



**Grundstücksmarktbericht 2023**  
für den Kreis Warendorf



---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Im Kreis Warendorf

## Grundstücksmarktbericht 2023

Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
im Kreis Warendorf

**Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Warendorf

**Geschäftsstelle**

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

**Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 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](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehen.

ISSN: -

Version: 1.3

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>12</b>
<b>3</b>	<b>Umsätze</b>	<b>13</b>
3.1	Gesamtumsatz	13
3.2	Unbebaute Grundstücke	18
3.2.1	Individueller Wohnungsbau	20
3.2.2	Geschosswohnungsbau	21
3.2.3	Gewerbliche Bauflächen	21
3.2.4	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	22
3.2.4.1	Landwirtschaftliche Flächen	23
3.2.4.2	Ackerland	23
3.2.4.3	Grünland	23
3.2.4.4	Forstwirtschaftliche Flächen	24
3.2.4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	24
3.2.4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	26
3.3	Bebaute Grundstücke	27
3.3.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	28
3.3.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	29
3.3.1.2	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	29
3.3.1.3	Reihenmittelhäuser	30
3.3.2	Ertragsorientierte Objekte	30
3.3.2.1	Drei- und Mehrfamilienhäuser	30
3.3.2.2	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	30
3.3.2.3	Sonstige bebaute Grundstücke	30
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	31
3.4.1	Wohnungseigentum	31
3.4.2	Teileigentum	34
3.4.3	Wohnungserbbau	34
3.5	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	34
3.6	Sonstige	34
<b>4</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>35</b>
4.1	Individueller Wohnungsbau	35
4.1.1	Durchschnittspreise	35
4.1.2	Kaufpreisverteilung	37
4.1.3	Käufer	37
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	40
4.3	Gewerbliche Bauflächen	40
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	40
4.4.1	Landwirtschaftliche Flächen	40
4.4.2	Ackerland	41
4.4.3	Grünland	41
4.4.4	Forstwirtschaftliche Flächen	41

4.5	Bodenrichtwerte	42
4.5.1	Definition	42
4.5.2	Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte	42
4.5.3	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	43
4.5.4	Gebietstypische Bodenrichtwerte	45
4.5.4.1	Bodenrichtwerte für Bauflächen	45
4.5.4.2	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen	52
4.5.4.3	Bodenrichtwerte für sonstige Flächen	57
4.5.5	Umrechnungskoeffizienten	58
4.5.6	Indexreihen	58
4.5.6.1	Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus	59
4.5.6.2	Gewerbeflächen	66
4.5.6.3	Ackerland	67
4.5.7	Ausgewählte Bodenrichtwerte	67
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>68</b>
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	68
5.1.1	Durchschnittspreise	68
5.1.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	69
5.1.1.2	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	70
5.1.1.3	Reihenmittelhäuser	73
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	74
5.1.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	74
5.1.2.2	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	80
5.1.3	Sachwertfaktoren	87
5.1.3.1	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	88
5.1.3.2	Sachwertfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser	90
5.1.4	Liegenschaftszinssätze	92
5.1.4.1	Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	92
5.1.4.2	Liegenschaftszinssätze für Reihen- und Doppelhäuser	95
5.2	Ertragsorientierte Gebäude	98
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	98
5.2.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	99
5.2.3	Indexreihen	99
5.2.4	Durchschnittspreise	99
5.2.4.1	Drei- und Mehrfamilienhäuser	99
5.2.4.2	Büro-, Gewerbe und Industriegebäude	99
5.2.4.3	Sonstige bebaute Grundstücke	99
<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>100</b>
6.1	Wohnungseigentum	100
6.1.1	Durchschnittspreise	100
6.1.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	102
6.1.3	Indexreihen	110
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	117
6.1.4.1	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum, Erstverkauf	117
6.1.4.2	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum, Weiterverkauf	119
6.1.4.3	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum, Umwandlung	122
6.2	Teileigentum	122
6.3	Pflegeappartements	123

---

<b>7</b>	<b>Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke</b>	<b>124</b>
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	124
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	124
7.3	Erbbaugrundstücke	125
<b>8</b>	<b>Modellbeschreibungen</b>	<b>126</b>
8.1	Liegenschaftszinssätze nach ImmoWertV	126
8.2	Sachwertfaktoren	129
<b>9</b>	<b>Mieten und Pachten</b>	<b>130</b>
<b>10</b>	<b>Kontakte und Adressen</b>	<b>131</b>

## Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

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

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

## 1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der 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.

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

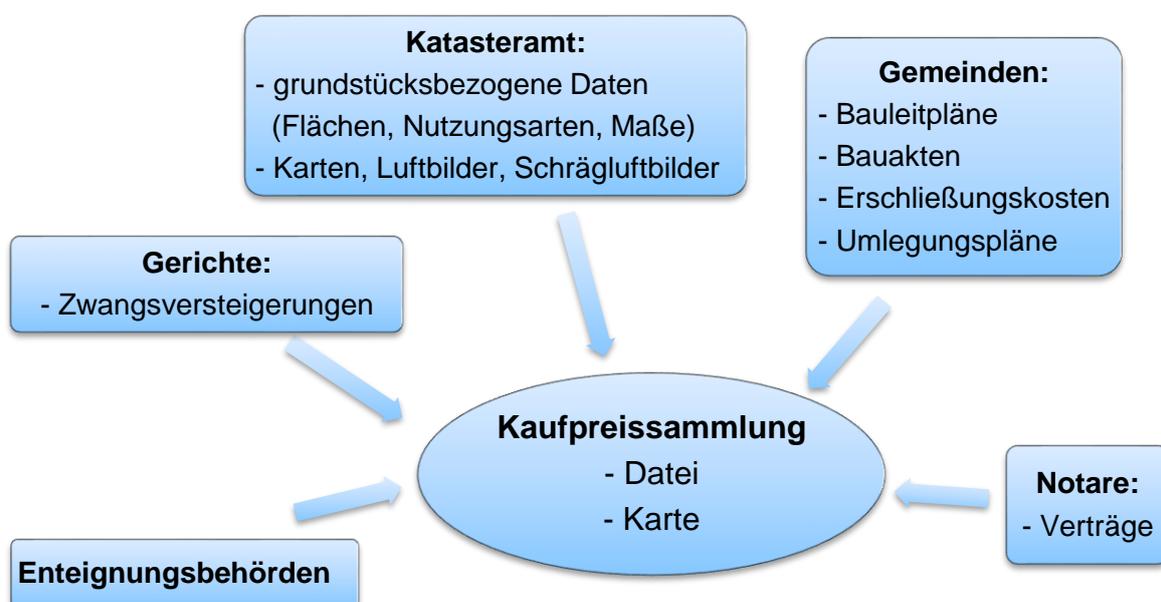


Abbildung 1

Der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses im Kreis Warendorf bezieht sich auf alle 13 kreisangehörigen Städte und Gemeinden.

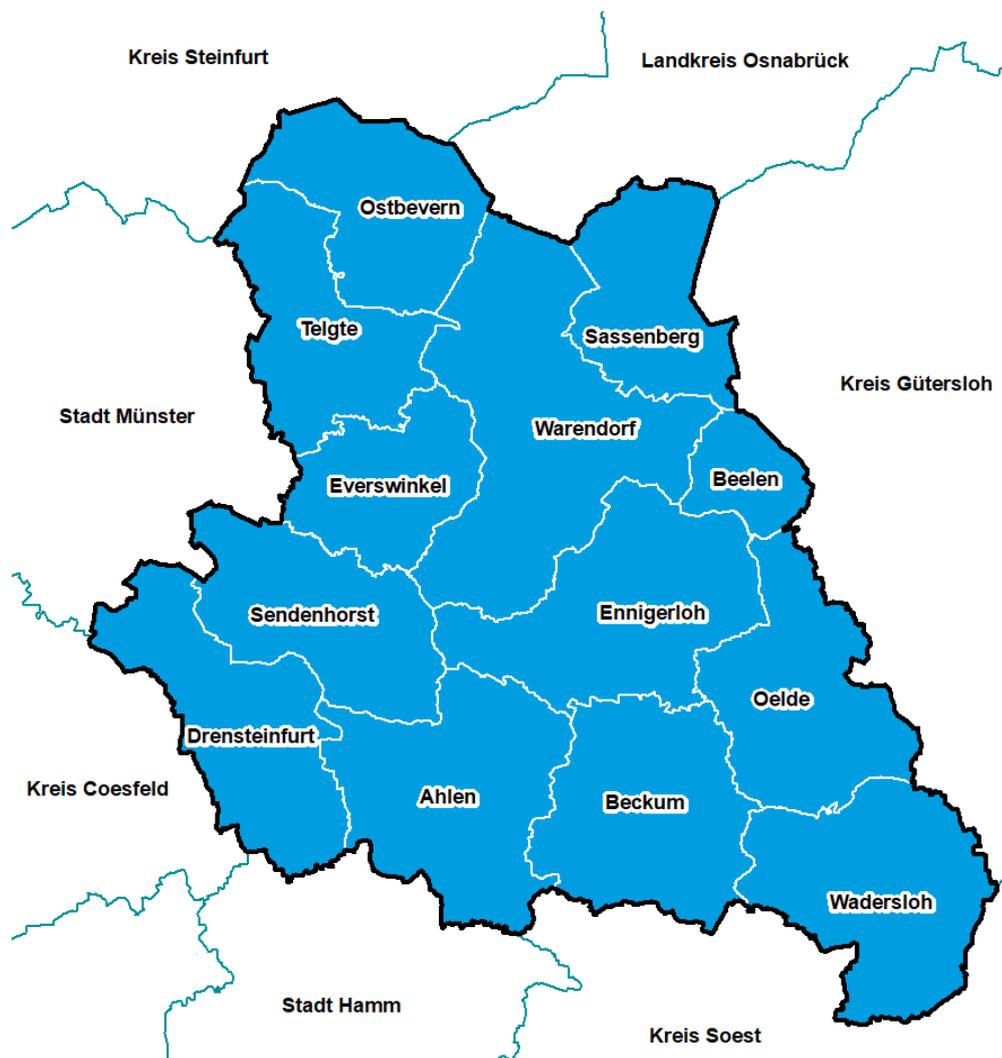
In Karte und Tabelle werden die Lage sowie die Einwohnerzahl dargestellt.

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

(Quelle: IT.NRW - Stand 30.Juni 2022)

Gemeinde/Stadt	Einwohner	Fläche [km <sup>2</sup> ]	Bevölkerungsdichte [EW je km <sup>2</sup> ]
Stadt Ahlen	53.104	123,1	431,4
Stadt Beckum	37.196	111,5	333,6
Gemeinde Beelen	6.200	31,4	197,5
Stadt Drensteinfurt	15.760	106,6	147,8
Stadt Ennigerloh	19.830	125,6	157,9
Gemeinde Everswinkel	9.722	69,1	140,7
Stadt Oelde	29.525	102,8	287,2
Gemeinde Ostbevern	11.422	89,7	127,3
Stadt Sassenberg	14.446	78,1	185,0
Stadt Sendenhorst	13.557	97,0	139,8
Stadt Telgte	20.143	90,8	221,8
Gemeinde Wadersloh	12.763	117,0	109,1
Stadt Warendorf	37.427	176,9	211,6
Kreis Warendorf	281.095	1.319,6	213,0

### Kreis Warendorf mit seinen 13 Städten und Gemeinden



**Abbildung 2**

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

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

## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Kreisweit sind die Anzahl der Kauffälle sowie folglich der Geld- und der Flächenumsatz gesunken. Bei 1.619 geeigneten Fällen ist der Geldumsatz um 20 % auf 419 Millionen Euro und der Flächenumsatz um 37 % auf 311 ha gesunken.

### Unbebaute Grundstücke

- Die Anzahl der Kauffälle, der Geldumsatz sowie der Flächenumsatz des individuellen Wohnungsbaus sind stark zurückgegangen.
- Der mittlere Kaufpreis des individuellen Wohnungsbaus bleibt annähernd gleich.
- Die Anzahl der Kauffälle, der Geldumsatz sowie der Flächenumsatz des Geschosswohnungsbaus fallen stark ab.
- Der mittlere Kaufpreis des Geschosswohnungsbaus ist stark gestiegen.
- Die Anzahl der Kauffälle von gewerblichen Bauflächen ist deutlich zurückgegangen, während der Geldumsatz und der Flächenumsatz gestiegen sind.
- Der mittlere Kaufpreis der gewerblichen Bauflächen ist annähernd gleichgeblieben.
- Die Anzahl der Kauffälle, ebenso wie der Flächenumsatz und der Geldumsatz der land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind stark gesunken.
- Der mittlere Kaufpreis für Ackerland ist annähernd gleichgeblieben.

### Bebaute Grundstücke

- Die Anzahl der Kauffälle, der Geldumsatz sowie der Flächenumsatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sind gesunken.
- Der mittlere Kaufpreis der Ein- und Zweifamilienhäuser ist angestiegen.
- Während die Anzahl der Kauffälle sowie der Flächenumsatz von Doppelhaushälften und Reihenendhäuser zurückgegangen ist, ist der Geldumsatz leicht angewachsen.
- Der mittlere Kaufpreis für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser verzeichnet eine leichte Zunahme.
- Die Anzahl der Kauffälle und der Flächenumsatz für Reihenmittelhäuser nehmen ab; der Geldumsatz ist leicht angestiegen.
- Der mittlere Kaufpreis für Reihenmittelhäuser nimmt stark zu.
- Während die Anzahl der Kauffälle sowie der Flächenumsatz für Drei- und Mehrfamilienhäuser stark abnehmen, legt der Geldumsatz stark zu.
- Der mittlere Kaufpreis für Drei- und Mehrfamilienhäuser steigt erheblich an.

### Wohnungseigentum

- Beim Wohnungseigentum ist ein Rückgang der Kauffälle zu verzeichnen. Hierbei ist die Anzahl der Erstverkäufe erheblich gesunken.
- Der durchschnittliche Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche für Wohnungseigentum nimmt in allen drei Kategorien (Erstverkauf, Weiterverkauf & Umwandlung) zu. Dabei bleibt der durchschnittliche Kaufpreis für Umwandlungen annähernd gleich.

### 3 Umsätze

Bis zum Auswertestichtag 13.03.2023 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Führung der Kaufpreissammlung für sein Zuständigkeitsgebiet von den beurkundenden Stellen

#### 2.347 Verträge über unbebaute und bebaute Grundstücke

aus dem Berichtsjahr 2022 eingereicht.

### 3.1 Gesamtumsatz

Insgesamt haben die beurkundenden Stellen die nachstehende Gesamtanzahl von Verträgen über bebaute und unbebaute Grundstücke im Berichtsjahr 2022 eingereicht:

#### Entwicklung der Anzahl der Verträge

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der eingereichten Verträge	2.347	-21,0 %
darunter		
registrierte Kauffälle	2.454	-20,6 %
geeignete Kauffälle	1.619	-27,1 %

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. 835 Kauffälle sind nicht oder nur bedingt für weitere Auswertungen geeignet.

#### Umsatz der registrierten Kaufverträge

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Registrierte Kauffälle	2.454	-20,6 %
Geldumsatz	666,39 Mio. EUR	-18,2 %
Flächenumsatz	694,8 ha	-20,8 %

Von den registrierten Kauffällen waren im Berichtsjahr ca. 35 % wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ungeeignet, sodass für den Grundstücksmarktbericht

#### 1.619 geeignete Kauffälle

(Vorjahr 2.220) die Datengrundlage bilden.

Die folgende Abbildung zeigt die Umsatzanteile des Berichtsjahrs 2022, gemessen an der Anzahl der geeigneten Kauffälle.

**Umsatzanteile nach Kauffallanzahl der drei Teilmärkte (einschl. Erbbau)**

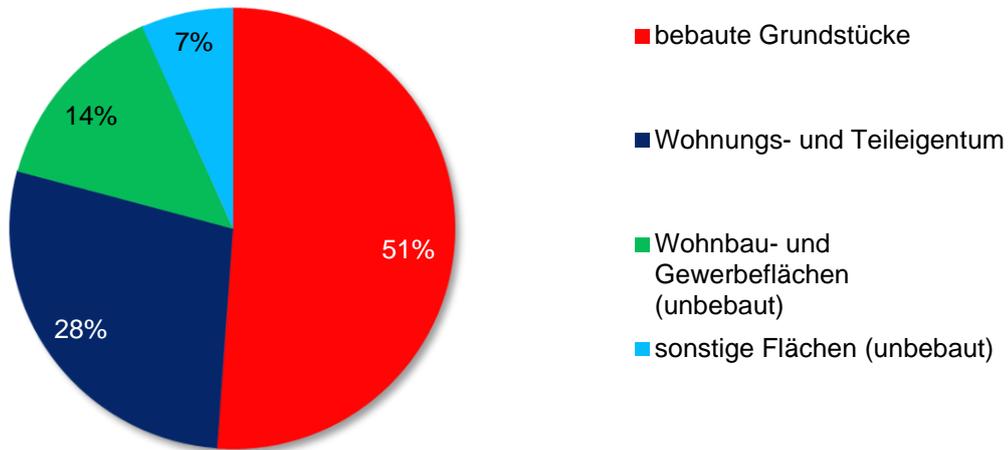


Abbildung 3

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

Flächenumsatz		
	Umsatzzahl	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	311,28 ha	-37,01%

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

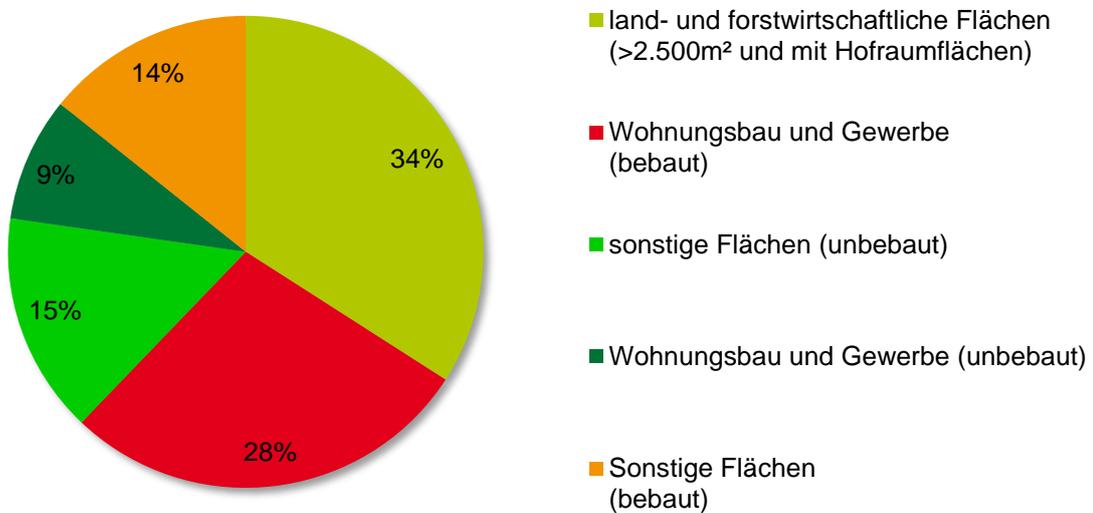


Abbildung 4

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

Geldumsatz		
	Umsatzzahl	Veränderung zum Vorjahr
Geldumsatz	501,44 Mio. EUR	-20,72 %

**Anteile des Geldumsatzes  
(einschl. Erbbau)**

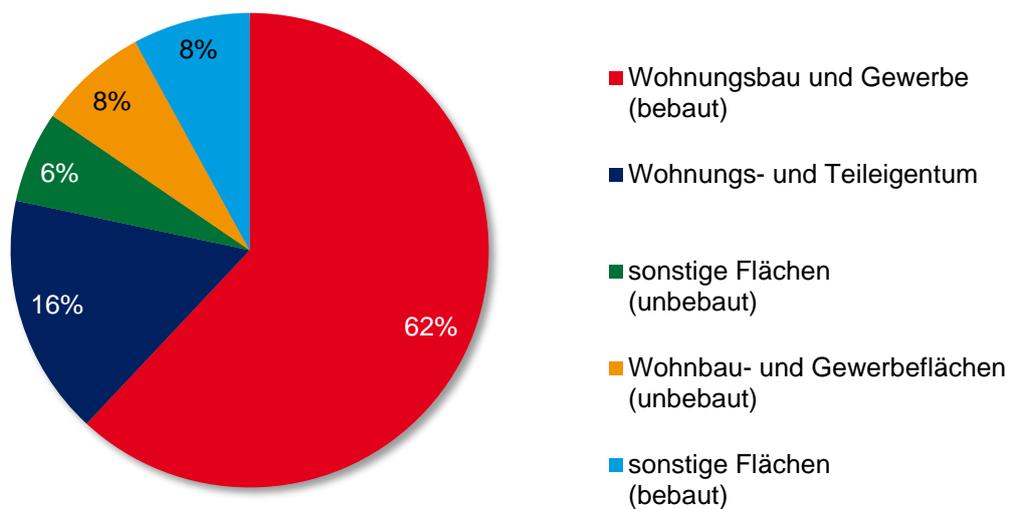


Abbildung 5

### Übersicht über den Grundstücksmarkt 2022

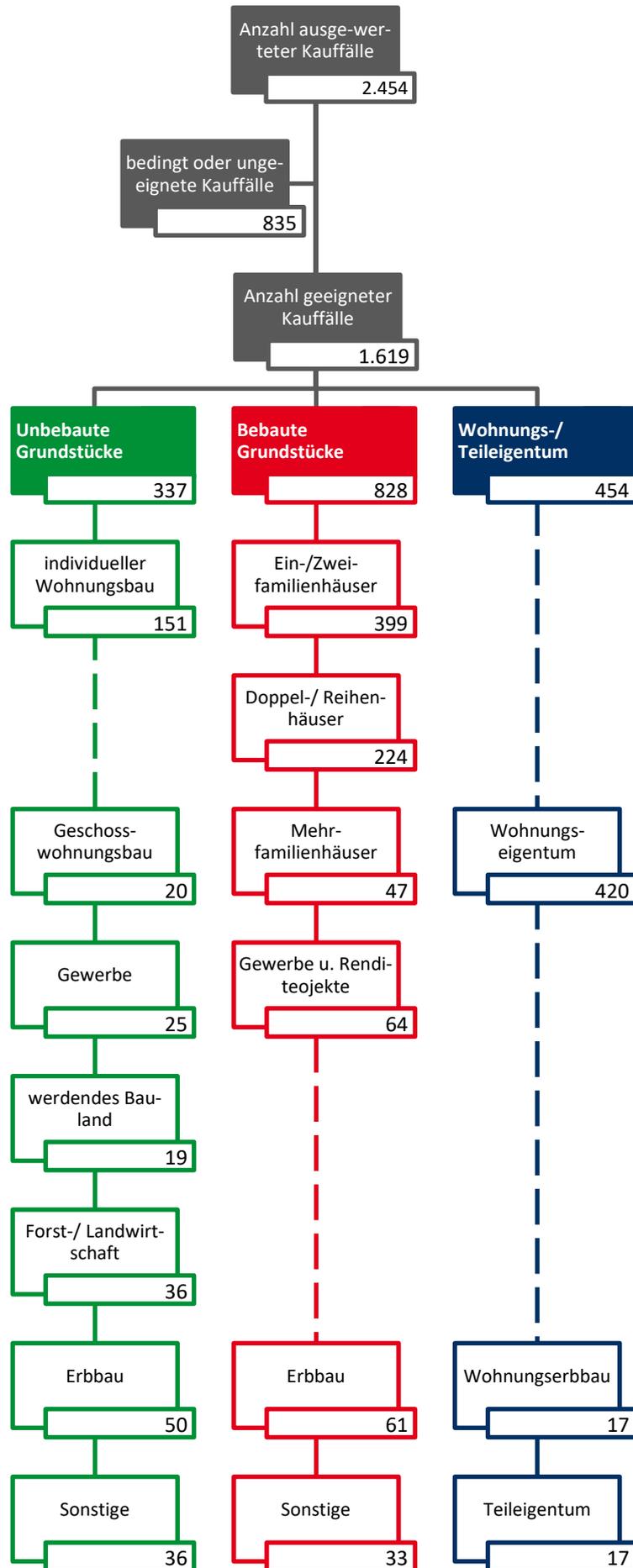


Abbildung 6

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 §§ 18 bis 23 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss für das Berichtsjahr 2022 bis zum 13.03.2023 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.

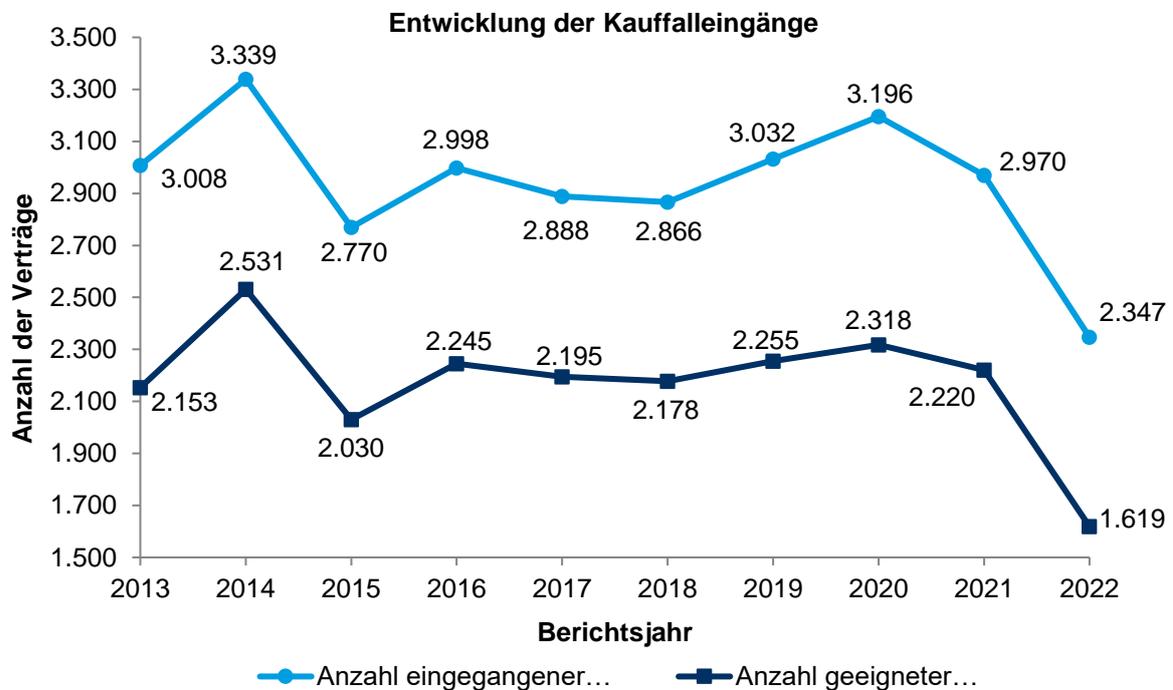


Abbildung 7

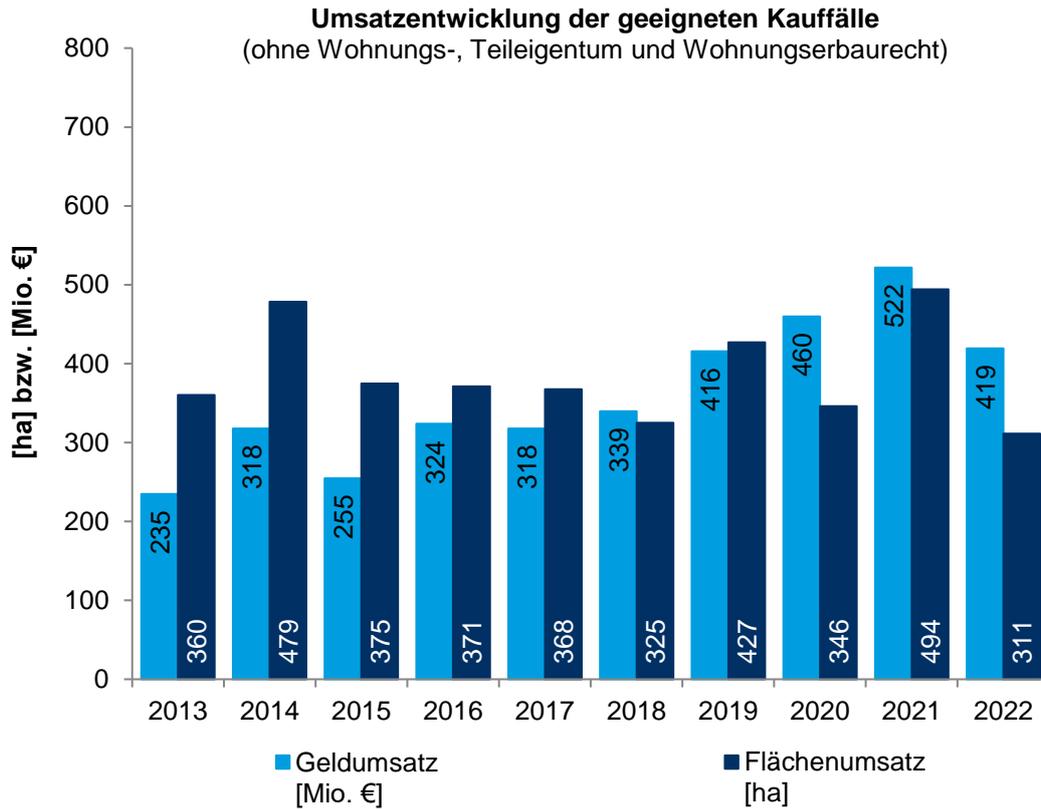


Abbildung 8

### 3.2 Unbebaute Grundstücke

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

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	337	-45,5 %
Geldumsatz	63,5 Mio. EUR	-38,7 %
Flächenumsatz	167,61 ha	-9,6 %

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

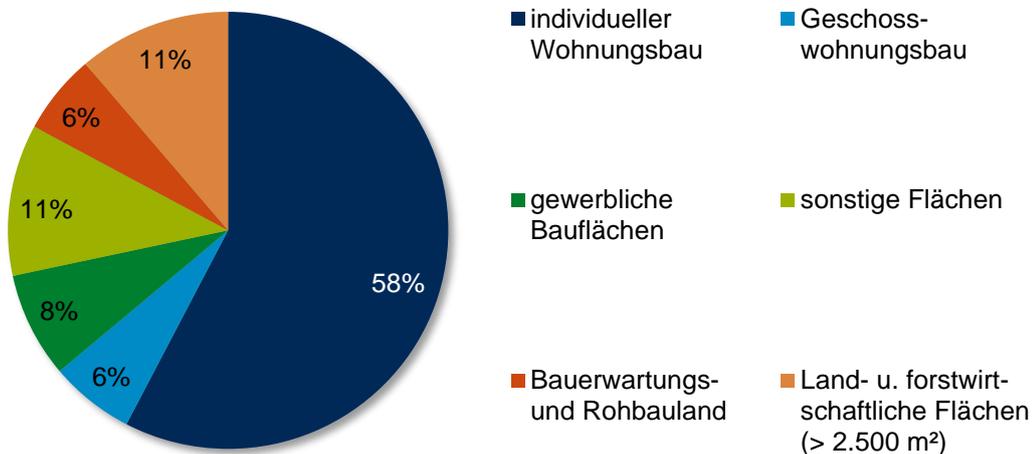


Abbildung 9

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

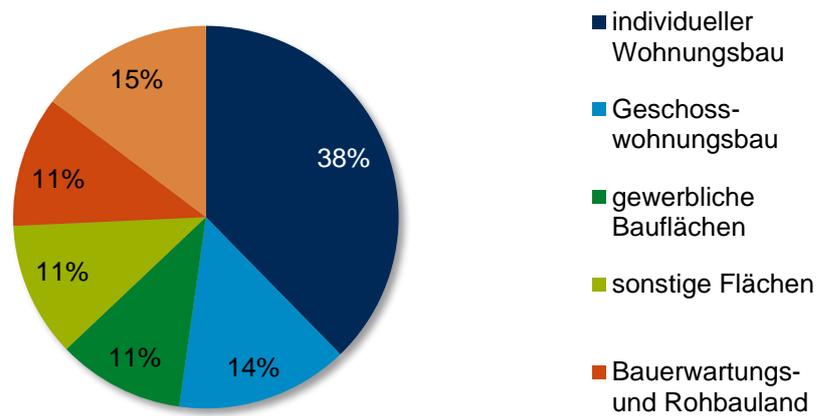


Abbildung 10

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

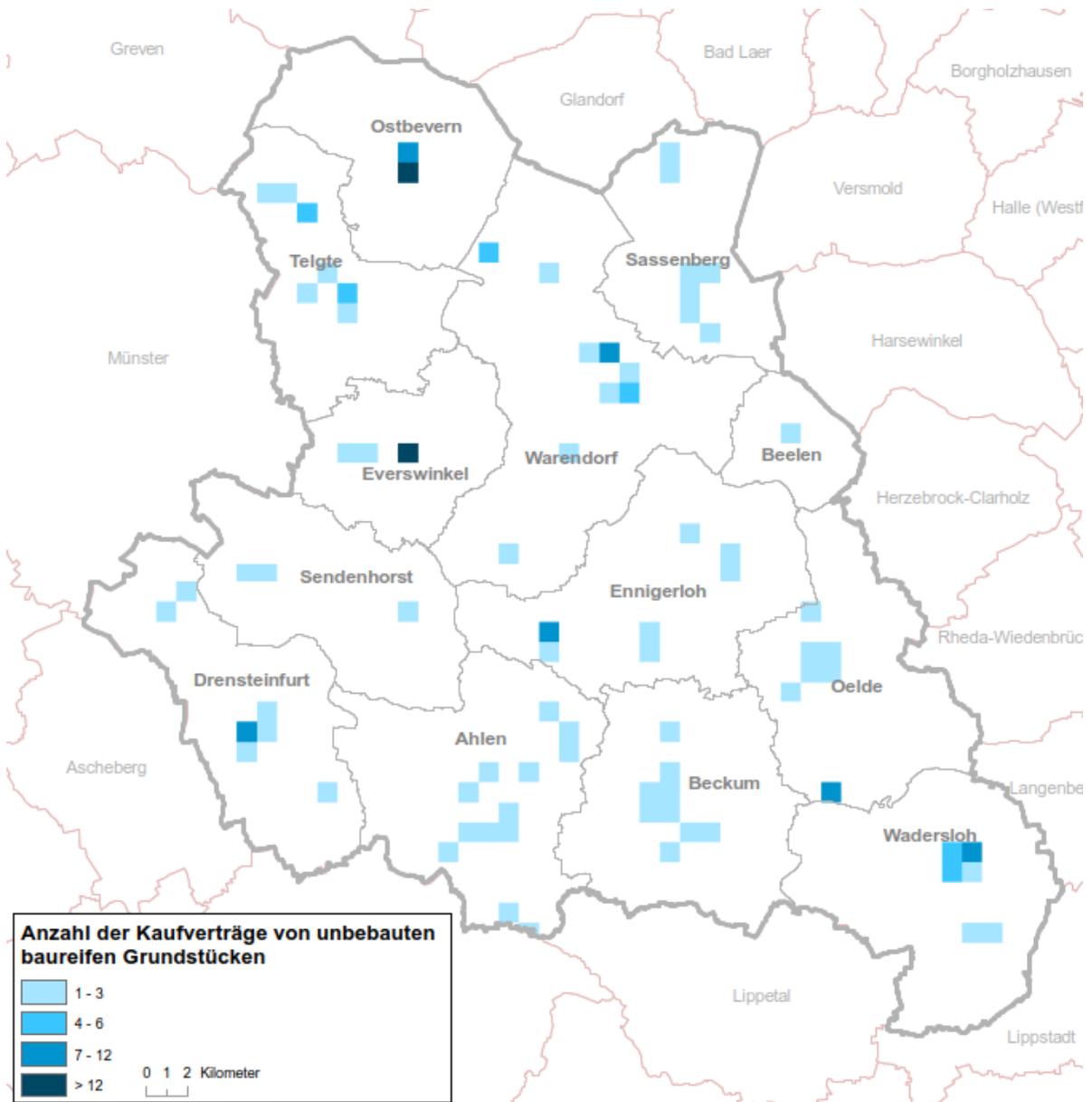


Abbildung 11

### 3.2.1 Individueller Wohnungsbau

Es handelt sich hierbei um voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des (privaten) Bauherrn bebaut werden können. Zumeist sind dies Ein- oder Zweifamilienhäuser in ein- oder zweigeschossiger Bauweise, wobei jedoch – soweit ortsüblich – auch eine höhere 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	185	-54,4 %
Geldumsatz	23,95 Mio. EUR	-51,6 %
Flächenumsatz	11,18 ha	-50,2 %

#### 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	11	-67 %	1,08	-70 %	0,79	-58 %
Beckum	7	-87 %	1,24	-84 %	0,62	-81 %
Beelen	5	-29 %	0,33	-66 %	0,26	-32 %
Drensteinfurt	19	-72 %	2,73	-72 %	0,96	-74 %
Ennigerloh	19	-56 %	1,80	-44 %	1,66	-41 %
Everswinkel	20	+233 %	3,12	+447 %	1,03	+211 %
Oelde	15	+36 %	1,28	-11 %	0,88	+0 %
Ostbevern	27	-51 %	3,30	-52 %	1,40	-51 %
Sassenberg	12	+200 %	1,49	+132 %	0,73	+125 %
Sendenhorst	2	-95 %	0,19	-95 %	0,12	-94 %
Telgte	13	+18 %	2,38	+15 %	0,86	+30 %
Wadersloh	15	+114 %	1,54	+202 %	0,85	+141 %
Warendorf	20	-69 %	3,48	-60 %	1,02	-68 %
Gesamtkreis	185	-54 %	23,95	-52 %	11,18	-50 %

### 3.2.2 Geschosswohnungsbau

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

#### Umsätze des Geschosswohnungsbaus

(einschließlich Erbbaugrundstück, ohne Erbbaurechtsbestellung)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	20	-50,0 %
Geldumsatz	9,2 Mio. EUR	-34,9 %
Flächenumsatz	2,84 ha	-46,4 %

### 3.2.3 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	25	-26,5 %
Geldumsatz	6,77 Mio. EUR	+15,1 %
Flächenumsatz	14,64 ha	+11,8 %

### 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	8	1,26	3,74
Beckum	4	1,02	2,40
Beelen	0	-	-
Drensteinfurt	1	/	/
Ennigerloh	1	/	/
Everswinkel	0	-	-
Oelde	2	0,61	1,44
Ostbevern	0	-	-
Sassenberg	1	/	/
Sendenhorst	1	/	/
Telgte	2	1,19	1,39
Wadersloh	4	1,56	3,84
Warendorf	1	/	/
<b>Gesamtkreis</b>	25	6,77	14,64

/ = Wenn lediglich ein Kauffall vorhanden ist, wird zur Einhaltung des Datenschutzes auf eine Angabe des Geld- sowie des Flächenumsatzes verzichtet. In der Berechnung der Gesamtsummen werden hingegen alle vorhandenen Kauffälle berücksichtigt.

#### 3.2.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Hierbei handelt es sich um Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die nicht in der Bauleitplanung die Qualität Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land besitzen (§ 3 (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 m<sup>2</sup> sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in EUR/m<sup>2</sup> außer Betracht geblieben.

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

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

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	36	-33,3 %
Geldumsatz	9,30 Mio. EUR	-42,2 %
Flächenumsatz	94,02 ha	-59,9 %

### 3.2.4.1 Landwirtschaftliche Flächen

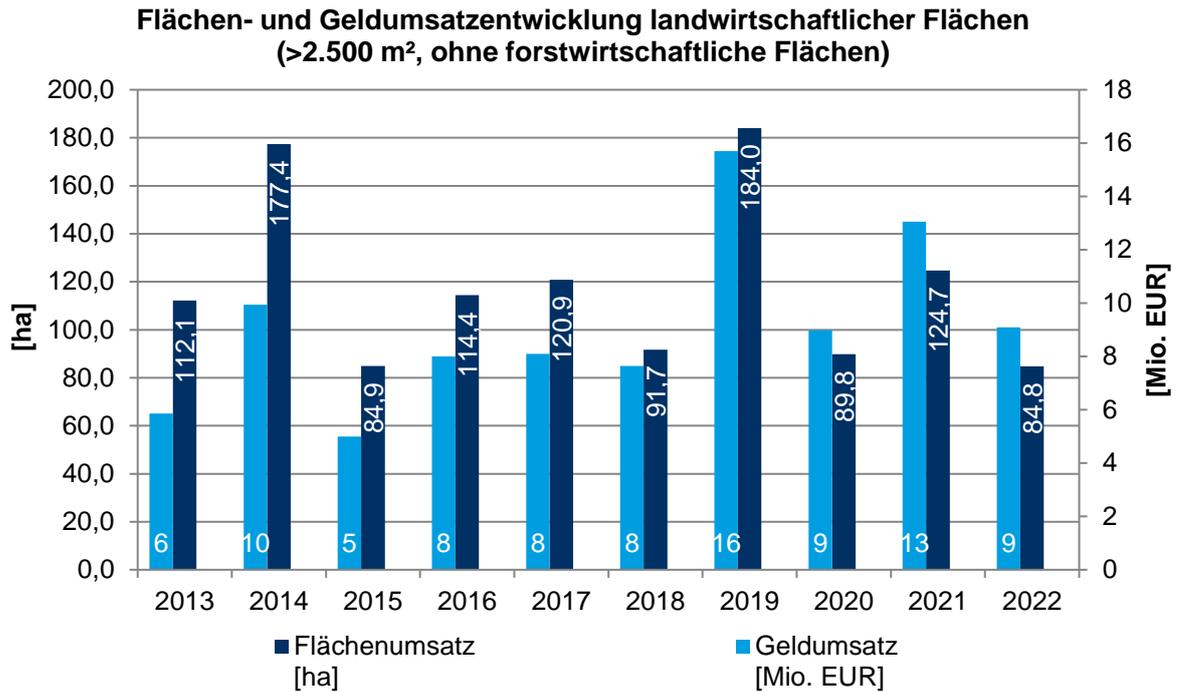


Abbildung 12

### 3.2.4.2 Ackerland

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

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	24	-42,9 %
Geldumsatz	8,15 Mio. EUR	-36,2 %
Flächenumsatz	74,05 ha	-38,1 %

Die aus den Verkäufen ermittelten Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen der einzelnen Städte und Gemeinden sind im Kapitel 4.5.4.2 ersichtlich. Dort sind ebenfalls die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks für Ackerland erläutert.

### 3.2.4.3 Grünland

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

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	8	+166,7 %
Geldumsatz	0,94 Mio. EUR	+252,1 %
Flächenumsatz	10,74 ha	+115,6 %

### 3.2.4.4 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 (> 2.500m<sup>2</sup>)

	Anzahl der Kauffälle	Flächen- umsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. EUR]	Mittlerer Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Spanne [€/m <sup>2</sup> ]
2013	8	22,83	0,60	2,62	1,00 - 3,27
2014	9	16,62	0,34	2,05	1,12 - 4,95
2015	3	(1,85)	(0,02)	(1,22)	(1,00 - 1,54)
2016	9	22,73	0,27	1,17	0,92 - 2,30
2017	8	25,61	0,42	1,64	1,10 - 3,10
2018	9	20,91	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
2021	9	109,97	3,02	2,75	1,00 - 3,10
2022	4	9,22	0,21	2,24	2,11 - 2,84

( ) = Hier besteht eine eingeschränkte Aussagekraft, da die Werte aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen (weniger als 4 Fälle) statistisch unsicher sind.

### 3.2.4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

#### 3.2.4.5.1 Bauerwartungsland

Hierbei handelt es sich um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 5 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 (§ 3 (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 <sup>2</sup> ]	Spanne [€/m <sup>2</sup> ]
2013	3	(4,51)	(0,64)	(14,19)	(13,00 - 24,00)
2014	5	2,19	1,05	47,95	12,50 - 92,33
2015	3	(10,74)	(1,87)	(17,41)	(8,74 - 49,40)
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
2021	3	(4,54)	(3,84)	(84,50)	(36,40 - 98,75)
2022	8	5,45	3,77	69,12	32,00 - 174,05

- / = Bei lediglich einem vorhandenen Kauffall wird auf die Angabe des Geld- sowie des Flächenumsatzes zur Einhaltung des Datenschutzes verzichtet.
- () = Hier besteht eine eingeschränkte Aussagekraft, da die Werte aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen (weniger als 4 Fälle) statistisch unsicher sind.

### 3.2.4.5.2 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 (§ 3 (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	Flächenum- satz [ha]	Geldumsatz [Mio. EUR]	Mittlerer Kauf- preis [€/m <sup>2</sup> ]	Spanne [€/m <sup>2</sup> ]
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
2021	9	6,66	4,63	69,48	7,07 - 267,78
2022	11	5,28	3,27	62,06	13,03 - 341,42

- () = Hier besteht eine eingeschränkte Aussagekraft, da die Werte aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen (weniger als 4 Fälle) statistisch unsicher sind.

### 3.2.4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

#### 3.2.4.6.1 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 <sup>2</sup> ]	Spanne [€/m <sup>2</sup> ]
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	(0,21)	(0,02)	(11,46)	(9,80 - 12,49)
2018	1	/	/	/	/
2019	4	0,26	0,08	31,00	12,89 - 31,77
2020	2	(0,18)	(0,11)	(59,79)	(52,04 - 80,48)
2021	1	/	/	/	/
2022	2	(0,11)	(0,03)	(28,95)	(25,00 - 34,05)

/ = Bei lediglich einem vorhandenen Kauffall wird auf die Angabe des Geld- sowie des Flächenumsatzes zur Einhaltung des Datenschutzes verzichtet.

() = Hier besteht eine eingeschränkte Aussagekraft, da die Werte aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen (weniger als 4 Fälle) statistisch unsicher sind.

##### Gartenlandflächen im Außenbereich (Ortsrandlage)

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

	Anzahl der Kauffälle	Flächenum- satz [ha]	Geldumsatz [Mio. EUR]	Mittlerer Kauf- preis [€/m <sup>2</sup> ]	Spanne [€/m <sup>2</sup> ]
2014-2016	2	(0,21)	(0,03)	(15,43)	(13,3 - 25,00)
2017-2019	7	0,64	0,14	21,56	5,25 - 32,57
2020-2022	3	0,47	0,12	24,73	15,6 - 36,54

() = Hier besteht eine eingeschränkte Aussagekraft, da die Werte aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen (weniger als 4 Fälle) statistisch unsicher sind.

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

Im Zeitraum von 2012 bis 2022 beläuft sich die Anzahl der geeigneten Fälle auf einen Vertrag.

#### 3.2.4.6.2 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 2022 liegt die Zahl der geeigneten Verträge bei insgesamt zehn Verträgen.

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

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

### 3.3 Bebaute Grundstücke

#### Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke (einschl. Erbbau, ohne Erbbaurechtsbestellung)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	828	-15,9%
Geldumsatz	355,68 Mio. EUR	-14,9%
Flächenumsatz	143,67 ha	-17,9%

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 Käufälle (einschl. Erbbaurechte)

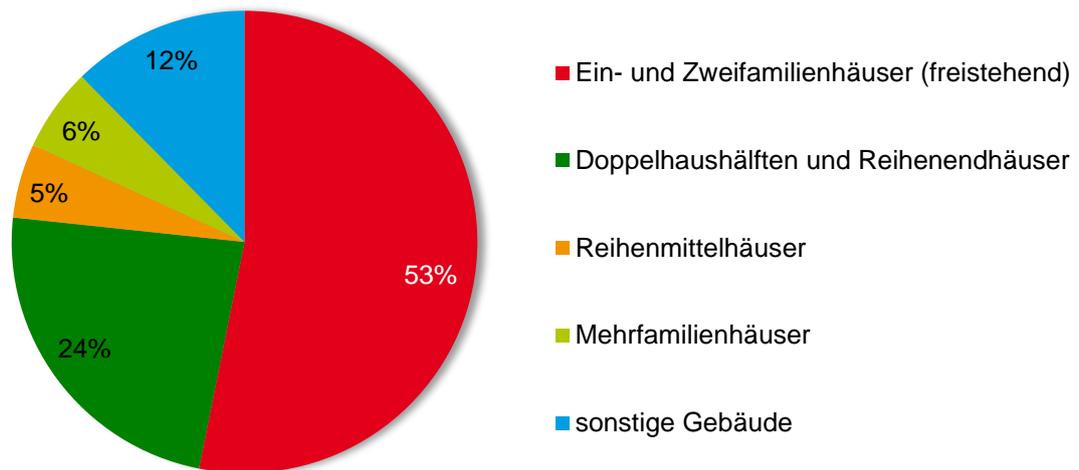


Abbildung 13

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

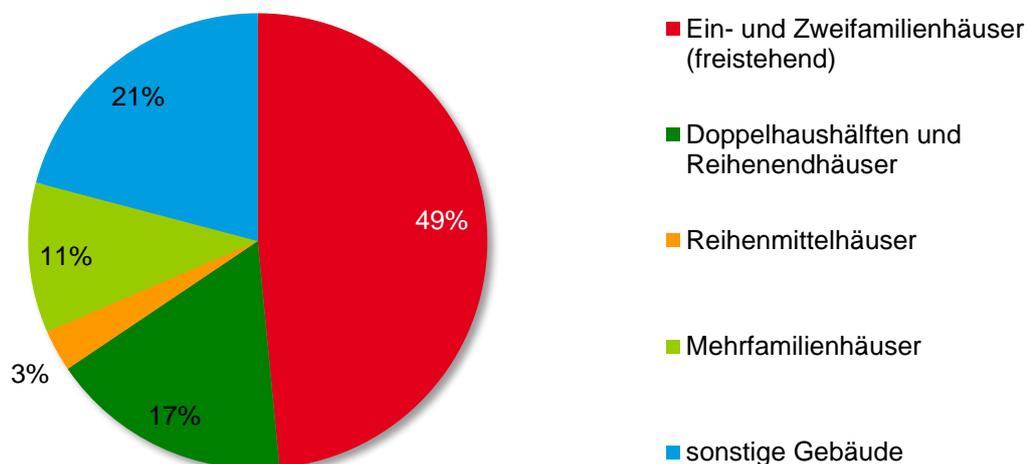


Abbildung 14

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

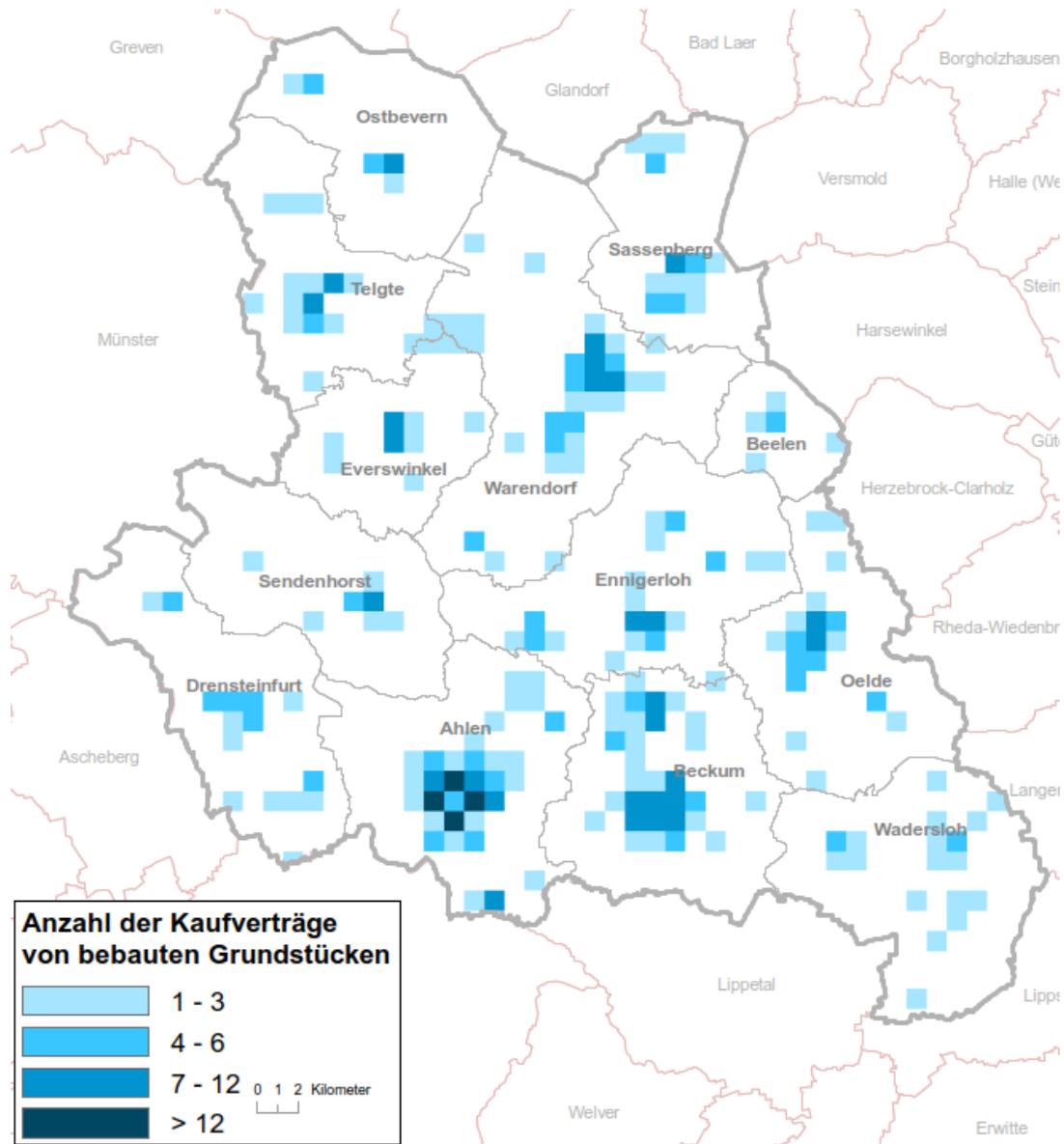


Abbildung 15

## 3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

## Umsätze der Ein- und Zweifamilienhäuser

(ohne Erbbaurecht u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	597	-14,0 %
Geldumsatz	214,96 Mio. EUR	-4,0 %
Flächenumsatz	38,92 ha	-9,7 %

### Entwicklung der Umsätze von Ein- und Zweifamilienhäuser in den Städten und Gemeinden (ohne Erbbaurechte und Außenbereich)

Stadt / Gemeinde	Kauffälle		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl	Änderung zum Vor- jahr	Umsatz in Mio. EUR	Änderung zum Vor- jahr	Umsatz in ha	Änderung zum Vor- jahr
Ahlen	137	-28 %	40,65	-19 %	7,18	-26 %
Beckum	116	+2 %	37,33	+8 %	7,46	+14 %
Beelen	7	+0 %	2,62	+7 %	0,68	+32 %
Drensteinfurt	35	-3 %	14,86	+9 %	2,06	-15 %
Ennigerloh	43	-14 %	12,73	-8 %	3,68	+8 %
Everswinkel	21	+0 %	9,34	+15 %	1,40	-4 %
Oelde	46	-32 %	16,62	-20 %	3,63	-19 %
Ostbevern	18	+50 %	9,58	+75 %	1,70	+137 %
Sassenberg	32	+45 %	12,76	+70 %	2,20	+77 %
Sendenhorst	17	-15 %	6,82	-7 %	0,99	-7 %
Telgte	32	-41 %	16,20	-37 %	1,88	-54 %
Wadersloh	18	-10 %	6,49	+13 %	1,53	-10 %
Warendorf	75	-7 %	28,97	+2 %	4,52	-21 %
Kreis Warendorf	597	-14 %	214,96	-4 %	38,92	-10 %

#### 3.3.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

##### Umsätze freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	375	-8,5%
Geldumsatz	148,22 Mio. EUR	3,6%
Flächenumsatz	28,76 ha	-11,6%

#### 3.3.1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

##### Umsätze Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	181	-23,9 %
Geldumsatz	56,70 Mio. EUR	-20,5 %
Flächenumsatz	8,94 ha	-3,3 %

### 3.3.1.3 Reihemittelhäuser

#### Umsätze Reihemittelhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	41	-10,9 %
Geldumsatz	10,04 Mio. EUR	4,7 %
Flächenumsatz	1,22 ha	-8,8 %

### 3.3.2 Ertragsorientierte Objekte

#### 3.3.2.1 Drei- und Mehrfamilienhäuser

#### Umsätze Drei- und Mehrfamilienhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	46	-25,8 %
Geldumsatz	37,48 Mio. EUR	17,9 %
Flächenumsatz	4,32 ha	-17,3 %

#### 3.3.2.2 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

#### Umsätze Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	37	-62,6 %
Geldumsatz	41,68 Mio. EUR	-62,2 %
Flächenumsatz	27,06 ha	-22,1 %

#### 3.3.2.3 Sonstige bebaute Grundstücke

#### Umsätze sonstiger bebauter Grundstücke

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	14	-26,3 %
Geldumsatz	1,89 Mio. EUR	-72,4 %
Flächenumsatz	0,69 ha	-75,3 %

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

### 3.4 Wohnungs- und Teileigentum

#### 3.4.1 Wohnungseigentum

##### Umsatz von Wohnungseigentum

(ohne Wohnungserbbau)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	420	-26,2 %
Geldumsatz	75,76 Mio. EUR	-27,2 %

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

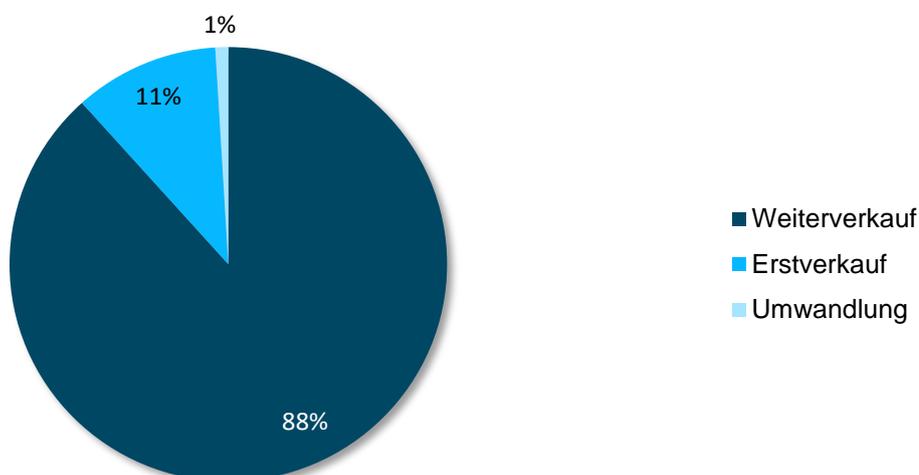


Abbildung 16

##### Anteile von Erst-, Weiterverkäufen und Umwandlungen nach dem Geldumsatz

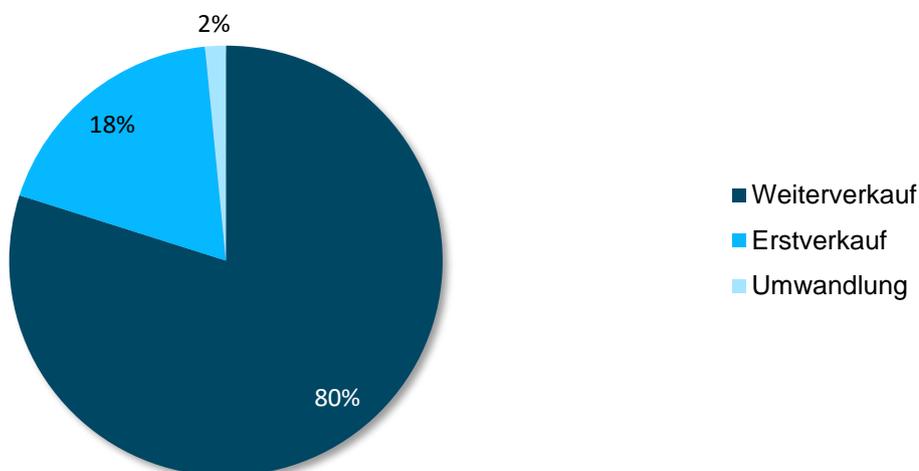


Abbildung 17

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

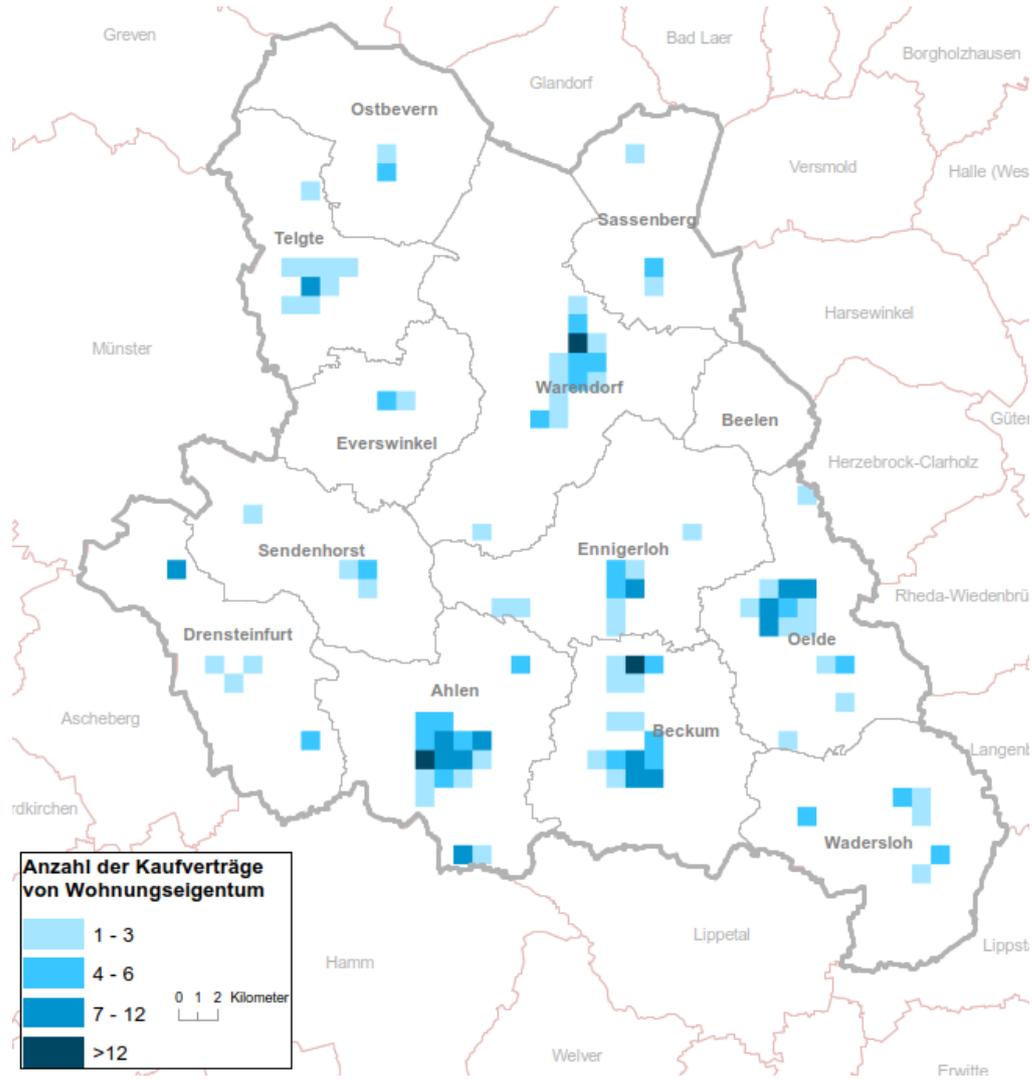


Abbildung 18

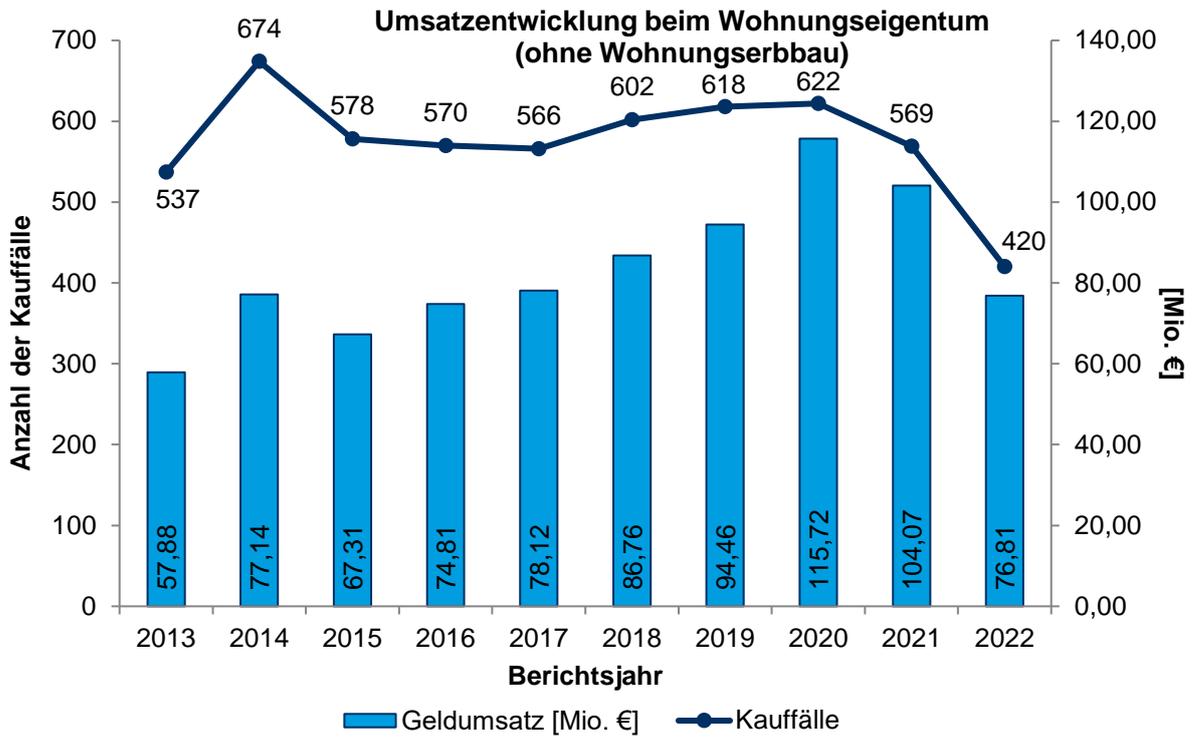


Abbildung 19

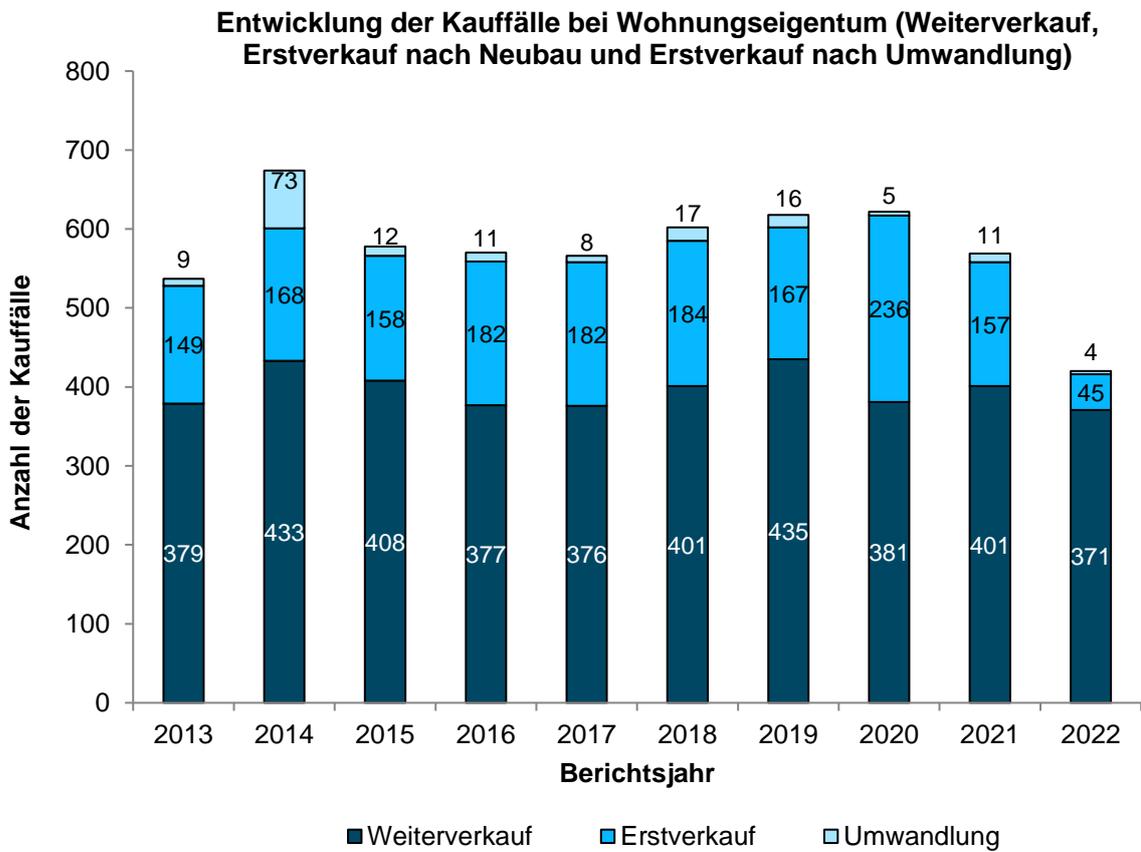


Abbildung 20

### 3.4.2 Teileigentum

<b>Umsatz von Teileigentum</b> (ohne Wohnungserbbau)		
	<b>Umsatzzahlen</b>	<b>Veränderung zum Vorjahr</b>
Kauffälle	17	-10,5 %
Geldumsatz	3,63 Mio. EUR	+54,2 %

### 3.4.3 Wohnungserbbau

<b>Umsatz von Wohnungserbbau</b>		
	<b>Umsatzzahlen</b>	<b>Veränderung zum Vorjahr</b>
Kauffälle	17	-41,4 %
Geldumsatz	2,88 Mio. EUR	-34,7 %

## 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 Durchschnittspreise

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

#### Durchschnittspreis für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

(einschl. Erbbaugrundstück, ohne Erbbaurechtsbestellung)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
214,26 EUR/m <sup>2</sup>	-2,8 %

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

Stadt/ Gemeinde	Jahr									
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ahlen	124,00	123,52	134,42	120,41	151,66	136,45	143,49	161,70	190,91	178,66
Beckum	118,54	120,05	117,85	113,32	110,90	151,12	146,52	169,46	265,31	266,15
Beelen	100,16	100,13	(80,00)	(105,86)	99,90	(117,00)	120,00	(120,00)	182,87	(163,74)
Drensteinfurt	136,20	138,25	172,69	149,31	197,88	212,23	198,36	240,31	275,02	287,97
Ennigerloh	90,13	91,29	94,60	99,03	105,58	122,73	(104,5)	147,28	132,93	129,52
Everswinkel	140,00	(128,28)	145,19	146,38	171,50	(303,68)	(185,00)	224,76	(188,88)	316,59
Oelde	139,16	131,29	123,87	124,39	124,53	163,26	174,10	176,67	144,50	165,00
Ostbevern	119,49	129,01	172,80	171,29	181,94	179,96	227,56	243,77	246,86	245,00
Sassenberg	99,95	106,20	112,45	117,04	133,05	119,84	140,23	160,30	(185,18)	213,12
Sendenhorst	141,95	145,89	138,78	157,69	184,77	183,06	(180,57)	193,71	198,89	(190,00)
Telgte	185,12	212,11	242,16	268,59	256,84	236,98	317,77	435,63	309,62	355,23
Wadersloh	64,23	79,08	93,96	97,37	103,00	109,35	115,79	134,43	143,22	179,49
Warendorf	140,58	156,62	149,63	184,37	169,08	275,93	181,22	286,15	279,33	363,12
<b>Gesamtkreis</b>	127,81	138,49	141,89	142,03	144,67	170,80	173,70	208,51	238,62	256,20

( ) = Hier besteht eine eingeschränkte Aussagekraft, da die Werte aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen (weniger als 4 Fälle) statistisch unsicher sind.

## Übersicht über die Durchschnittspreise für Wohnbaugrundstücke in den Gemeinden 2022

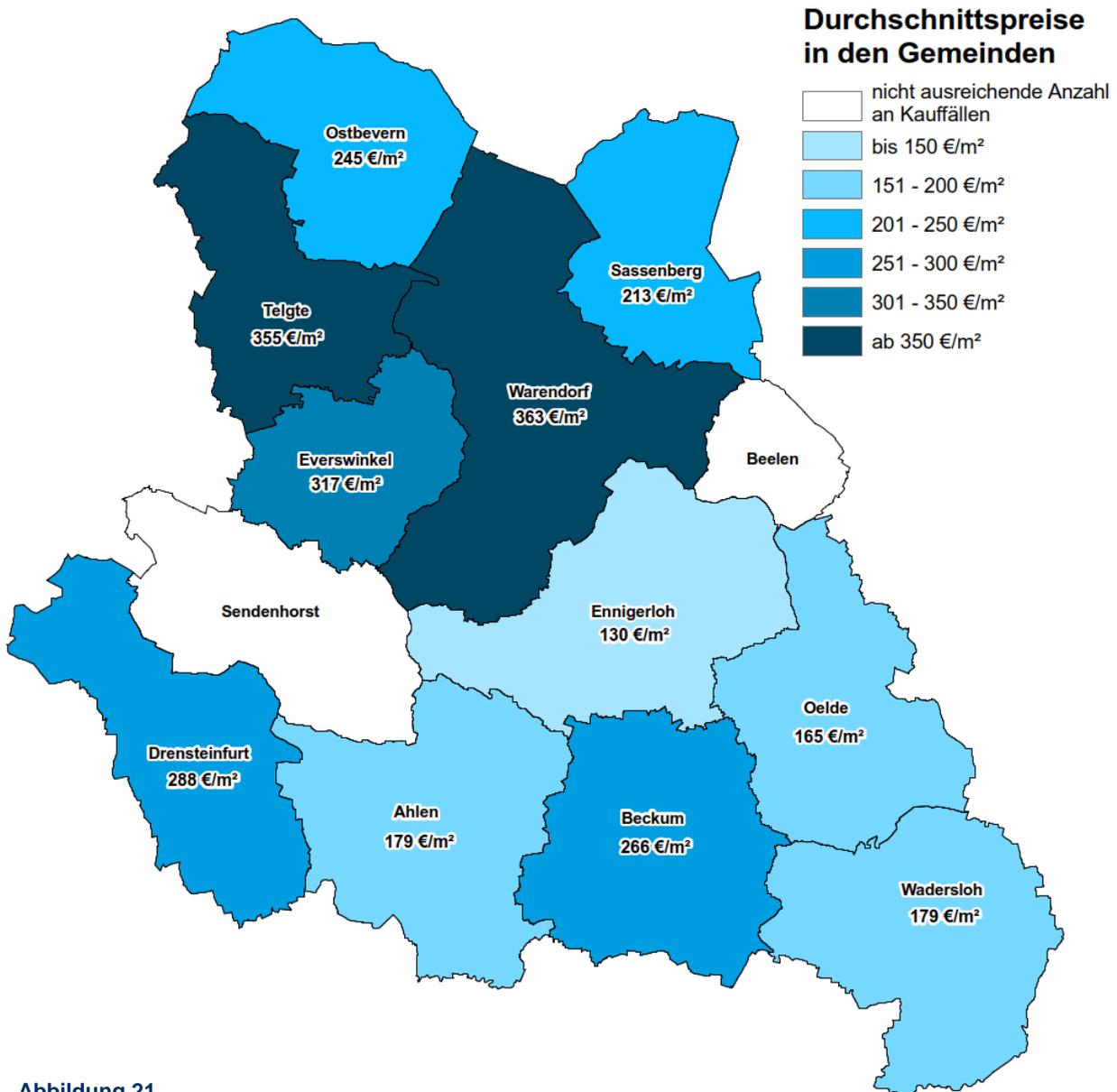


Abbildung 21

In Beelen und Sendenhorst liegt keine ausreichende Anzahl von geeigneten Kauffällen für die Angabe eines Durchschnittspreises vor.

### 4.1.2 Kaufpreisverteilung

Verteilung der Kaufpreise für unbebautes baureifes Land

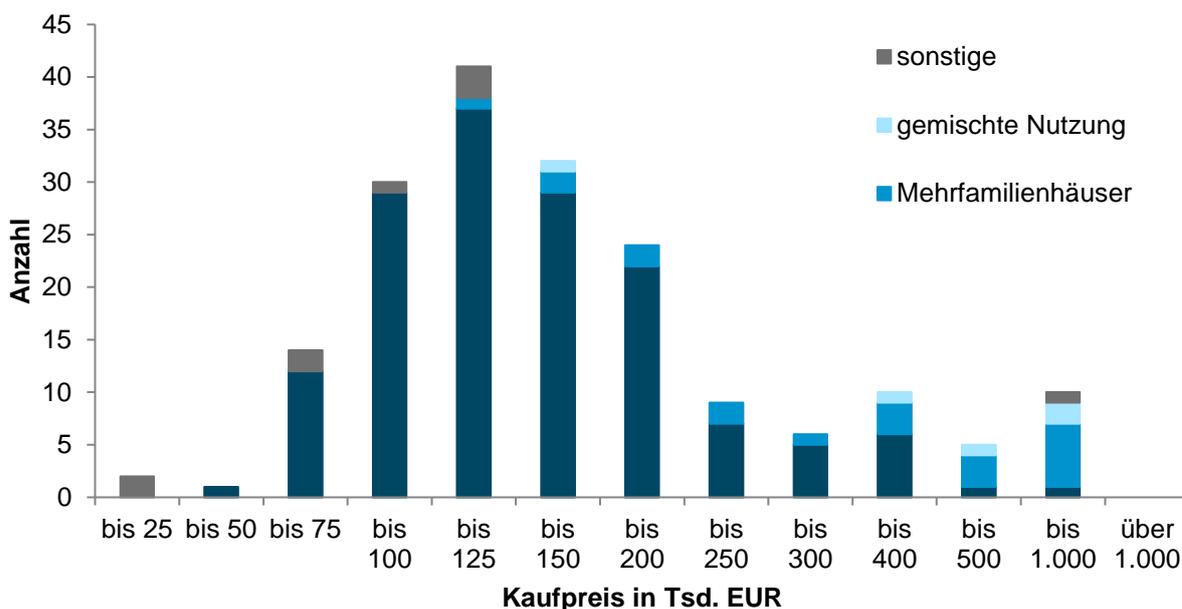


Abbildung 22

### 4.1.3 Käufer

Anzahl der Kauffälle von Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus in den Gemeinden im Jahr 2022

Stadt/ Gemeinde	Anzahl
Ahlen	4
Beckum	5
Beelen	2
Drensteinfurt	17
Ennigerloh	14
Everswinkel	20
Oelde	8
Ostbevern	25
Sassenberg	10
Sendenhorst	1
Telgte	10
Wadersloh	15
Warendorf	19

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

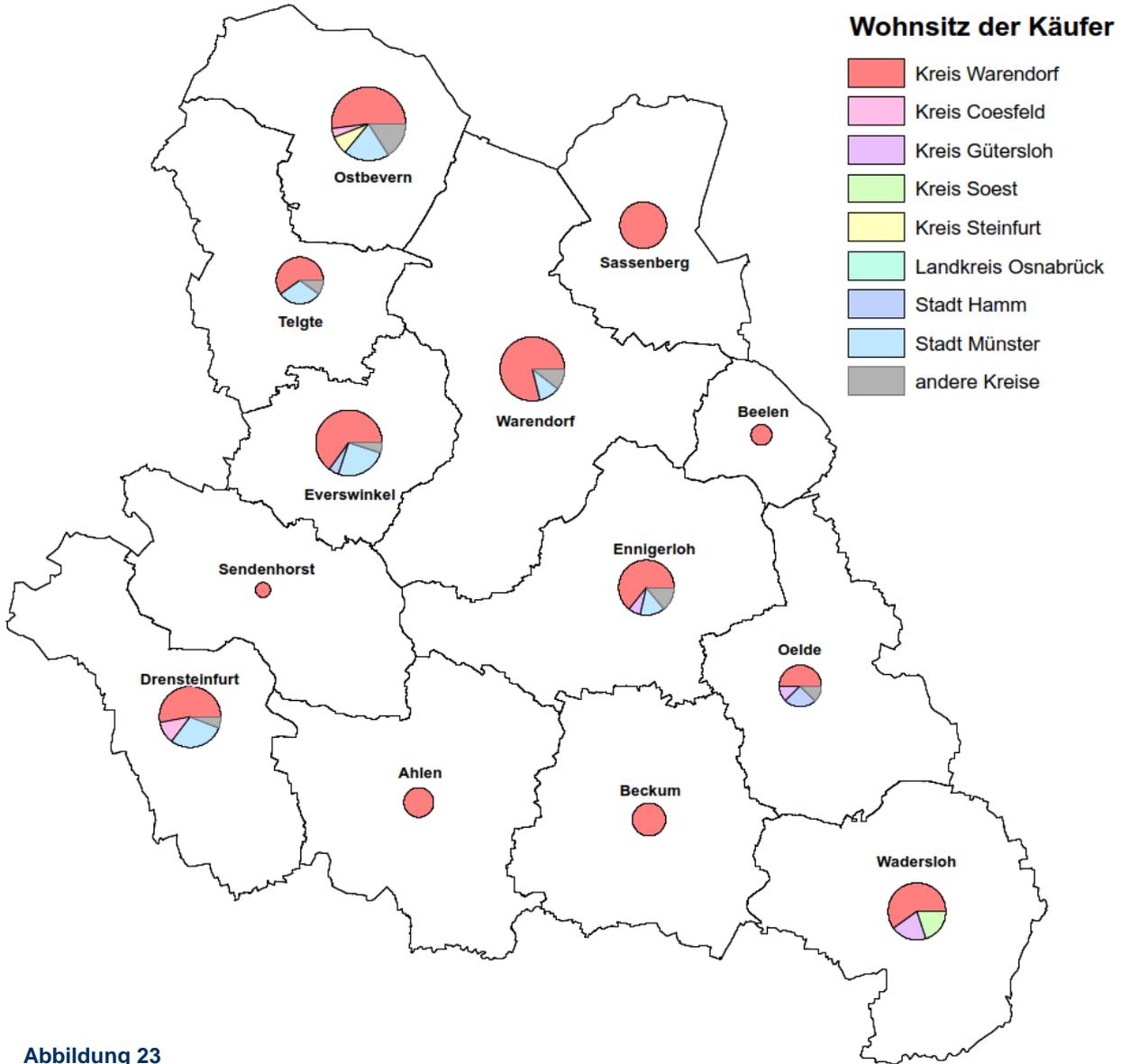


Abbildung 23

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

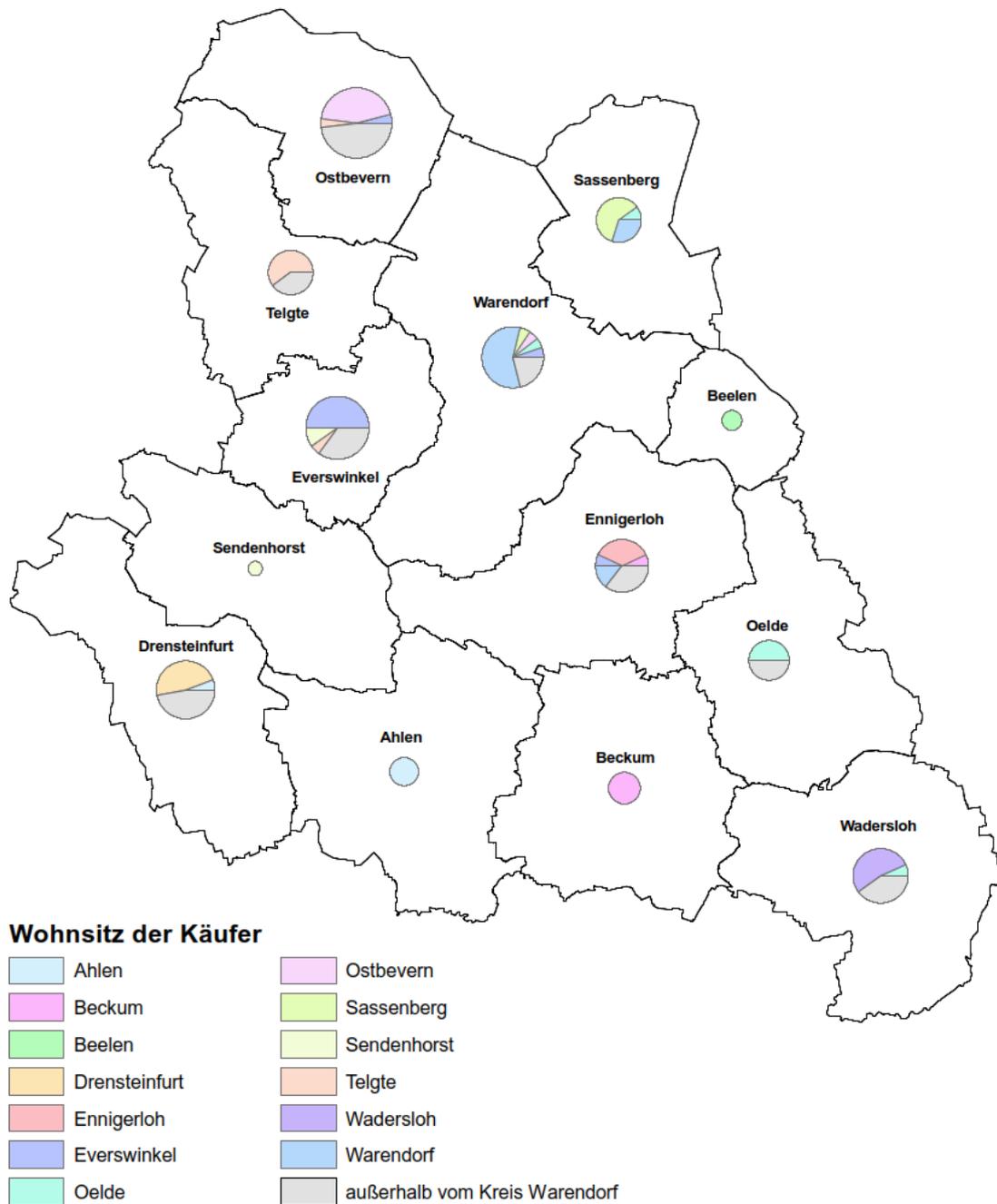


Abbildung 24

## 4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

**Durchschnittspreis für Geschosswohnungsbau**  
(einschl. Erbbaugrundstück, ohne Erbbaurechtsbestellung)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
324,55 EUR/m <sup>2</sup>	+21,3 %

## 4.3 Gewerbliche Bauflächen

**Durchschnittspreis für gewerbliche Bauflächen**  
(einschl. Erbbaugrundstück, ohne Erbbaurechtsbestellung)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
46,26 EUR/m <sup>2</sup>	+3,0 %

## 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

**Durchschnittspreis für land- und forstwirtschaftliche Flächen (>2.500 m<sup>2</sup>)**

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
9,89 EUR/m <sup>2</sup>	+44,4 %

### 4.4.1 Landwirtschaftliche Flächen

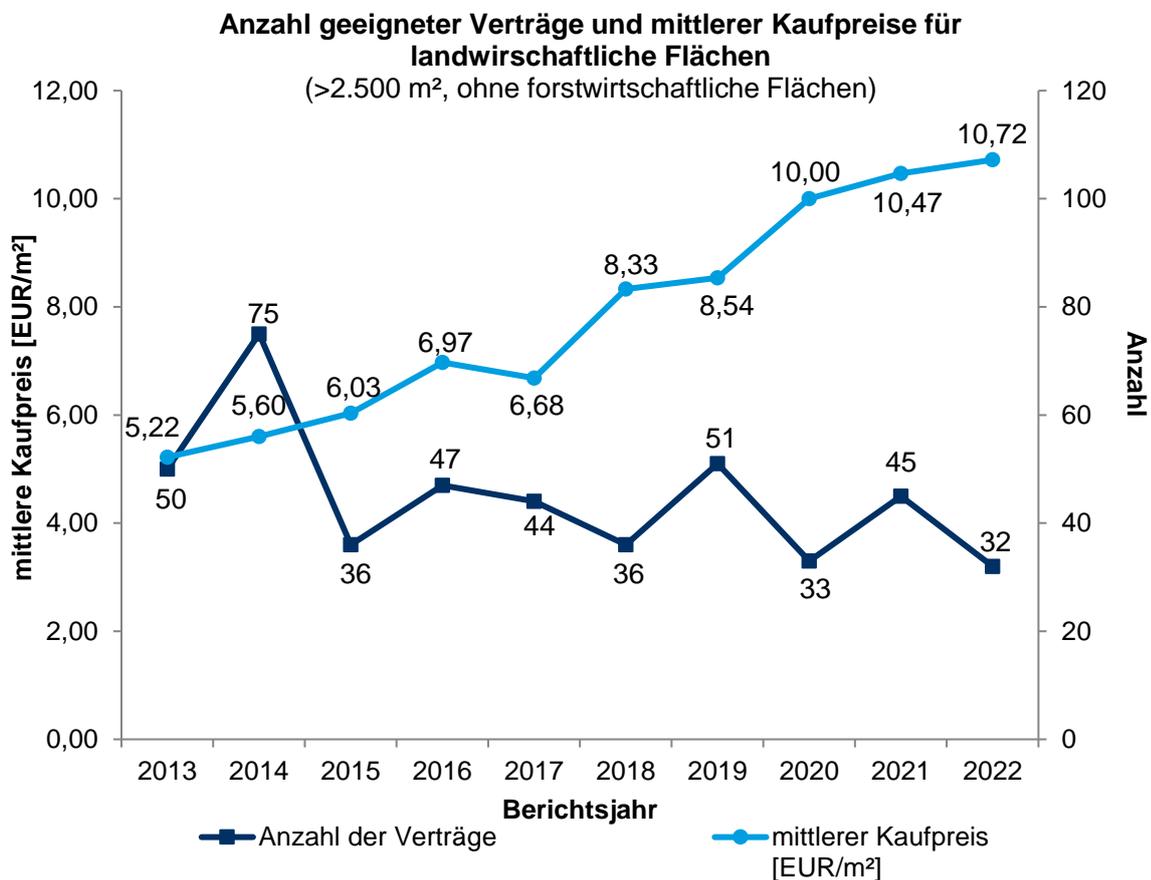


Abbildung 25

#### 4.4.2 Ackerland

##### Durchschnittspreis für Ackerland

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
11,01 EUR/m <sup>2</sup>	+3,1 %

#### 4.4.3 Grünland

##### Durchschnittspreis für Dauergrünland (>2.500 m<sup>2</sup>)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
8,73 EUR/m <sup>2</sup>	+63,5 %

#### 4.4.4 Forstwirtschaftliche Flächen

##### Durchschnittspreis für forstwirtschaftliche Flächen (>2.500 m<sup>2</sup>)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
2,24 EUR/m <sup>2</sup>	-18,4 %

## 4.5 Bodenrichtwerte

### 4.5.1 Definition

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

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

veröffentlicht.

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

Zur Ableitung des Verkehrswertes eines speziellen Grundstückes vom Bodenrichtwert ist es erforderlich, dass alle wertbestimmenden Eigenschaften durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt werden. Dies können z. B. sein: Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksform und -gestaltung (insbesondere Grundstückstiefe), Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Beeinträchtigung durch Immissionen usw. Zur Verkehrswertermittlung eines bestimmten Grundstücks ist die Berücksichtigung dieser wertbeeinflussenden Komponenten unerlässlich, da der Bodenrichtwert im Einzelfall die besonderen Lage- und Wertverhältnisse nicht widerspiegelt. Umrechnungskoeffizienten wegen abweichender Grundstücksgröße und Randlage sind im Kapitel 4.5.5 angegeben.

### 4.5.2 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 110 EUR/m<sup>2</sup>.

### 4.5.3 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW

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

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

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



für Auskunftszwecke kostenlos zur Verfügung.

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

#### Darstellung der Bodenrichtwerte in BORIS-NRW



Abbildung 26

## Bodenrichtwertdetails in BORIS-NRW

Bodenrichtwert	<b>315 €/m<sup>2</sup></b> (Misch-/Mehrgeschossig)
<b>Lage und Wert</b> ^	
Gemeinde	Warendorf
Gemarkungsname	Warendorf
Ortsteil	Warendorf
Bodenrichtwertnummer	5210098
Bodenrichtwert	315 €/m <sup>2</sup> (Misch-/Mehrgeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
<b>Beschreibende Merkmale</b> ^	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	III
Tiefe	35 m
Breite	17 m
Fläche	600 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	275 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	0
Anwendungshinweise	<a href="#">Örtliche Fachinformationen</a>

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
G ASB	= Gewerbefläche im Außenbereich

### Maß der baulichen Nutzung

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

## 4.5.4 Gebietstypische Bodenrichtwerte

### 4.5.4.1 Bodenrichtwerte für Bauflächen

#### 4.5.4.1.1 Individueller Wohnungsbau im Innenbereich

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

### Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Baugrundstücke in mittleren Lagen (Stichtag 01.01.2023)

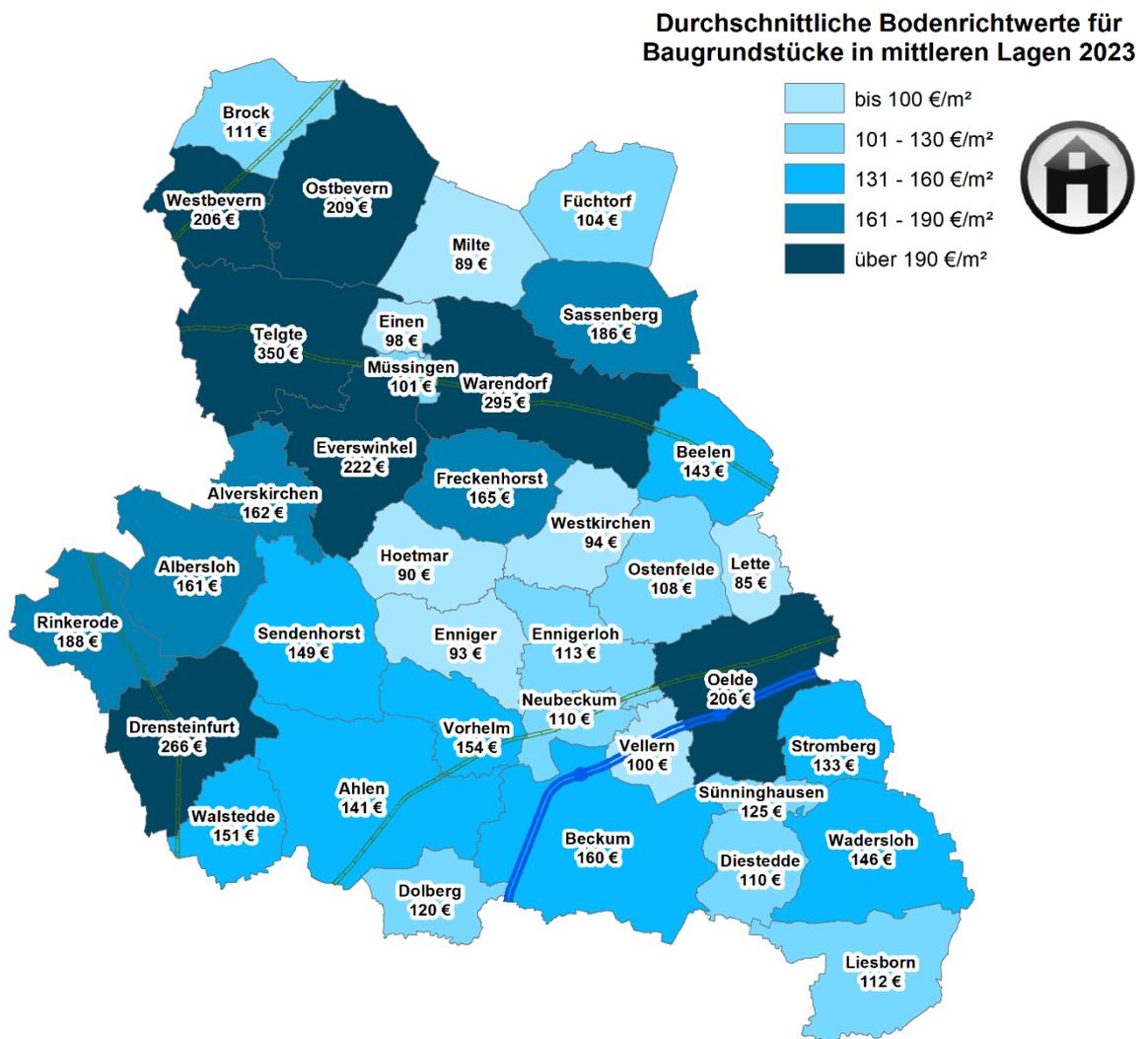


Abbildung 28

#### 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 01.01.2023**

Gemeinde Ortsteil	Lageklassen								
	gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
	von €	bis €	Mittel €	von €	bis €	Mittel €	von €	bis €	Mittel €
<b>Ahlen</b>	145	240	<b>199</b>	105	200	<b>141</b>	75	135	<b>108</b>
Dolberg	140	170	<b>148</b>	95	130	<b>120</b>	90	90	<b>90</b>
Vorhelm	190	200	<b>193</b>	105	185	<b>154</b>	115	115	<b>115</b>
<b>Beckum</b>	165	320	<b>220</b>	125	215	<b>160</b>	85	150	<b>122</b>
Neubeckum	120	180	<b>136</b>	95	140	<b>110</b>	55	95	<b>86</b>
Roland	---	---	---	110	110	<b>110</b>	---	---	---
Vellern	110	110	<b>110</b>	100	100	<b>100</b>	65	65	<b>65</b>
<b>Beelen</b>	160	170	<b>165</b>	130	160	<b>143</b>	65	70	<b>67</b>
<b>Drensteinfurt</b>	275	330	<b>300</b>	180	300	<b>266</b>	110	260	<b>235</b>
Rinkerode	190	240	<b>213</b>	180	200	<b>188</b>	140	170	<b>165</b>
Walstedde	170	175	<b>171</b>	100	205	<b>151</b>	135	160	<b>145</b>
<b>Ennigerloh</b>	125	170	<b>146</b>	85	135	<b>113</b>	55	95	<b>78</b>
Enniger	95	135	<b>101</b>	75	95	<b>93</b>	90	90	<b>90</b>
Ostenfelde	110	130	<b>119</b>	100	120	<b>108</b>	---	---	---
Westkirchen	105	105	<b>105</b>	80	110	<b>94</b>	---	---	---
<b>Everswinkel</b>	230	320	<b>249</b>	205	255	<b>222</b>	---	---	---
Alverskirchen	175	195	<b>180</b>	150	170	<b>162</b>	---	---	---
<b>Oelde</b>	200	300	<b>233</b>	170	235	<b>206</b>	110	210	<b>165</b>
Lette	100	110	<b>102</b>	85	85	<b>85</b>	---	---	---
Stromberg	145	175	<b>161</b>	115	170	<b>133</b>	65	100	<b>89</b>
Sünninghausen	140	180	<b>148</b>	120	130	<b>125</b>	---	---	---
<b>Ostbevern</b>	195	250	<b>224</b>	190	260	<b>209</b>	160	160	<b>160</b>
Brock	---	---	---	100	125	<b>111</b>	60	70	<b>65</b>
<b>Sassenberg</b>	135	235	<b>189</b>	170	215	<b>186</b>	165	185	<b>175</b>
Füchtorf	110	115	<b>111</b>	100	125	<b>104</b>	---	---	---
<b>Sendenhorst</b>	150	180	<b>164</b>	135	160	<b>149</b>	130	135	<b>132</b>
Albersloh	175	200	<b>187</b>	155	170	<b>161</b>	120	150	<b>146</b>
<b>Telgte</b>	335	540	<b>398</b>	265	390	<b>350</b>	80	335	<b>258</b>
Westbevern	205	210	<b>207</b>	190	240	<b>206</b>	140	160	<b>145</b>
<b>Wadersloh</b>	155	185	<b>169</b>	115	160	<b>146</b>	80	85	<b>82</b>
Diestedde	105	125	<b>109</b>	110	110	<b>110</b>	65	65	<b>65</b>
Liesborn	110	155	<b>116</b>	100	145	<b>112</b>	65	105	<b>92</b>
<b>Warendorf</b>	275	550	<b>378</b>	235	425	<b>295</b>	180	240	<b>220</b>
Einen	120	120	<b>120</b>	95	105	<b>98</b>	---	---	---
Freckenhorst	190	210	<b>194</b>	150	205	<b>165</b>	105	150	<b>134</b>
Hoetmar	95	105	<b>97</b>	90	90	<b>90</b>	---	---	---
Milte	95	120	<b>100</b>	85	90	<b>89</b>	---	---	---
Müssingen	---	---	---	90	105	<b>101</b>	---	---	---

### 4.5.4.1.2 Geschosswohnungsbau

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

### 4.5.4.1.3 Gemischte Bauflächen

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

### 4.5.4.1.4 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 01.01.2023)

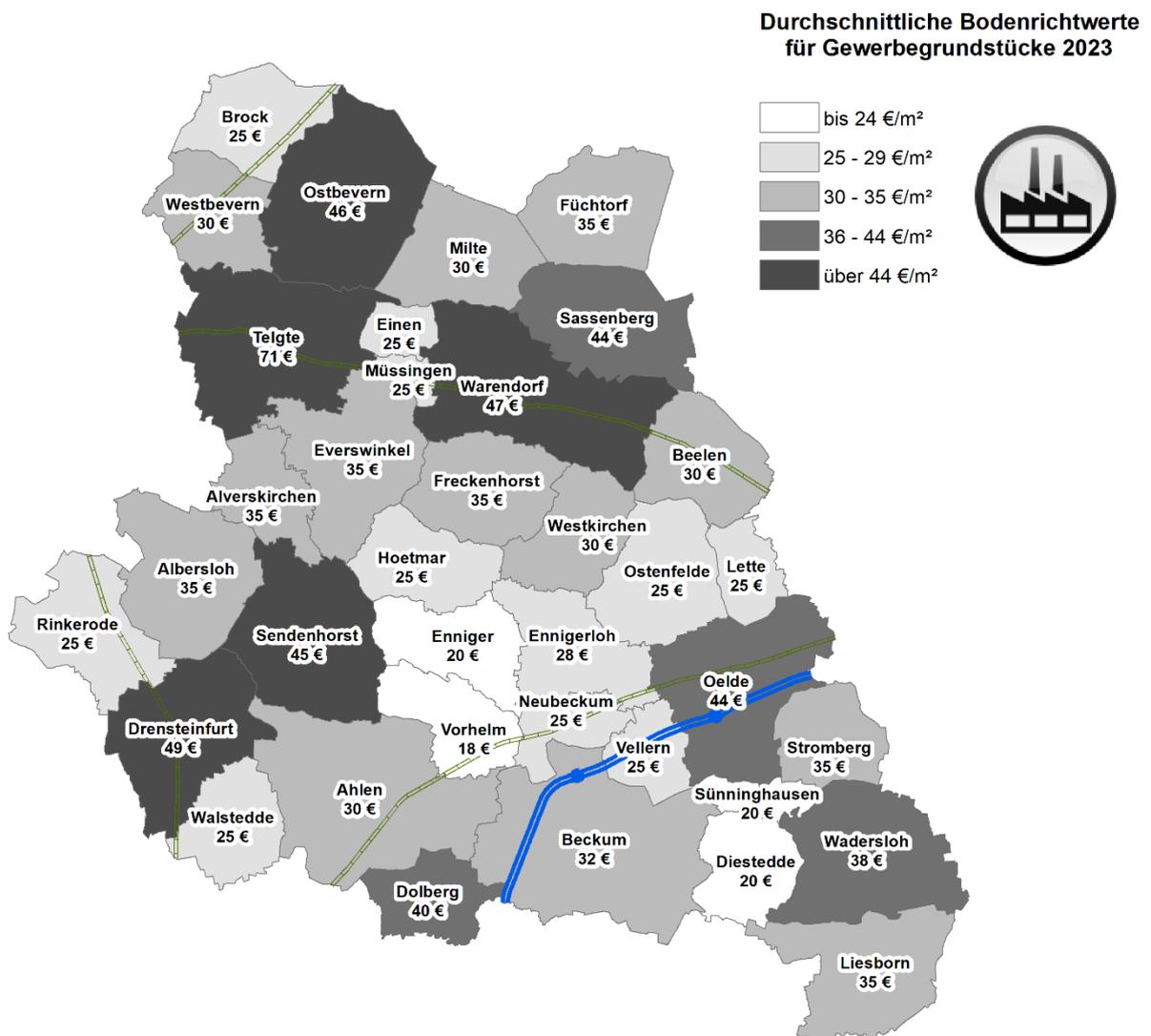


Abbildung 29

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

### Gebietstypische Werte für gewerbliche Bauflächen

	Gewerbliche Bauflächen	
	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	Gebiete mit besonderer gewerblichen Nutzung (z.B. Einzelhandel)
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Ahlen	15 - 75	55 - 170
Beckum	20 - 60	35 - 100
Beelen	25 - 30	-
Drensteinfurt	18 - 50	50 - 80
Ennigerloh	18 - 35	27 - 70
Everswinkel	27 - 35	-
Oelde	20 - 70	50 - 125
Ostbevern	20 - 70	80 - 110
Sassenberg	25 - 45	40 - 150
Sendenhorst	35 - 60	100
Telgte	30 - 160	90 - 160
Wadersloh	18 - 40	55
Warendorf	25 - 80	40 - 90

#### 4.5.4.1.5 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 25 EUR/m<sup>2</sup>.

Des Weiteren sind im Kreisgebiet vier Bodenrichtwertzonen für Gebiete mit Wochenendhäusern vorhanden. Hier liegen Werte in der Spanne von 25 EUR/m<sup>2</sup> bis 180 EUR/m<sup>2</sup> vor.

Die Bodenrichtwerte für Sondergebiete für Pferdesport liegen, je nach Lage der Gebiete, bei 25 EUR/m<sup>2</sup> bis 110 EUR/m<sup>2</sup>, woraus sich ein Mittel von 62 EUR/m<sup>2</sup> ergibt. Im gesamten Kreis wurden fünf Gebiete ermittelt.

Darüber hinaus gibt es im Kreis Warendorf eine Fläche für Erholung, Freizeitaktivitäten und Events mit einem Bodenrichtwert von 35 EUR/m<sup>2</sup>.

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/m<sup>2</sup>. Die Spanne reicht von 27 EUR/m<sup>2</sup> bis 170 EUR/m<sup>2</sup>. Insgesamt wurden 46 Bodenrichtwertzonen für diese Sondergebiete ausgewiesen, siehe auch Kapitel 4.5.4.1.4.

**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 und zum Stichtag 01.01.2021 sind für diese Gebiete erstmals Bodenrichtwerte ausgewiesen worden. 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 <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Ahlen	2 - 25	30 - 65
Beckum	25	30 - 70
Beelen	25	30 - 50
Drensteinfurt	25	30 - 90
Ennigerloh	25	30 - 45
Everswinkel	25	30 - 80
Oelde	25	30 - 75
Ostbevern	25	40 - 75
Sassenberg	25	30 - 65
Sendenhorst	25	30 - 60
Telgte	25	35 - 130
Wadersloh	25	30 - 60
Warendorf	25	30 - 100

### 4.5.4.1.6 Wohnen im Außenbereich

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

#### Richtwerte für Wohnen im Außenbereich im Kreis Warendorf (Stichtag: 01.01.2023)

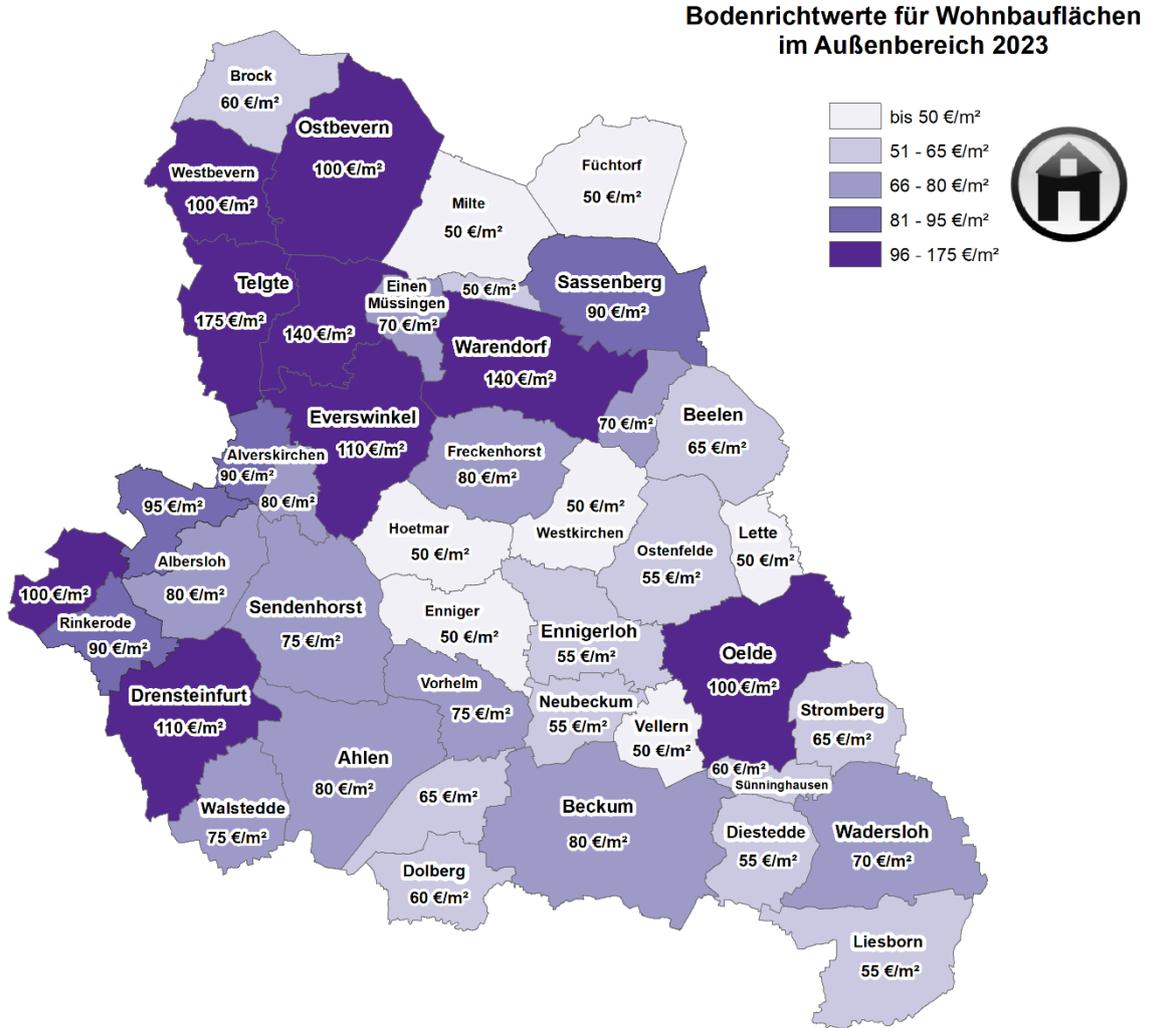
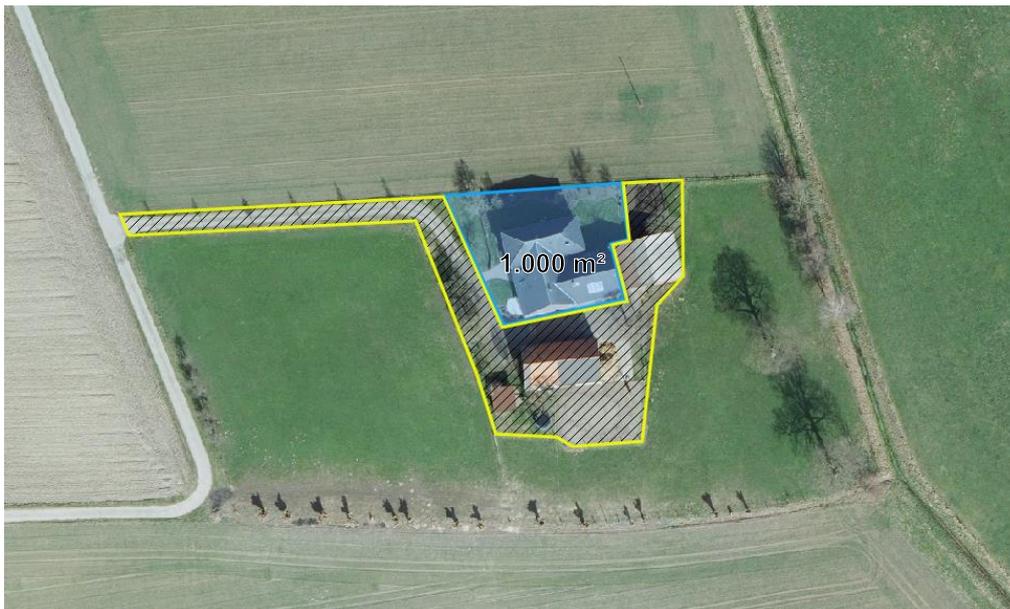


Abbildung 30

## Anwendungsbeispiel Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich



**Abbildung 31**

Bei landwirtschaftlichen Betrieben wird für Wohnen im Außenbereich eine Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> 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.

#### 4.5.4.1.7 Gewerbe im Außenbereich

Zum Stichtag 01.01.2022 werden erstmals Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen im Außenbereich ausgewiesen.

Diese Bodenrichtwerte gelten für überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke im Außenbereich, außerhalb planungsrechtlich gesicherter Gewerbegebiete.

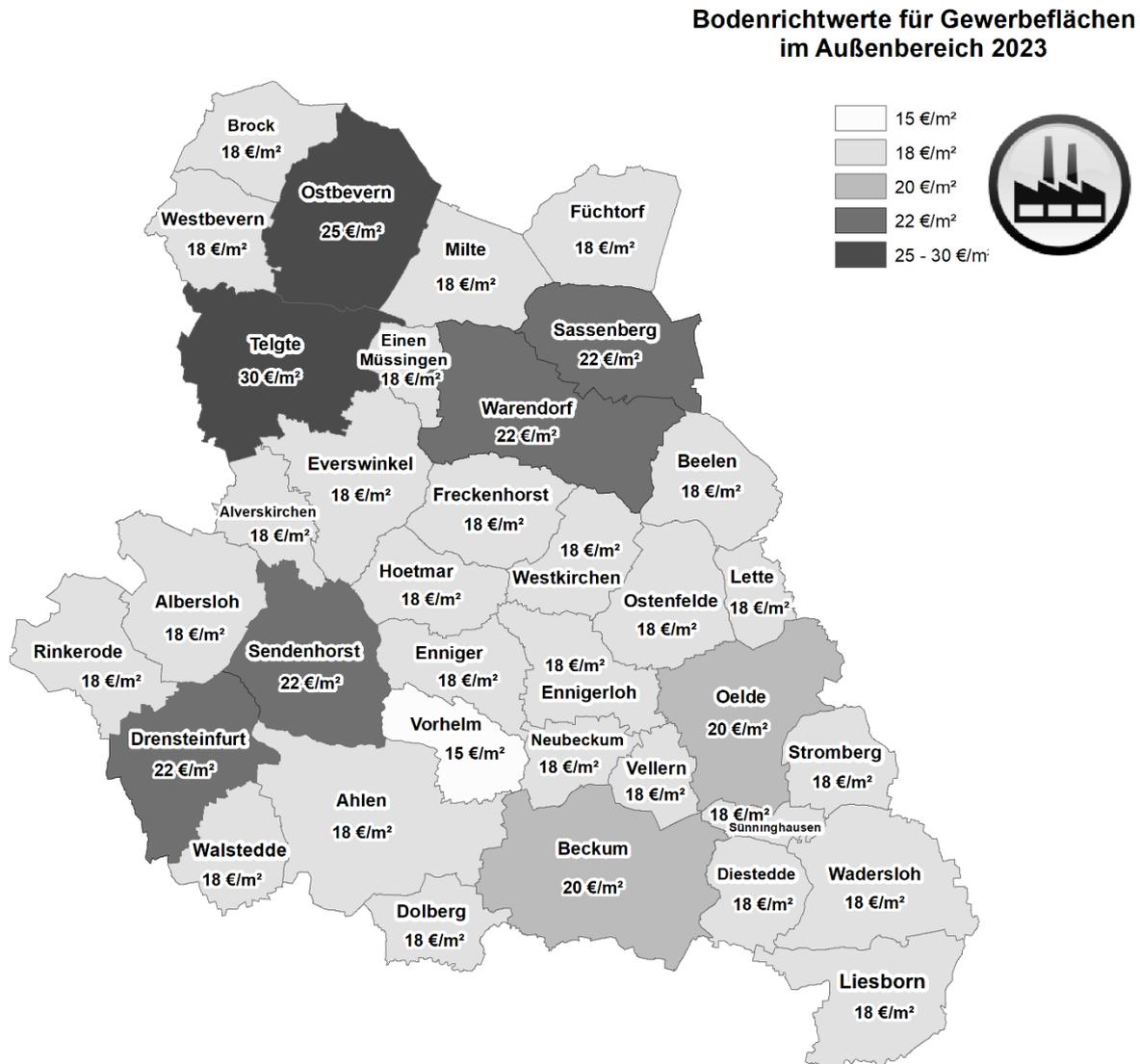


Abbildung 32

#### 4.5.4.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

##### 4.5.4.2.1 Acker- und Grünland

Die Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland sind 2023 erstmalig auf der Grundlage einer Regressionsanalyse abgeleitet worden. Hierbei Kauffälle sowohl für Acker- als auch für Grünland aus den Vertragsjahren 2018 bis 2022 herangezogen worden.

**Modell-Kennzahlen**

Eigenschaft	Wert
Jahrgänge	2018 – 2022
Beobachtungen	219
R <sup>2</sup> (korrigiert)	37 %
Mittelwert	9,15 EUR
Standardabweichung	1,66 EUR
Flächengröße	mind. 2.500 m <sup>2</sup>

**Normobjekt**

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

Eigenschaft	Wert
Nutzungsart	Ackerland
Vertragsjahr	2022
Form	Nahezu rechteckiger Zuschnitt
Flächengröße	≤ 2,5 ha

**Umrechnungskoeffizienten**

Zur Ableitung eines objektspezifischen Ackerland- oder Grünlandpreis sind Abweichungen vom definierten Normobjekt mit Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen. Weichen mehrere Merkmale ab, so sind die einzelnen Anpassungen additiv zusammenzufassen und die summierte prozentuale Änderung ist auf den Basiswert des Normobjekts anzusetzen. Hierbei 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.

Weicht die Nutzungsart der zu bewertenden landwirtschaftlichen Nutzungsfläche von der Nutzungsart des Normobjekts ab, so ist der Grundstückspreis mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Nutzungsart	Umrechnungskoeffizient	Prozent
Ackerland	1,00	0%
Grünland	0,75	-25%

Weicht das Vertragsjahr der zu bewertenden landwirtschaftlichen Nutzungsfläche von dem Vertragsjahr des Normobjekts ab, so ist der Grundstückspreis mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Vertragsjahr	Umrechnungskoeffizient	Prozent
2018	0,74	-26%
2019	0,77	-23%
2020	0,86	-14%
2021	0,94	-6%
2022	1,00	0%

Weicht die Form der zu bewertenden landwirtschaftlichen Nutzungsfläche von der Form des Normobjekts ab, so ist der Grundstückspreis mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Form	Umrechnungskoeffizient	Prozent
nahezu rechteckig	1,00	0%
unregelmäßig / schmal	0,93	-7%

Weicht die Flächengröße der zu bewertenden landwirtschaftlichen Nutzungsfläche von der Flächengröße des Normobjekts ab, so ist der Grundstückspreis mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Fläche	Umrechnungskoeffizient	Prozent
≤ 2,5 ha	1,00	0%
> 2,5 ha	1,08	8%

### Bodenrichtwert Ackerland

Auf Grundlage dieser Ausführungen sind ortsabhängige Bodenrichtwerte für Ackerland im Kreis Warendorf ausgewiesen worden.

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 Feuchtigkeitzzustand.

#### Richtwerte für Ackerland im Kreis Warendorf (Stichtag: 01.01.2023)

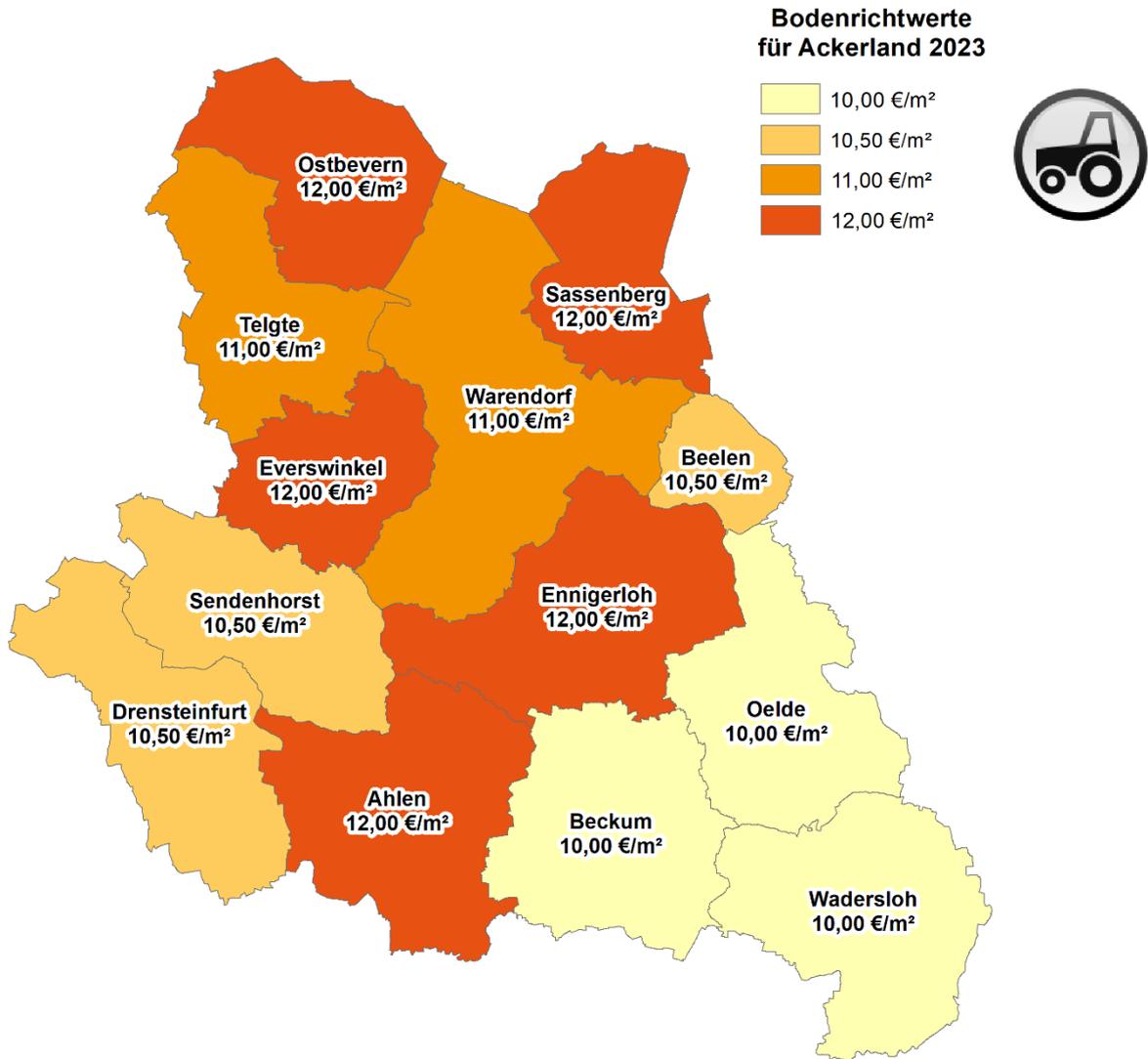


Abbildung 33

## Bodenrichtwert Grünland

Auf Grundlage dieser Ausführungen sind ortsabhängige Bodenrichtwerte für Grünland im Kreis Warendorf ausgewiesen worden.

Das Bodenrichtwertgrundstück für Grünland ist mit einer einheitlichen Mindestgröße von 1 ha und nahezu rechteckigem Zuschnitt festgelegt.

### Richtwerte für Grünland im Kreis Warendorf (Stichtag: 01.01.2023)

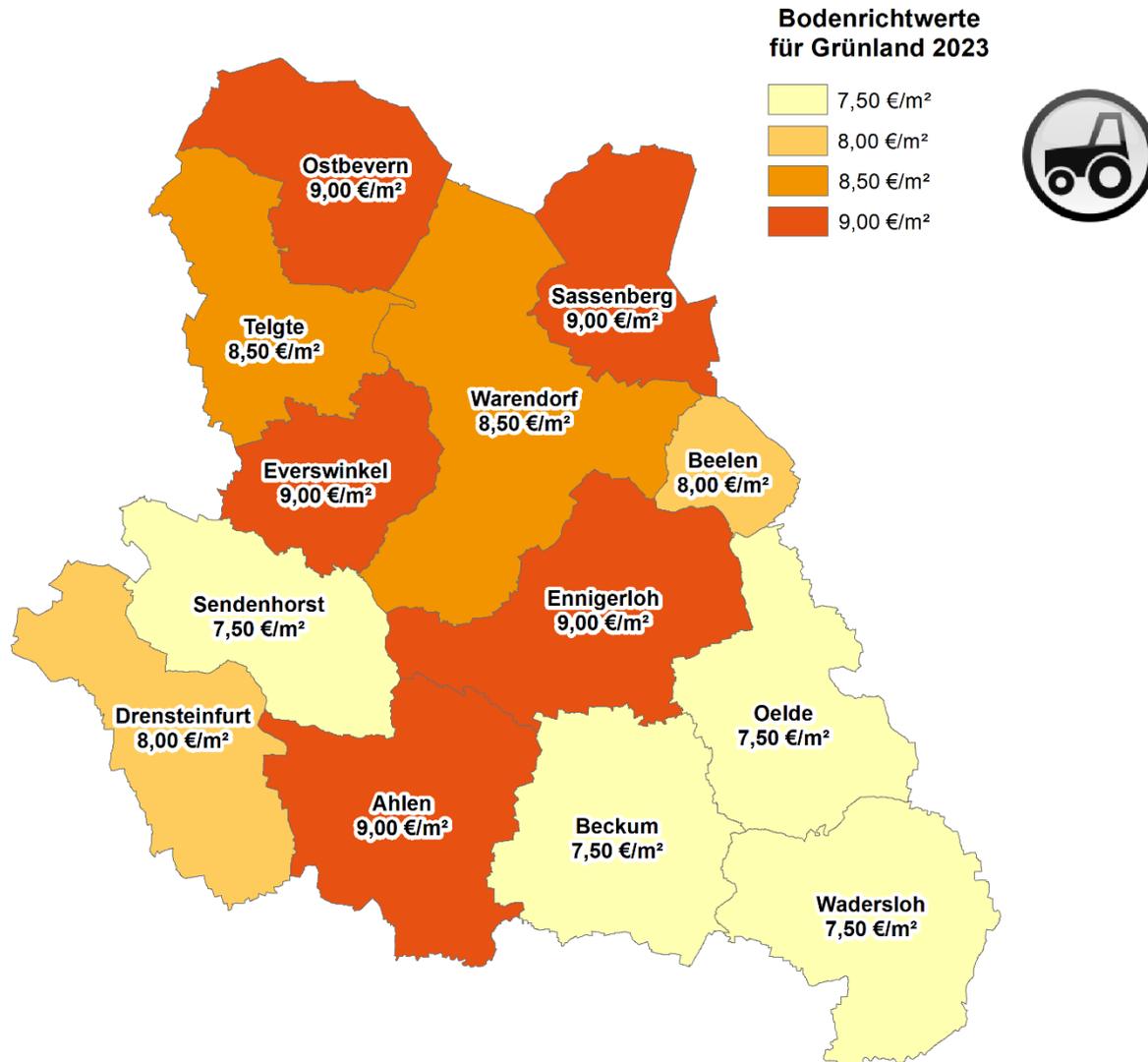


Abbildung 34

## Anwendungsbeispiel für einen objektspezifischen Ackerlandpreis

Kennzahlen der landwirtschaftlichen Nutzungsfläche:

Eigenschaft	Wert
Nutzungsart	Ackerland
Vertragsjahr	2022
Form	unregelmäßig
Flächengröße	4 ha
Stadt/Gemeinde	Oelde

Berechnung des gesuchten Ackerpreises (KPQM):

<b>Bodenrichtwert Ackerland Oelde</b>		<b>10,00 EUR/m<sup>2</sup></b>
<b>Berechnung der Summe der Anpassungen an das Bewertungsobjekt</b>		
unregelmäßige Form	-	7 %
Flächengröße von 4 ha	+	8 %
<b>Summe der Anpassungen</b>		<b>1 %</b>
<b>Anpassung an die Merkmale des Bewertungsobjekts</b>		
Zuschlag (+ 1 %)	x	1,01
<b>marktangepasster Ackerpreis</b>		<b>10,10 EUR/m<sup>2</sup></b>

### 4.5.4.2.2 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 0,80 EUR/m<sup>2</sup> (ohne Aufwuchs) beschlossen.

### 4.5.4.3 Bodenrichtwerte für sonstige Flächen

Die hier angegebenen Werte sind vom Gutachterausschuss beraten worden.

#### 4.5.4.3.1 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.

#### 4.5.4.3.2 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.

#### **4.5.4.3.3 Abbauflächen**

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

### **4.5.5 Umrechnungskoeffizienten**

#### **Abweichung vom Bodenrichtwertgrundstück**

##### **Unverbaute Randlagen**

Für das Berichtsjahr 2022 lagen nicht genügend geeignete Kauffälle für eine Auswertung zu unverbauten Randlagen vor. Grundsätzlich lässt sich aber sagen, dass Kaufpreise für eine unverbaute Randlage im Durchschnitt deutlich höher liegen als der Bodenrichtwert.

##### **Abweichungen von der Größe**

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

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

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

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

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

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

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

### **4.5.6 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.

#### 4.5.6.1 Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus

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

<b>Kreis Warendorf</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	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
01.01.2022	167,4	161,3	155,0	164,3
01.01.2023	177,3	171,3	164,5	174,2

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

<b>Stadt Ahlen</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
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
01.01.2022	135,1	128,2	120,2	130,7
01.01.2023	136,8	133,9	134,9	136,2

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

<b>Stadt Beckum</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
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
01.01.2022	153,9	139,9	137,3	145,8
01.01.2023	153,9	140,1	137,3	145,9

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

<b>Gemeinde Beelen</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
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
01.01.2022	195,2	181,1	161,8	177,7
01.01.2023	222,1	209,8	190,4	204,5

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

<b>Stadt Drensteinfurt</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
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
01.01.2022	165,9	172,8	165,6	173,2
01.01.2023	166,9	173,9	166,8	173,5

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

<b>Stadt Ennigerloh</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
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
01.01.2022	111,0	115,0	121,4	115,8
01.01.2023	113,1	116,0	121,3	117,0

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

<b>Gemeinde Everswinkel</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	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
01.01.2022	187,8	199,3	---	195,5
01.01.2023	192,4	199,3	---	197,1

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

<b>Stadt Oelde</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100	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	110,0
01.01.2014	112,6	110,7	103,4	112,3
01.01.2015	112,9	110,8	103,3	112,5
01.01.2016	113,0	110,8	103,3	112,5
01.01.2017	119,8	122,9	117,1	122,5
01.01.2018	127,2	135,1	127,8	132,7
01.01.2019	137,6	148,2	140,3	144,9
01.01.2020	139,5	150,1	141,8	146,8
01.01.2021	151,4	166,2	163,6	161,5
01.01.2022	155,1	169,4	165,1	164,7
01.01.2023	183,7	201,5	195,5	195,6

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

<b>Gemeinde Ostbevern</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>mäßige Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
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
01.01.2022	192,8	189,1	204,7	196,8
01.01.2023	192,8	189,2	204,7	196,8

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

<b>Stadt Sassenberg</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100	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
01.01.2022	186,4	194,9	214,9	191,9
01.01.2023	200,0	208,7	235,0	206,0

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

<b>Stadt Sendenhorst</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
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
01.01.2022	125,1	122,0	139,5	125,1
01.01.2023	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)**

<b>Stadt Telgte</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100	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
01.01.2022	212,4	205,4	189,4	209,9
01.01.2023	213,4	209,2	194,3	212,8

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

<b>Gemeinde Wadersloh</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
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
01.01.2022	143,8	151,4	145,3	146,7
01.01.2023	170,2	174,4	167,9	171,3

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

<b>Stadt Warendorf</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
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
01.01.2022	212,9	194,3	211,8	205,0
01.01.2023	245,1	220,3	243,2	234,1

#### 4.5.6.2 Gewerbeflächen

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

<b>Kreis Warendorf</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2001	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
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
01.01.2022	123,3	136,3	151,1	132,2
01.01.2023	128,4	140,3	152,1	136,7

### 4.5.6.3 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
01.01.2022	557	445	320	479	534	424	379	414	369	449	335	394	411	428
01.01.2023	608	494	373	479	582	463	445	451	385	472	388	464	453	470

### 4.5.7 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Thema derzeit nicht besetzt.

## 5 Bebaute Grundstücke

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern wird im Folgenden zwischen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser sowie Reihenmittelhäusern unterschieden.

#### 5.1.1 Durchschnittspreise

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

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
360.060 EUR	+11,5 %

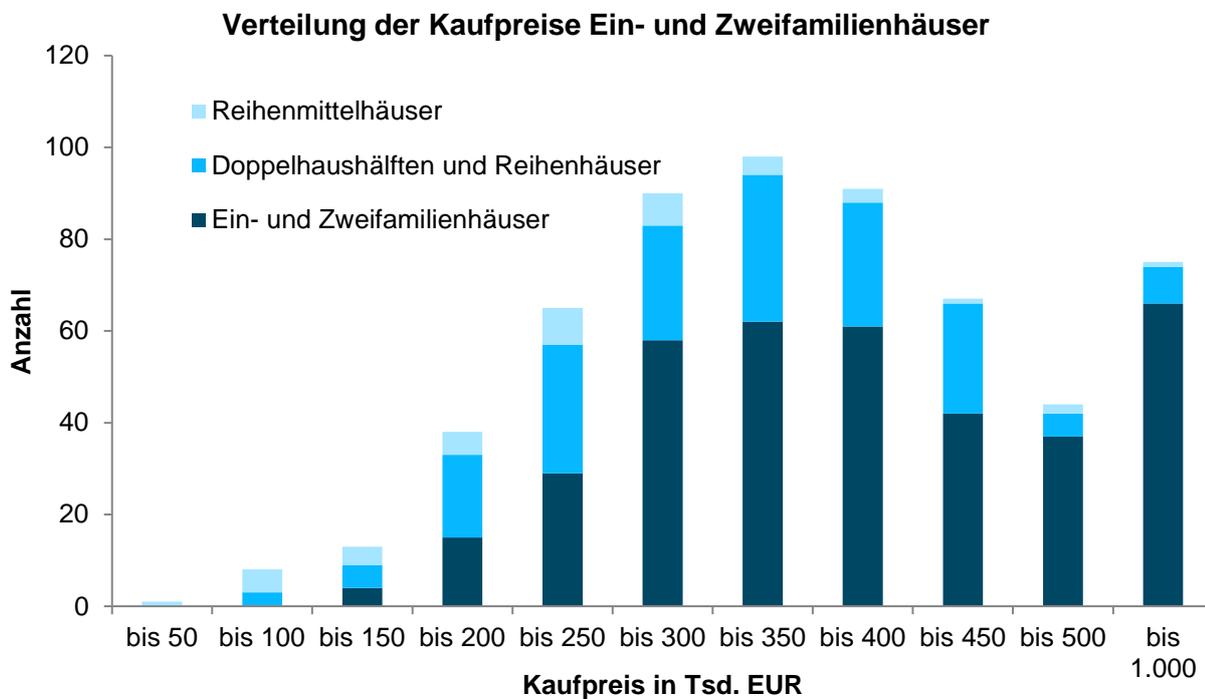


Abbildung 35

### 5.1.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

#### Durchschnittspreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
395.247 EUR	+13,3 %

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

(ohne Erbbaurechte und Außenbereich)

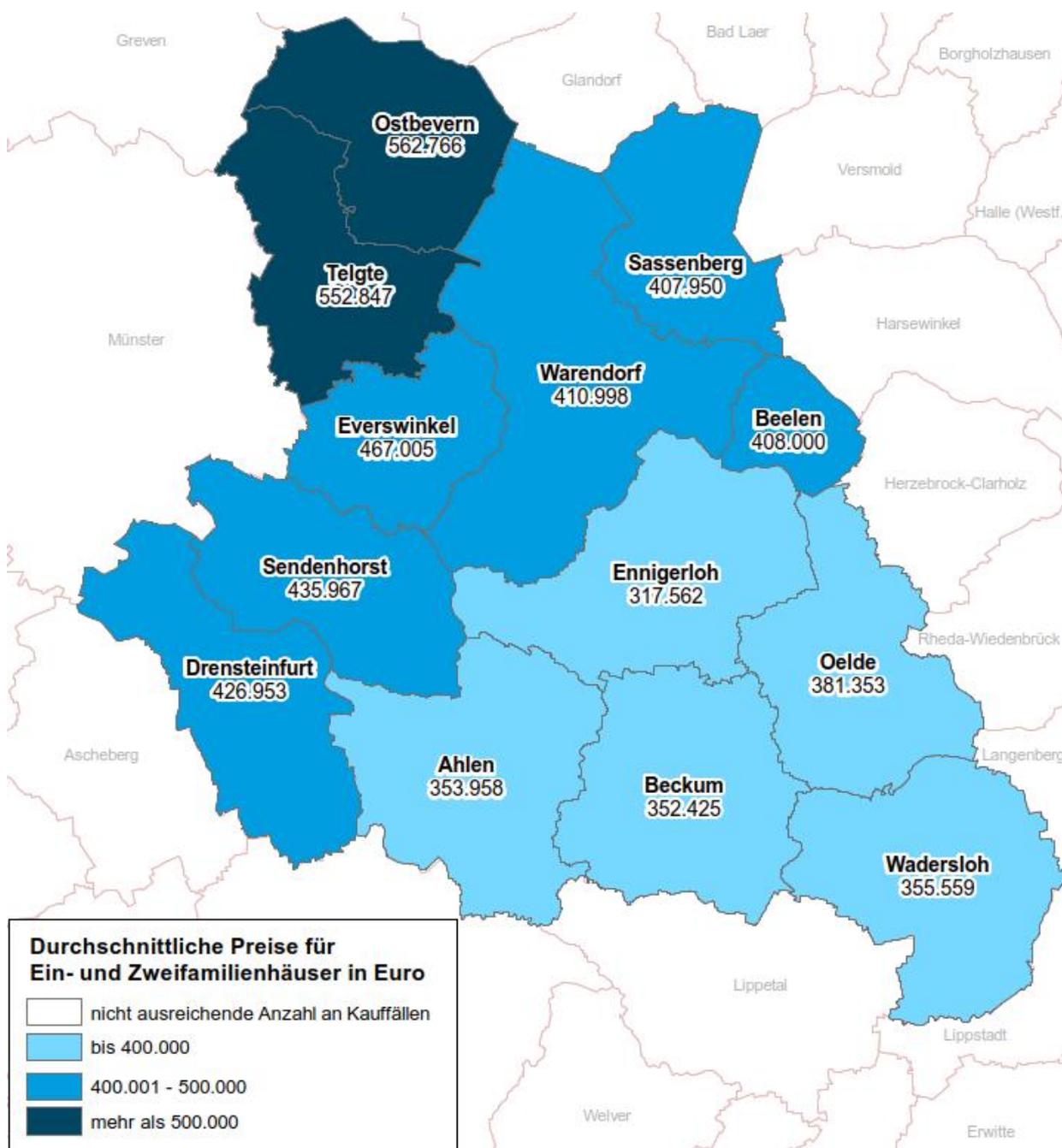


Abbildung 36

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

### Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

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

Weiterverkäufe	Ø Kaufpreis EUR	Ø Bodenrichtwert EUR/m <sup>2</sup>	Anzahl auswertbare Fälle
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
2021	333.426	174,9	245
2022	387.279	184,6	250

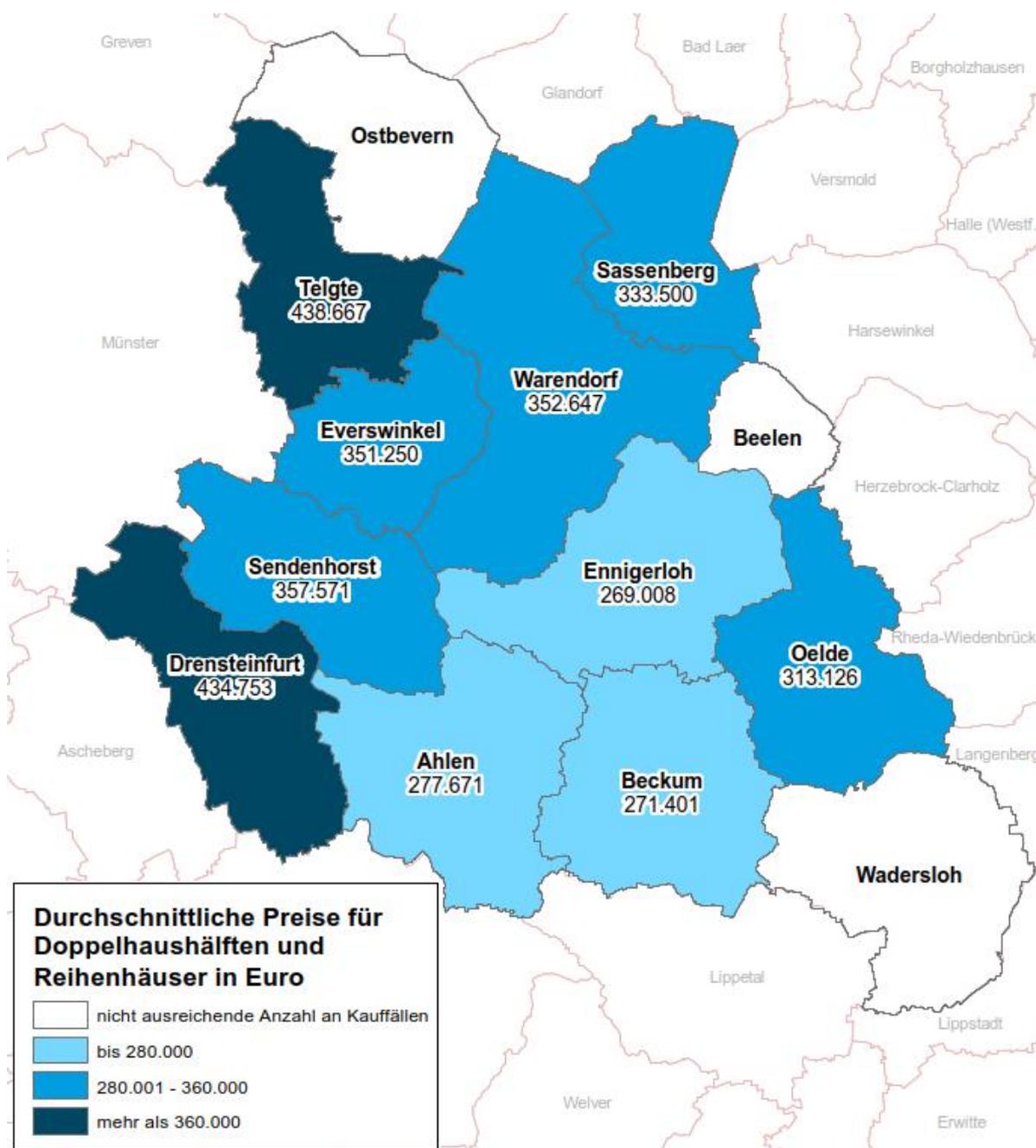
#### 5.1.1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

##### Durchschnittspreis für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
313.256 EUR	+4,5 %

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



**Abbildung 37**

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

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

### Durchschnittspreise für Erstverkäufe für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

Erstverkäufe	Ø Kaufpreis €	Ø Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Anzahl auswertbarer Fälle
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
2021	404.038	213,6	57
2022	394.127	155,0	7

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

### Durchschnittspreise für Weiterverkäufe für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

Weiterverkäufe	Ø Kaufpreis €	Ø Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Anzahl auswertbarer Fälle
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
2021	278.644	154,5	142
2022	321.544	175,4	112

### 5.1.1.3 Reihemittelhäuser

#### Durchschnittspreis für Reihemittelhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
244.849 EUR	+17,46 %

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

#### Durchschnittspreise für Weiterverkäufe für Reihemittelhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

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

	Ø Kaufpreis €	Ø Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Anzahl Auswertbare Fälle
2013	115.562	106,80	33
2014	112.909	109,80	42
2015	102.548	101,90	42
2016	139.167	124,50	40
2017	135.187	111,80	54
2018	151.344	122,93	58
2019	171.797	128,50	40
2020	192.505	148,59	39
2021	203.287	135,81	31
2022	248.885	175,96	26

## 5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

### 5.1.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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 § 20 ImmoWertV dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren § 24 ImmoWertV. Der Immobilienrichtwert für Einfamilienhäuser 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 ist aus optischen Gründen gewählt und lässt **keine** Rückschlüsse auf die Lage der gebietstypischen Immobilie zu.

Jedem Immobilienrichtwert sind bestimmte Eigenschaften wie z. B. Baujahr, Grundstücksgröße und Wohnfläche zugeordnet. Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjektes sind über Umrechnungsfaktoren zu berücksichtigen.

Der ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf den durchschnittlichen Euro-Betrag je Quadratmeter Wohnfläche (EUR/m<sup>2</sup> WF) und schließt den Grund und Boden ein.

#### Informationen zur Erstellung

Die Datengrundlage bilden Kauffälle von weiterverkauften freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren 2019 bis 2022. Hierbei entsprechen die Kauffälle den folgenden Gesichtspunkten:

- Es handelt sich um weiterverkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Mindestgebäudealter von 4 Jahren.
- Kauffälle mit besonderen Verhältnissen, die nicht den gewöhnlichen Geschäftsverkehr betreffen, werden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen.
- Kauffälle, in denen der Erwerber vor dem Kauf in einem Mietverhältnis mit dem Veräußerer stand, werden aus der Datengrundlage entfernt.

Eventuell in den ausgewerteten Kaufpreisen vorhandene Preisanteile für Inventar, Garagen und weitere Nebengebäude werden 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 Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird der Einfluss der wesentlichen Eigenschaften der Ein- und Zweifamilienhäuser in Bezug auf den Kaufpreis untersucht.

Danach haben folgende Merkmale einen signifikanten Einfluss auf den Preis:

- |                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| – Bodenrichtwert   | – Modernisierungstyp |
| – Grundstücksgröße | – Wohnfläche         |
| – Gebäudeart       | – Keller             |
| – Baujahresklasse  | – Mietsituation      |

Keinen signifikanten Einfluss bei der Auswertung hat u.a. der Ausstattungsstandard der Immobilie, da dieser mit der Baujahresklasse korreliert ist.

Idealerweise wird für jeden Ort oder Ortsteil im Kreisgebiet mindestens eine Immobilienrichtwertzone ausgewiesen. Orte oder Ortsteile, in denen die Anzahl an Kauffällen nicht für eine repräsentative Ableitung eines Immobilienrichtwertes ausreicht, werden entsprechend ihrer Lage in eine der übergeordnet gebildeten Zonen Nordostkreis, Südostkreis, Südwestkreis oder Nordwestkreis zusammengefasst.

### Modell-Kennzahlen

Eigenschaft	Wert
Jahrgänge	2019 – 2022
Anzahl der Kauffälle	879
Bestimmtheitsmaß R <sup>2</sup>	69 %
Mittelwert	2.151 EUR/m <sup>2</sup>
Standardabweichung	563 EUR/m <sup>2</sup>
Alter des Gebäudes	mind. 4 Jahre

### Normobjekt

Aus der Auswertung ergibt sich ein kreisweites Normobjekt, welches in der Stichprobe am häufigsten vertreten ist.

Eigenschaft	Wert
Bodenrichtwertklasse	101 – 125 EUR/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	601 – 800 m <sup>2</sup>
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Baujahresklasse	1969 – 1978
Modernisierungstyp	baujahrtypisch
Wohnfläche	131 – 150 m <sup>2</sup>
Keller	teil-/vollunterkellert
Mietsituation	unvermietet

### Preisindex

Aufgrund der Preisentwicklung wird für die Vertragsjahre 2019 bis 2022 in der Datengrundlage ein kreisweiter Preisindex mit dem Basisjahr 2020 ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Da sich die Kaufpreise abhängig von der jeweiligen Stadt oder Gemeinde sehr unterschiedlich entwickelt haben, wird eine Indexierung der Immobilienrichtwerte zu einem weiter als die angegebenen Vertragsjahre zurückliegenden Stichtag nicht empfohlen.

Vertragsjahr	Umrechnungskoeffizient
2019	0,92
2020	1,00
2021	1,12
2022	1,27

### Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Sind Abweichungen bzgl. der Eigenschaften zwischen der zu bewertenden Immobilie und dem definierten immobilienrichtwert vorhanden, müssen diese durch Zu- oder Abschläge auf den Immobilienrichtwert berücksichtigt werden. Weichen mehrere Merkmale ab, so sind die einzelnen prozentualen Zu- und Abschläge additiv zusammenzufassen und die summierte prozentuale Änderung ist auf den Immobilienrichtwert anzuwenden. Hierbei ist zu beachten, dass durch die Zu- und Abschläge für mehrere und/oder extrem unterschiedliche Merkmale unplausible Ergebnisse resultieren können. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist daher immer sachverständig zu würdigen.

Weicht der **Bodenrichtwert** für die zu bewertenden Immobilie von dem Bodenrichtwert des definierten Immobilienrichtwertes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
1 – 80	0,90	-10%
81 – 100	0,93	-7%
101 – 125	1,00	0%
126 – 150	1,05	5%
151 – 175	1,10	10%
176 – 200	1,12	12%
201 – 225	1,20	20%
226 – 250	1,25	25%
251 – 275	1,30	30%
ab 275	1,40	40%

Weicht die **Grundstücksgröße** für die zu bewertenden Immobilie von der Grundstücksgröße des definierten Immobilienrichtwertes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
151 – 350	0,85	-15%
351 – 450	0,92	-8%
451 – 600	0,98	-2%
601 – 800	1,00	0%
801 – 1000	1,02	2%
1001 – 1500	1,05	5%

Für die statistische Auswertung sind in der zugrunde gelegten Stichprobe Wohnimmobilien mit einer Grundstücksgröße von mindestens 150 m<sup>2</sup> und maximal 1500 m<sup>2</sup> berücksichtigt worden.

Weicht die **Art des Gebäudes** der zu bewertenden Immobilie von der Gebäudeart des definierten Immobilienrichtwertes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Gebäudeart	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
Einfamilienhaus	1,00	0%
Zweifamilienhaus	0,95	-5%

Weicht das **Baujahr** (Jahr der erstmaligen Fertigstellung) der zu bewertenden Immobilie von dem Baujahr des definierten Immobilienrichtwertes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Baujahresklasse	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
1500 – 1918	0,75	-25%
1919 – 1948	0,80	-20%
1949 – 1957	0,86	-14%
1958 – 1968	0,93	-7%
1969 – 1978	1,00	0%
1979 – 1983	1,10	10%
1984 – 1994	1,20	20%
1995 – 2001	1,30	30%
2002 – 2009	1,38	38%
2010 – 2025	1,55	55%

Die Baujahresklassen wurden entsprechend der Gebäudetypologie „TABULA“ des Instituts für Wohnen und Umwelt gebildet (Quellenangabe: <https://www.iwu.de/forschung/gebaeudebestand/tabula/>) und berücksichtigen somit die bautechnischen und energetischen Eigenschaften sowie die baujahrtypische Ausstattung der Gebäude.

Weicht der Umfang der **Modernisierungen** für die zu bewertende Immobilie vom Modernisierungstyp des definierten Immobilienrichtwertes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Modernisierungstyp	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
baujahrtypisch	1,00	0%
teilmmodernisiert	1,10	10%
neuzeitlich	1,33	33%

Der Modernisierungstyp „baujahrtypisch“ bezieht sich auf Immobilien, die bisher nicht oder nur wenig modernisiert wurden (0 bis 5 Modernisierungspunkte nach der Anlage 2 der ImmoWertV). Baujahrtypisch sind somit auch Immobilien mit einem neueren Baujahr.

Der Modernisierungstyp „teilmmodernisiert“ umfasst Immobilien mit einem mittleren Modernisierungsstand (6 bis 10 Modernisierungspunkte).

Ein Objekt gilt als „neuzeitlich“ modernisiert, wenn es durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen den modernen Standards entspricht (11 – 20 Modernisierungspunkte).

Zu den Modernisierungsmaßnahmen gehören unter anderem eine zeitgemäße Grundrissgestaltung, die Ausstattung mit einem hochwertigen Bodenbelag, die hochwertige Ausgestaltung von Küche und Bad,

die Wärmeisolierung des Daches, der Außenwände sowie insbesondere der Fenster und eine hohe Energieeffizienz des Objekts.

Weicht die **Wohnfläche** der zu bewertenden Immobilie von der Wohnfläche des definierten Immobilienrichtwertes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
1 – 110	1,14	14%
111 – 130	1,06	6%
131 – 150	1,00	0%
151 – 175	0,93	-7%
176 – 200	0,85	-15%
201 – 250	0,81	-19%

Die Wohnfläche wird mittels Fragebogen durch Angaben des Eigentümers erfasst sowie aus Kaufverträgen entnommen.

Für die statistische Auswertung sind in der zugrunde gelegten Stichprobe Immobilien bis zu einer Größe von 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche berücksichtigt worden.

Ein nicht vorhandener **Keller** in der zu bewertenden Immobilie erfordert eine Anpassung des definierten Immobilienrichtwertes mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten:

Keller	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
nicht vorhanden	0,88	-12%
teilunterkellert	1,00	0%
vollunterkellert	1,00	0%

Die Bewertung einer Immobilie mit einer vermieteten **Mietsituation** erfordert die Anpassung des definierten Immobilienrichtwertes mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten:

Mietsituation	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
unvermietet	1,00	0%
vermietet	0,93	-7%

## Zuschläge für überdachte Stellplätze, Garagen und weitere bauliche Anlagen

Im definierten Normobjekt enthält der Immobilienrichtwert keinen Anteil für einen überdachten Stellplatz oder eine Garage. Um KFZ-Abstellflächen bei der Ermittlung eines Immobilienwertes zu berücksichtigen, können Richtwerte für Garagen, Tiefgaragen und Carports der nachfolgenden Tabelle für die Anpassung des Immobilienrichtwertes entnommen werden. Alternativ kann der Preis einer Garage mit dem Zeitwert geschätzt werden. Für Stellplätze ist kein Zuschlag zu berücksichtigen.

Objekt	Alter	Preis
Garage (neu)	(1 - 5 Jahre)	3.000 - 6.000 EUR (MFH)
Garage (alt)	(6 - 60 Jahre)	1.000 - 3.000 EUR (MFH)
Garage (neu)	(1 - 5 Jahre)	4.000 - 15.000 EUR (EFH u. DHH)
Tiefgarage (neu)	(1 - 5 Jahre)	15.000 - 20.000 EUR
Tiefgarage (alt)	(6 - 80 Jahre)	5.000 - 10.000 EUR
Carport (neu)	(1 - 5 Jahre)	2.000 - 4.000 EUR
Carport (alt)	(6 - 30 Jahre)	1.000 - 3.000 EUR

Für die Berücksichtigung weiterer Nebengebäude sowie Bauteile oder anderweitige Einrichtungen sind die folgenden pauschalen Wertansätze zu verwenden:

Objekt	pauschaler Wertansatz
Gartengerätehaus	500 – 1.500 EUR
offener Kamin o.ä.	bis 5.000 EUR
Wintergarten	1.000 – 1.200 EUR pro m <sup>2</sup> Grundfläche

## Anwendungsbeispiel (Immobilienrichtwerte)

In diesem Beispiel beträgt der Immobilienrichtwert für die dem Normobjekt entsprechende Standardwohnung in der betreffenden Immobilienrichtwertzone **2.000 EUR/m<sup>2</sup>**.

Merkmal	Merkmale des Bewertungsobjekts	Zu- / Abschlag
Bodenrichtwert	265 EUR/m <sup>2</sup>	+ 30%
Grundstücksfläche	825 m <sup>2</sup>	+ 2%
Gebäudeart	Zweifamilienhaus	- 5%
Baujahresklasse	Baujahr 1964	- 7%
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	+ 10%
Wohnfläche	160 m <sup>2</sup>	- 7%
Keller	teilunterkellert	+/- 0%
Mietsituation	vermietet	- 7%
	<b>Zu-/Abschlag</b>	<b>+ 16%</b>

Hieraus ergibt sich eine Anpassung des Immobilienrichtwertes für das Bewertungsobjekt von **+ 16%**. Im Folgenden wird der marktangepasste vorläufige Vergleichswert unter Berücksichtigung weiterer objektspezifischer Merkmale, die nicht in die Ableitung der Immobilienrichtwerte einbezogen worden sind, berechnet:

<b>Immobilienrichtwert</b>		<b>2.000,00 EUR/m<sup>2</sup></b>
<b>Anpassung an die Merkmale des Bewertungsobjekts</b>		
Zuschlag (+ 16 %)	x	1,16
<hr/>		
<b>Angepasster Immobilienpreis</b>		<b>2.320,00 EUR/m<sup>2</sup></b>
Wohnfläche	x	160 m <sup>2</sup>
<hr/>		
<b>vorläufiger Immobilienpreis für das Bewertungsobjekt</b>		<b>371.200,00 EUR</b>
<b>weitere Zu-/Abschläge</b>		
		Zeitwert
Garage		3.000,00 EUR
Kamin		4.000,00 EUR
<hr/>		
<b>Summe der Zu-/Abschläge</b>	<b>+</b>	<b>7.000,00 EUR</b>
<hr/>		
<b>Immobilienpreis für das Bewertungsobjekt</b>		<b>378.200,00 EUR</b>

Demnach beträgt der Immobilienpreis für das Bewertungsobjekt **rd. 380.000 EUR**.

Zur vereinfachten Anpassung der Immobilienrichtwerte ist in **BORIS-NRW** der **Immobilien-Preis-Kalkulator** integriert, mit dem die Anpassungen automatisch berechnet werden können.

### 5.1.2.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

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 §20 ImmoWertV dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren §24 ImmoWertV. Der Immobilienrichtwert 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 ist aus optischen Gründen gewählt und lässt **keine** Rückschlüsse auf die Lage der gebietstypischen Immobilie zu.

Jedem Immobilienrichtwert sind bestimmte Eigenschaften wie z. B. Baujahr, Grundstücksgröße und Wohnfläche zugeordnet. Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjektes sind über Umrechnungsfaktoren zu berücksichtigen.

Der ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf den durchschnittlichen Euro-Betrag je Quadratmeter Wohnfläche (EUR/m<sup>2</sup> WF) und schließt den Grund und Boden ein.

## Informationen zur Erstellung

Die Datengrundlage bilden Kauffälle von weiterverkauften Doppelhaushälften und Reihenhäusern aus den Jahren 2019 bis 2022. Hierbei entsprechen die Kauffälle den folgenden Gesichtspunkten:

- Es handelt sich um weiterverkaufte Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit einem Mindestgebäudealter von 4 Jahren.
- Kauffälle mit besonderen Verhältnissen, die nicht den gewöhnlichen Geschäftsverkehr betreffen, werden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen.
- Kauffälle, in denen der Erwerber vor dem Kauf in einem Mietverhältnis mit dem Veräußerer stand, werden aus der Datengrundlage entfernt.

Eventuell in den ausgewerteten Kaufpreisen vorhandene Preisanteile für Inventar, Garagen und weitere Nebengebäude werden 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 Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird 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:

- |                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| – Bodenrichtwert     | – Wohnfläche    |
| – Grundstücksgröße   | – Keller        |
| – Baujahresklasse    | – Mietsituation |
| – Modernisierungstyp |                 |

Keinen signifikanten Einfluss bei der Auswertung hat u.a. der Ausstattungsstandard der Immobilie, da dieser mit der Baujahresklasse korreliert ist, und die Gebäudeart, also die Unterscheidung von Doppelhaushälfte, Reihenend- und Reihemittelhaus.

Idealerweise wird für jeden Ort oder Ortsteil im Kreisgebiet mindestens eine Immobilienrichtwertzone ausgewiesen. Orte oder Ortsteile, in denen die Anzahl an Kauffällen nicht für eine repräsentative Ableitung eines Immobilienrichtwertes ausreicht, werden entsprechend ihrer Lage in eine der übergeordnet gebildeten Zonen Nordostkreis, Südostkreis, Südwestkreis oder Nordwestkreis zusammengefasst.

## Modell-Kennzahlen

Eigenschaft	Wert
Jahrgänge	2019 – 2022
Anzahl der Kauffälle	455
Bestimmtheitsmaß R <sup>2</sup>	68 %
Mittelwert	2.097 EUR/m <sup>2</sup>
Standardabweichung	534 EUR/m <sup>2</sup>
Alter des Gebäudes	mind. 4 Jahre

## Normobjekt

Aus der Auswertung ergibt sich ein kreisweites Normobjekt, welches in der Stichprobe am häufigsten vertreten ist.

Eigenschaft	Wert
Bodenrichtwertklasse	101 – 125 EUR/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	251 – 350 m <sup>2</sup>
Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Baujahresklasse	1969 – 1978
Modernisierungstyp	baujahrtypisch
Wohnfläche	111 – 130 m <sup>2</sup>
Keller	teil-/vollunterkellert
Mietsituation	unvermietet

## Preisindex

Aufgrund der Preisentwicklung wird für die Vertragsjahre 2019 bis 2022 in der Datengrundlage ein kreisweiter Preisindex mit dem Basisjahr 2020 ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Da sich die Kaufpreise abhängig von der jeweiligen Stadt oder Gemeinde sehr unterschiedlich entwickelt haben, wird eine Indexierung der Immobilienrichtwerte zu einem weiter als die angegebenen Vertragsjahre zurückliegenden Stichtag nicht empfohlen.

Vertragsjahr	Umrechnungskoeffizient
2019	0,85
2020	1,00
2021	1,10
2022	1,23

## Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Sind Abweichungen bzgl. der Eigenschaften zwischen der zu bewertenden Immobilie und dem definierten immobilienrichtwert vorhanden, müssen diese durch Zu- oder Abschläge auf den Immobilienrichtwert berücksichtigt werden. Weichen mehrere Merkmale ab, so sind die einzelnen prozentualen Zu- und Abschläge additiv zusammenzufassen und die summierte prozentuale Änderung ist auf den Immobilienrichtwert anzuwenden. Hierbei ist zu beachten, dass durch die Zu- und Abschläge für mehrere und/oder extrem unterschiedliche Merkmale unplausible Ergebnisse resultieren können. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist daher immer sachverständig zu würdigen.

Weicht der **Bodenrichtwert** für die zu bewertenden Immobilie von dem Bodenrichtwert des definierten Immobilienrichtwertes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
1 – 60	0,85	-15%
61 – 100	0,95	-5%
101 – 125	1,00	0%
126 – 150	1,05	5%
151 – 175	1,08	8%
176 – 200	1,14	14%
201 – 225	1,16	16%
226 – 250	1,25	25%
ab 250	1,33	33%

Weicht die **Grundstücksgröße** für die zu bewertenden Immobilie von der Grundstücksgröße des definierten Immobilienrichtwertes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
151 – 250	0,92	-8%
251 – 350	1,00	0%
351 – 450	1,02	2%
451 – 600	1,06	6%
601 – 1200	1,11	11%

Für die statistische Auswertung sind in der zugrunde gelegten Stichprobe Wohnimmobilien mit einer Grundstücksgröße von mindestens 150 m<sup>2</sup> und maximal 1200 m<sup>2</sup> berücksichtigt worden.

Weicht das **Baujahr** (Jahr der erstmaligen Fertigstellung) der zu bewertenden Immobilie von dem Baujahr des definierten Immobilienrichtwertes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Baujahresklasse	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
1500 – 1918	0,70	-30%
1919 – 1948	0,80	-20%
1949 – 1957	0,90	-10%
1958 – 1968	0,95	-5%
1969 – 1978	1,00	0%
1979 – 1983	1,03	3%
1984 – 1994	1,20	20%
1995 – 2001	1,25	25%
2002 – 2009	1,35	35%
2010 – 2025	1,40	40%

Die Baujahresklassen wurden entsprechend der Gebäudetypologie „TABULA“ des Instituts für Wohnen und Umwelt gebildet (Quellenangabe <https://www.iwu.de/forschung/gebaeudebestand/tabula/>) und berücksichtigen somit die bautechnischen und energetischen Eigenschaften sowie die baujahrtypische Ausstattung der Gebäude.

Weicht der Umfang der **Modernisierungen** für die zu bewertende Immobilie vom Modernisierungstyp des definierten Immobilienrichtwertes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Modernisierungstyp	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
baujahrtypisch	1,00	0%
teilmodernisiert	1,10	10%
neuzeitlich	1,33	33%

Der Modernisierungstyp „baujahrtypisch“ bezieht sich auf Immobilien, die bisher nicht oder nur wenig modernisiert wurden (0 bis 5 Modernisierungspunkte nach der Anlage 2 der ImmoWertV). Baujahrtypisch sind somit auch Immobilien mit einem neueren Baujahr.

Der Modernisierungstyp „teilmodernisiert“ umfasst Immobilien mit einem mittleren Modernisierungsstand (6 bis 10 Modernisierungspunkte).

Ein Objekt gilt als „neuzeitlich“ modernisiert, wenn es durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen den modernen Standards entspricht (11 – 20 Modernisierungspunkte).

Zu den Modernisierungsmaßnahmen gehören unter anderem eine zeitgemäße Grundrissgestaltung, die Ausstattung mit einem hochwertigen Bodenbelag, die hochwertige Ausgestaltung von Küche und Bad, die Wärmeisolierung des Daches, der Außenwände sowie insbesondere der Fenster und eine hohe Energieeffizienz des Objekts.

Weicht die **Wohnfläche** der zu bewertenden Immobilie von der Wohnfläche des definierten Immobilienrichtwertes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
1 – 90	1,15	15%
91 – 110	1,09	9%
111 – 130	1,00	0%
131 – 150	0,95	-5%
151 – 175	0,90	-10%
176 – 250	0,70	-30%

Die Wohnfläche wird mittels Fragebogen durch Angaben des Eigentümers erfasst sowie aus Kaufverträgen entnommen.

Für die statistische Auswertung sind in der zugrunde gelegten Stichprobe Immobilien bis zu einer Größe von 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche berücksichtigt worden.

Ein nicht vorhandener **Keller** in der zu bewertenden Immobilie erfordert eine Anpassung des definierten Immobilienrichtwerts mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten:

Keller	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
nicht vorhanden	0,93	-7%
teilunterkellert	1,00	0%
vollunterkellert	1,00	0%

Die Bewertung einer Immobilie mit einer vermieteten **Mietsituation** erfordert die Anpassung des definierten Immobilienrichtwertes mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten:

Mietsituation	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
unvermietet	1,00	0%
vermietet	0,90	-10%

### Zuschläge für überdachte Stellplätze, Garagen und weitere bauliche Anlagen

Im definierten Normobjekt enthält der Immobilienrichtwert keinen Anteil für einen überdachten Stellplatz oder eine Garage. Um KFZ-Abstellflächen bei der Ermittlung eines Immobilienwertes zu berücksichtigen, können Richtwerte für Garagen, Tiefgaragen und Carports der nachfolgenden Tabelle für die Anpassung des Immobilienrichtwertes entnommen werden. Alternativ kann der Preis einer Garage mit dem Zeitwert geschätzt werden. Für Stellplätze ist kein Zuschlag zu berücksichtigen.

Objekt	Alter	Preis
Garage (neu)	(1 - 5 Jahre)	3.000 - 6.000 EUR (MFH)
Garage (alt)	(6 - 60 Jahre)	1.000 - 3.000 EUR (MFH)
Garage (neu)	(1 - 5 Jahre)	4.000 - 15.000 EUR (EFH u. DHH)
Tiefgarage (neu)	(1 - 5 Jahre)	15.000 - 20.000 EUR
Tiefgarage (alt)	(6 - 80 Jahre)	5.000 - 10.000 EUR
Carport (neu)	(1 - 5 Jahre)	2.000 - 4.000 EUR
Carport (alt)	(6 - 30 Jahre)	1.000 - 3.000 EUR

Für die Berücksichtigung weiterer Nebengebäude sowie Bauteile oder anderweitige Einrichtungen sind die folgenden pauschalen Wertansätze zu verwenden:

Objekt	pauschaler Wertansatz
Gartengerätehaus	500 – 1.500 EUR
offener Kamin o.ä.	bis 5.000 EUR
Wintergarten	1.000 – 1.200 EUR pro m <sup>2</sup> Grundfläche

### Anwendungsbeispiel (Immobilienrichtwerte)

In diesem Beispiel beträgt der Immobilienrichtwert für die dem Normobjekt entsprechende Standardwohnung in der betreffenden Immobilienrichtwertzone **1.800 EUR/m<sup>2</sup>**.

Merkmal	Eigenschaft des Bewertungsobjekts	Zu- / Abschlag
Bodenrichtwert	215 EUR/m <sup>2</sup>	+ 16%
Grundstücksfläche	380 m <sup>2</sup>	+ 2%
Baujahresklasse	Baujahr 1955	- 5%
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	+ 10%
Wohnfläche	142 m <sup>2</sup>	- 5%
Keller	teilunterkellert	+/- 0%
Mietsituation	unvermietet	+/- 0%
	<b>Zu-/Abschlag</b>	<b>+ 18%</b>

Hieraus ergibt sich eine Anpassung des Immobilienrichtwertes für das Bewertungsobjekt von **+ 18%**. Im Folgenden wird der marktangepasste vorläufige Vergleichswert unter Berücksichtigung weiterer objektspezifischer Merkmale, die nicht in die Ableitung der Immobilienrichtwerte einbezogen worden sind, berechnet:

<b>Immobilienrichtwert</b>		<b>1.800,00 EUR/m<sup>2</sup></b>
<b>Anpassung an die Merkmale des Bewertungsobjekts</b>		
Zuschlag (+ 18%)	x	1,18
<b>Angepasster Immobilienpreis</b>		<b>2.124,00 EUR/m<sup>2</sup></b>
Wohnfläche	x	142 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Immobilienpreis für das Bewertungsobjekt</b>		<b>301.608,00 EUR</b>
<b>weitere Zu-/Abschläge</b>		<b>Zeitwert</b>
Garage		3.000,00 EUR
Kamin		4.000,00 EUR
<b>Summe der Zu-/Abschläge</b>	<b>+</b>	<b>7.000,00 EUR</b>
<b>Immobilienpreis für das Bewertungsobjekt</b>		<b>308.608,00 EUR</b>

Demnach beträgt der Immobilienpreis für das Bewertungsobjekt **rd. 310.000 EUR**.

Zur vereinfachten Anpassung der Immobilienrichtwerte ist in **BORIS-NRW** der **Immobilien-Preis-Kalkulator** integriert, mit dem die Anpassungen automatisch berechnet werden können.

### 5.1.3 Sachwertfaktoren

Die nachstehenden Sachwertfaktoren sind 2023 erstmalig mittels einer Regressionsanalyse basierend auf den Vertragsjahren 2018 bis 2022 ermittelt worden.

Für die Ableitung gelten folgende Festsetzungen der ImmoWertV:

Bodenwert	Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01. des Vertragsjahres, bei Abweichungen Anpassungen entsprechend § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3
Grundstücksfläche	marktübliche Grundstücksgröße unter Beachtung des § 41
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	nur Kaufpreise ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale oder entsprechend bereinigte Kaufpreise
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen	auf Grundlage der Kostenkennwerte nach Anlage 4 Nummer II
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen von Anlage 4 Nummer III
Baunebenkosten	kein gesonderter Ansatz, da in den durchschnittlichen Herstellungskosten enthalten
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche nach Anlage 4 Nummer I.2 und I.3
Regionalfaktor	nach Maßgabe des § 36 Absatz 4
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
Baujahr	Jahr der Fertigstellung
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 1
Restnutzungsdauer	nach § 4 Absatz 3
Berücksichtigung von Modernisierungen bei der Restnutzungsdauer	nach Anlage 2
Alterswertminderung	nach § 38
Wertansatz für Bauteile im Sinne § 36 Absatz 2 Satz 4	Vorgabe pauschaler Wertansätze

### 5.1.3.1 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

#### Modell-Kennzahlen

Eigenschaft	Wert
Jahrgänge	2018 – 2022
Anzahl der Kauffälle	291
Bestimmtheitsmaß (R <sup>2</sup> korrigiert)	33 %
Mittelwert	1,016
Standardabweichung	0,104
Restnutzungsdauer	mind. 25 Jahre

#### Normobjekt

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

Eigenschaft	Wert
Vorläufiger Sachwert	300.000 EUR
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Vertragsjahr	2022
Stichtag	01.01.2023
Bodenrichtwert	≤ 150 EUR/m <sup>2</sup>

Der <b>Basiswert</b> (Intercept) für den Sachwertfaktor des Normobjekts wurde zum Stichtag 01.01.2023 aus allen Kauffällen des Vertragsjahres 2022 abgeleitet und beträgt:	<b>1,19</b>
--	-------------

#### Zu- und Abschläge

Zur Ableitung eines objektspezifischen Sachwertfaktors sind Abweichungen vom definierten Normobjekt mit additiven Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen. Weichen mehrere Merkmale ab, so sind die einzelnen Anpassungen zu summieren. Der durch die Zu- und Abschläge ermittelte Sachwertfaktor ist **immer sachverständig zu würdigen**.

Der Einfluss des vorläufigen Sachwertes auf den zu ermittelnden Sachwertfaktor ist mittels einer Formel zu berücksichtigen:

$$-0,067 * \frac{(\text{vorläufiger Sachwert} - 300.000)}{100.000}$$

Weicht die Gebäudeart der zu bewertenden Immobilie von der Gebäudeart des Normobjekts ab, so ist der Sachwertfaktor mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Gebäudeart	Zu- / Abschlag
Einfamilienhaus	+/- 0,00
Zweifamilienhaus	-0,05

Weicht das Vertragsjahr der zu bewertenden Immobilie von dem Vertragsjahr des Normobjekts ab, so ist der Sachwertfaktor mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Vertragsjahr	Stichtag	Zu- / Abschlag
2018	01.01.2019	-0,25
2019	01.01.2020	-0,21
2020	01.01.2021	-0,14
2021	01.01.2022	-0,10
2022	01.01.2023	+/- 0,00

Weicht der Bodenrichtwert für die zu bewertende Immobilie von dem Bodenrichtwert des Normobjekts ab, so ist der Sachwertfaktor mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Zu- / Abschlag
bis 150	+/- 0,00
151 – 225	+0,05
ab 226	+0,16

Für die Restnutzungsdauer konnten keine Zu- und Abschläge ermittelt werden.

### Anwendungsbeispiel

Kennzahlen der zu bewertenden Immobilie:

Merkmal	Merkmale des Bewertungsobjektes	Zu- / Abschlag
Vorläufiger Sachwert	400.000 EUR	
Gebäudeart	Zweifamilienhaus	-0,05
Vertragsjahr	2022	
Stichtag	01.01.2023	+0,00
Bodenrichtwert	200 EUR/m <sup>2</sup>	+0,05
Restnutzungsdauer	38 Jahre	

Berechnung des gesuchten Sachwertfaktors (SWF):

$$SWF = 1,19 - 0,067 * \frac{(400.000 - 300.000)}{100.000} - 0,05 + 0,00 + 0,05 \approx 1,12$$

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

### 5.1.3.2 Sachwertfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser

#### Modell-Kennzahlen

Eigenschaft	Wert
Jahrgänge	2018 – 2022
Anzahl der Kauffälle	222
Bestimmtheitsmaß (R <sup>2</sup> korrigiert)	36 %
Mittelwert	1,168
Standardabweichung	0,121
Restnutzungsdauer	mind. 25 Jahre

#### Normobjekt

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

Eigenschaft	Wert
Vorläufiger Sachwert	300.000 EUR
Gebäudeart	Doppelhaushälfte, Reihenmittelhaus oder Reihenendhaus
Vertragsjahr	2022
Stichtag	01.01.2023
Bodenrichtwert	≤ 150 EUR/m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer	> 37 Jahre

Der **Basiswert** (Intercept) für den Sachwertfaktor des Normobjekts wurde zum Stichtag 01.01.2023 aus allen Kauffällen des Vertragsjahres 2022 abgeleitet und beträgt:

**1,14**

#### Zu- und Abschläge

Zur Ableitung eines objektspezifischen Sachwertfaktors sind Abweichungen vom definierten Normobjekt mit additiven Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen. Weichen mehrere Merkmale ab, so sind die einzelnen Anpassungen zu summieren. Der durch die Zu- und Abschläge ermittelte Sachwertfaktor ist **immer sachverständig zu würdigen**.

Der Einfluss des vorläufigen Sachwertes auf den zu ermittelnden Sachwertfaktor ist mittels einer Formel zu berücksichtigen:

$$-0,134 * \frac{(\text{vorläufiger Sachwert} - 300.000)}{100.000}$$

Für die unterschiedlichen Gebäudearten konnten keine Zu- und Abschläge ermittelt werden.

Weicht das Vertragsjahr der zu bewertenden Immobilie von dem Vertragsjahr des Normobjekts ab, so ist der Sachwertfaktor mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Vertragsjahr	Stichtag	Zu- / Abschlag
2018	01.01.2019	-0,24
2019	01.01.2020	-0,17
2020	01.01.2021	-0,10
2021	01.01.2022	+/- 0,00
2022	01.01.2023	+/- 0,00

Weicht der Bodenrichtwert für die zu bewertende Immobilie von dem Bodenrichtwert des Normobjekts ab, so ist der Sachwertfaktor mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Zu- / Abschlag
bis 150	+/- 0,00
151 – 175	+0,05
176 – 200	+0,13
ab 201	+0,14

Weicht die Restnutzungsdauer für die zu bewertende Immobilie von der Restnutzungsdauer des Normobjekts ab, so ist der Sachwertfaktor mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Restnutzungsdauer [in Jahren]	Zu- / Abschlag
25 - 37	+0,10
ab 38 Jahre	+/- 0,00

### Anwendungsbeispiel

Kennzahlen der zu bewertenden Immobilie:

Merkmale	Merkmale des Bewertungsobjektes	Zu- / Abschlag
Vorläufiger Sachwert	250.000 EUR	
Gebäudeart	Reihenmittelhaus	+0,00
Vertragsjahr	2022	+0,00
Stichtag	01.01.2023	
Bodenrichtwert	180 EUR/m <sup>2</sup>	+0,13
Restnutzungsdauer	30 Jahre	+0,10

Berechnung des gesuchten Sachwertfaktors (SWF):

$$SWF = 1,14 - 0,134 * \frac{(250.000 - 300.000)}{100.000} + 0,00 + 0,00 + 0,13 + 0,10 \approx \mathbf{1,44}$$

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

## 5.1.4 Liegenschaftszinssätze

Die nachstehenden Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sind 2023 erstmalig mittels einer Regressionsanalyse basierend auf den Vertragsjahren 2018 bis 2022 ermittelt worden.

Für die Ableitung gelten folgende Festsetzungen der ImmoWertV:

Bodenwert	Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01. des Vertragsjahres, bei Abweichungen Anpassungen entsprechend § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3
Grundstücksfläche	marktübliche Grundstücksgröße unter Beachtung des § 41
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	nur Kaufpreise ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale oder entsprechend bereinigte Kaufpreise
Rohertrag	marktüblich erzielbarer Ertrag d.h. auf Marktüblichkeit geprüfte tatsächliche Erträge
Wohn- bzw. Nutzflächen	aus Angaben von Kaufverträgen und Fragebögen
Bewirtschaftungskosten	Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 5
Baujahr	Jahr der Fertigstellung
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 1
Restnutzungsdauer	nach § 4 Absatz 3
Berücksichtigung von Modernisierungen bei der Restnutzungsdauer	nach Anlage 2
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz

### 5.1.4.1 Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

#### Modell-Kennzahlen

Eigenschaft	Wert
Jahrgänge	2018 – 2022
Anzahl der Kauffälle	286
Bestimmtheitsmaß (R <sup>2</sup> korrigiert)	40 %
Mittelwert	1,65
Standardabweichung	0,45
Restnutzungsdauer	mind. 25 Jahre

## Normobjekt

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

Eigenschaft	Wert
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Vertragsjahr	2022
Stichtag	01.01.2023
Wohnfläche	≤ 175 m <sup>2</sup>
Modernisierungstyp	baujahrtypisch
Restnutzungsdauer	49 – 59 Jahre

Der **Basiswert** (Intercept) für den Liegenschaftszinssatz des Normobjekts wurde zum Stichtag 01.01.2023 aus allen Kauffällen des Vertragsjahres 2022 abgeleitet und beträgt:

**1,28**

## Zu- und Abschläge

Zur Ableitung eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes sind Abweichungen vom definierten Normobjekt mit additiven Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen. Weichen mehrere Merkmale ab, so sind die einzelnen Anpassungen zu summieren. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist **immer sachverständig zu würdigen**.

Weicht die Gebäudeart der zu bewertenden Immobilie von der Gebäudeart des Normobjekts ab, so ist der Liegenschaftszinssatz mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Gebäudeart	Zu- / Abschlag
Einfamilienhaus	+/- 0,00
Zweifamilienhaus	+0,32

Weicht das Vertragsjahr der zu bewertenden Immobilie von dem Vertragsjahr des Normobjekts ab, so ist der Liegenschaftszinssatz mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Vertragsjahr	Stichtag	Zu- / Abschlag
2018	01.01.2019	0,69
2019	01.01.2020	0,47
2020	01.01.2021	0,30
2021	01.01.2022	0,28
2022	01.01.2023	+/- 0,00

Für den Bodenwert konnten keine Zu- beziehungsweise Abschläge ermittelt werden.

Weicht die Wohnfläche für die zu bewertende Immobilie von der Wohnfläche des Normobjekts ab, so ist der Liegenschaftszinssatz mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Zu- / Abschlag
bis 175	+/- 0,00
ab 176	0,20

Die Wohnfläche wird mittels Fragebögen durch Eigentümerangaben erfasst sowie aus Kaufverträgen entnommen.

Weicht der Umfang der Modernisierungen für die zu bewertende Immobilie vom Modernisierungstyp des Normobjekts ab, so ist der Liegenschaftszinssatz mit dem folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Modernisierungstyp	Zu- / Abschlag
baujahrtypisch	+/- 0,00
teilmodernisiert	-0,15
neuzeitlich	-0,15

Der Modernisierungstyp „baujahrtypisch“ bezieht sich auf Immobilien, die bisher nicht oder nur wenig modernisiert wurden (0 bis 5 Modernisierungspunkte nach der Anlage 2 der ImmoWertV). Baujahrtypisch sind somit auch Immobilien mit einem neueren Baujahr.

Der Modernisierungstyp „teilmodernisiert“ umfasst Immobilien mit einem mittleren Modernisierungsstand (6 bis 10 Modernisierungspunkte).

Ein Objekt gilt als „neuzeitlich“ modernisiert, wenn es durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen den modernen Standards entspricht (11 – 20 Modernisierungspunkte).

Zu den Modernisierungsmaßnahmen gehören unter anderem eine zeitgemäße Grundrissgestaltung, die Ausstattung mit einem hochwertigen Bodenbelag, die hochwertige Ausgestaltung von Küche und Bad, die Wärmeisolierung des Daches, der Außenwände sowie insbesondere der Fenster und eine hohe Energieeffizienz des Objekts.

Weicht die Restnutzungsdauer für die zu bewertende Immobilie von der Restnutzungsdauer des Normobjekts ab, so ist der Liegenschaftszinssatz mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Restnutzungsdauer [in Jahren]	Zu- / Abschlag
25 – 37	-0,59
38 – 48	-0,53
49 – 59	+/- 0,00
60 – 70	0,31
71 – 80	0,43

## Anwendungsbeispiel

Kennzahlen der zu bewertenden Immobilie:

Merkmale	Merkmale des Bewertungsobjektes	Zu- / Abschlag
Gebäudeart	Zweifamilienhaus	+0,32
Vertragsjahr	2022	
Stichtag	01.01.2023	+0,00
Wohnfläche	180 m <sup>2</sup>	+0,20
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	-0,15
Restnutzungsdauer	39 Jahre	-0,53

Berechnung des gesuchten Liegenschaftszinssatzes (LZ):

$$LZ = 1,28 + 0,32 + 0,00 + 0,20 - 0,15 - 0,53 \approx 1,12$$

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

### 5.1.4.2 Liegenschaftszinssätze für Reihen- und Doppelhäuser

#### Modell-Kennzahlen

Merkmale	Wert
Jahrgänge	2018 – 2022
Anzahl der Kauffälle	220
Bestimmtheitsmaß (R <sup>2</sup> korrigiert)	44 %
Mittelwert	1,81
Standardabweichung	0,50
Restnutzungsdauer	mind. 25 Jahre

#### Normobjekt

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

Merkmale	Merkmale des Bewertungsobjektes
Gebäudeart	Doppelhaushälfte oder Reihenendhaus
Vertragsjahr	2022
Stichtag	01.01.2023
Wohnfläche	≤ 130 m <sup>2</sup>
Modernisierungstyp	baujahrtypisch
Restnutzungsdauer	49 – 59 Jahre

Der **Basiswert** (Intercept) für den Liegenschaftszinssatz des Normobjekts wurde zum Stichtag 01.01.2023 aus allen Kauffällen des Vertragsjahres 2022 abgeleitet und beträgt:

**1,45**

## Zu- und Abschläge

Zur Ableitung eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes sind Abweichungen vom definierten Normobjekt mit additiven Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen. Weichen mehrere Merkmale ab, so sind die einzelnen Anpassungen zu summieren. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist **immer sachverständig zu würdigen**.

Weicht die Gebäudeart der zu bewertenden Immobilie von der Gebäudeart des Normobjekts ab, so ist der Liegenschaftszinssatz mit den folgenden Zu- und Abschläge anzupassen:

Gebäudeart	Zu- / Abschlag
Doppelhaushälfte	+/- 0,00
Reihenendhaus	+/- 0,00
Reihenmittelhaus	+0,35

Weicht das Vertragsjahr der zu bewertenden Immobilie von dem Vertragsjahr des Normobjekts ab, so ist der Liegenschaftszinssatz mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Vertragsjahr	Stichtag	Zu- / Abschlag
2018	01.01.2019	0,46
2019	01.01.2020	0,38
2020	01.01.2021	+/- 0,00
2021	01.01.2022	+/- 0,00
2022	01.01.2023	+/- 0,00

Für den Bodenwert konnten keine Zu- beziehungsweise Abschläge ermittelt werden.

Weicht die Wohnfläche für die zu bewertende Immobilie von der Wohnfläche des Normobjekts ab, so ist der Liegenschaftszinssatz mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Zu- / Abschlag
bis 130	+/- 0,00
ab 131	0,26

Die Wohnfläche wird mittels Fragebögen durch Eigentümerangaben erfasst sowie aus Kaufverträgen entnommen.

Weicht der Umfang der Modernisierungen für die zu bewertende Immobilie vom Modernisierungstyp des Normobjekts ab, so ist der Liegenschaftszinssatz mit dem folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Modernisierungstyp	Zu- und Abschläge
baujahrtypisch	+/- 0,00
teilmodernisiert	-0,18
neuzeitig	-0,18

Der Modernisierungstyp „baujahrtypisch“ bezieht sich auf Immobilien, die bisher nicht oder nur wenig modernisiert wurden (0 bis 5 Modernisierungspunkte nach der Anlage 2 der ImmoWertV). Baujahrtypisch sind somit auch Immobilien mit einem neueren Baujahr.

Der Modernisierungstyp „teilmodernisiert“ umfasst Immobilien mit einem mittleren Modernisierungsstand (6 bis 10 Modernisierungspunkte).

Ein Objekt gilt als „neuzeitlich“ modernisiert, wenn es durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen den modernen Standards entspricht (11 – 20 Modernisierungspunkte).

Zu den Modernisierungsmaßnahmen gehören unter anderem eine zeitgemäße Grundrissgestaltung, die Ausstattung mit einem hochwertigen Bodenbelag, die hochwertige Ausgestaltung von Küche und Bad, die Wärmeisolierung des Daches, der Außenwände sowie insbesondere der Fenster und eine hohe Energieeffizienz des Objekts.

Weicht die Restnutzungsdauer für die zu bewertende Immobilie von der Restnutzungsdauer des Normobjekts ab, so ist der Liegenschaftszinssatz mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Restnutzungsdauer [in Jahren]	Zu- / Abschlag
25 – 37	-0,73
38 – 48	-0,24
49 – 59	+/- 0,00
60 – 70	0,44
71 – 80	0,82

### Anwendungsbeispiel

Kennzahlen der zu bewertenden Immobilie:

Merkmale	Merkmale des Bewertungsobjektes	Zu- / Abschlag
Gebäudeart	Reihenmittelhaus	+0,35
Vertragsjahr	2022	+0,00
Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>	+0,00
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	-0,18
Restnutzungsdauer	39 Jahre	-0,24

Berechnung des gesuchten Liegenschaftszinssatzes (LZ):

$$LZ = 1,45 + 0,35 + 0,00 + 0,00 - 0,18 - 0,24 \approx \mathbf{1,38}$$

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

## 5.2 Ertragsorientierte Gebäude

### 5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Grundlage für die Untersuchung der Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser für den Kreis Warendorf bildeten 17 Verkaufsfälle aus dem Jahr 2022. Kaufpreise für Grundstücke mit Gebäuden mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren wurden in der Auswertung nicht berücksichtigt. Aufgrund der geringen Anzahl auswertbarer Fälle der Gebäudetypen gemischt genutzte Gebäude und gewerblich genutzte Gebäude im Kreis Warendorf konnten keine statistischen Auswertungen erfolgen. Für diese Gebäudetypen kann eine Auswertung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Coesfeld über Liegenschaftszinssätze bei Drei- und Mehrfamilienhäusern sowie gemischt und gewerblich genutzten Gebäuden in den Münsterland-Kreisen (MSL-Kreise) herangezogen werden. Die Auswertung umfasst Fälle aus dem Kreis Coesfeld, Kreis Borken, Kreis Steinfurt, Kreis Recklinghausen, der Stadt Rheine, der Stadt Bocholt und dem Kreis Warendorf.

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

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz Mittelwert Standardabweichung Spanne	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert, Standardabweichung u. Spanne)					
				∅	∅	∅	∅	∅	∅
				Wohn-/ Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Bereinigter Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	Miete [€/m <sup>2</sup> ]	Rohertragsfaktor	RND [Jahre]	GND [Jahre]
Drei- und Mehrfamilienhäuser (Kreis WAF)	<b>1,6</b>	<b>17</b>	<b>1</b> (2022)	<b>444</b>	<b>1924</b>	<b>6,46</b>	<b>23</b>	<b>39</b>	<b>80</b>
	1,0			554	976	1,81	5	16	0
	0,4 - 3,9			68 - 2490	1002 - 4779	5,0 - 12,0	16 - 33	30 - 80	80
Drei- und Mehrfamilienhäuser (MSL-Kreise)	<b>1,6</b>	<b>47</b>	<b>2</b> (2021-2022)	<b>246</b>	<b>1806</b>	<b>6,11</b>	<b>25</b>	<b>41</b>	<b>80</b>
	1,0			49	492	0,69	3	14	0
Mehrfamilienhäuser (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) (MSL-Kreise)	<b>2,3</b>	<b>137</b>	<b>2</b> (2021-2022)	<b>479</b>	<b>1716</b>	<b>6,39</b>	<b>25</b>	<b>44</b>	<b>80</b>
	1,1			420	702	1,33	4	17	0
Gemischte genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag) (MSL-Kreise)	<b>3,2</b>	<b>60</b>	<b>2</b> (2021-2022)	<b>462</b>	<b>1408</b>	<b>6,94</b>	<b>23</b>	<b>34</b>	<b>80</b>
	1,7			256	540	2,81	5	15	0
Büro (MSL-Kreise)	<b>4,2</b>	<b>8</b>	<b>2</b> (2021-2022)	<b>590</b>	<b>1253</b>	<b>6,6</b>	<b>23</b>	<b>38</b>	<b>64</b>
	1,5			458	351	1,03	2	11	7

## 5.2.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

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

## 5.2.3 Indexreihen

Aufgrund der wenigen Kauffälle sind keine Indexreihen vorhanden.

## 5.2.4 Durchschnittspreise

### 5.2.4.1 Drei- und Mehrfamilienhäuser

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

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
814.736 EUR	+58,9 %

### 5.2.4.2 Büro-, Gewerbe und Industriegebäude

**Durchschnittspreis für Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude**  
(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
1.126.366 EUR	+1,0 %

### 5.2.4.3 Sonstige bebaute Grundstücke

Thema derzeit nicht besetzt.

## 6 Wohnungs- und Teileigentum

### 6.1 Wohnungseigentum

Als Wertmaßstab bei Eigentumswohnungen dient üblicherweise das Verhältnis Preis pro Quadratmeter Wohnfläche, einschließlich des Bodenwertanteils. Preisbeeinflussend sind das Baujahr, die Anzahl der Wohnungseigentume in der Wohnanlage, 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	2019 – 2021			2022		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis €/m <sup>2</sup> Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis €/m <sup>2</sup> Wohnfl.
<b>Erstverkauf - Neubau -</b>	500	85	2.943	39	87	3.535
<b>Weiterverkauf</b>						
Altersklasse						
2010 – 2021	34	89	2.760	15	99	3.336
2000 – 2009	82	83	2.078	23	76	2.458
1990 – 1999	234	72	1.890	87	73	2.395
1980 – 1989	122	79	1.681	32	76	2.323
1970 – 1979	163	80	1.427	64	81	1.907
1960 – 1969	143	77	1.350	41	74	1.731
1950 – 1959	61	76	1.251	19	70	1.800
1920 – 1949	14	97	1.162	1	115	1.557
bis 1919	7	105	1.426	6	90	1.737
<b>Gesamt</b>	<b>860</b>	<b>78</b>	<b>1.677</b>	<b>288</b>	<b>77</b>	<b>2.195</b>

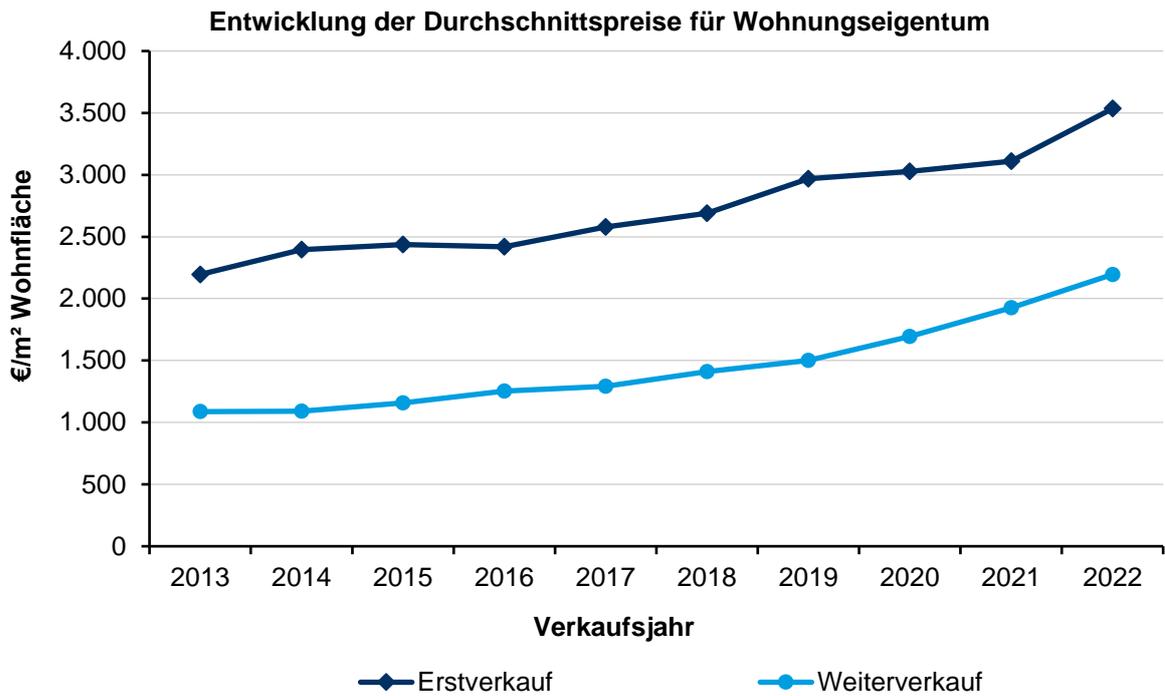


Abbildung 38

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

	Wohnungseigentum		
	Erstverkäufe	Weiterverkäufe	Umwandlung
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 %
2021	+2,7 %	+13,8 %	+23,9 %
2022	+13,6 %	+13,9 %	+2,2 %

### 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. m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis €/m <sup>2</sup> Wohnfl.
Ahlen	19	70	3.353
Beckum	7	77	2.841
Beelen	0	-	-
Drensteinfurt	3	(83)	(5.118)
Ennigerloh	0	-	-
Everswinkel	0	-	-
Oelde	1	/	/
Ostbevern	1	/	/
Sassenberg	0	-	-
Sendenhorst	0	-	-
Telgte	0	-	-
Wadersloh	2	(59)	(2.570)
Warendorf	6	97	4.212

/ = Bei lediglich einem vorhandenen Kauffall wird auf die Angabe der Wohnfläche sowie des durchschnittlichen Kaufpreises pro m<sup>2</sup> zur Einhaltung des Datenschutzes verzichtet.

() = Es besteht eine eingeschränkte Aussagekraft, da die Werte aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen (weniger als 4 Fälle) statistisch unsicher sind.

**6.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten**

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 §1 93 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 20 ImmoWertV dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren § 24 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 ist aus optischen Gründen gewählt und lässt **keine** Rückschlüsse auf die Lage des gebietstypischen Wohnungseigentums zu.

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

Der ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf den durchschnittlichen Euro-Betrag je Quadratmeter Wohnfläche (EUR/m<sup>2</sup> WF) und schließt den zugehörigen Miteigentumsanteil am Grund und Boden ein.

## Informationen zur Erstellung

Die Datengrundlage bilden Kauffälle von weiterverkauftem Wohnungseigentum aus den Jahren 2019 bis 2022. Hierbei entsprechen die Kauffälle den folgenden Gesichtspunkten:

- Es handelt sich um weiterverkauftes Wohnungseigentum mit einem Mindestgebäudealter von 4 Jahren.
- Besondere Ausprägungen von Wohnungseigentum wie Maisonette-, Penthouse- oder Souterrain-Wohnungen sowie in Anlagen für betreutes Wohnen sind in der Auswertung nicht berücksichtigt worden.
- Kauffälle mit besonderen Verhältnissen, die nicht den gewöhnlichen Geschäftsverkehr betreffen, werden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen.
- Objekte mit Wohnungserbbaurecht sowie Kauffälle, in denen der Erwerber vor dem Kauf in einem Mietverhältnis mit dem Veräußerer stand, werden aus der Datengrundlage entfernt.

Eventuell in den ausgewerteten Kaufpreisen vorhandene Preisanteile für Inventar, Stellplätze und Garagen werden 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 Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird der Einfluss der wesentlichen Eigenschaften der Wohnungseigentume in Bezug auf den Kaufpreis untersucht.

Danach haben folgende Merkmale einen signifikanten Einfluss auf den Preis:

- |  |                        |
|--|------------------------|
| – Bodenrichtwert                             | – Wohnfläche           |
| – Gebäudeart                                 | – Geschosslage         |
| – Anzahl der Wohneinheiten in der Wohnanlage | – Balkon/Terrasse      |
| – Baujahresklasse                            | – Vermietungssituation |
| – Modernisierungstyp                         |                        |

Keinen signifikanten Einfluss bei der Auswertung hat u.a. der Ausstattungsstandard der Wohnung, da dieser mit der Baujahresklasse korreliert ist.

Idealerweise wird für jeden Ort oder Ortsteil im Kreisgebiet mindestens eine Immobilienrichtwertzone ausgewiesen. Orte oder Ortsteile, in denen die Anzahl an Kauffällen nicht für eine repräsentative Ableitung eines Immobilienrichtwertes ausreicht, werden entsprechend ihrer Lage in eine der übergeordnet gebildeten Zonen Nordkreis, Südostkreis oder Südwestkreis zusammengefasst.

## Modell-Kennzahlen

Eigenschaft	Wert
Jahrgänge	2019 – 2022
Anzahl der Kauffälle	876
Bestimmtheitsmaß R <sup>2</sup>	66 %
Mittelwert	1.721 EUR/m <sup>2</sup>
Standardabweichung	494 EUR/m <sup>2</sup>
Alter des Gebäudes	mind. 4 Jahre

## Normobjekt

Aus der Auswertung ergibt sich ein kreisweites Normobjekt, welches in der Stichprobe am häufigsten vertreten ist.

Eigenschaft	Wert
Bodenrichtwertklasse	101 – 125 EUR/m <sup>2</sup>
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Anzahl der Wohnungen in der Anlage	4 – 12
Baujahresklasse	1969 - 1978
Modernisierungstyp	baujahrtypisch
Wohnfläche	71 – 90 m <sup>2</sup>
Geschosslage	Ober- oder Dachgeschoss
Balkon/Terrasse	vorhanden
Mietsituation	unvermietet

## Preisindex

Aufgrund der Preisentwicklung wird für die Vertragsjahre 2019 bis 2022 in der Datengrundlage ein kreisweiter Preisindex mit dem Basisjahr 2020 ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Da sich die Kaufpreise abhängig von der jeweiligen Stadt oder Gemeinde sehr unterschiedlich entwickelt haben, wird eine Indexierung der Immobilienrichtwerte zu einem weiter als die angegebenen Vertragsjahre zurückliegenden Stichtag nicht empfohlen.

Vertragsjahr	Umrechnungskoeffizient
2019	0,82
2020	1,00
2021	1,09
2022	1,23

## Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Sind Abweichungen bzgl. der Eigenschaften zwischen dem zu bewertenden Wohnungseigentum und dem definierten Immobilienrichtwert für Wohnungseigentum vorhanden, müssen diese durch Zu- oder Abschläge auf den Immobilienrichtwert berücksichtigt werden. Weichen mehrere Merkmale ab, so sind die einzelnen prozentualen Zu- und Abschläge additiv zusammenzufassen und die summierte prozentuale Änderung ist auf den Immobilienrichtwert anzuwenden. Hierbei ist zu beachten, dass durch die Zu- und Abschläge für mehrere und/oder extrem unterschiedliche Merkmale unplausible Ergebnisse resultieren können. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist daher immer sachverständig zu würdigen.

Weicht der **Bodenrichtwert** für das zu bewertende Wohnungseigentum von dem Bodenrichtwert des definierten Immobilienrichtwertes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
1 – 80	0,92	-8%
81 – 100	0,96	-4%
101 – 125	1,00	0%
126 – 150	1,07	7%
151 – 175	1,11	11%
176 – 200	1,14	14%
201 – 225	1,18	18%
226 – 250	1,22	22%
251 – 275	1,24	24%
276 – 300	1,27	27%
ab 300	1,44	44%

Weicht die **Art des Gebäudes**, in der sich das zu bewertende Wohnungseigentum befindet, von dem definierten Immobilienrichtwert ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Gebäudeart	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
Zweifamilienhaus	1,00	0%
Dreifamilienhaus	1,00	0%
Mehrfamilienhaus	1,00	0%
Mehrfamilienhaus mit bis zu 20% Gewerbeanteil	0,92	-8%
Mehrfamilienhaus mit 21% bis zu 50% Gewerbeanteil	0,92	-8%

Weicht die **Anzahl der Wohnungseigentume in der Wohnanlage** für das zu bewertende Wohnungseigentum von der Anzahl des definierten Immobilienrichtwertes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Anzahl der Wohneinheiten in der Wohnanlage	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
2 – 3	1,05	5%
4 – 12	1,00	0%
13 – 30	0,90	-10%
31 – 65	0,85	-15%

In der für die statistische Auswertung zugrunde gelegten Stichprobe sind Wohnungseigentume bis zu einer maximalen Anzahl von 65 Wohnungseigentumen in der Wohnanlage berücksichtigt worden.

Weicht das **Baujahr** (Jahr der erstmaligen Fertigstellung) des Gebäudes für das zu bewertende Wohnungseigentum von dem Baujahr des definierten Immobilienrichtwertes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Baujahresklasse	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
1500 – 1948	0,80	-20%
1949 – 1957	0,85	-15%
1958 – 1968	0,95	-5%
1969 – 1978	1,00	0%
1979 – 1983	1,10	10%
1984 – 1994	1,20	20%
1995 – 2001	1,35	35%
2002 – 2009	1,45	45%
2010 – 2025	1,80	80%

Die Baujahresklassen wurden entsprechend der Gebäudetypologie „TABULA“ des Instituts für Wohnen und Umwelt gebildet (Quellenangabe: <https://www.iwu.de/forschung/gebäudebestand/tabula/>) und berücksichtigen somit die bautechnischen und energetischen Eigenschaften sowie die baujahrtypische Ausstattung der Gebäude.

Weicht der Umfang der **Modernisierungen** für das zu bewertende Wohnungseigentum vom Modernisierungstyp des definierten Immobilienrichtwertes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Modernisierungstyp	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
baujahrtypisch	1,00	0%
teilmodernisiert	1,04	4%
neuzeitlich	1,27	27%

Der Modernisierungstyp „baujahrtypisch“ bezieht sich auf Wohnungen, die bisher nicht oder nur wenig modernisiert wurden (0 bis 5 Modernisierungspunkte nach der Anlage 2 der ImmoWertV). Baujahrtypisch sind somit auch Wohnungen in Gebäuden mit einem neueren Baujahr.

Der Modernisierungstyp „teilmodernisiert“ umfasst Wohnungen mit einem mittleren Modernisierungsstand (6 bis 10 Modernisierungspunkte).

Ein Objekt gilt als „neuzeitlich“ modernisiert, wenn es durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen den modernen Standards entspricht (11 – 20 Modernisierungspunkte).

Zu den Modernisierungsmaßnahmen gehören unter anderem eine zeitgemäße Grundrissgestaltung, die Ausstattung mit einem hochwertigen Bodenbelag, die hochwertige Ausgestaltung von Küche und Bad, die Wärmeisolierung des Daches, der Außenwände sowie insbesondere der Fenster und eine hohe Energieeffizienz des Objekts.

Weicht die **Wohnfläche** für das zu bewertende Wohnungseigentum von der Wohnfläche des definierten Immobilienrichtwertes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
1 – 50	0,92	-8%
51 – 70	0,97	-3%
71 – 90	1,00	0%
91 – 110	0,98	-2%
111 – 200	0,86	-14%

Die Wohnfläche wird mittels Fragebogen durch Angaben des Eigentümers erfasst sowie aus Kaufverträgen entnommen.

Für die statistische Auswertung sind in der zugrunde gelegten Stichprobe Wohnungseigentume bis zu einer Größe von 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche berücksichtigt worden.

Weicht die **Geschosslage** der Wohnung im Gebäude für das zu bewertende Wohnungseigentum von der Geschosslage des definierten Immobilienrichtwertes ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Geschosslage	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
Erdgeschoss	1,09	9%
Obergeschoss (unabhängig von der Lage und Anzahl der Geschosse)	1,00	0%
Dachgeschoss bzw. oberstes Geschoss	1,00	0%

Ein nicht vorhandener **Balkon** oder eine nicht vorhandene **Terrasse** an dem zu bewertenden Wohnungseigentum erfordern eine Anpassung des definierten Immobilienrichtwerts mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten:

Balkon / Terrasse	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
nicht vorhanden	0,97	-3%
Balkon	1,00	0%
Dachterrasse	1,00	0%
Terrasse	1,00	0%

Die Bewertung eines Wohnungseigentums mit einer vermieteten **Mietsituation** erfordert die Anpassung des definierten Immobilienrichtwertes mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten:

Mietsituation	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
unvermietet	1,00	0%
vermietet	0,93	-7%

### Zuschläge für überdachte Stellplätze, Garagen und weitere bauliche Anlagen

Im definierten Normobjekt enthält der Immobilienrichtwert keinen Anteil für einen überdachten Stellplatz oder eine Garage. Um KFZ-Abstellflächen bei der Ermittlung eines Immobilienwertes zu berücksichtigen, können Richtwerte für Garagen, Tiefgaragen und Carports der nachfolgenden Tabelle für die Anpassung des Immobilienrichtwertes entnommen werden. Alternativ kann der Preis einer Garage mit dem Zeitwert geschätzt werden. Für Stellplätze ist kein Zuschlag zu berücksichtigen.

Objekt	Alter	Preis
Garage (neu)	(1 - 5 Jahre)	3.000 - 6.000 EUR (MFH)
Garage (alt)	(6 - 60 Jahre)	1.000 - 3.000 EUR (MFH)
Garage (neu)	(1 - 5 Jahre)	4.000 - 15.000 EUR (EFH u. DHH)
Tiefgarage (neu)	(1 - 5 Jahre)	15.000 - 20.000 EUR
Tiefgarage (alt)	(6 - 80 Jahre)	5.000 - 10.000 EUR
Carport (neu)	(1 - 5 Jahre)	2.000 - 4.000 EUR
Carport (alt)	(6 - 30 Jahre)	1.000 - 3.000 EUR

Für die Berücksichtigung weiterer Nebengebäude sowie Bauteile oder anderweitige Einrichtungen sind die folgenden pauschalen Wertansätze zu verwenden:

Objekt	pauschaler Wertansatz
Gartengerätehaus	500 – 1.500 EUR
offener Kamin o.ä.	bis 5.000 EUR
Wintergarten	1.000 – 1.200 EUR pro m <sup>2</sup> Grundfläche

**Anwendungsbeispiel (Immobilienrichtwerte)**

In diesem Beispiel beträgt der Immobilienrichtwert für die dem Normobjekt entsprechende Standardwohnung in der betreffenden Immobilienrichtwertzone **1.500 EUR/m<sup>2</sup>**.

<b>Merkmal</b>	<b>Eigenschaft des Bewertungsobjekts</b>	<b>Zu- / Abschlag</b>
Bodenrichtwert	210 EUR/m <sup>2</sup>	+ 18%
Gebäudeart	Dreifamilienhaus	+/- 0%
Anzahl der Wohnungseigentume	3 Wohnungseigentume	+ 5%
Baujahresklasse	Baujahr 1932	- 20%
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	+ 4%
Wohnfläche	96 m <sup>2</sup>	- 2%
Geschosslage	EG	+ 9%
Balkon/Terrasse	Terrasse vorhanden	+/- 0%
Mietsituation	unvermietet	+/- 0%
	<b>Zu-/Abschlag</b>	<b>+ 14%</b>

Hieraus ergibt sich eine Anpassung des Immobilienrichtwertes für das Bewertungsobjekt von **+ 14%**.  
Im Folgenden wird der Immobilienpreis unter Berücksichtigung weiterer objektspezifischer Merkmale, die nicht in die Ableitung der Immobilienrichtwerte einbezogen worden sind, berechnet:

<b>Immobilienrichtwert</b>		<b>1.500,00 EUR/m<sup>2</sup></b>
<b>Anpassung an die Merkmale des Bewertungsobjekts</b>		
Zuschlag (+ 14 %)	x	1,14
<b>Angepasster Immobilienpreis</b>		<b>1.710,00 EUR/m<sup>2</sup></b>
Wohnfläche	x	96 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Immobilienpreis für das Bewertungsobjekt</b>		<b>164.160,00 EUR</b>
<b>weitere Zu-/Abschläge</b>		<b>Zeitwert</b>
Garage		3.000,00 EUR
Kamin		4.000,00 EUR
<b>Summe der Zu-/Abschläge</b>	<b>+</b>	<b>7.000,00 EUR</b>
<b>Immobilienpreis für das Bewertungsobjekt</b>		<b>171.160,00 EUR</b>

Demnach beträgt der Immobilienpreis für das Bewertungsobjekt **rd. 170.000 EUR**.

Zur vereinfachten Anpassung der Immobilienrichtwerte ist in **BORIS-NRW** der **Immobilien-Preis-Kalkulator** integriert, mit dem die Anpassungen automatisch berechnet werden können.

### 6.1.3 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. Hierbei werden die bereinigten und nicht die in Kapitel 6.1.2 verwendeten normierten Kaufpreise herangezogen.

#### Kreis Warendorf

##### Preisindex für Wohnungseigentum im Kreis Warendorf

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m <sup>2</sup>	Index	€/m <sup>2</sup>	Index
<b>2000</b>	1.685	100	1.138	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
<b>2011</b>	2.070	123	1.023	90
<b>2012</b>	2.087	124	1.029	90
<b>2013</b>	2.195	130	1.087	96
<b>2014</b>	2.395	142	1.092	96
<b>2015</b>	2.438	145	1.157	102
<b>2016</b>	2.483	147	1.220	107
<b>2017</b>	2.578	153	1.318	116
<b>2018</b>	2.690	160	1.412	124
<b>2019</b>	2.967	176	1.500	132
<b>2020</b>	3.027	180	1.693	149
<b>2021</b>	3.111	185	1.927	169
<b>2022</b>	3.535	210	2.195	193

Index 2000 = 100

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

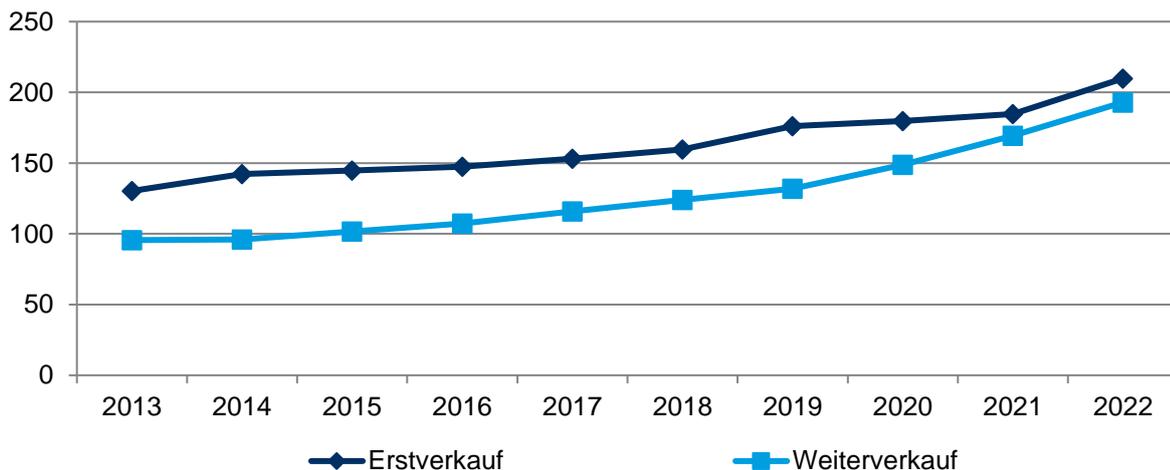


Abbildung 39

## Ahlen

### Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Ahlen

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m <sup>2</sup>	Index	€/m <sup>2</sup>	Index
<b>2000</b>	1.865	100	1.255	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
<b>2011</b>	1.814	97	986	79
<b>2012</b>	2.194	118	978	78
<b>2013</b>	2.275	122	1.024	82
<b>2014</b>	2.507	134	989	79
<b>2015</b>	2.441	131	1.079	86
<b>2016</b>	2.556	137	1.187	95
<b>2017</b>	2.543	136	1.172	93
<b>2018</b>	2.664	143	1.240	99
<b>2019</b>	2.825	151	1.271	101
<b>2020</b>	3.247	174	1.624	129
<b>2021</b>	2.965	159	1.671	133
<b>2022</b>	3.353	180	1.872	149

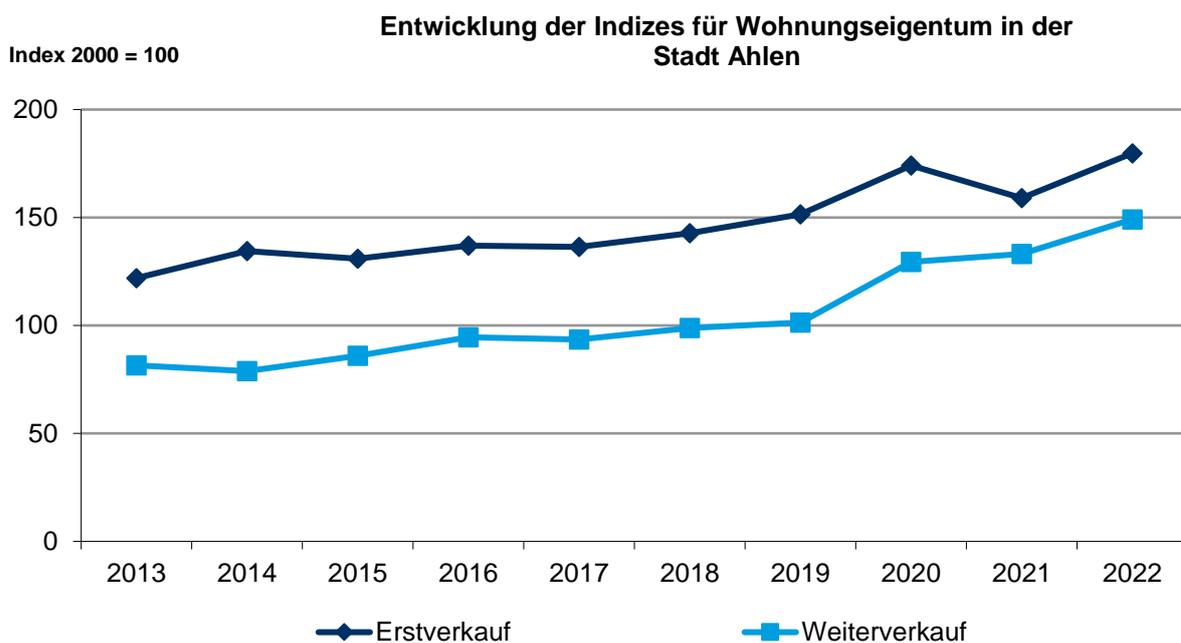


Abbildung 40

**Beckum****Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Beckum**

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m <sup>2</sup>	Index	€/m <sup>2</sup>	Index
<b>2000</b>	1.648	100	1.055	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
<b>2011</b>	2.071	126	865	82
<b>2012</b>	---	---	896	85
<b>2013</b>	1.950	118	867	82
<b>2014</b>	2.204	134	861	82
<b>2015</b>	2.333	142	968	92
<b>2016</b>	2.358	143	1.009	96
<b>2017</b>	2.455	149	1.024	97
<b>2018</b>	2.531	154	1.108	105
<b>2019</b>	2.708	164	1.227	116
<b>2020</b>	2.675	162	1.507	143
<b>2021</b>	2.787	169	1.729	164
<b>2022</b>	2.841	172	1.855	176

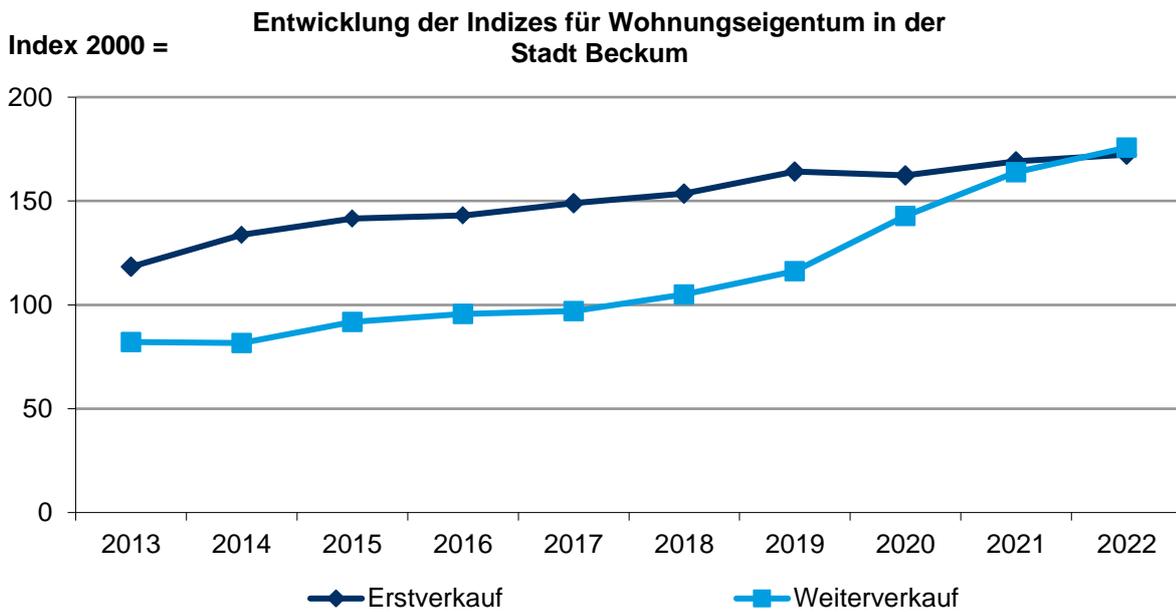


Abbildung 41

## Ennigerloh

### Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Ennigerloh

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m <sup>2</sup>	Index	€/m <sup>2</sup>	Index
<b>2000</b>	1.452	100	1.022	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
<b>2011</b>	---	---	919	90
<b>2012</b>	---	---	909	89
<b>2013</b>	1.904	131	884	87
<b>2014</b>	---	---	814	80
<b>2015</b>	---	---	864	85
<b>2016</b>	---	---	1.049	103
<b>2017</b>	1.777	122	988	97
<b>2018</b>	2.551	176	1.186	116
<b>2019</b>	---	---	1.354	133
<b>2020</b>	2.864	197	1.411	138
<b>2021</b>	---	---	1.628	159
<b>2022</b>	---	---	1.900	186

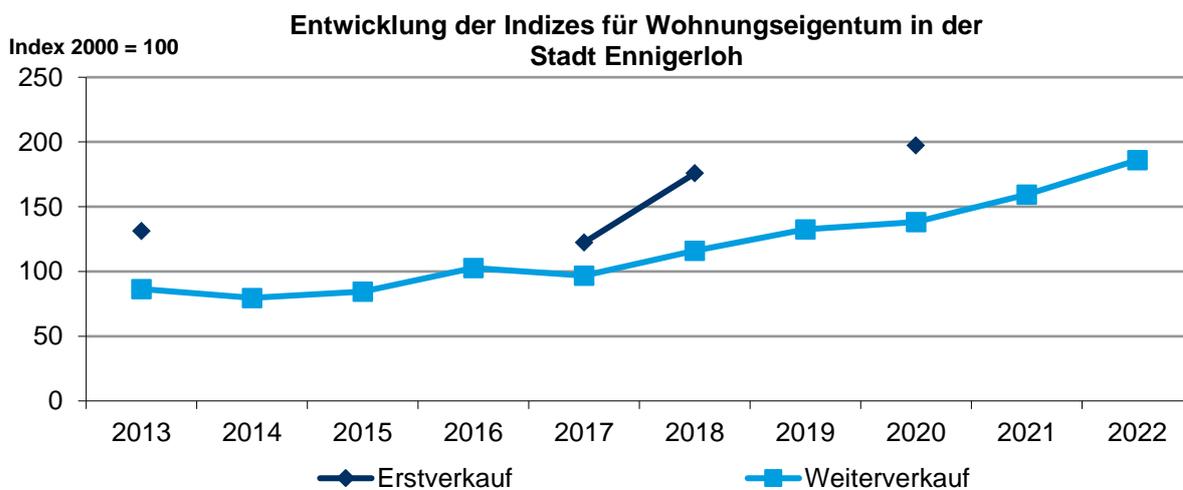


Abbildung 42

## Oelde

## Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Oelde

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m <sup>2</sup>	Index	€/m <sup>2</sup>	Index
<b>2000</b>	1.564	100	1.182	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
<b>2011</b>	1.949	125	1.076	91
<b>2012</b>	1.788	114	1.033	87
<b>2013</b>	2.396	153	1.176	99
<b>2014</b>	2.249	144	1.228	104
<b>2015</b>	2.275	145	1.286	109
<b>2016</b>	2.806	179	1.314	111
<b>2017</b>	2.585	165	1.375	116
<b>2018</b>	2.743	175	1.608	136
<b>2019</b>	2.656	170	1.568	133
<b>2020</b>	2.996	192	1.700	144
<b>2021</b>	3.349	214	1.915	162
<b>2022</b>	---	---	2.183	185

## Entwicklung der Indizes für Wohnungseigentum in der Stadt Oelde

Index 2000 = 100

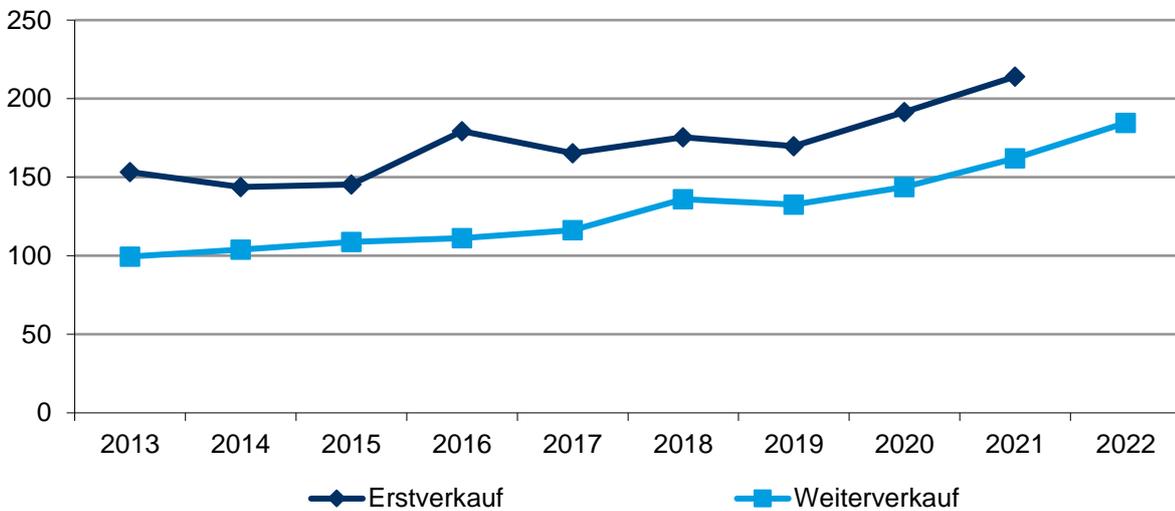


Abbildung 43

## Telgte

### Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Telgte

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m <sup>2</sup>	Index	€/m <sup>2</sup>	Index
<b>2000</b>	1.698	100	1.221	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
<b>2011</b>	2.356	139	1.130	93
<b>2012</b>	---		1.282	105
<b>2013</b>	2.527	149	1.253	103
<b>2014</b>	3.014	178	1.315	108
<b>2015</b>	2.619	154	1.485	122
<b>2016</b>	2.449	144	1.646	135
<b>2017</b>	3.106	183	1.814	149
<b>2018</b>	3.213	189	1.943	159
<b>2019</b>	3.298	194	1.940	159
<b>2020</b>	3.172	187	2.075	170
<b>2021</b>	3.486	205	2.360	193
<b>2022</b>	---	---	2.930	240

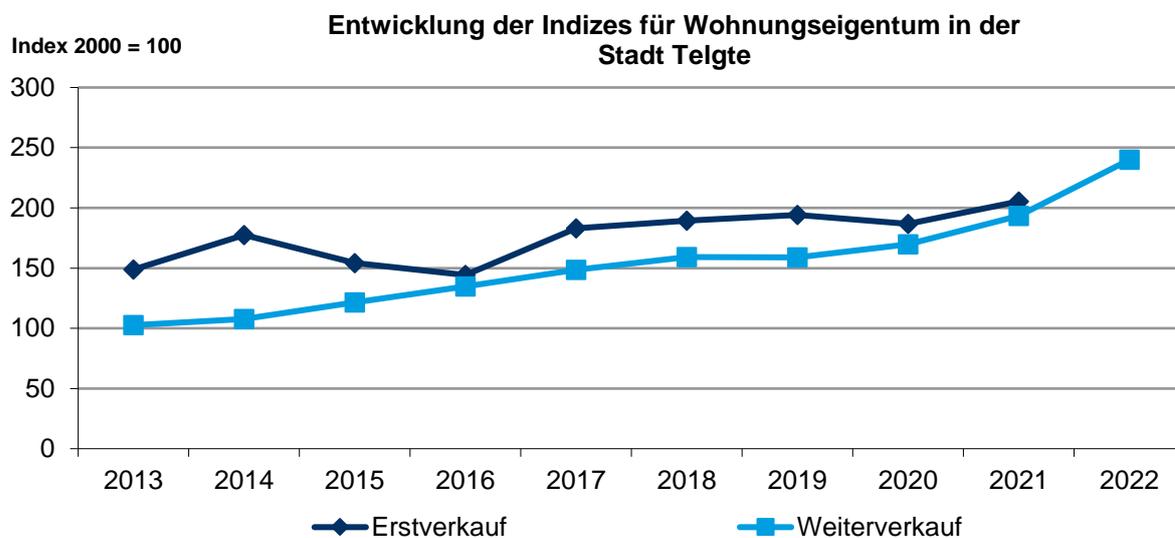


Abbildung 44

## Warendorf

## Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Warendorf

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m <sup>2</sup>	Index	€/m <sup>2</sup>	Index
<b>2000</b>	1.813	100	1.141	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
<b>2011</b>	2.191	121	1.160	102
<b>2012</b>	2.090	115	1.163	102
<b>2013</b>	2.223	123	1.310	115
<b>2014</b>	2.426	134	1.318	116
<b>2015</b>	2.654	146	1.467	129
<b>2016</b>	2.503	138	1.632	143
<b>2017</b>	2.612	144	1.696	149
<b>2018</b>	3.209	177	1.671	146
<b>2019</b>	3.457	191	1.906	167
<b>2020</b>	3.611	199	1.917	168
<b>2021</b>	3.506	193	2.316	203
<b>2022</b>	4.212	232	2.601	228

## Entwicklung der Indizes für Wohnungseigentum in der Stadt Warendorf

Index 2000 = 100

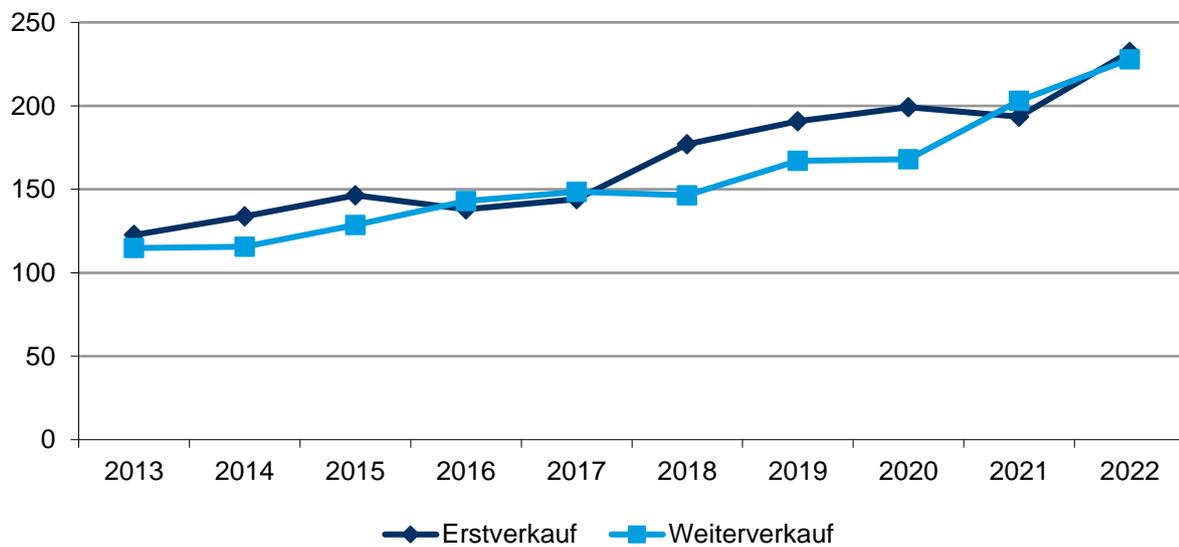


Abbildung 45

## 6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Die nachstehenden Liegenschaftszinssätze für den Erstverkauf sowie Weiterverkauf von Wohnungseigentume sind 2023 erstmalig mittels einer Regressionsanalyse basierend auf den Vertragsjahren 2018 bis 2022 ermittelt worden.

Für die Ableitung gelten die in Kapitel 5.1.4 bereits angeführten Festsetzungen der ImmoWertV.

### 6.1.4.1 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum, Erstverkauf

#### Modell-Kennzahlen

Eigenschaft	Wert
Jahrgänge	2018 – 2022
Anzahl der Kauffälle	671
Bestimmtheitsmaß (R <sup>2</sup> korrigiert)	16 %
Mittelwert	2,38
Standardabweichung	0,16
Restnutzungsdauer	mind. 25 Jahre

#### Normobjekt

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

Eigenschaft	Wert
Vertragsjahr	2022
Stichtag	01.01.2023
Bodenrichtwert	> 100 EUR/m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnungseigentume in der Anlage	7 – 12

Der **Basiswert** (Intercept) für den Liegenschaftszinssatz des Normobjekts wurde zum Stichtag 01.01.2023 aus allen Kauffällen des Vertragsjahres 2022 abgeleitet und beträgt:

**2,09**

#### Zu- und Abschläge

Zur Ableitung eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes sind Abweichungen vom definierten Normobjekt mit additiven Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen. Weichen mehrere Merkmale ab, so sind die einzelnen Anpassungen zu summieren. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist **immer sachverständig zu würdigen**.

Weicht das Vertragsjahr der zu bewertenden Immobilie von dem Vertragsjahr des Normobjekts ab, so ist der Liegenschaftszinssatz mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Vertragsjahr	Stichtag	Zu- / Abschlag
2018	01.01.2019	0,27
2019	01.01.2020	0,36
2020	01.01.2021	0,28
2021	01.01.2022	+/- 0,00
2022	01.01.2023	+/- 0,00

Weicht der Bodenrichtwert für die zu bewertende Immobilie von dem Bodenrichtwert des Normobjekts ab, so ist der Liegenschaftszinssatz mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Bodenrichtwert [EUR/m <sup>2</sup> ]	Zu- / Abschlag
bis 100	+/- 0,00
ab 101	0,08

Für die Wohnfläche konnten keine Zu- und Abschläge ermittelt werden.

Weicht die Anzahl der Wohnungseigentume im Gebäude für die zu bewertende Immobilie von der Anzahl der Wohnungseigentume im Gebäude des Normobjekts ab, so ist der Liegenschaftszinssatz mit den folgenden Zu- und Abschläge anzupassen:

Anzahl Wohnungseigentume in Anlage	Zu- / Abschlag
< 7	-0,08
7 – 12	+/- 0,00
13 – 30	0,15
> 30	0,26

### Anwendungsbeispiel

Kennzahlen der zu bewertenden Immobilie:

Eigenschaft	Wert	Zu- / Abschlag
Vertragsjahr	2022	
Stichtag	01.01.2023	+0,00
Bodenrichtwert	160 EUR/m <sup>2</sup>	+0,08
Anzahl der Wohnungseigentume in der Anlage	4	-0,08

Berechnung des gesuchten Liegenschaftszinssatzes (LZ):

$$LZ = 2,09 + 0,00 + 0,08 - 0,08 \approx 2,09$$

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

### 6.1.4.2 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum, Weiterverkauf

#### Modell-Kennzahlen

Eigenschaft	Wert
Jahrgänge	2018 – 2022
Anzahl der Kauffälle	1110
Bestimmtheitsmaß (R <sup>2</sup> korrigiert)	25 %
Mittelwert	2,24
Standardabweichung	0,55
Restnutzungsdauer	mind. 25 Jahre

#### Normobjekt

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

Eigenschaft	Wert
Mietsituation	unvermietet
Vertragsjahr	2022
Stichtag	01.01.2023
Bodenrichtwert	≤ 150 EUR/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	> 70 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnungseigentume in der Anlage	< 13
Modernisierungstyp	baujahrtypisch
Restnutzungsdauer	25 – 37 Jahre

Der **Basiswert** (Intercept) für den Liegenschaftszinssatz des Normobjekts wurde zum Stichtag 01.01.2023 aus allen Kauffällen des Vertragsjahres 2022 abgeleitet und beträgt:

**1,38**

#### Zu- und Abschläge

Zur Ableitung eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes sind Abweichungen vom definierten Normobjekt mit additiven Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen. Weichen mehrere Merkmale ab, so sind die einzelnen Anpassungen zu summieren. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist **immer sachverständig zu würdigen**.

Weicht die Mietsituation die zu bewertende Immobilie von der Mietsituation des Normobjekts ab, so ist der Liegenschaftszinssatz mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Mietsituation	Zu- / Abschlag
unvermietet	+/- 0,00
vermietet	0,28

Weicht das Vertragsjahr der zu bewertenden Immobilie von dem Vertragsjahr des Normobjekts ab, so ist der Liegenschaftszinssatz mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Vertragsjahr	Zu- / Abschlag
2018	1,09
2019	0,98
2020	0,41
2021	0,38
2022	+/- 0,00

Weicht der Bodenrichtwert für die zu bewertende Immobilie von dem Bodenrichtwert des Normobjekts ab, so ist der Liegenschaftszinssatz mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Bodenrichtwert [EUR/m <sup>2</sup> ]	Zu- / Abschlag
bis 150	+/- 0,00
151 – 250	-0,21
ab 251	-0,31

Weicht die Wohnfläche für die zu bewertende Immobilie von der Wohnfläche des Normobjekts ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Zu- / Abschlag
< 51	0,68
51 – 70	0,11
> 70	+/- 0,00

Weicht die Anzahl der Wohnungseigentume im Gebäude für die zu bewertende Immobilie von der Anzahl der Wohnungseigentume im Gebäude des Normobjekts ab, so ist der Liegenschaftszinssatz mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Anzahl Wohnungseigentume in Anlage	Zu- / Abschlag
< 13	+/- 0,00
ab 13	0,28

Weicht der Umfang der Modernisierungen für die zu bewertende Immobilie vom Modernisierungstyp des Normobjekts ab, so ist der Immobilienrichtwert mit dem folgenden Zu- und Abschläge anzupassen:

Modernisierungstyp	Zu- / Abschlag
baujahrtypisch	+/- 0,00
teilmmodernisiert	-0,14
neuzeitlich	-0,75

Der Modernisierungstyp „baujahrtypisch“ bezieht sich auf Wohnungen, die bisher nicht oder nur wenig modernisiert wurden (0 bis 5 Modernisierungspunkte nach der Anlage 2 der ImmoWertV). Baujahrtypisch sind somit auch Wohnungen in Gebäuden mit einem neueren Baujahr.

Der Modernisierungstyp „teilmodernisiert“ umfasst Wohnungen mit einem mittleren Modernisierungsstand (6 bis 10 Modernisierungspunkte).

Ein Objekt gilt als „neuzeitlich“ modernisiert, wenn es durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen den modernen Standards entspricht (11 – 20 Modernisierungspunkte).

Zu den Modernisierungsmaßnahmen gehören unter anderem eine zeitgemäße Grundrissgestaltung, die Ausstattung mit einem hochwertigen Bodenbelag, die hochwertige Ausgestaltung von Küche und Bad, die Wärmeisolierung des Daches, der Außenwände sowie insbesondere der Fenster und eine hohe Energieeffizienz des Objekts.

Weicht die Restnutzungsdauer für die zu bewertende Immobilie von der Restnutzungsdauer des Normobjekts ab, so ist der Sachwertfaktor mit den folgenden Zu- und Abschläge anzupassen:

Restnutzungsdauer [in Jahren]	Zu- / Abschlag
25 – 37	+/- 0,00
38 – 48	0,14
> 48	0,33

### Anwendungsbeispiel

Kennzahlen der zu bewertenden Immobilie:

Eigenschaft	Wert	Zu- / Abschlag
Mietsituation	vermietet	+0,28
Vertragsjahr	2022	
Stichtag	01.01.2023	+0,00
Bodenrichtwert	170 EUR/m <sup>2</sup>	-0,21
Wohnfläche	60 m <sup>2</sup>	+0,11
Anzahl der Wohnungseigentume in der Anlage	15	+0,28
Modernisierungstyp	neuzeitlich	-0,75
Restnutzungsdauer	40	+0,14

Berechnung des gesuchten Liegenschaftszinssatzes (LZ):

$$LZ = 1,38 + 0,28 - 0,21 + 0,11 + 0,28 - 0,75 + 0,14 \approx 1,23$$

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

### 6.1.4.3 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum, Umwandlung

Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen ist bei der Angabe eines Liegenschaftszinssatzes für umgewandeltes Wohnungseigentum auf eine statistische Auswertung mittels Regressionsanalyse verzichtet worden.

Der Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum aus Umwandlung wird als Mittelwert angegeben.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert, Standardabweichung & Spanne)						
				Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
Eigentumswohnungen	Mittelwert	Standardabweichung	Anzahl der Geschäftsjahre	Wohnfläche	Bereinigter Kaufpreis	Miete	Bewirtschaftungskosten	Rohertragsfaktor	Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer
	Spanne			in m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup> WF	in €/m <sup>2</sup>	in % d. Rohertrags	in Jahren	in Jahren	
	Umwandlung			<b>1,6</b> 0,8 0,6 - 3,1	10	<b>2</b> (2021/2022)	<b>101</b> 44 48 – 220	<b>2.157</b> 568 1096 – 3165	<b>6,3</b> 0,7 5,2 – 7,5	<b>23</b> 3 18 – 30

## 6.2 Teileigentum

Thema derzeit nicht besetzt

### 6.3 Pflegeappartements

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

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

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

	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.
<b>2012</b>	8	73	2.236
<b>2013</b>	4	70	1.716
<b>2014</b>	0	-	-
<b>2015</b>	14	63	2.239
<b>2016</b>	17	70	2.363
<b>2017</b>	6	57	2.387
<b>2018</b>	1	(67)	(2.806)
<b>2019</b>	2	(89)	(2.713)
<b>2020</b>	4	72	2.151
<b>2021</b>	7	79	2.040
<b>2022</b>	2	(78)	(2.431)

( ) = eingeschränkte Aussagekraft, da die Werte aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen (weniger als 4 Fälle) statistisch unsicher sind.

## 7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

### 7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Entwicklung der Erbbaurechtsbestellungen für den individuellen Wohnungsbau

Vergabegahr	Erbauzins [€/m <sup>2</sup> ]	Erbauzinssatz [%]	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre
	Mittelwert Spanne			
2013	<b>3,92</b> 0,99 - 5,50	<b>2,51</b>	<b>28</b>	1 (2013)
2014	<b>2,11</b> 0,99 - 3,90	<b>2,11</b>	<b>18</b>	1 (2014)
2015	<b>1,34</b> 0,99 - 2,80	<b>1,52</b>	<b>10</b>	1 (2015)
2016	<b>3,15</b> 1,7 - 4,41	<b>2,09</b>	<b>6</b>	1 (2016)
2017	<b>3,83</b> 2,73 - 5,20	<b>2,82</b>	<b>6</b>	1 (2017)
2018	<b>3,74</b> 1,50 - 4,15	<b>1,79</b>	<b>15</b>	1 (2018)
2019	<b>4,68</b> 2,70 - 6,53	<b>2,51</b>	<b>20</b>	1 (2019)
2020	<b>4,11</b> 2,6 - 5,00	<b>2,16</b>	<b>9</b>	1 (2020)
2021	<b>4,77</b> 3,50 - 6,53	<b>2,46</b>	<b>23</b>	1 (2021)
2022	<b>5,69</b> 2,80 - 10,62	<b>2,60</b>	<b>14</b>	1 (2022)

Marktüblicher Erbbauzinssatz für individuellen Wohnungsbau

	Erbbauzinssatz [%]	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre
	Mittelwert Standardabw. Spanne		
Erbbaurechte	<b>2,45</b> 0,67 1,08 - 3,57	<b>49</b>	<b>3</b> (2020 - 2022)
	<b>2,30</b> 0,65 1,08 - 4,19	<b>149</b>	<b>10</b> (2013 - 2022)

### 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 nach ImmoWertV

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.

Nach § 21 (2) der ImmoWertV sind Liegenschaftszinssätze Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt werden. Der Ertragswert ist im Allgemeinen der Wert von Immobilien, der unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt wird.

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes hat der Gutachterausschuss vorliegende Kaufverträge und von den Verkäufern übersandte und anschließend ausgewertete Fragebögen herangezogen. Der Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung folgender Einflussgrößen berechnet:

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

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich nach der Gebäudeart. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten.

#### **Kaufpreis**

Gemäß § 9 ImmoWertV sind Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, bei der Ableitung „erforderlicher Daten“ auszuschließen. Soweit geboten, ist vorab der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (Abspaltung separater Grundstücks-teile, Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt, signifikante Abweichung der tatsächlichen von der nachhaltig erzielbaren Miete etc.). Auf solche Objekte wurde nicht zugegriffen.

#### **Rohertrag**

Der Rohertrag ergibt sich gemäß § 31 (2) ImmoWertV aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblichen Erträgen. Hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

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

Im Zuge der II. Berechnungsverordnung sind die Modellsätze der ImmoWertV zum Stichtag 01.01.2022, aktualisiert und ergänzt durch das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW, die Grundlage für die Bewirtschaftungskosten. Es erfolgt eine jährliche Wertanpassung gemäß ImmoWertV, Anlage 3 Nummer III, mittels des durch das Statistische Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex (Stand: 01.01.2023).

### Modellwerte für Bewirtschaftungskosten im Zeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023

#### Verwaltungskosten

je Wohnung, bei (Kauf-)Eigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude	344,00 €
je Wohnungseigentum	412,00 €
je Garage oder ähnlichem Einstellplatz bei gewerblichen Objekten	41,00 € 3% des Jahresrohertrages

#### Instandhaltungskosten

je bezugsfertige Wohnung bei Gewerbeflächen	13,50 € je m <sup>2</sup> Wohnfläche
- Büro, Praxen, etc.	100% der Wohnnutzung
- SB-Markt, etc.	50% der Wohnnutzung
- Lager, Werkstatt, Fabrikgebäude, etc.	30% der Wohnnutzung
Garage oder ähnlicher Einstellplatz <sup>1)</sup>	102,00 € je Garage

#### Mietausfallwagnis

bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken	2% der Nettokaltmiete
bei Geschäftsgrundstücken	
- Büro, Praxen, etc.	4% der Nettokaltmiete
- Lager, Werkstatt, etc.	6% der Nettokaltmiete

<sup>1)</sup> einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

## 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 § 4 (3) 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 § 41 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) zugrunde gelegt. Damit ergeben sich folgende wesentliche Modellparameter (weitere Parameter siehe Modellbeschreibung AGVGA.NRW).

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

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

<b>Objekt</b>	<b>pauschaler Wertansatz</b>
<b>Carport</b>	1.000 € – 4.000 €
<b>Gartengerätehaus</b>	500 € – 1.500 €
<b>Kamin o.ä.</b>	5.000 €
<b>Wintergarten</b>	1.000 € – 1.200 € pro m <sup>2</sup> Grundfläche

## 9 Mieten und Pachten

Eigene Mietspiegel führt der Gutachterausschuss derzeit nicht.

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

<http://www.warendorf.de>

Einfache Mietspiegel existieren für die Städte Ahlen, Beckum und Oelde.

Sie sind ebenfalls über die Internetseiten der Städte einsehbar.

## 10 Kontakte und Adressen

### Auskünfte

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

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

### Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender:

Hinrichs, Jens Dipl.-Ing., Kreisvermessungsdirektor

Stellvertretender Vorsitzender:

Kraemer, Matthias Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat

Stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter:

Frielinghaus, Benedikt Prof. Dr.-Ing., Vermessungsassessor,  
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](http://www.boris.nrw.de)

