



Grundstücksmarktbericht **2023** für den Kreis Borken

Hinweis:

Für den Grundstücksmarktbericht 2023 wurden mit Beschluss vom 18.03.2026 durch den Gutachterausschuss nachträglich folgende Änderungen/Korrekturen vorgenommen:

- Die Bodenrichtwerte für Wohnen bzw. Gewerbe im Außenbereich (sh. Kapitel 4.7) wurden zum 01.01.2026 rückwirkend ab dem 01.01.2022 neu ermittelt. Die hier veröffentlichten Bodenrichtwerte werden durch den Beschluss vom 18.03.2026 ersetzt. Die neu ermittelten Bodenrichtwerte sind im Grundstücksmarktbericht 2026 gelistet und gleichzeitig in BORIS.NRW bereitgestellt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken

Grundstücksmarktbericht 2023

(Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022)

Übersicht über den Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsbereich
des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken

Borken, 29.03.2023

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Borken

Geschäftsstelle

Burloer Straße 93

46325 Borken

Telefon: +492861/681-1705

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-borken.de

Internet: <http://gutachterausschuss.kreis-borken.de>

Internet

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

Bildquelle

Kreis Borken - Pressestelle; Bild der Kreisverwaltung Borken

Lizenz

Nutzung der bereitgestellten Daten → Für die über BORISplus.NRW bereitgestellten Daten gilt die „Datenlizenz Deutschland –Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Inhaltsverzeichnis

1.	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	1
2.	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	4
3.	Umsätze	7
3.1	Gesamtumsatz	7
3.2	Unbebaute Grundstücke	7
3.3	Bebaute Grundstücke	8
3.4	Wohnungseigentum	8
3.5	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	9
3.6	Sonstiges	9
4.	Unbebaute Grundstücke	22
4.1	Individueller Wohnungsbau	26
4.2	Geschosswohnungsbau	30
4.3	Gewerbliche Bauflächen	32
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	34
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	40
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	42
4.7	Bodenrichtwerte	42
4.7.1	Definition	42
4.7.2	Die Bodenrichtwertinformationssysteme BORIS-NRW und BORIS-D	79
4.7.3	Bodenrichtwertübersichten	80
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	83
4.7.5	Indexreihen	89
4.7.6	Ausgewählte Bodenrichtwerte	99
5	Bebaute Grundstücke	99
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	100
5.1.1	Durchschnittspreise	102
5.1.2	Vergleichswertfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	122
5.1.3	Indexreihen	129
5.1.4	Sachwertfaktoren	130
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	136
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	140
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	142
5.2.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	144
5.2.3	Indexreihen	144
5.2.4	Durchschnittspreise	144
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	145
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	148
5.3.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	149
5.3.3	Indexreihen	149
5.3.4	Durchschnittspreise	149
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	149
6	Wohnungs- und Teileigentum	150
6.1	Wohnungseigentum	150
6.1.1	Durchschnittspreise	152
6.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	161

6.1.3	Indexreihen	168
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	169
6.1.5	Rohertragsfaktoren	170
6.2	Teileigentum	170
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	172
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	173
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	176
7.3	Erbbaurechtsgrundstücke	179
7.4	Erbbaurechtsfaktoren	181
8	Modellbeschreibungen	183
9	Mieten und Pachten	184
10	Kontakte und Adressen	192
11	Anlagen.....	194

Vorwort

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2023 legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken wie in den vergangenen Jahren eine ausführliche Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt vor.

Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW) hat einen Vorschlag zur einheitlichen Gestaltung der Grundstücksmarktberichte in Nordrhein-Westfalen erarbeitet und an die einzelnen Gutachterausschüsse zur Anwendung empfohlen.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken hat sich dieser Empfehlung angenommen und den Grundstücksmarktbericht dahingehend überarbeitet und umgestaltet.

Im Wesentlichen hat sich der Grundstücksmarktbericht in seiner Gliederung sowie in der grafischen Gestaltung verändert. Mit der Neugliederung wurde somit auch das Inhaltsverzeichnis an die o.g. Empfehlung angepasst. Weil die empfohlene Gliederung – inkl. der Nummerierung – zur besseren Vergleichbarkeit der Grundstücksmarktberichte in NRW vollständig übernommen werden sollte, sind im Inhaltsverzeichnis Themen enthalten, die im Marktbericht selbst nicht weiter besetzt sind. Dies kann einerseits daher rühren, dass hierzu Daten in ausreichender Anzahl nicht vorhanden sind oder dass zur Bearbeitung dieser Themen die notwendigen Ressourcen fehlen. Ein entsprechender Hinweis ist an der jeweiligen Stelle im Marktbericht zu finden.

Der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses erstreckt sich über das gesamte Kreisgebiet mit Ausnahme des Stadtgebietes von Bocholt. Als "Große kreisangehörige Stadt" ist in der Stadt Bocholt gem. § 4 Abs. 1 GrundWertVO NRW (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen) ein eigener Gutachterausschuss eingerichtet.

Die Veröffentlichung von Umsatz- und Preisentwicklungen sowie von übergeordneten und regionalen Rahmendaten soll dazu beitragen, die Transparenz auf dem hiesigen Immobilienmarkt zu erhöhen und Orientierungsdaten anzubieten.

Der Grundstücksmarktbericht steht in digitaler Form grundsätzlich allen Interessenten zur kostenfreien Nutzung zur Verfügung. Er wendet sich u.a. an die Bau- und Wohnungswirtschaft, Banken, Versicherungen, öffentliche Verwaltungen und vor allem an die Sachverständigen für den Bereich der Immobilienbewertung. Die für die Bewertung von Immobilien notwendigen wertermittlungsrelevanten Daten hat der Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 16.03.2023 beschlossen.

Um den Marktbericht optimal dem Informationsbedarf der verschiedenen Nutzer anpassen zu können, ist der Gutachterausschuss an Anregungen interessiert, die in zukünftigen Grundstücksmarktberichten gegebenenfalls berücksichtigt werden können.

Borken, 29.03.2023

Walzog
Vorsitzender des Gutachterausschusses

Hemker
Geschäftsführer des Gutachterausschusses und stellvertretender Vorsitzender

1. Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie sind heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und in vielen "Großen kreisangehörigen Städten" eingerichtet. Durch interkommunale Vereinbarungen können aber auch gemeinsame Gutachterausschüsse gebildet werden. Im Kreis Borken gibt es zwei Gutachterausschüsse; der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt sowie der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken (zuständig für die Städte Ahaus, Borken, Gescher, Gronau, Isselburg, Rhede, Stadtlohn, Velen, Vreden und die Gemeinden Heek, Heiden, Legden, Raesfeld, Reken, Schöppingen und Südlohn).

Im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln eingerichtet.

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805), der Kaufpreissammlung-Erlass vom 14.04.2004, die Verordnung über die Zentrale Kaufpreissammlung der amtlichen Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (VO ZKPS NRW) vom 14. Februar 2017 sowie die Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) vom 08.12.2020 in der jeweils geltenden Fassung zugrunde.

Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die örtlichen Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss sind unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien. Die Mitglieder der Gutachterausschüsse werden von den Bezirksregierungen bestellt. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium bestellt; sie sollen Mitglied eines Gutachterausschusses sein. Die Bestellungen gelten jeweils für die Dauer von 5 Jahren.

Die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen ist ehrenamtlich. Die in den Gutachterausschüssen ehrenamtlich tätigen Gutachter sind überwiegend Sachverständige aus den Fachbereichen Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Bankwesen, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen.

Bei der Bestellung werden alle Mitglieder darauf hingewiesen, dass bei Vorliegen von Interessenkollisionen ihre Mitwirkung im Gutachterausschuss ausgeschlossen ist. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind zur Verschwiegenheit verpflichtet.

Der Gutachterausschuss berät und beschließt in nichtöffentlicher Sitzung. Bei der Erstattung von Gutachten wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem vorsitzenden Mitglied oder einem stellvertretenden vorsitzenden Mitglied und zwei weiteren Mitgliedern tätig. In besonderen Fällen kann der Vorsitzende weitere Gutachter sowie Sachverständige hinzuziehen. Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten sowie beim Beschluss der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem vorsitzenden Mitglied oder einem seiner stellvertretenden vorsitzenden Mitglieder und mindestens vier zusätzliche Gutachter/innen (auch weitere Mitglieder genannt) und den Bediensteten der zuständigen Finanzbehörden (auch besondere Mitglieder genannt) tätig.

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

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe von Entschädigungen für den Rechtsverlust und für andere Vermögensvor- und -nachteile
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und Bodenrichtwertübersichten
- Ermittlung von Immobilienrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen)

Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag der sonst nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart wurde
- Führung des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS.NRW
- Betrieb und Pflege der Zentralen Kaufpreissammlung (ZKPS)
- Datensammlung und Auswertung von Objekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten
- Erarbeitung von verbindlichen Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung zur Sicherstellung der Einheitlichkeit im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse

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

Aufgaben der Geschäftsstelle

Zur Vorbereitung und Durchführung der Aufgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken bedient sich dieser einer Geschäftsstelle, die in organisatorischer Hinsicht beim Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster des Kreises Borken eingerichtet ist. Der Kreis Borken hat nach den Vorschriften des § 8 (4) GrundWertVO NRW für die Geschäftsstelle fachlich geeignetes Personal in ausreichender Anzahl und Sachmittel zur Verfügung zu stellen.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden. Ihr obliegen insbesondere:

- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen
- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte
- die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte und der Übersicht über den Grundstücksmarkt
- die Vorbereitung der Wertermittlungen
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und
- die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte

Der Ausschuss im Kreis Borken wurde erstmalig mit Wirkung vom 11.02.1975 bestellt. Vor der kommunalen Gebietsreform bestanden Vorgängerausschüsse in den ehemaligen Kreisen Ahaus, Borken, Rees und in der Stadt Bocholt.

Kaufpreissammlung

Die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung ist eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Nach § 195 (1) BauGB sind alle beurkundenden Stellen, in erster Linie die Notare, verpflichtet, Abschriften der von ihnen beurkundeten Kaufverträge dem Gutachterausschuss zu übersenden. Entsprechendes gilt in Zwangsversteigerungs-, Enteignungs- und Umlegungsverfahren für die dort gefassten Beschlüsse.

Die Verträge sind nach Weisung des Gutachterausschusses bzw. dessen Vorsitzenden durch die Geschäftsstelle auszuwerten. Dabei sind insbesondere die rechtlichen Gegebenheiten, die Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Grundstücks zu erfassen und in Beziehung zum gezahlten Kaufpreis zu setzen. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sein können, werden besonders gekennzeichnet.

Somit ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt umfassend informiert wird.

Die Kaufpreissammlung bildet die Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Bei der Erstattung von Verkehrswertgutachten ist sie wesentliches Hilfsmittel.

Die Kaufpreissammlung, die Kaufverträge und weitere Datensammlungen unterliegen nach gesetzlichen Vorschriften dem Datenschutz und dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden bei Nachweis eines berechtigten Interesses unter bestimmten, eng gefassten Voraussetzungen nach den geltenden gesetzlichen Vorschriften erteilt.

2. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Im Folgenden wird der Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken näher analysiert. Wenn der Begriff „Kreisgebiet“ verwandt wird, so ist hiermit der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses - gesamtes Kreisgebiet ohne die Stadt Bocholt - gemeint.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken hat im Geschäftsjahr 2022 von den bringenden Stellen (im Wesentlichen Notare) insgesamt 3.046 Kaufverträge erhalten und den folgenden Grundstücksteilmärkten zugeordnet:

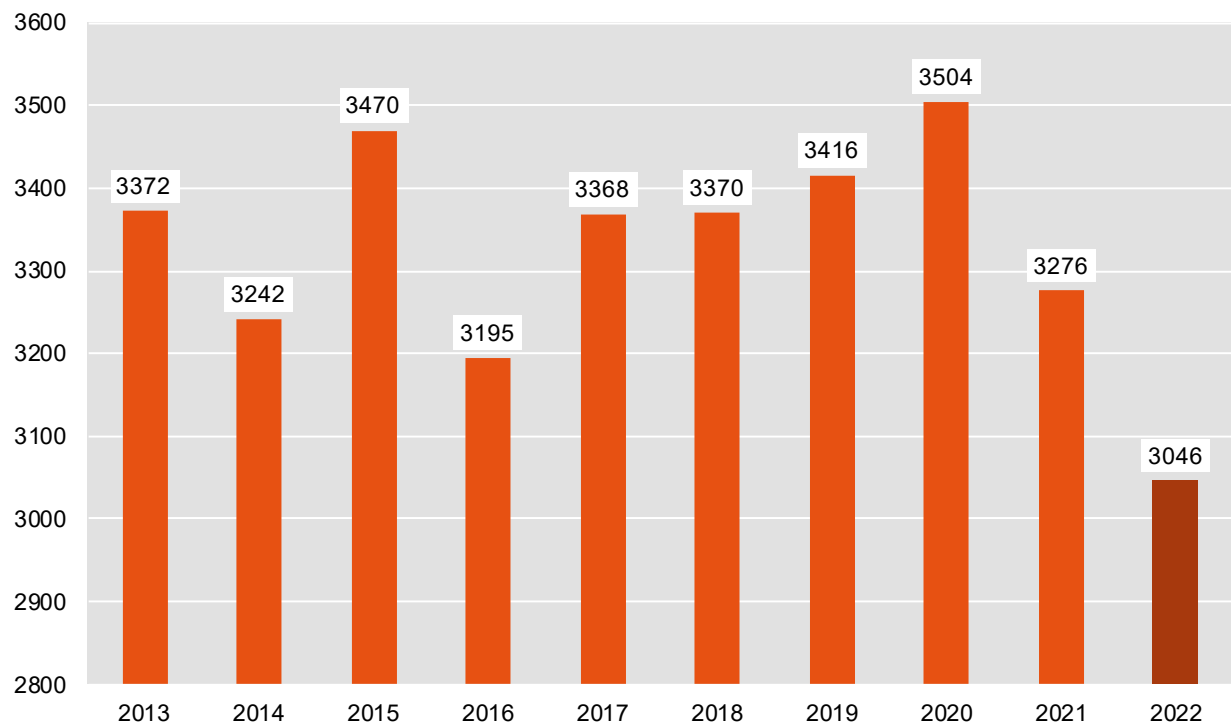
- **Unbebaute Grundstücke**
 - individueller Wohnungsbau
 - Geschosswohnungsbau
 - gewerbliche Bauflächen
 - land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen
 - Bauerwartungsland und Rohbauland

- **Bebaute Grundstücke**
 - Ein- und Zweifamilienhäuser
 - Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude
 - Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude
 - sonstige bebaute Grundstücke

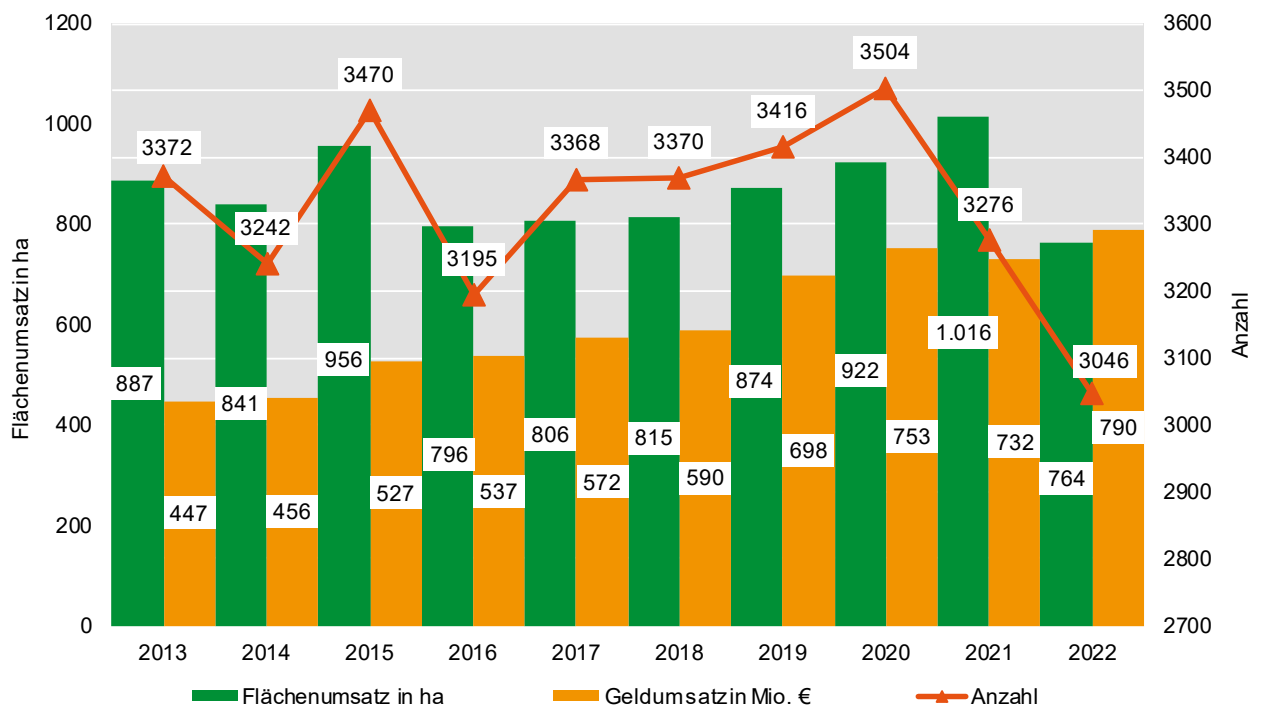
- **Wohnungs- und Teileigentum**
 - Wohnungseigentum
 - Teileigentum

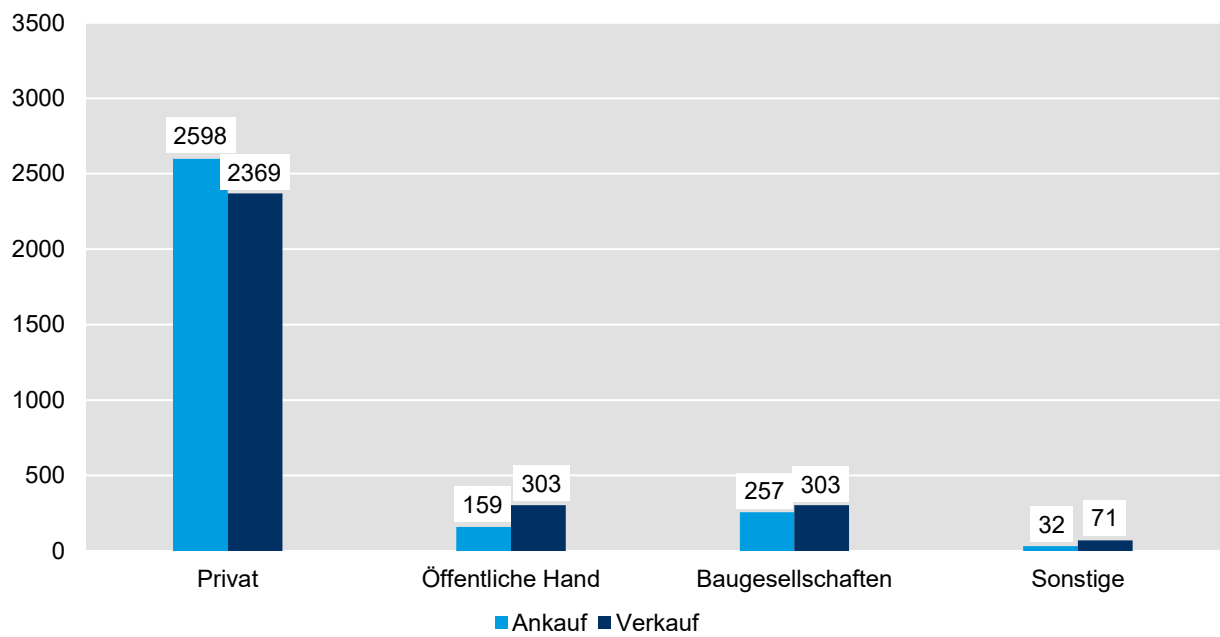
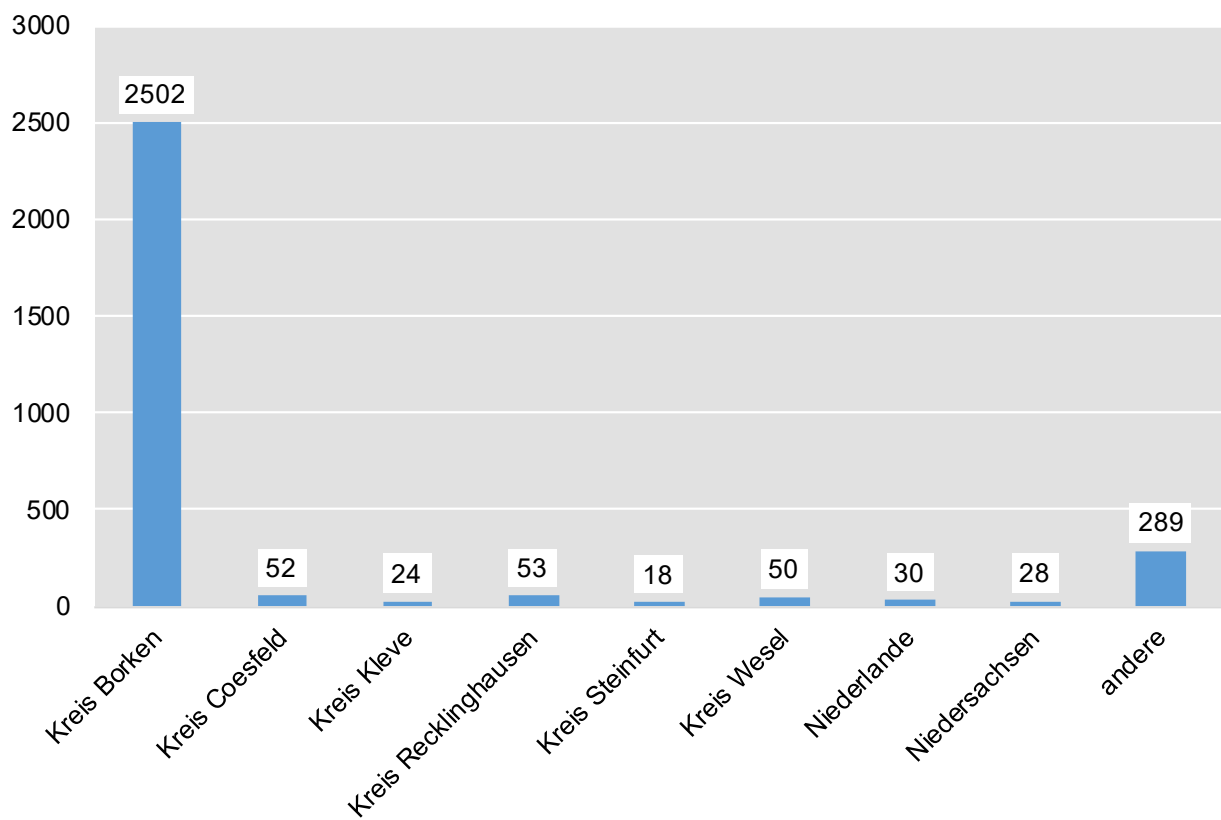
- **Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke**
 - Bestellung neuer Erbbaurechte
 - bebaute Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte
 - Erbbaurechtsgrundstücke

Die Zahl der im Jahr 2022 registrierten Kauffälle sank gegenüber 2021 um 7 %.



Anzahl, Flächenumsatz und Geldumsatz der Kauffälle insgesamt



Beteiligte am Grundstücksmarkt im Kreis Borken**Herkunft der Erwerber am Grundstücksmarkt im Kreis Borken**

3. Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Im Jahr 2022 wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken insgesamt 3.046 (Vorjahr: 3.276) Verträge mit einem Geldumsatz von rd. 790 Mio. EUR (Vorjahr: rd. 732 Mio. EUR) und einem Flächenumsatz von rd. 764 ha (Vorjahr: rd. 1.016 ha) registriert.

Von den übersandten 3.046 Kaufverträgen wurden 115 Verträge über Gemeinbedarfsflächen erfasst. Die Gemeinbedarfsflächen werden bei den nachfolgenden Aussagen nicht weiter berücksichtigt. Mit den insgesamt 3.046 Verträgen wurden 679 unbebaute Grundstücke, 1.350 bebaute Grundstücke, 575 Wohnungs- und Teileigentume, sowie 327 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke veräußert. Die Verträge werden nach ihrer Eignung für die weitere Auswertung in die Kaufpreissammlung übernommen. Als „ungeeignet“ klassifiziert wurden die Verträge, bei denen anzunehmen war, dass der Kaufpreis nicht nach dem marktüblichen Prinzip von Angebot und Nachfrage zustande kam, sondern durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden war (Arrondierungen, Schenkungen, Tausch, Übertragungen, offensichtliche Gefälligkeitspreise u. dgl.). Die registrierten „ungeeigneten“ Verträge umfassen auch die Verträge, für die aus organisatorischen Gründen nur die für die allgemeinen Umsatzzahlen relevanten Daten (Anzahl, Geld- und Flächenumsatz) erfasst wurden. Als „geeignet“ wurden die Verträge gekennzeichnet, bei denen anzunehmen war, dass sie dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr, also dem marktüblichen Prinzip von Angebot und Nachfrage entsprachen. Zu den „bedingt geeigneten“ Verträgen zählen solche Verträge, die nicht abschließend ausgewertet wurden. Diese bilden zusammen mit den „geeigneten“ Verträgen die Grundlage für die Auswertungen zu Umsatzzahlen. Durchschnittspreise sind grundsätzlich auf der Basis „geeigneter“ Kauffälle abgeleitet.

3.2 Unbebaute Grundstücke

Wohnbauland - individueller Wohnungsbau -

Im Jahr 2022 wurden bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus insgesamt 381 Kaufverträge erfasst. Davon wurden 296 Kaufverträge (Vorjahr: 390) als „geeignet“ oder „bedingt geeignet“ erfasst.

Der Durchschnittspreis eines Wohnbaugrundstücks inkl. Erschließungskosten nach Baugesetzbuch (BauGB) und Kanalanschlussbeiträgen nach Kommunalabgabengesetz (KAG) betrug im Jahr 2022 z.B.:

in Ahaus	rd. 179 EUR/m ²
in Borken	rd. 197 EUR/m ²
in Gronau	rd. 223 EUR/m ²
in Raesfeld	rd. 221 EUR/m ²
in Rhede	rd. 186 EUR/m ²
in Stadtlohn	rd. 190 EUR/m ²
in Vreden	rd. 165 EUR/m ²
im Kreisdurchschnitt	rd. 180 EUR/m ²

Die Preise dieser Grundstücke im Kreisgebiet stiegen durchschnittlich um 1 %.

Gewerbliche Bauflächen

Im Kreisgebiet wird der Preis von Flächen in klassischen Gewerbegebieten (ausschließlich gewerbliche Nutzung) oftmals durch das Angebot der jeweiligen Kommune bestimmt. In anderen Gewerbegebieten findet der Grundstücksverkehr nur noch zwischen privaten Anbietern und Nachfragern statt. Das mittlere Bodenwertniveau in diesen Gebieten liegt kreisweit bei etwa 46 EUR/m².

Der Flächenumsatz für gewerbliche Bauflächen stieg von rd. 20 ha im Vorjahr auf rd. 23 ha im Berichtsjahr. Diesem Flächenumsatz lagen insgesamt 51 (Vorjahr: 52) Kauffälle zugrunde. Von den 51 Verträgen wurden 35 Verträge (Vorjahr: 46) als „geeignet“ oder „bedingt geeignet“ registriert.

Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Im Jahr 2022 wurden 164 Verkaufsfälle über Flächen der Land- und Forstwirtschaft erfasst. Im Vorjahr waren es 176 Kauffälle. Der Flächenumsatz sank von rd. 303 ha auf rd. 272 ha.

Von den 164 Kauffällen über Flächen der Land- und Forstwirtschaft wurden im Berichtsjahr 81 landwirtschaftliche Verträge der Nutzungsart Ackerland und Grünland für die Ableitung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 herangezogen. Die übrigen Verträge waren entweder ungeeignet oder betrafen Flächengrößen unter 2.500 m².

Landwirtschaftliche Flächen wurden im Jahre 2022 durchschnittlich mit 11,69 EUR/m² gehandelt. Im Jahre 2021 waren es 12,52 EUR/m².

3.3 Bebaute Grundstücke

Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Anzahl der veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser sank von 1.178 Kauffällen im Vorjahr auf 1.065 Kauffälle im Berichtsjahr. Von den 1.065 Kauffällen wurden 631 Kauffälle als „geeignet“ oder „bedingt geeignet“ erfasst.

Bei einem Geldumsatz von rd. 213 Mio. EUR und 582 „geeigneten“ Verträgen über Ein- und Zweifamilienhäuser lag der durchschnittliche Verkaufspreis für ein freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus bei rd. 377.000 EUR (inkl. Grundstück). Der durchschnittliche Preis für eine Doppelhaushälfte lag im Vergleich dazu bei rd. 311.000 EUR (inkl. Grundstück) und der durchschnittliche Preis für ein Reihemittelhaus lag bei rd. 229.000 EUR (inkl. Grundstück).

3.4 Wohnungseigentum

In dieser Kategorie wurden im Jahre 2022 bei einem Geldumsatz von rd. 111 Mio. EUR 553 Kauffälle registriert. Von den 553 Kaufverträgen wurden 389 Verträge (Vorjahr: 402) als „geeignet“ oder „bedingt geeignet“ erfasst.

Die meisten Veräußerungen lagen in der höchsten Preisspanne ab 200.000 EUR, gefolgt von Verkäufen im Bereich 150.000 bis 200.000 EUR.

Der Durchschnittspreis einer Neubauwohnung ohne Garage oder Stellplatz lag im Kreisgebiet bei rd. 3.140 EUR je m² Wohnfläche.

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Im Jahre 2022 wurden in dieser Kategorie insgesamt 71 Bestellungen von Erbbaurechten registriert. Davon wurden 47 Erbbaurechtsbestellungen als „geeignet“ oder „bedingt geeignet“ erfasst. Bei einem Geldumsatz von rd. 44 Mio. EUR wurden 161 bebaute Erbbaurechte registriert. Von den 161 Erbbaurechten wurden 97 Verträge (Vorjahr: 79) als „geeignet“ oder „bedingt geeignet“ erfasst.

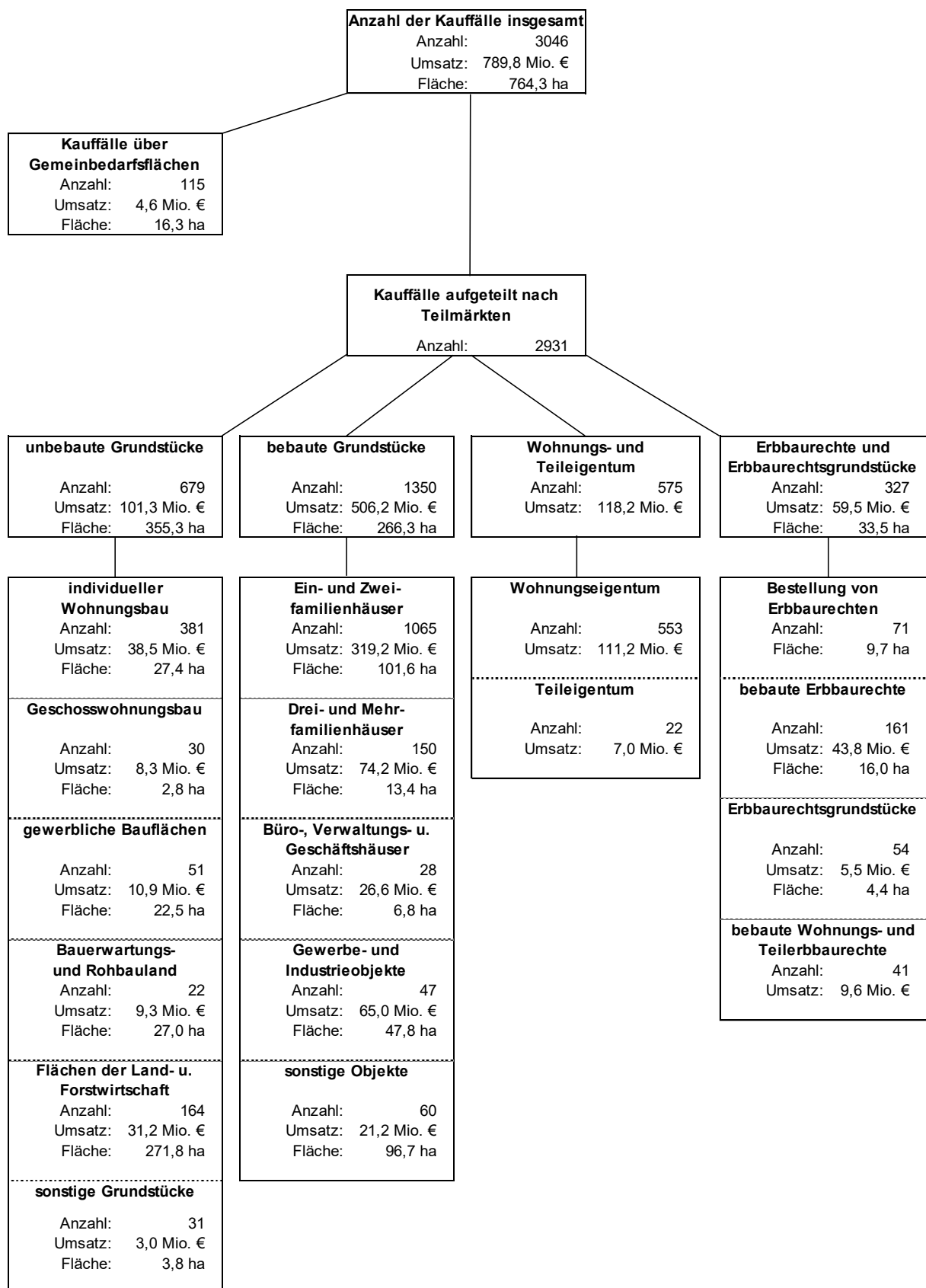
Bei einem Geldumsatz von rd. 6 Mio. EUR wurden 54 Verträge über Erbbaurechtsgrundstücke registriert. Von den 54 Verträgen wurden 35 Verträge (Vorjahr: 63) als „geeignet“ oder „bedingt geeignet“ erfasst.

In der Kategorie Wohnungs- und Teilerbbaurechte wurden bei einem Geldumsatz von rd. 10 Mio. EUR 41 Verträge erfasst. Von den 41 Verträgen wurden insgesamt 34 Verträge über bebaute Wohnungserbbaurechte (Vorjahr: 37) als „geeignet“ oder „bedingt geeignet“ erfasst.

3.6 Sonstiges

Thema derzeit nicht besetzt

Anzahl und Gliederung der Kauffälle insgesamt¹



¹ Die Angaben zu Anzahl, Geld- und Flächenumsätzen können im Einzelfall von den nachfolgenden Aussagen abweichen, die solchen Bedingungen genügen, die der Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses in NRW vorgibt (siehe Seite 14 ff.).

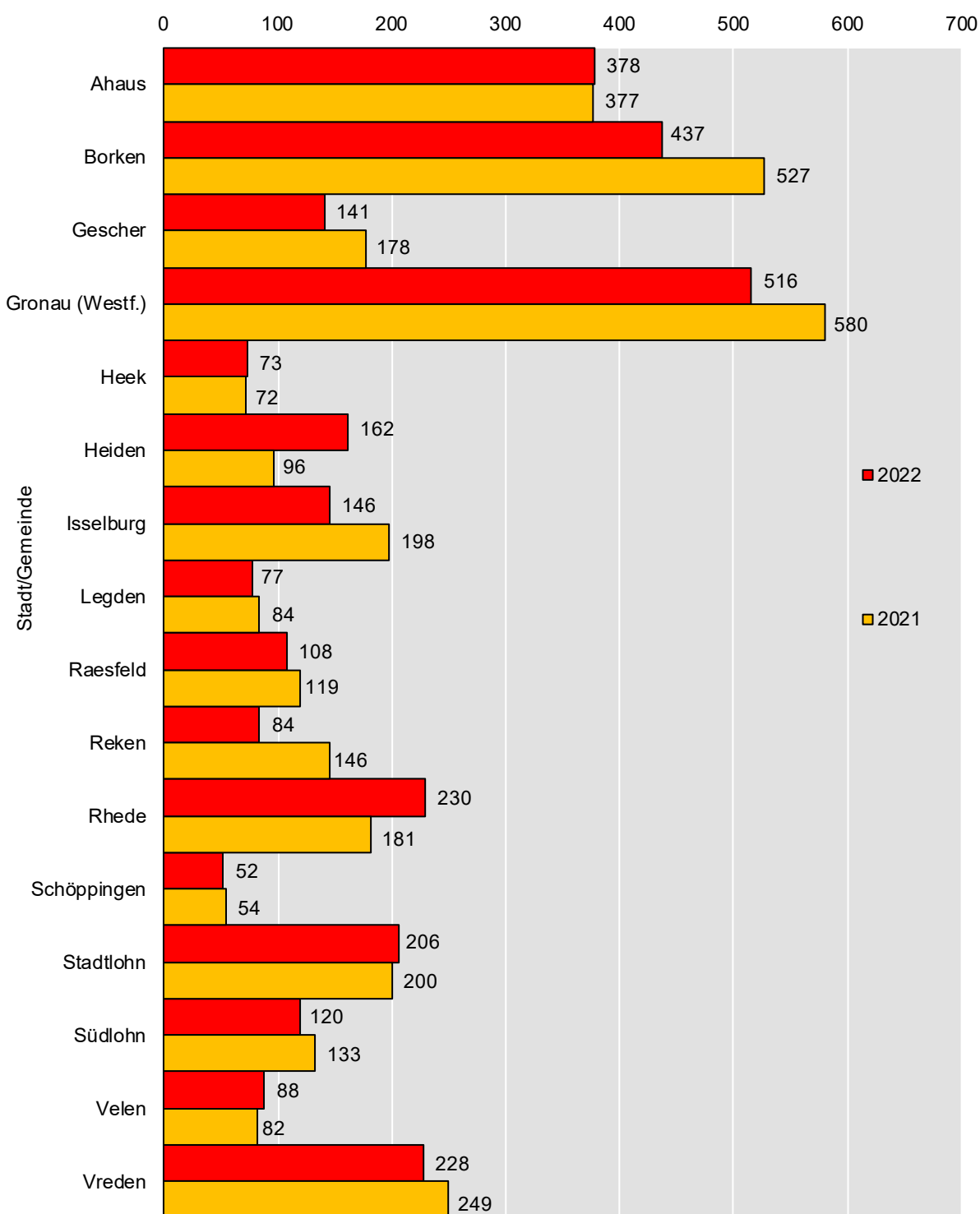
Kauffälle gegliedert nach Städten und Gemeinden, Teilmarkt, Anzahl, Flächenumsatz und Geldumsatz

Stadt/Gemeinde	Teilmarkt	Anzahl	Flächenumsatz	Geldumsatz
Ahaus	bebaute Grundstücke	180	348.755 m ²	64.260.712 EUR
	Erbbaurecht/-grundstücke	37	32.137 m ²	6.478.087 EUR
	unbebaute Grundstücke	95	259.650 m ²	8.460.108 EUR
	Wohnungs- und Teileigentum	66		12.645.666 EUR
Ergebnis		378	640.542 m²	91.844.573 EUR
Borken	bebaute Grundstücke	160	353.059 m ²	68.769.899 EUR
	Erbbaurecht/-grundstücke	43	62.347 m ²	11.756.387 EUR
	unbebaute Grundstücke	106	548.652 m ²	16.380.212 EUR
	Wohnungs- und Teileigentum	128		23.622.804 EUR
Ergebnis		437	964.057 m²	120.529.302 EUR
Gescher	bebaute Grundstücke	73	76.424 m ²	24.716.792 EUR
	Erbbaurecht/-grundstücke	6	5.431 m ²	1.307.620 EUR
	unbebaute Grundstücke	35	78.539 m ²	2.685.064 EUR
	Wohnungs- und Teileigentum	27		5.166.200 EUR
Ergebnis		141	160.394 m²	33.875.676 EUR
Gronau (Westf.)	bebaute Grundstücke	284	271.150 m ²	87.436.928 EUR
	Erbbaurecht/-grundstücke	46	38.227 m ²	10.342.820 EUR
	unbebaute Grundstücke	89	253.554 m ²	10.563.152 EUR
	Wohnungs- und Teileigentum	97		20.329.119 EUR
Ergebnis		516	562.931 m²	128.672.019 EUR
Heek	bebaute Grundstücke	33	44.084 m ²	11.379.296 EUR
	Erbbaurecht/-grundstücke	8	10.942 m ²	1.547.400 EUR
	unbebaute Grundstücke	29	198.532 m ²	6.293.232 EUR
	Wohnungs- und Teileigentum	< 5*[1]	< 5*[1]	< 5*[1]
Ergebnis		70	253.558 m²	19.219.929 EUR
Heiden	bebaute Grundstücke	31	48.526 m ²	14.697.832 EUR
	Erbbaurecht/-grundstücke	7	4.066 m ²	1.073.015 EUR
	unbebaute Grundstücke	111	397.400 m ²	15.520.324 EUR
	Wohnungs- und Teileigentum	13		3.512.500 EUR
Ergebnis		162	449.992 m²	34.803.671 EUR
Isselburg	bebaute Grundstücke	88	112.194 m ²	30.436.190 EUR
	Erbbaurecht/-grundstücke	< 5*[1]	< 5*[1]	< 5*[1]
	unbebaute Grundstücke	37	154.617 m ²	2.660.307 EUR
	Wohnungs- und Teileigentum	18		2.355.300 EUR
Ergebnis		143	266.811 m²	35.451.797 EUR
Legden	bebaute Grundstücke	38	122.193 m ²	7.255.353 EUR
	Erbbaurecht/-grundstücke	12	7.424 m ²	816.380 EUR
	unbebaute Grundstücke	19	58.268 m ²	2.508.974 EUR
	Wohnungs- und Teileigentum	8		810.000 EUR
Ergebnis		77	187.885 m²	11.390.707 EUR

*[1] Werte werden erst ab einer Anzahl von 5 Käuffällen angegeben

Stadt/Gemeinde	Teilmarkt	Anzahl	Flächenumsatz	Geldumsatz
Raesfeld	bebaute Grundstücke	43	48.435 m²	16.605.663 EUR
	Erbbaurecht/-grundstücke	6	2.825 m²	2.730.000 EUR
	unbebaute Grundstücke	31	341.827 m²	5.265.215 EUR
	Wohnungs- und Teileigentum	28		7.414.215 EUR
Ergebnis		108	393.087 m²	32.015.094 EUR
Reken	bebaute Grundstücke	38	48.905 m²	12.812.500 EUR
	Erbbaurecht/-grundstücke	10	18.960 m²	2.311.550 EUR
	unbebaute Grundstücke	24	195.794 m²	3.206.605 EUR
	Wohnungs- und Teileigentum	12		3.210.250 EUR
Ergebnis		84	263.659 m²	21.540.905 EUR
Rhede	bebaute Grundstücke	76	117.235 m²	27.471.266 EUR
	Erbbaurecht/-grundstücke	64	66.952 m²	4.065.865 EUR
	unbebaute Grundstücke	41	516.421 m²	12.004.484 EUR
	Wohnungs- und Teileigentum	49		10.507.239 EUR
Ergebnis		230	700.608 m²	54.048.854 EUR
Schöppingen	bebaute Grundstücke	27	49.451 m²	7.863.186 EUR
	Erbbaurecht/-grundstücke	9	9.764 m²	2.982.000 EUR
	unbebaute Grundstücke	14	71.578 m²	1.686.790 EUR
	Wohnungs- und Teileigentum	< 5*[1]	< 5*[1]	< 5*[1]
Ergebnis		50	130.793 m²	12.531.976 EUR
Stadtlohn	bebaute Grundstücke	93	257.186 m²	47.584.790 EUR
	Erbbaurecht/-grundstücke	25	19.734 m²	4.381.000 EUR
	unbebaute Grundstücke	35	60.296 m²	2.789.234 EUR
	Wohnungs- und Teileigentum	53		12.443.225 EUR
Ergebnis		206	337.216 m²	67.198.249 EUR
Südlohn	bebaute Grundstücke	47	62.818 m²	24.478.364 EUR
	Erbbaurecht/-grundstücke	3	12.050 m²	388.380 EUR
	unbebaute Grundstücke	37	106.027 m²	3.987.881 EUR
	Wohnungs- und Teileigentum	33		7.154.478 EUR
Ergebnis		117	168.845 m²	35.620.723 EUR
Velen	bebaute Grundstücke	34	510.103 m²	14.116.133 EUR
	Erbbaurecht/-grundstücke	21	14.058 m²	5.287.412 EUR
	unbebaute Grundstücke	21	179.788 m²	3.151.709 EUR
	Wohnungs- und Teileigentum	< 5*[1]	< 5*[1]	< 5*[1]
Ergebnis		76	703.949 m²	22.555.254 EUR
Vreden	bebaute Grundstücke	106	192.127 m²	46.389.752 EUR
	Erbbaurecht/-grundstücke	31	38.455 m²	3.868.480 EUR
	unbebaute Grundstücke	65	284.214 m²	8.226.393 EUR
	Wohnungs- und Teileigentum	26		5.486.790 EUR
Ergebnis		228	514.796 m²	63.971.415 EUR

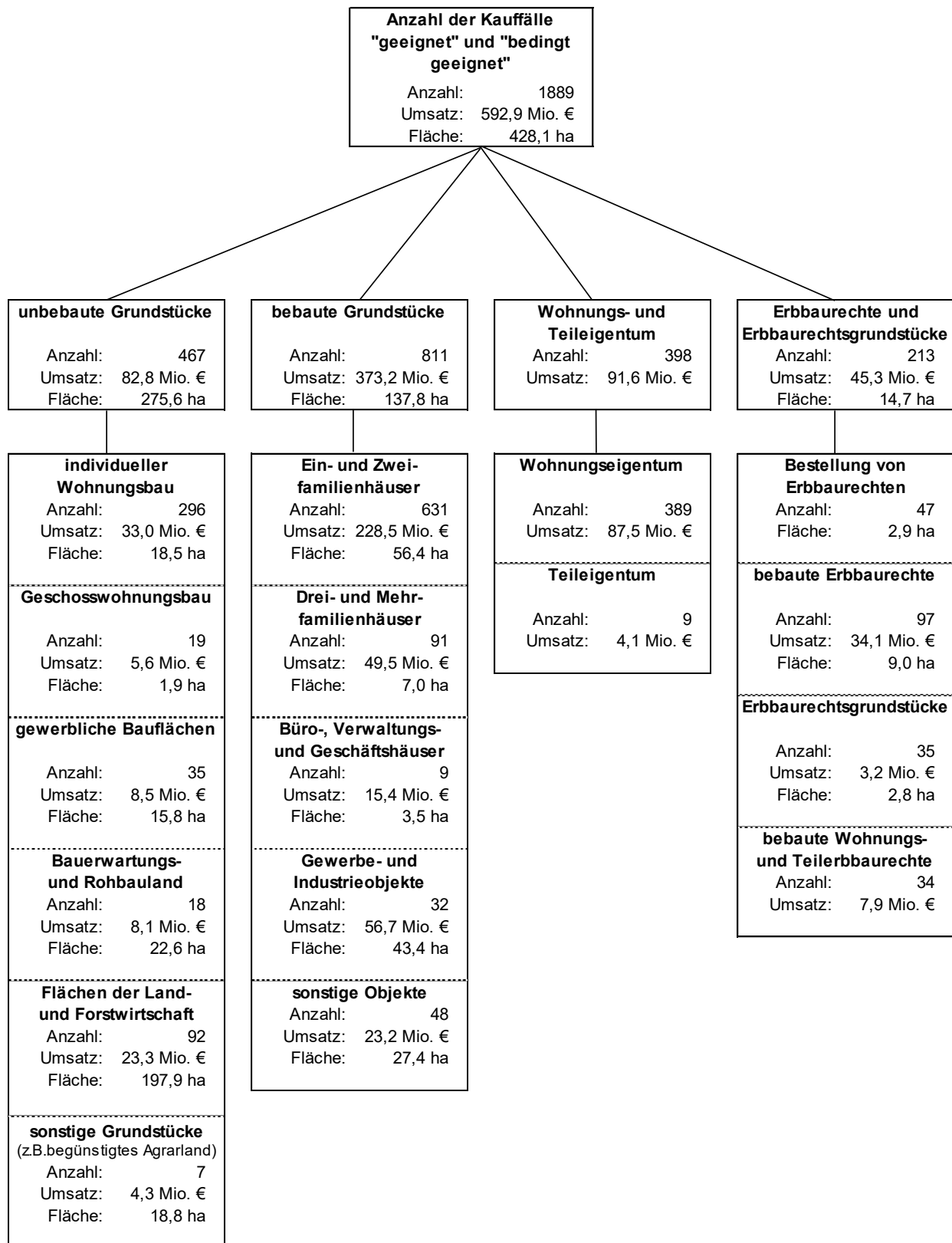
*[1] Werte werden erst ab einer Anzahl von 5 Kauffällen angegeben

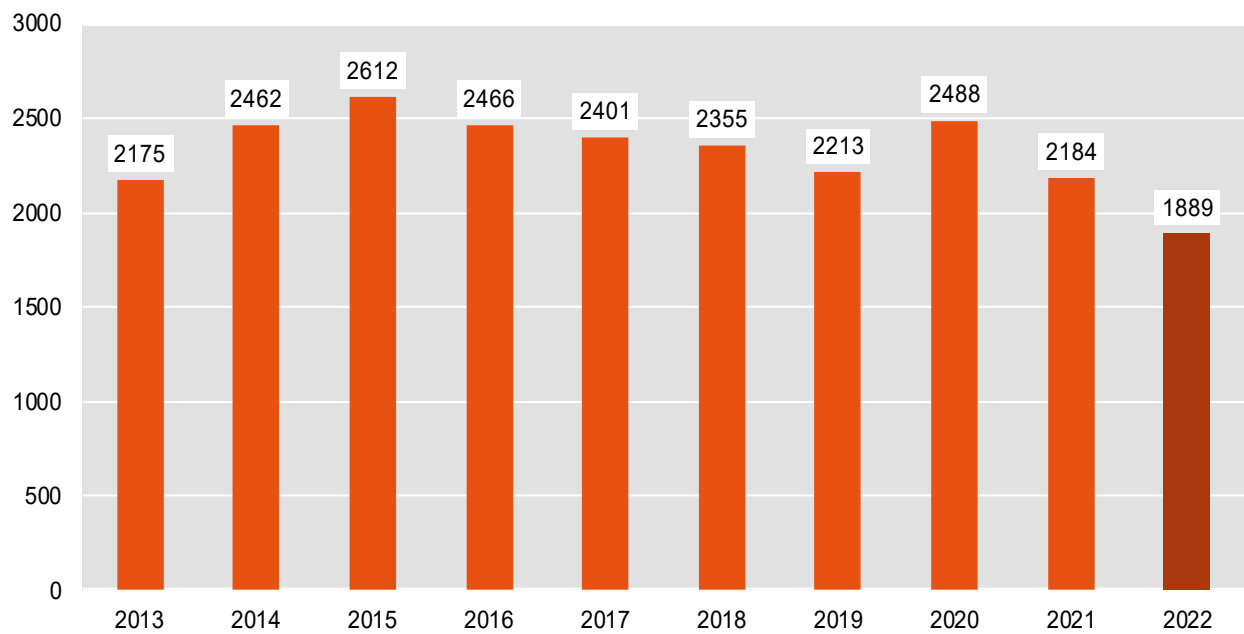
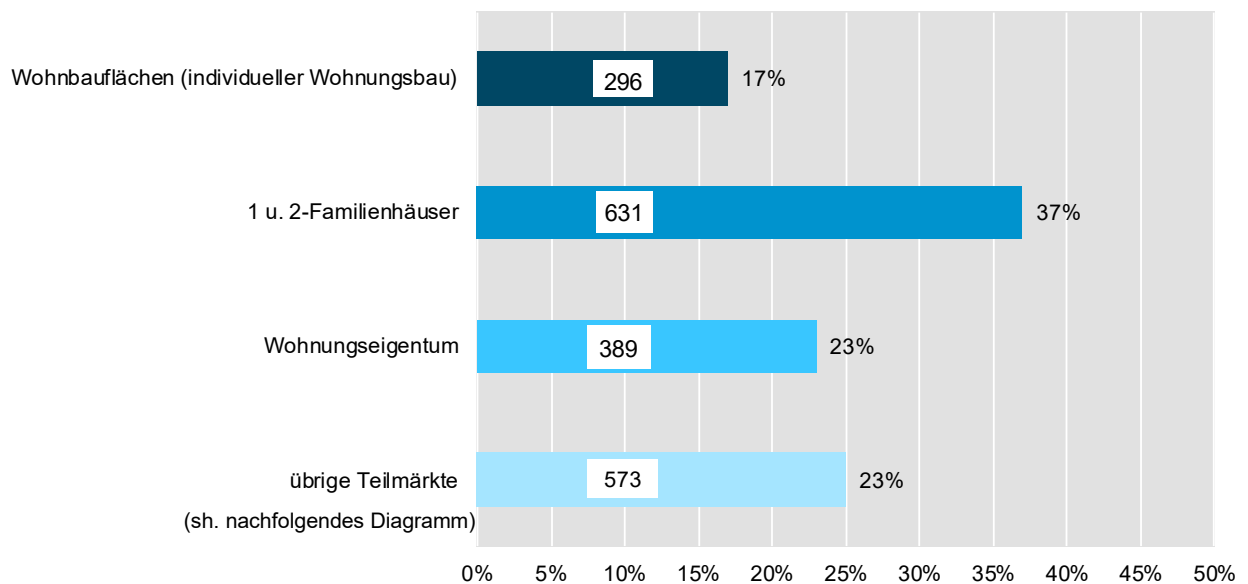
Anzahl der Kauffälle gegliedert nach Städten und Gemeinden

Umsatzzahlen auf der Basis der an das Land NRW und den Bund zu liefernden Daten

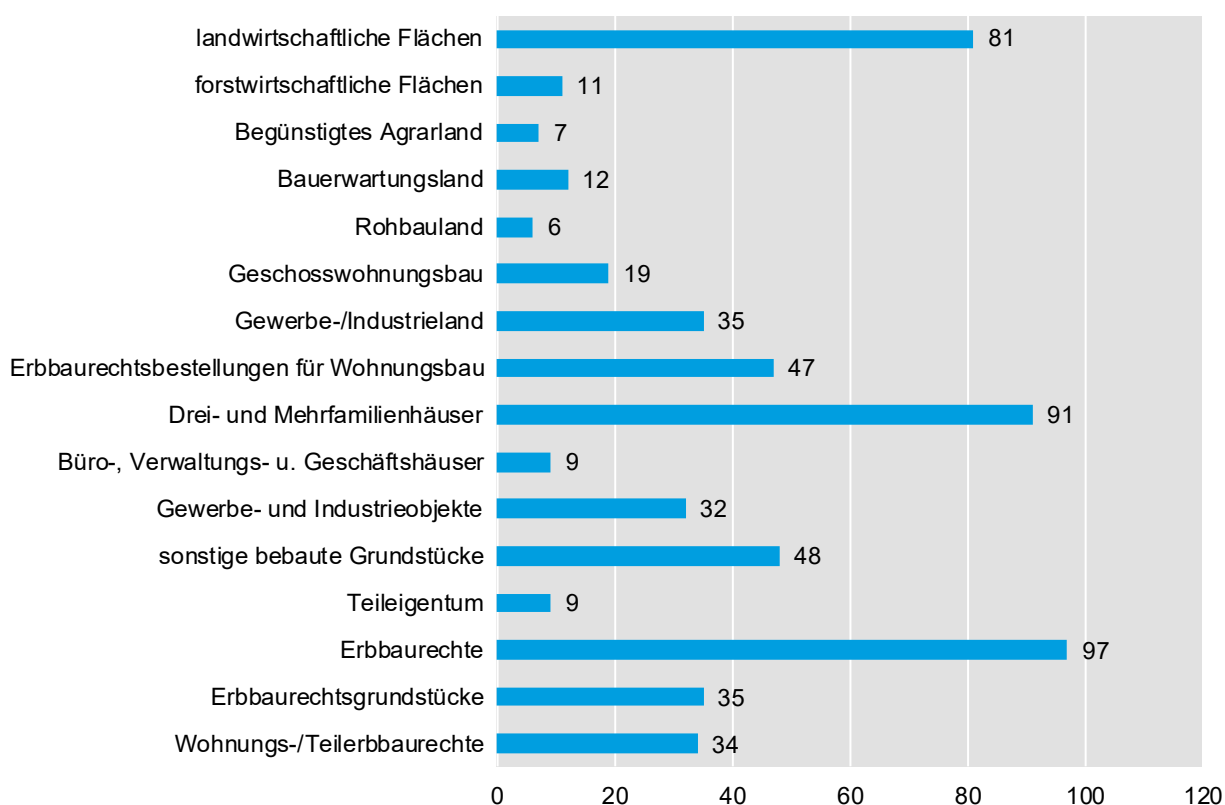
Die folgenden Aussagen zu Anzahl, Geld- und Flächenumsätzen sind aus „geeigneten“ und „bedingt geeigneten“ Kauffällen abgeleitet, die solchen Bedingungen genügen, die der Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses in NRW vorgibt. Dies können z.B. Einschränkungen bei der Größe der Grundstücke oder auch der Wohnfläche sein. Die hier zugrundeliegenden Kauffälle sind wiederum gleichzeitig Grundlage für den Bundesmarktbericht. Wegen der Einschränkungen der zu meldenden Daten, z.B. bei Grundstücks- oder Wohnungsgrößen, kann es insoweit im Einzelfall vorkommen, dass einzelne Angaben in den folgenden Kapiteln von den bisher genannten Daten abweichen. Durchschnittspreise sind grundsätzlich auf der Basis „geeigneter“ Kauffälle abgeleitet.

Anzahl und Gliederung der Kauffälle, die den Kriterien des Landesmarktberichtes entsprechen



Anzahl der Kauffälle der letzten 10 Jahre**Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle 2022 in einzelnen Teilmärkten**

Anzahl der Kauffälle 2022 in einzelnen Teilmärkten

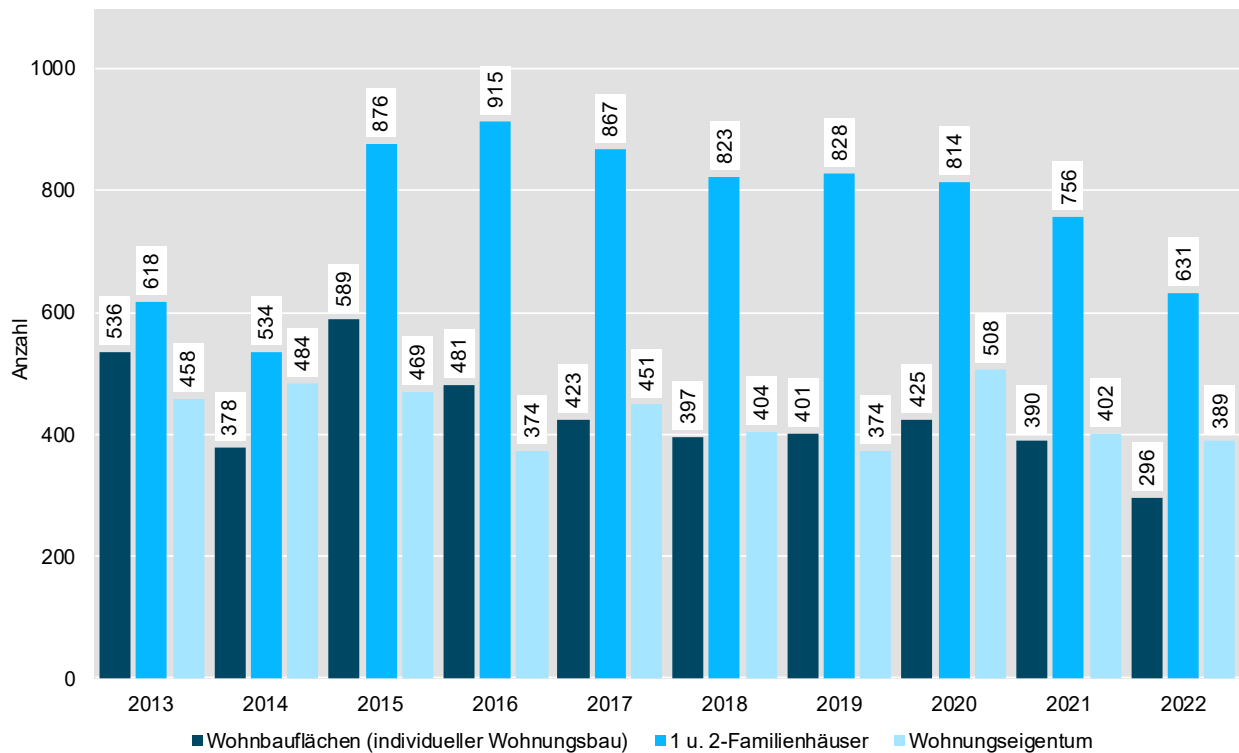


Entwicklung der Umsätze in den drei bedeutendsten Teilmärkten von 2013 bis 2022

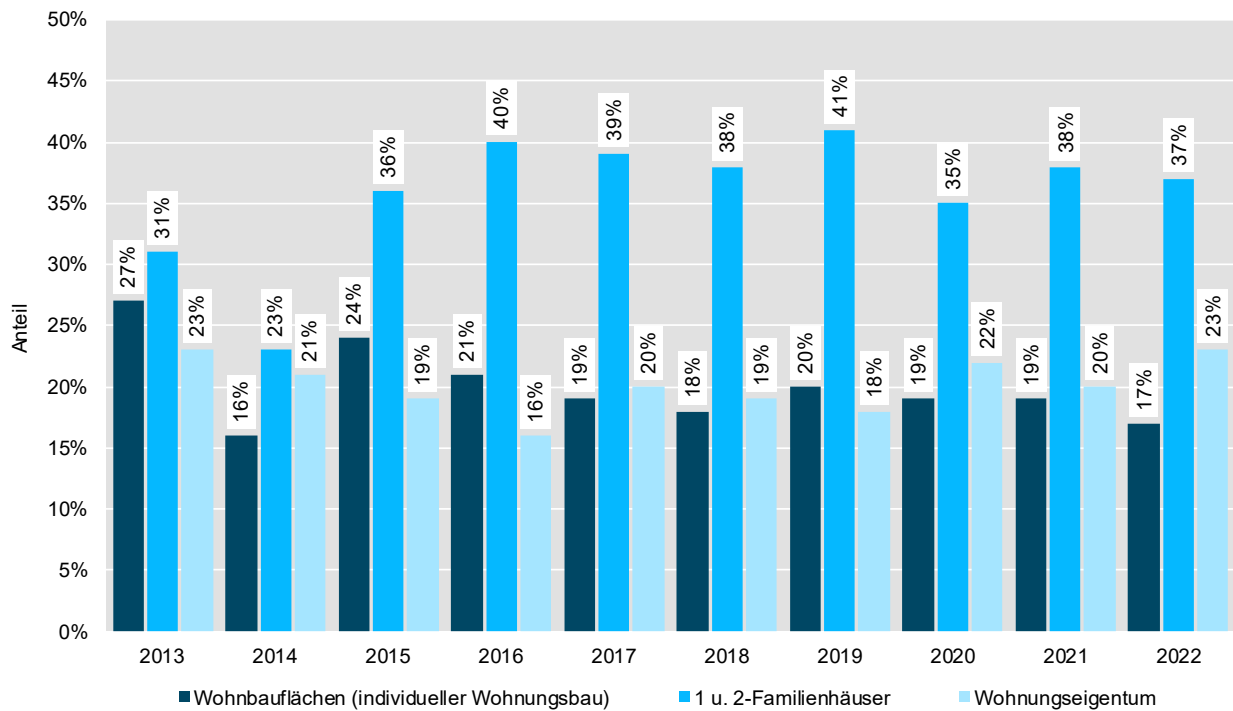
Die drei bedeutendsten Teilmärkte sind die unbebauten Baugrundstücke, Ein- und Zweifamilienhäuser sowie das Wohnungseigentum.

Jahr	Anzahl Kauffälle	Veränderung ggü. Vorjahr
2013	1612	1,5 %
2014	1396	-13,4 %
2015	1934	38,5 %
2016	1770	-8,5 %
2017	1741	-1,6 %
2018	1624	-6,7 %
2019	1603	-1,3 %
2020	1747	9,0 %
2021	1548	-11,4 %
2022	1316	-15,0 %

Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle der letzten 10 Jahre



Entwicklung der prozentualen Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle



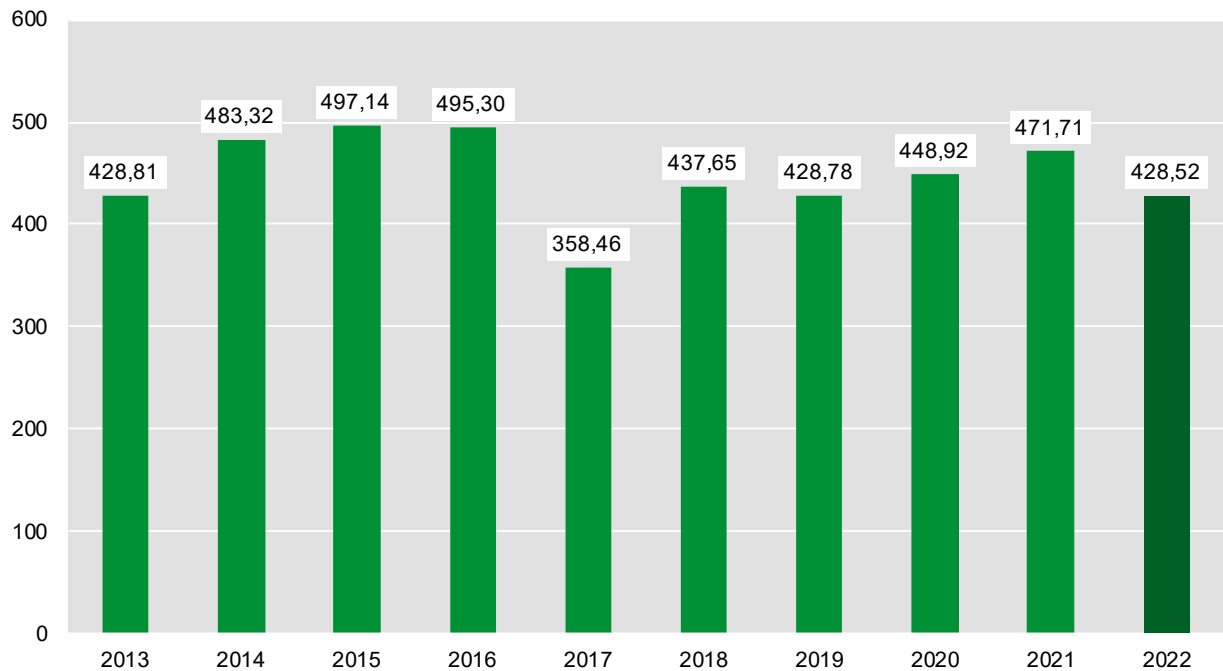
Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2022 wurden im Zuständigkeitsgebiet insgesamt

428,52 Hektar Grundstücksfläche umgesetzt.

Damit sank der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 9 %.

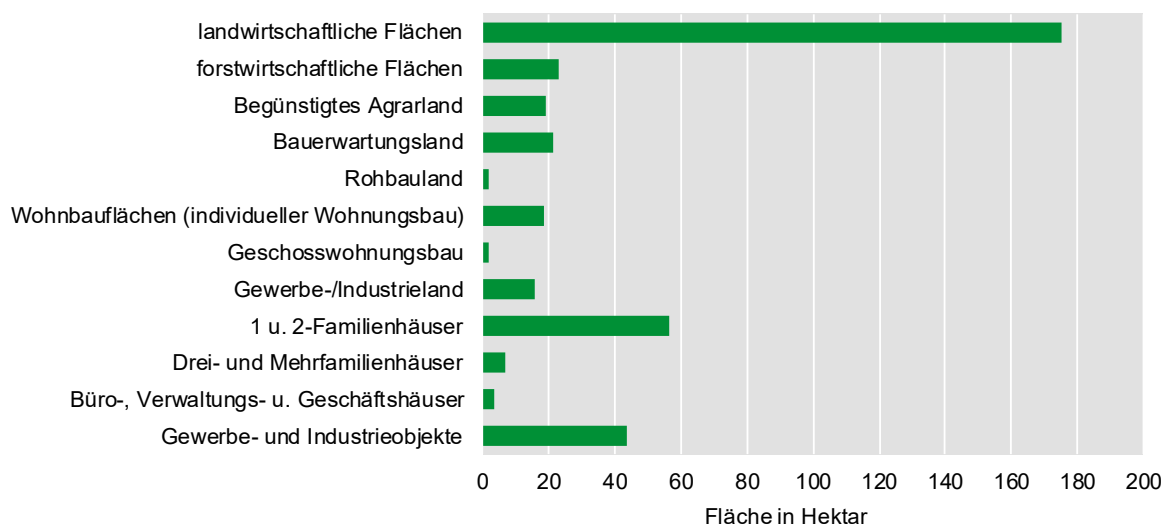
Entwicklung des Flächenumsatzes der letzten 10 Jahre



Flächenumsatz in einzelnen Teilmärkten 2022

ohne Wohnungs- und Teileigentum

Die nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung auf einzelne Teilmärkte. Der Umsatz der auf das Wohnungseigentum entfallenden Flächen ist hier nicht enthalten.



Etwa 41 % des Flächenumsatzes entfiel auf land- und forstwirtschaftliche Flächen.

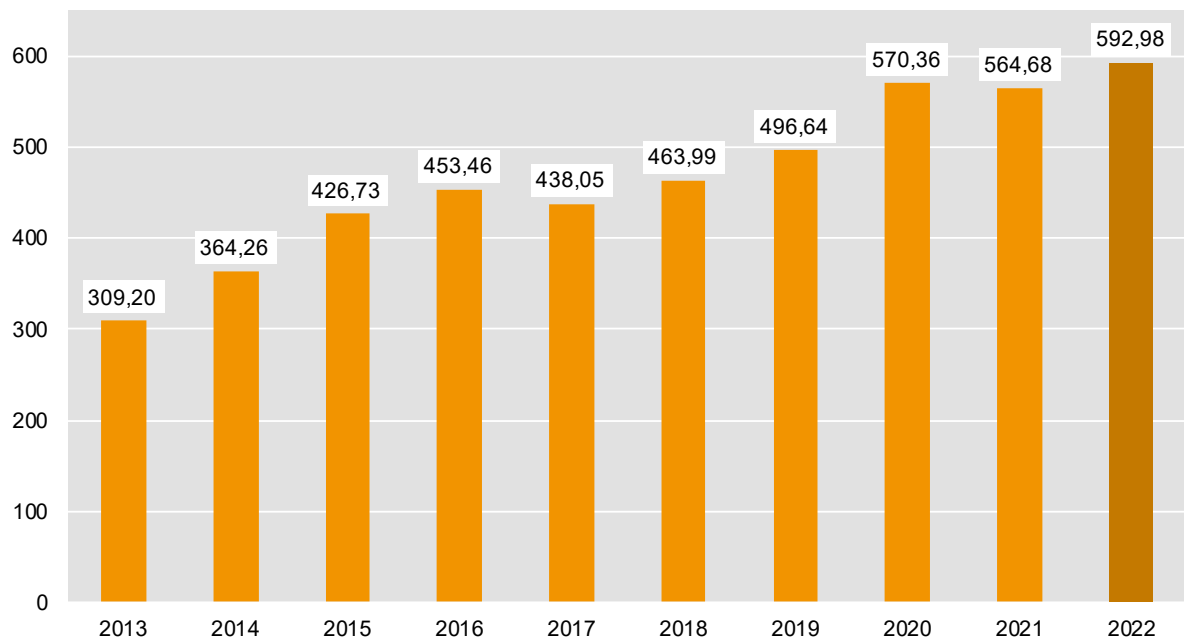
Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsgebiet

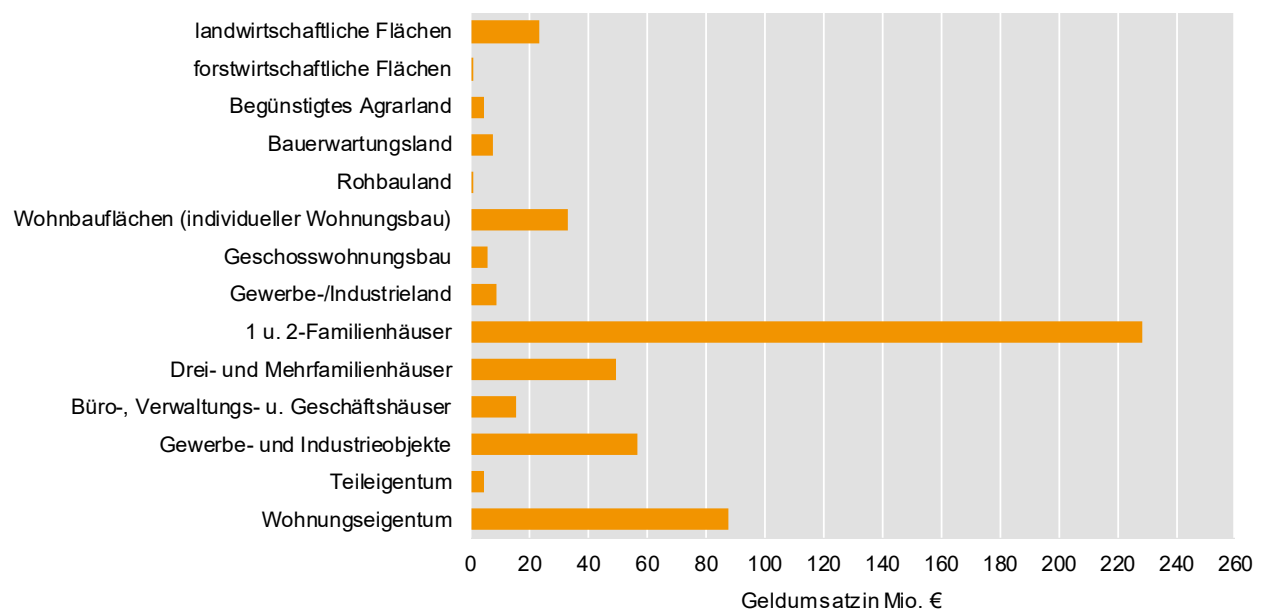
592,98 Mio. EUR.

Im Vergleich zum Vorjahr ist er um 5 % gestiegen.

Entwicklung des Geldumsatzes der letzten 10 Jahre



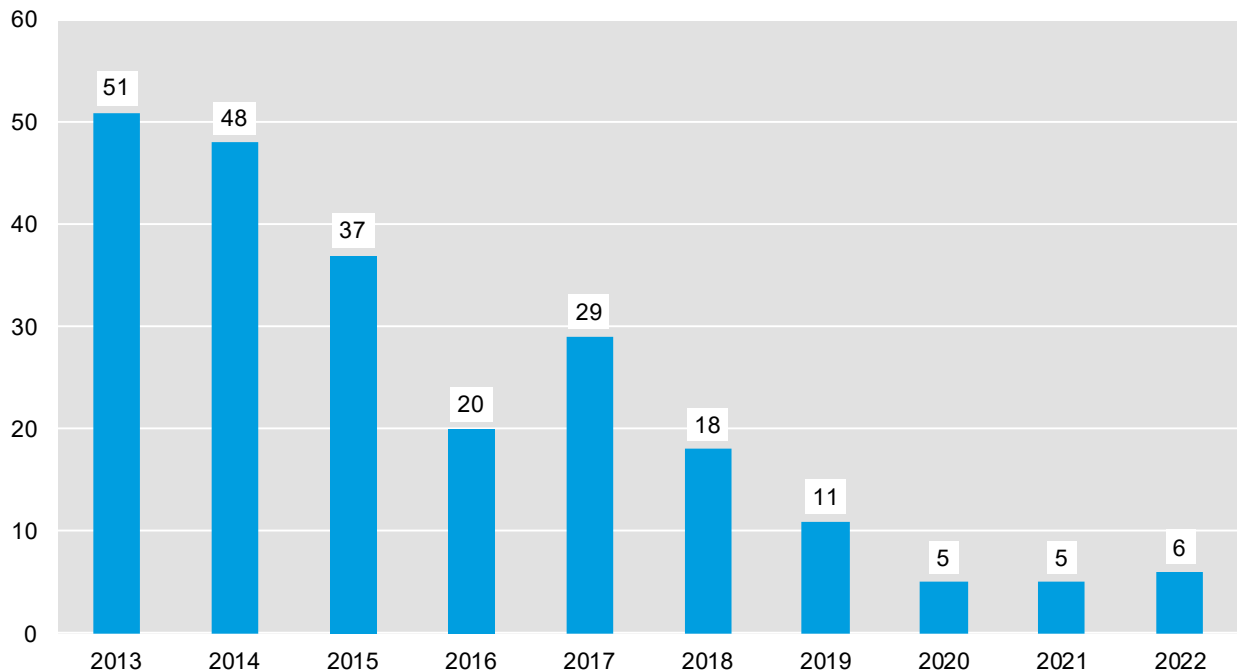
Geldumsatz in einzelnen Teilmärkten 2022



Zwangsversteigerungen

Im Berichtszeitraum hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 6 Mitteilungen über Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren erhalten. Damit ist die Anzahl der eingegangenen Zuschlagsbeschlüsse für 2022 im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig gestiegen.

Anzahl der Zuschläge bei Zwangsversteigerungen der letzten 10 Jahre



Für den Zuschlagswert im Rahmen von Zwangsversteigerungen war im Jahr 2022 insgesamt eine Streuung von 11 % bis 92 % über alle Teilmärkte (z.B. bebaute Grundstücke, Wohnungs- und Teileigentum, Erbbaurechte) zum festgesetzten Verkehrswert festzustellen. Auf eine detaillierte Verteilung auf die unterschiedlichen Teilmärkte wird nachfolgend jedoch verzichtet, da der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Berichtsjahr vorrangig nur Zuschlagsbeschlüsse für den Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ vorlagen.

Teilmarkt	Zuschlagswert in % des Verkehrswertes	
	Mittelwert	Spanne
bebaute Grundstücke	68 %	42 % bis 92 %

4. Unbebaute Grundstücke

Nachfolgend wird der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ differenzierter beschrieben. Dieser Teilmarkt gliedert sich in folgende fünf Kategorien:

Individueller Wohnungsbau

Hier handelt es sich um erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des (privaten) Bauherrn bebaut werden können, zumeist mit Ein- oder Zweifamilienhäusern in 1- oder 2-geschossiger Bauweise, wobei jedoch -soweit ortsüblich- auch eine höhere Geschosszahl auftreten kann (z.B. Stadthäuser in mehrgeschossigem Maisonette-Stil). Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbauweise werden hierunter subsumiert. Wesentliche Kennzeichen dieser Kategorie sind die 1- bis 2-geschossige Bebauung sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss zu nehmen.

Geschosswohnungsbau

Diese Gruppe umfasst erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (teilweise gewerbliche) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt.

Gewerbliche Bauflächen

Flächen für Gewerbe und Industrie sind erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind z.B. Grundstücke in den klassischen Gewerbe- und Industriegebieten.

Flächen für Gewerbe „Tertiäre Nutzung“ (Bereich für Dienstleistungen) sind erschlossene, baureife Grundstücke, die einer überwiegend tertiären (höherwertigen) Nutzung zugeführt werden sollen. Unter der tertiären Nutzung wird derjenige Wirtschaftsbereich verstanden, der Dienstleistungen zusammenfasst. Dazu zählen im Wesentlichen Handel, Verkehr, Bildungswesen sowie freie Berufe (Rechtsanwälte, Ärzte etc.).

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland und Grünland) und den forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden in dieser Grundstücksgruppe auch Verkäufe von Flächen erfasst, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung zu erwarten ist. Abbau- und Abgrabungsflächen bleiben unberücksichtigt. Verkäufe von Acker- und Grünlandflächen unter 2.500 m² sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des mittleren Preisniveaus außer Betracht geblieben.

Bauerwartungsland und Rohbauland

Nach der ImmoWertV handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. 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.

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches 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.

Im Teilmarkt **unbebauter Grundstücke** wurde im Jahr 2022 mit

471 Kauffällen

ein Geldumsatz von

83,13 Mio. EUR

und ein Flächenumsatz von

277,14 ha

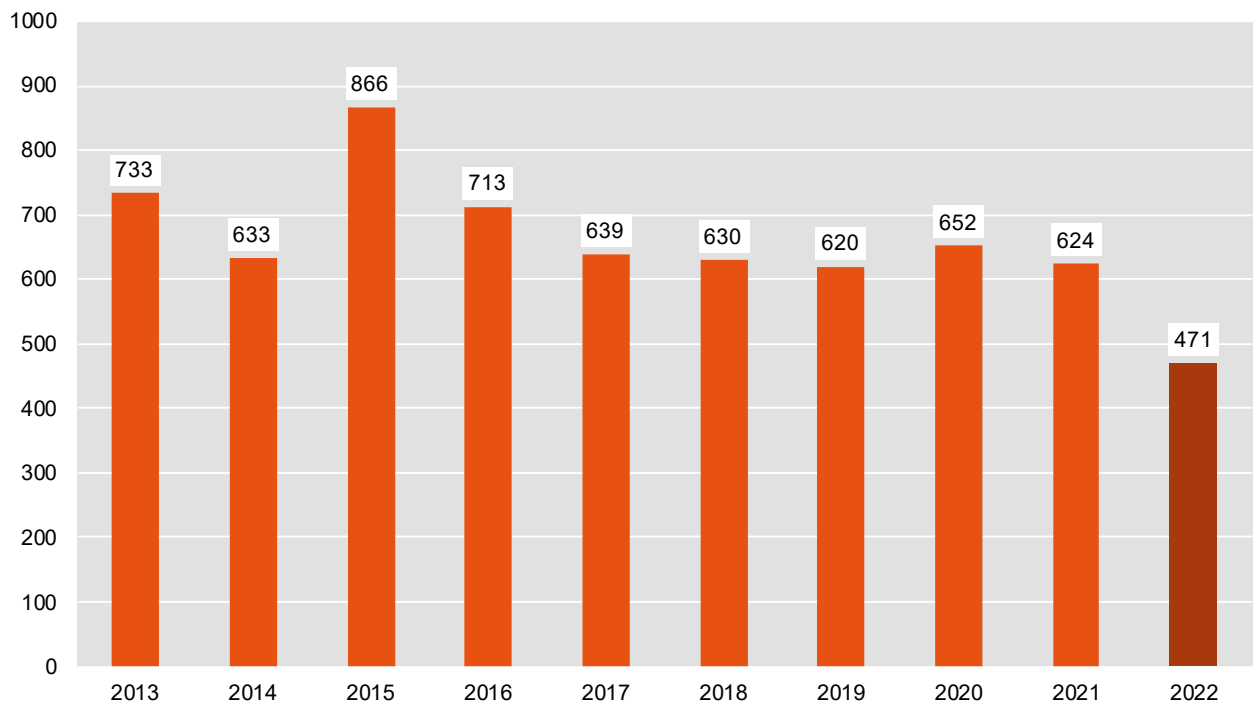
erreicht.

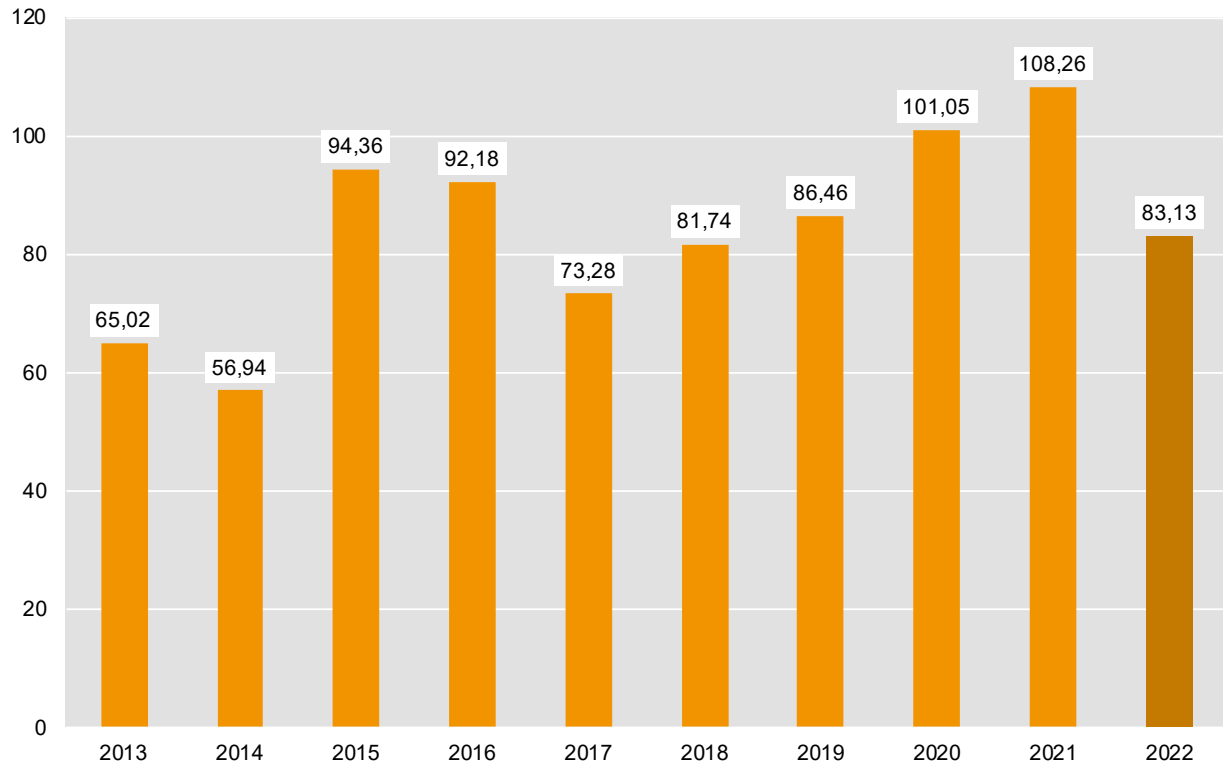
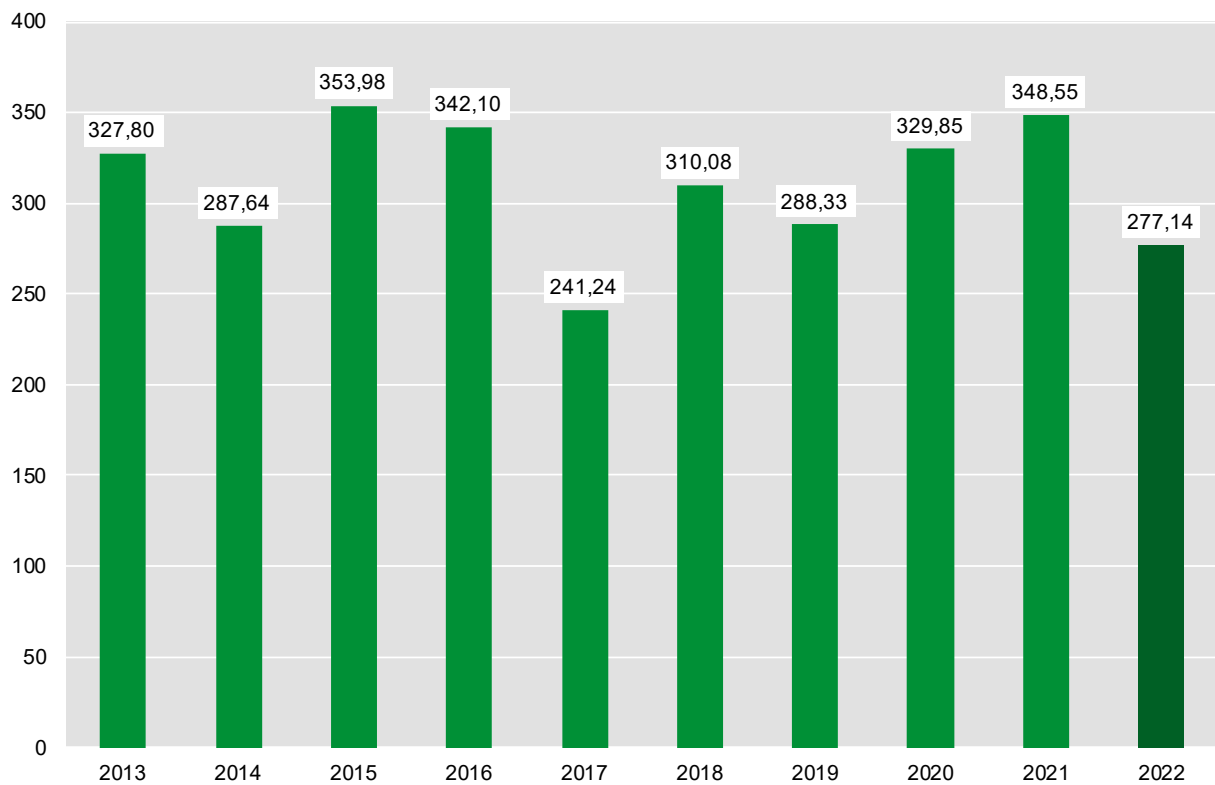
Gegenüber dem Vorjahr sank die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken um rd. 22 %. Der Geldumsatz sank um etwa 23 %.

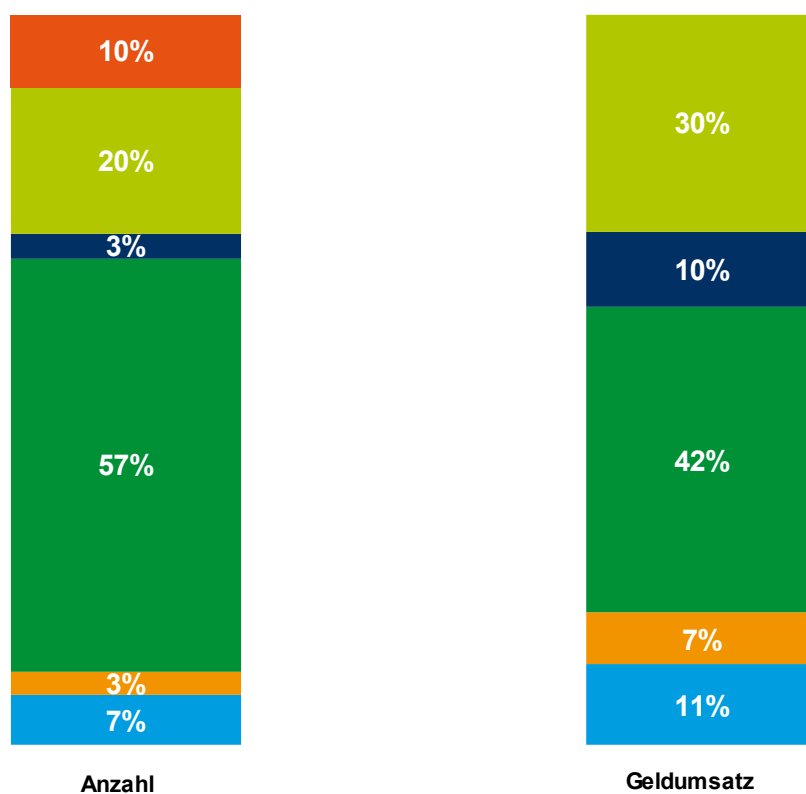
Den höchsten Marktanteil hatten die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit einem Anteil von rd. 63 % der Kauffälle und einem Geldumsatz von etwa 40 % (32,95 Mio. EUR).

Anzahl der Kauffälle unbebauter Grundstücke, Geld- und Flächenumsatz

Anzahl der Kauffälle der letzten 10 Jahre



Geldumsatz unbebaute Grundstücke in Mio. EUR**Flächenumsatz unbebaute Grundstücke in ha**

Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz

- Erbbaurechtsbestellungen (individueller Wohnungsbau)
- Land- u. forstw. Flächen
- Bauerw.- u. Rohbauland
- Wohnbauflächen (individueller Wohnungsbau)
- Geschosswohnungsbau
- Gewerbe-/Industrieland

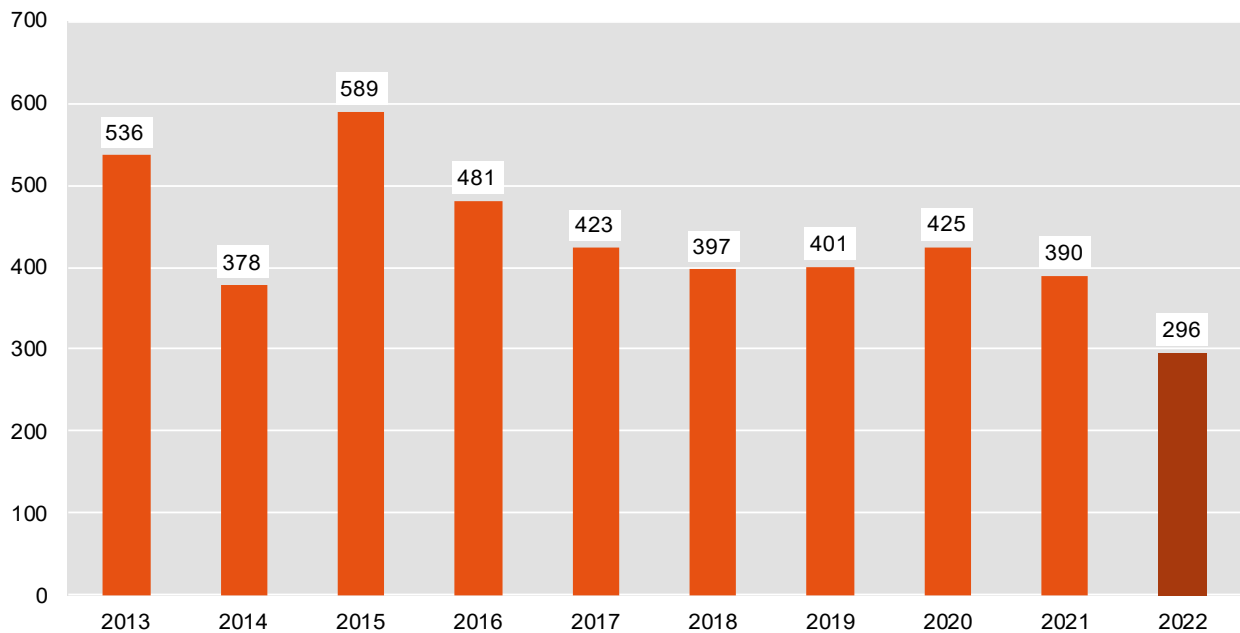
4.1 Individueller Wohnungsbau

Umsatzentwicklung

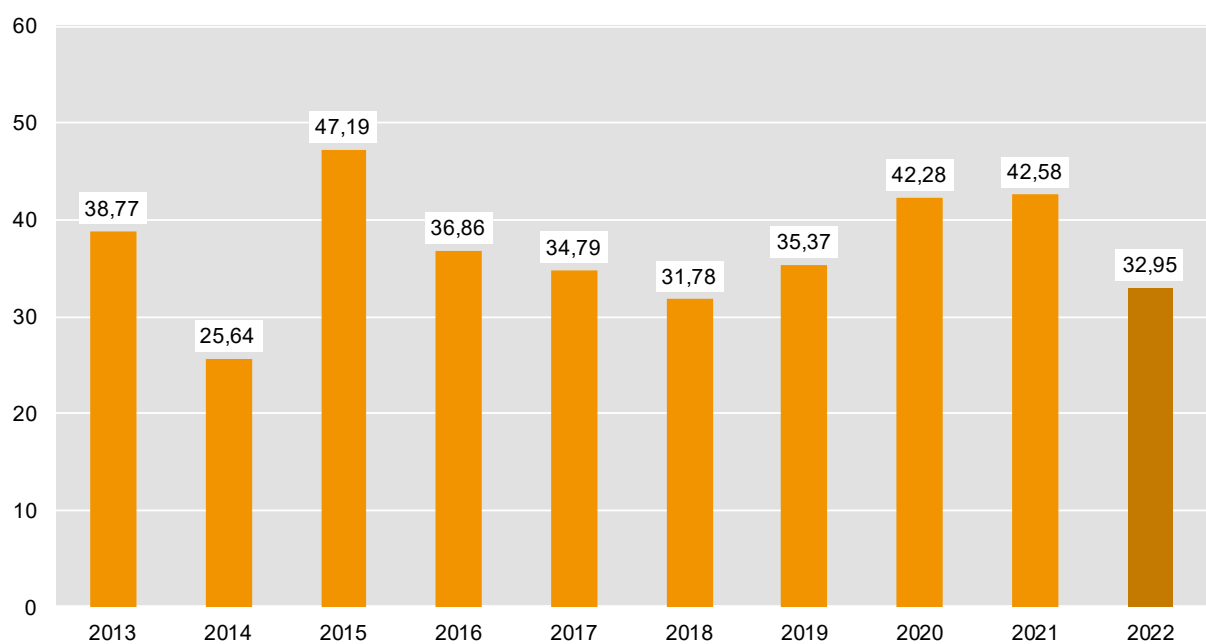
Die Anzahl der Kauffälle über Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 296 Verkäufen 24 % unter dem Vorjahresniveau von 390 Verkäufen.

Anzahl der Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz der letzten 10 Jahre

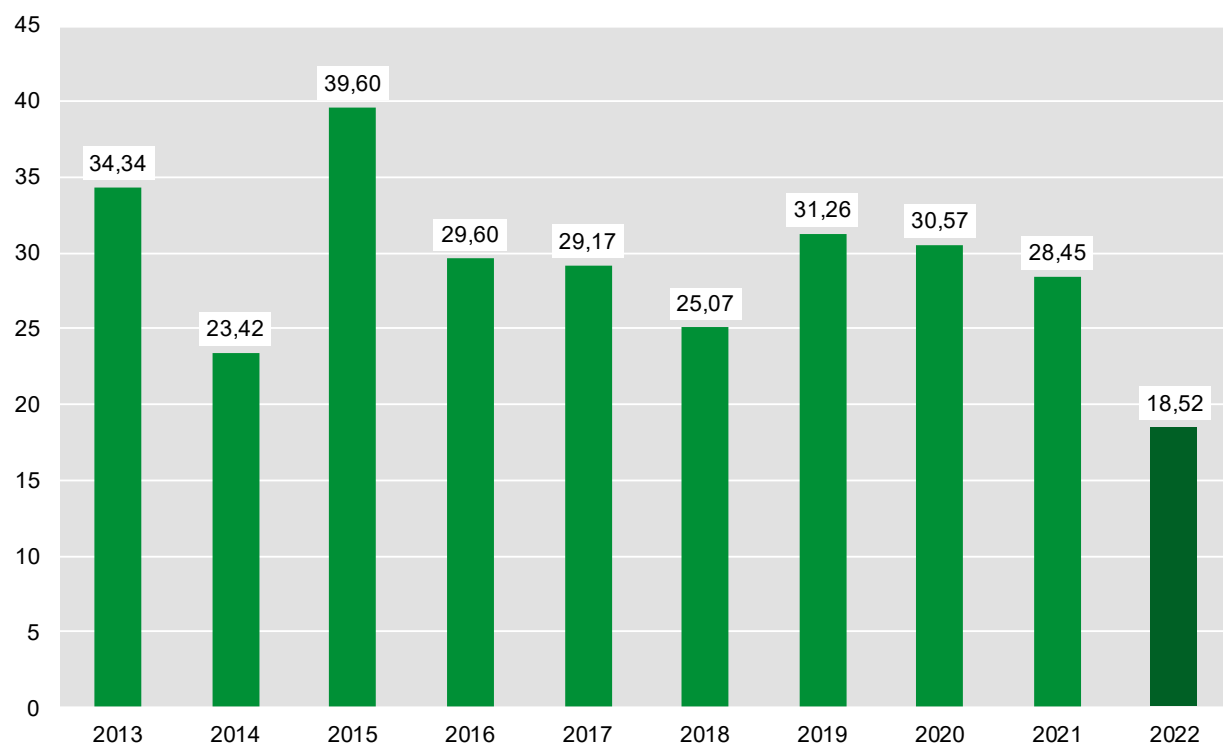
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. EUR



Flächenumsatz in ha



Preisentwicklung

Wohnbauland für individuelle Bauweise

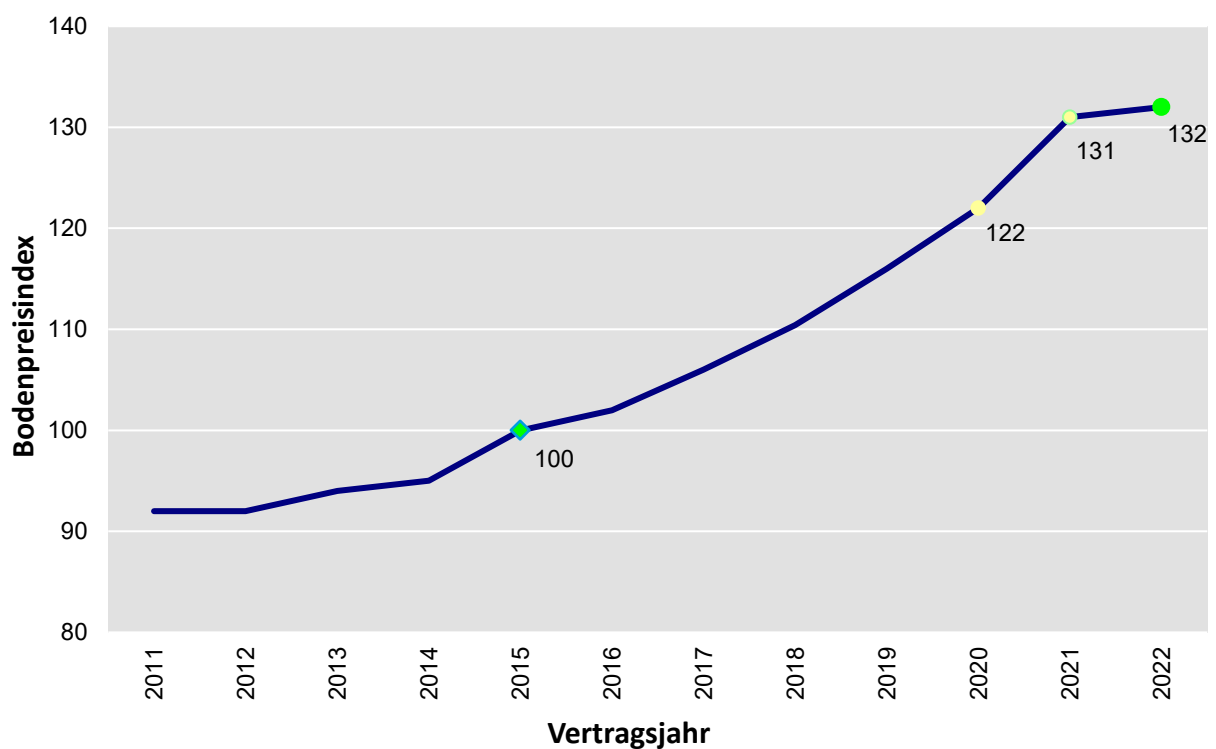
In der folgenden Abbildung ist die Preisentwicklung im Zuständigkeitsgebiet dargestellt. Bei der Darstellung handelt es sich um eine Indexreihe. Diese Angaben erlauben keine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte.

Entwicklung der erschließungsbeitragsfreien Bodenpreise von 2011 bis 2022

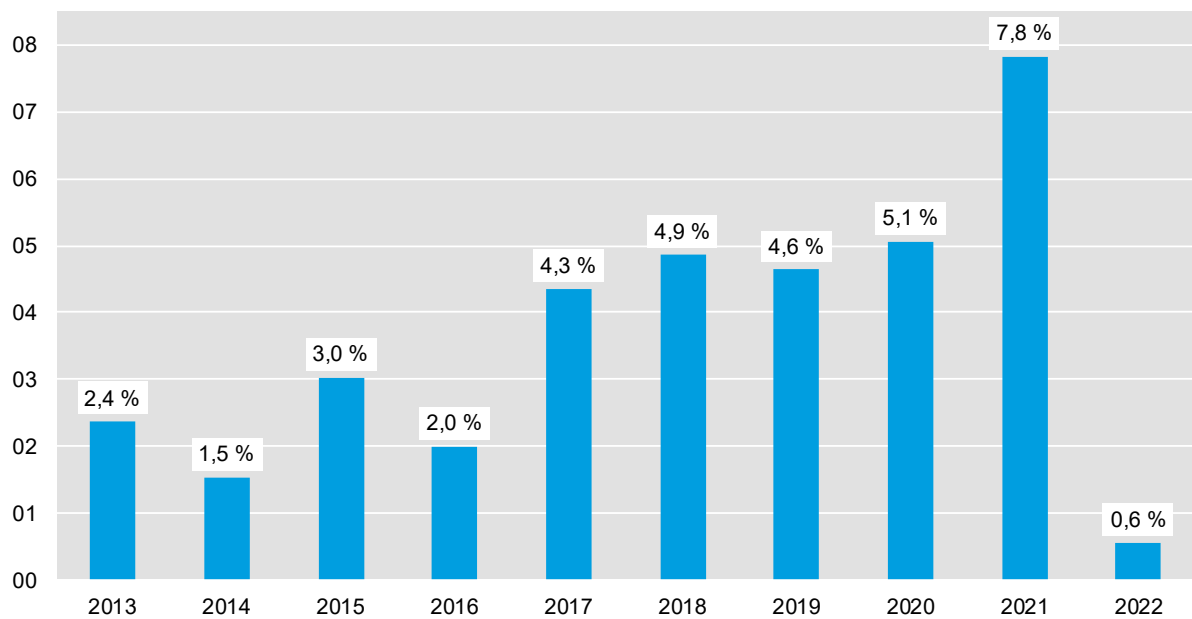
Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau

(nähere Informationen siehe Kapitel 4.7.5)

Basisjahr 2015 (Index = 100)



Entwicklung der Bodenpreisveränderungen der letzten 10 Jahre



In der vorstehenden Grafik ist die durchschnittliche prozentuale Bodenpreisentwicklung für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus bezogen auf eine mittlere Richtwertlage dargestellt.

Preisniveau 2022

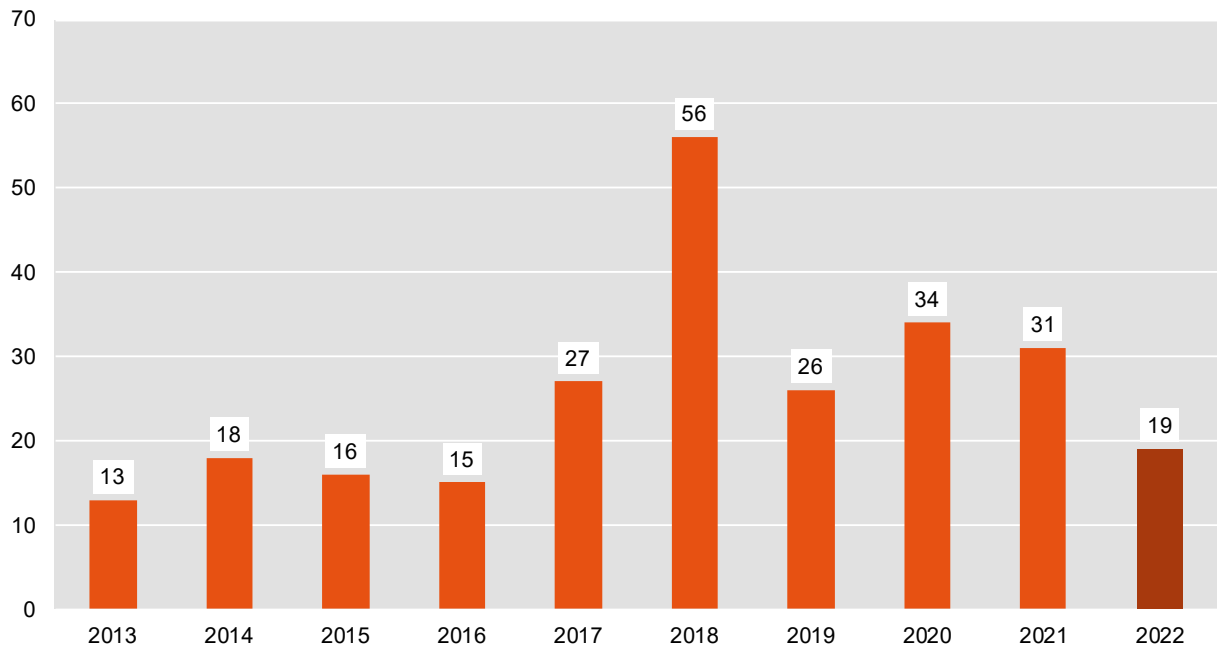
Die folgende Tabelle zeigt am Beispiel einer mittleren Wohnlage das durchschnittliche Bodenwertniveau in den Städten und Gemeinden des Zuständigkeitsbereiches des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken. Es handelt sich um erschließungsbeitragsfreie Werte.

Stadt/Gemeinde	Wertniveau in mittlerer Lage (EUR/m²)
Ahaus	179 EUR
Borken	197 EUR
Gescher	147 EUR
Gronau	223 EUR
Heek	137 EUR
Heiden	231 EUR
Isselburg	126 EUR
Legden	123 EUR
Raesfeld	221 EUR
Reken	165 EUR
Rhede	186 EUR
Schöppingen	98 EUR
Stadtlohn	190 EUR
Südlohn	143 EUR
Velen	138 EUR
Vreden	165 EUR

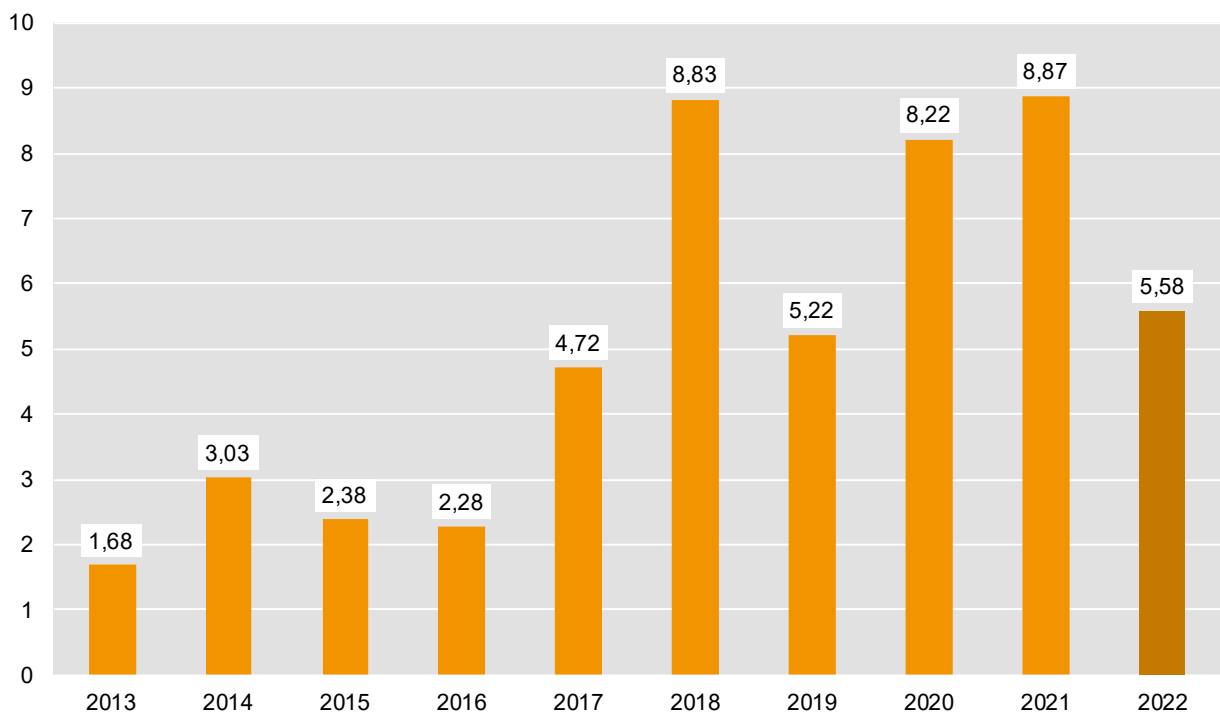
4.2 Geschosswohnungsbau

Anzahl der Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz der letzten 10 Jahre

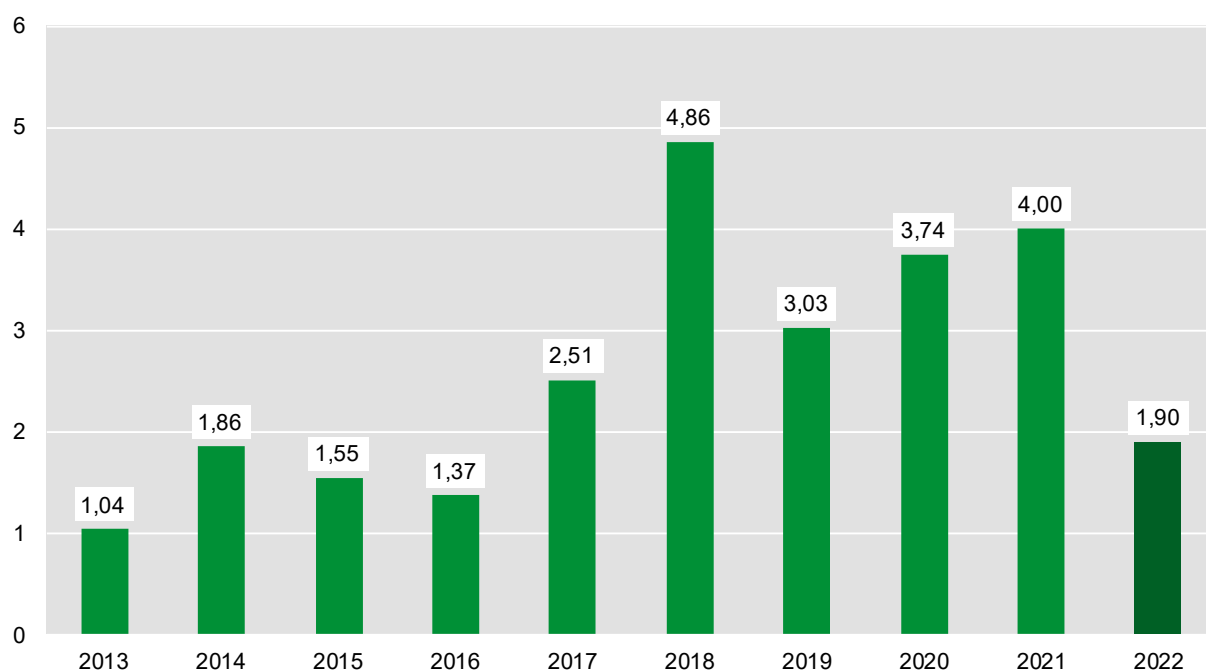
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. EUR



Flächenumsatz in ha

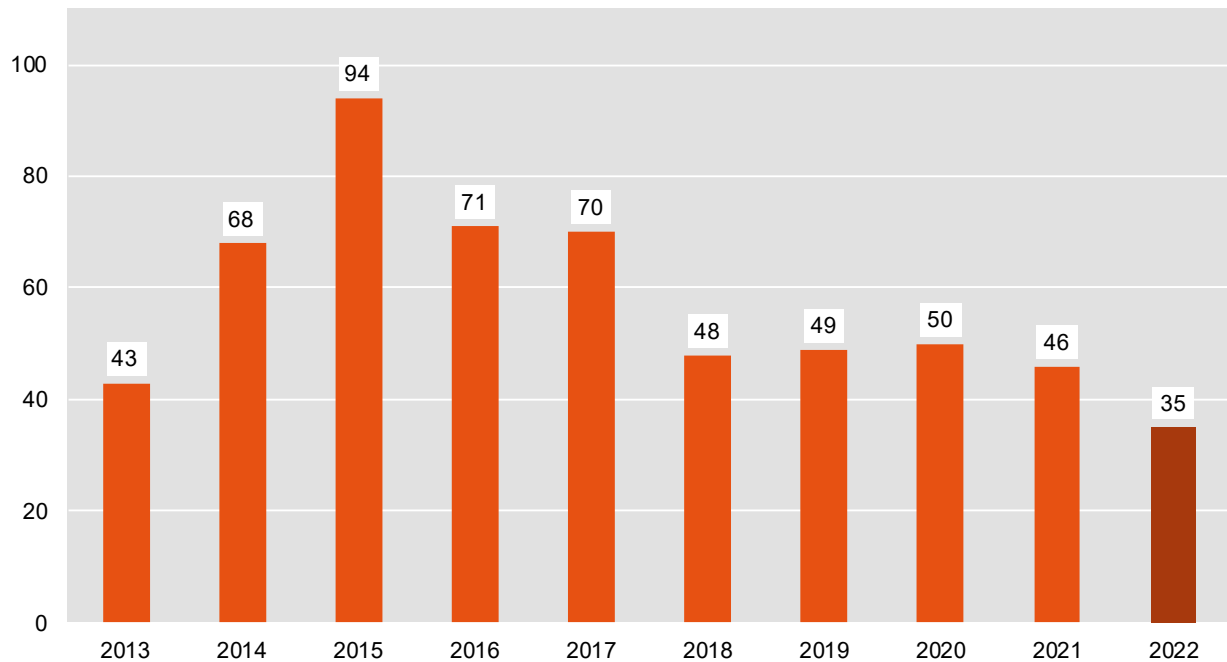


4.3 Gewerbliche Bauflächen

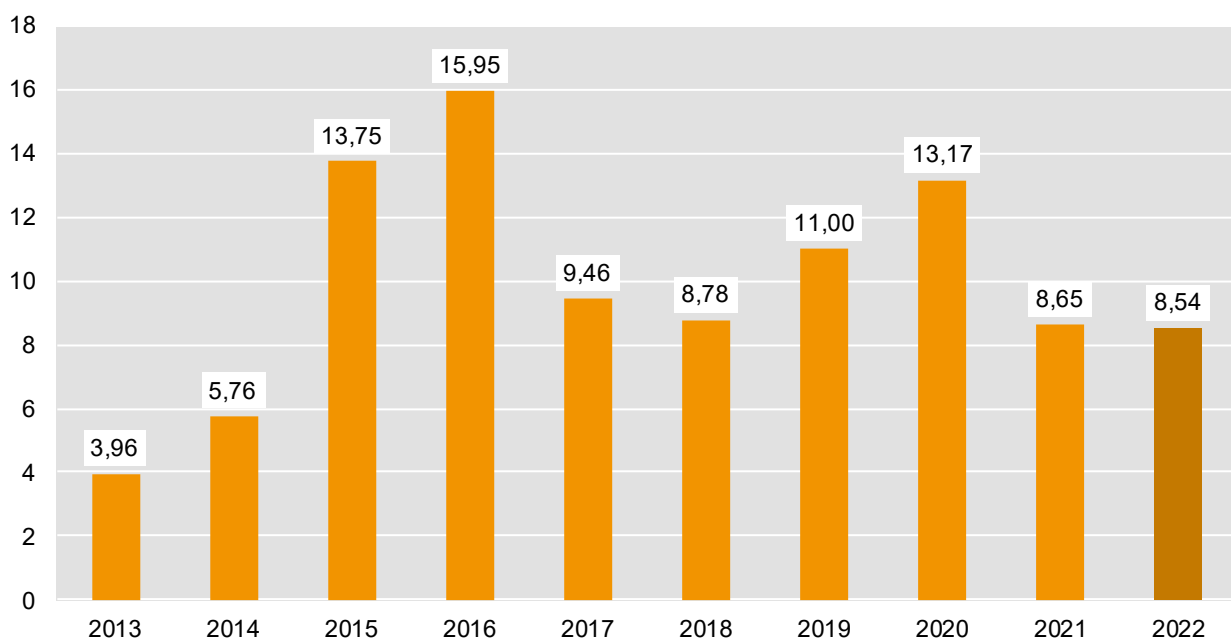
Die Preise dieser Grundstücksart werden im Kreisgebiet oftmals durch Veräußerungen der Städte und Gemeinden zum Zwecke der wirtschaftsfördernden Weiterentwicklung ihrer Region beeinflusst. Es finden jedoch auch Verkäufe zwischen Privatpersonen bzw. Firmen statt.

Anzahl der Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz der letzten 10 Jahre

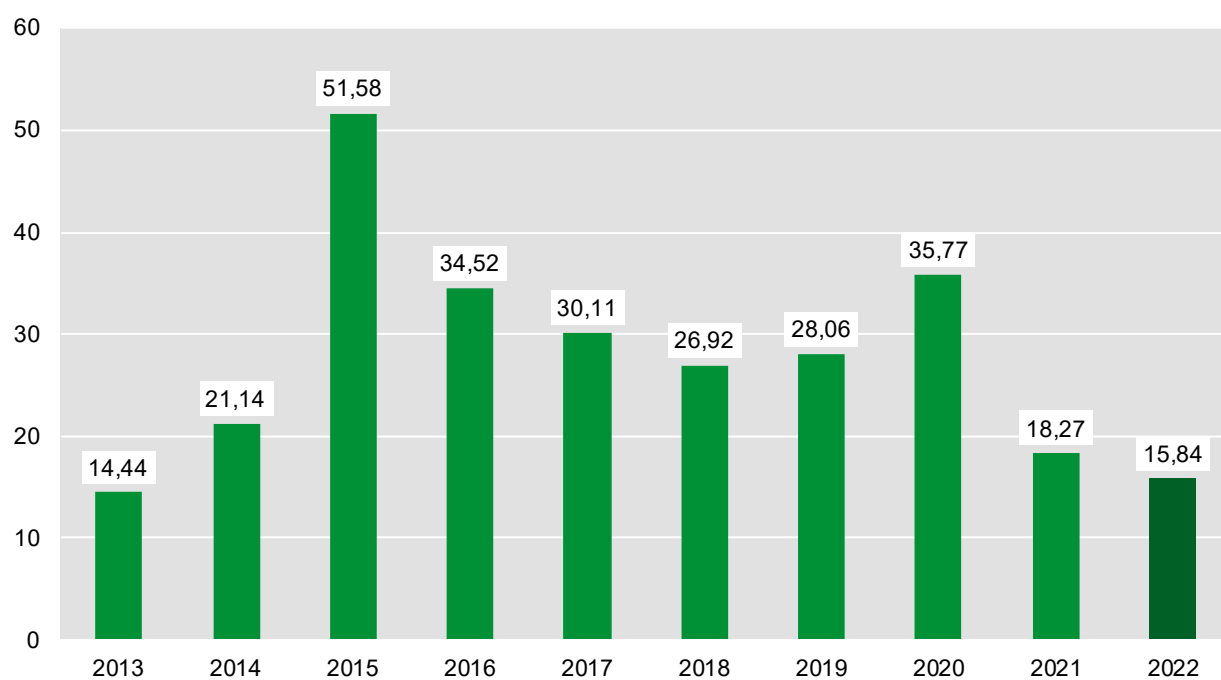
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. EUR



Flächenumsatz in ha



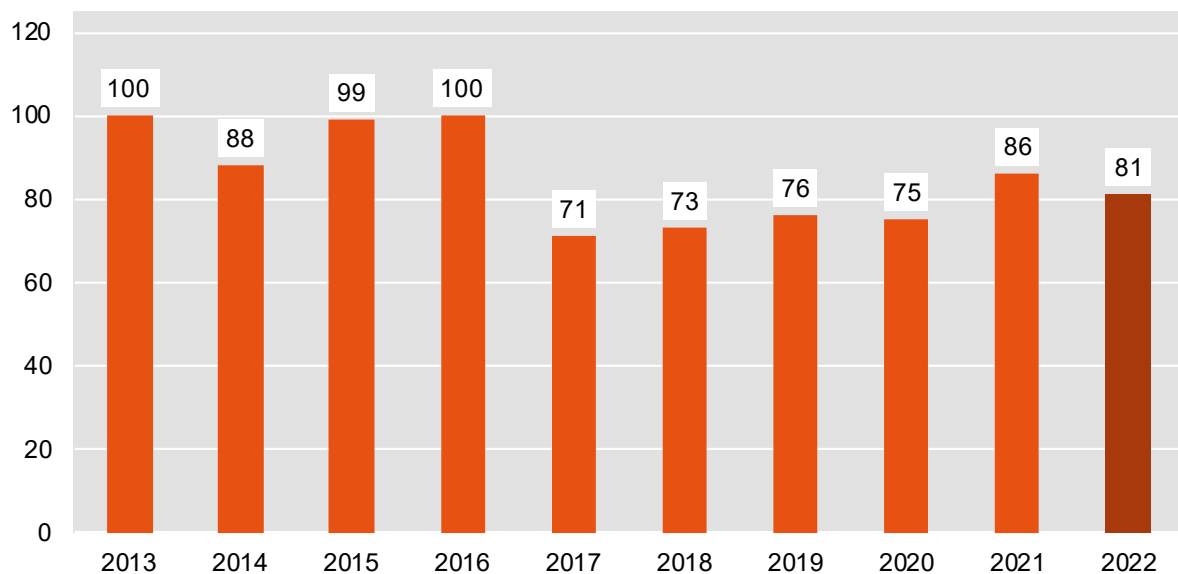
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Zu den land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen zählen solche, die zurzeit entsprechend genutzt werden oder nutzbar sind und die planungsrechtlich nach den Angaben von Gebietsentwicklungsplan, Flächennutzungsplan und/oder Bebauungsplan land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen.

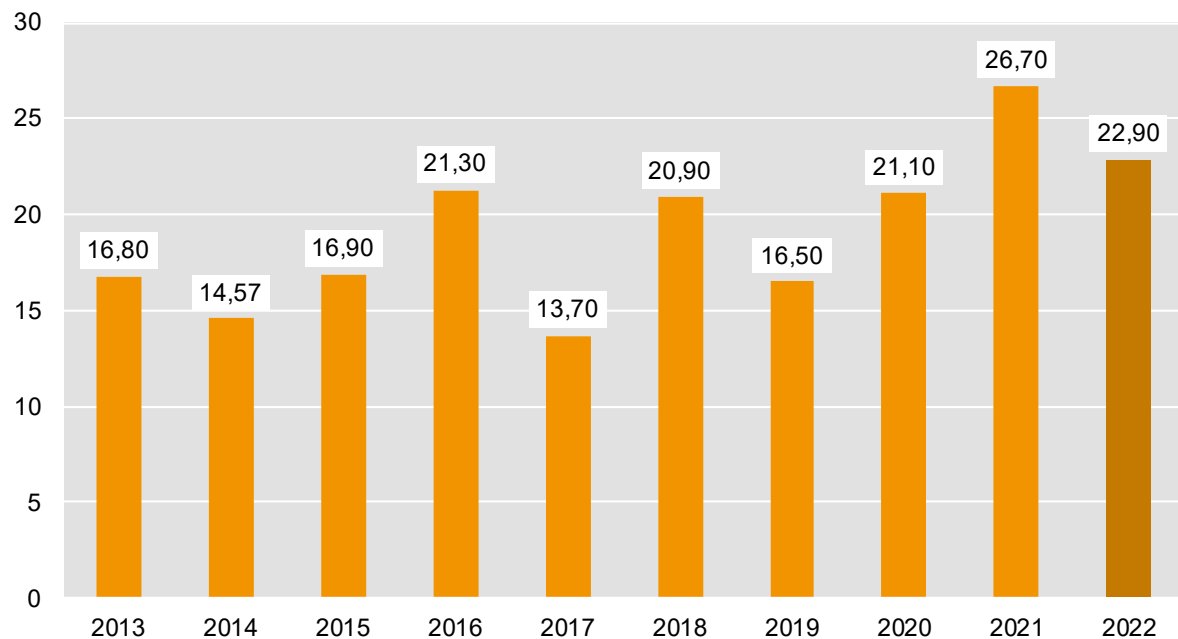
Landwirtschaftliche Flächen¹

Anzahl der Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz der letzten 10 Jahre

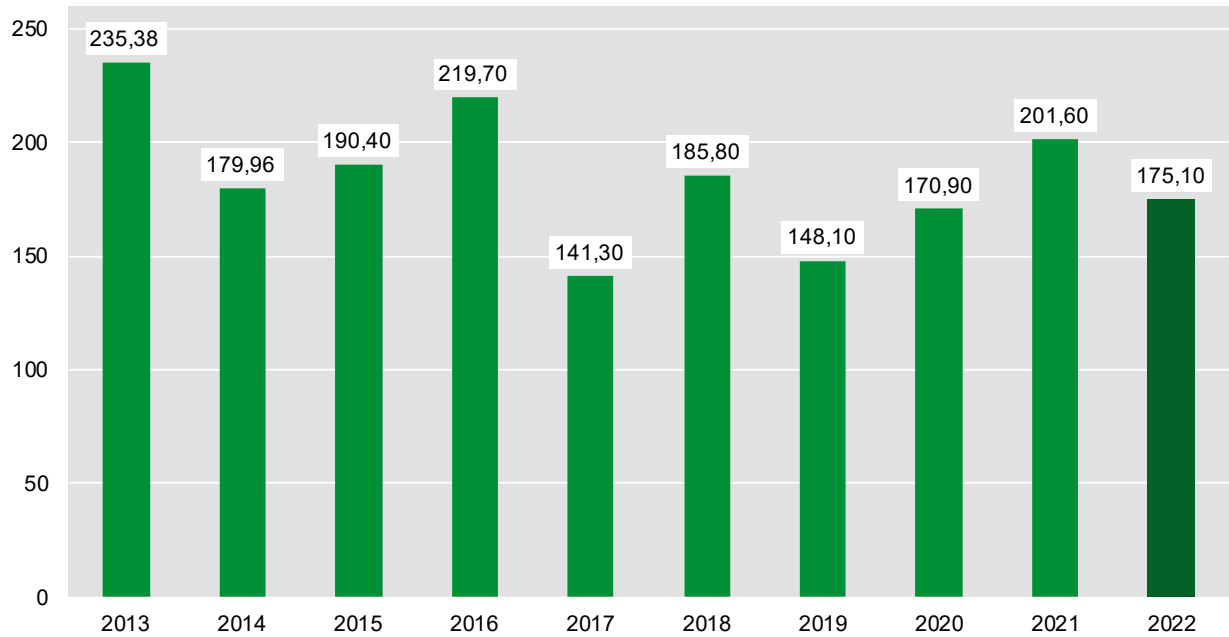
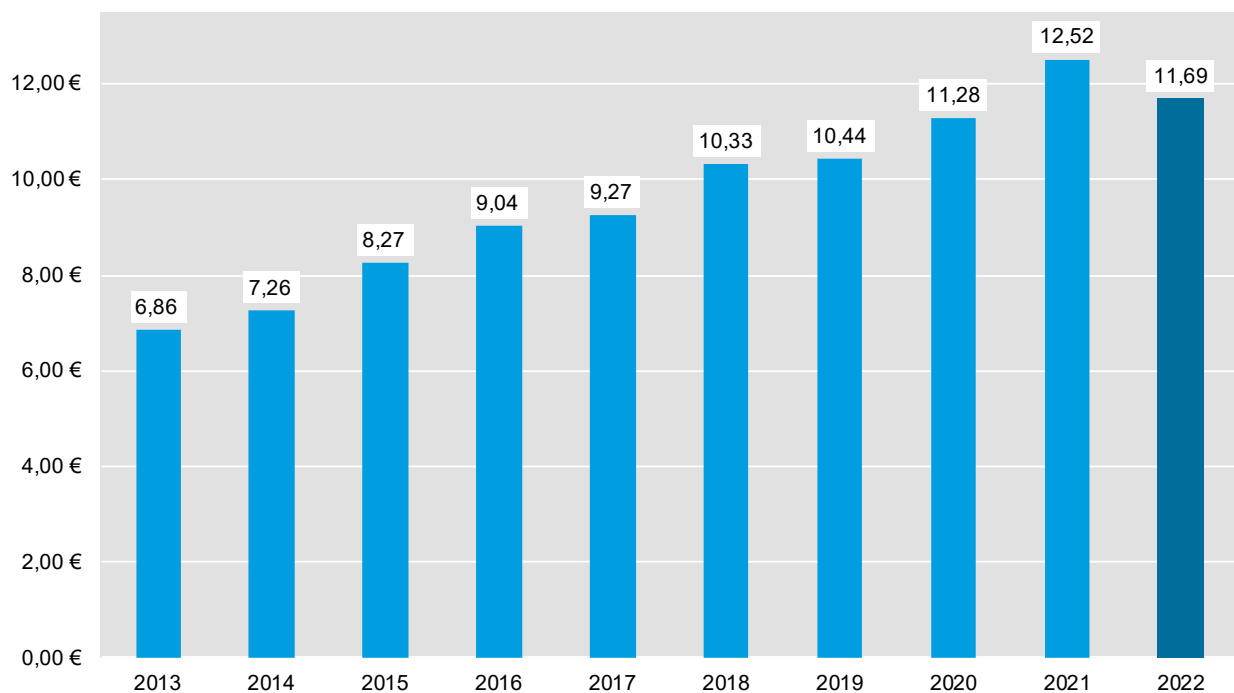
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. EUR



¹ nur Kauffälle über Flächen größer oder gleich 2.500 m²

Flächenumsatz in ha**Mittleres Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Flächen**

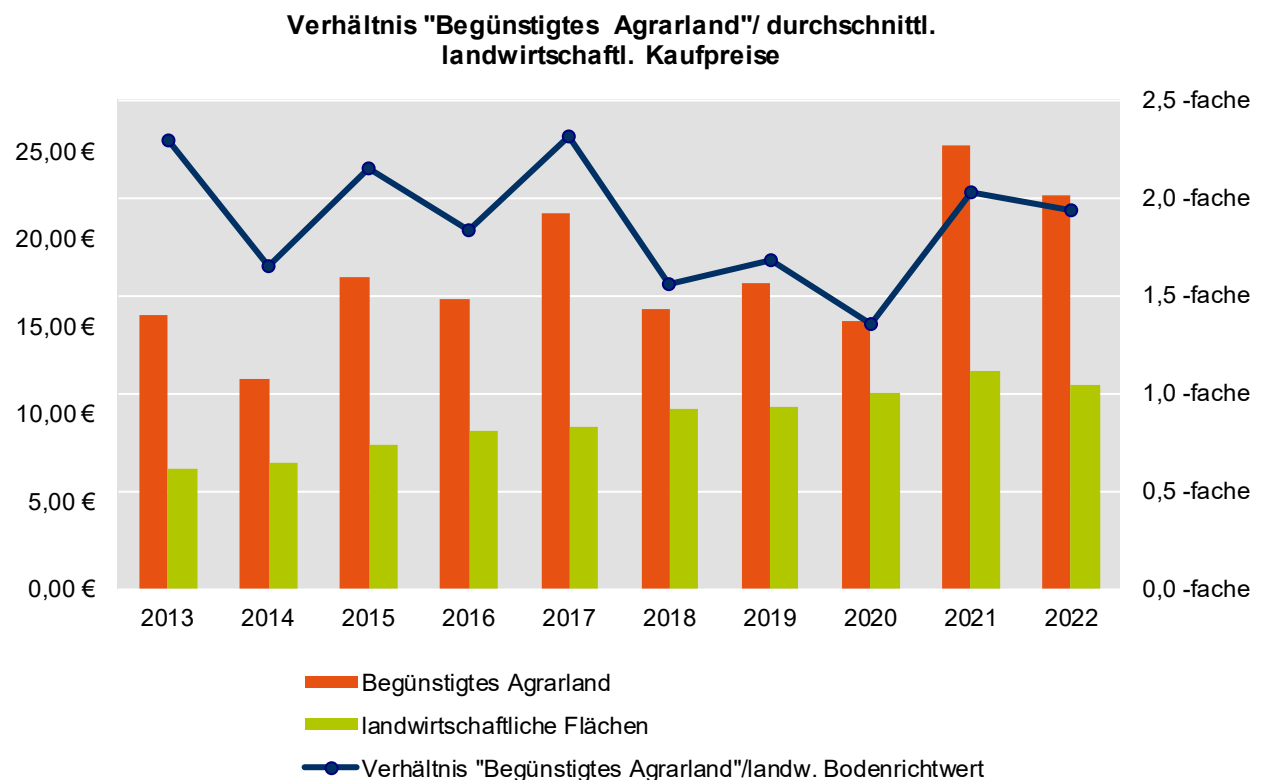
Preisunterschiede zwischen Acker- und Grünland wurden auch in 2022 wieder untersucht. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind im Kapitel 4.7.4 dieses Grundstücksmarktberichtes beschrieben.

"Begünstigtes Agrarland"

Bei „begünstigtem Agrarland“ handelt es sich um besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Im Jahre 2022 betrug der Durchschnitt der gezahlten Kaufpreise für Flächen, die in der Kaufpreissammlung als „begünstigtes Agrarland“ registriert wurden, rund 23 EUR/m². Die Einzelpreise variierten zwischen rd. 18,00 EUR/m² und rd. 40,00 EUR/m².

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Anzahl der Kauffälle	9	21	16	10	4	13	29	21	13	7
Kaufpreis (EUR/m ²) rd.	15,74	12,00	17,81	16,61	21,51	16,08	17,53	22,20	25,45	22,59

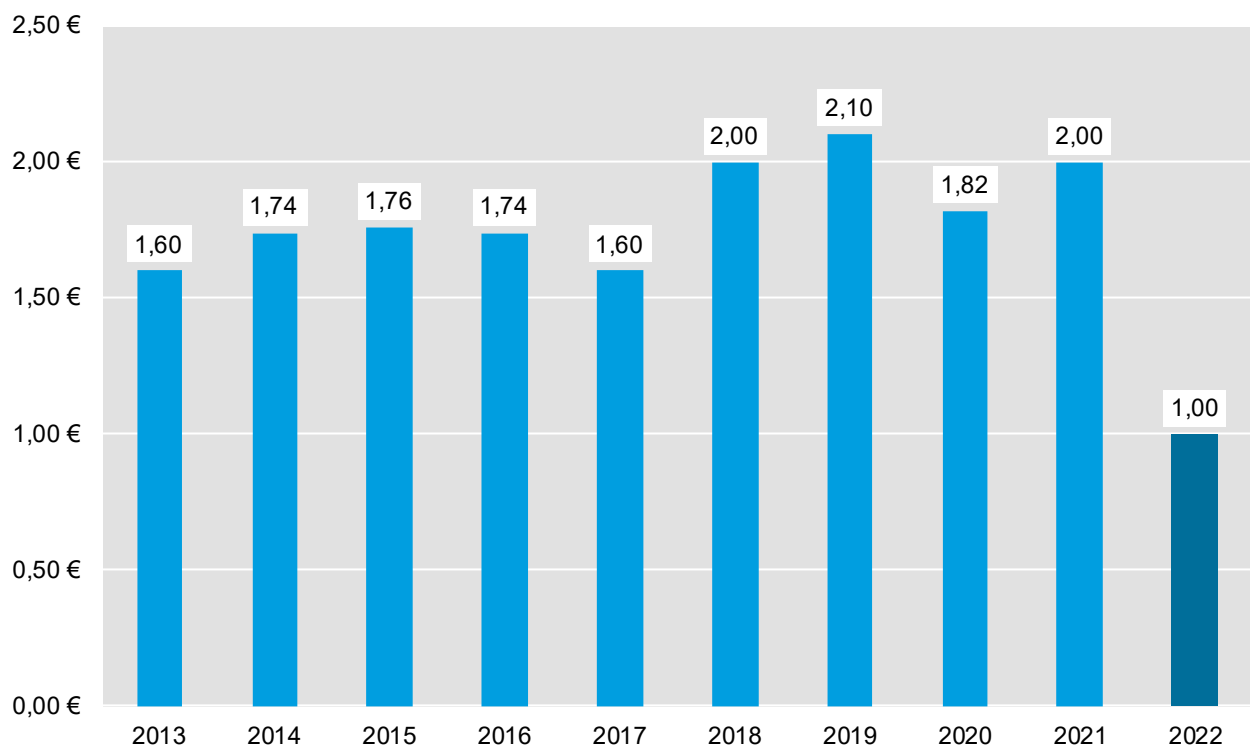


Forstwirtschaftliche Flächen

Der Gutachterausschuss hat auf diesem im Kreis Borken traditionell eher unbedeutenden Teilmarkt wieder nur eine geringe Anzahl von Verträgen erhalten.

Gem. § 14 (2) der zum 01.01.2022 in Kraft getretenen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte lediglich ohne den Wert für Aufwuchs auszuweisen. Wie im Kapitel 4.7 Bodenrichtwerte näher beschrieben, hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken festgestellt, dass der Bodenwertanteil bei Kaufverträgen über forstwirtschaftliche Flächen rd. 50 % des gezahlten Kaufpreises inkl. Aufwuchs beträgt.

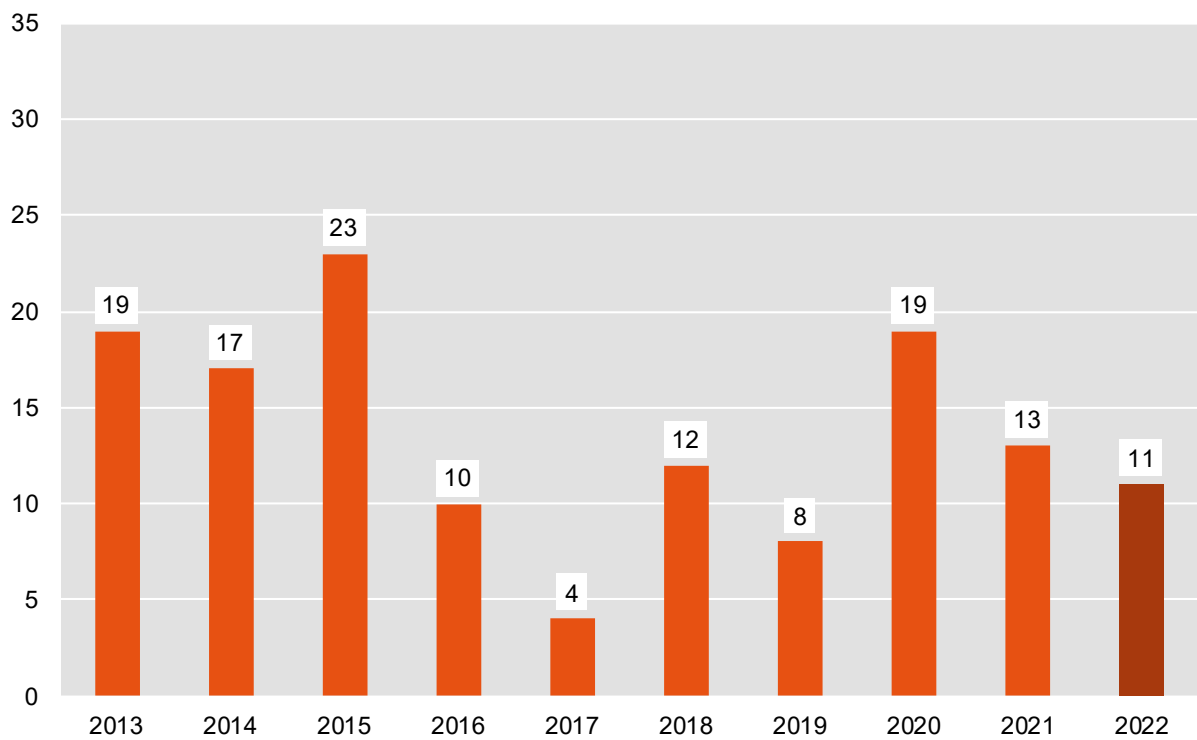
Im Jahre 2022 lag der rechnerische Mittelwert aller verkauften forstwirtschaftlichen Flächen ohne Aufwuchs im Kreisgebiet bei 1,00 EUR/m². An dieser Auswertung nahmen alle Kauffälle unabhängig von der Größe der verkauften Fläche teil. In den Jahren zuvor hingegen enthielten die nachfolgenden Durchschnittspreise jeweils noch einen Anteil für den Aufwuchs.



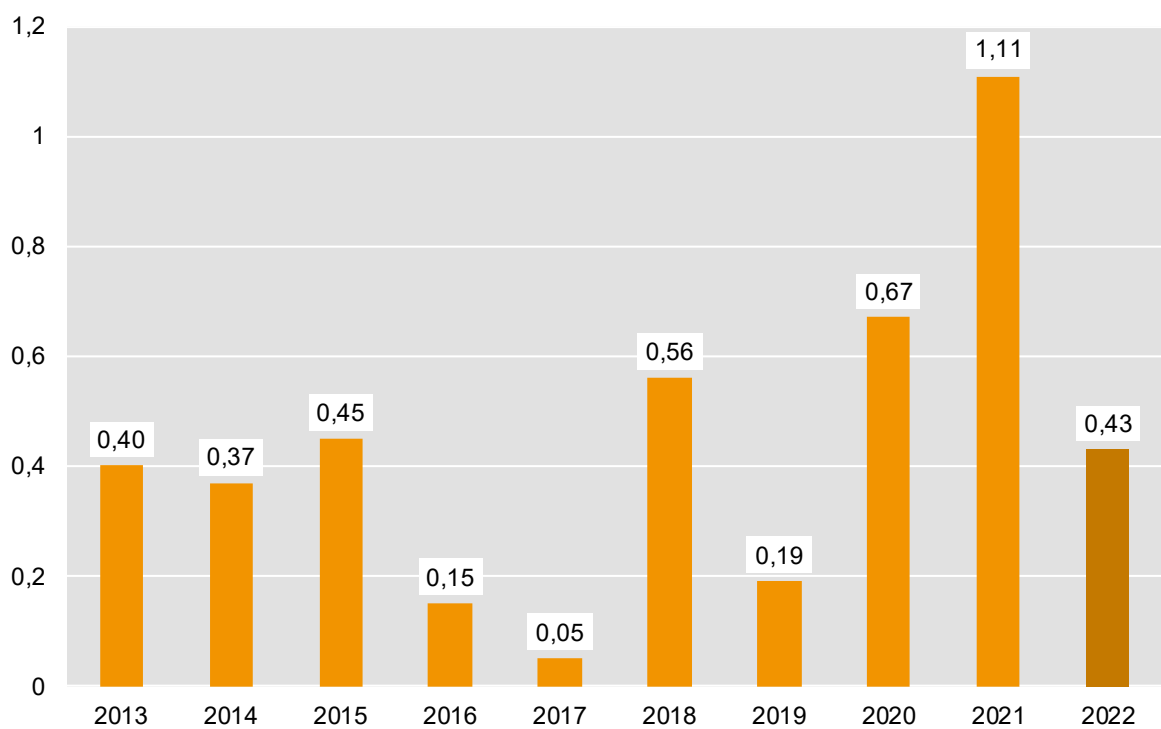
Hinweis: Der Wert des Aufwuchses, der abhängig ist von Holzart, Alter, Pflegezustand, Bestockungsgrad etc., kann in den Jahren 2021 und älter in unterschiedlicher Höhe im Mittelwert berücksichtigt sein. Angaben hierzu waren in den vorgelegten Verträgen jedoch nur in sehr seltenen Fällen enthalten. Siehe hierzu auch Kapitel 4.7 Bodenrichtwerte.

Anzahl der Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz der letzten 10 Jahre

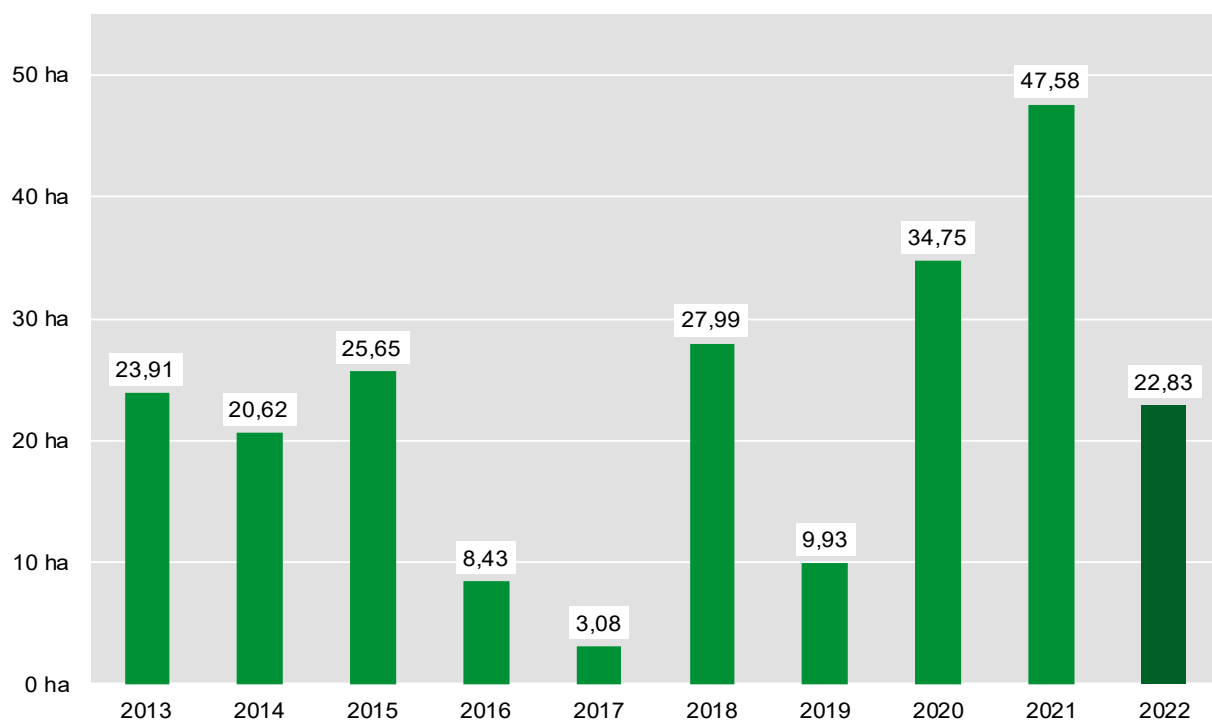
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. EUR



Flächenumsatz in ha



4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

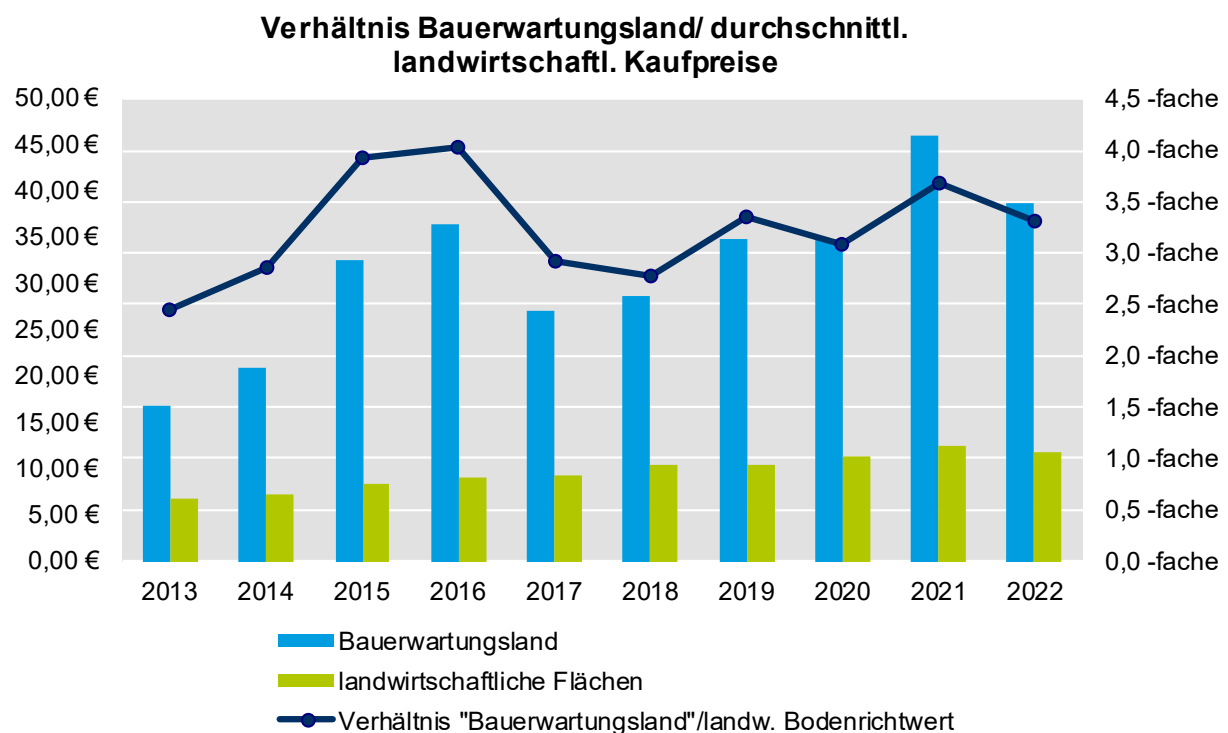
Bauerwartungsland

Nach der ImmoWertV handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 3 Abs. 2 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. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf eine nach der Verkehrsauffassung allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde gründen. Die Angaben aus der nachfolgenden Tabelle und dem nachstehenden Diagramm sind zur Wertermittlung im Einzelfall nicht geeignet.

Umsätze Bauerwartungsland

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. EUR
2013	8	10,64	1,78
2014	22	12,42	2,59
2015	24	34,11	11,09
2016	16	21,78	7,94
2017	23	18,73	5,06
2018	19	21,52	6,17
2019	26	32,12	11,08
2020	12	23,80	8,31
2021	23	28,91	11,98
2022	12	21,03	7,18

*[1] Werte werden erst ab einer Anzahl von 5 Kauffällen angegeben



Rohbauland

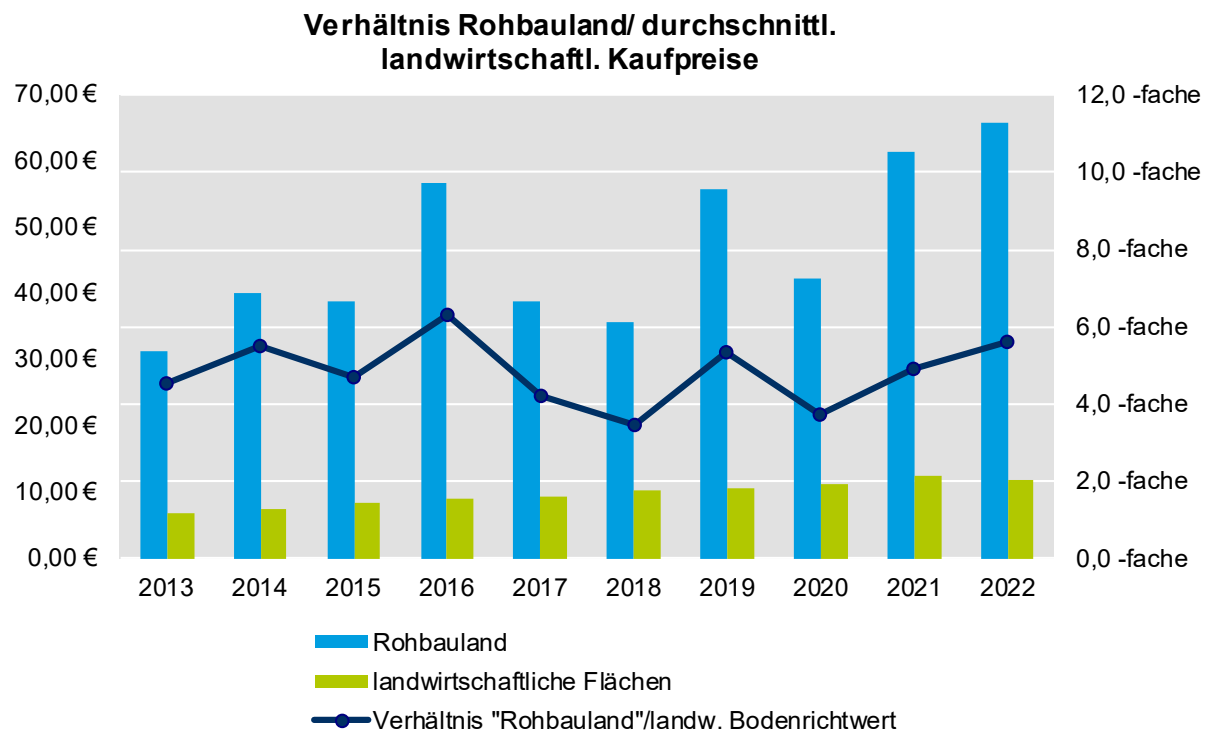
Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach § 3 Abs. 3 ImmoWertV i.V.m. §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Die Angaben aus der nachfolgenden Tabelle und dem nachstehenden Diagramm sind zur Wertermittlung im Einzelfall nicht geeignet.

Umsätze Rohbauland

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. EUR
2013	5	2,39	0,74
2014	21	5,69	2,27
2015	5	3,00	1,16
2016	10	8,11	4,61
2017	17	11,39	4,43
2018	12	9,38	3,35
2019	5	5,58	1,80
2020	16	9,85	4,16
2021	22	9,02	5,64
2022	6	1,60	0,96

*[1] Werte werden erst ab einer Anzahl von 5 Kauffällen angegeben



4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

Thema derzeit nicht besetzt

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

Eine der wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB).

Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen ermittelter, durchschnittlicher Lagewert für den Boden innerhalb eines Gebiets (Bodenrichtwertzone), das nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweist. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (sog. Bodenrichtwertgrundstück).

Die Geschäftsstelle erteilt mündliche oder schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte. Für interessierte Nutzer werden die Bodenrichtwerte auch im Internet veröffentlicht (siehe Kapitel 4.7.2).

Insgesamt sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses 1024 Bodenrichtwertzonen gebildet, davon

157	Zonen für Sondernutzungsflächen
16	Zonen für landwirtschaftliche Flächen
16	Zonen für forstwirtschaftliche Flächen
90	Zonen für Gewerbe-/Industrieflächen
16	Zonen für Gewerbe-/Industrieflächen im Außenbereich
141	Zonen für gemischt genutzte Bauflächen
567	Zonen für Wohnbauflächen
16	Zonen für Wohnbauflächen im Außenbereich
5	Zonen für Sondergebiete

Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss nach Auswertung der Kaufpreissammlung durch die Geschäftsstelle ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden zusammen mit den Bodenrichtwerten angegeben:

- Art der baulichen Nutzung
- Zahl der Vollgeschosse
- Grundstückstiefe/Grundstücksfläche
- Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand

Auflistung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertliste

Im Folgenden sind die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken für die verschiedenen Nutzungsarten beschlossenen Bodenrichtwerte des aktuellen und der beiden vorangegangenen Jahrgänge in EUR/m² aufgelistet. Daneben wird der Änderungsbetrag zum Stichtag 01.01.2023 angegeben. Die Listen sind alphabetisch nach Städten und Gemeinden sortiert.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den nachfolgenden Bodenrichtwertlisten lediglich um redaktionelle Übersichten für Leserinnen und Leser handelt. Gegebenenfalls nachträglich erforderlich gewordene Änderungen an einzelnen Bodenrichtwerten (z.B. rückwirkend) finden hier keine Berücksichtigung. Der Gutachterausschuss weist an dieser Stelle darauf hin, dass amtliche Bodenrichtwertauskünfte ausschließlich über das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW abgerufen werden können (siehe Kapitel 4.7.2).

Bodenrichtwerte in Klammern gelten bis 2007

- hinsichtlich der Erschließungskosten nach § 127 Baugesetzbuch (BauGB) als beitragsfrei.

Ab 2008 gelten geklammerte Bodenrichtwerte

- hinsichtlich der Erschließungskosten nach § 127 Baugesetzbuch (BauGB),

- hinsichtlich der Abgaben für den erstmaligen Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Entwässerungsanlage nach Kommunalabgabengesetz (KAG, ohne Hausanschlüsse) sowie

- hinsichtlich der Kostenerstattungsbeiträge gem. § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben, Aufwand für den Grunderwerb und die erstmalige Herstellung) als beitragsfrei.

Bodenrichtwerte ohne Klammern gelten hinsichtlich der vorgenannten Beiträge als beitragspflichtig. Angaben zur Höhe dieser Beiträge erhält der Gutachterausschuss von den zuständigen Kommunen.

Es bedeuten:

W	=	Wohnbauflächen, ggfls. mit Zusatz ASB für Außenbereich
MI, MK	=	gemischt genutzte Bauflächen
SE	=	Sondergebiete, die der Erholung dienen
SO	=	Sonstige Sondergebiete
SN	=	Sondernutzungsflächen (bis einschließlich 01.01.2021 ohne Wertangabe, ab 01.01.2022 mit Wertangabe)
II - 40	=	bis zweigeschossige Bebauung, bis 40 m Grundstückstiefe
G	=	Gewerbe-/Industriegebiete, ggfls. mit Zusatz ASB für Außenbereich
1200/3000	=	typische Größe eines Grundstückes in m ² in der Bodenrichtwertzone
*	=	kommunaler Markt
AS1001	=	interne Nummer des Richtwertgebietes

Sie geben keinen Rechtsanspruch auf die angegebene Nutzungsart oder auf die Höhe der Bebauung; sie brauchen nicht mit den in Bebauungsplänen getroffenen oder noch zu treffenden Festsetzungen übereinstimmen.

Richtwerte für Bauland

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	Verändg.
Ahaus					
AS1001	W-II-30	(160,-)	(185,-)	(185,-)	
AS1002	W-II-35	(170,-)	(195,-)	(195,-)	
AS1003	W-II-30	(180,-)	(205,-)	(205,-)	
AS1004	W-II-30	(125,-)	(150,-)	(150,-)	
AS1005	W-II-40	(130,-)	(155,-)	(155,-)	
AS1006	G	(80,-)	(80,-)	(80,-)	
AS1008	W-II-40	(120,-)	(145,-)	(145,-)	
AS1009	MI-II-30	(140,-)	(165,-)	(165,-)	
AS1010	W-II-35	(160,-)	(185,-)	(185,-)	
AS1011	W-II-40	(155,-)	(180,-)	(180,-)	
AS1012	W-II-30	(160,-)	(185,-)	(185,-)	
AS1013	W-II-35	(170,-)	(195,-)	(195,-)	
AS1014	MI-IV-40	(165,-)	(190,-)	(190,-)	
AS1015	W-II-30	(180,-)	(205,-)	(205,-)	
AS1016	W-II-30	(225,-)	(250,-)	(250,-)	
AS1017	MI-II-40	(165,-)	(190,-)	(190,-)	
AS1019	W-IV-35	(155,-)	(180,-)	(180,-)	
AS1020	W-II-40	(170,-)	(195,-)	(195,-)	
AS1021	MI-III-30	(205,-)	(230,-)	(230,-)	
AS1022	W-II-35	(205,-)	(230,-)	(230,-)	
AS1023	W-II-45	(205,-)	(230,-)	(230,-)	
AS1024	MI-II-35	(160,-)	(185,-)	(185,-)	
AS1025	W-II-30	(160,-)	(185,-)	(185,-)	
AS1026	W-II-30	(165,-)	(190,-)	(190,-)	
AS1027	MI-II-35	(170,-)	(195,-)	(195,-)	
AS1028	W-II-30	(230,-)	(255,-)	(255,-)	
AS1029	MK-II-25	(230,-)	(255,-)	(255,-)	
AS1030	MI-II-40	(140,-)	(165,-)	(165,-)	
AS1031	MI-II-40	(170,-)	(195,-)	(195,-)	
AS1032	MK-III-25	(275,-)	(300,-)	(300,-)	
AS1033	MK-III-20	(385,-)	(410,-)	(410,-)	
AS1034	MK-III-20	(550,-)	(575,-)	(575,-)	
AS1036	W-II-30	(180,-)	(205,-)	(205,-)	
AS1038	MI-II-45	(150,-)	(175,-)	(175,-)	
AS1039	W-II-40	(150,-)	(175,-)	(175,-)	
AS1040	W-II-35	(195,-)	(220,-)	(220,-)	
AS1041	W-II-35	(255,-)	(280,-)	(280,-)	
AS1042	W-II-40	(175,-)	(200,-)	(200,-)	
AS1044	G	(110,-)	(110,-)	(110,-)	
AS1045	MI-II-40	(185,-)	(210,-)	(210,-)	
AS1047	MK-II-40	(205,-)	(230,-)	(230,-)	

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	Verändg.
Ahaus					
AS1048	W-II-35	(160,-)	(185,-)	(185,-)	
AS1050	W-II-30	(195,-)	(220,-)	(220,-)	
AS1051	W-II-35	(185,-)	(210,-)	(210,-)	
AS1052	MI-II-30	(155,-)	(180,-)	(180,-)	
AS1057	W-III-30	(210,-)	(235,-)	(235,-)	
AS1058	W-II-30	(160,-)	(185,-)	(185,-)	
AS1061	G	(50,-)	(50,-)	(50,-)	
AS1062	G	(* 28,-)	(* 40,-)	(* 40,-)	
AS1063	W-II-30	(* 145,-)	(* 145,-)	(* 145,-)	
AS2002	W-ASB-II-45	(90,-)	(115,-)	(115,-)	
AS8001	SN		50,-	50,-	
AS8002	SN		50,-	50,-	
AS8003	SN		50,-	50,-	
AS8004	SN		50,-	50,-	
AS8005	SN		50,-	50,-	
AS8006	SN		50,-	50,-	
AS8007	SN		50,-	50,-	
AS8008	SN		50,-	50,-	
AS8009	SN		35,-	35,-	
Ahaus-Alstätte					
AL1002	W-II-30	(140,-)	(145,-)	(145,-)	
AL1004	MI-III-30	(165,-)	(170,-)	(170,-)	
AL1005	W-II-30	(155,-)	(160,-)	(160,-)	
AL1006	MI-III-30	(155,-)	(160,-)	(160,-)	
AL1007	W-II-30	(140,-)	(145,-)	(145,-)	
AL1012	W-II-35	(140,-)	(145,-)	(145,-)	
AL1013	W-II-35	(150,-)	(155,-)	(155,-)	
AL1014	G	(40,-)	(40,-)	(40,-)	
AL1015	G	(35,-)	(40,-)	(40,-)	
AL1016	W-II-30			(140,-)	
AL2002	W-ASB-II-40	(80,-)	(85,-)	(85,-)	
AL8001	SN		45,-	45,-	
AL8002	SN		35,-	35,-	
AL8003	SN		50,-	50,-	
AL8004	SN		45,-	45,-	
AL8005	SN		50,-	50,-	

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	Verändg.
Ahaus-Graes					
GA1001	W-II-30	(90,-)	(95,-)	(95,-)	
GA1002	W-II-30	(90,-)	(95,-)	(95,-)	
GA1003	W-II-35	(70,-)	(75,-)	(75,-)	
GA1004	W-II-30	(90,-)	(95,-)	(95,-)	
GA8001	SN		35,-	35,-	
GA8002	SN		30,-	30,-	
Ahaus-Ottenstein					
OT1002	W-II-50	(115,-)	(135,-)	(135,-)	
OT1003	W-II-30	(120,-)	(140,-)	(140,-)	
OT1004	MI-II-30	(135,-)	(155,-)	(155,-)	
OT1005	W-II-35	(130,-)	(150,-)	(150,-)	
OT1006	W-II-30	(125,-)	(145,-)	(145,-)	
OT1007	W-II-40	(120,-)	(140,-)	(140,-)	
OT1008	W-II-30	(95,-)	(115,-)	(115,-)	
OT1010	G	(40,-)	(40,-)	(40,-)	
OT2002	W-ASB-II-40	(70,-)			
OT8001	SN		40,-	40,-	
OT8002	SN		35,-	35,-	
OT8003	SN		40,-	40,-	
OT8004	SN		40,-	40,-	
Ahaus-Wessum					
WE1001	G	(40,-)	(40,-)	(40,-)	
WE1003	W-II-35	(155,-)	(165,-)	(165,-)	
WE1005	W-II-30	(150,-)	(160,-)	(160,-)	
WE1008	MI-II-30	(150,-)	(160,-)	(160,-)	
WE1009	MI-II-25	(160,-)	(170,-)	(170,-)	
WE1011	W-II-35	(150,-)	(160,-)	(160,-)	
WE1012	W-II-30	(155,-)	(165,-)	(165,-)	
WE1013	W-II-30	(150,-)	(160,-)	(160,-)	
WE1014	W-II-35	(155,-)	(165,-)	(165,-)	
WE1015	W-II-35	(150,-)	(160,-)	(160,-)	
WE1016	W-II-35	(145,-)	(155,-)	(155,-)	
WE1017	W-II-35	(150,-)	(160,-)	(160,-)	
WE1018	W-II-30	(170,-)	(180,-)	(180,-)	
WE8001	SN		35,-	35,-	
WE8002	SN		35,-	35,-	
WE8003	SN		50,-	50,-	
WE8004	SN		50,-	50,-	
Ahaus-Wüllen					
WU1001	G	(40,-)	(40,-)	(40,-)	
WU1002	W-II-30	(160,-)	(170,-)	(170,-)	
WU1003	W-II-35	(145,-)	(155,-)	(155,-)	
WU1004	W-II-30	(150,-)	(160,-)	(160,-)	
WU1005	MK-II-25	(145,-)	(155,-)	(155,-)	

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	Verändg.
Ahaus-Wüllen					
WU1006	W-II-30	(145,-)	(155,-)	(155,-)	
WU1007	G	(55,-)	(55,-)	(55,-)	
WU1008	W-II-35	(145,-)	(155,-)	(155,-)	
WU1009	MI-II-30	(145,-)	(155,-)	(155,-)	
WU1010	MK-II-30	(150,-)	(160,-)	(160,-)	
WU1011	MI-II-35	(145,-)	(155,-)	(155,-)	
WU1013	W-II-30	(150,-)	(160,-)	(160,-)	
WU1014	W-II-30	(155,-)	(165,-)	(165,-)	
WU1015	W-II-25	(170,-)	(180,-)	(180,-)	
WU8001	SN		50,-	50,-	
WU8002	SN		50,-	50,-	
WU8003	SN		35,-	35,-	
WU8004	SN		50,-	50,-	
Borken					
BQ1001	W-II-30	(215,-)	(220,-)	(220,-)	
BQ1002	W-II-30	(205,-)	(210,-)	(210,-)	
BQ1003	W-II-30	(220,-)	(225,-)	(225,-)	
BQ1004	G	(55,-)	(80,-)	(80,-)	
BQ1005	W-II-40	(215,-)	(220,-)	(220,-)	
BQ1006	W-II-40	(215,-)	(220,-)	(220,-)	
BQ1007	G	(55,-)	(80,-)	(80,-)	
BQ1009	W-II-30	(220,-)	(225,-)	(225,-)	
BQ1010	W-II-35	(260,-)	(265,-)	(265,-)	
BQ1011	W-II-35	(275,-)	(280,-)	(280,-)	
BQ1012	W-II-30	(255,-)	(260,-)	(260,-)	
BQ1013	MI-II-35	(265,-)	(270,-)	(270,-)	
BQ1014	W-III-35	(200,-)	(205,-)	(205,-)	
BQ1015	W-II-35	(225,-)	(230,-)	(230,-)	
BQ1016	G	(55,-)	(80,-)	(80,-)	
BQ1017	W-II-30	(245,-)	(250,-)	(250,-)	
BQ1018	W-II-30	(295,-)	(300,-)	(300,-)	
BQ1019	MI-II-35	(315,-)	(320,-)	(320,-)	
BQ1020	MK-III-20	(415,-)	(420,-)	(420,-)	
BQ1021	MI-II-35	(305,-)	(310,-)	(310,-)	
BQ1022	W-II-35	(225,-)	(230,-)	(230,-)	
BQ1023	W-II-35	(225,-)	(230,-)	(230,-)	
BQ1024	W-II-35	(270,-)	(275,-)	(275,-)	
BQ1025	W-II-35	(345,-)	(350,-)	(350,-)	
BQ1026	MI-III-35	(410,-)	(415,-)	(415,-)	
BQ1027	MK-III-20	(565,-)	(570,-)	(570,-)	
BQ1028	W-II-30	(275,-)	(280,-)	(280,-)	
BQ1029	W-II-35	(260,-)	(265,-)	(265,-)	
BQ1030	W-II-30	(235,-)	(240,-)	(240,-)	
BQ1031	W-II-35	(240,-)	(245,-)	(245,-)	

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	Verändg.
Borken					
BQ1032	G	(55,-)	(80,-)	(80,-)	
BQ1034	G	(55,-)	(80,-)	(80,-)	
BQ1035	W-II-35	(225,-)	(230,-)	(230,-)	
BQ1036	W-II-35	(235,-)	(240,-)	(240,-)	
BQ1037	G	(55,-)	(80,-)	(80,-)	
BQ1038	MI-II-35	(240,-)	(245,-)	(245,-)	
BQ1039	MI-II-35	(215,-)	(220,-)	(220,-)	
BQ1040	W-II-30	(220,-)	(225,-)	(225,-)	
BQ1041	W-II-35	(205,-)	(210,-)	(210,-)	
BQ1042	W-II-30	(220,-)	(225,-)	(225,-)	
BQ1044	W-II-30	(225,-)	(230,-)	(230,-)	
BQ1045	W-II-30	(200,-)	(205,-)	(205,-)	
BQ1047	MI-II-30	(220,-)	(225,-)	(225,-)	
BQ1048	G	(55,-)	(80,-)	(80,-)	
BQ1050	W-II-30	(190,-)	(195,-)	(195,-)	
BQ1051	W-II-30	(180,-)	(185,-)	(185,-)	
BQ1052	W-II-35	(220,-)	(225,-)	(225,-)	
BQ1053	W-II-30	(* 150,-)	(* 155,-)	(* 155,-)	
BQ2002	W-ASB-II-40	(75,-)	(100,-)	(100,-)	
BQ8001	SN		65,-	65,-	
BQ8002	SN		35,-	35,-	
BQ8003	SN		65,-	65,-	
BQ8004	SN		65,-	65,-	
Borken-Burlo					
BL1001	W-II-30	(105,-)	(115,-)	(115,-)	
BL1002	W-II-40	(95,-)	(105,-)	(105,-)	
BL1004	W-II-30	(105,-)	(115,-)	(115,-)	
BL1005	W-II-40	(95,-)	(105,-)	(105,-)	
BL1006	W-II-40	(75,-)	(100,-)	(100,-)	
BL1007	W-II-40	(75,-)	(100,-)	(100,-)	
BL1008	W-II-40	(100,-)	(110,-)	(110,-)	
BL1009	MI-II-30	(90,-)	(105,-)	(105,-)	
BL1011	W-II-30	(105,-)	(115,-)	(115,-)	
BL1012	W-II-35	(100,-)	(110,-)	(110,-)	
BL1013	SE-II-25	(110,-)	(120,-)	(120,-)	
BL1014	G	(* 28,-)	(45,-)	(45,-)	
BL8001	SN		35,-	35,-	
BL8002	SN		30,-	30,-	

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	Verändg.
Borken-Gemen					
GE1001	W-II-30	(200,-)	(205,-)	(205,-)	
GE1002	W-II-35	(200,-)	(205,-)	(205,-)	
GE1005	W-II-30	(210,-)	(215,-)	(215,-)	
GE1006	W-II-30	(265,-)	(270,-)	(270,-)	
GE1007	W-II-35	(315,-)	(320,-)	(320,-)	
GE1008	W-II-30	(210,-)	(215,-)	(215,-)	
GE1009	W-II-30	(255,-)	(260,-)	(260,-)	
GE1010	W-II-40	(205,-)	(210,-)	(210,-)	
GE1011	MI-II-35	(225,-)	(230,-)	(230,-)	
GE1012	W-II-30	(210,-)	(215,-)	(215,-)	
GE1013	MI-II-35	(190,-)	(195,-)	(195,-)	
GE1014	W-II-35	(215,-)	(220,-)	(220,-)	
GE1015	W-II-30	(235,-)	(240,-)	(240,-)	
GE1016	G	(55,-)	(80,-)	(80,-)	
GE1017	G	(55,-)	(80,-)	(80,-)	
GE1018	W-II-40	(215,-)	(220,-)	(220,-)	
GE1019	W-II-30	(210,-)	(215,-)	(215,-)	
GE8001	SN		35,-	35,-	
GE8002	SN		65,-	65,-	
GE8003	SN		65,-	65,-	
GE8004	SN		35,-	35,-	
Borken-Hoxfeld					
HX1001	W-II-40	(80,-)	(105,-)	(105,-)	
HX8001	SN		45,-	45,-	
HX8002	SN		35,-	35,-	
Borken-Marbeck					
MA1001	W-II-30	(110,-)	(125,-)	(130,-)	+5
MA1002	W-II-30	(110,-)	(125,-)	(130,-)	+5
MA1003	MI-II-30	(100,-)	(115,-)	(120,-)	+5
MA8001	SN		35,-	35,-	
MA8002	SN		35,-	35,-	
Borken-Weseke					
WK1002	W-II-30	(120,-)			
WK1003	W-II-30	(* 105,-)			
WK1004	W-II-30	(120,-)	(135,-)	(135,-)	
WK1007	W-II-30	(115,-)	(130,-)	(130,-)	
WK1008	MI-II-25	(120,-)	(135,-)	(135,-)	
WK1009	W-II-30	(115,-)	(130,-)	(130,-)	
WK1010	W-II-35	(110,-)	(125,-)	(125,-)	
WK1011	W-II-30	(130,-)	(145,-)	(145,-)	
WK1012	W-II-45	(110,-)	(125,-)	(125,-)	
WK1013	MK-II-25	(165,-)	(180,-)	(180,-)	
WK1014	MI-II-30	(110,-)	(125,-)	(125,-)	
WK1015	G	(45,-)	(45,-)	(45,-)	

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	Verändg.
Borken-Weseke					
WK1016	G	(* 28,-)	(45,-)	(45,-)	
WK1017	W-II-35	(130,-)	(145,-)	(145,-)	
WK1018	W-II-30	(130,-)	(145,-)	(145,-)	
WK1019	G	(45,-)	(45,-)	(45,-)	
WK1022	W-II-25	(140,-)	(155,-)	(155,-)	
WK1023	W-II-30	(115,-)	(130,-)	(130,-)	
WK1024	W-II-35	(110,-)	(125,-)	(125,-)	
WK1025	W-II-30		(180,-)	(180,-)	
WK1026	W-II-30		(135,-)	(135,-)	
WK8001	SN		35,-	35,-	
WK8002	SN		35,-	35,-	
WK8003	SN		40,-	40,-	
Gescher					
GS1004	W-II-40	(150,-)	(160,-)	(160,-)	
GS1006	W-II-35	(145,-)	(155,-)	(155,-)	
GS1007	W-II-35	(130,-)	(140,-)	(140,-)	
GS1008	W-II-30	(135,-)	(145,-)	(145,-)	
GS1009	W-II-40	(150,-)	(160,-)	(160,-)	
GS1010	W-II-35	(135,-)	(145,-)	(145,-)	
GS1011	MI-II-25	(170,-)	(180,-)	(180,-)	
GS1012	MK-III-35	(145,-)	(155,-)	(155,-)	
GS1013	W-II-25	(170,-)	(180,-)	(180,-)	
GS1014	MK-III-30	(230,-)	(240,-)	(240,-)	
GS1015	G	(40,-)	(40,-)	(50,-)	+10
GS1016	W-II-30	(155,-)	(165,-)	(165,-)	
GS1017	W-II-35	(140,-)	(150,-)	(150,-)	
GS1018	MI-II-40	(145,-)	(155,-)	(155,-)	
GS1019	W-II-40	(150,-)	(160,-)	(160,-)	
GS1020	W-II-30	(145,-)	(155,-)	(155,-)	
GS1021	W-II-40	(140,-)	(150,-)	(150,-)	
GS1022	W-II-35	(145,-)	(155,-)	(155,-)	
GS1023	MI-II-35	(155,-)	(165,-)	(165,-)	
GS1024	W-II-40	(150,-)	(160,-)	(160,-)	
GS1025	W-II-25	(150,-)	(160,-)	(160,-)	
GS1026	W-II-35	(130,-)	(140,-)	(140,-)	
GS1027	W-II-35	(140,-)	(150,-)	(150,-)	
GS1028	G	(* 35,-)	(* 45,-)	(* 50,-)	+5
GS1029	G	(45,-)	(45,-)	(50,-)	+5
GS1030	W-II-30	(140,-)	(150,-)	(150,-)	
GS1031	W-II-30	(165,-)	(175,-)	(175,-)	
GS1032	W-II-25	(165,-)	(175,-)	(175,-)	
GS1033	G	(30,-)	(30,-)	(50,-)	+20
GS1034	G	(110,-)	(110,-)	(110,-)	
GS1035	W-II-25		(130,-)	(130,-)	

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	Verändg.
Gescher					
GS1036	W-II-30		(175,-)	(175,-)	
GS8001	SN		30,-	30,-	
GS8002	SN		40,-	40,-	
GS8003	SN		50,-	50,-	
GS8004	SN		40,-	40,-	
GS8005	SN		40,-	40,-	
Gescher-Hochmoor					
HM1001	W-II-30	(110,-)	(120,-)	(120,-)	
HM1002	W-II-35	(105,-)	(115,-)	(115,-)	
HM1004	W-II-30	(105,-)	(115,-)	(115,-)	
HM1006	W-II-35	(100,-)	(110,-)	(110,-)	
HM1007	W-II-25	(105,-)	(115,-)	(115,-)	
HM1008	G	(30,-)	(30,-)	(50,-)	+20
HM1009	W-II-30	(105,-)	(115,-)	(115,-)	
HM8001	SN		30,-	30,-	
HM8002	SN		35,-	35,-	
Gronau					
GR1002	SE-I-25	(45,-)	(45,-)	(45,-)	
GR1003	W-II-40	(160,-)	(180,-)	(185,-)	+5
GR1004	W-II-35	(180,-)	(200,-)	(205,-)	+5
GR1005	W-II-30	(160,-)	(190,-)	(195,-)	+5
GR1006	W-II-25	(205,-)	(225,-)	(230,-)	+5
GR1007	W-II-25	(170,-)	(190,-)	(195,-)	+5
GR1008	W-II-30	(150,-)	(170,-)	(175,-)	+5
GR1009	W-II-35	(175,-)	(195,-)	(200,-)	+5
GR1011	W-II-30	(185,-)	(210,-)	(215,-)	+5
GR1012	W-II-30	(150,-)	(170,-)	(175,-)	+5
GR1013	W-II-35	(150,-)	(170,-)	(175,-)	+5
GR1014	G	(80,-)	(80,-)	(80,-)	
GR1015	W-II-30	(150,-)	(170,-)	(175,-)	+5
GR1016	G	(* 20,-)	(* 20,-)	(* 20,-)	
GR1017	W-II-30	(195,-)	(215,-)	(220,-)	+5
GR1018	G	(40,-)	(40,-)	(40,-)	
GR1019	W-II-35	(175,-)	(195,-)	(200,-)	+5
GR1020	W-II-30	(160,-)	(185,-)	(190,-)	+5
GR1021	W-II-35	(160,-)	(180,-)	(185,-)	+5
GR1022	W-II-35	(150,-)	(170,-)	(175,-)	+5
GR1023	W-II-35	(160,-)	(180,-)	(185,-)	+5
GR1024	W-II-40	(150,-)	(170,-)	(175,-)	+5
GR1025	MI-III-35	(175,-)	(195,-)	(200,-)	+5
GR1026	W-II-35	(175,-)	(195,-)	(200,-)	+5
GR1027	W-II-35	(170,-)	(190,-)	(195,-)	+5

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	Verändg.
Gronau					
GR1028	W-II-35	(175,-)	(195,-)	(200,-)	+5
GR1029	W-II-35	(170,-)	(190,-)	(195,-)	+5
GR1030	W-II-30	(180,-)	(200,-)	(205,-)	+5
GR1031	W-II-30	(195,-)	(215,-)	(220,-)	+5
GR1032	W-III-35	(215,-)	(235,-)	(240,-)	+5
GR1033	MI-III-35	(205,-)	(225,-)	(230,-)	+5
GR1034	MI-IV-30	(260,-)	(280,-)	(285,-)	+5
GR1035	MI-II-35	(190,-)	(210,-)	(215,-)	+5
GR1036	MK-IV-25	(505,-)	(525,-)	(530,-)	+5
GR1037	MI-III-25	(270,-)	(290,-)	(295,-)	+5
GR1038	W-II-35	(195,-)	(215,-)	(220,-)	+5
GR1039	W-II-40	(225,-)	(245,-)	(250,-)	+5
GR1040	W-II-30	(175,-)	(195,-)	(200,-)	+5
GR1041	W-II-35	(165,-)	(185,-)	(190,-)	+5
GR1042	W-II-30	(180,-)	(200,-)	(205,-)	+5
GR1043	W-III-35	(180,-)	(200,-)	(205,-)	+5
GR1044	MK-IV-25	(445,-)	(465,-)	(470,-)	+5
GR1045	W-II-40	(235,-)	(255,-)	(260,-)	+5
GR1046	W-II-40	(160,-)	(180,-)	(185,-)	+5
GR1048	W-II-40	(195,-)	(215,-)	(220,-)	+5
GR1049	W-II-30	(170,-)	(190,-)	(195,-)	+5
GR1050	W-II-30	(230,-)	(250,-)	(255,-)	+5
GR1051	W-II-35	(205,-)	(225,-)	(230,-)	+5
GR1052	W-II-30	(190,-)	(210,-)	(215,-)	+5
GR1053	W-II-35	(185,-)	(205,-)	(210,-)	+5
GR1054	MI-II-30	(180,-)	(200,-)	(205,-)	+5
GR1055	MI-II-40	(170,-)	(190,-)	(195,-)	+5
GR1056	W-II-35	(170,-)	(190,-)	(195,-)	+5
GR1058	W-II-30	(225,-)	(245,-)	(250,-)	+5
GR1059	W-II-25	(265,-)	(285,-)	(290,-)	+5
GR1060	W-II-30	(275,-)	(295,-)	(300,-)	+5
GR1061	W-II-30	(170,-)	(190,-)	(195,-)	+5
GR1062	MI-II-40	(155,-)	(175,-)	(180,-)	+5
GR1063	W-II-40	(220,-)	(240,-)	(245,-)	+5
GR1064	W-II-30	(180,-)	(200,-)	(205,-)	+5
GR1065	G	(50,-)	(50,-)	(50,-)	
GR1066	W-II-25	(165,-)	(185,-)	(190,-)	+5
GR1067	W-II-30	(155,-)	(175,-)	(180,-)	+5
GR1068	W-II-30	(195,-)	(215,-)	(220,-)	+5
GR1069	W-II-35	(175,-)	(195,-)	(200,-)	+5
GR1070	W-II-35	(170,-)	(190,-)	(195,-)	+5
GR1071	W-II-35	(175,-)	(195,-)	(200,-)	+5
GR1072	W-II-35	(200,-)	(220,-)	(225,-)	+5
GR1073	W-II-35	(185,-)	(205,-)	(210,-)	+5

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	Verändg.
Gronau					
GR1074	W-II-30	(190,-)	(210,-)	(215,-)	+5
GR1075	G	(50,-)	(50,-)	(50,-)	
GR1076	G	(* 20,-)	(* 20,-)	(* 20,-)	
GR1077	W-II-30	(260,-)	(280,-)	(285,-)	+5
GR1078	W-II-30	(260,-)	(265,-)	(270,-)	+5
GR1079	W-II-35			(280,-)	
GR2002	W-II-60	80,-	80,-	80,-	
GR8001	SN		40,-	40,-	
GR8002	SN		55,-	55,-	
GR8003	SN		55,-	55,-	
GR8004	SN		55,-	55,-	
GR8005	SN		55,-	55,-	
GR8006	SN		55,-	55,-	
GR8007	SN		55,-	55,-	
GR8008	SN		40,-	40,-	
Gronau-Epe					
EP1002	W-II-35	(190,-)	(210,-)	(210,-)	
EP1003	W-II-35	(200,-)	(220,-)	(220,-)	
EP1004	W-II-30	(210,-)	(230,-)	(230,-)	
EP1006	MI-II-30	(205,-)	(225,-)	(225,-)	
EP1007	W-II-35	(220,-)	(240,-)	(240,-)	
EP1008	W-II-40	(210,-)	(230,-)	(230,-)	
EP1009	W-II-35	(215,-)	(235,-)	(235,-)	
EP1010	W-II-35	(205,-)	(225,-)	(225,-)	
EP1011	W-II-35	(205,-)	(225,-)	(225,-)	
EP1012	W-II-40	(205,-)	(225,-)	(225,-)	
EP1013	G	(50,-)	(50,-)	(50,-)	
EP1014	W-II-30	(230,-)	(250,-)	(250,-)	
EP1015	W-II-30	(220,-)	(240,-)	(240,-)	
EP1016	W-II-30	(215,-)	(235,-)	(235,-)	
EP1017	W-II-35	(215,-)	(235,-)	(235,-)	
EP1018	W-II-35	(275,-)	(295,-)	(295,-)	
EP1019	W-II-35	(225,-)	(245,-)	(245,-)	
EP1020	W-II-35	(205,-)	(225,-)	(225,-)	
EP1021	W-II-30	(210,-)	(230,-)	(230,-)	
EP1022	W-II-35	(225,-)	(245,-)	(245,-)	
EP1023	W-II-40	(205,-)	(225,-)	(225,-)	
EP1024	W-II-35	(220,-)	(240,-)	(240,-)	
EP1025	W-II-35	210,-	230,-	230,-	
EP1026	W-II-35	(225,-)	(245,-)	(245,-)	
EP1027	W-II-40	(200,-)	(220,-)	(220,-)	
EP1028	W-II-40	(230,-)	(250,-)	(250,-)	

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	Verändg.
Gronau-Epe					
EP1029	W-II-35	(215,-)	(235,-)	(235,-)	
EP1030	W-II-30	(230,-)	(250,-)	(250,-)	
EP1031	W-II-40	(225,-)	(245,-)	(245,-)	
EP1032	MI-II-35	(220,-)	(240,-)	(240,-)	
EP1033	W-II-40	(245,-)	(265,-)	(265,-)	
EP1034	W-II-30	(225,-)	(245,-)	(245,-)	
EP1035	MI-III-40	(260,-)	(280,-)	(280,-)	
EP1036	MI-II-20	(270,-)	(290,-)	(290,-)	
EP1037	MI-II-35	(235,-)	(255,-)	(255,-)	
EP1038	W-II-30	(220,-)	(240,-)	(240,-)	
EP1039	W-II-30	(220,-)	(240,-)	(240,-)	
EP1040	G	(40,-)	(40,-)	(40,-)	
EP1041	MI-II-30	(285,-)	(305,-)	(305,-)	
EP1042	MK-III-25	(360,-)	(380,-)	(380,-)	
EP1043	W-II-30	(235,-)	(255,-)	(255,-)	
EP1046	W-II-45	(205,-)	(225,-)	(225,-)	
EP1047	W-II-35	(195,-)	(215,-)	(215,-)	
EP1048	W-II-35	(220,-)	(240,-)	(240,-)	
EP1049	W-II-35	(255,-)	(275,-)	(275,-)	
EP1050	W-II-35	(205,-)	(225,-)	(225,-)	
EP1051	W-II-35	(210,-)	(230,-)	(230,-)	
EP1052	W-II-35	(245,-)	(265,-)	(265,-)	
EP1053	W-II-35	(285,-)	(305,-)	(305,-)	
EP1054	W-II-35	(195,-)	(215,-)	(215,-)	
EP1055	W-II-35	(215,-)	(235,-)	(235,-)	
EP1056	W-II-35	(190,-)	(210,-)	(210,-)	
EP1057	W-II-35	(200,-)	(220,-)	(220,-)	
EP1058	W-II-35	(210,-)	(230,-)	(230,-)	
EP1060	W-II-30	(210,-)	(230,-)	(230,-)	
EP1064	W-II-30	(215,-)	(235,-)	(235,-)	
EP1065	G	(45,-)	(45,-)	(45,-)	
EP1066	G	(45,-)	(45,-)	(45,-)	
EP1067	W-II-30	(225,-)	(245,-)	(245,-)	
EP2002	W-ASB-II-40	(125,-)	(135,-)	(135,-)	
EP2003	W-II-40	(130,-)	(130,-)	(130,-)	
EP8001	SN		60,-	60,-	
EP8002	SN		70,-	70,-	
EP8003	SN		40,-	40,-	
EP8004	SN		40,-	40,-	
EP8005	SN		40,-	40,-	
EP8006	SN		40,-	40,-	

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	Verändg.
Heek					
HE1001	MI-II-30	(170,-)	(190,-)	(190,-)	
HE1002	W-II-30	(125,-)	(145,-)	(145,-)	
HE1005	W-II-50	(110,-)	(130,-)	(130,-)	
HE1007	G	(40,-)	(40,-)	(60,-)	+20
HE1008	G	(60,-)	(60,-)	(60,-)	
HE1009	W-II-30	(125,-)	(145,-)	(145,-)	
HE1010	W-II-40	(130,-)	(150,-)	(150,-)	
HE1011	MI-II-25	(145,-)	(165,-)	(165,-)	
HE1012	W-II-30	(130,-)	(150,-)	(150,-)	
HE1013	G	(40,-)	(40,-)	(60,-)	+20
HE1015	W-II-25	(140,-)	(160,-)	(160,-)	
HE1016	W-II-35	(125,-)	(145,-)	(145,-)	
HE1017	W-II-35	(125,-)	(145,-)	(145,-)	
HE1018	W-II-30	(130,-)	(150,-)	(150,-)	
HE1019	G	(35,-)	(35,-)	(55,-)	+20
HE1020	W-II-35	(110,-)	(130,-)	(130,-)	
HE1021	G	(30,-)	(35,-)	(55,-)	+20
HE8001	SN		35,-	35,-	
HE8002	SN		45,-	45,-	
HE8003	SN		45,-	45,-	
HE8004	SN		40,-	40,-	
HE8005	SN		45,-	45,-	
Heek-Nienborg					
NI1001	G	(30,-)	(35,-)	(55,-)	+20
NI1002	MI-II-35	(110,-)	(115,-)	(120,-)	+5
NI1003	W-II-30	(110,-)	(115,-)	(120,-)	+5
NI1004	W-II-25	(120,-)	(125,-)	(130,-)	+5
NI1005	W-II-35	(110,-)	(115,-)	(120,-)	+5
NI1006	W-II-30	(115,-)	(120,-)	(125,-)	+5
NI1007	W-II-35	(115,-)	(125,-)	(130,-)	+5
NI1008	W-II-25	(120,-)	(125,-)	(130,-)	+5
NI1009	W-II-40	(110,-)	(115,-)	(120,-)	+5
NI1010	W-II-30	100,-	105,-	110,-	+5
NI8001	SN		30,-	30,-	
NI8002	SN		30,-	30,-	
Heiden					
HI1001	W-II-35	(230,-)	(235,-)	(235,-)	
HI1002	W-II-35	(225,-)	(230,-)	(230,-)	
HI1003	W-II-30	(245,-)	(250,-)	(250,-)	
HI1004	W-II-40	(215,-)	(220,-)	(220,-)	
HI1005	W-II-35	(220,-)	(225,-)	(225,-)	
HI1006	MK-IV-25	(285,-)	(290,-)	(290,-)	

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	Verändg.
Heiden					
HI1007	MI-III-30	(210,-)	(215,-)	(215,-)	
HI1008	W-II-30	(225,-)	(230,-)	(230,-)	
HI1009	W-II-30	(235,-)	(240,-)	(240,-)	
HI1010	W-II-30	(210,-)	(215,-)	(215,-)	
HI1011	W-II-25	(215,-)	(220,-)	(220,-)	
HI1014	MI-II-40	(120,-)	(125,-)	(125,-)	
HI1015	W-II-30	(220,-)	(225,-)	(225,-)	
HI1016	G	(* 50,-)	(* 50,-)	(* 50,-)	
HI1017	W-II-25	(235,-)	(240,-)	(240,-)	
HI1018	W-II-35	(210,-)	(215,-)	(215,-)	
HI1019	W-II-30	(245,-)	(250,-)	(250,-)	
HI1020	G	(50,-)	(50,-)	(50,-)	
HI1021	W-II-30		(250,-)	(250,-)	
HI8001	SN		65,-	65,-	
HI8002	SN		65,-	65,-	
HI8003	SN		30,-	30,-	
HI8004	SN		65,-	65,-	
HI8005	SN		65,-	65,-	
Isselburg					
IS1001	G	(50,-)	(50,-)	(50,-)	
IS1002	MI-II-35	(100,-)	(105,-)	(105,-)	
IS1003	MI-II-35	(110,-)	(115,-)	(115,-)	
IS1004	W-II-30	(105,-)	(110,-)	(110,-)	
IS1005	W-II-35	(105,-)	(110,-)	(110,-)	
IS1006	MK-II-20	(115,-)	(120,-)	(120,-)	
IS1007	MI-II-25	(115,-)	(120,-)	(120,-)	
IS1008	W-II-35	(110,-)	(115,-)	(115,-)	
IS1009	W-II-30	(120,-)	(125,-)	(125,-)	
IS1010	W-II-30	(120,-)	(125,-)	(125,-)	
IS2002	W-II-40	(70,-)	(70,-)	(70,-)	
IS2003	W-II-35	(70,-)	(70,-)	(70,-)	
IS8001	SN		30,-	30,-	
IS8002	SN		30,-	30,-	
IS8003	SN		25,-	25,-	
IS8004	SN		30,-	30,-	
Isselburg-Anholt					
AN1003	W-II-35	(115,-)	(120,-)	(120,-)	
AN1004	W-II-35	(120,-)	(125,-)	(125,-)	
AN1005	W-II-35	(125,-)	(130,-)	(130,-)	
AN1006	W-II-30	(125,-)	(130,-)	(130,-)	

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	Verändg.
Isselburg-Anholt					
AN1007	W-II-30	(120,-)	(125,-)	(125,-)	
AN1008	G	(40,-)	(40,-)	(40,-)	
AN1009	W-II-35	(110,-)	(115,-)	(115,-)	
AN1010	MI-II-35	(130,-)	(135,-)	(135,-)	
AN1011	MK-II-35	(130,-)	(135,-)	(135,-)	
AN1012	MI-II-40	(110,-)	(115,-)	(115,-)	
AN1013	W-II-40	(130,-)	(135,-)	(135,-)	
AN1014	W-II-30	(120,-)	(125,-)	(125,-)	
AN1015	W-II-30	(155,-)	(165,-)	(165,-)	
AN8001	SN		40,-	40,-	
AN8002	SN		40,-	40,-	
Isselburg-Heelden					
HN1001	G	(40,-)	(40,-)	(40,-)	
HN1002	W-II-40	(75,-)	(105,-)	(115,-)	+10
HN1003	W-II-40	(75,-)	(80,-)	(95,-)	+15
Isselburg-Vehlingen					
VH1001	W-II-40	(75,-)	(80,-)	(85,-)	+5
VH1002	W-II-30	(85,-)	(90,-)	(95,-)	+5
Isselburg-Werth					
WH1001	G	(40,-)	(40,-)	(40,-)	
WH1002	W-II-30	(120,-)	(125,-)	(125,-)	
WH1003	W-II-30	(120,-)	(125,-)	(125,-)	
WH1004	W-II-40	(120,-)	(125,-)	(125,-)	
WH1005	W-II-25	(140,-)	(145,-)	(145,-)	
WH1006	MI-II-25	(125,-)	(130,-)	(130,-)	
WH1007	G	(30,-)	(30,-)	(30,-)	
WH8001	SN		35,-	35,-	
WH8002	SN		25,-	25,-	
Legden					
LG1001	G	(* 25,-)	(* 35,-)	(* 35,-)	
LG1002	W-II-30	(105,-)	(120,-)	(125,-)	+5
LG1003	SO-III-200	(50,-)	(50,-)	(50,-)	
LG1004	W-II-35	(115,-)	(130,-)	(135,-)	+5
LG1005	W-II-40	(105,-)	(120,-)	(125,-)	+5
LG1006	W-II-25	(110,-)	(125,-)	(130,-)	+5
LG1007	G	(* 25,-)	(* 35,-)	(* 35,-)	
LG1008	W-II-30	(110,-)	(125,-)	(130,-)	+5
LG1009	W-II-35	(115,-)	(130,-)	(135,-)	+5
LG1010	W-II-35	(110,-)	(125,-)	(130,-)	+5
LG1011	W-II-30	(110,-)	(125,-)	(130,-)	+5
LG1012	W-II-30	(120,-)	(135,-)	(140,-)	+5
LG1013	W-II-50	(105,-)	(120,-)	(125,-)	+5
LG1014	MI-III-50	(115,-)	(130,-)	(135,-)	+5
LG1015	MI-III-25	(130,-)	(145,-)	(150,-)	+5

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	Verändg.
Legden					
LG1016	MI-II-30	(120,-)	(135,-)	(140,-)	+5
LG1017	W-II-40	(110,-)	(125,-)	(130,-)	+5
LG1018	W-II-35	(110,-)	(125,-)	(130,-)	+5
LG1019	W-II-25	(115,-)	(130,-)	(135,-)	+5
LG1020	W-II-40	(115,-)	(130,-)	(135,-)	+5
LG1021	W-II-35	(115,-)	(130,-)	(135,-)	+5
LG1022	MI-II-25	(110,-)	(125,-)	(130,-)	+5
LG1023	W-II-35	(105,-)	(120,-)	(125,-)	+5
LG1024	SO-II-90	(50,-)	(50,-)	(50,-)	
LG1025	W-II-25	(125,-)	(140,-)	(145,-)	+5
LG1026	G	(* 35,-)	(* 35,-)	(* 35,-)	
LG1027	W-II-30	(160,-)	(175,-)	(180,-)	+5
LG8001	SN		35,-	35,-	
LG8002	SN		35,-	35,-	
LG8003	SN		30,-	30,-	
LG8004	SN		40,-	40,-	
LG8005	SN		40,-	40,-	
LG8006	SN		35,-	35,-	
LG8007	SN		35,-	35,-	
Legden-Asbeck					
AK1002	W-II-35	(85,-)	(90,-)	(90,-)	
AK1003	W-II-40	(75,-)	(80,-)	(80,-)	
AK1004	W-II-35	(75,-)	(80,-)	(80,-)	
AK1005	MI-II-30	(80,-)	(85,-)	(85,-)	
AK1006	G	(* 25,-)	(* 35,-)	(* 35,-)	
AK1007	W-II-35	(85,-)	(90,-)	(90,-)	
AK2002	W-II-40	(60,-)	(70,-)	(70,-)	
Raesfeld					
RA1001	G	(40,-)	(40,-)	(40,-)	
RA1002	W-II-30	(225,-)	(230,-)	(230,-)	
RA1003	W-II-30	(215,-)	(220,-)	(220,-)	
RA1004	W-II-30	(245,-)	(250,-)	(250,-)	
RA1005	W-II-35	(225,-)	(230,-)	(230,-)	
RA1006	W-II-35	(190,-)	(195,-)	(195,-)	
RA1007	W-II-35	(225,-)	(230,-)	(230,-)	
RA1008	W-II-30	(230,-)	(235,-)	(235,-)	
RA1009	MI-II-30	(290,-)	(295,-)	(295,-)	
RA1010	MK-II-30	(340,-)	(345,-)	(345,-)	
RA1011	W-II-35	(230,-)	(235,-)	(235,-)	
RA1012	G	(* 30,-)	(* 32,-)	(* 32,-)	
RA1013	MI-II-30	(285,-)	(290,-)	(290,-)	
RA1014	W-II-35	(255,-)	(260,-)	(260,-)	

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	Verändg.
Raesfeld					
RA1015	W-II-30	(255,-)	(260,-)	(260,-)	
RA1016	MI-II-30	(245,-)	(250,-)	(250,-)	
RA1017	W-II-35	(235,-)	(240,-)	(240,-)	
RA1018	W-II-25	(265,-)	(270,-)	(270,-)	
RA1019	W-II-30	(220,-)	(220,-)	(220,-)	
RA8001	SN		65,-	65,-	
RA8002	SN		65,-	65,-	
RA8003	SN		35,-	35,-	
RA8004	SN		65,-	65,-	
Raesfeld-Erle					
ER1001	W-II-30	(195,-)	(200,-)	(200,-)	
ER1002	W-II-30	(190,-)	(195,-)	(195,-)	
ER1003	W-II-35	(195,-)	(200,-)	(200,-)	
ER1004	MK-III-25	(250,-)	(255,-)	(255,-)	
ER1005	W-II-35	(195,-)	(200,-)	(200,-)	
ER1006	W-II-30	(230,-)	(235,-)	(235,-)	
ER1007	W-II-35	(195,-)	(200,-)	(200,-)	
ER1008	G	(45,-)	(45,-)	(45,-)	
ER1009	W-II-30	(195,-)	(200,-)	(200,-)	
ER1010	W-II-30	(185,-)	(190,-)	(190,-)	
ER1011	W-II-30	(175,-)	(180,-)	(180,-)	
ER1012	W-II-30	(195,-)	(200,-)	(200,-)	
ER8001	SN		35,-	35,-	
ER8002	SN		65,-	65,-	
Reken - Bahnhof-Reken					
BN1001	G	(50,-)	(50,-)	(50,-)	
BN1002	W-II-30	(135,-)	(145,-)	(145,-)	
BN1003	W-II-40	(145,-)	(155,-)	(155,-)	
BN1004	W-II-35	(145,-)	(155,-)	(155,-)	
BN1005	MI-II-40	(145,-)	(155,-)	(155,-)	
BN1006	G	(35,-)	(50,-)	(50,-)	
BN1007	W-II-30	(165,-)	(175,-)	(175,-)	
BN1008	W-II-30	(165,-)	(175,-)	(175,-)	
BN1009	MI-II-30	(135,-)	(145,-)	(145,-)	
BN1010	MI-II-30	(165,-)	(175,-)	(175,-)	
BN1011	W-II-30	(* 200,-)	(* 200,-)	(* 200,-)	
BN8001	SN		30,-	30,-	
Reken - Groß-Reken					
GN1001	W-II-30	(170,-)	(180,-)	(180,-)	
GN1002	W-II-30	(170,-)	(180,-)	(180,-)	
GN1003	W-II-30	(175,-)	(185,-)	(185,-)	
GN1004	W-II-30	(165,-)	(175,-)	(175,-)	

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	Verändg.
Reken - Groß-Reken					
GN1005	MI-II-35	(145,-)	(155,-)	(155,-)	
GN1006	MI-II-30	(200,-)	(210,-)	(210,-)	
GN1007	W-II-30	(185,-)	(195,-)	(195,-)	
GN1008	MI-II-35	(160,-)	(170,-)	(170,-)	
GN1009	W-II-35	(160,-)	(170,-)	(170,-)	
GN1010	W-II-20	(170,-)	(180,-)	(180,-)	
GN1011	W-II-30	(170,-)	(180,-)	(180,-)	
GN1012	G	(35,-)	(50,-)	(50,-)	
GN1013	MI-II-35	(155,-)	(165,-)	(165,-)	
GN1014	W-II-30	(155,-)	(165,-)	(165,-)	
GN1015	MI-II-35	(160,-)	(170,-)	(170,-)	
GN1016	W-II-25	(180,-)	(185,-)	(185,-)	
GN1017	W-II-25	(* 200,-)	(* 200,-)	(* 200,-)	
GN8001	SN		30,-	30,-	
GN8002	SN		55,-	55,-	
GN8003	SN		45,-	45,-	
Reken - Hülsten					
HU1001	W-II-40	(100,-)	(105,-)	(105,-)	
Reken - Klein-Reken					
KN1001	MI-II-35	(145,-)	(150,-)	(150,-)	
KN1002	W-II-35	(150,-)	(155,-)	(155,-)	
KN1003	W-II-30	(155,-)	(160,-)	(160,-)	
KN1004	W-II-35	(145,-)	(150,-)	(150,-)	
KN1005	W-II-30	(190,-)	(190,-)	(190,-)	
KN8001	SN		45,-	45,-	
Reken - Maria-Veen					
MV1002	W-II-35	(145,-)	(150,-)	(150,-)	
MV1003	G	(50,-)	(50,-)	(50,-)	
MV1004	W-II-30	(140,-)	(145,-)	(145,-)	
MV1005	W-II-35	(135,-)	(140,-)	(140,-)	
MV1006	W-II-35	(140,-)	(145,-)	(145,-)	
MV1007	W-II-35	(130,-)	(135,-)	(135,-)	
MV1008	W-II-30	(185,-)	(195,-)	(195,-)	
MV2002	W-II-35	(115,-)	(120,-)	(120,-)	
MV8001	SN		45,-	45,-	
MV8002	SN		30,-	30,-	
MV8003	SN		45,-	45,-	
Rhede					
RD1001	W-II-35	(165,-)	(170,-)	(175,-)	+5
RD1002	W-II-35	(180,-)	(185,-)	(190,-)	+5
RD1003	G	(40,-)	(40,-)	(40,-)	
RD1004	W-II-40	(190,-)	(195,-)	(200,-)	+5
RD1005	W-II-40	(180,-)	(185,-)	(190,-)	+5
RD1006	W-II-40	(190,-)	(195,-)	(200,-)	+5

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	Verändg.
Rhede					
RD1007	MI-II-25	(200,-)	(205,-)	(210,-)	+5
RD1008	MI-III-25	(240,-)	(245,-)	(250,-)	+5
RD1009	W-II-30	(200,-)	(205,-)	(210,-)	+5
RD1010	MK-III-30	(330,-)	(335,-)	(340,-)	+5
RD1011	MI-II-35	(190,-)	(195,-)	(200,-)	+5
RD1012	W-II-30	(250,-)	(255,-)	(260,-)	+5
RD1013	MI-II-30	(270,-)	(275,-)	(280,-)	+5
RD1014	W-II-30	(200,-)	(205,-)	(210,-)	+5
RD1015	W-II-35	(180,-)	(185,-)	(190,-)	+5
RD1016	MI-II-35	(180,-)	(185,-)	(190,-)	+5
RD1017	MI-II-35	(225,-)	(230,-)	(235,-)	+5
RD1018	W-II-35	(200,-)	(205,-)	(210,-)	+5
RD1019	W-II-30	(165,-)	(170,-)	(175,-)	+5
RD1020	W-II-35	(175,-)	(180,-)	(185,-)	+5
RD1023	W-II-30	(175,-)	(180,-)	(185,-)	+5
RD1024	W-II-35	(200,-)	(205,-)	(210,-)	+5
RD1025	W-II-35	(155,-)	(160,-)	(165,-)	5
RD1026	G	(55,-)	(55,-)	(80,-)	+25
RD1027	W-II-35	(175,-)	(180,-)	(185,-)	+5
RD1028	W-II-35	(145,-)	(150,-)	(155,-)	+5
RD1029	W-II-25	(170,-)	(175,-)	(180,-)	+5
RD1030	W-II-40	(130,-)			
RD1031	G	(80,-)	(80,-)	(80,-)	
RD1032	W-II-30	(220,-)	(225,-)	(230,-)	+5
RD1033	W-II-25	(170,-)	(175,-)	(180,-)	+5
RD1034	W-II-40	(170,-)	(175,-)	(180,-)	+5
RD1035	W-II-25	(190,-)	(195,-)	(200,-)	+5
RD1036	W-II-30			(350,-)	
RD1037	W-II-30			(215,-)	
RD1038	W-II-25			(280,-)	
RD1039	W-II-30			(250,-)	
RD2002	MI-II-40	(75,-)	(95,-)	(95,-)	
RD8001	SN		30,-	30,-	
RD8002	SN		50,-	50,-	
RD8003	SN		50,-	50,-	
RD8004	SN		50,-	50,-	
RD8005	SN		60,-	60,-	
RD8006	SN		50,-	50,-	
RD8007	SN		30,-	30,-	

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	Verändg.
Rhede-Krechting					
KG1001	W-II-40	(145,-)	(150,-)	(150,-)	
KG1003	W-II-40	(165,-)	(170,-)	(170,-)	
KG1004	MI-II-35	(155,-)	(160,-)	(160,-)	
KG1005	W-II-35	(155,-)	(160,-)	(160,-)	
KG1006	W-II-30	(165,-)	(170,-)	(170,-)	
KG1007	G	(* 37,-)	(* 37,-)	(* 37,-)	
KG1008	W-II-35	(135,-)	(140,-)	(140,-)	
KG1009	W-II-25	(165,-)	(170,-)	(170,-)	
KG1010	W-II-25	(190,-)	(195,-)	(195,-)	
KG1011	W-II-40	(145,-)	(150,-)	(150,-)	
KG8001	SN		50,-	50,-	
Rhede-Vardingholt					
VA1003	MI-II-40	(100,-)	(105,-)	(105,-)	
VA1004	W-II-35	(80,-)	(95,-)	(95,-)	
VA1005	W-II-30	(100,-)	(105,-)	(105,-)	
VA8001	SN		30,-	30,-	
VA8002	SN		30,-	30,-	
Schöppingen					
SG1001	G	(15,-)	(15,-)	(15,-)	
SG1002	W-II-35	(90,-)	(95,-)	(95,-)	
SG1003	W-II-30	(85,-)	(90,-)	(90,-)	
SG1004	W-II-30	(90,-)	(95,-)	(95,-)	
SG1005	G	(25,-)	(25,-)	(25,-)	
SG1008	W-II-30	(90,-)	(95,-)	(95,-)	
SG1009	W-II-30	(95,-)	(100,-)	(100,-)	
SG1010	MI-II-30	(105,-)	(110,-)	(110,-)	
SG1011	MI-III-25	(125,-)	(130,-)	(130,-)	
SG1012	W-II-35	(95,-)	(100,-)	(100,-)	
SG1013	W-II-35	(90,-)	(95,-)	(95,-)	
SG1014	MI-II-30	(105,-)	(110,-)	(110,-)	
SG1015	W-II-30	(95,-)	(100,-)	(100,-)	
SG1016	W-II-30	(100,-)	(105,-)	(105,-)	
SG1018	W-II-30	(90,-)	(95,-)	(95,-)	
SG1019	MI-II-30	(90,-)	(95,-)	(95,-)	
SG1020	G	(35,-)	(35,-)	(35,-)	
SG1022	MI-II-30	(95,-)	(100,-)	(100,-)	
SG1023	W-II-30	(95,-)	(100,-)	(100,-)	
SG1024	G	(15,-)	(15,-)	(15,-)	
SG1025	W-II-20	(100,-)	(105,-)	(105,-)	
SG8001	SN		30,-	30,-	
SG8002	SN		30,-	30,-	
SG8003	SN		30,-	30,-	

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	Verändg.
Schöppingen					
SG8004	SN		30,-	30,-	
SG8005	SN		30,-	30,-	
SG8006	SN		30,-	30,-	
SG8007	SN		40,-	40,-	
Schöppingen-Eggerode					
EG1001	MI-II-30	(70,-)	(75,-)	(80,-)	+5
EG1002	W-II-30	(70,-)	(75,-)	(80,-)	+5
EG1003	W-II-30			(115,-)	
Stadtlohn					
SL1001	W-II-30	(170,-)	(185,-)	(190,-)	+5
SL1002	W-II-30	(190,-)	(205,-)	(210,-)	+5
SL1003	W-II-30	(170,-)	(185,-)	(190,-)	+5
SL1004	MI-II-35	(170,-)	(185,-)	(190,-)	+5
SL1005	W-II-30	(180,-)	(195,-)	(200,-)	+5
SL1006	W-II-30	(155,-)	(170,-)	(175,-)	+5
SL1007	W-II-35	(135,-)	(150,-)	(155,-)	+5
SL1008	W-II-30	(170,-)	(185,-)	(190,-)	+5
SL1009	MI-III-30	(230,-)	(245,-)	(250,-)	+5
SL1010	MK-III-25	(255,-)	(270,-)	(275,-)	+5
SL1011	W-II-35	(165,-)	(180,-)	(185,-)	+5
SL1013	W-II-35	(165,-)	(180,-)	(185,-)	+5
SL1014	W-II-35	(175,-)	(190,-)	(195,-)	+5
SL1015	MK-III-30	(425,-)	(440,-)	(445,-)	+5
SL1016	MK-III-30	(230,-)	(245,-)	(250,-)	+5
SL1017	W-II-25	(170,-)	(185,-)	(190,-)	+5
SL1018	G	(60,-)	(65,-)	(65,-)	
SL1019	W-II-35	(195,-)	(210,-)	(215,-)	+5
SL1020	MK-III-25	(340,-)	(355,-)	(360,-)	+5
SL1022	W-II-35	(170,-)	(185,-)	(190,-)	+5
SL1023	W-III-30	(200,-)	(215,-)	(220,-)	+5
SL1024	MK-III-25	(255,-)	(270,-)	(275,-)	+5
SL1026	W-II-35	(180,-)	(195,-)	(200,-)	+5
SL1027	MI-II-35	(175,-)	(190,-)	(195,-)	+5
SL1028	G	(50,-)	(50,-)	(50,-)	
SL1029	W-II-35	(175,-)	(190,-)	(195,-)	+5
SL1030	W-II-30	(180,-)	(195,-)	(200,-)	+5
SL1031	W-II-35	(160,-)	(175,-)	(180,-)	+5
SL1033	W-II-30	(175,-)	(190,-)	(195,-)	+5
SL1034	W-II-35	(190,-)	(205,-)	(210,-)	+5
SL1035	W-II-35	(175,-)	(190,-)	(195,-)	+5
SL1037	W-II-30	(190,-)	(205,-)	(210,-)	+5
SL1038	W-II-35	(165,-)	(180,-)	(185,-)	+5
SL1046	W-II-30	(185,-)	(200,-)	(205,-)	+5
SL1047	G	(60,-)	(60,-)	(60,-)	

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	Verändg.
Stadtlohn					
SL2002	W-II-35	(100,-)	(115,-)	(115,-)	
SL2003	W-II-50	(160,-)	(160,-)	(160,-)	
SL2004	W-II-40	(95,-)	(100,-)	(100,-)	
SL8001	SN		35,-	35,-	
SL8002	SN		50,-	50,-	
SL8003	SN		30,-	30,-	
SL8004	SN		50,-	50,-	
SL8005	SN		50,-	50,-	
SL8006	SN		30,-	30,-	
SL8007	SN		50,-	50,-	
SL8008	SN		50,-	50,-	
Stadtlohn-Büren					
BU1001	W-II-35	(100,-)	(105,-)	(105,-)	
Südlohn					
SU1001	W-II-35	(130,-)	(135,-)	(140,-)	+5
SU1002	W-II-30	(140,-)	(145,-)	(150,-)	+5
SU1003	W-II-30	(130,-)	(135,-)		
SU1004	W-II-30	(135,-)	(140,-)	(145,-)	+5
SU1005	W-II-35	(125,-)	(130,-)	(135,-)	+5
SU1006	W-II-35	(130,-)	(135,-)	(140,-)	+5
SU1007	W-II-40	(135,-)	(140,-)	(150,-)	+10
SU1008	W-II-35	(130,-)	(135,-)	(140,-)	+5
SU1009	W-II-30	(150,-)	(155,-)	(160,-)	+5
SU1010	MK-III-25	(190,-)	(195,-)	(200,-)	+5
SU1011	MI-II-30	(150,-)	(155,-)	(160,-)	+5
SU1012	W-II-30	(140,-)	(145,-)	(150,-)	+5
SU1013	W-II-30	(140,-)	(145,-)	(150,-)	+5
SU1016	G	(40,-)	(50,-)	(50,-)	
SU1017	W-II-30	(* 130,-)	(* 130,-)		
SU1018	W-II-30			(150,-)	
SU2002	W-II-40	(75,-)	(75,-)	(80,-)	+5
SU8001	SN		35,-	35,-	
SU8002	SN		40,-	40,-	
Südlohn-Oeding					
OE1001	W-II-30	(130,-)	(135,-)	(135,-)	
OE1002	W-II-45	(130,-)	(135,-)	(135,-)	
OE1003	W-II-35	(135,-)	(140,-)	(140,-)	
OE1004	G	(40,-)	(50,-)	(50,-)	
OE1005	W-II-35	(120,-)	(125,-)	(125,-)	
OE1006	MI-II-40	(140,-)	(145,-)	(145,-)	

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	Verändg.
Südlohn-Oeding					
OE1007	MI-II-35	(140,-)	(145,-)	(145,-)	
OE1008	MI-II-40	(130,-)	(135,-)	(135,-)	
OE1009	W-II-25	(135,-)	(140,-)	(140,-)	
OE1010	W-II-35	(135,-)	(140,-)	(140,-)	
OE1011	W-II-30	(115,-)			
OE1012	W-II-25	(150,-)	(155,-)	(155,-)	
OE1013	W-II-30	(145,-)	(150,-)	(150,-)	
OE8001	SN		40,-	40,-	
OE8002	SN		40,-	40,-	
OE8003	SN		35,-	35,-	
Velen					
VL1001	W-II-30	(135,-)	(140,-)	(140,-)	
VL1002	W-II-40	(135,-)	(140,-)	(140,-)	
VL1003	G	(35,-)	(35,-)	(35,-)	
VL1004	W-II-40	(130,-)	(135,-)	(135,-)	
VL1005	G	(35,-)	(35,-)	(35,-)	
VL1006	W-II-40	(125,-)	(130,-)	(130,-)	
VL1007	G	(* 25,-)	(* 25,-)	(* 25,-)	
VL1008	MI-II-35	(145,-)	(150,-)	(150,-)	
VL1009	W-II-30	(125,-)	(130,-)	(130,-)	
VL1010	W-II-40	(140,-)	(145,-)	(145,-)	
VL1011	W-II-30	(145,-)	(150,-)	(150,-)	
VL1012	MK-II-30	(185,-)	(190,-)	(190,-)	
VL1013	MI-II-35	(155,-)	(160,-)	(160,-)	
VL1014	W-II-30	(125,-)	(130,-)	(130,-)	
VL1017	W-II-30	(135,-)	(140,-)	(140,-)	
VL1018	W-I-30	(135,-)	(140,-)	(140,-)	
VL1019	W-II-30	(130,-)	(135,-)	(135,-)	
VL1020	G	(35,-)	(35,-)	(35,-)	
VL1021	W-II-30	(130,-)	(135,-)	(135,-)	
VL1022	W-II-30	(135,-)	(140,-)	(140,-)	
VL1023	W-II-30	(135,-)	(140,-)	(140,-)	
VL1024	W-II-30	(145,-)	(150,-)	(150,-)	
VL1025	W-II-30	(130,-)	(135,-)	(135,-)	
VL2002	MI-II-45	(60,-)	(70,-)	(70,-)	
VL8001	SN		30,-	30,-	
VL8002	SN		40,-	40,-	
VL8003	SN		30,-	30,-	
VL8004	SN		45,-	45,-	
VL8005	SN		40,-	40,-	
VL8006	SN		40,-	40,-	
VL8007	SN		40,-	40,-	

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	Verändg.
Velen-Ramsdorf					
RF1001	W-II-30	(135,-)	(140,-)	(140,-)	
RF1002	G	(25,-)	(25,-)	(25,-)	
RF1003	MI-II-35	(155,-)	(160,-)	(160,-)	
RF1004	W-II-30	(145,-)	(150,-)	(150,-)	
RF1005	MK-II-30	(180,-)	(185,-)	(185,-)	
RF1006	W-II-30	(130,-)	(135,-)	(135,-)	
RF1007	MI-II-35	(155,-)	(160,-)	(160,-)	
RF1008	W-II-35	(130,-)	(135,-)	(135,-)	
RF1009	W-II-30	(130,-)	(135,-)	(135,-)	
RF1010	MI-II-35	(140,-)	(145,-)	(145,-)	
RF1011	W-II-35	(130,-)	(135,-)	(135,-)	
RF1015	G	(30,-)	(30,-)	(30,-)	
RF2002	MI-II-45	(60,-)	(70,-)	(70,-)	
RF2003	W-II-40	(70,-)	(80,-)	(80,-)	
RF8001	SN		40,-	40,-	
RF8002	SN		30,-	30,-	
RF8003	SN		40,-	40,-	
RF8004	SN		40,-	40,-	
RF8005	SN		40,-	40,-	
Vreden					
VR1001	W-II-30	(140,-)	(160,-)	(160,-)	
VR1002	G	(* 30,-)	(* 30,-)	(40,-)	+10
VR1003	W-II-30	(165,-)	(185,-)	(185,-)	
VR1004	W-II-40	(135,-)	(155,-)	(155,-)	
VR1005	W-II-30	(150,-)	(170,-)	(170,-)	
VR1006	W-II-30	(145,-)	(165,-)	(165,-)	
VR1007	W-II-30	(165,-)	(185,-)	(185,-)	
VR1010	MI-II-30	(135,-)	(155,-)	(155,-)	
VR1011	G	(40,-)	(40,-)	(40,-)	
VR1012	W-II-35	(140,-)	(160,-)	(160,-)	
VR1013	W-II-35	(155,-)	(175,-)	(175,-)	
VR1014	W-II-30	(140,-)	(160,-)	(160,-)	
VR1015	W-II-30	(130,-)	(150,-)	(150,-)	
VR1016	W-II-30	(180,-)	(200,-)	(200,-)	
VR1017	W-II-40	(135,-)	(155,-)	(155,-)	
VR1018	MI-III-30	(220,-)	(240,-)	(240,-)	
VR1019	MI-II-35	(185,-)	(205,-)	(205,-)	
VR1020	W-II-30	(140,-)	(160,-)	(160,-)	
VR1021	W-II-30	(265,-)	(285,-)	(285,-)	
VR1022	MK-III-25	(450,-)	(470,-)	(470,-)	
VR1023	MK-III-20	(360,-)	(380,-)	(380,-)	
VR1024	W-II-35	(140,-)	(160,-)	(160,-)	
VR1025	MI-II-35	(125,-)	(145,-)	(145,-)	

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	Verändg.
Vreden					
VR1026	G	(35,-)	(35,-)	(45,-)	+10
VR1028	W-II-35	(170,-)	(190,-)	(190,-)	
VR1029	W-II-30	(145,-)	(165,-)	(170,-)	+5
VR1030	MI-II-30	(165,-)	(185,-)	(185,-)	
VR1031	W-II-35	(160,-)	(180,-)	(180,-)	
VR1032	W-II-35	(135,-)	(155,-)	(155,-)	
VR1033	W-II-30	(155,-)	(175,-)	(175,-)	
VR1034	W-II-40	(85,-)	(105,-)	(105,-)	
VR1035	W-II-30	95,-	115,-	125,-	+10
VR1036	W-II-35	(160,-)	(180,-)	(180,-)	
VR1037	W-II-35	(150,-)	(170,-)	(170,-)	
VR1040	W-II-30	125,-	145,-	145,-	
VR1041	W-II-25	(115,-)	(135,-)	(135,-)	
VR1042	W-II-40	(120,-)	(140,-)	(140,-)	
VR1044	W-II-40	(130,-)	(150,-)	(150,-)	
VR1045	G	(* 25,-)	(* 25,-)	(40,-)	+15
VR1050	SE-I-25	(50,-)	(50,-)	(75,-)	+25
VR1053	W-II-30	(160,-)	(180,-)	(180,-)	
VR1054	G	(45,-)	(45,-)	(45,-)	
VR1055	W-II-30	(155,-)	(175,-)	(175,-)	
VR1056	G	(60,-)	(60,-)	(60,-)	
VR1057	W-II-25	(140,-)	(160,-)	(170,-)	+10
VR1058	W-II-30		(165,-)	(170,-)	+5
VR2002	W-II-40	(50,-)	(70,-)	(70,-)	
VR2003	W-II-40	(50,-)	(70,-)	(70,-)	
VR2004	W-II-40	90,-	110,-	110,-	
VR2006	W-ASB-II-30	(105,-)	(125,-)	(125,-)	
VR2007	W-ASB-II-45	(75,-)	(95,-)	(95,-)	
VR2008	W-ASB-II-40	(90,-)	(110,-)	(110,-)	
VR8001	SN		40,-	40,-	
VR8002	SN		40,-	40,-	
VR8004	SN		35,-	35,-	
VR8005	SN		40,-	40,-	
VR8006	SN		50,-	50,-	
VR8007	SN		40,-	40,-	
VR8008	SN		40,-	40,-	
Vreden-Ammeloe					
AE1001	G	(* 24,-)	(* 24,-)	(* 24,-)	
AE1002	W-II-35	(85,-)	(95,-)	(95,-)	
Vreden-Ellewick					
EL1001	W-II-35	(95,-)	(105,-)	(105,-)	
EL8001	SN		35,-	35,-	

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	Verändg.
Vreden-Lünten					
LU1001	W-II-30	(85,-)	(95,-)	(95,-)	
LU1002	G	(* 24,-)	(* 24,-)	(* 24,-)	

Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen im Außenbereich

Das Planungsrecht des Baugesetzbuchs (BauGB) sieht vor, den Außenbereich grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind privilegierte (bzw. begünstigte) Vorhaben. Im Wesentlichen betrifft dies Bauvorhaben, die einer landwirtschaftlichen Nutzung dienen sollen.

Aus der historischen Entwicklung heraus gibt es im Kreis Borken, wie im gesamten Münsterland, im Außenbereich auch eine Vielzahl von Gebäuden, deren Errichtung nach heutigem Planungsrecht regelmäßig nicht zulässig wäre. Es handelt sich hier überwiegend um einzelnstehende oder in kleineren Siedlungen zusammengefasste Wohngebäude. Da sie in der Regel nach früherem Baurecht zulässigerweise errichtet wurden und ihre Nutzung zulässig ist, genießen sie Bestandsschutz. Die zugehörigen Grundstücksflächen haben damit faktisch Baulandqualität. Erschließungsbeiträge nach BauGB werden für Grundstücke im Außenbereich nach dem § 133 dieses Gesetzes grundsätzlich nicht erhoben. Der Gutachterausschuss unterstellt, dass die hier betrachteten Grundstücke über einen Kanalanschluss oder eine entsprechend andere Einrichtung verfügen, sodass sie als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG gelten.

Diese Außenbereichsgrundstücke sind jedoch nicht gleichzusetzen mit Grundstücken, die innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB oder im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB liegen. Im Vergleich zu diesen haben die Außenbereichsgrundstücke ohne Planungsrecht nach BauGB i.d.R. eine deutlich schlechtere Infrastruktur (weite Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, usw.), eine einfachere Qualität der Erschließung (Straßenausbau, Ver- und Entsorgung) und insbesondere Einschränkungen im Bau- und Planungsrecht (im Hinblick auf Umnutzungen oder Gebäudeerweiterungen).

Der Grundstücksmarkt für diese Bestandsimmobilien ist auch aus diesen Gründen stark eingeschränkt, wodurch dem Gutachterausschuss nur wenige Kaufverträge über solche Immobilien vorliegen. Hierbei handelt es sich fast ausschließlich um bebaute Objekte. Angaben zu Bodenwertanteilen enthalten diese Verträge i.d.R. nicht. Hinzu kommt, dass diese Grundstücke in der Regel mehrere unterschiedlich genutzte Teilflächen aufweisen und meist mit mehreren Nebengebäuden bebaut sind. Neben der Fläche, die unmittelbar dem Bereich „Wohnen“ zuzuordnen ist, sind dies überwiegend land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland.

Verschiedene Untersuchungen zu diesen Verträgen mit dem Ziel, den Bodenwert der Flächen zu ermitteln, die dem Wohnen zugeordnet werden können, lassen die Aussage zu, dass die Bodenwerte für eine fiktive Wohngrundstücksgröße von 1.200 m² ca. 50 % des Durchschnitts der Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen in mittlerer Lage der zugehörigen Kommune betragen.

Diese Aussage wird gestützt durch ein von den Münsterlandkreisen und der Stadt Münster im Jahre 2010 in Auftrag gegebenes Gutachten zu dieser Problematik. Hier wurde bereits festgestellt, „dass der Bodenwert von Wohnbau land im Außenbereich im Mittel rund 50 % des beitragsfreien innerörtlichen Wohnbau lands in mittlerer Lage beträgt.“

Der Gutachterausschuss hat in diesem Zusammenhang auch die bisher für Kleinsiedlungen und kleinere Streusiedlungen existierenden Bodenrichtwerte (i.d.R. im Geltungsbereich von Außenbereichssatzungen) je Kommune betrachtet. Bei dieser Betrachtung bildet der niedrigste Richtwert zusammen mit dem um die 2-fache Standardabweichung erweiterten gewogenen Mittel aller dieser Werte die untere und obere Grenze eines Werterahmens, innerhalb dessen sich die im gesamten Zuständigkeitsbereich vorhandenen Bodenwerte „Wohnen im Außenbereich“ bewegen. Innerhalb der so ermittelten Wertespanne von 45 EUR/m² bis 110 EUR/m² hat der Gutachterausschuss - bestätigt durch die zuvor genannten Erkenntnisse - die Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich im Verhältnis der mittleren Bodenwertniveaus der einzelnen Kommunen untereinander bestimmt.

Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich werden wie folgt definiert:

- bebaute Grundstücke im Außenbereich (W-ASB)
- erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
- Fläche 1.200 m²

Übersicht der Bodenrichtwerte in EUR/m² für wohnbaulich genutzte Flächen im Außenbereich:

Richtwertgebiet	Richtwert	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	Veränderung
Ahaus	AS2001	--	(85,-)	(85,-)	
Borken	BQ2001	--	(100,-)	(100,-)	
Gescher	GS2001	--	(75,-)	(75,-)	
Gronau	GR2001	--	(100,-)	(100,-)	
Heek	HE2001	--	(60,-)	(60,-)	
Heiden	HI2001	--	(110,-)	(110,-)	
Isselburg	IS2001	--	(55,-)	(55,-)	
Legden	LG2001	--	(50,-)	(50,-)	
Raesfeld	RA2001	--	(100,-)	(110,-)	
Reken	RK2001	--	(75,-)	(75,-)	
Rheede	RD2001	--	(85,-)	(85,-)	
Schöppingen	SC2001	--	(45,-)	(45,-)	
Stadtlohn	SL2001	--	(80,-)	(80,-)	
Südlohn	ST2001	--	(65,-)	(65,-)	
Velen	VL2001	--	(65,-)	(65,-)	
Vreden	VR2001	--	(70,-)	(70,-)	

Diese sachverständig bestimmten Bodenrichtwerte je Kommune hält der Gutachterausschuss mit Einschränkungen und als Orientierungswerte auch für die unmittelbar dem Wohnen zugeordneten Flächen von aktiv betriebenen landwirtschaftlichen Hofstellen für verwendbar. Hier ist der Bodenwert im Einzelfall unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse (Betriebsleiterwohnung, Altenteiler, unmittelbare Nachbarschaft zu emittierenden Betriebsgebäuden und -einrichtungen, usw.) sachverständig abzuleiten.

Darüberhinausgehende Grundstücksflächen sind jeweils gesondert zu betrachten. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken hat in Gutachten, die er bisher für solche Objekte erstellt hat, nach sachverständigem Ermessen

- Hofraumflächen aktiver landwirtschaftlicher Betriebe in der Größe bis 5.000 m² mit dem 1,5- bis 2-fachen des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes bewertet;
- über die Wohn- und Hofraumflächen hinausgehende Flächen in der Regel mit dem Wert vergleichbarer landwirtschaftlicher Nutzflächen bewertet.

Hierbei waren u.a. die Lage, die Erschließung und die Entfernung zu Siedlungsgebieten relevante Kriterien für die Höhe des Wertes.



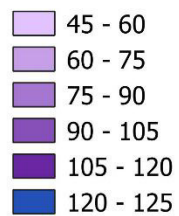
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken

Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich

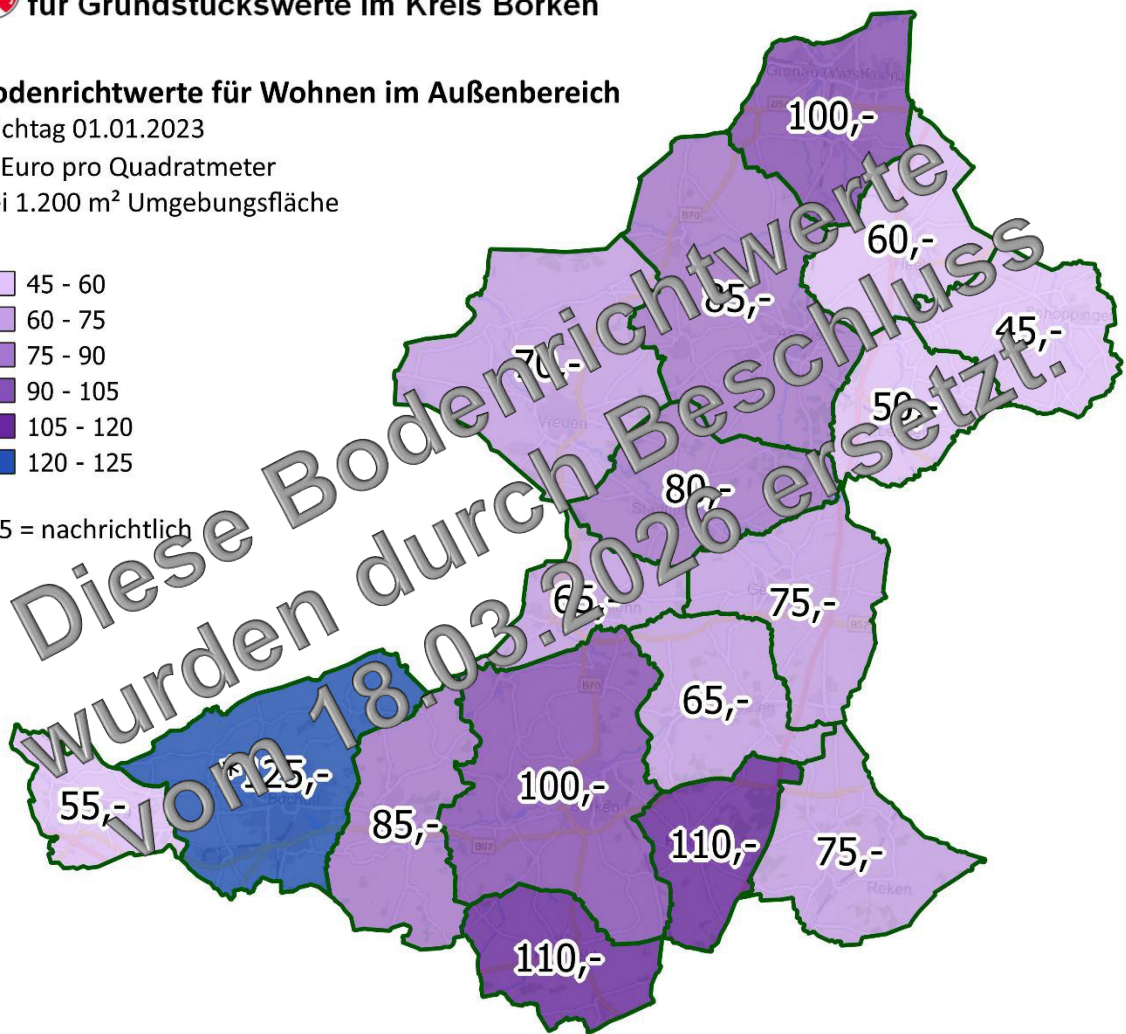
Stichtag 01.01.2023

in Euro pro Quadratmeter

bei 1.200 m² Umgebungsfläche



* 125 = nachrichtlich



Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Industrieflächen im Außenbereich

Vorhaben im Außenbereich für gewerbliche Nutzungen unterliegen genau wie das Wohnen im Außenbereich den Reglementierungen des § 35 des Baugesetzbuches. Bedingt durch die Einschränkungen dieser Vorschriften gibt es nahezu keinen Markt für Gewerbeflächen im Außenbereich, so dass dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken nur vereinzelt Verträge über unbebaute Grundstücke oder Grundstücksteile für gewerbliche Nutzungen im Außenbereich vorgelegt werden. Bodenrichtwerte für derartige Flächen lassen sich daher mangels einer ausreichenden Anzahl an Vergleichspreisen nicht unmittelbar ableiten.

Um vor dem Hintergrund der Reform der Grundsteuer dennoch Bodenrichtwerte für gewerblich genutzte Flächen im Außenbereich ableiten zu können, wurde eine Umfrage unter den Mitgliedern des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken durchgeführt, die als Grundlage eines intersubjektiven Preisvergleichs dienen sollte. Beim intersubjektiven Preisvergleich handelt es sich um das Ergebnis einer Auswertung von sachkundigen Schätzungen aus Expertenbefragungen, die beispielsweise dann genutzt werden, wenn ansonsten keine geeigneten Daten, z.B. eine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichspreisen, herangezogen werden können.

Die Teilnehmenden wurden gebeten, ihre Einschätzungen als Angabe bezogen auf einen Grundwert oder als konkreten Betrag zu benennen.

So lieferte die Umfrage im Wesentlichen vier Arten von Angaben:

- 5 Teilnehmende machten konkrete Wertangaben
- 5 Teilnehmende machten Angaben zu Vielfachen vom jeweiligen landwirtschaftlichen Bodenrichtwert
- 4 Teilnehmende machten %-Angaben vom Wert für Wohnen im Außenbereich
- 13 Teilnehmende machten %-Angaben vom freien Wert für Gewerbeflächen im Innenbereich

Aus den Antworten der 28 angeschriebenen Mitglieder des Gutachterausschusses konnten insgesamt rd. 360 Datensätze zu Werten in den einzelnen Kommunen hergeleitet werden.

Alle Angaben wurden im Rahmen der anschließenden Auswertung in EUR/m²-Werte umgerechnet. Diese Werte wurden wiederum umgerechnet in

- x-fach landwirtschaftlicher Bodenrichtwert
- % von erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfreie Bodenrichtwerte für gewerbliche Nutzflächen im Innenbereich
- % von Bodenrichtwerten für Wohnen im Außenbereich

Die Daten wurden mit einem 5 %-Vertrauensbereich von Ausreißern beseitigt und anschließend nach nord/süd und gemeindeweise mithilfe von Minimum, Maximum und Standardabweichung analysiert.

Ergebnisse:

- Die konkreten Wertangaben streuen mit einer Standardabweichung zwischen min. 5,6 EUR/m² und max. 10,8 EUR/m² um den Mittelwert im Kreis von 29 EUR, im Mittel um rd. 30 %. Das Gefüge unter den Kommunen entspricht etwa den Erwartungen.
- Das Vielfache vom LN-Wert für Acker schwankt zwischen dem 1,7-fachen in Schöppingen und dem 3,4-fachen in Rhede und Isselburg und liegt im Mittel im Kreis bei dem 2,7-fachen. Die Standardabweichung liegt auch hier bei rd. 30 % der kommunalen Einzelergebnisse.
- Der prozentuale Anteil am Wert von Wohnen im Außenbereich liegt zwischen 26 % in Raesfeld und 50 % in Isselburg und stellt sich damit reziprok zu den Wohnwerten im Außenbereich dar (Isselburg 55,- EUR, Raesfeld 110,- EUR). Die Standardabweichung liegt wie zu erwarten in ähnlicher Größenordnung vor, wie zuvor.
- Der Anteil der berechneten Einzelwerte je Kommune bezogen auf den Wert des mittleren Niveaus freier Gewerberichtwerte im Innenbereich beträgt kreisweit rd. 2/3 und damit rd. 67 %. Die Einzelwerte reihen sich zwischen 55 % in Isselburg und 82 % in Schöppingen mit einer mittleren Standardabweichung von 20 % auf.

Fazit:

Die einzelnen Relationsuntersuchungen liefern zwischen den Kommunen jeweils relativ homogene Mittelwerte, die jedoch teilweise deutliche Standardabweichungen aufweisen. Unter dem Aspekt einer auf Dauer leistbaren Laufendhaltung wird zum erstmaligen Beschluss der Bodenrichtwerte für Gewerbe im Außenbereich der Ansatz in Höhe von zwei Dritteln = 67 % des mittleren Wertniveaus freier Gewerberichtwerte im Innenbereich gewählt. Dieser Ansatz wurde auch von der Mehrheit der an der Umfrage beteiligten Gutachterinnen und Gutachter favorisiert.

Das typische Grundstück mit gewerblicher Nutzung im Außenbereich wird definiert mit den Merkmalen

G = gewerbliche Nutzung

ASB = Außenbereich nach § 35 BauGB

3000 = grundlegende Größe einer entsprechend genutzten Fläche (orientiert an gewerblichen Bodenrichtwerten im Innenbereich)

G-ASB-3000

Dabei gelten die Bodenrichtwerte für Gewerbe im Außenbereich in Analogie zur Definition der Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG.

Übersicht der Bodenrichtwerte in EUR/m² für gewerbliche Bauflächen im Außenbereich:

Richtwertgebiet	Richtwert*	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	Veränderung
Ahaus	AS2101	--	(34,-)	(34,-)	
Borken	BQ2101	--	(37,-)	(37,-)	
Gescher	GS2101	--	(26,-)	(26,-)	
Gronau	GR2101	--	(31,-)	(31,-)	
Heek	HE2101	--	(27,-)	(27,-)	
Heiden	HI2101	--	(24,-)	(34,-)	
Isselburg	IS2101	--	(34,-)	(34,-)	
Legden	LG2101	--	(23,-)	(23,-)	
Raesfeld	RA2101	--	(27,-)	(27,-)	
Reken	RK2101	--	(23,-)	(23,-)	
Rheede	RD2101	--	(39,-)	(39,-)	
Schöppingen	SG2101	--	(15,-)	(15,-)	
Stadtlohn	SL2101	--	(38,-)	(38,-)	
Südlohn	SO2101	--	(27,-)	(27,-)	
Velen	VL2101	--	(23,-)	(23,-)	
Vreden	VR2101	--	(30,-)	(30,-)	

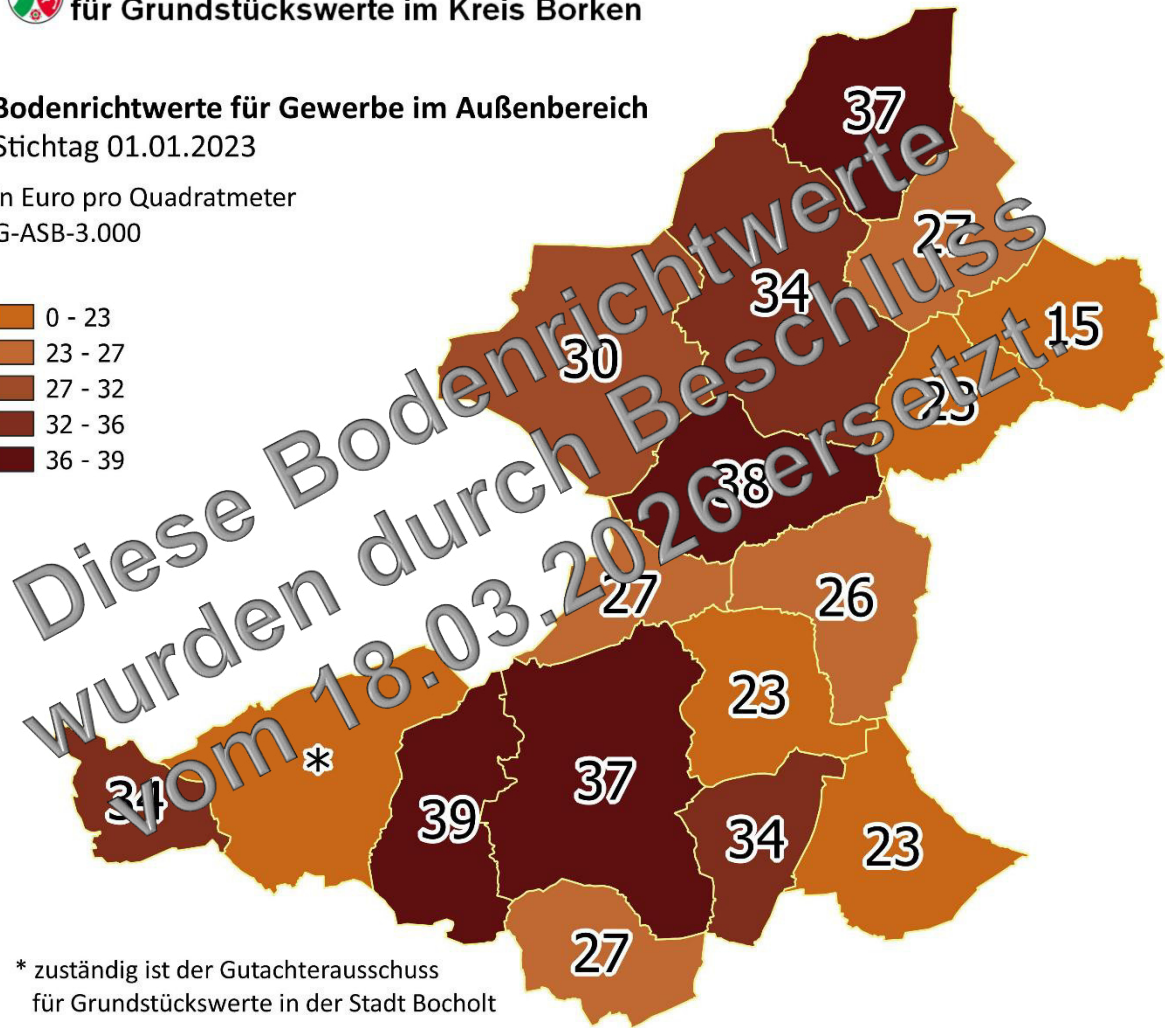
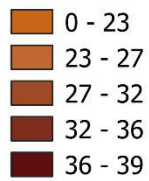
*Die Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Industrieflächen im Außenbereich wurden zum 01.01.2023 und rückwirkend zum 01.01.2022 aus organisatorischen Gründen umbenannt. Bei der Erstableitung im Jahre 2022 erhielten sie ursprünglich die Richtwert-Nr. 5001 (z.B. AS5001).



 **Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Kreis Borken**

Bodenrichtwerte für Gewerbe im Außenbereich
Stichtag 01.01.2023

in Euro pro Quadratmeter
G-ASB-3.000



* zuständig ist der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte¹ in EUR/m²

Richtwertgebiet	Richtwert	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	Veränderung
Ahaus	AS3001	11,7	12,0	14,3	+ 230 Cent
Borken	BQ3001	11,2	11,9	12,5	+ 60 Cent
Gescher	GS3001	10,3	12,0	12,0	
Gronau (Westf.)	GR3001	13,5	13,0	14,5	+ 150 Cent
Heek	HE3001	10,8	11,2	13,1	+ 190 Cent
Heiden	HI3001	10,5	10,5	13,5	+ 300 Cent
Isselburg	IS3001	8,1	9,0	9,6	+ 60 Cent
Legden	LG3001	11,0	12,5	12,5	
Raesfeld	RA3001	11,0	11,0	11,5	+ 50 Cent
Reken	RK3001	9,0	10,9	10,9	
Rhede	RD3001	10,4	10,4	12,5	+ 210 Cent
Schöppingen	SG3001	11,0	11,0	11,2	+ 20 Cent
Stadtlohn	SL3001	10,5	12,5	12,5	
Südlohn	SU3001	12,0	13,0	12,2	- 80 Cent
Velen	VL3001	10,1	12,7	12,7	
Vreden	VR3001	11,8	14,0	13,0	- 100 Cent

¹ die angegebenen Werte gelten für 1 ha landwirtschaftliche Fläche der Nutzungsart Ackerland

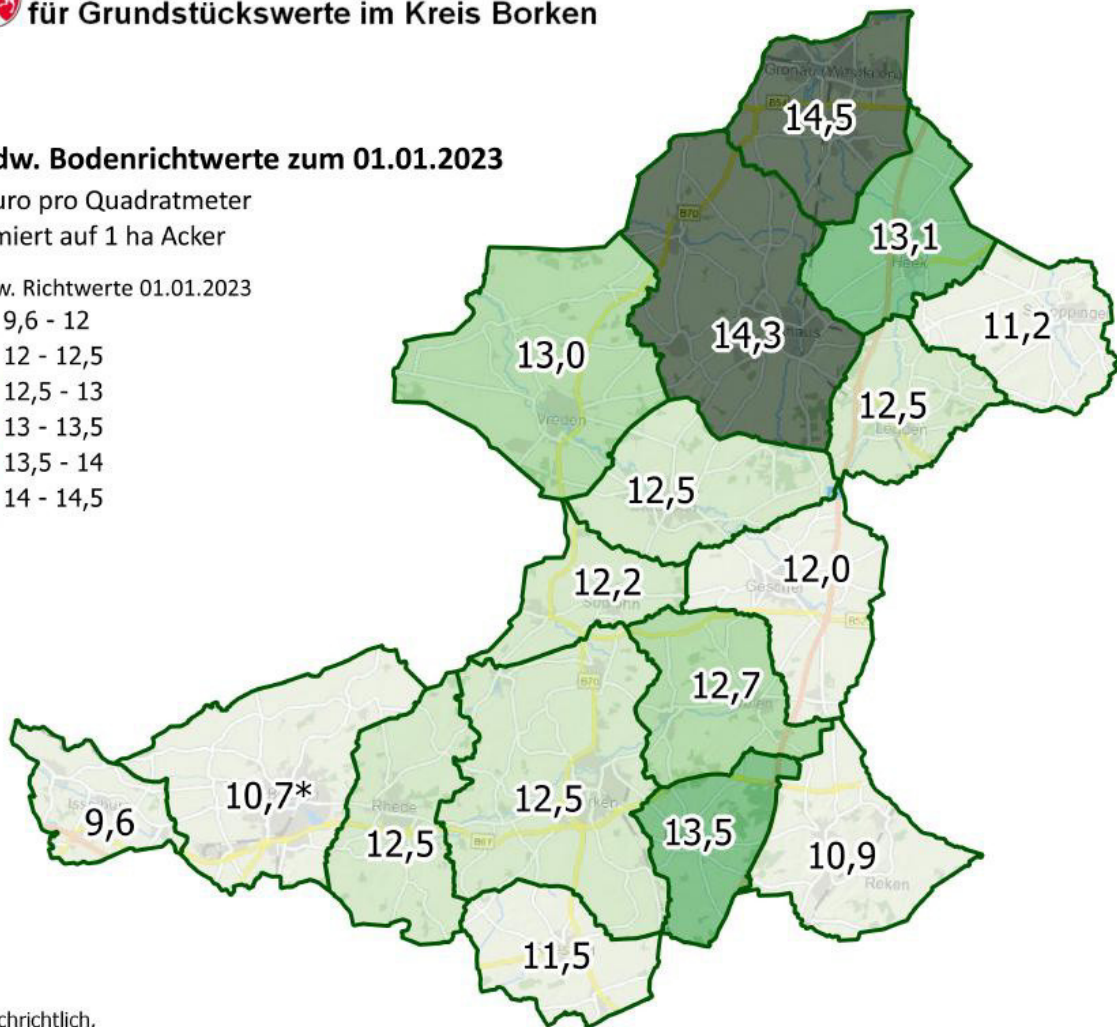
 **Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Kreis Borken**

landw. Bodenrichtwerte zum 01.01.2023

in Euro pro Quadratmeter
normiert auf 1 ha Acker

landw. Richtwerte 01.01.2023

-  9,6 - 12
-  12 - 12,5
-  12,5 - 13
-  13 - 13,5
-  13,5 - 14
-  14 - 14,5



*: nachrichtlich,
zuständig ist der Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte¹

Mit Inkrafttreten der ImmoWertV zum 1.1.2022 müssen Bodenrichtwerte ausschließlich für den Wert des Bodens ausgewiesen werden. Sie dürfen z.B. keine Anteile für den Aufwuchs enthalten. Bis zu diesem Termin sah die bisherige BRW-Richtlinie vor, dass hiervon auch abgewichen werden durfte, wenn hierfür keine Werte zur Verfügung standen. In diesen Fällen konnten unter entsprechendem Hinweis auch Werte inkl. Aufwuchs veröffentlicht werden.

Dem § 14 Abs. 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) entsprechend beziehen sich die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ab dem Wertermittlungsstichtag 01.01.2022 ausschließlich auf den Bodenwert. Da im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken in Kaufverträgen nur in sehr seltenen Fällen Angaben zu Bodenwertanteilen forstwirtschaftlicher Flächen enthalten sind (10 Fälle in 11 Jahren), ist der Bodenrichtwert das rechnerische Ergebnis der von der AGVGA.NRW ausgesprochenen Empfehlung zum Verhältnis von Bodenwertanteil und Anteil des Aufwuchses. Basierend auf dieser Empfehlung und gestützt durch die o.g. Kauffälle setzt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken den Bodenwertanteil von forstwirtschaftlichen Kaufpreisen mit rd. 50 % des gezahlten Kaufpreises inkl. Aufwuchs fest.

Insoweit kann der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken lediglich einen für den ganzen Zuständigkeitsbereich einheitlich gültigen Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs beschließen. Zum Stichtag 01.01.2023 beträgt der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen **ohne Aufwuchs** ab einer Größe von 1 Hektar 1,00 EUR/m².

Richtwertgebiet	Richtwert	01.01.2021*	01.01.2022	01.01.2023	Veränderung
Ahaus	AS4001	1,9	1,0	1,0	
Borken	BQ4001	1,9	1,0	1,0	
Gescher	GS4001	1,9	1,0	1,0	
Gronau	GR4001	1,9	1,0	1,0	
Heek	HE4001	1,9	1,0	1,0	
Heiden	HI4001	1,9	1,0	1,0	
Isselburg	IS4001	1,9	1,0	1,0	
Legden	LG4001	1,9	1,0	1,0	
Raesfeld	RA4001	1,9	1,0	1,0	
Reken	RK4001	1,9	1,0	1,0	
Rhede	RD4001	1,9	1,0	1,0	
Schöppingen	SG4001	1,9	1,0	1,0	
Stadtlohn	SL4001	1,9	1,0	1,0	
Südlohn	SU4001	1,9	1,0	1,0	
Velen	VL4001	1,9	1,0	1,0	
Vreden	VR4001	1,9	1,0	1,0	

¹ die Werte ab 01.01.2022 gelten für 1 ha forstwirtschaftlicher Fläche ohne Aufwuchs

* die Werte gelten für 1 ha forstwirtschaftlicher Fläche inkl. Aufwuchs

4.7.2 Die Bodenrichtwertinformationssysteme BORIS-NRW und BORIS-D



Zur Optimierung der Markttransparenz leitet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken die von ihm abgeleiteten und aufbereiteten Bodenrichtwerte, Bodenwertübersichten, die Immobilienrichtwerte inkl. Umrechnungskoeffizienten, Grundstücksmarktberichte und Kauffalldaten einzelner Marktsegmente an den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen weiter. Die gesammelten Daten der örtlichen Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen werden im Internet bei **BORIS-NRW** unter der Adresse:

www.boris.nrw.de veröffentlicht.

Dort können Interessierte seit dem 01.01.2016 die bereitgestellten Leistungen (z.B. Bodenrichtwertauskunft, Grundstücksmarktbericht, Allgemeine Preisauskunft) aller Gutachterausschüsse in NRW kostenfrei herunterladen.

Die Allgemeine Preisauskunft im BORIS-NRW erlaubt die Abfrage von Informationen aus einer Kauffalldatenbank anhand einiger einfacher Kriterien zur Ermittlung eines mittleren Preisniveaus für ausgewählte Gebäudetypen.

Zusätzlich präsentiert der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken seine Daten auch auf seiner eigenen Homepage. Dort können u.a. die Bodenrichtwerte ab dem Stichtag 31.12.1987 bis heute kostenlos eingesehen werden. Die Bodenrichtwerte wurden bis 2010 als lagetypische Werte ohne territoriale Abgrenzung beschlossen. Ab dem Stichtag 01.01.2011 werden sie als zonale Werte mit zugehöriger Bodenrichtwertzone veröffentlicht.

Darüber hinaus werden durch ein Gemeinschaftsprojekt auch Bodenrichtwerte aus den unterschiedlichsten Bundesländern webbasiert im Bodenrichtwertinformationssystem für Deutschland **BORIS-D** für alle Interessierten zur Ansicht bereitgestellt.



Das Bodenrichtwertinformationssystem für Deutschland ist unter der folgenden Adresse erreichbar:

www.bodenrichtwerte-boris.de

Das Bodenrichtwertinformationssystem für Deutschland bietet jedoch keine amtlichen Auskünfte über Bodenrichtwerte und weitere Daten der einzelnen Gutachterausschüsse. Hierfür wird ausdrücklich empfohlen, die jeweiligen Landesportale der einzelnen Gutachterausschüsse zu nutzen, bzw. direkt Kontakt zum örtlichen Gutachterausschuss aufzunehmen.

Die Seite des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken ist zu finden unter <http://gutachterausschuss.kreis-borken.de/de/geodatenatlas-kreis-borken/>

Die Bodenrichtwerte für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken sind darüber hinaus auch über die Website des Kreises Borken unter <https://kreis-borken.de/gutachterausschuss-fuer-grundstueckswerte/> zu finden.

4.7.3 Bodenrichtwertübersichten

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte beschließt der Gutachterausschuss gemäß § 37 Abs. 6 GrundwertVO NRW für die Gemeindegebiete seines Zuständigkeitsbereichs Bodenrichtwertübersichten. Diese werden im Grundstücksmarktbericht des Landes Nordrhein-Westfalen zusammengestellt und veröffentlicht.

Bodenrichtwertübersichten im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken

Die nachfolgenden durchschnittlichen Bodenrichtwerte (€/m²) beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen. D.h. Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Kanalanschlussbeiträge gem. § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) sowie Kostenerstattungsbeiträge für Maßnahmen für den Naturschutz gem. §§ 135a ff. Baugesetzbuch (BauGB)¹ sind in den Bodenrichtwerten berücksichtigt.

W = Wohnbauland für individuelle Bauweise
G = gewerbliche Bauflächen

Stadt/Gemeinde		Stichtag: 01.01.2021			Stichtag: 01.01.2022			Stichtag: 01.01.2023		
		gut	mittel	einfach	gut	mittel	einfach	gut	mittel	einfach
Ahaus	W	230 €	170 €	125 €	255 €	195 €	150 €	255 €	195 €	150 €
	G	50 €	28 €		50 €	40 €		50 €	40 €	
Ahaus-Ortsteile	W	150 €	140 €		160 €	150 €		160 €	150 €	
	G		42 €			42 €			42 €	
Borken mit Gemen und Hovesath	W	275 €	215 €	210 €	280 €	220 €	215 €	280 €	220 €	215 €
	G	55 €	55 €		80 €	80 €		80 €	80 €	
Borken-Ortsteile	W	115 €	105 €		135 €	120 €		135 €	120 €	
	G		28 €			45 €			45 €	
Gescher	W	155 €	130 €		165 €	145 €		165 €	145 €	
	G		35 €			35 €			50 €	
Gronau	W	225 €	180 €	160 €	245 €	200 €	180 €	255 €	205 €	185 €
	G	50 €	32 €		50 €	32 €		50 €	32 €	
Gronau-Epe	W	240 €	220 €		260 €	240 €		260 €	240 €	
	G	45 €			45 €			45 €		
Heek	W	125 €	120 €		145 €	130 €		145 €	130 €	
	G	45 €	35 €		45 €	38 €		60 €	55 €	
Heiden	W	240 €	220 €		245 €	225 €		245 €	225 €	
	G	50 €	50 €		50 €	50 €		50 €	50 €	

Fortsetzung auf der nächsten Seite

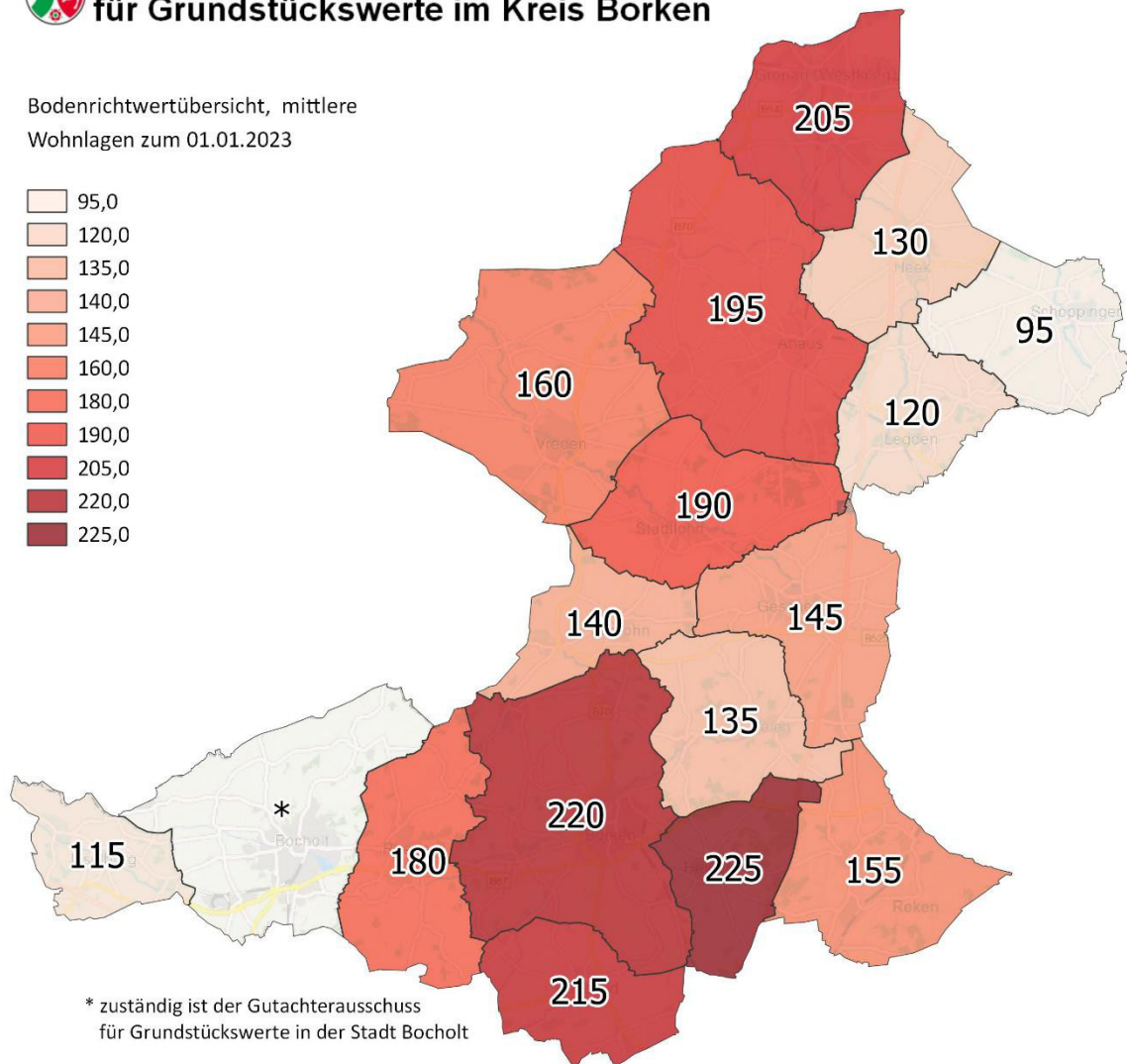
¹ soweit diese von der jeweiligen Kommune erhoben werden

Stadt/Gemeinde		Stichtag: 01.01.2021			Stichtag: 01.01.2022			Stichtag: 01.01.2023		
		gut	mittel	einfach	gut	mittel	einfach	gut	mittel	einfach
Isselburg	W	130 €	105 €		135 €	110 €		135 €	115 €	
	G		40 €			40 €			40 €	
Legden	W	120 €	100 €		130 €	115 €		135 €	120 €	
	G	35 €	25 €		35 €	35 €		35 €	35 €	
Raesfeld	W	240 €	210 €		245 €	215 €		245 €	215 €	
	G	45 €	35 €		45 €	36 €		45 €	36 €	
Reken	W	180 €	150 €		185 €	155 €		185 €	155 €	
	G	50 €	35 €		50 €	50 €		50 €	50 €	
Rhede	W	190 €	170 €	145 €	195 €	175 €	150 €	220 €	180 €	160 €
	G	68 €	38 €		68 €	38 €		80 €	38 €	
Schöppingen	W	95 €	90 €		100 €	95 €		100 €	95 €	
	G		22 €			22 €			22 €	
Stadtlohn	W	190 €	160 €	130 €	205 €	185 €	130 €	210 €	190 €	130 €
	G	57 €			58 €			58 €		
Südlohn	W	135 €	130 €		140 €	135 €		145 €	140 €	
	G		40 €			50 €			50 €	
Velen	W	135 €	130 €		140 €	135 €		140 €	135 €	
	G		31 €			31 €			31 €	
Vreden	W	185 €	140 €		205 €	160 €	105 €	205 €	160 €	105 €
	G	35 €	35 €		35 €	35 €		50 €	40 €	
Vreden-Ortsteile	W		90 €			100 €			100 €	

Bodenrichtwertübersichten für mittlere Lagen in den einzelnen Städten und Gemeinden
**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Kreis Borken**

Bodenrichtwertübersicht, mittlere
Wohnlagen zum 01.01.2023

	95,0
	120,0
	135,0
	140,0
	145,0
	160,0
	180,0
	190,0
	195,0
	205,0
	220,0
	225,0



4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

Allgemeines

Anpassungsfaktoren dienen der Umrechnung einzelner Werte des einen Systems in die Norm eines anderen Systems. In der Wertermittlung benötigt man für die unterschiedlichen Anwendungsgebiete entsprechende Daten, um beispielsweise Kaufpreise unterschiedlich großer Flächen aufeinander abzustimmen oder nach bestimmten Normen berechnete Sachwerte auf die jeweilige Marktlage anzupassen.

Zu den Anpassungsfaktoren gehören u.a. die Indexreihen (§ 18 ImmoWertV), die Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV), die Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV), die Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze (§ 21 ImmoWertV), sowie die Erbbaurechtsfaktoren und die Erbbaurechtskoeffizienten (§§ 22 und 23 ImmoWertV). Die nachfolgenden Seiten liefern Anpassungs- und Umrechnungsfaktoren, die auf der Datenbasis der Kaufpreissammlung ermittelt wurden.

Flächenanpassungsfaktor für landwirtschaftliche Nutzflächen

Untersuchungen landwirtschaftlicher Verträge über Flächen von mehr als einem Hektar Größe haben wie in den letzten Jahren gezeigt, dass die Flächengröße einen signifikanten Einfluss auf den Kaufpreis hat. Mit zunehmender Größe zusammenhängender Vertragsflächen nimmt die Höhe des Kaufpreises je m² zu.

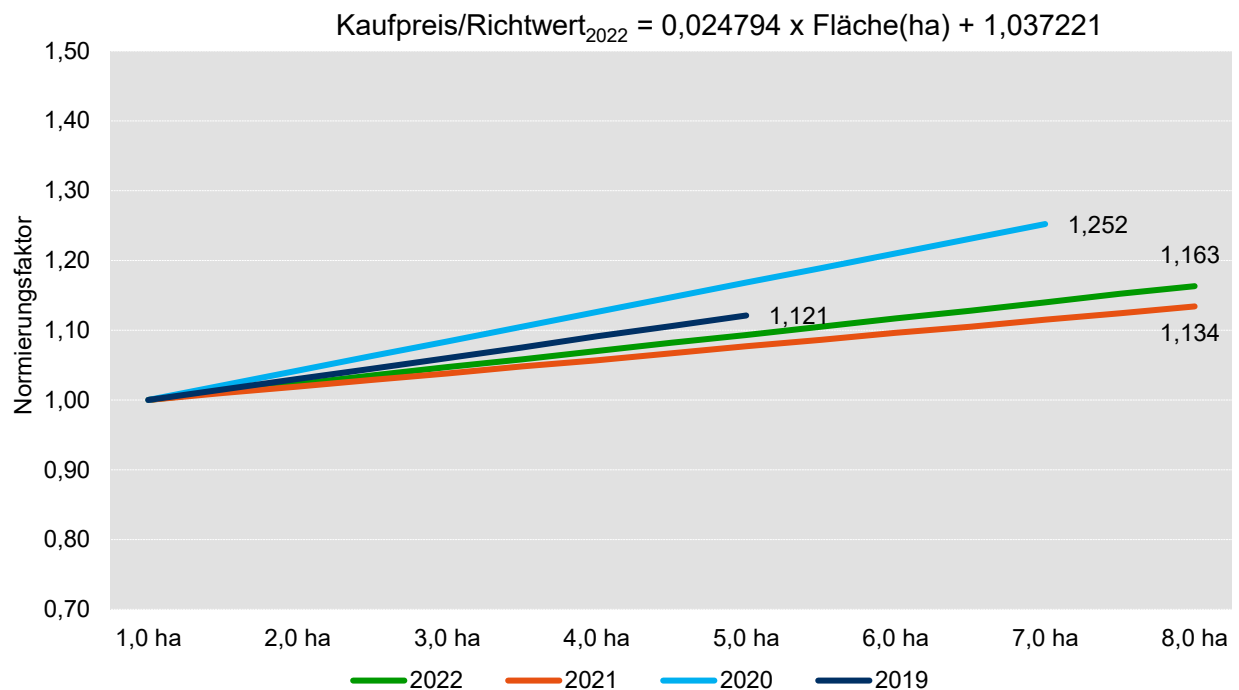
Dieser Zusammenhang lässt sich durch die Funktionalität

$$\text{Kaufpreis/Richtwert} = f_0 \times \text{Fläche}_{(\text{ha})} + f_1$$

darstellen.

Hierbei findet die Normierung des teils unterschiedlichen Bodenwertniveaus im Zuständigkeitsbereich durch die Einbeziehung des jeweiligen Bodenrichtwertes statt.

Die folgende Grafik zeigt den jeweiligen Zusammenhang von Kaufpreis und Flächengröße in den letzten vier Geschäftsjahren (die dargestellte Funktion gilt zum Stichtag 01.01.2023):



Die Zahl der vorliegenden Verträge nimmt mit zunehmender Flächengröße ab. Der Großteil der im Geschäftsjahr 2022 heranziehbaren Verträge liegt im Bereich bis 8,0 Hektar. Gestützt wird die Regression durch einzelne Fälle über diesen Bereich hinaus. Dennoch empfiehlt der Gutachterausschuss die Anwendung der Funktionalität nur für Flächen bis 8,0 Hektar Größe. Für darüber hinaus gehende Flächen empfiehlt der Gutachterausschuss die konstante Anwendung des Faktors einer 8,0 Hektar großen Fläche. Soll die Funktionalität auf größere Flächen angewendet werden, liegt dies im sachverständigen Ermessen des jeweiligen Anwenders.

Preise von Flächen, die kleiner als ein Hektar sind, unterliegen meist weiteren Einflüssen, wie besonderer Erwerbszweck (Arrondierung, künftiger oder bisheriger Gemeinbedarf, Schutzmaßnahmen, Ortsnähe, etc.). Deshalb ist eine Flächenabhängigkeit hier nicht nachweisbar. Es ist jedoch anzunehmen, dass in diesem Bereich kleinere Flächen teurer gehandelt werden.

Mit Hilfe der folgenden Tabelle lassen sich Preise unterschiedlicher Flächengrößen umrechnen.

Flächenfaktor =		0,024794 x gesuchte Fläche(ha) + 1,037221															
		0,024794 x gegebene Fläche(ha) + 1,037221															
		Faktor gesuchte Fläche															
	Flächen- normie- rung 2022	1,0 ha	1,5 ha	2,0 ha	2,5 ha	3,0 ha	3,5 ha	4,0 ha	4,5 ha	5,0 ha	5,5 ha	6,0 ha	6,5 ha	7,0 ha	7,5 ha	8,0 ha	
Faktor gegebene Fläche	1,0 ha	1,000															
	1,5 ha	0,988	1,000														
	2,0 ha	0,977	0,989	1,000													
	2,5 ha	0,966	0,977	0,989	1,000												
	3,0 ha	0,955	0,967	0,978	0,989	1,000											
	3,5 ha	0,945	0,956	0,967	0,978	0,989	1,000										
	4,0 ha	0,935	0,945	0,956	0,967	0,978	0,989	1,000									
	4,5 ha	0,924	0,935	0,946	0,957	0,968	0,978	0,989	1,000								
	5,0 ha	0,915	0,925	0,936	0,947	0,957	0,968	0,979	0,989	1,000							
	5,5 ha	0,905	0,915	0,926	0,937	0,947	0,958	0,968	0,979	0,989	1,000						
	6,0 ha	0,895	0,906	0,916	0,927	0,937	0,948	0,958	0,969	0,979	0,990	1,000					
	6,5 ha	0,886	0,897	0,907	0,917	0,928	0,938	0,948	0,959	0,969	0,979	0,990	1,000				
	7,0 ha	0,877	0,887	0,898	0,908	0,918	0,928	0,939	0,949	0,959	0,969	0,980	0,990	1,000			
	7,5 ha	0,868	0,878	0,889	0,899	0,909	0,919	0,929	0,939	0,949	0,959	0,970	0,980	0,990	1,000		
	8,0 ha	0,860	0,870	0,880	0,890	0,900	0,910	0,920	0,930	0,940	0,950	0,960	0,970	0,980	0,990	1,000	

Beispiel:

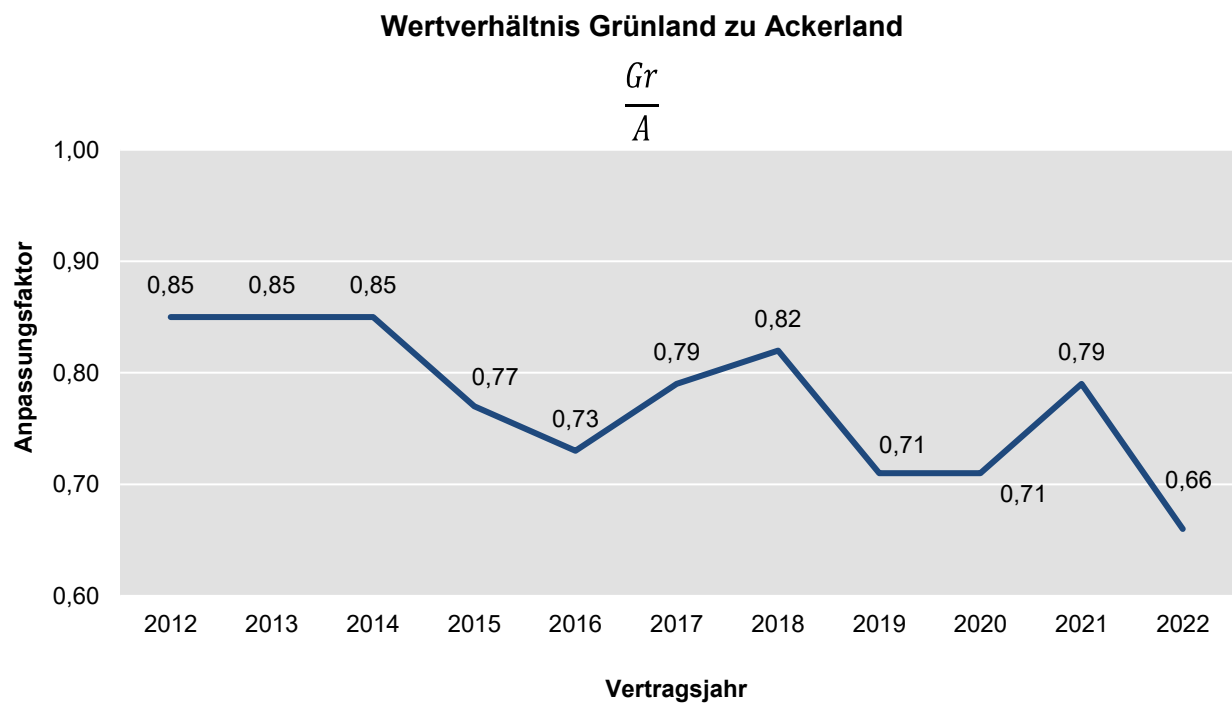
Der Preis einer drei Hektar großen Fläche soll als Vergleichspreis für eine vier Hektar große Fläche herangezogen werden. Der gegebene Preis ist mit dem Faktor 1,022 zu multiplizieren.

Nutzungsartenfaktor für landwirtschaftliche Nutzflächen

Mit der Bildung von Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Jahre 2011 wird seither auch der Einfluss der Nutzungsarten Acker und Grünland auf die Höhe des Kaufpreises untersucht.

Bei den Untersuchungen werden für die Nutzungsarten Acker und Grünland getrennt ausgeglichene Preise pro m² in Abhängigkeit des jeweils letztjährigen Bodenrichtwertes ermittelt und gegenübergestellt. Dabei zeigen sich signifikante Preisunterschiede zwischen Grünland- und Ackerlandflächen.

Die folgende Grafik stellt die Unterschiede grafisch und nummerisch dar. Mit ihr lassen sich Preise für Flächen der jeweiligen Nutzungsart in die andere Nutzungsart umrechnen:



Übertiefen bei Flächen mit Baulandqualität

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Bodenrichtwerte für Bauland besitzen u.a. für die Nutzungsart „Flächen des individuellen Wohnungsbaus“ (W) als ein beschreibendes Merkmal eine Tiefenangabe. Grundsätzlich gelten die Bodenrichtwerte bis zu dieser angegebenen Tiefe (sog. Vorderland).

Den Einfluss abweichender Tiefen bei der Nutzungsart „W“ hat der Gutachterausschuss im Jahre 2010 auf der Basis der registrierten Kauffälle mit statistischen Mitteln näher untersucht. Dabei wurden am Ende solche Verträge herangezogen, bei denen die Grundstückstiefen die Tiefenangabe des zugeordneten Bodenrichtwertes um 10 bis 50 % überschritten.

Die Mindestgröße von 10 % wurde vorausgesetzt, weil davon auszugehen ist, dass eine gewisse Übertiefe von Käufern ohne Abschlag hingenommen wird. Bei typischen Wohnbaulandrichtwerten im Kreis Borken mit Tiefen von rd. 30 m geht der Gutachterausschuss davon aus, dass die Toleranzgrenze hier bei etwa drei Metern liegt.

Die Maximalüberschreitung der Richtwerttiefe von 50 % kristallisierte sich vor dem Hintergrund der Überlegung heraus, dass potentielle Käufer ab einer gewissen Übertiefe mit einer baulichen Nutzbarkeit des sog. Hinterlandes rechnen. Aus Regressionsanalysen mit unterschiedlichen Tiefen ergaben sich für die Grenze bei rd. 50 % plausible Ergebnisse.

Grundlage der Analysen war der funktionale Zusammenhang:

$$KP_g / BRW = Br \times T_{VL} \times f_{VL} + Br \times (T_{Gr} - T_{VL}) \times f_{HL}$$

mit

KP_g	=	Kaufpreis gesamt
Br	=	Breite des Grundstücks
T_{Gr}	=	Tiefe des Grundstücks
T_{VL}	=	Vorderlandtiefe = Tiefe des Bodenrichtwertes
f_{VL}	=	Wertfaktor des Vorderlandes
f_{HL}	=	Wertfaktor des Hinterlandes
BRW	=	Wert des Bodenrichtwertes

und

$$Br \times T_{VL} = k_1 = \text{Vorderlandfläche}$$

$$Br \times (T_{Gr} - T_{VL}) = k_2 = \text{Hinterlandfläche}$$

Die Normierung unterschiedlicher Bodenwertniveaus wird durch den Quotienten

$$KP_g / BRW$$

erreicht.

Im Ergebnis ergaben sich folgende Wertfaktoren mit ihren statistischen Kenngrößen:

$$\begin{aligned} f_{VL} &= 100,0 \% \\ f_{HL} &= 49,0 \% \end{aligned}$$

$$N: 66$$

$$\text{Korrelation: } 0,824939$$

$$\text{Std. Fehler } f_{VL}: 0,048965 \quad f_{HL}: 0,183906$$

Zusammenfassung:

Flächen von Objekten des individuellen Wohnungsbaus, die über die Tiefe des zugehörigen Richtwertes bis zu 50 % hinausgehen und baulich nicht selbständig oder zusammen mit darüber hinausgehenden Flächen nutzbar sind (**Übertiefen**), erfahren nach statistischen Auswertungen und sachverständigem Ermessen des Gutachterausschusses einen Abschlag von

rd. 50 % des Vorderlandwertes.

Bei darüber hinausgehenden Tiefen sind nach Einschätzung des Gutachterausschusses ggf. weitere Abschläge notwendig. Bei Untertiefen kann es im Einzelfall auch zu Zuschlägen kommen. Hier ist eine sachverständige Einzelfallbetrachtung erforderlich.

Zusätzlicher Hinweis:

Bei Baulandrichtwerten der Nutzungsarten MI, MK, SN, SE und SO konnte die Größenordnung des Einflusses abweichender Tiefen statistisch nicht ermittelt werden. Dennoch sieht der Gutachterausschuss auch hier die Grundstückstiefe als wertrelevant an. Entsprechende Abweichungen sind sachverständig zu berücksichtigen.

4.7.5 Indexreihen

Allgemeines

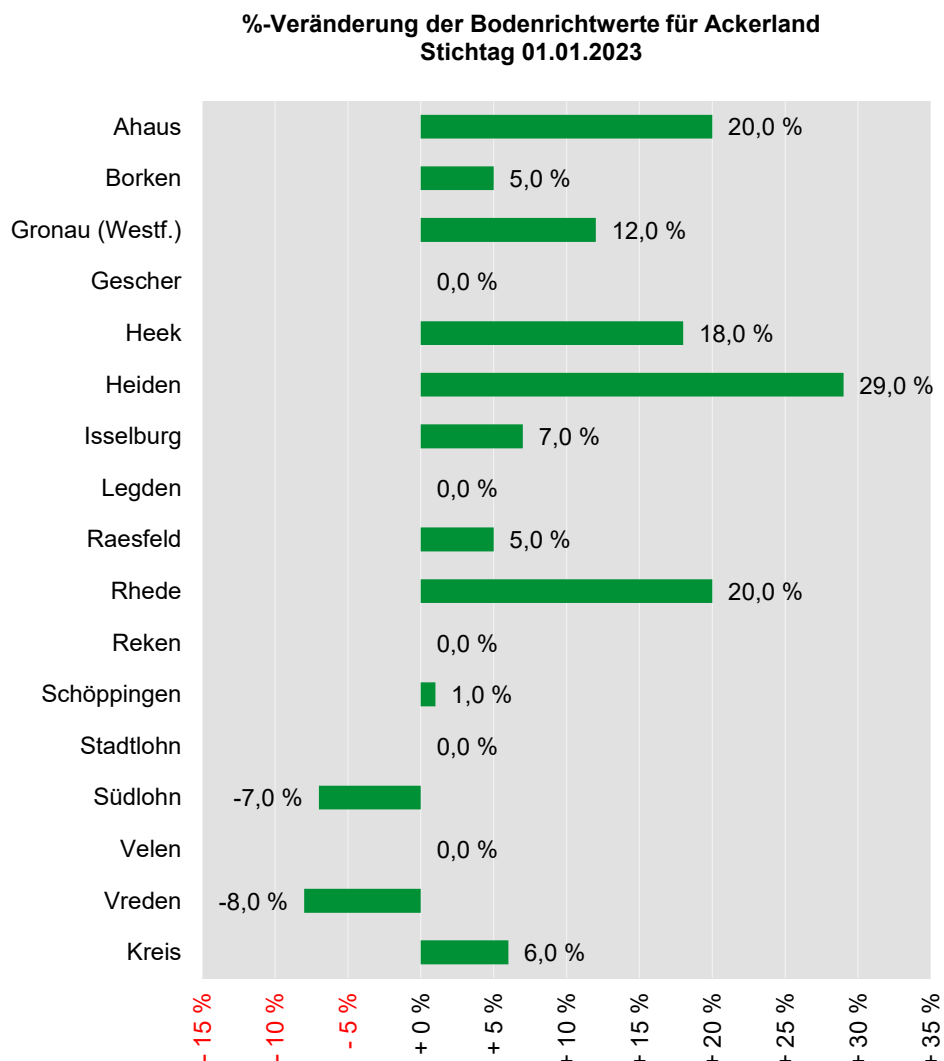
Die Entwicklung der durchschnittlichen Bodenpreise im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken lässt sich in Bodenpreisindexreihen darstellen. Hierbei werden die Bodenpreisindizes auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss jährlich beschlossenen Bodenrichtwerte abgeleitet.

Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftliche Grundstücke

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Änderung der landwirtschaftlichen Bodenpreise des Geschäftsjahres 2022 gegenüber dem Preisniveau des Jahres 2021. Das Preisniveau ist in 2022 wieder gestiegen.

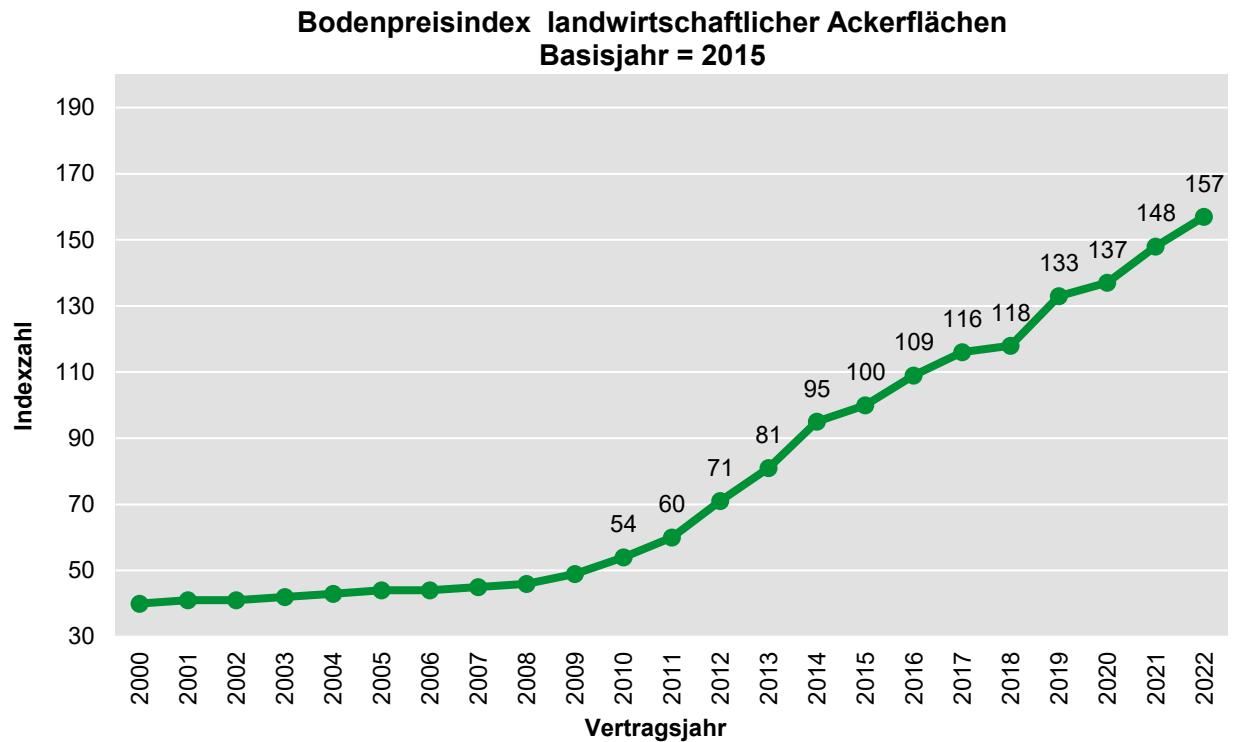
Spitzenreiter beim relativen Preisanstieg sind die Kommunen Heiden mit 29 %, gefolgt von Ahaus und Rhede mit jeweils 20 %, Heek mit 18 %, und Gronau mit 12 %. Einen Preisabstieg verzeichneten die Stadt Vreden mit -8 % und die Gemeinde Südlohn mit -7 %. In den Städten und Gemeinden Gescher, Legden, Reken, Stadtlohn und Velen blieb das Preisniveau im Vergleich zum Vorjahr stabil.

Kreisweit stiegen die Preise in diesem Sektor um 6 %. Damit bewegen sich die Bodenrichtwerte für 1 ha Acker im Kreis Borken zwischen 9,6 EUR/m² in Isselburg und 14,5 EUR/m² in Gronau.



Die Preisindices für Flächen der Landwirtschaft werden aus den Bodenrichtwerten abgeleitet. Sie sind bezogen auf das Basisjahr 2015 = 100.

Die Preisentwicklung im Zuständigkeitsbereich lässt sich anhand der folgenden Grafik ablesen. Es wird deutlich, dass nach einem verhaltenen, aber kontinuierlichen Anstieg seit Mitte der 90-er Jahre gerade in den Jahren seit 2008 landwirtschaftliche Grundstücke erheblich teurer gehandelt wurden.



Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftliche Grundstücke

Richtwertzone	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Ahaus	29	31	31	34	37	37	41	40	38	40	37
Borken	42	40	39	38	39	40	41	43	43	42	42
Gronau (Westf.)	28	27	26	28	28	29	30	32	31	30	30
Gescher	42	36	36	40	39	39	39	39	39	41	42
Heek	31	28	27	31	31	33	33	33	27	27	27
Heiden	35	35	35	35	35	42	42	42	37	40	40
Isselburg	46	46	47	46	46	48	47	48	44	43	43
Legden	35	34	37	35	38	38	38	40	40	38	38
Raesfeld	46	47	49	48	47	48	47	47	48	50	50
Rhede	39	40	35	36	37	36	37	37	38	40	38
Reken	51	39	41	44	43	44	48	43	43	43	47
Schöppingen	29	29	29	30	32	32	32	29	29	27	27
Stadtlohn	46	46	44	43	44	52	52	52	52	44	48
Südlohn	39	42	42	42	41	43	42	43	43	41	45
Velen	35	30	30	36	45	44	46	39	41	37	36
Vreden	24	29	38	39	39	41	37	39	40	38	37
Kreis	37	36	36	38	39	40	40	40	40	39	39

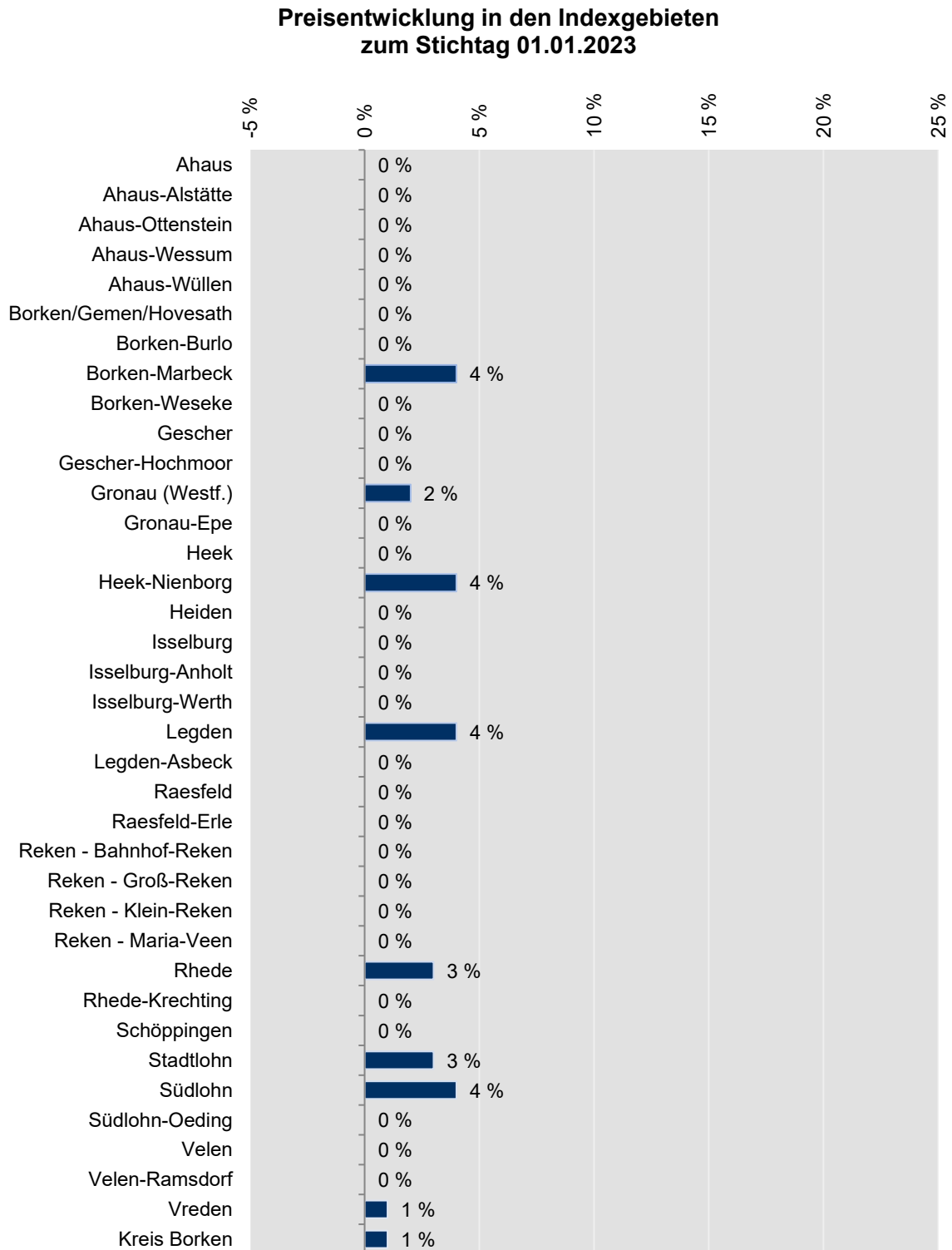
Richtwertzone	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Ahaus	37	36	39	38	38	39	41	42	42	42	43
Borken	42	43	43	43	43	43	44	44	45	46	47
Gronau (Westf.)	31	31	33	33	33	33	35	35	36	36	37
Gescher	40	42	42	42	42	45	42	42	43	45	45
Heek	30	30	31	33	35	36	37	36	36	40	40
Heiden	40	40	40	40	40	46	48	51	51	51	50
Isselburg	43	43	42	42	44	47	47	47	47	47	50
Legden	42	41	37	37	39	43	43	46	46	48	48
Raesfeld	51	50	50	51	51	48	48	50	52	53	53
Rhede	39	40	40	39	45	46	46	47	48	48	48
Reken	48	46	45	45	46	45	45	48	48	48	50
Schöppingen	27	29	32	36	36	36	40	40	41	46	50
Stadtlohn	46	46	46	47	46	46	46	46	46	47	50
Südlohn	42	42	42	42	42	43	43	44	43	42	42
Velen	36	36	36	36	38	38	40	42	42	43	45
Vreden	38	39	42	42	41	43	44	43	44	44	45
Kreis	40	40	40	41	41	42	43	44	44	45	46

Richtwertzone	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ahaus	45	50	51	70	85	103	100	105	113	117	133
Borken	49	56	62	70	85	98	100	111	128	128	148
Gronau (Westf.)	39	49	49	54	68	93	100	100	95	95	113
Gescher	47	51	53	58	73	92	100	107	123	123	141
Heek	44	50	58	78	81	100	100	114	108	108	120
Heiden	50	49	65	78	78	100	100	103	119	121	148
Isselburg	52	50	58	75	75	83	100	120	107	117	125
Legden	51	63	63	66	83	100	100	128	128	120	121
Raesfeld	60	69	69	94	83	100	100	141	150	141	164
Rhede	48	58	58	63	76	81	100	99	109	103	130
Reken	54	55	63	63	86	82	100	106	111	131	138
Schöppingen	54	63	69	74	86	100	100	105	105	113	138
Stadtlohn	54	60	71	86	94	100	100	104	132	132	146
Südlohn	44	47	62	89	96	91	100	103	114	133	133
Velen	46	52	55	55	76	100	100	116	116	113	120
Vreden	48	48	59	76	77	88	100	102	113	108	122
Kreis	49	54	60	71	81	95	100	109	116	118	133

Richtwertzone	2020	2021	2022	%-Verändg.
Ahaus	133	136	163	+ 20 %
Borken	138	147	154	+ 5 %
Gronau (Westf.)	132	127	142	+ 12 %
Gescher	141	164	164	+ 0 %
Heek	120	124	146	+ 18 %
Heiden	131	131	169	+ 29 %
Isselburg	135	150	160	+ 7 %
Legden	138	156	156	+ 0 %
Raesfeld	172	172	180	+ 5 %
Rhede	130	130	156	+ 20 %
Reken	138	168	168	+ 0 %
Schöppingen	138	138	140	+ 1 %
Stadtlohn	146	174	174	+ 0 %
Südlohn	152	165	154	- 7 %
Velen	123	155	155	+ 0 %
Vreden	131	156	144	- 8 %
Kreis	137	148	157	+ 6 %

Bodenpreisindexreihen für Flächen des individuellen Wohnungsbaus

Die nachfolgende Grafik zeigt die Änderungen des Bodenwertniveaus in den einzelnen Teilen des Zuständigkeitsbereichs. Im Kreisgebiet ergab sich ein Preisanstieg von insgesamt 1 %.



Der Durchschnittspreis von Baulandflächen des individuellen Wohnungsbaus beträgt im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken zum Stichtag 01.01.2023 rd. 180 EUR/m².

Mit dem Wechsel von lagetypischen auf zonale Bodenrichtwerte wurden die vorher auf das Basisjahr 1987 bezogenen Indexreihen auf das Jahr 2010 umbasiert. Hierdurch sollte deutlich gemacht werden, dass die Grundlage der Indexermittlung grundlegend umstrukturiert worden ist. Zum Stichtag 01.01.2019 wurden die Indexreihen auf das Jahr 2015 umbasiert.

Die Indexreihen 1987 bis 2006 berücksichtigen keine Kanalanschlussbeiträge. Für das Indexjahr 2007 sind die Indices einmal ohne und einmal mit Berücksichtigung von Kanalanschlussbeiträgen dargestellt. In den folgenden Jahren werden nur noch Indices ausgewiesen, in denen diese Beiträge berücksichtigt sind.

Werden zurückliegende Kaufpreise mit diesen Indices auf Folgejahre nach 2007 umgerechnet, so wird hierdurch erreicht, dass die umgerechneten Preise ebenfalls auf Beitragsfreiheit hinsichtlich der Kosten nach KAG angepasst sind.

Bodenpreisindexreihen für Flächen des individuellen Wohnungsbaus

Indexgebiet	1987 ohne KAG	1988 ohne KAG	1989 ohne KAG	1990 ohne KAG	1991 ohne KAG	1992 ohne KAG	1993 ohne KAG	1994 ohne KAG	1995 ohne KAG	1996 ohne KAG	1997 ohne KAG
Ahaus	33	34	34	38	41	41	45	48	49	52	54
Ahaus-Alstätte	24	25	25	27	28	29	34	34	35	39	41
Ahaus-Ottenstein	28	28	28	30	30	30	36	39	42	46	48
Ahaus-Wessum	28	28	30	31	33	34	38	38	42	44	48
Ahaus-Wüllen	27	27	29	31	32	34	37	37	38	40	42
Borken/Gemen/Hovesath	40	40	40	41	43	48	63	70	76	80	83
Borken-Burlo	45	45	46	47	47	50	62	66	70	71	71
Borken-Marbeck	51	51	51	51	57	59	70	74	83	83	83
Borken-Weseke	34	34	35	40	42	50	58	62	69	72	77
Gescher	42	42	41	42	43	48	58	62	65	71	80
Gescher-Hochmoor	43	43	43	43	43	46	70	67	69	75	75
Gronau (Westf.)	29	29	29	30	33	35	38	41	43	48	50
Gronau-Epe	26	26	26	27	29	31	34	36	40	44	49
Heek	28	28	28	29	29	32	35	35	41	43	46
Heek-Nienborg	31	31	31	31	32	35	40	40	40	45	48
Heiden	30	31	33	34	37	43	55	55	62	66	69
Isselburg	45	45	45	46	46	51	65	72	73	73	74
Isselburg-Anholt	47	47	47	47	47	52	59	64	64	63	71
Isselburg-Werth	36	36	36	36	36	39	50	56	62	71	78
Legden	35	35	35	38	42	43	51	51	52	58	60
Legden-Asbeck	32	33	33	35	38	38	42	44	44	54	54
Raesfeld	33	32	32	33	34	39	47	47	57	70	74
Raesfeld-Erle	37	37	37	37	37	40	45	46	61	76	79
Reken - Bahnhof-Reken	41	41	41	41	44	50	66	74	80	84	87
Reken - Groß-Reken	37	37	38	42	42	46	59	63	66	74	74
Reken - Klein-Reken	34	40	40	41	44	48	54	62	62	69	70
Reken - Maria-Veen	32	32	32	33	34	39	57	57	57	64	83
Rhede	41	41	41	44	51	54	59	66	75	87	90
Rhede-Krechting	33	33	36	42	46	46	51	61	66	85	85
Schöppingen	32	33	33	37	39	41	52	56	56	64	64
Stadtlohn	31	31	32	36	37	37	43	47	47	49	51
Südlohn	34	34	34	35	35	35	41	44	44	46	49
Südlohn-Oeding	37	37	38	38	39	40	57	62	62	62	67
Velen	30	30	30	33	37	42	50	51	56	60	66
Velen-Ramsdorf	35	35	35	36	41	47	58	59	61	64	68
Vreden	31	31	31	34	36	38	48	50	50	50	54
Kreis Borken	34	34	34	36	38	41	49	52	55	60	63

Indexgebiet	1998 ohne KAG	1999 ohne KAG	2000 ohne KAG	2001 ohne KAG	2002 ohne KAG	2003 ohne KAG	2004 ohne KAG	2005 ohne KAG	2006 ohne KAG	2007 ohne KAG
Ahaus	62	62	65	74	76	77	77	77	78	81
Ahaus-Alstätte	46	46	49	52	53	61	61	62	62	62
Ahaus-Ottenstein	50	51	52	53	55	61	65	71	76	81
Ahaus-Wessum	50	56	59	59	59	59	63	68	68	77
Ahaus-Wüllen	45	45	45	49	57	57	57	65	65	68
Borken/Gemen/Hovesath	84	88	88	92	92	92	92	92	92	92
Borken-Burlo	71	72	79	79	79	90	90	90	90	90
Borken-Marbeck	83	89	90	90	90	90	90	90	90	90
Borken-Weseke	78	84	86	91	90	93	93	93	94	90
Gescher	80	84	84	85	85	85	85	86	86	82
Gescher-Hochmoor	75	81	81	81	81	81	81	81	81	75
Gronau (Westf.)	52	56	59	66	73	78	85	85	86	93
Gronau-Epe	50	55	57	64	73	77	85	85	85	85
Heek	49	52	56	63	64	67	67	73	73	73
Heek-Nienborg	49	49	50	55	58	66	66	66	66	65
Heiden	75	78	81	82	82	85	88	88	88	88
Isselburg	74	75	80	81	81	81	81	80	88	93
Isselburg-Anholt	71	71	76	77	77	77	83	85	95	95
Isselburg-Werth	78	81	81	81	82	83	85	86	86	86
Legden	67	69	73	76	76	76	78	84	84	84
Legden-Asbeck	71	71	71	78	78	80	80	82	84	86
Raesfeld	73	78	83	92	92	92	92	92	93	92
Raesfeld-Erle	78	85	87	87	92	92	92	92	92	93
Reken - Bahnhof-Reken	89	97	99	99	97	99	99	99	99	99
Reken - Groß-Reken	82	89	99	99	99	99	99	99	99	99
Reken - Klein-Reken	84	90	94	95	95	95	95	96	96	96
Reken - Maria-Veen	83	86	87	88	88	87	87	88	88	85
Rhede	90	90	90	91	91	90	90	91	91	91
Rhede-Krechting	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88
Schöppingen	70	75	79	86	86	86	87	87	87	87
Stadtlohn	51	62	62	62	64	68	75	80	80	80
Südlohn	56	61	61	74	74	78	80	80	80	80
Südlohn-Oeding	68	70	70	84	85	89	89	89	89	89
Velen	66	73	73	76	76	76	77	77	77	77
Velen-Ramsdorf	68	82	82	86	86	86	86	86	86	86
Vreden	59	65	70	72	76	80	83	84	84	81
Kreis Borken	65	70	72	76	78	81	83	84	84	85

Indexgebiet	2007 inkl. KAG	2008 inkl. KAG	2009 inkl. KAG	2010 inkl. KAG	2011 inkl. KAG	2012 inkl. KAG	2013 inkl. KAG	2014 inkl. KAG	2015 inkl. KAG	2016 inkl. KAG
Ahaus	85	85	85	88	95	95	96	96	100	101
Ahaus-Alstätte	66	66	66	66	70	70	76	80	100	100
Ahaus-Ottenstein	87	87	86	88	94	100	100	100	100	100
Ahaus-Wessum	81	81	81	81	81	81	90	95	100	100
Ahaus-Wüllen	72	72	76	85	89	89	90	91	100	100
Borken/Gemen/Hovesath	94	93	93	93	93	94	95	95	100	101
Borken-Burlo	95	95	95	95	95	95	95	95	100	100
Borken-Marbeck	95	95	95	95	95	95	95	100	100	100
Borken-Weseke	94	94	94	94	94	94	94	94	100	100
Gescher	86	86	90	90	90	91	95	95	100	100
Gescher-Hochmoor	81	81	81	81	88	93	99	100	100	100
Gronau (Westf.)	97	97	97	97	97	97	98	98	100	101
Gronau-Epe	87	88	89	88	88	88	88	91	100	107
Heek	78	78	83	83	89	90	90	90	100	100
Heek-Nienborg	71	71	70	75	81	84	93	93	100	101
Heiden	91	91	91	91	93	93	94	94	100	100
Isselburg	98	98	98	100	100	100	100	100	100	100
Isselburg-Anholt	99	99	99	100	100	100	100	100	100	100
Isselburg-Werth	90	90	95	95	95	95	100	100	100	100
Legden	89	89	89	89	89	89	94	94	100	101
Legden-Asbeck	93	93	93	93	93	93	93	93	100	101
Raesfeld	95	95	95	93	94	94	96	96	100	102
Raesfeld-Erle	95	101	101	101	100	100	100	100	100	103
Reken - Bahnhof-Reken	103	102	100	100	99	99	99	100	100	100
Reken - Groß-Reken	102	102	99	99	96	96	100	100	100	101
Reken - Klein-Reken	100	100	96	96	96	96	100	100	100	100
Reken - Maria-Veen	88	87	87	88	88	88	96	96	100	100
Rhede	94	94	94	94	94	95	95	96	100	111
Rhede-Krechting	91	91	91	90	92	92	92	96	100	106
Schöppingen	94	93	93	93	93	94	100	100	100	100
Stadtlohn	83	88	92	92	93	96	96	100	100	100
Südlohn	84	84	84	84	85	89	89	95	100	100
Südlohn-Oeding	94	94	99	99	100	100	100	100	100	104
Velen	81	81	81	81	81	81	93	93	100	100
Velen-Ramsdorf	91	91	91	91	91	91	100	100	100	100
Vreden	84	84	84	85	86	86	94	94	100	102
Kreis Borken	89	90	91	91	92	92	94	95	100	102

Indexgebiet	2017 inkl. KAG	2018 inkl. KAG	2019 inkl. KAG	2020 inkl. KAG	2021 inkl. KAG	2022 inkl. KAG	Ver- ändg. zum Vorjahr
Ahaus	104	114	120	120	137	137	0,0 %
Ahaus-Alstätte	108	108	116	116	120	120	0,0 %
Ahaus-Ottenstein	108	108	121	121	142	142	0,0 %
Ahaus-Wessum	119	128	137	137	146	146	0,0 %
Ahaus-Wüllen	108	116	127	127	135	135	0,0 %
Borken/Gemen/Hovesath	105	111	113	126	129	129	0,0 %
Borken-Burlo	100	100	100	100	114	114	0,0 %
Borken-Marbeck	100	100	110	110	125	130	4,0 %
Borken-Weseke	100	100	109	109	123	123	0,0 %
Gescher	100	112	120	120	128	128	0,0 %
Gescher-Hochmoor	100	117	117	129	141	141	0,0 %
Gronau (Westf.)	108	109	116	126	140	143	2,5 %
Gronau-Epe	117	117	128	145	158	158	0,0 %
Heek	100	121	121	132	153	153	0,0 %
Heek-Nienborg	101	101	101	122	128	133	4,1 %
Heiden	108	113	121	121	124	124	0,0 %
Isselburg	100	105	110	110	115	115	0,0 %
Isselburg-Anholt	100	100	117	117	123	123	0,0 %
Isselburg-Werth	107	111	111	111	115	115	0,0 %
Legden	101	101	123	123	139	144	3,9 %
Legden-Asbeck	101	102	102	102	110	110	0,0 %
Raesfeld	106	108	108	113	115	115	0,0 %
Raesfeld-Erle	103	104	109	109	112	112	0,0 %
Reken - Bahnhof-Reken	103	105	117	117	125	125	0,0 %
Reken - Groß-Reken	107	111	111	111	118	118	0,0 %
Reken - Klein-Reken	101	101	115	115	118	118	0,0 %
Reken - Maria-Veen	107	107	117	117	122	122	0,0 %
Rhede	113	114	114	114	117	120	2,7 %
Rhede-Krechting	107	107	107	107	110	110	0,0 %
Schöppingen	100	113	119	119	125	125	0,0 %
Stadtlohn	111	122	126	131	142	146	2,7 %
Südlohn	100	117	117	117	121	126	4,3 %
Südlohn-Oeding	104	114	115	123	128	128	0,0 %
Velen	100	100	101	108	112	112	0,0 %
Velen-Ramsdorf	100	100	112	119	123	123	0,0 %
Vreden	102	113	113	113	129	130	0,6 %
Kreis Borken	106	110	116	122	131	132	1 %

4.7.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte

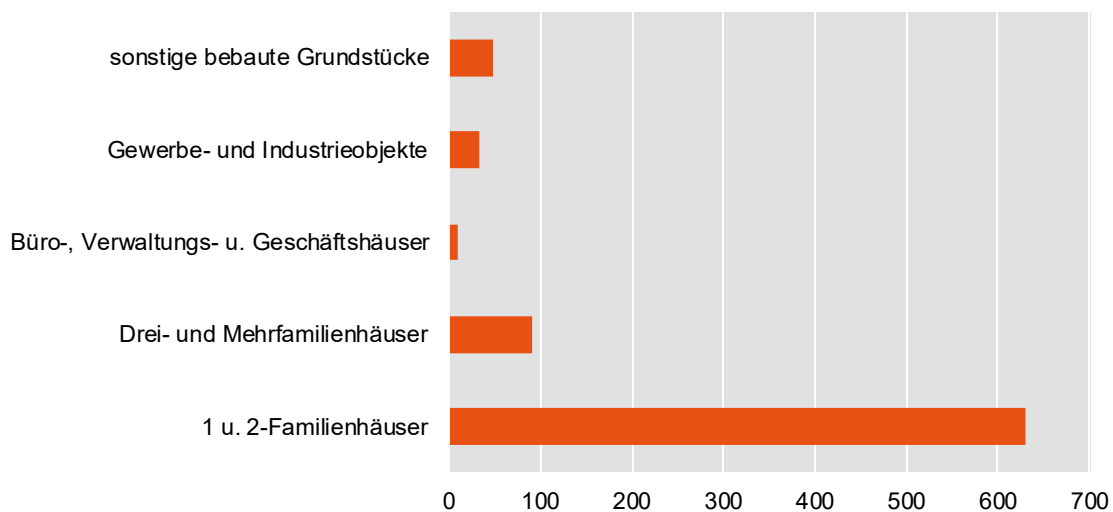
Thema derzeit nicht besetzt

5 Bebaute Grundstücke

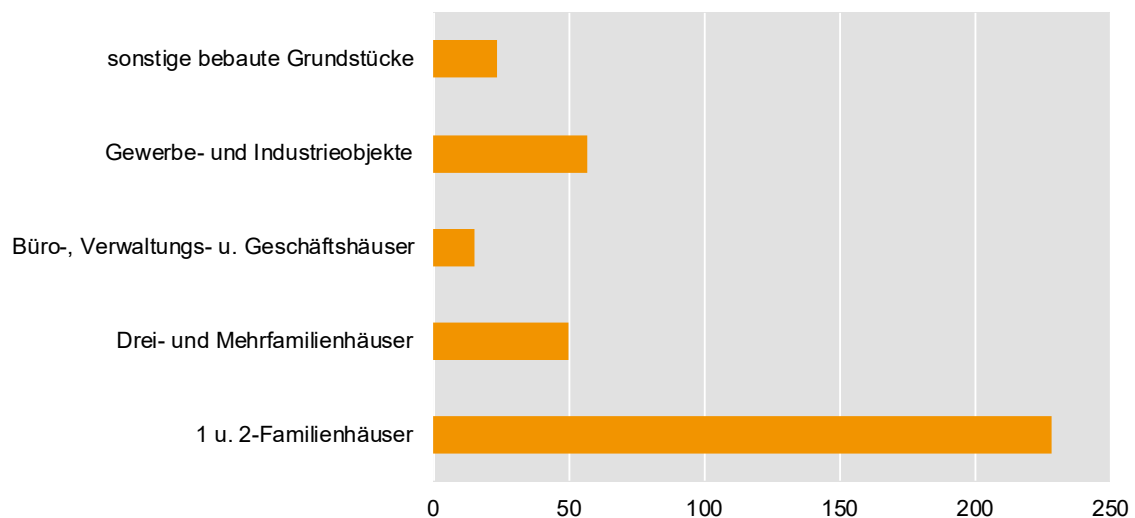
Mit einem Geldumsatz von 373,24 Mio. EUR bei 812 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsgebiet.

Die folgenden Abbildungen zeigen die Anteile verschiedener Teilmärkte der bebauten Grundstücke:

Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. EUR



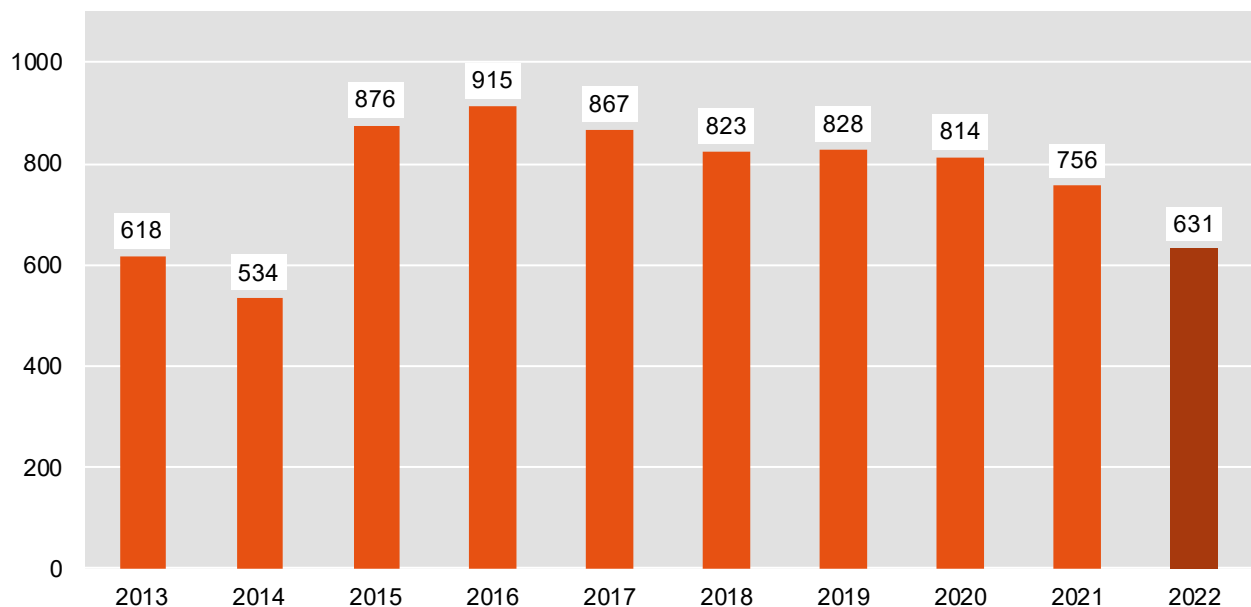
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Umsätze

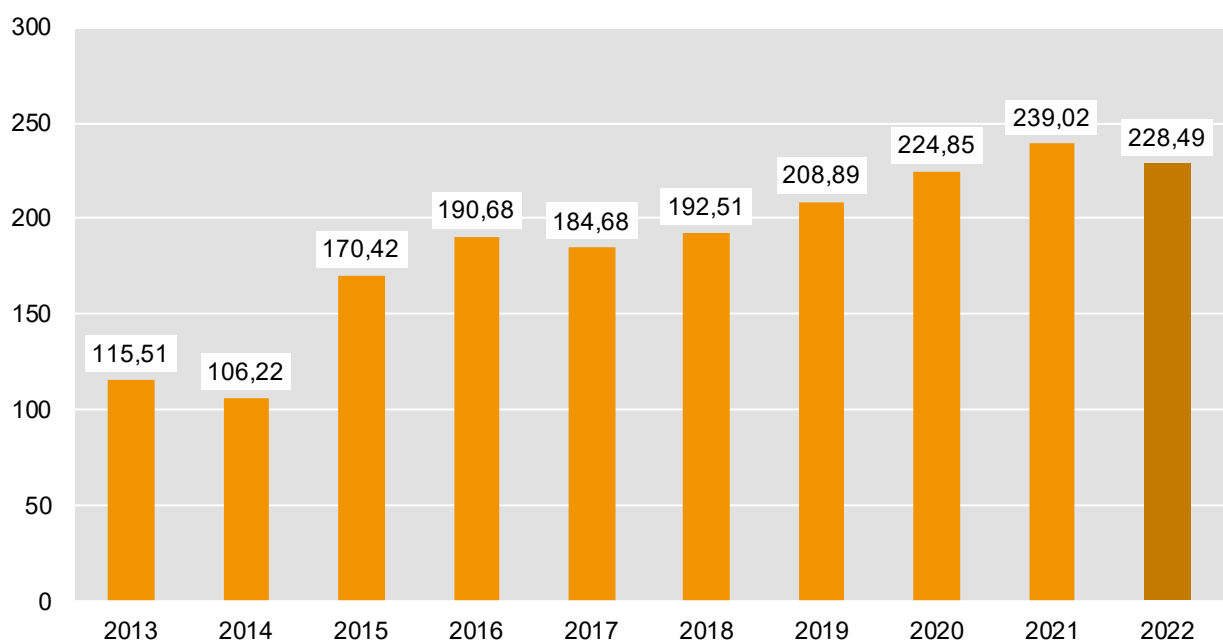
Die nachstehenden Abbildungen beziehen sich auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Berichtsjahr wechselten im Zuständigkeitsbereich 631 (- 17 %) Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 228,49 Mio. EUR (- 4 %) den Eigentümer.

Anzahl der Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz der letzten 10 Jahre

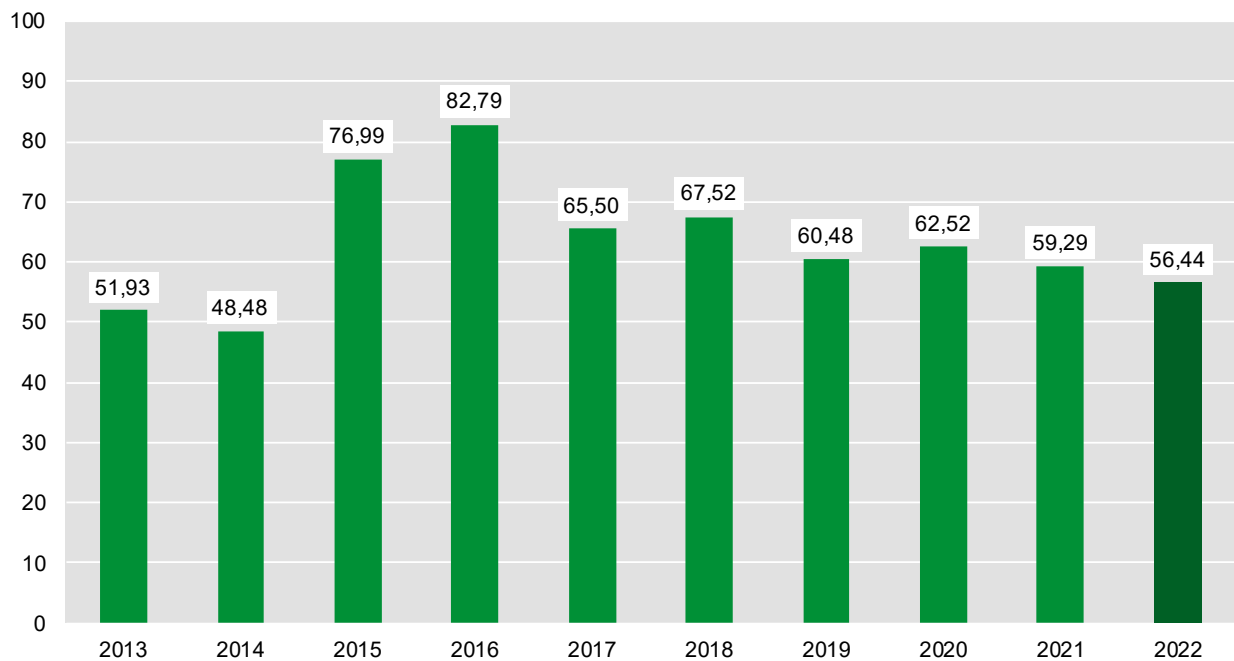
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. EUR



Flächenumsatz in ha



Preisniveau

Bei der Ermittlung des Preisniveaus wird nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, nach Reihenendhäusern und Doppelhaushälften sowie nach Reihenmittelhäusern unterschieden. Die ausgewerteten Kauffälle sind nach Altersklassen strukturiert. Die nachfolgend angegebenen Durchschnittspreise geben keine Rückschlüsse auf den Grad der Modernisierungen. Soweit möglich, wurden solche Objekte, die gemäß dem Käuferfragebogen durchgreifend modernisiert wurden, einer jüngeren Altersklasse zugeordnet. Bei der Ermittlung des durchschnittlichen Preises pro m²-Wohnfläche ist der Bodenwert enthalten. Bei Neubauten handelt es sich um neu errichtete Gebäude, die vor oder unmittelbar nach ihrer Errichtung veräußert wurden.

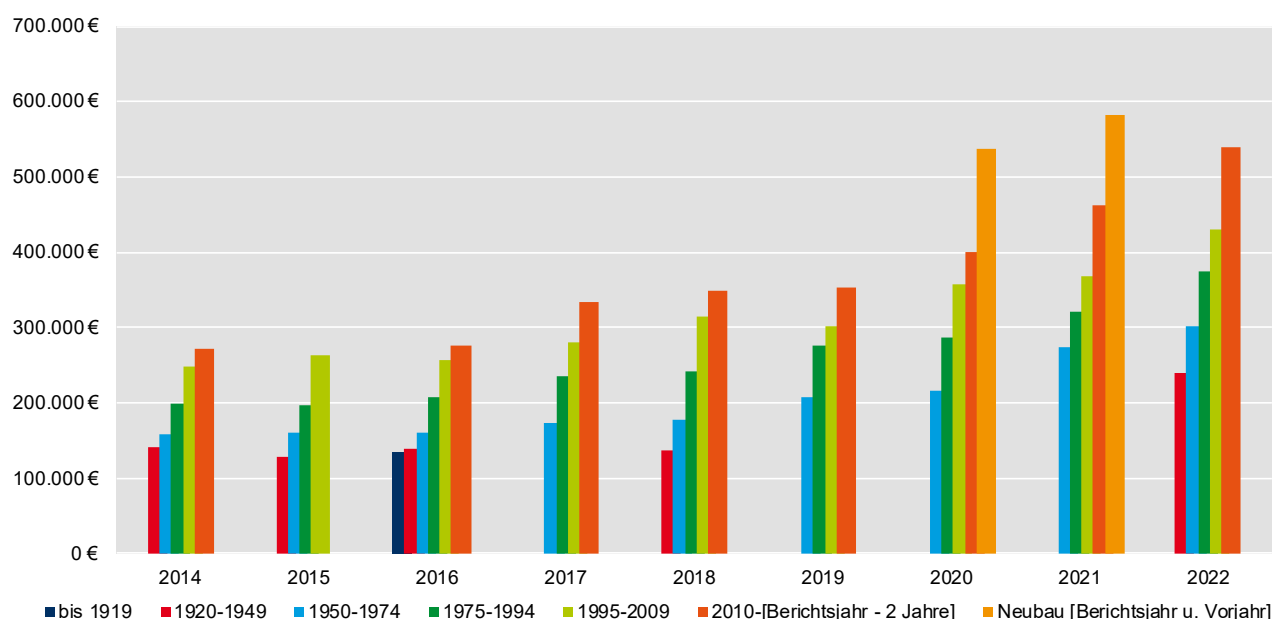
5.1.1 Durchschnittspreise

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Von den weitergehend ausgewerteten Kauffällen lassen sich 5 Kauffälle der Altersklasse 1920 bis 1949, 53 Kauffälle der Altersklasse 1950 bis 1974, 95 Kauffälle der Altersklasse 1975 bis 1994, 54 Kauffälle der Altersklasse 1995 bis 2009, 12 Kauffälle der Altersklasse 2010 bis 2020 zuordnen. In den Altersklassen bis 1919 und Neubauten (Baujahr 2021 und 2022) wurden weniger als 3 Kauffälle registriert. Daher werden hierzu keine Angaben gemacht.

Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Vergleich der letzten 10 Jahre



Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2022¹

Altersklasse	bis 1919	1920-1949	1950-1974	1975-1994	1995-2009	2010-2020	Neubau	Alle Altersklassen
Gesamtkaufpreis in EUR	<3*[1]	239.000	302.000	375.000	431.000	540.000	<3*[1]	377.000

*[1] Werte werden erst ab einer Anzahl von 3 Kauffällen angegeben

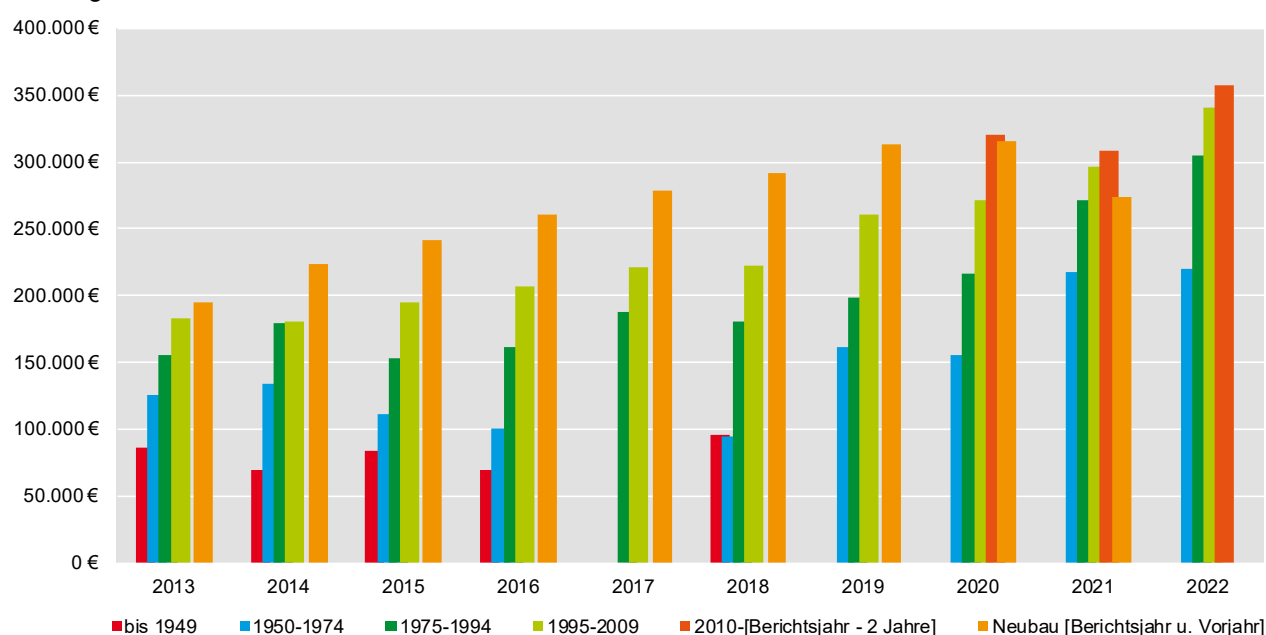
¹ Preisentwicklungen entgegen dem allgemeinen Trend können verursacht werden durch lagebedingte Wertunterschiede innerhalb des Zuständigkeitsbereichs (z.B. im Jahr X gehäuftes Auftreten von Kauffällen in Gebieten mit sehr niedrigem Bodenwertniveau gegenüber Kauffällen im Jahr X+1 in Gebieten mit sehr hohem Bodenwertniveau)

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Von den weitergehend ausgewerteten Kauffällen lassen sich 12 Kauffälle der Altersklasse 1950 bis 1974, 25 Kauffälle der Altersklasse 1975 bis 1994, 30 Kauffälle der Altersklasse 1995 bis 2009, 7 Kauffälle der Altersklasse 2010 bis 2020 zuordnen. In den Altersklassen bis 1949 und Neubauten (Baujahr 2021 und 2022) wurden weniger als 3 Kauffälle registriert. Daher werden hierzu keine Angaben gemacht.

Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Im Vergleich der letzten 10 Jahre



Durchschnittspreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften im Jahr 2022¹

Altersklasse	bis 1949	1950-1974	1975-1994	1995-2009	2010-2020	Neubau	Alle Altersklassen
Gesamtkaufpreis in EUR	<3*[1]	220.000	305.000	341.000	357.000	<3*[1]	311.000

*[1] Werte werden erst ab einer Anzahl von 3 Kauffällen angegeben

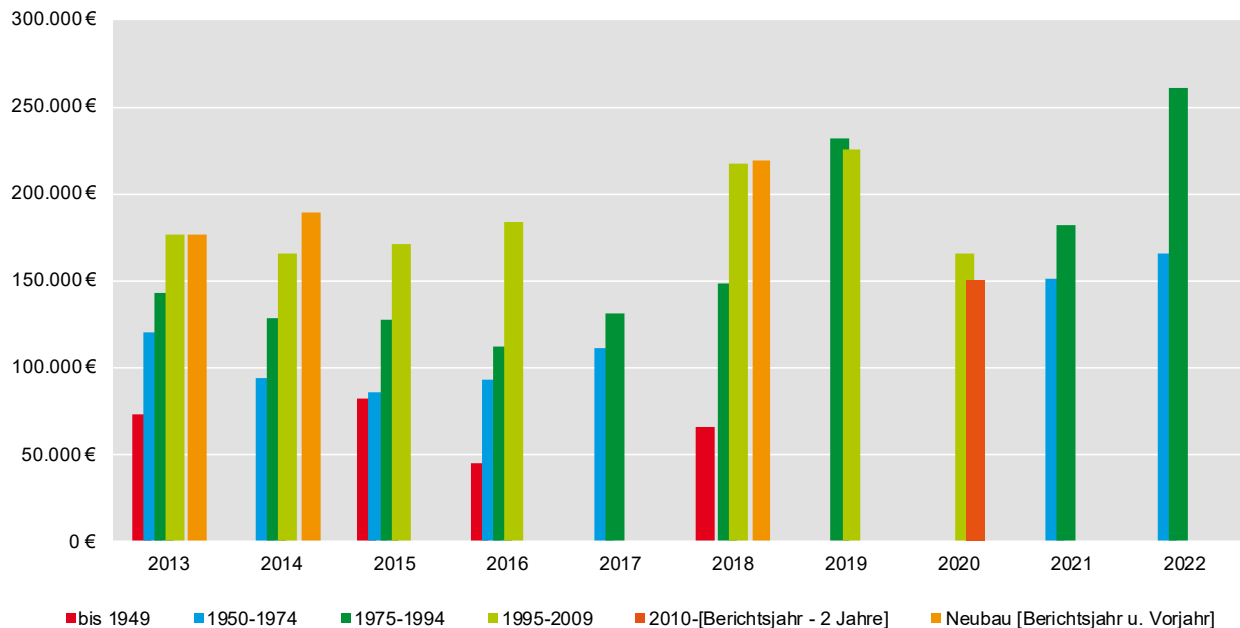
¹ Preisentwicklungen entgegen dem allgemeinen Trend können verursacht werden durch lagebedingte Wertunterschiede innerhalb des Zuständigkeitsbereichs (z.B. im Jahr X gehäuftes Auftreten von Kauffällen in Gebieten mit sehr niedrigem Bodenwertniveau gegenüber Kauffällen im Jahr X+1 in Gebieten mit sehr hohem Bodenwertniveau)

Reihenmittelhäuser

Von den weitergehend ausgewerteten Kauffällen lassen sich 7 Kauffälle der Altersklasse 1950 bis 1974 und 10 Kauffälle der Altersklasse 1975 bis 1994 zuordnen. In den Altersklassen bis 1949, 1995 bis 2009, 2010 bis 2020 und Neubauten (Baujahr 2021 und 2022) wurden weniger als 3 Kauffälle registriert. Daher werden hierzu keine Angaben gemacht.

Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenmittelhäuser

Im Vergleich der letzten 10 Jahre



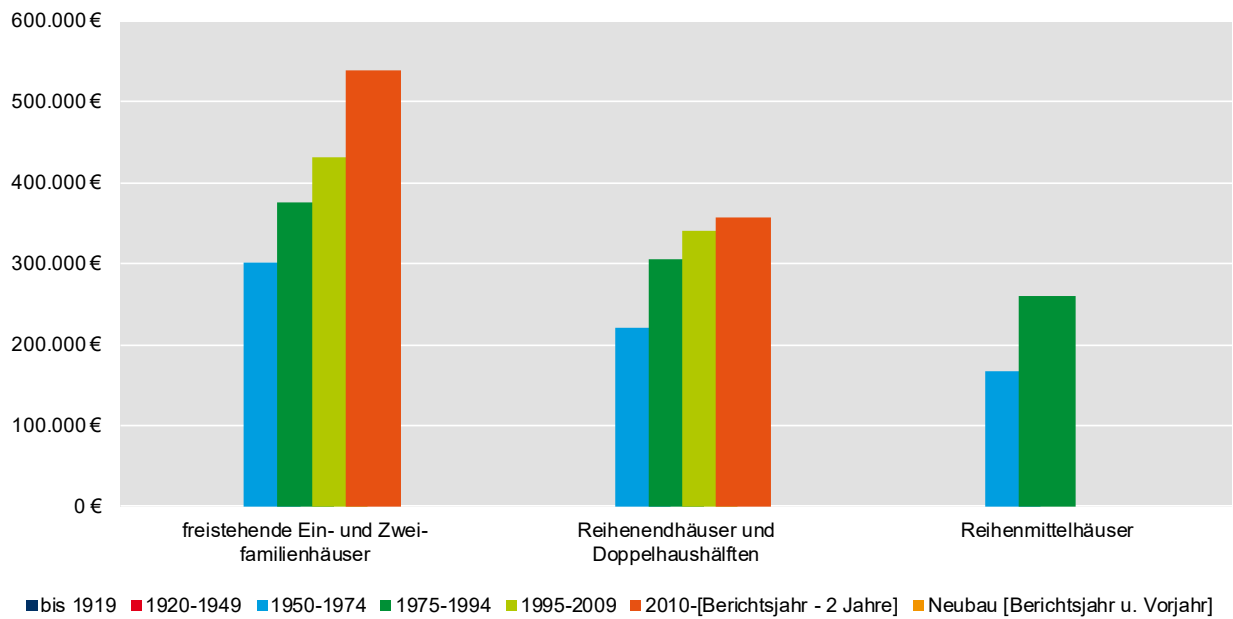
Durchschnittspreise für Reihenmittelhäuser im Jahr 2022¹

Altersklasse	bis 1949	1950-1974	1975-1994	1995-2009	2010-2020	Neubau	Alle Altersklassen
Gesamtkaufpreis in EUR	<3*[1]	166.000	261.000	<3*[1]	<3*[1]	<3*[1]	229.000

*[1] Werte werden erst ab einer Anzahl von 3 Kauffällen angegeben

¹ Preisentwicklungen entgegen dem allgemeinen Trend können verursacht werden durch lagebedingte Wertunterschiede innerhalb des Zuständigkeitsbereichs (z.B. im Jahr X gehäuftes Auftreten von Kauffällen in Gebieten mit sehr niedrigem Bodenwertniveau gegenüber Kauffällen im Jahr X+1 in Gebieten mit sehr hohem Bodenwertniveau)

Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihendendhäuser/Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser im Jahr 2022¹ im Vergleich



¹ Preisentwicklungen entgegen dem allgemeinen Trend können verursacht werden durch lagebedingte Wertunterschiede innerhalb des Zuständigkeitsbereichs (z.B. im Jahr X gehäuftes Auftreten von Kauffällen in Gebieten mit sehr niedrigem Bodenwertniveau gegenüber Kauffällen im Jahr X+1 in Gebieten mit sehr hohem Bodenwertniveau)

Durchschnittliche Kaufpreise 2022¹ für mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern bebaute Grundstücke nach Baujahresgruppen

	Altersklasse	Anzahl der Kauf-fälle	Ø Grundstücks-fläche [m²]	Ø Wohn-fläche [m²]	Ø Preis/m² Wohnfläche [€/m²]	Ø Gesamt-kaufpreis [€]
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche 350 - 800 m², dem Alter entsprechen-der normaler Zustand	bis 1919	--	--	--	--	--
	1920 - 1949	5	641	142	1.699	239.000
	1950 - 1974	53	626	142	2.039	302.000
	1975 - 1994	95	611	155	2.381	375.000
	1995 - 2009	54	555	153	2.784	431.000
	2010 - 2020	12	592	156	3.412	540.000
	Neubau	--	--	--	--	--
	Altersklasse	Anzahl der Kauf-fälle	Ø Grundstücks-fläche [m²]	Ø Wohn-fläche [m²]	Ø Preis/m² Wohnfläche [EUR/m²]	Ø Gesamt-kaufpreis [EUR]
Reihenhäuser und Doppelhaushälften Grundstücksfläche 250 - 500 m², dem Alter entsprechen-der normaler Zustand	bis 1949	--	--	--	--	--
	1950 - 1974	12	378	110	2.026	220.000
	1975 - 1994	25	386	128	2.397	305.000
	1995 - 2009	30	347	129	2.581	341.000
	2010 - 2020	7	317	112	3.005	357.000
	Neubau	--	--	--	--	--
	Altersklasse	Anzahl der Kauf-fälle	Ø Grundstücks-fläche [m²]	Ø Wohn-fläche [m²]	Ø Preis/m² Wohnfläche [EUR/m²]	Ø Gesamt-kaufpreis [EUR]
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150 - 300 m², dem Alter entsprechen-der normaler Zustand	bis 1949	--	--	--	--	--
	1950 - 1974	7	217	107	1.638	166.000
	1975 - 1994	10	246	119	2.157	261.000
	1995 - 2009	--	--	--	--	--
	2010 - 2020	--	--	--	--	--
	Neubau	--	--	--	--	--

--) Werte werden erst ab einer Anzahl von 3 Kauffällen angegeben

Die angegebenen Durchschnittspreise geben keine Rückschlüsse auf den Grad der Modernisierungen.

¹ Preisentwicklungen entgegen dem allgemeinen Trend können verursacht werden durch lagebedingte Wertunterschiede innerhalb des Zuständigkeitsbereichs (z.B. im Jahr X gehäuftes Auftreten von Kauffällen in Gebieten mit sehr niedrigem Bodenwertniveau gegenüber Kauffällen im Jahr X+1 in Gebieten mit sehr hohem Bodenwertniveau)

Durchschnittliche Kaufpreise für mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke - Kaufjahre 2003 bis 2022

Kaufjahr	Altersklasse	Anzahl	Ø Grundstücksgröße	Ø Wohnfläche	Ø Preis
2022	(1) bis 1919	--	--	--	--
	(2) 1920 - 1949	5	641 m ²	142 m ²	239.000 €
	(3) 1950 - 1974	53	626 m ²	142 m ²	302.000 €
	(4) 1975 - 1994	95	611 m ²	155 m ²	375.000 €
	(5) 1995 - 2009	54	555 m ²	153 m ²	431.000 €
	(6) 2010 - 2020	12	592 m ²	156 m ²	540.000 €
	(7) Neubau	--	--	--	--
2021	(1) bis 1919	--	--	--	--
	(2) 1920 - 1949	--	--	--	--
	(3) 1950 - 1974	38	657 m ²	144 m ²	273.000 €
	(4) 1975 - 1994	73	600 m ²	153 m ²	320.000 €
	(5) 1995 - 2009	30	549 m ²	149 m ²	374.000 €
	(6) 2010 - 2020	13	505 m ²	154 m ²	454.000 €
	(7) Neubau	6	524 m ²	186 m ²	659.000 €
2020	(1) bis 1919	--	--	--	--
	(2) 1920 - 1949	--	--	--	--
	(3) 1950 - 1974	29	625 m ²	142 m ²	216.000 €
	(4) 1975 - 1994	66	610 m ²	149 m ²	287.000 €
	(5) 1995 - 2009	29	604 m ²	163 m ²	357.000 €
	(6) 2010 - 2019	14	493 m ²	161 m ²	400.000 €
	(7) Neubau	4	490 m ²	184 m ²	537.000 €
2019	(1) bis 1919	--	--	--	--
	(2) 1920 - 1949	--	--	--	--
	(3) 1950 - 1974	19	606 m ²	152 m ²	207.000 €
	(4) 1975 - 1994	41	629 m ²	159 m ²	276.000 €
	(5) 1995 - 2009	33	555 m ²	145 m ²	303.000 €
	(6) 2010 - 2018	8	570 m ²	147 m ²	353.000 €
	(7) Neubau	--	--	--	--
2018	(1) bis 1919	--	--	--	--
	(2) 1920 - 1949	3	426 m ²	133 m ²	136.000 €
	(3) 1950 - 1974	54	612 m ²	142 m ²	178.000 €
	(4) 1975 - 1994	76	629 m ²	158 m ²	242.000 €
	(5) 1995 - 2009	43	577 m ²	160 m ²	316.000 €
	(6) 2010 - 2017	6	558 m ²	157 m ²	349.000 €
	(7) Neubau	--	--	--	--
2017	(1) bis 1919	--	--	--	--
	(2) 1920 - 1949	--	--	--	--
	(3) 1950 - 1974	30	625 m ²	149 m ²	174.000 €
	(4) 1975 - 1994	58	631 m ²	163 m ²	236.000 €
	(5) 1995 - 2009	46	557 m ²	164 m ²	281.000 €
	(6) 2010 - 2016	6	548 m ²	144 m ²	333.000 €
	(7) Neubau	--	--	--	--

Fortsetzung der Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresgruppen auf der nachfolgenden Seite.

Kaufjahr	Altersklasse	Anzahl	Ø Grundstücksgröße	Ø Wohnfläche	Ø Preis
2016	(1) bis 1919	3	645 m ²	151 m ²	134.000 €
	(2) 1920 - 1949	6	524 m ²	136 m ²	140.000 €
	(3) 1950 - 1974	77	612 m ²	139 m ²	160.000 €
	(4) 1975 - 1994	79	594 m ²	153 m ²	207.000 €
	(5) 1995 - 2009	55	562 m ²	153 m ²	258.000 €
	(6) 2010 - 2015	6	534 m ²	156 m ²	284.000 €
	(7) Neubau	--	--	--	--
2015	(1) bis 1919	--	--	--	--
	(2) 1920 - 1949	--	--	--	--
	(3) 1950 - 1974	57	612 m ²	144 m ²	160.000 €
	(4) 1975 - 1994	91	611 m ²	151 m ²	196.000 €
	(5) 1995 - 2009	41	544 m ²	158 m ²	263.000 €
	(6) 2010 - 2014	--	--	--	--
	(7) Neubau	--	--	--	--
2014	(1) bis 1919	--	--	--	--
	(2) 1920 - 1949	--	--	--	--
	(3) 1950 - 1974	49	651 m ²	144 m ²	158.000 €
	(4) 1975 - 1994	81	589 m ²	153 m ²	199.000 €
	(5) 1995 - 2009	44	542 m ²	176 m ²	248.000 €
	(6) 2010 - 2013	--	--	--	--
	(7) Neubau	--	--	--	--
2013	(1) bis 1919	--	--	--	--
	(2) 1920 - 1949	6	650 m ²	163 m ²	139.000 €
	(3) 1950 - 1974	83	627 m ²	156 m ²	164.000 €
	(4) 1975 - 1994	47	603 m ²	155 m ²	201.000 €
	(5) 1995 - 2009	51	522 m ²	150 m ²	230.000 €
	(6) 2010 - 2012	5	590 m ²	164 m ²	284.000 €
	(7) Neubau	--	--	--	--
2012	(1) bis 1919	--	--	--	--
	(2) 1920 - 1949	6	521 m ²	154 m ²	130.000 €
	(3) 1950 - 1974	68	637 m ²	136 m ²	158.000 €
	(4) 1975 - 1994	37	617 m ²	152 m ²	210.000 €
	(5) 1995 - 2009	52	540 m ²	149 m ²	218.000 €
	(6) 2010 - 2011	--	--	--	--
	(7) Neubau	--	--	--	--
2011	(1) bis 1919	--	--	--	--
	(2) 1920 - 1949	7	554 m ²	167 m ²	131.000 €
	(3) 1950 - 1974	95	605 m ²	148 m ²	150.000 €
	(4) 1975 - 1994	54	607 m ²	155 m ²	193.000 €
	(5) 1995 - 2009	61	512 m ²	148 m ²	232.000 €
	(6) 2010 - 2010	--	--	--	--
	(7) Neubau	--	--	--	--

Fortsetzung der Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresgruppen auf der nachfolgenden Seite.

Kaufjahr	Altersklasse	Anzahl	Ø Grundstücksgröße	Ø Wohnfläche	Ø Preis
2010	(1) bis 1919	3	619 m²	127 m²	122.000 €
	(2) 1920 - 1949	5	657 m²	190 m²	167.000 €
	(3) 1950 - 1974	59	629 m²	143 m²	147.000 €
	(4) 1975 - 1994	50	624 m²	154 m²	188.000 €
	(5) 1995 - 2009	36	545 m²	147 m²	227.000 €
	(6) nicht besetzt -	--	--	--	--
	(7) Neubau	3	560 m²	135 m²	272.000 €
2009	(1) bis 1919	--	--	--	--
	(2) 1920 - 1949	7	551 m²	154 m²	141.000 €
	(3) 1950 - 1974	36	643 m²	145 m²	146.000 €
	(4) 1975 - 1994	43	608 m²	141 m²	185.000 €
	(5) 1995 - 2008	34	550 m²	154 m²	233.000 €
	(6) nicht besetzt -	--	--	--	--
	(7) Neubau	--	--	--	--
2008	(1) bis 1919	--	--	--	--
	(2) 1920 - 1949	8	637 m²	139 m²	145.000 €
	(3) 1950 - 1974	46	621 m²	141 m²	150.000 €
	(4) 1975 - 1994	45	600 m²	153 m²	202.000 €
	(5) 1995 - 2007	33	553 m²	150 m²	218.000 €
	(6) nicht besetzt -	--	--	--	--
	(7) Neubau	4	581 m²	188 m²	341.000 €
2007	(1) bis 1919	--	--	--	--
	(2) 1920 - 1949	11	626 m²	139 m²	119.000 €
	(3) 1950 - 1974	42	628 m²	145 m²	158.000 €
	(4) 1975 - 1994	32	596 m²	149 m²	200.000 €
	(5) 1995 - 2006	26	520 m²	150 m²	213.000 €
	(6) nicht besetzt -	--	--	--	--
	(7) Neubau	3	460 m²	120 m²	193.000 €
2006	(1) bis 1919	--	--	--	--
	(2) 1920 - 1949	6	506 m²	146 m²	111.000 €
	(3) 1950 - 1974	53	657 m²	132 m²	158.000 €
	(4) 1975 - 1994	40	638 m²	154 m²	199.000 €
	(5) 1995 - 2005	26	530 m²	140 m²	199.000 €
	(6) nicht besetzt -	--	--	--	--
	(7) Neubau	3	550 m²	173 m²	249.000 €
2005	(1) bis 1919	4	658 m²	158 m²	135.000 €
	(2) 1920 - 1949	7	556 m²	143 m²	124.000 €
	(3) 1950 - 1974	51	620 m²	135 m²	144.000 €
	(4) 1975 - 1994	54	598 m²	149 m²	205.000 €
	(5) 1995 - 2004	21	560 m²	140 m²	222.000 €
	(6) nicht besetzt -	--	--	--	--
	(7) Neubau	10	527 m²	133 m²	209.000 €

Fortsetzung der Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresgruppen auf der nachfolgenden Seite.

Kaufjahr	Altersklasse	Anzahl	Ø Grundstücksgröße	Ø Wohnfläche	Ø Preis
2004	(1) bis 1919	--	--	--	--
	(2) 1920 - 1949	10	597 m²	161 m²	144.000 €
	(3) 1950 - 1974	36	658 m²	158 m²	168.000 €
	(4) 1975 - 1994	29	576 m²	143 m²	194.000 €
	(5) 1995 - 2003	11	505 m²	155 m²	212.000 €
	(6) nicht besetzt -	--	--	--	--
	(7) Neubau	--	--	--	--
2003	(1) bis 1919	--	--	--	--
	(2) 1920 - 1949	5	541 m²	144 m²	119.000 €
	(3) 1950 - 1974	36	607 m²	132 m²	145.000 €
	(4) 1975 - 1994	27	581 m²	161 m²	197.000 €
	(5) 1995 - 2002	7	521 m²	146 m²	202.000 €
	(6) nicht besetzt -	--	--	--	--
	(7) Neubau	4	426 m²	118 m²	196.000 €

--) Werte werden erst ab einer Anzahl von 3 Kauffällen angegeben

Die angegebenen Durchschnittspreise geben keine Rückschlüsse auf den Grad der Modernisierungen.

Preisentwicklungen entgegen dem allgemeinen Trend können verursacht werden durch lagebedingte Wertunterschiede innerhalb des Zuständigkeitsbereichs (z.B. im Jahr X gehäuftes Auftreten von Kauffällen in Gebieten mit sehr niedrigem Bodenwertniveau gegenüber Kauffällen im Jahr X+1 in Gebieten mit sehr hohem Bodenwertniveau)

Durchschnittliche Kaufpreise für mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke in einzelnen Städten und Gemeinden - Kaufjahr 2022 *)

Ort	Altersklasse	Anzahl Kauf-fälle	mittlere Baujahr	Ø Grundstücks-größe	Ø Wohn-fläche	Ø Preis/m ² Wohn-fläche	Ø Preis
Ahaus	(3) 1950 - 1974	15	1967	674 m ²	140 m ²	1.989 €/m ²	295.000 €
	(4) 1975 - 1994	9	1984	665 m ²	169 m ²	2.307 €/m ²	396.000 €
	(5) 1995 - 2009	9	2000	617 m ²	176 m ²	2.609 €/m ²	469.000 €
Borken	(3) 1950 - 1974	3	1971	590 m ²	157 m ²	2.499 €/m ²	381.000 €
	(4) 1975 - 1994	11	1983	605 m ²	160 m ²	2.614 €/m ²	442.000 €
	(5) 1995 - 2009	7	2003	589 m ²	161 m ²	2.452 €/m ²	389.000 €
	(6) 2010 - 2020	3	2016	654 m ²	183 m ²	4.050 €/m ²	741.000 €
Gescher	(4) 1975 - 1994	6	1986	565 m ²	146 m ²	2.312 €/m ²	329.000 €
Gronau (Westf.)	(3) 1950 - 1974	7	1969	635 m ²	138 m ²	2.466 €/m ²	338.000 €
	(4) 1975 - 1994	14	1982	586 m ²	134 m ²	2.614 €/m ²	353.000 €
	(5) 1995 - 2009	13	2004	513 m ²	142 m ²	2.900 €/m ²	436.000 €
Heek	(4) 1975 - 1994	3	1983	527 m ²	147 m ²	2.354 €/m ²	330.000 €
Heiden	(3) 1950 - 1974	3	1967	526 m ²	127 m ²	1.813 €/m ²	250.000 €
Isselburg	(4) 1975 - 1994	10	1984	623 m ²	141 m ²	2.436 €/m ²	361.000 €
Reken	(4) 1975 - 1994	6	1985	585 m ²	163 m ²	2.307 €/m ²	410.000 €
Rhede	(4) 1975 - 1994	7	1979	626 m ²	160 m ²	2.294 €/m ²	352.000 €
	(5) 1995 - 2009	4	1999	501 m ²	178 m ²	2.799 €/m ²	482.000 €
Stadtlohn	(3) 1950 - 1974	4	1966	638 m ²	143 m ²	1.759 €/m ²	312.000 €
	(4) 1975 - 1994	9	1980	635 m ²	154 m ²	2.218 €/m ²	340.000 €
	(5) 1995 - 2009	6	1999	511 m ²	160 m ²	2.593 €/m ²	411.000 €
Südlohn	(3) 1950 - 1974	7	1966	655 m ²	148 m ²	1.825 €/m ²	290.000 €
Südlohn	(5) 1995 - 2009	3	2006	478 m ²	112 m ²	2.841 €/m ²	358.000 €
Velen	(4) 1975 - 1994	5	1987	582 m ²	184 m ²	1.971 €/m ²	410.000 €
Vreden	(3) 1950 - 1974	4	1964	689 m ²	146 m ²	2.176 €/m ²	317.000 €
	(4) 1975 - 1994	6	1980	604 m ²	149 m ²	2.005 €/m ²	305.000 €
	(5) 1995 - 2009	4	2001	519 m ²	125 m ²	3.135 €/m ²	398.000 €

*) Werte werden erst ab einer Anzahl von 3 Kauffällen angegeben

Die angegebenen Durchschnittspreise geben keine Rückschlüsse auf den Grad der Modernisierungen.

Preisentwicklungen entgegen dem allgemeinen Trend können verursacht werden durch lagebedingte Wertunterschiede innerhalb des Zuständigkeitsbereichs (z.B. im Jahr X gehäuftes Auftreten von Kauffällen in Gebieten mit sehr niedrigem Bodenwertniveau gegenüber Kauffällen im Jahr X+1 in Gebieten mit sehr hohem Bodenwertniveau)

Durchschnittliche Kaufpreise für mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke in einzelnen Regionen - Kaufjahr 2022 *)

Region	Altersklasse	Anzahl Kauf-fälle	mittle-res Bau-jahr	Ø Grund-stücks-größe	Ø Wohn-fläche	Ø Preis/m ² Wohn-fläche	Ø Preis
Gronau, Ahaus, Vreden	(3) 1950 - 1974	26	1967	666 m ²	141 m ²	2.146 €/m ²	310.000 €
	(4) 1975 - 1994	29	1982	614 m ²	148 m ²	2.393 €/m ²	357.000 €
	(5) 1995 - 2009	26	2002	550 m ²	151 m ²	2.835 €/m ²	441.000 €
Borken, Rhede	(3) 1950 - 1974	5	1968	540 m ²	150 m ²	2.412 €/m ²	343.000 €
	(4) 1975 - 1994	18	1981	613 m ²	160 m ²	2.490 €/m ²	407.000 €
	(5) 1995 - 2009	11	2001	557 m ²	167 m ²	2.578 €/m ²	423.000 €
	(6) 2010 - 2020	4	2014	690 m ²	194 m ²	3.615 €/m ²	686.000 €
Gescher, Südlohn, Velen	(3) 1950 - 1974	11	1963	622 m ²	145 m ²	1.724 €/m ²	263.000 €
	(4) 1975 - 1994	13	1987	587 m ²	163 m ²	2.148 €/m ²	362.000 €
	(5) 1995 - 2009	7	2003	540 m ²	134 m ²	2.874 €/m ²	409.000 €
Isselburg, Heiden, Raesfeld, Reken	(3) 1950 - 1974	4	1967	506 m ²	124 m ²	1.871 €/m ²	246.000 €
	(4) 1975 - 1994	20	1985	620 m ²	154 m ²	2.506 €/m ²	406.000 €
	(6) 2010 - 2020	3	2013	544 m ²	163 m ²	3.056 €/m ²	503.000 €
Heek, Legden, Schöppingen, Stadtlohn	(3) 1950 - 1974	7	1968	616 m ²	146 m ²	1.969 €/m ²	335.000 €
	(4) 1975 - 1994	15	1982	612 m ²	155 m ²	2.261 €/m ²	344.000 €
	(5) 1995 - 2009	8	2000	582 m ²	156 m ²	2.676 €/m ²	415.000 €

*) Werte werden erst ab einer Anzahl von 3 Kauffällen angegeben

Die angegebenen Durchschnittspreise geben keine Rückschlüsse auf den Grad der Modernisierungen.

Preisentwicklungen entgegen dem allgemeinen Trend können verursacht werden durch lagebedingte Wertunterschiede innerhalb des Zuständigkeitsbereichs (z.B. im Jahr X gehäuftes Auftreten von Kauffällen in Gebieten mit sehr niedrigem Bodenwertniveau gegenüber Kauffällen im Jahr X+1 in Gebieten mit sehr hohem Bodenwertniveau)

Durchschnittliche Kaufpreise für mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern bebaute Grundstücke - Kaufjahre 2003 bis 2022

Kaufjahr	Altersklasse	Anzahl	Ø Grundstücksgröße	Ø Wohnfläche	Ø Preis
2022	(1) bis 1949	--	--	--	--
	(2) 1950 - 1974	12	378 m²	110 m²	220.000 €
	(3) 1975 - 1994	25	386 m²	128 m²	305.000 €
	(4) 1995 - 2009	30	347 m²	129 m²	341.000 €
	(5) 2010 - 2020	7	317 m²	112 m²	357.000 €
	(6) Neubau	--	--	--	--
2021	(1) bis 1949	--	--	--	--
	(2) 1950 - 1974	7	396 m²	118 m²	218.000 €
	(3) 1975 - 1994	24	357 m²	126 m²	271.000 €
	(4) 1995 - 2009	29	328 m²	121 m²	296.000 €
	(5) 2010 - 2020	6	321 m²	132 m²	308.000 €
	(6) Neubau	5	292 m²	117 m²	274.000 €
2020	(1) bis 1949	--	--	--	--
	(2) 1950 - 1974	11	406 m²	109 m²	166.000 €
	(3) 1975 - 1994	15	350 m²	116 m²	218.000 €
	(4) 1995 - 2009	28	323 m²	127 m²	269.000 €
	(5) 2010 - 2019	5	283 m²	142 m²	311.000 €
	(6) Neubau	15	327 m²	133 m²	324.000 €
2019	(1) bis 1949	--	--	--	--
	(2) 1950 - 1974	9	430 m²	120 m²	162.000 €
	(3) 1975 - 1994	9	341 m²	104 m²	198.000 €
	(4) 1995 - 2009	18	311 m²	130 m²	260.000 €
	(5) 2010 - 2018	--	--	--	--
	(6) Neubau	6	311 m²	138 m²	314.000 €
2018	(1) bis 1949	5	426 m²	82 m²	96.000 €
	(2) 1950 - 1974	7	379 m²	97 m²	95.000 €
	(3) 1975 - 1994	23	371 m²	118 m²	180.000 €
	(4) 1995 - 2009	20	338 m²	131 m²	222.000 €
	(5) 2010 - 2017	--	--	--	--
	(6) Neubau	8	274 m²	112 m²	292.000 €
2017	(1) bis 1949	--	--	--	--
	(2) 1950 - 1974	--	--	--	--
	(3) 1975 - 1994	16	342 m²	118 m²	188.000 €
	(4) 1995 - 2009	19	341 m²	126 m²	221.000 €
	(5) 2010 - 2016	--	--	--	--
	(6) Neubau	8	347 m²	134 m²	275.000 €
2016	(1) bis 1949	--	--	--	--
	(2) 1950 - 1974	17	364 m²	113 m²	100.000 €
	(3) 1975 - 1994	30	347 m²	121 m²	163.000 €
	(4) 1995 - 2009	23	362 m²	126 m²	207.000 €
	(5) 2010 - 2015	--	--	--	--
	(6) Neubau	10	295 m²	131 m²	261.000 €

Fortsetzung der Durchschnittspreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser nach Baujahresgruppen auf der nachfolgenden Seite.

Kaufjahr	Altersklasse	Anzahl	Ø Grundstücksgröße	Ø Wohnfläche	Ø Preis
2015	(1) bis 1949	3	405 m²	105 m²	98.000 €
	(2) 1950 - 1974	9	356 m²	101 m²	107.000 €
	(3) 1975 - 1994	39	341 m²	121 m²	154.000 €
	(4) 1995 - 2009	29	333 m²	132 m²	195.000 €
	(5) 2010 - 2014	--	--	--	--
	(6) Neubau	14	305 m²	132 m²	241.000 €
2014	(1) bis 1949	--	--	--	--
	(2) 1950 - 1974	6	322 m²	139 m²	134.000 €
	(3) 1975 - 1994	28	357 m²	128 m²	179.000 €
	(4) 1995 - 2009	27	322 m²	124 m²	179.000 €
	(5) 2010 - 2013	--	--	--	--
	(6) Neubau	3	301 m²	128 m²	224.000 €
2013	(1) bis 1949	5	380 m²	112 m²	86.000 €
	(2) 1950 - 1974	8	352 m²	135 m²	126.000 €
	(3) 1975 - 1994	26	334 m²	125 m²	155.000 €
	(4) 1995 - 2009	33	326 m²	122 m²	183.000 €
	(5) 2010 - 2012	--	--	--	--
	(6) Neubau	7	329 m²	125 m²	195.000 €
2012	(1) bis 1949	9	387 m²	116 m²	105.000 €
	(2) 1950 - 1974	17	365 m²	121 m²	123.000 €
	(3) 1975 - 1994	25	357 m²	115 m²	165.000 €
	(4) 1995 - 2009	22	339 m²	126 m²	178.000 €
	(5) 2010 - 2011	--	--	--	--
	(6) Neubau	4	296 m²	134 m²	209.000 €
2011	(1) bis 1949	5	405 m²	81 m²	100.000 €
	(2) 1950 - 1974	13	355 m²	110 m²	119.000 €
	(3) 1975 - 1994	31	350 m²	116 m²	157.000 €
	(4) 1995 - 2009	55	328 m²	121 m²	172.000 €
	(5) 2010 - 2010	--	--	--	--
	(6) Neubau	6	280 m²	114 m²	173.000 €
2010	(1) bis 1949	3	373 m²	104 m²	96.000 €
	(2) 1950 - 1974	6	410 m²	118 m²	106.000 €
	(3) 1975 - 1994	25	364 m²	132 m²	151.000 €
	(4) 1995 - 2009	33	344 m²	128 m²	176.000 €
	(5) nicht besetzt -	--	--	--	--
	(6) Neubau	14	331 m²	120 m²	194.000 €
2009	(1) bis 1949	3	372 m²	103 m²	90.000 €
	(2) 1950 - 1974	10	375 m²	112 m²	139.000 €
	(3) 1975 - 1994	14	373 m²	129 m²	155.000 €
	(4) 1995 - 2008	29	351 m²	124 m²	161.000 €
	(5) nicht besetzt -	--	--	--	--
	(6) Neubau	9	294 m²	125 m²	201.000 €

Fortsetzung der Durchschnittspreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser nach Baujahresgruppen auf der nachfolgenden Seite.

Kaufjahr	Altersklasse	Anzahl	Ø Grundstücksgröße	Ø Wohnfläche	Ø Preis
2008	(1) bis 1949	4	399 m ²	111 m ²	93.000 €
	(2) 1950 - 1974	13	377 m ²	103 m ²	117.000 €
	(3) 1975 - 1994	20	365 m ²	130 m ²	151.000 €
	(4) 1995 - 2007	27	334 m ²	131 m ²	167.000 €
	(5) nicht besetzt -	--	--	--	--
	(6) Neubau	11	309 m ²	120 m ²	165.000 €
2007	(1) bis 1949	3	363 m ²	103 m ²	98.000 €
	(2) 1950 - 1974	13	382 m ²	125 m ²	132.000 €
	(3) 1975 - 1994	17	358 m ²	121 m ²	158.000 €
	(4) 1995 - 2006	28	331 m ²	125 m ²	171.000 €
	(5) nicht besetzt -	--	--	--	--
	(6) Neubau	10	290 m ²	112 m ²	185.000 €
2006	(1) bis 1949	4	403 m ²	135 m ²	113.000 €
	(2) 1950 - 1974	10	363 m ²	111 m ²	119.000 €
	(3) 1975 - 1994	27	359 m ²	122 m ²	160.000 €
	(4) 1995 - 2005	20	329 m ²	126 m ²	161.000 €
	(5) nicht besetzt -	--	--	--	--
	(6) Neubau	13	311 m ²	119 m ²	179.000 €
2005	(1) bis 1949	6	420 m ²	107 m ²	91.000 €
	(2) 1950 - 1974	7	335 m ²	104 m ²	108.000 €
	(3) 1975 - 1994	33	358 m ²	118 m ²	156.000 €
	(4) 1995 - 2004	22	331 m ²	124 m ²	161.000 €
	(5) nicht besetzt -	--	--	--	--
	(6) Neubau	18	294 m ²	112 m ²	168.000 €
2004	(1) bis 1949	--	--	--	--
	(2) 1950 - 1974	8	400 m ²	124 m ²	140.000 €
	(3) 1975 - 1994	22	342 m ²	121 m ²	156.000 €
	(4) 1995 - 2003	19	363 m ²	121 m ²	167.000 €
	(5) nicht besetzt -	--	--	--	--
	(6) Neubau	21	302 m ²	118 m ²	180.000 €
2003	(1) bis 1949	3	359 m ²	109 m ²	70.000 €
	(2) 1950 - 1974	5	315 m ²	101 m ²	116.000 €
	(3) 1975 - 1994	16	334 m ²	124 m ²	164.000 €
	(4) 1995 - 2002	7	276 m ²	120 m ²	165.000 €
	(5) nicht besetzt -	--	--	--	--
	(6) Neubau	12	312 m ²	117 m ²	182.000 €

--) Werte werden erst ab einer Anzahl von 3 Kauffällen angegeben

Die angegebenen Durchschnittspreise geben keine Rückschlüsse auf den Grad der Modernisierungen.

Preisentwicklungen entgegen dem allgemeinen Trend können verursacht werden durch lagebedingte Wertunterschiede innerhalb des Zuständigkeitsbereichs (z.B. im Jahr X gehäuftes Auftreten von Kauffällen in Gebieten mit sehr niedrigem Bodenwertniveau gegenüber Kauffällen im Jahr X+1 in Gebieten mit sehr hohem Bodenwertniveau)

Durchschnittliche Kaufpreise für mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern bebaute Grundstücke in einzelnen Städten und Gemeinden - Kaufjahr 2022 *)

Ort	Altersklasse	Anzahl Kauf-fälle	mittleres Baujahr	Ø Grund-stücks-größe	Ø Wohn-fläche	Ø Preis/m ² Wohn-fläche	Ø Preis
Ahaus	(3) 1975 - 1994	3	1988	375 m ²	132 m ²	2.388 €/m ²	311.000 €
	(4) 1995 - 2009	6	1999	341 m ²	126 m ²	2.570 €/m ²	330.000 €
Borken	(3) 1975 - 1994	3	1991	334 m ²	117 m ²	3.167 €/m ²	387.000 €
	(4) 1995 - 2009	6	2002	330 m ²	123 m ²	2.869 €/m ²	360.000 €
Legden	(4) 1995 - 2009	4	2001	358 m ²	128 m ²	2.015 €/m ²	274.000 €
Raesfeld	(4) 1995 - 2009	4	1997	383 m ²	147 m ²	2.790 €/m ²	404.000 €
Rhede	(3) 1975 - 1994	4	1985	372 m ²	140 m ²	2.604 €/m ²	351.000 €
Vreden	(3) 1975 - 1994	3	1982	409 m ²	148 m ²	2.179 €/m ²	316.000 €
Gronau (Westf.)	(2) 1950 - 1974	3	1965	348 m ²	99 m ²	1.990 €/m ²	202.000 €
	(3) 1975 - 1994	10	1987	392 m ²	118 m ²	2.122 €/m ²	245.000 €
	(4) 1995 - 2009	4	2003	350 m ²	138 m ²	2.075 €/m ²	328.000 €

*) Werte werden erst ab einer Anzahl von 3 Kauffällen angegeben

Die angegebenen Durchschnittspreise geben keine Rückschlüsse auf den Grad der Modernisierungen.

Preisentwicklungen entgegen dem allgemeinen Trend können verursacht werden durch lagebedingte Wertunterschiede innerhalb des Zuständigkeitsbereichs (z.B. im Jahr X gehäuftes Auftreten von Kauffällen in Gebieten mit sehr niedrigem Bodenwertniveau gegenüber Kauffällen im Jahr X+1 in Gebieten mit sehr hohem Bodenwertniveau)

Durchschnittliche Kaufpreise für mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern bebaute Grundstücke in einzelnen Regionen - Kaufjahr 2022 *)

Region	Altersklasse	Anzahl Kauf-fälle	mitt-leres Bau-jahr	Ø Grund-stücks-größe	Ø Wohn-fläche	Ø Preis/m² Wohn-flä-che	Ø Preis
Gronau, Ahaus, Vreden	(2) 1950 - 1974	5	1968	383 m²	108 m²	2.119 €/m²	225.000 €
	(3) 1975 - 1994	16	1986	392 m²	126 m²	2.182 €/m²	271.000 €
	(4) 1995 - 2009	11	2001	343 m²	131 m²	2.417 €/m²	333.000 €
Borken, Rhede	(2) 1950 - 1974	3	1959	422 m²	103 m²	2.202 €/m²	231.000 €
	(3) 1975 - 1994	7	1987	356 m²	130 m²	2.845 €/m²	366.000 €
	(4) 1995 - 2009	7	2001	341 m²	123 m²	2.917 €/m²	366.000 €
Isselburg, Heiden, Raesfeld, Reken	(4) 1995 - 2009	6	1997	348 m²	132 m²	2.937 €/m²	379.000 €
	(5) 2010 - 2020	3	2014	329 m²	108 m²	2.990 €/m²	351.000 €
Heek, Legden, Schöppingen, Stadtlohn	(4) 1995 - 2009	4	2001	358 m²	128 m²	2.015 €/m²	274.000 €

*) Werte werden erst ab einer Anzahl von 3 Kauffällen angegeben

Die angegebenen Durchschnittspreise geben keine Rückschlüsse auf den Grad der Modernisierungen.

Preisentwicklungen entgegen dem allgemeinen Trend können verursacht werden durch lagebedingte Wertunterschiede innerhalb des Zuständigkeitsbereichs (z.B. im Jahr X gehäuftes Auftreten von Kauffällen in Gebieten mit sehr niedrigem Bodenwertniveau gegenüber Kauffällen im Jahr X+1 in Gebieten mit sehr hohem Bodenwertniveau)

Durchschnittliche Kaufpreise für mit Reihemittelhäusern bebaute Grundstücke – Kaufjahre 2003 bis 2022

Kaufjahr	Altersklasse	Anzahl	Ø Grundstücksgröße	Ø Wohnfläche	Ø Preis
2022	(1) bis 1949	--	--	--	--
	(2) 1950 - 1974	7	217 m ²	107 m ²	166.000 €
	(3) 1975 - 1994	10	246 m ²	119 m ²	261.000 €
	(4) 1995 - 2009	--	--	--	--
	(5) 2010 - 2020	--	--	--	--
	(6) Neubau	--	--	--	--
2021	(1) bis 1949	--	--	--	--
	(2) 1950 - 1974	6	197 m ²	89 m ²	151.000 €
	(3) 1975 - 1994	7	228 m ²	127 m ²	182.000 €
	(4) 1995 - 2009	--	--	--	--
	(5) 2010 - 2020	--	--	--	--
	(6) Neubau	--	--	--	--
2020	(1) bis 1949	--	--	--	--
	(2) 1950 - 1974	5	202 m ²	103 m ²	150.000 €
	(3) 1975 - 1994	10	236 m ²	101 m ²	166.000 €
	(4) 1995 - 2009	--	--	--	--
	(5) 2010 - 2019	--	--	--	--
	(6) Neubau	--	--	--	--
2019	(1) bis 1949	--	--	--	--
	(2) 1950 - 1974	--	--	--	--
	(3) 1975 - 1994	4	249 m ²	129 m ²	231.000 €
	(4) 1995 - 2009	3	216 m ²	116 m ²	226.000 €
	(5) 2010 - 2018	--	--	--	--
	(6) Neubau	--	--	--	--
2018	(1) bis 1949	4	175 m ²	102 m ²	66.000 €
	(2) 1950 - 1974	--	--	--	--
	(3) 1975 - 1994	7	225 m ²	99 m ²	148.000 €
	(4) 1995 - 2009	3	219 m ²	122 m ²	217.000 €
	(5) 2010 - 2017	--	--	--	--
	(6) Neubau	9	174 m ²	112 m ²	219.000 €
2017	(1) bis 1949	--	--	--	--
	(2) 1950 - 1974	4	217 m ²	84 m ²	111.000 €
	(3) 1975 - 1994	8	224 m ²	111 m ²	131.000 €
	(4) 1995 - 2009	--	--	--	--
	(5) 2010 - 2016	--	--	--	--
	(6) Neubau	--	--	--	--
2016	(1) bis 1949	--	--	--	--
	(2) 1950 - 1974	6	222 m ²	105 m ²	93.000 €
	(3) 1975 - 1994	13	225 m ²	109 m ²	112.000 €
	(4) 1995 - 2009	--	--	--	--
	(5) 2010 - 2015	--	--	--	--
	(6) Neubau	--	--	--	--

Fortsetzung der Durchschnittspreise für Reihemittelhäuser nach Baujahresgruppen auf der nachfolgenden Seite.

Kaufjahr	Altersklasse	Anzahl	Ø Grundstücksgröße	Ø Wohnfläche	Ø Preis
2015	(1) bis 1949	3	166 m²	67 m²	82.000 €
	(2) 1950 - 1974	5	210 m²	83 m²	86.000 €
	(3) 1975 - 1994	11	234 m²	118 m²	127.000 €
	(4) 1995 - 2009	4	210 m²	117 m²	170.000 €
	(5) 2010 - 2014	--	--	--	--
	(6) Neubau	--	--	--	--
2014	(1) bis 1949	--	--	--	--
	(2) 1950 - 1974	--	--	--	--
	(3) 1975 - 1994	3	222 m²	128 m²	128.000 €
	(4) 1995 - 2009	3	216 m²	122 m²	166.000 €
	(5) 2010 - 2013	--	--	--	--
	(6) Neubau	9	193 m²	113 m²	188.000 €
2013	(1) bis 1949	--	--	--	--
	(2) 1950 - 1974	5	224 m²	103 m²	120.000 €
	(3) 1975 - 1994	9	203 m²	133 m²	143.000 €
	(4) 1995 - 2009	3	175 m²	122 m²	176.000 €
	(5) 2010 - 2012	--	--	--	--
	(6) Neubau	--	--	--	--
2012	(1) bis 1949	4	208 m²	74 m²	77.000 €
	(2) 1950 - 1974	7	201 m²	82 m²	82.000 €
	(3) 1975 - 1994	5	260 m²	124 m²	148.000 €
	(4) 1995 - 2009	--	--	--	--
	(5) 2010 - 2011	--	--	--	--
	(6) Neubau	3	213 m²	111 m²	164.000 €
2011	(1) bis 1949	--	--	--	--
	(2) 1950 - 1974	12	236 m²	102 m²	97.000 €
	(3) 1975 - 1994	11	225 m²	127 m²	131.000 €
	(4) 1995 - 2009	9	215 m²	118 m²	147.000 €
	(5) 2010 - 2010	--	--	--	--
	(6) Neubau	--	--	--	--
2010	(1) bis 1949	3	206 m²	94 m²	100.000 €
	(2) 1950 - 1974	6	221 m²	89 m²	86.000 €
	(3) 1975 - 1994	3	272 m²	111 m²	139.000 €
	(4) 1995 - 2009	3	207 m²	113 m²	146.000 €
	(5) nicht besetzt -	--	--	--	--
	(6) Neubau	5	201 m²	109 m²	180.000 €
2009	(1) bis 1949	--	--	--	--
	(2) 1950 - 1974	7	217 m²	95 m²	95.000 €
	(3) 1975 - 1994	9	256 m²	134 m²	149.000 €
	(4) 1995 - 2008	4	190 m²	109 m²	149.000 €
	(5) nicht besetzt -	--	--	--	--
	(6) Neubau	4	169 m²	113 m²	159.000 €

Fortsetzung der Durchschnittspreise für Reihemittelhäuser nach Baujahresgruppen auf der nachfolgenden Seite.

Kaufjahr	Altersklasse	Anzahl	Ø Grundstücksgröße	Ø Wohnfläche	Ø Preis
2008	(1) bis 1949	3	211 m²	111 m²	74.000 €
	(2) 1950 - 1974	11	250 m²	92 m²	101.000 €
	(3) 1975 - 1994	5	245 m²	111 m²	146.000 €
	(4) 1995 - 2007	--	--	--	--
	(5) nicht besetzt -	--	--	--	--
	(6) Neubau	3	192 m²	113 m²	160.000 €
2007	(1) bis 1949	--	--	--	--
	(2) 1950 - 1974	3	242 m²	91 m²	114.000 €
	(3) 1975 - 1994	--	--	--	--
	(4) 1995 - 2006	--	--	--	--
	(5) nicht besetzt -	--	--	--	--
	(6) Neubau	7	213 m²	107 m²	153.000 €
2006	(1) bis 1949	3	190 m²	73 m²	93.000 €
	(2) 1950 - 1974	7	224 m²	90 m²	97.000 €
	(3) 1975 - 1994	6	211 m²	132 m²	137.000 €
	(4) 1995 - 2005	--	--	--	--
	(5) nicht besetzt -	--	--	--	--
	(6) Neubau	--	--	--	--
2005	(1) bis 1949	--	--	--	--
	(2) 1950 - 1974	15	232 m²	97 m²	110.000 €
	(3) 1975 - 1994	10	217 m²	124 m²	130.000 €
	(4) 1995 - 2004	--	--	--	--
	(5) nicht besetzt -	--	--	--	--
	(6) Neubau	--	--	--	--
2004	(1) bis 1949	--	--	--	--
	(2) 1950 - 1974	5	222 m²	99 m²	95.000 €
	(3) 1975 - 1994	5	221 m²	125 m²	145.000 €
	(4) 1995 - 2003	--	--	--	--
	(5) nicht besetzt -	--	--	--	--
	(6) Neubau	--	--	--	--
2003	(1) bis 1949	--	--	--	--
	(2) 1950 - 1974	4	232 m²	99 m²	90.000 €
	(3) 1975 - 1994	5	210 m²	123 m²	137.000 €
	(4) 1995 - 2002	--	--	--	--
	(5) nicht besetzt -	--	--	--	--
	(6) Neubau	--	--	--	--

--) Werte werden erst ab einer Anzahl von 3 Kauffällen angegeben

Die angegebenen Durchschnittspreise geben keine Rückschlüsse auf den Grad der Modernisierungen.

Preisentwicklungen entgegen dem allgemeinen Trend können verursacht werden durch lagebedingte Wertunterschiede innerhalb des Zuständigkeitsbereichs (z.B. im Jahr X gehäuftes Auftreten von Kauffällen in Gebieten mit sehr niedrigem Bodenwertniveau gegenüber Kauffällen im Jahr X+1 in Gebieten mit sehr hohem Bodenwertniveau)

Durchschnittliche Kaufpreise für mit Reihenmittelhäusern bebaute Grundstücke in einzelnen Städten und Gemeinden - Kaufjahr 2022 *)

Ort	Altersklasse	Anzahl Kauf-fälle	mittlere Bau-jahr	Ø Grund-stücks-größe	Ø Wohn-fläche	Ø Preis/m ² Wohn-fläche	Ø Preis
Borken	(3) 1950 - 1974	3	1982	227 m ²	118 m ²	2.405 €/m ²	287.000 €
Gronau (Westf.)	(2) 1920 - 1949	3	1955	200 m ²	73 m ²	1.657 €/m ²	122.000 €
	(3) 1950 - 1974	3	1981	267 m ²	126 m ²	1.910 €/m ²	238.000 €

*) Werte werden erst ab einer Anzahl von 3 Kauffällen angegeben

Die angegebenen Durchschnittspreise geben keine Rückschlüsse auf den Grad der Modernisierungen.

Preisentwicklungen entgegen dem allgemeinen Trend können verursacht werden durch lagebedingte Wertunterschiede innerhalb des Zuständigkeitsbereichs (z.B. im Jahr X gehäuftes Auftreten von Kauffällen in Gebieten mit sehr niedrigem Bodenwertniveau gegenüber Kauffällen im Jahr X+1 in Gebieten mit sehr hohem Bodenwertniveau)

Durchschnittliche Kaufpreise für mit Reihenmittelhäusern bebaute Grundstücke in einzelnen Regionen - Kaufjahr 2022 *)

Region	Altersklasse	Anzahl Kauf-fälle	mittleres Bau-jahr	Ø Grund-stücks-größe	Ø Wohn-fläche	Ø Preis/m ² Wohn-fläche	Ø Preis
Gronau, Ahaus, Vreden	(2) 1920 - 1949	4	1954	207 m ²	97 m ²	1.505 €/m ²	136.000 €
	(3) 1950 - 1974	4	1981	266 m ²	122 m ²	1.853 €/m ²	238.000 €
Borken, Rhede	(3) 1950 - 1974	3	1982	227 m ²	118 m ²	2.405 €/m ²	287.000 €

*) Werte werden erst ab einer Anzahl von 3 Kauffällen angegeben

Die angegebenen Durchschnittspreise geben keine Rückschlüsse auf den Grad der Modernisierungen.

Preisentwicklungen entgegen dem allgemeinen Trend können verursacht werden durch lagebedingte Wertunterschiede innerhalb des Zuständigkeitsbereichs (z.B. im Jahr X gehäuftes Auftreten von Kauffällen in Gebieten mit sehr niedrigem Bodenwertniveau gegenüber Kauffällen im Jahr X+1 in Gebieten mit sehr hohem Bodenwertniveau)

5.1.2 Vergleichswertfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für die jeweilige Lage typisches "Normobjekt". Sie können von interessierten Bürgerinnen und Bürgern unter Verwendung von Umrechnungskoeffizienten als Orientierungshilfe zur Einschätzung ihres Immobilienwertes verwendet werden. Daneben können sie unter sachverständiger Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 12 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. § 20 ImmoWertV dienen und als Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 ImmoWertV herangezogen werden. Wertrelevante Einflüsse, welche im Modell der Immobilienrichtwerte nicht berücksichtigt werden, müssen sachverständig geschätzt werden. Die Immobilienrichtwerte ersetzen in keinem Fall ein Verkehrswertgutachten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken hat Immobilienrichtwerte für Weiterverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern zu den Stichtagen 01.01.2022 und 01.01.2023 beschlossen. Die Ableitung dieser Immobilienrichtwerte ist an das „Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten in NRW“ der AGVGA.NRW angelehnt¹. Die gesetzliche Grundlage für die Ableitung der Immobilienrichtwerte bildet die ImmoWertV in Verbindung mit § 38 GrundWertVO NRW. Die Immobilienrichtwerte des Teilmarktes der Ein- und Zweifamilienhäuser werden dementsprechend in Richtwertzonen ausgewiesen. Es werden sowohl für die bebauten Ortslagen, als auch für ausgewählte Ortsteile jeweils eigene Immobilienrichtwertzonen gebildet. Daneben werden für solche Städte und Gemeinden, bei denen allein kein ausreichendes Datenmaterial vorliegt, Gemeindegruppen gebildet.

Die Immobilienrichtwerte beziehen sich grundsätzlich auf solche Innenbereichslagen, in denen typischerweise Wohnnutzungen zulässig sind. Sie beinhalten den Wert des Grund und Bodens, der aufstehenden Gebäude und der Außenanlagen und werden in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (€/m²) ausgewiesen.

Zur Ableitung von Immobilienrichtwerten für Ein- und Zweifamilienhäuser berücksichtigt der Gutachterausschuss nur solche Kaufpreise, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind. Es wird der bereinigte Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche herangezogen, d. h. der tatsächliche Kaufpreis wird um mögliche Kaufpreisanteile für Inventar, Renovierungskosten, etc., bereinigt.

Mit den Kaufverträgen über Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke werden im westlichen Münsterland fast ausnahmslos auch Garagen, Carports, Außenstellplätze oder in wenigen Fällen auch Tiefgaragenstellplätze mitverkauft, sodass die Immobilienrichtwerte auch Anteile für diese Art von Nebengebäuden enthalten. Aus den Kaufverträgen der letzten drei Jahre oder den Angaben der dazu befragten Käufer ergeben sich folgende Durchschnittswerte für diese Nebengebäude bzw. Nutzungsflächen:

- Außenstellplätze	3.000 €
- Carports	6.000 €
- Garagen	11.000 €
- Tiefgaragenstellplätze	26.000 €

Das Datenmaterial für die Ableitung der Immobilienrichtwerte wird so eingegrenzt, dass nur Weiterverkäufe betrachtet werden. Ein- und Zweifamilienhäuser, die vor 1950 errichtet wurden, bleiben in der Auswertung ebenfalls unberücksichtigt.

¹ [Immobilienrichtwertmodell NRW 2021-06-30](#)

Um bei der Ableitung der Immobilienrichtwerte mittels statistischer Methoden robuste Ergebnisse zu erhalten, hat der Gutachterausschuss die Kaufverträge, wie bereits bei den Immobilienrichtwerten des Teilmarktes Wohnungseigentum, aus einem Zeitraum von jeweils zehn Jahren untersucht.

Wegen teils geringer Kauffallzahlen in einigen Gemeinden werden diese sachverständig in zwei Gemeindeguppen mit ähnlichen allgemeinen Wertverhältnissen zusammengefasst. Die erste Gruppe umfasst die Gemeinden Heek, Legden, Schöppingen und Südlohn. Die zweite Gruppe setzt sich aus den Gemeinden Reken und Velen zusammen.

Eine Besonderheit bildet die Stadt Vreden. Da die Ortsteile nur mit einer sehr geringen Anzahl an Kaufpreisen vertreten sind und vom Preisniveau des Hauptortes nicht unwesentlich abweichen, sind diese nicht in die Auswertung eingeflossen. Die Immobilienrichtwerte sind hier nur unter sachverständiger Einschätzung möglicherweise vorhandener Preisunterschiede anwendbar.

Der Gutachterausschuss bildet folgende Richtwertzonen:

- Ahaus,
- Ahaus-Ortsteile,
- Borken mit Gemen und Hovesath,
- Borken-Ortsteile,
- Gescher,
- Gronau,
- Gronau-Epe,
- Heek (Gemeindeguppe 1),
- Heiden,
- Isselburg,
- Legden (Gemeindeguppe 1),
- Raesfeld,
- Reken (Gemeindeguppe 2),
- Rhede,
- Schöppingen (Gemeindeguppe 1),
- Stadtlohn,
- Südlohn (Gemeindeguppe 1),
- Velen (Gemeindeguppe 2) und
- Vreden (ohne Ortsteile).

Das Datenmaterial zum Stichtag 01.01.2022 umfasst nach Beseitigung von Ausreißern insgesamt 2.792 Verträge. Die Auswertung zum Stichtag 01.01.2023 umfasst 2.772 geeignete Kauffälle.

Aus den zur Verfügung stehenden Daten stellen sich ähnlich dem Modell der AGVGA.NRW folgende Merkmale als wertbestimmend heraus: Gebäudeart, Baujahr¹, Wohnfläche, Keller, Mietsituation, Grundstücksgröße, Bodenrichtwert und Wohnlage. Ferner werden das Auswertungsjahr der Kauffälle sowie die Gemeinde im Modell zur Berechnung des Immobilienrichtwertes berücksichtigt.

Die Merkmale werden zur Modellbildung in Klassen eingeteilt. Aus der Häufigkeit des Vorkommens der einzelnen Klassen wird ein fiktives Normobjekt bestimmt.

¹ Es handelt sich grundsätzlich um das tatsächliche Baujahr. Bei mitgeteilten und beurteilbaren Modernisierungen handelt es sich um das daraus resultierende „fiktive Baujahr“.

Für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ergibt sich so folgendes Normobjekt:

Merkmal	Klasse des Normobjekts
Gebäudeart	Ein- und Zweifamilienhaus (freistehend)
Baujahr	1961 – 1970
Wohnfläche	121 – 140 m ²
Keller	vorhanden
Mietsituation	unvermietet
Grundstücksgröße	401 – 600 m ²
Bodenrichtwert (BRW)	126 – 150 €/m ² Grundstücksfläche
Wohnlage	mittlere Wohnlage

Mit Hilfe einer iterativen Berechnung der multiplen Regressionsfunktion werden für die Einflussmerkmale Umrechnungskoeffizienten ermittelt, mit denen einerseits Immobilienrichtwerte auf ein zu bewertendes Vergleichsobjekt und andererseits Vergleichsfälle auf die Richtwertnorm umgerechnet werden können.

Die folgende Tabelle liefert die aus der Regressionsanalyse gewonnenen Umrechnungskoeffizienten der beiden Wertermittlungstichtage 01.01.2022 und 01.01.2023:

Merkmal	Merkmalsklasse	Umrechnungskoeffizient	
		01.01.2022	01.01.2023
Gebäudeart ¹	DHH/REH	0,934	0,921
	RMH	0,903	0,889
	EFH	1,000	1,000
Baujahr	1950 – 1960	0,965	0,955
	1961 – 1970	1,000	1,000
	1971 – 1975	1,092	1,104
	1976 – 1980	1,129	1,133
	1981 – 1985	1,211	1,216
	1986 – 1990	1,300	1,313
	1991 – 1995	1,381	1,394
	1996 – 2000	1,506	1,505
	2001 – 2005	1,576	1,579
	2006 – 2010	1,652	1,664
	2011 – 2015	1,726	1,716
	2016 - ... ²	1,772	1,764
Wohnfläche (in m ²)	50 – 80	1,172	1,161
	81 – 100	1,116	1,126
	101 – 120	1,077	1,087
	121 – 140	1,000	1,000
	141 – 160	0,944	0,950
	161 – 180	0,884	0,883
	181 – 200	0,810	0,811
	201 – 400	0,747	0,751
Keller	nicht vorhanden	0,968	0,966
	vorhanden	1,000	1,000
Mietsituation	teilweise vermietet	0,919	0,899
	vermietet	0,924	0,933
	unvermietet	1,000	1,000
Grundstücks- größe (in m ²)	90 – 200	0,845	0,843
	201 – 400	0,923	0,924
	401 – 600	1,000	1,000
	601 – 800	1,053	1,042
	801 – 1000	1,107	1,095
	1001 – 2450	1,196	1,171
Bodenrichtwert (in €/m ²)	50 – 75	0,928	0,921
	76 – 100	0,929	0,934
	101 – 125	0,975	0,970
	126 – 150	1,000	1,000
	151 – 175	1,053	1,048
	176 – 200	1,089	1,091
	201 – 225	1,136	1,136
	226 – 345	1,184	1,208
Wohnlage	einfach	0,963	0,966
	mittel	1,000	1,000
	gut	1,030	1,026

¹ DHH/REH = Doppelhaushälfte oder Reihenendhäuser, RMH = Reihenmittelhaus, EFH = Einfamilienhaus freistehend

² Jüngstes Baujahr = (Stichtagsjahr – 1)

Der Umrechnungskoeffizient 1,000 stellt die jeweilige Klasse des Normobjekts dar.

Mithilfe von ebenfalls aus der Regression resultierenden Umrechnungsfaktoren werden schließlich die Immobilienrichtwerte der Gemeinden bestimmt.

Für die einzelnen Kommunen seines Zuständigkeitsbereichs hat der Gutachterausschuss nach dem vorbeschriebenen Modellverfahren folgende Immobilienrichtwerte und die oben dargestellten Umrechnungskoeffizienten für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser beschlossen:

Immobilienrichtwert – Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“			
Gemeinde	IRW-Zone	01.01.2022	01.01.2023
Ahaus	AS5501	1.760	1.900
Ahaus-Ortsteile	AS5502	1.540	1.720
Borken mit Gemen und Hovesath	BQ5501	1.720	1.910
Borken-Ortsteile	BQ5502	1.690	1.810
Gescher	GS5501	1.680	1.840
Gronau	GR5501	1.590	1.720
Gronau-Epe	GR5502	1.580	1.720
Heek (Gemeindegruppe 1)	HE5501	1.510	1.670
Heiden	HI5501	1.660	1.820
Isselburg	IS5501	1.680	1.870
Legden (Gemeindegruppe 1)	LG5501	1.510	1.670
Raesfeld	RA5501	1.780	1.930
Reken (Gemeindegruppe 2)	RK5501	1.710	1.880
Rhede	RD5501	1.850	2.030
Schöppingen (Gemeindegruppe 1)	SG5501	1.510	1.670
Stadtlohn	SL5501	1.600	1.740
Südlohn (Gemeindegruppe 1)	SU5501	1.510	1.670
Velen (Gemeindegruppe 2)	VL5501	1.710	1.880
Vreden (ohne Ortsteile)	VR5501	1.610	1.780

Die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten soll im Folgenden an einem Beispiel für den Stichtag 01.01.2023 verdeutlicht werden.

Das Beispiel-Einfamilienhaus liegt in Borken, ist 40 Jahre alt ($\Rightarrow$ Baujahr 1981 - 1985), verfügt über 165 m² Wohnfläche ($\Rightarrow$ Wohnfläche 161 - 180) und befindet sich in guter Lage. Die sonstigen wertbestimmenden Eigenschaften stimmen mit der Norm des Immobilienrichtwertes überein. Ausgehend vom Normobjekt können die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten mit dem Immobilienrichtwert der Gemeinde multipliziert¹ werden:

Angepasster Immobilienrichtwert = $1.910 \text{ €/m}^2 \cdot 1,216 \cdot 0,883 = \underline{2.050 \text{ €/m}^2}$

¹ Die Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten in Form der Multiplikation stellt eine ausreichend gute Näherung gegenüber der eigentlich korrekten additiven Berücksichtigung (z.B. „Zuschlag i.H.v. 5 %“) dar, die hier aus Vereinfachungsgründen gewählt wird. Eine ausführliche Beschreibung über die Hintergründe und die Güte der Näherung findet sich in dem Artikel von Mann, Wilfried, 2016: https://geodae-sie.info/images/zfv/141-jahrgang-2016/downloads/zfv_2016_3_Mann.pdf

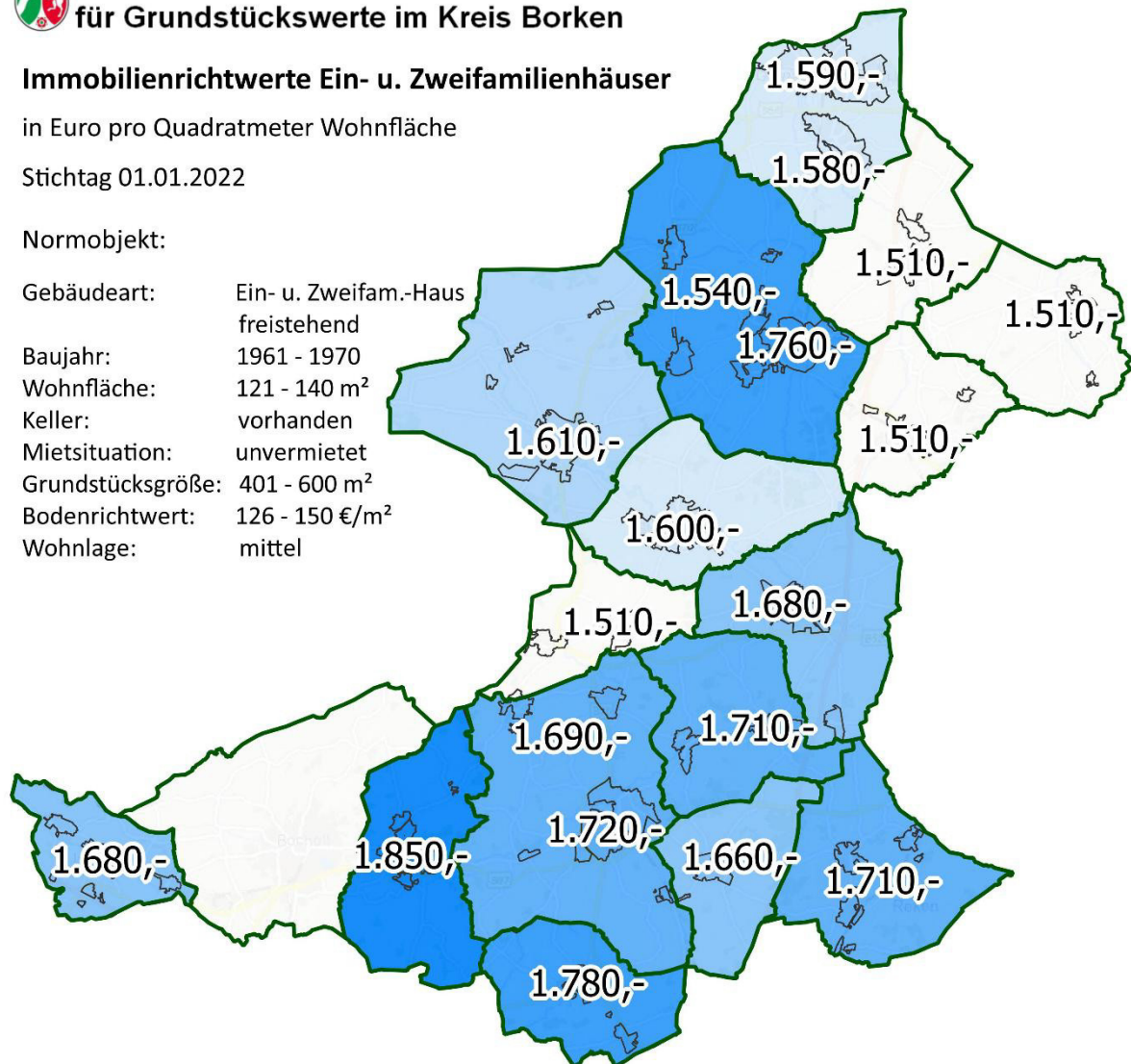
 **Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Kreis Borken****Immobilienrichtwerte Ein- u. Zweifamilienhäuser**

in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche

Stichtag 01.01.2022

Normobjekt:

Gebäudeart:	Ein- u. Zweifam.-Haus freistehend
Baujahr:	1961 - 1970
Wohnfläche:	121 - 140 m ²
Keller:	vorhanden
Mietsituation:	unvermietet
Grundstücksgröße:	401 - 600 m ²
Bodenrichtwert:	126 - 150 €/m ²
Wohnlage:	mittel



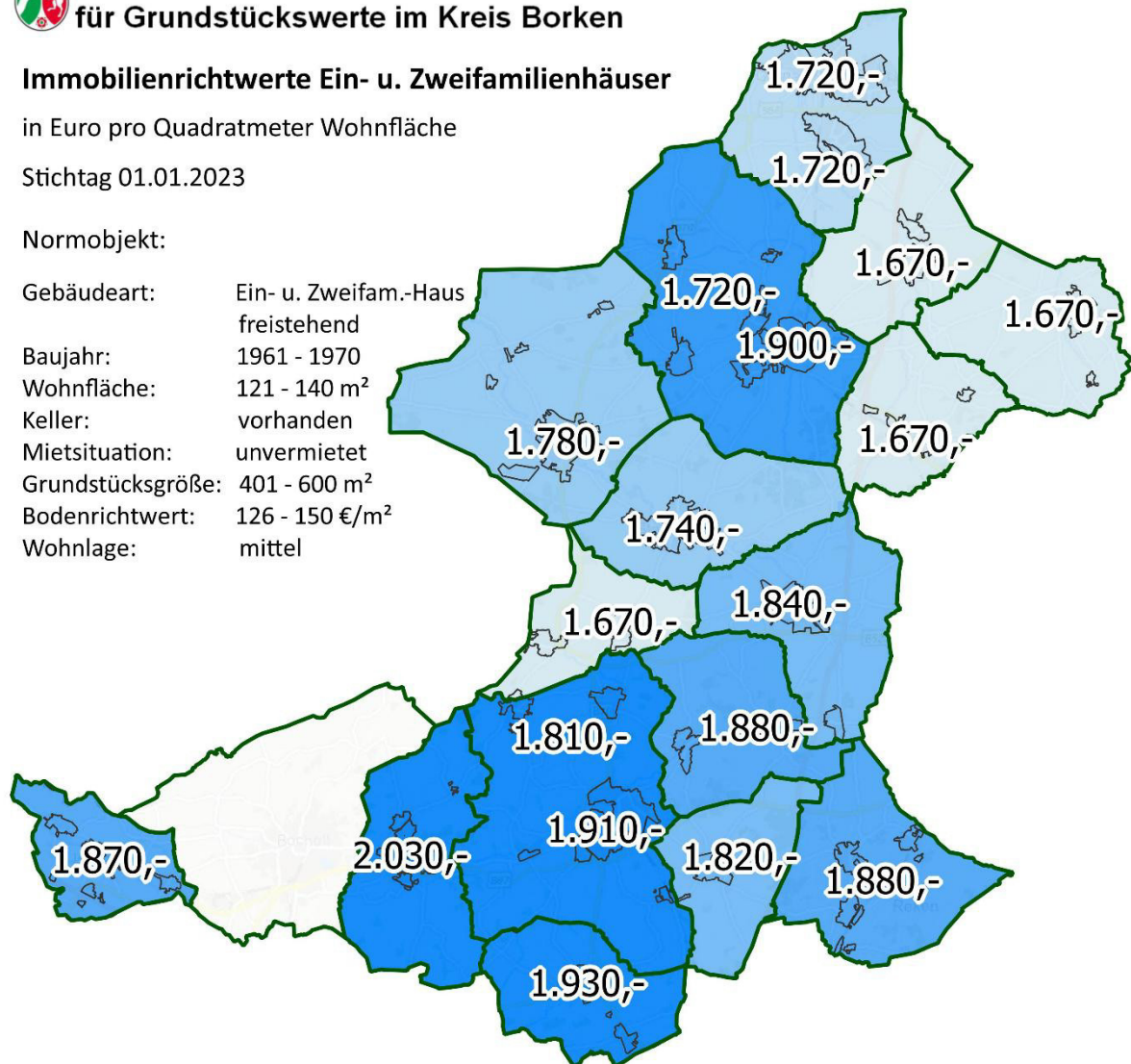
 **Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Kreis Borken****Immobilienrichtwerte Ein- u. Zweifamilienhäuser**

in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche

Stichtag 01.01.2023

Normobjekt:

Gebäudeart:	Ein- u. Zweifam.-Haus freistehend
Baujahr:	1961 - 1970
Wohnfläche:	121 - 140 m ²
Keller:	vorhanden
Mietsituation:	unvermietet
Grundstücksgröße:	401 - 600 m ²
Bodenrichtwert:	126 - 150 €/m ²
Wohnlage:	mittel



5.1.3 Indexreihen

Indexreihen dienen nach § 18 ImmoWertV der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse. Sie bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben.

Bei den Daten der beiden folgenden Tabellen handelt es sich um Zeitreihen, die nur innerhalb des Regressionsmodells des jeweiligen Stichtages verwendet werden können. Es handelt sich nicht um klassische Indexreihen im Sinne der oben genannten Definition.

Regressionsmodell zum Stichtag 01.01.2022	
Vertragsjahrgang	Umrechnungskoeffizient
2012	0,693
2013	0,698
2014	0,688
2015	0,676
2016	0,685
2017	0,757
2018	0,798
2019	0,874
2020	0,887
2021	1,000

Regressionsmodell zum Stichtag 01.01.2023	
Vertragsjahrgang	Umrechnungskoeffizient
2013	0,693
2014	0,698
2015	0,621
2016	0,629
2017	0,689
2018	0,729
2019	0,802
2020	0,815
2021	0,929
2022	1,000

5.1.4 Sachwertfaktoren

Allgemeines

Soll der Verkehrswert eines bebauten Grundstücks ermittelt werden, das nicht als Renditeobjekt gehandelt wird, wie es im Allgemeinen bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall ist, kommt regelmäßig das Sachwertverfahren zur Anwendung. Bei diesem Verfahren bildet die Summe aus dem Bodenwert, dem Zeitwert der baulichen Anlagen und der Außenanlagen den (vorläufigen) Sachwert des Grundstücks. Dieser rechnerische Wert entspricht nicht automatisch dem Verkehrswert. Um vom Sachwert der Immobilie auf den Verkehrs- oder Marktwert schließen zu können, ist die Anpassung an die Marktlage erforderlich. Der sogenannte Marktanpassungsfaktor oder gleichbedeutend Sachwertfaktor beschreibt das Verhältnis des Verkehrswertes zum Sachwert.

Zur Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken die Erwerber von Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern angeschrieben und um Angaben zum Kaufobjekt gebeten. Verträge, in denen Bauträger oder Firmen als Verkäufer auftreten, nehmen an diesem Verfahren nicht teil. Anhand der wiedereingehenden Fragebögen wird dann jeweils der vorläufige Sachwert der Immobilie nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV vom 14. Juli 2021 und dem weiter unten genannten Modell der AGVGA ermittelt. Nähere Angaben zu dem AGVGA-Modell finden sich unter

<http://www.boris.nrw.de>

Zur weiteren Auswertung werden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken regelmäßig nur solche Verträge herangezogen, mit denen Gebäude verkauft werden, die ab dem Baujahr 1950 gebaut wurden und einem eindeutigen Gebäudetyp der NHK2010 zugeordnet werden können. Verträge mit gemischten Gebäudetypen werden in der Regel nicht berücksichtigt. Soweit in den Verträgen oder in den Fragebögen Renovierungskosten von nicht mehr als 15.000 Euro angegeben sind, werden sie in der angegebenen Höhe berücksichtigt. Ebenso wird bei Angaben zu mitgekauftem Inventar in Höhe von bis zu 10.000 Euro verfahren. Verträge mit darüberhinausgehenden Beträgen werden in der Regel von der weiteren Auswertung ausgeschlossen.

Zur Ableitung von Sachwertfaktoren im System der **NHK2010** wurde bisher die Sachwertrichtlinie des Bundes vom 05.09.2012 in Verbindung mit dem Modell der AGVGA angewendet. Die Sachwertrichtlinie ist in die §§ 35 bis 38 der ImmoWertV vom 14. Juli 2021 aufgegangen, die am 01.01.2022 in Kraft getreten ist. Analog zu § 53 ImmoWertV wird hier weiterhin eine ausstattungsabhängige Gesamtnutzungsdauer angewendet. Die Auswirkungen dieses nicht pauschalen Ansatzes werden als marginal angesehen, da sich bei rd. dreiviertel der insgesamt rd. 300 herangezogenen Kauffälle aus der mitgeteilten Ausstattung eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergab. Nur bei 5 % ergab sich eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und nur 13 % der Fälle wurde eine Ausstattung angegeben, die zu 90 Jahren Gesamtnutzungsdauer führte. Nach Inkrafttreten der ImmoWertV soll nun sukzessive auf eine fixe Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren umgestellt werden.

Grundsätzlich werden mit den vorstehenden Vorgaben Marktanpassungsfaktoren für schaden- und mängelfreie Objekte abgeleitet. Für eine fachlich und sachverständig richtige Anwendung ist es erforderlich, dass in der Praxis vorgefundene Baumängel und Bauschäden erst nach der Marktanpassung des „vorläufigen Sachwerts“ berücksichtigt werden. Der Wertansatz für Außenanlagen erfolgt prozentual vom Gebäudezeitwert (überwiegend 3% -12%). In Anlehnung an Größenordnungen, die auch in Gutachten verwendet werden, wurde eine Regression in Abhängigkeit vom vorläufigem Sachwert, der Restnutzungsdauer des Gebäudes und dem Wert der baulichen Außenanlagen gerechnet. Ist der vorläufige Sachwert hoch, steigt auch der Wert der Außenanlagen. Je niedriger hierbei die Restnutzungsdauer ist, desto höher ist der Wert der Außenanlagen.

In den vorläufigen Sachwerten sind die Werte von üblicherweise vorhandenen Garagen enthalten.

Signifikanzanalysen

Um die im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken herrschenden Einflüsse auf den Marktanpassungsfaktor zu identifizieren, wurden in der Vergangenheit verschiedene Signifikanzanalysen durchgeführt. Als brauchbar und praktikabel kommt danach die von der Firma Sprengnetter Verlag und Software GmbH in der automatisierten Kaufpreissammlung WF-AKuK programmierte Funktionalität in Frage. Hierbei wird der Marktanpassungsfaktor als Funktion des vorläufigen Sachwertes dargestellt. Die von Sprengnetter beschriebene Abhängigkeit des Marktanpassungsfaktors vom Bodenwertniveau (vgl. Sprengnetter in ^[1], Band II, Teil 3, Kapitel 3, Abschnitt 4) lässt sich für den Kreis Borken mit dem bisher vorliegenden Datenmaterial allerdings nicht nachweisen.

Ursache hierfür ist möglicherweise, dass es im Kreis Borken zwischen den Kommunen erhebliche Preisunterschiede gibt. So kann es vorkommen, dass das Bodenwertniveau der guten Lage der einen Gemeinde dem Bodenwertniveau in der einfachen Lage einer anderen Gemeinde entspricht. Auch eine Analyse nach Lagequalitäten, bei der das Bodenwertniveau als Zahlenwert nicht beteiligt ist, konnte einen signifikanten Einfluss dieser Größe nicht nachweisen. Differenzierte Auswertungen je Kommune sind aufgrund der dann zu geringen Stichprobe nicht möglich.

Marktanpassungsfunktion

Die durchgeführten Signifikanzanalysen haben gezeigt, dass sich auch im Kreis Borken eine signifikante Abhängigkeit des Marktanpassungsfaktors (*MAF*) vom vorläufigen Sachwert (*vorlSach*) nachweisen lässt. Nachfolgend werden die Parameter der Marktanpassungsfunktion nach Sprengnetter

$$MAF = f_1 \times (vorlSach / 1.000.000)^{f_2}$$

mit:	MAF	= Marktanpassungsfaktor
	f1	= Parameter 1
	f2	= Parameter 2
	vorlSach	= vorläufiger Sachwert des Grundstücks

als mittelfristige Parameter für Zeiträume von jeweils drei Jahren abgeleitet. Dabei überschneiden sich diese Zeiträume in aufeinander folgenden Auswertungen, weil jeweils das letzte Jahr weggelassen und das neue Jahr hinzugenommen wird. So wird einerseits erreicht, dass die Stichprobe eine ausreichende Anzahl geeigneter Verträge beinhaltet und andererseits zufällige Sprünge in den abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren durch „fließende“ Übergänge vermieden werden.

Wie im Kapitel 5.1.5 „Liegenschaftszinssätze“ beschrieben, gilt auch hier, dass die nachfolgenden Funktionen nur im Rahmen des zuvor beschriebenen Modells anwendbar sind und keinesfalls die Kenntnis der Sachverständigen über die tatsächlich vor Ort herrschenden Marktverhältnisse ersetzen. Sie können nur Orientierungshilfe sein. Auch hier wird von Extrapolationen über die Grenzen des aus den jeweiligen Diagrammen ersichtlichen Definitionsbereiches hinaus dringend abgeraten.

^[1] Sprengnetter, H.O.: Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien, Bände I – III, Wertermittlungsforum Eigenverlag, Sinzig 2002

Marktanpassungsfaktoren für zurückliegende Wertermittlungstichtage

Mit der Sachwertrichtlinie des Bundes vom 05.09.2012 sind neben den Änderungen des Sachwertverfahrens auch neue Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 veröffentlicht worden.

Im Jahr 2013 hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses damit begonnen, Kaufverträge über bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in beiden Systemen, NHK2000 und NHK2010, auszuwerten. Dabei wurden seinerzeit bei rd. 140 Verträgen die von den Erwerbern im System der NHK2000 gemachten Angaben zu den damals vorhandenen vier Ausstattungsstandards sachverständig in das neue Modell der fünf Gebäudestandards der NHK2010 übertragen. Im Jahr 2014 wurden dagegen Fragenbögen auf der Basis der NHK2010 verschickt. Die Wiedereingänge mit Angaben zu fünf Ausstattungsstufen wurden dann in das Modell der NHK2000 mit vier Ausstattungsstandards sachverständig übertragen.

Zum Stichtag 01.01.2015 lagen somit Daten in beiden Modellen über einen jeweils dreijährigen Zeitraum zur Auswertung bereit. Es galt, die Aussage des Jahres 2014 zu untersuchen, dass für Bewertungen im Modell der NHK2010 bei zurückliegenden Stichtagen die bisher auf Basis der NHK2000 ermittelten Faktoren unter sachverständiger Würdigung des Einzelfalls im System der NHK2010 herangezogen werden können.

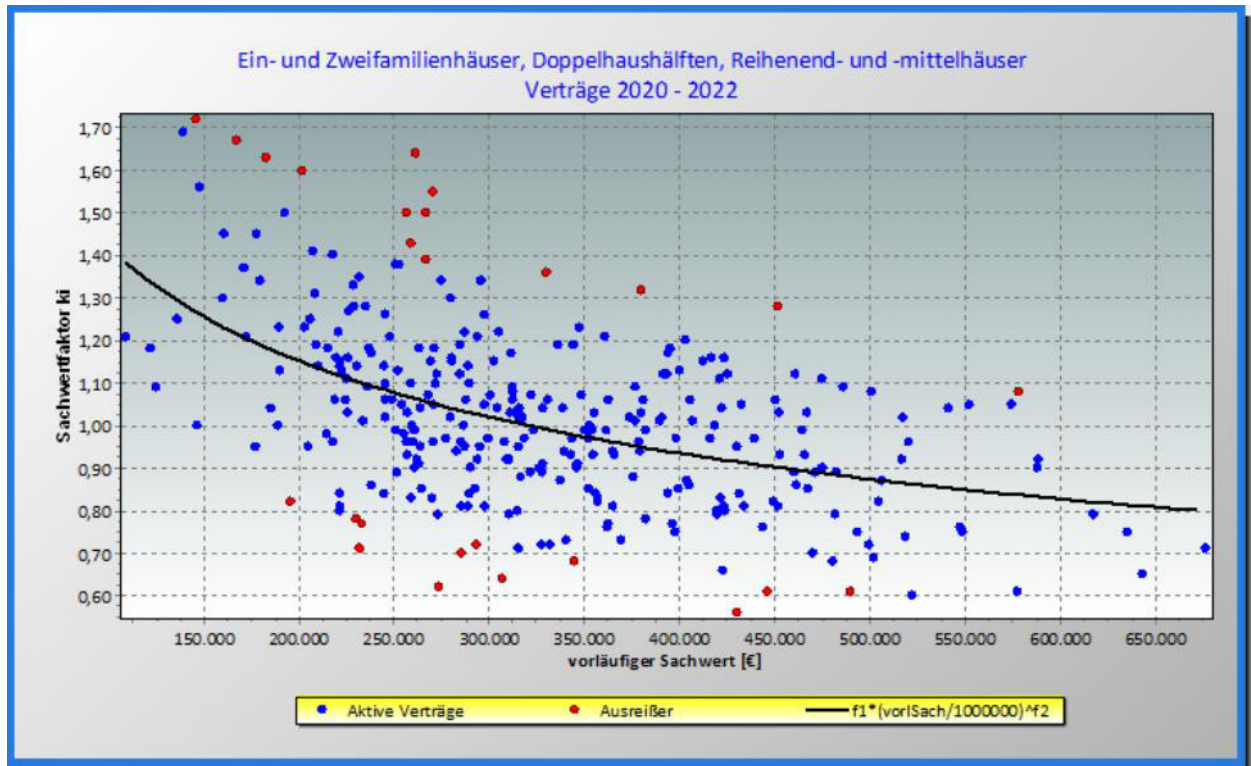
Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen mit 76 Verträgen des Jahres 2012, 53 Verträgen des Jahres 2013 und 83 Verträgen des Jahres 2014 hat der Gutachterausschuss zu Beginn des Jahres 2015 beschlossen, dass für zurückliegende Stichtage bei Sachwertermittlungen im System der NHK2010 die veröffentlichten Marktanpassungsfunktionen auf der Basis der NHK2000 in der bisherigen Form weiter angewendet werden können.

Aktuelle Marktanpassungsfunktion

Für den Wertermittlungstichtag 01.01.2023 wurde aus mehr als 100 Verträgen des Jahres 2022 zusammen mit weiteren rd. 200 Verträgen der Jahre 2020 und 2021 erneut eine aktuelle Marktanpassungsfunktion auf der Basis der **NHK2010** nach Beseitigung von Ausreißern abgeleitet. Das Ergebnis ist auf der folgenden Seite dargestellt.

$$\text{MAF} = f_1 * (\text{vorlSach}/1.000.000)^{f_2}$$

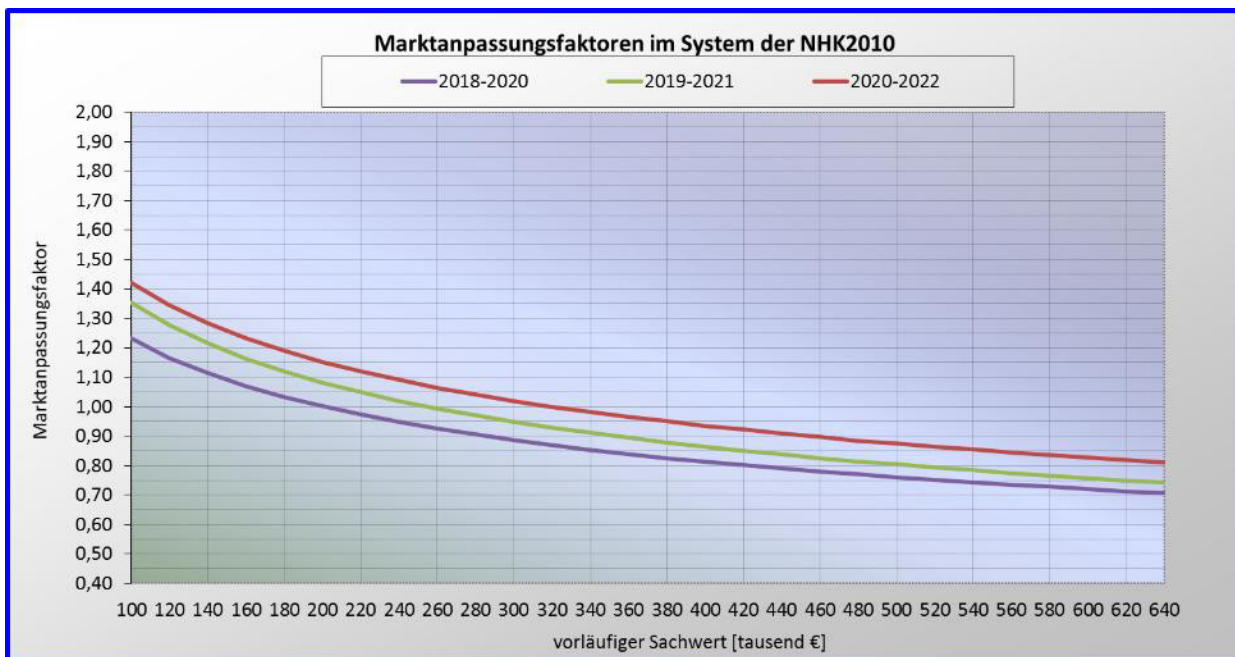
Anzahl Verträge	f1	Sigma f1	f2	Sigma f2	Korrel.
278	0,70980	0,02335	-0,30112	0,02605	0,56460



Beispielwerte:

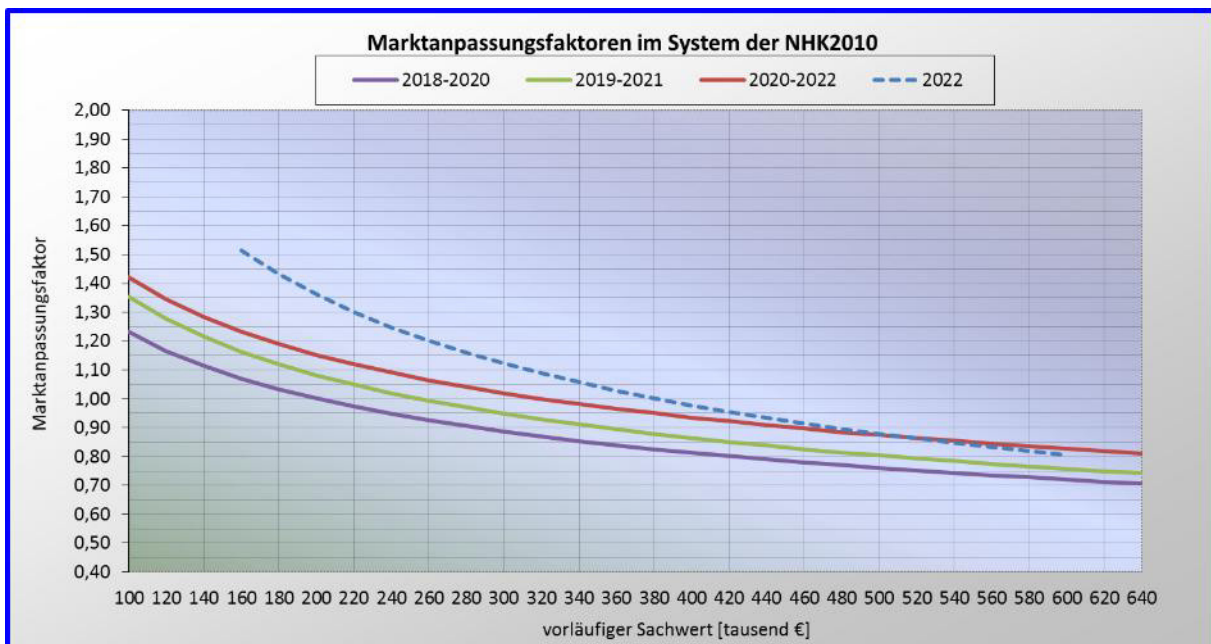
vorlSW	100	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600	650
	Tsd.	Tsd.	Tsd.	Tsd.	Tsd.	Tsd.	Tsd.	Tsd.	Tsd.	Tsd.	Tsd.	Tsd.
MAF 2020-2022	1,42	1,26	1,15	1,08	1,02	0,97	0,94	0,90	0,88	0,85	0,83	0,81

Der Vergleich mit den Vorjahren stellt sich folgendermaßen dar:



Es wird wieder deutlich, dass die Preise für Ein-/Zweifamilienhäuser nochmals gestiegen sind. Der Verlauf der drei Kurven zeigt, dass die Preissteigerung über die gesamte Bandbreite der vorläufigen Sachwerte gleichermaßen stattfindet. [2018-2020] wurde ein Normobjekt, bei dem der vorläufige Sachwert dem Verkehrswert entspricht (Marktanpassungsfaktor gleich 1,0), mit ca. 201.000,- EUR verkauft. [2019-2021] lag der Wert für das Normobjekt bei ca. 255.000,- EUR und [2020-2022] bei ca. 320.000,- EUR.

Die folgende Abbildung zeigt, wie sich die jahresbezogene Auswertung 2022 gegenüber der Glättung mit drei Vertragsjahren auswirkt. Hier liegt der Wert für das Normobjekt bei ca. 382.000,- EUR.



Die Stichprobe nimmt naturgemäß mit der Anzahl der in die jeweilige Auswertung einfließenden Vertragsjahre ab, sodass bei der Drei-Jahresauswertung nach Ausreißerbeseitigung rd. 280 Kauffälle herangezogen werden konnten, während die einjährige Auswertung nur rd. 100 verbleibende Kauffälle lieferte. Deshalb wird auch weiterhin die Marktanpassungsfunktion auf der Basis von drei Vertragsjahren ermittelt. Zur Information und sachverständigen Berücksichtigung soll aber auch das Ergebnis der einjährigen Auswertungen dargestellt werden.

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz von besonderer Bedeutung. Er beinhaltet die Anpassung an die Marktlage im renditeorientierten Ertragswertverfahren.

Nach der Definition des § 21 Absatz 2 der ImmoWertV vom 14. Juli 2021 ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Nach dieser Vorschrift ist er auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln. Er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar.

Kriterien, die die Höhe des Liegenschaftszinssatzes beeinflussen können, sind u.a. die Gebäude- und Nutzungsart, die Restnutzungsdauer zum Kaufzeitpunkt, der Reinertrag, das Baujahr oder auch das Mietpreinsniveau.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten, weil hier üblicherweise eine Renditeerzielung nicht im Vordergrund steht.

Der marktüblich erzielbare Rohertrag spielt bei der Beurteilung einer renditeorientierten Immobilie eine wichtige Rolle. Der daraus abgeleitete Rohertragsfaktor ergibt sich als Quotient aus Kaufpreis und Jahresrohertrag. Der Rohertragsfaktor liefert somit einen ersten Hinweis, wie rentabel das Objekt ist. Je niedriger der Rohertragsfaktor ist, desto rentabler ist das Objekt.

Der Liegenschaftszinssatz wird beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) mit Stand 2013 differenziert nach verschiedenen Gebäudearten ermittelt. Darüber hinaus orientiert sich die Auswertung an der am 12.11.2015 in Kraft getretenen Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. Die Ertragswertrichtlinie ist in die §§ 28 bis 34 der ImmoWertV vom 14. Juli 2021 aufgegangen, die am 01.01.2022 in Kraft getreten ist.

Das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW kann im Internet unter der Adresse https://www.boris.nrw.de/borisfachdaten/standardmodelleAGVGA/Modell_LZ_2013-07-10.pdf eingesehen werden.

Im Unterschied zu diesem Modell der AGVGA-NRW werden beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken jeweils die Daten der letzten drei Geschäftsjahre herangezogen. Dies scheint wegen der nur langfristig wirkenden Schwankungen des Liegenschaftszinses tragbar. Darüber hinaus wird dadurch erreicht, dass die größere Datenbasis eine Auswertung erst ermöglicht.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken setzt die Bewirtschaftungskosten objektbezogen an und lehnt sich dabei an die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)¹ an, die der Anlage 3 der ImmoWertV vom 14. Juli 2021 entspricht. Darüber hinaus wird bei Ein-/Zweifamilien-, Doppel- und Reihennend- und Reihenmittelhäusern die Gesamtnutzungsdauer objektbezogen ausstattungsabhängig zwischen 70 und 90 Jahren angesetzt. Wie bereits zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren gezeigt, beträgt die ausstattungsbezogene Gesamtnutzungsdauer in den weit überwiegenden Kauffällen dieses Teilmarktes

¹ Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

80 Jahre. Dem § 53 ImmoWertV entsprechend soll in diesem Bereich bis zum Ablauf des 31.12.2024 vollständig auf die fixe Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren umgestellt werden.

Zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen im Einzelnen werden bei Verträgen, die im Sinne des o.g. Modells geeignet erscheinen, die jeweiligen Erwerber angeschrieben und um Angaben zum Kaufobjekt gebeten. Die Angaben aus den Fragebögen werden benötigt, um die einzelnen Kaufverträge dahingehend zu untersuchen, ob sie für eine Teilnahme an der Auswertung der Liegenschaftszinssätze geeignet sind.

Bei Gebäudearten mit einer ausreichenden Zahl von geeigneten Verträgen werden neben der Berechnung eines mittleren Liegenschaftszinssatzes auch statistische Auswertungen durchgeführt. Hierauf wird im Weiteren noch näher eingegangen.

Liegenschaftszinssätze aus Mittelbildung

Die in der folgenden Tabelle¹ enthaltenen Werte sind das Ergebnis der Auswertung von geeigneten Verträgen über Ein- und Zweifamilienhäuser der letzten drei Geschäftsjahre.

Für in Klammern gesetzte Werte lagen nicht genügend geeignete Verträge zur Auswertung vor, so dass es sich hierbei um sachverständig vom Gutachterausschuss geschätzte Werte handelt.

Im Übrigen weist der Gutachterausschuss darauf hin, dass die angegebenen Werte Mittelwerte einer Bandbreite von Liegenschaftszinssätzen darstellen, die für die Wertermittlung relevant sind. Die Grenzen des daraus resultierenden Anwendungsbereiches orientieren sich an den sonst üblichen Grenzen etwa für die Ausreißersuche in statistischen Auswertungen. Zur sachverständigen Anwendung eines Liegenschaftszinssatzes ist jedoch in jedem Fall die Kenntnis der jeweiligen Marktlage unerlässlich.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken										
Soweit weniger als fünf geeignete Verträge zur Auswertung zur Verfügung standen, werden differenzierte Angaben nicht gemacht. Bei den angegebenen Werten für den Liegenschaftszinssatz handelt es sich in diesen Fällen um sachverständig vom Gutachterausschuss geschätzte Werte.										
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Mittelwert mit Standardabweichung der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen						
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)						
				Ø Wohn-/ Nutzfläche (m²)	Ø bereinigter Kaufpreis (€/m²)	Ø Miete ^[1] (€/m²)	Ø Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)	Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	Ø Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	Ø Rohertragsfaktor
Einfamilienhäuser, freistehend	1,4	140	3	147	2324	6	23	54	82	33,77
Standardabweichung	0,86			31,75	555	0,65	2,37	14,83	3,91	7,5
Einfamilienhäuser als Reihen- und Doppelhäuser	1,5	99	3	119	2303	6,18	23	59	82	32,13
Standardabweichung	0,79			16,27	513	0,56	2,52	14,79	3,88	6,21
Zweifamilienhäuser	1,7	21	3	198	1904	5,76	24	53	82	27,87
Standardabweichung	0,82			40,53	365	0,65	2,93	17,34	4,02	3,61

() = statistisch nicht gesichert (= sachverständig geschätzt)

(99) = LZ konnte nicht ermittelt werden

^[1] Soweit vorhanden, kann die durchschnittliche Miete auch Anteile von Garagen oder Stellplätzen enthalten. Dies gilt nicht für Wohnungseigentum.

¹ Die Gesamtübersicht der Liegenschaftszinssätze ist im Kapitel 11 unter Anlagen dargestellt.

Regressionsanalysen

Bei den durchgeführten Analysen wurde keine Regionalisierung vorgenommen. Die Daten des gesamten Zuständigkeitsbereiches wurden gemeinsamen Auswertungen unterzogen. Einzelwerte wurden als Ausreißer erkannt und eliminiert, wenn sie mehr als 30 % vom Funktionswert abwichen.

Mit der bereits in früheren Auswertungen benutzten Funktionalität

$$LZ = f_1 * LN(\text{Rohertrag pro Jahr}) + f_2$$

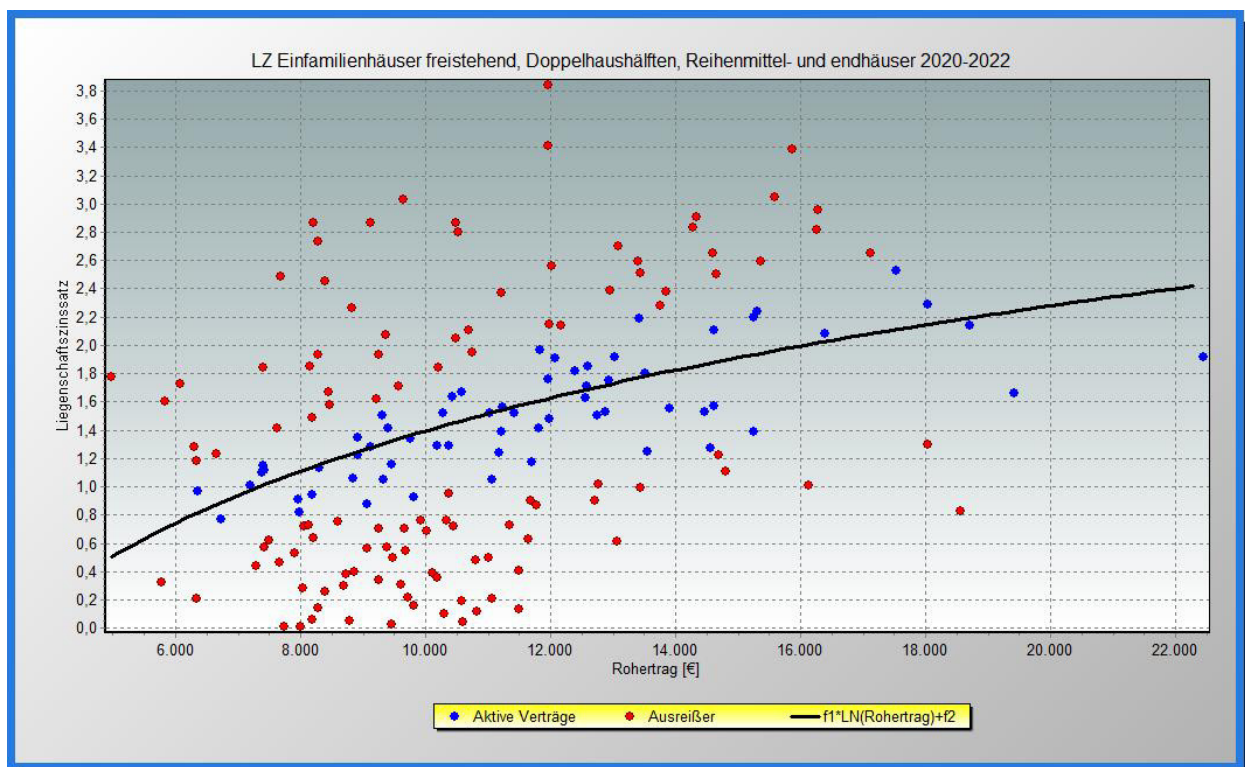
mit: LZ = Liegenschaftszinssatz

f_1 = Parameter 1

f_2 = Parameter 2

LN = natürlicher Logarithmus

ist auch in diesem Jahr das Datenmaterial der Objektart „Ein- und Zweifamilienhäuser“ aus den Geschäftsjahren 2020 bis 2022 einer Regression unterzogen worden. Dabei ergab sich bei der wiederholten Ausreißereliminierung durch die große Streuung der Daten eine derart große Zahl von Ausreißern, dass an dieser Stelle nur das zugehörige Diagramm der durchgeführten Auswertung gezeigt wird.



In den übrigen Marktsegmenten lagen für Regressionen zu wenige Datensätze vor, um überhaupt Aussagen daraus herzuleiten.

Der Gutachterausschuss weist hier noch einmal ausdrücklich darauf hin, dass die Veröffentlichungen zu Liegenschaftszinssätzen nur Orientierungshilfen liefern und nur im Rahmen des jeweils beschriebenen Modells anwendbar sind. Sie ersetzen keinesfalls die Kenntnis der Sachverständigen über die tatsächlich örtlich herrschenden Marktverhältnisse.

Für Liegenschaftszinssätze gelten im Allgemeinen folgende Gesetzmäßigkeiten:

- Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz verhalten sich gegenläufig
- Kaufpreis pro m²-WF/NF und Liegenschaftszinssatz verhalten sich gegenläufig
- Miete und Liegenschaftszinssatz sind gleichgerichtet
- Bodenrichtwert und Liegenschaftszinssatz sind gleichgerichtet

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

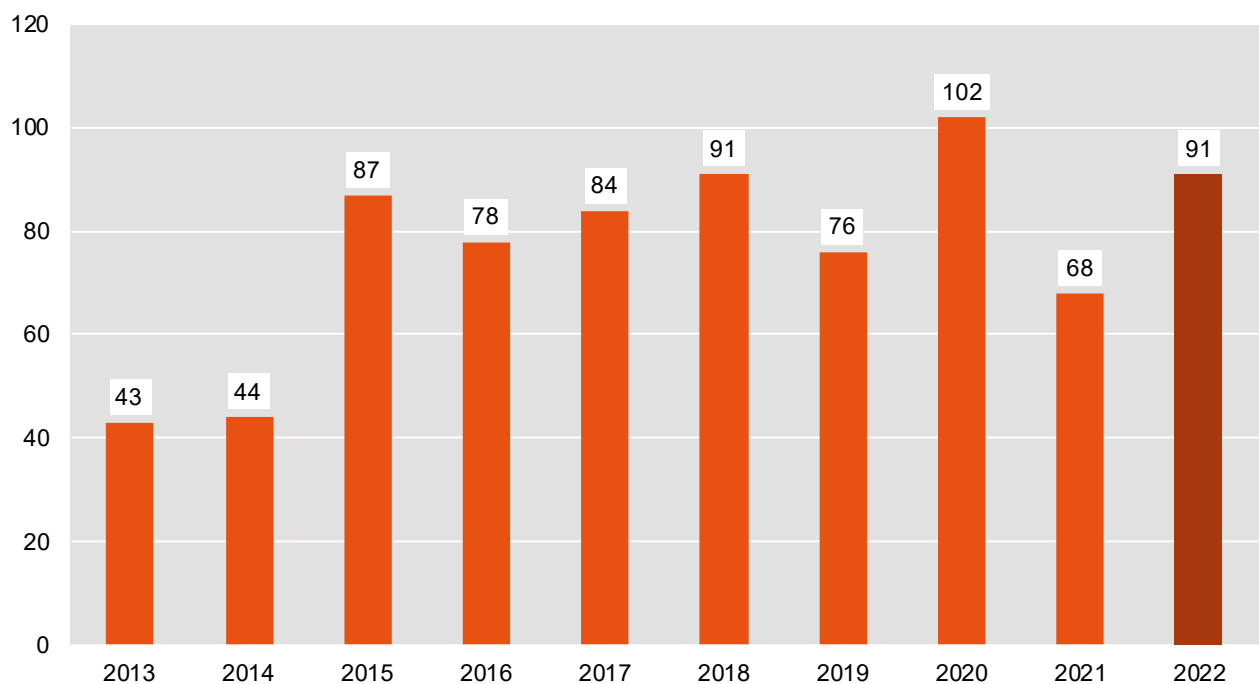
Drei- und Mehrfamilienhäuser

Umsätze

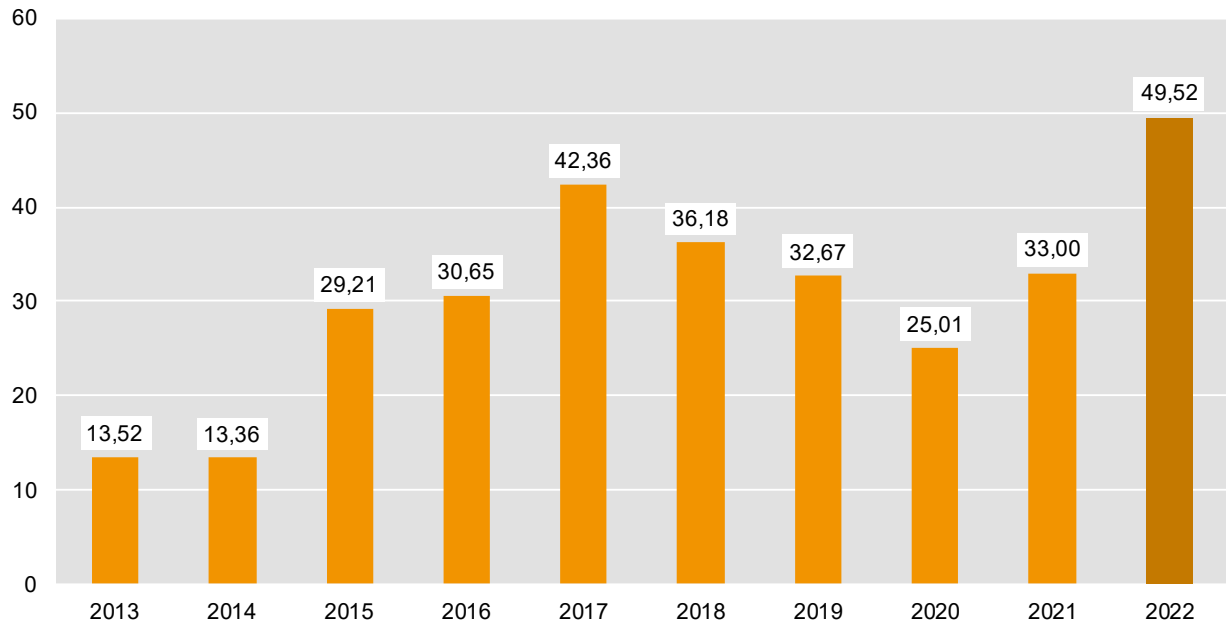
Im Berichtszeitraum wurden im Zuständigkeitsgebiet 91 Kauffälle über Drei- und Mehrfamilienhäuser bei einem Geldumsatz von 49,52 Mio. EUR registriert.

Anzahl der Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz der letzten 10 Jahre

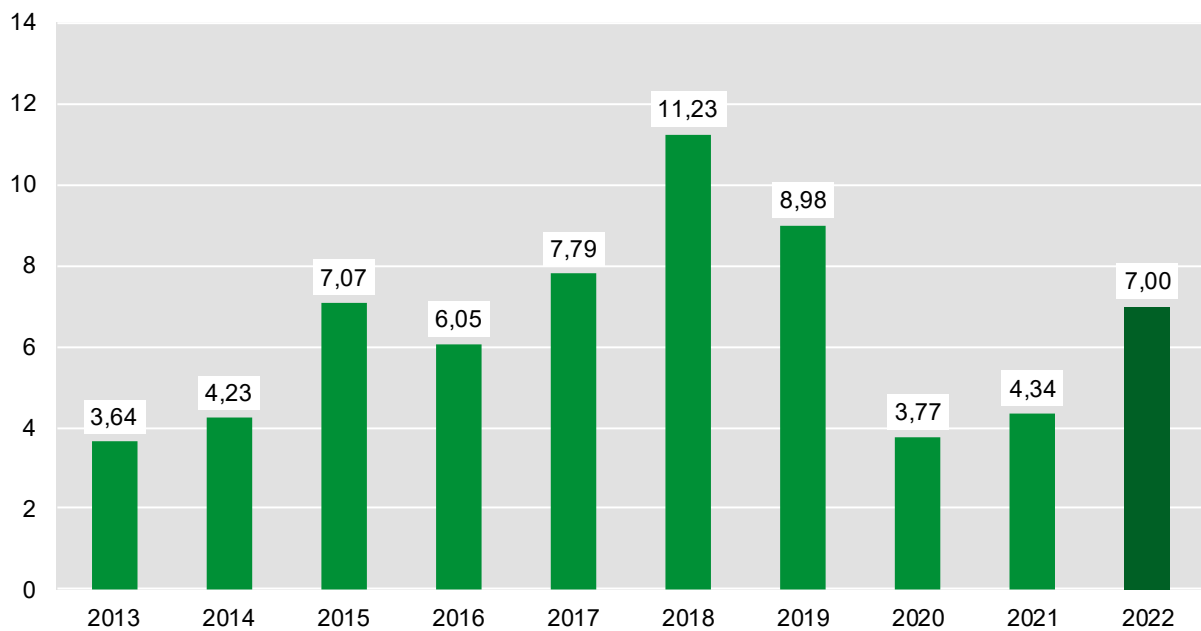
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. EUR



Flächenumsatz in ha



Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis von Mehrfamilienhäusern lag im Jahr 2022 bei rd. 554.000 EUR, dies entspricht rd. 1.650 EUR/m²-Wohnfläche einschließlich Bodenwert.

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Siehe hierzu auch Kapitel 5.1.5 Liegenschaftszinssätze.

Liegenschaftszinssätze aus Mittelbildung

Die in der folgenden Tabelle¹ enthaltenen Werte sind das Ergebnis der Auswertung von geeigneten Verträgen über Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Gebäude der letzten drei Geschäftsjahre.

Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass die angegebenen Werte Mittelwerte einer Bandbreite von Liegenschaftszinssätzen darstellen, die für die Wertermittlung relevant sind. Die Grenzen des daraus resultierenden Anwendungsbereiches orientieren sich an den sonst üblichen Grenzen etwa für die Ausreißersuche in statistischen Auswertungen. Zur sachverständigen Anwendung eines Liegenschaftszinssatzes ist jedoch in jedem Fall die Kenntnis der jeweiligen Marktlage unerlässlich.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken										
Soweit weniger als fünf geeignete Verträge zur Auswertung zur Verfügung standen, werden differenzierte Angaben nicht gemacht. Bei den angegebenen Werten für den Liegenschaftszinssatz handelt es sich in diesen Fällen um sachverständig vom Gutachterausschuss geschätzte Werte.										
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Mittelwert mit Standardabweichung der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)						
				Ø Wohn-/ Nutzfläche (m²)	Ø bereinigter Kaufpreis (€/m²)	Ø Miete ^[1] (€/m²)	Ø Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)	Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	Ø Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	Ø Rohertragsfaktor
Dreifamilienhäuser	2,4	11	3	248	1472	5,78	26	45	80	21,83
<i>Standardabweichung</i>	0,46			37,95	285	0,56	2,6	11,41	0	3,12
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% des Rohertrages)	2,4	35	3	431	1457	5,65	27	45	80	21,48
<i>Standardabweichung</i>	1,09			140,58	422	0,5	3,09	13,71	0	5,49
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % des Rohertrages)	3,0	28	3	374	1202	6,29	24	40	80	18,53
<i>Standardabweichung</i>	1,64			181,73	449	1,75	4,18	13,54	0	5,43

^[1] Soweit vorhanden, kann die durchschnittliche Miete auch Anteile von Garagen oder Stellplätzen enthalten.
Dies gilt nicht für Wohnungseigentum.

¹ Die Gesamtübersicht der Liegenschaftszinssätze ist im Kapitel 11 unter Anlagen dargestellt.

Gemeinsame Auswertung auf Münsterlandebene

Wegen traditionell geringer Fallzahlen im Münsterland bei verschiedenen Objektarten, wie bei Drei- und Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Gebäuden, haben die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse Borken, Coesfeld, Steinfurt, Warendorf, Bocholt, Dorsten und Rheine wieder entsprechende Daten ihres Zuständigkeitsbereichs einer gemeinsamen Auswertung zum Stichtag 01.01.2023 unterzogen.

Die Ergebnisse der Auswertungen dieser gemeinsamen Datenmenge sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

Gemeinsame Auswertung der Kreise Borken, Coesfeld, Steinfurt und Warendorf und der Städte Bocholt, Dorsten/Gladbeck/Marl und Rheine										
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Mittelwert mit Standardabweichung der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen						
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)						
				Ø Wohn-/Nutzfläche (m²)	Ø bereinigter Kaufpreis (€/m²)	Ø Miete ^[1] (€/m²)	Ø Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)	Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	Ø Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	Ø Rohertragsfaktor
Dreifamilienhäuser	2,1*	82	3	251	1646	6	25	40	80	22,9
Standardabweichung	1,20			54	499	0,65	3	13	0	5,9
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	2,6*	233	3	510	1622	6,47	26	44	80	21,7
Standardabweichung	1,20			415	712	2,01	4	18	2	7,3
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	3,5*	88	3	490	1353	7,21	23	36	80	17,1
Standardabweichung	1,7			403	555	3,47	4	15	0	5,7
Büro	4,1*	14	3	568	1249	6,55	23	40	66	16,2
Standardabweichung	1,2			467	304	0,99	2	12	8	3,4

* münsterlandweite Auswertung

^[1] Soweit vorhanden, kann die durchschnittliche Miete auch Anteile von Garagen oder Stellplätzen enthalten.

5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Im Kapitel 5.2.1 werden die Rohertragsfaktoren dargestellt. Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten werden für die in diesem Kapitel behandelten Gebäudearten bislang nicht ermittelt.

5.2.3 Indexreihen

Thema derzeit nicht besetzt

5.2.4 Durchschnittspreise

Thema derzeit nicht besetzt

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

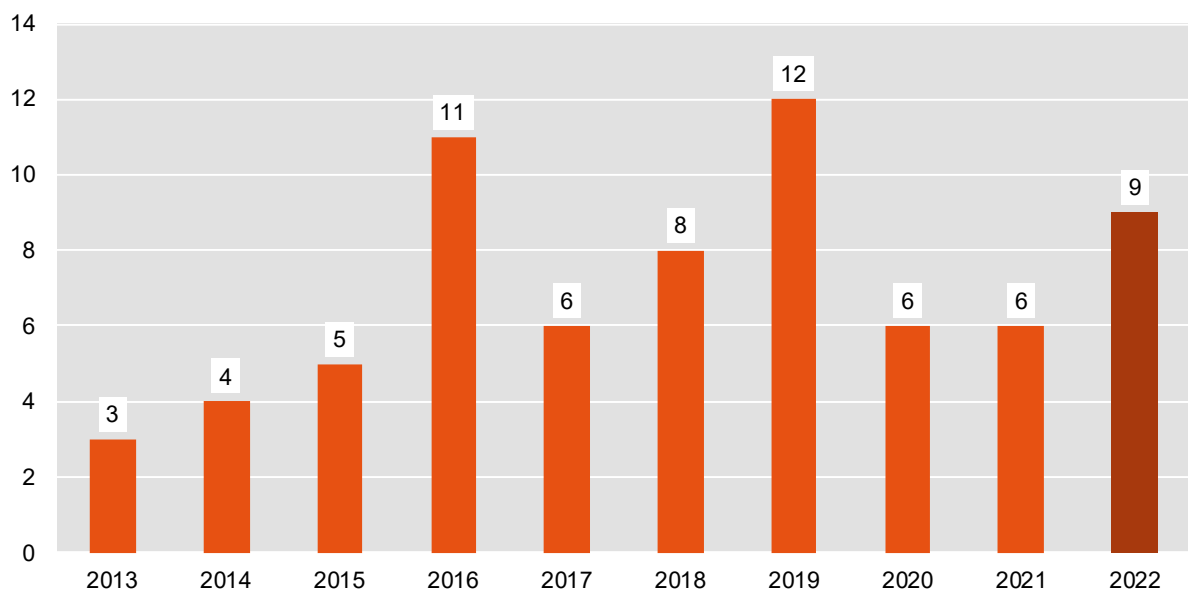
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Umsätze

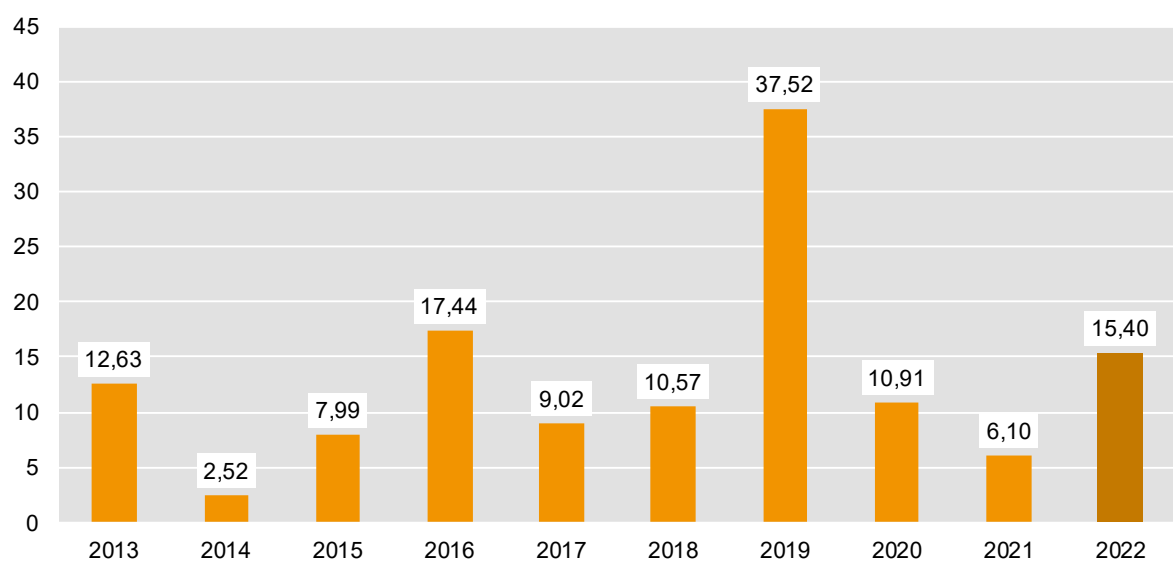
Im Berichtszeitraum wurden im Zuständigkeitsgebiet 9 Kauffälle von Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern bei einem Geldumsatz von 15,40 Mio. EUR registriert.

Anzahl der Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz der letzten 10 Jahre

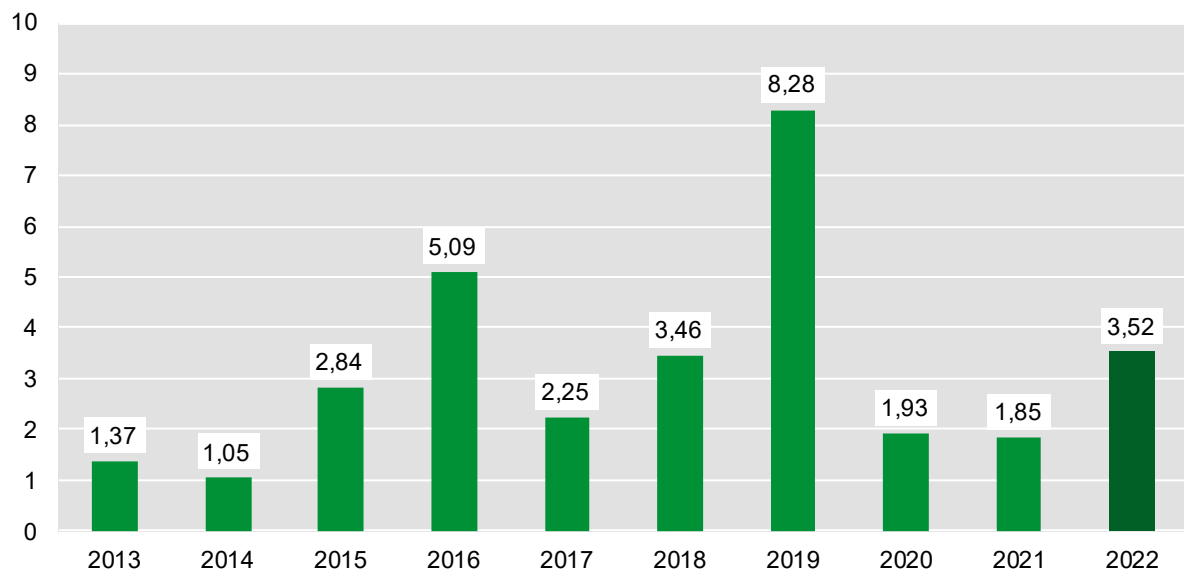
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. EUR



Flächenumsatz in ha



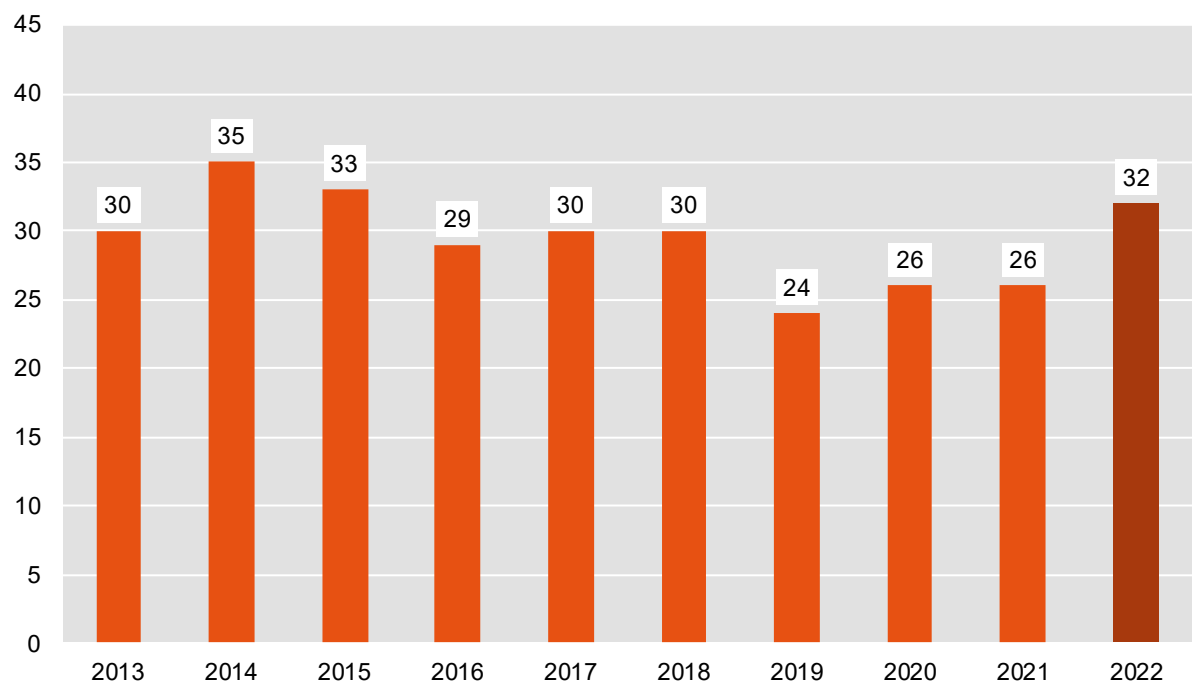
Gewerbe- und Industriegebäude

Umsätze

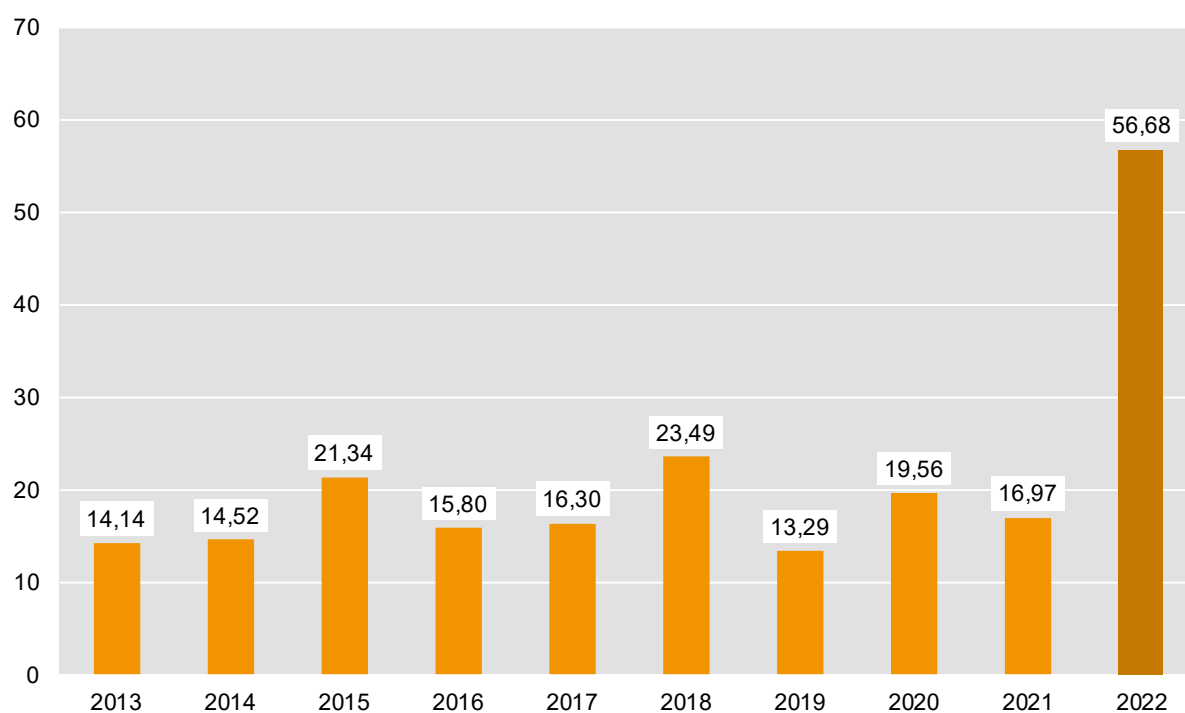
Im Berichtszeitraum wurden im Zuständigkeitsgebiet 32 Kauffälle von Gewerbe- und Industrieobjekten bei einem Geldumsatz von 56,68 Mio. EUR registriert.

Anzahl der Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz der letzten 10 Jahre

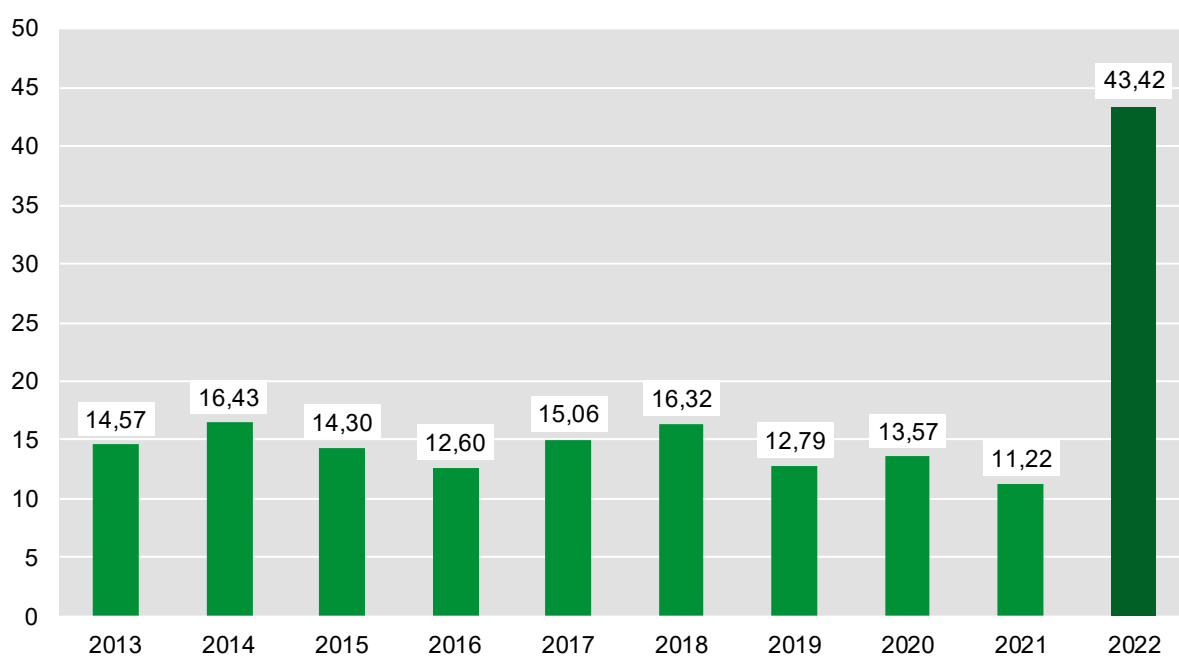
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. EUR



Flächenumsatz in ha



5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Siehe hierzu auch Kapitel 5.1.5 Liegenschaftszinssätze.

Liegenschaftszinssätze aus Mittelbildung

Die in der folgenden Tabelle¹ enthaltenen Werte sind das Ergebnis der Auswertung von geeigneten Verträgen über Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude der letzten drei Geschäftsjahre.

Für die in Klammern gesetzten Werte lagen nicht genügend geeignete Verträge zur Auswertung vor, so dass es sich hierbei um sachverständig vom Gutachterausschuss geschätzte Werte handelt.

Im Übrigen weist der Gutachterausschuss darauf hin, dass die angegebenen Werte Mittelwerte einer Bandbreite von Liegenschaftszinssätzen darstellen, die für die Wertermittlung relevant sind. Die Grenzen des daraus resultierenden Anwendungsbereiches orientieren sich an den sonst üblichen Grenzen etwa für die Ausreißersuche in statistischen Auswertungen. Zur sachverständigen Anwendung eines Liegenschaftszinssatzes ist jedoch in jedem Fall die Kenntnis der jeweiligen Marktlage unerlässlich.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken										
Soweit weniger als fünf geeignete Verträge zur Auswertung zur Verfügung standen, werden differenzierte Angaben nicht gemacht. Bei den angegebenen Werten für den Liegenschaftszinssatz handelt es sich in diesen Fällen um sachverständig vom Gutachterausschuss geschätzte Werte.										
Gebäudeart	Liegen- schafts- zinssatz (Mittelwert mit Standard- abweichung der Einzel- werte be- zogen auf die Stichprobe)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen						
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)						
				Ø Wohn-/ Nutz- fläche (m²)	Ø berei- nigter Kaufpreis (€/m²)	Ø Miete ^[1] (€/m²)	Ø Bewirt- schaftungs- kosten (% des Rohertrags)	Ø Rest- nutzungs- dauer (Jahre)	Ø Gesamt- nutzungs- dauer (Jahre)	Ø Roh- ertrags- faktor
Handel	(3,6)	< 10	3							
Standardabweichung										
Büro	(3,6)	< 10	3							
Standardabweichung										
Produzierendes Gewerbe	3,4	19	3	1123	760	4,52	18	28	47	17,94
Standardabweichung	2,66			1106,95	383	2,5	3,09	8,76	5,62	6,13

() = statistisch nicht gesichert (= sachverständig geschätzt)

¹ Die Gesamtübersicht der Liegenschaftszinssätze ist im Kapitel 11 unter Anlagen dargestellt.

5.3.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Im Kapitel 5.3.1 werden die Rohertragsfaktoren dargestellt. Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten werden für die in diesem Kapitel behandelten Gebäudearten bislang nicht ermittelt.

5.3.3 Indexreihen

Thema derzeit nicht besetzt

5.3.4 Durchschnittspreise

Thema derzeit nicht besetzt

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

In dieser Gruppe sind alle sonstigen bebauten Grundstücke (z.B. Hotels, Parkhäuser, Garagen, Freizeiteinrichtungen u. a.) erfasst. Enthalten sind auch solche Kaufverträge, bei denen die Art der aufstehenden Gebäude nicht abschließend ermittelt werden konnte. Im Berichtsjahr sind in dieser Gruppe insgesamt 48 Kauffälle registriert worden. Weitere Auswertungen finden hier nicht statt.

6 Wohnungs- und Teileigentum

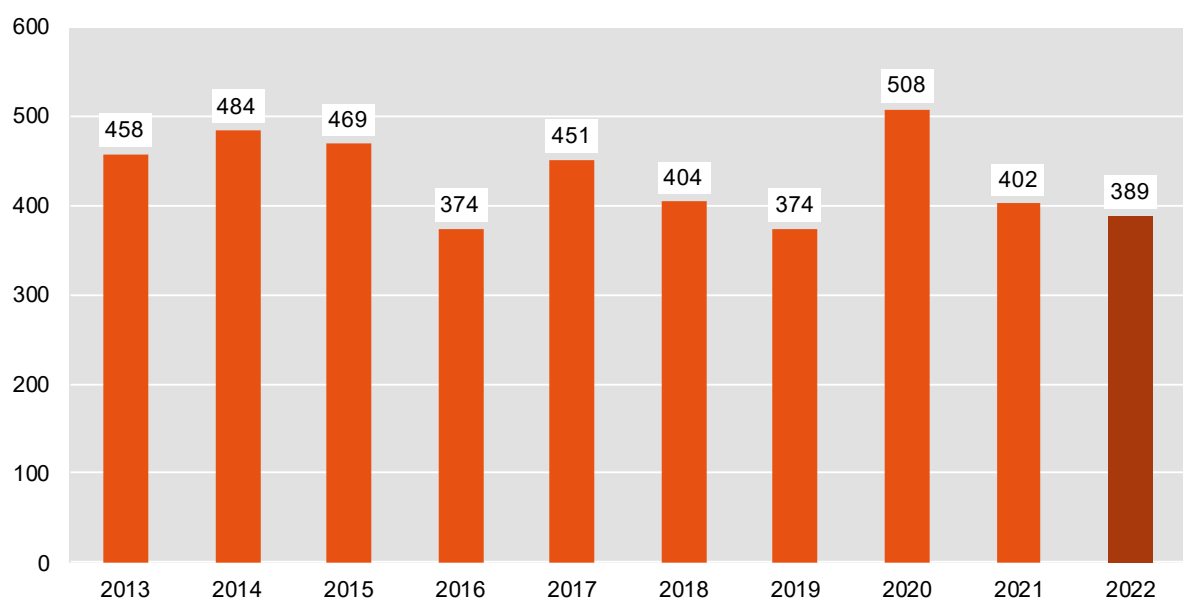
6.1 Wohnungseigentum

Umsätze

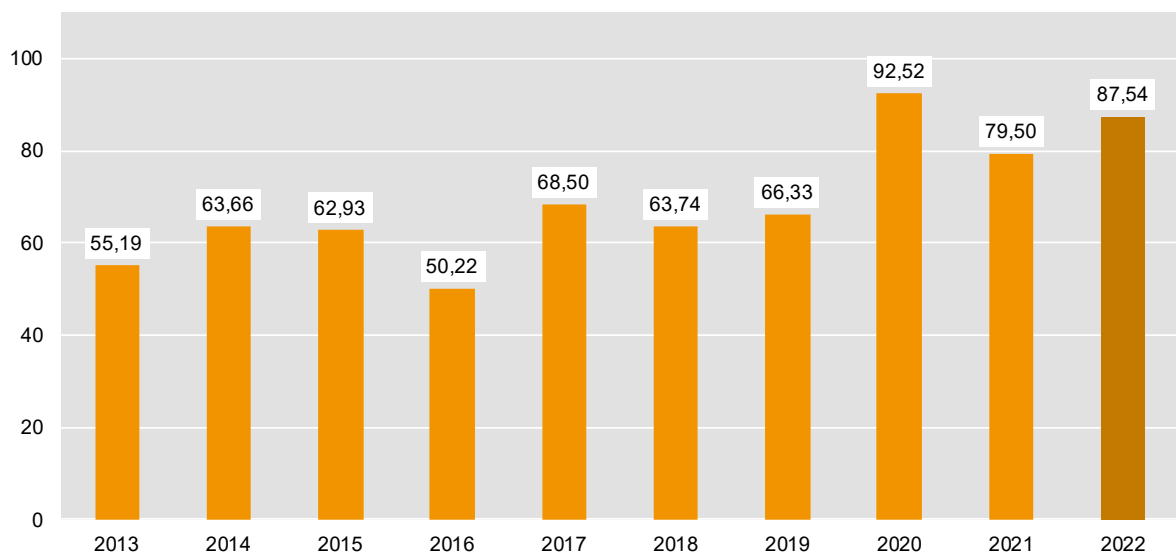
Im Berichtszeitraum wurden im Zuständigkeitsgebiet 389 Kauffälle über Wohnungseigentum bei einem Geldumsatz von 87,54 Mio. EUR registriert.

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz der letzten 10 Jahre

Anzahl der Kauffälle

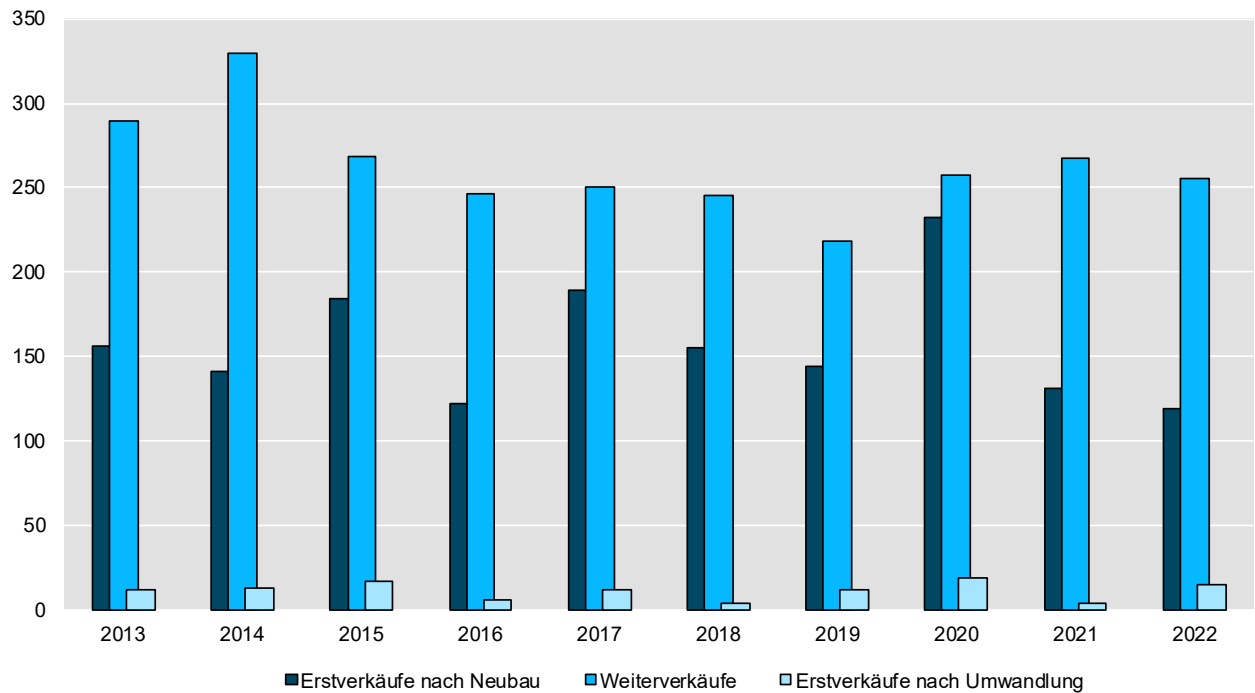


Geldumsatz in Mio. EUR



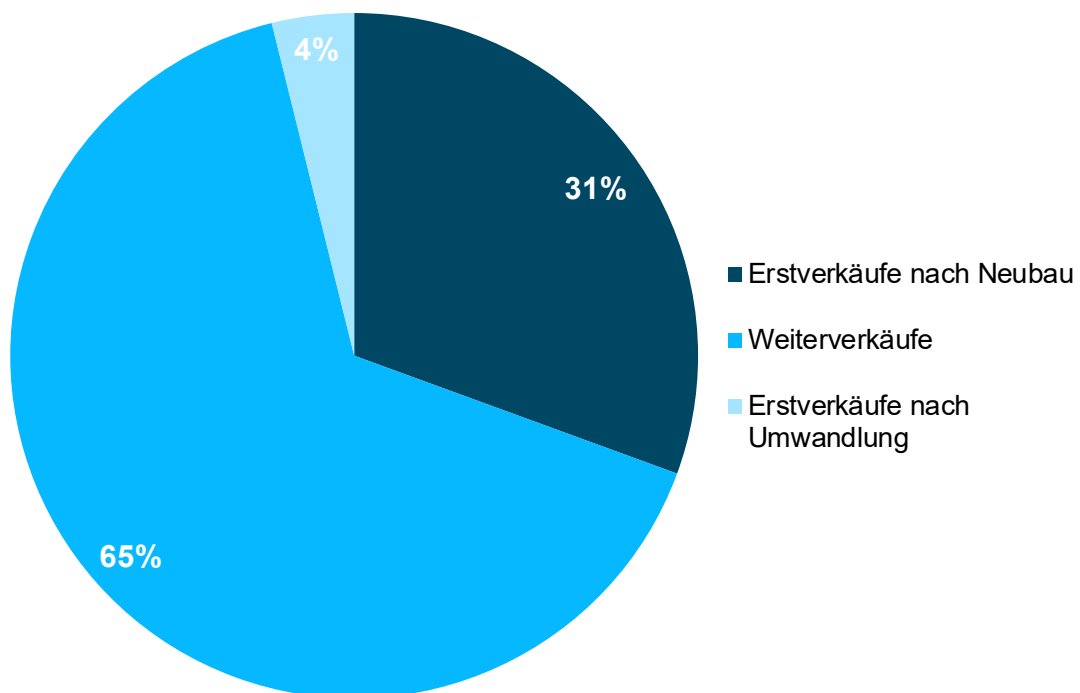
Umsatzanteile Wohnungseigentum

Anzahl der Kauffälle (Erstverkäufe nach Neubau, Weiterverkäufe, Erstverkäufe nach Umwandlung)



Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt nicht auf Erstverkäufe von neu errichtetem Wohnungseigentum oder Erstverkäufe von in Wohnungseigentum umgewandelten Mietwohnungen (Umwandlungen), sondern auf Weiterverkäufe.

Wohnungseigentum – Teilmärkte in Prozent



6.1.1 Durchschnittspreise

Preisniveau

Bei der Ermittlung des Preisniveaus für Wohnungseigentum werden nur Kauffälle in Gebäuden mit 4 bis 16 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von jeweils 60 bis 100 m² herangezogen.

Weitere Merkmale, die der Auswertung zugrunde liegen: neuzeitliche Ausstattung, dem Alter entsprechenden Zustand, einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen. Die ausgewerteten Kauffälle werden nach Altersklassen strukturiert. Die nachfolgend angegebenen Durchschnittspreise geben keine Rückschlüsse auf den Grad der Modernisierungen. Soweit möglich, wurden solche Objekte, die gemäß dem Käuferfragebogen durchgreifend modernisiert wurden, einer jüngeren Altersklasse zugeordnet.

Garagen oder Stellplätze bleiben bei der Ermittlung des durchschnittlichen Preises pro m² Wohnfläche außer Betracht.

Bei Erstverkauf handelt es sich um neu errichtetes Wohnungseigentum und Umwandlung von Mietwohnungen, die vor oder unmittelbar nach ihrer Errichtung oder Umwandlung veräußert wurden.

Den Angaben zum Preisniveau von Eigentumswohnungen liegen 163 Kauffälle zugrunde.

Aus der nachfolgenden Tabelle kann neben den Durchschnittswerten auch die Abhängigkeit des Kaufpreises pro Quadratmeter Wohnfläche (einschließlich Bodenwertanteil) vom Alter abgelesen werden.

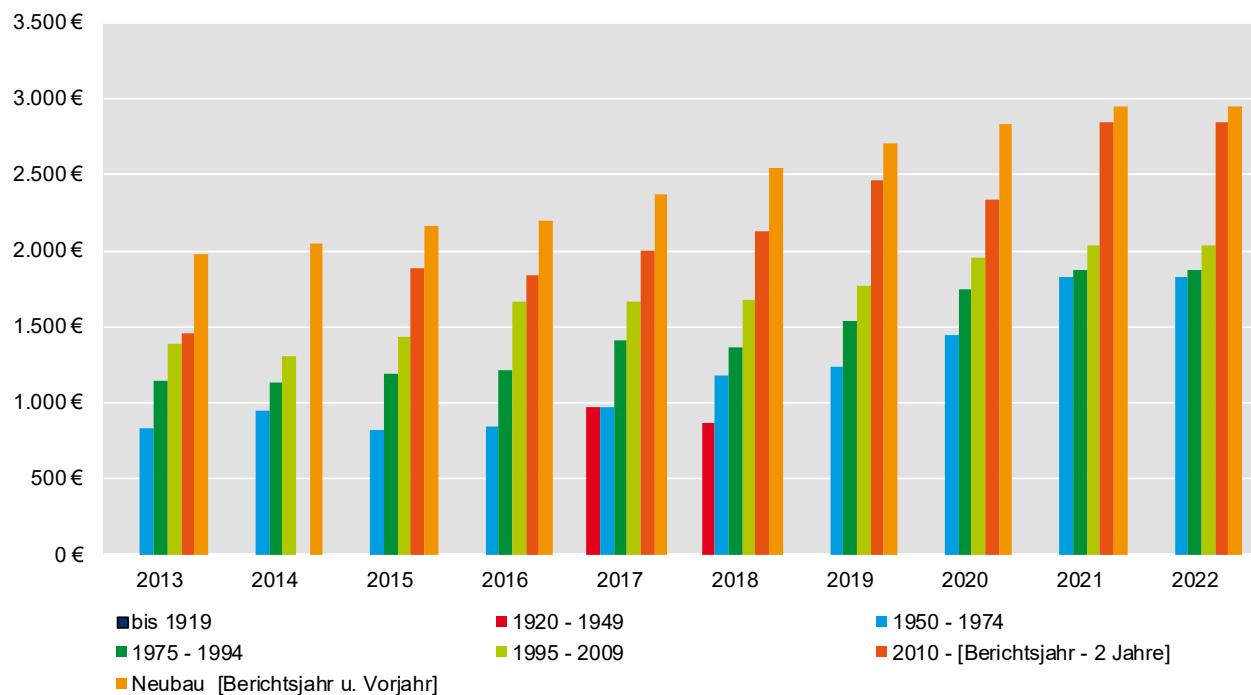
Art des Verkaufs	Altersklasse	Ø Wohnfläche (m ²)	Spanne (EUR/m ²)	Ø Preis in EUR/m ² Wohnfläche
Weiterverkauf	(1) bis 1919	--	--	--
	(2) 1920 - 1949	--	--	--
	(3) 1950 - 1974	81	781,- bis 2.552,-	1.920,-
	(4) 1975 - 1994	77	1.350,- bis 3.334,-	2.260,-
	(5) 1995 - 2009	76	2.005,- bis 3.935,-	2.480,-
	(6) 2010 - 2020	77	1.021,- bis 4.951,-	2.820,-
Erstverkauf aus Neubau	(7) Neubau	85	2.136,- bis 3.860,-	3.140,-

--) Werte werden erst ab einer Anzahl von 3 Kauffällen angegeben

Die angegebenen Durchschnittspreise geben keine Rückschlüsse auf den Grad der Modernisierungen.

Preisentwicklungen entgegen dem allgemeinen Trend können verursacht werden durch lagebedingte Wertunterschiede innerhalb des Zuständigkeitsbereichs (z.B. im Jahr X gehäuftes Auftreten von Kauffällen in Gebieten mit sehr niedrigem Bodenwertniveau gegenüber Kauffällen im Jahr X+1 in Gebieten mit sehr hohem Bodenwertniveau)

Durchschnittliche Kaufpreise in EUR/m²-Wohnfläche für Wohnungseigentum nach Baujahresklassen (Erst- und Weiterverkäufe)



Preisentwicklungen entgegen dem allgemeinen Trend können verursacht werden durch lagebedingte Wertunterschiede innerhalb des Zuständigkeitsbereichs (z.B. im Jahr X gehäuftes Auftreten von Kauffällen in Gebieten mit sehr niedrigem Bodenwertniveau gegenüber Kauffällen im Jahr X+1 in Gebieten mit sehr hohem Bodenwertniveau)

Durchschnittliche Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum nach Baujahresgruppen Kaufjahre 2003 bis 2022 (einschließlich Bodenwertanteil, ohne Nebengebäude, Stellplätze, etc.)

Die Durchschnittspreise für Erst- und Weiterverkäufe sind repräsentativ für Objekte mit 4 bis 16 Wohneinheiten, einer Wohnungsgröße von 60 bis 100 m² und einer durchschnittlichen Ausstattung, wobei auch der Bodenwertanteil im Kaufpreis enthalten ist. Garagen, Stellplätze und Sonderausstattungen (Sauna, Schwimmbad, etc.) sind dagegen nicht enthalten.

Kaufjahr	Art des Verkaufs	Altersklasse	Ø Wohnfläche (m ²)	Spanne (EUR/m ²)	Ø Preis/m ² Wohnfläche (EUR/m ²)
2022	Weiterverkauf	(1) bis 1919	--	--	--
		(2) 1920 - 1949	--	--	--
		(3) 1950 - 1974	81	781,- bis 2.552,-	1.920,-
		(4) 1975 - 1994	77	1.350,- bis 3.334,-	2.260,-
		(5) 1995 - 2009	76	2.005,- bis 3.935,-	2.480,-
		(6) 2010 - 2020	77	1.021,- bis 4.951,-	2.820,-
2022	Erstverkauf aus Neubau	(7) Neubau	85	2.136,- bis 3.860,-	3.140,-
2021	Weiterverkauf	(1) bis 1919	--	--	--
		(2) 1920 - 1949	--	--	--
		(3) 1950 - 1974	72	1.229,- bis 2.500,-	1.830,-
		(4) 1975 - 1994	76	1.218,- bis 2.664,-	1.870,-
		(5) 1995 - 2009	74	1.260,- bis 2.562,-	2.040,-
		(6) 2010 - 2020	84	2.183,- bis 3.629,-	2.850,-
2021	Erstverkauf aus Neubau	(7) Neubau	80	2.033,- bis 3.955,-	2.880,-
2020	Weiterverkauf	(1) bis 1919	--	--	--
		(2) 1920 - 1949	--	--	--
		(3) 1950 - 1974	76	1.050,- bis 1.646,-	1.440,-
		(4) 1975 - 1994	77	905,- bis 2.351,-	1.750,-
		(5) 1995 - 2009	74	1.172,- bis 2.608,-	1.960,-
		(6) 2010 - 2019	73	2.015,- bis 2.887,-	2.340,-
2020	Erstverkauf aus Neubau	(7) Neubau	77	2.312,- bis 3.731,-	2.840,-
2019	Weiterverkauf	(1) bis 1919	--	--	--
		(2) 1920 - 1949	--	--	--
		(3) 1950 - 1974	81	968,- bis 1.742,-	1.240,-
		(4) 1975 - 1994	75	932,- bis 2.200,-	1.540,-
		(5) 1995 - 2009	74	1.327,- bis 2.466,-	1.770,-
		(6) 2010 - 2018	78	1.869,- bis 2.910,-	2.460,-
2019	Erstverkauf aus Neubau	(7) Neubau	81	1.819,- bis 3.471,-	2.710,-

Fortsetzung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum nach Baujahresgruppen auf der nachfolgenden Seite.

Kaufjahr	Art des Verkaufs	Altersklasse	Ø Wohn- fläche (m²)	Spanne (EUR/m²)	Ø Preis/m² Wohnfläche (EUR/m²)
2018	Weiterverkauf	(1) bis 1919	--	--	--
		(2) 1920 - 1949	--	--	--
		(3) 1950 - 1974	76	595,- bis 2.222,-	1.180,-
		(4) 1975 - 1994	77	883,- bis 2.186,-	1.360,-
		(5) 1995 - 2009	76	1.057,- bis 2.805,-	1.680,-
		(6) 2010 - 2017	79	1.729,- bis 2.692,-	2.130,-
2018	Erstverkauf aus Neubau	(7) Neubau	81	1.800,- bis 3.633,-	2.540,-
2017	Weiterverkauf	(1) bis 1919	--	--	--
		(2) 1920 - 1949	88	898,- bis 1.076,-	970,-
		(3) 1950 - 1974	73	617,- bis 1.418,-	970,-
		(4) 1975 - 1994	74	893,- bis 2.180,-	1.410,-
		(5) 1995 - 2009	78	969,- bis 2.246,-	1.660,-
		(6) 2010 - 2016	84	1.799,- bis 2.115,-	2.000,-
2017	Erstverkauf aus Neubau	(7) Neubau	80	1.396,- bis 3.669,-	2.390,-
2016	Weiterverkauf	(1) bis 1919	--	--	--
		(2) 1920 - 1949	--	--	--
		(3) 1950 - 1974	76	472,- bis 1.493,-	850,-
		(4) 1975 - 1994	79	759,- bis 1.746,-	1.210,-
		(5) 1995 - 2009	78	904,- bis 2.461,-	1.670,-
		(6) 2010 - 2015	87	1.715,- bis 2.048,-	1.840,-
2016	Erstverkauf aus Neubau	(7) Neubau	80	1.429,- bis 2.785,-	2.200,-
2015	Weiterverkauf	(1) bis 1919	--	--	--
		(2) 1920 - 1949	--	--	--
		(3) 1950 - 1974	76	369,- bis 1.435,-	830,-
		(4) 1975 - 1994	77	629,- bis 1.670,-	1.190,-
		(5) 1995 - 2009	75	671,- bis 2.499,-	1.440,-
		(6) 2010 - 2014	87	1.430,- bis 2.223,-	1.880,-
2015	Erstverkauf aus Neubau	(7) Neubau	78	893,- bis 4.586,-	2.160,-

Fortsetzung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum nach Baujahresgruppen auf der nachfolgenden Seite.

Kaufjahr	Art des Verkaufs	Altersklasse	Ø Wohn- fläche (m²)	Spanne (EUR/m²)	Ø Preis/m² Wohnfläche (EUR/m²)
2014	Weiterverkauf	(1) bis 1919	--	--	--
		(2) 1920 - 1949	--	--	--
		(3) 1950 - 1974	74	679,- bis 1.195,-	950,-
		(4) 1975 - 1994	77	789,- bis 1.628,-	1.130,-
		(5) 1995 - 2009	76	856,- bis 2.003,-	1.300,-
		(6) 2010 - 2013	--	--	--
2014	Erstverkauf aus Neubau	(7) Neubau	82	1.402,- bis 2.695,-	2.050,-
2013	Weiterverkauf	(1) bis 1919	--	--	--
		(2) 1920 - 1949	--	--	--
		(3) 1950 - 1974	75	476,- bis 1.108,-	830,-
		(4) 1975 - 1994	77	517,- bis 1.755,-	1.150,-
		(5) 1995 - 2009	79	1.014,- bis 1.908,-	1.390,-
		(6) 2010 - 2012	74	1.282,- bis 1.767,-	1.450,-
2013	Erstverkauf aus Neubau	(7) Neubau	77	1.338,- bis 2.715,-	1.980,-
2012	Weiterverkauf	(1) bis 1919	--	--	--
		(2) 1920 - 1949	--	--	--
		(3) 1950 - 1974	75	556,- bis 1.211,-	880,-
		(4) 1975 - 1994	80	695,- bis 1.777,-	1.180,-
		(5) 1995 - 2009	79	911,- bis 2.114,-	1.390,-
		(6) 2010 - 2011	--	--	--
2012	Erstverkauf aus Neubau	(7) Neubau	80	1.536,- bis 2.488,-	1.930,-
2011	Weiterverkauf	(1) bis 1919	--	--	--
		(2) 1920 - 1949	--	--	--
		(3) 1950 - 1974	74	586,- bis 1.950,-	890,-
		(4) 1975 - 1994	80	567,- bis 1.557,-	1.110,-
		(5) 1995 - 2009	78	425,- bis 2.079,-	1.390,-
		(6) 2010 - 2010	--	--	--
2011	Erstverkauf aus Neubau	(7) Neubau	79	1.387,- bis 2.750,-	1.850,-

Fortsetzung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum nach Baujahresgruppen auf der nachfolgenden Seite.

Kaufjahr	Art des Verkaufs	Altersklasse	Ø Wohn- fläche (m²)	Spanne (EUR/m²)	Ø Preis/m² Wohnfläche (EUR/m²)
2010	Weiterverkauf	(1) bis 1919	--	--	--
		(2) 1920 - 1949	--	--	--
		(3) 1950 - 1974	75	556,- bis 1.422,-	860,-
		(4) 1975 - 1994	77	713,- bis 1.958,-	1.140,-
		(5) 1995 - 2009	76	1.015,- bis 1.762,-	1.290,-
		(6) nicht besetzt -	--	--	--
2010	Erstverkauf aus Neubau	(7) Neubau	84	1.290,- bis 2.300,-	1.860,-
2009	Weiterverkauf	(1) bis 1919	--	--	--
		(2) 1920 - 1949	--	--	--
		(3) 1950 - 1974	73	436,- bis 1.289,-	810,-
		(4) 1975 - 1994	77	661,- bis 1.596,-	1.080,-
		(5) 1995 - 2008	78	557,- bis 1.955,-	1.220,-
		(6) nicht besetzt -	--	--	--
2009	Erstverkauf aus Neubau	(7) Neubau	79	1.271,- bis 2.446,-	1.740,-
2008	Weiterverkauf	(1) bis 1919	--	--	--
		(2) 1920 - 1949	--	--	--
		(3) 1950 - 1974	77	554,- bis 1.482,-	880,-
		(4) 1975 - 1994	77	675,- bis 1.410,-	1.050,-
		(5) 1995 - 2007	76	923,- bis 1.616,-	1.310,-
		(6) nicht besetzt -	--	--	--
2008	Erstverkauf aus Neubau	(7) Neubau	78	1.338,- bis 2.062,-	1.660,-
2007	Weiterverkauf	(1) bis 1919	--	--	--
		(2) 1920 - 1949	--	--	--
		(3) 1950 - 1974	70	517,- bis 1.858,-	1.100,-
		(4) 1975 - 1994	80	678,- bis 2.037,-	1.160,-
		(5) 1995 - 2006	83	774,- bis 1.658,-	1.220,-
		(6) nicht besetzt -	--	--	--
2007	Erstverkauf aus Neubau	(7) Neubau	79	1.119,- bis 2.123,-	1.620,-

Fortsetzung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum nach Baujahresgruppen auf der nachfolgenden Seite.

Kaufjahr	Art des Verkaufs	Altersklasse	Ø Wohnfläche (m²)	Spanne (EUR/m²)	Ø Preis/m² Wohnfläche (EUR/m²)
2006	Weiterverkauf	(1) bis 1919	--	--	--
		(2) 1920 - 1949	--	--	--
		(3) 1950 - 1974	74	459,- bis 1.383,-	940,-
		(4) 1975 - 1994	78	705,- bis 1.406,-	1.070,-
		(5) 1995 - 2005	79	864,- bis 1.992,-	1.290,-
		(6) nicht besetzt -	--	--	--
2006	Erstverkauf aus Neubau	(7) Neubau	80	1.183,- bis 1.818,-	1.500,-
2005	Weiterverkauf	(1) bis 1919	--	--	--
		(2) 1920 - 1949	--	--	--
		(3) 1950 - 1974	82	641,- bis 969,-	830,-
		(4) 1975 - 1994	76	582,- bis 1.591,-	1.140,-
		(5) 1995 - 2004	76	583,- bis 1.697,-	1.250,-
		(6) nicht besetzt -	--	--	--
2005	Erstverkauf aus Neubau	(7) Neubau	79	1.218,- bis 2.251,-	1.600,-
2004	Weiterverkauf	(1) bis 1919	--	--	--
		(2) 1920 - 1949	86	784,- bis 1.236,-	980,-
		(3) 1950 - 1974	77	412,- bis 1.261,-	860,-
		(4) 1975 - 1994	75	826,- bis 1.445,-	1.190,-
		(5) 1995 - 2003	77	957,- bis 1.628,-	1.340,-
		(6) nicht besetzt -	--	--	--
2004	Erstverkauf aus Neubau	(7) Neubau	76	945,- bis 2.317,-	1.570,-
2003	Weiterverkauf	(1) bis 1919	--	--	--
		(2) 1920 - 1949	--	--	--
		(3) 1950 - 1974	76	466,- bis 1.281,-	910,-
		(4) 1975 - 1994	77	708,- bis 1.479,-	1.050,-
		(5) 1995 - 2002	79	729,- bis 1.639,-	1.320,-
		(6) nicht besetzt -	--	--	--
2003	Erstverkauf aus Neubau	(7) Neubau	78	1.135,- bis 1.871,-	1.620,-

--) Werte werden erst ab einer Anzahl von 3 Kauffällen angegeben

Die angegebenen Durchschnittspreise geben keine Rückschlüsse auf den Grad der Modernisierungen.

Preisentwicklungen entgegen dem allgemeinen Trend können verursacht werden durch lagebedingte Wertunterschiede innerhalb des Zuständigkeitsbereichs (z.B. im Jahr X gehäuftes Auftreten von Kauffällen in Gebieten mit sehr niedrigem Bodenwertniveau gegenüber Kauffällen im Jahr X+1 in Gebieten mit sehr hohem Bodenwertniveau)

Durchschnittliche Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum in einzelnen Städten und Gemeinden (einschließlich Bodenwertanteil, ohne Nebengebäude) - Kaufjahr 2022 *)

Ort	Anzahl der Kauffälle	mittleres Baujahr	Ø Wohnfläche (m²)	Spanne (EUR/m²)	Ø Preis EUR/m² Wohnfläche
Ahaus	9	1994	83	1.829,- bis 3.459,-	2.450,-
Borken	43	2004	79	1.021,- bis 4.019,-	2.700,-
Gescher	8	1991	79	1.983,- bis 2.318,-	2.050,-
Gronau (Westf.)	32	1997	79	781,- bis 4.951,-	2.670,-
Isselburg	5	1998	67	1.516,- bis 2.388,-	2.160,-
Raesfeld	11	2022	83	3.222,- bis 3.860,-	3.440,-
Reken	4	2021	70	2.721,- bis 3.080,-	2.880,-
Rhede	6	2000	77	2.116,- bis 3.457,-	2.800,-
Stadtlohn	23	2015	88	2.162,- bis 3.367,-	2.730,-
Südlohn	10	2018	88	2.136,- bis 3.426,-	2.640,-
Vreden	12	2007	74	1.803,- bis 3.641,-	2.920,-

*) Werte werden erst ab einer Anzahl von 3 Kauffällen angegeben

Die angegebenen Durchschnittspreise geben keine Rückschlüsse auf den Grad der Modernisierungen.

Preisentwicklungen entgegen dem allgemeinen Trend können verursacht werden durch lagebedingte Wertunterschiede innerhalb des Zuständigkeitsbereichs (z.B. im Jahr X gehäuftes Auftreten von Kauffällen in Gebieten mit sehr niedrigem Bodenwertniveau gegenüber Kauffällen im Jahr X+1 in Gebieten mit sehr hohem Bodenwertniveau)

Durchschnittliche Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum in einzelnen Regionen (einschließlich Bodenwertanteil, ohne Nebengebäude) - Kaufjahr 2022 *)

Region	Altersklasse	mittleres Baujahr	Ø Wohnfläche (m²)	Spanne (EUR/m²)	Ø Preis EUR/m² Wohnfläche
Gronau, Ahaus, Vreden	(3) 1950 - 1974	1967	80	781,- bis 2.539,-	1.930,-
	(4) 1975 - 1994	1987	76	1.829,- bis 3.334,-	2.390,-
	(5) 1995 - 2009	2002	75	2.174,- bis 3.552,-	2.930,-
	(6) 2010 - 2020	2015	77	1.950,- bis 4.951,-	2.990,-
	(7) Neubau	2022	81	2.662,- bis 3.580,-	3.210,-
Borken, Rhede	(3) 1950 - 1974	1966	79	1.524,- bis 2.552,-	1.810,-
	(4) 1975 - 1994	1990	78	1.350,- bis 2.933,-	2.300,-
	(5) 1995 - 2009	2000	75	2.116,- bis 3.935,-	2.550,-
	(6) 2010 - 2020	2015	75	1.021,- bis 4.019,-	2.590,-
	(7) Neubau	2022	81	3.007,- bis 3.684,-	3.440,-
Gescher, Südlohn, Velen	(4) 1975 - 1994	1990	74	1.983,- bis 2.450,-	2.160,-
	(5) 1995 - 2009	1997	88	2.005,- bis 2.126,-	2.050,-
	(7) Neubau	2022	89	2.136,- bis 3.426,-	2.720,-
Isselburg, Heiden, Raesfeld. Reken	(5) 1995 - 2009	2003	67	2.179,- bis 2.388,-	2.320,-
	(7) Neubau	2022	80	2.721,- bis 3.860,-	3.290,-
Heek, Legden, Schöppingen, Stadtlohn	(4) 1975 - 1994	1990	76	2.163,- bis 2.390,-	2.280,-
	(7) Neubau	2022	94	2.574,- bis 3.367,-	2.860,-

*) Werte werden erst ab einer Anzahl von 3 Kauffällen angegeben

Die angegebenen Durchschnittspreise geben keine Rückschlüsse auf den Grad der Modernisierungen.

Preisentwicklungen entgegen dem allgemeinen Trend können verursacht werden durch lagebedingte Wertunterschiede innerhalb des Zuständigkeitsbereichs (z.B. im Jahr X gehäuftes Auftreten von Kauffällen in Gebieten mit sehr niedrigem Bodenwertniveau gegenüber Kauffällen im Jahr X+1 in Gebieten mit sehr hohem Bodenwertniveau)

6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Wie bereits bei den Immobilienrichtwerten zu Ein- und Zweifamilienhäusern beschrieben, handelt es sich um georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für die jeweilige Lage typisches "Normobjekt". Nähere Details sind im Kapitel 5.1.2 dokumentiert.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken hat Immobilienrichtwerte für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum zu den Stichtagen 01.01.2021, 01.01.2022 und 01.01.2023 beschlossen. Die Ableitung dieser Immobilienrichtwerte ist an das „Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten in NRW“ der AGVGA.NRW angelehnt¹. Die gesetzliche Grundlage für die Ableitung der Immobilienrichtwerte bildet die ImmoWertV in Verbindung mit § 38 GrundWertVO NRW. Die Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Es wird jeweils eine Immobilienrichtwertzone pro Gemeinde bzw. Gemeindegruppe gebildet. Die Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum beziehen sich grundsätzlich auf solche Innenbereichslagen, in denen typischerweise Wohnnutzungen zulässig sind. Sie beinhalten das Sondereigentum an der Wohnung einschließlich des Miteigentumsanteils am Grund und Boden und werden in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (€/m²) ausgewiesen.

Zur Ableitung von Immobilienrichtwerten für Wohnungseigentum berücksichtigt der Gutachterausschuss nur solche Kaufpreise, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind. Es wird der bereinigte Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche herangezogen, d. h. der tatsächliche Kaufpreis wird um mögliche Kaufpreisanteile für Inventar, Garagen oder Stellplätze bereinigt.

Sofern zu den verkauften Eigentumswohnungen Garagen, Carports, Außenstellplätze oder auch Tiefgaragenstellplätze entweder als Sondernutzungsrechte oder als Sondereigentum mitverkauft wurden, liefern die in der Kaufpreissammlung erfassten Kaufpreisanteile folgende Größenordnungen:

- | | |
|------------------------------------|----------|
| - Außenstellplätze im Mittel | 3.500 € |
| - Carports im Mittel | 4.500 € |
| - Garagen im Mittel | 7.500 € |
| - Tiefgaragenstellplätze im Mittel | 10.500 € |

Das Datenmaterial wird so eingegrenzt, dass nur Weiterverkäufe betrachtet werden. Außerdem werden nur Kaufpreise von Wohnungen verwendet, die in einem Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten liegen. Kaufpreise von Neubauten, von Doppelhaushälften als Eigentumswohnungen (Anzahl zwei Wohnungen pro Wohnanlage) und von Eigentumswohnungen, die vor 1950 errichtet wurden, bleiben in der Auswertung ebenfalls unberücksichtigt.

Bei der Sichtung des Datenmaterials aus der Kaufpreissammlung stellte sich heraus, dass in nahezu allen Gemeinden nur relativ wenige Kaufverträge pro Kalenderjahr vorhanden sind. Um dennoch genügend Daten für statistisch robuste Ergebnisse zu erhalten, hat der Gutachterausschuss die Kaufverträge über einen Zeitraum von jeweils zehn Jahren untersucht.

Einzelne Ortsteile, die nur mit einer geringen Anzahl an Kaufpreisen vertreten sind und das Preisniveau des Hauptortes nicht widerspiegeln, sind nicht mit in die Auswertung eingeflossen. Die Immobilienrichtwerte sind in den Ortsteilen ohne eingeflossene Kaufverträge nur unter sachverständiger Einschätzung möglicherweise vorhandener Preisunterschiede anwendbar.

¹ [Immobilienrichtwertmodell NRW 2021-06-30](#)

Die nachfolgende Tabelle zeigt aus welchen Ortsteilen der einzelnen Städte und Gemeinden das Datenmaterial in die Ableitung der Immobilienrichtwerte eingeflossen ist.

(Kern-) Gemeinde	eingeflossen sind auch Kaufverträge aus folgenden Ortsteilen	Ortsteile, aus denen keine Kaufverträge in die Ableitung der Immobilienrichtwerte eingeflossen sind
Ahaus	Wüllen und Wessum	Ottenstein, Alstätte und Graes
Borken	Gemen und Hovesath	Weseke, Hoxfeld, Burlo und Marbeck
Gescher		Hochmoor
Gronau	Epe	
Heek	Nienborg	
Heiden		
Isselburg	Anholt und Werth	Vehlingen, Heelden und Herzebocholt
Legden		Asbeck
Raesfeld	Erle	
Reken	Groß-Reken, Klein-Reken, Bahnhof-Reken und Maria-Veen	Hülsten
Rhede	Krechting	Vardingholt (Außenbereich)
Schöppingen		Eggerode
Stadtlohn		Büren, Wenningfeld u.a. Außenbereichssiedlungen
Südlohn	Oeding	
Velen	Ramsdorf	
Vreden		Ammeloe, Ellewick, Lünten u. Außenbereichssiedlungen

Wegen geringer Kauffallzahlen in einigen Gemeinden werden diese sachverständig in zwei Gemeindegruppen mit ähnlichen allgemeinen Wertverhältnissen zusammengefasst. Die erste Gruppe umfasst die Gemeinden Heek, Legden, Schöppingen und Südlohn. Die zweite Gruppe setzt sich aus den Gemeinden Reken und Velen zusammen.

Die Auswertung zum Stichtag 01.01.2023 umfasst so beispielsweise 776 geeignete Kauffälle.

Die einzelnen Kaufpreise werden über einen Wohnungseigentumspreisindex auf den Endstichtag des jeweiligen 10-Jahreszeitraums hochgerechnet, um den Einfluss der allgemeinen Preisentwicklung aus den Kaufpreisen zu eliminieren.

Zur Ableitung des Wohnungseigentumspreisindex wurde mittels einer multiplen Regression von infrage kommenden Verträgen über Wohnungseigentum eines jeweils dreijährigen Zeitraumes der ausgeglichene Wert eines vorab definierten Normobjekts bestimmt. Dabei wurden die jeweiligen Zeiträume derart gebildet, dass jeweils die Verträge des ältesten Jahres durch diejenigen des nächsten, jüngeren Jahres ersetzt wurden. Das definierte Normobjekt entsprach dabei der Definition der noch zu bestimmenden Immobilienrichtwerte. Aus den daraus abgeleiteten Preisen für dasselbe Normobjekt wurde so die Zeitreihe für Wohnungseigentumspreise abgeleitet.

Aus den zur Verfügung stehenden Daten stellen sich ähnlich dem Modell der AGVGA.NRW folgende Merkmale als wertbestimmend heraus: Alter, Wohnfläche, Wohnlage, Anzahl der Wohneinheiten, Ausstattung, Geschosslage, Mietsituation und das Vorhandensein eines Balkons.

Die Merkmale werden zur Modellbildung derart in Klassen eingeteilt, dass möglichst eine Normalverteilung erreicht wird. Aus der Häufigkeit des Vorkommens der einzelnen Klassen wird ein fiktives Normobjekt bestimmt.

Für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ergibt sich so folgendes Normobjekt:

Merkmal	Klasse des Normobjekts
Alter	21 bis 40 Jahre
Wohnfläche	61 bis 90 m ²
Wohnlage	mittel
Anzahl der Wohneinheiten	5 bis 15
Ausstattung	mittel
Geschosslage	EG/Souterrain
Mietsituation	unvermietet
Balkon	vorhanden

Mit Hilfe einer multiplen Regression werden für die Einflussmerkmale Umrechnungskoeffizienten ermittelt, mit denen einerseits Immobilienrichtwerte auf ein zu bewertendes Vergleichsobjekt und andererseits Vergleichsfälle auf die Richtwertnorm umgerechnet werden können.

Die aus der Regressionsanalyse gewonnen Umrechnungskoeffizienten finden sich in der folgenden Tabelle:

Merkmal	Merkmalsklasse	Umrechnungskoeffizient		
		01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023
Alter (in Jahren)	3 – 10	1,336	1,360	1,326
	11 – 20	1,138	1,128	1,101
	21 – 40	1,000	1,000	1,000
	41 - 50	0,820	0,819	0,826
	51 - 70	0,821	0,809	0,823
Wohnfläche (in m ²)	20 – 40	0,956	0,937	0,928
	41 – 60	1,014	1,016	1,012
	61 – 90	1,000	1,000	1,000
	91 - 160	0,939	0,942	0,959
Wohnlage	einfach	0,924	0,983	0,960
	mittel	1,000	1,000	1,000
	gut	1,040	1,053	1,032
Anzahl der Wohneinheiten	3 – 4	1,006	1,013	1,008
	5 – 15	1,000	1,000	1,000
	16 - 50	0,926	0,936	0,942
Ausstattung	einfach	0,950	0,923	0,925
	mittel	1,000	1,000	1,000
	gehoben	1,150	1,123	1,077
Geschosslage	EG/Souterrain	1,000	1,000	1,000
	1. OG	0,963	0,970	0,970
	>= 2. OG	0,962	0,954	0,952
Mietsituation	unvermietet	1,000	1,000	1,000
	vermietet	0,960	0,957	0,962
Balkon	vorhanden	1,000	1,000	1,000
	nicht vorhanden	0,938	0,945	0,947

Der Umrechnungskoeffizient 1,000 stellt die jeweilige Klasse des Normobjekts dar.

Mithilfe der vorstehenden Umrechnungskoeffizienten werden schließlich die einzelnen Kaufpreise des ursprünglichen Datenmaterials auf die Merkmale des Normobjekts umgerechnet, so dass aus den so

normierten Kaufpreisen für die einzelnen Kommunen die Immobilienrichtwerte abschließend hergeleitet werden können.

Für die einzelnen Kommunen seines Zuständigkeitsbereichs hat der Gutachterausschuss nach dem vorbeschriebenen Modellverfahren folgende Immobilienrichtwerte und die oben dargestellten Umrechnungskoeffizienten für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen beschlossen:

Immobilienrichtwerte – Teilmarkt „Wohnungseigentum“				
Gemeinde	IRW-Nr.	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023
Ahaus	AS5101	1.690	2.030	2.360
Borken	BQ5101	1.810	2.150	2.450
Gescher	GS5101	1.660	2.000	2.290
Gronau (Westf.)	GR5101	1.610	1.930	2.230
Heek (Gemeindegruppe 1)	HE5101	1.390	1.660	1.870
Heiden	HI5101	1.770	2.170	2.490
Isselburg	IS5101	1.620	1.930	2.190
Legden (Gemeindegruppe 1)	LG5101	1.390	1.660	1.870
Raesfeld	RA5101	1.870	2.210	2.470
Reken (Gemeindegruppe 2)	RK5101	1.670	1.990	2.200
Rhede	RD5101	1.930	2.270	2.570
Schöppingen (Gemeindegruppe 1)	SG5101	1.390	1.660	1.870
Stadtlohn	SL5101	1.750	2.150	2.460
Südlohn (Gemeindegruppe 1)	SU5101	1.390	1.660	1.870
Velen (Gemeindegruppe 2)	VL5101	1.670	1.990	2.200
Vreden	VR5101	1.760	2.120	2.430

Die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten soll im Folgenden an einem Beispiel für den Stichtag 01.01.2023 verdeutlicht werden.

Die Beispiel-Eigentumswohnung liegt in Borken, ist 44 Jahre alt ($\Rightarrow$ Alter 41 - 50), verfügt über 53 m² Wohnfläche ($\Rightarrow$ Wohnfläche 41 - 60) und befindet sich in guter Lage. Die sonstigen wertbestimmenden Eigenschaften stimmen mit der Norm des Immobilienrichtwertes überein, so dass für diese Eigenschaften der Umrechnungskoeffizient jeweils 1 ist. Die Umrechnungskoeffizienten beziehen sich dabei immer auf das Normobjekt. Ausgehend vom Normobjekt können die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten zum Immobilienrichtwert der Gemeinde addiert bzw. subtrahiert werden:

Angepasster Immobilienrichtwert =

$$2.450 \text{ €/m}^2 + 2.450 \text{ €/m}^2 * (0,826 - 1) + 2.450 \text{ €/m}^2 * (1,012 - 1) + 2.450 \text{ €/m}^2 * (1,032 - 1) = \underline{\underline{2.130 \text{ €/m}^2}}$$



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken

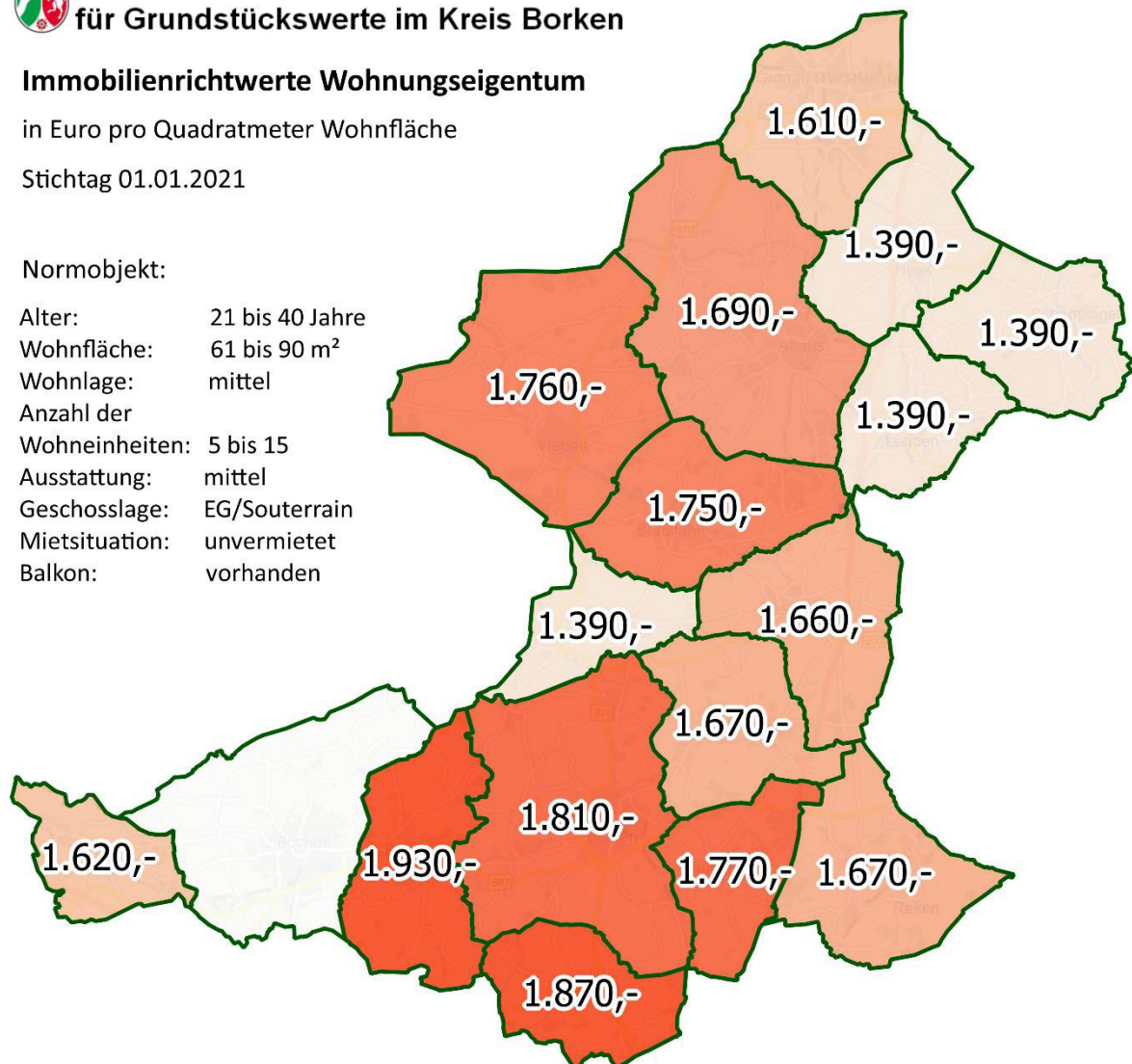
Immobilienrichtwerte Wohnungseigentum

in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche

Stichtag 01.01.2021

Normobjekt:

Alter:	21 bis 40 Jahre
Wohnfläche:	61 bis 90 m ²
Wohnlage:	mittel
Anzahl der Wohneinheiten:	5 bis 15
Ausstattung:	mittel
Geschosslage:	EG/Souterrain
Mietsituation:	unvermietet
Balkon:	vorhanden



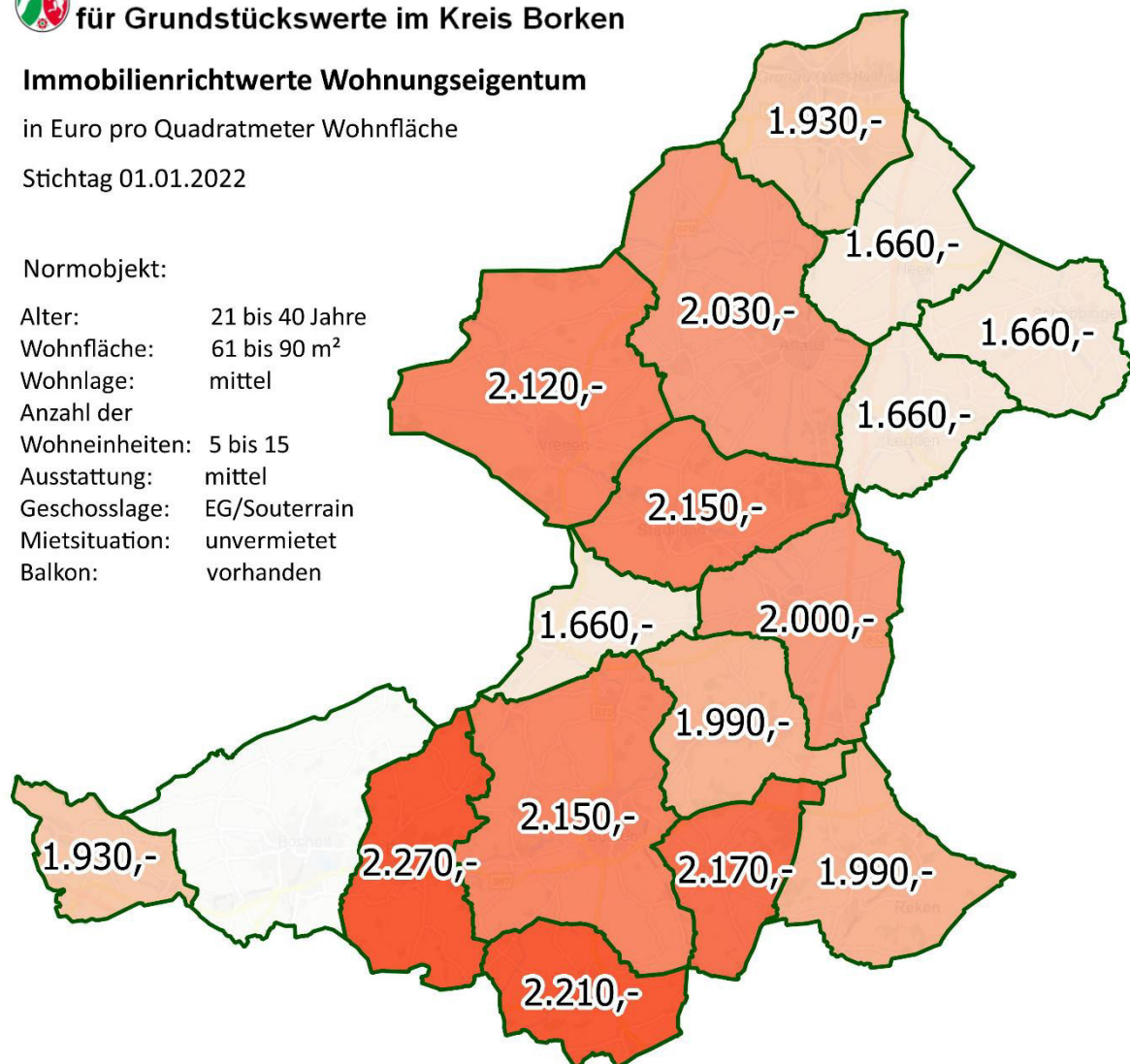
**Immobilienrichtwerte Wohnungseigentum**

in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche

Stichtag 01.01.2022

Normobjekt:

Alter:	21 bis 40 Jahre
Wohnfläche:	61 bis 90 m ²
Wohnlage:	mittel
Anzahl der Wohneinheiten:	5 bis 15
Ausstattung:	mittel
Geschosslage:	EG/Souterrain
Mietsituation:	unvermietet
Balkon:	vorhanden



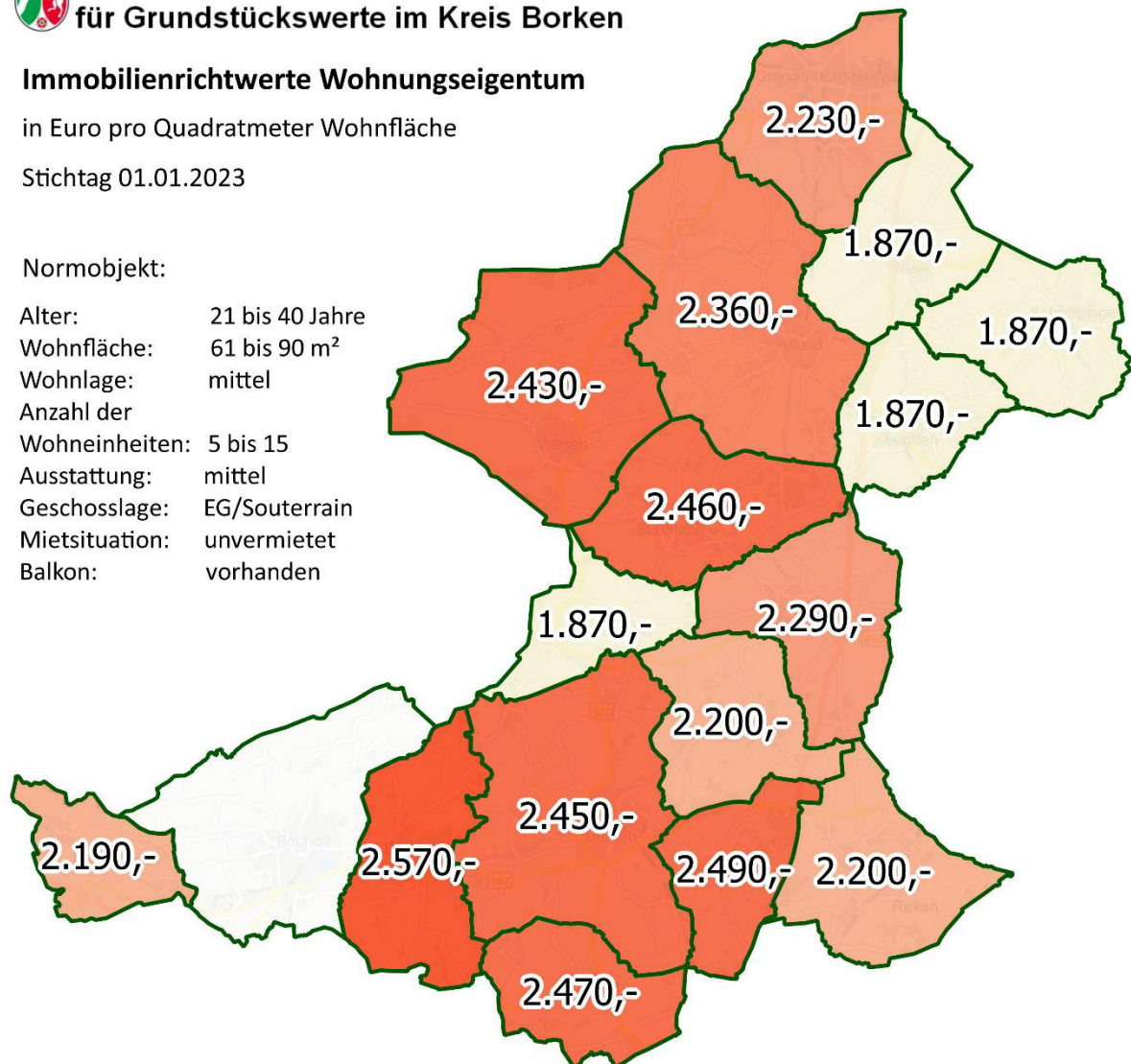
 **Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Kreis Borken****Immobilienrichtwerte Wohnungseigentum**

in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche

Stichtag 01.01.2023

Normobjekt:

Alter: 21 bis 40 Jahre
Wohnfläche: 61 bis 90 m²
Wohnlage: mittel
Anzahl der
Wohneinheiten: 5 bis 15
Ausstattung: mittel
Geschosslage: EG/Souterrain
Mietsituation: unvermietet
Balkon: vorhanden



6.1.3 Indexreihen

Indexreihen dienen nach § 18 ImmoWertV der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse. Sie bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Immobilienrichtwerte können so auf einen anderen Stichtag umgerechnet werden.

Stichtag	Index
01.01.2012	92,4
01.01.2013	94,6
01.01.2014	95,6
01.01.2015	97,5
01.01.2016	100,0
01.01.2017	108,7
01.01.2018	114,3
01.01.2019	114,9
01.01.2020	118,8
01.01.2021	132,8
01.01.2022	156,3
01.01.2023	174,1

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Siehe hierzu auch Kapitel 5.1.5 Liegenschaftszinssätze.

Liegenschaftszinssätze aus Mittelbildung

Die in der folgenden Tabelle¹ enthaltenen Werte sind das Ergebnis der Auswertung von geeigneten Verträgen über Wohnungseigentum der letzten drei Geschäftsjahre.

Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass die angegebenen Werte Mittelwerte einer Bandbreite von Liegenschaftszinssätzen darstellen, die für die Wertermittlung relevant sind. Die Grenzen des daraus resultierenden Anwendungsbereiches orientieren sich an den sonst üblichen Grenzen etwa für die Ausreißersuche in statistischen Auswertungen. Zur sachverständigen Anwendung eines Liegenschaftszinssatzes ist jedoch in jedem Fall die Kenntnis der jeweiligen Marktlage unerlässlich.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken										
Soweit weniger als fünf geeignete Verträge zur Auswertung zur Verfügung standen, werden differenzierte Angaben nicht gemacht. Bei den angegebenen Werten für den Liegenschaftszinssatz handelt es sich in diesen Fällen um sachverständig vom Gutachterausschuss geschätzte Werte.										
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Mittelwert mit Standardabweichung der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen						
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)						
				Ø Wohn-/ Nutzfläche (m²)	Ø bereinigter Kaufpreis (€/m²)	Ø Miete ¹⁾ (€/m²)	Ø Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)	Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	Ø Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	Ø Rohertragsfaktor
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	1,6	136	3	80	2130	5,9	26	55	80	29,84
Standardabweichung	0,93			27,28	653	0,61	3,27	11,13	0,86	7,55
Vermietetes Wohnungseigentum	1,6	117	3	71	2011	5,9	26	54	80	28,21
Standardabweichung	0,79			20,76	555	0,74	3,15	12,43	0	6,2

¹ Die Gesamtübersicht der Liegenschaftszinssätze ist im Kapitel 11 unter Anlagen dargestellt.

6.1.5 Rohertragsfaktoren

Im Kapitel 6.1.4 werden die Rohertragsfaktoren dargestellt.

6.2 Teileigentum

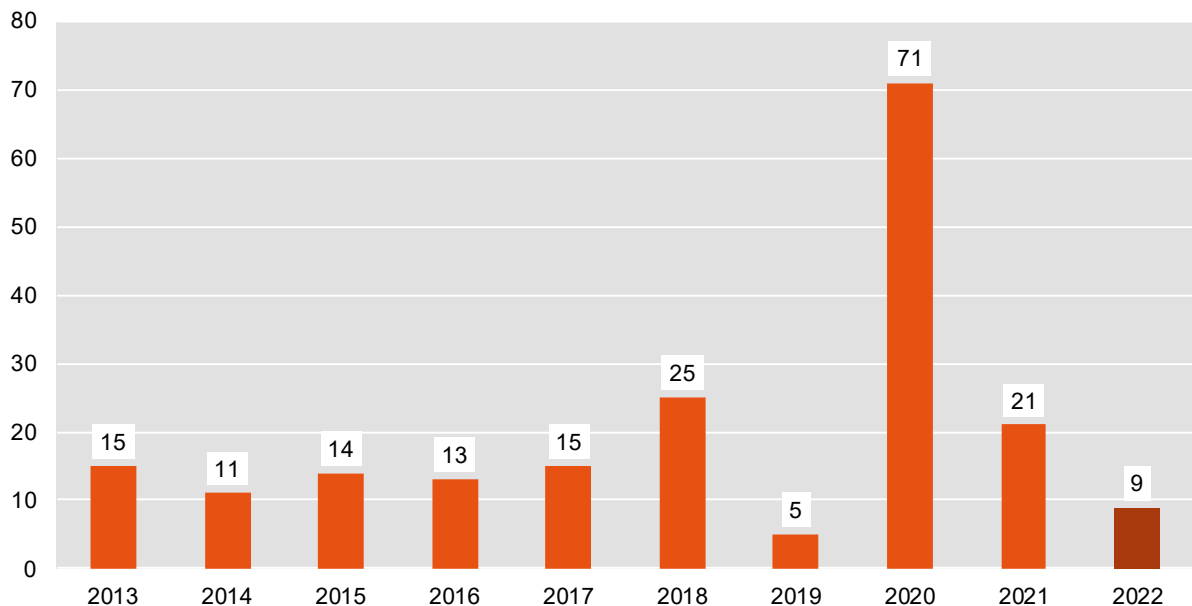
Umsätze

Dieser Teilmarkt hat den Verkauf von Miteigentum an Grundstücken zum Inhalt, das mit Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Objekten verbunden ist.

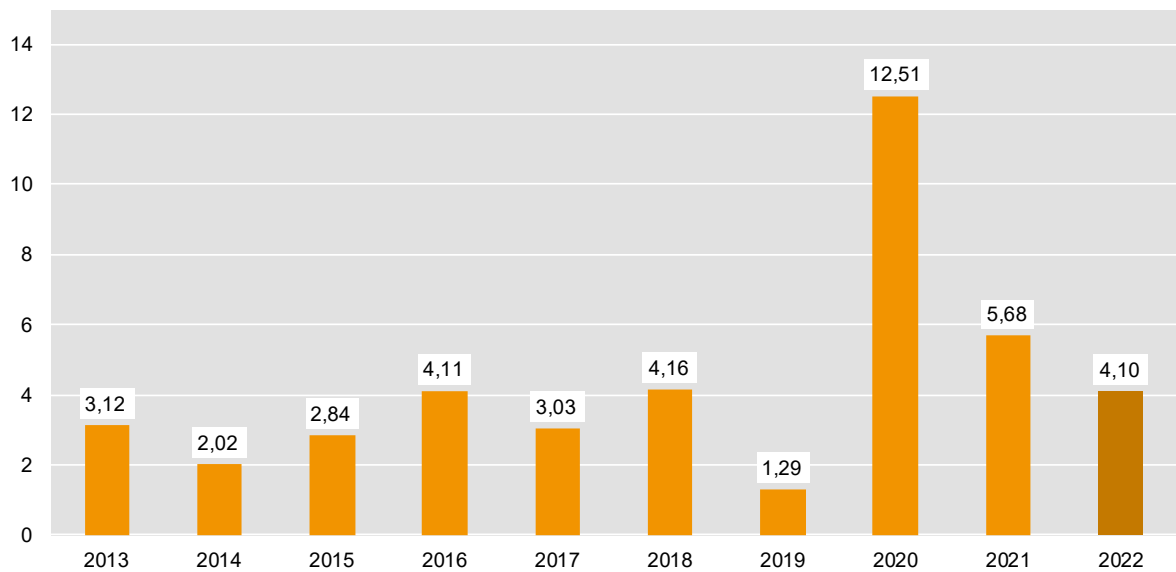
Im Berichtsjahr wurden 9 Kauffälle über Teileigentum mit einem Geldumsatz von 4,10 Mio. EUR registriert.

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz der letzten 10 Jahre

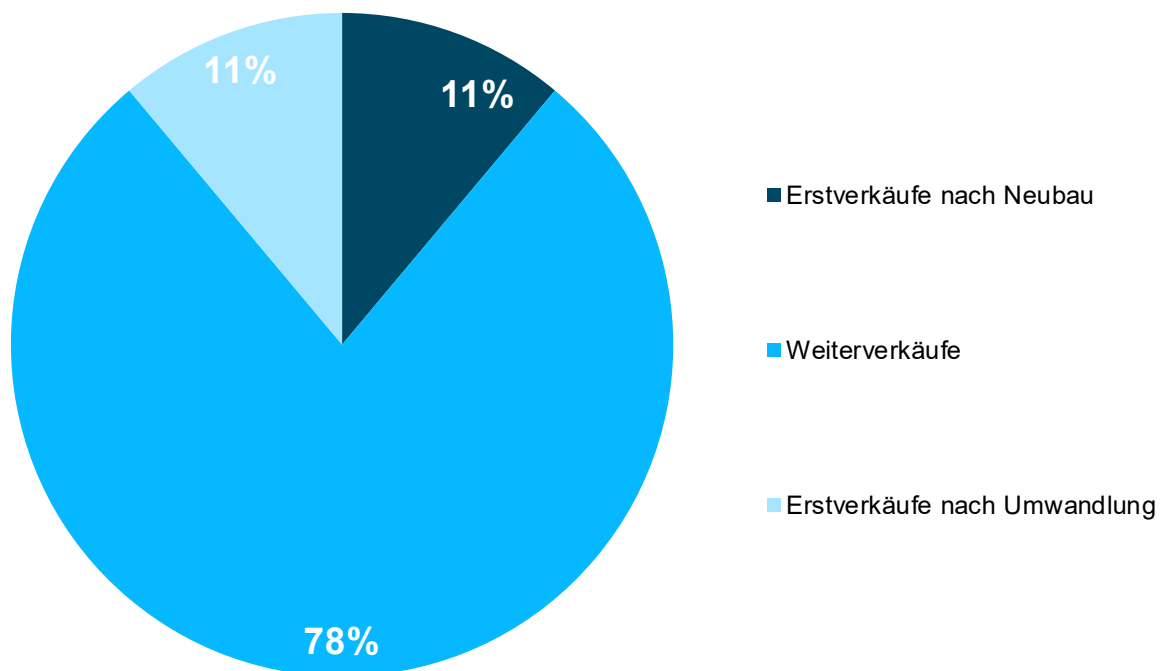
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. EUR



Der überwiegende Teil des veräußerten Teileigentums entfällt im Berichtsjahr auf die Weiterverkäufe. Der Anteil über Erstverkäufe von neu errichtetem Teileigentum sowie über Erstverkäufe von in Teileigentum umgewandelten nicht wohnlich genutzten Normaleigentum (Umwandlungen) ist im Berichtsjahr identisch.



7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Gemäß § 1 Abs. 1 Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht).

Der Begründung eines Erbbaurechts geht zuvor die Beurkundung eines sog. Erbbaurechtsbestellungsvertrages (auch Erbbaurechtsvertrag genannt) voraus.

Der Erbbaurechtsbestellungsvertrag beinhaltet gem. § 2 ErbbauRG in der Regel

- die Errichtung, die Instandhaltung und die Verwendung des Bauwerks,
- die Versicherung des Bauwerks und seinen Wiederaufbau im Falle der Zerstörung,
- die Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben,
- eine Verpflichtung des Erbbauberechtigten, das Erbbaurecht beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen auf den Grundstückseigentümer zu übertragen (Heimfall),
- eine Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen,
- die Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf sowie
- eine Verpflichtung des Grundstückseigentümers, das Grundstück an den jeweiligen Erbbauberechtigten zu verkaufen.

Damit verbunden ist im Regelfall auch die Zahlung eines regelmäßigen sog. Erbbauzinses durch den Erbbaurechtsinhaber (auch Erbbauberechtigter genannt) an den Erbbaurechtsgeber (Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks). Dieser Erbbauzins ist meist jährlich über die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts (i.d.R. 99 Jahre) zu erbringen.

Da es sich bei dem Erbbaurecht um eine besondere Form des Eigentums handelt, wird auf Grundlage des zuvor beurkundeten Erbbaurechtsvertrages durch das Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht ein besonderes Grundbuchblatt (Erbbaugrundbuch) angelegt sowie eine entsprechende Eintragung in Abteilung II des Grundbuches vorgenommen.

Die wesentliche Besonderheit bei dieser Eigentumsform besteht darin, dass sowohl das Erbbaurecht wie auch das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück unabhängig voneinander veräußert werden können. Das Erbbaurecht kann beispielsweise für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern, Eigentumswohnungen in typischen Mehrfamilienhäusern (auch Wohnungserbbaurecht genannt) oder für die Errichtung von gewerblich und gemischt genutzten Immobilien begründet werden.

Als Erbbaurechtsgeber treten überwiegend kirchliche Träger, Adelspersonen, Landwirte, Kommunen, Investoren oder auch Privatpersonen auf. Bei den Erbbauberechtigten handelt es sich vornehmlich um Privatpersonen oder Bauträger. Wobei die Bauträger nach Begründung des Erbbaurechts häufig an Privatpersonen weiterveräußern.

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

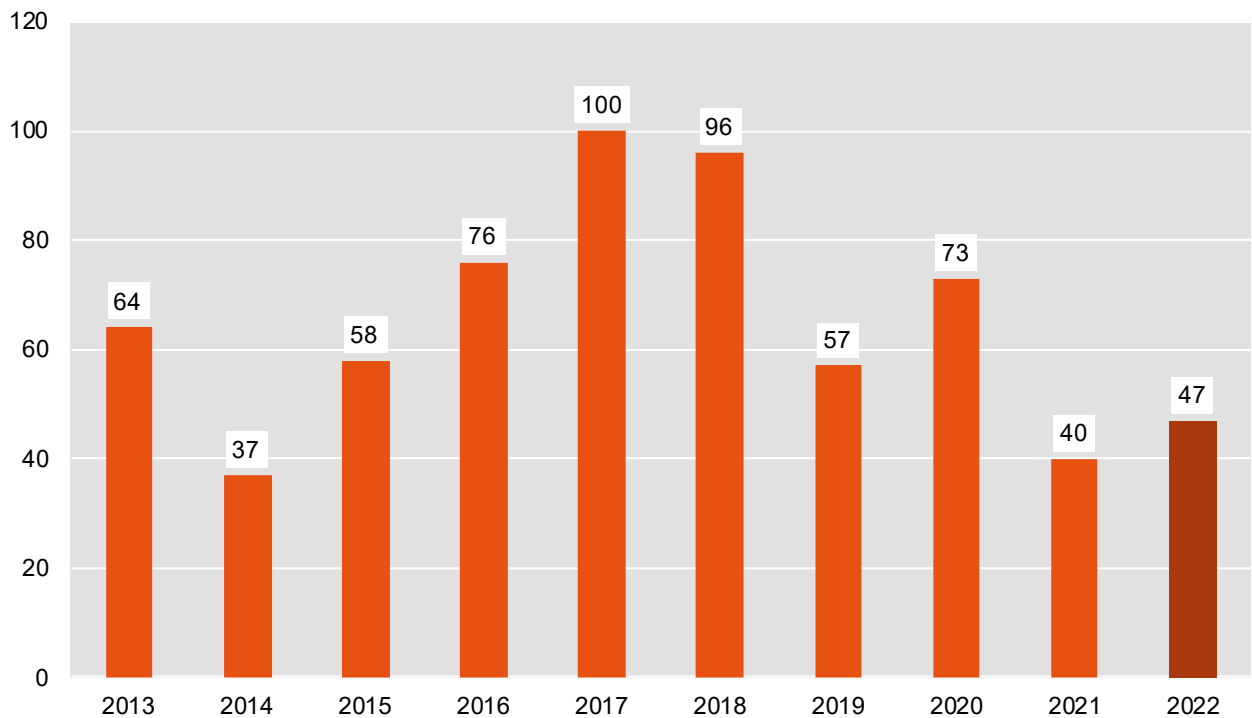
Im Jahre 2022 wurden im Kreisgebiet 47 Erbbaurechte an Wohnbauland der individuellen Bauweise vergeben (sog. Erbbaurechtsbestellungen).

Hierbei wurden in der Regel Wertgleitklauseln für die Erbbauzinsanpassungen auf schuldrechtlicher Basis vereinbart.

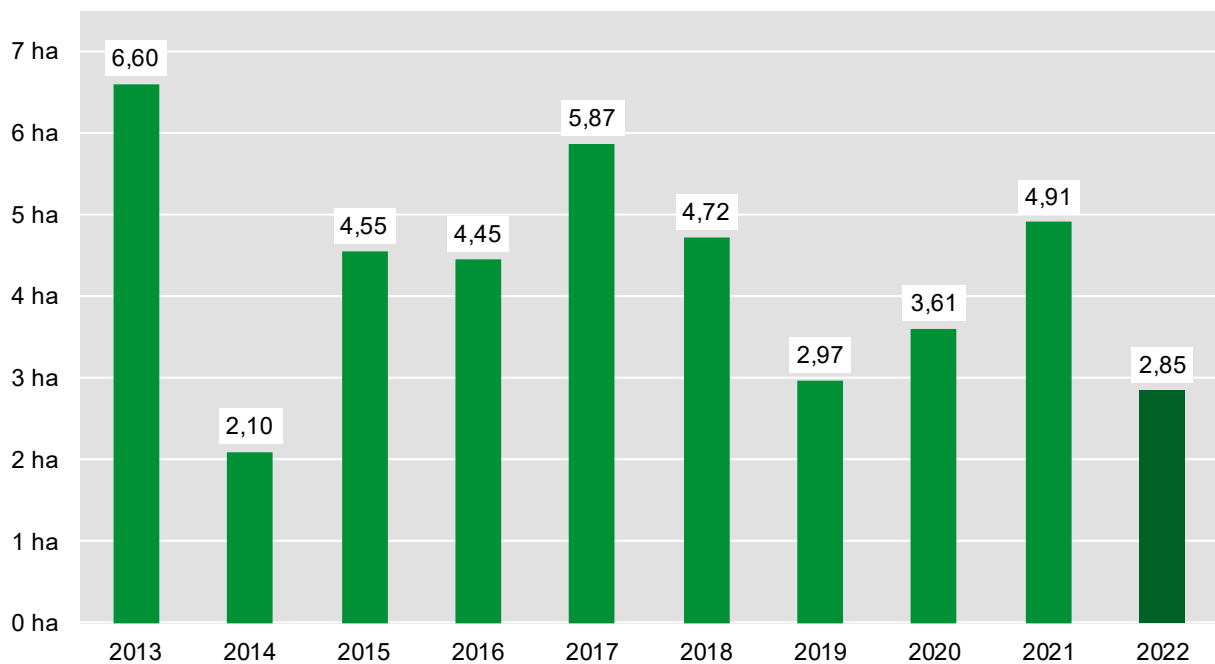
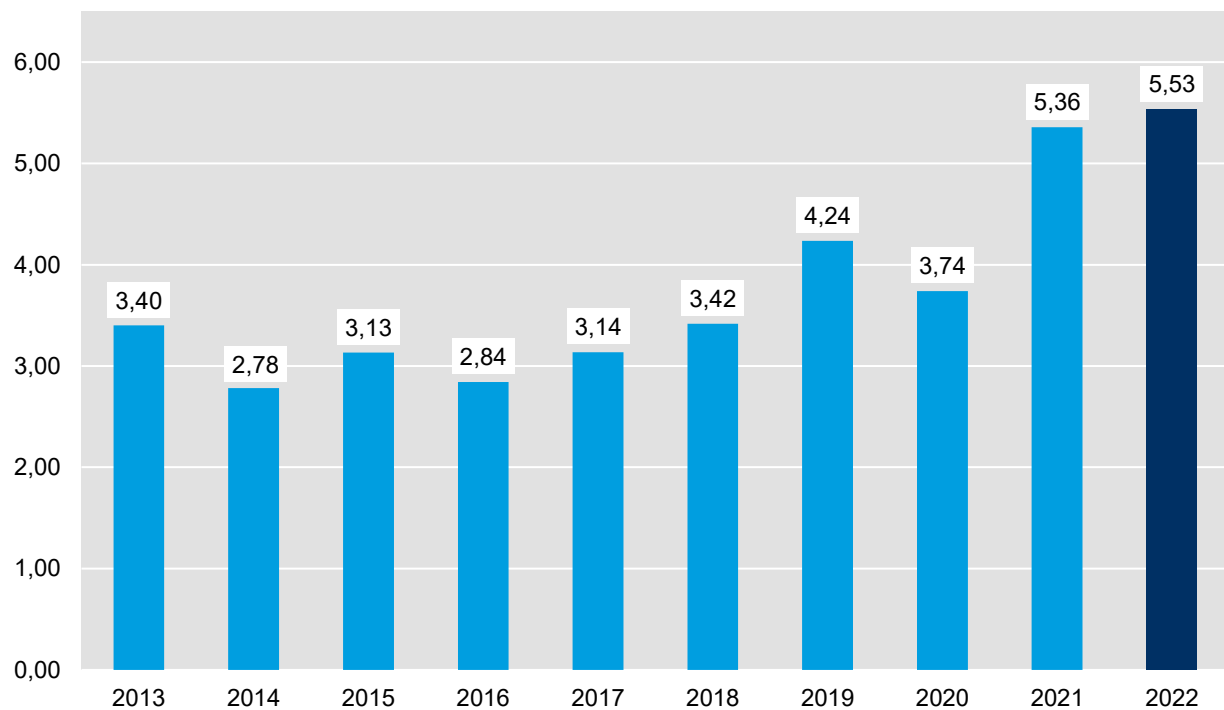
Die in den Verträgen über Erbbaurechtsbestellungen an Wohnbaugrundstücken enthaltenen Angaben über die Höhe des Erbbauzinses lagen bei einer überwiegenden Laufzeit von 99 Jahren mit einer relativ großen Streuung um rund 3,0 %. Kreisweit lag der durchschnittliche Erbbauzins für die Nutzung Wohnen bei 5,53 EUR/m² Grundstücksfläche pro Jahr (sh. Seite 164).

Anzahl der Erbbaurechtsbestellungen und Flächenumsatz der letzten 10 Jahre

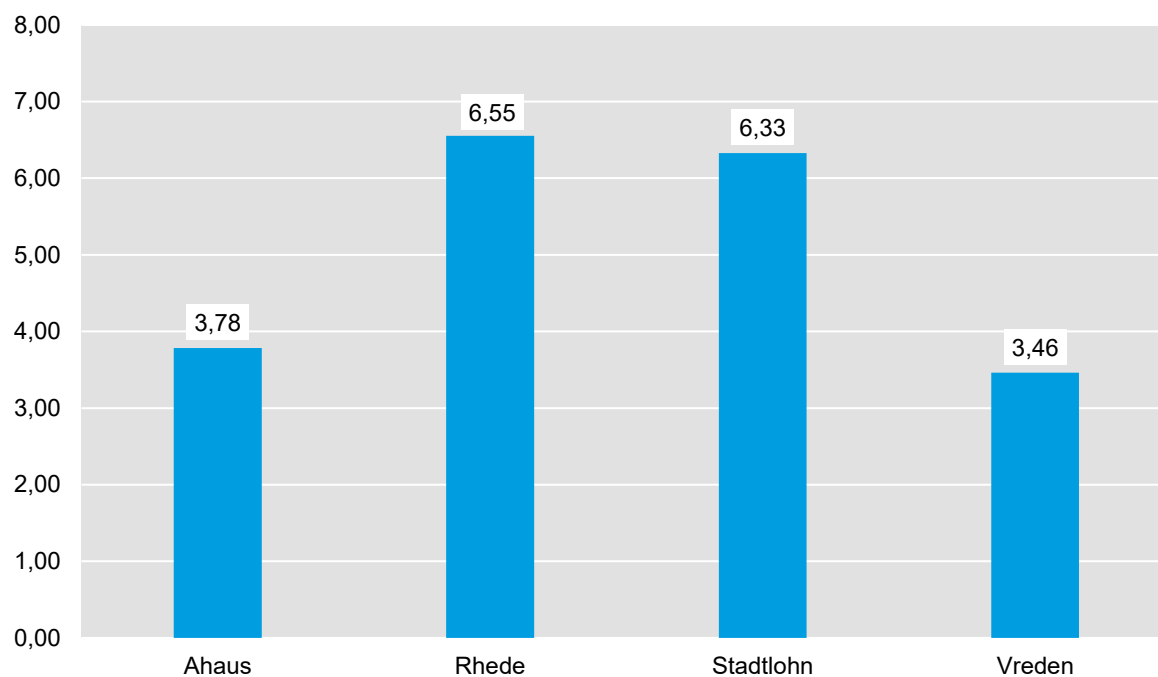
Anzahl der Erbbaurechtsbestellungen



Flächenumsatz in ha

**Mittelwert des am Bestelldatum vereinbarten Erbbauzinses [€/m² Grundstücksfläche pro Jahr] der letzten 10 Jahre für die Nutzung Wohnen**

**Mittelwert des am Bestelldatum vereinbarten Erbbauzinses [€/m²
Grundstücksfläche pro Jahr] im Jahr 2022 in einzelnen Städten und Gemeinden^[1]
für die Nutzung Wohnen**



^[1] Werte werden erst bei einer Anzahl von 3 Kauffällen angegeben

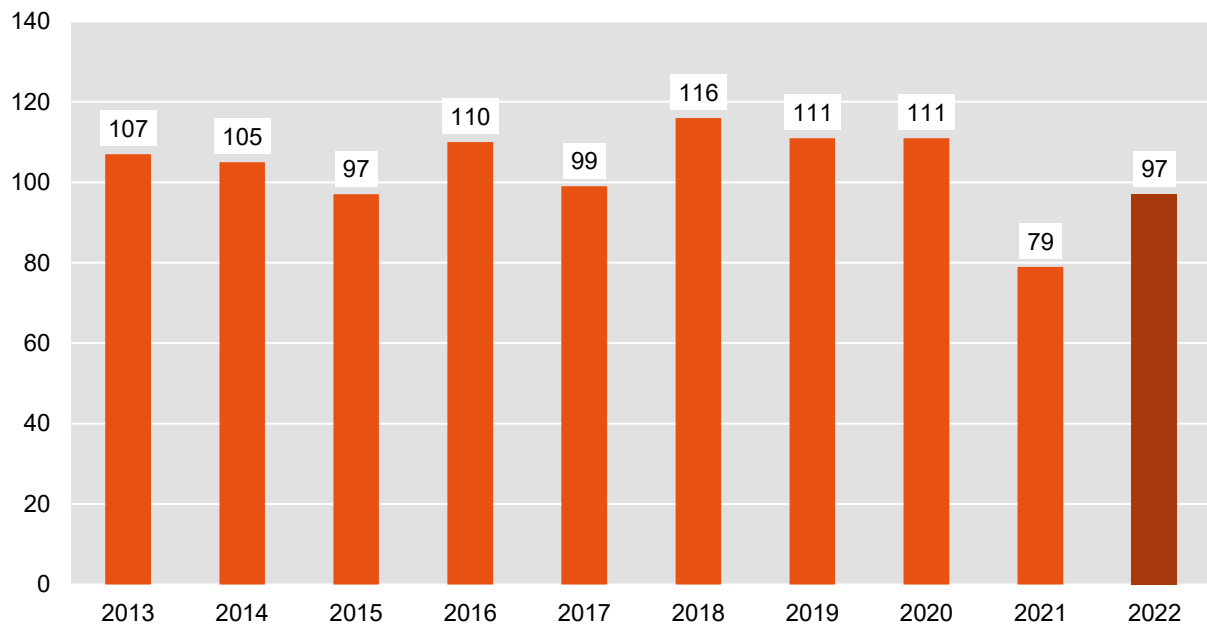
7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

bebaute Erbbaurechte

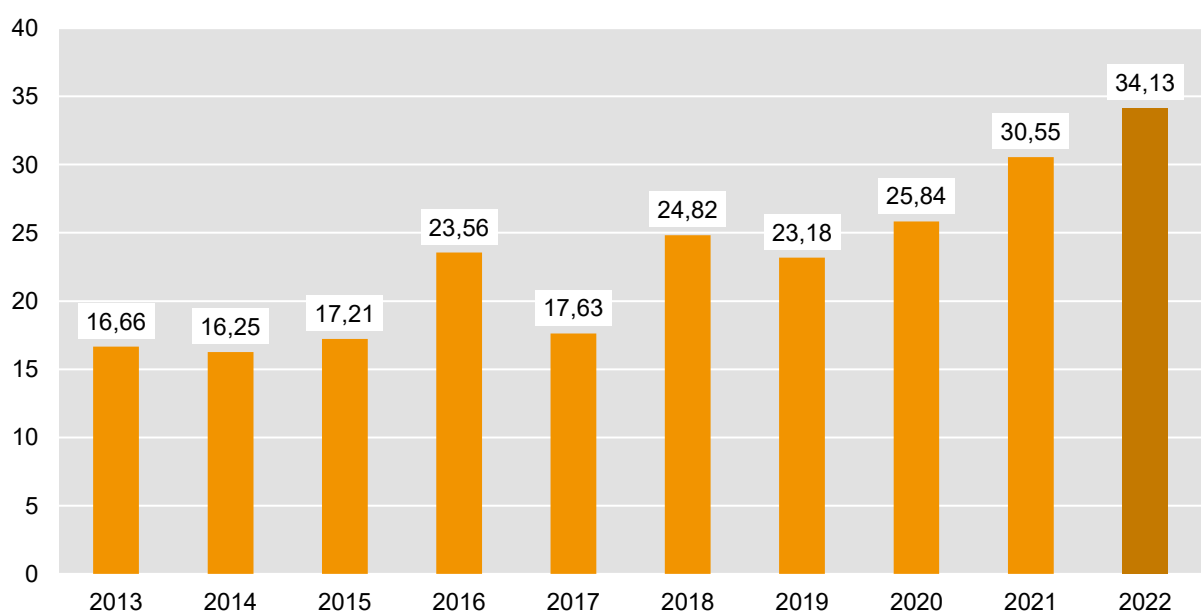
Im Berichtszeitraum wurden im Zuständigkeitsgebiet 97 Kauffälle über bebaute Erbbaurechte mit einem Geldumsatz von 34,13 Mio. EUR und einem Flächenumsatz von rd. 9,04 ha registriert.

Anzahl der Kauffälle der letzten 10 Jahre

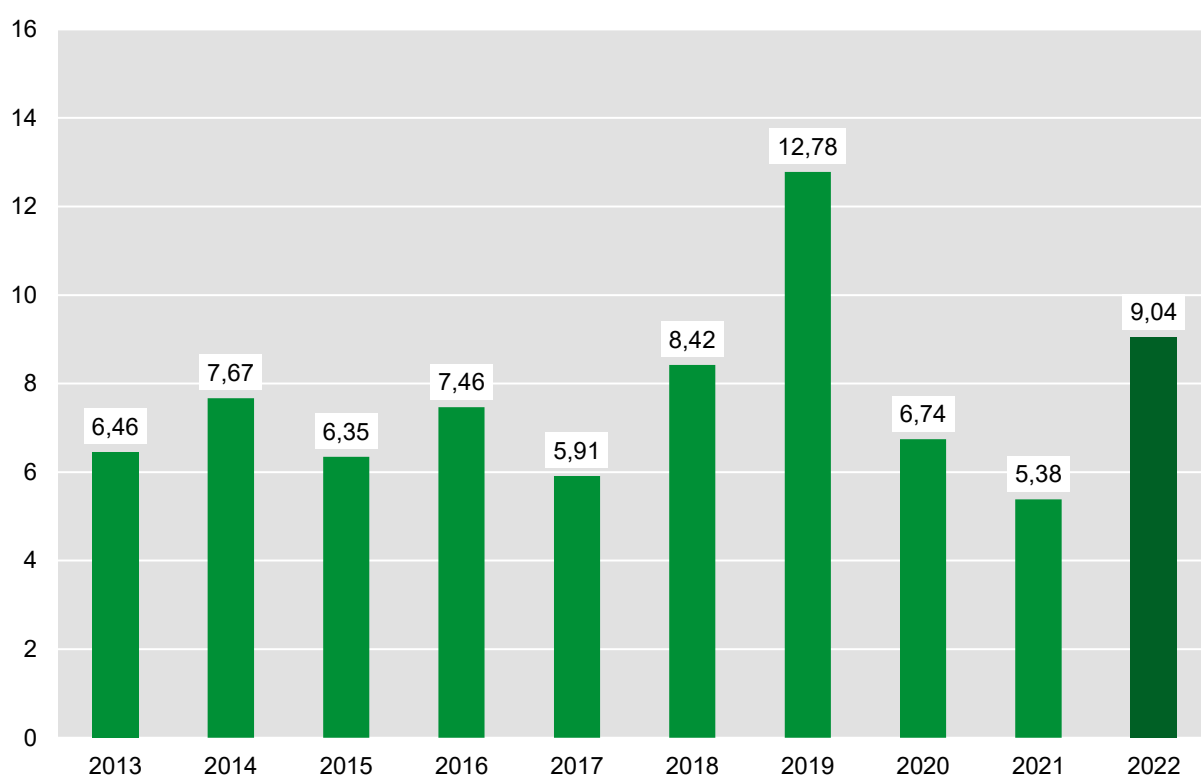
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. EUR



Flächenumsatz in ha

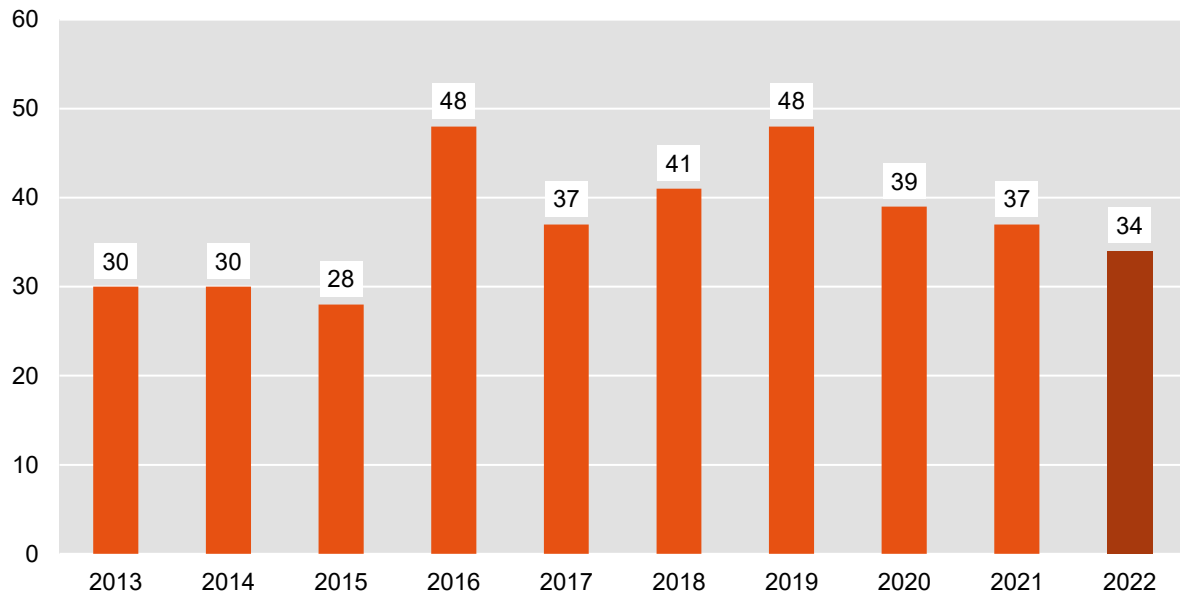


bebaute Wohnungserbbaurechte

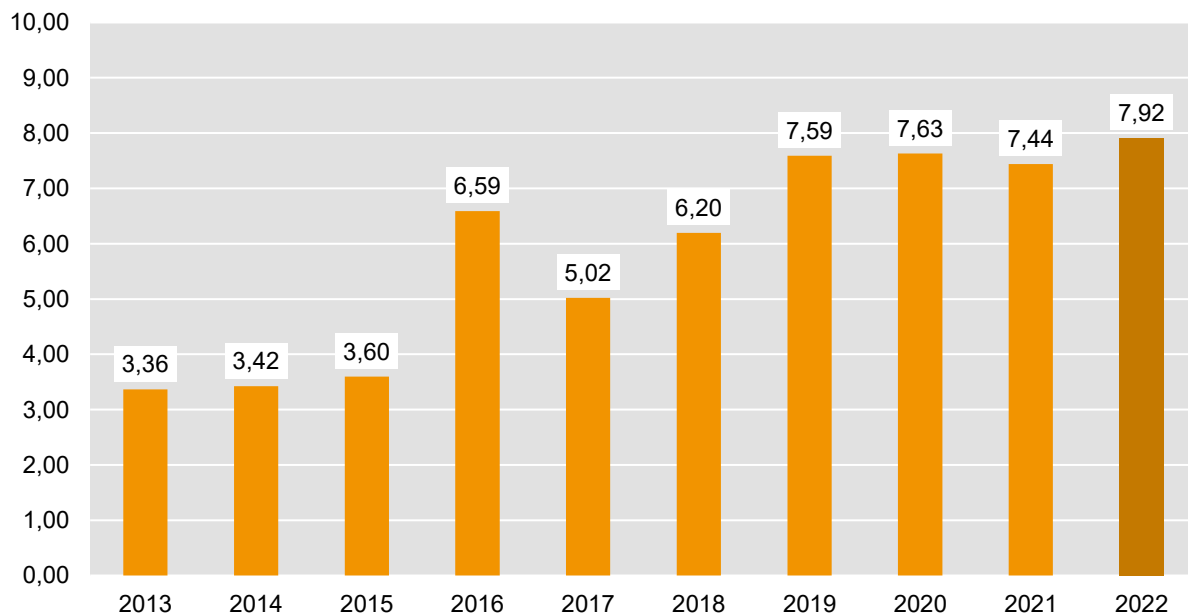
Im Berichtszeitraum wurden im Zuständigkeitsgebiet 34 Kauffälle über bebaute Wohnungserbbaurechte mit einem Geldumsatz von 7,92 Mio. EUR registriert.

Anzahl der Kauffälle der letzten 10 Jahre

Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. EUR

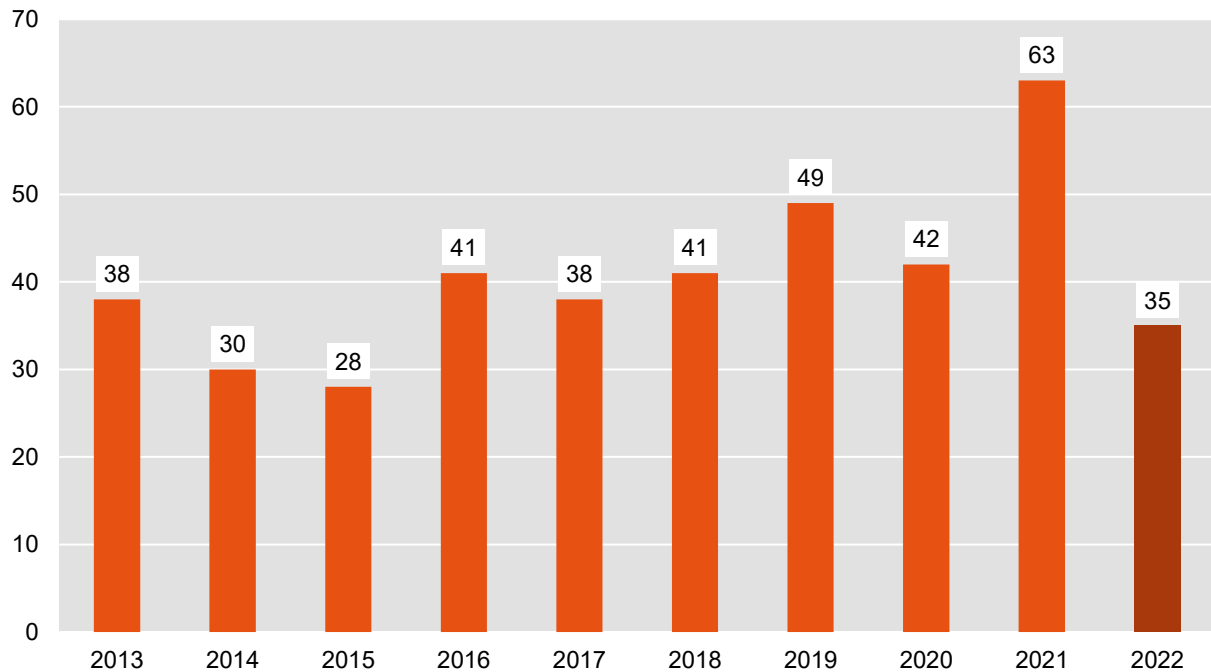


7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

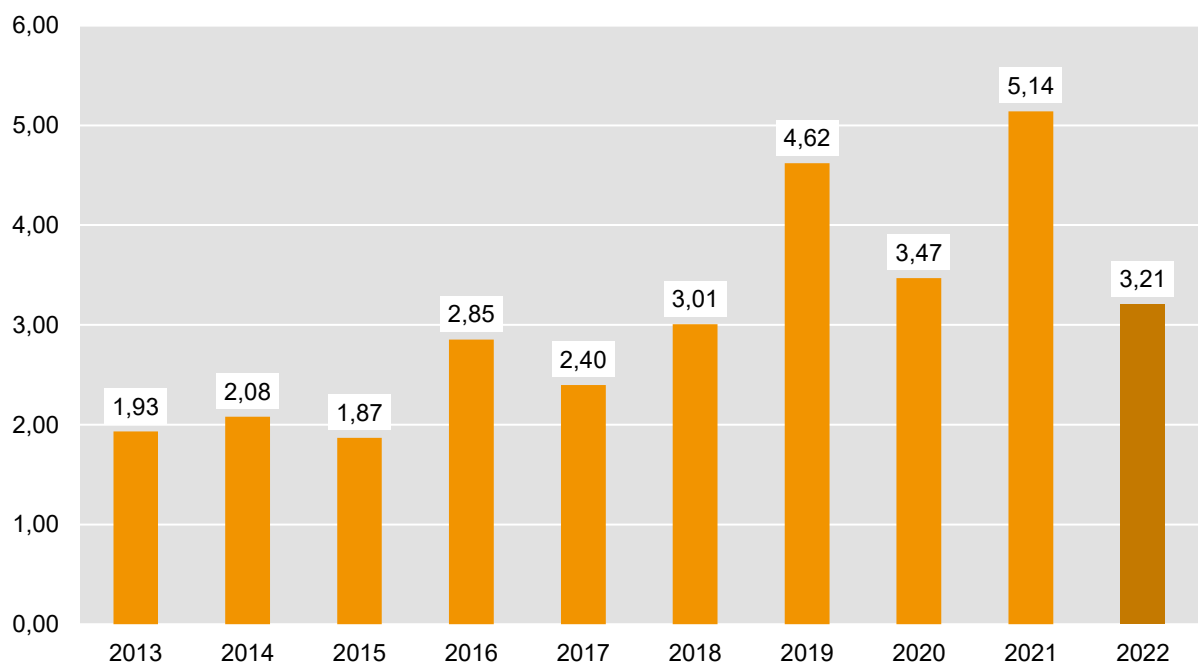
Im Berichtszeitraum wurden im Zuständigkeitsgebiet 35 Kauffälle über Erbbaurechtsgrundstücke mit einem Geldumsatz von 3,21 Mio. EUR und einem Flächenumsatz von rd. 2,77 ha registriert.

Anzahl der Kauffälle der letzten 10 Jahre

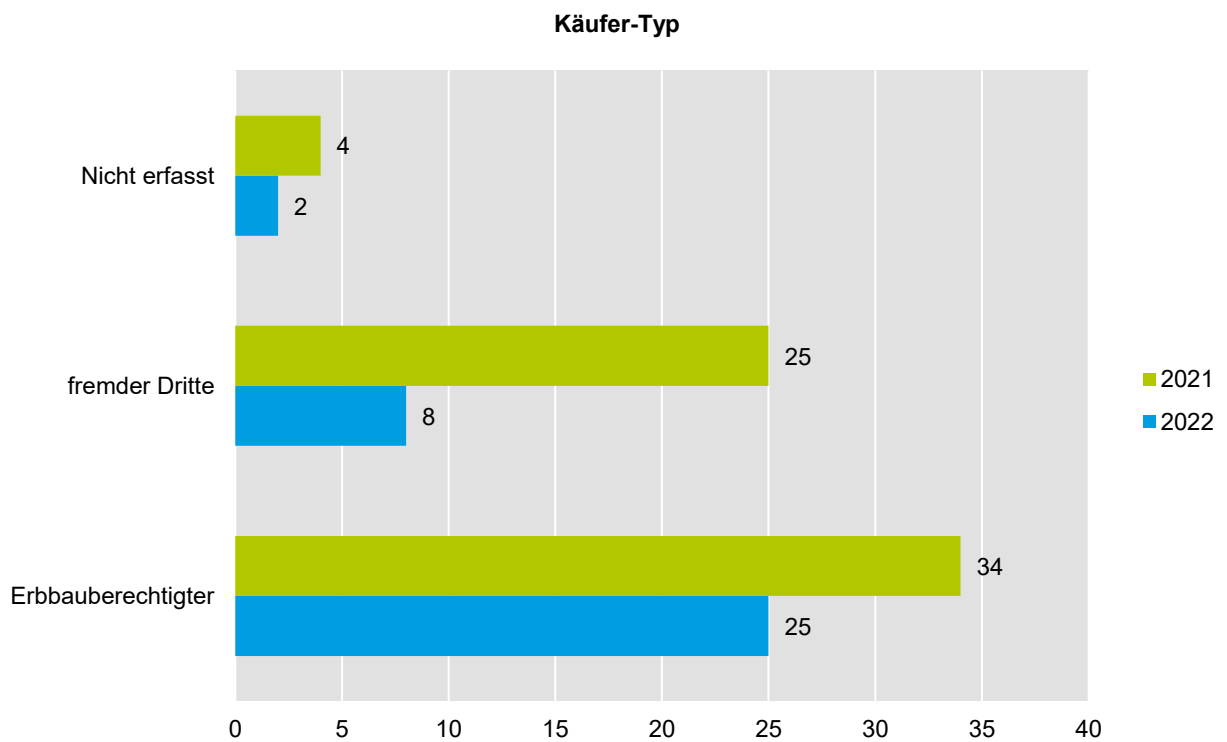
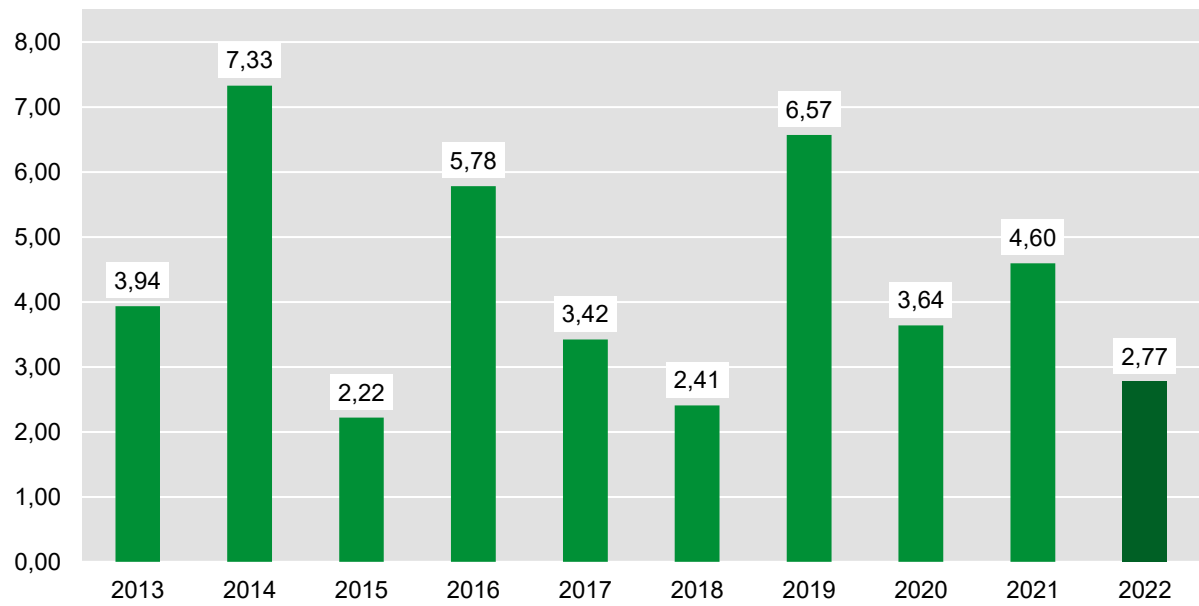
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. EUR



Flächenumsatz in ha



7.4 Erbbaurechtsfaktoren

Zu den grundstücksgleichen Rechten gehört das Erbbaurecht. Es handelt sich dabei um ein veräußerliches und vererbliches (dingliches) Recht an einem Grundstück, das dem Erbbauberechtigten die Befugnis verleiht, auf oder unter der Erdoberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG¹). Auf das Erbbaurecht finden grundsätzlich die Vorschriften über Grundstücke und über Ansprüche aus dem Eigentum entsprechende Anwendung (§ 11 Abs. 1 ErbbauRG).

Nach § 48 der am 01.01.2022 in Kraft getretenen ImmoWertV vom 14. Juli 2021 sind der Verkehrswert des Erbbaurechts und der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln.

Nach § 49 ImmoWertV kann der Wert des Erbbaurechts im Vergleichswertverfahren

- aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaurechte,
- ausgehend von dem nach § 50 ImmoWertV zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts oder
- ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums ermittelt werden.

Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts kann lt. ImmoWertV insbesondere ermittelt werden

- auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen,
- durch Multiplikation des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktor oder
- durch Multiplikation des Werts des fiktiven Volleigentums mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten.

Zur Ermittlung des finanzmathematischen Wertes des Erbbaurechts wird die Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins über die Restlaufzeit des Erbbaurechts mit dem angemessenen Erbbauzinssatz kapitalisiert. Der erzielbare Erbbauzins ist der im Erbbaurechtsvertrag vereinbarte und durch eine Anpassungsklausel (Wertsicherungsklausel) oder in sonstiger gesetzlich zulässiger Weise anzupassende Erbbauzins (vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins). Der angemessene Erbbauzins wird nach der ImmoWertV in der Regel auf der Grundlage des angemessenen Erbbauzinssatzes und des Bodenwerts des Grundstücks, an dem das Erbbaurecht bestellt wird, ermittelt. Der angemessene Erbbauzinssatz ist der Zinssatz, der sich bei Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergibt oder ein anderer geeigneter Zinssatz. Bei einer über die Restlaufzeit des Erbbaurechts hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist ergänzend der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen abzuzinsen und abzuziehen. Da solche Verträge nur sehr vereinzelt vorkommen, werden sie von der Auswertung ausgeschlossen.

Erbbaurechtsfaktoren nach ImmoWertV hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken bislang nicht abgeleitet. Im Grundstücksmarktbericht 2021 wurden Marktanpassungsfaktoren für bebaute Erbbaurechte ermittelt. Da die ImmoWertV nach Inkrafttreten am 01.01.2022 auch für zurückliegende Stichtage verpflichtend angewendet werden muss, können die Marktanpassungsfaktoren für bebaute Erbbaurechte nicht mehr verwendet werden.

Unter Verwendung der finanzmathematischen Methode nach ImmoWertV wurden erstmalig zum Stichtag 01.01.2022 Erbbaurechtsfaktoren aus Verträgen der Jahre 2011 bis 2021 abgeleitet. Es wurden mittelfristige Parameter aus jeweils drei Jahren ermittelt. Dabei überschneiden sich diese Zeiträume in aufeinander folgenden Auswertungen, weil jeweils das letzte Jahr weggelassen und das neue Jahr hinzugenommen

¹ Erbbaurechtsgesetz vom 15. Januar 1919 zuletzt geändert am 01.10.2013

wird. So wird einerseits erreicht, dass die Stichprobe eine ausreichende Anzahl geeigneter Verträge beinhaltet und andererseits zufällige Sprünge in den abgeleiteten Erbbaurechtsfaktoren durch „fließende“ Übergänge vermieden werden.

Auch zum Stichtag 01.01.2023 wurden wieder Erbbaurechtsfaktoren aus rd. 60 Verträgen der letzten drei Jahre ermittelt.

Wie im Kapitel 5.1.5 „Liegenschaftszinssätze“ beschrieben, gilt auch hier, dass die nachfolgenden Mittelwerte nur im Rahmen des zuvor beschriebenen Modells unter Berücksichtigung der ihnen zugrundeliegenden Kennzahlen anwendbar sind und keinesfalls die Kenntnis der Sachverständigen über die tatsächlich vor Ort herrschenden Marktverhältnisse ersetzen. Sie können nur Orientierungshilfe sein.

Stichtag	Erbbaurechtsfaktoren Mittelwert mit Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe	Anzahl der Fälle	Anzahl Geschäftsjahre	Kennzahlen					
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Ø Kaufpreis bereinigt in €	Ø Wert Richtwert in €/m²	Ø RND in Jahren	Ø Begründungsjahr	Ø Restlaufzeit in Jahren	Ø Erbbauzins am Kaufdatum in €/m²
01.01.2014	1,06 0,24	44	3	151.600 32.500	129 32	63 14	1983 15	70 15	1,39 0,7
01.01.2015	1,02 0,19	47	3	148.400 33.000	128 35	55 15	1979 16	65 16	1,24 0,76
01.01.2016	1,02 0,16	42	3	159.800 42.100	127 34	55 15	1983 16	68 16	1,38 0,82
01.01.2017	1,02 0,19	33	3	166.200 50.600	123 36	50 14	1983 17	67 17	1,37 0,89
01.01.2018	1,13 0,25	29	3	185.100 53.300	137 42	50 17	1985 17	68 17	1,55 0,99
01.01.2019	1,16 0,31	32	3	181.000 57.800	140 41	51 18	1988 19	70 19	1,74 0,97
01.01.2020	1,18 0,28	37	3	196.500 57.600	148 38	53 18	1989 17	70 17	1,8 0,92
01.01.2021	1,15 0,25	47	3	220.000 61.700	151 34	53 15	1992 16	74 16	1,93 1,08
01.01.2022	1,11 0,20	50	3	245.200 62.800	161 33	50 13	1987 15	68 16	1,61 0,86
01.01.2023	1,10 0,19	62	3	279.600 67.100	173 41	48 13	1987 15	65 15	1,61 0,81

8 Modellbeschreibungen

Siehe hierzu auch die Kapitel 5.1.4 Sachwertfaktoren, 5.1.5 Liegenschaftszinssätze, 6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum sowie 7.4 Erbbaurechtsfaktoren.

9 Mieten und Pachten

Mietwertrahmen

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für renditeorientierte Verkehrswertermittlungen werden Mietangaben benötigt. Das Modell der AGVGA-NRW zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sieht vor, dass als „... Ausgangswerte für die Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge...“

- Daten eines geeigneten örtlichen Mietspiegels
- Daten einer Miet- und Pachtpreissammlung gemäß §35 GrundWertVO
- Daten eines Mietwertrahmens (wenn kein geeigneter Mietspiegel vorliegt)
- tatsächliche Mieten, die auf ihre Nachhaltigkeit zu prüfen sind

verwendet werden.

Einen Mietspiegel gibt es im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken nur in der Stadt Ahaus (aktueller Mietspiegel gültig ab 01.01.2021). Soweit bekannt, handelt es sich bei diesem Mietspiegel um einen sog. einfachen Mietspiegel. Daneben wurde in der Stadt Bocholt ein sog. qualifizierter Mietspiegel aufgestellt, der aktuellste Mietspiegel ist seit dem 01.01.2022 gültig.

Miet- und Pachtpreissammlungen gemäß §35 GrundWertVO werden nicht geführt und tatsächliche Mieten werden nur in sehr seltenen Fällen mitgeteilt, so dass die Geschäftsstelle für die Einzelfallauswertung der Kaufverträge andere Datengrundlagen nutzen muss. Wie schon in den Jahren 2003, 2006, 2012 und 2015 wurden im Jahre 2020 aus diesem Grunde Umfragen zur Einschätzung möglicher Nettokaltmieten durchgeführt. Im Ergebnis sollten wieder Mietwertrahmen erstellt werden, die in der Geschäftsstelle als Grundlage für die Berechnung von Liegenschaftszinssätzen herangezogen werden können.

Die einschlägigen Wertermittlungsvorschriften setzen zur sach- und fachgerechten Wertermittlung Modellkonformität voraus. So schreibt auch das Modell der AGVGA-NRW zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in Nr. 2 vor, dass wegen dieser Modellkonformität die zugrunde gelegten Mietwertrahmen als Modellkomponenten zu veröffentlichen sind.

Die nachfolgenden Mietwertrahmentabellen sind das Auswerteergebnis aus einer Umfrage unter rd. 160 angeschriebenen Stellen, die im weiteren Sinne mit Vermietung und/oder Bewertung zu tun haben. Davon haben rd. 60 externe Stellen ihre Einschätzungen möglicher Mieten mitgeteilt. Mit eingeflossen sind auch die Erfahrungen der Geschäftsstelle aus Ertragswertgutachten und gutachterlichen Stellungnahmen sowie die Mietspiegel der Städte Ahaus und Bocholt, so dass für 14 unterschiedliche Immobilientypen mit je fünf Baujahresklassen (von 1949 und älter bis 2017) und jeweils drei Ausstattungsklassen insgesamt rd. 9.400 Datensätze zur Auswertung gelangten.

Je Immobilientyp wurde unter Verwendung zusätzlicher Kenngrößen der einzelnen Gemeinden, wie Einwohnerzahl, Zahl der Wohnungen, vorhandene Schulformen, Hebesätze der Gewerbe- und Grundsteuer B, verkehrstechnische Anbindung, etc., eine multiple Regressionsanalyse berechnet. Aus den Bandbreiten der Schätzungen wurden mittlere Spannen ermittelt, mit denen aus den Ergebnissen der Regressionsanalysen Mietwertspannen abgeleitet wurden.

Die so abgeleiteten Mietwertrahmen werden vom Gutachterausschuss zur Verwendung bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen und als Orientierung für weitere finanzmathematische Aufgaben der Wertermittlung beschlossen. Sie ersetzen nicht die im Zuständigkeitsbereich der Kommunen liegenden Mietspiegel und sind auch keine Miet- und Pachtpreissammlungen gemäß §35 GrundWertVO. Sie sind mit der notwendigen, sachverständigen Sorgfalt zu betrachten.

Im Folgenden sind die Mietvertrahmen der in Anlehnung an die Veröffentlichungen zu Liegenschaftszinssätzen definierten Gebäudearten aufgelistet. Mit Ausnahme der Angaben zu PKW-Stellplätzen sind die enthalten Nettokaltmieten in EUR/m²-Wohn-oder Nutzfläche angegeben. Bei den Stellplätzen handelt es sich um Angaben in EUR/Monat.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser																
Ort	1949 u. älter			1950-1974			1975-1994			1995-2009			2010-2017			
	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	
Ahaus	3,95 - 5,35	4,55 - 5,95	5,20 - 6,60	4,15 - 5,55	4,75 - 6,15	5,35 - 6,75	4,35 - 5,75	4,95 - 6,35	5,55 - 6,95	4,55 - 5,95	5,15 - 6,55	5,75 - 7,15	4,75 - 6,15	5,35 - 6,75	5,95 - 7,35	
Borken	4,15 - 5,55	4,75 - 6,15	5,35 - 6,75	4,30 - 5,70	4,95 - 6,35	5,55 - 6,95	4,50 - 5,90	5,10 - 6,50	5,75 - 7,15	4,70 - 6,10	5,30 - 6,70	5,90 - 7,30	4,90 - 6,30	5,50 - 6,90	6,10 - 7,50	
Gescher	3,35 - 4,75	3,95 - 5,35	4,55 - 5,95	3,55 - 4,95	4,15 - 5,55	4,75 - 6,15	3,80 - 5,20	4,35 - 5,75	4,95 - 6,35	3,95 - 5,35	4,55 - 5,95	5,15 - 6,55	4,15 - 5,55	4,75 - 6,15	5,35 - 6,75	
Gronau	4,05 - 5,45	4,65 - 6,05	5,25 - 6,65	4,25 - 5,65	4,85 - 6,25	5,45 - 6,85	4,45 - 5,85	5,05 - 6,45	5,65 - 7,05	4,60 - 6,00	5,25 - 6,65	5,85 - 7,25	4,80 - 6,20	5,40 - 6,80	6,05 - 7,45	
Heek	2,85 - 4,25	3,45 - 4,85	4,05 - 5,45	3,05 - 4,45	3,65 - 5,05	4,25 - 5,65	3,25 - 4,65	3,85 - 5,25	4,45 - 5,85	3,40 - 4,80	4,05 - 5,45	4,65 - 6,05	3,60 - 5,00	4,20 - 5,60	4,85 - 6,25	
Heiden	3,65 - 5,05	4,25 - 5,65	4,85 - 6,25	3,85 - 5,25	4,45 - 5,85	5,05 - 6,45	4,05 - 5,45	4,65 - 6,05	5,25 - 6,65	4,25 - 5,65	4,85 - 6,25	5,45 - 6,85	4,40 - 5,80	5,05 - 6,45	5,65 - 7,05	
Isselburg	3,70 - 5,10	4,30 - 5,70	4,95 - 6,35	3,90 - 5,30	4,50 - 5,90	5,10 - 6,50	4,10 - 5,50	4,70 - 6,10	5,30 - 6,70	4,30 - 5,70	4,90 - 6,30	5,50 - 6,90	4,50 - 5,90	5,10 - 6,50	5,70 - 7,10	
Legden	3,00 - 4,40	3,60 - 5,00	4,20 - 5,60	3,20 - 4,60	3,80 - 5,20	4,40 - 5,80	3,40 - 4,80	4,00 - 5,40	4,60 - 6,00	3,60 - 5,00	4,20 - 5,60	4,80 - 6,20	3,80 - 5,20	4,40 - 5,80	5,00 - 6,40	
Raesfeld	3,60 - 5,00	4,20 - 5,60	4,80 - 6,20	3,75 - 5,15	4,40 - 5,80	5,00 - 6,40	3,95 - 5,35	4,55 - 5,95	5,20 - 6,60	4,15 - 5,55	4,75 - 6,15	5,35 - 6,75	4,35 - 5,75	4,95 - 6,35	5,55 - 6,95	
Reken	3,30 - 4,70	3,90 - 5,30	4,50 - 5,90	3,50 - 4,90	4,10 - 5,50	4,70 - 6,10	3,70 - 5,10	4,30 - 5,70	4,90 - 6,30	3,90 - 5,30	4,50 - 5,90	5,10 - 6,50	4,10 - 5,50	4,70 - 6,10	5,30 - 6,70	
Rhede	4,05 - 5,45	4,65 - 6,05	5,25 - 6,65	4,25 - 5,65	4,85 - 6,25	5,45 - 6,85	4,45 - 5,85	5,05 - 6,45	5,65 - 7,05	4,65 - 6,05	5,25 - 6,65	5,85 - 7,25	4,85 - 6,25	5,45 - 6,85	6,05 - 7,45	
Schöppingen	3,20 - 4,60	3,80 - 5,20	4,40 - 5,80	3,40 - 4,80	4,00 - 5,40	4,60 - 6,00	3,55 - 4,95	4,20 - 5,60	4,80 - 6,20	3,75 - 5,15	4,35 - 5,75	5,00 - 6,40	3,95 - 5,35	4,55 - 5,95	5,15 - 6,55	
Stadthohn	3,75 - 5,15	4,40 - 5,80	5,00 - 6,40	3,95 - 5,35	4,55 - 5,95	5,20 - 6,60	4,15 - 5,55	4,75 - 6,15	5,35 - 6,75	4,35 - 5,75	4,95 - 6,35	5,55 - 6,95	4,55 - 5,95	5,15 - 6,55	5,75 - 7,15	
Sudlohn	3,10 - 4,50	3,70 - 5,10	4,30 - 5,70	3,30 - 4,70	3,90 - 5,30	4,50 - 5,90	3,50 - 4,90	4,10 - 5,50	4,70 - 6,10	3,70 - 5,10	4,30 - 5,70	4,90 - 6,30	3,90 - 5,30	4,50 - 5,90	5,10 - 6,50	
Velen	3,35 - 4,75	3,95 - 5,35	4,60 - 6,00	3,55 - 4,95	4,15 - 5,55	4,75 - 6,15	3,75 - 5,15	4,35 - 5,75	4,95 - 6,35	3,95 - 5,35	4,55 - 5,95	5,15 - 6,55	4,15 - 5,55	4,75 - 6,15	5,35 - 6,75	
Vreden	3,60 - 5,00	4,20 - 5,60	4,80 - 6,20	3,80 - 5,20	4,40 - 5,80	5,00 - 6,40	4,00 - 5,40	4,60 - 6,00	5,20 - 6,60	4,20 - 5,60	4,80 - 6,20	5,40 - 6,80	4,40 - 5,80	5,00 - 6,40	5,60 - 7,00	

Mehrfamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser															
Ort	1949 u. älter			1950-1974			1975-1994			1995-2009			2010-2017		
	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben
Ahaus	3,95 - 5,35	4,60 - 6,00	5,20 - 6,60	4,20 - 5,60	4,85 - 6,25	5,45 - 6,85	4,45 - 5,85	5,05 - 6,45	5,70 - 7,10	4,65 - 6,05	5,30 - 6,70	5,95 - 7,35	4,90 - 6,30	5,55 - 6,95	6,15 - 7,55
Borken	4,05 - 5,45	4,70 - 6,10	5,35 - 6,75	4,30 - 5,70	4,95 - 6,35	5,55 - 6,95	4,55 - 5,95	5,15 - 6,55	5,80 - 7,20	4,80 - 6,20	5,40 - 6,80	6,05 - 7,45	5,00 - 6,40	5,65 - 7,05	6,30 - 7,70
Gescher	3,20 - 4,60	3,80 - 5,20	4,45 - 5,85	3,40 - 4,80	4,05 - 5,45	4,70 - 6,10	3,65 - 5,05	4,30 - 5,70	4,90 - 6,30	3,90 - 5,30	4,55 - 5,95	5,15 - 6,55	4,15 - 5,55	4,75 - 6,15	5,40 - 6,80
Gronau	4,10 - 5,50	4,70 - 6,10	5,35 - 6,75	4,30 - 5,70	4,95 - 6,35	5,55 - 6,95	4,55 - 5,95	5,20 - 6,60	5,80 - 7,20	4,80 - 6,20	5,40 - 6,80	6,05 - 7,45	5,00 - 6,40	5,65 - 7,05	6,30 - 7,70
Heek	2,45 - 3,85	3,05 - 4,45	3,70 - 5,10	2,65 - 4,05	3,30 - 4,70	3,95 - 5,35	2,90 - 4,30	3,55 - 4,95	4,15 - 5,55	3,15 - 4,55	3,80 - 5,20	4,40 - 5,80	3,40 - 4,80	4,00 - 5,40	4,65 - 6,05
Heiden	3,15 - 4,55	3,80 - 5,20	4,40 - 5,80	3,40 - 4,80	4,00 - 5,40	4,65 - 6,05	3,60 - 5,00	4,25 - 5,65	4,90 - 6,30	3,85 - 5,25	4,50 - 5,90	5,10 - 6,50	4,10 - 5,50	4,70 - 6,10	5,35 - 6,75
Isselburg	3,75 - 5,15	4,35 - 5,75	5,00 - 6,40	3,95 - 5,35	4,60 - 6,00	5,25 - 6,65	4,20 - 5,60	4,85 - 6,25	5,45 - 6,85	4,45 - 5,85	5,10 - 6,50	5,70 - 7,10	4,70 - 6,10	5,30 - 6,70	5,95 - 7,35
Legden	2,95 - 4,35	3,55 - 4,95	4,20 - 5,60	3,15 - 4,55	3,80 - 5,20	4,45 - 5,85	3,40 - 4,80	4,05 - 5,45	4,65 - 6,05	3,65 - 5,05	4,25 - 5,65	4,90 - 6,30	3,90 - 5,30	4,50 - 5,90	5,15 - 6,55
Raesfeld	3,45 - 4,85	4,05 - 5,45	4,70 - 6,10	3,65 - 5,05	4,30 - 5,70	4,95 - 6,35	3,90 - 5,30	4,55 - 5,95	5,15 - 6,55	4,15 - 5,55	4,75 - 6,15	5,40 - 6,80	4,35 - 5,75	5,00 - 6,40	5,65 - 7,05
Reken	3,20 - 4,60	3,85 - 5,25	4,50 - 5,90	3,45 - 4,85	4,10 - 5,50	4,70 - 6,10	3,70 - 5,10	4,30 - 5,70	4,95 - 6,35	3,95 - 5,35	4,55 - 5,95	5,20 - 6,60	4,15 - 5,55	4,80 - 6,20	5,45 - 6,85
Rhede	3,95 - 5,35	4,55 - 5,95	5,20 - 6,60	4,15 - 5,55	4,80 - 6,20	5,45 - 6,85	4,40 - 5,80	5,05 - 6,45	5,65 - 7,05	4,65 - 6,05	5,25 - 6,65	5,90 - 7,30	4,90 - 6,30	5,50 - 6,90	6,15 - 7,55
Schöppingen	2,65 - 4,05	3,30 - 4,70	3,95 - 5,35	2,90 - 4,30	3,55 - 4,95	4,15 - 5,55	3,15 - 4,55	3,80 - 5,20	4,40 - 5,80	3,40 - 4,80	4,00 - 5,40	4,65 - 6,05	3,60 - 5,00	4,25 - 5,65	4,90 - 6,30
Stadthohn	3,65 - 5,05	4,30 - 4,70	5,10 - 6,50	4,10 - 5,50	4,70 - 6,10	5,35 - 6,75	4,30 - 5,70	4,95 - 6,35	5,60 - 7,00	4,55 - 5,95	5,20 - 6,60	5,80 - 7,20	4,80 - 6,20	5,45 - 6,85	6,05 - 7,45
Sudlohn	2,80 - 4,20	3,40 - 4,80	4,05 - 5,45	3,00 - 4,40	3,65 - 5,05	4,30 - 5,70	3,25 - 4,65	3,90 - 5,30	4,50 - 5,90	3,50 - 4,90	4,10 - 5,50	4,75 - 6,15	3,70 - 5,10	4,35 - 5,75	5,00 - 6,40
Velen	3,00 - 4,40	3,65 - 5,05	4,30 - 5,70	3,25 - 4,65	3,90 - 5,30	4,50 - 5,90	3,50 - 4,90	4,10 - 5,50	4,75 - 6,15	3,75 - 5,15	4,35 - 5,75	5,00 - 6,40	3,95 - 5,35	4,60 - 6,00	5,25 - 6,65
Vreden	3,55 - 4,95	4,20 - 5,60	4,85 - 6,25	3,80 - 5,20	4,45 - 5,85	5,05 - 6,45	4,05 - 5,45	4,65 - 6,05	5,30 - 6,70	4,30 - 5,70	4,90 - 6,30	5,55 - 6,95	4,50 - 5,90	5,15 - 6,55	5,75 - 7,15

gemischt genutzte Objekte mit gewerblichem Anteil von weniger als 20 %**Miete für Gewerbe****Miete für Wohnen**

gemischt genutzte Objekte mit gewerblichem Anteil von weniger als 20 % Miete für Gewerbe															
Ort	1949 u. älter			1950-1974			1975-1994			1995-2009			2010-2017		
	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben
Ahaus	5,25 - 5,85	5,75 - 6,35	6,25 - 6,85	5,35 - 5,95	5,85 - 6,45	6,35 - 6,95	5,45 - 6,05	5,95 - 6,55	6,45 - 7,05	5,55 - 6,15	6,05 - 6,65	6,55 - 7,15	5,65 - 6,25	6,15 - 6,75	6,65 - 7,25
Borken	4,60 - 5,20	5,10 - 5,70	5,65 - 6,25	4,70 - 5,30	5,20 - 5,80	5,75 - 6,35	4,80 - 5,40	5,30 - 5,90	5,85 - 6,45	4,90 - 5,50	5,40 - 6,00	5,90 - 6,50	5,00 - 5,60	5,50 - 6,10	6,00 - 6,60
Gescher	4,50 - 5,10	5,05 - 5,65	5,55 - 6,15	4,60 - 5,20	5,15 - 5,75	5,65 - 6,25	4,70 - 5,30	5,20 - 5,80	5,75 - 6,35	4,80 - 5,40	5,30 - 5,90	5,85 - 6,45	4,90 - 5,50	5,40 - 6,00	5,95 - 6,55
Gronau	5,55 - 6,15	6,05 - 6,65	6,55 - 7,15	5,65 - 6,25	6,15 - 6,75	6,65 - 7,25	5,75 - 6,35	6,25 - 6,85	6,75 - 7,35	5,80 - 6,40	6,35 - 6,95	6,85 - 7,45	5,90 - 6,50	6,45 - 7,05	6,95 - 7,55
Heek	4,35 - 4,95	4,85 - 5,45	5,35 - 5,95	4,45 - 5,05	4,95 - 5,55	5,45 - 6,05	4,55 - 5,15	5,05 - 5,65	5,55 - 6,15	4,65 - 5,25	5,15 - 5,75	5,65 - 6,25	4,75 - 5,35	5,25 - 5,85	5,75 - 6,35
Heiden	4,50 - 5,10	5,00 - 5,60	5,50 - 6,10	4,60 - 5,20	5,10 - 5,70	5,60 - 6,20	4,70 - 5,30	5,20 - 5,80	5,70 - 6,30	4,80 - 5,40	5,30 - 5,90	5,80 - 6,40	4,90 - 5,50	5,40 - 6,00	5,90 - 6,50
Isselburg	4,15 - 4,75	4,65 - 5,25	5,15 - 5,75	4,25 - 4,85	4,75 - 5,35	5,25 - 5,85	4,35 - 4,95	4,85 - 5,45	5,35 - 5,95	4,45 - 5,05	4,95 - 5,55	5,45 - 6,05	4,55 - 5,15	5,05 - 5,65	5,55 - 6,15
Legden	4,15 - 4,75	4,65 - 5,25	5,15 - 5,75	4,25 - 4,85	4,75 - 5,35	5,25 - 5,85	4,35 - 4,95	4,85 - 5,45	5,35 - 5,95	4,45 - 5,05	4,95 - 5,55	5,45 - 6,05	4,55 - 5,15	5,05 - 5,65	5,55 - 6,15
Raesfeld	4,55 - 5,15	5,05 - 5,65	5,55 - 6,15	4,65 - 5,25	5,15 - 5,75	5,65 - 6,25	4,75 - 5,35	5,25 - 5,85	5,75 - 6,35	4,85 - 5,45	5,35 - 5,95	5,85 - 6,45	4,95 - 5,55	5,45 - 6,05	5,95 - 6,55
Reken	4,50 - 5,10	5,00 - 5,60	5,50 - 6,10	4,60 - 5,20	5,10 - 5,70	5,60 - 6,20	4,70 - 5,30	5,20 - 5,80	5,70 - 6,30	4,80 - 5,40	5,30 - 5,90	5,80 - 6,40	4,90 - 5,50	5,40 - 6,00	5,90 - 6,50
Rhede	4,90 - 5,50	5,40 - 6,00	5,90 - 6,50	4,95 - 5,55	5,50 - 6,10	6,00 - 6,60	5,05 - 5,65	5,60 - 6,20	6,10 - 6,70	5,15 - 5,75	5,65 - 6,25	6,20 - 6,80	5,25 - 5,85	5,75 - 6,35	6,30 - 6,90
Schöppingen	4,25 - 4,85	4,75 - 5,35	5,25 - 5,85	4,35 - 4,95	4,85 - 5,45	5,35 - 5,95	4,45 - 5,05	4,95 - 5,55	5,45 - 6,05	4,55 - 5,15	5,05 - 5,65	5,55 - 6,15	4,65 - 5,25	5,15 - 5,75	5,65 - 6,25
Stadtlöhn	5,25 - 5,85	5,75 - 6,35	6,25 - 6,85	5,30 - 5,90	5,85 - 6,45	6,35 - 6,95	5,40 - 6,00	5,95 - 6,55	6,45 - 7,05	5,50 - 6,10	6,00 - 6,60	6,55 - 7,15	5,60 - 6,20	6,10 - 6,70	6,65 - 7,25
Stüdlöhn	4,25 - 4,85	4,75 - 5,35	5,25 - 5,85	4,35 - 4,95	4,85 - 5,45	5,35 - 5,95	4,45 - 5,05	4,95 - 5,55	5,45 - 6,05	4,55 - 5,15	5,05 - 5,65	5,55 - 6,15	4,65 - 5,25	5,15 - 5,75	5,65 - 6,25
Velen	4,45 - 5,05	4,95 - 5,55	5,45 - 6,05	4,55 - 5,15	5,05 - 5,65	5,55 - 6,15	4,65 - 5,25	5,15 - 5,75	5,65 - 6,25	4,75 - 5,35	5,25 - 5,85	5,75 - 6,35	4,85 - 5,45	5,35 - 5,95	5,85 - 6,45
Vreden	4,85 - 5,45	5,35 - 5,95	5,85 - 6,45	4,95 - 5,55	5,45 - 6,05	5,95 - 6,55	5,15 - 5,75	5,65 - 6,25	6,15 - 6,75	5,25 - 5,85	5,75 - 6,35	6,25 - 6,85	5,35 - 5,95	5,85 - 6,45	6,35 - 6,95

gemischt genutzte Objekte mit gewerblichem Anteil von weniger als 20 % Miete für Wohnen																
Ort	1949 u. älter			1950-1974			1975-1994			1995-2009			2010-2017			
	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	
Ahaus	4,15 - 4,75	4,60 - 5,20	5,00 - 5,60	4,30 - 4,90	4,75 - 5,35	5,15 - 5,75	4,45 - 5,05	4,85 - 5,45	5,30 - 5,90	4,60 - 5,20	5,00 - 5,60	5,45 - 6,05	4,75 - 5,35	5,15 - 5,75	5,60 - 6,20	
Borken	4,00 - 4,60	4,45 - 5,05	4,85 - 5,45	4,15 - 4,75	4,55 - 5,15	5,00 - 5,60	4,30 - 4,90	4,70 - 5,30	5,15 - 5,75	4,40 - 5,00	4,85 - 5,45	5,30 - 5,90	4,55 - 5,15	5,00 - 5,60	5,45 - 6,05	
Gescher	3,80 - 4,40	4,25 - 4,85	4,65 - 5,25	3,95 - 4,55	4,35 - 4,95	4,80 - 5,40	4,10 - 4,70	4,50 - 5,10	4,95 - 5,55	4,20 - 4,80	4,65 - 5,25	5,10 - 5,70	4,35 - 4,95	4,80 - 5,40	5,25 - 5,85	
Gronau	4,65 - 5,25	5,10 - 5,70	5,55 - 6,15	4,80 - 5,40	5,25 - 5,85	5,65 - 6,25	4,95 - 5,55	5,40 - 6,00	5,80 - 6,40	5,10 - 5,70	5,50 - 6,10	5,95 - 6,55	5,25 - 5,85	5,65 - 6,25	6,10 - 6,70	
Heek	3,45 - 4,05	3,90 - 4,50	4,35 - 4,95	3,60 - 4,20	4,05 - 4,65	4,50 - 5,10	3,75 - 4,35	4,20 - 4,80	4,60 - 5,20	3,90 - 4,50	4,35 - 4,95	4,75 - 5,35	4,05 - 4,65	4,45 - 5,05	4,90 - 5,50	
Heiden	3,65 - 4,25	4,05 - 4,65	4,50 - 5,10	3,75 - 4,35	4,20 - 4,80	4,65 - 5,25	3,90 - 4,50	4,35 - 4,95	4,80 - 5,40	4,05 - 4,65	4,50 - 5,10	4,90 - 5,50	4,20 - 4,80	4,65 - 5,25	5,05 - 5,65	
Isselburg	3,30 - 3,90	3,75 - 4,35	4,20 - 4,80	3,45 - 4,05	3,90 - 4,50	4,30 - 4,90	3,60 - 4,20	4,05 - 4,65	4,45 - 5,05	3,75 - 4,35	4,15 - 4,75	4,60 - 5,20	3,90 - 4,50	4,30 - 4,90	4,75 - 5,35	
Legden	3,50 - 4,10	3,90 - 4,50	4,35 - 4,95	3,65 - 4,25	4,05 - 4,65	4,50 - 5,10	3,75 - 4,35	4,20 - 4,80	4,65 - 5,25	3,90 - 4,50	4,35 - 4,95	4,80 - 5,40	4,05 - 4,65	4,50 - 5,10	4,90 - 5,50	
Raesfeld	4,10 - 4,70	4,50 - 5,10	4,95 - 5,55	4,20 - 4,80	4,65 - 5,25	5,10 - 5,70	4,35 - 4,95	4,80 - 5,40	5,25 - 5,85	4,50 - 5,10	4,95 - 5,55	5,35 - 5,95	4,65 - 5,25	5,10 - 5,70	5,50 - 6,10	
Reken	3,90 - 4,50	4,30 - 4,90	4,75 - 5,35	4,00 - 4,60	4,45 - 5,05	4,90 - 5,50	4,15 - 4,75	4,60 - 5,20	5,00 - 5,60	4,30 - 4,90	4,75 - 5,35	5,15 - 5,75	4,45 - 5,05	4,90 - 5,50	5,30 - 5,90	
Rhede	4,75 - 5,35	5,15 - 5,75	5,60 - 6,20	4,85 - 5,45	5,30 - 5,90	5,75 - 6,35	5,00 - 5,60	5,45 - 6,05	5,85 - 6,45	5,15 - 5,75	5,60 - 6,20	6,00 - 6,60	5,30 - 5,90	5,70 - 6,30	6,15 - 6,75	
Schöppingen	3,50 - 4,10	3,90 - 4,50	4,35 - 4,95	3,65 - 4,25	4,05 - 4,65	4,50 - 5,10	3,75 - 4,35	4,20 - 4,80	4,65 - 5,25	3,90 - 4,50	4,35 - 4,95	4,75 - 5,35	4,05 - 4,65	4,50 - 5,10	4,90 - 5,50	
Stadtlöhm	3,90 - 4,50	4,30 - 4,90	4,75 - 5,35	4,05 - 4,65	4,45 - 5,05	4,90 - 5,50	4,15 - 4,75	4,60 - 5,20	5,05 - 5,65	4,30 - 4,90	4,75 - 5,35	5,20 - 5,80	4,45 - 5,05	4,90 - 5,50	5,30 - 5,90	
Südlohn	3,35 - 3,95	3,80 - 4,40	4,25 - 4,85	3,50 - 4,10	3,95 - 4,55	4,35 - 4,95	3,65 - 4,25	4,10 - 4,70	4,50 - 5,10	3,80 - 4,40	4,20 - 4,80	4,65 - 5,25	3,95 - 4,55	4,35 - 4,95	4,80 - 5,40	
Velen	3,95 - 4,55	4,35 - 4,95	4,80 - 5,40	4,05 - 4,65	4,50 - 5,10	4,95 - 5,55	4,20 - 4,80	4,65 - 5,25	5,05 - 5,65	4,35 - 4,95	4,80 - 5,40	5,20 - 5,80	4,50 - 5,10	4,95 - 5,55	5,35 - 5,95	
Vreden	4,10 - 4,70	4,50 - 5,10	4,95 - 5,55	4,25 - 4,85	4,65 - 5,25	5,10 - 5,70	4,35 - 4,95	4,80 - 5,40	5,25 - 5,85	4,50 - 5,10	4,95 - 5,55	5,35 - 5,95	4,65 - 5,25	5,10 - 5,70	5,50 - 6,10	

gemischt genutzte Objekte mit gewerblichem Anteil von mehr als 20 %**Miete für Gewerbe****Miete für Wohnen**

	1949 u. älter				1950-1974				1975-1994				1995-2009				2010-2017			
	einfach	mittel	gehoben		einfach	mittel	gehoben		einfach	mittel	gehoben		einfach	mittel	gehoben		einfach	mittel	gehoben	
Ort	4,75 - 5,75	5,30 - 6,30	5,85 - 6,85		4,85 - 5,85	5,40 - 6,40	6,00 - 7,00		5,00 - 6,00	5,55 - 6,55	6,10 - 7,10		5,10 - 6,10	5,65 - 6,65	6,20 - 7,20		5,20 - 6,20	5,80 - 6,80	6,35 - 7,35	
Ahaus	4,30 - 5,30	4,90 - 5,90	5,45 - 6,45		4,45 - 5,45	5,00 - 6,00	5,55 - 6,55		4,55 - 5,55	5,10 - 6,10	5,70 - 6,70		4,65 - 5,65	5,25 - 6,25	5,80 - 6,80		4,80 - 5,80	5,35 - 6,35	5,90 - 6,90	
Borken	4,35 - 5,35	4,95 - 5,95	5,50 - 6,50		4,50 - 5,50	5,05 - 6,05	5,60 - 6,60		4,60 - 5,60	5,15 - 6,15	5,75 - 6,75		4,75 - 5,75	5,30 - 6,30	5,85 - 6,85		4,85 - 5,85	5,40 - 6,40	5,95 - 6,95	
Gescher	4,85 - 5,85	5,45 - 6,45	6,00 - 7,00		5,00 - 6,00	5,55 - 6,55	6,10 - 7,10		5,10 - 6,10	5,65 - 6,65	6,25 - 7,25		5,25 - 6,25	5,80 - 6,80	6,35 - 7,35		5,35 - 6,35	5,90 - 6,90	6,45 - 7,45	
Gronau	4,00 - 5,00	4,55 - 5,55	5,15 - 6,15		4,10 - 5,10	4,70 - 5,70	5,25 - 6,25		4,25 - 5,25	4,80 - 5,80	5,35 - 6,35		4,35 - 5,35	4,90 - 5,90	5,50 - 6,50		4,50 - 5,50	5,05 - 6,05	5,60 - 6,60	
Heek	4,00 - 5,00	4,55 - 5,55	5,10 - 6,10		4,10 - 5,10	4,65 - 5,65	5,25 - 6,25		4,25 - 5,25	4,80 - 5,80	5,35 - 6,35		4,35 - 5,35	4,90 - 5,90	5,45 - 6,45		4,45 - 5,45	5,05 - 6,05	5,60 - 6,60	
Heiden	3,65 - 4,65	4,20 - 5,20	4,75 - 5,75		3,75 - 4,75	4,30 - 5,30	4,85 - 5,85		3,85 - 4,85	4,45 - 5,45	5,00 - 6,00		4,00 - 5,00	4,55 - 5,55	5,10 - 6,10		4,10 - 5,10	4,65 - 5,65	5,25 - 6,25	
Isselburg	3,90 - 4,90	4,45 - 5,45	5,00 - 6,00		4,00 - 5,00	4,60 - 5,60	5,15 - 6,15		4,15 - 5,15	4,70 - 5,70	5,25 - 6,25		4,25 - 5,25	4,80 - 5,80	5,35 - 6,35		4,35 - 5,35	4,95 - 5,95	5,50 - 6,50	
Legden	4,40 - 5,40	4,95 - 5,95	5,50 - 6,50		4,50 - 5,50	5,05 - 6,05	5,65 - 6,65		4,65 - 5,65	5,20 - 6,20	5,75 - 6,75		4,75 - 5,75	5,30 - 6,30	5,85 - 6,85		4,85 - 5,85	5,45 - 6,45	6,00 - 7,00	
Raesfeld	3,95 - 4,95	4,50 - 5,50	5,05 - 6,05		4,05 - 5,05	4,60 - 5,60	5,15 - 6,15		4,15 - 5,15	4,75 - 5,75	5,30 - 6,30		4,30 - 5,30	4,85 - 5,85	5,40 - 6,40		4,40 - 5,40	4,95 - 5,95	5,55 - 6,55	
Reken	4,25 - 5,25	4,80 - 5,80	5,40 - 6,40		4,40 - 5,40	4,95 - 5,95	5,50 - 6,50		4,50 - 5,50	5,05 - 6,05	5,60 - 6,60		4,60 - 5,60	5,20 - 6,20	5,75 - 6,75		4,75 - 5,75	5,30 - 6,30	5,85 - 6,85	
Rhede	3,60 - 4,60	4,15 - 5,15	4,75 - 5,75		3,75 - 4,75	4,30 - 5,30	4,85 - 5,85		3,85 - 4,85	4,40 - 5,40	4,95 - 5,95		3,95 - 4,95	4,55 - 5,55	5,10 - 6,10		4,10 - 5,10	4,65 - 5,65	5,20 - 6,20	
Schöppingen	4,85 - 5,85	5,40 - 6,40	6,00 - 7,00		5,00 - 6,00	5,55 - 6,55	6,10 - 7,10		5,10 - 6,10	5,65 - 6,65	6,20 - 7,20		5,20 - 6,20	5,80 - 6,80	6,35 - 7,35		5,35 - 6,35	5,90 - 6,90	6,45 - 7,45	
Stadthoorn	3,75 - 4,75	4,30 - 5,30	4,90 - 5,90		3,90 - 4,90	4,45 - 5,45	5,00 - 6,00		4,00 - 5,00	4,55 - 5,55	5,10 - 6,10		4,10 - 5,10	4,70 - 5,70	5,25 - 6,25		4,25 - 5,25	4,80 - 5,80	5,35 - 6,35	
Südlohn	3,95 - 4,95	4,50 - 5,50	5,05 - 6,05		4,05 - 5,05	4,60 - 5,60	5,20 - 6,20		4,20 - 5,20	4,75 - 5,75	5,30 - 6,30		4,30 - 5,30	4,85 - 5,85	5,40 - 6,40		4,40 - 5,40	5,00 - 6,00	5,55 - 6,55	
Velen	4,55 - 5,55	5,10 - 6,10	5,65 - 6,65		4,65 - 5,65	5,20 - 6,20	5,80 - 6,80		4,80 - 5,80	5,35 - 6,35	5,90 - 6,90		4,90 - 5,90	5,45 - 6,45	6,00 - 7,00		5,00 - 6,00	5,60 - 6,60	6,15 - 7,15	
Vreden																				

gemischt genutzte Objekte mit gewerblichem Anteil von mehr als 20 % Miete für Wohnen																			
1949 u. älter				1950-1974				1975-1994				1995-2009				2010-2017			
Ort	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	
Ahaus	3,80 - 4,80	4,25 - 5,25	4,65 - 5,65	3,95 - 4,95	4,35 - 5,35	4,80 - 5,80	4,10 - 5,10	4,50 - 5,50	4,90 - 5,90	4,20 - 5,20	4,65 - 5,65	5,05 - 6,05	4,35 - 5,35	4,75 - 5,75	5,15 - 6,15	4,35 - 5,35	4,75 - 5,75	5,15 - 6,15	
Borken	4,45 - 5,45	4,85 - 5,85	5,30 - 6,30	4,60 - 5,60	5,00 - 6,00	5,40 - 6,40	4,70 - 5,70	5,15 - 6,15	5,55 - 6,55	4,85 - 5,85	5,25 - 6,25	5,65 - 6,65	4,95 - 5,95	5,40 - 6,40	5,80 - 6,80	4,95 - 5,95	5,40 - 6,40	5,80 - 6,80	
Gescher	3,40 - 4,40	3,80 - 4,80	4,25 - 5,25	3,55 - 4,55	3,95 - 4,95	4,35 - 5,35	3,65 - 4,65	4,05 - 5,05	4,50 - 5,50	3,80 - 4,80	4,20 - 5,20	4,60 - 5,60	3,90 - 4,90	4,35 - 5,35	4,75 - 5,75	3,90 - 4,90	4,35 - 5,35	4,75 - 5,75	
Gronau	4,10 - 5,10	4,55 - 5,55	4,95 - 5,95	4,25 - 5,25	4,65 - 5,65	5,05 - 6,05	4,35 - 5,35	4,80 - 5,80	5,20 - 6,20	4,50 - 5,50	4,90 - 5,90	5,35 - 6,35	4,65 - 5,65	5,05 - 6,05	5,45 - 6,45	4,65 - 5,65	5,05 - 6,05	5,45 - 6,45	
Heek	3,25 - 4,25	3,65 - 4,65	4,05 - 5,05	3,35 - 4,35	3,75 - 4,75	4,20 - 5,20	3,50 - 4,50	3,90 - 4,90	4,30 - 5,30	3,60 - 4,60	4,05 - 5,05	4,45 - 5,45	3,75 - 4,75	4,15 - 5,15	4,55 - 5,55	3,75 - 4,75	4,15 - 5,15	4,55 - 5,55	
Heiden	3,60 - 4,60	4,00 - 5,00	4,45 - 5,45	3,75 - 4,75	4,15 - 5,15	4,55 - 5,55	3,85 - 4,85	4,30 - 5,30	4,70 - 5,70	4,00 - 5,00	4,40 - 5,40	4,80 - 5,80	4,10 - 5,10	4,55 - 5,55	4,95 - 5,95	4,10 - 5,10	4,55 - 5,55	4,95 - 5,95	
Isselburg	3,20 - 4,20	3,60 - 4,60	4,00 - 5,00	3,30 - 4,30	3,75 - 4,75	4,15 - 5,15	3,45 - 4,45	3,85 - 4,85	4,30 - 5,30	3,60 - 4,60	4,00 - 5,00	4,40 - 5,40	3,70 - 4,70	4,10 - 5,10	4,55 - 5,55	3,70 - 4,70	4,10 - 5,10	4,55 - 5,55	
Legden	3,15 - 4,15	3,55 - 4,55	4,00 - 5,00	3,30 - 4,30	3,70 - 4,70	4,10 - 5,10	3,40 - 4,40	3,80 - 4,80	4,25 - 5,25	3,55 - 4,55	3,95 - 4,95	4,35 - 5,35	3,65 - 4,65	4,10 - 5,10	4,50 - 5,50	3,65 - 4,65	4,10 - 5,10	4,50 - 5,50	
Raesfeld	4,35 - 5,35	4,75 - 5,75	5,15 - 6,15	4,45 - 5,45	4,85 - 5,85	5,30 - 6,30	4,60 - 5,60	5,00 - 6,00	5,40 - 6,40	4,70 - 5,70	5,15 - 6,15	5,55 - 6,55	4,85 - 5,85	5,25 - 6,25	5,65 - 6,65	4,85 - 5,85	5,25 - 6,25	5,65 - 6,65	
Reken	3,70 - 4,70	4,15 - 5,15	4,55 - 5,55	3,85 - 4,85	4,25 - 5,25	4,70 - 5,70	4,00 - 5,00	4,40 - 5,40	4,80 - 5,80	4,10 - 5,10	4,50 - 5,50	4,95 - 5,95	4,25 - 5,25	4,65 - 5,65	5,05 - 6,05	4,25 - 5,25	4,65 - 5,65	5,05 - 6,05	
Rhede	3,80 - 4,80	4,20 - 5,20	4,60 - 5,60	3,90 - 4,90	4,35 - 5,35	4,75 - 5,75	4,05 - 5,05	4,45 - 5,45	4,90 - 5,90	4,20 - 5,20	4,60 - 5,60	5,00 - 6,00	4,30 - 5,30	4,70 - 5,70	5,15 - 6,15	4,30 - 5,30	4,70 - 5,70	5,15 - 6,15	
Schöppingen	3,35 - 4,35	3,80 - 4,80	4,20 - 5,20	3,50 - 4,50	3,90 - 4,90	4,35 - 5,35	3,65 - 4,65	4,05 - 5,05	4,45 - 5,45	3,75 - 4,75	4,15 - 5,15	4,60 - 5,60	3,90 - 4,90	4,30 - 5,30	4,70 - 5,70	3,90 - 4,90	4,30 - 5,30	4,70 - 5,70	
Stadthoorn	3,60 - 4,60	4,00 - 5,00	4,45 - 5,45	3,75 - 4,75	4,15 - 5,15	4,55 - 5,55	3,85 - 4,85	4,25 - 5,25	4,70 - 5,70	4,00 - 5,00	4,40 - 5,40	4,80 - 5,80	4,10 - 5,10	4,55 - 5,55	4,95 - 5,95	4,10 - 5,10	4,55 - 5,55	4,95 - 5,95	
Südlohn	3,15 - 4,15	3,55 - 4,55	4,00 - 5,00	3,30 - 4,30	3,70 - 4,70	4,10 - 5,10	3,45 - 4,45	3,85 - 4,85	4,25 - 5,25	3,55 - 4,55	3,95 - 4,95	4,35 - 5,35	3,65 - 4,65	4,10 - 5,10	4,50 - 5,50	3,65 - 4,65	4,10 - 5,10	4,50 - 5,50	
Velen	3,95 - 4,95	4,40 - 5,40	4,80 - 5,80	4,10 - 5,10	4,50 - 5,50	4,90 - 5,90	4,20 - 5,20	4,65 - 5,65	5,05 - 6,05	4,35 - 5,35	4,75 - 5,75	5,20 - 6,20	4,50 - 5,50	4,90 - 5,90	5,30 - 6,30	4,50 - 5,50	4,90 - 5,90	5,30 - 6,30	
Vreden	3,75 - 4,75	4,20 - 5,20	4,60 - 5,60	3,90 - 4,90	4,30 - 5,30	4,75 - 5,75	4,05 - 5,05	4,45 - 5,45	4,85 - 5,85	4,15 - 5,15	4,55 - 5,55	5,00 - 6,00	4,30 - 5,30	4,70 - 5,70	5,10 - 6,10	4,30 - 5,30	4,70 - 5,70	5,10 - 6,10	

Handel + Büro

Handel + Büro															
Ort	1949 u. älter			1950-1974			1975-1994			1995-2009			2010-2017		
	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben
Ahaus	4,60 - 5,00	5,05 - 5,45	5,50 - 5,90	4,70 - 5,10	5,15 - 5,55	5,60 - 6,00	4,80 - 5,20	5,25 - 5,65	5,70 - 6,10	4,90 - 5,30	5,35 - 5,75	5,80 - 6,20	5,00 - 5,40	5,45 - 5,85	5,90 - 6,30
Borken	5,10 - 5,50	5,55 - 5,95	6,00 - 6,40	5,20 - 5,60	5,65 - 6,05	6,10 - 6,50	5,30 - 5,70	5,75 - 6,15	6,20 - 6,60	5,40 - 5,80	5,85 - 6,25	6,30 - 6,70	5,50 - 5,90	5,95 - 6,35	6,40 - 6,80
Gescher	4,80 - 5,20	5,25 - 5,65	5,70 - 6,10	4,90 - 5,30	5,35 - 5,75	5,80 - 6,20	5,00 - 5,40	5,45 - 5,85	5,90 - 6,30	5,10 - 5,50	5,55 - 5,95	6,00 - 6,40	5,20 - 5,60	5,65 - 6,05	6,10 - 6,50
Gronau	4,60 - 5,00	5,05 - 5,45	5,50 - 5,90	4,70 - 5,10	5,15 - 5,55	5,60 - 6,00	4,80 - 5,20	5,25 - 5,65	5,70 - 6,10	4,90 - 5,30	5,35 - 5,75	5,80 - 6,20	5,05 - 5,45	5,45 - 5,85	5,90 - 6,30
Heek	4,50 - 4,90	4,95 - 5,35	5,40 - 5,80	4,60 - 5,00	5,05 - 5,45	5,50 - 5,90	4,70 - 5,10	5,15 - 5,55	5,60 - 6,00	4,80 - 5,20	5,25 - 5,65	5,70 - 6,10	4,90 - 5,30	5,35 - 5,75	5,80 - 6,20
Heiden	4,65 - 5,05	5,10 - 5,50	5,55 - 5,95	4,75 - 5,15	5,20 - 5,60	5,65 - 6,05	4,85 - 5,25	5,30 - 5,70	5,75 - 6,15	4,95 - 5,35	5,40 - 5,80	5,85 - 6,25	5,05 - 5,45	5,50 - 5,90	5,95 - 6,35
Isselburg	4,35 - 4,75	4,80 - 5,20	5,25 - 5,65	4,45 - 4,85	4,90 - 5,30	5,35 - 5,75	4,55 - 4,95	5,00 - 5,40	5,45 - 5,85	4,65 - 5,05	5,10 - 5,50	5,55 - 5,95	4,75 - 5,15	5,20 - 5,60	5,65 - 6,05
Legden	4,45 - 4,85	4,90 - 5,30	5,35 - 5,75	4,55 - 4,95	5,00 - 5,40	5,45 - 5,85	4,65 - 5,05	5,10 - 5,50	5,55 - 5,95	4,75 - 5,15	5,20 - 5,60	5,65 - 6,05	4,85 - 5,25	5,30 - 5,70	5,75 - 6,15
Raesfeld	4,85 - 5,25	5,30 - 5,70	5,75 - 6,15	4,95 - 5,35	5,40 - 5,80	5,85 - 6,25	5,05 - 5,45	5,50 - 5,90	5,95 - 6,35	5,15 - 5,55	5,60 - 6,00	6,05 - 6,45	5,25 - 5,65	5,70 - 6,10	6,15 - 6,55
Reken	4,50 - 4,90	4,95 - 5,35	5,40 - 5,80	4,60 - 5,00	5,05 - 5,45	5,50 - 5,90	4,70 - 5,10	5,15 - 5,55	5,60 - 6,00	4,85 - 5,25	5,30 - 5,70	5,70 - 6,10	4,95 - 5,35	5,40 - 5,80	5,85 - 6,25
Rhede	5,35 - 5,75	5,80 - 6,20	6,25 - 6,65	5,45 - 5,85	5,90 - 6,30	6,35 - 6,75	5,55 - 5,95	6,00 - 6,40	6,45 - 6,85	5,65 - 6,05	6,10 - 6,50	6,55 - 6,95	5,75 - 6,15	6,20 - 6,60	6,65 - 7,05
Schöppingen	4,45 - 4,85	4,90 - 5,30	5,35 - 5,75	4,55 - 4,95	5,00 - 5,40	5,45 - 5,85	4,65 - 5,05	5,10 - 5,50	5,55 - 5,95	4,75 - 5,15	5,20 - 5,60	5,65 - 6,05	4,85 - 5,25	5,30 - 5,70	5,75 - 6,15
Stadthoehn	5,00 - 5,40	5,45 - 5,85	5,90 - 6,30	5,10 - 5,50	5,55 - 5,95	6,00 - 6,40	5,20 - 5,60	5,65 - 6,05	6,10 - 6,50	5,30 - 5,70	5,75 - 6,15	6,20 - 6,60	5,40 - 5,80	5,85 - 6,25	6,30 - 6,70
Südhoehn	4,45 - 4,85	4,90 - 5,30	5,35 - 5,75	4,55 - 4,95	5,00 - 5,40	5,45 - 5,85	4,65 - 5,05	5,10 - 5,50	5,55 - 5,95	4,80 - 5,20	5,20 - 5,60	5,65 - 6,05	4,90 - 5,30	5,35 - 5,75	5,80 - 6,20
Velen	4,90 - 5,30	5,35 - 5,75	5,80 - 6,20	5,05 - 5,45	5,45 - 5,85	5,90 - 6,30	5,15 - 5,55	5,60 - 6,00	6,05 - 6,45	5,25 - 5,65	5,70 - 6,10	6,15 - 6,55	5,35 - 5,75	5,80 - 6,20	6,25 - 6,65
Vreden	4,70 - 5,10	5,15 - 5,55	5,60 - 6,00	4,80 - 5,20	5,25 - 5,65	5,70 - 6,10	4,90 - 5,30	5,35 - 5,75	5,80 - 6,20	5,00 - 5,40	5,45 - 5,85	5,90 - 6,30	5,10 - 5,50	5,55 - 5,95	6,00 - 6,40

Gewerbe + Gewerbe/Industrie

Gewerbe + Gewerbe/Industrie															
Ort	1949 u. älter			1950-1974			1975-1994			1995-2009			2010-2017		
	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben
Ahaus	2,45 - 2,65	2,70 - 2,90	2,90 - 3,10	2,50 - 2,70	2,75 - 2,95	2,95 - 3,15	2,55 - 2,75	2,75 - 2,95	3,00 - 3,20	2,55 - 2,75	2,80 - 3,00	3,05 - 3,25	2,60 - 2,80	2,85 - 3,05	3,10 - 3,30
Borken	2,60 - 2,80	2,80 - 3,00	3,05 - 3,25	2,65 - 2,85	2,85 - 3,05	3,10 - 3,30	2,65 - 2,85	2,90 - 3,10	3,15 - 3,35	2,70 - 2,90	2,95 - 3,15	3,20 - 3,40	2,75 - 2,95	3,00 - 3,20	3,20 - 3,40
Gescher	2,35 - 2,55	2,60 - 2,80	2,85 - 3,05	2,40 - 2,60	2,65 - 2,85	2,90 - 3,10	2,45 - 2,65	2,70 - 2,90	2,90 - 3,10	2,50 - 2,70	2,70 - 2,90	2,95 - 3,15	2,55 - 2,75	2,75 - 2,95	3,00 - 3,20
Gronau	2,35 - 2,55	2,55 - 2,75	2,80 - 3,00	2,40 - 2,60	2,60 - 2,80	2,85 - 3,05	2,40 - 2,60	2,65 - 2,85	2,90 - 3,10	2,45 - 2,65	2,70 - 2,90	2,95 - 3,15	2,50 - 2,70	2,75 - 2,95	2,95 - 3,15
Heek	2,30 - 2,50	2,50 - 2,70	2,75 - 2,95	2,35 - 2,55	2,55 - 2,75	2,80 - 3,00	2,35 - 2,55	2,60 - 2,80	2,85 - 3,05	2,40 - 2,60	2,65 - 2,85	2,90 - 3,10	2,45 - 2,65	2,70 - 2,90	2,90 - 3,10
Heiden	2,30 - 2,50	2,55 - 2,75	2,80 - 3,00	2,35 - 2,55	2,60 - 2,80	2,85 - 3,05	2,40 - 2,60	2,65 - 2,85	2,85 - 3,05	2,45 - 2,65	2,65 - 2,85	2,90 - 3,10	2,50 - 2,70	2,70 - 2,90	2,95 - 3,15
Isselburg	2,20 - 2,40	2,45 - 2,65	2,65 - 2,85	2,25 - 2,45	2,50 - 2,70	2,70 - 2,90	2,30 - 2,50	2,50 - 2,70	2,75 - 2,95	2,30 - 2,50	2,55 - 2,75	2,80 - 3,00	2,35 - 2,55	2,60 - 2,80	2,85 - 3,05
Legden	2,15 - 2,35	2,40 - 2,60	2,60 - 2,80	2,20 - 2,40	2,45 - 2,65	2,65 - 2,85	2,25 - 2,45	2,45 - 2,65	2,70 - 2,90	2,25 - 2,45	2,50 - 2,70	2,75 - 2,95	2,30 - 2,50	2,55 - 2,75	2,80 - 3,00
Raesfeld	2,50 - 2,70	2,75 - 2,95	3,00 - 3,20	2,55 - 2,75	2,80 - 3,00	3,05 - 3,25	2,60 - 2,80	2,85 - 3,05	3,05 - 3,25	2,65 - 2,85	2,90 - 3,10	3,10 - 3,30	2,70 - 2,90	2,90 - 3,10	3,15 - 3,35
Reken	2,50 - 2,70	2,70 - 2,90	2,95 - 3,15	2,50 - 2,70	2,75 - 2,95	3,00 - 3,20	2,55 - 2,75	2,80 - 3,00	3,05 - 3,25	2,60 - 2,80	2,85 - 3,05	3,05 - 3,25	2,65 - 2,85	2,90 - 3,10	3,10 - 3,30
Rhede	2,85 - 3,05	3,05 - 3,25	3,30 - 3,50	2,85 - 3,05	3,10 - 3,30	3,35 - 3,55	2,90 - 3,10	3,15 - 3,35	3,40 - 3,60	2,95 - 3,15	3,20 - 3,40	3,45 - 3,65	3,00 - 3,20	3,25 - 3,45	3,45 - 3,65
Schöppingen	2,20 - 2,40	2,45 - 2,65	2,65 - 2,85	2,25 - 2,45	2,45 - 2,65	2,70 - 2,90	2,25 - 2,45	2,50 - 2,70	2,75 - 2,95	2,30 - 2,50	2,55 - 2,75	2,80 - 3,00	2,35 - 2,55	2,60 - 2,80	2,80 - 3,00
Stadthoehn	2,50 - 2,70	2,75 - 2,95	3,00 - 3,20	2,55 - 2,75	2,80 - 3,00	3,05 - 3,25	2,60 - 2,80	2,85 - 3,05	3,05 - 3,25	2,65 - 2,85	2,90 - 3,10	3,10 - 3,30	2,70 - 2,90	2,90 - 3,10	3,15 - 3,35
Südlohn	2,25 - 2,45	2,50 - 2,70	2,70 - 2,90	2,30 - 2,50	2,50 - 2,70	2,75 - 2,95	2,30 - 2,50	2,55 - 2,75	2,80 - 3,00	2,35 - 2,55	2,60 - 2,80	2,85 - 3,05	2,40 - 2,60	2,65 - 2,85	2,85 - 3,05
Velen	2,50 - 2,70	2,75 - 2,95	3,00 - 3,20	2,55 - 2,75	2,80 - 3,00	3,00 - 3,20	2,60 - 2,80	2,85 - 3,05	3,05 - 3,25	2,65 - 2,85	2,85 - 3,05	3,10 - 3,30	2,65 - 2,85	2,90 - 3,10	3,15 - 3,35
Vreden	2,40 - 2,60	2,60 - 2,80	2,85 - 3,05	2,40 - 2,60	2,65 - 2,85	2,90 - 3,10	2,45 - 2,65	2,70 - 2,90	2,95 - 3,15	2,50 - 2,70	2,75 - 2,95	3,00 - 3,20	2,55 - 2,75	2,80 - 3,00	3,00 - 3,20

Kaltlager**Warmlager**

Kaltlager												
Ort	1949 u. älter			1950-1974			1975-1994			1995-2009		
	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben
Ahaus	1,25 - 1,45	1,50 - 1,70	1,75 - 1,95	1,30 - 1,50	1,55 - 1,75	1,80 - 2,00	1,35 - 1,55	1,60 - 1,80	1,80 - 2,00	1,35 - 1,55	1,60 - 1,80	1,85 - 2,05
Borken	1,55 - 1,75	1,80 - 2,00	2,05 - 2,25	1,60 - 1,80	1,85 - 2,05	2,10 - 2,30	1,65 - 1,85	1,90 - 2,10	2,10 - 2,30	1,65 - 1,85	1,90 - 2,10	2,15 - 2,35
Gescher	1,30 - 1,50	1,55 - 1,75	1,80 - 2,00	1,35 - 1,55	1,60 - 1,80	1,85 - 2,05	1,40 - 1,60	1,65 - 1,85	1,90 - 2,10	1,45 - 1,65	1,70 - 1,90	1,95 - 2,15
Gronau	1,35 - 1,55	1,60 - 1,80	1,85 - 2,05	1,40 - 1,60	1,65 - 1,85	1,90 - 2,10	1,45 - 1,65	1,70 - 1,90	1,95 - 2,15	1,50 - 1,70	1,75 - 1,95	2,00 - 2,20
Heek	1,60 - 1,80	1,85 - 2,05	2,10 - 2,30	1,65 - 1,85	1,90 - 2,10	2,15 - 2,35	1,70 - 1,90	1,95 - 2,15	2,20 - 2,40	1,75 - 1,95	2,00 - 2,20	2,25 - 2,45
Heiden	1,35 - 1,55	1,60 - 1,80	1,85 - 2,05	1,40 - 1,60	1,65 - 1,85	1,90 - 2,10	1,45 - 1,65	1,70 - 1,90	1,90 - 2,10	1,45 - 1,65	1,70 - 1,90	1,95 - 2,15
Isselburg	1,55 - 1,75	1,80 - 2,00	2,05 - 2,25	1,60 - 1,80	1,85 - 2,05	2,10 - 2,30	1,65 - 1,85	1,90 - 2,10	2,15 - 2,35	1,70 - 1,90	1,95 - 2,15	2,20 - 2,40
Legden	1,50 - 1,70	1,75 - 1,95	2,00 - 2,20	1,55 - 1,75	1,80 - 2,00	2,05 - 2,25	1,60 - 1,80	1,85 - 2,05	2,10 - 2,30	1,65 - 1,85	1,90 - 2,10	2,15 - 2,35
Raesfeld	1,50 - 1,70	1,75 - 1,95	2,00 - 2,20	1,55 - 1,75	1,80 - 2,00	2,05 - 2,25	1,60 - 1,80	1,85 - 2,05	2,10 - 2,30	1,65 - 1,85	1,90 - 2,10	2,15 - 2,35
Reken	1,35 - 1,55	1,60 - 1,80	1,85 - 2,05	1,40 - 1,60	1,65 - 1,85	1,90 - 2,10	1,45 - 1,65	1,70 - 1,90	1,95 - 2,15	1,50 - 1,70	1,75 - 1,95	2,00 - 2,20
Rhede	1,55 - 1,75	1,80 - 2,00	2,00 - 2,20	1,55 - 1,75	1,80 - 2,00	2,05 - 2,25	1,60 - 1,80	1,85 - 2,05	2,10 - 2,30	1,65 - 1,85	1,90 - 2,10	2,15 - 2,35
Schöppingen	1,55 - 1,75	1,80 - 2,00	2,05 - 2,25	1,60 - 1,80	1,85 - 2,05	2,10 - 2,30	1,60 - 1,80	1,85 - 2,05	2,10 - 2,30	1,65 - 1,85	1,90 - 2,10	2,15 - 2,35
Stadthoehn	1,55 - 1,75	1,80 - 2,00	2,05 - 2,25	1,60 - 1,80	1,85 - 2,05	2,10 - 2,30	1,65 - 1,85	1,90 - 2,10	2,10 - 2,30	1,65 - 1,85	1,90 - 2,10	2,15 - 2,35
Südlohn	1,50 - 1,70	1,75 - 1,95	2,00 - 2,20	1,55 - 1,75	1,80 - 2,00	2,05 - 2,25	1,60 - 1,80	1,85 - 2,05	2,10 - 2,30	1,65 - 1,85	1,90 - 2,10	2,15 - 2,35
Velen	1,45 - 1,65	1,70 - 1,90	1,95 - 2,15	1,50 - 1,70	1,75 - 1,95	2,00 - 2,20	1,55 - 1,75	1,80 - 2,00	2,05 - 2,25	1,60 - 1,80	1,85 - 2,05	2,10 - 2,30
Vreden	1,35 - 1,55	1,60 - 1,80	1,85 - 2,05	1,40 - 1,60	1,65 - 1,85	1,90 - 2,10	1,45 - 1,65	1,70 - 1,90	1,95 - 2,15	1,50 - 1,70	1,75 - 1,95	2,00 - 2,20
Warmlager												
Ort	1949 u. älter			1950-1974			1975-1994			1995-2009		
	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben
Ahaus	1,70 - 2,00	1,95 - 2,25	2,20 - 2,50	1,75 - 2,05	2,00 - 2,30	2,25 - 2,55	1,80 - 2,10	2,05 - 2,35	2,30 - 2,60	1,85 - 2,15	2,10 - 2,40	2,35 - 2,65
Borken	1,85 - 2,15	2,15 - 2,45	2,40 - 2,70	1,90 - 2,20	2,15 - 2,45	2,40 - 2,70	1,95 - 2,25	2,20 - 2,50	2,45 - 2,75	2,00 - 2,30	2,25 - 2,55	2,50 - 2,80
Gescher	1,70 - 2,00	1,95 - 2,25	2,20 - 2,50	1,75 - 2,05	2,00 - 2,30	2,25 - 2,55	1,80 - 2,10	2,05 - 2,35	2,30 - 2,60	1,80 - 2,10	2,10 - 2,40	2,35 - 2,65
Gronau	1,75 - 2,05	2,00 - 2,30	2,25 - 2,55	1,75 - 2,05	2,05 - 2,35	2,30 - 2,60	1,80 - 2,10	2,05 - 2,35	2,30 - 2,60	1,85 - 2,15	2,10 - 2,40	2,35 - 2,65
Heek	1,90 - 2,20	2,15 - 2,45	2,40 - 2,70	1,95 - 2,25	2,20 - 2,50	2,45 - 2,75	2,00 - 2,30	2,25 - 2,55	2,50 - 2,80	2,05 - 2,35	2,30 - 2,60	2,55 - 2,85
Heiden	1,70 - 2,00	2,00 - 2,30	2,25 - 2,55	1,75 - 2,05	2,00 - 2,30	2,25 - 2,55	1,80 - 2,10	2,05 - 2,35	2,30 - 2,60	1,85 - 2,15	2,10 - 2,40	2,35 - 2,65
Isselburg	1,80 - 2,10	2,10 - 2,40	2,35 - 2,65	1,85 - 2,15	2,10 - 2,40	2,35 - 2,65	1,90 - 2,20	2,15 - 2,45	2,40 - 2,70	1,95 - 2,25	2,20 - 2,50	2,45 - 2,75
Legden	1,80 - 2,10	2,05 - 2,35	2,30 - 2,60	1,85 - 2,15	2,10 - 2,40	2,35 - 2,65	1,90 - 2,20	2,15 - 2,45	2,40 - 2,70	1,90 - 2,20	2,15 - 2,45	2,45 - 2,75
Raesfeld	1,85 - 2,15	2,10 - 2,40	2,35 - 2,65	1,85 - 2,15	2,10 - 2,40	2,35 - 2,65	1,90 - 2,20	2,15 - 2,45	2,40 - 2,70	1,95 - 2,25	2,20 - 2,50	2,45 - 2,75
Reken	1,95 - 2,25	2,25 - 2,55	2,50 - 2,80	2,00 - 2,30	2,25 - 2,55	2,50 - 2,80	2,05 - 2,35	2,30 - 2,65	2,55 - 2,85	2,10 - 2,40	2,35 - 2,65	2,60 - 2,90
Rhede	2,00 - 2,30	2,25 - 2,55	2,50 - 2,80	2,05 - 2,35	2,30 - 2,60	2,55 - 2,85	2,10 - 2,40	2,35 - 2,65	2,60 - 2,90	2,15 - 2,45	2,40 - 2,70	2,65 - 2,95
Schöppingen	1,80 - 2,10	2,05 - 2,35	2,30 - 2,60	1,85 - 2,15	2,10 - 2,40	2,35 - 2,65	1,90 - 2,20	2,15 - 2,45	2,40 - 2,70	1,95 - 2,25	2,20 - 2,50	2,45 - 2,75
Stadthoehn	1,80 - 2,10	2,05 - 2,35	2,30 - 2,60	1,85 - 2,15	2,10 - 2,40	2,35 - 2,65	1,90 - 2,20	2,15 - 2,45	2,40 - 2,70	1,95 - 2,25	2,20 - 2,50	2,45 - 2,75
Südlohn	1,80 - 2,10	2,05 - 2,35	2,30 - 2,60	1,85 - 2,15	2,10 - 2,40	2,35 - 2,65	1,90 - 2,20	2,15 - 2,45	2,40 - 2,70	1,95 - 2,25	2,20 - 2,50	2,45 - 2,75
Velen	1,75 - 2,05	2,00 - 2,30	2,25 - 2,55	1,80 - 2,10	2,05 - 2,35	2,30 - 2,60	1,85 - 2,15	2,10 - 2,40	2,35 - 2,65	1,90 - 2,20	2,15 - 2,45	2,40 - 2,70
Vreden	1,60 - 1,90	1,85 - 2,15	2,10 - 2,40	1,65 - 1,95	1,90 - 2,20	2,15 - 2,45	1,70 - 2,00	1,95 - 2,25	2,20 - 2,50	1,75 - 2,05	2,00 - 2,30	2,25 - 2,55

PKW-Stellplätze

	Garagen- stellplätze	Tiefgaragen- stellplätze	nicht überdachte Stellplätze im Freien	überdachte Stellplätze im Freien
Ahaus	35 - 50	40 - 65	15 - 30	25 - 40
Borken	35 - 50	35 - 60	10 - 25	20 - 35
Gescher	30 - 45	25 - 50	10 - 30	25 - 35
Gronau	25 - 40	30 - 55	10 - 25	20 - 35
Heek	15 - 35	25 - 55	5 - 25	20 - 30
Heiden	25 - 45	25 - 50	10 - 25	20 - 30
Isselburg	35 - 50	25 - 50	10 - 30	20 - 30
Legden	25 - 40	30 - 60	10 - 30	20 - 30
Raesfeld	30 - 50	45 - 70	10 - 30	25 - 40
Reken	35 - 55	40 - 65	15 - 30	25 - 40
Rhede	35 - 50	35 - 60	15 - 30	25 - 40
Schöppingen	15 - 35	25 - 55	5 - 25	20 - 30
Stadtlohn	35 - 50	35 - 60	20 - 35	25 - 40
Südlohn	25 - 45	25 - 55	15 - 35	20 - 30
Velen	25 - 45	35 - 60	5 - 25	20 - 35
Vreden	30 - 50	40 - 65	15 - 30	25 - 40

10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken (Stand: 01.01.2023)

Vorsitzender

(auch vorsitzendes Mitglied genannt):

Walzog, Sebastian

Master of Science, Geodät

Stellvertretender Vorsitzender

(auch stellvertretendes vorsitzendes Mitglied genannt) und Geschäftsführer:

Hemker, Herbert

Dipl.-Ing.

Stellvertretende Vorsitzende

(auch stellvertretende vorsitzende Mitglieder genannt):

Busch, Britt-Maren

Dipl.-Ing. (FH), Architektin, ö.b.v. Sachverständige

Weiper, Dietmar

Dipl.-Ing., Architekt

Weitere Gutachter/innen

(auch weitere Mitglieder genannt):

Borgert, Christian

Dipl. Immobilienwirt (DIA), Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Büscher, Theo

Immobilienkaufmann

Deitert, Werner

Dipl.-Ing., agr.

Droste, Dirk

Sparkassenbetriebswirt

Eing, Cäcilia

Dipl.-Ing., Architektin

Garvert, Christoph

Immobilienkaufmann, Handelsfachwirt, staatlich geprüfter Agrarbetriebswirt

Gebker, Hans-Jürgen

Dipl.-Ing., Architekt

Hansens, Jochen

Dipl.-Ing., Geodät

Johann, Nicole

Dipl.-Ing., Geodätin

Kipp, Hubert

Dipl.-Ing., Architekt

Koller, Rupert

Dipl.-Ing., Architekt

Krug, Conrad

Dipl.-Sachverständiger (DIA), Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Meier, Klaus

Dipl.-Ing., Architekt

Nienaber, Andreas

Dipl.-Ing., Geodät

Robers, Dieter

Dipl.-Ing., Bauingenieur

Schramm, Uwe

Geschäftsführer, Betriebswirt

Sievers, Thomas

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Tenhündfeld, Christian

Dipl.-Ing. (FH), Architekt

Theis, Karl-Peter

Dipl.-Ing., Geodät

Wolbring, Nico

Dipl.-Ing. (FH), ö.b.v. Sachverständiger

Bedienstete der zuständigen Finanzbehörden

(auch besondere Mitglieder genannt):

Kleimann, Tobias

Finanzamt Ahaus

Konert, Norbert

Finanzamt Ahaus, Dipl.-Ing. (FH)

Frerick, Erika

Finanzamt Borken, Regierungsrätin (Dipl. Finanzwirtin)

Tücking, Markus

Finanzamt Borken, Dipl.-Ing. (FH)

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Geschäftsstelle:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Burloer Str. 93
46325 Borken
Tel. +492861/681-1705
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-borken.de

Geschäftsführer:

Hemker, Herbert (Dipl.-Ing.)

Tel. +492861/681-6303

Verkehrswertgutachten, gutachterliche Stellungnahmen und wertermittlungsrelevante Daten:

Dörschlag, Karin (Dipl.-Ing.)	Tel. +492861/681-6304
NN	Tel. +492861/681-1705
Tenhündfeld, Bernd (Master of Science)	Tel. +492861/681-6313
Terstegge, Marco (B. Eng.)	Tel. +492861/681-1705
NN	Tel. +492861/681-1705

Grundstücksmarktbericht, Kaufpreis- und Bodenrichtwertauskünfte:

Niehaus, Sandra

Tel. +492861/681-6306

Kaufpreissammlung und Bodenrichtwertauskünfte:

Domke, Martina	Tel. +492861/681-6311
Geesink, Linda	Tel. +492861/681-6309
Jorkiewicz, Nadine	Tel. +492861/681-6310
NN	Tel. +492861/681-1705
Wilde, Kai	Tel. +492861/681-6308

11 Anlagen

Liegenschaftszinssätze

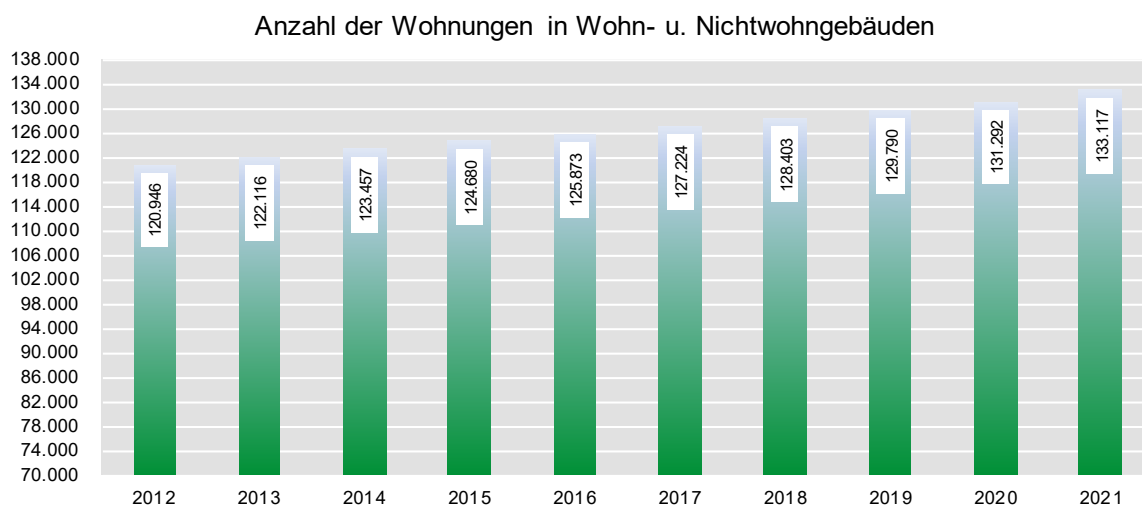
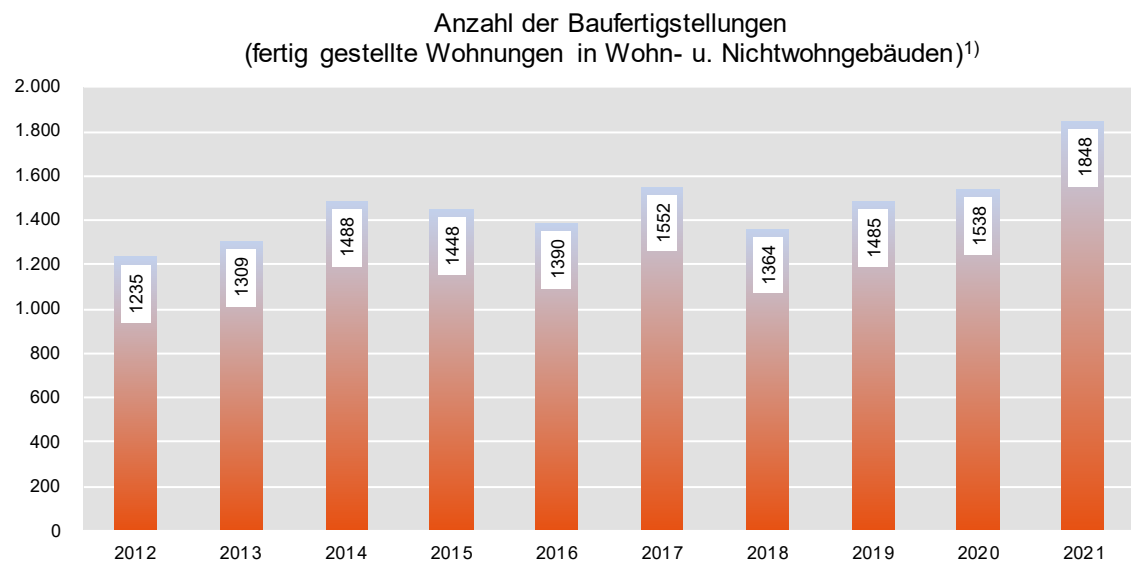
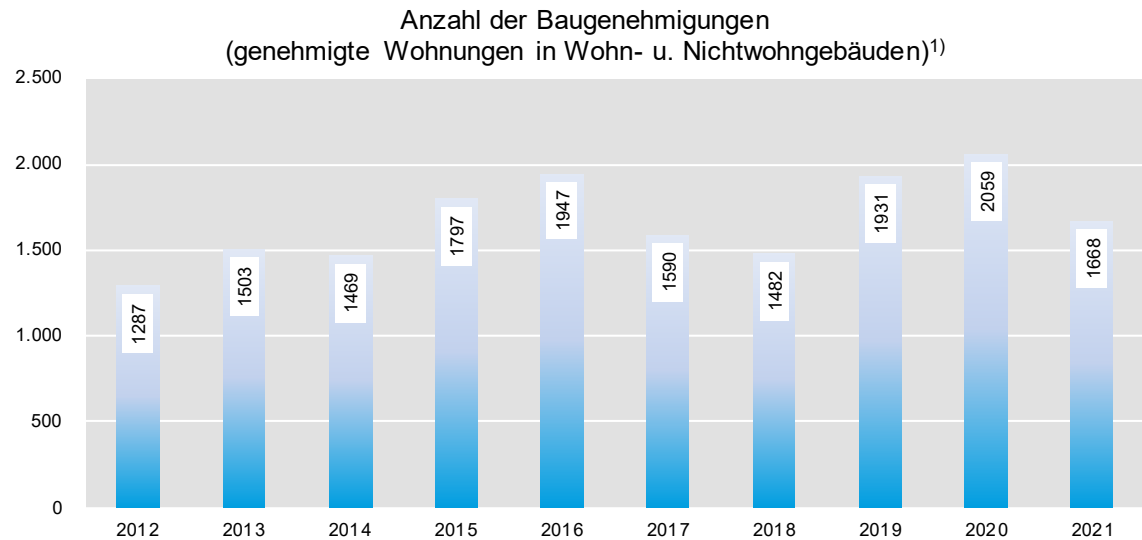
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken										
Soweit weniger als fünf geeignete Verträge zur Auswertung zur Verfügung standen, werden differenzierte Angaben nicht gemacht. Bei den angegebenen Werten für den Liegenschaftszinssatz handelt es sich in diesen Fällen um sachverständig vom Gutachterausschuss geschätzte Werte.										
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Mittelwert mit Standardabweichung der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen						
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)						
				Ø Wohn-/ Nutzfläche (m²)	Ø bereinigter Kaufpreis (€/m²)	Ø Miete ^[1] (€/m²)	Ø Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)	Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	Ø Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	Ø Rohertragsfaktor
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	1,6	136	3	80	2130	5,9	26	55	80	29,84
Standardabweichung	0,93			27,28	653	0,61	3,27	11,13	0,86	7,55
Vermietetes Wohnungseigentum	1,6	117	3	71	2011	5,9	26	54	80	28,21
Standardabweichung	0,79			20,76	555	0,74	3,15	12,43	0	6,2
Einfamilienhäuser, freistehend	1,4	140	3	147	2324	6	23	54	82	33,77
Standardabweichung	0,86			31,75	555	0,65	2,37	14,83	3,91	7,5
Einfamilienhäuser als Reihen- und Doppelhäuser	1,5	99	3	119	2303	6,18	23	59	82	32,13
Standardabweichung	0,79			16,27	513	0,56	2,52	14,79	3,88	6,21
Zweifamilienhäuser	1,7	21	3	198	1904	5,76	24	53	82	27,87
Standardabweichung	0,82			40,53	365	0,65	2,93	17,34	4,02	3,61
Dreifamilienhäuser	2,4	11	3	248	1472	5,78	26	45	80	21,83
Standardabweichung	0,46			37,95	285	0,56	2,6	11,41	0	3,12
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% des Rohertrages)	2,4	35	3	431	1457	5,65	27	45	80	21,48
Standardabweichung	1,09			140,58	422	0,5	3,09	13,71	0	5,49
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % des Rohertrages)	3,0	28	3	374	1202	6,29	24	40	80	18,53
Standardabweichung	1,64			181,73	449	1,75	4,18	13,54	0	5,43
Handel	(3,6)	< 10	3							
Standardabweichung										
Büro	(3,6)	< 10	3							
Standardabweichung										
Produzierendes Gewerbe	3,4	19	3	1123	760	4,52	18	28	47	17,94
Standardabweichung	2,66			1106,95	383	2,5	3,09	8,76	5,62	6,13

() = statistisch nicht gesichert (= sachverständig geschätzt)

^[1] Soweit vorhanden, kann die durchschnittliche Miete auch Anteile von Garagen oder Stellplätzen enthalten.
Dies gilt nicht für Wohnungseigentum.

Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

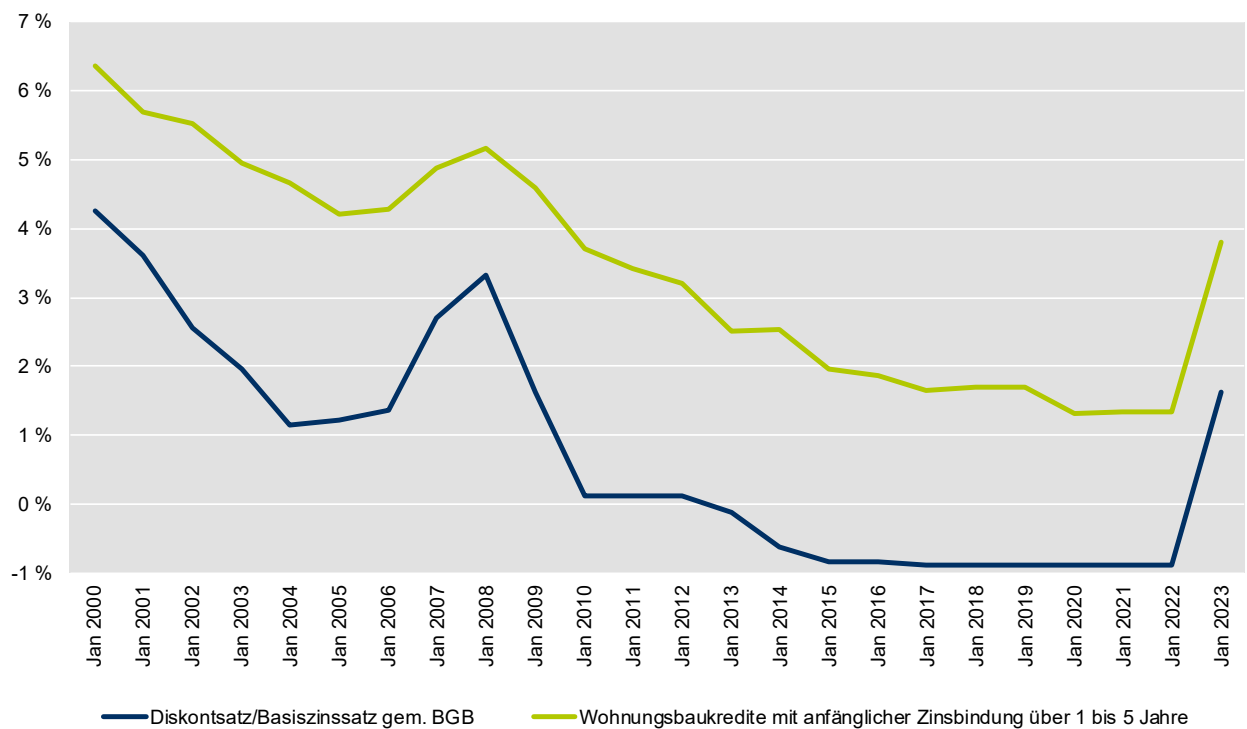
Anzahl der Baugenehmigungen, Baufertigstellungen u. Wohnungen im Kreisgebiet (ohne die Stadt Bocholt)



Quelle: IT.NRW - Stand 31.12.2021

¹⁾ Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Zinsentwicklung



Der Diskontsatz wurde am 01.01.1999 gem. Diskontsatz-Überleitungsgesetz durch den Basiszinssatz ersetzt.

Quelle: Deutsche Bundesbank

Internetadressen (für z.B. Baupreisindizes, Verbraucherindex, Zinsen usw.)

Statistisches Bundesamt: www.destatis.de

Deutsche Bundesbank: www.bundesbank.de

Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW): <http://www.it.nrw.de>

Architektenkammer NRW: www.aknrw.de

Angaben zum Kreis Borken

Geografische Angaben



Geografische Lage:

von 6°23'12" bis 7°16'28" östlicher Länge von Greenwich

von 51°43'44" bis 52°14'35" nördlicher Breite

Maximale Nord-Süd-Ausdehnung 57 km

Maximale West-Ost-Ausdehnung 61 km

Höhenlage:

Niedrigster Punkt über NHN (*Issel-Flussniederung bei Anholt, Isselburg*) 14 m

Höchster Punkt über NHN (*Schöppinger Berg*) 154 m

Länge der Grenze des Kreises Borken:

insgesamt 278 km

davon mit den Nachbarkreisen: Steinfurt 33 km

Coesfeld 51 km

Recklinghausen 29 km

Wesel 45 km

Kleve 10 km

den Niederlanden 108 km

Niedersachsen 2 km

Fläche:

10 Städte (Ahaus, Bocholt, Borken, Gescher, Gronau, Isselburg, Rhede, Stadtlohn, Velen, Vreden)

und 1.421,0 km²

7 Gemeinden (Heek, Heiden, Legden, Raesfeld, Reken, Schöppingen, Südlohn)

Fläche und Bevölkerung
in den Städten und Gemeinden des Kreises Borken
am 31.12.2021

Gebiet	Fläche km²	Bevölkerung ¹⁾ Anzahl Einwohner	Bevölkerungsdichte Einwohner / km²
Ahaus	151,24	39.658	262,2
Bocholt	119,40	71.074	595,2
Borken	153,24	42.974	280,4
Gescher	80,84	17.186	212,6
Gronau	78,82	49.031	622,0
Heek	69,43	8.628	124,3
Heiden	53,39	8.194	153,5
Isselburg	42,80	10.928	255,3
Legden	56,28	7.409	131,6
Raesfeld	57,95	11.574	199,7
Reken	78,74	15.092	191,7
Rhede	78,90	19.336	245,1
Schöppingen	68,81	6.623	96,3
Stadtlohn	79,25	20.458	258,1
Südlohn	45,29	9.461	208,9
Velen	70,75	13.198	186,5
Vreden	135,83	22.758	167,5
Kreis Borken	1.420,98	373.582	262,9
Reg.-Bezirk Münster	6.918,35	2.631.237	380,3
Land NRW	34.112,45	17.924.591	525,5

¹⁾ Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus 2011

Stand: 31.12.2021

Quelle: IT.NRW

Flächennutzung nach Art der tatsächlichen Nutzung der Katasterverwaltung
in den Städten und Gemeinden des Kreises Borken am 31.12.2021
(in ha)

Gebiet	Bodenfläche insgesamt ha	Siedlung ha	Flächennutzungsarten							Gewässer ha
			Wohnbaufläche ha	Industrie- und Gewerbefläche ha	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche ha	Verkehr ha	Vegetation ha	Landwirtschaft ha	Wald ha	
Ahaus	15.124	1.913	732	389	191	868	12.110	9.478	2.019	233
Bocholt	11.940	2.402	1.003	523	289	858	8.495	7.387	787	185
Borken	15.324	1.943	726	345	180	919	12.216	9.704	2.095	245
Gescher	8.084	854	302	155	80	509	6.587	5.538	825	134
Gronau	7.882	1.874	865	483	171	580	5.279	4.168	763	149
Heek	6.943	521	183	85	30	365	5.912	5.005	685	145
Heiden	5.339	424	153	48	40	302	4.586	3.290	1.144	27
Isselburg	4.280	657	216	108	162	223	3.260	2.671	467	140
Legden	5.628	425	137	81	21	318	4.810	3.799	927	75
Raesfeld	5.795	540	191	55	31	300	4.897	3.999	835	57
Reken	7.874	871	289	165	140	383	6.565	4.713	1.686	54
Rhede	7.890	805	310	131	72	396	6.544	5.032	1.296	146
Schöppingen	6.881	462	120	75	18	322	6.006	5.155	718	91
Stadtlohn	7.925	910	370	181	83	380	6.534	4.674	1.753	101
Südlohn	4.529	504	190	97	26	219	3.749	3.063	605	56
Velen	7.075	643	220	103	55	345	5.997	4.551	1.330	89
Vreden	13.583	1.230	447	213	86	676	11.497	9.005	2.003	180
Kreis Borken	142.098	16.979	6.453	3.236	1.675	7.966	115.045	91.232	19.936	2.108
Reg.-Bezirk Münster	691.835	97.885	38.403	17.809	13.722	42.101	539.683	413.469	105.812	12.165
Land NRW	3.411.245	571.863	245.405	103.033	87.859	238.891	2.538.910	1.598.225	845.939	61.582

Seit 2016 entsprechen die Flächenangaben nach Art der tatsächlichen Nutzung der Systematik des ALKIS-Nutzungsartenkataloges und sind mit den bisherigen Angaben nicht direkt vergleichbar. (ALKIS = Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem)

Stand: 31.12.2021

Quelle: IT.NRW und eigene Berechnungen

Flächennutzung nach Art der tatsächlichen Nutzung der Katasterverwaltung
in den Städten und Gemeinden des Kreises Borken am 31.12.2021
(in % der Bodenfläche insgesamt)

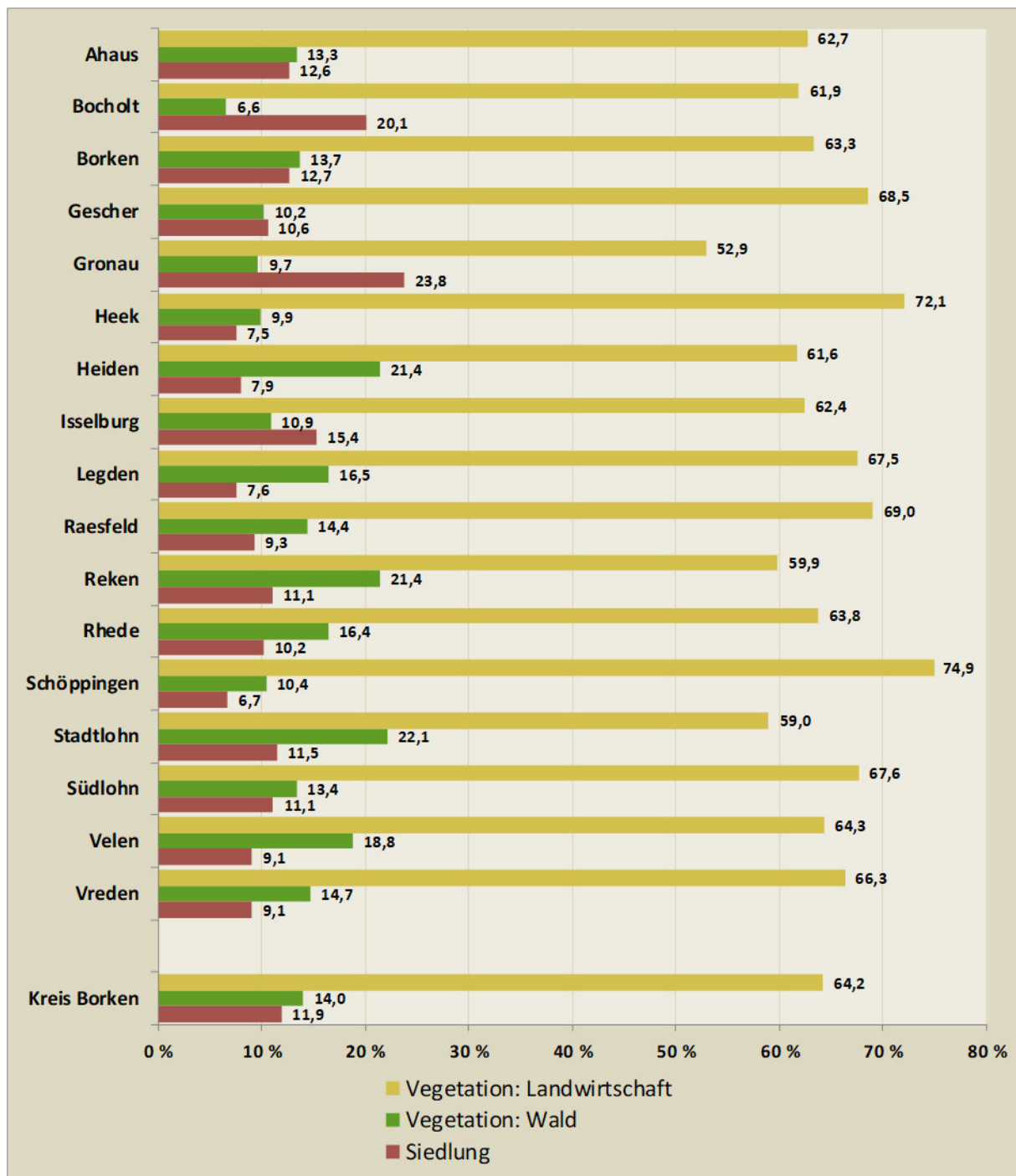
Gebiet	Bodenfläche insgesamt %	Siedlung %	Flächennutzungsarten							Gewässer %
			Wohnbaufläche %	Industrie- und Gewerbefläche %	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche %	Verkehr %	Vegetation %	Landwirtschaft %	Wald %	
Ahaus	100,0	12,6	4,8	2,6	1,3	5,7	80,1	62,7	13,3	1,5
Bocholt	100,0	20,1	8,4	4,4	2,4	7,2	71,1	61,9	6,6	1,5
Borken	100,0	12,7	4,7	2,3	1,2	6,0	79,7	63,3	13,7	1,6
Gescher	100,0	10,6	3,7	1,9	1,0	6,3	81,5	68,5	10,2	1,7
Gronau	100,0	23,8	11,0	6,1	2,2	7,4	67,0	52,9	9,7	1,9
Heek	100,0	7,5	2,6	1,2	0,4	5,3	85,2	72,1	9,9	2,1
Heiden	100,0	7,9	2,9	0,9	0,7	5,7	85,9	61,6	21,4	0,5
Isselburg	100,0	15,4	5,0	2,5	3,8	5,2	76,2	62,4	10,9	3,3
Legden	100,0	7,6	2,4	1,4	0,4	5,7	85,5	67,5	16,5	1,3
Raesfeld	100,0	9,3	3,3	0,9	0,5	5,2	84,5	69,0	14,4	1,0
Reken	100,0	11,1	3,7	2,1	1,8	4,9	83,4	59,9	21,4	0,7
Rhede	100,0	10,2	3,9	1,7	0,9	5,0	82,9	63,8	16,4	1,9
Schöppingen	100,0	6,7	1,7	1,1	0,3	4,7	87,3	74,9	10,4	1,3
Stadtlohn	100,0	11,5	4,7	2,3	1,0	4,8	82,4	59,0	22,1	1,3
Südlohn	100,0	11,1	4,2	2,1	0,6	4,8	82,8	67,6	13,4	1,2
Velen	100,0	9,1	3,1	1,5	0,8	4,9	84,8	64,3	18,8	1,3
Vreden	100,0	9,1	3,3	1,6	0,6	5,0	84,6	66,3	14,7	1,3
Kreis Borken	100,0	11,9	4,5	2,3	1,2	5,6	81,0	64,2	14,0	1,5
Reg.-Bezirk Münster	100,0	14,1	5,6	2,6	2,0	6,1	78,0	59,8	15,3	1,8
Land NRW	100,0	16,8	7,2	3,0	2,6	7,0	74,4	46,9	24,8	1,8

Seit 2016 entsprechen die Flächenangaben nach Art der tatsächlichen Nutzung der Systematik des ALKIS-Nutzungsartenkataloges und sind mit den bisherigen Angaben nicht direkt vergleichbar. (ALKIS = Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem)

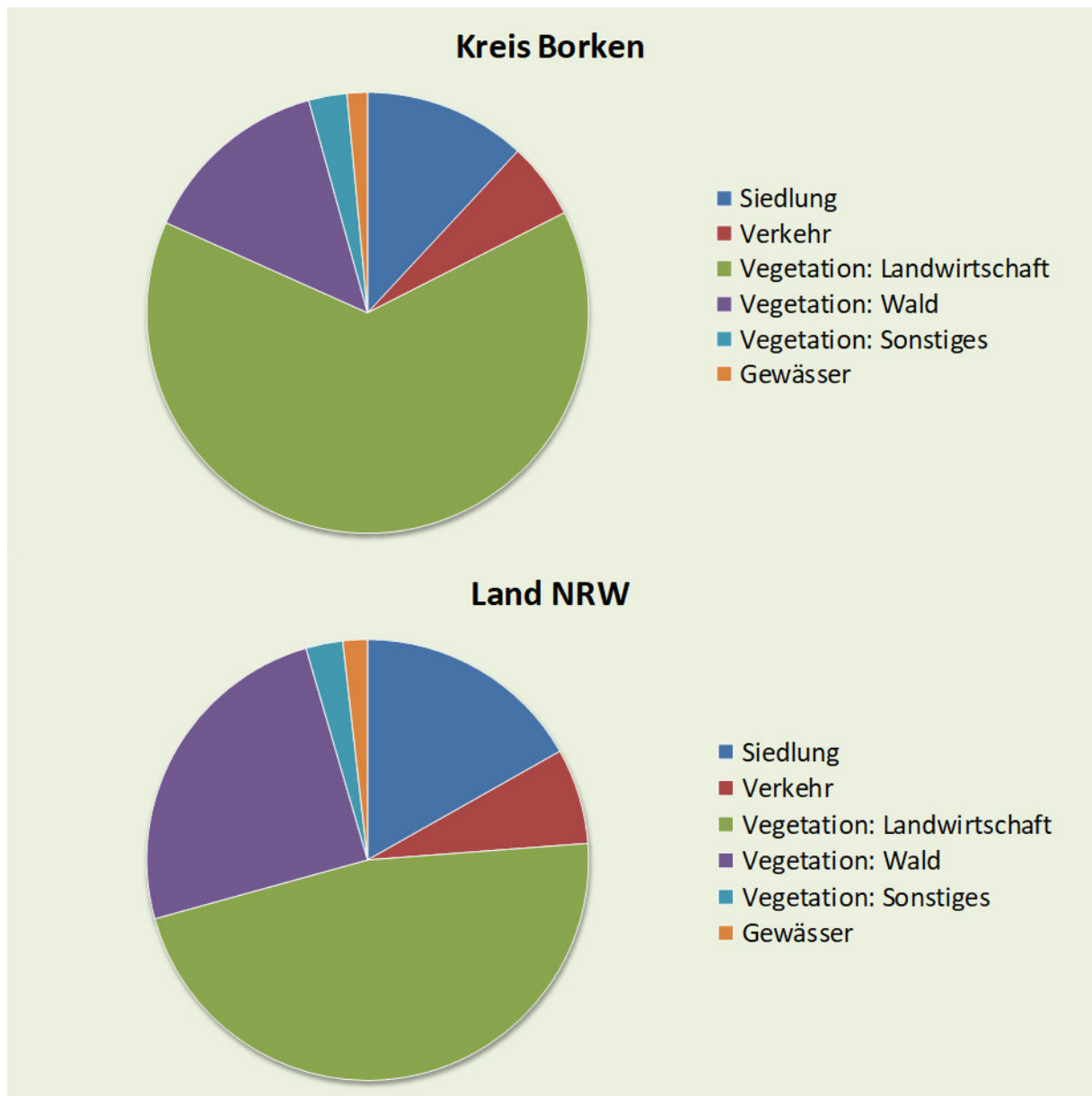
Stand: 31.12.2021

Quelle: IT.NRW und eigene Berechnungen

Flächennutzung nach Art der tatsächlichen Nutzung der Katasterverwaltung
in den Städten und Gemeinden des Kreises Borken.
Vergleich der prozentualen Anteile der Flächen für
Vegetation (Landwirtschaft, Wald) und Siedlung



Flächennutzung nach Art der tatsächlichen Nutzung der Katasterverwaltung
Vergleich zwischen Kreis Borken und Land Nordrhein-Westfalen



Gesetzliche Grundlagen

Die wesentlichen gesetzlichen Grundlagen für die Tätigkeit von Gutachterausschuss und Geschäftsstelle sind:

das Baugesetzbuch	(BauGB) in der jeweils gültigen Fassung Drittes Kapitel "Sonstige Vorschriften" Erster Teil "Wertermittlung", §§ 192 bis 199
die Verordnung	über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) in der jeweils gültigen Fassung
die Verordnung	über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - GrundWertVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung

Notizen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Borken

Geschäftsstelle

Burloer Str. 93

46325 Borken

gutachterausschuss@kreis-borken.de

<http://gutachterausschuss.kreis-borken.de>

www.boris.nrw.de

