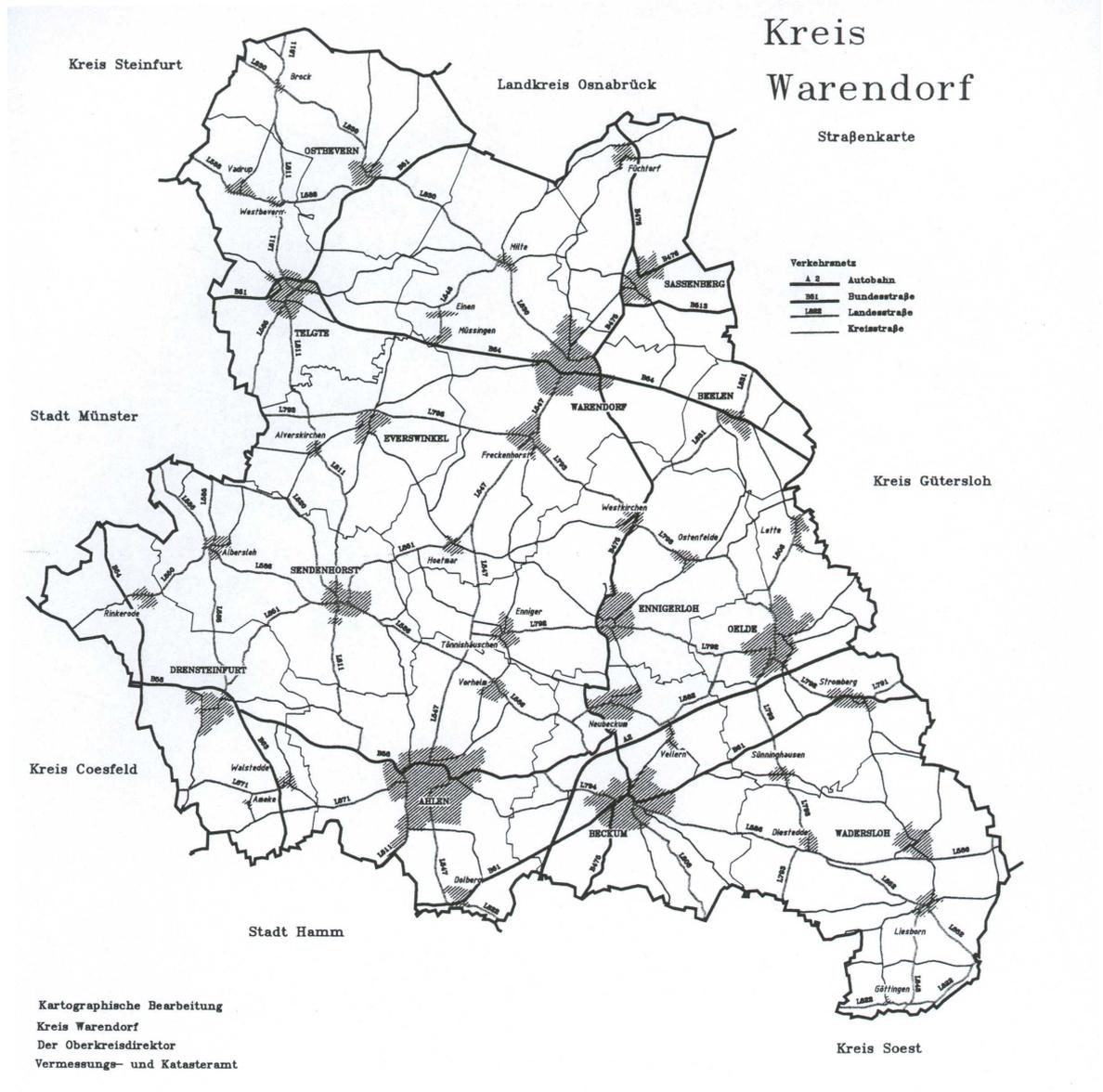




Gutachterausschuß

für Grundstückswerte
im Kreis Warendorf



Marktbericht 1999

Grundstücksmarktbericht für den Kreis Warendorf 1999

Herausgeber: **Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Warendorf**

Geschäftsstelle: Waldenburger Straße 2
48231 Warendorf
Zimmer 458
Tel.: 02581 / 532458
Fax: 02521 / 532588
e-mail: Gutachterausschuss@kreis-warendorf.de
<http://www.kreis-warendorf.de/gutachterausschuss>

Bearbeitung: Dipl.Ing. Dieter Große-Sudhues

Druck: Kreis Warendorf

Gebühr: 30,-- DM pro Exemplar

Vervielfältigung: Der Marktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung und Verbreitung nur mit Genehmigung des Herausgebers.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	1
1. Vorbemerkungen	2
2. Statistische Angaben zum Kreis Warendorf	4
3. Überblick über den Grundstücksmarkt	5
3.1 Gesamtbetrachtung	5
3.2 Entwicklung der Vertragsabschlüsse	6
3.3 Verteilung der Kaufverträge nach Gemeinden	6
3.4 Arten des Erwerbs	8
4. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten	8
4.1 Allgemeines	8
4.2 Unbebaute Grundstücke	9
4.2.1 Bauland für den Wohnungsbau	10
4.2.2 Gewerbeflächen	17
4.2.3 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	17
4.2.4 Erbbaugrundstücke	19
4.2.5 Bodenrichtwerte	20
4.3 Bebaute Grundstücke	22
4.3.1 Gesamtüberblick	22
4.3.2 Ein- und Zweifamilienhäuser	23
4.3.3 Wohnungseigentum	25
4.4 Liegenschaftszinssätze	27
5. Information	29
5.1 Gebühren für die Erstattung von Gutachten	29
5.2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten	29
5.3 Auskünfte	29

Vorwort

Dieser Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte soll über die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Kreis Warendorf informieren. Er stellt die Umsatz- und Preisentwicklung in den verschiedenen Teilmärkten dar und liefert notwendige Daten für die Wertermittlung.

Das Datenmaterial basiert weitgehend auf ausgewerteten Grundstückskaufverträgen, die dem Gutachterausschuß von den Notaren zur Verfügung gestellt werden müssen.

Der Bericht wendet sich zum einen an die freiberuflichen Sachverständigen für Grundstückswerte, an Banken und Versicherungen sowie an sonstige mit der Grundstücksbewertung befaßte Personen und Institutionen. Er richtet sich aber auch an die öffentlichen Verwaltungen, an die Kommunalpolitiker und die Wirtschaft, die Daten über den Grundstücksmarkt als Entscheidungsgrundlage für Planungen und Investitionen benötigen.

Nicht zuletzt wendet er sich an die interessierte Öffentlichkeit.

Schließlich verfolgt er den Zweck über die Aufgaben und die Arbeit des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf zu informieren.

Der Marktbericht orientiert sich im Aufbau und in der Darstellung an der letztjährigen Ausgabe.

Er wird jährlich aktualisiert. Hierbei greift der Gutachterausschuß gerne Anregungen aus dem Kreis der Nutzer auf, um den Bericht im Rahmen seiner Möglichkeiten den jeweiligen Anforderungen anzupassen.

(Dr.-Ing. Bernd-Ulrich Linder)

Vorsitzender des Gutachterausschusses

1. Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

Die Gutachterausschüsse wurden bereits im Jahre 1960 aufgrund des Bundesbaugesetzes eingerichtet. Sie sind als Institutionen des Landes Nordrhein-Westfalen unabhängige Kollegialgremien, in denen in der Bewertung erfahrene Fachleute, vorzugsweise aus den Bereichen Bauwesen, Architektur, Land- und Forstwirtschaft, Vermessungs- und Liegenschaftswesen und Immobilienwirtschaft, tätig sind.

Die Tätigkeiten sind ehrenamtlich. Die Gutachter und der Vorsitzende werden jeweils für die Dauer von 5 Jahren von der Bezirksregierung bestellt.

Die Aufgaben der Gutachterausschüsse sind im Baugesetzbuch und in der Gutachterausschußverordnung festgelegt. Insbesondere sind dies:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung)
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten

Zur sachgerechten Erledigung dieser Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuß einer Geschäftsstelle, die bei dem Vermessungs- und Katasteramt des Kreises Warendorf eingerichtet ist.

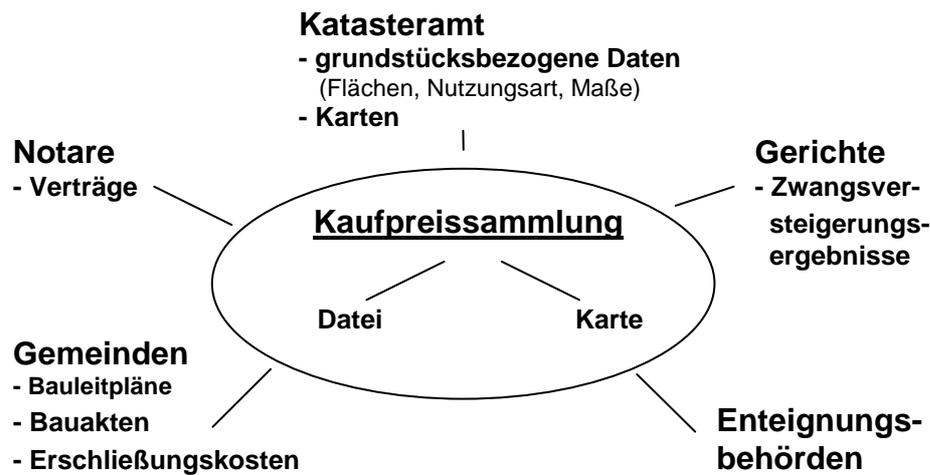
Zu den wesentlichen Aufgaben der Geschäftsstelle zählen:

- Vorbereitung von Wertermittlungen
- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung
- Vorbereitende Untersuchungen für die Ermittlung
- von Bodenrichtwerten
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte

Die Notare und andere Stellen sind verpflichtet, Abschriften von Kaufverträgen und andere den Grundstücksmarkt betreffende Unterlagen an den Gutachterausschuß zu senden. In der Abb. 1 ist schematisch dargestellt, welche Stellen und Einrichtungen zur Führung der Kaufpreissammlung mit ihren Daten und Informationen beitragen.

Die Kaufpreissammlung besteht aus der Kaufpreisdatei und einer Kaufpreiskarte. Die Datei wurde früher als Kartei geführt. Heute sind alle Daten mit Unterstützung der EDV gespeichert, die nun eine vielseitige Auswertung der Kaufpreissammlung ermöglicht.

Abb. 1: Mitwirkung der einzelnen Stellen bei der Kaufpreissammlung



Nach Weisung des Gutachterausschusses werden die Verträge von der Geschäftsstelle ausgewertet und um preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt. Dadurch ist gewährleistet, daß der Gutachterausschuß stets ein umfassendes Bild über die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt hat.

Alle Daten der Kaufverträge und alle sonstigen personenbezogenen Daten unterliegen dem Datenschutz und sind Dritten nicht zugänglich. Allenfalls dürfen Daten aus der Kaufpreissammlung bei Vorliegen eines berechtigten Interesse in anonymisierter Form weitergegeben werden (z.B. an freiberufliche Gutachter).

Die Tab. 1 zeigt die Aufgabenschwerpunkte der Geschäftsstelle.

Tab. 1: Kaufverträge, Gutachten, Auskünfte im Kreis Warendorf

Jahr	Verträge*)	Gutachten	Auskünfte
1993	4.055	77	980
1994	3.350	84	1.205
1995	3.340	71	1.130
1996	3.708	77	1.200
1997	3.206	70	1.200
1998	3.528	87	2.155
1999	3.521	83	2.300

*) einschl. der Angebote, Auflassungen, Übertragsverträge, etc.

Die Zahl für das Berichtsjahr 1999 eingesandten Kaufverträge bzw. der erstatteten Gutachten hat sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig geändert. Bei den erstatteten Gutachten liegt der Anteil der bebauten Grundstücke bei etwa 87% und der Anteil der unbebauten Grundstücke bei etwa 13%. Antragsteller sind Privatpersonen zu 83 %, Gerichte zu 2 % und Behörden zu 6 %. Die gegenüber dem Berichtsjahr 1998 abweichenden Zahlen sind in der Übernahme der Verträge begründet, die nach Fertigstellung des Marktberichtes 1998 eingegangen sind.

2. Statistische Angaben zum Kreis Warendorf

Der Kreis Warendorf mit einer Fläche von 1316 qkm zählt zu den größten Kreisen in Nordrhein-Westfalen. Geographisch gesehen, liegt der Kreis Warendorf etwa im Zentrum der "Westfälischen Bucht", die vom Teutoburger Wald und dem Eggegebirge sowie dem Rheinischen Schiefergebirge begrenzt wird und sich nach Nordwesten hin öffnet. Der Kreis Warendorf bietet ein abwechslungsreiches Landschaftsbild. Die im Südteil des Kreisgebietes gelegenen Beckumer Berge gehen in die weite münsterländische Parklandschaft über. Diese vielfältige Landschaft verschafft dem Kreis Warendorf einen sehr hohen Freizeitwert.

Die Landwirtschaft stellt auch heute noch einen bedeutenden Wirtschaftsfaktor dar. Dies gilt insbesondere für den Norden des Kreisgebietes. Insgesamt wird ca. 75 % des Kreisgebietes als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Das südliche Kreisgebiet mit den Städten Ahlen, Beckum, Oelde und Ennigerloh ist in stärkerem Maße industriell und durch mittelständische Gewerbebetriebe geprägt. Hier sind insbesondere der Bergbau, die Zementindustrie, der Maschinenbau und die Holzverarbeitende Industrie zu nennen.

Der Kreis Warendorf liegt auf der Achse Ruhrgebiet - Bielefeld - Hannover - und verfügt über gute Verkehrsanbindungen (Bundesbahn, Autobahn, Bundes- und Landstraßen). Die unmittelbar benachbarten Regionen - Hamm, Münster, Osnabrück, Bielefeld - wirken sich positiv auf alle Wirtschaftsbereiche aus.

Im Kreisgebiet leben rd. 277.500 Einwohner in 13 Städten und Gemeinden. Die Tab. 2 gibt einige statistischen Daten wieder. An der Steuerkraftmeßzahl ist die Wirtschaftskraft der Städte und Gemeinden abzulesen.

Tab. 2: Bevölkerungsdichte und Steuerkraft im Kreis Warendorf

Stadt / Gemeinde	Einwohner	Fläche km²	Einwohner / km²	Steuerkraftmeßzahl (DM/Einw.)
Ahlen	55.489	123,13	450,7	1257,5
Beckum	37.983	111,38	341,0	1487,0
Beelen	6.047	31,17	194,0	1315,3
Drensteinfurt	13.963	106,41	131,2	1128,5
Ennigerloh	20.647	125,11	165,0	1243,7
Everswinkel	9.018	68,71	131,2	1088,3
Oelde	29.192	102,66	284,4	1544,6
Ostbevern	9.552	89,41	106,9	789,3
Sassenberg	12.914	78,02	165,5	1672,7
Sendenhorst	12.681	96,64	131,2	1401,6
Telgte	18.794	90,44	207,8	1054,1
Wadersloh	13.189	117,03	112,7	964,5
Warendorf	38.106	176,27	216,2	1240,5
Kreis Warendorf	277.575	1316,38	210,9	1287,1

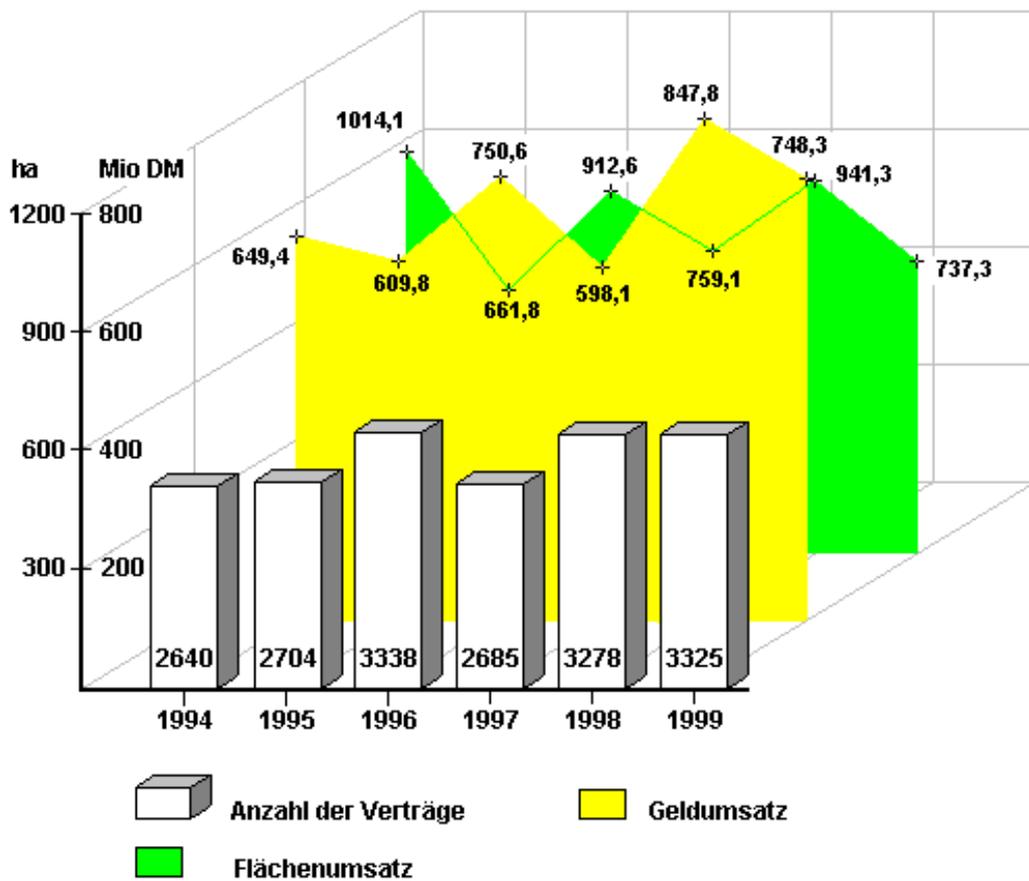
Stand: 30.06.1999

3. Überblick über den Grundstücksmarkt

3.1 Gesamtbetrachtung

Auf den einzelnen Teilmärkten - unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke, Wohnungseigentum, Geschößwohnungsbau - verläuft die Entwicklung so unterschiedlich, daß mit einer Gesamtbetrachtung nur generelle Tendenzen aufgezeigt werden können. Die Abb. 2 zeigt die unbereinigten Kauffälle (ohne Auflassungen, Übertragsverträge etc.), gegliedert nach Flächenumsatz, Geldumsatz und nach Anzahl der Kaufverträge.

Abb. 2: Flächen- und Geldumsatz, Anzahl der unbereinigten Kauffälle

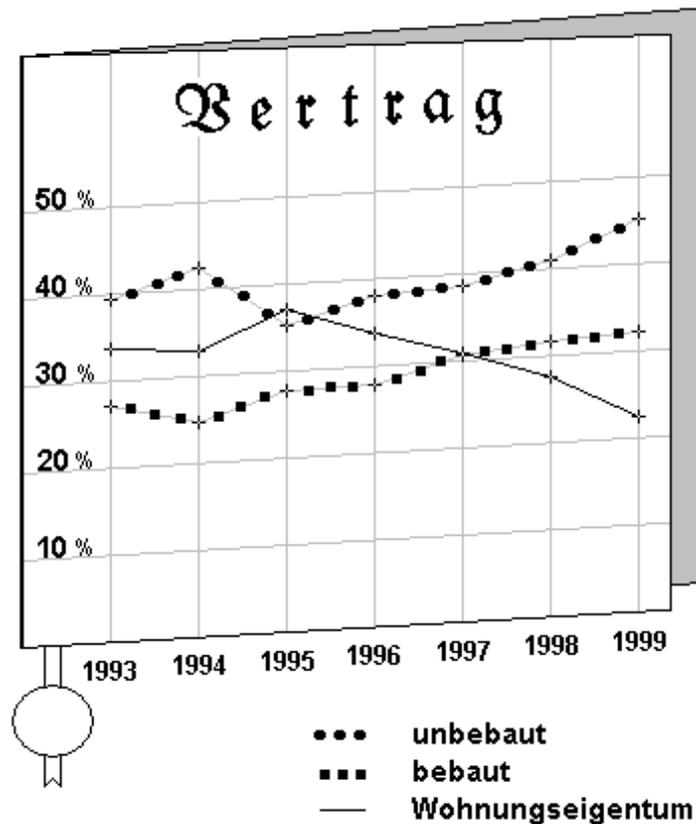


Die Umsatzzahlen des Berichtsjahrs 1999 sind gegenüber dem Vorjahr rückläufig. So haben sich der Geldumsatz um 11,7 % und der Flächenumsatz um 21,7 % verringert. Die Zahl der Kauffälle (ohne Auflassungen, Übertragsverträge etc.) ist um 1,4 % leicht gestiegen. Nach wie vor wird der Flächenumsatz sehr stark durch den Umsatz der landwirtschaftlichen Flächen beeinflusst (siehe hierzu auch den Abschnitt 4.1 und 4.2)

3.2 Entwicklung der Vertragsabschlüsse

Bei den Anteilen der einzelnen Teilmärkte am Gesamtvertragsaufkommen hat sich die seit 1996 einsetzende Entwicklung im Berichtsjahr 1999 weiter fortgesetzt. Der Anteil der Kaufverträge von unbebauten Grundstücken hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4,4 % auf 45,3 % erhöht. Die Entwicklung bei den bebauten Grundstücken und bei den Eigentumswohnungen ist weiter gegenläufig. So erhöht sich der Anteil der bebauten Grundstücke um 0,6 % auf 32,3 % und der der Eigentumswohnungen verringert sich um 5,0 % auf 22,4 %.

Abb. 3: Prozentuale Anteile der Teilmärkte am Vertragsaufkommen



3.3 Verteilung der Kaufverträge nach Gemeinden

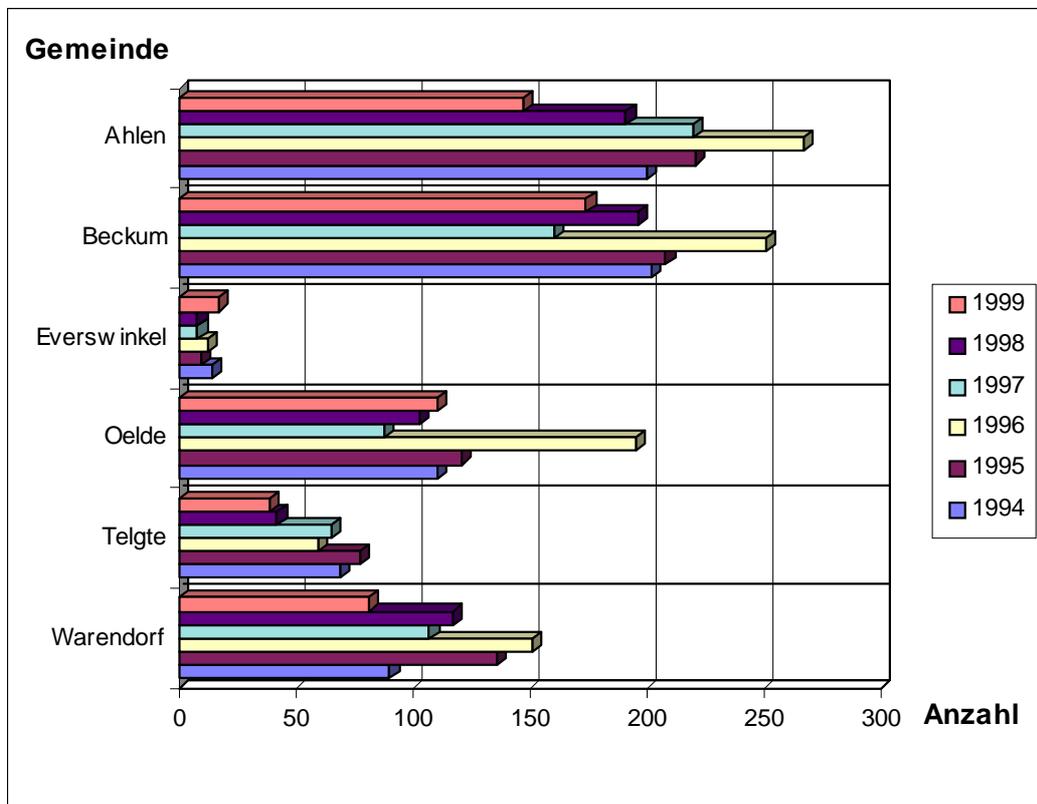
Die Entwicklung des Vertragsaufkommens in den einzelnen Städten und Gemeinden ist aus der Tab. 3 ersichtlich.

Bei der Zahl der Kaufverträge über Wohnungseigentum ist festzustellen, daß bei einem insgesamt Rückgang der Kauffälle auf diesem Teilmarkt die Nachfrage nach Wohnungseigentum im südlichen Kreisgebiet über der im nördlichen Kreisgebiet liegt. In Abb. 4 ist für einige ausgewählte Gemeinden die Entwicklung dargestellt.

Tab. 3: Kaufverträge in den Städten und Gemeinden

Stadt / Gemeinde	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	Verträge / 100 Einw. 1998
Ahlen	607	448	502	627	501	562	546	0,984
Beckum	564	417	423	527	426	500	517	1,361
Beelen	73	57	55	58	41	52	46	0,761
Drensteinfurt	179	109	130	198	210	232	211	1,511
Ennigerloh	303	203	147	223	179	233	229	1,109
Everswinkel	133	128	104	76	68	52	80	0,887
Oelde	292	242	276	396	255	285	303	1,038
Ostbevern	151	116	122	123	157	165	109	1,411
Sassenberg	145	131	131	159	150	231	399	3,090
Sendenhorst	101	93	97	146	76	149	149	1,175
Telgte	270	195	194	234	196	222	287	1,527
Wadersloh	140	98	121	135	85	91	82	0,622
Warendorf	416	403	402	436	341	504	367	0,963
Kreis Warendorf	3.374	2.640	2.704	3.338	2.685	3278	3325	1,198
Änderung zum Vorjahr in %	+17,4	-21,8	+2,4	+23,4	-19,6	+22,1	+1,4	

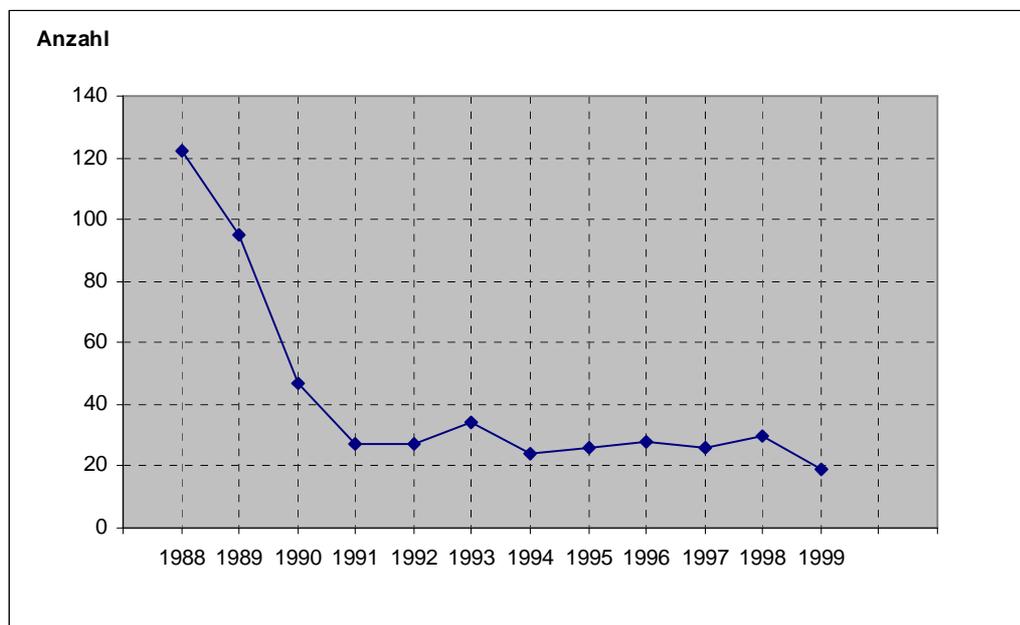
Abb. 4: Verkäufe von Eigentumswohnungen



3.4 Arten des Erwerbs

Für die Kaufpreissammlung werden nur die notariell beurkundeten Kaufverträge ausgewertet. Schenkungs- und Übertragsverträge können nicht herangezogen werden, da die hier vereinbarten Preise nicht unter den Bedingungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs entstanden sind. Das gleiche gilt für den Erwerb durch Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren. Die Zwangsversteigerung von Grundstücken hat an Bedeutung verloren. Wie die Abb. 5 zeigt, bewegen sich die Fallzahlen bei dieser Form des Eigentumsübergangs seit 1991 auf nahezu gleichem Niveau. Im Berichtsjahr 1999 hat sich die Zahl der Fälle auf 19 reduziert.

Abb. 5: Zwangsversteigerungen im Kreis Warendorf



4. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

4.1 Allgemeines

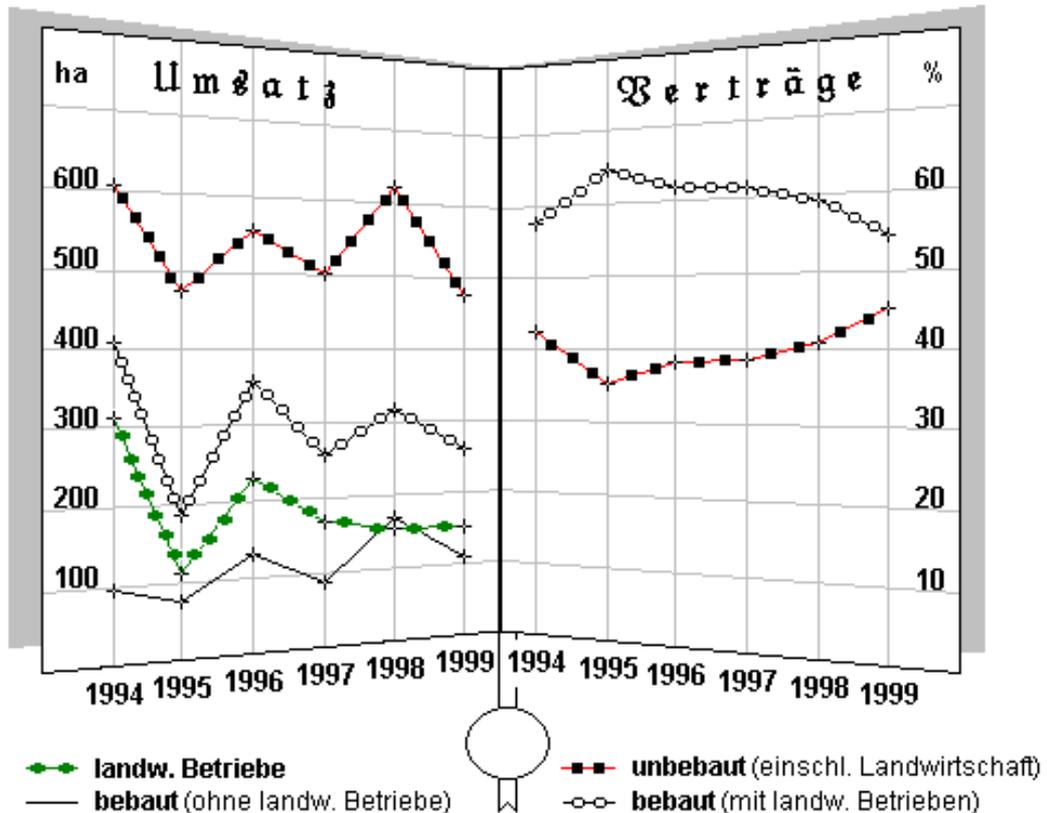
Vergleicht man die Entwicklung der Teilmärkte von unbebauten und bebauten Grundstücken (einschließlich Wohnungseigentum), ist dies nur unter Berücksichtigung des Umsatzes im Bereich der Landwirtschaft möglich. Die Marktentwicklung ist im einzelnen aus den Abb. 6 bis 8 ersichtlich.

Festzustellen ist, daß sich die Aufwärtsentwicklung des Vorjahres nicht weiter fortsetzt. So ist bei den unbebauten Grundstücken (einschl. der landwirtschaftlichen Flächen) der Flächenumsatz um 23,6 % und bei den bebauten Grundstücken (einschl. der bebauten landwirtschaftlichen Hofstellen) der Umsatz um 18,0 % zurück gegangen.

Der Umsatz der landwirtschaftlichen Hofstellen (einschl. bewirtschafteter Fläche) ist gegenüber dem Vorjahr unverändert. Der Anteil der Hofstellen (einschl. bewirtschafteter Fläche) am gesamten Flächenumsatz der bebauten Grundstücke ist um 10,4 % auf 58,1 % gestiegen.

Im Jahr 1999 entfielen 54,7 % aller Vertragsabschlüsse auf bebaute und 45,3 % aller Vertragsabschlüsse auf unbebaute Grundstücke. Die Entwicklung der letzten Jahre ist aus der Abb. 6 ersichtlich.

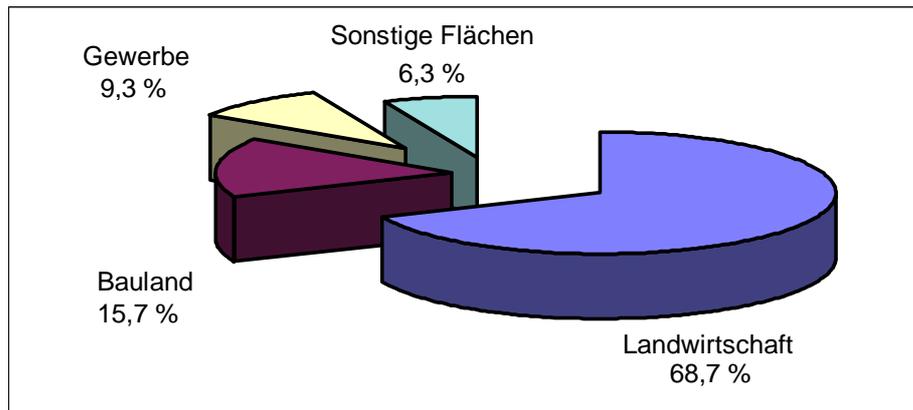
Abb. 6: Umsatz bebauter und unbebauter Grundstücke



4.2 Unbebaute Grundstücke

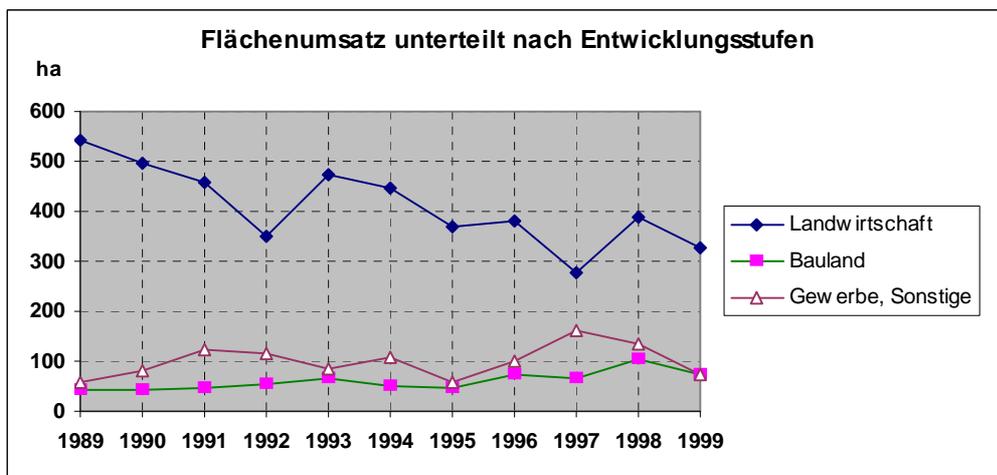
Die Abb. 6 zeigt, daß der Gesamtflächenumsatz bei den unbebauten Grundstücken deutlich über dem der bebauten Grundstücke liegt. Gleichzeitig ist auch festzustellen, daß die Entwicklung bei den unbebauten Grundstücken nicht kontinuierlich ist. Die Ursache liegt im starken Einfluß, den die Landwirtschaft auf den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke ausübt. Mit einem Anteil von 68,7 % am Gesamtflächenumsatz bildet sie nach wie vor die größte Gruppe auf diesem Teilmarkt. Die Baulandflächen haben einen Anteil von 15,7 %, die Gewerbeflächen einen Anteil von 9,3 % und die sonstigen Flächen einen Anteil von 6,3 % am Gesamtflächenumsatz. Die sonstigen Flächen beinhalten insbesondere die Flächen für Verkehr, Versorgung, Sondernutzung und den Gemeinbedarf (s. Abb. 7).

Abb. 7: Flächenanteile der veräußerten unbebauten Grundstücke



Die Abb. 6 zeigt, wie stark der Umsatz der landwirtschaftlichen Flächen den Gesamtflächenumsatz beeinflusst. Insgesamt sind die Umsätze gegenüber dem Vorjahr rückläufig. So kommt es bei den landwirtschaftlichen Flächen zu einem Rückgang von 15,5 % auf 327,2 ha, bei den Baulandflächen zu einem Rückgang von 27,2 % auf 74,6 ha, bei den Gewerbeflächen zu einem Rückgang von 24,5 % auf 44,3 ha und bei den übrigen Flächen zu einem Rückgang von 59,9 % auf 29,9 ha.

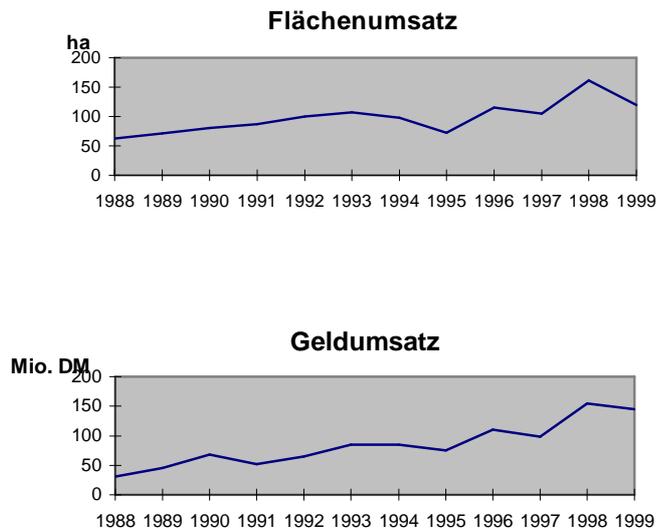
Abb. 8: Umsatz von Bauland und landwirtschaftlichen Flächen



4.2.1 Bauland für den Wohnungsbau

Wie im vorhergehenden Abschnitt schon bemerkt, ist der Umsatz bei den Baulandflächen (Wohnbau und Gewerbe) gegenüber dem Vorjahr deutlich gefallen. Dies trifft gleichermaßen für den Flächen- und Geldumsatz zu. Die Entwicklung des Flächen- und Geldumsatzes ist in der Abb. 9 dargestellt.

Abb. 9: Flächen- und Geldumsatz für Wohnungsbau, Gewerbe



Unter den Wohnbaulandflächen bilden die Flächen für eine individuelle Bauweise den Umsatzschwerpunkt. Hierzu zählen die Flächen für freistehende Einfamilien- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Der Umsatz von Flächen für den Geschößwohnungsbau beinhaltet größtenteils Grundstücke für Eigentumswohnungen. In diesem Zusammenhang ist noch das Bauerwartungs- bzw. Rohbauland zu erwähnen. Diese Grundstückskategorie bildet eine Vorstufe zum baureifen Land, d.h. sie befindet sich in der Umwandlung von der landwirtschaftlichen Nutzung zum baureifen Land. Je nach Fortschritt dieser Entwicklung kann man für die einzelnen Qualitätsstufen, gemessen am baureifen Land, folgende Wertzonen annehmen (jeweils ohne Erschließungskosten):

- | | |
|---------------------|---------------------------|
| - Bauerwartungsland | 15-45 % des Baulandwertes |
| - Rohbauland | 40-80 % des Baulandwertes |
| - baureifes Land | 100 % des Baulandwertes |

Gemessen an der Zahl der Gesamtvertragsabschlüsse ist der Umsatz von Bauerwartungs- bzw. Rohbauland von untergeordneter Bedeutung. Festzustellen bleibt allerdings, daß sich der Rohbaulandumsatz etwa halbiert hat.

Für die Wertermittlung gilt allgemein, daß als Verkehrswert - zum Zeitpunkt der Ermittlung - der Preis gilt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen ist. Unter gewöhnlichem Geschäftsverkehr ist der Handel von Grundstücken, Gebäuden und Rechten zu verstehen, welcher nach marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten erfolgt, d.h. "Angebot und Nachfrage" sind preisbestimmend. Es steht jedem frei, ob und zu welchem Preis er ein Grundstück kaufen oder verkaufen will.

Für die Grundstücksmarktanalyse kommen, soweit Aussagen über Bau- und Bodenwerte gemacht werden, nur die Verträge in Betracht, die nicht

durch ungewöhnliche oder persönliche Einflüsse beeinflusst sind.

Hinweis: Alle weiteren Angaben dieses Berichtes basieren daher nur noch auf unbeeinflussten (auswertbaren) Kauffällen, und nur noch auf erschließungsbeitragsfreien Werten d.h. im Bodenpreis sind die einmalig erhobenen kommunalen Beiträge enthalten.

Ebenfalls nicht mit einbezogen sind Vertragsabschlüsse über Straßenland, öffentliche Grünflächen, Flächen der Versorgung usw.

Der bereinigte Gesamtflächen- und Geldumsatz der ausgewerteten Grundstücke im Berichtsjahr 1999 ist aus der Tab. 4 ersichtlich.

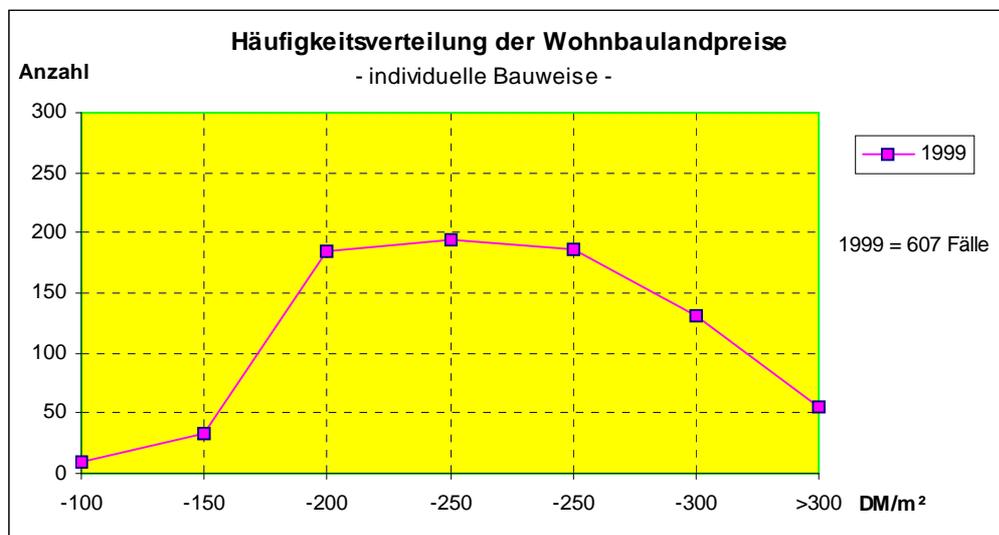
Tab. 4: Wohnbaulandumsatz, eingeteilt nach Qualitätsstufen (auswertbare Fälle)

Art	Anzahl	Flächenum-satz (ha)	Geldumsatz (Mio DM)
individuelle Bauweise	607	36,49	84,33
geschoßbauweise	16	2,17	3,94
Bauerwartungsland	9	11,51	8,95
Rohbauland	10	4,90	7,77

Betrachtet man die Häufigkeitsverteilung der gezahlten Preise für Wohnbauland - individuelle Bauweise - , so ist festzustellen, daß der Schwerpunkt in der unteren Preisklasse bei 150,00 DM/m² bis 200,00 DM/m², in der mittleren Preisklasse bei 200,00 DM/m² bis 300,00 DM/m² und in der höheren Preisklasse >300,00 DM/m².

Allgemein erklären sich die aus der Abb. 10 ersichtlichen Spitzenwerte, daß in einigen Städten und Gemeinden des Kreises Verkäufe überwiegend in diesen Preiskategorien lagen.

Abb. 10: Häufigkeitsverteilung der Wohnbaulandpreise (auswertbare Fälle)



Bei den Grundstücken für den Geschößwohnungsbau läßt sich nur eine bedingte Aussage machen, da lediglich 16 geeignete Kauffälle für die Auswertung vorliegen. Allgemein ist festzuhalten, daß auch hier, wie bei den Grundstücken für eine individuelle Bauweise, der Schwerpunkt der Verkäufe in der Preisklasse >200,00 DM/m² liegt.

Betrachtet man die Entwicklung der durchschnittlichen Grundstücksgrößen der Wohnbauflächen für eine individuelle Bauweise, so ist bei der Mehrzahl der Städte und Gemeinden zu erkennen, daß die durchschnittliche Grundstücksgröße < 500 m² beträgt. Die Entwicklung zum Vorjahr ist in den einzelnen Städten und Gemeinden unterschiedlich. Im Kreismittel ist gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang zu verzeichnen.

Tab. 5: Durchschnittliche Grundstücksgröße

Stadt / Gemeinde	1993 m²	1994 m²	1995 m²	1996 m²	1997 m²	1998 m²	1999 m²
Ahlen	533 (60)	644 (27)	550 (35)	576 (45)	671 (24)	620 (44)	506 (100)
Beckum	607 (104)	576 (43)	519 (21)	585 (40)	539 (40)	516 (46)	453 (89)
Beelen	591 (23)	567 (15)	572 (12)	770 (6)	544 (15)	589 (21)	604 (26)
Drensteinfurt	542 (58)	545 (29)	543 (24)	494 (35)	498 (58)	514 (70)	458 (79)
Ennigerloh	562 (43)	608 (32)	590 (19)	655 (19)	550 (22)	478 (38)	489 (45)
Everswinkel	573 (46)	543 (51)	549 (32)	510 (12)	452 (13)	452 (5)	586 (22)
Oelde	556 (13)	628 (13)	626 (17)	734 (13)	595 (8)	467 (11)	538 (84)
Ostbevern	524 (47)	660 (30)	647 (22)	616 (25)	509 (74)	485 (44)	467 (40)
Sassenberg	591 (42)	669 (24)	677 (30)	581 (47)	583 (55)	584 (60)	580 (71)
Sendenhorst	624 (13)	547 (15)	498 (27)	463 (47)	531 (11)	457 (55)	416 (50)
Telgte	636 (23)	552 (26)	499 (14)	482 (39)	467 (28)	518 (56)	495 (85)
Wadersloh	632 (33)	600 (11)	566 (27)	550 (40)	692 (5)	535 (3)	581 (17)
Warendorf	515 (75)	505 (97)	509 (66)	548 (55)	565 (37)	485 (142)	470 (106)
Kreis Warendorf	568 (580)	571 (413)	559 (346)	555 (423)	540 (390)	515 (595)	498 (814)

() = Anzahl der untersuchten auswertbaren Fälle

In der nachfolgenden Tab. 6 sind für die einzelnen Gemeinden und deren Ortsteile die durchschnittlichen Baulandwerte - unterteilt in drei Lageklassen - dargestellt. Die Durchschnittswerte sind beitragsfrei angegeben, d.h. der Wert der Erschließung nach Baugesetzbuch, der Anschlüsse (z.B. für Entwässerung) und von anteiligen Aufwendungen für Ausgleichsmaßnahmen nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind enthalten.

Wie im Vorjahr, setzt sich im Berichtsjahr 1999 der Preisanstieg beim Bauland weiter fort. Die Zuwachsraten sind regional unterschiedlich und in einigen Städten und Gemeinden recht deutlich ausgefallen. Bei den im Westen des Kreises Warendorf gelegenen Städten und Gemeinden ist der Einfluß durch die Nähe zur Stadt Münster nach wie vor von Bedeutung. Davon unabhängig, ist aber auch zu erkennen, daß in anderen Regionen des Kreises das Preisniveau tlw. durch hohe Zuwächse geprägt ist. Aber auch fallende Preise sind zu verzeichnen. So sind in der Gemeinde Ostbevern die Bodenpreise gegenüber dem Vorjahr gefallen.

Tab. 6: Bodenrichtwerte für Wohnbauland, unterteilt nach Lageklassen (erschließungsbeitragsfrei)

Gemeinde Ortsteil	Lageklassen								
	gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
	von DM	bis DM	Mittel DM	von DM	bis DM	Mittel DM	von DM	bis DM	Mittel DM
Ahlen	220	340	268	160	290	202	10	180	159
Dolberg	180	200	190	160	200	175	130	130	130
Vorhelm	180	200	190	155	190	169	150	155	153
Beckum	200	310	258	170	230	202	130	180	157
Neubeckum	180	250	210	170	220	190	95	170	138
Vellern	160	170	165	---	---	---	---	---	---
Beelen	130	160	145	120	150	133	---	---	---
Drensteinfurt	270	320	298	220	320	257	200	240	224
Ameke	---	---	---	150	160	155	---	---	---
Rinkerode	280	310	298	260	290	270	260	260	260
Walstedde	240	280	253	220	240	233	200	220	210
Ennigerloh	230	260	243	160	280	205	80	200	146
Enniger	150	180	162	140	190	158	---	---	---
Ostenfelde	200	220	208	150	200	183	---	---	---
Westkirchen	145	155	150	130	150	143	---	---	---
Everswinkel	230	240	237	200	230	218	---	---	---
Alverskirchen	190	195	193	150	170	160	---	---	---
Oelde	200	300	243	160	220	193	140	180	161
Lette	150	160	155	120	140	127	---	---	---
Stromberg	160	220	187	130	180	153	120	120	120
Sünninghausen	115	130	123	100	110	105	---	---	---
Ostbevern	190	230	213	120	220	190	100	100	100
Sassenberg	160	200	171	140	175	157	140	150	146
Füchtorf	110	125	120	110	115	111	---	---	---
Sendenhorst	240	270	254	180	260	228	180	180	180
Albersloh	250	270	260	180	290	235	---	---	---
Telgte	320	400	367	280	360	315	220	300	263
Westbevern	230	230	230	150	240	209	110	140	120
Wadersloh	160	180	168	140	180	153	---	---	---
Diestedde	110	125	115	105	120	112	---	---	---
Liesborn	125	140	130	120	120	120	100	100	100
Warendorf	230	310	253	190	260	226	135	200	165
Einen	---	---	---	150	150	150	---	---	---
Freckenhorst	170	260	216	150	210	178	90	90	90
Hoetmar	180	180	180	135	150	142	145	145	145
Milte	140	140	140	130	130	130	---	---	---
Müssingen	150	150	150	140	140	140	---	---	---

Anm.: Die Mittelwerte der einzelnen Lageklassen entsprechen dem Mittel aller Richtwerte der Gebiete mit jeweils gleicher Lageklasseneinstufung.

Die Tab. 6 zeigt ein nach Lageklassen gestaffeltes Preisspektrum der einzelnen Städte und Gemeinden. Mit dargestellt werden auch die Ortsteile, um die Preisentwicklung differenzierter aufzuzeigen.

Die Baulandrichtwerte sind in Teilbereichen gegenüber dem Vorjahr aufgrund der regionalen Bodenpreissteigerungen angepaßt worden. Die Anpassung der einzelnen Lageklassen erfolgte unterschiedlich.

Es ist festzustellen, daß in den einzelnen Lageklassen, wie auch in den Vorjahren, Zuwächse zu verzeichnen sind, die nicht auf die Einbeziehung der Erschließungskosten zurückzuführen sind.

In der Abb. 11 sind zur besseren Übersicht sind typische Baulandwerte mittlerer Lage bildlich dargestellt. Die Werte basieren auf den Bodenrichtwerten (siehe hierzu Pkt. 4.2.5). Wie zur Tab. 6 schon bemerkt, wird hier deutlich sichtbar, daß die Randlage zur Stadt Münster das Preisniveau - auch in den Ortsteilen - stark beeinflußt.

Abb. 11: *Typische Baulandwerte für Gebiete mittlerer Lage (Stichtag: 31.12.1999).*

Die angegebenen Werte beziehen sich auf DM/m² und sind erschließungsbeitragsfrei.

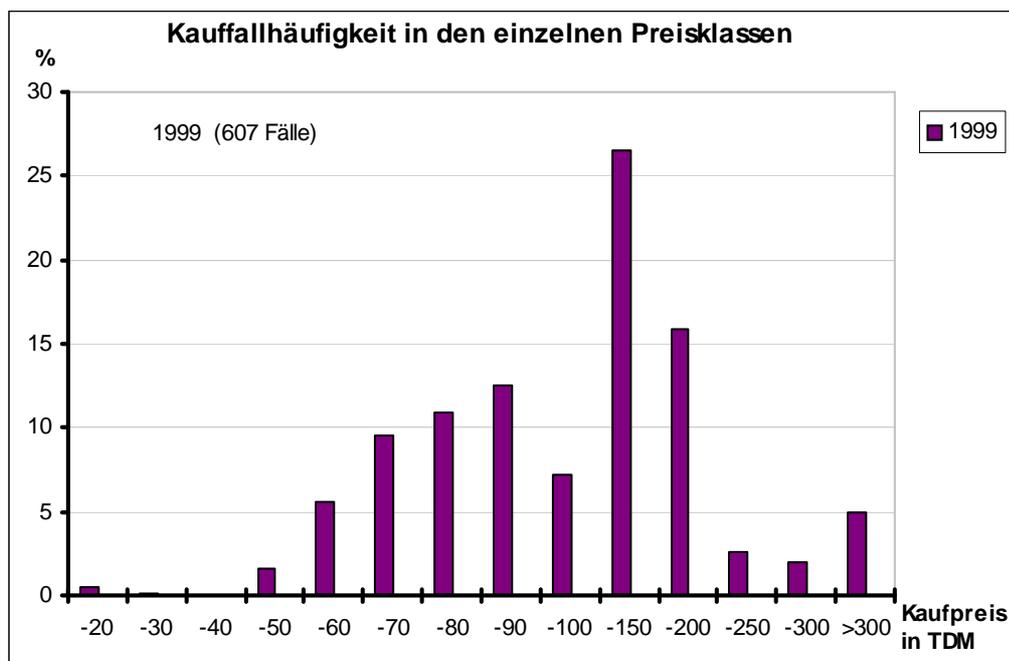
In der nachfolgenden Abb. 12 wird das absolute Preisgefüge von Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau des Berichtsjahrs 1999 dargestellt. Die Graphik zeigt die prozentualen Anteile der verkauften Wohnungsbaugrundstücke, eingeteilt nach gezahlten Grundstückskaufpreisen.

Aufgrund der Umstellung auf beitragsfreie Werte konnte eine größere Anzahl von Kaufverträgen ausgewertet werden. Allerdings ist ein direkter Vergleich mit dem Vorjahr wegen der einbezogenen Erschließungskosten und kommunalen Beiträge nicht möglich.

Der Schwerpunkt liegt im Bereich 100 TDM bis 200 TDM.

Hohe Preise wurden insbesondere für Baulücken erzielt, die wegen der besonderen Situation über dem normalen Preisgefüge liegen. Als Erwerber traten hier größtenteils Bauträgergesellschaften auf, die diese Grundstücke später mit schlüsselfertig errichteten Gebäuden veräußern.

Abb. 12: Verteilung der Preise unbebauter Wohnbaugrundstücke - individuelle Bauweise - (auswertbare Fälle)



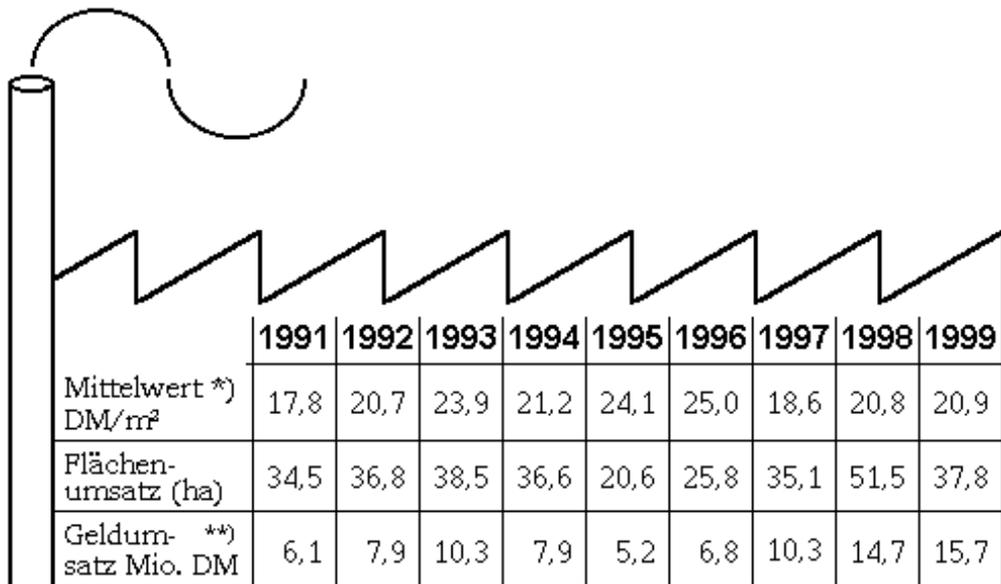
Der durchschnittliche Kaufpreis für einen Bauplatz (einschl. der Erschließungskosten) liegt bei rd. 115.000 DM.

4.2.2 Gewerbeflächen

Wie in den Vorjahren ist bei dem Gesamtgeldumsatz eine Umsatzsteigerung zu verzeichnen. Er erhöhte sich um 6,7 % auf 15,7 Mio. DM. Der Gesamtflächenumsatz hat sich dagegen gegenüber dem Vorjahr um 26,6 % auf 37,8 ha verringert. Die Anzahl der auswertbaren Kauffälle erhöhte sich um 31,5 %.

Die in der Tab. 7 gezeigten Mittelwerte beziehen sich auf das gesamte Kreisgebiet. Sie sollen nur den allgemeinen Entwicklungstrend widerspiegeln, da die Entwicklung in den einzelnen Gemeinden zum Teil sehr unterschiedlich ist. Eine Anpassung der Richtwerte für Gewerbeflächen erfolgte nur in Einzelfällen, weil keine generellen Wertänderungen festgestellt wurden. Der Mittelwert ist gegenüber 1998 nahezu unverändert. Er liegt weiterhin unter dem Wert des Jahres 1996. Eine Ursache dafür ist, daß in einigen Gemeinden im größeren Maße Gewerbeflächen in insgesamt günstigeren Gewerbegebieten verkauft wurden.

Tab. 7: Geld- und Flächenumsatz bei den Gewerbegrundstücken (auswertbare Fälle)



*) ohne Erschließungskosten
 **) tlw. mit Erschließungskosten

4.2.3 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Bei den landwirtschaftlichen Grundstücken setzen sich im Berichtsjahr 1999 die Umsatzsteigerungen nicht weiter fort. Gegenüber dem Vorjahr haben sich der Flächenumsatz um 31,5 % und der Geldumsatz um 29,1 % verringert. Der Durchschnittspreis für Ackerland ist gegenüber dem Vorjahr um 3,3 % auf 4,64 DM/m² gestiegen.

Die Preise im Kreis Warendorf schwanken je nach Lage, Größe und Bodenqualität zwischen 3,00 DM/m² und 6,00 DM/m².

Im Nordkreis werden gegenüber dem Südkreis höhere Ackerlandpreise erzielt. Festzustellen ist, daß die Preise im Südkreis im Berichtsjahr 1999 z. T. gefallen sind.

Die Umsatzentwicklung ist in der Tab. 8 dargestellt. Die Abb. 13 zeigt die aus den Verkäufen ermittelten Richtwerte für Ackerland in den einzelnen Gemeinden.

Tab. 8: Flächen- und Geldumsatz landwirtschaftlicher Grundstücke -ohne Forstflächen- (auswertbare Fälle)

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Anzahl der Verträge	80	85	87	93	62	77	72
Mittelwert (DM / m²)	3,94	4,09	4,02	3,94	4,20	4,49	4,64
Flächenumsatz (ha)	346,0	285,6	276,2	255,6	212,3	282,5	193,6
Geldumsatz (Mio.DM)	13,6	11,7	11,1	10,1	8,9	12,7	9,0

Abb. 13: Richtwerte für Ackerland im Kreis Warendorf (Stichtag: 31.12.1999)

Angaben in DM/m²

Neben dem Markt für reine landwirtschaftliche Flächen hat sich im Südkreis ein Teilmarkt entwickelt, der sehr stark durch die Zementindustrie geprägt ist. Preisbestimmend sind hier die Gesteinsvorkommen. Je nach Mächtigkeit der abbauwürdigen Gesteinsschicht lag der Wert für diese Flächen im Jahr 1999 bei etwa 11,00 bis 13,00 DM/m². Preisbeeinflussend wirkt sich auch bei geplanten Abbaumaßnahmen der Grundstückstausch bzw. eine Umsiedlung von landwirtschaftlichen Betrieben aus.

Auswertbare Verträge über den Verkauf von Grünlandflächen fallen seit Jahren nur in geringer Zahl an. Trotz der geringen Anzahl der auswertbaren Kauffälle kann man feststellen, daß die Preisentwicklung parallel zu der Entwicklung der Ackerlandpreise verläuft. Der Mittelwert für Grünland liegt im Kreis Warendorf bei ca. 60 - 70 % des Ackerlandpreises. Zu bemerken ist, daß die Kaufpreise für Grünlandflächen sehr stark streuen.

Bei den forstwirtschaftlichen Flächen können ebenso nur bedingte Aussagen gemacht werden, da auch hier eine ausreichende Zahl von geeigneten Verträgen nicht vorliegt. Die Zahl der geeigneten Verträge liegt seit den letzten 7 Jahren im Schnitt bei 8 Stück/Jahr. Die Auswertungen dieser Verträge zeigen ein nahezu unverändertes Preisbild. Der Mittelwert für forstwirtschaftliche Flächen - ohne Aufwuchs - liegt bei etwa 1,30 DM/m².

4.2.4 Erbbaugrundstücke

Bei der Bestellung von Erbbaurechten werden in den Verträgen Erbbauzinsen vereinbart. Die Höhe des Erbbauzinses richtet sich nach der jeweiligen Grundstücksnutzung. Allerdings ist nicht festzustellen, daß für gleiche Grundstücksnutzungen der Zins einheitlich ist. Oft wird der Zins frei ausgehandelt, so daß er innerhalb einer gewissen Bandbreite variiert. Aufgrund der ausgewerteten Verträge liegt im Kreis Warendorf der Erbbauzins für Wohnbaugrundstücke (Ein- und Zweifamilienhaus) zwischen 1,5 und 4,0 % vom Bodenwert. Bei besonders hohen Bodenwerten liegt der Erbbauzins i. allg. im unteren Bereich der Spanne. Die Höhe des Erbbauzinses kann auch davon abhängen, ob neben der Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses weitere Belastungen für den Erbbaurechtsnehmer (z.B. beim Heimfall) vereinbart wurden. Ein Erbbauzins für Geschoßwohnungsbau und Gewerbegrundstücke konnte nicht abgeleitet werden, da die Zahl der Vertragsabschlüsse für eine Auswertung zu gering ist.

Die Laufzeiten der Erbbaurechte liegen bei den Wohnbaugrundstücken im wesentlichen bei 99 Jahren. Auch werden heute grundsätzlich Wertgleitklauseln in Verträge aufgenommen. Eine Zinsanpassung ist überwiegend an den Lebenshaltungskostenindex eines privaten 4-Personen-Arbeitnehmerhaushaltes gekoppelt.

Aus der nachfolgenden Übersicht ist die Entwicklung der Vertragsabschlüsse und deren Verteilung auf die einzelnen Erbbaurechtsausgeber zu ersehen.

Tab. 9: Erbbaurechtsausgeber

Jahr	Erbbaurechtsausgeber					Anz.
	Kirche	Privatausgeber	Kommune	Wohnbau-gesellsch.	Sonstige	
1992	23	15	17	--	--	55
1993	38	26	14	--	--	78
1994	28	38	23	--	--	89
1995	16	29	4	--	--	49
1996	40	29	15	--	--	84
1997	20	38	3	--	--	61
1998	40	51	3	--	--	94
1999	10	94	3	--	--	107

4.2.5 Bodenrichtwerte

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

Das Bodenrichtwertgrundstück hat im Kreis Warendorf eine nahezu rechteckige Form, eine mittlere Größe von 600 m² und eine max. Grundstückstiefe von 40 m. Es soll wegen der Belichtung der in der Regel zum Garten hin gelegenen Wohnräume zur südlichen Himmelsrichtung ausgerichtet sein. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die angegebene Art der baulichen Nutzung und Zahl der Geschosse.

Für das Berichtsjahr 1999 werden die Bodenrichtwerte, flächendeckend erschließungsbeitragsfrei herausgegeben, d.h. die Bodenrichtwerte beinhalten die von den jeweiligen Städten und Gemeinden erhobenen einmaligen Beiträge. Die Werte sind in der Bodenrichtwertkarte zur Unterscheidung zu den Richtwertkarten der Vorjahre in Klammern gesetzt. (siehe hierzu Abb. 14).

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

Der Gutachterausschuß ermittelt und beschließt die Bodenrichtwerte jeweils zu Beginn des folgenden Kalenderjahres auf der Grundlage der gezahlten Kaufpreise. Im Anschluß daran werden sie veröffentlicht und bei den einzelnen Städten und Gemeinden für einen Monat öffentlich ausgelegt. Aber auch außerhalb dieser Zeit kann jedermann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bzw. im Internet Auskünfte über Bodenrichtwerte einholen.

Für die landwirtschaftlichen Nutzflächen können aufgrund der geringen Zahl der jährlichen Kauffälle keine Bodenrichtwerte in kleinräumiger Gliederung angegeben werden. Zur Orientierung dienen statt dessen die unter Pkt. 4.2.3 angegebenen Richtwerte, welche für das Gebiet einer ganzen Gemeinde bzw. eines Ortsteiles repräsentativ sind.

Die Bodenrichtwerte sind in der Bodenrichtwertkarte dargestellt. Eine flächendeckende Abgrenzung der Bodenrichtwertgebiete wurde bisher nicht vorgenommen. Es ist beabsichtigt, die Richtwertkarten dementsprechend zu überarbeiten. Teilweise sind bereits Gebietslagen in den Richtwertkarten eingetragen. In den Grenzbereichen ist von Fall zu Fall zu prüfen, welcher Richtwert (ggf. Zwischenwert) anzunehmen ist.

Abb. 14: Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte (Stichtag: 31.12.1999)
(Kartengrundlage: Verkleinerung der Deutschen Grundkarte 1:5000)

Erläuterungen zu Schreibweise:

B	= baureifes Grundstück	W	= Wohnbaufläche
()	= erschließungsbeitragsfrei	GE	= Gewerbegebiet
I / II	= Geschoßanzahl	MK	= Kerngebiet
190	= Bodenrichtwert in DM/m ²	MI	= Mischgebiet

Beispiel: $\frac{(55)}{BGe}$

$\frac{(190)}{BW - II}$

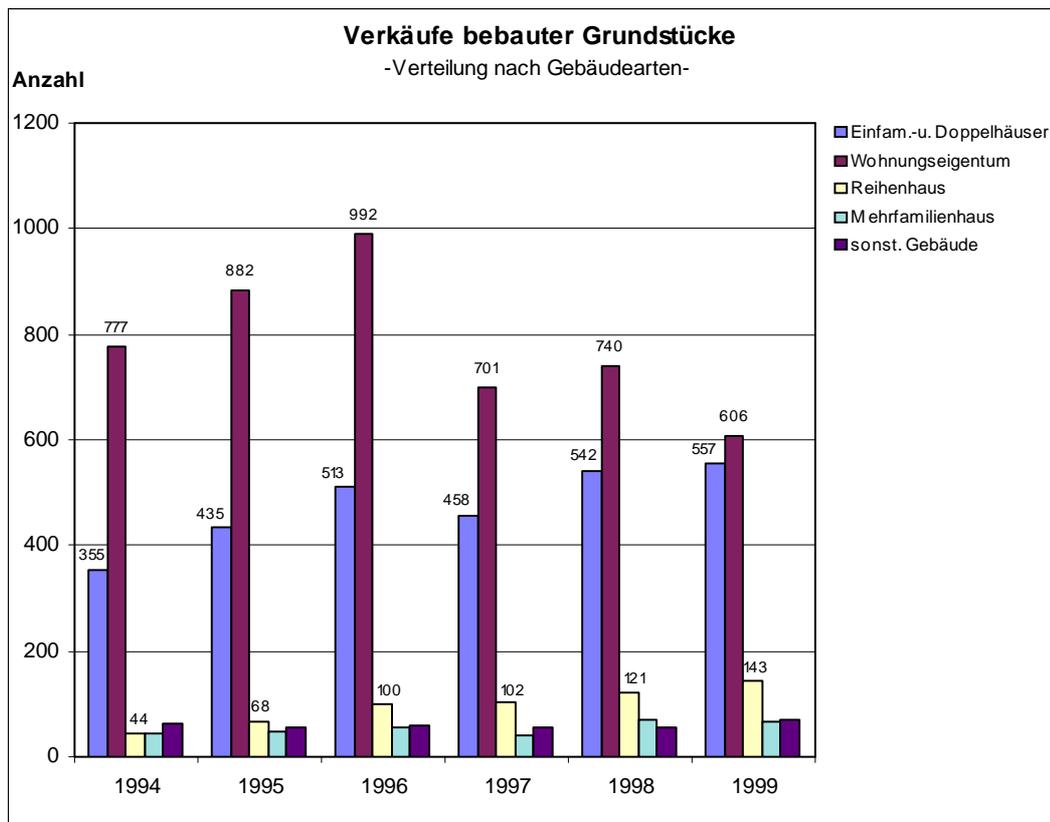
55,-- DM/m² baureifes Land als Gewerbefläche bzw. **190,--** DM/m² als Wohnbaufläche mit 2-geschossiger Bauweise. Die Wertangaben sind jeweils erschließungsbeitragsfrei.

4.3 Bebaute Grundstücke

4.3.1 Gesamtüberblick

Ausgewertet wurden Kauffälle über Einfamilien-, Mehrfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Eigentumswohnungen. Eine detaillierte Auswertung der gewerblich und gemischt genutzten Gebäude erfolgte nicht, da die geringe Zahl der Kauffälle für ein aussagekräftiges Ergebnis nicht ausreicht. In der Abb. 15 sind diese Kauffälle mit den sonstigen Gebäuden erfasst.

Abb. 15: Verteilung nach Gebäudearten (auswertbare Fälle)



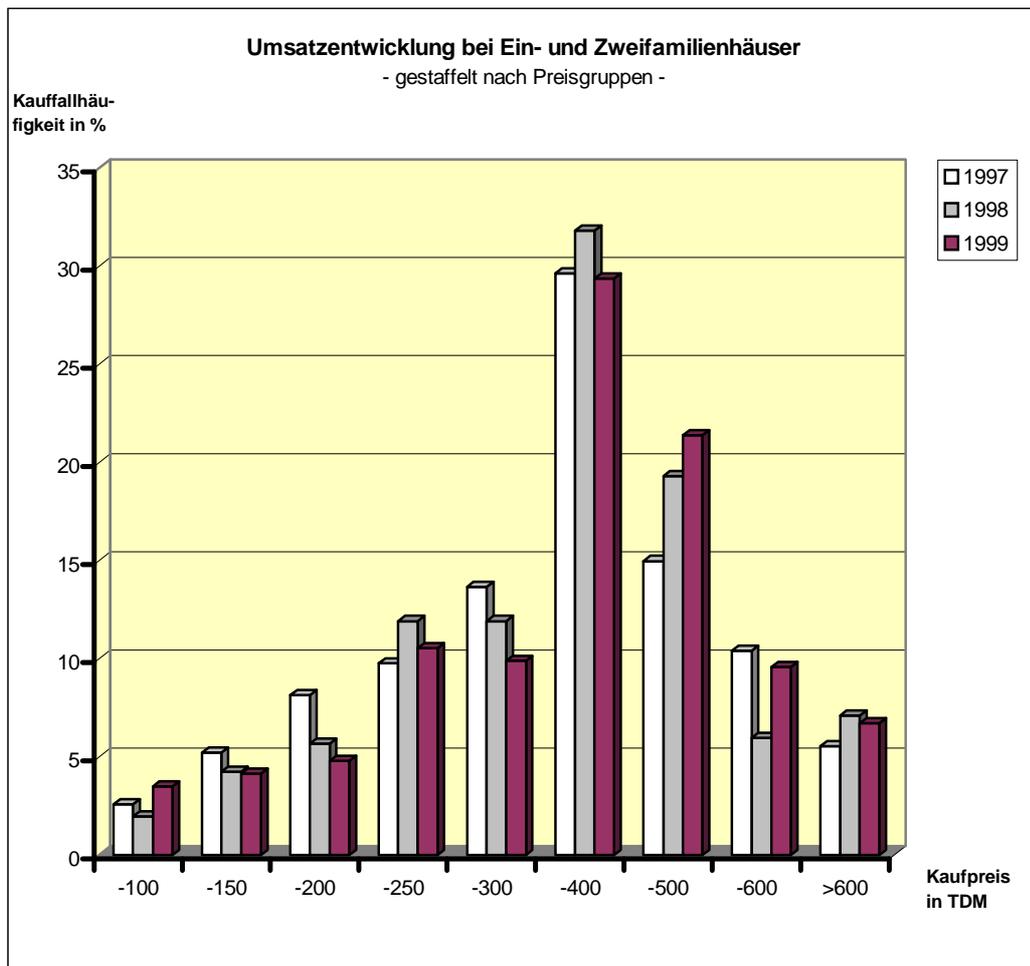
Der Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke ist im Berichtsjahr 1999 gegenüber dem Vorjahr um 5,8 % zurückgegangen. Allerdings ist die Entwicklung bei den einzelnen Gebäudearten unterschiedlich. Bei den Einfamilien- und Doppelhäusern ist die Zahl der auswertbaren Kauffälle um 2,8 %, bei den Reihenhäusern um 18,2 % und bei den sonstigen Gebäuden um 23,2 % gestiegen. Dagegen sind die Verkaufszahlen bei den Eigentumswohnungen um 18,1 % und bei den Mehrfamilienhäusern um 7,0 % zurückgegangen.

Das Wohnungseigentum bildet mit 42,1 % weiterhin den größten Anteil der Kauffälle.

4.3.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Abb. 16 zeigt die Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern in den einzelnen Preisklassen. Bei den bebauten Grundstücken zeichnet sich analog dem Kaufverhalten auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke verstärkt der Trend zu den teuren Objekten ab. So sind die Anteile in den Preisklassen 400 TDM bis >600 TDM insgesamt um 2,9 % gestiegen.

Abb. 16: Häufigkeitsverteilung der gezahlten Kaufpreise für Grundstücke mit Einfamilien- und Zweifamilienhäuser (auswertbare Fälle)



Die Verteilung auf die einzelnen Gemeinden für die Jahre 1998 und 1999 kann der folgenden Tab. 10 entnommen werden.

Tab. 10: Kauffälle bebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke aufgeschlüsselt nach Gemeinden (auswertbare Fälle)

Stadt / Gemeinde	Jahr	Ges. Anz.	Preisklassen					
			bis 250 TDM		250 - 400 TDM		über 400 TDM	
			Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Ahlen	1998	77	13	16,8	32	41,6	32	41,6
	1999	58	14	24,1	24	41,4	20	34,5
Beckum	1998	45	9	20,0	24	53,3	12	26,7
	1999	37	6	16,2	20	54,1	11	29,7
Beelen	1998	4	1	25,0	1	25,0	2	50,0
	1999	3	--	--	2	66,7	1	33,3
Drensteinfurt	1998	14	2	14,3	7	50,0	5	35,7
	1999	22	6	27,3	10	45,4	6	27,3
Ennigerloh	1998	21	8	38,1	10	47,6	3	14,3
	1999	25	6	24,0	14	56,0	5	20,0
Everswinkel	1998	11	1	9,9	6	54,5	4	36,4
	1999	10	1	10,0	2	20,0	7	70,0
Oelde	1998	37	14	37,9	11	29,7	12	32,4
	1999	31	11	35,4	10	32,3	10	32,3
Ostbevern	1998	10	1	10,0	2	20,0	7	70,0
	1999	4	--	--	1	25,0	3	75,0
Sassenberg	1998	15	3	20,0	8	53,3	4	26,7
	1999	15	2	13,3	7	46,7	6	40,0
Sendenhorst	1998	15	4	26,7	10	66,7	1	6,6
	1999	9	--	--	4	44,4	5	55,6
Telgte	1998	21	6	28,6	9	42,8	6	28,6
	1999	33	8	24,2	7	21,2	18	54,6
Wadersloh	1998	18	6	33,3	9	50,0	3	16,7
	1999	20	5	25,0	7	35,0	8	40,0
Warendorf	1998	64	16	25,0	25	39,1	23	35,9
	1999	46	13	28,3	15	32,6	18	39,1
Gesamtkreis	1998	352	84	23,9	154	43,7	114	32,4
	1999	313	72	23,0	123	39,3	118	37,7

Tab. 11: Flächen- und Preisumsatz bebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke nach Gemeinden aufgeteilt (auswertbare Fälle)

Stadt / Gemeinde	1998			1999		
	An- zahl	Flächen- umsatz ha	Preisum- satz Mio DM	An- zahl	Flächen- umsatz ha	Preisum- satz Mio DM
Ahlen	77	7,7	30,6	58	4,3	20,8
Beckum	45	3,1	16,2	37	2,9	13,5
Beelen	4	6,4	1,5	3	0,6	1,3
Drensteinfurt	14	3,7	5,2	22	2,7	8,1
Ennigerloh	21	2,6	6,1	25	2,0	8,5
Everswinkel	11	3,3	4,6	10	6,7	4,5
Oelde	37	4,2	13,4	31	3,4	10,6
Ostbevern	10	3,8	4,9	4	0,3	1,6
Sassenberg	15	3,0	5,7	15	5,5	6,9
Sendenhorst	15	1,1	4,5	9	1,0	4,0
Telgte	21	1,7	8,0	33	10,3	14,5
Wadersloh	18	23,9	6,2	20	7,7	7,3
Warendorf	64	13,0	24,3	46	5,7	15,7
Kreis Warendorf	352	77,5	131,2	313	53,1	117,3

4.3.3 Wohnungseigentum

Wie unter Pkt. 3.2 schon dargestellt, hat der Teilmarkt "Eigentumswohnungen" auf dem Immobilienmarkt trotz rückläufiger Entwicklung weiterhin einen hohen Stellenwert (s. Abb. 3 u. 15).

Bei der Auswertung der Kaufverträge über Wohnungseigentum wird nach den Arten *Erstverkauf*, *Wiederverkauf* und *Umwandlung* unterschieden.

Die Verteilung der Verkaufsarten ist aus der Tab. 12 ersichtlich. Der Anteil der Erstverkäufe und der Umwandlungen ist gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Dagegen ist der Anteil der Wiederverkäufe nahezu unverändert.

Tab. 12: Verteilung nach Verkaufsarten, Gesamtgeld- und Gesamtflächenumsatz (auswertbare Fälle)

Jahr	Erstverkauf		Wiederverkauf		Umwandlung		Geldumsatz Mio. DM	Flächenumsatz ha	Kauffälle (gesamt)
	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%			
1994	388	49,9	339	43,6	50	6,5	167,93	12,25	777
1995	490	55,5	320	36,3	72	8,2	192,88	13,25	882
1996	367	37,0	325	32,8	300	30,2	193,19	17,10	992
1997	300	42,8	290	41,4	111	15,8	145,40	9,93	701
1998	357	48,3	294	39,7	89	12,0	163,76	12,87	740
1999	273	45,0	296	48,9	37	6,1	125,84	9,11	606

Bei den Erstverkäufen ist die Kauffallhäufigkeit in der niedrigen Preisklasse (bis 200 TDM) gegenüber dem Vorjahr zurück gegangen. In der mittleren Preisklasse (bis 300 TDM) ist die Zahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen.

Die Kaufverhalten bei den Wiederverkäufen in der niedrigen und der mittleren Preisklasse ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die Tabelle 13 zeigt die Entwicklung der Kauffallhäufigkeit in den einzelnen Preisklassen.

Tab. 13: Kauffallhäufigkeit in den einzelnen Preisklassen (auswertbare Fälle)

Erstverkauf

Preisklasse DM	1994		1995		1996		1997		1998		1999	
	Anz.	%										
bis 150.000	12	3,1	10	2,0	13	3,6	16	5,3	10	2,8	8	2,9
bis 200.000	89	22,9	73	14,9	59	16,1	40	13,3	75	21,1	52	19,1
bis 250.000	114	29,4	167	34,1	109	29,8	109	36,4	101	28,2	106	38,8
bis 300.000	116	29,9	161	32,9	119	32,5	91	30,3	94	26,3	83	30,4
bis 400.000	49	12,6	64	13,0	60	16,4	39	13,0	71	19,9	22	8,1
> 400.000	8	2,1	15	3,1	6	1,6	5	1,7	6	1,7	2	0,7

Tab. 14: Kauffallhäufigkeit in den einzelnen Preisklassen (auswertbare Fälle)

Wiederverkauf

Kaufpreis DM	1994		1995		1996		1997		1998		1999	
	Anz.	%										
bis 150.000	135	39,8	126	39,3	129	39,7	107	36,9	99	33,7	100	33,8
bis 200.000	109	32,2	108	33,6	90	27,7	78	26,9	94	32,0	97	32,8
bis 250.000	53	15,6	55	17,2	67	20,6	61	21,0	55	18,7	67	22,6
bis 300.000	24	7,1	21	6,5	26	8,0	30	10,4	26	8,8	20	6,8
Bis 400.000	14	4,1	10	3,1	12	3,7	13	4,5	15	5,1	9	3,0
> 400.000	4	1,2	1	0,3	1	0,3	1	0,3	5	1,7	3	1,0

Als Wertmaßstab bei Eigentumswohnungen dient üblicherweise das Verhältnis Preis pro Quadratmeter Wohnfläche. Preisbeeinflussend sind der Bodenwert, die Wohnungsgröße, die Bauweise und Ausstattung der Gebäude und das Wohnumfeld. Die folgende tabellarische Übersicht zeigt, bezogen auf den Gesamtkreis, die Entwicklung der Preise pro Quadratmeter Wohnfläche. Es ist zu erkennen, daß sich die Vorjahrsentwicklung nicht weiter fortsetzt. Der Mittelwert bei den Erstverkäufen ist um 2,8 % und der Mittelwert bei den Wiederverkäufen ist um 1,9 % gefallen.

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

Erstverkauf

Jahr	Kaufpreis DM / m ²			Anz. der Fälle	Preis- umsatz Mio. DM	Umsatz je Kauffall Mio. DM
	von	bis	Mittel			
1994	2313	4283	3253	173	48,1	0,278
1995	2687	4500	3336	133	35,5	0,267
1996	2295	4186	3269	105	26,2	0,259
1997	2241	4068	3235	106	25,2	0,237
1998	2373	4480	3335	217	54,8	0,252
1999	1942	4329	3243	235	56,7	0,241

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

Wiederverkauf

Jahr	Kaufpreis DM / m ²			Anz. der Fälle	Preis- umsatz Mio. DM	Umsatz je Kauffall Mio. DM
	von	bis	Mittel			
1994	1002	3706	1980	71	11,5	0,162
1995	853	3323	2054	80	12,2	0,153
1996	966	3632	2080	87	13,7	0,157
1997	583	3859	2467	62	11,9	0,191
1998	1020	4368	2337	171	31,1	0,182
1999	667	3603	2292	226	41,4	0,183

Die gegenüber den Vorjahren höheren Fallzahlen beruhen auf eine intensivere Auswertung der Kaufverträge über Wohnungseigentum. So wurden mit einem Fragebogens an die Erwerber weitere für die Auswertung wichtige Informationen erbeten.

Zur Verdeutlichung des Preisgefüges im Kreis Warendorf ist die Entwicklung der Preise pro Quadratmeter Wohnfläche bei den Erst- und Wiederverkäufen anhand einiger ausgewählter Gemeinden in der Tab. 17 dargestellt.

Tab. 17: Preise im Jahre 1999 (auswertbare Fälle)

Stadt / Gemeinde	Erstverkauf				Wiederverkauf			
	Kaufpreis DM / m ²			Anz. der Fälle	Kaufpreis DM / m ²			Anz. der Fälle
	von	bis	mittel		von	bis	mittel	
Ahlen	1942	4182	3247	38	1055	3584	2320	46
Beckum	2335	4095	3210	62	667	3603	2117	58
Ennigerloh	2354	3538	2945	13	965	2867	2022	19
Oelde	2643	3614	3184	32	1556	3256	2369	36
Telgte	3592	3919	3818	13	1691	3476	2477	17
Warendorf	3094	3662	3466	28	1422	3571	2489	22

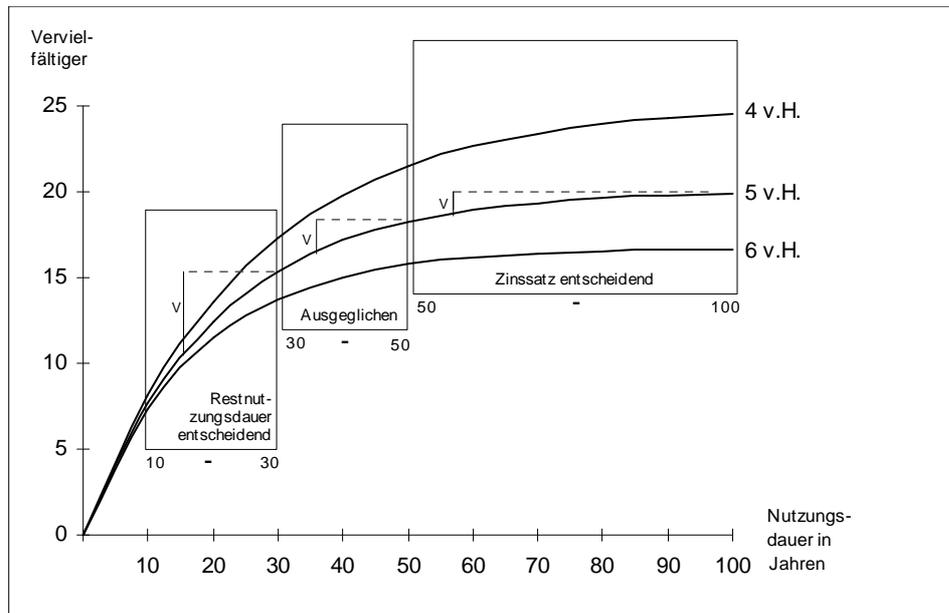
Die Angaben zu den Tab. 15 - 17 wurden aus besonders ausgesuchten Kaufverträgen mit detaillierten Angaben zu den einzelnen Objekten abgeleitet.

4.4 Liegenschaftszinssätze

Bei der Bewertung von Immobilien, die überwiegend ertragsorientiert sind, ist der Liegenschaftszins von großer Bedeutung, insbesondere bei der Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren. Der Liegenschaftszins stellt den Zinssatz dar, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist somit ein bedeutender Faktor für die Wertermittlung. Ebenso bildet er den Maßstab über die Höhe der Rendite des in der Immobilie angelegten Kapitals. Der Liegenschaftszins ist nicht mit dem Kapitalmarktzins gleichzusetzen, da er weniger zeitlichen Schwankungen ausgesetzt ist. Der Grund dafür ist, daß Immobilien langfristiger wertbeständiger sind. Dagegen ist auf dem Kapitalmarkt das größere Risiko der Geldentwertung gegeben.

Der Liegenschaftszins und die Restnutzungsdauer eines Gebäudes stehen in enger Abhängigkeit. Aus diesen beiden Faktoren wird nach der Formel für den Barwert einer jährlich nachschüssig zu zahlenden Rente ein Vervielfältiger ermittelt, mit dem der Reinertrag der zu bewertenden Anlage multipliziert wird. Welchen Einfluß die Restnutzungsdauer und die Höhe des Liegenschaftszinses auf den Vervielfältiger hat, ist aus der Abb. 17 ersichtlich. Es ist zu erkennen, daß bei einer hohen Restnutzungsdauer das Wertermittlungsergebnis entscheidend von dem Ansatz eines marktgerechten Liegenschaftszinses abhängt. Bei geringer Restnutzungsdauer hat der Liegenschaftszins nur geringen Einfluß auf den Ertragswert.

Abb. 17: Auswirkung des Zinssatzes und der Restnutzungsdauer auf den Vervielfältiger



Quelle: Rössler/Langner/Simon/Kleiber
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

Neben der Restnutzungsdauer wird der Liegenschaftszins von weiteren Faktoren beeinflusst. Diese sind,

- Gebäudetyp
- Mietpreishöhe und -entwicklung
- Einfluß der Lage auf den Bodenwert
- Bodenwert nach Ende der Nutzungsdauer

Die Höhe des Liegenschaftszinses richtet sich maßgeblich nach dem zu bewertenden Gebäudetyp. So ist beispielsweise bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Zinssatz geringer, als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Anlagen. Der Grund dafür ist, daß bei Ein- und Zweifamilienhäusern nicht der Ertrag, sondern die Verfügbarkeit für persönliche Zwecke im Vordergrund steht. Im Kreis Warendorf sind i.d.R. die in Tab. 18 aufgeführten Liegenschaftszinsen zutreffend.

Tab. 18: Liegenschaftszinsen im Kreis Warendorf

Gebäudetyp	Liegenschaftszins
Einfamilienhaus	2,5 bis 3,5 %
Mehrfamilienhaus	4,0 bis 5,0 %
gemischt genutzte Gebäude (bis 50 % gewerblich)	4,5 bis 6,0 %
gewerblich genutzte Gebäude	6,0 bis 6,5 %

5. Information

5.1 Gebühren für Gutachten

Die Gebühr für die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens berechnet sich nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (AVwGebO NW) i. d. F. vom 8. 11. 1994 (GV. NW. S. 1116). Danach ist die Höhe der Gebühr von dem ermittelten Verkehrswert abhängig. Hierzu einige Beispiele:

Tab. 19: Gebührenbeispiele

Verkehrswert (DM)	Grundstücksart	
	bebaut (DM)	unbebaut (DM)
50.000	750,00	625,00
100.000	950,00	800,00
150.000	1150,00	975,00
200.000	1350,00	1125,00
300.000	1650,00	1425,00
400.000	1850,00	1725,00

Zu diesen Gebühren kommen je nach Aufwand noch Auslagen (z.B. Photographien, Kartenauszüge) in Höhe von ca. 50,-- bis 150,--DM und die Umsatzsteuer.

5.2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten

Die im Abschnitt 4.2.5 beschriebenen Bodenrichtwertkarten sind öffentlich und können von jedermann eingesehen werden. Die Karten sind auf der Grundlage der Deutschen Grundkarte (DGK 5) im Maßstab 1:5000 erstellt, und können gegen eine Gebühr erworben werden. Je nach Format beträgt die Gebühr:

DIN A 4 = 20,--DM

DIN A 2 = 36,--DM

DIN A 3 = 26,--DM

DIN A 1 = 44,--DM

5.3 Bescheinigungen und Auskünfte

Richtwertbescheinigungen sind gegen eine Gebühr von 30,--DM erhältlich. Mündliche und einfache schriftliche Auskünfte sind gebührenfrei. Weitere Informationen sind erhältlich, bei der

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Kreis Warendorf
Waldenburger Straße 2
48231 Warendorf
Zimmer 458
Tel. 02581 / 532454 oder 532458
e-mail: Gutachterausschuss@kreis-warendorf.de
<http://www.kreis-warendorf.de/gutachterausschuss>

Darüber hinaus können die Bodenrichtwerte kostenfrei unter der o.a. Internetadresse eingesehen werden.