

Grundstücksmarktbericht 2010

Kreis Warendorf

Aktualisierter Stand Dezember 2010

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Warendorf

Grundstücksmarktbericht 2010

Berichtszeitraum 01.01.2009 bis 31.12.2009

Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Warendorf

Aktualisierter Stand Dezember 2010

Warendorf, im Dezember 2010

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Warendorf

Geschäftsstelle:

Waldenburger Str. 2
48231 Warendorf
Telefon 02581/536240
Telefax 02581/536299
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-warendorf.de
Internet: <http://www.kreis-warendorf.de/gutachterausschuss>

Schutzgebühr:

25 € pro Exemplar
gem. Nr. 13 des Gebührentarifs der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW

Internet:

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

Bildquelle:

Kreis Warendorf

Vervielfältigung:

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt. Die Marktdaten dürfen zu eigenen Zwecken verwendet werden. Eine Vervielfältigung und Verbreitung des Marktberichtes (auch auszugsweise) ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.



Inhaltsverzeichnis:

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	3
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	5
3. Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	6
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse.....	6
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	7
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2009	9
4.1 Anzahl der Kauffälle	10
4.2 Flächenumsatz.....	13
4.3 Geldumsatz	14
5. Unbebaute Grundstücke	15
5.1 Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau.....	18
5.2 Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau	21
5.3 Gewerbliche Bauflächen	21
5.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen	21
5.4.1 Landwirtschaftliche genutzte Ackerflächen	21
5.4.2 Landwirtschaftliche Flächen mit Bodenschätzen.....	23
5.4.3 Grünland.....	24
5.4.4 Begünstigtes Agrarland im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV 88.....	24
5.4.5 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	24
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	24
5.5.1 Bauerwartungsland.....	24
5.5.2 Rohbauland	25
5.6 Sonstige Flächen (Gartenland).....	25
5.7 Erbbaurechte	25
6. Bebaute Grundstücke	27
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	29
6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	29
6.1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	31
6.1.3 Reihenmittelhäuser.....	32
6.2 Mehrfamilienhäuser.....	34
6.3 Sonstige bebaute Grundstücke	34
7. Wohnungseigentum	35
7.1 Entwicklung im Gesamtkreis	35
7.2 Behindertengerechtes Wohnen.....	39
7.3 Entwicklung in den umsatzstärksten Städten	39
8. Bodenrichtwerte	46
8.1 Bodenrichtwert für Bauland.....	46
8.2 Bodenrichtwert für Ackerland.....	46
8.3 Bodenrichtwertkarte	46



9. Erforderliche Daten.....	48
9.1 Indexreihen.....	48
9.2 Liegenschaftszinssätze.....	54
9.2.1 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen.....	56
9.2.2 Liegenschaftszinssätze für Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäuser.....	58
9.2.3 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte und gewerblich genutzte Gebäude.....	59
9.3 Marktanpassungsfaktoren.....	60
9.3.1 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser und für Reihen- und Doppelhäuser.....	60
9.3.2 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke.....	62
9.4 Umrechnungskoeffizienten.....	63
9.4.1 Abweichung der Größe vom Bodenrichtwertgrundstück.....	63
9.4.2 Unverbaute Rاندlage.....	63
10. Sonstige Angaben.....	64
10.1 Gebühren für die Erstellung von Gutachten.....	64
10.2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten.....	64
10.3 Bescheinigungen und Auskünfte.....	64
10.4 Mitglieder des Gutachterausschusses.....	65



1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze

Bis zum Auswertestichtag 28.12.2010 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Führung der Kaufpreissammlung für sein Zuständigkeitsgebiet von den beurkundenden Stellen

2.450 Verträge über bebaute und unbebaute Grundstücke

aus dem Jahr 2009 eingereicht.

Registriert wurden **2.447 Objekte** mit einem **Gesamtgeldumsatz von 285,10 Mio. €** und einem **Gesamtflächenumsatz von 940,95 ha**, wobei Angebotsabschlüsse, Auflassungen und Übertragungsverträge unberücksichtigt blieben. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Zahl der Objekte um 3,8 % erhöht und der Geldumsatz um 6,4 % verringert. Der Flächenumsatz ist um 9,0 % gestiegen.

		Anzahl der Objekte	Veränderung zum Vorjahr
Unbebaute Grundstücke	individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau (einschl. Erbbau)	319	- 2,7 %
	gewerbliche Nutzung	21	+ 5,0 %
	land- u. forstwirtschaftliche Nutzung	75	+ 2,7 %
Bebaute Grundstücke	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	433	+ 1,2 %
	Reihen- und Doppelhäuser	241	+ 3,0 %
	Eigentumswohnungen	470	+ 26,0 %

Tab. 1: Entwicklung der Anzahl der Objekte

Anmerkung: Nicht berücksichtigt sind darin solche Objekte, die wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse für eine Auswertung nicht geeignet sind.

Preisentwicklung

Die kreisweiten Durchschnittspreise in den jeweiligen Teilmärkten hängen stark von der von Jahr zu Jahr wechselnder Verteilung der Kaufpreise auf die einzelnen Gemeinden und Baugebiete ab. Veränderungen der auf den Gesamtkreis bezogenen mittleren Kaufpreise nach oben oder unten sagen daher nur bedingt etwas über die jährliche Preisentwicklung aus. Diese wird vom Gutachterausschuss anhand detaillierter Auswertungen ermittelt.



		Preisentwicklung	
		2009	2008
Unbebaute Grundstücke	individueller Wohnungsbau	+ 0,1 %	+ 0,1 %
	gewerbliche Nutzung	+ 0,2 %	+ 1,7 %
	land- u. forstwirtschaftliche Nutzung	+ 9,2 %	+ 4,8 %
Bebaute Grundstücke	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	+ 2,5 %	- 3,6 %
	Reihen- und Doppelhäuser	+ 1,0 %	+ 0,9 %
	Eigentumswohnungen (Erstverkauf)	+ 2,4 %	- 0,9 %
	Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)	- 1,9 %	+ 1,1 %
	Eigentumswohnungen (Umwandlung)	+ 5,7 %	+ 10,1 %

Tab. 2: Preisentwicklung

Der Markt 2009 im Überblick

Unbebaute Grundstücke

- Zahl der Kauffälle hat sich verringert
- Preise für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus bleiben nahezu stabil
- Flächen- und Geldumsatz ist bei landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen gestiegen
- mittl. Kaufpreis für Ackerflächen liegt deutlich über dem Preisniveau des Vorjahres

Bebaute Grundstücke

- Umsatzsteigerung bei freistehenden Ein- u. Zweifamilienhäusern
- Zahl der Kauffälle bei Doppel- u. Reihenmittelhäusern ist gestiegen, Umsatz ist aber zurückgegangen
- Zunahme beim Umsatz von Reihenmittelhäusern
- Umsatzrückgang bei Mehrfamilienhäusern
- Umsatzanstieg beim Wohnungseigentum



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt in den Städten und Gemeinden im Kreis Warendorf.

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 2010 wendet sich zum einen an die Sachverständigen für Grundstücksbewertung, um diesen Hintergrundinformationen und Daten für die Wertermittlung zu liefern. Zum anderen wendet er sich auch an die freie Wirtschaft und die 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. Gutachterausschuss 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 BGBl. I S. 2585), die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I 1988 S. 2209 i. d. F. vom 18.08.1997, BGBl. I 1997 s. 2081) sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (Gutachterausschussverordnung NW – GAVO NW) vom 23.03.2004 (SGV. in der Fassung vom 10.01.2006) 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
- Erteilung von Wertauskünften an Behörden



Der **Obere Gutachterausschuss** hat u.a. folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren
- Erstattung von Obergutachten, wenn für das Gutachten eine bindende Wirkung vereinbart wurde

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

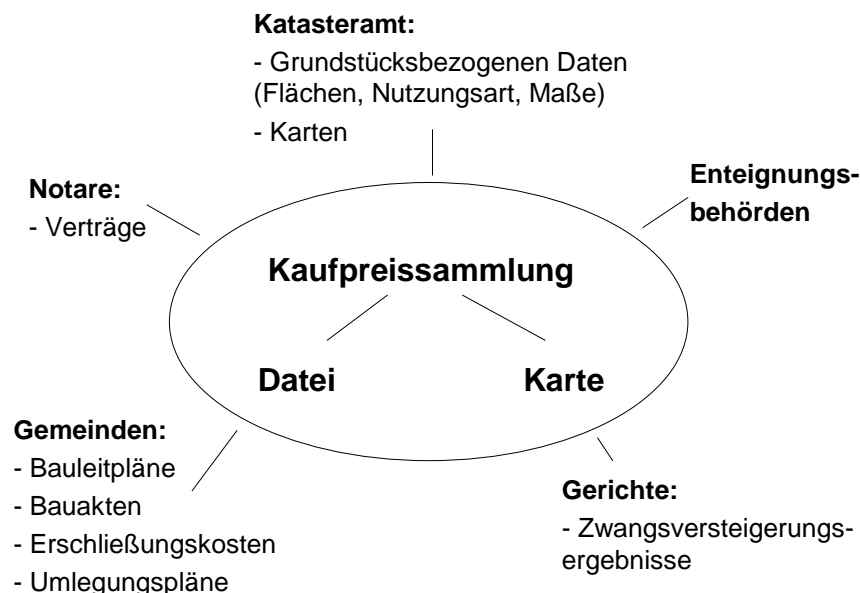


Abb. 1: Mitwirkung der einzelnen Stellen bei der Kaufpreissammlung



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 befassten 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. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden erteilt, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. Ein berechtigtes Interesse ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft von öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN 45013 zertifizierten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten beantragt wird.



4. Grundstücksmarkt des Jahres 2009

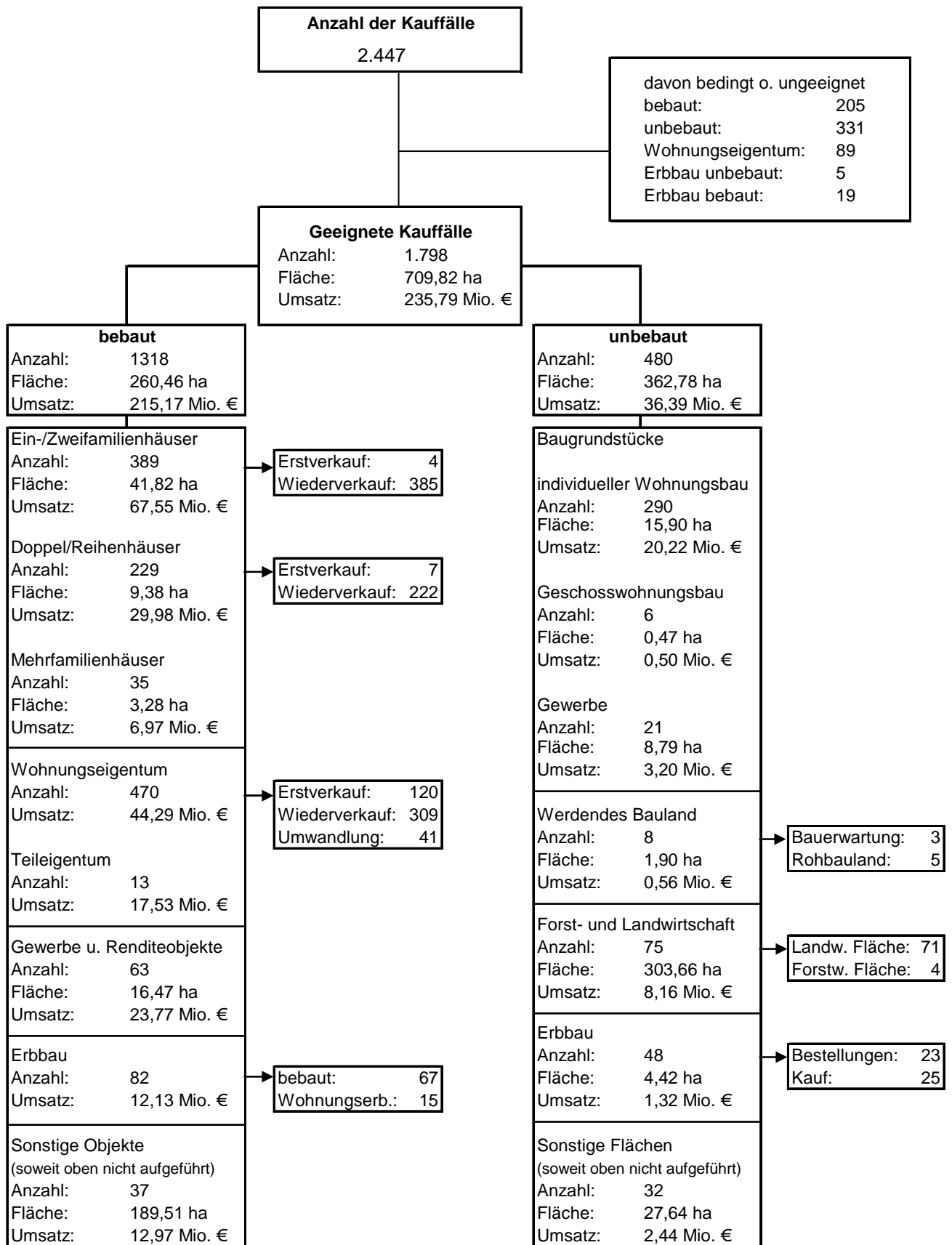


Abb. 2: Übersicht über den Grundstücksmarkt 2009



Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss für das Berichtsjahr 2009 per 28.12.2010 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 2009 von den beurkundenden Stellen

2.450 Verträge

über bebaute und unbebaute Grundstücke übersandt.

Die Anzahl der eingereichten Verträge verringerte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 1,2 %. Die folgende Abbildung 3 zeigt die Entwicklung der Anzahl der Verträge seit 2000.

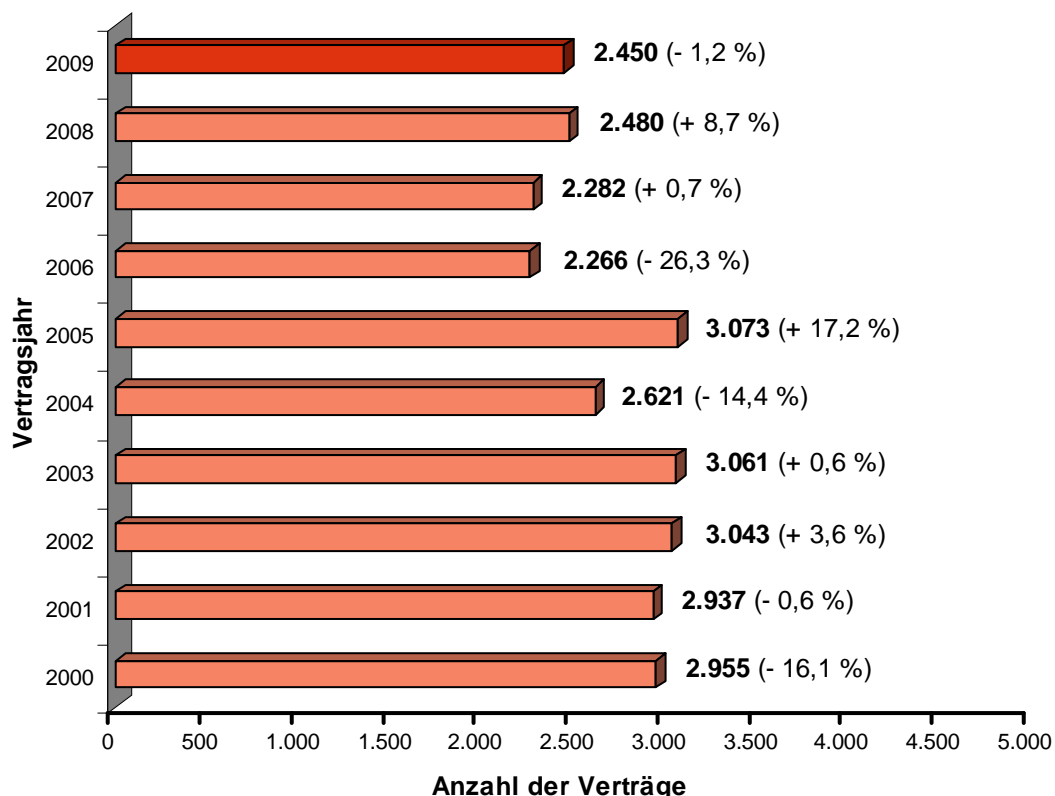


Abb. 3: Entwicklung der Anzahl der eingereichten Verträge



87 Verträge beinhalteten Auflassungen, Schenkungen, Überträge, u.ä., die nicht erfasst wurden. In den verbleibenden 2.363 Verträgen wurden tlw. auch mehrere Objekte veräußert, so dass im Berichtsjahr 2.447 (Vorjahr 2.357) Kauffälle für die Registrierung geeignet waren.

Von den registrierten Kauffällen waren im Berichtsjahr ca. 26 % wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ungeeignet, sodass für den Grundstücksmarktbericht

1.798 geeignete Kauffälle

(Vorjahr 1.662) die Datengrundlage bilden.

Die nachstehende Abbildung 4 zeigt die Umsatzanteile des Berichtsjahrs 2009 gemessen an der Anzahl der **geeigneten Kauffälle**. Den Darstellungen können die absoluten Zahlen wie auch die prozentualen Anteile entnommen werden.

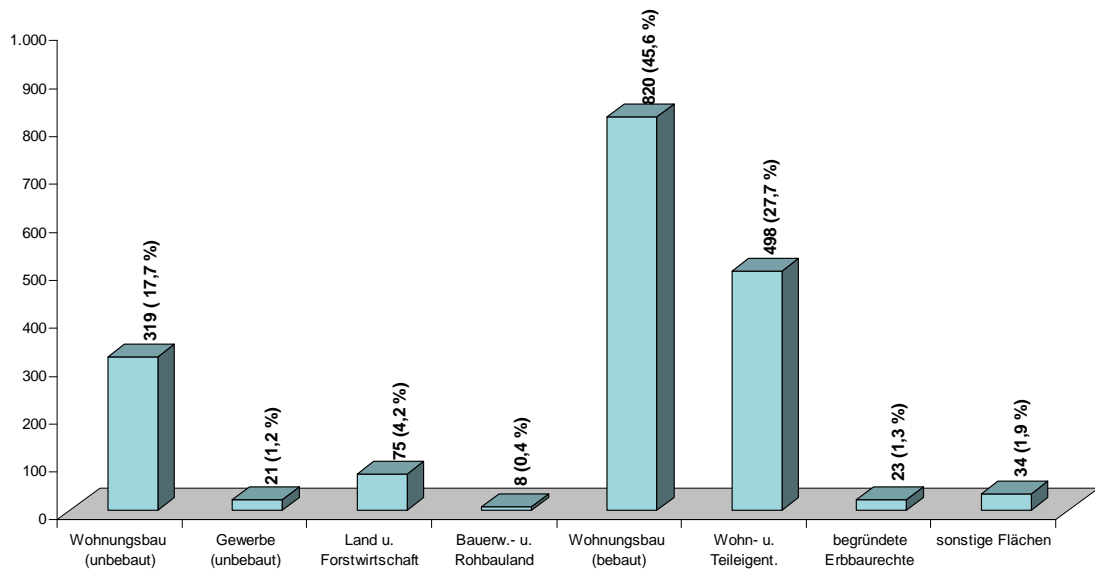


Abb. 4: Anzahl der geeigneten Kauffälle, differenziert nach Grundstücksart (einschließlich Erbbau)

Die Abbildung 5 zeigt die Gruppe der bebauten Grundstücke, nach Gebäudetypen unterteilt (ohne Wohnungsbau).

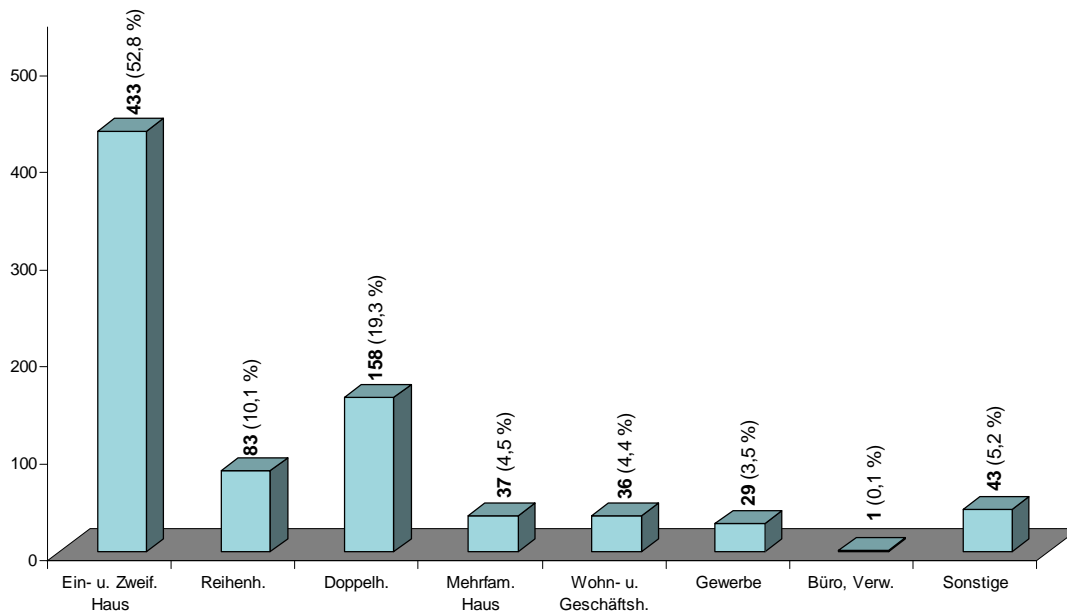


Abb. 5: Anteile der Gebäudetypen in der Gruppe der bebauten Grundstücke (einschließlich Erbbau)

Zu den bedeutendsten Teilmärkten im Kreis Warendorf zählen die unbebauten Baugrundstücke für den Wohnungsbau, bebaute Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern sowie das Wohnungseigentum. Im Berichtsjahr 2009 erhöhte sich die Zahl der geeigneten Kauffälle dieser Gruppe um 5,5 % auf 1.551. Die Entwicklung der Fallzahlen ist in der Tabelle 3 dargestellt.

Jahrgang	Kauffälle	Änderung gegenüber dem Vorjahr in %
2000	1.905	- 18,6
2001	1.949	+ 2,3
2002	1.954	+ 0,3
2003	1.946	- 0,4
2004	1.621	- 16,7
2005	1.912	+ 18,0
2006	1.282	- 32,9
2007	1.385	+ 8,0
2008	1.470	+ 6,3
2009	1.551	+ 5,5

Tab. 3: Entwicklung der Anzahl der geeigneten Kauffälle von Grundstücken für Wohnnutzung

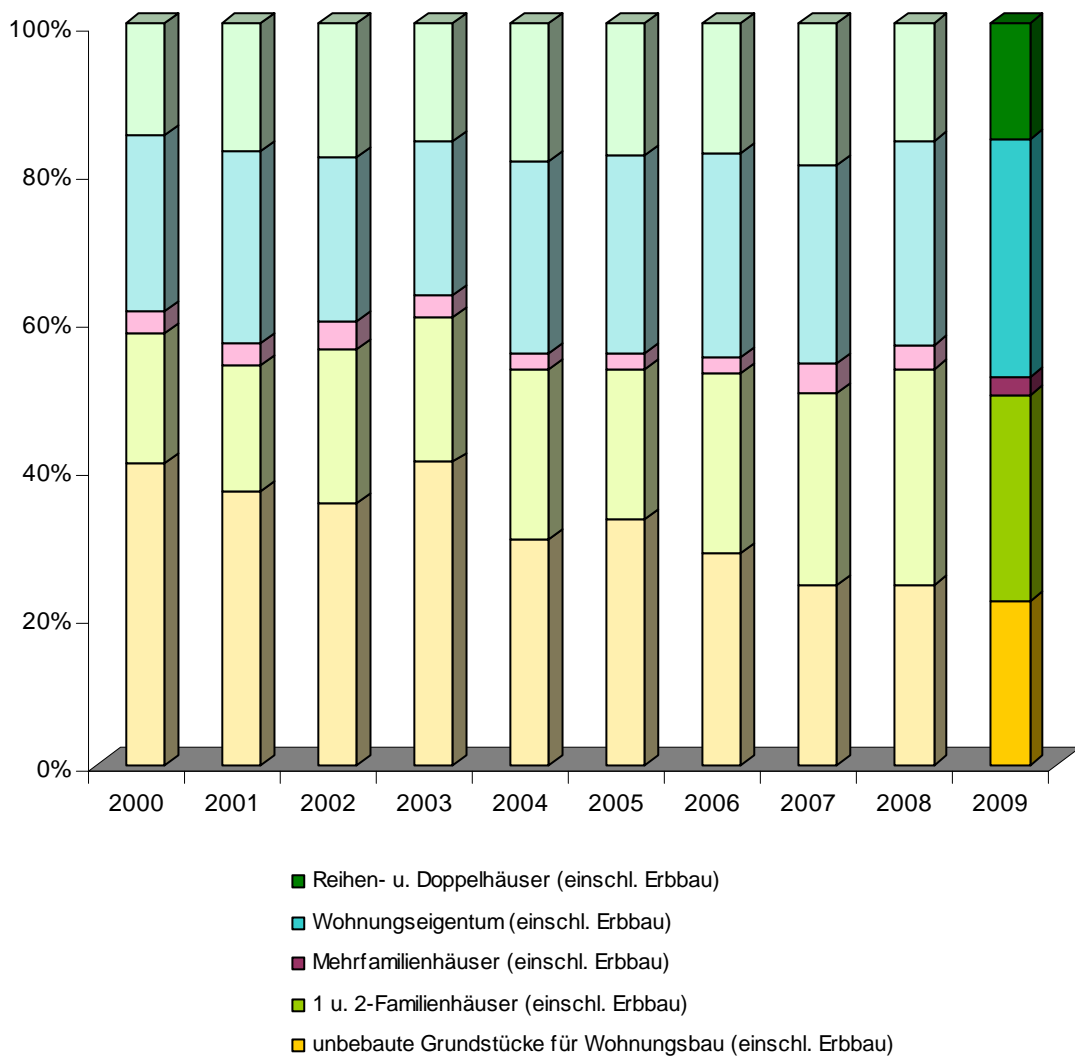


Abb. 6: Marktanteile der in der Tab. 3 genannten Kauffälle

4.2 Flächenumsatz

Der Gesamtflächenumsatz der geeigneten Kauffälle (einschl. Erbbau, ohne Wohn- und Teileigentum) betrug im Berichtsjahr

627,75 Hektar.

Der Umsatz ist gegenüber dem Vorjahresumsatz um 15,77 % gestiegen.

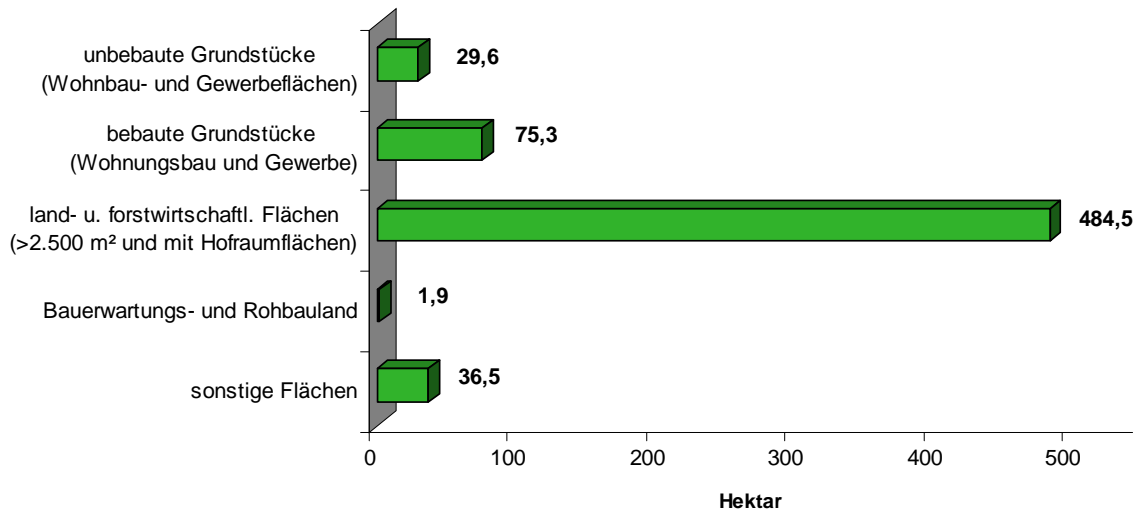


Abb. 7: Flächenumsatz 2009 (einschl. Erbbau, ohne Wohn- und Teileigentum)

4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz hat sich im vergangenen Jahr um 9,4 % auf

235,79 Mio. €

verringert.

Aus der Abbildung 8 sind die einzelnen Marktanteile ersichtlich.

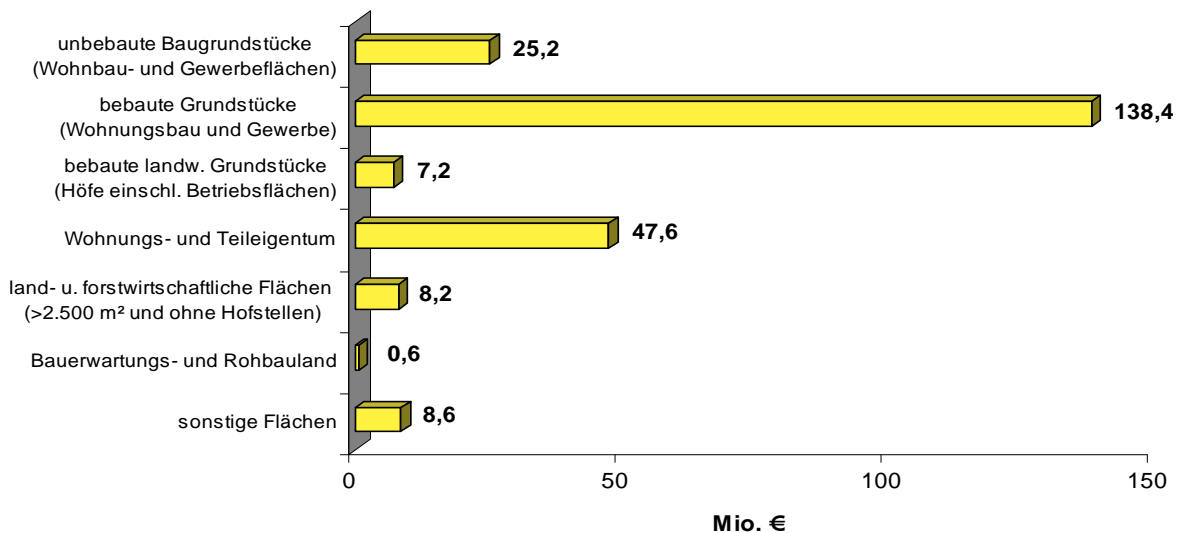


Abb. 8: Geldumsatz 2009 einzelner Teilmärkte (einschl. Erbbau und Wohnungs- und Teileigentum)



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**

Es handelt sich hier um 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**

Hierbei handelt es sich um 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 mehreren 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 2009 mit

457 Kauffällen

ein **Geldumsatz von 36,39 Mio. €** und ein **Flächenumsatz von 360,76 ha** erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr (466 Kauffälle) hat sich die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken um 1,9 % und der Geldumsatz um 6,8 % verringert.

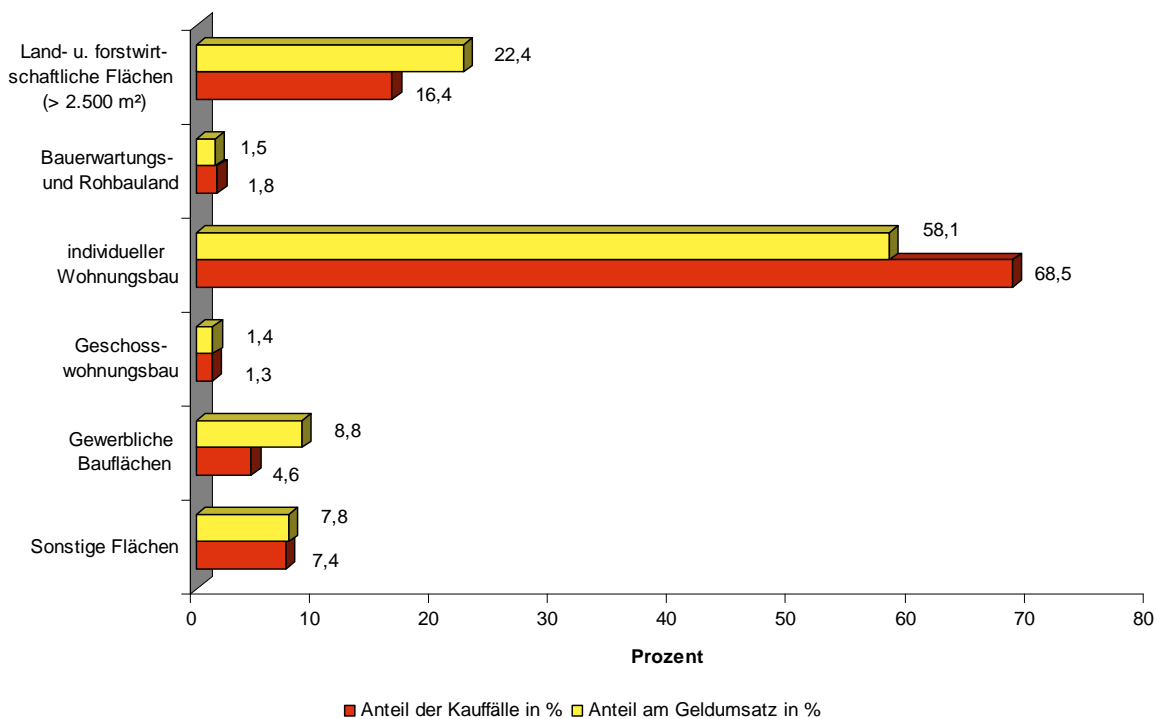


Abb. 9: Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz

Die Abbildungen 10 bis 12 zeigen die Aufteilung des Umsatzes auf die 13 Städte und Gemeinden des Kreises Warendorf.

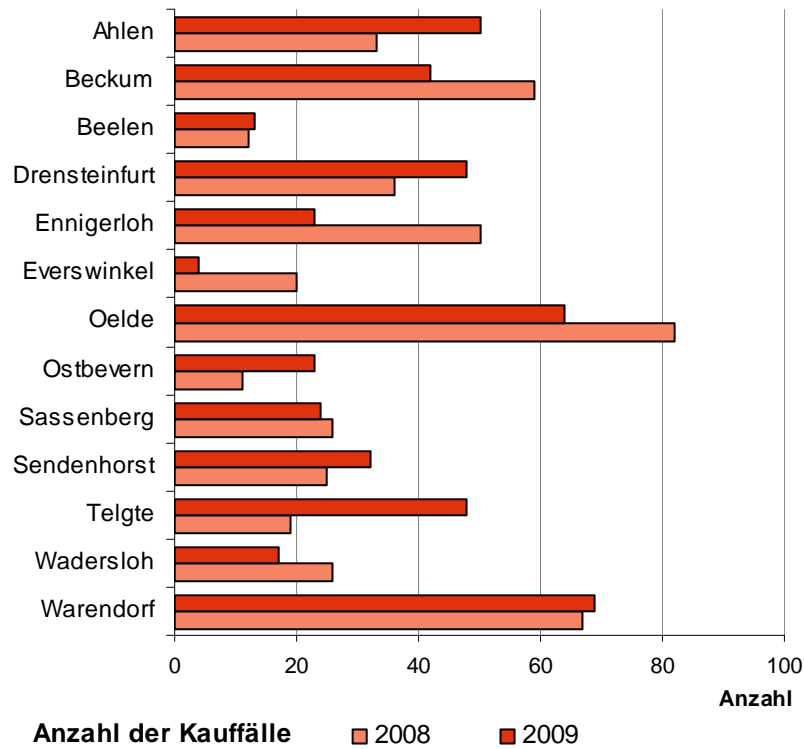


Abb. 10: Anzahl der Kauffälle in den Städten und Gemeinden

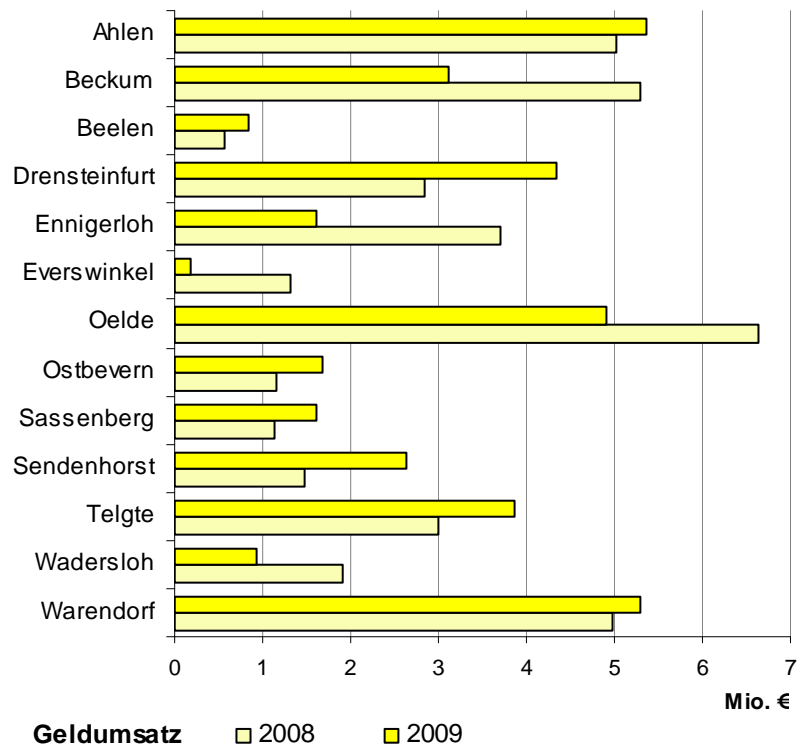


Abb. 11: Geldumsatz in den Städten und Gemeinden

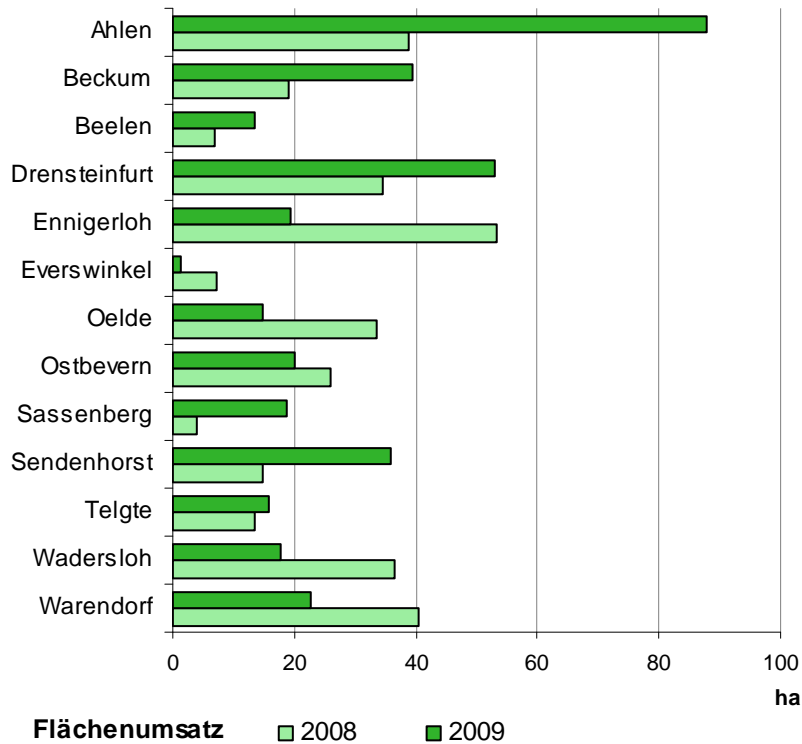


Abb. 12: Flächenumsatz in den Städten und Gemeinden

5.1 Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau

Die Anzahl der Kauffälle von Wohnbauflächen in der Kategorie individueller Wohnungsbau hat sich im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 6,5 % auf 303 Fälle verringert. Der Geldumsatz ist gering um 0,1 % und der Flächenumsatz um 8,5 % gefallen. Die folgende Tabelle 4 zeigt die prozentuale Veränderung der Anzahl der Kauffälle sowie des Geld- und Flächenumsatzes gegenüber dem Vorjahr.

Stadt/ Gemeinde	Kauffälle		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl 2009	Änderung zum Vorjahr in %	2009 (Mio. €)	Änderung zum Vorjahr in %	2009 (ha)	Änderung zum Vorjahr in %
Ahlen	23	+ 43,8	1,52	- 5,8	1,27	+ 28,1
Beckum	33	- 15,4	2,00	- 29,5	1,67	- 33,9
Beelen	7	- 12,5	0,30	- 6,0	0,47	+ 23,3
Drensteinfurt	34	+ 17,2	2,53	+ 28,8	1,93	+ 29,6
Ennigerloh	10	- 68,8	0,58	- 59,8	0,59	- 68,0
Everswinkel	2	- 89,5	0,09	- 92,4	0,06	- 93,2
Oelde	48	- 28,4	3,42	- 22,5	2,92	- 26,2
Ostbevern	12	+ 140,0	0,86	+ 91,5	0,78	+ 40,7
Sassenberg	12	- 45,5	0,59	- 42,1	0,62	- 42,7
Sendenhorst	23	+ 27,8	1,35	+ 23,9	1,04	+ 23,4
Telgte	33	+ 266,7	2,74	+ 263,5	1,61	+ 164,2
Wadersloh	9	- 25,0	0,35	- 34,8	0,54	- 18,6
Warendorf	57	+ 18,8	4,48	+ 37,6	3,25	+ 31,3
Gesamtkreis	303	- 6,5	20,80	- 0,1	16,75	- 8,5

Tab. 4: Umsatzentwicklung in den Städten und Gemeinden



Preisentwicklung 2009

Die Preise für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus blieben gegenüber dem Vorjahr im Kreisdurchschnitt nahezu stabil.

Abweichend vom Kreisdurchschnitt kam es in den Städten Ahlen, Beckum, Drensteinfurt, Oelde, Telgte und Warendorf sowie in den Ortsteilen Drensteinfurt-Rinkerode, Drensteinfurt-Walstedde, Oelde-Lette und Warendorf-Milte in wenigen Baugebieten zu geringen Preissteigerungen.

Dagegen gaben in der Gemeinde Wadersloh und im Ortsteil Ahlen-Dolberg vereinzelt die Preise geringfügig nach.

In der folgenden Tabelle 5 wird das durchschnittliche Preisniveau für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus differenziert nach guten, mittleren und mäßigen Lagen angegeben. Es handelt sich um beitragsfreie 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.



Gemeinde Ortsteil	Lageklassen								
	gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
	von €	bis €	Mittel €	von €	bis €	Mittel €	von €	bis €	Mittel €
Ahlen	120	195	157	85	160	111	50	110	84
Dolberg	115	115	115	70	100	88	50	75	61
Vorhelm	115	125	120	80	110	94	90	90	90
Beckum	115	200	146	85	140	106	50	100	83
Neubeckum	100	120	107	75	115	88	40	75	66
Roland	---	---	---	---	---	---	65	65	65
Vellern	95	95	95	80	85	82	50	55	53
Beelen	80	100	88	70	80	76	35	45	36
Drensteinfurt	145	175	161	125	170	139	60	130	118
Rinkerode	140	155	150	130	140	134	130	130	130
Walstedde	125	140	129	90	140	116	105	120	113
Ennigerloh	115	150	128	75	120	104	40	85	68
Enniger	75	90	78	70	75	74	70	70	70
Ostenfelde	90	105	97	80	90	87	---	---	---
Westkirchen	85	85	85	65	90	78	---	---	---
Everswinkel	130	150	136	115	135	126	---	---	---
Alverskirchen	100	115	106	80	95	88	---	---	---
Oelde	110	165	131	95	125	107	60	100	86
Lette	85	85	85	70	75	74	---	---	---
Stromberg	95	135	112	80	105	86	35	65	57
Sünninghausen	75	95	78	65	70	67	---	---	---
Ostbevern	115	145	124	85	125	103	40	58	48
Sassenberg	100	125	105	85	110	99	80	90	88
Füchtorf	85	90	89	80	90	81	---	---	---
Sendenhorst	140	165	150	125	145	133	115	125	119
Albersloh	145	160	152	125	140	130	90	125	114
Telgte	170	280	199	145	195	174	55	150	122
Westbevern	120	120	120	90	125	107	70	75	71
Wadersloh	90	125	99	65	95	85	55	55	55
Diestedde	70	75	71	65	65	65	42	50	47
Liesborn	70	80	72	65	75	71	35	65	55
Warendorf	135	260	177	110	160	137	80	115	105
Einen	85	85	85	70	85	76	---	---	---
Freckenhorst	125	140	130	95	120	108	65	95	83
Hoetmar	75	85	77	70	70	70	---	---	---
Milte	75	100	82	65	70	69	---	---	---
Müssingen	---	---	---	75	85	79	---	---	---

Tab. 5: Durchschnittliche beitragsfreie Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus per 01.01.2010



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 § 135 a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Aufwand für den Grunderwerb und für die erstmalige Herstellung)

Der Anteil der enthaltenen Beiträge liegt je nach Erschließungsqualität und Alter der Baugebiete zwischen 15 und 50 €/m².

5.2 Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau

Bei den Grundstücken für den Geschosswohnungsbau ist keine zuverlässige Aussage zur allgemeinen Preisentwicklung möglich, da insgesamt nur 6 geeignete Kauffälle für die Auswertung vorliegen. Im Vergleich zu der Zahl der Kauffälle im Vorjahr (5) zeigt sich kaum eine Veränderung.

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 ist.

Die Anzahl der Kauffälle (ohne Erbbaurechte) stieg gegenüber dem Vorjahr um 5,0 % auf 21 Fälle. Dagegen ist der Flächenumsatz um 30,2 % auf 8,78 ha und der Geldumsatz um 35,7 % auf 3,20 Mio. € gefallen.

Der mittlere **Kaufpreis** der beitragsfreien gewerblichen Bauflächen betrug 40,36 €/m².

Im Kreismittel kommt es zu einer **Preissteigerung von 0,2 %**. Eine Anpassung der Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen erfolgte nur in Einzelfällen.

5.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Als land- und forstwirtschaftlich 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 Landwirtschaftliche genutzte Ackerflächen

Auch bei 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 ist.



Die Zahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um 4,4 % auf 71 gestiegen. Der Flächenumsatz ist um 14,0 % und der Geldumsatz um 30 % gestiegen.

Der **mittlere Kaufpreis** für Ackerflächen lag bei 3,01 €/m², und liegt damit deutlich über dem Preisniveau des Vorjahres.

Unter Berücksichtigung der Verteilung der Kaufpreise im Kreis Warendorf ergibt sich im Kreismittel eine **Preissteigerung von 9,2 %**. Die Umsatzentwicklung ist in der Tabelle 6 und der Abbildung 13 dargestellt.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Anzahl der Verträge	74	63	72	85	62	83	82	58	68	71
Mittelwert (€/m ²)	2,24	2,24	2,45	2,35	2,29	2,44	2,30	2,71	2,64	3,01
Flächenumsatz (ha)	263,0	240,0	244,7	276,4	256,8	219,6	240,2	302,7	226,4	258,2
Geldumsatz (Mio. €)	5,9	5,4	6,0	6,5	5,9	5,4	5,5	8,2	6,0	7,8

Tab. 6: Flächen- und Geldumsatz landwirtschaftlicher Flächen (>2.500 m²) (ohne Forstflächen)

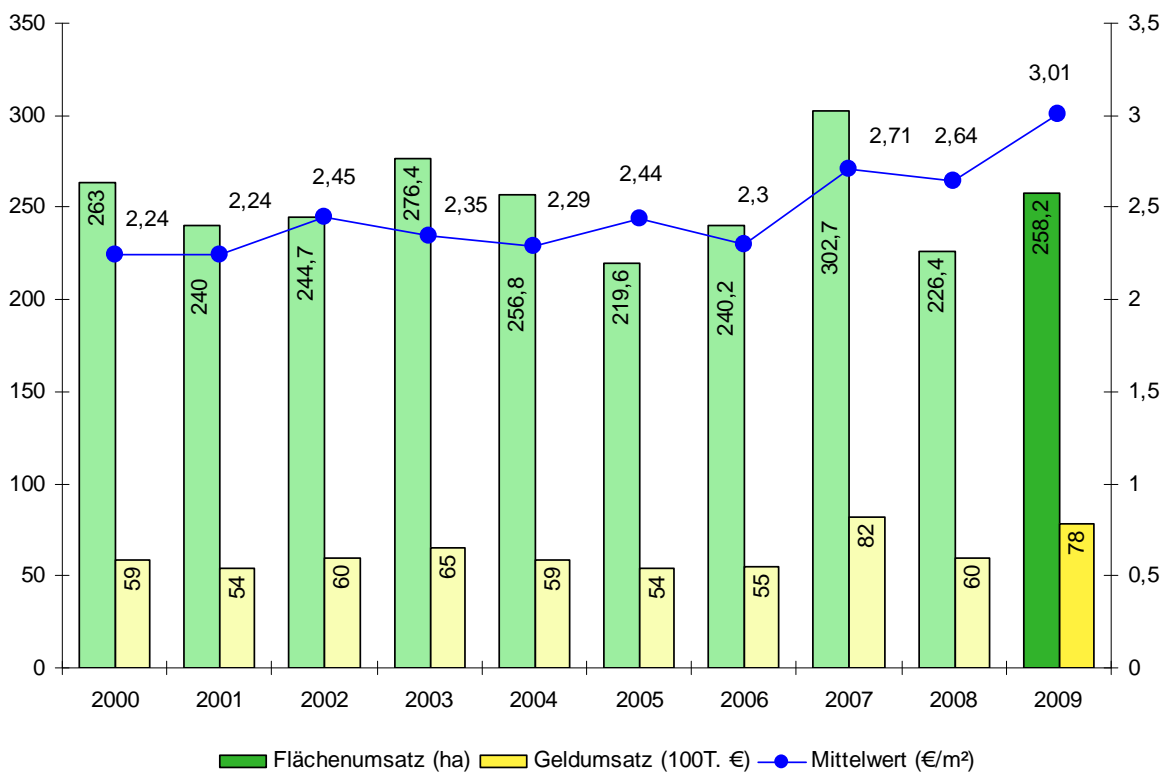


Abb. 13: Flächen- und Geldumsatz landwirtschaftlicher Flächen (>2.500 m²) (ohne Forstflächen)

Aus der Abbildung 14 sind die aus den Verkäufen ermittelten Bodenrichtwerte für Ackerland der einzelnen Städte und Gemeinden und deren Ortsteile ersichtlich.



Abb. 14: Richtwerte für Ackerland im Kreis Warendorf (Stichtag: 01.01.2010)

Die Eigenschaften des Bodenrichtwerts für Ackerland sind unter Punkt 8.2 erläutert.

5.4.2 Landwirtschaftliche Flächen mit Bodenschätzen

Hierunter handelt es sich im Kreis Warendorf um Flächen mit Kalkstein- und Sandvorkommen. Die Zahl der geeigneten Verträge liegt hier bei insgesamt 6 seit 2006.

Für Flächen mit Kalksteinvorkommen lagen insgesamt 4 Kauffälle vor. Der Kaufpreis lag im Mittel bei ca. 3,5 €/m² über dem jeweiligen Ackerbodenrichtwert für diese Flächen (Standardabweichung: 1,5 €/m²).



Für Flächen mit Sandvorkommen wurden in den letzten Jahren im Mittel ca. 1,6 €/m² über dem jeweiligen Ackerbodenrichtwert gezahlt. Es lagen 2 Kauffälle zur Auswertung vor.

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 mittlere Preis 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 absehbarer Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht. Hierunter können z.B. Ausgleichsflächen gemäß § 135a Baugesetzbuch (BauGB) fallen.

Für den Zeitraum von 2005 bis 2009 sind Kaufverträge über begünstigtes Agrarland ausgewertet worden. Die Auswertung von 30 Kauffällen hat ergeben, dass der Kaufpreis für begünstigtes Agrarland zwischen 3,25 €/m² und 6,43 €/m² liegt.

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 5 Jahren im Schnitt bei 4 Stück/Jahr. Die Auswertungen dieser Verträge zeigen ein nahezu unverändertes Preisbild. Der Mittelwert für forstwirtschaftliche Flächen – einschließlich geringwertigem Aufwuchs – liegt im Jahr 2009 bei 1,00 €/m², im Durchschnitt der letzten 5 Jahre bei 0,85 €/m². Hochwertiger Aufwuchs ist gesondert zu bewerten.

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 (ohne Anteil der öffentlichen Beiträge)
- Rohbauland 40 - 80 % des Baulandwertes (ohne Anteil der öffentlichen Beiträge)



Gemessen an der Zahl der Gesamtvertragsabschlüsse ist der Umsatz von Bauerwartungs- von untergeordneter Bedeutung.

Umsätze Bauerwartungsland

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
3	1,03	0,17

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.

Der Umsatz von Rohbauland ist gemessen an der Zahl der Gesamtvertragsabschlüsse von untergeordneter Bedeutung.

Umsätze Rohbauland

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
5	0,87	0,39

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

Gartenlandflächen im Außenbereich (Ortsrandlage)

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

Gartenlandflächen im Außenbereich (freie Feldlage)

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

5.7 Erbbaurechte

Bei der Bestellung von Erbbaurechten werden in den Verträgen Erbbauzinsen vereinbart. Die Höhe des Erbbauzinses richtet sich i.d.R. nach der jeweiligen Grundstücksnutzung. Auch für gleiche Grundstücksnutzungen streut der Zins innerhalb einer gewissen Bandbreite. Die Entwicklung der Erbbaurechtsbestellungen ist aus der Tabelle 7 ersichtlich.



Erbaubestellungen	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Anzahl der Erbaubestellungen	44	44	41	51	20	14	25	21
maximaler Erbbauzins (€ / m²)	3,80	4,75	6,00	4,75	4,50	4,75	6,00	5,63
minimaler Erbbauzins (€ / m²)	1,23	1,23	1,23	1,88	1,30	1,80	1,22	1,80
durchschnittlicher Erbbauzins (€ / m²)	2,27	2,97	3,36	3,10	2,99	3,41	3,21	3,74
durchschnittlicher Erbbauzinssatz (%)	2,6	2,8	2,8	2,8	2,53	2,68	2,84	2,50

Tab. 7: Entwicklung der Erbaurechtsbestellungen für den individuellen Wohnungsbau

Zur Ermittlung der marktüblichen Erbbauzinsen für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurden insgesamt 341 geeignete Erbaurechtsverträge aus den Jahren 2001 und 2009 ausgewertet.

Der **durchschnittliche Erbbauzinssatz** wurde mit **2,7 %** des Wertes des unbelasteten beitragsfreien Grund und Bodens mit einer **Standardabweichung** von **0,58 %** ermittelt. Dabei liegt der **Minimalwert bei 1,4 %** und der **Maximalwert bei 6,0 %**.

Die Auswertung ergab keine signifikante Abweichung des mittleren Erbbauzinssatzes zwischen den Jahren 2001 und 2009, so dass für den Auswertungszeitraum von einem marktüblichen Erbbauzinssatz in Höhe von 2,7 % ausgegangen werden kann.

Die Laufzeiten der Erbaurechte liegen bei den Wohnbaugrundstücken im Wesentlichen bei 99 Jahren. Auch werden heute grundsätzlich Wertgleitklauseln in Verträge aufgenommen. Eine Zinsanpassung ist überwiegend an den Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) gekoppelt.

Die zur Auswertung herangezogenen Erbaurechtsverträge entsprachen überwiegend in ihrer Vertragsgestaltung dem von Deutschen Städtetag und KSD (Katholischer Siedlungsdienst) herausgegebenen Mustererbaurechtsvertrag für Wohnzwecke.

Die Höhe des Erbbauzinssatzes ist mit dem Bodenwert negativ korreliert, jedoch noch nicht signifikant auf dem 5%-Niveau. Gegebenenfalls ist nach sachverständigem Ermessen bei sehr hohen oder niedrigen Bodenwerten der Erbbauzinssatz mit Zu- oder Abschlägen zu versehen.

Ferner können neben der Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses weitere gravierende Belastungen oder Vergünstigungen für den Erbaurechtsnehmer (z.B. vom Regelfall abweichende Vereinbarungen zum Heimfall) Zu- oder Abschläge auf den Erbbauzinssatz erfordern.



6. Bebaute Grundstücke

Mit einem Geldumsatz von 151,79 Mio. € bei 820 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Warendorf.

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke gliedert sich in die fünf Kategorien:

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

Diese sind in der Abbildung 15 dargestellt.

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 Abbildung 15 sind diese Kauffälle mit den sonstigen Gebäuden erfasst.

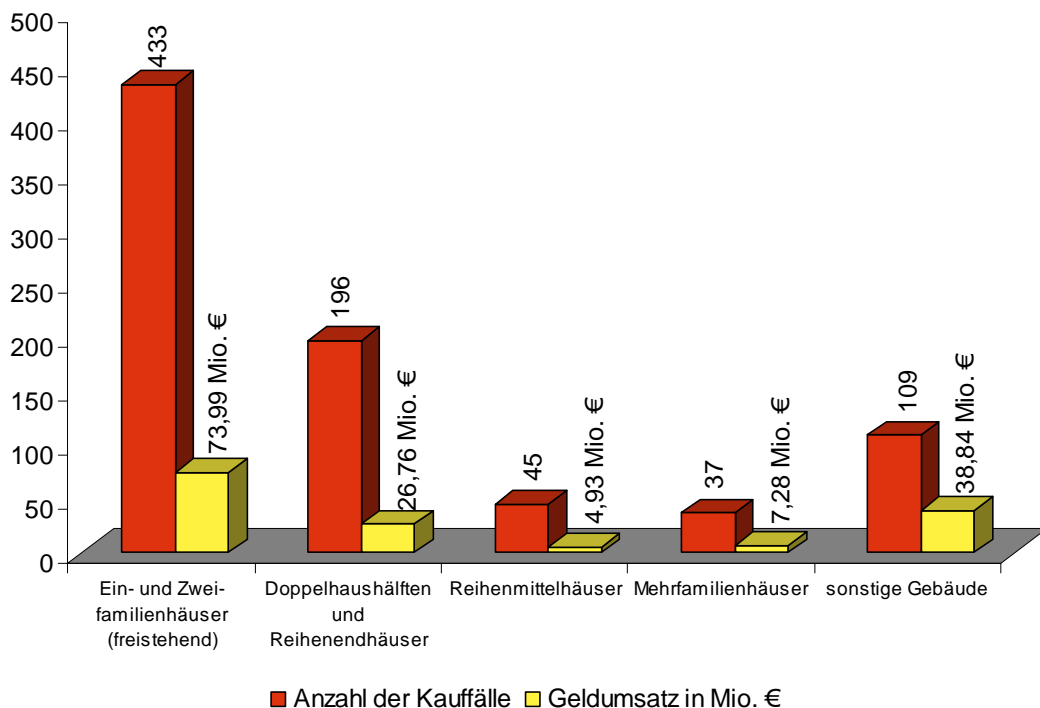


Abb. 15: Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz

Gegenüber dem Vorjahr haben sich bei den bebauten Grundstücken die Anzahl der Kauffälle um 4,4 % und der Geldumsatz um 18,6 % verringert.

Die Entwicklung der einzelnen Kategorien ist aus der nachfolgenden Abbildung 16 ersichtlich.

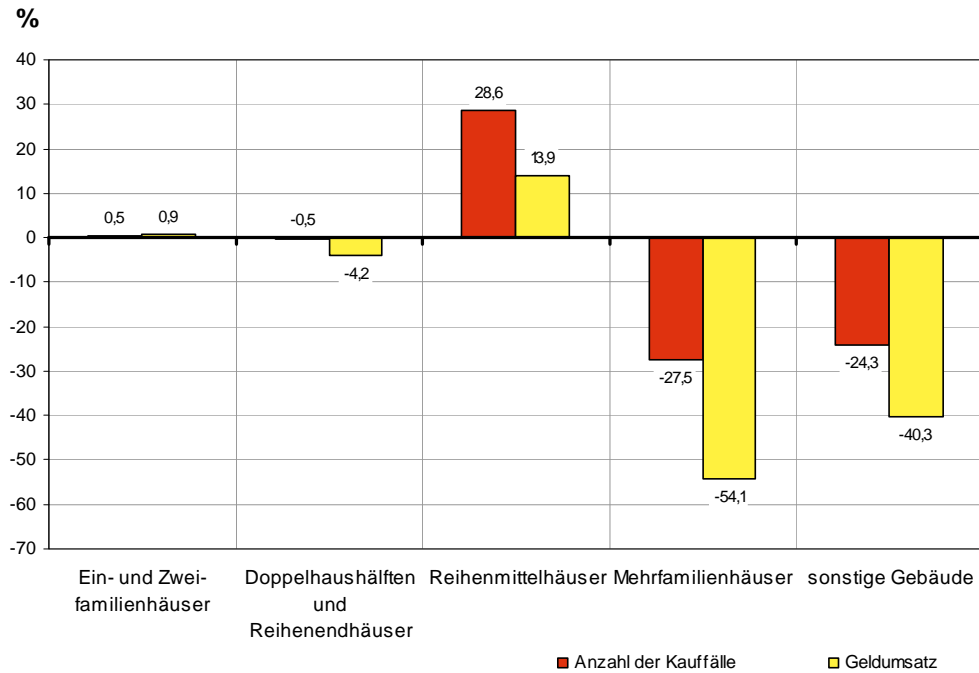


Abb. 16: Änderung der Umsatzzahlen zum Vorjahr

Die nachfolgende Abbildung 17 gibt Auskunft über die Anteile der Gemeinden des Marktes der bebauten Grundstücke gegliedert nach Städten und Gemeinden im Kreis Warendorf.

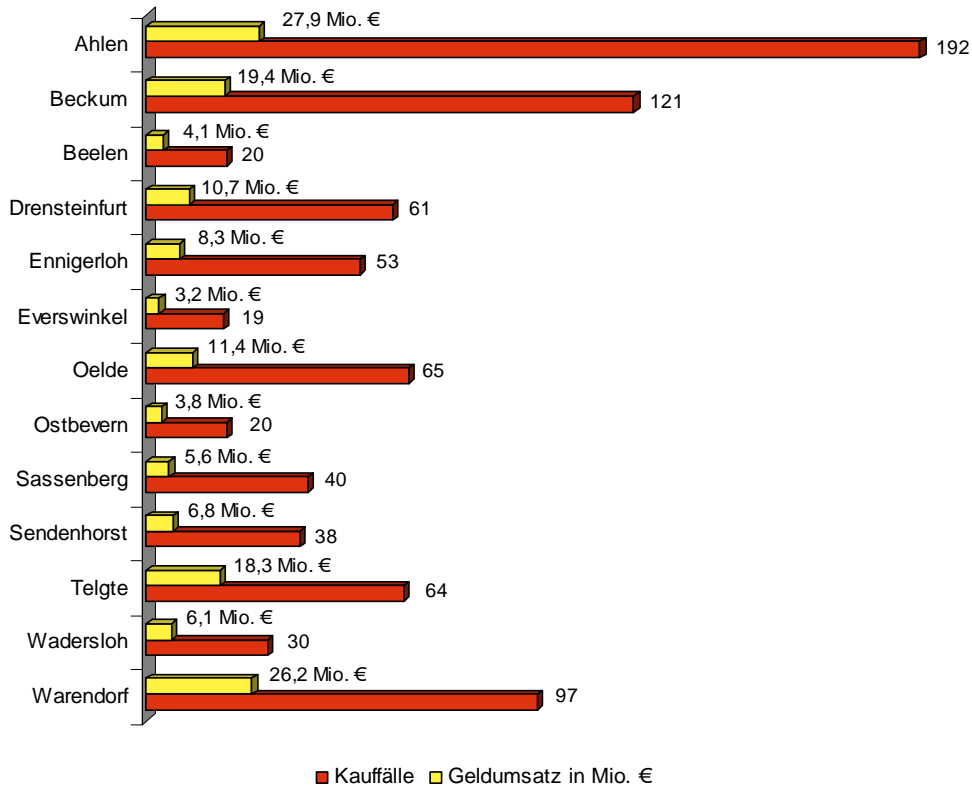


Abb. 17: Umsätze gegliedert nach Städten und Gemeinden



6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Grundstücke im Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch) und Verkäufe mit Erbbaurechtübertragungen sind nicht berücksichtigt.

Im Berichtsjahr kam es im Kreis Warendorf auf diesem Teilmarkt bei einem Geldumsatz von 94,14 Mio. € (+ 4,1 %) und einem Flächenumsatz von 41,81 ha (+ 17,1 %) zu 596 (+ 4,0 %) Kauffällen.

Die folgende Tabelle 8 zeigt die prozentualen Veränderungen bei den einzelnen 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	159	+ 19,5	9,94	+ 39,5	21,16	+ 11,3
Beckum	90	- 18,9	5,65	- 17,3	12,90	- 21,1
Beelen	9	+ 350,0	0,63	+ 241,7	1,24	+ 157,3
Drensteinfurt	51	+ 24,4	2,85	+ 49,3	8,91	+ 32,3
Ennigerloh	33	- 19,5	2,43	- 37,1	4,72	- 21,5
Everswinkel	16	- 30,4	0,93	- 27,4	2,81	- 35,5
Oelde	53	+ 20,5	4,19	+ 34,5	8,51	+ 22,1
Ostbevern	10	- 37,5	0,50	- 46,2	1,92	- 30,8
Sassenberg	20	+ 5,3	1,35	+ 16,3	3,03	- 8,4
Sendenhorst	24	+ 100,0	1,64	+ 97,5	4,19	+ 109,0
Telgte	47	+ 14,6	5,77	+ 135,6	10,12	+ 33,5
Wadersloh	17	- 15,0	1,64	+ 13,8	2,68	- 8,8
Warendorf	67	- 4,3	4,31	- 6,3	11,95	+ 0,5
Kreis Warendorf	596	+ 4,0	41,81	+ 17,1	94,14	+ 4,1

Tab. 8: Umsätze in den Städten und Gemeinden

6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser bilden mit 44,9 % der Kauffälle und mit 42,9 % des Geldvolumens auf dem Markt der bebauten Grundstücke die größte Gruppe. Der Gesamtumsatz ist gegenüber dem Vorjahr bei der Zahl der Kauffälle um 2,5 % und bei dem Geldumsatz um 6,0 % gestiegen.

Die Abbildung 18 zeigt die Entwicklung in den einzelnen Städten und Gemeinden des Kreises Warendorf in diesem Marktsegment gegenüber dem Vorjahr.

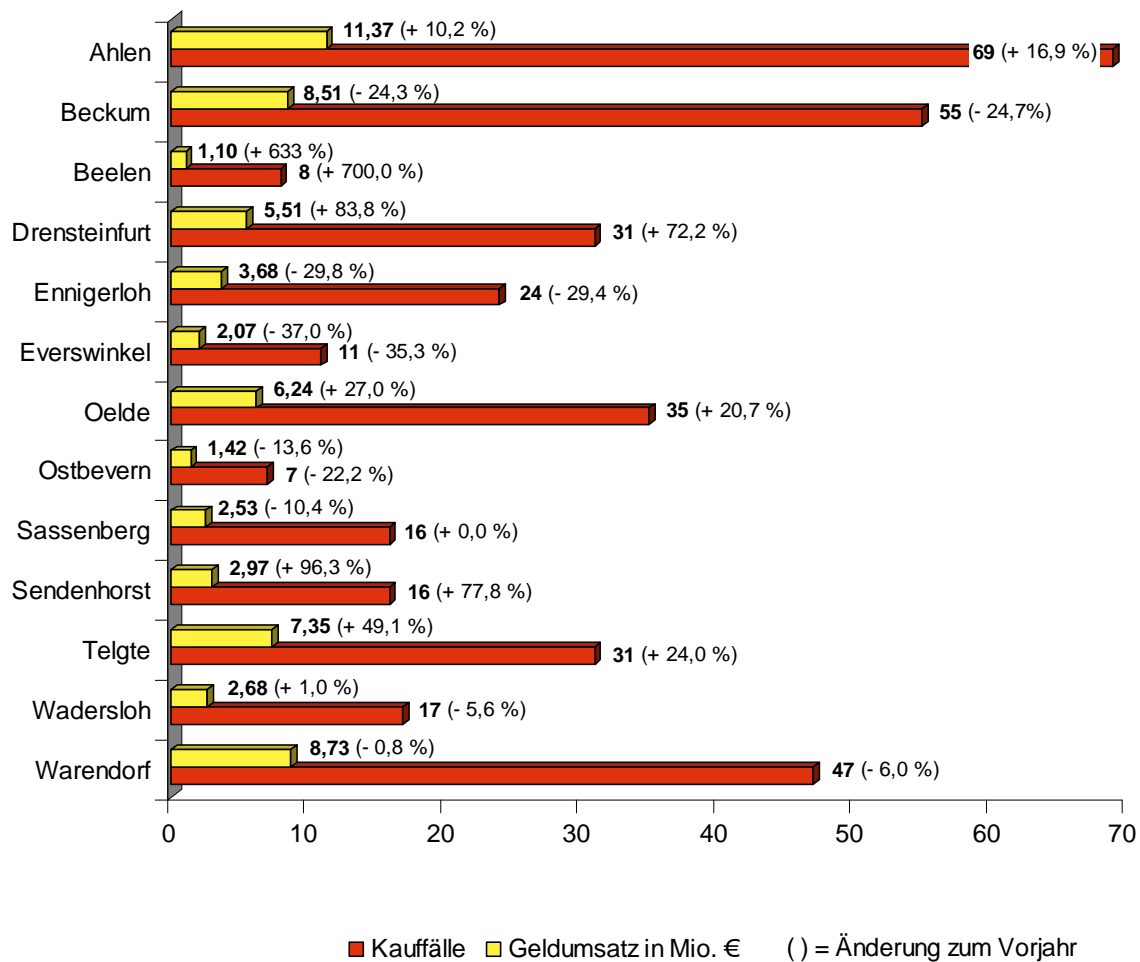


Abb. 18: Umsätze und Umsatzveränderungen bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr

Die Tabelle 9 zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise der vergangenen acht Jahre von wiederverkauften freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Eine Auswertung der Erstverkäufe erfolgt nicht, da auswertbare Fälle in ausreichender Zahl nicht vorliegen.

Wiederverkäufe	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Gesamtkaufpreis in €	183.230	188.078	173.605	179.948	176.313	178.097	169.949	170.390
Ø Bodenrichtwert in €/m ²	--	--	116,4	115,0	113,2	114,8	117,0	114,3
Auswertbare Fälle	191	186	163	197	144	172	256	197

Tab. 9: Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
(Wiederverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 330 bis 800 m²)

Der Durchschnittspreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Wiederverkauf) ist gegenüber dem Vorjahr um 0,3 % gestiegen.

Unter Berücksichtigung der Baujahre der Objekte ergibt sich eine durchschnittliche Preissteigerung von 2,5 %.



6.1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Mit 22,8 % der Kauffälle und mit 16,9 % des Geldumsatzes bilden die Doppelhaushälften und die Reihenendhäuser die zweitstärkste Gruppe der bebauten Grundstücke. Der Gesamtumsatz ist gegenüber dem Vorjahr bei der Zahl der Kauffälle um 2,8 % gestiegen und bei dem Geldumsatz um 1,6 % zurückgegangen.

Die Abbildung 19 zeigt die Entwicklung in den einzelnen Städten und Gemeinden des Kreises Warendorf in diesem Marktsegment gegenüber dem Vorjahr.

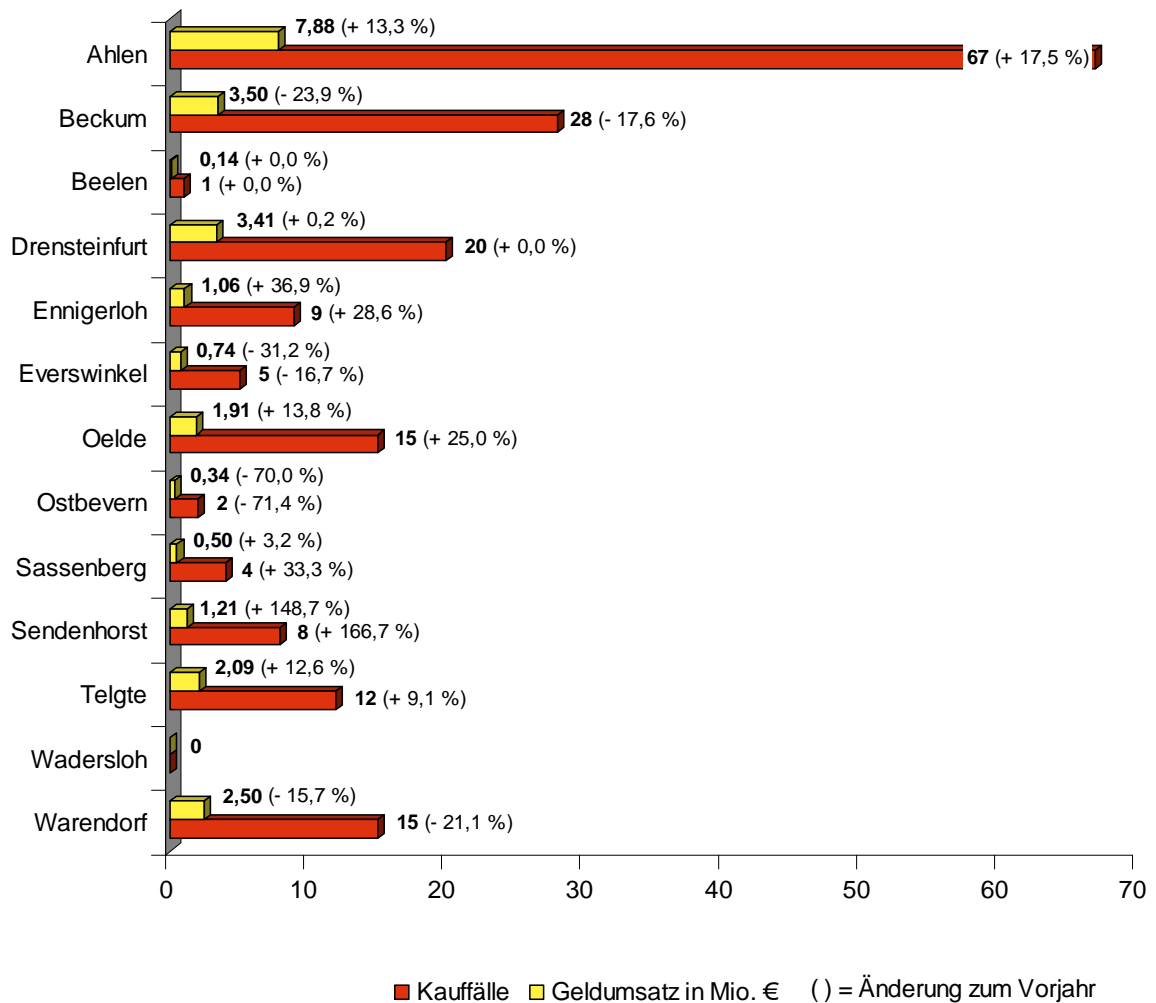


Abb. 19: Umsätze und Umsatzveränderungen bei Doppelhaushälften und Reihenendhäusern im Vergleich zum Vorjahr
(Erst- und Wiederverkäufe)

Die Tabelle 10 zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise der Jahre 2002 bis 2009 von erstverkauften Doppelhaushälften und Reihenendhäusern.



Erstverkäufe	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Gesamtkaufpreis in €	184.410	183.810	187.076	178.630	193.307	180.968	keine aus- wertbaren Fälle	171.026
Ø Bodenrichtwert in €/m ²	--	--	140,7	138,2	127,8	143,2		114,8
Auswertbare Fälle	115	59	44	39	19	16		5

Tab. 10: Durchschnittspreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
(Erstverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 170 bis 550 m²)

Die Tabelle 11 zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise der vergangenen acht Jahre von wiederverkauften Doppelhaushälften und Reihenendhäusern.

Wiederverkäufe	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Gesamtkaufpreis in €	154.819	150.395	145.699	148.230	147.315	141.814	147.671	141.232
Ø Bodenrichtwert in €/m ²	--	--	106,4	113,6	113,9	118,4	112,8	116,1
Auswertbare Fälle	111	136	122	143	118	135	141	140

Tab. 11: Durchschnittspreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
(Wiederverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 170 bis 550 m²)

Bei den Doppelhaushälften und den Reihenendhäusern ist der Durchschnittspreis von wiederverkauften Objekten gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 4,4 % gefallen.

Unter Berücksichtigung der Baujahre der Objekte ergibt sich eine durchschnittliche Preissteigerung von 1,0 % für Doppel- und Reihenhäuser. Berücksichtigt wurden sowohl Reihenend- als auch Reihemittelhäuser.

6.1.3 Reihemittelhäuser

Mit 5,3 % der Kauffälle und mit 3,2 % 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 26,5 % und bei dem Geldumsatz um 11,7 % gestiegen.

Die Abbildung 20 zeigt die Entwicklung dieses Marktsegments in den Kommunen, in denen die Umsatzzahlen nahe bzw. über dem Durchschnitt liegen.

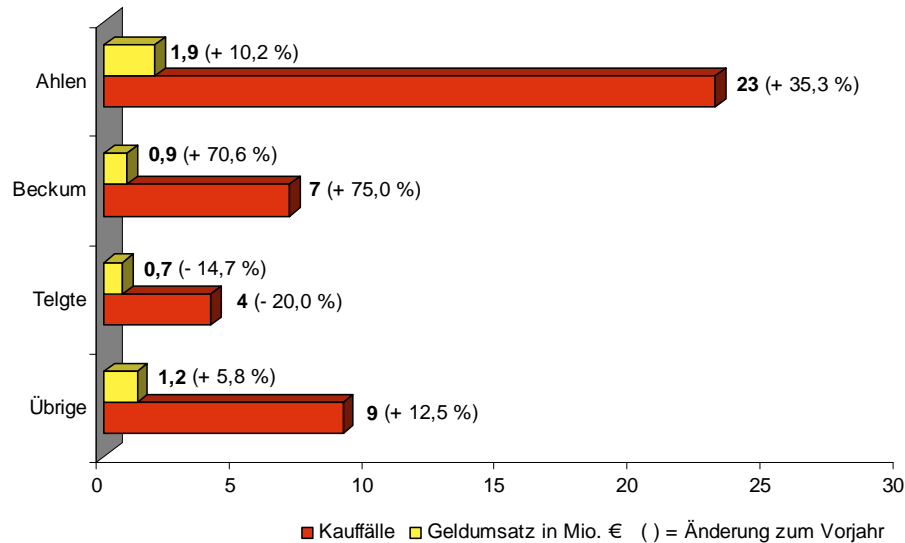


Abb. 20: Umsätze und Umsatzveränderungen bei Reihemittelhäusern im Vergleich zum Vorjahr
(Erst- und Wiederverkäufe)

Die Tabelle 12 zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise der Jahre 2002 bis 2006 von erstverkauften Reihemittelhäusern.

Erstverkäufe	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Gesamtkaufpreis in €	172.159	165.520	170.078	173.742	235.000	keine auswertbaren Fälle	keine auswertbaren Fälle	keine auswertbaren Fälle
Ø Bodenrichtwert in €/m ²	--	--	112,7	115,8	113,2			
Auswertbare Fälle	24	18	11	9	4			

Tab. 12: Durchschnittspreise für Reihemittelhäuser
(Erstverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 140 bis 320 m²)

Die Tabelle 13 zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise der vergangenen acht Jahre von wiederverkauften Reihemittelhäusern.

Wiederverkäufe	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Gesamtkaufpreis in €	143.559	131.662	96.780	120.581	129.530	131.165	119.892	126.170
Ø Bodenrichtwert in €/m ²	--	--	99,8	108,0	126,2	115,9	118,7	116,2
Auswertbare Fälle	22	34	47	37	27	34	29	30

Tab. 13: Durchschnittspreise für Reihemittelhäuser
(Wiederverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 140 bis 320 m²)

Der Durchschnittspreis für Reihemittelhäuser (Wiederverkauf) ist gegenüber dem Vorjahr um 5,2 % gestiegen.

Unter Berücksichtigung der Baujahre der Objekte ergibt sich eine durchschnittliche Preissteigerung von 1,0 % für Doppel- und Reihenhäuser. Berücksichtigt wurden sowohl Reihenend- als auch Reihemittelhäuser.



6.2 Mehrfamilienhäuser

Mit 4,3 % der Kauffälle und mit 4,7 % des Geldvolumens stellen die Mehrfamilienhäuser eine zahlenmäßig kleine Gruppe auf dem Markt der bebauten Grundstücke dar. Der Gesamtumsatz ist gegenüber dem Vorjahr bei der Zahl der Kauffälle um 31,4 % und bei dem Geldumsatz um 56,1 % zurückgegangen.

Die Abbildung 21 zeigt die Entwicklung dieses Marktsegments in den Kommunen, in denen die Umsatzzahlen über dem Durchschnitt liegen.

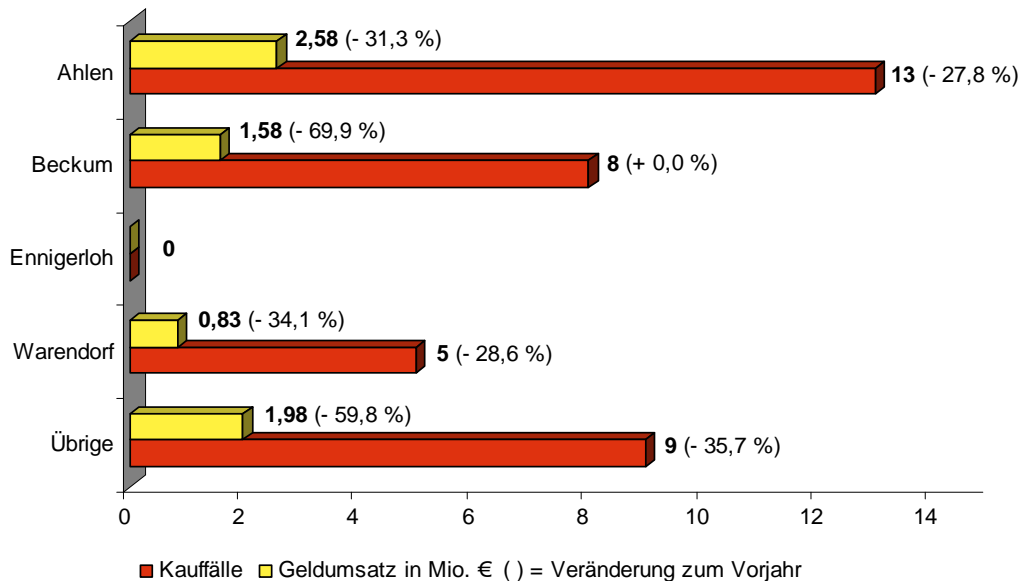


Abb. 21: Umsätze und Umsatzveränderungen bei Mehrfamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr (Erst- und Wiederverkäufe)

6.3 Sonstige bebaute Grundstücke

In dieser Gruppe sind die Gewerbeobjekte und alle sonstigen bebauten Grundstücke (z.B. Bürogebäude, Hotels, Garagen, Objekte im Außenbereich, sonstige gewerbliche Einrichtungen, Erbbauübertragungen u.a.) erfasst. Im Berichtsjahr sind 98 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 205,8 ha und einem Geldumsatz von 35,55 Mio. € registriert.



7. Wohnungseigentum

7.1 Entwicklung im Gesamtkreis

Umsätze

Die Umsatzzahlen beinhalten nur Kauffälle der Erst- und Wiederverkäufe sowie Umwandlungen von ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Objekten.

Der Umsatz des Berichtsjahres 2009 ist bei der Zahl der Kauffälle um 26,0 % auf 470 Fälle gestiegen. Der Geldumsatz ist um 36,1 % auf 44,29 Mio. € gestiegen.

Die folgende Abbildung 22 zeigt die prozentualen Veränderungen der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes gegenüber den Vorjahren.

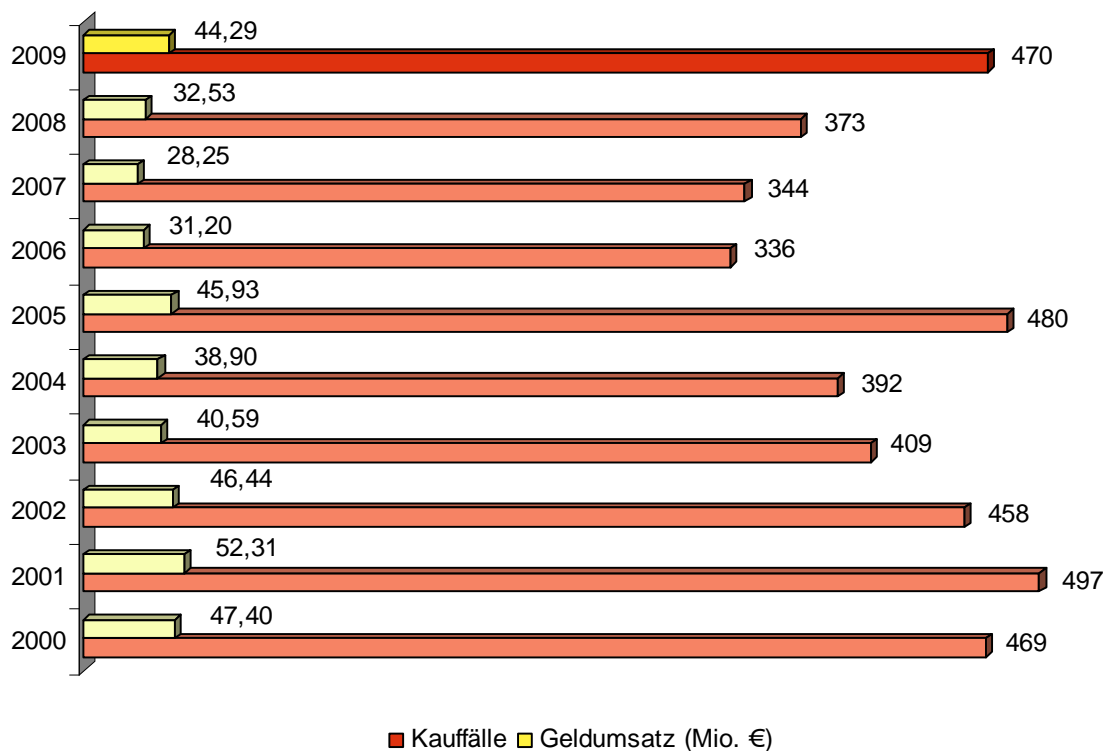


Abb. 22: Umsatzentwicklung beim Wohnungseigentum (ohne Wohnungserbbau)

Die Abbildung 23 zeigt die Entwicklung in den größeren Kommunen.

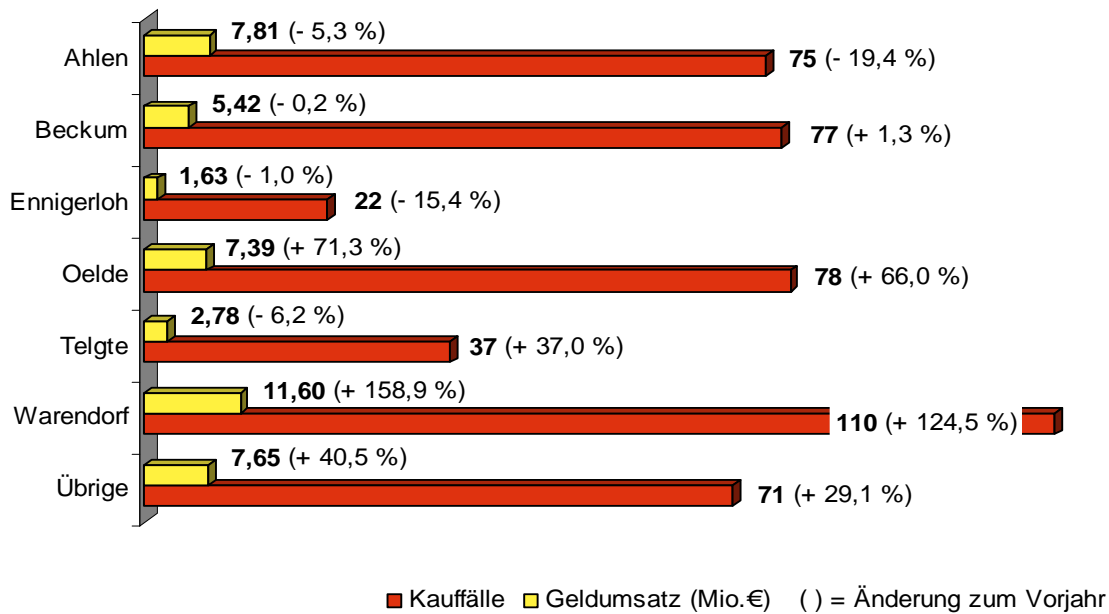


Abb. 23: Entwicklung in den größeren Kommunen

Der Teilmarkt setzt sich aus den Kategorien

Erstverkauf, Wiederverkauf und Umwandlung

zusammen.

Die nachfolgende Abbildung 24 zeigt die prozentuale Verteilung der einzelnen Kategorien der letzten Jahre.

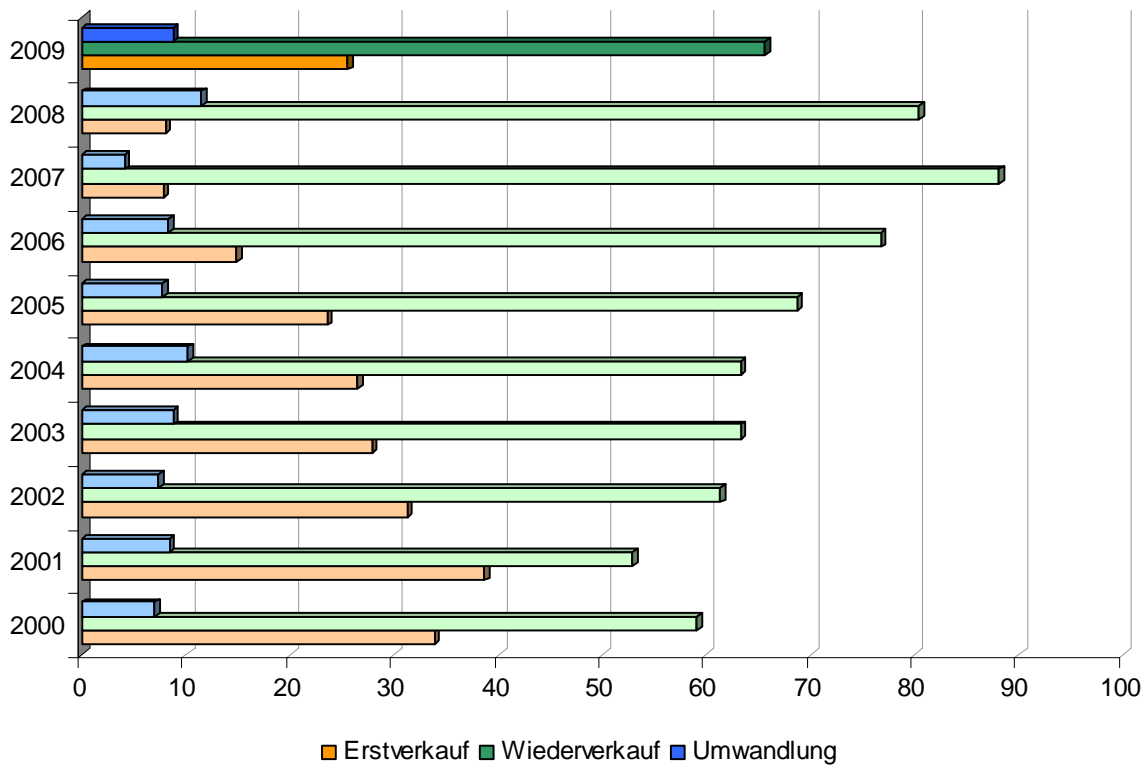


Abb. 24: Prozentuale Anteile Erstverkauf, Wiederverkauf und Umwandlung



Eine Gliederung der Kauffälle mit den prozentualen Anteilen nach Erst- und Wiederverkauf und Umwandlung in den größeren Kommunen zeigt die Tabelle 14.

Stadt / Gemeinde	Erst- verkauf		Wieder- verkauf		Umwand- lung		Geld- umsatz Mio. €	Kauffälle (gesamt)
	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%		
Ahlen	12	16,0	53	70,7	10	13,3	7,81	75
Beckum	1	1,3	63	81,8	13	16,9	5,42	77
Ennigerloh	0	0,0	21	95,5	1	4,5	1,63	22
Oelde	14	17,9	54	69,2	10	12,8	7,39	78
Telgte	0	0,0	37	100,0	0	0,0	2,78	37
Warendorf	61	55,5	49	44,5	0	0,0	11,60	110
Übrige	32	45,1	32	45,1	7	9,9	7,65	71

Tab. 14: Umsatz Wohnungseigentum

Als Wertmaßstab bei Eigentumswohnungen dient üblicherweise das Verhältnis Preis pro Quadratmeter Wohnfläche (einschließlich Bodenwertanteil). Preisbeeinflussend sind insbesondere die Lage, die Wohnungsgröße und Ausstattung der Gebäude.

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.

Als Neubauten gelten Gebäude, die im Verkaufsjahr und im vorangegangenen Jahr errichtet wurden.

Kreis Warendorf

Verkaufsart	2007			2008			2009		
	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-	14	75	1.787	24	87	1.771	27	88	1.813
Wiederverkauf									
Altersklasse									
2000-2007	11	81	1.208	9	78	1.457	21	78	1.381
1990-1999	49	86	1.243	50	75	1.180	55	80	1.143
1980-1989	24	77	1.008	30	82	932	33	86	989
1970-1979	60	83	814	29	83	846	43	87	726
1960-1969	20	78	775	24	76	956	28	76	800
1950-1959	7	59	869	16	65	799	6	65	693
1920-1949	--	--	--	5	113	985	3	104	890
Bis 1919	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Gesamt	178	82	980	179	79	993	190	82	974

-- = es liegen keine auswertbaren Fälle in ausreichender Anzahl vor

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



Preisentwicklung

Bezogen auf den Gesamtkreis stieg der Durchschnittspreis im Jahr 2009 bei den Erstverkäufen um 2,3 %. Bei den Wiederverkäufen sind die Preise im Durchschnitt um 1,9 % gefallen.

Bei der Ermittlung des Durchschnittspreises bleiben die Baujahre vor 1950 unberücksichtigt. Aus der Tabelle 16 ist die Entwicklung der letzten acht Jahre ersichtlich.

Wohnungseigentum	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Erstverkäufe	+ 1,1 %	- 0,6 %	- 1,0 %	+ 0,1 %	+ 0,5 %	+ 3,4 %	+ 2,5 %	- 0,9 %	+ 2,3 %
Wiederverkäufe	- 0,1 %	- 1,0 %	- 3,4 %	- 1,0 %	- 5,6 %	+ 7,7 %	-10,5 %	+ 1,4 %	-1,9 %

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

Der Durchschnittspreis für umgewandelte Wohnungen stieg im Kreismittel um 5,7 %.

Die Abbildung 25 zeigt die Entwicklung der Durchschnittspreise bei den Erstverkäufen seit 1990 für den Gesamtkreis.

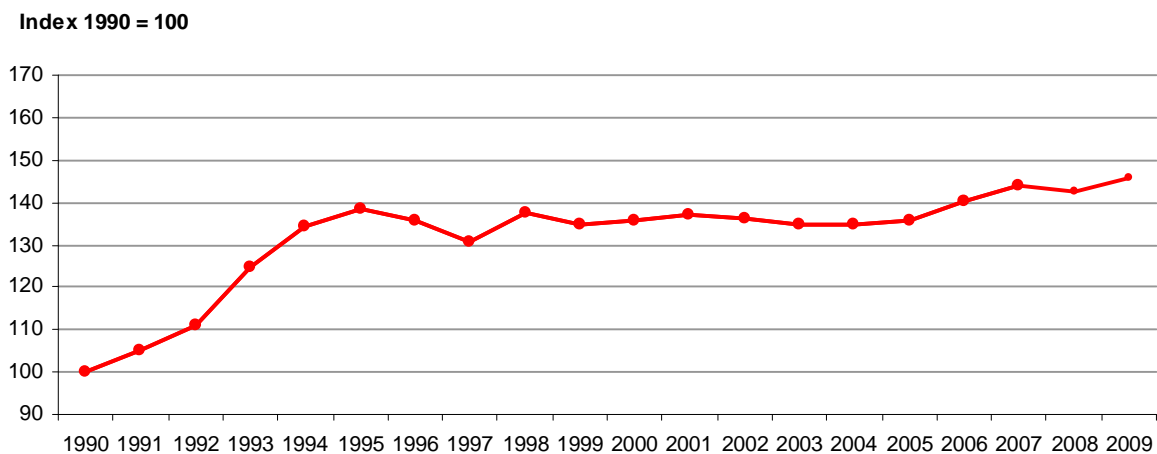


Abb. 25: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)

Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.243 €/m² Wohnfläche)

Die Abbildung 26 zeigt die Preisentwicklung bei den Wiederverkäufen seit 1990 für den Gesamtkreis.

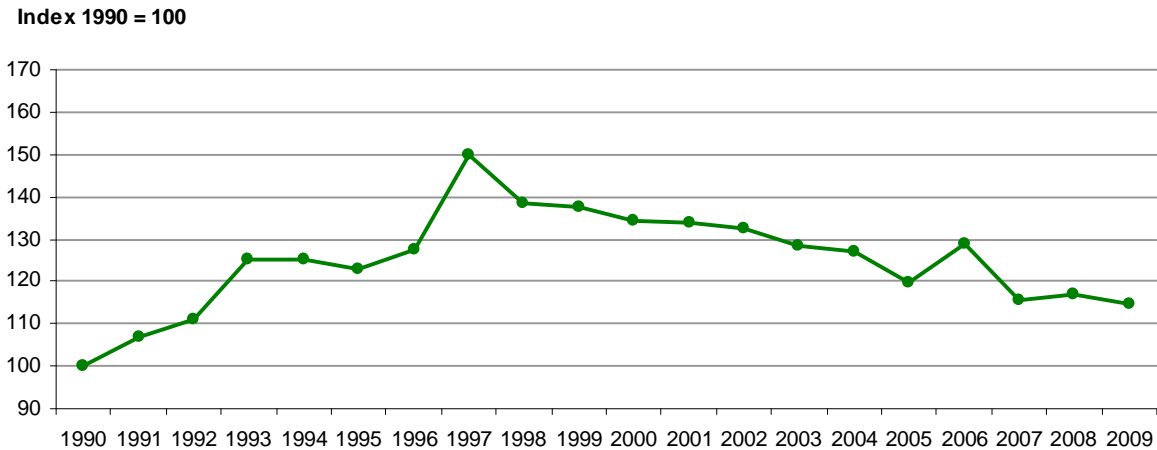


Abb. 26: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Wiederverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 848 €/m² Wohnfläche)

7.2 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 17 zeigt, bezogen auf das Kreisgebiet, die Entwicklung der Durchschnittspreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Erstverkäufe der letzten Jahre.

	Fallzahl	Ø Wohnfläche m ²	Ø €/m ² Wohnfläche
2004	28	62	1.968
2005	22	65	1.856
2006	3	68	1.915
2007	Keine auswertbaren Fälle		
2008	Keine auswertbaren Fälle		
2009	83	56	2.223

Tab. 17: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Wohnungen mit behindertengerechter Ausstattung
(auswertbare Fälle)

7.3 Entwicklung in den umsatzstärksten Städten

Zur Verdeutlichung des Preisgefüges im Kreis Warendorf ist die Entwicklung der Preise pro Quadratmeter Wohnfläche bei den Erst- und Wiederverkäufen anhand einiger ausgewählter Städte in den Tabellen 18 bis 23 dargestellt.

Die Abbildungen 27 bis 38 zeigen die Indexreihen der Erst- und Wiederverkäufe.



Ahlen

Verkaufsart	2007			2008			2009		
	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	89	1.865
Wiederverkauf									
Altersklasse									
2000-2007	---			---			4	86	1.481
1990-1999	9	89	1.230	8	68	1.209	8	92	1.149
1980-1989	3	79	1.143	3	80	1.054	3	115	893
1970-1979	13	91	835	9	90	890	4	102	707
1960-1969	4	63	750	8	74	889	8	68	920
1950-1959	---			5	61	812	---		
1920-1949	---			---			---		
bis 1919	---			---			---		
Gesamt	31	84	1.012	35	75	961	29	86	1.027

-- = es liegen keine auswertbaren Fälle in ausreichender Anzahl vor

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

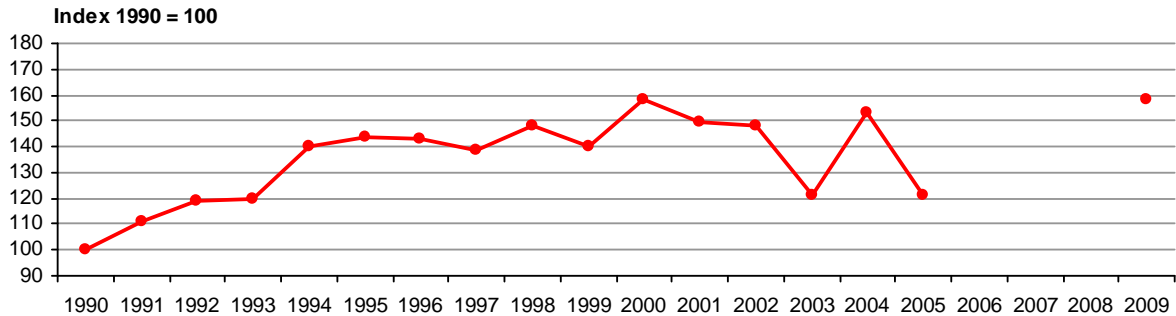


Abb. 27: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.180 €/m² Wohnfläche)

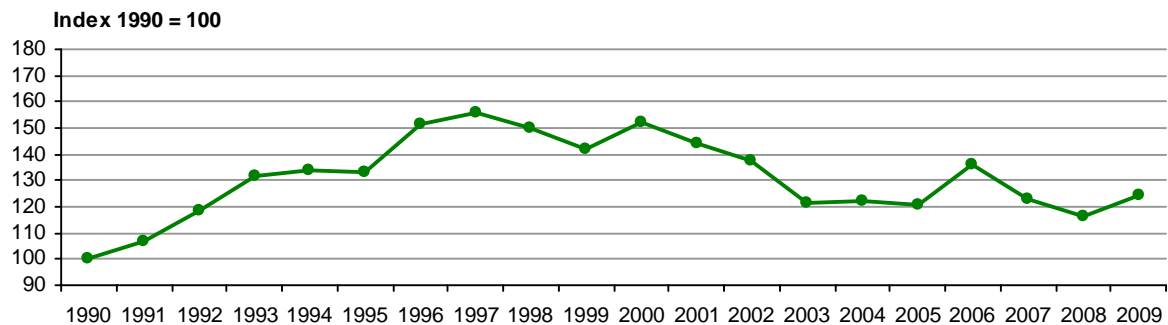


Abb. 28: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Wiederverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 824 €/m² Wohnfläche)



Beckum

Verkaufsart	2007			2008			2009		
	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-	---			---			---		
Wiederverkauf									
Altersklasse									
2000-2007	---			3	75	1.522	3	70	1.464
1990-1999	7	76	1.224	10	72	1.101	9	78	1.103
1980-1989	---			3	65	795	---		
1970-1979	20	79	697	---			12	89	673
1960-1969	8	78	720	9	78	771	11	77	735
1950-1959	3	66	960	3	73	950	3	75	560
1920-1949	---			---			---		
bis 1919	---			---			---		
Gesamt	41	78	832	32	76	959	42	80	832

-- = es liegen keine auswertbaren Fälle in ausreichender Anzahl vor

Tab. 19: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche (auswertbare Fälle)

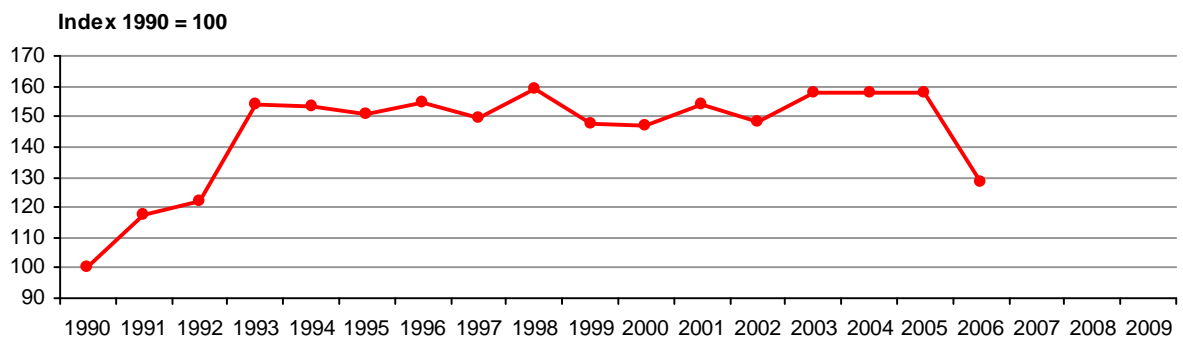


Abb. 29: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf) Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.123 €/m² Wohnfläche)

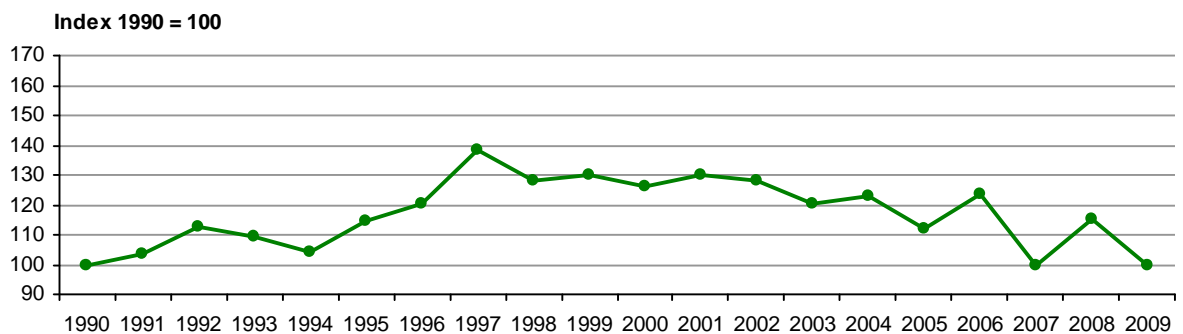


Abb. 30: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Wiederverkauf) Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 835 €/m² Wohnfläche)



Ennigerloh

Verkaufsart	2007			2008			2009		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.
Erstverkauf									
-Neubau-	---			---			---		
Wiederverkauf									
Altersklasse									
2000-2007	---			---			---		
1990-1999	3	89	1.220	5	78	1.080	5	76	1.025
1980-1989	---			---			---		
1970-1979	3	96	762	---			4	77	642
1960-1969	---			3	72	765	3	90	611
1950-1959	---			6	57	448	--		
1920-1949	---			---			---		
bis 1919	---			---			---		
Gesamt	12	85	899	15	70	740	15	77	837

-- = es liegen keine auswertbaren Fälle in ausreichender Anzahl vor

Tab. 20: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche (auswertbare Fälle)

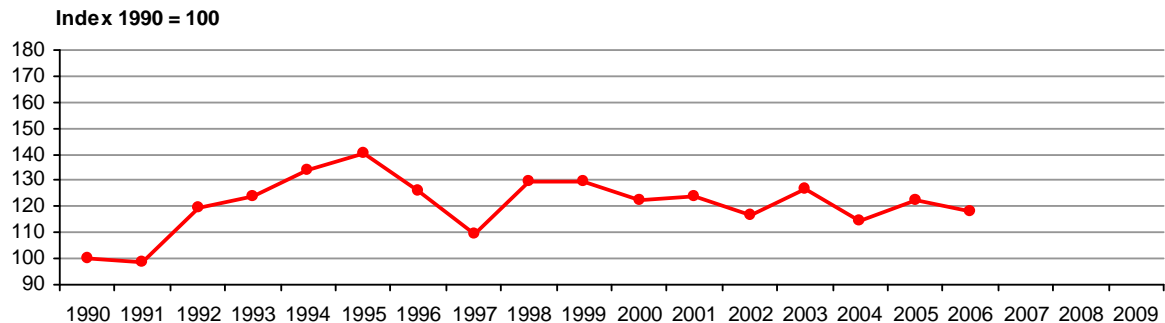


Abb. 31: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.187 €/m² Wohnfläche)

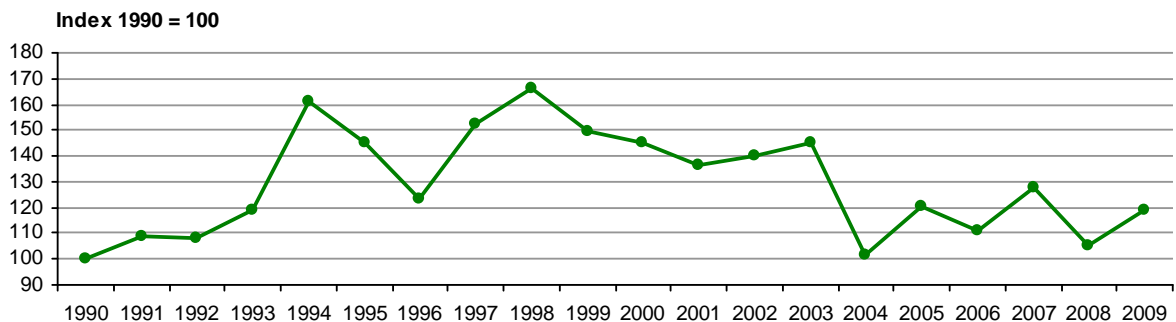


Abb. 32: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Wiederverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 704 €/m² Wohnfläche)



Oelde

Verkaufsart	2007			2008			2009		
	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-	---			---			9	91	1.764
Wiederverkauf									
Altersklasse									
2000-2007	4	75	1.221	---			7	84	1.341
1990-1999	15	89	1.222	9	78	1.216	9	78	1.139
1980-1989	---			---			6	88	958
1970-1979	6	72	882	6	82	676	6	98	800
1960-1969	---			7	76	714	3	93	854
1950-1959	---			---			---		
1920-1949	---			---			---		
bis 1919	---			---			---		
Gesamt	30	83	1.085	24	81	936	31	86	1.038

-- = es liegen keine auswertbaren Fälle in ausreichender Anzahl vor

Tab. 21: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche (auswertbare Fälle)

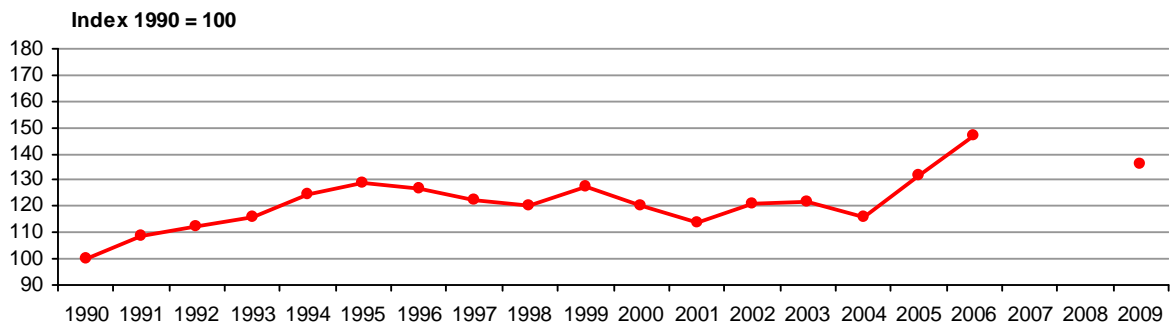


Abb. 33: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.299 €/m² Wohnfläche)

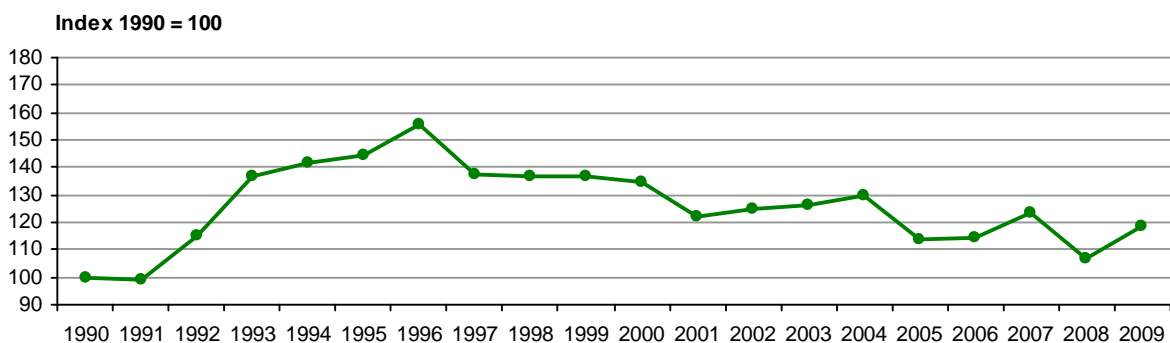


Abb. 34: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Wiederverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 876 €/m² Wohnfläche)



Telgte

Verkaufsart	2007			2008			2009		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.
Erstverkauf									
-Neubau-	---			3	118	1.623	---		
Wiederverkauf									
Altersklasse									
2000-2007	---			---			---		
1990-1999	3	76	1.478	7	68	1.231	3	91	1.140
1980-1989	4	75	1.159	4	92	995	6	80	1.152
1970-1979	4	79	998	---			5	62	608
1960-1969	3	82	910	---			3	65	931
1950-1959	---			---			---		
1920-1949	---			---			---		
bis 1919	---			---			---		
Gesamt	14	78	1.123	16	79	1.212	18	75	1.023

-- = es liegen keine auswertbaren Fälle in ausreichender Anzahl vor

Tab. 22: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche (auswertbare Fälle)

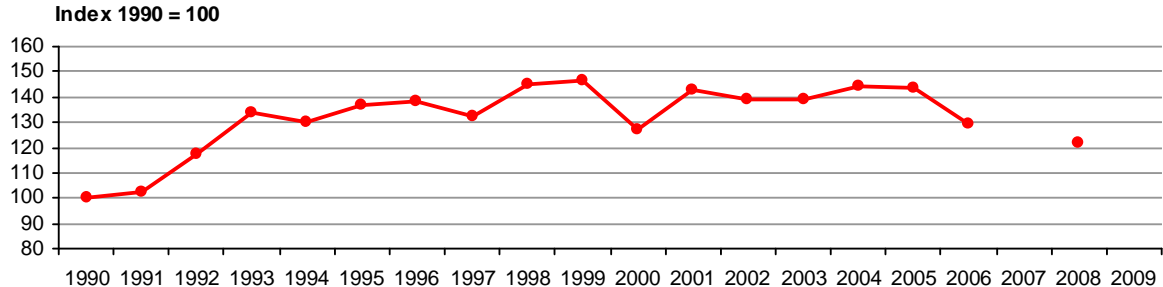


Abb. 35: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.334 €/m² Wohnfläche)

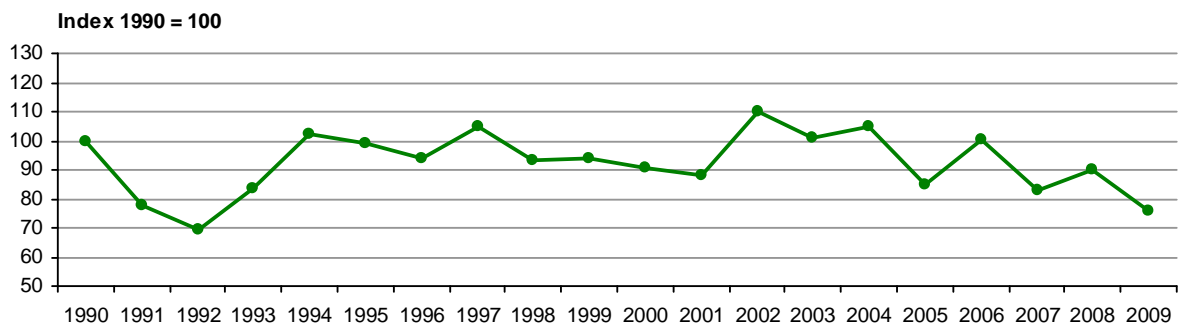


Abb. 36: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Wiederverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.350 €/m² Wohnfläche)



Warendorf

Verkaufsart	2007			2008			2009		
	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-	8	65	1.839	9	79	1.980	5	72	1.864
Wiederverkauf									
Altersklasse									
2000-2007	---			---			3	69	1.156
1990-1999	6	83	1.307	6	77	1.259	10	72	1.330
1980-1989	7	83	948	11	82	865	10	81	1.028
1970-1979	8	84	929	8	70	839	4	94	828
1960-1969	---			---			---		
1950-1959	---			---			---		
1920-1949	---			---			---		
bis 1919	---			---			---		
Gesamt	23	81	1.055	25	78	951	28	81	1.093

-- = es liegen keine auswertbaren Fälle in ausreichender Anzahl vor

Tab. 23: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche (auswertbare Fälle)

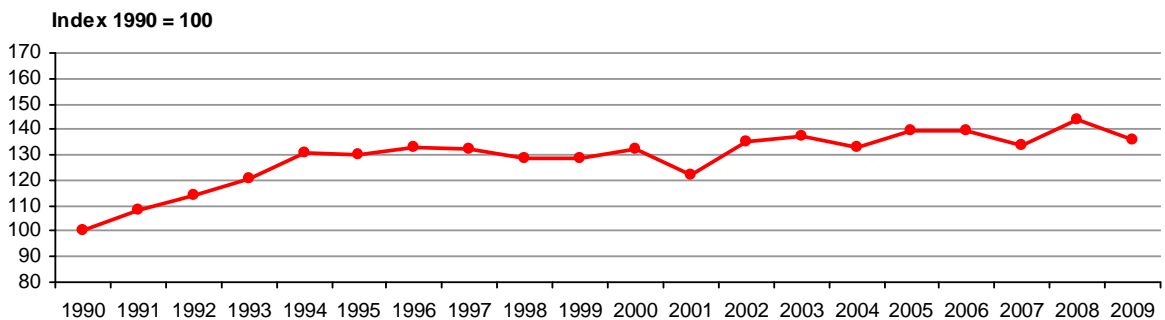


Abb. 37: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.374 €/m² Wohnfläche)

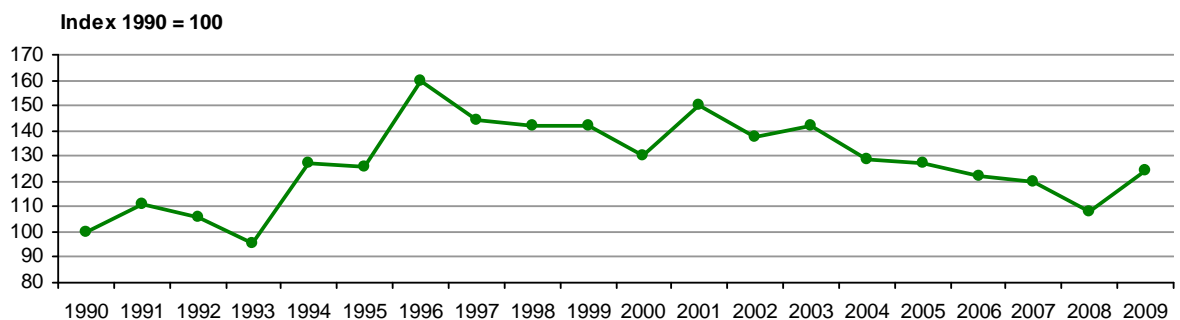


Abb. 38: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Wiederverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 879 €/m² Wohnfläche)



8. Bodenrichtwerte

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen jährlich, bezogen auf den 01.01. eines jeden Jahres, ermittelt. Im Anschluss daran werden sie veröffentlicht und im Amtsblatt örtlich bekannt gemacht.

Der Bodenrichtwert ist ein aus geeigneten 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

8.1 Bodenrichtwert für Bauland

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

Die Bodenrichtwerte im Kreis Warendorf beinhalten die von den jeweiligen Städten und Gemeinden erhobenen einmaligen Beiträge, insbesondere die Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB), Kanalanschlussbeiträge nach KAG und Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen).

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 Grundstücks ist die Berücksichtigung dieser wertbeeinflussenden Komponenten unerlässlich, da der Bodenrichtwert im Einzelfall die besonderen Lage- und Wertverhältnisse nicht widerspiegelt. Umrechnungskoeffizienten wegen abweichender Grundstücksgröße und Randlage sind im Kapitel 9.4 angegeben.

8.2 Bodenrichtwert für Ackerland

Das Bodenrichtwertgrundstück ist mit einer für das gesamte Kreisgebiet einheitlichen Mindestgröße von 2 ha und nahezu rechteckigem Zuschnitt festgelegt. Es ist eben bis leicht geneigt mit einem nachhaltigen durchschnittlichen Feuchtigkeitszustand. Die Bodenzahl liegt zwischen 30 und 40 und die Mutterbodenschicht hat eine Mächtigkeit von ca. 40 cm.

8.3 Bodenrichtwertkarte

Die Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertzonen für Bauland 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 schnellen Information stehen der Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwerte im Internet unter der Adresse

www.borisplus.nrw.de



für Auskunftszwecke kostenlos zur Verfügung.

Die folgende Abbildung 39 zeigt einen Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland.

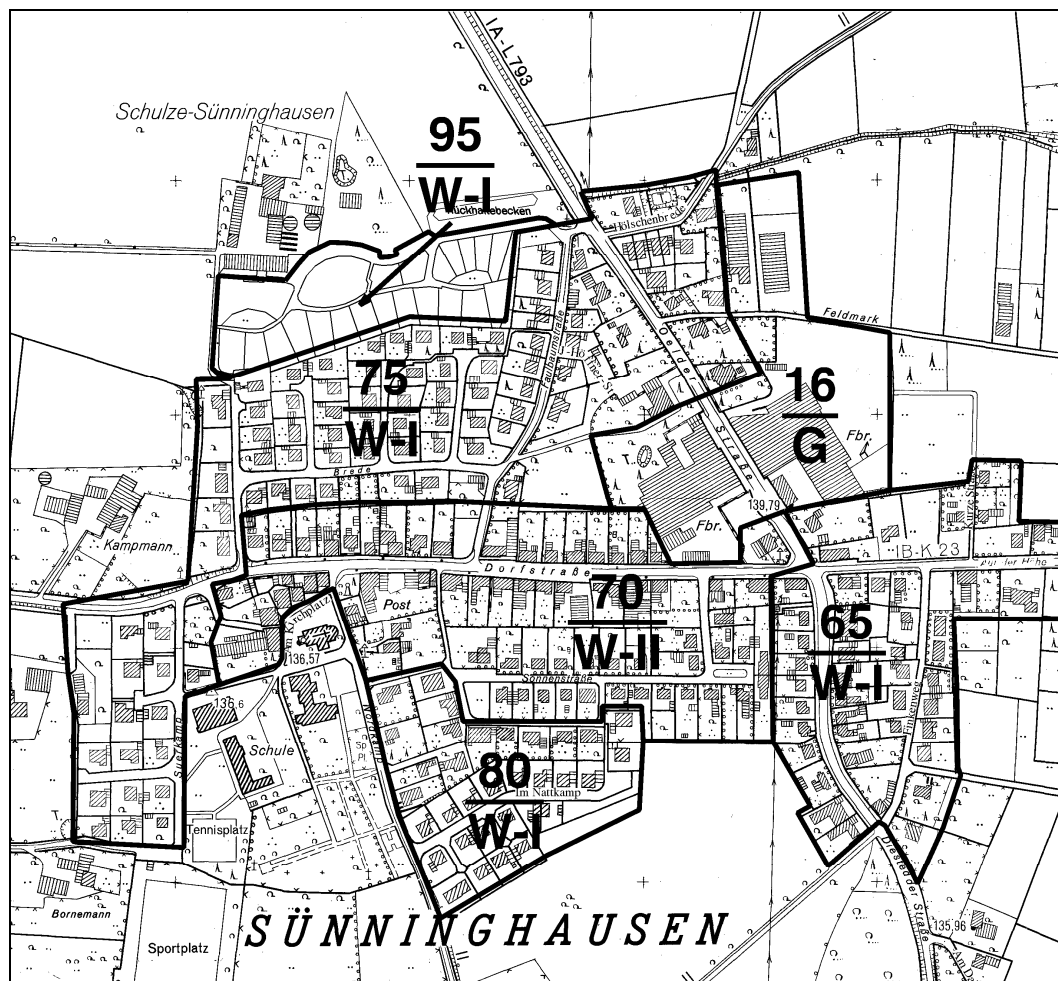


Abb. 39: Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte (Stichtag: 01.01.2010)
(Kartengrundlage: Verkleinerung der Deutschen Grundkarte 1:5000)

Erläuterungen zur Schreibweise:

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

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

Beispiel: $\frac{16}{G}$ baureifes Land als Gewerbefläche $\frac{70}{W-II}$ baureifes Land als Wohnbaufläche mit 2-geschossiger Bauweise

Die Werte schließen die kommunalen Beiträge ein.

Die Bodenrichtwerte für Ackerland können aufgrund der geringen Zahl der jährlichen Kauffälle nicht in kleinräumiger Gliederung angegeben werden. Zur Orientierung dient statt dessen die unter Punkt 5.4.1 (Abb. 14) dargestellte Übersicht. Die dort angegebenen Bodenrichtwerte sind für das Gebiet einer ganzen Gemeinde bzw. eines Ortsteiles repräsentativ.



9. Erforderliche Daten

Der Gutachterausschuss hat nach § 8 der Wertermittlungsverordnung (WertV) die für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. In den nachfolgenden Abschnitten sind die für den Kreis Warendorf maßgeblichen Indexzahlen und Liegenschaftszinssätze dargestellt.

9.1 Indexreihen

Nach § 9 WertV sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. **Bodenpreisindexreihen** bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben. Dazu wurde auf die Werte der Tabelle 5 zurückgegriffen. Ab dem Stichtag 31.12.2001 beinhalten die Indexwerte die Preissteigerung der öffentlichen Beiträge (Bodenrichtwerte werden einschließlich der kommunalen Beiträge ausgewiesen). Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

Kreis Warendorf				
Stichtag	Lageklasse			
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	alle Lagen
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
31.12.2001	104,1	101,7	102,4	102,3
31.12.2002	105,2	102,9	102,0	103,3
01.01.2004	106,8	104,6	104,2	105,1
01.01.2005	108,0	104,8	104,4	105,8
01.01.2006	107,8	104,7	104,3	105,8
01.01.2007	108,7	105,0	104,3	106,3
01.01.2008	109,2	105,2	103,8	106,6
01.01.2009	110,0	105,0	104,0	106,7
01.01.2010	109,7	105,2	103,3	106,8

Tab. 24: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus im Kreis Warendorf
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)



Ahlen				
Stichtag	Lageklasse			
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	alle Lagen
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
31.12.2001	105,4	99,7	103,4	101,8
31.12.2002	105,8	100,3	103,8	102,5
01.01.2004	105,8	100,4	103,8	102,6
01.01.2005	106,4	100,5	103,8	103,0
01.01.2006	106,5	100,6	103,8	103,2
01.01.2007	106,4	100,7	103,8	103,3
01.01.2008	106,0	100,6	103,8	103,2
01.01.2009	106,4	100,8	103,8	103,5
01.01.2010	106,0	100,6	103,8	103,3

Tab. 25: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Ahlen – einschließlich der Ortsteile –
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

Beckum				
Stichtag	Lageklasse			
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	alle Lagen
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
31.12.2001	107,1	99,5	98,8	101,0
31.12.2002	107,1	99,8	98,8	101,0
01.01.2004	107,2	99,8	99,9	101,3
01.01.2005	107,9	100,0	99,8	102,1
01.01.2006	107,9	100,0	99,8	102,1
01.01.2007	107,9	100,1	100,0	102,2
01.01.2008	105,4	98,7	97,2	100,8
01.01.2009	105,7	98,9	96,3	100,8
01.01.2010	105,7	99,6	96,3	101,0

Tab. 26: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Beckum – einschließlich der Ortsteile –
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

Beelen				
Stichtag	Lageklasse			
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	alle Lagen
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
31.12.2001	97,4	105,5	100,0	101,6
31.12.2002	106,0	112,4	100,0	107,2
01.01.2004	106,0	112,9	100,0	107,4
01.01.2005	106,0	112,9	100,0	107,4
01.01.2006	107,1	112,9	100,0	108,2
01.01.2007	107,1	112,9	100,0	108,2
01.01.2008	107,1	112,9	100,0	108,2
01.01.2009	118,2	111,8	104,1	110,0
01.01.2010	118,2	111,8	104,1	110,0

Tab. 27: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Gemeinde Beelen
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)



Drensteinfurt				
Stichtag	Lageklasse			
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	alle Lagen
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
31.12.2001	101,8	100,2	103,4	101,1
31.12.2002	101,8	100,7	97,9	100,4
01.01.2004	101,8	100,8	98,6	100,5
01.01.2005	101,8	100,7	98,6	100,5
01.01.2006	98,9	100,4	98,2	99,6
01.01.2007	99,1	100,4	98,2	99,7
01.01.2008	99,3	100,4	98,2	99,8
01.01.2009	99,5	100,3	100,6	99,7
01.01.2010	100,6	100,2	98,3	100,1

Tab. 28: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Drensteinfurt – einschließlich der Ortsteile –
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

Ennigerloh				
Stichtag	Lageklasse			
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	alle Lagen
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
31.12.2001	97,3	102,8	105,6	101,5
31.12.2002	96,0	102,4	105,1	100,8
01.01.2004	97,0	102,4	105,1	101,3
01.01.2005	96,9	102,4	104,9	101,2
01.01.2006	96,1	101,8	104,7	100,7
01.01.2007	94,8	101,5	104,7	100,1
01.01.2008	93,6	101,5	104,7	99,8
01.01.2009	93,4	101,6	104,7	99,8
01.01.2010	93,4	101,6	104,7	99,8

Tab. 29: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Ennigerloh – einschließlich der Ortsteile –
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

Everswinkel				
Stichtag	Lageklasse			
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	alle Lagen
31.12.2000	100,0	100,0	---	100,0
31.12.2001	100,3	101,9	---	101,3
31.12.2002	100,3	102,0	---	101,4
01.01.2004	103,5	106,7	---	105,6
01.01.2005	103,5	106,7	---	105,6
01.01.2006	103,5	106,7	---	105,6
01.01.2007	106,9	107,4	---	107,5
01.01.2008	110,3	112,0	---	111,6
01.01.2009	110,3	112,0	---	111,6
01.01.2010	110,3	112,0	---	111,6

Tab. 30: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Gemeinde Everswinkel – einschließlich des Ortsteils –
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)



Oelde				
Stichtag	Lageklasse			
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	alle Lagen
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
31.12.2001	101,3	102,5	99,0	101,8
31.12.2002	103,8	106,3	101,9	105,2
01.01.2004	104,4	106,3	101,9	105,7
01.01.2005	104,6	106,5	101,9	105,9
01.01.2006	104,6	107,7	102,1	106,7
01.01.2007	107,0	109,1	102,1	108,6
01.01.2008	112,2	109,4	105,0	110,6
01.01.2009	112,3	109,4	103,3	110,5
01.01.2010	109,2	109,4	103,3	109,9

Tab. 31: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Oelde – einschließlich der Ortsteile –
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

Ostbevern				
Stichtag	Lageklasse			
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	alle Lagen
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
31.12.2001	96,4	95,5	97,8	95,8
31.12.2002	100,5	101,5	107,6	101,5
01.01.2004	100,7	101,5	107,6	101,7
01.01.2005	101,4	101,5	107,6	102,0
01.01.2006	106,3	101,8	113,4	106,1
01.01.2007	106,3	104,3	94,5	105,4
01.01.2008	106,9	104,3	94,5	105,6
01.01.2009	107,0	104,3	94,5	105,7
01.01.2010	107,0	104,3	94,5	105,7

Tab. 32: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Gemeinde Ostbevern – einschließlich der Ortsteile –
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

Sassenberg				
Stichtag	Lageklasse			
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	alle Lagen
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
31.12.2001	99,5	102,0	102,7	100,7
31.12.2002	104,1	107,1	105,9	105,4
01.01.2004	107,6	111,1	108,7	109,1
01.01.2005	112,4	113,8	111,5	113,0
01.01.2006	112,4	114,0	111,5	113,1
01.01.2007	118,2	120,1	118,2	119,1
01.01.2008	118,2	120,7	118,2	119,3
01.01.2009	118,1	120,7	118,2	119,2
01.01.2010	118,1	120,7	118,2	119,4

Tab. 33: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Sassenberg – einschließlich des Ortsteils –
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)



Sendenhorst				
Stichtag	Lageklasse			
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	alle Lagen
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
31.12.2001	105,6	100,6	109,0	103,0
31.12.2002	105,8	100,6	110,7	103,4
01.01.2004	110,5	105,4	117,3	108,2
01.01.2005	110,6	105,4	118,9	108,5
01.01.2006	110,5	105,4	118,9	108,6
01.01.2007	110,5	106,1	121,1	109,1
01.01.2008	110,5	106,3	121,1	109,0
01.01.2009	110,5	106,3	121,1	109,0
01.01.2010	110,5	106,3	121,1	109,0

Tab. 34: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Sendenhorst – einschließlich des Ortsteils –
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

Telgte				
Stichtag	Lageklasse			
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	alle Lagen
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
31.12.2001	99,7	101,5	95,0	100,5
31.12.2002	99,6	101,5	86,6	99,2
01.01.2004	100,7	105,1	91,3	101,9
01.01.2005	104,0	105,1	91,3	103,3
01.01.2006	104,0	103,6	90,3	102,2
01.01.2007	104,2	102,8	90,3	102,3
01.01.2008	104,4	102,7	89,6	102,1
01.01.2009	105,8	102,6	89,1	102,4
01.01.2010	106,1	103,6	89,5	103,7

Tab. 35: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Telgte – einschließlich des Ortsteils –
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

Wadersloh				
Stichtag	Lageklasse			
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	alle Lagen
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
31.12.2001	100,0	100,3	93,9	98,8
31.12.2002	100,0	100,3	93,9	98,8
01.01.2004	100,0	100,9	93,9	99,1
01.01.2005	100,7	101,4	95,7	99,7
01.01.2006	101,1	101,2	95,7	99,7
01.01.2007	101,1	101,4	99,3	100,0
01.01.2008	102,0	103,6	103,1	101,6
01.01.2009	101,6	103,8	103,1	101,8
01.01.2010	101,6	103,3	103,1	101,5

Tab. 36: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Gemeinde Wadersloh – einschließlich der Ortsteile –
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)



Warendorf				
Stichtag	Lageklasse			
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	alle Lagen
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
31.12.2001	117,1	108,3	112,3	111,1
31.12.2002	119,2	108,5	112,3	112,3
01.01.2004	126,6	113,9	120,3	118,4
01.01.2005	126,5	114,5	120,9	119,2
01.01.2006	126,2	114,5	12,09	119,1
01.01.2007	126,2	114,5	120,9	119,1
01.01.2008	125,9	114,5	120,9	119,1
01.01.2009	126,3	114,4	120,9	119,2
01.01.2010	126,5	114,4	120,4	119,4

Tab. 37: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Warendorf – einschließlich der Ortsteile –
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

Stichtag	Stadt / Gemeinde													Gesamtkreis
	Ahlen	Beckum	Beelen	Drensteinfurt	Ennigerloh	Everswinkel	Oelde	Ostbevern	Sassenberg	Sendenhorst	Telgte	Wadersloh	Warendorf	
31.12.1994	104	85	78	88	94	87	90	89	77	86	75	81	88	87
31.12.1995	103	85	80	93	93	87	91	98	87	92	88	84	90	91
31.12.1996	103	85	80	94	102	84	91	98	84	93	95	88	94	92
31.12.1997	92	89	80	94	98	89	89	94	81	95	96	90	95	92
31.12.1998	101	101	85	102	105	99	100	94	94	101	97	97	101	99
31.12.1999	100	96	89	95	97	100	99	98	97	101	100	99	99	98
31.12.2000	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
31.12.2001	101	96	100	97	99	97	99	96	99	96	98	96	100	98
31.12.2002	113	96	107	98	99	97	99	96	101	96	101	98	105	100
01.01.2004	113	107	107	103	101	97	97	96	104	99	101	101	105	102
01.01.2005	113	108	100	106	104	94	101	96	101	98	96	102	104	102
01.01.2006	113	108	100	106	104	99	101	96	101	98	96	102	104	102
01.01.2007	113	109	96	106	104	99	104	100	101	98	97	101	105	103
01.01.2008	121	117	96	112	108	106	108	102	106	101	96	106	108	107
01.01.2009	121	117	107	116	117	107	109	105	107	112	99	109	119	112
01.01.2010	137	131	107	143	123	109	115	113	114	135	108	119	124	122

Tab. 38: Bodenpreisindex für Ackerland im Kreis Warendorf
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)



9.2 Liegenschaftszinssätze

Für die Wertermittlung von Immobilien nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszins von großer Bedeutung. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, 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.

Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen, da er weniger zeitlichen Schwankungen ausgesetzt ist.

Nach § 11 Abs. 2 der WertV ist der Liegenschaftszins „auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der Ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln“. Der Ertragswert ist im Allgemeinen der Wert von Immobilien, die unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich nach der Gebäudeart. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten. Neben der Gebäudeart kann der Liegenschaftszinssatz noch von weiteren Einflussgrößen abhängen, z.B. von:

- Restnutzungsdauer zum Kaufzeitpunkt
- Reinertrag
- Lage
- Bodenwertanteil
- Ausstattung

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes hat der Gutachterausschuss vorliegende Kaufverträge und von den Verkäufern übersandte und anschließend ausgewertete Fragebögen herangezogen.

Die Liegenschaftszinssätze wurden nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA NRW) erarbeitet. Das Modell kann im Internet unter der Adresse

www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html

eingesehen und heruntergeladen werden.

Das Modell gilt grundsätzlich für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen aller unterschiedlichen Gebäudetypen. Die Ansätze für die Einflussgrößen sind in erster Linie für die reinen Wohngebäude und die Wohngebäude mit geringem gewerblichen Anteil beschrieben. Dem Modell liegen folgende Einflussgrößen zu Grunde:

Kaufpreis

Gemäß § 6 WertV sind Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, bei der Ableitung „erforderlicher Daten“ auszuschließen, es sei denn, ihre Auswirkungen können sicher erfasst werden. Soweit geboten, ist vorab der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (Abspaltung separat nutzbarer Grundstücksteile, Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt, signifikante Abweichung der tatsächlichen von der nachhaltig erzielbaren Miete etc.). Auf solche Objekte wurde nicht zugegriffen.



Rohrertrag

Der Rohrertrag bestimmt sich gemäß § 17 WertV. Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags sind die nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück (§ 17 WertV).

Der Rohrertrag wurde ermittelt

- mit Hilfe eines geeigneten örtlichen Mietspiegels
- aus tatsächlichen Mieten, die auf ihre Nachhaltigkeit geprüft wurden.

Wichen die tatsächlich einkommenden Mieten von der nachhaltig erzielbaren Miete signifikant ab, wurde die nachhaltig erzielbare Miete in die Berechnung eingesetzt

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten bestimmen sich gemäß § 18 WertV.

Für Wohngebäude ermitteln sich die Bewirtschaftungskosten auf der Grundlage

1. der II. Berechnungsverordnung (II. BV), wie
 - Verwaltungskosten – Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 26 (4) II. BV
 - Instandhaltungskosten – Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 28 (5a) II. BV
2. pauschalieren Bewirtschaftungskosten

Reinertrag

Differenz zwischen Rohrertrag und Bewirtschaftungskosten

Gesamtnutzungsdauer

Als maßgebliche Gesamtnutzungsdauer ist grundsätzlich nur die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen ohne zwischenzeitliche Modernisierung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung ein positiver Ertragsanteil für die baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse verbleibt.

Zur Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer wurden die Regelsätze analog zum Sachwertmodell der AGVGA NRW angewandt.

Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer gemäß § 16 Abs. 4 WertV.

Es wurden nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer von mehr als 25 Jahren berücksichtigt.

Modernisierungsgrad

Zur Ermittlung des Modernisierungsgrads für Wohngebäude dient das Punktraster, welches die Arbeitsgruppe der AGVGA NRW „Marktanpassungsfaktoren“ für Wohngebäude empfohlen hat.

Bodenwertansatz

Entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist ein Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespalten (siehe § 16 Abs. 2 Satz 3 WertV). Bei Abweichungen des Grundstücks vom Richtwertgrundstück wurden erforderlichenfalls Zu- und Abschläge angebracht.

Um einen Liegenschaftszinssatz auch in zukünftigen Jahren und zu anderen Gebieten und Regionen beurteilen zu können, werden Kennzahlen zum Liegenschaftszinssatz angegeben.



Als Kennzahlen dienen die Mittelwerte und Standardabweichungen folgender Einflussgrößen bezogen auf die Gesamtheit der Stichprobe

- Anzahl der Fälle in der Stichprobe
- Durchschnittliche Größe der Objekte (Wohn- / Nutzfläche / Grundstück)
- Durchschnittlicher Kaufpreis
- Durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche
- Durchschnittliche Miete pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche
- Durchschnittliche Restnutzungsdauer

9.2.1 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen

Teilmarkt	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Kennzahlen				
			Wohnfläche (WF) m ²	Kaufpreis €/m ² WF	Miete €/m ²	Baujahr	Restnutzungsdauer RND
Erstverkauf (Neubau)	3,4	26	89	1.811	6,1	neu	80
Standardabweichung	0,4		16	227	0,4		0
Bandbreite	2,6 – 4,7		56 - 124	1.200 – 2.102	5,1 – 6,8		80
Wiederverkauf - unvermietet - (Mittelwert)	4,3	110	84	998	4,8	1982	54
Standardabweichung	1,4		20	324	0,7	15	14
Bandbreite	2,1 – 10,9		48 - 165	213 – 1.736	2,7 – 6,3	1935 - 2004	25 - 81
Wiederverkauf - vermietet - (Mittelwert)	4,8	55	78	1.001	5,0	1987	58
Standardabweichung	1,4		21	303	0,7	12	12
Bandbreite	2,0 – 9,6		38 - 146	348 - 1.780	3,7 - 6,8	1962 – 2006	33 - 77
Gesamtzahl der Fälle (Mittelwert)	4,4	191	83	1.110	5,0	1987	59
Standardabweichung	1,3		20	414	0,8	16	15
Bandbreite	2,0 – 10,9		38 - 165	213 - 2.102	2,7 – 6,8	1935 – 2010	25 - 81

Tab. 39: Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (Verkaufsjahr 2009)

Erstverkauf (Neubau)	Jahrgang				
	2005	2006	2007	2008	2009
Liegenschaftszinssatz	3,7	3,4	3,4	3,3	3,4
Standardabweichung	0,8	0,4	0,4	0,4	0,4

Tab. 40: Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (Neubau)



Wiederverkauf (unvermietet)	Jahrgang				
	2005	2006	2007	2008	2009
Liegenschaftszinssatz	4,1	4,0	4,1	4,3	4,3
Standardabweichung	1,1	1,0	1,0	1,6	1,4

**Tab. 41: Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen
(Wiederverkauf - unvermietet-)**

Wiederverkauf (vermietet)	Jahrgang				
	2005	2006	2007	2008	2009
Liegenschaftszinssatz	4,3	4,0	4,5	4,4	4,8
Standardabweichung	1,1	1,2	1,0	1,4	1,4

**Tab. 42: Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen
(Wiederverkauf - vermietet-)**

Es lagen insgesamt 191 geeignete Kauffälle (Erstverkauf und Wiederverkauf) aus dem Jahr 2009 zur Auswertung vor. Berücksichtigt wurden nur Kauffälle mit einer Restnutzungsdauer von mehr als 25 Jahren.

Signifikante Veränderungen zwischen 2008 und 2009 haben sich nicht ergeben.

Der Liegenschaftszinssatz

- steigt bei höheren Restnutzungsdauern
- ist bei einer gehobenen Ausstattung niedriger als bei einer einfachen Ausstattung
- ist bei einer höheren Anzahl von Teileigentumen im Gebäude höher als bei einer niedrigeren Anzahl.

Aufgrund des vorliegenden geringen Datenmaterials konnten keine gesicherten signifikanten Aussagen über die Höhe der Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes getroffen werden.



9.2.2 Liegenschaftszinssätze für Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäuser

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Kennzahlen					
		Anzahl der Fälle	Wohnfläche (WF) m ²	Kaufpreis €	Kaufpreis pro m ² WF €/m ² WF	Miete €/m ²	Restnutzungsdauer RND
Einfamilienhäuser (Mittelwert)	2,8	46	152	216.900	1.446	4,9	55
Standardabweichung	0,6		27	62.200	394	0,5	17
Bandbreite	1,2 – 5,1		110 - 230	135.000 - 430.000	870 – 2.774	3,7 – 6,2	25 - 84
Zweifamilienhäuser (Mittelwert)	3,0	5	179	182.800	926	4,4	40
Standardabweichung	0,6		30	49.100	377	0,3	5
Bandbreite	2,5 - 4,0		147- 226	130.000 - 250.000	262 – 1.788	3,9 - 4,7	34 – 48
Reihenhäuser (Mittelwert)	3,4	44	122	159.100	1.308	5,0	60
Standardabweichung	0,5		15	31.300	200	0,4	12
Bandbreite	2,0 – 4,6		100 - 164	105.000 - 245.000	762 – 1.729	3,8 – 5,5	34 - 81

Tab. 43: Liegenschaftszinssätze für Ein-, Zweifamilien und Reihenhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser	Jahrgang				
	2005	2006	2007	2008	2009
Liegenschaftszinssatz	2,7	2,8	2,7	2,8	2,8*
Standardabweichung	0,7	0,6	0,6	0,5	0,6

* nur Einfamilienhäuser

Tab. 44: Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

Reihenhäuser	Jahrgang				
	2005	2006	2007	2008	2009
Liegenschaftszinssatz	3,4	3,3	3,0	3,3	3,4
Standardabweichung	0,7	0,6	0,7	0,6	0,5

Tab. 45: Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser

Der Liegenschaftszinssatz hängt signifikant von

- der Restnutzungsdauer
- dem Kaufpreis pro m² Wohnfläche, d.h. von Lage und Ausstattung ab.



Gegenüber dem mittleren Liegenschaftszinssatz (LZ) steigt der LZ

- bei Einfamilienhäusern um 0,03 % für jedes weitere Jahr Restnutzungsdauer
- bei Reihenhäusern um 0,03 % für jedes weitere Jahr Restnutzungsdauer
- bei Einfamilien- sowie Reihenhäusern um 0,2 %, wenn der Kaufpreis pro m² Wohnfläche um 100 € geringer als der Mittelwert ist.

Entsprechend ist bei geringeren Restnutzungsdauern und höheren Preisen pro m² Wohnfläche der Liegenschaftszins geringer.

Für Zweifamilienhäuser können keine Aussagen getroffen werden, da hier nur 5 Kauffälle zur Auswertung vorlagen.

Für die Untersuchung standen insgesamt 95 Verkaufsfälle aus dem Jahr 2009 zur Verfügung. Kaufpreise für Grundstücke mit Gebäuden mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren wurden nicht berücksichtigt. Wegen z.Zt. noch nicht ausreichender Daten konnte keine unmittelbare Abhängigkeit zwischen dem LZ einerseits und der Ausstattung und Lage andererseits untersucht werden.

Da für Gebäude mit Restnutzungsdauern von weniger als 35 und mehr als 85 Jahren nur wenige Verkäufe vorlagen, können die o.a. Liegenschaftszinssätze nicht ohne Weiteres auf Verkäufe mit solchen Gebäuderestnutzungsdauern übertragen werden. Entsprechendes gilt für Kaufpreise, die mehr als 400 €/m² Wohnfläche bei Einfamilienhäusern und mehr als 200 €/m² bei Reihenhäusern vom Mittelwert abweichen.

Weitere Zu- und Abschläge können nach sachverständiger Einschätzung bei erheblichen Abweichungen anderer wertbestimmender Merkmale vom Durchschnitt angezeigt sein.

9.2.3 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte und gewerblich genutzte Gebäude

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz %	Kennzahlen				
		Anzahl der Fälle	Wohnfläche (WF) m ²	Kaufpreis (WF) €/m ²	Baujahr	Bodenrichtwert €/m ²
Mehrfamilienhaus	5,1	8	542	617	1961	119
Standardabweichung	1,3		320	150	9	44
Bandbreite	3,3 - 7,2		178 - 954	447 - 844	1947 - 1973	80 - 210
gemischt genutzte Gebäude (bis 50 % gewerblich)	4,5 - 6,5	--	--	--	--	--
gewerblich genutzte Gebäude	5,5 - 7,0	--	--	--	--	--

Tab. 46: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte und gewerblich genutzte Gebäude

Aufgrund der geringen Anzahl von auswertbaren Fällen konnten bei den Gebäudetypen gemischt genutzte Gebäude und gewerblich genutzte Gebäude keine statistischen Auswertungen erfolgen. Im Kreis Warendorf liegen die Liegenschaftszinssätze für diese Gebäudetypen erfahrungsgemäß in dem oben aufgeführten Rahmen.



Eine gemeinsame Auswertung von Kauffällen aus den Münsterlandkreisen durch den GA Coesfeld ergab, dass der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Drei- und Mehrfamilienhäuser im Münsterland bei 5,7 % liegt.

Kennzahlen:	Standardabweichung:	0,86
	Anzahl der Kauffälle:	69
	Ø Wohn-/Nutzfläche:	606 m ²
	Ø Kaufpreis pro m ² WF/NF:	646 €/m ²
	Ø Bodenrichtwert:	160 €/m ² .
	Ø Miete:	4,56 €/m ² .
	Ø RND:	44 Jahre
	Rohertragsfaktor:	11,9

9.3 Marktanpassungsfaktoren

9.3.1 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser und für Reihen- und Doppelhäuser

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage und Besonderheiten des Bewertungsobjekts bestimmt. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwerts zur Verkehrswertableitung erforderlich.

Die Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser und für Reihen- und Doppelhäuser werden aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu deren Sachwerten abgeleitet (Sachwertfaktoren § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB). Dabei wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) wird wiederum ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, z.B. wirtschaftliche Nutzungseinschränkungen oder Baumängel und Bauschäden, die nicht durch die Alterwertminderung bereits berücksichtigt wurden, bleiben bei der Ermittlung des Marktanpassungsfaktors außer Ansatz. Dies bedeutet, dass bei der Grundstücksbewertung die nachfolgend angegebenen Marktanpassungsfaktoren mit der Summe des Sachwertes der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwertes zu multiplizieren sind. Danach sind auf den so angepassten Sachwert ggf. Zu- oder Abschläge wegen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV-Entwurf) anzubringen.

Grundlage der Untersuchung sind Kaufverträge von 47 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und 42 Reihen- und Doppelhäusern. Für diese Objekte wurde anhand von Angaben der Eigentümer, der Bauunterlagen und ggf. einer Ortsbesichtigung der Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen und der Grundstückswert ermittelt. Für die Sachwerte wurde das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA NRW), Schmeck, Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (GuG 6/2005, S. 339-343) und

www.gutachterausschuss.nrw.de

zugrunde gelegt. Damit ergeben sich folgende wesentliche Modellparameter (weitere Parameter siehe Modellbeschreibung AGVGA NRW).



Faktor	Ansatz
Normalherstellungskosten	NHK 2000 in €/m ² Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987 incl. 19 % MWST
Außenanlagen und besondere Bauteile	geschätzte Zeitwerte
Baunebenkosten	16 % bei freistehenden Häusern 14 % bei Reihenhäusern
Baupreisindex	Landesbauindex, Jahr 2000 = 100
Regionalfaktor für den Kreis Warendorf	0,95
Gesamtnutzungsdauer	Einfache Ausstattung : 70 Jahre Mittlere Ausstattung : 80 Jahre Gehobene Ausstattung : 90 Jahre
Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden	gemäß Modell AGVGA NRW
Alterswertminderung	Nach Ross
Bodenwert	Grundstücksfläche x angepasstem Bodenrichtwert (bei Abweichungen, vom Richtwertgrundstück)

Tab. 47: Modellparameter

Die Untersuchung von Kaufpreisen von Ein- und Zweifamilienhäusern durch den Gutachterausschuss zeigt, dass in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwerts ein Abschlag anzubringen ist.

Die Auswertung lässt folgende signifikante Aussagen zu:

- Der Marktanpassungsfaktor hängt von der Höhe des Sachwerts (SW) ab. Mit größerem Sachwert wird der Marktanpassungsfaktor kleiner.
- Der Marktanpassungsfaktor hängt von der Lage, d.h. vom Bodenwert, ab. Bei höherem Bodenwert ist der Marktanpassungsfaktor größer als bei niedrigem Bodenwert.

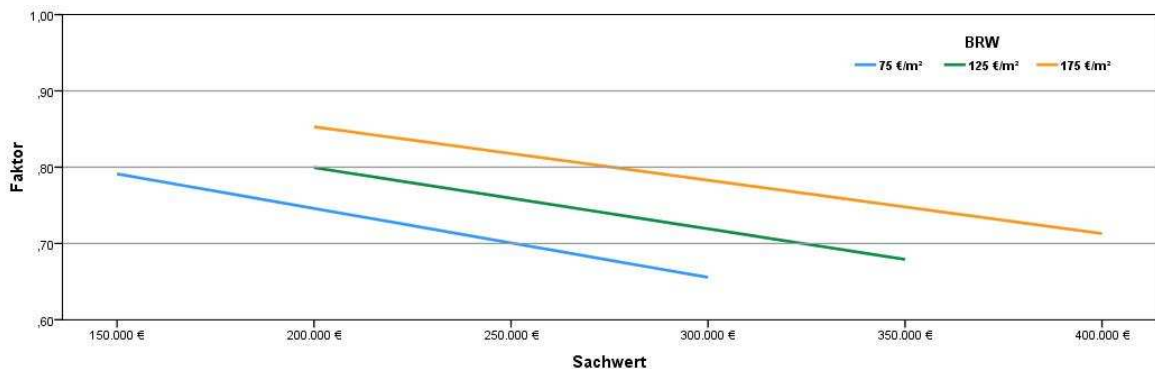


Abb. 40: Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

BRW	Sachwert					
	150.000 €	200.000 €	250.000 €	300.000 €	350.000 €	400.000 €
75 €/m ²	0,79	0,75	0,70	0,66		
100 €/m ²	0,82	0,77	0,73	0,69		
125 €/m ²		0,80	0,76	0,72	0,68	
150 €/m ²		0,83	0,79	0,75	0,71	0,68
175 €/m ²		0,85	0,82	0,78	0,75	0,72

Tab. 48: Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser



Die Untersuchung von Kaufpreisen von Reihen- und Doppelhäusern durch den Gutachterausschuss zeigt, dass in Abhängigkeit von der Höhe des Bodenrichtwertes ein Abschlag anzubringen ist.

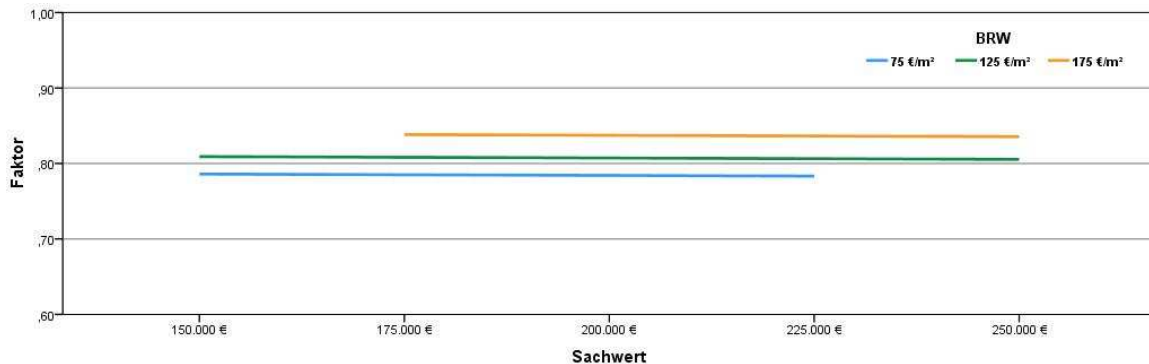


Abb. 41: Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser

BRW	Sachwert				
	150.000 €	175.000 €	200.000 €	225.000 €	250.000 €
75 €/m ²	0,78	0,78	0,78	0,78	
100 €/m ²	0,80	0,80	0,80	0,80	
125 €/m ²	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81
150 €/m ²		0,82	0,82	0,82	0,82
175 €/m ²		0,84	0,84	0,84	0,84

Tab. 49: Marktanpassungsfaktoren für Reihenhäuser

9.3.2 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke

Die Wertermittlung von Erbbaugrundstücken (mit einem Erbbaurecht belastete Grundstücke) geschieht in der Regel mit Hilfe der finanzmathematischen Methode, wenn das direkte Vergleichsverfahren mangels Vergleichsobjekten ausscheidet.

Nach der finanzmathematischen Methode setzt sich der Wert des Erbbaugrundstücks aus dem Bodenwertanteil (einschließlich des Werts der kommunalen Beiträge) und einem sich möglicherweise ergebenden Gebäudewertanteil zusammen.

Grundlage der Wertermittlung eines Erbbaugrundstücks ist dabei der Bodenwert des Grundstücks ohne Belastung durch das Erbbaurecht. Eine Wertminderung des Erbbaugrundstücks kann sich insbesondere ergeben, wenn der vertraglich erzielbare Erbbauzins unter der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks liegt.

Der Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks nähert sich bei kurzen Restlaufzeiten dem unbelasteten Bodenwert an. Bei der Ermittlung des Bodenwerts ist, unabhängig davon, wer ggf. Erschließungsbeiträge gezahlt hat, vom **beitragsfreien** Bodenwert auszugehen, da bei Ablauf des Erbbaurechts der Erbbaurechtsausgeber den Wert des Grund und Bodens einschließlich der kommunalen Beiträge erhält.

Der Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks errechnet sich aus der Summe des über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks und dem ebenfalls über diesen Zeitraum kapitalisierten vertraglichen erzielbaren Erbbauzinsen (vgl. Wertermittlungsrichtlinie WertR 2006).



Dieser finanzmathematisch berechnete Wert führt in den meisten Fällen nicht unmittelbar zum Verkehrswert des Erbbaugrundstücks. Dazu muss noch die Lage auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt werden. Dies geschieht durch einen Marktanpassungsfaktor, da die Marktlage häufig nicht durch den angemessenen, für ein neu begründetes Erbbaurecht nutzungstypischen Liegenschaftszinssatz erfasst wird (vgl. Kapitel 5.7).

Die Höhe des Marktanpassungsfaktors ist objektspezifisch und von der vertraglichen Gestaltung des Erbbaurechtsvertrags, u.a. von den Einschränkungen des Erbbauberechtigten, der Restlaufzeit und weitere Faktoren abhängig, sofern diese nicht schon in der Höhe des Erbbauzinses berücksichtigt sind.

Um die Höhe des Marktanpassungsfaktors zu ermitteln, wurden 43 tatsächlich gezahlte Kaufpreise für Erbbaugrundstücke, mit Restlaufzeiten von mindestens 55 Jahren, den finanzmathematisch ermittelten Werten gegenübergestellt.

Die Auswertung ergab im Mittel einen Marktanpassungsfaktor von 0,82 mit einer Standardabweichung von +/- 0,28. Dabei ergaben sich keine statistisch gesicherten Unterschiede zwischen kommunalen und privaten Verkäufern der Erbbaugrundstücke.

Als marktüblicher Erbbauzins (siehe Kapitel 5.7) wurde 2,7 % des unbelasteten, beitragsfreien Bodenwerts zugrunde gelegt.

Anmerkung: Aufgrund des mathematischen Zusammenhangs steigt/fällt der Marktanpassungsfaktor um rd. 0,025, wenn ein um 0,1 höherer/niedriger Erbbauzinssatz zugrunde gelegt wird.

9.4 Umrechnungskoeffizienten

9.4.1 Abweichung der Größe vom Bodenrichtwertgrundstück

Statistische Untersuchungen der Kaufpreise von 462 Grundstücken für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern (aus den Jahren 2004 – 2008) haben für Grundstücke mit einer Größe von 200 m² bis 900 m² keine signifikante Abhängigkeit des Preises von der Größe der veräußerten Grundstücke gezeigt.

Für kleinere bzw. größere Grundstücke lagen nicht genügend Kauffälle vor, so dass statistische Untersuchungen nicht sinnvoll waren.

Für derartige Grundstücke sind nach sachverständigem Ermessen ggf. Zu- bzw. Abschläge vorzunehmen.

9.4.2 Unverbaute Randlage

Die Auswertung der Daten ergab, dass bei einer unverbauten Randlage die Kaufpreise im Durchschnitt um 7 % über dem Bodenrichtwert lagen. Die Spannweite lag bei 4,5 % bis 11 %.



10. Sonstige Angaben

10.1 Gebühren für die Erstellung von 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:

Verkehrswert	Mindestgebühr
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 €

Tab. 50: Gebührenbeispiele

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 8.3 beschriebenen Bodenrichtwertkarten sind öffentlich und können von jedermann eingesehen werden. Die Bodenrichtwertkarten für Bauland sind auf der Grundlage der Deutschen Grundkarte (DGK 5) im Maßstab 1:5000 erstellt. Die Bodenrichtwerte für Ackerland sind in einer Kreisübersicht (s. Seite 24) dargestellt.

Die Bodenrichtwertkarten 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 : B3.23

Tel. : 02581 / 536207

Fax : 02581 / 536299

e-mail : Gutachterausschuss@kreis-warendorf.de

Internet : <http://www.kreis-warendorf.de/gutachterausschuss>

Darüber hinaus können die Bodenrichtwerte und der Marktbericht kostenfrei unter der Internetadresse <http://www.boris.nrw.de/borisplus> eingesehen werden.



10.4 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender:

Dr. Linder, Bernd-Ulrich Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Stellvertretender Vorsitzender:

Hinrichs, Jens Kreisobervermessungsrat

Stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter:

Dr. Drees, Andreas Öffentlich best. Vermessungsingenieur,
ö.b.v.SV für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Ehrenamtliche Gutachter:

Abshoff, Gerd	Öffentlich best. Vermessungsingenieur, ö.b.v.SV für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Altefrohn, Theo	Dipl.-Ing., Architekt
Averbeck, Theodor	Immobilienmarkler
Barton, Hubert	Dipl.-Ing., Architekt
Beyer, Bernd	Dipl.-Ing., Bauingenieur
Ermer, Ulrich	Dipl.-Ing., Bauingenieur
Fritzen, Matthias	Dipl.-Ing., Architekt
Pollmüller, Werner	Dipl.-Ing., Bauingenieur
Schlüter, Hermann	Dipl.-Ing., Bauingenieur
Spitthöver, Rudolf	Öffentlich best. Vermessungsingenieur, ö.b.v.SV für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Striewski, Thomas	Dipl.-Ing., Stadtplanung
Thiemann, Wilhelm	Dipl.-Ing. agr. ö.b.v.SV für Landwirtschaft

Ehrenamtliche Gutachter der zuständigen Finanzbehörden:

Bücker, Ferdinand	Oberregierungsrat (Finanzamt Beckum)
Hemesath, Dirk	Steueramtmann (Finanzamt Warendorf)

