



**Grundstücksmarktbericht 2022**  
für den Kreis Warendorf



---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Im Kreis Warendorf

## Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

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: 1.0

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>12</b>
<b>3</b>	<b>Umsätze</b>	<b>13</b>
3.1	Gesamtumsatz	13
3.2	Unbebaute Grundstücke	18
3.2.1	Individueller Wohnungsbau	20
3.2.2	Geschosswohnungsbau	21
3.2.3	Gewerbliche Bauflächen	21
3.2.4	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	22
3.2.4.1	Landwirtschaftliche Flächen	23
3.2.4.2	Ackerland	23
3.2.4.3	Grünland	23
3.2.4.4	Forstwirtschaftliche Flächen	24
3.2.4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	24
3.2.4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	25
3.3	Bebaute Grundstücke	26
3.3.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	28
3.3.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	29
3.3.1.2	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	29
3.3.1.3	Reihenmittelhäuser	30
3.3.2	Ertragsorientierte Objekte	30
3.3.2.1	Drei- und Mehrfamilienhäuser	30
3.3.2.2	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	30
3.3.2.3	Sonstige bebaute Grundstücke	30
3.4	Wohnungseigentum	31
3.5	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	33
3.6	Sonstige	33
<b>4</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>34</b>
4.1	Individueller Wohnungsbau	34
4.1.1	Durchschnittspreise	34
4.1.2	Kaufpreisverteilung	36
4.1.3	Käufer	36
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	39
4.3	Gewerbliche Bauflächen	39
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	39
4.4.1	Landwirtschaftliche Flächen	39
4.4.2	Ackerland	40
4.4.3	Grünland	40
4.4.4	Forstwirtschaftliche Flächen	40
4.5	Bodenrichtwerte	41
4.5.1	Definition	41
4.5.2	Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte	41

4.5.3	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	42
4.5.4	Gebietstypische Bodenrichtwerte	44
4.5.4.1	Bodenrichtwerte für Bauflächen	44
4.5.4.2	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen	51
4.5.4.3	Bodenrichtwerte für sonstige Flächen	53
4.5.5	Umrechnungskoeffizienten	53
4.5.6	Indexreihen	54
4.5.6.1	Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus	54
4.5.6.2	Gewerbeflächen	61
4.5.6.3	Ackerland	62
4.5.7	Ausgewählte Bodenrichtwerte	62
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>63</b>
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	63
5.1.1	Durchschnittspreise	63
5.1.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	64
5.1.1.2	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	65
5.1.1.3	Reihenmittelhäuser	68
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	69
5.1.3	Sachwertfaktoren	69
5.1.3.1	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	69
5.1.3.2	Sachwertfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser	70
5.1.4	Liegenschaftszinssätze	71
5.2	Ertragsorientierte Gebäude	72
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	72
5.2.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	73
5.2.3	Indexreihen	73
5.2.4	Durchschnittspreise	74
5.2.4.1	Drei- und Mehrfamilienhäuser	74
5.2.4.2	Büro-, Gewerbe und Industriegebäude	74
5.2.4.3	Sonstige bebaute Gebäude	74
<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>75</b>
6.1	Wohnungseigentum	75
6.1.1	Durchschnittspreise	75
6.1.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	77
6.1.3	Indexreihen	81
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	88
6.2	Teileigentum	89
6.3	Pflegeappartements	89
<b>7</b>	<b>Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke</b>	<b>90</b>
7.1	Bestellung neuer Erbaurechte	90
7.2	Erbaurechte und Wohnungserbaurechte	90
7.3	Erbaugrundstücke	91
<b>8</b>	<b>Modellbeschreibungen</b>	<b>92</b>
8.1	Liegenschaftszinssätze	92

---

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

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

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

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

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

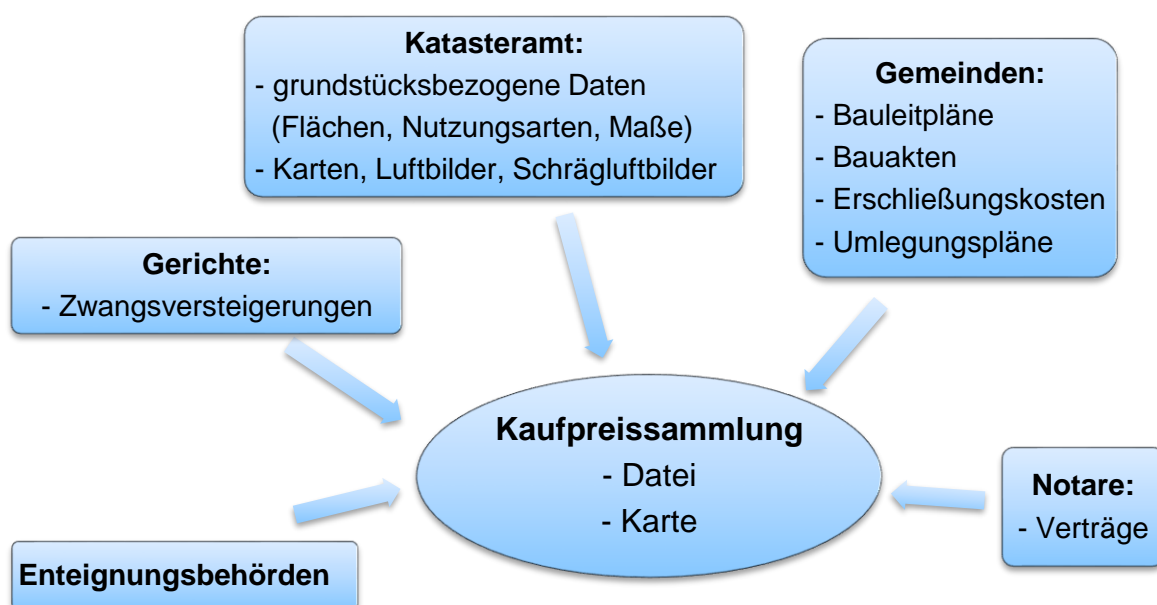


Abbildung 1

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

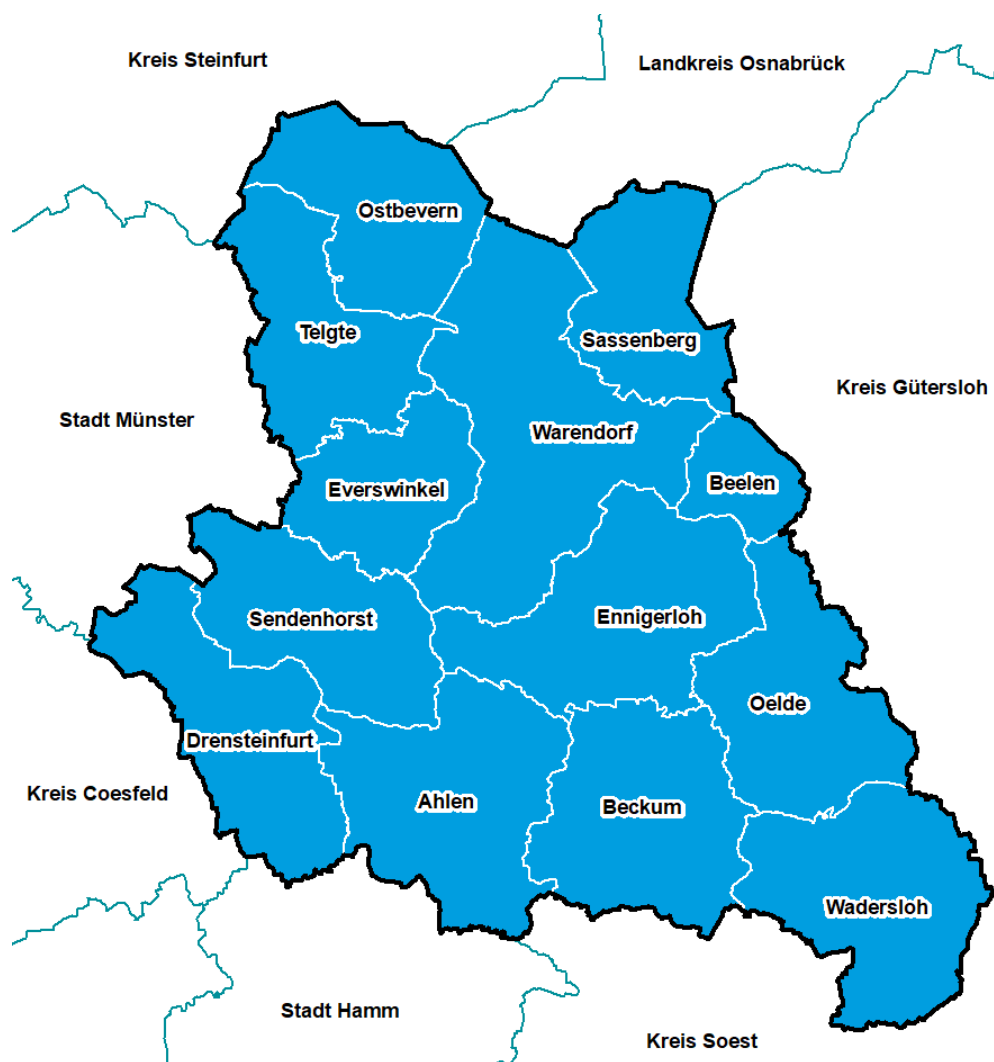
In Karte und Tabelle werden die Lage sowie die Einwohnerzahl dargestellt.

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

(Quelle: IT.NRW - Stand 30.Juni 2021)

Gemeinde/Stadt	Einwohner	Fläche [km <sup>2</sup> ]	Bevölkerungsdichte [EW je km <sup>2</sup> ]
Stadt Ahlen	52.582	123,1	427,1
Stadt Beckum	36.585	111,5	328,1
Gemeinde Beelen	6.151	31,4	195,9
Stadt Drensteinfurt	15.590	106,6	146,2
Stadt Ennigerloh	19.588	125,6	156,0
Gemeinde Everswinkel	9.613	69,1	139,1
Stadt Oelde	29.335	102,8	285,4
Gemeinde Ostbevern	11.177	89,7	124,6
Stadt Sassenberg	14.263	78,1	182,6
Stadt Sendenhorst	13.245	97,0	136,5
Stadt Telgte	19.905	90,8	219,2
Gemeinde Wadersloh	12.636	117,0	108,0
Stadt Warendorf	37.127	176,9	209,9
Kreis Warendorf	277.797	1.319,6	210,5

### Kreis Warendorf mit seinen 13 Städten und Gemeinden



**Abbildung 2**

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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

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

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

## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Kreisweit sinkt der Geldumsatz um ca. 10 % auf über 522 Millionen Euro bei einem gleichzeitig um 43 % steigenden Flächenumsatz. Die Anzahl der eingereichten Kaufverträge bleibt auf Vorjahresniveau.

### Unbebaute Grundstücke

- Die Anzahl der Kauffälle und der Flächenumsatz des individuellen Wohnungsbaus sind leicht gesunken, während der Geldumsatz leicht gestiegen ist.
- Der mittlere Kaufpreis des individuellen Wohnungsbaus steigt leicht.
- Deutlicher Anstieg der Anzahl der Kauffälle des Geschosswohnungsbaus; der Geldumsatz und der Flächenumsatz stagnieren.
- Der mittlere Kaufpreis des Geschosswohnungsbaus bleibt annähernd gleich.
- Die Anzahl der Kauffälle stagniert, während der Geld- und der Flächenumsatz deutlich fallen.
- Der mittlere Kaufpreis der gewerblichen Bauflächen nimmt stark zu.
- Die Anzahl der Kauffälle, ebenso wie der Flächenumsatz und der Geldumsatz der land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind stark angestiegen.
- Der mittlere Kaufpreis für Ackerland steigt leicht an.

### Bebaute Grundstücke

- Die Anzahl der Kauffälle und der Flächenumsatz für Ein- und Zweifamilienhäuser sinken leicht, während der Geldumsatz leicht ansteigt.
- Der mittlere Kaufpreis der Ein- und Zweifamilienhäuser nimmt leicht zu.
- Die Anzahl der Kauffälle für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser sowie der Flächenumsatz steigen leicht; der Geldumsatz steigt vergleichsweise stärker an.
- Der mittlere Kaufpreis für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser verzeichnet eine leichte Zunahme.
- Die Anzahl der Kauffälle für Reihenmittelhäuser sowie der Geld- und Flächenumsatz fallen stark ab.
- Der mittlere Kaufpreis für Reihenmittelhäuser nimmt leicht zu.
- Der Geldumsatz für Drei- und Mehrfamilienhäuser stagniert; die Anzahl der Kauffälle sowie der Flächenumsatz nehmen leicht zu.
- Der mittlere Kaufpreis für Drei- und Mehrfamilienhäuser hat sich leicht erhöht.

### Wohnungseigentum

- Zunahme der Kauffälle für den Weiterverkauf sowie die Umwandlung von Wohnungseigentum; die Anzahl der Kauffälle von Erstverkäufen sinkt leicht
- Der durchschnittliche Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche für Wohnungseigentum nimmt in allen drei Kategorien (Erstverkauf, Weiterverkauf & Umwandlung) zu. Während die Erst- und Weiterverkäufe einen leichten Anstieg verzeichnen, hat sich der durchschnittliche Kaufpreis für Umwandlungen stark erhöht.

### 3 Umsätze

Bis zum Auswertestichtag 15.03.2022 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Führung der Kaufpreissammlung für sein Zuständigkeitsgebiet von den beurkundenden Stellen

#### 2.970 Verträge über unbebaute und bebaute Grundstücke

aus dem Berichtsjahr 2021 eingereicht.

#### 3.1 Gesamtumsatz

Insgesamt haben die beurkundenden Stellen die nachstehende Gesamtanzahl von Verträgen über bebaute und unbebaute Grundstücke im Berichtsjahr 2021 eingereicht:

##### Entwicklung der Anzahl der Verträge

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der eingereichten Verträge	2.970	-7,1 %
darunter		
registrierte Kauffälle	3.091	-5,1 %
geeignete Kauffälle	2.220	-4,2 %

Die Anzahl der registrierten Kauffälle ist höher als die Anzahl der eingereichten Verträge, da in einem eingereichten Vertrag mehrere Kauffälle, die registriert werden, vorliegen können. 871 Kauffälle sind nicht oder nur bedingt für weitere Auswertungen geeignet.

##### Umsatz der registrierten Kaufverträge

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Registrierte Kauffälle	3.091	-5,1 %
Geldumsatz	815,15 Mio. EUR	+15,1 %
Flächenumsatz	877,63 ha	-27,8 %

Von den registrierten Kauffällen waren im Berichtsjahr ca. 28 % wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ungeeignet, sodass für den Grundstücksmarktbericht

#### 2.220 geeignete Kauffälle

(Vorjahr 2.318) die Datengrundlage bilden.

Die folgende Abbildung zeigt die Umsatzanteile des Berichtsjahrs 2021, gemessen an der Anzahl der geeigneten Kauffälle.

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

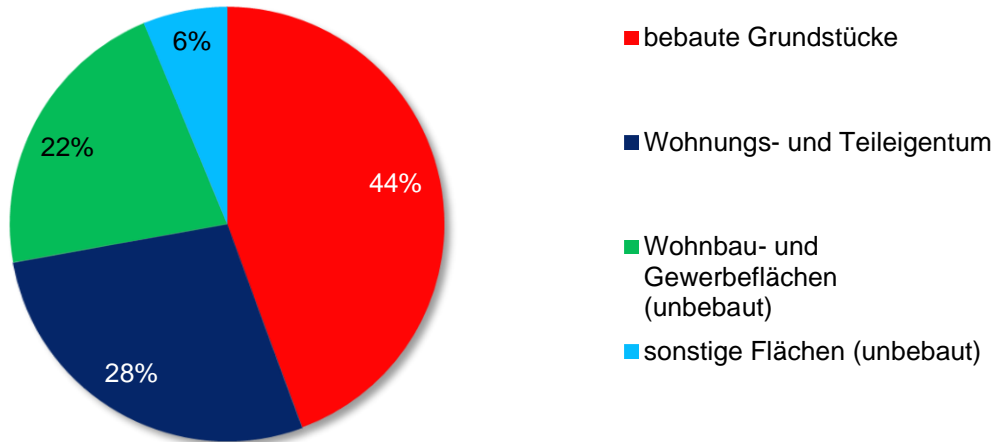


Abbildung 3

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

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

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

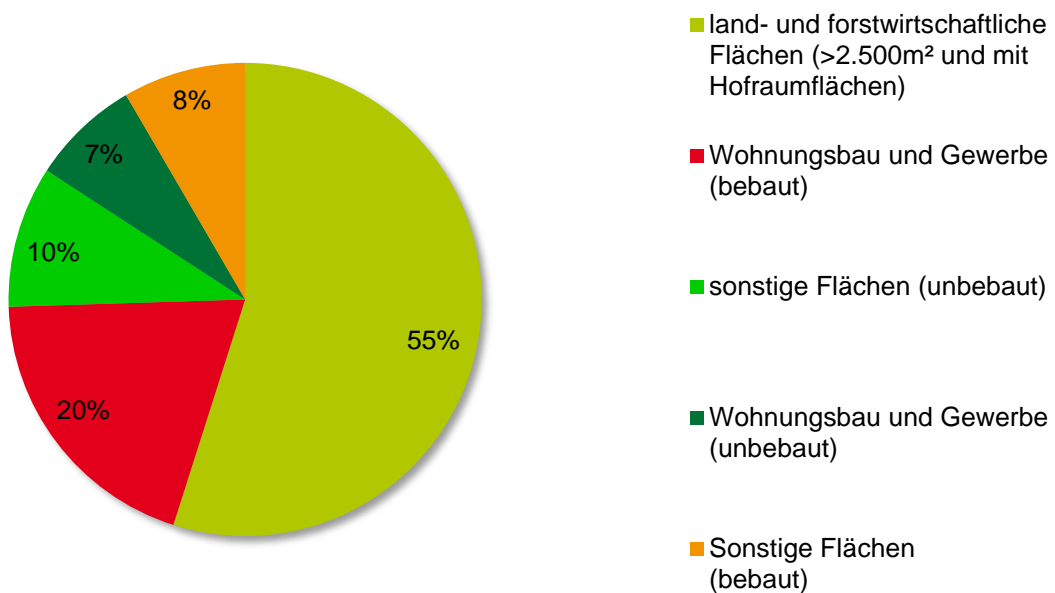


Abbildung 4

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

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

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

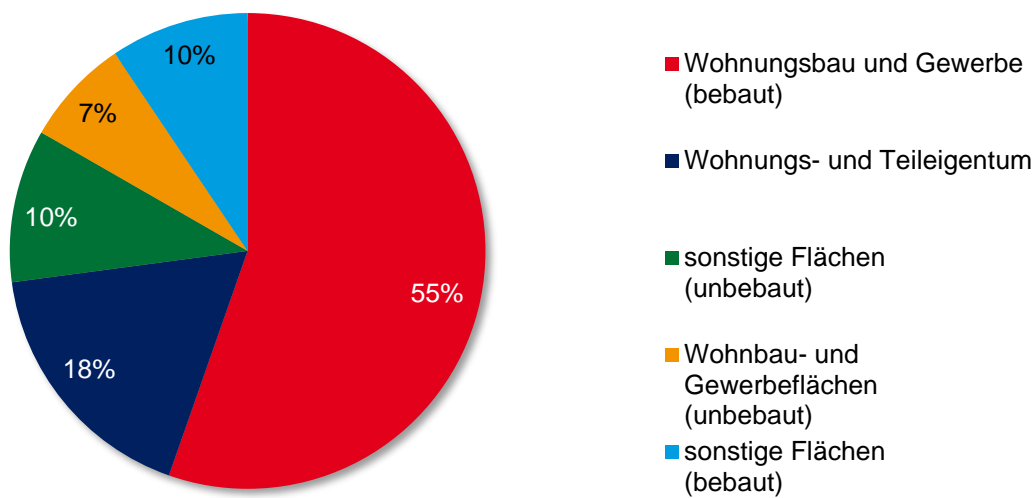


Abbildung 5

### Übersicht über den Grundstücksmarkt 2021

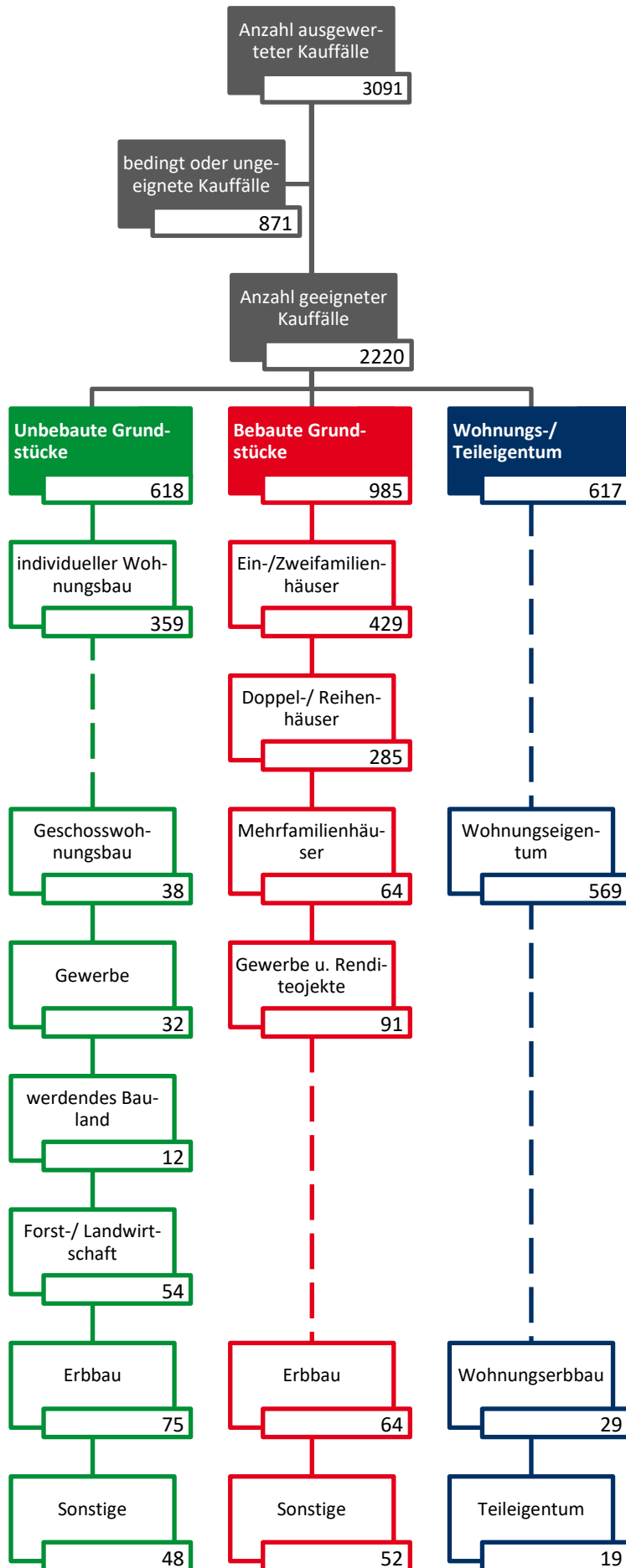


Abbildung 6



Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt, sodass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält. Die so erlangten Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundlagendaten entsprechend den §§ 18 bis 23 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss für das Berichtsjahr 2021 bis zum 15.03.2022 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.

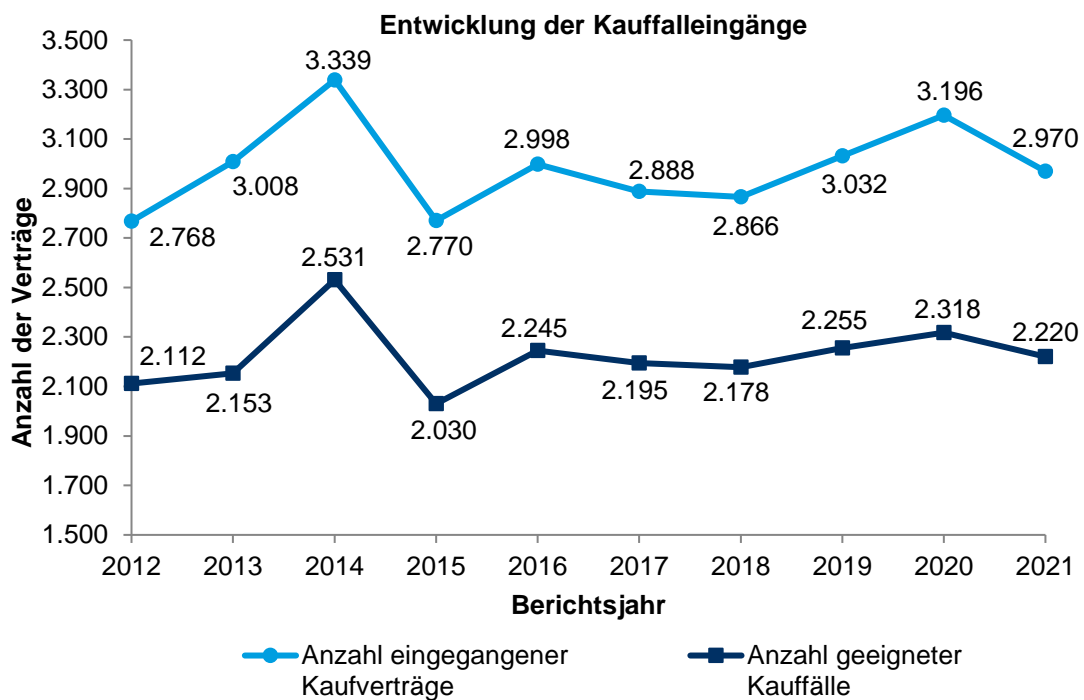


Abbildung 7

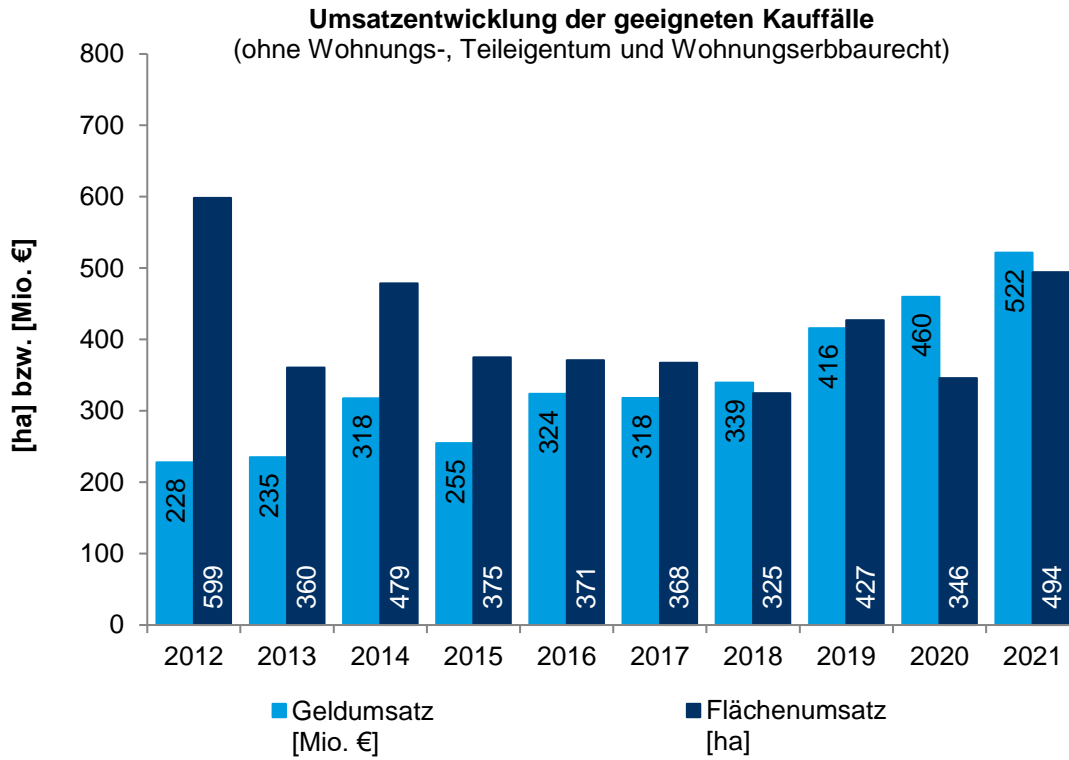


Abbildung 8

### 3.2 Unbebaute Grundstücke

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

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	618	0,7 %
Geldumsatz	103,52 Mio. EUR	13,8 %
Flächenumsatz	319,17 ha	34,4 %

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

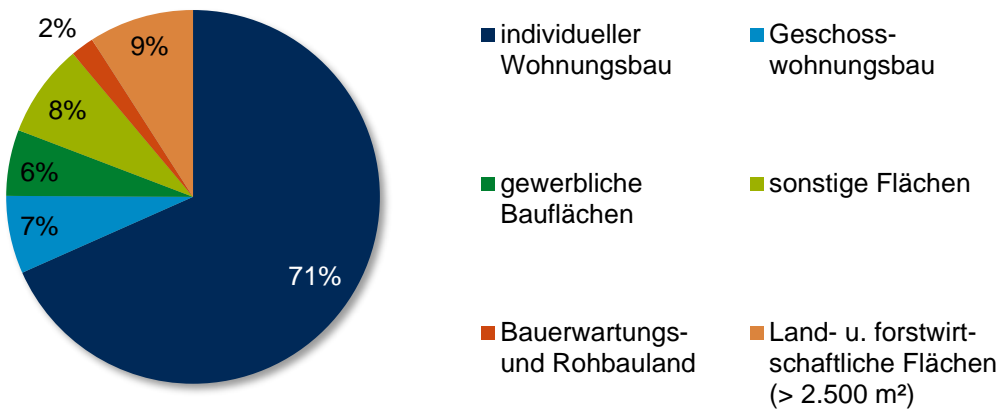


Abbildung 9

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

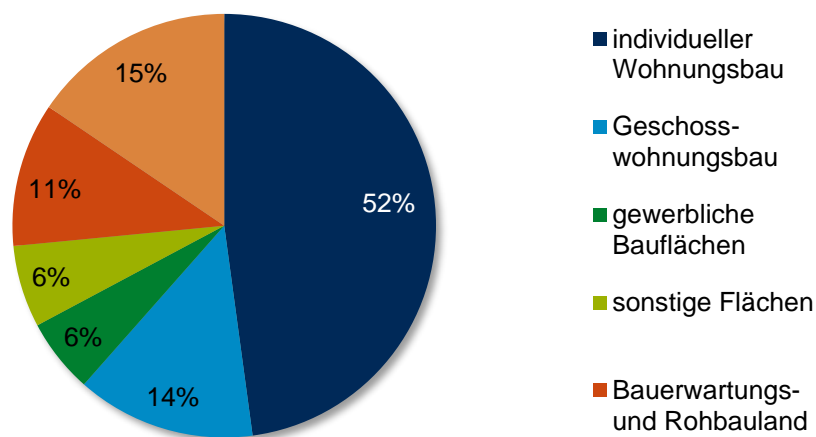


Abbildung 10

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

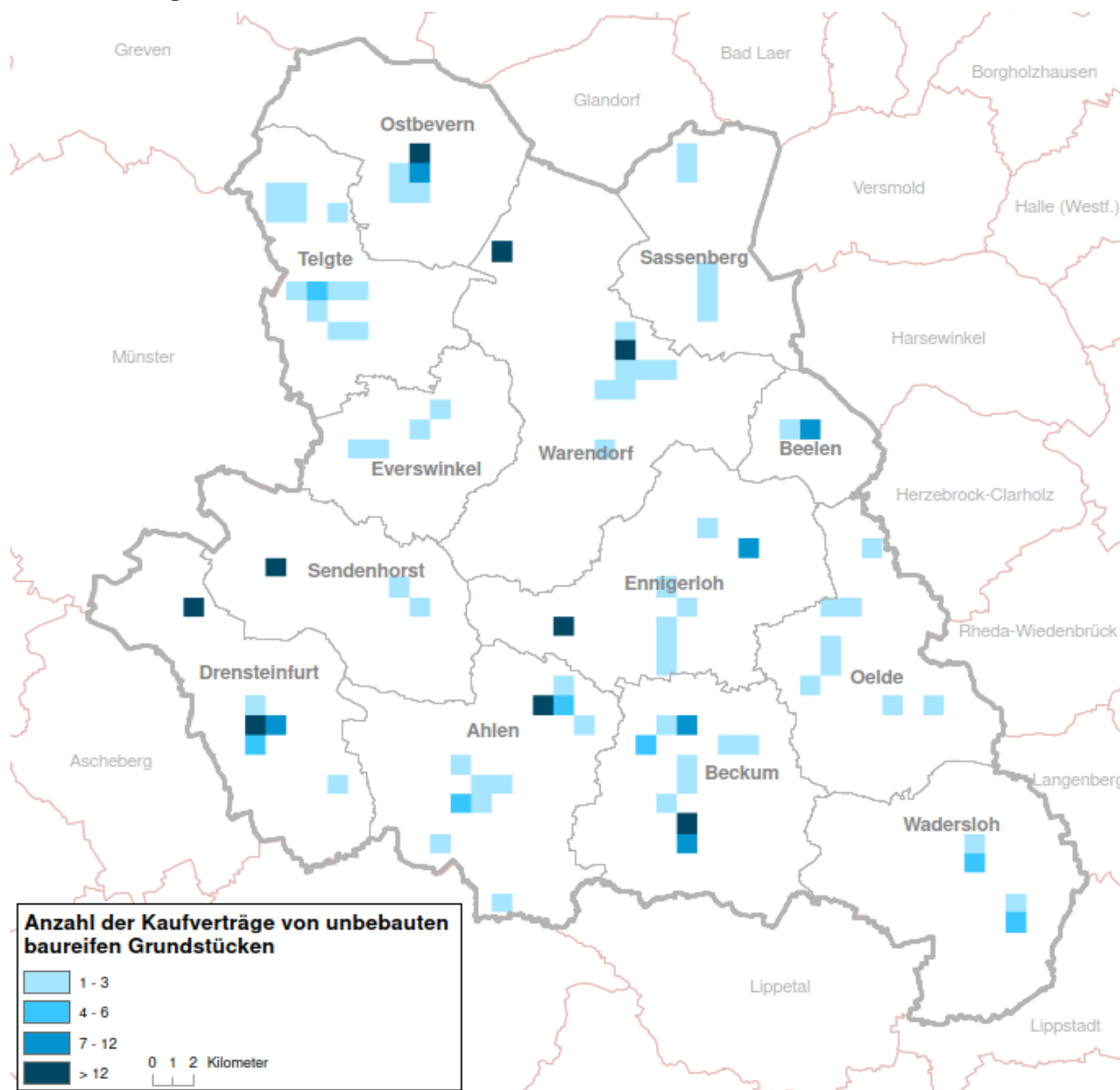


Abbildung 11

### 3.2.1 Individueller Wohnungsbau

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

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

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	406	-5,4 %
Geldumsatz	49,54 Mio. EUR	+4,7 %
Flächenumsatz	22,46 ha	-5,7 %

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

(einschl. Erbbaugrundstücke, ohne Erbbaurechtsbestellung)

Stadt/ Gemeinde	Kauffälle		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl	Änderung zum Vor- jahr	Mio. €	Änderung zum Vor- jahr	ha	Änderung zum Vor- jahr
Ahlen	33	-43,1 %	3,62	-35,0 %	1,90	-49,6 %
Beckum	55	+41,0 %	7,82	+132,3 %	3,21	+55,1 %
Beelen	7	+133,3 %	0,96	+488,2 %	0,39	+145,6 %
Drensteinfurt	69	+146,4 %	9,81	+171,8 %	3,62	+103,1 %
Ennigerloh	43	+186,7 %	3,20	+269,5 %	2,81	+287,4 %
Everswinkel	6	-66,7 %	0,57	-66,6 %	0,33	-58,1 %
Oelde	11	-15,4 %	1,43	+7,8 %	0,88	+2,7 %
Ostbevern	55	+19,6 %	6,84	+18,7 %	2,87	+20,4 %
Sassenberg	4	-84,0 %	0,64	-67,4 %	0,32	-75,1 %
Sendenhorst	41	-57,3 %	3,41	-63,1 %	1,87	-61,3 %
Telgte	11	-31,3 %	2,07	-57,5 %	0,66	-44,6 %
Wadersloh	7	-73,1 %	0,51	-74,9 %	0,35	-76,6 %
Warendorf	64	+39,1 %	8,65	+26,5 %	3,23	+33,9 %
Gesamtkreis	406	-5,4 %	49,54	+4,7 %	22,46	-5,7 %

### 3.2.2 Geschosswohnungsbau

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

#### Umsätze des Geschosswohnungsbaus

(einschließlich Erbbaugrundstück, ohne Erbbaurechtsbestellung)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	40	+25,0 %
Geldumsatz	14,15 Mio. EUR	+0,4 %
Flächenumsatz	5,29 ha	+1,7 %

### 3.2.3 Gewerbliche Bauflächen

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

#### Umsätze gewerblicher Bauflächen

(einschl. Erbbaugrundstück, ohne Erbbaurechtsbestellung)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	34	+0,0 %
Geldumsatz	5,88 Mio. EUR	-18,6 %
Flächenumsatz	13,09 ha	-32,6 %

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

(einschl. Erbbaugrundstück, ohne Erbbaurechtsbestellung)

Stadt/ Gemeinde	Kauffälle	Geldum- satz	Flächen- umsatz
	Anzahl	Mio. EUR	ha
Ahlen	3	0,49	1,22
Beckum	7	1,39	3,49
Beelen	0	-	-
Drensteinfurt	4	0,58	1,17
Ennigerloh	2	0,06	0,38
Everswinkel	1	0,07	0,18
Oelde	1	0,17	0,40
Ostbevern	0	-	-
Sassenberg	4	0,62	1,24
Sendenhorst	1	0,08	0,16
Telgte	5	1,13	1,46
Wadersloh	6	1,29	3,41
Warendorf	0	-	-
<b>Gesamtkreis</b>	34	5,88	13,09

### 3.2.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Hierbei handelt es sich um Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die nicht in der Bauleitplanung die Qualität Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land besitzen (§ 3 (1) ImmoWertV). Darüber hinaus sind sie durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage geprägt. Abbau- und Grabungsflächen bleiben unberücksichtigt. Verkäufe von Acker-, Grünland- und forstwirtschaftlichen Flächen unter 2.500 m<sup>2</sup> sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in EUR/m<sup>2</sup> außer Betracht geblieben.

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

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

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	54	+45,9 %
Geldumsatz	16,08 Mio. EUR	+73,8 %
Flächenumsatz	234,68 ha	+125,6 %

### 3.2.4.1 Landwirtschaftliche Flächen

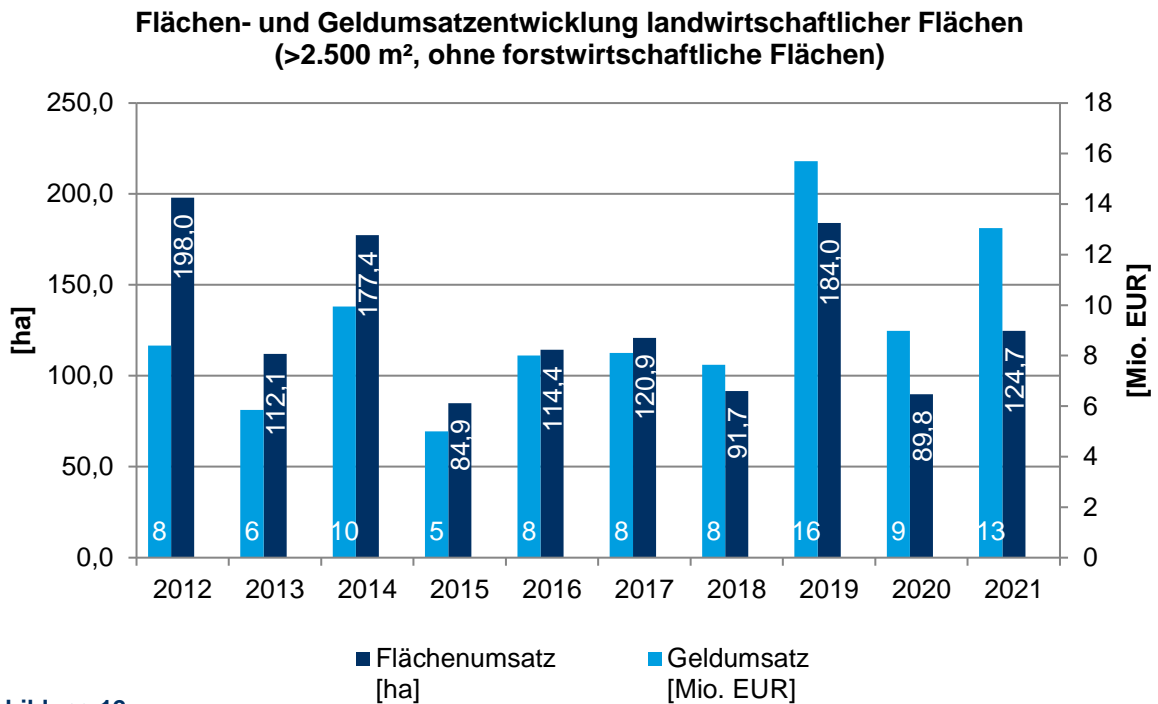


Abbildung 12

### 3.2.4.2 Ackerland

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

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	42	+44,8 %
Geldumsatz	12,79 Mio. EUR	+46,5 %
Flächenumsatz	119,72 ha	+41,7 %

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

### 3.2.4.3 Grünland

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

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	3	-25,0 %
Geldumsatz	0,27 Mio. EUR	+3,5 %
Flächenumsatz	4,98 ha	-6,1 %

### 3.2.4.4 Forstwirtschaftliche Flächen

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

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

	Anzahl der Kauffälle	Flächen- umsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. EUR]	Mittlerer Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Spanne [€/m <sup>2</sup> ]
2012	11	36,35	0,69	1,91	0,80 - 2,50
2013	9	23,06	0,60	2,61	1,00 - 3,27
2014	12	17,10	0,35	2,08	1,00 - 4,95
2015	4	1,98	0,03	1,26	1,00 - 1,54
2016	9	22,73	0,27	1,17	0,92 - 2,30
2017	9	25,82	0,42	1,64	1,10 - 3,10
2018	10	20,99	0,44	2,09	1,19 - 2,84
2019	3	(6,13)	(0,21)	(3,43)	(1,20 - 3,75)
2020	4	14,22	0,27	1,87	1,30 - 2,09
2021	9	109,97	3,02	2,75	1,00 - 3,10

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

### 3.2.4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

#### 3.2.4.5.1 Bauerwartungsland

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

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

#### Entwicklung der Verkäufe von Bauerwartungsland

	Anzahl der Kauffälle	Flächenum- satz [ha]	Geldumsatz [Mio. EUR]	Mittlerer Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Spanne [€/m <sup>2</sup> ]
2012	2	(4,29)	(1,03)	(24,00)	(24,00)
2013	3	(4,51)	(0,64)	(14,19)	(13,00 - 24,00)
2014	5	2,19	1,05	47,95	12,50 - 92,33
2015	3	(10,74)	(1,87)	(17,41)	(8,74 - 49,40)
2016	1	(5,95)	(0,62)	(10,36)	(10,36)
2017	5	13,04	2,78	21,32	16,00 - 38,00
2018	5	4,79	2,68	55,95	12,50 - 101,39
2019	9	17,09	6,54	38,30	20,00 - 50,00
2020	7	9,88	3,19	32,27	13,50 - 38,00
2021	3	(4,54)	(3,84)	(84,50)	(36,40 - 92,57)



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

### 3.2.4.5.2 Rohbauland

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

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

#### Entwicklung der Verkäufe von Rohbauland

	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. EUR]	Mittlerer Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Spanne [€/m <sup>2</sup> ]
2012	6	3,15	1,27	40,32	8,10 - 135,53
2013	3	(0,66)	(0,18)	(27,27)	(8,10 - 85,82)
2014	15	4,28	2,62	61,21	28,62 - 100,00
2015	5	2,96	1,39	46,96	45,27 - 70,89
2016	4	7,33	2,19	29,88	15,00 - 98,00
2017	4	6,42	2,47	38,47	24,74 - 53,63
2018	4	5,37	2,21	41,15	25,00 - 100,00
2019	4	3,16	2,09	66,27	28,50 - 91,00
2020	9	9,36	4,99	53,31	16,78 - 76,50
2021	9	6,66	4,63	69,48	7,07 - 261,59

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

### 3.2.4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

#### 3.2.4.6.1 Gartenland

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

#### Gartenlandflächen im bebauten Innenbereich

	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. EUR]	Mittlerer Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Spanne [€/m <sup>2</sup> ]
2012	3	(0,31)	(0,05)	(17,27)	(8,50 - 24,94)
2013	4	0,42	0,11	26,57	23,56 - 35,00
2014	5	0,52	0,11	21,37	12,50 - 39,00
2015	4	0,26	0,08	29,92	12,00 - 77,22
2016	5	0,48	0,15	31,34	14,84 - 40,58
2017	2	(0,21)	(0,02)	(11,46)	(9,80 - 12,49)
2018	1	(0,08)	(0,02)	(23,64)	(23,64)
2019	4	0,26	0,08	31,00	12,89 - 31,77
2020	2	(0,18)	(0,11)	(59,79)	(52,04 - 80,48)
2021	1	(0,06)	(0,02)	(25,76)	(25,76)

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

### Gartenlandflächen im Außenbereich (Ortsrandlage)

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

	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. EUR]	Mittlerer Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Spanne [€/m <sup>2</sup> ]
2013-2015	2	0,21	0,03	15,43	13,3 - 16,23
2016-2018	5	0,64	0,14	21,56	5,25 - 32,57
2019-2021	4	0,47	0,12	24,73	15,6 - 28,94

### Gartenlandflächen im Außenbereich (freie Feldlage)

Im Zeitraum von 2012 bis 2021 beläuft sich die Anzahl der geeigneten Fälle auf einen Vertrag.

#### 3.2.4.6.2 Abbauflächen

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

Für dieses Berichtsjahr liegt ein Kauffall vor.

In den Jahren 2004 bis 2021 liegt die Zahl der geeigneten Verträge bei insgesamt acht Verträgen.

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

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

## 3.3 Bebaute Grundstücke

### Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke

(einschl. Erbbau, ohne Erbbaurechtsbestellung)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	985	-4,8 %
Geldumsatz	418,17 Mio. EUR	13,4 %
Flächenumsatz	175,01 ha	10,1 %

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

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

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

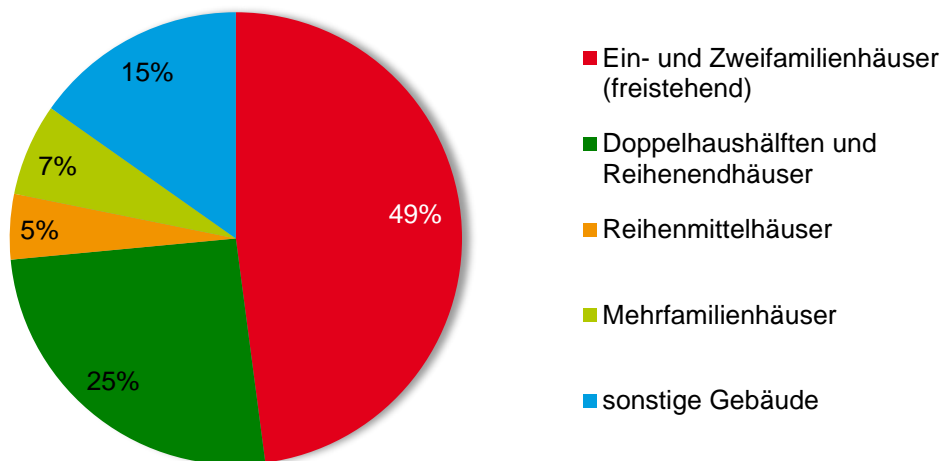


Abbildung 13

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

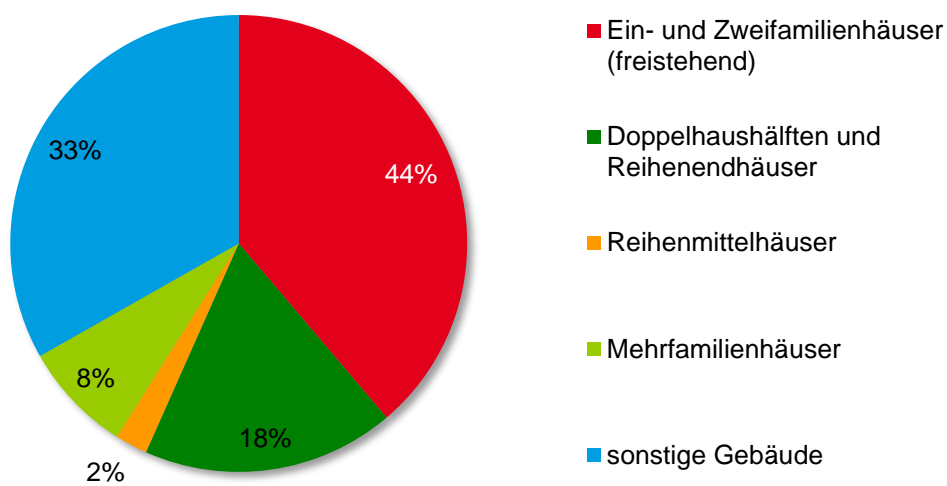


Abbildung 14

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

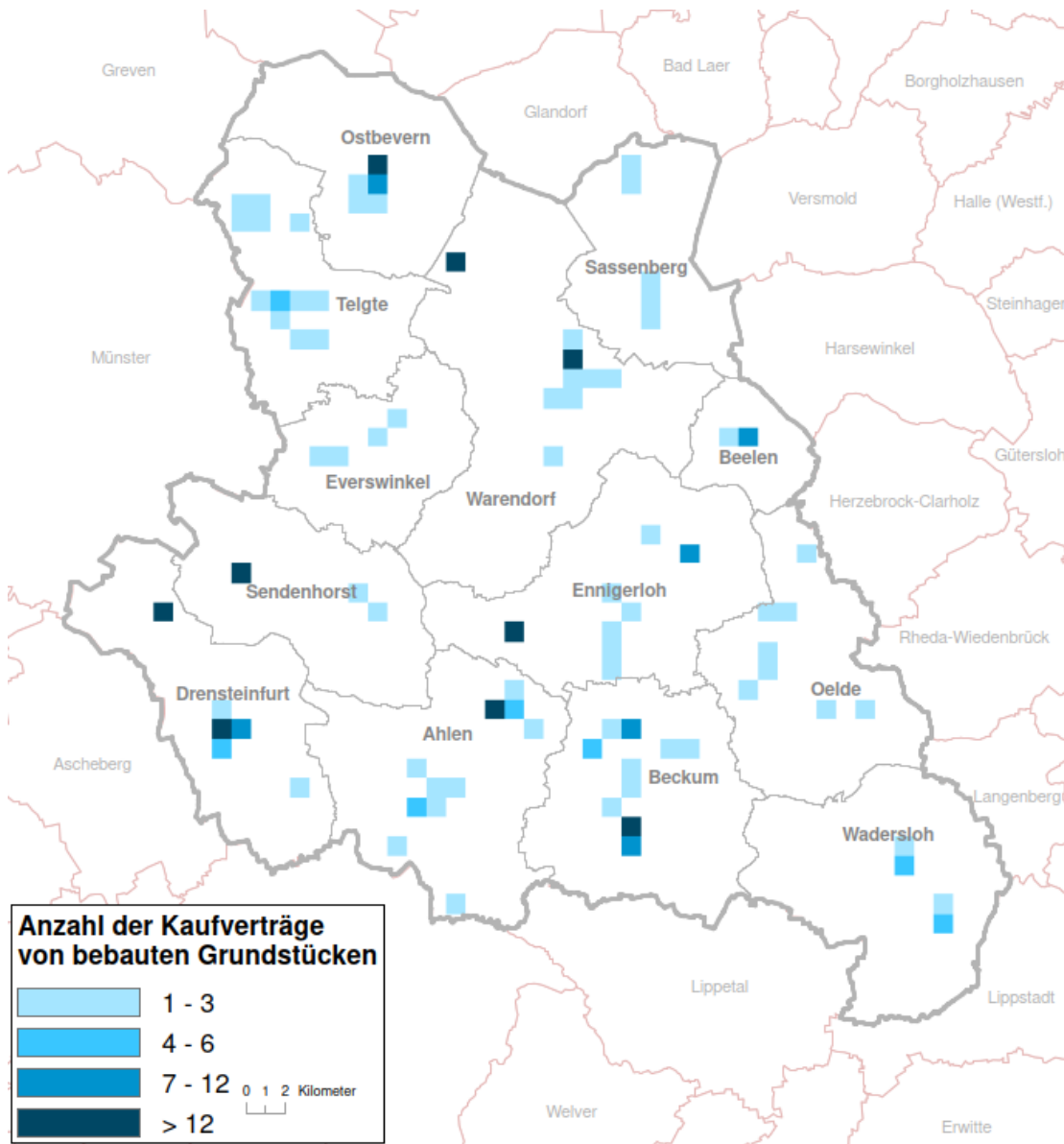


Abbildung 15

### 3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

#### Umsätze der Ein- und Zweifamilienhäuser

(ohne Erbbaurecht u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	694	-4,0 %
Geldumsatz	224,02 Mio. EUR	+5,8 %
Flächenumsatz	43,11 ha	-5,2 %

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

Stadt / Gemeinde	Kauffälle		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl	Änderung zum Vor- jahr in %	Umsatz in Mio. EUR	Änderung zum Vor- jahr in %	Umsatz in ha	Änderung zum Vor- jahr in %
Ahlen	189	+9,2	50,39	+21,6	9,73	+2,9
Beckum	114	-14,3	34,48	+3,7	6,53	+3,7
Beelen	7	+75,0	2,46	+120,2	0,52	+134,9
Drensteinfurt	36	-12,2	13,58	-1,7	2,41	-4,7
Ennigerloh	50	+8,7	13,82	+18,8	3,40	+7,9
Everswinkel	21	-16,0	8,13	-1,0	1,46	+13,6
Oelde	68	+0,0	20,86	-6,5	4,48	-22,4
Ostbevern	12	+0,0	5,48	+9,1	0,71	-37,4
Sassenberg	22	-31,3	7,51	-33,4	1,24	-50,7
Sendenhorst	20	-37,5	7,34	-26,8	1,06	-42,5
Telgte	54	+10,2	25,72	+21,7	4,14	+21,7
Wadersloh	20	-31,0	5,72	-20,9	1,70	-42,2
Warendorf	81	+2,5	28,52	+12,8	5,71	+16,4
Kreis Warendorf	694	-4,0	224,02	+5,8	43,11	-5,2

#### 3.3.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	410	-5,3 %
Geldumsatz	143,08 Mio. EUR	3,4 %
Flächenumsatz	32,53 ha	-6,4 %

#### 3.3.1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

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

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	238	+5,3 %
Geldumsatz	71,34 Mio. EUR	+16,1 %
Flächenumsatz	9,25 ha	+4,0 %

### 3.3.1.3 Reihenmittelhäuser

#### Umsätze Reihenmittelhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	46	-28,1 %
Geldumsatz	9,6 Mio. EUR	-19,8 %
Flächenumsatz	1,34 ha	-27,6 %

### 3.3.2 Ertragsorientierte Objekte

#### 3.3.2.1 Drei- und Mehrfamilienhäuser

#### Umsätze Drei- und Mehrfamilienhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	62	12,7 %
Geldumsatz	31,78 Mio. EUR	-2,6 %
Flächenumsatz	5,23 ha	13,6 %

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

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

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	99	+62,3 %
Geldumsatz	110,36 Mio. EUR	+98,5 %
Flächenumsatz	34,74 ha	+97,1 %

#### 3.3.2.3 Sonstige bebaute Grundstücke

#### Umsätze sonstiger bebauter Grundstücke

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	19	-20,8 %
Geldumsatz	6,85 Mio. EUR	+48,2 %
Flächenumsatz	2,78 ha	-55,3 %

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

### 3.4 Wohnungseigentum

#### Umsatz von Wohnungseigentum

(ohne Wohnungserbbau)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	569	-8,5 %
Geldumsatz	104,07 Mio. EUR	-10,1 %

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

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

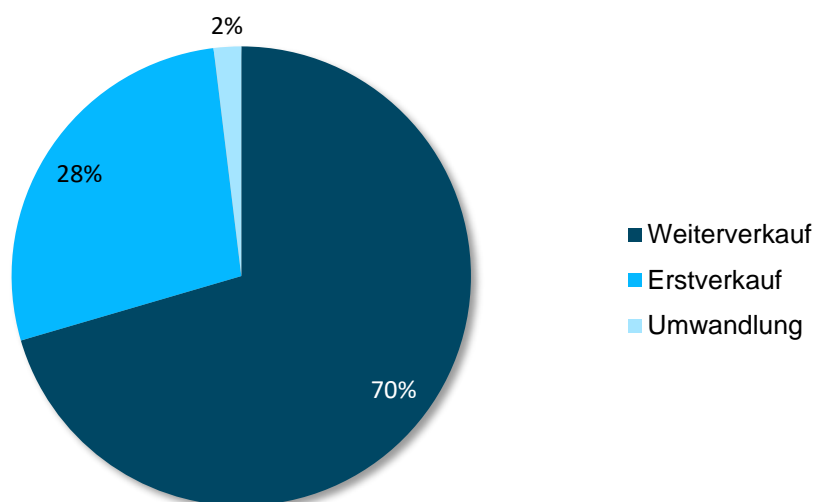


Abbildung 16

Anteile von Erst-, Weiterverkäufen und Umwandlungen nach dem Geldumsatz

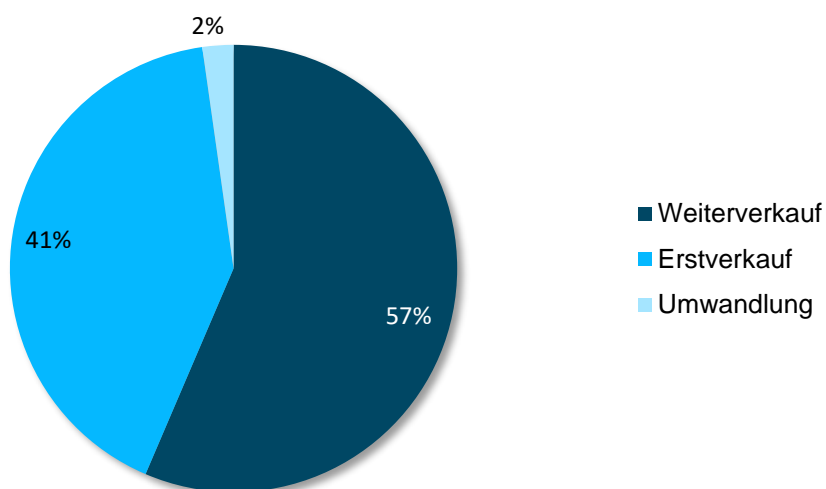


Abbildung 17

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

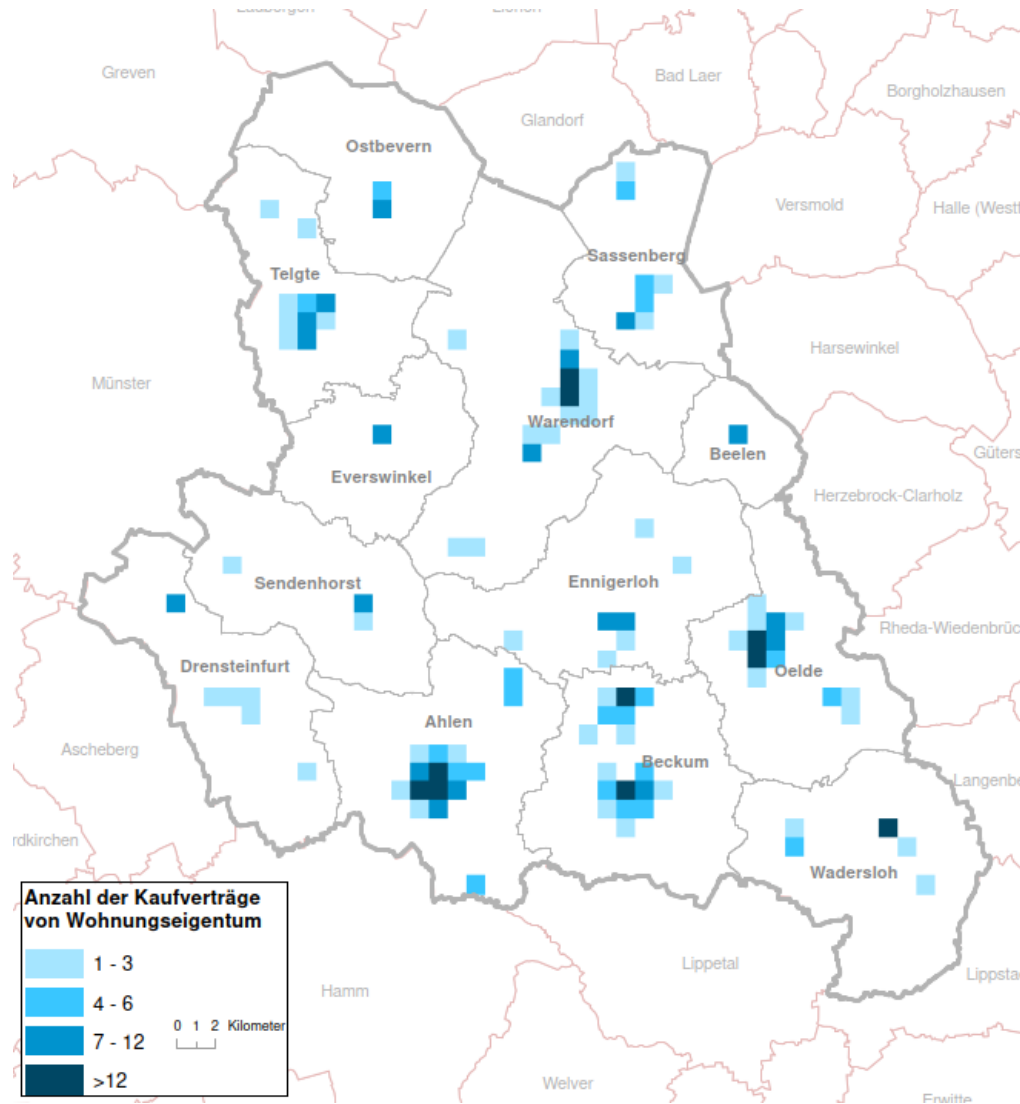


Abbildung 18

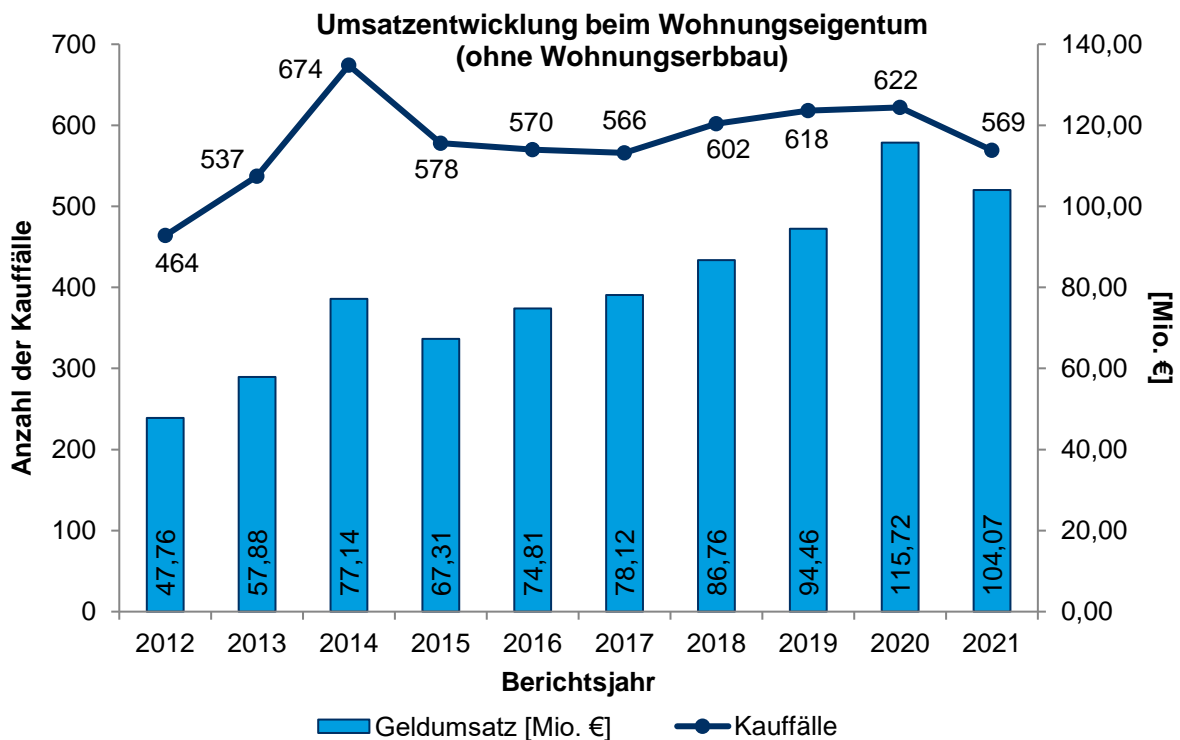


Abbildung 19



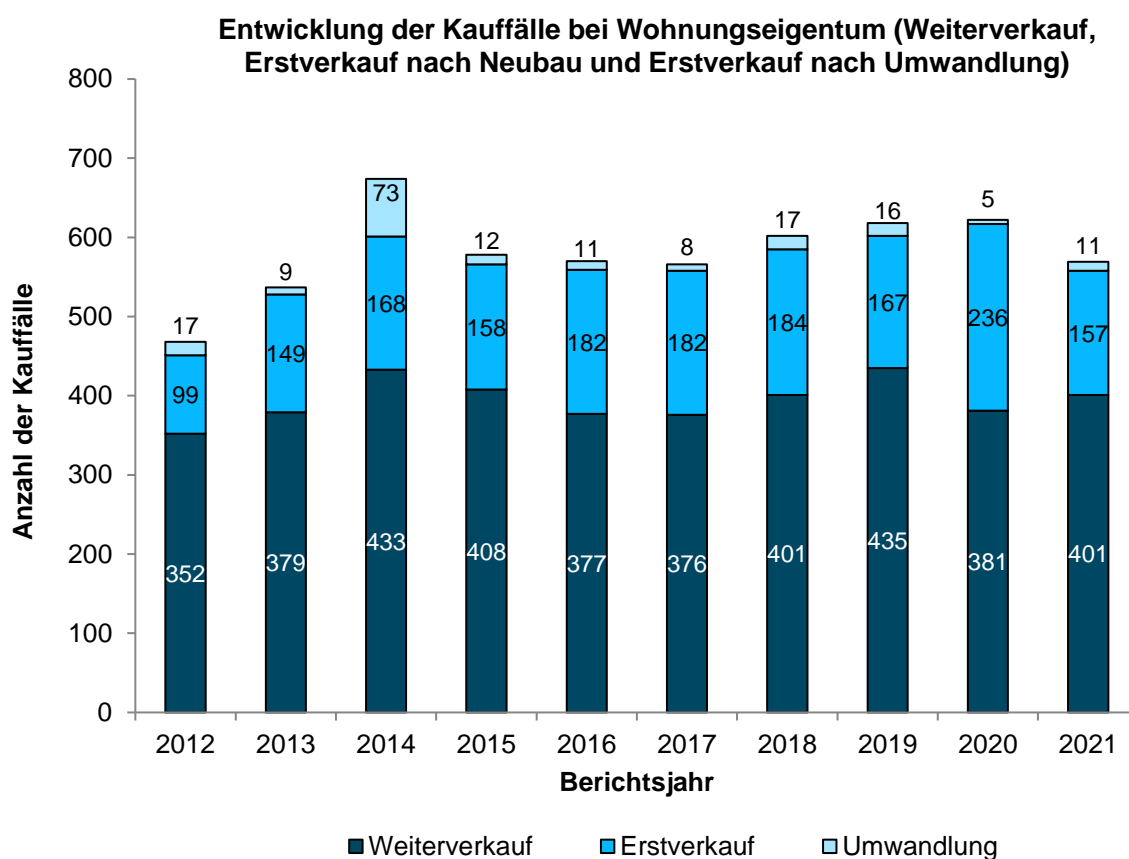


Abbildung 20

### 3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Siehe Kapitel 7.

### 3.6 Sonstige

Thema derzeit nicht besetzt.

## 4 Unbebaute Grundstücke

### 4.1 Individueller Wohnungsbau

#### 4.1.1 Durchschnittspreise

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

#### Durchschnittspreis für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

(einschl. Erbbaugrundstück, ohne Erbbaurechtsbestellung)

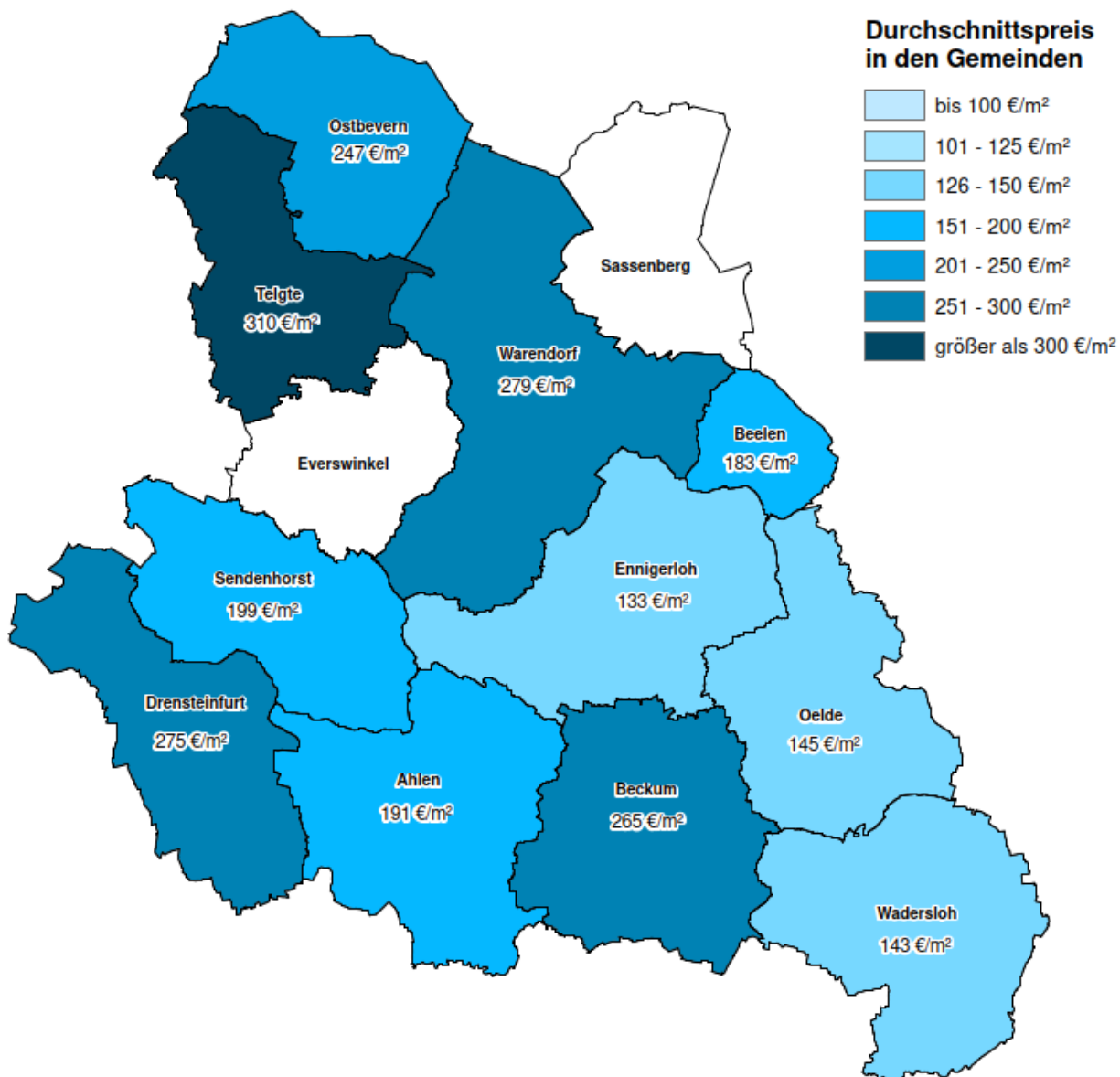
Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
220,52 EUR/m <sup>2</sup>	+11,0 %

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

Stadt/ Gemeinde	Jahr									
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Ahlen</b>	133,79	124,00	123,52	134,42	120,41	151,66	136,45	143,49	161,70	190,91
<b>Beckum</b>	118,64	118,54	120,05	117,85	113,32	110,90	151,12	146,52	169,46	265,31
<b>Beelen</b>	94,03	100,16	100,13	(80,00)	(105,86)	99,90	(117,00)	120,00	(120,00)	182,87
<b>Drensteinfurt</b>	139,29	136,20	138,25	172,69	149,31	197,88	212,23	198,36	240,31	275,02
<b>Ennigerloh</b>	94,38	90,13	91,29	94,60	99,03	105,58	122,73	(104,5)	147,28	132,93
<b>Everswinkel</b>	143,42	140,00	(128,28)	145,19	146,38	171,50	(303,68)	(185,00)	224,76	(188,88)
<b>Oelde</b>	120,60	139,16	131,29	123,87	124,39	124,53	163,26	174,10	176,67	144,50
<b>Ostbevern</b>	123,73	119,49	129,01	172,80	171,29	181,94	179,96	227,56	243,77	246,86
<b>Sassenberg</b>	96,11	99,95	106,20	112,45	117,04	133,05	119,84	140,23	160,30	(185,18)
<b>Sendenhorst</b>	144,59	141,95	145,89	138,78	157,69	184,77	183,06	(180,57)	193,71	198,89
<b>Telgte</b>	171,33	185,12	212,11	242,16	268,59	256,84	236,98	317,77	435,63	309,62
<b>Wadersloh</b>	80,38	64,23	79,08	93,96	97,37	103,00	109,35	115,79	134,43	143,22
<b>Warendorf</b>	142,68	140,58	156,62	149,63	184,37	169,08	275,93	181,22	286,15	279,33
<b>Gesamtkreis</b>	129,74	127,81	138,49	141,89	142,03	144,67	170,80	173,70	208,51	238,62

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

**Übersicht über die Durchschnittspreise für Wohnbaugrundstücke in den Gemeinden 2021**



**Abbildung 21**

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

## 4.1.2 Kaufpreisverteilung

Verteilung der Kaufpreise für unbebautes baureifes Land

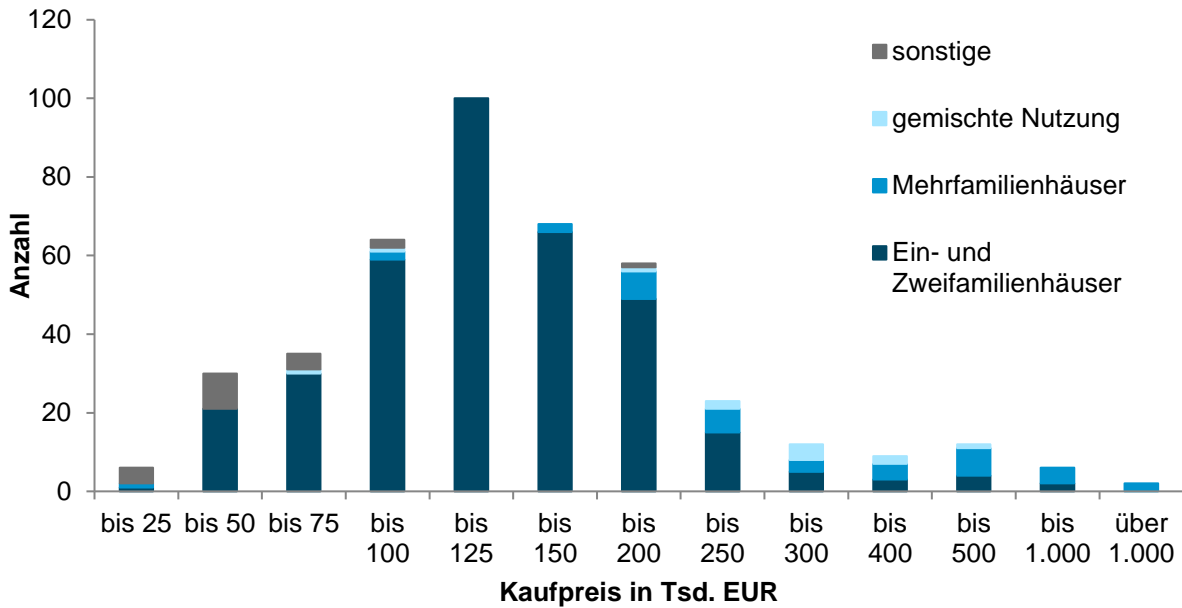


Abbildung 22

## 4.1.3 Käufer

Anzahl der Kauffälle von Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus in den Gemeinden im Jahr 2021

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

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

### Herkunft der Käufer aus benachbarten Kreisen

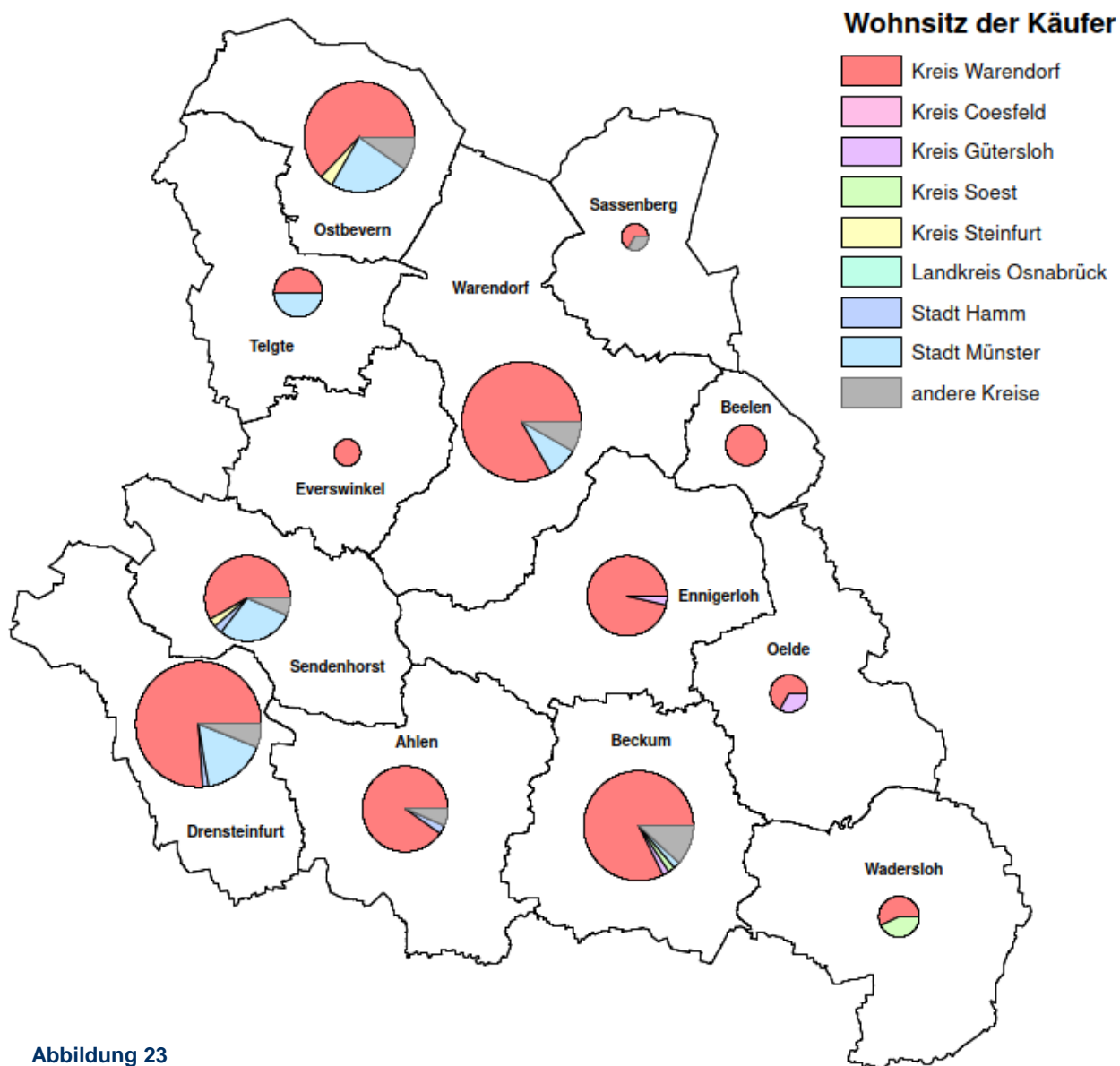


Abbildung 23

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

### Herkunft der Käufer aus Kommunen im Kreis Warendorf

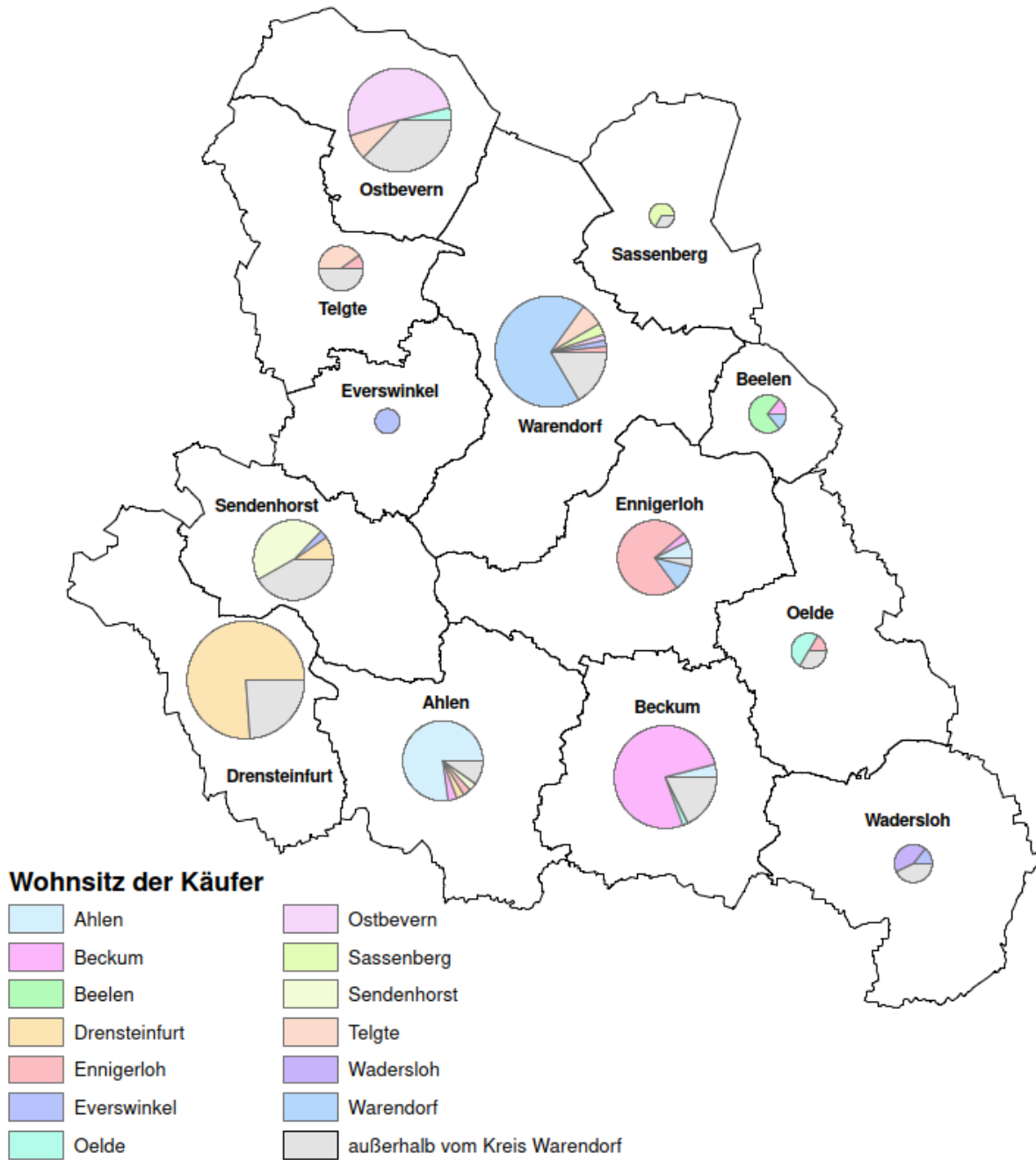


Abbildung 24

## 4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

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

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
267,50 EUR/m <sup>2</sup>	-1,3 %

## 4.3 Gewerbliche Bauflächen

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

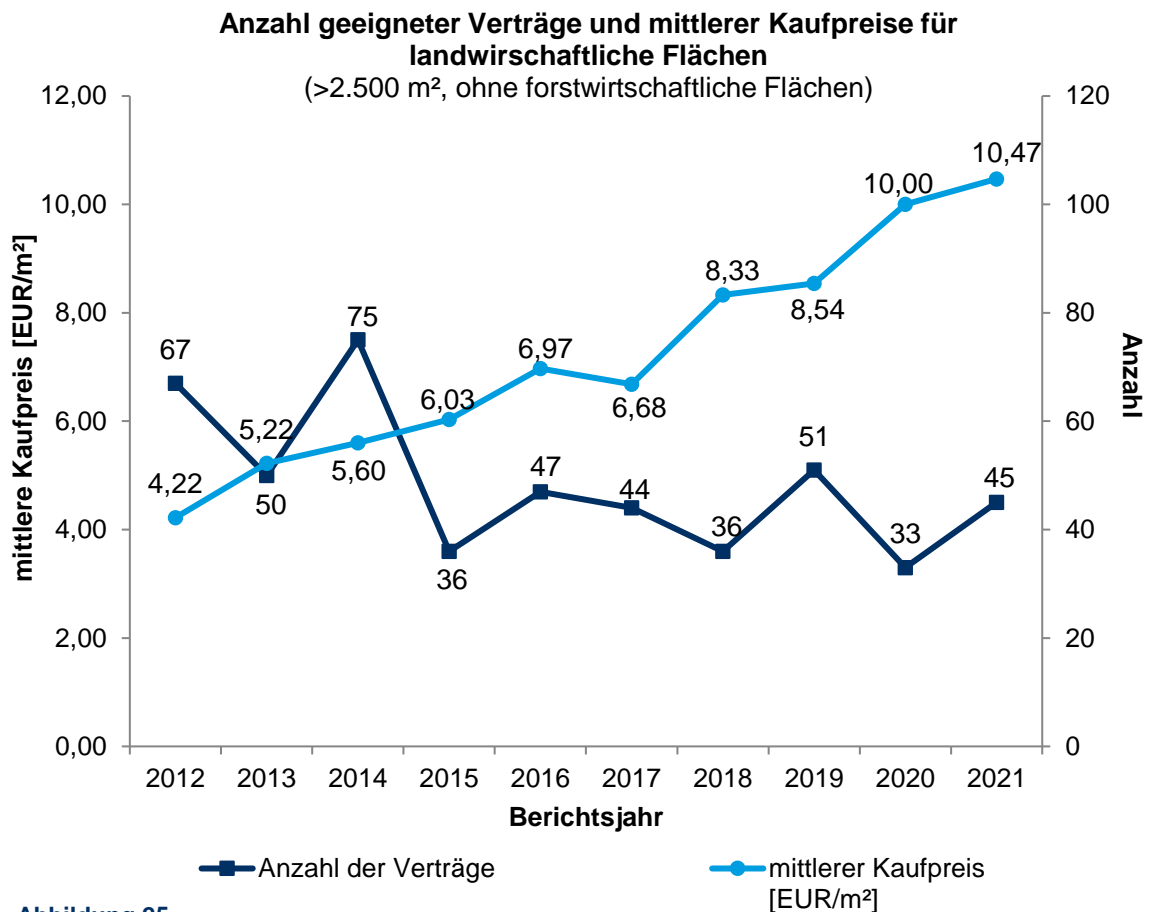
Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
44,92 EUR/m <sup>2</sup>	+20,8 %

## 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
6,85 EUR/m <sup>2</sup>	-23,0 %

### 4.4.1 Landwirtschaftliche Flächen



#### 4.4.2 Ackerland

##### Durchschnittspreis für Ackerland

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
10,68 EUR/m <sup>2</sup>	+3,4 %

#### 4.4.3 Grünland

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

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
5,34 EUR/m <sup>2</sup>	+10,1 %

#### 4.4.4 Forstwirtschaftliche Flächen

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

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
2,75 EUR/m <sup>2</sup>	+47,1 %



## **4.5 Bodenrichtwerte**

### **4.5.1 Definition**

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

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

veröffentlicht.

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

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

### **4.5.2 Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte**

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

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

Der Anteil der enthaltenen Beiträge liegt je nach Erschließungsqualität und Alter der Baugebiete zwischen 20 und 110 EUR/m<sup>2</sup>.

### 4.5.3 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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

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

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



für Auskunftszwecke kostenlos zur Verfügung.

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

#### Darstellung der Bodenrichtwerte in BORISplus.NRW

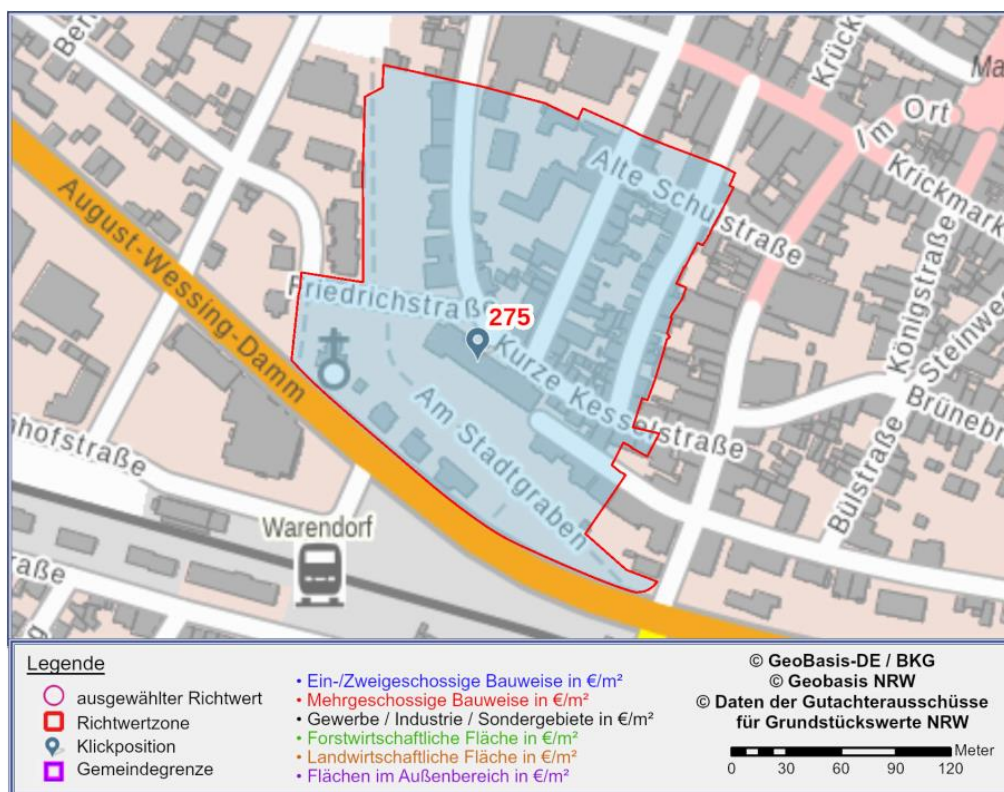


Abbildung 26

**Bodenrichtwertdetails in BORISplus.NRW**

Bodenrichtwert	<b>275 €/m<sup>2</sup></b> (Mehrgeschossig)
Lage und Wert <span style="float: right;">^</span>	
Gemeinde	Warendorf
Gemarkungsname	Warendorf
Ortsteil	Warendorf
Bodenrichtwertnummer	5210098
Bodenrichtwert	275 €/m <sup>2</sup> (Mehrgeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Beschreibende Merkmale <span style="float: right;">^</span>	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach dem Kommunalabgabengesetz
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	III
Tiefe	35 m
Breite	17 m
Fläche	600 m <sup>2</sup>
Lagebeurteilung	0
Anwendungshinweise	<a href="#">Link</a>

**Abbildung 27**

Erläuterungen zum Bodenrichtwert:

**Art der baulichen Nutzung**

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

**Maß der baulichen Nutzung**

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

## 4.5.4 Gebietstypische Bodenrichtwerte

### 4.5.4.1 Bodenrichtwerte für Bauflächen

#### 4.5.4.1.1 Individueller Wohnungsbau im Innenbereich

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

### Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Baugrundstücke in mittleren Lagen (Stichtag 01.01.2021)

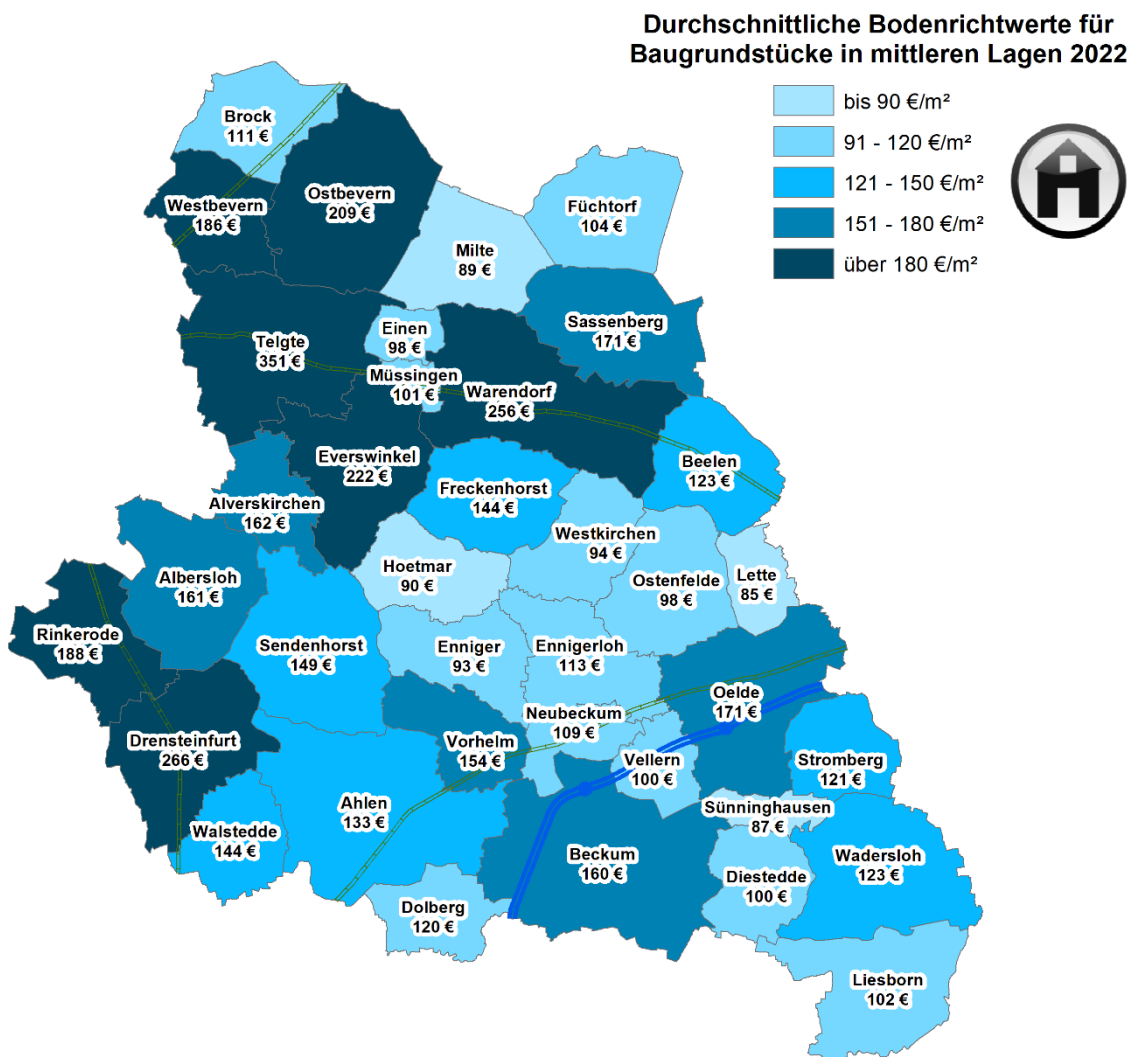


Abbildung 28

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

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

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

**Durchschnittliche beitragsfreie Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen  
des individuellen Wohnungsbaus per 01.01.2022**

Gemeinde Ortsteil	Lageklassen								
	gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
	von €	bis €	Mittel €	von €	bis €	Mittel €	von €	bis €	Mittel €
<b>Ahlen</b>	145	240	<b>197</b>	90	200	<b>133</b>	60	135	<b>96</b>
Dolberg	140	170	<b>148</b>	95	130	<b>120</b>	90	90	<b>90</b>
Vorhelm	190	200	<b>193</b>	105	185	<b>154</b>	115	115	<b>115</b>
<b>Beckum</b>	165	320	<b>220</b>	125	215	<b>160</b>	85	150	<b>122</b>
Neubeckum	120	180	<b>136</b>	95	140	<b>109</b>	55	95	<b>86</b>
Roland	---	---	---	110	110	<b>110</b>	---	---	---
Vellern	110	110	<b>110</b>	100	100	<b>100</b>	65	65	<b>65</b>
<b>Beelen</b>	140	150	<b>145</b>	115	140	<b>123</b>	55	60	<b>57</b>
<b>Drensteinfurt</b>	275	330	<b>300</b>	180	300	<b>266</b>	110	260	<b>235</b>
Rinkerode	190	240	<b>213</b>	180	200	<b>188</b>	140	170	<b>165</b>
Walstedde	160	165	<b>161</b>	100	195	<b>144</b>	125	150	<b>135</b>
<b>Ennigerloh</b>	125	170	<b>145</b>	85	135	<b>113</b>	55	95	<b>78</b>
Enniger	95	135	<b>101</b>	75	95	<b>93</b>	90	90	<b>90</b>
Ostenfelde	100	130	<b>110</b>	90	110	<b>98</b>	---	---	---
Westkirchen	105	105	<b>105</b>	80	110	<b>94</b>	---	---	---
<b>Everswinkel</b>	230	250	<b>240</b>	205	255	<b>222</b>	---	---	---
Alverskirchen	175	195	<b>180</b>	150	170	<b>162</b>	---	---	---
<b>Oelde</b>	165	240	<b>193</b>	140	195	<b>171</b>	95	175	<b>139</b>
Lette	100	110	<b>102</b>	85	85	<b>85</b>	---	---	---
Stromberg	130	160	<b>146</b>	105	155	<b>121</b>	60	90	<b>80</b>
Sünninghausen	95	120	<b>99</b>	85	90	<b>87</b>	---	---	---
<b>Ostbevern</b>	195	250	<b>224</b>	190	260	<b>209</b>	160	160	<b>160</b>
Brock	---	---	---	100	125	<b>111</b>	60	70	<b>65</b>
<b>Sassenberg</b>	120	220	<b>174</b>	155	200	<b>171</b>	150	170	<b>160</b>
Füchtorf	110	115	<b>111</b>	100	125	<b>104</b>	---	---	---
<b>Sendenhorst</b>	150	180	<b>164</b>	135	160	<b>149</b>	130	135	<b>132</b>
Albersloh	175	200	<b>187</b>	155	170	<b>161</b>	120	150	<b>146</b>
<b>Telgte</b>	335	540	<b>397</b>	265	390	<b>351</b>	65	335	<b>255</b>
Westbevern	185	190	<b>187</b>	170	220	<b>186</b>	120	140	<b>125</b>
<b>Wadersloh</b>	130	155	<b>139</b>	95	135	<b>123</b>	65	70	<b>67</b>
Diestedde	95	115	<b>99</b>	100	100	<b>100</b>	55	55	<b>55</b>
Liesborn	100	140	<b>105</b>	90	130	<b>102</b>	55	95	<b>82</b>
<b>Warendorf</b>	240	480	<b>323</b>	205	370	<b>256</b>	155	210	<b>192</b>
Einen	120	120	<b>120</b>	95	105	<b>98</b>	---	---	---
Freckenhorst	165	185	<b>169</b>	130	180	<b>144</b>	90	130	<b>115</b>
Hoetmar	95	105	<b>97</b>	90	90	<b>90</b>	---	---	---
Milte	95	120	<b>100</b>	85	90	<b>89</b>	---	---	---
Müssingen	---	---	---	90	105	<b>101</b>	---	---	---

### 4.5.4.1.2 Geschosswohnungsbau

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

### 4.5.4.1.3 Gemischte Bauflächen

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

### 4.5.4.1.4 Gewerbe

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

Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke (Stichtag 01.01.2022)

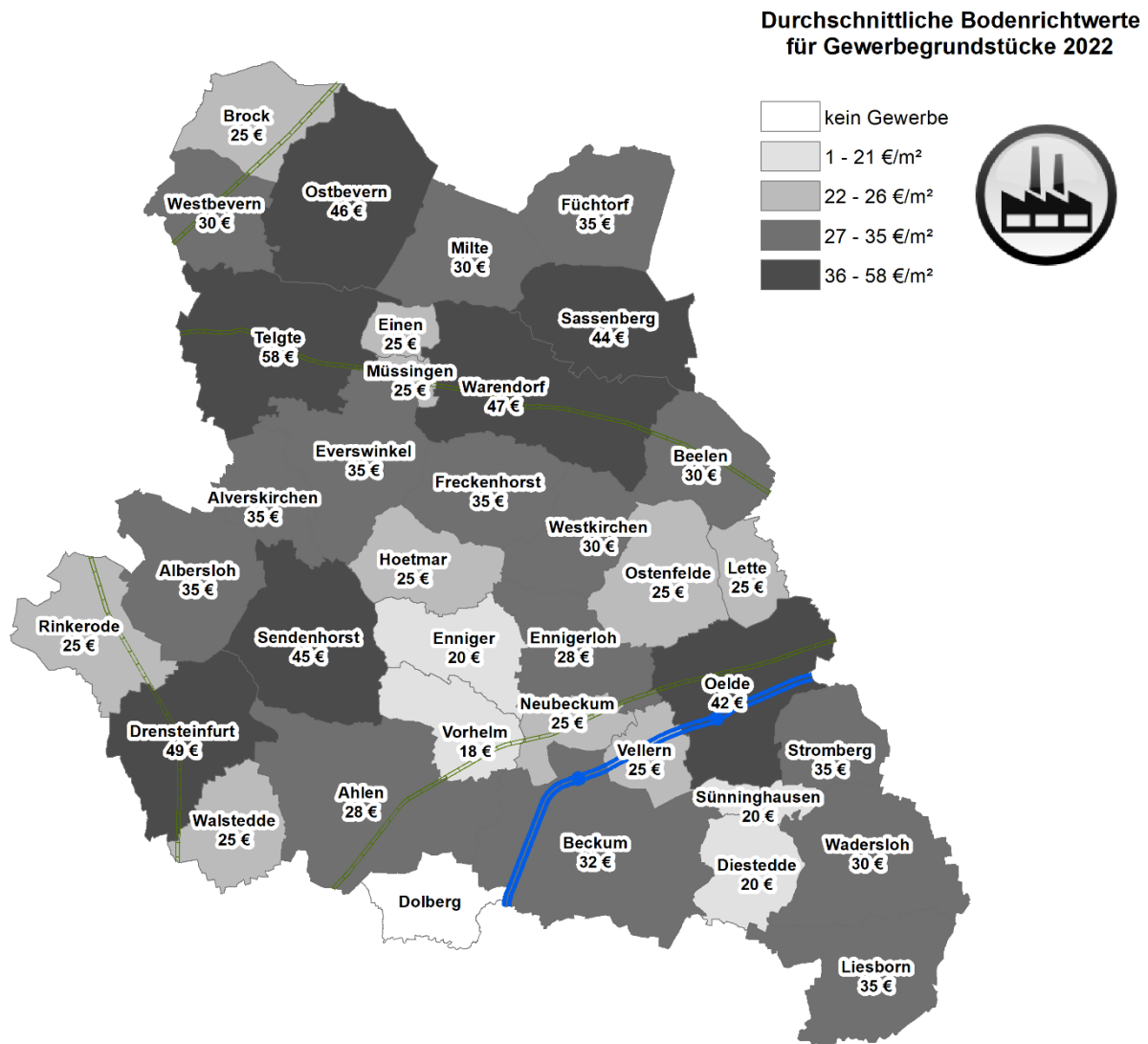


Abbildung 29

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

#### Gebietstypische Werte für gewerbliche Bauflächen

	Gewerbliche Bauflächen	
	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	Gebiete mit besonderer gewerblichen Nutzung (z.B. Einzelhandel)
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Ahlen	15 - 75	55 - 170
Beckum	20 - 60	35 - 100
Beelen	25 - 30	-
Drensteinfurt	18 - 50	50 - 80
Ennigerloh	18 - 35	27 - 70
Everswinkel	27 - 35	-
Oelde	20 - 65	50 - 125
Ostbevern	25 - 50	80 - 110
Sassenberg	25 - 45	40 - 150
Sendenhorst	35 - 60	100
Telgte	30 - 60	90 - 160
Wadersloh	18 - 40	55
Warendorf	25 - 80	40 - 90

#### 4.5.4.1.5 Sonderbauflächen

##### Sondergebiete für Erholung (SE)

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

Vier Bodenrichtwertzonen wurden für Campingplätze ausgewiesen. Der Mittelwert hierfür liegt kreisweit bei 23 EUR/m<sup>2</sup>.

Der Bodenrichtwert für Gebiete mit Wochenendhäusern liegt im Mittel bei 50 EUR/m<sup>2</sup>. Hier liegen Werte in der Spanne von 25 EUR/m<sup>2</sup> bis 90 EUR/m<sup>2</sup> vor. Kreisweit wurden vier Bodenrichtwertzonen ausgewiesen.

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

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

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

##### Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel

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

### Sondernutzungsfläche (SN)

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

#### Gebietstypische Werte für Sondernutzungsflächen

	Sondernutzungsflächen	
	unbebaut (u.a. Sportplätze, Park-/ Grünanlagen, Friedhöfe)	bebaut (u.a. Schulen, Kläranlagen, Kirchen)
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Ahlen	2 - 25	30 - 65
Beckum	25	30 - 70
Beelen	25	45 - 45
Drensteinfurt	25	30 - 90
Ennigerloh	25	30 - 45
Everswinkel	25	35 - 80
Oelde	25	30 - 65
Ostbevern	25	40 - 75
Sassenberg	25	40 - 60
Sendenhorst	25	55 - 60
Telgte	25	50 - 130
Wadersloh	25	30 - 50
Warendorf	25	35 - 90



### 4.5.4.1.6 Wohnen im Außenbereich

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

#### Richtwerte für Wohnen im Außenbereich im Kreis Warendorf (Stichtag: 01.01.2022)

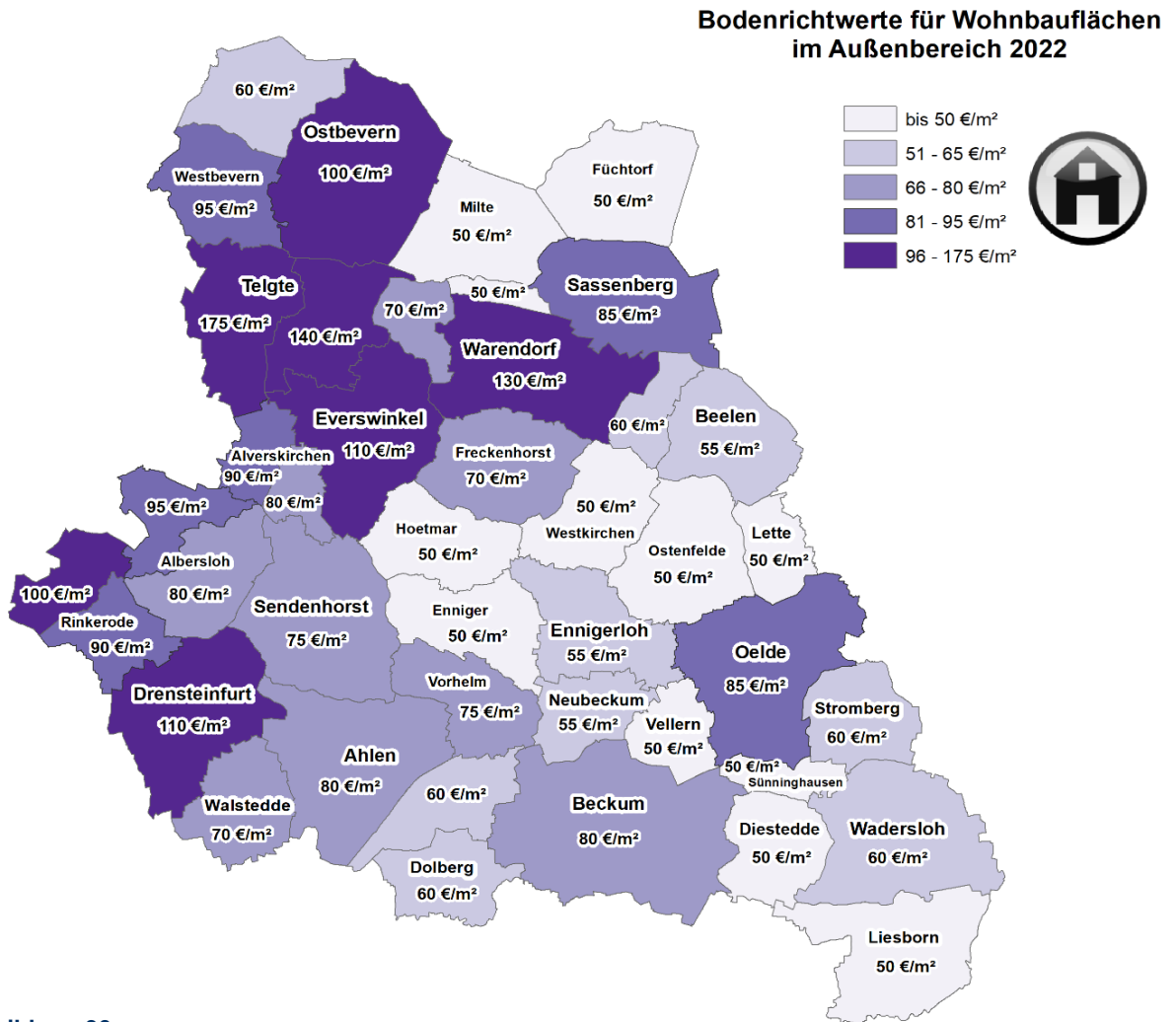
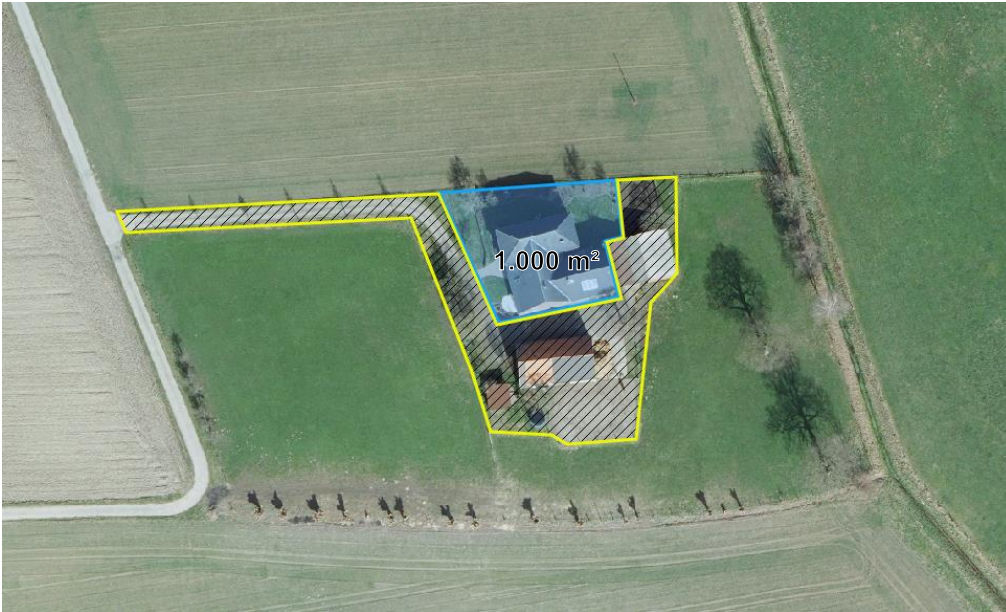


Abbildung 30

## Anwendungsbeispiel Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich



**Abbildung 31**

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

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

#### 4.5.4.1.7 Gewerbe im Außenbereich

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

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

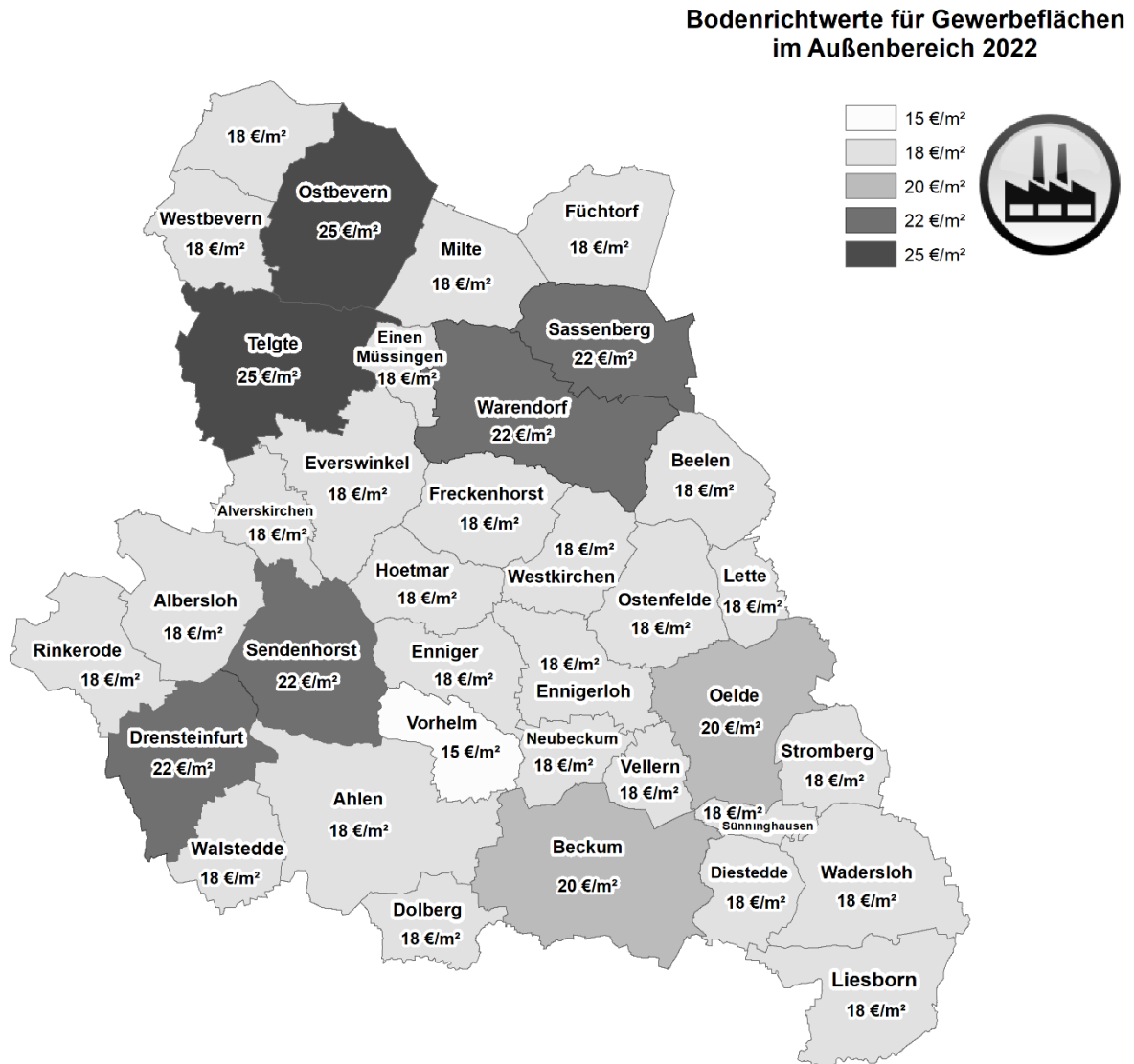


Abbildung 32

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

##### 4.5.4.2.1 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: 01.01.2022)

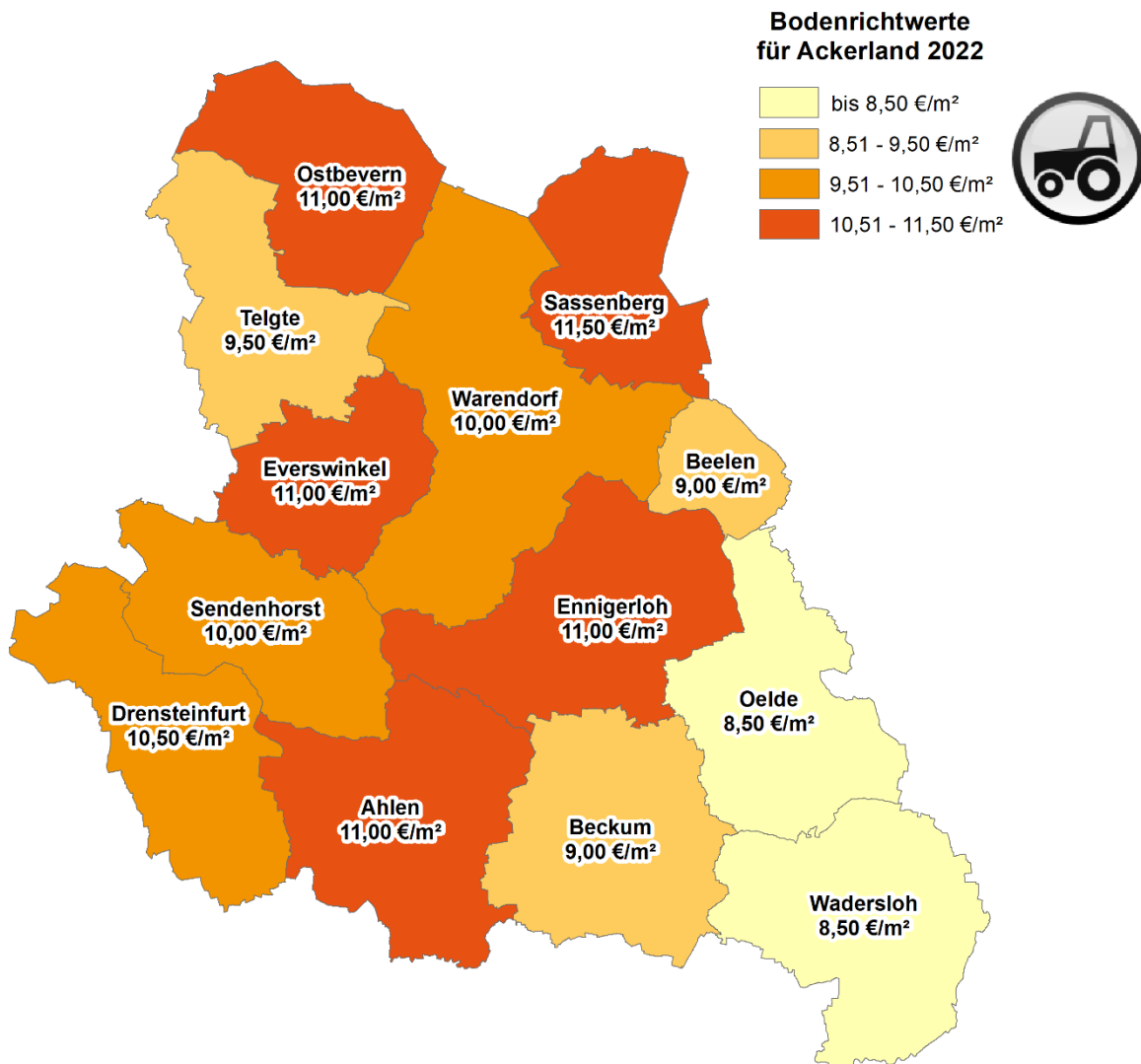


Abbildung 33

#### 4.5.4.2.2 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.

#### 4.5.4.2.3 Forst

Das Bodenrichtwertgrundstück für Forstflächen hat eine Mindestgröße von 1 ha und ist im ganzen Kreis einheitlich. Der Wert beinhaltet keinen Aufwuchs. Der Aufwuchs muss gesondert bewertet werden.

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

Im Kreis Warendorf wurde der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen mit 0,60 EUR/m² (ohne Aufwuchs) beschlossen.

### **4.5.4.3 Bodenrichtwerte für sonstige Flächen**

Die hier angegebenen Werte sind vom Gutachterausschuss beraten worden.

#### **4.5.4.3.1 Begünstigtes Agrarland**

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

#### **4.5.4.3.2 Gartenland**

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

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

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

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

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

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

#### **4.5.4.3.3 Abbauflächen**

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

## **4.5.5 Umrechnungskoeffizienten**

### **Abweichung vom Bodenrichtwertgrundstück**

#### **Unverbaute Randlagen**

Für das Berichtsjahr 2021 lagen nicht genügend geeignete Kauffälle für eine Auswertung zu unverbauten Randlagen vor. Grundsätzlich lässt sich aber sagen, dass Kaufpreise für eine unverbaute Randlage im Durchschnitt deutlich höher liegen als der Bodenrichtwert.

#### **Abweichungen von der Größe**

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

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

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

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

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

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

## 4.5.6 Indexreihen

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

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

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

### 4.5.6.1 Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus

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

<b>Kreis Warendorf</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2011	109,5	105,7	103,2	107,0
01.01.2012	109,2	105,5	103,0	106,8
01.01.2013	109,3	105,7	103,4	107,0
01.01.2014	110,6	106,9	104,2	108,2
01.01.2015	112,0	107,8	104,5	109,3
01.01.2016	120,0	115,0	109,8	116,7
01.01.2017	125,7	121,5	114,3	122,7
01.01.2018	129,3	125,3	117,2	126,5
01.01.2019	137,9	134,2	124,1	135,0
01.01.2020	144,0	140,2	130,2	141,2
01.01.2021	155,4	151,5	140,0	152,7
01.01.2022	167,4	161,3	155,0	164,3

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

<b>Stadt Ahlen</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2011	106,0	100,7	103,4	103,6
01.01.2012	106,0	100,7	103,4	103,6
01.01.2013	105,8	100,9	103,4	103,7
01.01.2014	105,8	100,9	103,4	103,7
01.01.2015	105,9	100,9	103,3	103,7
01.01.2016	109,2	99,6	112,6	109,2
01.01.2017	119,8	108,4	107,7	112,9
01.01.2018	120,0	108,8	107,7	113,2
01.01.2019	120,1	109,4	107,7	113,6
01.01.2020	121,0	110,4	109,3	114,8
01.01.2021	124,1	112,7	110,6	116,8
01.01.2022	135,1	128,2	120,2	130,7

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

<b>Stadt Beckum</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2011	103,5	99,6	94,7	100,3
01.01.2012	103,5	99,4	93,8	100,0
01.01.2013	103,0	99,4	93,8	99,8
01.01.2014	103,0	99,4	93,8	99,8
01.01.2015	103,0	99,4	92,9	99,6
01.01.2016	103,0	99,4	92,9	99,6
01.01.2017	103,0	99,4	92,9	99,6
01.01.2018	102,9	99,6	92,9	99,9
01.01.2019	106,9	100,4	93,0	101,8
01.01.2020	109,0	103,0	93,6	103,9
01.01.2021	115,6	110,0	100,7	110,3
01.01.2022	153,9	139,9	137,3	145,8

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

<b>Gemeinde Beelen</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2011	119,3	111,9	110,7	109,4
01.01.2012	119,3	111,9	110,7	109,4
01.01.2013	119,4	111,9	110,7	109,4
01.01.2014	122,3	111,9	110,7	110,4
01.01.2015	127,9	111,9	110,7	112,5
01.01.2016	127,9	111,9	110,7	112,6
01.01.2017	127,9	111,9	110,7	112,5
01.01.2018	127,9	111,9	110,7	112,5
01.01.2019	134,6	119,2	119,0	119,4
01.01.2020	154,8	137,0	133,3	137,1
01.01.2021	154,8	137,0	133,3	137,1
01.01.2022	195,2	181,1	161,8	177,7

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

<b>Stadt Drensteinfurt</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2011	100,5	100,1	98,0	99,7
01.01.2012	98,8	99,8	97,6	99,0
01.01.2013	98,8	99,8	97,6	99,0
01.01.2014	98,8	99,7	97,6	99,0
01.01.2015	98,1	99,5	97,6	98,9
01.01.2016	112,8	110,5	107,0	111,1
01.01.2017	112,8	110,9	107,0	111,3
01.01.2018	120,5	113,9	110,1	115,8
01.01.2019	122,5	114,8	118,4	118,4
01.01.2020	140,1	140,4	140,0	140,5
01.01.2021	164,2	172,8	165,0	171,4
01.01.2022	165,9	172,8	165,6	173,2



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

<b>Stadt Ennigerloh</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2011	92,8	101,4	105,6	99,5
01.01.2012	92,7	101,3	105,6	99,5
01.01.2013	92,6	101,3	105,6	99,4
01.01.2014	92,6	101,2	105,6	99,4
01.01.2015	93,2	100,3	104,5	99,1
01.01.2016	93,2	100,4	104,5	99,1
01.01.2017	93,9	103,3	104,6	101,1
01.01.2018	95,2	106,4	108,7	103,8
01.01.2019	99,0	111,2	114,2	108,4
01.01.2020	99,0	111,2	115,3	108,7
01.01.2021	102,0	112,2	115,4	110,6
01.01.2022	111,0	115,0	121,4	115,8

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

<b>Gemeinde Everswinkel</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2011	107,2	112,6	---	110,9
01.01.2012	107,2	112,6	---	110,9
01.01.2013	107,3	112,6	---	111,0
01.01.2014	107,3	112,6	---	111,0
01.01.2015	107,3	112,6	---	111,0
01.01.2016	111,3	121,9	---	118,3
01.01.2017	118,8	124,5	---	122,6
01.01.2018	128,5	137,4	---	134,4
01.01.2019	155,0	171,0	---	165,6
01.01.2020	161,3	173,4	---	169,3
01.01.2021	180,4	199,3	---	192,8
01.01.2022	187,8	199,3	---	195,5

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

<b>Stadt Oelde</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100	100	100	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2011	109,4	109,4	102,8	110,0
01.01.2012	109,2	109,3	103,0	109,9
01.01.2013	109,3	109,3	103,4	110,0
01.01.2014	112,6	110,7	103,4	112,3
01.01.2015	112,9	110,8	103,3	112,5
01.01.2016	113,0	110,8	103,3	112,5
01.01.2017	119,8	122,9	117,1	122,5
01.01.2018	127,2	135,1	127,8	132,7
01.01.2019	137,6	148,2	140,3	144,9
01.01.2020	139,5	150,1	141,8	146,8
01.01.2021	151,4	166,2	163,6	161,5
01.01.2022	155,1	169,4	165,1	164,7

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

<b>Gemeinde Ostbevern</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>mäßige Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2011	107,8	106,4	105,7	107,9
01.01.2012	107,5	106,4	105,7	107,9
01.01.2013	107,5	106,4	105,7	108,0
01.01.2014	107,3	106,3	105,7	107,9
01.01.2015	107,3	106,3	105,7	107,9
01.01.2016	133,9	126,0	105,7	131,4
01.01.2017	133,9	126,0	105,7	131,4
01.01.2018	133,9	126,0	105,7	131,4
01.01.2019	147,4	146,2	136,5	149,0
01.01.2020	164,7	162,6	188,5	167,8
01.01.2021	191,9	189,1	204,7	196,3
01.01.2022	192,8	189,1	204,7	196,8

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

<b>Stadt Sassenberg</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100	100	100	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2011	118,0	120,8	118,1	119,3
01.01.2012	118,1	120,7	118,1	119,3
01.01.2013	118,1	120,7	118,1	119,3
01.01.2014	118,3	120,7	118,1	119,5
01.01.2015	118,3	120,7	118,1	119,5
01.01.2016	131,8	134,9	140,5	133,8
01.01.2017	131,8	134,9	140,5	133,8
01.01.2018	146,6	150,7	160,6	149,4
01.01.2019	166,3	172,6	187,4	170,4
01.01.2020	185,7	192,8	214,2	190,7
01.01.2021	185,7	193,2	214,1	190,9
01.01.2022	186,4	194,9	214,9	191,9

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

<b>Stadt Sendenhorst</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2010	110,5	106,3	121,1	109,0
01.01.2011	110,5	106,4	122,2	109,3
01.01.2012	110,5	106,3	122,2	109,3
01.01.2013	110,5	106,4	122,2	109,3
01.01.2014	110,5	106,4	122,2	109,3
01.01.2015	111,0	106,9	123,0	109,9
01.01.2016	111,0	106,9	123,0	109,9
01.01.2017	111,0	106,9	122,9	109,9
01.01.2018	120,0	115,2	134,0	118,9
01.01.2019	120,0	115,2	134,0	118,9
01.01.2020	120,0	117,6	134,0	119,8
01.01.2021	125,1	122,0	139,5	125,1
01.01.2022	125,1	122,0	139,5	125,1

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

<b>Stadt Telgte</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100	100	100	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2011	106,8	104,9	90,1	104,4
01.01.2012	106,8	104,6	90,1	104,2
01.01.2013	107,1	104,9	93,2	105,1
01.01.2014	108,0	105,2	93,2	105,5
01.01.2015	113,9	109,9	97,1	111,1
01.01.2016	129,6	123,2	109,0	125,2
01.01.2017	146,4	139,3	121,5	141,4
01.01.2018	146,4	139,9	121,5	141,7
01.01.2019	162,5	157,2	136,0	158,5
01.01.2020	176,0	172,1	150,7	173,1
01.01.2021	209,4	203,9	178,3	205,6
01.01.2022	212,4	205,4	189,4	209,9

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

<b>Gemeinde Wadersloh</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2011	102,8	103,9	103,8	102,3
01.01.2012	102,6	103,9	105,6	102,3
01.01.2013	102,6	104,3	105,6	102,5
01.01.2014	101,0	102,2	101,8	100,5
01.01.2015	102,6	105,0	105,6	102,7
01.01.2016	105,5	104,9	105,6	104,3
01.01.2017	106,2	107,7	105,6	106,0
01.01.2018	110,6	115,5	111,2	112,1
01.01.2019	118,4	125,5	111,2	120,7
01.01.2020	127,1	132,5	114,3	128,2
01.01.2021	139,3	144,4	131,8	140,6
01.01.2022	143,8	151,4	145,3	146,7

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

<b>Stadt Warendorf</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2011	127,3	115,9	120,1	120,4
01.01.2012	125,9	115,5	120,1	119,8
01.01.2013	125,9	116,0	120,1	120,1
01.01.2014	134,2	123,5	129,8	128,0
01.01.2015	137,5	126,5	131,7	131,2
01.01.2016	156,4	144,5	152,2	149,8
01.01.2017	176,9	163,1	175,9	169,6
01.01.2018	176,3	165,4	178,1	171,1
01.01.2019	190,4	178,1	194,3	184,7
01.01.2020	190,4	178,1	194,3	184,7
01.01.2021	196,6	178,1	194,5	188,4
01.01.2022	212,9	194,3	211,8	205,0

#### 4.5.6.2 Gewerbeflächen

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

<b>Kreis Warendorf</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			<b>alle Lagen</b>
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>einfache Lage</b>	
31.12.2001	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2011	106,9	109,5	106,7	109,2
01.01.2012	107,0	108,0	108,6	108,5
01.01.2013	109,3	109,6	110,1	110,6
01.01.2014	109,6	109,7	110,1	110,7
01.01.2015	109,8	109,7	110,1	111,1
01.01.2016	110,4	109,7	111,2	111,6
01.01.2017	111,8	119,8	117,7	116,8
01.01.2018	112,7	119,1	118,7	117,0
01.01.2019	118,7	121,9	119,3	121,6
01.01.2020	119,0	125,6	122,6	123,4
01.01.2021	120,1	133,0	129,7	127,5
01.01.2022	123,3	136,3	151,1	132,2

### 4.5.6.3 Ackerland

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

Stichtag	Stadt / Gemeinde												Gesamtkreis	
	Ahlen	Beckum	Beelen	Drensteinfurt	Ennigerloh	Everswinkel	Oelde	Ostbevern	Sassenberg	Sendenhorst	Telgte	Wadersloh		Warendorf
31.12.2000	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:
01.01.2010	137	131	107	143	123	109	115	113	114	135	108	119	124	122
01.01.2011	171	155	124	173	150	114	137	124	114	151	113	142	132	139
01.01.2012	173	170	142	175	175	152	156	139	135	155	132	156	159	156
01.01.2013	233	193	149	226	187	160	170	169	161	176	139	173	183	180
01.01.2014	269	215	185	254	215	187	207	192	182	200	159	204	203	206
01.01.2015	280	235	213	266	243	245	221	233	199	253	195	222	244	236
01.01.2016	289	235	213	299	252	245	233	244	206	261	215	232	249	245
01.01.2017	303	290	284	314	311	251	253	282	223	304	241	278	267	276
01.01.2018	339	296	284	321	317	283	267	282	232	314	241	286	267	286
01.01.2019	365	296	284	329	345	296	301	339	264	339	247	320	313	312
01.01.2020	456	346	320	365	412	366	312	395	321	382	282	371	370	364
01.01.2021	507	445	320	410	534	424	378	414	353	427	335	394	411	416
01.01.2022	557	445	320	479	534	424	379	414	369	449	335	394	411	428

### 4.5.7 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Thema derzeit nicht besetzt.

## 5 Bebaute Grundstücke

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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

#### 5.1.1 Durchschnittspreise

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

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
322.789 EUR/m <sup>2</sup>	+10,2 %

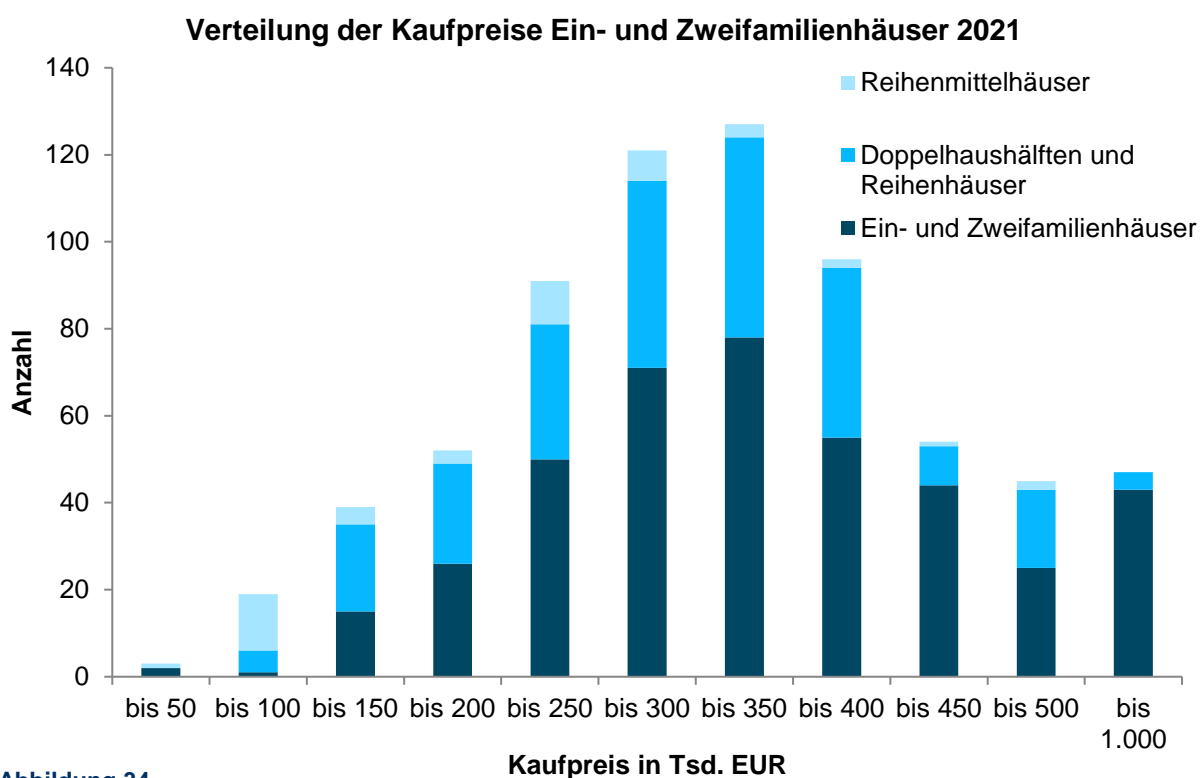


Abbildung 34

### 5.1.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

#### Durchschnittspreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
348.985 EUR	+9,2 %

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

(ohne Erbbaurechte und Außenbereich)

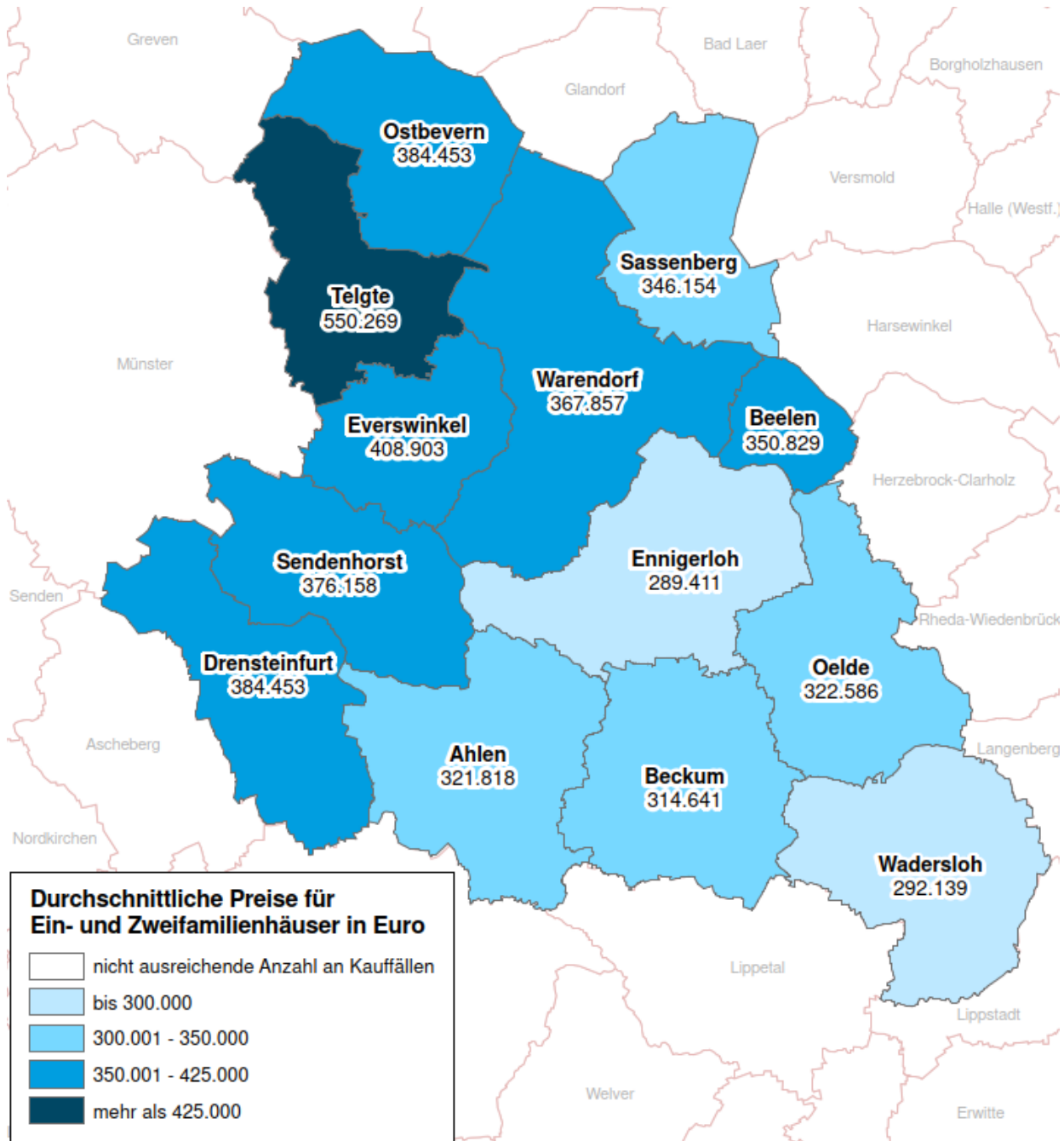


Abbildung 35



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

### Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

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

Weiterverkäufe	Ø Kaufpreis EUR	Ø Bodenrichtwert EUR/m <sup>2</sup>	Anzahl auswertbare Fälle
2012	174.709	118,6	253
2013	182.333	114,5	267
2014	196.457	119,9	283
2015	199.348	117,2	228
2016	231.449	130,2	123
2017	236.737	137,0	294
2018	263.841	145,0	272
2019	291.642	151,3	302
2020	316.583	163,6	248
2021	333.426	174,9	245

#### 5.1.1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

### Durchschnittspreis für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
299.763 EUR	+10,2 %

## Durchschnittspreise für Doppelhaushälften und Reihendendhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

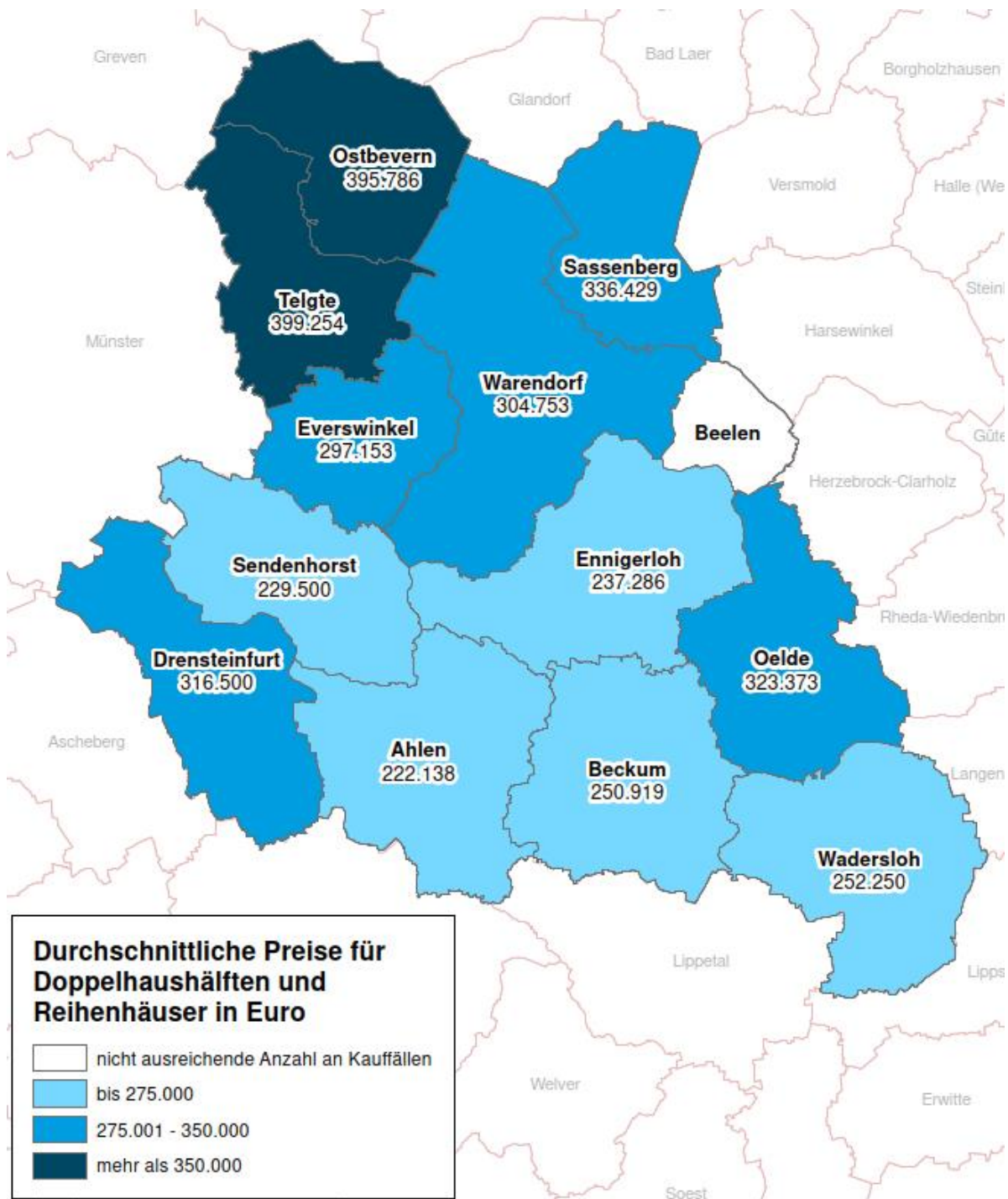


Abbildung 36

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

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

### Durchschnittspreise für Erstverkäufe für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

Erstverkäufe	Ø Kaufpreis €	Ø Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Anzahl auswertbarer Fälle
2012	205.700	145,0	5
2013	207.402	124,0	5
2014	263.059	130,1	14
2015	289.406	158,8	8
2016	298.018	172,5	16
2017	344.050	171,2	13
2018	281.571	130,2	23
2019	308.533	139,8	24
2020	329.335	151,1	54
2021	404.038	213,6	57

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

### Durchschnittspreise für Weiterverkäufe für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

Weiterverkäufe	Ø Kaufpreis €	Ø Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Anzahl auswertbarer Fälle
2012	154.477	117,3	145
2013	158.134	116,3	152
2014	157.276	113,7	174
2015	160.109	111,5	125
2016	178.247	122,5	163
2017	198.453	133,0	163
2018	204.697	134,0	198
2019	218.366	128,1	152
2020	259.416	149,1	127
2021	278.644	154,5	142

### 5.1.1.3 Reihemittelhäuser

#### Durchschnittspreis für Reihemittelhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
186.730 EUR	+11,63 %

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

#### Durchschnittspreise für Weiterverkäufe für Reihemittelhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

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

	Ø Kaufpreis €	Ø Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Anzahl Auswertbare Fälle
2012	116.194	130,9	36
2013	115.562	106,8	33
2014	112.909	109,8	42
2015	102.548	101,9	42
2016	139.167	124,5	40
2017	135.187	111,8	54
2018	151.344	122,9	58
2019	171.797	128,5	40
2020	192.505	148,6	39
2021	203.287	135,8	31

### **5.1.2 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 Vergleichsverfahren § 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.

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

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

Die Immobilienrichtwerte werden zukünftig veröffentlicht.

### **5.1.3 Sachwertfaktoren**

Die nachstehenden Sachwertfaktoren sind nach dem neuen Modell der AGVGA.NRW 2017 auf der Basis von zwei Geschäftsjahren abgeleitet worden. Sie sind sachverständig anzuwenden.

#### **5.1.3.1 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

Für die Untersuchung standen insgesamt 103 Verkaufsfälle aus den Jahren 2020 und 2021 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 2020 und 2021

Gebäudeart	Sachwertfaktoren		Kennzahlen				
			(Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte)				
Ein- und Zweifamilienhäuser	Mittelwert	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø	Ø	Ø	Ø
				Vorläufiger Sachwert	Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	Bodenrichtwert	Restnutzungsdauer
Bodenrichtwertklasse	Standardabweichung			[€]	[%]	[€/m <sup>2</sup> ]	[Jahre]
alle BRW-Klassen	<b>1,04</b> 0,17	<b>103</b>	<b>2</b> (2020, 2021)	<b>397.882</b> 121.405	<b>26</b> 10	<b>178</b> 77	<b>57</b> 13
bis 100 €/m <sup>2</sup>	<b>1,01</b> 0,22	<b>18</b>	<b>2</b> (2020, 2021)	<b>293.646</b> 66.991	<b>20</b> 6	<b>86</b> 13	<b>54</b> 12
101 - 200 €/m <sup>2</sup>	<b>1,04</b> 0,16	<b>62</b>	<b>2</b> (2020, 2021)	<b>374.261</b> 107.801	<b>22</b> 7	<b>151</b> 27	<b>57</b> 13
ab 200 €/m <sup>2</sup>	<b>1,05</b> 0,15	<b>26</b>	<b>2</b> (2020, 2021)	<b>480.460</b> 119.617	<b>38</b> 10	<b>288</b> 56	<b>53</b> 12

#### 5.1.3.2 Sachwertfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser

Für die Untersuchung standen insgesamt 147 Verkaufsfälle aus den Jahren 2020 und 2021 zur Verfügung. Bei der Auswertung konnten Doppelhäuser, Reihenend- sowie Reihemittelhäuser 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 2020 und 2021

Gebäudeart	Sachwertfaktoren		Kennzahlen				
			(Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte)				
Reihen- und Doppelhäuser	Mittelwert	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø	Ø	Ø	Ø
				Vorläufiger Sachwert	Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	Bodenrichtwert	Restnutzungsdauer
Bodenrichtwertklasse	Standardabweichung			[€]	[%]	[€/m <sup>2</sup> ]	[Jahre]
alle BRW-Klassen	<b>1,18</b> 0,18	<b>147</b>	<b>2</b> (2020, 2021)	<b>272.337</b> 64.716	<b>27</b> 15	<b>175</b> 64	<b>63</b> 14
bis 100 €/m <sup>2</sup>	<b>1,16</b> 0,19	<b>21</b>	<b>2</b> (2020, 2021)	<b>251.535</b> 19.417	<b>15</b> 0	<b>92</b> 0	<b>65</b> 13
101 - 200 €/m <sup>2</sup>	<b>1,17</b> 0,17	<b>94</b>	<b>2</b> (2020, 2021)	<b>267.288</b> 62.599	<b>24</b> 10	<b>160</b> 22	<b>65</b> 14
ab 200 €/m <sup>2</sup>	<b>1,23</b> 0,17	<b>32</b>	<b>2</b> (2020, 2021)	<b>300.819</b> 61.778	<b>44</b> 18	<b>271</b> 55	<b>58</b> 12

### 5.1.4 Liegenschaftszinssätze

Für die Untersuchung der Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser standen insgesamt 40 Verkaufsfälle aus dem Jahr 2021 zur Verfügung. Bei der Auswertung wurden freistehende Einfamilienhäuser von der Gruppe der Reihenend- und Doppelhäuser unterschieden. Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen von Zweifamilienhäusern können hier keine Aussagen getroffen werden. Ebenso konnte keine Auswertung für Reihenmittelhäuser erfolgen.

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

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

Da für Gebäude mit Restnutzungsdauern von weniger als 35 Jahren nur wenige Verkäufe vorlagen, können die Liegenschaftszinssätze nicht ohne weiteres auf Verkäufe mit solchen Gebäuderestnutzungsdauern übertragen werden. Entsprechendes gilt bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihen- und Doppelhäusern, deren bereinigter Kaufpreis pro 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 2021)

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert, Standardabweichung u. Spanne)					
				∅	∅	∅	∅	∅	∅
				Wohnfläche	Bereinigter Kaufpreis	Miete*	Bew.-kosten	RND	GND
				[m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> WF]	[€/m <sup>2</sup> ]	[% d. Rohertrags]	[Jahre]	[Jahre]
freistehende Einfamilienhäuser	<b>1,6</b>	<b>40</b>	1 (2021)	<b>147</b>	<b>2955</b>	<b>7,3</b>	<b>19,4</b>	<b>58</b>	<b>80</b>
	0,5			36	614	0,9	4	11	0
	0,1 - 2,8			104 - 250	1154 - 4541	4,8 - 9,5	15 - 42	30 - 80	80 - 80
Reihenend- und Doppelhäuser	<b>1,7</b>	<b>61</b>	1 (2021)	<b>129</b>	<b>2608</b>	<b>6,9</b>	<b>20</b>	<b>59</b>	<b>80</b>
	0,7			17	426	0,9	4	14	0
	0,4 - 3,0			99 - 181	1565 - 3868	5,3 - 9,4	14 - 40	29 - 81	80 - 80

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

Der Liegenschaftszinssatz hängt signifikant von

1. dem bereinigten Kaufpreis pro 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 Reihenend- 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 Reihenend- und Doppelhäusern um 0,04 % für jedes weitere Jahr Restnutzungsdauer.

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

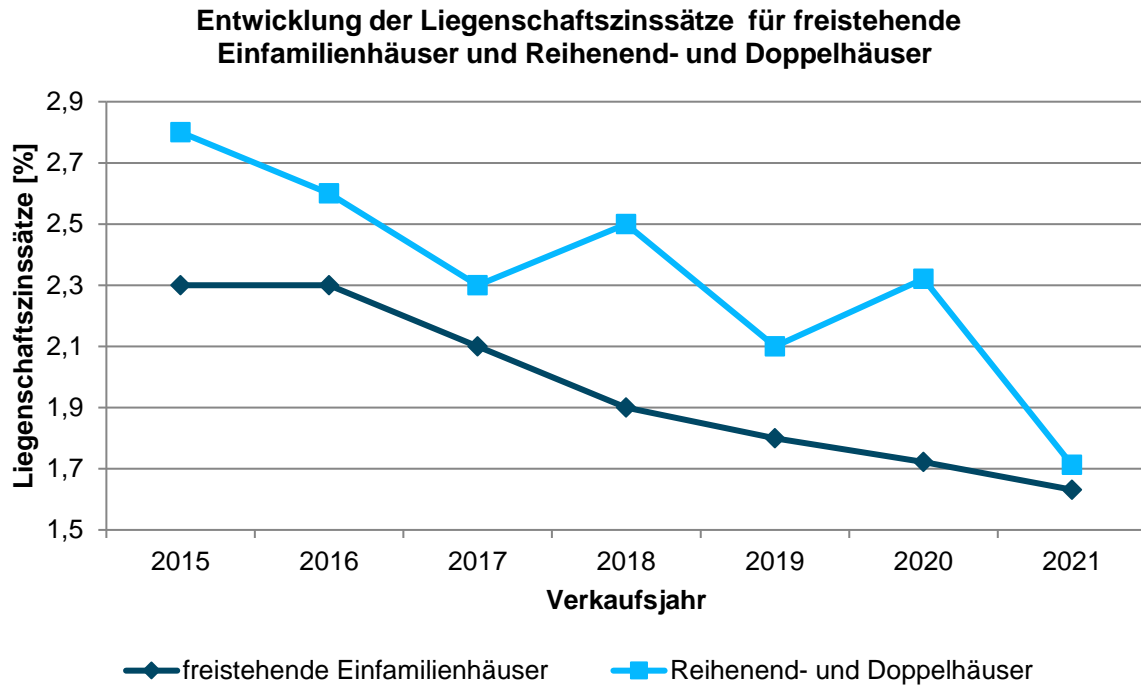


Abbildung 37

## 5.2 Ertragsorientierte Gebäude

### 5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Grundlage für die Untersuchung der Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser für den Kreis Warendorf bildeten 15 Verkaufsfälle aus dem Jahr 2021. Kaufpreise für Grundstücke mit Gebäuden mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren wurden in der Auswertung nicht berücksichtigt.

Aufgrund der geringen Anzahl auswertbarer Fälle der Gebäudetypen gemischt genutzte Gebäude und gewerblich genutzte Gebäude im Kreis Warendorf konnten keine statistischen Auswertungen erfolgen. Für diese Gebäudetypen kann eine Auswertung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Coesfeld über Liegenschaftszinssätze bei Drei- und Mehrfamilienhäusern sowie gemischt und gewerblich genutzten Gebäuden in den Münsterland-Kreisen (MSL-Kreise) herangezogen werden. Die Auswertung umfasst Fälle aus dem Kreis Coesfeld, Kreis Borken, Kreis Steinfurt, Kreis Recklinghausen, der Stadt Rheine, der Stadt Bocholt und dem Kreis Warendorf.



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

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert, Standardabweichung u. Spanne)						
				Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
				Wohn-/ Nutzfläche [m²]	Bereinigter Kaufpreis [€/m² WF]	Miete [€/m²]	Bew.-kosten [% d. Rohertrags]	Rohertragsfaktor	RND [Jahre]	GND [Jahre]
Drei- und Mehrfamilienhäuser (Kreis Warendorf)	<b>1,9</b> 0,8 0,1 - 3,3	<b>15</b>	<b>1</b> (2021)	<b>257</b> 174 70 - 675	<b>2191</b> 741 909 - 3854	<b>6,95</b> 1,41 4,5 - 10,8	<b>25</b> 10 13 - 55	<b>25,7</b> 6,2 15 - 43	<b>53</b> 21 27 - 81	<b>80</b> 0 80 - 80
Drei- und Mehrfamilienhäuser (MSL-Kreise)	<b>2,3</b> 1,1	<b>54</b>	<b>2</b> (2020-2021)	<b>254</b> 63	<b>1317</b> 360	<b>5,77</b> 0,62	<b>26</b> 4	<b>19,1</b> 4,4	<b>39</b> 11	<b>80</b> 0
Mehrfamilienhäuser (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) (MSL-Kreise)	<b>2,8</b> 1,3	<b>174</b>	<b>2</b> (2020-2021)	<b>511</b> 361	<b>1354</b> 617	<b>5,92</b> 1,05	<b>26</b> 4	<b>19,1</b> 6,7	<b>43</b> 18	<b>80</b> 3
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag) (MSL-Kreise)	<b>3,8</b> 1,9	<b>60</b>	<b>2</b> (2020-2021)	<b>549</b> 522	<b>1259</b> 577	<b>6,60</b> 2,73	<b>23</b> 4	<b>16,9</b> 6,4	<b>39</b> 16	<b>80</b> 0
Büro (MSL-Kreise)	<b>4,5</b> 1,2	<b>13</b>	<b>2</b> (2020-2021)	<b>629</b> 471	<b>1229</b> 338	<b>6,56</b> 1,03	<b>22</b> 3	<b>15,8</b> 3,8	<b>45</b> 13	<b>73</b> 9

## 5.2.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

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

## 5.2.3 Indexreihen

Aufgrund der wenigen Kauffälle sind keine Indexreihen vorhanden.

## 5.2.4 Durchschnittspreise

### 5.2.4.1 Drei- und Mehrfamilienhäuser

#### Durchschnittspreis für Drei- und Mehrfamilienhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
512.609 EUR	-13,6 %

### 5.2.4.2 Büro-, Gewerbe und Industriegebäude

#### Durchschnittspreis für Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
1.114.764 EUR	+22,3 %

### 5.2.4.3 Sonstige bebaute Grundstücke

Thema derzeit nicht besetzt.

## 6 Wohnungs- und Teileigentum

### 6.1 Wohnungseigentum

Als Wertmaßstab bei Eigentumswohnungen dient üblicherweise das Verhältnis Preis pro Quadratmeter Wohnfläche, einschließlich des Bodenwertanteils. Preisbeeinflussend sind das Baujahr, die Anzahl der Wohnungseigentume, 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	2018 – 2020			2021		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis €/m <sup>2</sup> Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis €/m <sup>2</sup> Wohnfl.
<b>Erstverkauf - Neubau -</b>	494	84	2.803	136	86	3.111
<b>Weiterverkauf</b>						
Altersklasse						
2010 – 2021	29	92	2.651	15	90	2.992
2000 – 2009	73	83	1.920	32	84	2.282
1990 – 1999	230	73	1.721	81	73	2.126
1980 – 1989	106	79	1.501	47	78	1.939
1970 – 1979	165	79	1.272	48	81	1.655
1960 – 1969	161	79	1.218	38	74	1.492
1950 – 1959	69	74	1.092	18	79	1.416
1920 – 1949	11	109	1.265	5	98	1.043
bis 1919	5	143	1.381	3	101	1.300
<b>Gesamt</b>	<b>849</b>	<b>78</b>	<b>1.504</b>	<b>287</b>	<b>78</b>	<b>1.927</b>

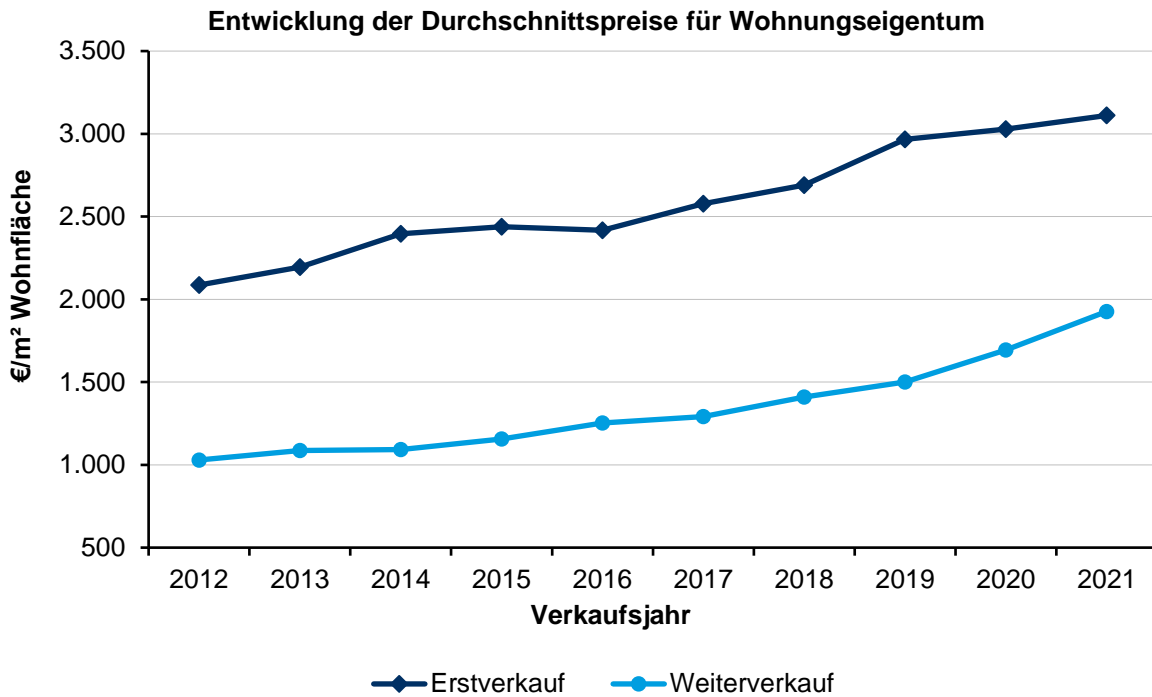


Abbildung 38

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

	Wohnungseigentum		
	Erstverkäufe	Weiterverkäufe	Umwandlung
2012	+0,8 %	+0,6 %	+40,0 %
2013	+5,2 %	+5,6 %	+1,7 %
2014	+9,1 %	+0,4 %	-12,2 %
2015	+1,8 %	+6,0 %	+13,4 %
2016	-0,8 %	+8,4 %	+5,5 %
2017	+6,6 %	+3,0 %	-16,4 %
2018	+4,3 %	+9,2 %	+31,4 %
2019	+10,3 %	+6,4 %	+4,2 %
2020	+2,1 %	+12,9 %	+7,1 %
2021	+2,7 %	+13,8 %	+ 23,9 %

### Entwicklung in den umsatzstärksten Städten

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

Informationen zu weiterverkauftem Wohnungseigentum stehen im nächsten Kapitel 6.1.2.

**Erstverkauf von Wohnungseigentum in den Gemeinden**

Gemeinde	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis €/m <sup>2</sup> Wohnfl.
Ahlen	27	82	2.965
Beckum	23	92	2.787
Beelen	0	-	-
Drensteinfurt	0	-	-
Ennigerloh	2	(105)	(3.064)
Everswinkel	0	-	-
Oelde	23	84	3.349
Ostbevern	6	90	3.311
Sassenberg	14	85	3.151
Sendenhorst	2	(98)	(2.868)
Telgte	6	86	3486
Wadersloh	16	83	2.853
Warendorf	17	89	3.506

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

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

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

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

Danach haben folgende Merkmale einen signifikanten Einfluss auf den Preis:

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

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

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

**Modell-Kennzahlen**

Beschreibung	Information
Jahrgänge	2013 – 2019
Beobachtungen	1750
R <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 teilmodernisiert

**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

Aufzug	UK
nicht vorhanden	1,000
vorhanden	1,055

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

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

\* siehe Kapitel 8.3.2

\*\* Der Modernisierungstyp wird in 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.

Auch neuere Gebäude, die typischerweise noch nicht renoviert wurden, fallen unter den Typ „baujahrstypisch“.

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.

Die Immobilienrichtwerte werden im Jahresverlauf 2022 veröffentlicht.



### 6.1.3 Indexreihen

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

#### Kreis Warendorf

Preisindex für Wohnungseigentum im Kreis Warendorf

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

Index 2000 = 100

Entwicklung der Indizes für Wohnungseigentum  
im Kreis Warendorf

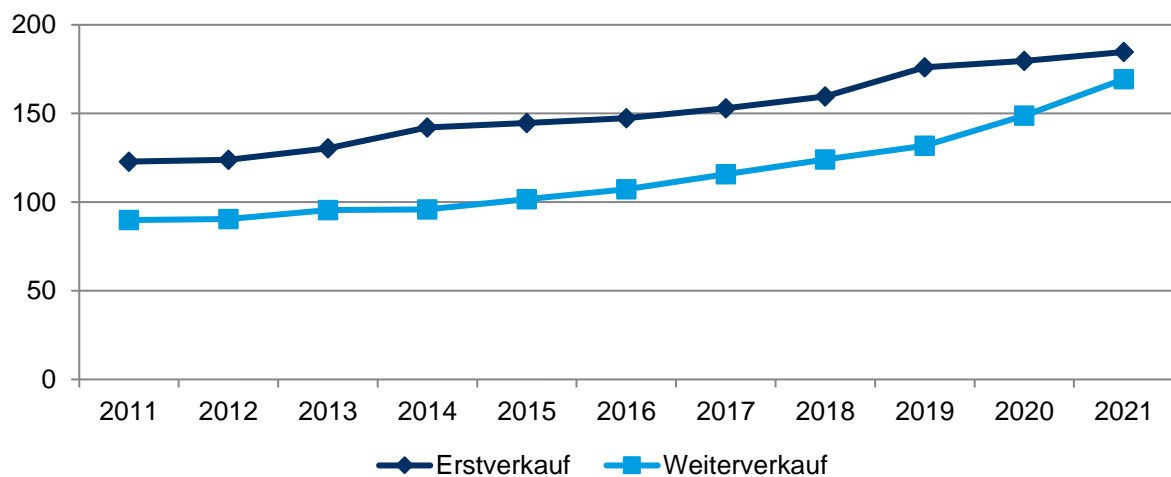


Abbildung 39

## Ahlen

## Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Ahlen

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

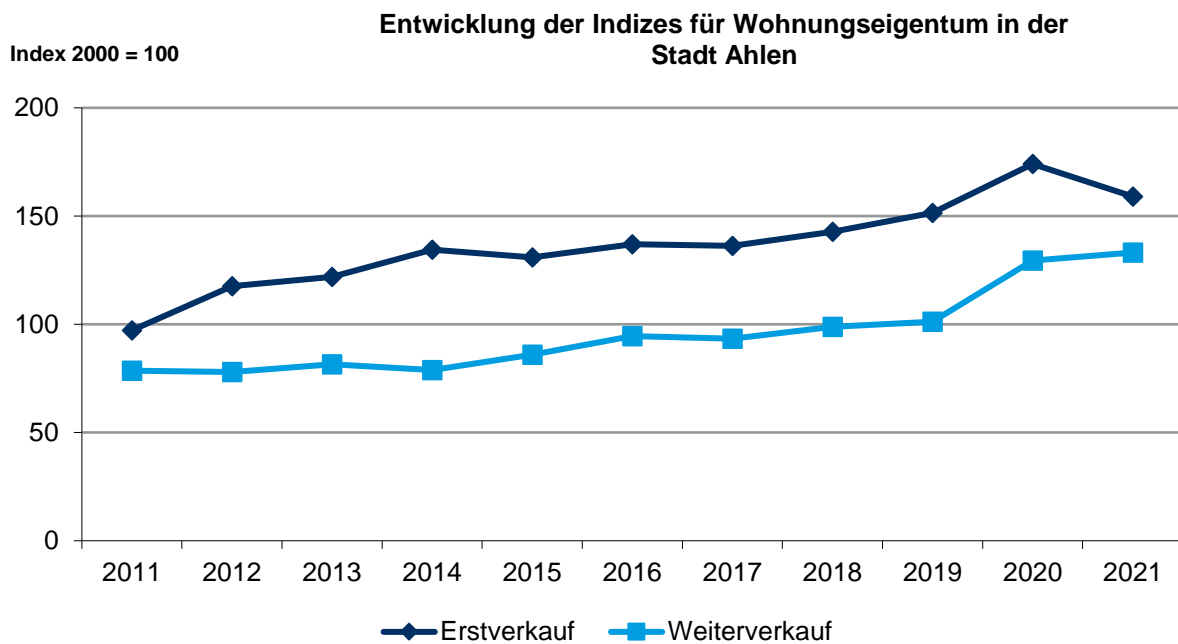


Abbildung 40

## Beckum

### Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Beckum

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

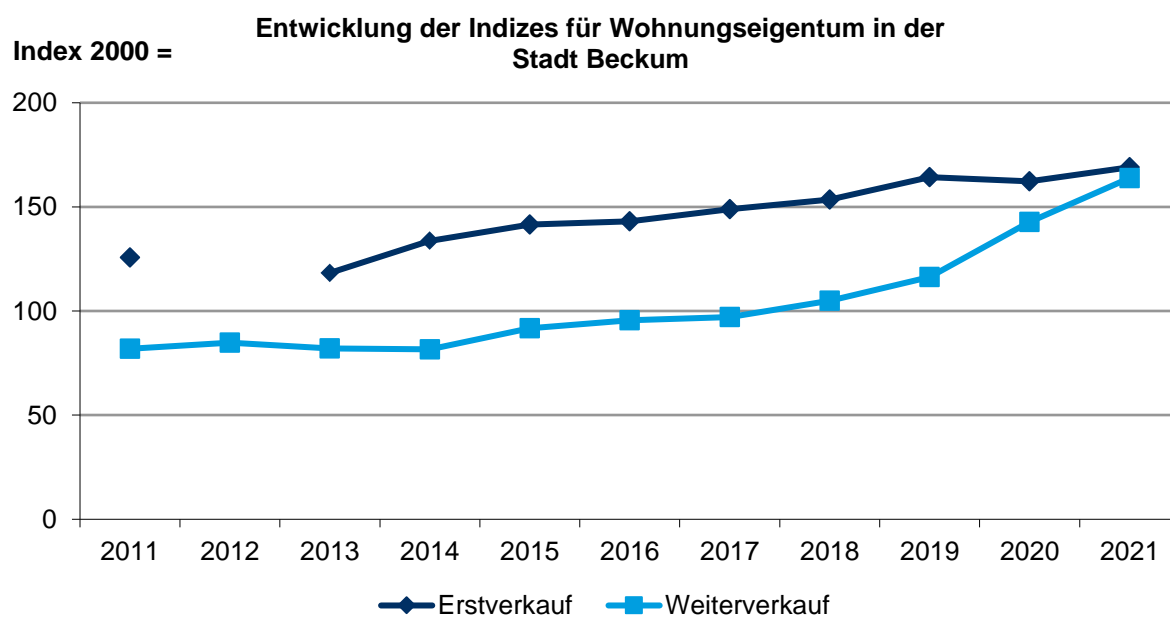


Abbildung 41

## Ennigerloh

### Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Ennigerloh

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

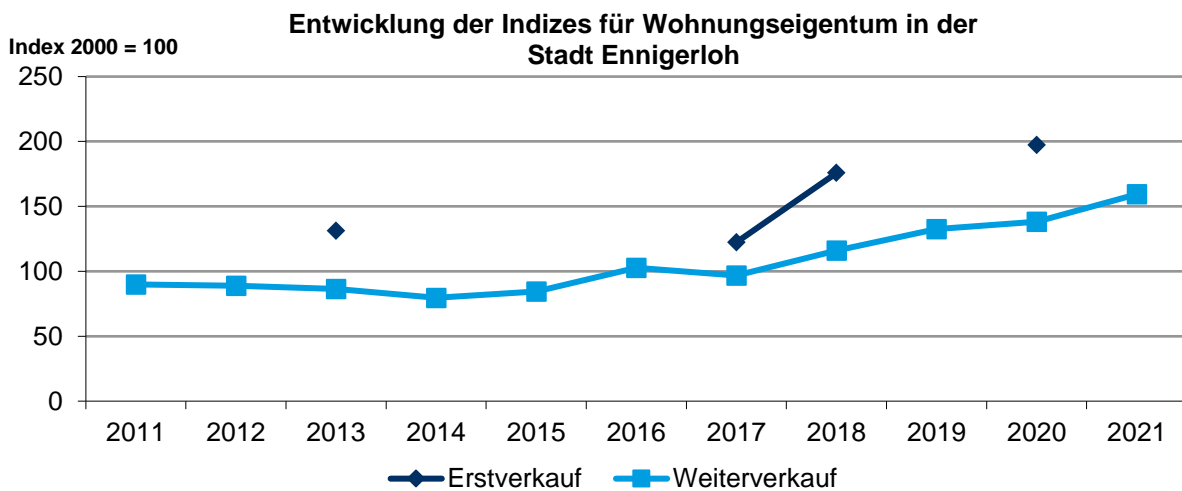


Abbildung 42

**Oelde**

**Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Oelde**

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

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

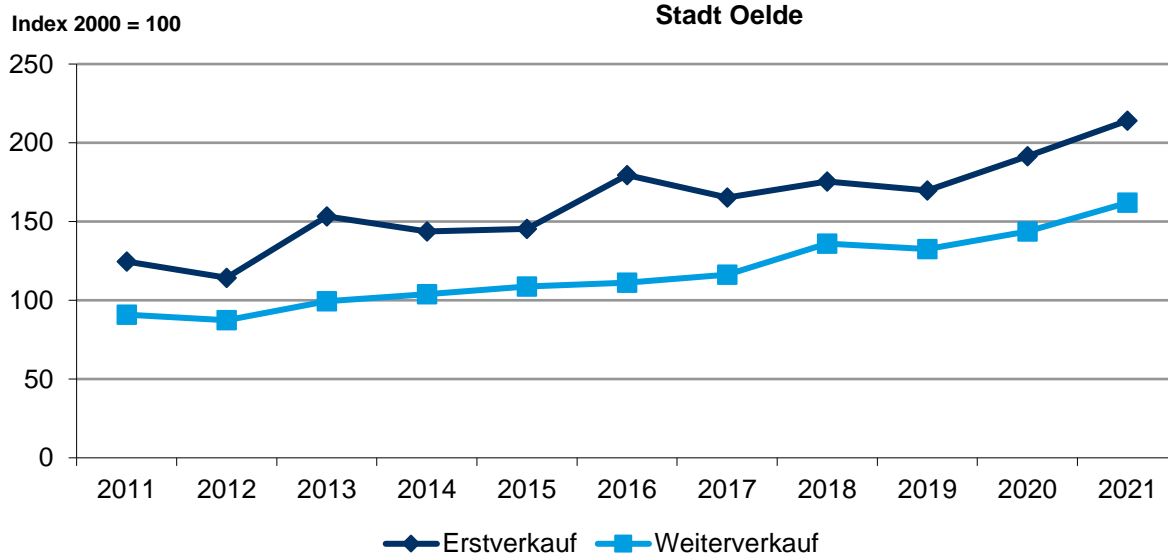


Abbildung 43

## Telgte

## Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Telgte

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

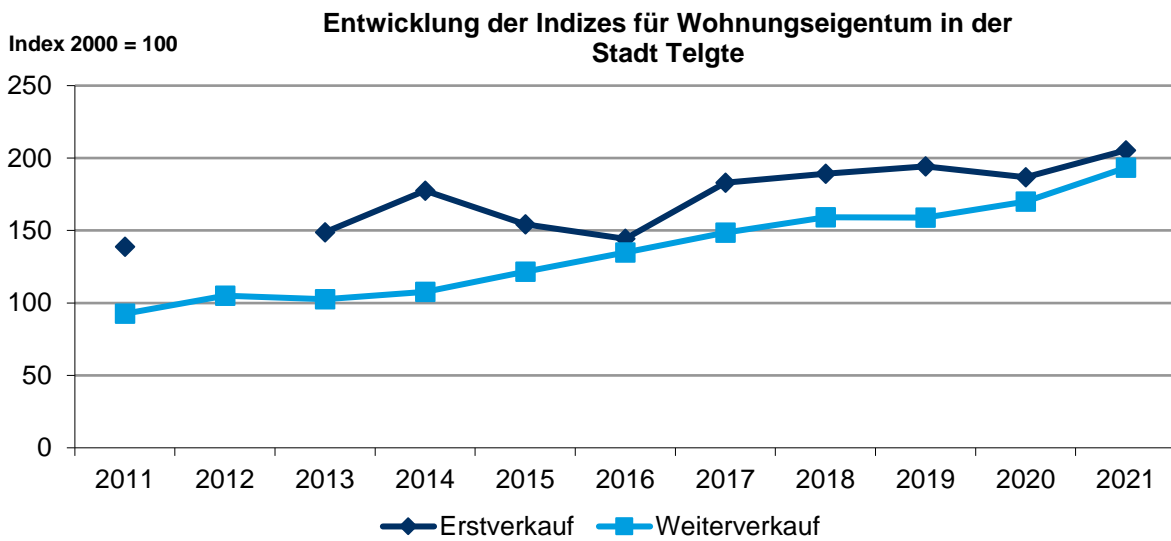


Abbildung 44

**Warendorf**

**Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Warendorf**

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

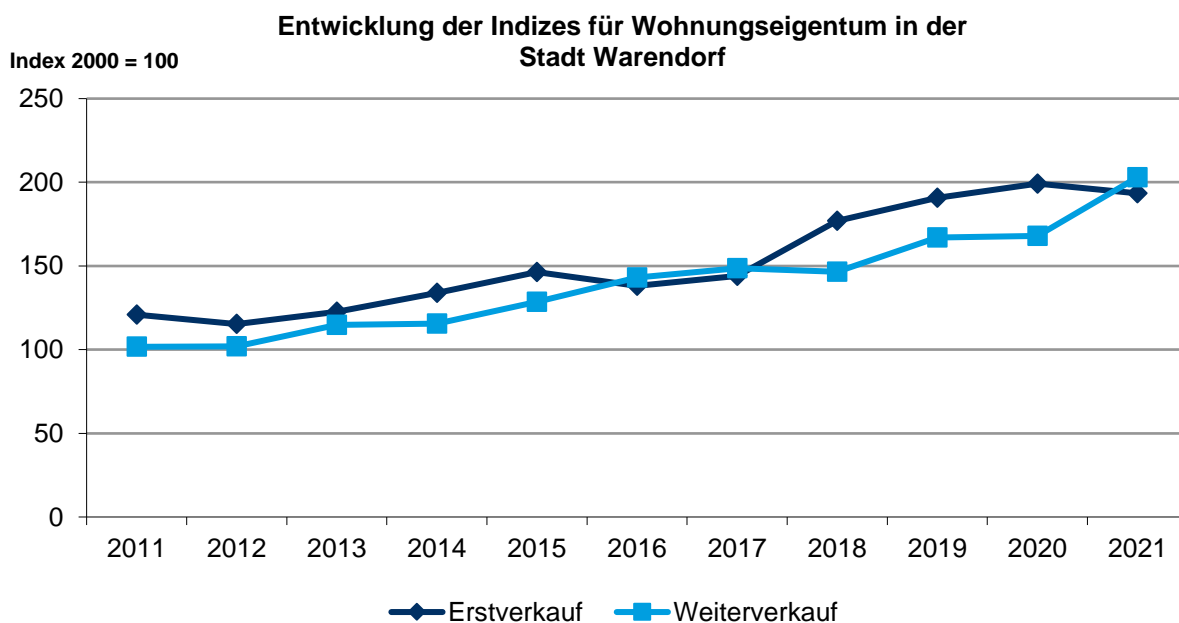


Abbildung 45

## 6.1.4 Liegenschaftszinssätze

### Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (Verkaufsjahre 2020/2021)

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert, Standardabweichung & Spanne)						
				Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
Eigentumswohnungen	Mittelwert	Standardabweichung	Spanne	Wohnfläche	Bereinigter Kaufpreis	Miete	Bewirtschaftungskosten	Rohertragsfaktor	Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer
	Spanne			in m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup> WF	in €/m <sup>2</sup>	in % d. Rohertrags	in Jahren	in Jahren	
Erstverkauf	<b>2,3</b>	356	<b>2</b> (2020/2021)	<b>85</b>	<b>3.056</b>	<b>8,4</b>	<b>17</b>	<b>31</b>	<b>80</b>	<b>80</b>
	0,5			20	433	0,8	2	4	0	0
	1,0 - 4,1			45 - 163	1687 - 4245	5,8 - 10,5	12 - 24	20-46	78-80	80 - 80
Weiterverkauf (unvermietet)	<b>1,9</b>	303	<b>2</b> (2020/2021)	<b>82</b>	<b>1.892</b>	<b>6,4</b>	<b>25</b>	<b>24</b>	<b>46</b>	<b>80</b>
	0,9			21	590	0,9	4	6	13	0
	0,0 - 6,7			30 - 156	515 - 4079	4,7 - 10,5	15 - 37	9 - 43	27 - 79	80 - 80
Weiterverkauf (vermietet)	<b>2,2</b>	221	<b>2</b> (2020/2021)	<b>74</b>	<b>1.828</b>	<b>6,4</b>	<b>26</b>	<b>23</b>	<b>49</b>	<b>80</b>
	1,0			21	590	0,9	4	6	13	0
	0,1 - 7,6			28 - 150	643 - 4243	4,8 - 9,0	16 - 43	9 - 41	26 - 80	80 - 80
Umwandlung	<b>1,8</b>	14	<b>2</b> (2020/2021)	<b>89</b>	<b>1.993</b>	<b>6,4</b>	<b>24</b>	<b>26</b>	<b>45</b>	<b>80</b>
	0,8			41	512	0,6	3	6	12	0
	0,6 - 3,1			36 - 220	1096 - 3165	5,2 - 7,5	18 - 30	18 - 38	33 - 76	80 - 80
Wohnungseigentum (Gesamt)*	<b>2,1</b>	899	<b>2</b> (2020/2021)	<b>82</b>	<b>2.338</b>	<b>7,2</b>	<b>22</b>	<b>27</b>	<b>60</b>	<b>80</b>
	0,8			22	793	1,3	5	6	19	0
	0,0 - 7,6			28 - 220	515 - 4245	4,7 - 10,5	12 - 43	9 - 46	26-80	80 - 80

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

Es lagen insgesamt 899 geeignete Kauffälle (Erstverkauf, Weiterverkauf, Umwandlung) aus den Jahren 2020 und 2021 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 geringer.



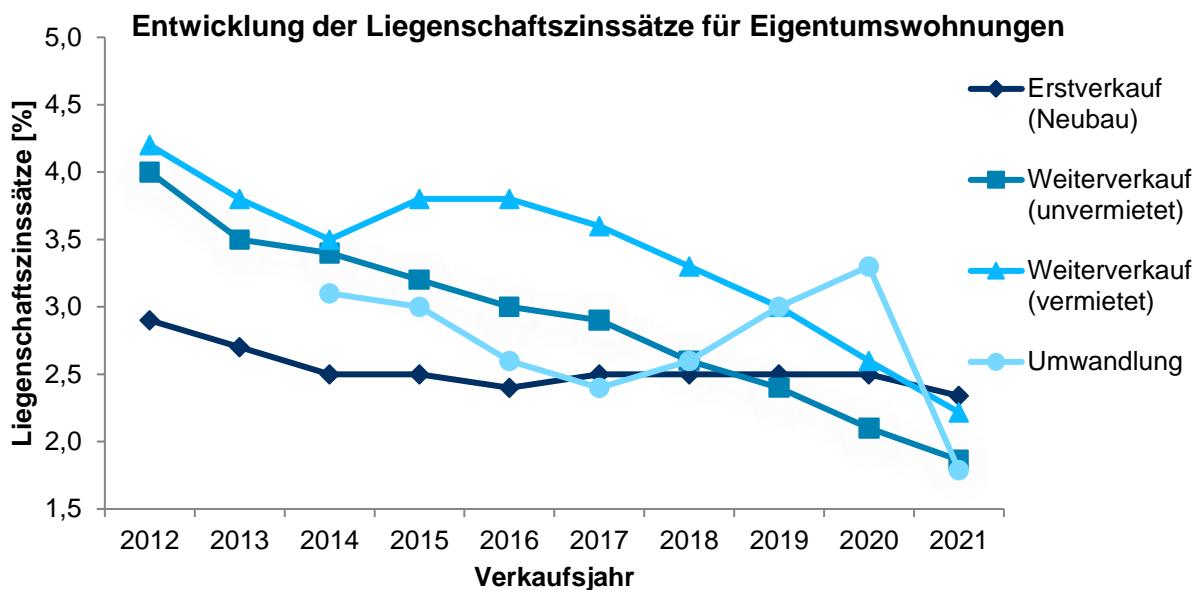


Abbildung 46

## 6.2 Teileigentum

Thema derzeit nicht besetzt

## 6.3 Pflegeappartements

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

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

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

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

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

## 7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

### 7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

#### Entwicklung der Erbbaurechtsbestellungen für den individuellen Wohnungsbau

Vergabegahr	Erbauzins [€/m <sup>2</sup> ]	Erbauzinssatz [%]	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre
	Mittelwert Spanne	Mittelwert		
2012	<b>3,42</b> 2,30 - 4,66	<b>2,23</b>	<b>15</b>	1 (2012)
2013	<b>3,92</b> 0,99 - 5,50	<b>2,51</b>	<b>28</b>	1 (2013)
2014	<b>2,11</b> 0,99 - 3,90	<b>2,11</b>	<b>18</b>	1 (2014)
2015	<b>1,34</b> 0,99 - 2,80	<b>1,52</b>	<b>10</b>	1 (2015)
2016	<b>3,15</b> 1,70 - 4,41	<b>2,09</b>	<b>6</b>	1 (2016)
2017	<b>3,83</b> 2,73 - 5,20	<b>2,82</b>	<b>6</b>	1 (2017)
2018	<b>3,74</b> 1,50 - 4,15	<b>1,79</b>	<b>15</b>	1 (2018)
2019	<b>4,68</b> 2,70 - 6,53	<b>2,51</b>	<b>20</b>	1 (2019)
2020	<b>4,11</b> 2,60 - 5,00	<b>2,16</b>	<b>9</b>	1 (2020)
2021	<b>4,77</b> 3,50 - 6,53	<b>2,46</b>	<b>23</b>	1 (2021)

#### Marktüblicher Erbbauzinssatz für individuellen Wohnungsbau

	Erbbauzinssatz [%]	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre
	Mittelwert Standardabw. Spanne		
Erbbaurechte	<b>2,43</b> 0,58 1,59 - 3,33	<b>55</b>	<b>3</b> (2019 - 2021)

### 7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Thema derzeit nicht belegt.

### 7.3 Erbbaugrundstücke

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

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

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

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

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

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

## 8 Modellbeschreibungen

### 8.1 Liegenschaftszinssätze

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

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

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

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

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

#### Liegenschaftszinssätze nach dem AGVGA Modell 2016

Die AGVGA hat 2004 ein Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen entwickelt. Dieses Modell ist mehrfach fortgeschrieben und redaktionell überarbeitet worden; aktueller Stand 06/2016. Seit dem Jahr 2015 werden die Liegenschaftszinssätze im Kreis Warendorf nur noch nach dem Modell der AGVGA.NRW erarbeitet. Die Modellbeschreibung mit Anlagen kann im Internet unter der Adresse

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

eingesehen und heruntergeladen werden.

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

#### Kaufpreis

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

#### Rohrertrag

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

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

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

## Bewirtschaftungskosten

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

### Modellwerte für Bewirtschaftungskosten im Zeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

#### **Verwaltungskosten**

je Wohnung, bei (Kauf-)Eigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude	298,00 €
je Wohnungseigentum	357,00 €
je Garage oder ähnlichem Einstellplatz bei gewerblichen Objekten	39,00 € 3% des Jahresrohertrages

#### **Instandhaltungskosten**

je bezugsfertige Wohnung	11,70 €	je m <sup>2</sup> Wohnfläche
Büro, Praxen, etc.	100%	der Wohnnutzung
bei Gewerbeflächen		
- SB-Markt, etc.	50%	der Wohnnutzung
- Lager, Werkstatt, Fabrikgebäude, etc.	30%	der Wohnnutzung
Garage	69,20 €	je Garage
Carport	42,60 €	je Carport
Tiefgaragenstellplatz	88,30 €	je Einstellplatz
Stellplatz	26,60 €	je Stellplatz

#### **Mietausfallwagnis**

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

**Modellwerte für Bewirtschaftungskosten im Zeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022****Verwaltungskosten**

je Wohnung, bei (Kauf-)Eigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude	312,00 €
je Wohnungseigentum	373,00 €
je Garage oder ähnlichem Einstellplatz bei gewerblichen Objekten	41,00 € 3% des Jahresrohertrages

**Instandhaltungskosten**

je bezugsfertige Wohnung bei Gewerbeflächen	12,20 € je m <sup>2</sup> Wohnfläche
- Büro, Praxen, etc.	100% der Wohnnutzung
- SB-Markt, etc.	50% der Wohnnutzung
- Lager, Werkstatt, Fabrikgebäude, etc.	30% der Wohnnutzung
Garage oder ähnlicher Einstellplatz <sup>1)</sup>	92,00 € je Garage

**Mietausfallwagnis**

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

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

**Reinertrag**

Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.

**Gesamtnutzungsdauer**

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

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

**Restnutzungsdauer**

Restnutzungsdauer gemäß § 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) zugrunde gelegt. Damit ergeben sich folgende wesentliche Modellparameter (weitere Parameter siehe Modellbeschreibung AGVGA.NRW).

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

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

## 8.3 Immobilienrichtwerte

### 8.3.1 Definition

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

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

Die Richtwerte werden in Euro pro 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 Dipl.-Ing., Kreisvermessungsdirektor

Stellvertretender Vorsitzender:

Kraemer, Matthias Dipl.-Ing., Kreisvermessungsrat

Stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter:

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

Ehrenamtliche Gutachter:

Altefrohe, Carl	Dipl.-Ing., Architekt
Anneken, Bertram	Dipl.-Jurist, Dipl.-Wirtsch.-Ing., öffentl. best. und vereidigter Sachverständiger
Barton, Hubert	Dipl.-Ing., Architekt
Ermer, Ulrich	Dipl.-Ing., Bauingenieur
Füchtenhans, Roland	Dipl.-Kaufmann
Kauke, Katja	Dipl.-Ing., Architektin
Krettek, Carsten	Dipl.-Ing., Architekt
Kranz, Hildegard	B.A., Architektin
Pollmüller, Thomas	Immobilienfachverständiger
Pollmüller, Werner	Dipl.-Ing., Bauingenieur
Schlüter, Hermann	Dipl.-Ing., Bauingenieur
Schmidt, Anja	Immobilienfachgutachterin HypZert (F)
Striewski, Thomas	Dipl.-Ing., Stadtplaner
Thiemann, Jutta	Dipl. Ing., öffentlich best. und vereidigte Sachverständige
Thiemann, Wilhelm	Dipl.-Ing. agr., ö.b.v.SV für Landwirtschaft

Ehrenamtliche Gutachter der zuständigen Finanzbehörden:

Neuhaus, Burkhard	Steueramtsinspektor (Finanzamt Beckum)
Hemesath, Dirk	Steueramtman (Finanzamt Warendorf)

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Warendorf

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

