



**Grundstücksmarktbericht 2020**  
für den Kreis Warendorf

---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Im Kreis Warendorf

## Grundstücksmarktbericht 2020

Berichtszeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
im Kreis Warendorf

**Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Warendorf

**Geschäftsstelle**

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

**Gebühr**

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

**Bildnachweis**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

**Lizenz**

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

ISSN: -

Version: 1.1

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Umsätze</b>	<b>11</b>
3.1	Gesamtumsatz	12
3.2	Unbebaute Grundstücke	17
3.3	Bebaute Grundstücke	19
3.4	Wohnungseigentum	21
3.5	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	23
3.6	Sonstige	23
<b>4</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>24</b>
4.1	Individueller Wohnungsbau	24
4.1.1	Umsätze	24
4.1.2	Durchschnittspreise	25
4.1.3	Kaufpreisverteilung	27
4.1.4	Käufer	27
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	30
4.3	Gewerbliche Bauflächen	31
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	32
4.4.1	Landwirtschaftliche Flächen	32
4.4.2	Ackerland	33
4.4.3	Grünland	33
4.4.4	Forstwirtschaftliche Flächen	34
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	34
4.5.1	Bauerwartungsland	34
4.5.2	Rohbauland	34
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	35
4.6.1	Gartenland	35
4.6.2	Abbauflächen	36
4.7	Bodenrichtwerte	36
4.7.1	Definition	36
4.7.2	Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte	36
4.7.3	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	37
4.7.4	Gebietstypische Bodenrichtwerte	39
4.7.4.1	Bodenrichtwerte für Bauflächen	39
4.7.5	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen	44
4.7.5.1	Ackerland	44
4.7.5.2	Grünland	44
4.7.5.3	Forst	45
4.7.6	Bodenrichtwerte für sonstige Flächen	45
4.7.6.1	Begünstigtes Agrarland	45
4.7.6.2	Gartenland	45
4.7.6.3	Abbauflächen	45
4.7.7	Umrechnungskoeffizienten	45
4.7.8	Indexreihen	46
4.7.8.1	Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus	46
4.7.8.2	Gewerbeflächen	53
4.7.8.3	Ackerland	54
4.7.9	Ausgewählte Bodenrichtwerte	54

<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>55</b>
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	55
5.1.1	Umsätze	55
5.1.2	Durchschnittspreise	56
5.1.3	Kaufpreisverteilung	56
5.1.4	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	56
5.1.4.1	Umsätze	56
5.1.4.2	Durchschnittspreise	57
5.1.5	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	58
5.1.5.1	Umsätze	58
5.1.5.2	Durchschnittspreise	58
5.1.6	Reihenmittelhäuser	61
5.1.6.1	Umsätze	61
5.1.6.2	Durchschnittspreise	61
5.1.7	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	62
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	68
5.2.1	Umsätze	68
5.2.2	Durchschnittspreise	68
5.2.3	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	68
5.2.4	Indexreihen	68
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	68
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	69
5.4.1	Umsätze	69
5.4.2	Durchschnittspreise	69
5.5	Liegenschaftszinssätze	70
5.5.1	Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser	70
5.5.2	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser, gemischt und gewerblich genutzte Gebäude	72
5.6	Sachwertfaktoren	73
5.6.1	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	73
5.6.2	Sachwertfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser	74
<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>75</b>
6.1	Wohnungseigentum	75
6.1.1	Durchschnittspreise	75
6.1.2	Kaufpreisverteilung	77
6.1.3	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	78
6.1.4	Indexreihen	82
6.1.5	Liegenschaftszinssätze	89
6.2	Teileigentum	90
6.3	Pflegeappartements	90
<b>7</b>	<b>Erbbauerechte und Erbbaurechtsgrundstücke</b>	<b>91</b>
7.1	Bestellung neuer Erbbauerechte	91
7.2	Erbbauerechte und Wohnungserbbauerechte	91
7.3	Erbbaurechtsgrundstücke	92
<b>8</b>	<b>Modellbeschreibungen</b>	<b>93</b>
8.1	Liegenschaftszinssätze	93
8.2	Sachwertfaktoren	95
8.3	Immobilienrichtwerte	96
8.3.1	Definition	96
8.3.2	Immobilienrichtwerte für weiterverkauftes Wohnungseigentum	96

<b>9</b>	<b>Mieten und Pachten</b>	<b>98</b>
<b>10</b>	<b>Kontakte und Adressen</b>	<b>99</b>

## Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte.

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

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

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

# 1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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

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

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

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

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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

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

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

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

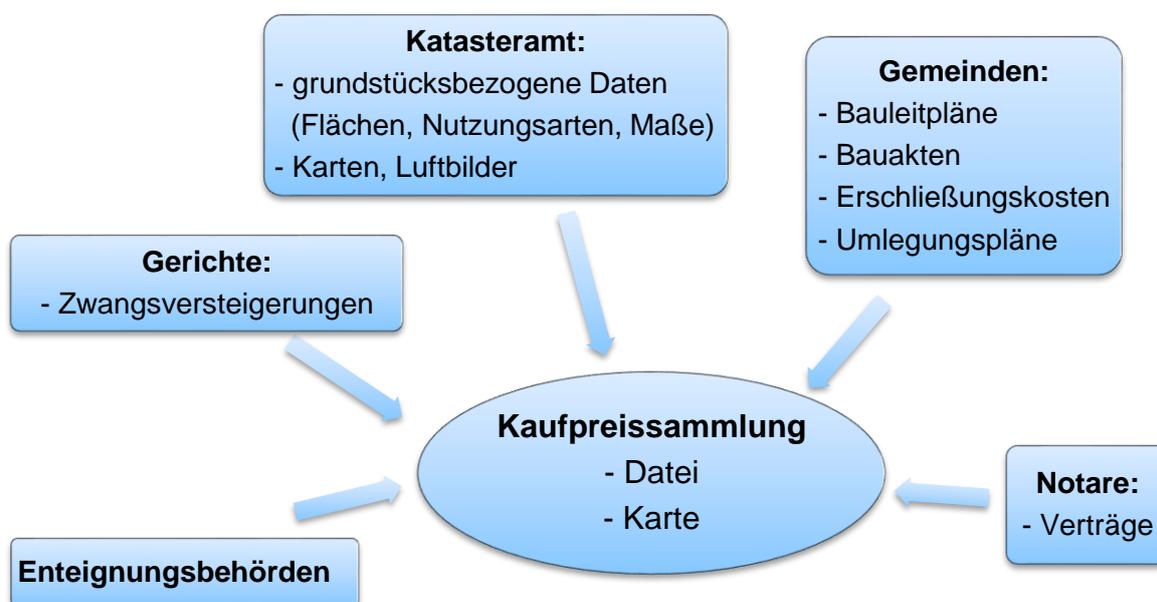


Abbildung 1

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

(Quelle: IT.NRW - Stand 31.12.2017)

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

### Kreis Warendorf mit seinen 13 Städten und Gemeinden

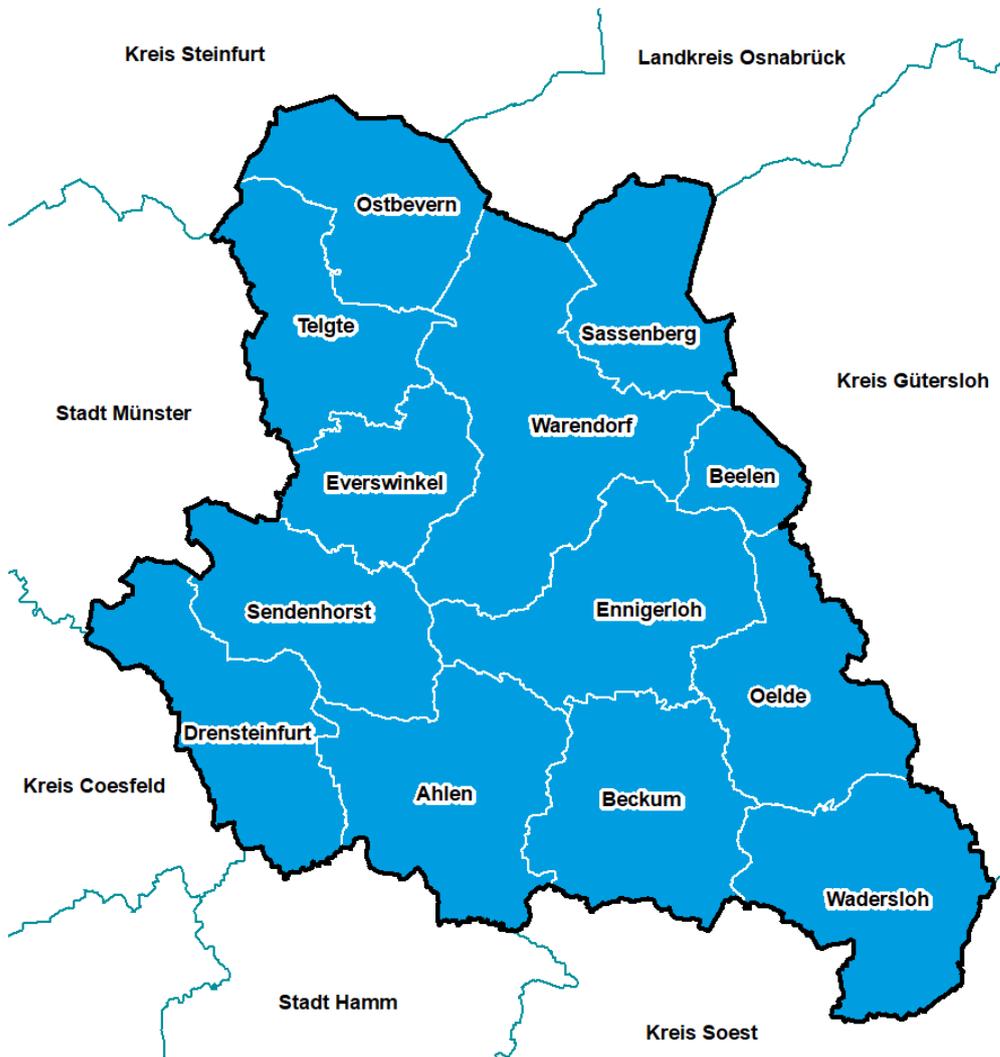


Abbildung 2

## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Kreisweit gesehen steigt der Geldumsatz um ca. 20% auf über 517 Millionen Euro, bei einem gleichzeitig um 31 % zunehmendem Flächenumsatz, die Anzahl der eingereichten Kaufverträge bleibt auf Vorjahresniveau.

### Unbebaute Grundstücke

- Die Anzahl der Kauffälle ist ebenso wie der Flächenumsatz und der Geldumsatz des individuellen Wohnungsbaus gesunken.
- Mittlerer Kaufpreis des individuellen Wohnungsbaus stagniert.
- Anstieg der Anzahl der Kauffälle des Geschosswohnungsbaus auf niedrigem Niveau; der Geldumsatz nimmt deutlich zu während der Flächenumsatz leicht sinkt.
- Mittlerer Kaufpreis des Geschosswohnungsbaus nimmt stark zu.
- Die Anzahl der Kauffälle sowie der Geld- und der Flächenumsatz der Gewerbegrundstücke verzeichnen einen starken Anstieg.
- Mittlerer Kaufpreis der Gewerbegrundstücke nimmt hingegen leicht ab.
- Anstieg der Kauffälle der land- und forstwirtschaftlicher Flächen auf geringem Niveau, der Geld- und der Flächenumsatz nehmen hingegen stark zu.
- Mittlerer Kaufpreis der land- und forstwirtschaftlichen Flächen stagniert.

### Bebaute Grundstücke

- Die Anzahl der Kauffälle und der Flächenumsatz für Ein- und Zweifamilienhäuser stagniert, während der Geldumsatz leicht ansteigt.
- Mittlerer Kaufpreis der Ein- und Zweifamilienhäuser steigt ebenso leicht an.
- Die Anzahl der Kauffälle sowie der Geldumsatz für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser verzeichnen einen deutlichen Anstieg; der Flächenumsatz nimmt leicht zu.
- Mittlerer Kaufpreis für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser stagniert.
- Im Vergleich zum leichten Anstieg des Geldumsatzes für Reihenmittelhäuser stagniert die Anzahl der Kauffälle und der Flächenumsatz.
- Mittlerer Kaufpreis für Reihenmittelhäuser nimmt leicht zu.
- Starker Anstieg der Anzahl der Kauffälle sowie des Geld- und des Flächenumsatzes für Drei- und Mehrfamilienhäuser.
- Mittlerer Kaufpreis für Drei- und Mehrfamilienhäuser hat sich ebenfalls stark erhöht.
- Die Anzahl der Kauffälle für sonstige bebaute Grundstücke verzeichnet ebenso wie der Geld- und der Flächenumsatz einen starken Anstieg.

### Wohnungseigentum

- Leichter Abfall der Anzahl der Kauffälle, während der durchschnittliche Kaufpreis pro m<sup>2</sup> für Wohnungseigentum leicht zunimmt.
- Zunahme der Kauffälle und Steigerung des Geldumsatzes in allen drei Kategorien (Erstverkauf, Weiterverkauf & Umwandlung).

### 3 Umsätze

Bis zum Auswertestichtag 03.02.2020 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Führung der Kaufpreissammlung für sein Zuständigkeitsgebiet von den beurkundenden Stellen

#### 3.094 Verträge über unbebaute und bebaute Grundstücke

aus dem Jahr 2019 eingereicht.

### 3.1 Gesamtumsatz

Insgesamt haben die beurkundenden Stellen die nachstehende Gesamtanzahl von Verträgen über bebaute und unbebaute Grundstücke im Berichtsjahr 2019 eingereicht:

#### Entwicklung der Anzahl der Verträge

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der eingereichten Verträge	3.094	+4,6 %
darunter		
registrierte Verträge	2.933	+2,0 %
geeignete Kauffälle	2.255	+3,5 %

84 Verträge beinhalteten Auflassungen, Schenkungen, Überträge u.ä., die nicht erfasst wurden. Es verblieben 2.933 Verträge für die Registrierung.

#### Umsatz der registrierten Kaufverträge

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Registrierte Kaufverträge	2.933	+2,0 %
Geldumsatz	520,21 Mio. EUR	+2,4 %
Flächenumsatz	549,42 ha	-0,1 %

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

#### 2.256 geeignete Kauffälle

(Vorjahr 2.178) die Datengrundlage bilden.

Die folgende Abbildung zeigt die Umsatzanteile des Berichtsjahrs 2019, gemessen an der Anzahl der geeigneten Kauffälle.

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

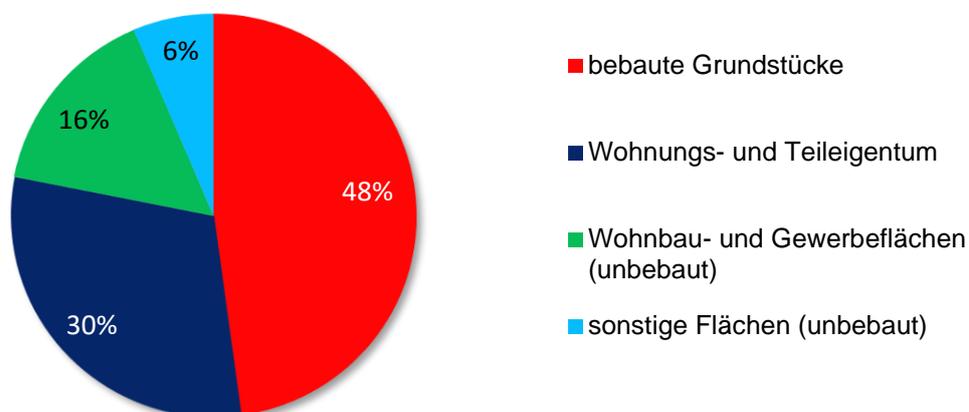


Abbildung 3

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

Flächenumsatz		
	Umsatzzahl	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	424,12 ha	+32,5 %

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

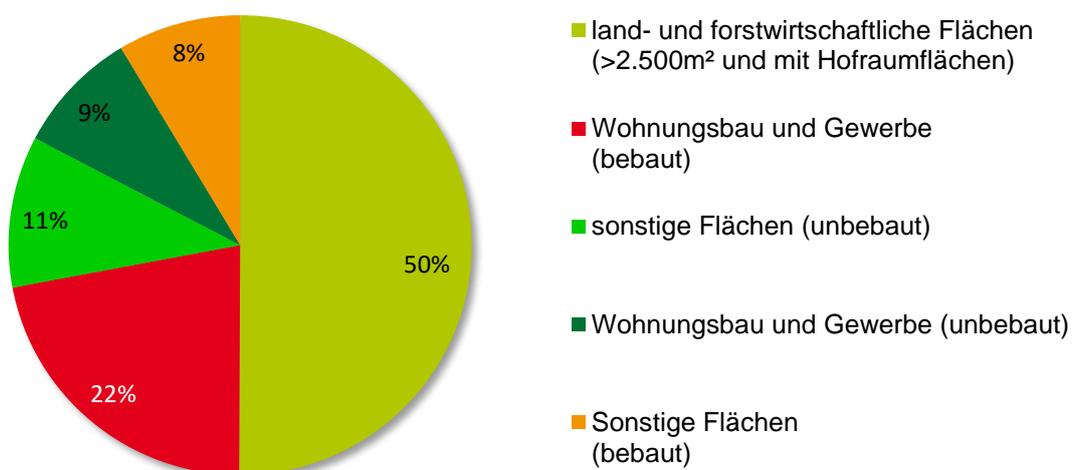
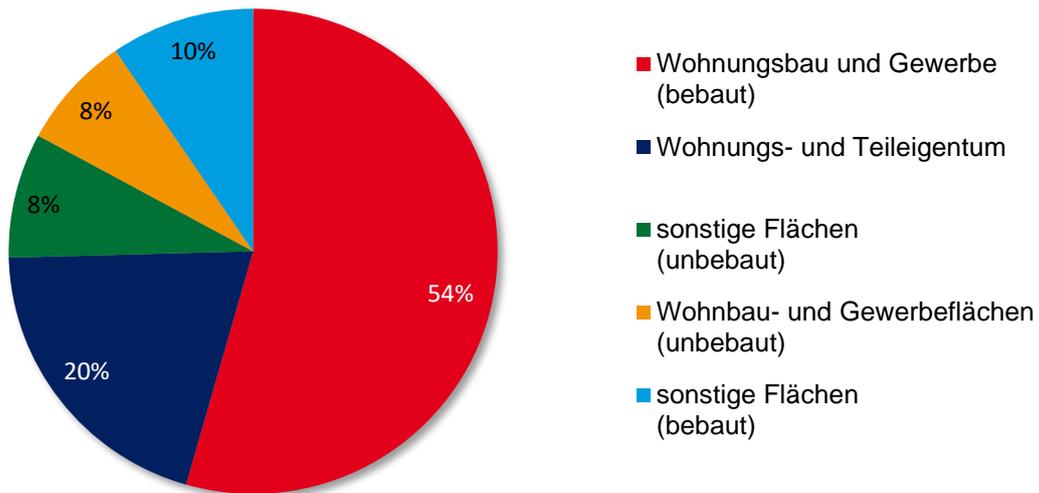


Abbildung 4

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

Geldumsatz		
	Umsatzzahl	Veränderung zum Vorjahr
Geldumsatz	518,74 Mio. EUR	+20,7 %

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



**Abbildung 5**

### Übersicht über den Grundstücksmarkt 2019

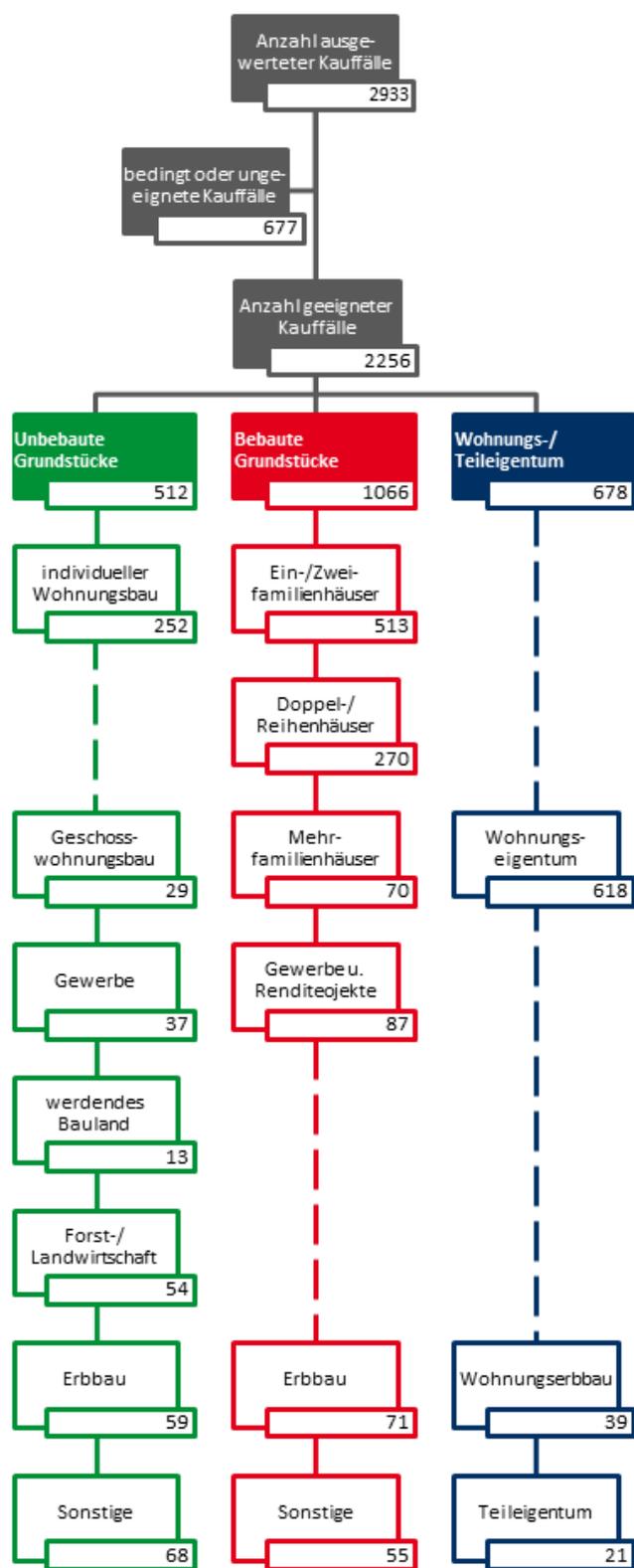


Abbildung 6

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

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss für das Berichtsjahr 2019 bis zum 03.02.2020 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.

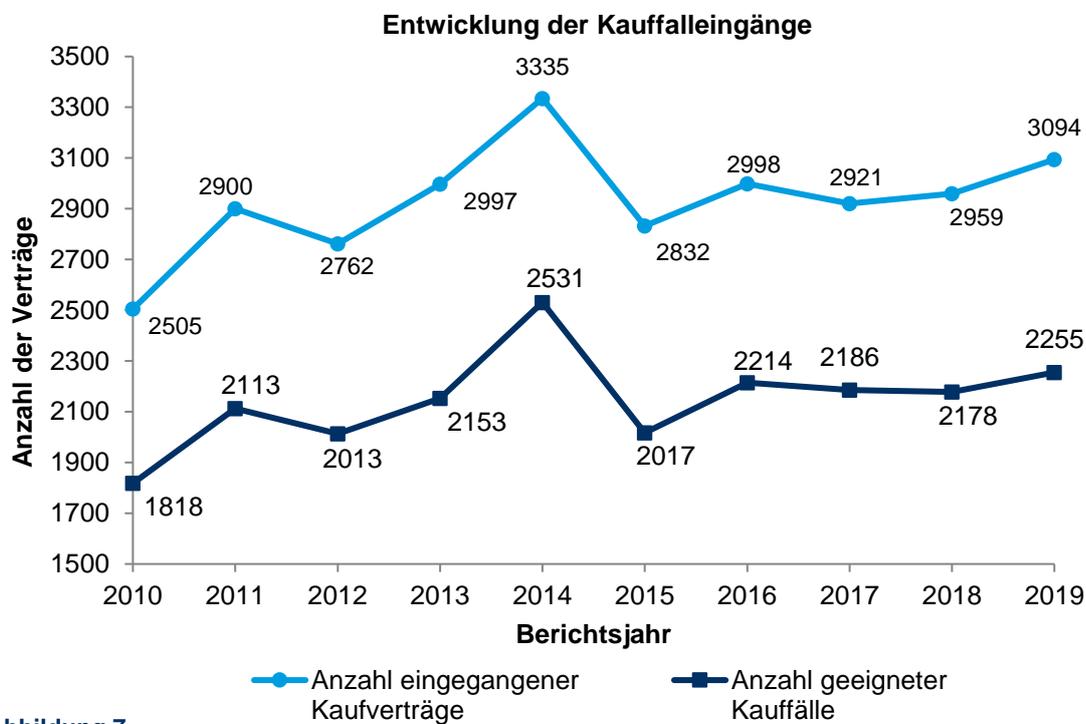


Abbildung 7

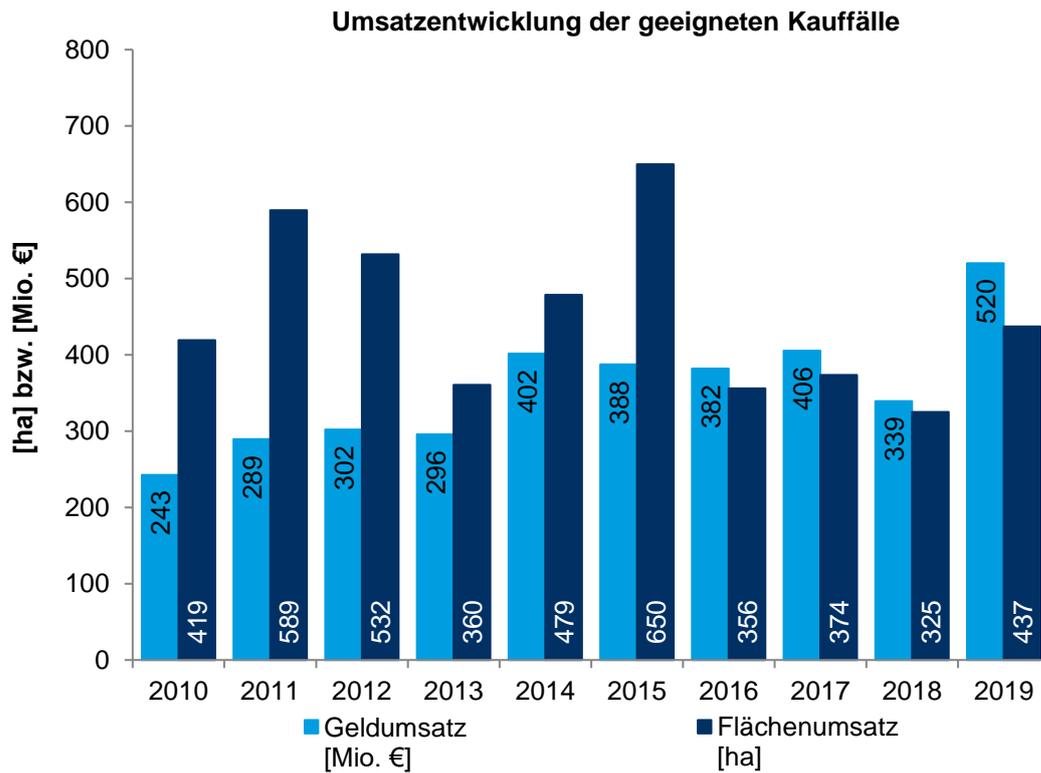


Abbildung 8

### 3.2 Unbebaute Grundstücke

#### Umsatz unbebauter Grundstücke

(einschl. Erbbau, ohne Erbbaurechtsbestellung)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	512	-0,2 %
Geldumsatz	75,1 Mio. EUR	+24,0 %
Flächenumsatz	271,2 ha	+46,2 %

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

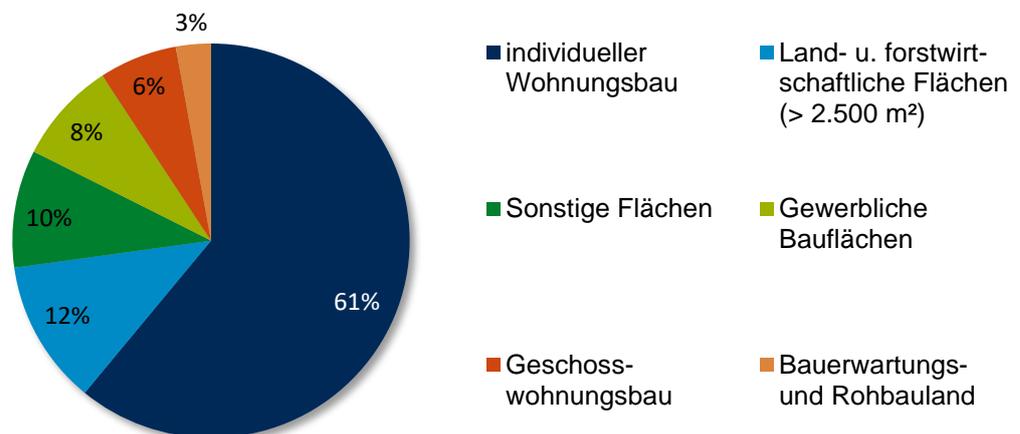


Abbildung 9

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

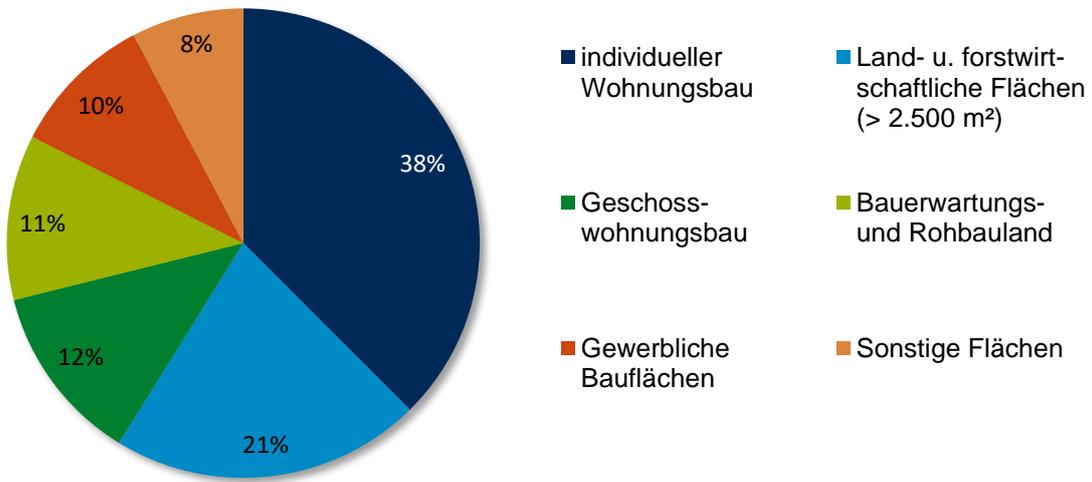


Abbildung 10

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

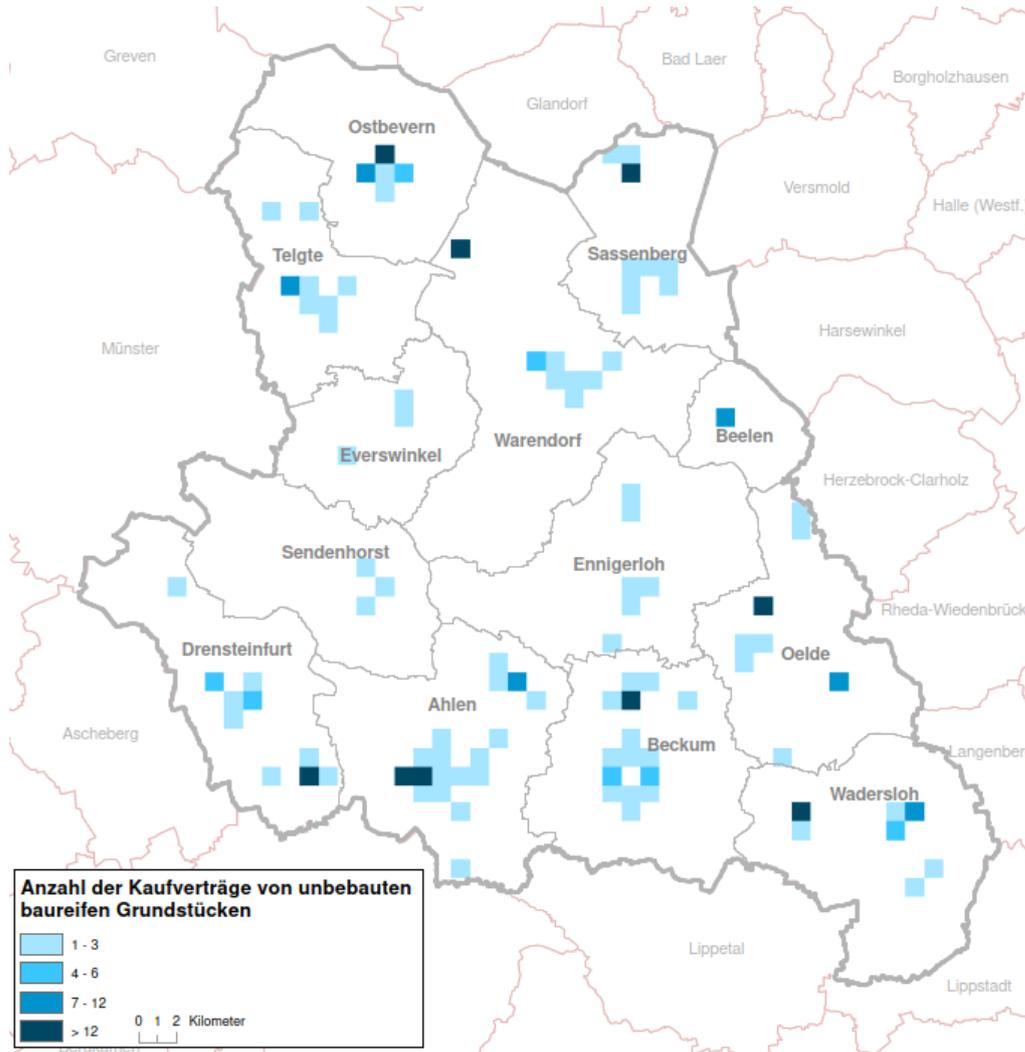


Abbildung 11

### 3.3 Bebaute Grundstücke

**Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke**

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	1.066	+4,2 %
Geldumsatz	343,79 Mio. EUR	+21,6 %
Flächenumsatz	151,99 ha	+11,4 %

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

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

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

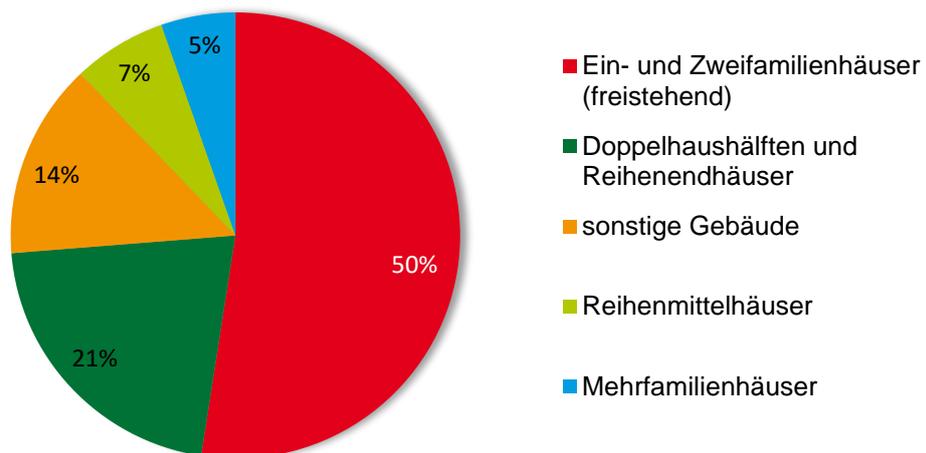


Abbildung 12

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

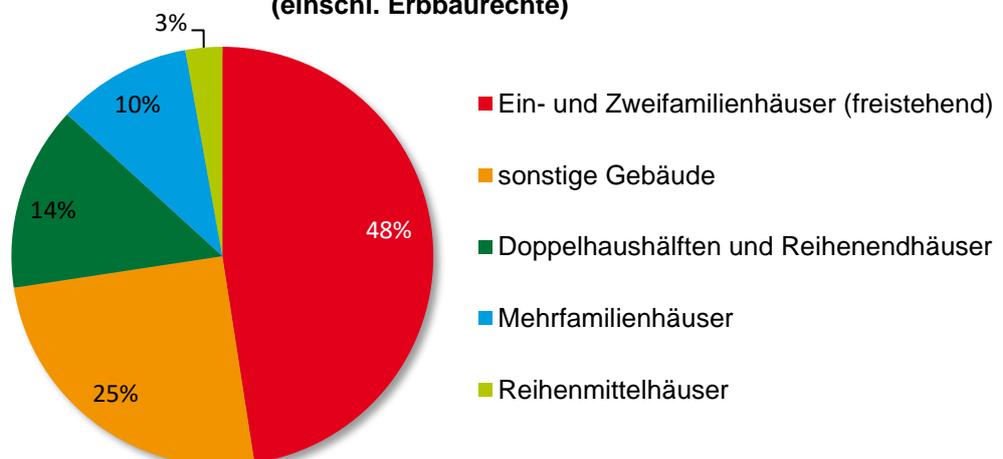


Abbildung 13

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

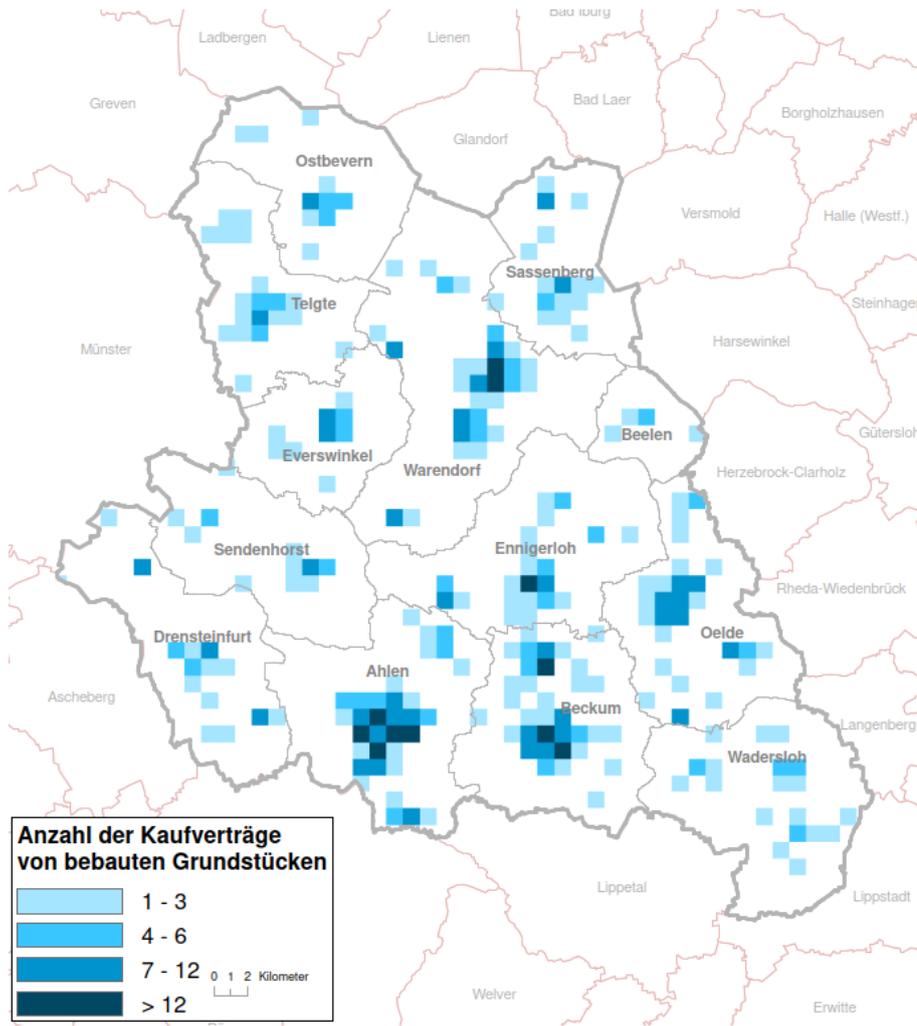


Abbildung 14

### 3.4 Wohnungseigentum

#### Umsatz von Wohnungseigentum (ohne Wohnungserbbau)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	618	+2,7 %
Geldumsatz	94,46 Mio. EUR	+8,9 %

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

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

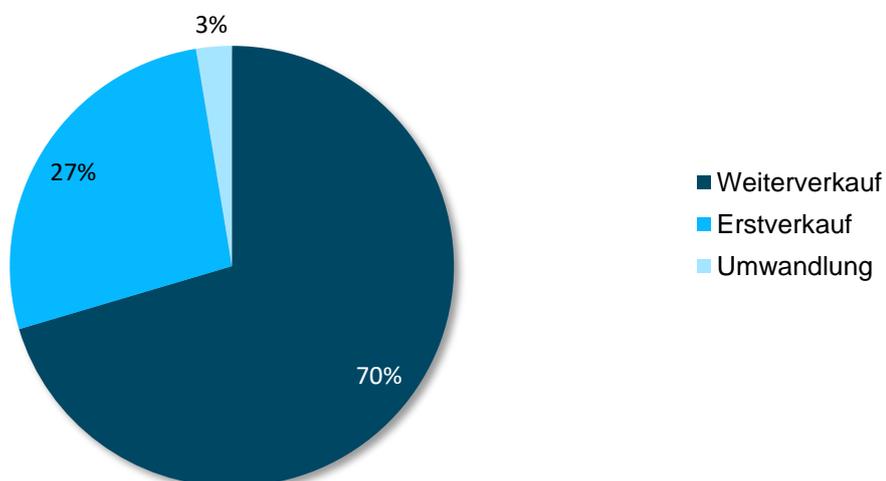


Abbildung 15

Anteile von Erst-, Weiterverkäufen und Umwandlungen nach dem Geldumsatz

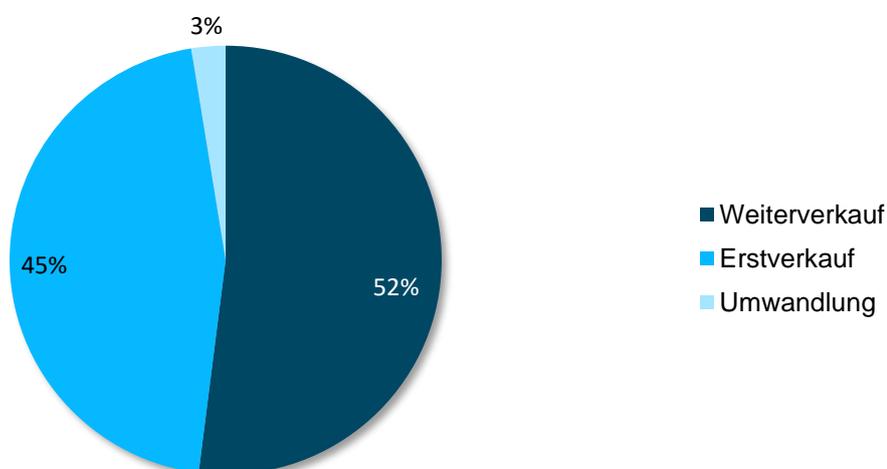


Abbildung 16

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

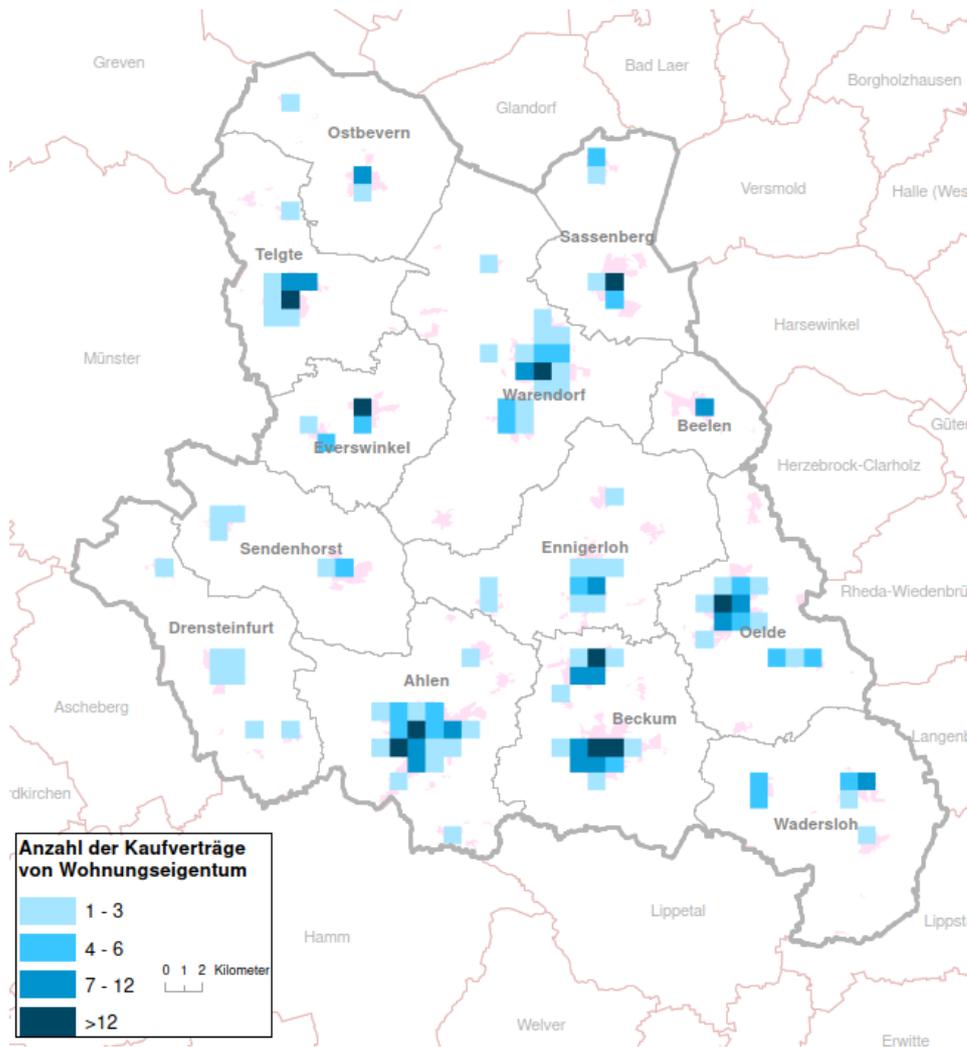


Abbildung 17

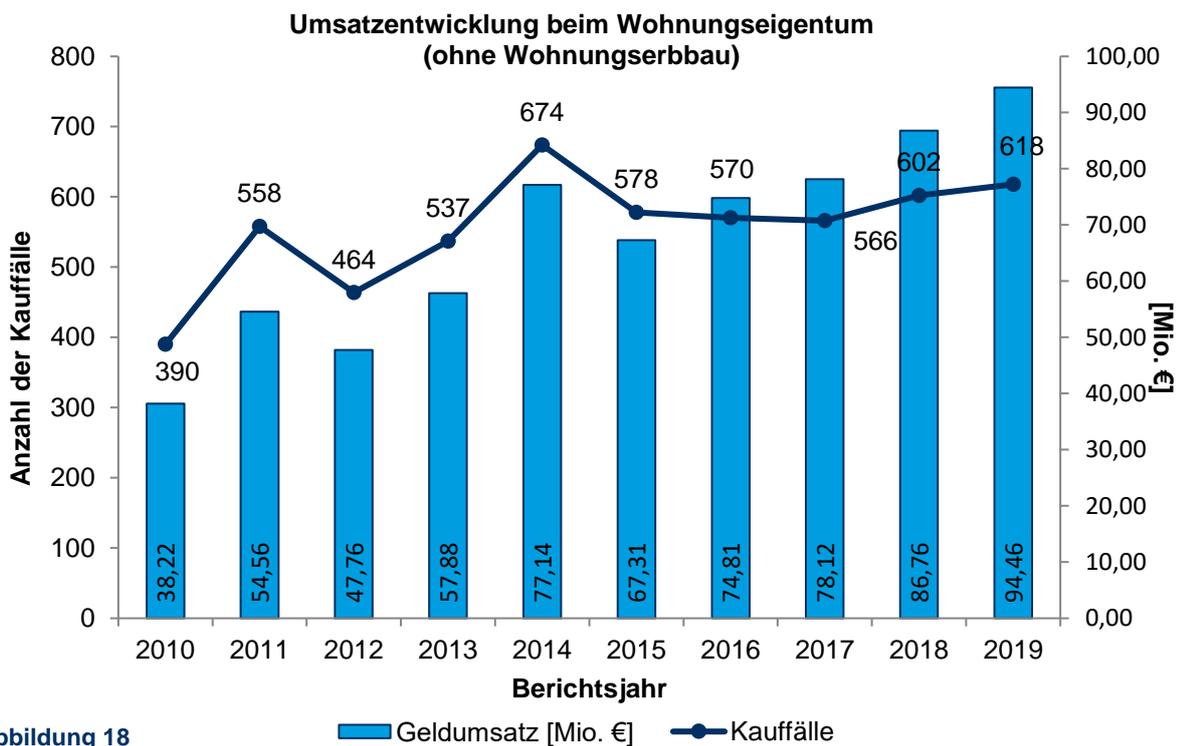
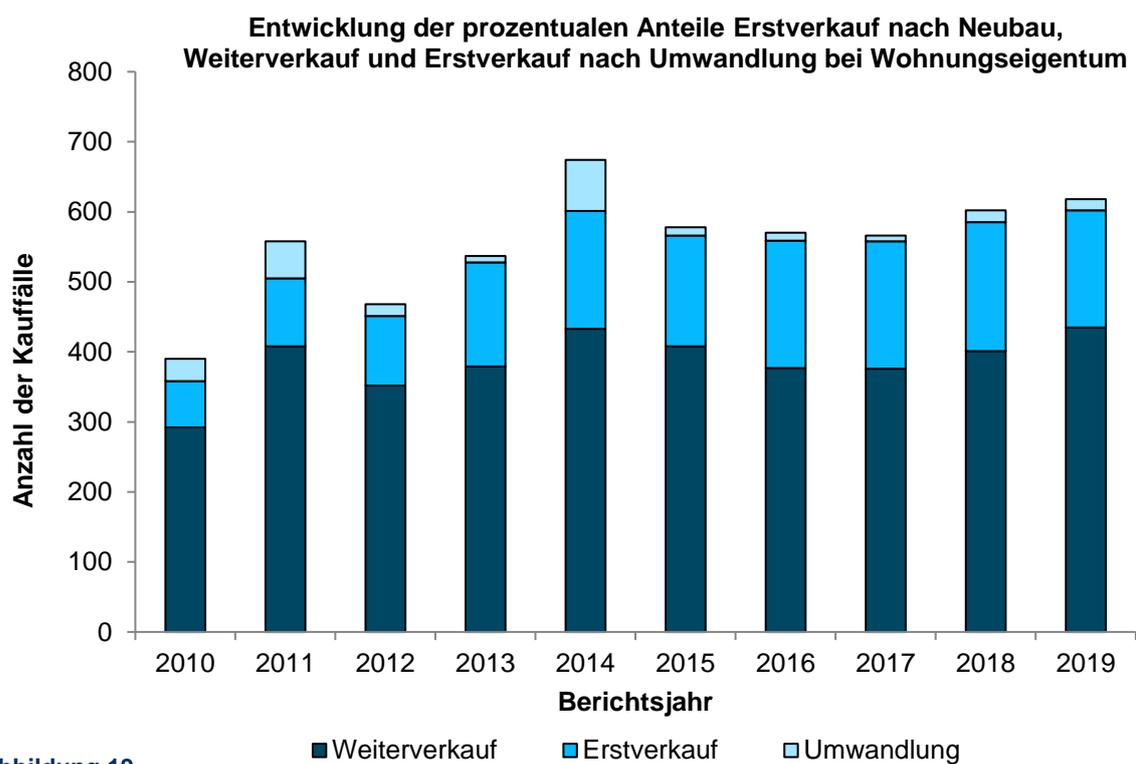


Abbildung 18



### 3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Thema derzeit nicht besetzt.

### 3.6 Sonstige

Thema derzeit nicht besetzt.

## 4 Unbebaute Grundstücke

### 4.1 Individueller Wohnungsbau

#### 4.1.1 Umsätze

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

#### Umsätze der Grundstücke des Wohnungsbaus

(einschließlich Erbbaugrundstück, ohne Erbbaurechtsbestellung)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	278	-19,0 %
Geldumsatz	29,40 Mio. EUR	-10,9 %
Flächenumsatz	16,73 ha	-13,6 %
Mittlerer Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	175,78 EUR/m <sup>2</sup>	+3,1 %

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

(einschl. Erbbaugrundstück ohne Erbbaurechtsbestellung)

Stadt/ Gemeinde	Kauffälle		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl	Änderung zum Vorjahr	Mio. €	Änderung zum Vorjahr	ha	Änderung zum Vorjahr
Ahlen	31	+6,9 %	2,43	+13,3 %	1,92	+0,7 %
Beckum	35	+20,7 %	3,17	+51,6 %	2,41	+74,7 %
Beelen	10	+400,0 %	0,67	+532,6 %	0,56	+436,2 %
Drensteinfurt	39	+550,0 %	4,62	+560,7 %	2,08	+529,8 %
Ennigerloh	7	-72,0 %	0,39	-72,9 %	0,41	-70,5 %
Everswinkel	1	-75,0 %	0,20	-43,3 %	0,11	-42,5 %
Oelde	29	-45,3 %	2,99	-41,5 %	1,79	-40,3 %
Ostbevern	44	+214,3 %	5,07	+226,0 %	2,22	+158,7 %
Sassenberg	30	-43,4 %	2,37	-28,8 %	1,65	-40,9 %
Sendenhorst	4	-91,7 %	0,38	-91,7 %	0,24	-90,4 %
Telgte	13	-59,4 %	2,83	-31,7 %	0,92	-49,1 %
Wadersloh	26	+18,2 %	2,03	+22,7 %	1,80	+11,8 %
Warendorf	9	-65,4 %	2,24	-61,3 %	0,61	-58,6 %
Gesamtkreis	278	-19,0 %	29,40	-10,9 %	16,73	-13,6 %

## 4.1.2 Durchschnittspreise

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

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

Stadt/ Gemeinde	Jahr									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Ahlen</b>	140,69	125,16	133,79	124,00	123,52	134,42	120,41	151,66	136,45	143,49
<b>Beckum</b>	114,99	125,74	118,64	118,54	120,05	117,85	113,32	110,90	151,12	146,52
<b>Beelen</b>	/	/	/	/	100,13	/	/	99,90	/	120,00
<b>Drensteinfurt</b>	133,11	138,96	139,29	136,20	138,25	172,69	149,31	197,88	/	198,36
<b>Ennigerloh</b>	/	95,92	94,38	90,13	91,29	94,60	99,03	105,58	122,73	/
<b>Everswinkel</b>	/	145,00	143,42	/	/	145,19	146,38	171,50	/	/
<b>Oelde</b>	115,17	105,78	120,60	139,16	131,29	/	124,39	124,53	163,26	174,10
<b>Ostbevern</b>	125,15	114,02	123,73	119,49	129,01	172,80	171,29	181,94	179,96	227,56
<b>Sassenberg</b>	/	89,68	96,11	99,95	106,20	112,45	117,04	133,05	119,84	140,23
<b>Sendenhorst</b>	138,20	143,30	144,59	141,95	145,89	/	/	184,77	183,06	/
<b>Telgte</b>	182,46	162,62	171,33	185,12	212,11	242,16	268,59	256,84	236,98	317,77
<b>Wadersloh</b>	/	/	80,38	64,23	79,08	93,96	97,37	103,00	109,35	115,79
<b>Warendorf</b>	144,51	143,75	142,68	140,58	156,62	149,63	184,37	169,08	275,93	/
<b>Gesamtkreis</b>	126,56	127,18	129,74	127,81	138,49	141,89	142,03	144,67	170,80	173,70

\* für die Ausgabe eines durchschnittlichen Kaufpreises ist eine Mindestanzahl von zehn Fällen erforderlich

## Übersicht über die Durchschnittspreise für Wohnbaugrundstücke in den Gemeinden 2019

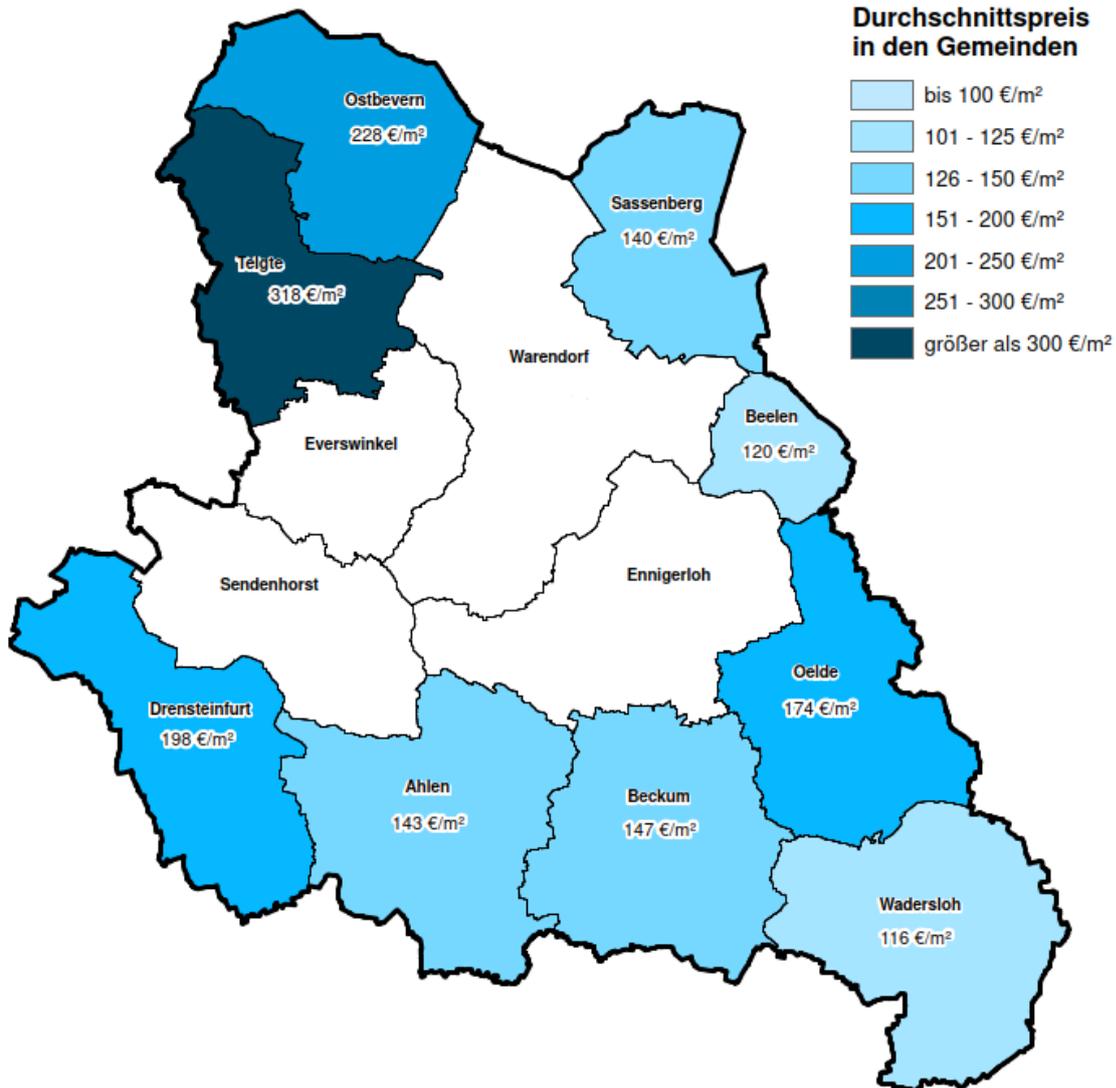


Abbildung 20

In Warendorf, Everswinkel, Sendenhorst und Ennigerloh liegt keine ausreichende Anzahl von geeigneten Kauffälle für die Angabe eines Durchschnittspreises vor.

### 4.1.3 Kaufpreisverteilung

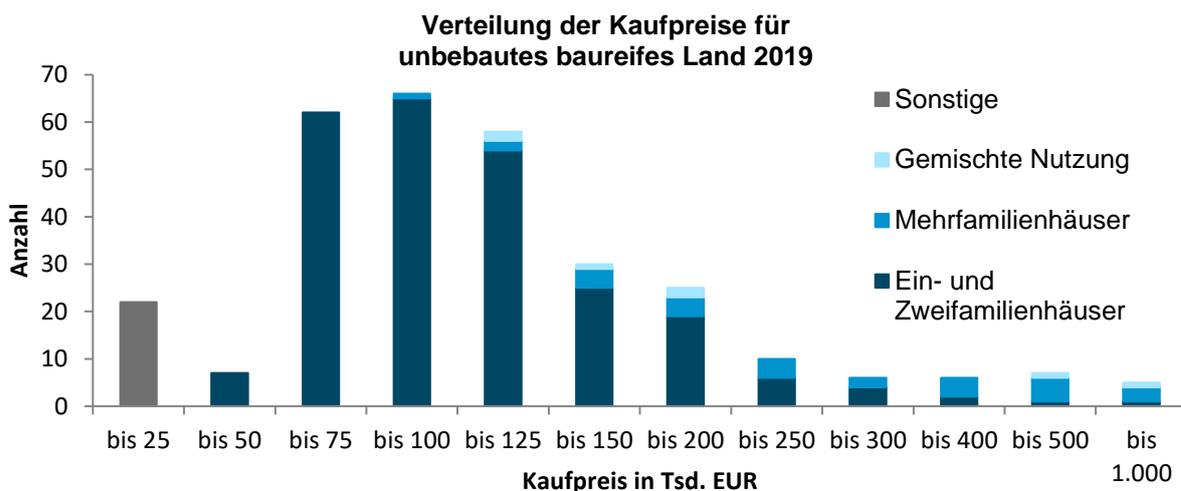


Abbildung 21

### 4.1.4 Käufer

Anzahl der Kauffälle in den Gemeinden 2019

Stadt/ Gemeinde	Anzahl
Ahlen	24
Beckum	32
Beelen	10
Drensteinfurt	38
Ennigerloh	3
Everswinkel	1
Oelde	27
Ostbevern	43
Sassenberg	27
Sendenhorst	2
Telgte	9
Wadersloh	23
Warendorf	6

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.

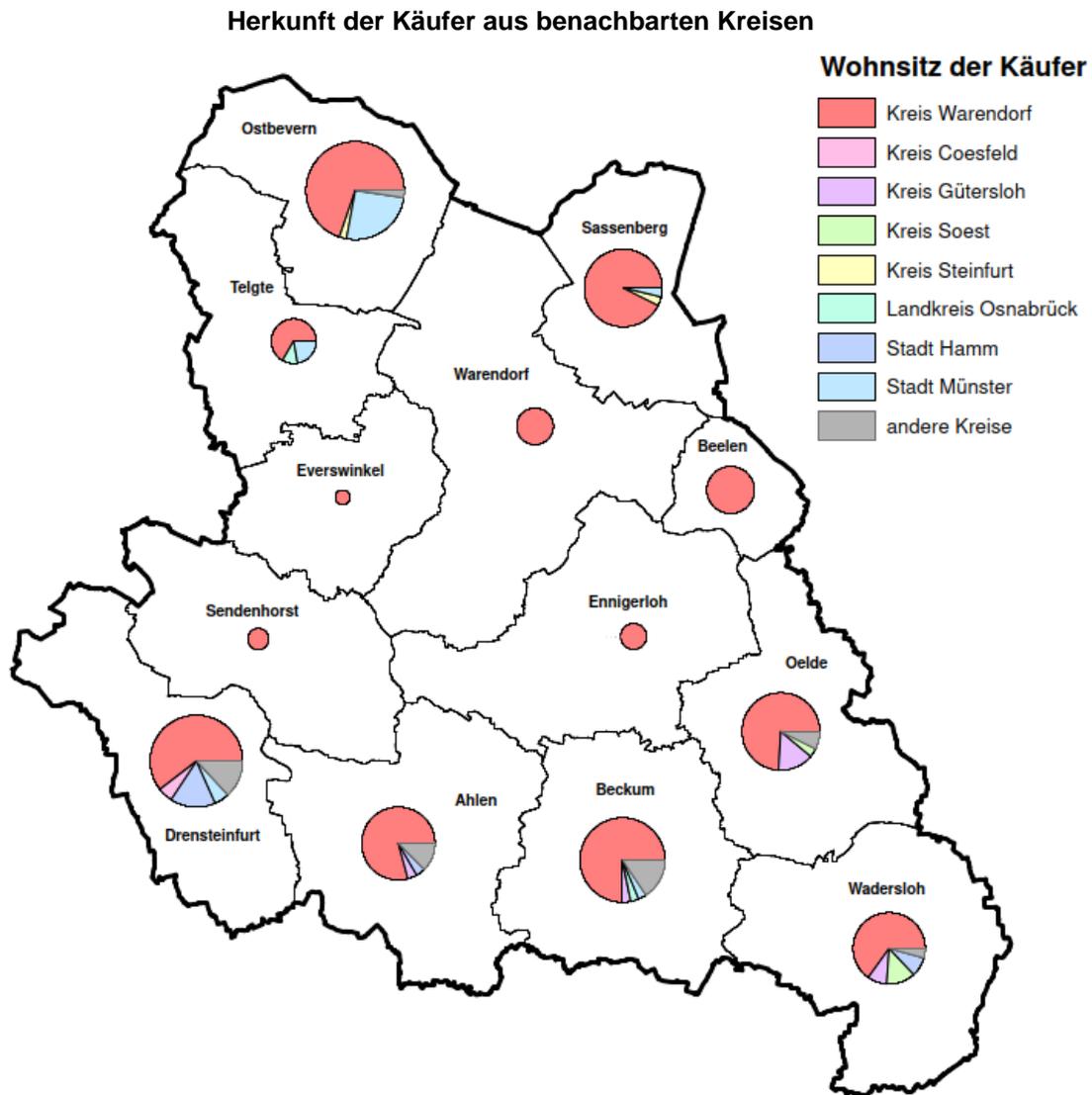


Abbildung 22

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

### Herkunft der Käufer aus Kommunen im Kreis Warendorf

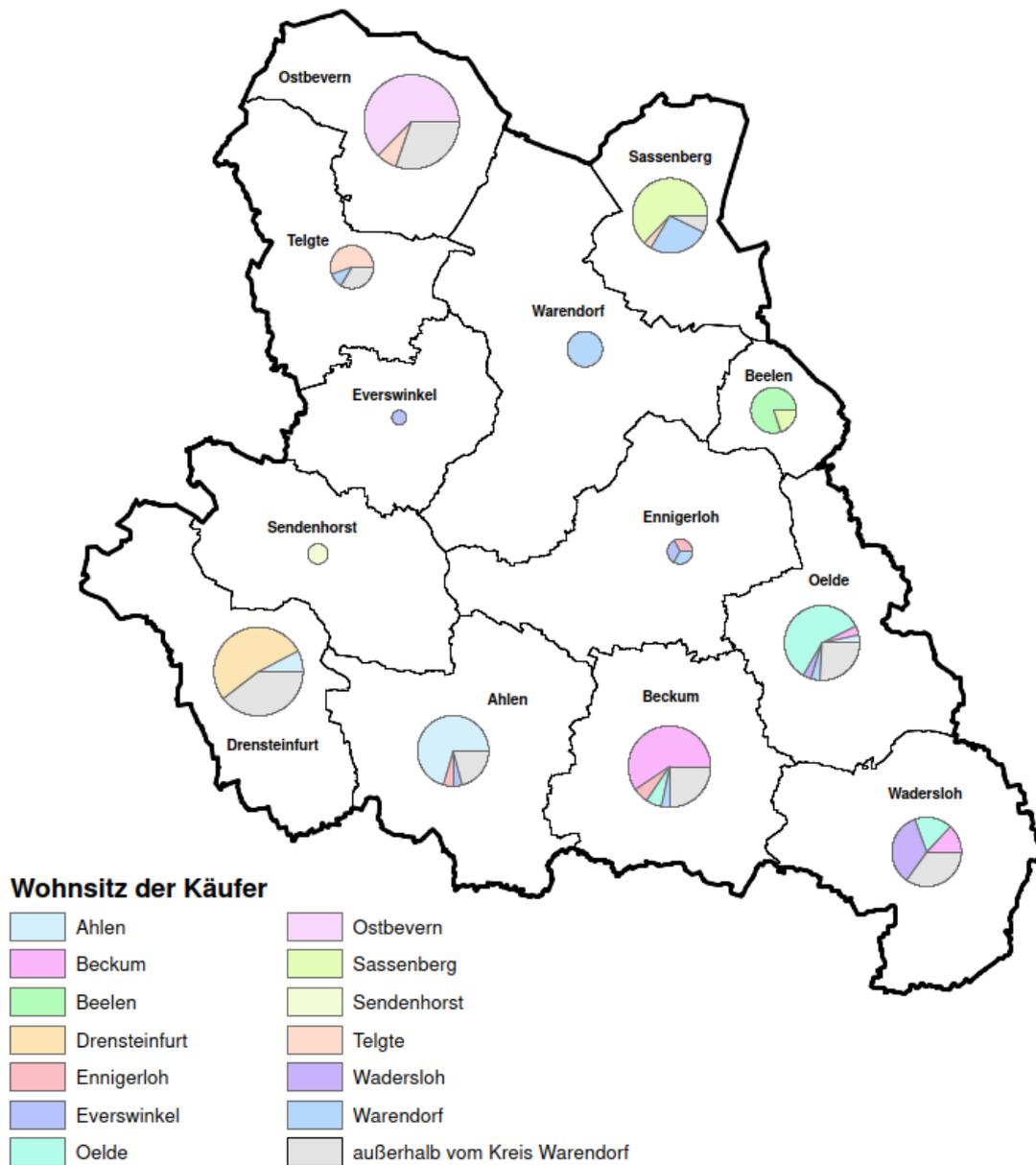


Abbildung 23

## 4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

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

### Umsätze des Geschosswohnungsbaus

(einschließlich Erbbaugrundstück, ohne Erbbaurechtsbestellung)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	29	+6,4 %
Geldumsatz	9,20 Mio. EUR	+42,9 %
Flächenumsatz	3,1 ha	-9,3 %
Mittlerer Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	296,59 EUR/m <sup>2</sup>	+57,1 %

### 4.3 Gewerbliche Bauflächen

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

#### Umsätze gewerblicher Bauflächen

(einschl. Erbbaugrundstück, ohne Erbbaurechtsbestellung)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	38	+65,2 %
Geldumsatz	7,39 Mio. EUR	+48,3 %
Flächenumsatz	17,51 ha	+55,0 %
Mittlerer Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	42,20 EUR/m <sup>2</sup>	-6,6 %

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

(einschl. Erbbaugrundstück, ohne Erbbaurechtsbestellung)

Stadt/ Gemeinde	Kauffälle Anzahl	Geldumsatz Mio. EUR	Flächenumsatz ha
Ahlen	2	0,18	0,84
Beckum	4	0,58	1,53
Beelen	1	0,30	0,98
Drensteinfurt	3	0,17	0,40
Ennigerloh	3	0,98	3,29
Everswinkel	2	0,24	0,72
Oelde	3	0,34	0,77
Ostbevern	2	0,27	0,69
Sassenberg	4	0,37	0,86
Sendenhorst	1	0,16	0,33
Telgte	7	2,29	3,75
Wadersloh	5	1,13	2,92
Warendorf	1	0,40	0,42
<b>Gesamtkreis</b>	<b>38</b>	<b>7,39</b>	<b>17,51</b>

## 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Hierbei handelt es sich um Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die nicht in der Bauleitplanung die Qualität Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land besitzen (§ 5(1) ImmoWertV). Darüber hinaus sind sie durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage geprägt. Abbau- und Grabungsflächen bleiben unberücksichtigt. Verkäufe von Acker-, Grünland- und forstwirtschaftlichen Flächen unter 2.500 m<sup>2</sup> sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m<sup>2</sup> außer Betracht geblieben.

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

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

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	54	+11,8 %
Geldumsatz	15,91 Mio. EUR	+97,4 %
Flächenumsatz	190,10 ha	+70,3 %
Mittlerer Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	8,37 EUR/m <sup>2</sup>	+2,1 %

### 4.4.1 Landwirtschaftliche Flächen

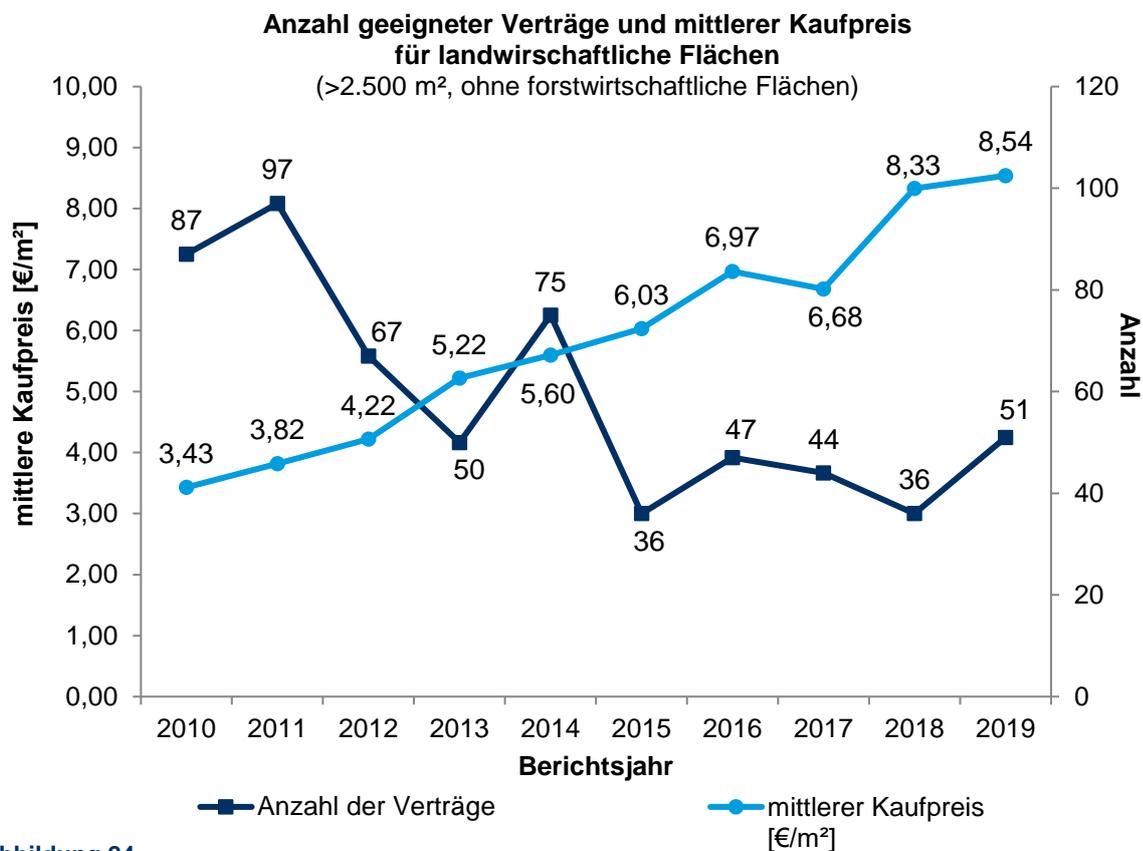


Abbildung 24



Abbildung 25

#### 4.4.2 Ackerland

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

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	49	+48,5 %
Geldumsatz	15,29 Mio. EUR	+105,8 %
Flächenumsatz	177,79 ha	+100,7 %
Mittlerer Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	8,60 €/m <sup>2</sup>	+2,5 %

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

#### 4.4.3 Grünland

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

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	2	-33,3 %
Geldumsatz	0,41 Mio. EUR	+97,2 %
Flächenumsatz	6,18 ha	+98,7 %
Mittlerer Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	6,70 EUR/m <sup>2</sup>	+0,1 %

#### 4.4.4 Forstwirtschaftliche Flächen

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

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

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	3	-66,7 %
Geldumsatz	0,21 Mio. EUR	-52,1 %
Flächenumsatz	6,13 ha	-70,7 %
Mittlerer Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	3,43 EUR/m <sup>2</sup>	+64,1 %

#### 4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

##### 4.5.1 Bauerwartungsland

Hierbei handelt es sich um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen (§ 5 (2) ImmoWertV). Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) gründen.

Je nach Fortschritt der Entwicklung liegt der Wert von Bauerwartungsland bei 15 - 45 % des Bodenrichtwertes für vergleichbare Baulandflächen (ohne Anteil der öffentlichen Beiträge).

##### Entwicklung der Verkäufe von Bauerwartungsland

	Anzahl der Kauffälle	Flächenum- satz in ha	Geldumsatz in Mio. EUR
2010	3	3,42	0,79
2011	---	---	---
2012	2	4,29	1,03
2013	3	4,51	0,64
2014	5	2,19	1,05
2015	3	10,74	1,87
2016	---	---	---
2017	5	13,04	2,78
2018	5	4,79	2,68
2019	9	17,09	6,54

##### 4.5.2 Rohbauland

Hierbei handelt es sich um Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind (§ 5 (3) ImmoWertV).

Der Wert von Rohbauland liegt je nach Fortschritt der Entwicklung bei 40 - 80 % des Bodenrichtwertes für vergleichbare Baulandflächen (ohne Anteil der öffentlichen Beiträge).

**Entwicklung der Verkäufe von Rohbauland**

	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>	<b>Geldumsatz in Mio. EUR</b>
2010	2	4,03	1,16
2011	11	5,24	0,6
2012	6	3,15	1,27
2013	3	0,66	0,18
2014	15	4,28	2,62
2015	5	2,96	1,39
2016	4	7,33	2,19
2017	4	6,42	2,47
2018	4	5,37	2,21
2019	4	3,16	2,09

**4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke****4.6.1 Gartenland**

Hierunter fallen Flächen, die für die bauliche Ausnutzung des Grundstücks nicht benötigt werden. Nach ortsüblicher Anschauung sind diese Flächen als reines Gartenland einzustufen.

**Gartenlandflächen im bebauten Innenbereich**

	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>	<b>Geldumsatz in Mio. EUR</b>
2011	2	0,36	0,07
2012	3	0,31	0,05
2013	4	0,42	0,11
2014	5	0,52	0,11
2015	4	0,26	0,08
2016	5	0,48	0,15
2017	2	0,21	0,02
2018	1	0,08	0,02
2019	4	0,26	0,08

**Gartenlandflächen im Außenbereich (Ortsrandlage)**

	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>	<b>Geldumsatz in Mio. EUR</b>
2011	1	0,08	0,01
2012	2	0,43	0,04
2013	1	0,15	0,02
2014	0	0,00	0,00
2015	1	0,06	0,01
2016	1	0,10	0,03
2017	2	0,31	0,07
2018	2	0,23	0,05
2019	3	0,34	0,10

## Gartenlandflächen im Außenbereich (freie Feldlage)

Im Zeitraum von 2011 bis 2019 beläuft sich die Anzahl der geeigneten Fälle auf zwei Verträge.

### 4.6.2 Abbauflächen

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

Für das Berichtsjahr liegt kein Kauffall vor.

In den Jahren 2004 bis 2019 liegt die Zahl der geeigneten Verträge bei insgesamt sieben Verträgen.

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

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

## 4.7 Bodenrichtwerte

### 4.7.1 Definition

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

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

veröffentlicht.

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

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

### 4.7.2 Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte

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

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

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

### 4.7.3 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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

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

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



für Auskunftszwecke kostenlos zur Verfügung.

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

#### Darstellung der Bodenrichtwerte in BORISplus.NRW

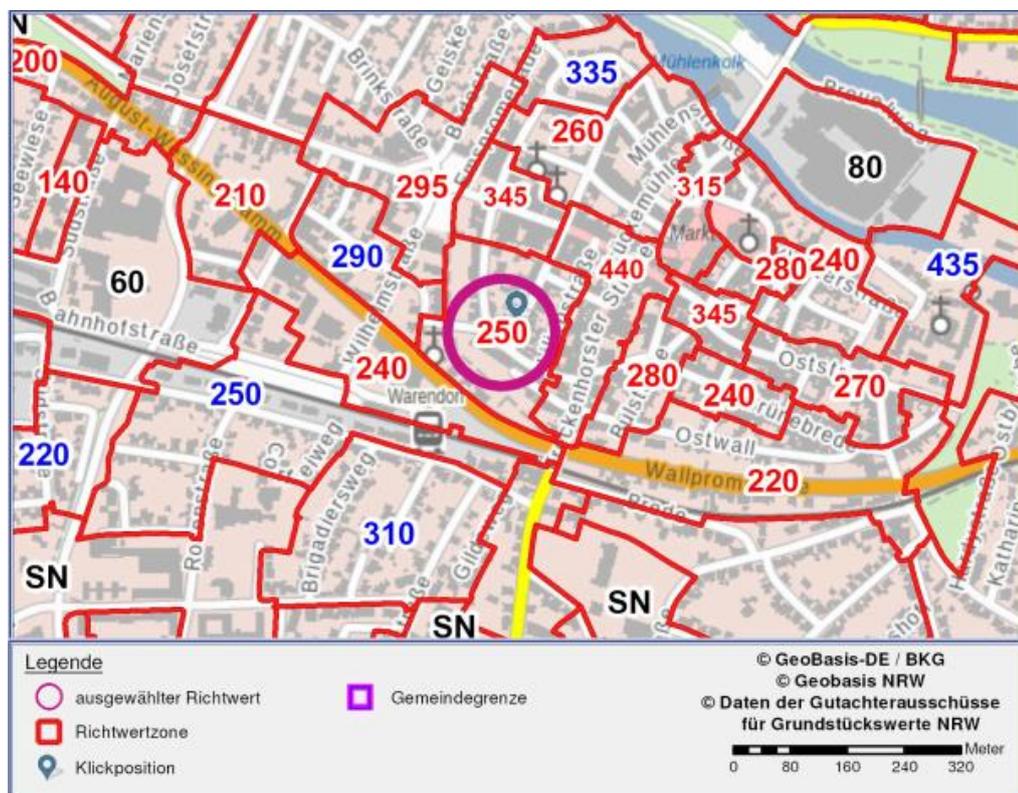


Abbildung 26

### Bodenrichtwertdetails in BORISplus.NRW

Bodenrichtwert	<b>250 €/m<sup>2</sup></b> (Mehrgeschossig)	
Lage und Wert <span style="float: right;">^</span>		
Gemeinde	Warendorf	
Gemarkungsname	Warendorf	
Ortsteil	Warendorf	
Bodenrichtwertnummer	5210098	
Bodenrichtwert	250 €/m <sup>2</sup> (Mehrgeschossig)	
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2020	
Beschreibende Merkmale <span style="float: right;">^</span>		
Entwicklungszustand	Baureifes Land	
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach dem KAG	
Nutzungsart	Mischgebiet	
Geschosszahl	III	
Tiefe	35 m	
Breite	17 m	
Fläche	600 m <sup>2</sup>	
Lagebeurteilung	0	

Abbildung 27

Erläuterungen zum Bodenrichtwert:

#### Art der baulichen Nutzung

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

#### Maß der baulichen Nutzung

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

## 4.7.4 Gebietstypische Bodenrichtwerte

### 4.7.4.1 Bodenrichtwerte für Bauflächen

#### 4.7.4.1.1 Individueller Wohnungsbau im Innenbereich

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

### Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Baugrundstücke in mittleren Lagen (Stichtag 01.01.2020)

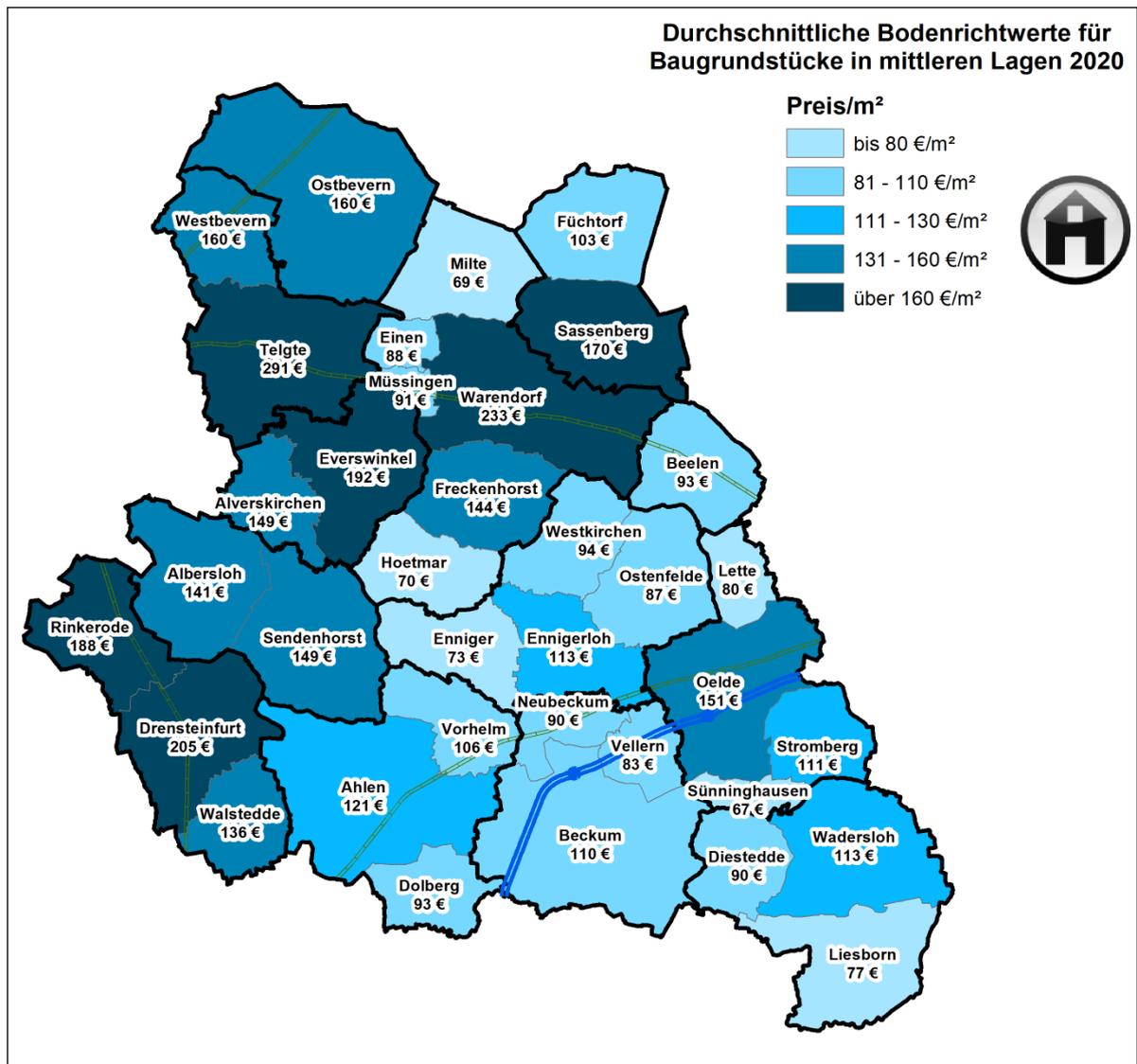


Abbildung 28

### 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 01.01.2020**

Gemeinde Ortsteil	Lageklassen								
	gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
	von €	bis €	Mittel €	von €	bis €	Mittel €	von €	bis €	Mittel €
<b>Ahlen</b>	120	230	<b>181</b>	85	185	<b>121</b>	60	125	<b>88</b>
Dolberg	115	170	<b>126</b>	80	100	<b>93</b>	50	75	<b>60</b>
Vorhelm	130	135	<b>132</b>	80	120	<b>106</b>	90	90	<b>90</b>
<b>Beckum</b>	115	200	<b>150</b>	85	160	<b>110</b>	55	100	<b>83</b>
Neubeckum	100	170	<b>114</b>	75	120	<b>90</b>	45	75	<b>66</b>
Roland	---	---	---	---	---	---	55	55	<b>55</b>
Vellern	110	110	<b>110</b>	80	85	<b>83</b>	50	55	<b>53</b>
<b>Beelen</b>	110	120	<b>115</b>	85	110	<b>93</b>	45	50	<b>47</b>
<b>Drensteinfurt</b>	210	250	<b>227</b>	180	230	<b>205</b>	90	200	<b>181</b>
Rinkerode	190	220	<b>211</b>	180	200	<b>188</b>	140	170	<b>165</b>
Walstedde	150	155	<b>151</b>	90	195	<b>136</b>	115	140	<b>125</b>
<b>Ennigerloh</b>	125	170	<b>145</b>	85	135	<b>113</b>	40	95	<b>76</b>
Enniger	75	90	<b>80</b>	55	75	<b>73</b>	70	70	<b>70</b>
Ostenfelde	90	105	<b>97</b>	80	90	<b>87</b>	---	---	---
Westkirchen	105	105	<b>105</b>	80	110	<b>94</b>	---	---	---
<b>Everswinkel</b>	195	220	<b>199</b>	175	225	<b>192</b>	---	---	---
Alverskirchen	165	185	<b>170</b>	135	160	<b>149</b>	---	---	---
<b>Oelde</b>	145	215	<b>172</b>	120	175	<b>151</b>	75	155	<b>119</b>
Lette	95	105	<b>97</b>	80	80	<b>80</b>	---	---	---
Stromberg	120	150	<b>136</b>	95	145	<b>111</b>	55	80	<b>72</b>
Sünninghausen	75	100	<b>79</b>	65	70	<b>67</b>	---	---	---
<b>Ostbevern</b>	170	225	<b>191</b>	90	190	<b>160</b>	60	140	<b>96</b>
<b>Sassenberg</b>	120	200	<b>173</b>	155	185	<b>170</b>	150	170	<b>160</b>
Füchtorf	110	115	<b>111</b>	100	115	<b>103</b>	---	---	---
<b>Sendenhorst</b>	150	180	<b>164</b>	135	160	<b>149</b>	130	135	<b>132</b>
Albersloh	155	200	<b>163</b>	135	150	<b>141</b>	100	130	<b>126</b>
<b>Telgte</b>	280	450	<b>328</b>	220	325	<b>291</b>	55	280	<b>207</b>
Westbevern	170	175	<b>172</b>	140	185	<b>160</b>	100	115	<b>103</b>
<b>Wadersloh</b>	120	145	<b>129</b>	85	125	<b>113</b>	55	60	<b>60</b>
Diestedde	85	105	<b>89</b>	90	90	<b>90</b>	45	45	<b>45</b>
Liesborn	75	85	<b>77</b>	65	105	<b>77</b>	45	70	<b>62</b>
<b>Warendorf</b>	220	435	<b>298</b>	185	335	<b>233</b>	140	190	<b>174</b>
Einen	110	110	<b>110</b>	85	95	<b>88</b>	---	---	---
Freckenhorst	165	185	<b>169</b>	130	180	<b>144</b>	90	130	<b>115</b>
Hoetmar	75	85	<b>77</b>	70	70	<b>70</b>	---	---	---
Milte	75	100	<b>81</b>	65	70	<b>69</b>	---	---	---
Müssingen	---	---	---	80	95	<b>91</b>	---	---	---

### 4.7.4.1.2 Geschosswohnungsbau

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

### 4.7.4.1.3 Gemischte Bauflächen

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

### 4.7.4.1.4 Gewerbe

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

Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke (Stichtag 01.01.2020)

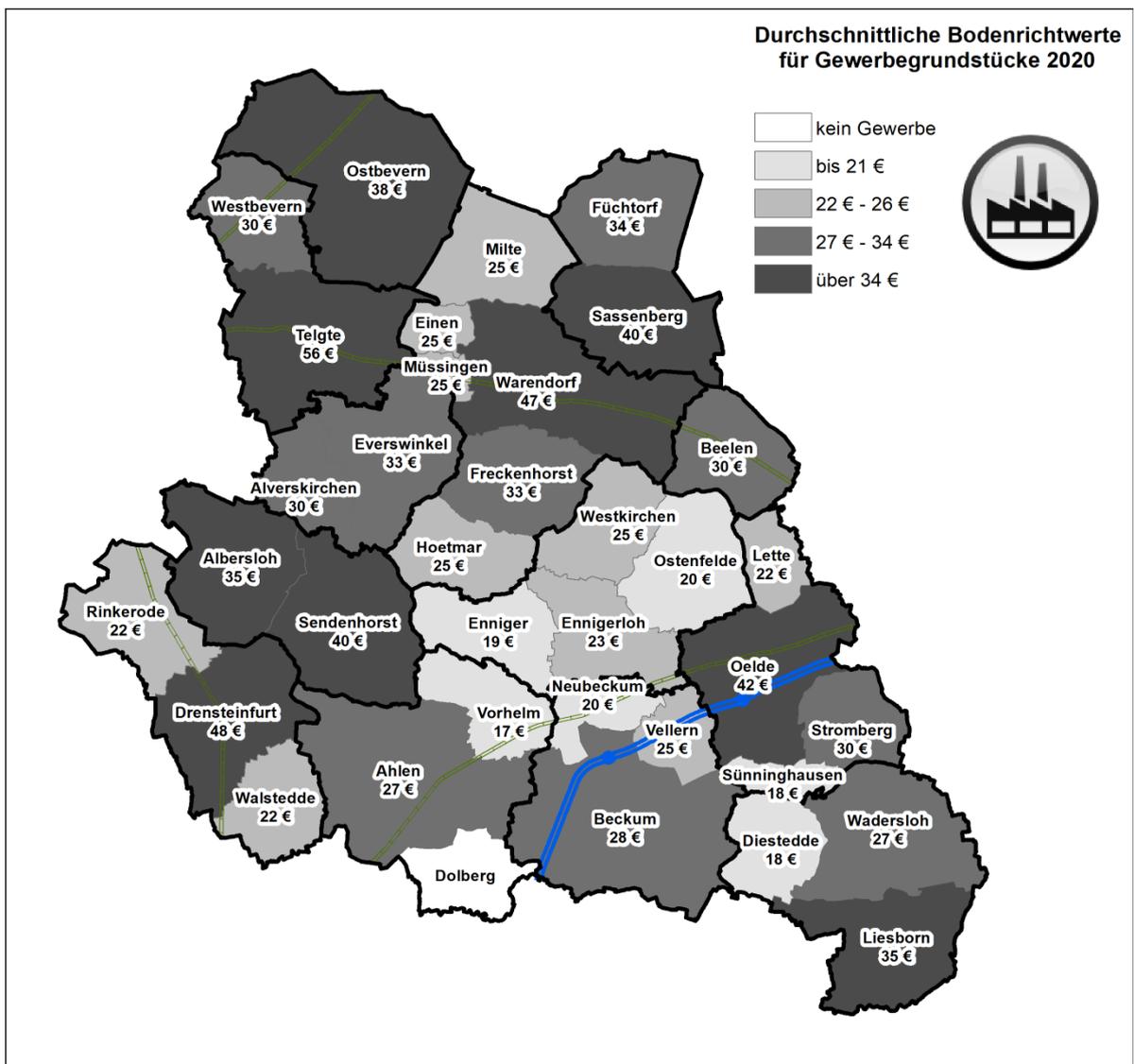


Abbildung 29

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.

<b>Gebietstypische Werte für gewerbliche Bauflächen</b>		
	Gewerbliche Bauflächen	
	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	Gebiete mit besonderer ge- werblichen Nutzung (z.B. Einzelhandel)
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Ahlen	15 – 75	55 – 170
Beckum	15 – 41	35 – 100
Beelen	25 – 30	---
Drensteinfurt	13 – 50	50 – 80
Ennigerloh	13 – 35	27 – 70
Everswinkel	27 – 33	---
Oelde	18 – 60	50 – 125
Ostbevern	25 – 40	80 – 110
Sassenberg	20 – 40	40 – 150
Sendenhorst	35 – 60	100
Telgte	30 – 70	90
Wadersloh	18 – 35	55
Warendorf	25 – 80	40 – 90

#### 4.7.4.1.5 Sonderbauflächen

##### Sondergebiete für Erholung

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

Vier Bodenrichtwertzonen wurden für Campingplätze ausgewiesen. Der Mittelwert hierfür liegt kreisweit bei 15 EUR/m<sup>2</sup>.

Der Bodenrichtwert für Gebiete mit Wochenendhäusern liegt im Mittel bei 60 EUR/m<sup>2</sup>. Hier liegen Werte in der Spanne von 35 EUR/m<sup>2</sup> bis 85 EUR/m<sup>2</sup> vor. Kreisweit wurden vier Bodenrichtwertzonen ausgewiesen.

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

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

##### Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel

Der Bodenrichtwert dieser Flächen (i.d.R. großflächiger Einzelhandel) liegt im Durchschnitt über das gesamte Kreisgebiet bei 81 EUR/m<sup>2</sup>. Die Spanne reicht von 27 EUR/m<sup>2</sup> bis 170 EUR/m<sup>2</sup>. Insgesamt wurden 46 Bodenrichtwertzonen für diese Sondergebiete ausgewiesen, siehe auch Kapitel 4.7.4.1.4.

##### Sondergebiete für Gemeinbedarf

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

### 4.7.4.1.6 Wohnen im Außenbereich

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

#### Richtwerte für Wohnen im Außenbereich im Kreis Warendorf (Stichtag: 01.01.2020)

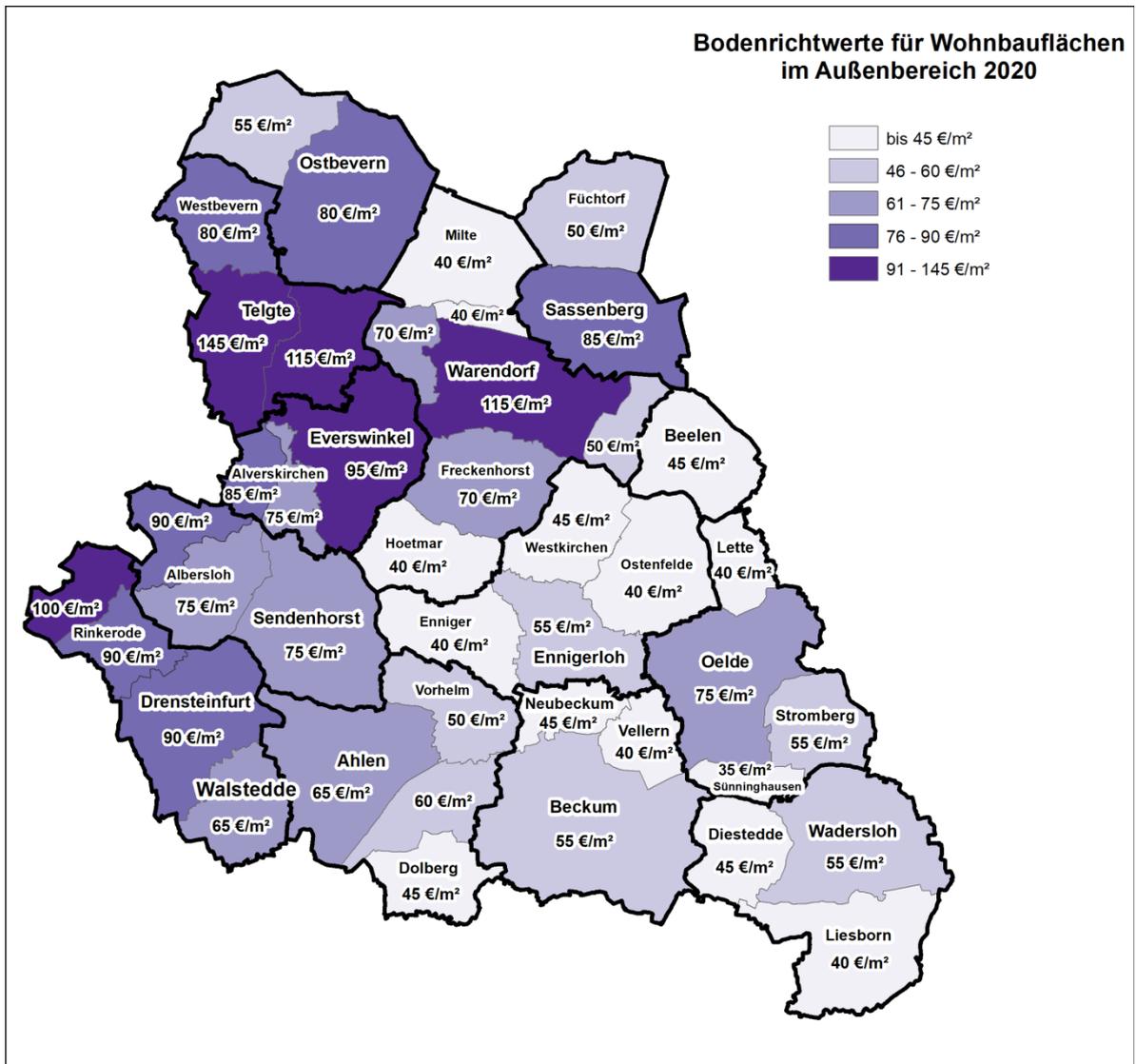


Abbildung 30

Bei landwirtschaftlichen Betrieben wird für Wohnen im Außenbereich eine Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Davon ausgenommen sind Flächen wie beispielsweise Hofstellen, Grünland oder landwirtschaftliche Flächen.

## 4.7.5 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

### 4.7.5.1 Ackerland

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

#### Richtwerte für Ackerland im Kreis Warendorf (Stichtag: 01.01.2020)

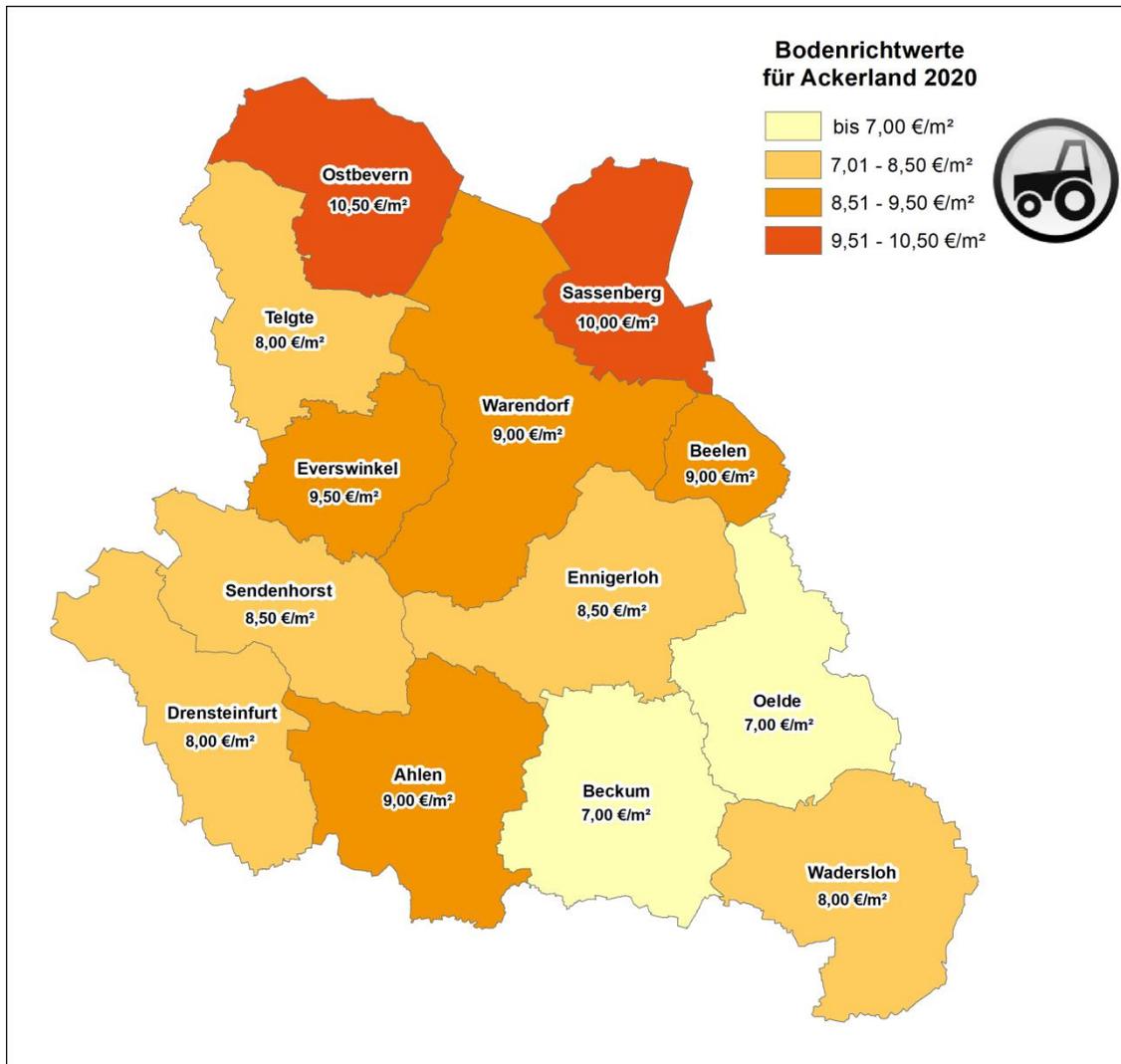


Abbildung 31

### 4.7.5.2 Grünland

Das Richtwertgrundstück hat auch hier einen nahezu rechteckigen Zuschnitt mit einer Mindestgröße von 2 ha.

Der Wert für Dauergrünland liegt im Kreis Warendorf bei ca. 80 % des Ackerlandpreises. Der Wert für ackerfähiges Grünland orientiert sich an den Bodenrichtwerten für Ackerland.

### **4.7.5.3 Forst**

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

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

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

### **4.7.6 Bodenrichtwerte für sonstige Flächen**

Die hier angegebenen Werte sind vom Gutachterausschuss beraten worden.

#### **4.7.6.1 Begünstigtes Agrarland**

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

#### **4.7.6.2 Gartenland**

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

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

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

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

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

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

#### **4.7.6.3 Abbauflächen**

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

### **4.7.7 Umrechnungskoeffizienten**

#### **Abweichung vom Bodenrichtwertgrundstück**

##### **Unverbaute Randlagen**

Für das Berichtsjahr 2019 lagen nicht genügend geeignete Kauffälle für eine Auswertung zu unverbauten Randlagen vor. Grundsätzlich lässt sich aber sagen, dass Kaufpreise für eine unverbaute Randlage im Durchschnitt deutlich höher liegen als der Bodenrichtwert.

##### **Abweichungen von der Größe**

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

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

## Abweichung von der Geschossigkeit

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

## Abweichung von der GFZ und BMZ

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

### 4.7.8 Indexreihen

Nach § 11 ImmoWertV sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. **Bodenpreisindexreihen** bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben.

Ab dem Stichtag 31.12.2001 beinhalten die Indexwerte die Preissteigerung der öffentlichen Beiträge (Bodenrichtwerte werden einschließlich der kommunalen Beiträge ausgewiesen).

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

#### 4.7.8.1 Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus

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

Kreis Warendorf				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2010	109,7	105,2	103,3	106,8
01.01.2011	109,5	105,7	103,2	107,0
01.01.2012	109,2	105,5	103,0	106,8
01.01.2013	109,3	105,7	103,4	107,0
01.01.2014	110,6	106,9	104,2	108,2
01.01.2015	112,0	107,8	104,5	109,3
01.01.2016	120,0	115,0	109,8	116,7
01.01.2017	125,7	121,5	114,3	122,7
01.01.2018	129,3	125,3	117,2	126,5
01.01.2019	137,9	134,2	124,1	135,0
01.01.2020	144,0	140,2	130,2	141,2

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

<b>Stadt Ahlen</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle La- gen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2010	106,0	100,6	103,8	103,3
01.01.2011	106,0	100,7	103,4	103,6
01.01.2012	106,0	100,7	103,4	103,6
01.01.2013	105,8	100,9	103,4	103,7
01.01.2014	105,8	100,9	103,4	103,7
01.01.2015	105,9	100,9	103,3	103,7
01.01.2016	109,2	99,6	112,6	109,2
01.01.2017	119,8	108,4	107,7	112,9
01.01.2018	120,0	108,8	107,7	113,2
01.01.2019	120,1	109,4	107,7	113,6
01.01.2020	121,0	110,4	109,3	114,8

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

<b>Stadt Beckum</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle La- gen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2010	105,7	99,6	96,3	101,0
01.01.2011	103,5	99,6	94,7	100,3
01.01.2012	103,5	99,4	93,8	100,0
01.01.2013	103,0	99,4	93,8	99,8
01.01.2014	103,0	99,4	93,8	99,8
01.01.2015	103,0	99,4	92,9	99,6
01.01.2016	103,0	99,4	92,9	99,6
01.01.2017	103,0	99,4	92,9	99,6
01.01.2018	102,9	99,6	92,9	99,9
01.01.2019	106,9	100,4	93,0	101,8
01.01.2020	109,0	103,0	93,6	103,9

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

<b>Gemeinde Beelen</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2010	118,2	111,8	104,1	110,0
01.01.2011	119,3	111,9	110,7	109,4
01.01.2012	119,3	111,9	110,7	109,4
01.01.2013	119,4	111,9	110,7	109,4
01.01.2014	122,3	111,9	110,7	110,4
01.01.2015	127,9	111,9	110,7	112,5
01.01.2016	127,9	111,9	110,7	112,6
01.01.2017	127,9	111,9	110,7	112,5
01.01.2018	127,9	111,9	110,7	112,5
01.01.2019	134,6	119,2	119,0	119,4
01.01.2020	154,8	137,0	133,3	137,1

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

<b>Stadt Drensteinfurt</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2010	100,6	100,2	98,3	100,1
01.01.2011	100,5	100,1	98,0	99,7
01.01.2012	98,8	99,8	97,6	99,0
01.01.2013	98,8	99,8	97,6	99,0
01.01.2014	98,8	99,7	97,6	99,0
01.01.2015	98,1	99,5	97,6	98,9
01.01.2016	112,8	110,5	107,0	111,1
01.01.2017	112,8	110,9	107,0	111,3
01.01.2018	120,5	113,9	110,1	115,8
01.01.2019	122,5	114,8	118,4	118,4
01.01.2020	140,1	140,4	140,0	140,5

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

<b>Stadt Ennigerloh</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2010	93,4	101,6	104,7	99,8
01.01.2011	92,8	101,4	105,6	99,5
01.01.2012	92,7	101,3	105,6	99,5
01.01.2013	92,6	101,3	105,6	99,4
01.01.2014	92,6	101,2	105,6	99,4
01.01.2015	93,2	100,3	104,5	99,1
01.01.2016	93,2	100,4	104,5	99,1
01.01.2017	93,9	103,3	104,6	101,1
01.01.2018	95,2	106,4	108,7	103,8
01.01.2019	99,0	111,2	114,2	108,4
01.01.2020	99,0	111,2	115,3	108,7

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

<b>Gemeinde Everswinkel</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	---	100,0
⋮	⋮	⋮	---	⋮
01.01.2010	110,3	112,0	---	111,6
01.01.2011	107,2	112,6	---	110,9
01.01.2012	107,2	112,6	---	110,9
01.01.2013	107,3	112,6	---	111,0
01.01.2014	107,3	112,6	---	111,0
01.01.2015	107,3	112,6	---	111,0
01.01.2016	111,3	121,9	---	118,3
01.01.2017	118,8	124,5	---	122,6
01.01.2018	128,5	137,4	---	134,4
01.01.2019	155,0	171,0	---	165,6
01.01.2020	161,3	173,4	---	169,3

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

<b>Stadt Oelde</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2010	109,2	109,4	103,3	109,9
01.01.2011	109,4	109,4	102,8	110,0
01.01.2012	109,2	109,3	103,0	109,9
01.01.2013	109,3	109,3	103,4	110,0
01.01.2014	112,6	110,7	103,4	112,3
01.01.2015	112,9	110,8	103,3	112,5
01.01.2016	113,0	110,8	103,3	112,5
01.01.2017	119,8	122,9	117,1	122,5
01.01.2018	127,2	135,1	127,8	132,7
01.01.2019	137,6	148,2	140,3	144,9
01.01.2020	139,5	150,1	141,8	146,8

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

<b>Gemeinde Ostbevern</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>mäßige Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2010	107,0	104,3	94,5	105,7
01.01.2011	107,8	106,4	105,7	107,9
01.01.2012	107,5	106,4	105,7	107,9
01.01.2013	107,5	106,4	105,7	108,0
01.01.2014	107,3	106,3	105,7	107,9
01.01.2015	107,3	106,3	105,7	107,9
01.01.2016	133,9	126,0	105,7	131,4
01.01.2017	133,9	126,0	105,7	131,4
01.01.2018	133,9	126,0	105,7	131,4
01.01.2019	147,4	146,2	136,5	149,0
01.01.2020	164,7	162,6	188,5	167,8

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

<b>Stadt Sassenberg</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2010	118,1	120,7	118,2	119,4
01.01.2011	118,0	120,8	118,1	119,3
01.01.2012	118,1	120,7	118,1	119,3
01.01.2013	118,1	120,7	118,1	119,3
01.01.2014	118,3	120,7	118,1	119,5
01.01.2015	118,3	120,7	118,1	119,5
01.01.2016	131,8	134,9	140,5	133,8
01.01.2017	131,8	134,9	140,5	133,8
01.01.2018	146,6	150,7	160,6	149,4
01.01.2019	166,3	172,6	187,4	170,4
01.01.2020	185,7	192,8	214,2	190,7

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

<b>Stadt Sendenhorst</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2010	110,5	106,3	121,1	109,0
01.01.2011	110,5	106,4	122,2	109,3
01.01.2012	110,5	106,3	122,2	109,3
01.01.2013	110,5	106,4	122,2	109,3
01.01.2014	110,5	106,4	122,2	109,3
01.01.2015	111,0	106,9	123,0	109,9
01.01.2016	111,0	106,9	123,0	109,9
01.01.2017	111,0	106,9	122,9	109,9
01.01.2018	120,0	115,2	134,0	118,9
01.01.2019	120,0	115,2	134,0	118,9
01.01.2020	120,0	117,6	134,0	119,8

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

<b>Stadt Telgte</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2010	106,1	103,6	89,5	103,7
01.01.2011	106,8	104,9	90,1	104,4
01.01.2012	106,8	104,6	90,1	104,2
01.01.2013	107,1	104,9	93,2	105,1
01.01.2014	108,0	105,2	93,2	105,5
01.01.2015	113,9	109,9	97,1	111,1
01.01.2016	129,6	123,2	109,0	125,2
01.01.2017	146,4	139,3	121,5	141,4
01.01.2018	146,4	139,9	121,5	141,7
01.01.2019	162,5	157,2	136,0	158,5
01.01.2020	176,0	172,1	150,7	173,1

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

<b>Gemeinde Wadersloh</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2010	101,6	103,3	103,1	101,5
01.01.2011	102,8	103,9	103,8	102,3
01.01.2012	102,6	103,9	105,6	102,3
01.01.2013	102,6	104,3	105,6	102,5
01.01.2014	101,0	102,2	101,8	100,5
01.01.2015	102,6	105,0	105,6	102,7
01.01.2016	105,5	104,9	105,6	104,3
01.01.2017	106,2	107,7	105,6	106,0
01.01.2018	110,6	115,5	111,2	112,1
01.01.2019	118,4	125,5	111,2	120,7
01.01.2020	127,1	132,5	114,3	128,2

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

<b>Stadt Warendorf</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2010	126,5	114,4	120,4	119,4
01.01.2011	127,3	115,9	120,1	120,4
01.01.2012	125,9	115,5	120,1	119,8
01.01.2013	125,9	116,0	120,1	120,1
01.01.2014	134,2	123,5	129,8	128,0
01.01.2015	137,5	126,5	131,7	131,2
01.01.2016	156,4	144,5	152,2	149,8
01.01.2017	176,9	163,1	175,9	169,6
01.01.2018	176,3	165,4	178,1	171,1
01.01.2019	190,4	178,1	194,3	184,7
01.01.2020	190,4	178,1	194,3	184,7

**4.7.8.2 Gewerbeflächen**

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

<b>Kreis Warendorf</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2001	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2011	106,9	109,5	106,7	109,2
01.01.2012	107,0	108,0	108,6	108,5
01.01.2013	109,3	109,6	110,1	110,6
01.01.2014	109,6	109,7	110,1	110,7
01.01.2015	109,8	109,7	110,1	111,1
01.01.2016	110,4	109,7	111,2	111,6
01.01.2017	111,8	119,8	117,7	116,8
01.01.2018	112,7	119,1	118,7	117,0
01.01.2019	118,7	121,9	119,3	121,6
01.01.2020	119,0	125,6	122,6	123,4

### 4.7.8.3 Ackerland

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

Stichtag	Stadt / Gemeinde													Gesamtkreis
	Ahlen	Beckum	Beelen	Drensteinfurt	Ennigerloh	Everswinkel	Oelde	Ostbevern	Sassenberg	Sendenhorst	Teigte	Wadersloh	Warendorf	
<b>31.12.2000</b>	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
<b>01.01.2010</b>	137	131	107	143	123	109	115	113	114	135	108	119	124	122
<b>01.01.2011</b>	171	155	124	173	150	114	137	124	114	151	113	142	132	139
<b>01.01.2012</b>	173	170	142	175	175	152	156	139	135	155	132	156	159	156
<b>01.01.2013</b>	233	193	149	226	187	160	170	169	161	176	139	173	183	180
<b>01.01.2014</b>	269	215	185	254	215	187	207	192	182	200	159	204	203	206
<b>01.01.2015</b>	280	235	213	266	243	245	221	233	199	253	195	222	244	236
<b>01.01.2016</b>	289	235	213	299	252	245	233	244	206	261	215	232	249	245
<b>01.01.2017</b>	303	290	284	314	311	251	253	282	223	304	241	278	267	276
<b>01.01.2018</b>	339	296	284	321	317	283	267	282	232	314	241	286	267	286
<b>01.01.2019</b>	365	296	284	329	345	296	301	339	264	339	247	320	313	312
<b>01.01.2020</b>	456	346	320	365	412	366	312	395	321	382	282	371	370	364

### 4.7.9 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Thema derzeit nicht besetzt.

## 5 Bebaute Grundstücke

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

#### 5.1.1 Umsätze

##### Umsätze der Ein- und Zweifamilienhäuser

(ohne Erbbaurecht u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	754	+1,2 %
Geldumsatz	196,31 Mio. EUR	+12,4 %
Flächenumsatz	48,20 ha	-3,7 %

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

(ohne Erbbaurechte und Außenbereich)

Stadt / Gemeinde	Kauffälle		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl	Änderung zum Vorjahr in %	Umsatz in Mio. EUR	Änderung zum Vorjahr in %	Umsatz in ha	Änderung zum Vorjahr in %
Ahlen	197	+0,5	40,09	+13,6	10,45	+2,7
Beckum	116	-16,5	28,72	-0,5	7,13	-24,9
Beelen	5	+66,7	1,34	+37,2	0,33	-4,1
Drensteinfurt	35	0,0	10,42	+9,0	2,04	-12,1
Ennigerloh	60	+17,6	12,45	+16,8	5,00	+37,0
Everswinkel	27	+28,6	9,21	+40,6	1,90	+70,0
Oelde	65	+8,3	17,56	+17,8	5,17	+26,1
Ostbevern	21	+61,5	7,16	+86,9	1,17	+3,0
Sassenberg	25	-7,4	6,83	-6,0	1,39	-36,1
Sendenhorst	24	-14,3	6,61	-6,6	1,62	+3,1
Telgte	42	-25,0	14,98	-25,2	2,52	-51,5
Wadersloh	27	-6,9	6,75	+11,0	1,96	-18,6
Warendorf	110	+26,4	34,21	+45,2	7,52	+18,2
Kreis Warendorf	754	+1,2	196,31	+12,4	48,20	-3,7

## 5.1.2 Durchschnittspreise

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

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

## 5.1.3 Kaufpreisverteilung

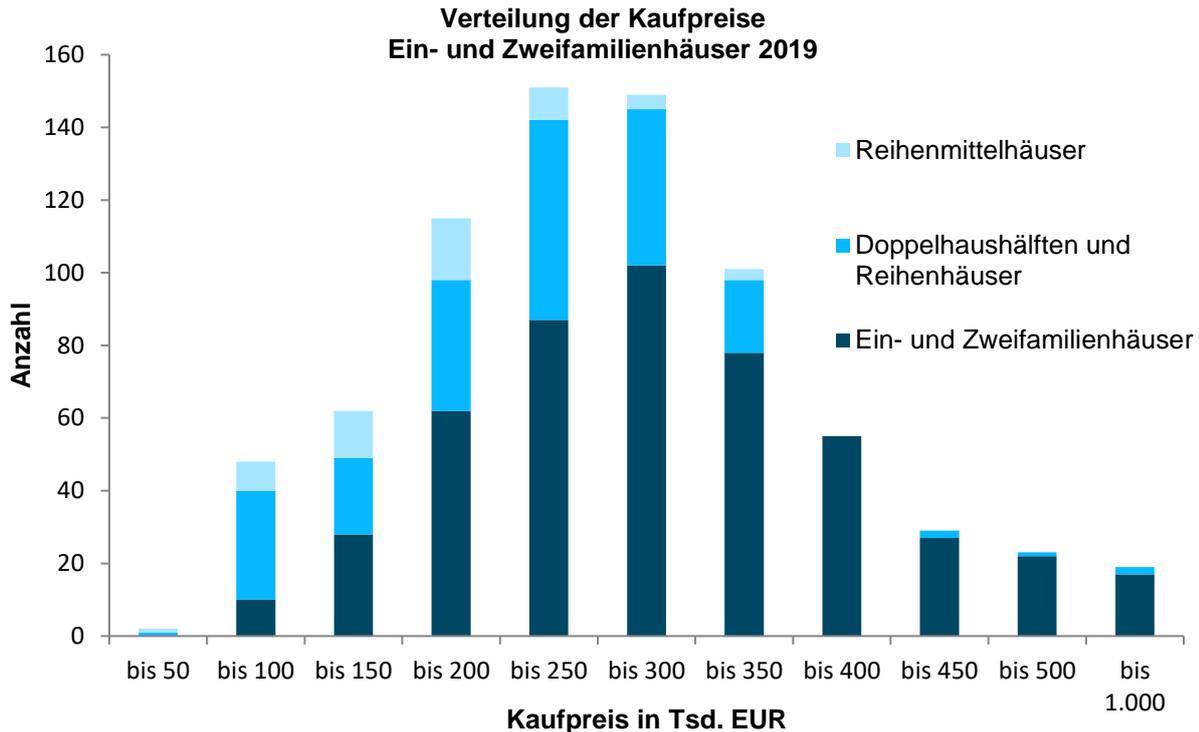


Abbildung 32

## 5.1.4 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

### 5.1.4.1 Umsätze

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

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	488	+10,2 %
Geldumsatz	141,91 Mio. EUR	+22,8 %
Flächenumsatz	36,73 ha	-4,0 %

### 5.1.4.2 Durchschnittspreise

#### Durchschnittspreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
290.792 EUR/m <sup>2</sup>	+11,5 %

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

(ohne Erbbaurechte und Außenbereich)

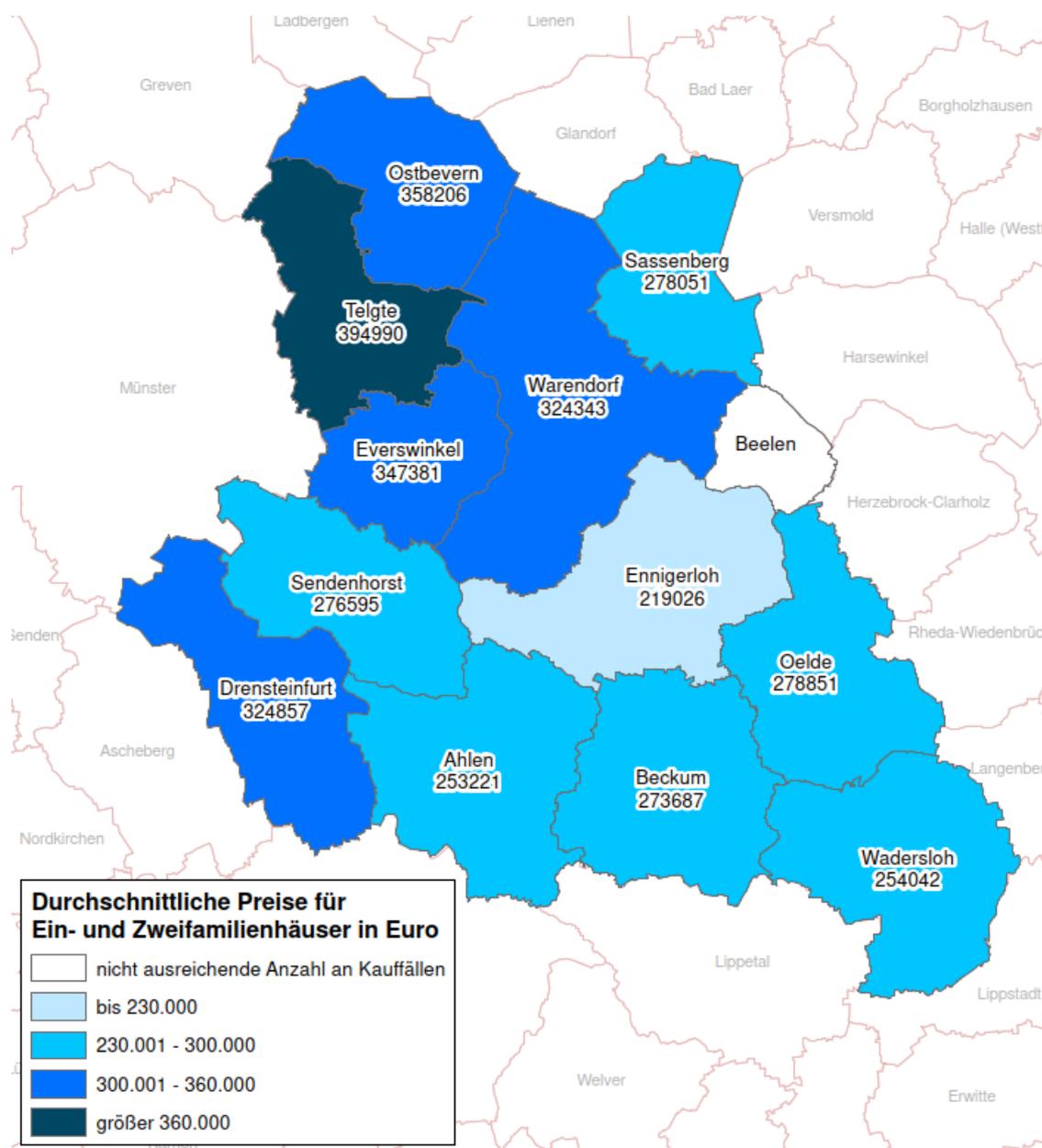


Abbildung 33

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

### Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

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

Weiterverkäufe	Ø Kaufpreis €	Ø Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Anzahl auswertbare Fälle
2010	175.741	122,0	230
2011	173.016	119,0	254
2012	174.709	118,6	253
2013	182.333	114,5	267
2014	196.457	119,9	283
2015	199.348	117,2	228
2016	231.449	130,2	123
2017	236.737	137,0	294
2018	263.841	145,0	272
2019	291.642	151,3	302

## 5.1.5 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

### 5.1.5.1 Umsätze

#### Umsätze Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	227	+26,6 %
Geldumsatz	48,43 Mio. EUR	+19,6 %
Flächenumsatz	11,36 ha	+8,6 %

### 5.1.5.2 Durchschnittspreise

#### Durchschnittspreis für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
213.340 EUR/m <sup>2</sup>	+5,7 %

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

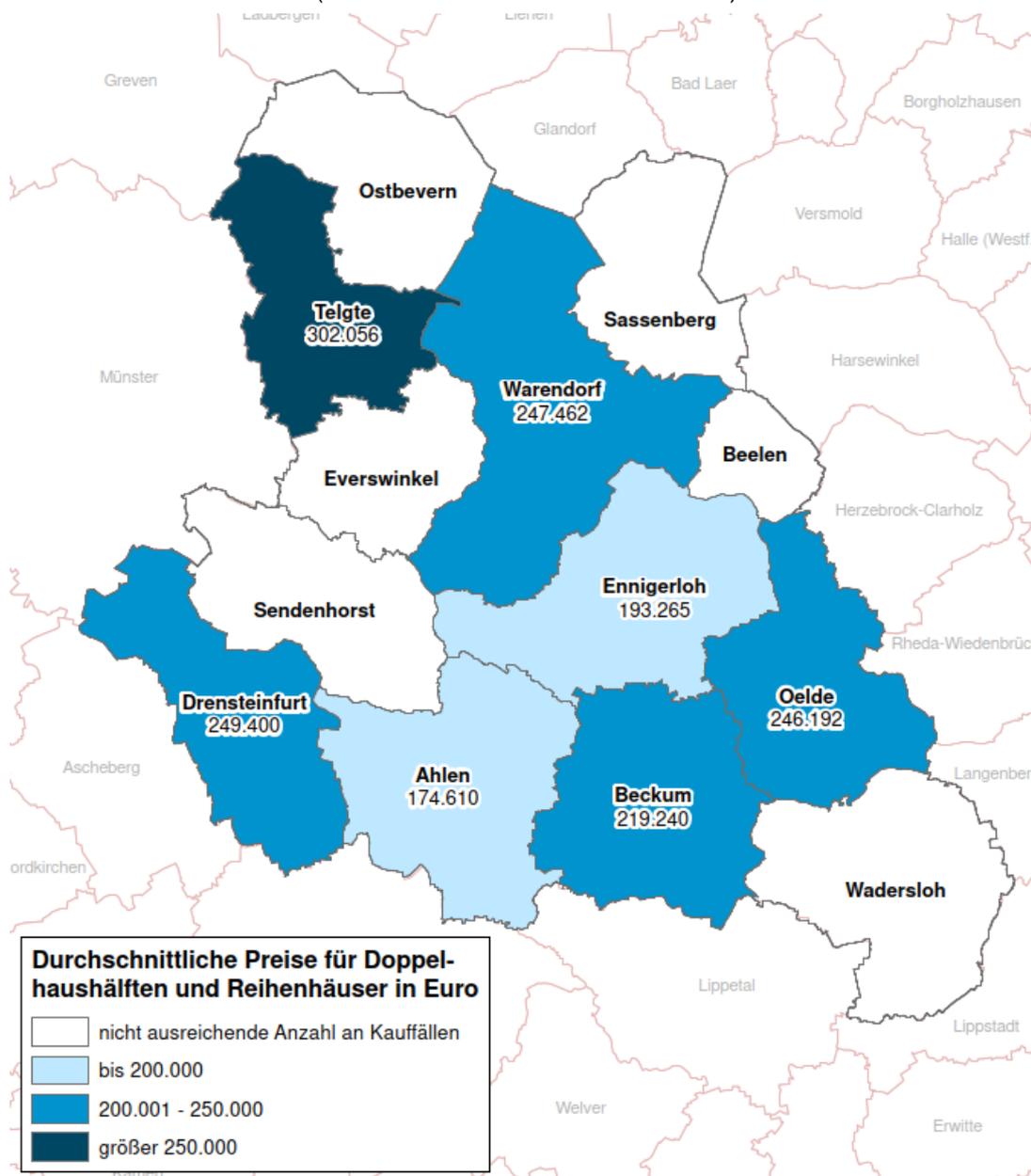


Abbildung 34

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

### Durchschnittspreise für Erstverkäufe für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

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

	Ø Kaufpreis €	Ø Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Anzahl auswertbarer Fälle
2010	184.860	133,10	10
2011	178.256	140,30	5
2012	205.700	145,00	5
2013	207.402	124,00	5
2014	263.059	130,10	14
2015	289.406	158,80	8
2016	298.018	172,50	16
2017	344.050	171,15	13
2018	281.571	130,22	23
2019	308.533	139,79	24

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

### Durchschnittspreise für Weiterverkäufe für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

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

Weiterverkäufe	Ø Kaufpreis €	Ø Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Anzahl auswertbarer Fälle
2010	137.511	113,20	168
2011	150.076	116,90	145
2012	154.477	117,30	145
2013	158.134	116,30	152
2014	157.276	113,70	174
2015	160.109	111,50	125
2016	178.247	122,50	163
2017	198.453	133,04	163
2018	204.697	1343,96	198
2019	218.366	128,11	152

## 5.1.6 Reihemittelhäuser

### 5.1.6.1 Umsätze

#### Umsätze Reihemittelhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	55	+0,0 %
Geldumsatz	9,3 Mio. EUR	+5,8 %
Flächenumsatz	1,44 ha	-0,7 %

### 5.1.6.2 Durchschnittspreise

#### Durchschnittspreis für Reihemittelhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

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

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

#### Durchschnittspreise für Weiterverkäufe für Reihemittelhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

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

	Ø Kaufpreis €	Ø Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Anzahl auswertbare Fälle
2010	119.500	110,4	34
2011	119.148	114,6	29
2012	116.194	130,9	36
2013	115.562	106,8	33
2014	112.909	109,8	42
2015	102.548	101,9	42
2016	139.167	124,5	40
2017	135.187	111,8	54
2018	151.344	122,93	58
2019	171.797	128,50	40

## 5.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

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

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

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

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

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

Die Datengrundlage bilden Kaufpreise von wiederverkaufte Einfamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften und Reihenhäuser aus den vergangenen sieben Jahren. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen, die nicht den gewöhnlichen Geschäftsverkehr betreffen, wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen.

### 5.2.1 Vergleichspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Danach haben folgende Merkmale einen signifikanten Einfluss auf den Preis:

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

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

### Modell-Kennzahlen

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

### Normobjekt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Berechnungsbeispiel:**

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

Vergleichswert des Bewertungsobjekts: 1.595 EUR/m<sup>2</sup>

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

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

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

## 5.2.2 Vergleichspreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

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

Danach haben folgende Merkmale einen signifikanten Einfluss auf den Preis:

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

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

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

**Modell-Kennzahlen**

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

**Normobjekt**

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

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

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

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

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

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

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

Mietsituation	UK
unvermietet	1,000
vermietet	0,925

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Berechnungsbeispiel:

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

Vergleichswert des Bewertungsobjekts: 1.522 EUR/m<sup>2</sup>

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

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

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

## 5.3 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

### 5.3.1 Umsätze

#### Umsätze Drei- und Mehrfamilienhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	68	+58,1 %
Geldumsatz	33,48 Mio. EUR	+133,3 %
Flächenumsatz	5,71 ha	+54,6 %

### 5.3.2 Durchschnittspreise

#### Durchschnittspreis für Drei- und Mehrfamilienhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
492.404 EUR/m <sup>2</sup>	+47,5 %

### 5.3.3 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Aufgrund der wenigen Kauffälle ist es nicht geplant Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln.

### 5.3.4 Indexreihen

Aufgrund der wenigen Kauffälle sind keine Indexreihen vorhanden.

## 5.4 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

Thema derzeit nicht besetzt

## 5.5 Sonstige bebaute Grundstücke

### 5.5.1 Umsätze

#### Umsätze sonstiger bebauter Grundstücke

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	31	+29,2 %
Geldumsatz	83,47 Mio. EUR	+27,7 %
Flächenumsatz	80,80 ha	+24,2 %

In dieser Gruppe sind die Gewerbeobjekte und alle sonstigen bebauten Grundstücke (z.B. Bürogebäude, Hotels, Garagen, Objekte im Außenbereich, sonstige gewerbliche Einrichtungen, Erbbauübertragungen u. a.) erfasst.

### 5.5.2 Durchschnittspreise

Thema derzeit nicht besetzt

## 5.6 Liegenschaftszinssätze

### 5.6.1 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

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

Da für Gebäude mit Restnutzungsdauern von weniger als 35 Jahren nur wenige Verkäufe vorlagen, können die Liegenschaftszinssätze nicht ohne weiteres auf Verkäufe mit solchen Gebäuderestnutzungsdauern übertragen werden. Entsprechendes gilt bei Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihen- und Doppelhäuser, deren bereinigter Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche um mehr als 300 €/m<sup>2</sup> vom Mittelwert abweicht.

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

#### Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser und Reihenend- und Doppelhäuser (Verkaufsjahr 2019)

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen					
				(Mittelwert, Standardabweichung u. Spanne)					
				∅	∅	∅	∅	∅	∅
				Wohnfläche	Bereinigter Kaufpreis	Miete*	Bew.-kosten	RND	GND
Mittelwert	Standard-abw.	Spanne	in m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup> WF	in €/m <sup>2</sup>	in % d. Rohertrags	in Jahren	in Jahren	
freistehende Einfamilienhäuser	1,8 0,8 0,1 – 3,1	66	1 (2019)	151 38 105 – 300	2.280 597 1.000 – 4.358	6,2 1,0 4,4 – 9,7	22 6 13 – 40	57 13 30 – 80	80 0 80 – 80
Reihenend- und Doppelhäuser	2,1 0,6 0,2 – 3,6	50	1 (2019)	126 22 85 – 234	2.095 411 1.303 – 3.256	6,1 0,6 4,7 – 7,5	20 4 15 – 35	63 13 34 – 80	80 0 80 – 80

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

Der Liegenschaftszinssatz hängt signifikant von

1. dem bereinigten Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, d.h. von Lage und Ausstattung, und
2. der Restnutzungsdauer ab.

Gegenüber dem mittleren Liegenschaftszinssatz steigt der Liegenschaftszinssatz

1. bei Einfamilienhäusern sowie bei Reihen- und Doppelhäusern um 0,1 %, wenn der Kaufpreis pro m<sup>2</sup> um 100 EUR geringer als der Mittelwert ist, und
2. bei Einfamilienhäusern sowie bei Reihen- und Doppelhäuser um 0,06 % bzw. um 0,04 % für jedes weitere Jahr Restnutzungsdauer.

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

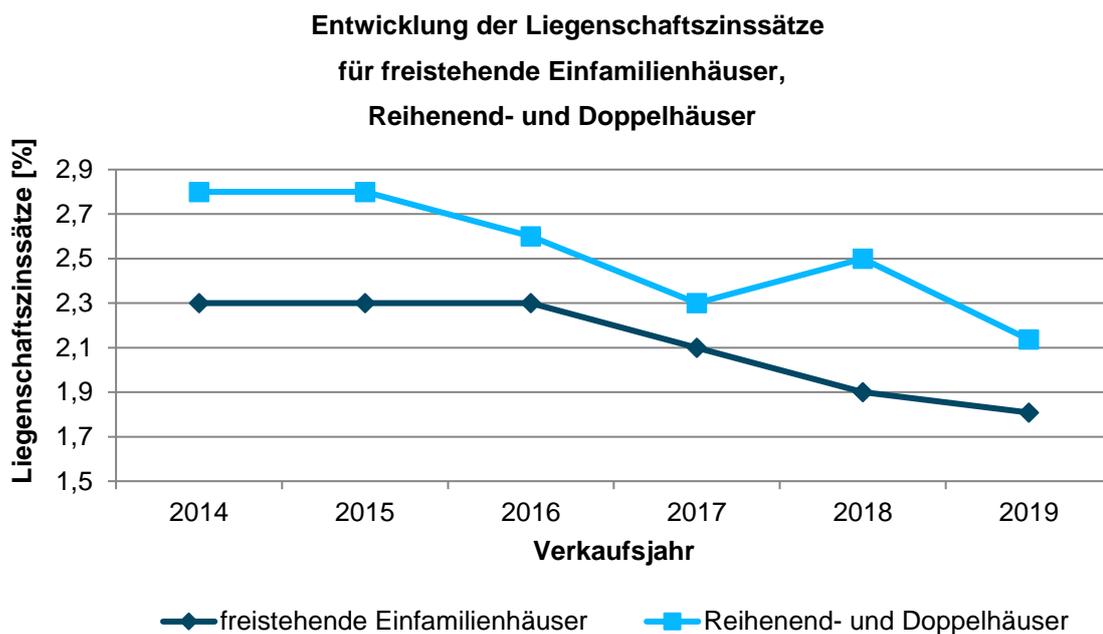


Abbildung 35

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

Grundlage für die Untersuchung der Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser für den Kreis Warendorf bildeten 25 Verkaufsfälle aus dem Jahr 2019. Kaufpreise für Grundstücke mit Gebäuden mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren wurden in der Auswertung nicht berücksichtigt.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Coesfeld hat eine Auswertung über Liegenschaftszinssätze bei Drei- und Mehrfamilienhäuser in den Münsterland-Kreisen (MSL-Kreise) durchgeführt. Die Auswertung umfasst Fälle aus dem Kreis Coesfeld, Kreis Borken, Kreis Steinfurt, Kreis Recklinghausen, der Stadt Rheine, der Stadt Bocholt und dem Kreis Warendorf.

Aufgrund der geringen Anzahl auswertbarer Fälle konnten bei den Gebäudetypen gemischt genutzte Gebäude und gewerblich genutzte Gebäude keine statistischen Auswertungen erfolgen. Im Kreis Warendorf liegen die Liegenschaftszinssätze für diese Gebäudetypen erfahrungsgemäß in dem unten aufgeführten Rahmen.

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

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen						
				(Mittelwert, Standardabweichung u. Spanne)						
				Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø Bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.-kosten	Ø Rohertragsfaktor	Ø RND	Ø GND
				in m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup> WF	in €/m <sup>2</sup>	in % d. Rohertrags		in Jahren	in Jahren
Drei- und Mehrfamilienhäuser (Kreis Warendorf)	<b>2,7</b> 0,8 1,3 – 4,2	<b>25</b>	<b>1</b> (2019)	<b>395</b> 188 96 - 1087	<b>1.453</b> 584 823 - 2854	<b>5,9</b> 0,9 4,5 – 8,0	<b>28</b> 5 16 – 36	<b>19,8</b> 5,5 13 – 33	<b>43</b> 19 26 – 82	<b>80</b> 0 80 - 80
Drei- und Mehrfamilienhäuser (MSL-Kreise)	<b>3,5</b> 1,2	<b>67</b>	<b>3</b> (2017-2019)	<b>258</b> 64	<b>1108</b> 268	<b>5,48</b> 0,75	<b>26</b> 3	<b>17,1</b> 3,5	<b>39</b> 12	<b>80</b> 0
Mehrfamilienhäuser (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) (MSL-Kreise)	<b>3,6</b> 1,3	<b>115</b>	<b>3</b> (2017-2019)	<b>529</b> 449	<b>1151</b> 498	<b>5,82</b> 1,50	<b>27</b> 4	<b>17,2</b> 5,4	<b>42</b> 16	<b>80</b> 1
Gemischte genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag) (MSL-Kreise)	<b>4,7</b> 2,1	<b>96</b>	<b>3</b> (2017-2019)	<b>597</b> 522	<b>1057</b> 578	<b>5,99</b> 2,47	<b>25</b> 4	<b>15,2</b> 6,1	<b>41</b> 14	<b>80</b> 1

## 5.7 Sachwertfaktoren

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

### 5.7.1 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Für die Untersuchung standen insgesamt 127 Verkaufsfälle aus den Jahren 2018 und 2019 zur Verfügung. Bei der Auswertung konnten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zusammen ausgewertet werden. Kaufpreise für Grundstücke mit Gebäuden mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren wurden in der Auswertung nicht berücksichtigt.

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

#### Kennzahlen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Verkaufsjahre 2018, 2019

Gebäudeart Ein- und Zwei- familien-häu- ser  Bodenricht- wertklasse	Sachwert- faktoren  Mittelwert Standard- abw.	An- zahl der Fälle	Anzahl der Geschäfts- jahre	Kennzahlen (Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte)			
				Ø	Ø	Ø	Ø
				Vorläufiger Sachwert €	Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert %	Boden- richtwert in €/m <sup>2</sup>	RND in Jahren
alle BRW-Klas- sen	<b>0,95</b> 0,14	<b>127</b>	<b>2</b> (2018, 2019)	<b>343.294</b> 95.097	<b>26</b> 8	<b>141</b> 31	<b>55</b> 14
bis 95 €/m <sup>2</sup>	<b>0,95</b> 0,12	<b>25</b>	<b>2</b> (2018, 2019)	<b>281.124</b> 72.831	<b>21</b> 7	<b>83</b> 9	<b>51</b> 14
100 – 165 €/m <sup>2</sup>	<b>0,93</b> 0,14	<b>76</b>	<b>2</b> (2018, 2019)	<b>344.429</b> 87.377	<b>25</b> 8	<b>135</b> 19	<b>55</b> 14
ab 170 €/m <sup>2</sup>	<b>1,01</b> 0,14	<b>26</b>	<b>2</b> (2018, 2019)	<b>399.755</b> 98.346	<b>31</b> 8	<b>215</b> 37	<b>57</b> 13

## 5.7.2 Sachwertfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser

Für die Untersuchung standen insgesamt 106 Verkaufsfälle aus den Jahren 2018 und 2019 zur Verfügung. Bei der Auswertung konnten Doppelhäuser, Reihenend- sowie Reihenmittelhäuser zusammen ausgewertet werden. Kaufpreise für Grundstücke mit Gebäuden mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren wurden in der Auswertung nicht berücksichtigt.

### Kennzahlen für Reihen- und Doppelhäuser, Verkaufsjahre 2018, 2019

Gebäudeart Reihenend- häuser und Doppelhaus- hälften Bodenricht- wertklasse	Sachwert- faktoren		Kennzahlen (Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte)				
	Mittelwert	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäfts- jahre	Ø	Ø	Ø	Ø
				Vorläufiger Sachwert €	Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert %	Boden- richtwert in €/m <sup>2</sup>	RND in Jahren
alle BRW- Klassen	<b>1,07</b> 0,16	<b>106</b>	<b>2</b> (2018, 2019)	<b>243.342</b> 65.720	<b>20</b> 7	<b>151</b> 51	<b>60</b> 13
bis 95 €/m <sup>2</sup>	<b>1,04</b> 0,16	<b>20</b>	<b>2</b> (2018, 2019)	<b>227.163</b> 67.388	<b>14</b> 3	<b>86</b> 7	<b>61</b> 16
100 – 165 €/m <sup>2</sup>	<b>1,05</b> 0,16	<b>55</b>	<b>2</b> (2018, 2019)	<b>237.392</b> 57.246	<b>20</b> 7	<b>140</b> 21	<b>61</b> 14
ab 170 €/m <sup>2</sup>	<b>1,12</b> 0,15	<b>31</b>	<b>2</b> (2018, 2019)	<b>264.335</b> 77.532	<b>25</b> 6	<b>212</b> 38	<b>61</b> 11

## 6 Wohnungs- und Teileigentum

### 6.1 Wohnungseigentum

Als Wertmaßstab bei Eigentumswohnungen dient üblicherweise das Verhältnis Preis pro Quadratmeter Wohnfläche, einschließlich des Bodenwertanteils, das Baujahr und die Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude. Preisbeeinflussend sind insbesondere die Lage, die Größe und Ausstattung der Wohnungen. Die folgende tabellarische Übersicht zeigt, bezogen auf den Gesamtkreis, die Entwicklung der Preise pro Quadratmeter Wohnfläche für Wohnungen ohne Sonderausstattung. Da nicht zu allen Kauffällen Wohnflächenangaben vorliegen, können nicht alle Fälle in den weiteren Tabellen und Grafiken berücksichtigt werden.

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

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

#### 6.1.1 Durchschnittspreise

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

Verkaufsart	2016 – 2018			2019		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø Wohnfl. €/m <sup>2</sup>	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø Wohnfl. €/m <sup>2</sup>
<b>Erstverkauf - Neubau -</b>	393	84	2.562	146	84	2.967
<b>Weiterverkauf</b>						
Altersklasse						
2010 – 201*	22	91	2.433	18	84	2.296
2000 – 2009	64	81	1.737	18	78	2.051
1990 – 1999	223	73	1.528	79	76	1.753
1980 – 1989	97	82	1.355	60	78	1.495
1970 – 1979	138	77	1.087	56	80	1.165
1960 – 1969	126	77	970	68	72	1.165
1950 – 1959	64	73	898	18	61	951
1920 – 1949	13	120	1.081	12	90	1.674
bis 1919	3	120	789	3	102	1.718
<b>Gesamt</b>	<b>750</b>	<b>78</b>	<b>1.318</b>	<b>332</b>	<b>77</b>	<b>1.500</b>

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

\* = Altersklasse bezieht sich auf das aktuelle Jahr

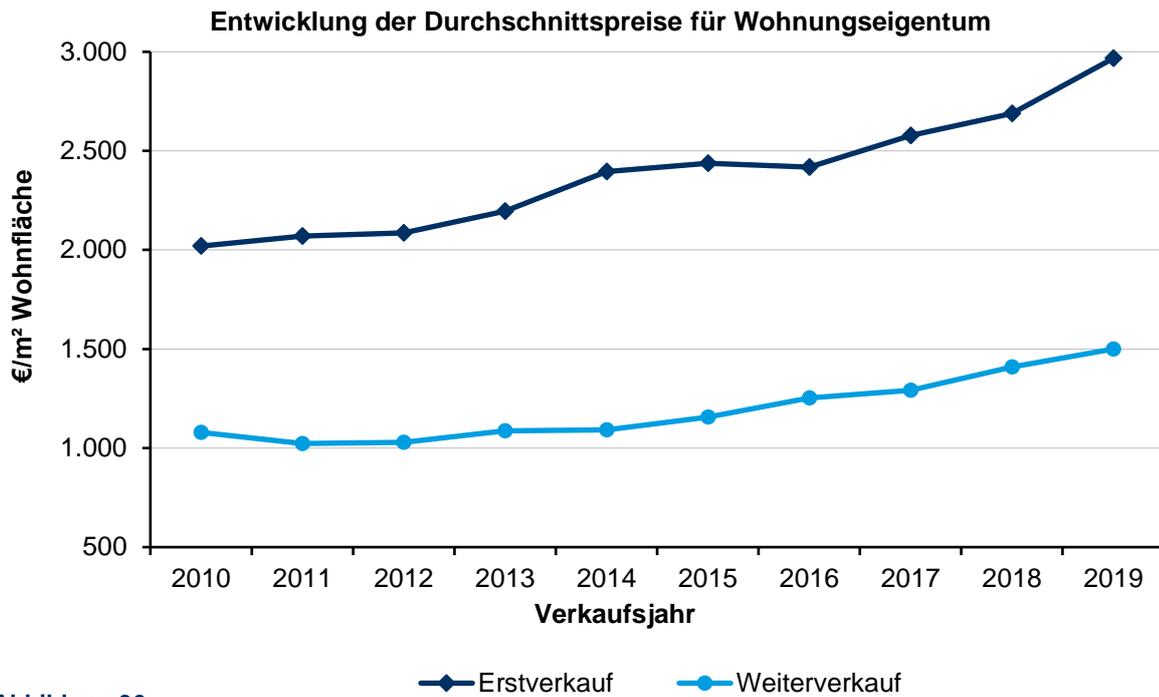


Abbildung 36

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

	Wohnungseigentum		
	Erstverkäufe	Weiterverkäufe	Umwandlung
2010	+11,4 %	+10,8 %	+7,3 %
2011	+2,5 %	-5,2 %	-9,5 %
2012	+0,8 %	+0,6 %	+40,0 %
2013	+5,2 %	+5,6 %	+1,7 %
2014	+9,1 %	+0,6 %	-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 %

### Entwicklung in den umsatzstärksten Städten

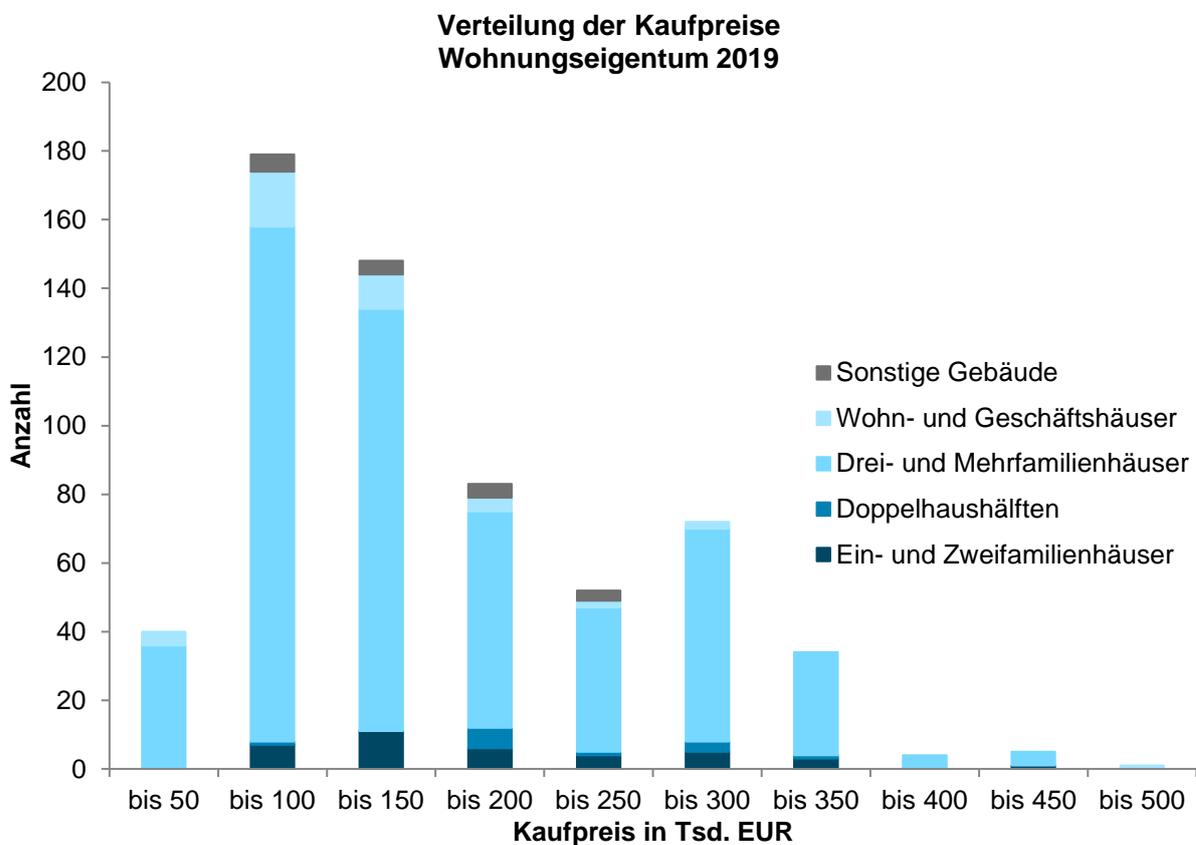
Zur Verdeutlichung des Preisgefüges im Kreis Warendorf ist die Entwicklung der Preise pro Quadratmeter Wohnfläche bei den Erstverkäufen von Wohnungseigentum anhand einiger ausgewählter Städte in den nachstehenden Tabellen dargestellt.

Informationen zu weiterverkauftem Wohnungseigentum stehen im nächsten Kapitel 6.1.2.

### Erstverkauf von Wohnungseigentum in den Gemeinden

Gemeinde	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.
Ahlen	19	95	2.821
Beckum	36	75	2.683
Beelen	---	---	---
Drensteinfurt	5	82	2.981
Ennigerloh	---	---	---
Everswinkel	7	89	2.542
Oelde	10	87	2.647
Ostbevern	---	---	---
Sassenberg	15	78	3.047
Sendenhorst	2	89	2.713
Telgte	20	93	3.265
Wadersloh	9	80	2.390
Warendorf	28	84	3.467

### 6.1.2 Kaufpreisverteilung



### 6.1.3 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

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

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

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

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

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

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

Danach haben folgende Merkmale einen signifikanten Einfluss auf den Preis:

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

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

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

**Modell-Kennzahlen**

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

**Normobjekt**

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

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

**Umrechnungskoeffizienten (UK) zur Ableitung eines Vergleichspreises für Wohnungseigentum**

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

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

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

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

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

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

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

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

\* siehe Kapitel 8.3.2

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

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

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

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

**Berechnungsbeispiel:**

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

Vergleichswert des Bewertungsobjekts: 1.249 EUR/m<sup>2</sup>

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

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

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

### 6.1.4 Indexreihen

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

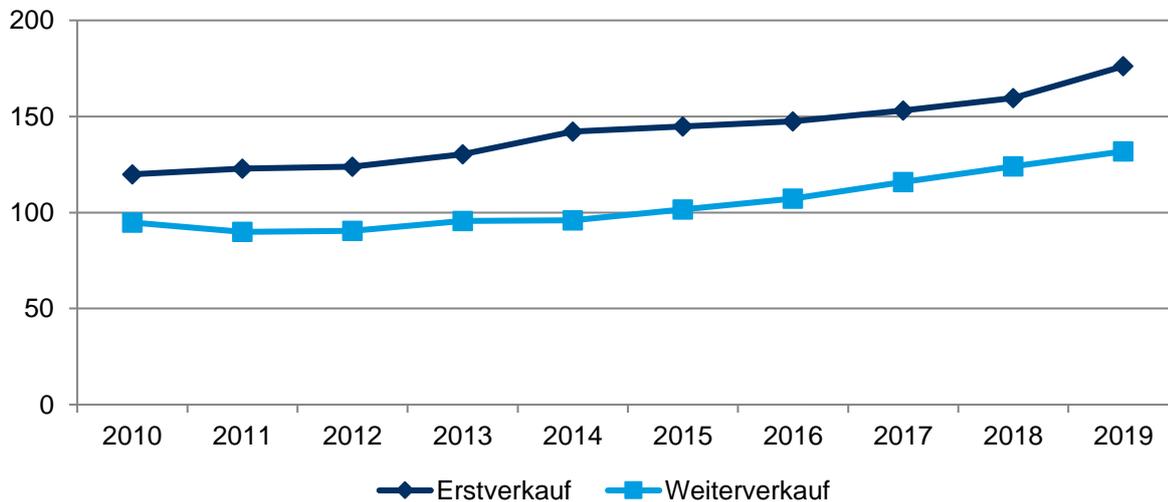
#### Kreis Warendorf

**Preisindex für Wohnungseigentum im Kreis Warendorf**

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m <sup>2</sup>	Index	€/m <sup>2</sup>	Index
<b>2000</b>	1.685	100	1.138	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
<b>2010</b>	2.020	120	1.079	95
<b>2011</b>	2.070	123	1.023	90
<b>2012</b>	2.087	124	1.029	90
<b>2013</b>	2.195	130	1.087	96
<b>2014</b>	2.395	142	1.092	96
<b>2015</b>	2.438	145	1.157	102
<b>2016</b>	2.483	147	1.220	107
<b>2017</b>	2.578	153	1.318	116
<b>2018</b>	2.690	160	1.412	124
<b>2019</b>	2.967	176	1.500	132

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

Index 2000 = 100



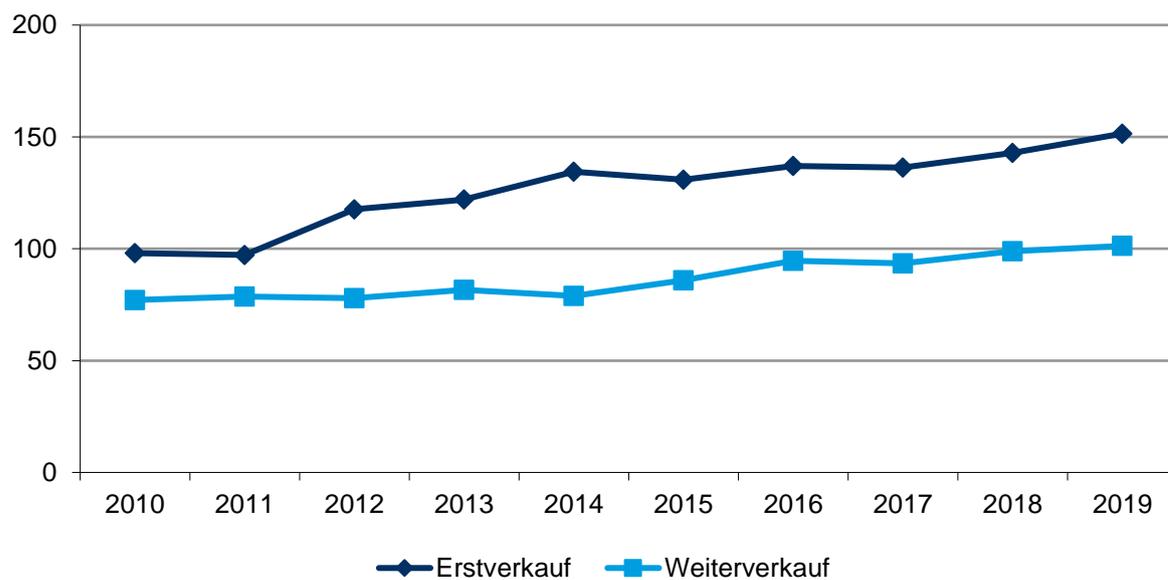
## Ahlen

**Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Ahlen**

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m <sup>2</sup>	Index	€/m <sup>2</sup>	Index
<b>2000</b>	1.865	100	1.255	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
<b>2010</b>	1.829	98	968	77
<b>2011</b>	1.814	97	986	79
<b>2012</b>	2.194	118	978	78
<b>2013</b>	2.275	122	1.024	82
<b>2014</b>	2.507	134	989	79
<b>2015</b>	2.441	131	1.079	86
<b>2016</b>	2.556	137	1.187	95
<b>2017</b>	2.543	136	1.172	93
<b>2018</b>	2.664	143	1.240	99
<b>2019</b>	2.825	151	1.271	101

**Entwicklung der Indizes für Wohnungseigentum in der Stadt Ahlen**

Index 2000 = 100

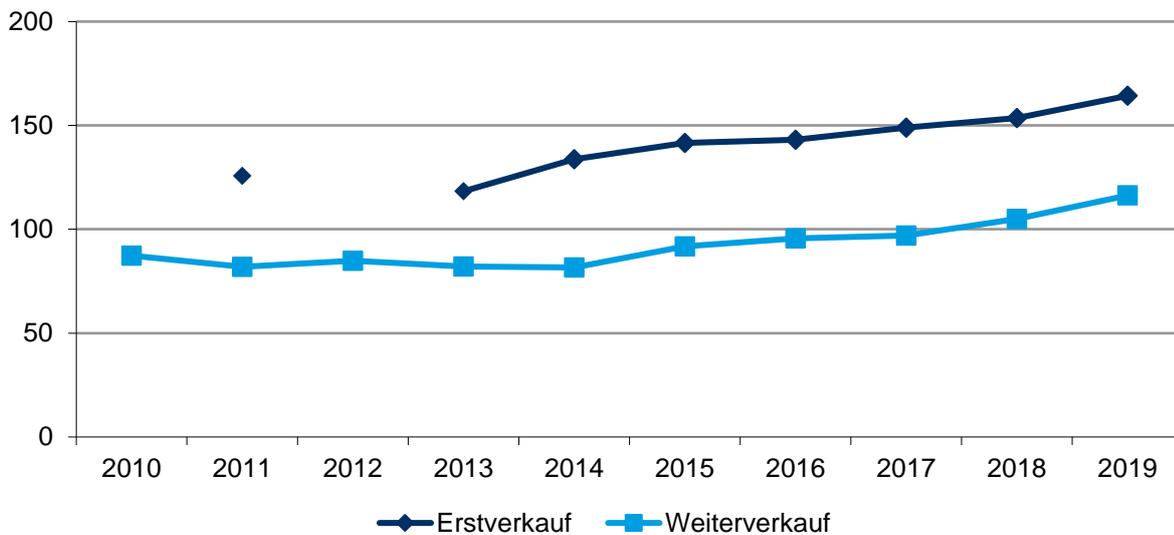


**Beckum****Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Beckum**

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m <sup>2</sup>	Index	€/m <sup>2</sup>	Index
<b>2000</b>	1.648	100	1.055	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
<b>2010</b>	---		921	87
<b>2011</b>	2.071	126	865	82
<b>2012</b>	---		896	85
<b>2013</b>	1.950	118	867	82
<b>2014</b>	2.204	134	861	82
<b>2015</b>	2.333	142	968	92
<b>2016</b>	2.358	143	1.009	96
<b>2017</b>	2.455	149	1.024	97
<b>2018</b>	2.531	154	1.108	105
<b>2019</b>	2.708	164	1.227	116

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

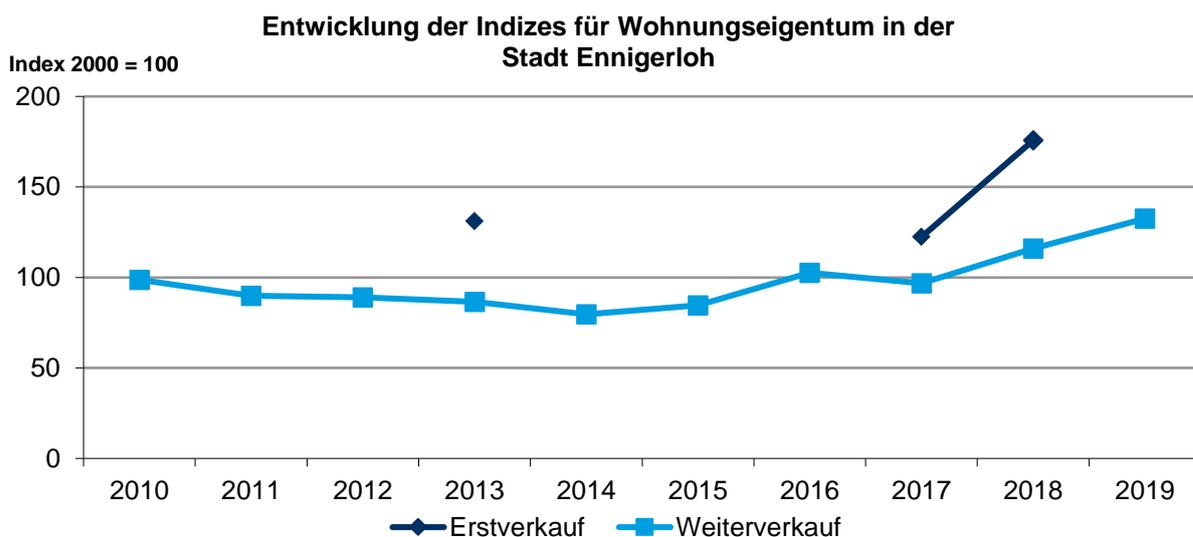
Index 2000 = 100



## Ennigerloh

**Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Ennigerloh**

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m <sup>2</sup>	Index	€/m <sup>2</sup>	Index
<b>2000</b>	1.452	100	1.022	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
<b>2010</b>	---		1.008	99
<b>2011</b>	---		919	90
<b>2012</b>	---		909	89
<b>2013</b>	1.904	131	884	87
<b>2014</b>	---		814	80
<b>2015</b>	---		864	85
<b>2016</b>	---		1.049	103
<b>2017</b>	1.777	122	988	97
<b>2018</b>	2.551	176	1.186	116
<b>2019</b>	---		1.354	133



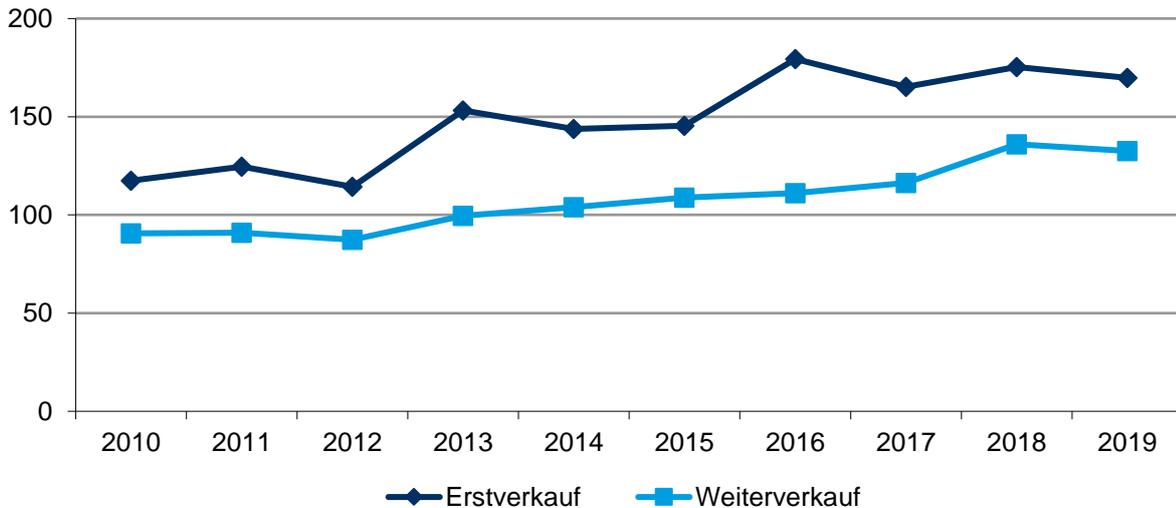
## Oelde

## Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Oelde

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m <sup>2</sup>	Index	€/m <sup>2</sup>	Index
<b>2000</b>	1.564	100	1.182	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
<b>2010</b>	1.838	117	1.072	91
<b>2011</b>	1.949	125	1.076	91
<b>2012</b>	1.788	114	1.033	87
<b>2013</b>	2.396	153	1.176	99
<b>2014</b>	2.249	144	1.228	104
<b>2015</b>	2.275	145	1.286	109
<b>2016</b>	2.806	179	1.314	111
<b>2017</b>	2.585	165	1.375	116
<b>2018</b>	2.743	175	1.608	136
<b>2019</b>	2.656	170	1.568	133

## Entwicklung der Indizes für Wohnungseigentum in der Stadt Oelde

Index 2000 = 100

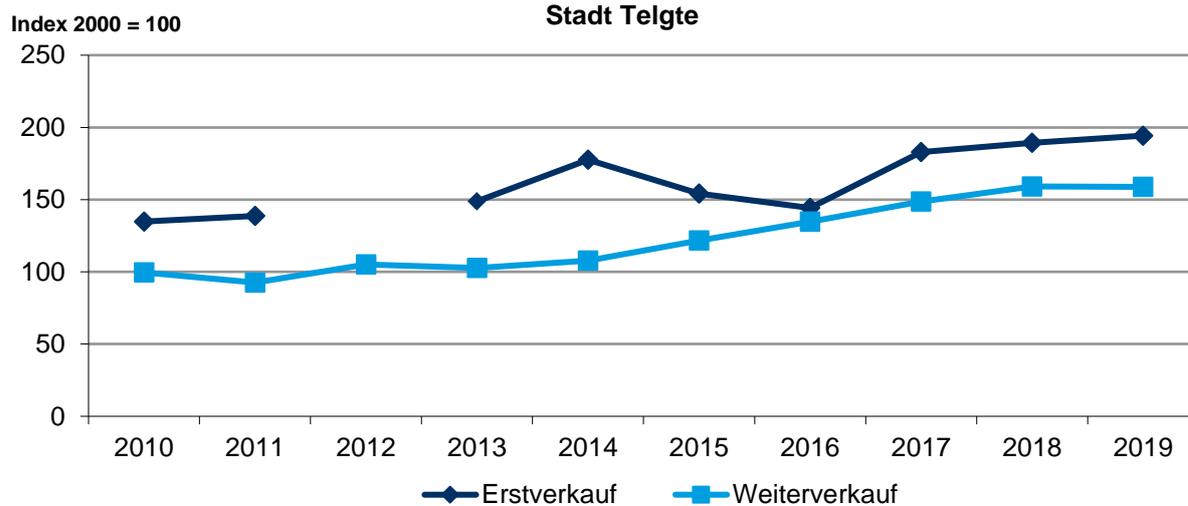


## Telgte

## Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Telgte

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m <sup>2</sup>	Index	€/m <sup>2</sup>	Index
<b>2000</b>	1.698	100	1.221	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
<b>2010</b>	2.289	135	1.215	99
<b>2011</b>	2.356	139	1.130	93
<b>2012</b>	---		1.282	105
<b>2013</b>	2.527	149	1.253	103
<b>2014</b>	3.014	178	1.315	108
<b>2015</b>	2.619	154	1.485	122
<b>2016</b>	2.449	144	1.646	135
<b>2017</b>	3.106	183	1.814	149
<b>2018</b>	3.213	189	1.943	159
<b>2019</b>	3.298	194	1.940	159

## Entwicklung der Indizes für Wohnungseigentum in der Stadt Telgte



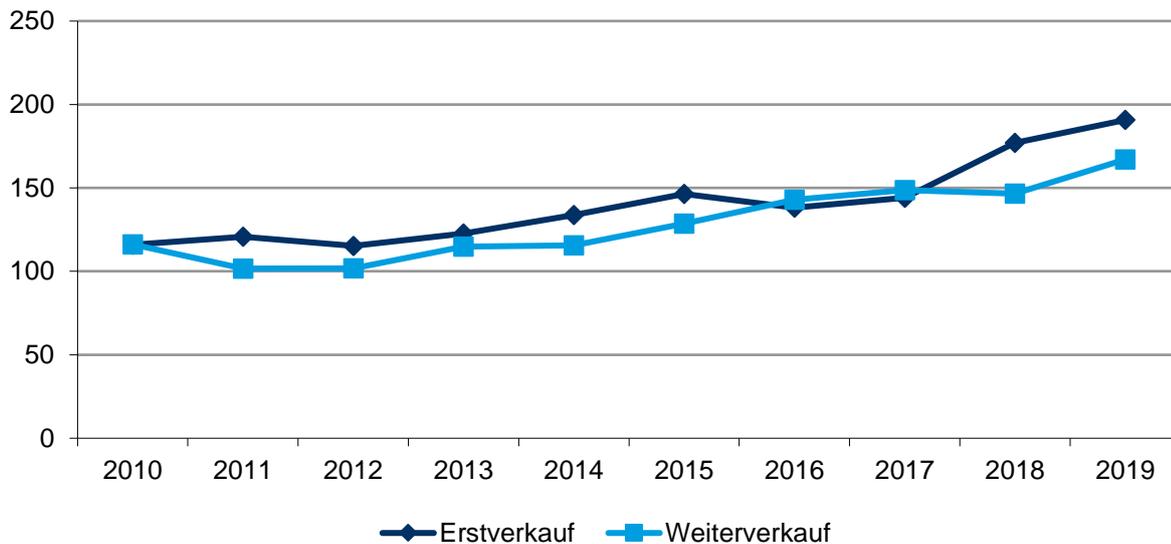
## Warendorf

## Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Warendorf

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m <sup>2</sup>	Index	€/m <sup>2</sup>	Index
<b>2000</b>	1.813	100	1.141	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
<b>2010</b>	2.103	116	1.324	116
<b>2011</b>	2.191	121	1.160	102
<b>2012</b>	2.090	115	1.163	102
<b>2013</b>	2.223	123	1.310	115
<b>2014</b>	2.426	134	1.318	116
<b>2015</b>	2.654	146	1.467	129
<b>2016</b>	2.503	138	1.632	143
<b>2017</b>	2.612	144	1.696	149
<b>2018</b>	3.209	177	1.671	146
<b>2019</b>	3.457	191	1.906	167

## Entwicklung der Indizes für Wohnungseigentum in der Stadt Warendorf

Index 2000 = 100



## 6.1.5 Liegenschaftszinssätze

### Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (Verkaufsjahre 2018/2019)

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen						
				(Mittelwert, Standardabweichung & Spanne)						
				Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
Eigentumswohnungen	Mittelwert	Standardabw.	Spanne	Wfl	Bereinigter Kaufpreis	Miete	Bew.-kosten	Roh-ertragsfaktor	RND	GND
	in m <sup>2</sup>			in €/m <sup>2</sup> WF	in €/m <sup>2</sup>	in % d. Rohertrags	in Jahren	in Jahren		
<b>Erstverkauf</b>	<b>2,5</b>	300	<b>2</b> (2018/2019)	<b>83</b>	<b>2.831</b>	<b>8,1</b>	<b>16</b>	<b>8</b>	<b>80</b>	<b>80</b>
	0,3			20	412	3,4	2	1	0	0
	1,6 - 3,5			8 - 170	1.800 - 3.150	5,8 - 65,0	0 - 22	22 - 38	77 - 80	80 - 80
<b>Weiterverkauf (unvermietet)</b>	<b>2,4</b>	302	<b>2</b> (2018/2019)	<b>83</b>	<b>1.540</b>	<b>5,8</b>	<b>27</b>	<b>22</b>	<b>46</b>	<b>80</b>
	1,0			23	547	0,8	6	5	14	0
	0,4 - 6,6			24 - 180	458 - 2.762	3,8 - 9,0	0 - 44	9 - 37	26 - 80	80 - 80
<b>Weiterverkauf (vermietet)</b>	<b>3,0</b>	209	<b>2</b> (2018/2019)	<b>72</b>	<b>1.440</b>	<b>6,0</b>	<b>26</b>	<b>20</b>	<b>49</b>	<b>80</b>
	1,0			23	547	0,8	7	5	14	0
	0,6 - 7,9			24 - 125	484 - 2.762	3,3 - 10,0	15 - 47	8 - 35	26 - 79	80 - 80
<b>Umwandlung</b>	<b>3,0</b>	24	<b>2</b> (2018/2019)	<b>65</b>	<b>1.519</b>	<b>6,1</b>	<b>29</b>	<b>20</b>	<b>50</b>	<b>80</b>
	1,4			19	723	1,1	7	6	18	0
	1,6 - 5,4			37 - 114	852 - 2.905	5,1 - 9,0	14 - 37	13 - 33	30 - 80	80 - 80
<b>Wohnungseigentum (Gesamt)*</b>	<b>2,6</b>	859	<b>2</b> (2018/2019)	<b>80</b>	<b>1.964</b>	<b>6,7</b>	<b>23</b>	<b>24</b>	<b>59</b>	<b>80</b>
	0,9			21	801	2,4	7	6	19	0
	0,4 - 7,9			8 - 180	458 - 3.712	3,3 - 65,0	0 - 47	8 - 38	26 - 80	80 - 80

\* Erstverkauf, Weiterverkauf und Umwandlung

Es lagen insgesamt 859 geeignete Kauffälle (Erstverkauf, Weiterverkauf, Umwandlung) aus den Jahren 2018 und 2019 zur gemeinsamen Auswertung vor. Berücksichtigt wurden nur Kauffälle mit einer Restnutzungsdauer von mehr als 25 Jahren.

Der Liegenschaftszinssatz hängt signifikant von

1. dem bereinigten Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, d.h. von Lage und Ausstattung, und
2. der Restnutzungsdauer ab.

Gegenüber dem mittleren Liegenschaftszinssatz steigt der Liegenschaftszinssatz

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

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

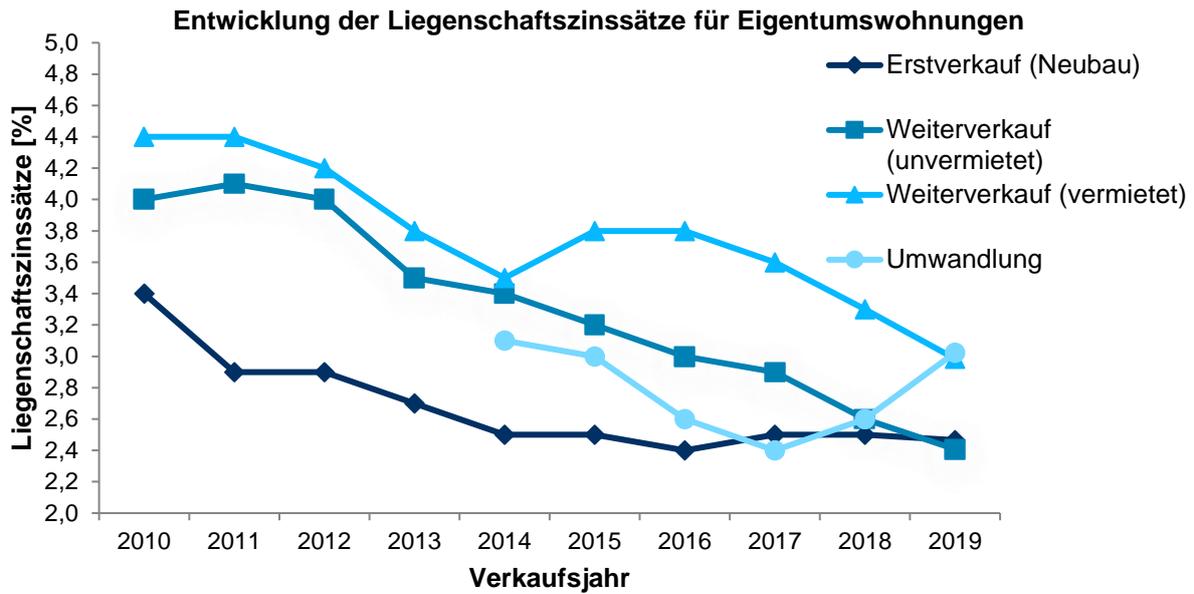


Abbildung 38

## 6.2 Teileigentum

Thema derzeit nicht besetzt

## 6.3 Pflegeappartements

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

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

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

	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.
<b>2010</b>	1	55	2.370
<b>2011</b>	1	75	2.000
<b>2012</b>	8	73	2.236
<b>2013</b>	4	70	1.716
<b>2014</b>	Keine auswertbaren Fälle		
<b>2015</b>	14	63	2.239
<b>2016</b>	17	70	2.363
<b>2017</b>	6	57	2.387
<b>2018</b>	1	67	2.806
<b>2019</b>	2	89	2.713

## 7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

### 7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

#### Entwicklung der Erbbaurechtsbestellungen für den individuellen Wohnungsbau

	<b>Erbbauzins [€/m<sup>2</sup>]</b> Mittelwert Spanne	<b>Erbbauzinssatz [%]</b> Mittelwert	Anzahl der Fälle	Anzahl der Ge- schäftsjahre
2010	<b>3,88</b> 2,40 - 4,65	<b>2,38</b>	<b>10</b>	<b>1</b> (2010)
2011	<b>2,74</b> 0,99 - 3,96	<b>2,28</b>	<b>20</b>	<b>1</b> (2011)
2012	<b>3,40</b> 2,30 - 4,66	<b>2,28</b>	<b>16</b>	<b>1</b> (2012)
2013	<b>3,92</b> 0,99 - 5,50	<b>2,51</b>	<b>28</b>	<b>1</b> (2013)
2014	<b>2,23</b> 0,99 - 3,90	<b>2,28</b>	<b>21</b>	<b>1</b> (2014)
2015	<b>1,34</b> 0,99 - 2,80	<b>1,52</b>	<b>10</b>	<b>1</b> (2015)
2016	<b>3,15</b> 1,70 - 4,41	<b>2,09</b>	<b>6</b>	<b>1</b> (2016)
2017	<b>3,50</b> 3,50 - 5,20	<b>2,99</b>	<b>5</b>	<b>1</b> (2017)
2018	<b>3,74</b> 1,50 - 4,15	<b>1,79</b>	<b>15</b>	<b>1</b> (2018)
2019	<b>4,68</b> 2,70 - 6,53	<b>2,51</b>	<b>20</b>	<b>1</b> (2019)

#### Marktüblicher Zinssatz für individuellen Wohnungsbau

	<b>Erbbauzinssatz [%]</b> Mittelwert Standardabw. Spanne	Anzahl der Fälle	Anzahl der Ge- schäfts- jahre
Erbbaurechte	<b>2,29</b> 0,59 1,43 - 3,47	<b>41</b>	<b>3</b> (2017 - 2019)

### 7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Thema derzeit nicht belegt.

### 7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

Die Wertermittlung von Erbbaugrundstücken (mit einem Erbbaurecht belastete Grundstücke) geschieht in der Regel mit Hilfe der finanzmathematischen Methode, wenn das direkte Vergleichsverfahren mangels Vergleichsobjekten ausscheidet.

Nach der finanzmathematischen Methode setzt sich der Wert des Erbbaugrundstücks aus dem Bodenwertanteil (einschließlich des Werts der kommunalen Beiträge) und einem sich möglicherweise ergebenden Gebäudewertanteil zusammen.

Grundlage der Wertermittlung eines Erbbaugrundstücks ist dabei der Bodenwert des Grundstücks ohne Belastung durch das Erbbaurecht. Eine Wertminderung des Erbbaugrundstücks kann sich insbesondere ergeben, wenn der vertraglich erzielbare Erbbauzins unter der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks liegt.

Der Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks nähert sich bei kurzen Restlaufzeiten dem unbelasteten Bodenwert an. Bei der Ermittlung des Bodenwerts ist, unabhängig davon, wer ggf. Erschließungsbeiträge gezahlt hat, vom beitragsfreien Bodenwert auszugehen, da bei Ablauf des Erbbaurechts der Erbbaurechtsausgeber den Wert des Grund und Bodens einschließlich der kommunalen Beiträge erhält.

Der Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks errechnet sich aus der Summe des über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks und dem ebenfalls über diesen Zeitraum kapitalisierten vertraglichen erzielbaren Erbbauzinsen (vgl. Wertermittlungsrichtlinie WertR 2006).

Dieser finanzmathematisch berechnete Wert führt in den meisten Fällen nicht unmittelbar zum Verkehrswert des Erbbaugrundstücks. Dazu muss noch die Lage auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt werden. Dies geschieht durch einen Erbbaugrundstücksfaktor, da die Marktlage häufig nicht durch den angemessenen, für ein neu begründetes Erbbaurecht nutzungstypischen Liegenschaftszinssatz erfasst wird (vgl. Kapitel 5.5).

Die Höhe des Erbbaugrundstücksfaktors ist objektspezifisch und von der vertraglichen Gestaltung des Erbbaurechtsvertrags, u.a. von den Einschränkungen des Erbbauberechtigten, der Restlaufzeit und weitere Faktoren abhängig, sofern diese nicht schon in der Höhe des Erbbauzinses berücksichtigt sind. Um die Höhe des Erbbaugrundstücksfaktors zu ermitteln, wurden 43 tatsächlich gezahlte Kaufpreise aus den Jahren 2004 – 2006 für Erbbaugrundstücke, mit Restlaufzeiten von mindestens 55 Jahren, den finanzmathematisch ermittelten Werten gegenübergestellt.

Die Auswertung ergab im Mittel einen **Erbbaugrundstücksfaktor von 0,82** mit einer Standardabweichung von +/- 0,28. Dabei ergaben sich keine statistisch gesicherten Unterschiede zwischen kommunalen und privaten Verkäufern der Erbbaugrundstücke.

Als marktüblicher Erbbauzins in dem Zeitraum 2004 – 2006 wurde 2,7 % des unbelasteten, beitragsfreien Bodenwerts zugrunde gelegt.

Anmerkung:

*Aufgrund des mathematischen Zusammenhangs steigt/fällt der Erbbaugrundstücksfaktor um rd. 0,025, wenn ein um 0,1 höherer/niedriger Erbbauzinssatz zugrunde gelegt wird.*

## 8 Modellbeschreibungen

### 8.1 Liegenschaftszinssätze

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

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

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

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

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

#### Liegenschaftszinssätze nach dem AGVGA Modell 2013

Die Liegenschaftszinssätze werden seit dem Jahr 2015 nur noch nach dem Modell der AGVGA.NRW erarbeitet. Die Modellbeschreibung mit Anlagen, Stand 07/2013, kann im Internet unter der Adresse

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

eingesehen und heruntergeladen werden.

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

#### Kaufpreis

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

#### Rohertrag

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

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

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

### Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden weiterhin auf der Grundlage der II. Berechnungsverordnung (II. BV) gemäß der Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ermittelt. Die Korrekturfaktoren finden keine Anwendung. Die Bewirtschaftungskosten orientieren sich an den Angaben aus der GuG Stand 01.01.2020.

### Reinertrag

Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.

### Gesamtnutzungsdauer

Seit 2016 ist die Gesamtnutzungsdauer wieder vereinheitlicht worden und nicht mehr von der Ausstattung abhängig. Gemäß der Anlage 1 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen:

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

### Restnutzungsdauer

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

### Modernisierungsgrad

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

### Bodenwertansatz

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

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

### Kennzahlen

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

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

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

## 8.2 Sachwertfaktoren

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

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

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

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

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

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

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

## 8.3 Immobilienrichtwerte

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

### 8.3.1 Definition

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

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

Die Richtwerte werden in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben.

### 8.3.2 Immobilienrichtwerte für weiterverkauftes Wohnungseigentum

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

1.750 vorliegende Kaufpreise von Eigentumswohnungen der Jahre 2013 bis 2019 wurden ausgewertet, um die Immobilienrichtwerte für die einzelnen Stadt- und Ortsteile zu bestimmen. Zudem wurde mit statistischen Methoden bestimmt, welche Merkmale einen Einfluss auf den Kaufpreis einer Wohnung haben.

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

#### Normobjekt für Wohnungseigentum

Das Normobjekt hat folgende Eigenschaften:

- Weiterverkauftes Wohnungseigentum, Alter mindestens 4 Jahre
- Kein Wohnungserbbaurecht
- Kaufpreis enthält keinen Anteil für Inventar, Küche, Möbel...
- Kaufpreis enthält keinen Anteil für Stellplatz oder Garage
  - Stellplatz: keine Abzüge
  - Garage: ist der Preis für die Garage im Kaufvertrag angegeben, wird dieser vom KP abgezogen, wenn nicht, erfolgt der Abzug nach folgenden Regeln:

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

### Auswertung der Immobilienrichtwerte

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

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

### Erläuterung der Ausstattungsklasse

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

### Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

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

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

## 9 Mieten und Pachten

Eigene Mietspiegel führt der Gutachterausschuss derzeit nicht.

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

<http://www.warendorf.de>

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

## 10 Kontakte und Adressen

### Auskünfte

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

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

### Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender:

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

Stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter:

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

Ehrenamtliche Gutachter:

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

Ehrenamtliche Gutachter der zuständigen Finanzbehörden:

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

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Warendorf

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

