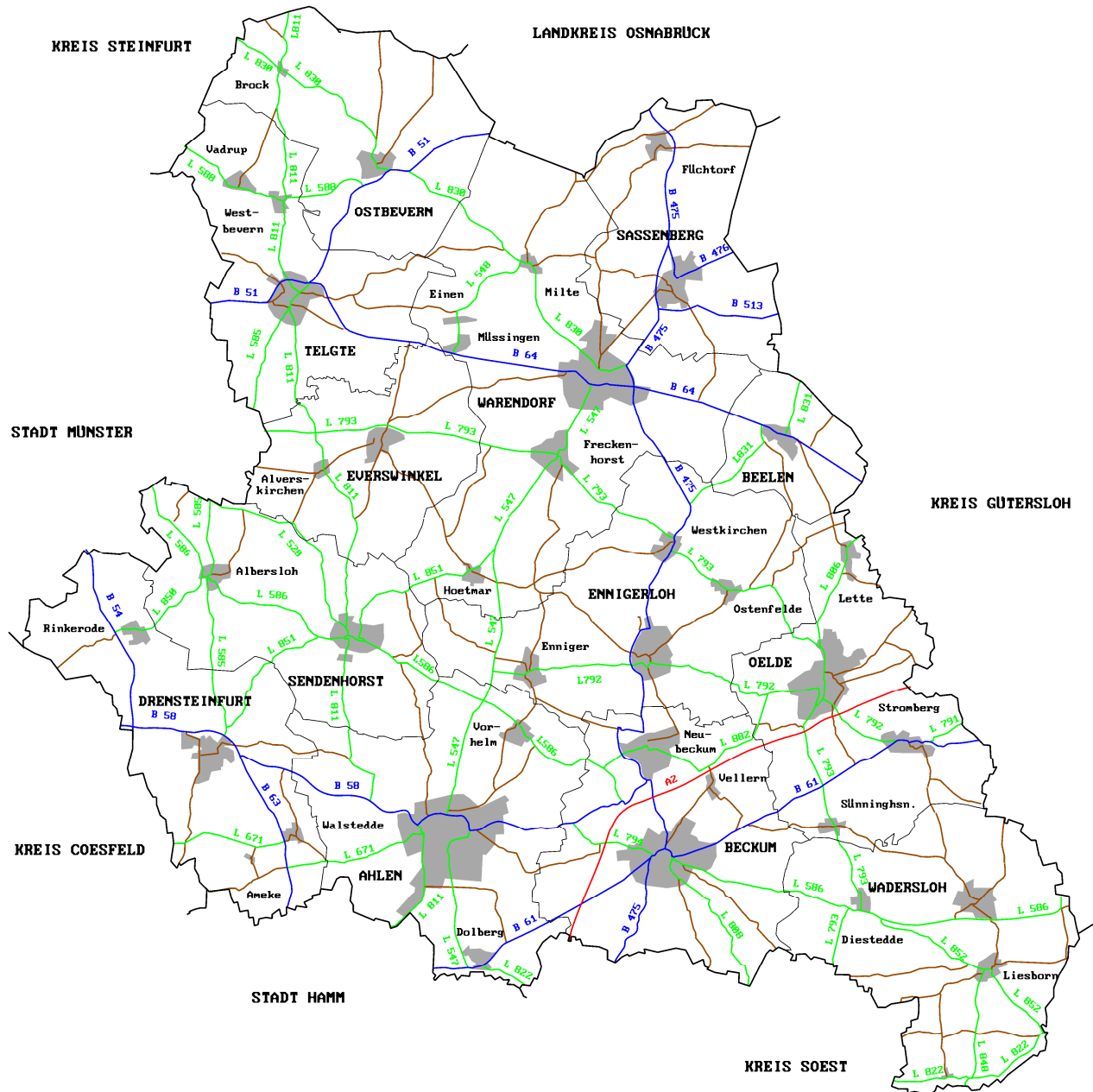


# Gutachterausschuss

für Grundstückswerte  
im Kreis Warendorf



Marktbericht 2001

# Grundstücksmarktbericht für den Kreis Warendorf 2001

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](mailto:Gutachterausschuss@kreis-warendorf.de)  
<http://www.kreis-warendorf.de/gutachterausschuss>

Bearbeitung: Dipl.Ing. Dieter Große-Sudhues

Druck: Kreis Warendorf

Gebühr: 15,-- € 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                       | 29    |
| 5. Information                                   | 31    |
| 5.1 Gebühren für die Erstattung von Gutachten    | 31    |
| 5.2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten            | 31    |
| 5.3 Auskünfte                                    | 31    |

## 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. Im Zuge der Währungsumstellung sind alle Werteangaben in der neuen Währung Euro ausgewiesen.

Der Marktbericht 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 un bebauter 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.

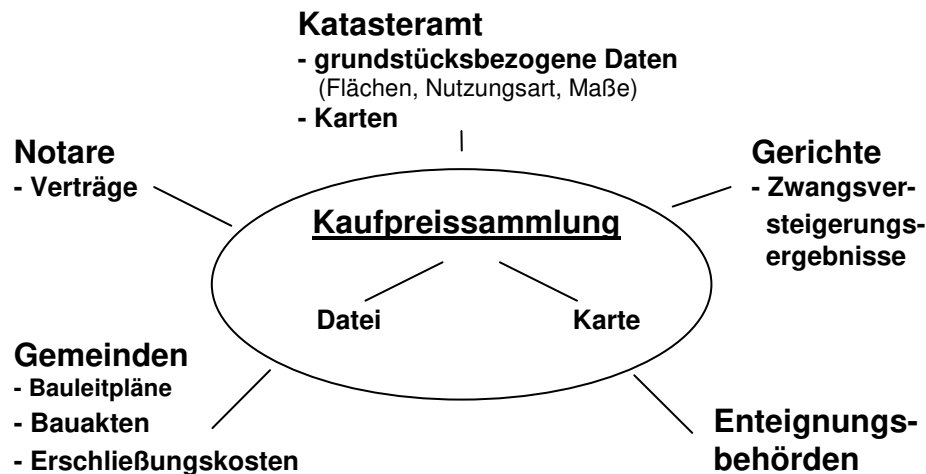
Zu den wesentlichen Aufgaben der Geschäftsstelle zählen:

- 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 Kaufpreissammlung und einer Kaufpreiskarte. Die Karte 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

| <b>Jahr</b> | <b>Verträge*)</b> | <b>Gutachten</b> | <b>Auskünfte</b> |
|-------------|-------------------|------------------|------------------|
| 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        | 3.522             | 83               | 2.300            |
| 2000        | 2.989             | 63               | 2.100            |
| 2001        | 2.950             | 54               | 1.700            |

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

Die Zahl für das Berichtsjahr 2001 eingesandten Kaufverträge ist gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.

Die Zahl der erstatteten Gutachten ist gegenüber dem Vorjahr rückläufig.

Bei den erstatteten Gutachten liegt der Anteil der bebauten Grundstücke bei etwa 69% und der Anteil der unbebauten Grundstücke bei etwa 22%. Antragsteller sind Privatpersonen zu 68 %, Gerichte zu 2 % und Behörden zu 30 %. Die gegenüber dem Berichtsjahr 2000 abweichenden Zahlen sind in der Übernahme der Verträge begründet, die nach Fertigstellung des Marktberichtes 2000 eingegangen sind.

## 2. Statistische Angaben zum Kreis Warendorf

Der Kreis Warendorf mit einer Fläche von 1317 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 die Zementindustrie, der Maschinenbau und die Holzverarbeitende Industrie zu nennen.

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

Im Kreisgebiet leben rd. 281.300 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*

| <b>Stadt / Gemeinde</b> | <b>Einwohner</b> | <b>Fläche km<sup>2</sup></b> | <b>Einwohner / km<sup>2</sup></b> | <b>Steuerkraftmeßzahl (€/Einw.)</b> |
|-------------------------|------------------|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Ahlen</b>            | 55.603           | 123,13                       | 451,6                             | 631,7                               |
| <b>Beckum</b>           | 37.953           | 111,39                       | 340,7                             | 626,9                               |
| <b>Beelen</b>           | 6.239            | 31,35                        | 199,0                             | 759,4                               |
| <b>Drensteinfurt</b>    | 14.475           | 106,42                       | 136,0                             | 556,3                               |
| <b>Ennigerloh</b>       | 20.825           | 125,12                       | 166,4                             | 653,2                               |
| <b>Everswinkel</b>      | 9.135            | 68,72                        | 132,9                             | 613,6                               |
| <b>Oelde</b>            | 29.331           | 102,62                       | 285,8                             | 898,2                               |
| <b>Ostbevern</b>        | 9.988            | 89,41                        | 111,7                             | 567,5                               |
| <b>Sassenberg</b>       | 13.517           | 77,98                        | 173,3                             | 858,2                               |
| <b>Sendenhorst</b>      | 13.104           | 96,66                        | 135,6                             | 632,1                               |
| <b>Telgte</b>           | 19.173           | 90,43                        | 212,0                             | 618,2                               |
| <b>Wadersloh</b>        | 13.170           | 117,03                       | 112,5                             | 590,8                               |
| <b>Warendorf</b>        | 38.816           | 176,75                       | 219,6                             | 630,5                               |
| <b>Kreis Warendorf</b>  | 281.329          | 1317,01                      | 213,6                             | 664,4                               |

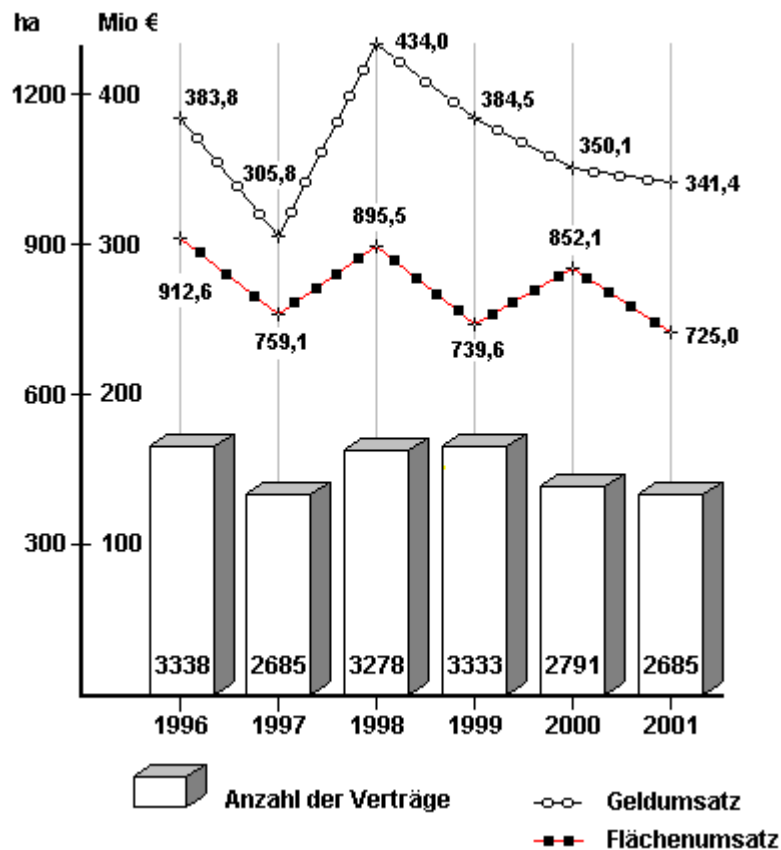
Stand: 30.06.2001

### 3. Überblick über den Grundstücksmarkt

#### 3.1 Gesamtbetrachtung

Auf den einzelnen Teilmärkten - unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke, Wohnungseigentum, Geschosswohnungsbau - 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 2001 sind gegenüber dem Vorjahr rückläufig. So haben sich der Flächenumsatz um 14,9 % und der Geldumsatz um 2,5 % verringert. Die Zahl der Kauffälle (ohne Auflassungen, Übertragsverträge etc.) ist um 3,8 % zurückgegangen. 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)

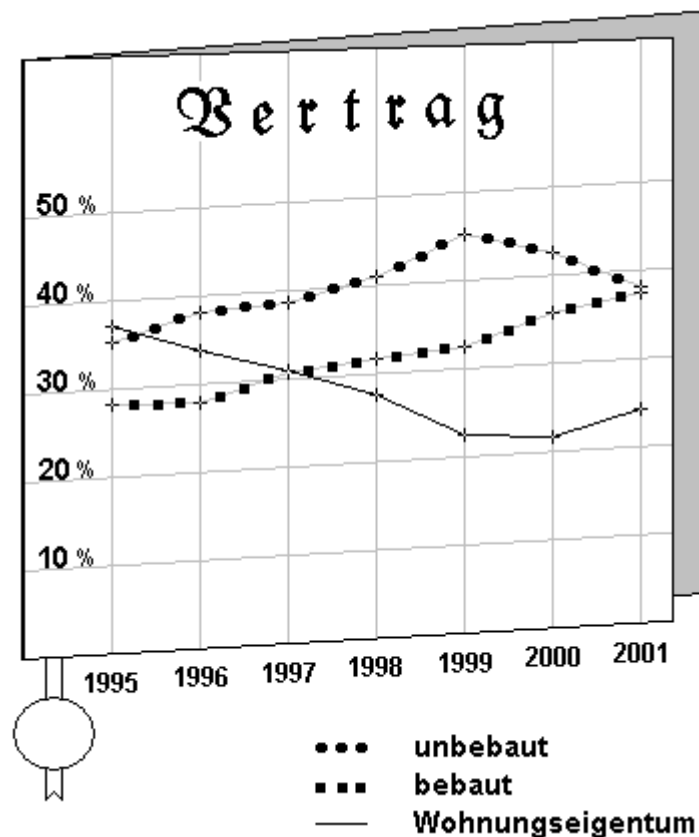


### 3.2 Entwicklung der Vertragsabschlüsse

Die Anteile der einzelnen Teilmärkte am insgesamt rückläufigem Gesamtvertragsaufkommen haben sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig verschoben. Der Anteil der Kaufverträge von unbebauten Grundstücken hat sich mit einem Rückgang von 4,3 % auf 38,1 % am deutlichsten verändert. Bei den Kauffällen bebauter Grundstücke kommt es zu einem Anstieg von 1,9 % auf 37,6 %.

Die in den Vorjahren anhaltende rückläufige Entwicklung bei den Eigentumswohnungen setzt sich im Berichtsjahr nicht weiter fort. Hier ist der Anteil um 2,4 % auf 24,3 % gestiegen.

*Abb. 3: Prozentuale Anteile der Teilmärkte am Vertragsaufkommen*



### 3.3 Verteilung der Kaufverträge nach Gemeinden

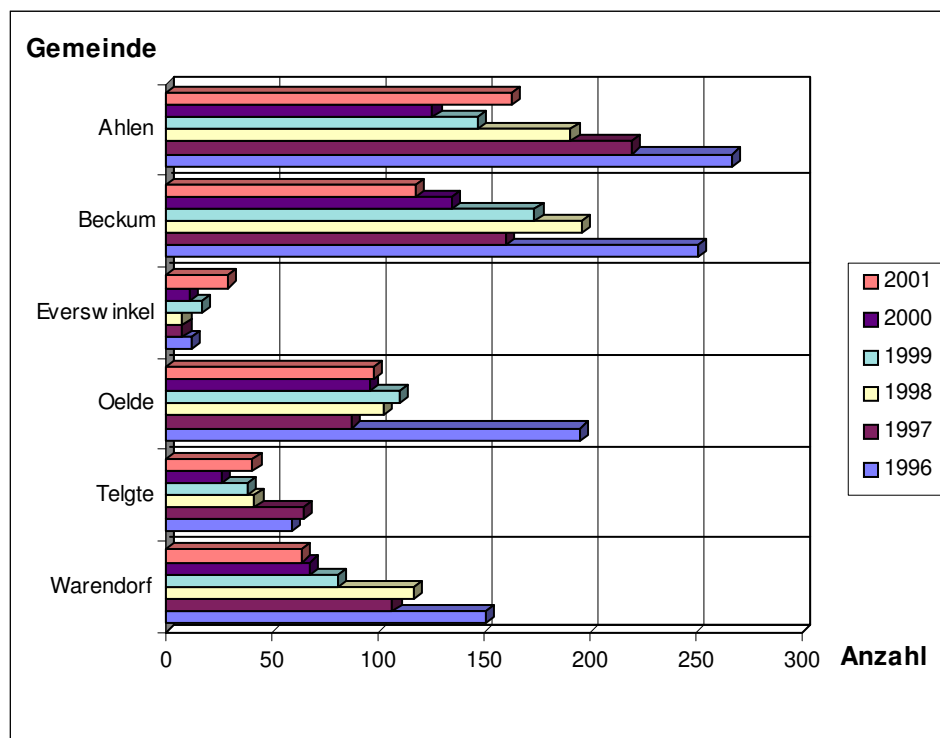
Die Entwicklung des Vertragsaufkommens in den einzelnen Städten und Gemeinden ist aus der Tab. 3 ersichtlich.

Bei der Zahl der Kaufverträge über Wohnungseigentum ist festzustellen, dass 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 /<br>Gemeinde                  | 1995         | 1996         | 1997         | 1998         | 1999        | 2000         | 2001        | Verträge /<br>100 Einw.<br>2000 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|-------------|---------------------------------|
| Ahlen                                | 502          | 627          | 501          | 562          | 548         | 491          | 483         | 0,869                           |
| Beckum                               | 423          | 527          | 426          | 500          | 521         | 434          | 384         | 1,012                           |
| Beelen                               | 55           | 58           | 41           | 52           | 46          | 38           | 46          | 0,737                           |
| Drensteinfurt                        | 130          | 198          | 210          | 232          | 211         | 141          | 201         | 1,389                           |
| Ennigerloh                           | 147          | 223          | 179          | 233          | 229         | 214          | 214         | 1,028                           |
| Everswinkel                          | 104          | 76           | 68           | 52           | 80          | 128          | 148         | 1,620                           |
| Oelde                                | 276          | 396          | 255          | 285          | 304         | 354          | 268         | 0,914                           |
| Ostbevern                            | 122          | 123          | 157          | 165          | 109         | 101          | 97          | 0,971                           |
| Sassenberg                           | 131          | 159          | 150          | 231          | 399         | 165          | 161         | 1,191                           |
| Sendenhorst                          | 97           | 146          | 76           | 149          | 149         | 116          | 113         | 0,862                           |
| Telgte                               | 194          | 234          | 196          | 222          | 288         | 178          | 184         | 0,960                           |
| Wadersloh                            | 121          | 135          | 85           | 91           | 82          | 99           | 102         | 0,774                           |
| Warendorf                            | 402          | 436          | 341          | 504          | 367         | 332          | 284         | 0,732                           |
| <b>Kreis<br/>Warendorf</b>           | <b>2.704</b> | <b>3.338</b> | <b>2.685</b> | <b>3278</b>  | <b>3333</b> | <b>2791</b>  | <b>2685</b> | <b>0,954</b>                    |
| <b>Änderung zum<br/>Vorjahr in %</b> | <b>+2,4</b>  | <b>+23,4</b> | <b>-19,6</b> | <b>+22,1</b> | <b>+1,7</b> | <b>-16,3</b> | <b>-3,8</b> |                                 |

Abb. 4: Verkäufe von Eigentumswohnungen

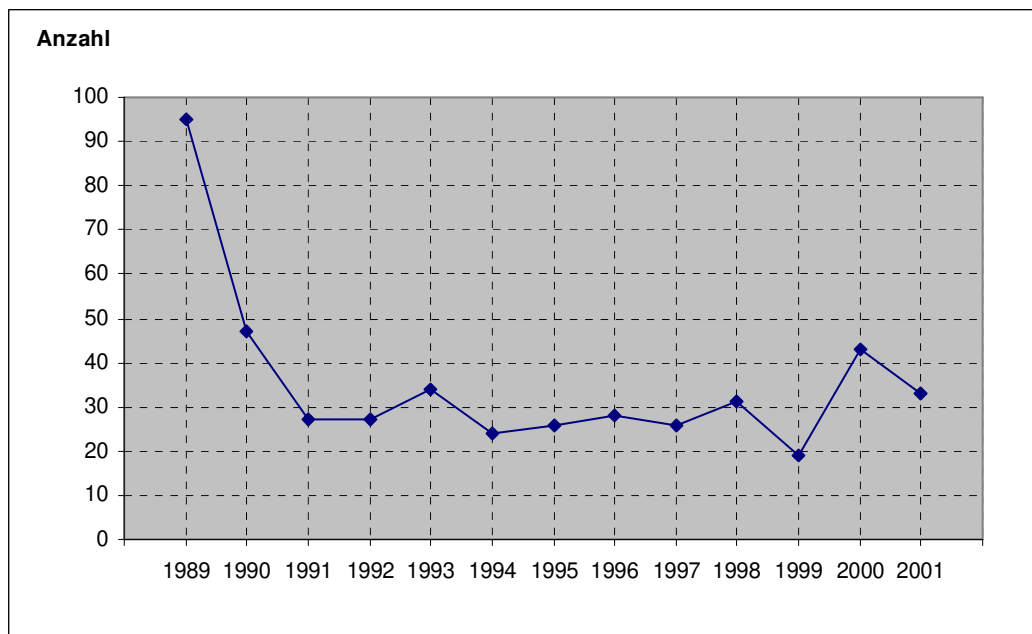


### 3.4 Arten des Erwerbs

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 grundsätzlich an Bedeutung verloren. Wie die Abb. 5 zeigt, bewegen sich die Fallzahlen bei dieser Form des Eigentumsübergangs in dem Zeitraum 1991 bis 1999 auf nahezu gleichem Niveau. Der im Vorjahr beginnende Aufwärtstrend setzt sich im Berichtsjahr nicht weiter fort. Die Zahl der Fälle ist von 43 nach 33 auf das alte Durchschnittsniveau zurück gegangen.

*Abb. 5: Zwangsversteigerungen im Kreis Warendorf*



## 4. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

### 4.1 Allgemeines

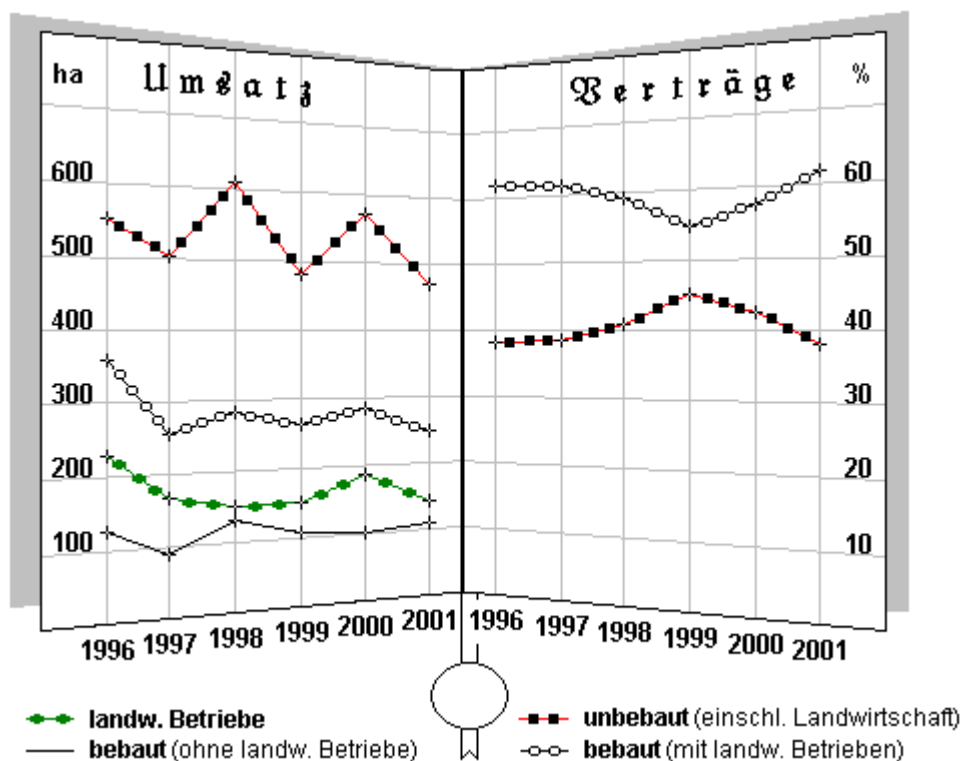
Vergleicht man die Entwicklung der Teilmärkte von unbebauten und bebauten Grundstücken (einschließlich Wohnungseigentum), ist dies nur unter Berücksichtigung des Umsatzes im Bereich der Landwirtschaft möglich. Die Marktentwicklung ist im einzelnen aus den Abb. 6 bis 8 ersichtlich.

Festzustellen ist, dass sich die Umsatzsteigerung des Vorjahres nicht weiter fortsetzt. So ist der Flächenumsatz der unbebauten Grundstücke (einschließlich der landwirtschaftlichen Flächen) um 16,7 % und der Umsatz der bebauten Grundstücke (einschl. der bebauten landwirtschaftlichen Hofstellen) um 11,3 % zurück gegangen.

Der Flächenumsatz bei landwirtschaftlichen Höfen (einschl. Hofraumflächen) ist gegenüber dem Vorjahr um 21,9 % zurück gegangen. Der Anteil der Hofstellen (einschl. bewirtschafteter Fläche) am gesamten Flächenumsatz der bebauten Grundstücke hat sich um 7,7 % auf 57,0 % verringert.

Im Jahr 2001 entfielen 61,9 % aller Vertragsabschlüsse auf bebaute und 38,1 % aller Vertragsabschlüsse auf unbebaute Grundstücke. Die Entwicklung der letzten Jahre ist aus der Abb. 6 ersichtlich.

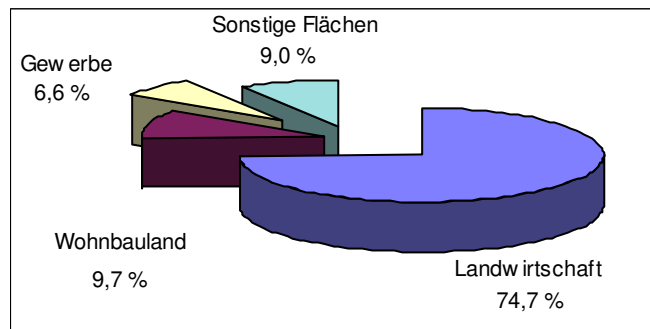
Abb. 6: Umsatz bebauter und unbebauter Grundstücke



## 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 74,7 % am Gesamtflächenumsatz bildet sie nach wie vor die größte Gruppe auf diesem Teilmarkt. Die Wohnbaulandflächen haben einen Anteil von 9,7 %, die Gewerbeflächen einen Anteil von 6,6 % und die sonstigen Flächen einen Anteil von 9,0 % am Gesamtflächenumsatz. Die sonstigen Flächen beinhalten insbesondere die Flächen für Verkehr, Versorgung, Sondernutzung und den Gemeinbedarf (s. Abb. 7).

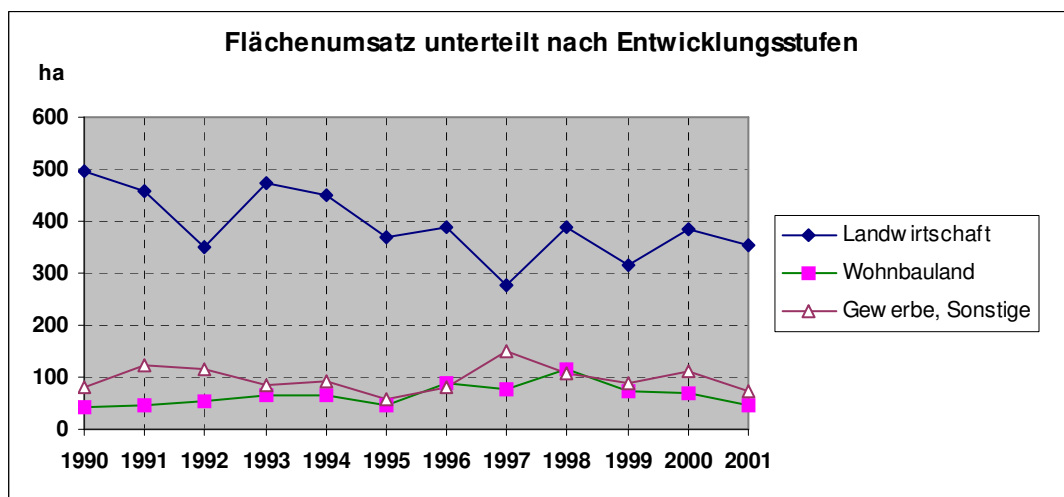
Abb. 7: Flächenanteile der veräußerten unbebauten Grundstücke



Die Abb. 8 zeigt, wie stark der Umsatz der landwirtschaftlichen Flächen den Gesamtflächenumsatz beeinflusst. Insgesamt ist der Flächenumsatz der unbebauten Grundstücke gegenüber dem Vorjahr um 16,7 % zurück gegangen.

Der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr stellt sich bei den einzelnen Entwicklungsstufen unterschiedlich dar. So kommt es bei den landwirtschaftlichen Flächen zu einem Rückgang von 8,2 % auf 352,9 ha, bei den Wohnbaulandflächen zu einem Rückgang von 34,8 % auf 45,5 ha, bei den Gewerbeflächen zu einem Rückgang von 30,3 % auf 44,5 ha und bei den übrigen Flächen zu einem Rückgang von 37,8 % auf 42,5 ha.

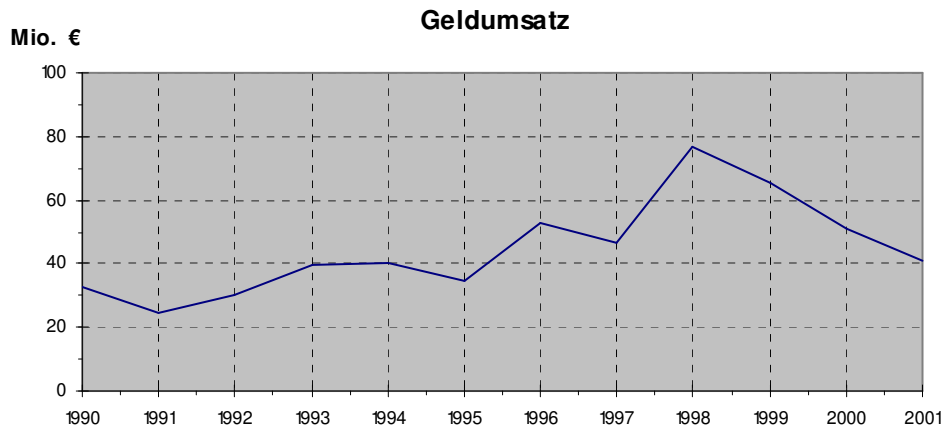
Abb. 8: Umsatz von Bauland und landwirtschaftlichen Flächen



#### 4.2.1 Bauland für den Wohnungsbau

Wie im vorhergehenden Abschnitt schon bemerkt, setzt sich im Berichtsjahr der Umsatzrückgang bei den Baulandflächen weiter fort. Der Umsatz der Gewerbeflächen ist gegenüber dem Vorjahr ebenfalls rückläufig. Die Entwicklung des Geldumsatzes für Wohnbauflächen 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 Geschosswohnungsbau beinhaltet größtenteils Grundstücke für Eigentumswohnungen.

In diesem Zusammenhang ist noch das Bauerwartungs- bzw. Rohbauland zu erwähnen. Diese Grundstücks-kategorie 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 der Rohbaulandumsatz nur noch ein Drittel des Vorjahresumsatzes erreicht.

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 erwerben 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.

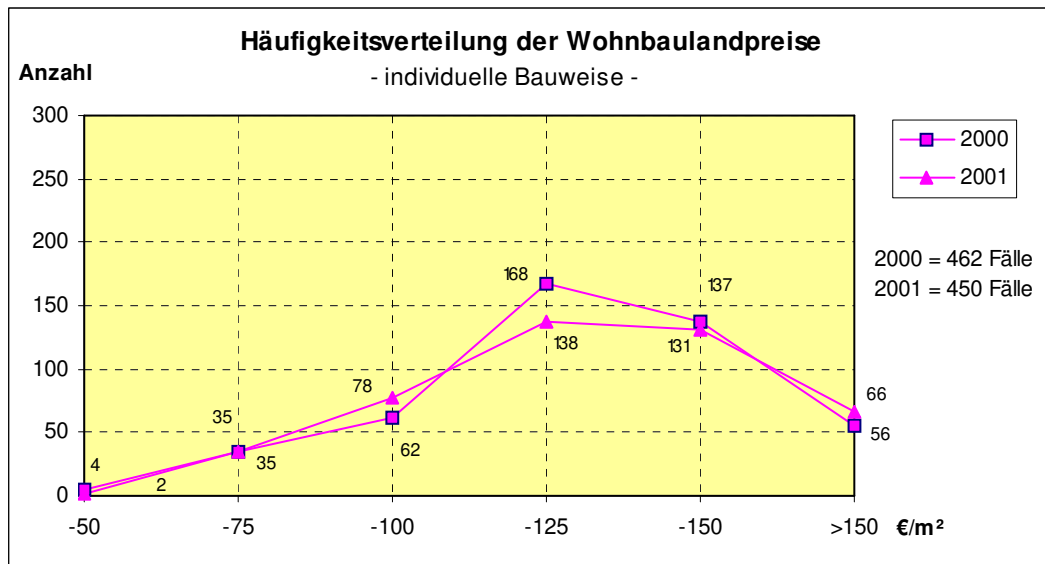
**Hinweis:** Alle weiteren Angaben dieses Berichtes basieren daher nur noch auf unbeeinflussten (auswertbaren) Kauffällen, und **nur noch auf erschließungsbeitragsfreien Werten d.h. im Bodenpreis sind die einmalig erhobenen kommunalen Beiträge enthalten.**

Ebenfalls nicht mit einbezogen sind Vertragsabschlüsse über Straßenland, öffentliche Grünflächen, Flächen der Versorgung usw. Der bereinigte Gesamtflächen- und Geldumsatz der ausgewerteten Grundstücke im Berichtsjahr 2001 ist aus der Tab. 4 ersichtlich.

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

| Art                   | Anzahl | Flächenum-satz (ha) | Geldumsatz (Mio €) |
|-----------------------|--------|---------------------|--------------------|
| individuelle Bauweise | 450    | 24,00               | 27,77              |
| geschossbauweise      | 4      | 0,46                | 0,50               |
| Bauerwartungsland     | 9      | 6,14                | 2,39               |
| Rohbauland            | 6      | 1,52                | 1,90               |

*Abb. 10: Häufigkeitsverteilung der Wohnbaulandpreise (auswertbare Fälle)*



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

Bei den Grundstücken für den Geschosswohnungsbau lässt sich nur eine bedingte Aussage machen, da lediglich 4 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 >100,00 €/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> beträgt. Die Entwicklung zum Vorjahr ist in den einzelnen Städten und Gemeinden unterschiedlich. Im Kreismittel ist gegenüber dem Vorjahr ein leichter Zugang zu verzeichnen.

*Tab. 5: Durchschnittliche Grundstücksgröße*

| <b>Stadt /<br/>Gemeinde</b> | <b>1995<br/>m<sup>2</sup></b> | <b>1996<br/>m<sup>2</sup></b> | <b>1997<br/>m<sup>2</sup></b> | <b>1998<br/>m<sup>2</sup></b> | <b>1999<br/>m<sup>2</sup></b> | <b>2000<br/>m<sup>2</sup></b> | <b>2001<br/>m<sup>2</sup></b> |
|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Ahlen</b>                | <b>550</b> (35)               | <b>576</b> (45)               | <b>671</b> (24)               | <b>620</b> (44)               | <b>504</b> (102)              | <b>512</b> (71)               | <b>490</b> (58)               |
| <b>Beckum</b>               | <b>519</b> (21)               | <b>585</b> (40)               | <b>539</b> (40)               | <b>516</b> (46)               | <b>454</b> (94)               | <b>506</b> (46)               | <b>484</b> (55)               |
| <b>Beelen</b>               | <b>572</b> (12)               | <b>770</b> ( 6)               | <b>544</b> (15)               | <b>589</b> (21)               | <b>604</b> (26)               | <b>545</b> (23)               | <b>538</b> (14)               |
| <b>Drensteinfurt</b>        | <b>543</b> (24)               | <b>494</b> (35)               | <b>498</b> (58)               | <b>514</b> (70)               | <b>460</b> (81)               | <b>425</b> (71)               | <b>456</b> (84)               |
| <b>Ennigerloh</b>           | <b>590</b> (19)               | <b>655</b> (19)               | <b>550</b> (22)               | <b>478</b> (38)               | <b>497</b> (45)               | <b>504</b> (42)               | <b>511</b> (41)               |
| <b>Everswinkel</b>          | <b>549</b> (32)               | <b>510</b> (12)               | <b>452</b> (13)               | <b>452</b> ( 5)               | <b>585</b> (22)               | <b>489</b> (73)               | <b>480</b> (63)               |
| <b>Oelde</b>                | <b>626</b> (17)               | <b>734</b> (13)               | <b>595</b> ( 8)               | <b>467</b> (11)               | <b>547</b> (87)               | <b>372</b> (74)               | <b>505</b> (42)               |
| <b>Ostbevern</b>            | <b>647</b> (22)               | <b>616</b> (25)               | <b>509</b> (74)               | <b>485</b> (44)               | <b>467</b> (40)               | <b>510</b> (21)               | <b>522</b> (23)               |
| <b>Sassenberg</b>           | <b>677</b> (30)               | <b>581</b> (47)               | <b>583</b> (55)               | <b>584</b> (60)               | <b>562</b> (88)               | <b>533</b> (70)               | <b>536</b> (70)               |
| <b>Sendenhorst</b>          | <b>498</b> (27)               | <b>463</b> (47)               | <b>531</b> (11)               | <b>457</b> (55)               | <b>416</b> (50)               | <b>393</b> (47)               | <b>400</b> (29)               |
| <b>Telgte</b>               | <b>499</b> (14)               | <b>482</b> (39)               | <b>467</b> (28)               | <b>518</b> (56)               | <b>495</b> (85)               | <b>444</b> (57)               | <b>469</b> (48)               |
| <b>Wadersloh</b>            | <b>566</b> (27)               | <b>550</b> (40)               | <b>692</b> ( 5)               | <b>535</b> ( 3)               | <b>622</b> (20)               | <b>598</b> (35)               | <b>542</b> (62)               |
| <b>Warendorf</b>            | <b>509</b> (66)               | <b>548</b> (55)               | <b>565</b> (37)               | <b>485</b> (142)              | <b>470</b> (106)              | <b>466</b> (51)               | <b>423</b> (39)               |
| <b>Kreis<br/>Warendorf</b>  | <b>559</b> (346)              | <b>555</b> (423)              | <b>540</b> (390)              | <b>515</b> (595)              | <b>501</b> (846)              | <b>475</b> (681)              | <b>489</b> (628)              |

( ) = 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 2001 der Preisanstieg beim Bauland in Teilbereichen weiter fort. Die Zuwachsraten sind regional unterschiedlich und in einigen Städten und Gemeinden recht deutlich ausgefallen. Festzustellen ist, dass der Preisanstieg in den guten Lagen gegenüber den mittleren und mäßigen Lagen ausgeprägter ist. 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.



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

| Gemeinde<br>Ortsteil | Lageklassen |          |             |               |          |             |             |          |             |
|----------------------|-------------|----------|-------------|---------------|----------|-------------|-------------|----------|-------------|
|                      | gute Lage   |          |             | mittlere Lage |          |             | mäßige Lage |          |             |
|                      | von<br>€    | bis<br>€ | Mittel<br>€ | von<br>€      | bis<br>€ | Mittel<br>€ | von<br>€    | bis<br>€ | Mittel<br>€ |
| <b>Ahlen</b>         | 125         | 195      | <b>163</b>  | 85            | 155      | <b>117</b>  | 50          | 110      | <b>82</b>   |
| Dolberg              | 115         | 115      | <b>115</b>  | 70            | 100      | <b>84</b>   | 50          | 75       | <b>63</b>   |
| Vorhelm              | 110         | 120      | <b>113</b>  | 80            | 100      | <b>91</b>   | 75          | 75       | <b>75</b>   |
| <b>Beckum</b>        | 115         | 175      | <b>143</b>  | 85            | 135      | <b>103</b>  | 45          | 100      | <b>78</b>   |
| Neubeckum            | 105         | 125      | <b>112</b>  | 80            | 120      | <b>93</b>   | 45          | 80       | <b>68</b>   |
| Vellern              | 95          | 95       | <b>95</b>   | 80            | 85       | <b>83</b>   | 50          | 55       | <b>53</b>   |
| <b>Beelen</b>        | 70          | 83       | <b>76</b>   | 63            | 80       | <b>70</b>   | ---         | ---      | ---         |
| <b>Drensteinfurt</b> | 145         | 180      | <b>158</b>  | 125           | 170      | <b>141</b>  | 125         | 130      | <b>128</b>  |
| Ameke                | ---         | ---      | ---         | 83            | 95       | <b>89</b>   | ---         | ---      | ---         |
| Rinkerode            | 145         | 160      | <b>154</b>  | 135           | 150      | <b>140</b>  | 135         | 135      | <b>135</b>  |
| Walstedde            | 125         | 140      | <b>130</b>  | 115           | 140      | <b>126</b>  | 105         | 120      | <b>113</b>  |
| <b>Ennigerloh</b>    | 115         | 145      | <b>129</b>  | 75            | 120      | <b>102</b>  | 40          | 85       | <b>64</b>   |
| Enniger              | 85          | 95       | <b>90</b>   | 75            | 85       | <b>80</b>   | 75          | 75       | <b>75</b>   |
| Ostenfelde           | 95          | 110      | <b>102</b>  | 80            | 90       | <b>85</b>   | ---         | ---      | ---         |
| Westkirchen          | 85          | 85       | <b>85</b>   | 65            | 85       | <b>76</b>   | ---         | ---      | ---         |
| <b>Everswinkel</b>   | 120         | 130      | <b>125</b>  | 105           | 120      | <b>114</b>  | ---         | ---      | ---         |
| Alverskirchen        | 97          | 100      | <b>99</b>   | 77            | 87       | <b>82</b>   | ---         | ---      | ---         |
| <b>Oelde</b>         | 105         | 155      | <b>127</b>  | 83            | 120      | <b>101</b>  | 70          | 92       | <b>82</b>   |
| Lette                | 77          | 82       | <b>80</b>   | 62            | 72       | <b>67</b>   | ---         | ---      | ---         |
| Stromberg            | 85          | 115      | <b>102</b>  | 68            | 95       | <b>79</b>   | 35          | 62       | <b>54</b>   |
| Sünninghausen        | 59          | 67       | <b>63</b>   | 51            | 57       | <b>54</b>   | ---         | ---      | ---         |
| <b>Ostbevern</b>     | 105         | 130      | <b>113</b>  | 65            | 115      | <b>98</b>   | 50          | 50       | <b>50</b>   |
| <b>Sassenberg</b>    | 82          | 105      | <b>89</b>   | 73            | 90       | <b>82</b>   | 73          | 78       | <b>76</b>   |
| Füchtorf             | 77          | 82       | <b>80</b>   | 66            | 80       | <b>73</b>   | ---         | ---      | ---         |
| <b>Sendenhorst</b>   | 135         | 165      | <b>143</b>  | 115           | 135      | <b>123</b>  | 100         | 120      | <b>108</b>  |
| Albersloh            | 145         | 160      | <b>153</b>  | 125           | 140      | <b>132</b>  | 90          | 110      | <b>99</b>   |
| <b>Telgte</b>        | 165         | 215      | <b>191</b>  | 145           | 195      | <b>164</b>  | 115         | 150      | <b>134</b>  |
| Westbevern           | 120         | 120      | <b>120</b>  | 95            | 130      | <b>115</b>  | 65          | 80       | <b>70</b>   |
| <b>Wadersloh</b>     | 90          | 120      | <b>101</b>  | 70            | 95       | <b>81</b>   | 50          | 55       | <b>53</b>   |
| Diestedde            | 68          | 68       | <b>68</b>   | 62            | 65       | <b>64</b>   | 40          | 40       | <b>40</b>   |
| Liesborn             | 65          | 72       | <b>66</b>   | 55            | 63       | <b>61</b>   | 35          | 53       | <b>48</b>   |
| <b>Warendorf</b>     | 130         | 250      | <b>165</b>  | 110           | 145      | <b>130</b>  | 80          | 110      | <b>98</b>   |
| Einen                | 85          | 85       | <b>85</b>   | 70            | 80       | <b>75</b>   | ---         | ---      | ---         |
| Freckenhorst         | 115         | 130      | <b>120</b>  | 90            | 110      | <b>100</b>  | 60          | 90       | <b>79</b>   |
| Hoetmar              | 75          | 85       | <b>78</b>   | 70            | 70       | <b>70</b>   | ---         | ---      | ---         |
| Milte                | 70          | 70       | <b>70</b>   | 60            | 65       | <b>63</b>   | ---         | ---      | ---         |
| Müssingen            | ---         | ---      | ---         | 75            | 85       | <b>79</b>   | ---         | ---      | ---         |

Anm.: Die Mittelwerte der einzelnen Lageklassen entsprechen dem Mittel aller Richtwerte der Gebiete mit jeweils gleicher Lageklasseneinstufung. Vergleiche mit dem Vorjahr sind nur bedingt möglich, da mit der Abgrenzung der Bodenrichtwertgebiete sich andere Bezugsgrößen ergeben.

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 erhebliche Preisveränderungen dokumentiert werden.  
In der Abb. 11 sind zur besseren Übersicht 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: 31.12.2001)



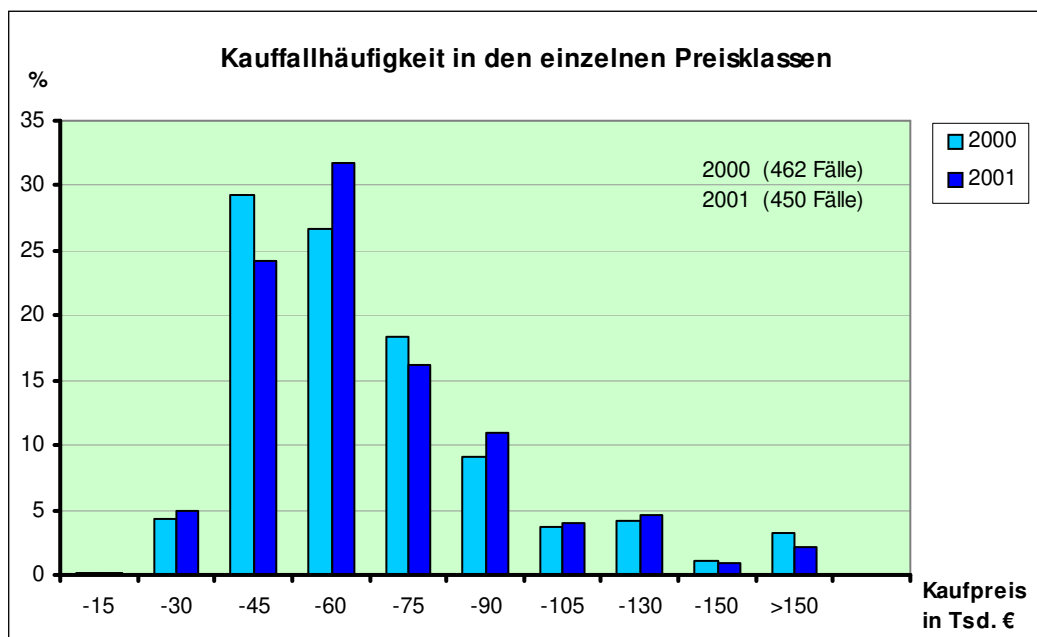
Die angegebenen Werte beziehen sich auf €/m²  
und sind beitragsfrei.

In der nachfolgenden Abb. 12 wird das absolute Preisgefüge von Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau des Berichtsjahrs 2001 dargestellt. Die Graphik zeigt die prozentualen Anteile der verkauften Wohnungsbaugrundstücke, eingeteilt nach gezahlten Grundstückskaufpreisen.

Der Schwerpunkt der Verkäufe liegt unverändert im Bereich 45 Tsd. € bis 75 Tsd. €. Gegenüber dem Vorjahr haben in dieser Preisklasse die Verkäufe um 2,0 % zugenommen. In der Preisklasse 15 Tsd. € bis 30 Tsd. € sind die Verkäufe geringfügig um 0,6 % zurückgegangen.

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 unverändert bei rd. 55.000 €.

#### 4.2.2 Gewerbeflächen

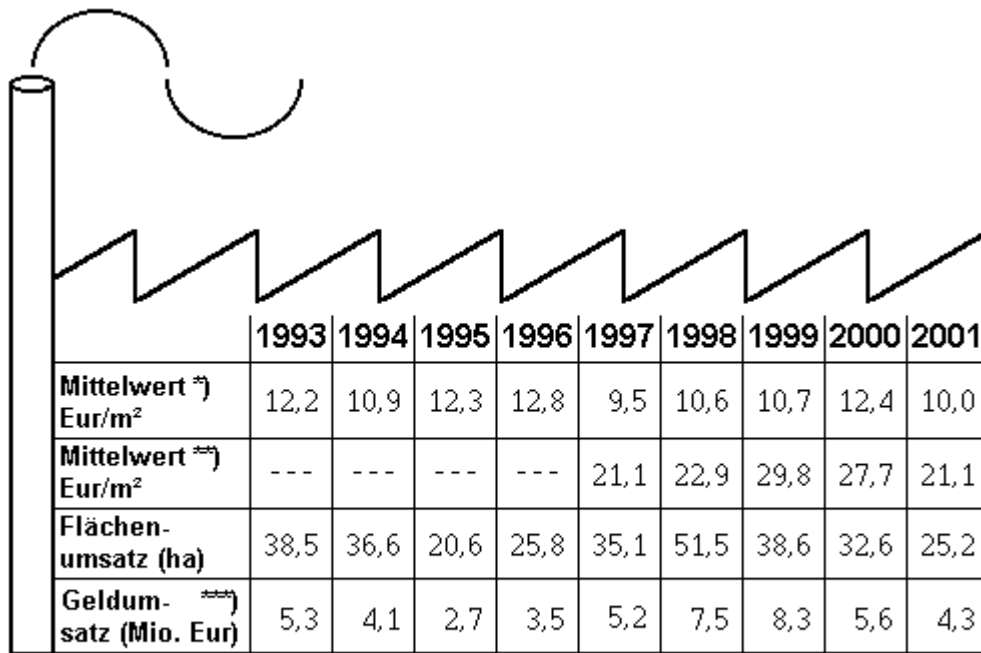
Die Steigerungen des Gesamtgeldumsatzes der Vorjahre setzten sich im Berichtsjahr nicht weiter fort. Der Umsatz ist um 24,2 % auf 4,26 Mio. € zurückgegangen. Auch der Gesamtflächenumsatz hat sich gegenüber dem Vorjahr um 22,6 % auf 25,2 ha verringert. Die Anzahl der auswertbaren Kauffälle liegt 12,5 % unter denen des Vorjahres.

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.

Der Mittelwert für beitragsfreie Grundstücke ist um 23,9 % zurück gegangen. Ebenso ist der Mittelwert der erschließungsbeitragspflichtigen Preise rückläufig. Hier liegt der Rückgang bei 19,2 %.

Eine Anpassung der Richtwerte für Gewerbeflächen erfolgte nur in Einzelfällen.

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



- \*) ohne Erschließungskosten
- \*\*) mit Erschließungskosten
- \*\*\*) tlw. mit Erschließungskosten

#### 4.2.3 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Bei den landwirtschaftlichen Grundstücken sind die Umsatzzahlen im Berichtsjahr 2001 gegenüber denen des Vorjahr leicht rückläufig. Der Flächenumsatz ist um 8,8 % auf 234,0 ha und der Geldumsatz ist um 8,8 % auf 5,4 Mio. € zurück gegangen.

Der Durchschnittspreis für Ackerland bleibt mit 2,24 €/m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die Preise im Kreis Warendorf schwanken je nach Lage, Größe und Bodenqualität zwischen 1,50 €/m<sup>2</sup> und 3,00 €/m<sup>2</sup>.

Das Preisniveau des Nordkreises liegt nach wie vor über dem des Südkreises. Die Preisentwicklung zeigt, dass im nordöstlichen Kreisgebiet gegenüber dem Vorjahr höhere Verkaufserlöse erzielt wurden. 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)-

|                                       | 1994  | 1995  | 1996  | 1997  | 1998  | 1999  | 2000  | 2001  |
|---------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Anzahl der Verträge</b>            | 88    | 87    | 94    | 62    | 78    | 73    | 74    | 63    |
| <b>Mittelwert (€ / m<sup>2</sup>)</b> | 2,11  | 2,06  | 2,01  | 2,15  | 2,29  | 2,37  | 2,24  | 2,24  |
| <b>Flächenumsatz (ha)</b>             | 291,0 | 276,2 | 260,8 | 212,3 | 286,3 | 195,1 | 263,0 | 240,0 |
| <b>Geldumsatz (Mio.€)</b>             | 6,2   | 5,7   | 5,2   | 4,6   | 6,6   | 4,6   | 5,9   | 5,4   |

Abb. 13: Richtwerte für Ackerland im Kreis Warendorf (Stichtag: 31.12.2001)



Angaben in €/m<sup>2</sup>

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 2001 bei etwa 4,00 bis 6,00 €/m<sup>2</sup>. 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 0,70 €/m<sup>2</sup>.

#### **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 4,5 % 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 Gewerbaugrundstücke 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               | Privataus-<br>geber | Kommune | Wohnbau-<br>gesellsch. | Sonstige |      |
| 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                   | 95                  | 3       | --                     | --       | 108  |
| 2000 | 31                   | 54                  | 10      | 2                      | --       | 97   |
| 2001 | 4                    | 59                  | 28      | 1                      | --       | 91   |

#### 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 m<sup>2</sup> 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 2001 werden die Bodenrichtwerte, flächendeckend erschließungsbeitragsfrei herausgegeben, d.h. die Bodenrichtwerte beinhalten die von den jeweiligen Städten und Gemeinden erhobenen einmaligen Beiträge (siehe hierzu Abb. 14).

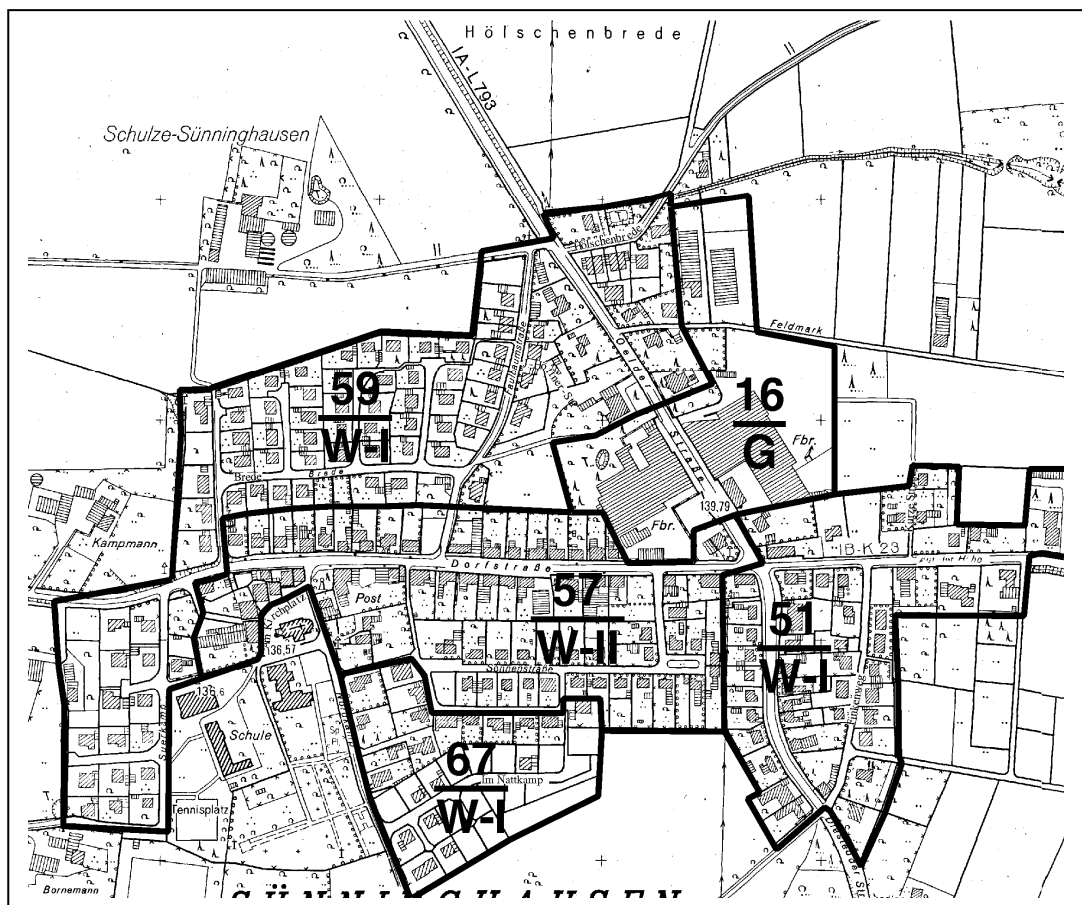
Zur Ableitung des Verkehrswertes eines speziellen Grundstückes vom Bodenrichtwert ist es erforderlich, dass alle wertbestimmenden Eigenschaften durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt werden. Dies können z.B. sein: Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksform und -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. Im Berichtsjahr 2001 wurden die Umstellungsarbeiten an der Bodenrichtwertkarte abgeschlossen. Es liegt nun für den Kreis Warendorf eine Bodenrichtwertkarte vor, in der die Bodenrichtwertgebiete von einander abgegrenzt dargestellt sind. In den Grenzbereichen ist von Fall zu Fall zu prüfen, welcher Richtwert (ggf. Zwischenwert) anzunehmen ist.

**Abb. 14:** Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte (Stichtag: 31.12.2001)  
(Kartengrundlage: Verkleinerung der Deutschen Grundkarte 1:5000)



Erläuterungen zu Schreibweise:

I / II = Geschossanzahl  
190 = Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>

W = Wohngebiet  
G = Gewerbegebiet  
MK = Kerngebiet  
M = Mischgebiet

Beispiel:  $\frac{16}{G}$

$\frac{57}{W - II}$

16,-- €/m<sup>2</sup> baureifes Land als Gewerbefläche bzw. 57,-- €/m<sup>2</sup> als Wohnbaufläche mit 2-geschossiger Bauweise. Die Wertangaben sind jeweils beitragsfrei.

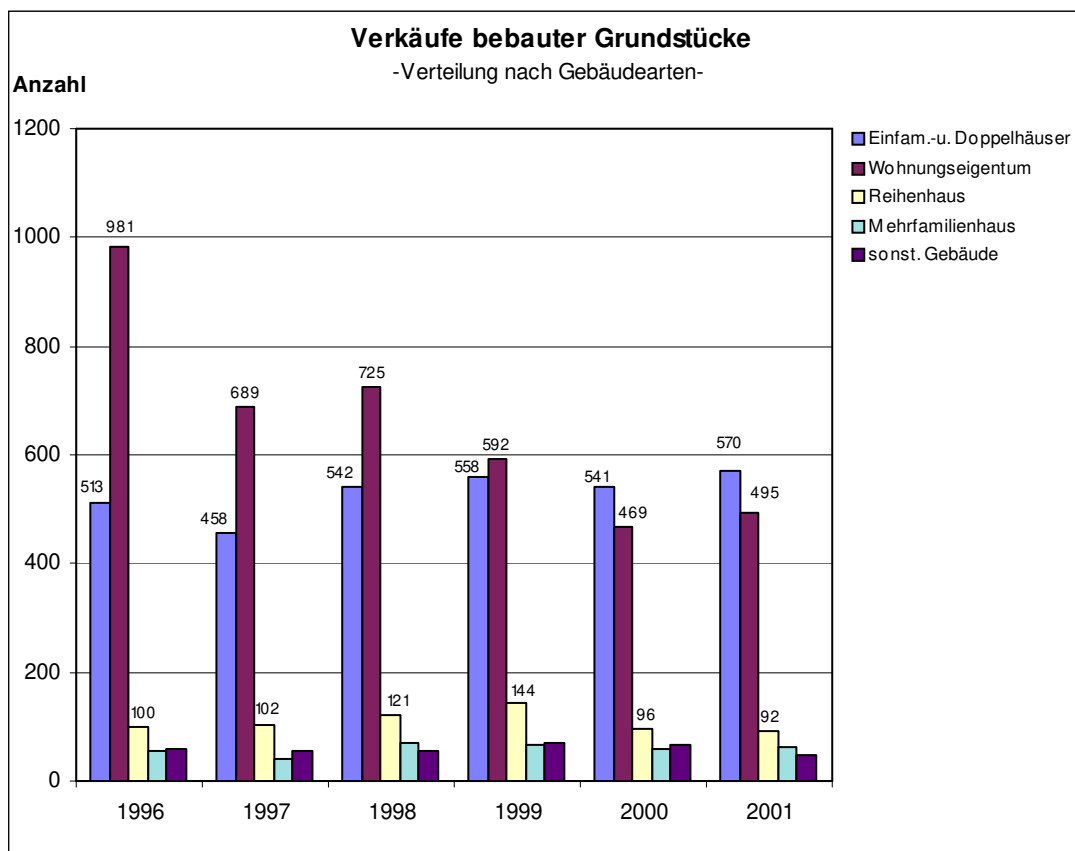


### 4.3 Bebaute Grundstücke

#### 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)*



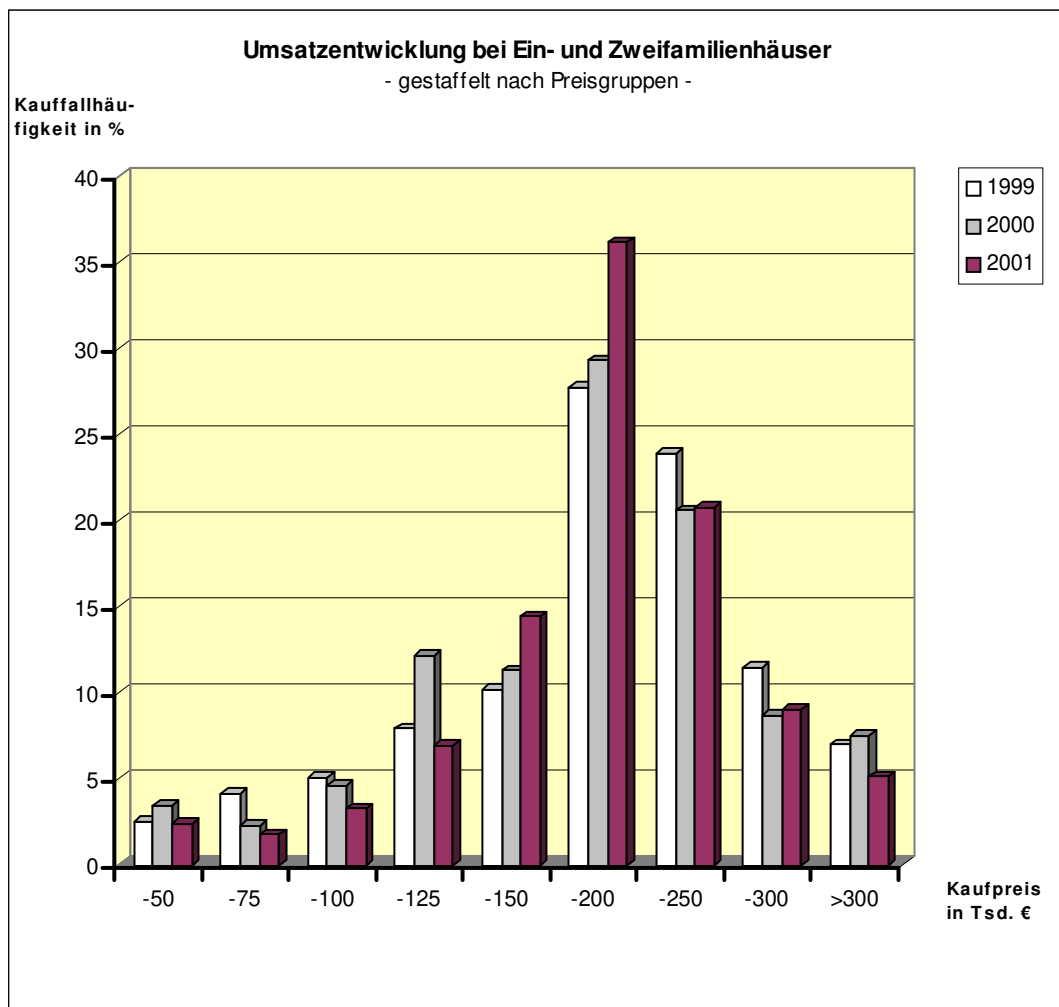
Gegenüber dem Vorjahr waren 2,9 % mehr bebaute Grundstücke auswertbar. Bei den Einfamilien- und Doppelhäusern stieg die Zahl der auswertbaren Kauffälle um 5,4 %, bei den Eigentumswohnungen um 5,5 % und bei den Mehrfamilienhäusern um 6,7 %. Dagegen ist bei den Reihenhäusern ist die Zahl der Kauffälle um 4,2 %, und bei den sonstigen Gebäuden um 27,9 % zurückgegangen.

Die rückläufige Entwicklung der Verkaufsfälle beim Wohnungseigentum setzt sich im Berichtsjahr nicht weiter fort. Mit einem Anteil von 39,0 % der Kauffälle liegt das Wohnungseigentum weiter hinter dem der Einfamilien- und Doppelhäuser mit einem von Anteil 44,9 %.

### 4.3.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Abb. 16 zeigt die Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern in den einzelnen Preisklassen. Wie in den Vorjahren zeichnet sich bei den bebauten Grundstücken, analog dem Kaufverhalten auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke, verstärkt der Trend zu den teuren Objekten ab. Die Preisklasse 200 Tsd. € bis >300 Tsd. € bildet auch im Berichtsjahr 2001 mit 71,0 % den größten Anteil am Gesamtvolumen. Gegenüber dem Vorjahr kommt es hier zu einer Steigerung von 5,0 %. Ein weiterer Schwerpunkt liegt in der Preisklasse 100Tsd. € bis 150 Tsd. €. Hier ist der Anteil um 3,4 % auf 24,7 % gefallen.

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



Die Verteilung auf die einzelnen Gemeinden für die Jahre 2000 und 2001 kann der folgenden Tab. 10 entnommen werden.

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

| Stadt / Gemeinde | Jahr | Kauf-fälle | Preisklassen   |      |                  |      |                 |      |
|------------------|------|------------|----------------|------|------------------|------|-----------------|------|
|                  |      |            | bis 125 Tsd. € |      | 125 - 200 Tsd. € |      | über 200 Tsd. € |      |
|                  |      |            | Anzahl         | %    | Anzahl           | %    | Anzahl          | %    |
| Ahlen            | 2000 | 65         | 16             | 24,6 | 21               | 32,3 | 28              | 43,1 |
|                  | 2001 | 52         | 8              | 15,4 | 22               | 42,3 | 22              | 42,3 |
| Beckum           | 2000 | 59         | 15             | 25,4 | 29               | 49,2 | 15              | 25,4 |
|                  | 2001 | 51         | 12             | 23,5 | 24               | 47,0 | 15              | 29,5 |
| Beelen           | 2000 | 4          | --             | --   | 2                | 50,0 | 2               | 50,0 |
|                  | 2001 | 5          | 3              | 60,0 | 2                | 40,0 | --              | --   |
| Drensteinfurt    | 2000 | 7          | 2              | 28,6 | --               | --   | 5               | 71,4 |
|                  | 2001 | 23         | 2              | 8,7  | 13               | 56,5 | 8               | 34,8 |
| Ennigerloh       | 2000 | 26         | 8              | 30,8 | 11               | 42,3 | 7               | 26,9 |
|                  | 2001 | 22         | 2              | 9,1  | 13               | 59,1 | 7               | 31,8 |
| Everswinkel      | 2000 | 13         | --             | --   | 6                | 46,2 | 7               | 53,8 |
|                  | 2001 | 16         | 1              | 6,2  | 6                | 37,5 | 9               | 56,3 |
| Oelde            | 2000 | 36         | 3              | 8,3  | 21               | 58,4 | 12              | 33,3 |
|                  | 2001 | 44         | 3              | 6,8  | 28               | 63,6 | 13              | 29,6 |
| Ostbevern        | 2000 | 13         | 1              | 7,7  | 5                | 38,5 | 7               | 53,8 |
|                  | 2001 | 11         | 2              | 18,2 | 6                | 54,5 | 3               | 27,3 |
| Sassenberg       | 2000 | 16         | 4              | 25,0 | 11               | 68,8 | 1               | 6,2  |
|                  | 2001 | 12         | 1              | 8,3  | 8                | 66,7 | 3               | 25,0 |
| Sendenhorst      | 2000 | 13         | 4              | 30,8 | 4                | 30,8 | 5               | 38,4 |
|                  | 2001 | 16         | --             | --   | 13               | 81,2 | 3               | 18,8 |
| Telgte           | 2000 | 19         | 2              | 10,5 | 5                | 26,3 | 12              | 63,2 |
|                  | 2001 | 11         | 2              | 18,2 | 3                | 27,3 | 6               | 54,5 |
| Wadersloh        | 2000 | 14         | 2              | 14,3 | 10               | 71,4 | 2               | 14,3 |
|                  | 2001 | 13         | 4              | 30,8 | 6                | 46,1 | 3               | 23,1 |
| Warendorf        | 2000 | 60         | 21             | 35,0 | 15               | 25,0 | 24              | 40,0 |
|                  | 2001 | 56         | 8              | 14,2 | 24               | 42,9 | 24              | 42,9 |
| Gesamtkreis      | 2000 | 345        | 78             | 22,6 | 140              | 40,6 | 127             | 36,8 |
|                  | 2001 | 332        | 48             | 14,5 | 168              | 50,6 | 116             | 34,9 |

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

| Stadt / Gemeinde | 2000       |                   |                    | 2001       |                   |                    |
|------------------|------------|-------------------|--------------------|------------|-------------------|--------------------|
|                  | Kauf-fälle | Flächen-umsatz ha | Preisum-satz Mio € | Kauf-fälle | Flächen-umsatz ha | Preisum-satz Mio € |
| Ahlen            | 65         | 4,5               | 12,1               | 52         | 3,6               | 9,8                |
| Beckum           | 59         | 4,7               | 9,9                | 51         | 9,0               | 8,4                |
| Beelen           | 4          | 0,3               | 0,8                | 5          | 0,5               | 0,6                |
| Drensteinfurt    | 7          | 0,5               | 1,6                | 23         | 4,4               | 4,6                |
| Ennigerloh       | 26         | 2,9               | 4,3                | 22         | 1,8               | 4,2                |
| Everswinkel      | 13         | 3,4               | 3,8                | 16         | 1,2               | 3,3                |
| Oelde            | 36         | 6,8               | 6,5                | 44         | 3,6               | 8,3                |
| Ostbevern        | 13         | 4,2               | 2,6                | 11         | 3,4               | 1,9                |
| Sassenberg       | 16         | 1,4               | 2,5                | 12         | 0,9               | 2,1                |
| Sendenhorst      | 13         | 0,8               | 2,3                | 16         | 1,8               | 2,8                |
| Telgte           | 19         | 1,4               | 5,1                | 11         | 0,7               | 2,3                |
| Wadersloh        | 14         | 1,3               | 2,4                | 13         | 2,0               | 2,1                |
| Warendorf        | 60         | 7,7               | 11,5               | 56         | 5,0               | 10,9               |
| Kreis Warendorf  | 345        | 39,9              | 65,4               | 332        | 37,9              | 61,3               |

### 4.3.3 Wohnungseigentum

Wie unter Pkt. 3.2 schon dargestellt, hat der Teilmarkt "Eigentumswohnungen" auf dem Immobilienmarkt nach wie vor einen hohen Stellenwert (s. Abb. 3 u. 15). Die im Berichtsjahr 1999 beginnende rückläufige Entwicklung setzt sich im Berichtsjahr 2001 nicht weiter fort. Insgesamt ist die Zahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um 5,5 % gestiegen.

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

Bei der Einzelbetrachtung der Verkaufsarten wird ersichtlich, dass von dem Zugang der Verkaufszahlen überwiegend die Erstverkäufe betroffen sind. Bei den Wiederverkäufen und bei den Umwandlungen haben sich die Zahlen nur geringfügig geändert.

Die Verteilung der Verkaufsarten ist aus der Tab. 12 ersichtlich.

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

| Jahr        | Erstverkauf |             | Wiederverkauf |             | Umwandlung |             | Geldumsatz<br>Mio. € | Flächenumsatz<br>ha | Kauffälle<br>(gesamt) |
|-------------|-------------|-------------|---------------|-------------|------------|-------------|----------------------|---------------------|-----------------------|
|             | Anz.        | %           | Anz.          | %           | Anz.       | %           |                      |                     |                       |
| <b>1996</b> | 364         | <b>37,1</b> | 320           | <b>32,6</b> | 297        | <b>30,3</b> | 97,82                | 15,58               | 981                   |
| <b>1997</b> | 293         | <b>42,5</b> | 285           | <b>41,4</b> | 111        | <b>16,1</b> | 73,13                | 9,83                | 689                   |
| <b>1998</b> | 354         | <b>48,8</b> | 283           | <b>39,0</b> | 88         | <b>12,2</b> | 79,94                | 11,75               | 725                   |
| <b>1999</b> | 268         | <b>45,3</b> | 288           | <b>48,6</b> | 36         | <b>6,1</b>  | 62,50                | 8,82                | 592                   |
| <b>2000</b> | 159         | <b>33,9</b> | 277           | <b>59,1</b> | 33         | <b>7,0</b>  | 47,40                | 6,88                | 469                   |
| <b>2001</b> | 193         | <b>39,0</b> | 262           | <b>52,9</b> | 40         | <b>8,1</b>  | 52,08                | 7,05                | 495                   |

Die Kauffallhäufigkeit in den einzelnen Preisklassen hat sich gegenüber dem Vorjahr recht deutlich zu der gehobenen Preisklasse hin entwickelt. Der Anteil der Kauffälle in der niedrigen Preisklasse (bis 100 Tsd. €) ist auf rd. 19 % und in der mittleren Preisklasse (bis 150 Tsd. €) auf rd. 53 % zurückgegangen. In der gehobenen Preisklasse (>150 Tsd. €) ist der Anteil auf rd. 28 % gestiegen.

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

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

#### Erstverkauf

| Preisklasse<br>€ | 1996 |             | 1997 |             | 1998 |             | 1999 |             | 2000 |             | 2001 |             |
|------------------|------|-------------|------|-------------|------|-------------|------|-------------|------|-------------|------|-------------|
|                  | Anz. | %           | Anz. | %           | Anz. | %           | Anz. | %           | Anz. | %           | Anz. | %           |
| bis 75.000       | 8    | <b>2,2</b>  | 9    | <b>3,1</b>  | 7    | <b>2,0</b>  | 3    | <b>1,1</b>  | 4    | <b>2,5</b>  | 3    | <b>1,6</b>  |
| bis 100.000      | 54   | <b>14,8</b> | 41   | <b>14,0</b> | 64   | <b>18,1</b> | 48   | <b>17,9</b> | 29   | <b>18,2</b> | 34   | <b>17,6</b> |
| bis 125.000      | 103  | <b>28,3</b> | 85   | <b>29,0</b> | 93   | <b>26,3</b> | 95   | <b>35,5</b> | 50   | <b>31,4</b> | 45   | <b>23,3</b> |
| bis 150.000      | 114  | <b>31,3</b> | 104  | <b>35,5</b> | 105  | <b>29,7</b> | 89   | <b>33,2</b> | 54   | <b>34,0</b> | 58   | <b>30,0</b> |
| bis 200.000      | 77   | <b>21,2</b> | 51   | <b>17,4</b> | 71   | <b>20,1</b> | 33   | <b>12,3</b> | 20   | <b>12,6</b> | 47   | <b>24,4</b> |
| > 200.000        | 8    | <b>2,2</b>  | 3    | <b>1,0</b>  | 14   | <b>3,8</b>  | 0    | <b>0,0</b>  | 2    | <b>1,3</b>  | 6    | <b>3,1</b>  |

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

**Wiederverkauf**

| Kaufpreis<br>€ | 1996 |      | 1997 |      | 1998 |      | 1999 |      | 2000 |      | 2001 |      |
|----------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|                | Anz. | %    | Anz. | %    | Anz. | %    | Anz. | %    | Anz. | %    | Anz. | %    |
| bis 75.000     | 110  | 34,4 | 94   | 33,0 | 79   | 27,9 | 82   | 28,5 | 95   | 34,3 | 109  | 41,6 |
| bis 100.000    | 99   | 30,9 | 71   | 24,9 | 94   | 33,2 | 106  | 36,5 | 79   | 28,5 | 69   | 26,4 |
| bis 125.000    | 64   | 20,0 | 70   | 24,6 | 64   | 22,6 | 54   | 18,7 | 57   | 20,6 | 47   | 17,9 |
| bis 150.000    | 32   | 10,0 | 30   | 10,5 | 26   | 9,2  | 35   | 12,1 | 35   | 12,6 | 28   | 10,7 |
| bis 200.000    | 14   | 4,4  | 19   | 6,7  | 16   | 5,7  | 10   | 3,5  | 10   | 3,6  | 9    | 3,4  |
| > 200.000      | 1    | 0,3  | 1    | 0,3  | 4    | 1,4  | 2    | 0,7  | 1    | 0,4  | 0    | 0,0  |

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.

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

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Mittelwert bei den Erstverkäufen um 1,8 % und der Mittelwert bei den Wiederverkäufen um 1,3 % erhöht.

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

**Kreis Warendorf**

| Verkaufsart                     | 1999     |              |                | 2000     |              |                | 2001     |              |                |
|---------------------------------|----------|--------------|----------------|----------|--------------|----------------|----------|--------------|----------------|
|                                 | Fallzahl | Ø Wohnfl. m² | Ø €/m² Wohnfl. | Fallzahl | Ø Wohnfl. m² | Ø €/m² Wohnfl. | Fallzahl | Ø Wohnfl. m² | Ø €/m² Wohnfl. |
| <b>Erstverkauf<br/>-Neubau-</b> | 226      | 73           | 1671           | 125      | 73           | 1690           | 148      | 77           | 1705           |
| <b>Wiederverkauf</b>            |          |              |                |          |              |                |          |              |                |
| Altersklasse                    |          |              |                |          |              |                |          |              |                |
| 1995-2001                       | 12       | 73           | 1471           | 18       | 84           | 1444           | 18       | 80           | 1443           |
| 1985-1994                       | 53       | 80           | 1414           | 51       | 83           | 1362           | 45       | 76           | 1292           |
| 1970-1984                       | 80       | 86           | 1103           | 83       | 82           | 1087           | 70       | 81           | 1127           |
| 1960-1969                       | 49       | 75           | 1052           | 38       | 77           | 952            | 42       | 73           | 952            |
| bis 1959                        | 32       | 76           | 933            | 28       | 71           | 863            | 27       | 74           | 966            |

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 den Tab. 16 bis 21 dargestellt.

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

**Ahlen**

| Verkaufsart                 | 1999      |              |                | 2000      |              |                | 2001      |              |                |
|-----------------------------|-----------|--------------|----------------|-----------|--------------|----------------|-----------|--------------|----------------|
|                             | Fall-zahl | Ø Wohnfl. m² | Ø €/m² Wohnfl. | Fall-zahl | Ø Wohnfl. m² | Ø €/m² Wohnfl. | Fall-zahl | Ø Wohnfl. m² | Ø €/m² Wohnfl. |
| <b>Erstverkauf -Neubau-</b> | 36        | 77           | 1674           | 24        | 68           | 1895           | 27        | 82           | 1768           |
| <b>Wiederverkauf</b>        |           |              |                |           |              |                |           |              |                |
| Altersklasse                |           |              |                |           |              |                |           |              |                |
| 1995-2001                   | ---       | ---          | ---            | 6         | 100          | 1462           | 5         | 94           | 1348           |
| 1985-1994                   | 10        | 96           | 1381           | 14        | 86           | 1442           | 8         | 79           | 1374           |
| 1970-1984                   | 18        | 87           | 1070           | 13        | 77           | 1175           | 20        | 84           | 1196           |
| 1960-1969                   | 7         | 70           | 1197           | 8         | 67           | 965            | 9         | 68           | 1099           |
| bis 1959                    | 11        | 70           | 1037           | 10        | 52           | 1051           | 10        | 66           | 982            |

Tab. 17: Entwicklung der Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche (auswertbare Fälle)

**Beckum**

| Verkaufsart                 | 1999      |              |                | 2000      |              |                | 2001      |              |                |
|-----------------------------|-----------|--------------|----------------|-----------|--------------|----------------|-----------|--------------|----------------|
|                             | Fall-zahl | Ø Wohnfl. m² | Ø €/m² Wohnfl. | Fall-zahl | Ø Wohnfl. m² | Ø €/m² Wohnfl. | Fall-zahl | Ø Wohnfl. m² | Ø €/m² Wohnfl. |
| <b>Erstverkauf -Neubau-</b> | 59        | 68           | 1652           | 23        | 81           | 1648           | 19        | 73           | 1752           |
| <b>Wiederverkauf</b>        |           |              |                |           |              |                |           |              |                |
| Altersklasse                |           |              |                |           |              |                |           |              |                |
| 1995-2001                   | 3         | 73           | 1693           | ---       | ---          | ---            | ---       | ---          | ---            |
| 1985-1994                   | 8         | 78           | 1510           | 11        | 81           | 1390           | 8         | 84           | 1331           |
| 1970-1984                   | 23        | 85           | 969            | 21        | 85           | 977            | 14        | 87           | 1002           |
| 1960-1969                   | 17        | 73           | 1045           | 8         | 72           | 1000           | 12        | 77           | 976            |
| bis 1959                    | 7         | 80           | 846            | 5         | 75           | 742            | 6         | 77           | 1045           |

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

**Ennigerloh**

| Verkaufsart                 | 1999      |              |                | 2000      |              |                | 2001      |              |                |
|-----------------------------|-----------|--------------|----------------|-----------|--------------|----------------|-----------|--------------|----------------|
|                             | Fall-zahl | Ø Wohnfl. m² | Ø €/m² Wohnfl. | Fall-zahl | Ø Wohnfl. m² | Ø €/m² Wohnfl. | Fall-zahl | Ø Wohnfl. m² | Ø €/m² Wohnfl. |
| <b>Erstverkauf -Neubau-</b> | 12        | 73           | 1538           | 8         | 81           | 1452           | 3         | 68           | 1470           |
| <b>Wiederverkauf</b>        |           |              |                |           |              |                |           |              |                |
| Altersklasse                |           |              |                |           |              |                |           |              |                |
| 1995-2001                   | ---       | ---          | ---            | ---       | ---          | ---            | ---       | ---          | ---            |
| 1985-1994                   | 5         | 75           | 1386           | 6         | 76           | 1311           | 4         | 70           | 1121           |
| 1970-1984                   | ---       | ---          | ---            | 5         | 75           | 976            | ---       | ---          | ---            |
| 1960-1969                   | 7         | 80           | 976            | 6         | 85           | 993            | 5         | 87           | 839            |
| bis 1959                    | 5         | 73           | 789            | 5         | 62           | 659            | 5         | 80           | 892            |

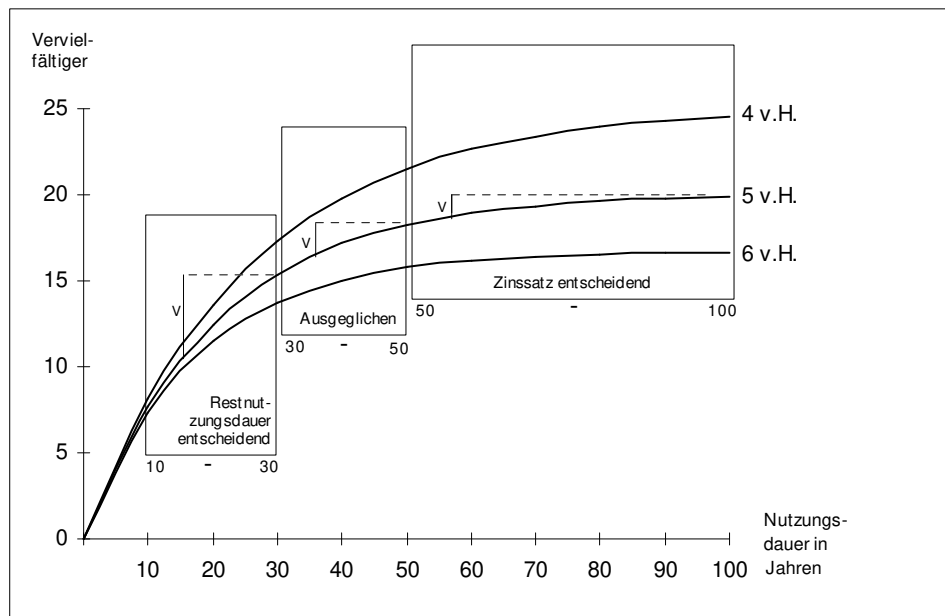


#### 4.4 Liegenschaftszinssätze

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 langfristig 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. 22 aufgeführten Liegenschaftszinsen zutreffend.

*Tab. 22: Liegenschaftszinsen im Kreis Warendorf*

| <b>Gebäudetyp</b>   | <b>Liegenschaftszins</b> |
|---|--------------------------|
| <b>Einfamilienhaus</b>                                    | 2,5 bis 3,5 %            |
| <b>Mehrfamilienhaus</b>                                   | 4,0 bis 5,0 %            |
| <b>gemischt genutzte Gebäude</b><br>(bis 50 % gewerblich) | 4,5 bis 6,0 %            |
| <b>gewerblich genutzte Gebäude</b>                        | 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 29. 05. 2001 (GV. NW. S. 199). Danach ist die Höhe der Gebühr von dem ermittelten Verkehrswert abhängig. Hierzu einige Beispiele:

*Tab. 23: Gebührenbeispiele*

| Verkehrswert<br>(€) | Grundstücksart<br>bebaut oder unbebaut<br>(€) |
|---------------------|---|
| 25.000              | 750,00  |
| 50.000              | 800,00  |
| 75.000              | 850,00  |
| 100.000             | 900,00  |
| 150.000             | 1.000,00                                      |
| 200.000             | 1.100,00                                      |

Zu diesen Gebühren kommen je nach Aufwand noch Zuschläge und Auslagen deren Höhe sich erst nach Erstellung des Gutachtens beziffern lassen.

Zu dem Endbetrag ist noch die Umsatzsteuer zu entrichten.

### 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.

Die Gebühr ist eine Rahmengebühr (25,00 € bis 250,00 €) und richtet sich nach der Anzahl der dargestellten Bodenrichtwerte.

### 5.3 Bescheinigungen und Auskünfte

Richtwertbescheinigungen sind gegen eine Gebühr von 15,00 € bis 40,00 € erhältlich. Die genaue Höhe richtet sich nach der Anzahl der beantragten Bodenrichtwerte. 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](mailto:Gutachterausschuss@kreis-warendorf.de)  
<http://www.kreis-warendorf.de/gutachterausschuss>

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