



Grundstücksmarktbericht **2025** für den Kreis Warendorf

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Im Kreis Warendorf

Grundstücksmarktbericht 2025

Berichtszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Warendorf

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Warendorf

Geschäftsstelle

Waldenburger Str. 2

48231 Warendorf

Telefon : 02581 / 53-6207

Fax : 02581 / 53-6249

E-Mail : Gutachterausschuss@kreis-warendorf.de

Internet : www.kreis-warendorf.de/gutachterausschuss

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 54 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Gebührentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen mit § 2 Abs.7 der Kostenordnung).

Bildnachweis

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Lizenz

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

ISSN: -

Version: 2.0 → Überarbeitung der Kapitel 7.2.1 und 7.3 sowie nachträgliche Einfügung des Kapitels 9.2.2

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	9
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	12
3	Umsätze	13
3.1	Gesamtumsatz	13
3.2	Unbebaute Grundstücke	18
3.2.1	Individueller Wohnungsbau	19
3.2.2	Geschosswohnungsbau	20
3.2.3	Gewerbliche Bauflächen	21
3.2.4	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	22
3.2.4.1	Landwirtschaftliche Flächen	22
3.2.4.2	Ackerland	22
3.2.4.3	Grünland	23
3.2.4.4	Forstwirtschaftliche Flächen	23
3.2.4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	23
3.2.4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	25
3.3	Bebaute Grundstücke	26
3.3.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	27
3.3.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	28
3.3.1.2	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	28
3.3.1.3	Reihenmittelhäuser	28
3.3.2	Ertragsorientierte Objekte	28
3.3.2.1	Drei- und Mehrfamilienhäuser	28
3.3.2.2	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	29
3.3.2.3	Sonstige bebaute Grundstücke	29
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	29
3.4.1	Wohnungseigentum	29
3.4.2	Teileigentum	32
3.4.3	Wohnungserbbau	32
3.5	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	32
3.6	Sonstige	32
4	Unbebaute Grundstücke	33
4.1	Individueller Wohnungsbau	33
4.1.1	Durchschnittspreise	33
4.1.2	Kaufpreisverteilung	35
4.1.3	Käufer	35
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	35
4.3	Gewerbliche Bauflächen	36
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	36
4.4.1	Landwirtschaftliche Flächen	36
4.4.2	Ackerland	36
4.4.3	Grünland	37
4.4.4	Forstwirtschaftliche Flächen	37

4.5	Bodenrichtwerte	38
4.5.1	Definition	38
4.5.2	Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte	38
4.5.3	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW	39
4.5.4	Gebietstypische Bodenrichtwerte	41
4.5.4.1	Bodenrichtwerte für Bauflächen	41
4.5.4.1.1	Individueller Wohnungsbau im Innenbereich	41
4.5.4.1.2	Gemischte Bauflächen	43
4.5.4.1.3	Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau im Innenbereich und gemischte Bauflächen bei Abweichungen vom Bodenrichtwertgrundstück	43
4.5.4.1.4	Geschosswohnungsbau	45
4.5.4.1.5	Gewerbe	46
4.5.4.1.6	Sonderbauflächen	47
4.5.4.1.7	Sondernutzungsfläche (SN)	48
4.5.4.1.8	Wohnen im Außenbereich	49
4.5.4.1.9	Gewerbe im Außenbereich	51
4.5.4.2	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen	51
4.5.4.2.1	Acker- und Grünland	51
4.5.4.2.2	Forst	56
4.5.4.3	Bodenrichtwerte für sonstige Flächen	56
4.5.4.3.1	Begünstigtes Agrarland	56
4.5.4.3.2	Gartenland	57
4.5.4.3.3	Abbauflächen	57
4.5.5	Indexreihen	57
4.5.5.1	Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus	57
4.5.5.2	Gewerbeflächen	62
4.5.5.3	Ackerland	63
4.5.6	Ausgewählte Bodenrichtwerte	63
5	Bebaute Grundstücke	64
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	64
5.1.1	Durchschnittspreise	64
5.1.1.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	64
5.1.1.2	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	66
5.1.1.3	Reihenmittelhäuser	69
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	70
5.1.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	70
5.1.2.2	Doppelhaushälften und Reihenhäuser	75
5.1.3	Sachwertfaktoren	81
5.1.3.1	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	82
5.1.3.2	Sachwertfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser	84
5.1.4	Liegenschaftszinssätze	87
5.1.4.1	Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	87
5.1.4.2	Liegenschaftszinssätze für Reihen- und Doppelhäuser	91
5.2	Ertragsorientierte Gebäude	94
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	94
5.2.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	95
5.2.3	Indexreihen	95
5.2.4	Durchschnittspreise	95
5.2.4.1	Drei- und Mehrfamilienhäuser	95
5.2.4.2	Büro-, Gewerbe und Industriegebäude	95

5.2.4.3	Sonstige bebaute Grundstücke	95
6	Wohnungs- und Teileigentum	96
6.1	Wohnungseigentum	96
6.1.1	Durchschnittspreise	96
6.1.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	98
6.1.3	Indexreihen	105
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	110
6.1.4.1	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum, Erstverkauf	110
6.1.4.2	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum, Weiterverkauf	112
6.1.4.3	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum, Umwandlung	115
6.2	Teileigentum	115
6.3	Pflegeappartements	115
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	116
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	116
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	117
7.2.1	Erbbaurechtsfaktor	117
7.2.2	Erbbaurechtskoeffizient	119
7.3	Erbbaugrundstücke	120
8	Modellbeschreibungen	122
8.1	Liegenschaftszinssätze nach ImmoWertV	122
8.2	Sachwertfaktoren	125
9	Mietspiegel und Modellmieten	126
9.1	Mietspiegel	126
9.2	Modellmieten	126
9.2.1	Mietrichtwert für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern	126
9.2.2	Mietrichtwert für Einfamilienhäuser	134
10	Kontakte und Adressen	141

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

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

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

Rechtliche Grundlagen:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003, 738), das zuletzt durch Artikel 14 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805 Nr. 44).
- Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1186), das zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 9. Juni 2021 (GV. NRW. S. 751) geändert worden ist.

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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

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

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

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 Abs. 1 BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Neben der Kaufpreissammlung können Gutachterausschüsse gemäß § 28 Abs. 2 GrundWertVO eine Mietpreissammlung führen sowie nach § 39 Abs. 1 GrundWertVO i. V. m. § 558c und § 558d BGB auf Antrag Mietspiegel erstellen. Diese Daten bilden die Grundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Mitwirkung der einzelnen Stellen bei der Führung der Kaufpreissammlung

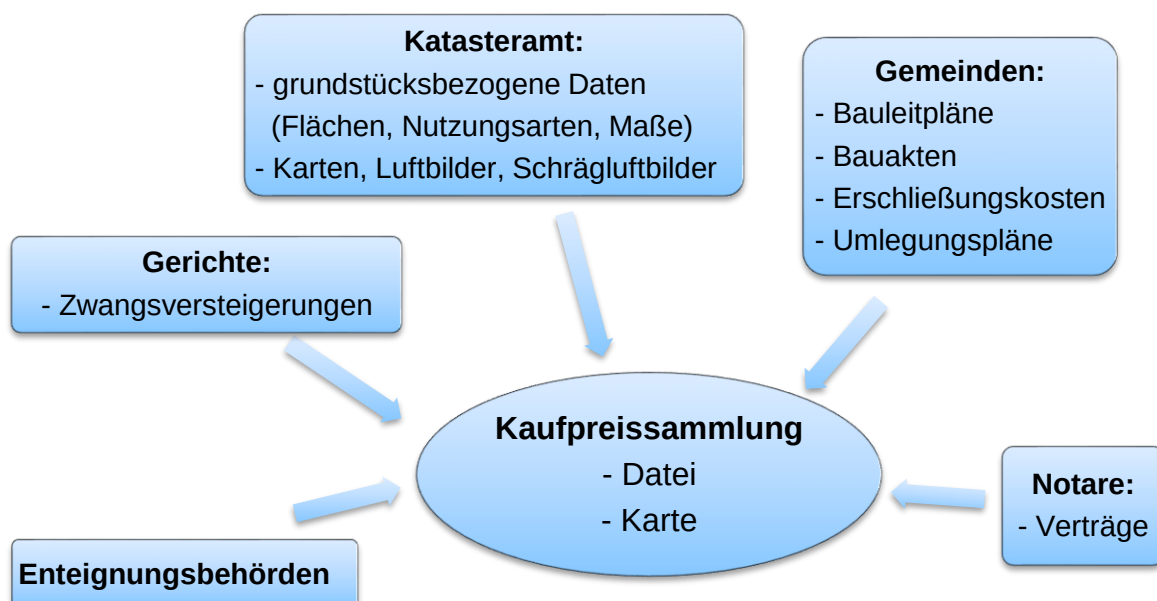


Abbildung 1

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

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

Einwohner, Fläche, Bevölkerungsdichte der Gemeinden im Kreis Warendorf

(Quelle: IT.NRW - Stand 30.Juni 2024)

Gemeinde/Stadt	Einwohner	Fläche [km²]	Bevölkerungsdichte [EW je km²]
Stadt Ahlen	53.015	123,1	432,8
Stadt Beckum	37.459	111,5	334,9
Gemeinde Beelen	6.176	31,4	198,9
Stadt Drensteinfurt	15.934	106,6	149,2
Stadt Ennigerloh	19.828	125,6	157,8
Gemeinde Everswinkel	9.735	69,1	140,5
Stadt Oelde	29.789	102,8	288,9
Gemeinde Ostbevern	11.741	89,7	129,8
Stadt Sassenberg	14.544	78,1	186,7
Stadt Sendenhorst	13.809	97,0	141,6
Stadt Telgte	20.322	90,8	223,1
Gemeinde Wadersloh	13.023	117,0	110,4
Stadt Warendorf	37.893	176,9	213,2
Kreis Warendorf	283.268	1.319,6	214,3

Kreis Warendorf mit seinen 13 Städten und Gemeinden

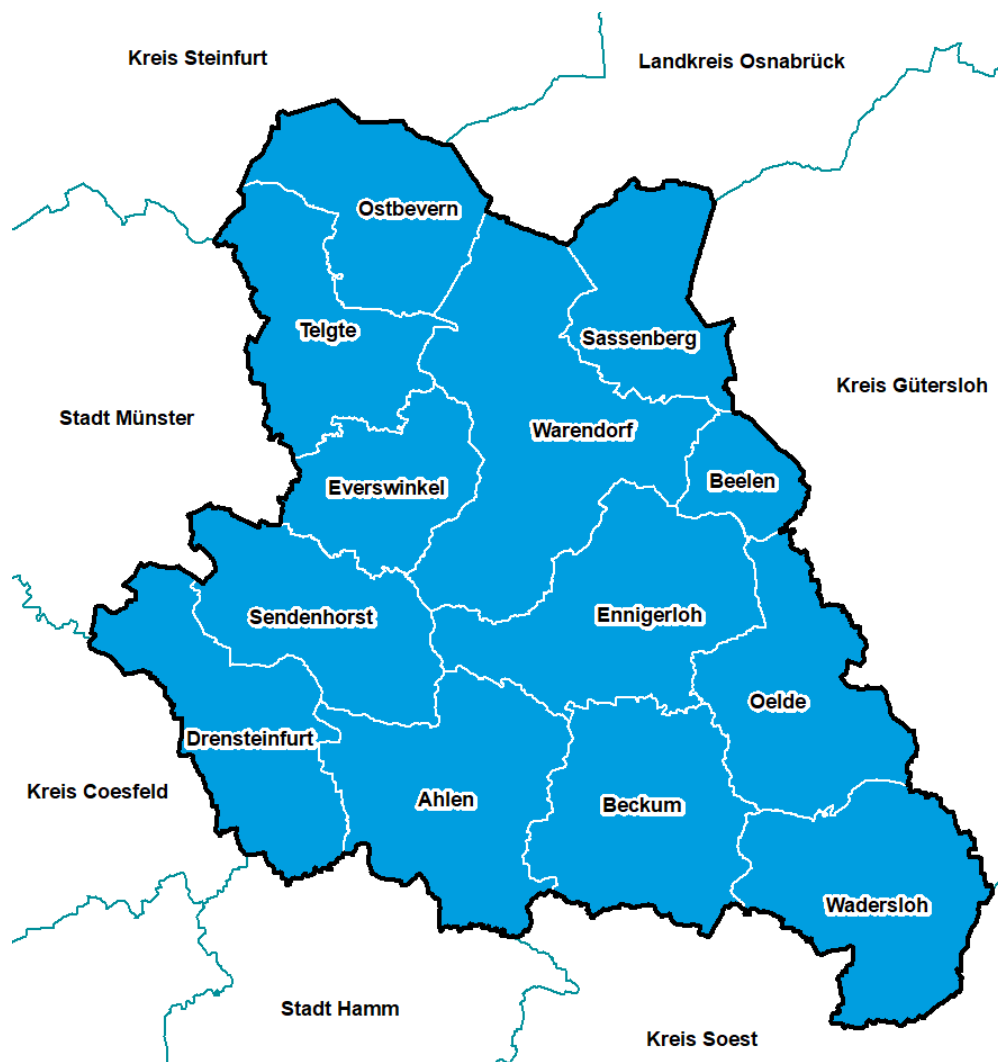


Abbildung 2

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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

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

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

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Kreisweit sind die Anzahl der Kauffälle sowie folglich der Geld- und der Flächenumsatz leicht gesunken. Bei 1.688 geeigneten Fällen beläuft sich der Geldumsatz auf 473,4 Millionen Euro (- 2,8%) und der Flächenumsatz auf 284,0 ha (- 7,8%).

Im Folgenden wird die aktuelle Lage und Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt pro Teilmarkt beschrieben. Hierbei werden die aktuellen Berichtszahlen in Bezug zum vergangenen Fünfjahreszeitraum (2020 – 2024) gesetzt und eingeordnet.

Unbebaute Grundstücke

- Im Jahr 2024 ist im individuellen Wohnungsbau ein deutlicher Anstieg der Kaufpreise im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. Grundsätzlich stellt das Berichtsjahr 2023 hinsichtlich der zurückgegangenen Anzahl an Kauffällen sowie dem gesunkenen mittleren Kaufpreis einen Ausreißer im fünfjährigen Betrachtungszeitraum dar. Insgesamt bildet sich eine steigende Tendenz ab. Die Entwicklung verdeutlicht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser.
- Der Geschosswohnungsbau wies in den vergangenen fünf Jahren starke Schwankungen auf. Die höchsten Preise sind im Jahr 2022 gezahlt worden. Nach einem deutlichen Rückgang im Vorjahr, welcher durch das Ende der Niedrigzinspolitik zu erklären ist, zeigt der Markt 2024 eine moderate Erhöhung.
- Die Kaufpreise für gewerbliche Bauflächen verzeichnen auch 2024 einen weiteren Anstieg, was die langjährige positive Entwicklung fortsetzt. Die steigende Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen und die begrenzte Verfügbarkeit in bevorzugten Lagen treiben den Preistrend.
- Die Kaufpreise für Ackerland weisen im Fünfjahreszeitraum einen kontinuierlichen Anstieg auf, wobei die Kaufpreise im Jahr 2024 einen stabilen Wert erreichen, der dem Niveau des Vorjahres entspricht.

Bebaute Grundstücke

- Teilmarktunabhängig haben die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser, für Doppelhaushälften und Reihenhäuser im Fünfjahreszeitraum insgesamt eine steigende Entwicklung gezeigt, mit einem besonders starken Anstieg im Jahr 2022. Nach einem leichten Rückgang im Jahr 2023, bedingt durch das Ende der Niedrigzinspolitik, bleiben die Kaufpreise 2024 im Vergleich zum Vorjahr nahezu stabil und liegen auf einem hohen Niveau.
- Die Kaufpreise für Drei- und Mehrfamilienhäuser haben im betrachteten Fünfjahreszeitraum eine wechselhafte Entwicklung gezeigt. Nach einem leichten Rückgang im Jahr 2021 kam es 2022 zu einem deutlichen Anstieg. In den darauffolgenden Jahren zeigte sich jedoch wieder eine rückläufige Tendenz. Die im Jahr 2024 gezahlten Geldbeträge entsprechen dabei dem Preisniveau vor dem starken Anstieg in 2022.

Wohnungseigentum

- Die gezahlten Kaufpreise beim Erstverkauf von Wohnungseigentum zeigten in den vergangenen Jahren eine deutliche Aufwärtsbewegung, insbesondere in den Jahren 2022 und 2023, in denen die Preissteigerungen besonders ausgeprägt waren. Im Jahr 2024 hat sich das Wachstum jedoch spürbar verlangsamt, sodass das Preisniveau ungefähr dem des Vorjahres entspricht.
- Von 2020 bis 2022 verzeichneten die gezahlten Kaufpreise beim Weiterverkauf von Wohnungseigentum eine anhaltend positive Entwicklung mit stetigen Preissteigerungen. Im Jahr 2023 kam es jedoch zu einem Rückgang, der sich 2024 in abgeschwächter Form fortsetzte.

3 Umsätze

Bis zum Auswertestichtag 24.02.2025 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Führung der Kaufpreissammlung für sein Zuständigkeitsgebiet von den beurkundenden Stellen

2.387 Verträge über unbebaute und bebaute Grundstücke

aus dem Berichtsjahr 2024 eingereicht.

3.1 Gesamtumsatz

Insgesamt haben die beurkundenden Stellen die nachstehende Gesamtanzahl von Verträgen über bebaute und unbebaute Grundstücke im Berichtsjahr 2024 eingereicht:

Entwicklung der Anzahl der Verträge

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der eingereichten Verträge	2.387	+7,5 %
darunter		
registrierte Kauffälle	2.504	+12,5 %
geeignete Kauffälle	1.688	+14,4 %

Die Anzahl der registrierten Kauffälle ist höher als die Anzahl der eingereichten Verträge, da in einem eingereichten Vertrag mehrere Kauffälle, die registriert werden, vorliegen können. 816 Kauffälle sind nicht oder nur bedingt für weitere Auswertungen geeignet.

Umsatz der registrierten Kaufverträge

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Registrierte Kauffälle	2.504	+12,5 %
Geldumsatz	616,99 Mio. EUR	+5,0 %
Flächenumsatz	835,99 ha	+30,9 %

Von den registrierten Kauffällen waren im Berichtsjahr ca. 33 % wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ungeeignet, sodass für den Grundstücksmarktbericht

1.688 geeignete Kauffälle

(Vorjahr 1.476) die Datengrundlage bilden.

Die folgende Abbildung zeigt die Umsatzanteile des Berichtsjahrs 2024, gemessen an der Anzahl der geeigneten Kauffälle.

Umsatzanteile nach Kauffallanzahl der drei Teilmärkte (einschl. Erbbau)

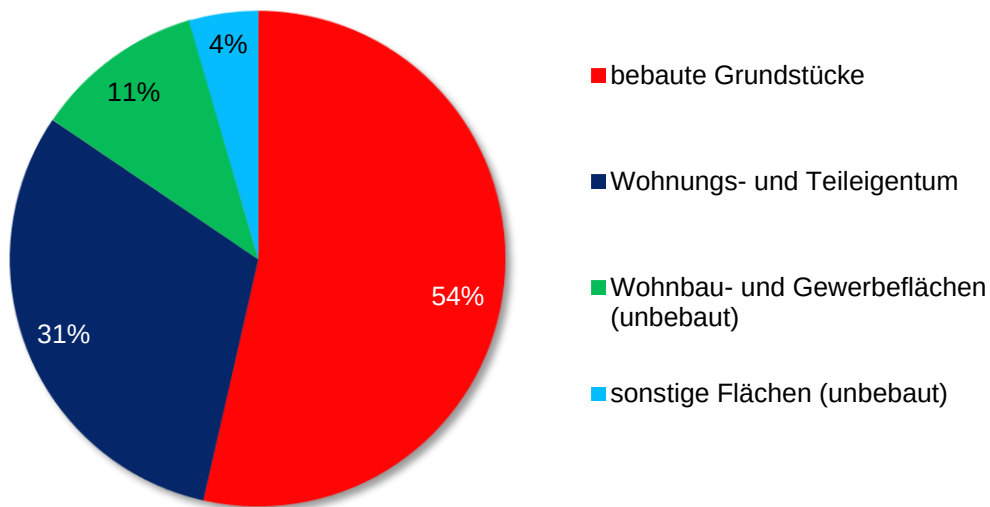


Abbildung 3

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

Flächenumsatz		
	Umsatzzahl	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	284,01 ha	-7,8%

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

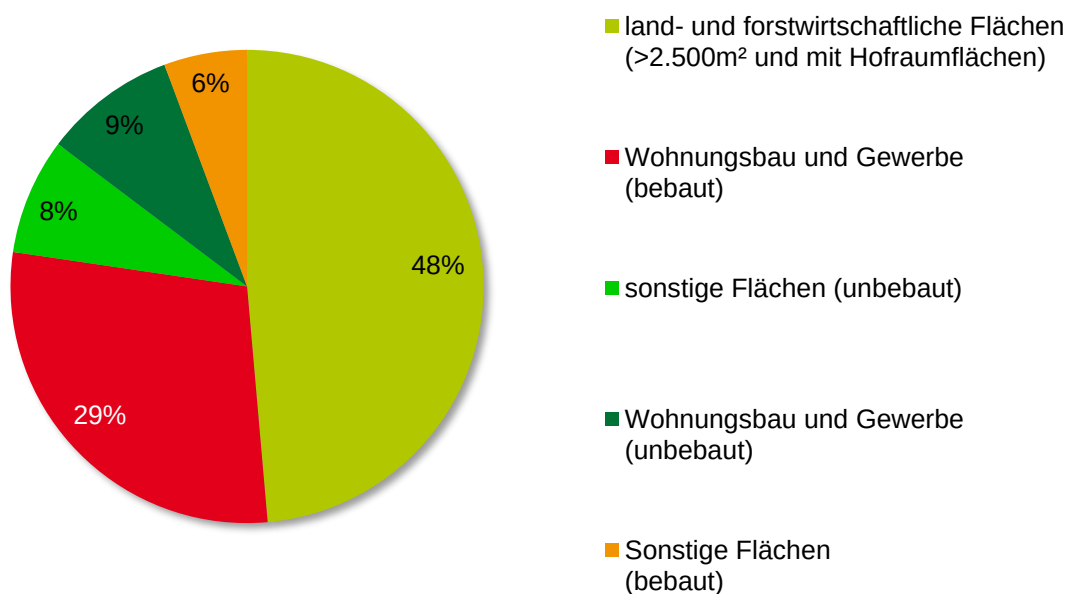


Abbildung 4

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

Geldumsatz		
	Umsatzzahl	Veränderung zum Vorjahr
Geldumsatz	473,35 Mio. EUR	-2,8 %

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

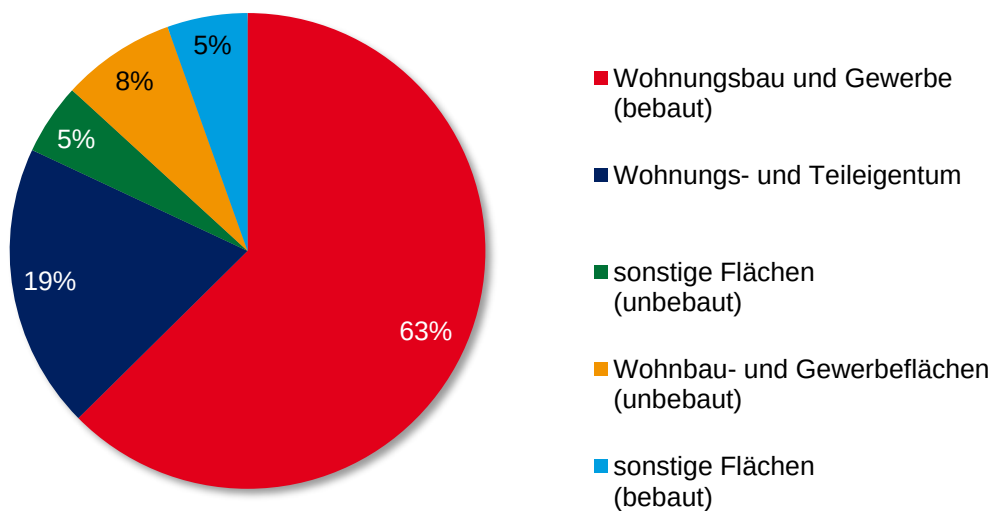


Abbildung 5

Übersicht über den Grundstücksmarkt 2024

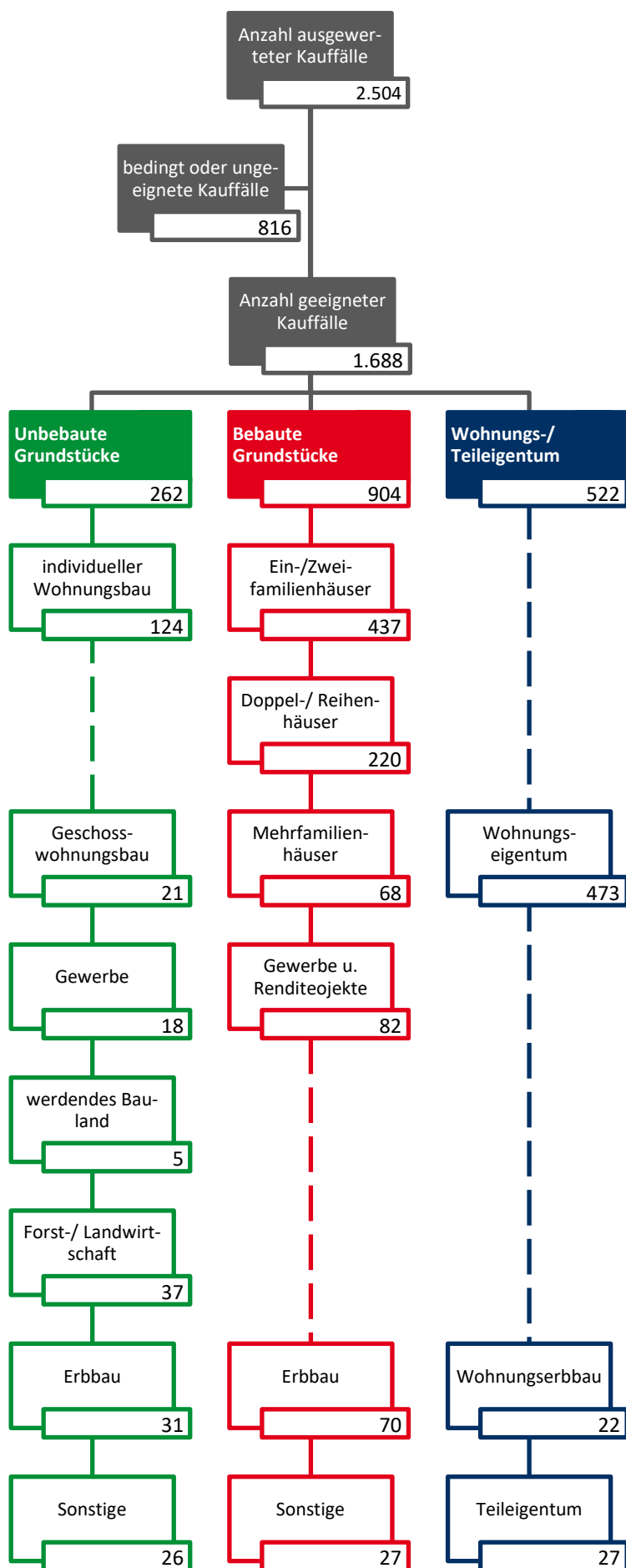


Abbildung 6

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

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss für das Berichtsjahr 2024 bis zum 24.02.2025 eingegangenen Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

Kaufverträge, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden im Grundstücksmarktbericht nicht berücksichtigt. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Ergebnisse, die erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt mit großer Sicherheit widerspiegeln. Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass beurkundende Stellen Urkunden nachreichen, oder dass von bereits beurkundeten Verträgen später zurückgetreten wird.

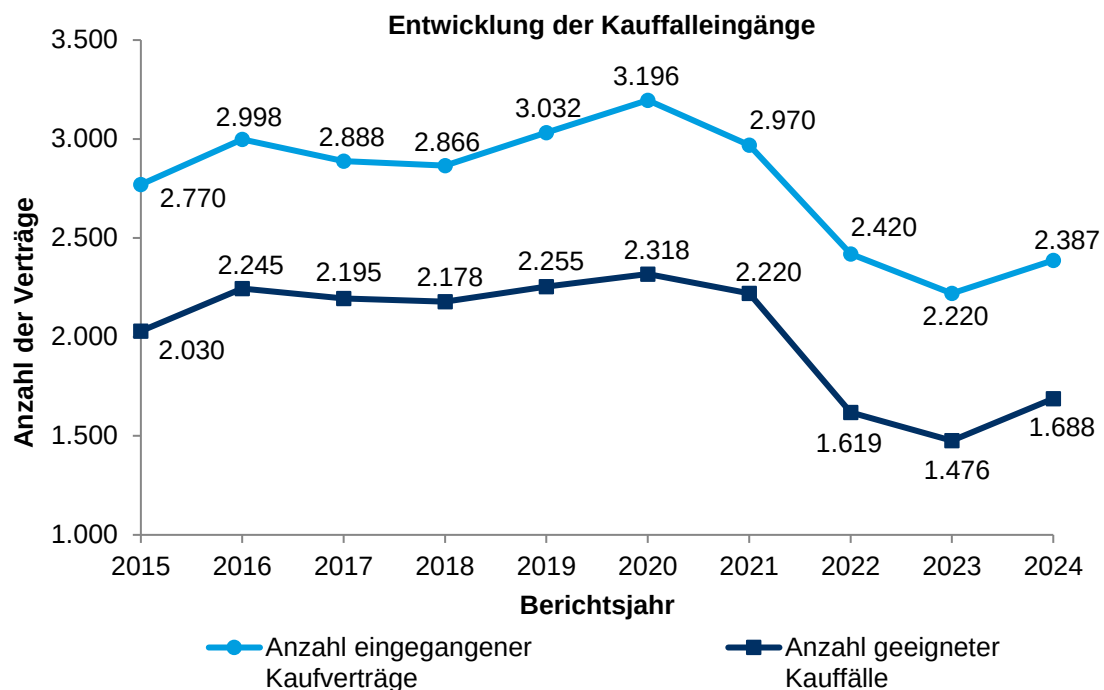


Abbildung 7

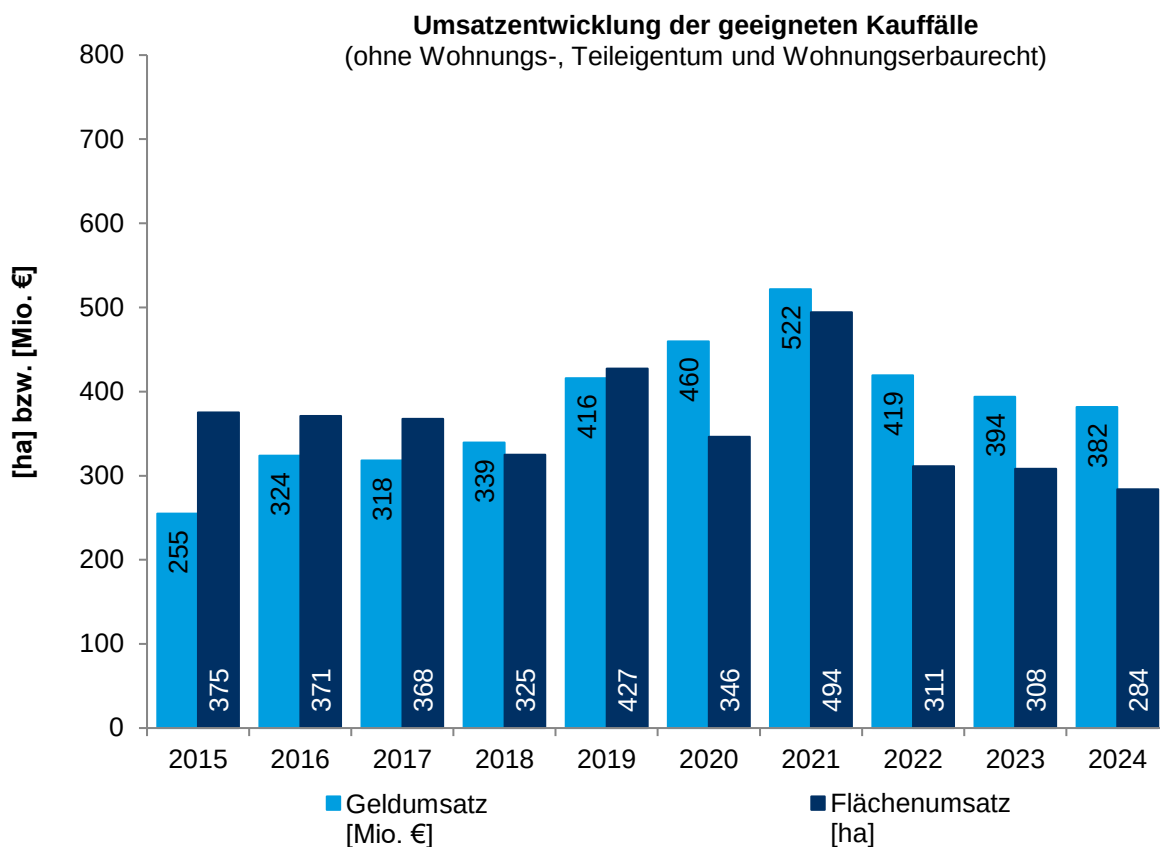


Abbildung 8

3.2 Unbebaute Grundstücke

Umsatz unbebauter Grundstücke
(einschl. Erbbau, ohne Erbbaurechtsbestellung)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	262	+24,2 %
Geldumsatz	55,83 Mio. EUR	+27,1 %
Flächenumsatz	171,98 ha	-6,3 %

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

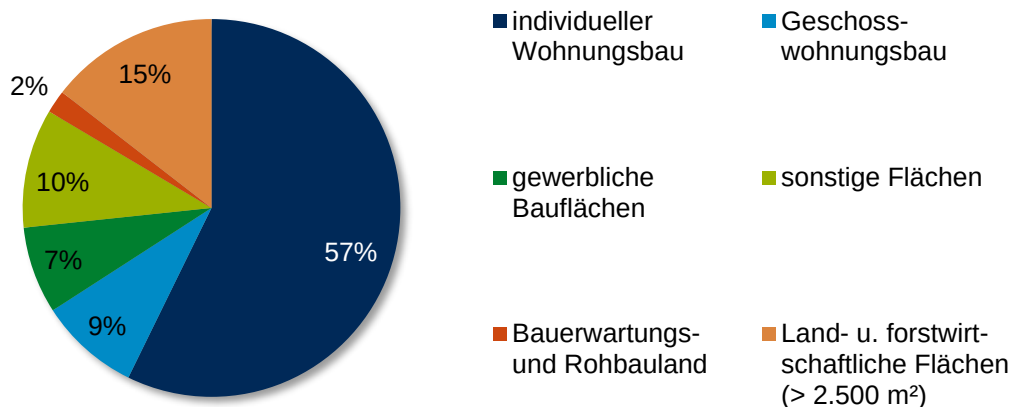


Abbildung 9

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

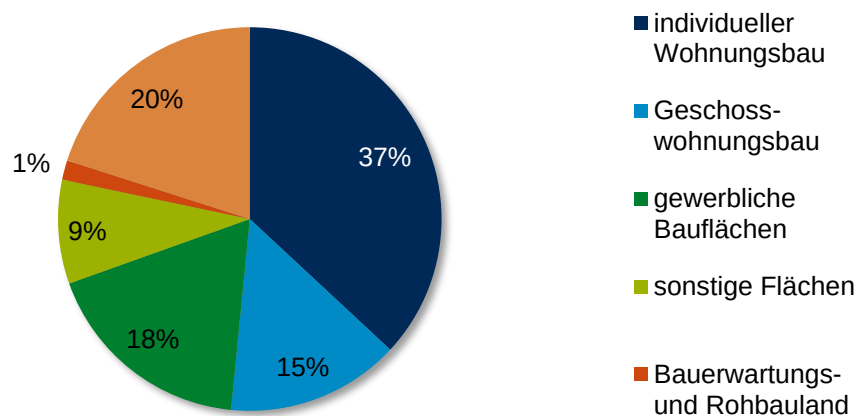


Abbildung 10

3.2.1 Individueller Wohnungsbau

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

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

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	146	+53,7 %
Geldumsatz	20,62 Mio. EUR	+61,7 %
Flächenumsatz	8,45 ha	+29,4 %

Entwicklung unbebauter Grundstücke in den Städten und Gemeinden

(einschl. Erbbaugrundstücke, ohne Erbbaurechtsbestellung)

Stadt/ Gemeinde	Kauffälle		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl	Änderung zum Vor- jahr	Mio. €	Änderung zum Vor- jahr	ha	Änderung zum Vor- jahr
Ahlen	7	-53 %	0,95	-48 %	0,52	-57 %
Beckum	10	+25 %	1,04	-10 %	0,43	-18 %
Beelen	0	-100 %	0,00	-100 %	0,00	-100 %
Drensteinfurt	6	+20 %	1,02	+15 %	0,33	+20 %
Ennigerloh	8	-53 %	0,74	-15 %	0,58	-52 %
Everswinkel	7	-36 %	1,61	-9 %	0,44	-47 %
Oelde	24	+500 %	3,57	+751 %	1,63	+707 %
Ostbevern	20	+233 %	2,35	+211 %	0,98	+223 %
Sassenberg	25	+213 %	3,05	+146 %	1,41	+143 %
Sendenhorst	7	+133 %	0,77	+79 %	0,36	+95 %
Telgte	9	+200 %	1,57	+82 %	0,44	+58 %
Wadersloh	2	-33 %	0,18	-45 %	0,11	-56 %
Warendorf	21	+91 %	3,78	+80 %	1,22	+91 %
Gesamtkreis	146	+54 %	20,62	+62 %	8,45	+29 %

3.2.2 Geschosswohnungsbau

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

Umsätze des Geschosswohnungsbaus

(einschließlich Erbbaugrundstück, ohne Erbbaurechtsbestellung)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	22	+69,2 %
Geldumsatz	8,17 Mio. EUR	+101,4 %
Flächenumsatz	2,91 ha	+81,5 %

3.2.3 Gewerbliche Bauflächen

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

Umsätze gewerblicher Bauflächen

(einschl. Erbbaugrundstück, ohne Erbbaurechtsbestellung)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	19	-20,8 %
Geldumsatz	10,04 Mio. EUR	+48,1 %
Flächenumsatz	16,96 ha	+25,7 %

Verteilung der Kauffälle unbebauter Gewerbegrundstücke in den Städten und Gemeinden

(einschl. Erbbaugrundstück, ohne Erbbaurechtsbestellung)

Stadt/ Gemeinde	Kauffälle	Geldum- satz	Flächen- umsatz
	Anzahl	Mio. EUR	ha
Ahlen	4	5,96	8,51
Beckum	3	0,61	1,59
Beelen	0	-	-
Drensteinfurt	1	/	/
Ennigerloh	0	-	-
Everswinkel	0	-	-
Oelde	3	1,54	3,00
Ostbevern	1	/	/
Sassenberg	3	0,35	0,35
Sendenhorst	0	-	-
Telgte	0	-	-
Wadersloh	4	1,06	2,74
Warendorf	0	-	-
Gesamtkreis	19	10,80	16,66

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

3.2.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Hierbei handelt es sich um Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die nicht in der Bauleitplanung die Qualität Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land besitzen (§ 3 (1) ImmoWertV). Darüber hinaus sind sie durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage geprägt. Abbau- und Grabungsflächen bleiben unberücksichtigt. Verkäufe von Acker-, Grünland- und forstwirtschaftlichen Flächen unter 2.500 m² sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in EUR/m² außer Betracht geblieben.

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

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

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	37	-21,3 %
Geldumsatz	11,20 Mio. EUR	-23,1 %
Flächenumsatz	123,73 ha	-9,3 %

3.2.4.1 Landwirtschaftliche Flächen

Flächen- und Geldumsatzentwicklung landwirtschaftlicher Flächen (>2.500 m², ohne forstwirtschaftliche Flächen)

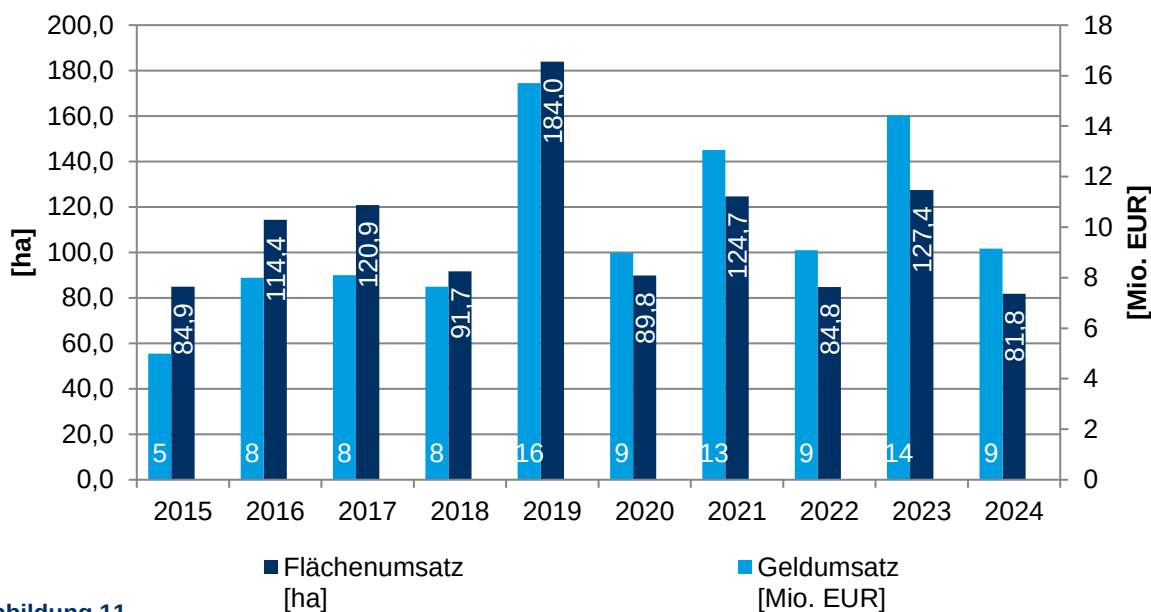


Abbildung 11

3.2.4.2 Ackerland

Umsätze von Ackerland (>2.500m²)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	27	-34,1 %
Geldumsatz	8,6 Mio. EUR	-39,3 %
Flächenumsatz	75,3 ha	-39,2 %

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

3.2.4.3 Grünland

Umsätze von Dauergrünland (>2.500 m²)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	3	+50,0 %
Geldumsatz	0,55 Mio. EUR	+103,8 %
Flächenumsatz	8,46 ha	+88,0 %

3.2.4.4 Forstwirtschaftliche Flächen

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

Umsatzentwicklung von forstwirtschaftlichen Flächen (> 2.500m²)

	Anzahl der Kauffälle	Flächen- umsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. EUR]	Mittlerer Kaufpreis [€/m²]	Spanne [€/m²]
2015	3	(1,85)	(0,02)	(1,22)	(1,00 - 1,54)
2016	9	22,73	0,27	1,17	0,92 - 2,30
2017	8	25,61	0,42	1,64	1,10 - 3,10
2018	9	20,91	0,44	2,09	1,19 - 2,84
2019	3	(6,13)	(0,21)	(3,43)	(1,20 - 3,75)
2020	4	14,22	0,27	1,87	1,30 - 2,09
2021	9	109,97	3,02	2,75	1,00 - 3,10
2022	4	9,22	0,21	2,24	2,11 - 2,84
2023	4	8,96	0,14	1,61	1,00 - 3,50
2024	7	41,92	2,05	4,90	0,80 - 5,87

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

3.2.4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland

Hierbei handelt es sich um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 5 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen (§ 3 (2) ImmoWertV). Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) gründen.

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

Entwicklung der Verkäufe von Bauerwartungsland

	Anzahl der Kauffälle	Flächenum- satz [ha]	Geldumsatz [Mio. EUR]	Mittlerer Kaufpreis [€/m²]	Spanne [€/m²]
2015	3	(10,74)	(1,87)	(17,00)	(9,00 - 49,00)
2016	1	/	/	/	/
2017	5	13,04	2,78	21,00	16,00 - 38,00
2018	5	4,79	2,68	56,00	13,00 - 101,00
2019	9	17,09	6,54	38,00	20,00 - 50,00
2020	7	9,88	3,19	32,00	14,00 - 38,00
2021	3	(4,54)	(3,84)	(85,00)	(36,00 - 99,00)
2022	8	5,45	3,77	69,00	32,00 - 174,00
2023	3	(2,98)	(2,38)	(80,00)	(62,00 - 94,00)
2024	4	2,81	0,86	30,00	27,00 - 60,00

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

Rohbauland

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

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

Entwicklung der Verkäufe von Rohbauland

	Anzahl der Kauffälle	Flächenum- satz [ha]	Geldumsatz [Mio. EUR]	Mittlerer Kauf- preis [€/m²]	Spanne [€/m²]
2015	5	2,96	1,39	11,00	8,00 - 17,00
2016	4	7,33	2,19	40,00	8,00 - 136,00
2017	4	6,42	2,47	(27,00)	(8,00 - 86,00)
2018	4	5,37	2,21	61,00	29,00 - 100,00
2019	4	3,16	2,09	47,00	45,00 - 71,00
2020	9	9,36	4,99	30,00	15,00 - 98,00
2021	9	6,66	4,63	38,00	25,00 - 54,00
2022	11	5,28	3,27	41,00	25,00 - 100,00
2023	2	(2,50)	(1,06)	(43,00)	/
2024	0	-	-	-	-

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

3.2.4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

Gartenland

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

Gartenlandflächen im bebauten Innenbereich

	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. EUR]	Mittlerer Kaufpreis [€/m²]	Spanne [€/m²]
2015	4	0,26	0,08	30,00	12,00 - 77,00
2016	5	0,48	0,15	31,00	15,00 - 41,00
2017	2	(0,21)	(0,02)	(11,00)	/
2018	1	/	/	/	/
2019	4	0,26	0,08	31,00	13,00 - 32,00
2020	2	(0,18)	(0,11)	(60,00)	/
2021	1	/	/	/	/
2022	2	(0,11)	(0,03)	(29,00)	/
2023	3	(0,58)	(0,15)	(26,00)	(16,00 - 53,00)
2024	2	(0,10)	(0,03)	(29,00)	/

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

Gartenlandflächen im Außenbereich (Ortsrandlage)

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

	Anzahl der Kauffälle	Flächenum- satz [ha]	Geldumsatz [Mio. EUR]	Mittlerer Kaufpreis [€/m²]	Spanne [€/m²]
2016-2018	5	0,64	0,14	22,00	5,00 - 33,00
2019-2021	4	0,47	0,12	25,00	16,00 - 29,00
2022-2024	7	0,76	0,16	21,00	10,00 - 40,00

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

Gartenlandflächen im Außenbereich (freie Feldlage)

Im Zeitraum von 2014 bis 2024 beläuft sich die Anzahl der geeigneten Fälle auf zwei Verträge.

Abbauf Flächen

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

Für dieses Berichtsjahr liegt kein Kauffall vor.

In den Jahren 2004 bis 2024 liegt die Zahl der geeigneten Verträge bei insgesamt zehn Verträgen.

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

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

3.3 Bebaute Grundstücke

Umsatzentwicklung bebauter Grundstücke (einschl. Erbbau, ohne Erbbaurechtsbestellung)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	904	+14,6%
Geldumsatz	325,80 Mio. EUR	-6,9%
Flächenumsatz	112,03 ha	-22,0%

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

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

Marktsegmente nach Anzahl der Kauffälle (einschl. Erbbaurechte)

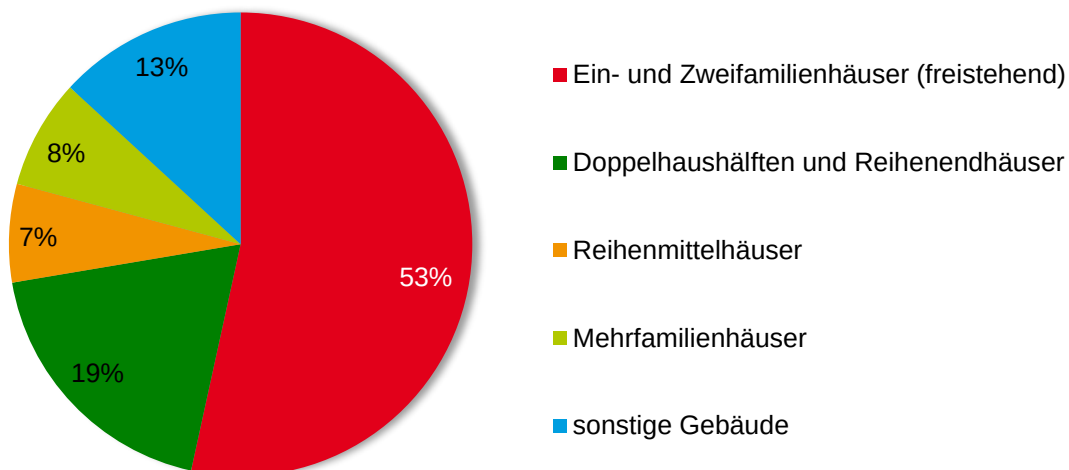


Abbildung 12

Marktsegmente nach Geldumsatz (einschl. Erbbaurechte)

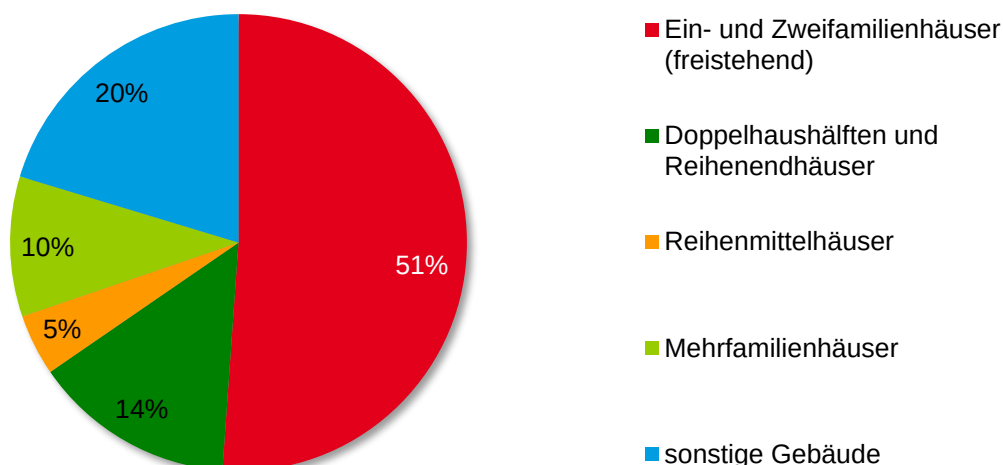


Abbildung 13

3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Umsätze der Ein- und Zweifamilienhäuser

(ohne Erbbaurecht u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	639	+16,4 %
Geldumsatz	204,15 Mio. EUR	+17,9 %
Flächenumsatz	43,65 ha	+21,8 %

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

(ohne Erbbaurechte und Außenbereich)

Stadt / Gemeinde	Kauffälle		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl	Änderung zum Vorjahr	Umsatz in Mio. EUR	Änderung zum Vorjahr	Umsatz in ha	Änderung zum Vorjahr
Ahlen	134	+5,5	35,69	+8,2	7,38	+9,1
Beckum	111	+15,6	30,98	+16,2	6,85	+7,3
Beelen	7	+16,7	2,14	-2,9	0,43	+9,9
Drensteinfurt	35	+40,0	13,13	+35,1	2,16	+40,6
Ennigerloh	57	+62,9	16,59	+68,2	5,12	+59,6
Everswinkel	27	+50,0	9,91	+43,4	1,62	+67,5
Oelde	67	+13,6	22,76	+13,3	6,13	+32,0
Ostbevern	9	+28,6	3,34	+25,7	0,44	-15,9
Sassenberg	29	+38,1	10,66	+42,2	2,05	+28,5
Sendenhorst	15	-11,8	5,31	-13,0	1,13	+6,6
Telgte	46	+15,0	17,65	+13,0	2,67	+27,8
Wadersloh	23	-11,5	7,82	-0,9	2,95	+25,8
Warendorf	79	+9,7	28,15	+13,1	4,74	+9,2
Kreis Warendorf	639	+16,4	204,15	+17,9	43,65	+21,8

3.3.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Umsätze freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	419	+16,1%
Geldumsatz	146,17 Mio. EUR	+19,6%
Flächenumsatz	34,8 ha	+24,4%

3.3.1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Umsätze Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	161	+12,6 %
Geldumsatz	44,32 Mio. EUR	+7,7 %
Flächenumsatz	7,34 ha	+10,5 %

3.3.1.3 Reihemittelhäuser

Umsätze Reihemittelhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	59	+31,1 %
Geldumsatz	13,65 Mio. EUR	+40,1 %
Flächenumsatz	1,51 ha	+25,4 %

3.3.2 Ertragsorientierte Objekte

3.3.2.1 Drei- und Mehrfamilienhäuser

Umsätze Drei- und Mehrfamilienhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	60	+39,5 %
Geldumsatz	31,47 Mio. EUR	+18,1 %
Flächenumsatz	5,74 ha	+74,9 %

3.3.2.2 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

Umsätze Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	45	-32,8 %
Geldumsatz	35,63 Mio. EUR	-54,0 %
Flächenumsatz	16,97 ha	-31,8 %

3.3.2.3 Sonstige bebaute Grundstücke

Umsätze sonstiger bebauter Grundstücke

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

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

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

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

3.4.1 Wohnungseigentum

Umsatz von Wohnungseigentum

(ohne Wohnungserbbau)

	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	473	-7,8 %
Geldumsatz	86,47 Mio. EUR	-0,2 %

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

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

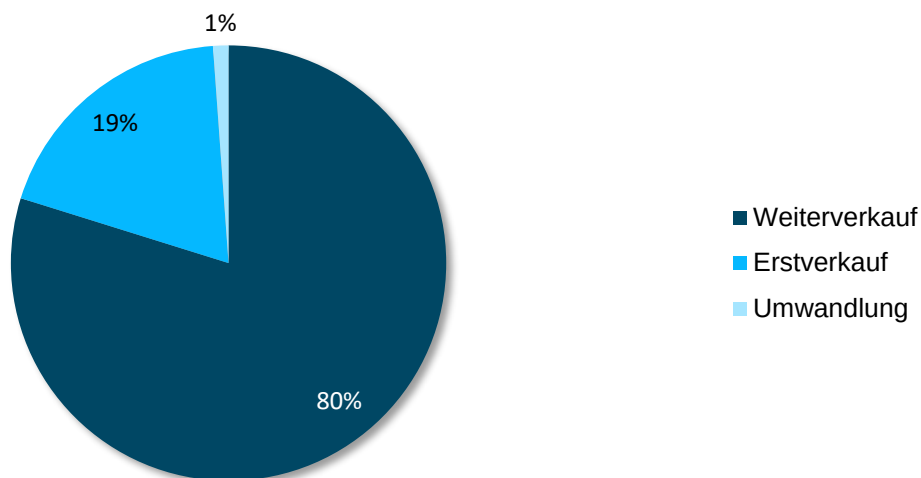


Abbildung 14

Anteile von Erst-, Weiterverkäufen und Umwandlungen nach dem Geldumsatz

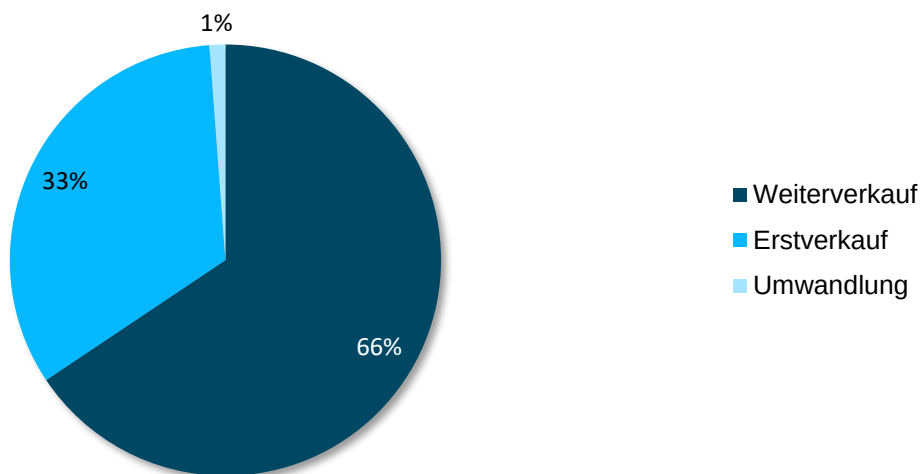


Abbildung 15

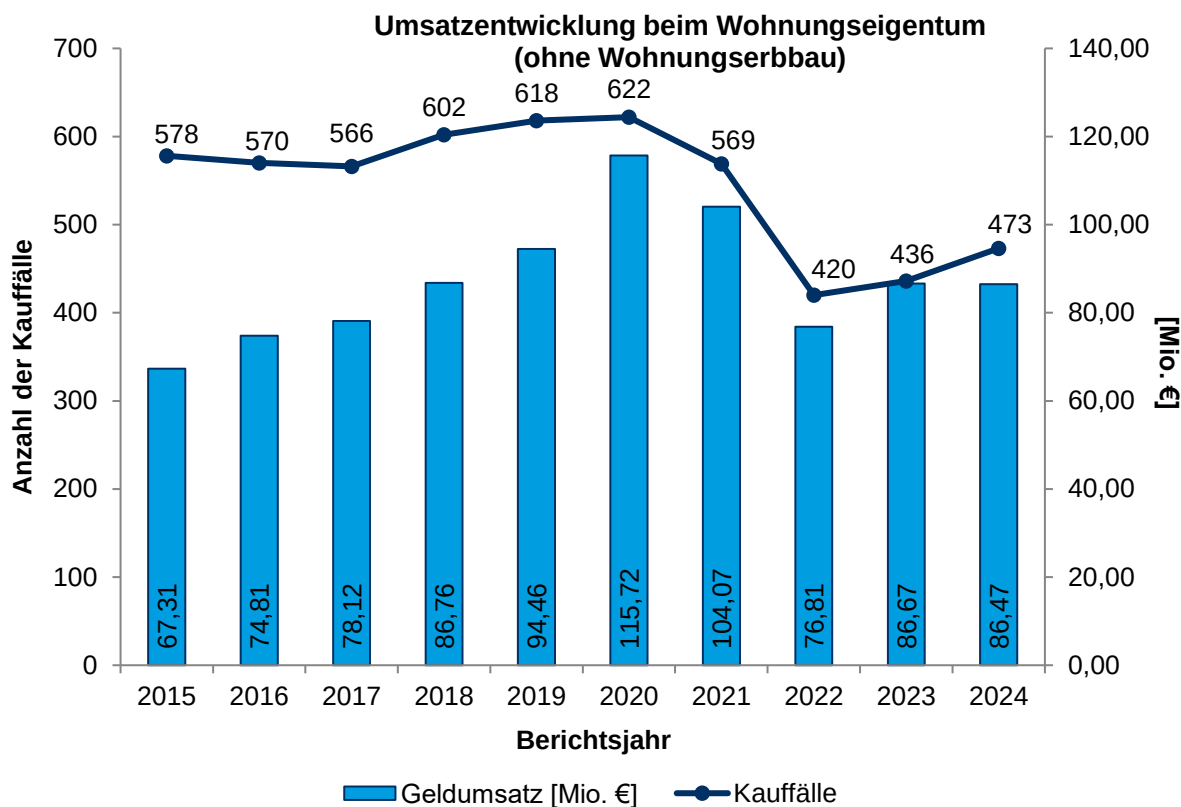


Abbildung 16

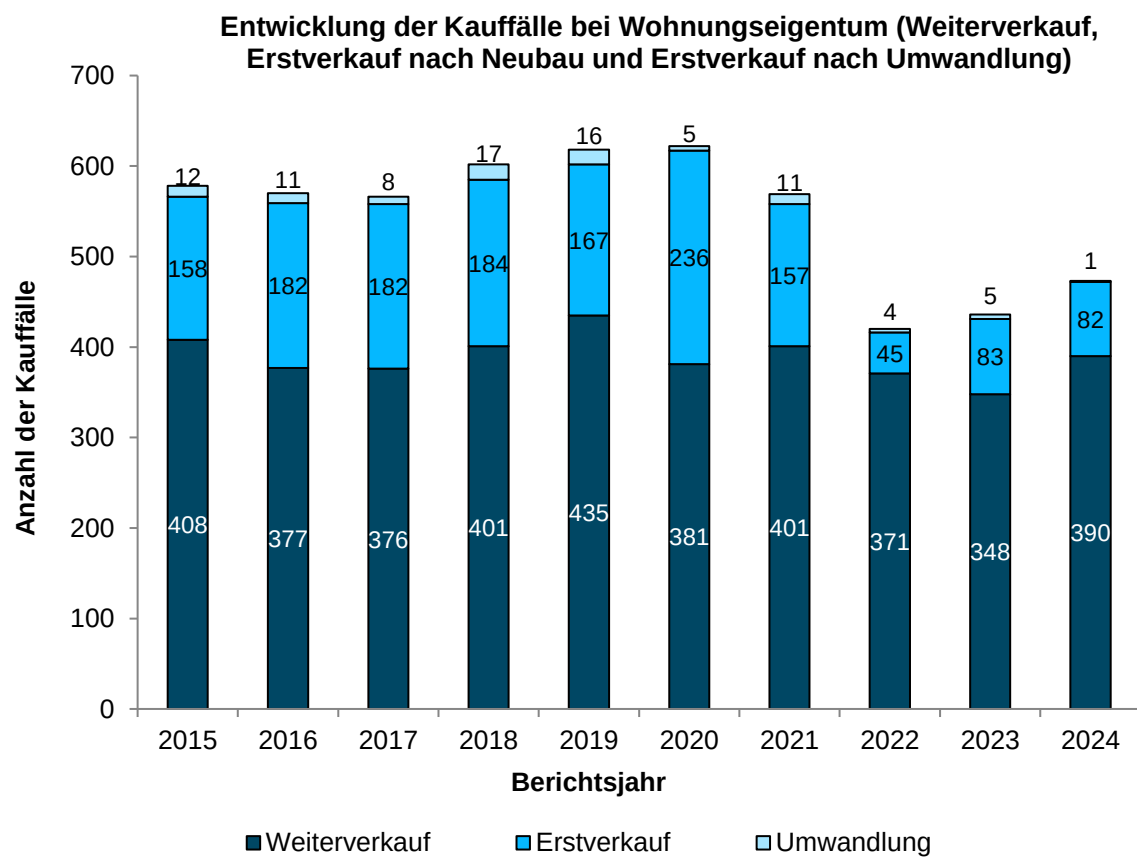


Abbildung 17

3.4.2 Teileigentum

Umsatz von Teileigentum (ohne Wohnungserbbau)		
	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	27	+50,0 %
Geldumsatz	1,8 Mio. EUR	-45,6 %

3.4.3 Wohnungserbbau

Umsatz von Wohnungserbbau		
	Umsatzzahlen	Veränderung zum Vorjahr
Kauffälle	22	+0,0 %
Geldumsatz	3,46 Mio. EUR	+13,9 %

3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Siehe Kapitel 7.

3.6 Sonstige

Thema derzeit nicht besetzt.

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

4.1.1 Durchschnittspreise

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

Durchschnittspreis für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

(einschl. Erbbaugrundstück, ohne Erbbaurechtsbestellung)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
244 EUR/m ²	+25,0 %

Entwicklung der Baulandpreise in EUR/m²

Stadt/ Gemeinde	Jahr									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ahlen	134	120	152	136	143	162	191	179	157	172
Beckum	118	113	111	151	147	169	265	266	241	279
Beelen	/	/	(100)	/	120	(120)	183	(164)	/	/
Drensteinfurt	173	149	198	212	198	240	275	288	319	314
Ennigerloh	95	99	106	123	(104)	147	133	130	107	148
Everswinkel	145	146	171	(304)	/	225	(189)	317	312	342
Oelde	124	124	125	163	174	177	145	165	246	230
Ostbevern	173	171	182	180	228	244	247	245	240	253
Sassenberg	112	117	133	120	140	160	(185)	213	267	206
Sendenhorst	139	158	185	183	(181)	194	199	/	/	295
Telgte	242	269	257	237	318	436	310	355	(295)	452
Wadersloh	94	97	103	109	116	134	143	179	(145)	(174)
Warendorf	150	184	169	276	181	286	279	363	349	326
Gesamtkreis	142	142	145	171	174	209	239	256	243	157

/ = Bei lediglich einem vorhandenen Kauffall wird auf die Angabe eines durchschnittlichen Kaufpreises zur Einhaltung des Datenschutzes verzichtet.

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

Übersicht über die Durchschnittspreise für Wohnbaugrundstücke in den Gemeinden 2024

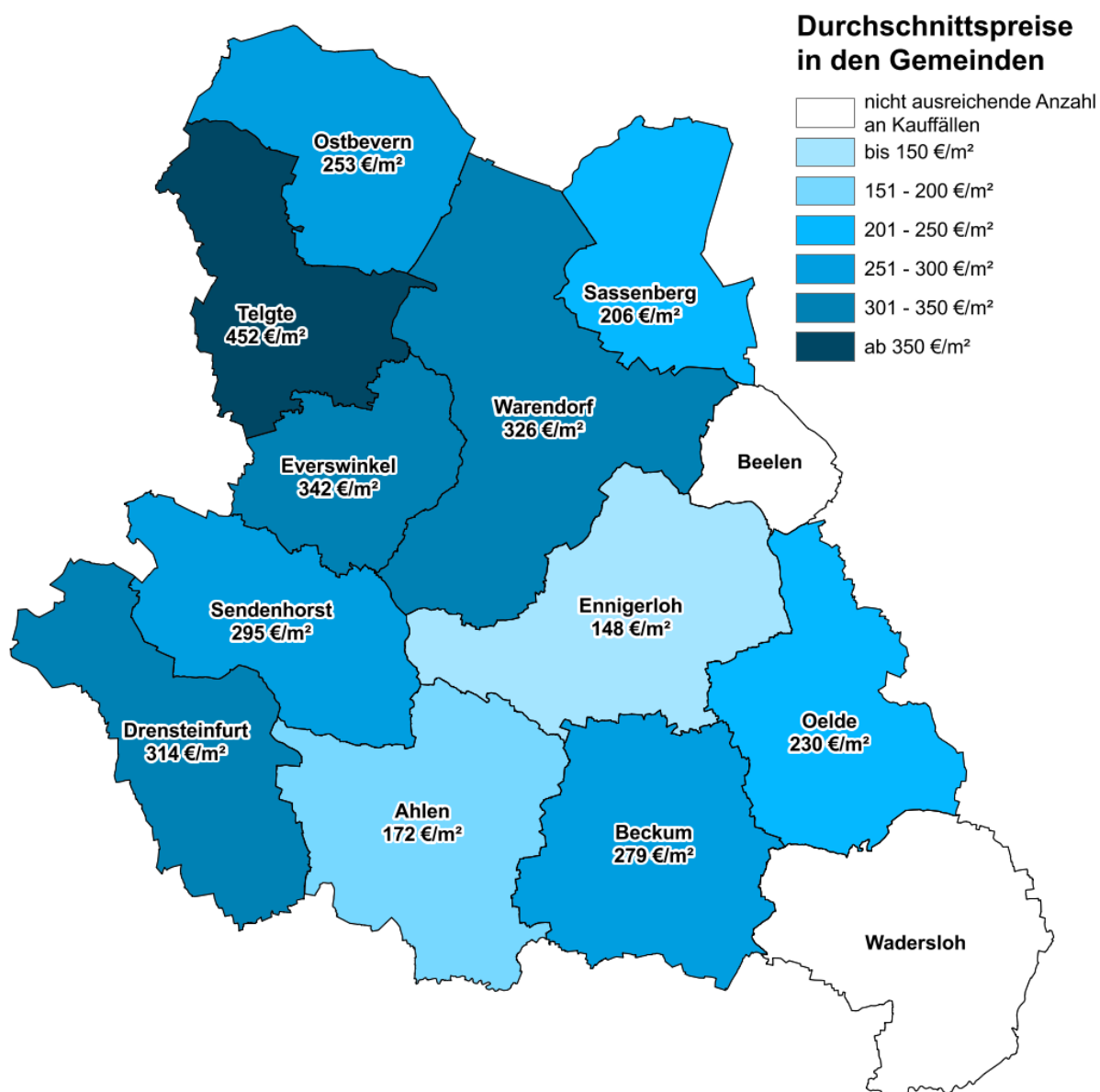


Abbildung 18

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

4.1.2 Kaufpreisverteilung

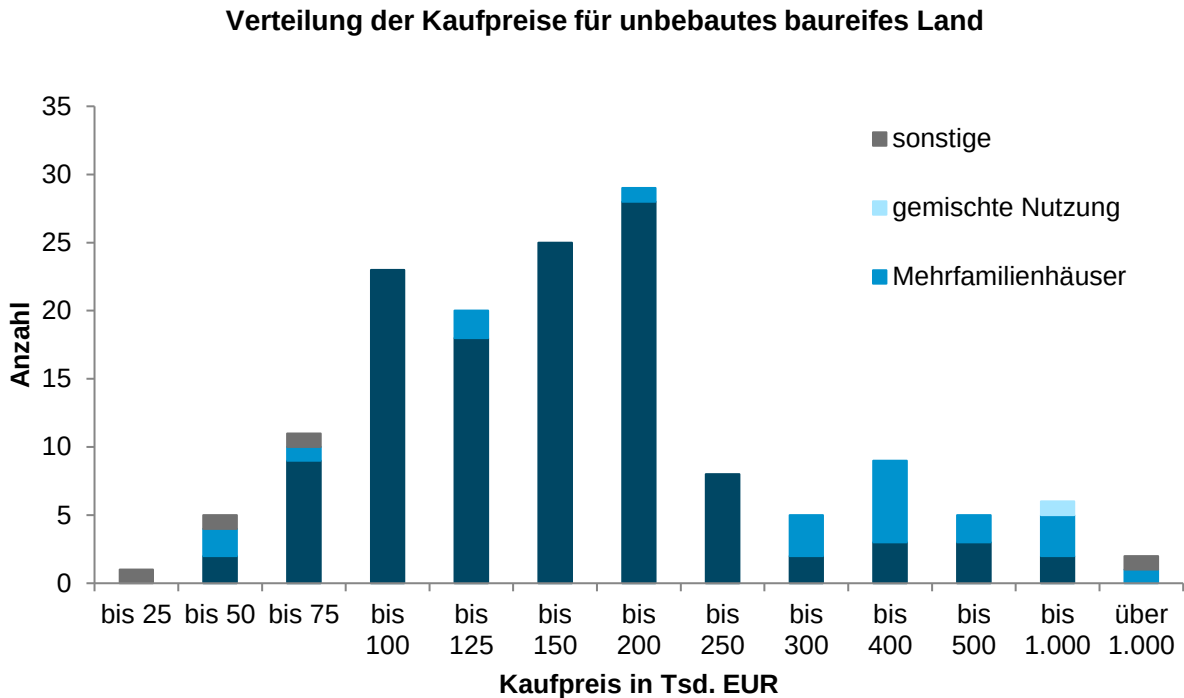


Abbildung 19

4.1.3 Käufer

Anzahl der Kauffälle von Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus in den Gemeinden im Jahr 2024

Stadt/ Gemeinde	Anzahl
Ahlen	7
Beckum	5
Beelen	0
Drensteinfurt	4
Ennigerloh	5
Everswinkel	7
Oelde	22
Ostbevern	18
Sassenberg	24
Sendenhorst	4
Telgte	6
Wadersloh	2
Warendorf	19

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Durchschnittspreis für Geschosswohnungsbau
(einschl. Erbbaugrundstück, ohne Erbbaurechtsbestellung)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
281 EUR/m²	+11,0 %

4.3 Gewerbliche Bauflächen

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

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
59 EUR/m ²	+17,8 %

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
9,10 EUR/m ²	-15,3 %

4.4.1 Landwirtschaftliche Flächen

Anzahl geeigneter Verträge und mittlerer Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen
(>2.500 m², ohne forstwirtschaftliche Flächen)

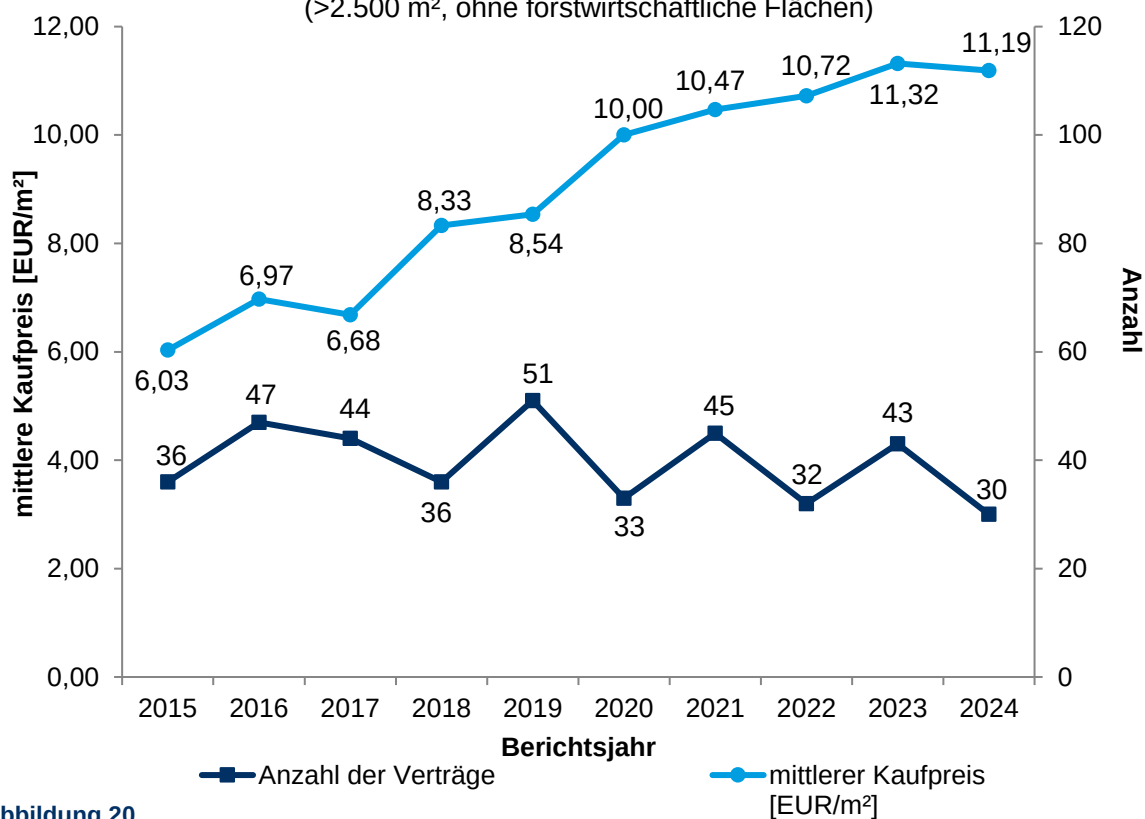


Abbildung 20

4.4.2 Ackerland

Durchschnittspreis für Ackerland

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
11,40 EUR/m ²	+0,0 %

4.4.3 Grünland

Durchschnittspreis für Dauergrünland (>2.500 m²)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
8,50 EUR/m ²	+10,0 %

4.4.4 Forstwirtschaftliche Flächen

Durchschnittspreis für forstwirtschaftliche Flächen (>2.500 m²)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
4,90 EUR/m ²	+204,3 %

4.5 Bodenrichtwerte

4.5.1 Definition

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

www.boris.nrw.de

veröffentlicht.

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

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

4.5.2 Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte

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

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

Der Anteil der enthaltenen Beiträge liegt je nach Erschließungsqualität und Alter der Baugebiete zwischen 20 und 110 EUR/m².

4.5.3 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW

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

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

www.boris.nrw.de



für Auskunftszwecke kostenlos zur Verfügung.

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

Darstellung der Bodenrichtwerte in BORIS-NRW



Abbildung 21

Bodenrichtwertdetails in BORIS-NRW

Bodenrichtwert

315 €/m²
(Misch-/Mehrgeschossig)

Adresse : Kurze Kesselstraße 17

Lage und Wert		^
Gemeinde	Warendorf	
Gemarkungsname	Warendorf	
Ortsteil	Warendorf	
Bodenrichtwertnummer	5210098	
Bodenrichtwert	315 €/m ² (Misch-/Mehrgeschossig)	
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01	
Beschreibende Merkmale		^
Entwicklungszustand	Baureifes Land	
Beitragszustand	beitragsfrei	
Nutzungsart	Mischgebiet	
Geschosszahl	III	
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	275 €/m ²	
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01	
Lagebeurteilung	0	
Anwendungshinweise	Örtliche Fachinformationen	

Abbildung 22

Erläuterungen zum Bodenrichtwert:

Art der baulichen Nutzung

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

Maß der baulichen Nutzung

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

4.5.4 Gebietstypische Bodenrichtwerte

4.5.4.1 Bodenrichtwerte für Bauflächen

4.5.4.1.1 Individueller Wohnungsbau im Innenbereich

Das Bodenrichtwertgrundstück hat eine nahezu rechteckige Form sowie eine bodenrichtwertzonenspezifische Flächengröße. Die angegebene Flächengröße entspricht der mittleren Flächengröße der vorliegenden Grundstücke der Bodenrichtwertzone. Umrechnungskoeffizienten für Abweichungen vom Bodenrichtwertgrundstück sind Kapitel 4.5.4.1.3 zu entnehmen. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die angegebene Art der baulichen Nutzung und Anzahl der Geschosse.

Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Baugrundstücke in mittleren Lagen (Stichtag 01.01.2025)

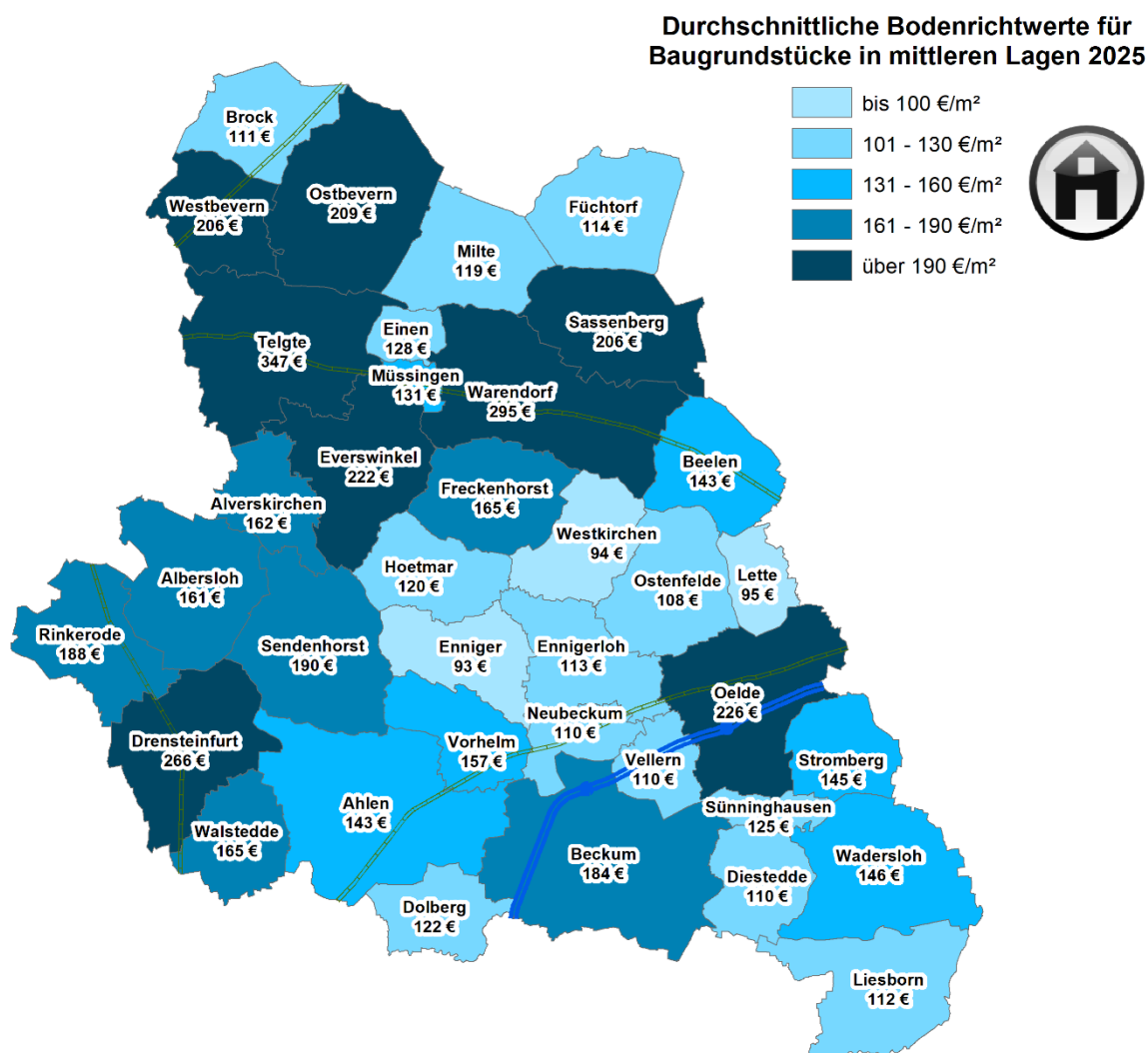


Abbildung 23

Übersicht über die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus

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

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

**Durchschnittliche beitragsfreie Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen
des individuellen Wohnungsbaus per 01.01.2025**

Gemeinde Ortsteil	Lageklassen								
	gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
	von €	bis €	Mittel €	von €	bis €	Mittel €	von €	bis €	Mittel €
Ahlen	160	240	200	105	200	143	75	135	108
Dolberg	140	170	148	100	130	122	90	90	90
Vorhelm	190	200	193	110	185	157	115	115	115
Beckum	175	320	234	135	320	184	90	155	127
Neubeckum	120	180	136	95	140	110	55	95	86
Roland	---	---	---	110	110	110	---	---	---
Vellern	120	120	120	110	110	110	75	75	75
Beelen	160	170	165	130	160	143	65	70	67
Drensteinfurt	275	400	312	180	300	266	120	260	236
Rinkerode	190	240	213	180	200	188	140	170	165
Walstedde	180	185	181	130	215	165	145	170	155
Ennigerloh	125	170	146	85	135	113	55	95	78
Enniger	95	135	101	75	95	93	90	90	90
Ostenfelde	110	130	119	100	120	108	---	---	---
Westkirchen	105	105	105	80	110	94	---	---	---
Everswinkel	230	320	249	205	255	222	---	---	---
Alverskirchen	175	195	180	150	170	162	---	---	---
Oelde	220	330	258	185	260	226	120	230	182
Lette	110	120	112	95	95	95	---	---	---
Stromberg	155	185	171	125	180	145	75	110	99
Sünninghausen	140	180	148	120	130	125	---	---	---
Ostbevern	195	250	224	190	260	209	160	160	160
Brock	---	---	---	100	125	111	60	70	65
Sassenberg	150	260	209	185	235	206	180	205	192
Füchtorf	120	125	121	110	135	114	---	---	---
Sendenhorst	190	220	204	175	220	190	170	175	172
Albersloh	175	200	187	155	170	161	120	150	146
Telgte	335	540	398	265	390	347	80	400	268
Westbevern	205	210	207	190	240	206	140	160	145
Wadersloh	155	185	169	115	160	146	80	85	82
Diestedde	105	125	109	110	110	110	65	65	65
Liesborn	110	155	116	100	145	112	65	105	92
Warendorf	275	550	385	235	425	295	180	240	220
Einen	150	150	150	125	135	128	---	---	---
Freckenhorst	190	210	194	150	205	165	105	150	134
Hoetmar	130	170	133	120	120	120	---	---	---
Milte	125	150	130	115	120	119	---	---	---
Müssingen	---	---	---	120	135	131	---	---	---

4.5.4.1.2 Gemischte Bauflächen

Zu den gemischten Bauflächen zählen die Dorf-, Misch- und Kerngebiete. Das Bodenrichtwertgrundstück für Misch- und Dorfgebiete hat eine bodenrichtwertzonenspezifische Flächengröße. Die angegebene Flächengröße entspricht der mittleren Flächengröße der vorliegenden Grundstücke der Bodenrichtwertzone. Neben der Flächengröße enthält das Bodenrichtwertgrundstück eine Angabe über die Anzahl von Vollgeschossen. Umrechnungskoeffizienten für Abweichungen vom Bodenrichtwertgrundstück sind Kapitel 4.5.4.1.3 zu entnehmen.

In Kerngebieten führt das Richtwertgrundstück keine Merkmalsdefinition hinsichtlich der Flächengröße. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die angegebene Zahl der Geschosse und die Grundflächenzahl.

4.5.4.1.3 Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau im Innenbereich und gemischte Bauflächen bei Abweichungen vom Bodenrichtwertgrundstück

Im Rahmen einer statistischen Auswertung von insgesamt 2.296 Kauffällen für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihen- und Doppelhäusern aus den Jahren 2015 bis 2024 ist die Abhängigkeit des Kaufpreises hinsichtlich der Größe des veräußerten Grundstücks untersucht worden. In diesem Zuge konnte zudem der Einfluss weiterer Faktoren wie Grundstückszuschnitt, Randlage oder die Gegebenheit einer Baulücke quantifiziert werden.

Modell-Kennzahlen

Eigenschaft	Wert
Jahrgänge	2015 – 2024
Anzahl der Kauffälle	2.296
Bestimmtheitsmaß R^2	78 %
Mittelwert	180 EUR/m ²
Standardabweichung	60 EUR/m ²

Normobjekt

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

Eigenschaft	Wert
Grundstücksgröße	450 – 549 m ²
Baulücke	nicht vorhanden
Grundstückszuschnitt	nicht gegeben
unverbaubare Randlage	nicht gegeben

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

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

Die Umrechnungskoeffizienten bzw. Zu- und Abschläge hinsichtlich der Grundstücksgröße sind im Folgenden in einer Kreuztabelle dargelegt. In Abhängigkeit der Flächendefinition der vorliegenden Bodenrichtwertzone sowie der Flächengröße des Bewertungsobjektes ist der entsprechende Umrechnungskoeffizient bzw. die entsprechende Anpassung zu wählen.

Umrechnungskoeffizient [m²]		Bewertungsobjekt						
		250 - 349	350 - 449	450 - 549	550 - 649	650 - 749	750 - 849	≥850
BRW-Grundstück (Flächendefinition)	250 - 349	1,00	1,02	1,04	1,02	1,02	0,98	0,93
	350 - 449	0,98	1,00	1,02	1,00	1,00	0,96	0,91
	450 - 549	0,96	0,98	1,00	0,98	0,98	0,94	0,89
	550 - 649	0,98	1,00	1,02	1,00	1,00	0,96	0,91
	650 - 749	0,98	1,00	1,02	1,00	1,00	0,96	0,91
	750 - 849	1,02	1,04	1,06	1,04	1,04	1,00	0,95
	≥850	1,08	1,10	1,12	1,10	1,10	1,06	1,00

Zu-/Abschlag [m²]		Bewertungsobjekt						
		250 - 349	350 - 449	450 - 549	550 - 649	650 - 749	750 - 849	≥850
BRW-Grundstück (Flächendefinition)	250 - 349	+/- 0%	+2%	+4%	+2%	+2%	-2%	-7%
	350 - 449	-2%	+/- 0%	+2%	+/- 0%	+/- 0%	-4%	-9%
	450 - 549	-4%	-2%	+/- 0%	-2%	-2%	-6%	-11%
	550 - 649	-2%	+/- 0%	+2%	+/- 0%	+/- 0%	-4%	-9%
	650 - 749	-2%	+/- 0%	+2%	+/- 0%	+/- 0%	-4%	-9%
	750 - 849	+2%	+4%	+6%	+4%	+4%	+/- 0%	-5%
	≥850	+8%	+10%	+12%	+10%	+10%	+6%	+/- 0%

Für Grundstücke kleiner als 250 m² sowie Grundstücke größer 1.500 m² lagen nicht genügend Kauffälle vor, um zuverlässige Aussagen auf der Basis der statistischen Untersuchungsergebnisse treffen zu können. Für derartige Grundstücke sind nach sachverständigem Ermessen ggf. Zu- bzw. Abschläge vorzunehmen. Eine Ansetzung von Gartenlandflächen wird vom Gutachterausschuss im Zuge der Modellkonformität erst ab einer Grundstücksfläche von mehr als 1.000 m² empfohlen.

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

Baulücke	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
nicht gegeben	1,00	+/- 0%
gegeben	1,08	+8%

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

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

unverbaubare Randlage	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
nicht gegeben	1,00	+/- 0%
gegeben	1,03	+3%

Bei der Grundstücksgestalt bzw. dem Grundstückszuschnitt wird in der vom Gutachterausschuss geführten Kaufpreissammlung zwischen regelmäßigen, unregelmäßigen, sehr breiten, sehr tiefen, und sehr schmalen Grundstücken unterschieden. Je nach Ausprägung des Grundstückszuschnitts kann die Nutzbarkeit des Grundstückes eingeschränkt sein, was wiederum Auswirkung auf den Bodenwert haben kann. Aufgrund der geringen Fallzahl dieser spezifischen Gegebenheiten kann **statistisch gesichert kein Zu-/Abschlag ermittelt** werden. Um etwaige Ausprägungen dennoch berücksichtigen zu können, werden im Folgenden grundsätzliche **Erfahrungswerte** angegeben:

Grundstückszuschnitt	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
regelmäßig	1,00	+/- 0%
unregelmäßig	0,90 bis 0,85	-10 bis -15%

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

Abweichung von der Geschossigkeit

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

Abweichung von der GFZ

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

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

4.5.4.1.4 Geschosswohnungsbau

Das Bodenrichtwertgrundstück hat eine nahezu rechteckige Form. Eine Flächengröße ist nicht festgesetzt. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die angegebene Art der baulichen Nutzung und Zahl der Geschosse.

Für den Geschosswohnungsbau respektive für Mehrfamilienhäuser konnten keine Umrechnungskoeffizienten für Abweichungen vom Bodenrichtwertgrundstück ermittelt werden:

Abweichung von der Flächengröße und WGFZ

Im Rahmen einer statistischen Auswertung von Mehrfamilienhäusern ist die Abhängigkeit des Kaufpreises hinsichtlich der Größe des veräußerten Grundstücks sowie der Ausnutzung der Grundstücksfläche in Form der WGFZ untersucht worden. Hierbei konnte kein Zusammenhang zwischen der Flächengröße, einschließlich dessen Ausnutzung, und dem Kaufpreis festgestellt werden.

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.

4.5.4.1.5 Gewerbe

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

Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke (Stichtag 01.01.2025)

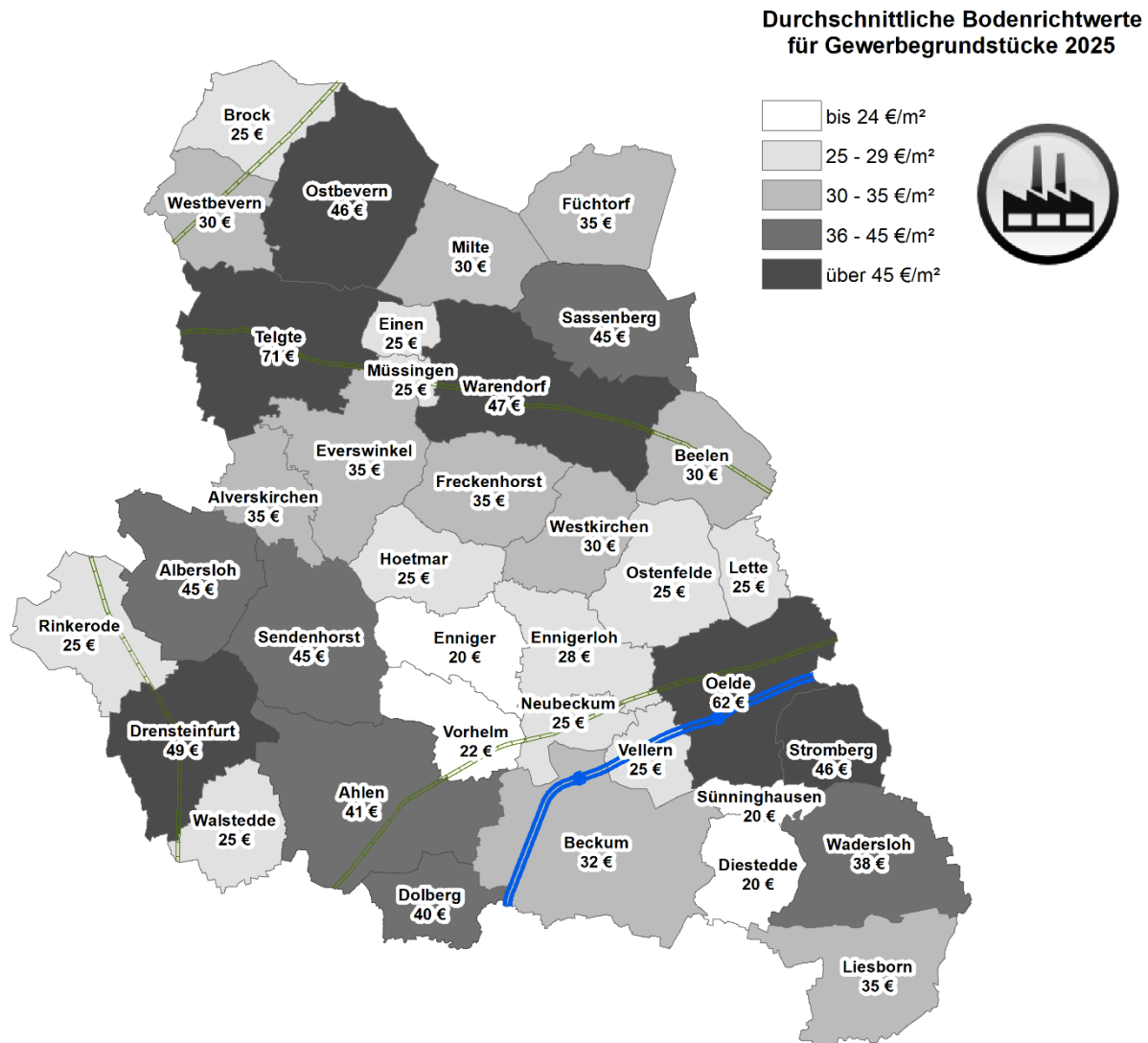


Abbildung 24

Abweichung von der GFZ und BMZ

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

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

Gebietstypische Werte für gewerbliche Bauflächen

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

4.5.4.1.6 Sonderbauflächen

Sondergebiete für Erholung (SE)

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

Vier Bodenrichtwertzonen wurden für Campingplätze ausgewiesen. Der Mittelwert hierfür liegt kreisweit bei 25 EUR/m².

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

Die Bodenrichtwerte für Sondergebiete für Pferdesport liegen, je nach Lage der Gebiete, bei 25 EUR/m² bis 110 EUR/m², woraus sich ein Mittel von 62 EUR/m² ergibt. Im gesamten Kreis wurden fünf Gebiete ermittelt.

Darüber hinaus gibt es im Kreis Warendorf eine Fläche für Erholung, Freizeitaktivitäten und Events mit einem Bodenrichtwert von 35 EUR/m².

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

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel

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

Abweichung von der GFZ und BMZ

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

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

4.5.4.1.7 Sondernutzungsfläche (SN)

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

Gebietstypische Werte für Sondernutzungsflächen

	Sondernutzungsflächen	
	unbebaut (u.a. Sportplätze, Park-/ Grünanlagen, Friedhöfe)	bebaut (u.a. Schulen, Kläranlagen, Kirchen)
	€/m ²	€/m ²
Ahlen	2 - 25	30 - 65
Beckum	25	30 - 70
Beelen	25	30 - 50
Drensteinfurt	25	30 - 90
Ennigerloh	25	30 - 45
Everswinkel	25	30 - 80
Oelde	25	30 - 80
Ostbevern	25	40 - 75
Sassenberg	25	30 - 70
Sendenhorst	25	30 - 65
Telgte	25	35 - 130
Wadersloh	25	30 - 60
Warendorf	25	30 - 100

4.5.4.1.8 Wohnen im Außenbereich

Das Richtwertgrundstück für Wohnen im Außenbereich hat eine Größe bis ca. 1.000 m², ist beitragsfrei und hat eine ein- bis zweigeschossige Bauweise.

Richtwerte für Wohnen im Außenbereich im Kreis Warendorf (Stichtag: 01.01.2025)

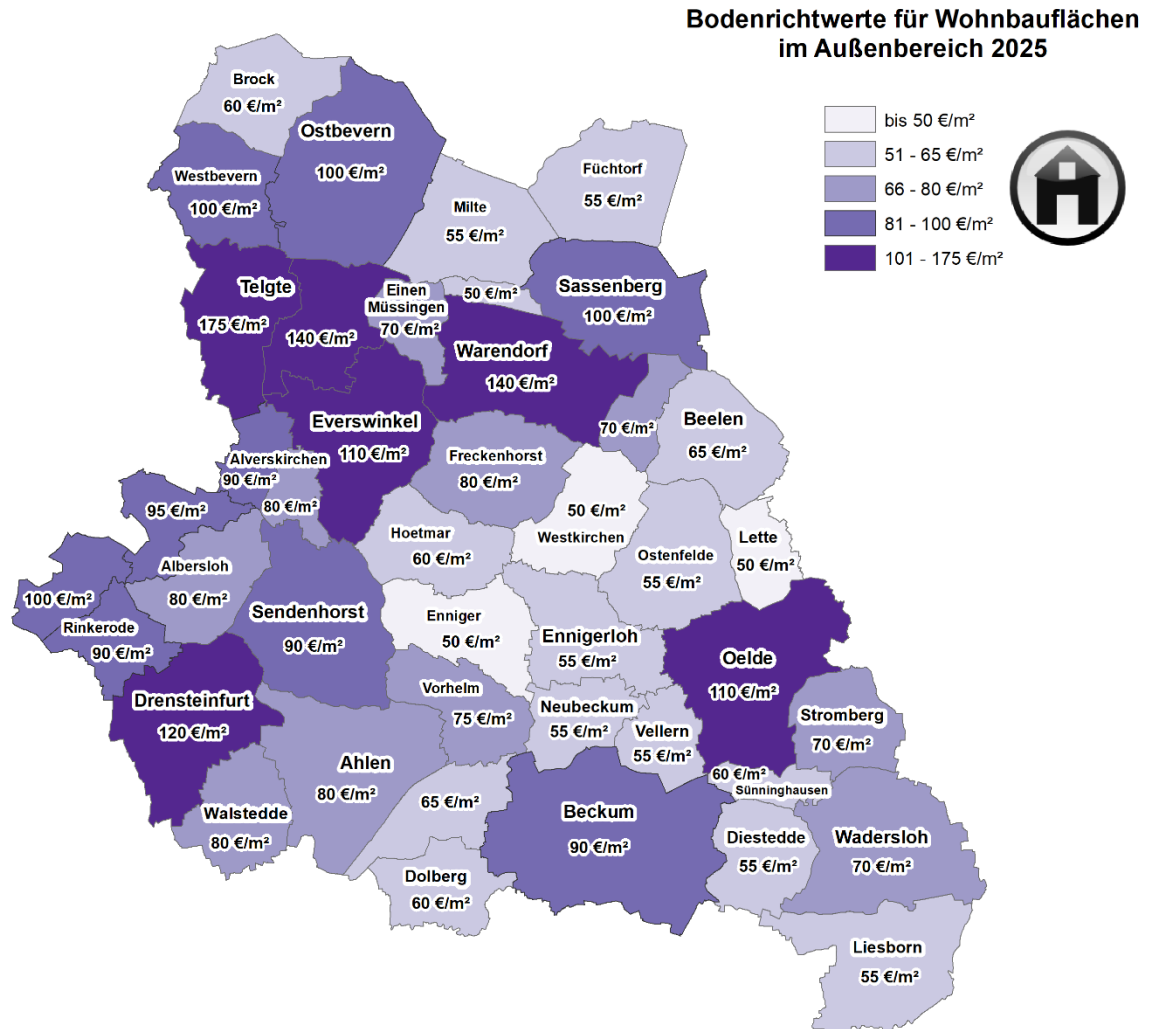


Abbildung 25

Anwendungsbeispiel Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich

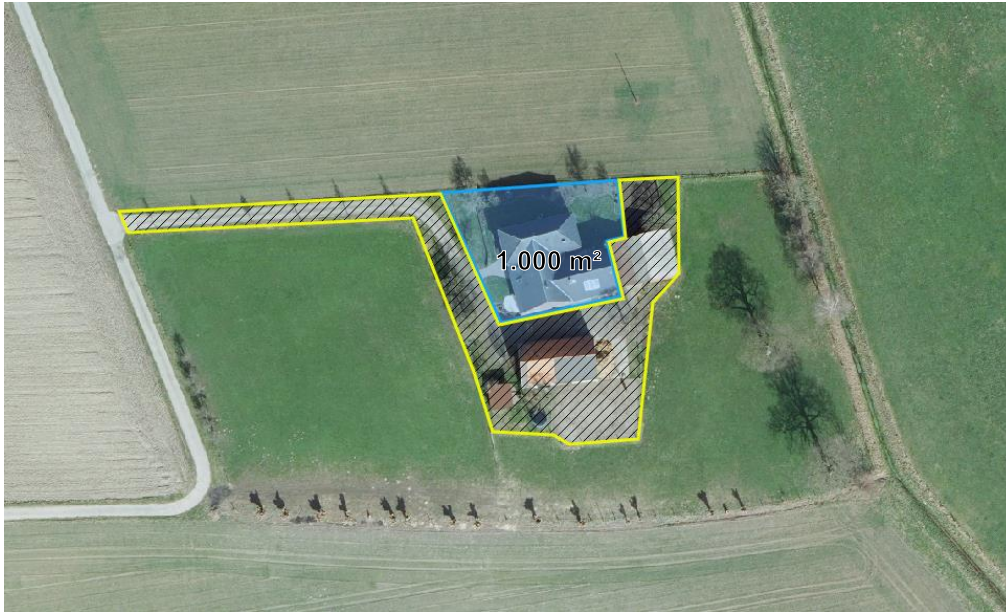


Abbildung 26

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

4.5.4.1.9 Gewerbe im Außenbereich

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

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

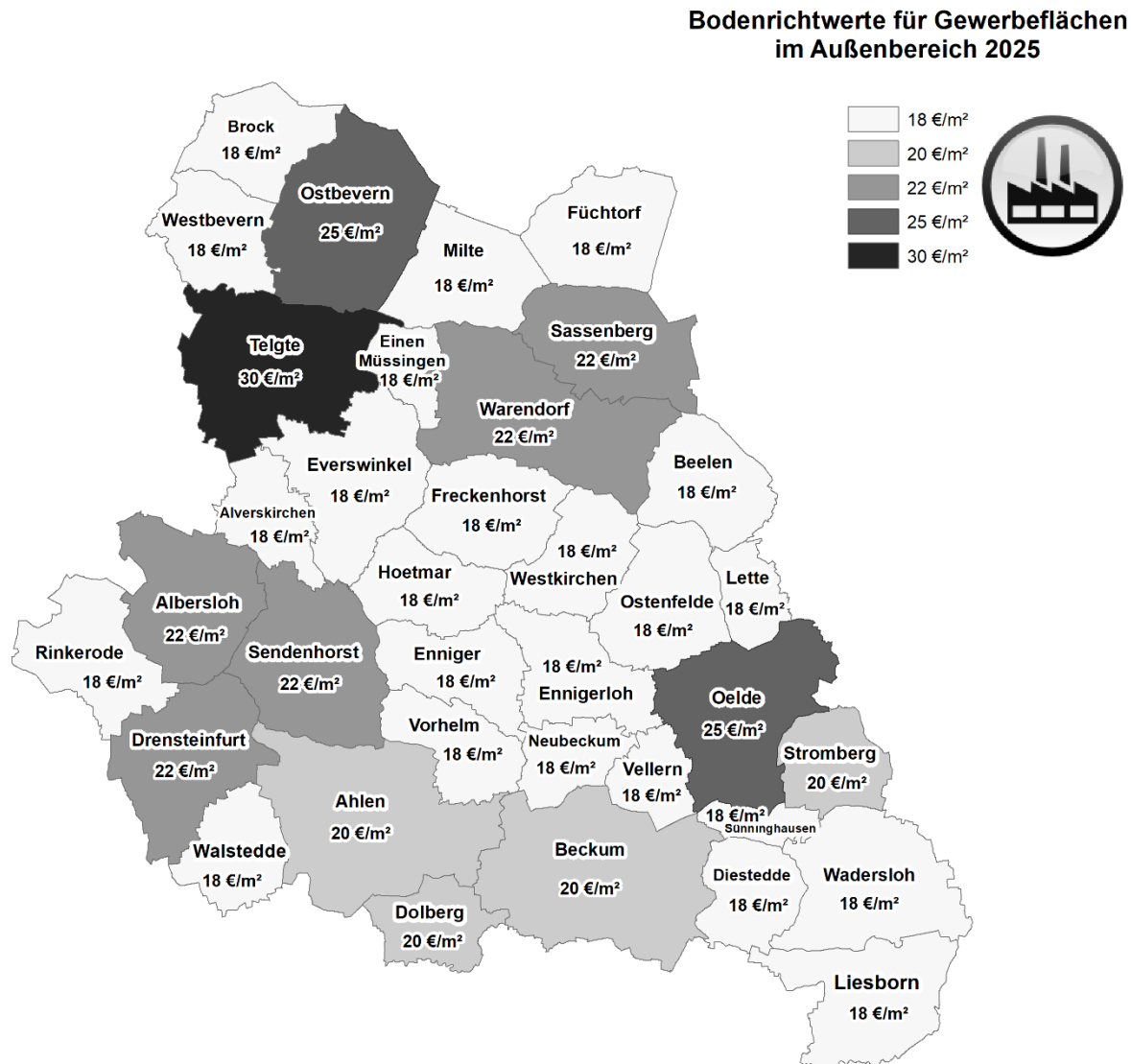


Abbildung 27

4.5.4.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

4.5.4.2.1 Acker- und Grünland

Die Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland sind auf der Grundlage einer Regressionsanalyse abgeleitet worden. Hierbei Kauffälle sowohl für Acker- als auch für Grünland aus den Vertragsjahren 2020 bis 2024 herangezogen worden.

Modell-Kennzahlen

Eigenschaft	Wert
Jahrgänge	2020 – 2024
Beobachtungen	196
R ² (korrigiert)	43 %
Mittelwert	10,36 EUR/m ²
Standardabweichung	1,61 EUR/m ²
Flächengröße	mind. 2.500 m ²

Normobjekt

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

Eigenschaft	Wert
Nutzungsart	Ackerland
Vertragsjahr	2024
Stichtag	01.01.2025
Form	Nahezu rechteckiger Zuschnitt
Flächengröße	≤ 2,5 ha

Umrechnungskoeffizienten

Zur Ableitung eines objektspezifischen Ackerland- oder Grünlandpreis sind Abweichungen vom definierten Normobjekt mit Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen. Weichen mehrere Merkmale ab, so sind die einzelnen Anpassungen additiv zusammenzufassen und die summierte prozentuale Änderung ist auf den Basiswert des Normobjekts anzusetzen. Hierbei ist zu beachten, dass es bei mehreren und/oder extrem unterschiedlichen Merkmalen zu Unplausibilitäten kommen kann. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist **immer sachverständig zu würdigen**.

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

Nutzungsart	Umrechnungskoeffizient	Prozent
Ackerland	1,00	+/- 0%
Grünland	0,70	-30%

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

Vertragsjahr	Stichtag	Umrechnungskoeffizient	Prozent
2020	01.01.2021	0,85	-15%
2021	01.01.2022	0,92	-8%
2022	01.01.2023	1,00	+/- 0%
2023	01.01.2024	1,00	+/- 0%
2024	01.01.2025	1,00	+/- 0%

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

Form	Umrechnungskoeffizient	Prozent
nahezu rechteckig	1,00	+/- 0%
unregelmäßig / schmal	0,94	-6%

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

Fläche	Umrechnungskoeffizient	Prozent
≤ 2,5 ha	1,00	+/- 0%
> 2,5 ha	1,06	+6%

Bodenrichtwert Ackerland

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

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

Richtwerte für Ackerland im Kreis Warendorf (Stichtag: 01.01.2025)

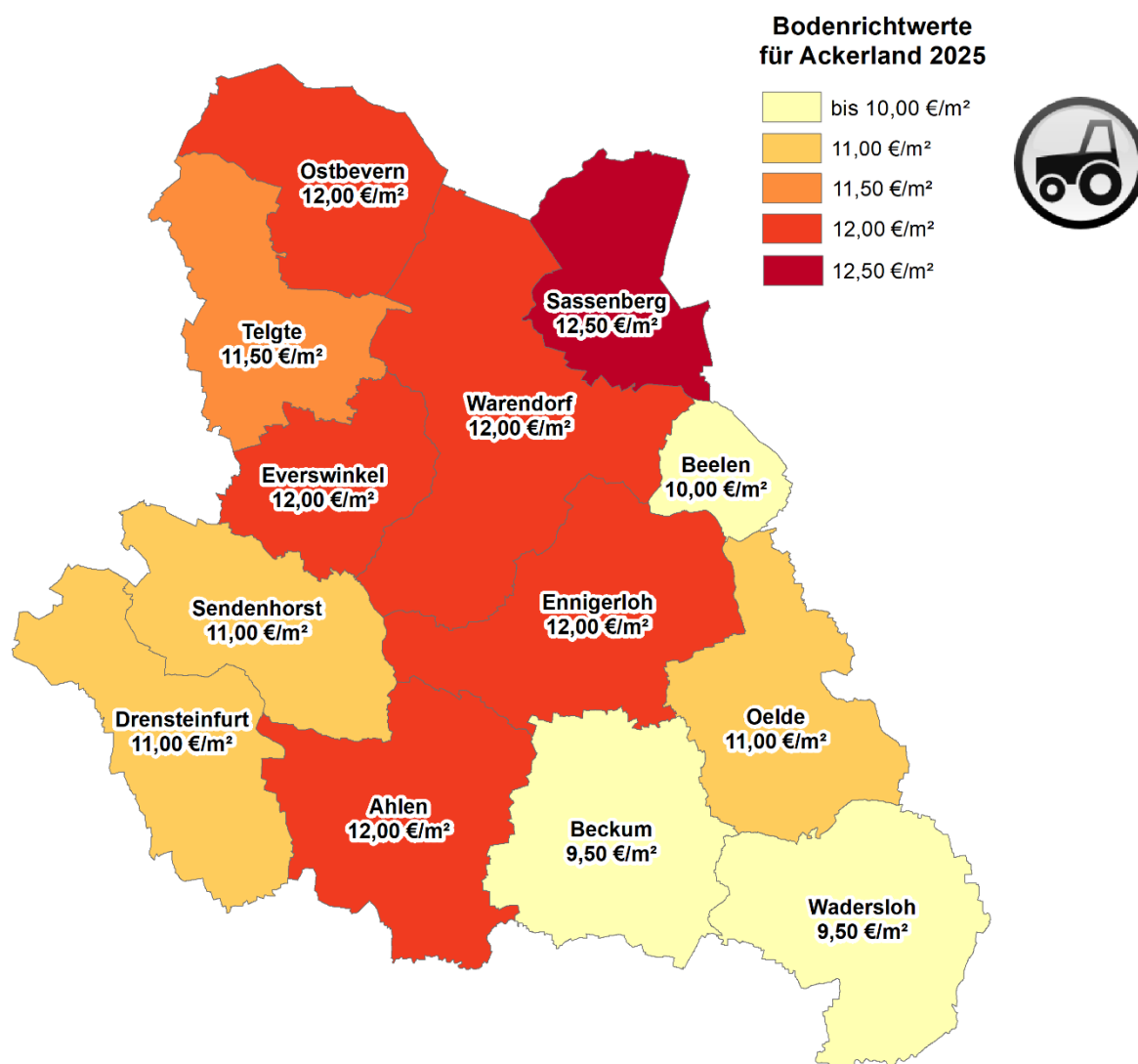


Abbildung 28

Bodenrichtwert Grünland

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

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

Richtwerte für Grünland im Kreis Warendorf (Stichtag: 01.01.2025)

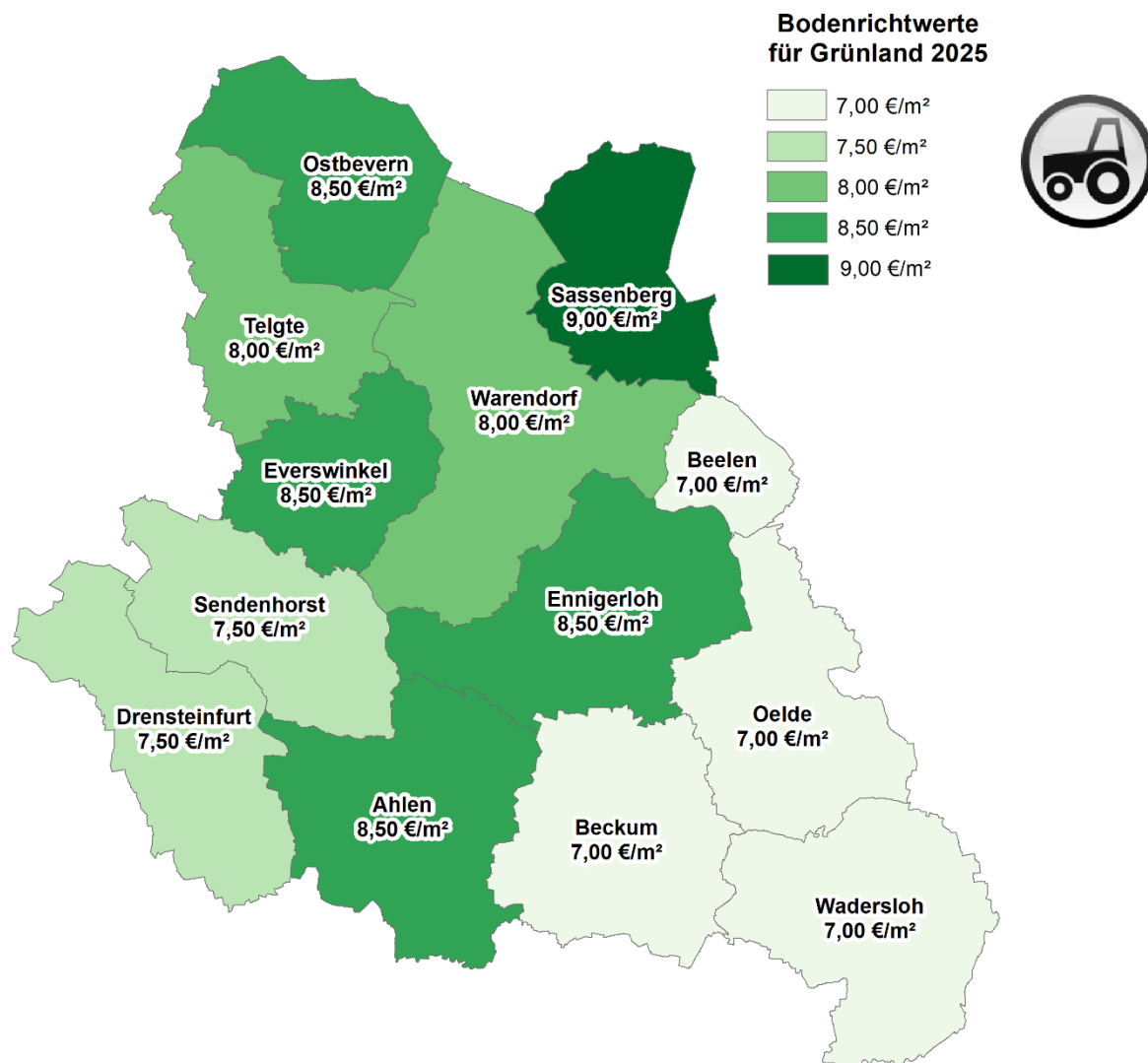


Abbildung 29

Anwendungsbeispiel für einen objektspezifischen Ackerlandpreis

Kennzahlen der landwirtschaftlichen Nutzungsfläche:

Eigenschaft	Wert
Nutzungsart	Ackerland
Vertragsjahr	2024
Stichtag	01.01.2025
Form	unregelmäßig
Flächengröße	4 ha
Stadt/Gemeinde	Beelen

Berechnung des gesuchten Ackerpreises (KPQM):

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

Berechnung der Summe der Anpassungen an das Bewertungsobjekt

Stichtag 01.01.2025		0 %
unregelmäßige Form	-	6 %
Flächengröße von 4 ha	+	6 %

Summe der Anpassungen **+/- 0 %**

Anpassung an die Merkmale des Bewertungsobjekts

Abschlag (- 1 %)	x	1,00
------------------	---	------

marktangepasster Ackerpreis **10,00 EUR/m²**

Anschließend erfolgt eine sachverständige Würdigung des errechneten Preises unter Berücksichtigung der Standardabweichung von 1,61 EUR/m².

4.5.4.2.2 Forst

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

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

Im Kreis Warendorf wurde der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen mit 0,80 EUR/m² (ohne Aufwuchs) beschlossen.

4.5.4.3 Bodenrichtwerte für sonstige Flächen

Die hier angegebenen Werte sind vom Gutachterausschuss beraten worden.

4.5.4.3.1 Begünstigtes Agrarland

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

4.5.4.3.2 Gartenland

Gartenlandflächen im bebauten Innenbereich

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

Gartenlandflächen im Außenbereich (Ortsrandlage)

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

Gartenlandflächen im Außenbereich (freie Feldlage)

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

4.5.4.3.3 Abbauf Flächen

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

4.5.5 Indexreihen

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

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

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

4.5.5.1 Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus

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

Kreis Warendorf				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	144,0	140,2	130,2	141,2
01.01.2021	155,4	151,5	140,0	152,7
01.01.2022	167,4	161,3	155,0	164,3
01.01.2023	177,3	171,3	164,5	174,2
01.01.2024	181,4	174,4	167,1	177,7
01.01.2025	187,9	178,2	169,9	182,8

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

Stadt Ahlen				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	121,0	110,4	109,3	114,8
01.01.2021	124,1	112,7	110,6	116,8
01.01.2022	135,1	128,2	120,2	130,7
01.01.2023	136,8	133,9	134,9	136,2
01.01.2024	136,8	134,3	134,9	136,5
01.01.2025	137,4	135,9	134,9	137,6

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

Stadt Beckum				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	109,0	103,0	93,6	103,9
01.01.2021	115,6	110,0	100,7	110,3
01.01.2022	153,9	139,9	137,3	145,8
01.01.2023	153,9	140,1	137,3	145,9
01.01.2024	161,4	146,2	141,2	152,1
01.01.2025	162,9	154,9	141,7	156,4

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

Gemeinde Beelen				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	154,8	137,0	133,3	137,1
01.01.2021	154,8	137,0	133,3	137,1
01.01.2022	195,2	181,1	161,8	177,7
01.01.2023	222,1	209,8	190,4	204,5
01.01.2024	222,1	209,8	190,4	204,5
01.01.2025	222,1	209,8	190,4	204,5

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

Stadt Drensteinfurt				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	140,1	140,4	140,0	140,5
01.01.2021	164,2	172,8	165,0	171,4
01.01.2022	165,9	172,8	165,6	173,2
01.01.2023	166,9	173,9	166,8	173,5
01.01.2024	172,2	176,0	168,6	176,5
01.01.2025	180,5	176,0	168,6	178,8

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

Stadt Ennigerloh				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	99,0	111,2	115,3	108,7
01.01.2021	102,0	112,2	115,4	110,6
01.01.2022	111,0	115,0	121,4	115,8
01.01.2023	113,1	116,0	121,3	117,0
01.01.2024	113,1	116,0	121,3	117,0
01.01.2025	113,1	115,9	121,3	116,9

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

Gemeinde Everswinkel				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	161,3	173,4	---	169,3
01.01.2021	180,4	199,3	---	192,8
01.01.2022	187,8	199,3	---	195,5
01.01.2023	192,4	199,3	---	197,1
01.01.2024	192,4	199,3	---	197,1
01.01.2025	192,4	199,3	---	197,1

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

Stadt Oelde				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	
31.12.2000	100	100	100	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	139,5	150,1	141,8	146,8
01.01.2021	151,4	166,2	163,6	161,5
01.01.2022	155,1	169,4	165,1	164,7
01.01.2023	183,7	201,5	195,5	195,6
01.01.2024	197,2	218,1	213,9	211,3
01.01.2025	203,3	220,8	215,7	215,6

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

Gemeinde Ostbevern				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	164,7	162,6	188,5	167,8
01.01.2021	191,9	189,1	204,7	196,3
01.01.2022	192,8	189,1	204,7	196,8
01.01.2023	192,8	189,2	204,7	196,8
01.01.2024	192,8	189,1	204,7	196,8
01.01.2025	192,8	189,1	204,7	196,8

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

Stadt Sassenberg				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	
31.12.2000	100	100	100	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	185,7	192,8	214,2	190,7
01.01.2021	185,7	193,2	214,1	190,9
01.01.2022	186,4	194,9	214,9	191,9
01.01.2023	200,0	208,7	235,0	206,0
01.01.2024	218,2	227,2	256,6	224,5
01.01.2025	221,3	230,7	256,6	227,6

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

Stadt Sendenhorst				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	120,0	117,6	134,0	119,8
01.01.2021	125,1	122,0	139,5	125,1
01.01.2022	125,1	122,0	139,5	125,1
01.01.2023	125,1	122,0	139,5	125,1
01.01.2024	125,1	122,0	139,5	125,1
01.01.2025	145,9	146,2	169,6	148,2

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

Stadt Telgte				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	
31.12.2000	100	100	100	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	176,0	172,1	150,7	173,1
01.01.2021	209,4	203,9	178,3	205,6
01.01.2022	212,4	205,4	189,4	209,9
01.01.2023	213,4	209,2	194,3	212,8
01.01.2024	213,4	209,2	194,3	212,8
01.01.2025	213,4	208,5	201,3	212,9

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

Gemeinde Wadersloh				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	127,1	132,5	114,3	128,2
01.01.2021	139,3	144,4	131,8	140,6
01.01.2022	143,8	151,4	145,3	146,7
01.01.2023	170,2	174,4	167,9	171,3
01.01.2024	170,7	174,4	167,9	171,6
01.01.2025	170,7	174,3	167,9	171,6

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

Stadt Warendorf				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	190,4	178,1	194,3	184,7
01.01.2021	196,6	178,1	194,5	188,4
01.01.2022	212,9	194,3	211,8	205,0
01.01.2023	245,1	220,3	243,2	234,1
01.01.2024	245,1	220,4	243,2	234,1
01.01.2025	260,8	226,5	243,2	244,2

4.5.5.2 Gewerbeflächen

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

Kreis Warendorf				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	
31.12.2001	100,0	100,0	100,0	100,0
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	119,0	125,6	122,6	123,4
01.01.2021	120,1	133,0	129,7	127,5
01.01.2022	123,3	136,3	151,1	132,2
01.01.2023	128,4	140,3	152,1	136,7
01.01.2024	129,4	140,3	154,4	137,4
01.01.2025	144,6	151,1	163,7	151,1

4.5.5.3 Ackerland

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

Stichtag	Stadt / Gemeinde													Gesamtkreis
	Ahlen	Beckum	Beelen	Drensteinfurt	Ennigerloh	Everswinkel	Oelde	Ostbevern	Sassenberg	Sendenhorst	Telgte	Wadersloh	Warendorf	
31.12.2000	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
01.01.2020	456	346	320	365	412	366	312	395	321	382	282	371	370	364
01.01.2021	507	445	320	410	534	424	378	414	353	427	335	394	411	416
01.01.2022	557	445	320	479	534	424	379	414	369	449	335	394	411	428
01.01.2023	608	494	373	479	582	463	445	451	385	472	388	464	453	470
01.01.2024	633	519	373	479	582	482	445	470	401	472	405	463	473	481
01.01.2025	608	469	356	501	582	463	490	451	401	494	405	440	494	481

4.5.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Thema derzeit nicht besetzt.

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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

5.1.1 Durchschnittspreise

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

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
319.000 EUR	+1,3 %

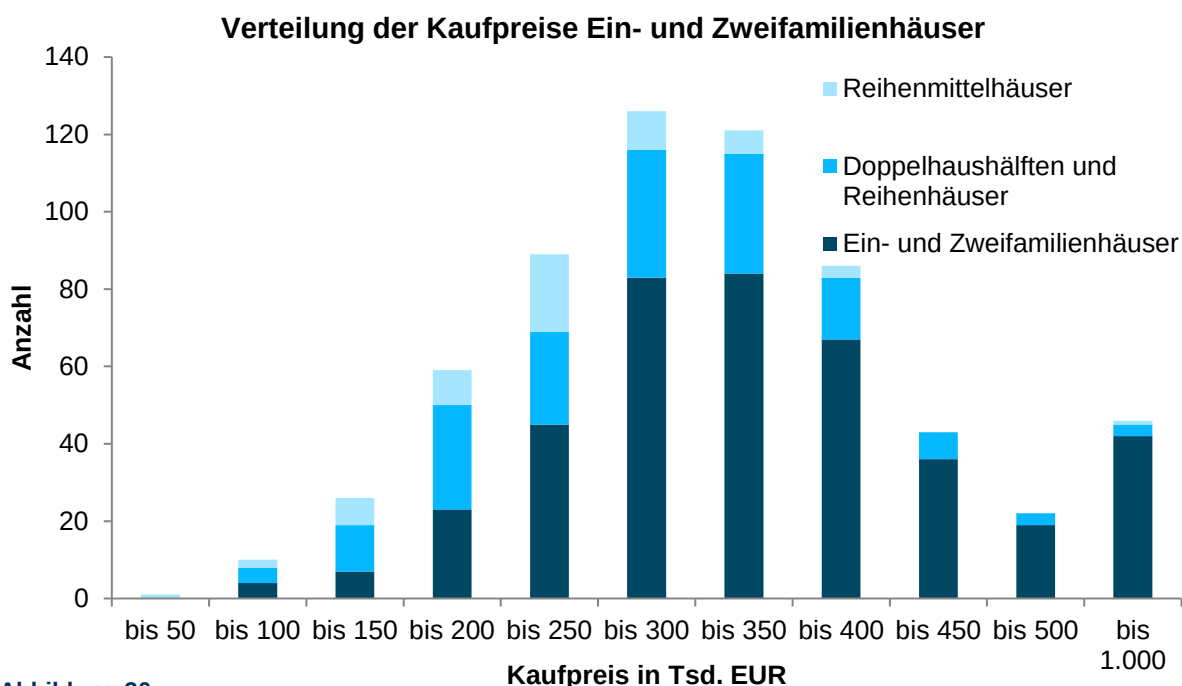


Abbildung 30

5.1.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
349.000 EUR	+3,0 %

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

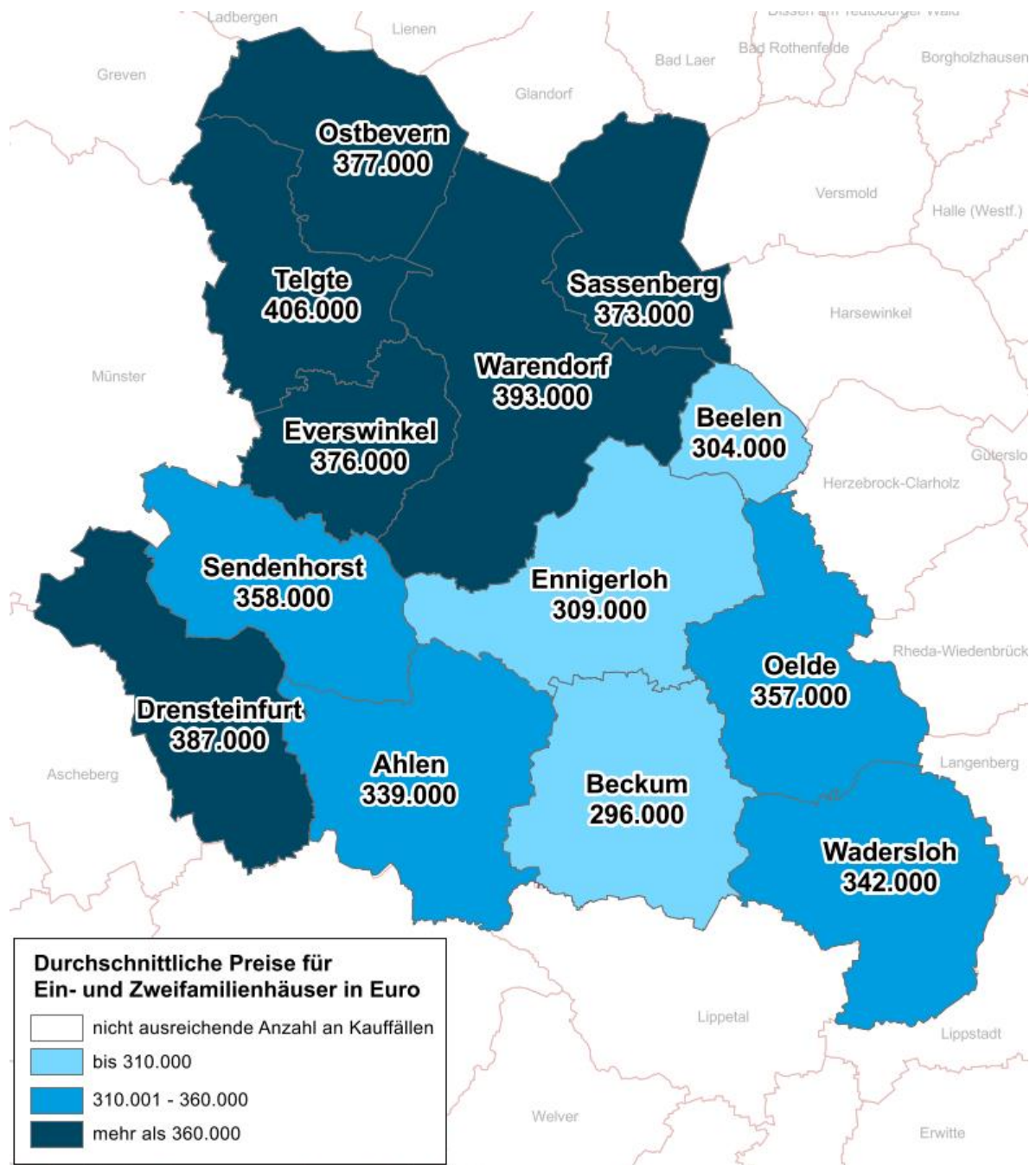


Abbildung 31

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

Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

(Weiterverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 330 bis 800 m²)

Weiterverkäufe	Ø Kaufpreis EUR	Ø Bodenrichtwert EUR/m ²	Anzahl auswertbare Fälle
2015	199.000	117	228
2016	231.000	130	123
2017	237.000	137	294
2018	264.000	145	272
2019	292.000	151	302
2020	317.000	164	248
2021	333.000	175	245
2022	387.000	185	250
2023	338.000	187	231
2024	342.000	192	262

5.1.1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

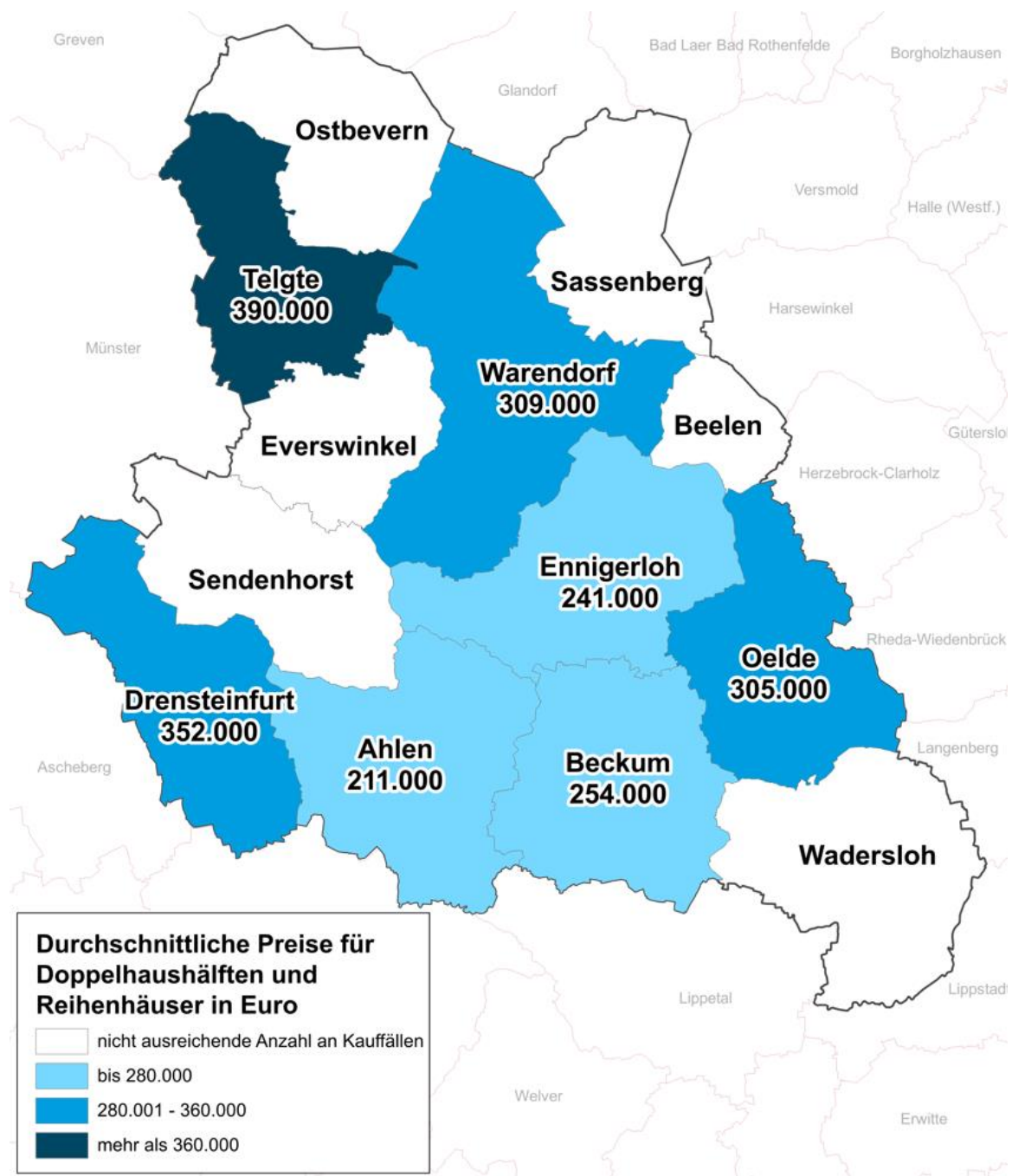
Durchschnittspreis für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
275.000 EUR	-4,3 %

Durchschnittspreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

**Abbildung 32**

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

Die nachstehende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise von ausgewerteten Erstverkäufen von Doppelhaushälften und Reihenendhäusern mit einer Grundstücksfläche zwischen 170 m² und 550 m².

Durchschnittspreise für Erstverkäufe für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

Erstverkäufe	Ø Kaufpreis €	Ø Bodenrichtwert €/m ²	Anzahl auswertbarer Fälle
2015	289.000	159	8
2016	298.000	173	16
2017	344.000	171	13
2018	282.000	130	23
2019	309.000	140	24
2020	329.000	151	54
2021	404.000	214	57
2022	394.000	155	7
2023	(329.000)	(148)	3
2024	493.000	268	4

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

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

Durchschnittspreise für Weiterverkäufe für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

Weiterverkäufe	Ø Kaufpreis €	Ø Bodenrichtwert €/m ²	Anzahl auswertbarer Fälle
2015	160.000	112	125
2016	178.000	123	163
2017	198.000	133	163
2018	205.000	134	198
2019	218.000	128	152
2020	259.000	149	127
2021	279.000	155	142
2022	322.000	175	112
2023	302.000	204	69
2024	303.000	181	74

5.1.1.3 Reihemittelhäuser

Durchschnittspreis für Reihemittelhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
231.000 EUR	+6,9 %

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

Durchschnittspreise für Weiterverkäufe für Reihemittelhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

(Weiterverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 140 bis 320 m²)

	Ø Kaufpreis €	Ø Bodenrichtwert €/m²	Anzahl Auswertbare Fälle
2015	103.000	102	42
2016	139.000	125	40
2017	135.000	112	54
2018	151.000	123	58
2019	172.000	129	40
2020	193.000	149	39
2021	203.000	136	31
2022	249.000	176	26
2023	228.000	181	18
2024	233.000	190	29

5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

5.1.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf eine für diese Lage typische Immobilie. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 20 ImmoWertV dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren § 24 ImmoWertV. Der Immobilienrichtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser ist ein aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen mittels einer multiplen Regressionsanalyse abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für ein gebietstypisches Normobjekt. Das bedeutet, die wertbestimmenden Merkmale des Normhauses entsprechen weitestgehend den Merkmalen einer Mehrzahl der ausgewerteten Wohnobjekte in der gebildeten Zone. Die Platzierung des Immobilienrichtwertes innerhalb der Richtwertzone wird automatisch erzeugt und lässt **keine** Rückschlüsse auf die Lage der gebietstypischen Immobilie zu.

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

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

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

Abbildung 33

Abbildung 34

Informationen zur Erstellung

Die Datengrundlage bilden Kauffälle von weiterverkauften freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren 2020 bis 2024. Hierbei entsprechen die Kauffälle den folgenden Gesichtspunkten:

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

Eventuell in den ausgewerteten Kaufpreisen vorhandene Preisanteile für Inventar, Garagen und weitere Nebengebäude werden vor der Auswertung durch eine Kaufpreisbereinigung abgespalten und sind somit nicht im Immobilienrichtwert enthalten. Diese Wertanteile sind daher ggf. zusätzlich mit ihrem Zeitwert zu berücksichtigen (Anpassungen aufgrund der Modelldefinition). Etwaig vorhandener Instandhaltungstau wurde in der Auswertung nicht durch die Ansetzung von Pauschalwerten berücksichtigt.

Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird der Einfluss der wesentlichen Eigenschaften der Ein- und Zweifamilienhäuser in Bezug auf den Kaufpreis untersucht.

Danach haben folgende Merkmale einen signifikanten Einfluss auf den Preis:

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

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

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

Modell-Kennzahlen

Eigenschaft	Wert
Jahrgänge	2020 – 2024
Anzahl der Kauffälle	1.030
Bestimmtheitsmaß R^2	69 %
Mittelwert	2.248 EUR/m ²
Standardabweichung	651 EUR/m ²
Alter des Gebäudes	mind. 4 Jahre

Normobjekt

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

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

Preisindex

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

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

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

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

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

Bodenrichtwert [€/m ²]	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
1 – 80	0,93	-7%
81 – 100	0,94	-6%
101 – 125	1,00	+/- 0%
126 – 150	1,06	+6%
151 – 175	1,11	+11%
176 – 200	1,11	+11%
201 – 225	1,18	+18%
226 – 250	1,20	+20%
251 – 275	1,31	+31%
276 – 300	1,31	+31%
ab 301	1,41	+41%

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

Grundstücksgröße [m²]	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
151 – 250	0,80	-20%
251 – 350	0,89	-11%
351 – 450	0,92	-8%
451 – 600	0,98	-2%
601 – 800	1,00	+/- 0%
801 – 1000	1,03	+3%
1001 – 1200	1,09	+9%
1201 – 1500	1,13	+13%

Für die statistische Auswertung sind in der zugrunde gelegten Stichprobe Wohnimmobilien mit einer Grundstücksgröße von mindestens 150 m² und maximal 1500 m² berücksichtigt worden.

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

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

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

Baujahresklasse	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
1500 – 1918	0,79	-21%
1919 – 1948	0,82	-18%
1949 – 1957	0,88	-12%
1958 – 1968	0,92	-8%
1969 – 1978	1,00	+/- 0%
1979 – 1983	1,12	+12%
1984 – 1994	1,20	+20%
1995 – 2001	1,35	+35%
2002 – 2009	1,42	+42%
2010 – 2015	1,61	+61%
ab 2016	1,72	+72%

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

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

Modernisierungstyp	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
baujahrtypisch	1,00	+/- 0%
teilmodernisiert	1,12	+12%
neuezeitlich	1,32	+32%

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

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

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

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

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

Wohnfläche [m²]	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
1 – 110	1,14	+14%
111 – 130	1,05	+5%
131 – 150	1,00	+/- 0%
151 – 175	0,92	-8%
176 – 200	0,86	-14%
201 – 250	0,81	-19%

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

Für die statistische Auswertung sind in der zugrunde gelegten Stichprobe Immobilien bis zu einer Größe von 250 m² Wohnfläche berücksichtigt worden.

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

Keller	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
nicht vorhanden	0,90	-10%
teilunterkellert	1,00	+/- 0%
vollunterkellert	1,00	+/- 0%

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

Mietsituation	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
unvermietet	1,00	+/- 0%
vermietet	0,95	-5%

Zuschläge für überdachte Stellplätze, Garagen und weitere bauliche Anlagen

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

Objekt	Alter	Preis
Garage (neu)	(1 - 5 Jahre)	6.000 - 20.000 EUR (EFH u. DHH)
Garage (alt)	(6 - 60 Jahre)	1.500 - 5.000 EUR
Carport (neu)	(1 - 5 Jahre)	2.000 - 4.000 EUR
Carport (alt)	(6 - 30 Jahre)	1.000 - 3.000 EUR

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

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

5.1.2.2 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf eine für diese Lage typische Immobilie. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 20 ImmoWertV dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren § 24 ImmoWertV. Der Immobilienrichtwert für Doppelhaushälften und Reihenhäuser ist ein aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen mittels einer multiplen Regressionsanalyse abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für ein gebietstypisches Normobjekt. Das bedeutet, die wertbestimmenden Merkmale des Normhauses entsprechen weitestgehend den Merkmalen einer Mehrzahl der ausgewerteten Wohnobjekte in der gebildeten Zone. Die Platzierung des Immobilienrichtwertes innerhalb der Richtwertzone wird automatisch erzeugt und lässt **keine** Rückschlüsse auf die Lage der gebietstypischen Immobilie zu.

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

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

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

Abbildung 35

Abbildung 36

Informationen zur Erstellung

Die Datengrundlage bilden Kauffälle von weiterverkauften Doppelhaushälften und Reihenhäusern aus den Jahren 2020 bis 2024. Hierbei entsprechen die Kauffälle den folgenden Gesichtspunkten:

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

Eventuell in den ausgewerteten Kaufpreisen vorhandene Preisanteile für Inventar, Garagen und weitere Nebengebäude werden vor der Auswertung durch eine Kaufpreisbereinigung abgespalten und sind somit nicht im Immobilienrichtwert enthalten. Diese Wertanteile sind daher ggf. zusätzlich mit ihrem Zeitwert zu berücksichtigen (Anpassungen aufgrund der Modelldefinition). Etwaig vorhandener Instandhaltungstau wurde in der Auswertung nicht durch die Ansetzung von Pauschalwerten berücksichtigt.

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

Danach haben folgende Merkmale einen signifikanten Einfluss auf den Preis:

- Bodenrichtwert
- Grundstückgröße
- Ergänzende Gebäudeart
- Baujahresklasse
- Modernisierungstyp
- Wohnfläche
- Mietsituation

Keinen signifikanten Einfluss bei der Auswertung hat u.a. der Ausstattungsstandard der Immobilie, da dieser mit der Baujahresklasse korreliert ist. Das Vorhandensein eines Kellers hat ebenfalls keinen signifikanten Einfluss.

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

Modell-Kennzahlen

Eigenschaft	Wert
Jahrgänge	2020 – 2024
Anzahl der Kauffälle	537
Bestimmtheitsmaß R^2	69 %
Mittelwert	2.270 EUR/m ²
Standardabweichung	618 EUR/m ²
Alter des Gebäudes	mind. 4 Jahre

Normobjekt

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

Eigenschaft	Wert
Bodenrichtwertklasse	101 – 125 EUR/m ²
Grundstückgröße	251 – 350 m ²
Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Baujahresklasse	1969 – 1978
Modernisierungstyp	baujahrtypisch
Wohnfläche	111 – 130 m ²
Mietsituation	unvermietet

Preisindex

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

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

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

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

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

Bodenrichtwert [€/m²]	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
1 – 80	0,91	-9%
81 – 100	0,95	-5%
101 – 125	1,00	+/- 0%
126 – 150	1,04	+4%
151 – 175	1,09	+9%
176 – 200	1,11	+11%
201 – 225	1,17	+17%
226 – 250	1,18	+18%
251 – 275	1,26	+26%
276 – 300	1,39	+39%
ab 301	1,39	+39%

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

Grundstücksgröße [m²]	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
151 – 250	0,94	-6%
251 – 350	1,00	+/- 0%
351 – 450	1,02	+2%
451 – 600	1,08	+8%
601 – 800	1,08	+8%
801 – 1200	1,10	+10%

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

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

Ergänzende Gebäudeart	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
Doppelhaushälfte	1,00	+/- 0%
Reihenmittelhaus	0,93	-7%
Reihenendhaus	1,00	+/- 0%

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

Baujahresklasse	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
1500 – 1918	0,75	-25%
1919 – 1948	0,81	-19%
1949 – 1957	0,93	-7%
1958 – 1968	0,95	-5%
1969 – 1978	1,00	+/- 0%
1979 – 1983	1,04	+4%
1984 – 1994	1,19	+19%
1995 – 2001	1,24	+24%
2002 – 2009	1,35	+35%
2010 – 2015	1,36	+36%
ab 2016	1,36	+36%

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

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

Modernisierungstyp	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
baujahrtypisch	1,00	+/- 0%
teilmmodernisiert	1,09	+9%
neuzeitlich	1,28	+28%

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

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

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

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

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

Wohnfläche [m²]	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
1 – 90	1,17	+17%
91 – 110	1,10	+10%
111 – 130	1,00	+/- 0%
131 – 150	0,94	-6%
151 – 175	0,83	-17%
176 – 250	0,75	-25%

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

Für die statistische Auswertung sind in der zugrunde gelegten Stichprobe Immobilien bis zu einer Größe von 250 m² Wohnfläche berücksichtigt worden.

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

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

Zuschläge für überdachte Stellplätze, Garagen und weitere bauliche Anlagen

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

Objekt	Alter	Preis
Garage (neu)	(1 - 5 Jahre)	6.000 - 20.000 EUR (EFH u. DHH)
Garage (alt)	(6 - 60 Jahre)	1.500 - 5.000 EUR
Carport (neu)	(1 - 5 Jahre)	2.000 - 4.000 EUR
Carport (alt)	(6 - 30 Jahre)	1.000 - 3.000 EUR

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

Objekt	pauschaler Wertansatz
Gartengerätehaus	500 – 1.500 EUR
offener Kamin o.ä.	bis 5.000 EUR
Wintergarten	1.000 – 1.200 EUR pro m² Grundfläche

5.1.3 Sachwertfaktoren

Die nachstehenden Sachwertfaktoren sind 2025 mittels einer Regressionsanalyse basierend auf den Vertragsjahren 2020 bis 2024 ermittelt worden.

Für die Ableitung gelten folgende Festsetzungen der ImmoWertV:

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

5.1.3.1 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Modell-Kennzahlen

Eigenschaft	Wert
Jahrgänge	2020 – 2024
Anzahl der Kauffälle	351
Bestimmtheitsmaß (R^2 korrigiert)	35 %
Mittelwert	1,00
Standardabweichung	0,11
Restnutzungsdauer	mind. 25 Jahre

Normobjekt

Aus der Auswertung ergab sich ein kreisweites Normobjekt:

Eigenschaft	Wert
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Vertragsjahr	2024
Stichtag	01.01.2025

Basiswert

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

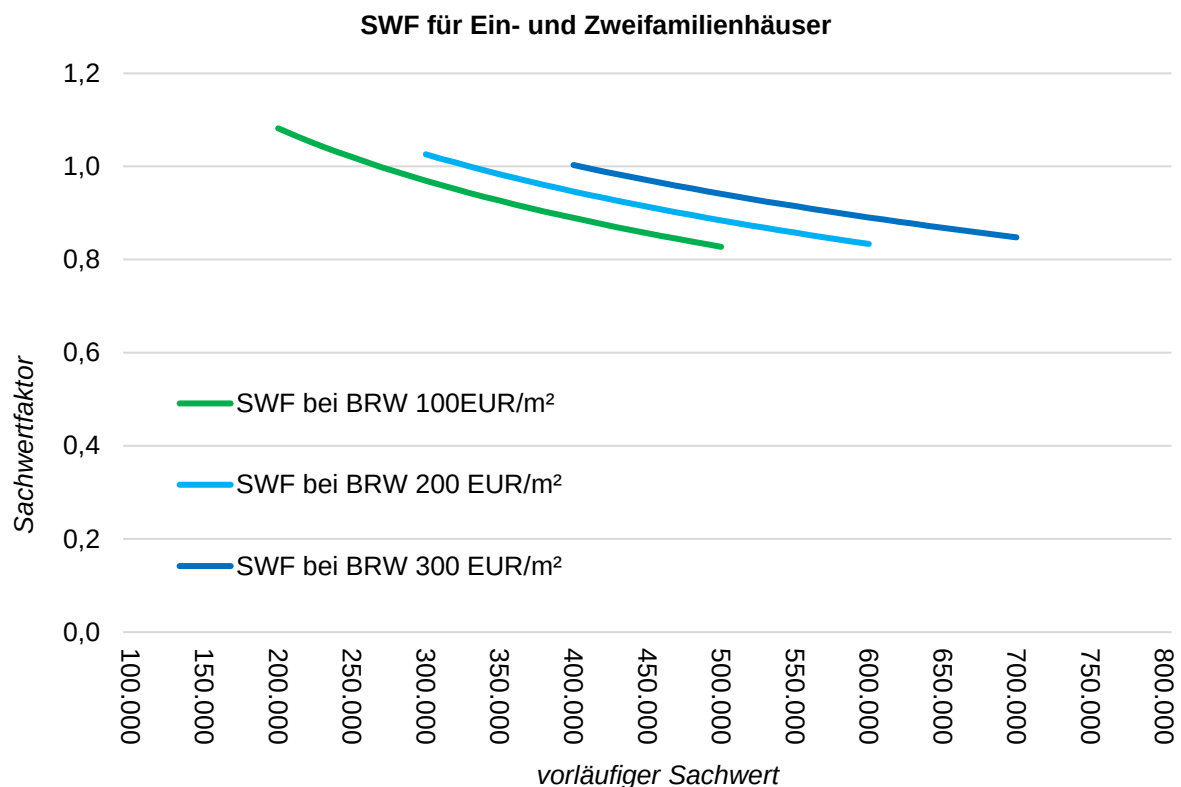


Abbildung 37

BRW [€/m²]	vorläufiger Sachwert [€]					
	150.000	200.000	250.000	300.000	350.000	400.000
100	1,16	1,08	1,02	0,97	0,93	0,89
150	1,19	1,11	1,05	1,00	0,95	0,92
200				1,03	0,98	0,95
250				1,05	1,01	0,97
300						1,00
350						1,03

BRW [€/m²]	vorläufiger Sachwert [€]					
	450.000	500.000	550.000	600.000	650.000	700.000
100	0,86	0,83				
150	0,89	0,86				
200	0,91	0,88	0,86	0,83	0,81	0,79
250	0,94	0,91	0,89	0,86	0,84	0,82
300	0,97	0,94	0,91	0,89	0,87	0,85
350	1,00	0,97	0,94	0,92	0,90	0,88

Weitere Zu- und Abschläge

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

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

Gebäudeart	Zu- / Abschlag
Einfamilienhaus	+/- 0,00
Zweifamilienhaus	-0,04

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

Vertragsjahr	Stichtag	Zu- / Abschlag
2020	01.01.2021	+0,08
2021	01.01.2022	+0,12
2022	01.01.2023	+0,19
2023	01.01.2024	+0,04
2024	01.01.2025	+/- 0,00

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

Anwendungsbeispiel

Kennzahlen der zu bewertenden Immobilie:

Merkmal	Merkmale des Bewertungsobjektes	SWF-Basiswert
vorläufiger Sachwert	425.000 EUR	0,95
Bodenrichtwert	275 EUR/m ²	

Berücksichtigung weiterer Einflussgrößen:

Merkmal	Merkmale des Bewertungsobjektes	Zu- / Abschlag
Gebäudeart	Zweifamilienhaus	-0,04
Vertragsjahr	2024	+0,00
Stichtag	01.01.2025	
Restnutzungsdauer	38 Jahre	-

Berechnung des gesuchten Sachwertfaktors (SWF):

$$SWF = 0,95 - 0,04 + 0,00 \approx \mathbf{0,91}$$

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

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

5.1.3.2 Sachwertfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser

Modell-Kennzahlen

Eigenschaft	Wert
Jahrgänge	2020 – 2024
Anzahl der Kauffälle	251
Bestimmtheitsmaß (R ² korrigiert)	38 %
Mittelwert	1,17
Standardabweichung	0,12
Restnutzungsdauer	mind. 25 Jahre

Normobjekt

Aus der Auswertung ergab sich ein kreisweites Normobjekt:

Eigenschaft	Wert
Gebäudeart	Doppelhaushälfte oder Reihenendhaus
Vertragsjahr	2024
Stichtag	01.01.2025

Basiswert

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

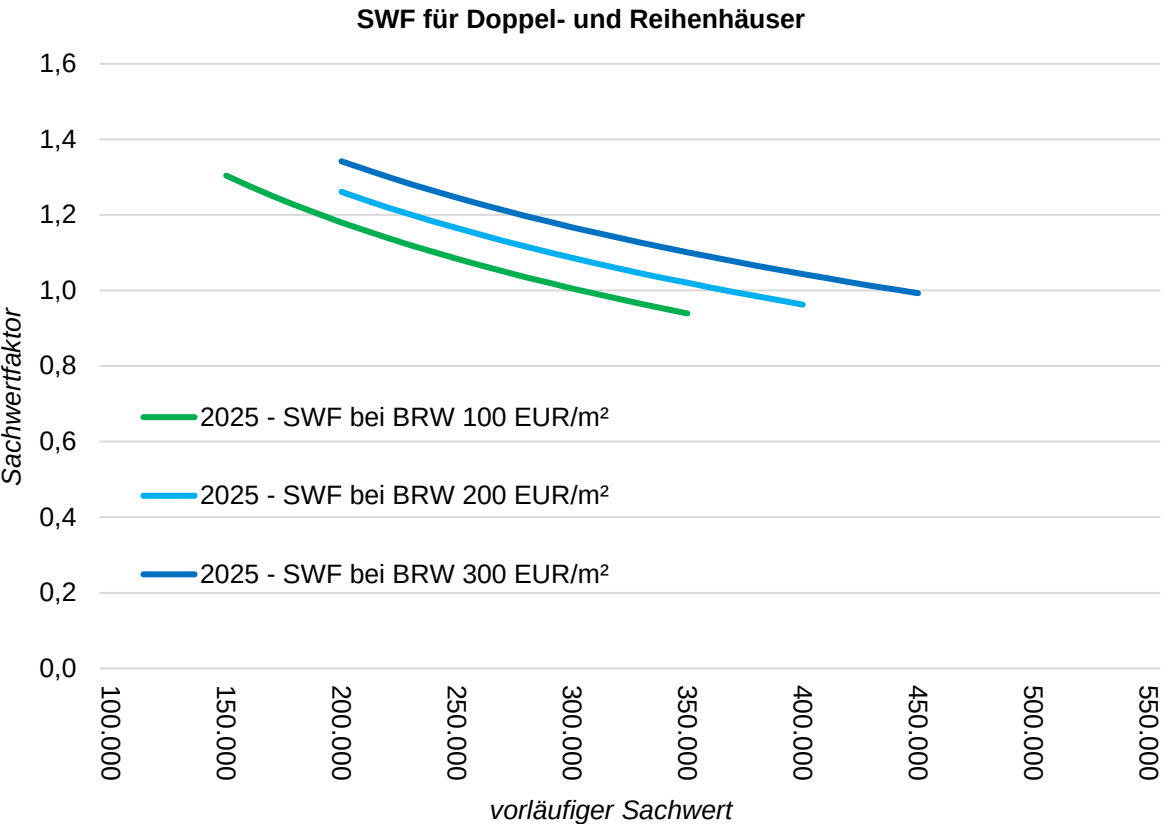


Abbildung 38

BRW [€/m²]	vorläufiger Sachwert [€]						
	150.000	200.000	250.000	300.000	350.000	400.000	450.000
100	1,30	1,18	1,08	1,01	0,94		
150	1,34	1,22	1,12	1,05	0,98		
200		1,26	1,17	1,09	1,02	0,96	
250		1,30	1,21	1,13	1,06	1,00	
300		1,34	1,25	1,17	1,10	1,04	0,99
350		1,38	1,29	1,21	1,14	1,08	1,03

Zu- und Abschläge

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

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

Gebäudeart	Zu- / Abschlag
Doppelhaushälfte	+/- 0,00
Reihenendhaus	+/- 0,00
Reihenmittelhaus	-0,04

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

Vertragsjahr	Stichtag	Zu- / Abschlag
2020	01.01.2021	+0,05
2021	01.01.2022	+0,13
2022	01.01.2023	+0,15
2023	01.01.2024	+/- 0,00
2024	01.01.2025	+/- 0,00

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

Anwendungsbeispiel

Kennzahlen der zu bewertenden Immobilie:

Merkmal	Merkmale des Bewertungsobjektes	SWF-Basiswert
vorläufiger Sachwert	325.000 EUR	1,09
Bodenrichtwert	275 EUR/m ²	

Berücksichtigung weiterer Einflussgrößen:

Merkmal	Merkmale des Bewertungsobjektes	Zu- / Abschlag
Gebäudeart	Reihenmittelhaus	-0,04
Vertragsjahr	2024	+0,00
Stichtag	01.01.2025	
Restnutzungsdauer	42 Jahre	-

Berechnung des gesuchten Sachwertfaktors (SWF):

$$SWF = 1,09 - 0,04 + 0,00 \approx \mathbf{1,05}$$

Anschließend erfolgt eine sachverständige Würdigung des errechneten Faktors unter Berücksichtigung der Standardabweichung von 0,12.

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

5.1.4 Liegenschaftszinssätze

Die nachstehenden Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sind 2025 mittels einer Regressionsanalyse basierend auf den Vertragsjahren 2020 bis 2024 ermittelt worden.

Für die Ableitung gelten folgende Festsetzungen der ImmoWertV:

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

5.1.4.1 Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Modell-Kennzahlen

Eigenschaft	Wert
Jahrgänge	2020 – 2024
Anzahl der Kauffälle	335
Bestimmtheitsmaß (R^2 korrigiert)	38 %
Mittelwert	1,46
Standardabweichung	0,41
Restnutzungsdauer	mind. 25 Jahre

Normobjekt

Aus der Auswertung ergab sich ein kreisweites Normobjekt:

Eigenschaft	Wert
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Vertragsjahr	2024
Stichtag	01.01.2025
Wohnfläche	≤ 175 m ²
Modernisierungstyp	baujahrtypisch
Bodenrichtwert	≤ 150 EUR/m ²

Basiswert

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

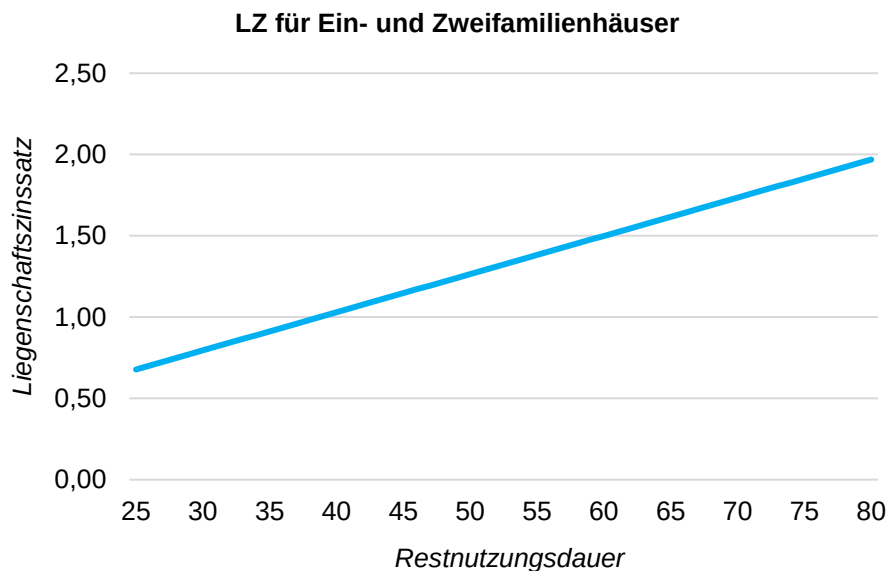


Abbildung 39

	RND (Jahre)											
	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80
LZ	0,68	0,80	0,91	1,03	1,15	1,26	1,38	1,50	1,62	1,73	1,85	1,97

Zu- und Abschläge

Neben der Restnutzungsdauer gibt es weitere relevante Einflussgrößen für die Ableitung eines objekt-spezifischen Liegenschaftszinssatzes. Diese Abweichungen vom definierten Normobjekt sind mit additiven Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen. Weichen mehrere Merkmale ab, so sind die einzelnen Anpassungen zu summieren. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist **unter Berücksichtigung der Standardabweichung immer sachverständig zu würdigen**.

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

Gebäudeart	Zu- / Abschlag
Einfamilienhaus	+/- 0,00
Zweifamilienhaus	+0,49

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

Vertragsjahr	Stichtag	Zu- / Abschlag
2020	01.01.2021	+0,10
2021	01.01.2022	+0,04
2022	01.01.2023	-0,25
2023	01.01.2024	-0,01
2024	01.01.2025	+/- 0,00

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

Bodenrichtwert [EUR/m²]	Zu- / Abschlag
bis 150	+/- 0,00
151 – 175	+0,14
176 – 200	+0,18
ab 201	+0,22

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

Wohnfläche [m²]	Zu- / Abschlag
bis 175	+/- 0,00
ab 176	+0,11

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

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

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

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

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

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

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

Anwendungsbeispiel

Kennzahlen der zu bewertenden Immobilie:

Merkmal	Merkmale des Bewertungsobjektes	LZ-Basiswert
Restnutzungsdauer	37 Jahre	0,97

Berücksichtigung weiterer Einflussgrößen:

Merkmale	Merkmale des Bewertungsobjektes	Zu- / Abschlag
Gebäudeart	Zweifamilienhaus	+0,49
Vertragsjahr	2024	
Stichtag	01.01.2025	+0,00
Wohnfläche	180 m ²	+0,11
Bodenrichtwert	160 EUR/m ²	+0,14
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	-0,10

Berechnung des gesuchten Liegenschaftszinssatzes (LZ):

$$LZ = 0,97 + 0,49 + 0,00 + 0,11 + 0,14 - 0,10 \approx \mathbf{1,61}$$

Anschließend erfolgt eine sachverständige Würdigung des errechneten Faktors unter Berücksichtigung der Standardabweichung von 0,41.

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

5.1.4.2 **Liegenschaftszinssätze für Reihen- und Doppelhäuser**

Modell-Kennzahlen

Merkmale	Wert
Jahrgänge	2020 – 2024
Anzahl der Kauffälle	242
Bestimmtheitsmaß (R ² korrigiert)	38 %
Mittelwert	1,54
Standardabweichung	0,45
Restnutzungsdauer	mind. 25 Jahre

Normobjekt

Aus der Auswertung ergab sich ein kreisweites Normobjekt:

Merkmale	Merkmale des Bewertungsobjektes
Gebäudeart	Doppelhaushälfte oder Reihenendhaus
Vertragsjahr	2024
Stichtag	01.01.2025
Wohnfläche	≤ 130 m²
Modernisierungstyp	baujahrtypisch

Basiswert

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

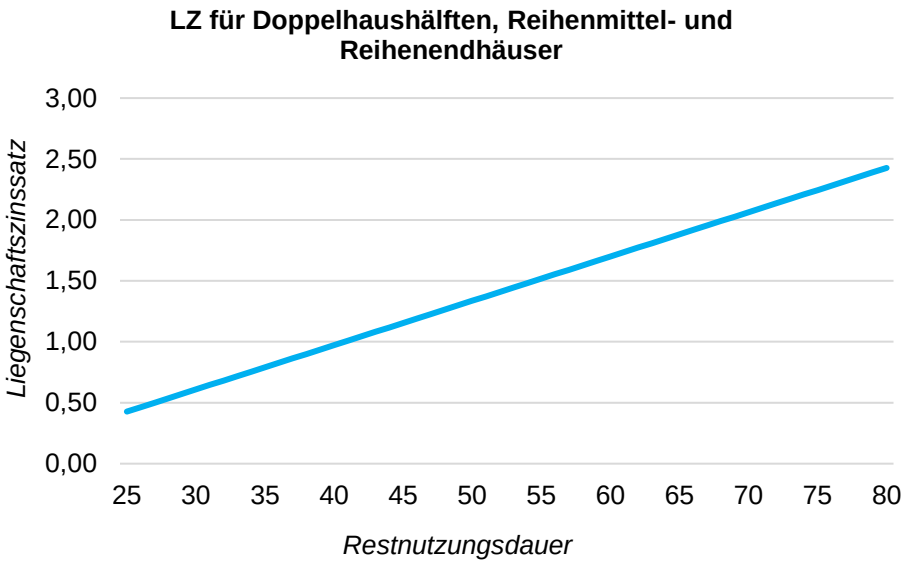


Abbildung 40

	RND											
	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80
LZ	0,43	0,61	0,79	0,97	1,15	1,34	1,52	1,70	1,88	2,06	2,25	2,43

Zu- und Abschläge

Neben der Restnutzungsdauer gibt es weitere relevante Einflussgrößen für die Ableitung eines objekt-spezifischen Liegenschaftszinssatzes. Diese Abweichungen vom definierten Normobjekt sind mit additiven Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen. Weichen mehrere Merkmale ab, so sind die einzelnen Anpassungen zu summieren. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist **unter Berücksichtigung der Standardabweichung immer sachverständig zu würdigen**.

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

Gebäudeart	Zu- / Abschlag
Doppelhaushälfte	+/- 0,00
Reihenendhaus	+/- 0,00
Reihenmittelhaus	+0,49

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

Vertragsjahr	Stichtag	Zu- / Abschlag
2020	01.01.2021	+0,01
2021	01.01.2022	-0,11
2022	01.01.2023	-0,16
2023	01.01.2024	+0,08
2024	01.01.2025	+/- 0,00

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

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

Wohnfläche [m²]	Zu- / Abschlag
bis 130	+/- 0,00
131 – 175	+0,16
ab 176	+0,70

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

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

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

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

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

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

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

Anwendungsbeispiel

Kennzahlen der zu bewertenden Immobilie:

Merkmal	Merkmale des Bewertungsobjektes	LZ-Basiswert
Restnutzungsdauer	47 Jahre	1,06

Berücksichtigung weiterer Einflussgrößen:

Merkmale	Merkmale des Bewertungsobjektes	Zu- / Abschlag
Gebäudeart	Reihenmittelhaus	+0,49
Vertragsjahr	2024	
Stichtag	01.01.2025	+0,00
Wohnfläche	150 m²	+0,16
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	-0,10

Berechnung des gesuchten Liegenschaftszinssatzes (LZ):

$$LZ = 1,06 + 0,49 + 0,00 + 0,16 - 0,10 \approx 1,61$$

Anschließend erfolgt eine sachverständige Würdigung des errechneten Faktors unter Berücksichtigung der Standardabweichung von 0,45.

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

5.2 Ertragsorientierte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Grundlage für die Untersuchung der Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser für den Kreis Warendorf bildeten 17 Verkaufsfälle aus dem Jahr 2024. Kaufpreise für Grundstücke mit Gebäuden mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren wurden in der Auswertung nicht berücksichtigt. Aufgrund der geringen Anzahl auswertbarer Fälle der Gebäudetypen gemischt genutzte Gebäude und gewerblich genutzte Gebäude im Kreis Warendorf konnten keine statistischen Auswertungen erfolgen. Für diese Gebäudetypen kann eine Auswertung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Coesfeld über Liegenschaftszinssätze bei Drei- und Mehrfamilienhäusern sowie gemischt und gewerblich genutzten Gebäuden in den Münsterland-Kreisen (MSL-Kreise) herangezogen werden. Die Auswertung umfasst Fälle aus dem Kreis Coesfeld, Kreis Borken, Kreis Steinfurt, Kreis Recklinghausen, der Stadt Rheine, der Stadt Bocholt und dem Kreis Warendorf.

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte und gewerblich genutzte Gebäude

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz Mittelwert Standardabweichung Spanne	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert, Standardabweichung u. Spanne)					
				Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
				Wohn-/ Nutzfläche	Bereinigter Kaufpreis	Miete	Rohertragsfaktor	RND	GND
				[m²]	[€/m² WF]	[€/m²]		[Jahre]	[Jahre]
Drei- und Mehrfamilienhäuser (Kreis WAF)	2,9 0,9 1,6 - 4,1	11	1 (2024)	90 44 72 - 1226	1.496 291 827 - 2532	7,04 0,76 6,0 - 8,9	18 2 12 - 21	39 13 26 - 69	80 0 80
Drei- und Mehrfamilienhäuser (MSL-Kreise)	2,8 1,3	49	2 (2023-2024)	251 55	1.642 477	7,10 1,21	24 4	38 16	80 0
Mehrfamilienhäuser (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) (MSL-Kreise)	2,9 1,4	147	2 (2023-2024)	510 483	1.416 699	6,74 1,26	27 4	36 15	80 0
Gemischte genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag) (MSL-Kreise)	3,4 2,0	59	2 (2023-2024)	507 509	1.188 456	6,95 1,55	25 3	29 14	80 0
Büro (MSL-Kreise)	/	/	2 (2023-2024)	/	/	/	/	/	/

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

5.2.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

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

5.2.3 Indexreihen

Aufgrund der wenigen Kauffälle sind keine Indexreihen vorhanden.

5.2.4 Durchschnittspreise

5.2.4.1 Drei- und Mehrfamilienhäuser

Durchschnittspreis für Drei- und Mehrfamilienhäuser

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
525.000 EUR	-15,3 %

5.2.4.2 Büro-, Gewerbe und Industriegebäude

Durchschnittspreis für Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

(ohne Erbbaurechte u. Außenbereich)

Mittlerer Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
792.000 EUR	-31,6 %

5.2.4.3 Sonstige bebaute Grundstücke

Thema derzeit nicht besetzt.

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

Als Wertmaßstab bei Eigentumswohnungen dient üblicherweise das Verhältnis Preis pro Quadratmeter Wohnfläche, einschließlich des Bodenwertanteils. Preisbeeinflussend sind das Baujahr, die Anzahl der Wohnungseigentume in der Wohnanlage, die Lage, die Größe und Ausstattung der Wohnungen.

Die folgende tabellarische Übersicht zeigt, bezogen auf den Gesamtkreis, die Entwicklung der Preise pro Quadratmeter Wohnfläche für Wohnungen ohne Sonderausstattung. Da nicht zu allen Kauffällen Wohnflächenangaben vorliegen, können nicht alle Fälle in den weiteren Tabellen und Grafiken berücksichtigt werden.

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

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

6.1.1 Durchschnittspreise

Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche
(auswertbare Fälle)

Verkaufsart	2021 – 2023			2024		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø Kaufpreis €/m ² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø Kaufpreis €/m ² Wohnfl.
Erstverkauf - Neubau -	247	85	3.609	75	79	4.273
Weiterverkauf						
Altersklasse						
2010 - 202*	6	64	2.140	3	(74)	(3.280)
2000 - 2009	47	90	3.150	11	90	3.150
1990 - 1999	81	84	2.390	22	78	2.640
1980 - 1989	229	74	2.270	66	75	2.320
1970 - 1979	120	77	2.070	41	73	1.980
1960 - 1969	171	80	1.780	57	78	1.750
1950 - 1959	114	76	1.630	55	73	1.700
1920 - 1949	51	70	1.600	21	72	1.660
bis 1919	25	92	1.490	12	100	1.760
Gesamt	844	78	2.070	288	77	2.040

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

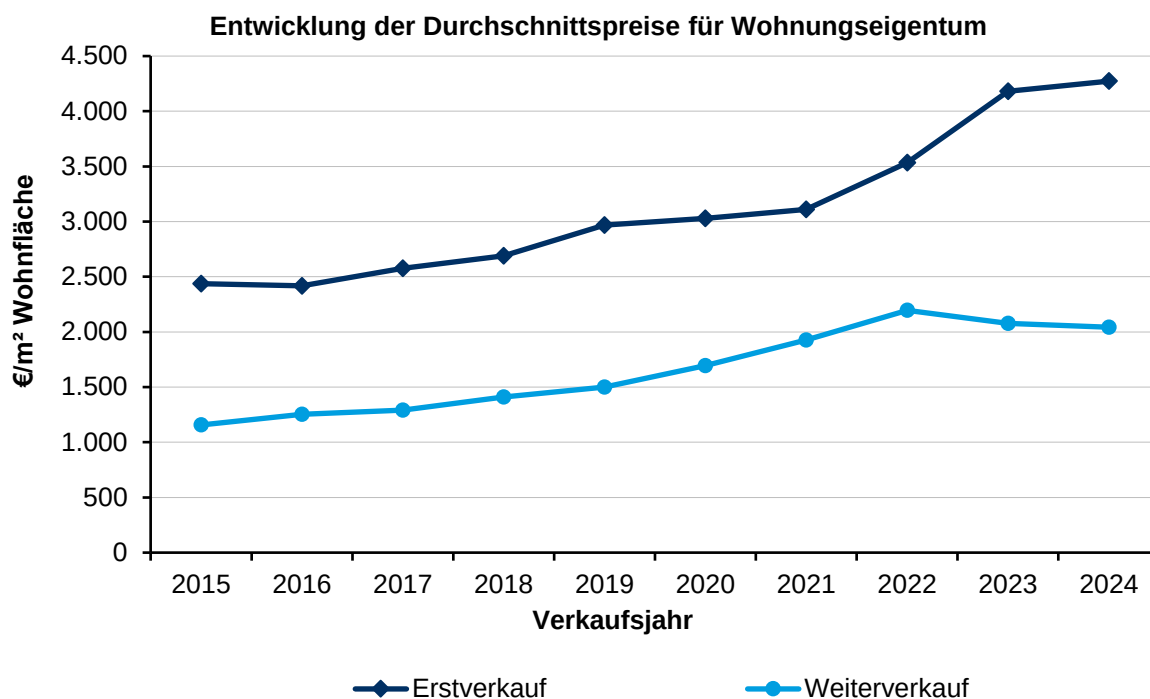


Abbildung 41

Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche
(auswertbare Fälle)

	Wohnungseigentum		
	Erstverkäufe	Weiterverkäufe	Umwandlung
2015	+1,8 %	+6,0 %	+13,4 %
2016	-0,8 %	+8,4 %	+5,5 %
2017	+6,6 %	+3,0 %	-16,4 %
2018	+4,3 %	+9,2 %	+31,4 %
2019	+10,3 %	+6,4 %	+4,2 %
2020	+2,1 %	+12,9 %	+7,1 %
2021	+2,7 %	+13,8 %	+23,9 %
2022	+13,6 %	+13,9 %	(+2,2 %)
2023	+18,3 %	-5,4 %	(-0,3 %)
2024	+2,2 %	-1,7 %	/

/ = Bei lediglich einem vorhandenen Kauffall wird auf die Angabe einer Kaufpreisentwicklung aufgrund der statistischen Unsicherheit und zur Einhaltung des Datenschutzes verzichtet.

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

Entwicklung in den umsatzstärksten Städten

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

Informationen zu weiterverkauftem Wohnungseigentum stehen im nächsten Kapitel 6.1.2.

Erstverkauf von Wohnungseigentum in den Gemeinden

Gemeinde	Fallzahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø Kaufpreis €/m ² Wohnfl.
Ahlen	13	77	4.200
Beckum	12	84	4.230
Beelen	0	-	-
Drensteinfurt	15	70	4.410
Ennigerloh	0	-	-
Everswinkel	0	-	-
Oelde	5	73	3.570
Ostbevern	2	(71)	(4.310)
Sassenberg	2	(76)	(3.960)
Sendenhorst	0	-	-
Telgte	5	80	4.370
Wadersloh	6	82	3.800
Warendorf	15	88	4.620

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

6.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf eine für diese Lage typische Immobilie. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 20 ImmoWertV dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren § 24 ImmoWertV. Der Immobilienrichtwert für Wohnungseigentum ist ein aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen mittels einer multiplen Regressionsanalyse abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für ein gebietstypisches Normobjekt. Das bedeutet, die wertbestimmenden Merkmale der Normwohnung entsprechen weitestgehend den Merkmalen einer Mehrzahl der ausgewerteten Eigentumswohnungen in der gebildeten Zone. Die Platzierung des Immobilienrichtwertes innerhalb der Richtwertzone wird automatisch erzeugt und lässt **keine** Rückschlüsse auf die Lage des gebietstypischen Wohneigentums zu.

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

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

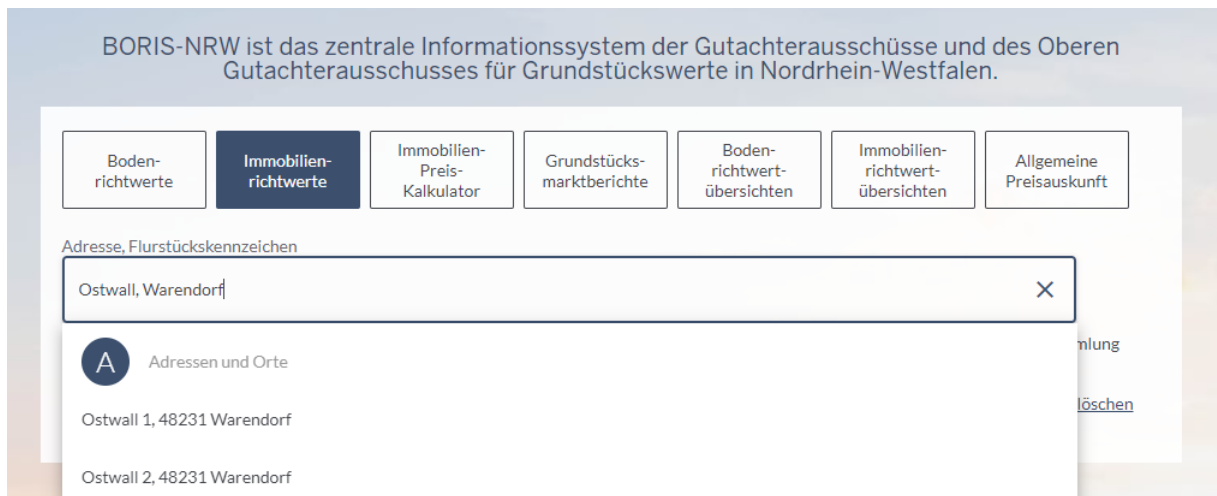


Abbildung 42

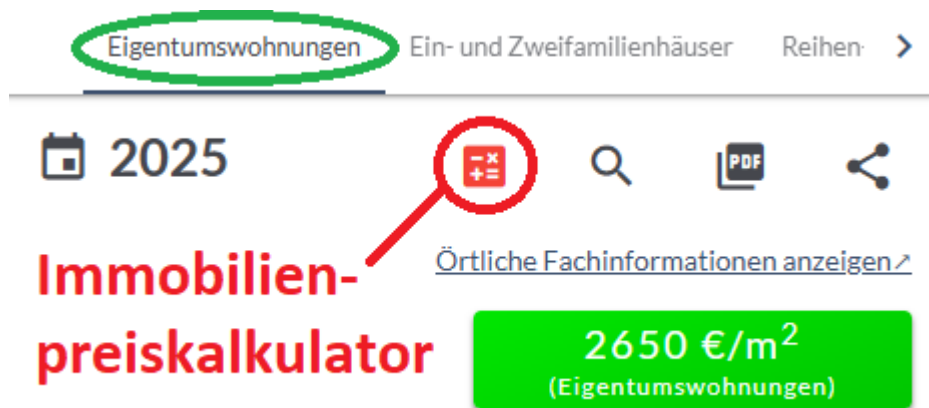


Abbildung 43

Informationen zur Erstellung

Die Datengrundlage bilden Kauffälle von weiterverkauftem Wohnungseigentum aus den Jahren 2020 bis 2024. Hierbei entsprechen die Kauffälle den folgenden Gesichtspunkten:

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

Eventuell in den ausgewerteten Kaufpreisen vorhandene Preisanteile für Inventar, Stellplätze und Garagen werden vor der Auswertung durch eine Kaufpreisbereinigung abgespalten und sind somit nicht im Immobilienrichtwert enthalten. Diese Wertanteile sind daher ggf. zusätzlich mit ihrem Zeitwert zu berücksichtigen (Anpassungen aufgrund der Modelldefinition). Etwaig vorhandener Instandhaltungszustand wurde in der Auswertung nicht durch die Ansetzung von Pauschalwerten berücksichtigt.

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

Danach haben folgende Merkmale einen signifikanten Einfluss auf den Preis:

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

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

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

Modell-Kennzahlen

Eigenschaft	Wert
Jahrgänge	2020 – 2024
Anzahl der Kauffälle	1.102
Bestimmtheitsmaß R^2	64 %
Mittelwert	1.930 EUR/m ²
Standardabweichung	621 EUR/m ²
Alter des Gebäudes	mind. 4 Jahre

Normobjekt

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

Eigenschaft	Wert
Bodenrichtwertklasse	101 – 125 EUR/m ²
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Anzahl der Wohnungen in der Anlage	7 – 12
Baujahresklasse	1969 - 1978
Modernisierungstyp	baujahrtypisch
Wohnfläche	71 – 90 m ²
Geschosslage	1. bis 3. Obergeschoss
Balkon/Terrasse	Balkon vorhanden
Mietsituation	unvermietet

Preisindex

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

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

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

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

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

Bodenrichtwert [€/m²]	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
1 – 80	0,94	-6%
81 – 100	0,97	-3%
101 – 125	1,00	+/- 0%
126 – 150	1,07	+7%
151 – 175	1,14	+14%
176 – 200	1,18	+18%
201 – 225	1,21	+21%
226 – 250	1,24	+24%
251 – 275	1,27	+27%
276 – 300	1,27	+27%
ab 300	1,44	+44%

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

Gebäudeart	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
Zweifamilienhaus	1,00	+/- 0%
Dreifamilienhaus	1,00	+/- 0%
Mehrfamilienhaus	1,00	+/- 0%
Mehrfamilienhaus mit bis zu 20% Gewerbeanteil	0,96	-4%
Mehrfamilienhaus mit 21% bis zu 50% Gewerbeanteil	0,96	-4%

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

Anzahl der Wohneinheiten in der Wohnanlage	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
2 – 3	1,00	+/- 0%
4 – 6	1,00	+/- 0%
7 – 12	1,00	+/- 0%
13 – 30	0,91	-9%
31 – 65	0,85	-15%

In der für die statistische Auswertung zugrunde gelegten Stichprobe sind Wohnungseigentume von mindestens 3 bis zu einer maximalen Anzahl von 65 Wohnungseigentumen in der Wohnanlage berücksichtigt worden.

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

Baujahresklasse	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
1500 – 1918	0,81	-19%
1919 – 1948	0,81	-19%
1949 – 1957	0,94	-6%
1958 – 1968	0,95	-5%
1969 – 1978	1,00	+/- 0%
1979 – 1983	1,01	+1%
1984 – 1994	1,17	+17%
1995 – 2001	1,26	+26%
2002 – 2009	1,34	+34%
2010 – 2015	1,69	+69%
ab 2016	1,69	+69%

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

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

Modernisierungstyp	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
baujahrtypisch	1,00	+/- 0%
teilmodernisiert	1,00	+/- 0%
neuezeitlich	1,21	+21%

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

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

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

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

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

Wohnfläche [m²]	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
1 – 50	0,93	-7%
51 – 70	1,00	+/- 0%
71 – 90	1,00	+/- 0%
91 – 110	1,00	+/- 0%
111 – 200	0,92	-8%

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

Für die statistische Auswertung sind in der zugrunde gelegten Stichprobe Wohnungseigentume bis zu einer Größe von 150 m² Wohnfläche enthalten gewesen.

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

Geschosslage	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
Erdgeschoss	1,08	+8%
1. - 3. Obergeschoss	1,00	+/- 0%
4. - 12. Obergeschoss	0,89	-11%

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

Balkon / Terrasse	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag
nicht vorhanden	0,93	-7%
Balkon vorhanden	1,00	+/- 0%
Dachterrasse vorhanden	1,00	+/- 0%
Terrasse vorhanden	1,00	+/- 0%

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

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

Zuschläge für überdachte Stellplätze, Garagen und weitere bauliche Anlagen

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

Objekt	Alter	Preis
Garage (neu)	(1 - 5 Jahre)	4.000 - 10.000 EUR (MFH)
Garage (alt)	(6 - 60 Jahre)	1.500 - 5.000 EUR
Tiefgarage (neu)	(1 - 5 Jahre)	15.000 - 25.000 EUR
Tiefgarage (alt)	(6 - 80 Jahre)	5.000 - 10.000 EUR
Carport (neu)	(1 - 5 Jahre)	2.000 - 4.000 EUR
Carport (alt)	(6 - 30 Jahre)	1.000 - 3.000 EUR

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

Objekt	pauschaler Wertansatz
Gartengerätehaus	500 – 1.500 EUR
offener Kamin o.ä.	bis 5.000 EUR
Wintergarten	1.000 – 1.200 EUR pro m² Grundfläche

6.1.3 Indexreihen

Um eine bessere Vergleichbarkeit der Indexentwicklung zum Vorjahr zu gewährleisten, wird hier zusätzlich noch der Index für ausgewählte Städte auf Grundlage des errechneten Mittelwertes der Kauffälle angegeben. Hierbei werden die bereinigten und nicht die in Kapitel 6.1.2 verwendeten normierten Kaufpreise herangezogen.

Kreis Warendorf

Preisindex für Wohnungseigentum im Kreis Warendorf				
	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m²	Index	€/m²	Index
2000	1.685	100	1.138	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
2020	3.027	180	1.693	149
2021	3.111	185	1.927	169
2022	3.535	210	2.195	193
2023	4.180	248	2.078	183
2024	4.273	254	2.042	179

Index 2000 = 100

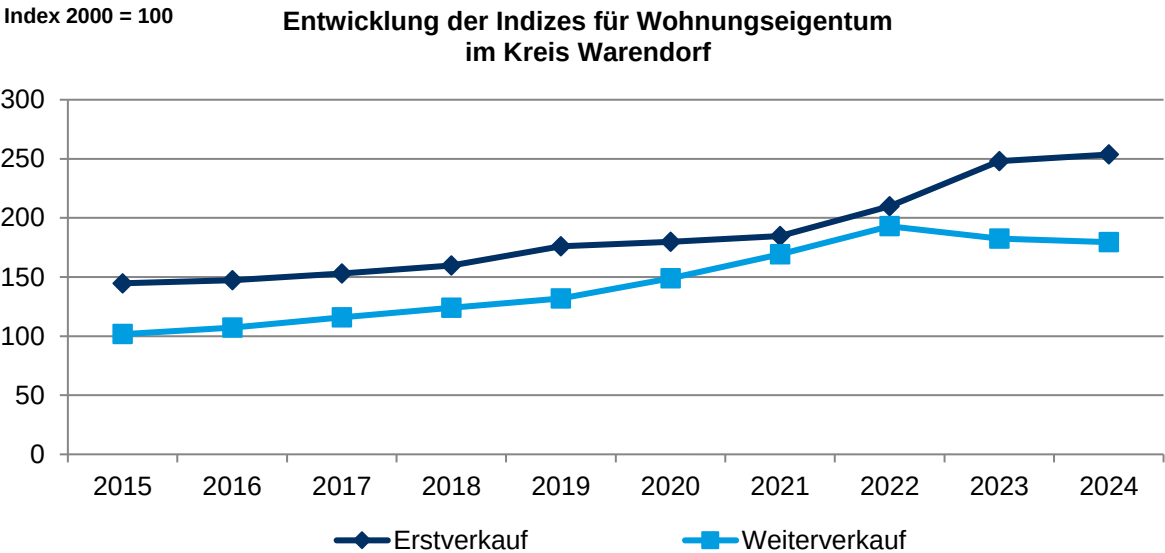


Abbildung 44

Ahlen

Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Ahlen				
	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m²	Index	€/m²	Index
2000	1.865	100	1.255	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
2020	3.247	174	1.624	129
2021	2.965	159	1.671	133
2022	3.353	180	1.872	149
2023	3.824	205	1.898	151
2024	4.201	225	1.882	150

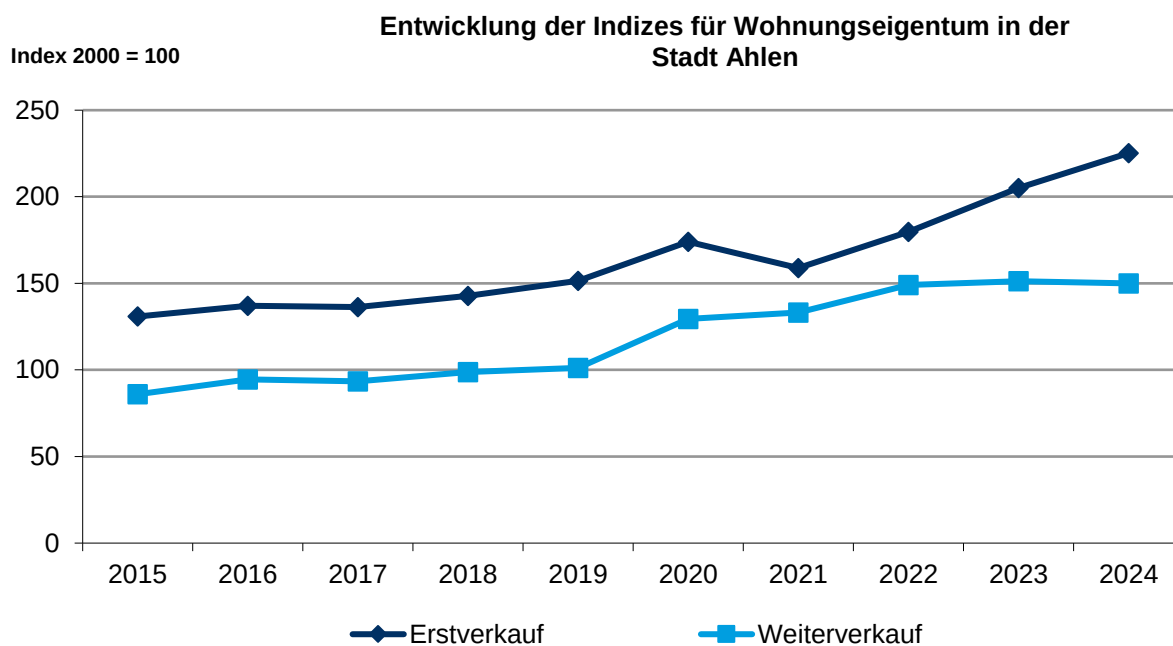


Abbildung 45

Beckum

Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Beckum

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m ²	Index	€/m ²	Index
2000	1.648	100	1.055	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
2020	2.675	162	1.507	143
2021	2.787	169	1.729	164
2022	2.841	172	1.855	176
2023	3.681	223	1.782	169
2024	4.233	257	1.745	165

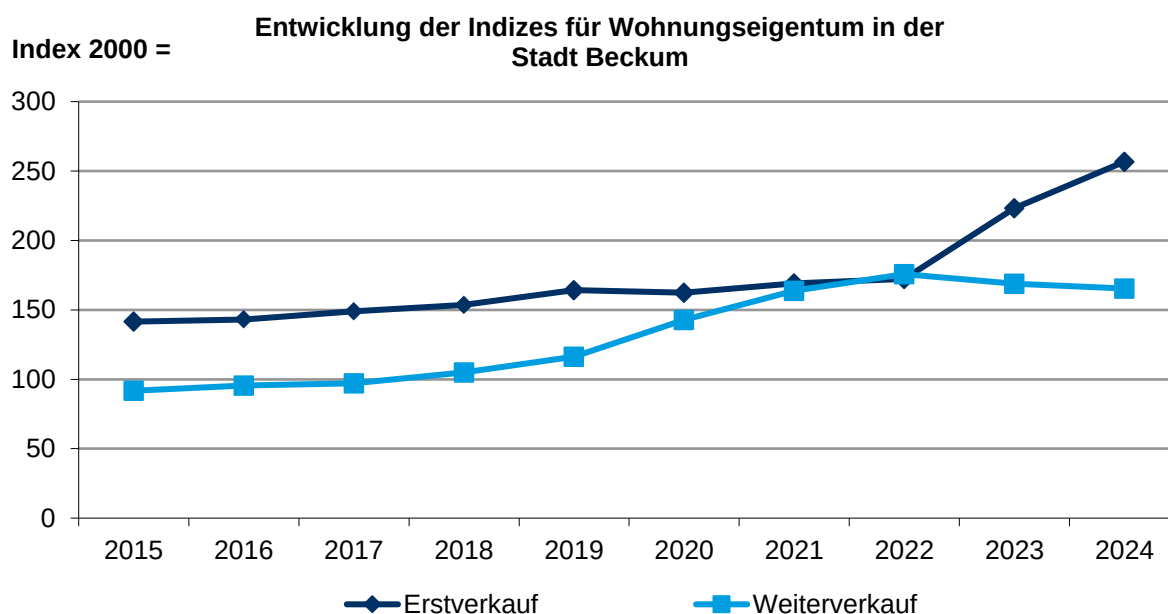


Abbildung 46

Ennigerloh

Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Ennigerloh

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m²	Index	€/m²	Index
2000	1.452	100	1.022	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
2020	2.864	197	1.411	138
2021	---	---	1.628	159
2022	---	---	1.900	186
2023	---	---	1.702	167
2024	---	---	1.388	136

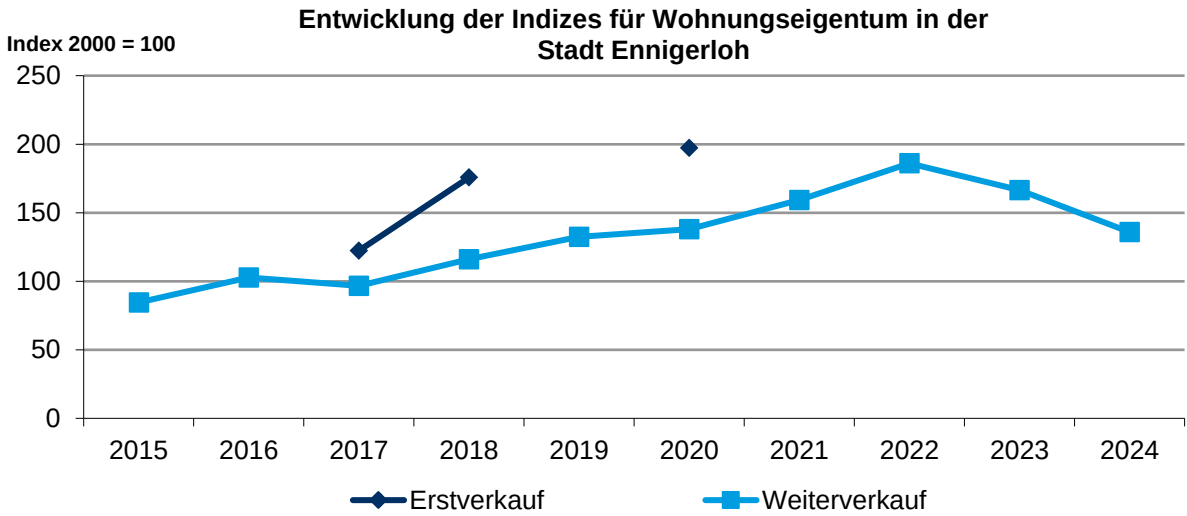


Abbildung 47

Oelde

Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Oelde

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m²	Index	€/m²	Index
2000	1.564	100	1.182	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
2020	2.996	192	1.700	144
2021	3.349	214	1.915	162
2022	---	---	2.183	185
2023	4.018	257	2.190	185
2024	3.567	228	2.217	187

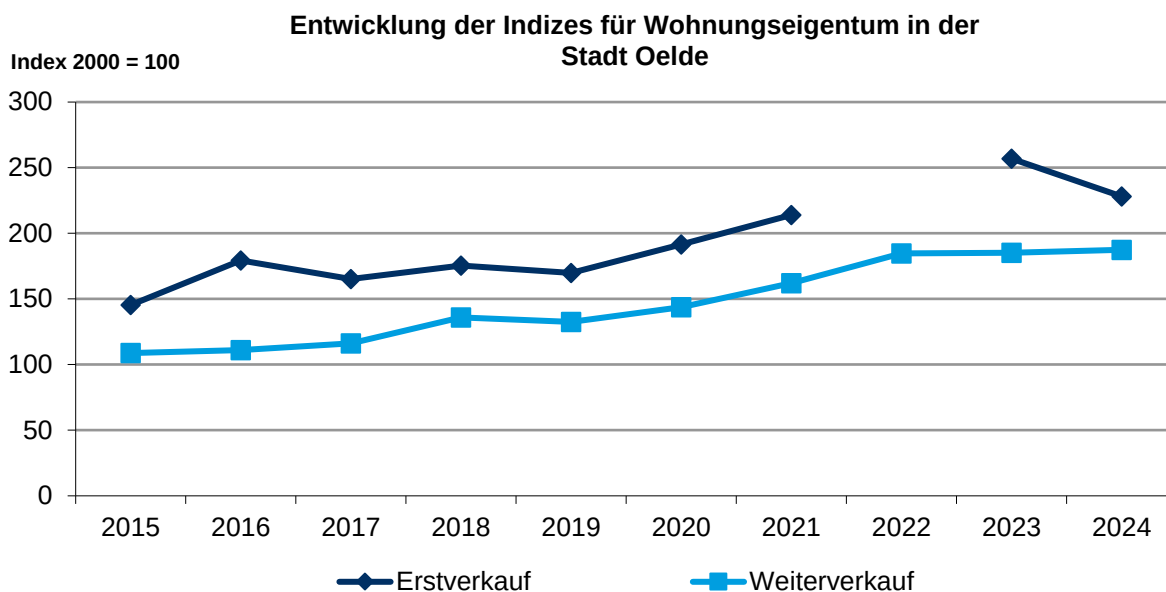


Abbildung 48

Telgte

Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Telgte

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m²	Index	€/m²	Index
2000	1.698	100	1.221	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
2020	3.172	187	2.075	170
2021	3.486	205	2.360	193
2022	---	---	2.930	240
2023	4.048	238	2.317	190
2024	4.372	258	2.584	212

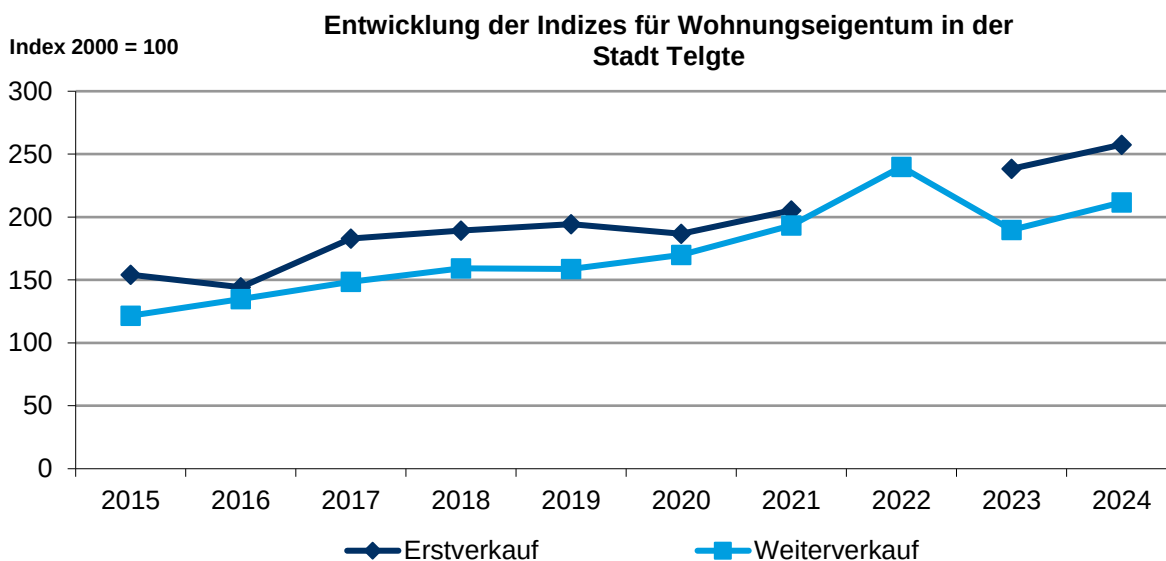


Abbildung 49

Warendorf

Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Warendorf

	Erstverkauf		Weiterverkauf	
	€/m²	Index	€/m²	Index
2000	1.813	100	1.141	100
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
2020	3.611	199	1.917	168
2021	3.506	193	2.316	203
2022	4.212	232	2.601	228
2023	4.754	262	2.468	216
2024	4.624	255	2.365	207

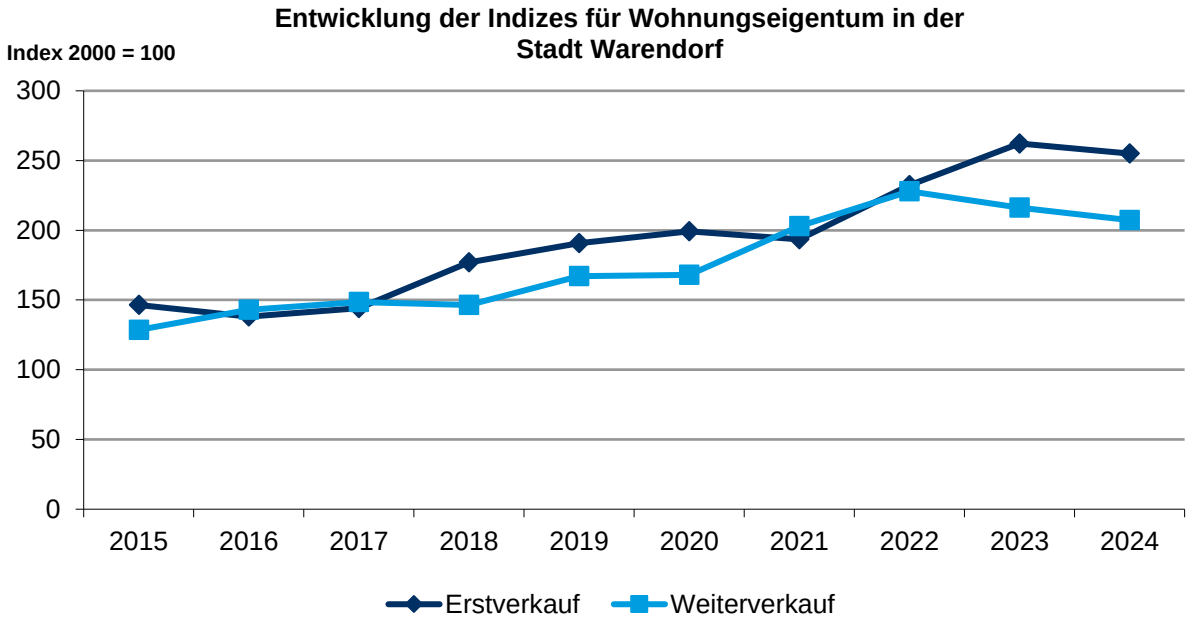


Abbildung 50

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Die nachstehenden Liegenschaftszinssätze für den Erstverkauf sowie Weiterverkauf von Wohnungseigentume sind mittels einer Regressionsanalyse basierend auf den Vertragsjahren 2020 bis 2024 ermittelt worden.

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

6.1.4.1 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum, Erstverkauf

Modell-Kennzahlen

Eigenschaft	Wert
Jahrgänge	2020 – 2024
Anzahl der Kauffälle	485
Bestimmtheitsmaß (R^2 korrigiert)	16 %
Mittelwert	2,30
Standardabweichung	0,17
Restnutzungsdauer	mind. 25 Jahre

Normobjekt

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

Eigenschaft	Wert
Vertragsjahr	2024
Stichtag	01.01.2025
Anzahl der Wohnungseigentume in der Anlage	7 – 12

Der Basiswert (Intercept) für den Liegenschaftszinssatz des Normobjekts wurde zum Stichtag 01.01.2025 aus allen Kauffällen des Vertragsjahres 2024 abgeleitet und beträgt:	2,22
---	-------------

Zu- und Abschläge

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

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

Vertragsjahr	Stichtag	Zu- / Abschlag
2020	01.01.2021	+0,11
2021	01.01.2022	-0,09
2022	01.01.2023	-0,20
2023	01.01.2024	-0,05
2024	01.01.2025	+/- 0,00

Für den Bodenrichtwert sowie für die Wohnfläche konnten keine Zu- und Abschläge ermittelt werden.

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

Anzahl Wohnungseigentume in Anlage	Zu- / Abschlag
bis 12	+/- 0,00
13 – 30	+0,17
ab 31	+0,42

Anwendungsbeispiel

Kennzahlen der zu bewertenden Immobilie:

Eigenschaft	Wert	Zu- / Abschlag
Vertragsjahr	2024	
Stichtag	01.01.2025	+0,00
Bodenrichtwert	160 EUR/m ²	
Wohnfläche	70 m ²	
Anzahl der Wohnungseigentume in der Anlage	15	+0,17

Berechnung des gesuchten Liegenschaftszinssatzes (LZ):

$$LZ = 2,22 + 0,00 + 0,17 \approx 2,39$$

Anschließend erfolgt eine sachverständige Würdigung des errechneten Faktors unter Berücksichtigung der Standardabweichung von 0,17.

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

6.1.4.2 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum, Weiterverkauf

Modell-Kennzahlen

Eigenschaft	Wert
Jahrgänge	2020 – 2024
Anzahl der Kauffälle	1072
Bestimmtheitsmaß (R^2 korrigiert)	18 %
Mittelwert	1,92
Standardabweichung	0,42
Restnutzungsdauer	mind. 25 Jahre

Normobjekt

Aus der Auswertung ergab sich ein kreisweites Normobjekt:

Eigenschaft	Wert
Mietsituation	unvermietet
Vertragsjahr	2024
Stichtag	01.01.2025
Bodenrichtwert	$\leq 175 \text{ EUR/m}^2$
Wohnfläche	$> 50 \text{ m}^2$
Anzahl der Wohnungseigentume in der Anlage	≤ 12
Modernisierungstyp	baujahrtypisch

Basiswert

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

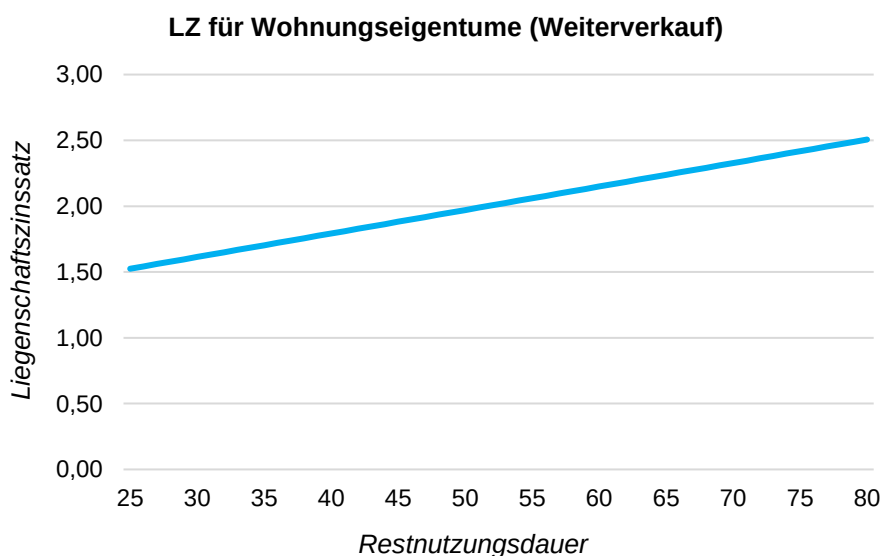


Abbildung 51

	RND											
	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80
LZ	1,53	1,61	1,70	1,79	1,88	1,97	2,06	2,15	2,24	2,33	2,42	2,51

Zu- und Abschläge

Neben der Restnutzungsdauer gibt es weitere relevante Einflussgrößen für die Ableitung eines objekt-spezifischen Liegenschaftszinssatzes. Diese Abweichungen vom definierten Normobjekt sind mit additiven Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen. Weichen mehrere Merkmale ab, so sind die einzelnen Anpassungen zu summieren. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist **unter Berücksichtigung der Standardabweichung immer sachverständig zu würdigen**.

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

Mietsituation	Zu- / Abschlag
unvermietet	+/- 0,00
vermietet	+0,19

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

Vertragsjahr	Zu- / Abschlag
2020	+0,09
2021	+0,01
2022	-0,28
2023	+0,04
2024	+/- 0,00

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

Bodenrichtwert [EUR/m²]	Zu- / Abschlag
≤ 175	+/- 0,00
> 175	-0,23

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

Wohnfläche [m²]	Zu- / Abschlag
≤ 50	+0,68
> 50	+/- 0,00

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

Anzahl Wohnungseigentume in Anlage	Zu- / Abschlag
≤ 12	+/- 0,00
13 – 30	+0,15
> 30	+0,58

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

Modernisierungstyp	Zu- / Abschlag
baujahrtypisch	+/- 0,00
teilmodernisiert	-0,09
neuzeitlich	-0,59

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

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

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

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

Anwendungsbeispiel

Kennzahlen der zu bewertenden Immobilie:

Merkmal	Merkmale des Bewertungsobjektes	LZ-Basiswert
Restnutzungsdauer	33 Jahre	1,66

Berücksichtigung weiterer Einflussgrößen:

Merkmale	Merkmale des Bewertungsobjektes	Zu- / Abschlag
Mietsituation	vermietet	+0,19
Vertragsjahr	2024	
Stichtag	01.01.2025	+0,00
Wohnfläche	60 m ²	+0,00
Anzahl der Wohnungseigentume in der Anlage	15	+0,15
Modernisierungstyp	teilmodernisiert	-0,09

Berechnung des gesuchten Liegenschaftszinssatzes (LZ):

$$LZ = 1,66 + 0,19 + 0,00 + 0,00 + 0,15 - 0,09 \approx 1,91$$

Anschließend erfolgt eine sachverständige Würdigung des errechneten Faktors unter Berücksichtigung der Standardabweichung von 0,42.

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

6.1.4.3 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum, Umwandlung

Da aus den Berichtsjahren 2023 und 2024 lediglich ein Kauffall für Wohnungseigentum aus Umwandlung vorliegt, kann kein Liegenschaftssatz für Wohnungseigentum aus Umwandlung ausgewertet werden.

6.2 Teileigentum

Thema derzeit nicht besetzt.

6.3 Pflegeappartements

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

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

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

	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.
2015	14	63	2.240
2016	17	70	2.360
2017	6	57	2.390
2018	1	/	/
2019	2	(89)	(2.710)
2020	4	72	2.150
2021	7	79	2.040
2022	2	(78)	(2.430)
2023	2	(70)	(3.220)
2024	1	/	/

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

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

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Entwicklung der Erbbaurechtsbestellungen für den individuellen Wohnungsbau

Vertragsjahr	Erbauzins [€/m ²]	Erbauzinssatz [%]	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre
	Mittelwert Spanne	Mittelwert		
2015	1,34 0,99 - 2,8	1,52	10	1 (2015)
2016	3,15 1,7 - 4,41	2,09	6	1 (2016)
2017	3,83 2,73 - 5,2	2,82	6	1 (2017)
2018	3,74 1,50 - 4,15	1,79	15	1 (2018)
2019	4,68 2,70 - 6,53	2,51	20	1 (2019)
2020	4,11 2,6 - 5,00	2,16	9	1 (2020)
2021	4,77 3,50 - 6,53	2,46	23	1 (2021)
2022	5,69 2,80 - 10,62	2,60	14	1 (2022)
2023	(4,10) (3,41 - 5,40)	(2,70)	3	1 (2023)
2024	(3,00) /	(3,16)	2	1 (2024)

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

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

Marktüblicher Erbbauzinssatz für individuellen Wohnungsbau

	Erbbauzinssatz [%]	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre
	Mittelwert Standardabw. Spanne		
Erbbaurechte	2,49 0,71 1,08 - 4,00	51	5 (2020 - 2024)
	2,29 0,67 1,08 - 3,57	105	10 (2015 - 2024)

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Der Verkehrswert des Erbbaurechts ist nach § 48 ImmoWertV unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Gemäß § 49 Abs. 1 ImmoWertV ist der Wert des Erbbaurechts im Falle mangelnder Vergleichspreise für veräußerte Erbbaurechte ausgehend vom finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts oder ausgehend vom Wert des Volleigentums zu bestimmen. Während sich der vorläufige Wert des Erbbaurechts bei der finanzmathematischen Methode aus der Multiplikation des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktor ergibt, ist bei der Methode, die vom fiktiven Volleigentum ausgeht, die Multiplikation mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten erforderlich (§ 49 Abs. 2 ImmoWertV).

7.2.1 Erbbaurechtsfaktor

(Das Kapitel wurde nachträglich am 01.07.2025 überarbeitet.)

Im Rahmen einer statistischen Auswertung von insgesamt 201 Erbbaurechtsveräußerungen im Zeitraum von 2019 bis 2023 ist mittels einer Regressionsanalyse ein kreisweiter Erbbaurechtsfaktor abgeleitet worden. Hierbei wurde für das für die Berechnung des finanzmathematischen Wertes erforderliche fiktive Volleigentum der Immobilienrichtwert einschließlich der Berücksichtigung etwaiger Nebengebäude herangezogen (siehe Kapitel 5.1.2).

Modell-Kennzahlen

Eigenschaft	Wert
Jahrgänge	2019 – 2023
Anzahl der Kauffälle	198
Bestimmtheitsmaß R^2	37 %
Mittelwert	1,12
Standardabweichung	0,21

Normobjekt

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

Eigenschaft	Wert
Vertragsjahr	2022
Stichtag	01.01.2023

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

1,01

Marktentwicklung

Auf der Grundlage des definierten Normobjekts wird in der folgenden Tabelle die Entwicklung des Erbbaurechtsfaktors abhängig vom jeweiligen Vertragsjahr abgebildet.

Vertragsjahr	Stichtag	Zu- / Abschlag
2019	01.01.2020	+/- 0,00
2020	01.01.2021	-0,04
2021	01.01.2022	-0,03
2022	01.01.2023	+/- 0,00
2023	01.01.2024	-0,24

Die Tabelle legt dar, dass sich der Erbbaurechtsfaktor im Zeitraum von 2019 bis 2022 nahezu konstant verhalten hat. Im Jahr 2023 ist der Erbbaurechtsfaktor hingegen stark gesunken. Dieser Rückgang resultiert dadurch, dass bei der Festlegung der Immobilienrichtwerte für das Jahr 2023, welche auf der Basis der Kauffälle des Vertragsjahres 2022 erfolgt ist, von einer kontinuierlichen Marktentwicklung ausgegangen worden ist. Aufgrund des Endes der Niedrigzinspolitik gingen die Kauffälle und die Kaufpreise jedoch stark zurück, wodurch die Schätzung des Volleigentums durch die Immobilienrichtwerte zu hoch ist. Die verkauften Erbbaurechte sind hingegen in 2023 der Marktentwicklung gefolgt. Dies hat zur Folge, dass der Erbbaurechtsfaktor im Jahr 2023 nicht marktgerecht abgebildet ist und ebenjenen Rückgang verzeichnet.

Für das Jahr 2024 sind keine Kauffälle ausgewertet worden. Der Gutachterausschuss hält jedoch nach Einschätzung der aktuellen Marktlage das Niveau des Erbbaurechtsfaktor der Jahre 2019 bis 2022 für aktuell marktgerecht und anwendbar.

Einflussgrößen

Im Rahmen der Auswertung wurden die für die Ermittlung des Wertes eines Erbbaurechts relevanten Parameter untersucht. Hierbei wurden der finanzmathematische Wert, der Bodenrichtwert, der tatsächlich gezahlte Erbbauzins und die Grundstücksfläche für die Ableitung des Erbbaurechtsfaktors als statistisch signifikante Einflussgrößen ermittelt. Der Einfluss dieser Größen wird in einem jeweiligen Faktor bemessen. Auf der Basis dieser Ergebnisse ergibt sich folgende Formel für die Berechnung des objekt-spezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktors:

$$\text{Erbbaurechtsfaktor} = 1,26 - 0,0000009062 * \text{finanzmathematischer Wert} \\ + 0,0915221566 * \text{tatsächlich gezahlter Erbbauzins in \%}$$

Anwendungsbeispiel

Kennzahlen des zu bewertenden Erbbaurechts:

Merkmal	Merkmal des Bewertungsobjekts	Wert
Basiswert des Erbbaurechtsfaktors	Normobjekt	1,26

Berücksichtigung der Einflussgrößen:

Merkmale	Wert
finanzmathematischer Wert	300.000 EUR
tatsächlich gezahlter Erbbauzins	1,8 %

Berechnung des objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktors:

$$\text{Erbbaurechtsfaktor} = 1,26 - 0,0000009062 * 300.000 \text{ EUR} + 0,0915221566 * 1,8 \% \approx 1,15$$

Anschließend erfolgt eine sachverständige Würdigung des errechneten Faktors unter Berücksichtigung der Standardabweichung von 0,27.

7.2.2 Erbbaurechtskoeffizient

Im Rahmen einer statistischen Auswertung sind insgesamt 201 Erbbaurechtsveräußerungen im Zeitraum von 2019 bis 2023 hinsichtlich der Ableitung eines Erbbaurechtskoeffizienten untersucht worden. Hierbei wurden im Zuge einer Regressionsanalyse keine signifikanten Einflussgrößen für die Bestimmung eines objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten ermittelt. Die Angabe des Erbbaurechtskoeffizienten erfolgt daher nach Bereinigung der Ausreißer in Abhängigkeit der Vertragsjahre als arithmetisches Mittel. Für die Berechnung des für die Ermittlung des Erbbaurechtskoeffizienten erforderlichen fiktiven Volleigentums wurde der Immobilienrichtwert einschließlich der Berücksichtigung etwaiger Nebengebäude herangezogen (siehe Kapitel 5.1.2).

	Erbbaurechtskoeffizient		
	Mittelwert Standardabweichung Spanne	Anzahl der Kauffälle	Geschäftsjahr
Erbbaurechte	0,84 0,23 0,37 – 1,34	43	2019
	0,82 0,19 0,40 – 1,21	45	2020
	0,83 0,23 0,41 – 1,33	38	2021
	0,82 0,18 0,42 – 1,12	37	2022
	0,76 0,17 0,39 – 1,16	35	2023
	0,82 0,20 0,37 – 1,34	198	2019 – 2023

Die objektspezifische Anpassung des Erbbaurechtskoeffizienten erfolgt nach sachverständigem Ermessen unter Berücksichtigung der Standardabweichung.

7.3 Erbbaugrundstücke

(nachträglich zum 01.07.2025 dem GMB beigelegt)

Der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks ist nach § 48 ImmoWertV unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Gemäß § 51 Abs. 1 ImmoWertV ist der Wert des Erbbaurechts im Falle mangelnder Vergleichspreise für veräußerte Erbbaurechte ausgehend vom finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks oder ausgehend vom Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks zu bestimmen. Während sich der vorläufige Wert des Erbbaugrundstücks bei der finanzmathematischen Methode aus der Multiplikation des finanzmathematischen Werts des Erbbaugrundstücks mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaugrundstücksfaktor ergibt, ist bei der Methode, die vom fiktiv unbelasteten Grundstück ausgeht, die Multiplikation mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaugrundstückskoeffizienten erforderlich (§ 51 Abs. 2 ImmoWertV).

Erbbaugrundstückskoeffizient

Der Gutachterausschuss im Kreis Warendorf hat für die Verkehrswertermittlung von Erbbaugrundstücken einen kreisweiten Erbbaugrundstückskoeffizienten abgeleitet. Dies erfolgte im Rahmen einer statistischen Auswertung (Regressionsanalyse) von insgesamt 153 Erbbaugrundstücksveräußerungen im Zeitraum von 2020 bis 2024.

Modell-Kennzahlen

Eigenschaft	Wert
Jahrgänge	2020 – 2024
Anzahl der Kauffälle	153
Bestimmtheitsmaß R^2	8 %
Mittelwert	0,76
Standardabweichung	0,22

Normobjekt

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

Eigenschaft	Wert
Vertragsjahr	2024
Stichtag	01.01.2025
Bodenrichtwert	ab 101 EUR/m ²

Der **Basiswert** (Intercept) für den Erbbaugrundstückskoeffizient des Normobjekts wurde zum Stichtag 01.01.2025 aus allen Kauffällen des Vertragsjahres 2024 abgeleitet und beträgt:

0,75

Marktentwicklung

Auf der Grundlage des definierten Normobjekts wird in der folgenden Tabelle die Entwicklung des Erbbaugrundstückskoeffizienten abhängig vom jeweiligen Vertragsjahr abgebildet.

Vertragsjahr	Stichtag	Zu- / Abschlag
2020	01.01.2021	+/- 0,00
2021	01.01.2022	+/- 0,00
2022	01.01.2023	+/- 0,00
2023	01.01.2024	- 0,08
2024	01.01.2025	+/- 0,00

Die Tabelle legt dar, dass sich der Erbbaugrundstückskoeffizient im Zeitraum von 2020 bis 2024 mit Ausnahme des Jahres 2023 konstant verhalten hat. Im Jahr 2023 bewegt sich der Erbbaugrundstückskoeffizient hingegen auf einem etwas niedrigerem Niveau. Dieser Rückgang ist auf die Kaufzurückhaltung in Folge des Endes der Niedrigzinspolitik zurückzuführen.

Einflussgrößen

Im Rahmen der Auswertung wurden die für die Ermittlung des Wertes eines Erbbaugrundstücks relevanten Parameter untersucht. Hierbei wurde ausschließlich eine Abhängigkeit des Erbbaugrundstückskoeffizienten gegenüber Bodenrichtwerten bis 100 EUR/m² ermittelt. Objekte, die eine solche Merkmalsausprägung aufweisen und damit vom definierten Normobjekt abweichen, sind mit einem additiven Zuschlag zu berücksichtigen.

Bodenrichtwert [EUR/m ²]	Zuschlag
bis 100	+ 0,15
ab 101	+/- 0,00

Anwendungsbeispiel

Kennzahlen des zu bewertenden Erbbaugrundstücks:

Merkmal	Merkmal des Bewertungsobjekts	Wert
Basiswert des Erbbaugrundstückskoeffizienten	Normobjekt	0,75

Berücksichtigung der Einflussgrößen:

Merkmale	Merkmale des Bewertungsobjektes	Zuschlag
Bodenrichtwert	80 EUR/m ²	+0,15

Berechnung des objektspezifisch angepassten Erbbaugrundstückskoeffizienten:

$$\text{Erbbaugrundstückskoeffizient} = 0,75 + 0,15 \approx \mathbf{0,90}$$

Anschließend erfolgt eine sachverständige Würdigung des errechneten Erbbaugrundstückskoeffizienten unter Berücksichtigung der Standardabweichung von 0,22.

8 Modellbeschreibungen

8.1 Liegenschaftszinssätze nach ImmoWertV

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

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

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

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

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

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

Kaufpreis

Gemäß § 9 (2) ImmoWertV sind Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, bei der Ableitung „erforderlicher Daten“ auszuschließen. Soweit geboten, ist vorab der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (Abspaltung separat nutzbarer Grundstücksteile, Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt, signifikante Abweichung der tatsächlichen von der nachhaltig erzielbaren Miete etc.). Auf solche Objekte wurde nicht zugegriffen.

Rohertrag

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

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

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

Die im Kapitel 9.2 beschriebenen Modellmieten können einen Anhaltspunkt für das Mietniveau im Kreis Warendorf geben. Sie sind aber in das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze noch nicht eingeflossen und daher auch nicht noch als Grundlage für die Wertermittlung nach den Ertragswertverfahren zu nutzen.

Bewirtschaftungskosten

Im Zuge der II. Berechnungsverordnung sind die Modellsätze der ImmoWertV zum Stichtag 01.01.2022, aktualisiert und ergänzt durch das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW, die Grundlage für die Bewirtschaftungskosten. Es erfolgt eine jährliche Wertanpassung gemäß ImmoWertV, Anlage 3 Nummer III, mittels des durch das Statistische Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex (Stand: 01.01.2025).

Modellwerte für Bewirtschaftungskosten im Zeitraum 01.01.2025 – 31.12.2025

Verwaltungskosten

je Wohnung,	359,00 €
bei (Kauf-)Eigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude	
je Wohnungseigentum	429,00 €
je Garage oder ähnlichem Einstellplatz	47,00 €
bei gewerblichen Objekten	3% des Jahresrohertrages

Instandhaltungskosten

je bezugsfertige Wohnung	14,00 € je m² Wohnfläche
bei Gewerbeflächen	
- Büro, Praxen, etc.	100% der Wohnnutzung
- SB-Markt, etc.	50% der Wohnnutzung
- Lager, Werkstatt, Fabrikgebäude, etc.	30% der Wohnnutzung
Garage oder ähnlicher Einstellplatz ¹⁾	106,00 € je Garage

Mietausfallwagnis

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

¹⁾ einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Reinertrag

Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer gemäß § 4 (3) ImmoWertV. Die Ermittlung der Restnutzungsdauer erfolgt in Anlehnung an die Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen. Es werden nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer von mehr als 25 Jahren berücksichtigt.

Modernisierungsgrad

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

Bodenwertansatz

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

Separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespalten (siehe § 41 ImmoWertV). Bei Abweichungen des Grundstücks vom Richtwertgrundstück wurden erforderlichenfalls Zu- und Abschläge angebracht.

Kennzahlen

Der Liegenschaftszinssatz für umgewandeltes Wohnungseigentum wird als Mittelwert angegeben. Um diesen im Vergleich zu zukünftigen Jahren und zu anderen Gebieten und Regionen beurteilen zu können, werden Kennzahlen zum Liegenschaftszinssatz angegeben.

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

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

8.2 Sachwertfaktoren

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

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

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

Anhand von Angaben der Eigentümer, der Bauunterlagen und ggf. einer Ortsbesichtigung wurde der Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen und der Grundstückswert für die Objekte ermittelt, die Grundlage der Untersuchung sind. Für die Sachwerte wurde das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW) zugrunde gelegt. Damit ergeben sich folgende wesentliche Modellparameter (weitere Parameter siehe Modellbeschreibung AGVGA.NRW).

www.boris.nrw.de

Pauschale Kostenannahme für Nebengebäude, Bauteile, Einrichtungen:

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

9 Mietspiegel und Modellmieten

9.1 Mietspiegel

Eigene Mietspiegel führt der Gutachterausschuss derzeit nicht.

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

- <https://serviceportal.ahlen.de/detail/-/vr-bis-detail/dienstleistung/111940/show>
- <https://serviceportal.warendorf.de/detail/-/vr-bis-detail/dienstleistung/2070/show>

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

9.2 Modellmieten

Der Mietrichtwert dient dem Gutachterausschuss zur Ermittlung von Modellmieten zur Festlegung von Erträgen. Diese sind für die Ableitung von Liegenschaftszinsen für das Ertragswertverfahren erforderlich. Zukünftig wird der Mietrichtwert für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze im Ertragswertverfahren zugrunde gelegt. Er ist aber bisher noch nicht in das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze nach 8.1 eingeflossen.

Die Modellmieten basieren auf Angebotsmieten und geben daher einen guten Überblick über die aktuellen Marktverhältnisse auf dem Mietmarkt wieder.

Die Untersuchung erfolgt auf der Grundlage von Mietangeboten in Zeitungen und im Internet, die in Bezug auf die Miethöhe, die Wohnfläche, die Zuordnung zu einem Ortsteil und weiterer Erfassungsmerkmale vom Jobcenter des Kreises Warendorf und vom Gutachterausschuss erfasst werden. Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass die Angebotsmieten auf dem derzeitigen Vermietermarkt den letztlich nach Vertragsabschluss gezahlten Mieten entsprechen.

Der **Mietrichtwert** soll, wie auch Mietspiegel, auf der Datengrundlage von mehreren Jahren basieren. Bei Mietspiegeln sind dies seit der Änderung des Mietspiegelrechts im Jahr 2022 sechs Jahre. Neben den Mietrichtwerten leitet der Gutachterausschuss zudem jährliche **Angebotsmieten** ab. Diese stellen die aktuelle Marktmiete dar, die auf der Datengrundlage des jeweiligen Vorjahres ermittelt wird.

Der ermittelte Mietrichtwert ist eine monatliche Nettokaltmiete ohne Nebenkosten und bezieht sich auf den durchschnittlichen Euro-Betrag je Quadratmeter Wohnfläche.

9.2.1 Mietrichtwert für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern

Der Mietrichtwert wird für eine kreisweit einheitliche Normwohnung in einem Mehrfamilienhaus mit bestimmten Eigenschaften wie z. B. Wohnungsgröße, Baujahresklasse, Modernisierung, Balkon, Gartennutzung und weitere Ausstattungsmerkmale festgelegt. Abweichende Merkmale einer Mietwohnung und die Lage in den verschiedenen Orten und Ortsteilen im Kreis Warendorf sind über Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Informationen zur Erstellung

Die Datengrundlage bilden Mietangebote für freifinanzierte Wohnungen aus den Jahren 2022 bis 2024. Hierbei werden entsprechend folgende Wohnungen **nicht berücksichtigt**:

- von der Wohnbauförderung geförderte Wohnungen,
- besondere Ausprägungen von Wohnungen wie Maisonette-, Penthouse-, Luxus- oder Souterrain-Wohnungen sowie Wohnungen in Anlagen für betreutes Wohnen oder Pflegeapartments,
- Wohnungen, die möbliert oder teilmöbliert vermietet werden,
- Wohnungen ohne Badezimmer,
- Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 21 m² und über 200m²,
- Mietangebote für komplette Einfamilienhäuser.

Eventuell in den ausgewerteten Mieten vorhandene Preisanteile für Stellplätze und Garagen werden vor der Auswertung durch eine Bereinigung abgespalten und sind somit nicht im Mietrichtwert enthalten.

Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird der Einfluss der wesentlichen Eigenschaften der Mieten in Bezug auf den Mietwert untersucht.

Danach haben folgende Merkmale einen signifikanten Einfluss auf den Mietwert:

- | | |
|-----------------------------------|--------------------|
| – Jahrgang des Angebots | – Aufzug |
| – Wohnlage: Gemeinde und Ortsteil | – Barrierefreiheit |
| – Baujahresklasse | – Balkon/Terrasse |
| – Modernisierungen | – Gartennutzung |
| – Wohnfläche | – Küchenmobiliar |

Für jeden Ortsteil im Kreisgebiet kann ein Mietrichtwert ermittelt werden. Dabei werden alle Ortsteile in Wohnlageklassen eingeteilt. Eine Differenzierung der Lage innerhalb der Ortsteile ist auf der Grundlage der genutzten Datenquellen nicht möglich, da ein Adressbezug fehlt. Innerörtliche Lageunterschiede sind daher sachverständig zu würdigen.

Für folgende Merkmale konnte kein signifikanter Einfluss auf den Mietwert ermittelt werden:

- | | |
|-----------------------|---------------------------|
| – Erdgeschosswohnung | – Badezimmer mit Fenster |
| – Dachgeschosswohnung | – Badezimmer ohne Fenster |
| | – Gäste-WC |

Modell-Kennzahlen

Eigenschaft	Wert
Jahrgänge	2022 – 2024
Anzahl der Mietangebote	7210
Bestimmtheitsmaß R ²	45 %
Mittelwert	8,28 EUR/m ²
Standardabweichung	1,86 EUR/m ²

Normobjekt

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

Eigenschaft	Wert
Stichtag	01.01.2025
Wohnlage / Ortsteil	mittlere Lage im Kreis / Kernstadt Ahlen
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Baujahresklasse	1995 – 2001
Modernisierung	keine Modernisierung
Wohnfläche	71 - 80 m ²
Aufzug	Aufzug nicht vorhanden
Barrierefreiheit	nicht barrierefrei
Balkon/Terrasse	Balkon mit mittlerem Nutzwert vorhanden
Gartennutzung	keine Gartennutzung
Küchenmobiliar	kein Küchenmobiliar mitvermietet

Basismiete für den Mietrichtwert

Als Basismiete für das Normobjekt wird folgender Mietrichtwert stichtagsbezogen angegeben:

Stichtag	Betrachtungszeitraum	Basismiete für den Mietrichtwert
01.01.2025	2019 - 2024	6,90 EUR

Durch eine weitere Analyse der zurückliegenden Mietangebote sowie einem Vergleich mit den im Kreis Warendorf bestehenden Mietspiegeln konnte gezeigt werden, dass der Mittelwert der vergangenen sechs Jahre (2019 – 2024) mit dem Mietniveau des Jahres 2022 ausreichend übereinstimmt, um so den Mietrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 festzulegen.

Umrechnungskoeffizienten

Sind Abweichungen bzgl. der Eigenschaften zwischen dem zu bewertenden Mietobjekt und dem definierten Normobjekt vorhanden, müssen diese durch Zu- oder Abschläge auf die Basismiete berücksichtigt werden. Weichen mehrere Merkmale ab, so sind die einzelnen prozentualen Zu- und Abschläge additiv zusammenzufassen und die summierte prozentuale Änderung ist auf die Basismiete des Mietrichtwertes anzuwenden. Ein Anwendungsbeispiel ist im Anschluss an die Darstellung der Umrechnungskoeffizienten angegeben.

Hierbei ist zu beachten, dass durch die Zu- und Abschläge für mehrere und/oder extrem unterschiedliche Merkmale unplausible Ergebnisse resultieren können. Der durch die Umrechnung ermittelte Mietwert ist daher **immer sachverständig zu würdigen**.

Die **Lage des Mietobjekts** wird über den jeweiligen Ortsteil repräsentiert. Alle Ortsteile wurden in Wohnlageklassen zusammengefasst. In der Liste bezeichnet z.B. Ahlen nur die Kernstadt, die Ortsteile Dolberg und Vorhelm werden gesondert aufgeführt.

Da die meisten Mietangebote für das Gebiet der Kernstadt Ahlen vorliegen, wurde die Kernstadt Ahlen als Referenz für die Wohnlageklasse „mittel“ ausgewählt.

Die Tabelle gibt für die **Ortsteile** die Einteilung in die Wohnlageklassen sowie Umrechnungskoeffizienten und prozentuale Zu- und Abschläge an.

Gemeinde	Ortsteil	Wohnlageklasse	Umrechnungskoeffizient	Zu- oder Abschlag in Prozent
Ahlen	Ahlen	5	1,00	+/- 0%
Ahlen	Dolberg	5	1,00	+/- 0%
Ahlen	Vorhelm	6	0,95	- 5%
Beckum	Beckum	6	0,95	- 5%
Beckum	Neubeckum	6	0,95	- 5%
Beckum	Roland	8	0,86	- 14%
Beckum	Vellern	8	0,86	- 14%
Beelen	Beelen	5	1,00	+/- 0%
Drensteinfurt	Drensteinfurt	2	1,09	+ 9%
Drensteinfurt	Rinkerode	3	1,06	+ 6%
Drensteinfurt	Walstedde	5	1,00	+/- 0%
Ennigerloh	Ennigerloh	5	1,00	+/- 0%
Ennigerloh	Enniger	6	0,95	- 5%
Ennigerloh	Ostenfelde	6	0,95	- 5%
Ennigerloh	Westkirchen	8	0,86	- 14%
Everswinkel	Everswinkel	3	1,06	+ 6%
Everswinkel	Alverskirchen	4	1,04	+ 4%
Oelde	Oelde	4	1,04	+ 4%
Oelde	Lette	7	0,90	- 10%
Oelde	Stromberg	6	0,95	- 5%
Oelde	Sünninghausen	6	0,95	- 5%
Ostbevern	Ostbevern	2	1,09	+ 9%
Ostbevern	Brock	6	0,95	- 5%
Sassenberg	Sassenberg	4	1,04	+ 4%
Sassenberg	Füchtorf	6	0,95	- 5%
Sendenhorst	Sendenhorst	4	1,04	+ 4%
Sendenhorst	Albersloh	3	1,06	+ 6%
Telgte	Telgte	1	1,19	+ 19%
Telgte	Westbevern	4	1,04	+ 4%
Wadersloh	Wadersloh	6	0,95	- 5%
Wadersloh	Diestedde	7	0,90	- 10%
Wadersloh	Liesborn	6	0,95	- 5%
Warendorf	Warendorf	2	1,09	+ 9%
Warendorf	Einen	5	1,00	+/- 0%
Warendorf	Freckenhorst	5	1,00	+/- 0%
Warendorf	Hoetmar	5	1,00	+/- 0%
Warendorf	Milte	7	0,90	- 10%
Warendorf	Müssingen	5	1,00	+/- 0%

Weicht das **Baujahr** (Jahr der erstmaligen Fertigstellung) des Gebäudes für die zu bewertende Mietwohnung von dem Baujahr des Normobjekts ab, so ist die Basismiete mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Baujahresklasse	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag in Prozent
1500 – 1918	0,95	- 5%
1919 – 1948	0,95	- 5%
1949 – 1957	0,95	- 5%
1958 – 1968	0,95	- 5%
1969 – 1978	0,95	- 5%
1979 – 1983	0,95	- 5%
1984 – 1994	0,95	- 5%
1995 – 2001	1,00	+/- 0%
2002 – 2009	1,00	+/- 0%
2010 – 2015	1,00	+/- 0%
ab 2016	1,25	+ 25%

Die Baujahresklassen wurden entsprechend der Gebäudetypologie „TABULA“ des Instituts für Wohnen und Umwelt gebildet und berücksichtigen somit die bautechnischen und energetischen Eigenschaften sowie die baujahrtypische Ausstattung der Gebäude.

(Quellenangabe: <https://www.iwu.de/forschung/gebaeudebestand/tabula/>)

Weicht der Umfang der **Modernisierungen** für die zu bewertende Mietwohnung vom Normobjekt ab, so ist die Basismiete mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Modernisierung	Umrechnungskoeffizient	Zu- oder Abschlag in Prozent
keine Modernisierung	1,00	+/- 0%
modernisierter Innenausbau (Böden und Innentüren)	1,06	+ 6%
modernisierte Fenster	1,03	+ 3%
modernisiertes Bad	1,06	+ 6%

Zu den Modernisierungsmaßnahmen der Wohnung gehören die Erneuerung des Innenausbaus der Böden und Türen, der Fenster und des Bades mit neuen Sanitärobjekten. Diese Maßnahmen sollten erst vor kurzer Zeit (max. 2 Jahre) erfolgt sein. Die Zuschläge für die verschiedenen Modernisierungen können additiv berücksichtigt werden

Tapezieren und Anstrich sowie sonstige kleinere Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung fallen nicht unter die hier genannten Modernisierungen. Ebenfalls können die Zuschläge für Modernisierungen nicht auf Neubauwohnungen oder Wohnungen neuerer Baujahresklassen angewendet werden.

Weicht die **Wohnfläche** für das zu bewertende Mietobjekt von der Wohnfläche des definierten Normobjektes ab, so ist die Basismiete mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Wohnfläche [m²]	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag in Prozent
21 - 30	1,23	+ 23%
31 - 40	1,12	+ 12%
41 - 50	1,06	+ 6%
51 - 60	1,03	+ 3%
61 - 70	1,00	+/- 0%
71 - 80	1,00	+/- 0%
81 - 90	1,00	+/- 0%
91 - 100	0,98	- 2%
101 - 110	0,96	- 4%
111 - 120	0,95	- 5%
121 - 130	0,92	- 8%
131 - 150	0,91	- 9%
150 - 200	0,86	- 14%

Die Wohnfläche wird aus den Angaben im Mietangebot entnommen. In die Stichprobe für die statistische Auswertung wurden nur Wohnungen mit einer Wohnfläche von 21 m² bis zu 200 m² einbezogen.

Ist die zu bewertende Mietwohnung **barrierefrei / alten- und behindertengerecht** erstellt worden, so ist die Basismiete mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Barrierefreiheit	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag in Prozent
nicht barrierefrei erstellt	1,00	+/- 0%
barrierefrei erstellt	1,08	+ 8%

Ist die zu bewertende Mietwohnung mit dem **Aufzug** zu erreichen, so ist die Basismiete mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Aufzug	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag in Prozent
Aufzug nicht vorhanden	1,00	+/- 0%
Aufzug vorhanden	1,07	+ 7%

Die Normwohnung verfügt über einen Balkon mit einem mittleren Nutzwert. Fehlt ein Balkon oder sind ein **großer Balkon** (>12m²) mit einem hohen Nutzwert, eine **Dachterrasse** oder eine **Terrasse** beim bewertenden Mietobjekt vorhanden, so wird die Basismiete mit den folgenden Zu- und Abschlägen angepasst:

Balkon / Terrasse	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag in Prozent
kein Balkon vorhanden	0,98	- 2%
kleiner Balkon mit geringem Nutzwert vorhanden	1,00	+/- 0%
normaler Balkon vorhanden	1,00	+/- 0%
großer Balkon (>12m ²) mit hohem Nutzwert vorhanden	1,02	+ 2%
Dachterrasse vorhanden	1,04	+ 4%
Terrasse vorhanden	1,04	+ 4%

Ist eine **Gartennutzung** beim zu bewertenden Mietobjekt möglich, so ist die Basismiete mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Gartennutzung	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag in Prozent
keine Gartennutzung	1,00	+/- 0%
alleinige Gartennutzung	1,07	+ 7%
gemeinschaftliche Gartennutzung	1,00	+/- 0%

Wird **Küchenmobiliar** in Form einer Einbauküche mit Elektrogeräten beim zu bewertenden Mietobjekt mitvermietet, so ist die Basismiete mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Küchenmobiliar	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag in Prozent
kein Küchenmobiliar	1,00	+/- 0%
Küchenmobiliar mitvermietet	1,04	+ 4%

Mietbeträge für Stellplätze und Garagen

Der Mietrichtwert des definierten Normobjekts enthält keinen Mietanteil für einen Stellplatz oder eine Garage. Aus Mietangeboten der Jahre 2022 bis 2024 konnten folgende durchschnittlichen Mieten für Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragenstellplätze ermittelt werden.

Objekt	Durchschnittliche Miete	Spanne	Anzahl
Stellplatz	30 EUR	20 - 35 EUR	712
Carport	35 EUR	25 - 50 EUR	27
Garage	45 EUR	30 - 60 EUR	303
Tiefgarage	55 EUR	45 - 60 EUR	184

In der angegebenen Spanne sind zwei Drittel der Werte enthalten.

Anwendungsbeispiel

Kennzahlen des zu bewertenden Mietobjekts:

Merkmal	Merkmal des Mietobjektes	Miete EUR/m²
Basismiete des Mietrichtwertes	Normobjekt	6,90 EUR

Berücksichtigung der Einflussgrößen:

Merkmale	Merkmale des Mietobjektes	Zu- / Abschlag in Prozent
Gemeinde, Ortsteil	Oelde	+ 4%
Baujahresklasse	1968-1977	- 5%
Modernisierung	modernisierter Innenausbau	+ 6%
	modernisiertes Bad	+ 6%
Wohnfläche	110 m²	- 4%
Barrierefreiheit	nicht barrierefrei erstellt	0%
Aufzug	Aufzug nicht vorhanden	0%
Balkon / Terrasse	großer Balkon vorhanden	+ 2%
Gartennutzung	keine Gartennutzung	0%
Küchenmobiliar	Küchenmobiliar mitvermietet	+ 4%
Summe		+ 13%

Berechnung des angepassten Mietrichtwertes:

$$\text{Mietrichtwert} = 6,90 + 13\% \cdot 6,90 = 6,90 \cdot 1,13 \approx \mathbf{7,80}$$

Für evtl. vorhandene Stellplätze und Garagen sind die oben genannten Mietbeträge anzusetzen.

Mietspannen

Der nach Bestimmung der Basismiete und der Berücksichtigung wertrelevanter Wohnwertmerkmale ermittelte durchschnittliche Mietrichtwert kann nicht exakt die allgemeingültige Miete für eine bestimmte Wohnraumkategorie wiedergeben. Die statistische Auswertung zeigte, dass sich die tatsächlichen Netto-Kaltmieten für gleiche Wohnraumkategorien innerhalb eines gewissen Bereiches – Spanne genannt – bewegen. Sie befinden sich innerhalb einer Bandbreite von +/- 12 Prozent um den Mietrichtwert.

Erklären lassen sich diese Streuungen unter anderem durch Marktschwankungen und durch in der Auswertung der Angebotsmieten nicht erfasste objektive Wohnwertmerkmale. Die Spanne wurde aus allen vorliegenden Wohnungsdaten so bestimmt, dass ca. 2/3 der Mieten in diesem Intervall liegen.

Anwendungshinweise für den Mietrichtwert

Gemäß §558a Abs. 2 BGB kann die Begründung für ein Mieterhöhungsverlangens auf der Basis eines Mietspiegels, einer Auskunft aus einer Mietdatenbank, eines mit Gründen versehenen Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen sowie durch Vorlage von geeigneten Vergleichsmieten erfolgen.

Die dem Mietrichtwert zugrundeliegenden Angebotsmieten resultieren durch Mieterwechsel, in dessen Zuge oftmals eine Mietanpassung vollzogen wird. Langfristig bestehende Mietverhältnisse bleiben folglich bei der Ermittlung des Mietrichtwertes unberücksichtigt. Aus diesen Gründen bildet der Mietrichtwert die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 558 Abs. 2 BGB nicht zweifelsfrei ab und kann daher zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens nicht herangezogen werden.

Marktmiete

Basismiete für die jährlichen Angebotsmieten

Zur transparenten Darstellung des Marktgeschehens leitet der Gutachterausschuss auch jährlich die aktuellen Angebotsmieten ab. Diese stellen die aktuelle Marktmiete für das Normobjekt dar, die auf der Datengrundlage des jeweiligen Vorjahres ermittelt wird. Die Basismiete bezieht sich ebenfalls auf das Normobjekt und eine Anwendung der angegebenen Zu- und Abschläge auf die Angebotsmieten ist ebenfalls möglich.

Stichtag	Erfassungsjahr	Basismiete für die Angebotsmiete
01.01.2023	2022	6,90 EUR
01.01.2024	2023	7,50 EUR
01.01.2025	2024	8,00 EUR

Im Gegensatz zum oben angegebenen Mietrichtwert entfällt der längere Betrachtungszeitraum. Eine Nutzung im Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze ist nicht vorgesehen und somit nicht modellkonform.

Die Anwendungshinweise für den Mietrichtwert **gelten gleichermaßen**.

9.2.2 Mietrichtwert für Einfamilienhäuser

(nachträglich zum 01.07.2025 dem GMB beigelegt)

Der Mietrichtwert wird für ein kreisweit einheitliches Einfamilienhaus mit bestimmten Eigenschaften wie z. B. Wohnungsgröße, Baujahresklasse, Modernisierung und weitere Ausstattungsmerkmale festgelegt. Abweichende Merkmale des Mietobjekts und die Lage in den verschiedenen Orten und Ortsteilen im Kreis Warendorf sind über Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Informationen zur Erstellung

Die Datengrundlage bilden Mietangebote für Einfamilienhäuser aus den Jahren 2021 bis 2024. Hierbei werden entsprechend folgende Mietangebote **nicht berücksichtigt**:

- von der Wohnbauförderung geförderter Wohnraum,
- Häuser, die möbliert oder teilmöbliert vermietet werden,
- Häuser mit einer Wohnfläche von unter 71 m² und über 200 m²,
- Mietangebote für Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern.

Eventuell in den ausgewerteten Mieten vorhandene Preisanteile für Stellplätze und Garagen werden vor der Auswertung durch eine Bereinigung abgespalten und sind somit nicht im Mietrichtwert enthalten.

Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird der Einfluss der wesentlichen Eigenschaften der Mieten in Bezug auf den Mietwert untersucht.

Danach haben folgende Merkmale einen signifikanten Einfluss auf den Mietwert:

- Jahrgang des Angebots
- Wohnlage: Gemeinde und Ortsteil
- Baujahresklasse
- Modernisierungen
- Wohnfläche
- Küchenmobiliar

Für jeden Ortsteil im Kreisgebiet kann ein Mietrichtwert ermittelt werden. Dabei werden alle Ortsteile in Wohnlageklassen eingeteilt. Eine Differenzierung der Lage innerhalb der Ortsteile ist auf der Grundlage der genutzten Datenquellen nicht möglich, da ein Adressbezug fehlt. Innerörtliche Lageunterschiede sind daher sachverständig zu würdigen.

Für folgende Merkmale konnte kein signifikanter Einfluss auf den Mietwert ermittelt werden:

- Art des Einfamilienhauses (freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus)
- Barrierefreiheit

Modell-Kennzahlen

Eigenschaft	Wert
Jahrgänge	2021 – 2024
Anzahl der Mietangebote	542
Bestimmtheitsmaß R^2	44 %
Mittelwert	8,85 EUR/m ²
Standardabweichung	1,31 EUR/m ²

Normobjekt

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

Eigenschaft	Wert
Stichtag	01.01.2025
Wohnlage / Ortsteil	mittlere Lage im Kreis / Kernstadt Ahlen
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Baujahresklasse	bis 1983
Modernisierung	keine Modernisierung
Wohnfläche	111 - 130 m ²
Küchenmobiliar	kein Küchenmobiliar mitvermietet

Basismiete für den Mietrichtwert

Als Basismiete für das Normobjekt wird folgender Mietrichtwert stichtagsbezogen angegeben:

Stichtag	Betrachtungszeitraum	Basismiete für den Mietrichtwert
01.01.2025	2019 - 2024	7,95 EUR

Durch eine weitere Analyse der zurückliegenden Mietangebote sowie einem Vergleich mit den im Kreis Warendorf bestehenden Mietspiegeln konnte gezeigt werden, dass der Mittelwert der vergangenen sechs Jahre (2019 – 2024) mit dem Mietniveau des Jahres 2022 ausreichend übereinstimmt, um so den Mietrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 festzulegen.

Umrechnungskoeffizienten

Sind Abweichungen bzgl. der Eigenschaften zwischen dem zu bewertenden Mietobjekt und dem definierten Normobjekt vorhanden, müssen diese durch Zu- oder Abschläge auf die Basismiete berücksichtigt werden. Weichen mehrere Merkmale ab, so sind die einzelnen prozentualen Zu- und Abschläge additiv zusammenzufassen und die summierte prozentuale Änderung ist auf die Basismiete des Mietrichtwertes anzuwenden. Ein Anwendungsbeispiel ist im Anschluss an die Darstellung der Umrechnungskoeffizienten angegeben.

Hierbei ist zu beachten, dass durch die Zu- und Abschläge für mehrere und/oder extrem unterschiedliche Merkmale unplausible Ergebnisse resultieren können. Der durch die Umrechnung ermittelte Mietwert ist daher **immer sachverständig zu würdigen**.

Die **Lage des Mietobjekts** wird über den jeweiligen Ortsteil repräsentiert. Alle Ortsteile wurden in Wohnlageklassen zusammengefasst. In der Liste bezeichnet z.B. Ahlen nur die Kernstadt, die Ortsteile Dolberg und Vorhelm werden gesondert aufgeführt.

Da die meisten Mietangebote für das Gebiet der Kernstadt Ahlen vorliegen, wurde die Kernstadt Ahlen als Referenz für die Wohnlageklasse „mittel“ ausgewählt.

Die Tabelle gibt für die **Ortsteile** die Einteilung in die Wohnlageklassen sowie Umrechnungskoeffizienten und prozentuale Zu- und Abschläge an.

Gemeinde	Ortsteil	Wohnlage- klasse	Umrechnungs- koeffizient	Zu- oder Abschlag in Prozent
Ahlen	Ahlen	5	1,00	+/- 0%
Ahlen	Dolberg	8	0,89	- 11%
Ahlen	Vorhelm	8	0,89	- 11%
Beckum	Beckum	6	0,96	- 4%
Beckum	Neubeckum	6	0,96	- 4%
Beckum	Roland	8	0,89	- 11%
Beckum	Vellern	8	0,89	- 11%
Beelen	Beelen	7	0,95	- 5%
Drensteinfurt	Drensteinfurt	4	1,00	+/- 0%
Drensteinfurt	Rinkerode	4	1,00	+/- 0%
Drensteinfurt	Walstedde	7	0,95	- 5%
Ennigerloh	Ennigerloh	8	0,89	- 11%
Ennigerloh	Enniger	7	0,95	- 5%
Ennigerloh	Ostenfelde	8	0,89	- 11%
Ennigerloh	Westkirchen	8	0,89	- 11%
Everswinkel	Everswinkel	3	1,08	+ 8%
Everswinkel	Alverskirchen	3	1,08	+ 8%
Oelde	Oelde	6	0,96	- 4%
Oelde	Lette	8	0,89	- 11%
Oelde	Stromberg	7	0,95	- 5%
Oelde	Sünninghausen	8	0,89	- 11%
Ostbevern	Ostbevern	5	1,00	+/- 0%
Ostbevern	Brock	8	0,89	- 11%
Sassenberg	Sassenberg	5	1,00	+/- 0%
Sassenberg	Füchtorf	8	0,89	- 11%
Sendenhorst	Sendenhorst	4	1,00	+/- 0%
Sendenhorst	Albersloh	4	1,00	+/- 0%
Telgte	Telgte	3	1,08	+ 8%
Telgte	Westbevern	4	1,00	+/- 0%
Wadersloh	Wadersloh	6	0,96	- 4%
Wadersloh	Diestedde	8	0,89	- 11%
Wadersloh	Liesborn	8	0,89	- 11%
Warendorf	Warendorf	4	1,00	+/- 0%
Warendorf	Einen	8	0,89	- 11%
Warendorf	Freckenhorst	7	0,95	- 5%
Warendorf	Hoetmar	7	0,95	- 5%
Warendorf	Milte	8	0,89	- 11%
Warendorf	Müssingen	7	0,95	- 5%

Weicht das **Baujahr** (Jahr der erstmaligen Fertigstellung) des Gebäudes von dem Baujahr des Normobjekts ab, so ist die Basismiete mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Baujahresklasse	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag in Prozent
1500 – 1918	1,00	+/- 0%
1919 – 1948	1,00	+/- 0%
1949 – 1957	1,00	+/- 0%
1958 – 1968	1,00	+/- 0%
1969 – 1978	1,00	+/- 0%
1979 – 1983	1,00	+/- 0%
1984 – 1994	1,08	+ 8%
1995 – 2001	1,08	+ 8%
2002 – 2009	1,08	+ 8%
2010 – 2015	1,08	+ 8%
ab 2016	1,22	+ 22%

Die Baujahresklassen wurden entsprechend der Gebäudetypologie „TABULA“ des Instituts für Wohnen und Umwelt gebildet und berücksichtigen somit die bautechnischen und energetischen Eigenschaften sowie die baujahrtypische Ausstattung der Gebäude.

(Quellenangabe: <https://www.iwu.de/forschung/gebaeudebestand/tabula/>)

Weicht der Umfang der **Modernisierungen** für das zu bewertende Mietobjekt vom Normobjekt ab, so ist die Basismiete mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Modernisierung	Umrechnungskoeffizient	Zu- oder Abschlag in Prozent
keine Modernisierung	1,00	+/- 0%
modernisierter Innenausbau (Böden und Innentüren)	1,09	+ 9%

Zu den Modernisierungsmaßnahmen des Mietobjekts gehören die Erneuerung des Innenausbaus der Böden und Türen. Diese Maßnahmen sollten erst vor kurzer Zeit (max. 2 Jahre) erfolgt sein.

Tapezieren und Anstrich sowie sonstige kleinere Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung fallen nicht unter die hier genannten Modernisierungen. Ebenfalls können die Zuschläge für Modernisierungen nicht auf Neubauten neuerer Baujahresklassen angewendet werden.

Weicht die **Wohnfläche** für das zu bewertende Mietobjekt von der Wohnfläche des definierten Normobjektes ab, so ist die Basismiete mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Wohnfläche [m²]	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag in Prozent
71 - 90	1,06	+ 6%
91 - 110	1,06	+ 6%
111 - 130	1,00	+/- 0%
131 - 150	0,94	- 6%
150 - 200	0,89	- 11%

Die Wohnfläche wird aus den Angaben im Mietangebot entnommen. In die Stichprobe für die statistische Auswertung wurden nur Häuser mit einer Wohnfläche von 71 m² bis zu 200 m² einbezogen.

Wird **Küchenmobiliar** in Form einer Einbauküche mit Elektrogeräten beim zu bewertenden Mietobjekt mitvermietet, so ist die Basismiete mit den folgenden Zu- und Abschlägen anzupassen:

Küchenmobiliar	Umrechnungskoeffizient	Zu- / Abschlag in Prozent
kein Küchenmobiliar	1,00	+/- 0%
Küchenmobiliar mitvermietet	1,06	+ 6%

Mietbeträge für Stellplätze und Garagen

Der Mietrichtwert des definierten Normobjekts enthält keinen Mietanteil für einen Stellplatz oder eine Garage. Aus Mietangeboten der Jahre 2021 bis 2024 konnten folgende durchschnittlichen Mieten für Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragenstellplätze ermittelt werden.

Objekt	Durchschnittliche Miete	Spanne	Anzahl
Stellplatz	30 EUR	20 - 35 EUR	712
Carport	35 EUR	25 - 50 EUR	27
Garage	45 EUR	30 - 60 EUR	303
Tiefgarage	55 EUR	45 - 60 EUR	184

In der angegebenen Spanne sind zwei Drittel der Werte enthalten.

Anwendungsbeispiel

Kennzahlen des zu bewertenden Mietobjekts:

Merkmal	Merkmal des Mietobjektes	Miete EUR/m ²
Basismiete des Mietrichtwertes	Normobjekt	7,95 EUR

Berücksichtigung der Einflussgrößen:

Merkmale	Merkmale des Mietobjektes	Zu- / Abschlag in Prozent
Gemeinde, Ortsteil	Oelde	- 4%
Baujahresklasse	1969-1978	+/- 0%
Modernisierung	modernisierter Innenausbau	+ 9%
Wohnfläche	110 m ²	+ 6%
Küchenmobiliar	Küchenmobiliar mitvermietet	+ 6%
Summe		+ 17%

Berechnung des angepassten Mietrichtwertes:

$$\text{Mietrichtwert} = 7,95 + 17\% \cdot 7,95 = 7,95 \cdot 1,17 \approx \mathbf{9,30}$$

Für evtl. vorhandene Stellplätze und Garagen sind die oben genannten Mietbeträge anzusetzen.

Mietspannen

Der nach Bestimmung der Basismiete und der Berücksichtigung wertrelevanter Wohnwertmerkmale ermittelte durchschnittliche Mietrichtwert kann nicht exakt die allgemeingültige Miete für eine bestimmte Wohnraumkategorie wiedergeben. Die statistische Auswertung zeigte, dass sich die tatsächlichen Netto-Kaltmieten für gleiche Wohnraumkategorien innerhalb eines gewissen Bereiches – Spanne genannt – bewegen. Sie befinden sich innerhalb einer Bandbreite von +/- 12 Prozent um den Mietrichtwert.

Erklären lassen sich diese Streuungen unter anderem durch Marktschwankungen und durch in der Auswertung der Angebotsmieten nicht erfasste objektive Wohnwertmerkmale. Die Spanne wurde aus allen vorliegenden Wohnungsdaten so bestimmt, dass ca. 2/3 der Mieten in diesem Intervall liegen.

Anwendungshinweise für den Mietrichtwert

Gemäß §558a Abs. 2 BGB kann die Begründung für ein Mieterhöhungsverlangens auf der Basis eines Mietspiegels, einer Auskunft aus einer Mietdatenbank, eines mit Gründen versehenen Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen sowie durch Vorlage von geeigneten Vergleichsmieten erfolgen.

Die dem Mietrichtwert zugrundeliegenden Angebotsmieten resultieren durch Mieterwechsel, in dessen Zuge oftmals eine Mietanpassung vollzogen wird. Langfristig bestehende Mietverhältnisse bleiben folglich bei der Ermittlung des Mietrichtwertes unberücksichtigt. Aus diesen Gründen bildet der Mietrichtwert die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß §558 Abs. 2 BGB nicht zweifelsfrei ab und kann daher zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens nicht herangezogen werden.

Marktmiete

Basismiete für die jährlichen Angebotsmieten

Zur transparenten Darstellung des Marktgeschehens leitet der Gutachterausschuss auch jährlich die aktuellen Angebotsmieten ab. Diese stellen die aktuelle Marktmiete für das Normobjekt des Einfamilienhauses dar, die auf der Datengrundlage des jeweiligen Vorjahres ermittelt wird. Die Basismiete bezieht sich ebenfalls auf das Normobjekt und eine Anwendung der angegebenen Zu- und Abschläge auf die Angebotsmieten ist ebenfalls möglich.

Stichtag	Erfassungsjahr	Basismiete für die Angebotsmiete
01.01.2022	2021	7,60 EUR
01.01.2023	2022	7,95 EUR
01.01.2024	2023	8,75 EUR
01.01.2025	2024	9,20 EUR

Im Gegensatz zum oben angegebenen Mietrichtwert entfällt der längere Betrachtungszeitraum. Eine Nutzung im Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze ist nicht vorgesehen und somit nicht modellkonform.

Die Anwendungshinweise für den Mietrichtwert **gelten gleichermaßen**.

10 Kontakte und Adressen

Auskünfte

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

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

Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender:

Hinrichs, Jens Dipl.-Ing., Kreisvermessungsdirektor

Stellvertretender Vorsitzender:

Kraemer, Matthias Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat

Stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter:

Frielinghaus, Benedikt Prof. Dr.-Ing., Vermessungsassessor

Ehrenamtliche Gutachter:

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

Ehrenamtliche Gutachter der zuständigen Finanzbehörden:

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

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Warendorf

www.boris.nrw.de

