



Grundstücksmarktbericht 2024
für den Kreis Warendorf

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Im Kreis Warendorf

Grundstücksmarktbericht 2024

Berichtszeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Warendorf

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Warendorf

Geschäftsstelle

Waldenburger Str. 2

48231 Warendorf

Telefon : 02581 / 53-6207

Fax : 02581 / 53-6249

E-Mail : Gutachterausschuss@kreis-warendorf.de

Internet : www.kreis-warendorf.de/gutachterausschuss

Gebühr

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

Bildnachweis

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Lizenz

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

ISSN: -

Version: 1.0

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	9
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	12
3	Umsätze	13
3.1	Gesamtumsatz	13
3.2	Unbebaute Grundstücke	18
3.2.1	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	29
3.3.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	30
3.3.1.2	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	30
3.3.1.3	Reihenmittelhäuser	31
3.3.2	Ertragsorientierte Objekte	31
3.3.2.1	Drei- und Mehrfamilienhäuser	31
3.3.2.2	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	31
3.3.2.3	Sonstige bebaute Grundstücke	31
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	32
3.4.1	Wohnungseigentum	32
3.4.2	Teileigentum	35
3.4.3	Wohnungserbbau	35
3.5	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	35
3.6	Sonstige	35
4	Unbebaute Grundstücke	36
4.1	Individueller Wohnungsbau	36
4.1.1	Durchschnittspreise	36
4.1.2	Kaufpreisverteilung	38
4.1.3	Käufer	38
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	41
4.3	Gewerbliche Bauflächen	41
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	41
4.4.1	Landwirtschaftliche Flächen	41
4.4.2	Ackerland	42
4.4.3	Grünland	42
4.4.4	Forstwirtschaftliche Flächen	42

4.5	Bodenrichtwerte	43
4.5.1	Definition	43
4.5.2	Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte	43
4.5.3	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW	44
4.5.4	Gebietstypische Bodenrichtwerte	46
4.5.4.1	Bodenrichtwerte für Bauflächen	46
4.5.4.2	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen	53
4.5.4.3	Bodenrichtwerte für sonstige Flächen	58
4.5.5	Umrechnungskoeffizienten	59
4.5.6	Indexreihen	61
4.5.6.1	Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus	62
4.5.6.2	Gewerbeflächen	66
4.5.6.3	Ackerland	67
4.5.7	Ausgewählte Bodenrichtwerte	67
5	Bebaute Grundstücke	68
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	68
5.1.1	Durchschnittspreise	68
5.1.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	68
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	86
5.1.3.1	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	87
5.1.3.2	Sachwertfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser	89
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	99
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	99
5.2.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	100
5.2.3	Indexreihen	100
5.2.4	Durchschnittspreise	100
5.2.4.1	Drei- und Mehrfamilienhäuser	100
5.2.4.2	Büro-, Gewerbe und Industriegebäude	100
5.2.4.3	Sonstige bebaute Grundstücke	100
6	Wohnungs- und Teileigentum	101
6.1	Wohnungseigentum	101
6.1.1	Durchschnittspreise	101
6.1.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	103
6.1.3	Indexreihen	110
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	115
6.1.4.1	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum, Erstverkauf	115
6.1.4.2	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum, Weiterverkauf	117
6.1.4.3	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum, Umwandlung	120
6.2	Teileigentum	120
6.3	Pflegeappartements	121

7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	122
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	122
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	122
7.3	Erbbaugrundstücke	123
8	Modellbeschreibungen	124
8.1	Liegenschaftszinssätze nach ImmoWertV	124
8.2	Sachwertfaktoren	127
9	Mietspiegel und Modellmieten	128
9.1	Mietspiegel	128
9.2	Modellmieten	128
10	Kontakte und Adressen	129

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

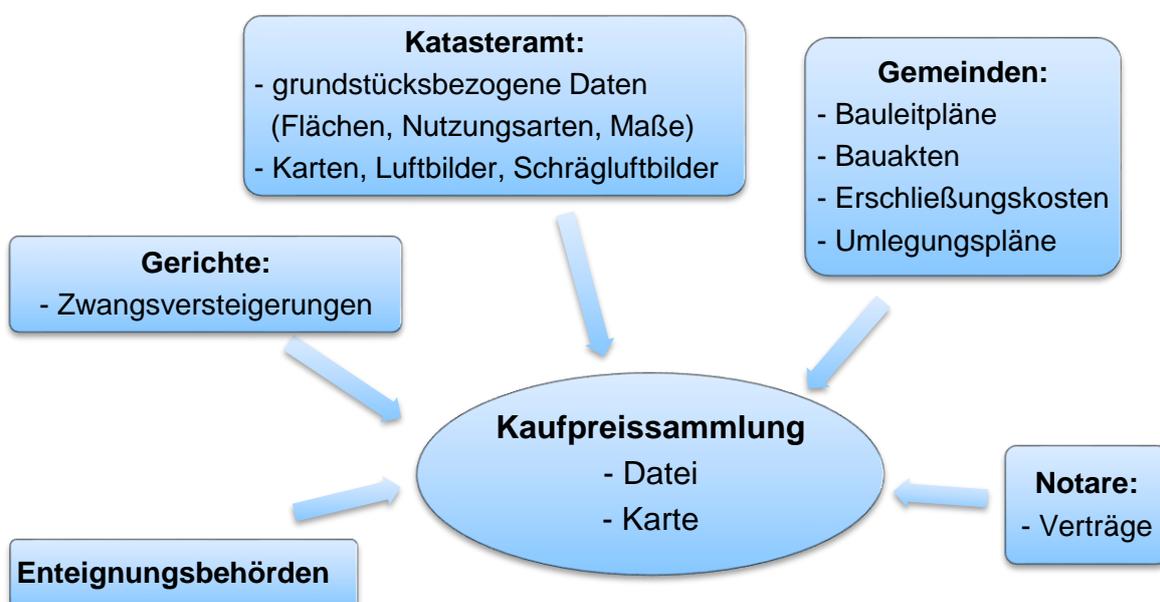


Abbildung 1

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 2023)

Gemeinde/Stadt	Einwohner	Fläche [km ²]	Bevölkerungsdichte [EW je km ²]
Stadt Ahlen	53.272	123,1	432,8
Stadt Beckum	37.342	111,5	334,9
Gemeinde Beelen	6.247	31,4	198,9
Stadt Drensteinfurt	15.905	106,6	149,2
Stadt Ennigerloh	19.815	125,6	157,8
Gemeinde Everswinkel	9.706	69,1	140,5
Stadt Oelde	29.697	102,8	288,9
Gemeinde Ostbevern	11.639	89,7	129,8
Stadt Sassenberg	14.582	78,1	186,7
Stadt Sendenhorst	13.738	97,0	141,6
Stadt Telgte	20.261	90,8	223,1
Gemeinde Wadersloh	12.916	117,0	110,4
Stadt Warendorf	37.721	176,9	213,2
Kreis Warendorf	282.841	1.319,6	214,3

Kreis Warendorf mit seinen 13 Städten und Gemeinden

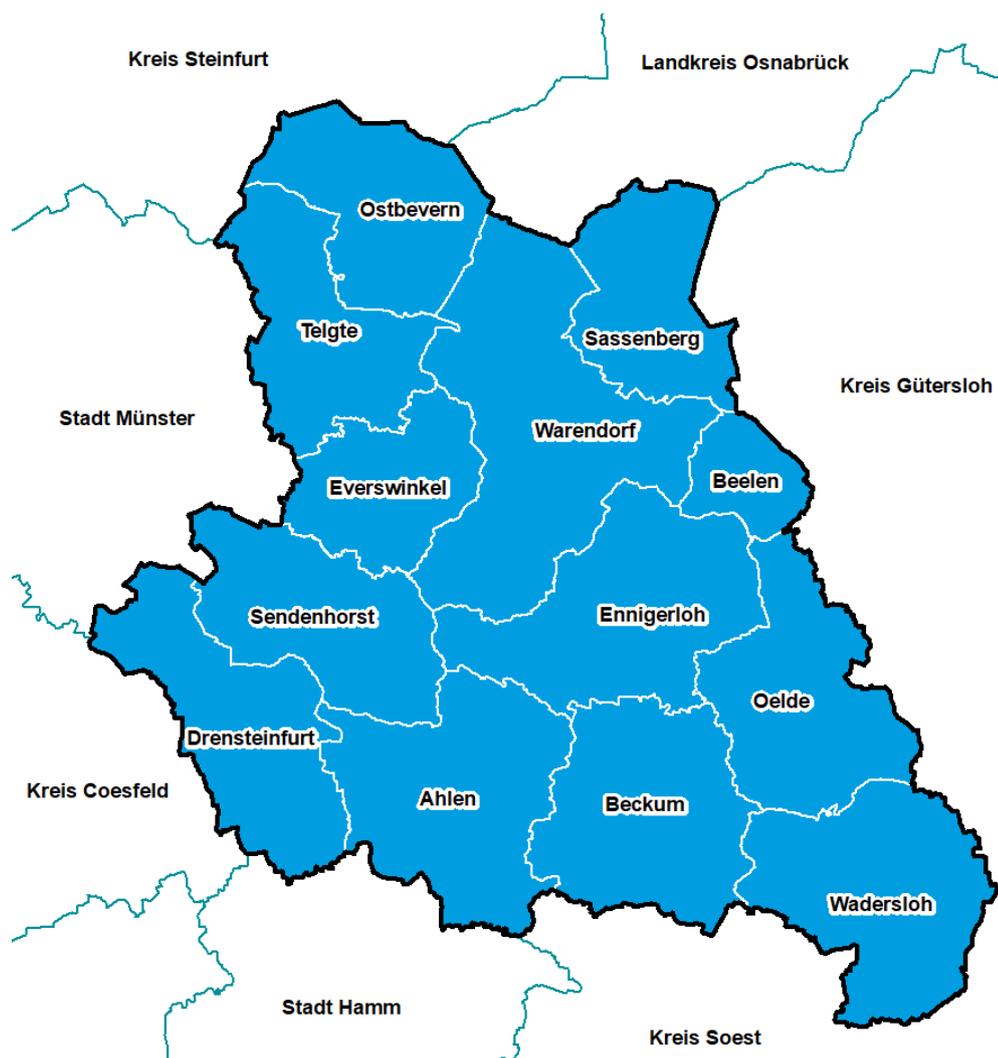


Abbildung 2

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 leicht gesunken. Bei 1.476 geeigneten Fällen beläuft sich der Geldumsatz auf 487 Millionen Euro (- 3%) und der Flächenumsatz auf 308 ha (- 1%).

Unbebaute Grundstücke

- Die Anzahl der Kauffälle, der Geldumsatz sowie der Flächenumsatz des individuellen Wohnungsbaus sind stark zurückgegangen.
- Der mittlere Kaufpreis des individuellen Wohnungsbaus ist leicht gesunken.
- Die Anzahl der Kauffälle sowie der Geld- und der Flächenumsatz des Geschosswohnungsbaus fallen stark ab.
- Der mittlere Kaufpreis des Geschosswohnungsbaus ist stark gefallen.
- Die Anzahl der Kauffälle sowie der Flächenumsatz von gewerblichen Bauflächen ist leicht zurückgegangen, während der Geldumsatz nahezu gleichgeblieben ist.
- Der mittlere Kaufpreis der gewerblichen Bauflächen ist leicht angestiegen.
- Die Anzahl der Kauffälle sowie der Geld- und der Flächenumsatz der land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind stark angewachsen.
- Der mittlere Kaufpreis für Ackerland ist annähernd gleichgeblieben.

Bebaute Grundstücke

- Die Anzahl der Kauffälle sowie der Flächenumsatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sind leicht gesunken. Der Geldumsatz verzeichnet einen vergleichsweise stärkeren Rückgang.
- Der mittlere Kaufpreis der Ein- und Zweifamilienhäuser ist gesunken.
- Die Anzahl der Kauffälle und der Geldumsatz sowie der Flächenumsatz von Doppelhaushälften und Reihenendhäuser fallen stark ab.
- Der mittlere Kaufpreis für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser verzeichnet eine leichte Abnahme.
- Die Anzahl der Kauffälle nimmt leicht zu, während der Geld- und der Flächenumsatz nahezu gleichbleiben.
- Der mittlere Kaufpreis für Reihenmittelhäuser fällt ab.
- Während die Anzahl der Kauffälle für Drei- und Mehrfamilienhäuser leicht zurückgeht, sind beim Geld- sowie beim Flächenumsatz ein starker Rückgang zu verzeichnen.
- Der mittlere Kaufpreis für Drei- und Mehrfamilienhäuser ist stark gesunken.

Wohnungseigentum

- Beim Wohnungseigentum ist die Anzahl der Kauffälle annähernd gleichgeblieben. Der Geldumsatz ist gestiegen.
- Beim durchschnittlichen Kaufpreis pro m² für Wohnungseigentum sind hinsichtlich der drei Kategorien Erstverkauf, Weiterverkauf und Umwandlung unterschiedliche Entwicklungen zu beobachten. Während der durchschnittliche Kaufpreis bei Erstverkäufen stark angestiegen ist, ist bei Weiterverkäufen ein leichter Rückgang zu verzeichnen. Der durchschnittliche Kaufpreis für Umwandlungen bleibt hingegen nahezu gleich.

3 Umsätze

Bis zum Auswertestichtag 08.03.2024 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Führung der Kaufpreissammlung für sein Zuständigkeitsgebiet von den beurkundenden Stellen

2.306 Verträge über unbebaute und bebaute Grundstücke

aus dem Berichtsjahr 2023 eingereicht.

3.1 Gesamtumsatz

Insgesamt haben die beurkundenden Stellen die nachstehende Gesamtanzahl von Verträgen über bebaute und unbebaute Grundstücke im Berichtsjahr 2023 eingereicht:

Entwicklung der Anzahl der Verträge

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der eingereichten Verträge	2.306	-1,7 %
darunter		
registrierte Kauffälle	2.225	-9,3 %
geeignete Kauffälle	1.476	-8,8 %

Die Anzahl der registrierten Kauffälle ist höher als die Anzahl der eingereichten Verträge, da in einem eingereichten Vertrag mehrere Kauffälle, die registriert werden, vorliegen können. 749 Kauffälle sind nicht oder nur bedingt für weitere Auswertungen geeignet.

Umsatz der registrierten Kaufverträge

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Registrierte Kauffälle	2.225	-9,3 %
Geldumsatz	587,39 Mio. EUR	-11,9 %
Flächenumsatz	638,80 ha	-8,1 %

Von den registrierten Kauffällen waren im Berichtsjahr ca. 34 % wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ungeeignet, sodass für den Grundstücksmarktbericht

1.476 geeignete Kauffälle

(Vorjahr 1.619) die Datengrundlage bilden.

Die folgende Abbildung zeigt die Umsatzanteile des Berichtsjahrs 2023, gemessen an der Anzahl der geeigneten Kauffälle.

Umsatzanteile nach Kauffallanzahl der drei Teilmärkte (einschl. Erbbau)

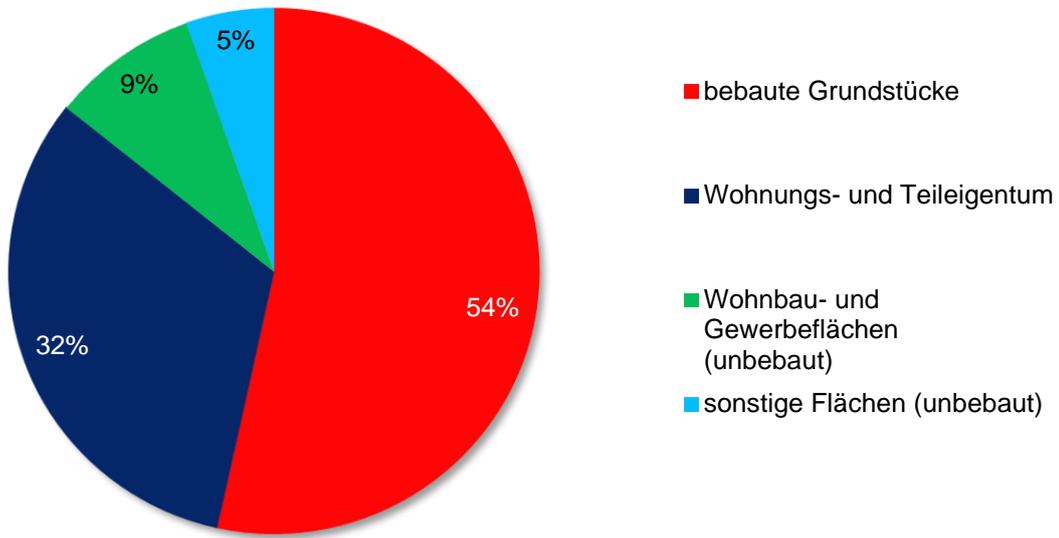


Abbildung 3

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

Flächenumsatz		
	Umsatzzahl	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	308,13 ha	-1,01%

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

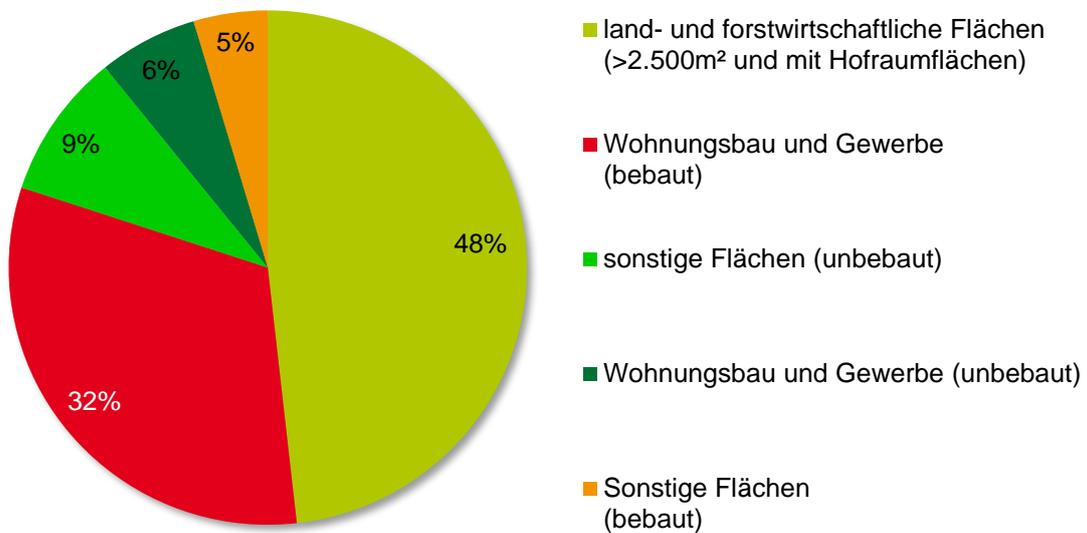


Abbildung 4

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

Geldumsatz		
	Umsatzzahl	Veränderung zum Vorjahr
Geldumsatz	486,79 Mio. EUR	-2,92 %

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

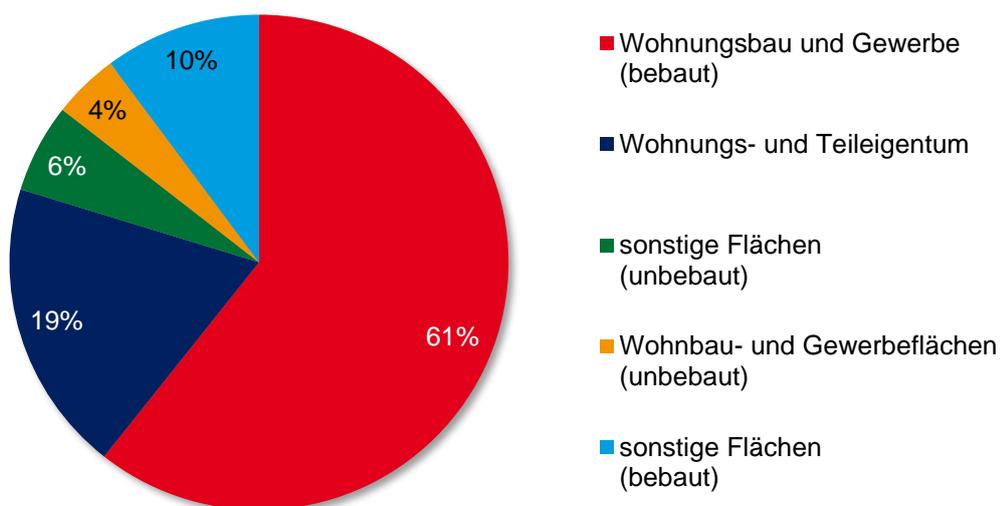


Abbildung 5

Übersicht über den Grundstücksmarkt 2023

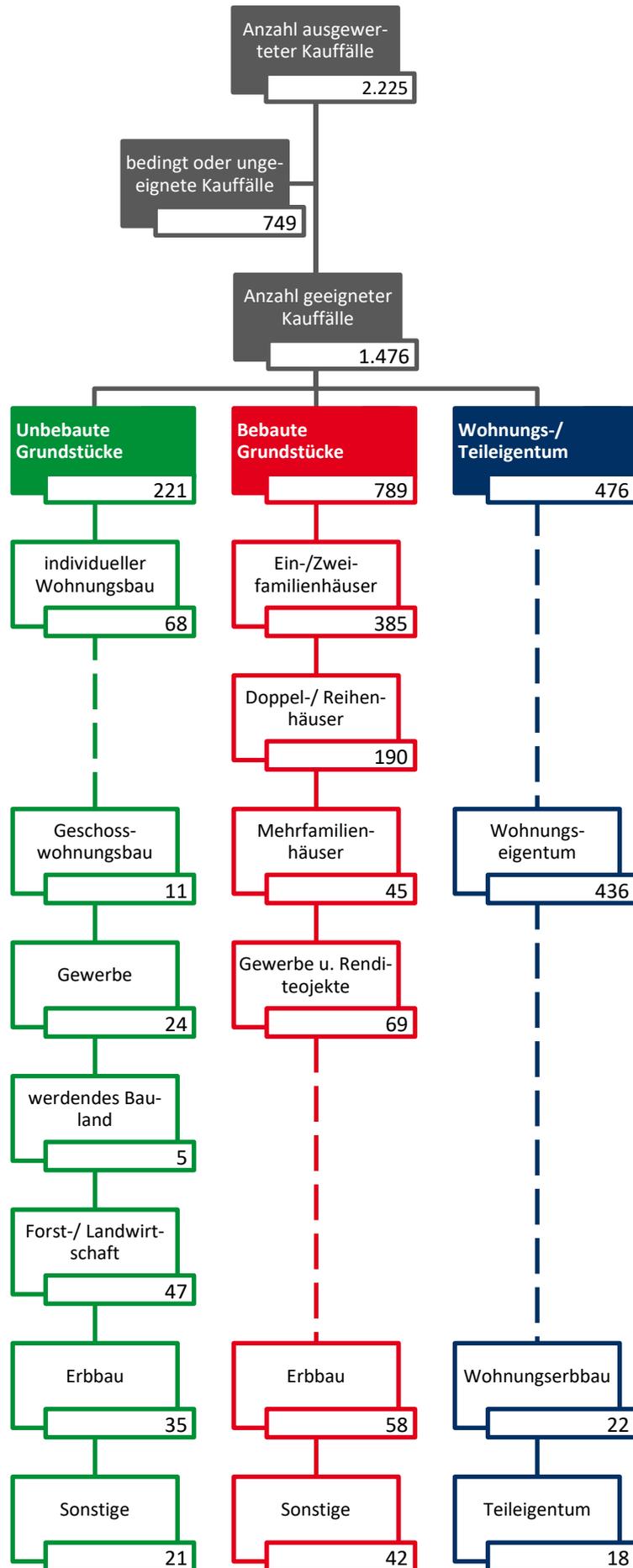


Abbildung 6

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 2023 bis zum 08.03.2024 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.

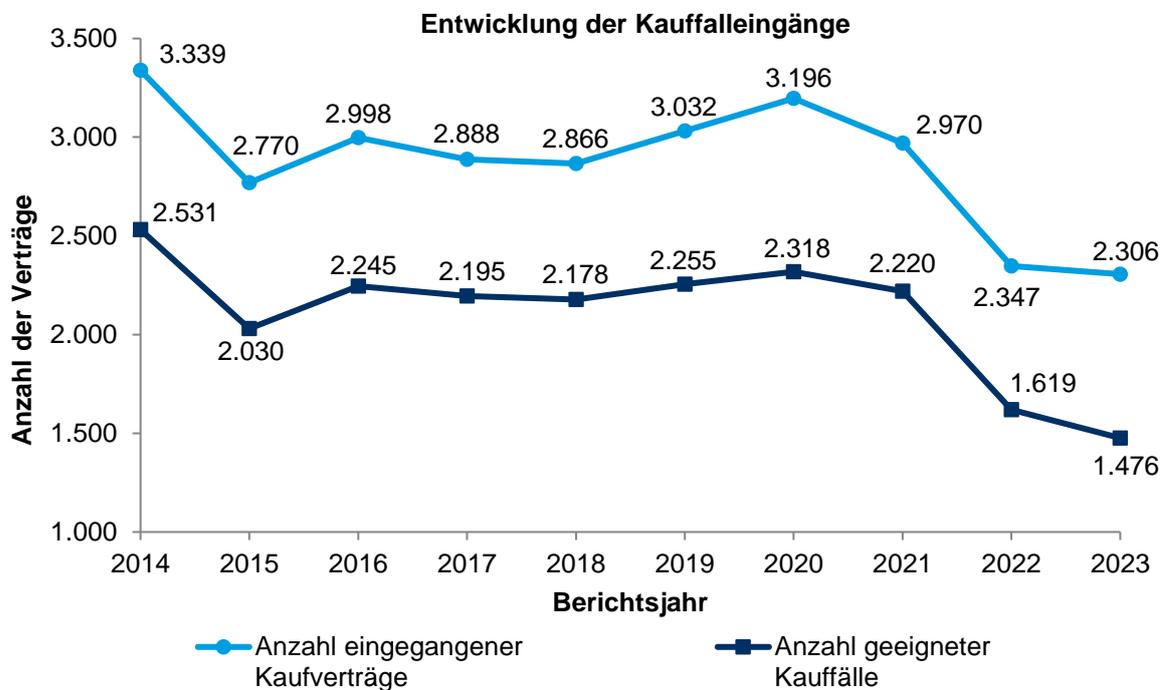


Abbildung 7

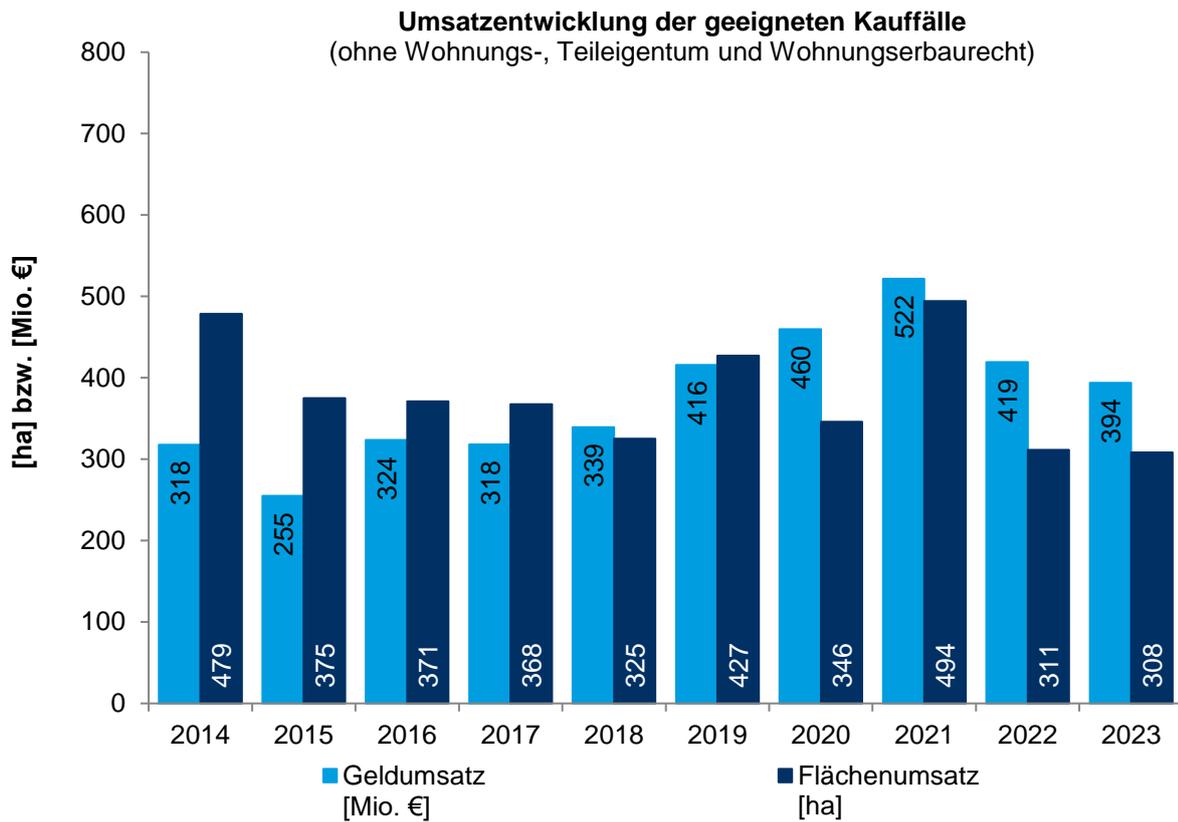


Abbildung 8

3.2 Unbebaute Grundstücke

Umsatz unbebauter Grundstücke (einschl. Erbbau, ohne Erbbaurechtsbestellung)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	221	-37,4 %
Geldumsatz	43,94 Mio. EUR	-30,8 %
Flächenumsatz	183,64 ha	9,6 %

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

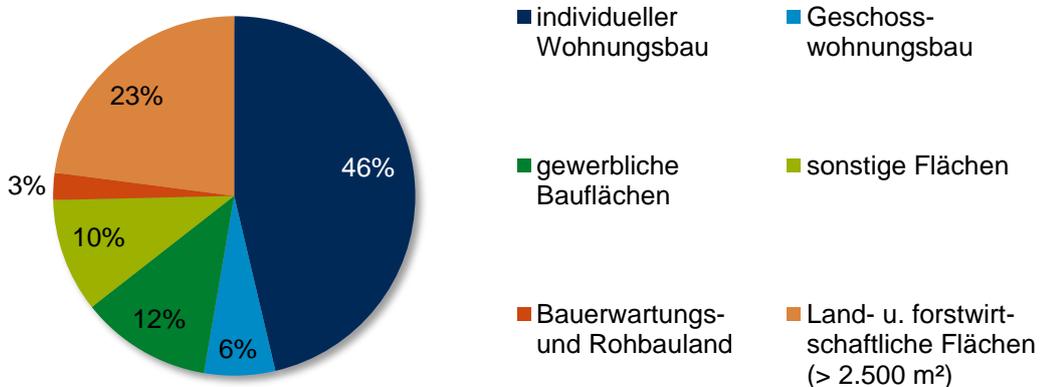


Abbildung 9

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

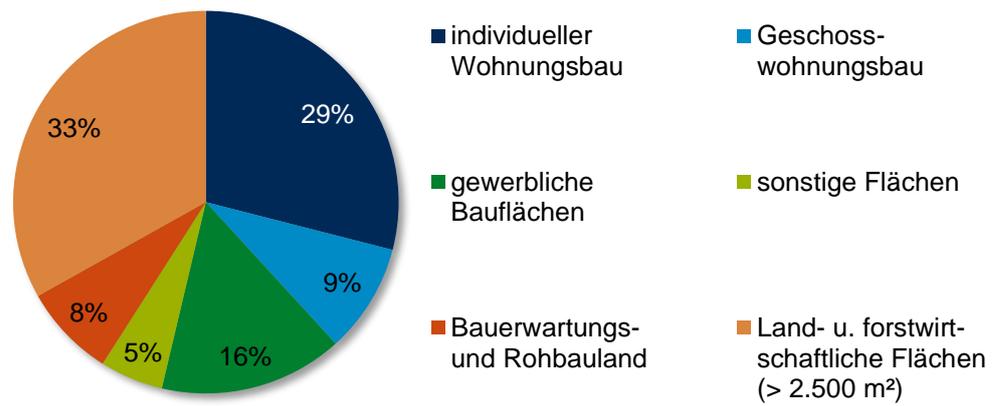


Abbildung 10

Verteilung der Kauffälle im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke im Kreis Warendorf

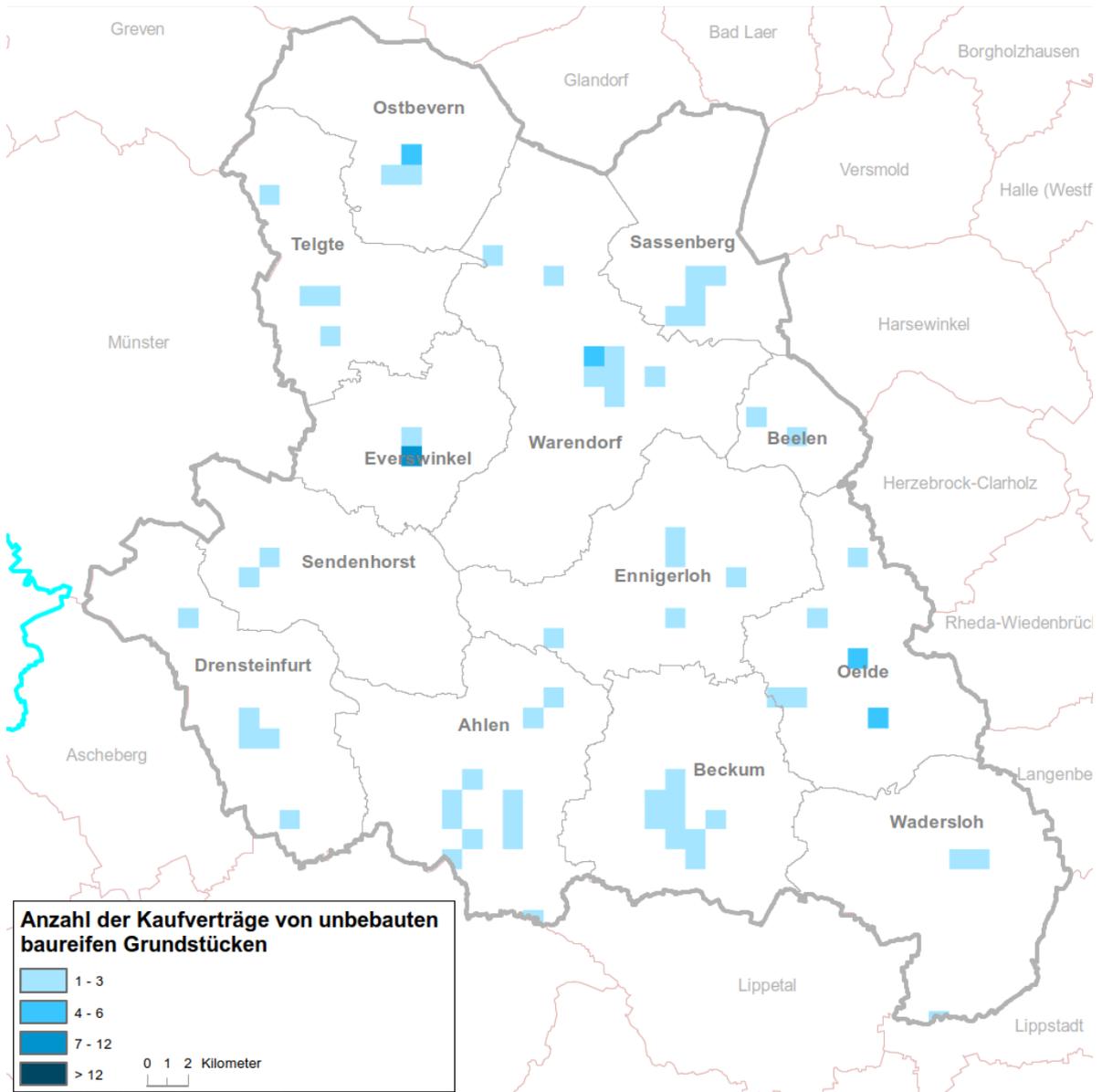


Abbildung 11

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	95	-48,6 %
Geldumsatz	12,75 Mio. EUR	-46,8 %
Flächenumsatz	6,53 ha	-41,6 %

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	15	+36 %	1,82	+69 %	1,20	+51 %
Beckum	8	+14 %	1,16	-6 %	0,53	-15 %
Beelen	1	-80 %	/	/	/	/
Drensteinfurt	5	-74 %	0,89	-68 %	0,28	-71 %
Ennigerloh	17	-11 %	0,86	-52 %	1,20	-27 %
Everswinkel	11	-45 %	1,78	-43 %	0,83	-19 %
Oelde	4	-73 %	0,42	-67 %	0,20	-77 %
Ostbevern	6	-78 %	0,75	-77 %	0,30	-78 %
Sassenberg	8	-33 %	1,24	-17 %	0,58	-20 %
Sendenhorst	3	+50 %	0,43	+130 %	0,19	+59 %
Telgte	3	-77 %	0,86	-64 %	0,28	-68 %
Wadersloh	3	-80 %	0,33	-78 %	0,24	-71 %
Warendorf	11	-45 %	2,10	-40 %	0,64	-37 %
Gesamtkreis	95	-49 %	12,75	-47 %	6,53	-42 %

/ = 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.

3.2.2 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	13	-35,0 %
Geldumsatz	4,06 Mio. EUR	-55,9 %
Flächenumsatz	1,60 ha	-43,4 %

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	24	-4,0 %
Geldumsatz	6,78 Mio. EUR	+0,1 %
Flächenumsatz	13,49 ha	-7,8 %

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	4	1,19	3,35
Beckum	3	1,27	3,25
Beelen	1	/	/
Drensteinfurt	0	-	-
Ennigerloh	0	-	-
Everswinkel	0	-	-
Oelde	9	1,55	3,15
Ostbevern	1	/	/
Sassenberg	0	-	-
Sendenhorst	1	/	/
Telgte	3	0,68	0,90
Wadersloh	1	/	/
Warendorf	1	/	/
Gesamtkreis	24	7,85	11,41

/ = 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 m² sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in EUR/m² außer Betracht geblieben.

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

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

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	47	+30,6 %
Geldumsatz	14,57 Mio. EUR	+56,7 %
Flächenumsatz	136,38 ha	+45,1 %

3.2.4.1 Landwirtschaftliche Flächen

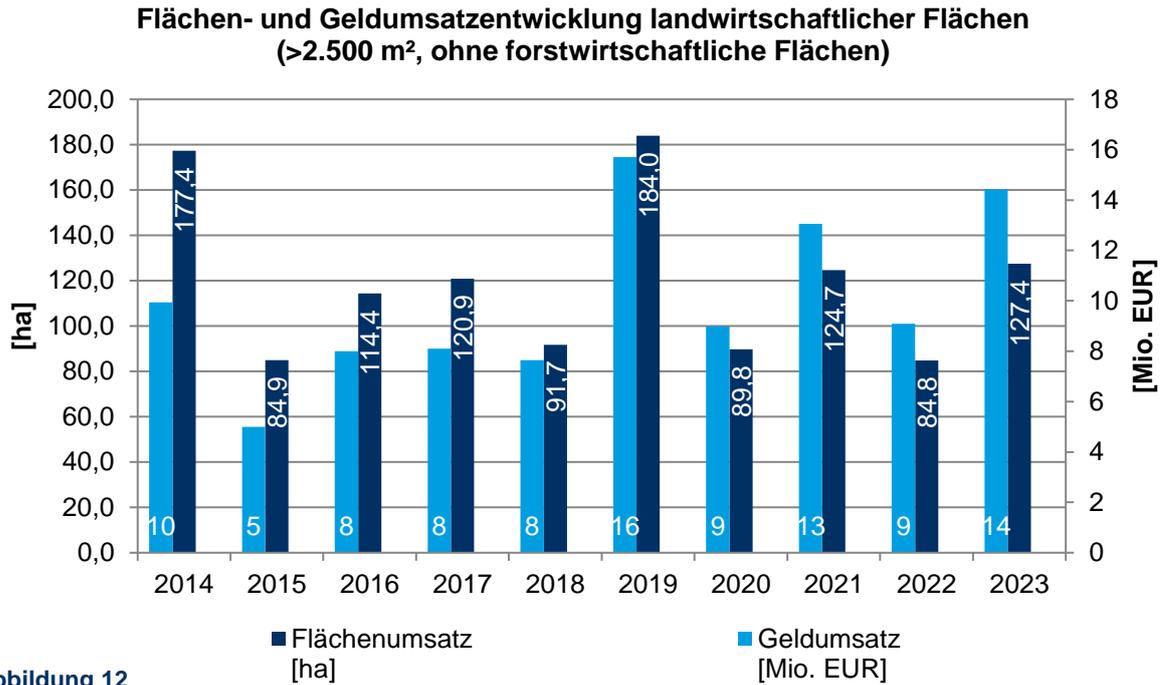


Abbildung 12

3.2.4.2 Ackerland

Umsätze von Ackerland (>2.500m²)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	41	+70,8 %
Geldumsatz	14,16 Mio. EUR	+73,7 %
Flächenumsatz	123,95 ha	+67,4 %

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 m²)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	2	-75,0 %
Geldumsatz	0,27 Mio. EUR	-71,7 %
Flächenumsatz	3,46 ha	-67,8 %

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 (> 2.500m²)

	Anzahl der Kauffälle	Flächen- umsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. EUR]	Mittlerer Kaufpreis [€/m ²]	Spanne [€/m ²]
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
2023	13	25,23	0,80	3,17	0,80 - 11,09

() = 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 ²]	Spanne [€/m ²]
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)	(84,5)	(36,40 - 98,75)
2022	8	5,45	3,77	69,12	32,00 - 174,05
2023	3	(2,98)	(2,38)	(79,98)	(61,60 - 93,50)

- / = 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 ²]	Spanne [€/m ²]
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
2023	2	(2,50)	(1,06)	(42,52)	/

- / = Bei lediglich einem vorhandenen Kauffall wird auf die Angabe des Geld- sowie des Flächenumsatzes zur Einhaltung des Datenschutzes verzichtet. Gleiches gilt bei der Angabe einer Spanne falls nicht mehr als zwei Kauffälle vorliegen.
- () = 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 ²]	Spanne [€/m ²]
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)	/
2018	1	/	/	/	/
2019	4	0,26	0,08	31,00	12,89 - 31,77
2020	2	(0,18)	(0,11)	(59,79)	/
2021	1	/	/	/	/
2022	2	(0,11)	(0,03)	(28,95)	/
2023	3	(0,58)	(0,15)	(25,62)	(15,87 - 52,50)

/ = Bei lediglich einem vorhandenen Kauffall wird auf die Angabe des Geld- sowie des Flächenumsatzes zur Einhaltung des Datenschutzes verzichtet. Gleiches gilt bei der Angabe einer Spanne falls nicht mehr als zwei Kauffälle vorliegen.

() = 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	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. EUR]	Mittlerer Kaufpreis [€/m ²]	Spanne [€/m ²]
2015-2017	4	0,47	0,10	21,33	5,25 - 32,57
2018-2020	6	0,71	0,16	23,17	15,56 - 28,94
2021-2023	3	(0,19)	(0,05)	(26,01)	(20,00 - 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 2014 bis 2023 beläuft sich die Anzahl der geeigneten Fälle auf zwei Verträge.

3.2.4.6.2 Abbauflächen

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

Für dieses Berichtsjahr liegt kein Kauffall vor.

In den Jahren 2004 bis 2023 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	789	-4,7%
Geldumsatz	349,85 Mio. EUR	-1,6%
Flächenumsatz	124,49 ha	-28,9%

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 Kauffälle (einschl. Erbbaurechte)

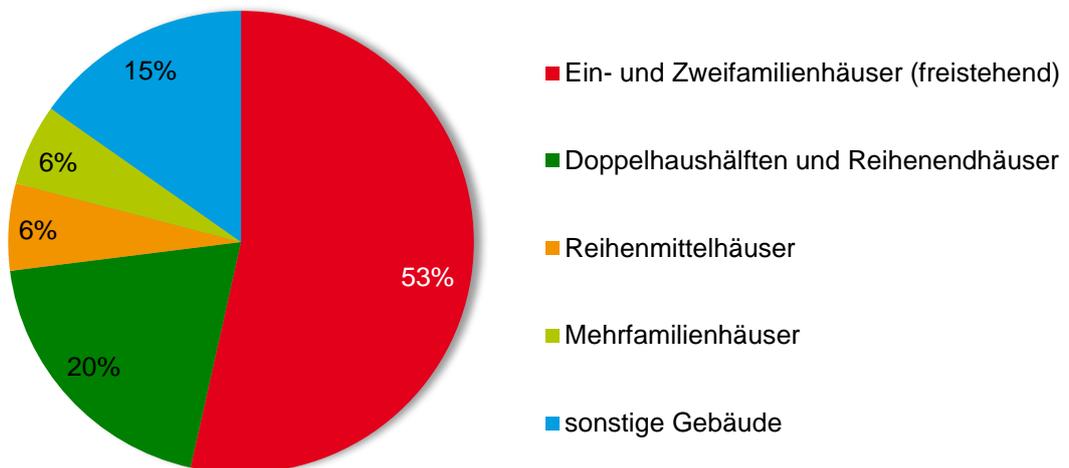


Abbildung 13

Marktsegmente nach Geldumsatz (einschl. Erbbaurechte)

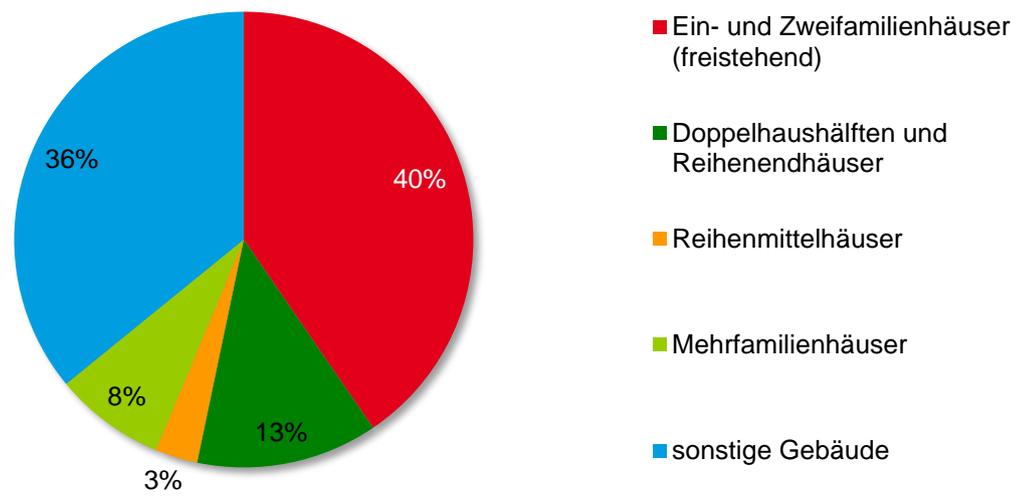


Abbildung 14

Verteilung der Kaufverträge im Teilmarkt der bebauten Grundstücke im Kreis Warendorf

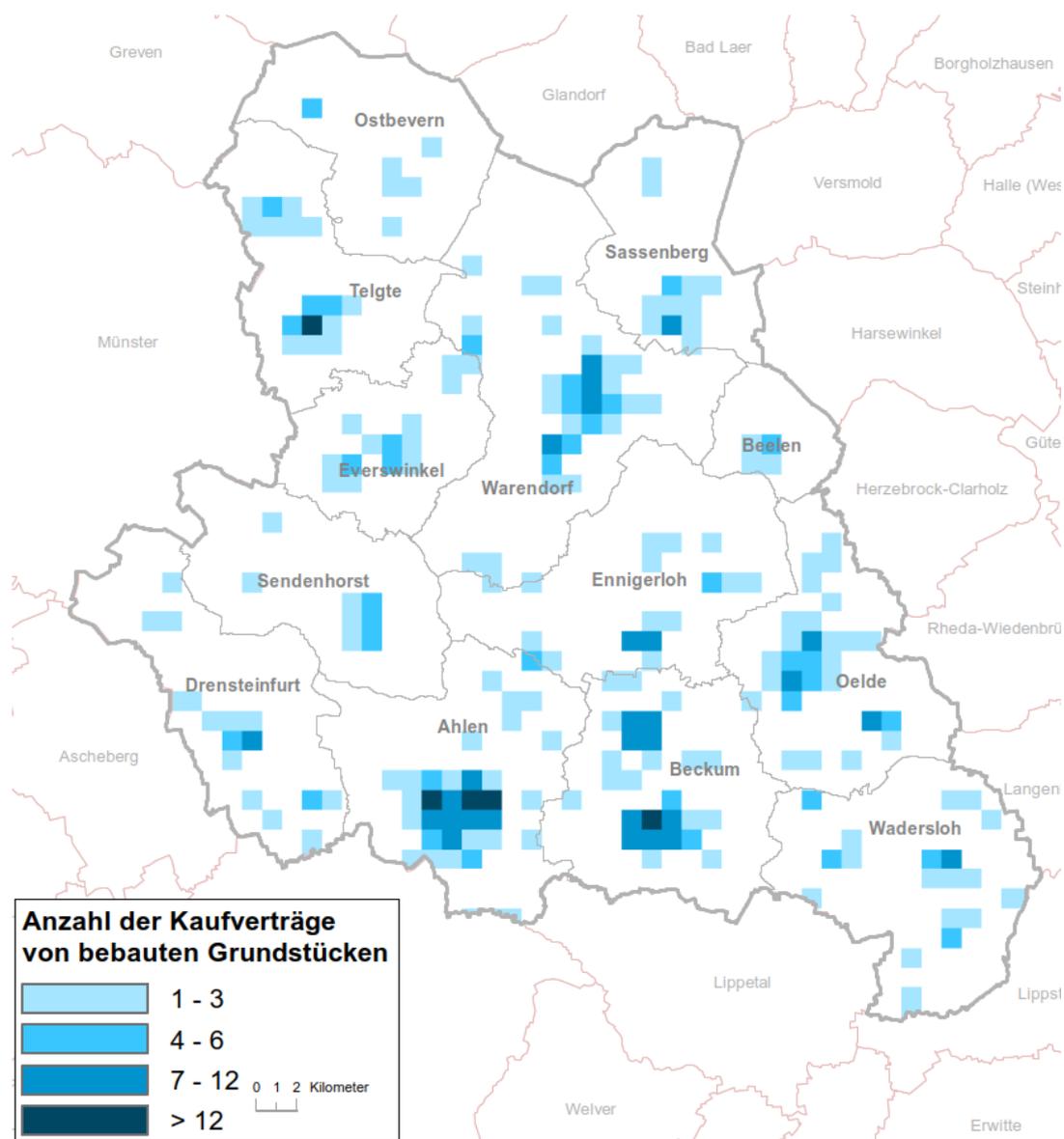


Abbildung 15

3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Umsätze der Ein- und Zweifamilienhäuser

(ohne Erbbaurecht u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	549	-8,0 %
Geldumsatz	173,12 Mio. EUR	-19,5 %
Flächenumsatz	35,83 ha	-8,0 %

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	127	-7,3 %	33,00	-18,8 %	6,76	-5,9 %
Beckum	96	-17,2 %	26,68	-28,5 %	6,39	-14,4 %
Beelen	6	-14,3 %	2,21	-15,6 %	0,39	-43,2 %
Drensteinfurt	25	-28,6 %	9,72	-34,6 %	1,53	-25,4 %
Ennigerloh	35	-18,6 %	9,86	-22,5 %	3,21	-12,9 %
Everswinkel	18	-14,3 %	6,91	-26,0 %	0,97	-31,1 %
Oelde	59	+28,3 %	20,09	+20,9 %	4,64	+27,8 %
Ostbevern	7	-61,1 %	2,66	-72,3 %	0,52	-69,1 %
Sassenberg	21	-34,4 %	7,49	-41,3 %	1,59	-27,8 %
Sendenhorst	17	+0,0 %	6,11	-10,4 %	1,06	+7,2 %
Telgte	40	+25,0 %	15,62	-3,6 %	2,09	+10,9 %
Wadersloh	26	+44,4 %	7,89	+21,6 %	2,34	+53,1 %
Warendorf	72	-4,0 %	24,89	-14,1 %	4,34	-4,0 %
Kreis Warendorf	549	-8,0 %	173,12	-19,5 %	35,83	-8,0 %

3.3.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Umsätze freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	361	-3,7%
Geldumsatz	122,24 Mio. EUR	-17,5%
Flächenumsatz	27,98 ha	-2,7%

3.3.1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Umsätze Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	143	-21,0 %
Geldumsatz	41,14 Mio. EUR	-27,4 %
Flächenumsatz	6,64 ha	-25,8 %

3.3.1.3 Reihenmittelhäuser

Umsätze Reihenmittelhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	45	9,8 %
Geldumsatz	9,74 Mio. EUR	-3,0 %
Flächenumsatz	1,20 ha	-1,4 %

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	43	-6,5 %
Geldumsatz	26,64 Mio. EUR	-28,9 %
Flächenumsatz	3,28 ha	-24,1 %

3.3.2.2 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

Umsätze Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	67	+81,1 %
Geldumsatz	77,50 Mio. EUR	+86,0 %
Flächenumsatz	24,88 ha	-8,1 %

3.3.2.3 Sonstige bebaute Grundstücke

Umsätze sonstiger bebauter Grundstücke

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	13	-7,1 %
Geldumsatz	29,81 Mio. EUR	+1699,9 %
Flächenumsatz	2,66 ha	+355,0 %

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	436	-3,7 %
Geldumsatz	86,67 Mio. EUR	+14,4 %

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

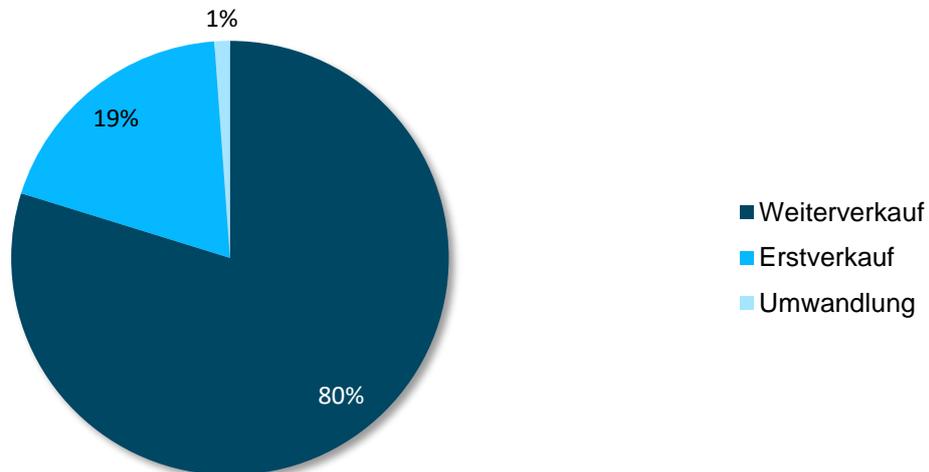


Abbildung 16

Anteile von Erst-, Weiterverkäufen und Umwandlungen nach dem Geldumsatz

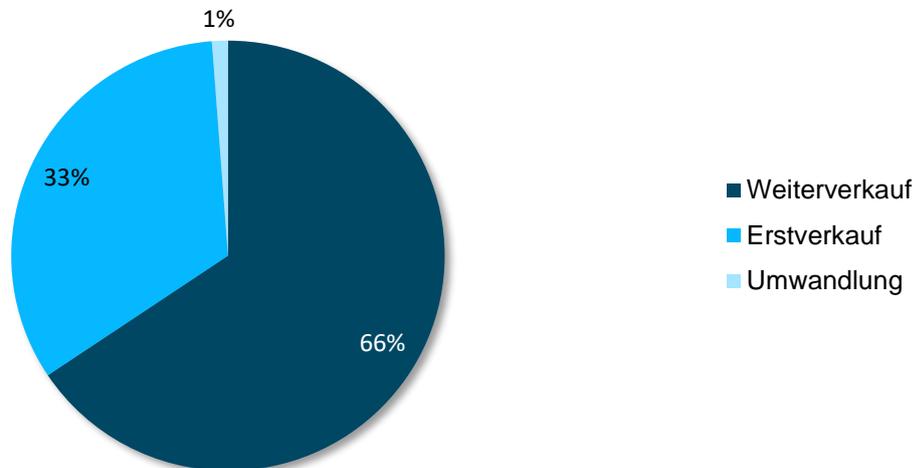


Abbildung 17

Verteilung der Kaufverträge im Teilmarkt des Wohnungseigentums im Kreis Warendorf

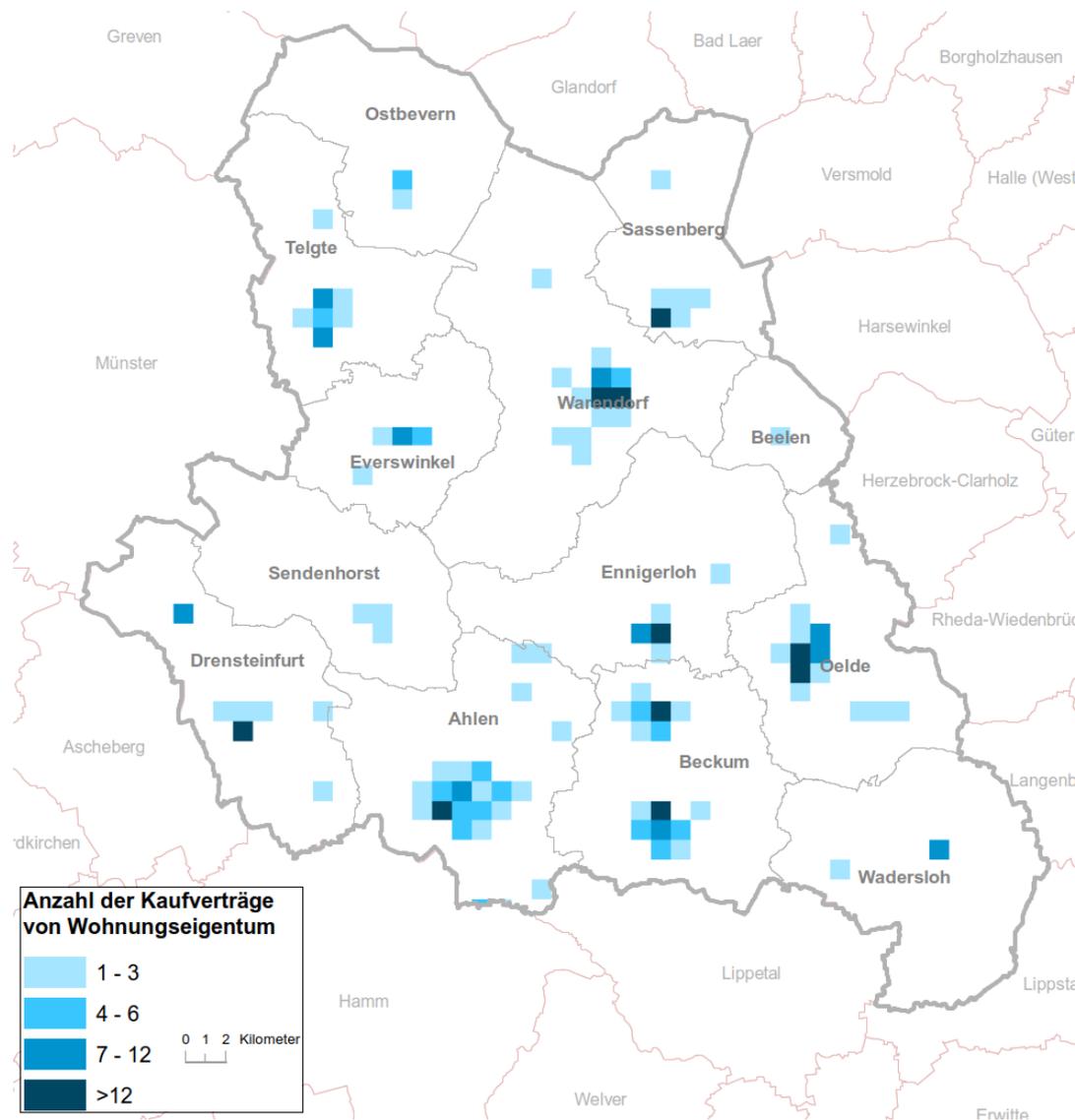


Abbildung 18

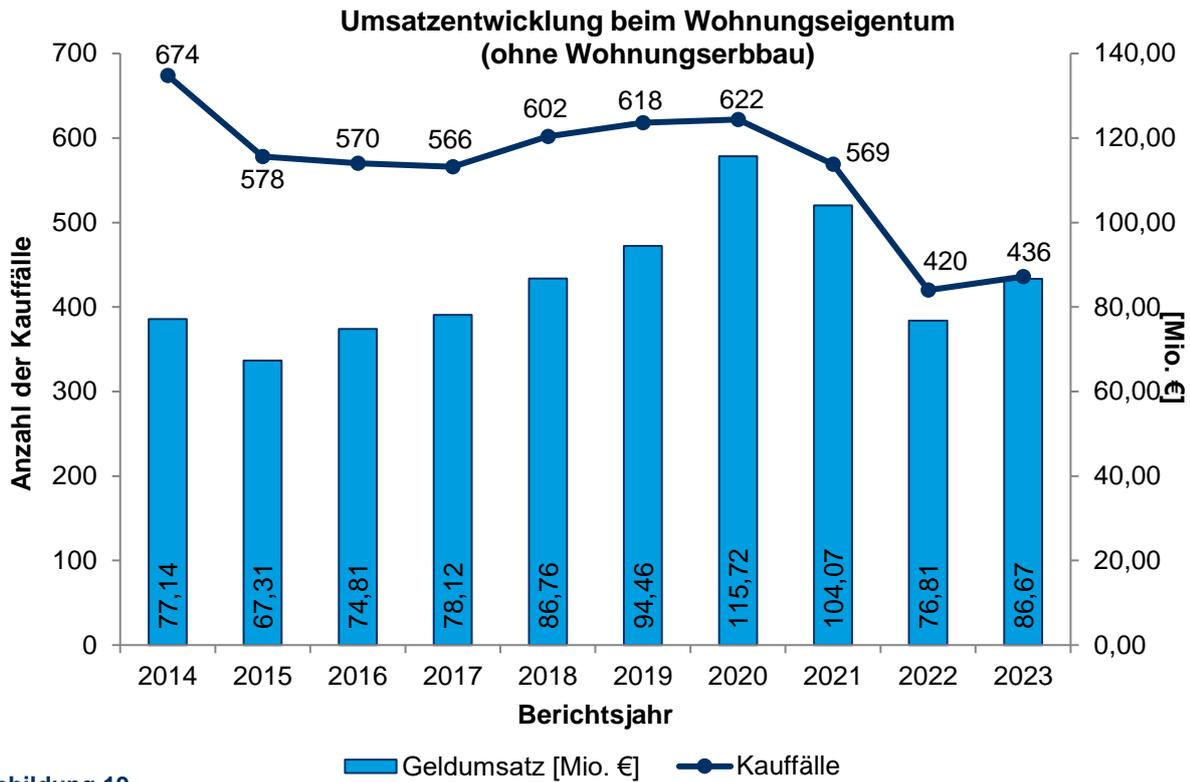


Abbildung 19

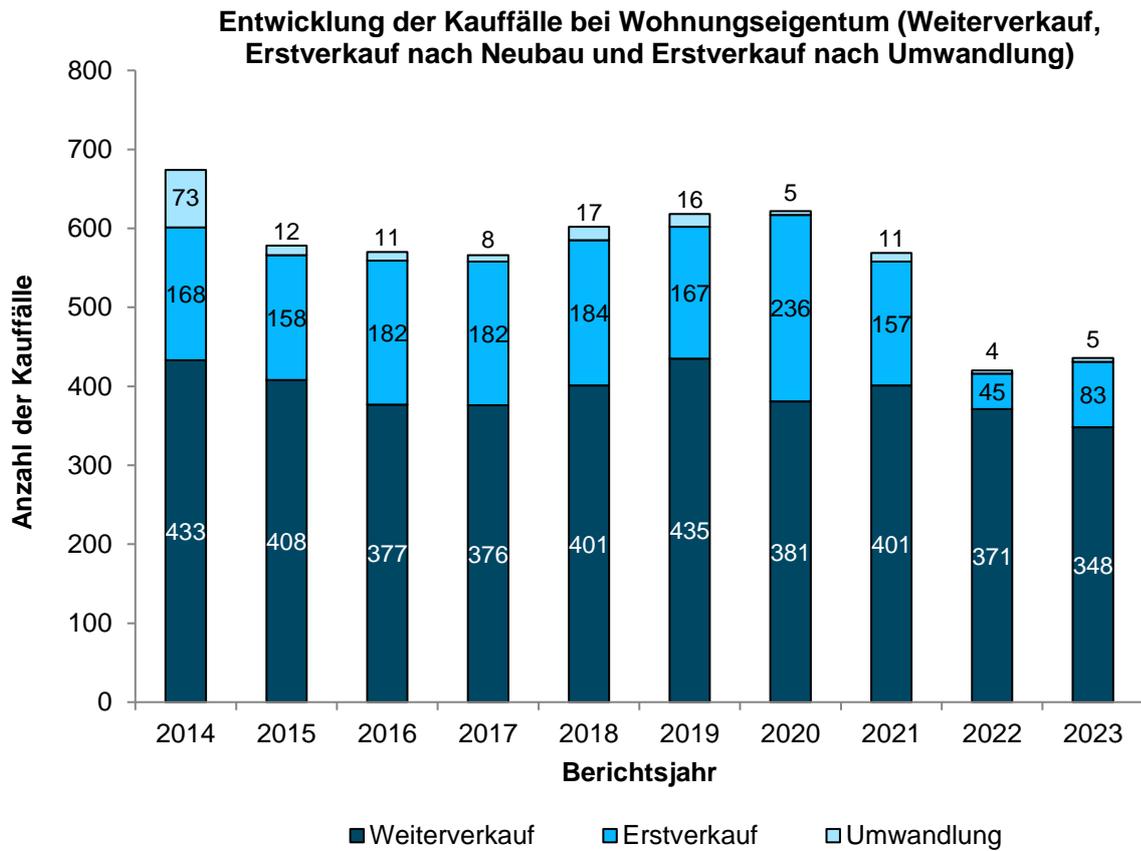


Abbildung 20

3.4.2 Teileigentum

	Umsatz von Teileigentum (ohne Wohnungserbbau)	
	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	18	+5,9 %
Geldumsatz	3,31 Mio. EUR	+54,2 %

3.4.3 Wohnungserbbau

	Umsatz von Wohnungserbbau	
	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	22	+29,4 %
Geldumsatz	3,03 Mio. EUR	+5,4 %

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
195,3 EUR/m ²	-8,9 %

Entwicklung der Baulandpreise in EUR/m²

Stadt/ Gemeinde	Jahr									
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ahlen	123,52	134,42	120,41	151,66	136,45	143,49	161,70	190,91	178,66	156,56
Beckum	120,05	117,85	113,32	110,90	151,12	146,52	169,46	265,31	266,15	241,25
Beelen	100,13	/	/	99,90	/	120,00	(120,00)	182,87	(163,74)	/
Drensteinfurt	138,25	172,69	149,31	197,88	212,23	198,36	240,31	275,02	287,97	318,79
Ennigerloh	91,29	94,60	99,03	105,58	122,73	(104,5)	147,28	132,93	129,52	107,16
Everswinkel	(128,28)	145,19	146,38	171,50	(303,68)	/	224,76	(188,88)	316,59	312,10
Oelde	131,29	123,87	124,39	124,53	163,26	174,10	176,67	144,50	165,00	246,31
Ostbevern	129,01	172,80	171,29	181,94	179,96	227,56	243,77	246,86	245,00	239,71
Sassenberg	106,20	112,45	117,04	133,05	119,84	140,23	160,30	(185,18)	213,12	267,17
Sendenhorst	145,89	138,78	157,69	184,77	183,06	(180,57)	193,71	198,89	/	/
Telgte	212,11	242,16	268,59	256,84	236,98	317,77	435,63	309,62	355,23	(294,66)
Wadersloh	79,08	93,96	97,37	103,00	109,35	115,79	134,43	143,22	179,49	(145,25)
Warendorf	156,62	149,63	184,37	169,08	275,93	181,22	286,15	279,33	363,12	349,14
Gesamtkreis	138,49	141,89	142,03	144,67	170,80	173,70	208,51	238,62	256,20	243,31

/ = Bei lediglich einem vorhandenen Kauffall wird auf die Angabe eines durchschnittlichen Kaufpreises 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.

Übersicht über die Durchschnittspreise für Wohnbaugrundstücke in den Gemeinden 2023

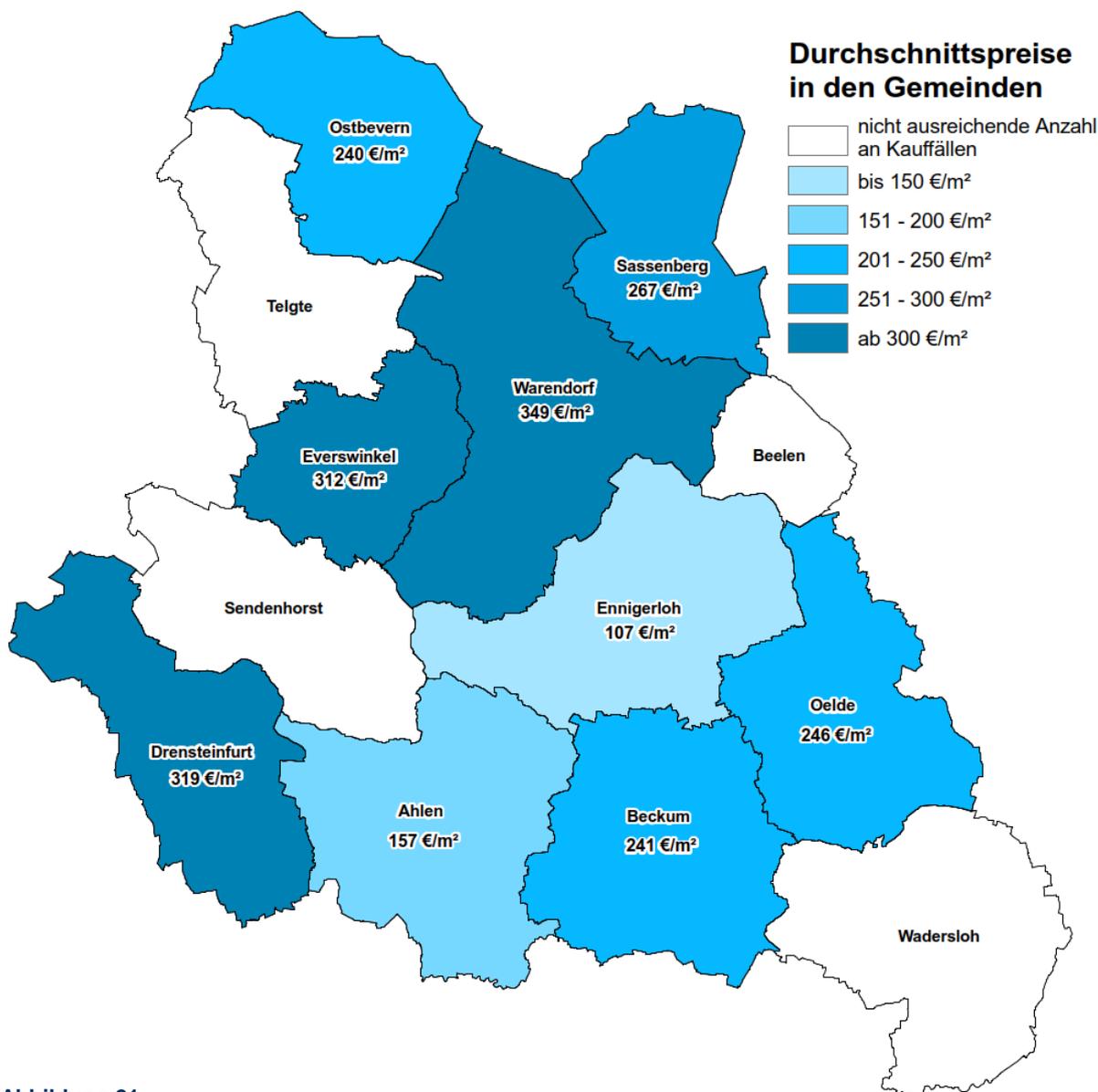


Abbildung 21

In Beelen, Sendenhorst, Telgte und Wadersloh liegt keine ausreichende Anzahl von geeigneten Kauf-fällen für die Angabe eines Durchschnittspreises vor.

4.1.2 Kaufpreisverteilung

Verteilung der Kaufpreise für unbebautes baureifes Land

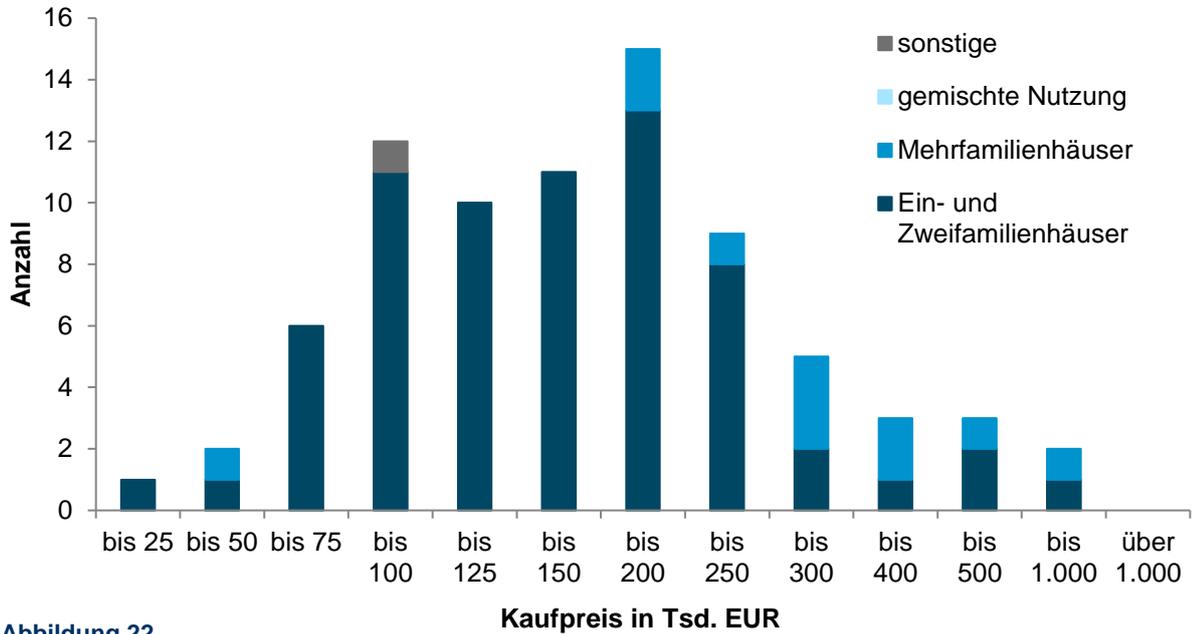


Abbildung 22

4.1.3 Käufer

Anzahl der Kauffälle von Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus in den Gemeinden im Jahr 2023

Stadt/ Gemeinde	Anzahl
Ahlen	10
Beckum	7
Beelen	1
Drensteinfurt	5
Ennigerloh	6
Everswinkel	8
Oelde	4
Ostbevern	6
Sassenberg	5
Sendenhorst	1
Telgte	3
Wadersloh	3
Warendorf	8

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

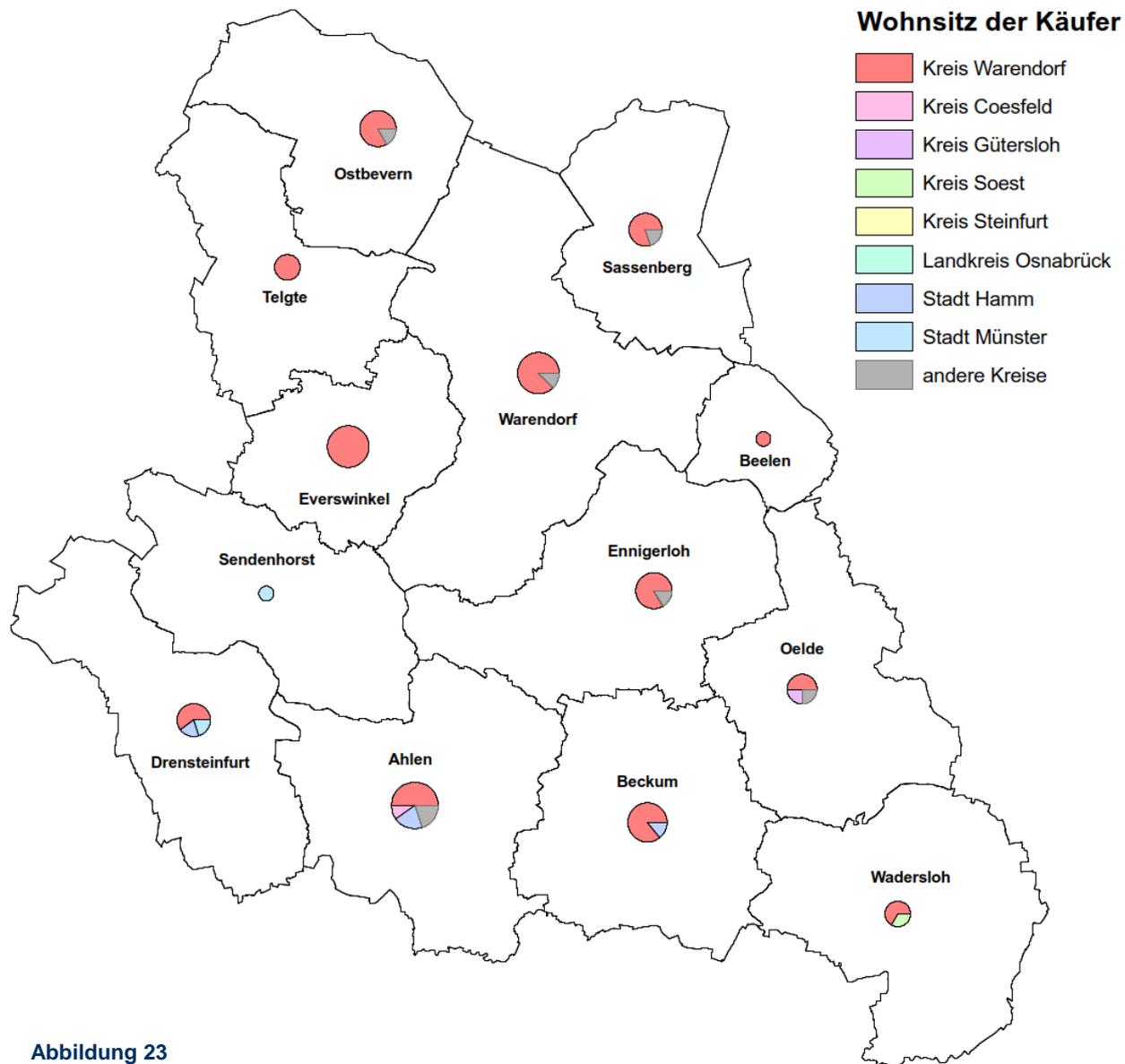


Abbildung 23

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

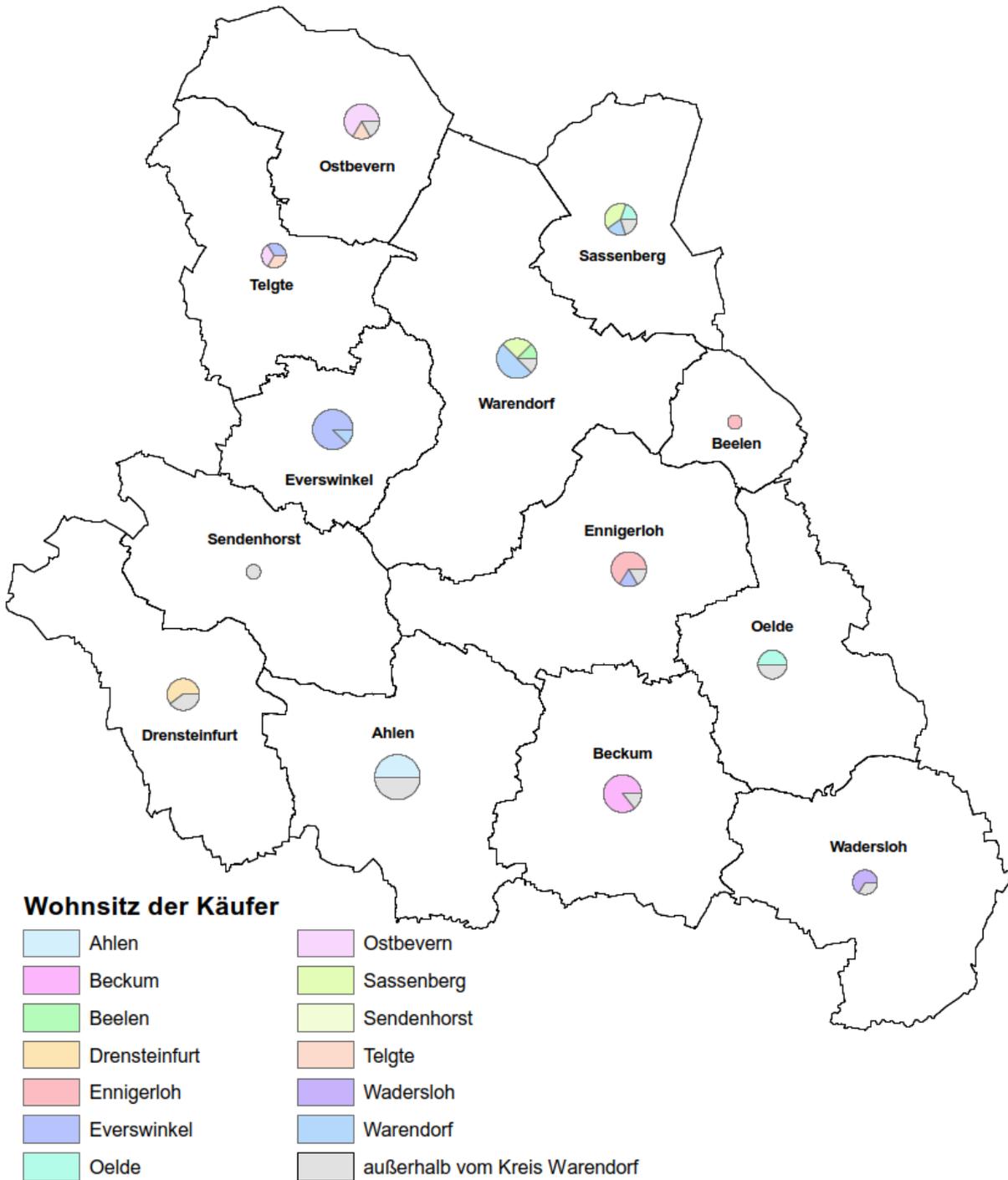


Abbildung 24

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Durchschnittspreis für Geschosswohnungsbau
(einschl. Erbbaugrundstück, ohne Erbbaurechtsbestellung)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
252,94 EUR/m ²	-22,1 %

4.3 Gewerbliche Bauflächen

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

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
50,24 EUR/m ²	+8,6 %

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Durchschnittspreis für land- und forstwirtschaftliche Flächen (>2.500 m²)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
10,68 EUR/m ²	+8,0 %

4.4.1 Landwirtschaftliche Flächen

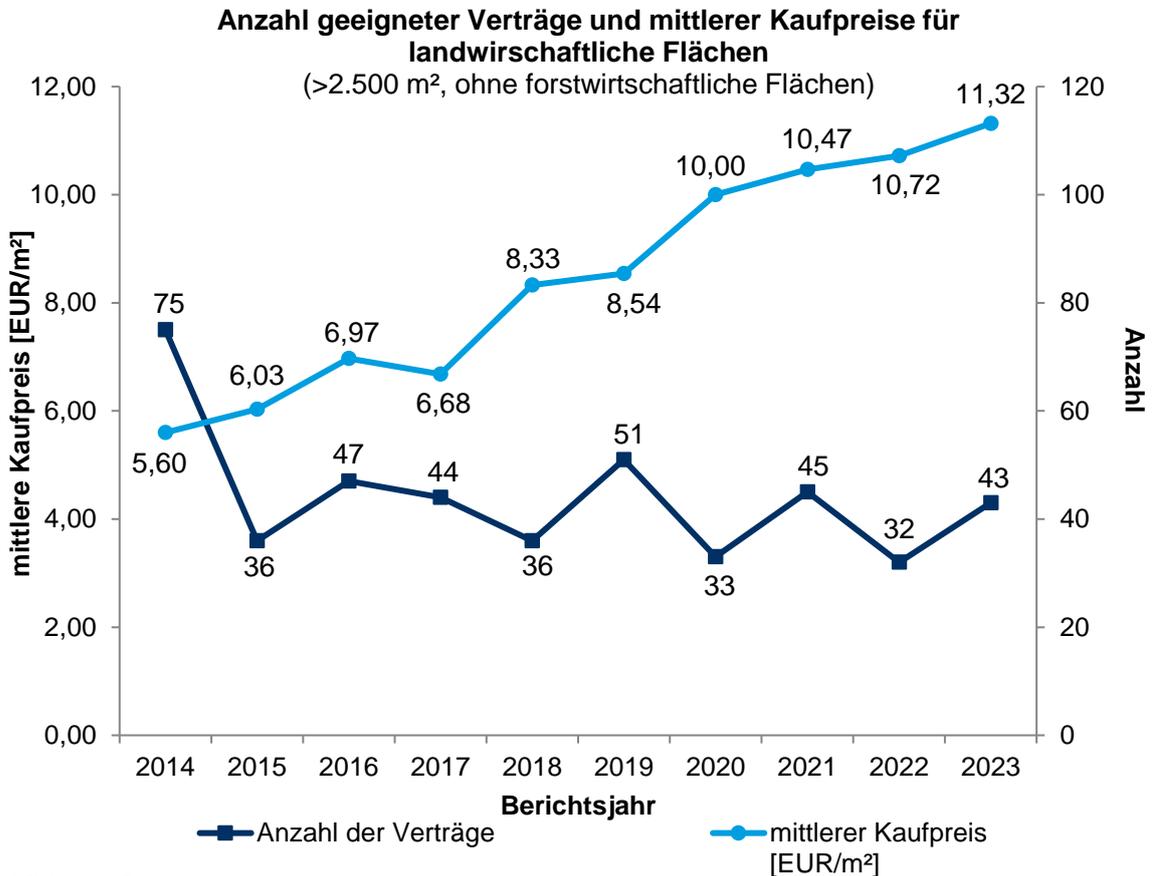


Abbildung 25

4.4.2 Ackerland

Durchschnittspreis für Ackerland

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
11,42 EUR/m ²	+3,7 %

4.4.3 Grünland

Durchschnittspreis für Dauergrünland (>2.500 m²)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
7,69 EUR/m ²	-11,9 %

4.4.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Durchschnittspreis für forstwirtschaftliche Flächen (>2.500 m²)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
1,61 EUR/m ²	-27,6 %

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

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/m².

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



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	315 €/m² (Misch-/Mehrgeschossig)
Lage und Wert ^	
Gemeinde	Warendorf
Gemarkungsname	Warendorf
Ortsteil	Warendorf
Bodenrichtwertnummer	5210098
Bodenrichtwert	315 €/m ² (Misch-/Mehrgeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale ^	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	III
Tiefe	35 m
Breite	17 m
Fläche	600 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	275 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	0
Anwendungshinweise	Örtliche Fachinformationen

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 m² und eine max. Grundstückstiefe von 35 m. Es hat eine Ausrichtung der Wohnräume und des Gartens in der Regel zur südlichen oder westlichen Himmelsrichtung wegen der Belichtung. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die angegebene Art der baulichen Nutzung und Anzahl der Geschosse.

Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Baugrundstücke in mittleren Lagen (Stichtag 01.01.2024)

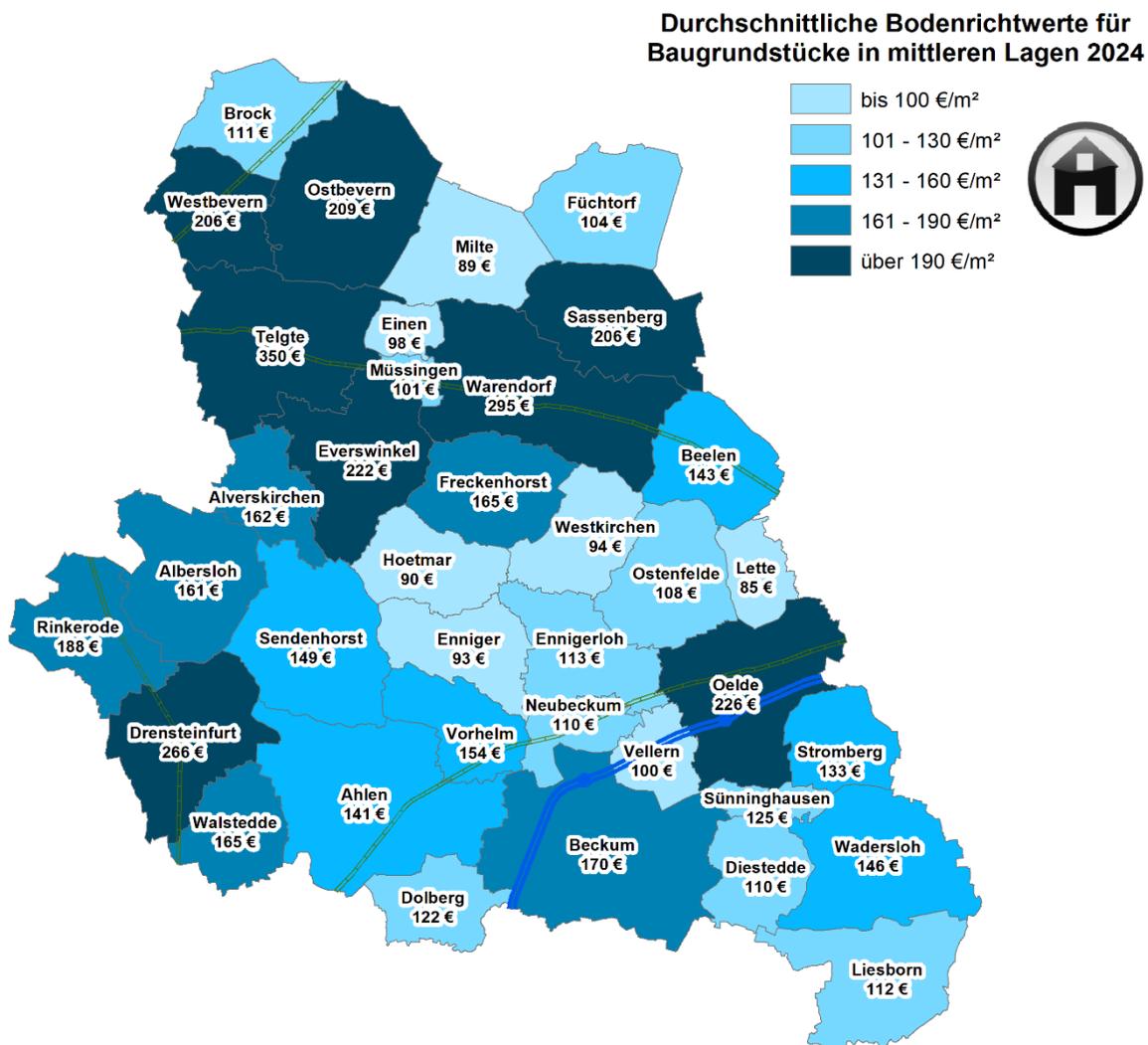


Abbildung 28

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 01.01.2024**

Gemeinde Ortsteil	Lageklassen								
	gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
	von €	bis €	Mittel €	von €	bis €	Mittel €	von €	bis €	Mittel €
Ahlen	145	240	199	105	200	141	75	135	108
Dolberg	140	170	148	100	130	122	90	90	90
Vorhelm	190	200	193	105	185	154	115	115	115
Beckum	175	320	232	130	225	170	90	155	127
Neubeckum	120	180	136	95	140	110	55	95	86
Roland	---	---	---	110	110	110	---	---	---
Vellern	110	110	110	100	100	100	65	65	65
Beelen	160	170	165	130	160	143	65	70	67
Drensteinfurt	275	400	313	180	300	266	110	260	236
Rinkerode	190	240	213	180	200	188	140	170	165
Walstedde	180	185	181	130	215	165	145	170	155
Ennigerloh	125	170	146	85	135	113	55	95	78
Enniger	95	135	101	75	95	93	90	90	90
Ostenfelde	110	130	119	100	120	108	---	---	---
Westkirchen	105	105	105	80	110	94	---	---	---
Everswinkel	230	320	249	205	255	222	---	---	---
Alverskirchen	175	195	180	150	170	162	---	---	---
Oelde	220	330	256	185	260	226	120	230	182
Lette	100	110	102	85	85	85	---	---	---
Stromberg	145	175	161	115	170	133	65	100	89
Sünninghausen	140	180	148	120	130	125	---	---	---
Ostbevern	195	250	224	190	260	209	160	160	160
Brock	---	---	---	100	125	111	60	70	65
Sassenberg	150	260	209	185	235	206	180	205	192
Füchtorf	110	115	111	100	125	104	---	---	---
Sendenhorst	150	180	164	135	160	149	130	135	132
Albersloh	175	200	187	155	170	161	120	150	146
Telgte	335	540	398	265	390	350	80	335	258
Westbevern	205	210	207	190	240	206	140	160	145
Wadersloh	155	185	169	115	160	146	80	85	82
Diestedde	105	125	109	110	110	110	65	65	65
Liesborn	110	155	116	100	145	112	65	105	92
Warendorf	275	550	378	235	425	295	180	240	220
Einen	120	120	120	95	105	98	---	---	---
Freckenhorst	190	210	194	150	205	165	105	150	134
Hoetmar	95	105	97	90	90	90	---	---	---
Milte	95	120	100	85	90	89	---	---	---
Müssingen	---	---	---	90	105	101	---	---	---

4.5.4.1.2 Geschosswohnungsbau

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

4.5.4.1.3 Gemischte Bauflächen

Zu den gemischten Bauflächen zählen die Dorf-, Misch- und Kerngebiete. Das Richtwertgrundstück für Misch- und Dorfgebiete hat eine Größe von 600 m² und bezieht sich auf die angegebene Zahl der Geschosse. In Kerngebieten bezieht sich der Bodenrichtwert auf die angegebene Zahl der Geschosse und die Grundflächenzahl.

4.5.4.1.4 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 01.01.2024)

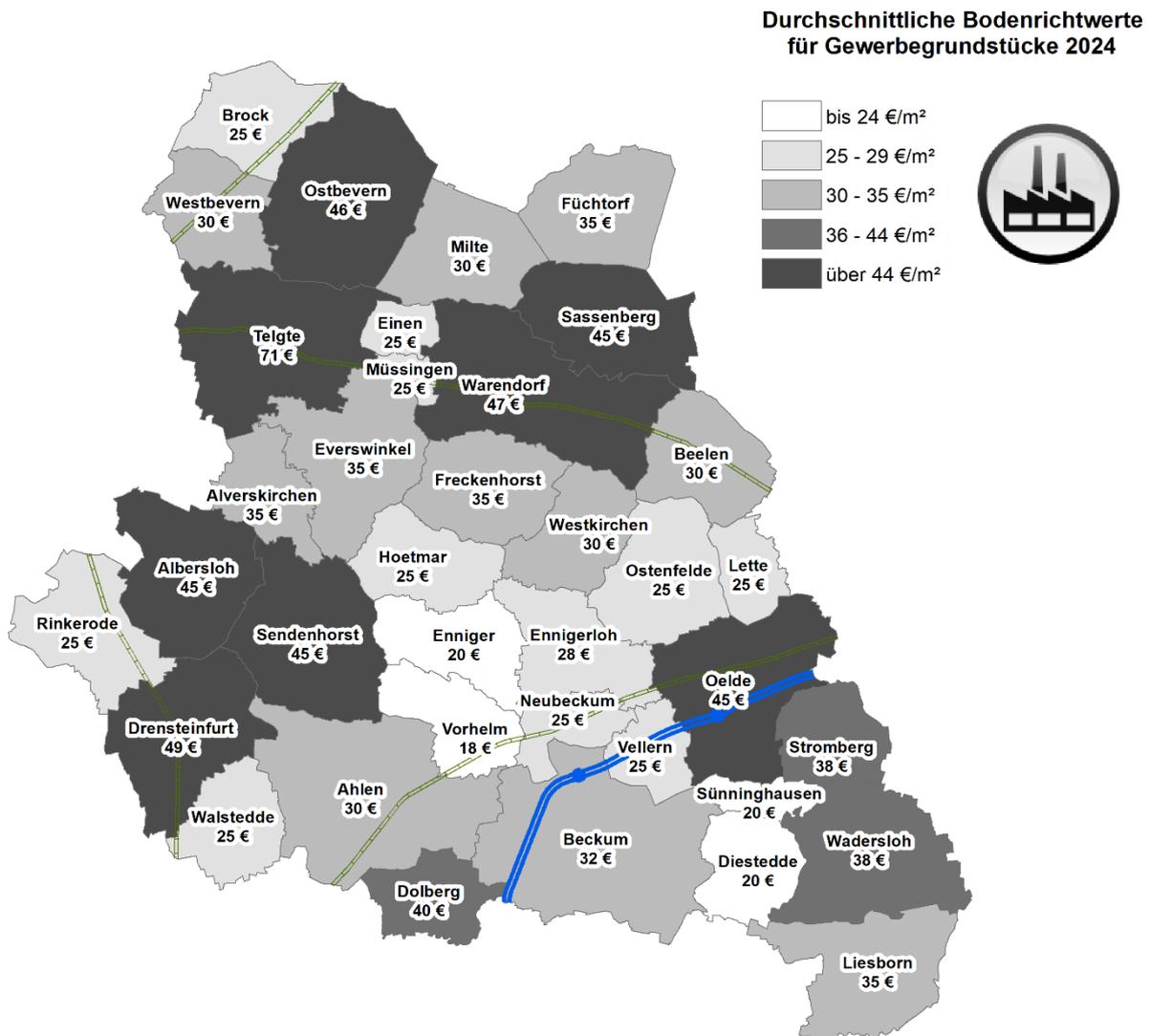


Abbildung 29

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

Gebietstypische Werte für gewerbliche Bauflächen

	Gewerbliche Bauflächen	
	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	Gebiete mit besonderer gewerblichen Nutzung (z.B. Einzelhandel)
	€/m ²	€/m ²
Ahlen	15 - 75	55 - 170
Beckum	20 - 60	35 - 100
Beelen	25 - 30	-
Drensteinfurt	18 - 50	50 - 80
Ennigerloh	18 - 35	27 - 70
Everswinkel	27 - 35	-
Oelde	20 - 75	50 - 125
Ostbevern	25 - 50	80 - 110
Sassenberg	25 - 45	40 - 150
Sendenhorst	35 - 60	100
Telgte	30 - 160	90
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/m².

Des Weiteren sind im Kreisgebiet vier Bodenrichtwertzonen für Gebiete mit Wochenendhäusern vorhanden. Hier liegen Werte in der Spanne von 25 EUR/m² bis 180 EUR/m² vor.

Die Bodenrichtwerte für Sondergebiete für Pferdesport liegen, je nach Lage der Gebiete, bei 25 EUR/m² bis 110 EUR/m², woraus sich ein Mittel von 62 EUR/m² 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/m².

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

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel

Der Bodenrichtwert dieser Flächen (i.d.R. großflächiger Einzelhandel) liegt im Durchschnitt über das gesamte Kreisgebiet bei 81 EUR/m². Die Spanne reicht von 27 EUR/m² bis 170 EUR/m². Insgesamt wurden 46 Bodenrichtwertzonen für diese Sondergebiete ausgewiesen, siehe auch Kapitel 4.5.4.1.4.

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, Kläranla- gen, Kirchen)
	€/m ²	€/m ²
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 - 80
Ostbevern	25	40 - 75
Sassenberg	25	30 - 70
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 m², ist beitragsfrei und hat eine ein- bis zweigeschossige Bauweise.

Richtwerte für Wohnen im Außenbereich im Kreis Warendorf (Stichtag: 01.01.2024)

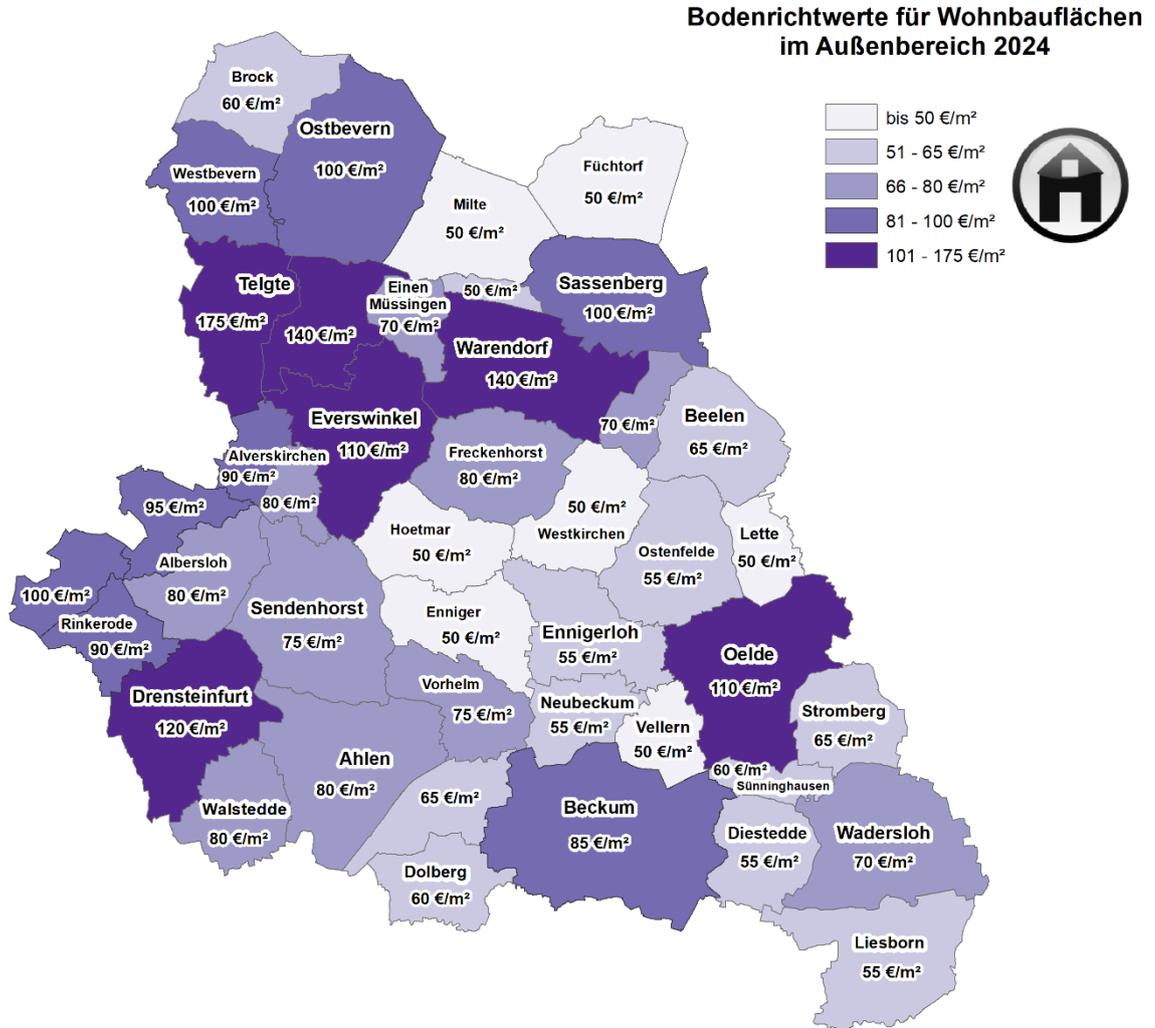


Abbildung 30

Anwendungsbeispiel Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich

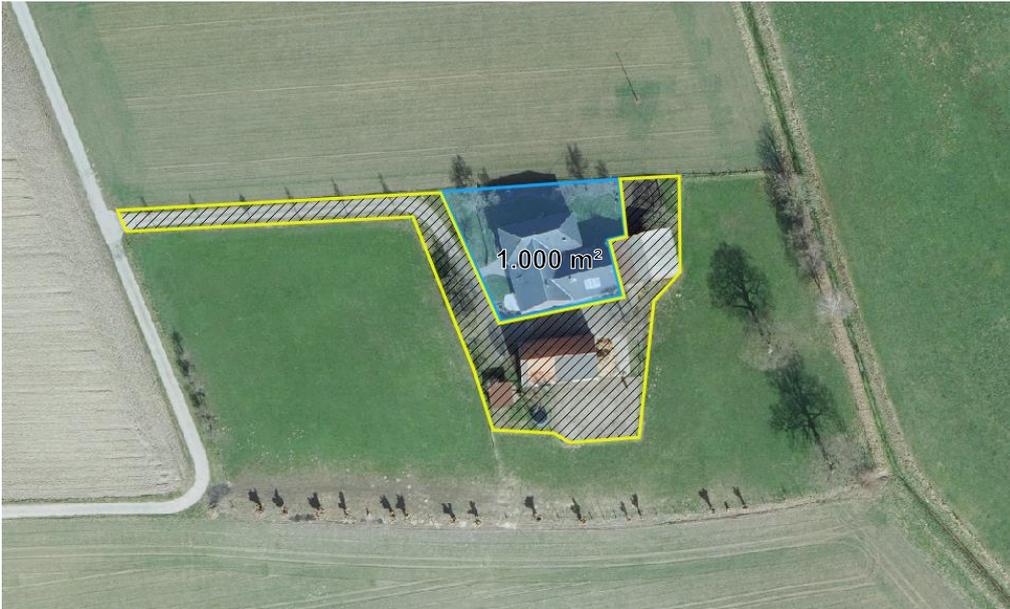


Abbildung 31

Die sachverständig bestimmten Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich hält der Gutachterausschuss als Orientierungswerte für reine Wohnnutzung im Außenbereich sowie sowohl für ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen als auch für aktiv betriebene landwirtschaftliche Hofstellen für verwendbar. Bei Hofstellen werden dabei für bis 1.000 m² Grundfläche der Bodenrichtwert für Wohnen im Außenbereich angenommen. Darüberhinausgehende Flächen der Hofstelle (schraffiert dargestellt) werden als wirtschaftlich genutzte Fläche mit dem 1,5- bis 2,0-fachen Wert des Ackerlandes bewertet. Bodenrichtwerte für Ackerland, Grünland und forstwirtschaftliche Flächen werden in Kapitel 4.5.4.2 dargestellt.

4.5.4.1.7 Gewerbe im Außenbereich

Seit dem Stichtag 01.01.2022 werden Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen im Außenbereich ausgewiesen worden.

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

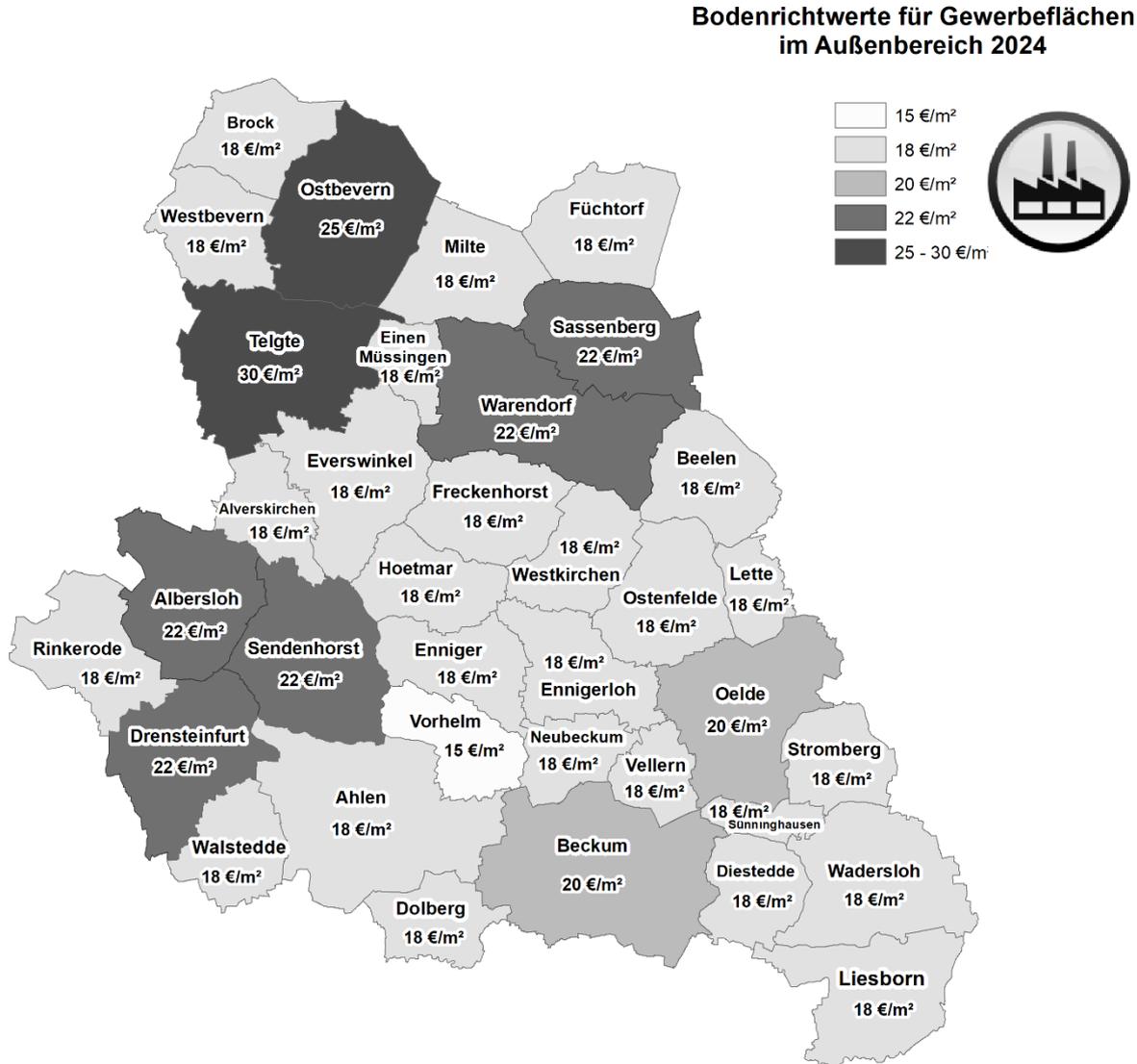


Abbildung 32

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 auf der Grundlage einer Regressionsanalyse abgeleitet worden. Hierbei Kauffälle sowohl für Acker- als auch für Grünland aus den Vertragsjahren 2019 bis 2023 herangezogen worden.

Modell-Kennzahlen

Eigenschaft	Wert
Jahrgänge	2019 – 2023
Beobachtungen	222
R ² (korrigiert)	41 %
Mittelwert	9,90 EUR/m ²
Standardabweichung	1,77 EUR/m ²
Flächengröße	mind. 2.500 m ²

Normobjekt

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

Eigenschaft	Wert
Nutzungsart	Ackerland
Vertragsjahr	2023
Stichtag	01.01.2024
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	0,70	-30%

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

Vertragsjahr	Stichtag	Umrechnungskoeffizient	Prozent
2019	01.01.2020	0,76	-24%
2020	01.01.2021	0,85	-15%
2021	01.01.2022	0,93	-7%
2022	01.01.2023	1,00	+/- 0%
2023	01.01.2024	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	1,06	+6%

Bodenrichtwert Ackerland

Auf Grundlage dieser Auswertungen 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 Feuchtigkeitszustand.

Richtwerte für Ackerland im Kreis Warendorf (Stichtag: 01.01.2024)

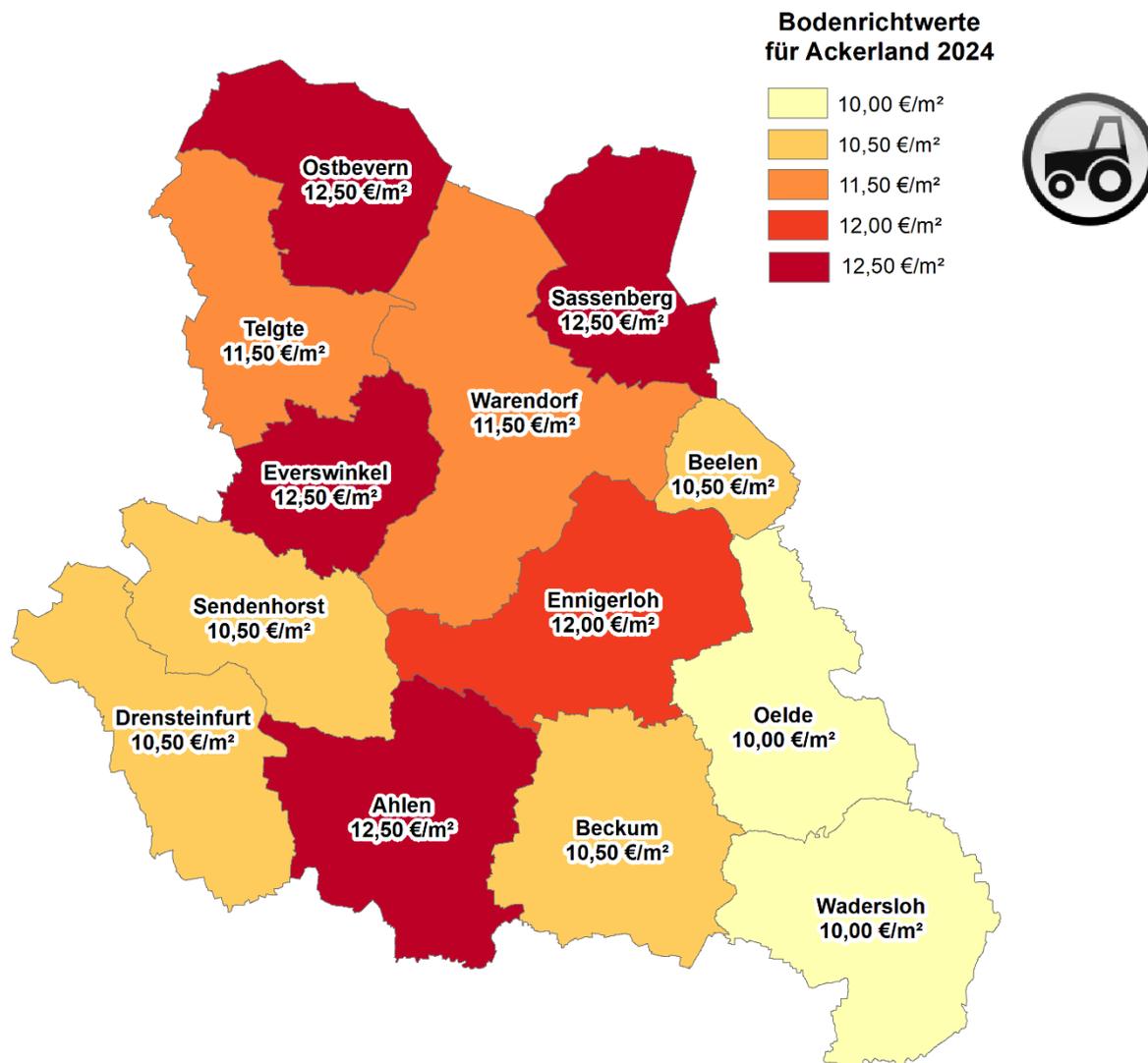


Abbildung 33

Bodenrichtwert Grünland

Auf Grundlage dieser Auswertungen 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: 01.01.2024)

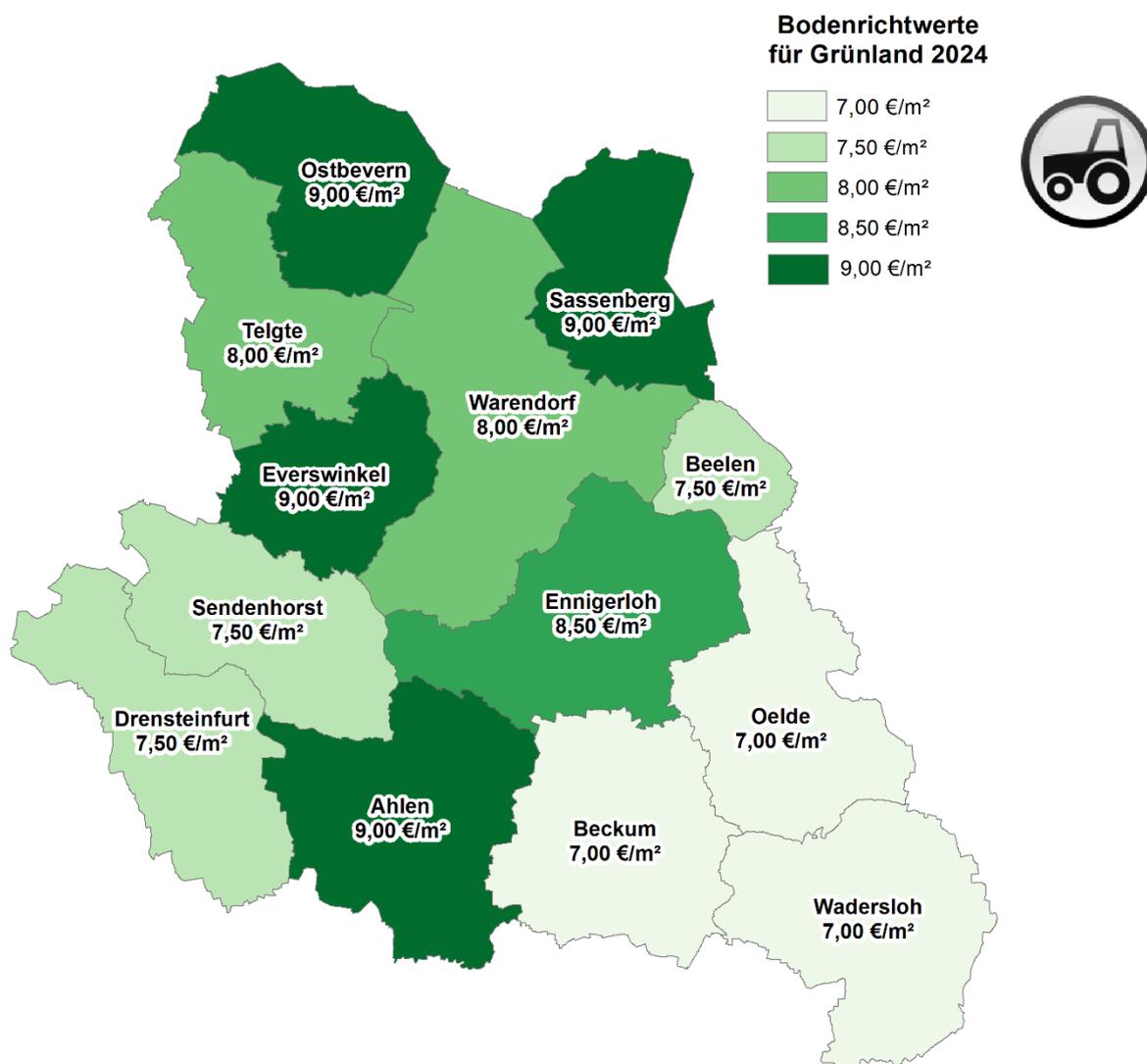


Abbildung 34

Anwendungsbeispiel für einen objektspezifischen Ackerlandpreis

Kennzahlen der landwirtschaftlichen Nutzungsfläche:

Eigenschaft	Wert
Nutzungsart	Ackerland
Vertragsjahr	2023
Stichtag	01.01.2024
Form	unregelmäßig
Flächengröße	4 ha
Stadt/Gemeinde	Oelde

Berechnung des gesuchten Ackerpreises (KPQM):

Bodenrichtwert Ackerland Oelde **10,00 EUR/m²**

Berechnung der Summe der Anpassungen an das Bewertungsobjekt

Stichtag 01.01.2024		0 %
unregelmäßige Form	-	7 %
Flächengröße von 4 ha	+	6 %
Summe der Anpassungen		-1 %

Anpassung an die Merkmale des Bewertungsobjekts

Abschlag (- 1 %)	x	0,99
------------------	---	------

marktangepasster Ackerpreis **9,90 EUR/m²**

Anschließend erfolgt eine sachverständige Würdigung des errechneten Faktors unter Berücksichtigung der Standardabweichung von 1,77 EUR/m².

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/m² (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**Abweichungen vom Bodenrichtwertgrundstück**

Im Rahmen einer statistischen Auswertung (2023) von insgesamt 2.777 Kauffällen für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern aus den Jahren 2013 bis 2023 ist die Abhängigkeit des Kaufpreises hinsichtlich der Größe des veräußerten Grundstücks untersucht worden. In diesem Zuge konnte zudem der Einfluss weiterer Faktoren wie Grundstückszuschnitt, -ausrichtung, Randlage oder die Gegebenheit einer Baulücke quantifiziert werden.

Modell-Kennzahlen

Eigenschaft	Wert
Jahrgänge	2013 – 2023
Anzahl der Kauffälle	2.777
Bestimmtheitsmaß R ²	37 %
Mittelwert	170 EUR/m ²
Standardabweichung	40 EUR/m ²

Normobjekt

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

Eigenschaft	Wert
Grundstücksgröße	550 – 649 m ²
Baulücke	nicht vorhanden
Grundstücksausrichtung	Ost bis Südwest
Grundstückszuschnitt	regelmäßig
unverbaubare Randlage	nicht gegeben

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Sind Abweichungen bzgl. der Eigenschaften zwischen dem zu bewertenden unbebauten Grundstück und dem definierten Normobjekt vorhanden, müssen diese durch Zu- oder Abschläge auf den Bodenrichtwert berücksichtigt werden. Weichen mehrere Merkmale ab, so sind die einzelnen prozentualen Zu- und Abschläge additiv zusammenzufassen und die summierte prozentuale Änderung ist auf den Bodenrichtwert 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**.

Grundstücksgröße [m ²]	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
350 – 449	1,07	+7%
450 – 549	1,04	+4%
550 – 649	1,00	+/- 0%
650 – 749	0,94	-6%
750 – 850	0,87	-13%

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.

Grundstücke, welche trotz benachbarter Bebauung und gegebenen Möglichkeiten zur Bebauung nicht bebaut sind, werden als Baulücke bezeichnet.

Baulücke	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
nicht gegeben	1,00	+/- 0%
gegeben	1,07	+7%

Baulücken weisen eine höhere Wertigkeit im Verhältnis zu weiträumig unbebauten baureifen Land auf, vorausgesetzt, dass durch die Nachbarschaftsbauung eine geordnete städtebauliche Einbindung mit allen ihren Lagevorteilen eingegangen ist.

Die Himmelsrichtung bezieht sich auf die Ausrichtung des Gartens auf einem Grundstück. Liegt ein Haus bspw. im Nordosten eines Grundstücks und der Garten entsprechend im Südwesten, ist die Ausrichtung dieses Grundstücks Südwest.

Grundstücksausrichtung (Himmelsrichtung)	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
West bis Nordost	0,97	-3%
Ost bis Südwest	1,00	+/- 0%

Bei der Grundstücksgestalt bzw. dem Grundstückszuschnitt wird in der vom Gutachterausschuss geführten Kaufpreissammlung zwischen regelmäßigen, unregelmäßigen, sehr breiten, sehr tiefen, und sehr schmalen Grundstücken unterschieden. Aufgrund der geringen Fallzahl der letztgenannten drei Klassen wurden diese Grundstücke aus der Datengrundlage entfernt. Somit erfolgte eine reine Unterteilung in regelmäßig und unregelmäßig. Unter einem regelmäßigen Grundstückszuschnitt wird eine rechteckige Grundstücksform verstanden. Alle weiteren Grundstücksformen werden unter dem Begriff unregelmäßig zusammengefasst.

Grundstückszuschnitt	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
regelmäßig	1,00	+/- 0%
unregelmäßig	0,96	-4%

Diese Umrechnungskoeffizienten sind **ausschließlich** anzuwenden, wenn die Nutzbarkeit des Grundstückes durch den Zuschnitt eingeschränkt wird.

In Wohngebieten, welche am Ortsrand gelegen sind, kommt es vor, dass Grundstücke mit unverbaubarer Randlage entstehen. Diese grenzen z. B. an landwirtschaftliche Flächen an und haben somit keinen direkten Nachbarn an den betreffenden Grenzen.

unverbaute Randlage	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
nicht gegeben	1,00	+/- 0%
gegeben	1,12	+12%

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)

Kreis Warendorf				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	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
01.01.2024	181,4	174,4	167,1	177,7

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

Stadt Ahlen				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	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
01.01.2024	136,8	134,3	134,9	136,5

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

Stadt Beckum				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	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
01.01.2024	161,4	146,2	141,2	152,1

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

Gemeinde Beelen				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	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
01.01.2024	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)**

Stadt Drensteinfurt				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	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
01.01.2024	172,2	176,0	168,6	176,5

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

Stadt Ennigerloh				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	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
01.01.2024	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)**

Gemeinde Everswinkel				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	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
01.01.2024	192,4	199,3	---	197,1

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

Stadt Oelde				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	
31.12.2000	100	100	100	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	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
01.01.2024	197,2	218,1	213,9	211,3

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

Gemeinde Ostbevern				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	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
01.01.2024	192,8	189,1	204,7	196,8

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

Stadt Sassenberg				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	
31.12.2000	100	100	100	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	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
01.01.2024	218,2	227,2	256,6	224,5

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

Stadt Sendenhorst				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	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
01.01.2024	125,1	122,0	139,5	125,1

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

Stadt Telgte				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	
31.12.2000	100	100	100	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	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
01.01.2024	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)**

Gemeinde Wadersloh				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	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
01.01.2024	170,7	174,4	167,9	171,6

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

Stadt Warendorf				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	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
01.01.2024	245,1	220,4	243,2	234,1

4.5.6.2 Gewerbeflächen

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

Kreis Warendorf				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	
31.12.2001	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	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
01.01.2024	129,4	140,3	154,4	137,4

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
01.01.2024	633	519	373	479	582	482	445	470	401	472	405	463	473	481

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 Reihenhäusern sowie Reihenmittelhäusern unterschieden.

5.1.1 Durchschnittspreise

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

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
315.336 EUR	-12,4 %

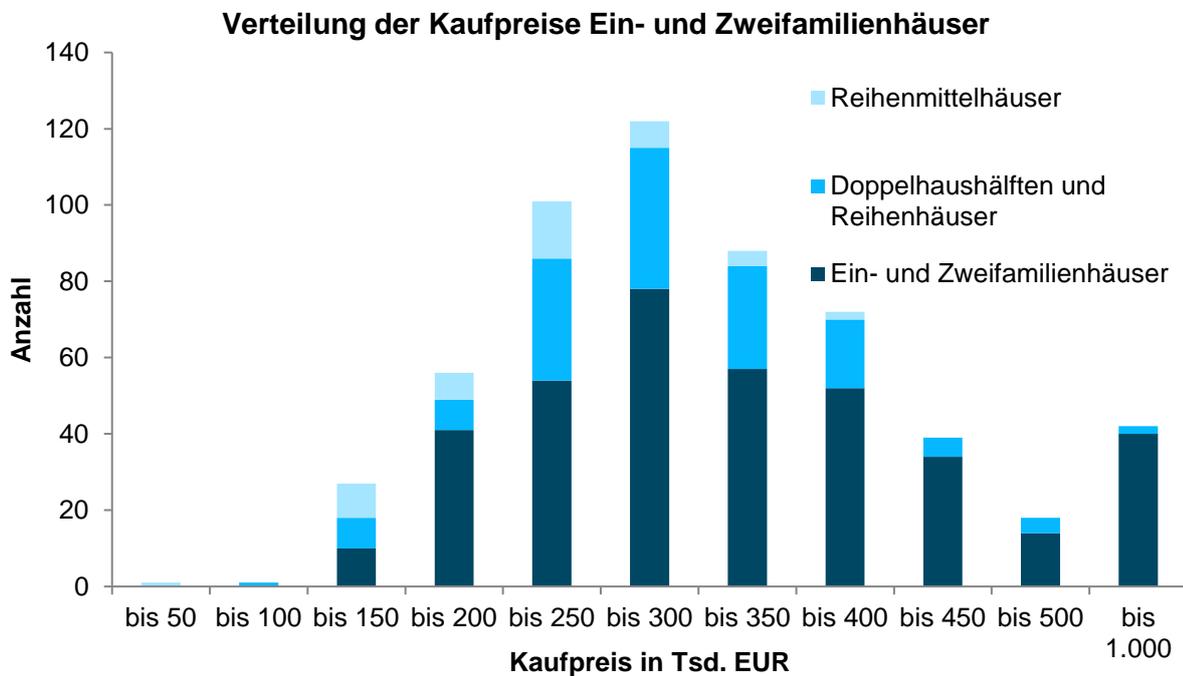


Abbildung 35

5.1.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Durchschnittspreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
338.618 EUR	-14,3 %

Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
(ohne Erbbaurechte und Außenbereich)

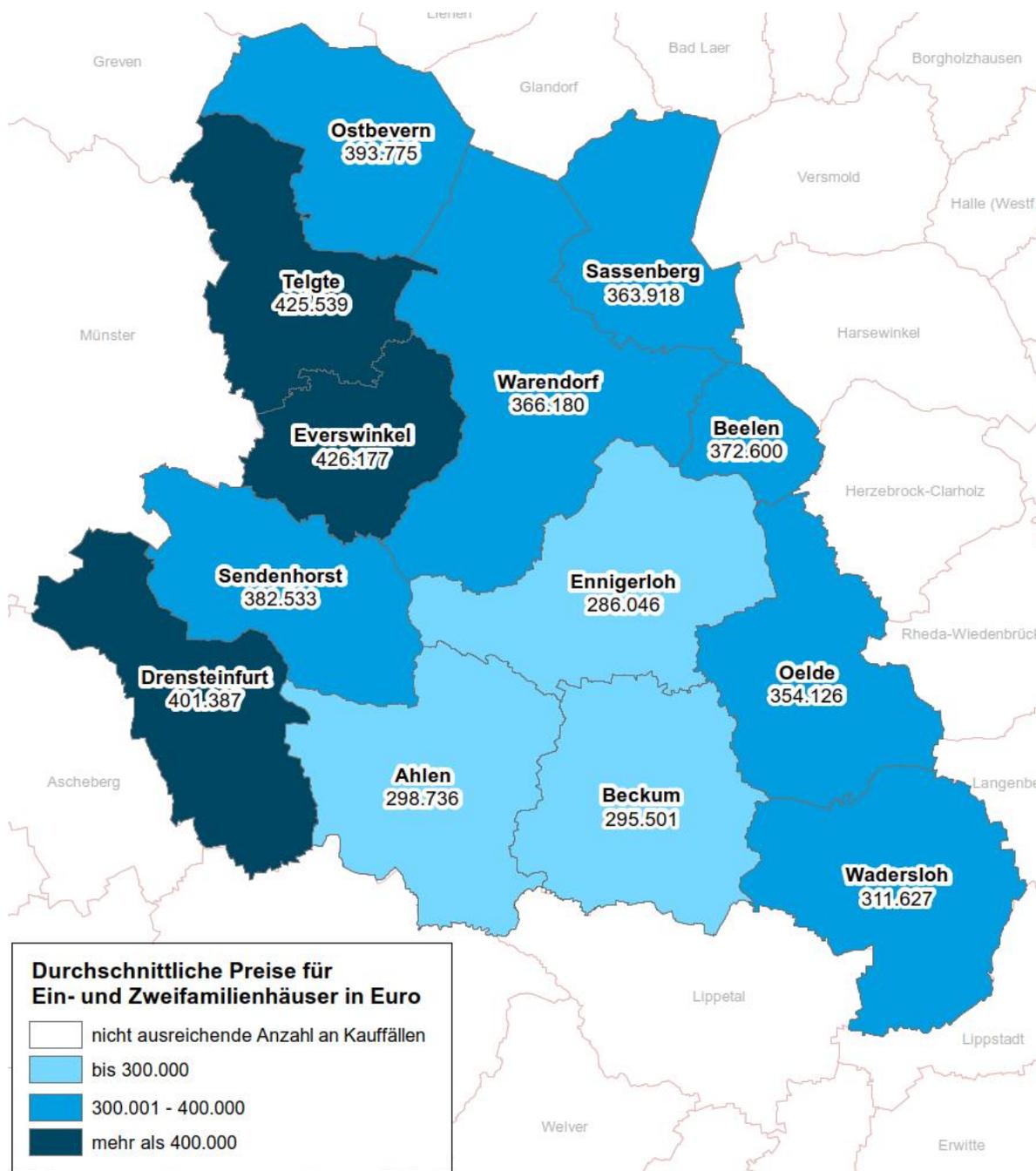


Abbildung 36

Die nachstehende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise von ausgewerteten weiterverkauften und freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit einer Grundstücksfläche zwischen 330 m² und 800 m². Eine Auswertung der Erstverkäufe erfolgt aufgrund der zu geringen Anzahl an Kauffällen nicht.

Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

(Weiterverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 330 bis 800 m²)

Weiterverkäufe	Ø Kaufpreis EUR	Ø Bodenrichtwert EUR/m ²	Anzahl auswertbare Fälle
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
2023	337.963	187,3	231

5.1.1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Durchschnittspreis für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
287.697 EUR	-8,2 %

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

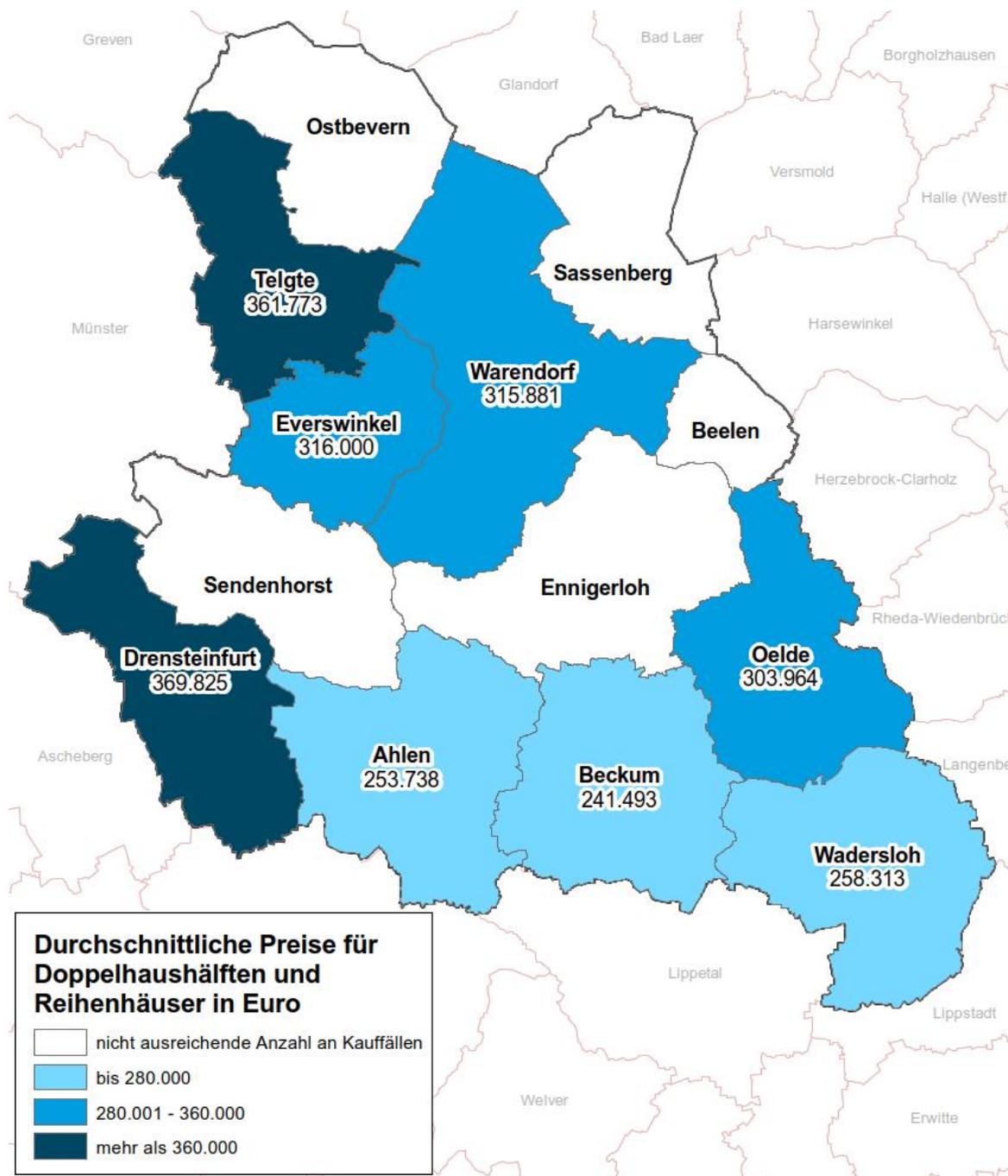


Abbildung 37

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 m² und 550 m².

Durchschnittspreise für Erstverkäufe für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

Erstverkäufe	Ø Kaufpreis €	Ø Bodenrichtwert €/m ²	Anzahl auswertbarer Fälle
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
2023	(329.333)	(148,3)	3

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

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

Durchschnittspreise für Weiterverkäufe für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

Weiterverkäufe	Ø Kaufpreis €	Ø Bodenrichtwert €/m ²	Anzahl auswertbarer Fälle
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
2023	301.582	204,1	69

5.1.1.3 Reihemittelhäuser

Durchschnittspreis für Reihemittelhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
216.430 EUR	-11,61 %

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 m²)

	Ø Kaufpreis €	Ø Bodenrichtwert €/m ²	Anzahl Auswertbare Fälle
2014	112.909	109,8	42
2015	102.548	101,9	42
2016	139.167	124,5	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
2023	227.653	180,56	18

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 Vergleichsverfahren § 24 ImmoWertV. Der Immobilienrichtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser 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.

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

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

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

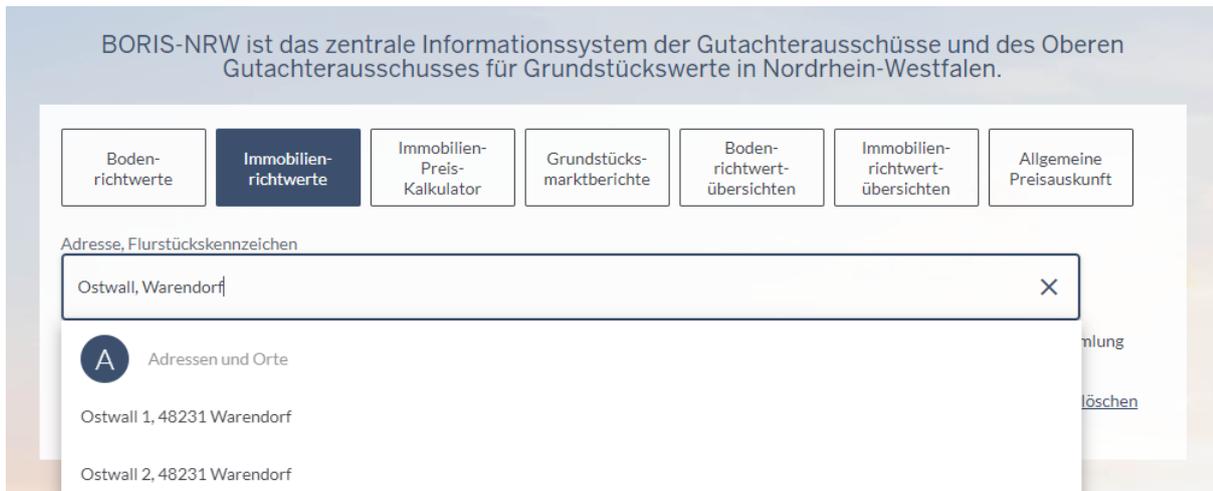


Abbildung 38



Abbildung 39

Informationen zur Erstellung

Die Datengrundlage bilden Kauffälle von weiterverkauften freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren 2019 bis 2023. 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 – 2023
Anzahl der Kauffälle	1.119
Bestimmtheitsmaß R ²	71 %
Mittelwert	2.161 EUR/m ²
Standardabweichung	544 EUR/m ²
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 ²
Grundstücksgröße	601 – 800 m ²
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Baujahresklasse	1969 – 1978
Modernisierungstyp	baujahrtypisch
Wohnfläche	131 – 150 m ²
Keller	vollunterkellert
Mietsituation	unvermietet

Preisindex

Da sich die Kaufpreise aufgrund der heterogenen Preisentwicklung im Kreis Warendorf abhängig von der jeweiligen Stadt oder Gemeinde sehr unterschiedlich entwickelt haben, wird hier auf die Wiedergabe eines kreisweiten Preisindex verzichtet.

In **BORIS-NRW** sind für jeden Immobilienrichtwert die historischen Werte angegeben, mit denen die lokalen zeitlichen Anpassungen über mehrere Jahre nachvollzogen werden können.

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 ²]	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
1 – 60	0,90	-10%
61 – 100	0,92	-8%
101 – 125	1,00	+/- 0%
126 – 150	1,04	+4%
151 – 175	1,12	+12%
176 – 200	1,14	+14%
201 – 225	1,20	+20%
226 – 250	1,25	+25%
251 – 275	1,35	+35%
276 – 300	1,40	+40%
ab 300	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 ²]	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
151 – 250	0,85	-15%
251 – 350	0,87	-13%
351 – 450	0,93	-7%
451 – 600	0,98	-2%
601 – 800	1,00	+/- 0%
801 – 1000	1,01	+1%
1001 – 1200	1,06	+6%
1201 – 1500	1,09	+9%

Für die statistische Auswertung sind in der zugrunde gelegten Stichprobe Wohnimmobilien mit einer Grundstücksgröße von mindestens 150 m² und maximal 1500 m² 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	0,96	-4%

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	0,79	-21%
1919 – 1948	0,82	-18%
1949 – 1957	0,87	-13%
1958 – 1968	0,92	-8%
1969 – 1978	1,00	+/- 0%
1979 – 1983	1,11	+11%
1984 – 1994	1,19	+19%
1995 – 2001	1,34	+34%
2002 – 2009	1,39	+39%
2010 – 2015	1,56	+56%
2016 – 2025	1,70	+70%

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 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	1,13	+13%
neuzeitlich	1,31	+31%

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 ²]	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
1 – 110	1,13	+13%
111 – 130	1,05	+5%
131 – 150	1,00	+/- 0%
151 – 175	0,92	-8%
176 – 200	0,84	-16%
201 – 250	0,82	-18%

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 m² 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	0,90	-10%
teilunterkellert	0,97	-3%
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	0,92	-8%

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)	4.000 - 10.000 EUR (MFH)
Garage (neu)	(1 - 5 Jahre)	6.000 - 20.000 EUR (EFH u. DHH)
Garage (alt)	(6 - 60 Jahre)	1.500 - 5.000 EUR
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 ² Grundfläche

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 Vergleichswertverfahren § 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.

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

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

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

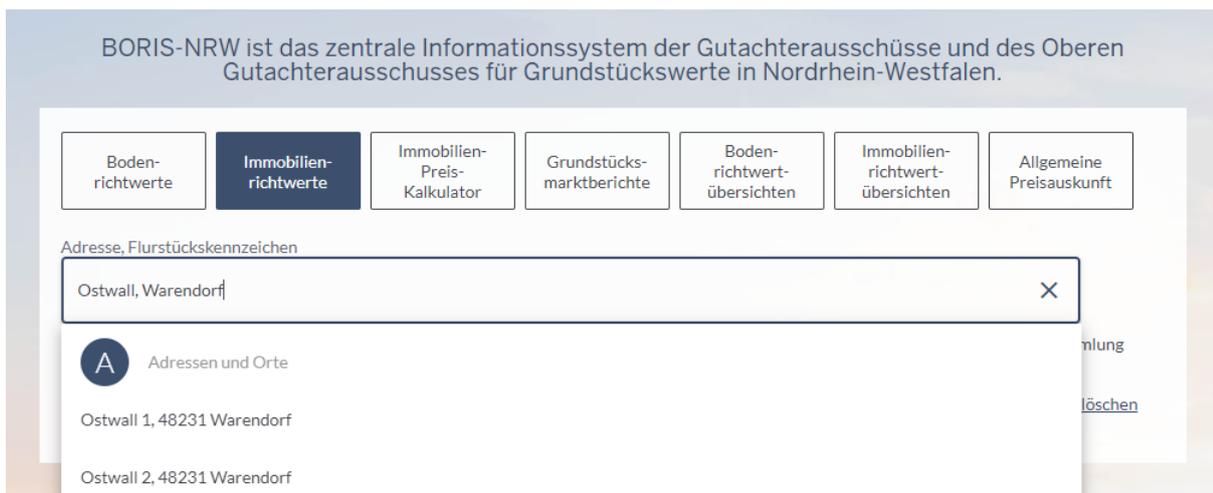


Abbildung 40



Abbildung 41

Informationen zur Erstellung

Die Datengrundlage bilden Kauffälle von weiterverkauften Doppelhaushälften und Reihenhäusern aus den Jahren 2019 bis 2023. 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 | – Modernisierungstyp |
| – Grundstücksgröße | – Wohnfläche |
| – Ergänzende 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 – 2023
Anzahl der Kauffälle	605
Bestimmtheitsmaß R ²	71 %
Mittelwert	2.146 EUR/m ²
Standardabweichung	549 EUR/m ²
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 ²
Grundstücksgröße	251 – 350 m ²
Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Baujahresklasse	1969 – 1978
Modernisierungstyp	baujahrtypisch
Wohnfläche	111 – 130 m ²
Keller	vollunterkellert
Mietsituation	unvermietet

Preisindex

Da sich die Kaufpreise aufgrund der heterogenen Preisentwicklung im Kreis Warendorf abhängig von der jeweiligen Stadt oder Gemeinde sehr unterschiedlich entwickelt haben, wird hier auf die Wiedergabe eines kreisweiten Preisindex verzichtet.

In **BORIS-NRW** sind für jeden Immobilienrichtwert die historischen Werte angegeben, mit denen die lokalen zeitlichen Anpassungen über mehrere Jahre nachvollzogen werden können.

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 ²]	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
1 – 60	0,80	-20%
61 – 100	0,94	-6%
101 – 125	1,00	+/- 0%
126 – 150	1,03	+3%
151 – 175	1,08	+8%
176 – 200	1,12	+12%
201 – 225	1,18	+18%
226 – 250	1,24	+24%
251 – 275	1,28	+28%
276 – 300	1,38	+38%
ab 300	1,38	+38%

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 [m²]	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
151 – 250	0,92	-8%
251 – 350	1,00	+/- 0%
351 – 450	1,01	+1%
451 – 600	1,05	+5%
601 – 800	1,10	+10%
801 – 1200	1,12	+12%

Für die statistische Auswertung sind in der zugrunde gelegten Stichprobe Wohnimmobilien mit einer Grundstücksgröße von mindestens 150 m² und maximal 1200 m² berücksichtigt worden.

Weicht die **ergänzende Gebäudeart**, also die Unterscheidung von Doppelhaushälfte, Reihenend- und Reihenmittelhaus, der zu bewertenden Immobilie vom definierten Immobilienrichtwert ab, so ist der Immobilienrichtwert mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

Ergänzende Gebäudeart	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
Doppelhaushälfte	1,00	+/- 0%
Reihenmittelhaus	0,95	-5%
Reihenendhaus	1,00	+/- 0%

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	0,89	-11%
1958 – 1968	0,98	-2%
1969 – 1978	1,00	+/- 0%
1979 – 1983	1,05	+5%
1984 – 1994	1,20	+20%
1995 – 2001	1,25	+25%
2002 – 2009	1,33	+33%
2010 – 2015	1,39	+39%
2016 – 2025	1,39	+39%

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 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	1,11	+11%
neuzeitlich	1,34	+34%

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 ²]	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
1 – 90	1,17	+17%
91 – 110	1,09	+9%
111 – 130	1,00	+/- 0%
131 – 150	0,95	-5%
151 – 175	0,83	-17%
176 – 250	0,71	-29%

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 m² 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	0,97	-3%
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	0,92	-8%

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)	4.000 - 10.000 EUR (MFH)
Garage (neu)	(1 - 5 Jahre)	6.000 - 20.000 EUR (EFH u. DHH)
Garage (alt)	(6 - 60 Jahre)	1.500 - 5.000 EUR
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 ² Grundfläche

5.1.3 Sachwertfaktoren

Die nachstehenden Sachwertfaktoren sind 2024 mittels einer Regressionsanalyse basierend auf den Vertragsjahren 2019 bis 2023 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 II
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen von Anlage 4 III
Baunebenkosten	kein gesonderter Ansatz, da in den durchschnittlichen Herstellungskosten enthalten
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche nach Anlage 4 I Nr. 2 und Nr. 3
Regionalfaktor	nach Maßgabe des § 36 Absatz 3
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	2019 – 2023
Anzahl der Kauffälle	295
Bestimmtheitsmaß (R ² korrigiert)	32 %
Mittelwert	1,02
Standardabweichung	0,10
Restnutzungsdauer	mind. 25 Jahre

Normobjekt

Aus der Auswertung ergab sich ein kreisweites Normobjekt:

Eigenschaft	Wert
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Vertragsjahr	2023
Stichtag	01.01.2024

Basiswert

Der Basiswert des Sachwertfaktors (SWF) wird im Folgenden in Abhängigkeit des Bodenrichtwertes und des vorläufigen Sachwerts abgebildet.

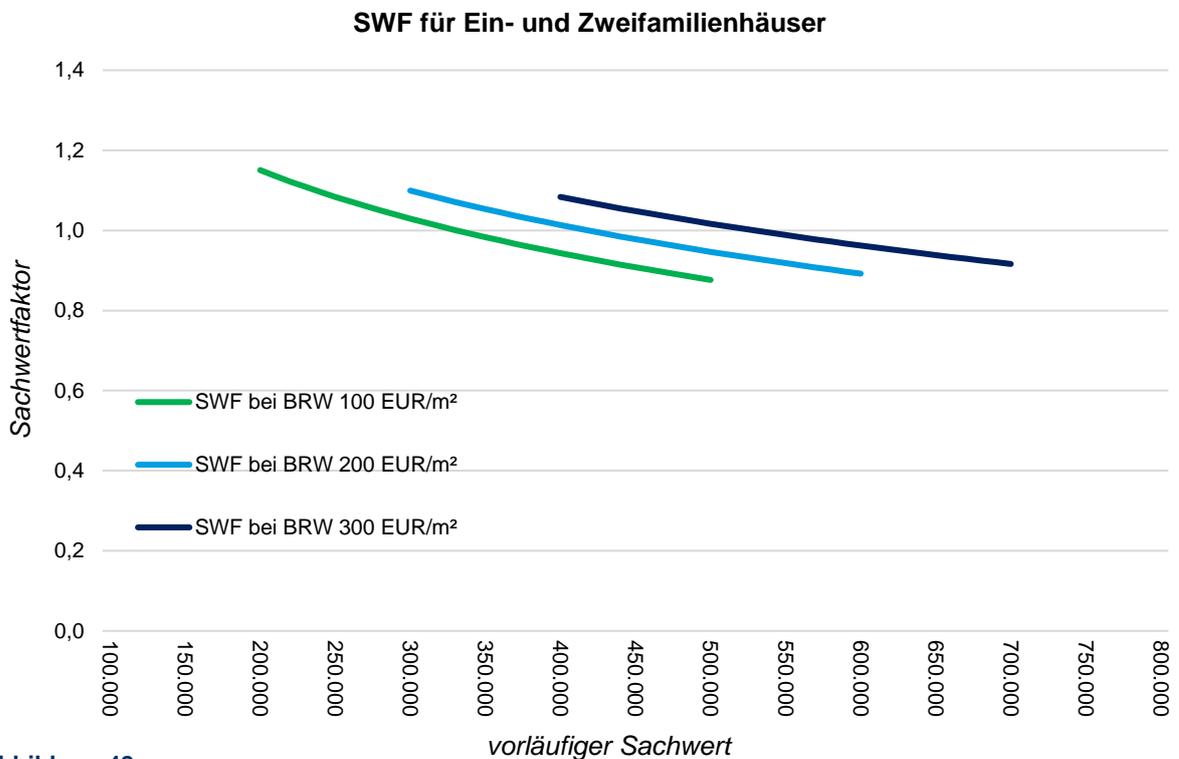


Abbildung 42

BRW [€/m ²]	vorläufiger Sachwert [€]					
	150.000	200.000	250.000	300.000	350.000	400.000
100	1,24	1,15	1,08	1,03	0,98	0,94
150	1,27	1,19	1,12	1,06	1,02	0,98
200				1,10	1,05	1,01
250				1,13	1,09	1,05
300						1,08
350						1,12

BRW [€/m ²]	vorläufiger Sachwert [€]					
	450.000	500.000	550.000	600.000	650.000	700.000
100	0,91	0,88				
150	0,94	0,91				
200	0,98	0,95	0,92	0,89	0,87	0,85
250	1,01	0,98	0,95	0,93	0,90	0,88
300	1,05	1,02	0,99	0,96	0,94	0,92
350	1,08	1,05	1,02	1,00	0,97	0,95

Weitere Zu- und Abschläge

Neben dem Bodenrichtwert und dem vorläufigen Sachwert gibt es weitere Einflussgrößen bei der Ermittlung eines objektspezifischen Sachwertfaktors. Diese sind mit additiven Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist **unter Berücksichtigung der Standardabweichung immer sachverständig zu würdigen**.

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

Gebäudeart	Zu- / Abschlag
Einfamilienhaus	+/- 0,00
Zweifamilienhaus	-0,06

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

Vertragsjahr	Stichtag	Zu- / Abschlag
2019	01.01.2020	-0,05
2020	01.01.2021	+0,03
2021	01.01.2022	+0,04
2022	01.01.2023	+0,13
2023	01.01.2024	+/- 0,00

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

Anwendungsbeispiel

Kennzahlen der zu bewertenden Immobilie:

Merkmal	Merkmale des Bewertungsobjektes	SWF
vorläufiger Sachwert	425.000 EUR	1,03
Bodenrichtwert	275 EUR/m ²	

Berücksichtigung weiterer Einflussgrößen:

Merkmal	Merkmale des Bewertungsobjektes	Zu- / Abschlag
Gebäudeart	Zweifamilienhaus	-0,06
Vertragsjahr	2023	+0,00
Stichtag	01.01.2024	
Restnutzungsdauer	38 Jahre	-

Berechnung des gesuchten Sachwertfaktors (SWF):

$$SWF = 1,03 - 0,06 + 0,00 \approx 0,97$$

Anschließend erfolgt eine sachverständige Würdigung des errechneten Faktors unter Berücksichtigung der Standardabweichung von 0,10.

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	2019 – 2023
Anzahl der Kauffälle	222
Bestimmtheitsmaß (R ² korrigiert)	36 %
Mittelwert	1,18
Standardabweichung	0,12
Restnutzungsdauer	mind. 25 Jahre

Normobjekt

Aus der Auswertung ergab sich ein kreisweites Normobjekt:

Eigenschaft	Wert
Gebäudeart	Doppelhaushälfte, Reihenmittelhaus oder Reihenendhaus
Vertragsjahr	2023
Stichtag	01.01.2024

Basiswert

Der Basiswert des Sachwertfaktors (SWF) wird im Folgenden in Abhängigkeit des Bodenrichtwertes und des vorläufigen Sachwerts abgebildet.

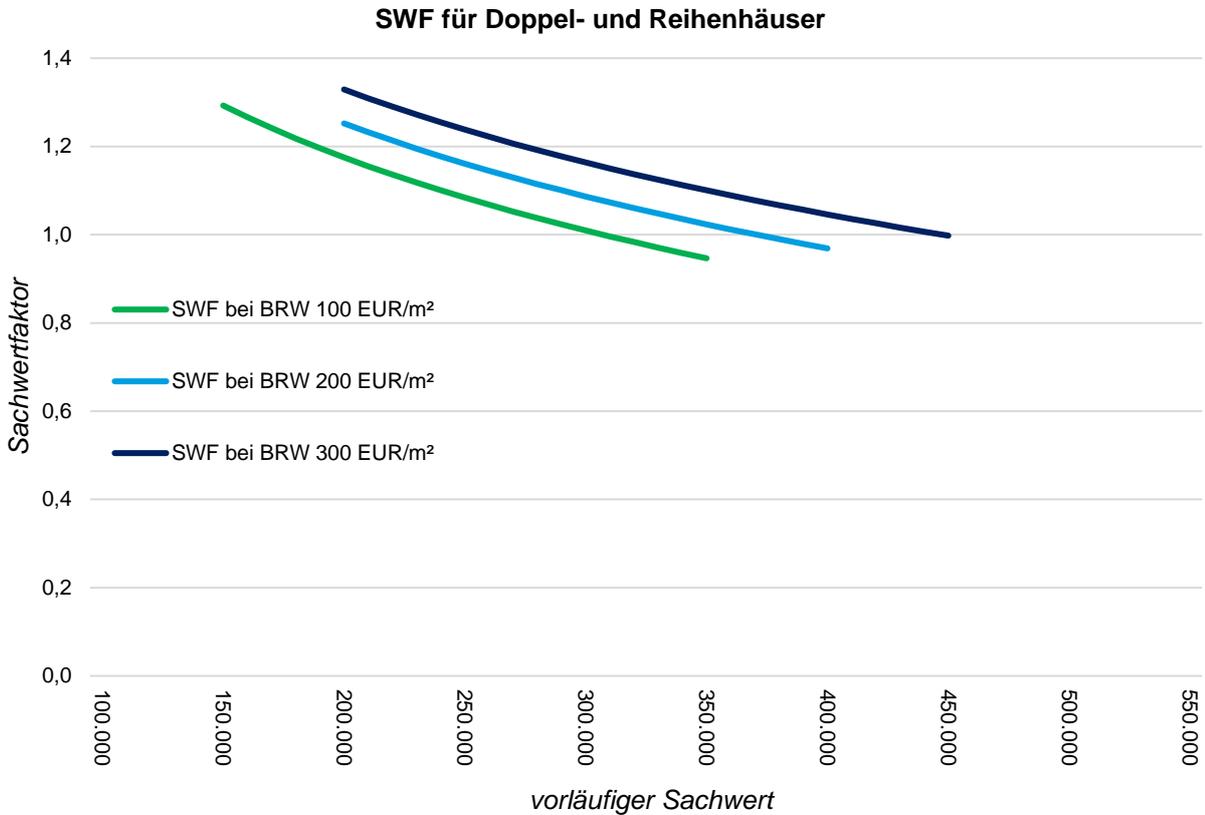


Abbildung 43

BRW [€/m²]	vorläufiger Sachwert [€]						
	150.000	200.000	250.000	300.000	350.000	400.000	450.000
100	1,29	1,18	1,08	1,01	0,95		
150	1,33	1,21	1,12	1,05	0,99		
200		1,25	1,16	1,09	1,02	0,97	
250		1,29	1,20	1,13	1,06	1,01	
300		1,33	1,24	1,16	1,10	1,05	1,00
350		1,37	1,28	1,20	1,14	1,08	1,04

Zu- und Abschläge

Neben dem Bodenrichtwert und dem vorläufigen Sachwert gibt es weitere Einflussgrößen bei der Ermittlung eines objektspezifischen Sachwertfaktors. Diese sind mit additiven Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist **unter Berücksichtigung der Standardabweichung immer sachverständig zu würdigen.**

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 ermittelte Basiswert des Sachwertfaktors mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Vertragsjahr	Stichtag	Zu- / Abschlag
2019	01.01.2020	-0,06
2020	01.01.2021	+0,04
2021	01.01.2022	+0,13
2022	01.01.2023	+0,14
2023	01.01.2024	+/- 0,00

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

Anwendungsbeispiel

Kennzahlen der zu bewertenden Immobilie:

Merkmal	Merkmale des Bewertungsobjektes	SWF
vorläufiger Sachwert	325.000 EUR	1,10
Bodenrichtwert	275 EUR/m ²	

Berücksichtigung weiterer Einflussgrößen:

Merkmal	Merkmale des Bewertungsobjektes	Zu- / Abschlag
Gebäudeart	Reihenmittelhaus	+0,00
Vertragsjahr	2023	+0,00
Stichtag	01.01.2024	
Restnutzungsdauer	42 Jahre	-

Berechnung des gesuchten Sachwertfaktors (SWF):

$$SWF = 1,10 + 0,00 + 0,00 \approx 1,10$$

Anschließend erfolgt eine sachverständige Würdigung des errechneten Faktors unter Berücksichtigung der Standardabweichung von 0,10.

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 2024 mittels einer Regressionsanalyse basierend auf den Vertragsjahren 2019 bis 2023 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	2019 – 2023
Anzahl der Kauffälle	288
Bestimmtheitsmaß (R ² korrigiert)	43 %
Mittelwert	1,56
Standardabweichung	0,44
Restnutzungsdauer	mind. 25 Jahre

Normobjekt

Aus der Auswertung ergab sich ein kreisweites Normobjekt:

Eigenschaft	Wert
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Vertragsjahr	2023
Stichtag	01.01.2024
Wohnfläche	≤ 175 m ²
Modernisierungstyp	baujahrtypisch

Basiswert

Der Liegenschaftszinssatz (LZ) wird im Folgenden in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer (RND) abgebildet.

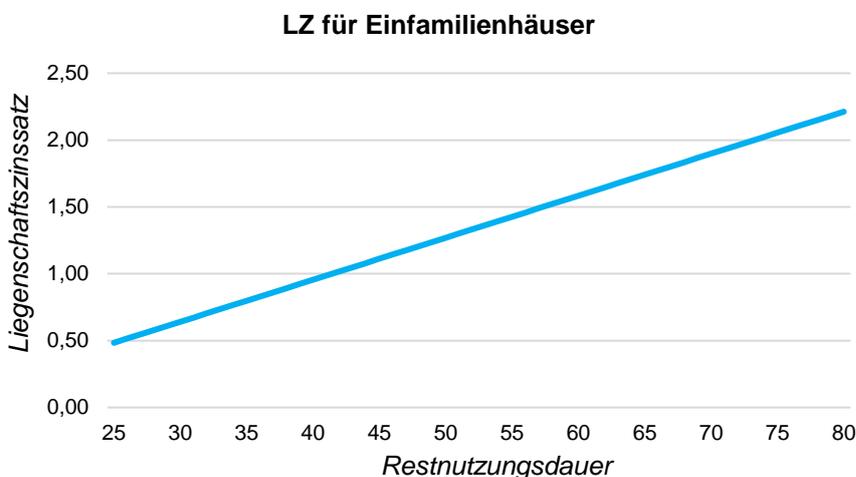


Abbildung 44

	RND (Jahre)											
	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80
LZ	0,48	0,64	0,80	0,96	1,11	1,27	1,43	1,58	1,74	1,90	2,06	2,21

Zu- und Abschläge

Neben der Restnutzungsdauer gibt es weitere relevante Einflussgrößen für die Ableitung eines objekt-spezifischen Liegenschaftszinssatzes. Diese Abweichungen vom definierten Normobjekt sind 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 **unter Berücksichtigung der Standardabweichung immer sachverständig zu würdigen.**

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

Gebäudeart	Zu- / Abschlag
Einfamilienhaus	+/- 0,00
Zweifamilienhaus	+0,35

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

Vertragsjahr	Stichtag	Zu- / Abschlag
2019	01.01.2020	+0,27
2020	01.01.2021	+0,05
2021	01.01.2022	+0,04
2022	01.01.2023	-0,23
2023	01.01.2024	+/- 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 ermittelte Basiswert des Liegenschaftszinssatzes mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Wohnfläche [m ²]	Zu- / Abschlag
bis 175	+/- 0,00
ab 176	+0,17

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

Hinsichtlich der Modernisierung kann aufgrund der geringen Fallzahl **kein** Zu-/Abschlag **statistisch gesichert ermittelt** werden. Daher werden im Folgenden grundsätzliche **Erfahrungswerte** angegeben:

Modernisierungstyp	Zu- / Abschlag
baujahrtypisch	+/- 0,00
teilmodernisiert	-0,10
neuzeitlich	weniger als -0,10

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.

Anwendungsbeispiel

Kennzahlen der zu bewertenden Immobilie:

Merkmal	Merkmale des Bewertungsobjektes	LZ
Restnutzungsdauer	37 Jahre	0,88

Berücksichtigung weiterer Einflussgrößen:

Merkmale	Merkmale des Bewertungsobjektes	Zu- / Abschlag
Gebäudeart	Zweifamilienhaus	+0,35
Vertragsjahr	2023	
Stichtag	01.01.2024	+0,00
Wohnfläche	180 m ²	+0,17
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	-0,10

Berechnung des gesuchten Liegenschaftszinssatzes (LZ):

$$LZ = 0,88 + 0,35 + 0,00 + 0,17 - 0,10 \approx 1,30$$

Anschließend erfolgt eine sachverständige Würdigung des errechneten Faktors unter Berücksichtigung der Standardabweichung von 0,44.

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	2019 – 2023
Anzahl der Kauffälle	224
Bestimmtheitsmaß (R ² korrigiert)	43 %
Mittelwert	1,66
Standardabweichung	0,50
Restnutzungsdauer	mind. 25 Jahre

Normobjekt

Aus der Auswertung ergab sich ein kreisweites Normobjekt:

Merkmale	Merkmale des Bewertungsobjektes
Gebäudeart	Doppelhaushälfte oder Reihenendhaus
Vertragsjahr	2023
Stichtag	01.01.2024
Wohnfläche	≤ 130 m ²
Modernisierungstyp	baujahrtypisch

Basiswert

Der Liegenschaftszinssatz (LZ) wird im Folgenden in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer (RND) abgebildet.

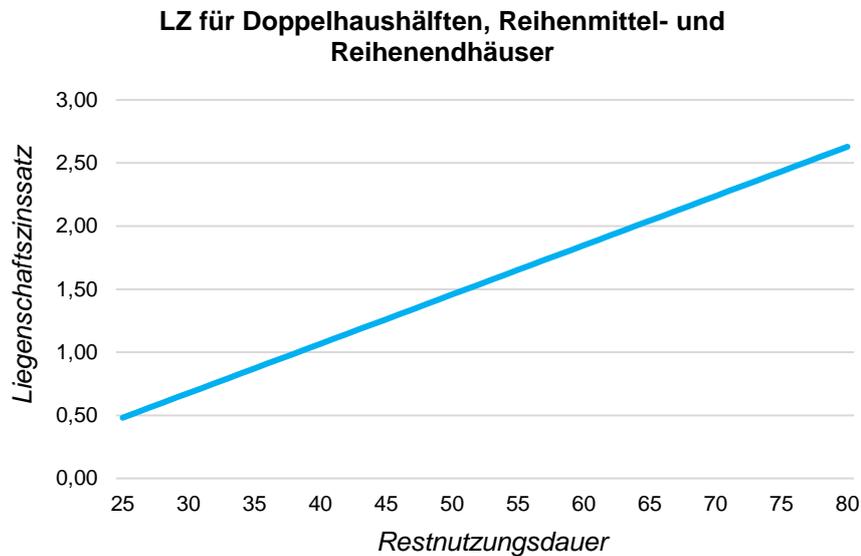


Abbildung 45

	RND											
	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80
LZ	0,48	0,68	0,87	1,07	1,26	1,46	1,65	1,85	2,04	2,24	2,43	2,63

Zu- und Abschläge

Neben der Restnutzungsdauer gibt es weitere relevante Einflussgrößen für die Ableitung eines objekt-spezifischen Liegenschaftszinssatzes. Diese Abweichungen vom definierten Normobjekt sind 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 **unter Berücksichtigung der Standardabweichung immer sachverständig zu würdigen**.

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

Vertragsjahr	Stichtag	Zu- / Abschlag
2019	01.01.2020	+0,20
2020	01.01.2021	-0,14
2021	01.01.2022	-0,29
2022	01.01.2023	-0,28
2023	01.01.2024	+/- 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 ermittelte Basiswert des Liegenschaftszinssatzes mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Wohnfläche [m²]	Zu- / Abschlag
bis 130	+/- 0,00
ab 131	+0,32

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

Hinsichtlich der Modernisierung kann aufgrund der geringen Fallzahl **kein Zu-/Abschlag statistisch gesichert ermittelt** werden. Daher werden im Folgenden grundsätzliche **Erfahrungswerte** angegeben:

Modernisierungstyp	Zu- und Abschläge
baujahrtypisch	+/- 0,00
teilmodernisiert	-0,10
neuzeitlich	mehr als -0,10

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.

Anwendungsbeispiel

Kennzahlen der zu bewertenden Immobilie:

Merkmal	Merkmale des Bewertungsobjektes	LZ
Restnutzungsdauer	47 Jahre	1,36

Berücksichtigung weiterer Einflussgrößen:

Merkmale	Merkmale des Bewertungsobjektes	Zu- / Abschlag
Gebäudeart	Reihenmittelhaus	+0,35
Vertragsjahr	2023	
Stichtag	01.01.2024	+0,00
Wohnfläche	150 m ²	+0,32
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	-0,10

Berechnung des gesuchten Liegenschaftszinssatzes (LZ):

$$LZ = 1,36 + 0,35 + 0,00 + 0,32 - 0,10 \approx \mathbf{1,93}$$

Anschließend erfolgt eine sachverständige Würdigung des errechneten Faktors unter Berücksichtigung der Standardabweichung von 0,50.

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 2023. 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 ²]	Bereinigter Kaufpreis [€/m ² WF]	Miete [€/m ²]	Rohertragsfaktor	RND [Jahre]	GND [Jahre]
Drei- und Mehrfamilienhäuser (Kreis WAF)	2,2	8	1 (2023)	283	1.567	6,48	21	38	80
	1,2			365	517	0,99	4	6	0
	0,1 - 3,8			72 - 1226	827 - 2532	4,8 - 8,0	16 - 30	30 - 48	80
Drei- und Mehrfamilienhäuser (MSL-Kreise)	1,8	82	2 (2022-2023)	245	1.779	6,37	25	38	80
	1,0			49	492	0,69	3	14	0
Mehrfamilienhäuser (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) (MSL-Kreise)	2,4	196	2 (2022-2023)	523	1.656	6,41	26	42	80
	1,1			420	702	1,33	4	17	0
Gemischte genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag) (MSL-Kreise)	3,2	80	2 (2022-2023)	438	1.341	6,77	24	33	80
	1,7			256	540	2,81	5	15	0
Büro (MSL-Kreise)	4,5	9	2 (2022-2023)	569	1.277	7,04	22	38	63
	1,7			433	337	1,62	3	10	7

Für Lager- und Produktionshallen veröffentlicht der Immobilienverband Deutschland (IVD) in ihrem Preisspiegel 2024 – Wohn- und Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen eine Spanne für den Liegenschaftszinssatz von 4,5 bis 8,0 Prozent.

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
619.559 EUR	-24,0 %

5.2.4.2 Büro-, Gewerbe und Industriegebäude

Durchschnittspreis für Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
1.156.784 EUR	+2,7 %

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	2020 – 2022			2023		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø Kaufpreis €/m ² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø Kaufpreis €/m ² Wohnfl.
Erstverkauf - Neubau -	393	87	3.225	72	81	4.180
Weiterverkauf						
Altersklasse						
2010 – 202*	39	94	2.984	23	84	3.109
2000 – 2009	82	82	2.295	26	91	2.430
1990 – 1999	244	73	2.148	61	75	2.283
1980 – 1989	123	77	1.989	41	76	1.945
1970 – 1979	177	82	1.667	59	79	1.778
1960 – 1969	128	76	1.561	35	79	1.675
1950 – 1959	54	73	1.537	14	66	1.577
1920 – 1949	13	109	1.231	8	78	1.421
bis 1919	12	87	1.617	2	106	2.280
Gesamt	872	78	1.938	269	79	2.078

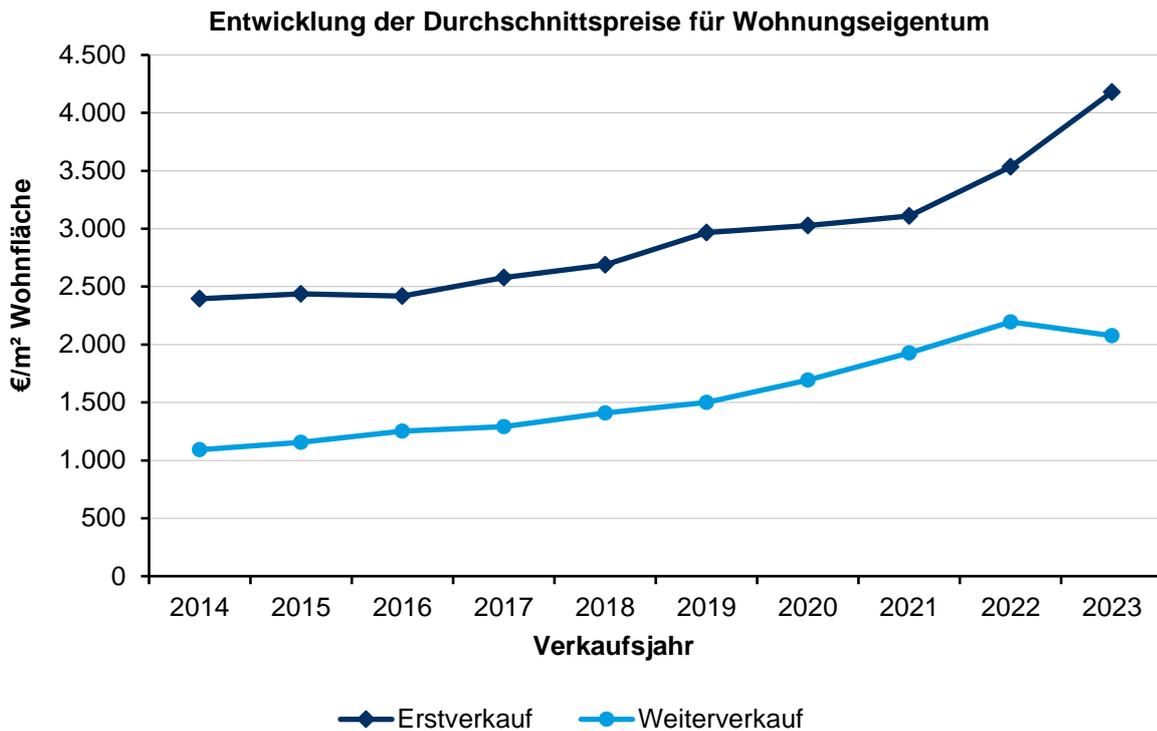


Abbildung 46

Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche
(auswertbare Fälle)

	Wohnungseigentum		
	Erstverkäufe	Weiterverkäufe	Umwandlung
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 %
2023	+18,3 %	-5,4 %	-0,3 %

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 ²	Ø Kaufpreis €/m ² Wohnfl.
Ahlen	4	88	3.824
Beckum	8	77	3.681
Beelen	0	-	-
Drensteinfurt	18	89	4.421
Ennigerloh	0	-	-
Everswinkel	0	-	-
Oelde	8	70	4.018
Ostbevern	0	-	-
Sassenberg	4	75	3.777
Sendenhorst	0	-	-
Telgte	10	84	4.048
Wadersloh	6	59	3.675
Warendorf	14	97	4.754

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 § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 20 ImmoWertV dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren § 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 Wohneigentums zu.

Der ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf den durchschnittlichen Euro-Betrag je Quadratmeter Wohnfläche (EUR/m² WF) und schließt den zugehörigen Miteigentumsanteil am Grund und Boden ein. Jedem Immobilienrichtwert sind bestimmte Eigenschaften wie z. B. Baujahr, Gebäudeart und Anzahl der Wohneinheiten zugeordnet. Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjektes sind über Umrechnungsfaktoren zu berücksichtigen.

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

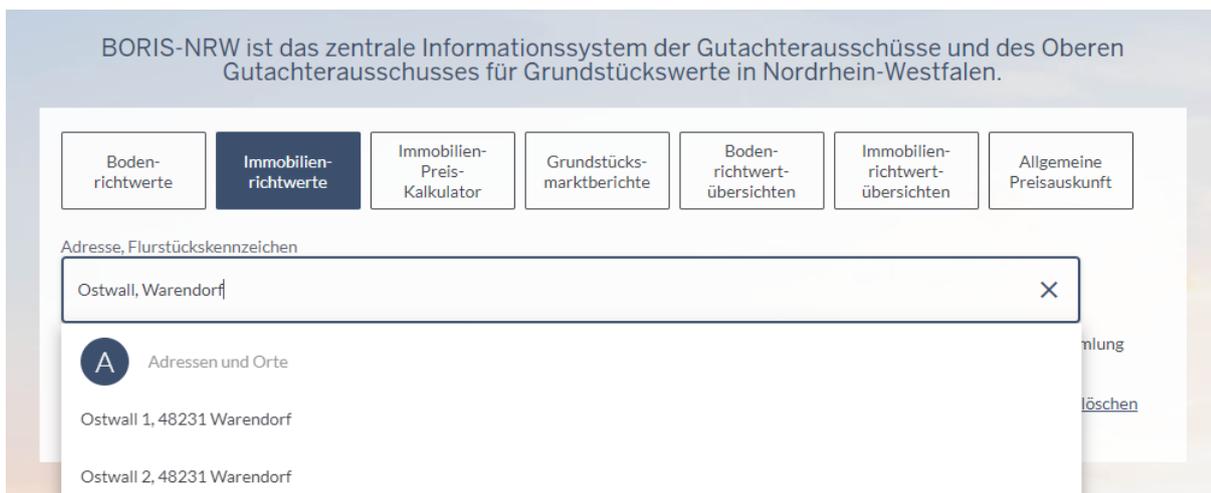


Abbildung 47

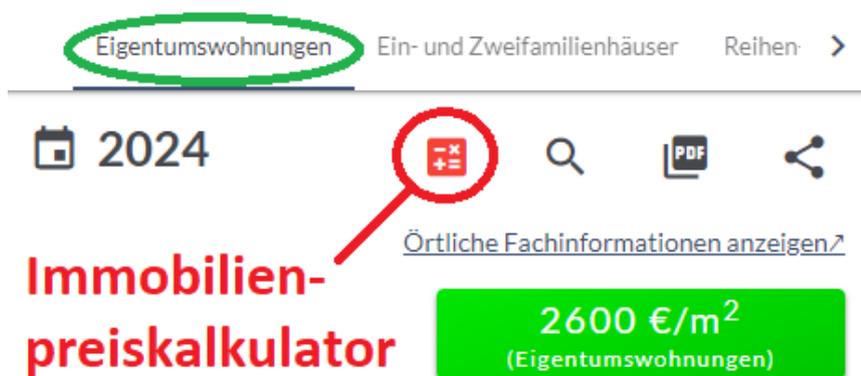


Abbildung 48

Informationen zur Erstellung

Die Datengrundlage bilden Kauffälle von weiterverkauftem Wohnungseigentum aus den Jahren 2019 bis 2023. 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
- Gebäudeart
- Anzahl der Wohneinheiten in der Wohnanlage
- Baujahresklasse
- Modernisierungstyp
- Wohnfläche
- Geschosslage
- Balkon/Terrasse
- Vermietungssituation

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 – 2023
Anzahl der Kauffälle	1.151
Bestimmtheitsmaß R ²	68 %
Mittelwert	1.803 EUR/m ²
Standardabweichung	524 EUR/m ²
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 ²
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Anzahl der Wohnungen in der Anlage	7 – 12
Baujahresklasse	1969 - 1978
Modernisierungstyp	baujahrtypisch
Wohnfläche	71 – 90 m ²
Geschosslage	Obergeschoss
Balkon/Terrasse	Balkon vorhanden
Mietsituation	unvermietet

Preisindex

Da sich die Kaufpreise aufgrund der heterogenen Preisentwicklung im Kreis Warendorf abhängig von der jeweiligen Stadt oder Gemeinde sehr unterschiedlich entwickelt haben, wird hier auf die Wiedergabe eines kreisweiten Preisindex verzichtet.

In **BORIS-NRW** sind für jeden Immobilienrichtwert die historischen Werte angegeben, mit denen die lokalen zeitlichen Anpassungen über mehrere Jahre nachvollzogen werden können.

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 ²]	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
1 – 80	0,95	-5%
81 – 100	0,95	-5%
101 – 125	1,00	+/- 0%
126 – 150	1,07	+7%
151 – 175	1,12	+12%
176 – 200	1,15	+15%
201 – 225	1,20	+20%
226 – 250	1,24	+24%
251 – 275	1,25	+25%
276 – 300	1,29	+29%
ab 300	1,46	+46%

Weicht die **Art des Gebäudes**, in dem 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	0,96	-4%
Mehrfamilienhaus mit 21% bis zu 50% Gewerbeanteil	0,96	-4%

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	1,00	+/- 0%
4 – 6	1,00	+/- 0%
7 – 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 von mindestens 3 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 – 1918	0,80	-20%
1919 – 1948	0,76	-24%
1949 – 1957	0,92	-8%
1958 – 1968	0,96	-4%
1969 – 1978	1,00	+/- 0%
1979 – 1983	1,06	+6%
1984 – 1994	1,18	+18%
1995 – 2001	1,30	+30%
2002 – 2009	1,40	+40%
2010 – 2015	1,70	+70%

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 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	1,00	+/- 0%
neuzeitlich	1,23	+23%

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 ²]	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
1 – 50	0,93	-7%
51 – 70	1,00	+/- 0%
71 – 90	1,00	+/- 0%
91 – 110	1,00	+/- 0%
111 – 200	0,89	-11%

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 150 m² Wohnfläche enthalten gewesen.

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	1,08	+8%
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 Immobilienrichtwertes mit den folgenden Umrechnungskoeffizienten:

Balkon / Terrasse	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
nicht vorhanden	0,95	-5%
Balkon vorhanden	1,00	+/- 0%
Dachterrasse vorhanden	1,00	+/- 0%
Terrasse vorhanden	1,00	+/- 0%

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

Mietsituation	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
unvermietet	1,00	+/- 0%
vermietet	0,94	-6%

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)	4.000 - 10.000 EUR (MFH)
Garage (neu)	(1 - 5 Jahre)	6.000 - 20.000 EUR (EFH u. DHH)
Garage (alt)	(6 - 60 Jahre)	1.500 - 5.000 EUR
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 ² Grundfläche

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 ²	Index	€/m ²	Index
2000	1.685	100	1.138	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
2020	3.027	180	1.693	149
2021	3.111	185	1.927	169
2022	3.535	210	2.195	193
2023	4.180	248	2.078	183

Index 2000 = 100

Entwicklung der Indizes für Wohnungseigentum im Kreis Warendorf

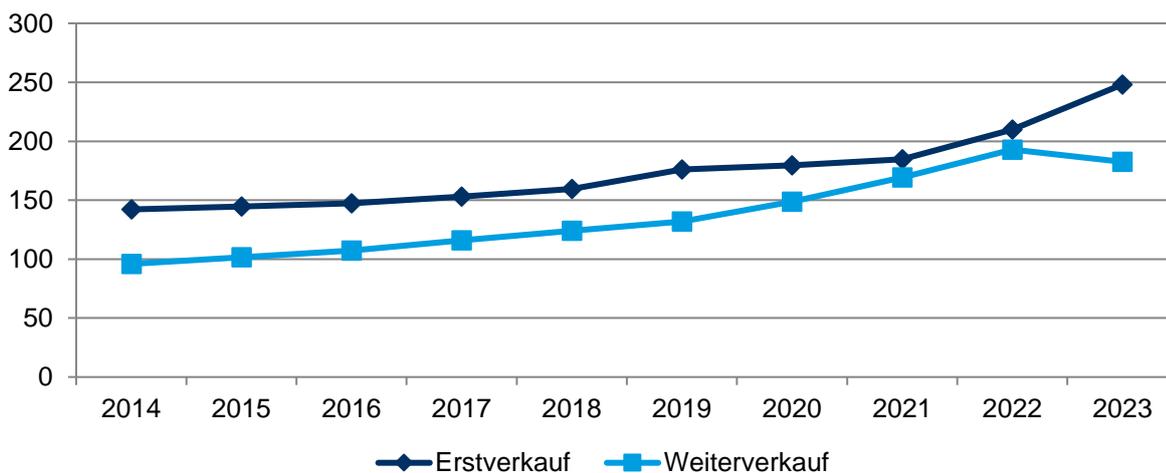


Abbildung 49

Ahlen

Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Ahlen

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m ²	Index	€/m ²	Index
2000	1.865	100	1.255	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
2020	3.247	174	1.624	129
2021	2.965	159	1.671	133
2022	3.353	180	1.872	149
2023	3.824	205	1.898	151

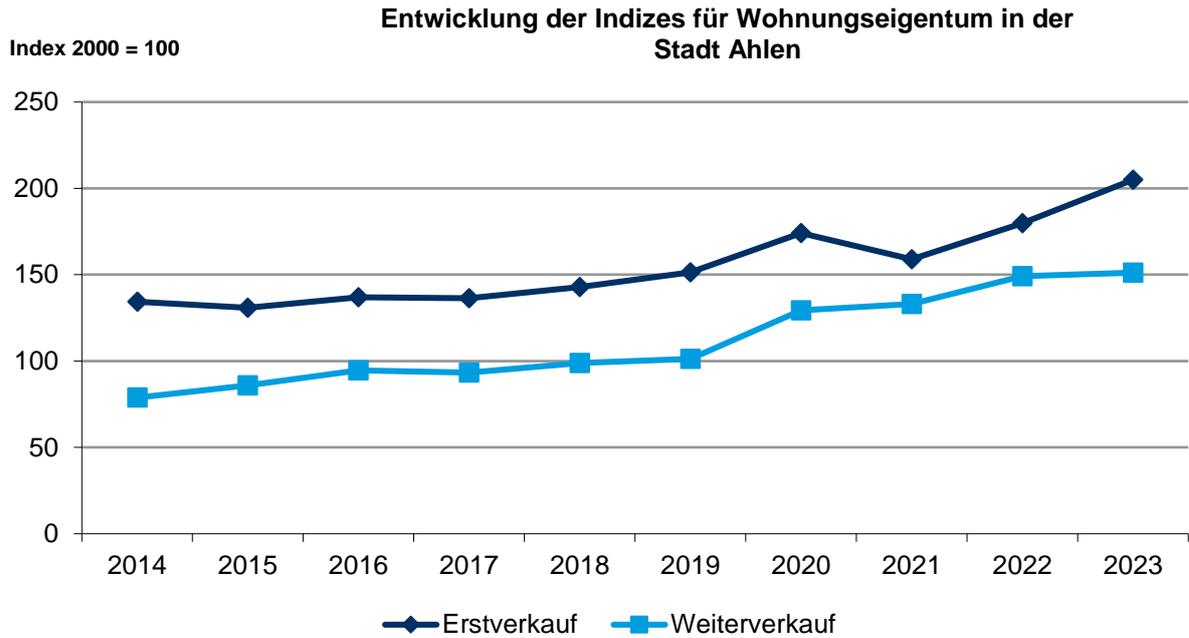


Abbildung 50

Beckum

Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Beckum

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m ²	Index	€/m ²	Index
2000	1.648	100	1.055	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
2020	2.675	162	1.507	143
2021	2.787	169	1.729	164
2022	2.841	172	1.855	176
2023	3.681	223	1.782	169

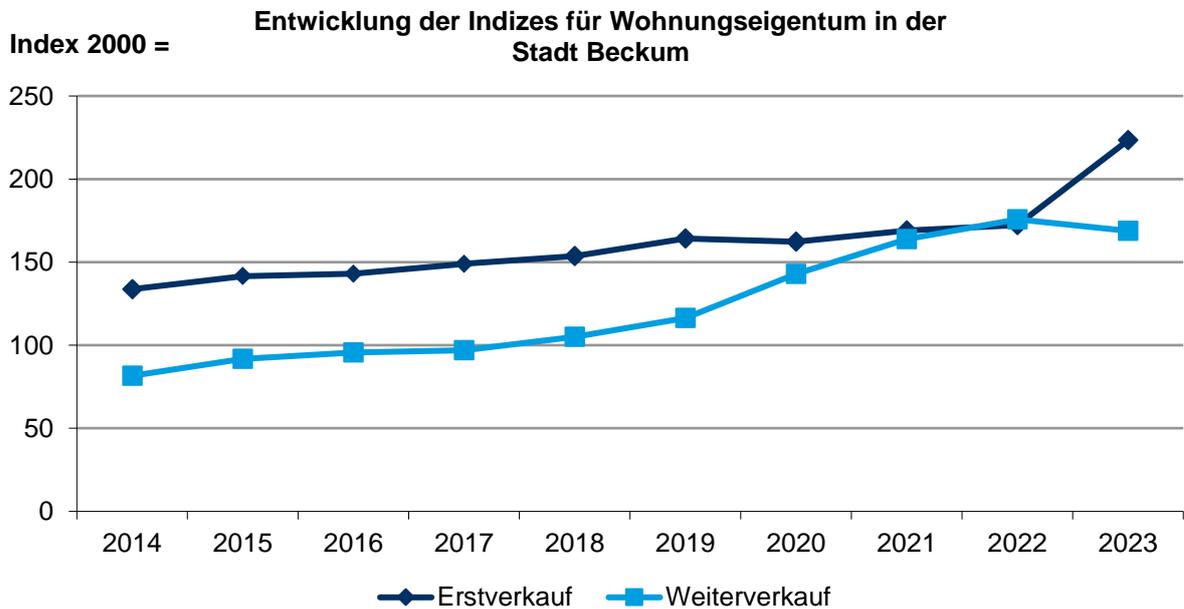


Abbildung 51

Ennigerloh

Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Ennigerloh

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m ²	Index	€/m ²	Index
2000	1.452	100	1.022	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
2020	2.864	197	1.411	138
2021	---	---	1.628	159
2022	---	---	1.900	186
2023	---	---	1.702	167

Entwicklung der Indizes für Wohnungseigentum in der Stadt Ennigerloh

Index 2000 = 100

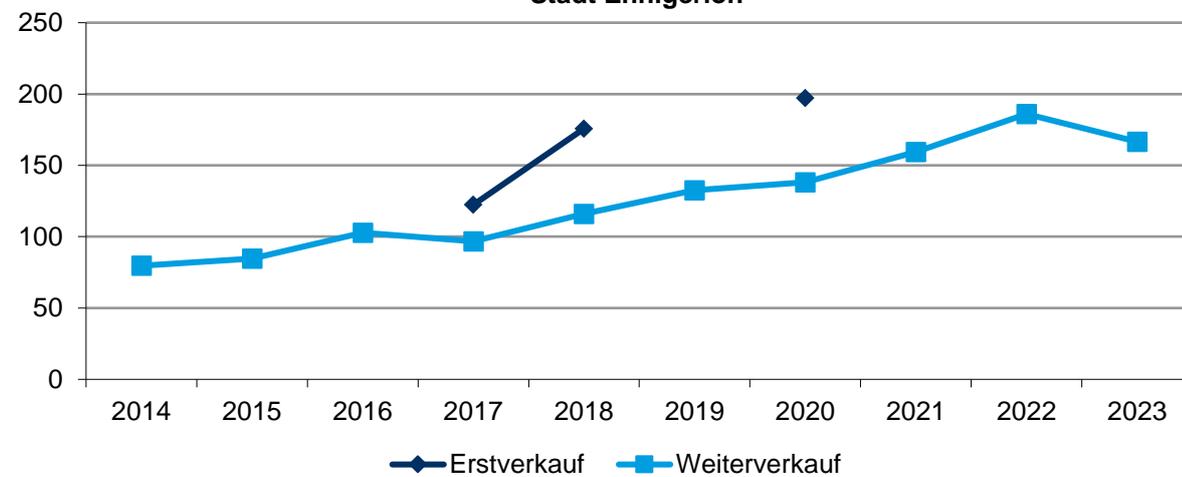


Abbildung 52

Oelde

Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Oelde

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m ²	Index	€/m ²	Index
2000	1.564	100	1.182	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
2020	2.996	192	1.700	144
2021	3.349	214	1.915	162
2022	---	---	2.183	185
2023	4.018	257	2.190	185

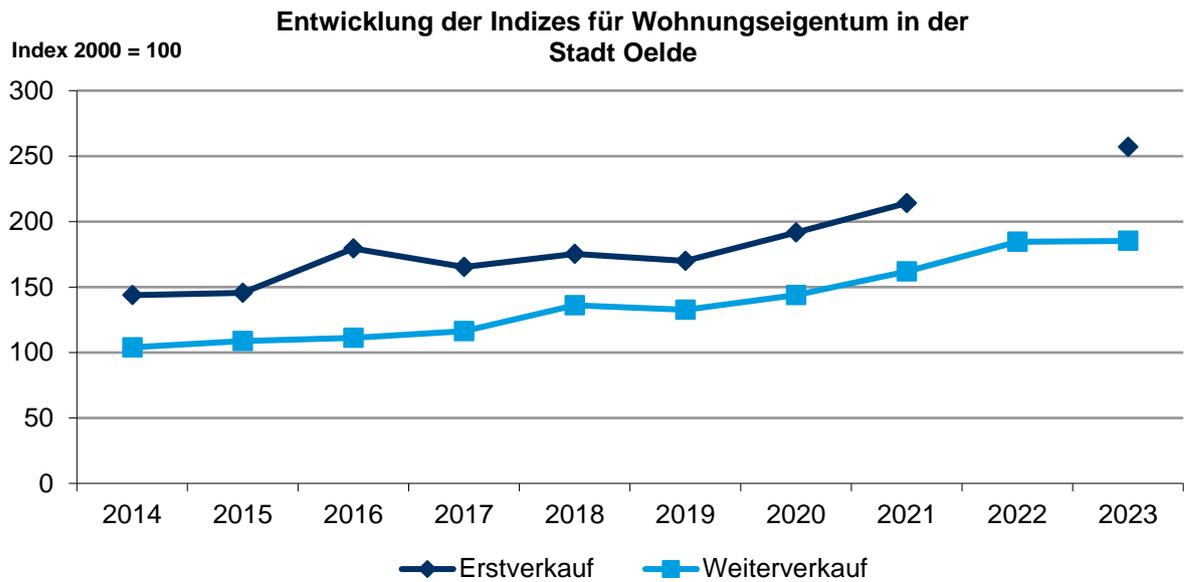


Abbildung 53

Telgte

Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Telgte

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m ²	Index	€/m ²	Index
2000	1.698	100	1.221	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
2020	3.172	187	2.075	170
2021	3.486	205	2.360	193
2022	---	---	2.930	240
2023	4.048	238	2.317	190

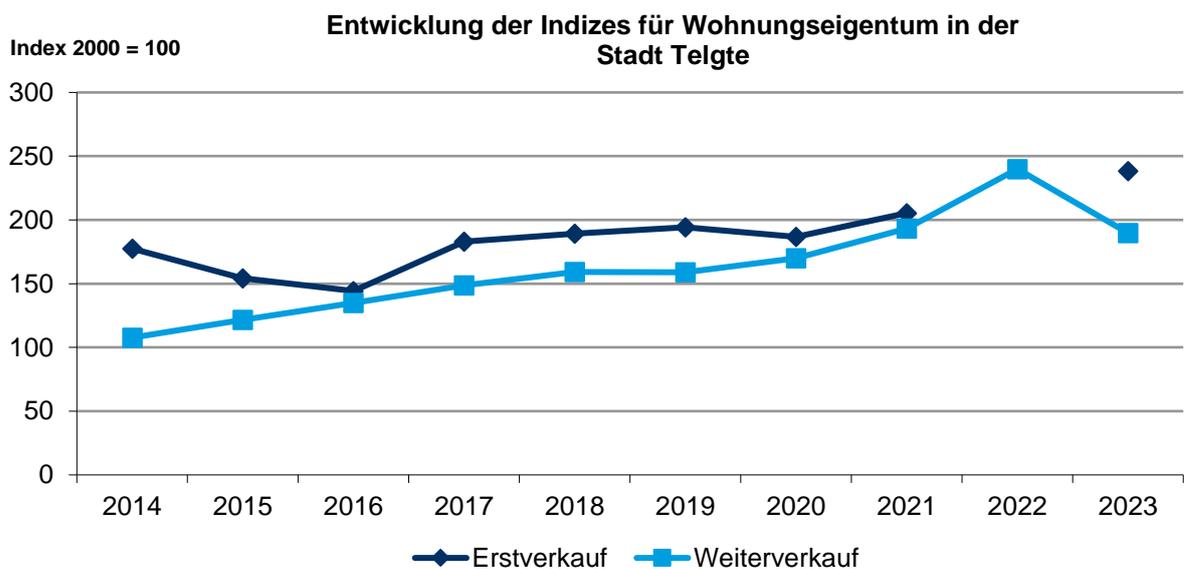


Abbildung 54

Warendorf

Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Warendorf

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m ²	Index	€/m ²	Index
2000	1.813	100	1.141	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
2020	3.611	199	1.917	168
2021	3.506	193	2.316	203
2022	4.212	232	2.601	228
2023	4.754	262	2.468	216

Entwicklung der Indizes für Wohnungseigentum in der Stadt Warendorf

Index 2000 = 100

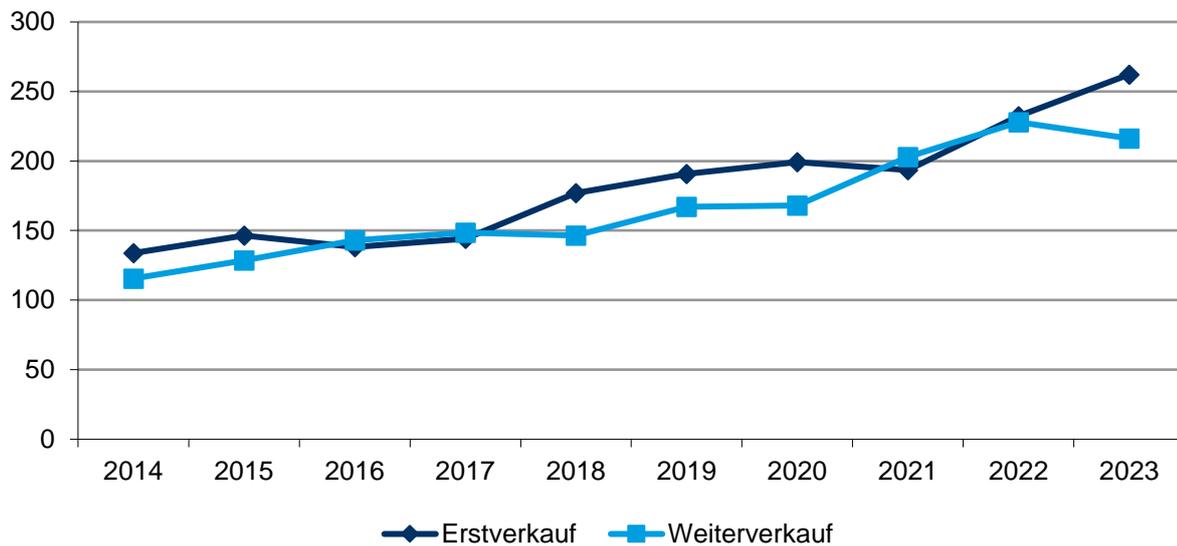


Abbildung 55

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Die nachstehenden Liegenschaftszinssätze für den Erstverkauf sowie Weiterverkauf von Wohnungseigentume sind mittels einer Regressionsanalyse basierend auf den Vertragsjahren 2019 bis 2023 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	2019 – 2023
Anzahl der Kauffälle	568
Bestimmtheitsmaß (R ² korrigiert)	20 %
Mittelwert	2,36
Standardabweichung	0,18
Restnutzungsdauer	mind. 25 Jahre

Normobjekt

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

Eigenschaft	Wert
Vertragsjahr	2023
Stichtag	01.01.2024
Anzahl der Wohnungseigentume in der Anlage	7 – 12

Der **Basiswert** (Intercept) für den Liegenschaftszinssatz des Normobjekts wurde zum Stichtag 01.01.2024 aus allen Kauffällen des Vertragsjahres 2023 abgeleitet und beträgt:

2,26

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 Basiswert des Liegenschaftszinssatzes mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Vertragsjahr	Stichtag	Zu- / Abschlag
2019	01.01.2020	+0,20
2020	01.01.2021	+0,14
2021	01.01.2022	-0,07
2022	01.01.2023	-0,21
2023	01.01.2024	+/- 0,00

Für den Bodenrichtwert sowie 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 Basiswert des Liegenschaftszinssatzes mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Anzahl Wohnungseigentume in Anlage	Zu- / Abschlag
< 7	-0,11
7 – 12	+/- 0,00
13 – 30	+0,15
> 30	+0,32

Anwendungsbeispiel

Kennzahlen der zu bewertenden Immobilie:

Eigenschaft	Wert	Zu- / Abschlag
Vertragsjahr	2023	
Stichtag	01.01.2024	+0,00
Bodenrichtwert	160 EUR/m ²	
Wohnfläche	70 m ²	
Anzahl der Wohnungseigentume in der Anlage	4	-0,11

Berechnung des gesuchten Liegenschaftszinssatzes (LZ):

$$LZ = 2,26 + 0,00 - 0,11 \approx 2,15$$

Anschließend erfolgt eine sachverständige Würdigung des errechneten Faktors unter Berücksichtigung der Standardabweichung von 0,18.

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	2019 – 2023
Anzahl der Kauffälle	966
Bestimmtheitsmaß (R ² korrigiert)	22 %
Mittelwert	2,08
Standardabweichung	0,51
Restnutzungsdauer	mind. 25 Jahre

Normobjekt

Aus der Auswertung ergab sich ein kreisweites Normobjekt:

Eigenschaft	Wert
Mietsituation	unvermietet
Vertragsjahr	2023
Stichtag	01.01.2024
Wohnfläche	> 50 m ²
Anzahl der Wohnungseigentume in der Anlage	< 13
Modernisierungstyp	baujahrtypisch

Basiswert

Der Basiswert des Liegenschaftszinssatzes (LZ) wird im Folgenden in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer (RND) abgebildet.

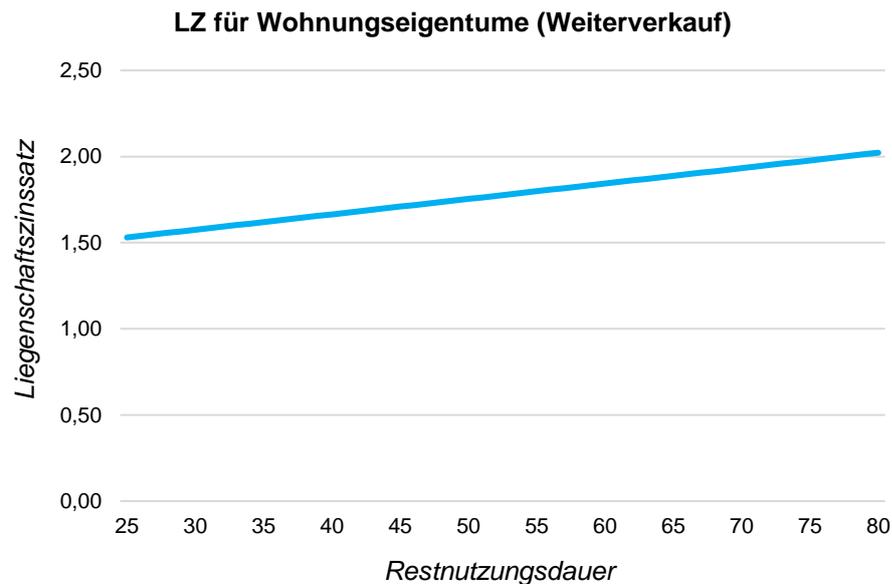


Abbildung 56

	RND											
	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80
LZ	1,53	1,58	1,62	1,66	1,71	1,75	1,80	1,84	1,89	1,93	1,98	2,02

Zu- und Abschläge

Neben der Restnutzungsdauer gibt es weitere relevante Einflussgrößen für die Ableitung eines objekt-spezifischen Liegenschaftszinssatzes. Diese Abweichungen vom definierten Normobjekt sind 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 **unter Berücksichtigung der Standardabweichung 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 Abschläge anzupassen:

Mietsituation	Zu- / Abschlag
unvermietet	+/- 0,00
vermietet	+0,27

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

Vertragsjahr	Zu- / Abschlag
2019	+0,76
2020	+0,20
2021	+0,15
2022	-0,20
2023	+/- 0,00

Für den Bodenrichtwert konnten keine Zu- und Abschläge ermittelt werden.

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

Wohnfläche [m ²]	Zu- / Abschlag
< 51	+0,74
> 50	+/- 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 ermittelte Basiswert des Liegenschaftszinssatzes mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Anzahl Wohnungseigentume in Anlage	Zu- / Abschlag
< 13	+/- 0,00
ab 13	+0,25

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

Modernisierungstyp	Zu- / Abschlag
baujahrtypisch	+/- 0,00
teilmodernisiert	-0,17
neuzeitig	-0,82

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 „neuzeitig“ 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.

Anwendungsbeispiel

Kennzahlen der zu bewertenden Immobilie:

Merkmal	Merkmale des Bewertungsobjektes	LZ
Restnutzungsdauer	33 Jahre	1,60

Berücksichtigung weiterer Einflussgrößen:

Merkmale	Merkmale des Bewertungsobjektes	Zu- / Abschlag
Mietsituation	vermietet	+0,27
Vertragsjahr	2023	
Stichtag	01.01.2024	+0,00
Wohnfläche	60 m ²	+0,00
Anzahl der Wohnungseigentume in der Anlage	15	+0,25
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	-0,17

Berechnung des gesuchten Liegenschaftszinssatzes (LZ):

$$LZ = 1,60 + 0,27 + 0,00 + 0,00 + 0,25 - 0,17 \approx 1,95$$

Anschließend erfolgt eine sachverständige Würdigung des errechneten Faktors unter Berücksichtigung der Standardabweichung von 0,51.

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			Wohnfläche	Bereinigter Kaufpreis	Miete	Bewirtschaftungskosten	Rohertragsfaktor	Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer
	Standardabweichung			in m ²	in €/m ² WF	in €/m ²	in % d. Rohertrags		in Jahren	in Jahren
	Spanne									
Umwandlung	1,9		2	111	2.414	6,7	23	30	59	80
	0,1	3	(2022/2023)	30	325	0,6	2	5	10	0
	1,8 - 1,9			69 - 137	2109 - 2755	6,0 - 7,0	20 - 26	25 - 33	52 - 71	80 - 80

6.2 Teileigentum

Thema derzeit nicht besetzt.

6.3 Pflegeappartements

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

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

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

	Fallzahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø €/m ² Wohnfl.
2013	0	-	-
2015	14	63	2.239
2016	17	70	2.363
2017	6	57	2.387
2018	1	/	/
2019	2	(89)	(2.713)
2020	4	72	2.151
2021	7	79	2.040
2022	2	(78)	(2.431)
2023	2	(70)	(3.218)

/ = Bei lediglich einem vorhandenen Kauffall wird auf eine Angabe der Wohnfläche sowie des Kaufpreises pro m² verzichtet.

() = 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

Vertragsjahr	Erbauzins [€/m ²]	Erbauzinssatz [%]	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre
	Mittelwert Spanne	Mittelwert		
2014	2,11 0,99 - 3,9	2,11	18	1 (2014)
2015	1,34 0,99 - 2,8	1,52	10	1 (2015)
2016	3,15 1,7 - 4,41	2,09	6	1 (2016)
2017	3,83 2,73 - 5,2	2,82	6	1 (2017)
2018	3,74 1,50 - 4,15	1,79	15	1 (2018)
2019	4,68 2,70 - 6,53	2,51	20	1 (2019)
2020	4,11 2,6 - 5,00	2,16	9	1 (2020)
2021	4,77 3,50 - 6,53	2,46	23	1 (2021)
2022	5,69 2,80 - 10,62	2,60	14	1 (2022)
2023	(4,10) (3,41 - 5,40)	(2,70)	3	1 (2023)

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

Marktüblicher Erbbauzinssatz für individuellen Wohnungsbau

	Erbbauzinssatz [%]	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre
	Mittelwert Standardabw. Spanne		
Erbbaurechte	2,53 0,72 1,08 - 4,00	40	3 (2021 - 2023)
	2,26 0,67 1,08 - 4,19	122	10 (2014 - 2023)

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.

Mit Ausnahme umgewandelter Wohnungseigentume werden die Liegenschaftszinssätze mittels einer Regressionsanalyse ermittelt.

Kaufpreis

Gemäß § 9 (2) 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 separat nutzbarer 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: 01.01.2024).

Modellwerte für Bewirtschaftungskosten im Zeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024

Verwaltungskosten

je Wohnung, bei (Kauf-)Eigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude	351,00 €
je Wohnungseigentum	420,00 €
je Garage oder ähnlichem Einstellplatz bei gewerblichen Objekten	46,00 € 3% des Jahresrohertrages

Instandhaltungskosten

je bezugsfertige Wohnung bei Gewerbeflächen	13,75 € je m ² Wohnfläche
- Büro, Praxen, etc.	100% der Wohnnutzung
- SB-Markt, etc.	50% der Wohnnutzung
- Lager, Werkstatt, Fabrikgebäude, etc.	30% der Wohnnutzung
Garage oder ähnlicher Einstellplatz ¹⁾	104,00 € 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

¹⁾ 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

Der Liegenschaftszinssatz für umgewandeltes Wohnungseigentum wird als Mittelwert angegeben. Um diesen 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

Pauschale Kostenannahme für Nebengebäude, Bauteile, Einrichtungen:

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

9 Mietspiegel und Modellmieten

9.1 Mietspiegel

Eigene Mietspiegel führt der Gutachterausschuss derzeit nicht.

Es bestehen qualifizierte Mietspiegel für die Städte Ahlen und Warendorf, die auf den jeweiligen Homepages eingesehen werden können:

- <https://serviceportal.ahlen.de/detail/-/vr-bis-detail/dienstleistung/111940/show>
- <https://www.arendorf.de/wirtschaft-arbeit/planen-bauen-wohnen/wohnen-in-arendorf/miet-spiegel.html>

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

9.2 Modellmieten

In Kürze sollen an dieser Stelle Modellmieten für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen veröffentlicht werden.

10 Kontakte und Adressen

Auskünfte

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

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

Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender:

Hinrichs, Jens Dipl.-Ing., Kreisvermessungsdirektor

Stellvertretender Vorsitzender:

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

