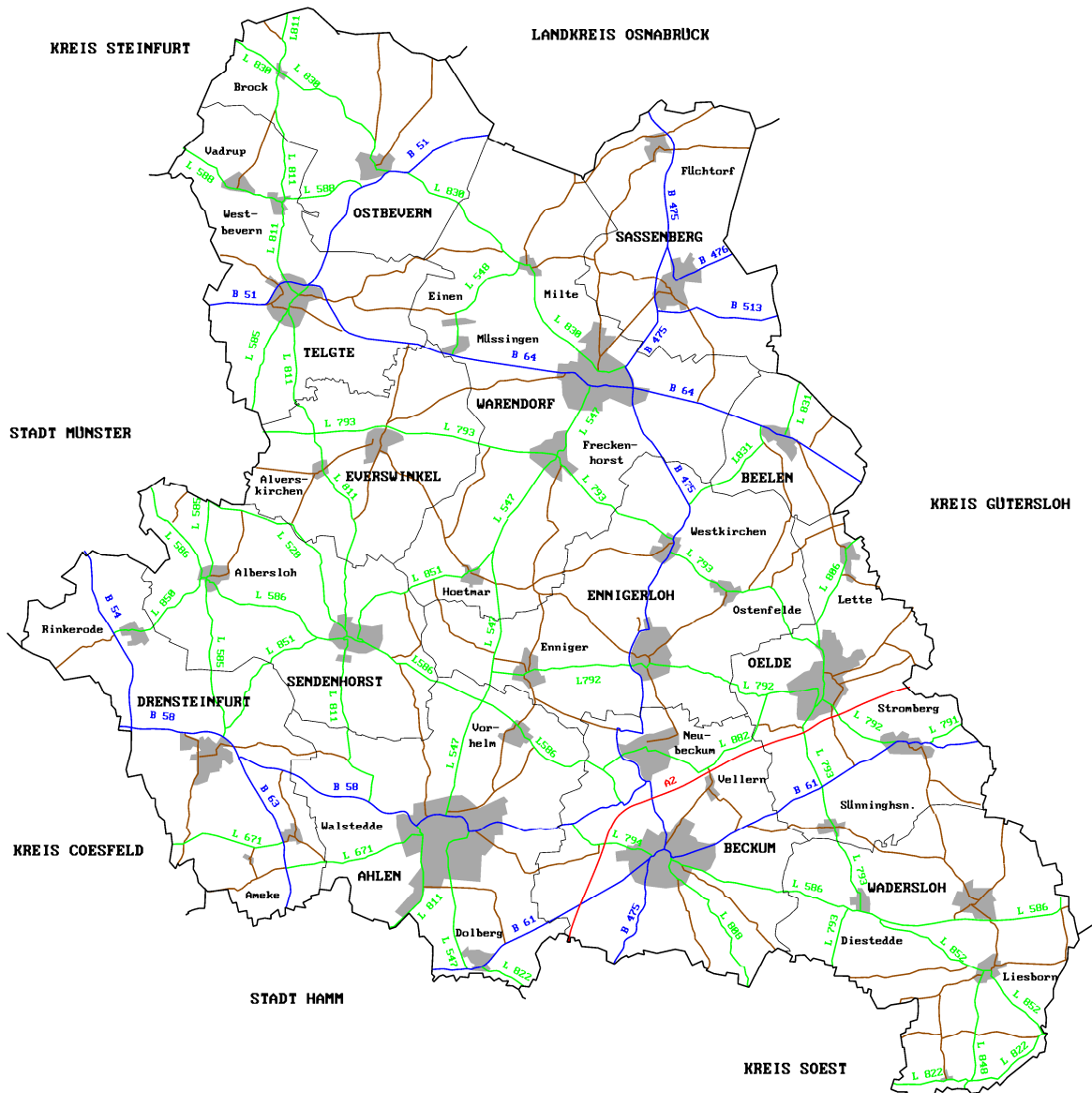




Gutachterausschuss

für Grundstückswerte
im Kreis Warendorf



Marktbericht 2002

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Warendorf**

Grundstücksmarktbericht 2002

**Übersicht über den Grundstücksmarkt
Im Kreis Warendorf**

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: 15,- € pro Exemplar

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts	1
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	2
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	3
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	3
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	4
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2002	5
4.1 Anzahl der Kauffälle	5
4.2 Flächenumsatz	8
4.3 Geldumsatz	9
5. Unbebaute Grundstücke	10
5.1 Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau	13
5.2 Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau	17
5.3 Gewerbliche Bauflächen	17
5.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen	17
5.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen	17
5.4.2 Landwirtschaftliche Flächen mit Bodenschätzen	18
5.4.3 Grünland	18
5.4.4 Begünstigtes Agrarland im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV 88	19
5.4.5 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	19
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	19
5.5.1 Bauerwartungsland	19
5.5.2 Rohbauland	20
5.6 Sonstige Flächen (Gartenland)	20
5.7 Erbbauzins	20
6. Bebaute Grundstücke	21
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	23
6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	24
6.1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	25
6.1.3 Reihenmittelhäuser	26
6.2 Mehrfamilienhäuser	27
6.3 Sonstige bebaute Grundstücke	28
7. Wohnungseigentum	29
8. Bodenrichtwerte	40
9. Erforderliche Daten	42
9.1 Liegenschaftszinssätze	42
10. Sonstige Angaben	44
10.1 Gebühren für die Erstellung von Gutachten	44
10.2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten	44
10.3 Bescheinigungen und Auskünfte	44

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts

Umsätze im Grundstücksverkehr

Für das Berichtsjahr 2002 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Führung der Kaufpreissammlung für sein Zuständigkeitsgebiet von den beurkundenden Stellen 3.043 Vertragsabschlüsse über bebaute und unbebaute Grundstücke eingereicht.

Registriert wurden 2.954 Objekte mit einem Gesamtgeldumsatz von 350,07 Mio. € und einem Gesamtflächenumsatz von 783,57 ha, wobei Angebotsabschlüsse, Auflassungen und Übertragsverträge unberücksichtigt blieben. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Zahl der Objekte um 1,7 %, der Geldumsatz um 1,8 % und der Flächenumsatz um 5,7 % erhöht.

Unbebaute Grundstücke

Die Umsatzzahlen bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus liegen mit 506 Kauffällen nahezu auf dem Niveau des Vorjahres (500).

Die Preise dieser Grundstücke stiegen durchschnittlich um 1 % (siehe Seite 15).

Die höchsten Preise in mittleren Wohnlagen werden in Telgte erzielt. Dort liegt der durchschnittliche mittlere beitragsfreie Bodenrichtwert in mittleren Wohnlagen bei 164 €/m² (siehe Seite 16).

Bebaute Grundstücke

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser bleiben 2002 bei einer durchschnittlichen Steigerung von 0,9 Prozent auf dem Vorjahresniveau (siehe Seite 24).

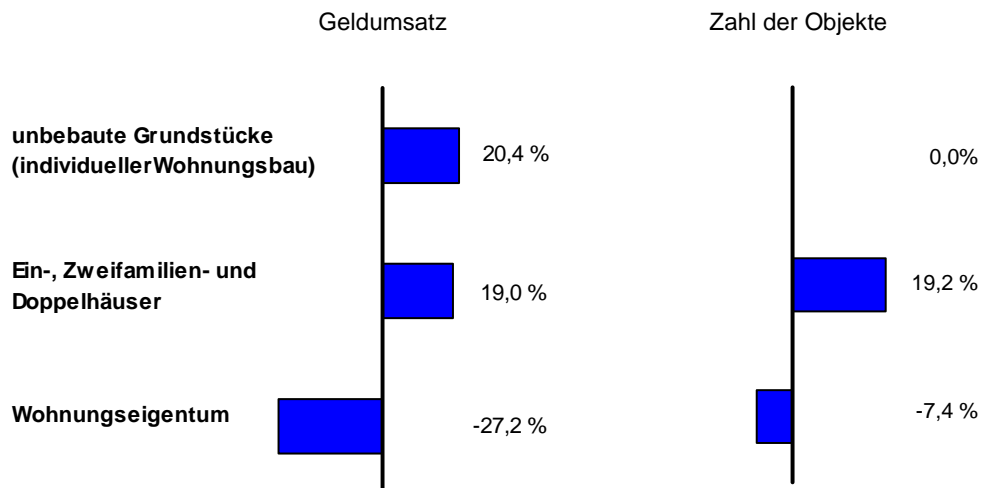
Eigentumswohnungen

2002 wechselten 613 Objekte den Eigentümer. Das sind 7,4 % Prozent weniger als im Vorjahr. Die Zahl der für die Auswertung geeigneten Objekte verringerte sich um 8,2 % auf 456 mit einem um 11,7 % verringerten Geldumsatz (siehe Seite 29). Die Preise bleiben seit 1999 in diesem Teilmarkt annähernd stabil.

Der durchschnittliche Preis für neu errichtete Eigentumswohnungen in mittleren Wohnlagen liegt derzeit bei 1.663 €/m² (siehe Seite 31).

Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts 2002

Abb. 1: Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt der Städte und Gemeinden im Kreis Warendorf. Er erscheint nun im zehnten Jahr.

Aufgabe des Grundstücksmarktberichts ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung darzustellen und über das Preisniveau zu informieren um letztlich der allgemeinen Markttransparenz zu dienen.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2002 wendet sich zum einen an die freiberuflich tätigen Sachverständigen, um diesen als Hintergrund für ihre Arbeit Informationen über Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt zu geben. Zum anderen wendet er sich auch an Stellen der freien Wirtschaft und der öffentlichen Verwaltung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt und dessen Entwicklung angewiesen sind, wie dies zum Beispiel in der Bau- und Wohnungswirtschaft, bei Banken, Versicherungen und öffentlichen Verwaltungen im Bereich Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung der Fall ist.

Nicht zuletzt wendet sich der Marktbericht an die interessierte Öffentlichkeit.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzer verfolgt der Bericht auch das Ziel, allgemein über die Tätigkeit des Gutachterausschusses zu informieren und aufzuzeigen, welches detaillierte Datenmaterial dort vorliegt und für spezielle Fragestellungen nutzbar gemacht werden kann.

Wegen der Komplexität des behandelten Themas kann dieser Bericht nicht allen Aspekten des Grundstücksmarktes gerecht werden. Der Marktbericht wird alljährlich aktualisiert. Um den Marktbericht optimal dem Informationsbedarf der unterschiedlichen Nutzer anpassen zu können, greift der Gutachterausschuss gerne Anregungen aus dem Kreis der Nutzer auf, um den Bericht im Rahmen seiner Möglichkeiten den jeweiligen Anforderungen anzupassen.

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse sind in Nordrhein-Westfalen (NRW) auf Grund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den Großen kreisangehörigen Gemeinden. Aufgrund des Gesetzes zur Stärkung der Leistungsfähigkeit der Kreise, Städte und Gemeinden in NRW vom 25.11.1997 können gemeinsame Gutachterausschüsse gebildet werden.

Im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss mit seiner Geschäftsstelle bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet worden.

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I 1997 S. 2141), die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I 1988 S. 2209) sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (Gutachterausschussverordnung NW – GAVO NW) vom 07.03.1990 – SGV. NRW.231 – zugrunde.

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

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

Die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen ist ehrenamtlich.

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

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren)
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erstellung von Mietwertübersichten

Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren

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

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

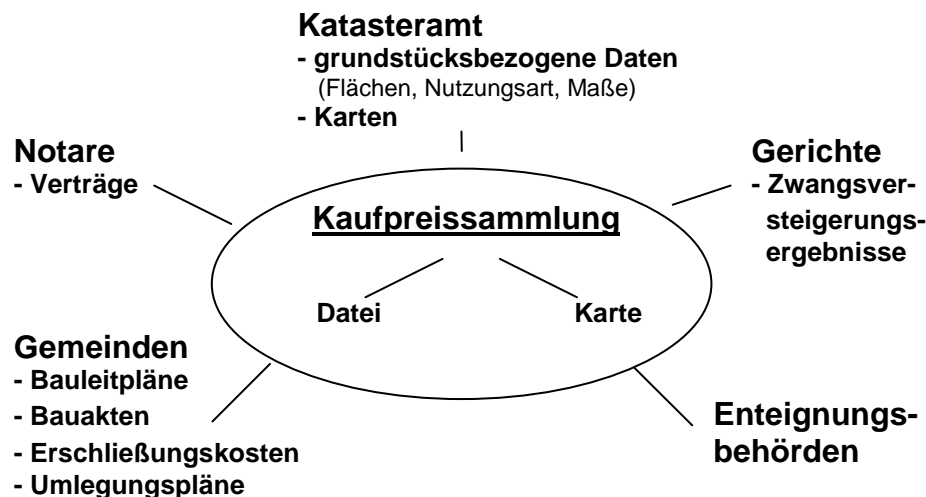
Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen. Diese sind jeweils bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben.

Notare und andere Stellen sind nach § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Bodenmarkt betreffende Unterlagen den Gutachterausschüssen zu übersenden.

In der Abbildung 2 ist schematisch dargestellt, welche Stellen und Einrichtungen zur Führung der Kaufpreissammlung mit ihren Daten und Informationen beitragen.

Abb. 2: Mitwirkung der einzelnen Stellen bei der Kaufpreissammlung



Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält. Die so erlangten Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundlagendaten entsprechend den §§ 8 bis 12 der Wertermittlungsverordnung (WertV).

Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§§ 8 bis 12 WertV). Die Ableitung dieser marktkonformen erforderlichen Daten hat für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere die freien Sachverständigen, große Bedeutung.
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte und die Daten der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung der Wertermittlungen

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstige personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden daher bei Vorliegen eines berechtigten Interesses lediglich in anonymisierter Form erteilt.

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2002

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2002 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

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

4.1 Anzahl der Kauffälle

Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss für das Berichtsjahr 2002 von den beurkundenden Stellen

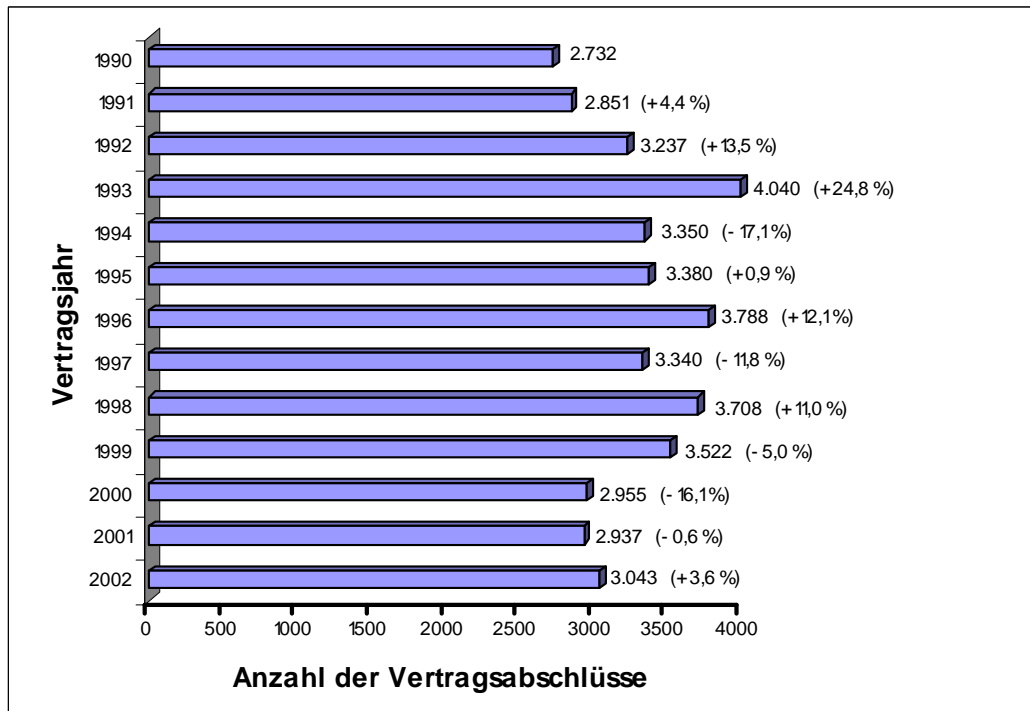
3.043 Vertragsabschlüsse

über bebaute und unbebaute Grundstücke übersandt.

Die Zahl der Vertragsabschlüsse nahm damit nach einem Rückgang von 0,6 % im Vorjahr im Berichtsjahr 2002 um 3,6 % zu. Die folgende Abbildung 3 zeigt die Umsatzentwicklung der Vertragsabschlüsse seit 1990.

Die mit den 3.043 Vertragsabschlüssen übersandten Auflassungen, Überträge, Schenkungen u. ä. wurden nicht erfasst, sodass im Berichtsjahr 2.954 (Vorjahr 2.905) Kauffälle für die Registrierung geeignet waren.

Abb. 3: Entwicklung der Anzahl aller Vertragsabschlüsse



Von den 2.954 registrierten Kauffällen waren im Berichtsjahr ca. 26 % wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ungeeignet, so dass 2.182 geeignete Kaufverträge (Vorjahr 2.180) ausgewertet bzw. registriert werden konnten bzw. die als Datengrundlage für den Grundstücksmarktbericht dienen.

Die nachstehenden Abbildungen 4 u. 5 zeigen die Umsatzanteile gemessen an der Anzahl der **geeigneten Kauffälle**. Den Darstellungen können die absoluten Zahlen wie auch die prozentualen Anteile entnommen werden.

Abb. 4: Anzahl der geeigneten Kauffälle, differenziert nach Grundstücksart

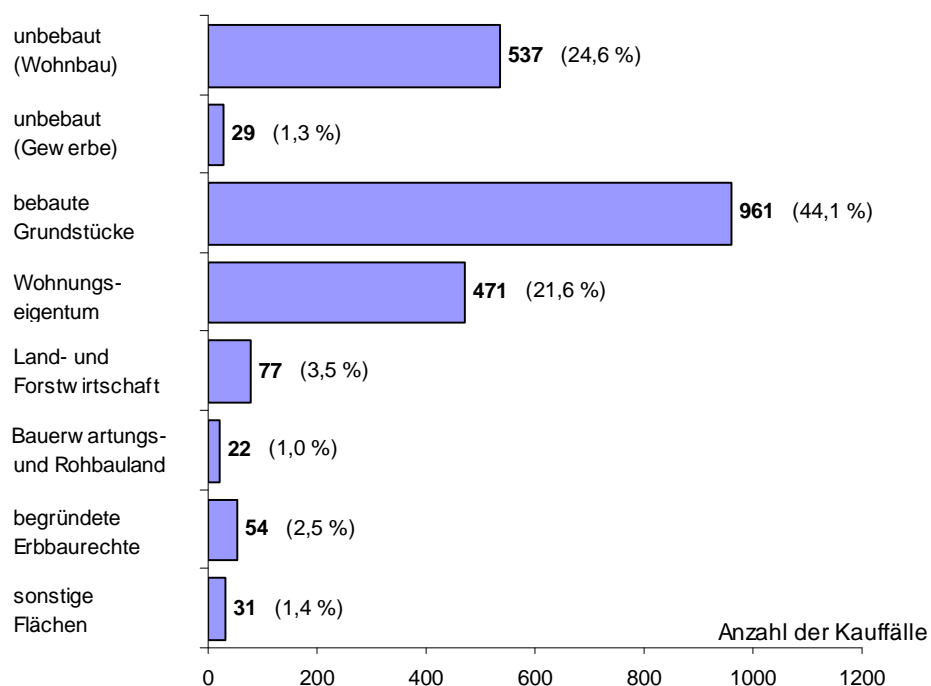
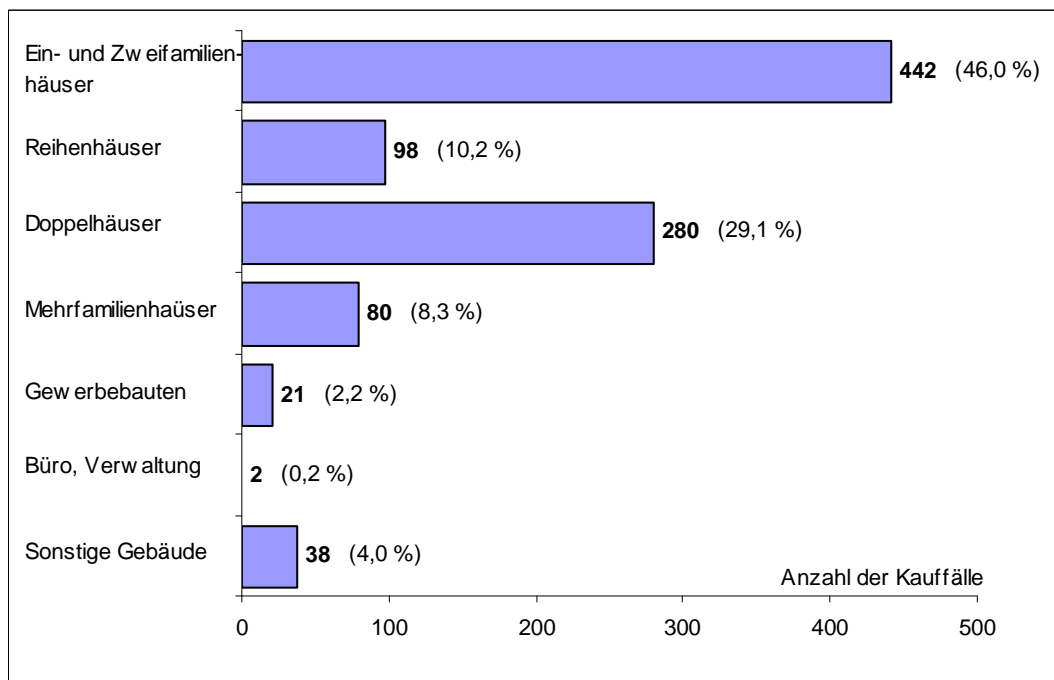


Abb. 5: Anteile der bebauten Grundstücke ohne Wohnungseigentum



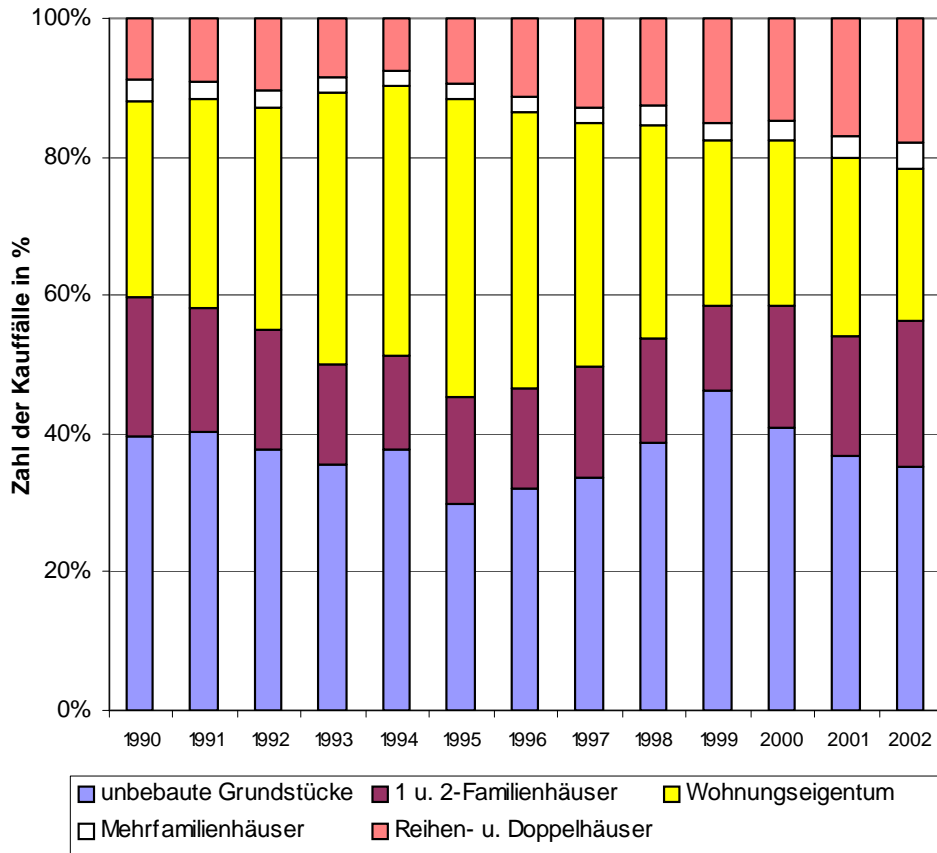
Zu den bedeutendsten Teilmärkten im Kreis Warendorf zählen die unbebauten Baugrundstücke, Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser sowie das Wohnungseigentum.

Im Berichtsjahr 2002 stieg die Anzahl der **geeigneten** Kauffälle um 0,2 % auf 1.953.

Tab. 1: Entwicklung der Anzahl der geeigneten Kauffälle

Jahrgang	Kauffälle	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %
1990	1.423	
1991	1.742	+ 22,4
1992	1.884	+ 8,2
1993	2.504	+ 32,9
1994	1.902	- 24,0
1995	1.996	+ 5,0
1996	2.361	+ 18,3
1997	1.909	- 19,1
1998	2.321	+ 21,6
1999	2.338	+ 0,7
2000	1.903	- 18,6
2001	1.950	+ 2,5
2002	1.953	+ 0,2

Abb. 6: Entwicklung der prozentualen Marktanteile nach Anzahl der geeigneten Kauffälle



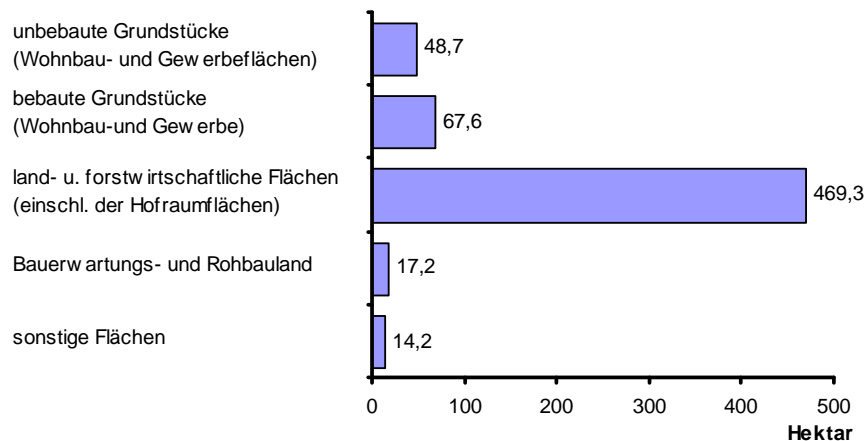
4.2 Flächenumsatz

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

617,0 Hektar.

Der Umsatz ist gegenüber dem Vorjahresumsatz um 13,8 % gestiegen.

Abb. 7: Flächenumsatz 2002 (ohne Wohn- und Teileigentum)



4.3 Geldumsatz

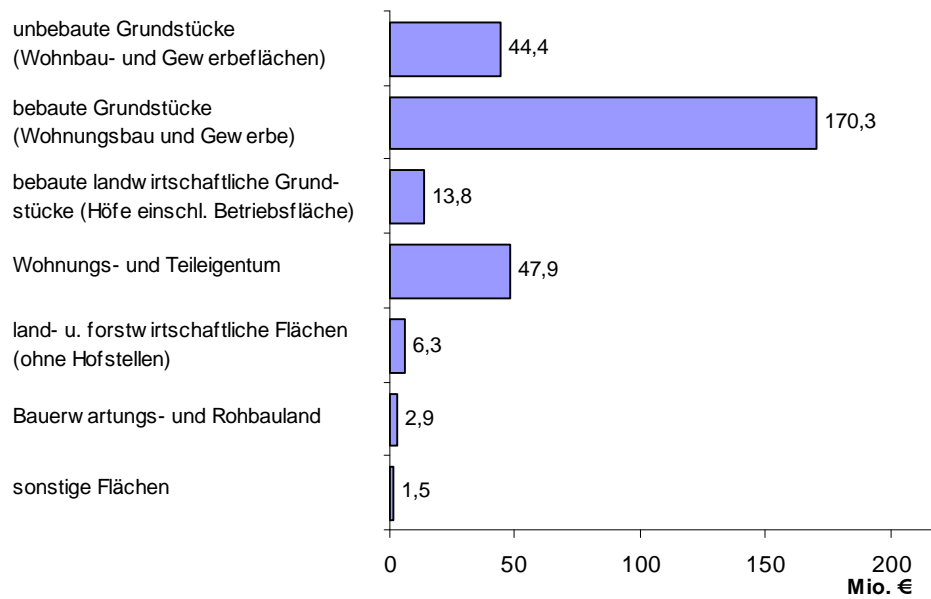
Der Geldumsatz ist im vergangenen Jahr um 4,6 % auf

287,19 Mio. €

zurückgegangen.

Aus der Abbildung 8 sind die einzelnen Marktanteile ersichtlich.

Abb. 8: Geldumsatz einzelner Teilmärkte



5. Unbebaute Grundstücke

Nachfolgend wird der Teilmarkt *unbebaute Grundstücke* differenzierter beschrieben.

Dieser Teilmarkt gliedert sich in folgende fünf Kategorien:

- **Land- und Forstwirtschaftliche Flächen**

Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker- und Grünland) und den forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden in dieser Grundstücksgruppe auch Verkäufe von Flächen erfasst, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerland- oder forstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahin gehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht (§4 Abs. 1 Satz 2 der WertV). Abbau und Grabungsflächen bleiben unberücksichtigt. Verkäufe von Acker- und Grünlandflächen unter 2.500 m² sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m² außer Betracht geblieben.

- **Bauerwartungs- und Rohbauland**

Nach der Wertermittlungsverordnung (WertV) handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) gründen.

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB) für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

- **Wohnbauflächen individueller Wohnungsbau**

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des (privaten) Bauherrn bebaut werden können, zumeist Ein- oder Zweifamilienhäuser in ein- oder zweigeschossiger Bauweise, wobei jedoch – soweit ortsüblich – auch eine höhere Geschossigkeit auftreten kann (z.B. Stadthäuser in mehrgeschossigem Maisonette-Stil). Auch Baugrundstücke für eine Reihen- oder Doppelhausbebauung werden hierunter subsumiert.

Wesentliche Kennzeichen dieser Kategorie sind die ein- bis zweigeschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss zu nehmen.

- **Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau**

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

- **Gewerbliche Bauflächen**

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

Im **Teilmarkt unbebauter Grundstücke** wurde im Jahr 2002 mit

mit **696 Kauffällen**

ein Geldumsatz von **55,1 Mio. €**

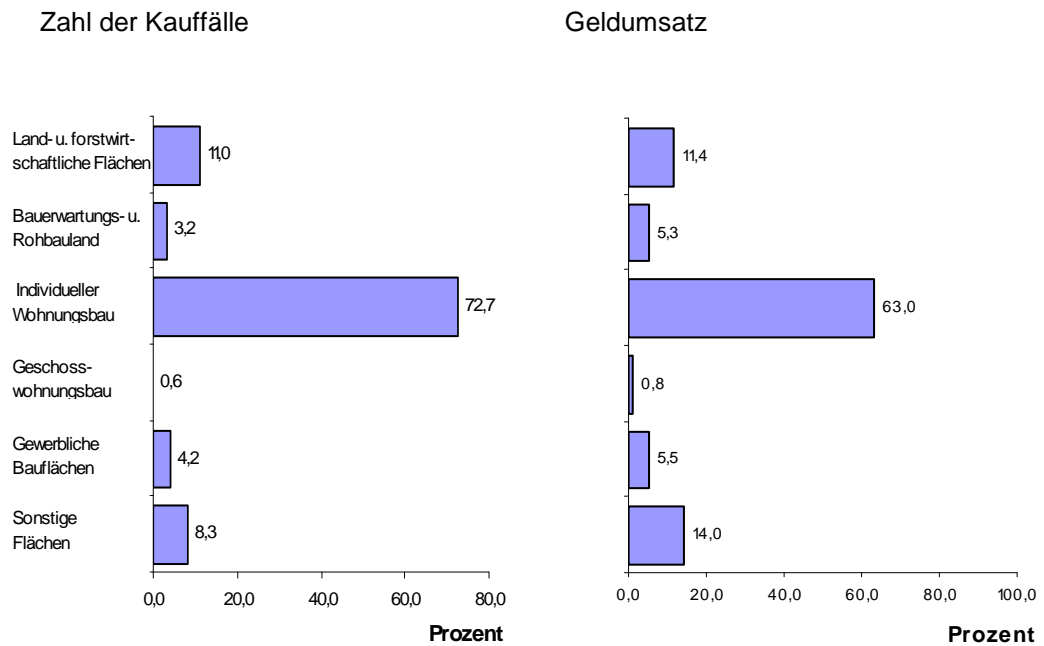
und ein Flächenumsatz von **324,3 ha**

erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr (695) blieb die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken nahezu unverändert. Der Geldumsatz nahm um 9,7 % zu.

Den höchsten Marktanteil haben die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit einem Anteil von 72,7 % der Kauffälle und mit einem Anteil von 63,0 % am Geldumsatz.

Abb. 9: Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz



Die Abbildungen 10 (1) bis 10 (3) zeigen die Aufteilung des Umsatzes auf die 13 Städte und Gemeinden des Kreises Warendorf.

Abb. 10 (1): Anzahl der Kauffälle in den Städten und Gemeinden

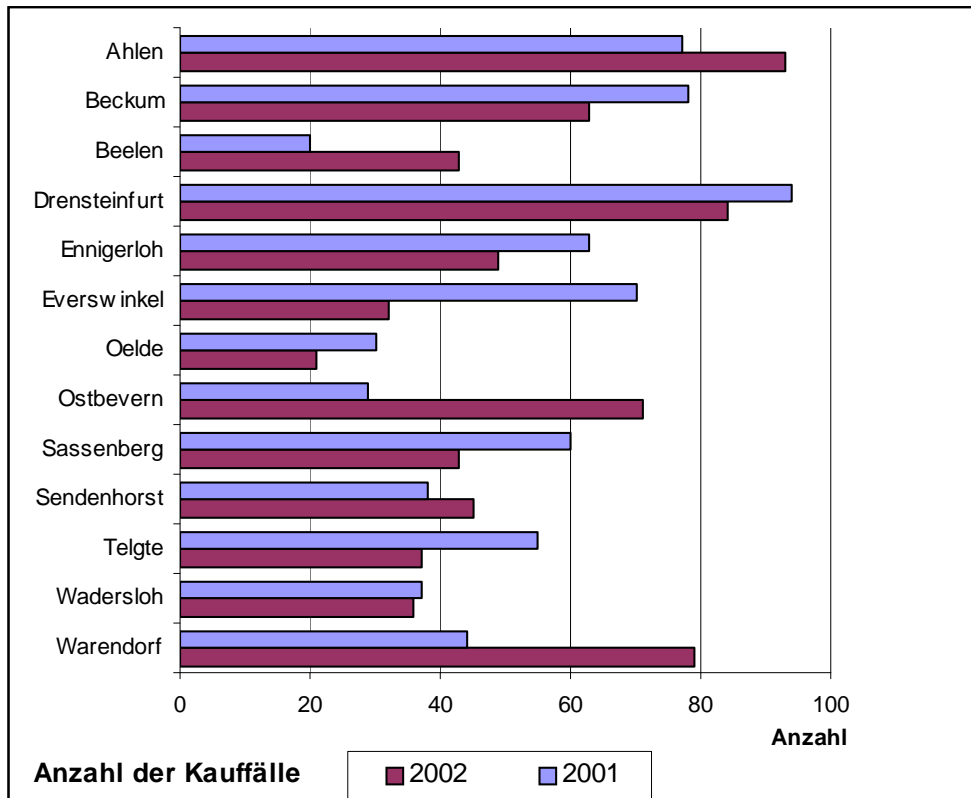


Abb. 10 (2): Geldumsatz in den Städten und Gemeinden

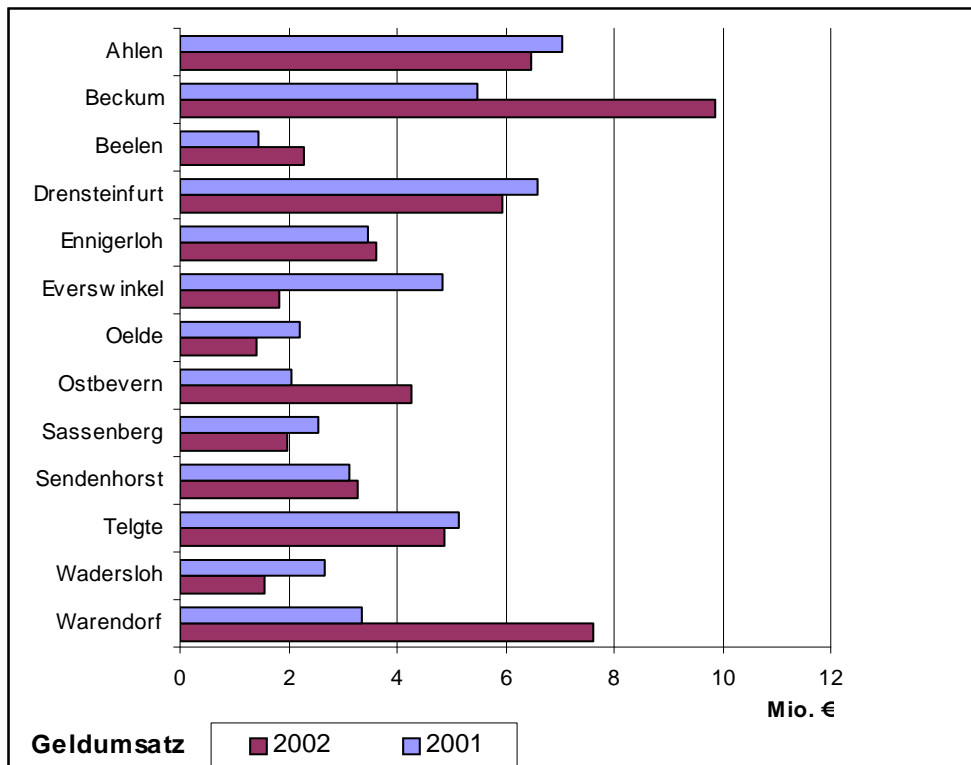
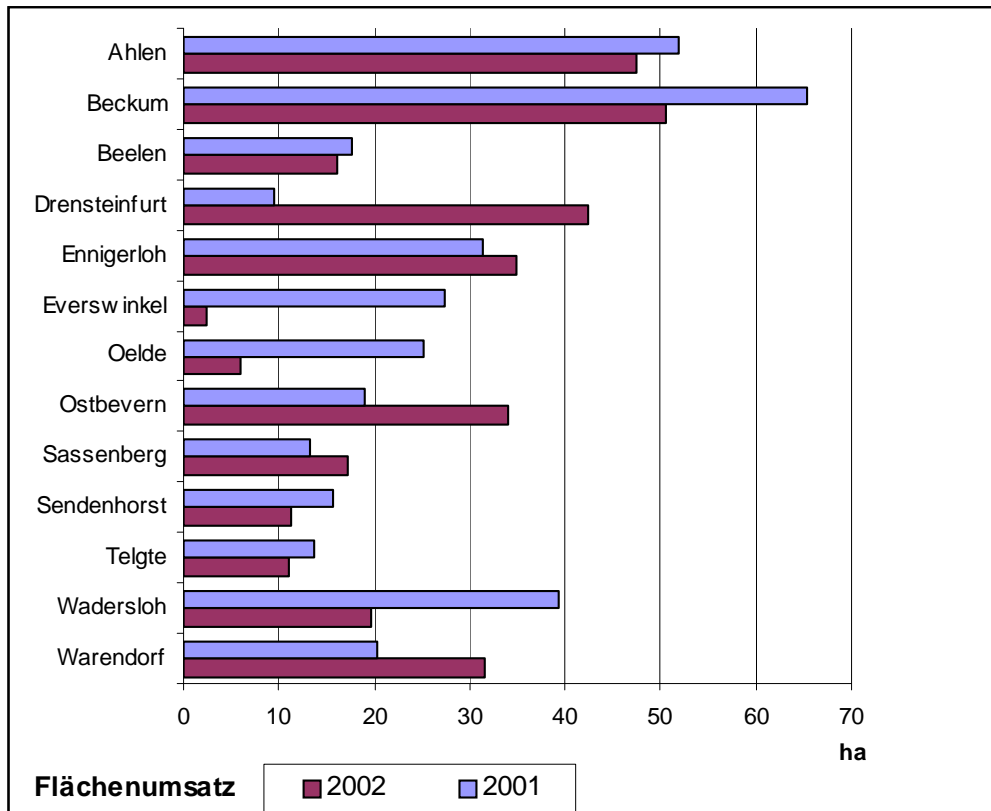


Abb. 10 (3): Flächenumsatz in den Städten und Gemeinden



5.1 Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau

Die Anzahl der Kauffälle der Wohnbauflächen in der Kategorie individueller Wohnungsbau liegt mit 506 Verkäufen nahezu auf dem Vorjahresniveau mit 500 Kauf-fällen. Der Geldumsatz ist um 18,6 % und der Flächenumsatz ist um 12,9 % ge-stiegen.

Die folgenden Tabelle zeigt die prozentuale Veränderung der Anzahl der Kauffälle sowie des Geld- und Flächenumsatzes gegenüber dem Vorjahr.

Tab. 2: Umsatzentwicklung in den Städten und Gemeinden

Stadt/ Gemeinde	Kauffälle		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl 2002	Änderung zum Vorjahr in %	2002 (Mio. €)	Änderung zum Vorjahr in %	2002 (ha)	Änderung zum Vorjahr in %
Ahlen	66	+ 46,7	4,44	+ 61,8	3,66	+ 70,6
Beckum	39	- 27,8	6,74	+ 99,2	4,44	+ 58,7
Beelen	36	+176,9	1,55	+290,6	1,86	+177,6
Drensteinfurt	65	- 23,5	4,22	- 23,6	2,95	- 25,8
Ennigerloh	31	- 11,4	1,48	- 10,0	1,60	- 17,7
Everswinkel	27	- 57,1	1,31	- 66,1	1,12	- 66,2
Oelde	10	+ 11,1	0,52	- 21,6	0,56	+ 9,3
Ostbevern	57	+185,0	3,21	+192,8	3,01	+167,1
Sassenberg	33	- 28,3	1,35	- 31,5	1,68	- 36,3
Sendenhorst	32	+ 14,3	2,26	+ 27,0	1,65	+ 34,5
Telgte	27	- 42,6	2,27	- 36,2	1,43	- 35,6
Wadersloh	24	- 11,1	0,89	- 20,4	1,29	- 13,6
Warendorf	59	+110,7	4,50	+188,3	3,51	+148,3
Gesamtkreis	506	+ 1,2	34,74	+ 18,6	28,76	+ 12,9

Die Abbildungen 11 (1) bis 11 (3) zeigen die **Umsätze von Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus** der 13 Städte und Gemeinden im Kreis Warendorf.

Abb. 11 (1): Anzahl der Kauffälle in den Städten und Gemeinden

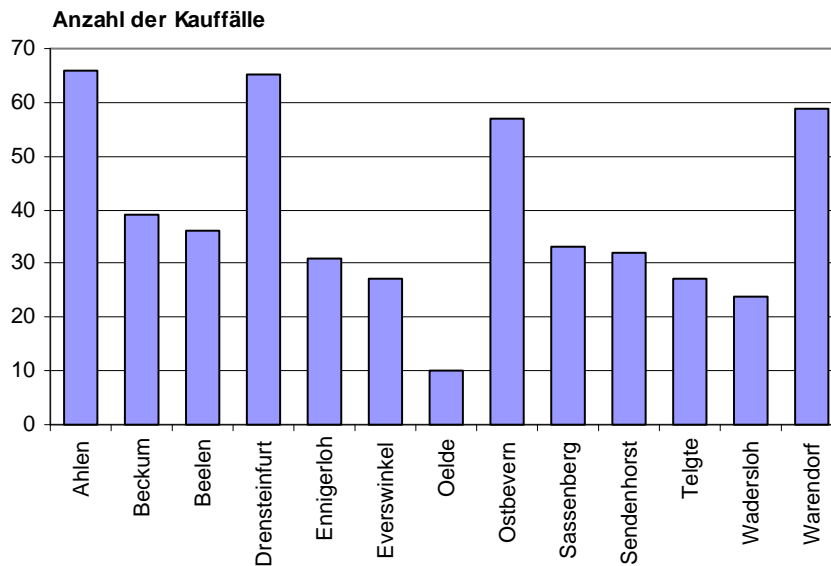


Abb. 11 (2): Geldumsatz in den Städten und Gemeinden

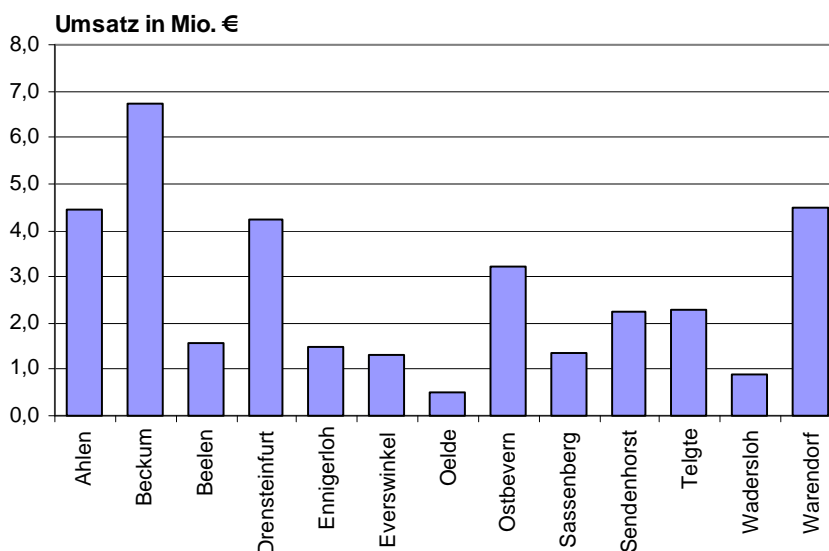
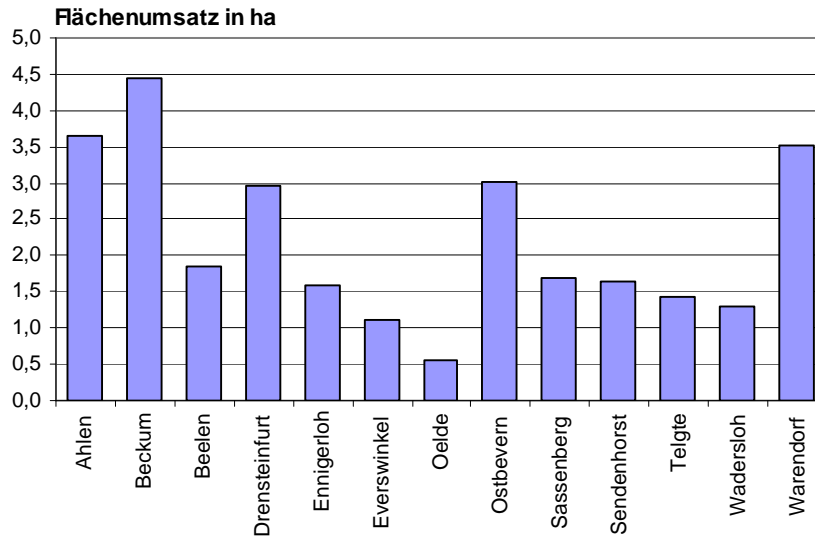


Abb. 11 (3): Flächenumsatz in den Städten und Gemeinden



Preisentwicklung 2002

Die Preise für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus sind gegenüber dem Vorjahr im Kreisdurchschnitt um rd. 1 % gestiegen. Lediglich in den Gemeinden Beelen, Oelde, Ostbevern, Sassenberg und Ahlen – Vorhelm kommt es zu Steigerungen, die über dem Durchschnitt liegen, wogegen die Entwicklung in Ennigerloh – Enniger rückläufig ist.

In der folgenden Tabelle 3 wird das durchschnittliche Preisniveau für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus differenziert nach guten, mittleren und mäßigen Lagen angegeben. Es handelt sich um betragsfreie Werte.

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

Tab. 3: Durchschnittliche beitragsfreie Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus

Gemeinde Ortsteil	Lageklassen								
	gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
	von €	bis €	Mittel €	von €	bis €	Mittel €	von €	bis €	Mittel €
Ahlen	125	195	157	85	155	111	50	110	84
Dolberg	115	115	115	70	100	87	50	75	61
Vorhelm	115	125	119	80	105	94	90	90	90
Beckum	115	175	148	85	135	105	45	100	83
Neubeckum	105	125	112	80	120	94	45	80	68
Roland	---	---	---	---	---	---	75	75	75
Vellern	95	95	95	80	85	82	50	55	53
Beelen	75	95	79	68	83	76	35	35	35
Drensteinfurt	145	180	162	125	170	139	50	130	116
Rinkerode	145	160	156	135	150	139	135	135	135
Walstedde	125	140	129	83	140	113	105	120	113
Ennigerloh	115	145	126	75	120	104	40	85	68
Enniger	82	92	84	72	82	77	72	72	72
Ostenfelde	95	110	101	80	90	87	---	---	---
Westkirchen	85	85	85	65	85	77	---	---	---
Everswinkel	120	130	123	105	120	114	---	---	---
Alverskirchen	97	100	98	77	87	83	---	---	---
Oelde	110	165	131	94	125	106	72	95	85
Lette	77	82	78	62	72	69	---	---	---
Stromberg	85	115	102	68	95	79	35	62	54
Sünninghausen	59	67	61	51	57	54	---	---	---
Ostbevern	110	140	117	72	120	100	55	55	55
Sassenberg	87	110	92	76	97	88	70	81	79
Füchtorf	77	82	81	66	80	72	---	---	---
Sendenhorst	135	165	143	115	135	123	100	120	108
Albersloh	145	160	151	125	140	130	90	115	107
Telgte	165	215	189	145	195	164	55	150	113
Westbevern	120	120	120	95	130	115	65	80	71
Wadersloh	90	120	98	70	95	86	55	55	55
Diestedde	68	68	68	62	65	65	40	50	47
Liesborn	65	72	66	55	63	61	35	53	49
Warendorf	130	250	165	110	150	130	80	110	98
Einen	85	85	85	70	80	75	---	---	---
Freckenhorst	115	130	120	90	110	100	60	90	79
Hoetmar	75	85	77	70	70	70	---	---	---
Milte	70	70	70	60	65	64	---	---	---
Müssingen	---	---	---	75	85	79	---	---	---

Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte

In den beitragsfreien Bodenrichtwerten sind folgende Beiträge/Abgaben enthalten:

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

Die Spanne der Beiträge liegt je nach Erschließungsqualität und Alter der Baugebiete zwischen 15 und 45 €/m².

5.2 Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau

Bei den Grundstücken für den Geschosswohnungsbau ist keine Aussage möglich, da lediglich 4 geeignete Kauffälle für die Auswertung vorliegen.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Die Aussagen zu dem Teilmarkt der gewerblichen Bauflächen beziehen sich auf das gesamte Kreisgebiet, da die Anzahl der Kauffälle in den einzelnen Städten und Gemeinden für sich zu gering sind.

Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um 25,6 % auf 29 zurückgegangen. Ebenso verhält es sich bei dem Geld- und Flächenumsatz. Hier verringern sich die Umsätze um 16,2 % auf 3,0 Mio. € bzw. um 33,6 % auf 11,4 ha.

Der Mittelwert der verkauften erschließungsbeitragsfreien gewerblichen Bauflächen hat sich um 15,7 % auf 27,2 €/m² erhöht. Die Ursache dafür ist, dass gegenüber dem Vorjahr der Schwerpunkt der Kauffälle in höherwertigen Gebieten liegt.

Eine Anpassung der Bodenrichtwerte für Gewerbflächen erfolgte nur in Einzelfällen.

5.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Als land- und forstwirtschaftliche genutzte Flächen werden in diesem Bericht Flächen bezeichnet, die entsprechend genutzt werden oder nutzbar sind und die voraussichtlich nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

5.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen

Umsätze und Preisniveau

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

Die Umsatzzahlen sind im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Der Flächenumsatz nahm um 2,0 % und der Geldumsatz um 11,5 % zu.

Der Durchschnittspreis der verkauften Ackerflächen erhöht sich um 9,4 % auf 2,45 €/m².

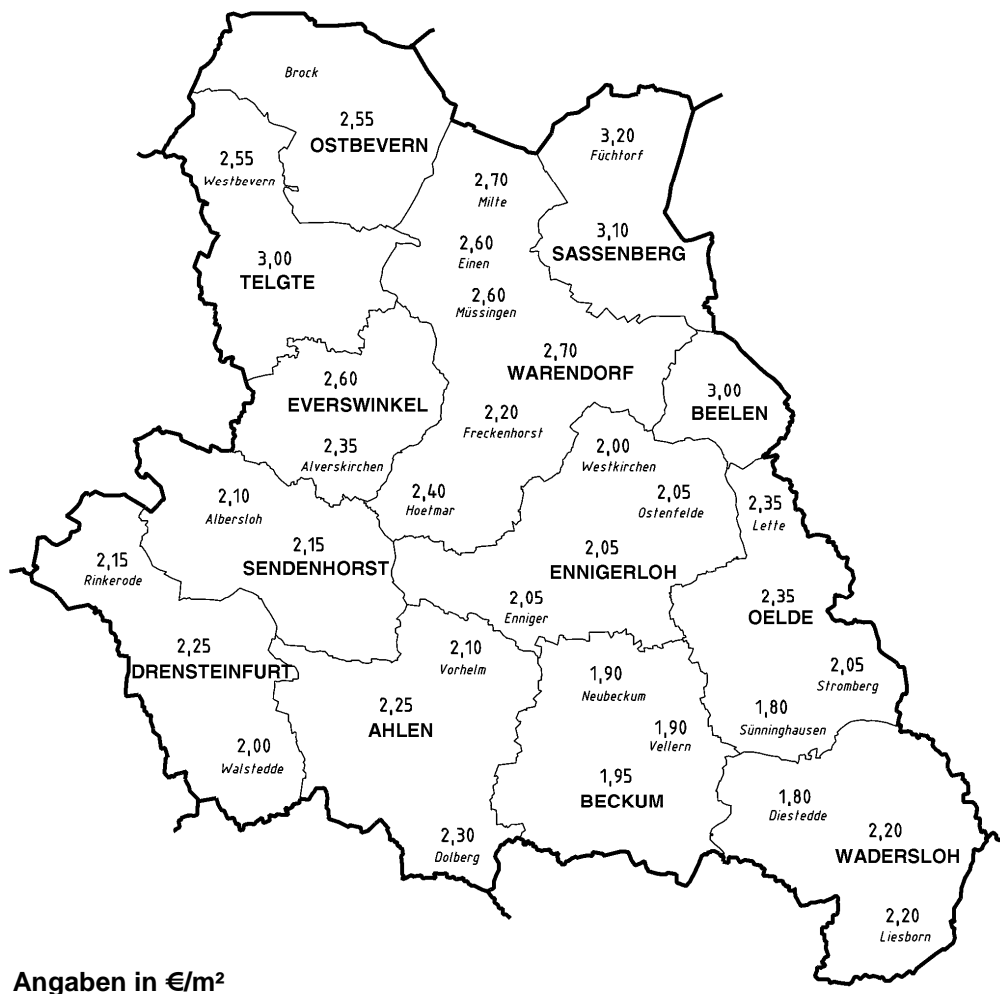
Die Umsatzentwicklung ist in der Tabelle 4 dargestellt.

Tab. 4: Flächen- und Geldumsatz landwirtschaftlicher Flächen
(ohne Forstflächen)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Anzahl der Verträge	87	94	62	78	72	74	63	72
Mittelwert (€/m ²)	2,06	2,01	2,15	2,29	2,37	2,24	2,24	2,45
Flächenumsatz (ha)	276,2	260,8	212,3	286,3	194,8	263,0	240,0	244,7
Geldumsatz (Mio. €)	5,7	5,2	4,6	6,6	4,6	5,9	5,4	6,0

Aus der Abbildung 12 sind die aus den Verkäufen ermittelten Bodenrichtwerte für Ackerland der einzelnen Städte und Gemeinden und deren Ortsteile ersichtlich.

Abb. 12: Richtwerte für Ackerland im Kreis Warendorf (Stichtag 31.12.2002)



Angaben in €/m²

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

5.4.2 Landwirtschaftliche Flächen mit Bodenschätzen

Neben den Verkäufen von reinen landwirtschaftlichen Flächen kommt es vornehmlich im Südkreis zu Verkäufen von landwirtschaftlichen Flächen mit Bodenschätzen. Es handelt sich hier überwiegend um Kalkstein- und Sandvorkommen. Je nach Mächtigkeit der abbauwürdigen Bodenschichten lag der Kaufpreis für diese Flächen im Jahr 2002 bei etwa 5,00 bis 9,00 €/m². Preisbeeinflussend wirkt sich auch bei geplanten Abbaumaßnahmen der Grundstückstausch bzw. eine Umsiedlung von landwirtschaftlichen Betrieben aus.

5.4.3 Grünland

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 bis 70 % des Ackerlandpreises. Zu bemerken ist, dass die Kaufpreise für Grünlandflächen sehr stark streuen.

5.4.4 Begünstigtes Agrarland im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV 88

Bei begünstigtem Agrarland handelt es sich um Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder –forstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht. Hierunter fallen z.B. Ausgleichsflächen im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Für den Zeitraum von 1990 bis 2002 sind Kaufverträge über begünstigtes Agrarland ausgewertet worden. Die Auswertung von 80 Kauffällen hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis für begünstigtes Agrarland zwischen 4,00 €/m² und 6,80 €/m² liegt. Das entspricht etwa dem 2- bis 2,5-fachen landwirtschaftlichen Bodenwert (Ackerland).

5.4.5 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Bei den forstwirtschaftlichen Flächen können nur bedingt Aussagen gemacht werden, da auch hier eine ausreichende Zahl von geeigneten Verträgen nicht vorliegt. Die Zahl der geeigneten Verträge liegt seit den letzten 8 Jahren im Schnitt bei 7 Stück/Jahr. Die Auswertungen dieser Verträge zeigen ein nahezu unverändertes Preisbild. Der Mittelwert für forstwirtschaftliche Flächen - ohne Aufwuchs - liegt bei etwa 0,70 €/m².

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

5.5.1 Bauerwartungsland

Nach der Wertermittlungsverordnung handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere aus einer entsprechenden Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) begründen.

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.

Umsätze Bauerwartungsland

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
12	14,57	2,00

5.5.2 Rohbauland

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB) für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Umsätze Rohbauland

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
10	2,66	0,90

5.6 Sonstige Flächen (Gartenland)

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

Gartenlandflächen im bebauten Innenbereich

Der durchschnittliche Kaufpreis dieser Flächen liegt bei etwa 15 bis 25 % des Wertes von beitragspflichtigen Wohnbauflächen.

Gartenlandflächen im Außenbereich (Ortsrandlage)

Der durchschnittliche Kaufpreis dieser Flächen liegt bei etwa dem 2,5- bis 3,5-fachen des landwirtschaftlichen Bodenwertes.

Gartenlandflächen im Außenbereich (freie Feldlage)

Der durchschnittliche Kaufpreis dieser Flächen liegt bei etwa dem 2- bis 3-fachen des landwirtschaftlichen Bodenwertes.

5.7 Erbbauzins

Bei der Bestellung von Erbbaurechten werden in den Verträgen Erbbauzinsen vereinbart. Die Höhe des Erbbauzinses richtet i.d.R. sich nach der jeweiligen Grundstücksnutzung. Allerdings ist festzustellen, dass für gleiche Grundstücksnutzungen der Zins nicht einheitlich ist. Oft wird der Zins frei ausgehandelt, so dass dieser innerhalb einer gewissen Bandbreite variiert.

Im Berichtsjahr wurden im Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus 44 Erbbaurechtsverträge geschlossen. Der durchschnittliche Zins liegt bei 2,30 €/m² bei einem Minimalwert von 1,23 €/m² und einem Maximalwert von 3,80 €/m².

Die Höhe des Erbbauzinses ist insbesondere vom Bodenwert abhängig, aber auch davon, ob neben der Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses weitere Belastungen für den Erbbaurechtsnehmer (z.B. beim Heimfall) vereinbart wurden.

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.

6. Bebaute Grundstücke

Mit einem Geldumsatz von 184,15 Mio. € bei 961 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Warendorf

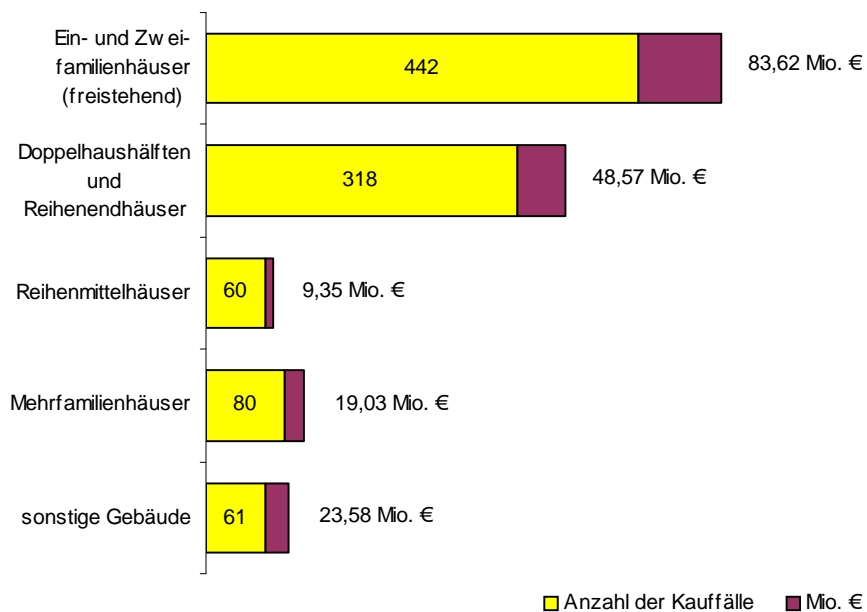
Der Teilmarkt bebaute Grundstücke gliedert sich in die fünf Kategorien

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

die in der Abbildung 13 dargestellt sind.

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. 13 sind diese Kauffälle mit den sonstigen Gebäuden erfasst.

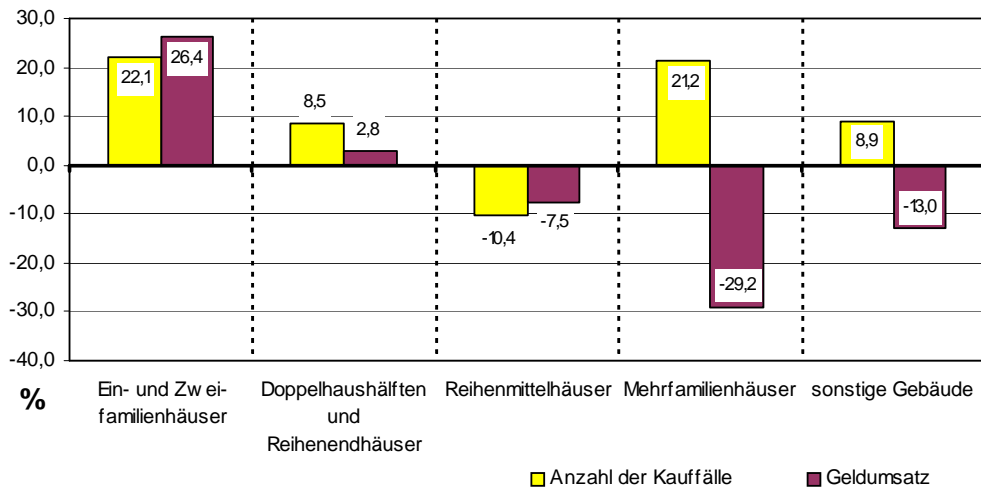
Abb. 13: Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz



Gegenüber dem Vorjahr hat sich bei bebauten Grundstücken die Anzahl der Kauf-fälle um 13,9 % und der Geldumsatz um 3,8 % erhöht.

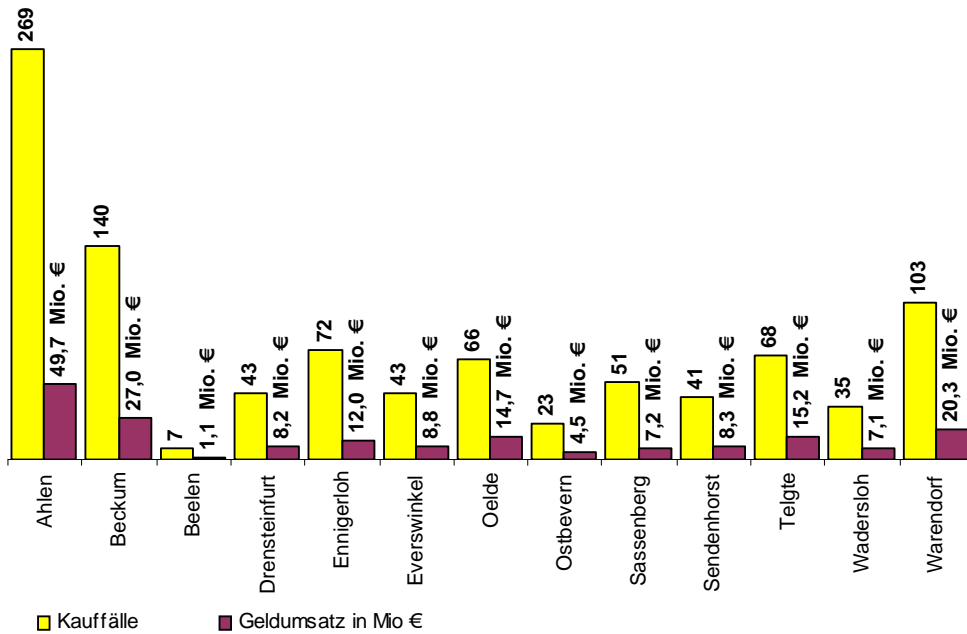
Die Entwicklung der einzelnen Kategorien ist aus der nachfolgenden Abbildung 14 ersichtlich.

Abb. 14: Änderung der Umsatzzahlen zum Vorjahr



Die nachfolgende Abbildung 15 gibt Auskunft über die Zusammensetzung des Marktes der bebauten Grundstücke im gegliedert nach Städten und Gemeinden im Kreis Warendorf.

Abb. 15: Umsätze gegliedert nach Städten und Gemeinden



6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Umsätze

Die Umsatzzahlen beinhalten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser.

Im Berichtsjahr kam es im Kreis Warendorf auf diesem Teilmarkt bei einem Geldumsatz von 141,54 Mio. € (+14,6 %) und einem Flächenumsatz von 72,99 ha (+38,7 %) zu 820 (+13,6 %) Kauffällen. Die meisten Kauffälle wurden in Ahlen registriert.

Die folgende Tabelle 5 zeigt die prozentualen Veränderungen bei den einzelnen Städten und Gemeinden.

Tab. 5: Prozentuale Änderungen der Umsätze in den Städten und Gemeinden

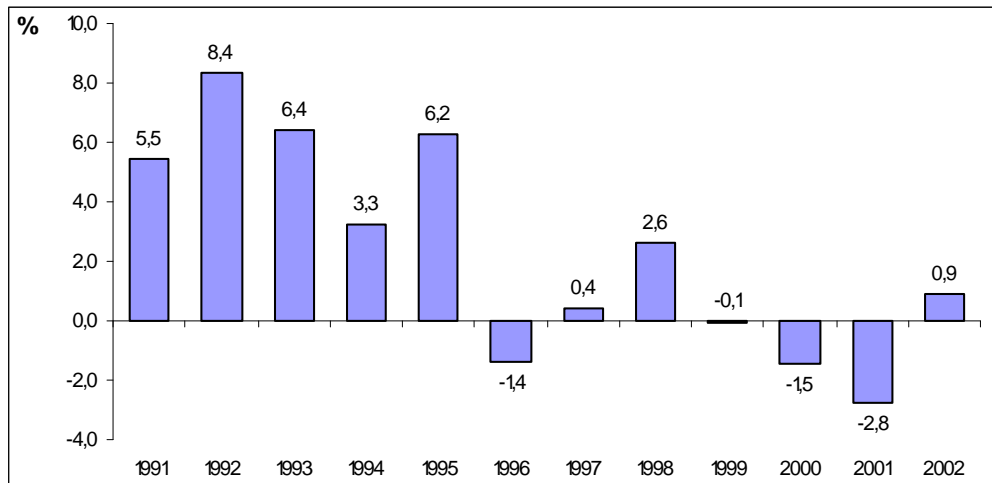
Stadt / Gemeinde	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Kauffälle	Änderung zum Vor- jahr %	Umsatz ha	Änderung zum Vor- jahr %	Umsatz Mio. €	Änderung zum Vor- jahr %
Ahlen	236	+57,3	13,00	+ 86,2	35,60	+40,1
Beckum	103	- 6,4	7,15	- 37,3	17,36	+ 1,0
Beelen	7	- 22,2	0,66	- 12,6	1,08	- 4,0
Drensteinfurt	33	- 32,7	1,70	- 68,4	5,56	- 40,4
Ennigerloh	67	+ 4,7	5,30	+ 47,6	10,89	+10,7
Everswinkel	43	+65,4	5,80	+272,4	8,83	+75,6
Oelde	57	- 19,7	9,28	+103,2	11,66	- 8,6
Ostbevern	22	0,0	3,64	- 9,7	4,33	+23,4
Sassenberg	36	+50,0	4,61	+254,9	6,21	+54,9
Sendenhorst	35	- 2,8	3,22	+ 26,4	6,49	+ 9,5
Telgte	54	+17,4	3,96	+118,6	10,90	+19,2
Wadersloh	31	+55,0	8,64	+284,1	5,31	+64,5
Warendorf	96	+ 1,1	6,03	- 6,3	17,32	+ 1,7
Kreis Warendorf	820	+13,6	72,99	+ 38,7	141,54	+14,6

Preisentwicklung

Das Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser hat gegenüber dem Vorjahr insgesamt leicht zugenommen.

Die folgende Abbildung 16 gibt nur einen groben Überblick. Dies ist darauf zurückzuführen, dass hier nicht differenziert wird nach Gebäudealter, Ausstattung und Art des Gebäudes (wie z.B. freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus, Reihenhäuser, Doppelhaus). Auch ist nicht nach Erst- oder Wiederverkäufen unterschieden.

Abb. 16: Entwicklung der Preisveränderungen für Ein- und Zweifamilienhäuser (Erst- und Wiederverkäufe)



Preisniveau

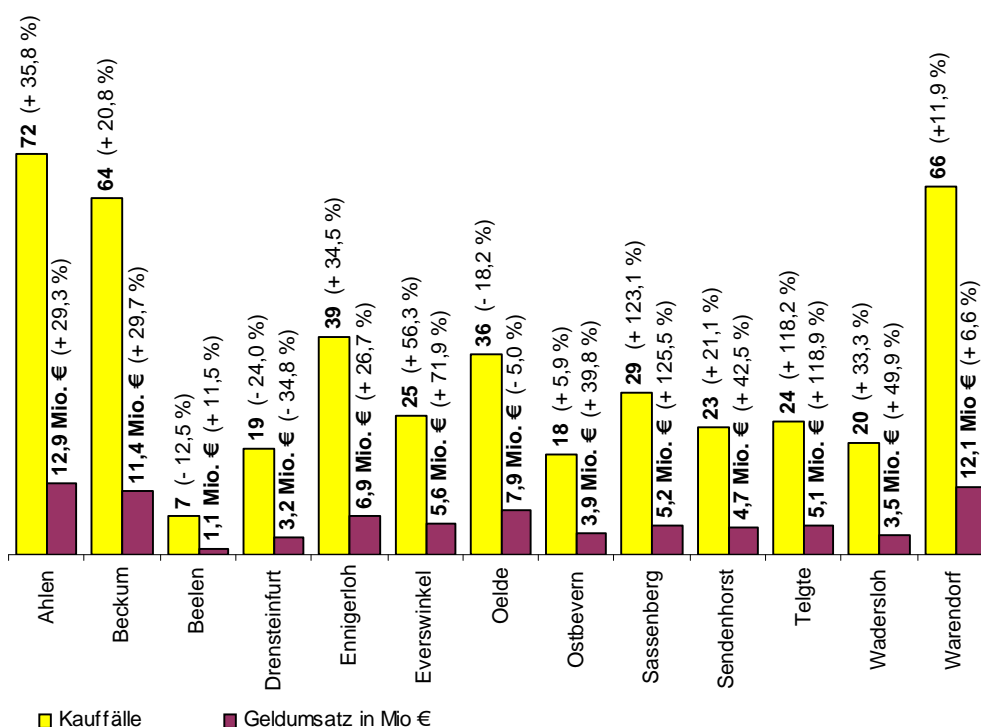
Bei der nachfolgenden Darstellung des Preisniveaus wird nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, nach Reihenendhäuser und Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser unterschieden.

6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Ein- und Zweifamilienhäuser bilden mit 46,0 % der Kauffälle und mit 45,4 % des Geldvolumens auf dem Markt der bebauten Grundstücke die größte Gruppe. Der Gesamtumsatz ist gegenüber dem Vorjahr bei der Zahl der Kauffälle um 22,1 % und bei dem Geldumsatz um 26,4 % gestiegen.

Die Abbildung 17 (1) zeigt die Entwicklung in den einzelnen Städten und Gemeinden des Kreises Warendorf in diesem Marktsegment gegenüber dem Vorjahr.

Abb. 17 (1): Umsätze und Veränderungen freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser (Erst- und Wiederverkäufe)



Die Tabelle 6 zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise der vergangenen vier Jahre von wiederverkauften freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Eine Auswertung der Erstverkäufe erfolgt nicht, da auswertbare Fälle in ausreichender Zahl nicht vorliegen.

Tab. 6: Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
(Wiederverkäufe - auswertbare Fälle -)

Wiederverkäufe	1999	2000	2001	2002
Gesamtkaufpreis in €	193.147	186.923	187.103	180.204
Auswertbare Fälle	(144 Fälle)	(167 Fälle)	(183 Fälle)	(198 Fälle)

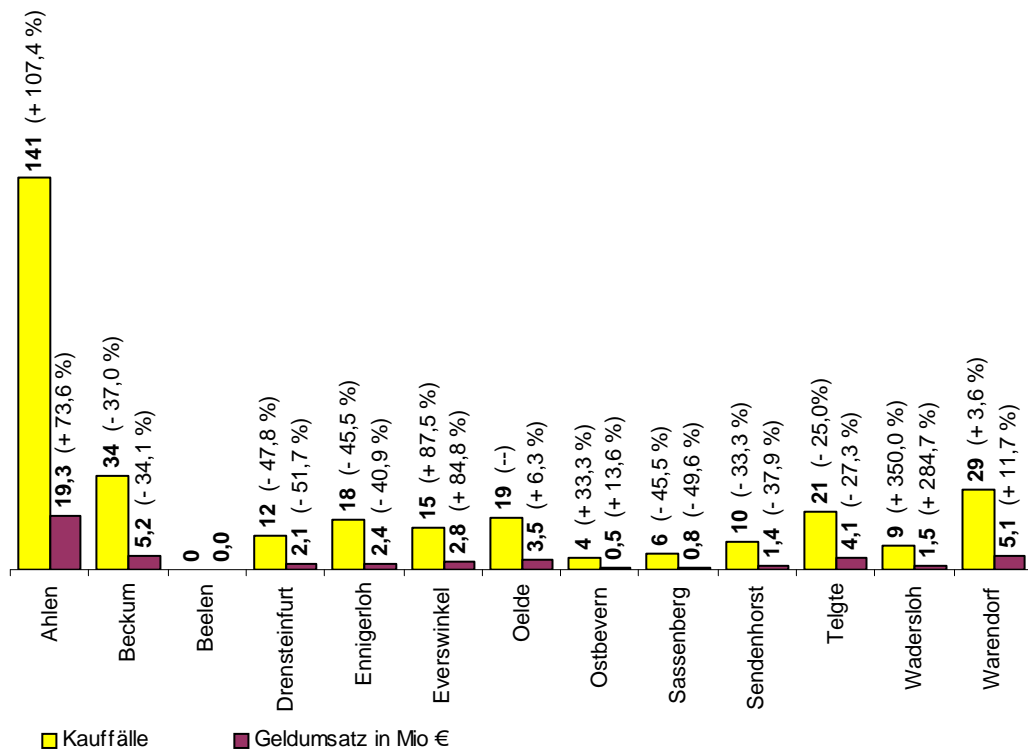
Grundstücksgröße zwischen 330 und 800 m²

6.1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Mit 33,1 % der Kauffälle und mit 26,4 % des Geldvolumens bilden die Doppelhaushälften und die Reihenendhäuser die zweitstärkste Gruppe der bebauten Grundstücke. Der Gesamtumsatz ist gegenüber dem Vorjahr bei der Zahl der Kauffälle um 8,5 % und bei dem Geldumsatz um 2,8 % gestiegen.

Die Abbildung 17 (2) zeigt die Entwicklung in den einzelnen Städten und Gemeinden des Kreises Warendorf in diesem Marktsegment gegenüber dem Vorjahr.

Abb. 17 (2): Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
(Erst- und Wiederverkäufe)



Die Tabelle 7 zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise der vergangenen vier Jahre von erstverkauften Doppelhaushälften und Reihenendhäusern

Tab. 7: Durchschnittspreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
(Erstverkäufe - auswertbare Fälle -)

Erstverkäufe	1999	2000	2001	2002
Gesamtkaufpreis in €	181.926	177.495	176.009	184.410
Auswertbare Fälle	(168 Fälle)	(114 Fälle)	(131 Fälle)	(115 Fälle)

Grundstücksgröße zwischen 170 und 550 m²

Die Tabelle 8 zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise der vergangenen vier Jahre von wiederverkauften Doppelhaushälften und Reihenendhäusern

Tab. 8: Durchschnittspreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
(Wiederverkäufe - auswertbare Fälle -)

Wiederverkäufe	1999	2000	2001	2002
Gesamtkaufpreis in €	160.811	155.003	156.618	153.542
Auswertbare Fälle	(98 Fälle)	(81 Fälle)	(92 Fälle)	(111 Fälle)

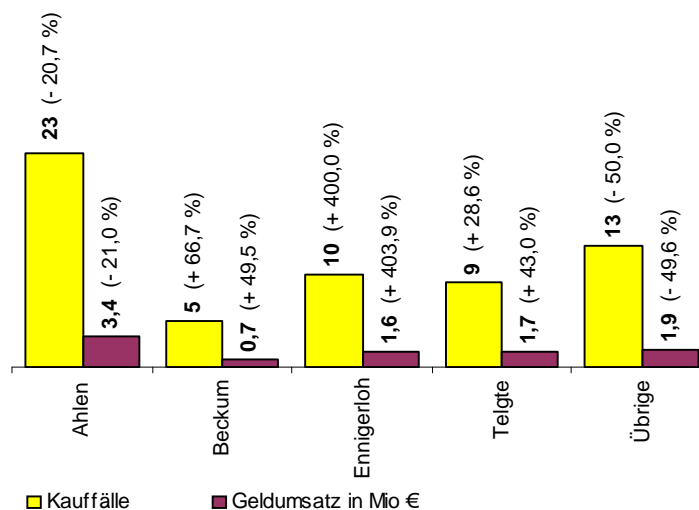
Grundstücksgröße zwischen 170 und 550 m²

6.1.3 Reihemittelhäuser

Mit 6,2 % der Kauffälle und mit 5,1 % des Geldvolumens stellen die Reihemittelhäuser eine zahlenmäßig kleine Gruppe auf dem Markt der bebauten Grundstücke dar. Der Gesamtumsatz ist gegenüber dem Vorjahr bei der Zahl der Kauffälle um 10,4 % und bei dem Geldumsatz um 7,5 % zurück gegangen.

Die Abbildung 17 (3) zeigt die Entwicklung dieses Marktsegments in den Kommunen, in den die Umsatzzahlen über dem Durchschnitt liegen.

Abb. 17 (3): Reihemittelhäuser



Die Tabelle 9 zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise der vergangenen vier Jahre von erstverkauften Reihenmittelhäusern

Tab. 9: Durchschnittspreise für Reihenmittelhäuser
(Erstverkäufe - auswertbare Fälle)

Erstverkäufe	1999	2000	2001	2002
Gesamtkaufpreis in €	170.685	168.119	164.634	172.159
Auswertbare Fälle	(44 Fälle)	(30 Fälle)	(21 Fälle)	(24 Fälle)

Grundstücksgröße zwischen 140 und 320 m²

Die Tabelle 9 zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise der vergangenen vier Jahre von erstverkauften Reihenmittelhäusern

Tab. 10: Durchschnittspreise für Reihenmittelhäuser
(Wiederverkäufe - auswertbare Fälle)

Wiederverkäufe	1999	2000	2001	2002
Gesamtkaufpreis in €	144.931	141.119	140.255	143.559
Auswertbare Fälle	(25 Fälle)	(24 Fälle)	(35 Fälle)	(22 Fälle)

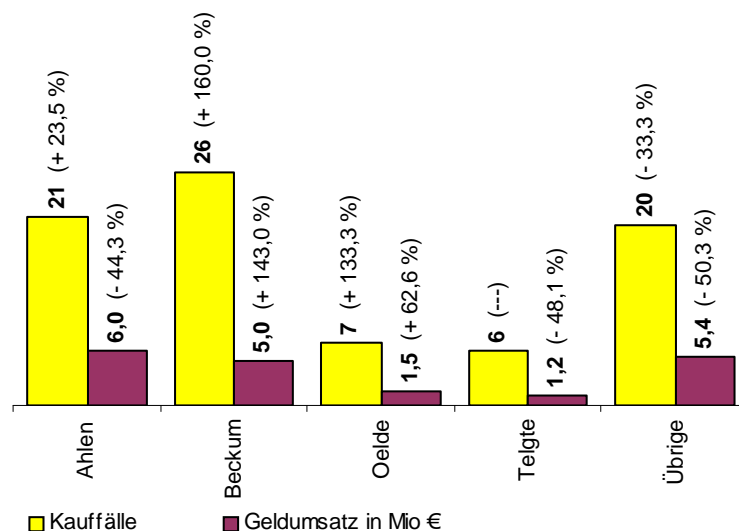
Grundstücksgröße zwischen 140 und 320 m²

6.2 Mehrfamilienhäuser

Mit 8,2 % der Kauffälle und mit 10,3 % des Geldvolumens stellen die Mehrfamilienhäuser eine zahlenmäßig kleine Gruppe auf dem Markt der bebauten Grundstücke dar. Der Gesamtumsatz hat gegenüber dem Vorjahr bei der Zahl der Kauffälle um 21,2 % zugenommen und ist bei dem Geldumsatz um 29,2 % zurück gegangen.

Die Abbildung 17 (4) zeigt die Entwicklung dieses Marktsegments in den Kommunen, in den die Umsatzzahlen über dem Durchschnitt liegen.

Abb. 17 (4): Mehrfamilienhäuser
(Erst- und Wiederverkäufe)



6.3 Sonstige bebaute Grundstücke

In dieser Gruppe sind die Gewerbeobjekte und alle sonstigen bebauten Grundstücke (z.B. Bürogebäude, Hotels, Garagen, landwirtschaftliche Produktionsstätten, sonstige gewerbliche Einrichtungen u. a.) erfasst. Im Berichtsjahr sind 61 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 203,4 ha und einem Geldumsatz von 23,6 Mio. € registriert.

7. Wohnungseigentum

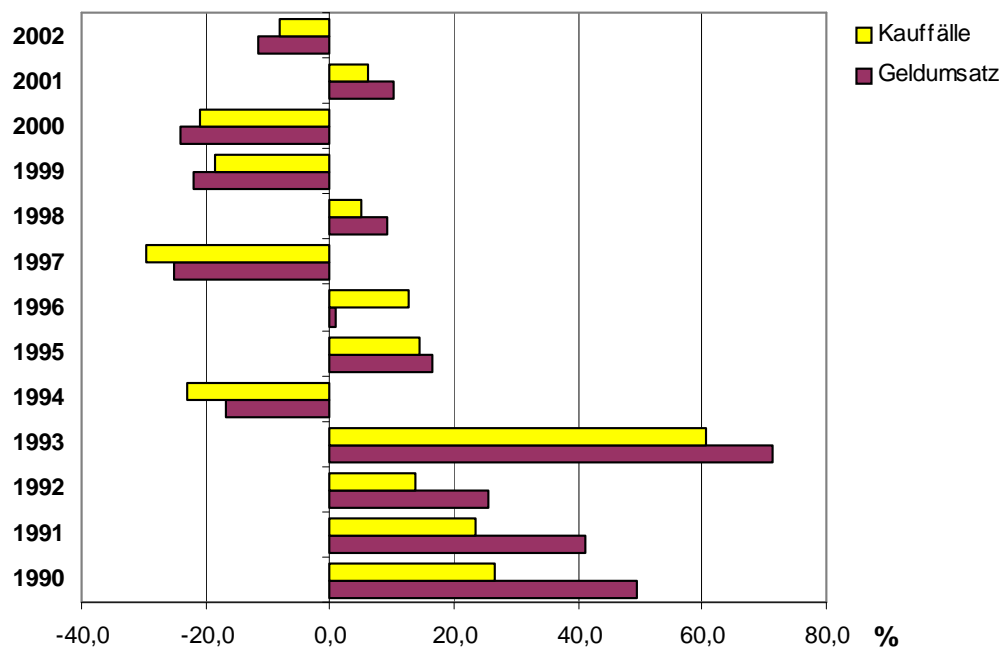
Umsätze

Die Umsatzzahlen beinhalten nur Kauffälle von ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Objekten.

Die steigende Tendenz gegenüber dem Jahr 2000 setzte sich im Berichtsjahr nicht weiter fort. Die Anzahl der Kauffälle ist um 8,2 % auf 456 und der Geldumsatz ist um 11,7 % auf 46,20 Mio. € zurückgegangen.

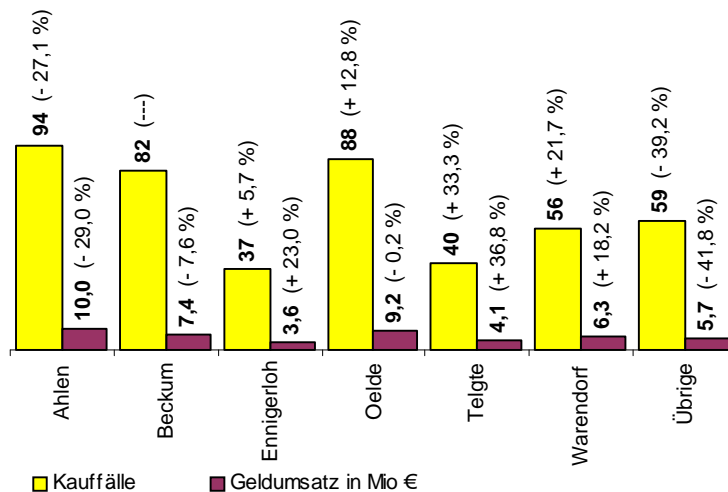
Die folgende Abbildung 18 zeigt die prozentualen Veränderungen der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes gegenüber den Vorjahren.

Abb. 18: Prozentuale Veränderungen der Umsatzzahlen gegenüber dem jeweiligen Vorjahr



Die Abbildung 19 zeigt die Entwicklung in den größeren Kommunen.

Abb. 19: Prozentuale Veränderung



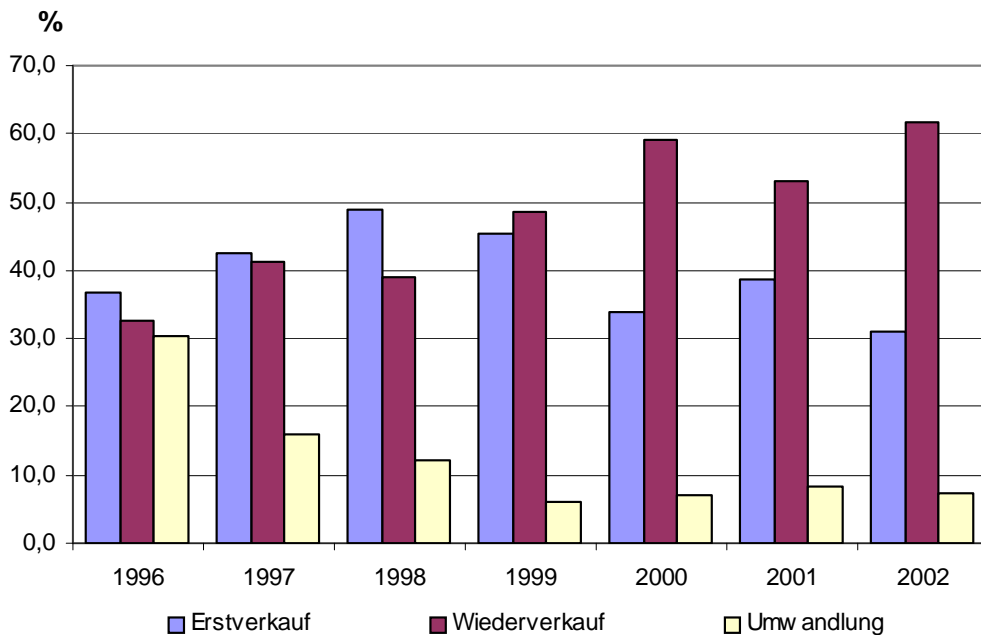
Der Teilmarkt Wohnungseigentum setzt sich aus den Kategorien

Erstverkauf, Wiederverkauf und Umwandlung

zusammen.

Nachfolgende Abbildung 20 zeigt die prozentuale Verteilung der einzelnen Kategorien der letzten Jahre.

Abb. 20: Prozentuale Anteile Erstverkauf, Wiederverkauf und Umwandlung



Die Tabelle 11 zeigt die Gliederung der Kauffälle mit den prozentualen Anteilen nach Erst- und Wiederverkauf und Umwandlung in den größeren Kommunen.

Tab. 11: Umsatz Wohnungseigentum

Stadt / Gemeinde	Erstverkauf		Wiederverkauf		Umwandlung		Geldumsatz Mio. €	Kauffälle (gesamt)
	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%		
Ahlen	23	24,5	71	75,5	0	0,0	10,03	94
Beckum	29	35,4	51	62,2	2	2,4	7,39	82
Ennigerloh	12	32,4	22	59,5	3	8,1	3,57	37
Oelde	35	39,8	43	48,8	10	11,4	9,19	88
Telgte	4	10,0	21	52,5	15	37,5	4,06	40
Warendorf	28	50,0	27	48,2	1	1,8	6,25	56
Übrige	12	20,3	45	76,3	2	3,4	5,73	59

Als Wertmaßstab bei Eigentumswohnungen dient üblicherweise das Verhältnis Preis pro Quadratmeter Wohnfläche (einschließlich Bodenwertanteil). 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 für Wohnungen ohne Sonderausstattung.

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

Bei den **Erstverkäufen** hat der Mittelwert pro Quadratmeter Wohnfläche gegenüber dem Vorjahr um 1,8 % zugenommen.

Bei den **Wiederverkäufen** ist der Mittelwert pro Quadratmeter Wohnfläche gegenüber dem Vorjahr um 1,8 % zurück gegangen.

Tab. 12: Entwicklung der Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche
(auswertbare Fälle)

Kreis Warendorf

Verkaufsart	2000			2001			2002		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø €/m ² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø €/m ² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø €/m ² Wohnfl.
Erstverkauf -Neubau-	110	76	1.656	111	79	1.633	90	74	1.663
Wiederverkauf									
Altersklasse									
1995-2002	18	84	1.444	17	82	1.418	30	83	1.471
1985-1994	51	83	1.362	44	76	1.307	44	81	1.364
1970-1984	82	82	1.098	71	81	1.120	79	83	1.030
1960-1969	41	77	949	41	73	952	40	73	869
bis 1959	28	71	863	27	74	966	32	75	973

Behindertengerechtes Wohnen

Neben dem Markt für normal ausgestattete Wohnungen gibt es einen besonderen Markt für behindertengerechtes Wohnen. Diese Wohnungen sind für diese besonderen Anforderungen konzipiert und ausgestattet.

Die Tabelle 13 zeigt, bezogen auf das Kreisgebiet, die Entwicklung der Durchschnittspreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Erstverkäufe der letzten Jahre.

Tab. 13: Entwicklung der Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Wohnungen mit behindertengerechter Ausstattung (auswertbare Fälle)

1999			2000			2001			2002		
Fallzahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø €/m ² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø €/m ² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø €/m ² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø €/m ² Wohnfl.
8	50	1.981	16	56	1.950	36	69	1.952	12	72	1.673

Bezogen auf den Gesamtkreis haben sich die Preise im Jahr 2002 nur geringfügig verändert. Aus der Tabelle 14 ist die Entwicklung der letzten drei Jahre ersichtlich.

Tab. 14: *Entwicklung der Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche (auswertbare Fälle)*

Wohnungseigentum	2000	2001	2002
Erstverkäufe	- 0,6 %	- 1,4 %	+ 1,8 %
Wiederverkäufe	- 2,1 %	- 0,2 %	- 1,0 %

Die Abbildung 21 zeigt die Preisentwicklung bei den Erstverkäufen seit 1990 für den Gesamtkreis

Abb. 21 (1): *Preisentwicklung Wohnungseigentum (Erstverkauf) Basisjahr 1990 (Index = 100)*

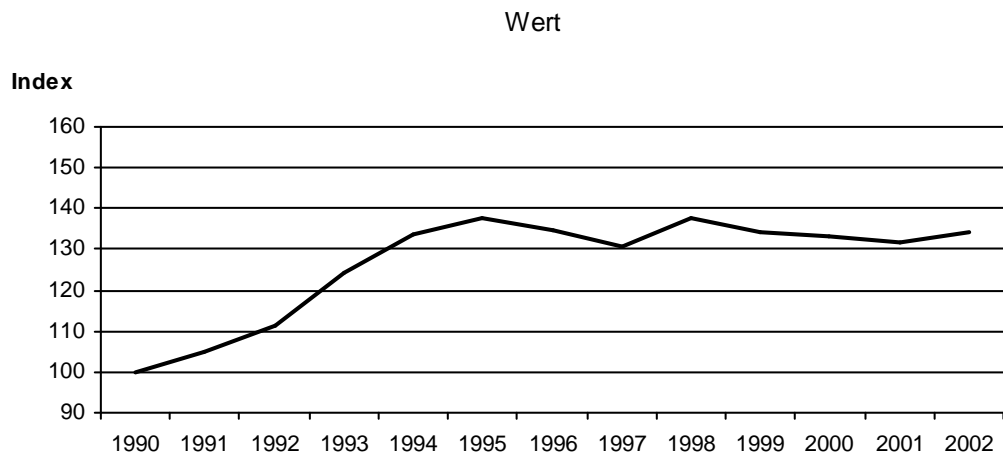
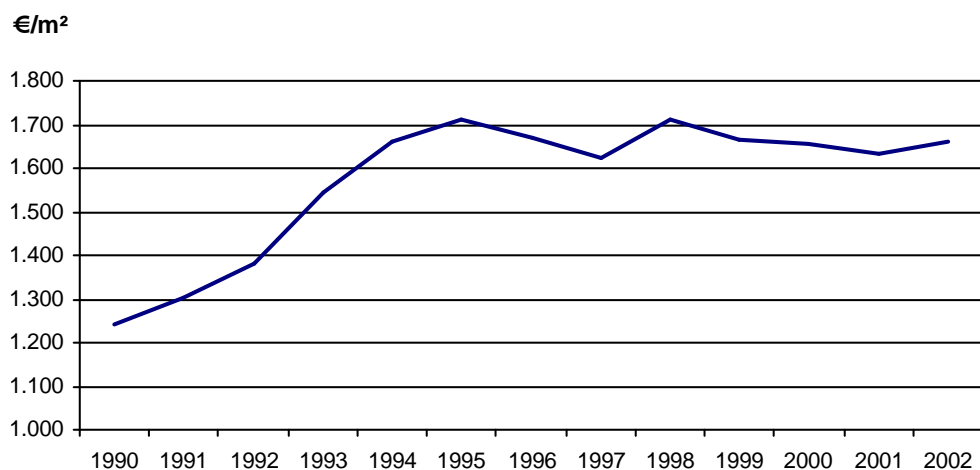


Abb. 21 (2): *Preisentwicklung Wohnungseigentum (Erstverkauf) (in €/m² Wohnfläche)*



Die Abbildung 22 zeigt die Preisentwicklung bei den Wiederverkäufen seit 1990 für den Gesamtkreis

Abb. 22 (1): Preisentwicklung Wohnungseigentum (Wiederverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100)

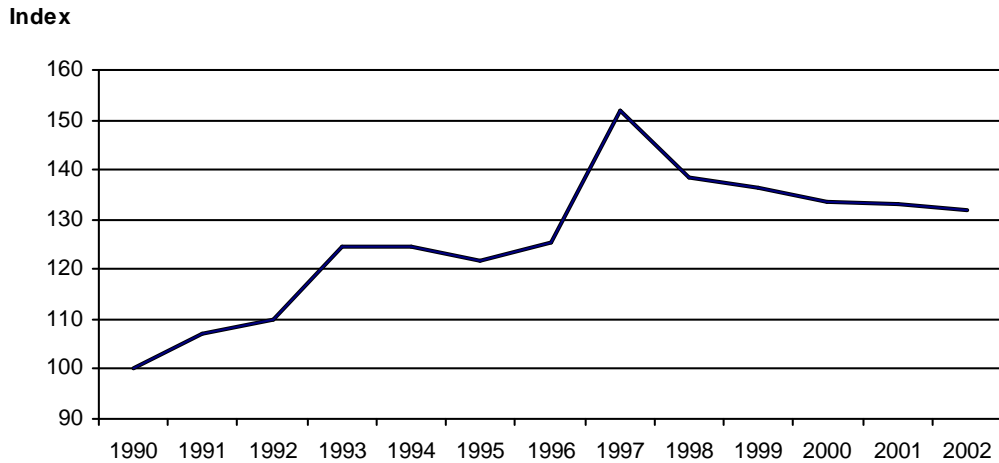
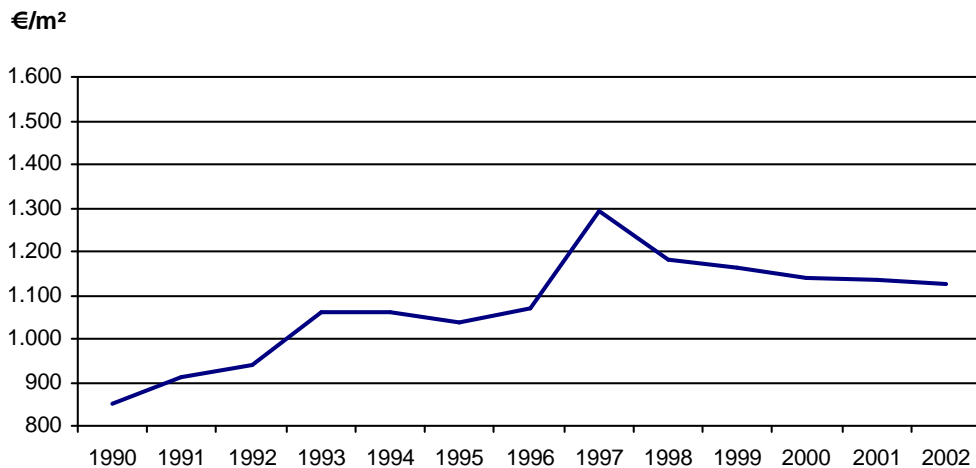


Abb. 22 (2): Preisentwicklung Wohnungseigentum (Wiederverkauf)
(in €/m² Wohnfläche)



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 Tabellen 15 (1) bis 15 (6) dargestellt.

Die Abbildungen 23 (1) bis 23 (12) zeigen die Indexreihen der Erst- und Wiederverkäufe.

Tab. 15 (1): Entwicklung der Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche
(auswertbare Fälle)

Ahlen

Verkaufsart	2000			2001			2002		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.
Erstverkauf -Neubau-	17	77	1.865	27	82	1.768	16	83	1.746
Wiederverkauf									
Altersklasse									
1995-2002	6	100	1.462	5	94	1.348	4	82	1.567
1985-1994	14	86	1.442	8	79	1.374	6	107	1.537
1970-1984	13	77	1.175	20	84	1.196	27	87	993
1960-1969	9	67	1.013	9	68	1.099	10	69	1.143
bis 1959	10	60	1.051	10	66	983	11	69	959

Abb. 23 (1): Preisentwicklung Wohnungseigentum (Erstverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 und 1.180 €/m² Wohnfläche)

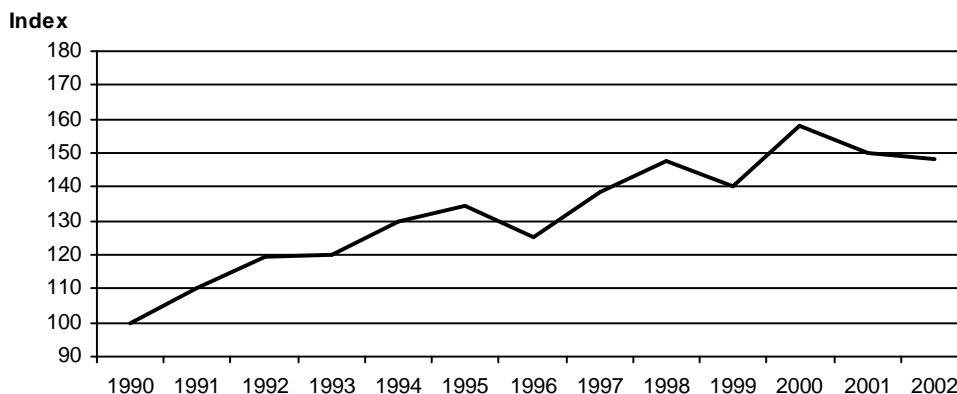
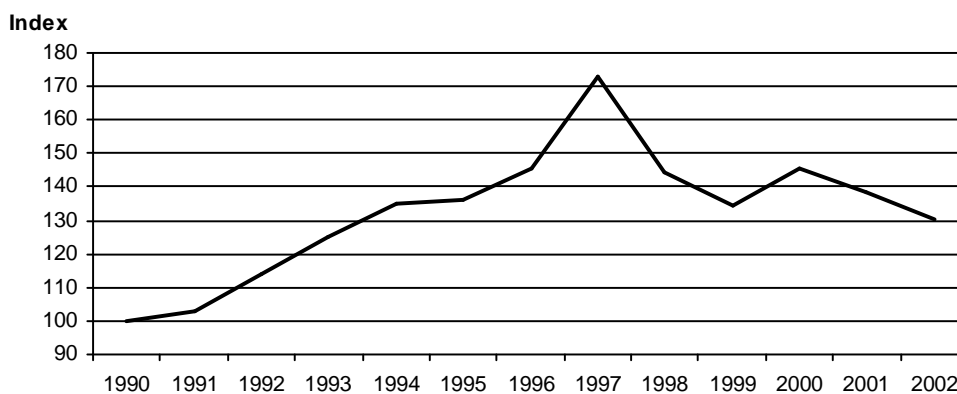


Abb. 23 (2): Preisentwicklung Wohnungseigentum (Wiederverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 und 860 €/m² Wohnfläche)



Tab. 15 (2): Entwicklung der Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche
(auswertbare Fälle)

Beckum

Verkaufsart	2000			2001			2002		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.
Erstverkauf -Neubau-	23	81	1.648	18	73	1.735	24	65	1.662
Wiederverkauf									
Altersklasse									
1995-2002	---	---	---	---	---	---	4	75	1.408
1985-1994	11	81	1.390	8	84	1.331	6	86	1.374
1970-1984	20	85	1.011	14	87	1.002	15	86	974
1960-1969	10	76	938	12	77	976	---	---	---
bis 1959	5	75	742	6	77	1.045	7	79	944

Abb. 23 (3): Preisentwicklung Wohnungseigentum (Erstverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 und 1.123 €/m² Wohnfläche)

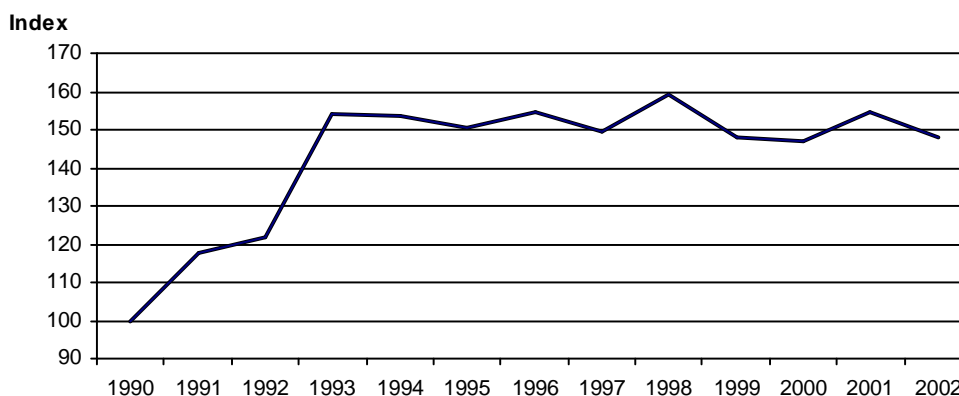
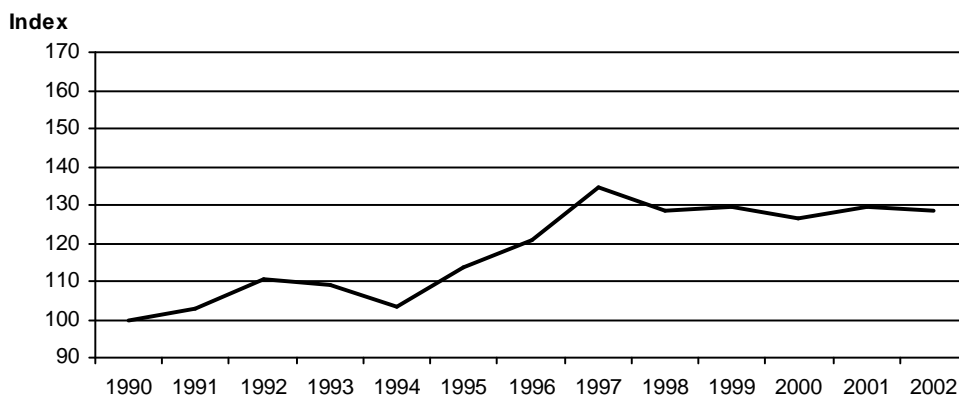


Abb. 23 (4): Preisentwicklung Wohnungseigentum (Wiederverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 und 838 €/m² Wohnfläche)



Tab. 15 (3): Entwicklung der Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche
(auswertbare Fälle)

Ennigerloh

Verkaufsart	2000			2001			2002		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø €/m ² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø €/m ² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø €/m ² Wohnfl.
Erstverkauf -Neubau-	8	81	1.452	3	68	1.470	7	75	1.385
Wiederverkauf									
Altersklasse									
1995-2002	---	---	---	---	---	---	---	---	---
1985-1994	6	76	1.311	4	70	1.121	4	84	1.287
1970-1984	5	75	976	---	---	---	5	88	855
1960-1969	6	85	993	5	87	839	6	78	925
bis 1959	5	62	659	5	80	892	4	56	780

Abb. 23 (5): Preisentwicklung Wohnungseigentum (Erstverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 und 1.187 €/m² Wohnfläche)

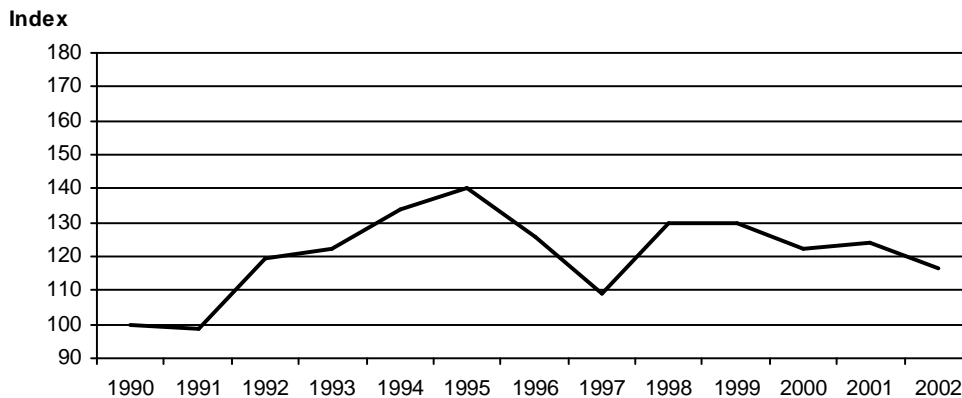
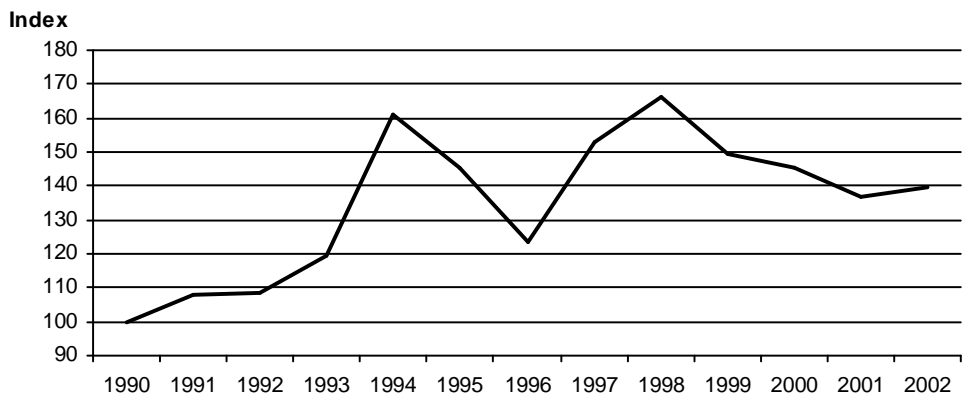


Abb. 23 (6): Preisentwicklung Wohnungseigentum (Wiederverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 und 704 €/m² Wohnfläche)



Tab. 15 (4): Entwicklung der Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche
(auswertbare Fälle)

Oelde

Verkaufsart	2000			2001			2002		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø €/m ² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø €/m ² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø €/m ² Wohnfl.
Erstverkauf -Neubau-	26	79	1.564	27	80	1.475	19	83	1.538
Wiederverkauf									
Altersklasse									
1995-2002	4	77	1.481	---	---	---	4	88	1.386
1985-1994	7	76	1.299	8	89	1.221	11	77	1.264
1970-1984	11	85	1.160	10	78	1.122	6	93	941
1960-1969	5	82	964	8	69	919	8	76	901
bis 1959	3	61	944	3	88	837	4	93	950

Abb. 23 (7): Preisentwicklung Wohnungseigentum (Erstverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 und 1.296 €/m² Wohnfläche)

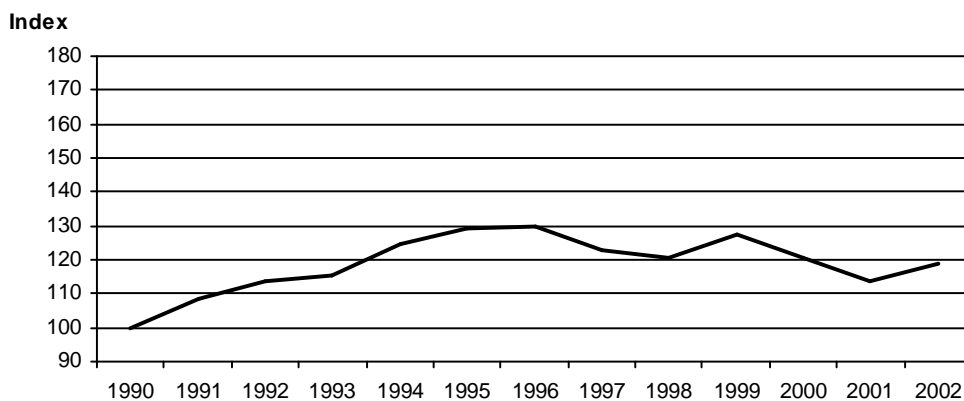
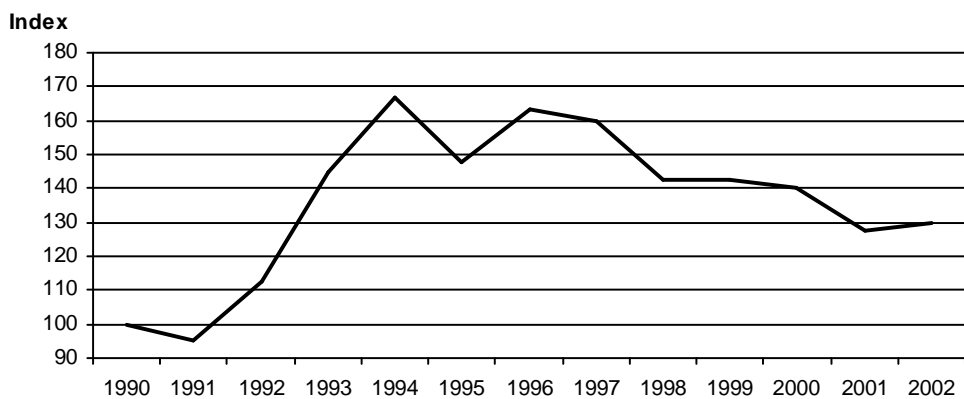


Abb. 23 (8): Preisentwicklung Wohnungseigentum (Wiederverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 und 842 €/m² Wohnfläche)



Tab. 15 (5): Entwicklung der Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche
(auswertbare Fälle)

Telgte

Verkaufsart	2000			2001			2002		
	Fall- zahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø €/m ² Wohnfl.	Fall- zahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø €/m ² Wohnfl.	Fall- zahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø €/m ² Wohnfl.
Erstverkauf -Neubau-	3	82	1.698	---	---	---	2	72	1.860
Wiederverkauf									
Altersklasse									
1995-2002	---	---	---	---	---	---	4	81	1.723
1985-1994	3	77	1.359	6	73	1.484	---	---	---
1970-1984	6	80	1.199	6	83	1.120	4	80	1.389
1960-1969	3	70	1.119	4	69	948	3	59	1.105
bis 1959	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Abb. 23 (9): Preisentwicklung Wohnungseigentum (Erstverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 und 1.334 €/m² Wohnfläche)

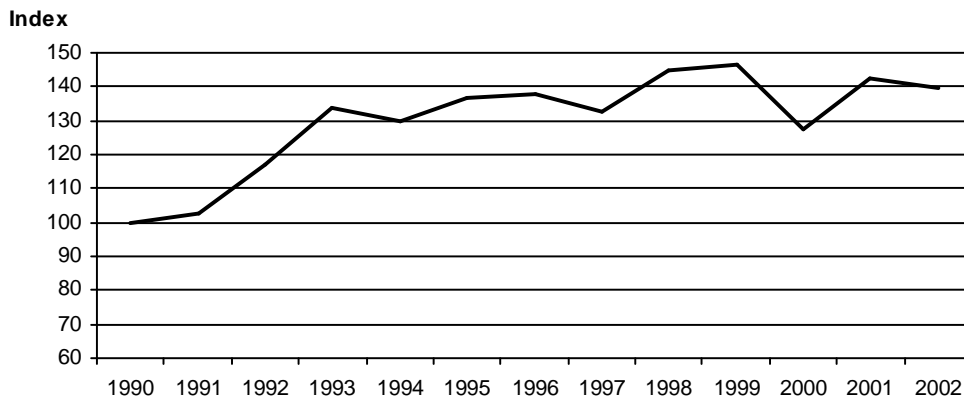
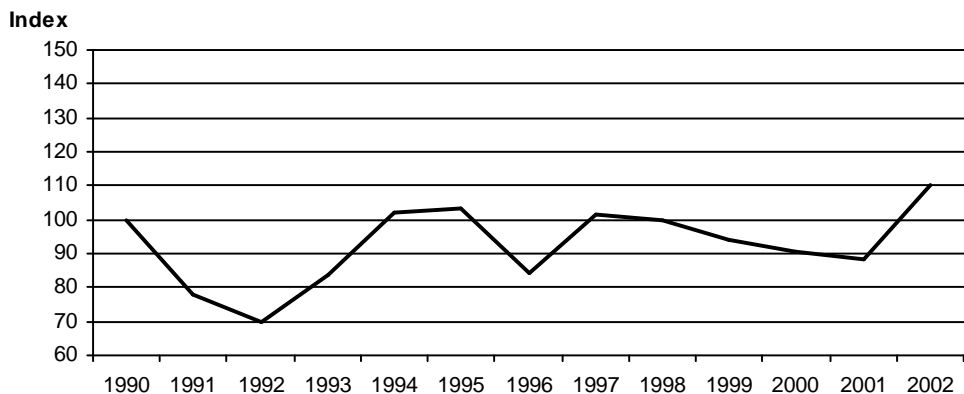


Abb. 23 (10): Preisentwicklung Wohnungseigentum (Wiederverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 und 1.350 €/m² Wohnfläche)



Tab. 15 (6): Entwicklung der Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche
(auswertbare Fälle)

Warendorf

Verkaufsart	2000			2001			2002		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø €/m ² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø €/m ² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø €/m ² Wohnfl.
Erstverkauf -Neubau-	12	72	1.813	19	84	1.682	17	71	1.825
Wiederverkauf									
Altersklasse									
1995-2002	5	71	1.527	4	72	1.691	3	92	1.467
1985-1994	3	88	1.268	---	---	---	3	83	1478
1970-1984	17	87	1.157	8	68	1.305	11	73	1.177
1960-1969	7	86	842	---	---	---	---	---	---
bis 1959	---	---	---	---	---	---	3	50	943

Abb. 23 (11): Preisentwicklung Wohnungseigentum (Erstverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 und 1.374 €/m² Wohnfläche)

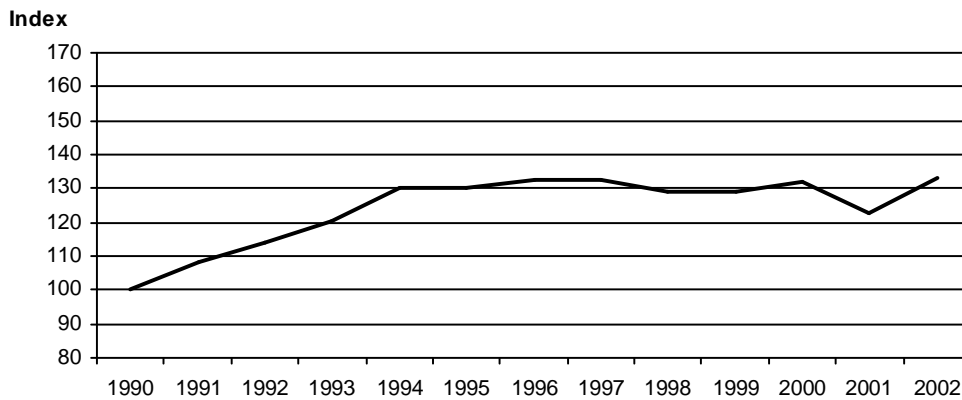
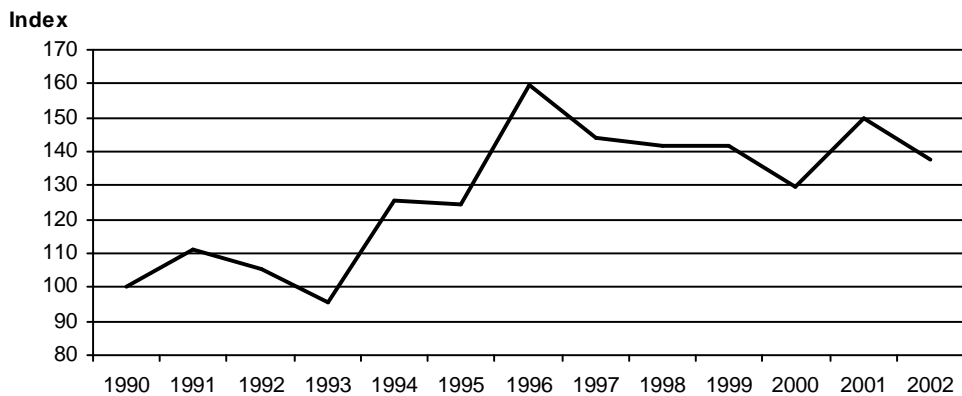


Abb. 23 (12): Preisentwicklung Wohnungseigentum (Wiederverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 und 879 €/m² Wohnfläche)



8. Bodenrichtwerte

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen zu Anfang eines jeden Jahres bezogen auf den Stichtag 31.12. des Vorjahres ermittelt. 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.

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

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 oder westlichen Himmelsrichtung ausgerichtet sein. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die angegebene Art der baulichen Nutzung und Zahl der Geschosse.

Die Bodenrichtwerte im Kreis Warendorf werden beinhalten die von den jeweiligen Städten und Gemeinden erhobenen einmaligen Beiträge, insbesondere die Erschließungskosten, Kanalanschlussbeiträge und Ausgleichsflächen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

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

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. 5.4 angegebenen Richtwerte, welche für das Gebiet einer ganzen Gemeinde bzw. eines Ortsteiles repräsentativ sind.

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

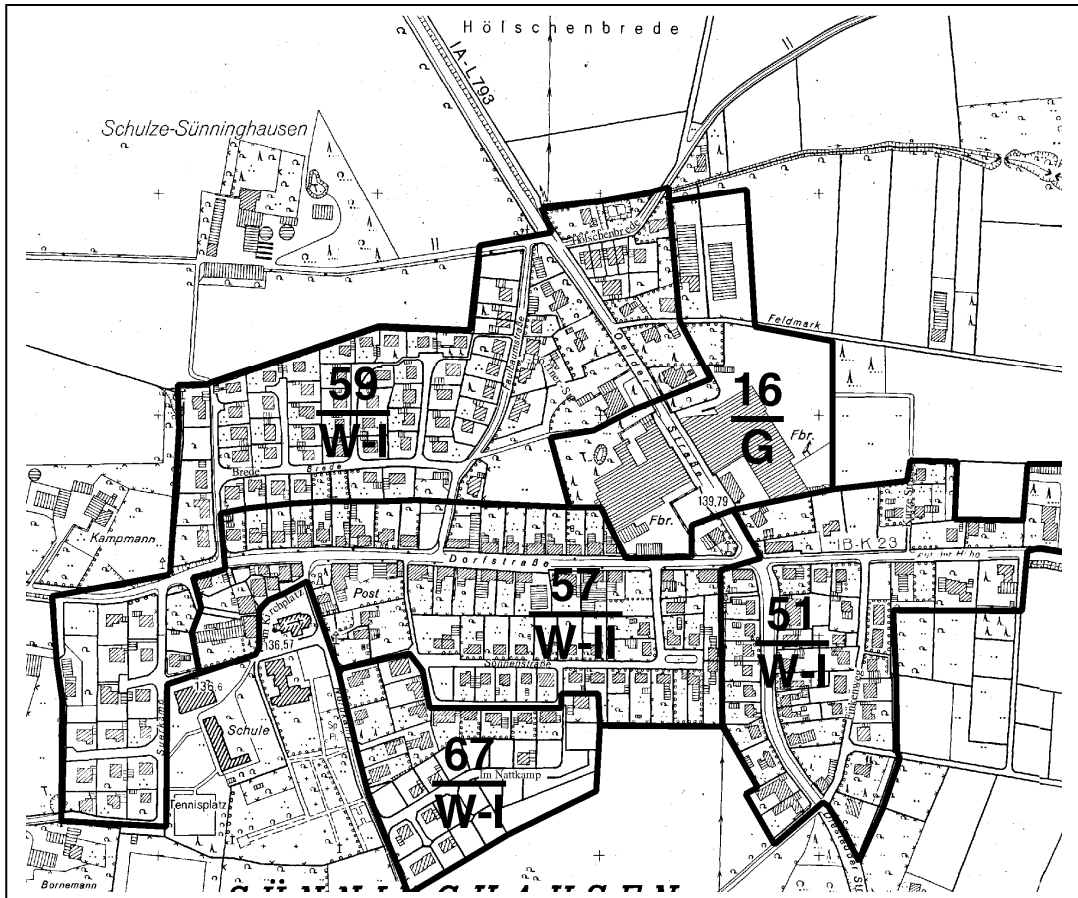
Zur Optimierung der Markttransparenz stehen der Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwerte im Internet unter der Adresse

www.kreis-warendorf.de/gutachterausschuss

zur Verfügung.

Die folgende Abbildung 24 zeigt einen Auszug aus der Bodenrichtwertkarte.

Abb. 24: Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte (Stichtag: 31.12.2002)
(Kartengrundlage: Verkleinerung der Deutschen Grundkarte 1:5000)



Erläuterungen zu Schreibweise:

I / II = Geschossanzahl
57 = Bodenrichtwert in €/m²

W = Wohnbauflächen
G = gewerbliche Bauflächen
M = gemischte Bauflächen
MD = Dorfgebiete
MK = Kerngebiete
SO = Sondergebiete

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

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

16,- €/m² baureifes Land als Gewerbefläche bzw. **57,- €/m²** als Wohnbaufläche mit 2-geschossiger Bauweise.
Die Werte schließen die kommunalen Beiträge ein.

9. Erforderliche Daten

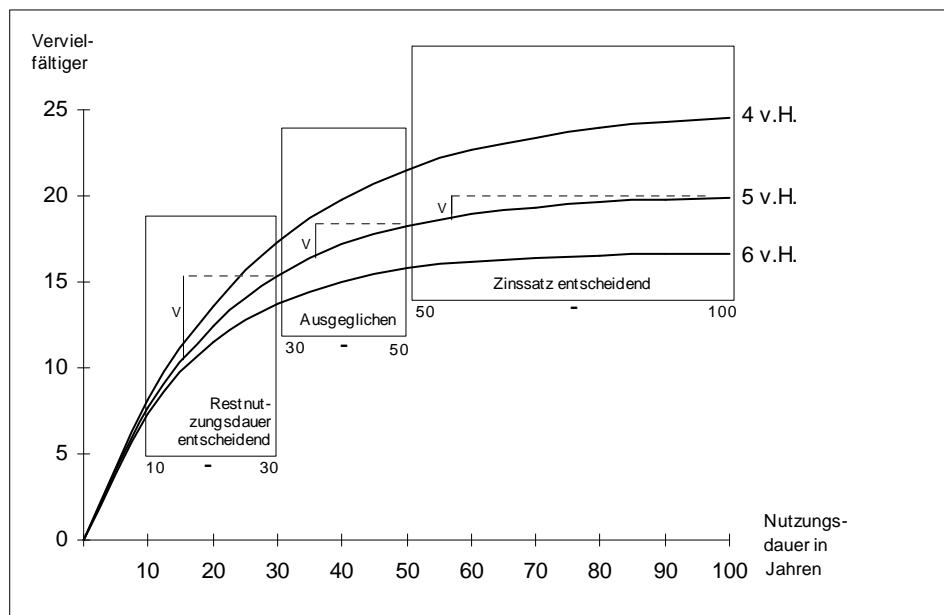
9.1 Liegenschaftszinssätze

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, d.h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Er ist somit ein bedeutender Faktor für die Wertermittlung.

Der Liegenschaftszins ist nicht mit dem Kapitalmarktzins gleichzusetzen, da er weniger zeitlichen Schwankungen ausgesetzt ist. Im Allgemeinen liegt der Liegenschaftszins unter dem Zinssatz des Kapitalmarktes. 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 Abbildung 25 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. 25: 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 der Tabelle 16 aufgeführten Liegenschaftszinsen zutreffend.

Tab. 16: 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 %

10. Sonstige Angaben

10.1 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.17: Gebührenbeispiele

Verkehrswert (€)	Grundstücksart bebaut oder unbebaut (€)
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 (z.B. für die Wertermittlung von Rechten) und Auslagen deren Höhe sich erst nach Erstellung des Gutachtens beziffern lassen.

Zu dem Endbetrag ist noch die Umsatzsteuer zu entrichten.

10.2 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.

10.3 Bescheinigungen und Auskünfte

Richtwertbescheinigungen sind gegen eine Gebühr von 15,00 € bis 40,00 € erhältlich. Die genaue Höhe der Gebühr 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
<http://www.kreis-warendorf.de/gutachterausschuss>

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