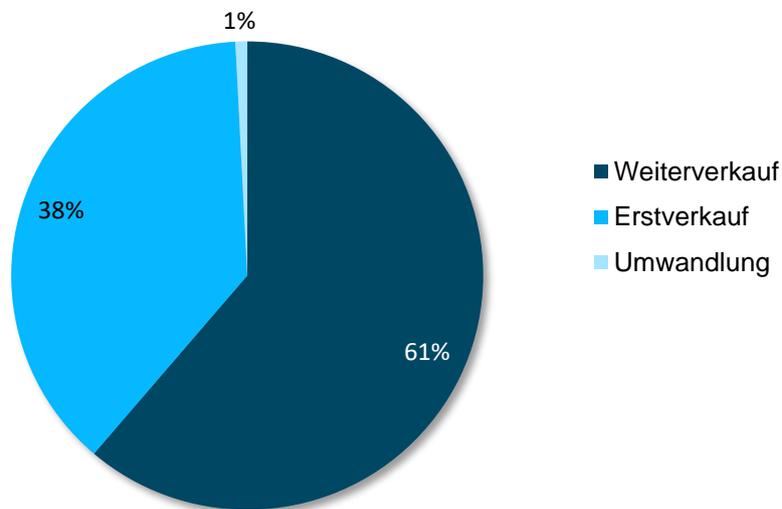


Abbildung 15

Anteile von Erst-, Weiterverkäufen und Umwandlungen nach dem Geldumsatz

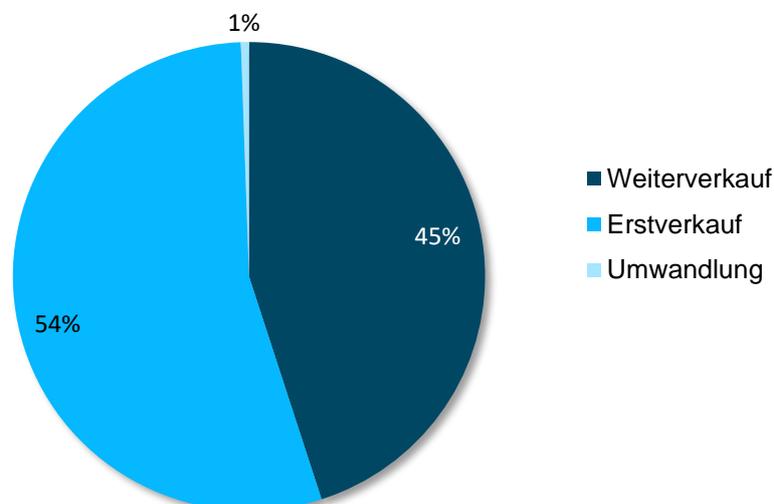


Abbildung 16

Verteilung der Kaufverträge im Teilmarkt des Wohnungseigentums im Kreis Warendorf

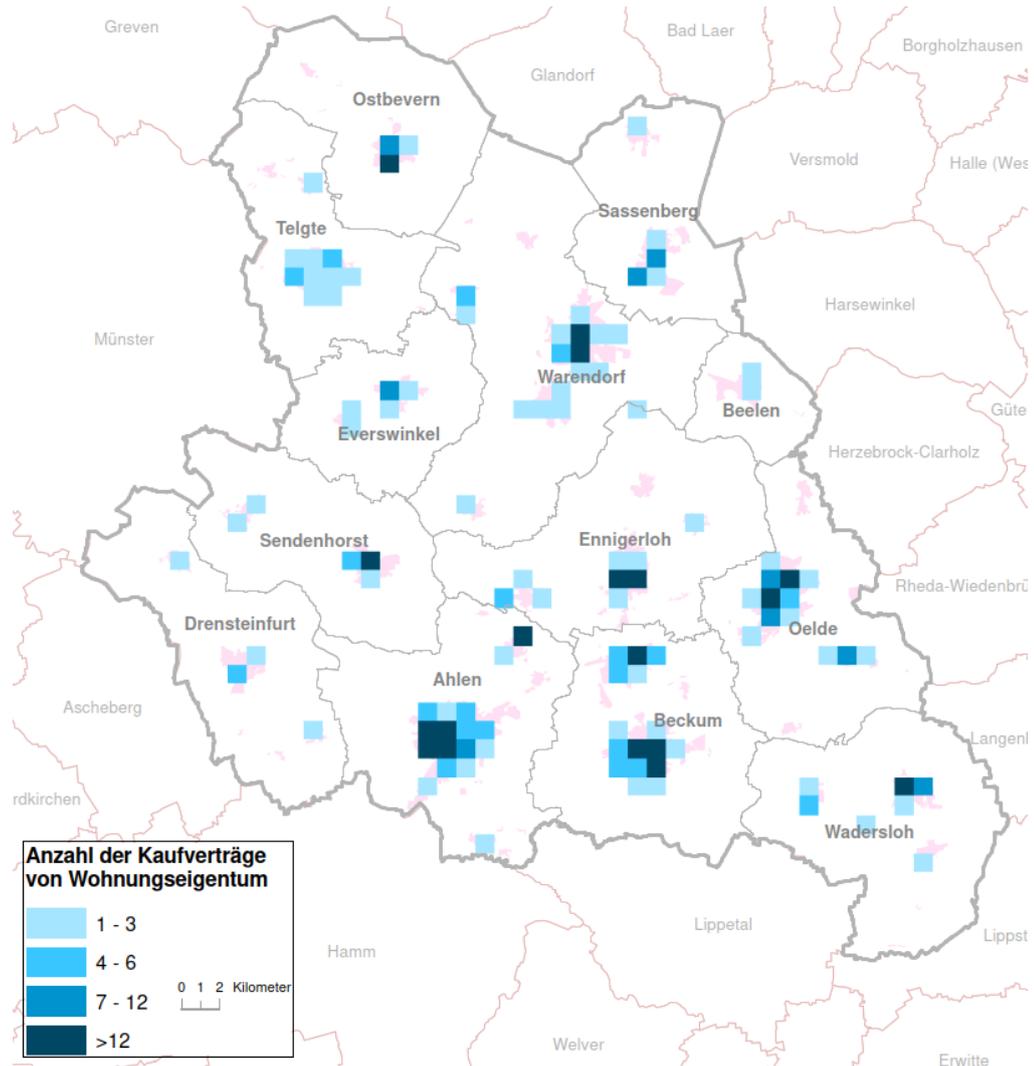


Abbildung 17

Umsatzentwicklung beim Wohnungseigentum (ohne Wohnungserbbau)

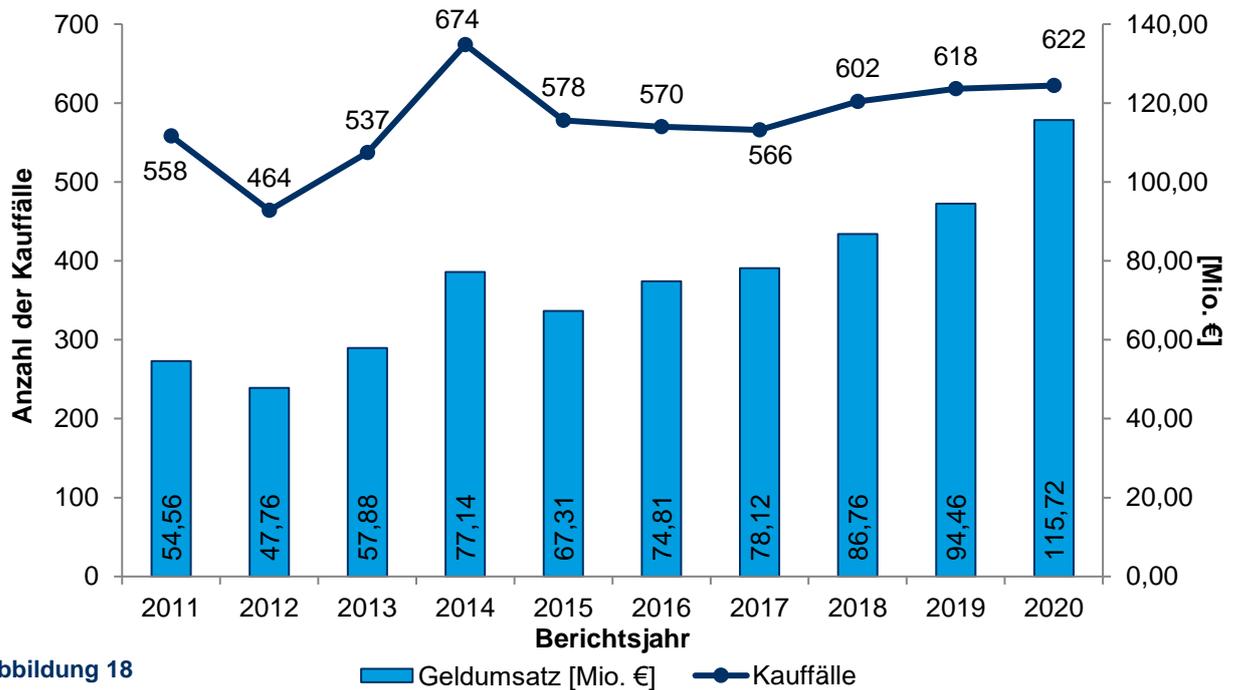


Abbildung 18

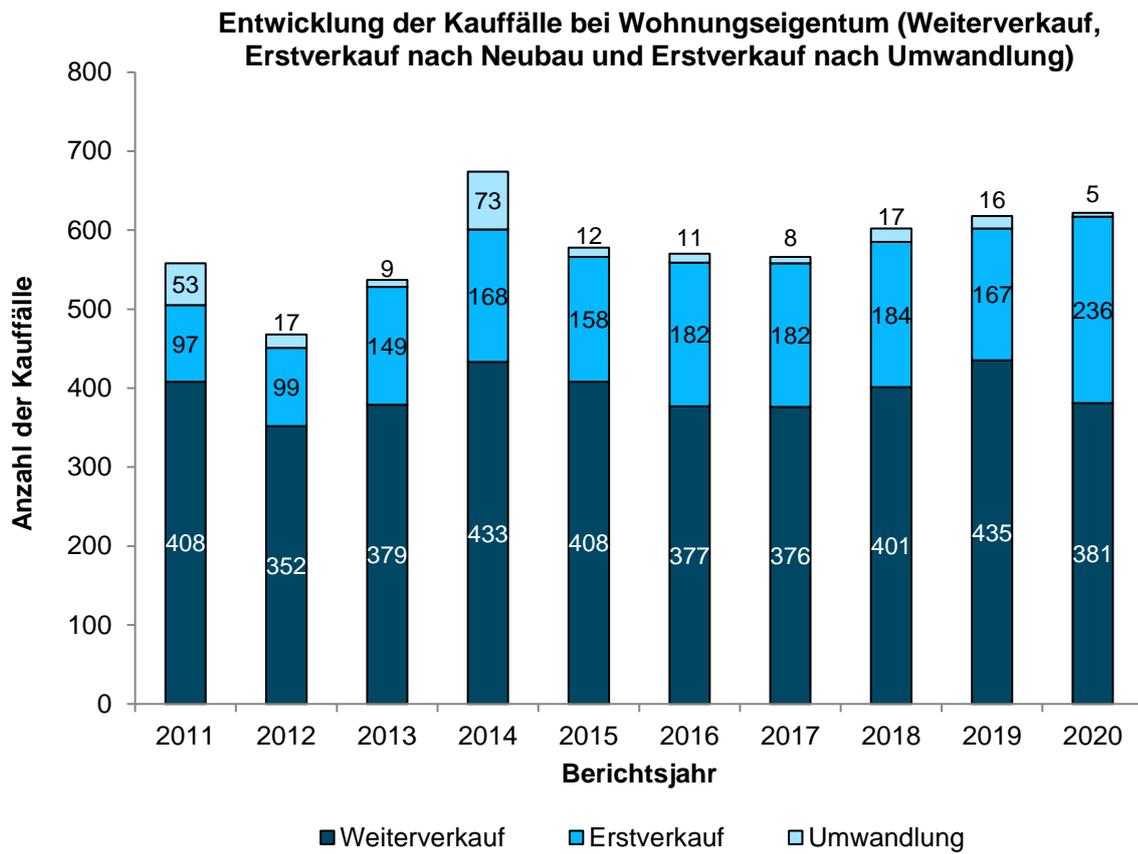


Abbildung 19

3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Siehe Kapitel 7.

3.6 Sonstige

Thema derzeit nicht besetzt.

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

4.1.1 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 zusammengefasst.

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

| | Umsatzzahlen | Veränderung zum Vorjahr |
|--|---------------------------|-------------------------|
| Kauffälle | 429 | +54,3 % |
| Geldumsatz | 47,34 Mio. EUR | +61,0 % |
| Flächenumsatz | 23,82 ha | +42,4 % |
| mittlerer Kaufpreis pro m ² | 198,76 EUR/m ² | +13,1 % |

Entwicklung unbebauter Grundstücke in den Städten und Gemeinden

(einschl. Erbbaugrundstücke, ohne Erbbaurechtsbestellung)

| Stadt/ Gemeinde | Kauffälle | | Geldumsatz | | Flächenumsatz | |
|--------------------|-----------|------------------------------|------------|------------------------------|---------------|------------------------------|
| | Anzahl | Änderung zum Vor- jahr | Mio. € | Änderung zum Vor- jahr | ha | Änderung zum Vor- jahr |
| Ahlen | 58 | +87,1 % | 5,56 | +128,4 % | 3,78 | +96,5 % |
| Beckum | 39 | +11,4 % | 3,36 | +6,0 % | 2,07 | -14,1 % |
| Beelen | 3 | -70,0 % | 0,16 | -75,6 % | 0,16 | -71,7 % |
| Drensteinfurt | 28 | -28,2 % | 3,61 | -21,9 % | 1,78 | -14,3 % |
| Ennigerloh | 15 | +114,3 % | 0,87 | +121,0 % | 0,73 | +75,6 % |
| Everswinkel | 18 | +1700,0 % | 1,71 | +734,3 % | 0,79 | +610,8 % |
| Oelde | 13 | -55,2 % | 1,33 | -55,6 % | 0,86 | -52,1 % |
| Ostbevern | 46 | +4,5 % | 5,76 | +13,7 % | 2,38 | +7,6 % |
| Sassenberg | 25 | -16,7 % | 1,97 | -16,8 % | 1,30 | -21,2 % |
| Sendenhorst | 96 | +2300,0 % | 9,26 | +2332,3 % | 4,85 | +1914,2 % |
| Telgte | 16 | +23,1 % | 4,88 | +72,5 % | 1,19 | +29,8 % |
| Wadersloh | 26 | +0,0 % | 2,02 | -0,2 % | 1,51 | -16,2 % |
| Warendorf | 46 | +411,1 % | 6,84 | +205,2 % | 2,42 | +296,5 % |
| Gesamtkreis | 429 | +54,3 % | 47,34 | +61,0 % | 23,82 | +42,4 % |

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/m²

| Stadt/ Gemeinde | Jahr | | | | | | | | | |
|----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
| Ahlen | 125,16 | 133,79 | 124,00 | 123,52 | 134,42 | 120,41 | 151,66 | 136,45 | 143,49 | 161,70 |
| Beckum | 125,74 | 118,64 | 118,54 | 120,05 | 117,85 | 113,32 | 110,90 | 151,12 | 146,52 | 169,46 |
| Beelen | / | / | / | 100,13 | / | / | 99,90 | / | 120,00 | / |
| Drensteinfurt | 138,96 | 139,29 | 136,20 | 138,25 | 172,69 | 149,31 | 197,88 | / | 198,36 | 240,31 |
| Ennigerloh | 95,92 | 94,38 | 90,13 | 91,29 | 94,60 | 99,03 | 105,58 | 122,73 | / | / |
| Everswinkel | 145,00 | 143,42 | / | / | 145,19 | 146,38 | 171,50 | / | / | 224,76 |
| Oelde | 105,78 | 120,60 | 139,16 | 131,29 | / | 124,39 | 124,53 | 163,26 | 174,10 | / |
| Ostbevern | 114,02 | 123,73 | 119,49 | 129,01 | 172,80 | 171,29 | 181,94 | 179,96 | 227,56 | 243,77 |
| Sassenberg | 89,68 | 96,11 | 99,95 | 106,20 | 112,45 | 117,04 | 133,05 | 119,84 | 140,23 | 160,30 |
| Sendenhorst | 143,30 | 144,59 | 141,95 | 145,89 | / | / | 184,77 | 183,06 | / | 193,71 |
| Telgte | 162,62 | 171,33 | 185,12 | 212,11 | 242,16 | 268,59 | 256,84 | 236,98 | 317,77 | 435,63 |
| Wadersloh | / | 80,38 | 64,23 | 79,08 | 93,96 | 97,37 | 103,00 | 109,35 | 115,79 | 134,43 |
| Warendorf | 143,75 | 142,68 | 140,58 | 156,62 | 149,63 | 184,37 | 169,08 | 275,93 | / | 286,15 |
| Gesamtkreis | 127,18 | 129,74 | 127,81 | 138,49 | 141,89 | 142,03 | 144,67 | 170,80 | 173,70 | 208,51 |

Für die Ausgabe eines durchschnittlichen Kaufpreises ist eine Mindestanzahl von zehn Fällen erforderlich.

Übersicht über die Durchschnittspreise für Wohnbaugrundstücke in den Gemeinden 2020

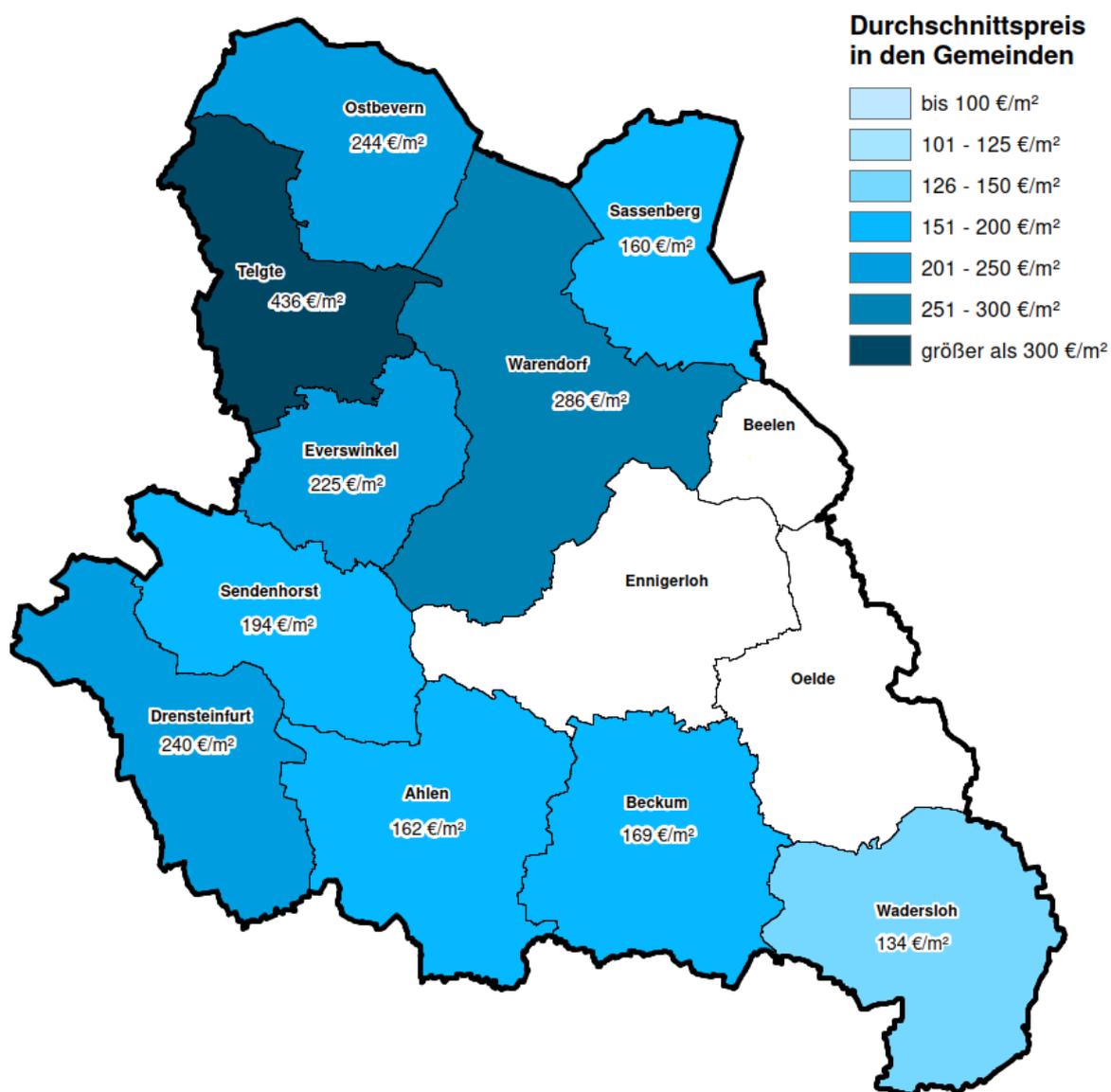


Abbildung 20

In Beelen, Ennigerloh und Oelde liegt keine ausreichende Anzahl von geeigneten Kauffälle für die Angabe eines Durchschnittspreises vor.

4.1.3 Kaufpreisverteilung

Verteilung der Kaufpreise für unbebautes baureifes Land

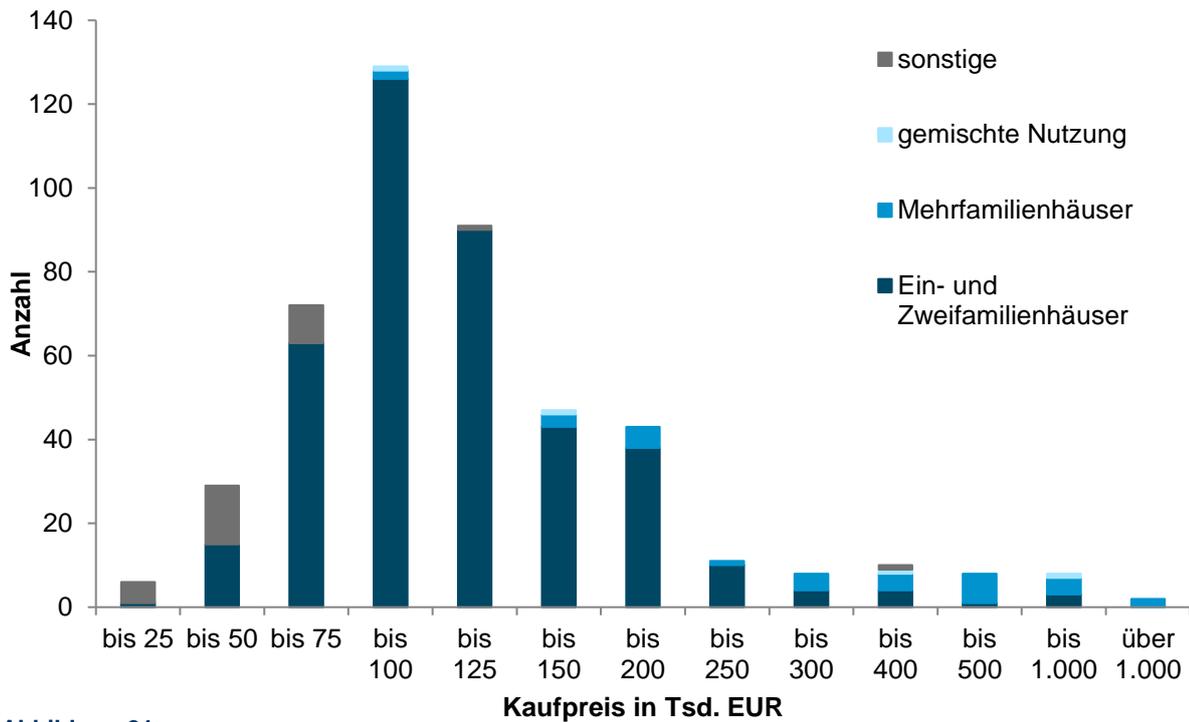


Abbildung 21

4.1.4 Käufer

Anzahl der Kauffälle von Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus in den Gemeinden im Jahr 2020

| Stadt/ Gemeinde | Anzahl |
|-----------------|--------|
| Ahlen | 56 |
| Beckum | 39 |
| Beelen | 2 |
| Drensteinfurt | 26 |
| Ennigerloh | 6 |
| Everswinkel | 18 |
| Oelde | 6 |
| Ostbevern | 46 |
| Sassenberg | 22 |
| Sendenhorst | 94 |
| Telgte | 13 |
| Wadersloh | 25 |
| Warendorf | 44 |

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

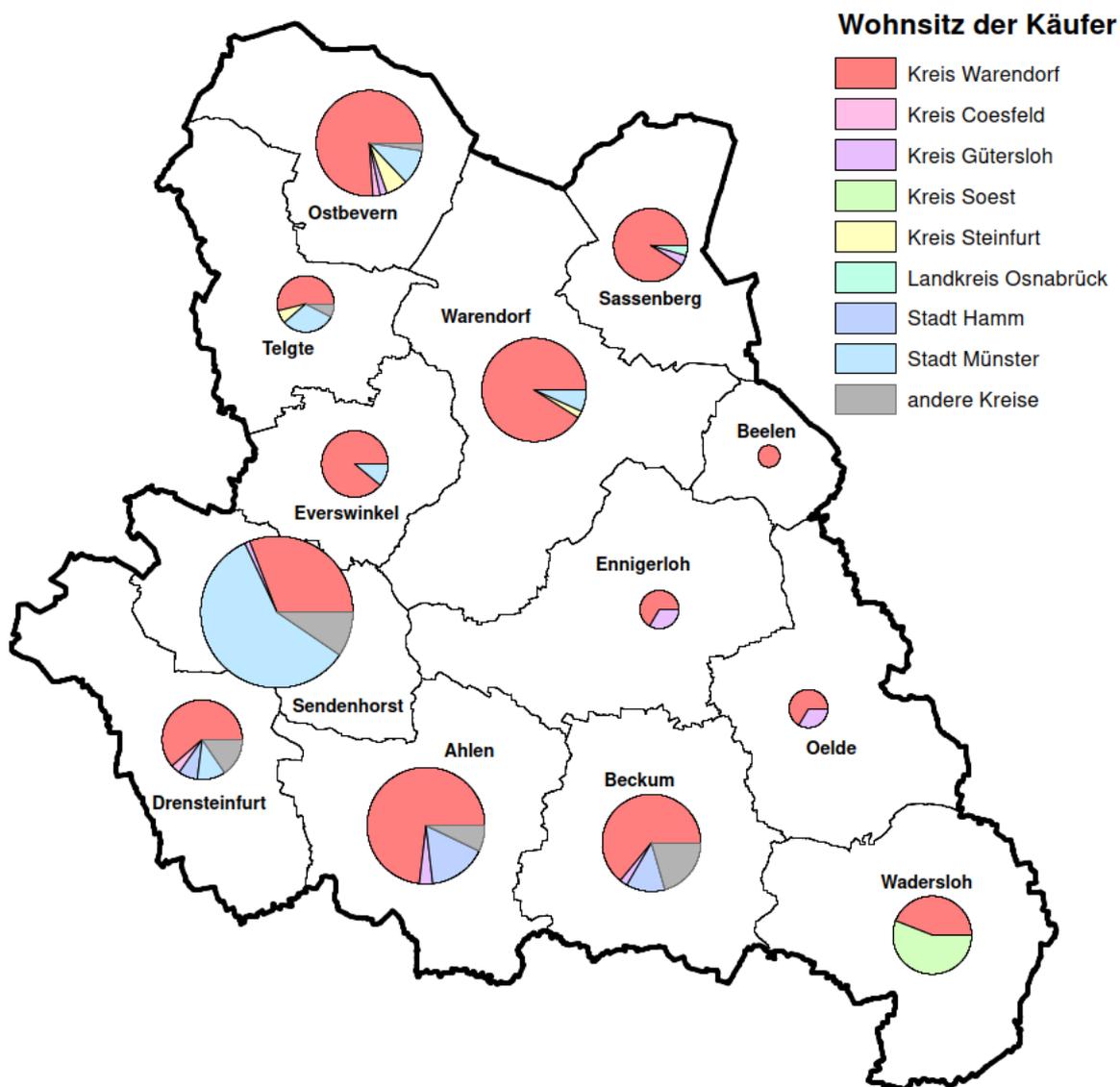


Abbildung 22

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

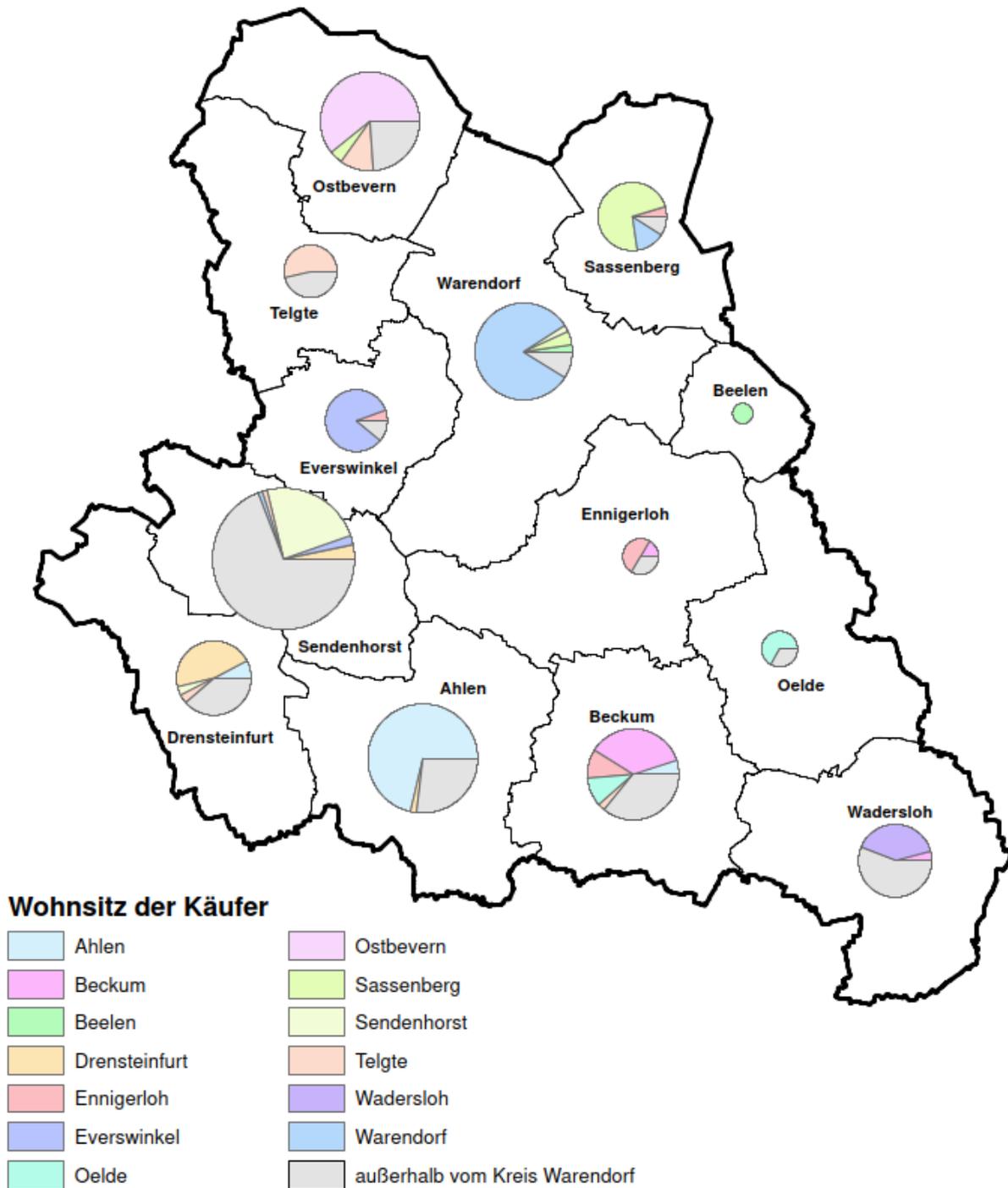


Abbildung 23

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 | 32 | +10,3 % |
| Geldumsatz | 14,09 Mio. EUR | +53,1 % |
| Flächenumsatz | 5,2 ha | +67,6 % |
| Mittlerer Kaufpreis pro m ² | 270,92 EUR/m ² | -8,7 % |

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 | 34 | -10,5 % |
| Geldumsatz | 7,23 Mio. EUR | -2,1 % |
| Flächenumsatz | 19,44 ha | +11,0 % |
| Mittlerer Kaufpreis pro m ² | 37,19 EUR/m ² | -11,9 % |

Verteilung der Kauffälle unbebauter Gewerbegrundstücke in den Städten und Gemeinden

(einschl. Erbbaugrundstück, ohne Erbbaurechtsbestellung)

| Stadt/ Gemeinde | Kauffälle | Geldum- satz | Flächen- umsatz |
|--------------------|-----------|-----------------|--------------------|
| | Anzahl | Mio. EUR | ha |
| Ahlen | 4 | 0,50 | 1,81 |
| Beckum | 4 | 0,29 | 0,74 |
| Beelen | 0 | 0,00 | 0,00 |
| Drensteinfurt | 5 | 2,34 | 5,07 |
| Ennigerloh | 5 | 1,37 | 4,96 |
| Everswinkel | 4 | 0,50 | 1,48 |
| Oelde | 0 | 0,00 | 0,00 |
| Ostbevern | 2 | / | / |
| Sassenberg | 6 | 1,20 | 2,77 |
| Sendenhorst | 1 | / | / |
| Telgte | 0 | 0,00 | 0,00 |
| Wadersloh | 2 | / | / |
| Warendorf | 1 | / | / |
| Gesamtkreis | 34 | 7,23 | 19,44 |

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Hierbei handelt es sich um Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die nicht in der Bauleitplanung die Qualität Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land besitzen (§ 5(1) ImmoWertV). Darüber hinaus sind sie durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage geprägt. Abbau- und Grabungsflächen bleiben unberücksichtigt. Verkäufe von Acker-, Grünland- und forstwirtschaftlichen Flächen unter 2.500 m² sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in EUR/m² außer Betracht geblieben.

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

Umsätze der land- und forstwirtschaftlichen Flächen (>2.500 m²)

| | Umsatzzahlen | Veränderung zum Vorjahr |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Kauffälle | 37 | -31,5 % |
| Geldumsatz | 9,25 Mio. EUR | -41,9 % |
| Flächenumsatz | 104,02 ha | -45,3 % |
| mittlerer Kaufpreis pro m ² | 8,89 EUR/m ² | +6,2 % |

4.4.1 Landwirtschaftliche Flächen

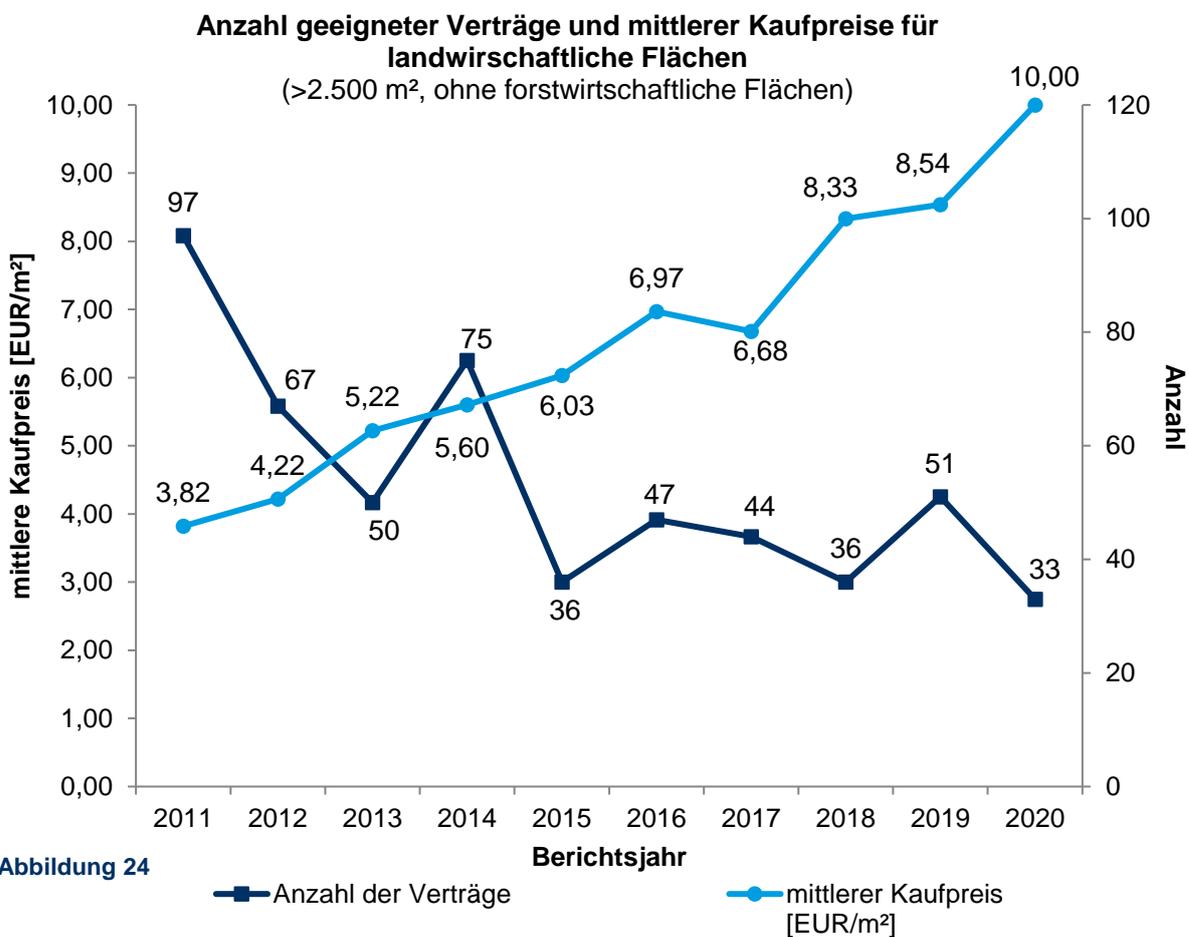




Abbildung 25

4.4.2 Ackerland

Umsätze von Ackerland (>2.500m²)

| | Umsatzzahlen | Veränderung zum Vorjahr |
|--|--------------------------|-------------------------|
| Kauffälle | 29 | -40,8 % |
| Geldumsatz | 8,73 Mio. EUR | -42,9 % |
| Flächenumsatz | 84,49 ha | -52,5 % |
| Mittlerer Kaufpreis pro m ² | 10,33 EUR/m ² | +20,1 % |

Die aus den Verkäufen ermittelten Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen der einzelnen Städte und Gemeinden 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 (>2.500m²)

| | Umsatzzahlen | Veränderung zum Vorjahr |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Kauffälle | 4 | +100,0 % |
| Geldumsatz | 0,26 Mio. EUR | -37,9 % |
| Flächenumsatz | 5,31 ha | -14,1 % |
| Mittlerer Kaufpreis pro m ² | 4,85 EUR/m ² | -27,6 % |

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 von forstwirtschaftlichen Flächen (> 2.500m²)

| | Anzahl der Kauffälle | Flächen- umsatz [ha] | Geldumsatz [Mio. EUR] | Mittlerer Kaufpreis [€/m ²] | Spanne [€/m ²] |
|------|-------------------------|----------------------------|--------------------------|---|-------------------------------|
| 2012 | 11 | 36,35 | 0,69 | 1,91 | 0,80 - 2,50 |
| 2013 | 9 | 23,06 | 0,60 | 2,61 | 1,00 - 3,27 |
| 2014 | 12 | 17,10 | 0,35 | 2,08 | 1,00 - 4,95 |
| 2015 | 4 | 1,98 | 0,03 | 1,26 | 1,00 - 1,54 |
| 2016 | 9 | 22,73 | 0,27 | 1,17 | 0,92 - 2,30 |
| 2017 | 9 | 25,82 | 0,42 | 1,64 | 1,10 - 3,10 |
| 2018 | 10 | 20,99 | 0,44 | 2,09 | 1,19 - 2,84 |
| 2019 | 3 | 6,13 | 0,21 | 3,43 | 1,20 - 3,75 |
| 2020 | 4 | 14,22 | 0,27 | 1,87 | 1,30 - 2,09 |

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 der Verkäufe von Bauerwartungsland

| | Anzahl der Kauffälle | Flächenum- satz [ha] | Geldumsatz [Mio. EUR] | Mittlerer Kaufpreis [€/m ²] | Spanne [€/m ²] |
|------|-------------------------|----------------------------|--------------------------|---|-------------------------------|
| 2011 | 1 | / | / | / | / |
| 2012 | 2 | / | / | / | / |
| 2013 | 3 | / | / | / | / |
| 2014 | 5 | 2,19 | 1,05 | 47,95 | 12,50 - 92,33 |
| 2015 | 3 | / | / | / | / |
| 2016 | 1 | / | / | / | / |
| 2017 | 5 | 13,04 | 2,78 | 21,32 | 16,00 - 38,00 |
| 2018 | 5 | 4,79 | 2,68 | 55,95 | 12,50 - 101,39 |
| 2019 | 9 | 17,09 | 6,54 | 38,30 | 20,00 - 50,00 |
| 2020 | 7 | 9,88 | 3,19 | 32,27 | 13,50 - 38,00 |

/ = keine Angabe, da weniger als 4 geeignete Kauffälle vorliegen

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 der Verkäufe von Rohbauland

| | Anzahl der Kauffälle | Flächenumsatz [ha] | Geldumsatz [Mio. EUR] | Mittlerer Kaufpreis [€/m ²] | Spanne [€/m ²] |
|------|-------------------------|-----------------------|--------------------------|---|-------------------------------|
| 2011 | 11 | 5,24 | 0,60 | 11,45 | 8,10 - 17,00 |
| 2012 | 6 | 3,15 | 1,27 | 40,32 | 8,10 - 135,53 |
| 2013 | 3 | 0,66 | 0,18 | 27,27 | 8,10 - 85,82 |
| 2014 | 15 | 4,28 | 2,62 | 61,21 | 28,62 - 100,00 |
| 2015 | 5 | 2,96 | 1,39 | 46,96 | 45,27 - 70,89 |
| 2016 | 4 | 7,33 | 2,19 | 29,88 | 15,00 - 98,00 |
| 2017 | 4 | 6,42 | 2,47 | 38,47 | 24,74 - 53,63 |
| 2018 | 4 | 5,37 | 2,21 | 41,15 | 25,00 - 100,00 |
| 2019 | 4 | 3,16 | 2,09 | 66,27 | 28,50 - 91,00 |
| 2020 | 9 | 9,36 | 4,99 | 53,31 | 16,78 - 76,50 |

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 [ha] | Geldumsatz [Mio. EUR] | Mittlerer Kaufpreis [€/m ²] | Spanne [€/m ²] |
|------|-------------------------|-----------------------|--------------------------|--|-------------------------------|
| 2012 | 3 | / | / | / | / |
| 2013 | 4 | 0,42 | 0,11 | 26,57 | 23,56 - 35,00 |
| 2014 | 5 | 0,52 | 0,11 | 21,37 | 12,50 - 39,00 |
| 2015 | 4 | 0,26 | 0,08 | 29,92 | 12,00 - 77,22 |
| 2016 | 5 | 0,48 | 0,15 | 31,34 | 14,84 - 40,58 |
| 2017 | 2 | / | / | / | / |
| 2018 | 1 | / | / | / | / |
| 2019 | 4 | 0,26 | 0,08 | 31,00 | 12,89 - 31,77 |
| 2020 | 2 | / | / | / | / |

/ = keine Angabe, da weniger als 4 geeignete Kauffälle vorliegen

Gartenlandflächen im Außenbereich (Ortsrandlage)

Die Anzahl der geeigneten Kauffälle ist sehr gering, daher werden hier jeweils drei Jahrgänge zusammengefasst.

| | Anzahl der Kauffälle | Flächenumsatz [ha] | Geldumsatz [Mio. EUR] | Mittlerer Kaufpreis [€/m ²] | Spanne [€/m ²] |
|-----------|-------------------------|-----------------------|--------------------------|--|-------------------------------|
| 2012-2014 | 3 | 0,58 | 0,07 | 11,27 | 8,11 - 16,23 |
| 2015-2017 | 4 | 0,47 | 0,10 | 21,33 | 5,25 - 32,57 |
| 2018-2020 | 6 | 0,71 | 0,16 | 23,17 | 15,56 - 28,94 |

Gartenlandflächen im Außenbereich (freie Feldlage)

Im Zeitraum von 2012 bis 2020 beläuft sich die Anzahl der geeigneten Fälle auf einen Vertrag.

4.6.2 Abbauflächen

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

Für dieses Berichtsjahr liegt ein Kauffall vor.

In den Jahren 2004 bis 2020 liegt die Zahl der geeigneten Verträge bei insgesamt acht Verträgen.

Für Flächen mit Kalksteinvorkommen lagen in diesem Zeitraum insgesamt sieben 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

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),
- Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Aufwand für den Grunderwerb und für die erstmalige Herstellung).

Der Anteil der enthaltenen Beiträge liegt je nach Erschließungsqualität und Alter der Baugebiete zwischen 20 und 100 €/m².

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



für Auskunftszwecke kostenlos zur Verfügung.

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

Darstellung der Bodenrichtwerte in BORISplus.NRW

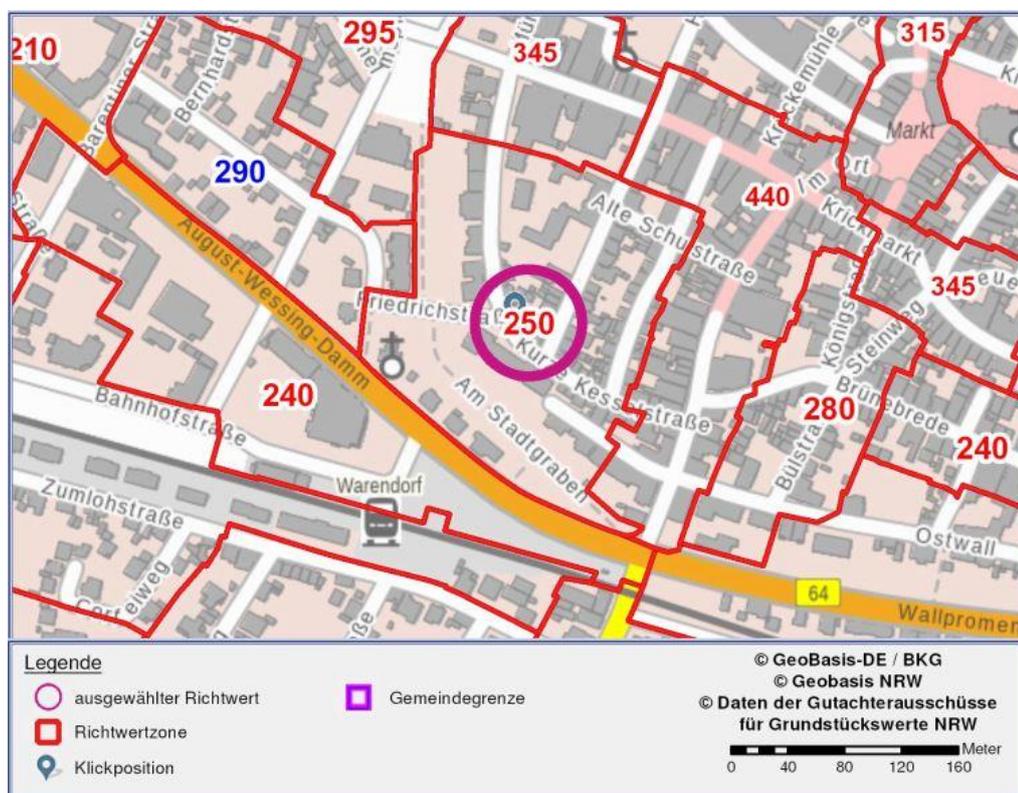


Abbildung 26

Bodenrichtwertdetails in BORISplus.NRW

| | | |
|---|---|--|
| Bodenrichtwert | 250 €/m² (Mehrgeschossig) | |
| Lage und Wert ^ | | |
| Gemeinde | Warendorf | |
| Gemarkungsname | Warendorf | |
| Ortsteil | Warendorf | |
| Bodenrichtwertnummer | 5210098 | |
| Bodenrichtwert | 250 €/m ² (Mehrgeschossig) | |
| Stichtag des Bodenrichtwertes | 01.01.2021 | |
| Beschreibende Merkmale ^ | | |
| Entwicklungszustand | Baureifes Land | |
| Beitragszustand | erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach dem Kommunalabgabengesetz | |
| Nutzungsart | Mischgebiet | |
| Geschosszahl | III | |
| Tiefe | 35 m | |
| Breite | 17 m | |
| Fläche | 600 m ² | |
| Lagebeurteilung | 0 | |

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 m² 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 01.01.2021)

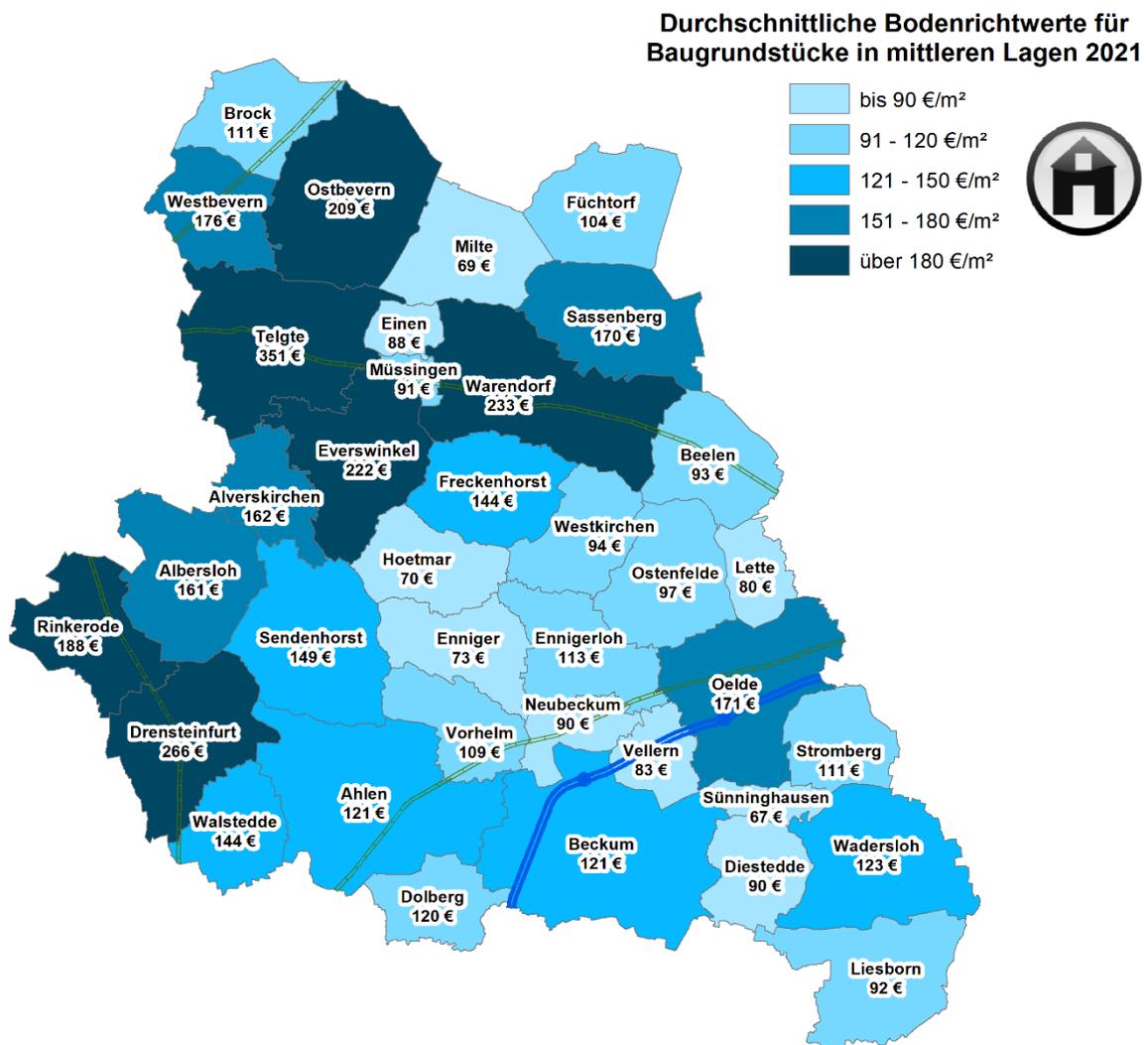


Abbildung 28

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 01.01.2021**

| Gemeinde Ortsteil | Lageklassen | | | | | | | | |
|----------------------|-------------|----------|-------------|---------------|----------|-------------|-------------|----------|-------------|
| | gute Lage | | | mittlere Lage | | | mäßige Lage | | |
| | von € | bis € | Mittel € | von € | bis € | Mittel € | von € | bis € | Mittel € |
| Ahlen | 120 | 230 | 183 | 85 | 185 | 121 | 60 | 125 | 88 |
| Dolberg | 140 | 170 | 148 | 95 | 130 | 120 | 90 | 90 | 90 |
| Vorhelm | 135 | 140 | 137 | 80 | 125 | 109 | 90 | 90 | 90 |
| Beckum | 125 | 210 | 160 | 95 | 170 | 121 | 65 | 110 | 94 |
| Neubeckum | 100 | 180 | 120 | 75 | 120 | 90 | 45 | 75 | 66 |
| Roland | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 55 | 55 | 55 |
| Vellern | 110 | 110 | 110 | 80 | 85 | 83 | 50 | 55 | 53 |
| Beelen | 110 | 120 | 115 | 85 | 110 | 93 | 45 | 50 | 47 |
| Drenstefurt | 275 | 325 | 295 | 180 | 300 | 266 | 100 | 260 | 233 |
| Rinkerode | 190 | 220 | 211 | 180 | 200 | 188 | 140 | 170 | 165 |
| Walstedde | 160 | 165 | 161 | 100 | 195 | 144 | 125 | 150 | 135 |
| Ennigerloh | 125 | 170 | 145 | 85 | 135 | 113 | 45 | 95 | 76 |
| Enniger | 75 | 90 | 80 | 55 | 75 | 73 | 70 | 70 | 70 |
| Ostenfelde | 100 | 125 | 110 | 90 | 100 | 97 | --- | --- | --- |
| Westkirchen | 105 | 105 | 105 | 80 | 110 | 94 | --- | --- | --- |
| Everswinkel | 225 | 250 | 229 | 205 | 255 | 222 | --- | --- | --- |
| Alverskirchen | 175 | 195 | 180 | 150 | 170 | 162 | --- | --- | --- |
| Oelde | 165 | 235 | 192 | 140 | 195 | 171 | 95 | 175 | 139 |
| Lette | 95 | 105 | 97 | 80 | 80 | 80 | --- | --- | --- |
| Stromberg | 120 | 150 | 136 | 95 | 145 | 111 | 55 | 80 | 72 |
| Sünninghausen | 75 | 100 | 79 | 65 | 70 | 67 | --- | --- | --- |
| Ostbevern | 195 | 245 | 223 | 190 | 260 | 209 | 160 | 160 | 160 |
| Brock | --- | --- | --- | 100 | 125 | 111 | 60 | 70 | 65 |
| Sassenberg | 120 | 200 | 173 | 155 | 185 | 170 | 150 | 170 | 160 |
| Füchtorf | 110 | 115 | 111 | 100 | 125 | 104 | --- | --- | --- |
| Sendenhorst | 150 | 180 | 164 | 135 | 160 | 149 | 130 | 135 | 132 |
| Albersloh | 175 | 200 | 187 | 155 | 170 | 161 | 120 | 150 | 146 |
| Telgte | 335 | 540 | 394 | 265 | 390 | 351 | 55 | 335 | 247 |
| Westbevern | 185 | 190 | 187 | 155 | 205 | 176 | 110 | 125 | 113 |
| Wadersloh | 130 | 155 | 139 | 95 | 135 | 123 | 65 | 70 | 67 |
| Diestedde | 85 | 105 | 89 | 90 | 90 | 90 | 45 | 45 | 45 |
| Liesborn | 90 | 140 | 96 | 80 | 120 | 92 | 45 | 85 | 72 |
| Warendorf | 220 | 435 | 298 | 185 | 335 | 233 | 140 | 190 | 174 |
| Einen | 110 | 110 | 110 | 85 | 95 | 88 | --- | --- | --- |
| Freckenhorst | 165 | 185 | 169 | 130 | 180 | 144 | 90 | 130 | 115 |
| Hoetmar | 75 | 85 | 77 | 70 | 70 | 70 | --- | --- | --- |
| Milte | 75 | 100 | 81 | 65 | 70 | 69 | --- | --- | --- |
| Müssingen | --- | --- | --- | 80 | 95 | 91 | --- | --- | --- |

4.7.4.1.2 Geschosswohnungsbau

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

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

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 01.01.2021)

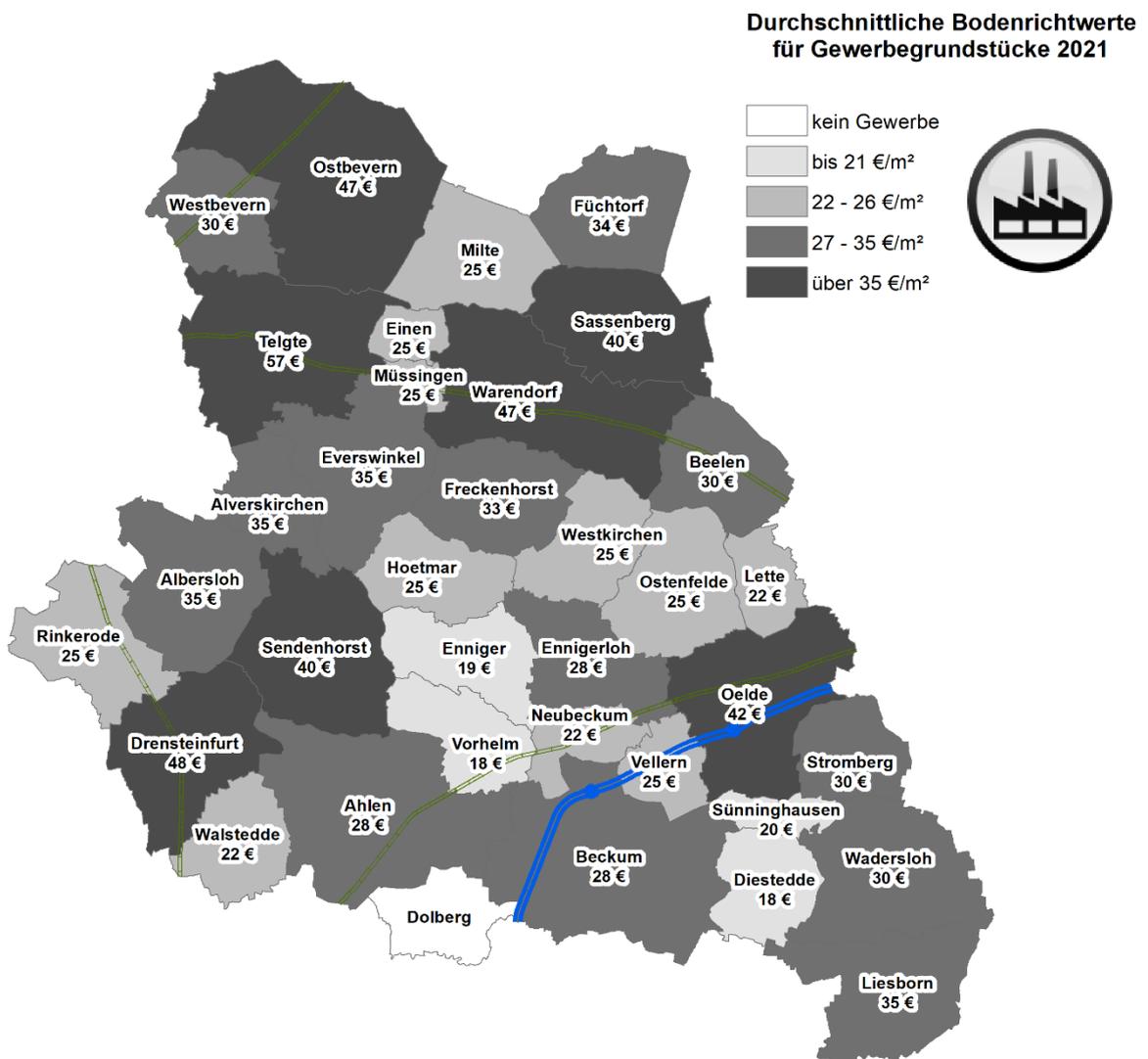


Abbildung 29

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 ² | €/m ² |
| Ahlen | 15 - 75 | 55 - 170 |
| Beckum | 15 - 60 | 35 - 100 |
| Beelen | 25 - 30 | - |
| Drensteinfurt | 13 - 50 | 50 - 80 |
| Ennigerloh | 15 - 35 | 27 - 70 |
| Everswinkel | 27 - 35 | - |
| Oelde | 27 - 60 | 50 - 125 |
| Ostbevern | 45 - 50 | 80 - 110 |
| Sassenberg | 20 - 40 | 40 - 150 |
| Sendenhorst | 35 - 60 | 100 |
| Telgte | 30 - 120 | 90 |
| Wadersloh | 18 - 40 | 55 |
| Warendorf | 25 - 80 | 40 - 90 |

4.7.4.1.5 Sonderbauflächen

Sondergebiete für Erholung (SE)

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

Vier Bodenrichtwertzonen wurden für Campingplätze ausgewiesen. Der Mittelwert hierfür liegt kreisweit bei 23 EUR/m².

Der Bodenrichtwert für Gebiete mit Wochenendhäusern liegt im Mittel bei 50 EUR/m². Hier liegen Werte in der Spanne von 25 EUR/m² bis 90 EUR/m² vor. Kreisweit wurden vier Bodenrichtwertzonen ausgewiesen.

Die Bodenrichtwerte für Sondergebiete für Pferdesport liegen, je nach Lage der Gebiete, bei 25 EUR/m² bis 100 EUR/m². Im gesamten Kreis wurden drei Gebiete ermittelt.

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

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel

Der Bodenrichtwert dieser Flächen (i.d.R. großflächiger Einzelhandel) liegt im Durchschnitt über das gesamte Kreisgebiet bei 81 EUR/m². Die Spanne reicht von 27 EUR/m² bis 170 EUR/m². Insgesamt wurden 46 Bodenrichtwertzonen für diese Sondergebiete ausgewiesen, siehe auch Kapitel 4.7.4.1.4.

Sondernutzungsfläche (SN)

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

Gebietstypische Werte für Sondernutzungsflächen

| | Sondernutzungsflächen | |
|---------------|--|---|
| | unbebaut (u.a. Sportplätze, Park-/ Grünanlagen, Friedhöfe) | bebaut (u.a. Schulen, Kläranlagen, Kirchen) |
| | €/m ² | €/m ² |
| Ahlen | 2 - 25 | 35 - 60 |
| Beckum | 25 | 30 - 55 |
| Beelen | 25 | 35 - 35 |
| Drensteinfurt | 25 | 30 - 90 |
| Ennigerloh | 25 | 30 - 45 |
| Everswinkel | 25 | 35 - 80 |
| Oelde | 25 | 30 - 65 |
| Ostbevern | 25 | 40 - 75 |
| Sassenberg | 25 | 40 - 60 |
| Sendenhorst | 25 | 55 - 60 |
| Telgte | 25 | 50 - 130 |
| Wadersloh | 25 | 30 - 50 |
| Warendorf | 25 | 30 - 85 |

4.7.4.1.6 Wohnen im Außenbereich

Das Richtwertgrundstück für Wohnen im Außenbereich hat eine Größe bis ca. 1.000 m², ist beitragsfrei und hat eine ein- bis zweigeschossige Bauweise.

Richtwerte für Wohnen im Außenbereich im Kreis Warendorf (Stichtag: 01.01.2021)

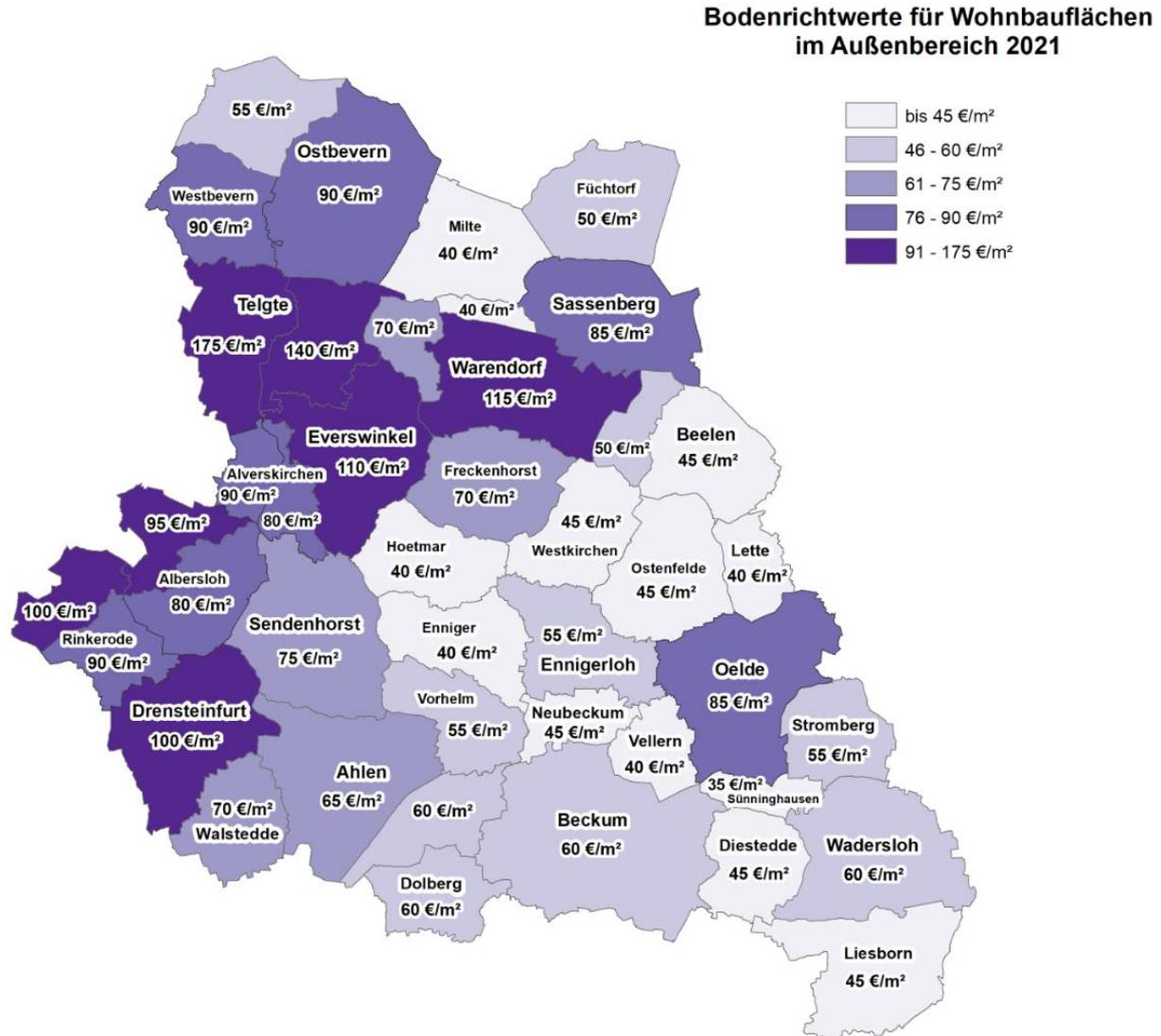


Abbildung 30

Anwendungsbeispiel Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich

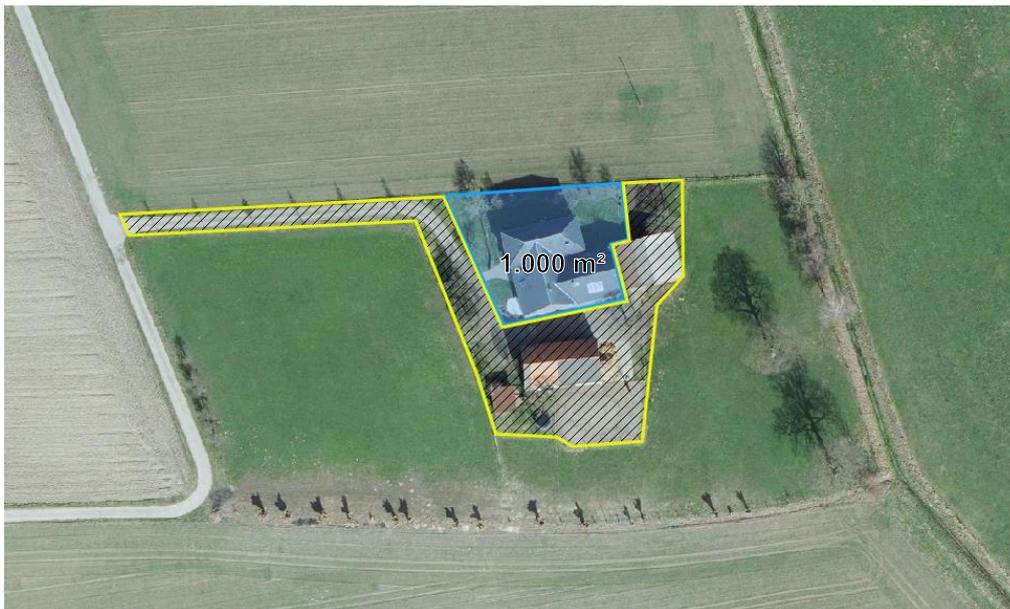


Abbildung 31

Bei landwirtschaftlichen Betrieben wird für Wohnen im Außenbereich eine Fläche von 1.000 m² berücksichtigt. Darüberhinausgehende Flächen der Hofstelle (schraffiert dargestellt) werden als wirtschaftlich genutzte Fläche mit dem 1,5 bis 2,0 – fachen Wert des Ackerlandes bewertet.

Ackerland, Grünland und forstwirtschaftliche Flächen werden anhand der Bodenrichtwerte in Kapitel 4.7.5 bewertet.

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: 01.01.2021)

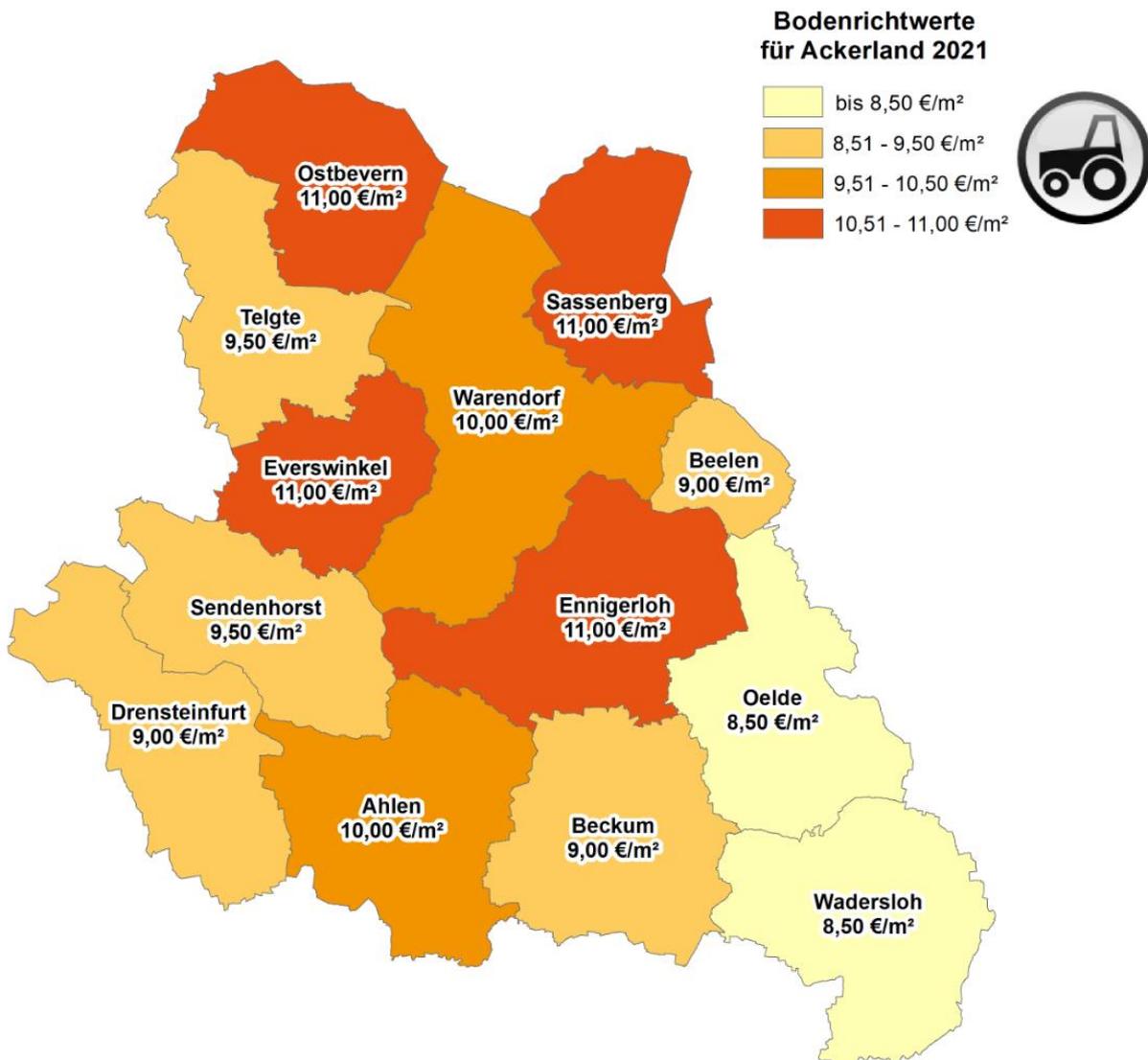


Abbildung 32

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 keinen Aufwuchs. Der Aufwuchs muss gesondert bewertet werden.

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

Im Kreis Warendorf wurde der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen mit 0,60 EUR/m² (ohne Aufwuchs) 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 2020 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 m² bis 900 m² keine signifikante Abhängigkeit des Preises von der Größe der veräußerten Grundstücke gezeigt.

Für kleinere bzw. größere Grundstücke lagen nicht genügend Kauffälle vor, so dass statistische Untersuchungen nicht 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 |
| ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ |
| 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 |
| 01.01.2020 | 144,0 | 140,2 | 130,2 | 141,2 |
| 01.01.2021 | 155,4 | 151,5 | 140,0 | 152,7 |

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

| Stadt Ahlen | | | | |
|--------------------|-------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| Stichtag | Lageklasse | | | alle Lagen |
| | gute Lage | mittlere Lage | einfache Lage | |
| 31.12.2000 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ |
| 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 |
| 01.01.2020 | 121,0 | 110,4 | 109,3 | 114,8 |
| 01.01.2021 | 124,1 | 112,7 | 110,6 | 116,8 |

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

| Stadt Beckum | | | | |
|---------------------|-------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| Stichtag | Lageklasse | | | alle Lagen |
| | gute Lage | mittlere Lage | einfache Lage | |
| 31.12.2000 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ |
| 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 |
| 01.01.2020 | 109,0 | 103,0 | 93,6 | 103,9 |
| 01.01.2021 | 115,6 | 110,0 | 100,7 | 110,3 |

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

| Gemeinde Beelen | | | | |
|------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| Stichtag | Lageklasse | | | alle Lagen |
| | gute Lage | mittlere Lage | einfache Lage | |
| 31.12.2000 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ |
| 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 |
| 01.01.2020 | 154,8 | 137,0 | 133,3 | 137,1 |
| 01.01.2021 | 154,8 | 137,0 | 133,3 | 137,1 |

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

| Stadt Drensteinfurt | | | | |
|----------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| Stichtag | Lageklasse | | | alle Lagen |
| | gute Lage | mittlere Lage | einfache Lage | |
| 31.12.2000 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ |
| 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 |
| 01.01.2020 | 140,1 | 140,4 | 140,0 | 140,5 |
| 01.01.2021 | 164,2 | 172,8 | 165,0 | 171,4 |

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

| Stadt Ennigerloh | | | | |
|-------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| Stichtag | Lageklasse | | | alle Lagen |
| | gute Lage | mittlere Lage | einfache Lage | |
| 31.12.2000 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ |
| 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 |
| 01.01.2020 | 99,0 | 111,2 | 115,3 | 108,7 |
| 01.01.2021 | 102,0 | 112,2 | 115,4 | 110,6 |

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

| Gemeinde Everswinkel | | | | |
|-----------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| Stichtag | Lageklasse | | | alle Lagen |
| | gute Lage | mittlere Lage | einfache Lage | |
| 31.12.2000 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ |
| 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 |
| 01.01.2020 | 161,3 | 173,4 | --- | 169,3 |
| 01.01.2021 | 180,4 | 199,3 | --- | 192,8 |

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

| Stadt Oelde | | | | |
|--------------------|-------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| Stichtag | Lageklasse | | | alle Lagen |
| | gute Lage | mittlere Lage | einfache Lage | |
| 31.12.2000 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ |
| 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 |
| 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 |
| 01.01.2020 | 139,5 | 150,1 | 141,8 | 146,8 |
| 01.01.2021 | 151,4 | 166,2 | 163,6 | 161,5 |

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

| Gemeinde Ostbevern | | | | |
|---------------------------|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------|
| Stichtag | Lageklasse | | | alle Lagen |
| | gute Lage | mittlere Lage | mäßige Lage | |
| 31.12.2000 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ |
| 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 |
| 01.01.2020 | 164,7 | 162,6 | 188,5 | 167,8 |
| 01.01.2021 | 191,9 | 189,1 | 204,7 | 196,3 |

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

| Stadt Sassenberg | | | | |
|-------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| Stichtag | Lageklasse | | | alle Lagen |
| | gute Lage | mittlere Lage | einfache Lage | |
| 31.12.2000 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ |
| 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 |
| 01.01.2020 | 185,7 | 192,8 | 214,2 | 190,7 |
| 01.01.2021 | 185,7 | 193,2 | 214,1 | 190,9 |

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

| Stadt Sendenhorst | | | | |
|--------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| Stichtag | Lageklasse | | | alle Lagen |
| | gute Lage | mittlere Lage | einfache Lage | |
| 31.12.2000 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ |
| 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 |
| 01.01.2020 | 120,0 | 117,6 | 134,0 | 119,8 |
| 01.01.2021 | 125,1 | 122,0 | 139,5 | 125,1 |

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

| Stadt Telgte | | | | |
|---------------------|-------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| Stichtag | Lageklasse | | | alle Lagen |
| | gute Lage | mittlere Lage | einfache Lage | |
| 31.12.2000 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ |
| 01.01.2011 | 106,8 | 104,9 | 90,1 | 104,4 |
| 01.01.2012 | 106,8 | 104,6 | 90,1 | 104,2 |
| 01.01.2013 | 107,1 | 104,9 | 93,2 | 105,1 |
| 01.01.2014 | 108,0 | 105,2 | 93,2 | 105,5 |
| 01.01.2015 | 113,9 | 109,9 | 97,1 | 111,1 |
| 01.01.2016 | 129,6 | 123,2 | 109,0 | 125,2 |
| 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 |
| 01.01.2020 | 176,0 | 172,1 | 150,7 | 173,1 |
| 01.01.2021 | 209,4 | 203,9 | 178,3 | 205,6 |

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

| Gemeinde Wadersloh | | | | |
|---------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| Stichtag | Lageklasse | | | alle Lagen |
| | gute Lage | mittlere Lage | einfache Lage | |
| 31.12.2000 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ |
| 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 | 106,0 |
| 01.01.2018 | 110,6 | 115,5 | 111,2 | 112,1 |
| 01.01.2019 | 118,4 | 125,5 | 111,2 | 120,7 |
| 01.01.2020 | 127,1 | 132,5 | 114,3 | 128,2 |
| 01.01.2021 | 139,3 | 144,4 | 131,8 | 140,6 |

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

| Stadt Warendorf | | | | |
|------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| Stichtag | Lageklasse | | | alle Lagen |
| | gute Lage | mittlere Lage | einfache Lage | |
| 31.12.2000 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ |
| 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 |
| 01.01.2020 | 190,4 | 178,1 | 194,3 | 184,7 |
| 01.01.2021 | 196,6 | 178,1 | 194,5 | 188,4 |

4.7.8.2 Gewerbeflächen

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

| Kreis Warendorf | | | | |
|------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| Stichtag | Lageklasse | | | alle Lagen |
| | gute Lage | mittlere Lage | einfache Lage | |
| 31.12.2001 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ |
| 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 |
| 01.01.2020 | 119,0 | 125,6 | 122,6 | 123,4 |
| 01.01.2021 | 120,1 | 133,0 | 129,7 | 127,5 |

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 | Telgte | Wadersloh | | Warendorf |
| 31.12.2000 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ |
| 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 |
| 01.01.2020 | 456 | 346 | 320 | 365 | 412 | 366 | 312 | 395 | 321 | 382 | 282 | 371 | 370 | 364 |
| 01.01.2021 | 507 | 445 | 320 | 410 | 534 | 424 | 378 | 414 | 353 | 427 | 335 | 394 | 411 | 416 |

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 | 723 | -4,1 % |
| Geldumsatz | 211,75 Mio. EUR | +7,9 % |
| Flächenumsatz | 45,48 ha | -5,6 % |

Entwicklung der Umsätze von Ein- und Zweifamilienhäusern in den Städten und Gemeinden

(ohne Erbbaurechte und Außenbereich)

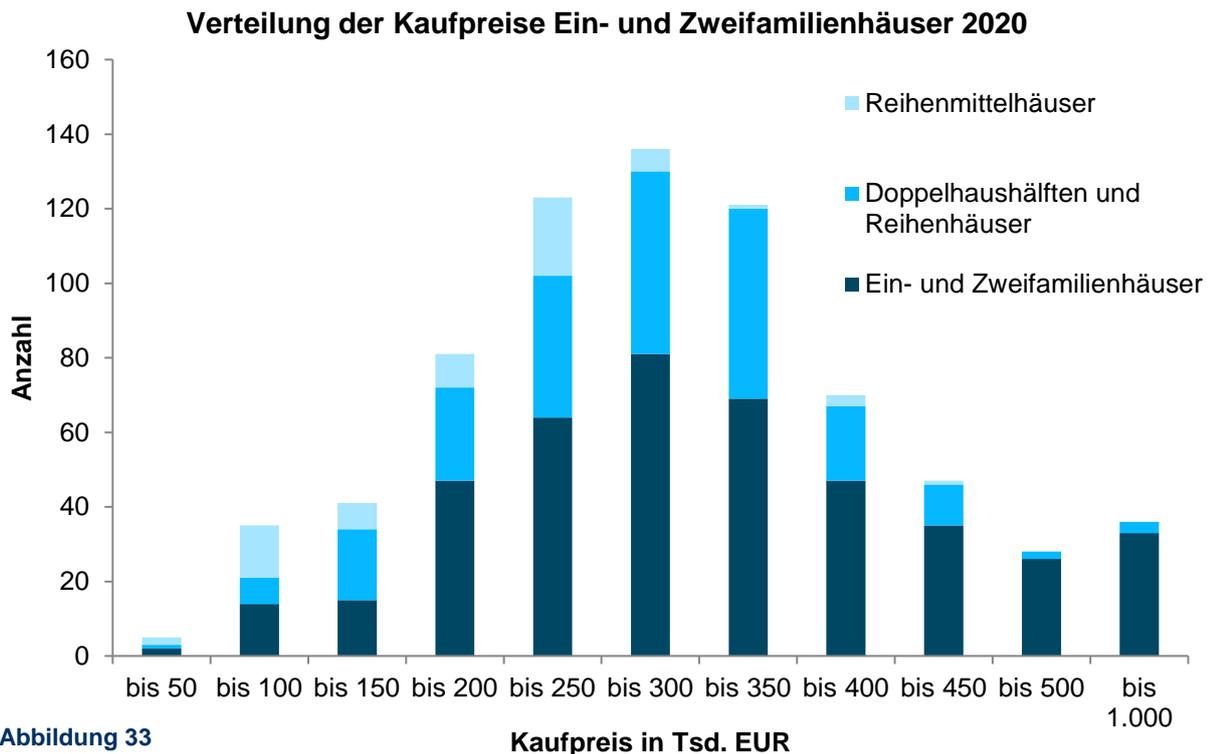
| Stadt / Gemeinde | Kauffälle | | Geldumsatz | | Flächenumsatz | |
|---------------------|-----------|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|-----------------|-----------------------------------|
| | Anzahl | Änderung zum Vor- jahr in % | Umsatz in Mio. EUR | Änderung zum Vor- jahr in % | Umsatz in ha | Änderung zum Vor- jahr in % |
| Ahlen | 173 | -12,2 | 41,43 | +3,3 | 9,46 | -9,5 |
| Beckum | 133 | +14,7 | 33,24 | +15,8 | 6,30 | -11,6 |
| Beelen | 4 | -20,0 | 1,12 | -17,0 | 0,22 | -32,3 |
| Drensteinfurt | 41 | +17,1 | 13,81 | +32,5 | 2,53 | +23,9 |
| Ennigerloh | 46 | -23,3 | 11,63 | -6,6 | 3,16 | -36,9 |
| Everswinkel | 25 | -7,4 | 8,21 | -10,8 | 1,29 | -32,3 |
| Oelde | 68 | +4,6 | 22,31 | +27,1 | 5,78 | +11,8 |
| Ostbevern | 12 | -42,9 | 5,02 | -29,9 | 1,14 | -2,7 |
| Sassenberg | 32 | +28,0 | 11,28 | +65,2 | 2,52 | +81,8 |
| Sendenhorst | 32 | +33,3 | 10,03 | +51,9 | 1,84 | +13,6 |
| Telgte | 49 | +16,7 | 21,14 | +41,2 | 3,40 | +34,9 |
| Wadersloh | 29 | +7,4 | 7,24 | +7,3 | 2,95 | +50,1 |
| Warendorf | 79 | -28,2 | 25,28 | -26,1 | 4,91 | -34,7 |
| Kreis Warendorf | 723 | -4,1 | 211,75 | +7,9 | 45,48 | -5,6 |

5.1.2 Durchschnittspreise

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

| Mittlerer Kaufpreis | Veränderung zum Vorjahr |
|----------------------------|-------------------------|
| 292.872 EUR/m ² | +12,5 % |

5.1.3 Kaufpreisverteilung



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 | 433 | -11,3% |
| Geldumsatz | 138,33 Mio. EUR | -2,5% |
| Flächenumsatz | 34,75 ha | -5,4% |

5.1.4.2 Durchschnittspreise

Durchschnittspreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

| Mittlerer Kaufpreis | Veränderung zum Vorjahr |
|---------------------|-------------------------|
| 319.472 EUR | +9,9 % |

Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

(ohne Erbbaurechte und Außenbereich)

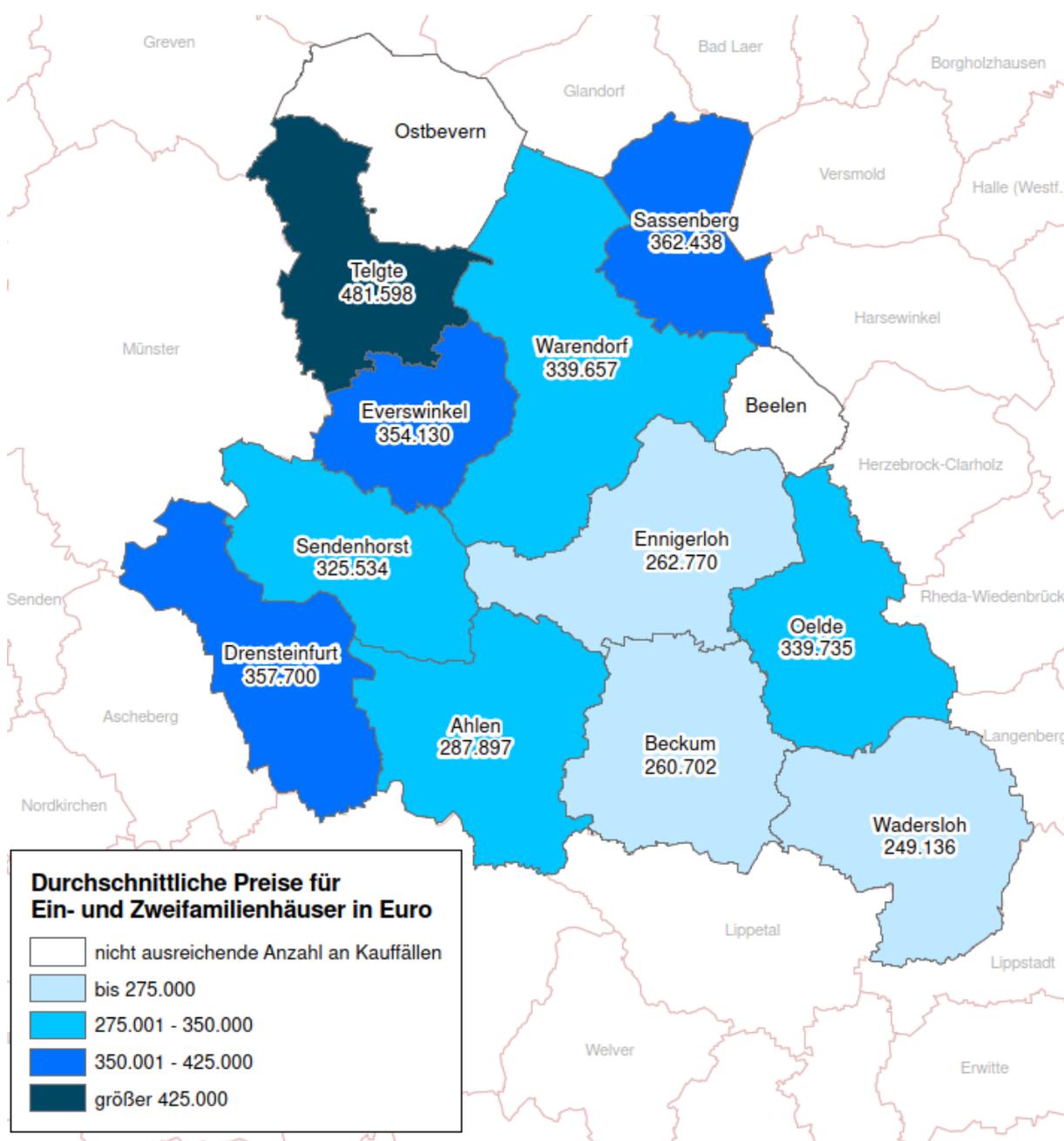


Abbildung 34

Die nachstehende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise von ausgewerteten weiterverkauften und freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einer Grundstücksfläche zwischen 330 m² und 800 m². 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 m²)

| Weiterverkäufe | Ø Kaufpreis EUR | Ø Bodenrichtwert EUR/m ² | Anzahl auswertbare Fälle |
|----------------|-----------------------|---|--------------------------------|
| 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 |
| 2019 | 291.642 | 151,3 | 302 |
| 2020 | 316.583 | 163,6 | 248 |

5.1.5 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

5.1.5.1 Umsätze

Umsätze Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

| | Umsatzzahlen | Veränderung zum Vorjahr |
|---------------|----------------|-------------------------|
| Kauffälle | 226 | +7,1% |
| Geldumsatz | 61,46 Mio. EUR | +36,4% |
| Flächenumsatz | 8,89 ha | -11,3% |

5.1.5.2 Durchschnittspreise

Durchschnittspreis für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

| Mittlerer Kaufpreis | Veränderung zum Vorjahr |
|---------------------|-------------------------|
| 271.967 EUR | +27,4 % |

Durchschnittspreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

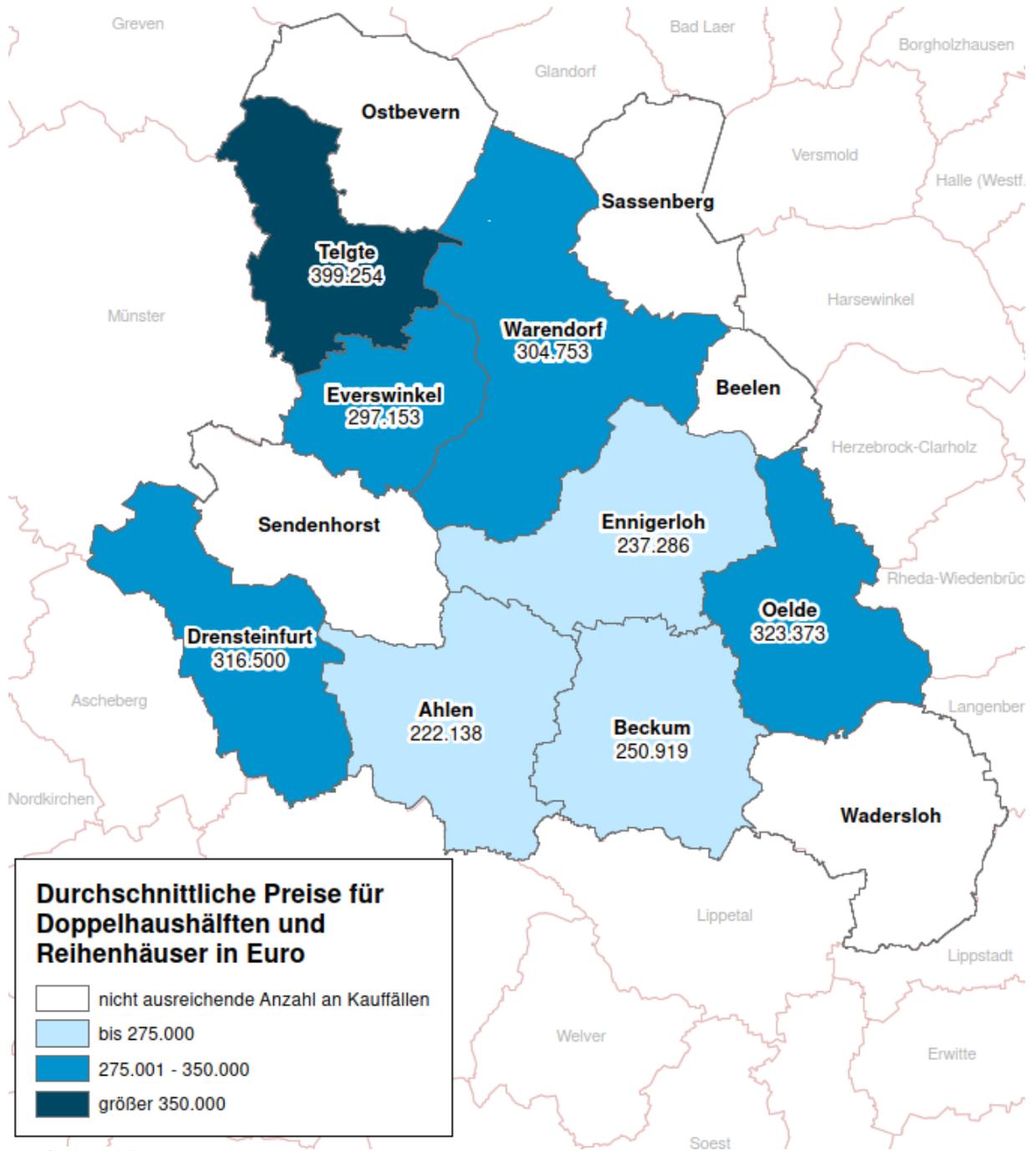


Abbildung 35

Die nachstehende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise von ausgewerteten Erstverkäufen von Doppelhaushälften und Reihenendhäusern mit einer Grundstücksfläche zwischen 170 m² und 550 m².

Durchschnittspreise für Erstverkäufe für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

| Erstverkäufe | Ø Kaufpreis € | Ø Bodenrichtwert €/m ² | Anzahl auswertbarer Fälle |
|--------------|---------------------|---|---------------------------------|
| 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 |
| 2019 | 308.533 | 139,8 | 24 |
| 2020 | 329.335 | 151,1 | 54 |

Die weitere nachfolgende Tabelle führt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise der vergangenen Jahre von ausgewerteten weiterverkauften Doppelhaushälften und Reihenendhäusern mit einer Grundstücksfläche zwischen 170 m² und 550 m² auf.

Durchschnittspreise für Weiterverkäufe für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

| Weiterverkäufe | Ø Kaufpreis € | Ø Bodenrichtwert €/m ² | Anzahl auswertbarer Fälle |
|----------------|---------------------|---|---------------------------------|
| 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 |
| 2019 | 218.366 | 128,1 | 152 |
| 2020 | 259.416 | 149,1 | 127 |

5.1.6 Reihemittelhäuser

5.1.6.1 Umsätze

Umsätze Reihemittelhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

| | Umsatzzahlen | Veränderung zum Vorjahr |
|---------------|--------------|-------------------------|
| Kauffälle | 64 | 16,4 % |
| Geldumsatz | 12, Mio. EUR | 28,3 % |
| Flächenumsatz | 1,85 ha | 28,3 % |

5.1.6.2 Durchschnittspreise

Durchschnittspreis für Reihemittelhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

| Mittlerer Kaufpreis | Veränderung zum Vorjahr |
|---------------------|-------------------------|
| 186.730 EUR | +10,22 % |

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

Durchschnittspreise für Weiterverkäufe für Reihemittelhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

(Weiterverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 140 bis 320 m²)

| | Ø Kaufpreis € | Ø Bodenrichtwert €/m ² | Anzahl Auswertbare Fälle |
|------|---------------------|---|--------------------------------|
| 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 | 122,9 | 58 |
| 2019 | 171.797 | 128,5 | 40 |
| 2020 | 192.505 | 148,6 | 39 |

5.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss ist dabei Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Doppelhaushälften und Reihenhäuser abzuleiten.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf eine für diese Lage typische Immobilie. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 ImmoWertV dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren § 15 ImmoWertV. Der Immobilienrichtwert für Einfamilienhäuser bzw. für Doppelhaushälften und Reihenhäuser ist ein aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen mittels einer multiplen Regressionsanalyse abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für ein gebietstypisches Normobjekt. Das bedeutet, die wertbestimmenden Merkmale des Normhauses entsprechen weitestgehend den Merkmalen einer Mehrzahl der ausgewerteten Wohnobjekte in der gebildeten Zone. Die Platzierung des Immobilienrichtwertes innerhalb der Richtwertzone erfolgt i. d. R. dort, wo sich der Schwerpunkt der Daten und somit auch das gebietstypische Wohnobjekt befindet.

Jedem Immobilienrichtwert sind bestimmte Eigenschaften wie z. B. Baujahr, Anzahl der Wohneinheiten und Ausstattungsmerkmale zugeordnet. Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjektes sind über Umrechnungsfaktoren zu berücksichtigen.

Der ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf den durchschnittlichen Euro-Betrag je Quadratmeter Wohnfläche (EUR/m² WF) und schließt den Grund und Boden ein.

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

Die Datengrundlage bilden Kaufpreise von wiederverkauften Einfamilienhäusern bzw. Doppelhaushälften und Reihenhäusern aus den Jahren 2013 bis 2019. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen, die nicht den gewöhnlichen Geschäftsverkehr betreffen, wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen.

5.2.1 Vergleichspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Danach haben folgende Merkmale einen signifikanten Einfluss auf den Preis:

- Baujahresklasse (Jahr der Bezugsfertigkeit)
- Gebäudeart
- (Vertragsjahr)
- Wohnfläche
- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert
- Verkaufssituation
- Keller
- Ausstattung
- Modernisierungstyp

Bei der Umrechnung ist zu beachten, dass es bei mehreren und/oder extrem unterschiedlichen Merkmalen zu Unplausibilitäten kommen kann. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist immer sachverständig zu würdigen.

Modell-Kennzahlen

| Beschreibung | Information |
|--------------------|---------------------------|
| Jahrgänge | 2013 – 2019 |
| Beobachtungen | 1123 |
| R ² | 69 % |
| Mittelwert | 1.595 EUR/m ² |
| Standardabweichung | 464 EUR/m ² |
| Alter des Gebäudes | mind. 4 Jahre |
| Wohnfläche | bis 250 m ² |
| Grundstücksfläche | 151 – 1200 m ² |

Normobjekt

| | |
|----------------------|------------------------------|
| Baujahresklasse | 1969 – 1978 |
| Gebäudeart | Einfamilienhaus |
| Vertragsjahr | 2019 |
| Wohnfläche | 131 – 150 m ² |
| Grundstücksfläche | 601 – 800 m ² |
| Bodenrichtwertklasse | 101 – 150 EUR/m ² |
| Verkaufssituation | Erwerber ist Dritter |
| Keller | vorhanden |
| Ausstattungsgrad | mittel |
| Modernisierungstyp | nicht vorhanden |

Umrechnungskoeffizienten (UK) zur Ableitung eines Vergleichspreises für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Weicht ein Merkmal des zu bewertenden Objektes von der gelb unterlegten Basis des normierten Wohnobjektes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit dem entsprechenden Vergleichsfaktor umzurechnen. Weichen mehrere Merkmale ab, so sind die einzelnen Vergleichsfaktoren multiplikativ zusammenzufassen und anschließend mit dem Immobilienrichtwert zu multiplizieren:

| Baujahresklasse | UK | Wohnfläche in m ² | UK |
|-----------------|-------|------------------------------|-------|
| bis 1918 | 0,719 | 1 – 50 | 1,125 |
| 1919 – 1948 | 0,765 | 51 – 70 | 1,125 |
| 1949 – 1957 | 0,846 | 71 – 90 | 1,125 |
| 1958 – 1968 | 0,926 | 91 – 110 | 1,125 |
| 1969 – 1978 | 1,000 | 111 – 130 | 1,065 |
| 1979 – 1983 | 1,063 | 131 – 150 | 1,000 |
| 1984 – 1994 | 1,252 | 151 – 175 | 0,927 |
| 1995 – 2001 | 1,325 | 176 – 200 | 0,848 |
| 2002 – 2009 | 1,309 | 201 – 250 | 0,815 |
| 2010 – 2019 | 1,454 | | |

| Gebäudeart | UK | Verkaufssituation | UK |
|------------------|-------|----------------------|-------|
| Einfamilienhaus | 1,000 | Erwerber ist Dritter | 1,000 |
| Zweifamilienhaus | 0,956 | Erwerber ist Mieter | 0,889 |

| Vertragsjahr | UK |
|--------------|-------|
| 2013 | 0,781 |
| 2014 | 0,783 |
| 2015 | 0,807 |
| 2016 | 0,815 |
| 2017 | 0,869 |
| 2018 | 0,923 |
| 2019 | 1,000 |

| Grundstücksfläche | UK |
|-------------------|-------|
| 1 – 250 | 0,713 |
| 251 – 350 | 0,851 |
| 351 – 450 | 0,927 |
| 451 – 600 | 0,974 |
| 601 – 800 | 1,000 |
| 801 – 1000 | 1,015 |
| 1001 – 1200 | 1,059 |

| BRW in EUR/m ² | UK |
|---------------------------|-------|
| 1 – 60 | 0,885 |
| 61 – 100 | 0,893 |
| 101 – 150 | 1,000 |
| 151 – 200 | 1,154 |
| 201 – 250 | 1,361 |
| 251 – 1000 | 1,569 |

| Keller | UK |
|------------------|-------|
| nicht vorhanden | 0,844 |
| vollunterkellert | 1,000 |
| teilunterkellert | 1,000 |

| Ausstattungsgrad* | UK | NHK 2010-Standardstufe |
|-------------------|-------|------------------------|
| gehoben | 1,190 | 3,8 – 4,2 |
| mittel – gehoben | 1,110 | 3,3 – 3,7 |
| mittel | 1,000 | 2,8 – 3,2 |
| einfach – mittel | 0,952 | 2,3 – 2,7 |
| einfach | 0,871 | 1,8 – 2,2 |

| Modernisierungstyp** | UK |
|----------------------|-------|
| nicht vorhanden | 1,000 |
| baujahrtypisch | 0,948 |
| teilmodernisiert | 1,057 |
| neuezeitlich | 1,301 |

* Der Ausstattungsgrad ist gemäß der Sachwertrichtlinie 2012 über die NHK 2010-Standardstufen definiert

** Der Modernisierungstyp bezieht sich auf Gebäude, die vor 1995 errichtet wurden. Dabei wird zwischen drei Modernisierungstypen differenziert: baujahrtypisch, teilmodernisiert und neuezeitlich.

Ein Objekt gilt als neuezeitlich modernisiert, wenn es durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen den modernen Standards entspricht. Dazu gehören unter anderem eine zeitgemäße Grundrissgestaltung, die Auswahl eines hochwertigen Bodenbelags, die hochwertige Ausgestaltung von Küche und Bad, die Wärmeisolierung des Daches, der Außenwände sowie insbesondere der Fenster und eine hohe Energieeffizienz des Objekts.

Erfolgen lediglich ein Teil der aufgeführten möglichen Modernisierungsmaßnahmen, so gilt das Objekt entsprechend als teilmodernisiert. Sind hingegen keine oder nur wenige Modernisierungen vorgenommen worden, gilt das Objekt als baujahrtypisch.

Waren bei der Auswertung das Baujahr oder der Modernisierungsgrad des Gebäudes unbekannt oder wurde das Gebäude ab 1995 errichtet, sind die Fälle in die Klasse „Modernisierungstyp nicht vorhanden“ eingegangen und es ist der Umrechnungskoeffizient 1,000 anzuwenden.

Berechnungsbeispiel:

| Merkmale | Immobilienrichtwert: 1.595 EUR/m ² | | |
|----------------------|---|------------------------|-------------------------|
| | Immobilienrichtwertmerkmale | Bewertungsobjekt | Umrechnungs-koeffizient |
| Baujahresklasse | 1969 – 1978 | 1986 | 1,252 |
| Gebäudeart | Einfamilienhaus | Einfamilienhaus | 1,000 |
| Vertragsjahr | 2019 | 2019 | 1,000 |
| Wohnfläche | 131 – 150 m ² | 120 m ² | 1,065 |
| Grundstücksfläche | 601 – 800 m ² | 500 m ² | 0,974 |
| Bodenrichtwertklasse | 101 – 150 EUR/m ² | 120 EUR/m ² | 1,154 |
| Verkaufssituation | Erwerber ist Dritter | Erwerber ist Dritter | 1,000 |
| Keller | vorhanden | teilunterkellert | 1,000 |
| Ausstattungsgrad | mittel | mittel – gehoben | 1,110 |
| Modernisierungstyp | nicht vorhanden | teilmodernisiert | 1,057 |

Vergleichswert des Bewertungsobjekts: 1.595 EUR/m²

$$\begin{aligned}
 & \times 1,252 \times 1,000 \times 1,000 \times 1,065 \times 0,974 \\
 & \times 1,154 \times 1,000 \times 1,000 \times 1,110 \times 1,057 \\
 & \approx \mathbf{2.805 \text{ EUR/m}^2 \pm \text{rd. } 464 \text{ EUR/m}^2}
 \end{aligned}$$

Um Nebengebäude wie Garagen, Carports usw. bei der Ermittlung eines Vergleichswertes zu berücksichtigen, können Richtwerte der Tabelle in Kapitel 8.3.2 entnommen werden.

Da es jedoch im Kreis Warendorf erhebliche Unterschiede in den Preisen von Ein- und Zweifamilienhäusern gibt, ist es sinnvoll nicht vom Kreisdurchschnitt des Ein- bzw. Zweifamilienhauses auszugehen, sondern den jeweiligen gebietsbezogenen Immobilienrichtwert als Basis für die Anpassung zu nutzen.

Die Immobilienrichtwerte werden im Jahresverlauf 2021 veröffentlicht.

5.2.2 Vergleichspreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

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

Danach haben folgende Merkmale einen signifikanten Einfluss auf den Preis:

- Baujahresklasse (Jahr der Bezugsfertigkeit)
- (Vertragsjahr)
- Wohnfläche
- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert
- Verkaufssituation
- Mietsituation
- Keller
- Ausstattung
- Modernisierungstyp

Keinen signifikanten Einfluss bei der Auswertung hatte die Gebäudeart, also die Unterscheidung von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenzwischenhäusern.

Bei der Umrechnung ist zu beachten, dass es bei mehreren und/oder extrem unterschiedlichen Merkmalen zu Unplausibilitäten kommen kann. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist immer sachverständig zu würdigen.

Modell-Kennzahlen

| Beschreibung | Information |
|--------------------|---------------------------|
| Jahrgänge | 2013 – 2019 |
| Beobachtungen | 598 |
| R ² | 65 % |
| Mittelwert | 1.522 EUR/m ² |
| Standardabweichung | 392 EUR/m ² |
| Alter des Gebäudes | mind. 4 Jahre |
| Wohnfläche | bis 250 m ² |
| Grundstücksfläche | 151 – 1200 m ² |

Normobjekt

| | |
|----------------------|------------------------------|
| Baujahresklasse | 1984 – 2001 |
| Vertragsjahr | 2019 |
| Wohnfläche | 111 – 130 m ² |
| Grundstücksfläche | 251 – 350 m ² |
| Bodenrichtwertklasse | 101 – 150 EUR/m ² |
| Verkaufssituation | Erwerber ist Dritter |
| Mietsituation | unvermietet |
| Keller | vorhanden |
| Ausstattungsgrad | mittel, mittel – gehoben |
| Modernisierungstyp | nicht vorhanden |

Umrechnungskoeffizienten (UK) zur Ableitung eines Vergleichspreises für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Weicht ein Merkmal des zu bewertenden Objektes von der gelb unterlegten Basis des normierten Wohnobjektes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit dem entsprechenden Vergleichsfaktor umzurechnen. Weichen mehrere Merkmale ab, so sind die einzelnen Vergleichsfaktoren multiplikativ zusammenzufassen und anschließend mit dem Immobilienrichtwert zu multiplizieren:

| Baujahres- klasse | UK |
|----------------------|-------|
| bis 1918 | 0,518 |
| 1919 – 1948 | 0,585 |
| 1949 – 1957 | 0,661 |
| 1958 – 1968 | 0,769 |
| 1969 – 1978 | 0,809 |
| 1979 – 1983 | 0,837 |
| 1984 – 1994 | 1,000 |
| 1995 – 2001 | 1,000 |
| 2002 – 2009 | 1,058 |
| 2010 – 2019 | 1,058 |

| Wohnfläche in m ² | UK |
|------------------------------|-------|
| 1 – 50 | 1,119 |
| 51 – 70 | 1,119 |
| 71 – 90 | 1,119 |
| 91 – 110 | 1,082 |
| 111 – 130 | 1,000 |
| 131 – 150 | 0,944 |
| 151 – 175 | 0,926 |
| 176 – 200 | 0,796 |
| 201 – 250 | 0,796 |

| Verkaufssituation | UK |
|----------------------|-------|
| Erwerber ist Dritter | 1,000 |
| Erwerber ist Mieter | 0,933 |

| BRW in EUR/m ² | UK |
|---------------------------|-------|
| 1 – 60 | 0,818 |
| 61 – 100 | 0,908 |
| 101 – 150 | 1,000 |
| 151 – 200 | 1,132 |
| 201 – 250 | 1,308 |
| 251 – 1000 | 1,308 |

| Mietsituation | UK |
|---------------|-------|
| unvermietet | 1,000 |
| vermietet | 0,925 |

| Vertragsjahr | UK |
|--------------|-------|
| 2013 | 0,783 |
| 2014 | 0,794 |
| 2015 | 0,856 |
| 2016 | 0,863 |
| 2017 | 0,878 |
| 2018 | 0,943 |
| 2019 | 1,000 |

| Grundstücksfläche | UK |
|-------------------|-------|
| 1 – 250 | 0,912 |
| 251 – 350 | 1,000 |
| 351 – 450 | 1,028 |
| 451 – 600 | 1,062 |
| 601 – 800 | 1,065 |
| 801 – 1000 | 1,107 |
| 1001 – 1200 | 1,107 |

| Ausstattungsgrad* | UK | NHK 2010-Standardstufe |
|-------------------|-------|------------------------|
| mittel – gehoben | 1,000 | 3,3 – 3,7 |
| mittel | 1,000 | 2,8 – 3,2 |
| einfach – mittel | 0,923 | 2,3 – 2,7 |
| einfach | 0,923 | 1,8 – 2,2 |

| Modernisierungstyp** | UK |
|----------------------|-------|
| nicht vorhanden | 1,000 |
| baujahrtypisch | 0,923 |
| teilmodernisiert | 1,058 |
| neuzeitlich | 1,303 |

| Keller | UK |
|------------------|-------|
| nicht vorhanden | 0,844 |
| vollunterkellert | 1,000 |
| teilunterkellert | 1,000 |

* Der Ausstattungsgrad ist gemäß der Sachwertrichtlinie 2012 über die NHK 2010-Standardstufen definiert.

** Der Modernisierungstyp bezieht sich auf Gebäude, die vor 1995 errichtet wurden. Dabei wird zwischen drei Modernisierungstypen differenziert: baujahrtypisch, teilmodernisiert und neuzeitlich.

Ein Objekt gilt als neuzeitlich modernisiert, wenn es durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen den modernen Standards entspricht. Dazu gehören unter anderem eine zeitgemäße Grundrissgestaltung, die Auswahl eines hochwertigen Bodenbelags, die hochwertige Ausgestaltung von Küche und Bad, die Wärmeisolierung des Daches, der Außenwände sowie insbesondere der Fenster und eine hohe Energieeffizienz des Objekts.

Erfolgen lediglich ein Teil der aufgeführten möglichen Modernisierungsmaßnahmen, so gilt das Objekt entsprechend als teilmodernisiert. Sind hingegen keine oder nur wenige Modernisierungen vorgenommen worden, gilt das Objekt als baujahrtypisch.

Waren bei der Auswertung das Baujahr oder der Modernisierungsgrad des Gebäudes unbekannt oder wurde das Gebäude ab 1995 errichtet, sind die Fälle in die Klasse „Modernisierungstyp nicht vorhanden“ eingegangen und es ist der Umrechnungskoeffizient 1,000 anzuwenden.

Berechnungsbeispiel:

| Merkmale | Immobilienrichtwert: 1.522 EUR/m ² | | |
|----------------------|---|----------------------|------------------------|
| | Immobilienrichtwertmerkmale | Bewertungsobjekt | Umrechnungskoeffizient |
| Baujahresklasse | 1984 – 2001 | 1962 | 0,769 |
| Vertragsjahr | 2019 | 2019 | 1,000 |
| Wohnfläche | 111 – 130 m ² | 140 | 0,944 |
| Grundstücksfläche | 601 – 800 m ² | 400 | 1,028 |
| Bodenrichtwertklasse | 101 – 150 EUR/m ² | 110 | 1,000 |
| Verkaufssituation | Erwerber ist Dritter | Erwerber ist Dritter | 1,000 |
| Mietsituation | unvermietet | unvermietet | 1,000 |
| Keller | vorhanden | vollunterkellert | 1,000 |
| Ausstattungsgrad | mittel, mittel – gehoben | einfach – mittel | 0,923 |
| Modernisierungstyp | nicht vorhanden | teilmodernisiert | 1,058 |

Vergleichswert des Bewertungsobjekts: 1.522 EUR/m²

$$\begin{aligned} & \times 0,769 \times 1,000 \times 0,944 \times 1,028 \times 1,000 \\ & \times 1,000 \times 1,000 \times 1,000 \times 0,923 \times 1,058 \\ & \approx \mathbf{1.109 \text{ EUR/m}^2 \pm \text{rd. } 392 \text{ EUR/m}^2} \end{aligned}$$

Um KFZ-Nebengebäude wie Garagen, Carports usw. bei der Ermittlung eines Immobilienrichtwertes zu berücksichtigen, können Richtwerte der Tabelle in Kapitel 8.3.2 für die Anpassung des Vergleichspreises entnommen werden.

Da es jedoch im Kreis Warendorf erhebliche Unterschiede in den Preisen von Doppelhaushälften respektive Reihenhäuser gibt, ist es sinnvoll nicht vom Kreisdurchschnitt der Doppelhaushälfte bzw. des Reihenhauses auszugehen, sondern den jeweiligen gebietsbezogenen Immobilienrichtwert als Basis für die Anpassung zu nutzen.

Die Immobilienrichtwerte werden im Jahresverlauf 2021 veröffentlicht.

5.3 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.3.1 Umsätze

Umsätze Drei- und Mehrfamilienhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

| | Umsatzzahlen | Veränderung zum Vorjahr |
|---------------|----------------|-------------------------|
| Kauffälle | 55 | -19,1 % |
| Geldumsatz | 32,62 Mio. EUR | -2,6 % |
| Flächenumsatz | 4,61 ha | -19,3 % |

5.3.2 Durchschnittspreise

Durchschnittspreis für Drei- und Mehrfamilienhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

| Mittlerer Kaufpreis | Veränderung zum Vorjahr |
|---------------------|-------------------------|
| 593.153 EUR | +20,5 % |

5.3.3 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

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

5.3.4 Indexreihen

Aufgrund der wenigen Kauffälle sind keine Indexreihen vorhanden.

5.4 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.4.1 Umsätze

Umsätze Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

| | Umsatzzahlen | Veränderung zum Vorjahr |
|---------------|----------------|-------------------------|
| Kauffälle | 61 | +10,9 % |
| Geldumsatz | 55,58 Mio. EUR | +24,9 % |
| Flächenumsatz | 17,63 ha | -31,8 % |

5.4.2 Durchschnittspreise

Durchschnittspreis für Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

| Mittlerer Kaufpreis | Veränderung zum Vorjahr |
|---------------------|-------------------------|
| 911.226 EUR | +12,6 % |

5.5 Sonstige bebaute Grundstücke

5.5.1 Umsätze

Umsätze sonstiger bebauter Grundstücke

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

| | Umsatzzahlen | Veränderung zum Vorjahr |
|---------------|---------------|-------------------------|
| Kauffälle | 24 | +20,0 % |
| Geldumsatz | 4,62 Mio. EUR | -62,7 % |
| Flächenumsatz | 6,23 ha | +53,4 % |

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

5.5.2 Durchschnittspreise

Thema derzeit nicht besetzt

5.6 Liegenschaftszinssätze

5.6.1 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

Für die Untersuchung der Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser standen insgesamt 56 Verkaufsfälle aus dem Jahr 2020 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- und Zweifamilienhäusern sowie Reihen- und Doppelhäusern, deren bereinigter Kaufpreis pro m² Wohnfläche um mehr als 300 €/m² 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 2020)

| Gebäudeart | Liegenschaftszinssatz | Anzahl der Fälle | Anzahl der Geschäftsjahre | Kennzahlen (Mittelwert, Standardabweichung u. Spanne) | | | | | |
|--------------------------------|-----------------------|------------------|---------------------------|--|--|-------------------------------|----------------------------------|----------------|----------------|
| | | | | ∅ | ∅ | ∅ | ∅ | ∅ | ∅ |
| | | | | Wohnfläche [m ²] | Bereinigter Kaufpreis [€/m ² WF] | Miete* [€/m ²] | Bew.-kosten [% d. Rohertrags] | RND [Jahre] | GND [Jahre] |
| freistehende Einfamilienhäuser | 1,7 | 56 | 1 (2020) | 152 | 2.515 | 6,7 | 21,5 | 59 | 80 |
| | 0,8 | | | 31 | 640 | 1,1 | 7 | 14 | 0 |
| | 0,1 - 3,7 | | | 92 - 225 | 1.250 - 4.583 | 5,0 - 9,5 | 12 - 43 | 30 - 80 | 80 - 80 |
| Reihenend- und Doppelhäuser | 2,3 | 71 | 1 (2020) | 133 | 2.333 | 6,9 | 19 | 68 | 80 |
| | 0,9 | | | 18 | 449 | 0,6 | 5 | 13 | 0 |
| | 0,5 - 3,6 | | | 102 - 201 | 1.040 - 3.655 | 5,0 - 9,0 | 12 - 36 | 36 - 81 | 80 - 80 |

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

Der Liegenschaftszinssatz hängt signifikant von

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

Gegenüber dem mittleren Liegenschaftszinssatz steigt der Liegenschaftszinssatz

1. bei Einfamilienhäusern sowie bei Reihenend- und Doppelhäusern um 0,1 %, wenn der Kaufpreis pro m² um 100 EUR geringer als der Mittelwert ist, und
2. bei Einfamilienhäusern sowie bei Reihenend- und Doppelhäusern um 0,06 % bzw. um 0,04 % für jedes weitere Jahr Restnutzungsdauer.

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

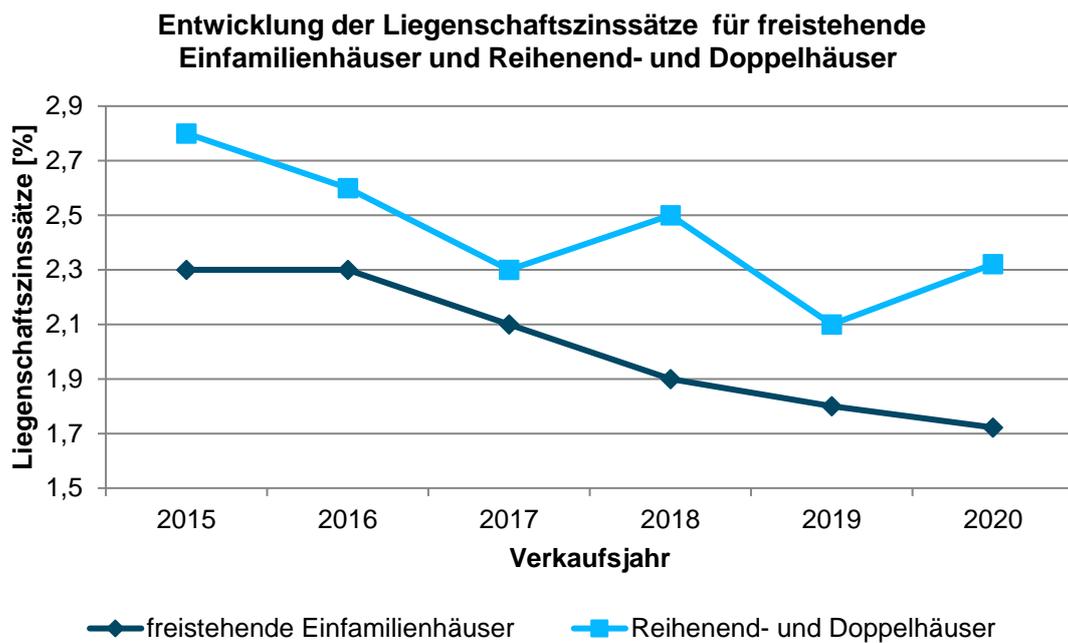


Abbildung 36

5.7 Sachwertfaktoren

Die nachstehenden Sachwertfaktoren sind nach dem neuen Modell der AGVGA.NRW 2016 auf der Basis von zwei Geschäftsjahren abgeleitet worden. Sie sind sachverständig anzuwenden.

5.7.1 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Für die Untersuchung standen insgesamt 127 Verkaufsfälle aus den Jahren 2019 und 2020 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 2019 und 2020

| Gebäudeart | Sachwertfaktoren | | Kennzahlen | | | | |
|-----------------------------|---------------------|------------------|---|---------------------------|---|---------------------|-------------------|
| | | | (Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte) | | | | |
| Ein- und Zweifamilienhäuser | Mittelwert | Anzahl der Fälle | Anzahl der Geschäftsjahre | Ø | Ø | Ø | Ø |
| Bodenrichtwertklasse | Standardabweichung | | | Vorläufiger Sachwert | Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert | Bodenrichtwert | Restnutzungsdauer |
| | | | | [€] | [%] | [€/m ²] | [Jahre] |
| alle BRW-Klassen | 0,99 0,16 | 127 | 2 (2019, 2020) | 364.572 103.744 | 25 8 | 154 34 | 57 14 |
| bis 95 €/m ² | 0,99 0,20 | 23 | 2 (2019, 2020) | 274.936 60.251 | 20 7 | 82 12 | 53 13 |
| 100-165 €/m ² | 0,98 0,15 | 65 | 2 (2019, 2020) | 354.467 88.152 | 24 7 | 138 21 | 57 13 |
| ab 170 €/m ² | 1,02 0,14 | 39 | 2 (2019, 2020) | 434.275 100.941 | 30 8 | 224 52 | 61 14 |

5.7.2 Sachwertfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser

Für die Untersuchung standen insgesamt 136 Verkaufsfälle aus den Jahren 2019 und 2020 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 2019 und 2020

| Gebäudeart Reihen- und Doppelhäuser Bodenrichtwertklasse | Sachwertfaktoren | | Kennzahlen (Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte) | | | | |
|--|--------------------------------------|------------------|---|----------------------------------|---|--|-----------------------------------|
| | Mittelwert Standardabweichung | Anzahl der Fälle | Anzahl der Geschäftsjahre | Ø Vorläufiger Sachwert [€] | Ø Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert [%] | Ø Bodenrichtwert [€/m ²] | Ø Restnutzungsdauer [Jahre] |
| alle BRW-Klassen | 1,11 0,16 | 136 | 2 (2019, 2020) | 259.735 65.525 | 19 7 | 155 49 | 65 13 |
| bis 95 €/m ² | 1,12 0,15 | 19 | 2 (2019, 2020) | 225.536 52.691 | 13 4 | 86 8 | 64 14 |
| 100-165 €/m ² | 1,07 0,15 | 73 | 2 (2019, 2020) | 249.437 55.739 | 18 5 | 143 22 | 67 14 |
| ab 170 €/m ² | 1,18 0,14 | 44 | 2 (2019, 2020) | 291.589 72.264 | 25 7 | 206 40 | 62 11 |

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

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

Als Neubauten gelten Gebäude, die im Verkaufsjahr und im vorangegangenen Jahr errichtet wurden oder in den Folgejahren erbaut werden.

6.1.1 Durchschnittspreise

Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche
(auswertbare Fälle)

| Verkaufsart | 2016 – 2019 | | | 2020 | | |
|-----------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------------------|
| | Fallzahl | Ø Wohnfl. m ² | Ø Kaufpreis €/m ² Wohnfl. | Fallzahl | Ø Wohnfl. m ² | Ø Kaufpreis €/m ² Wohnfl. |
| Erstverkauf - Neubau - | 416 | 84 | 2.745 | 218 | 86 | 3.028 |
| Weiterverkauf | | | | | | |
| Altersklasse | | | | | | |
| 2010 – 2018 | 36 | 89 | 2.443 | 9 | 92 | 2.624 |
| 2000 – 2009 | 66 | 80 | 1.863 | 27 | 87 | 2.146 |
| 1990 – 1999 | 232 | 74 | 1.606 | 76 | 71 | 1.924 |
| 1980 – 1989 | 119 | 80 | 1.412 | 44 | 77 | 1.703 |
| 1970 – 1979 | 148 | 78 | 1.138 | 65 | 85 | 1.438 |
| 1960 – 1969 | 158 | 77 | 1.061 | 49 | 79 | 1.460 |
| 1950 – 1959 | 66 | 71 | 969 | 17 | 72 | 1.396 |
| 1920 – 1949 | 21 | 101 | 1.283 | 7 | 113 | 1.093 |
| bis 1919 | 6 | 154 | 1.312 | 3 | 71 | 1.812 |
| Gesamt | 852 | 78 | 1.400 | 297 | 79 | 1.693 |

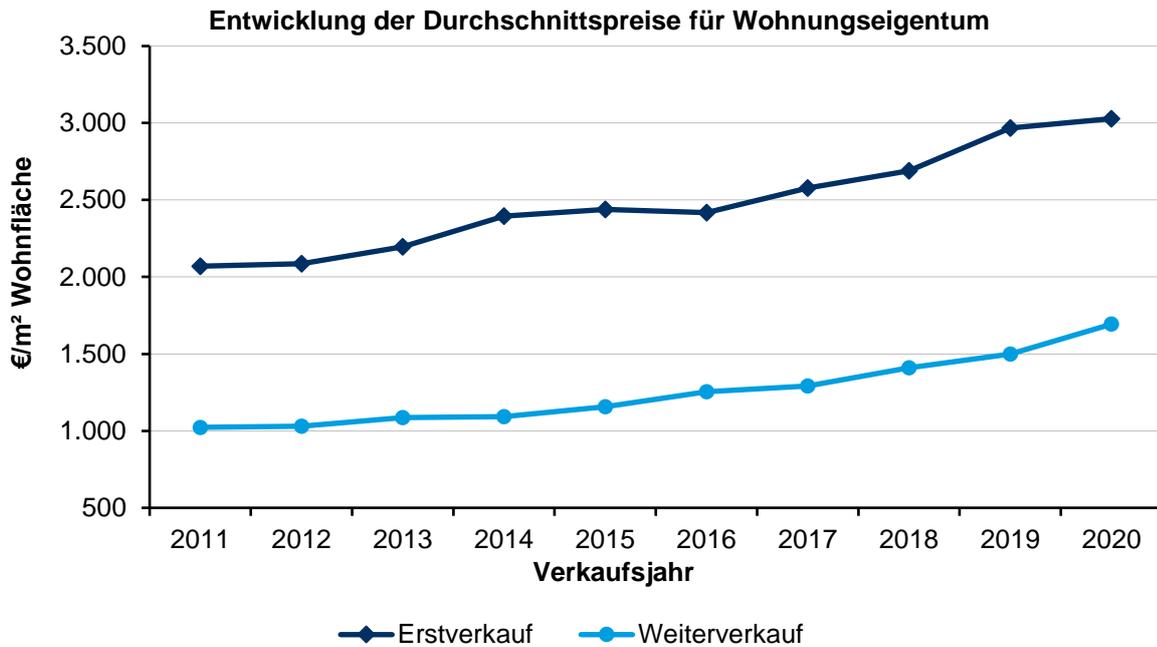


Abbildung 37

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

| | Wohnungseigentum | | |
|------|------------------|----------------|------------|
| | Erstverkäufe | Weiterverkäufe | Umwandlung |
| 2011 | +2,5 % | -5,2 % | -9,5 % |
| 2012 | +0,8 % | +0,6 % | +40,0 % |
| 2013 | +5,2 % | +5,6 % | +1,7 % |
| 2014 | +9,1 % | +0,4 % | -12,2 % |
| 2015 | +1,8 % | +6,0 % | +13,4 % |
| 2016 | -0,8 % | +8,4 % | +5,5 % |
| 2017 | +6,6 % | +3,0 % | -16,4 % |
| 2018 | +4,3 % | +9,2 % | +31,4 % |
| 2019 | +10,3 % | +6,4 % | +4,2 % |
| 2020 | +2,1 % | +12,9 % | +7,1 % |

Entwicklung in den umsatzstärksten Städten

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

Informationen zu weiterverkauftem Wohnungseigentum stehen im nächsten Kapitel 6.1.2.

Erstverkauf von Wohnungseigentum in den Gemeinden

| Gemeinde | Fallzahl | Ø Wohnfl. m² | Ø Kaufpreis €/m² Wohnfl. |
|---------------|----------|--------------|--------------------------|
| Ahlen | 45 | 88 | 3.247 |
| Beckum | 47 | 92 | 2.675 |
| Beelen | 0 | - | - |
| Drensteinfurt | 3 | 76 | 3.136 |
| Ennigerloh | 20 | 84 | 2.864 |
| Everswinkel | 0 | - | - |
| Oelde | 12 | 72 | 2.996 |
| Ostbevern | 18 | 85 | 3.237 |
| Sassenberg | 13 | 86 | 3.159 |
| Sendenhorst | 19 | 75 | 2.929 |
| Telgte | 1 | / | / |
| Wadersloh | 17 | 74 | 2.584 |
| Warendorf | 23 | 85 | 3.611 |

/ = es liegen weniger als 3 auswertbare Fälle vor.

6.1.2 Kaufpreisverteilung

Verteilung der Kaufpreise Wohnungseigentum 2020

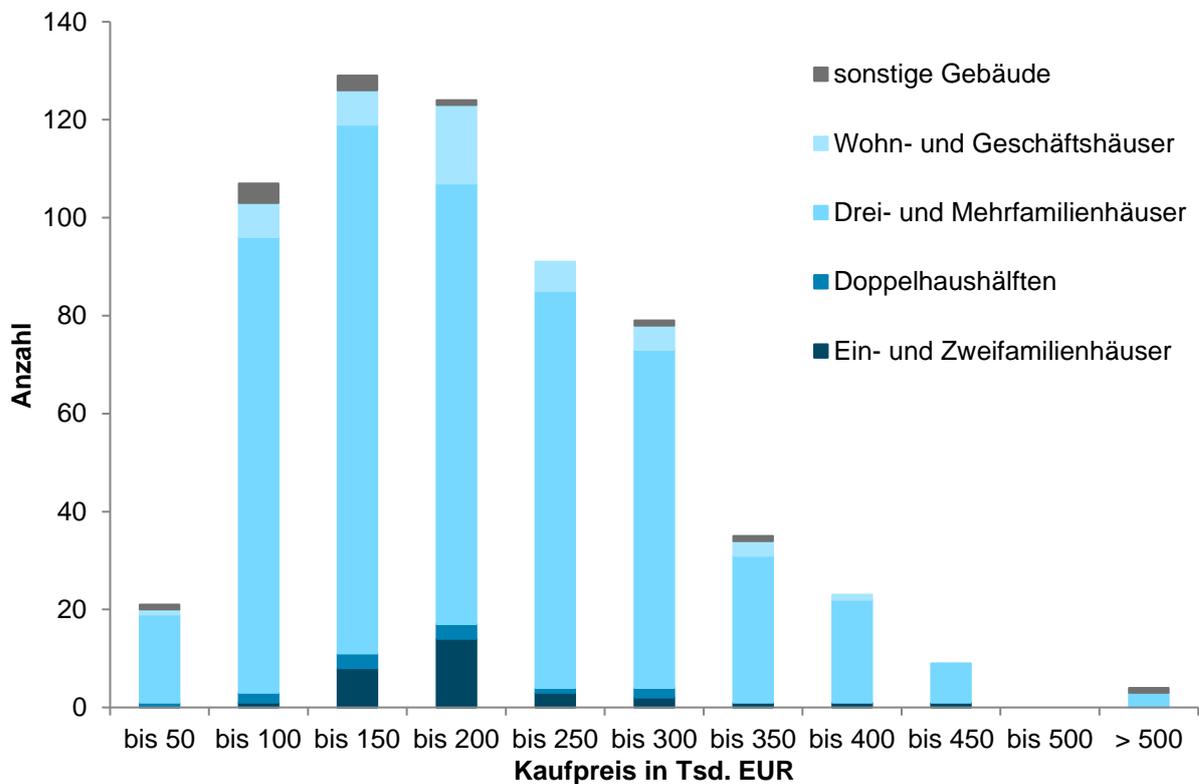


Abbildung 38

6.1.3 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Die Aktualisierung nach dem hier beschriebenen Modell soll im Jahresverlauf 2021 erfolgen.

Der Gutachterausschuss leitet seit 2017 Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen ab. Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf eine für diese Lage typische Immobilie. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 ImmoWertV dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren § 15 ImmoWertV. Der Immobilienrichtwert für Wohnungseigentum ist ein aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen mittels einer multiplen Regressionsanalyse abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für ein gebietstypisches Normobjekt. Das bedeutet, die wertbestimmenden Merkmale der Normwohnung entsprechen weitestgehend den Merkmalen einer Mehrzahl der ausgewerteten Eigentumswohnungen in der gebildeten Zone. Die Platzierung des Immobilienrichtwertes innerhalb der Richtwertzone erfolgt i. d. R. dort, wo sich der Schwerpunkt der Daten und somit auch die gebietstypische Eigentumswohnung befindet.

Jedem Immobilienrichtwert sind bestimmte Eigenschaften wie z. B. Baujahr, Anzahl der Wohneinheiten und Ausstattungsmerkmale zugeordnet. Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjektes sind über Umrechnungsfaktoren zu berücksichtigen.

Der ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf den durchschnittlichen Euro-Betrag je Quadratmeter Wohnfläche (EUR/m² WF) und schließt den zugehörigen Miteigentumsanteil am Grund und Boden ein.

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

Die Datengrundlage bilden Kaufpreise über wiederverkaufte Eigentumswohnungen aus den Jahren 2013 bis 2019. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen, die nicht den gewöhnlichen Geschäftsverkehr betreffen, wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen. So sind etwa Souterrain-Wohnungen oder Wohnungen in Anlagen für betreutes Wohnen nicht berücksichtigt worden.

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

Danach haben folgende Merkmale einen signifikanten Einfluss auf den Preis:

- Baujahresklasse (Jahr der Baufertigkeit)
- Gebäudeart
- Anzahl der Wohneinheiten in der Wohnanlage
- (Vertragsjahr)
- Wohnfläche
- Bodenrichtwert
- Vermietungssituation
- Balkon/ Terrasse
- Ausstattung
- Modernisierungstyp

Keinen signifikanten Einfluss hatte u.a. die Geschosslage der Wohnung im Gebäude.

Bei der Umrechnung ist zu beachten, dass es bei mehreren und/oder extrem unterschiedlichen Merkmalen zu Unplausibilitäten kommen kann. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist immer sachverständig zu würdigen.

Modell-Kennzahlen

| Beschreibung | Information |
|------------------------------------|--------------------------|
| Jahrgänge | 2013 – 2019 |
| Beobachtungen | 1750 |
| R ² | 67 % |
| Mittelwert | 1.249 EUR/m ² |
| Standardabweichung | 394 EUR/m ² |
| Alter des Gebäudes | mind. 4 Jahre |
| Wohnfläche | bis 250 m ² |
| Anzahl der Wohnungen in der Anlage | 2 – 65 |

Normobjekt

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

| | |
|--|--|
| Baujahresklasse | 1969 – 1977 |
| Gebäudeart | Mehrfamilienhaus |
| Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage | 7 – 12 |
| Vertragsjahr | 2019 |
| Wohnfläche | 51 – 110 m ² |
| Bodenrichtwertklasse | 101 – 150 EUR/m ² |
| Mietsituation | unvermietet |
| Balkon/Terrasse | vorhanden |
| Ausstattungsgrad | mittel |
| Modernisierungstyp | nicht vorhanden, baujahrtypisch oder teilmmodernisiert |

Umrechnungskoeffizienten (UK) zur Ableitung eines Vergleichspreises für Wohnungseigentum

Weicht ein Merkmal des zu bewertenden Objektes von der gelb unterlegten Basis der normierten Eigentumswohnung ab, so ist der Immobilienrichtwert mit dem entsprechenden Vergleichsfaktor umzurechnen. Weichen mehrere Merkmale ab, so sind die einzelnen Vergleichsfaktoren multiplikativ zusammenzufassen und anschließend mit dem Immobilienrichtwert zu multiplizieren:

| Baujahresklasse | UK | Vertragsjahr | UK |
|-----------------|-------|-------------------------|-------|
| bis 1948 | 0,874 | 2013 | 0,780 |
| 1949 – 1957 | 0,840 | 2014 | 0,789 |
| 1958 – 1968 | 0,958 | 2015 | 0,803 |
| 1969 – 1978 | 1,000 | 2016 | 0,860 |
| 1979 – 1983 | 1,136 | 2017 | 0,871 |
| 1984 – 1994 | 1,278 | 2018 | 0,926 |
| 1995 – 2001 | 1,396 | 2019 | 1,000 |
| 2002 – 2009 | 1,591 | | |
| 2010 – 2019 | 1,825 | | |
| Mietsituation | UK | Gebäudeart | UK |
| unvermietet | 1,000 | Einfamilienhaus | 1,000 |
| vermietet | 0,937 | Zweifamilienhaus | 1,000 |
| | | Dreifamilienhaus | 1,000 |
| | | Mehrfamilienhaus | 1,000 |
| | | Wohn- und Geschäftshaus | 0,900 |

| BRW in EUR/m ² | UK |
|---------------------------|-------|
| 1 – 60 | 0,830 |
| 61 – 100 | 0,899 |
| 101 – 150 | 1,000 |
| 151 – 200 | 1,112 |
| 201 – 250 | 1,284 |
| 251 – 1000 | 1,387 |

| Wohnfläche in m ² | UK |
|------------------------------|-------|
| 1 – 50 | 0,961 |
| 51 – 70 | 1,000 |
| 71 – 90 | 1,000 |
| 91 – 110 | 1,000 |
| 111 – 130 | 0,827 |
| 131 – 150 | 0,827 |
| 151 – 171 | 0,827 |
| 176 – 200 | 0,827 |
| 201 – 250 | 0,827 |

| Balkon/Terrasse | UK |
|-----------------|-------|
| nicht vorhanden | 0,973 |
| Balkon | 1,000 |
| Dachterrasse | 1,000 |
| Terrasse | 1,000 |

| Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage | UK |
|--|-------|
| 2 – 3 | 1,118 |
| 4 – 6 | 1,024 |
| 7 – 12 | 1,000 |
| 13 – 30 | 0,931 |
| 31 – 65 | 0,844 |

| Ausstattungsgrad* | UK |
|-------------------|-------|
| gehoben | 1,140 |
| mittel | 1,000 |
| einfach | 0,820 |

| Modernisierungstyp** | UK |
|----------------------|-------|
| nicht vorhanden | 1,000 |
| baujahrtypisch | 1,000 |
| teilmodernisiert | 1,000 |
| neuezeitlich | 1,239 |

* siehe Kapitel 8.3.2

** Der Modernisierungstyp bezieht sich auf Gebäude, die vor 1995 errichtet wurden. Dabei wird zwischen drei Modernisierungstypen differenziert: baujahrtypisch, teilmodernisiert und neuezeitlich.

Ein Objekt gilt als neuezeitlich modernisiert, wenn es durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen den modernen Standards entspricht. Dazu gehören unter anderem eine zeitgemäße Grundrissgestaltung, die Auswahl eines hochwertigen Bodenbelags, die hochwertige Ausgestaltung von Küche und Bad, die Wärmeisolierung des Daches, der Außenwände sowie insbesondere der Fenster und eine hohe Energieeffizienz des Objekts.

Erfolgen lediglich ein Teil der aufgeführten möglichen Modernisierungsmaßnahmen, so gilt das Objekt entsprechend als teilmodernisiert. Sind hingegen keine oder nur wenige Modernisierungen vorgenommen worden, gilt das Objekt als baujahrtypisch.

Waren bei der Auswertung das Baujahr oder der Modernisierungsgrad des Gebäudes unbekannt oder wurde das Gebäude ab 1995 errichtet, sind die Fälle in die Klasse „Modernisierungstyp nicht vorhanden“ eingegangen und es ist der Umrechnungskoeffizient 1,000 anzuwenden.

Berechnungsbeispiel:

| Merkmale | Immobilienrichtwert: 1.249 EUR/m ² | | |
|--|---|------------------------|-----------------------------|
| | Immobilienrichtwertmerkmale | Bewertungsobjekt | Umrechnungs- koeffizient |
| Baujahresklasse | 1969 – 1977 | 1982 | 1,136 |
| Gebäudeart | Mehrfamilienhaus | Mehrfamilienhaus | 1,000 |
| Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage | 7 – 12 | 5 | 1,024 |
| Vertragsjahr | 2019 | 2018 | 0,926 |
| Wohnfläche | 51 – 110 m ² | 65 m ² | 1,000 |
| Bodenrichtwertklasse | 101 – 150 EUR/m ² | 120 EUR/m ² | 1,000 |
| Mietsituation | unvermietet | vermietet | 0,937 |
| Balkon/Terrasse | vorhanden | Terrasse | 1,000 |
| Ausstattungsgrad | mittel | Gehoben | 1,140 |
| Modernisierungstyp | nicht vorhanden | teilmodernisiert | 1,000 |

Vergleichswert des Bewertungsobjekts: 1.249 EUR/m²

$$\begin{aligned}
 & \times 1,136 \times 1,000 \times 1,024 \times 0,926 \times 1,000 \\
 & \times 1,000 \times 0,937 \times 1,000 \times 1,140 \times 1,000 \\
 & \approx \mathbf{1.437 \text{ EUR/m}^2 \pm \text{rd. } 394 \text{ EUR/m}^2}
 \end{aligned}$$

Um KFZ-Abstellflächen bei der Ermittlung eines Immobilienrichtwertes zu berücksichtigen, können Richtwerte für Garagen, Tiefgaragen und Carports der Tabelle in Kapitel 8.3.2 für die Anpassung des Vergleichspreises entnommen werden.

Da es jedoch im Kreis Warendorf erhebliche Unterschiede in den Preisen von Eigentumswohnungen gibt, ist es sinnvoll nicht vom Kreisdurchschnitt der Eigentumswohnungen auszugehen, sondern den jeweiligen gebietsbezogenen Immobilienrichtwert als Basis für die Anpassung zu nutzen.

Die Immobilienrichtwerte werden im Jahresverlauf 2021 veröffentlicht.

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 ² | Index | €/m ² | Index |
| 2000 | 1.685 | 100 | 1.138 | 100 |
| ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ |
| 2011 | 2.070 | 123 | 1.023 | 90 |
| 2012 | 2.087 | 124 | 1.029 | 90 |
| 2013 | 2.195 | 130 | 1.087 | 96 |
| 2014 | 2.395 | 142 | 1.092 | 96 |
| 2015 | 2.438 | 145 | 1.157 | 102 |
| 2016 | 2.483 | 147 | 1.220 | 107 |
| 2017 | 2.578 | 153 | 1.318 | 116 |
| 2018 | 2.690 | 160 | 1.412 | 124 |
| 2019 | 2.967 | 176 | 1.500 | 132 |
| 2020 | 3.027 | 180 | 1.693 | 149 |

Index 2000 = 100

Entwicklung der Indizes für Wohnungseigentum
im Kreis Warendorf

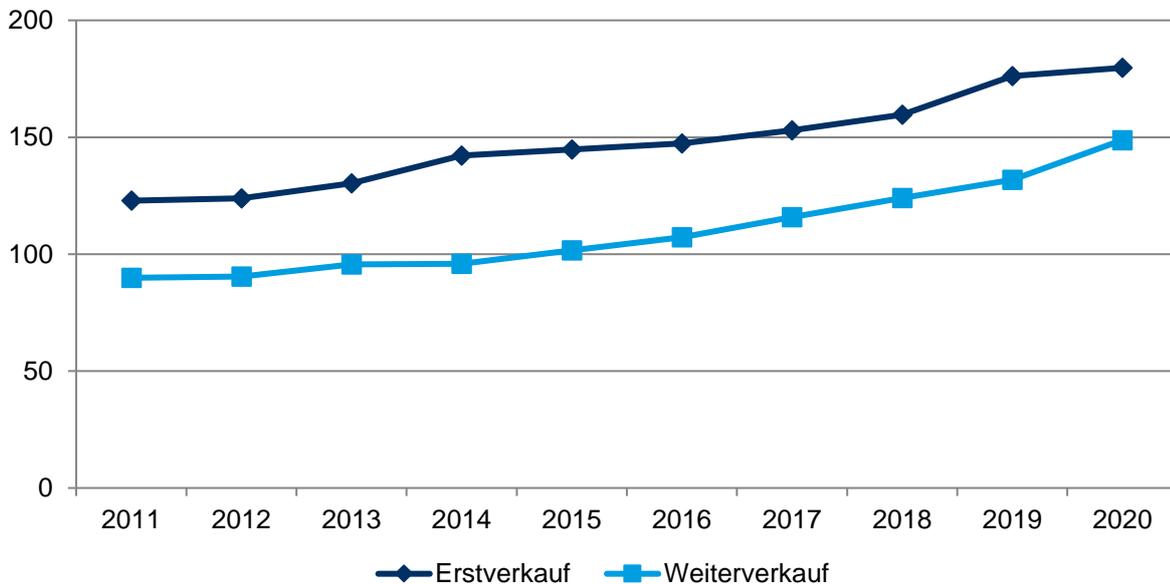


Abbildung 39

Ahlen

Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Ahlen

| | Erstverkauf | | Weiterverkauf | |
|-------------|------------------|-------|------------------|-------|
| | €/m ² | Index | €/m ² | Index |
| 2000 | 1.865 | 100 | 1.255 | 100 |
| ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ |
| 2011 | 1.814 | 97 | 986 | 79 |
| 2012 | 2.194 | 118 | 978 | 78 |
| 2013 | 2.275 | 122 | 1.024 | 82 |
| 2014 | 2.507 | 134 | 989 | 79 |
| 2015 | 2.441 | 131 | 1.079 | 86 |
| 2016 | 2.556 | 137 | 1.187 | 95 |
| 2017 | 2.543 | 136 | 1.172 | 93 |
| 2018 | 2.664 | 143 | 1.240 | 99 |
| 2019 | 2.825 | 151 | 1.271 | 101 |
| 2020 | 3.247 | 174 | 1.624 | 129 |

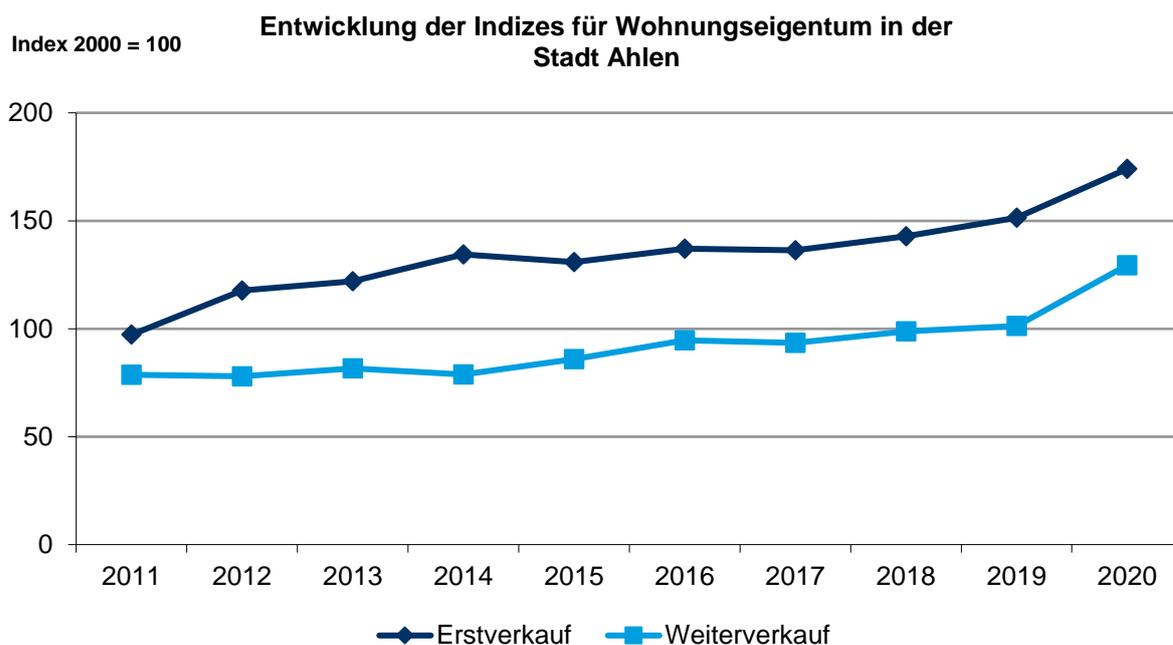


Abbildung 40

Beckum

Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Beckum

| | Erstverkauf | | Weiterverkauf | |
|-------------|------------------|-------|------------------|-------|
| | €/m ² | Index | €/m ² | Index |
| 2000 | 1.648 | 100 | 1.055 | 100 |
| ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ |
| 2011 | 2.071 | 126 | 865 | 82 |
| 2012 | --- | --- | 896 | 85 |
| 2013 | 1.950 | 118 | 867 | 82 |
| 2014 | 2.204 | 134 | 861 | 82 |
| 2015 | 2.333 | 142 | 968 | 92 |
| 2016 | 2.358 | 143 | 1.009 | 96 |
| 2017 | 2.455 | 149 | 1.024 | 97 |
| 2018 | 2.531 | 154 | 1.108 | 105 |
| 2019 | 2.708 | 164 | 1.227 | 116 |
| 2020 | 2.675 | 162 | 1.507 | 143 |

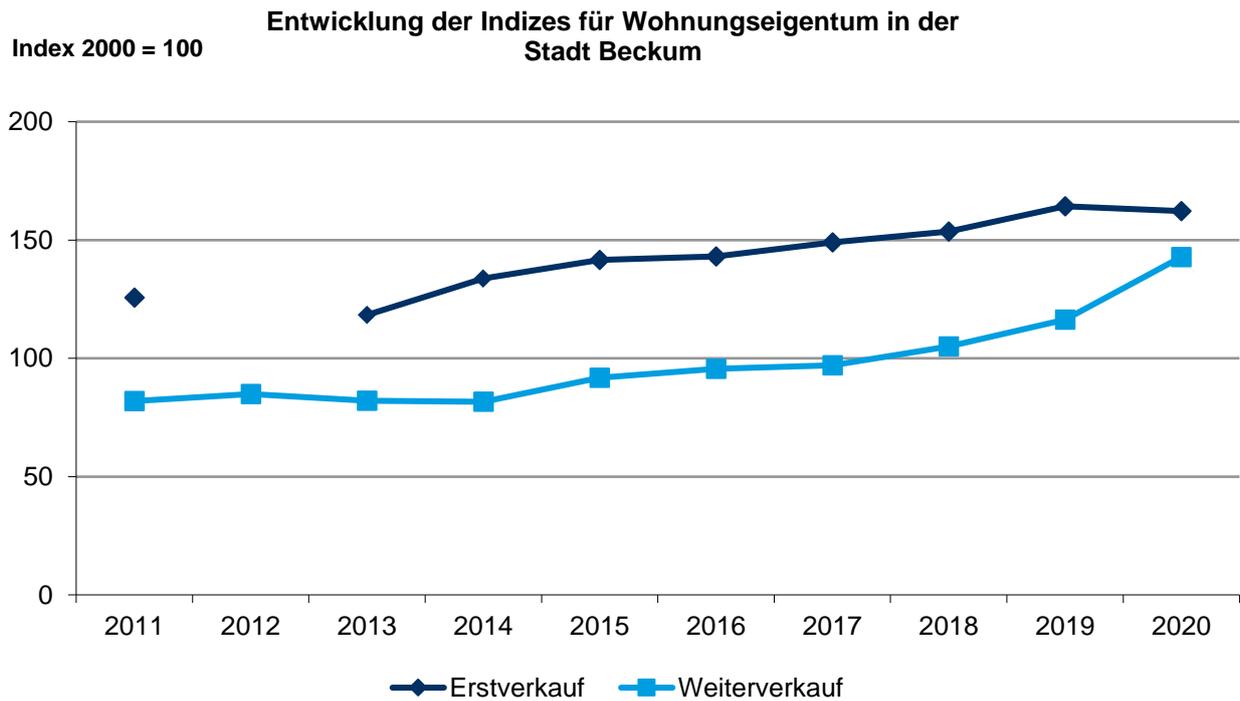


Abbildung 41

Ennigerloh

Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Ennigerloh

| | Erstverkauf | | Weiterverkauf | |
|-------------|------------------|-------|------------------|-------|
| | €/m ² | Index | €/m ² | Index |
| 2000 | 1.452 | 100 | 1.022 | 100 |
| ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ |
| 2011 | --- | --- | 919 | 90 |
| 2012 | --- | --- | 909 | 89 |
| 2013 | 1.904 | 131 | 884 | 87 |
| 2014 | --- | --- | 814 | 80 |
| 2015 | --- | --- | 864 | 85 |
| 2016 | --- | --- | 1.049 | 103 |
| 2017 | 1.777 | 122 | 988 | 97 |
| 2018 | 2.551 | 176 | 1.186 | 116 |
| 2019 | --- | --- | 1.354 | 133 |
| 2020 | 2.864 | 197 | 1.411 | 138 |

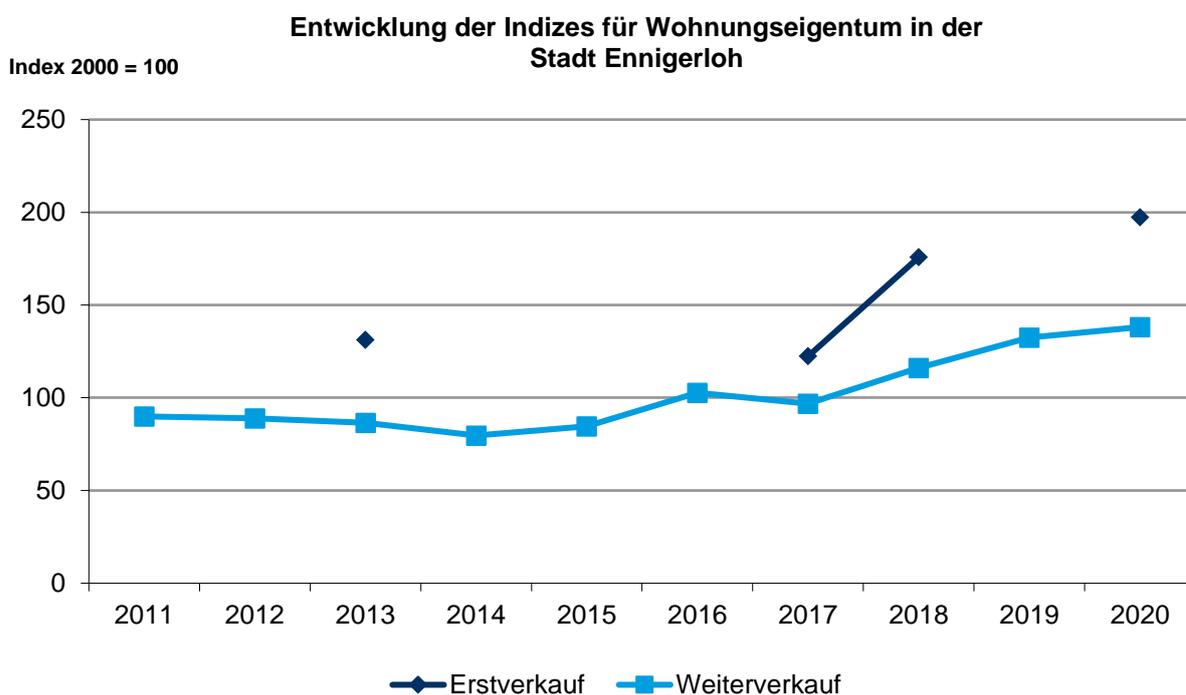


Abbildung 42

Oelde

Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Oelde

| | Erstverkauf | | Weiterverkauf | |
|-------------|------------------|-------|------------------|-------|
| | €/m ² | Index | €/m ² | Index |
| 2000 | 1.564 | 100 | 1.182 | 100 |
| ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ |
| 2011 | 1.949 | 125 | 1.076 | 91 |
| 2012 | 1.788 | 114 | 1.033 | 87 |
| 2013 | 2.396 | 153 | 1.176 | 99 |
| 2014 | 2.249 | 144 | 1.228 | 104 |
| 2015 | 2.275 | 145 | 1.286 | 109 |
| 2016 | 2.806 | 179 | 1.314 | 111 |
| 2017 | 2.585 | 165 | 1.375 | 116 |
| 2018 | 2.743 | 175 | 1.608 | 136 |
| 2019 | 2.656 | 170 | 1.568 | 133 |
| 2020 | 2.996 | 192 | 1.700 | 144 |

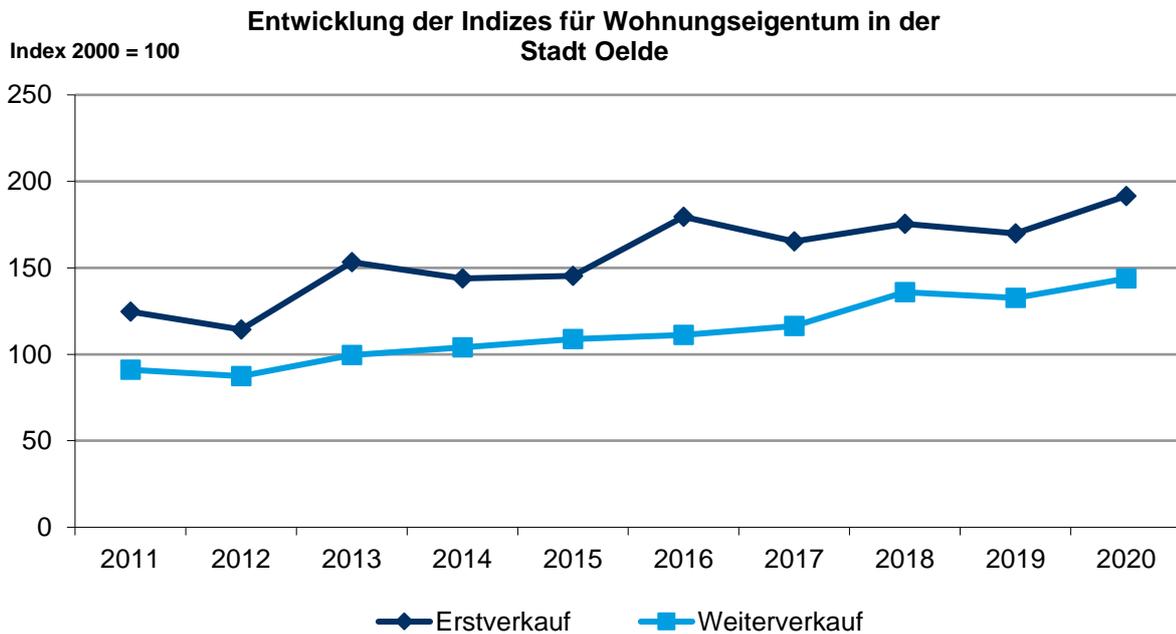


Abbildung 43

Telgte

Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Telgte

| | Erstverkauf | | Weiterverkauf | |
|-------------|------------------|-------|------------------|-------|
| | €/m ² | Index | €/m ² | Index |
| 2000 | 1.698 | 100 | 1.221 | 100 |
| ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ |
| 2011 | 2.356 | 139 | 1.130 | 93 |
| 2012 | --- | | 1.282 | 105 |
| 2013 | 2.527 | 149 | 1.253 | 103 |
| 2014 | 3.014 | 178 | 1.315 | 108 |
| 2015 | 2.619 | 154 | 1.485 | 122 |
| 2016 | 2.449 | 144 | 1.646 | 135 |
| 2017 | 3.106 | 183 | 1.814 | 149 |
| 2018 | 3.213 | 189 | 1.943 | 159 |
| 2019 | 3.298 | 194 | 1.940 | 159 |
| 2020 | 3.172 | 187 | 2.075 | 170 |

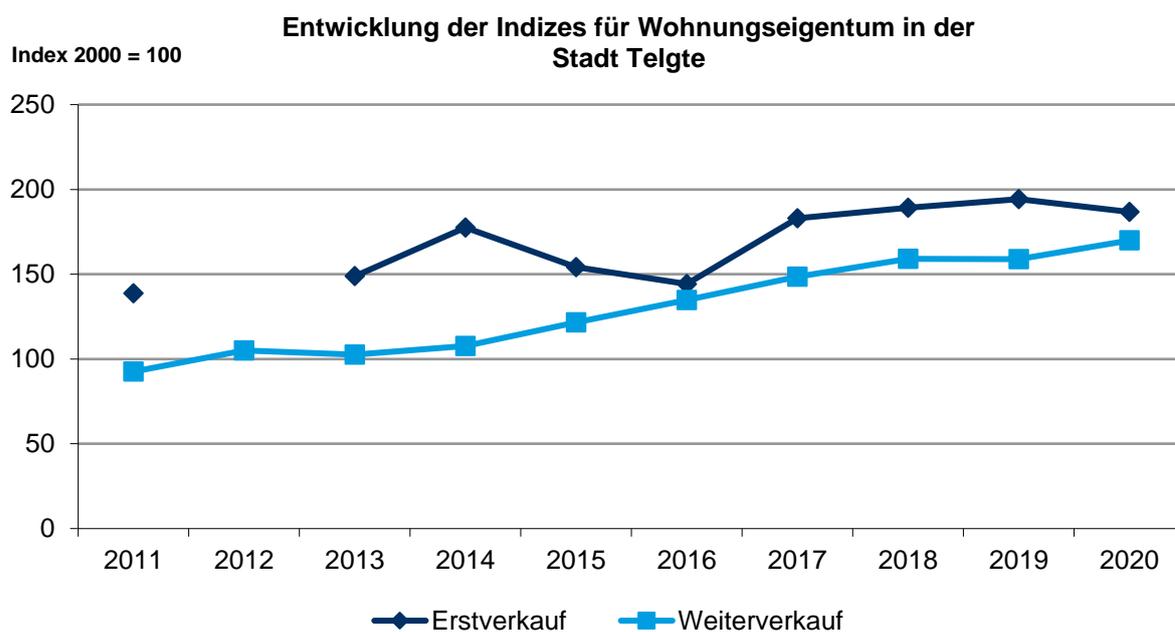


Abbildung 44

Warendorf

Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Warendorf

| | Erstverkauf | | Weiterverkauf | |
|-------------|------------------|-------|------------------|-------|
| | €/m ² | Index | €/m ² | Index |
| 2000 | 1.813 | 100 | 1.141 | 100 |
| ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ | ⋮ |
| 2011 | 2.191 | 121 | 1.160 | 102 |
| 2012 | 2.090 | 115 | 1.163 | 102 |
| 2013 | 2.223 | 123 | 1.310 | 115 |
| 2014 | 2.426 | 134 | 1.318 | 116 |
| 2015 | 2.654 | 146 | 1.467 | 129 |
| 2016 | 2.503 | 138 | 1.632 | 143 |
| 2017 | 2.612 | 144 | 1.696 | 149 |
| 2018 | 3.209 | 177 | 1.671 | 146 |
| 2019 | 3.457 | 191 | 1.906 | 167 |
| 2020 | 3.611 | 199 | 1.917 | 168 |

Entwicklung der Indizes für Wohnungseigentum in der Stadt Warendorf

Index 2000 = 100

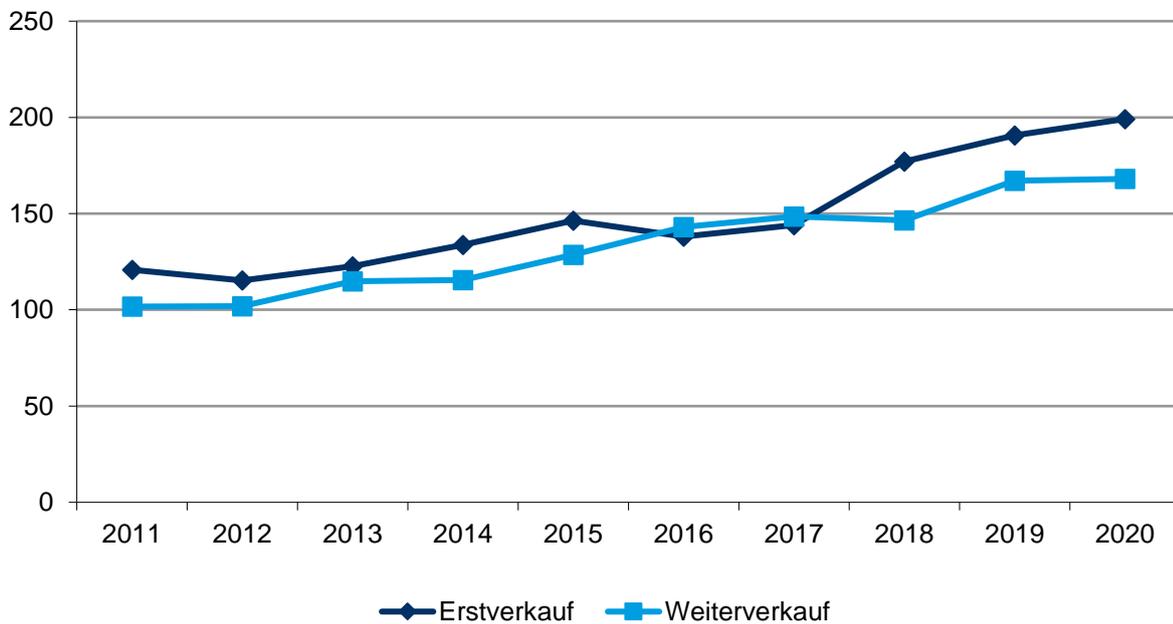


Abbildung 45

6.1.5 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (Verkaufsjahre 2019/2020)

| Gebäudeart | Liegenschaftszinssatz | Anzahl der Fälle | Anzahl der Geschäftsjahre | Kennzahlen | | | | | | |
|-----------------------------|-----------------------|--------------------|---------------------------|---|------------------------|---------------------|------------------------|------------------|-------------------|---------------------|
| | | | | (Mittelwert, Standardabweichung & Spanne) | | | | | | |
| | | | | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø |
| | | | | Wohnfläche | Bereinigter Kaufpreis | Miete | Bewirtschaftungskosten | Rohertragsfaktor | Restnutzungsdauer | Gesamtnutzungsdauer |
| Eigentumswohnungen | Mittelwert | Standardabweichung | Spanne | in m ² | in €/m ² WF | in €/m ² | in % d. Rohertrags | in Jahren | in Jahren | |
| Erstverkauf | 2,5 | | | 85 | 2.994 | 8,4 | 16 | 30 | 80 | 80 |
| | 0,4 | 372 | 2 (2019/2020) | 20 | 442 | 0,8 | 2 | 3 | 0 | 0 |
| | 1,0 - 4,1 | | | 41 - 163 | 1.687 – 4.245 | 5,8 - 10,5 | 12 - 23 | 20-46 | 77-80 | 80-80 |
| Weiterverkauf (unvermietet) | 2,1 | | | 82 | 1.698 | 6,1 | 27 | 23 | 46 | 80 |
| | 1,0 | 329 | 2 (2019/2020) | 20 | 568 | 0,8 | 5 | 6 | 13 | 0 |
| | 0,1 - 6,1 | | | 24 - 170 | 542 – 3.765 | 4,0 - 10,0 | 15 - 44 | 10 - 42 | 26 - 79 | 80 - 80 |
| Weiterverkauf (vermietet) | 2,6 | | | 73 | 1.560 | 6,1 | 27 | 21 | 47 | 80 |
| | 1,1 | 226 | 2 (2019/2020) | 20 | 568 | 0,9 | 5 | 6 | 13 | 0 |
| | 0,3 - 7,4 | | | 24 - 150 | 551 – 3.333 | 4,0 - 10,0 | 15 - 43 | 9 - 40 | 26 - 78 | 80 - 80 |
| Umwandlung | 3,3 | | | 73 | 1.585 | 6,1 | 25 | 21 | 55 | 80 |
| | 1,6 | 17 | 2 (2019/2020) | 19 | 702 | 0,8 | 5 | 7 | 16 | 0 |
| | 1,3 - 5,4 | | | 36 - 114 | 852 – 2.905 | 5,4 - 8,0 | 15 - 37 | 13 - 33 | 33 - 80 | 80 - 80 |
| Wohnungseigentum (Gesamt)* | 2,4 | | | 81 | 2.168 | 7,0 | 23 | 25 | 60 | 80 |
| | 0,9 | 951 | 2 (2019/2020) | 21 | 838 | 1,4 | 7 | 6 | 19 | 0 |
| | 0,1 - 7,4 | | | 24 - 170 | 533 – 4.245 | 4,0 - 10,5 | 12 - 44 | 9 - 46 | 26-80 | 80-80 |

* Erstverkauf, Weiterverkauf und Umwandlung (die Differenz von sieben Fällen zwischen der Gesamtzahl der Fälle und der Summe resultiert aufgrund der fehlenden Angaben der Vermietungssituation).

Es lagen insgesamt 951 geeignete Kauffälle (Erstverkauf, Weiterverkauf, Umwandlung) aus den Jahren 2019 und 2020 zur gemeinsamen Auswertung vor. Berücksichtigt wurden nur Kauffälle mit einer Restnutzungsdauer von mehr als 25 Jahren.

Der Liegenschaftszinssatz hängt signifikant von

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

Gegenüber dem mittleren Liegenschaftszinssatz steigt der Liegenschaftszinssatz

1. bei Eigentumswohnungen, die weiterverkauft werden, unabhängig von der Vermietungssituation um 0,2 %, wenn der Kaufpreis pro m² um 100 EUR geringer als der Mittelwert ist, und
2. bei Eigentumswohnungen, die weiterverkauft werden, unabhängig von der Vermietungssituation um 0,05 % für jedes weitere Jahr Restnutzungsdauer.

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

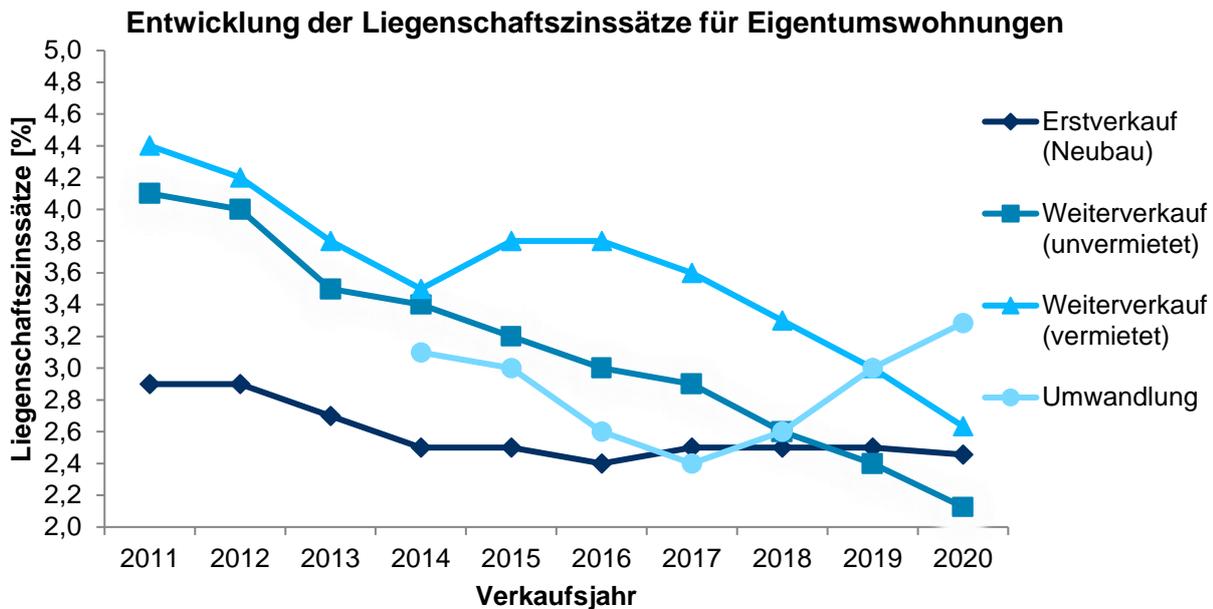


Abbildung 46

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 ² | Ø €/m ² Wohnfl. |
|------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| 2010 | 1 | / | / |
| 2011 | 1 | / | / |
| 2012 | 8 | 73 | 2.236 |
| 2013 | 4 | 70 | 1.716 |
| 2014 | Keine auswertbaren Fälle | | |
| 2015 | 14 | 63 | 2.239 |
| 2016 | 17 | 70 | 2.363 |
| 2017 | 6 | 57 | 2.387 |
| 2018 | 1 | / | / |
| 2019 | 2 | / | / |
| 2020 | 4 | 72 | 2.151 |

/= es liegen weniger als 4 geeignete Kauffälle vor.

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Entwicklung der Erbbaurechtsbestellungen für den individuellen Wohnungsbau

| Vergabebjahr | Erbauzins [€/m ²] | | Erbauzinssatz [%] | Anzahl der Fälle | Anzahl der Geschäftsjahre |
|--------------|-------------------------------|-------------|-------------------|------------------|---------------------------|
| | Mittelwert | Spanne | | | |
| 2011 | 2,74 | 0,99 - 3,96 | 2,28 | 20 | 1 (2011) |
| 2012 | 3,42 | 2,30 - 4,66 | 2,23 | 15 | 1 (2012) |
| 2013 | 3,92 | 0,99 - 5,50 | 2,51 | 28 | 1 (2013) |
| 2014 | 2,11 | 0,99 - 3,90 | 2,11 | 18 | 1 (2014) |
| 2015 | 1,34 | 0,99 - 2,80 | 1,52 | 10 | 1 (2015) |
| 2016 | 3,15 | 1,70 - 4,41 | 2,09 | 6 | 1 (2016) |
| 2017 | 3,83 | 2,73 - 5,20 | 2,82 | 6 | 1 (2017) |
| 2018 | 3,74 | 1,50 - 4,15 | 1,79 | 15 | 1 (2018) |
| 2019 | 4,68 | 2,70 - 6,53 | 2,51 | 20 | 1 (2019) |
| 2020 | 4,11 | 2,60 - 5,00 | 2,16 | 9 | 1 (2020) |

Marktüblicher Erbbauzinssatz für individuellen Wohnungsbau

| | Erbbauzinssatz [%] | | Anzahl der Fälle | Anzahl der Geschäftsjahre |
|--------------|--------------------|---------------------|------------------|---------------------------|
| | Mittelwert | Standardabw. Spanne | | |
| Erbbaurechte | 2,19 | 0,55 1,43 – 3,33 | 44 | 3 (2018 – 2020) |

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Thema derzeit nicht belegt.

7.3 Erbbaugrundstücke

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.

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, der unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt wird. 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 werden seit dem 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

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.

Rohertrag

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

Der Rohertrag wurde ermittelt mit Hilfe eines geeigneten örtlichen Mietspiegels oder aus tatsächlichen Mieten, die auf ihre Nachhaltigkeit geprüft wurden.

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

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten 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 01.01.2021.

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.

Modernisierungsgrad

Zur Ermittlung des Modernisierungsgrads für Wohngebäude dient das Punktraster, welches die AGVGA.NRW für das Sachwertmodell empfohlen hat.

Bodenwertansatz

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

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

Kennzahlen

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

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

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

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) und Schmeck „Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser“ (GuG 6/2005, S. 339-343) zugrunde gelegt. Damit ergeben sich folgende wesentliche Modellparameter (weitere Parameter siehe Modellbeschreibung AGVGA.NRW).

www.boris.nrw.de

Pauschale Kostenannahme für Nebengebäude, Bauteile, Einrichtungen:

| Objekt | pauschaler Wertansatz |
|-------------------------|---|
| Carport | 1.000 € – 4.000 € |
| Gartengerätehaus | 500 € – 1.500 € |
| Kamin o.ä. | 5.000 € |
| Wintergarten | 1.000 € – 1.200 € pro m ² Grundfläche |

8.3 Immobilienrichtwerte

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 m² Wohnfläche angegeben.

8.3.2 Immobilienrichtwerte für weiterverkauftes Wohnungseigentum

Die Berechnung der Immobilienrichtwerte orientiert sich am „Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten“ der AGVGA (Stand 09.07.2019).

1.750 vorliegende Kaufpreise von Eigentumswohnungen der Jahre 2013 bis 2019 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 4 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 € - 6.000 € (MFH) |
| Garage (alt) | (6 - 60 Jahre) | 1.000 € - 3.000 € (MFH) |
| Garage (neu) | (1 - 5 Jahre) | 4.000 € - 15.000 € (EFH u. DHH) |
| Tiefgarage (neu) | (1 - 5 Jahre) | 15.000 € - 20.000 € |
| Tiefgarage (alt) | (6 - 80 Jahre) | 5.000 € - 10.000 € |
| 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 |
|--------------------|---|--|---|
| Fenster | Holz/Kunststoff, Einfachverglasung | Holz/Kunststoff, Isolierverglasung, Rollläden | Holz/Kunststoff/Aluminium, Isolierverglasung, Rollläden |
| Türen | einfache Füllungstüren aus Holz | Füllungstüren aus Holz | Holz/Holzwerkstoffe mit hochwertiger Oberfläche |
| Bodenbeläge | Holzdielen, Linoleum, PVC, Teppich (untere Preisklasse) | Holzdielen, Linoleum, PVC, Teppich (mittlere Preisklasse), Fliesen | Teppich, Fliesen (gehobene Preisklasse), Parkett (mittlere Preisklasse) |
| Sanitär | 1 Bad mit WC, Installation überwiegend auf Putz | 1 Bad mit Dusche o. Wanne u. Gäste-WC, Installation unter Putz | großzügiges Bad u. Gäste-WC |
| Heizung | 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
Internet : www.kreis-warendorf.de/gutachterausschuss

Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender:

Hinrichs, Jens

Dipl.-Ing., Kreisvermessungsdirektor

Stellvertretender Vorsitzender:

Hanke, Tobias

M. Sc., Kreisvermessungsrat

Stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter:

Dr.- Ing. Frielinghaus, Benedikt

Öffentlich best. Vermessungsingenieur,
Zertifizierter Sachverständiger

Ehrenamtliche Gutachter:

Altefrohe, Carl

Dipl.-Ing., Architekt

Anneken, Bertram

Dipl.-Jurist, Dipl.-Wirtsch.-Ing., öffentl. best. und
vereidigter Sachverständiger

Barton, Hubert

Dipl.-Ing., Architekt

Ermer, Ulrich

Dipl.-Ing., Bauingenieur

Füchtenhans, Roland

Dipl.-Kaufmann

Kauke, Katja

Dipl.-Ing., Architektin

Krettek, Carsten

Dipl.-Ing., Architekt

Kranz, Hildegard

B.A., Architektin

Pollmüller, Thomas

Immobilienfachverständiger

Pollmüller, Werner

Dipl.-Ing., Bauingenieur

Schlüter, Hermann

Dipl.-Ing., Bauingenieur

Schmidt, Anja

Immobilienfachgutachterin HypZert (F)

Striewski, Thomas

Dipl.-Ing., Stadtplaner

Thiemann, Jutta

Dipl. Ing., öffentlich best. und vereidigte
Sachverständige

Thiemann, Wilhelm

Dipl.-Ing. agr.,
ö.b.v.SV für Landwirtschaft

Ehrenamtliche Gutachter der zuständigen Finanzbehörden:

Neuhaus, Burkhard

Steueramtsinspektor (Finanzamt Beckum)

Hemesath, Dirk

Steueramtman (Finanzamt Warendorf)

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Warendorf

www.boris.nrw.de

