



## Grundstücksmarktbericht 2011

Kreis Warendorf



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Warendorf

## **Grundstücksmarktbericht 2011**

Berichtszeitraum 01.01.2010 bis 31.12.2010

### **Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Warendorf**

Warendorf, im April 2011

**Herausgeber:**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Warendorf

**Geschäftsstelle:**

Waldenburger Str. 2  
48231 Warendorf

Telefon 02581/53 6240

Telefax 02581/53 6299

E-Mail: [gutachterausschuss@kreis-warendorf.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-warendorf.de)

Internet: <http://www.kreis-warendorf.de/gutachterausschuss>

**Schutzgebühr:**

52 € pro Exemplar

gem. Nr. 7.3.1.3 der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertGebT) vom 05.07.2010

**Internet:**

Bodenrichtwerte der örtlichen Gutachterausschüsse sowie deren Grundstücksmarktberichte und der Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses stehen im Internet zur Verfügung unter der Adresse: <http://www.boris.nrw.de>

**Bildquelle:**

Kreis Warendorf

**Vervielfältigung:**

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt. Die Marktdaten dürfen zu eigenen Zwecken verwendet werden. Eine Vervielfältigung und Verbreitung des Marktberichtes (auch auszugsweise) ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.



## Inhaltsverzeichnis:

<b>1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss</b> .....	<b>6</b>
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse.....	6
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen .....	7
<b>4. Grundstücksmarkt des Jahres 2010</b> .....	<b>9</b>
4.1 Anzahl der Kauffälle .....	10
4.2 Flächenumsatz.....	13
4.3 Geldumsatz .....	14
<b>5. Unbebaute Grundstücke</b> .....	<b>15</b>
5.1 Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau.....	19
5.2 Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau .....	22
5.3 Gewerbliche Bauflächen .....	22
5.4 Sonderbauflächen .....	22
5.4.1 Sondergebiete für Erholung.....	22
5.4.2 Sonstige Sondergebiete .....	22
5.5 Wohnen im Außenbereich.....	23
5.6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen .....	24
5.6.1 Landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen .....	24
5.6.2 Grünland.....	25
5.6.3 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	26
5.7 Bauerwartungsland und Rohbauland .....	26
5.7.1 Bauerwartungsland.....	26
5.7.2 Rohbauland .....	26
5.8 Sonstige Flächen .....	27
5.8.1 Gartenland.....	27
5.8.2 Abbauflächen .....	27
5.9 Erbbaurechte .....	28
<b>6. Bebaute Grundstücke</b> .....	<b>29</b>
<b>6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser</b> .....	<b>31</b>
6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	31
6.1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser .....	33
6.1.3 Reihenmittelhäuser.....	35
6.2 Mehrfamilienhäuser.....	37
6.3 Sonstige bebaute Grundstücke .....	37
<b>7. Wohnungseigentum</b> .....	<b>38</b>
7.1 Entwicklung im Gesamtkreis .....	38
7.2 Pflegeappartements .....	43
7.3 Entwicklung in den umsatzstärksten Städten .....	43



<b>8. Bodenrichtwerte</b> .....	<b>50</b>
<b>8.1 Bodenrichtwerte für Bauflächen</b> .....	<b>50</b>
8.1.1 individueller Wohnungsbau im Innenbereich.....	50
8.1.2 Geschosswohnungsbau .....	50
8.1.3 Gemischte Bauflächen.....	50
8.1.4 Gewerbe.....	51
8.1.5 Sonderbauflächen .....	51
8.1.6 Wohnen im Außenbereich .....	51
<b>8.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen</b> .....	<b>51</b>
8.2.1 Acker .....	51
8.2.2 Grünland.....	51
8.2.3 Forst.....	51
<b>8.3 Bodenrichtwertkarte</b> .....	<b>51</b>
<b>9. Erforderliche Daten</b> .....	<b>54</b>
<b>9.1 Indexreihen</b> .....	<b>54</b>
9.1.1 Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus .....	54
9.1.2 Ackerland .....	61
<b>9.2 Liegenschaftszinssätze</b> .....	<b>62</b>
9.2.1 Eigentumswohnungen .....	64
9.2.2 Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäuser .....	66
9.2.3 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte und gewerblich genutzte Gebäude.....	67
<b>9.3 Marktanpassungsfaktoren</b> .....	<b>68</b>
9.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser und für Reihen- und Doppelhäuser.....	68
9.3.2 Erbbaugrundstücke.....	71
<b>9.4 Umrechnungskoeffizienten</b> .....	<b>72</b>
9.4.1 Unverbaute Randlage.....	72
9.4.2 Abweichung vom Bodenrichtwertgrundstück.....	72
<b>10. Sonstige Angaben</b> .....	<b>73</b>
<b>10.1 Gebühren für die Erstellung von Gutachten</b> .....	<b>73</b>
<b>10.2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten</b> .....	<b>73</b>
<b>10.3 Auskünfte</b> .....	<b>73</b>
<b>10.4 Mitglieder des Gutachterausschusses</b> .....	<b>74</b>



# 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

## Umsätze

Bis zum Auswertestichtag 10.02.2011 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Führung der Kaufpreissammlung für sein Zuständigkeitsgebiet von den beurkundenden Stellen

### 2.505 Verträge über bebaute und unbebaute Grundstücke

aus dem Jahr 2010 eingereicht.

Registriert wurden **2.516 Objekte** mit einem **Gesamtgeldumsatz von 303,56 Mio. €** und einem **Gesamtflächenumsatz von 821,52 ha**, wobei Angebotsabschlüsse, Auflassungen und Übertragungsverträge unberücksichtigt blieben. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Zahl der Objekte um 2,8 % und der Geldumsatz um 6,4 % erhöht. Der Flächenumsatz ist um 12,7 % gefallen.

		Anzahl der Objekte	Veränderung zum Vorjahr
Unbebaute Grundstücke	individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau (einschl. Erbbau)	358	+ 12,2 %
	gewerbliche Nutzung	23	+ 9,5 %
	land- u. forstwirtschaftliche Nutzung	92	+ 22,7 %
Bebaute Grundstücke	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	429	- 0,9 %
	Reihen- und Doppelhäuser	289	+ 19,9 %
	Eigentumswohnungen	390	- 17,0 %

**Tab. 1: Entwicklung der Anzahl der Objekte**

**Anmerkung: Nicht berücksichtigt sind darin solche Objekte, die wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse für eine Auswertung nicht geeignet sind.**

## Preisentwicklung

Die kreisweiten Durchschnittspreise in den jeweiligen Teilmärkten hängen stark von der von Jahr zu Jahr wechselnder Verteilung der Kaufpreise auf die einzelnen Gemeinden und Baugebiete ab. Veränderungen der auf den Gesamtkreis bezogenen mittleren Kaufpreise nach oben oder unten sagen daher nur bedingt etwas über die jährliche Preisentwicklung aus. Diese wird vom Gutachterausschuss anhand detaillierter Auswertungen ermittelt.



		Preisentwicklung	
		2009	2010
Unbebaute Grundstücke	individueller Wohnungsbau	+ 0,1 %	+ 0,2 %
	gewerbliche Nutzung	+ 0,2 %	+ 2,4 %
	land- u. forstwirtschaftliche Nutzung	+ 9,2 %	+ 14,0 %
Bebaute Grundstücke	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	+ 2,5 %	+ 2,9 %
	Reihen- und Doppelhäuser	+ 1,0 %	- 0,3 %
	Eigentumswohnungen (Erstverkauf)	+ 2,4 %	+ 11,4 %
	Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)	- 1,9 %	+ 10,8 %
	Eigentumswohnungen (Umwandlung)	+ 5,7 %	+ 7,3 %

Tab. 2: Preisentwicklung

## Der Markt 2010 im Überblick

### Unbebaute Grundstücke

- Gesamtzahl der Kauffälle ist deutlich gestiegen
- Preise für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus bleiben nahezu stabil
- Geldumsatz ist bei landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen gestiegen, Flächenumsatz ist zurück gegangen
- mittl. Kaufpreis für Ackerflächen ist erheblich höher als im Vorjahr

### Bebaute Grundstücke

- geringer Umsatzrückgang bei freistehenden Ein- u. Zweifamilienhäusern
- Zahl der Kauffälle und der Umsatz ist bei Doppel- u. Reihenmittelhäusern erheblich gestiegen
- deutliche Steigerung beim Umsatz und Zahl der Kauffälle bei Mehrfamilienhäusern
- starker Umsatzrückgang beim Wohnungseigentum bei stark gestiegenen Preisen





## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt in den Städten und Gemeinden im Kreis Warendorf.

Aufgabe des Grundstücksmarktberichts ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung darzustellen und über das Preisniveau zu informieren, um letztlich der allgemeinen Markttransparenz zu dienen.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2011 wendet sich zum einen an die Sachverständigen für Grundstücksbewertung, um diesen Hintergrundinformationen und Daten für die Wertermittlung zu liefern. Zum anderen wendet er sich auch an die freie Wirtschaft und die öffentlichen Verwaltungen, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt und dessen Entwicklung angewiesen sind, wie dies zum Beispiel in der Bau- und Wohnungswirtschaft, bei Banken, Versicherungen und öffentlichen Verwaltungen im Bereich Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung der Fall ist.

Nicht zuletzt wendet sich der Marktbericht an die interessierte Öffentlichkeit.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzer verfolgt der Bericht auch das Ziel, allgemein über die Tätigkeit des Gutachterausschusses zu informieren und aufzuzeigen, welches detaillierte Datenmaterial dort vorliegt und für spezielle Fragestellungen nutzbar gemacht werden kann.

Wegen der Komplexität des behandelten Themas kann dieser Bericht nicht allen Aspekten des Grundstücksmarktes gerecht werden. Der Marktbericht wird alljährlich aktualisiert. Um den Marktbericht optimal dem Informationsbedarf der unterschiedlichen Nutzer anpassen zu können, greift der Gutachterausschuss gerne Anregungen aus dem Kreis der Nutzer auf, um den Bericht im Rahmen seiner Möglichkeiten den jeweiligen Anforderungen anzupassen.



### 3. Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse sind in Nordrhein-Westfalen (NRW) auf Grund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den Großen kreisangehörigen Gemeinden. Aufgrund des Gesetzes zur Stärkung der Leistungsfähigkeit der Kreise, Städte und Gemeinden in NRW vom 25.11.1997 können gemeinsame Gutachterausschüsse gebildet werden.

Im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss mit seiner Geschäftsstelle bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet worden.

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 BGBl. I S. 2585), die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung-ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I 2010 S. 639) sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (Gutachterausschussverordnung NW – GAVO NW) vom 23.03.2004 (in der Fassung vom 04.05.2010 GV.NRW S. 272) zugrunde.

#### 3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die örtlichen Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss sind Einrichtungen des Landes. Sie sind unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien, in denen in der Bewertung erfahrene Fachleute, vorzugsweise aus den Bereichen Bauwesen, Architektur, Land- und Forstwirtschaft, Vermessungs- und Liegenschaftswesen und Immobilienwirtschaft, tätig sind.

Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium bestellt; sie sollen Mitglied eines örtlichen Gutachterausschusses sein. Die Mitglieder der Gutachterausschüsse werden jeweils für die Dauer von 5 Jahren von den Bezirksregierungen bestellt.

Die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen ist ehrenamtlich.

Die **örtlichen Gutachterausschüsse** haben im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren)
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erstellung von Mietwertübersichten
- Erteilung von Wertauskünften an Behörden



Der **Obere Gutachterausschuss** hat u.a. folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren
- Erstattung von Obergutachten, wenn für das Gutachten eine bindende Wirkung vereinbart wurde

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

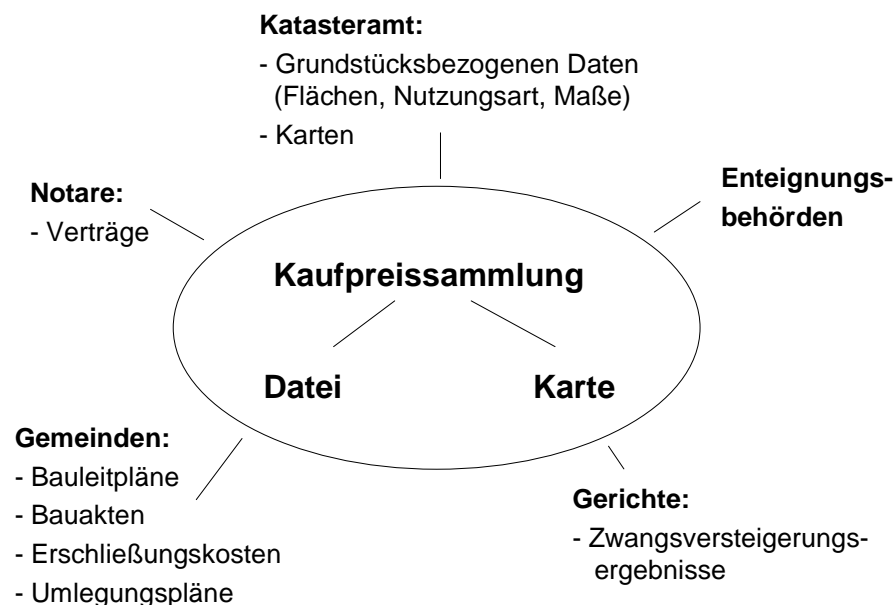
### 3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen. Diese sind jeweils bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben.

Notare und andere Stellen sind nach § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Bodenmarkt betreffende Unterlagen den Gutachterausschüssen zu übersenden.

In der Abbildung 1 ist schematisch dargestellt, welche Stellen und Einrichtungen zur Führung der Kaufpreissammlung mit ihren Daten und Informationen beitragen.



**Abb. 1: Mitwirkung der einzelnen Stellen bei der Kaufpreissammlung**



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

Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§§ 11 bis 14 ImmoWertV). Die Ableitung dieser marktkonformen erforderlichen Daten hat für andere mit der Grundstückswertermittlung befassten Stellen, insbesondere die freien Sachverständigen, große Bedeutung.
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte und die Daten der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung der Wertermittlungen

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstige personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden erteilt, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. Ein berechtigtes Interesse ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft von öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN 45013 zertifizierten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten beantragt wird.



## 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2010

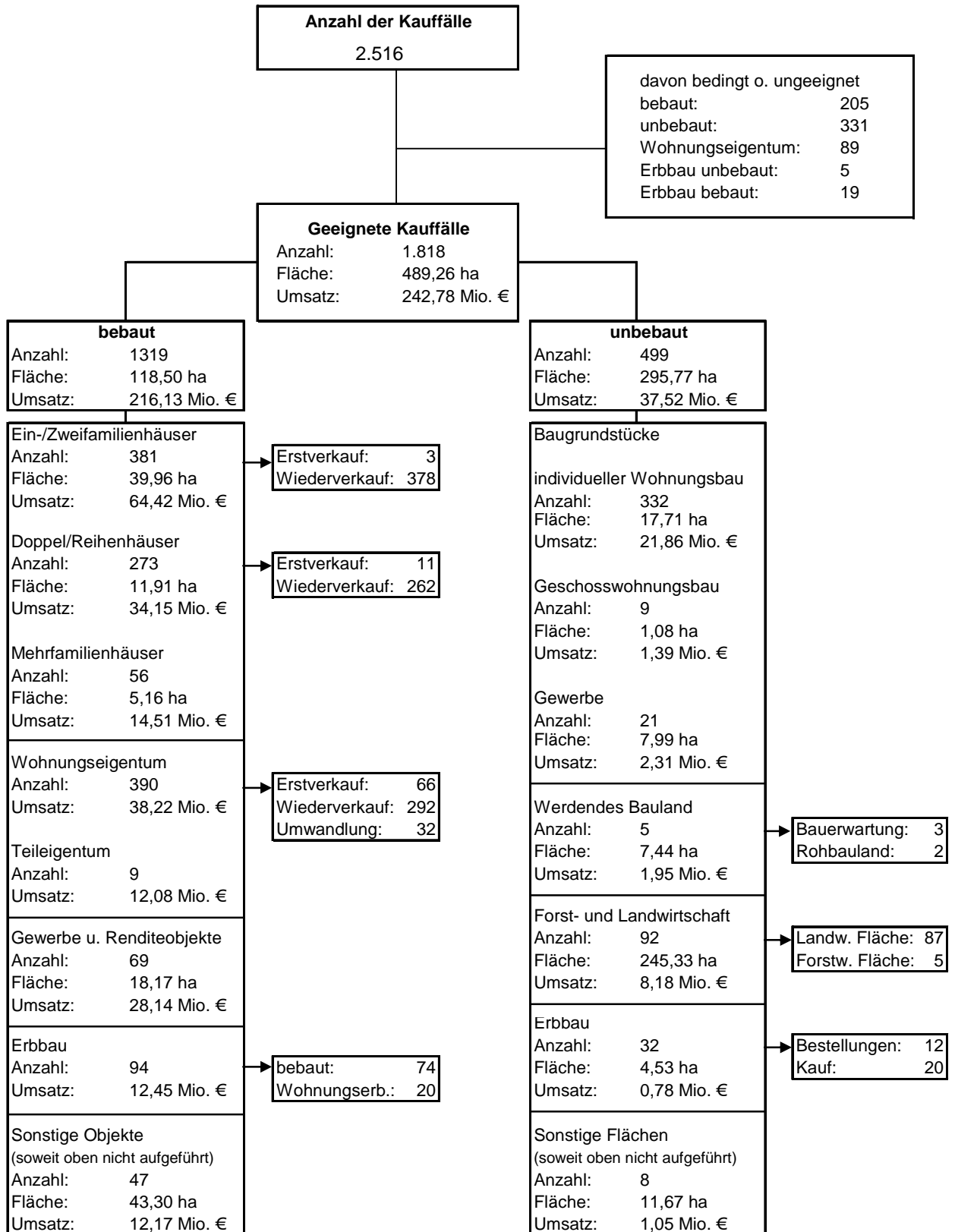


Abb. 2: Übersicht über den Grundstücksmarkt 2010



Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss für das Berichtsjahr 2010 per 10.02.2011 registrierten 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.

#### 4.1 Anzahl der Kauffälle

Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss für das Berichtsjahr 2010 von den beurkundenden Stellen

##### 2.505 Verträge

über bebaute und unbebaute Grundstücke übersandt.

Die Anzahl der eingereichten Verträge erhöhte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 2,2 %.

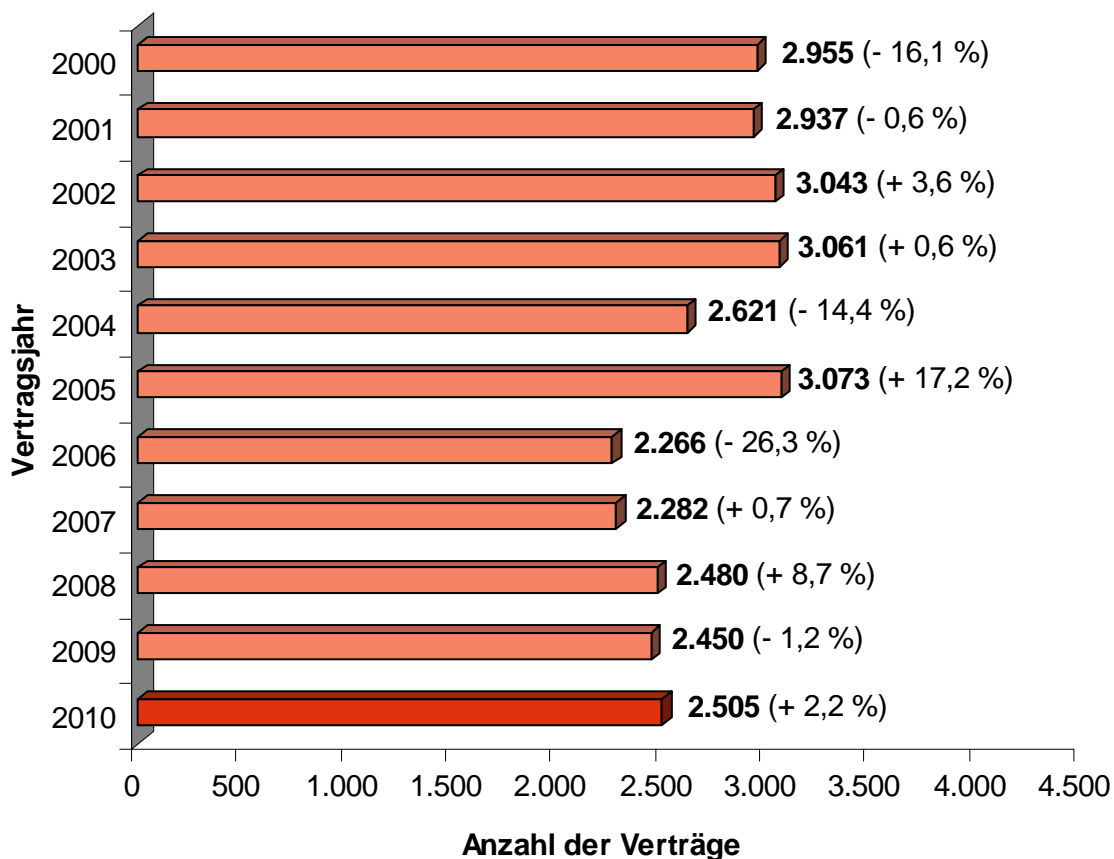


Abb. 3: Entwicklung der Anzahl der eingereichten Verträge



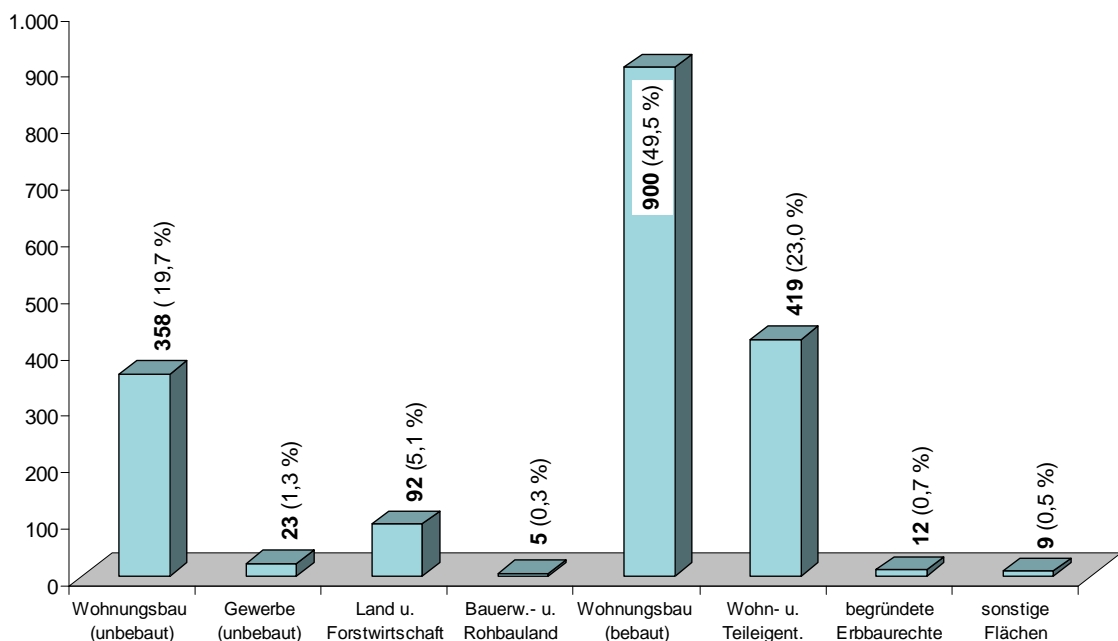
48 Verträge beinhalteten Auflassungen, Schenkungen, Überträge, u.ä., die nicht erfasst wurden. In den verbleibenden 2.457 Verträgen wurden tlw. auch mehrere Objekte veräußert, so dass im Berichtsjahr 2.516 (Vorjahr 2.447) Kauffälle für die Registrierung geeignet waren.

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

### 1.818 geeignete Kauffälle

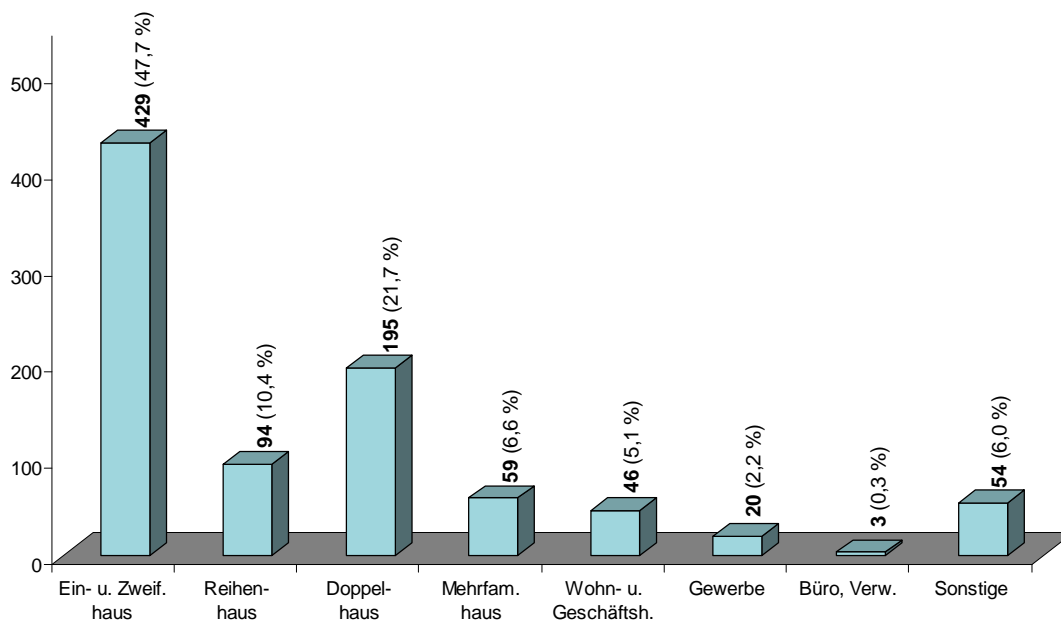
(Vorjahr 1.798) die Datengrundlage bilden.

Die nachstehende Abbildung 4 zeigt die Umsatzanteile des Berichtsjahrs 2010 gemessen an der Anzahl der **geeigneten Kauffälle**. Den Darstellungen können die absoluten Zahlen wie auch die prozentualen Anteile entnommen werden.



**Abb. 4: Anzahl der geeigneten Kauffälle, differenziert nach Grundstücksart (einschließlich Erbbau)**

Die Abbildung 5 zeigt die Gruppe der bebauten Grundstücke, nach Gebäudetypen unterteilt (ohne Wohnungsbau).



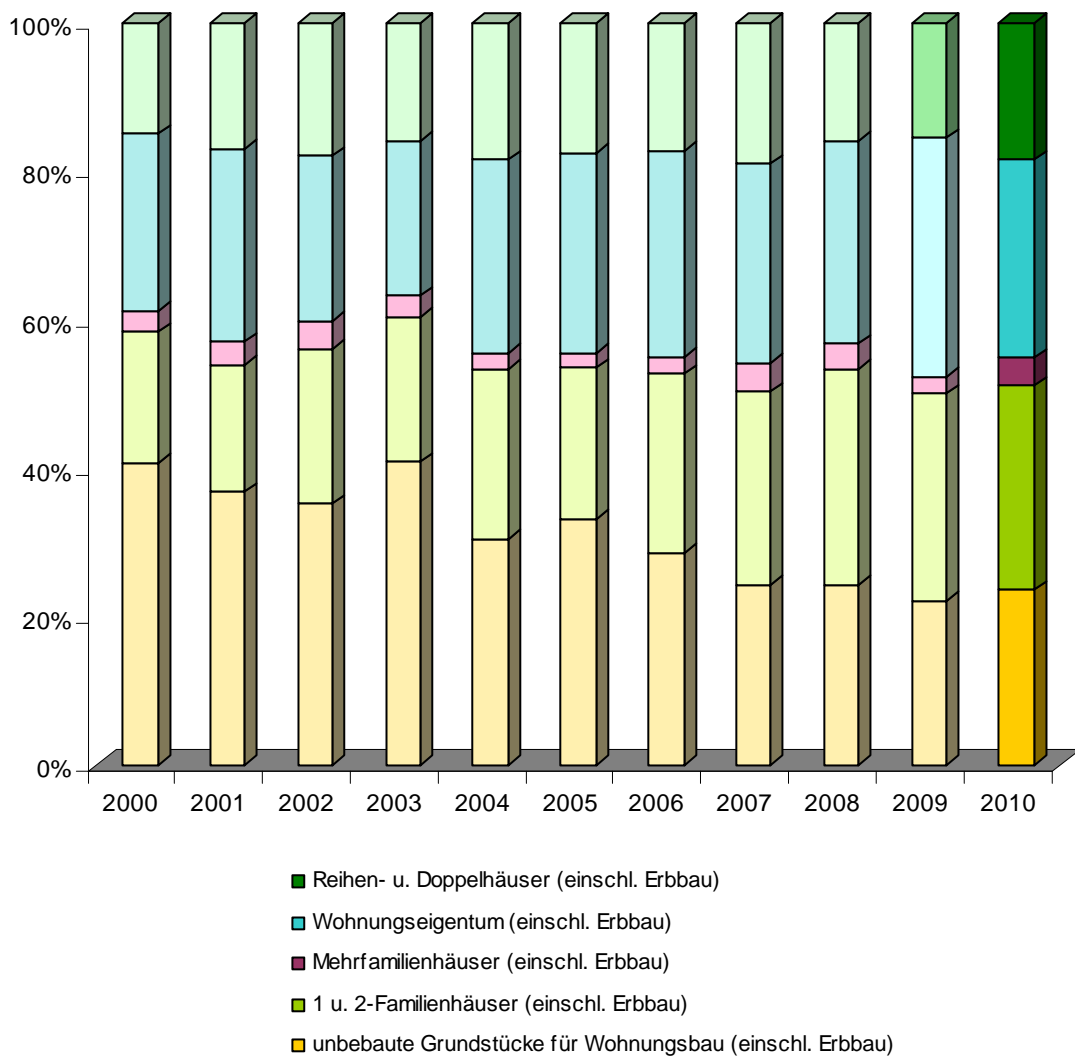
**Abb. 5: Anteile der Gebäudetypen in der Gruppe der bebauten Grundstücke (einschließlich Erbbau)**

Zu den bedeutendsten Teilmärkten im Kreis Warendorf zählen die unbebauten Baugrundstücke für den Wohnungsbau, bebaute Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern sowie das Wohnungseigentum. Im Berichtsjahr 2010 erhöhte sich die Zahl der geeigneten Kauffälle dieser Gruppe um 1,0 % auf 1.566. Die Entwicklung der Fallzahlen ist in der Tabelle 3 dargestellt.

Jahrgang	Kauffälle	Änderung gegenüber dem Vorjahr in %
2000	1.905	- 18,6
2001	1.949	+ 2,3
2002	1.954	+ 0,3
2003	1.946	- 0,4
2004	1.621	- 16,7
2005	1.912	+ 18,0
2006	1.282	- 32,9
2007	1.385	+ 8,0
2008	1.470	+ 6,3
2009	1.551	+ 5,5
2010	1.556	+ 1,0

**Tab. 3: Entwicklung der Anzahl der geeigneten Kauffälle von Grundstücken für Wohnnutzung**





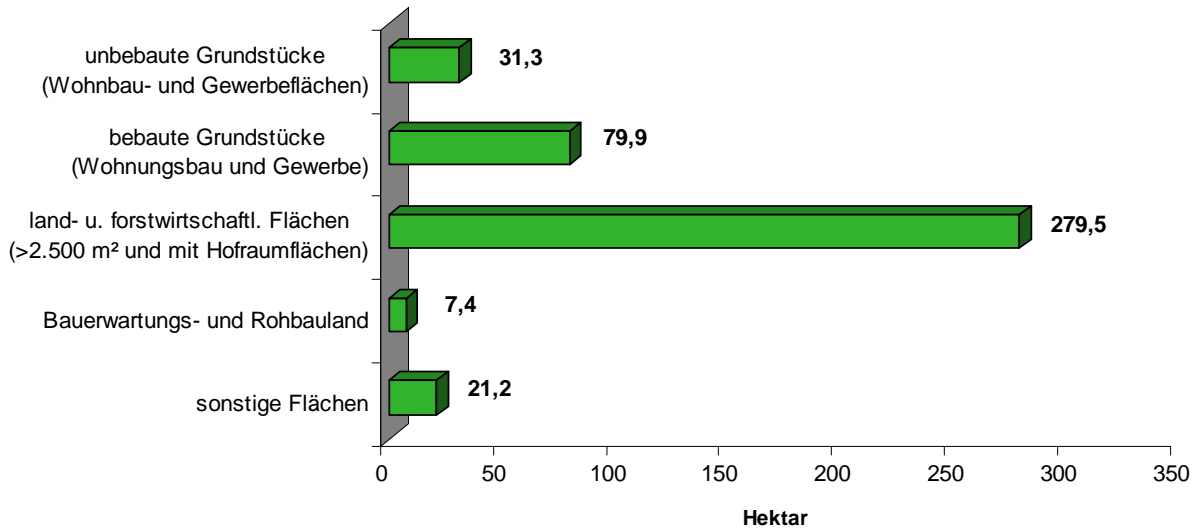
**Abb. 6: Marktanteile der in der Tab. 3 genannten Kauffälle**

## 4.2 Flächenumsatz

Der Gesamtflächenumsatz der geeigneten Kauffälle (einschl. Flächen für die Landwirtschaft und Erbbaugrundstücke, ohne Wohn- und Teileigentum) betrug im Berichtsjahr

**419,30 Hektar.**

Der Umsatz ist gegenüber dem Vorjahresumsatz um 33,20 % gesunken. Ursache ist im Wesentlichen der Rückgang der verkauften landwirtschaftlichen Flächen um mehr als 40 % (in 2009 484 ha, in 2010 280 ha).



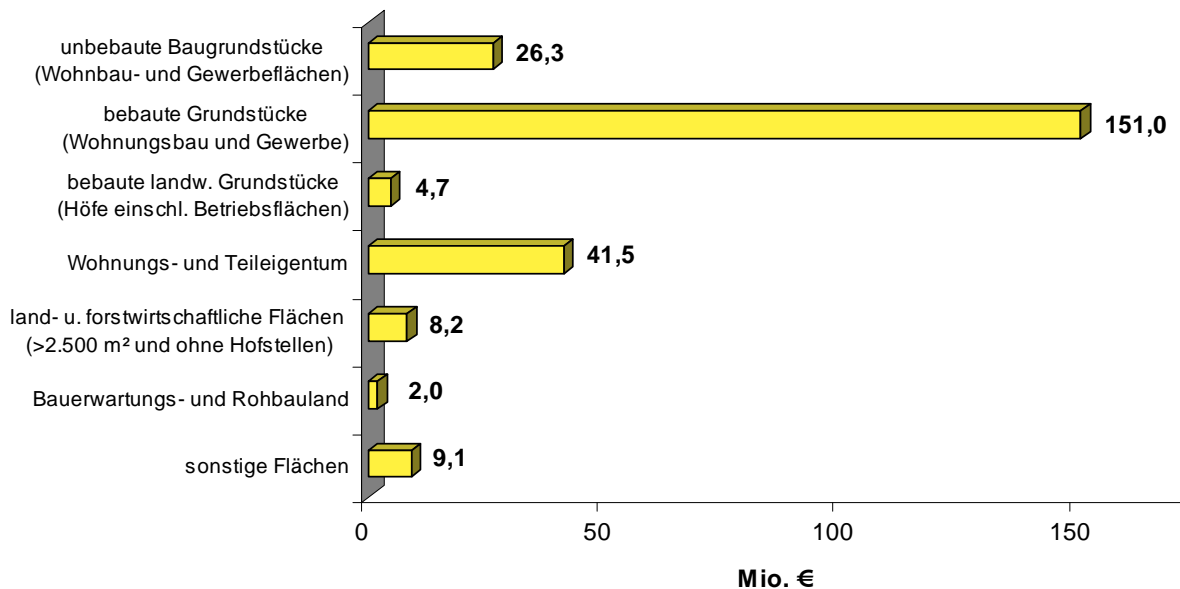
**Abb. 7: Flächenumsatz 2010 (einschl. Erbbau, ohne Wohn- und Teileigentum)**

### 4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz ist im vergangenen Jahr um 3,0 % angestiegen auf

**242,78 Mio. €**

Aus der Abbildung 8 sind die einzelnen Marktanteile ersichtlich.



**Abb. 8: Geldumsatz 2010 einzelner Teilmärkte (einschl. Erbbau und Wohnungs- und Teileigentum)**



## 5. Unbebaute Grundstücke

Der Teilmarkt unbebaute Grundstücke gliedert sich in folgende Kategorien:

- **Baureifes Land**

Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (§ 5 (4) ImmoWertV).

- **Wohnbauflächen individueller Wohnungsbau:**

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

Wesentliche Kennzeichen dieser Kategorie sind die ein- bis zweigeschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss zu nehmen (s. Kapitel 5.1).

- **Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau**

Hierbei handelt es sich um voll erschlossene baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel 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 sind 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 (s. Kapitel 5.2).

- **Gewerbliche Bauflächen**

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 (s. Kapitel 5.3).

- **Sonderbauflächen**

Hierunter fallen Flächen, die als Sondergebiete für Erholung (§ 10 BauNVO) und sogenannte sonstige Sondergebiete (11 BauNVO) ausgewiesen sind. Da kommen insbesondere Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe in Betracht (s. Kapitel 5.4).

- **Wohnen im Außenbereich**

Es handelt sich hierbei um bebaute Grundstücke im Außenbereich, ohne landwirtschaftliche Betriebsflächen und ohne betriebliche Nutzung des Grundstücks (s. Kapitel 5.5).

- **Land- und Forstwirtschaftliche Flächen**

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (§ 5(1) ImmoWertV), dazu durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerland- oder forstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahin gehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauer-



wartung bevorsteht. Abbau und Grabungsflächen bleiben unberücksichtigt. Verkäufe von Acker- und Grünlandflächen unter 2.500 m<sup>2</sup> sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m<sup>2</sup> außer Betracht geblieben (s. Kapitel 5.6).

- **Bauerwartungsland**

Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, diene 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 (s. Kapitel 5.7.1).

- **Rohbauland**

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) (s. Kapitel 5.7.2).

- **Sonstige Flächen**

- Gartenland

Hierunter fallen Flächen, die für die bauliche Ausnutzung des Grundstücks nicht benötigt werden. Nach ortsüblicher Anschauung sind diese Flächen als reines Gartenland einzustufen (s. Kapitel 5.8.1).

- Abbauland

Im Kreis Warendorf handelt es sich hierunter um Flächen mit Kalkstein- und Sandvorkommen (s. Kapitel 5.8.2).

Im **Teilmarkt unbebauter Grundstücke** wurde im Jahr 2010 mit

### **487 Kauffällen**

ein **Geldumsatz von 37,52 Mio. €** und ein **Flächenumsatz von 292,90 ha** erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr (457 Kauffälle) hat sich die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken um 6,6 % und der Geldumsatz um 3,1 % erhöht.

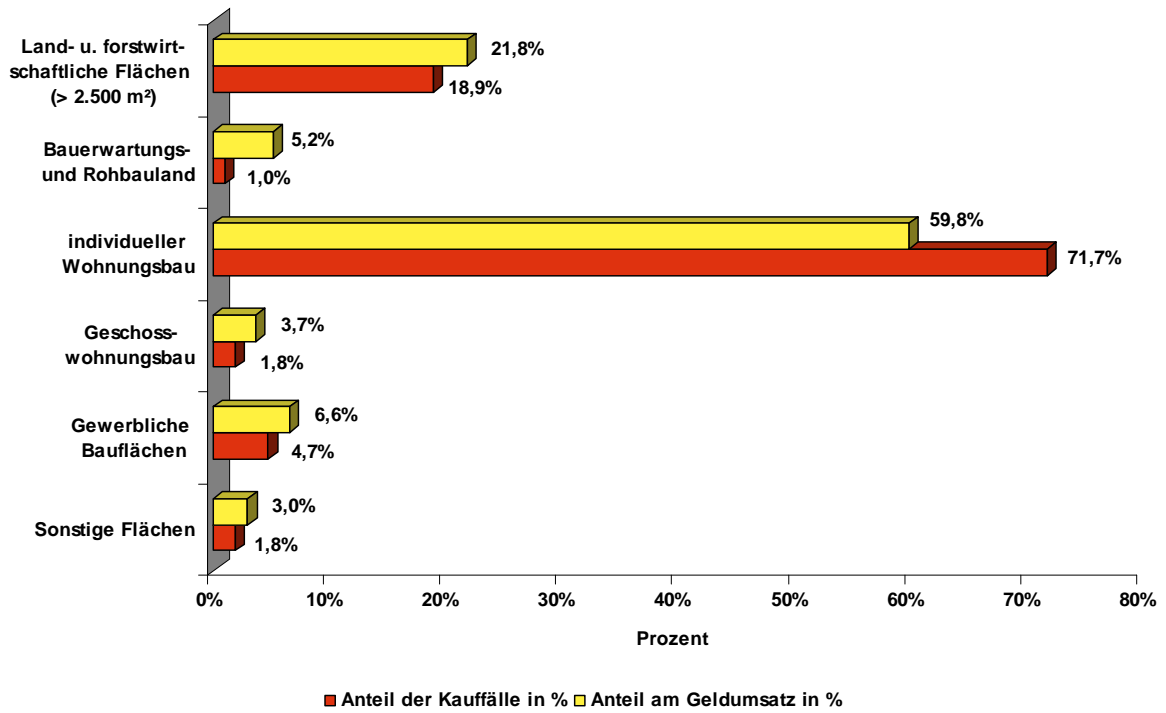


Abb. 9: Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz

Die Abbildungen 10 bis 12 zeigen die Aufteilung des Umsatzes auf die 13 Städte und Gemeinden des Kreises Warendorf.

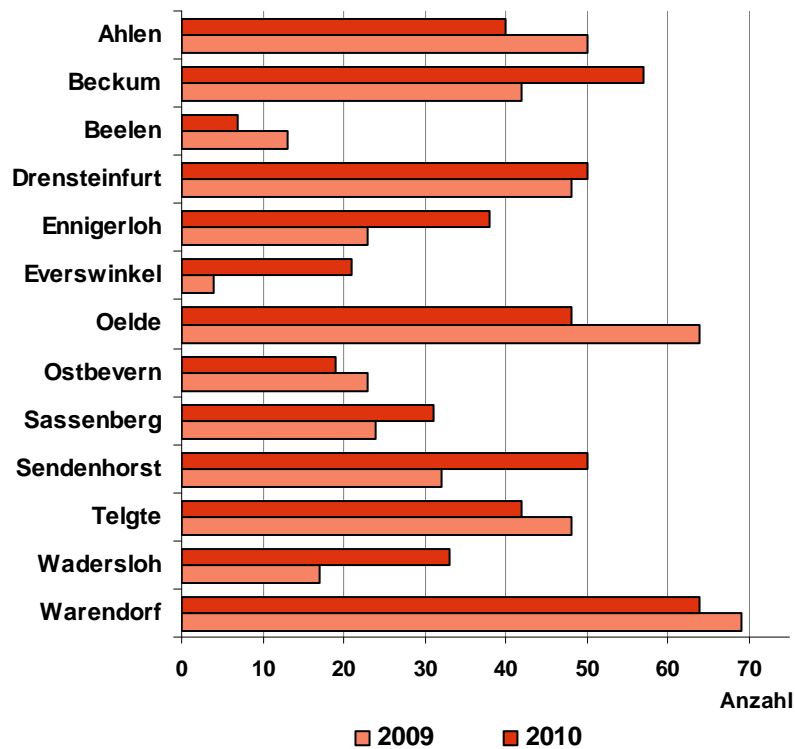


Abb. 10: Anzahl der Kauffälle in den Städten und Gemeinden

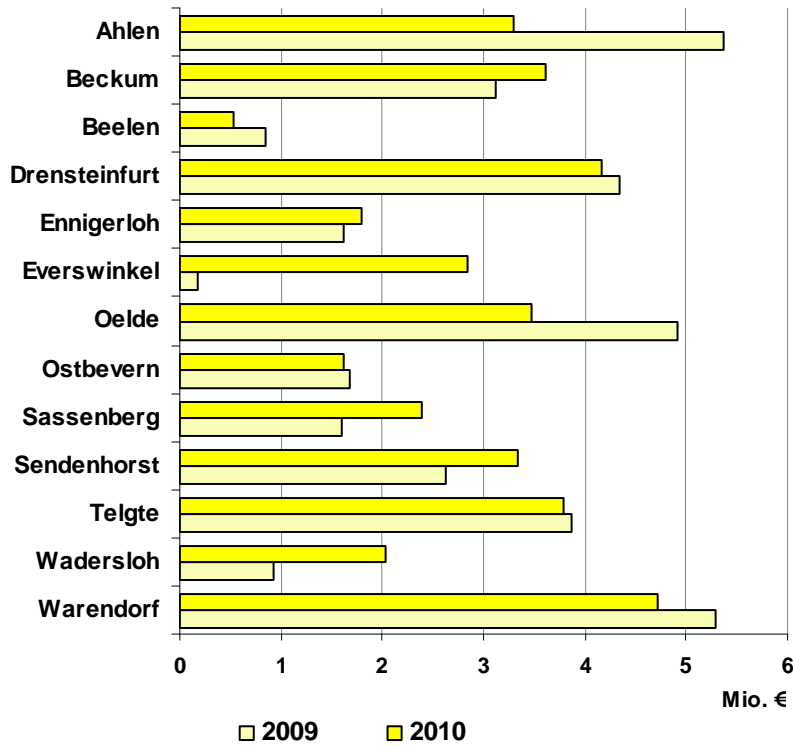


Abb. 11: Geldumsatz in den Städten und Gemeinden

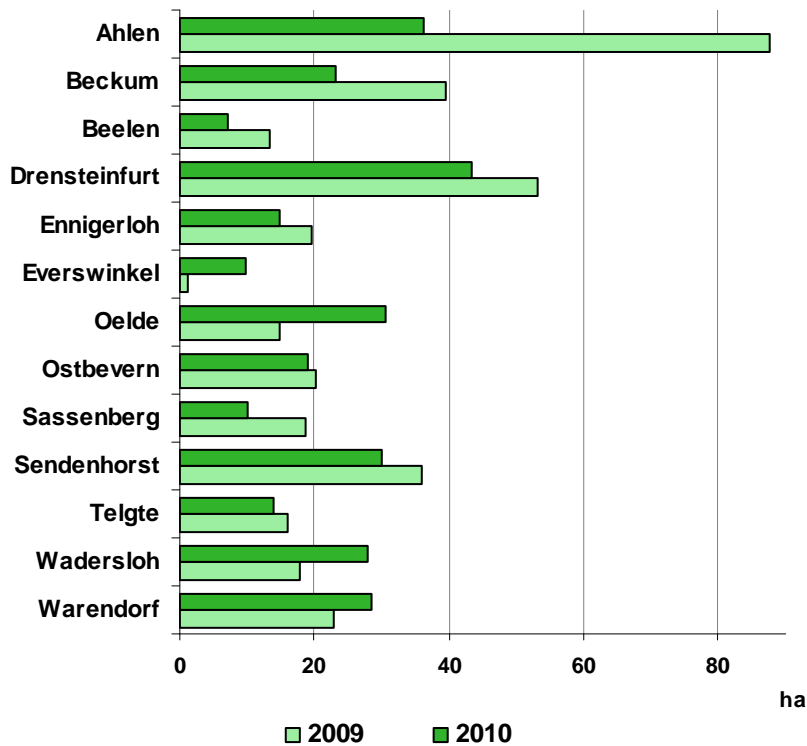


Abb. 12: Flächenumsatz in den Städten und Gemeinden



## 5.1 Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau

Die Anzahl der Kauffälle von Wohnbauflächen in der Kategorie individueller Wohnungsbau (ohne Erbbau) ist im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 13,2 % auf 343 Fälle gestiegen.

Der Geldumsatz ist um 6,5 % und der Flächenumsatz um 9,6 % gestiegen.

Die folgende Tabelle 4 zeigt die prozentuale Veränderung der Anzahl der Kauffälle sowie des Geld- und Flächenumsatzes gegenüber dem Vorjahr.

Stadt/ Gemeinde	Kauffälle		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl	Änderung zum Vorjahr in %	Mio. €	Änderung zum Vorjahr in %	ha	Änderung zum Vorjahr in %
Ahlen	17	- 26,1	1,23	- 19,1	0,92	- 27,7
Beckum	44	+ 33,3	2,69	+ 34,4	2,47	+ 47,8
Beelen	5	- 28,6	0,26	- 14,8	0,32	- 32,3
Drensteinfurt	37	+ 8,8	2,50	- 1,3	2,03	+ 5,1
Ennigerloh	23	+130,0	1,19	+105,6	1,19	+101,3
Everswinkel	12	+500,0	0,72	+725,3	0,54	+804,2
Oelde	33	- 31,3	2,16	- 36,9	2,02	- 30,9
Ostbevern	13	+ 8,3	0,87	+ 1,4	0,72	- 7,0
Sassenberg	24	+100,0	1,25	+111,0	1,39	+125,6
Sendenhorst	35	+ 52,2	2,04	+ 51,2	1,57	+ 51,0
Telgte	33	0,0	2,90	+ 5,8	1,61	0,0
Wadersloh	19	+111,1	0,88	154,5	1,11	+105,6
Warendorf	48	- 15,8	3,48	- 22,2	2,47	- 24,1
<b>Gesamtkreis</b>	<b>343</b>	<b>+ 13,2</b>	<b>22,16</b>	<b>+ 6,5</b>	<b>18,36</b>	<b>+ 9,6</b>

Tab. 4: Umsatzentwicklung in den Städten und Gemeinden

## Preisentwicklung 2010

Die Preise für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus blieben gegenüber dem Vorjahr im Kreisdurchschnitt nahezu stabil.

In der folgenden Tabelle 5 wird das durchschnittliche Preisniveau für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus differenziert nach guten, mittleren und mäßigen Lagen angegeben. Es handelt sich um beitragsfreie Werte.

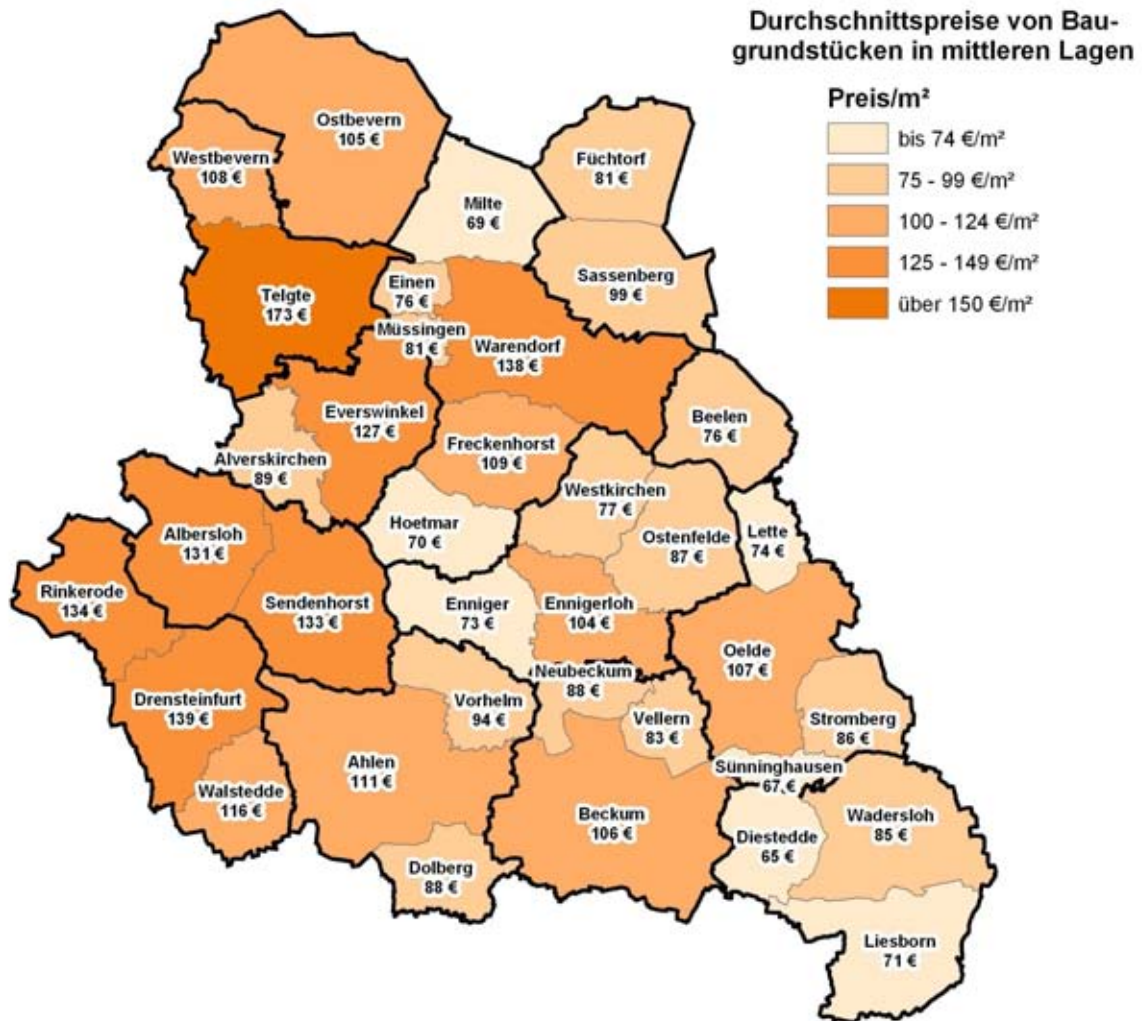
Die Mittelwerte der einzelnen Lageklassen entsprechen dem gewogenen Mittel aller Richtwertzonen mit jeweils gleicher Lageklasseneinstufung und spiegeln nur das Wertniveau wider. Diese Werte sind daher für spezielle Wertermittlungen nicht geeignet.



Gemeinde Ortsteil	Lageklassen								
	gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
	von €	bis €	Mittel €	von €	bis €	Mittel €	von €	bis €	Mittel €
<b>Ahlen</b>	120	195	<b>157</b>	85	160	<b>111</b>	50	110	<b>83</b>
Dolberg	115	115	<b>115</b>	70	100	<b>88</b>	50	75	<b>60</b>
Vorhelm	115	125	<b>120</b>	80	110	<b>94</b>	90	90	<b>90</b>
<b>Beckum</b>	115	200	<b>142</b>	85	140	<b>106</b>	50	100	<b>83</b>
Neubeckum	100	120	<b>107</b>	75	115	<b>88</b>	40	75	<b>66</b>
Roland	---	---	---	---	---	---	60	60	<b>60</b>
Vellern	95	95	<b>95</b>	80	85	<b>83</b>	50	55	<b>53</b>
<b>Beelen</b>	85	100	<b>88</b>	70	80	<b>76</b>	35	45	<b>39</b>
<b>Drensteinfurt</b>	145	175	<b>161</b>	125	170	<b>139</b>	60	130	<b>118</b>
Rinkerode	140	155	<b>150</b>	130	140	<b>134</b>	110	130	<b>125</b>
Walstedde	125	140	<b>129</b>	90	140	<b>116</b>	105	120	<b>113</b>
<b>Ennigerloh</b>	115	150	<b>128</b>	75	120	<b>104</b>	40	95	<b>69</b>
Enniger	75	90	<b>78</b>	55	75	<b>73</b>	70	70	<b>70</b>
Ostenfelde	90	105	<b>97</b>	80	90	<b>87</b>	---	---	---
Westkirchen	85	85	<b>85</b>	65	90	<b>77</b>	---	---	---
<b>Everswinkel</b>	130	150	<b>135</b>	115	150	<b>127</b>	---	---	---
Alverskirchen	100	115	<b>104</b>	80	95	<b>89</b>	---	---	---
<b>Oelde</b>	110	165	<b>131</b>	95	125	<b>107</b>	60	100	<b>86</b>
Lette	85	85	<b>85</b>	70	75	<b>74</b>	---	---	---
Stromberg	95	135	<b>112</b>	80	105	<b>86</b>	35	65	<b>56</b>
Sünninghausen	75	100	<b>79</b>	65	70	<b>67</b>	---	---	---
<b>Ostbevern</b>	115	145	<b>125</b>	85	125	<b>105</b>	40	70	<b>54</b>
<b>Sassenberg</b>	100	125	<b>105</b>	85	110	<b>99</b>	80	90	<b>88</b>
Füchtorf	85	90	<b>89</b>	80	90	<b>81</b>	---	---	---
<b>Sendenhorst</b>	140	165	<b>150</b>	125	150	<b>133</b>	115	125	<b>119</b>
Albersloh	145	160	<b>152</b>	125	140	<b>131</b>	90	125	<b>117</b>
<b>Telgte</b>	170	280	<b>199</b>	135	195	<b>173</b>	55	160	<b>121</b>
Westbevern	120	120	<b>120</b>	90	125	<b>108</b>	70	75	<b>71</b>
<b>Wadersloh</b>	90	125	<b>101</b>	65	95	<b>85</b>	55	55	<b>55</b>
Diestedde	70	75	<b>71</b>	65	65	<b>65</b>	45	50	<b>48</b>
Liesborn	70	80	<b>72</b>	65	75	<b>71</b>	35	65	<b>55</b>
<b>Warendorf</b>	135	260	<b>178</b>	110	200	<b>138</b>	80	115	<b>105</b>
Einen	85	85	<b>85</b>	70	85	<b>76</b>	---	---	---
Freckenhorst	125	140	<b>130</b>	95	140	<b>109</b>	65	95	<b>83</b>
Hoetmar	75	85	<b>77</b>	70	70	<b>70</b>	---	---	---
Milte	75	100	<b>81</b>	65	70	<b>69</b>	---	---	---
Müssingen	---	---	---	70	85	<b>81</b>	---	---	---

**Tab. 5: Durchschnittliche beitragsfreie Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus per 01.01.2011**





**Abb. 13: Durchschnittspreise von Baugrundstücken in mittleren Lagen**

### Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte

In den beitragsfreien Bodenrichtwerten sind folgende Beiträge/Abgaben enthalten:

- Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- Abgabe für den Kanalanschluss nach KAG (Aufwand für die erstmalige Herstellung der Entwässerungsanlage ohne Hausanschlüsse)
- Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135 a 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 15 und 50 €/m<sup>2</sup>.



## 5.2 Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau

Bei den Grundstücken für den Geschosswohnungsbau ist keine zuverlässige Aussage zur allgemeinen Preisentwicklung möglich, da insgesamt nur 9 geeignete Kauffälle für die Auswertung aus dem gesamten Kreisgebiet vorliegen. Im Vergleich zu der Zahl der Kauffälle im Vorjahr (6) zeigt sich eine Steigerung.

## 5.3 Gewerbliche Bauflächen

Die Aussagen zu dem Teilmarkt der gewerblichen Bauflächen beziehen sich auf das gesamte Kreisgebiet, da die Anzahl der Kauffälle in den einzelnen Städten und Gemeinden für sich zu gering ist.

Die Zahl der Kauffälle (einschl. Erbbaurechte) stieg gegenüber dem Vorjahr um 9,5 % auf 23 Fälle. Der Flächenumsatz fiel um 1,2 % auf 8,68 ha, um 22,9 % auf 2,46 Mio. € fiel der Geldumsatz.

Der mittlere **Kaufpreis** der beitragsfreien gewerblichen Bauflächen betrug 28,91 €/m<sup>2</sup>.

Im Kreismittel kommt es zu einer **Preissteigerung von 2,4 %**. Eine Anpassung der Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen erfolgte in Einzelfällen.

## 5.4 Sonderbauflächen

### 5.4.1 Sondergebiete für Erholung

Neben Campingplätze und ausgewiesene Gebiete für Wochenendhäuser liegen im Kreis Warendorf auch Sondergebiete für Reiterei vor.

Der durchschnittliche Wert für Campingplätze liegt bei 10 €/m<sup>2</sup>. Der Wert bei Wochenendhäusern liegt im Mittel bei 43 €/m<sup>2</sup>. Die Sondergebiete für Reiterei liegen, je nach Lage, bei 12 €/m<sup>2</sup> bis 80 €/m<sup>2</sup>.

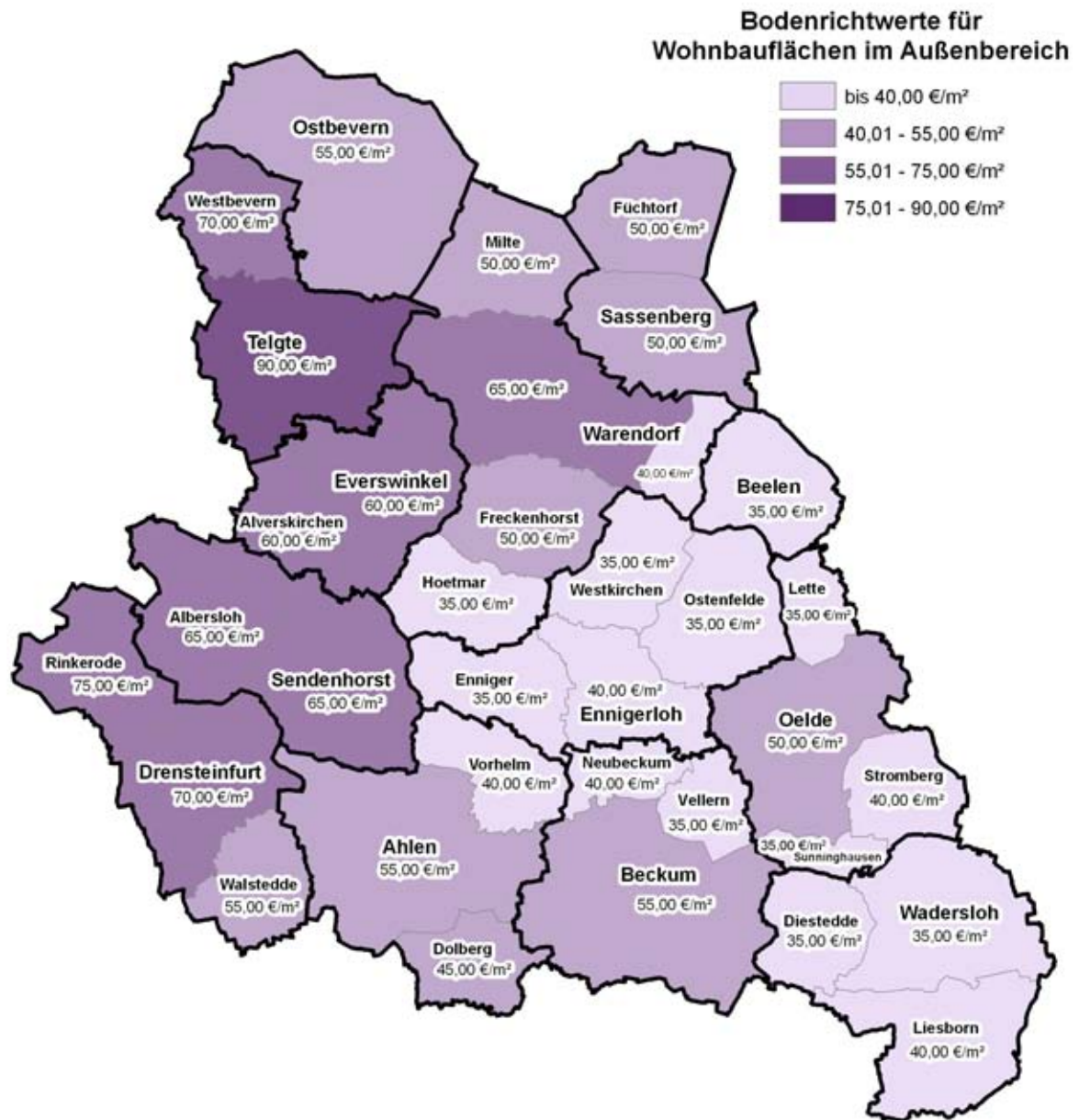
### 5.4.2 Sonstige Sondergebiete

Der Wert dieser Flächen (i.d.R. großflächiger Einzelhandel) liegt im Durchschnitt über das gesamte Kreisgebiet bei 77 €/m<sup>2</sup>.



## 5.5 Wohnen im Außenbereich

In den Münsterlandkreisen einschl. der Stadt Münster hat es im Jahr 2010 eine Untersuchung bezüglich dieser Grundstücke gegeben. Aufgrund dieser Untersuchung hat der Gutachterausschuss folgende Bodenrichtwerte beschlossen.



**Abb. 14: Richtwerte für Wohnen im Außenbereich im Kreis Warendorf (Stichtag: 01.01.2011)**

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstückes sind unter Kapitel 8.5 erläutert.



## 5.6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

### 5.6.1 Landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen

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.

Die Zahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um 22,5 % auf 87 gestiegen. Der Flächenumsatz ist um 9,0 % gefallen, dagegen ist der Geldumsatz um 3,7 % gestiegen. Der **mittlere Kaufpreis** für Ackerflächen lag bei 3,43 €/m<sup>2</sup>, und liegt damit deutlich über dem mittleren Kaufpreis des Vorjahres.

Unter Berücksichtigung der Verteilung der Kaufpreise im Kreis Warendorf ergibt sich im Kreismittel eine **Preissteigerung von 14,0 %**.

	Anzahl der Verträge	Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. €)
2000	74	2,24	263,0	5,9
2001	63	2,24	240,0	5,4
2002	72	2,45	244,7	6,0
2003	85	2,35	276,4	6,5
2004	62	2,29	256,8	5,9
2005	83	2,44	219,6	5,4
2006	82	2,30	240,2	5,5
2007	58	2,71	302,7	8,2
2008	68	2,64	226,4	6,0
2009	71	3,01	258,2	7,8
2010	87	3,43	234,9	8,1

Tab. 6: Flächen- und Geldumsatz landwirtschaftlicher Flächen (>2.500 m<sup>2</sup>) (ohne Forstflächen)

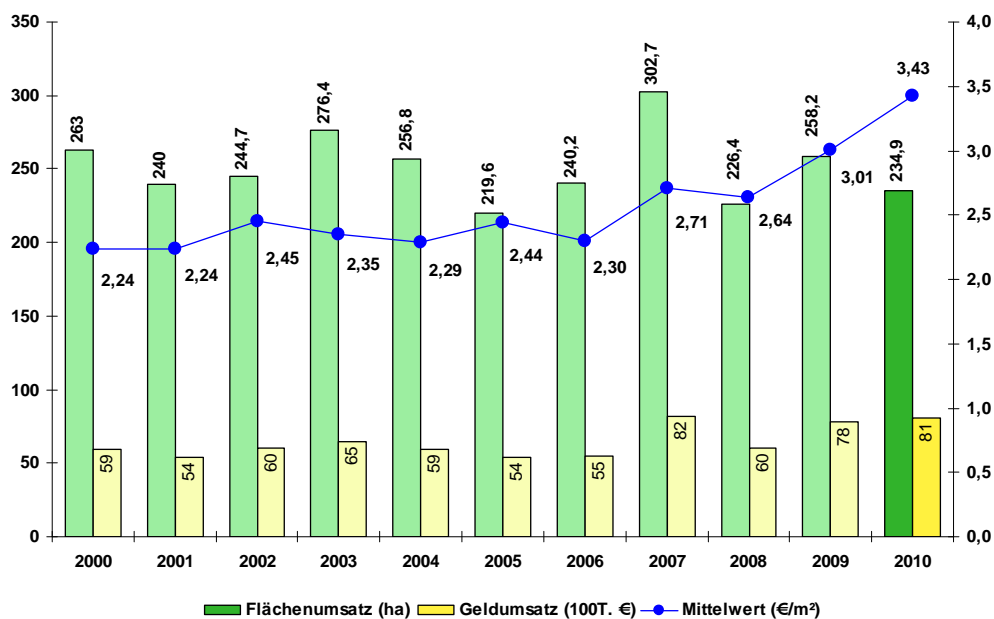
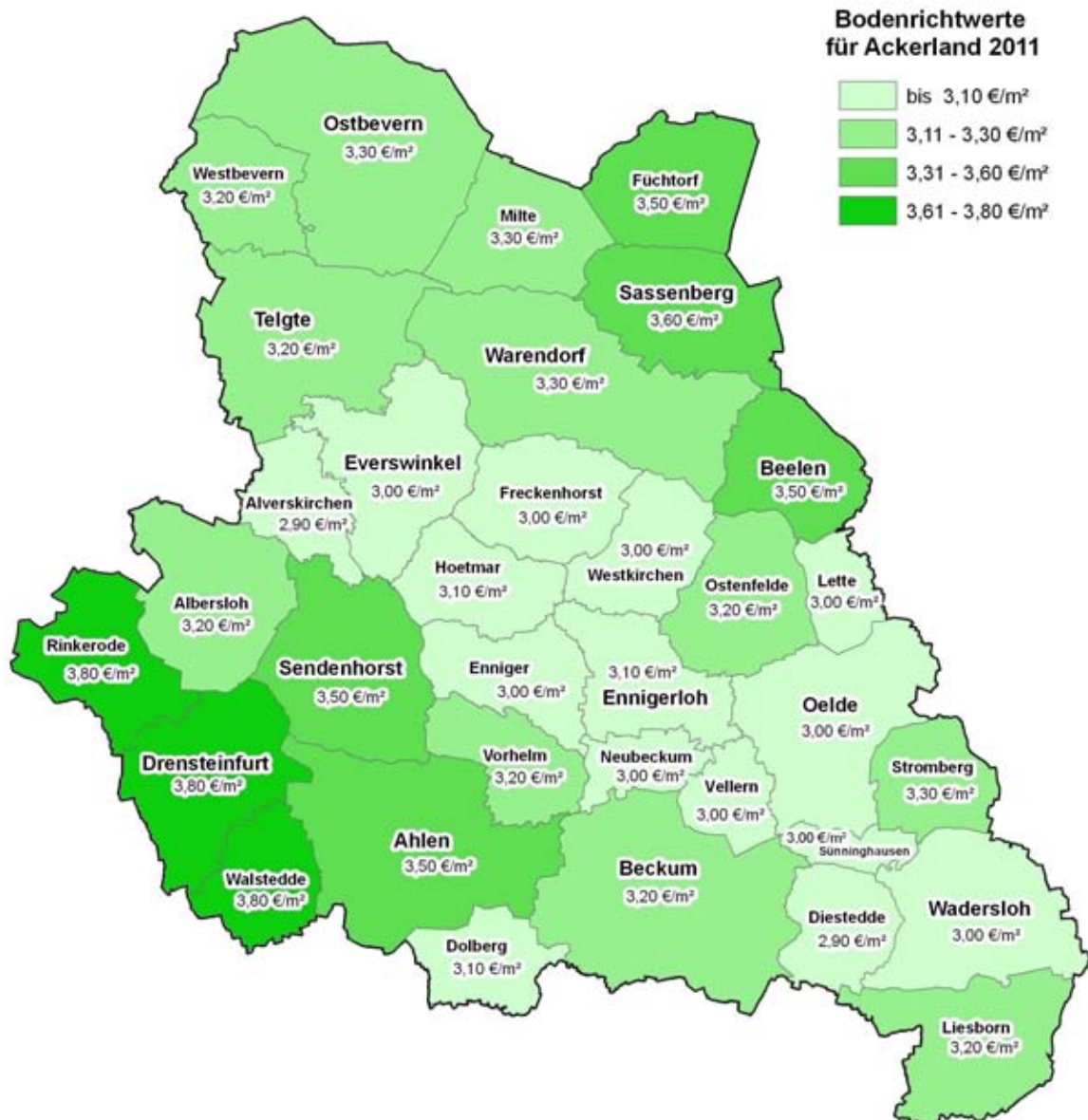


Abb. 15: Flächen- und Geldumsatz landwirtschaftlicher Flächen (>2.500 m<sup>2</sup>) (ohne Forstflächen)



Aus der Abbildung 16 sind die aus den Verkäufen ermittelten Bodenrichtwerte für Ackerland der einzelnen Städte und Gemeinden und deren Ortsteile ersichtlich.



**Abb. 16: Richtwerte für Ackerland im Kreis Warendorf (Stichtag: 01.01.2011)**

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks für Ackerland sind unter Punkt 8.6 erläutert.

### 5.6.2 Grünland

Auswertbare Verträge über den Verkauf von Grünlandflächen fallen seit Jahren nur in geringer Zahl an. Trotz der geringen Anzahl der auswertbaren Kauffälle kann man feststellen, dass die Preisentwicklung parallel zu der Entwicklung der Ackerlandpreise verläuft. Der mittlere Preis für Grünland liegt im Kreis Warendorf bei ca. 70 % des Ackerlandpreises. Zu bemerken ist, dass die Kaufpreise für Grünlandflächen sehr stark streuen.





### 5.6.3 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Bei den forstwirtschaftlichen Flächen können nur bedingt Aussagen gemacht werden, da auch hier eine ausreichende Zahl von geeigneten Verträgen nicht vorliegt. Die Zahl der geeigneten Verträge liegt seit den letzten 5 Jahren im Schnitt bei 4 Stück/Jahr. Die Auswertungen dieser Verträge zeigen ein nahezu unverändertes Preisbild. Der Mittelwert für forstwirtschaftliche Flächen – einschließlich geringwertigem Aufwuchs – liegt im Jahr 2010 bei 1,00 €/m<sup>2</sup>, im Durchschnitt der letzten 5 Jahre bei 0,90 €/m<sup>2</sup>. Hochwertiger Aufwuchs ist gesondert zu bewerten.

Im Kreis Warendorf wurde der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen mit 0,90 €/m<sup>2</sup> beschlossen.

## 5.7 Bauerwartungsland und Rohbauland

### 5.7.1 Bauerwartungsland

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

#### Umsätze Bauerwartungsland

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz Ha	Geldumsatz Mio. €
3	3,42	0,79

### 5.7.2 Rohbauland

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

#### Umsätze Rohbauland

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2	4,03	1,16



## 5.8 Sonstige Flächen

### 5.8.1 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**

Der Kaufpreis dieser Flächen liegt bei etwa 15 bis 25 % des Wertes von beitragspflichtigen Wohnbauflächen.

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

Der Kaufpreis dieser Flächen liegt bei etwa dem 2,5 bis 3,5-fachen des Bodenrichtwertes für Ackerland.

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

Der Kaufpreis dieser Flächen liegt bei etwa dem 2 bis 3-fachen des Bodenrichtwertes für Ackerland.

### 5.8.2 Abbauflächen

Hierbei handelt es sich im Kreis Warendorf um Flächen mit Kalkstein- und Sandvorkommen. Die Zahl der geeigneten Verträge liegt hier bei insgesamt 6 seit 2006.

Für Flächen mit Kalksteinvorkommen lagen insgesamt 4 Kauffälle vor. Der Kaufpreis lag im Mittel bei ca. 3,9 €/m<sup>2</sup> über dem jeweiligen Ackerbodenrichtwert für diese Flächen (Standardabweichung: 1,5 €/m<sup>2</sup>).

Für Flächen mit Sandvorkommen wurden in den letzten Jahren im Mittel ca. 1,6 €/m<sup>2</sup> über dem jeweiligen Ackerbodenrichtwert gezahlt. Es lagen 2 Kauffälle zur Auswertung vor.



## 5.9 Erbbaurechte

Bei der Bestellung von Erbbaurechten werden in den Verträgen Erbbauzinsen vereinbart. Die Höhe des Erbbauzinses richtet sich i.d.R. nach der jeweiligen Grundstücksnutzung. Auch für gleiche Grundstücksnutzungen streut der Zins innerhalb einer gewissen Bandbreite. Die Entwicklung der Erbbaurechtsbestellungen ist aus der Tabelle 7 ersichtlich.

	Erbbaubestellungen				
	Anzahl	Ø Erbbauzins €/m <sup>2</sup>	Min. Erbbauzins €/m <sup>2</sup>	Max. Erbbauzins €/m <sup>2</sup>	Ø Erbbauzinssatz %
2002	44	2,27	1,23	3,80	2,6
2003	44	2,97	1,23	4,75	2,8
2004	41	3,36	1,23	6,00	2,8
2005	51	3,10	1,88	4,75	2,8
2006	18	2,99	1,30	4,50	2,53
2007	14	3,41	1,80	4,75	2,68
2008	25	3,21	1,22	6,00	2,84
2009	21	3,74	1,80	5,63	2,50
2010	10	3,88	2,40	4,65	2,38

Tab. 7: Entwicklung der Erbbaurechtsbestellungen für den individuellen Wohnungsbau

Zur Ermittlung der marktüblichen Erbbauzinsen für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurden insgesamt 88 geeignete Erbbaurechtsverträge aus den Jahren 2006 bis 2010 ausgewertet.

Der **durchschnittliche Erbbauzinssatz** wurde mit **2,6 %** des Wertes des unbelasteten beitragsfreien Grund und Bodens mit einer **Standardabweichung** von **0,70 %** ermittelt. Dabei liegt der **Minimalwert bei 1,5 %** und der **Maximalwert bei 6,0 %**.

Die Auswertung ergab keine signifikante Abweichung des mittleren Erbbauzinssatzes zwischen den Jahren 2006 und 2010, so dass für den Auswertungszeitraum von einem marktüblichen Erbbauzinssatz in Höhe von 2,6 % ausgegangen werden kann.

Die Laufzeiten der Erbbaurechte liegen bei den Wohnbaugrundstücken im Wesentlichen bei 99 Jahren. Auch werden heute grundsätzlich Wertgleitklauseln in Verträge aufgenommen. Eine Zinsanpassung ist überwiegend an den Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) gekoppelt.

Die zur Auswertung herangezogenen Erbbaurechtsverträge entsprachen überwiegend in ihrer Vertragsgestaltung dem von Deutschen Städtetag und KSD (Katholischer Siedlungsdienst) herausgegebenen Mustererbbaurechtsvertrag für Wohnzwecke.

Die Höhe des Erbbauzinssatzes ist mit dem Bodenwert negativ korreliert, jedoch noch nicht signifikant auf dem 5%-Niveau. Gegebenenfalls ist nach sachverständigem Ermessen bei sehr hohen oder niedrigen Bodenwerten der Erbbauzinssatz mit Zu- oder Abschlägen zu versehen.

Ferner können neben der Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses weitere gravierende Belastungen oder Vergünstigungen für den Erbbaurechtsnehmer (z.B. vom Regelfall abweichende Vereinbarungen zum Heimfall) Zu- oder Abschläge auf den Erbbauzinssatz erfordern.





## 6. Bebaute Grundstücke

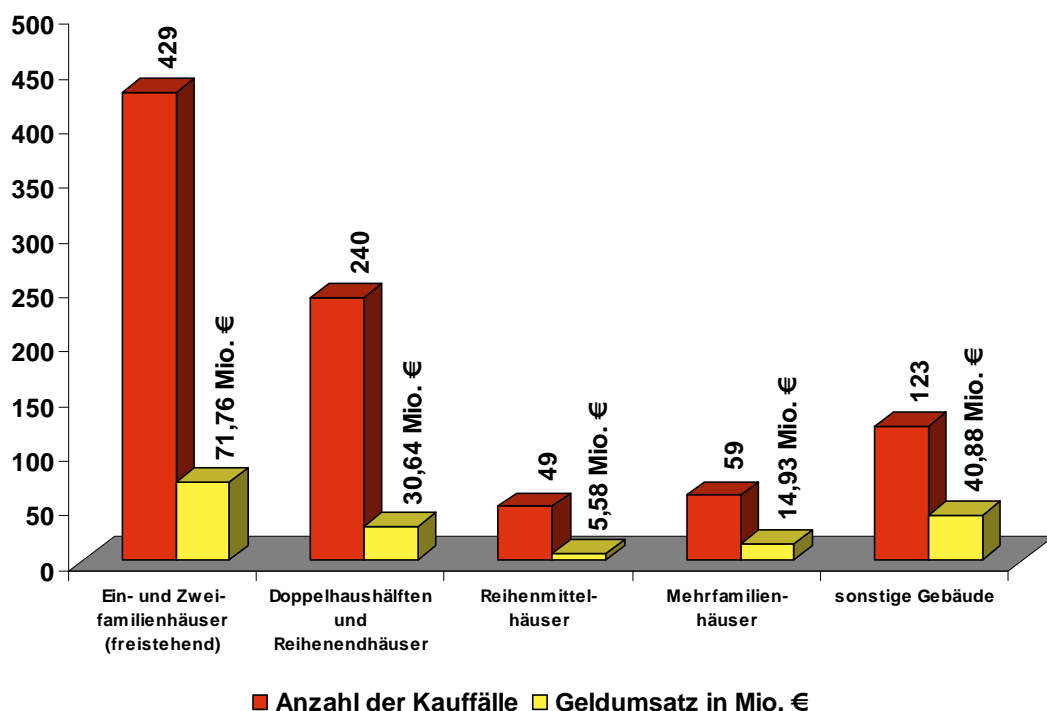
Mit einem Geldumsatz von 163,80 Mio. € bei 900 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Warendorf.

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

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

Diese sind in der Abbildung 15 dargestellt.

Eine detaillierte Auswertung der gewerblich und gemischt genutzten Gebäude erfolgte nicht, da die geringe Zahl der Kauffälle für ein aussagekräftiges Ergebnis nicht ausreicht. In der Abbildung 17 sind diese Kauffälle mit den sonstigen Gebäuden erfasst.



**Abb. 17: Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz**

Gegenüber dem Vorjahr haben sich bei den bebauten Grundstücken die Anzahl der Kauffälle um 9,8 % und der Geldumsatz um 7,9 % erhöht.

Die Entwicklung der einzelnen Kategorien ist aus der nachfolgenden Abbildung 18 ersichtlich.

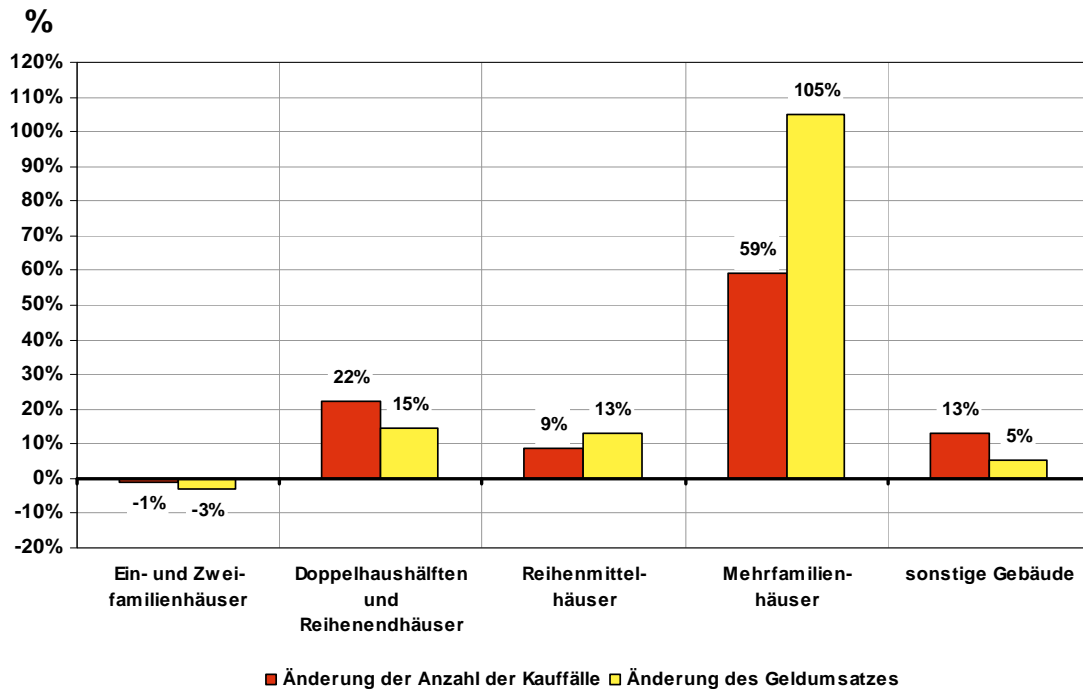


Abb. 18: Änderung der Umsatzzahlen zum Vorjahr

Die nachfolgende Abbildung 19 gliedert den Markt der bebauten Grundstücke nach Städten und Gemeinden im Kreis Warendorf.

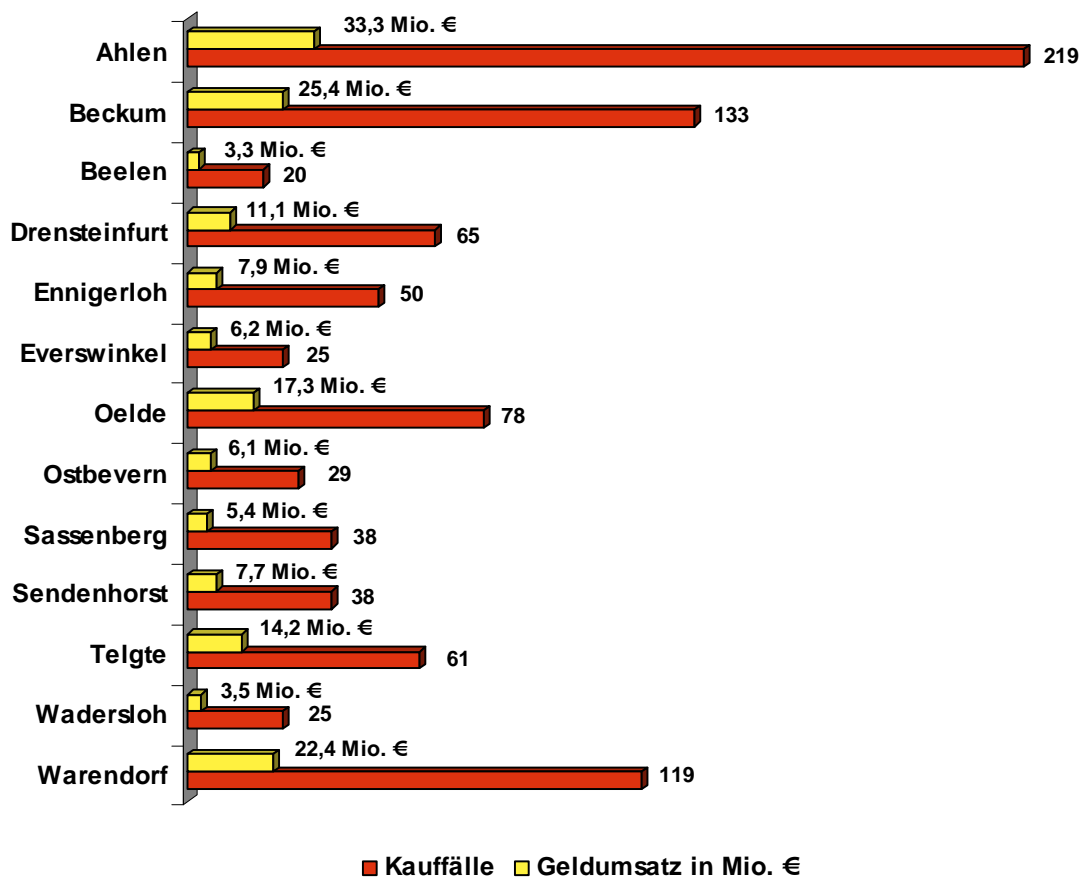


Abb. 19: Umsätze gegliedert nach Städten und Gemeinden



## 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Umsätze beinhalten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser.

Grundstücke im Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch) und Verkäufe mit Erbbaurechtübertragungen sind nicht berücksichtigt.

Im Berichtsjahr kam es im Kreis Warendorf auf diesem Teilmarkt bei einem Geldumsatz von 94,49 Mio. € (+ 0,4 %) und einem Flächenumsatz von 39,02 ha (- 6,7 %) zu 630 (+ 5,7 %) Kauffällen.

Stadt / Gemeinde	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Kauffälle	Änderung zum Vor- jahr %	Umsatz ha	Änderung zum Vor- jahr %	Umsatz Mio. €	Änderung zum Vor- jahr %
<b>Ahlen</b>	186	+ 17,0	10,37	+ 4,3	22,84	+ 8,0
<b>Beckum</b>	95	+ 5,6	6,08	+ 7,6	13,23	+ 2,6
<b>Beelen</b>	4	- 55,6	0,22	- 64,6	0,63	- 48,7
<b>Drensteinfurt</b>	45	- 11,8	2,40	- 15,8	7,93	- 11,0
<b>Ennigerloh</b>	35	+ 6,1	2,49	+ 2,8	4,90	+ 3,8
<b>Everswinkel</b>	17	+ 6,3	1,12	+ 19,9	3,12	+ 10,8
<b>Oelde</b>	52	- 1,9	3,49	- 16,7	8,26	- 3,0
<b>Ostbevern</b>	18	+ 80,0	1,17	+ 133,9	3,56	+ 85,5
<b>Sassenberg</b>	22	+ 10,0	1,70	+ 26,6	3,50	+ 15,6
<b>Sendenhorst</b>	22	- 8,3	1,18	- 27,7	4,05	- 3,2
<b>Telgte</b>	37	- 21,3	2,09	- 63,8	6,96	- 31,2
<b>Wadersloh</b>	12	- 29,4	1,76	+ 7,8	1,72	- 35,6
<b>Warendorf</b>	85	+ 26,9	4,94	+ 14,6	13,77	+ 15,2
<b>Kreis Warendorf</b>	630	+ 5,7	39,02	- 6,7	94,49	+ 0,4

Tab. 8: Umsätze in den Städten und Gemeinden

### 6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser bilden mit 39,9 % der Kauffälle und mit 37,0 % des Geldvolumens auf dem Markt der bebauten Grundstücke die größte Gruppe. Der Gesamtumsatz ist gegenüber dem Vorjahr bei der Zahl der Kauffälle um 2,2 % und bei dem Geldumsatz um 5,6 % gefallen.

Die Abbildung 20 zeigt die Entwicklung in den einzelnen Städten und Gemeinden des Kreises Warendorf in diesem Marktsegment gegenüber dem Vorjahr.

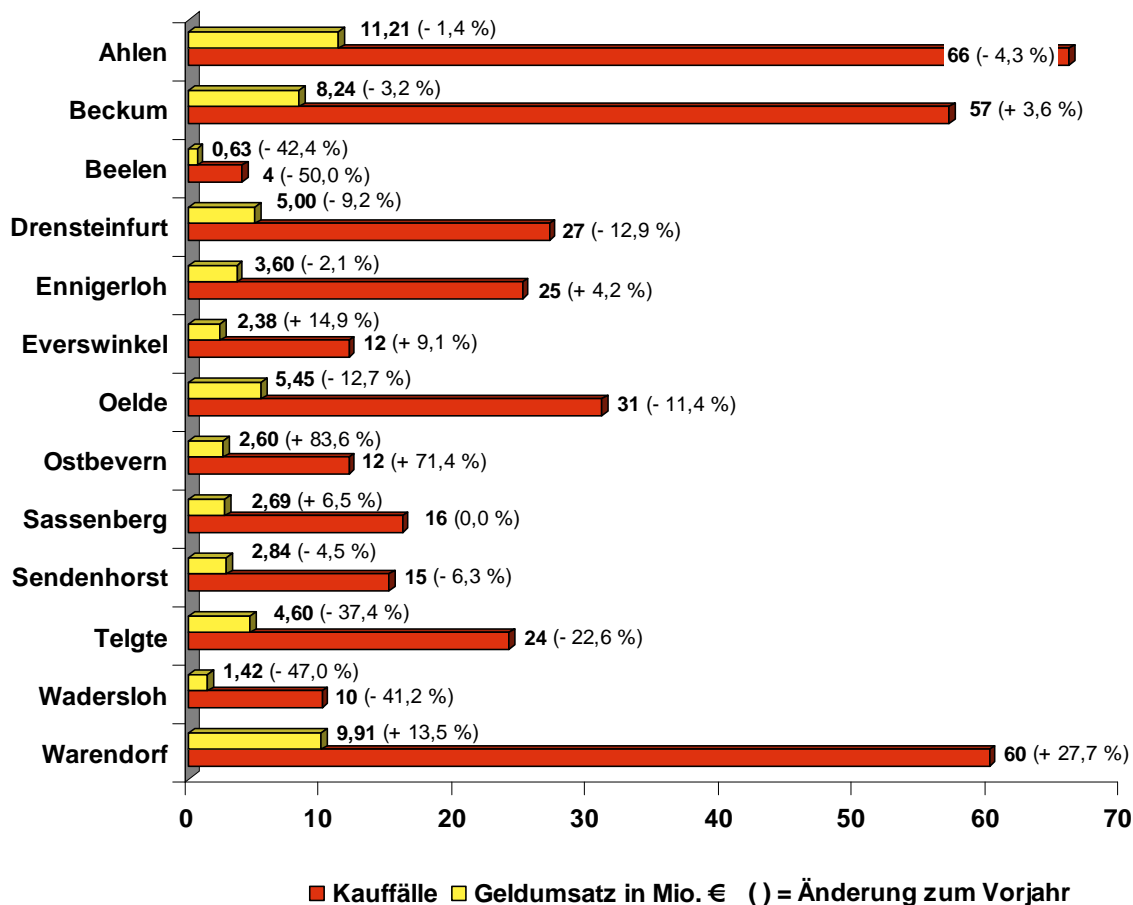


Abb. 20: Umsätze und Umsatzveränderungen bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr

Die Tabelle 9 zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise von wiederverkauften freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Eine Auswertung der Erstverkäufe erfolgt nicht, da auswertbare Fälle in ausreichender Zahl nicht vorliegen.

Wiederverkäufe	Ø Kaufpreis €	Ø Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Anzahl auswertbare Fälle
2002	183.230	--	191
2003	188.078	--	186
2004	173.605	116,4	163
2005	179.948	115,0	197
2006	176.313	113,2	144
2007	178.097	114,8	172
2008	169.949	117,0	256
2009	170.390	114,3	197
2010	175.741	122,0	230

Tab. 9: Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Wiederverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 330 bis 800 m<sup>2</sup>)



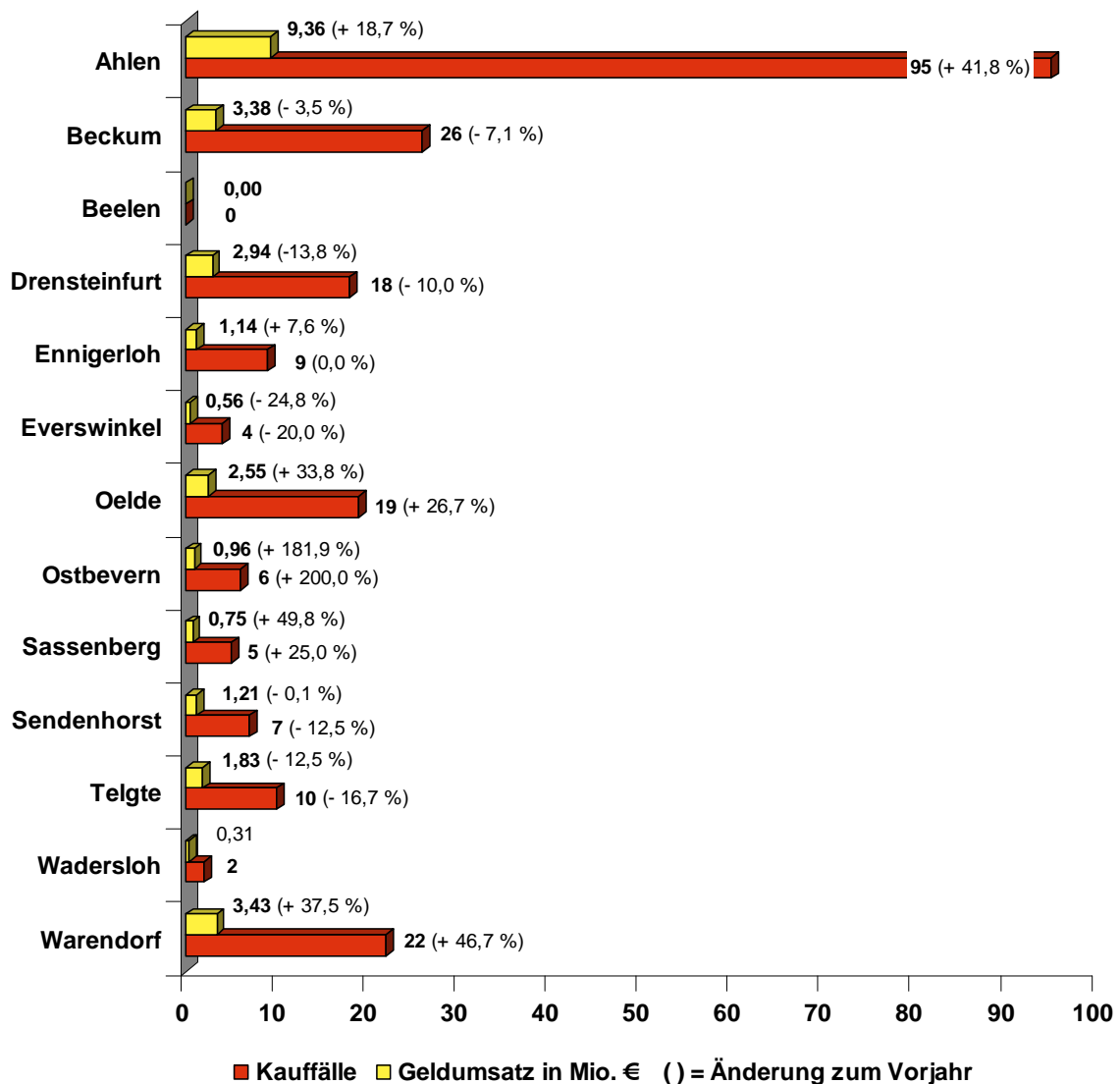
Der Durchschnittspreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Wiederverkauf) ist gegenüber dem Vorjahr um 3,1 % gestiegen.

Unter Berücksichtigung der Baujahre der Objekte ergibt sich eine durchschnittliche Preissteigerung von 2,9 %.

### 6.1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Mit 24,8 % der Kauffälle und mit 17,3 % des Geldumsatzes bilden die Doppelhaushälften und die Reihenendhäuser die zweitstärkste Gruppe der bebauten Grundstücke. Der Gesamtumsatz ist gegenüber dem Vorjahr bei der Zahl der Kauffälle um 19,9 % und bei dem Geldumsatz um 12,4 % gestiegen.

Die Abbildung 21 zeigt die Entwicklung in den einzelnen Städten und Gemeinden des Kreises Warendorf in diesem Marktsegment.



**Abb. 21: Umsätze und Umsatzveränderungen bei Doppelhaushälften und Reihenendhäusern im Vergleich zum Vorjahr**  
(Erst- und Wiederverkäufe)



Die Tabelle 10 zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise von erstverkauften Doppelhaushälften und Reihenendhäusern.

<b>Erstverkäufe</b>	<b>Ø Kaufpreis €</b>	<b>Ø Bodenrichtwert €/m<sup>2</sup></b>	<b>Anzahl auswertbare Fälle</b>
<b>2002</b>	184.410	--	115
<b>2003</b>	183.810	--	59
<b>2004</b>	187.076	140,7	44
<b>2005</b>	178.630	138,2	39
<b>2006</b>	193.307	127,8	19
<b>2007</b>	180.968	143,2	16
<b>2008</b>	keine auswertbaren Fälle		
<b>2009</b>	171.026	114,8	5
<b>2010</b>	184.860	133,1	10

**Tab. 10: Durchschnittspreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser**  
(Erstverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 170 bis 550 m<sup>2</sup>)

Die Tabelle 11 zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise der vergangenen Jahre von wiederverkauften Doppelhaushälften und Reihenendhäusern.

<b>Wiederverkäufe</b>	<b>Ø Kaufpreis €</b>	<b>Ø Bodenrichtwert €/m<sup>2</sup></b>	<b>Anzahl auswertbare Fälle</b>
<b>2002</b>	154.819	--	111
<b>2003</b>	150.395	--	136
<b>2004</b>	145.699	106,4	122
<b>2005</b>	148.230	113,6	143
<b>2006</b>	147.315	113,9	118
<b>2007</b>	141.814	118,4	135
<b>2008</b>	147.671	112,8	141
<b>2009</b>	141.232	116,1	140
<b>2010</b>	137.511	113,2	168

**Tab. 11: Durchschnittspreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser**  
(Wiederverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 170 bis 550 m<sup>2</sup>)

Bei den Doppelhaushälften und den Reihenendhäusern ist der Durchschnittspreis von wiederverkauften Objekten gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 2,6 % gefallen.

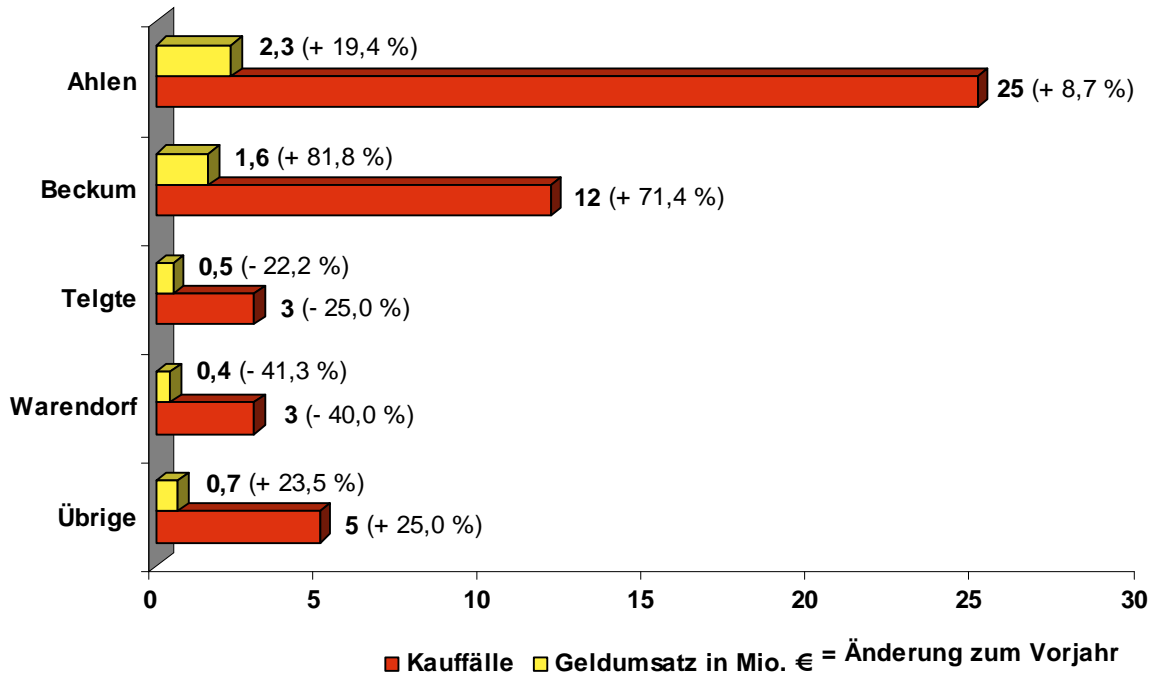
Unter Berücksichtigung der Baujahre der Objekte ergibt sich ein durchschnittliches Preisgefälle von 0,3 % für Doppel- und Reihenhäuser. Berücksichtigt wurden sowohl Reihenend- als auch Reihemittelhäuser.



### 6.1.3 Reihenmittelhäuser

Mit 5,3 % der Kauffälle und mit 3,4 % des Geldvolumens stellen die Reihenmittelhäuser eine zahlenmäßig kleine Gruppe auf dem Markt der bebauten Grundstücke dar. Der Gesamtumsatz ist gegenüber dem Vorjahr bei der Zahl der Kauffälle um 11,6 % und bei dem Geldumsatz um 16,3 % gestiegen.

Die Abbildung 22 zeigt die Entwicklung dieses Marktsegments in den Kommunen, in denen die Umsatzzahlen nahe bzw. über dem Durchschnitt liegen.



**Abb. 22: Umsätze und Umsatzveränderungen bei Reihenmittelhäusern im Vergleich zum Vorjahr**  
(Erst- und Wiederverkäufe)

Die Tabelle 12 zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise von erstverkauften Reihenmittelhäusern.

Erstverkäufe	Ø Kaufpreis €	Ø Boden- Richtwert €/m <sup>2</sup>	Anzahl auswertbare Fälle
2002	172.159	--	24
2003	165.520	--	18
2004	170.078	112,7	11
2005	173.742	115,8	9
2006	235.000	113,2	4
2007	keine auswertbaren Fälle		
2008	keine auswertbaren Fälle		
2009	keine auswertbaren Fälle		
2010	keine auswertbaren Fälle		

**Tab. 12: Durchschnittspreise für Reihenmittelhäuser**  
(Erstverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 140 bis 320 m<sup>2</sup>)



Die Tabelle 13 zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise der vergangenen Jahre von wiederverkauften Reihenmittelhäusern.

Wieder- verkäufe	Ø Kaufpreis €	Ø Boden- richtwert €/m <sup>2</sup>	Anzahl auswertbare Fälle
<b>2002</b>	143.559	--	22
<b>2003</b>	131.662	--	34
<b>2004</b>	96.780	99,8	47
<b>2005</b>	120.581	108	37
<b>2006</b>	129.530	126,2	27
<b>2007</b>	131.165	115,9	34
<b>2008</b>	119.892	118,7	29
<b>2009</b>	126.170	116,2	30
<b>2010</b>	119.500	110,4	34

**Tab. 13: Durchschnittspreise für Reihenmittelhäuser**  
(Wiederverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 140 bis 320 m<sup>2</sup>)

Der Durchschnittspreis für Reihenmittelhäuser (Wiederverkauf) ist gegenüber dem Vorjahr um 5,3 % gefallen.

Unter Berücksichtigung der Baujahre der Objekte ergibt sich eine durchschnittliche Preissteigerung von 0,3 % für Doppel- und Reihenhäuser. Berücksichtigt wurden sowohl Reihenends als auch Reihenmittelhäuser.

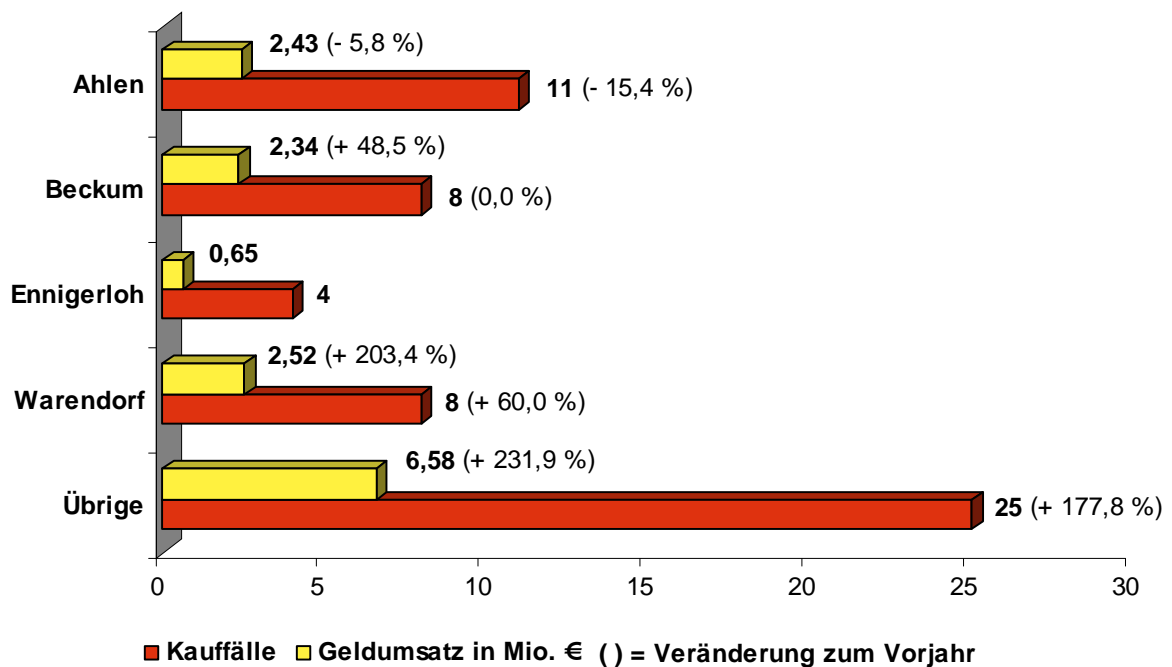




## 6.2 Mehrfamilienhäuser

Mit 6,2 % der Kauffälle und mit 8,9 % des Geldvolumens stellen die Mehrfamilienhäuser eine zahlenmäßig kleine Gruppe auf dem Markt der bebauten Grundstücke dar. Der Gesamtumsatz ist gegenüber dem Vorjahr bei der Zahl der Kauffälle um 60,0 % und bei dem Geldumsatz um 108,4 % gestiegen.

Die Abbildung 23 zeigt die Entwicklung dieses Marktsegments in den Kommunen, in denen die Umsatzzahlen über dem Durchschnitt liegen.



**Abb. 23: Umsätze und Umsatzveränderungen bei Mehrfamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr**  
(Erst- und Wiederverkäufe)

## 6.3 Sonstige bebaute Grundstücke

In dieser Gruppe sind die Gewerbeobjekte und alle sonstigen bebauten Grundstücke (z.B. Bürogebäude, Hotels, Garagen, Objekte im Außenbereich, sonstige gewerbliche Einrichtungen, Erbbauübertragungen u.a.) erfasst. Im Berichtsjahr sind 116 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 61,47 ha und einem Geldumsatz von 40,31 Mio. € registriert.

## 7. Wohnungseigentum

### 7.1 Entwicklung im Gesamtkreis

#### Umsätze

Die Umsatzzahlen beinhalten nur Kauffälle der Erst- und Wiederverkäufe sowie Umwandlungen von ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Objekten.

Im Berichtsjahr 2010 ist die Zahl der Kauffälle um 17,0 % auf 390 Fälle gefallen. Der Geldumsatz fiel um 13,7 % auf 38,22 Mio. €.

Die folgende Abbildung 24 zeigt die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes.

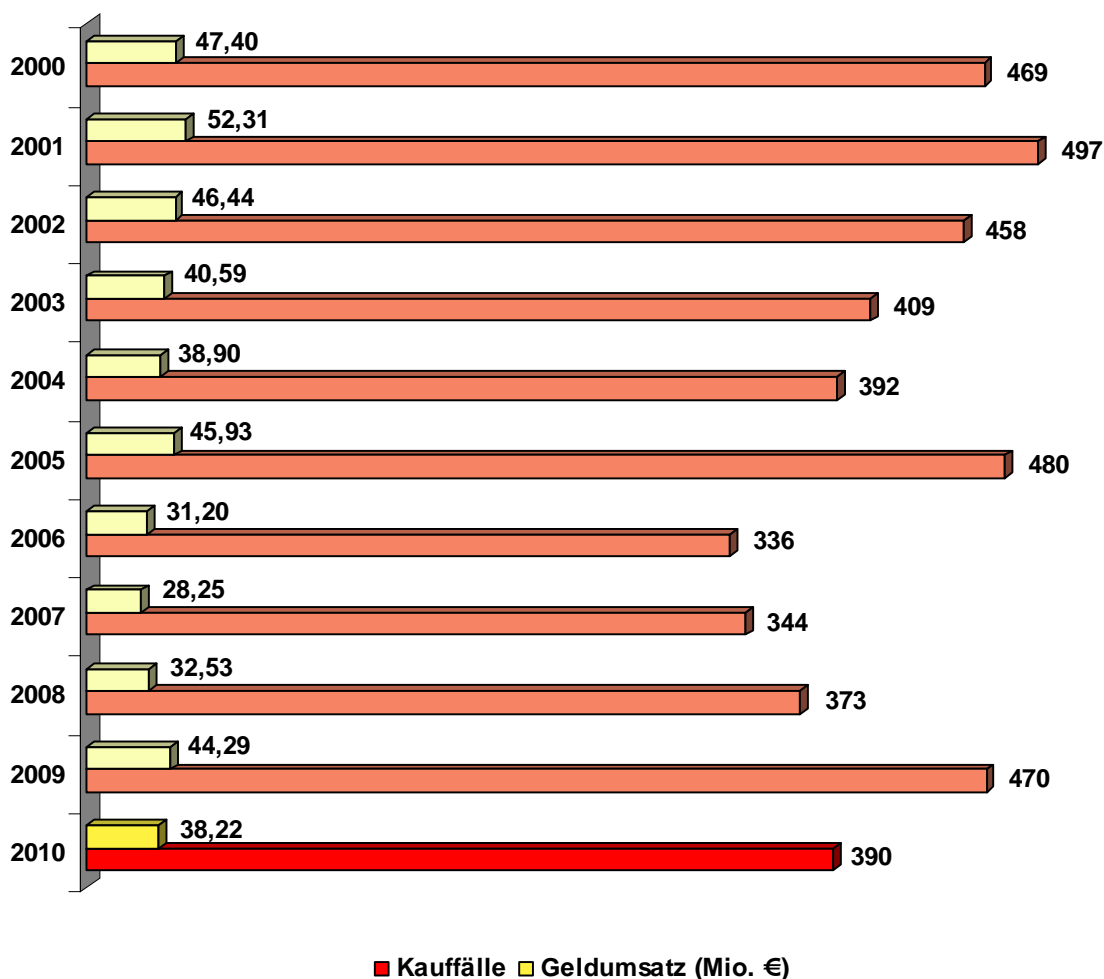
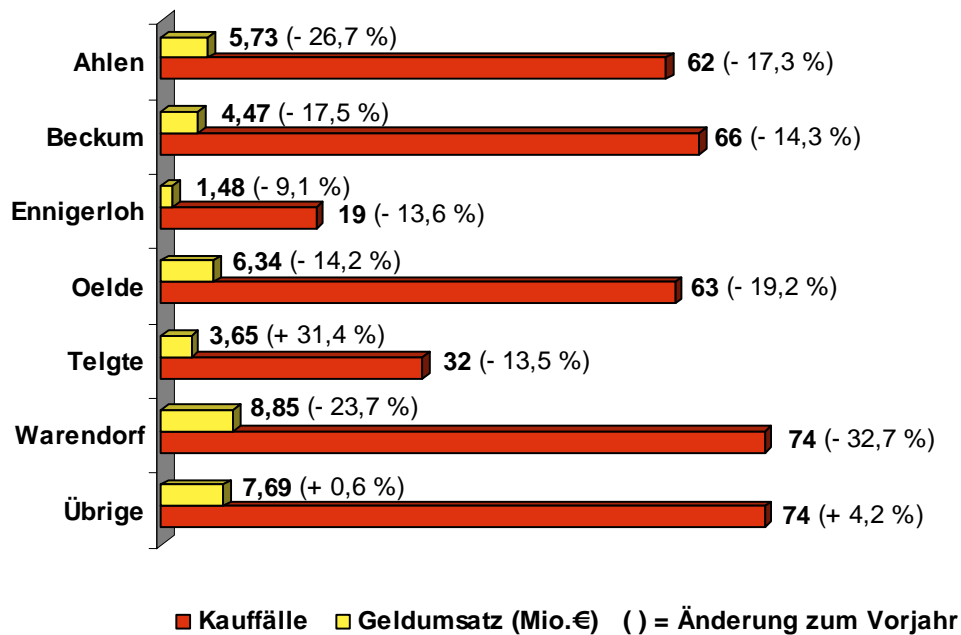


Abb. 24: Umsatzentwicklung beim Wohnungseigentum (ohne Wohnungserbbau)



Die Abbildung 25 zeigt die Entwicklung in den größeren Kommunen.



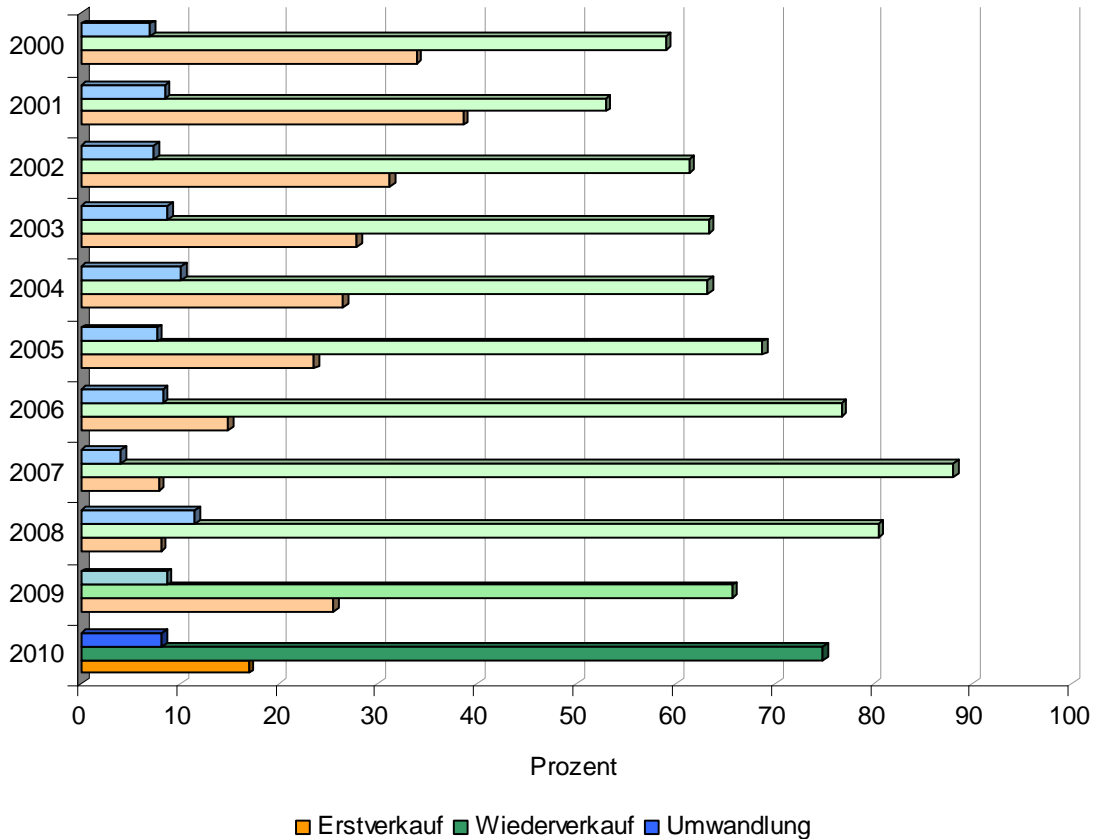
**Abb. 25: Entwicklung in den größeren Kommunen**

Der Teilmarkt setzt sich aus den Kategorien

### **Erstverkauf, Wiederverkauf und Umwandlung**

zusammen.

Die Abbildung 26 zeigt die prozentuale Verteilung der einzelnen Kategorien.



**Abb. 26: Prozentuale Anteile Erstverkauf, Wiederverkauf und Umwandlung**

Eine Gliederung der Kauffälle mit den prozentualen Anteilen nach Erst- und Wiederverkauf und Umwandlung in den größeren Kommunen zeigt die Tabelle 14.

Stadt / Gemeinde	Erst- verkauf		Wieder- verkauf		Umwand- lung		Geld- umsatz Mio. €	Kauffälle (gesamt)
	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%		
<b>Ahlen</b>	10	16,1	50	80,6	2	3,2	5,73	62
<b>Beckum</b>	1	1,5	58	87,9	7	10,6	4,47	66
<b>Ennigerloh</b>	1	5,3	17	89,5	1	5,3	1,48	19
<b>Oelde</b>	12	19,0	46	73,0	5	7,9	6,34	63
<b>Telgte</b>	7	21,9	25	78,1	0	0,0	3,65	32
<b>Warendorf</b>	27	36,5	45	60,8	2	2,7	8,85	74
<b>Übrige</b>	8	10,8	51	68,9	15	20,3	7,69	74

**Tab. 14: Umsatz Wohnungseigentum**

Als Wertmaßstab bei Eigentumswohnungen dient üblicherweise das Verhältnis Preis pro Quadratmeter Wohnfläche (einschließlich Bodenwertanteil). Preisbeeinflussend sind insbesondere die Lage, die Wohnungsgröße und Ausstattung der Gebäude.

Die folgende tabellarische Übersicht zeigt, bezogen auf den Gesamtkreis, die Entwicklung der Preise pro Quadratmeter Wohnfläche für Wohnungen ohne Sonderausstattung.

Bei den Wiederverkäufen 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.

### Kreis Warendorf

Verkaufsart	2008			2009			2010		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.
<b>Erstverkauf -Neubau-</b>	24	87	1.771	27	88	1.813	38	82	2.020
<b>Wiederverkauf</b>									
Altersklasse									
2000 - 2008	9	78	1.457	21	78	1.381	32	79	1.410
1990 - 1999	50	75	1.180	55	80	1.143	56	78	1.249
1980 - 1989	30	82	932	33	86	989	27	81	1.041
1970 - 1979	29	83	846	43	87	726	32	83	856
1960 - 1969	24	76	956	28	76	800	31	76	791
1950 - 1959	16	65	799	6	65	693	8	70	738
1920 - 1949	5	113	985	3	104	890	4	90	971
bis 1919	--	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>Gesamt</b>	179	79	993	190	82	974	192	80	1.079

-- = es liegen keine auswertbaren Fälle in ausreichender Anzahl vor

**Tab. 15: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche**  
(auswertbare Fälle)

### Preisentwicklung

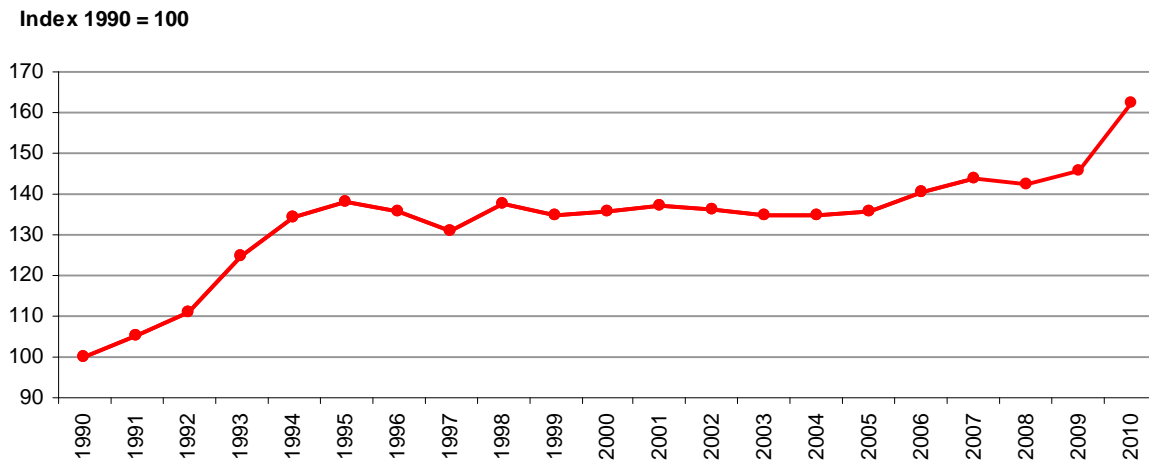
Bezogen auf den Gesamtkreis stieg der Durchschnittspreis im Jahr 2010 bei den Erstverkäufen um 11,4 % und bei den Wiederverkäufen um 10,8 %.

Der Durchschnittspreis für umgewandelte Wohnungen stieg im Kreismittel um 7,3 %.

	Wohnungseigentum		
	Erstverkäufe	Wiederverkäufe	Umwandlung
2001	+ 1,1 %	- 0,1 %	
2002	- 0,6 %	- 1,0 %	
2003	- 1,0 %	- 3,4 %	
2004	+ 0,1 %	- 1,0 %	
2005	+ 0,5 %	- 5,6 %	
2006	+ 3,4 %	+ 7,7 %	
2007	+ 2,5 %	- 10,5 %	
2008	- 0,9 %	+ 1,4 %	
2009	+ 2,3 %	- 1,9 %	+ 5,7 %
2010	+ 11,4 %	+ 10,8 %	+ 7,3 %

**Tab. 16: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche**  
(auswertbare Fälle)

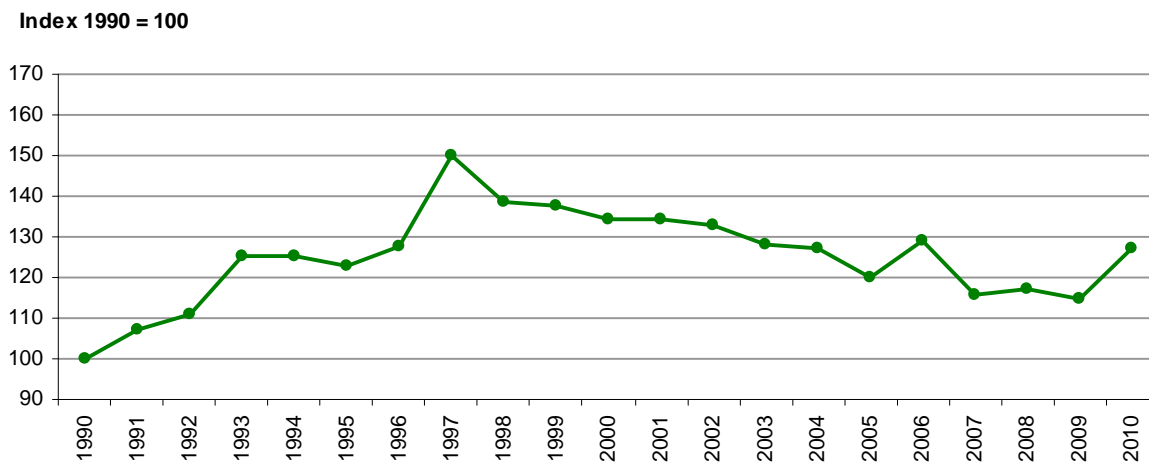
Die Abbildung 27 zeigt die Entwicklung der Durchschnittspreise bei den Erstverkäufen seit 1990 für den Gesamtkreis.



**Abb. 27: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)**

Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.243 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Die Abbildung 28 zeigt die Preisentwicklung bei den Wiederverkäufen seit 1990 für den Gesamtkreis.



**Abb. 28: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Wiederverkauf)**

Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 848 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)



## 7.2 Pflegeappartements

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

Die Tabelle 17 zeigt, bezogen auf das Kreisgebiet, die Entwicklung der Durchschnittspreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Erstverkäufe der letzten Jahre.

	Fallzahl	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
2004	28	62	1.968
2005	22	65	1.856
2006	3	68	1.915
2007	Keine auswertbaren Fälle		
2008	Keine auswertbaren Fälle		
2009	83	56	2.223
2010	Keine auswertbaren Fälle *)		

**Tab. 17: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Pflegeappartements**  
(auswertbare Fälle)

\*) Für das Jahr 2010 lagen nur Kauffälle aus einem Objekt vor. Diese spiegeln den Markt nicht repräsentativ wieder. Der durchschnittliche Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche lag bei ca. 2.370 €/m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von ca. 55 m<sup>2</sup>.

## 7.3 Entwicklung in den umsatzstärksten Städten

Zur Verdeutlichung des Preisgefüges im Kreis Warendorf ist die Entwicklung der Preise pro Quadratmeter Wohnfläche bei den Erst- und Wiederverkäufen anhand einiger ausgewählter Städte in den Tabellen 18 bis 23 dargestellt.

Die Abbildungen 29 bis 40 zeigen die Indexreihen der Erst- und Wiederverkäufe.

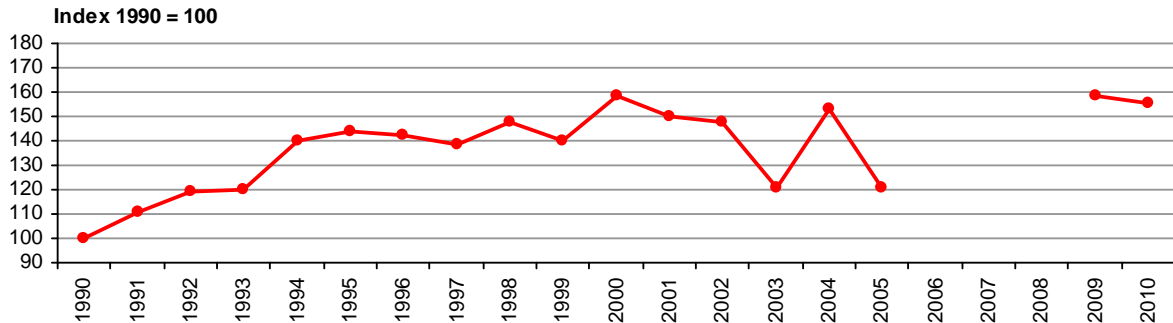


## Ahlen

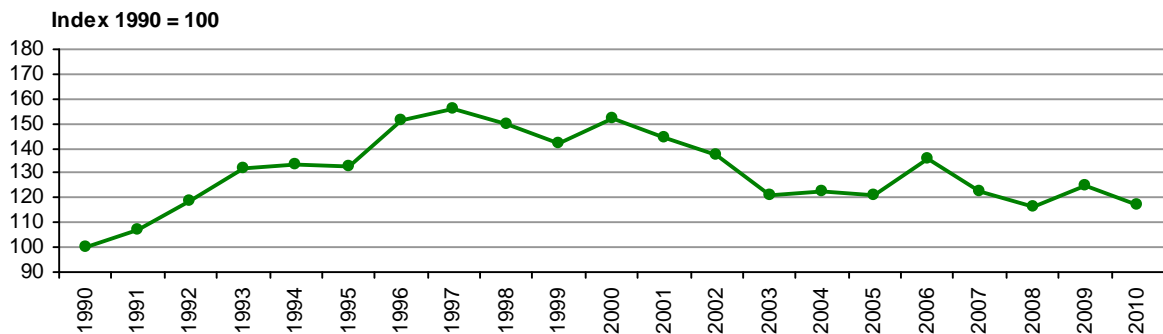
Verkaufsart	2008			2009			2010		
	Fall- zahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.	Fall- zahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.	Fall- zahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.
<b>Erstverkauf -Neubau-</b>	---			8	89	1.865	7	80	1.829
<b>Wiederverkauf</b>									
Altersklasse									
2000 - 2007	---			4	86	1.481	---		
1990 - 1999	8	68	1.209	8	92	1.149	10	81	1.255
1980 - 1989	3	80	1.054	3	115	893	7	90	1.053
1970 - 1979	9	90	890	4	102	707	9	84	652
1960 - 1969	8	74	889	8	68	920	4	67	959
1950 - 1959	5	61	812	---			6	69	813
1920 - 1949	---			---			---		
bis 1919	---			---			---		
<b>Gesamt</b>	<b>35</b>	<b>75</b>	<b>961</b>	<b>29</b>	<b>86</b>	<b>1.027</b>	<b>38</b>	<b>81</b>	<b>968</b>

-- = es liegen keine auswertbaren Fälle in ausreichender Anzahl vor

**Tab. 18: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche (auswertbare Fälle)**



**Abb. 29: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)**  
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.180 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)



**Abb. 30: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Wiederverkauf)**  
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 824 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)



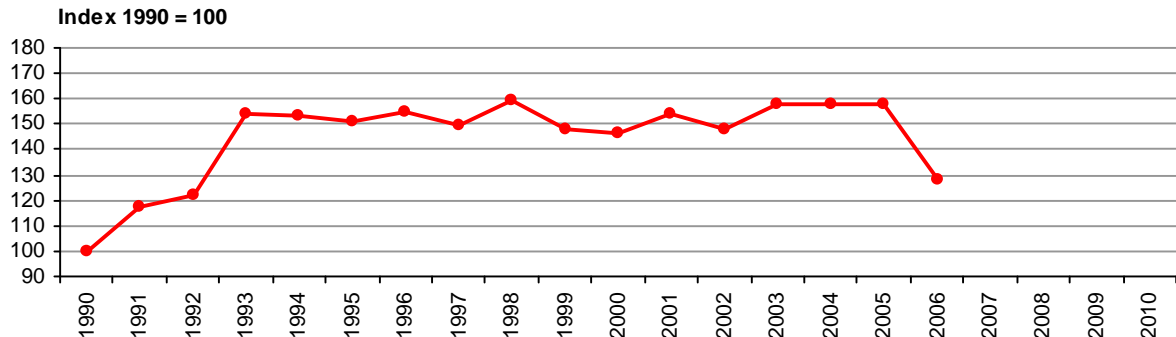


## Beckum

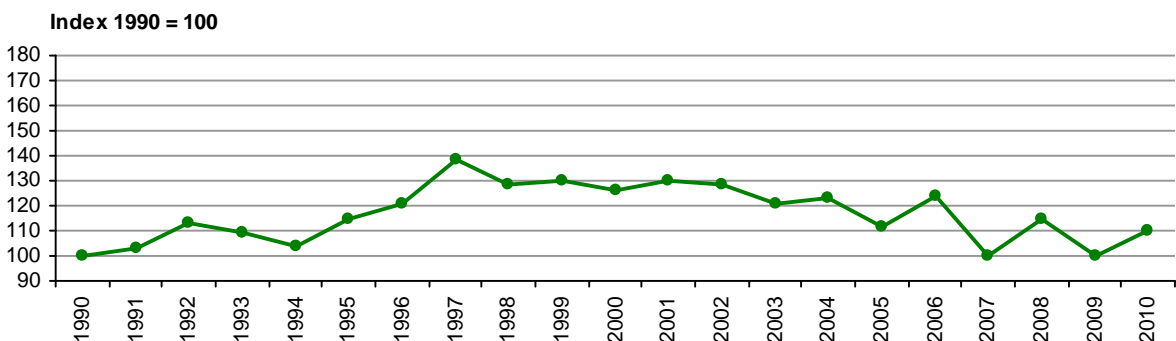
Verkaufsart	2008			2009			2010		
	Fall- zahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.	Fall- zahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.	Fall- zahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.
<b>Erstverkauf -Neubau-</b>	---			---			---		
<b>Wiederverkauf</b>									
Altersklasse									
2000 - 2007	3	75	1.522	3	70	1.464	6	71	1.095
1990 - 1999	10	72	1.101	9	78	1.103	10	79	1.253
1980 - 1989	3	65	795	---			---		
1970 - 1979	---			12	89	673	5	101	760
1960 - 1969	9	78	771	11	77	735	15	76	671
1950 - 1959	3	73	950	3	75	560	---		
1920 - 1949	---			---			---		
bis 1919	---			---			---		
<b>Gesamt</b>	<b>32</b>	<b>76</b>	<b>959</b>	<b>42</b>	<b>80</b>	<b>832</b>	<b>40</b>	<b>79</b>	<b>921</b>

-- = es liegen keine auswertbaren Fälle in ausreichender Anzahl vor

**Tab. 19: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche (auswertbare Fälle)**



**Abb. 31: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)**  
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.123 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)



**Abb. 32: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Wiederverkauf)**  
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 835 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

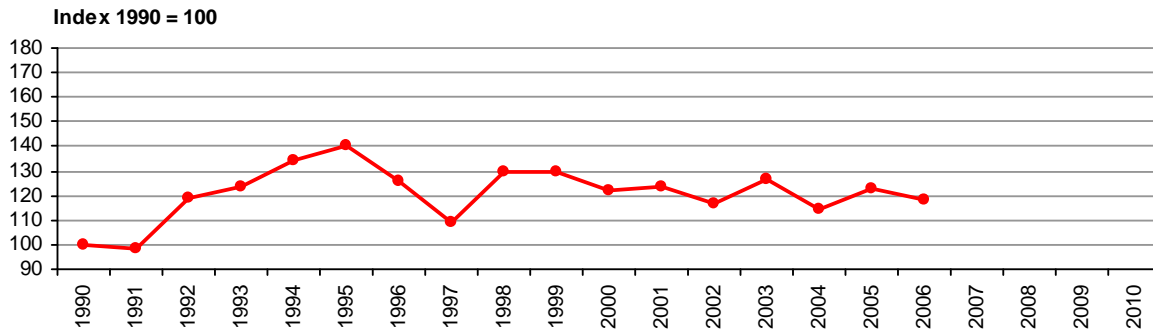


## Ennigerloh

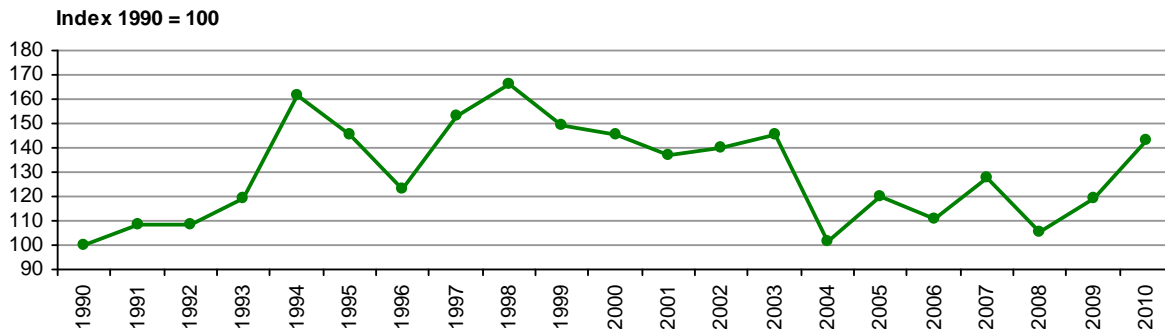
Verkaufsart	2008			2009			2010		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.
<b>Erstverkauf</b>									
<b>-Neubau-</b>	---			---			---		
<b>Wiederverkauf</b>									
Altersklasse									
2000 - 2007	---			---			---		
1990 - 1999	5	78	1.080	5	76	1.025	3	73	890
1980 - 1989	---			---			---		
1970 - 1979	---			4	77	642	---		
1960 - 1969	3	72	765	3	90	611	---		
1950 - 1959	6	57	448	---			---		
1920 - 1949	---			---			---		
bis 1919	---			---			---		
<b>Gesamt</b>	15	70	740	15	77	837	9	71	1.008

-- = es liegen keine auswertbaren Fälle in ausreichender Anzahl vor

**Tab. 20: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche (auswertbare Fälle)**



**Abb. 33: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf) Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.187 €/m² Wohnfläche)**



**Abb. 34: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Wiederverkauf) Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 704 €/m² Wohnfläche)**

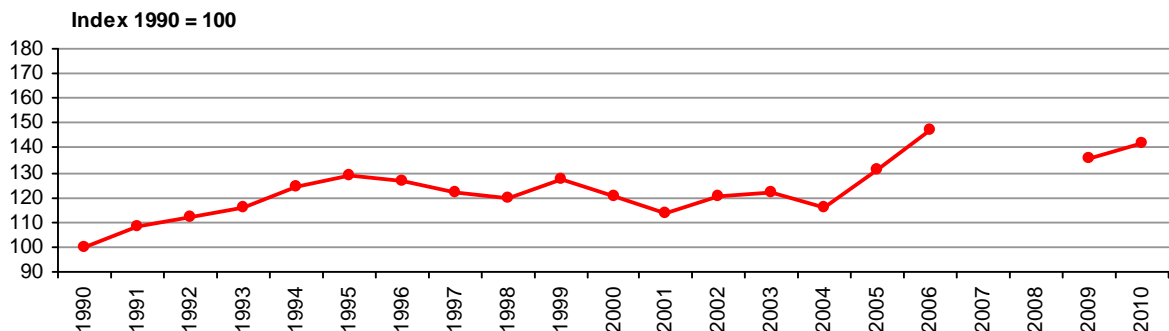


## Oelde

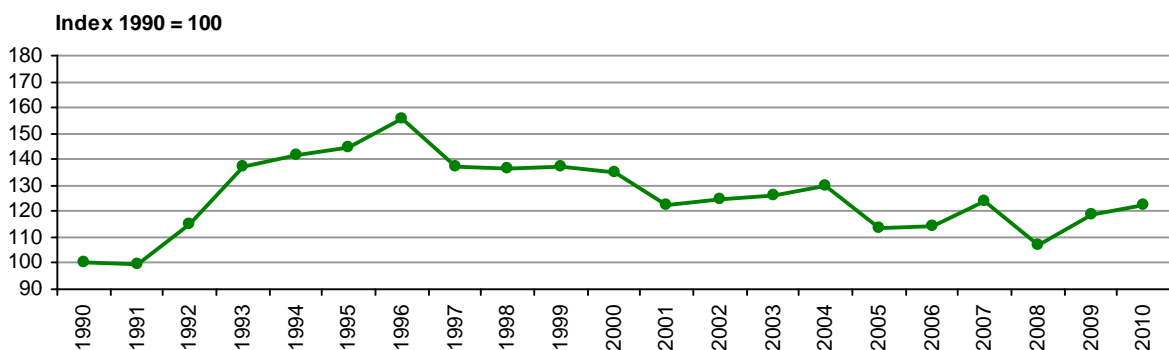
Verkaufsart	2008			2009			2010		
	Fall- zahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.	Fall- zahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.	Fall- zahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.
<b>Erstverkauf -Neubau-</b>	---			9	91	1.764	9	90	1.838
<b>Wiederverkauf</b>									
Altersklasse									
2000 - 2007	---			7	84	1.341	7	88	1.354
1990 - 1999	9	78	1.216	9	78	1.139	8	73	1.136
1980 - 1989	---			6	88	958	5	80	904
1970 - 1979	6	82	676	6	98	800	4	96	1.090
1960 - 1969	7	76	714	3	93	854	5	79	819
1950 - 1959	---			---			---		
1920 - 1949	---			---			3	87	838
bis 1919	---			---			---		
<b>Gesamt</b>	24	81	936	31	86	1.038	33	84	1.072

-- = es liegen keine auswertbaren Fälle in ausreichender Anzahl vor

**Tab. 21: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche (auswertbare Fälle)**



**Abb. 35: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)**  
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.299 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)



**Abb. 36: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Wiederverkauf)**  
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 876 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

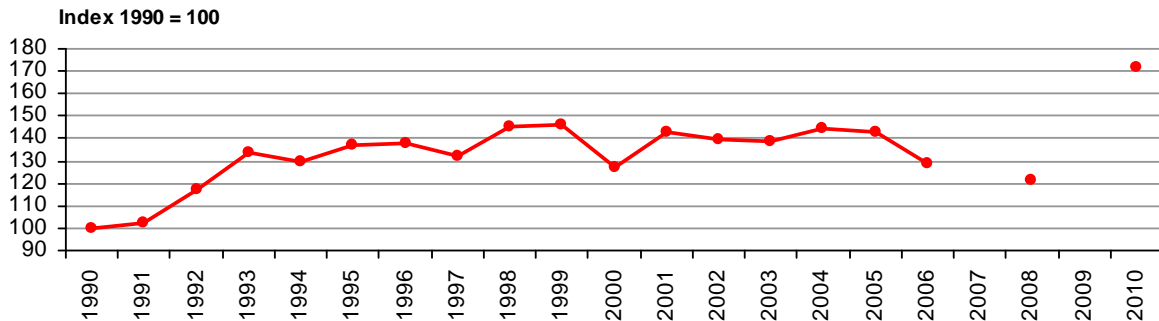


## Telgte

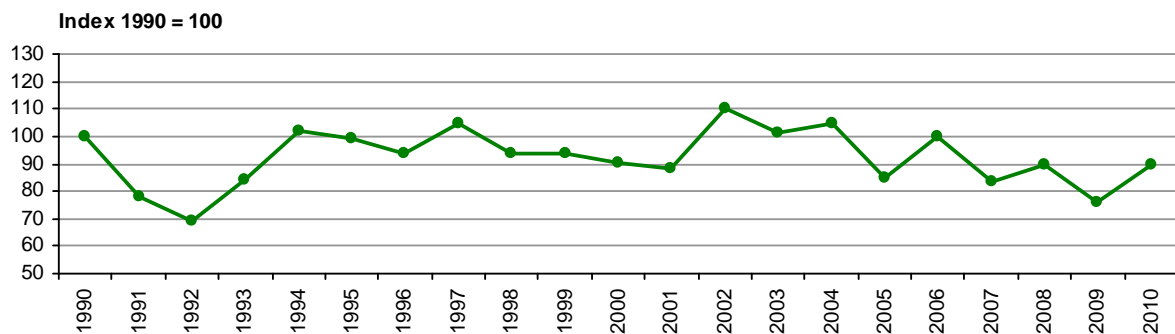
Verkaufsart	2008			2009			2010		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.
<b>Erstverkauf -Neubau-</b>	3	118	1.623	---			7	79	2.289
<b>Wiederverkauf</b>									
Altersklasse									
2000 - 2007	---			---			4	96	1.508
1990 - 1999	7	68	1.231	3	91	1.140	---		
1980 - 1989	4	92	995	6	80	1.152	3	87	1.367
1970 - 1979	---			5	62	608	3	74	860
1960 - 1969	---			3	65	931	3	77	887
1950 - 1959	---			---			---		
1920 - 1949	---			---			---		
bis 1919	---			---			---		
<b>Gesamt</b>	16	79	1.212	18	75	1.023	15	85	1.215

-- = es liegen keine auswertbaren Fälle in ausreichender Anzahl vor

**Tab. 22: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche (auswertbare Fälle)**



**Abb. 37: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)**  
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.334 €/m² Wohnfläche)



**Abb. 38: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Wiederverkauf)**  
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.350 €/m² Wohnfläche)

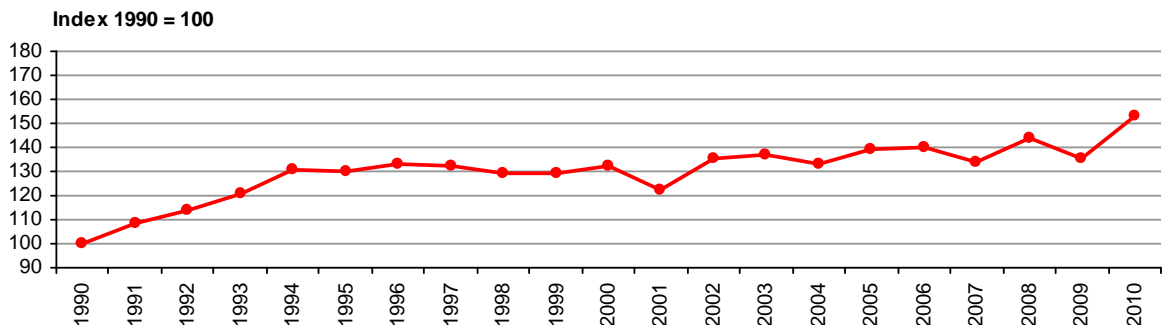


## Warendorf

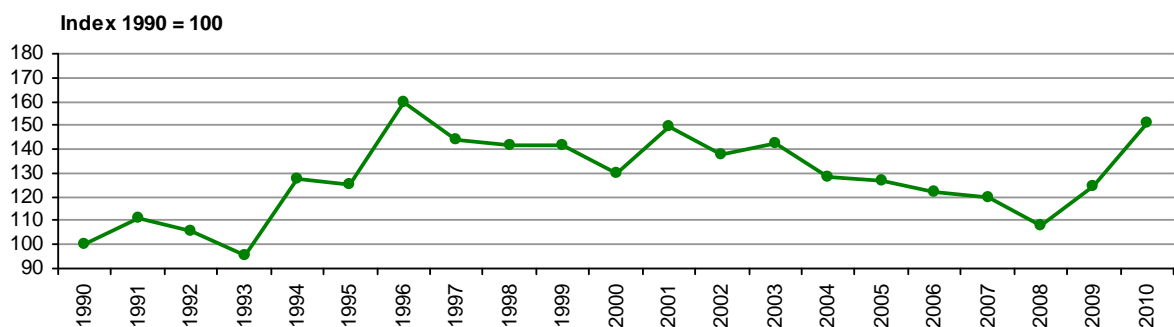
Verkaufsart	2008			2009			2010		
	Fall-zahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.	Fall-zahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.	Fall-zahl	Ø Wohnfl. m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl.
<b>Erstverkauf -Neubau-</b>	9	79	1.980	5	72	1.864	14	81	2.103
<b>Wiederverkauf</b>									
Altersklasse									
2000 - 2007	---			3	69	1.156	7	75	1.727
1990 - 1999	6	77	1.259	10	72	1.330	9	83	1.402
1980 - 1989	11	82	865	10	81	1.028	6	84	1.060
1970 - 1979	8	70	839	4	94	828	6	74	1.016
1960 - 1969	---			---			---		
1950 - 1959	---			---			---		
1920 - 1949	---			---			---		
bis 1919	---			---			---		
<b>Gesamt</b>	25	78	951	28	81	1.093	28	79	1324

-- = es liegen keine auswertbaren Fälle in ausreichender Anzahl vor

**Tab. 23: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche (auswertbare Fälle)**



**Abb. 39: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)**  
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.374 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)



**Abb. 40: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Wiederverkauf)**  
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 879 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)



## 8. Bodenrichtwerte

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 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 Grundstückes 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 9.4 angegeben.

Die Bodenrichtwerte für baureifes Land beinhalten die Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB), Kanalanschlussbeiträge nach KAG und Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen). Sie sind folgendermaßen für das gesamte Kreisgebiet definiert:

### 8.1 Bodenrichtwerte für Bauflächen

#### 8.1.1 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 40 m. Es ist wegen der Belichtung der in der Regel zum Garten hin gelegenen Wohnräume zur südlichen oder westlichen Himmelsrichtung ausgerichtet. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die angegebene Art der baulichen Nutzung und Zahl der Geschosse.

#### 8.1.2 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.

#### 8.1.3 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.



#### **8.1.4 Gewerbe**

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

#### **8.1.5 Sonderbauflächen**

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

#### **8.1.6 Wohnen im Außenbereich**

Die Untersuchung ergab folgende Definition für das Richtwertgrundstück: Das Grundstück hat eine Größe von ca. 1.000 m<sup>2</sup>, ist beitragsfrei und hat eine ein- bis zweigeschossige Bauweise.

### **8.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen**

#### **8.2.1 Acker**

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

#### **8.2.2 Grünland**

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

#### **8.2.3 Forst**

Der Bodenrichtwert beinhaltet keinen werterhöhenden Aufwuchs.

### **8.3 Bodenrichtwertkarte**

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.



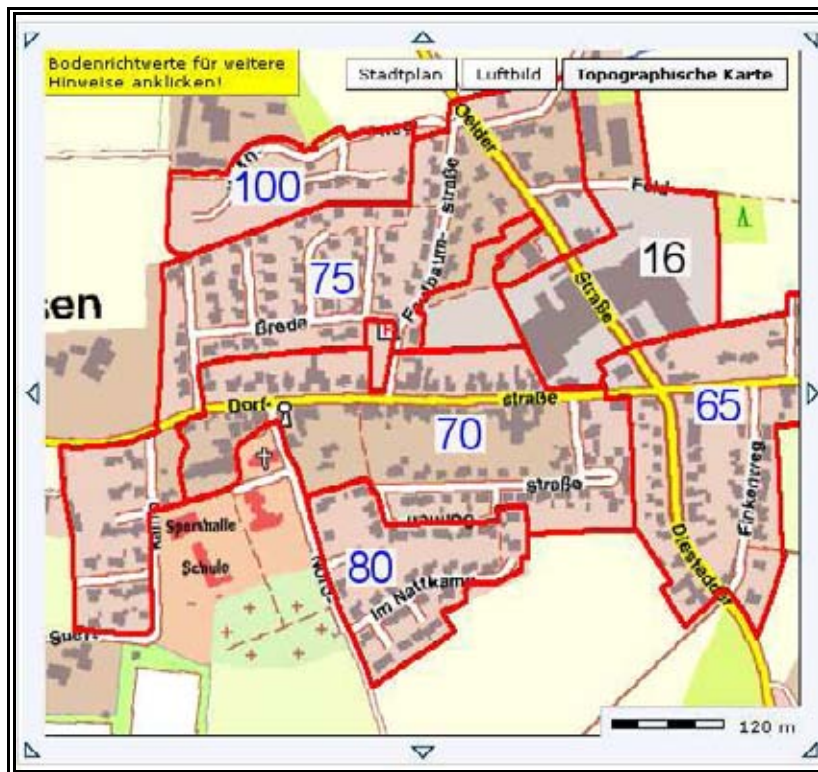


Abb. 41: Darstellung der Bodenrichtwerte in BORISplus.NRW

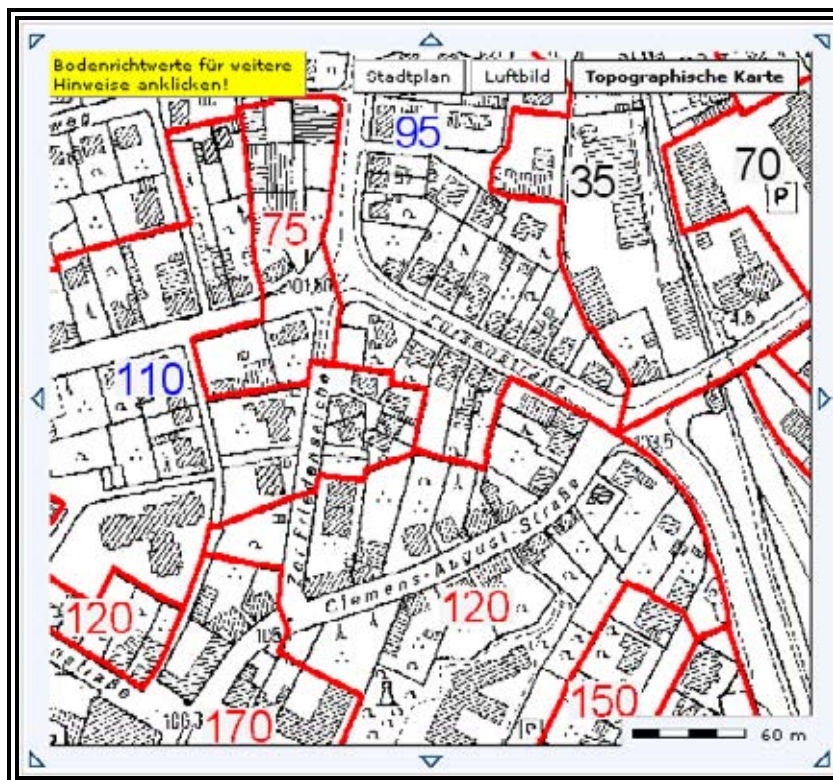


Abb. 42: Darstellung der Bodenrichtwerte in BORISplus.NRW





BORISplus.NRW Bodenrichtwerte-Details	
<b>Das Drucken der Bodenrichtwerte ist kostenpflichtig und erfordert eine Registrierung!</b>	
<input style="border: none;" type="button" value=" &gt;&gt; Ausdruck Bodenrichtwert erzeugen "/>	
<u>Ärtliche Fachinformationen anzeigen</u>	
Lage und Wert	
Gemeinde	Oelde
Gemarkungsname	Oelde
Ortsteil	Sünninghausen
Bodenrichtwertnummer	2840001
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>75 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2011
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Basiskarte - Bezeichnung	Liegenschaftskarte
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und KAG
Nutzungsart	W
Geschosszahl	I
Fläche	600 m <sup>2</sup>
Tiefe	35 m
Breite	17 m
Ackerzahl	0
Grünlandzahl	0
Aufwuchs	ohne Aufwuchs
GFZ Baulandtiefe	0
Lagebeurteilung	1

**Abb. 43: Bodenrichtwerte-Details in BORISplus.NRW**

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)
W ASB	= Wohnbaufläche im Außenbereich

### Maß der baulichen Nutzung

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



## 9. Erforderliche Daten

Der Gutachterausschuss hat nach §§ 11-14 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) die für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. In den nachfolgenden Abschnitten sind die für den Kreis Warendorf maßgeblichen Indexzahlen, Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren dargestellt.

### 9.1 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. Dazu wurde auf die Werte der Tabelle 5 zurückgegriffen. Ab dem Stichtag 31.12.2001 beinhalten die Indexwerte die Preissteigerung der öffentlichen Beiträge (Bodenrichtwerte werden einschließlich der kommunalen Beiträge ausgewiesen). Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

#### 9.1.1 Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus

Kreis Warendorf				
Stichtag	Lageklasse			
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	alle Lagen
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
31.12.2001	104,1	101,7	102,4	102,3
31.12.2002	105,2	102,9	102,0	103,3
01.01.2004	106,8	104,6	104,2	105,1
01.01.2005	108,0	104,8	104,4	105,8
01.01.2006	107,8	104,7	104,3	105,8
01.01.2007	108,7	105,0	104,3	106,3
01.01.2008	109,2	105,2	103,8	106,6
01.01.2009	110,0	105,0	104,0	106,7
01.01.2010	109,7	105,2	103,3	106,8
01.01.2011	109,5	105,7	103,2	107,0

Tab. 24: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus im Kreis Warendorf  
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)



<b>Ahlen</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>mäßige Lage</b>	<b>alle Lagen</b>
<b>31.12.2000</b>	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>31.12.2001</b>	105,4	99,7	103,4	101,8
<b>31.12.2002</b>	105,8	100,3	103,8	102,5
<b>01.01.2004</b>	105,8	100,4	103,8	102,6
<b>01.01.2005</b>	106,4	100,5	103,8	103,0
<b>01.01.2006</b>	106,5	100,6	103,8	103,2
<b>01.01.2007</b>	106,4	100,7	103,8	103,3
<b>01.01.2008</b>	106,0	100,6	103,8	103,2
<b>01.01.2009</b>	106,4	100,8	103,8	103,5
<b>01.01.2010</b>	106,0	100,6	103,8	103,3
<b>01.01.2011</b>	106,0	100,7	103,4	103,6

**Tab. 25: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Ahlen – einschließlich der Ortsteile – (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)**

<b>Beckum</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>mäßige Lage</b>	<b>alle Lagen</b>
<b>31.12.2000</b>	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>31.12.2001</b>	107,1	99,5	98,8	101,0
<b>31.12.2002</b>	107,1	99,8	98,8	101,0
<b>01.01.2004</b>	107,2	99,8	99,9	101,3
<b>01.01.2005</b>	107,9	100,0	99,8	102,1
<b>01.01.2006</b>	107,9	100,0	99,8	102,1
<b>01.01.2007</b>	107,9	100,1	100,0	102,2
<b>01.01.2008</b>	105,4	98,7	97,2	100,8
<b>01.01.2009</b>	105,7	98,9	96,3	100,8
<b>01.01.2010</b>	105,7	99,6	96,3	101,0
<b>01.01.2011</b>	103,5	99,6	94,7	100,3

**Tab. 26: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Beckum – einschließlich der Ortsteile – (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)**



<b>Beelen</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>mäßige Lage</b>	<b>alle Lagen</b>
<b>31.12.2000</b>	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>31.12.2001</b>	97,4	105,5	100,0	101,6
<b>31.12.2002</b>	106,0	112,4	100,0	107,2
<b>01.01.2004</b>	106,0	112,9	100,0	107,4
<b>01.01.2005</b>	106,0	112,9	100,0	107,4
<b>01.01.2006</b>	107,1	112,9	100,0	108,2
<b>01.01.2007</b>	107,1	112,9	100,0	108,2
<b>01.01.2008</b>	107,1	112,9	100,0	108,2
<b>01.01.2009</b>	118,2	111,8	104,1	110,0
<b>01.01.2010</b>	118,2	111,8	104,1	110,0
<b>01.01.2011</b>	119,3	111,9	110,7	109,4

**Tab. 27: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Gemeinde Beelen**  
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

<b>Drensteinfurt</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>mäßige Lage</b>	<b>alle Lagen</b>
<b>31.12.2000</b>	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>31.12.2001</b>	101,8	100,2	103,4	101,1
<b>31.12.2002</b>	101,8	100,7	97,9	100,4
<b>01.01.2004</b>	101,8	100,8	98,6	100,5
<b>01.01.2005</b>	101,8	100,7	98,6	100,5
<b>01.01.2006</b>	98,9	100,4	98,2	99,6
<b>01.01.2007</b>	99,1	100,4	98,2	99,7
<b>01.01.2008</b>	99,3	100,4	98,2	99,8
<b>01.01.2009</b>	99,5	100,3	100,6	99,7
<b>01.01.2010</b>	100,6	100,2	98,3	100,1
<b>01.01.2011</b>	100,5	100,1	98,0	99,7

**Tab. 28: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Drensteinfurt – einschließlich der Ortsteile –**  
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)



<b>Ennigerloh</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>mäßige Lage</b>	<b>alle Lagen</b>
<b>31.12.2000</b>	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>31.12.2001</b>	97,3	102,8	105,6	101,5
<b>31.12.2002</b>	96,0	102,4	105,1	100,8
<b>01.01.2004</b>	97,0	102,4	105,1	101,3
<b>01.01.2005</b>	96,9	102,4	104,9	101,2
<b>01.01.2006</b>	96,1	101,8	104,7	100,7
<b>01.01.2007</b>	94,8	101,5	104,7	100,1
<b>01.01.2008</b>	93,6	101,5	104,7	99,8
<b>01.01.2009</b>	93,4	101,6	104,7	99,8
<b>01.01.2010</b>	93,4	101,6	104,7	99,8
<b>01.01.2011</b>	92,8	101,4	105,6	99,5

**Tab. 29: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Ennigerloh – einschließlich der Ortsteile – (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)**

<b>Everswinkel</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>mäßige Lage</b>	<b>alle Lagen</b>
<b>31.12.2000</b>	100,0	100,0	---	100,0
<b>31.12.2001</b>	100,3	101,9	---	101,3
<b>31.12.2002</b>	100,3	102,0	---	101,4
<b>01.01.2004</b>	103,5	106,7	---	105,6
<b>01.01.2005</b>	103,5	106,7	---	105,6
<b>01.01.2006</b>	103,5	106,7	---	105,6
<b>01.01.2007</b>	106,9	107,4	---	107,5
<b>01.01.2008</b>	110,3	112,0	---	111,6
<b>01.01.2009</b>	110,3	112,0	---	111,6
<b>01.01.2010</b>	110,3	112,0	---	111,6
<b>01.01.2011</b>	107,2	112,6	---	110,9

**Tab. 30: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Gemeinde Everswinkel – einschließlich des Ortsteils – (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)**



<b>Oelde</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>mäßige Lage</b>	<b>alle Lagen</b>
<b>31.12.2000</b>	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>31.12.2001</b>	101,3	102,5	99,0	101,8
<b>31.12.2002</b>	103,8	106,3	101,9	105,2
<b>01.01.2004</b>	104,4	106,3	101,9	105,7
<b>01.01.2005</b>	104,6	106,5	101,9	105,9
<b>01.01.2006</b>	104,6	107,7	102,1	106,7
<b>01.01.2007</b>	107,0	109,1	102,1	108,6
<b>01.01.2008</b>	112,2	109,4	105,0	110,6
<b>01.01.2009</b>	112,3	109,4	103,3	110,5
<b>01.01.2010</b>	109,2	109,4	103,3	109,9
<b>01.01.2011</b>	109,4	109,4	102,8	110,0

**Tab. 31: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Oelde – einschließlich der Ortsteile – (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)**

<b>Ostbevern</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>mäßige Lage</b>	<b>alle Lagen</b>
<b>31.12.2000</b>	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>31.12.2001</b>	96,4	95,5	97,8	95,8
<b>31.12.2002</b>	100,5	101,5	107,6	101,5
<b>01.01.2004</b>	100,7	101,5	107,6	101,7
<b>01.01.2005</b>	101,4	101,5	107,6	102,0
<b>01.01.2006</b>	106,3	101,8	113,4	106,1
<b>01.01.2007</b>	106,3	104,3	94,5	105,4
<b>01.01.2008</b>	106,9	104,3	94,5	105,6
<b>01.01.2009</b>	107,0	104,3	94,5	105,7
<b>01.01.2010</b>	107,0	104,3	94,5	105,7
<b>01.01.2011</b>	107,8	106,4	105,7	107,9

**Tab. 32: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Gemeinde Ostbevern – einschließlich der Ortsteile – (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)**



Sassenberg				
Stichtag	Lageklasse			
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	alle Lagen
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
31.12.2001	99,5	102,0	102,7	100,7
31.12.2002	104,1	107,1	105,9	105,4
01.01.2004	107,6	111,1	108,7	109,1
01.01.2005	112,4	113,8	111,5	113,0
01.01.2006	112,4	114,0	111,5	113,1
01.01.2007	118,2	120,1	118,2	119,1
01.01.2008	118,2	120,7	118,2	119,3
01.01.2009	118,1	120,7	118,2	119,2
01.01.2010	118,1	120,7	118,2	119,4
01.01.2011	118,0	120,8	118,1	119,3

**Tab. 33: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Sassenberg – einschließlich des Ortsteils –**  
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

Sendenhorst				
Stichtag	Lageklasse			
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	alle Lagen
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
31.12.2001	105,6	100,6	109,0	103,0
31.12.2002	105,8	100,6	110,7	103,4
01.01.2004	110,5	105,4	117,3	108,2
01.01.2005	110,6	105,4	118,9	108,5
01.01.2006	110,5	105,4	118,9	108,6
01.01.2007	110,5	106,1	121,1	109,1
01.01.2008	110,5	106,3	121,1	109,0
01.01.2009	110,5	106,3	121,1	109,0
01.01.2010	110,5	106,3	121,1	109,0
01.01.2011	110,5	106,4	122,2	109,3

**Tab. 34: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Sendenhorst – einschließlich des Ortsteils –**  
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)



<b>Telgte</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>mäßige Lage</b>	<b>alle Lagen</b>
<b>31.12.2000</b>	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>31.12.2001</b>	99,7	101,5	95,0	100,5
<b>31.12.2002</b>	99,6	101,5	86,6	99,2
<b>01.01.2004</b>	100,7	105,1	91,3	101,9
<b>01.01.2005</b>	104,0	105,1	91,3	103,3
<b>01.01.2006</b>	104,0	103,6	90,3	102,2
<b>01.01.2007</b>	104,2	102,8	90,3	102,3
<b>01.01.2008</b>	104,4	102,7	89,6	102,1
<b>01.01.2009</b>	105,8	102,6	89,1	102,4
<b>01.01.2010</b>	106,1	103,6	89,5	103,7
<b>01.01.2011</b>	106,8	104,9	90,1	104,4

**Tab. 35: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Telgte – einschließlich des Ortsteils – (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)**

<b>Wadersloh</b>				
<b>Stichtag</b>	<b>Lageklasse</b>			
	<b>gute Lage</b>	<b>mittlere Lage</b>	<b>mäßige Lage</b>	<b>alle Lagen</b>
<b>31.12.2000</b>	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>31.12.2001</b>	100,0	100,3	93,9	98,8
<b>31.12.2002</b>	100,0	100,3	93,9	98,8
<b>01.01.2004</b>	100,0	100,9	93,9	99,1
<b>01.01.2005</b>	100,7	101,4	95,7	99,7
<b>01.01.2006</b>	101,1	101,2	95,7	99,7
<b>01.01.2007</b>	101,1	101,4	99,3	100,0
<b>01.01.2008</b>	102,0	103,6	103,1	101,6
<b>01.01.2009</b>	101,6	103,8	103,1	101,8
<b>01.01.2010</b>	101,6	103,3	103,1	101,5
<b>01.01.2011</b>	102,8	103,9	103,8	102,3

**Tab. 36: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Gemeinde Wadersloh – einschließlich der Ortsteile – (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)**





Warendorf				
Stichtag	Lageklasse			
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	alle Lagen
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
31.12.2001	117,1	108,3	112,3	111,1
31.12.2002	119,2	108,5	112,3	112,3
01.01.2004	126,6	113,9	120,3	118,4
01.01.2005	126,5	114,5	120,9	119,2
01.01.2006	126,2	114,5	120,9	119,1
01.01.2007	126,2	114,5	120,9	119,1
01.01.2008	125,9	114,5	120,9	119,1
01.01.2009	126,3	114,4	120,9	119,2
01.01.2010	126,5	114,4	120,4	119,4
01.01.2011	127,3	115,9	120,1	120,4

Tab. 37: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Warendorf – einschließlich der Ortsteile – (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

### 9.1.2 Ackerland

Stichtag	Stadt / Gemeinde													Gesamtkreis
	Ahlen	Beckum	Beelen	Drensteinfurt	Ennigerloh	Everswinkel	Oelde	Ostbevern	Sassenberg	Sendenhorst	Telgte	Wadersloh	Warendorf	
31.12.1994	104	85	78	88	94	87	90	89	77	86	75	81	88	87
31.12.1995	103	85	80	93	93	87	91	98	87	92	88	84	90	91
31.12.1996	103	85	80	94	102	84	91	98	84	93	95	88	94	92
31.12.1997	92	89	80	94	98	89	89	94	81	95	96	90	95	92
31.12.1998	101	101	85	102	105	99	100	94	94	101	97	97	101	99
31.12.1999	100	96	89	95	97	100	99	98	97	101	100	99	99	98
31.12.2000	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
31.12.2001	101	96	100	97	99	97	99	96	99	96	98	96	100	98
31.12.2002	113	96	107	98	99	97	99	96	101	96	101	98	105	100
01.01.2004	113	107	107	103	101	97	97	96	104	99	101	101	105	102
01.01.2005	113	108	100	106	104	94	101	96	101	98	96	102	104	102
01.01.2006	113	108	100	106	104	99	101	96	101	98	96	102	104	102
01.01.2007	113	109	96	106	104	99	104	100	101	98	97	101	105	103
01.01.2008	121	117	96	112	108	106	108	102	106	101	96	106	108	107
01.01.2009	121	117	107	116	117	107	109	105	107	112	99	109	119	112
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

Tab. 38: Bodenpreisindex für Ackerland im Kreis Warendorf (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)



## 9.2 Liegenschaftszinssätze

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

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

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

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

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

Die Liegenschaftszinssätze wurden nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA NRW) erarbeitet. Das Modell kann im Internet unter der Adresse

[www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html](http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html)

eingesehen und heruntergeladen werden.

Das Modell gilt grundsätzlich für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen aller unterschiedlichen Gebäudetypen. Die Ansätze für die Einflussgrößen sind in erster Linie für die reinen Wohngebäude und die Wohngebäude mit geringem gewerblichen Anteil beschrieben. Dem Modell liegen folgende Einflussgrößen zu Grunde:

### 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
- aus tatsächlichen Mieten, die auf ihre Nachhaltigkeit geprüft wurden.

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

## Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten bestimmen sich gemäß § 19 ImmoWertV.

Für Wohngebäude ermitteln sich die Bewirtschaftungskosten auf der Grundlage

1. der II. Berechnungsverordnung (II. BV), wie
  - Verwaltungskosten – Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 26 (4) II. BV
  - Instandhaltungskosten – Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 28 (5a) II. BV
2. pauschalieren Bewirtschaftungskosten

## Reinertrag

Differenz zwischen Rohrertrag und Bewirtschaftungskosten.

## Gesamtnutzungsdauer

Als maßgebliche Gesamtnutzungsdauer ist grundsätzlich nur die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen ohne zwischenzeitliche Modernisierung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung ein positiver Ertragsanteil für die baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse verbleibt.

Zur Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer wurden die Regelsätze analog zum Sachwertmodell der AGVGA NRW angewandt.

## Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer gemäß § 6 (6) ImmoWertV.

Es wurden nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer von mehr als 25 Jahren berücksichtigt.

## Modernisierungsgrad

Zur Ermittlung des Modernisierungsgrads für Wohngebäude dient das Punktraster, welches die Arbeitsgruppe der AGVGA NRW „Marktanpassungsfaktoren“ für Wohngebäude empfohlen hat.

## Bodenwertansatz

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

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



Um einen Liegenschaftszinssatz auch in 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

- Anzahl der Fälle in der Stichprobe
- Durchschnittliche Größe der Objekte (Wohn- / Nutzfläche / Grundstück)
- Durchschnittlicher Kaufpreis
- Durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche
- Durchschnittliche Miete pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche
- Durchschnittliche Restnutzungsdauer

### 9.2.1 Eigentumswohnungen

Teilmarkt	Liegenschaftszinssatz	Kennzahlen					
		Anzahl der Fälle	Wohnfläche (WF) m <sup>2</sup>	Kaufpreis €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup>	Baujahr	Restnutzungsdauer RND
<b>Erstverkauf (Neubau)</b>	<b>3,4</b>	<b>28</b>	<b>81</b>	<b>1.925</b>	<b>6,5</b>	<b>neu</b>	<b>80</b>
Standardabweichung	0,5		13	262	0,4		0
Bandbreite	2,6 – 4,8		47 – 97	1.468 – 2.357	5,8 – 7,0		
<b>Wiederverkauf - unvermietet - (Mittelwert)</b>	<b>4,0</b>	<b>93</b>	<b>84</b>	<b>1.091</b>	<b>4,9</b>	<b>1984</b>	<b>56</b>
Standardabweichung	1,0		20	265	0,6	17	13
Bandbreite	1,6 – 6,6		45 – 143	532 – 1.964	3,5 – 6,3	1900 – 2006	26 - 75
<b>Wiederverkauf - vermietet - (Mittelwert)</b>	<b>4,4</b>	<b>50</b>	<b>72</b>	<b>1.140</b>	<b>5,3</b>	<b>1990</b>	<b>60</b>
Standardabweichung	0,9		15	325	0,7	14	13
Bandbreite	3,0 – 6,3		42 – 109	397 – 1.751	3,4 – 6,6	1959 – 2007	34 - 77
<b>Gesamtzahl der Fälle (Mittelwert)</b>	<b>4,0</b>	<b>171</b>	<b>80</b>	<b>1.242</b>	<b>5,3</b>	<b>1990</b>	<b>61</b>
Standardabweichung	0,9		18	414	0,8	17	15
Bandbreite	1,6 – 6,6		42 – 143	397 – 2.357	3,4 – 7,0	1900 – 2011	26 - 80

Tab. 39: Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (Verkaufsjahr 2010)



	Neubau		Wiederverkauf			
	LZ	Standard- abweichung	unvermietet		vermietet	
			LZ	Standard- abweichung	LZ	Standard- abweichung
<b>2005</b>	<b>3,7</b>	0,8	<b>4,1</b>	1,1	<b>4,3</b>	1,1
<b>2006</b>	<b>3,4</b>	0,4	<b>4,0</b>	1,0	<b>4,0</b>	1,2
<b>2007</b>	<b>3,4</b>	0,4	<b>4,1</b>	1,0	<b>4,5</b>	1,0
<b>2008</b>	<b>3,3</b>	0,4	<b>4,3</b>	1,6	<b>4,4</b>	1,4
<b>2009</b>	<b>3,4</b>	0,4	<b>4,3</b>	1,4	<b>4,8</b>	1,4
<b>2010</b>	<b>3,4</b>	0,5	<b>4,0</b>	1,0	<b>4,4</b>	0,9

**Tab. 40: Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen**

Es lagen insgesamt 171 geeignete Kauffälle (Erstverkauf und Wiederverkauf) aus dem Jahr 2010 zur Auswertung vor. Berücksichtigt wurden nur Kauffälle mit einer Restnutzungsdauer von mehr als 25 Jahren.

Signifikante Veränderungen zwischen 2009 und 2010 haben sich nicht ergeben.

Der Liegenschaftszinssatz

- steigt bei höheren Restnutzungsdauern
- ist bei einer gehobenen Ausstattung niedriger als bei einer einfachen Ausstattung
- ist bei einer höheren Anzahl von Teileigentumen im Gebäude höher als bei einer niedrigeren Anzahl.

Aufgrund des vorliegenden geringen Datenmaterials konnten keine signifikanten Aussagen über die Höhe der Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes getroffen werden.



## 9.2.2 Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäuser

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Kennzahlen					
		Anzahl der Fälle	Wohnfläche (WF) m <sup>2</sup>	Kaufpreis €	Kaufpreis pro m <sup>2</sup> WF €/m <sup>2</sup> WF	Miete €/m <sup>2</sup>	Restnutzungsdauer RND
<b>Einfamilienhäuser (Mittelwert)</b>	<b>2,8</b>	<b>45</b>	<b>153</b>	<b>211.200</b>	<b>1.394</b>	<b>4,8</b>	<b>57</b>
Standardabweichung	0,5		33	63.700	332	0,6	19
Bandbreite	2,0 – 4,0		78 - 250	120.000 – 398.000	925 – 2.529	3,7 – 6,0	27 - 90
<b>Zweifamilienhäuser (Mittelwert)</b>	<b>3,3</b>	<b>9</b>	<b>208</b>	<b>207.100</b>	<b>990</b>	<b>4,4</b>	<b>43</b>
Standardabweichung	0,8		30	46.900	119	0,3	14
Bandbreite	2,0 – 4,6		178 - 250	143.000 – 279.000	803 – 1.163	4,0 – 4,9	27 - 65
<b>Reihenhäuser (Mittelwert)</b>	<b>3,2</b>	<b>41</b>	<b>126</b>	<b>171.200</b>	<b>1.374</b>	<b>5,1</b>	<b>61</b>
Standardabweichung	0,6		26	45.700	284	0,5	16
Bandbreite	1,1 – 4,1		75 - 205	103.000 – 350.000	750 – 1.965	3,9 – 6,5	32 - 90

Tab. 41: Liegenschaftszinssätze für Ein-, Zweifamilien und Reihenhäuser

	Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser	
	LZ	Standardabweichung	LZ	Standardabweichung
<b>2005</b>	<b>2,7</b>	0,7	<b>3,4</b>	0,7
<b>2006</b>	<b>2,8</b>	0,6	<b>3,3</b>	0,6
<b>2007</b>	<b>2,7</b>	0,6	<b>3,0</b>	0,7
<b>2008</b>	<b>2,8</b>	0,5	<b>3,3</b>	0,6
<b>2009</b>	<b>2,8*</b>	0,6	<b>3,4</b>	0,5
<b>2010</b>	<b>2,8*</b>	0,5	<b>3,2</b>	0,6

\* nur Einfamilienhäuser

Tab. 42: Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser

Der Liegenschaftszinssatz hängt signifikant von

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



Gegenüber dem mittleren Liegenschaftszinssatz (LZ) steigt der LZ

- bei Einfamilienhäusern um 0,02 % für jedes weitere Jahr Restnutzungsdauer
- bei Reihenhäusern um 0,04 % für jedes weitere Jahr Restnutzungsdauer
- bei Einfamilienhäusern um 0,1 % und bei Reihenhäusern um 0,2 %, wenn der Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche um 100 € geringer als der Mittelwert ist.

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

Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen (9) von Zweifamilienhäusern können hier keine Aussagen getroffen werden.

Für die Untersuchung standen insgesamt 95 Verkaufsfälle aus dem Jahr 2010 zur Verfügung. Kaufpreise für Grundstücke mit Gebäuden mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren wurden nicht berücksichtigt. Wegen z.Zt. noch nicht ausreichender Daten konnte keine unmittelbare Abhängigkeit zwischen dem LZ einerseits und der Ausstattung und Lage andererseits untersucht werden.

Da für Gebäude mit Restnutzungsdauern von weniger als 35 und mehr als 85 Jahren nur wenige Verkäufe vorlagen, können die o.a. Liegenschaftszinssätze nicht ohne Weiteres auf Verkäufe mit solchen Gebäuderestnutzungsdauern übertragen werden. Entsprechendes gilt für Kaufpreise, die mehr als 300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei Einfamilien- und Reihenhäusern vom Mittelwert abweichen.

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

### 9.2.3 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte und gewerblich genutzte Gebäude

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz %	Kennzahlen				
		Anzahl der Fälle	Wohn-/ Nutzfläche (WF/NF) m <sup>2</sup>	Kaufpreis pro m <sup>2</sup> WF/NF €/m <sup>2</sup> WF/NF	Baujahr	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>
<b>Mehrfamilienhaus (Mittelwert)</b>	<b>6,3</b>	<b>11</b>	<b>348</b>	<b>682</b>	<b>1977</b>	<b>107</b>
Standardabweichung	1,2		158	212	17	23
Bandbreite	4,6 – 8,3		200 - 720	362 - 993	1953 -	62 – 140
<b>gemischt genutzte Gebäude</b> (bis 50 % gewerblich)	<b>4,5 - 6,5</b>	--	--	--	--	--
<b>gewerblich genutzte Gebäude</b>	<b>5,5 - 7,0</b>	--	--	--	--	--

Tab. 43: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte und gewerblich genutzte Gebäude

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



Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Coesfeld hat eine Auswertung über Liegenschaftszinssätze bei Drei- und Mehrfamilienhäuser durchgeföhrt. Die Auswertung umfasst Fälle aus dem Kreis Coesfeld, Kreis Borken, Stadt Rheine und dem Kreis Warendorf.

Die Auswertung der Kauffälle führte zu folgenden Ergebnissen:

Liegenschaftszinssatz (Mittelwert):	5,8 %
Standardabweichung:	0,96
Minimum:	4,3 %
Maximum:	7,5 %
Anzahl der Kauffälle:	18
Ø Wohn-/Nutzfläche:	419 m <sup>2</sup>
Ø Kaufpreis pro m <sup>2</sup> WF/NF:	731 €/m <sup>2</sup>
Ø Bodenrichtwert:	130 €/m <sup>2</sup> .
Ø Miete:	4,73 €/m <sup>2</sup> .
Ø RND:	48 Jahre
Rohetragsfaktor:	12,5

### 9.3 Marktanpassungsfaktoren

#### 9.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser und für Reihen- und Doppelhäuser

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 Marktanpassungsfaktoren 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 Alterwertminderung bereits berücksichtigt wurden, bleiben bei der Ermittlung des Marktanpassungsfaktors 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.

Grundlage der Untersuchung sind Kaufverträge von 53 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und 38 Reihen- und Doppelhäusern. Für diese Objekte wurde anhand von Angaben der Eigentümer, der Bauunterlagen und ggf. einer Ortsbesichtigung der Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen und der Grundstückswert ermittelt. Für die Sachwerte wurde das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA NRW), Schmeck, Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (GuG 6/2005, S. 339-343) und

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





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

Faktor	Ansatz
Normalherstellungskosten	NHK 2000 in €/m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987 incl. 19 % MWST
Außenanlagen und besondere Bauteile	geschätzte Zeitwerte
Baunebenkosten	16 % bei freistehenden Häusern 14 % bei Reihenhäusern
Baupreisindex	Landesbauindex, Jahr 2000 = 100
Regionalfaktor für den Kreis Warendorf	0,95
Gesamtnutzungsdauer	Einfache Ausstattung : 70 Jahre Mittlere Ausstattung : 80 Jahre Gehobene Ausstattung : 90 Jahre
Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden	gemäß Modell AGVGA NRW
Alterswertminderung	Nach Ross
Bodenwert	Grundstücksfläche x angepasstem Bodenrichtwert (bei Abweichungen, vom Richtwertgrundstück)

Tab. 44: Modellparameter

### 9.3.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Untersuchung von Kaufpreisen von Ein- und Zweifamilienhäusern durch den Gutachterausschuss zeigt, dass in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwerts ein Abschlag anzubringen ist.

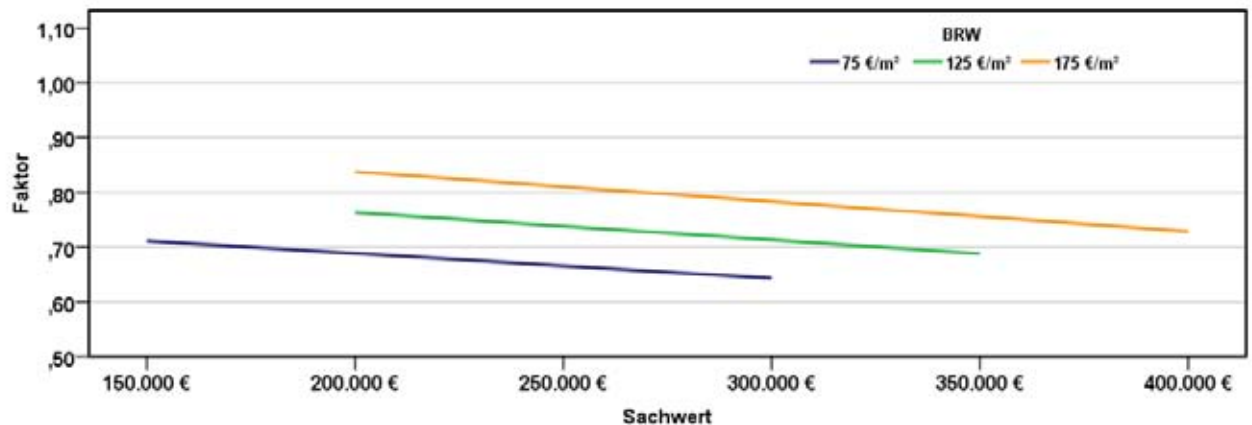


Abb. 44: Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

BRW	Sachwert					
	150.000 €	200.000 €	250.000 €	300.000 €	350.000 €	400.000 €
75 €/m <sup>2</sup>	0,71	0,69	0,67	0,64		
100 €/m <sup>2</sup>	0,75	0,73	0,70	0,68		
125 €/m <sup>2</sup>		0,76	0,74	0,71	0,69	
150 €/m <sup>2</sup>		0,80	0,77	0,75	0,72	0,70
175 €/m <sup>2</sup>		0,84	0,81	0,78	0,76	0,73

Tab. 45: Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser



Die Auswertung lässt folgende signifikante Aussagen zu:

- Der Marktanpassungsfaktor hängt von der Höhe des Sachwerts (SW) ab. Mit größerem Sachwert wird der Marktanpassungsfaktor kleiner.
- Der Marktanpassungsfaktor hängt von der Lage, d.h. vom Bodenwert, ab. Bei höherem Bodenwert ist der Marktanpassungsfaktor größer als bei niedrigem Bodenwert.

### 9.3.1.2 Reihen- und Doppelhäuser

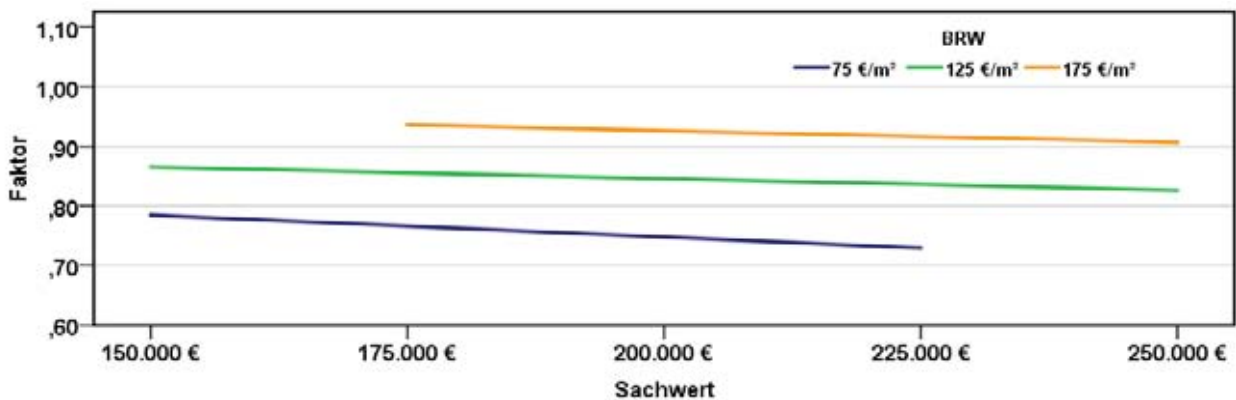


Abb. 45: Marktanpassungsfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser

BRW	Sachwert				
	150.000 €	175.000 €	200.000 €	225.000 €	250.000 €
75 €/m <sup>2</sup>	0,78	0,77	0,75	0,73	
100 €/m <sup>2</sup>	0,82	0,81	0,79	0,77	
125 €/m <sup>2</sup>	0,87	0,86	0,85	0,84	0,83
150 €/m <sup>2</sup>		0,90	0,89	0,88	0,87
175 €/m <sup>2</sup>		0,94	0,93	0,92	0,91

Tab. 46: Marktanpassungsfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser



### 9.3.2 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 Marktanpassungsfaktor, da die Marktlage häufig nicht durch den angemessenen, für ein neu begründetes Erbbaurecht Nutzungstypischen Liegenschaftszinssatz erfasst wird (vgl. Kapitel 5.7).

Die Höhe des Marktanpassungsfaktors ist objektspezifisch und von der vertraglichen Gestaltung des Erbbaurechtsvertrags, u.a. von den Einschränkungen des Erbbauberechtigten, der Restlaufzeit und weitere Faktoren abhängig, sofern diese nicht schon in der Höhe des Erbbauzinses berücksichtigt sind.

Um die Höhe des Marktanpassungsfaktors zu ermitteln, wurden 43 tatsächlich gezahlte Kaufpreise für Erbbaugrundstücke, mit Restlaufzeiten von mindestens 55 Jahren, den finanzmathematisch ermittelten Werten gegenübergestellt.

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

**Als marktüblicher Erbbauzins (siehe Kapitel 5.7) wurde 2,7 % des unbelasteten, beitragsfreien Bodenwerts zugrunde gelegt.**

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



## **9.4 Umrechnungskoeffizienten**

### **9.4.1 Unverbaute Randlage**

Die Auswertung der Daten ergab, dass bei einer unverbauten Randlage die Kaufpreise im Durchschnitt um 7 % über dem Bodenrichtwert lagen. Die Spannbreite lag bei 4,5 % bis 11 %.

### **9.4.2 Abweichung vom Bodenrichtwertgrundstück**

#### **9.4.2.1 Abweichung 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 sinnvoll waren.

Für derartige Grundstücke sind nach sachverständigem Ermessen ggf. Zu- bzw. Abschläge vorzunehmen.

#### **9.4.2.2 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.

#### **9.4.2.3 Abweichung von der WGFZ und BMZ**

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

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



## 10. Sonstige Angaben

### 10.1 Gebühren für die Erstellung von Gutachten

Die Gebühr für die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens berechnet sich nach der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertGebT NRW) i. d. F. vom 05.07.2010 (GV. NW. S. 389). Danach ist die Gebühr 0,2 % von dem ermittelten Verkehrswert zzgl. 1.000 €.

Verkehrswert	Mindestgebühr
25.000 €	1.050,00 €
50.000 €	1.100,00 €
75.000 €	1.150,00 €
100.000 €	1.200,00 €
150.000 €	1.300,00 €
200.000 €	1.400,00 €

Tab. 47: Gebührenbeispiele

Zu diesen Gebühren kommen je nach Aufwand noch Zuschläge (z.B. für die Wertermittlung von Rechten), deren Höhe sich erst nach Erstellung des Gutachtens beziffern lassen.

Zu dem Endbetrag ist noch die Umsatzsteuer zu entrichten.

### 10.2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten

Die im Abschnitt 8.3 beschriebenen Bodenrichtwertkarten sind öffentlich und können von jedermann eingesehen werden. Die Bodenrichtwertkarten für Bauland sind auf der Grundlage der Deutschen Grundkarte (DGK 5) im Maßstab 1:5000 erstellt. Die Bodenrichtwerte für Ackerland sind in einer Kreisübersicht (s. Seite 24) dargestellt.

Ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (DIN A4-Format) kostet 8 €.. Die Gemeindeübersicht kostet zwischen 50,00 € und 250,00 € und richtet sich nach der Anzahl der dargestellten Bodenrichtwerte.

### 10.3 Auskünfte

Auskünfte sind erhältlich bei der

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte im Kreis Warendorf  
Waldenburger Straße 2  
48231 Warendorf  
Zimmer : E3.83  
Tel. : 02581 / 536240  
Fax : 02581 / 536299  
E-Mail : [Gutachterausschuss@kreis-warendorf.de](mailto:Gutachterausschuss@kreis-warendorf.de)  
Internet : <http://www.kreis-warendorf.de/gutachterausschuss>

Darüber hinaus können die Bodenrichtwerte und der Marktbericht kostenfrei unter der Internetadresse <http://www.boris.nrw.de> eingesehen werden.



## 10.4 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender:

Dr. Linder, Bernd-Ulrich

Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Stellvertretender Vorsitzender:

Hinrichs, Jens

Kreisobervermessungsrat

Stellvertretender Vorsitzender  
und ehrenamtlicher Gutachter:

Dr. Drees, Andreas

Öffentlich best. Vermessungsingenieur,  
ö.b.v.SV für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Ehrenamtliche Gutachter:

Abshoff, Gerd

Öffentlich best. Vermessungsingenieur,  
ö.b.v.SV für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Altefrohe, Theo

Dipl.-Ing., Architekt

Barton, Hubert

Dipl.-Ing., Architekt

Beyer, Bernd

Dipl.-Ing., Bauingenieur

Ermer, Ulrich

Dipl.-Ing., Bauingenieur

Fritzen, Matthias

Dipl.-Ing., Architekt

Pollmüller, Werner

Dipl.-Ing., Bauingenieur

Schlüter, Hermann

Dipl.-Ing., Bauingenieur

Spitthöver, Rudolf

Öffentlich best. Vermessungsingenieur,  
ö.b.v.SV für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Striewski, Thomas

Dipl.-Ing., Stadtplanung

Thiemann, Wilhelm

Dipl.-Ing. agr.

ö.b.v.SV für Landwirtschaft

Ehrenamtliche Gutachter  
der zuständigen Finanzbehörden:

Ortmann, Helmut

Steueroberamtsrat (Finanzamt Beckum)

Hemesath, Dirk

Steueramtmann (Finanzamt Warendorf)



