Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Borken



Grundstücksmarktbericht 2026

für den Kreis Borken

www.boris.nrw.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken

Grundstücksmarktbericht 2026

(Berichtszeitraum 01.01.2025 – 31.12.2025)

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

Borken, 23.03.2026

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 Bodenrichtwertliste 44
4.7.3 Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich 70
4.7.4 Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Industrieflächen im Außenbereich 74
4.7.5 Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte 77
4.7.6 Forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte 79
4.7.7 Die Bodenrichtwertinformationssysteme BORIS-NRW und BORIS-D 80
4.7.8 Bodenrichtwertübersichten 81
4.7.9 Umrechnungskoeffizienten 84
4.7.10 Indexreihen 88
4.7.11 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 125
5.1.3 Indexreihen 132
5.1.4 Sachwertfaktoren 133
5.1.5 Liegenschaftszinssätze 140
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude 145
5.2.1 Liegenschaftszinssätze 147
5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten 149
5.2.3 Indexreihen 149
5.2.4 Durchschnittspreise 149
5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude 150
5.3.1 Liegenschaftszinssätze 153
5.3.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten 155
5.3.3 Indexreihen 155
5.3.4 Durchschnittspreise 155
5.4 Sonstige bebaute Grundstücke 155

6 Wohnungs- und Teileigentum 156

6.1 Wohnungseigentum 156

6.1.1 Durchschnittspreise 158
6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten 168
6.1.3 Indexreihen 173
6.1.4 Liegenschaftszinssätze 174
6.1.5 Rohertragsfaktoren 174
6.2 Teileigentum 175

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke 177

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte 178
7.1.1 Erbbaurechtsbestellungen in NRW 180
7.1.2 Erbbaurechtsbestellungen im Münsterland 182
7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte 183
7.2.1 Erbbaurechtsfaktoren und -koeffizienten 186
7.3 Erbbaurechtsgrundstücke 189
7.3.1 Erbbaugrundstücksfaktoren und –koeffizienten 191

8 Modellbeschreibungen 193

9 Mieten und Pachten 194

9.1 Mietwertrahmen 194

10 Kontakte und Adressen 202

11 Anlagen 204

11.1 Liegenschaftszinssätze 204
11.2 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt 205
11.3 Zinsentwicklung 206
11.4 Internetadressen (für z.B. Baupreisindizes, Verbraucherindex, Zinsen usw.) 206
11.5 Angaben zum Kreis Borken 207
11.6 Gesetzliche Grundlagen 213

Abkürzungen und Erläuterungen

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
< 5	Werte werden erst ab einer Anzahl von 5 Kauffällen angegeben
< 3	Werte werden erst ab einer Anzahl von 3 Kauffällen angegeben
--	Keine Angabe
∅	Durchschnittlicher Wert
€/m², EUR/m²	Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, bzw. Grundstücksfläche
( )	Wert statistisch nicht gesichert (= sachverständig geschätzt)
(99)	Wert konnte nicht ermittelt werden

Abkürzungen

Abkürzung	Bedeutung
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen
BauGB	Baugesetzbuch
BbauG	Bundesbaugesetz
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
ErbbauRG	Erbbaurechtsgesetz
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
GND	Gesamtnutzungsdauer
GrundWertVO NRW	Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen
ha	Hektar
ImmoWertA	Immobilienwertermittlungsverordnung Anwendungshinweise
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG	Kommunalabgabengesetz
KP	Kaufpreis
LZ	Liegenschaftszinssatz
MAF	Marktanpassungsfaktor
Mio.	Millionen
min.	Mindestens
NHK 2000	Normalherstellungskosten 2000
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010
rd.	rund
REH	Reihenendhaus
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
Verändg.	Veränderung
vorlSach	Vorläufiger Sachwert
VO ZKPS NRW	Verordnung über die Zentrale Kaufpreissammlung der amtlichen Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen
ZFH	Zweifamilienhaus
ZKPS	Zentrale Kaufpreissammlung
II. BV	zweite Berechnungsverordnung

Vorwort

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2026 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. Der Beschluss über die innerstädtischen Bodenrichtwerte erfolgte für die Städte und Gemeinden Borken, Velen, Heiden, Reken, Raesfeld, Rhede und Isselburg am 05.02.2026 und für die Städte und Gemeinden Gronau, Heek, Schöppingen, Legden, Ahaus, Vreden, Stadtlohn, Gescher und Südlohn am 19.02.2026. Am 05.03.2026 folgte der Beschluss über die land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte inkl. der dazugehörigen Anpassungsfaktoren sowie die Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich und Gewerbe im Außenbereich. Die für die Bewertung von Immobilien notwendigen wertermittlungsrelevanten Daten hat der Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 18.03.2026 beschlossen.

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

Borken, 23.03.2026

Walzog
Vorsitzender des Gutachterausschusses

Hemker
Geschäftsführer und stellvertretender Vorsitzender des Gutachterausschusses

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) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) sowie ihrer Anwendungshinweise (ImmoWertA), 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 2025 von den beibringenden Stellen (im Wesentlichen Notare) insgesamt 2.967 Kaufverträge erhalten und den folgenden Grundstücksteilmärkten zugeordnet:

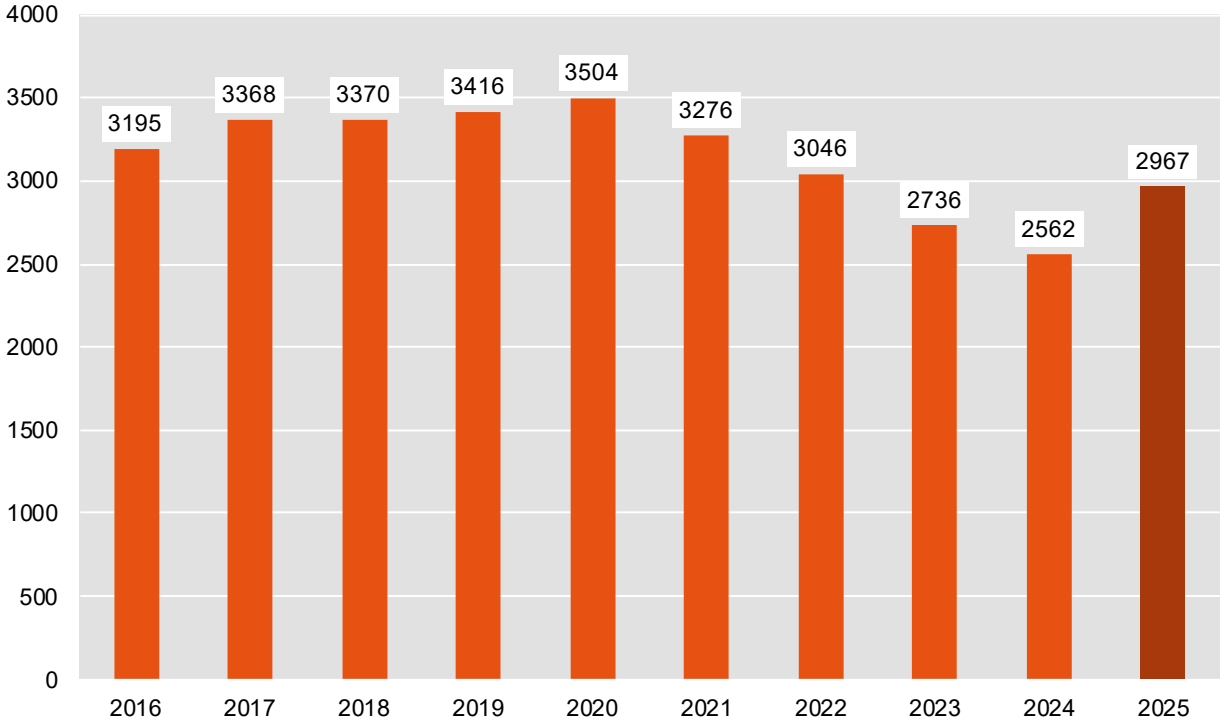
- **Unbebaute Grundstücke**
  - individueller Wohnungsbau
  - Geschosswohnungsbau
  - gewerbliche Bauflächen
  - land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen
  - Bauerwartungsland und Rohbauland

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

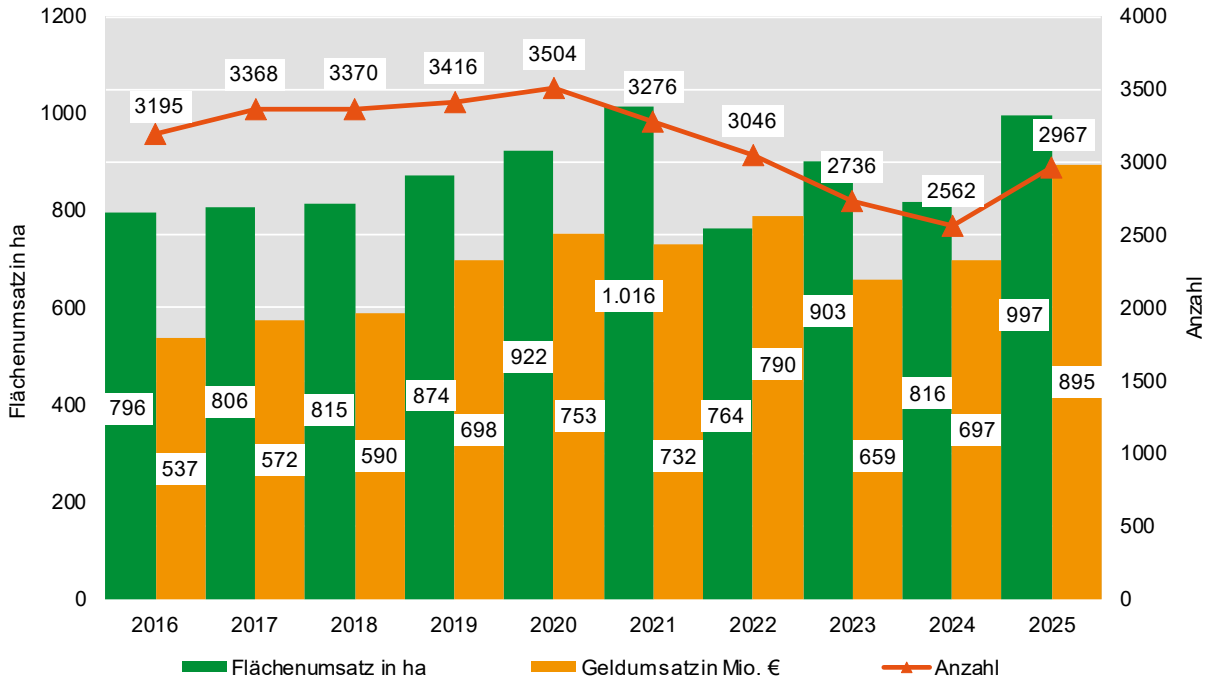
- **Wohnungs- und Teileigentum**
  - Wohnungseigentum
  - Teileigentum

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

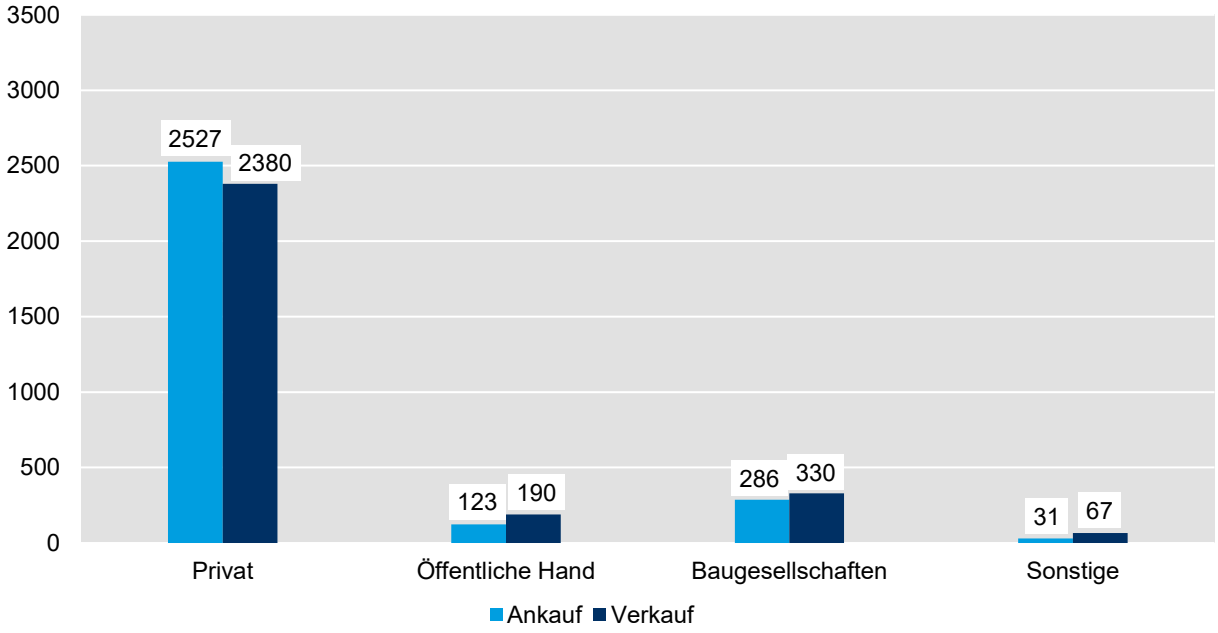
Die Zahl der im Jahr 2025 registrierten Kauffälle stieg gegenüber 2024 um 16 %.



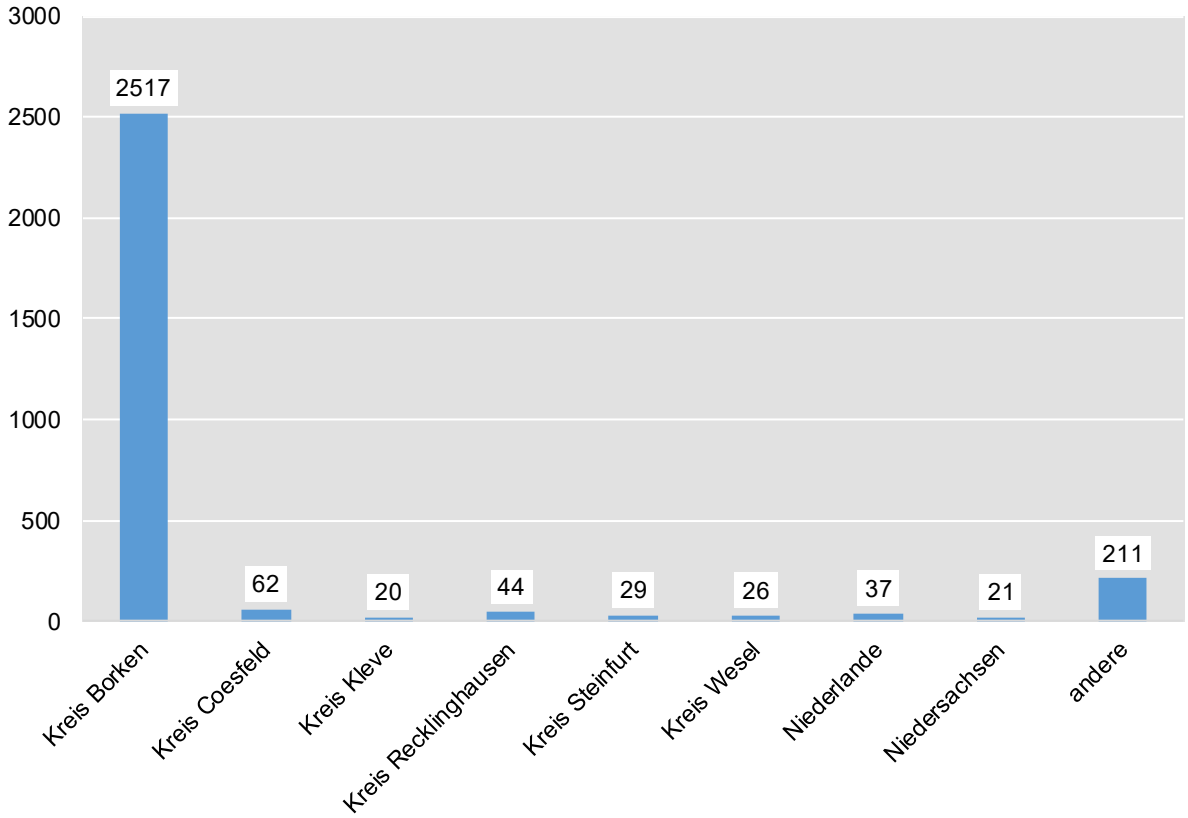
Anzahl, Flächenumsatz und Geldumsatz der Kauffälle insgesamt



Beteiligte am Grundstücksmarkt im Kreis Borken



Herkunft der Erwerber am Grundstücksmarkt im Kreis Borken



3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Im Jahr 2025 wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken insgesamt 2.967 (Vorjahr: 2.562) Verträge mit einem Geldumsatz von rd. 895 Mio. EUR (Vorjahr: rd. 697 Mio. EUR) und einem Flächenumsatz von rd. 997 ha (Vorjahr: rd. 816 ha) registriert.

Von den übersandten 2.967 Kaufverträgen wurden 74 Verträge über Gemeinbedarfsflächen erfasst. Die Gemeinbedarfsflächen werden bei den nachfolgenden Aussagen nicht weiter berücksichtigt. Mit den insgesamt 2.967 Verträgen wurden 555 unbebaute Grundstücke, 1.470 bebaute Grundstücke, 554 Wohnungs- und Teileigentume, sowie 314 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 2025 wurden bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus insgesamt 262 Kaufverträge erfasst. Davon wurden 193 Kaufverträge (Vorjahr: 150) als „geeignet“ oder „bedingt geeignet“ erfasst.

Der Durchschnittspreis eines Wohnbaugrundstücks inkl. Erschließungskosten nach Baugesetzbuch (BauGB) und Kanalanschlussbeiträgen nach Kommunalabgabengesetz (KAG) betrug im Jahr 2025 z.B.:

in Ahaus	rd. 180 EUR/m²
in Borken	rd. 204 EUR/m²
in Gronau	rd. 233 EUR/m²
in Raesfeld	rd. 221 EUR/m²
in Rhede	rd. 189 EUR/m²
in Stadtlohn	rd. 191 EUR/m²
in Vreden	rd. 166 EUR/m²
im Kreisdurchschnitt	rd. 184 EUR/m²

Die Preise dieser Grundstücke im Kreisgebiet blieben im Vergleich zum Vorjahr stabil.

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 51 EUR/m².
Der Flächenumsatz für gewerbliche Bauflächen stieg von rd. 10 ha im Vorjahr auf rd. 28 ha im Berichtsjahr. Diesem Flächenumsatz lagen insgesamt 45 (Vorjahr: 32) Kauffälle zugrunde. Von den 45 Verträgen wurden 35 Verträge (Vorjahr: 26) als „geeignet“ oder „bedingt geeignet“ registriert.

Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Im Jahr 2025 wurden 189 Verkaufsfälle über Flächen der Land- und Forstwirtschaft erfasst. Im Vorjahr waren es 170 Kauffälle. Der Flächenumsatz stieg von rd. 352 ha auf rd. 372 ha.
Von den 189 Kauffällen über Flächen der Land- und Forstwirtschaft wurden im Berichtsjahr 124 landwirtschaftliche Verträge der Nutzungsart Ackerland und Grünland für die Ableitung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026 herangezogen. Die übrigen Verträge waren entweder ungeeignet oder betrafen Flächengrößen unter 2.500 m².

Landwirtschaftliche Flächen wurden im Jahre 2025 durchschnittlich mit 13,93 EUR/m² gehandelt. Im Jahre 2024 waren es 13,53 EUR/m².

3.3 Bebaute Grundstücke

Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Anzahl der veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser stieg von 1.033 Kauffällen im Vorjahr auf 1.163 Kauffälle im Berichtsjahr. Von den 1.163 Kauffällen wurden 737 Kauffälle als „geeignet“ oder „bedingt geeignet“ erfasst.

Bei einem Geldumsatz von rd. 175 Mio. EUR und 501 „geeigneten“ Verträgen über Ein- und Zweifamilienhäuser lag der durchschnittliche Verkaufspreis für ein freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus bei rd. 378.000 EUR (inkl. Grundstück). Der durchschnittliche Preis für eine Doppelhaushälfte lag im Vergleich dazu bei rd. 293.000 EUR (inkl. Grundstück) und der durchschnittliche Preis für ein Reihenmittelhaus lag bei rd. 243.000 EUR (inkl. Grundstück).

3.4 Wohnungseigentum

In dieser Kategorie wurden im Jahre 2025 bei einem Geldumsatz von rd. 119 Mio. EUR 532 Kauffälle registriert. Von den 532 Kaufverträgen wurden 391 Verträge (Vorjahr: 302) 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 199.999 EUR.

Der Durchschnittspreis einer Neubauwohnung ohne Garage oder Stellplatz lag im Kreisgebiet bei rd. 3.970 EUR je m² Wohnfläche.

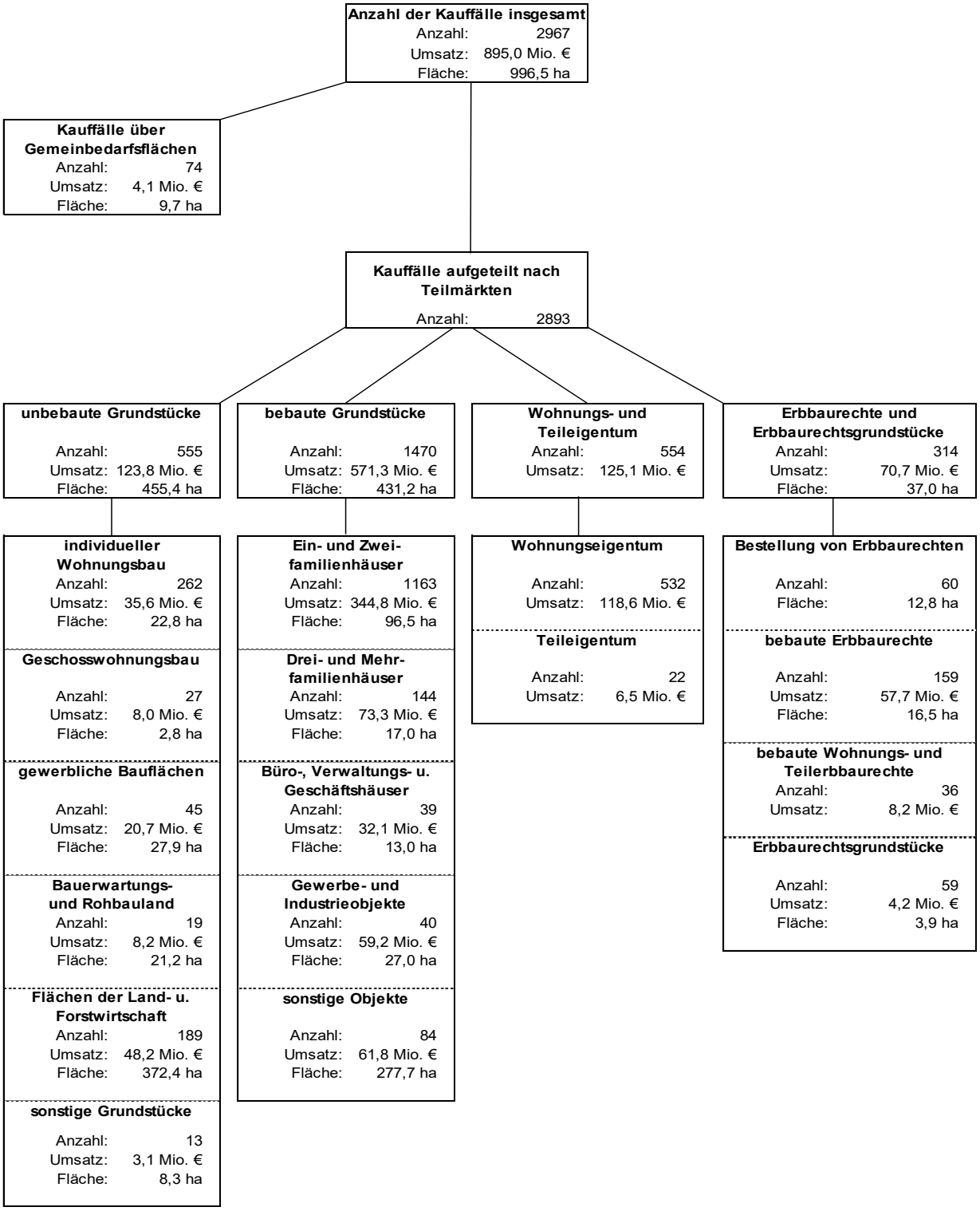
3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Im Jahre 2025 wurden in dieser Kategorie insgesamt 60 Bestellungen von Erbbaurechten registriert. Davon wurden 19 Erbbaurechtsbestellungen als „geeignet“ oder „bedingt geeignet“ erfasst. Bei einem Geldumsatz von rd. 58 Mio. EUR wurden 159 bebaute Erbbaurechte registriert. Von den 159 Erbbaurechten wurden 109 Verträge (Vorjahr: 83) als „geeignet“ oder „bedingt geeignet“ erfasst.
Bei einem Geldumsatz von rd. 4 Mio. EUR wurden insgesamt 59 Verträge über Erbbaurechtsgrundstücke registriert. Von den 59 Verträgen wurden 47 Verträge über bebaute Erbbaurechtsgrundstücke (Vorjahr: 49) als „geeignet“ oder „bedingt geeignet“ erfasst.
In der Kategorie Wohnungs- und Teilerbbaurechte wurden bei einem Geldumsatz von rd. 8 Mio. EUR 36 Verträge erfasst. Von den 36 Verträgen wurden insgesamt 23 Verträge über bebaute Wohnungserbbaurechte (Vorjahr: 33) als „geeignet“ oder „bedingt geeignet“ erfasst.

3.6 Sonstiges

Thema derzeit nicht besetzt

Anzahl und Gliederung der Kauffälle insgesamt[1]



[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.).

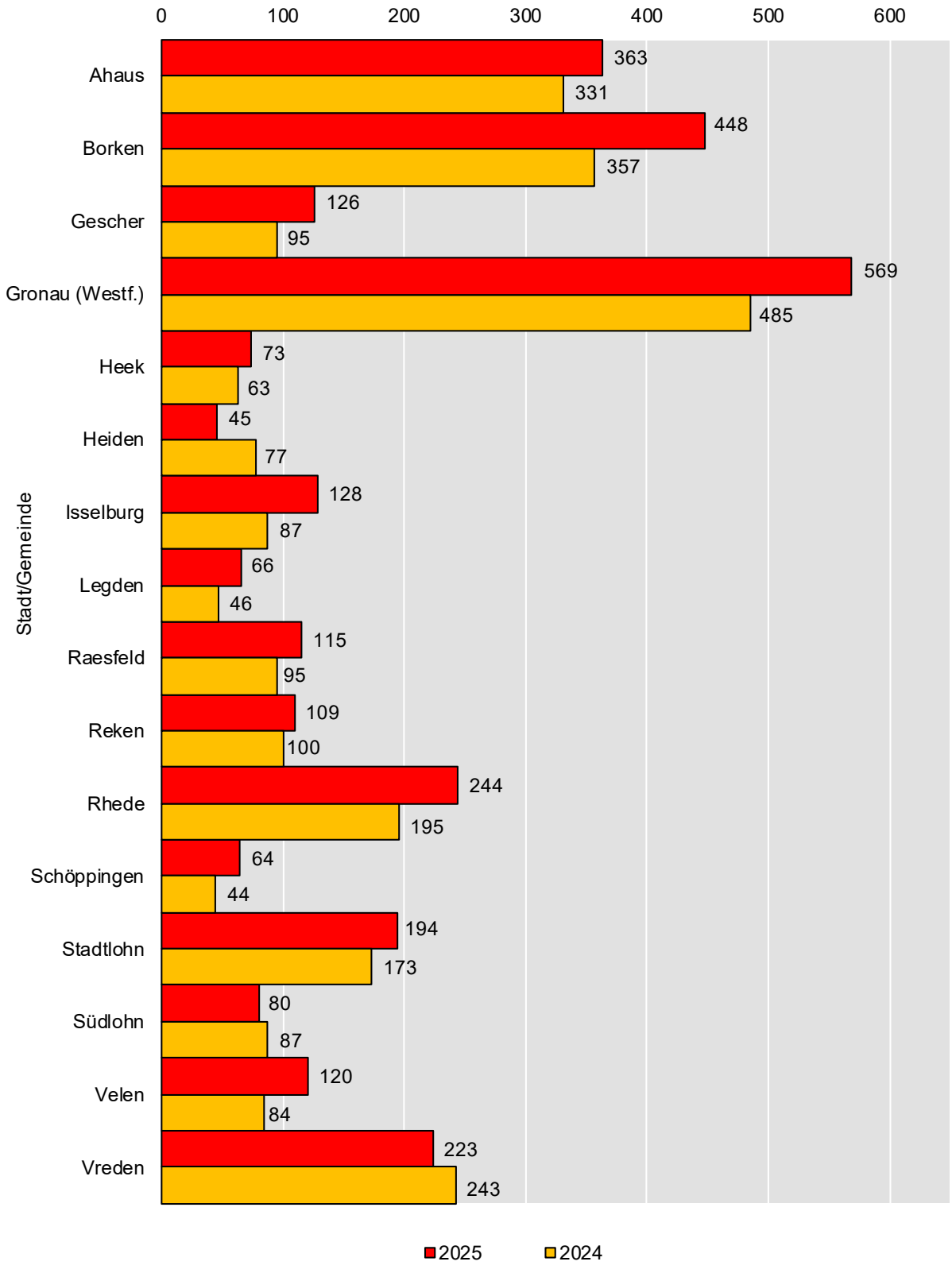
Kauffälle gegliedert nach Städten und Gemeinden, Teilmarkt, Anzahl, Flächenumsatz und Geldumsatz

Stadt/Gemeinde	Teilmarkt	Anzahl	Flächenumsatz	Geldumsatz
Ahaus	bebaute Grundstücke	181	891.392 m²	64.452.809 EUR
	Erbbaurecht/-grundstücke	32	27.458 m²	4.587.700 EUR
	unbebaute Grundstücke	75	419.388 m²	11.368.976 EUR
	Wohnungs- und Teileigentum	75		17.679.181 EUR
Ergebnis		**363**	**1.338.238 m²**	**98.088.667 EUR**
Borken	bebaute Grundstücke	199	210.713 m²	83.708.881 EUR
	Erbbaurecht/-grundstücke	47	33.311 m²	8.995.865 EUR
	unbebaute Grundstücke	83	801.179 m²	21.304.529 EUR
	Wohnungs- und Teileigentum	119		28.557.723 EUR
Ergebnis		**448**	**1.045.204 m²**	**142.566.998 EUR**
Gescher	bebaute Grundstücke	73	147.464 m²	25.199.691 EUR
	Erbbaurecht/-grundstücke	< 5	--	--
	unbebaute Grundstücke	21	85.924 m²	2.140.777 EUR
	Wohnungs- und Teileigentum	31		6.086.000 EUR
Ergebnis		**125**	**233.388 m²**	**33.426.467 EUR**
Gronau (Westf.)	bebaute Grundstücke	314	660.757 m²	116.398.636 EUR
	Erbbaurecht/-grundstücke	58	117.640 m²	8.179.779 EUR
	unbebaute Grundstücke	85	550.872 m²	18.631.157 EUR
	Wohnungs- und Teileigentum	112		20.732.972 EUR
Ergebnis		**569**	**1.329.268 m²**	**163.942.545 EUR**
Heek	bebaute Grundstücke	38	55.326 m²	11.776.900 EUR
	Erbbaurecht/-grundstücke	8	10.678 m²	657.095 EUR
	unbebaute Grundstücke	26	170.329 m²	4.934.801 EUR
	Wohnungs- und Teileigentum	< 5	--	--
Ergebnis		**72**	**236.333 m²**	**17.368.796 EUR**
Heiden	bebaute Grundstücke	23	49.759 m²	10.356.000 EUR
	Erbbaurecht/-grundstücke	< 5	--	--
	unbebaute Grundstücke	12	82.369 m²	2.405.840 EUR
	Wohnungs- und Teileigentum	9		2.474.000 EUR
Ergebnis		**44**	**132.128 m²**	**15.235.840 EUR**
Isselburg	bebaute Grundstücke	82	170.303 m²	26.900.380 EUR
	Erbbaurecht/-grundstücke	7	6.223 m²	1.322.500 EUR
	unbebaute Grundstücke	17	98.442 m²	3.657.242 EUR
	Wohnungs- und Teileigentum	22		6.614.800 EUR
Ergebnis		**128**	**274.968 m²**	**38.494.922 EUR**
Legden	bebaute Grundstücke	44	370.735 m²	11.412.650 EUR
	Erbbaurecht/-grundstücke	5	24.140 m²	912.450 EUR
	unbebaute Grundstücke	10	30.177 m²	1.015.131 EUR
	Wohnungs- und Teileigentum	7		636.000 EUR
Ergebnis		**66**	**425.052 m²**	**13.976.231 EUR**

Fortsetzung auf der nächsten Seite

Stadt/Gemeinde	Teilmarkt	Anzahl	Flächenumsatz	Geldumsatz
Raesfeld	bebaute Grundstücke	47	31.587 m²	16.506.994 EUR
	Erbbaurecht/-grundstücke	9	11.806 m²	4.332.712 EUR
	unbebaute Grundstücke	43	111.372 m²	3.923.497 EUR
	Wohnungs- und Teileigentum	16		3.670.413 EUR
Ergebnis		**115**	**154.764 m²**	**28.433.616 EUR**
Reken	bebaute Grundstücke	54	35.106 m²	22.824.531 EUR
	Erbbaurecht/-grundstücke	10	6.638 m²	2.157.102 EUR
	unbebaute Grundstücke	26	312.858 m²	5.554.033 EUR
	Wohnungs- und Teileigentum	19		4.464.830 EUR
Ergebnis		**109**	**354.602 m²**	**35.000.495 EUR**
Rhede	bebaute Grundstücke	78	136.692 m²	45.405.493 EUR
	Erbbaurecht/-grundstücke	55	70.162 m²	25.041.184 EUR
	unbebaute Grundstücke	54	354.979 m²	10.621.792 EUR
	Wohnungs- und Teileigentum	57		14.573.875 EUR
Ergebnis		**244**	**561.833 m²**	**95.642.344 EUR**
Schöppingen	bebaute Grundstücke	30	470.052 m²	8.942.869 EUR
	Erbbaurecht/-grundstücke	11	8.966 m²	2.234.500 EUR
	unbebaute Grundstücke	23	245.166 m²	4.996.300 EUR
	Wohnungs- und Teileigentum	< 5	--	--
Ergebnis		**64**	**724.184 m²**	**16.173.669 EUR**
Stadtlohn	bebaute Grundstücke	99	365.725 m²	45.618.812 EUR
	Erbbaurecht/-grundstücke	31	31.428 m²	5.786.390 EUR
	unbebaute Grundstücke	37	196.841 m²	11.393.328 EUR
	Wohnungs- und Teileigentum	27		7.016.107 EUR
Ergebnis		**194**	**593.995 m²**	**69.814.636 EUR**
Südlohn	bebaute Grundstücke	54	75.150 m²	19.437.500 EUR
	Erbbaurecht/-grundstücke	< 5	--	--
	unbebaute Grundstücke	15	45.468 m²	2.074.013 EUR
	Wohnungs- und Teileigentum	10		2.327.860 EUR
Ergebnis		**79**	**120.617 m²**	**23.839.373 EUR**
Velen	bebaute Grundstücke	60	432.333 m²	22.427.767 EUR
	Erbbaurecht/-grundstücke	19	14.300 m²	3.352.185 EUR
	unbebaute Grundstücke	26	333.279 m²	4.945.808 EUR
	Wohnungs- und Teileigentum	15		2.456.000 EUR
Ergebnis		**120**	**779.912 m²**	**33.181.759 EUR**
Vreden	bebaute Grundstücke	96	209.282 m²	39.975.605 EUR
	Erbbaurecht/-grundstücke	25	14.029 m²	3.467.800 EUR
	unbebaute Grundstücke	68	800.166 m²	18.263.345 EUR
	Wohnungs- und Teileigentum	34		7.521.100 EUR
Ergebnis		**223**	**1.023.477 m²**	**69.227.850 EUR**

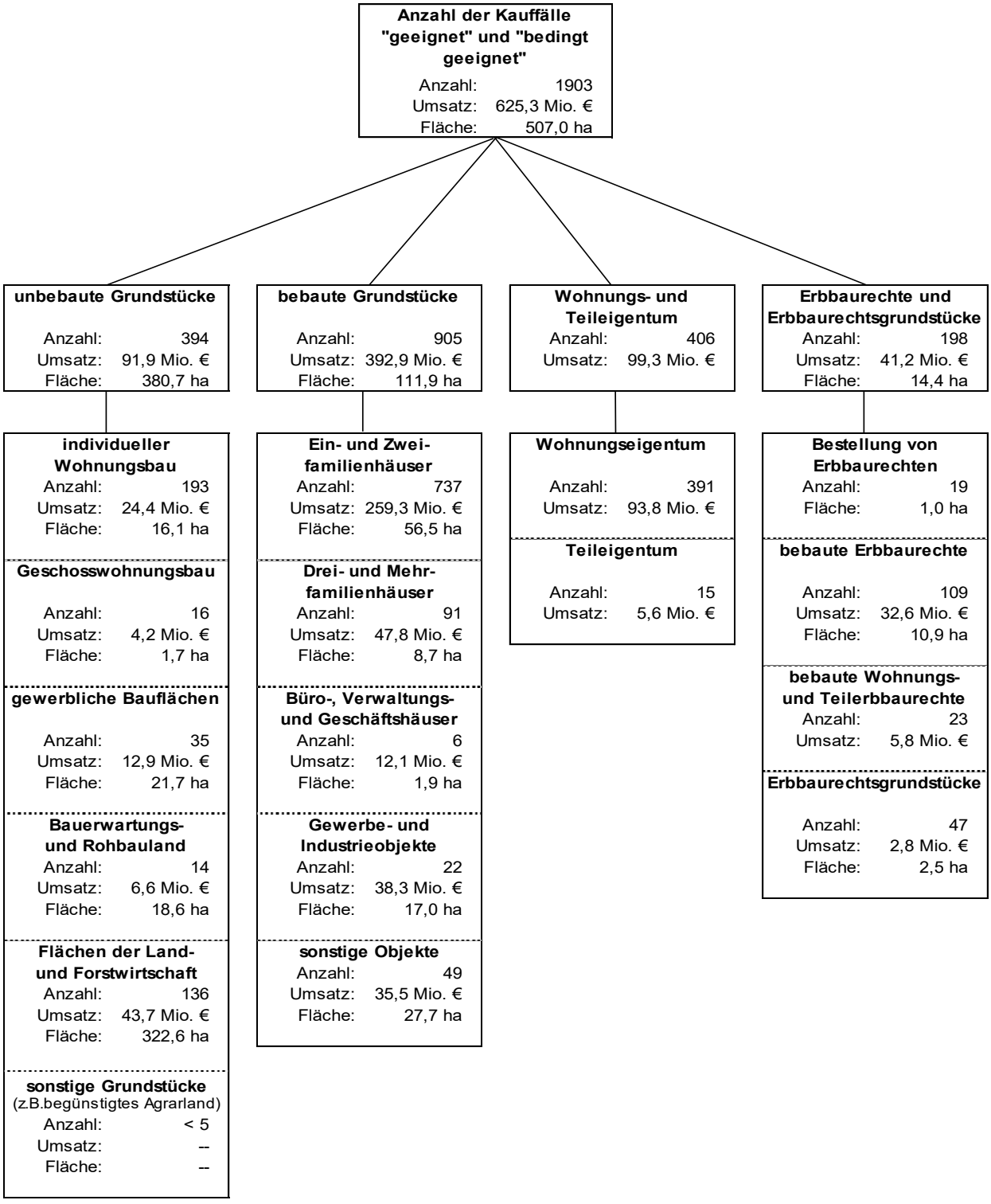
Anzahl der Kauffälle gegliedert nach Städten und Gemeinden



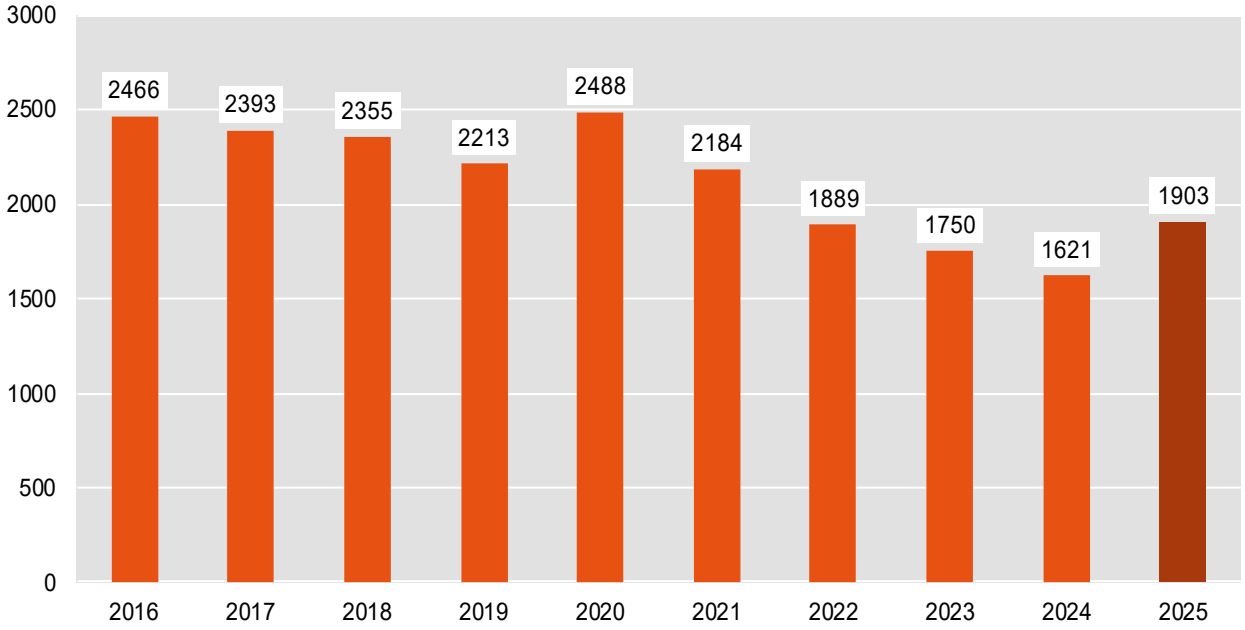
Umsatzzahlen auf der Basis der an das Land NRW und den Bund zu liefernden Daten

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.

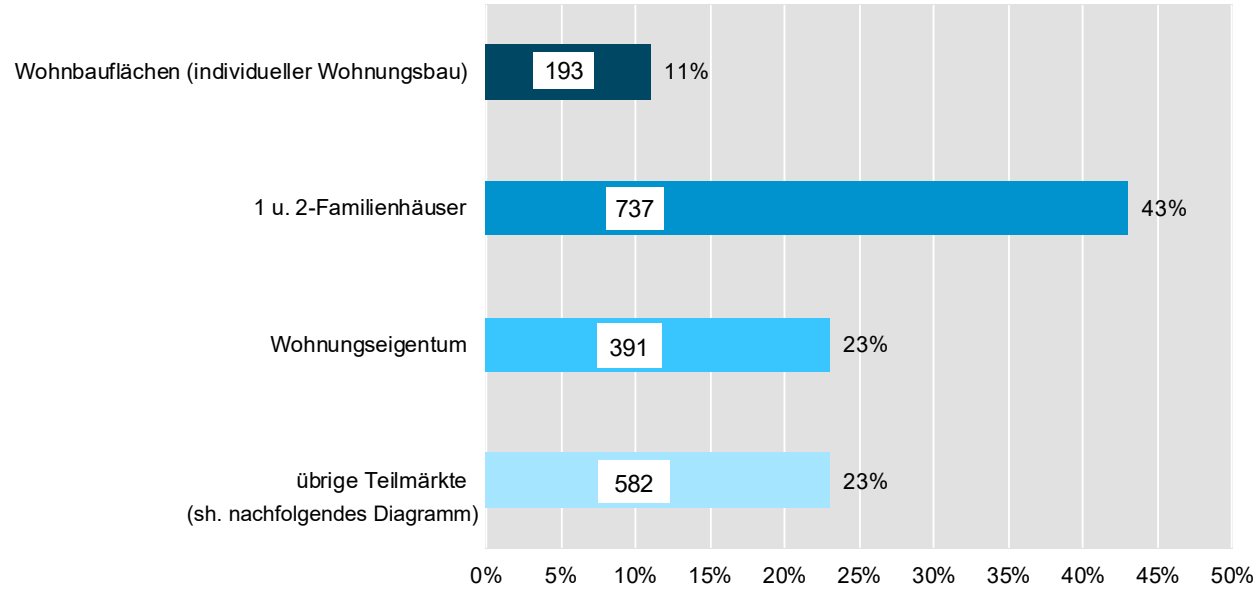
Anzahl und Gliederung der Kauffälle, die den Kriterien des Landesmarktberichtes entsprechen



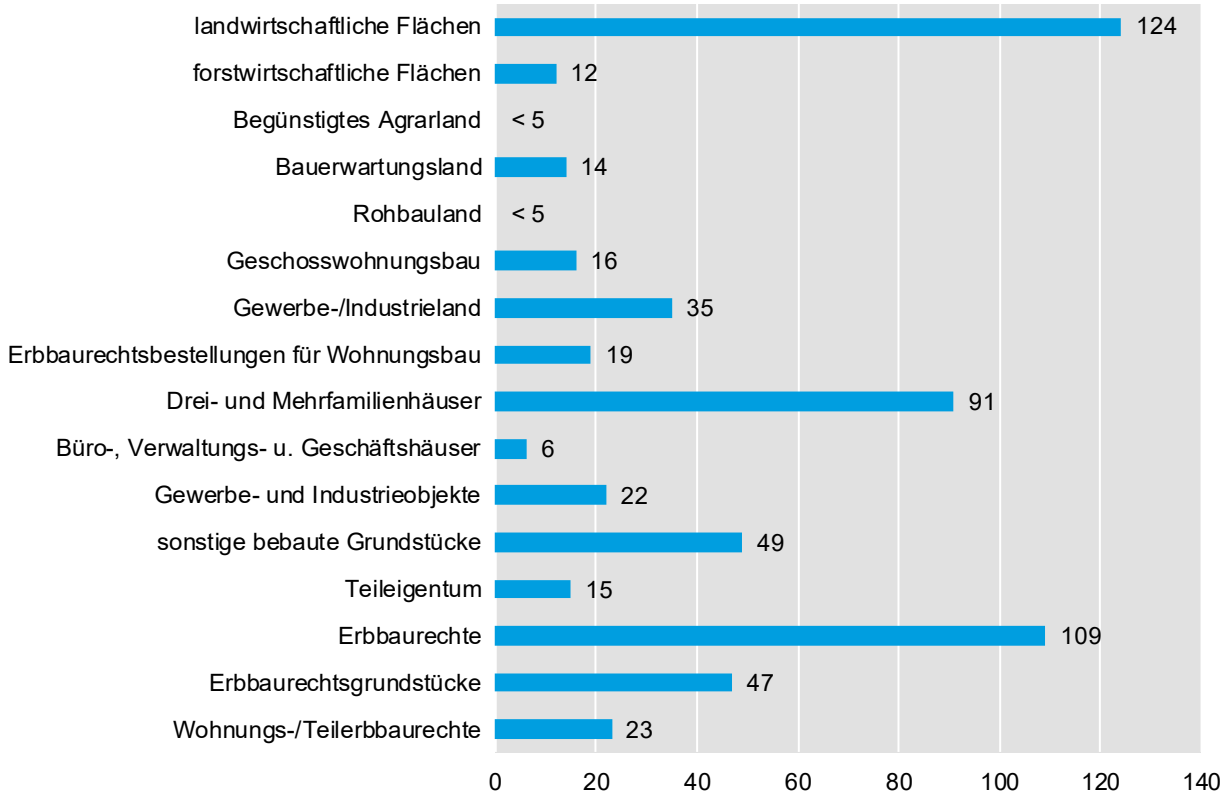
Anzahl der Kauffälle der letzten 10 Jahre



Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle 2025 in einzelnen Teilmärkten



Anzahl der Kauffälle 2025 in einzelnen Teilmärkten

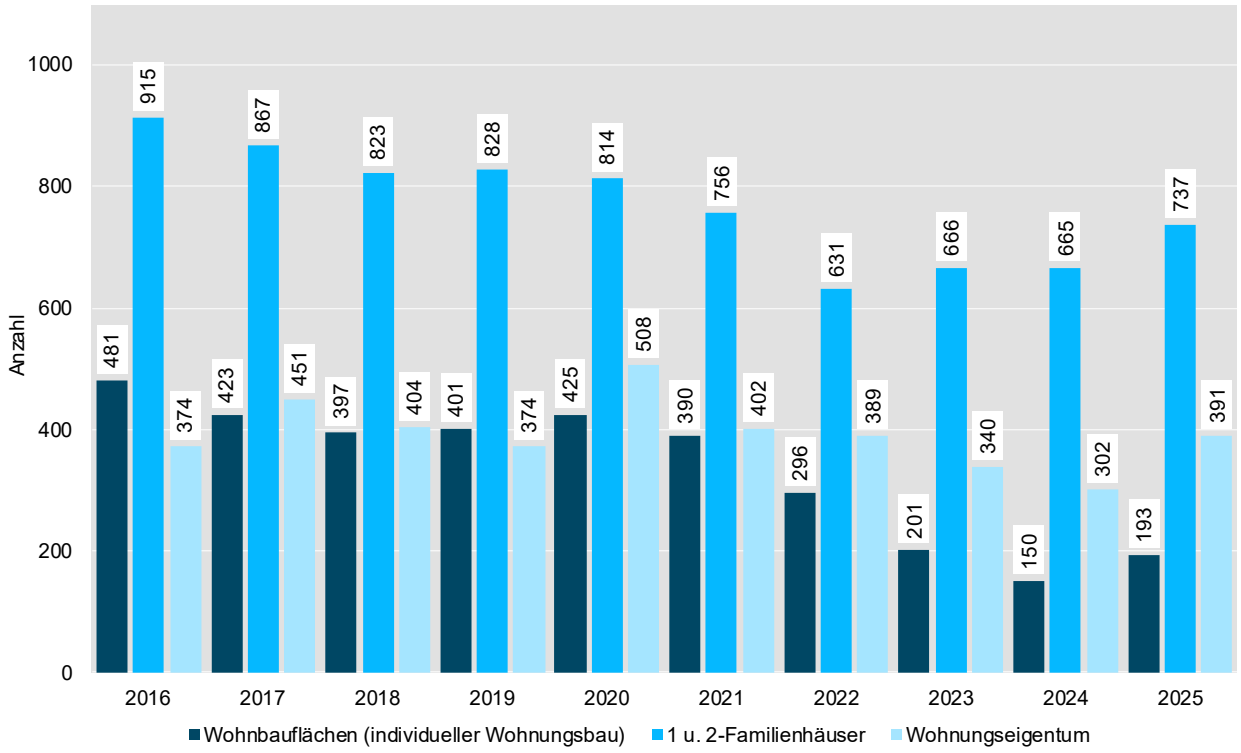


Entwicklung der Umsätze in den drei bedeutendsten Teilmärkten von 2016 bis 2025

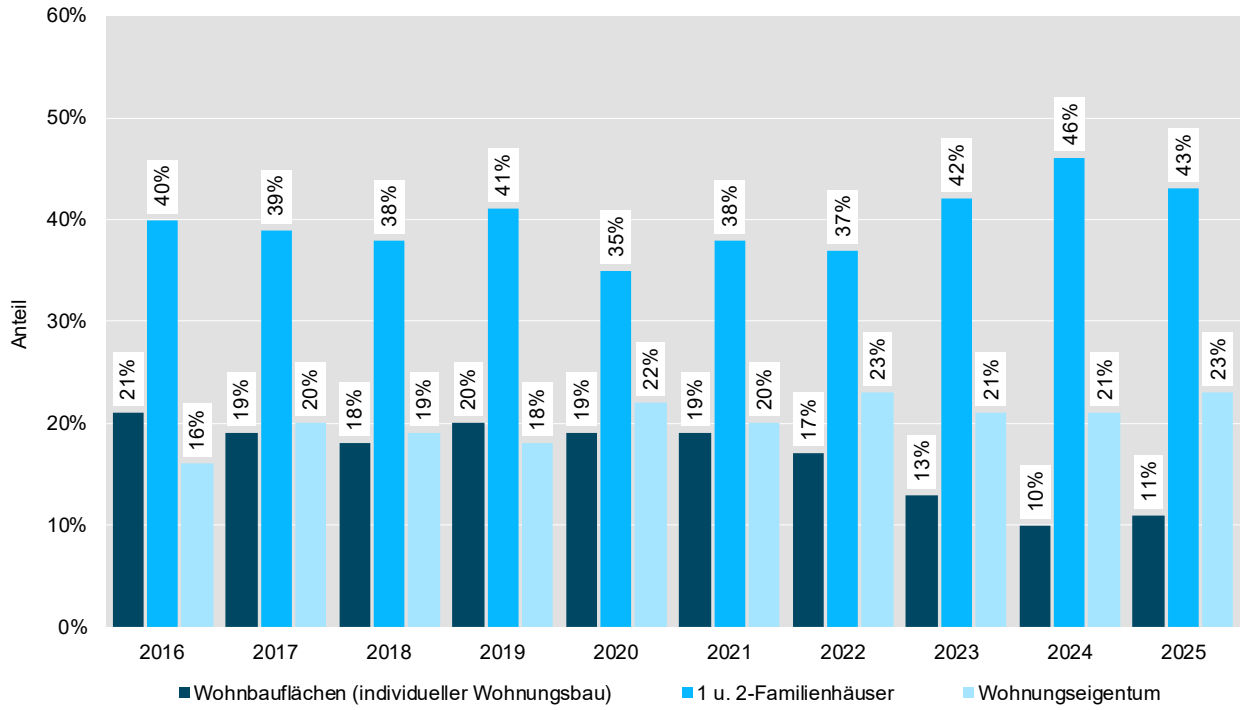
Die drei bedeutendsten Teilmärkte sind die unbebauten Baugrundstücke, Ein- und Zweifamilienhäuser sowie das Wohnungseigentum.

Jahr	Anzahl Kauffälle	Veränderung ggü. Vorjahr
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 %
2023	1207	-8,3 %
2024	1117	-7,5 %
2025	1321	+18,3 %

Umsatzentwicklung nach Anzahl der Kauffälle der letzten 10 Jahre



Entwicklung der prozentualen Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle



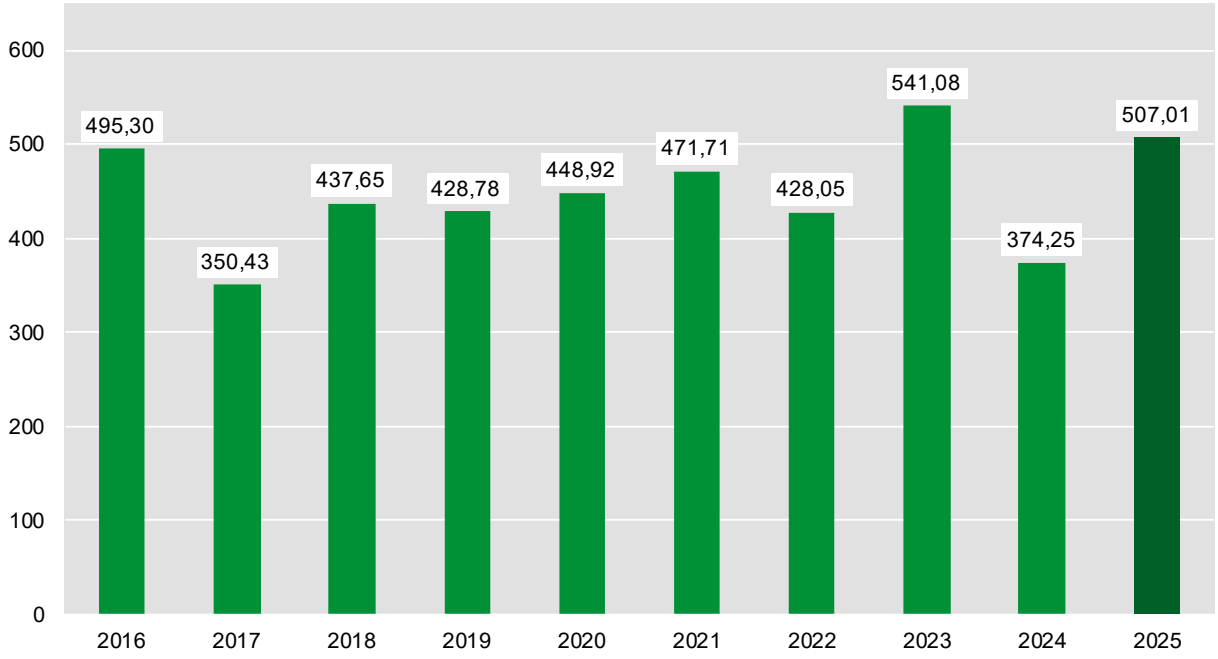
Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2025 wurden im Zuständigkeitsgebiet insgesamt

507,01 Hektar Grundstücksfläche umgesetzt.

Damit stieg der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 36 %.

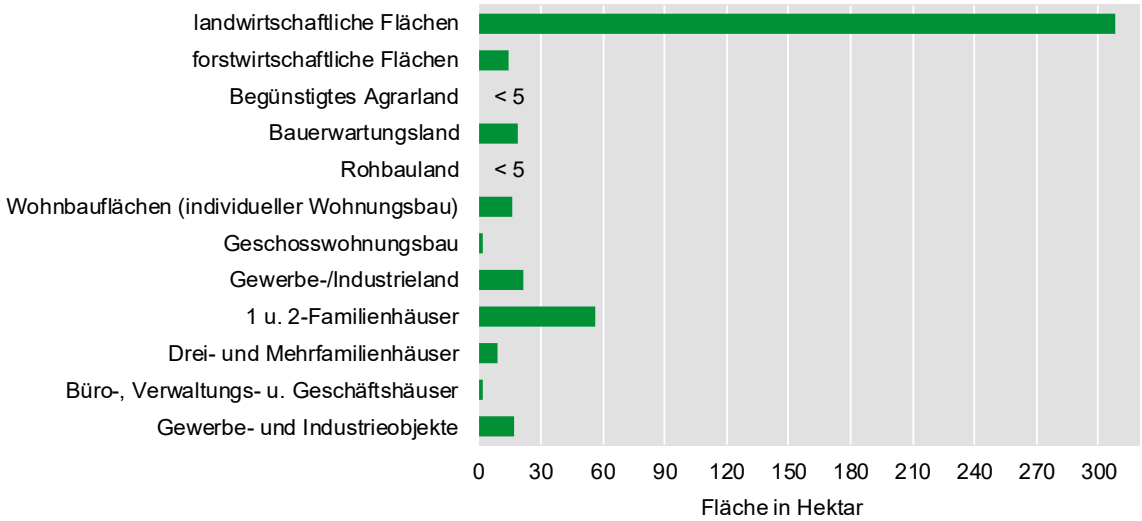
Entwicklung des Flächenumsatzes der letzten 10 Jahre



Flächenumsatz in einzelnen Teilmärkten 2025

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 61 % des Flächenumsatzes entfiel auf land- und forstwirtschaftliche Flächen.

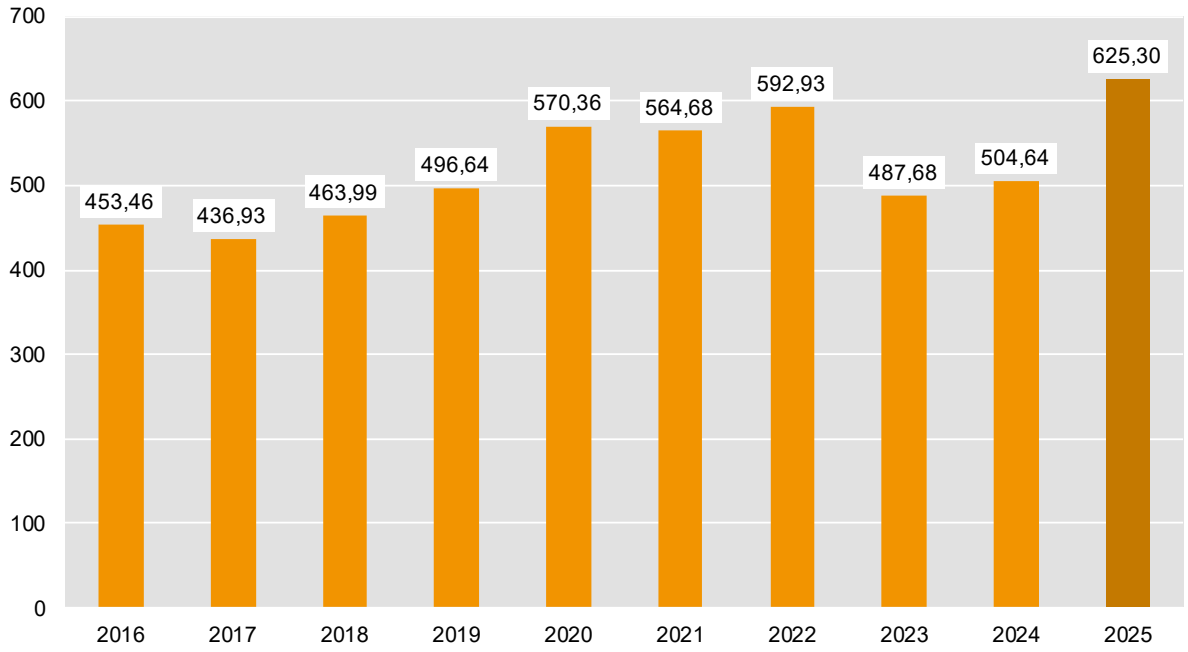
Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsgebiet

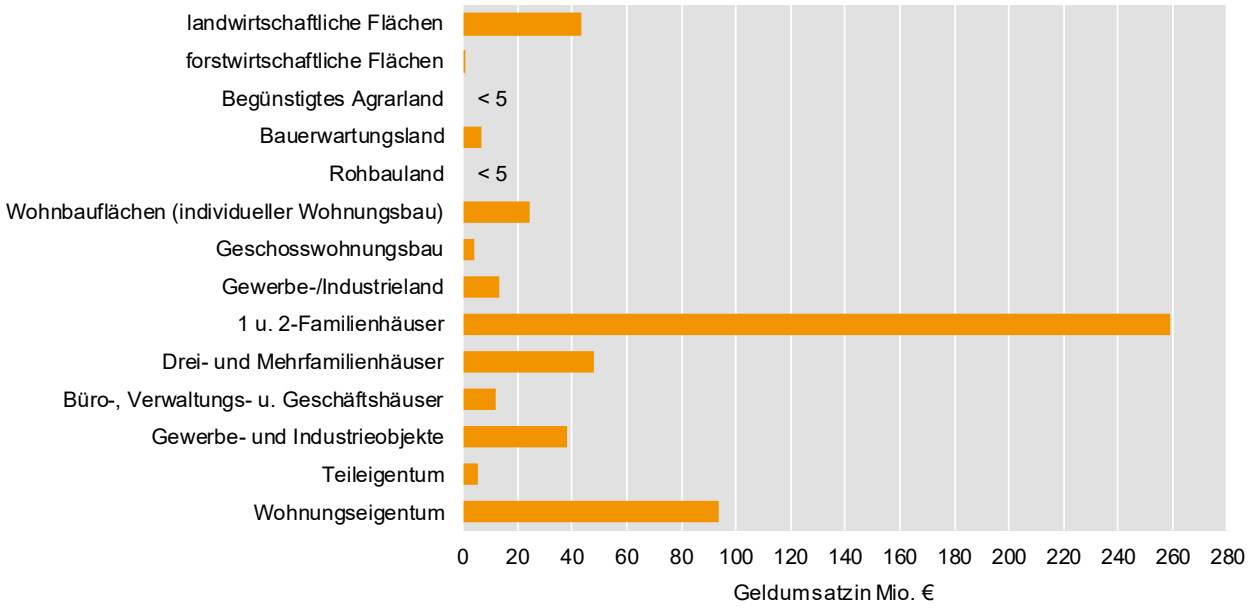
625,30 Mio. EUR.

Im Vergleich zum Vorjahr ist er um 24 % gestiegen.

Entwicklung des Geldumsatzes der letzten 10 Jahre



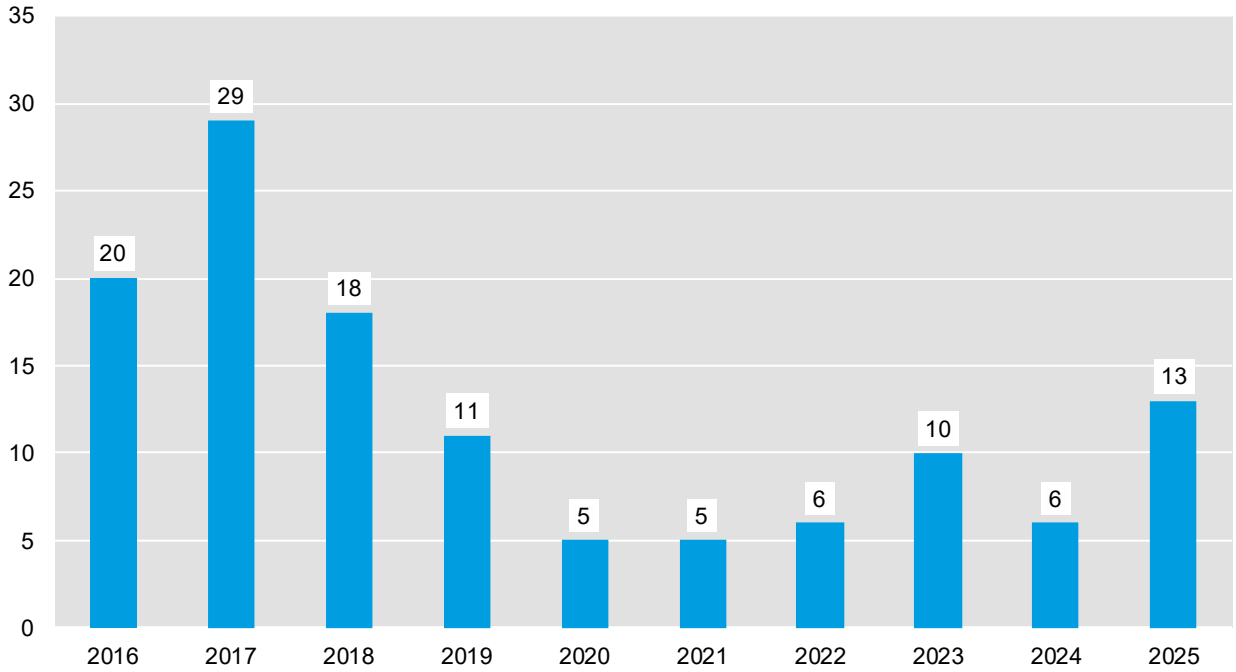
Geldumsatz in einzelnen Teilmärkten 2025



Zwangsversteigerungen

Im Berichtszeitraum hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 13 Mitteilungen über Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren erhalten. Damit ist die Anzahl der eingegangenen Zuschlagsbeschlüsse für 2025 im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen.

Anzahl der Zuschläge bei Zwangsversteigerungen der letzten 10 Jahre



Für den Zuschlagswert im Rahmen von Zwangsversteigerungen war im Jahr 2025 insgesamt eine Streuung von 40 % bis 554 % über alle Teilmarkte (z.B. bebaute Grundstücke, Wohnungs- und Teileigentum, Erbbaurechte) zum festgesetzten Verkehrswert festzustellen. Auf eine detaillierte Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte wird nachfolgend jedoch verzichtet, da der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Berichtsjahr vorrangig nur Zuschlagsbeschlüsse für den Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ vorlagen. Für übrige Teilmärkte lagen jeweils weniger als 5 Kauffälle vor, daher wird auf nähere Angaben an dieser Stelle verzichtet.

Teilmarkt	Zuschlagswert in % des Verkehrswertes	
	Mittelwert	Spanne
bebaute Grundstücke	144 %	40 % bis 554 %

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 Reihenhausbebauung 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 2025 mit

394 Kauffällen

ein Geldumsatz von

91,90 Mio. EUR

und ein Flächenumsatz von

380,70 ha

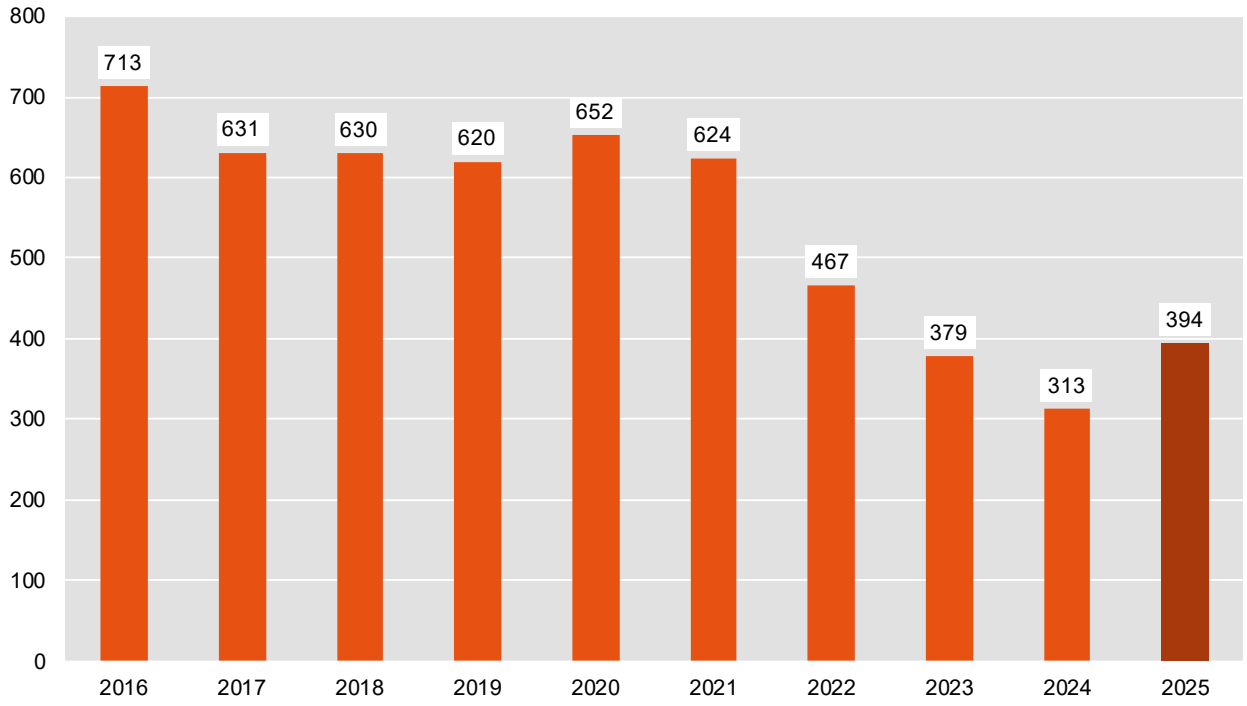
erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr stieg die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken um rd. 26 %. Der Geldumsatz stieg um etwa 31 %.

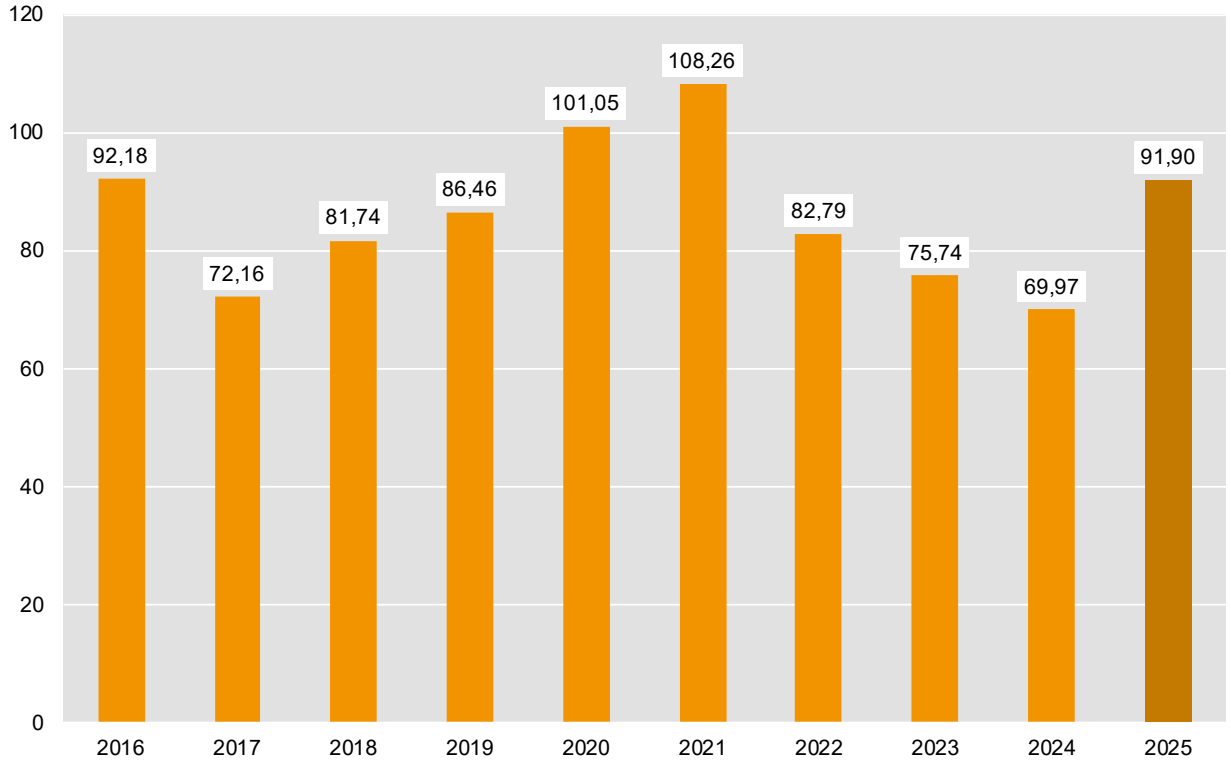
Den höchsten Marktanteil hatten die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit einem Anteil von rd. 48 % der Kauffälle und einem Geldumsatz von etwa 26 % (24,42 Mio. EUR).

Anzahl der Kauffälle unbebauter Grundstücke, Geld- und Flächenumsatz

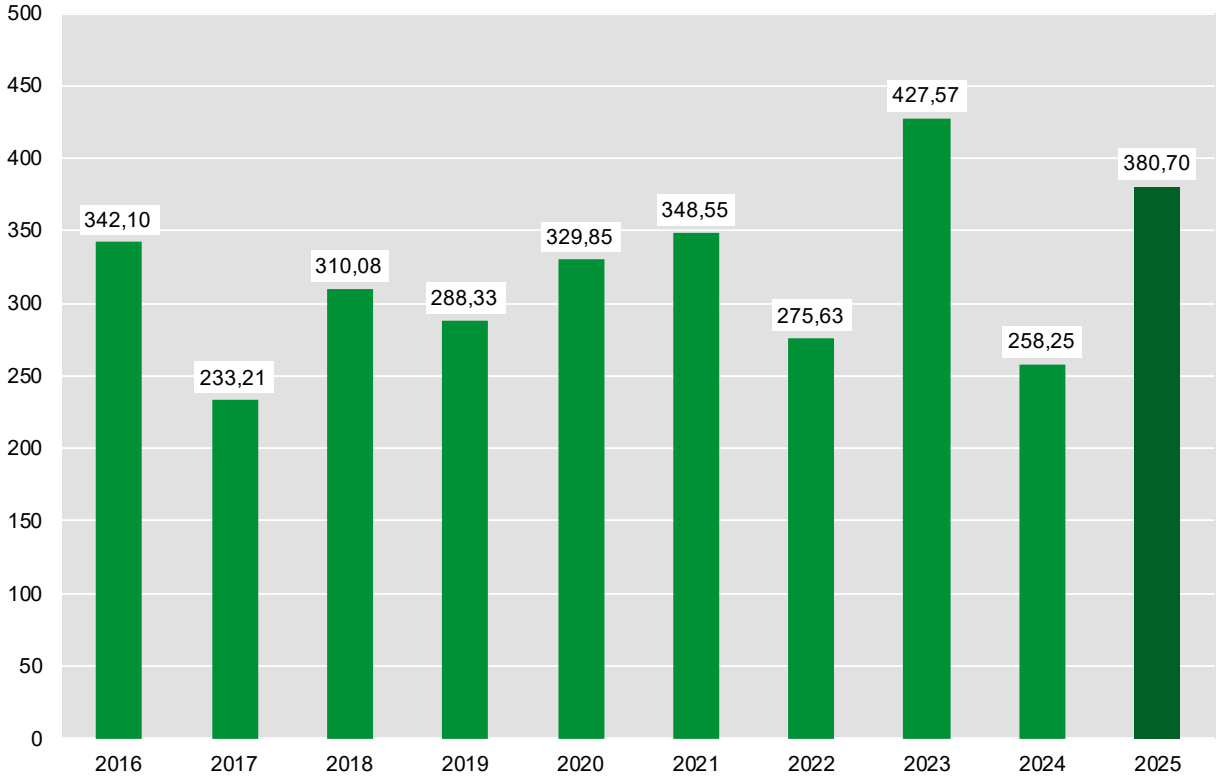
Anzahl der Kauffälle der letzten 10 Jahre



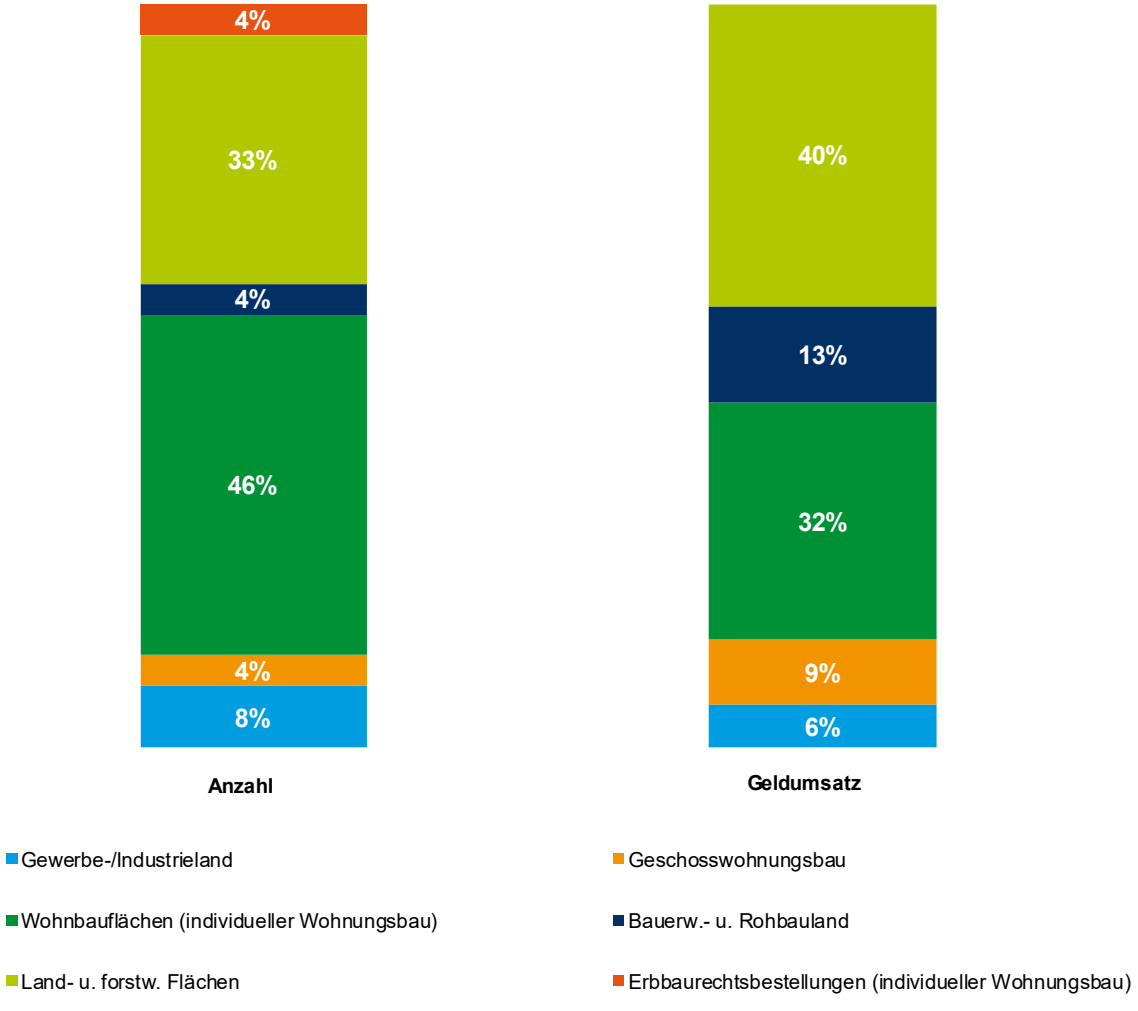
Geldumsatz unbebaute Grundstücke in Mio. EUR



Flächenumsatz unbebaute Grundstücke in ha



Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz



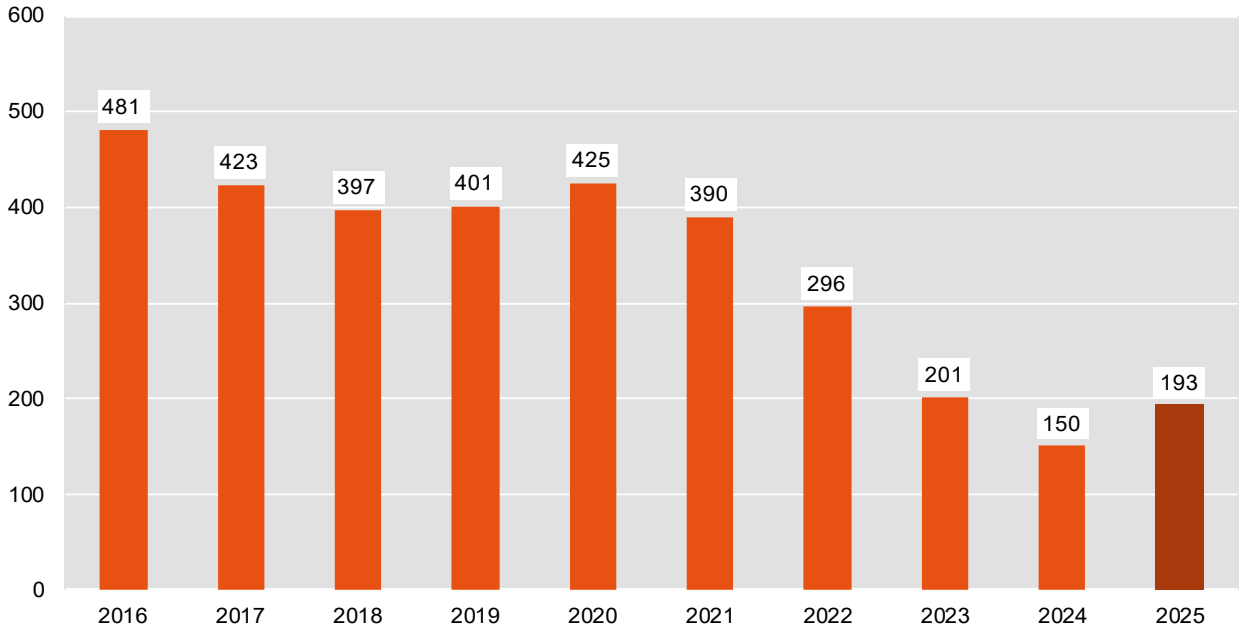
4.1 Individueller Wohnungsbau

Umsatzentwicklung

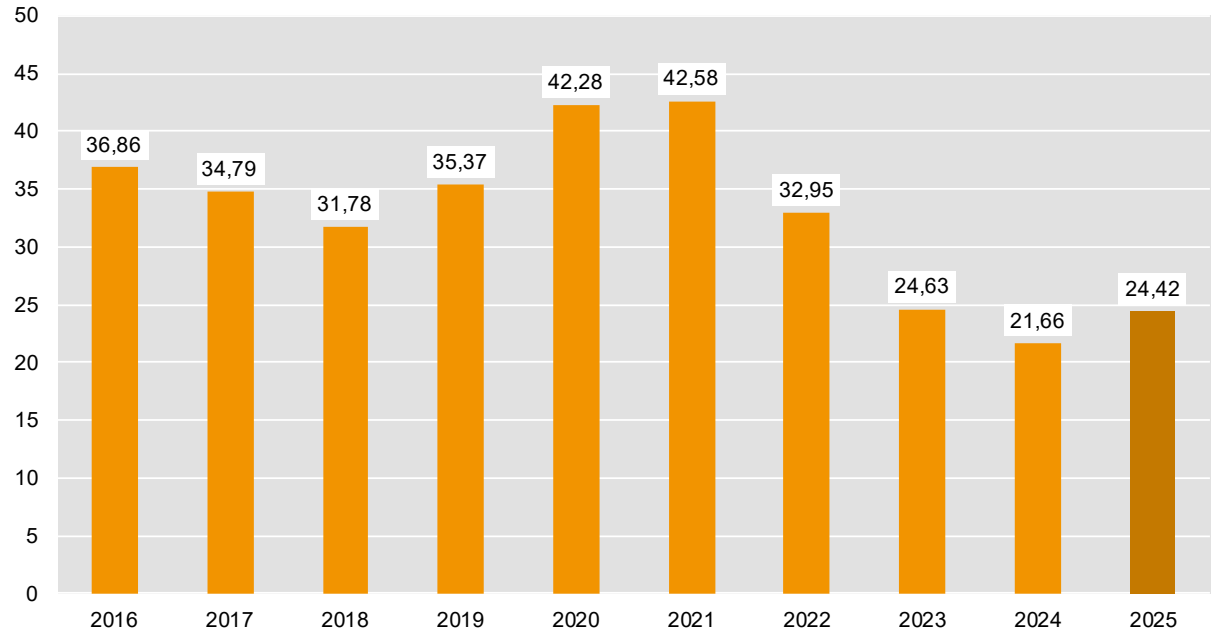
Die Anzahl der Kauffälle über Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 193 Verkäufen 29 % über dem Vorjahresniveau von 150 Verkäufen.

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

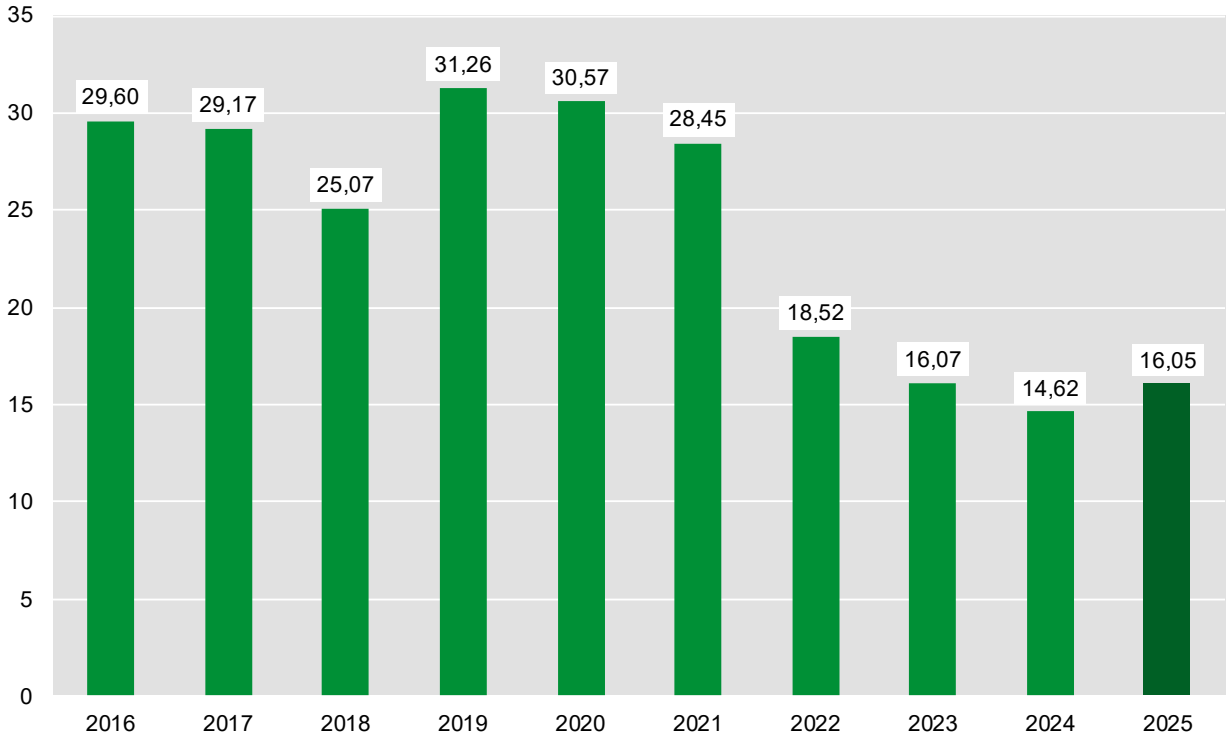
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. EUR



Flächenumsatz in ha



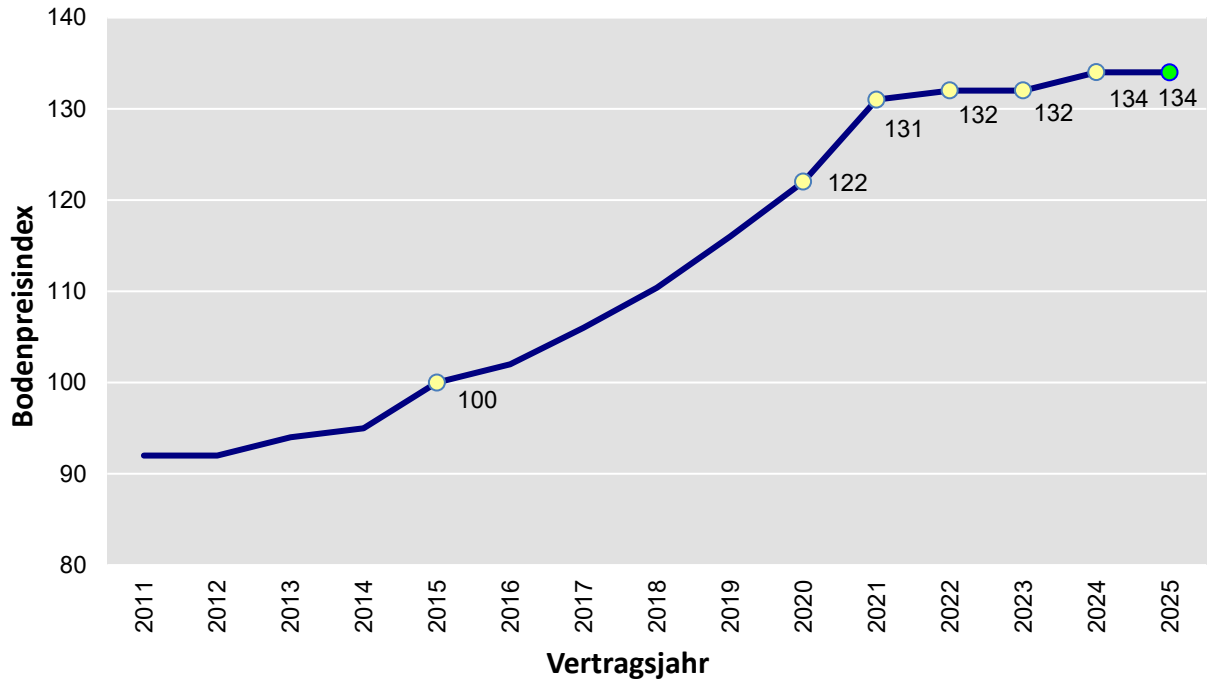
Preisentwicklung

Wohnbauland für individuelle Bauweise

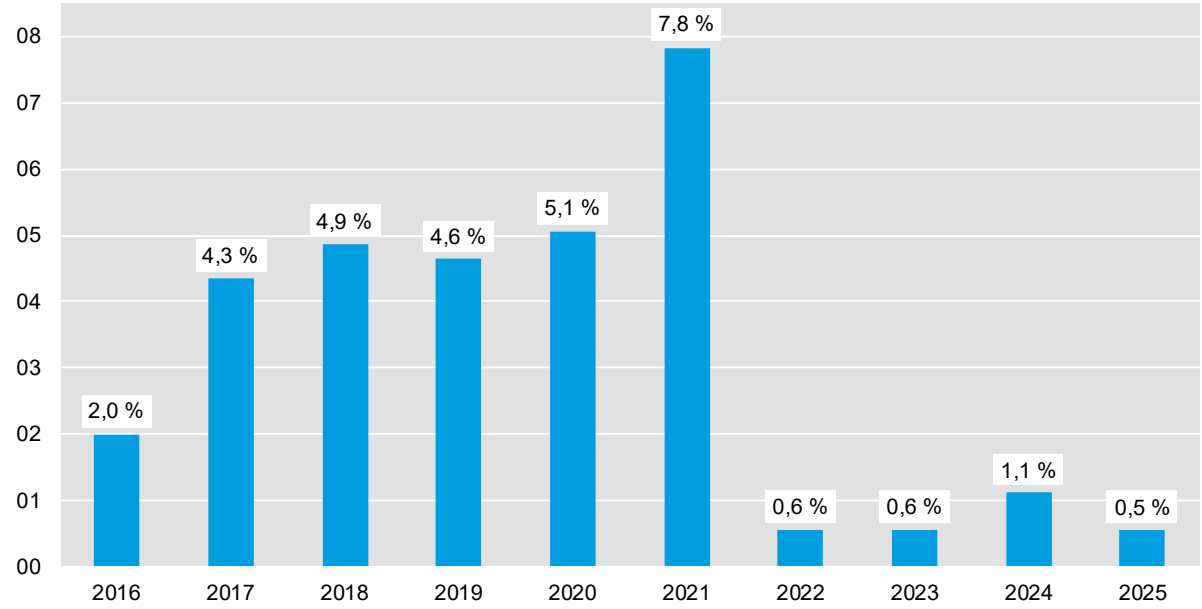
In der folgenden Abbildung ist die Preisentwicklung im Zuständigkeitsgebiet dargestellt. Bei der Darstellung handelt es sich um eine Indexreihe. Diese Angaben erlauben keine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte.

Entwicklung der erschließungsbeitragsfreien Bodenpreise von 2011 bis 2025

Baugrundstücke für individuellen Wohnungsbau
(nähere Informationen siehe Kapitel 4.7.10)
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 2025

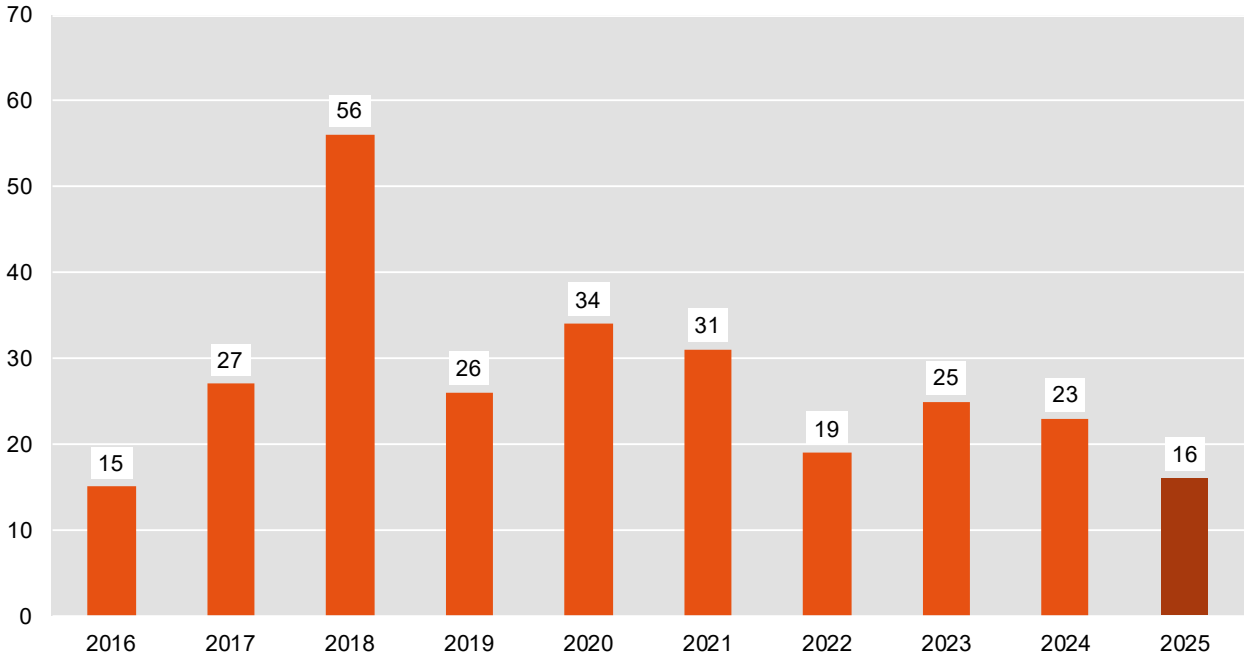
Die folgende Tabelle zeigt am Beispiel einer mittleren Wohnlage das durchschnittliche Bodenwertniveau in den Städten und Gemeinden des Zuständigkeitsbereiches des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken. Es handelt sich um erschließungsbeitragsfreie Werte.

Stadt/Gemeinde	Wertniveau in mittlerer Lage (EUR/m²)
Ahaus	180 EUR
Borken	204 EUR
Gescher	150 EUR
Gronau	233 EUR
Heek	140 EUR
Heiden	242 EUR
Isselburg	127 EUR
Legden	125 EUR
Raesfeld	221 EUR
Reken	167 EUR
Rhede	189 EUR
Schöppingen	99 EUR
Stadtlohn	191 EUR
Südlohn	144 EUR
Velen	138 EUR
Vreden	166 EUR

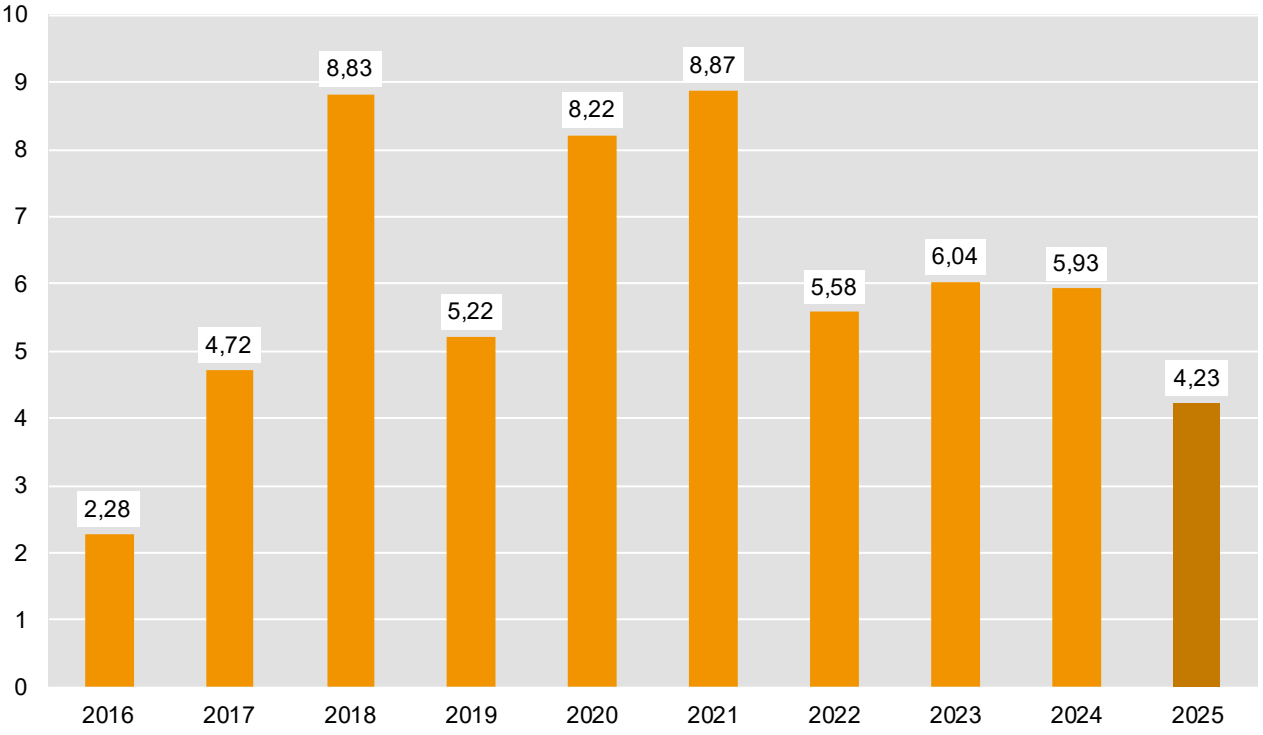
4.2 Geschosswohnungsbau

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

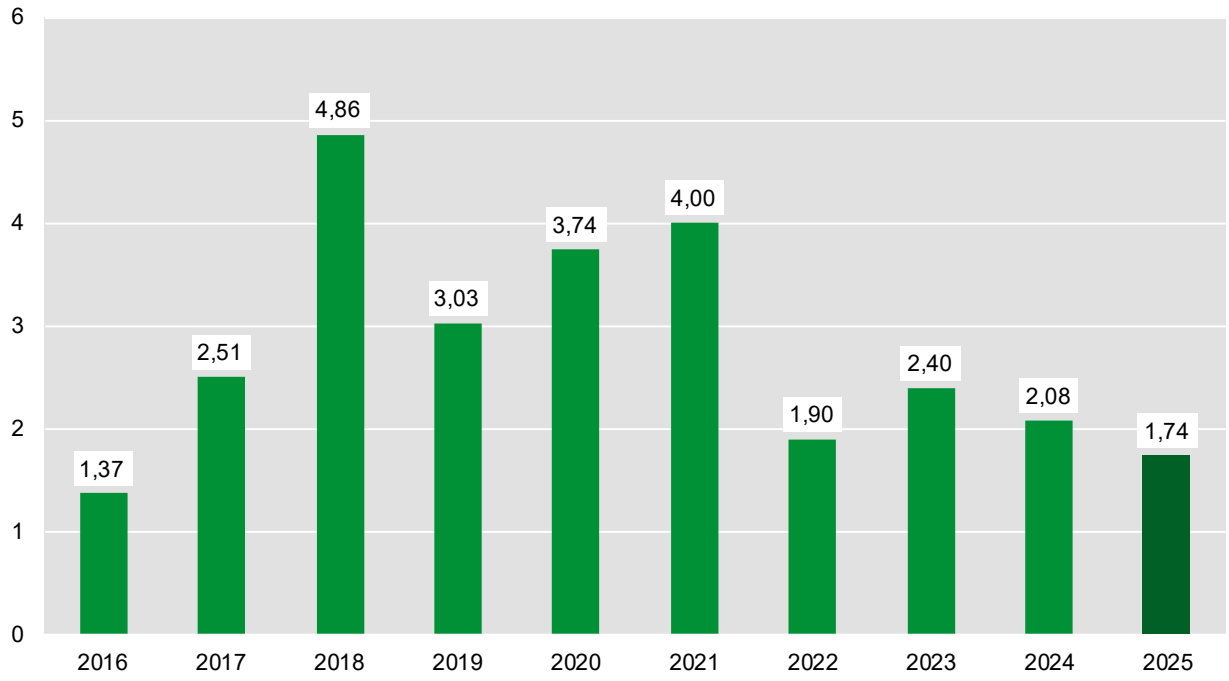
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. EUR



Flächenumsatz in ha

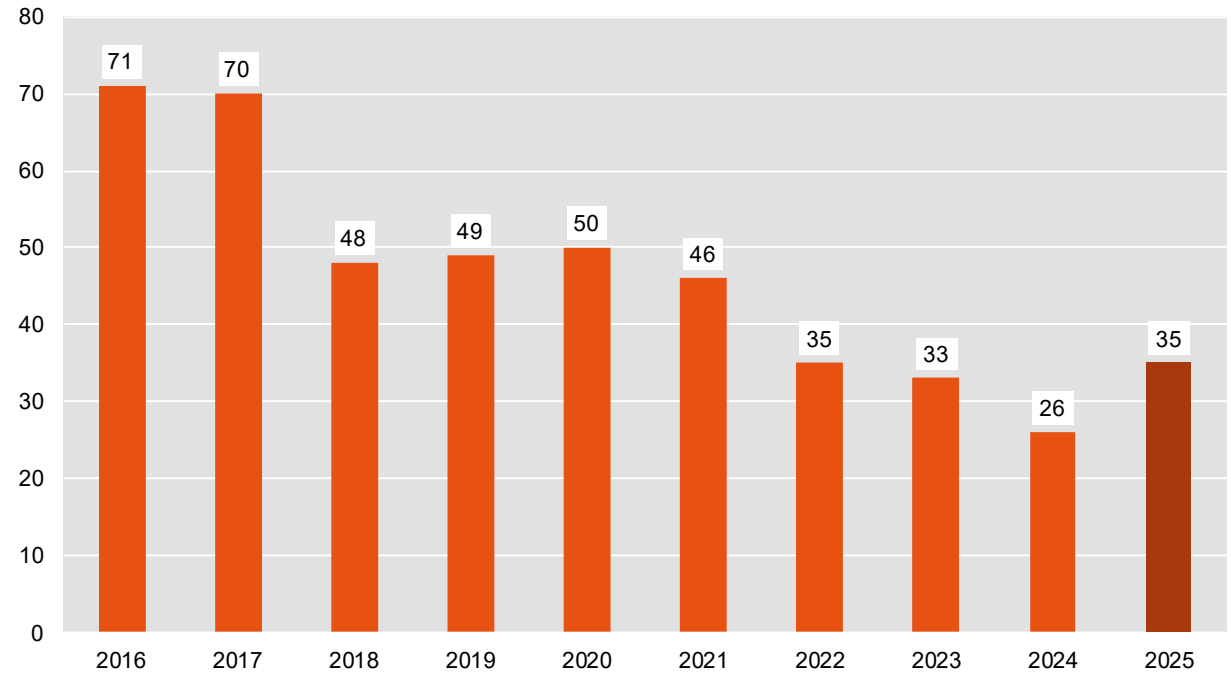


4.3 Gewerbliche Bauflächen

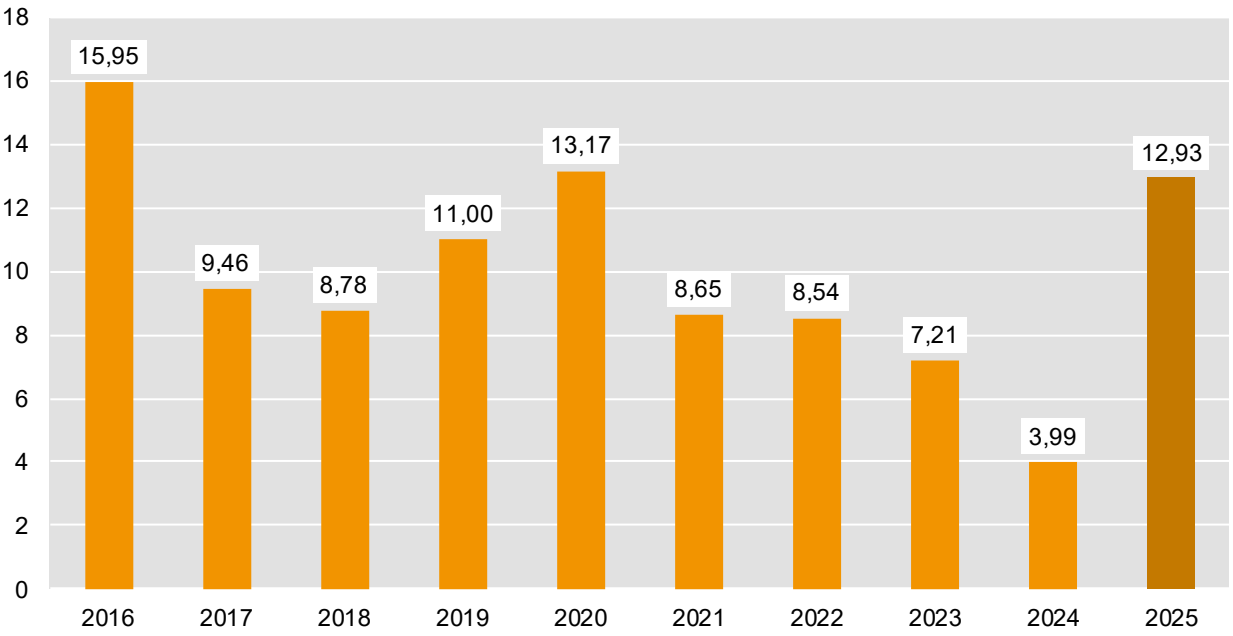
Die Preise dieser Grundstücksart werden im Kreisgebiet oftmals durch Veräußerungen der Städte und Gemeinden zum Zwecke der wirtschaftsfördernden Weiterentwicklung ihrer Region beeinflusst. Es finden jedoch auch Verkäufe zwischen Privatpersonen bzw. Firmen statt.

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

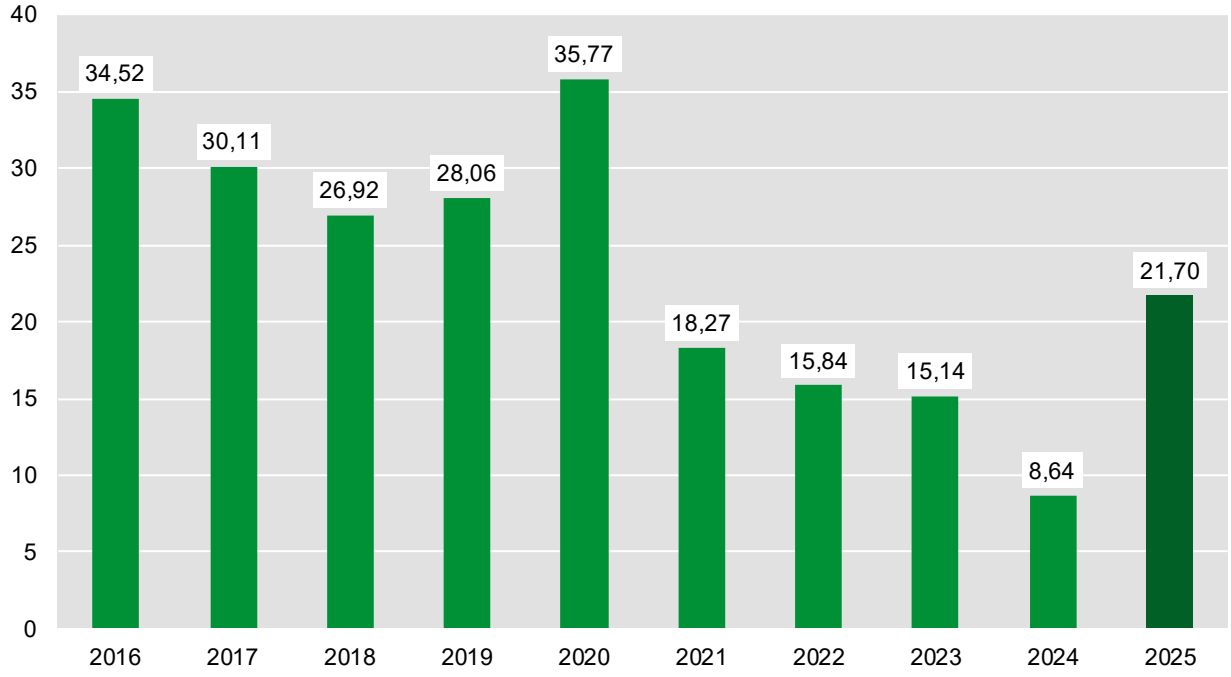
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. EUR



Flächenumsatz in ha



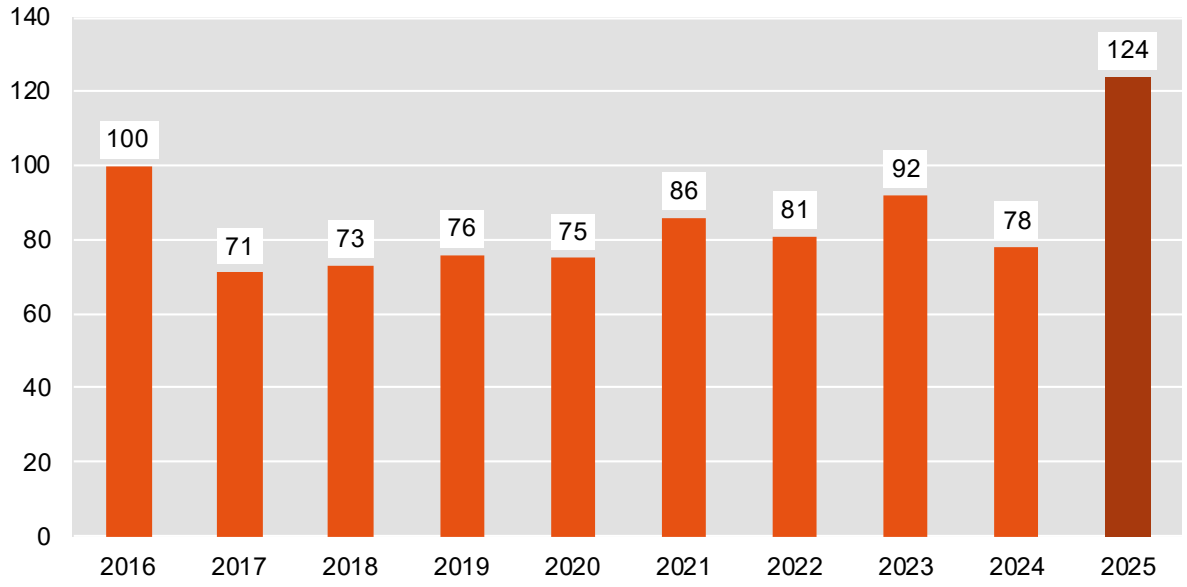
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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.

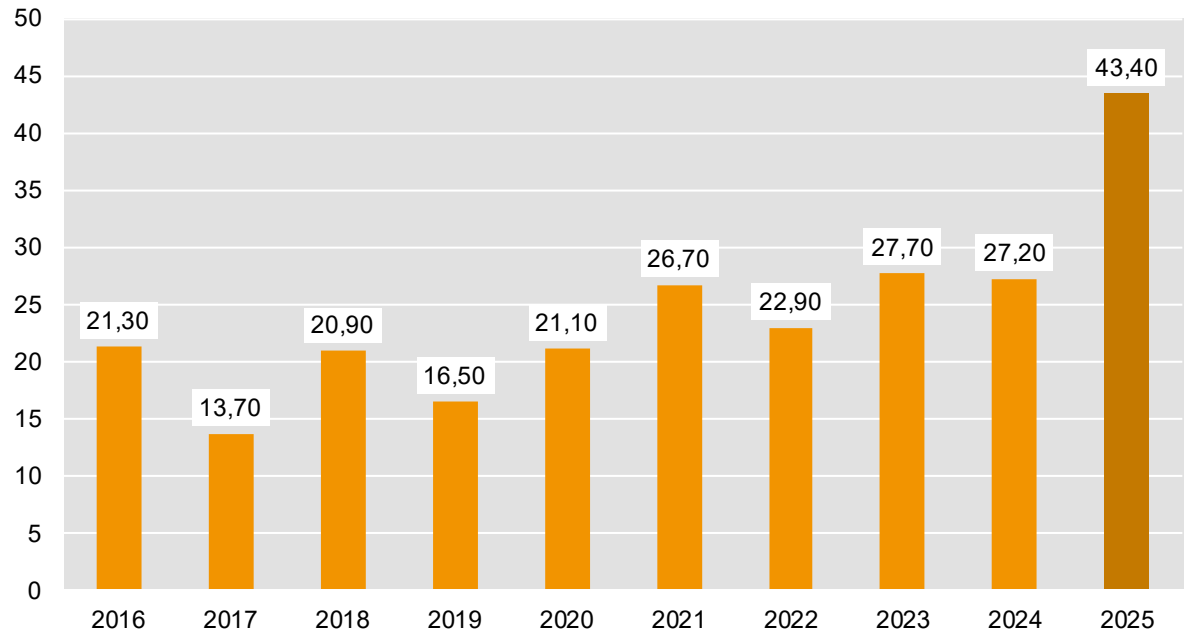
Landwirtschaftliche Flächen[1]

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

Anzahl der Kauffälle

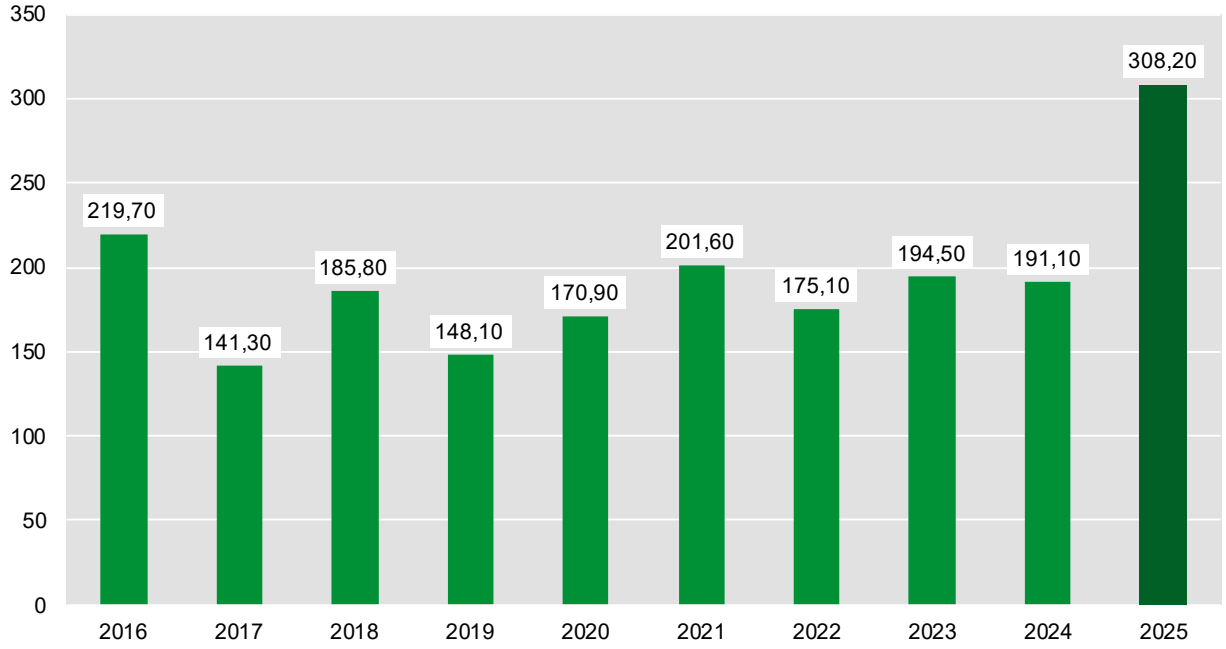


Geldumsatz in Mio. EUR

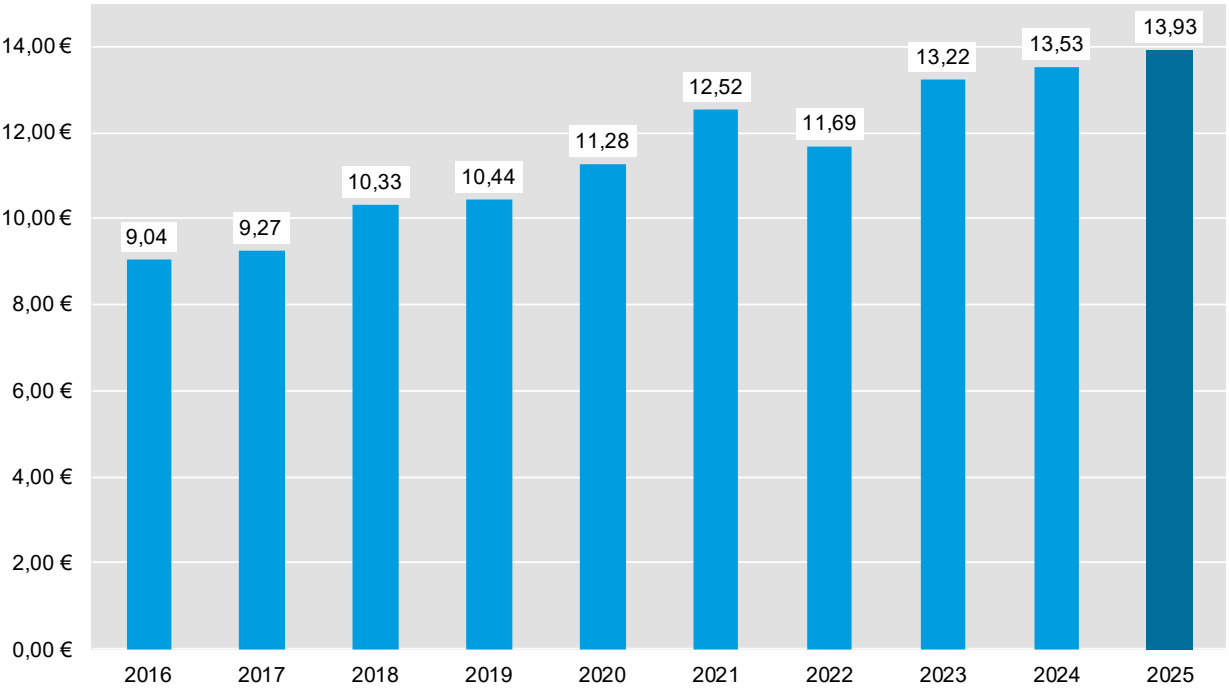


[1] nur Kauffälle über Flächen größer oder gleich 2.500 m²

Flächenumsatz in ha



Mittleres Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Flächen



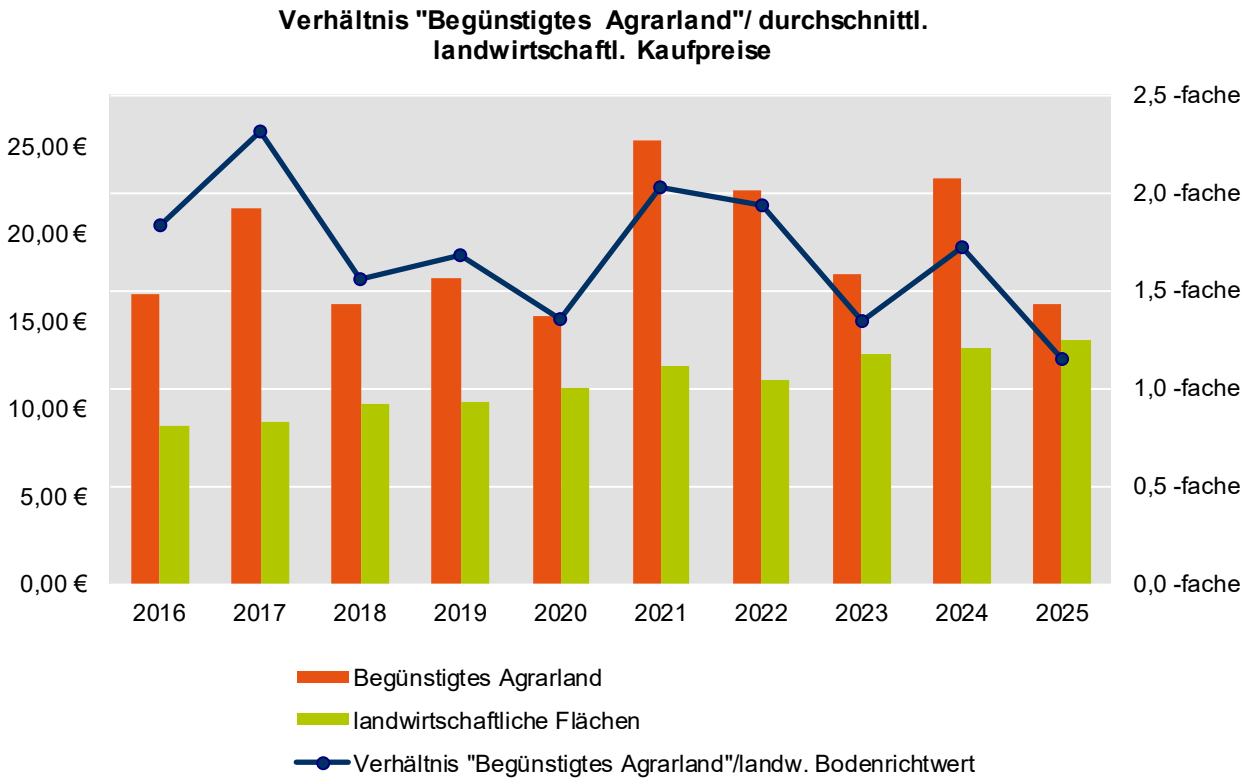
Preisunterschiede zwischen Acker- und Grünland wurden auch im Jahr 2025 wieder untersucht. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind im Kapitel 4.7.9 dieses Grundstücksmarktberichtes beschrieben.

"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.

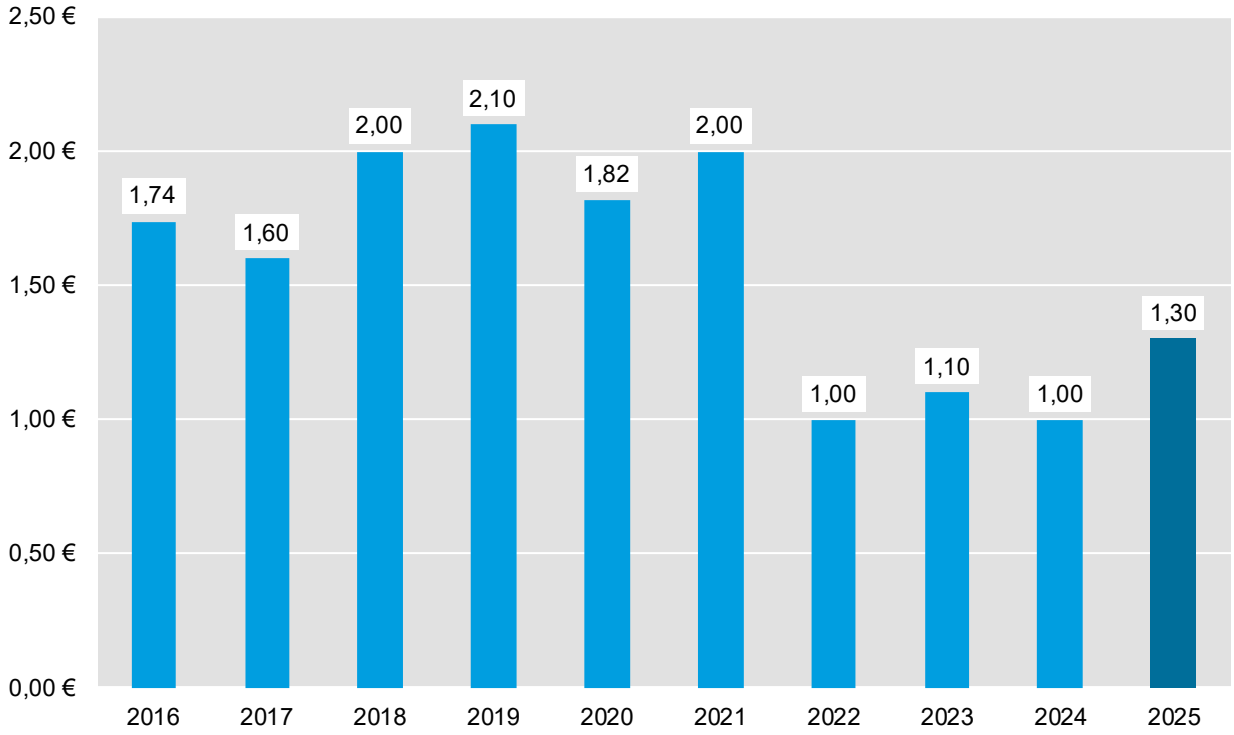
Im Jahre 2025 wurde nur eine geringe Anzahl an Grundstückskaufverträgen in der Kaufpreissammlung als „begünstigtes Agrarland“ registriert. Aus diesem Grund wird an dieser Stelle auf nähere Angaben verzichtet.

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl der Kauffälle	10	< 5	13	29	21	13	7	< 5	12	< 5
Kaufpreis (EUR/m²) rd.	17,-	--	16,-	18,-	22,-	26,-	23,-	--	24,-	--



Forstwirtschaftliche Flächen

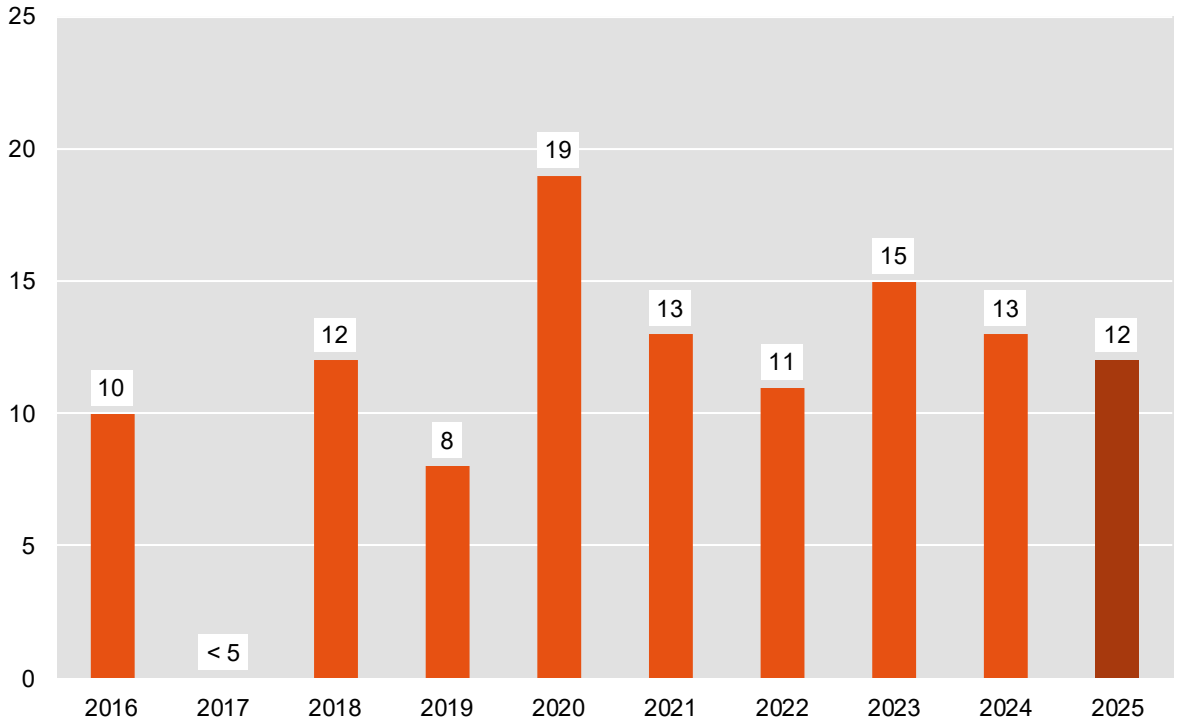
Der Gutachterausschuss hat auf diesem im Kreis Borken traditionell eher unbedeutenden Teilmarkt wieder nur eine geringe Anzahl von Verträgen erhalten.
Gem. § 14 (2) der zum 01.01.2022 in Kraft getretenen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte lediglich 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 fortwirtschaftliche Flächen rd. 50 % des gezahlten Kaufpreises inkl. Aufwuchs beträgt.
Im Jahre 2024 lag der rechnerische Mittelwert aller verkauften forstwirtschaftlichen Flächen ohne Aufwuchs im Kreisgebiet bei 1,30 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.



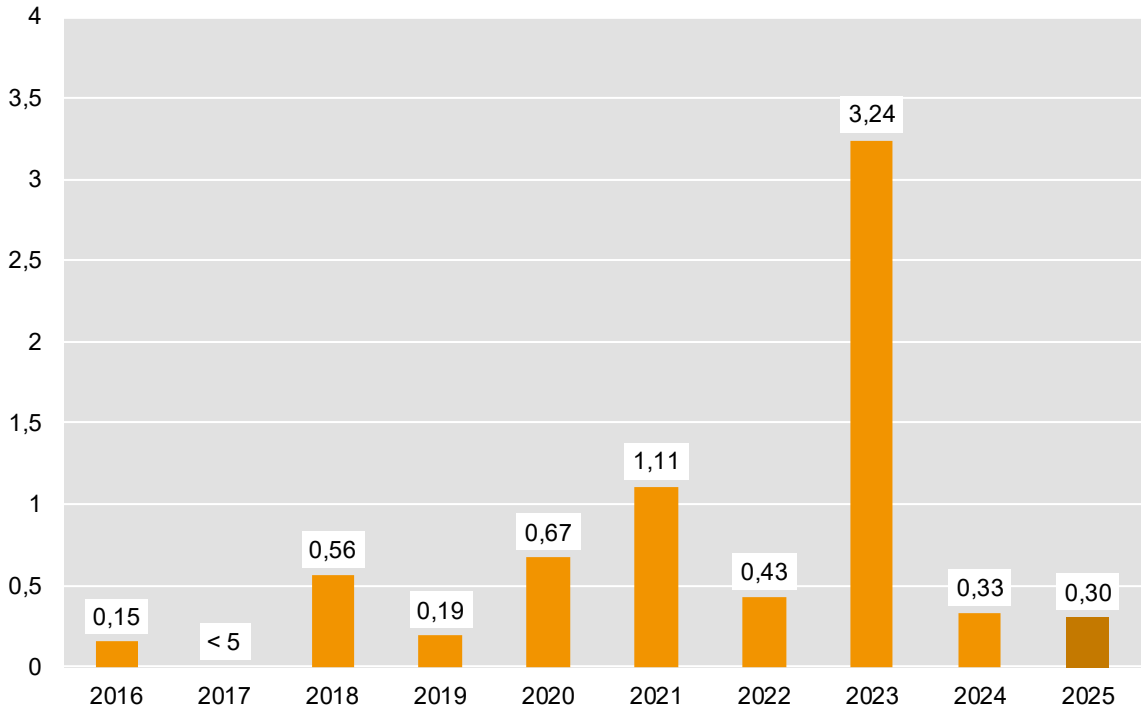
Hinweis: Der Wert des Aufwuchses, der abhängig ist von Holzart, Alter, Pflegezustand, Bestockungsgrad etc., kann in den Jahren 2021 und älter in unterschiedlicher Höhe im Mittelwert berücksichtigt sein. Angaben hierzu waren in den vorgelegten Verträgen jedoch nur in sehr seltenen Fällen enthalten. Siehe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

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

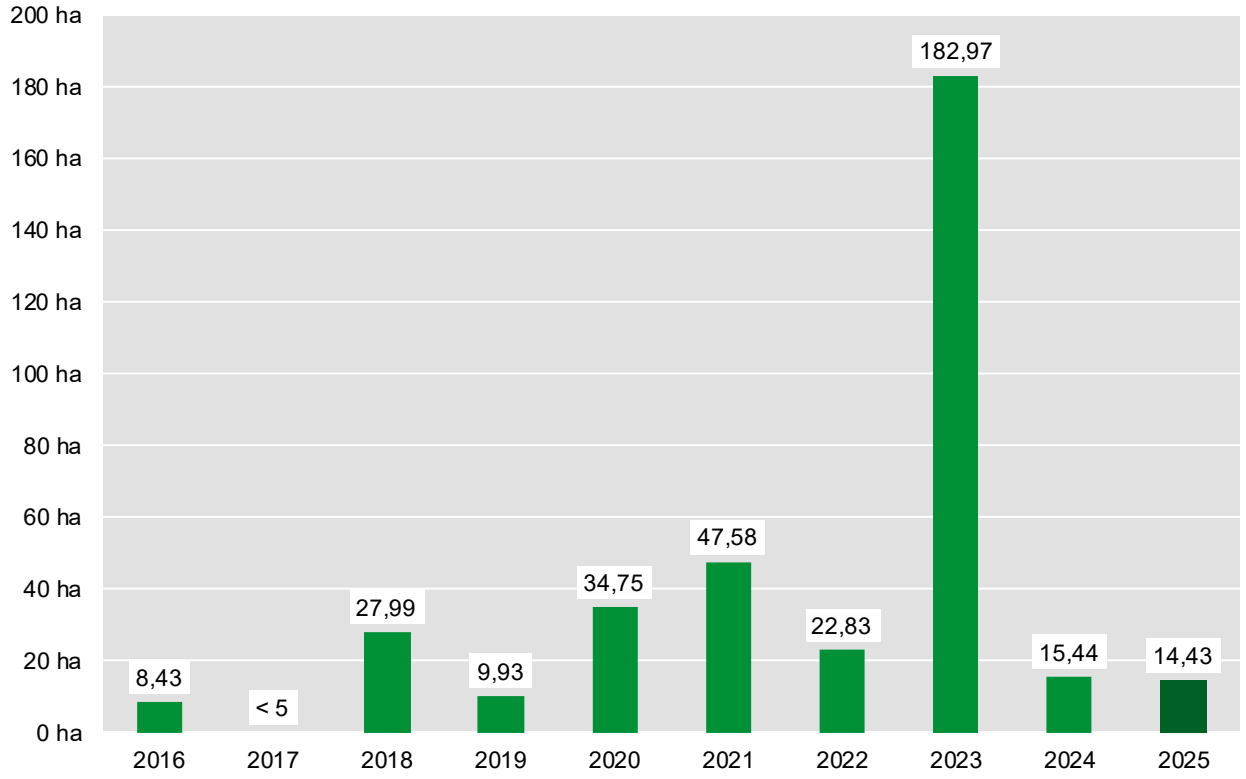
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. EUR



Flächenumsatz in ha



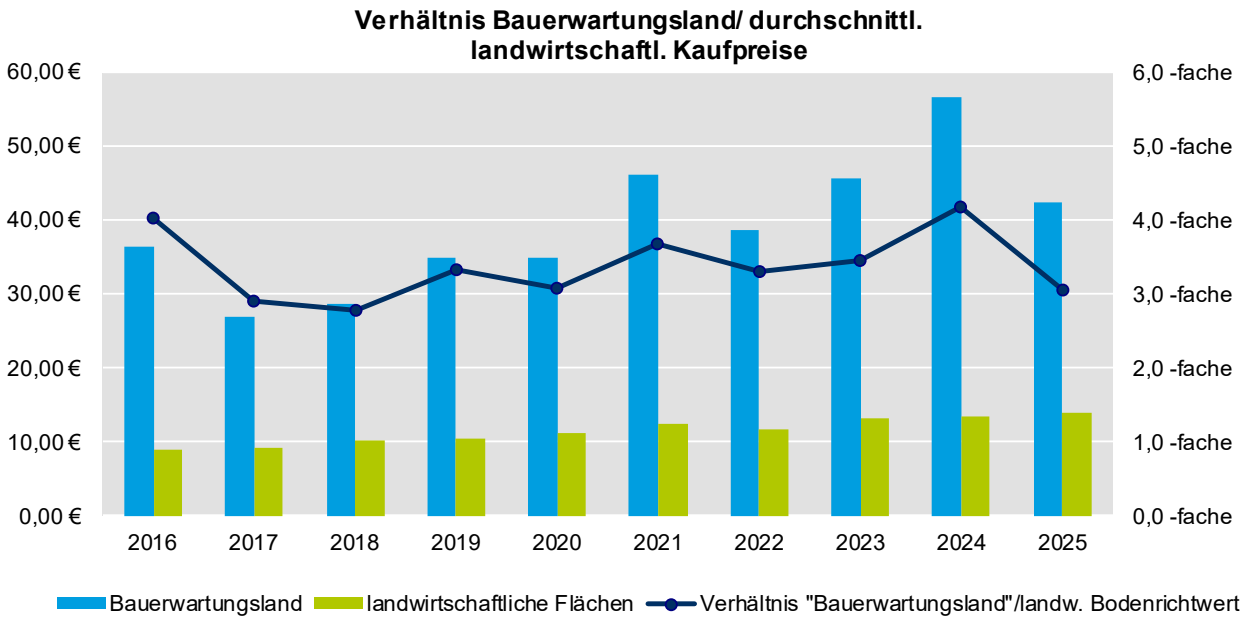
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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 beziehen sich jeweils auf Kauffälle aus dem gesamten Zuständigkeitsbereich und geben keinen Aufschluss auf die zukünftige Nutzung (z.B. Wohnen oder Gewerbe). Die nachfolgenden Angaben sind zur Wertermittlung im Einzelfall nicht geeignet.

Umsätze Bauerwartungsland

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. EUR
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
2023	13	16,49	6,92
2024	11	12,21	7,41
2025	14	18,58	6,62

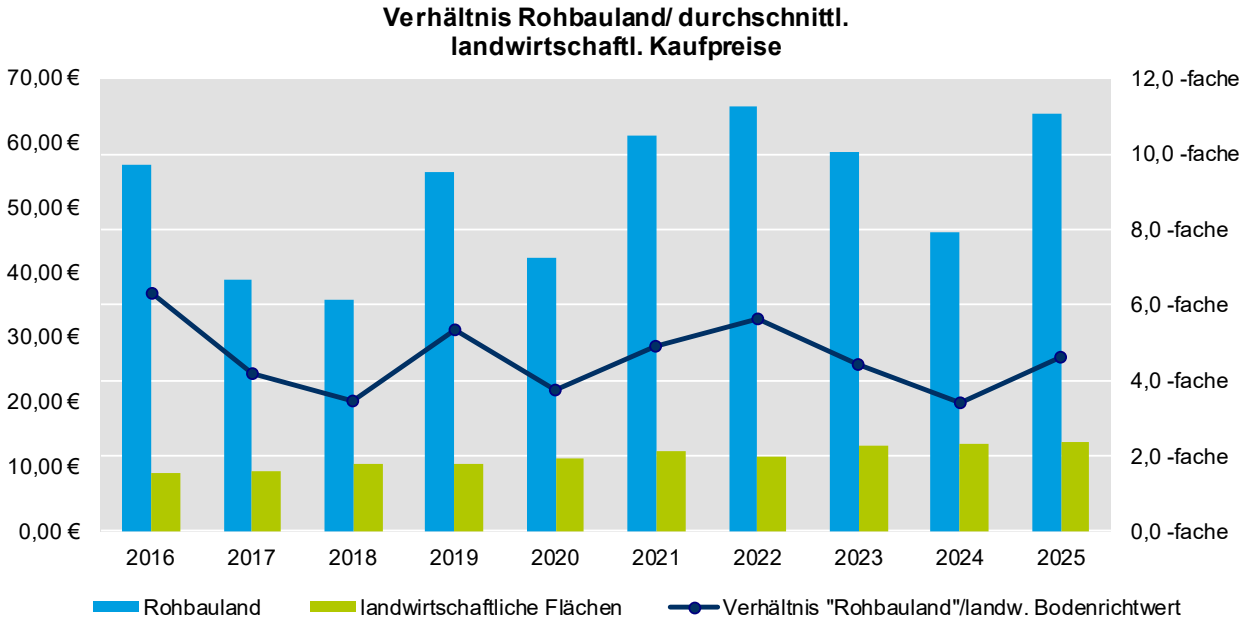


Rohbauland

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 beziehen sich jeweils auf Kauffälle aus dem gesamten Zuständigkeitsbereich und geben keinen Aufschluss auf die zukünftige Nutzung (z.B. Wohnen oder Gewerbe). Die nachfolgenden Angaben sind zur Wertermittlung im Einzelfall nicht geeignet.

Umsätze Rohbauland

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. EUR
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
2023	< 5	--	--
2024	< 5	--	--
2025	< 5	--	--



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 4.7.7).

Insgesamt sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses 1024 Bodenrichtwertzonen gebildet, davon

159	Zonen für Sondernutzungsflächen
16	Zonen für landwirtschaftliche Flächen
16	Zonen für forstwirtschaftliche Flächen
103	Zonen für Gewerbe-/Industrieflächen
16	Zonen für Gewerbe/Industrie im Außenbereich
139	Zonen für gemischt genutzte Bauflächen
586	Zonen für Wohnbauflächen
16	Zonen für Wohnen 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
- Anzahl der Geschosse
- Grundstückstiefe/Grundstücksfläche
- Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand

Auflistung der Bodenrichtwerte

4.7.2 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 01.01.2026 angegeben. Die Listen sind alphabethisch 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 4.7.7).

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
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 m² 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	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	Verändg.
Ahaus					
AS1001	W-II-30	(185,-)	(185,-)	(185,-)	
AS1002	W-II-35	(195,-)	(195,-)	(195,-)	
AS1003	W-II-30	(205,-)	(205,-)	(205,-)	
AS1004	W-II-30	(150,-)	(150,-)	(150,-)	
AS1005	W-II-40	(155,-)	(155,-)	(155,-)	
AS1006	G-3000	(80,-)	(80,-)	(80,-)	
AS1008	W-II-40	(145,-)	(145,-)	(145,-)	
AS1009	MI-II-30	(165,-)	(165,-)	(165,-)	
AS1010	W-II-35	(185,-)	(185,-)	(185,-)	
AS1011	W-II-40	(180,-)	(180,-)	(180,-)	
AS1012	W-II-30	(185,-)	(185,-)	(185,-)	
AS1013	W-II-35	(195,-)	(195,-)	(195,-)	
AS1014	MI-IV-40	(190,-)	(190,-)	(190,-)	
AS1015	W-II-30	(205,-)	(205,-)	(205,-)	
AS1016	W-II-30	(250,-)	(250,-)	(250,-)	
AS1017	MI-II-40	(190,-)	(190,-)	(190,-)	
AS1019	W-IV-35	(180,-)	(180,-)	(180,-)	
AS1020	W-II-40	(195,-)	(195,-)	(195,-)	
AS1021	MI-III-30	(230,-)	(230,-)	(230,-)	
AS1022	W-II-35	(230,-)	(230,-)	(230,-)	
AS1023	W-II-45	(230,-)	(230,-)	(230,-)	
AS1024	MI-II-35	(185,-)	(185,-)	(185,-)	
AS1025	W-II-30	(185,-)	(185,-)	(185,-)	
AS1026	W-II-30	(190,-)	(190,-)	(190,-)	
AS1027	MI-II-35	(195,-)	(195,-)	(195,-)	
AS1028	W-II-30	(255,-)	(255,-)	(255,-)	
AS1029	MK-II-25	(255,-)	(255,-)	(255,-)	
AS1030	MI-II-40	(165,-)	(165,-)	(165,-)	
AS1031	MI-II-40	(195,-)	(195,-)	(195,-)	
AS1032	MK-III-25	(300,-)	(300,-)	(300,-)	
AS1033	MK-III-20	(410,-)	(410,-)	(410,-)	
AS1034	MK-III-20	(575,-)	(575,-)	(575,-)	
AS1036	W-II-30	(205,-)	(205,-)	(205,-)	
AS1038	MI-II-45	(175,-)	(175,-)	(175,-)	
AS1039	W-II-40	(175,-)	(175,-)	(175,-)	
AS1040	W-II-35	(220,-)	(220,-)	(220,-)	
AS1041	W-II-35	(280,-)	(280,-)	(280,-)	
AS1042	W-II-40	(200,-)	(200,-)	(200,-)	
AS1044	G-3000	(110,-)	(110,-)	(110,-)	
AS1045	MI-II-40	(210,-)	(210,-)	(210,-)	
AS1047	MK-II-40	(230,-)	(230,-)	(230,-)	

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	Verändg.
Ahaus					
AS1048	W-II-35	(185,-)	(185,-)	(185,-)	
AS1050	W-II-30	(220,-)	(220,-)	(220,-)	
AS1051	W-II-35	(210,-)	(210,-)	(210,-)	
AS1052	MI-II-30	(180,-)	(180,-)	(180,-)	
AS1057	W-III-30	(235,-)	(235,-)	(235,-)	
AS1058	W-II-30	(185,-)	(185,-)	(185,-)	
AS1061	G-3000	(50,-)	(50,-)	(50,-)	
AS1062	G-3000	(* 40,-)	(* 40,-)	(* 40,-)	
AS1063	W-II-30	(* 145,-)	(* 145,-)	(* 145,-)	
AS8001	SN	50,-	50,-	50,-	
AS8002	SN	50,-	50,-	50,-	
AS8003	SN	50,-	50,-	50,-	
AS8004	SN	50,-	50,-	50,-	
AS8005	SN	50,-	50,-	50,-	
AS8006	SN	50,-	50,-	50,-	
AS8007	SN	50,-	50,-	50,-	
AS8008	SN	50,-	50,-	50,-	
AS8009	SN	35,-	35,-	35,-	
Ahaus-Alstätte					
AL1002	W-II-30	(145,-)	(145,-)	(145,-)	
AL1004	MI-III-30	(170,-)	(170,-)	(170,-)	
AL1005	W-II-30	(160,-)	(160,-)	(160,-)	
AL1006	MI-III-30	(160,-)	(160,-)	(160,-)	
AL1007	W-II-30	(145,-)	(145,-)	(145,-)	
AL1012	W-II-35	(145,-)	(145,-)	(145,-)	
AL1013	W-II-35	(155,-)	(155,-)	(155,-)	
AL1014	G-3000	(40,-)	(40,-)	(40,-)	
AL1015	G-3000	(40,-)	(40,-)	(40,-)	
AL1016	W-II-30	(140,-)	(140,-)	(140,-)	
AL8001	SN	45,-	45,-	45,-	
AL8002	SN	35,-	35,-	35,-	
AL8003	SN	50,-	50,-	50,-	
AL8004	SN	45,-	45,-	45,-	
AL8005	SN	50,-	50,-	50,-	

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	Verändg.
Ahaus-Graes					
GA1001	W-II-30	(95,-)	(95,-)	(95,-)	
GA1002	W-II-30	(95,-)	(95,-)	(95,-)	
GA1003	W-II-35	(75,-)	(75,-)	(75,-)	
GA1004	W-II-30	(95,-)	(95,-)	(95,-)	
GA8001	SN	35,-	35,-	35,-	
GA8002	SN	30,-	30,-	30,-	
Ahaus-Ottenstein					
OT1002	W-II-50	(135,-)	(145,-)	(145,-)	
OT1003	W-II-30	(140,-)	(150,-)	(150,-)	
OT1004	MI-II-30	(155,-)	(165,-)	(165,-)	
OT1005	W-II-35	(150,-)	(160,-)	(160,-)	
OT1006	W-II-30	(145,-)	(155,-)	(155,-)	
OT1007	W-II-40	(140,-)	(150,-)	(150,-)	
OT1008	W-II-30	(115,-)	(125,-)	(125,-)	
OT1010	G-3000	(40,-)	(40,-)	(40,-)	
OT8001	SN	40,-	40,-	40,-	
OT8002	SN	35,-	35,-	35,-	
OT8003	SN	40,-	40,-	40,-	
OT8004	SN	40,-	40,-	40,-	
Ahaus-Wessum					
WE1001	G-3000	(40,-)	(40,-)	(40,-)	
WE1003	W-II-35	(165,-)	(165,-)	(165,-)	
WE1005	W-II-30	(160,-)	(160,-)	(160,-)	
WE1008	MI-II-30	(160,-)	(160,-)	(160,-)	
WE1009	MI-II-25	(170,-)	(170,-)	(170,-)	
WE1011	W-II-35	(160,-)	(160,-)	(160,-)	
WE1012	W-II-30	(165,-)	(165,-)	(165,-)	
WE1013	W-II-30	(160,-)	(160,-)	(160,-)	
WE1014	W-II-35	(165,-)	(165,-)	(165,-)	
WE1015	W-II-35	(160,-)	(160,-)	(160,-)	
WE1016	W-II-35	(155,-)	(155,-)	(155,-)	
WE1017	W-II-35	(160,-)	(160,-)	(160,-)	
WE1018	W-II-30	(180,-)	(180,-)	(180,-)	
WE8001	SN	35,-	35,-	35,-	
WE8002	SN	35,-	35,-	35,-	
WE8003	SN	50,-	50,-	50,-	
WE8004	SN	50,-	50,-	50,-	
Ahaus-Wüllen					
WU1001	G-3000	(40,-)	(40,-)	(40,-)	
WU1002	W-II-30	(170,-)	(175,-)	(175,-)	
WU1003	W-II-35	(155,-)	(160,-)	(160,-)	
WU1004	W-II-30	(160,-)	(165,-)	(165,-)	
WU1005	MK-II-25	(155,-)	(160,-)	(160,-)	

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	Veränd.
Ahaus-Wüllen					
WU1006	W-II-30	(155,-)	(160,-)	(160,-)	
WU1007	G-3000	(55,-)	(55,-)	(55,-)	
WU1008	W-II-35	(155,-)	(160,-)	(160,-)	
WU1009	MI-II-30	(155,-)	(160,-)	(160,-)	
WU1010	MK-II-30	(160,-)	(165,-)	(165,-)	
WU1011	MI-II-35	(155,-)	(160,-)	(160,-)	
WU1013	W-II-30	(160,-)	(165,-)	(165,-)	
WU1014	W-II-30	(165,-)	(170,-)	(170,-)	
WU1015	W-II-25	(180,-)	(185,-)	(185,-)	
WU8001	SN	50,-	50,-	50,-	
WU8002	SN	50,-	50,-	50,-	
WU8003	SN	35,-	35,-	35,-	
WU8004	SN	50,-	50,-	50,-	
Borken					
BQ1001	W-II-30	(220,-)	(225,-)	(225,-)	
BQ1002	W-II-30	(210,-)	(215,-)	(215,-)	
BQ1003	W-II-30	(225,-)	(230,-)	(230,-)	
BQ1004	G-3000	(80,-)	(80,-)	(80,-)	
BQ1005	W-II-40	(220,-)	(225,-)	(225,-)	
BQ1006	W-II-40	(220,-)	(225,-)	(225,-)	
BQ1007	G-3000	(80,-)	(80,-)	(80,-)	
BQ1009	W-II-30	(225,-)	(230,-)	(230,-)	
BQ1010	W-II-35	(265,-)	(270,-)	(270,-)	
BQ1011	W-II-35	(280,-)	(285,-)	(285,-)	
BQ1012	W-II-30	(260,-)	(265,-)	(265,-)	
BQ1013	MI-II-35	(270,-)	(275,-)	(275,-)	
BQ1014	W-III-35	(205,-)	(210,-)	(210,-)	
BQ1015	W-II-35	(230,-)	(235,-)	(235,-)	
BQ1016	G-3000	(80,-)	(80,-)	(80,-)	
BQ1017	W-II-30	(250,-)	(255,-)	(255,-)	
BQ1018	W-II-30	(300,-)	(305,-)	(305,-)	
BQ1019	MI-II-35	(320,-)	(325,-)	(325,-)	
BQ1020	MK-III-20	(420,-)	(425,-)	(425,-)	
BQ1021	MI-II-35	(310,-)	(315,-)	(315,-)	
BQ1022	W-II-35	(230,-)	(235,-)	(235,-)	
BQ1023	W-II-35	(230,-)	(235,-)	(235,-)	
BQ1024	W-II-35	(275,-)	(280,-)	(280,-)	
BQ1025	W-II-35	(350,-)	(355,-)	(355,-)	
BQ1026	MI-III-35	(415,-)	(420,-)	(420,-)	
BQ1027	MK-III-20	(570,-)	(575,-)	(575,-)	
BQ1028	W-II-30	(280,-)	(285,-)	(285,-)	
BQ1029	W-II-35	(265,-)	(270,-)	(270,-)	
BQ1030	W-II-30	(240,-)	(245,-)	(245,-)	
BQ1031	W-II-35	(245,-)	(250,-)	(250,-)	

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	Veränd.
Borken					
BQ1032	G-3000	(80,-)	(80,-)	(80,-)	
BQ1034	G-3000	(80,-)	(80,-)	(80,-)	
BQ1035	W-II-35	(230,-)	(235,-)	(235,-)	
BQ1036	W-II-35	(240,-)	(245,-)	(245,-)	
BQ1037	G-3000	(80,-)	(80,-)	(80,-)	
BQ1038	MI-II-35	(245,-)	(250,-)	(250,-)	
BQ1039	MI-II-35	(220,-)	(225,-)	(225,-)	
BQ1040	W-II-30	(225,-)	(230,-)	(230,-)	
BQ1041	W-II-35	(210,-)	(215,-)	(215,-)	
BQ1042	W-II-30	(225,-)	(230,-)	(230,-)	
BQ1044	W-II-30	(230,-)	(235,-)	(235,-)	
BQ1045	W-II-30	(205,-)	(210,-)	(210,-)	
BQ1047	MI-II-30	(225,-)	(230,-)	(230,-)	
BQ1048	G-3000	(80,-)	(80,-)	(80,-)	
BQ1050	W-II-30	(195,-)	(200,-)	(200,-)	
BQ1051	W-II-30	(185,-)	(190,-)	(190,-)	
BQ1052	W-II-35	(225,-)	(230,-)	(230,-)	
BQ1053	W-II-30	(* 155,-)	(* 160,-)	(* 160,-)	
BQ1054	W-II-30		(400,-)	(400,-)	
BQ1055	W-II-25			(320,-)	
BQ8001	SN	65,-	65,-	65,-	
BQ8002	SN	35,-	35,-	35,-	
BQ8003	SN	65,-	65,-	65,-	
BQ8004	SN	65,-	65,-	65,-	
Borken-Burlo					
BL1001	W-II-30	(115,-)	(115,-)	(115,-)	
BL1002	W-II-40	(105,-)	(105,-)	(105,-)	
BL1004	W-II-30	(115,-)	(115,-)	(115,-)	
BL1005	W-II-40	(105,-)	(105,-)	(105,-)	
BL1006	W-II-40	(100,-)	(100,-)	(100,-)	
BL1007	W-II-40	(100,-)	(100,-)	(100,-)	
BL1008	W-II-40	(110,-)	(110,-)	(110,-)	
BL1009	MI-II-30	(105,-)	(105,-)	(105,-)	
BL1011	W-II-30	(115,-)	(115,-)	(115,-)	
BL1013	SE-II-25	(120,-)	(120,-)	(120,-)	
BL1014	G-3000	(45,-)	(45,-)	(45,-)	
BL2002	W-II-35	(110,-)	(110,-)	(110,-)	
BL8001	SN	35,-	35,-	35,-	
BL8002	SN	30,-	30,-	30,-	

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	Veränd.
Borken-Gemen					
GE1001	W-II-30	(205,-)	(210,-)	(210,-)	
GE1002	W-II-35	(205,-)	(210,-)	(210,-)	
GE1005	W-II-30	(215,-)	(220,-)	(220,-)	
GE1006	W-II-30	(270,-)	(275,-)	(275,-)	
GE1007	W-II-35	(320,-)	(325,-)	(325,-)	
GE1008	W-II-30	(215,-)	(220,-)	(220,-)	
GE1009	W-II-30	(260,-)	(265,-)	(265,-)	
GE1010	W-II-40	(210,-)	(215,-)	(215,-)	
GE1011	MI-II-35	(230,-)	(235,-)	(235,-)	
GE1012	W-II-30	(215,-)	(220,-)	(220,-)	
GE1013	MI-II-35	(195,-)	(200,-)	(200,-)	
GE1014	W-II-35	(220,-)	(225,-)	(225,-)	
GE1015	W-II-30	(240,-)	(245,-)	(245,-)	
GE1016	G-3000	(80,-)	(80,-)	(80,-)	
GE1017	G-3000	(80,-)	(80,-)	(80,-)	
GE1018	W-II-40	(220,-)	(225,-)	(225,-)	
GE1019	W-II-30	(215,-)	(220,-)	(220,-)	
GE8001	SN	35,-	35,-	35,-	
GE8002	SN	65,-	65,-	65,-	
GE8003	SN	65,-	65,-	65,-	
GE8004	SN	35,-	35,-	35,-	
Borken-Hoxfeld					
HX1001	W-II-40	(105,-)	(105,-)	(105,-)	
HX8001	SN	45,-	45,-	45,-	
HX8002	SN	35,-	35,-	35,-	
Borken-Marbeck					
MA1001	W-II-30	(130,-)	(135,-)	(135,-)	
MA1002	W-II-30	(130,-)	(135,-)	(135,-)	
MA1003	MI-II-30	(120,-)	(125,-)	(125,-)	
MA1004	W-II-25			(240,-)	
MA8001	SN	35,-	35,-	35,-	
MA8002	SN	35,-	35,-	35,-	
Borken-Weseke					
WK1004	W-II-30	(135,-)	(135,-)	(135,-)	
WK1007	W-II-30	(130,-)	(130,-)	(130,-)	
WK1008	MI-II-25	(135,-)	(135,-)	(135,-)	
WK1009	W-II-30	(130,-)	(130,-)	(130,-)	
WK1010	W-II-35	(125,-)	(125,-)	(125,-)	
WK1011	W-II-30	(145,-)	(145,-)	(145,-)	
WK1012	W-II-45	(125,-)	(125,-)	(125,-)	
WK1013	MK-II-25	(180,-)	(180,-)	(180,-)	
WK1014	MI-II-30	(125,-)	(125,-)	(125,-)	
WK1015	G-3000	(45,-)	(45,-)	(45,-)	
WK1016	G-3000	(45,-)	(45,-)	(45,-)	

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	Veränd.
Borken-Weseke					
WK1017	W-II-35	(145,-)	(145,-)	(145,-)	
WK1018	W-II-30	(145,-)	(145,-)	(145,-)	
WK1019	G-3000	(45,-)	(45,-)	(45,-)	
WK1022	W-II-25	(155,-)	(155,-)	(155,-)	
WK1023	W-II-30	(130,-)	(130,-)	(130,-)	
WK1024	W-II-35	(125,-)	(125,-)	(125,-)	
WK1025	W-II-30	(180,-)	(180,-)	(180,-)	
WK1026	W-II-30	(135,-)	(135,-)	(135,-)	
WK8001	SN	35,-	35,-	35,-	
WK8002	SN	35,-	35,-	35,-	
WK8003	SN	40,-	40,-	40,-	
Gescher					
GS1004	W-II-40	(160,-)	(160,-)	(160,-)	
GS1006	W-II-35	(155,-)	(155,-)	(155,-)	
GS1007	W-II-35	(140,-)	(140,-)	(140,-)	
GS1008	W-II-30	(145,-)	(145,-)	(145,-)	
GS1009	W-II-40	(160,-)	(160,-)	(160,-)	
GS1010	W-II-35	(145,-)	(145,-)	(145,-)	
GS1011	MI-II-25	(180,-)	(180,-)	(180,-)	
GS1012	MK-III-35	(155,-)	(155,-)	(155,-)	
GS1013	W-II-25	(180,-)	(180,-)	(180,-)	
GS1014	MK-III-30	(240,-)	(240,-)	(240,-)	
GS1015	G-3000	(50,-)	(50,-)	(50,-)	
GS1016	W-II-30	(165,-)	(165,-)	(165,-)	
GS1017	W-II-35	(150,-)	(150,-)	(150,-)	
GS1018	MI-II-40	(155,-)	(155,-)	(155,-)	
GS1019	W-II-40	(160,-)	(160,-)	(160,-)	
GS1020	W-II-30	(155,-)	(155,-)	(155,-)	
GS1021	W-II-40	(150,-)	(150,-)	(150,-)	
GS1022	W-II-35	(155,-)	(155,-)	(155,-)	
GS1023	MI-II-35	(165,-)	(165,-)	(165,-)	
GS1024	W-II-40	(160,-)	(160,-)	(160,-)	
GS1025	W-II-25	(160,-)	(160,-)	(160,-)	
GS1026	W-II-35	(140,-)	(140,-)	(140,-)	
GS1027	W-II-35	(150,-)	(150,-)	(150,-)	
GS1028	G-3000	(* 50,-)	(50,-)	(50,-)	
GS1029	G-3000	(50,-)	(50,-)	(50,-)	
GS1030	W-II-30	(150,-)	(150,-)	(150,-)	
GS1031	W-II-30	(175,-)	(175,-)	(175,-)	
GS1032	W-II-25	(175,-)	(175,-)	(175,-)	
GS1033	G-3000	(50,-)	(50,-)	(50,-)	
GS1034	G-1500	(110,-)	(110,-)	(110,-)	
GS1035	W-II-25	(130,-)	(130,-)	(130,-)	

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	Verändg.
Gescher					
GS1036	W-II-30	(175,-)	(175,-)	(175,-)	
GS1037	W-II-30		(225,-)	(225,-)	
GS8001	SN	30,-	30,-	30,-	
GS8002	SN	40,-	40,-	40,-	
GS8003	SN	50,-	50,-	50,-	
GS8004	SN	40,-	40,-	40,-	
GS8005	SN	40,-	40,-	40,-	
Gescher-Hochmoor					
HM1001	W-II-30	(120,-)	(120,-)	(120,-)	
HM1002	W-II-35	(115,-)	(115,-)	(115,-)	
HM1004	W-II-30	(115,-)	(115,-)	(115,-)	
HM1006	W-II-35	(110,-)	(110,-)	(110,-)	
HM1007	W-II-25	(115,-)	(115,-)	(115,-)	
HM1008	G-3000	(50,-)	(50,-)	(50,-)	
HM1009	W-II-30	(115,-)	(115,-)	(115,-)	
HM8001	SN	30,-	30,-	30,-	
HM8002	SN	35,-	35,-	35,-	
Gronau					
GR1002	SE-I-25	(45,-)	(45,-)	(45,-)	
GR1003	W-II-40	(185,-)	(195,-)	(195,-)	
GR1004	W-II-35	(205,-)	(215,-)	(215,-)	
GR1005	W-II-30	(195,-)	(205,-)	(205,-)	
GR1006	W-II-25	(230,-)	(240,-)	(240,-)	
GR1007	W-II-25	(195,-)	(205,-)	(205,-)	
GR1008	W-II-30	(175,-)	(185,-)	(185,-)	
GR1009	W-II-35	(200,-)	(210,-)	(210,-)	
GR1011	W-II-30	(215,-)	(225,-)	(225,-)	
GR1012	W-II-30	(175,-)	(185,-)	(185,-)	
GR1013	W-II-35	(175,-)	(185,-)	(185,-)	
GR1014	G-3000	(80,-)	(80,-)	(80,-)	
GR1015	W-II-30	(175,-)	(185,-)	(185,-)	
GR1016	G-3000	(* 20,-)	(50,-)	(50,-)	
GR1017	W-II-30	(220,-)	(230,-)	(230,-)	
GR1018	G-3000	(40,-)	(40,-)	(40,-)	
GR1019	W-II-35	(200,-)	(210,-)	(210,-)	
GR1020	W-II-30	(190,-)	(200,-)	(200,-)	
GR1021	W-II-35	(185,-)	(195,-)	(195,-)	
GR1022	W-II-35	(175,-)	(185,-)	(185,-)	
GR1023	W-II-35	(185,-)	(195,-)	(195,-)	
GR1024	W-II-40	(175,-)	(185,-)	(185,-)	
GR1025	MI-III-35	(200,-)	(210,-)	(210,-)	
GR1026	W-II-35	(200,-)	(210,-)	(210,-)	
GR1027	W-II-35	(195,-)	(205,-)	(205,-)	

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	Veränd.
Gronau					
GR1028	W-II-35	(200,-)	(210,-)	(210,-)	
GR1029	W-II-35	(195,-)	(205,-)	(205,-)	
GR1030	W-II-30	(205,-)	(215,-)	(215,-)	
GR1031	W-II-30	(220,-)	(230,-)	(230,-)	
GR1032	W-III-35	(240,-)	(250,-)	(250,-)	
GR1033	MI-III-35	(230,-)	(240,-)	(240,-)	
GR1034	MI-IV-30	(285,-)	(295,-)	(295,-)	
GR1035	MI-II-35	(215,-)	(225,-)	(225,-)	
GR1036	MK-IV-25	(530,-)	(540,-)	(540,-)	
GR1037	MI-III-25	(295,-)	(305,-)	(305,-)	
GR1038	W-II-35	(220,-)	(230,-)	(230,-)	
GR1039	W-II-40	(250,-)	(260,-)	(260,-)	
GR1040	W-II-30	(200,-)	(210,-)	(210,-)	
GR1041	W-II-35	(190,-)	(200,-)	(200,-)	
GR1042	W-II-30	(205,-)	(215,-)	(215,-)	
GR1043	W-III-35	(205,-)	(215,-)	(215,-)	
GR1044	MK-IV-25	(470,-)	(480,-)	(480,-)	
GR1045	W-II-40	(260,-)	(270,-)	(270,-)	
GR1046	W-II-40	(185,-)	(195,-)	(195,-)	
GR1048	W-II-40	(220,-)	(230,-)	(230,-)	
GR1049	W-II-30	(195,-)	(205,-)	(205,-)	
GR1050	W-II-30	(255,-)	(265,-)	(265,-)	
GR1051	W-II-35	(230,-)	(240,-)	(240,-)	
GR1052	W-II-30	(215,-)	(225,-)	(225,-)	
GR1053	W-II-35	(210,-)	(220,-)	(220,-)	
GR1054	MI-II-30	(205,-)	(215,-)	(215,-)	
GR1055	MI-II-40	(195,-)	(205,-)	(205,-)	
GR1056	W-II-35	(195,-)	(205,-)	(205,-)	
GR1058	W-II-30	(250,-)	(260,-)	(260,-)	
GR1059	W-II-25	(290,-)	(300,-)	(300,-)	
GR1060	W-II-30	(300,-)	(310,-)	(310,-)	
GR1061	W-II-30	(195,-)	(205,-)	(205,-)	
GR1062	MI-II-40	(180,-)	(190,-)	(190,-)	
GR1063	W-II-40	(245,-)	(255,-)	(255,-)	
GR1064	W-II-30	(205,-)	(215,-)	(215,-)	
GR1065	G-3000	(50,-)	(50,-)	(50,-)	
GR1066	W-II-25	(190,-)	(200,-)	(200,-)	
GR1067	W-II-30	(180,-)	(190,-)	(190,-)	
GR1068	W-II-30	(220,-)	(230,-)	(230,-)	
GR1069	W-II-35	(200,-)	(210,-)	(210,-)	
GR1070	W-II-35	(195,-)	(205,-)	(205,-)	
GR1071	W-II-35	(200,-)	(210,-)	(210,-)	
GR1072	W-II-35	(225,-)	(235,-)	(235,-)	
GR1073	W-II-35	(210,-)	(220,-)	(220,-)	

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	Veränd.
Gronau					
GR1074	W-II-30	(215,-)	(225,-)	(225,-)	
GR1075	G-3000	(50,-)	(50,-)	(50,-)	
GR1076	G-3000	(* 20,-)	(* 30,-)	(50,-)	+ 20 €
GR1077	W-II-30	(285,-)	(295,-)	(295,-)	
GR1078	W-II-30	(270,-)	(280,-)	(280,-)	
GR1079	W-II-35	(280,-)	(290,-)	(300,-)	+ 10 €
GR2002	W-II-60	80,-	80,-	80,-	
GR8001	SN	40,-	45,-	45,-	
GR8002	SN	55,-	60,-	60,-	
GR8003	SN	55,-	60,-	60,-	
GR8004	SN	55,-	60,-	60,-	
GR8005	SN	55,-	60,-	60,-	
GR8006	SN	55,-	60,-	60,-	
GR8007	SN	55,-	60,-	60,-	
GR8008	SN	40,-	45,-	45,-	
Gronau-Epe					
EP1002	W-II-35	(210,-)	(220,-)	(220,-)	
EP1003	W-II-35	(220,-)	(230,-)	(230,-)	
EP1004	W-II-30	(230,-)	(240,-)	(240,-)	
EP1006	MI-II-30	(225,-)	(235,-)	(235,-)	
EP1007	W-II-35	(240,-)	(250,-)	(250,-)	
EP1008	W-II-40	(230,-)	(240,-)	(240,-)	
EP1009	W-II-35	(235,-)	(245,-)	(245,-)	
EP1010	W-II-35	(225,-)	(235,-)	(235,-)	
EP1011	W-II-35	(225,-)	(235,-)	(235,-)	
EP1012	W-II-40	(225,-)	(235,-)	(235,-)	
EP1013	G-3000	(50,-)	(50,-)	(50,-)	
EP1014	W-II-30	(250,-)	(260,-)	(260,-)	
EP1015	W-II-30	(240,-)	(250,-)	(250,-)	
EP1016	W-II-30	(235,-)	(245,-)	(245,-)	
EP1017	W-II-35	(235,-)	(245,-)	(245,-)	
EP1018	W-II-35	(295,-)	(305,-)	(305,-)	
EP1019	W-II-35	(245,-)	(255,-)	(255,-)	
EP1020	W-II-35	(225,-)	(235,-)	(235,-)	
EP1021	W-II-30	(230,-)	(240,-)	(240,-)	
EP1022	W-II-35	(245,-)	(255,-)	(255,-)	
EP1023	W-II-40	(225,-)	(235,-)	(235,-)	
EP1024	W-II-35	(240,-)	(250,-)	(250,-)	
EP1025	W-II-35	230,-	240,-	240,-	
EP1026	W-II-35	(245,-)	(255,-)	(255,-)	
EP1027	W-II-40	(220,-)	(230,-)	(230,-)	
EP1028	W-II-40	(250,-)	(260,-)	(260,-)	

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	Verändg.
Gronau-Epe					
EP1029	W-II-35	(235,-)	(245,-)	(245,-)	
EP1030	W-II-30	(250,-)	(260,-)	(260,-)	
EP1031	W-II-40	(245,-)	(255,-)	(255,-)	
EP1032	MI-II-35	(240,-)	(250,-)	(250,-)	
EP1033	W-II-40	(265,-)	(275,-)	(275,-)	
EP1034	W-II-30	(245,-)	(255,-)	(255,-)	
EP1035	MI-III-40	(280,-)	(290,-)	(290,-)	
EP1036	MI-II-20	(290,-)	(300,-)	(300,-)	
EP1037	MI-II-35	(255,-)	(265,-)	(265,-)	
EP1038	W-II-30	(240,-)	(250,-)	(250,-)	
EP1039	W-II-30	(240,-)	(250,-)	(250,-)	
EP1040	G-3000	(40,-)	(40,-)	(40,-)	
EP1041	MI-II-30	(305,-)	(315,-)	(315,-)	
EP1042	MK-III-25	(380,-)	(390,-)	(390,-)	
EP1043	W-II-30	(255,-)	(265,-)	(265,-)	
EP1046	W-II-45	(225,-)	(235,-)	(235,-)	
EP1047	W-II-35	(215,-)	(225,-)	(225,-)	
EP1048	W-II-35	(240,-)	(250,-)	(250,-)	
EP1049	W-II-35	(275,-)	(285,-)	(285,-)	
EP1050	W-II-35	(225,-)	(235,-)	(235,-)	
EP1051	W-II-35	(230,-)	(240,-)	(240,-)	
EP1052	W-II-35	(265,-)	(275,-)	(275,-)	
EP1053	W-II-35	(305,-)	(315,-)	(315,-)	
EP1054	W-II-35	(215,-)	(225,-)	(225,-)	
EP1055	W-II-35	(235,-)	(245,-)	(245,-)	
EP1056	W-II-35	(210,-)	(220,-)	(220,-)	
EP1057	W-II-35	(220,-)	(230,-)	(230,-)	
EP1058	W-II-35	(230,-)	(240,-)	(240,-)	
EP1060	W-II-30	(230,-)	(240,-)	(240,-)	
EP1064	W-II-30	(235,-)	(245,-)	(245,-)	
EP1065	G-3000	(45,-)	(45,-)	(45,-)	
EP1066	G-3000	(45,-)	(45,-)	(50,-)	+ 5 €
EP1067	W-II-30	(245,-)	(255,-)	(255,-)	
EP2003	W-II-40	(130,-)	(130,-)	(130,-)	
EP8001	SN	60,-	65,-	65,-	
EP8002	SN	70,-	75,-	75,-	
EP8003	SN	40,-	45,-	45,-	
EP8004	SN	40,-	45,-	45,-	
EP8005	SN	40,-	45,-	45,-	
EP8006	SN	40,-	45,-	45,-	

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	Verändg.
Heek					
HE1001	MI-II-30	(190,-)	(190,-)	(190,-)	
HE1002	W-II-30	(145,-)	(145,-)	(145,-)	
HE1005	W-II-50	(130,-)	(130,-)	(130,-)	
HE1007	G-3000	(60,-)	(60,-)	(60,-)	
HE1008	G-3000	(60,-)	(60,-)	(60,-)	
HE1009	W-II-30	(145,-)	(145,-)	(145,-)	
HE1010	W-II-40	(150,-)	(150,-)	(150,-)	
HE1011	MI-II-25	(165,-)	(165,-)	(165,-)	
HE1012	W-II-30	(150,-)	(150,-)	(150,-)	
HE1013	G-3000	(60,-)	(60,-)	(60,-)	
HE1015	W-II-25	(160,-)	(160,-)	(160,-)	
HE1016	W-II-35	(145,-)	(145,-)	(145,-)	
HE1017	W-II-35	(145,-)	(145,-)	(145,-)	
HE1018	W-II-30	(150,-)	(150,-)	(150,-)	
HE1019	G-3000	(55,-)	(55,-)	(55,-)	
HE1020	W-II-35	(130,-)	(130,-)	(130,-)	
HE1021	G-3000	(55,-)	(60,-)	(60,-)	
HE8001	SN	35,-	35,-	35,-	
HE8002	SN	45,-	45,-	45,-	
HE8003	SN	45,-	45,-	45,-	
HE8004	SN	40,-	40,-	40,-	
HE8005	SN	45,-	45,-	45,-	
Heek-Nienborg					
NI1001	G-3000	(55,-)	(55,-)	(55,-)	
NI1002	MI-II-35	(120,-)	(120,-)	(130,-)	+ 10 €
NI1003	W-II-30	(120,-)	(120,-)	(130,-)	+ 10 €
NI1004	W-II-25	(130,-)	(130,-)	(140,-)	+ 10 €
NI1005	W-II-35	(120,-)	(120,-)	(130,-)	+ 10 €
NI1006	W-II-30	(125,-)	(125,-)	(135,-)	+ 10 €
NI1007	W-II-35	(130,-)	(130,-)	(140,-)	+ 10 €
NI1008	W-II-25	(130,-)	(130,-)	(140,-)	+ 10 €
NI1009	W-II-40	(120,-)	(120,-)	(130,-)	+ 10 €
NI1010	W-II-30	110,-	110,-	110,-	
NI8001	SN	30,-	30,-	35,-	+ 5 €
NI8002	SN	30,-	30,-	35,-	+ 5 €
Heiden					
HI1001	W-II-35	(235,-)	(235,-)	(245,-)	+ 10 €
HI1002	W-II-35	(230,-)	(230,-)	(240,-)	+ 10 €
HI1003	W-II-30	(250,-)	(250,-)	(260,-)	+ 10 €
HI1004	W-II-40	(220,-)	(220,-)	(230,-)	+ 10 €
HI1005	W-II-35	(225,-)	(225,-)	(235,-)	+ 10 €
HI1006	MK-IV-25	(290,-)	(290,-)	(300,-)	+ 10 €

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	Verändg.
Heiden					
HI1007	MI-III-30	(235,-)	(235,-)	(245,-)	+ 10 €
HI1008	W-II-30	(230,-)	(230,-)	(240,-)	+ 10 €
HI1009	W-II-30	(240,-)	(240,-)	(250,-)	+ 10 €
HI1010	W-II-30	(215,-)	(215,-)	(225,-)	+ 10 €
HI1011	W-II-25	(220,-)	(220,-)	(230,-)	+ 10 €
HI1014	MI-II-40	(125,-)	(130,-)	(135,-)	+ 5
HI1015	W-II-30	(235,-)	(235,-)	(245,-)	+ 10 €
HI1017	W-II-25	(240,-)	(240,-)	(250,-)	+ 10 €
HI1018	W-II-35	(220,-)	(220,-)	(230,-)	+ 10 €
HI1019	W-II-30	(250,-)	(250,-)	(260,-)	+ 10 €
HI1021	W-II-30	(250,-)	(250,-)	(260,-)	+ 10 €
HI1022	G-3000	(60,-)	(60,-)	(60,-)	
HI8001	SN	65,-	65,-	70,-	+ 5
HI8002	SN	65,-	65,-	70,-	+ 5
HI8003	SN	30,-	30,-	35,-	+ 5
HI8004	SN	65,-	65,-	70,-	+ 5
HI8005	SN	65,-	65,-	70,-	+ 5
Isselburg					
IS1001	G-3000	(50,-)	(50,-)	(50,-)	
IS1002	MI-II-35	(105,-)	(105,-)	(105,-)	
IS1003	MI-II-35	(115,-)	(115,-)	(115,-)	
IS1004	W-II-30	(110,-)	(110,-)	(110,-)	
IS1005	W-II-35	(110,-)	(110,-)	(110,-)	
IS1006	MK-II-20	(120,-)	(120,-)	(120,-)	
IS1007	MI-II-25	(120,-)	(120,-)	(120,-)	
IS1010	W-II-30	(125,-)	(125,-)	(125,-)	
IS1013	W-II-30	(125,-)	(125,-)	(125,-)	
IS1001	G-3000	(50,-)	(50,-)	(50,-)	
IS1002	MI-II-35	(105,-)	(105,-)	(105,-)	
IS2002	W-II-40	(70,-)	(70,-)	(70,-)	
IS2003	W-II-35	(70,-)	(70,-)	(70,-)	
IS8001	SN	30,-	30,-	30,-	
IS8002	SN	30,-	30,-	30,-	
IS8003	SN	25,-	25,-	25,-	
IS8004	SN	30,-	30,-	30,-	
Isselburg-Anholt					
AN1003	W-II-35	(120,-)	(120,-)	(120,-)	
AN1004	W-II-35	(125,-)	(125,-)	(125,-)	
AN1005	W-II-35	(130,-)	(130,-)	(130,-)	
AN1006	W-II-30	(130,-)	(130,-)	(130,-)	
AN1007	W-II-30	(125,-)	(125,-)	(125,-)	
AN1008	G-3000	(40,-)	(40,-)	(40,-)	

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	Verändg.
Isselburg-Anholt					
AN1009	W-II-35	(115,-)	(115,-)	(115,-)	
AN1010	MI-II-35	(135,-)	(135,-)	(135,-)	
AN1011	MK-II-35	(135,-)	(135,-)	(135,-)	
AN1012	MI-II-40	(115,-)	(115,-)	(115,-)	
AN1013	W-II-40	(135,-)	(135,-)	(135,-)	
AN1014	W-II-30	(125,-)	(125,-)	(125,-)	
AN1015	W-II-30	(165,-)	(165,-)	(165,-)	
AN8001	SN	40,-	40,-	40,-	
AN8002	SN	40,-	40,-	40,-	
Isselburg-Heelden					
HN1001	G-3000	(40,-)	(40,-)	(40,-)	
HN1002	W-II-40	(115,-)	(115,-)	(115,-)	
HN1003	W-II-40	(95,-)	(115,-)	(115,-)	
Isselburg-Vehlingen					
VH1001	W-II-40	(85,-)	(105,-)	(105,-)	
VH1002	W-II-30	(95,-)	(115,-)	(115,-)	
Isselburg-Werth					
WH1001	G-3000	(40,-)	(40,-)	(40,-)	
WH1002	W-II-30	(125,-)	(125,-)	(125,-)	
WH1003	W-II-30	(125,-)	(125,-)	(125,-)	
WH1004	W-II-40	(125,-)	(125,-)	(125,-)	
WH1005	W-II-25	(145,-)	(145,-)	(145,-)	
WH1006	MI-II-25	(130,-)	(130,-)	(130,-)	
WH1007	G-3000	(30,-)	(30,-)	(30,-)	
WH8001	SN	35,-	35,-	35,-	
WH8002	SN	25,-	25,-	25,-	
Legden					
LG1001	G-3000	(* 35,-)	(35,-)	(35,-)	
LG1002	W-II-30	(125,-)	(125,-)	(125,-)	
LG1003	SO-III-200	(50,-)	(50,-)	(50,-)	
LG1004	W-II-35	(135,-)	(135,-)	(135,-)	
LG1005	W-II-40	(125,-)	(125,-)	(125,-)	
LG1006	W-II-25	(130,-)	(130,-)	(130,-)	
LG1007	G-3000	(* 35,-)			
LG1008	W-II-30	(130,-)	(130,-)	(130,-)	
LG1009	W-II-35	(135,-)	(135,-)	(135,-)	
LG1010	W-II-35	(130,-)	(130,-)	(130,-)	
LG1011	W-II-30	(130,-)	(130,-)	(130,-)	
LG1012	W-II-30	(140,-)	(140,-)	(140,-)	
LG1013	W-II-50	(125,-)	(125,-)	(125,-)	
LG1014	MI-III-50	(135,-)	(135,-)	(135,-)	
LG1015	MI-III-25	(150,-)	(150,-)	(150,-)	

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	Verändg.
Legden					
LG1016	MI-II-30	(140,-)	(140,-)	(140,-)	
LG1017	W-II-40	(130,-)	(130,-)	(130,-)	
LG1018	W-II-35	(130,-)	(130,-)	(130,-)	
LG1019	W-II-25	(135,-)	(135,-)	(135,-)	
LG1020	W-II-40	(135,-)	(135,-)	(135,-)	
LG1021	W-II-35	(135,-)	(135,-)	(135,-)	
LG1022	MI-II-25	(130,-)	(130,-)	(130,-)	
LG1023	W-II-35	(125,-)	(125,-)	(125,-)	
LG1024	SO-II-90	(50,-)	(50,-)	(50,-)	
LG1025	W-II-25	(145,-)	(145,-)	(145,-)	
LG1026	G-3000	(* 35,-)	(35,-)	(35,-)	
LG1027	W-II-30	(180,-)	(180,-)	(180,-)	
LG1028	W-II-30		(180,-)	(180,-)	
LG8001	SN	35,-	35,-	35,-	
LG8002	SN	35,-	35,-	35,-	
LG8003	SN	30,-	30,-	30,-	
LG8004	SN	40,-	40,-	40,-	
LG8005	SN	40,-	40,-	40,-	
LG8006	SN	35,-	35,-	35,-	
LG8007	SN	35,-	35,-	35,-	
Legden-Asbeck					
AK1002	W-II-35	(90,-)	(90,-)	(90,-)	
AK1003	W-II-40	(80,-)	(80,-)	(80,-)	
AK1004	W-II-35	(80,-)	(80,-)	(80,-)	
AK1005	MI-II-30	(85,-)	(85,-)	(85,-)	
AK1006	G-3000	(* 35,-)	(35,-)	(35,-)	
AK1007	W-II-35	(90,-)	(90,-)	(90,-)	
AK2002	W-II-40	(70,-)	(70,-)	(70,-)	
Raesfeld					
RA1001	G-3000	(40,-)	(60,-)	(60,-)	
RA1002	W-II-30	(230,-)	(230,-)	(230,-)	
RA1003	W-II-30	(220,-)	(220,-)	(220,-)	
RA1004	W-II-30	(250,-)	(250,-)	(250,-)	
RA1005	W-II-35	(230,-)	(230,-)	(230,-)	
RA1006	W-II-35	(195,-)	(195,-)	(195,-)	
RA1007	W-II-35	(230,-)	(230,-)	(230,-)	
RA1008	W-II-30	(235,-)	(235,-)	(235,-)	
RA1009	MI-II-30	(295,-)	(295,-)	(295,-)	
RA1010	MK-II-30	(345,-)	(345,-)	(345,-)	
RA1011	W-II-35	(235,-)	(235,-)	(235,-)	
RA1012	G-3000	(* 32,-)	(60,-)	(60,-)	
RA1013	MI-II-30	(290,-)	(290,-)	(290,-)	
RA1014	W-II-35	(260,-)	(260,-)	(260,-)	

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	Veränd.
Raesfeld					
RA1015	W-II-30	(260,-)	(260,-)	(260,-)	
RA1016	MI-II-30	(250,-)	(250,-)	(250,-)	
RA1017	W-II-35	(240,-)	(240,-)	(240,-)	
RA1018	W-II-25	(270,-)	(270,-)	(270,-)	
RA1019	W-II-30	(220,-)	(225,-)	(225,-)	
RA8001	SN	65,-	65,-	65,-	
RA8002	SN	65,-	65,-	65,-	
RA8003	SN	35,-	35,-	35,-	
RA8004	SN	65,-	65,-	65,-	
Raesfeld-Erle					
ER1001	W-II-30	(200,-)	(200,-)	(200,-)	
ER1002	W-II-30	(195,-)	(195,-)	(195,-)	
ER1003	W-II-35	(200,-)	(200,-)	(200,-)	
ER1004	MK-III-25	(255,-)	(255,-)	(255,-)	
ER1005	W-II-35	(200,-)	(200,-)	(200,-)	
ER1006	W-II-30	(235,-)	(235,-)	(235,-)	
ER1007	W-II-35	(200,-)	(200,-)	(200,-)	
ER1008	G-3000	(45,-)	(60,-)	(60,-)	
ER1009	W-II-30	(200,-)	(200,-)	(200,-)	
ER1010	W-II-30	(190,-)	(190,-)	(190,-)	
ER1011	W-II-30	(180,-)	(180,-)	(180,-)	
ER1012	W-II-30	(200,-)	(200,-)	(200,-)	
ER1013	W-II-30			(220,-)	
ER8001	SN	35,-	35,-	35,-	
ER8002	SN	65,-	65,-	65,-	
ER8003	SN	65,-	65,-	65,-	
Reken - Bahnhof-Reken					
BN1001	G-3000	(50,-)	(50,-)	(60,-)	+ 10 €
BN1002	W-II-30	(145,-)	(145,-)	(145,-)	
BN1003	W-II-40	(155,-)	(155,-)	(155,-)	
BN1004	W-II-35	(155,-)	(155,-)	(155,-)	
BN1005	MI-II-40	(155,-)	(155,-)	(155,-)	
BN1006	G-3000	(50,-)	(50,-)	(60,-)	+ 10 €
BN1007	W-II-30	(175,-)	(175,-)	(175,-)	
BN1008	W-II-30	(175,-)	(175,-)	(175,-)	
BN1009	MI-II-30	(145,-)	(145,-)	(145,-)	
BN1010	MI-II-30	(175,-)	(175,-)	(175,-)	
BN1011	W-II-30	(* 200,-)	(* 200,-)	(* 200,-)	
BN8001	SN	30,-	30,-	30,-	
Reken - Groß-Reken					
GN1001	W-II-30	(180,-)	(180,-)	(180,-)	
GN1002	W-II-30	(180,-)	(180,-)	(180,-)	
GN1003	W-II-30	(185,-)	(185,-)	(185,-)	
GN1004	W-II-30	(175,-)	(175,-)	(175,-)	

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	Veränd.
Reken - Groß-Reken					
GN1005	MI-II-35	(155,-)	(155,-)	(155,-)	
GN1006	MI-II-30	(210,-)	(210,-)	(210,-)	
GN1007	W-II-30	(195,-)	(195,-)	(195,-)	
GN1008	MI-II-35	(170,-)	(170,-)	(170,-)	
GN1009	W-II-35	(170,-)	(170,-)	(170,-)	
GN1010	W-II-20	(180,-)	(180,-)	(180,-)	
GN1011	W-II-30	(180,-)	(180,-)	(180,-)	
GN1012	G-3000	(50,-)	(50,-)	(60,-)	+ 10 €
GN1013	MI-II-35	(165,-)	(165,-)	(165,-)	
GN1014	W-II-30	(165,-)	(165,-)	(165,-)	
GN1015	MI-II-35	(170,-)	(170,-)	(170,-)	
GN1016	W-II-25	(185,-)	(185,-)	(185,-)	
GN1017	W-II-25	(225,-)	(225,-)	(225,-)	
GN8001	SN	30,-	30,-	30,-	
GN8002	SN	55,-	55,-	55,-	
GN8003	SN	45,-	45,-	45,-	
Reken - Hülsten					
HU2002	W-II-40	(105,-)	(105,-)	(105,-)	
Reken - Klein-Reken					
KN1001	MI-II-35	(150,-)	(150,-)	(150,-)	
KN1002	W-II-35	(155,-)	(155,-)	(155,-)	
KN1003	W-II-30	(160,-)	(160,-)	(160,-)	
KN1004	W-II-35	(150,-)	(150,-)	(150,-)	
KN1005	W-II-30	(190,-)	(190,-)	(190,-)	
KN8001	SN	45,-	45,-	45,-	
Reken - Maria-Veen					
MV1002	W-II-35	(150,-)	(150,-)	(150,-)	
MV1003	G-3000	(50,-)	(50,-)	(60,-)	+ 10 €
MV1004	W-II-30	(145,-)	(145,-)	(145,-)	
MV1005	W-II-35	(140,-)	(140,-)	(140,-)	
MV1006	W-II-35	(145,-)	(145,-)	(145,-)	
MV1007	W-II-35	(135,-)	(135,-)	(135,-)	
MV1008	W-II-30	(195,-)	(195,-)	(195,-)	
MV2002	W-II-35	(120,-)	(120,-)	(120,-)	
MV8001	SN	45,-	45,-	45,-	
MV8002	SN	30,-	30,-	30,-	
MV8003	SN	45,-	45,-	45,-	
Rhede					
RD1001	W-II-35	(175,-)	(175,-)	(175,-)	
RD1002	W-II-35	(190,-)	(190,-)	(190,-)	
RD1003	G-3000	(80,-)	(80,-)	(85,-)	+ 5 €
RD1004	W-II-40	(200,-)	(200,-)	(200,-)	
RD1005	W-II-40	(190,-)	(190,-)	(190,-)	
RD1006	W-II-40	(200,-)	(200,-)	(200,-)	

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	Verändg.
Rhede					
RD1007	MI-II-25	(210,-)	(210,-)	(210,-)	
RD1008	MI-III-25	(250,-)	(250,-)	(250,-)	
RD1009	W-II-30	(210,-)	(210,-)	(210,-)	
RD1010	MK-III-30	(340,-)	(340,-)	(340,-)	
RD1011	MI-II-35	(200,-)	(200,-)	(200,-)	
RD1012	W-II-30	(260,-)	(260,-)	(260,-)	
RD1013	MI-II-30	(280,-)	(280,-)	(280,-)	
RD1014	W-II-30	(210,-)	(210,-)	(210,-)	
RD1015	W-II-35	(190,-)	(190,-)	(190,-)	
RD1016	MI-II-35	(190,-)	(190,-)	(190,-)	
RD1017	MI-II-35	(235,-)	(235,-)	(235,-)	
RD1018	W-II-35	(210,-)	(210,-)	(210,-)	
RD1019	W-II-30	(175,-)	(175,-)	(175,-)	
RD1020	W-II-35	(185,-)	(185,-)	(185,-)	
RD1023	W-II-30	(185,-)	(185,-)	(185,-)	
RD1024	W-II-35	(210,-)	(210,-)	(210,-)	
RD1025	W-II-35	(165,-)	(165,-)	(165,-)	
RD1027	W-II-35	(185,-)	(185,-)	(185,-)	
RD1028	W-II-35	(155,-)	(155,-)	(155,-)	
RD1029	W-II-25	(180,-)	(180,-)	(180,-)	
RD1032	W-II-30	(230,-)	(230,-)	(230,-)	
RD1033	W-II-25	(180,-)	(180,-)	(180,-)	
RD1034	W-II-40	(180,-)	(180,-)	(180,-)	
RD1035	W-II-25	(200,-)	(200,-)	(200,-)	
RD1036	W-II-30	(350,-)	(350,-)	(350,-)	
RD1037	W-II-30	(215,-)	(215,-)	(215,-)	
RD1038	W-II-25	(280,-)	(280,-)	(280,-)	
RD1039	W-II-30	(250,-)	(250,-)	(250,-)	
RD1040	G-3000	(80,-)	(80,-)	(85,-)	+ 5 €
RD1041	W-II-25			(245,-)	
RD1042	W-II-25			(245,-)	
RD1043	MI-II-30			(250,-)	
RD1044	W-II-30			(325,-)	
RD8001	SN	30,-	30,-	30,-	
RD8002	SN	50,-	50,-	50,-	
RD8003	SN	50,-	50,-	50,-	
RD8004	SN	50,-	50,-	50,-	
RD8005	SN	60,-	60,-	60,-	
RD8006	SN	50,-	50,-	50,-	
RD8007	SN	30,-	30,-	30,-	
RD8008	SN			50,-	

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	Verändg.
Rhede-Krechting					
KG1001	W-II-40	(150,-)	(150,-)	(150,-)	
KG1003	W-II-40	(170,-)	(170,-)	(170,-)	
KG1004	MI-II-35	(160,-)	(160,-)	(160,-)	
KG1005	W-II-35	(160,-)	(160,-)	(160,-)	
KG1006	W-II-30	(170,-)	(170,-)	(170,-)	
KG1007	G-3000	(80,-)	(80,-)	(85,-)	+ 5 €
KG1008	W-II-35	(140,-)	(140,-)	(140,-)	
KG1009	W-II-25	(170,-)	(170,-)	(170,-)	
KG1010	W-II-25	(195,-)	(195,-)	(195,-)	
KG1011	W-II-40	(150,-)	(150,-)	(150,-)	
KG8001	SN	50,-	50,-	50,-	
Rhede-Vardingholt					
VA1003	MI-II-40	(105,-)	(105,-)	(105,-)	
VA1004	W-II-35	(95,-)	(95,-)	(95,-)	
VA1005	W-II-30	(105,-)	(105,-)	(105,-)	
VA8001	SN	30,-	30,-	30,-	
VA8002	SN	30,-	30,-	30,-	
Schöppingen					
SG1001	G-3000	(15,-)	(25,-)	(25,-)	
SG1002	W-II-35	(95,-)	(95,-)	(95,-)	
SG1003	W-II-30	(90,-)	(90,-)	(90,-)	
SG1004	W-II-30	(95,-)	(95,-)	(95,-)	
SG1005	G-3000	(25,-)	(25,-)	(25,-)	
SG1008	W-II-30	(95,-)	(95,-)	(95,-)	
SG1009	W-II-30	(100,-)	(100,-)	(100,-)	
SG1010	MI-II-30	(110,-)	(110,-)	(110,-)	
SG1011	MI-III-25	(130,-)	(130,-)	(130,-)	
SG1012	W-II-35	(100,-)	(100,-)	(100,-)	
SG1013	W-II-35	(95,-)	(95,-)	(95,-)	
SG1014	MI-II-30	(110,-)	(110,-)	(110,-)	
SG1015	W-II-30	(100,-)	(100,-)	(100,-)	
SG1016	W-II-30	(105,-)	(105,-)	(105,-)	
SG1018	W-II-30	(95,-)	(95,-)	(95,-)	
SG1019	MI-II-30	(95,-)	(95,-)	(95,-)	
SG1020	G-3000	(35,-)	(35,-)	(35,-)	
SG1022	MI-II-30	(100,-)	(100,-)	(100,-)	
SG1023	W-II-30	(100,-)	(100,-)	(100,-)	
SG1024	G-3000	(15,-)	(25,-)	(25,-)	
SG1025	W-II-20	(105,-)	(105,-)	(105,-)	
SG1026	W-II-25			(135,-)	
SG8001	SN	30,-	30,-	30,-	
SG8002	SN	30,-	30,-	30,-	

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	Veränd.
Schöppingen					
SG8003	SN	30,-	30,-	30,-	
SG8004	SN	30,-	30,-	30,-	
SG8005	SN	30,-	30,-	30,-	
SG8006	SN	30,-	30,-	30,-	
SG8007	SN	40,-	40,-	40,-	
Schöppingen-Eggerode					
EG1001	MI-II-30	(80,-)	(80,-)	(80,-)	
EG1002	W-II-30	(80,-)	(80,-)	(80,-)	
EG1003	W-II-30	(115,-)	(115,-)	(115,-)	
Stadtlohn					
SL1001	W-II-30	(190,-)	(190,-)	(190,-)	
SL1002	W-II-30	(210,-)	(210,-)	(210,-)	
SL1003	W-II-30	(190,-)	(190,-)	(190,-)	
SL1004	MI-II-35	(190,-)	(190,-)	(190,-)	
SL1005	W-II-30	(200,-)	(200,-)	(200,-)	
SL1006	W-II-30	(175,-)	(175,-)	(175,-)	
SL1007	W-II-35	(155,-)	(155,-)	(155,-)	
SL1008	W-II-30	(190,-)	(190,-)	(190,-)	
SL1009	MI-III-30	(250,-)	(250,-)	(250,-)	
SL1010	MK-III-25	(275,-)	(275,-)	(275,-)	
SL1011	W-II-35	(185,-)	(185,-)	(185,-)	
SL1013	W-II-35	(185,-)	(185,-)	(185,-)	
SL1014	W-II-35	(195,-)	(195,-)	(195,-)	
SL1015	MK-III-30	(445,-)	(445,-)	(445,-)	
SL1016	MK-III-30	(250,-)	(250,-)	(250,-)	
SL1017	W-II-25	(190,-)	(190,-)	(190,-)	
SL1018	G-3000	(65,-)	(65,-)	(65,-)	
SL1019	W-II-35	(215,-)	(215,-)	(215,-)	
SL1020	MK-III-25	(360,-)	(360,-)	(360,-)	
SL1022	W-II-35	(190,-)	(190,-)	(190,-)	
SL1023	W-III-30	(220,-)	(220,-)	(220,-)	
SL1024	MK-III-25	(275,-)	(275,-)	(275,-)	
SL1026	W-II-35	(200,-)	(200,-)	(200,-)	
SL1027	MI-II-35	(195,-)	(195,-)	(195,-)	
SL1028	G-3000	(50,-)	(50,-)	(50,-)	
SL1029	W-II-35	(195,-)	(195,-)	(195,-)	
SL1030	W-II-30	(200,-)	(200,-)	(200,-)	
SL1031	W-II-35	(180,-)	(180,-)	(180,-)	
SL1033	W-II-30	(195,-)	(195,-)	(195,-)	
SL1034	W-II-35	(210,-)	(210,-)	(210,-)	
SL1035	W-II-35	(195,-)	(195,-)	(195,-)	
SL1037	W-II-30	(210,-)	(210,-)	(210,-)	
SL1038	W-II-35	(185,-)	(185,-)	(195,-)	+ 10 €
SL1046	W-II-30	(205,-)	(205,-)	(205,-)	

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	Verändg.
Stadtlohn					
SL1047	G-3000	(60,-)	(60,-)	(60,-)	
SL2002	W-II-35	(115,-)	(140,-)	(140,-)	
SL2003	W-II-50	(160,-)	(160,-)	(160,-)	
SL8001	SN	35,-	35,-	35,-	
SL8002	SN	50,-	50,-	50,-	
SL8003	SN	30,-	30,-	30,-	
SL8004	SN	50,-	50,-	50,-	
SL8005	SN	50,-	50,-	50,-	
SL8006	SN	30,-	30,-	30,-	
SL8007	SN	50,-	50,-	50,-	
SL8008	SN	50,-	50,-	50,-	
Stadtlohn-Büren					
BU2002	W-II-35	(105,-)	(105,-)	(105,-)	
Südlohn					
SU1001	W-II-35	(140,-)	(140,-)	(140,-)	
SU1002	W-II-30	(150,-)	(150,-)	(150,-)	
SU1004	W-II-30	(145,-)	(145,-)	(145,-)	
SU1005	W-II-35	(135,-)	(135,-)	(135,-)	
SU1006	W-II-35	(140,-)	(140,-)	(140,-)	
SU1007	W-II-40	(150,-)	(150,-)	(150,-)	
SU1008	W-II-35	(140,-)	(140,-)	(140,-)	
SU1009	W-II-30	(160,-)	(160,-)	(160,-)	
SU1010	MK-III-25	(200,-)	(200,-)	(200,-)	
SU1011	MI-II-30	(160,-)	(160,-)	(160,-)	
SU1012	W-II-30	(150,-)	(150,-)	(150,-)	
SU1013	W-II-30	(150,-)	(150,-)	(150,-)	
SU1016	G-3000	(50,-)	(50,-)	(50,-)	
SU1018	W-II-30	(150,-)	(150,-)	(150,-)	
SU2002	W-II-40	(80,-)	(100,-)	(100,-)	
SU8001	SN	35,-	35,-	35,-	
SU8002	SN	40,-	40,-	40,-	
Südlohn-Oeding					
OE1001	W-II-30	(135,-)	(135,-)	(135,-)	
OE1002	W-II-45	(135,-)	(135,-)	(135,-)	
OE1003	W-II-35	(140,-)	(140,-)	(140,-)	
OE1004	G-3000	(50,-)	(50,-)	(50,-)	
OE1005	W-II-35	(125,-)	(125,-)	(125,-)	
OE1006	MI-II-40	(145,-)	(145,-)	(145,-)	
OE1007	MI-II-35	(145,-)	(145,-)	(145,-)	
OE1008	MI-II-40	(135,-)	(135,-)	(135,-)	

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	Veränd.
Südlohn-Oeding					
OE1009	W-II-25	(140,-)	(140,-)	(140,-)	
OE1010	W-II-35	(140,-)	(140,-)	(140,-)	
OE1012	W-II-25	(155,-)	(155,-)	(155,-)	
OE1013	W-II-30	(150,-)	(150,-)	(150,-)	
OE8001	SN	40,-	40,-	40,-	
OE8002	SN	40,-	40,-	40,-	
OE8003	SN	35,-	35,-	35,-	
Velen					
VL1001	W-II-30	(140,-)	(140,-)	(140,-)	
VL1002	W-II-40	(140,-)	(140,-)	(140,-)	
VL1003	G-3000	(35,-)	(35,-)	(50,-)	+ 15 €
VL1004	W-II-40	(135,-)	(135,-)	(135,-)	
VL1005	G-3000	(35,-)	(35,-)	(50,-)	+ 15 €
VL1006	W-II-40	(130,-)	(130,-)	(130,-)	
VL1007	G-3000	(* 25,-)	(* 25,-)	(50,-)	+ 25 €
VL1008	MI-II-35	(150,-)	(150,-)	(150,-)	
VL1009	W-II-30	(130,-)	(130,-)	(130,-)	
VL1010	W-II-40	(145,-)	(145,-)	(145,-)	
VL1011	W-II-30	(150,-)	(150,-)	(150,-)	
VL1012	MK-II-30	(190,-)	(190,-)	(190,-)	
VL1013	MI-II-35	(160,-)	(160,-)	(160,-)	
VL1014	W-II-30	(130,-)	(130,-)	(130,-)	
VL1017	W-II-30	(140,-)	(140,-)	(140,-)	
VL1018	W-I-30	(140,-)	(140,-)	(140,-)	
VL1019	W-II-30	(135,-)	(135,-)	(135,-)	
VL1020	G-3000	(35,-)	(35,-)	(50,-)	+ 15 €
VL1021	W-II-30	(135,-)	(135,-)	(135,-)	
VL1022	W-II-30	(140,-)	(140,-)	(140,-)	
VL1023	W-II-30	(140,-)	(140,-)	(140,-)	
VL1024	W-II-30	(150,-)	(150,-)	(150,-)	
VL1025	W-II-30	(135,-)	(135,-)	(135,-)	
VL8001	SN	30,-	30,-	30,-	
VL8002	SN	40,-	40,-	40,-	
VL8003	SN	30,-	30,-	30,-	
VL8004	SN	45,-	45,-	45,-	
VL8005	SN	40,-	40,-	40,-	
VL8006	SN	40,-	40,-	40,-	
VL8007	SN	40,-	40,-	40,-	

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	Veränd.
Velen-Ramsdorf					
RF1001	W-II-30	(140,-)	(140,-)	(140,-)	
RF1002	G-3000	(25,-)	(25,-)	(50,-)	+ 25 €
RF1003	MI-II-35	(160,-)	(160,-)	(160,-)	
RF1004	W-II-30	(150,-)	(150,-)	(150,-)	
RF1005	MK-II-30	(185,-)	(185,-)	(185,-)	
RF1006	W-II-30	(135,-)	(135,-)	(135,-)	
RF1007	MI-II-35	(160,-)	(160,-)	(160,-)	
RF1008	W-II-35	(135,-)	(135,-)	(135,-)	
RF1009	W-II-30	(135,-)	(135,-)	(135,-)	
RF1010	MI-II-35	(145,-)	(145,-)	(145,-)	
RF1011	W-II-35	(135,-)	(135,-)	(135,-)	
RF1015	G-3000	(30,-)	(30,-)	(50,-)	+ 20 €
RF2003	W-II-40	(80,-)	(80,-)	(80,-)	
RF8001	SN	40,-	40,-	40,-	
RF8002	SN	30,-	30,-	30,-	
RF8003	SN	40,-	40,-	40,-	
RF8004	SN	40,-	40,-	40,-	
RF8005	SN	40,-	40,-	40,-	
Vreden					
VR1001	W-II-30	(160,-)	(160,-)	(160,-)	
VR1002	G-3000	(40,-)	(65,-)	(65,-)	
VR1003	W-II-30	(185,-)	(200,-)	(200,-)	
VR1004	W-II-40	(155,-)	(155,-)	(155,-)	
VR1005	W-II-30	(170,-)	(170,-)	(170,-)	
VR1006	W-II-30	(165,-)	(165,-)	(165,-)	
VR1007	W-II-30	(185,-)	(185,-)	(185,-)	
VR1010	MI-II-30	(155,-)	(155,-)	(155,-)	
VR1011	G-3000	(40,-)	(65,-)	(65,-)	
VR1012	W-II-35	(160,-)	(160,-)	(160,-)	
VR1013	W-II-35	(175,-)	(175,-)	(175,-)	
VR1014	W-II-30	(160,-)	(160,-)	(160,-)	
VR1015	W-II-30	(150,-)	(150,-)	(150,-)	
VR1016	W-II-30	(200,-)	(200,-)	(200,-)	
VR1017	W-II-40	(155,-)	(155,-)	(155,-)	
VR1018	MI-III-30	(240,-)	(240,-)	(240,-)	
VR1019	MI-II-35	(205,-)	(205,-)	(205,-)	
VR1020	W-II-30	(160,-)	(160,-)	(160,-)	
VR1021	W-II-30	(285,-)	(285,-)	(285,-)	
VR1022	MK-III-25	(470,-)	(470,-)	(470,-)	
VR1023	MK-III-20	(380,-)	(380,-)	(380,-)	
VR1024	W-II-35	(160,-)	(160,-)	(160,-)	

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	Veränd.
Vreden					
VR1025	MI-II-35	(145,-)	(145,-)	(145,-)	
VR1026	G-3000	(45,-)	(65,-)	(65,-)	
VR1028	W-II-35	(190,-)	(190,-)	(190,-)	
VR1029	W-II-30	(170,-)	(170,-)	(170,-)	
VR1030	MI-II-30	(185,-)	(185,-)	(185,-)	
VR1031	W-II-35	(180,-)	(180,-)	(180,-)	
VR1032	W-II-35	(155,-)	(155,-)	(155,-)	
VR1033	W-II-30	(175,-)	(175,-)	(175,-)	
VR1034	W-II-40	(105,-)	(105,-)	(105,-)	
VR1035	W-II-30	125,-	125,-	125,-	
VR1036	W-II-35	(180,-)	(180,-)	(180,-)	
VR1037	W-II-35	(170,-)	(170,-)	(170,-)	
VR1040	W-II-30	145,-	145,-	145,-	
VR1041	W-II-25	(135,-)	(135,-)	(135,-)	
VR1042	W-II-40	(140,-)	(140,-)	(140,-)	
VR1044	W-II-40	(150,-)	(150,-)	(150,-)	
VR1045	G-3000	(40,-)	(65,-)	(65,-)	
VR1050	SE-I-25	(100,-)	(100,-)	(100,-)	
VR1053	W-II-30	(180,-)	(180,-)	(180,-)	
VR1054	G-3000	(45,-)	(65,-)	(65,-)	
VR1055	W-II-30	(175,-)	(175,-)	(175,-)	
VR1056	G-3000	(60,-)	(65,-)	(65,-)	
VR1057	W-II-25	(170,-)	(170,-)	(170,-)	
VR1058	W-II-30	(170,-)	(170,-)	(170,-)	
VR1059	W-II-40	(140,-)	(140,-)	(140,-)	
VR1060	W-II-40	(70,-)	(70,-)	(70,-)	
VR1061	W-II-30	(125,-)	(125,-)	(125,-)	
VR1062	W-II-35			(245,-)	
VR2008	W-II-40	(110,-)	(110,-)	(110,-)	
VR8001	SN	40,-	40,-	40,-	
VR8002	SN	40,-	40,-	40,-	
VR8004	SN	35,-	35,-	35,-	
VR8005	SN	40,-	40,-	40,-	
VR8006	SN	50,-	50,-	50,-	
VR8007	SN	40,-	40,-	40,-	
VR8008	SN	40,-	40,-	40,-	
Vreden-Ammeloe					
AE1001	G-3000	(* 24,-)	(45,-)	(65,-)	+ 20 €
AE1002	W-II-35	(95,-)	(95,-)	(95,-)	
Vreden-Ellewick					
EL1001	W-II-35	(105,-)	(105,-)	(105,-)	
EL8001	SN	35,-	35,-	35,-	

Ortsteil	Ausweisung	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	Verändg.
Vreden-Lünten					
LU1001	W-II-30	(95,-)	(95,-)	(95,-)	
LU1002	G-3000	(* 24,-)	(45,-)	(65,-)	+ 20 €

4.7.3 Bodenrichtwerte für Wohnen 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.

Erschließungsbeiträge nach BauGB werden nach dem § 133 dieses Gesetzes für Grundstücke im Außenbereich nicht erhoben, da sie danach grundsätzlich nicht als Bauland gelten. 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 angenommen werden.

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, Kindergärten, 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 mit der Folge, dass dem Gutachterausschuss nur wenige Kaufverträge über solche Immobilien vorgelegt werden. 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 Wohnbauland im Außenbereich im Mittel rund 50 % des beitragsfreien innerörtlichen Wohnbaulands in mittlerer Lage beträgt.“

Der Gutachterausschuss hat bei der Bildung von Bodenrichtwertzonen für Wohnen im Außenbereich zum Stichtag 01.01.2022 auch die bis dahin für Kleinsiedlungen und kleinere Streusiedlungen existierenden Bodenrichtwerte (i.d.R. im Geltungsbereich von Außenbereichsatzungen) je Kommune betrachtet. Bei dieser Betrachtung bildete 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

W-ASB-1200

Bei der erstmaligen Ableitung dieser Bodenrichtwerte hat sich der Gutachterausschuss im Wesentlichen am mittleren Bodenwertniveau mittlerer Lagen im Innenbereich orientieren wollen. Hierzu wurden die Werte der Bodenrichtwertübersichten für mittlere Lagen in den jeweiligen Hauptorten der Städte und Gemeinden des Zuständigkeitsbereichs aus dem Marktbericht 2021 herangezogen. Die erstmals abgeleiteten und danach den jeweiligen Preisentwicklungen im Innenbereich entsprechend sachverständig angepassten Richtwerte basieren also im Ursprung auf Preisverhältnisse, die am 01.01.2022 bereits veraltet waren. Darüber hinaus orientierten sie sich an den Preisverhältnissen der Hauptorte und ließen die gegebenenfalls abweichenden Preisniveaus der Ortslagen außen vor.

Dies hat der Gutachterausschuss nun im Zusammenhang mit der Überarbeitung der Bodenrichtwertübersichten[1] erkannt und sieht sich deshalb veranlasst, die Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich noch einmal neu zu bestimmen und auch die seit dem 01.01.2022 bereits veröffentlichten Bodenrichtwerte rückwirkend zu korrigieren.

Bei der „erneuten Erstableitung“ werden nun die im jeweiligen Stichtagsjahr aus den gerade beschlossenen Innenbereichsbaulandwerten ermittelten mittleren Bodenwertniveaus der jeweils ganzen Gemeinde herangezogen. Die sich so ergebenden Vorschläge diskutiert der Gutachterausschuss und beschließt sie nach entsprechender Plausibilisierung.

Die durch die Neubestimmung resultierenden Unterschiede sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Bodenrichtwerte für „Wohnen im Außenbereich“ in EUR/m²:

Richtwertgebiet	Richtwert-zone	BRW 01.01.2022		BRW 01.01.2023		BRW 01.01.2024	
		(alt)	**(neu)**	*(alt)*	**(neu)**	*(alt)*	**(neu)**
Ahaus	AS2001	*(85,-)*	(85,-)	*(85,-)*	(85,-)	*(85,-)*	(85,-)
Borken	BQ2001	*(100,-)*	(100,-)	*(100,-)*	(100,-)	*(100,-)*	(100,-)
Gescher	GS2001	*(75,-)*	(75,-)	*(75,-)*	(75,-)	*(75,-)*	(75,-)
Gronau (Westf.)	GR2001	*(100,-)*	(110,-)	*(100,-)*	(110,-)	*(100,-)*	(110,-)
Heek	HE2001	*(60,-)*	(65,-)	*(60,-)*	(70,-)	*(60,-)*	(70,-)
Heiden	HI2001	*(110,-)*	(115,-)	*(110,-)*	(115,-)	*(110,-)*	(115,-)
Isselburg	IS2001	*(55,-)*	(60,-)	*(55,-)*	(60,-)	*(55,-)*	(60,-)
Legden	LG2001	*(50,-)*	(60,-)	*(50,-)*	(65,-)	*(50,-)*	(65,-)
Raesfeld	RA2001	*(110,-)*	(110,-)	*(110,-)*	(110,-)	*(110,-)*	(110,-)
Reken	RK2001	*(75,-)*	(85,-)	*(75,-)*	(85,-)	*(75,-)*	(85,-)
Rhede	RD2001	*(85,-)*	(90,-)	*(85,-)*	(95,-)	*(85,-)*	(95,-)
Schöppingen	SG2001	*(45,-)*	(50,-)	*(45,-)*	(50,-)	*(45,-)*	(50,-)
Stadtlohn	SL2001	*(80,-)*	(95,-)	*(80,-)*	(95,-)	*(80,-)*	(95,-)
Südlohn	SU2001	*(65,-)*	(70,-)	*(65,-)*	(70,-)	*(65,-)*	(70,-)
Velen	VL2001	*(65,-)*	(70,-)	*(65,-)*	(70,-)	*(65,-)*	(70,-)
Vreden	VR2001	*(70,-)*	(80,-)	*(70,-)*	(80,-)	*(70,-)*	(80,-)

Fortsetzung auf der nächsten Seite

[1] Siehe hierzu Kapitel 4.7.8

Richtwertgebiet	Richtwert-zone	BRW 01.01.2025		BRW 01.01.2026	Veränderung (01.01.2026 - 01.01.2025)
		(alt)	(neu)		
Ahaus	AS2001	*(100,-)*	(85,-)	(85,-)	
Borken	BQ2001	*(110,-)*	(100,-)	(105,-)	+ 5 €
Gescher	GS2001	*(75,-)*	(75,-)	(75,-)	
Gronau (Westf.)	GR2001	*(105,-)*	(115,-)	(115,-)	
Heek	HE2001	*(65,-)*	(70,-)	(70,-)	
Heiden	HI2001	*(115,-)*	(115,-)	(120,-)	+ 5 €
Isselburg	IS2001	*(60,-)*	(60,-)	(60,-)	
Legden	LG2001	*(60,-)*	(65,-)	(65,-)	
Raesfeld	RA2001	*(110,-)*	(110,-)	(110,-)	
Reken	RK2001	*(80,-)*	(85,-)	(85,-)	
Rhede	RD2001	*(90,-)*	(95,-)	(100,-)	+ 5 €
Schöppingen	SG2001	*(50,-)*	(50,-)	(50,-)	
Stadtlohn	SL2001	*(95,-)*	(95,-)	(95,-)	
Südlohn	SU2001	*(70,-)*	(70,-)	(70,-)	
Velen	VL2001	*(70,-)*	(70,-)	(70,-)	
Vreden	VR2001	*(80,-)*	(80,-)	(80,-)	

Diese sachverständig bestimmten Bodenrichtwerte je Kommune hält der Gutachterausschuss ggf. 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

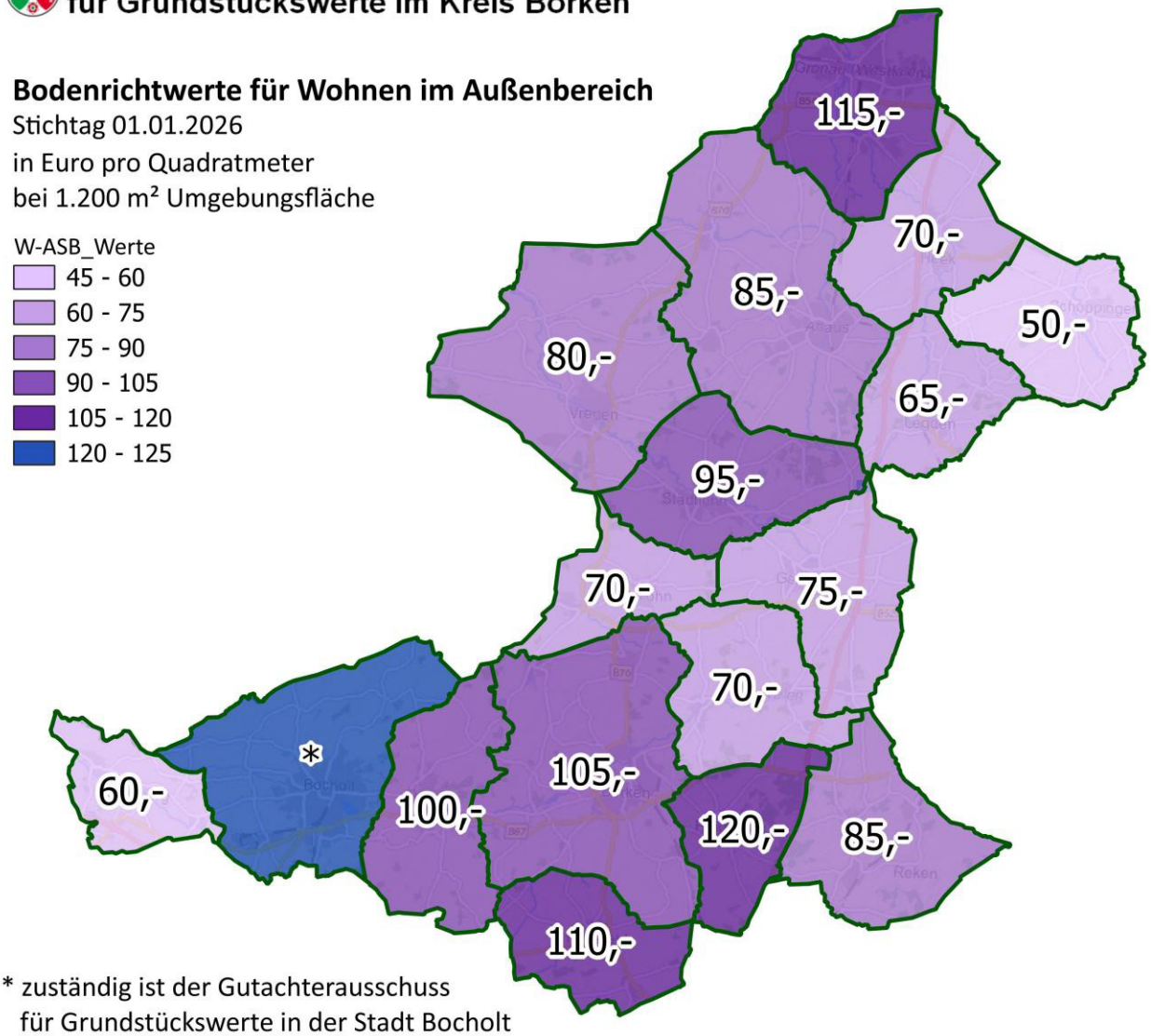
- Hofraumflächen aktiver landwirtschaftlicher Betriebe in der Größe bis 5.000 m² mit dem 1,5- bis 2-fachen des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes bewertet;
- über die Wohn- und Hofraumflächen hinausgehende Flächen in der Regel mit dem Wert vergleichbarer landwirtschaftlicher Nutzflächen bewertet.

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 01.01.2026
in Euro pro Quadratmeter
bei 1.200 m² Umgebungsfläche



* zuständig ist der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

4.7.4 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 Anfang 2022 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 kanalanschlussbeitragsfreien Bodenrichtwerten 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 streuten 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 schwankte 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 lag auch hier bei rd. 30 % der kommunalen Einzelergebnisse.
- Der prozentuale Anteil am Wert von Wohnen im Außenbereich lag zwischen 26 % in Raesfeld und 50 % in Isselburg und stellte sich damit reziprok zu den Wohnwerten im Außenbereich dar (Isselburg 55,- EUR, Raesfeld 110,- EUR). Die Standardabweichung lag 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 betrug kreisweit rd. 2/3 und damit rd. 67 %. Die Einzelwerte reihten sich zwischen 55 % in Isselburg und 82 % in Schöppingen mit einer mittleren Standardabweichung von 20 % auf.

Fazit:

Die einzelnen Relationsuntersuchungen lieferten zwischen den Kommunen jeweils relativ homogene Mittelwerte, die jedoch teilweise deutliche Standardabweichungen aufwiesen. Unter dem Aspekt einer auf Dauer leistbaren Laufendhaltung wurde 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 wurde erstmals zum 01.01.2022 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.

Wie bereits bei den Bodenrichtwerten für Wohnen im Außenbereich im Kapitel 4.7.3 erläutert, sieht sich der Gutachterausschuss aus den dort genannten Gründen veranlasst, auch die Bodenrichtwerte für Gewerbe im Außenbereich rückwirkend ab Entstehung neu abzuleiten und zu veröffentlichen.

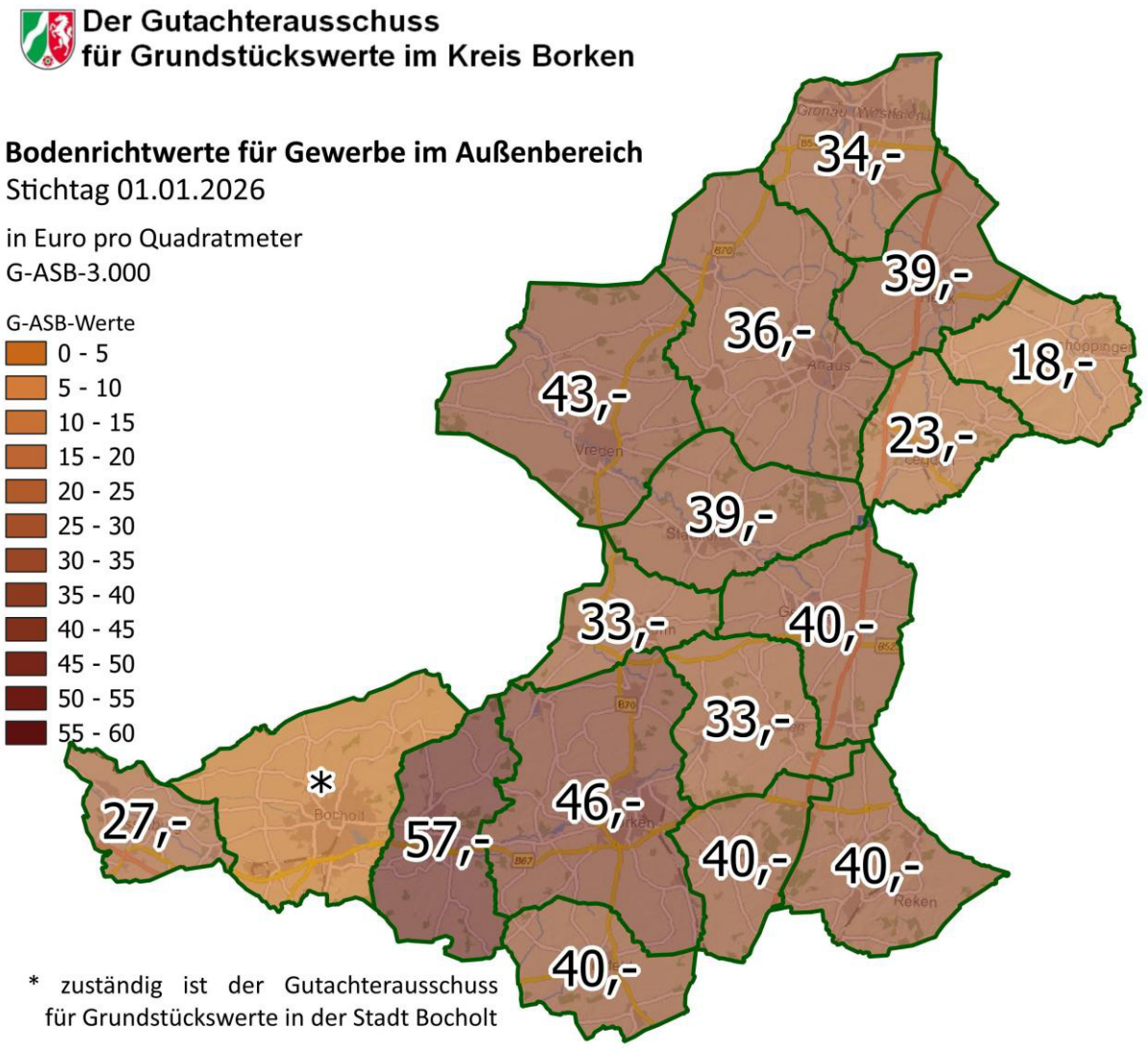
Die durch die Neubestimmung resultierenden Unterschiede sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Bodenrichtwerte für „Gewerbe im Außenbereich“ in EUR/m²:

Richtwertgebiet	Richtwertzone	BRW 01.01.2022		BRW 01.01.2023		BRW 01.01.2024	
		(alt)	**(neu)**	*(alt)*	**(neu)**	*(alt)*	**(neu)**
Ahaus	AS2101	*(34,-)*	(36,-)	*(34,-)*	(36,-)	*(34,-)*	(36,-)
Borken	BQ2101	*(37,-)*	(46,-)	*(37,-)*	(46,-)	*(37,-)*	(46,-)
Gescher	GS2101	*(26,-)*	(33,-)	*(26,-)*	(40,-)	*(26,-)*	(40,-)
Gronau (Westf.)	GR2101	*(37,-)*	(29,-)	*(37,-)*	(29,-)	*(37,-)*	(29,-)
Heek	HE2101	*(27,-)*	(27,-)	*(27,-)*	(38,-)	*(27,-)*	(38,-)
Heiden	HI2101	*(34,-)*	(33,-)	*(34,-)*	(33,-)	*(34,-)*	(40,-)
Isselburg	IS2101	*(27,-)*	(27,-)	*(27,-)*	(27,-)	*(27,-)*	(27,-)
Legden	LG2101	*(23,-)*	(23,-)	*(23,-)*	(23,-)	*(23,-)*	(23,-)
Raesfeld	RA2101	*(27,-)*	(26,-)	*(27,-)*	(26,-)	*(27,-)*	(26,-)
Reken	RK2101	*(23,-)*	(33,-)	*(23,-)*	(33,-)	*(23,-)*	(33,-)
Rhede	RD2101	*(39,-)*	(35,-)	*(39,-)*	(40,-)	*(39,-)*	(53,-)
Schöppingen	SG2101	*(15,-)*	(15,-)	*(15,-)*	(15,-)	*(15,-)*	(15,-)
Stadtlohn	SL2101	*(38,-)*	(39,-)	*(38,-)*	(39,-)	*(38,-)*	(39,-)
Südlohn	SU2101	*(27,-)*	(33,-)	*(27,-)*	(33,-)	*(27,-)*	(33,-)
Velen	VL2101	*(23,-)*	(21,-)	*(23,-)*	(21,-)	*(23,-)*	(21,-)
Vreden	VR2101	*(30,-)*	(24,-)	*(30,-)*	(27,-)	*(30,-)*	(27,-)

Fortsetzung auf der nächsten Seite

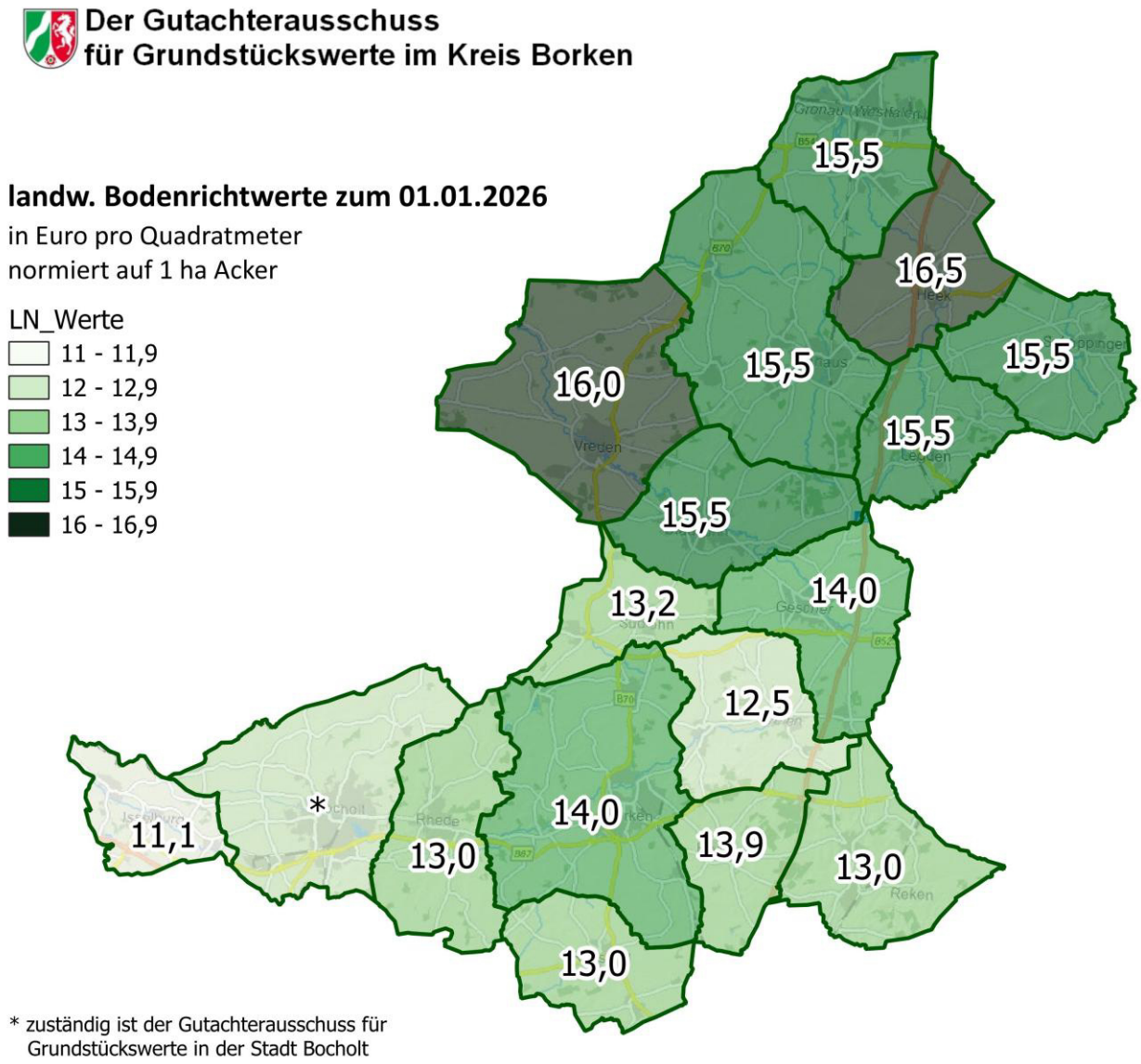
Richtwertgebiet	Richtwert-zone	BRW 01.01.2025		BRW 01.01.2026	Veränderung (01.01.2026 - 01.01.2025)
		(alt)	(neu)		
Ahaus	AS2001	*(37,-)*	(36,-)	(36,-)	
Borken	BQ2001	*(48,-)*	(46,-)	(46,-)	
Gescher	GS2001	*(41,-)*	(40,-)	(40,-)	
Gronau (Westf.)	GR2001	*(37,-)*	(32,-)	(34,-)	+ 2 €
Heek	HE2001	*(39,-)*	(39,-)	(39,-)	
Heiden	HI2001	*(40,-)*	(40,-)	(40,-)	
Isselburg	IS2001	*(29,-)*	(27,-)	(27,-)	
Legden	LG2001	*(23,-)*	(23,-)	(23,-)	
Raesfeld	RA2001	*(40,-)*	(40,-)	(40,-)	
Reken	RK2001	*(33,-)*	(33,-)	(40,-)	+ 7 €
Rhede	RD2001	*(53,-)*	(53,-)	(57,-)	+ 4 €
Schöppingen	SG2001	*(18,-)*	(18,-)	(18,-)	
Stadtlohn	SL2001	*(39,-)*	(39,-)	(39,-)	
Südlohn	SU2001	*(33,-)*	(33,-)	(33,-)	
Velen	VL2001	*(23,-)*	(21,-)	(33,-)	+ 12 €
Vreden	VR2001	*(43,-)*	(40,-)	(43,-)	+ 3 €



4.7.5 Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte[1]

Richtwertgebiet	Richtwert	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	Veränderung
Ahaus	AS3001	14,3	15,5	15,5	
Borken	BQ3001	13,3	14,4	14,1	- 30 Cent
Gescher	GS3001	12,0	12,7	14,6	+ 190 Cent
Gronau (Westf.)	GR3001	15,0	14,5	15,0	+ 50 Cent
Heek	HE3001	14,5	15,0	16,5	+ 150 Cent
Heiden	HI3001	13,5	13,9	13,9	
Isselburg	IS3001	9,6	11,1	11,1	
Legden	LG3001	13,5	14,0	15,5	+ 150 Cent
Raesfeld	RA3001	11,5	12,5	13,0	+ 50 Cent
Reken	RK3001	10,3	11,3	13,0	+ 170 Cent
Rhede	RD3001	12,5	12,5	13,0	+ 50 Cent
Schöppingen	SG3001	11,5	12,0	15,5	+ 350 Cent
Stadtlohn	SL3001	13,0	13,0	16,0	+ 300 Cent
Südlohn	SU3001	12,2	13,2	13,2	
Velen	VL3001	12,5	12,5	12,5	
Vreden	VR3001	13,7	15,2	16,0	+ 80 Cent

[1] die angegebenen Bodenrichtwerte gelten für 1 ha landwirtschaftliche Fläche der Nutzungsart Ackerland in sind in EUR/m² angegeben


Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Kreis Borken
landw. Bodenrichtwerte zum 01.01.2026
in Euro pro Quadratmeter
normiert auf 1 ha Acker
LN_Werte
11 - 11,9
12 - 12,9
13 - 13,9
14 - 14,9
15 - 15,9
16 - 16,9
15,5
16,5
16,0
15,5
15,5
15,5
15,5
13,2
14,0
12,5
*
11,1
13,0
14,0
13,9
13,0
13,0
* zuständig ist der Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

4.7.6 Forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte

Mit Inkrafttreten der ImmoWertV zum 01.01.2022 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 01.01.2026 beträgt der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs ab einer Größe von 1 Hektar 1,20 EUR/m².

Richtwertgebiet	Richtwert	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026	Veränderung
Ahaus	AS4001	1,1	1,1	1,2	+ 10 Cent
Borken	BQ4001	1,1	1,1	1,2	+ 10 Cent
Gescher	GS4001	1,1	1,1	1,2	+ 10 Cent
Gronau	GR4001	1,1	1,1	1,2	+ 10 Cent
Heek	HE4001	1,1	1,1	1,2	+ 10 Cent
Heiden	HI4001	1,1	1,1	1,2	+ 10 Cent
Isselburg	IS4001	1,1	1,1	1,2	+ 10 Cent
Legden	LG4001	1,1	1,1	1,2	+ 10 Cent
Raesfeld	RA4001	1,1	1,1	1,2	+ 10 Cent
Reken	RK4001	1,1	1,1	1,2	+ 10 Cent
Rhede	RD4001	1,1	1,1	1,2	+ 10 Cent
Schöppingen	SG4001	1,1	1,1	1,2	+ 10 Cent
Stadtlohn	SL4001	1,1	1,1	1,2	+ 10 Cent
Südlohn	SU4001	1,1	1,1	1,2	+ 10 Cent
Velen	VL4001	1,1	1,1	1,2	+ 10 Cent
Vreden	VR4001	1,1	1,1	1,2	+ 10 Cent

4.7.7 Die Bodenrichtwertinformationssysteme BORIS-NRW und BORIS-D

Als Beitrag zur 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 und Grundstücksmarktbericht) aller Gutachterausschüsse in NRW kostenfrei herunterladen.

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 https://gutachterausschuss.kreis-borken.de/

4.7.8 Bodenrichtwertübersichten

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte beschließt der Gutachterausschuss infolge des § 37 Abs. 6 GrundWertVO NRW für die Stadt- bzw. Gemeindegebiete seines Zuständigkeitsbereichs Bodenrichtwertübersichten. Neben der nachfolgenden Darstellung können diese auch als Produkt in BORIS.NRW.de abgerufen werden.

Bodenrichtwertübersichten im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken

Die nachfolgenden Werte in €/m² sind aus den erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerten für Wohnbauflächen und für gewerbliche Bauflächen der jeweiligen Kommune abgeleitet. 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.

Der Gutachterausschuss unterscheidet ab dem Stichtag 01.01.2026 dabei nicht mehr nach guter, mittlerer oder einfacher Lage, sondern stellt mit der folgenden Tabelle das jeweils durchschnittliche Bodenrichtwertniveau in den jeweiligen Kommunen dar. Die bisherige Gebietsgliederung, die für die Kommunen Gronau, Ahaus, Vreden und Borken eine Unterscheidung zwischen Hauptort und Ortsteilen vorsah, wird mit dem Stichtag 01.01.2026 aufgegeben. Künftig wird das mittlere Bodenrichtwertniveau für Wohnbauflächen sowie für gewerbliche Bauflächen je Kommune aus den beratenen und beschlossenen Bodenrichtwerten dieser Nutzungsarten ermittelt und als „Bodenrichtwertübersicht“ gemäß § 37 Abs. 6 GrundWertVO beschlossen.

Diese Werte repräsentieren naturgemäß neben dem mittleren Bodenrichtwertniveau auch die mittlere Lage. Darüber hinaus gibt die nachfolgende Auflistung auch Auskunft darüber, in welchen Spannen sich die jeweiligen Bodenrichtwerte bewegen.

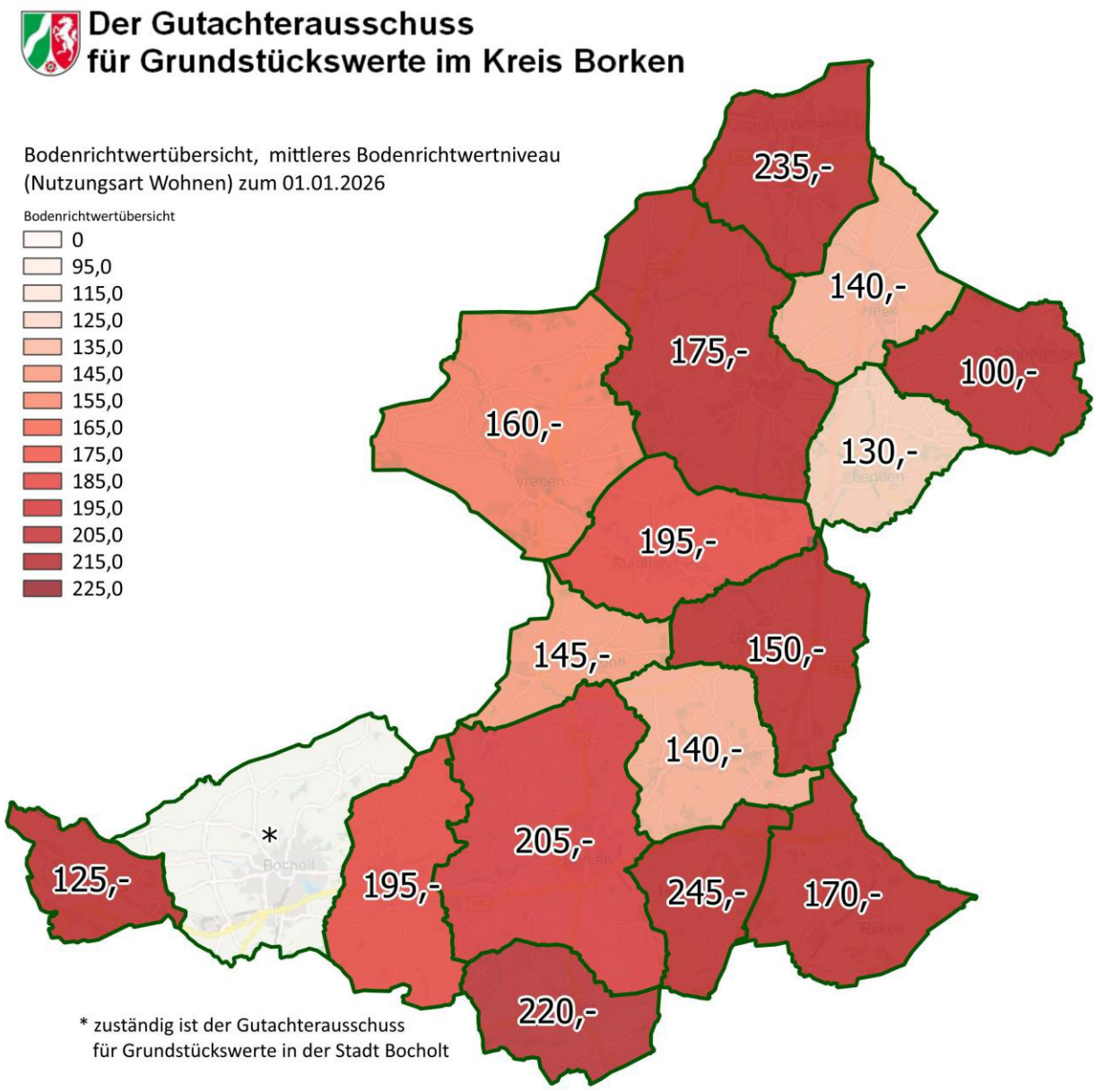
Die neue Darstellung hält der Gutachterausschuss für aussagekräftiger und vor allem weniger anfällig für individuelle Interpretationen der bisher überwiegend subjektiven Einschätzungen von Lagequalitäten. Daneben ist nach Ansicht des Gutachterausschusses im Bereich des Wohnbaulandes die bisher zumeist erkennbare Konvergenz zwischen Lagequalität und Preisniveau durch immer knapper werdendes Bauland und die dadurch bedingte Konzentration von Kauffällen auf andere als die individuellen sog. „Eigennutzer“, kaum mehr sichtbar.

W = Wohnbauland für individuelle Bauweise
G = gewerbliche Bauflächen

[1] soweit diese von der jeweiligen Kommune erhoben werden

Stadt/Gemeinde		Stichtag: 01.01.2026		
		Min.	**Mittel**	Max.
Ahaus	W	75 €	**175 €**	280 €
	G	40 €	**54 €**	110 €
Borken	W	100 €	**205 €**	400 €
	G	45 €	**69 €**	80 €
Gescher	W	110 €	**150 €**	225 €
	G	50 €	**60 €**	110 €
Gronau (Westf.)	W	185 €	**235 €**	315 €
	G	40 €	**51 €**	80 €
Heek	W	130 €	**140 €**	160 €
	G	55 €	**58 €**	60 €
Heiden	W	225 €	**245 €**	260 €
	G	60 €	**60 €**	60 €
Isselburg	W	105 €	**125 €**	165 €
	G	30 €	**40 €**	50 €
Legden	W	80 €	**130 €**	180 €
	G	35 €	**35 €**	35 €
Raesfeld	W	180 €	**220 €**	270 €
	G	60 €	**60 €**	60 €
Reken	W	135 €	**170 €**	225 €
	G	60 €	**60 €**	60 €
Rhede	W	95 €	**195 €**	350 €
	G	85 €	**85 €**	85 €
Schöppingen	W	80 €	**100 €**	135 €
	G	25 €	**28 €**	35 €
Stadtlohn	W	155 €	**195 €**	220 €
	G	50 €	**58 €**	65 €
Südlohn	W	125 €	**145 €**	160 €
	G	50 €	**50 €**	50 €
Velen	W	130 €	**140 €**	150 €
	G	50 €	**50 €**	50 €
Vreden	W	70 €	**160 €**	285 €
	G	65 €	**65 €**	65 €

Bodenrichtwertübersicht: mittleres Bodenrichtwertniveau von Wohnbauflächen in den einzelnen Städten und Gemeinden



4.7.9 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), die Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren sowie die Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten (§§ 22 und 23 ImmoWertV). Die nachfolgenden Seiten liefern Anpassungs- und Umrechnungsfaktoren, die auf der Datenbasis der Kaufpreissammlung ermittelt wurden.

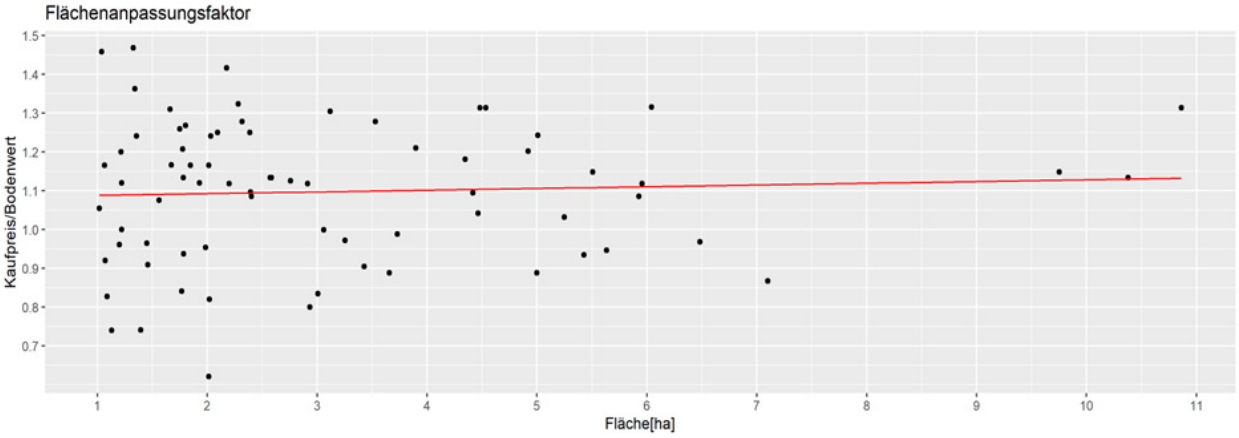
Flächenanpassungsfaktor für landwirtschaftliche Nutzflächen

Der Gutachterausschuss hat wie in den letzten Jahren üblich wieder untersucht, ob sich ein signifikanter Zusammenhang zwischen der Flächengröße der veräußerten Grundstücke und der erzielten Kaufpreise pro Quadratmeter nachweisen lässt.

Hierzu wurde eine Regressionsanalyse durchgeführt, die den Quotienten aus Kaufpreis pro Quadratmeter und Bodenrichtwert als abhängige Variable und die Grundstücksfläche (in ha) als unabhängige Variable gegenüberstellt:

$$\textbf{Kaufpreis}_{m^2} \textbf{ / BRW} = f_0 \textbf{ x Grundstücksgröße (in ha)} + f_1$$

Anders als in den Jahren zuvor weisen bei dieser Analyse sowohl das Bestimmheitsmaß ($R^2 = 0{,}003$) als auch der Regressionskoeffizient für die Grundstücksfläche ($f_0 = 0{,}004$) darauf hin, dass ein Einfluss aus den vorliegenden Vertragsdaten nicht mehr mit hinreichender Sicherheit nachweisbar ist. Die folgende Grafik verdeutlich dies:



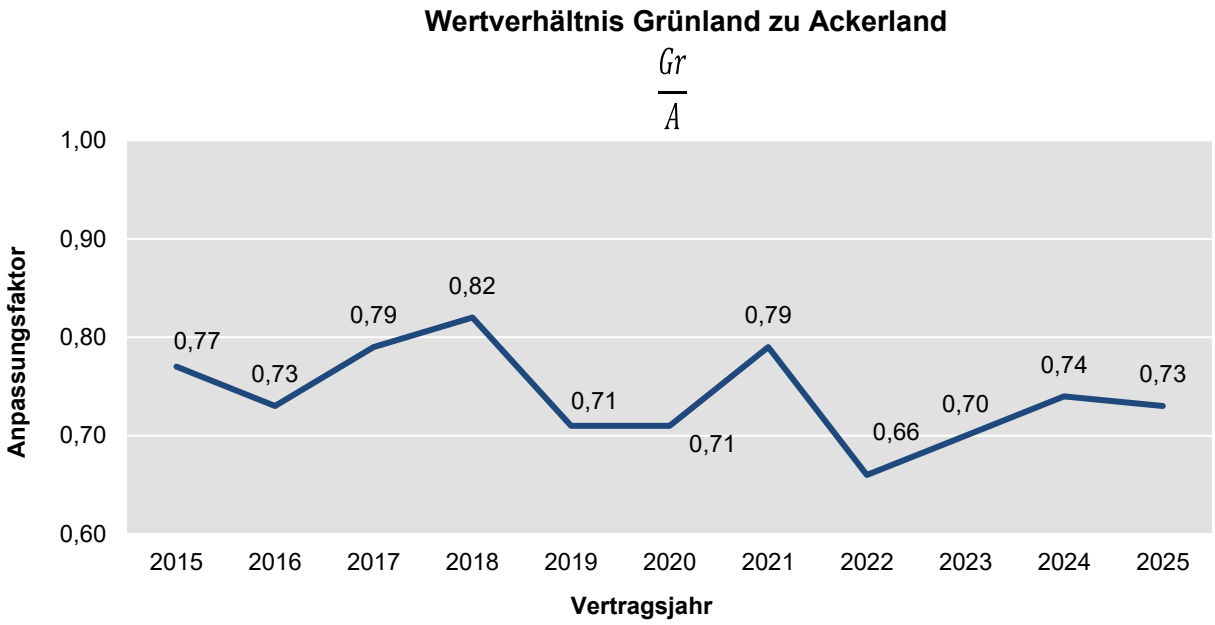
Fazit:
Der Gutachterausschuss empfiehlt, bei landwirtschaftlichen Nutzflächen keine Anpassung wegen Flächengröße vorzunehmen. Im Übrigen gilt auch hier, dass Umrechungsfaktoren grundsätzlich nur als Orientierungsgröße dienen und keinesfalls die Kenntnis des Sachverständigen über die tatsächlich vor Ort herrschenden Marktverhältnisse ersetzen.

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

$Br \times T_{VL} = k_1$ = Vorderlandfläche
$Br \times (TGr - TVL) = k_2$ = Hinterlandfläche

Die Normierung unterschiedlicher Bodenwertniveaus wird durch den Quotienten

$$KP_g / BRW$$

erreicht.

Im Ergebnis ergaben sich folgende Wertfaktoren mit ihren statistischen Kenngrößen:

f_{VL} = 100,0 %
f_{HL} = 49,0 %

N: 66
Korrelation: 0,824939
Std. Fehler f_{VL}: 0,048965 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 darüberhinausgehenden 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.

4.7.10 Indexreihen

Allgemeines

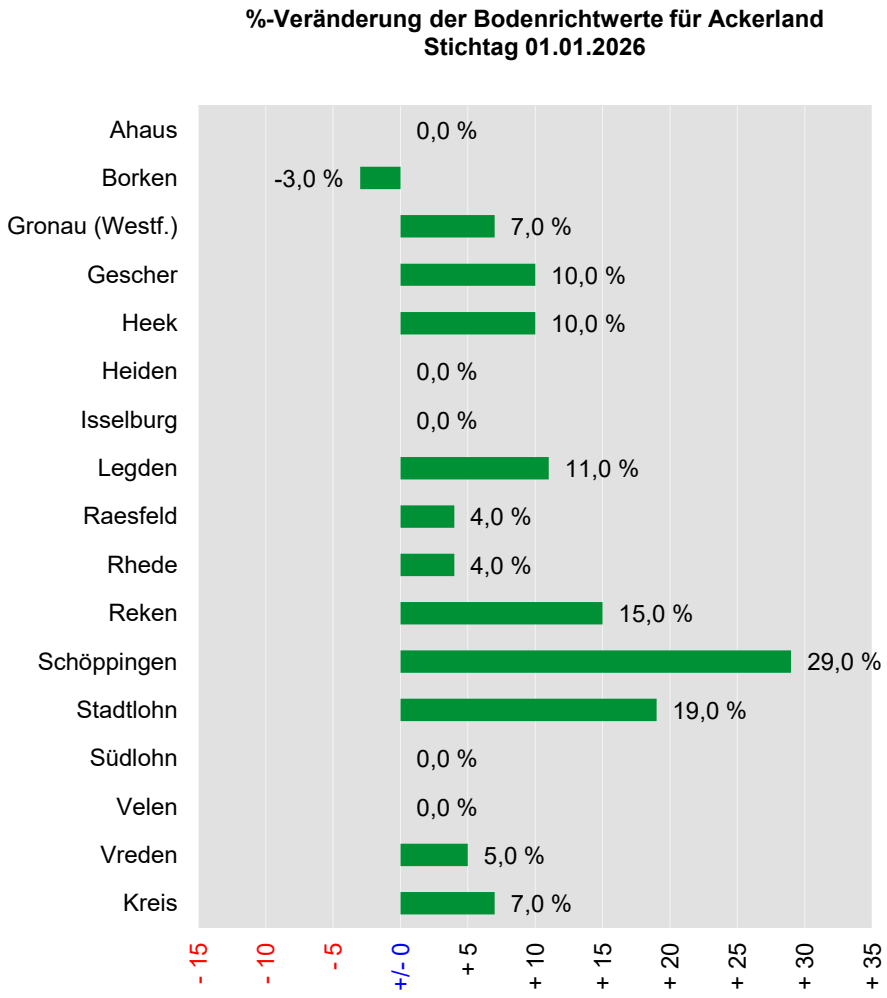
Die Entwicklung der durchschnittlichen Bodenpreise im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken lässt sich in Bodenpreisindexreihen darstellen. Hierbei werden die Bodenpreisindizes auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss jährlich beschlossenen Bodenrichtwerte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

Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftliche Grundstücke

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Änderung der landwirtschaftlichen Bodenpreise des Geschäftsjahres 2025 gegenüber dem Preisniveau des Jahres 2024. Das Preisniveau ist im Jahr 2025 wieder gestiegen.

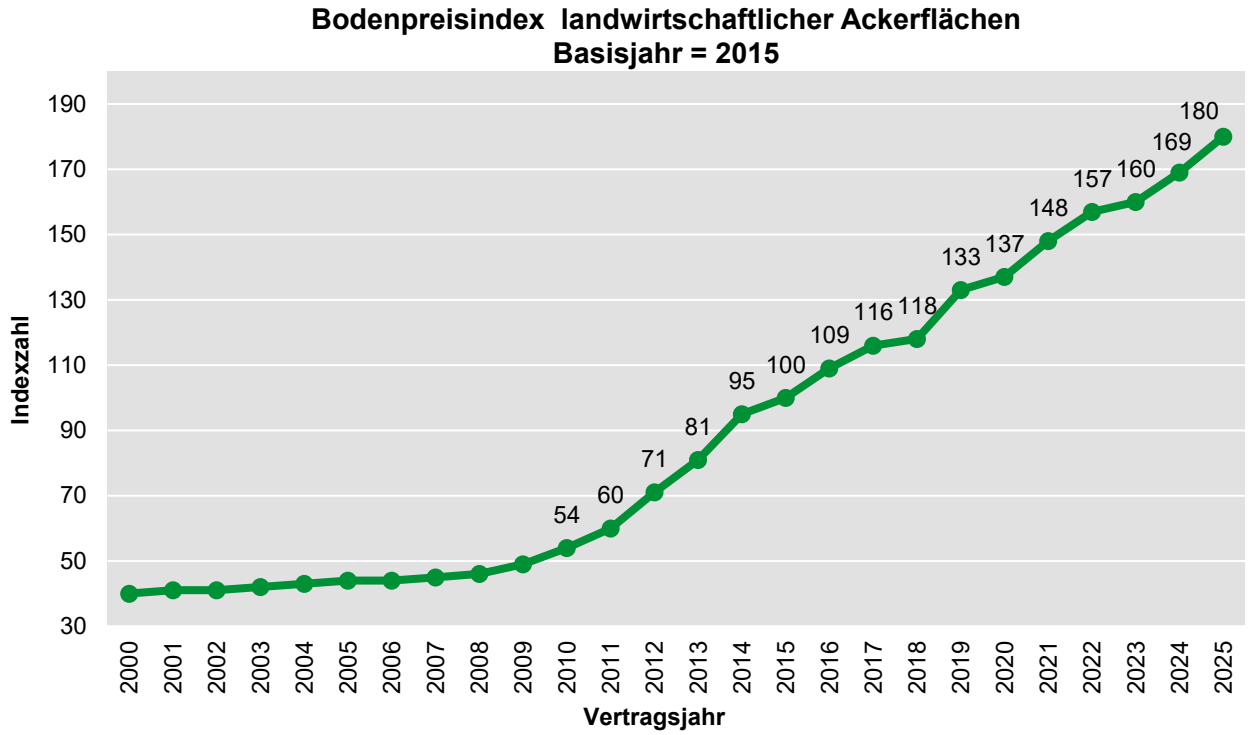
Spitzenreiter beim relativen Preisanstieg sind die Kommunen Schöppingen mit 29 %, gefolgt von Stadtlohn mit 19 %, und Reken mit 15 %. Einen Preisabstieg verzeichnete hingegen die Stadt Borken mit -3 %. In den Städten Ahaus, Heiden, Isselburg, Südlohn und Velen blieb das Preisniveau im Vergleich zum Vorjahr stabil.

Kreisweit stiegen die Preise in diesem Sektor um 7 %. Damit bewegen sich die Bodenrichtwerte für 1 ha Acker im Kreis Borken zwischen 11,10 EUR/m² in Isselburg und 16,50 EUR/m² in Heek.



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

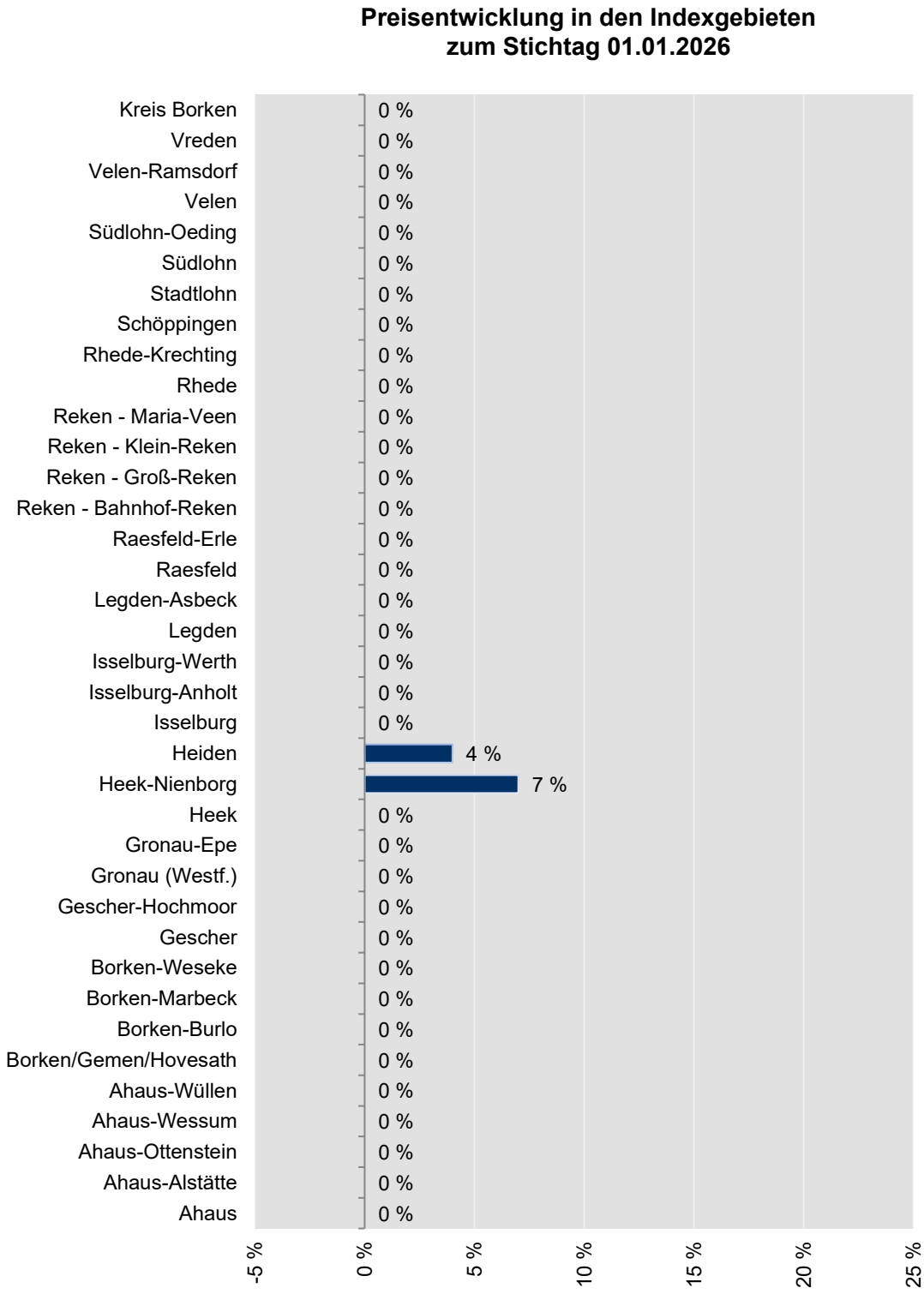
Richtwertzone	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Ahaus	37	36	39	38	38	39	41	42	42	42	43
Borken	42	43	43	43	43	43	44	44	45	46	47
Gronau (Westf.)	31	31	33	33	33	33	35	35	36	36	37
Gescher	40	42	42	42	42	45	42	42	43	45	45
Heek	30	30	31	33	35	36	37	36	36	40	40
Heiden	40	40	40	40	40	46	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	2023	2024	2025	%-Veränderung
Ahaus	133	136	163	163	176	176	+/- 0
Borken	138	147	154	164	178	173	- 3
Gronau (Westf.)	132	127	142	147	142	152	+ 7
Gescher	141	164	164	164	174	192	+ 10
Heek	120	124	146	161	167	183	+ 10
Heiden	131	131	169	169	174	174	+/- 0
Isselburg	135	150	160	160	185	185	+/- 0
Legden	138	156	156	169	175	194	+ 11
Raesfeld	172	172	180	180	195	203	+ 4
Rhede	130	130	156	156	156	163	+ 4
Reken	138	168	168	158	174	200	+ 15
Schöppingen	138	138	140	144	150	194	+ 29
Stadtlohn	146	174	174	181	181	215	+ 19
Südlohn	152	165	154	154	167	167	+/- 0
Velen	123	155	155	152	152	152	+/- 0
Vreden	131	156	144	152	169	178	+ 5
Kreis	137	148	157	160	169	180	+ 7

Bodenpreisindexreihen für Flächen des individuellen Wohnungsbaus

Die nachfolgende Grafik zeigt die Änderungen des Bodenwertniveaus in den einzelnen Teilen des Zuständigkeitsbereichs. Im Kreisgebiet blieb das Bodenwertniveau insgesamt stabil. Lediglich in der Gemeinde Heiden und in Nienborg als Ortsteil der Gemeinde Heek hat es im Berichtsjahr einen leichten Preisanstieg gegeben.



Der Durchschnittspreis von Baulandflächen des individuellen Wohnungsbaus beträgt im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken zum Stichtag 01.01.2026 rd. 184 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	2023 inkl. KAG
Ahaus	104	114	120	120	137	137	137
Ahaus-Alstätte	108	108	116	116	120	120	120
Ahaus-Ottenstein	108	108	121	121	142	142	142
Ahaus-Wessum	119	128	137	137	146	146	146
Ahaus-Wüllen	108	116	127	127	135	135	135
Borken/Gemen/Hovesath	105	111	113	126	129	129	129
Borken-Burlo	100	100	100	100	114	114	114
Borken-Marbeck	100	100	110	110	125	130	130
Borken-Weseke	100	100	109	109	123	123	123
Gescher	100	112	120	120	128	128	128
Gescher-Hochmoor	100	117	117	129	141	141	141
Gronau (Westf.)	108	109	116	126	140	143	143
Gronau-Epe	117	117	128	145	158	158	158
Heek	100	121	121	132	153	153	153
Heek-Nienborg	101	101	101	122	128	133	133
Heiden	108	113	121	121	124	124	125
Isselburg	100	105	110	110	115	115	115
Isselburg-Anholt	100	100	117	117	123	123	123
Isselburg-Werth	107	111	111	111	115	115	115
Legden	101	101	123	123	139	144	144
Legden-Asbeck	101	102	102	102	110	110	110
Raesfeld	106	108	108	113	115	115	115
Raesfeld-Erle	103	104	109	109	112	112	112
Reken - Bahnhof-Reken	103	105	117	117	125	125	125
Reken - Groß-Reken	107	111	111	111	118	118	118
Reken - Klein-Reken	101	101	115	115	118	118	118
Reken - Maria-Veen	107	107	117	117	122	122	122
Rhede	113	114	114	114	117	120	120
Rhede-Krechting	107	107	107	107	110	110	110
Schöppingen	100	113	119	119	125	125	125
Stadtlohn	111	122	126	131	142	146	146
Südlohn	100	117	117	117	121	126	126
Südlohn-Oeding	104	114	115	123	128	128	128
Velen	100	100	101	108	112	112	112
Velen-Ramsdorf	100	100	112	119	123	123	123
Vreden	102	113	113	113	129	130	130
Kreis Borken	106	110	116	122	131	132	132

Indexgebiet	2024 inkl. KAG	2025 inkl. KAG	Verändg. zum Vorjahr
Ahaus	137	137	0,0 %
Ahaus-Alstätte	120	120	0,0 %
Ahaus-Ottenstein	152	152	0,0 %
Ahaus-Wessum	146	146	0,0 %
Ahaus-Wüllen	139	139	0,0 %
Borken/Gemen/Hovesath	132	132	0,0 %
Borken-Burlo	114	114	0,0 %
Borken-Marbeck	135	135	0,0 %
Borken-Weseke	123	123	0,0 %
Gescher	128	128	0,0 %
Gescher-Hochmoor	141	141	0,0 %
Gronau (Westf.)	150	150	0,0 %
Gronau-Epe	165	165	0,0 %
Heek	153	153	0,0 %
Heek-Nienborg	133	142	7,1 %
Heiden	125	130	4,3 %
Isselburg	115	115	0,0 %
Isselburg-Anholt	123	123	0,0 %
Isselburg-Werth	115	115	0,0 %
Legden	144	144	0,0 %
Legden-Asbeck	110	110	0,0 %
Raesfeld	115	115	0,0 %
Raesfeld-Erle	112	112	0,0 %
Reken - Bahnhof-Reken	125	125	0,0 %
Reken - Groß-Reken	118	118	0,0 %
Reken - Klein-Reken	118	118	0,0 %
Reken - Maria-Veen	122	122	0,0 %
Rhede	120	120	0,0 %
Rhede-Krechting	110	110	0,0 %
Schöppingen	125	125	0,0 %
Stadtlohn	147	147	0,0 %
Südlohn	126	126	0,0 %
Südlohn-Oeding	128	128	0,0 %
Velen	112	112	0,0 %
Velen-Ramsdorf	123	123	0,0 %
Vreden	130	130	0,0 %
Kreis Borken	134	134	0 %

4.7.11 Ausgewählte Bodenrichtwerte

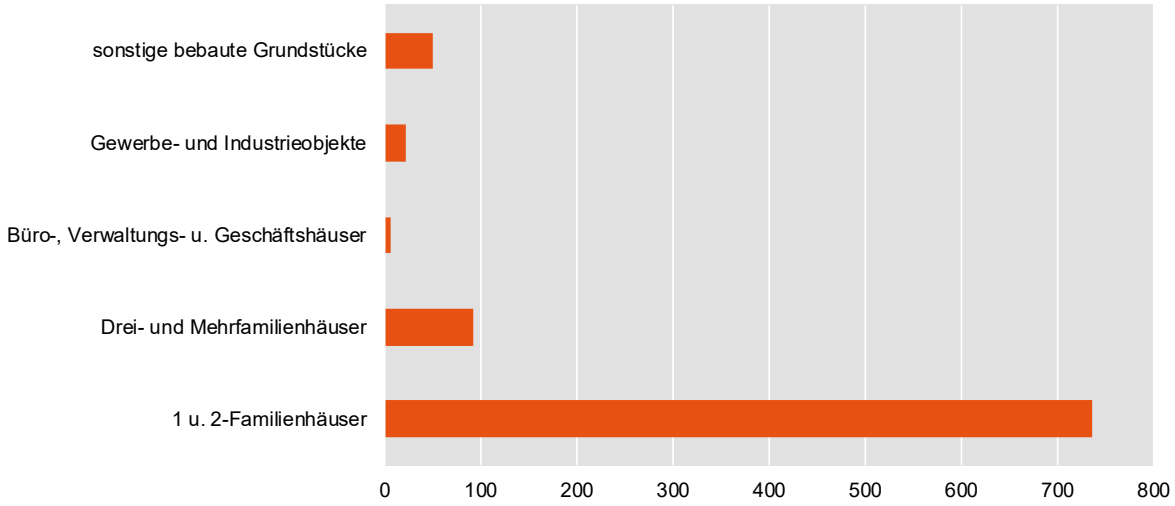
Thema derzeit nicht besetzt

5 Bebaute Grundstücke

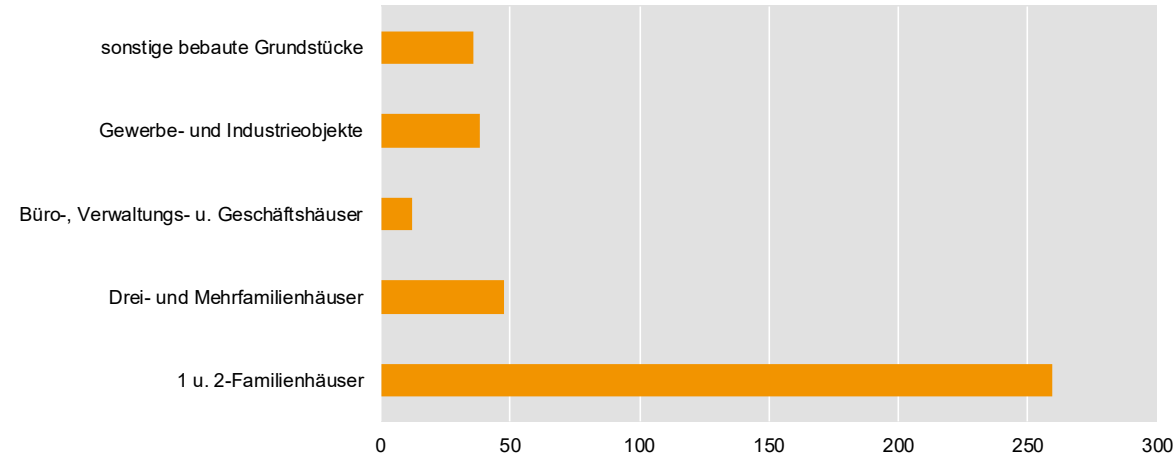
Mit einem Geldumsatz von 392,90 Mio. EUR bei 905 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsgebiet.

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

Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. EUR



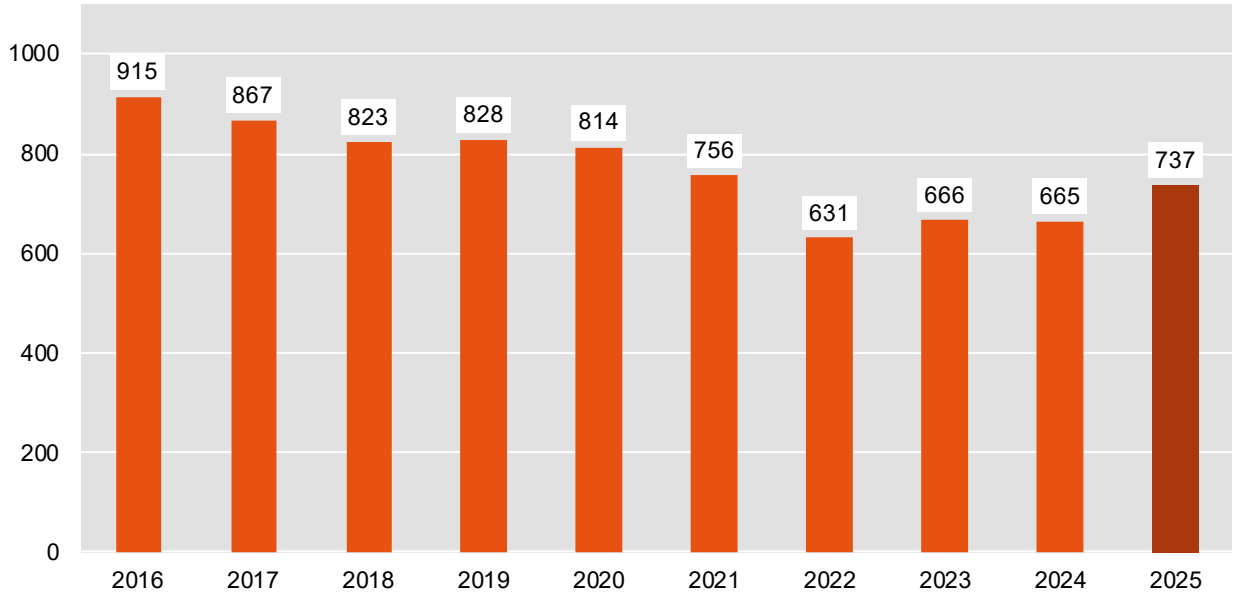
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Umsätze

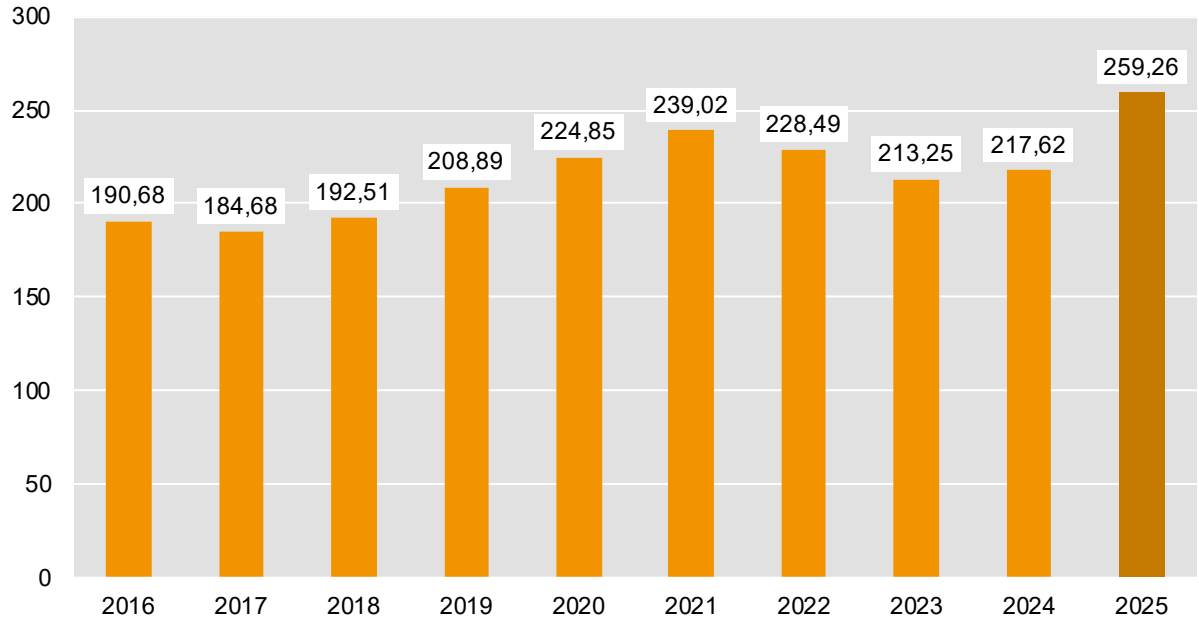
Die nachstehenden Abbildungen beziehen sich auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Berichtsjahr wechselten im Zuständigkeitsbereich 737 Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 259,26 Mio. EUR (+ 19 %) den Eigentümer.

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

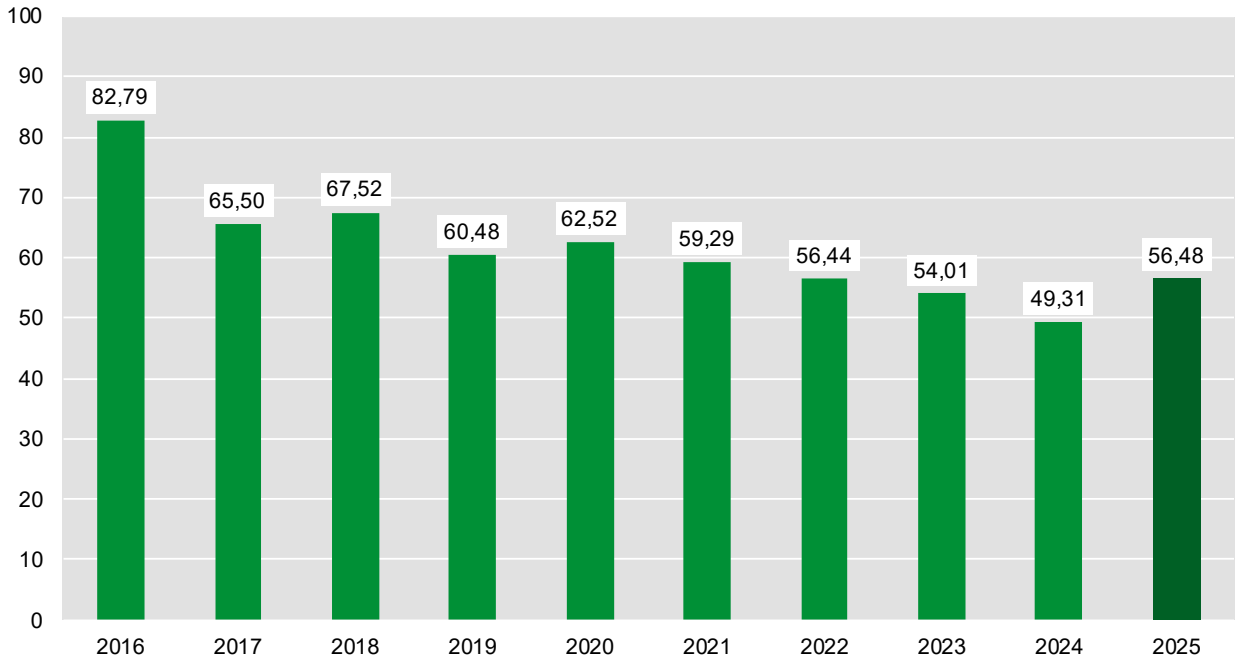
Anzahl der Kauffälle



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. Angaben zu Durchschnittspreisen werden grundsätzlich erst ab einer Anzahl von 3 Kauffällen gemacht. 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.

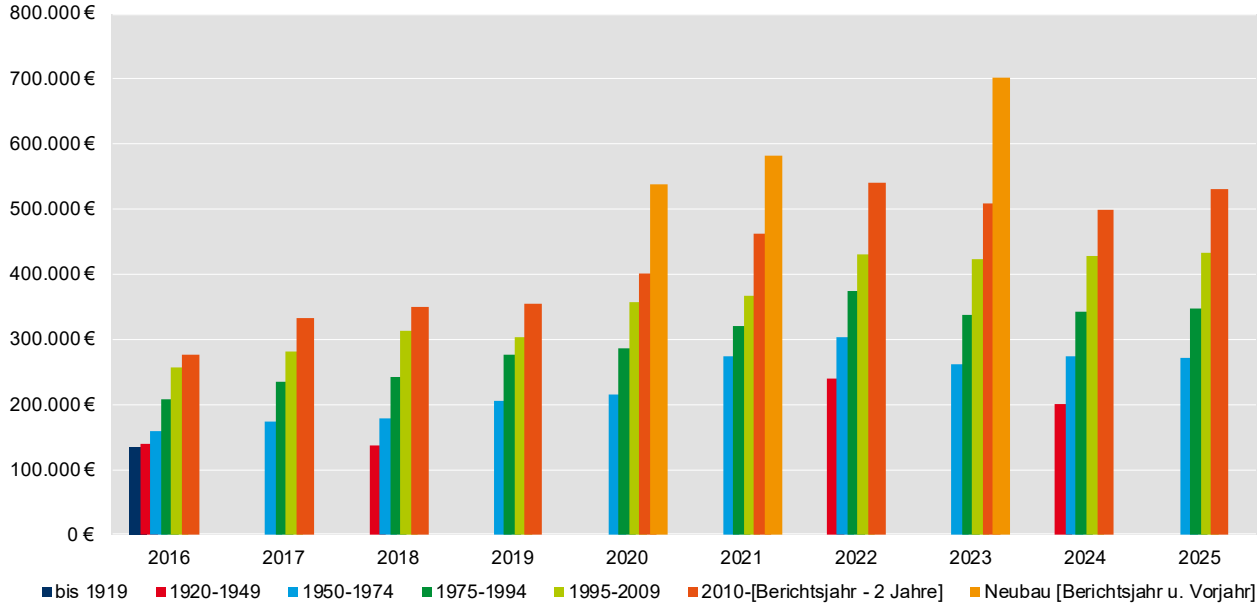
5.1.1 Durchschnittspreise

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Von den weitergehend ausgewerteten Kauffällen lassen sich 58 Kauffälle der Altersklasse 1950 bis 1974, 104 Kauffälle der Altersklasse 1975 bis 1994, 70 Kauffälle der Altersklasse 1995 bis 2009, 18 Kauffälle der Altersklasse 2010 bis 2023 zuordnen. In den Altersklassen bis 1919, 1920 bis 1949 und Neubauten (Baujahr 2024 und 2025) 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 2025[1]

Altersklasse	bis 1919	1920-1949	1950-1974	1975-1994	1995-2009	2010-2023	Neubau	Alle Altersklassen
Gesamtkaufpreis in EUR	< 3	< 3	271.000	348.000	432.000	531.000	< 3	369.000

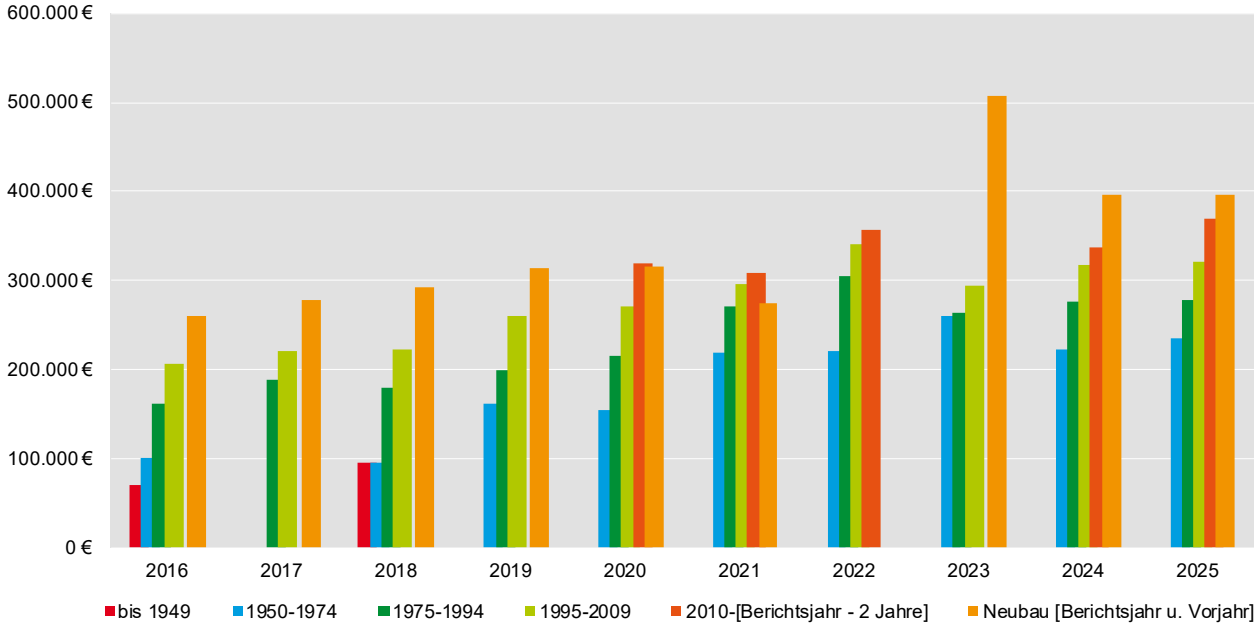
[1] Preisentwicklungen entgegen dem allgemeinen Trend können verursacht werden durch lagebedingte Wertunterschiede innerhalb des Zuständigkeitsbereichs (z.B. im Jahr X gehäuftes Auftreten von Kauffällen in Gebieten mit sehr niedrigem Bodenwertniveau gegenüber Kauffällen im Jahr X+1 in Gebieten mit sehr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

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Von den weitergehend ausgewerteten Kauffällen lassen sich 13 Kauffälle der Altersklasse 1950 bis 1974, 40 Kauffälle der Altersklasse 1975 bis 1994, 26 Kauffälle der Altersklasse 1995 bis 2009, 11 Kauffälle der Altersklasse 2010 bis 2023 und 3 Kauffälle der Altersklasse Neubauten (Baujahr 2024 und 2025) zuordnen. In der Altersklasse bis 1949 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 2025[1]

Altersklasse	bis 1949	1950-1974	1975-1994	1995-2009	2010-2023	Neubau	Alle Altersklassen
Gesamtkauf-preis in EUR	< 3	235.000	278.000	321.000	370.000	397.000	298.000

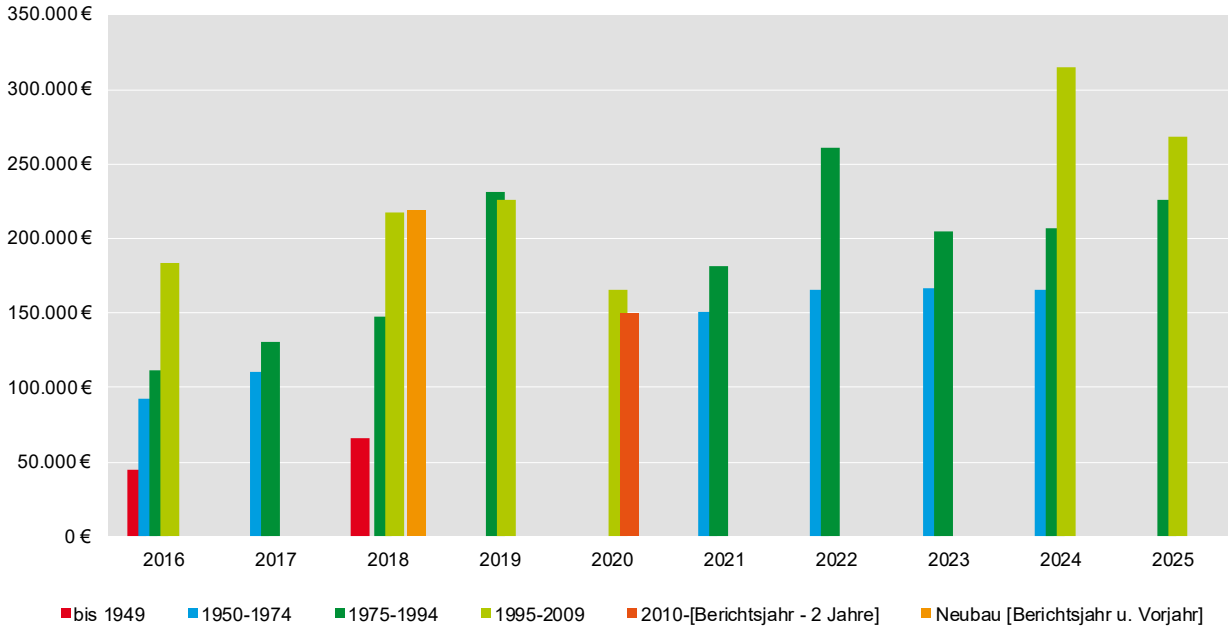
[1] Preisentwicklungen entgegen dem allgemeinen Trend können verursacht werden durch lagebedingte Wertunterschiede innerhalb des Zuständigkeitsbereichs (z.B. im Jahr X gehäuftes Auftreten von Kauffällen in Gebieten mit sehr niedrigem Bodenwertniveau gegenüber Kauffällen im Jahr X+1 in Gebieten mit sehr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

Reihenmittelhäuser

Von den weitergehend ausgewerteten Kauffällen lassen sich 10 Kauffälle der Altersklasse 1975 bis 1994 und 4 Kauffälle der Altersklasse 1995 bis 2009 zuordnen. In den Altersklassen bis 1949, 1950 bis 1974, 2010 bis 2023 und Neubauten (Baujahr 2024 und 2025) wurden weniger als 3 Kauffälle registriert. Daher werden hierzu keine Angaben gemacht.

Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenmittelhäuser

Im Vergleich der letzten 10 Jahre

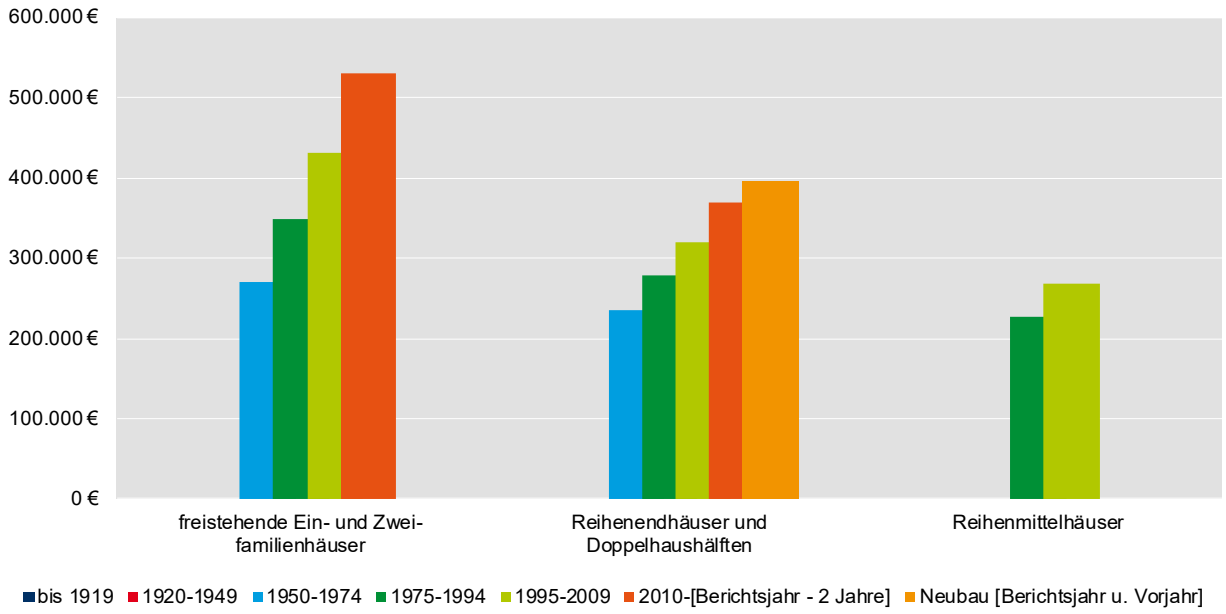


Durchschnittspreise für Reihenmittelhäuser im Jahr 2025[1]

Altersklasse	bis 1949	1950-1974	1975-1994	1995-2009	2010-2023	Neubau	Alle Altersklassen
Gesamtkauf-preis in EUR	< 3	< 3	226.000	268.000	< 3	< 3	238.000

[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, Reihenendhäuser/Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser im Jahr 2025[1] 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 2025[1] für mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern bebaute Grundstücke nach Baujahresgruppen

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Grundstücksfläche 350 - 800 m², dem Alter entsprechender normaler Zustand

Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m²]	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Preis/m² Wohnfläche [€/m²]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
bis 1919	--	--	--	--	--
1920 - 1949	--	--	--	--	--
1950 - 1974	58	628	151	1.820	271.000
1975 - 1994	104	616	151	2.354	348.000
1995 - 2009	70	555	156	2.827	432.000
2010 - 2023	18	533	152	3.494	531.000
Neubau	--	--	--	--	--

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Grundstücksfläche 250 - 500 m², dem Alter entsprechender normaler Zustand

Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m²]	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Preis/m² Wohnfläche [EUR/m²]	Ø Gesamtkaufpreis [EUR]
bis 1949	--	--	--	--	--
1950 - 1974	13	392	129	1.853	235.000
1975 - 1994	40	350	113	2.449	278.000
1995 - 2009	26	316	128	2.522	321.000
2010 - 2023	11	325	126	2.943	370.000
Neubau	3	292	121	3.320	397.000

Reihenmittelhäuser

Grundstücksfläche 150 - 300 m², dem Alter entsprechender normaler Zustand

Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m²]	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Preis/m² Wohnfläche [EUR/m²]	Ø Gesamtkaufpreis [EUR]
bis 1949	--	--	--	--	--
1950 - 1974	--	--	--	--	--
1975 - 1994	10	220	95	2.373	226.000
1995 - 2009	4	233	114	2.228	268.000
2010 - 2023	--	--	--	--	--
Neubau	--	--	--	--	--

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 2025

Kaufjahr	Altersklasse	Anzahl	∅ Grundstücksgröße	∅ Wohnfläche	∅ Preis
2025	(1) bis 1919	--	--	--	--
	(2) 1920 - 1949	--	--	--	--
	(3) 1950 - 1974	58	628 m²	151 m²	271.000 €
	(4) 1975 - 1994	104	616 m²	151 m²	348.000 €
	(5) 1995 - 2009	70	555 m²	156 m²	432.000 €
	(6) 2010 - 2023	18	533 m²	152 m²	531.000 €
	(7) Neubau	--	--	--	--
2024	(1) bis 1919	--	--	--	--
	(2) 1920 - 1949	7	579 m²	126 m²	201.000 €
	(3) 1950 - 1974	69	640 m²	147 m²	274.000 €
	(4) 1975 - 1994	101	614 m²	156 m²	343.000 €
	(5) 1995 - 2009	47	572 m²	154 m²	423.000 €
	(6) 2010 - 2022	16	518 m²	151 m²	500.000 €
	(7) Neubau	--	--	--	--
2023	(1) bis 1919	--	--	--	--
	(2) 1920 - 1949	--	--	--	--
	(3) 1950 - 1974	47	596 m²	143 m²	262.000 €
	(4) 1975 - 1994	62	597 m²	154 m²	338.000 €
	(5) 1995 - 2009	40	549 m²	149 m²	423.000 €
	(6) 2010 - 2021	15	497 m²	152 m²	510.000 €
	(7) Neubau	5	465 m²	193 m²	702.000 €
2022	(1) bis 1919	--	--	--	--
	(2) 1920 - 1949	5	641 m²	142 m²	239.000 €
	(3) 1950 - 1974	53	626 m²	142 m²	302.000 €
	(4) 1975 - 1994	95	611 m²	155 m²	375.000 €
	(5) 1995 - 2009	54	555 m²	153 m²	431.000 €
	(6) 2010 - 2020	12	592 m²	156 m²	540.000 €
	(7) Neubau	--	--	--	--
2021	(1) bis 1919	--	--	--	--
	(2) 1920 - 1949	--	--	--	--
	(3) 1950 - 1974	38	657 m²	144 m²	273.000 €
	(4) 1975 - 1994	73	600 m²	153 m²	320.000 €
	(5) 1995 - 2009	30	549 m²	149 m²	374.000 €
	(6) 2010 - 2019	13	505 m²	154 m²	454.000 €
	(7) Neubau	6	524 m²	186 m²	659.000 €
2020	(1) bis 1919	--	--	--	--
	(2) 1920 - 1949	--	--	--	--
	(3) 1950 - 1974	29	625 m²	142 m²	216.000 €
	(4) 1975 - 1994	66	610 m²	149 m²	287.000 €
	(5) 1995 - 2009	29	604 m²	163 m²	357.000 €
	(6) 2010 - 2018	14	493 m²	161 m²	400.000 €
	(7) Neubau	4	490 m²	184 m²	537.000 €

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

Kaufjahr	Altersklasse	Anzahl	∅ Grundstücksgröße	∅ Wohnfläche	∅ Preis
2019	(1) bis 1919	--	--	--	--
	(2) 1920 - 1949	--	--	--	--
	(3) 1950 - 1974	19	606 m²	152 m²	207.000 €
	(4) 1975 - 1994	41	629 m²	159 m²	276.000 €
	(5) 1995 - 2009	33	555 m²	145 m²	303.000 €
	(6) 2010 - 2017	8	570 m²	147 m²	353.000 €
	(7) Neubau	--	--	--	--
2018	(1) bis 1919	--	--	--	--
	(2) 1920 - 1949	3	426 m²	133 m²	136.000 €
	(3) 1950 - 1974	54	612 m²	142 m²	178.000 €
	(4) 1975 - 1994	76	629 m²	158 m²	242.000 €
	(5) 1995 - 2009	43	577 m²	160 m²	316.000 €
	(6) 2010 - 2016	6	558 m²	157 m²	349.000 €
	(7) Neubau	--	--	--	--
2017	(1) bis 1919	--	--	--	--
	(2) 1920 - 1949	--	--	--	--
	(3) 1950 - 1974	30	625 m²	149 m²	174.000 €
	(4) 1975 - 1994	58	631 m²	163 m²	236.000 €
	(5) 1995 - 2009	46	557 m²	164 m²	281.000 €
	(6) 2010 - 2015	6	548 m²	144 m²	333.000 €
	(7) Neubau	--	--	--	--
2016	(1) bis 1919	3	645 m²	151 m²	134.000 €
	(2) 1920 - 1949	6	524 m²	136 m²	140.000 €
	(3) 1950 - 1974	77	612 m²	139 m²	160.000 €
	(4) 1975 - 1994	79	594 m²	153 m²	207.000 €
	(5) 1995 - 2009	55	562 m²	153 m²	258.000 €
	(6) 2010 - 2014	6	534 m²	156 m²	284.000 €
	(7) Neubau	--	--	--	--
2015	(1) bis 1919	--	--	--	--
	(2) 1920 - 1949	--	--	--	--
	(3) 1950 - 1974	57	612 m²	144 m²	160.000 €
	(4) 1975 - 1994	91	611 m²	151 m²	196.000 €
	(5) 1995 - 2009	41	544 m²	158 m²	263.000 €
	(6) 2010 - 2013	--	--	--	--
	(7) Neubau	--	--	--	--
2014	(1) bis 1919	--	--	--	--
	(2) 1920 - 1949	--	--	--	--
	(3) 1950 - 1974	49	651 m²	144 m²	158.000 €
	(4) 1975 - 1994	81	589 m²	153 m²	199.000 €
	(5) 1995 - 2009	44	542 m²	176 m²	248.000 €
	(6) 2010 - 2012	--	--	--	--
	(7) Neubau	--	--	--	--

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

Kaufjahr	Altersklasse	Anzahl	∅ Grundstücksgröße	∅ Wohnfläche	∅ Preis
2013	(1) bis 1919	--	--	--	--
	(2) 1920 - 1949	6	650 m²	163 m²	139.000 €
	(3) 1950 - 1974	83	627 m²	156 m²	164.000 €
	(4) 1975 - 1994	47	603 m²	155 m²	201.000 €
	(5) 1995 - 2009	51	522 m²	150 m²	230.000 €
	(6) 2010 - 2011	5	590 m²	164 m²	284.000 €
	(7) Neubau	--	--	--	--
2012	(1) bis 1919	--	--	--	--
	(2) 1920 - 1949	6	521 m²	154 m²	130.000 €
	(3) 1950 - 1974	68	637 m²	136 m²	158.000 €
	(4) 1975 - 1994	37	617 m²	152 m²	210.000 €
	(5) 1995 - 2009	52	540 m²	149 m²	218.000 €
	(6) 2010 - 2010	--	--	--	--
	(7) Neubau	--	--	--	--
2011	(1) bis 1919	--	--	--	--
	(2) 1920 - 1949	7	554 m²	167 m²	131.000 €
	(3) 1950 - 1974	95	605 m²	148 m²	150.000 €
	(4) 1975 - 1994	54	607 m²	155 m²	193.000 €
	(5) 1995 - 2009	61	512 m²	148 m²	232.000 €
	(6) 2010 - 2009	--	--	--	--
	(7) Neubau	--	--	--	--
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 - 2008	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 - 2007	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 - 2006	33	553 m²	150 m²	218.000 €
	(6) nicht besetzt -	--	--	--	--
	(7) Neubau	4	581 m²	188 m²	341.000 €

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

Kaufjahr	Altersklasse	Anzahl	∅ Grundstücksgröße	∅ Wohnfläche	∅ Preis
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 - 2005	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 - 2004	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 - 2003	21	560 m²	140 m²	222.000 €
	(6) nicht besetzt -	--	--	--	--
	(7) Neubau	10	527 m²	133 m²	209.000 €
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 - 2002	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 - 2001	7	521 m²	146 m²	202.000 €
	(6) nicht besetzt -	--	--	--	--
	(7) Neubau	4	426 m²	118 m²	196.000 €

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 2025

Ort	Altersklasse	Anzahl Kauffälle	mittleres Baujahr	∅ Grundstücksgröße	∅ Wohnfläche	∅ Preis/m² Wohnfläche	∅ Preis
Ahaus	(3) 1950 - 1974	6	1964	548 m²	146 m²	1.881 €/m²	266.000 €
	(4) 1975 - 1994	14	1984	626 m²	148 m²	2.475 €/m²	351.000 €
	(5) 1995 - 2009	12	2001	592 m²	162 m²	2.882 €/m²	465.000 €
	(6) 2010 - 2023	3	2015	514 m²	144 m²	3.329 €/m²	482.000 €
Borken	(3) 1950 - 1974	8	1963	712 m²	152 m²	1.697 €/m²	274.000 €
	(4) 1975 - 1994	23	1985	596 m²	157 m²	2.367 €/m²	366.000 €
	(5) 1995 - 2009	5	2002	543 m²	177 m²	2.777 €/m²	468.000 €
	(6) 2010 - 2023	3	2016	578 m²	153 m²	3.346 €/m²	518.000 €
Gescher	(4) 1975 - 1994	9	1984	606 m²	148 m²	2.184 €/m²	322.000 €
	(5) 1995 - 2009	7	2001	600 m²	169 m²	2.595 €/m²	429.000 €
Gronau (Westf.)	(3) 1950 - 1974	17	1966	600 m²	139 m²	2.186 €/m²	287.000 €
	(4) 1975 - 1994	16	1985	600 m²	144 m²	2.292 €/m²	325.000 €
	(5) 1995 - 2009	9	2002	481 m²	117 m²	3.204 €/m²	376.000 €
	(6) 2010 - 2023	3	2014	555 m²	125 m²	3.397 €/m²	428.000 €
Heek	(3) 1950 - 1974	3	1964	624 m²	188 m²	1.444 €/m²	275.000 €
	(5) 1995 - 2009	3	2002	579 m²	152 m²	2.743 €/m²	419.000 €
Isselburg	(4) 1975 - 1994	4	1985	621 m²	133 m²	2.731 €/m²	352.000 €
Raesfeld	(4) 1975 - 1994	3	1986	632 m²	146 m²	2.355 €/m²	357.000 €
	(5) 1995 - 2009	3	2003	499 m²	148 m²	3.105 €/m²	463.000 €
Reken	(4) 1975 - 1994	8	1982	644 m²	134 m²	2.553 €/m²	332.000 €
	(5) 1995 - 2009	5	2000	588 m²	201 m²	2.649 €/m²	535.000 €
	(6) 2010 - 2023	3	2016	558 m²	180 m²	3.222 €/m²	565.000 €
Rhede	(3) 1950 - 1974	4	1968	677 m²	182 m²	1.761 €/m²	324.000 €
	(4) 1975 - 1994	4	1987	657 m²	161 m²	2.962 €/m²	478.000 €
	(5) 1995 - 2009	3	2002	431 m²	139 m²	3.304 €/m²	459.000 €
Stadtlohn	(3) 1950 - 1974	3	1968	670 m²	143 m²	1.675 €/m²	241.000 €
	(4) 1975 - 1994	5	1984	657 m²	170 m²	2.165 €/m²	364.000 €
	(5) 1995 - 2009	3	2001	495 m²	161 m²	2.648 €/m²	425.000 €

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

Ort	Altersklasse	Anzahl Kauffälle	mittleres Baujahr	∅ Grundstücksgröße	∅ Wohnfläche	∅ Preis/m² Wohnfläche	∅ Preis
Südlohn	(4) 1975 - 1994	3	1982	642 m²	158 m²	1.847 €/m²	291.000 €
	(5) 1995 - 2009	3	2002	554 m²	127 m²	2.877 €/m²	359.000 €
Velen	(4) 1975 - 1994	5	1984	577 m²	177 m²	1.937 €/m²	334.000 €
	(5) 1995 - 2009	3	1998	571 m²	199 m²	1.995 €/m²	383.000 €
Vreden	(3) 1950 - 1974	5	1970	633 m²	142 m²	1.675 €/m²	237.000 €
	(4) 1975 - 1994	7	1984	634 m²	153 m²	2.351 €/m²	345.000 €
	(5) 1995 - 2009	7	2000	609 m²	146 m²	2.766 €/m²	401.000 €

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 2025

Region	Altersklasse	Anzahl Kauffälle	mittleres Baujahr	∅ Grundstücksgröße	∅ Wohnfläche	∅ Preis/m² Wohnfläche	∅ Preis
Gronau (Westf.), Ahaus, Vreden	(3) 1950 - 1974	28	1966	594 m²	141 m²	2.030 €/m²	274.000 €
	(4) 1975 - 1994	37	1984	616 m²	148 m²	2.372 €/m²	338.000 €
	(5) 1995 - 2009	28	2001	561 m²	143 m²	2.956 €/m²	420.000 €
	(6) 2010 - 2023	6	2015	535 m²	135 m²	3.363 €/m²	455.000 €
Borken, Rhede	(3) 1950 - 1974	12	1965	700 m²	162 m²	1.718 €/m²	290.000 €
	(4) 1975 - 1994	27	1985	605 m²	157 m²	2.455 €/m²	382.000 €
	(5) 1995 - 2009	8	2002	501 m²	163 m²	2.975 €/m²	464.000 €
	(6) 2010 - 2023	3	2016	578 m²	153 m²	3.346 €/m²	518.000 €
Gescher, Südlohn, Velen	(3) 1950 - 1974	4	1966	684 m²	147 m²	1.946 €/m²	286.000 €
	(4) 1975 - 1994	17	1984	604 m²	158 m²	2.052 €/m²	320.000 €
	(5) 1995 - 2009	13	2001	583 m²	167 m²	2.522 €/m²	402.000 €
Isselburg, Heiden, Raesfeld, Reken	(3) 1950 - 1974	6	1965	568 m²	160 m²	1.448 €/m²	252.000 €
	(4) 1975 - 1994	15	1983	635 m²	136 m²	2.561 €/m²	343.000 €
	(5) 1995 - 2009	11	2001	553 m²	176 m²	2.867 €/m²	498.000 €
	(6) 2010 - 2023	6	2017	518 m²	169 m²	3.723 €/m²	624.000 €
Heek, Legden, Schöppingen, Stadtlohn	(3) 1950 - 1974	8	1964	653 m²	168 m²	1.458 €/m²	242.000 €
	(4) 1975 - 1994	8	1984	647 m²	160 m²	2.179 €/m²	348.000 €
	(5) 1995 - 2009	10	2001	552 m²	150 m²	2.698 €/m²	404.000 €

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 2025

Kaufjahr	Altersklasse	Anzahl	∅ Grundstücksgröße	∅ Wohnfläche	∅ Preis
2025	(1) bis 1949	--	--	--	--
	(2) 1950 - 1974	13	392 m²	129 m²	235.000 €
	(3) 1975 - 1994	40	350 m²	113 m²	278.000 €
	(4) 1995 - 2009	26	316 m²	128 m²	321.000 €
	(5) 2010 - 2023	11	325 m²	126 m²	370.000 €
	(6) Neubau	3	292 m²	121 m²	397.000 €
2024	(1) bis 1949	--	--	--	--
	(2) 1950 - 1974	12	389 m²	129 m²	223.000 €
	(3) 1975 - 1994	26	365 m²	121 m²	276.000 €
	(4) 1995 - 2009	33	332 m²	124 m²	317.000 €
	(5) 2010 - 2022	6	318 m²	115 m²	337.000 €
	(6) Neubau	6	279 m²	121 m²	396.000 €
2023	(1) bis 1949	--	--	--	--
	(2) 1950 - 1974	6	396 m²	140 m²	261.000 €
	(3) 1975 - 1994	28	360 m²	120 m²	264.000 €
	(4) 1995 - 2009	15	303 m²	122 m²	294.000 €
	(5) 2010 - 2021	--	--	--	--
	(6) Neubau	6	372 m²	145 m²	507.000 €
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 - 2019	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 - 2018	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 - 2017	--	--	--	--
	(6) Neubau	6	311 m²	138 m²	314.000 €

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

Kaufjahr	Altersklasse	Anzahl	∅ Grundstücksgröße	∅ Wohnfläche	∅ Preis
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 - 2016	--	--	--	--
	(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 - 2015	--	--	--	--
	(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 - 2014	--	--	--	--
	(6) Neubau	10	295 m²	131 m²	261.000 €
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 - 2013	--	--	--	--
	(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 - 2012	--	--	--	--
	(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 - 2011	--	--	--	--
	(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 - 2010	--	--	--	--
	(6) Neubau	4	296 m²	134 m²	209.000 €

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

Kaufjahr	Altersklasse	Anzahl	∅ Grundstücksgröße	∅ Wohnfläche	∅ Preis
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 - 2009	--	--	--	--
	(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 - 2008	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 - 2007	29	351 m²	124 m²	161.000 €
	(5) nicht besetzt -	--	--	--	--
	(6) Neubau	9	294 m²	125 m²	201.000 €
2008	(1) bis 1949	4	399 m²	111 m²	93.000 €
	(2) 1950 - 1974	13	377 m²	103 m²	117.000 €
	(3) 1975 - 1994	20	365 m²	130 m²	151.000 €
	(4) 1995 - 2006	27	334 m²	131 m²	167.000 €
	(5) nicht besetzt -	--	--	--	--
	(6) Neubau	11	309 m²	120 m²	165.000 €
2007	(1) bis 1949	3	363 m²	103 m²	98.000 €
	(2) 1950 - 1974	13	382 m²	125 m²	132.000 €
	(3) 1975 - 1994	17	358 m²	121 m²	158.000 €
	(4) 1995 - 2005	28	331 m²	125 m²	171.000 €
	(5) nicht besetzt -	--	--	--	--
	(6) Neubau	10	290 m²	112 m²	185.000 €
2006	(1) bis 1949	4	403 m²	135 m²	113.000 €
	(2) 1950 - 1974	10	363 m²	111 m²	119.000 €
	(3) 1975 - 1994	27	359 m²	122 m²	160.000 €
	(4) 1995 - 2004	20	329 m²	126 m²	161.000 €
	(5) nicht besetzt -	--	--	--	--
	(6) Neubau	13	311 m²	119 m²	179.000 €
2005	(1) bis 1949	6	420 m²	107 m²	91.000 €
	(2) 1950 - 1974	7	335 m²	104 m²	108.000 €
	(3) 1975 - 1994	33	358 m²	118 m²	156.000 €
	(4) 1995 - 2003	22	331 m²	124 m²	161.000 €
	(5) nicht besetzt -	--	--	--	--
	(6) Neubau	18	294 m²	112 m²	168.000 €

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

Kaufjahr	Altersklasse	Anzahl	∅ Grundstücksgröße	∅ Wohnfläche	∅ Preis
2004	(1) bis 1949	--	--	--	--
	(2) 1950 - 1974	8	400 m²	124 m²	140.000 €
	(3) 1975 - 1994	22	342 m²	121 m²	156.000 €
	(4) 1995 - 2002	19	363 m²	121 m²	167.000 €
	(5) nicht besetzt -	--	--	--	--
	(6) Neubau	21	302 m²	118 m²	180.000 €
2003	(1) bis 1949	3	359 m²	109 m²	70.000 €
	(2) 1950 - 1974	5	315 m²	101 m²	116.000 €
	(3) 1975 - 1994	16	334 m²	124 m²	164.000 €
	(4) 1995 - 2001	7	276 m²	120 m²	165.000 €
	(5) nicht besetzt -	--	--	--	--
	(6) Neubau	12	312 m²	117 m²	182.000 €

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 2025

Ort	Altersklasse	Anzahl Kauffälle	mittleres Baujahr	∅ Grundstücksgröße	∅ Wohnfläche	∅ Preis/m² Wohnfläche	∅ Preis
Ahaus	(3) 1975 - 1994	6	1987	352 m²	105 m²	2.763 €/m²	289.000 €
Borken	(3) 1975 - 1994	6	1984	355 m²	133 m²	2.098 €/m²	281.000 €
	(4) 1995 - 2009	6	2000	289 m²	119 m²	2.850 €/m²	339.000 €
Gescher	(3) 1975 - 1994	3	1984	388 m²	120 m²	2.429 €/m²	290.000 €
	(4) 1995 - 2009	3	2003	390 m²	148 m²	2.415 €/m²	350.000 €
Raesfeld	(3) 1975 - 1994	3	1986	291 m²	116 m²	2.643 €/m²	309.000 €
	(5) 2010 - 2023	3	2014	296 m²	129 m²	2.681 €/m²	343.000 €
Rhede	(3) 1975 - 1994	4	1989	370 m²	126 m²	2.857 €/m²	354.000 €
Gronau (Westf.)	(2) 1950 - 1974	5	1962	425 m²	111 m²	2.054 €/m²	230.000 €
	(3) 1975 - 1994	13	1984	340 m²	101 m²	2.275 €/m²	234.000 €
	(4) 1995 - 2009	3	2000	305 m²	125 m²	2.673 €/m²	333.000 €

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 2025

Region	Altersklasse	Anzahl Kauffälle	mittleres Baujahr	∅ Grundstücksgröße	∅ Wohnfläche	∅ Preis/m² Wohnfläche	∅ Preis
Gronau (Westf.), Ahaus, Vreden	(2) 1950 - 1974	8	1966	399 m²	117 m²	1.967 €/m²	230.000 €
	(3) 1975 - 1994	19	1985	344 m²	102 m²	2.429 €/m²	252.000 €
	(4) 1995 - 2009	7	1999	315 m²	123 m²	2.412 €/m²	299.000 €
	(5) 2010 - 2023	4	2014	339 m²	124 m²	2.795 €/m²	350.000 €
	(6) Neubau	3	2025	292 m²	121 m²	3.320 €/m²	397.000 €
Borken, Rhede	(2) 1950 - 1974	3	1972	379 m²	148 m²	1.931 €/m²	277.000 €
	(3) 1975 - 1994	10	1986	361 m²	130 m²	2.402 €/m²	310.000 €
	(4) 1995 - 2009	6	2000	289 m²	119 m²	2.850 €/m²	339.000 €
Gescher, Südlohn, Velen	(3) 1975 - 1994	6	1987	376 m²	114 m²	2.563 €/m²	291.000 €
	(4) 1995 - 2009	5	2003	348 m²	149 m²	2.227 €/m²	327.000 €
Isselburg, Heiden, Raesfeld, Reken	(3) 1975 - 1994	4	1986	329 m²	120 m²	2.574 €/m²	310.000 €
	(5) 2010 - 2023	4	2016	295 m²	124 m²	2.876 €/m²	353.000 €
Heek, Legden, Schöppingen, Stadtlohn	(4) 1995 - 2009	6	1999	317 m²	125 m²	2.419 €/m²	303.000 €

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 - Kaufjahre 2003 bis 2025

Kaufjahr	Altersklasse	Anzahl	∅ Grundstücksgröße	∅ Wohnfläche	∅ Preis
2025	(1) bis 1949	--	--	--	--
	(2) 1950 - 1974	4	199 m²	92 m²	180.000 €
	(3) 1975 - 1994	8	227 m²	93 m²	228.000 €
	(4) 1995 - 2009	4	233 m²	114 m²	268.000 €
	(5) 2010 - 2023	--	--	--	--
	(6) Neubau	--	--	--	--
2024	(1) bis 1949	--	--	--	--
	(2) 1950 - 1974	5	224 m²	89 m²	166.000 €
	(3) 1975 - 1994	9	218 m²	114 m²	207.000 €
	(4) 1995 - 2009	3	206 m²	108 m²	315.000 €
	(5) 2010 - 2022	--	--	--	--
	(6) Neubau	--	--	--	--
2023	(1) bis 1949	--	--	--	--
	(2) 1950 - 1974	3	282 m²	102 m²	167.000 €
	(3) 1975 - 1994	5	231 m²	125 m²	205.000 €
	(4) 1995 - 2009	--	--	--	--
	(5) 2010 - 2021	--	--	--	--
	(6) Neubau	--	--	--	--
2022	(1) bis 1949	--	--	--	--
	(2) 1950 - 1974	7	217 m²	107 m²	166.000 €
	(3) 1975 - 1994	10	246 m²	119 m²	261.000 €
	(4) 1995 - 2009	--	--	--	--
	(5) 2010 - 2020	--	--	--	--
	(6) Neubau	--	--	--	--
2021	(1) bis 1949	--	--	--	--
	(2) 1950 - 1974	6	197 m²	89 m²	151.000 €
	(3) 1975 - 1994	7	228 m²	127 m²	182.000 €
	(4) 1995 - 2009	--	--	--	--
	(5) 2010 - 2019	--	--	--	--
	(6) Neubau	--	--	--	--
2020	(1) bis 1949	--	--	--	--
	(2) 1950 - 1974	5	202 m²	103 m²	150.000 €
	(3) 1975 - 1994	10	236 m²	101 m²	166.000 €
	(4) 1995 - 2009	--	--	--	--
	(5) 2010 - 2018	--	--	--	--
	(6) Neubau	--	--	--	--
2019	(1) bis 1949	--	--	--	--
	(2) 1950 - 1974	--	--	--	--
	(3) 1975 - 1994	4	249 m²	129 m²	231.000 €
	(4) 1995 - 2009	3	216 m²	116 m²	226.000 €
	(5) 2010 - 2017	--	--	--	--
	(6) Neubau	--	--	--	--

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

Kaufjahr	Altersklasse	Anzahl	∅ Grundstücksgröße	∅ Wohnfläche	∅ Preis
2018	(1) bis 1949	4	175 m²	102 m²	66.000 €
	(2) 1950 - 1974	--	--	--	--
	(3) 1975 - 1994	7	225 m²	99 m²	148.000 €
	(4) 1995 - 2009	3	219 m²	122 m²	217.000 €
	(5) 2010 - 2016	--	--	--	--
	(6) Neubau	9	174 m²	112 m²	219.000 €
2017	(1) bis 1949	--	--	--	--
	(2) 1950 - 1974	4	217 m²	84 m²	111.000 €
	(3) 1975 - 1994	8	224 m²	111 m²	131.000 €
	(4) 1995 - 2009	--	--	--	--
	(5) 2010 - 2015	--	--	--	--
	(6) Neubau	--	--	--	--
2016	(1) bis 1949	--	--	--	--
	(2) 1950 - 1974	6	222 m²	105 m²	93.000 €
	(3) 1975 - 1994	13	225 m²	109 m²	112.000 €
	(4) 1995 - 2009	--	--	--	--
	(5) 2010 - 2014	--	--	--	--
	(6) Neubau	--	--	--	--
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 - 2013	--	--	--	--
	(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 - 2012	--	--	--	--
	(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 - 2011	--	--	--	--
	(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 - 2010	--	--	--	--
	(6) Neubau	3	213 m²	111 m²	164.000 €

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

Kaufjahr	Altersklasse	Anzahl	∅ Grundstücksgröße	∅ Wohnfläche	∅ Preis
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 - 2009	--	--	--	--
	(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 - 2008	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 - 2007	4	190 m²	109 m²	149.000 €
	(5) nicht besetzt -	--	--	--	--
	(6) Neubau	4	169 m²	113 m²	159.000 €
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 - 2006	--	--	--	--
	(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 - 2005	--	--	--	--
	(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 - 2004	--	--	--	--
	(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 - 2003	--	--	--	--
	(5) nicht besetzt -	--	--	--	--
	(6) Neubau	--	--	--	--

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

Kaufjahr	Altersklasse	Anzahl	∅ Grundstücksgröße	∅ Wohnfläche	∅ Preis
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 - 2002	--	--	--	--
	(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 - 2001	--	--	--	--
	(5) nicht besetzt -	--	--	--	--
	(6) Neubau	--	--	--	--

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 2025

Ort	Altersklasse	Anzahl Kauffälle	mittleres Baujahr	∅ Grundstücksgröße	∅ Wohnfläche	∅ Preis/m² Wohnfläche	∅ Preis
Gronau (Westf.)	(2) 1920 - 1949	3	1967	187 m²	96 m²	1.972 €/m²	196.000 €
	(3) 1950 - 1974	3	1980	202 m²	76 m²	1.982 €/m²	151.000 €

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 2025

Region	Altersklasse	Anzahl Kauffälle	mittleres Baujahr	∅ Grundstücksgröße	∅ Wohnfläche	∅ Preis/m² Wohnfläche	∅ Preis
Gronau (Westf.), Ahaus, Vreden	(3) 1950 - 1974	7	1983	216 m²	93 m²	2.146 €/m²	197.000 €

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

Der Gutachterausschuss ermittelt jährlich zum 1. Januar die sogenannten Immobilienrichtwerte.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage darzustellende, 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 zur Ermittlung von Vergleichswerten oder als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 12 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. § 20 und § 26 Abs. 1 ImmoWertV dienen und als Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV herangezogen werden. Wertrelevante Einflüsse, welche im Modell der Immobilienrichtwerte nicht berücksichtigt werden, müssen sachverständig geschätzt werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken hat erstmals zum 01.01.2021 Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen beschlossen und veröffentlicht. Die Immobilienrichtwerte des Teilmarktes der Ein- und Zweifamilienhäuser folgten erstmals zum 01.01.2022. Die Immobilienrichtwerte beider Teilmärkte werden seitdem jährlich zum 1. Januar ermittelt, beschlossen und veröffentlicht.

Für die Immobilienrichtwerte werden sog. Richtwertzonen gebildet. Die Richtwerte selbst werden in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (€/m²) ausgewiesen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken stellt seine Immobilienrichtwerte ab dem Stichtag 01.01.2021 bzw. 01.01.2022 im Geodatenatlas des Kreises Borken kostenfrei zur Einsicht bereit.

Über das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW.de können die Immobilienrichtwerte ab Stichtag 01.01.2021 bzw. 01.01.2022 kostenfrei eingesehen werden. Darüber hinaus können kostenfreie PDF-Dokumente mit näheren Informationen zu den jeweiligen Immobilienrichtwerten heruntergeladen werden. Außerdem lässt sich mit Hilfe des sog. Immobilien-Preis-Kalkulators ein Näherungswert einer Immobilie ermitteln. Hierfür müssen jeweils die Eigenschaften der interessierenden Immobilie, wie z.B. Baujahr, Wohnfläche, Alter der Immobilie in Jahren oder die Ausstattungsklasse, angegeben werden.

Immobilienrichtwerte führen nicht unmittelbar zu Verkehrswerten.

Zur Ableitung von Immobilienrichtwerten in verschiedenen Teilmärkten hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken neue einheitliche Rechenmodelle eingesetzt und auf dieser Grundlage Immobilienrichtwerte für Weiterverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern zu dem Stichtag 01.01.2025 beschlossen. Die Ableitung dieser Immobilienrichtwerte ist an das „Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten in NRW“ der AGVGA.NRW angelehnt. 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. Auf Basis von Angaben aus den Kaufverträgen und Angaben der dazu befragten Käufer ergeben sich für diese Nebengebäude und Nutzungsflächen folgende Preisspannen:

- Außenstellplätze 3.000 - 5.000 €
- Carports 6.000 - 7.500 €
- Garagen 9.000 - 11.000 €
- Tiefgaragenstellplätze 15.000 - 26.000 €

Das Datenmaterial für die Ableitung der Immobilienrichtwerte wird so eingegrenzt, dass keine Neubauten, also Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Alter von unter drei Jahren, betrachtet werden. Ein- und Zweifamilienhäuser, die vor 1950 errichtet wurden, bleiben in der Auswertung ebenfalls unberücksichtigt.

Um bei der Ableitung der Immobilienrichtwerte mittels statistischer Methoden robuste Ergebnisse zu erhalten, hat der Gutachterausschuss die Kaufverträge aus jeweils zehn Jahren untersucht.

Wegen teils geringer Kauffallzahlen in einigen Gemeinden werden diese sachverständig in zwei Gemeindegruppen mit ähnlichen allgemeinen Wertverhältnissen zusammengefasst. Die erste Gruppe umfasst die Gemeinden Heek, Legden und Schöppingen. Die zweite Gruppe setzt sich aus den Kommunen 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 mit 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 (Gemeindegruppe 1),
- Heiden,
- Isselburg,
- Legden (Gemeindegruppe 1),
- Raesfeld,
- Reken (Gemeindegruppe 2),
- Rhede,
- Schöppingen (Gemeindegruppe 1),
- Stadtlohn,
- Südlohn,
- Velen (Gemeindegruppe 2) und
- Vreden (ohne Ortsteile).

Die einzelnen Kaufpreise werden über den Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser (siehe Kapitel 5.1.3) auf den Endstichtag des jeweiligen 10-Jahreszeitraums hochgerechnet, um den Einfluss der allgemeinen Preisentwicklung aus den Kaufpreisen zu eliminieren.

Zur Ableitung des Preisindexes für Ein- und Zweifamilienhäuser wurde mittels einer multiplen Regression von infrage kommenden Verträgen aus jeweils zwei Vertragsjahren über Ein- und Zweifamilienhäuser der Wert eines vorab definierten Normobjekts im Auswertejahr bestimmt. Das Normobjekt wird hier anhand der Häufigkeiten der Ausprägungen in den Merkmalen gewählt. Aus den daraus abgeleiteten Preisen für dasselbe Normobjekt wurde so die Zeitreihe für Preise von Ein- und Zweifamilienhäusern abgeleitet.

Das Datenmaterial zum Stichtag 01.01.2026 umfasst nach Beseitigung von Ausreißern insgesamt 2.620 Verträge.

Aus den zur Verfügung stehenden Daten stellen sich ähnlich dem Modell der AGVGA.NRW folgende Merkmale als wertbestimmende heraus: Gebäudeart, Alter[1], Wohnfläche, Keller, Mietsituation, Grundstücksgröße, Bodenrichtwert und Ausstattung. Die Wohnlage, die in den Auswertungen der letzten Jahre enthalten war, stellte sich zum Stichtag 01.01.2026 als nicht mehr wertbestimmend heraus und wurde daher nicht mehr berücksichtigt.

Die Merkmale werden zur Modellbildung in Klassen eingeteilt. Aus der Häufigkeit des Vorkommens in den einzelnen Klassen wurde für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses folgendes fiktives Normobjekt bestimmt:

Merkmal	Klasse des Normobjekts
Gebäudeart	Ein- und Zweifamilienhaus (freistehend)
Alter	26 – 45 Jahre
Wohnfläche	121 – 140 m²
Keller	vorhanden
Mietsituation	unvermietet
Grundstücksgröße	401 – 600 m²
Bodenrichtwert (BRW)	176 – 200 €/m² Grundstücksfläche
Ausstattung	mittlere Ausstattung

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

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

Die folgende Tabelle liefert die aus der Regressionsanalyse gewonnenen Umrechnungskoeffizienten für den Wertermittlungsstichtag 01.01.2026:

Merkmal	Merkmalsklasse	Umrechnungs-koeffizient
		01.01.2026
Gebäudeart[1]	RMH	0,909
	DHH/REH	0,942
	EFH/ZFH	**1,000**
Alter	3 - 10	1,296
	11 - 25	1,186
	26 - 45	**1,000**
	46 - 70	0,840
Wohnfläche (in m²)	50 – 80	1,101
	81 – 100	1,115
	101 – 120	1,083
	121 – 140	**1,000**
	141 – 160	0,942
	161 – 180	0,882
	181 – 200	0,804
	201 – 230	0,746
Keller	nicht vorhanden	0,997
	vorhanden	**1,000**
Mietsituation	**unvermietet**	**1,000**
	vermietet	0,923
Grundstücks-größe (in m²)	90 – 200	0,854
	201 – 400	0,937
	401 – 600	**1,000**
	601 – 800	1,047
	801 – 1000	1,054
	1001 – 1200	1,143
Bodenrichtwert (in €/m²)	75 – 125	0,900
	126-150	0,935
	151 – 175	0,977
	176 – 200	**1,000**
	201 – 225	1,037
	226 - 350	1,081
Ausstattung	einfach	0,896
	mittel	**1,000**
	gehoben	1,101

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

[1] RMH = Reihenmittelhaus, DHH/REH = Doppelhaushälfte oder Reihenendhäuser, EFH/ZFH = Einfamilienhaus freistehend oder Zweifamilienhaus freistehend

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 Ein- und Zweifamilienhäuser beschlossen:

Immobilienrichtwerte – Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“		
Gemeinde	IRW-Zone	01.01.2026
Ahaus	AS5501	2.820
Ahaus-Ortsteile	AS5502	2.560
Borken mit Gemen und Hovesath	BQ5501	2.750
Borken-Ortsteile	BQ5502	2.780
Gescher	GS5501	2.670
Gronau	GR5501	2.540
Gronau-Epe	GR5502	2.470
Heek (Gemeindegruppe 1)	HE5501	2.570
Heiden	HI5501	2.680
Isselburg	IS5501	2.760
Legden (Gemeindegruppe 1)	LG5501	2.570
Raesfeld	RA5501	2.700
Reken (Gemeindegruppe 2)	RK5501	2.770
Rhede	RD5501	2.930
Schöppingen (Gemeindegruppe 1)	SG5501	2.570
Stadtlohn	SL5501	2.570
Südlohn	SU5501	2.510
Velen (Gemeindegruppe 2)	VL5501	2.770
Vreden (ohne Ortsteile)	VR5501	2.580

Die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten soll im Folgenden an einem Beispiel für den Stichtag 01.01.2026 verdeutlicht werden.

Das Beispiel-Einfamilienhaus liegt in Südlohn, ist 50 Jahre alt, verfügt über 155 m² Wohnfläche (=> Wohnfläche 141 – 160) und eine Grundstücksgröße von 815 m² (=> Grundstücksgröße 801 – 1000). 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 jeweiligen Kommune addiert bzw. subtrahiert werden:

Angepasster Immobilienrichtwert =

$$2.510\ €/m^2 + 2.510\ €/m^2 * (0{,}840 - 1) + 2.510\ €/m^2 * (0{,}942 - 1) + 2.510\ €/m^2 * (1{,}054 - 1)$$

$$= \underline{2.098{,}36\ €/m^2.}$$

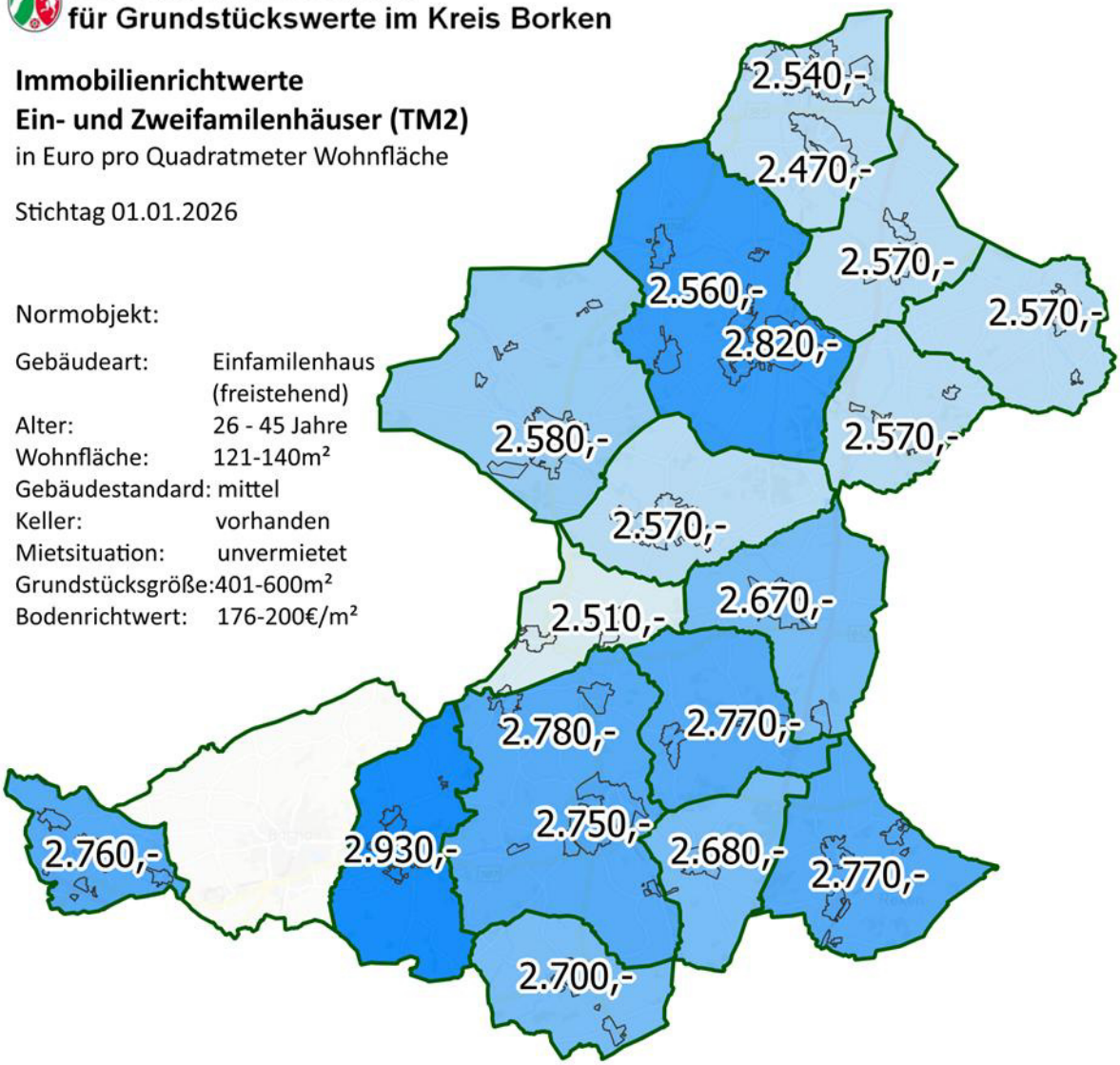
Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Kreis Borken

Immobilienrichtwerte
Ein- und Zweifamilenhäuser (TM2)
in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche

Stichtag 01.01.2026

Normobjekt:

Gebäudeart:	Einfamilenhaus (freistehend)
Alter:	26 - 45 Jahre
Wohnfläche:	121-140m²
Gebäudestandard:	mittel
Keller:	vorhanden
Mietsituation:	unvermietet
Grundstücksgröße:	401-600m²
Bodenrichtwert:	176-200€/m²



5.1.3 Indexreihen

Indexreihen dienen nach § 18 ImmoWertV der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eingetretenen 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.

Jahrgang	Index
2011	98,6
2012	98,6
2013	100,0
2014	100,7
2015	**100,0**
2016	103,6
2017	113,8
2018	119,6
2019	131,9
2020	140,6
2021	162,3
2022	175,4
2023	165,9
2024	172,5
2025	185,5

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 NHK 2010 zugeordnet werden können. Verträge mit gemischten Gebäudetypen werden in der Regel nicht berücksichtigt. Soweit in den Verträgen oder in den Fragebögen Renovierungskosten oder Kaufpreisanteile zu mitgekauftem Inventar angegeben sind, werden diese grundsätzlich nur dann in der angegebenen Höhe berücksichtigt, sofern sie die Grenze von etwa 15 % des Anteils der baulichen Anlagen am Kaufpreis nicht erheblich übersteigen. In Fällen, in denen der vorgenannte prozentuale Ansatz deutlich überschritten wird, werden solche Verträge in der Regel von der weiteren Auswertung ausgeschlossen.

Zur Ableitung von Sachwertfaktoren im System der **NHK 2010** 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 wurde nach Inkrafttreten der aktuellen ImmoWertV zunächst weiter eine ausstattungsabhängige Gesamtnutzungsdauer angewendet. Die Auswirkungen dieses nicht pauschalen Ansatzes wurden 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. Seit 2022 wurde sukzessive auf eine fixe Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren umgestellt, sodass der Anteil der von 80-Jahren-Gesamtnutzungsdauer abweichenden Immobilien nunmehr fast vollständig zurückgegangen ist.

Mit Inkrafttreten der ImmoWertV zum 01.01.2022 wird im Sachwertverfahren ein Regionalfaktor benötigt, der die bundesdurchschnittlichen Herstellungskosten auf regionale Verhältnisse umrechnen soll. In dem beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken angewendeten Modell der AGVGA.NRW zur Ableitung von Sachwertmarktanpassungsfaktoren vom 11.07.2017 ist der Vorschrift der seinerzeit geltenden Sachwertrichtlinie des Bundes entsprechend kein Regionalfaktor berücksichtigt. Die Regionalisie-

rung ist in dem angewendeten Modell Teil des Sachwertmarktanpassungsfaktors. Zur Einhaltung der Modellkonformität bedeutet dies, dass der nach der aktuell geltenden ImmoWertV zu berücksichtigende Regionalfaktor den Wert 1 besitzt.
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

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

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 weiter unten 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.

Marktanpassungsfaktoren für zurückliegende Wertermittlungsstichtage

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, NHK 2000 und NHK 2010, auszuwerten. Dabei wurden seinerzeit bei rd. 140 Verträgen die von den Erwerbern im System der NHK 2000 gemachten Angaben zu den damals vorhandenen vier Ausstattungsstandards sachverständig in das neue Modell der fünf Gebäudestandards der NHK 2010 übertragen. Im Jahr 2014 wurden dagegen Fragenbögen auf der Basis der NHK 2010 verschickt. Die Wiedereingänge mit Angaben zu fünf Ausstattungsstufen wurden dann in das Modell der NHK 2000 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 NHK 2010 bei zurückliegenden Stichtagen die bisher auf Basis der NHK 2000 ermittelten Faktoren unter sachverständiger Würdigung des Einzelfalls im System der NHK 2010 herangezogen werden können.

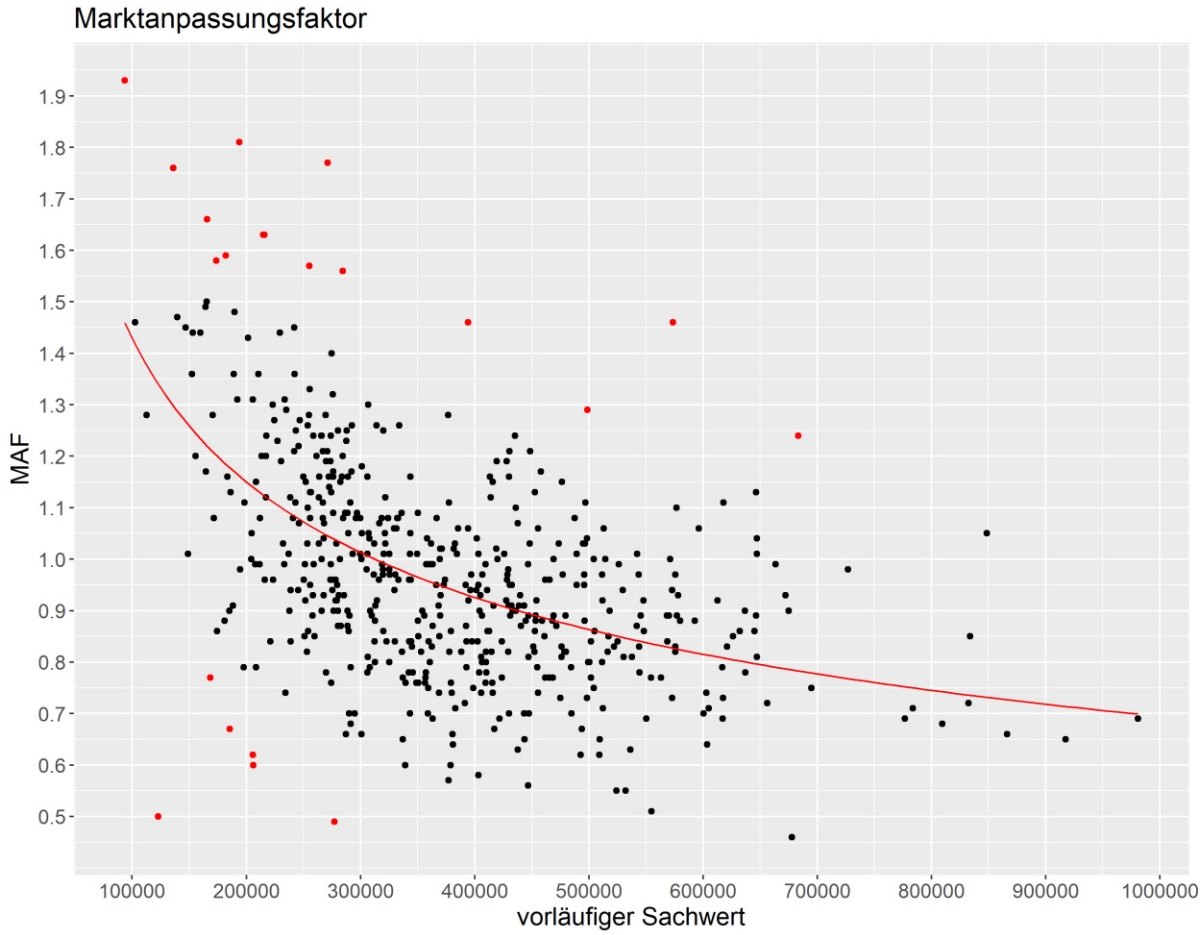
Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen mit 76 Verträgen des Jahres 2012, 53 Verträgen des Jahres 2013 und 83 Verträgen des Jahres 2014 hat der Gutachterausschuss zu Beginn des Jahres 2015 beschlossen, dass für zurückliegende Stichtage bei Sachwertermittlungen im System der NHK 2010 die veröffentlichten Marktanpassungsfunktionen auf der Basis der NHK 2000 in der bisherigen Form weiter angewendet werden können.

Aktuelle Marktanpassungsfunktion

Für den Wertermittlungsstichtag 01.01.2026 wurde aus 244 Verträgen des Jahres 2025 zusammen mit weiteren rd. 250 Verträgen der Jahre 2023 und 2024 erneut eine aktuelle Marktanpassungsfunktion auf der Basis der **NHK 2010** nach Beseitigung von Ausreißern abgeleitet. Das Ergebnis ist auf der folgenden Seite dargestellt.

MAF = f_1 * (vorlSach/1.000.000)^f_2

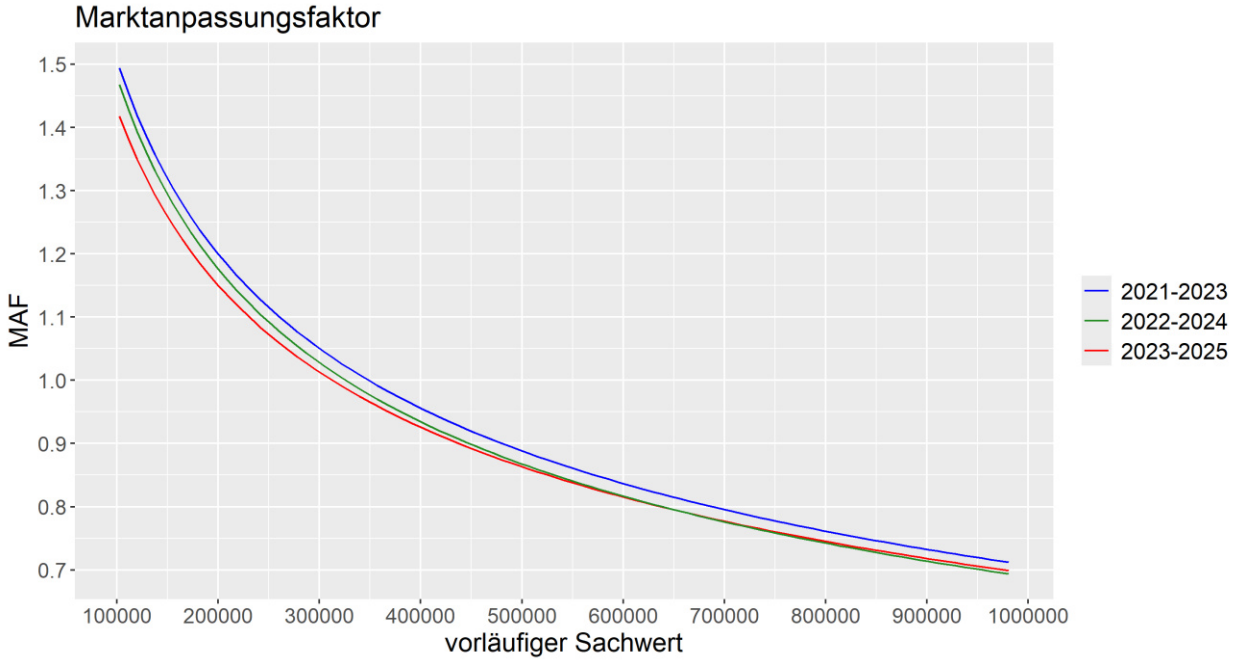
Anzahl Verträge	f1	Sigma f1	f2	Sigma f2	Korrel.
502	0,69490	0,01807	-0,31312	0,02172	0,55837



Beispielwerte:

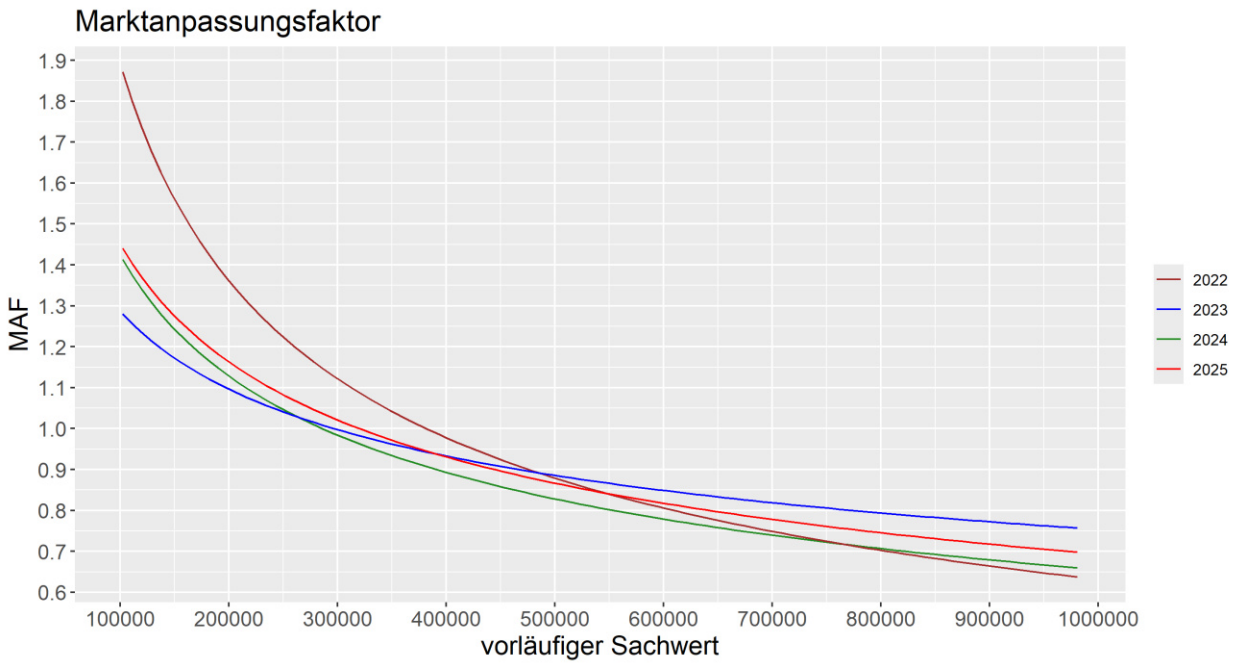
vorlSW	150 Tsd.	200 Tsd.	250 Tsd.	300 Tsd.	350 Tsd.	400 Tsd.	450 Tsd.	500 Tsd.	550 Tsd.	600 Tsd.	650 Tsd.	700 Tsd.
MAF 2023-2025	1,26	1,15	1,07	1,01	0,97	0,93	0,89	0,86	0,84	0,82	0,80	0,78

Der Vergleich mit den Vorjahren stellt sich folgendermaßen dar:



Es wird wieder deutlich, dass das Preisniveau für Ein-/Zweifamilienhäuser aus dem Dreijahreszeitraum 2023 bis 2025 nicht mehr so stark gestiegen ist, wie in den vorherigen Dreijahreszyklen. Der Verlauf der drei Kurven zeigt, dass die Preissteigerung über die gesamte Bandbreite der vorläufigen Sachwerte nicht mehr gleichmäßig steigt. [2021-2023] wurde ein Normobjekt, bei dem der vorläufige Sachwert dem Verkehrswert entspricht (Marktanpassungsfaktor gleich 1,0), mit ca. 350.000,- EUR verkauft. [2022-2024] lag der Wert für das Normobjekt bei ca. 325.000,- EUR und [2023-2025] bei ca. 315.000,- EUR. Der Anstieg hat sich also scheinbar verlangsamt.

Die folgende Abbildung zeigt, wie sich die jahresbezogene Auswertung 2025 gegenüber der Glättung mit drei Vertragsjahren auswirkt. Hier liegt der Wert für das Normobjekt nur noch bei ca. 320.000,- EUR.



Die Stichprobengröße nimmt naturgemäß mit der Anzahl der in die jeweilige Auswertung einfließenden Vertragsjahre ab, sodass bei der Drei-Jahresauswertung nach Ausreißerbeseitigung rd. 500 Kauffälle herangezogen werden konnten, während die einjährige Auswertung nur rd. 240 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 Mietpreisniveau.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz regelmäßig geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten, weil bei ihnen eine Renditeerzielung üblicherweise 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 der ImmoWertV 2021 in Verbindung mit dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) mit Stand 2013 differenziert nach verschiedenen Gebäudearten ermittelt.

Das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW kann im Internet unter der Adresse https://www.boris.nrw.de 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 in der Vergangenheit nur langfristig wirkenden Schwankungen des Liegenschaftszinses grundsätzlich tragbar. Darüber hinaus wird dadurch i.d.R. erreicht, dass eine größere Datenbasis eine Auswertung erst ermöglicht.

Der Gutachterausschuss setzt die Bewirtschaftungskosten objektbezogen an und benutzt dabei die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)[1], die der Anlage 3 der ImmoWertV vom 14. Juli 2021 entspricht. Darüber hinaus wird bei Ein-/Zweifamilien-, Doppel- und Reihenend- und Reihenmittelhäusern dem § 53 ImmoWertV entsprechend die fixe Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angewandt.

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.

[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)

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 Tabelle[1] 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 (m^2)	Ø bereinigter Kaufpreis (€/m^2)	Ø Miete[1] (€/m^2)	Ø Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)	Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	Ø Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	Ø Rohertragsfaktor
Einfamilienhäuser, freistehend	**1,6**	261	3	155	2633	6,83	21	50	80	32,37
Standardabweichung	0,86			35,6	633	1,15	3	12,07	0,00	6,85
Einfamilienhäuser als Reihen- und Doppelhäuser	**1,7**	137	3	126	2416	6,89	21	53	80	29,6
Standardabweichung	0,98			20,24	524,68	1,16	2,76	12,32	0	6,20
Zweifamilienhäuser	**2,0**	31	3	193	2180	6,8	22	46	80	26,86
Standardabweichung	0,96			44	578	1,28	3,13	13,3	0	5,44

[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 11.1unter Anlagen dargestellt.

Regressionsanalysen

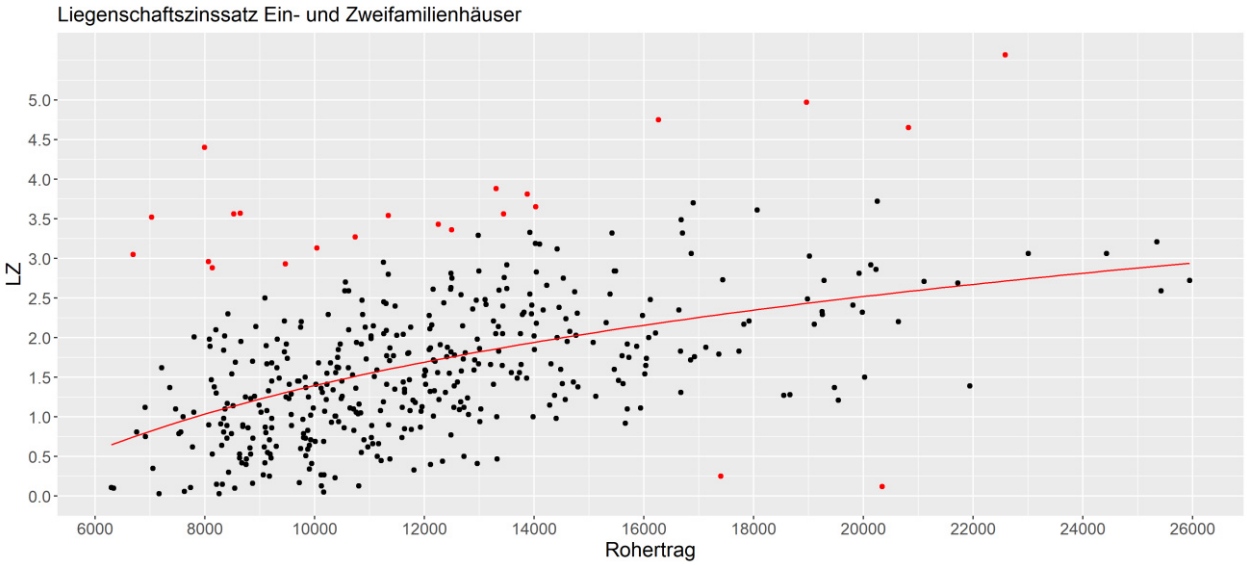
Bei den durchgeführten Analysen wurde keine Regionalisierung vorgenommen. Die Daten des gesamten Zuständigkeitsbereiches wurden gemeinsamen Auswertungen unterzogen. Einzelwerte wurden als Ausreißer erkannt und eliminiert, wenn sie mehr als 30 % vom Funktionswert abwichen.

Mit der bereits in früheren Auswertungen benutzten Funktionalität

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

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 2023 bis 2025 einer Regression unterzogen worden. Berücksichtigt wurden hierbei freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, sowie Doppelhaushälften und Reihenhäuser. Dabei ergab sich trotz einmaliger Ausreißereliminierung eine große Streuung, sodass an dieser Stelle nur das zugehörige Diagramm der durchgeführten Auswertung gezeigt wird. Die Ausreißer sind in der Grafik mit roten Punkten dargestellt.



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

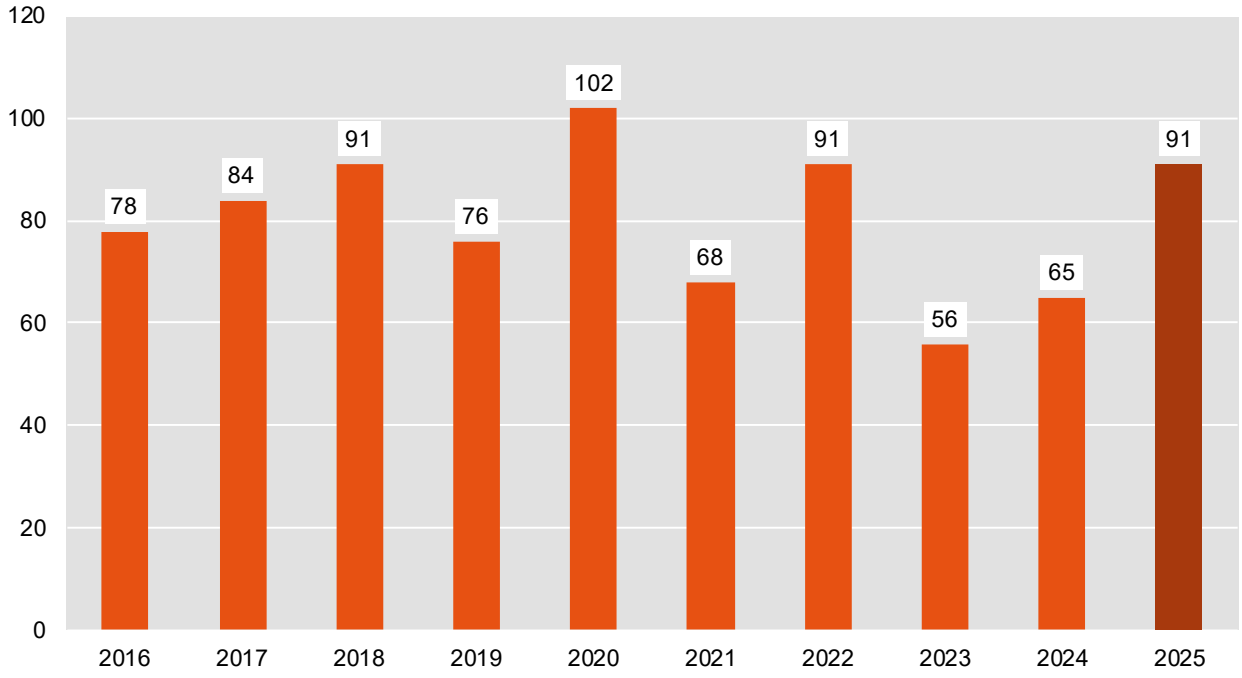
Drei- und Mehrfamilienhäuser

Umsätze

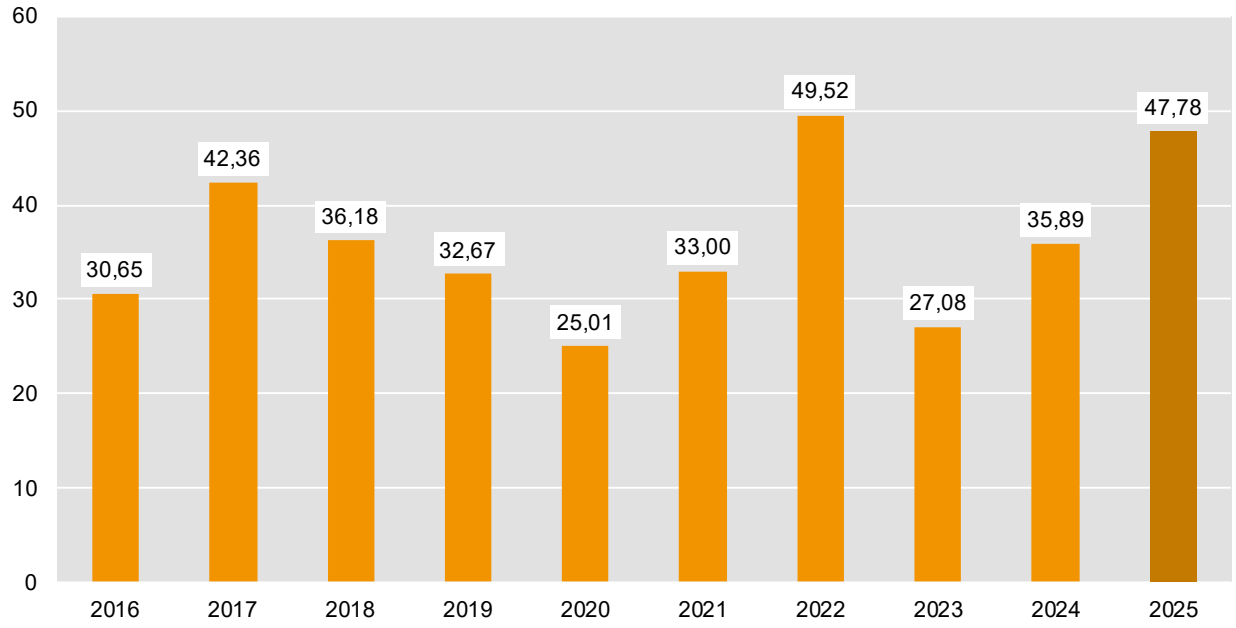
Im Berichtszeitraum wurden im Zuständigkeitsgebiet 91 Kauffälle über Drei- und Mehrfamilienhäuser bei einem Geldumsatz von 47,78 Mio. EUR registriert.

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

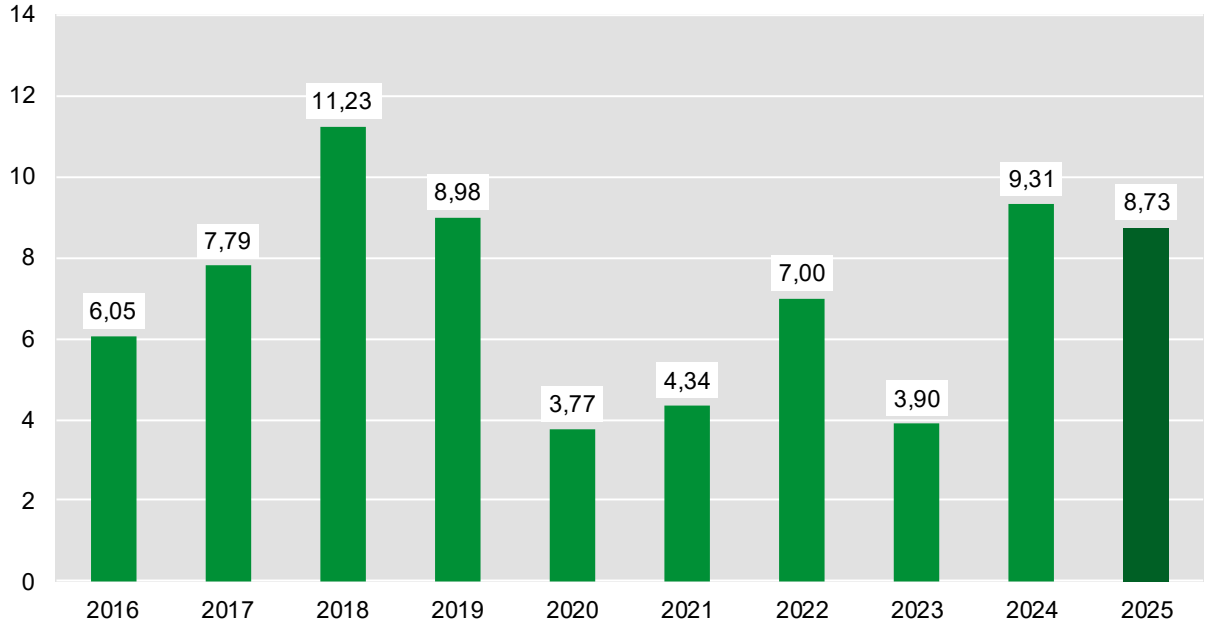
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. EUR



Flächenumsatz in ha



Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis von Mehrfamilienhäusern lag im Jahr 2025 bei rd. 533.000 EUR, dies entspricht rd. 1.520 EUR/m²-Wohnfläche einschließlich Bodenwert.

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Siehe hierzu auch Kapitel 5.1.5 Liegenschaftszinssätze.

Liegenschaftszinssätze aus Mittelbildung

Die in der folgenden Tabelle[1] enthaltenen Werte sind das Ergebnis der Auswertung von geeigneten Verträgen über Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Gebäude 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.

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	**2,8**	16	3	251	1702	6,54	23,3	46,5	80	21,83
Standardabweichung	1,34			38,06	359,35	0,69	2,92	10,85	0	4,44
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% des Rohertrages)	**3,0**	30	3	370	1599	6,65	23	43	80	20,02
Standardabweichung	1,49			128,13	616,46	1,42	4,09	15,78	0	5,79
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % des Rohertrages)	**4,1**	9	3	340	1151	6,11	23	33	80	15,85
Standardabweichung	2,48			111,16	382,99	1,16	2,26	14,48	0	5,38

( ) = 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 11.1 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/Gladbeck/Marl und Rheine wieder entsprechende Daten ihres Zuständigkeitsbereichs einer gemeinsamen Auswertung zum Stichtag 01.01.2026 unterzogen.

Für in Klammern gesetzte Werte lagen für eine statistisch gesicherte Auswertung nicht genügend geeignete Verträge zur Auswertung vor.

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	**2,5 ***	114	3	248	1.637	7,07	25	34	80	19,50
Standardabweichung	1,30			51	470	1,12	4	13	0	4,80
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	**3,0 ***	210	3	533	1.499	6,94	26	38	80	18,00
Standardabweichung	1,30			418	682	1,3	5	16	0	5,50
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	**3,5 ***	71	3	492	1.307	7,03	24	31	80	15,80
Standardabweichung	2,10			505	566	1,51	3	16	0	6,60

* 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

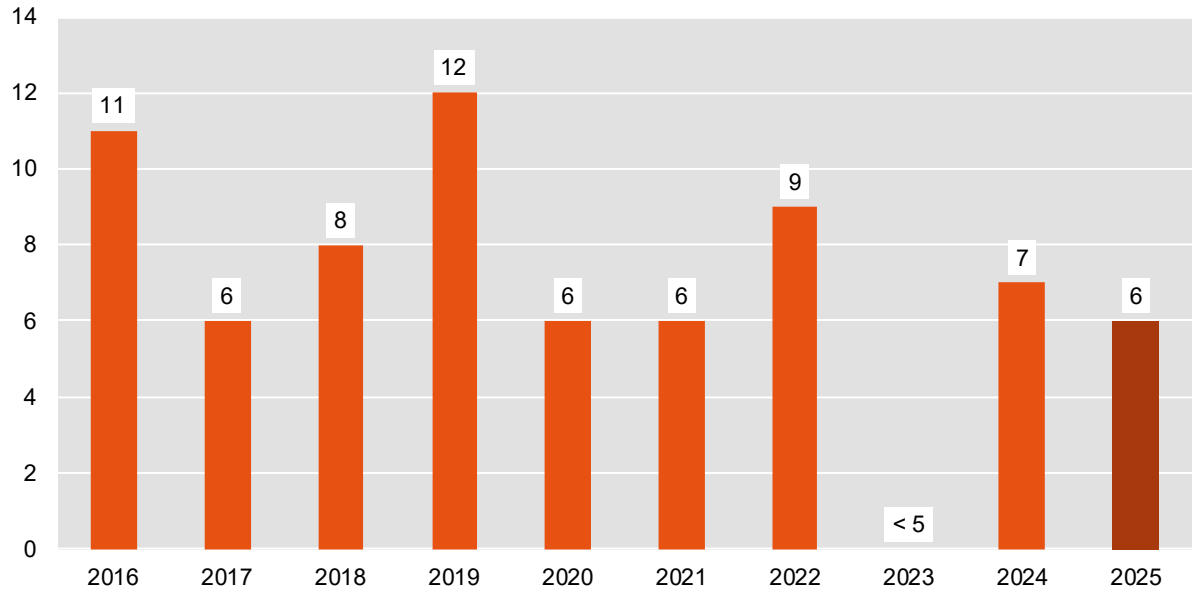
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Umsätze

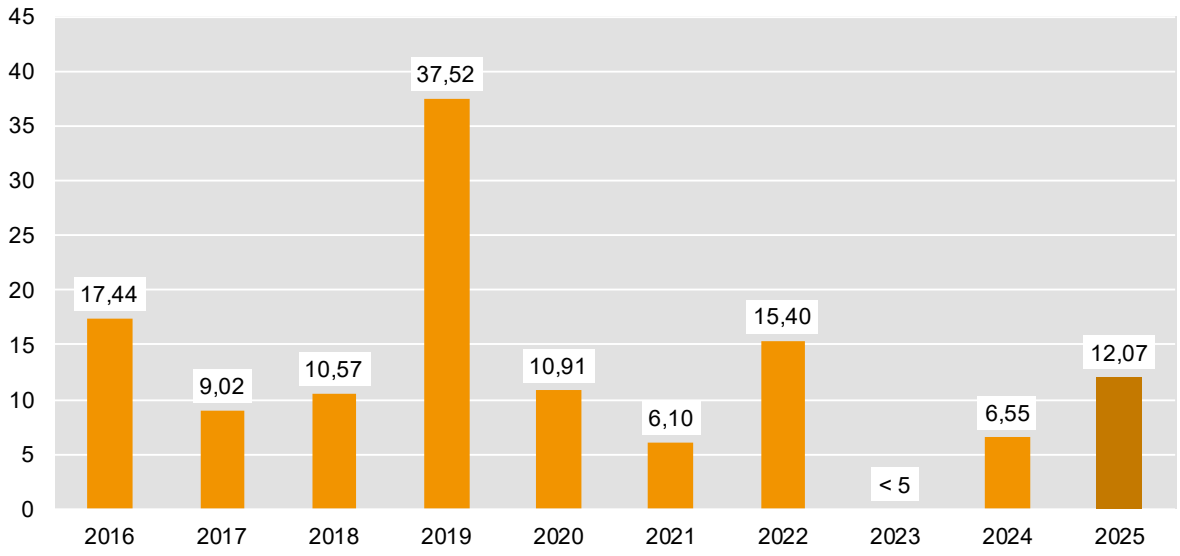
Im Berichtszeitraum wurden im Zuständigkeitsgebiet 6 Kauffälle von Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern bei einem Geldumsatz von 12,07 Mio. EUR registriert.

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

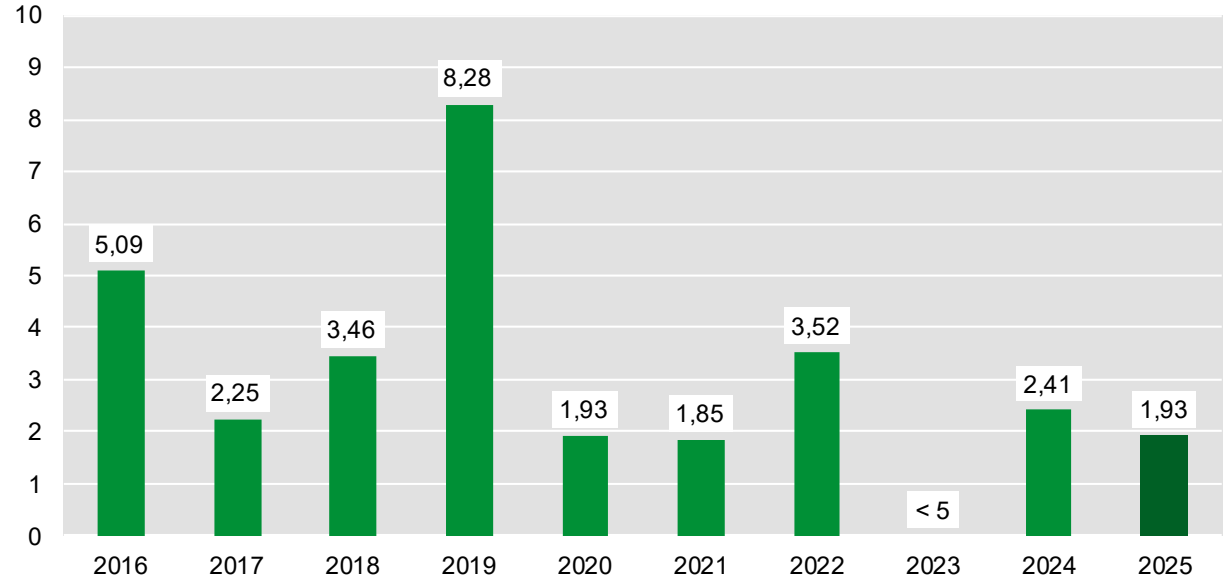
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. EUR



Flächenumsatz in ha



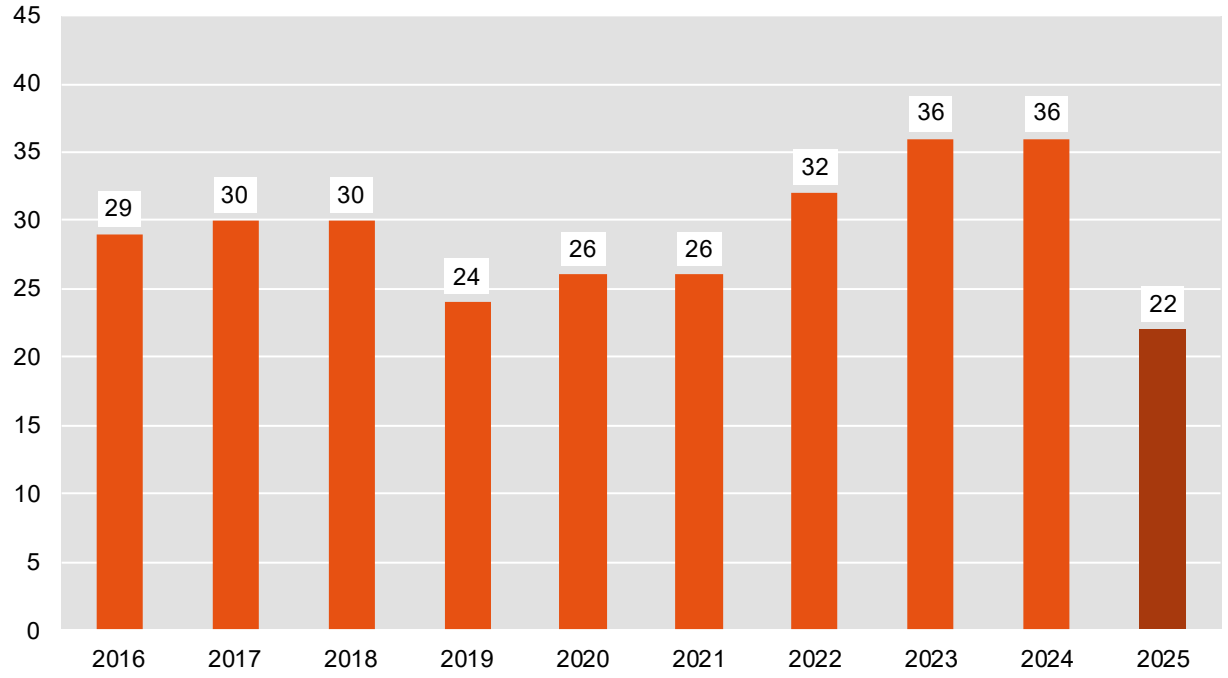
Gewerbe- und Industriegebäude

Umsätze

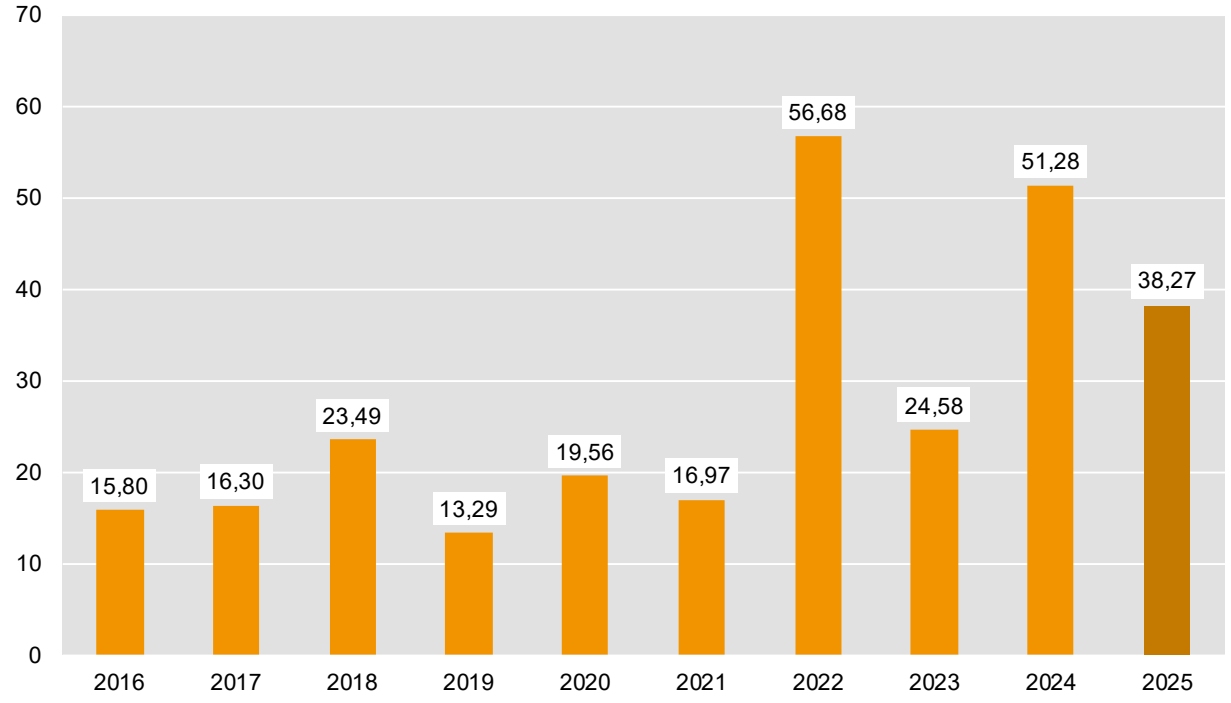
Im Berichtszeitraum wurden im Zuständigkeitsgebiet 22 Kauffälle von Gewerbe- und Industrieobjekten bei einem Geldumsatz von 38,27 Mio. EUR registriert.

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

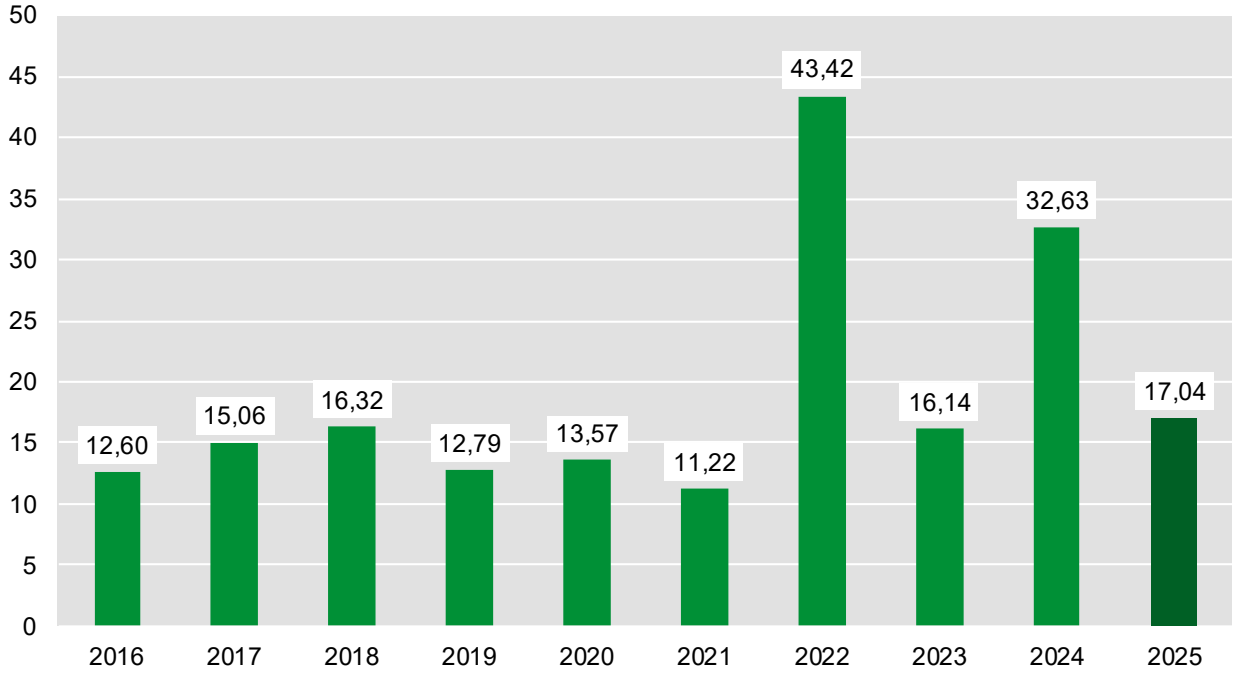
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. EUR



Flächenumsatz in ha



5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Siehe hierzu auch Kapitel 5.1.5 Liegenschaftszinssätze.

Liegenschaftszinssätze aus Mittelbildung

Für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen für die in der folgenden Tabelle[1] enthaltenen Geschäfts-, Büro- und Gewerbe- und Industriegebäude stehen erfahrungsgemäß nur sehr wenige geeignete Kauffälle zur Verfügung. Auch die Daten der letzten drei Geschäftsjahre bieten hier nicht immer Abhilfe, sodass für die in Klammern gesetzten Werte entweder nicht genügend geeignete Verträge zur Auswertung zur Verfügung standen oder die Auswerteergebnisse den Erwartungswerten derart widersprachen, dass in dem betroffenen Teilmarkt überwiegend Ausreißer zu vermuten waren. In der Folge handelt es sich nachstehend um sachverständig vom Gutachterausschuss geschätzte Werte.

Bei der Gebäudeart Handel standen nur zwei Verträge, bei der Gebäudeart Büro kein einziger Vertrag zur Auswertung zur Verfügung, so dass hier allein schon wegen der zu geringen Datenmenge eine Schätzung erforderlich wurde. Bei der Gebäudeart Produzierendes Gewerbe lag der errechnete Liegenschaftszinssatz bei 14 Verträgen deutlich unter den Ergebnissen der vergangenen Jahre, während in allen anderen Segmenten steigenden Liegenschaftszinssätze festzustellen waren. Weil darüber hinaus die zugehörige Standardabweichung beinahe ¾ des Rechenergebnisses betrug, hält der Gutachterausschuss auch hier einen sachverständig geschätzten Wert für erforderlich.

Im Übrigen weist der Gutachterausschuss darauf hin, dass sämtliche Angaben nur 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
Handel	**(4,6)**	<10	3							
Standardabweichung										
Büro	**(4,4)**	0	3							
Standardabweichung										
Produzierendes Gewerbe	**(4,4)**	14	3							
Standardabweichung										

( ) = statistisch nicht gesichert (= sachverständig geschätzt)
[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 11.1 unter Anlagen dargestellt.

Gemeinsame Auswertung auf Münsterlandebene

Wie bereits im Kapitel 5.2.1 näher beschrieben, liegt auf Münsterlandebene auch für die Objektarten Geschäfts- und Bürogebäude sowie Gewerbe- und Industrieobjekte erfahrungsgemäß insgesamt eher eine geringe Anzahl an Kauffällen vor. Daher haben auch hier die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse Borken, Coesfeld, Steinfurt, Warendorf, Bocholt, Dorsten/Gladbeck/Marl und Rheine wieder entsprechende Daten ihres Zuständigkeitsbereichs einer gemeinsamen Auswertung zum Stichtag 01.01.2026 unterzogen.

Für in Klammern gesetzte Werte lagen für eine statistisch gesicherte Auswertung nicht genügend geeignete Verträge zur Auswertung vor.

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
Handel	**(5,5 *)**	<10	3	1.589	1.104	7,97	19	25	52	12,00
Standardabweichung	1,00			2.097	320	1,28	4	13	8	2,20
Büro	**(4,3 *)**	<10	3	593	1.338	9,66	22	25	64	12,70
Standardabweichung	2,40			959	721	1,85	2	13	17	3,90
Produzierendes Gewerbe	**3,2 ***	41	3	2.214	775	4,43	17	20	42	15,60
Standardabweichung	2,50			4.206	339	1,82	4	8	5	7,40

* münsterlandweite Auswertung

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

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 49 Kauffälle registriert worden. Weitere Auswertungen finden hier nicht statt.

6 Wohnungs- und Teileigentum

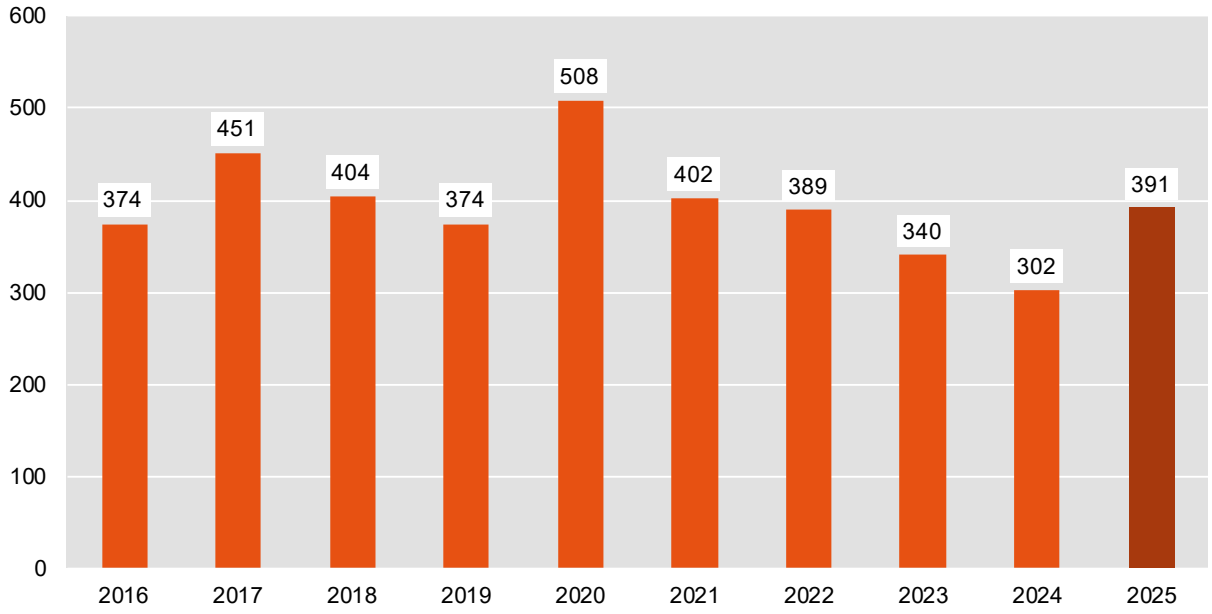
6.1 Wohnungseigentum

Umsätze

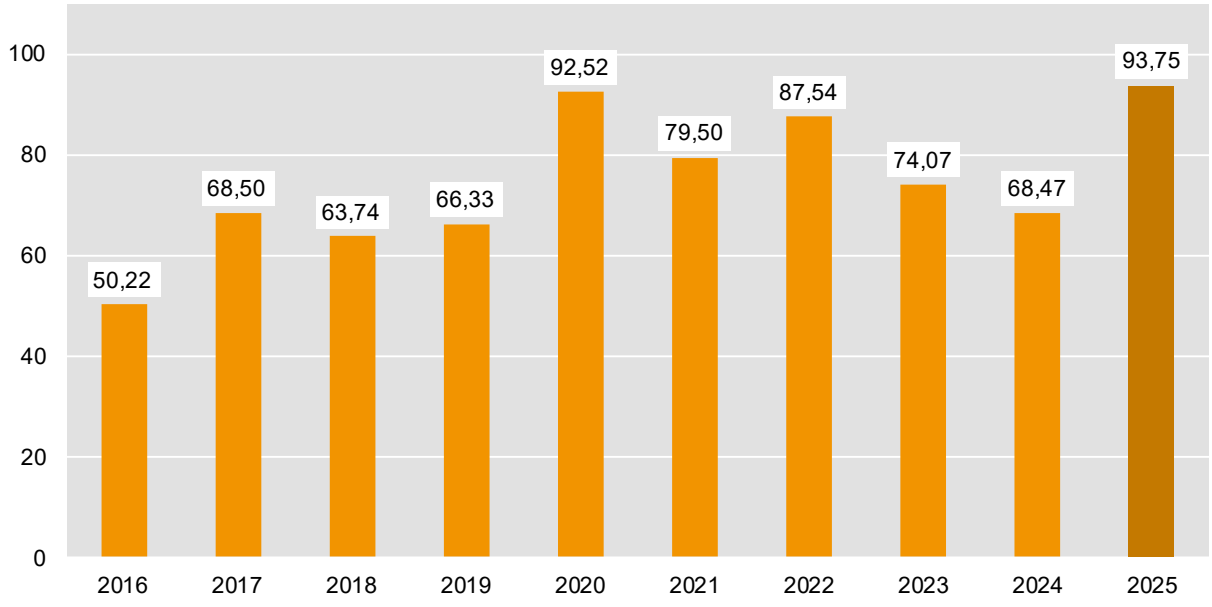
Im Berichtszeitraum wurden im Zuständigkeitsgebiet 391 Kauffälle über Wohnungseigentum bei einem Geldumsatz von 93,75 Mio. EUR registriert.

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz der letzten 10 Jahre

Anzahl der Kauffälle

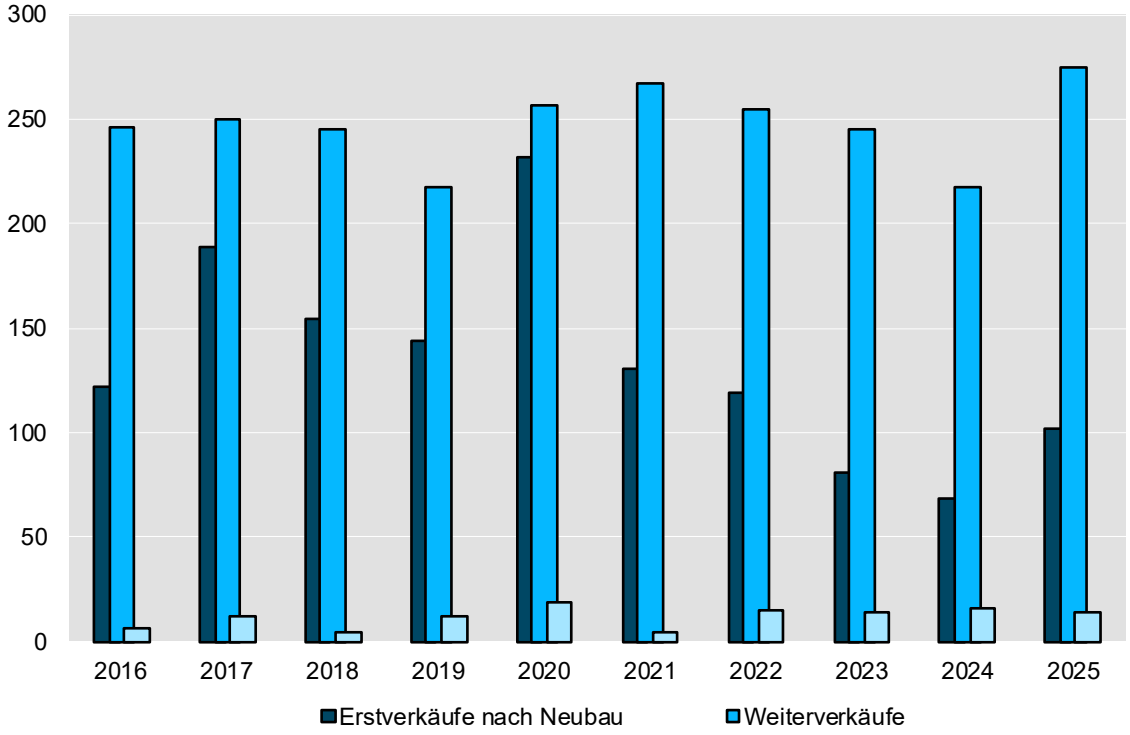


Geldumsatz in Mio. EUR



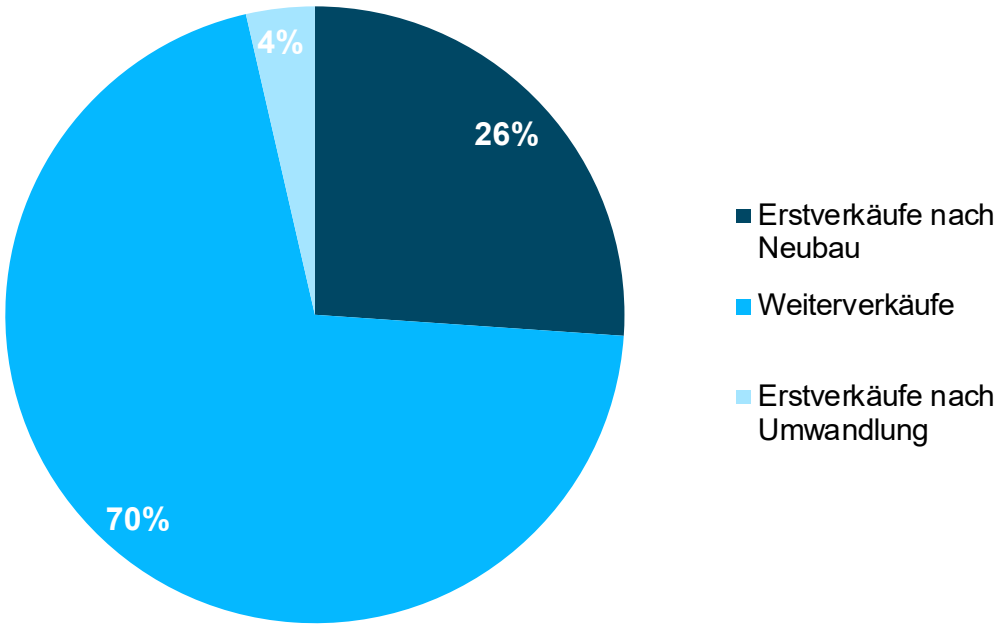
Umsatzanteile Wohnungseigentum

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 entsprechender 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 158 Kauffälle zugrunde.

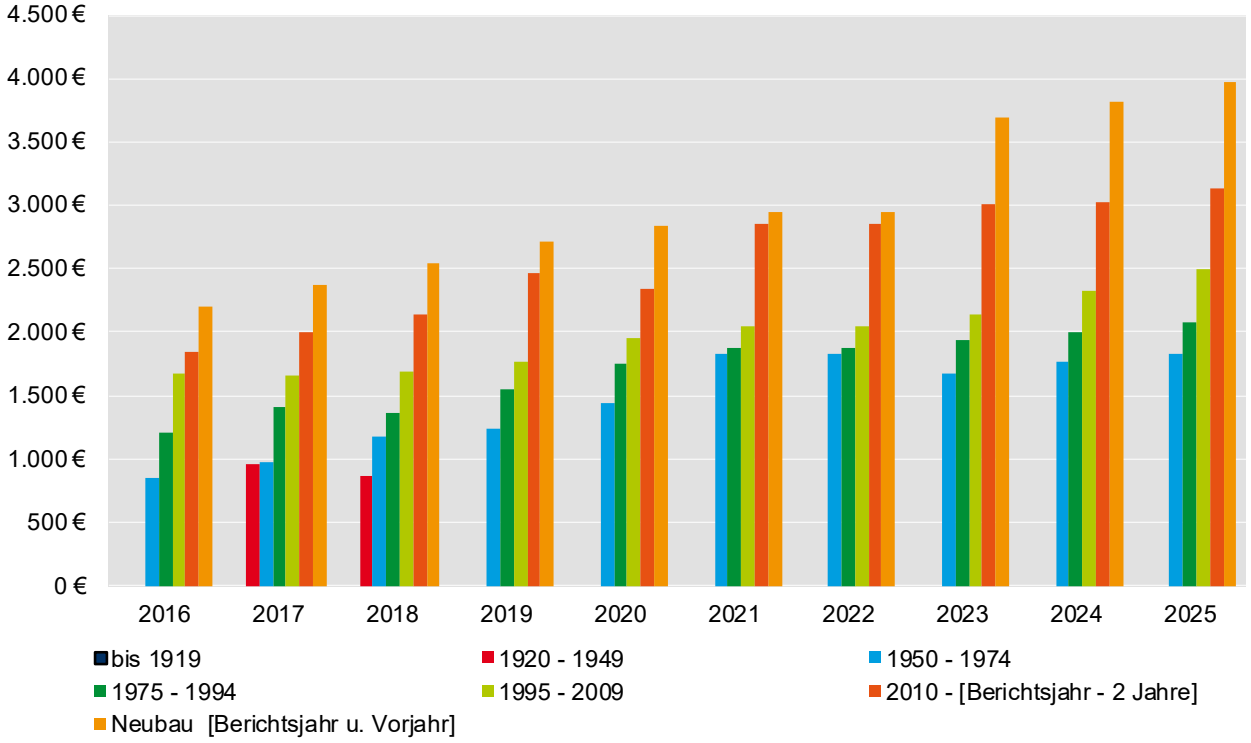
Aus der nachfolgenden Tabelle kann neben den Durchschnittswerten auch die Abhängigkeit des Kaufpreises pro Quadratmeter Wohnfläche (einschließlich Bodenwertanteil) vom Alter abgelesen werden. Angaben zu Durchschnittspreisen werden grundsätzlich erst ab einer Anzahl von 3 Kauffällen gemacht.

Art des Verkaufs	Altersklasse	∅ Wohnfläche (m²)	Spanne (EUR/m²)	∅ Preis in EUR/m² Wohnfläche
Weiterverkauf	(1) bis 1919	--	--	--
	(2) 1920 - 1949	--	--	--
	(3) 1950 - 1974	79	1.129,- bis 2.234,-	1.830,-
	(4) 1975 - 1994	80	1.290,- bis 2.798,-	2.080,-
	(5) 1995 - 2009	78	1.810,- bis 3.332,-	2.490,-
	(6) 2010 - 2023	80	2.591,- bis 3.964,-	3.130,-
Erstverkauf aus Neubau	(7) Neubau	77	3.345,- bis 5.039,-	3.970,-

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 2025 (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	∅ Wohnfläche (m²)	Spanne (EUR/m²)	∅ Preis/m² Wohnfläche (EUR/m²)
2025	Weiterverkauf	(1) bis 1919	--	--	--
		(2) 1920 - 1949	--	--	--
		(3) 1950 - 1974	79	1.129,- bis 2.234,-	1.830,-
		(4) 1975 - 1994	80	1.290,- bis 2.798,-	2.080,-
		(5) 1995 - 2009	78	1.810,- bis 3.332,-	2.490,-
		(6) 2010 - 2023	80	2.591,- bis 3.964,-	3.130,-
2025	Erstverkauf aus Neubau	(7) Neubau	77	3.345,- bis 5.039,-	3.970,-
2024	Weiterverkauf	(1) bis 1919	--	--	--
		(2) 1920 - 1949	--	--	--
		(3) 1950 - 1974	76	1.215,- bis 2.284,-	1.770,-
		(4) 1975 - 1994	76	1.233,- bis 2.633,-	2.000,-
		(5) 1995 - 2009	74	1.571,- bis 2.901,-	2.320,-
		(6) 2010 - 2022	79	2.406,- bis 3.797,-	3.030,-
2024	Erstverkauf aus Neubau	(7) Neubau	77	3.143,- bis 4.257,-	3.790,-
2023	Weiterverkauf	(1) bis 1919	--	--	--
		(2) 1920 - 1949	--	--	--
		(3) 1950 - 1974	77	1.097,- bis 2.619,-	1.680,-
		(4) 1975 - 1994	75	1.147,- bis 2.743,-	1.940,-
		(5) 1995 - 2009	74	1.369,- bis 3.174,-	2.140,-
		(6) 2010 - 2021	72	2.655,- bis 3.203,-	3.010,-
2023	Erstverkauf aus Neubau	(7) Neubau	85	2.221,- bis 4.667,-	3.680,-
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,-

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

Kaufjahr	Art des Verkaufs	Altersklasse	∅ Wohnfläche (m²)	Spanne (EUR/m²)	∅ Preis/m² Wohnfläche (EUR/m²)
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 - 2019	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 - 2018	74	2.015,- bis 2.887,-	2.310,-
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 - 2017	78	1.869,- bis 2.910,-	2.460,-
2019	Erstverkauf aus Neubau	(7) Neubau	81	1.819,- bis 3.471,-	2.710,-
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 - 2016	79	1.729,- bis 2.692,-	2.130,-
2018	Erstverkauf aus Neubau	(7) Neubau	81	1.800,- bis 3.633,-	2.540,-

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

Kaufjahr	Art des Verkaufs	Altersklasse	∅ Wohnfläche (m²)	Spanne (EUR/m²)	∅ Preis/m² Wohnfläche (EUR/m²)
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 - 2015	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 - 2014	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 - 2013	87	1.430,- bis 2.223,-	1.880,-
2015	Erstverkauf aus Neubau	(7) Neubau	78	893,- bis 4.586,-	2.160,-
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 - 2012	80	1.654,- bis 2.281,-	1.880,-
2014	Erstverkauf aus Neubau	(7) Neubau	82	1.402,- bis 2.695,-	2.050,-

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

Kaufjahr	Art des Verkaufs	Altersklasse	∅ Wohnfläche (m²)	Spanne (EUR/m²)	∅ Preis/m² Wohnfläche (EUR/m²)
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 - 2011	77	1.282,- bis 1.767,-	1.460,-
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 - 2010	--	--	--
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 - 2009	--	--	--
2011	Erstverkauf aus Neubau	(7) Neubau	79	1.387,- bis 2.750,-	1.850,-
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 - 2008	77	1.015,- bis 1.967,-	1.330,-
		(6) nicht besetzt -	--	--	--
2010	Erstverkauf aus Neubau	(7) Neubau	84	1.290,- bis 2.300,-	1.860,-

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

Kaufjahr	Art des Verkaufs	Altersklasse	∅ Wohnfläche (m²)	Spanne (EUR/m²)	∅ Preis/m² Wohnfläche (EUR/m²)
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 - 2007	76	557,- bis 1.955,-	1.280,-
		(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 - 2006	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 - 2005	83	774,- bis 1.658,-	1.220,-
		(6) nicht besetzt -	--	--	--
2007	Erstverkauf aus Neubau	(7) Neubau	79	1.119,- bis 2.123,-	1.620,-
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 - 2004	79	864,- bis 1.992,-	1.290,-
		(6) nicht besetzt -	--	--	--
2006	Erstverkauf aus Neubau	(7) Neubau	80	1.183,- bis 1.818,-	1.500,-

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

Kaufjahr	Art des Verkaufs	Altersklasse	∅ Wohn-fläche (m²)	Spanne (EUR/m²)	∅ Preis/m² Wohnfläche (EUR/m²)
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 - 2003	76	583,- bis 1.697,-	1.260,-
		(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 - 2002	77	957,- bis 1.628,-	1.350,-
		(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 - 2001	78	683,- bis 1.639,-	1.200,-
		(6) nicht besetzt -	--	--	--
2003	Erstverkauf aus Neubau	(7) Neubau	78	1.135,- bis 1.871,-	1.620,-

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 2025

Ort	Anzahl der Kauffälle	mittleres Baujahr	∅ Wohnfläche (m²)	Spanne (EUR/m²)	∅ Preis EUR/m² Wohnfläche
Ahaus	21	2002	82	1.827,- bis 4.187,-	2.920,-
Borken	41	1999	79	1.506,- bis 4.264,-	2.660,-
Gescher	13	2005	80	1.290,- bis 5.039,-	3.170,-
Gronau (Westf.)	27	2000	77	1.129,- bis 4.007,-	2.590,-
Raesfeld	5	2009	71	1.810,- bis 5.031,-	3.300,-
Reken	12	2020	74	2.230,- bis 4.017,-	3.670,-
Rhede	13	2004	75	2.278,- bis 4.379,-	2.930,-
Stadtlohn	7	2020	77	2.322,- bis 4.044,-	3.680,-
Südlohn	5	2023	88	2.591,- bis 3.971,-	3.400,-
Vreden	11	2000	80	1.700,- bis 4.098,-	2.790,-

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 2025

Region	Altersklasse	mittleres Baujahr	∅ Wohn-fläche (m²)	Spanne (EUR/m²)	∅ Preis EUR/m² Wohnfläche
Gronau (Westf.), Ahaus, Vreden	(3) 1950 - 1974	1967	77	1.129,- bis 2.234,-	1.860,-
	(4) 1975 - 1994	1987	81	1.393,- bis 2.798,-	2.030,-
	(5) 1995 - 2009	2001	75	2.039,- bis 3.332,-	2.740,-
	(6) 2010 - 2023	2015	83	2.630,- bis 3.575,-	3.080,-
	(7) Neubau	2025	77	3.345,- bis 4.187,-	3.800,-
Borken, Rhede	(3) 1950 - 1974	1967	82	1.506,- bis 2.040,-	1.760,-
	(4) 1975 - 1994	1985	77	1.654,- bis 2.740,-	2.140,-
	(5) 1995 - 2009	1998	77	1.896,- bis 3.221,-	2.450,-
	(6) 2010 - 2023	2016	77	2.655,- bis 3.964,-	3.150,-
	(7) Neubau	2025	78	3.585,- bis 4.379,-	4.040,-
Gescher, Südlohn, Velen	(6) 2010 - 2023	2013	77	2.591,- bis 3.488,-	3.170,-
	(7) Neubau	2025	81	3.868,- bis 5.039,-	4.250,-
Isselburg, Heiden, Raesfeld, Reken	(5) 1995 - 2009	1998	77	1.810,- bis 2.982,-	2.360,-
	(7) Neubau	2025	72	3.597,- bis 5.031,-	3.960,-
Heek, Legden, Schöppingen, Stadtlohn	(7) Neubau	2025	77	3.658,- bis 4.044,-	3.910,-

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.

Zur Ableitung von Immobilienrichtwerten in verschiedenen Teilmärkten hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken neue einheitliche Rechenmodelle eingesetzt und auf dieser Grundlage Immobilienrichtwerte für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum zu dem Stichtag 01.01.2026 beschlossen. Die Ableitung dieser Immobilienrichtwerte ist an das „Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten in NRW“ der AGVGA.NRW angelehnt. 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 Garagen oder Stellplätze, Inventar, Renovierungskosten etc. 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 aus Kaufverträgen und Angaben der dazu befragten Käufer erfassten Kaufpreisanteile folgende Größenordnungen:

- Außenstellplätze 3.000 - 5.000 €
- Carports 6.000 – 7.500 €
- Garagen 9.000 – 11.000 €
- Tiefgaragenstellplätze 15.000 – 26.000 €

Das Datenmaterial wird so eingegrenzt, dass nur Weiterverkäufe betrachtet werden. Außerdem werden nur Kaufpreise von Wohnungen verwendet, die sich in Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten befinden. Kaufpreise von Neubauten (Alter geringer als drei Jahre), 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, wie schon bei den Ein- und Zweifamilienhäusern, die Kaufverträge aus 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.

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. Außenbereichsiedlungen
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 im Unterschied zur Ableitung von Immobilienrichtwerten bei den Ein- und Zweifamilienhäusern neben den Gemeinden Heek, Legden, Schöppingen auch die Gemeinde Südlohn. Die zweite Gruppe setzt sich aus den Kommunen Reken und Velen zusammen.

Die Auswertung zum Stichtag 01.01.2026 umfasst so 750 Kauffälle.

Die einzelnen Kaufpreise werden über den Preisindex für Wohnungseigentum (siehe Kapitel 6.1.3) auf den Endstichtag des jeweiligen 10-Jahreszeitraums hochgerechnet, um den Einfluss der allgemeinen Preisentwicklung aus den Kaufpreisen zu eliminieren.

Die Ableitung des Preisindexes für Wohnungseigentum erfolgte analog zur Ableitung des Preisindexes für Ein- und Zweifamilienhäuser. Es wurde also mithilfe multipler Regressionen jeweils der Wert des Normobjekts im Auswertejahr aus jeweils zwei Vertragsjahren bestimmt. Aus der Relation der so bestimmten Normpreise wurde die Zeitreihe ermittelt.

Aus den zur Verfügung stehenden Daten stellen sich ähnlich dem Modell der AGVGA.NRW folgende Merkmale als wertbestimmende heraus: Alter, Wohnfläche, Bodenrichtwertniveau, Anzahl der Wohneinheiten, Ausstattung, Geschosslage, Mietsituation und das Vorhandensein eines Balkons. Das Merkmal Wohnlage, was in den Modellen der letzten Jahre enthalten war, wurde hierbei durch das Merkmal Bodenrichtwertniveau ersetzt.

Die Merkmale werden zur Modellbildung in Klassen eingeteilt. Aus der Häufigkeit des Vorkommens der einzelnen Klassen wurde für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses folgendes fiktives Normobjekt bestimmt:

Merkmal	Klasse des Normobjekts
Alter	16 bis 30 Jahre
Wohnfläche	61 bis 90 m²
BRW-Niveau	181-230 €/m²
Anzahl der Wohneinheiten	3 bis 10
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	Umrechnungs-koeffizient
		01.01.2026
Alter (in Jahren)	3 – 15	1,133
	16 – 30	**1,000**
	31 - 45	0,837
	46 - 70	0,787
Wohnfläche (in m²)	25 – 40	1,016
	41 – 60	1,006
	61 – 90	**1,000**
	91 - 120	0,952
Bodenrichtwertniveau (in €/m²)	100-180	0,930
	181-230	**1,000**
	231-360	1,033
Anzahl der Wohneinheiten	**3 – 10**	**1,000**
	11 - 35	0,964
Ausstattung	einfach	0,922
	mittel	**1,000**
	gehoben	1,167
Geschosslage	**EG/Souterrain**	**1,000**
	1. OG	0,977
	>= 2. OG	0,958
Mietsituation	**unvermietet**	**1,000**
	vermietet	0,958
Balkon	**vorhanden**	**1,000**
	nicht vorhanden	0,967

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 Gemeinden die Immobilienrichtwerte abschließend hergeleitet werden können.

Für die einzelnen Gemeinden 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-Zone	01.01.2026
Ahaus	AS5101	2.800
Borken	BQ5101	2.700
Gescher	GS5101	2.700
Gronau	GR5101	2.630
Heek (Gemeindegruppe1)	HE5101	2.340
Heiden	HI5101	2.510
Isselburg	IS5101	2.570
Legden (Gemeindegruppe1)	LG5101	2.340
Raesfeld	RA5101	2.640
Reken (Gemeindegruppe2)	RK5101	2.450
Rhede	RD5101	2.880
Schöppingen (Gemeindegruppe1)	SG5101	2.340
Stadtlohn	SL5101	2.740
Südlohn (Gemeindegruppe1)	SU5101	2.340
Velen (Gemeindegruppe2)	VL5101	2.450
Vreden	VR5101	2.940

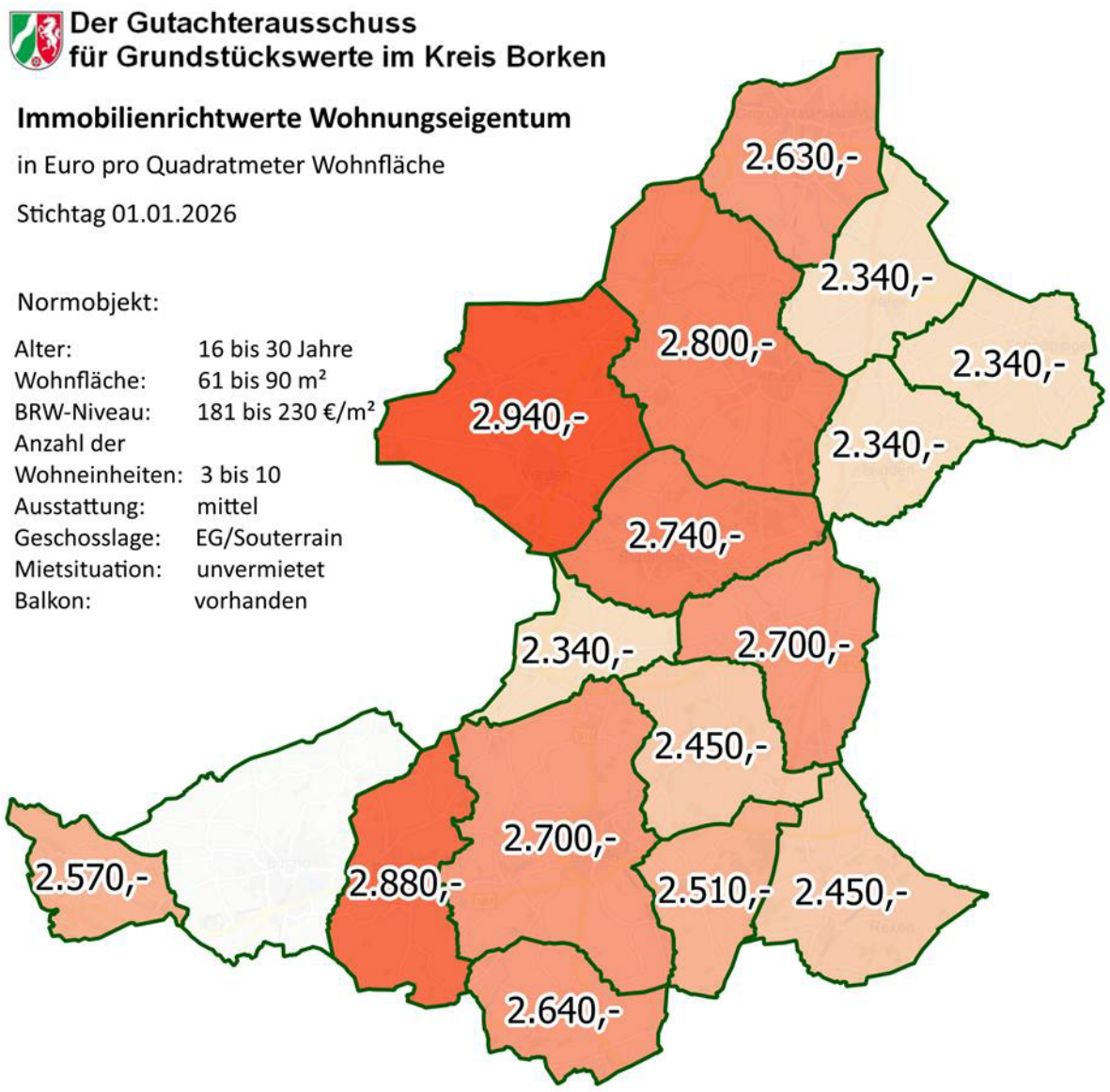
Die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten soll im Folgenden an einem Beispiel für den Stichtag 01.01.2026 verdeutlicht werden.

Die Beispiel-Eigentumswohnung liegt in Borken, ist 40 Jahre alt (=> Alter 31-45), verfügt über 53 m² Wohnfläche (=> Wohnfläche 41-60) und hat einen Bodenrichtwert. Die sonstigen wertbestimmenden Eigenschaften stimmen mit der Norm des Immobilienrichtwertes überein, sodass 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 jeweiligen Kommune addiert bzw. subtrahiert werden:

Angepasster Immobilienrichtwert =

$$2.700\ €/m² + 2.700\ €/m² * (0{,}837 - 1) + 2.700\ €/m² * (1{,}006 - 1) + 2.700\ €/m² * (1{,}033 - 1)$$

$$= \underline{2.365{,}02\ €/m²}$$


Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Kreis Borken
Immobilienrichtwerte Wohnungseigentum
in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche
Stichtag 01.01.2026
Normobjekt:
Alter: 16 bis 30 Jahre
Wohnfläche: 61 bis 90 m²
BRW-Niveau: 181 bis 230 €/m²
Anzahl der Wohneinheiten: 3 bis 10
Ausstattung: mittel
Geschosslage: EG/Souterrain
Mietsituation: unvermietet
Balkon: vorhanden
2.630,-
2.340,-
2.800,-
2.340,-
2.940,-
2.340,-
2.740,-
2.340,-
2.700,-
2.450,-
2.700,-
2.570,-
2.880,-
2.510,-
2.450,-
2.640,-

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.

Jahrgang	Index
2011	86,1
2012	87,4
2013	89,4
2014	84,8
2015	**100,0**
2016	108,6
2017	109,3
2018	107,9
2019	111,9
2020	135,8
2021	151,0
2022	171,5
2023	162,3
2024	168,2
2025	177,5

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Siehe hierzu auch Kapitel 5.1.5 Liegenschaftszinssätze.

Liegenschaftszinssätze aus Mittelbildung

Die in der folgenden Tabelle[1] enthaltenen Werte sind das Ergebnis der Auswertung von geeigneten Verträgen über Wohnungseigentum 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.

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	**1,7**	139	3	85	2458	7,00	23	56	80	29,21
Standardabweichung	0,81			24,79	623	1,04	3,7	11,9	0,00	5,61
Vermietetes Wohnungseigentum	**2,2**	117	3	73	2226	7,44	23	51	80	25,32
Standardabweichung	0,99			21,07	495	1,5	4,24	11,16	0,00	5,2

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

6.1.5 Rohertragsfaktoren

Im Kapitel 6.1.4 werden die Rohertragsfaktoren dargestellt.

[1] Die Gesamtübersicht der Liegenschaftszinssätze ist im Kapitel 11.1 unter Anlagen dargestellt.

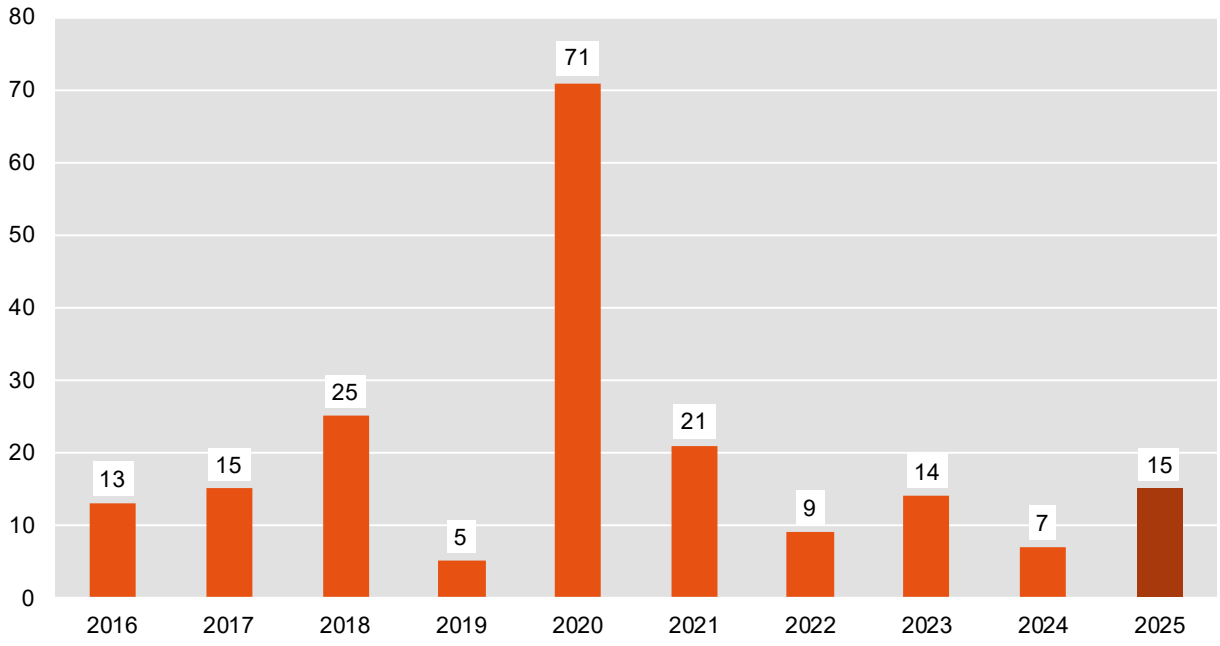
6.2 Teileigentum

Umsätze

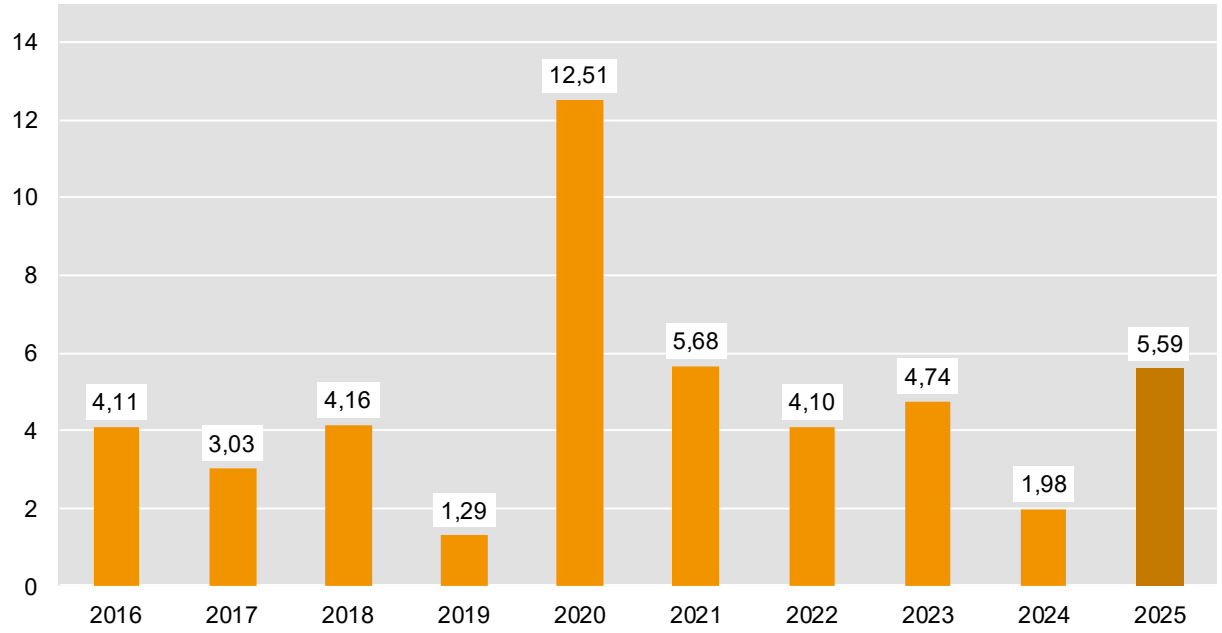
Dieser Teilmarkt hat den Verkauf von Miteigentum an Grundstücken zum Inhalt, das mit Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Objekten verbunden ist.
Im Berichtsjahr wurden 15 Kauffälle über Teileigentum mit einem Geldumsatz von 5,59 Mio. EUR registriert.

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz der letzten 10 Jahre

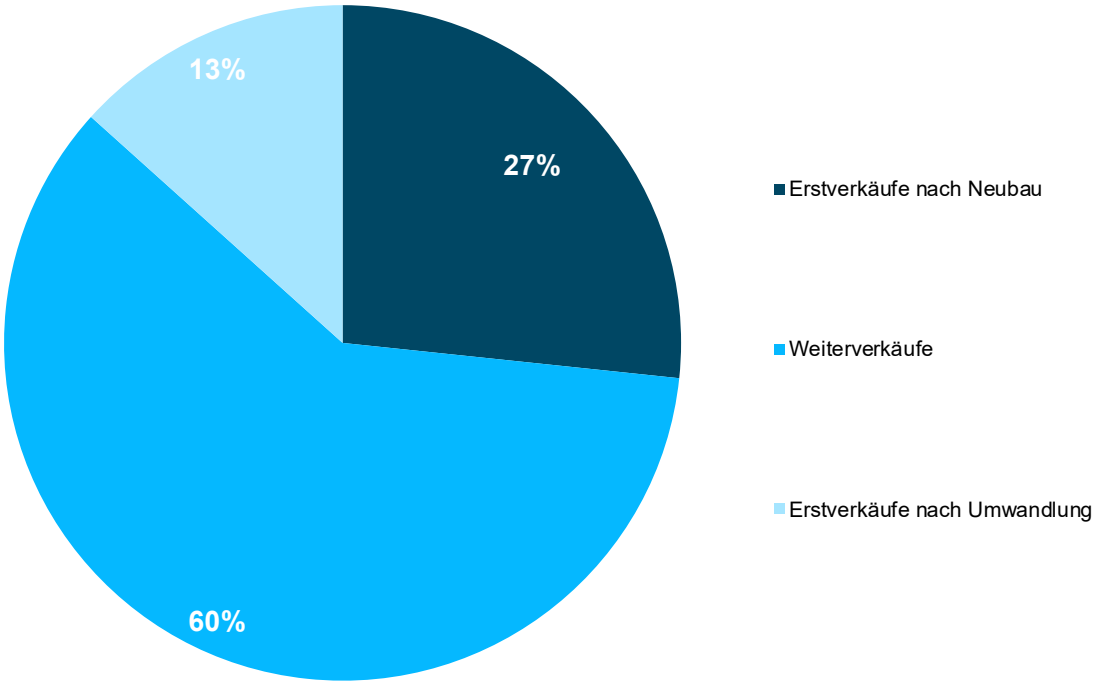
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. EUR



Der überwiegende Teil des veräußerten Teileigentums entfällt im Berichtsjahr auf den Teilmarkt der Weiterverkäufe, gefolgt von Kauffällen über neu errichtetes Teileigentum und Erstverkäufe von in Teileigentum umgewandelten nicht wohnlich genutzten Normaleigentum (Umwandlungen).



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. Letztgenannte veräußern das Erbbaurecht häufig im Rahmen der Baumaßnahme an Privatpersonen weiter.

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

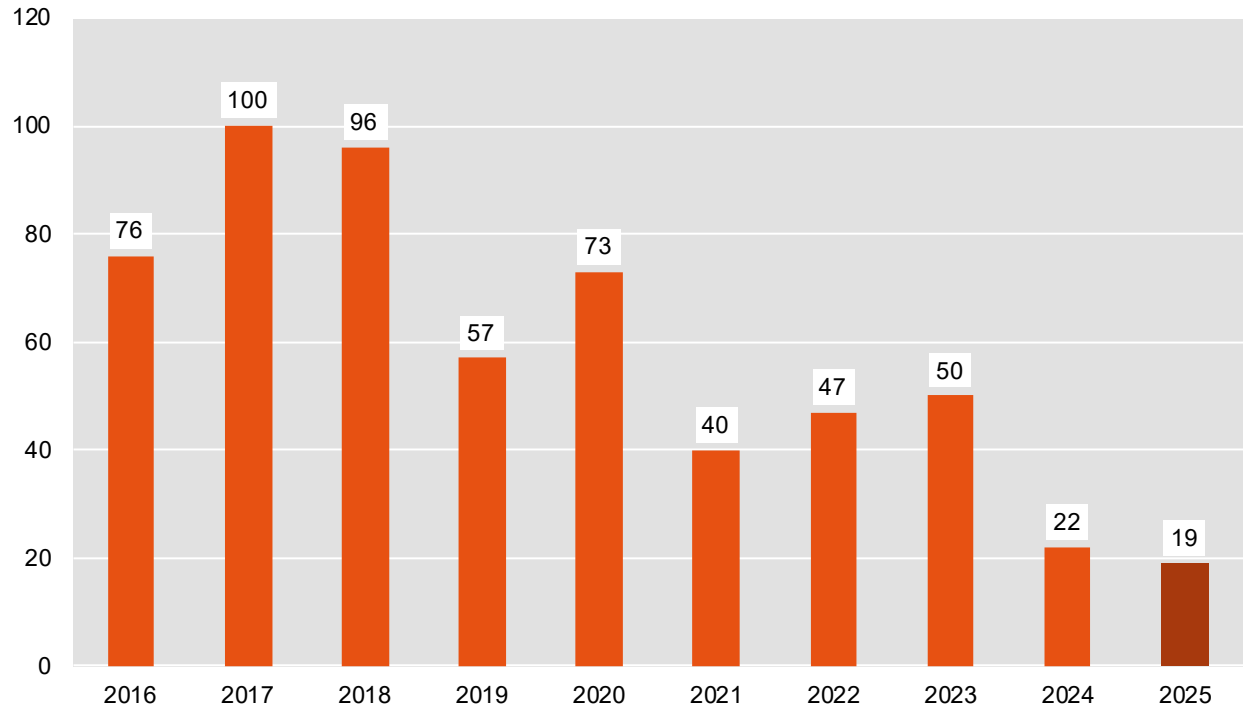
Im Jahre 2025 wurden im Kreisgebiet 19 Erbbaurechte an Wohnbauland der individuellen Bauweise vergeben (sog. Erbbaurechtsbestellungen).

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

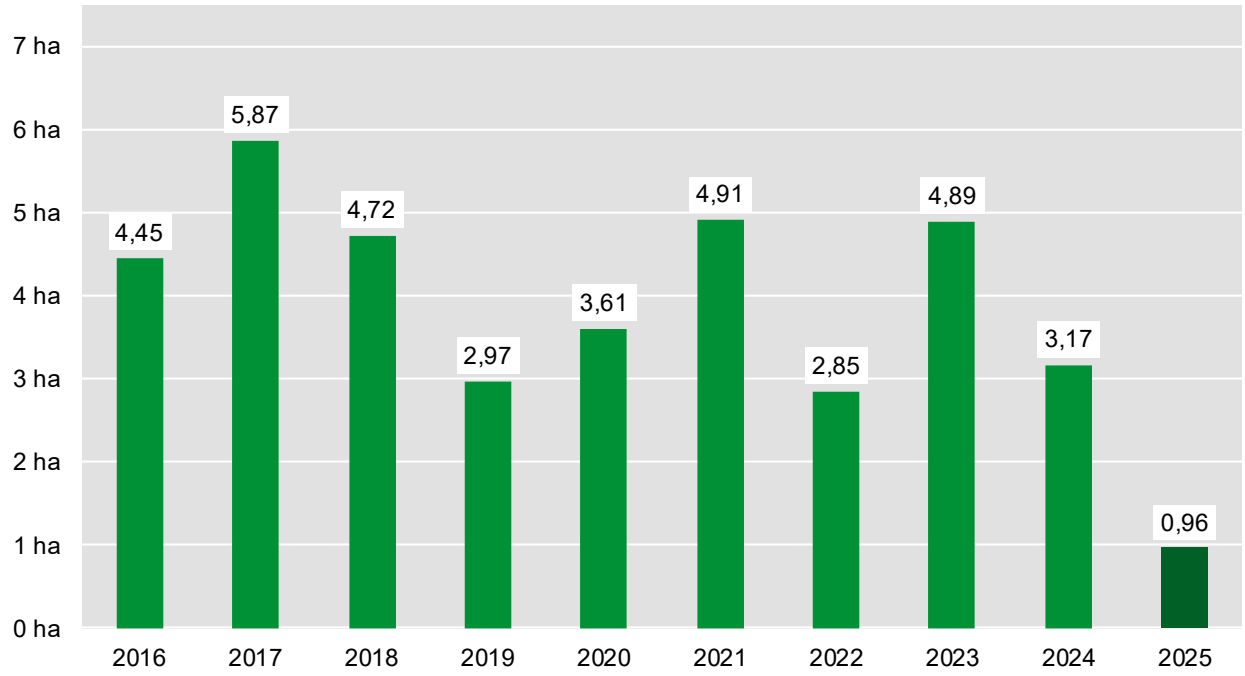
Die in den Verträgen über Erbbaurechtsbestellungen an Wohnbaugrundstücken enthaltenen Angaben über die Höhe des Erbbauzinses lagen bei einer überwiegenden Laufzeit von 99 Jahren mit einer relativ großen Streuung um rund 3,0 %. Kreisweit lag der durchschnittliche Erbbauzins für die Nutzung Wohnen bei 5,92 EUR/m² Grundstücksfläche pro Jahr. Die zugehörigen Bodenrichtwerte streuten in diesen Fällen zwischen 140,- EUR/m² und 280,- EUR/m² (beitragsfrei nach BauGB und KAG).

Anzahl der Erbbaurechtsbestellungen und Flächenumsatz der letzten 10 Jahre

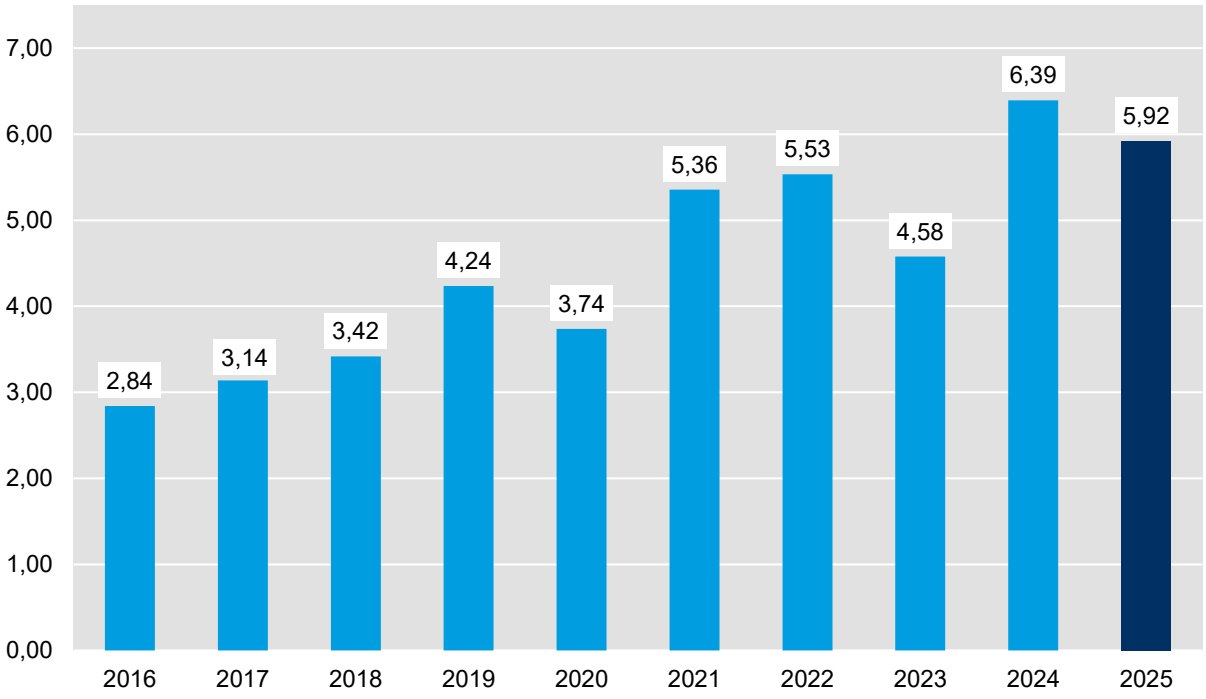
Anzahl der Erbbaurechtsbestellungen



Flächenumsatz in ha



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



7.1.1 Erbbaurechtsbestellungen in NRW

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses (OGA) hat Ende Januar 2026 das Ergebnis einer aktualisierten überregionalen Auswertung zu Erbbaurechtsbestellungen aus der Zentralen Kaufpreissammlung (ZKPS) an die Gutachterausschüsse verteilt. Diese Auswertung sollte durchschnittliche Erbbauzinssätze bei Neubestellungen von Erbbaurechten der Nutzungsarten Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus und Gewerbe liefern. Zur Selektion der Daten erklärte die Geschäftsstelle des OGA:

Zitat:
„Transaktionen in der ZKPS: Teilmarkt Erbbaurecht, Rechtsvorgang Erbbaurechtsbestellung

Stand: 12.01.2026 (Keine Gewähr für Vollständigkeit der ZKPS)
Selektionskriterien ZKPS: alle Transaktionen mit "Kauffall geeignet: ja oder bedingt", "Rechtsvorgang=Erbbaurechtsbestellung" und "tats. Erbbauzinssatz [%] > 0" im Zeitraum 01.01.2016 bis 31.12.2025.“
Zitat Ende.

Nach Ausreißerbeseitigung nahmen insgesamt 1091 Datensätze von rd. 50 Gutachterausschüssen aus Nordrhein-Westfalen teil. Hierzu gehörten: Aachen Städteregion, Arnsberg, Bergisch Gladbach, Bocholt, Bochum, Bottrop, Coesfeld Kreis, Dinslaken, Dorsten, Gladbeck und Marl, Dortmund, Duisburg, Düren Kreis, Ennepe-Ruhr-Kreis mit Witten, Essen, Euskirchen Kreis, Gelsenkirchen, Gütersloh Stadt, Hagen, Hamm, Heinsberg Kreis, Herford Kreis und Herford Stadt, Hochsauerlandkreis, Höxter Kreis, Iserlohn, Kleve Kreis, Köln, Leverkusen, Lippe und Detmold, Lüdenscheid, Lünen, Märkischer Kreis, Minden-Lübbecke, Münster, Olpe Kreis, Recklinghausen Kreis, Castrop-Rauxel und Herten, Rhein-Erft-Kreis, Rheinisch-Bergischer Kreis, Rhein-Kreis Neuss ohne Neuss, Rhein-Sieg-Kreis und Troisdorf, Siegen-Wittgenstein, Soest Kreis, Solingen, Steinfurt Kreis, Unna Kreis, Unna Stadt, Warendorf Kreis, Wesel Kreis.

Folgende Ergebnisse hat die Geschäftsstelle des OGA mitgeteilt:

EFH	Anzahl insgesamt	min	max	**Mittelwert**	Stabw (Grundgesamtheit)	Median	gestutztes Mittel (Mittelwert ohne die oberen und unteren 1/6 % der Datenmenge)
2025	79	0,42	5,24	**2,84**	1,0685	2,89	2,81
2024	82	0,34	7,85	**3,19**	1,3606	3,59	3,27
2023	63	0,71	12,73	**2,59**	1,6771	2,00	2,34
2022	90	0,52	11,32	**3,01**	1,6444	2,65	2,74
2021	140	1,09	6,83	**2,84**	0,8734	2,50	2,76
2020	132	0,30	8,08	**2,68**	0,9083	2,36	2,63
2019	100	0,23	5,90	**3,07**	0,9435	3,24	3,14
2018	71	0,22	8,18	**2,88**	1,1503	2,88	2,81
2017	85	0,76	5,22	**2,95**	0,8279	3,00	2,89
2016	70	1,11	5,22	**2,74**	1,0024	2,30	2,53

MFH	Anzahl insgesamt	min	max	Mittelwert	Stabw (Grundgesamtheit)	Median	gestutztes Mittel (Mittelwert ohne die oberen und unteren 1/6 % der Datenmenge)
2025	6	0,97	3,59	**2,08**	0,8991	1,80	2,14
2024	4	1,14	4,20	**3,22**	1,2281	3,78	2,14
2023	12	0,70	3,86	**2,16**	1,1024	2,12	2,14
2022	9	0,43	3,98	**2,54**	1,1324	2,86	2,63
2021	14	0,24	4,79	**3,02**	1,2496	3,06	3,19
2020	6	2,00	5,00	**3,50**	0,9180	3,53	3,50
2019	6	1,52	7,22	**3,28**	1,8749	2,53	2,73
2018	3	2,44	3,10	**2,88**	0,3088	3,09	2,88
2017	5	2,59	5,81	**3,82**	1,3617	3,00	3,82
2016	11	0,80	4,59	**3,10**	0,9599	3,12	3,18

Gewerbe	Anzahl insgesamt	min	max	Mittelwert	Stabw (Grundgesamtheit)	Median	gestutztes Mittel (Mittelwert ohne die oberen und unteren 1/6 % der Datenmenge)
2025	10	1,76	9,22	**4,096**	2,2097	4,00	3,52
2024	22	0,54	6,75	**4,16**	1,8090	4,85	3,49
2023	18	0,87	8,09	**3,61**	1,9769	3,51	3,49
2022	12	0,47	17,16	**5,01**	4,3290	4,15	4,28
2021	10	0,85	11,54	**4,36**	3,1320	3,36	3,90
2020	6	1,85	14,08	**4,95**	4,2206	3,49	3,44
2019	6	2,00	12,55	**7,42**	3,2704	6,73	7,49
2018	8	0,45	11,11	**5,46**	2,8864	5,00	5,35
2017	6	0,85	7,95	**4,71**	2,6778	5,09	4,71
2016	5	2,39	7,69	**5,74**	1,9907	6,67	5,74

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2026

7.1.2 Erbbaurechtsbestellungen im Münsterland

Im Jahr 2026 wurde die in 2024 durchgeführte Umfrage auf Münsterlandebene nicht wiederholt. Eine aktualisierte Auswertung hat an dieser Stelle nicht stattgefunden. Die Ergebnisse der vergangenen Auswertung über die Geschäftsjahre 2017 bis 2023 sind im Grundstücksmarktbericht 2024 zu finden.

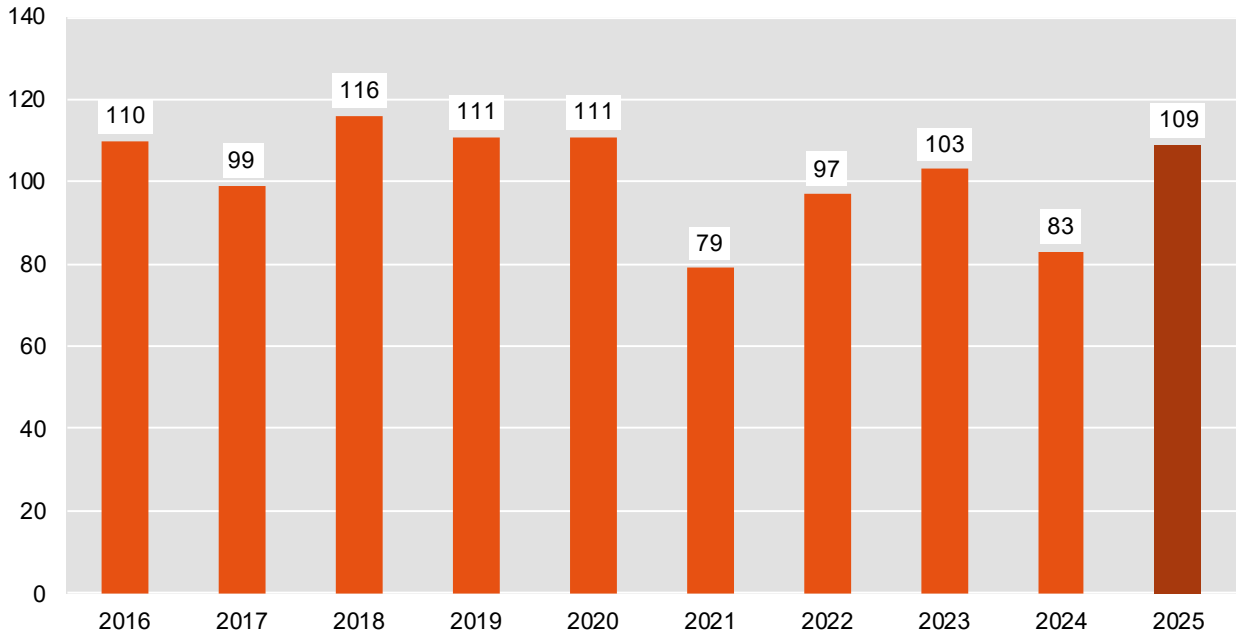
7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

bebaute Erbbaurechte

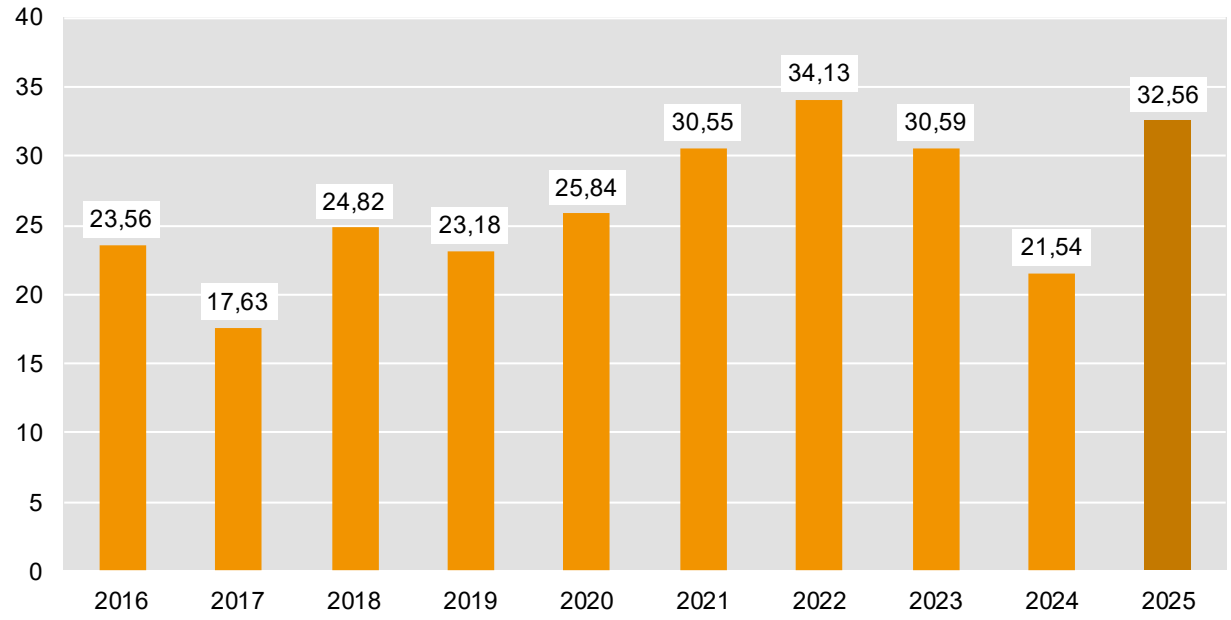
Im Berichtszeitraum wurden im Zuständigkeitsgebiet 109 Kauffälle über bebaute Erbbaurechte mit einem Geldumsatz von 32,56 Mio. EUR und einem Flächenumsatz von rd. 10,92 ha registriert.

Anzahl der Kauffälle der letzten 10 Jahre

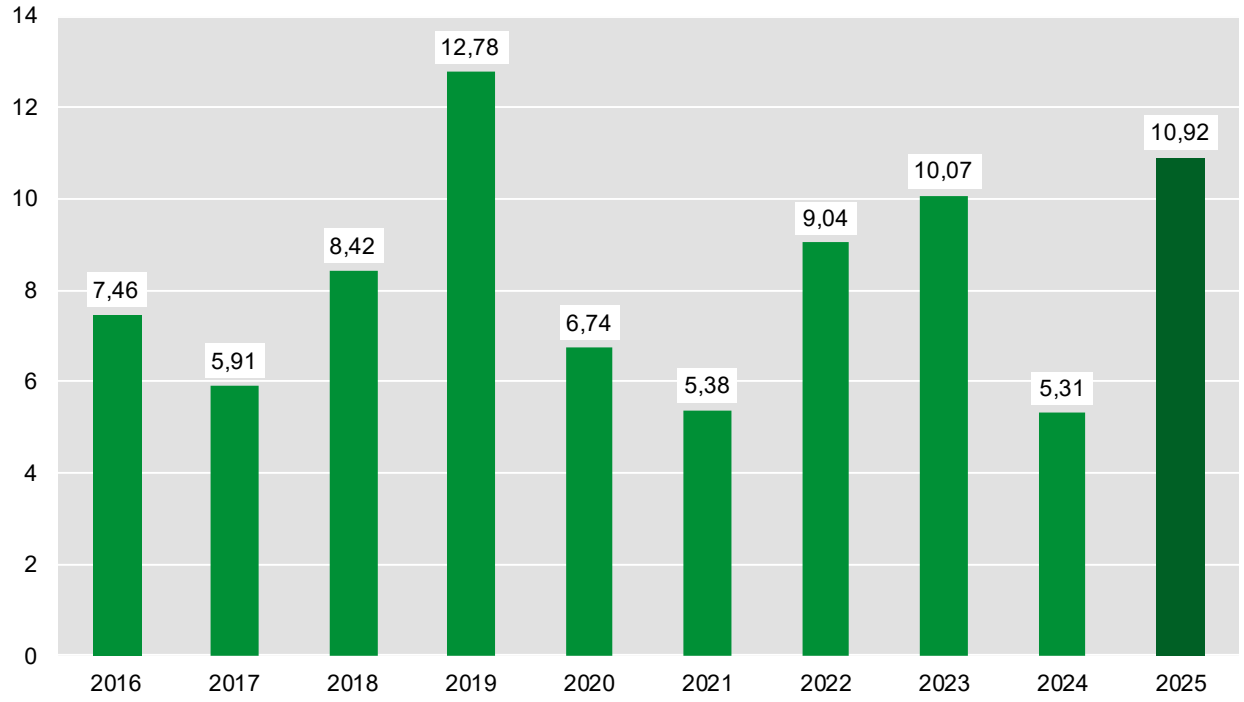
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. EUR



Flächenumsatz in ha

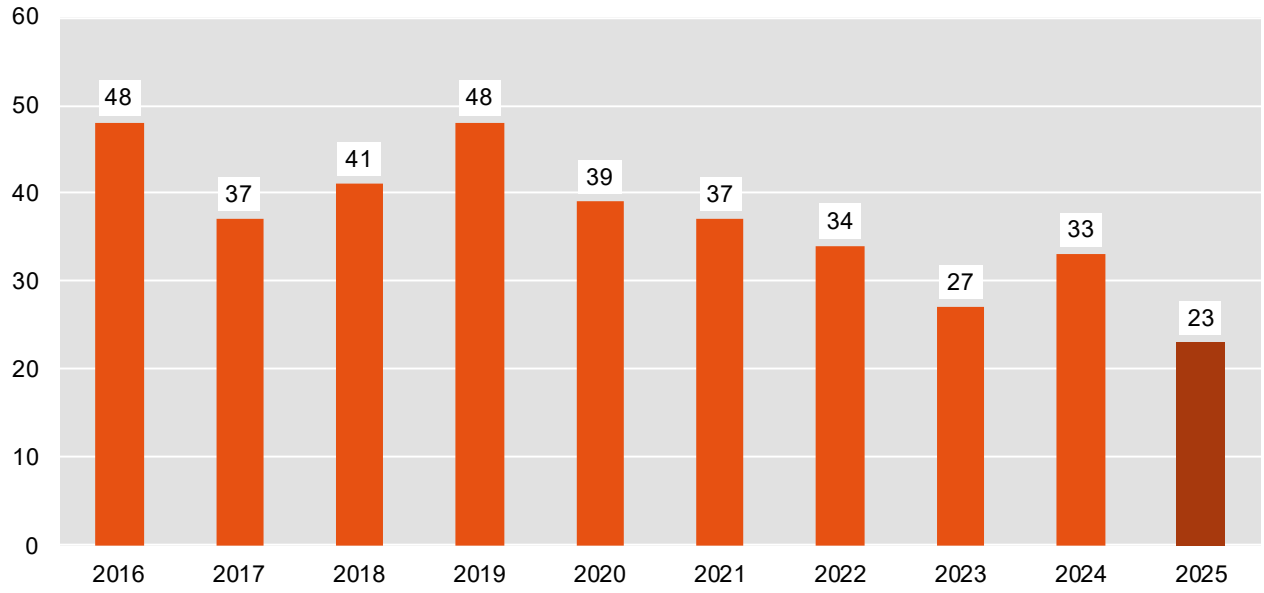


bebaute Wohnungserbbaurechte

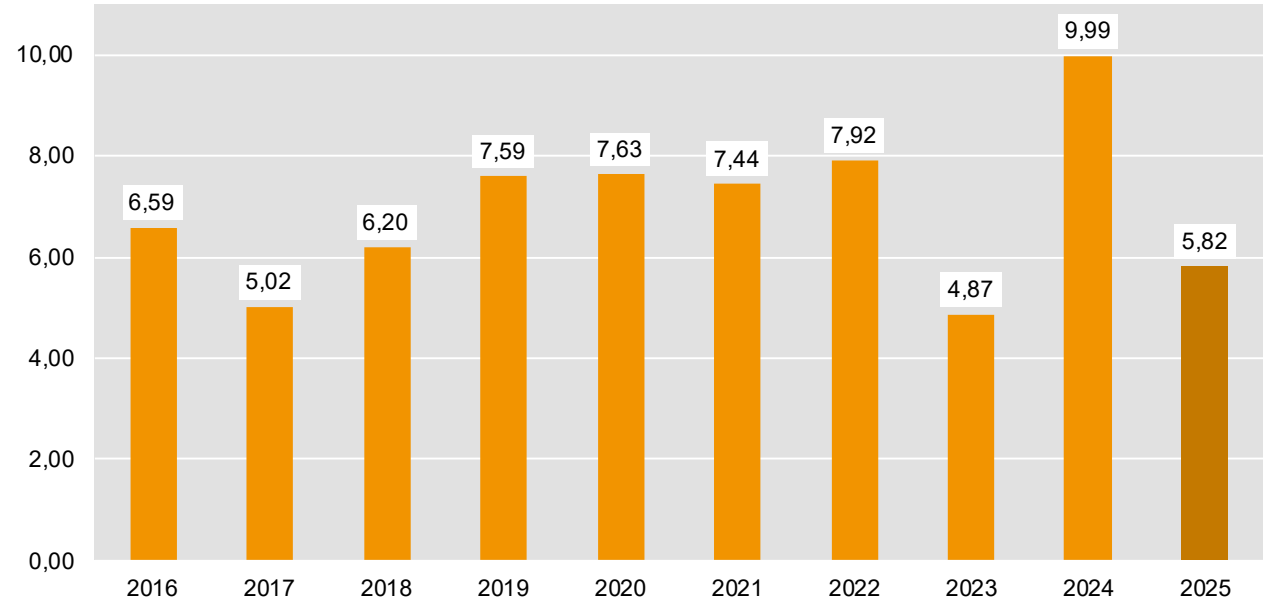
Im Berichtszeitraum wurden im Zuständigkeitsgebiet 23 Kauffälle über bebaute Wohnungserbbaurechte mit einem Geldumsatz von 5,82 Mio. EUR registriert.

Anzahl der Kauffälle der letzten 10 Jahre

Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. EUR



7.2.1 Erbbaurechtsfaktoren und -koeffizienten

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 ErbbauRG[1]). 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 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken hat in seinen Modellen zur Ermittlung des angemessenen Erbbauzinses den erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfreien Bodenwert auf der Basis der zugehörigen Bodenrichtwerte zugrunde gelegt. Der angemessene Erbbauzinssatz ist der Zinssatz, der sich bei Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungsstichtag 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.

Die im Grundstücksmarktbericht 2021 erstmals veröffentlichten Marktanpassungsfaktoren für bebaute Erbbaurechte können seit dem Inkrafttreten der ImmoWertV nicht mehr verwendet werden, da die Verwendung des angepassten Modells auch für zurückliegende Stichtage verbindlich ist.

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.
Zum Stichtag 01.01.2025 wurden erstmals auch Erbbaurechtskoeffizienten abgeleitet. Zeitgleich wurde die Ableitung der Erbbaurechtsfaktoren dahingehend geändert, dass die Faktoren seither statt durch Mittelwertbildung mithilfe einer Regressionsanalyse abgeleitet werden. Diese Form der Ermittlung wird auch bei den Erbbaurechtskoeffizienten angewendet. Das zugrunde liegende Datenmaterial umfasst jeweils Verträge aus drei Jahren, um die weiter vorne beschriebene Glättung zu erreichen.

Wie bereits im Kapitel 5.1.5 „Liegenschaftszinssätze“ beschrieben, gilt auch hier, dass die nachfolgenden Ergebnisse 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.

Den Regressionsanalysen zur Ableitung von **Erbbaurechtsfaktoren** (ErbbauRF) liegt folgender mathematische Zusammenhang zugrunde:

$$\textbf{ErbbauRF} = x_0 + x_1 * (RLZ / 100) + x_2 * (\text{finanzmathematischer Wert} / 100.000)$$

Die Auswertungen für die einzelnen Stichtage liefern für die Regressionskoeffizienten x_0, x_1 und x_2 folgende Werte:

Stichtag	Erbbaurechtsfaktoren				Anzahl der Fälle	Anzahl Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)				
	x_0	x_1	x_2	R^2			Ø Kaufpreis bereinigt in €	Ø Wert Richtwert in €/m²	Ø Begründungsjahr	Ø Restlaufzeit in Jahren	Ø Erbbauzins am Kaufdatum in €/m²
01.01.2024	1,032	0,417	-0,109	0,2148	73	3	288.200	172	1989	66	1,91
							60.800	41	16	16	1,31
01.01.2025	1,103	0,513	-0,150	0,3924	77	3	290.500	175	1988	64	2,16
							62.800	43	18	17	1,74
01.01.2026	1,085	0,566	-0,156	0,3931	66	3	269.100	179	1991	66	2,61
							67.000	45	18	18	2,03

Beispiel eines Erbbaurechts (nach § 50 ImmoWertV):

- Wertermittlungsstichtag: 01.01.2025
- vorläufiger Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen (SW_{bA}): 226.000 EUR
- Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks (BW_{VE}): 100.000 EUR
- Wert des fiktives Volleigentums (SW_{bA} + BW_{VE}) * MAF[1] = (W_{VE}): 326.000 EUR * 1,0 = 326.000 EUR
- Restlaufzeit des Erbbaurechts (RLZ): 50 Jahre
- erzielbarer Erbbauzinssatz 1% jährlich => (EZ_{ezb}): 1.000 EUR
- angemessener Erbbauzinssatz 3 % jährl. => (EZ_{ang}): 3.000 EUR
- Barwertfaktor aus RLZ und Zinssatz, hier EZ_{ang} (BF): 25,730

⇨ finanzmathematischer Wert dieses Erbbaurechts ($finWert_{ER}$):

$$finWert_{ER} = W_{VE} - BW_{VE} + BF * (EZ_{ang} - EZ_{ezb})$$

$$finWert_{ER} = 326.000\ EUR - 100.000\ EUR + 25,730 * (3.000\ EUR - 1.000\ EUR) = rd.\ 277.500\ EUR$$

Hieraus ergibt sich ein Erbbaurechtsfaktor mit:

$$ErbbauRF = 1,103 + 0,513 * (RLZ / 100) - 0,150 * (finWert_{ER} / 100.000)$$

[1] objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor, siehe Kapitel 5.1.4

ErbbauRF = 1,103 + 0,513 * (50 / 100) – 0,150 * (277.500 / 100.000) = 0,943

Wert des Erbbaurechts = $finWert_{ER}$ * ErbbauRF = 277.500 EUR * 0,943 = **rd. 261.700 EUR**

Den mathematischen Zusammenhang zur Bestimmung der **Erbbaurechtskoeffizienten** (ErbbauRK) stellt die folgende Gleichung dar:

$$\mathbf{ErbbauRK = x_0 + x_1 * (RLZ / 100) + x_2 * (W_{VE} / 100.000)}$$

Die Auswertungen für die einzelnen Stichtage ergeben für die Regressionskoeffizienten x_0, x_1 und x_2 folgende Werte:

Stichtag	Erbbaurechtskoeffizienten				Anzahl der Fälle	Anzahl Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)				
	x_0	x_1	x_2	R^2			Ø Kaufpreis bereinigt in €	Ø Wert Richtwert in €/m²	Ø Begründungsjahr	Ø Restlaufzeit in Jahren	Ø Erbbauzins am Kaufdatum in €/m²
01.01.2024	0,871	0,381	-0,078	0,2216	73	3	288.200	172	1989	66	1,91
							60.800	41	16	16	1,31
01.01.2025	0,917	0,466	-0,106	0,3166	77	3	290.500	175	1988	64	2,16
							62.800	43	18	17	1,74
01.01.2026	0,869	0,432	-0,090	0,2577	66	3	269.100	179	1991	66	2,61
							67.000	45	18	18	2,03

Beispiel eines Erbbaurechts[1] (nach § 50 ImmoWertV):

- Wertermittlungsstichtag: 01.01.2025
- vorläufiger Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen (SW_{bA}): 226.000 EUR
- Wert des fiktives Volleigentums (SW_{bA} + BW_{VE}) * MAF = (W_{VE}): 326.000 EUR * 1,0 = 326.000 EUR
- Restlaufzeit des Erbbaurechts (RLZ): 50 Jahre

ErbbauRK = 0,917 + 0,466 * (RLZ / 100) – 0,106 * (W_{VE} / 100.000)
ErbbauRK = 0,917 + 0,466 * (50 / 100) – 0,106 * (326.000 / 100.000) = 0,804

Wert des Erbbaurechts = W_{VE} * ErbbauRK = 326.000 EUR * 0,804 = rd. 262.100 EUR

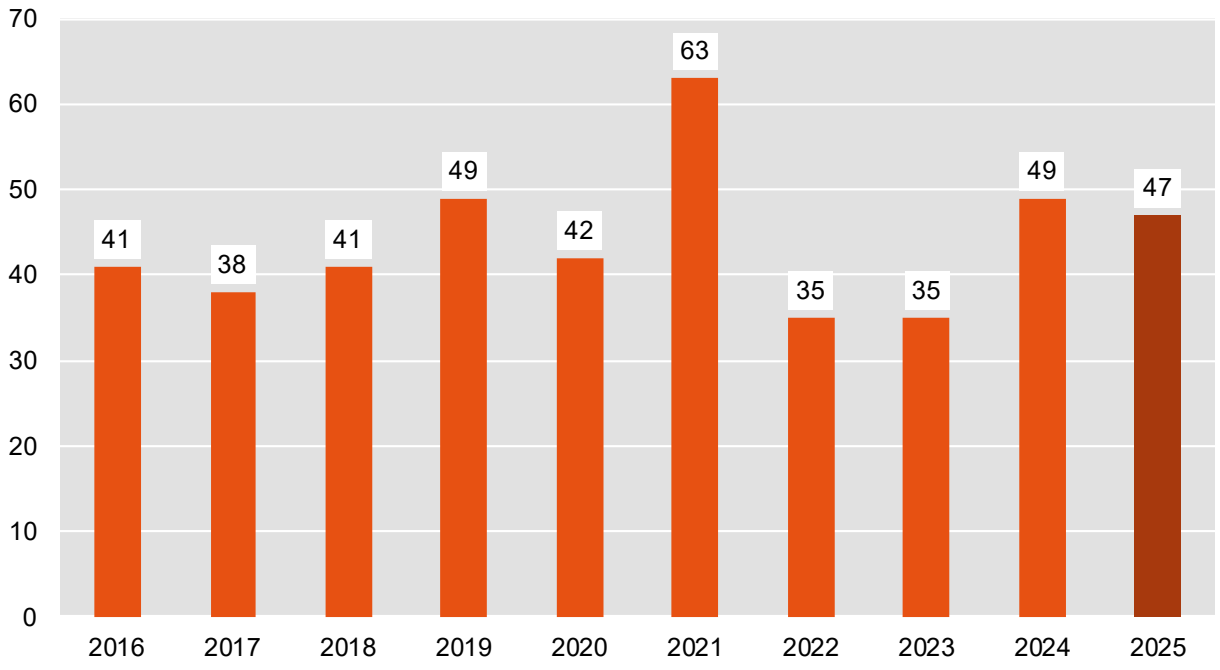
[1] Die beschreibenden Merkmale entsprechen denen des Beispiels zum Erbbaurechtsfaktor

7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

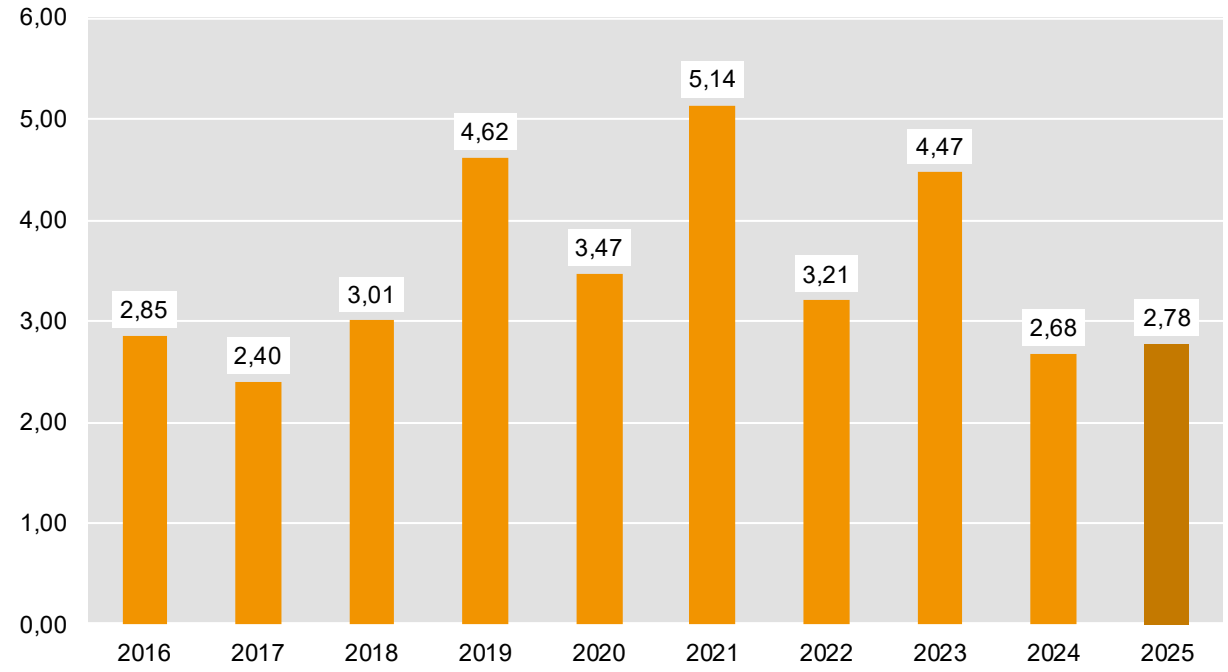
Im Berichtszeitraum wurden im Zuständigkeitsgebiet 47 Kauffälle über bebaute Erbbaurechtsgrundstücke mit einem Geldumsatz von 2,78 Mio. EUR und einem Flächenumsatz von rd. 2,53 ha registriert.

Anzahl der Kauffälle der letzten 10 Jahre

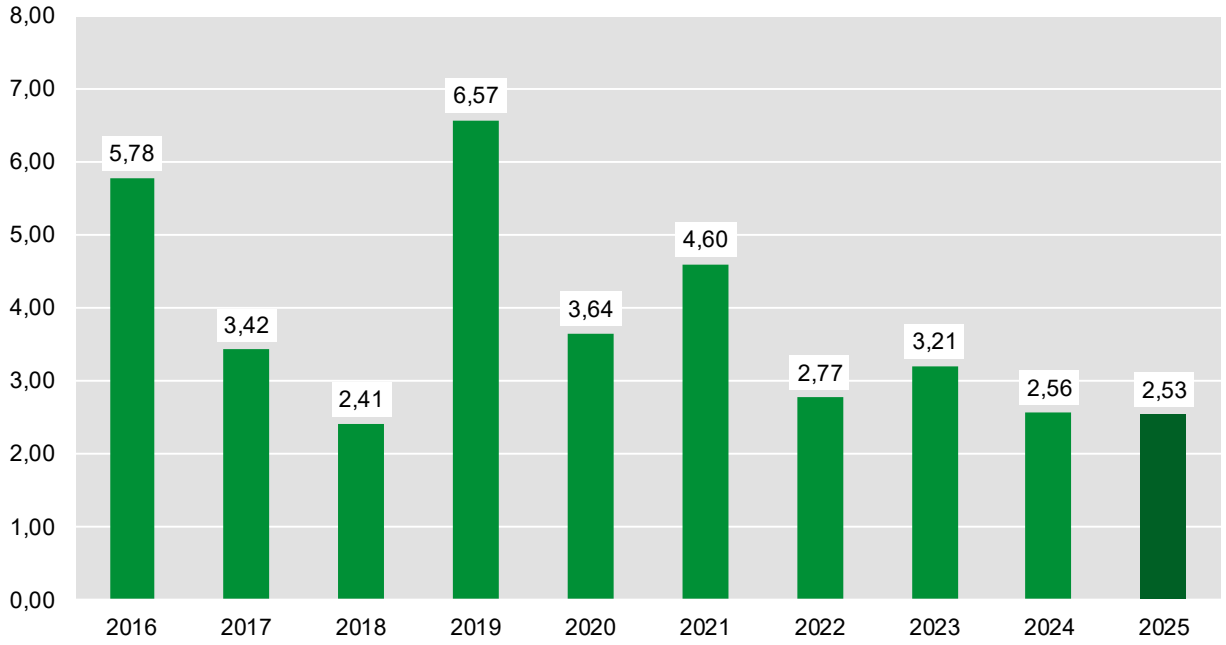
Anzahl der Kauffälle

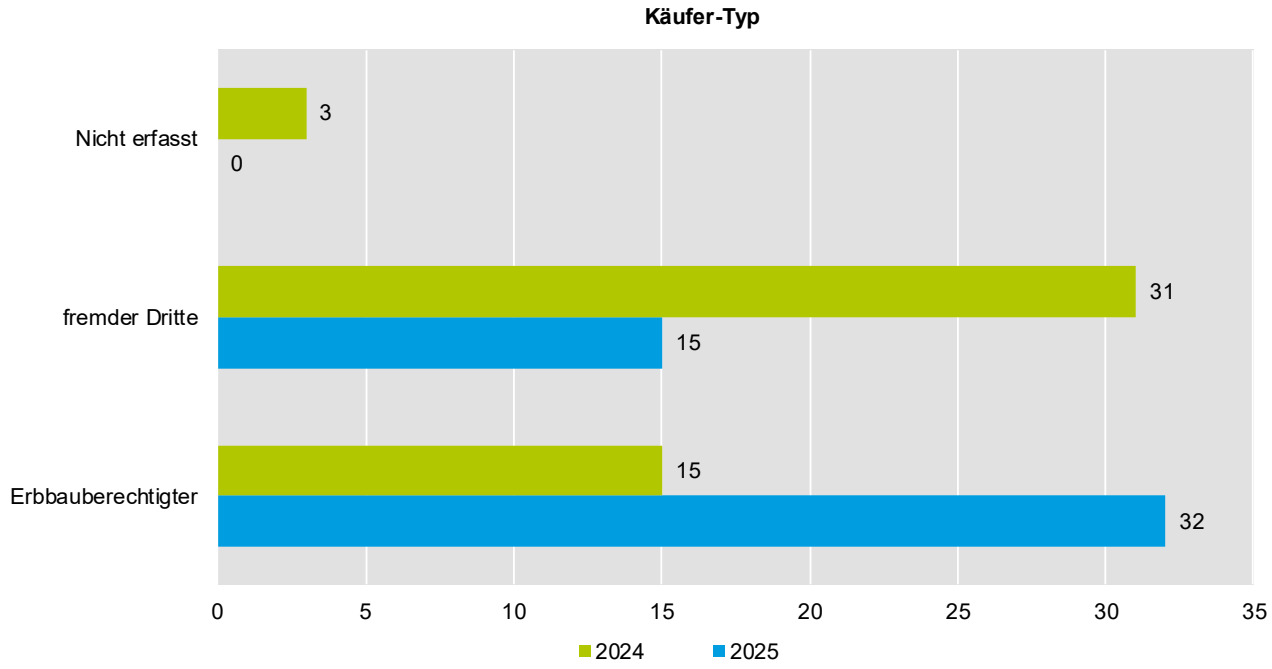


Geldumsatz in Mio. EUR



Flächenumsatz in ha





7.3.1 Erbbaugrundstücksfaktoren und –koeffizienten

Im Kapitel 7.2.1 sind die wertermittlungsrelevanten Daten zur Bewertung von Erbbaurechten erläutert. Nachfolgend werden hier die erforderlichen Daten zur Bewertung der mit Erbbaurechten belasteten Grundstücke, nämlich die Erbbaugrundstücksfaktoren und die Erbbaugrundstückskoeffizienten, behandelt.
Wie bei den Erbbaurechten liegen den Faktoren auch hier die finanzmathematischen Werte der Erbbaugrundstücke zugrunde, während die Erbbaugrundstückskoeffizienten vom Wert des Volleigentums ausgehen.

Nach § 51 ImmoWertV kann der Wert des Erbbaugrundstücks im Vergleichswertverfahren

- aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaugrundstücke,
- ausgehend von dem nach § 52 ImmoWertV zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks oder
- ausgehend vom Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks ermittelt werden.

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

- auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen,
- durch Multiplikation des finanzmathematischen Werts des Erbbaugrundstücks mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaugrundstücksfaktor oder
- durch Multiplikation des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaugrundstückskoeffizienten.

Zur Ermittlung des finanzmathematischen Wertes des Erbbaugrundstücks wird der Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinst und mit dem Barwert[1] der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts erzielbaren Erbbauzinsen addiert. Diese Berechnung geht davon aus, dass das Grundstück mit seinem vollen Wert erst nach Ablauf des auf ihm lastenden Erbbaurechts wieder zur Verfügung steht. Es wird also ein Anfangskapital ermittelt, dass nach „Zins und Zinseszins“ über die noch verbleibende Laufzeit des Erbbaurechts dem dann vorhandenen Wert des unbelasteten Grundstücks entspricht. Daneben werden die eingehenden Erbbauzinszahlungen wie eine laufende Rente betrachtet, deren aktueller Wert ebenfalls nach „Zins und Zinseszins“ über die Laufzeit des Erbbaurechts kapitalisiert wird.

Erbbaugrundstücksfaktoren und -koeffizienten nach ImmoWertV leitet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken seit dem Stichtag 01.01.2025 aus Verträgen aus jeweils drei Geschäftsjahren ab. So werden mittelfristige Parameter aus sich überschneidenden Zeiträumen ermittelt, was einerseits dazu führt, dass die Stichproben eine ausreichende Anzahl geeigneter Verträge beinhalten und andererseits zufällige Sprünge durch „fließende“ Übergänge vermieden werden.

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

Die in der nachfolgenden Tabelle enthaltenen Ergebnisse sind die Mittelwerte von Erbbaugrundstücksfaktoren und -koeffizienten, die sich durch die Bildung des Verhältnisses zwischen den gezahlten Kaufpreisen für Erbbaugrundstücke und den zu ihnen berechneten finanzmathematischen Werten bzw. ihrer Volleigentumswerte ergeben haben. Neben den jeweils jahrgangsweise angegebenen Mittelwerten der Erbbaugrundstücksfaktoren und der Erbbaugrundstückskoeffizienten werden auch statische Kenngrößen angegeben, die die jeweiligen Stichproben beschreiben.

[1] Zum Barwert und zur Kapitalisierung siehe § 34 ImmoWertV

Anders als bei den Erbbaurechtsfaktoren und den Erbbaurechtskoeffizienten reichte das vorliegende Datenmaterial für Regressionsanalysen nicht aus.

Stichtag	Erbbaugrundstücks-faktoren Mittelwert mit Standardabw. der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe	Erbbaugrundstücks-koeffizienten 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 Begrün-dungsjahr	Ø Restlauf-zeit in Jahren	Ø Erbbauzins am Kaufdatum in €/m²
01.01.2020	**1,33**	**0,90**	38	3	64.000	145	1991	72	2,88
	0,46	0,28			35.500	42	23	23	2,33
01.01.2021	**1,46**	**0,85**	49	3	63.200	148	1985	65	2,33
	0,64	0,31			35.200	39	21	21	2,13
01.01.2022	**1,58**	**0,79**	53	3	71.100	168	1985	64	2,11
	0,71	0,28			33.900	39	19	20	1,87
01.01.2023	**1,60**	**0,76**	61	3	78.100	176	1986	65	1,94
	0,67	0,28			34.600	40	19	19	1,28
01.01.2024	**1,55**	**0,79**	49	3	85.600	193	1990	69	2,55
	0,57	0,27			32.200	58	21	21	2,32
01.01.2025	**1,38**	**0,81**	43	3	78.500	210	1996	73	3,76
	0,50	0,29			31.400	79	23	22	3,76
01.01.2026	**1,16**	**0,64**	57	3	62.400	223	1994	68	3,46
	0,48	0,29			34.800	67	18	19	3,28

Das vorstehende Auswerteergebnis zeigt, dass die Kennzahlen der relativ geringen Stichprobe teils erhebliche Schwankungsbreiten besitzen. Bei Verträgen, deren Merkmale von den angegebenen Merkmalsmittelwerten stärker nach oben oder unten abweichen, können die Rechenergebnisse aus der Anwendung des Erbbaugrundstücksfaktors und des Erbbaugrundstückskoeffizienten teils deutlich differieren, so dass es an den Rändern der Merkmalsbreiten umso mehr erforderlich ist, die Ergebnisse zu plausibilisieren und sachverständig zu würdigen.

Die folgende Tabelle gibt hierbei Hilfestellung:

Stichtag		errechneter Erbbauzinssatz (gezahlter Erbbauzins / Bodenwert) < 0,5%	0,5 - 1,5%	1,5 - 2,5%	> 2,5%
01.01.2020	**ErbbauGF**	**1,48**	**1,66**	**1,13**	**0,97**
	ErbbauGK	**0,41**	**0,81**	**0,84**	**1,11**
01.01.2021	**ErbbauGF**	**1,78**	**1,70**	**1,16**	**0,98**
	ErbbauGK	**0,56**	**0,77**	**0,86**	**1,22**
01.01.2022	**ErbbauGF**	**2,06**	**1,67**	**1,19**	**1,00**
	ErbbauGK	**0,65**	**0,73**	**0,78**	**1,19**
01.01.2023	**ErbbauGF**	**1,94**	**1,70**	**1,29**	**1,10**
	ErbbauGK	**0,61**	**0,71**	**0,85**	**1,14**
01.01.2024	**ErbbauGF**	**1,95**	**1,67**	**1,33**	**1,07**
	ErbbauGK	**0,60**	**0,73**	**0,87**	**1,03**
01.01.2025	**ErbbauGF**	**1,47**	**1,66**	**1,30**	**0,94**
	ErbbauGK	**0,41**	**0,75**	**0,90**	**0,99**
01.01.2026	**ErbbauGF**	**1,66**	**1,16**	**1,12**	**0,84**
	ErbbauGK	**0,53**	**0,55**	**0,87**	**0,92**

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 7.2.1 Erbbaurechtsfaktoren und –koffizienten und 7.3.1 Erbbaugrundstücksfaktoren und –koeffizienten.

9 Mieten und Pachten

9.1 Mietwertrahmen

Für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Verkehrswertermittlungen von renditeorientierte Immobilien oder Rechten an Grundstücken 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 NRW
- Daten eines Mietwertrahmens (wenn kein geeigneter Mietspiegel vorliegt)
- tatsächliche Mieten, die auf ihre Nachhaltigkeit zu prüfen sind

verwendet werden.

Einen Mietspiegel (für nicht preisgebundenen Wohnraum) gibt es im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken nur in der Stadt Ahaus (aktueller Mietspiegel mit Stand 01.04.2023). Nach der Veröffentlichung der Stadt Ahaus handelt es sich bei diesem Mietspiegel um einen sog. einfachen Mietspiegel. Daneben wurde in der Stadt Bocholt ein sog. qualifizierter Mietspiegel aufgestellt. Der aktuelle Mietspiegel ist seit dem 01.01.2026 gültig und basiert auf dem Erhebungsstand 1. Mai 2025.

Miet- und Pachtpreissammlungen gemäß §35 GrundWertVO NRW werden mangels Datenquellen beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken 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, 2015 und 2020 wurden zuletzt im Jahre 2023 aus diesem Grunde erneut 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. Gleichzeitig sind sie Teil des Modells der Liegenschaftszinssätze, die der Gutachterausschuss in seinen Marktberichten veröffentlicht.

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 einer Umfrage unter rd. 170 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 Erkenntnisse der Geschäftsstelle aus Ertragswertgutachten und gutachterlichen Stellungnahmen sowie Angaben aus den Mietspiegeln der Städte Ahaus und Bocholt. So konnten für 10 unterschiedliche Immobilientypen mit je sechs Baujahresklassen (von 1949 und älter bis 2021 und jünger) und jeweils drei Ausstattungsklassen sowie für vier unterschiedliche Stellplatzvarianten insgesamt rd. 9.600 Datensätze, teils mit Angaben zu Mietspannen, zur Auswertung gelangen.

Die gesammelten Mietangaben wurden für jeden Immobilientyp gemeindeweise je Ausstattungs- und Altersklasse unter Verwendung der 1,5-fachen Standardabweichung auf Ausreißer überprüft und bereinigt.

Je Gemeinde und Immobilientyp wurden zusätzliche Kenngrößen, wie Einwohnerzahl, Zahl der Wohnungen, vorhandene Schulformen, Hebesätze der Gewerbe- und Grundsteuer B, verkehrstechnische Anbindung, etc., sachverständig bestimmt und einer Signifikanzanalyse unterzogen. Die Parameter des so definierten funktionalen Modells wurden mit Hilfe einer multiplen Regression ermittelt.

Mit den so bestimmten Funktionen wurden die neuen Mietwerte unter der zusätzlichen Bedingung berechnet, dass die zuletzt veröffentlichten Ergebnisse, versehen mit allgemeinen Mietpreissteigerungen, untere Grenzen bildeten.

Aus den Bandbreiten der erhaltenen Mietangaben wurden mittlere Spannen ermittelt, mit denen aus den Ergebnissen der Regressionsfunktionen 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 NRW. Sie sind mit der notwendigen, sachverständigen Sorgfalt zu betrachten.

Im Folgenden sind die Mietwertrahmen 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																	
	1949 u. älter			1950-1974			1975-1994			1995-2009			2010-2020			2021 u. jünger		
Ort	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben
Ahaus	3,60 - 6,00	4,20 - 6,60	4,90 - 7,30	3,90 - 6,30	4,55 - 6,95	5,15 - 7,55	4,40 - 6,80	5,00 - 7,40	5,65 - 8,05	4,85 - 7,25	5,50 - 7,90	6,15 - 8,55	5,35 - 7,75	6,00 - 8,40	6,60 - 9,00	5,85 - 8,25	6,45 - 8,85	7,10 - 9,50
Borken	3,80 - 6,20	4,40 - 6,80	5,05 - 7,45	4,20 - 6,60	4,80 - 7,20	5,45 - 7,85	4,65 - 7,05	5,30 - 7,70	5,90 - 8,30	5,15 - 7,55	5,80 - 8,20	6,40 - 8,80	5,65 - 8,05	6,25 - 8,65	6,90 - 9,30	6,10 - 8,50	6,75 - 9,15	7,35 - 9,75
Gescher	3,60 - 6,00	4,20 - 6,60	4,85 - 7,25	4,05 - 6,45	4,70 - 7,10	5,30 - 7,70	4,55 - 6,95	5,15 - 7,55	5,80 - 8,20	5,05 - 7,45	5,65 - 8,05	6,30 - 8,70	5,50 - 7,90	6,15 - 8,55	6,75 - 9,15	6,00 - 8,40	6,60 - 9,00	7,25 - 9,65
Gronau (Westf.)	4,40 - 6,80	5,00 - 7,40	5,65 - 8,05	4,85 - 7,25	5,50 - 7,90	6,10 - 8,50	5,35 - 7,75	6,00 - 8,40	6,60 - 9,00	5,85 - 8,25	6,45 - 8,85	7,10 - 9,50	6,30 - 8,70	6,95 - 9,35	7,60 - 10,00	6,80 - 9,20	7,45 - 9,85	8,05 - 10,45
Heek	3,30 - 5,70	3,95 - 6,35	4,55 - 6,95	3,80 - 6,20	4,45 - 6,85	5,05 - 7,45	4,30 - 6,70	4,90 - 7,30	5,55 - 7,95	4,75 - 7,15	5,40 - 7,80	6,00 - 8,40	5,25 - 7,65	5,90 - 8,30	6,50 - 8,90	5,75 - 8,15	6,35 - 8,75	7,00 - 9,40
Heiden	3,45 - 5,85	4,10 - 6,50	4,70 - 7,10	3,95 - 6,35	4,55 - 6,95	5,20 - 7,60	4,40 - 6,80	5,05 - 7,45	5,65 - 8,05	4,90 - 7,30	5,55 - 7,95	6,15 - 8,55	5,40 - 7,80	6,00 - 8,40	6,65 - 9,05	5,85 - 8,25	6,50 - 8,90	7,10 - 9,50
Isselburg	3,35 - 5,75	3,95 - 6,35	4,60 - 7,00	3,55 - 5,95	4,15 - 6,55	4,75 - 7,15	3,80 - 6,20	4,40 - 6,80	5,05 - 7,45	4,25 - 6,65	4,90 - 7,30	5,50 - 7,90	4,75 - 7,15	5,40 - 7,80	6,00 - 8,40	5,25 - 7,65	5,85 - 8,25	6,50 - 8,90
Legden	3,75 - 6,15	4,40 - 6,80	5,00 - 7,40	4,25 - 6,65	4,90 - 7,30	5,50 - 7,90	4,75 - 7,15	5,35 - 7,75	6,00 - 8,40	5,20 - 7,60	5,85 - 8,25	6,45 - 8,85	5,70 - 8,10	6,35 - 8,75	6,95 - 9,35	6,20 - 8,60	6,80 - 9,20	7,45 - 9,85
Raesfeld	3,25 - 5,65	3,85 - 6,25	4,45 - 6,85	3,40 - 5,80	4,05 - 6,45	4,65 - 7,05	3,75 - 6,15	4,40 - 6,80	5,00 - 7,40	4,25 - 6,65	4,85 - 7,25	5,50 - 7,90	4,70 - 7,10	5,35 - 7,75	5,95 - 8,35	5,20 - 7,60	5,85 - 8,25	6,45 - 8,85
Reken	2,90 - 5,30	3,55 - 5,95	4,15 - 6,55	3,25 - 5,65	3,90 - 6,30	4,50 - 6,90	3,75 - 6,15	4,35 - 6,75	5,00 - 7,40	4,20 - 6,60	4,85 - 7,25	5,45 - 7,85	4,70 - 7,10	5,35 - 7,75	5,95 - 8,35	5,20 - 7,60	5,80 - 8,20	6,45 - 8,85
Rhede	3,90 - 6,30	4,55 - 6,95	5,15 - 7,55	4,40 - 6,80	5,00 - 7,40	5,65 - 8,05	4,85 - 7,25	5,50 - 7,90	6,10 - 8,50	5,35 - 7,75	6,00 - 8,40	6,60 - 9,00	5,85 - 8,25	6,45 - 8,85	7,10 - 9,50	6,30 - 8,70	6,95 - 9,35	7,55 - 9,95
Schöppingen	3,50 - 5,90	4,15 - 6,55	4,75 - 7,15	4,00 - 6,40	4,60 - 7,00	5,25 - 7,65	4,50 - 6,90	5,10 - 7,50	5,75 - 8,15	4,95 - 7,35	5,60 - 8,00	6,20 - 8,60	5,45 - 7,85	6,05 - 8,45	6,70 - 9,10	5,95 - 8,35	6,55 - 8,95	7,20 - 9,60
Stadtlohn	3,95 - 6,35	4,60 - 7,00	5,20 - 7,60	4,45 - 6,85	5,05 - 7,45	5,70 - 8,10	4,90 - 7,30	5,55 - 7,95	6,15 - 8,55	5,40 - 7,80	6,05 - 8,45	6,65 - 9,05	5,90 - 8,30	6,50 - 8,90	7,15 - 9,55	6,35 - 8,75	7,00 - 9,40	7,60 - 10,00
Südlohn	3,35 - 5,75	4,00 - 6,40	4,60 - 7,00	3,85 - 6,25	4,45 - 6,85	5,10 - 7,50	4,35 - 6,75	4,95 - 7,35	5,60 - 8,00	4,80 - 7,20	5,45 - 7,85	6,05 - 8,45	5,30 - 7,70	5,90 - 8,30	6,55 - 8,95	5,80 - 8,20	6,40 - 8,80	7,05 - 9,45
Velen	2,95 - 5,35	3,60 - 6,00	4,25 - 6,65	3,30 - 5,70	3,95 - 6,35	4,60 - 7,00	3,80 - 6,20	4,45 - 6,85	5,05 - 7,45	4,30 - 6,70	4,90 - 7,30	5,55 - 7,95	4,80 - 7,20	5,40 - 7,80	6,05 - 8,45	5,25 - 7,65	5,90 - 8,30	6,50 - 8,90
Vreden	4,10 - 6,50	4,70 - 7,10	5,35 - 7,75	4,55 - 6,95	5,20 - 7,60	5,80 - 8,20	5,05 - 7,45	5,65 - 8,05	6,30 - 8,70	5,55 - 7,95	6,15 - 8,55	6,80 - 9,20	6,00 - 8,40	6,65 - 9,05	7,25 - 9,65	6,50 - 8,90	7,15 - 9,55	7,75 - 10,15

Mehrfamilienhäuser

	Mehrfamilienhäuser																	
	1949 u. älter			1950-1974			1975-1994			1995-2009			2010-2020			2021 u. jünger		
Ort	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben
Ahaus	3,45 - 6,05	4,10 - 6,70	4,70 - 7,30	3,75 - 6,35	4,40 - 7,00	5,05 - 7,65	4,30 - 6,90	4,95 - 7,55	5,60 - 8,20	4,85 - 7,45	5,50 - 8,10	6,15 - 8,75	5,40 - 8,00	6,10 - 8,70	6,75 - 9,35	6,00 - 8,60	6,65 - 9,25	7,30 - 9,90
Borken	3,55 - 6,15	4,20 - 6,80	4,85 - 7,45	3,90 - 6,50	4,55 - 7,15	5,20 - 7,80	4,45 - 7,05	5,10 - 7,70	5,75 - 8,35	5,00 - 7,60	5,65 - 8,25	6,30 - 8,90	5,55 - 8,15	6,25 - 8,85	6,90 - 9,50	6,15 - 8,75	6,80 - 9,40	7,45 - 10,05
Gescher	3,35 - 5,95	4,00 - 6,60	4,65 - 7,25	3,90 - 6,50	4,55 - 7,15	5,20 - 7,80	4,45 - 7,05	5,10 - 7,70	5,75 - 8,35	5,00 - 7,60	5,65 - 8,25	6,30 - 8,90	5,55 - 8,15	6,25 - 8,85	6,90 - 9,50	6,15 - 8,75	6,80 - 9,40	7,45 - 10,05
Gronau (Westf.)	4,15 - 6,75	4,80 - 7,40	5,45 - 8,05	4,70 - 7,30	5,35 - 7,95	6,00 - 8,60	5,25 - 7,85	5,90 - 8,50	6,55 - 9,15	5,80 - 8,40	6,45 - 9,05	7,15 - 9,75	6,40 - 9,00	7,05 - 9,65	7,70 - 10,30	6,95 - 9,55	7,60 - 10,20	8,25 - 10,85
Heek	2,90 - 5,50	3,55 - 6,15	4,20 - 6,80	3,45 - 6,05	4,10 - 6,70	4,75 - 7,35	4,00 - 6,60	4,65 - 7,25	5,35 - 7,95	4,60 - 7,20	5,25 - 7,85	5,90 - 8,50	5,15 - 7,75	5,80 - 8,40	6,45 - 9,05	5,70 - 8,30	6,35 - 8,95	7,00 - 9,60
Heiden	2,95 - 5,55	3,60 - 6,20	4,25 - 6,85	3,50 - 6,10	4,15 - 6,75	4,85 - 7,45	4,10 - 6,70	4,75 - 7,35	5,40 - 8,00	4,65 - 7,25	5,30 - 7,90	5,95 - 8,55	5,20 - 7,80	5,85 - 8,45	6,50 - 9,10	5,75 - 8,35	6,40 - 9,00	7,05 - 9,65
Isselburg	3,25 - 5,85	3,85 - 6,45	4,50 - 7,10	3,45 - 6,05	4,10 - 6,70	4,75 - 7,35	3,75 - 6,35	4,40 - 7,00	5,05 - 7,65	4,30 - 6,90	4,95 - 7,55	5,60 - 8,20	4,85 - 7,45	5,50 - 8,10	6,15 - 8,75	5,40 - 8,00	6,10 - 8,70	6,75 - 9,35
Legden	3,30 - 5,90	3,95 - 6,55	4,60 - 7,20	3,85 - 6,45	4,50 - 7,10	5,15 - 7,75	4,40 - 7,00	5,10 - 7,70	5,75 - 8,35	5,00 - 7,60	5,65 - 8,25	6,30 - 8,90	5,55 - 8,15	6,20 - 8,80	6,85 - 9,45	6,10 - 8,70	6,75 - 9,35	7,40 - 10,00
Raesfeld	2,95 - 5,55	3,55 - 6,15	4,20 - 6,80	3,15 - 5,75	3,80 - 6,40	4,45 - 7,05	3,65 - 6,25	4,30 - 6,90	4,95 - 7,55	4,20 - 6,80	4,85 - 7,45	5,50 - 8,10	4,75 - 7,35	5,40 - 8,00	6,05 - 8,65	5,30 - 7,90	6,00 - 8,60	6,65 - 9,25
Reken	2,70 - 5,30	3,35 - 5,95	4,00 - 6,60	2,95 - 5,55	3,60 - 6,20	4,25 - 6,85	3,50 - 6,10	4,15 - 6,75	4,80 - 7,40	4,05 - 6,65	4,70 - 7,30	5,40 - 8,00	4,60 - 7,20	5,30 - 7,90	5,95 - 8,55	5,20 - 7,80	5,85 - 8,45	6,50 - 9,10
Rhede	3,45 - 6,05	4,10 - 6,70	4,75 - 7,35	4,00 - 6,60	4,65 - 7,25	5,30 - 7,90	4,55 - 7,15	5,20 - 7,80	5,85 - 8,45	5,10 - 7,70	5,80 - 8,40	6,45 - 9,05	5,70 - 8,30	6,35 - 8,95	7,00 - 9,60	6,25 - 8,85	6,90 - 9,50	7,55 - 10,15
Schöppingen	3,20 - 5,80	3,85 - 6,45	4,50 - 7,10	3,75 - 6,35	4,40 - 7,00	5,10 - 7,70	4,35 - 6,95	5,00 - 7,60	5,65 - 8,25	4,90 - 7,50	5,55 - 8,15	6,20 - 8,80	5,45 - 8,05	6,10 - 8,70	6,75 - 9,35	6,00 - 8,60	6,65 - 9,25	7,30 - 9,90
Stadtlohn	3,75 - 6,35	4,40 - 7,00	5,05 - 7,65	4,30 - 6,90	4,95 - 7,55	5,60 - 8,20	4,85 - 7,45	5,50 - 8,10	6,15 - 8,75	5,40 - 8,00	6,05 - 8,65	6,75 - 9,35	5,95 - 8,55	6,65 - 9,25	7,30 - 9,90	6,55 - 9,15	7,20 - 9,80	7,85 - 10,45
Südlohn	3,10 - 5,70	3,75 - 6,35	4,40 - 7,00	3,65 - 6,25	4,30 - 6,90	4,95 - 7,55	4,20 - 6,80	4,85 - 7,45	5,55 - 8,15	4,80 - 7,40	5,45 - 8,05	6,10 - 8,70	5,35 - 7,95	6,00 - 8,60	6,65 - 9,25	5,90 - 8,50	6,55 - 9,15	7,20 - 9,80
Velen	2,65 - 5,25	3,30 - 5,90	3,95 - 6,55	3,20 - 5,80	3,85 - 6,45	4,50 - 7,10	3,75 - 6,35	4,40 - 7,00	5,10 - 7,70	4,35 - 6,95	5,00 - 7,60	5,65 - 8,25	4,90 - 7,50	5,55 - 8,15	6,20 - 8,80	5,45 - 8,05	6,10 - 8,70	6,75 - 9,35
Vreden	3,90 - 6,50	4,55 - 7,15	5,20 - 7,80	4,45 - 7,05	5,10 - 7,70	5,75 - 8,35	5,00 - 7,60	5,70 - 8,30	6,35 - 8,95	5,60 - 8,20	6,25 - 8,85	6,90 - 9,50	6,15 - 8,75	6,80 - 9,40	7,45 - 10,05	6,70 - 9,30	7,35 - 9,95	8,00 - 10,60

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			2010-2020			2021 u. jünger		
	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben
Ahaus	4,65 - 6,55	5,15 - 7,05	5,65 - 7,55	4,75 - 6,65	5,25 - 7,15	5,80 - 7,70	4,95 - 6,85	5,70 - 7,60	6,45 - 8,35	5,60 - 7,50	6,40 - 8,30	7,15 - 9,05	6,30 - 8,20	7,05 - 8,95	7,80 - 9,70	6,95 - 8,85	7,70 - 9,60	8,50 - 10,40
Borken	4,00 - 5,90	4,50 - 6,40	5,05 - 6,95	4,10 - 6,00	4,80 - 6,70	5,55 - 7,45	4,70 - 6,60	5,50 - 7,40	6,25 - 8,15	5,40 - 7,30	6,15 - 8,05	6,90 - 8,80	6,05 - 7,95	6,80 - 8,70	7,60 - 9,50	6,70 - 8,60	7,50 - 9,40	8,25 - 10,15
Gescher	3,90 - 5,80	4,45 - 6,35	4,95 - 6,85	4,00 - 5,90	4,60 - 6,50	5,35 - 7,25	4,50 - 6,40	5,30 - 7,20	6,05 - 7,95	5,20 - 7,10	5,95 - 7,85	6,70 - 8,60	5,85 - 7,75	6,60 - 8,50	7,40 - 9,30	6,50 - 8,40	7,30 - 9,20	8,05 - 9,95
Gronau (Westf.)	4,95 - 6,85	5,45 - 7,35	5,95 - 7,85	5,10 - 7,00	5,85 - 7,75	6,60 - 8,50	5,75 - 7,65	6,50 - 8,40	7,25 - 9,15	6,40 - 8,30	7,20 - 9,10	7,95 - 9,85	7,10 - 9,00	7,85 - 9,75	8,60 - 10,50	7,75 - 9,65	8,50 - 10,40	9,30 - 11,20
Heek	3,75 - 5,65	4,25 - 6,15	4,75 - 6,65	3,85 - 5,75	4,35 - 6,25	5,15 - 7,05	4,25 - 6,15	5,05 - 6,95	5,80 - 7,70	4,95 - 6,85	5,70 - 7,60	6,45 - 8,35	5,60 - 7,50	6,35 - 8,25	7,15 - 9,05	6,30 - 8,20	7,05 - 8,95	7,80 - 9,70
Heiden	3,90 - 5,80	4,40 - 6,30	4,90 - 6,80	4,00 - 5,90	4,50 - 6,40	5,05 - 6,95	4,20 - 6,10	4,95 - 6,85	5,70 - 7,60	4,85 - 6,75	5,65 - 7,55	6,40 - 8,30	5,55 - 7,45	6,30 - 8,20	7,05 - 8,95	6,20 - 8,10	6,95 - 8,85	7,75 - 9,65
Isselburg	3,55 - 5,45	4,05 - 5,95	4,60 - 6,50	3,65 - 5,55	4,15 - 6,05	4,75 - 6,65	3,90 - 5,80	4,65 - 6,55	5,40 - 7,30	4,55 - 6,45	5,35 - 7,25	6,10 - 8,00	5,25 - 7,15	6,00 - 7,90	6,75 - 8,65	5,90 - 7,80	6,65 - 8,55	7,45 - 9,35
Legden	3,55 - 5,45	4,05 - 5,95	4,65 - 6,55	3,80 - 5,70	4,55 - 6,45	5,30 - 7,20	4,45 - 6,35	5,20 - 7,10	5,95 - 7,85	5,10 - 7,00	5,90 - 7,80	6,65 - 8,55	5,80 - 7,70	6,55 - 8,45	7,30 - 9,20	6,45 - 8,35	7,20 - 9,10	8,00 - 9,90
Raesfeld	3,95 - 5,85	4,45 - 6,35	4,95 - 6,85	4,05 - 5,95	4,55 - 6,45	5,05 - 6,95	4,15 - 6,05	4,65 - 6,55	5,35 - 7,25	4,50 - 6,40	5,25 - 7,15	6,00 - 7,90	5,15 - 7,05	5,95 - 7,85	6,70 - 8,60	5,85 - 7,75	6,60 - 8,50	7,35 - 9,25
Reken	3,90 - 5,80	4,40 - 6,30	4,90 - 6,80	4,00 - 5,90	4,50 - 6,40	5,00 - 6,90	4,10 - 6,00	4,60 - 6,50	5,10 - 7,00	4,20 - 6,10	4,70 - 6,60	5,20 - 7,10	4,30 - 6,20	4,80 - 6,70	5,30 - 7,20	4,40 - 6,30	4,95 - 6,85	5,70 - 7,60
Rhede	4,30 - 6,20	4,80 - 6,70	5,30 - 7,20	4,35 - 6,25	4,90 - 6,80	5,40 - 7,30	4,45 - 6,35	5,00 - 6,90	5,50 - 7,40	4,55 - 6,45	5,05 - 6,95	5,60 - 7,50	4,65 - 6,55	5,40 - 7,30	6,15 - 8,05	5,30 - 7,20	6,05 - 7,95	6,80 - 8,70
Schöppingen	3,65 - 5,55	4,15 - 6,05	4,65 - 6,55	3,75 - 5,65	4,35 - 6,25	5,10 - 7,00	4,25 - 6,15	5,00 - 6,90	5,80 - 7,70	4,95 - 6,85	5,70 - 7,60	6,45 - 8,35	5,60 - 7,50	6,35 - 8,25	7,10 - 9,00	6,25 - 8,15	7,05 - 8,95	7,80 - 9,70
Stadtlohn	4,65 - 6,55	5,15 - 7,05	5,65 - 7,55	4,70 - 6,60	5,25 - 7,15	5,75 - 7,65	4,90 - 6,80	5,65 - 7,55	6,40 - 8,30	5,55 - 7,45	6,30 - 8,20	7,05 - 8,95	6,20 - 8,10	7,00 - 8,90	7,75 - 9,65	6,90 - 8,80	7,65 - 9,55	8,40 - 10,30
Südlohn	3,65 - 5,55	4,15 - 6,05	4,65 - 6,55	3,75 - 5,65	4,25 - 6,15	4,75 - 6,65	3,85 - 5,75	4,50 - 6,40	5,25 - 7,15	4,40 - 6,30	5,15 - 7,05	5,90 - 7,80	5,05 - 6,95	5,80 - 7,70	6,60 - 8,50	5,75 - 7,65	6,50 - 8,40	7,25 - 9,15
Velen	3,85 - 5,75	4,35 - 6,25	4,85 - 6,75	3,95 - 5,85	4,45 - 6,35	4,95 - 6,85	4,05 - 5,95	4,55 - 6,45	5,05 - 6,95	4,15 - 6,05	4,65 - 6,55	5,15 - 7,05	4,25 - 6,15	4,80 - 6,70	5,55 - 7,45	4,70 - 6,60	5,50 - 7,40	6,25 - 8,15
Vreden	4,25 - 6,15	4,75 - 6,65	5,25 - 7,15	4,35 - 6,25	4,95 - 6,85	5,70 - 7,60	4,85 - 6,75	5,60 - 7,50	6,40 - 8,30	5,55 - 7,45	6,30 - 8,20	7,05 - 8,95	6,20 - 8,10	6,95 - 8,85	7,70 - 9,60	6,85 - 8,75	7,65 - 9,55	8,40 - 10,30

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

Ort	1949 u. älter			1950-1974			1975-1994			1995-2009			2010-2020			2021 u. jünger		
	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben
Ahaus	3,40 - 5,80	3,90 - 6,30	4,45 - 6,85	3,80 - 6,20	4,40 - 6,80	4,95 - 7,35	4,30 - 6,70	4,85 - 7,25	5,45 - 7,85	4,80 - 7,20	5,35 - 7,75	5,95 - 8,35	5,30 - 7,70	5,85 - 8,25	6,45 - 8,85	5,80 - 8,20	6,35 - 8,75	6,90 - 9,30
Borken	3,25 - 5,65	3,80 - 6,20	4,35 - 6,75	3,70 - 6,10	4,30 - 6,70	4,85 - 7,25	4,20 - 6,60	4,75 - 7,15	5,35 - 7,75	4,70 - 7,10	5,25 - 7,65	5,85 - 8,25	5,20 - 7,60	5,75 - 8,15	6,35 - 8,75	5,70 - 8,10	6,25 - 8,65	6,80 - 9,20
Gescher	3,50 - 5,90	4,05 - 6,45	4,65 - 7,05	4,00 - 6,40	4,55 - 6,95	5,10 - 7,50	4,50 - 6,90	5,05 - 7,45	5,60 - 8,00	4,95 - 7,35	5,55 - 7,95	6,10 - 8,50	5,45 - 7,85	6,05 - 8,45	6,60 - 9,00	5,95 - 8,35	6,55 - 8,95	7,10 - 9,50
Gronau (Westf.)	4,90 - 7,30	5,45 - 7,85	6,00 - 8,40	5,35 - 7,75	5,95 - 8,35	6,50 - 8,90	5,85 - 8,25	6,45 - 8,85	7,00 - 9,40	6,35 - 8,75	6,95 - 9,35	7,50 - 9,90	6,85 - 9,25	7,40 - 9,80	8,00 - 10,40	7,35 - 9,75	7,90 - 10,30	8,50 - 10,90
Heek	3,35 - 5,75	3,95 - 6,35	4,50 - 6,90	3,85 - 6,25	4,45 - 6,85	5,00 - 7,40	4,35 - 6,75	4,90 - 7,30	5,50 - 7,90	4,85 - 7,25	5,40 - 7,80	6,00 - 8,40	5,35 - 7,75	5,90 - 8,30	6,50 - 8,90	5,85 - 8,25	6,40 - 8,80	6,95 - 9,35
Heiden	3,20 - 5,60	3,80 - 6,20	4,35 - 6,75	3,70 - 6,10	4,25 - 6,65	4,85 - 7,25	4,20 - 6,60	4,75 - 7,15	5,35 - 7,75	4,70 - 7,10	5,25 - 7,65	5,85 - 8,25	5,20 - 7,80	5,75 - 8,15	6,30 - 8,70	5,70 - 8,10	6,25 - 8,65	6,80 - 9,20
Isselburg	2,50 - 4,90	2,95 - 5,35	3,45 - 5,85	2,65 - 5,05	3,15 - 5,55	3,55 - 5,95	2,80 - 5,20	3,30 - 5,70	3,75 - 6,15	3,15 - 5,55	3,70 - 6,10	4,25 - 6,65	3,60 - 6,00	4,20 - 6,60	4,75 - 7,15	4,10 - 6,50	4,70 - 7,10	5,25 - 7,65
Legden	3,80 - 6,20	4,35 - 6,75	4,95 - 7,35	4,30 - 6,70	4,85 - 7,25	5,40 - 7,80	4,80 - 7,20	5,35 - 7,75	5,90 - 8,30	5,25 - 7,65	5,85 - 8,25	6,40 - 8,80	5,75 - 8,15	6,35 - 8,75	6,90 - 9,30	6,25 - 8,65	6,85 - 9,25	7,40 - 9,80
Raesfeld	3,35 - 5,75	3,75 - 6,15	4,20 - 6,60	3,45 - 5,85	3,90 - 6,30	4,35 - 6,75	3,60 - 6,00	4,05 - 6,45	4,60 - 7,00	3,95 - 6,35	4,50 - 6,90	5,10 - 7,50	4,45 - 6,85	5,00 - 7,40	5,60 - 8,00	4,95 - 7,35	5,50 - 7,90	6,10 - 8,50
Reken	3,15 - 5,55	3,55 - 5,95	4,00 - 6,40	3,25 - 5,65	3,70 - 6,10	4,15 - 6,55	3,40 - 5,80	3,85 - 6,25	4,25 - 6,65	3,55 - 5,95	4,10 - 6,50	4,65 - 7,05	4,05 - 6,45	4,60 - 7,00	5,15 - 7,55	4,50 - 6,90	5,10 - 7,50	5,65 - 8,05
Rhede	4,00 - 6,40	4,40 - 6,80	4,90 - 7,30	4,10 - 6,50	4,55 - 6,95	5,05 - 7,45	4,25 - 6,65	4,70 - 7,10	5,15 - 7,55	4,40 - 6,80	4,90 - 7,30	5,40 - 7,80	4,75 - 7,15	5,35 - 7,75	5,90 - 8,30	5,25 - 7,65	5,80 - 8,20	6,40 - 8,80
Schöppingen	3,50 - 5,90	4,10 - 6,50	4,65 - 7,05	4,00 - 6,40	4,60 - 7,00	5,15 - 7,55	4,50 - 6,90	5,10 - 7,50	5,65 - 8,05	5,00 - 7,40	5,55 - 7,95	6,15 - 8,55	5,50 - 7,90	6,05 - 8,45	6,65 - 9,05	6,00 - 8,40	6,55 - 8,95	7,15 - 9,55
Stadtlohn	4,05 - 6,45	4,65 - 7,05	5,20 - 7,60	4,55 - 6,95	5,10 - 7,50	5,70 - 8,10	5,05 - 7,45	5,60 - 8,00	6,20 - 8,60	5,55 - 7,95	6,10 - 8,50	6,70 - 9,10	6,05 - 8,45	6,60 - 9,00	7,15 - 9,55	6,50 - 8,90	7,10 - 9,50	7,65 - 10,05
Südlohn	3,45 - 5,85	4,05 - 6,45	4,60 - 7,00	3,95 - 6,35	4,50 - 6,90	5,10 - 7,50	4,45 - 6,85	5,00 - 7,40	5,60 - 8,00	4,95 - 7,35	5,50 - 7,90	6,10 - 8,50	5,45 - 7,85	6,00 - 8,40	6,55 - 8,95	5,95 - 8,35	6,50 - 8,90	7,05 - 9,45
Velen	3,20 - 5,60	3,60 - 6,00	4,05 - 6,45	3,30 - 5,70	3,75 - 6,15	4,20 - 6,60	3,45 - 5,85	3,90 - 6,30	4,30 - 6,70	3,65 - 6,05	4,20 - 6,60	4,80 - 7,20	4,15 - 6,55	4,70 - 7,10	5,30 - 7,70	4,65 - 7,05	5,20 - 7,60	5,75 - 8,15
Vreden	4,25 - 6,65	4,85 - 7,25	5,40 - 7,80	4,75 - 7,15	5,30 - 7,70	5,90 - 8,30	5,25 - 7,65	5,80 - 8,20	6,40 - 8,80	5,75 - 8,15	6,30 - 8,70	6,85 - 9,25	6,25 - 8,65	6,80 - 9,20	7,35 - 9,75	6,70 - 9,10	7,30 - 9,70	7,85 - 10,25

gemischt genutzte Objekte mit gewerblichem Anteil von mehr als 20 %

Miete für Gewerbe

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

Ort	1949 u. älter			1950-1974			1975-1994			1995-2009			2010-2020			2021 u. jünger		
	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben
Ahaus	4,35 - 6,25	4,90 - 6,80	5,45 - 7,35	4,45 - 6,35	5,15 - 7,05	5,90 - 7,80	5,05 - 6,95	5,80 - 7,70	6,55 - 8,45	5,75 - 7,65	6,45 - 8,35	7,20 - 9,10	6,40 - 8,30	7,15 - 9,05	7,85 - 9,75	7,05 - 8,95	7,80 - 9,70	8,55 - 10,45
Borken	3,90 - 5,80	4,50 - 6,40	5,05 - 6,95	4,05 - 5,95	4,60 - 6,50	5,25 - 7,15	4,40 - 6,30	5,15 - 7,05	5,90 - 7,80	5,05 - 6,95	5,80 - 7,70	6,55 - 8,45	5,70 - 7,60	6,45 - 8,35	7,20 - 9,10	6,35 - 8,25	7,10 - 9,00	7,85 - 9,75
Gescher	3,95 - 5,85	4,55 - 6,45	5,10 - 7,00	4,10 - 6,00	4,65 - 6,55	5,20 - 7,10	4,20 - 6,10	4,90 - 6,80	5,65 - 7,55	4,80 - 6,70	5,55 - 7,45	6,30 - 8,20	5,50 - 7,40	6,20 - 8,10	6,95 - 8,85	6,15 - 8,05	6,90 - 8,80	7,60 - 9,50
Gronau (Westf.)	4,45 - 6,35	5,10 - 7,00	5,85 - 7,75	5,05 - 6,95	5,75 - 7,65	6,50 - 8,40	5,70 - 7,60	6,45 - 8,35	7,15 - 9,05	6,35 - 8,25	7,10 - 9,00	7,85 - 9,75	7,00 - 8,90	7,75 - 9,65	8,50 - 10,40	7,65 - 9,55	8,40 - 10,30	9,15 - 11,05
Heek	3,60 - 5,50	4,15 - 6,05	4,75 - 6,65	3,70 - 5,60	4,40 - 6,30	5,15 - 7,05	4,30 - 6,20	5,05 - 6,95	5,80 - 7,70	4,95 - 6,85	5,70 - 7,60	6,45 - 8,35	5,60 - 7,50	6,35 - 8,25	7,10 - 9,00	6,25 - 8,15	7,00 - 8,90	7,75 - 9,65
Heiden	3,60 - 5,50	4,15 - 6,05	4,70 - 6,60	3,70 - 5,60	4,25 - 6,15	4,85 - 6,75	3,85 - 5,75	4,60 - 6,50	5,30 - 7,20	4,50 - 6,40	5,25 - 7,15	6,00 - 7,90	5,15 - 7,05	5,90 - 7,80	6,65 - 8,55	5,80 - 7,70	6,55 - 8,45	7,30 - 9,20
Isselburg	3,25 - 5,15	3,80 - 5,70	4,35 - 6,25	3,40 - 5,30	4,15 - 6,05	4,90 - 6,80	4,05 - 5,95	4,80 - 6,70	5,55 - 7,45	4,70 - 6,60	5,45 - 7,35	6,20 - 8,10	5,35 - 7,25	6,10 - 8,00	6,85 - 8,75	6,00 - 7,90	6,75 - 8,65	7,50 - 9,40
Legden	3,50 - 5,40	4,05 - 5,95	4,65 - 6,55	3,85 - 5,75	4,60 - 6,50	5,35 - 7,25	4,50 - 6,40	5,25 - 7,15	6,00 - 7,90	5,15 - 7,05	5,90 - 7,80	6,65 - 8,55	5,80 - 7,70	6,55 - 8,45	7,30 - 9,20	6,45 - 8,35	7,20 - 9,10	7,95 - 9,85
Raesfeld	4,00 - 5,90	4,55 - 6,45	5,10 - 7,00	4,10 - 6,00	4,65 - 6,55	5,25 - 7,15	4,25 - 6,15	4,80 - 6,70	5,50 - 7,40	4,65 - 6,55	5,40 - 7,30	6,15 - 8,05	5,30 - 7,20	6,05 - 7,95	6,80 - 8,70	5,95 - 7,85	6,70 - 8,60	7,45 - 9,35
Reken	3,55 - 5,45	4,10 - 6,00	4,65 - 6,55	3,65 - 5,55	4,20 - 6,10	4,75 - 6,65	3,75 - 5,65	4,35 - 6,25	4,90 - 6,80	3,90 - 5,80	4,45 - 6,35	5,00 - 6,90	4,00 - 5,90	4,70 - 6,60	5,45 - 7,35	4,60 - 6,50	5,35 - 7,25	6,10 - 8,00
Rhede	3,85 - 5,75	4,40 - 6,30	5,00 - 6,90	4,00 - 5,90	4,55 - 6,45	5,10 - 7,00	4,10 - 6,00	4,65 - 6,55	5,20 - 7,10	4,20 - 6,10	4,80 - 6,70	5,35 - 7,25	4,55 - 6,45	5,30 - 7,20	6,05 - 7,95	5,20 - 7,10	5,95 - 7,85	6,70 - 8,60
Schöppingen	3,20 - 5,10	3,75 - 5,65	4,45 - 6,35	3,60 - 5,50	4,35 - 6,25	5,10 - 7,00	4,25 - 6,15	5,00 - 6,90	5,75 - 7,65	4,90 - 6,80	5,65 - 7,55	6,40 - 8,30	5,55 - 7,45	6,30 - 8,20	7,05 - 8,95	6,20 - 8,10	6,95 - 8,85	7,70 - 9,60
Stadtlohn	4,45 - 6,35	5,00 - 6,90	5,60 - 7,50	4,60 - 6,50	5,15 - 7,05	5,70 - 7,60	4,80 - 6,70	5,55 - 7,45	6,30 - 8,20	5,45 - 7,35	6,20 - 8,10	6,95 - 8,85	6,10 - 8,00	6,85 - 8,75	7,60 - 9,50	6,80 - 8,70	7,50 - 9,40	8,25 - 10,15
Südlohn	3,35 - 5,25	3,90 - 5,80	4,50 - 6,40	3,50 - 5,40	4,05 - 5,95	4,80 - 6,70	4,00 - 5,90	4,75 - 6,65	5,45 - 7,35	4,65 - 6,55	5,40 - 7,30	6,15 - 8,05	5,30 - 7,20	6,05 - 7,95	6,80 - 8,70	5,95 - 7,85	6,70 - 8,60	7,45 - 9,35
Velen	3,55 - 5,45	4,10 - 6,00	4,65 - 6,55	3,65 - 5,55	4,20 - 6,10	4,80 - 6,70	3,80 - 5,70	4,35 - 6,25	4,90 - 6,80	3,90 - 5,80	4,65 - 6,55	5,40 - 7,30	4,55 - 6,45	5,30 - 7,20	6,05 - 7,95	5,20 - 7,10	5,95 - 7,85	6,70 - 8,60
Vreden	4,15 - 6,05	4,70 - 6,60	5,25 - 7,15	4,25 - 6,15	4,85 - 6,75	5,60 - 7,50	4,75 - 6,65	5,50 - 7,40	6,25 - 8,15	5,40 - 7,30	6,15 - 8,05	6,90 - 8,80	6,05 - 7,95	6,80 - 8,70	7,55 - 9,45	6,75 - 8,65	7,50 - 9,40	8,20 - 10,10

Miete für Wohnen

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

Ort	1949 u. älter			1950-1974			1975-1994			1995-2009			2010-2020			2021 u. jünger		
	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben
Ahaus	3,25 - 5,85	3,75 - 6,35	4,30 - 6,90	3,70 - 6,30	4,25 - 6,85	4,75 - 7,35	4,15 - 6,75	4,70 - 7,30	5,25 - 7,85	4,60 - 7,20	5,15 - 7,75	5,70 - 8,30	5,05 - 7,65	5,60 - 8,20	6,15 - 8,75	5,50 - 8,10	6,05 - 8,65	6,60 - 9,20
Borken	3,80 - 6,40	4,20 - 6,80	4,65 - 7,25	3,95 - 6,55	4,50 - 7,10	5,05 - 7,65	4,40 - 7,00	4,95 - 7,55	5,50 - 8,10	4,90 - 7,50	5,40 - 8,00	5,95 - 8,55	5,35 - 7,95	5,85 - 8,45	6,40 - 9,00	5,80 - 8,40	6,35 - 8,95	6,85 - 9,45
Gescher	3,45 - 6,05	3,95 - 6,55	4,50 - 7,10	3,90 - 6,50	4,45 - 7,05	4,95 - 7,55	4,35 - 6,95	4,90 - 7,50	5,45 - 8,05	4,80 - 7,40	5,35 - 7,95	5,90 - 8,50	5,25 - 7,85	5,80 - 8,40	6,35 - 8,95	5,70 - 8,30	6,25 - 8,85	6,80 - 9,40
Gronau (Westf.)	4,75 - 7,35	5,25 - 7,85	5,80 - 8,40	5,20 - 7,80	5,75 - 8,35	6,25 - 8,85	5,65 - 8,25	6,20 - 8,80	6,70 - 9,30	6,10 - 8,70	6,65 - 9,25	7,20 - 9,80	6,55 - 9,15	7,10 - 9,70	7,65 - 10,25	7,00 - 9,60	7,55 - 10,15	8,10 - 10,70
Heek	3,35 - 5,95	3,85 - 6,45	4,40 - 7,00	3,80 - 6,40	4,35 - 6,95	4,85 - 7,45	4,25 - 6,85	4,80 - 7,40	5,30 - 7,90	4,70 - 7,30	5,25 - 7,85	5,80 - 8,40	5,15 - 7,75	5,70 - 8,30	6,25 - 8,85	5,60 - 8,20	6,15 - 8,75	6,70 - 9,30
Heiden	3,00 - 5,60	3,55 - 6,15	4,10 - 6,70	3,45 - 6,05	4,00 - 6,60	4,55 - 7,15	3,90 - 6,50	4,45 - 7,05	5,00 - 7,60	4,40 - 7,00	4,90 - 7,50	5,45 - 8,05	4,85 - 7,45	5,35 - 7,95	5,90 - 8,50	5,30 - 7,90	5,85 - 8,45	6,35 - 8,95
Isselburg	2,50 - 5,10	2,90 - 5,50	3,35 - 5,95	2,60 - 5,20	3,10 - 5,70	3,50 - 6,10	2,75 - 5,35	3,20 - 5,80	3,65 - 6,25	3,00 - 5,60	3,55 - 6,15	4,10 - 6,70	3,50 - 6,10	4,00 - 6,60	4,55 - 7,15	3,95 - 6,55	4,45 - 7,05	5,00 - 7,60
Legden	3,75 - 6,35	4,30 - 6,90	4,85 - 7,45	4,20 - 6,80	4,75 - 7,35	5,30 - 7,90	4,65 - 7,25	5,20 - 7,80	5,75 - 8,35	5,15 - 7,75	5,65 - 8,25	6,20 - 8,80	5,60 - 8,20	6,10 - 8,70	6,65 - 9,25	6,05 - 8,65	6,60 - 9,20	7,10 - 9,70
Raesfeld	3,70 - 6,30	4,10 - 6,70	4,50 - 7,10	3,80 - 6,40	4,20 - 6,80	4,65 - 7,25	3,95 - 6,55	4,35 - 6,95	4,85 - 7,45	4,20 - 6,80	4,75 - 7,35	5,30 - 7,90	4,65 - 7,25	5,20 - 7,80	5,75 - 8,35	5,15 - 7,75	5,65 - 8,25	6,20 - 8,80
Reken	3,05 - 5,65	3,50 - 6,10	3,90 - 6,50	3,20 - 5,80	3,60 - 6,20	4,05 - 6,65	3,35 - 5,95	3,85 - 6,45	4,40 - 7,00	3,75 - 6,35	4,30 - 6,90	4,85 - 7,45	4,20 - 6,80	4,75 - 7,35	5,30 - 7,90	4,70 - 7,30	5,20 - 7,80	5,75 - 8,35
Rhede	3,15 - 5,75	3,55 - 6,15	3,95 - 6,55	3,25 - 5,85	3,70 - 6,30	4,10 - 6,70	3,40 - 6,00	3,80 - 6,40	4,25 - 6,85	3,60 - 6,20	4,15 - 6,75	4,65 - 7,25	4,05 - 6,65	4,60 - 7,20	5,15 - 7,75	4,50 - 7,10	5,05 - 7,65	5,60 - 8,20
Schöppingen	3,55 - 6,15	4,10 - 6,70	4,60 - 7,20	4,00 - 6,60	4,55 - 7,15	5,10 - 7,70	4,45 - 7,05	5,00 - 7,60	5,55 - 8,15	4,90 - 7,50	5,45 - 8,05	6,00 - 8,60	5,40 - 8,00	5,90 - 8,50	6,45 - 9,05	5,85 - 8,45	6,35 - 8,95	6,90 - 9,50
Stadtlohn	3,90 - 6,50	4,45 - 7,05	5,00 - 7,60	4,40 - 7,00	4,90 - 7,50	5,45 - 8,05	4,85 - 7,45	5,40 - 8,00	5,90 - 8,50	5,30 - 7,90	5,85 - 8,45	6,35 - 8,95	5,75 - 8,35	6,30 - 8,90	6,85 - 9,45	6,20 - 8,80	6,75 - 9,35	7,30 - 9,90
Südlohn	3,25 - 5,85	3,80 - 6,40	4,35 - 6,95	3,75 - 6,35	4,25 - 6,85	4,80 - 7,40	4,20 - 6,80	4,75 - 7,35	5,25 - 7,85	4,65 - 7,25	5,20 - 7,80	5,70 - 8,30	5,10 - 7,70	5,65 - 8,25	6,20 - 8,80	5,55 - 8,15	6,10 - 8,70	6,65 - 9,25
Velen	3,30 - 5,90	3,75 - 6,35	4,15 - 6,75	3,45 - 6,05	3,85 - 6,45	4,25 - 6,85	3,55 - 6,15	4,10 - 6,70	4,65 - 7,25	4,00 - 6,60	4,55 - 7,15	5,10 - 7,70	4,45 - 7,05	5,00 - 7,60	5,55 - 8,15	4,95 - 7,55	5,45 - 8,05	6,00 - 8,60
Vreden	4,10 - 6,70	4,65 - 7,25	5,20 - 7,80	4,60 - 7,20	5,10 - 7,70	5,65 - 8,25	5,05 - 7,65	5,60 - 8,20	6,10 - 8,70	5,50 - 8,10	6,05 - 8,65	6,55 - 9,15	5,95 - 8,55	6,50 - 9,10	7,05 - 9,65	6,40 - 9,00	6,95 - 9,55	7,50 - 10,10

Handel + Büro

	Handel + Büro																	
	1949 u. älter			1950-1974			1975-1994			1995-2009			2010-2020			2021 u. jünger		
Ort	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben
Ahaus	3,90 - 5,80	4,45 - 6,35	5,15 - 7,05	4,35 - 6,25	5,10 - 7,00	5,80 - 7,70	5,00 - 6,90	5,75 - 7,65	6,45 - 8,35	5,65 - 7,55	6,40 - 8,30	7,10 - 9,00	6,30 - 8,20	7,00 - 8,90	7,75 - 9,65	6,95 - 8,85	7,65 - 9,55	8,40 - 10,30
Borken	4,40 - 6,30	4,85 - 6,75	5,30 - 7,20	4,50 - 6,40	4,95 - 6,85	5,40 - 7,30	4,60 - 6,50	5,35 - 7,25	6,05 - 7,95	5,25 - 7,15	6,00 - 7,90	6,70 - 8,60	5,90 - 7,80	6,60 - 8,50	7,35 - 9,25	6,55 - 8,45	7,25 - 9,15	8,00 - 9,90
Gescher	4,10 - 6,00	4,55 - 6,45	5,00 - 6,90	4,20 - 6,10	4,65 - 6,55	5,10 - 7,00	4,30 - 6,20	5,00 - 6,90	5,70 - 7,60	4,90 - 6,80	5,65 - 7,55	6,35 - 8,25	5,55 - 7,45	6,30 - 8,20	7,00 - 8,90	6,20 - 8,10	6,90 - 8,80	7,65 - 9,55
Gronau (Westf.)	3,90 - 5,80	4,35 - 6,25	5,05 - 6,95	4,25 - 6,15	4,95 - 6,85	5,70 - 7,60	4,90 - 6,80	5,60 - 7,50	6,30 - 8,20	5,50 - 7,40	6,25 - 8,15	6,95 - 8,85	6,15 - 8,05	6,90 - 8,80	7,60 - 9,50	6,80 - 8,70	7,55 - 9,45	8,25 - 10,15
Heek	3,80 - 5,70	4,25 - 6,15	4,70 - 6,60	3,90 - 5,80	4,35 - 6,25	5,10 - 7,00	4,30 - 6,20	5,00 - 6,90	5,75 - 7,65	4,90 - 6,80	5,65 - 7,55	6,35 - 8,25	5,55 - 7,45	6,30 - 8,20	7,00 - 8,90	6,20 - 8,10	6,95 - 8,85	7,65 - 9,55
Heiden	3,95 - 5,85	4,40 - 6,30	4,85 - 6,75	4,05 - 5,95	4,50 - 6,40	4,95 - 6,85	4,15 - 6,05	4,60 - 6,50	5,35 - 7,25	4,55 - 6,45	5,25 - 7,15	6,00 - 7,90	5,20 - 7,10	5,90 - 7,80	6,65 - 8,55	5,85 - 7,75	6,55 - 8,45	7,30 - 9,20
Isselburg	3,65 - 5,55	4,10 - 6,00	4,55 - 6,45	3,75 - 5,65	4,20 - 6,10	4,65 - 6,55	3,85 - 5,75	4,40 - 6,30	5,15 - 7,05	4,35 - 6,25	5,05 - 6,95	5,80 - 7,70	5,00 - 6,90	5,70 - 7,60	6,45 - 8,35	5,65 - 7,55	6,35 - 8,25	7,10 - 9,00
Legden	3,75 - 5,65	4,20 - 6,10	4,85 - 6,75	4,05 - 5,95	4,80 - 6,70	5,50 - 7,40	4,70 - 6,60	5,40 - 7,30	6,15 - 8,05	5,35 - 7,25	6,05 - 7,95	6,80 - 8,70	6,00 - 7,90	6,70 - 8,60	7,45 - 9,35	6,65 - 8,55	7,35 - 9,25	8,10 - 10,00
Raesfeld	4,15 - 6,05	4,60 - 6,50	5,05 - 6,95	4,25 - 6,15	4,70 - 6,60	5,15 - 7,05	4,35 - 6,25	4,80 - 6,70	5,45 - 7,35	4,65 - 6,55	5,40 - 7,30	6,10 - 8,00	5,30 - 7,20	6,05 - 7,95	6,75 - 8,65	5,95 - 7,85	6,70 - 8,60	7,40 - 9,30
Reken	3,80 - 5,70	4,25 - 6,15	4,70 - 6,60	3,90 - 5,80	4,35 - 6,25	4,80 - 6,70	4,00 - 5,90	4,45 - 6,35	5,05 - 6,95	4,25 - 6,15	4,95 - 6,85	5,65 - 7,55	4,85 - 6,75	5,60 - 7,50	6,30 - 8,20	5,50 - 7,40	6,25 - 8,15	6,95 - 8,85
Rhede	4,65 - 6,55	5,10 - 7,00	5,55 - 7,45	4,75 - 6,65	5,20 - 7,10	5,65 - 7,55	4,85 - 6,75	5,30 - 7,20	5,75 - 7,65	4,95 - 6,85	5,60 - 7,50	6,35 - 8,25	5,50 - 7,40	6,25 - 8,15	6,95 - 8,85	6,15 - 8,05	6,90 - 8,80	7,60 - 9,50
Schöppingen	3,75 - 5,65	4,20 - 6,10	4,65 - 6,55	3,85 - 5,75	4,40 - 6,30	5,15 - 7,05	4,35 - 6,25	5,05 - 6,95	5,80 - 7,70	5,00 - 6,90	5,70 - 7,60	6,45 - 8,35	5,65 - 7,55	6,35 - 8,25	7,10 - 9,00	6,25 - 8,15	7,00 - 8,90	7,70 - 9,60
Stadtlohn	4,30 - 6,20	4,75 - 6,65	5,20 - 7,10	4,40 - 6,30	4,85 - 6,75	5,60 - 7,50	4,80 - 6,70	5,50 - 7,40	6,25 - 8,15	5,45 - 7,35	6,15 - 8,05	6,90 - 8,80	6,05 - 7,95	6,80 - 8,70	7,50 - 9,40	6,70 - 8,60	7,45 - 9,35	8,15 - 10,05
Südlohn	3,75 - 5,65	4,20 - 6,10	4,65 - 6,55	3,85 - 5,75	4,35 - 6,25	5,05 - 6,95	4,25 - 6,15	5,00 - 6,90	5,70 - 7,60	4,90 - 6,80	5,65 - 7,55	6,35 - 8,25	5,55 - 7,45	6,30 - 8,20	7,00 - 8,90	6,20 - 8,10	6,90 - 8,80	7,65 - 9,55
Velen	4,20 - 6,10	4,65 - 6,55	5,10 - 7,00	4,35 - 6,25	4,75 - 6,65	5,20 - 7,10	4,45 - 6,35	4,90 - 6,80	5,35 - 7,25	4,55 - 6,45	5,30 - 7,20	6,00 - 7,90	5,20 - 7,10	5,95 - 7,85	6,65 - 8,55	5,85 - 7,75	6,60 - 8,50	7,30 - 9,20
Vreden	4,00 - 5,90	4,45 - 6,35	4,90 - 6,80	4,10 - 6,00	4,75 - 6,65	5,50 - 7,40	4,70 - 6,60	5,40 - 7,30	6,15 - 8,05	5,35 - 7,25	6,05 - 7,95	6,80 - 8,70	6,00 - 7,90	6,70 - 8,60	7,45 - 9,35	6,60 - 8,50	7,35 - 9,25	8,05 - 9,95

Gewerbe + Gewerbe/Industrie

	Gewerbe + Gewerbe/Industrie																	
	1949 u. älter			1950-1974			1975-1994			1995-2009			2010-2020			2021 u. jünger		
Ort	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben
Ahaus	2,15 - 3,05	2,40 - 3,30	2,60 - 3,50	2,20 - 3,10	2,45 - 3,35	2,75 - 3,65	2,35 - 3,25	2,65 - 3,55	2,95 - 3,85	2,55 - 3,45	2,80 - 3,70	3,10 - 4,00	2,70 - 3,60	3,00 - 3,90	3,30 - 4,20	2,90 - 3,80	3,20 - 4,10	3,45 - 4,35
Borken	2,45 - 3,35	2,75 - 3,65	3,00 - 3,90	2,60 - 3,50	2,90 - 3,80	3,20 - 4,10	2,80 - 3,70	3,10 - 4,00	3,35 - 4,25	2,95 - 3,85	3,25 - 4,15	3,55 - 4,45	3,15 - 4,05	3,45 - 4,35	3,70 - 4,60	3,35 - 4,25	3,60 - 4,50	3,90 - 4,80
Gescher	2,00 - 2,90	2,30 - 3,20	2,55 - 3,45	2,10 - 3,00	2,35 - 3,25	2,60 - 3,50	2,25 - 3,15	2,50 - 3,40	2,80 - 3,70	2,40 - 3,30	2,70 - 3,60	3,00 - 3,90	2,60 - 3,50	2,85 - 3,75	3,15 - 4,05	2,75 - 3,65	3,05 - 3,95	3,35 - 4,25
Gronau (Westf.)	2,65 - 3,55	2,95 - 3,85	3,25 - 4,15	2,85 - 3,75	3,10 - 4,00	3,40 - 4,30	3,00 - 3,90	3,30 - 4,20	3,60 - 4,50	3,20 - 4,10	3,45 - 4,35	3,75 - 4,65	3,35 - 4,25	3,65 - 4,55	3,95 - 4,85	3,55 - 4,45	3,80 - 4,70	4,10 - 5,00
Heek	1,95 - 2,85	2,20 - 3,10	2,45 - 3,35	2,00 - 2,90	2,25 - 3,15	2,55 - 3,45	2,15 - 3,05	2,40 - 3,30	2,70 - 3,60	2,30 - 3,20	2,60 - 3,50	2,90 - 3,80	2,50 - 3,40	2,75 - 3,65	3,05 - 3,95	2,65 - 3,55	2,95 - 3,85	3,25 - 4,15
Heiden	1,95 - 2,85	2,25 - 3,15	2,50 - 3,40	2,00 - 2,90	2,30 - 3,20	2,55 - 3,45	2,15 - 3,05	2,45 - 3,35	2,75 - 3,65	2,35 - 3,25	2,60 - 3,50	2,90 - 3,80	2,50 - 3,40	2,80 - 3,70	3,10 - 4,00	2,70 - 3,60	2,95 - 3,85	3,25 - 4,15
Isselburg	1,85 - 2,75	2,15 - 3,05	2,40 - 3,30	2,00 - 2,90	2,30 - 3,20	2,60 - 3,50	2,20 - 3,10	2,45 - 3,35	2,75 - 3,65	2,35 - 3,25	2,65 - 3,55	2,95 - 3,85	2,55 - 3,45	2,80 - 3,70	3,10 - 4,00	2,70 - 3,60	3,00 - 3,90	3,30 - 4,20
Legden	2,00 - 2,90	2,30 - 3,20	2,60 - 3,50	2,20 - 3,10	2,45 - 3,35	2,75 - 3,65	2,35 - 3,25	2,65 - 3,55	2,95 - 3,85	2,55 - 3,45	2,80 - 3,70	3,10 - 4,00	2,70 - 3,60	3,00 - 3,90	3,30 - 4,20	2,90 - 3,80	3,20 - 4,10	3,45 - 4,35
Raesfeld	2,20 - 3,10	2,45 - 3,35	2,70 - 3,60	2,25 - 3,15	2,50 - 3,40	2,75 - 3,65	2,30 - 3,20	2,55 - 3,45	2,80 - 3,70	2,40 - 3,30	2,70 - 3,60	3,00 - 3,90	2,60 - 3,50	2,90 - 3,80	3,15 - 4,05	2,80 - 3,70	3,05 - 3,95	3,35 - 4,25
Reken	2,35 - 3,25	2,65 - 3,55	2,90 - 3,80	2,50 - 3,40	2,80 - 3,70	3,10 - 4,00	2,70 - 3,60	3,00 - 3,90	3,25 - 4,15	2,90 - 3,80	3,15 - 4,05	3,45 - 4,35	3,05 - 3,95	3,35 - 4,25	3,65 - 4,55	3,25 - 4,15	3,50 - 4,40	3,80 - 4,70
Rhede	3,25 - 4,15	3,55 - 4,45	3,85 - 4,75	3,45 - 4,35	3,70 - 4,60	4,00 - 4,90	3,60 - 4,50	3,90 - 4,80	4,20 - 5,10	3,80 - 4,70	4,05 - 4,95	4,35 - 5,25	3,95 - 4,85	4,25 - 5,15	4,55 - 5,45	4,15 - 5,05	4,45 - 5,35	4,70 - 5,60
Schöppingen	1,90 - 2,80	2,15 - 3,05	2,45 - 3,35	2,05 - 2,95	2,35 - 3,25	2,65 - 3,55	2,25 - 3,15	2,50 - 3,40	2,80 - 3,70	2,40 - 3,30	2,70 - 3,60	3,00 - 3,90	2,60 - 3,50	2,85 - 3,75	3,15 - 4,05	2,75 - 3,65	3,05 - 3,95	3,35 - 4,25
Stadtlohn	2,40 - 3,30	2,70 - 3,60	2,95 - 3,85	2,55 - 3,45	2,85 - 3,75	3,15 - 4,05	2,75 - 3,65	3,05 - 3,95	3,30 - 4,20	2,90 - 3,80	3,20 - 4,10	3,50 - 4,40	3,10 - 4,00	3,40 - 4,30	3,65 - 4,55	3,25 - 4,15	3,55 - 4,45	3,85 - 4,75
Südlohn	2,00 - 2,90	2,30 - 3,20	2,60 - 3,50	2,20 - 3,10	2,50 - 3,40	2,75 - 3,65	2,35 - 3,25	2,65 - 3,55	2,95 - 3,85	2,55 - 3,45	2,85 - 3,75	3,10 - 4,00	2,75 - 3,65	3,00 - 3,90	3,30 - 4,20	2,90 - 3,80	3,20 - 4,10	3,50 - 4,40
Velen	2,70 - 3,60	2,95 - 3,85	3,25 - 4,15	2,85 - 3,75	3,15 - 4,05	3,45 - 4,35	3,05 - 3,95	3,35 - 4,25	3,60 - 4,50	3,20 - 4,10	3,50 - 4,40	3,80 - 4,70	3,40 - 4,30	3,70 - 4,60	3,95 - 4,85	3,55 - 4,45	3,85 - 4,75	4,15 - 5,05
Vreden	2,20 - 3,10	2,45 - 3,35	2,75 - 3,65	2,35 - 3,25	2,65 - 3,55	2,95 - 3,85	2,55 - 3,45	2,80 - 3,70	3,10 - 4,00	2,70 - 3,60	3,00 - 3,90	3,30 - 4,20	2,90 - 3,80	3,15 - 4,05	3,45 - 4,35	3,05 - 3,95	3,35 - 4,25	3,65 - 4,55

Gewerbe + Gewerbe/Industrie

Kaltlager

	Kaltlager																	
	1949 u. älter			1950-1974			1975-1994			1995-2009			2010-2020			2021 u. jünger		
Ort	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben
Ahaus	1,10 - 1,60	1,35 - 1,85	1,60 - 2,10	1,15 - 1,65	1,40 - 1,90	1,65 - 2,15	1,20 - 1,70	1,45 - 1,95	1,70 - 2,20	1,30 - 1,80	1,55 - 2,05	1,80 - 2,30	1,40 - 1,90	1,65 - 2,15	1,90 - 2,40	1,50 - 2,00	1,75 - 2,25	2,00 - 2,50
Borken	1,40 - 1,90	1,65 - 2,15	1,90 - 2,40	1,45 - 1,95	1,70 - 2,20	2,00 - 2,50	1,55 - 2,05	1,80 - 2,30	2,05 - 2,55	1,65 - 2,15	1,90 - 2,40	2,15 - 2,65	1,75 - 2,25	2,00 - 2,50	2,25 - 2,75	1,85 - 2,35	2,10 - 2,60	2,35 - 2,85
Gescher	1,25 - 1,75	1,50 - 2,00	1,75 - 2,25	1,35 - 1,85	1,60 - 2,10	1,85 - 2,35	1,40 - 1,90	1,70 - 2,20	1,95 - 2,45	1,50 - 2,00	1,75 - 2,25	2,00 - 2,50	1,60 - 2,10	1,85 - 2,35	2,10 - 2,60	1,70 - 2,20	1,95 - 2,45	2,20 - 2,70
Gronau (Westf.)	1,55 - 2,05	1,80 - 2,30	2,05 - 2,55	1,60 - 2,10	1,90 - 2,40	2,15 - 2,65	1,70 - 2,20	1,95 - 2,45	2,20 - 2,70	1,80 - 2,30	2,05 - 2,55	2,30 - 2,80	1,90 - 2,40	2,15 - 2,65	2,40 - 2,90	2,00 - 2,50	2,25 - 2,75	2,50 - 3,00
Heek	1,45 - 1,95	1,70 - 2,20	1,95 - 2,45	1,50 - 2,00	1,75 - 2,25	2,00 - 2,50	1,55 - 2,05	1,80 - 2,30	2,05 - 2,55	1,60 - 2,10	1,85 - 2,35	2,10 - 2,60	1,65 - 2,15	1,90 - 2,40	2,15 - 2,65	1,70 - 2,20	1,95 - 2,45	2,20 - 2,70
Heiden	1,25 - 1,75	1,50 - 2,00	1,75 - 2,25	1,35 - 1,85	1,60 - 2,10	1,85 - 2,35	1,40 - 1,90	1,65 - 2,15	1,90 - 2,40	1,50 - 2,00	1,75 - 2,25	2,00 - 2,50	1,60 - 2,10	1,85 - 2,35	2,10 - 2,60	1,70 - 2,20	1,95 - 2,45	2,20 - 2,70
Isselburg	1,40 - 1,90	1,65 - 2,15	1,90 - 2,40	1,45 - 1,95	1,70 - 2,20	1,95 - 2,45	1,50 - 2,00	1,75 - 2,25	2,00 - 2,50	1,55 - 2,05	1,85 - 2,35	2,10 - 2,60	1,65 - 2,15	1,90 - 2,40	2,15 - 2,65	1,75 - 2,25	2,00 - 2,50	2,25 - 2,75
Legden	1,35 - 1,85	1,60 - 2,10	1,85 - 2,35	1,40 - 1,90	1,65 - 2,15	1,90 - 2,40	1,45 - 1,95	1,70 - 2,20	1,95 - 2,45	1,50 - 2,00	1,80 - 2,30	2,05 - 2,55	1,60 - 2,10	1,85 - 2,35	2,10 - 2,60	1,70 - 2,20	1,95 - 2,45	2,20 - 2,70
Raesfeld	1,35 - 1,85	1,60 - 2,10	1,85 - 2,35	1,40 - 1,90	1,65 - 2,15	1,90 - 2,40	1,50 - 2,00	1,75 - 2,25	2,00 - 2,50	1,60 - 2,10	1,85 - 2,35	2,10 - 2,60	1,65 - 2,15	1,95 - 2,45	2,20 - 2,70	1,75 - 2,25	2,00 - 2,50	2,25 - 2,75
Reken	1,25 - 1,75	1,50 - 2,00	1,75 - 2,25	1,35 - 1,85	1,60 - 2,10	1,85 - 2,35	1,45 - 1,95	1,70 - 2,20	1,95 - 2,45	1,50 - 2,00	1,75 - 2,25	2,00 - 2,50	1,60 - 2,10	1,85 - 2,35	2,10 - 2,60	1,70 - 2,20	1,95 - 2,45	2,20 - 2,70
Rhede	2,15 - 2,65	2,40 - 2,90	2,65 - 3,15	2,25 - 2,75	2,50 - 3,00	2,75 - 3,25	2,30 - 2,80	2,55 - 3,05	2,85 - 3,35	2,40 - 2,90	2,65 - 3,15	2,90 - 3,40	2,50 - 3,00	2,75 - 3,25	3,00 - 3,50	2,60 - 3,10	2,85 - 3,35	3,10 - 3,60
Schöppingen	1,40 - 1,90	1,65 - 2,15	1,90 - 2,40	1,45 - 1,95	1,70 - 2,20	1,95 - 2,45	1,45 - 1,95	1,70 - 2,20	1,95 - 2,45	1,50 - 2,00	1,75 - 2,25	2,00 - 2,50	1,60 - 2,10	1,85 - 2,35	2,10 - 2,60	1,70 - 2,20	1,95 - 2,45	2,20 - 2,70
Stadtlohn	1,40 - 1,90	1,65 - 2,15	1,90 - 2,40	1,45 - 1,95	1,70 - 2,20	1,95 - 2,45	1,50 - 2,00	1,75 - 2,25	1,95 - 2,45	1,50 - 2,00	1,75 - 2,25	2,00 - 2,50	1,60 - 2,10	1,85 - 2,35	2,10 - 2,60	1,65 - 2,15	1,90 - 2,40	2,20 - 2,70
Südlohn	1,50 - 2,00	1,75 - 2,25	2,00 - 2,50	1,60 - 2,10	1,85 - 2,35	2,10 - 2,60	1,70 - 2,20	1,95 - 2,45	2,20 - 2,70	1,75 - 2,25	2,00 - 2,50	2,25 - 2,75	1,85 - 2,35	2,10 - 2,60	2,35 - 2,85	1,95 - 2,45	2,20 - 2,70	2,45 - 2,95
Velen	1,35 - 1,85	1,60 - 2,10	1,85 - 2,35	1,45 - 1,95	1,70 - 2,20	1,95 - 2,45	1,55 - 2,05	1,80 - 2,30	2,05 - 2,55	1,60 - 2,10	1,90 - 2,40	2,15 - 2,65	1,70 - 2,20	1,95 - 2,45	2,20 - 2,70	1,80 - 2,30	2,05 - 2,55	2,30 - 2,80
Vreden	1,20 - 1,70	1,45 - 1,95	1,70 - 2,20	1,25 - 1,75	1,50 - 2,00	1,75 - 2,25	1,35 - 1,85	1,60 - 2,10	1,85 - 2,35	1,40 - 1,90	1,65 - 2,15	1,95 - 2,45	1,50 - 2,00	1,75 - 2,25	2,00 - 2,50	1,60 - 2,10	1,85 - 2,35	2,10 - 2,60

Warmlager

	Warmlager																	
	1949 u. älter			1950-1974			1975-1994			1995-2009			2010-2020			2021 u. jünger		
Ort	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben	einfach	mittel	gehoben
Ahaus	1,55 - 2,25	1,80 - 2,50	2,10 - 2,80	1,65 - 2,35	1,90 - 2,60	2,15 - 2,85	1,75 - 2,45	2,00 - 2,70	2,25 - 2,95	1,85 - 2,55	2,10 - 2,80	2,35 - 3,05	1,95 - 2,65	2,20 - 2,90	2,45 - 3,15	2,05 - 2,75	2,30 - 3,00	2,55 - 3,25
Borken	1,85 - 2,55	2,10 - 2,80	2,35 - 3,05	1,95 - 2,65	2,20 - 2,90	2,45 - 3,15	2,05 - 2,75	2,30 - 3,00	2,55 - 3,25	2,15 - 2,85	2,40 - 3,10	2,65 - 3,35	2,25 - 2,95	2,50 - 3,20	2,75 - 3,45	2,30 - 3,00	2,60 - 3,30	2,85 - 3,55
Gescher	1,55 - 2,25	1,85 - 2,55	2,10 - 2,80	1,65 - 2,35	1,95 - 2,65	2,20 - 2,90	1,75 - 2,45	2,00 - 2,70	2,30 - 3,00	1,85 - 2,55	2,10 - 2,80	2,35 - 3,05	1,95 - 2,65	2,20 - 2,90	2,45 - 3,15	2,05 - 2,75	2,30 - 3,00	2,55 - 3,25
Gronau (Westf.)	1,90 - 2,60	2,15 - 2,85	2,40 - 3,10	1,95 - 2,65	2,25 - 2,95	2,50 - 3,20	2,05 - 2,75	2,30 - 3,00	2,60 - 3,30	2,15 - 2,85	2,40 - 3,10	2,70 - 3,40	2,25 - 2,95	2,50 - 3,20	2,75 - 3,45	2,35 - 3,05	2,60 - 3,30	2,85 - 3,55
Heek	1,60 - 2,30	1,85 - 2,55	2,10 - 2,80	1,70 - 2,40	1,95 - 2,65	2,20 - 2,90	1,80 - 2,50	2,05 - 2,75	2,30 - 3,00	1,85 - 2,55	2,15 - 2,85	2,40 - 3,10	1,95 - 2,65	2,20 - 2,90	2,50 - 3,20	2,05 - 2,75	2,30 - 3,00	2,55 - 3,25
Heiden	1,55 - 2,25	1,80 - 2,50	2,05 - 2,75	1,65 - 2,35	1,90 - 2,60	2,15 - 2,85	1,75 - 2,45	2,00 - 2,70	2,25 - 2,95	1,80 - 2,50	2,10 - 2,80	2,35 - 3,05	1,90 - 2,60	2,15 - 2,85	2,45 - 3,15	2,00 - 2,70	2,25 - 2,95	2,55 - 3,25
Isselburg	1,45 - 2,15	1,70 - 2,40	1,95 - 2,65	1,55 - 2,25	1,80 - 2,50	2,05 - 2,75	1,60 - 2,30	1,90 - 2,60	2,15 - 2,85	1,70 - 2,40	1,95 - 2,65	2,25 - 2,95	1,80 - 2,50	2,05 - 2,75	2,35 - 3,05	1,90 - 2,60	2,15 - 2,85	2,40 - 3,10
Legden	1,55 - 2,25	1,80 - 2,50	2,05 - 2,75	1,65 - 2,35	1,90 - 2,60	2,15 - 2,85	1,75 - 2,45	2,00 - 2,70	2,25 - 2,95	1,85 - 2,55	2,10 - 2,80	2,35 - 3,05	1,90 - 2,60	2,20 - 2,90	2,45 - 3,15	2,00 - 2,70	2,25 - 2,95	2,55 - 3,25
Raesfeld	1,60 - 2,30	1,85 - 2,55	2,10 - 2,80	1,70 - 2,40	1,95 - 2,65	2,20 - 2,90	1,80 - 2,50	2,05 - 2,75	2,30 - 3,00	1,90 - 2,60	2,15 - 2,85	2,40 - 3,10	1,95 - 2,65	2,25 - 2,95	2,50 - 3,20	2,05 - 2,75	2,30 - 3,00	2,60 - 3,30
Reken	1,80 - 2,50	2,05 - 2,75	2,30 - 3,00	1,90 - 2,60	2,15 - 2,85	2,40 - 3,10	1,95 - 2,65	2,25 - 2,95	2,50 - 3,20	2,05 - 2,75	2,30 - 3,00	2,60 - 3,30	2,15 - 2,85	2,40 - 3,10	2,65 - 3,35	2,25 - 2,95	2,50 - 3,20	2,75 - 3,45
Rhede	2,60 - 3,30	2,85 - 3,55	3,10 - 3,80	2,70 - 3,40	2,95 - 3,65	3,20 - 3,90	2,75 - 3,45	3,05 - 3,75	3,30 - 4,00	2,85 - 3,55	3,10 - 3,80	3,40 - 4,10	2,95 - 3,65	3,20 - 3,90	3,50 - 4,20	3,05 - 3,75	3,30 - 4,00	3,55 - 4,25
Schöppingen	1,50 - 2,20	1,75 - 2,45	2,05 - 2,75	1,60 - 2,30	1,85 - 2,55	2,10 - 2,80	1,70 - 2,40	1,95 - 2,65	2,20 - 2,90	1,80 - 2,50	2,05 - 2,75	2,30 - 3,00	1,90 - 2,60	2,15 - 2,85	2,40 - 3,10	2,00 - 2,70	2,25 - 2,95	2,50 - 3,20
Stadtlohn	1,45 - 2,15	1,70 - 2,40	1,95 - 2,65	1,55 - 2,25	1,80 - 2,50	2,05 - 2,75	1,60 - 2,30	1,90 - 2,60	2,15 - 2,85	1,70 - 2,40	1,95 - 2,65	2,25 - 2,95	1,80 - 2,50	2,05 - 2,75	2,30 - 3,00	1,90 - 2,60	2,15 - 2,85	2,40 - 3,10
Südlohn	1,80 - 2,50	2,05 - 2,75	2,30 - 3,00	1,90 - 2,60	2,15 - 2,85	2,40 - 3,10	2,00 - 2,70	2,25 - 2,95	2,50 - 3,20	2,10 - 2,80	2,35 - 3,05	2,60 - 3,30	2,20 - 2,90	2,45 - 3,15	2,70 - 3,40	2,25 - 2,95	2,55 - 3,25	2,80 - 3,50
Velen	1,85 - 2,55	2,10 - 2,80	2,35 - 3,05	1,95 - 2,65	2,20 - 2,90	2,45 - 3,15	2,00 - 2,70	2,30 - 3,00	2,55 - 3,25	2,10 - 2,80	2,35 - 3,05	2,65 - 3,35	2,20 - 2,90	2,45 - 3,15	2,70 - 3,40	2,30 - 3,00	2,55 - 3,25	2,80 - 3,50
Vreden	1,30 - 2,00	1,55 - 2,25	1,80 - 2,50	1,40 - 2,10	1,65 - 2,35	1,90 - 2,60	1,50 - 2,20	1,75 - 2,45	2,00 - 2,70	1,55 - 2,25	1,85 - 2,55	2,10 - 2,80	1,65 - 2,35	1,95 - 2,65	2,20 - 2,90	1,75 - 2,45	2,00 - 2,70	2,30 - 3,00

PKW-Stellplätze

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

10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken (Stand: 01.01.2026)

Vorsitzender
(auch vorsitzendes Mitglied genannt):

Walzog, Sebastian	M.Sc., 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)
Brunner, Jürgen	Dipl.-Betriebswirt (VWA)
Büscher, Theo	Immobilienkaufmann
Deitert, Werner	Dipl.-Ing., agr.
Droste, Dirk	Sparkassenbetriebswirt
Feldmann, Heinrich	Msc. Agrar, ö.b.v. Sachverständiger
Garvert, Christoph	Immobilienkaufmann, Handelsfachwirt, staatlich geprüfter Agrarbetriebswirt
Gebker, Hans-Jürgen	Dipl.-Ing., Architekt
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
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):

Osterholt, Marion	Finanzamt Ahaus
Konert, Norbert	Finanzamt Ahaus
Frerick, Erika	Finanzamt Borken
Tücking, Markus	Finanzamt Borken

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
Föcker, Adrian (B.Eng.) Tel. +492861/681-6305
Albersmann, René (B.Sc.) Tel. +492861/681-6312

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
Pauwen, Sebastian Tel. +492861/681-6307
Wilde, Kai Tel. +492861/681-6308

11 Anlagen

11.1 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.

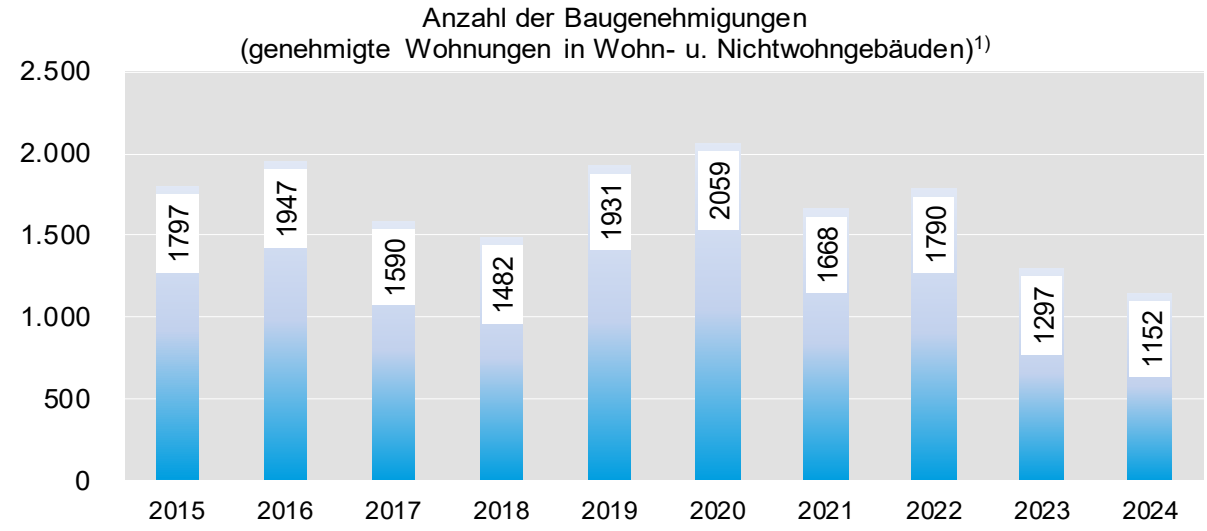
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Mittelwert mit Standardabweichung der Einzelwerte bezogen auf die Stichprobe)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)						
				Ø Wohn-/Nutzfläche (m^2)	Ø bereinigter Kaufpreis (€/m^2)	Ø Miete[1] (€/m^2)	Ø Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrags)	Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	Ø Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	Ø Rohertragsfaktor
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	**1,7**	139	3	85	2458	7,00	23	56	80	29,21
Standardabweichung	0,81			24,79	623	1,04	3,7	11,9	0,00	5,61
Vermietetes Wohnungseigentum	**2,2**	117	3	73	2226	7,44	23	51	80	25,32
Standardabweichung	0,99			21,07	495	1,5	4,24	11,16	0,00	5,2
Einfamilienhäuser, freistehend	**1,6**	261	3	155	2633	6,83	21	50	80	32,37
Standardabweichung	0,86			35,6	633	1,15	3	12,07	0,00	6,85
Einfamilienhäuser als Reihen- und Doppelhäuser	**1,7**	137	3	126	2416	6,89	21	53	80	29,6
Standardabweichung	0,98			20,24	524,68	1,16	2,76	12,32	0	6,20
Zweifamilienhäuser	**2,0**	31	3	193	2180	6,8	22	46	80	26,86
Standardabweichung	0,96			44	578	1,28	3,13	13,3	0	5,44
Dreifamilienhäuser	**2,8**	16	3	251	1702	6,54	23,3	46,5	80	21,83
Standardabweichung	1,34			38,06	359,35	0,69	2,92	10,85	0	4,44
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% des Rohertrages)	**3,0**	30	3	370	1599	6,65	23	43	80	20,02
Standardabweichung	1,49			128,13	616,46	1,42	4,09	15,78	0	5,79
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % des Rohertrages)	**4,1**	9	3	340	1151	6,11	23	33	80	15,85
Standardabweichung	2,48			111,16	382,99	1,16	2,26	14,48	0	5,38
Handel	**(4,6)**	<10	3							
Standardabweichung										
Büro	**(4,4)**	0	3							
Standardabweichung										
Produzierendes Gewerbe	**(4,4)**	14	3							
Standardabweichung										

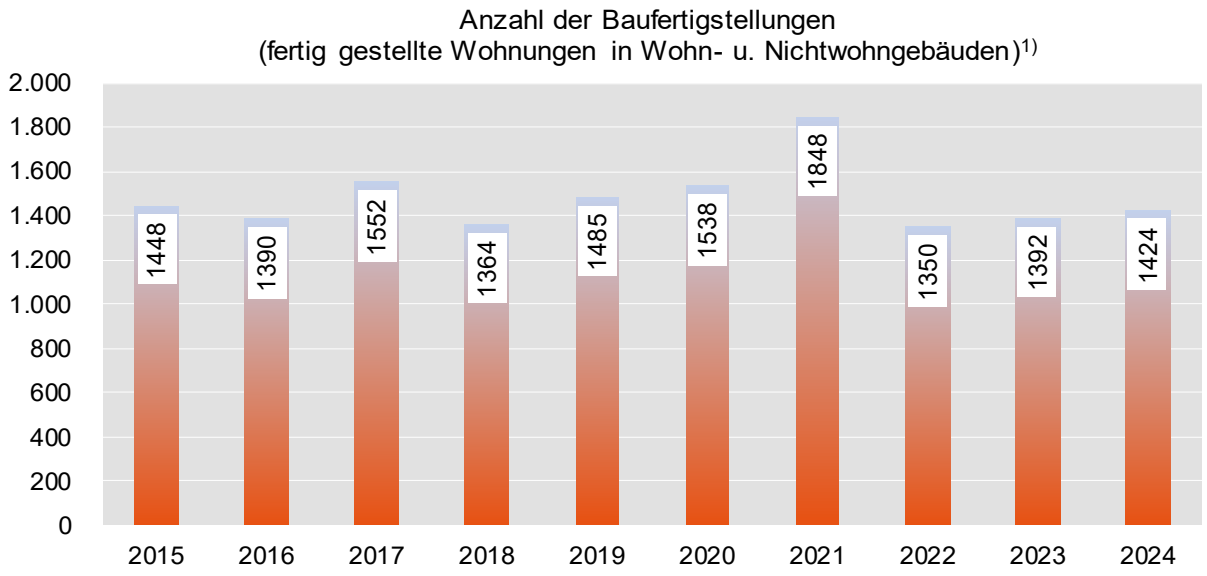
( ) = statistisch nicht gesichert (= sachverständig geschätzt)

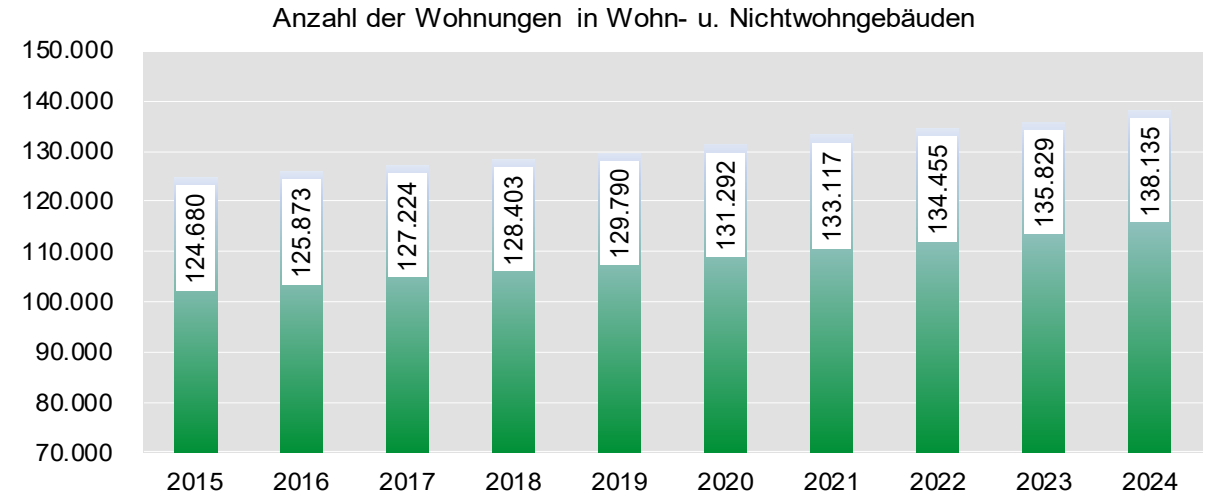
[1] Soweit vorhanden, kann die durchschnittliche Miete auch Anteile von Garagen oder Stellplätzen enthalten. Dies gilt nicht für Wohnungseigentum.

11.2 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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



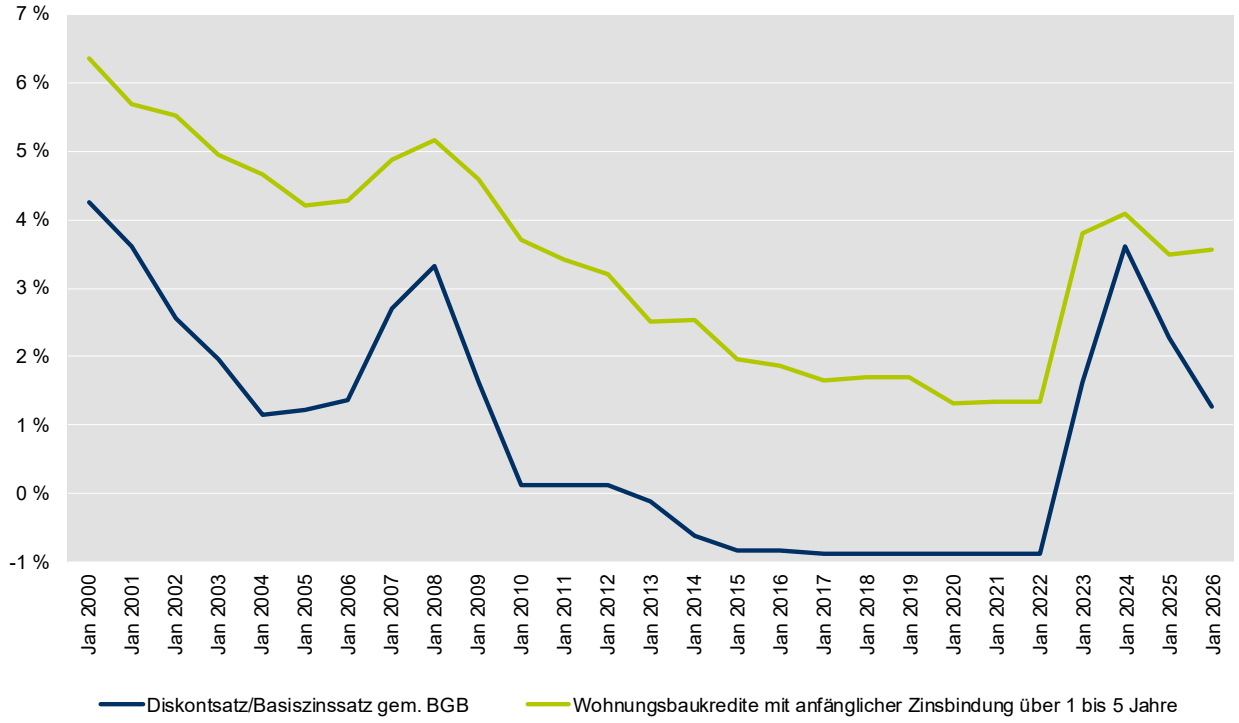




Quelle: IT.NRW - Stand 31.12.2024

1) Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

11.3 Zinsentwicklung



Der Diskontsatz wurde am 01.01.1999 gem. Diskontsatz-Überleitungsgesetz durch den Basiszinssatz ersetzt.
Quelle: Deutsche Bundesbank

11.4 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

11.5 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 7 Gemeinden (Heek, Heiden, Legden, Raesfeld, Reken, Schöppingen, Südlohn)			1.421,0 km²

Fläche und Bevölkerung
in den Städten und Gemeinden des Kreises Borken
am 31.12.2024

Gebiet	Fläche	Bevölkerung[1)]	Bevölkerungsdichte
	km²	Anzahl Einwohner	Einwohner / km²
Ahaus	151,24	40.176	265,6
Bocholt	119,41	73.257	613,5
Borken	153,24	43.035	280,8
Gescher	80,84	17.433	215,6
Gronau	78,82	50.547	641,3
Heek	69,43	8.773	126,4
Heiden	53,39	8.704	163,0
Isselburg	42,80	11.251	262,9
Legden	56,28	7.511	133,5
Raesfeld	57,95	11.709	202,0
Reken	78,74	15.109	191,9
Rhede	78,90	19.674	249,3
Schöppingen	68,81	7.033	102,2
Stadtlohn	79,25	20.946	264,3
Südlohn	45,29	9.861	217,8
Velen	70,75	12.678	179,2
Vreden	135,83	23.099	170,1
Kreis Borken	**1.420,99**	**380.796**	**268,0**
Reg.-Bezirk Münster	6.918,35	2.659.034	384,3
Land NRW	34.112,44	18.034.454	528,7

[1)] Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus 2022 Stand: 31.12.2024
Quelle: IT.NRW

Flächennutzung nach Art der tatsächlichen Nutzung der Katasterverwaltung in den Städten und Gemeinden des Kreises Borken am 31.12.2024 (in ha)

Gebiet	Bodenfläche insgesamt	Siedlung	Flächennutzungsarten							
			darunter:					darunter:		
			Wohnbaufläche	Industrie- und Gewerbefläche	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche	Verkehr	Vegetation	Landwirtschaft	Wald	Gewässer
	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha
Ahaus	15.124	1.923	737	392	197	874	12.100	9.440	2.043	227
Bocholt	11.941	2.416	1.004	513	315	857	8.503	7.373	843	164
Borken	15.324	1.968	741	353	176	927	12.188	9.674	2.091	241
Gescher	8.084	855	301	160	81	514	6.587	5.535	843	128
Gronau	7.882	1.871	861	483	170	583	5.281	4.146	803	148
Heek	6.943	539	183	98	32	365	5.890	4.974	689	149
Heiden	5.339	431	153	53	40	304	4.579	3.282	1.143	25
Isselburg	4.280	661	219	108	165	224	3.242	2.645	476	153
Legden	5.628	442	139	95	21	317	4.797	3.772	929	72
Raesfeld	5.795	556	195	66	37	302	4.892	3.980	839	46
Reken	7.874	874	292	165	140	385	6.563	4.710	1.685	52
Rhede	7.890	819	316	135	77	399	6.560	4.994	1.352	112
Schöppingen	6.881	471	123	78	18	324	5.995	5.134	720	91
Stadtlohn	7.925	913	371	184	84	381	6.533	4.670	1.751	99
Südlohn	4.529	506	191	98	25	219	3.749	3.061	605	54
Velen	7.075	653	227	103	56	346	5.988	4.532	1.328	88
Vreden	13.583	1.257	456	218	94	677	11.471	8.967	1.995	178
Kreis Borken	**142.099**	**17.154**	**6.512**	**3.301**	**1.728**	**8.000**	**114.917**	**90.888**	**20.137**	**2.027**
Reg.-Bezirk Münster	691.835	98.622	38.992	18.095	13.686	42.366	538.580	410.382	106.360	12.266
Land NRW	3.411.244	576.350	248.196	104.568	87.635	241.617	2.531.618	1.588.207	847.672	61.658

Seit 2016 entsprechen die Flächenangaben nach Art der tatsächlichen Nutzung der Systematik des ALKIS-Nutzungsartenkataloges und sind mit den bisherigen Angaben nicht direkt vergleichbar. Seit 2023 gilt ein erweiterter Nutzungsartenkatalog. (ALKIS = Amtliches Liegenschafts-kataster-Informationssystem)

Stand: 31.12.2024

Quelle: IT.NRW und eigene Berechnungen

Flächennutzung nach Art der tatsächlichen Nutzung der Katasterverwaltung in den Städten und Gemeinden des Kreises Borken am 31.12.2024 (in % der Bodenfläche insgesamt)

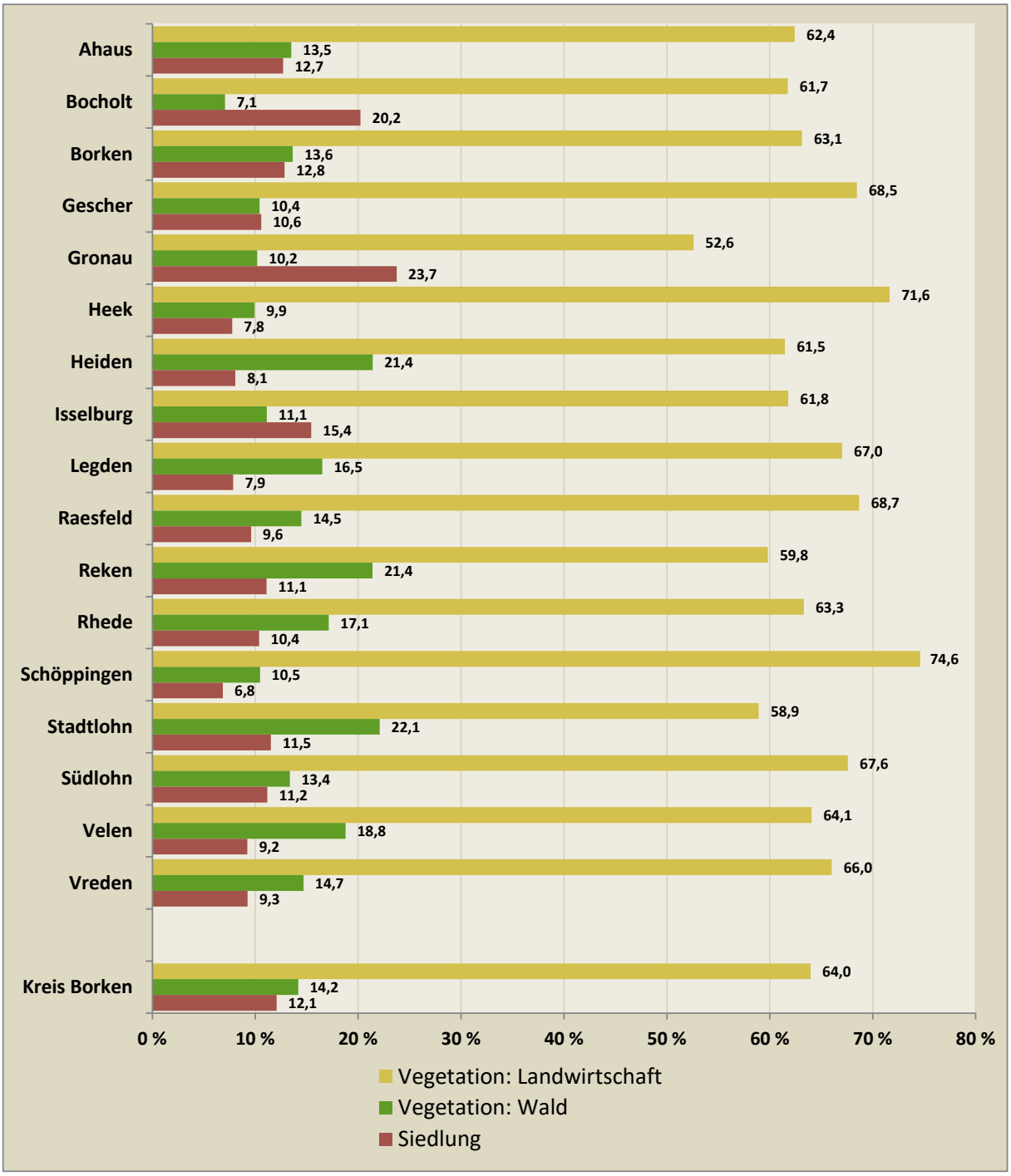
Gebiet	Bodenfläche insgesamt	Flächennutzungsarten									
		Siedlung	darunter:			Verkehr	Vegetation	darunter:		Gewässer
			Wohnbaufläche	Industrie- und Gewerbefläche	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche			Landwirtschaft	Wald	
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Ahaus	100,0	12,7	4,9	2,6	1,3	5,8	80,0	62,4	13,5	1,5
Bocholt	100,0	20,2	8,4	4,3	2,6	7,2	71,2	61,7	7,1	1,4
Borken	100,0	12,8	4,8	2,3	1,1	6,0	79,5	63,1	13,6	1,6
Gescher	100,0	10,6	3,7	2,0	1,0	6,4	81,5	68,5	10,4	1,6
Gronau	100,0	23,7	10,9	6,1	2,2	7,4	67,0	52,6	10,2	1,9
Heek	100,0	7,8	2,6	1,4	0,5	5,3	84,8	71,6	9,9	2,1
Heiden	100,0	8,1	2,9	1,0	0,7	5,7	85,8	61,5	21,4	0,5
Isselburg	100,0	15,4	5,1	2,5	3,9	5,2	75,7	61,8	11,1	3,6
Legden	100,0	7,9	2,5	1,7	0,4	5,6	85,2	67,0	16,5	1,3
Raesfeld	100,0	9,6	3,4	1,1	0,6	5,2	84,4	68,7	14,5	0,8
Reken	100,0	11,1	3,7	2,1	1,8	4,9	83,4	59,8	21,4	0,7
Rhede	100,0	10,4	4,0	1,7	1,0	5,1	83,1	63,3	17,1	1,4
Schöppingen	100,0	6,8	1,8	1,1	0,3	4,7	87,1	74,6	10,5	1,3
Stadtlohn	100,0	11,5	4,7	2,3	1,1	4,8	82,4	58,9	22,1	1,2
Südlohn	100,0	11,2	4,2	2,2	0,6	4,8	82,8	67,6	13,4	1,2
Velen	100,0	9,2	3,2	1,5	0,8	4,9	84,6	64,1	18,8	1,2
Vreden	100,0	9,3	3,4	1,6	0,7	5,0	84,5	66,0	14,7	1,3
Kreis Borken	**100,0**	**12,1**	**4,6**	**2,3**	**1,2**	**5,6**	**80,9**	**64,0**	**14,2**	**1,4**
Reg.-Bezirk Münster	100,0	14,3	5,6	2,6	2,0	6,1	77,8	59,3	15,4	1,8
Land NRW	100,0	16,9	7,3	3,1	2,6	7,1	74,2	46,6	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. Seit 2023 gilt ein erweiterter Nutzungsartenkatalog. (ALKIS = Amtliches Liegenschafts-kataster-Informationssystem)

Stand: 31.12.2024

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

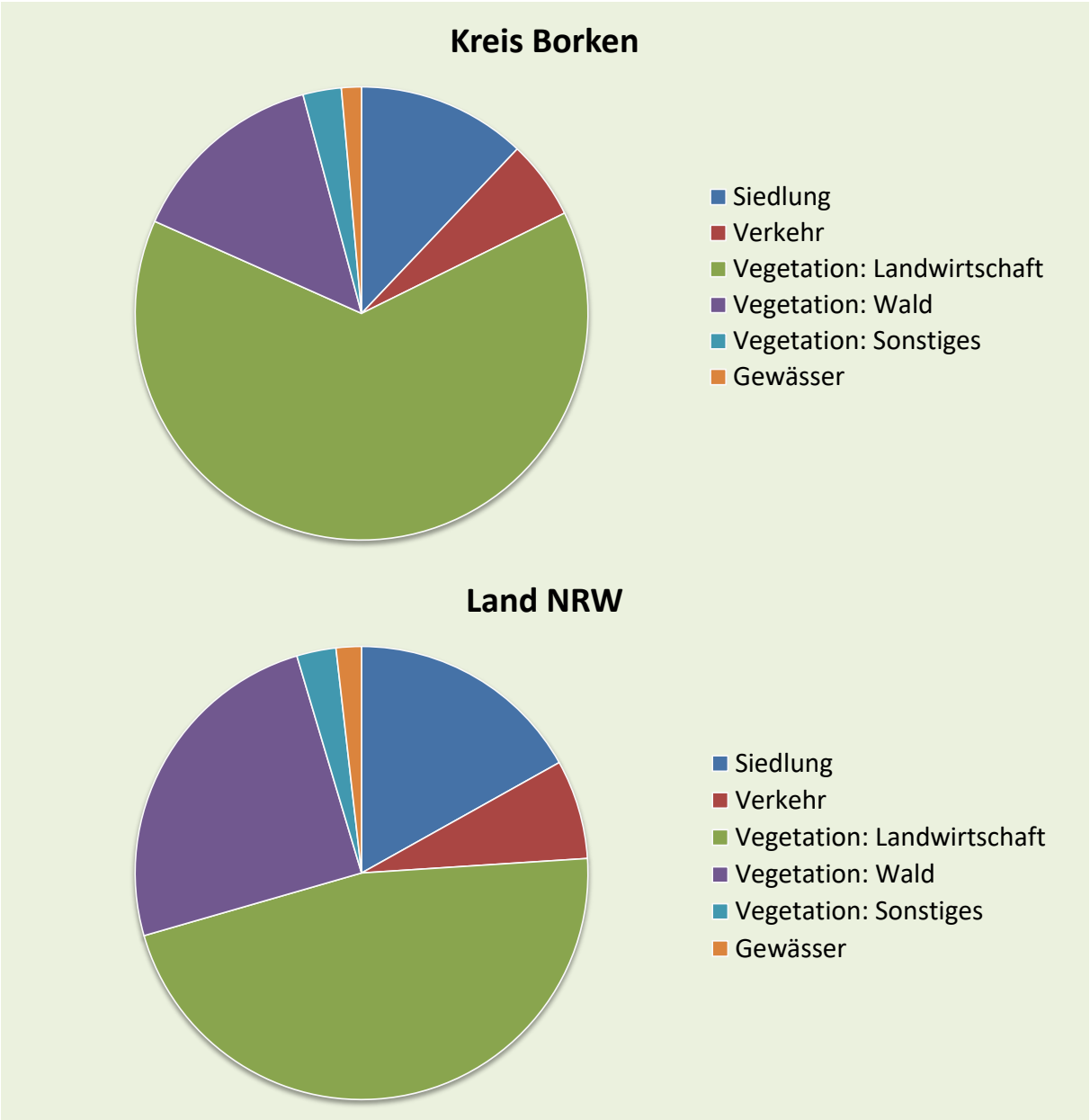


Kreis Borken – Stabsstelle

Stand: 31.12.2024

Seit 2016 entsprechen die Flächenangaben nach Art der tatsächlichen Nutzung der Systematik des ALKIS-Nutzungsartenkataloges und sind mit den bisherigen Angaben nicht direkt vergleichbar. Seit 2023 gilt ein erweiterter Nutzungsartenkatalog. Die Siedlungsfläche enthält neben den Wohnbauflächen, Flächen für Industrie- und Gewerbeflächen u.a. auch die Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen. (ALKIS = Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem)

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



Kreis Borken – Stabsstelle

Stand: 31.12.2024

11.6 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 Gutachterauschuss für Grundstückswerte
im Kreis Borken

Geschäftsstelle
Burloer Str. 93
46325 Borken
gutachterausschuss@kreis-borken.de
http://gutachterausschuss.kreis-borken.de
www.boris.nrw.de

