



Grundstücksmarktbericht **2012**

Kreis Warendorf

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Warendorf

Grundstücksmarktbericht 2012

Berichtszeitraum 01.01.2011 bis 31.12.2011

Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Warendorf

Warendorf, im März 2012

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Warendorf

Geschäftsstelle:

Waldenburger Str. 2

48231 Warendorf

Telefon 02581/53 6240

Telefax 02581/53 6299

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-warendorf.de

Internet: www.kreis-warendorf.de/gutachterausschuss

Schutzgebühr:

52 € pro Exemplar

gem. Nr. 7.3.1.3 der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertGebT) vom 05.07.2010

Internet:

Bodenrichtwerte der örtlichen Gutachterausschüsse sowie deren Grundstücksmarktberichte und der Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses stehen im Internet zur Verfügung unter der Adresse: www.boris.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 2011	9
4.1 Anzahl der Kauffälle	10
4.2 Flächenumsatz.....	13
4.3 Geldumsatz	14
5. Unbebaute Grundstücke.....	15
5.1 Wohnbauflächen individueller Wohnungsbau.....	19
5.2 Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau	19
5.3 Gewerbliche Bauflächen	19
5.4 Sonderbauflächen	20
5.4.1 Sondergebiete für Erholung.....	20
5.4.2 Sonstige Sondergebiete	20
5.5 Wohnen im Außenbereich.....	20
5.6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen	21
5.6.1 Acker	22
5.6.2 Grünland.....	22
5.6.3 Forst.....	23
5.7 Bauerwartungsland und Rohbauland	23
5.7.1 Bauerwartungsland.....	23
5.7.2 Rohbauland	24
5.8 Sonstige Flächen	24
5.8.1 Gartenland.....	24
5.8.2 Abbauflächen	24
5.9 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.....	34
6.2 Mehrfamilienhäuser.....	36
6.3 Sonstige bebaute Grundstücke	36
7. Wohnungseigentum	37
7.1 Entwicklung im Gesamtkreis	37
7.2 Pflegeappartements	41
7.3 Entwicklung in den umsatzstärksten Städten	42



8. Bodenrichtwerte	46
8.1 Bodenrichtwerte für Bauflächen	47
8.1.1 Individueller Wohnungsbau im Innenbereich	47
8.1.2 Geschosswohnungsbau	47
8.1.3 Gemischte Bauflächen.....	48
8.1.4 Gewerbe.....	48
8.1.5 Sonderbauflächen	49
8.1.6 Wohnen im Außenbereich	50
8.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen	51
8.2.1 Acker	51
8.2.2 Grünland.....	51
8.2.3 Forst.....	52
8.3 Bodenrichtwerte für sonstige Flächen	52
8.3.1 Gartenland.....	52
8.3.2 Abbauflächen.....	52
8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus	53
8.5 Bodenrichtwertkarte	54
9. Erforderliche Daten	56
9.1 Indexreihen	56
9.1.1 Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus	56
9.1.2 Gewerbeflächen	63
9.1.3 Ackerland	64
9.1.4 Wohnungseigentum.....	65
9.2 Liegenschaftszinssätze	72
9.2.1 Eigentumswohnungen	74
9.2.2 Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäuser	76
9.2.3 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte und gewerblich genutzte Gebäude.....	78
9.3 Marktanpassungsfaktoren	79
9.3.1 Sachwertfaktoren für Ein-, Zweifamilien-, Reihen- und Doppelhäuser	79
9.3.2 Erbbaugrundstücksfaktor	82
9.4 Umrechnungskoeffizienten	83
9.4.1 Unverbaute Randlage.....	83
9.4.2 Abweichung vom Bodenrichtwertgrundstück.....	83
10. Sonstige Angaben	84
10.1 Gebühren für die Erstellung von Gutachten	84
10.2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten	84
10.3 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	84
10.4 Grundstücksmarktbericht	85
10.5 Auskünfte	85
10.6 Mitglieder des Gutachterausschusses	86



1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze

Bis zum Auswertestichtag 08.03.2012 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Führung der Kaufpreissammlung für sein Zuständigkeitsgebiet von den beurkundenden Stellen

2.900 Verträge über bebaute und unbebaute Grundstücke

aus dem Jahr 2011 eingereicht.

Registriert wurden **2.806 Objekte** mit einem **Gesamtgeldumsatz von 388,95 Mio. €** und einem **Gesamtflächenumsatz von 1.060,12 ha**, wobei Angebotsabschlüsse, Auflassungen und Übertragungsverträge unberücksichtigt blieben. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Zahl der Objekte um 11,5 % und der Geldumsatz um 28,1 % erhöht. Der Flächenumsatz ist um 29,0 % gestiegen

		Anzahl der Objekte	Veränderung zum Vorjahr
Unbebaute Grundstücke	individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau (einschl. Erbbau)	389	+ 8,7 %
	gewerbliche Nutzung	26	+ 13,0 %
	land- u. forstwirtschaftliche Nutzung	105	+ 14,1 %
Bebaute Grundstücke	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	486	+ 13,3 %
	Reihen- und Doppelhäuser	268	- 7,3 %
	Eigentumswohnungen	558	+ 43,1 %

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	
		2010	2011
Unbebaute Grundstücke	individueller Wohnungsbau	+ 0,2 %	- 0,2 %
	gewerbliche Nutzung	+ 2,4 %	+ 16,9 %
	land- u. forstwirtschaftliche Nutzung	+ 14,0 %	+ 11,4 %
Bebaute Grundstücke	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	+ 2,9 %	- 6,1 %
	Reihen- und Doppelhäuser	- 0,3 %	+ 2,8 %
	Eigentumswohnungen (Erstverkauf)	+ 11,4 %	+ 2,5 %
	Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)	+ 10,8 %	- 5,1 %
	Eigentumswohnungen (Umwandlung)	+ 7,3 %	- 9,5 %

Tab. 2: Preisentwicklung

Anmerkung: Zur Berechnung der Preisentwicklung werden nur die Kauffälle berücksichtigt, die geeignet sind und alle relevanten Daten zur Auswertung vorliegen.

Der Markt 2011 im Überblick

Unbebaute Grundstücke

- Gesamtzahl der Kauffälle ist deutlich gestiegen
- Preise für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus bleiben nahezu stabil
- Geldumsatz ist bei landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen gestiegen, Flächenumsatz ist zurück gegangen
- mittl. Kaufpreis für Ackerflächen ist wie bereits im Vorjahr nochmals deutlich gestiegen

Bebaute Grundstücke

- Umsatzanstieg bei freistehenden Ein- u. Zweifamilienhäusern
- Zahl der Kauffälle ist bei Doppelhaushälften u. Reihenendhäusern gefallen
- mehr Verkäufe von Reihenmittelhäusern
- Umsatzrückgang bei Mehrfamilienhäusern
- starker 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 2012 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 Verwaltungen, 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 (Immobilienwertermittlungsverordnung-ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I 2010 S. 639) sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (Gutachterausschussverordnung NW – GAVO NW) vom 23.03.2004 (in der Fassung vom 04.05.2010 GV.NRW S. 272) 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
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt (BORISplus.NRW)

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.

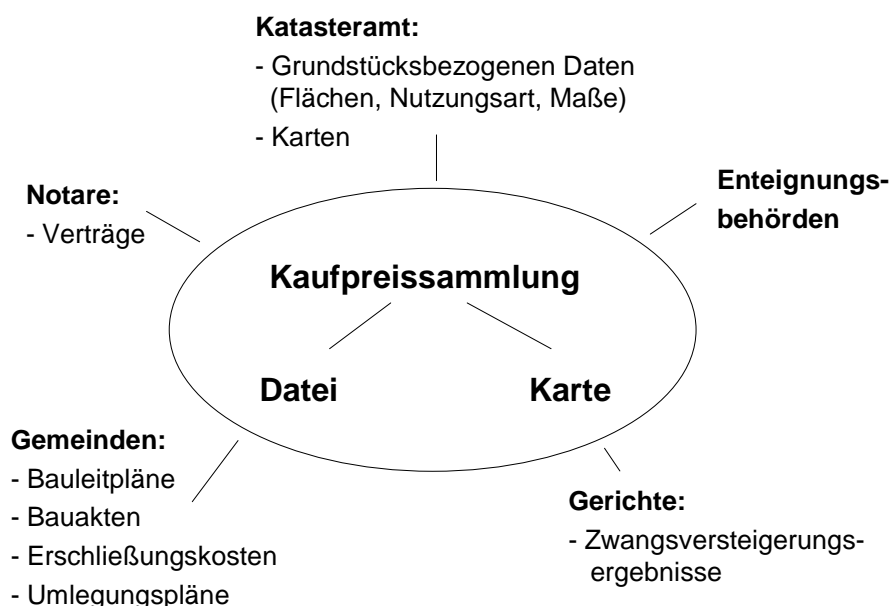


Abb. 1: Mitwirkung der einzelnen Stellen bei der Kaufpreissammlung



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 §§ 9 bis 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

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 (§§ 11 bis 14 ImmoWertV). 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 2011

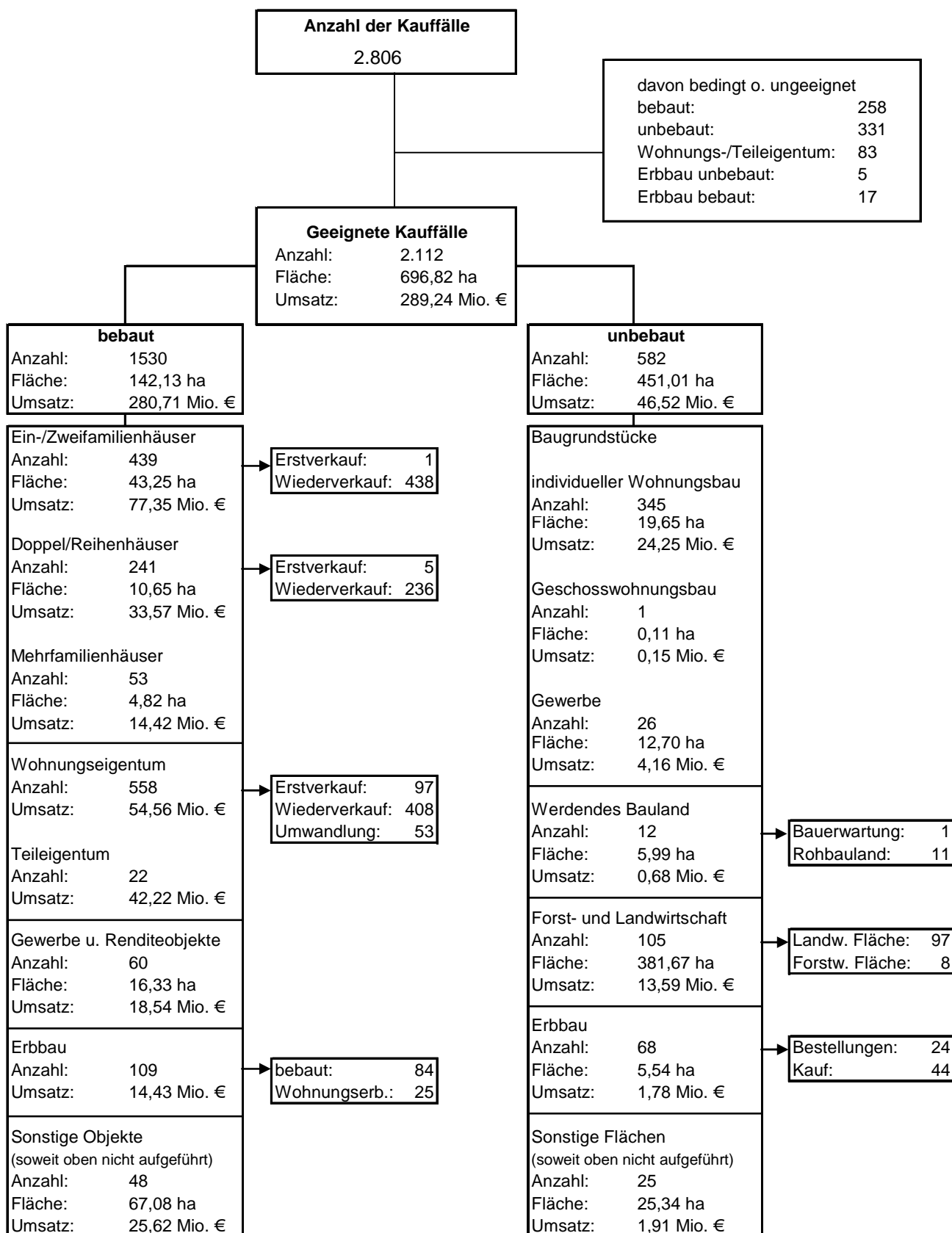


Abb. 2: Übersicht über den Grundstücksmarkt 2011

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss für das Berichtsjahr 2011 per 08.03.2012 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 2011 von den beurkundenden Stellen

2.900 Verträge

über bebaute und unbebaute Grundstücke übersandt.

Um 15,8 % erhöhte sich damit die Anzahl der eingereichten Verträge gegenüber dem Vorjahr.

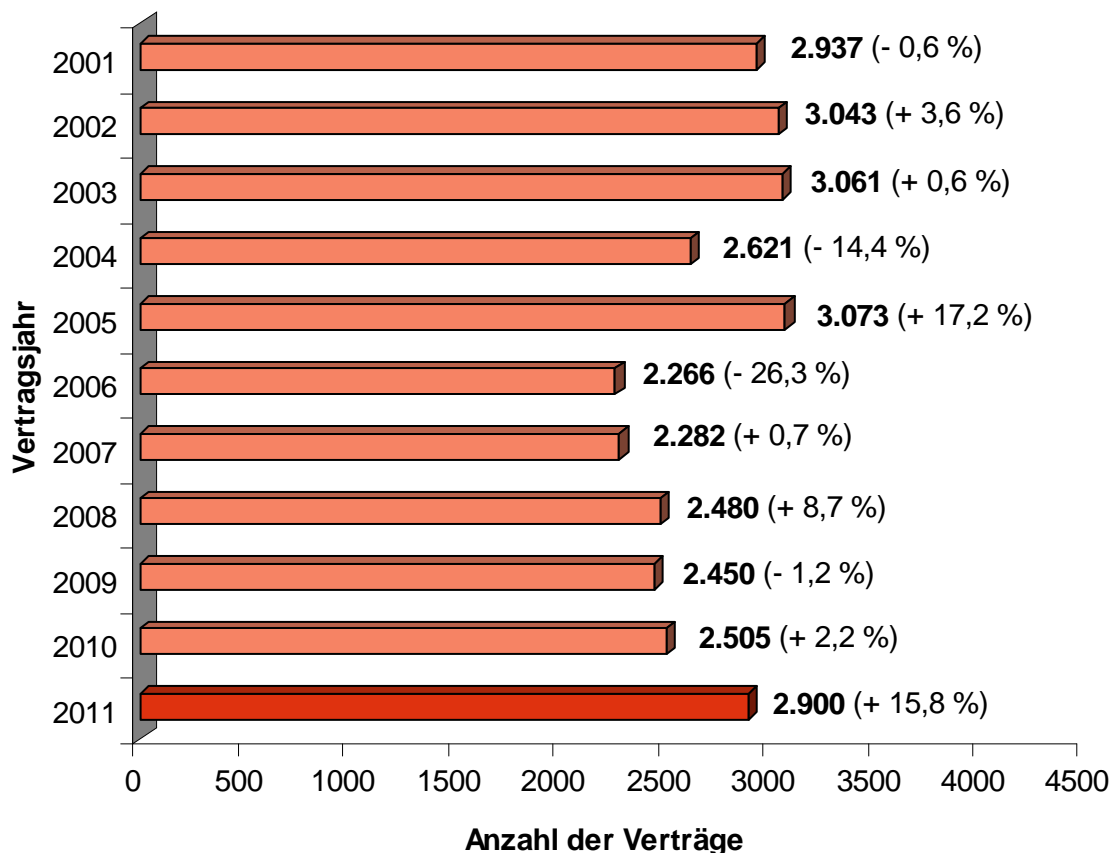


Abb. 3: Entwicklung der Anzahl der eingereichten Verträge



127 Verträge beinhalteten Auflassungen, Schenkungen, Überträge, u.ä., die nicht erfasst wurden. In den verbleibenden 2.773 Verträgen wurden tlw. auch mehrere Objekte veräußert, so dass im Berichtsjahr 2.806 (Vorjahr 2.516) Kauffälle für die Registrierung geeignet waren.

Von den registrierten Kauffällen waren im Berichtsjahr ca. 25 % wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ungeeignet, sodass für den Grundstücksmarktbericht

2.112 geeignete Kauffälle

(Vorjahr 1.818) die Datengrundlage bilden.

Die nachstehende Abbildung 4 zeigt die Umsatzanteile des Berichtsjahrs 2011 gemessen an der Anzahl der **geeigneten Kauffälle**. Den Darstellungen können die absoluten Zahlen wie auch die prozentualen Anteile entnommen werden.

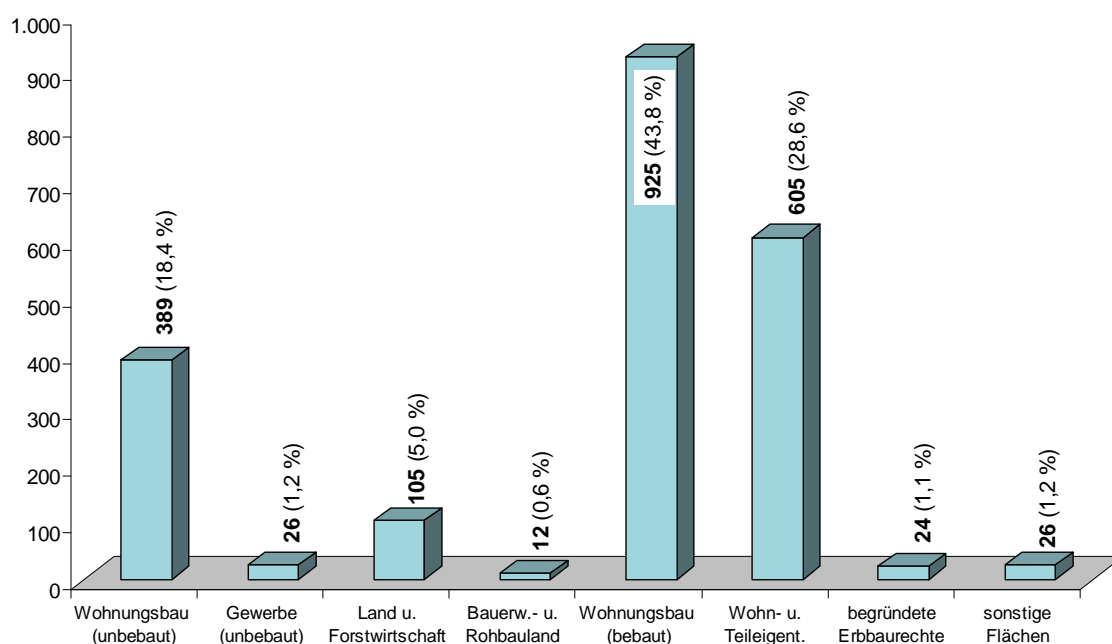


Abb. 4: Anzahl der geeigneten Kauffälle, differenziert nach Grundstücksart (einschließlich Erbbau)

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

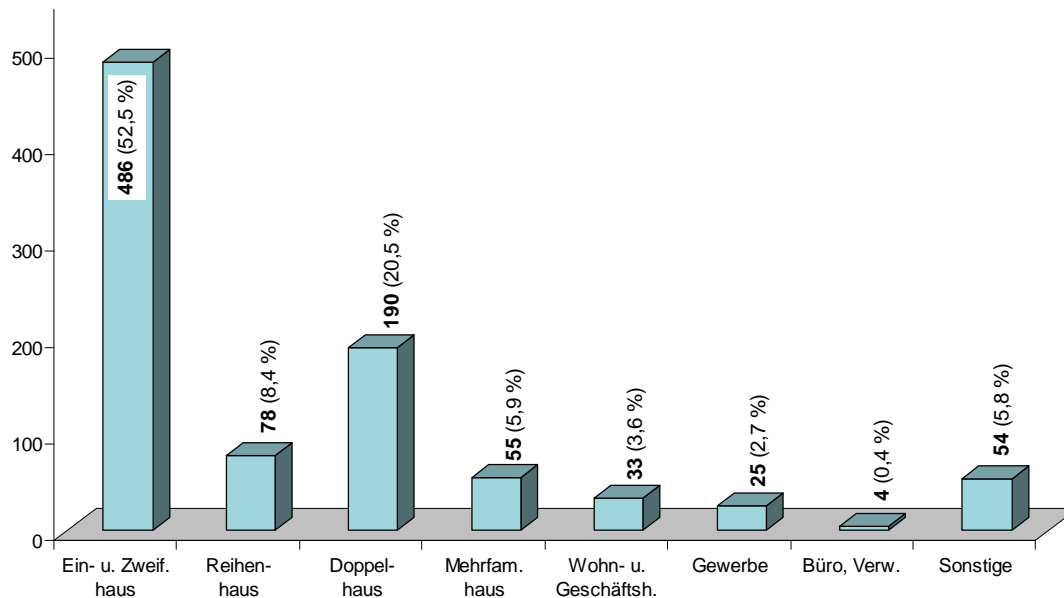


Abb. 5: Anteile der Gebäudetypen in der Gruppe der bebauten Grundstücke (einschließlich Erbbau)

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 2011 erhöhte sich die Zahl der geeigneten Kauffälle dieser Gruppe um 16,7 % auf 1.827. Die Entwicklung der Fallzahlen ist in der Tabelle 3 dargestellt.

Jahrgang	Kauffälle	Änderung gegenüber dem Vorjahr
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 %
2010	1.566	+ 1,0 %
2011	1.827	+ 16,7 %

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



Abbildung 6 stellt die unterschiedlichen Marktanteile der Kauffälle dar.

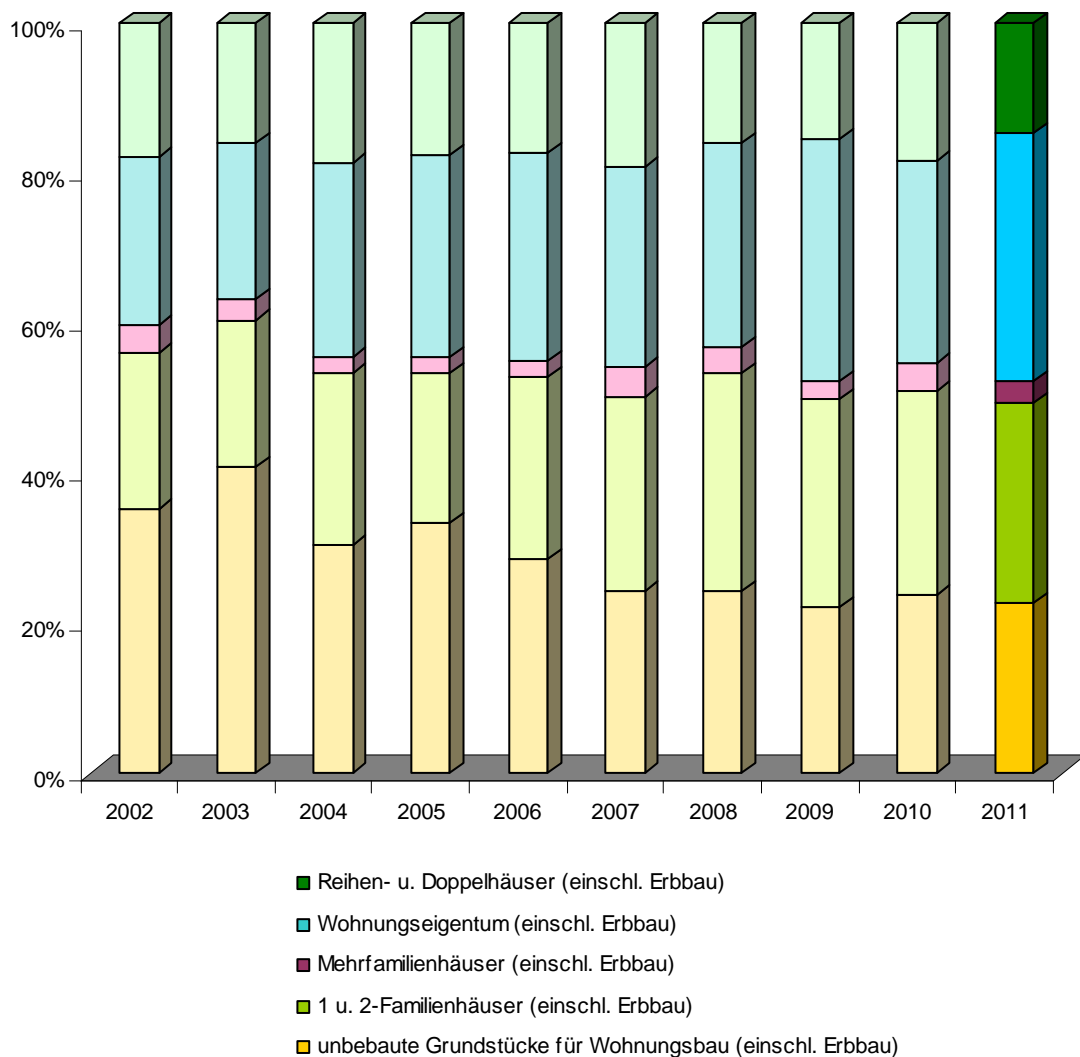


Abb. 6: Marktanteile der in Tab. 3 genannten Kauffälle

4.2 Flächenumsatz

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

589,41 Hektar

Der Umsatz ist gegenüber dem Vorjahresumsatz um 42,71 % gestiegen. Ursache ist im Wesentlichen der Anstieg der verkauften landwirtschaftlichen Flächen um mehr als 50 % (in 2010 ca. 280 ha, in 2011 ca. 440 ha).

In der Abbildung 7 sind die einzelnen Marktanteile dargestellt.

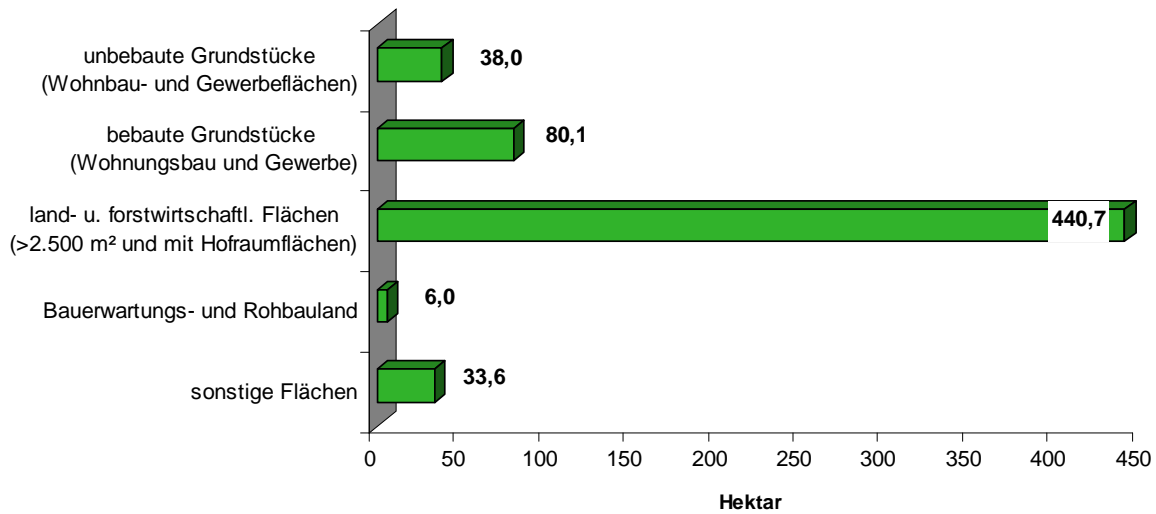


Abb. 7: Flächenumsatz 2011 (ohne Wohn- und Teileigentum)

4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz ist im vergangenen Jahr um 19,1 % angestiegen auf

289,34 Mio. €

Aus der Abbildung 8 sind die einzelnen Marktanteile ersichtlich.

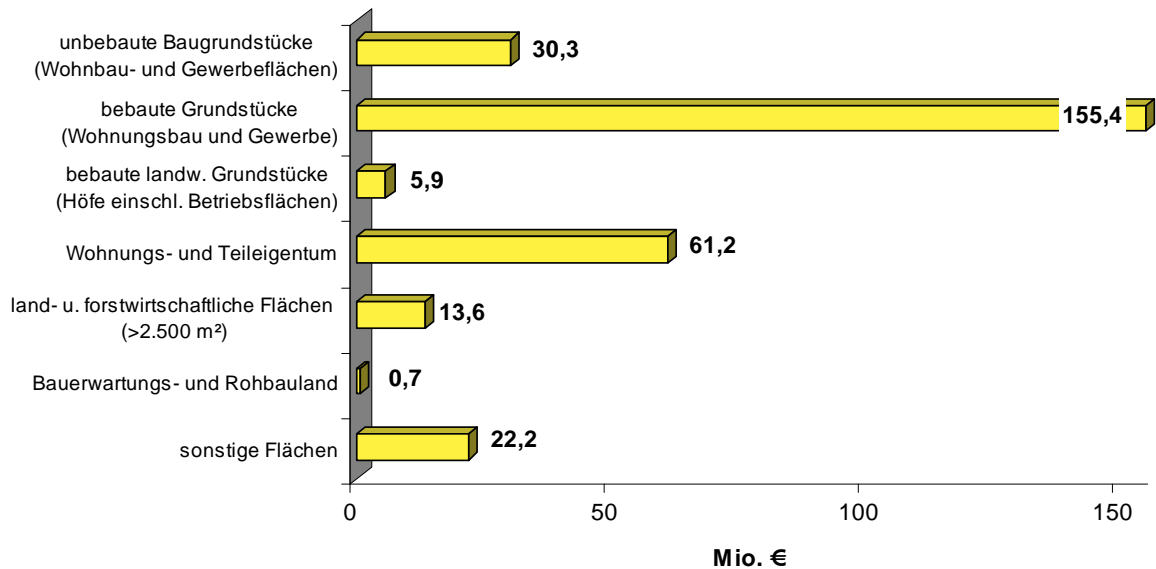


Abb. 8: Geldumsatz 2011 (einschl. Erbbau und Wohnungs- und Teileigentum)



5. Unbebaute Grundstücke

Der Teilmarkt unbebaute Grundstücke gliedert sich in folgende Kategorien:

- **Baureifes Land**

Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (§ 5 (4) ImmoWertV).

- **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 (s. Kapitel 5.1).

- **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 (s. Kapitel 5.2).

- **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 (s. Kapitel 5.3).

- **Sonderbauflächen**

Hierunter fallen Flächen, die als Sondergebiete für Erholung (§ 10 BauNVO) und sogenannte sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) ausgewiesen sind. Da kommen insbesondere Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe in Betracht (s. Kapitel 5.4).

- **Wohnen im Außenbereich**

Es handelt sich hierbei um bebaute Grundstücke im Außenbereich, ohne landwirtschaftliche Betriebsflächen und ohne betriebliche Nutzung des Grundstücks (s. Kapitel 5.5).

- **Land- und Forstwirtschaftliche Flächen**

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (§ 5(1) ImmoWertV), dazu 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 Bauer-



wartung bevorsteht. 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 (s. Kapitel 5.6).

- **Bauerwartungsland**

Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, die eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen (§ 5 (2) ImmoWertV). 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 (s. Kapitel 5.7.1).

- **Rohbauland**

Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs 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 (§ 5 (3) ImmoWertV) (s. Kapitel 5.7.2).

- **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 (s. Kapitel 5.8.1).

- Abbauland

Im Kreis Warendorf handelt es sich hierunter um Flächen mit Kalkstein- und Sandvorkommen (s. Kapitel 5.8.2).

Im **Teilmarkt unbebauter Grundstücke** wurde im Jahr 2011 mit

558 geeigneten Kauffällen

ein **Geldumsatz von 46,52 Mio. €** und ein **Flächenumsatz von 448,00 ha** erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr (487 Kauffälle) hat sich die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken um 14,6 % und der Geldumsatz um 24,0 % erhöht.



Die einzelnen Marktanteile können der Abbildung 9 entnommen werden.

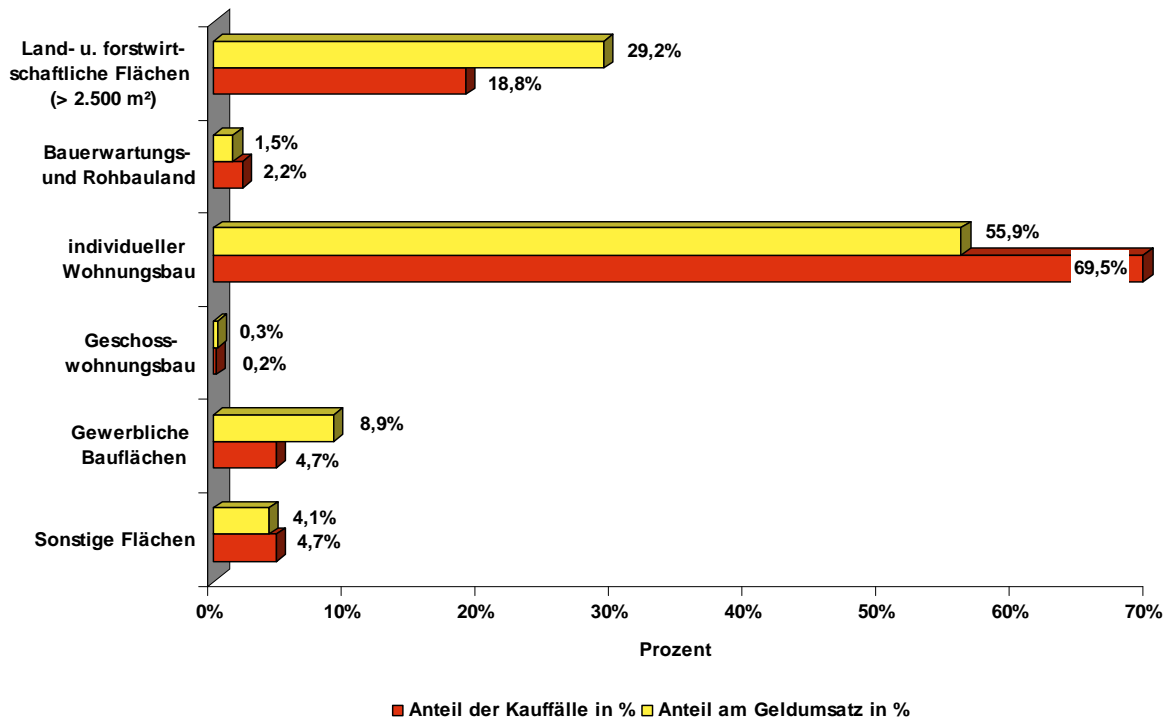


Abb. 9: Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz

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

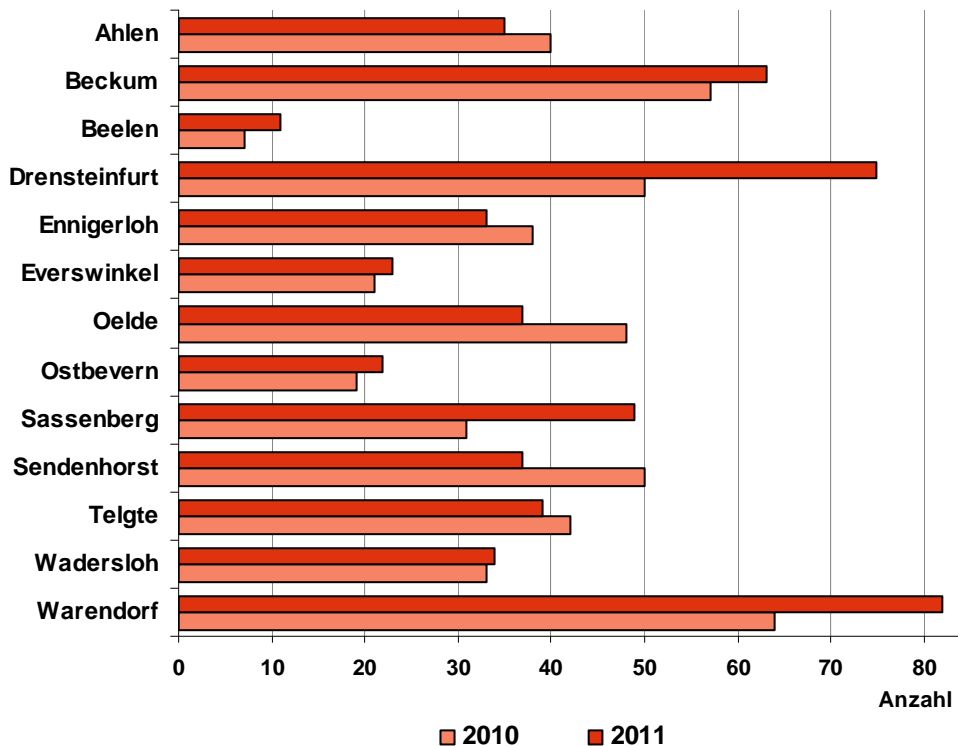


Abb. 10: Anzahl der Kauffälle in den Städten und Gemeinden

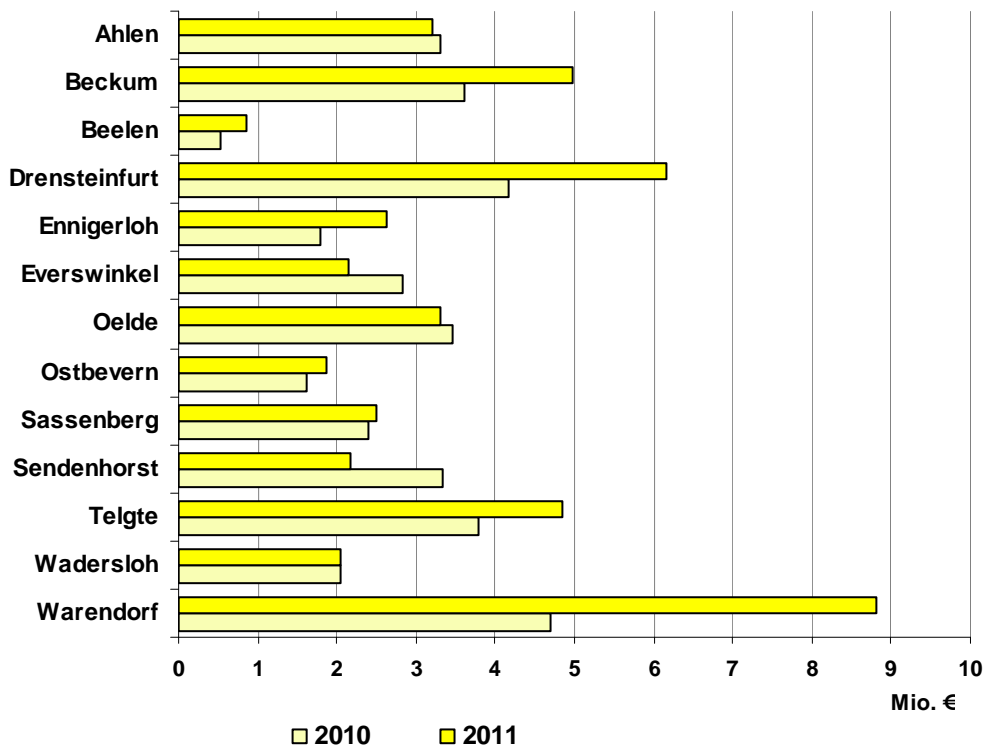


Abb. 11: Geldumsatz in den Städten und Gemeinden

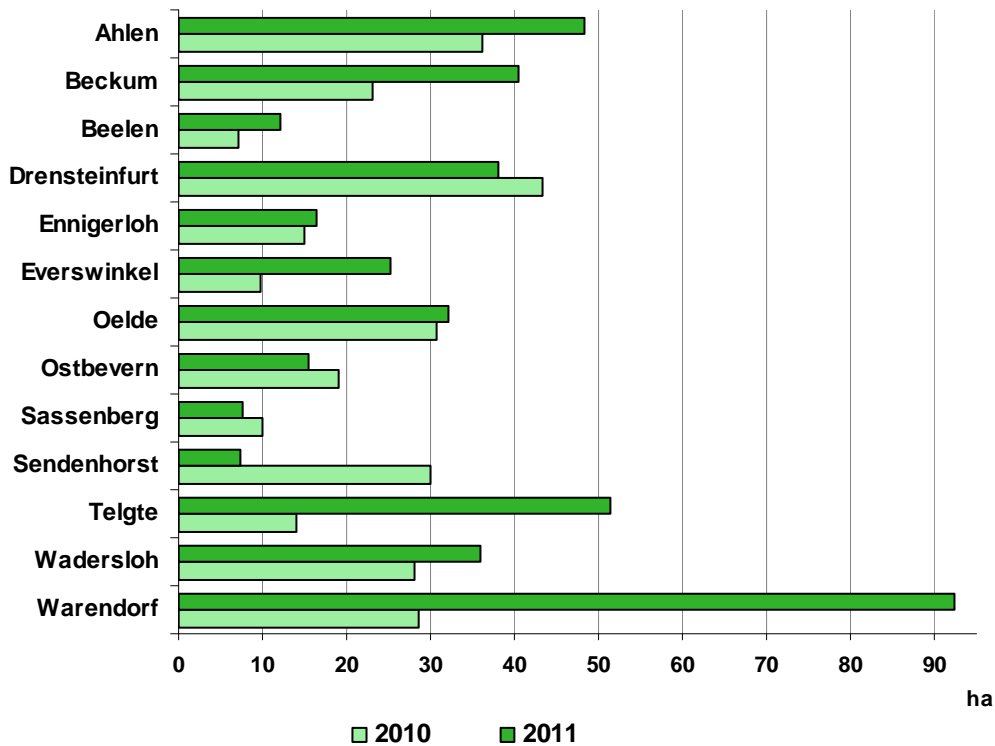


Abb. 12: Flächenumsatz in den Städten und Gemeinden



5.1 Wohnbauflächen individueller Wohnungsbau

Die Anzahl der Kauffälle von Wohnbauflächen in der Kategorie individueller Wohnungsbau (ohne Erbbau) ist im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 13,1 % auf 388 Fälle gestiegen.

Der Geldumsatz ist um 17,4 % und der Flächenumsatz um 20,6 % gestiegen.

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	Änderung zum Vorjahr	Mio. €	Änderung zum Vorjahr	ha	Änderung zum Vorjahr
Ahlen	20	+ 17,6 %	1,31	+ 6,4 %	1,12	+ 21,9 %
Beckum	55	+ 25,0 %	3,68	+ 37,0 %	3,11	+ 26,0 %
Beelen	5	0,0 %	0,28	+ 10,2 %	0,30	- 6,0 %
Drensteinfurt	63	+ 70,3 %	4,71	+ 88,4 %	3,44	+ 69,4 %
Ennigerloh	22	- 4,3 %	1,29	+ 8,5 %	1,42	+ 19,5 %
Everswinkel	15	+ 25,0 %	0,98	+ 37,1 %	0,69	+ 26,7 %
Oelde	23	- 30,3 %	1,42	- 34,1 %	1,58	- 21,9 %
Ostbevern	18	+ 38,5 %	1,11	+ 27,9 %	1,08	+ 48,9 %
Sassenberg	43	+ 79,2 %	1,95	+ 56,6 %	2,23	+ 60,2 %
Sendenhorst	23	- 34,3 %	1,42	- 25,0 %	1,06	- 28,6 %
Telgte	29	- 12,1 %	2,89	- 0,3 %	1,83	+ 13,6 %
Wadersloh	19	0,0 %	0,77	- 13,0 %	1,12	+ 0,2 %
Warendorf	53	+ 10,4 %	4,08	+ 17,2 %	3,12	+ 26,6 %
Gesamtkreis	388	+ 13,1 %	25,91	+ 17,4 %	22,08	+ 20,6 %

Tab. 4: Umsatzentwicklung in den Städten und Gemeinden

Preisentwicklung 2011

Die Preise für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus blieben gegenüber dem Vorjahr im Kreisdurchschnitt nahezu stabil, im Mittel sind die Preise um 0,2 % gefallen.

5.2 Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau

Bei den Grundstücken für den Geschosswohnungsbau ist keine zuverlässige Aussage zur allgemeinen Preisentwicklung möglich, da insgesamt nur 1 geeigneter Kauffall für die Auswertung aus dem gesamten Kreisgebiet vorliegt. Im Vergleich zu der Zahl der Kauffälle im Vorjahr (9) zeigt sich ein starker Rückgang.

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 (s. Abbildung 13).

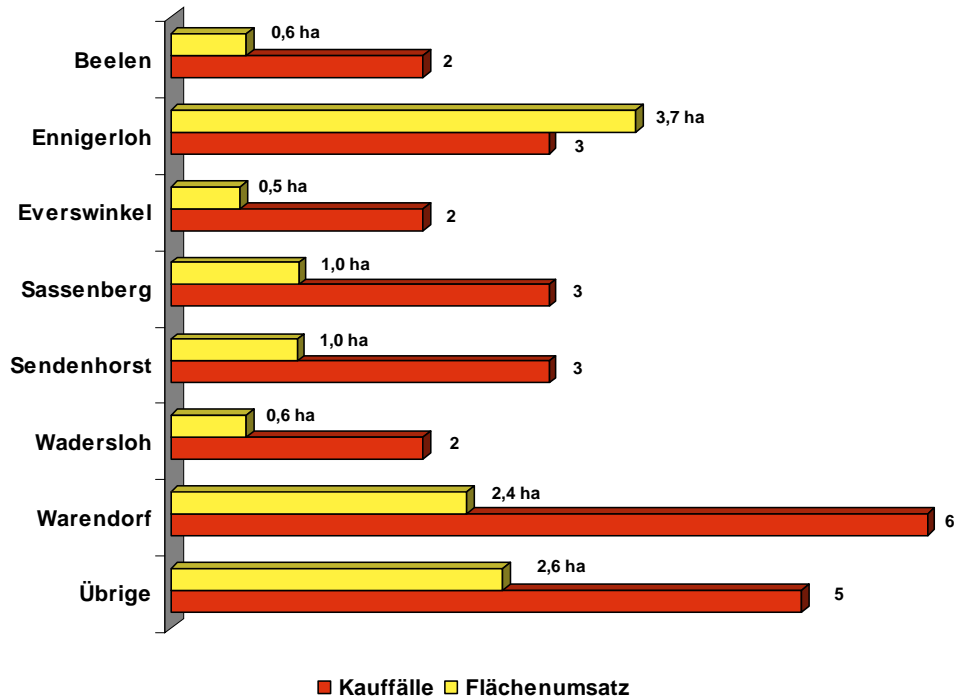


Abb. 13: Anzahl der Kauffälle und Flächenumsatz der Gewerbeflächen

Die Zahl der Kauffälle (einschl. Erbbaurechte) stieg gegenüber dem Vorjahr um 13,04 % auf 26 Fälle. Der Flächenumsatz stieg um 46,3 % auf 12,7 ha, um sogar 68,87 % auf 4,16 Mio. € ist der Geldumsatz gestiegen.

Der **mittlere Kaufpreis** der gewerblichen Bauflächen betrug im Kreis **33,80 €/m²** (beitragsfrei).

Der mittlere Kaufpreis lag um 16,9 % über dem des Vorjahres. Eine Anpassung der Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen erfolgte in Einzelfällen.

5.4 Sonderbauflächen

5.4.1 Sondergebiete für Erholung

Vier Verkäufe von Grundstücken für Wochenendhäuser konnten im Jahr 2011 registriert werden. Die Preisspanne lag bei 55,00 €/m² bis 85 €/m².

5.4.2 Sonstige Sondergebiete

Kreisweit wurde nur eine Fläche aus diesem Bereich veräußert.

5.5 Wohnen im Außenbereich

Reine Verkäufe über diese Flächen wurden in den letzten Jahren nicht registriert.



5.6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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 11,5 % auf 97 gestiegen. Der Flächenumsatz ist um 43,8 % gestiegen, der Geldumsatz ist sogar um 59,3 % gestiegen.

Unter Berücksichtigung der Verteilung der Kaufpreise im Kreis Warendorf ergibt sich im Kreismittel eine **Preissteigerung von 11,4 %**.

	Anzahl der Verträge	mittl. Kaufpreis € / m ²	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2002	72	2,45	244,7	6,0
2003	85	2,35	276,4	6,5
2004	62	2,29	256,8	5,9
2005	83	2,44	219,6	5,4
2006	82	2,30	240,2	5,5
2007	58	2,71	302,7	8,2
2008	68	2,64	226,4	6,0
2009	71	3,01	258,2	7,8
2010	87	3,43	234,9	8,1
2011	97	3,82	337,8	12,9

Tab. 5: Flächen- und Geldumsatz landwirtschaftlicher Flächen (>2.500 m²) (ohne Forstflächen)

5.6.1 Acker

Der **mittlere Kaufpreis** für Ackerflächen lag bei 3,82 €/m², und liegt damit deutlich über dem mittleren Kaufpreis des Vorjahres.

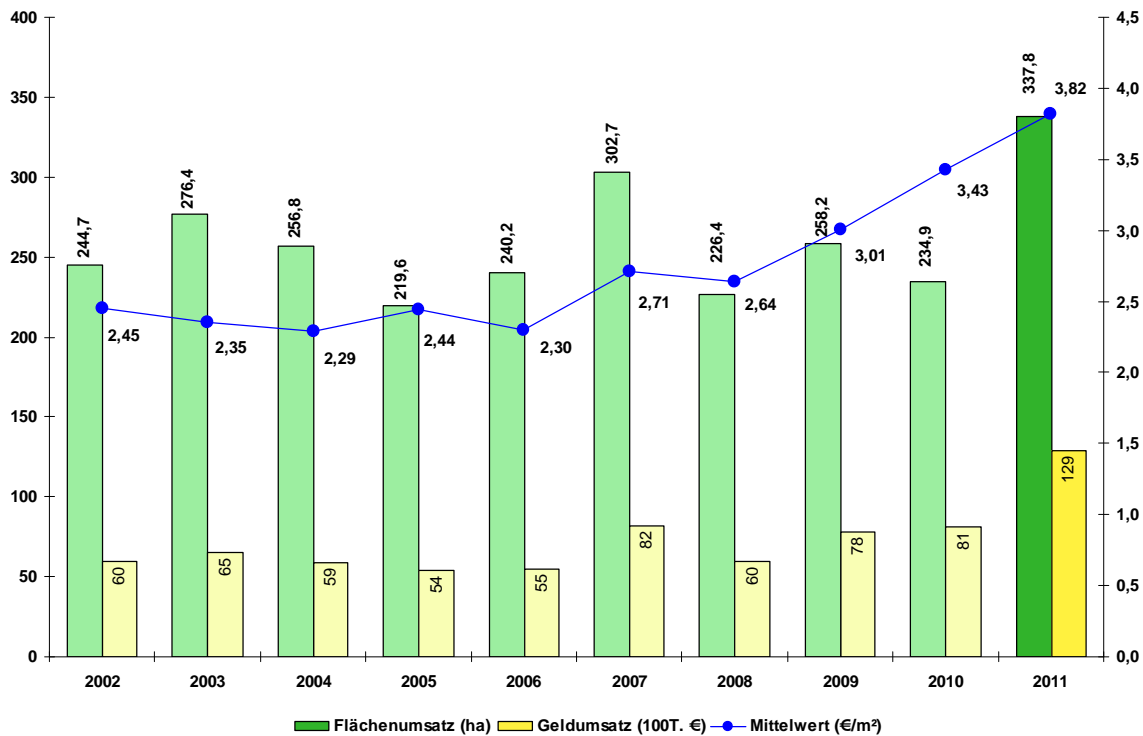


Abb. 14: Flächen- und Geldumsatz landwirtschaftlicher Flächen (>2.500 m²) (ohne Forstflächen)

Die aus den Verkäufen ermittelten Bodenrichtwerte für Ackerland der einzelnen Städte und Gemeinden und deren Ortsteile sind im Kapitel 8.2 ersichtlich.

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks für Ackerland sind unter Punkt 8.2.1 erläutert.

5.6.2 Grünland

Auswertbare Verträge über den Verkauf von Dauergrünlandflächen fallen seit Jahren nur in geringer Zahl an. Trotzdem kann man feststellen, dass die Preisentwicklung parallel zu der Entwicklung der Ackerlandpreise verläuft.

Bei ackerfähigem Grünland orientieren sich die Preise an die Preise von Ackerflächen.

Zu bemerken ist, dass die Kaufpreise für Grünlandflächen sehr stark streuen.



5.6.3 Forst

Bei den forstwirtschaftlichen Flächen können nur bedingt Aussagen gemacht werden, da auch hier eine ausreichende Zahl von geeigneten Verträgen nicht vorliegt.

Im Jahr 2011 lagen kreisweit insgesamt 5 geeignete Kauffälle zur Auswertung vor. Es handelte sich dabei um Mischwald und Laubwald mit jeweils sehr unterschiedlichem Baumbestand. Die Auswertung der Verträge zeigt ein uneinheitliches Preisbild. Der Mittelwert für forstwirtschaftliche Flächen liegt im Jahr 2011 bei 1,53 €/m², die Spanne reicht von 0,80 €/m² bis 3,97 €/m². Der Preis beinhaltet zum Teil den Aufwuchs.

5.7 Bauerwartungsland und Rohbauland

5.7.1 Bauerwartungsland

Je nach Fortschritt der Entwicklung liegt der Wert von Bauerwartungsland bei 15 - 45 % des Bodenrichtwertes für vergleichbare Baulandflächen (ohne Anteil der öffentlichen Beiträge).

	Anzahl der Kauffälle	Flächen- umsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2007	9	16,79	3,27
2008	14	24,71	3,34
2009	3	1,03	0,17
2010	3	3,42	0,79
2011	---		

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

Tab. 6: Entwicklung der Kauffälle von Bauerwartungsland



5.7.2 Rohbauland

Der Wert von Rohbauland liegt je nach Fortschritt der Entwicklung bei 40 – 80 % des Bodenrichtwertes für vergleichbare Baulandflächen (ohne Anteil der öffentlichen Beiträge).

	Anzahl der Kauffälle	Flächen- umsatz ha	Geldumsatz Mio. €
2007	11	5,61	1,60
2008	---		
2009	5	0,87	0,39
2010	2	4,03	1,16
2011	11	5,24	0,60

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

Tab. 7: Entwicklung der Kauffälle von Rohbauland

5.8 Sonstige Flächen

5.8.1 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

Es liegen hier kreisweit 15 Kauffälle aus den Jahren 2007-2011 vor. Der Mittelwert für diese Flächen liegt bei 28,40 €/m², die Spanne reicht von 17,30 €/m² bis 40,50 €/m².

Gartenlandflächen im Außenbereich (Ortsrandlage)

Seit 2007 sind nur insgesamt 7 Kauffälle registriert. Auch hier zeigt die Auswertung der Verträge ein sehr uneinheitliches Preisbild. Im Bereich von 6,75 €/m² bis 19,23 €/m² liegen die Preise.

Gartenlandflächen im Außenbereich (freie Feldlage)

Im Mittel wurde in den letzten Jahren ca. 6,30 €/m² für diese Gartenlandflächen bezahlt. Es lagen nur 4 geeignete Kauffälle seit 2007 zur Auswertung vor.

5.8.2 Abbauflächen

Hierbei handelt es sich im Kreis Warendorf um Flächen mit Kalkstein- und Sandvorkommen. Da im Jahr 2011 keine Abbaufäche verkauft worden ist, liegt die Zahl der geeigneten Verträge weiterhin bei insgesamt 6 Verträge seit 2006.



Für Flächen mit Kalksteinvorkommen lagen insgesamt 4 Kauffälle vor. Der Kaufpreis lag im Mittel bei ca. 3,90 €/m² über dem jeweiligen Ackerbodenrichtwert für diese Flächen (Standardabweichung: 1,50 €/m²).

Für Flächen mit Sandvorkommen wurden in den letzten Jahren im Mittel ca. 1,60 €/m² über dem jeweiligen Ackerbodenrichtwert gezahlt. Es lagen nur 2 Kauffälle zur Auswertung vor.

5.9 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 8 ersichtlich.

	Erbbaurechtsbestellungen				
	Anzahl	Ø Erbbauzins €/ m ²	min. Erbbauzins €/ m ²	max. Erbbauzins €/ m ²	Ø Erbbau- zinssatz %
2002	44	2,27	1,23	3,80	2,6
2003	44	2,97	1,23	4,75	2,8
2004	41	3,36	1,23	6,00	2,8
2005	51	3,10	1,88	4,75	2,8
2006	18	2,99	1,30	4,50	2,53
2007	14	3,41	1,80	4,75	2,68
2008	25	3,21	1,22	6,00	2,84
2009	21	3,74	1,80	5,63	2,50
2010	10	3,88	2,40	4,65	2,38
2011	20	2,74	0,99	3,96	2,28

Tab. 8: Entwicklung der Erbbaurechtsbestellungen für den individuellen Wohnungsbau

Zur Ermittlung der marktüblichen Erbbauzinsen für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurden insgesamt 51 geeignete Erbbaurechtsverträge aus den Jahren 2009 bis 2011 ausgewertet.

Der **durchschnittliche Erbbauzinssatz** wurde in diesem Zeitraum mit **2,4 %** des Wertes des unbelasteten beitragsfreien Grund und Bodens mit einer **Standardabweichung** von **0,7 %** ermittelt. Dabei liegt der **Minimalwert bei 1,3 %** und der **Maximalwert bei 5,4 %**.

Die Auswertung ergab keine signifikante Abweichung des mittleren Erbbauzinssatzes zwischen den Jahren 2009 und 2011, so dass für den Auswertungszeitraum von einem marktüblichen Erbbauzinssatz in Höhe von 2,4 % ausgegangen werden kann.

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

Die zur Auswertung herangezogenen Erbbaurechtsverträge entsprachen überwiegend in ihrer Vertragsgestaltung dem von Deutschen Städtetag und KSD (Katholischer Siedlungsdienst) herausgegebenen Mustererbbaurechtsvertrag 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 Ab- oder Zuschlägen zu versehen.

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



6. Bebaute Grundstücke

Mit einem Geldumsatz von 163,80 Mio. € bei 900 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
- Reihenmittelhäuser
- 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.

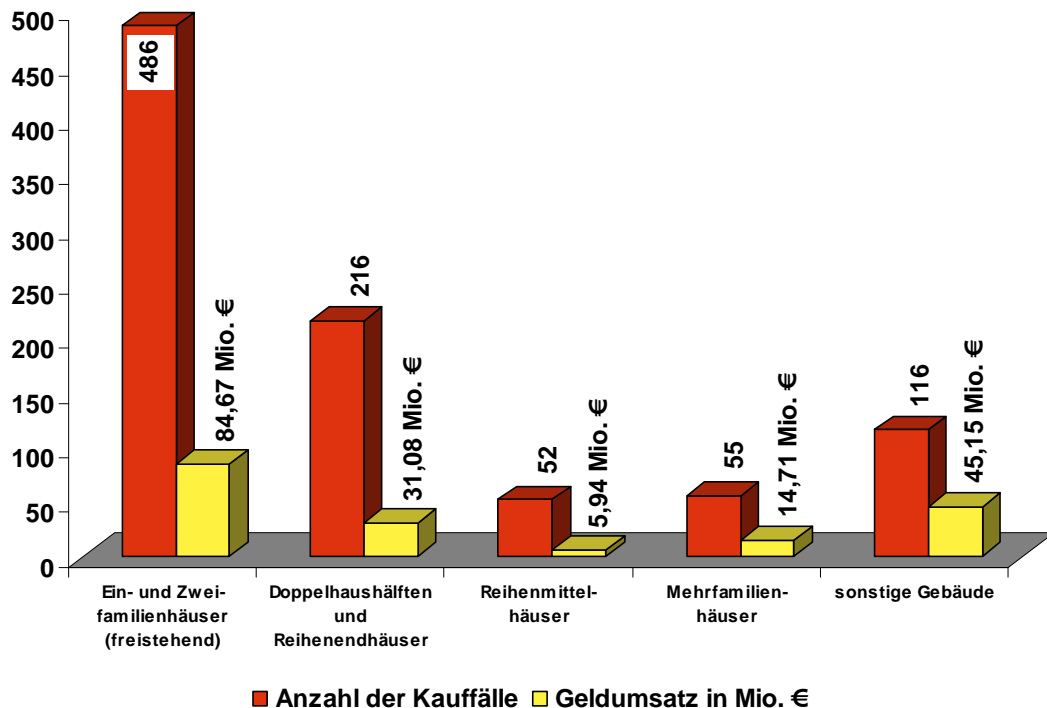


Abb. 15: Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz

Gegenüber dem Vorjahr haben sich bei den bebauten Grundstücken die Anzahl der Kauffälle um 2,8 % und der Geldumsatz um 10,8 % erhöht.

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

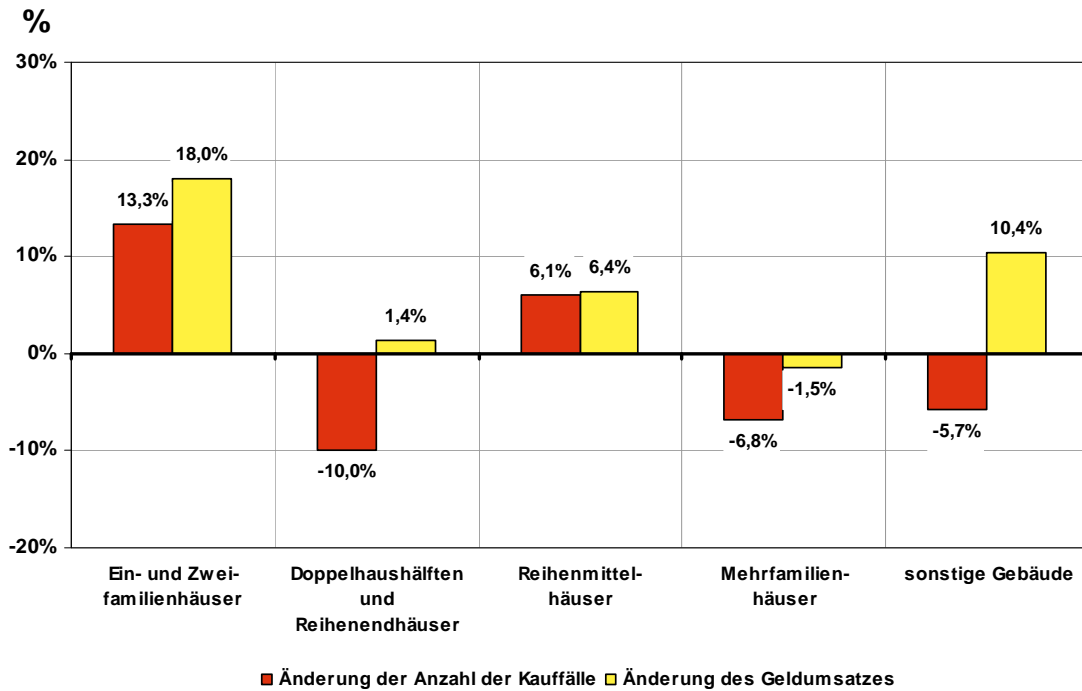


Abb. 16: Änderung der Umsatzzahlen zum Vorjahr

Die nachfolgende Abbildung 17 gliedert den Markt der bebauten Grundstücke nach Städten und Gemeinden im Kreis Warendorf.

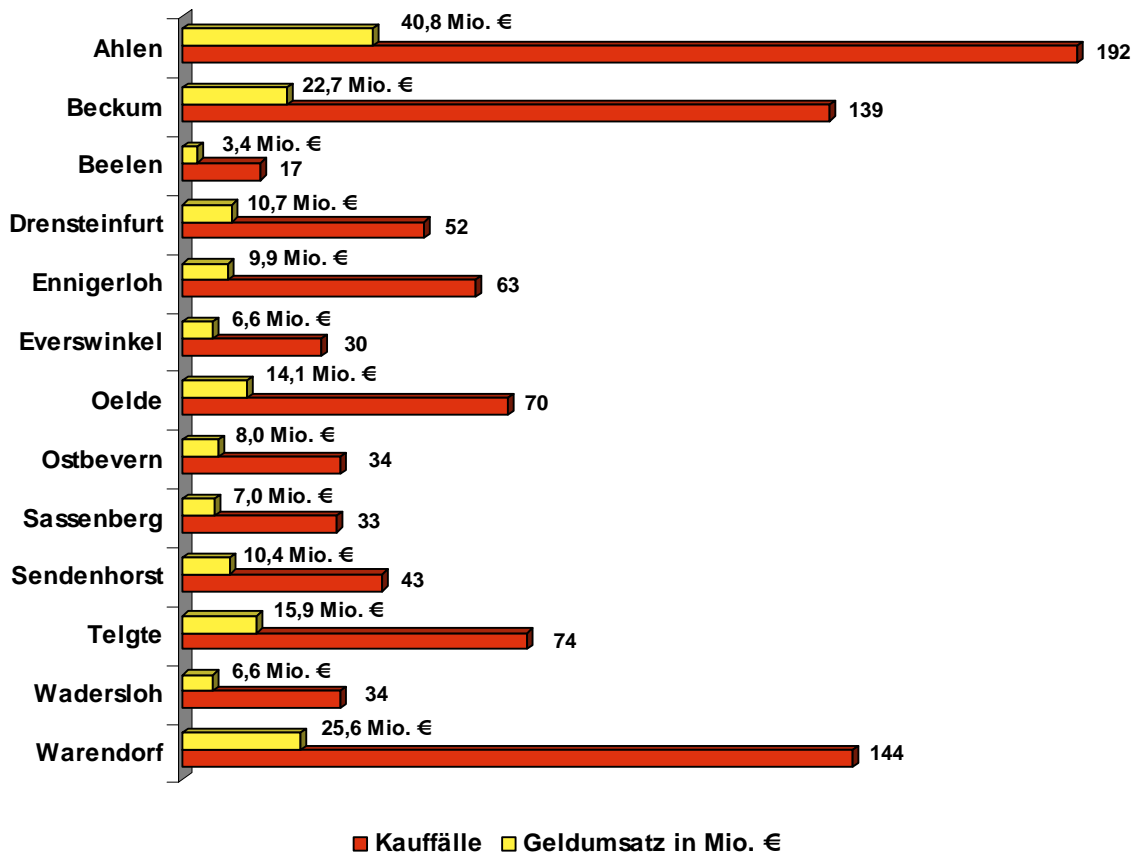


Abb. 17: Umsätze gegliedert nach Städten und Gemeinden



6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Anmerkung: 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 105,8 Mio. € (+ 12,0 %) und einem Flächenumsatz von 42,12 ha (+ 8,0 %) zu 657 (+ 4,3 %) Kauffällen.

Stadt / Gemeinde	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Kauffälle	Änderung zum Vor- jahr %	Umsatz ha	Änderung zum Vor- jahr %	Umsatz Mio. €	Änderung zum Vor- jahr %
Ahlen	157	- 15,6	9,15	- 11,7	21,38	- 6,4
Beckum	117	+ 23,2	8,19	+ 34,7	17,76	+ 34,2
Beelen	10	+ 150,0	1,21	+ 444,1	2,00	+ 215,2
Drensteinfurt	36	- 20,0	2,10	- 12,5	7,49	- 5,6
Ennigerloh	37	+ 5,7	2,52	+ 1,2	4,92	+ 0,5
Everswinkel	21	+ 23,5	1,26	+ 13,2	3,92	+ 25,6
Oelde	46	- 11,5	3,46	- 0,8	7,97	- 3,5
Ostbevern	19	+5,6	1,08	- 8,2	3,31	- 7,0
Sassenberg	17	- 22,7	1,12	- 34,0	2,79	- 20,3
Sendenhorst	20	- 9,1	1,01	- 14,4	3,59	- 11,5
Telgte	54	+ 45,9	3,28	+ 57,2	10,33	+ 48,3
Wadersloh	19	+ 58,3	1,62	- 8,4	2,81	+ 62,9
Warendorf	104	+ 22,4	6,12	+ 23,8	17,54	+ 27,4
Kreis Warendorf	657	+ 4,3	42,12	+ 8,0	105,81	+ 12,0

Tab. 9: Umsätze in den Städten und Gemeinden

6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Grundstücke im Außenbereich) bilden mit 45,1 % der Kauffälle (416 Kauffälle) und mit 39,9 % des Geldvolumens (72,24 Mio. €) auf dem Markt der bebauten Grundstücke die größte Gruppe. Der Gesamtumsatz ist gegenüber dem Vorjahr bei der Zahl der Kauffälle um 15,9 % und bei dem Geldumsatz um 19,2 % gestiegen.

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

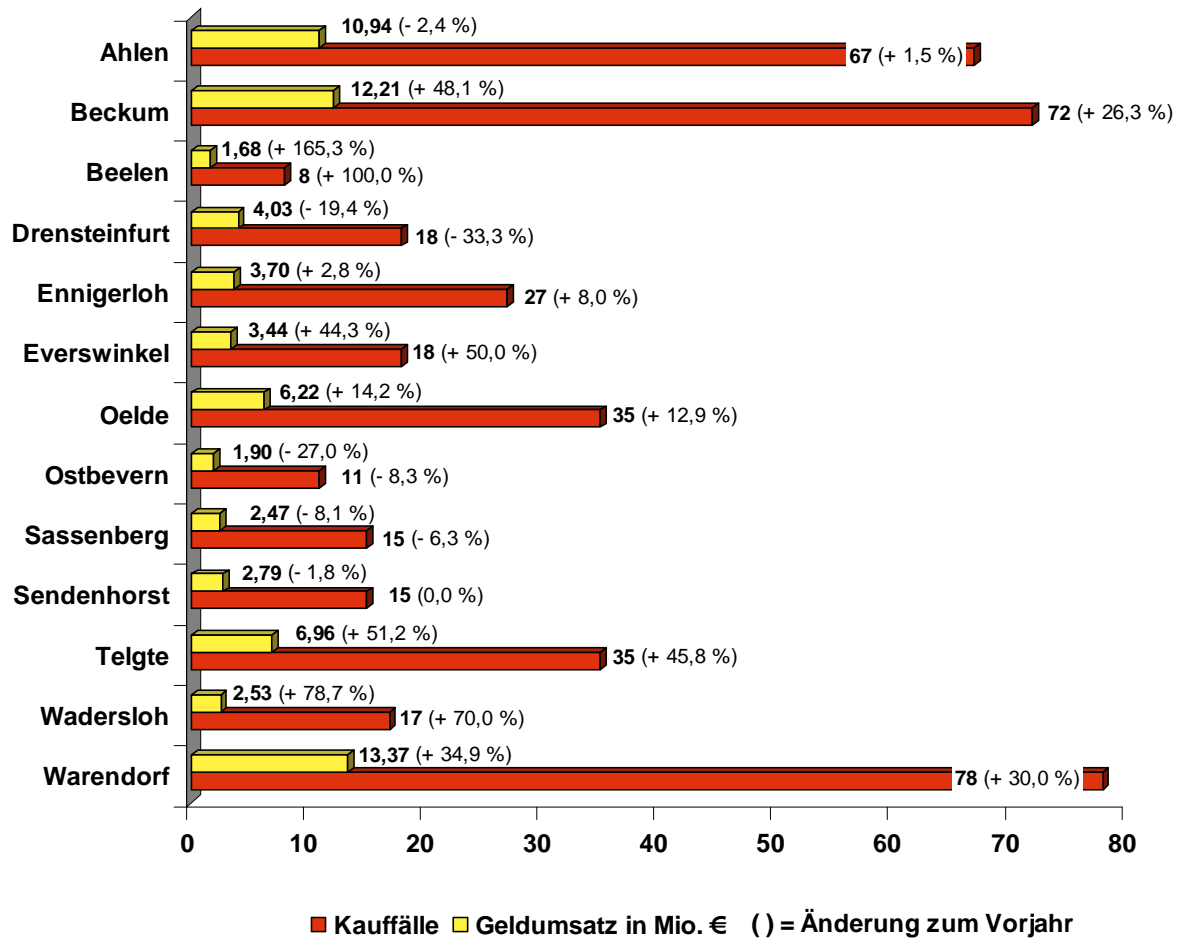


Abb. 18: Umsätze und Umsatzveränderungen bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr

Die Tabelle 10 zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise von wiederverkauften freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Eine Auswertung der Erstverkäufe erfolgt nicht, da auswertbare Fälle in ausreichender Zahl nicht vorliegen.



Wieder- verkäufe	Ø Kaufpreis €	Ø Boden- richtwert €/m ²	Anzahl auswertbare Fälle
2002	183.230	--	191
2003	188.078	--	186
2004	173.605	116,4	163
2005	179.948	115,0	197
2006	176.313	113,2	144
2007	178.097	114,8	172
2008	169.949	117,0	256
2009	170.390	114,3	197
2010	175.741	122,0	230
2011	173.016	119,0	254

Tab. 10: 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 1,6 % gefallen.

Unter Berücksichtigung der Baujahre der Objekte ergibt sich eine durchschnittliche Preissenkung von 6,1 %.

6.1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Mit 21,0 % der Kauffälle (194 Kauffälle) und mit 15,6 % des Geldumsatzes (28,21 Mio. €) bilden die Doppelhaushälften und die Reihenendhäuser (ohne Grundstücke im Außenbereich) die zweitstärkste Gruppe der bebauten Grundstücke. Der Gesamtumsatz ist gegenüber dem Vorjahr bei der Zahl der Kauffälle um 13,0 % und bei dem Geldumsatz um 0,7 % gefallen.

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

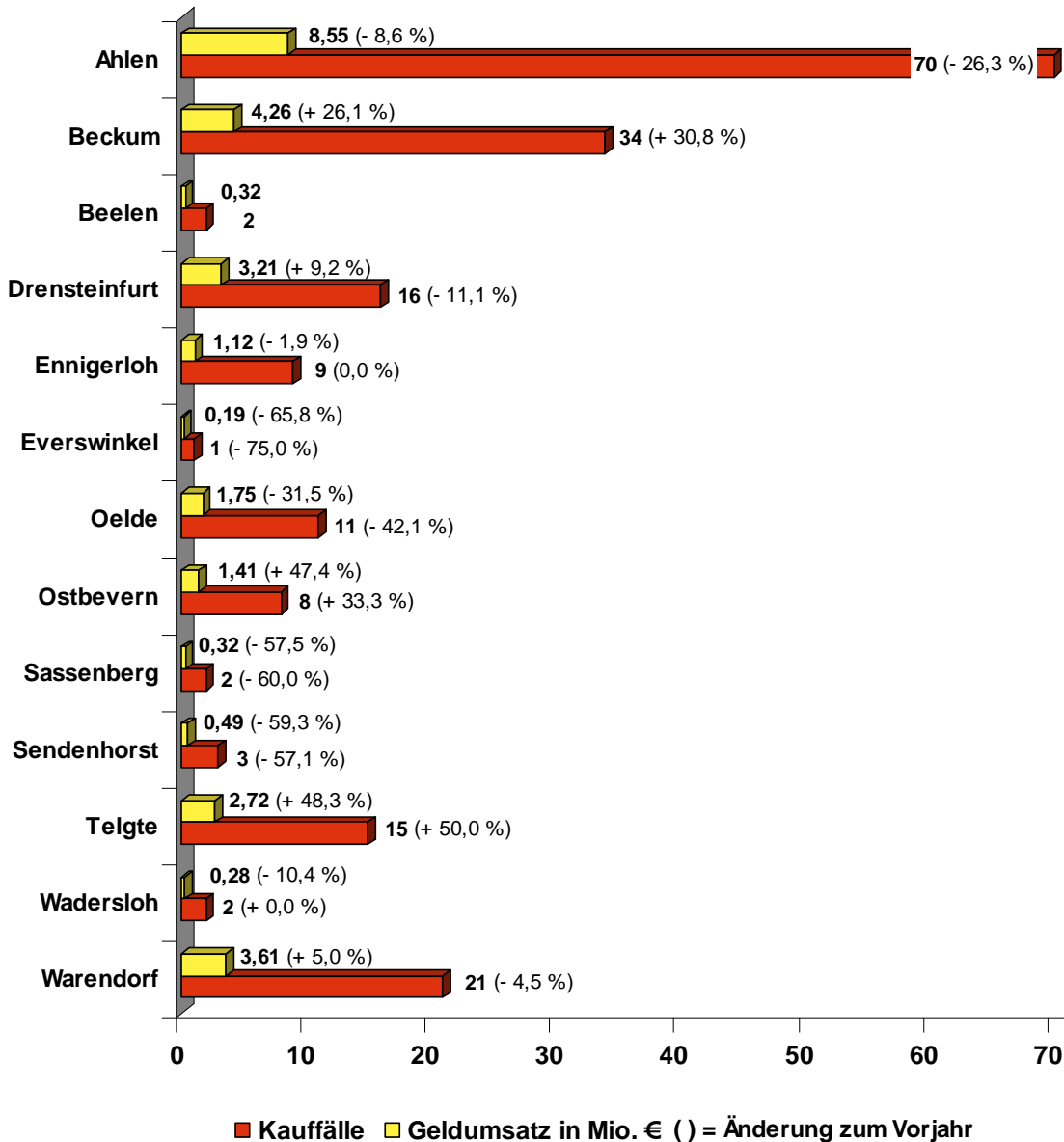


Abb. 19: Umsätze und Umsatzveränderungen bei Doppelhaushälften und Reihenendhäusern im Vergleich zum Vorjahr
(Erst- und Wiederverkäufe)

Die Tabelle 11 zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise von erstverkauften Doppelhaushälften und Reihenendhäusern.



Erstverkäufe	Ø Kaufpreis €	Ø Boden- richtwert €/m ²	Anzahl auswertbare Fälle
2002	184.410	--	115
2003	183.810	--	59
2004	187.076	140,7	44
2005	178.630	138,2	39
2006	193.307	127,8	19
2007	180.968	143,2	16
2008	keine auswertbaren Fälle		
2009	171.026	114,8	5
2010	184.860	133,1	10
2011	178.256	140,3	5

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

Die Tabelle 12 zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise der vergangenen Jahre von wiederverkauften Doppelhaushälften und Reihenendhäusern.

Wieder- verkäufe	Ø Kaufpreis €	Ø Boden- Richtwert €/m ²	Anzahl auswertbare Fälle
2002	154.819	--	111
2003	150.395	--	136
2004	145.699	106,4	122
2005	148.230	113,6	143
2006	147.315	113,9	118
2007	141.814	118,4	135
2008	147.671	112,8	141
2009	141.232	116,1	140
2010	137.511	113,2	168
2011	150.076	116,9	145

Tab. 12: 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 9,1 % gestiegen.

Unter Berücksichtigung der Baujahre der Objekte ergibt sich ein durchschnittlicher Preisanstieg von 2,8 % für Doppel- und Reihenhäuser. Berücksichtigt wurden sowohl Reihenend- als auch Reihemittelhäuser.

6.1.3 Reihenmittelhäuser

Mit 5,1 % der Kauffälle (47 Kauffälle) und mit 3,0 % des Geldvolumens (5,37 Mio. €) stellen die Reihenmittelhäuser (ohne Grundstücke im Außenbereich) eine zahlenmäßig kleine Gruppe auf dem Markt der bebauten Grundstücke dar. Der Gesamtumsatz ist gegenüber dem Vorjahr bei der Zahl der Kauffälle um 2,1 % und bei dem Geldumsatz um 2,4 % gefallen.

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

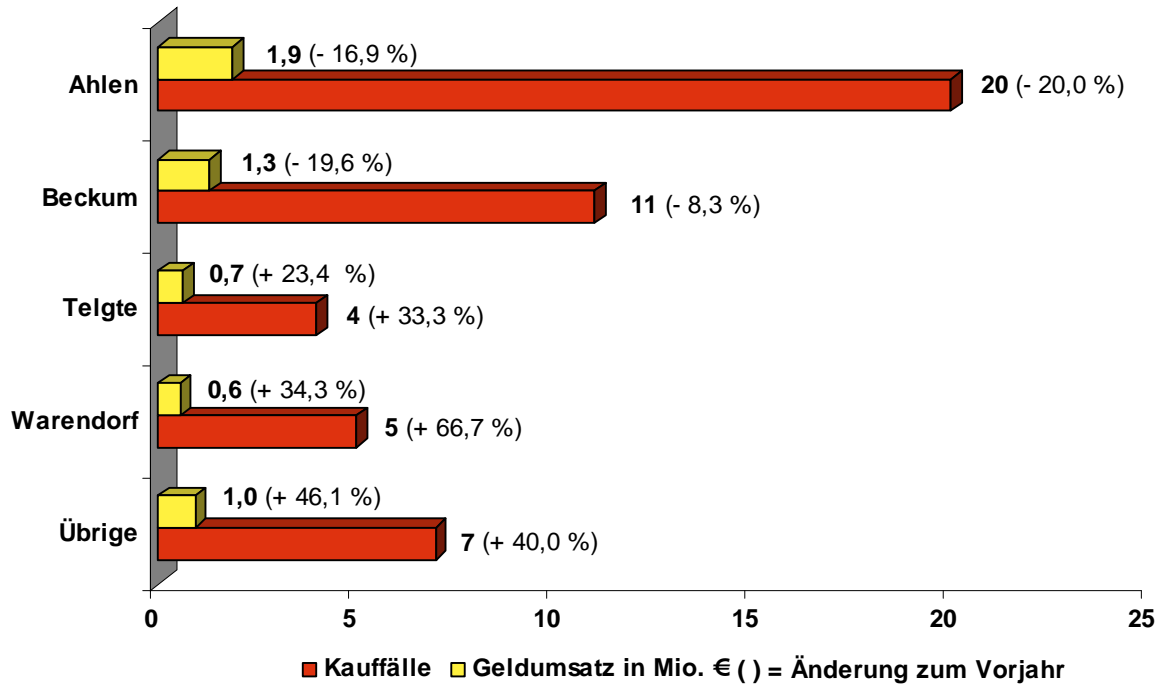


Abb. 20: Umsätze und Umsatzveränderungen bei Reihenmittelhäusern im Vergleich zum Vorjahr
(Erst- und Wiederverkäufe)



Die Tabelle 13 zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise von erstverkauften Reihenmittelhäusern.

Erstverkäufe	Ø Kaufpreis €	Ø Boden- Richtwert €/m ²	Anzahl auswertbare Fälle
2002	172.159	--	24
2003	165.520	--	18
2004	170.078	112,7	11
2005	173.742	115,8	9
2006	235.000	113,2	4
2007	keine auswertbaren Fälle		
2008	keine auswertbaren Fälle		
2009	keine auswertbaren Fälle		
2010	keine auswertbaren Fälle		
2011	keine auswertbaren Fälle		

Tab. 13: Durchschnittspreise für Reihenmittelhäuser

(Erstverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 140 bis 320 m²)

Die Tabelle 14 zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise der vergangenen Jahre von wiederverkauften Reihenmittelhäusern.

Wieder- verkäufe	Ø Kaufpreis €	Ø Boden- richtwert €/m ²	Anzahl auswertbare Fälle
2002	143.559	--	22
2003	131.662	--	34
2004	96.780	99,8	47
2005	120.581	108,0	37
2006	129.530	126,2	27
2007	131.165	115,9	34
2008	119.892	118,7	29
2009	126.170	116,2	30
2010	119.500	110,4	34
2011	119.148	114,6	29

Tab. 14: Durchschnittspreise für Reihenmittelhäuser

(Wiederverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 140 bis 320 m²)

Der Durchschnittspreis für Reihenmittelhäuser (Wiederverkauf) ist gegenüber dem Vorjahr um 0,3 % gefallen.

6.2 Mehrfamilienhäuser

Mit 5,5 % der Kauffälle (51 Kauffälle) und mit 7,7 % des Geldvolumens (13,93 Mio. €) 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 8,9 % und bei dem Geldumsatz um 4,0 % gefallen.

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

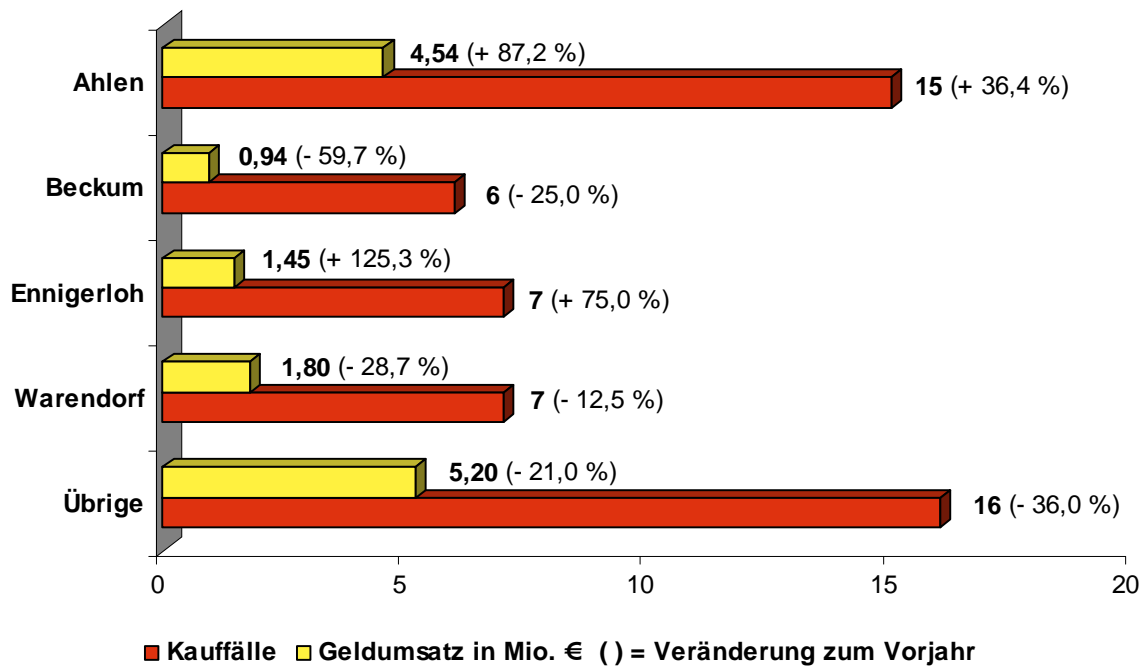


Abb. 21: Umsätze und Umsatzveränderungen bei Mehrfamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr
(Erst- und Wiederverkäufe)

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 108 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 83,41 ha und einem Geldumsatz von 44,16 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.

Im Berichtsjahr 2011 ist die Zahl der Kauffälle um 43,1 % auf 558 Fälle gestiegen. Der Geldumsatz stieg um 42,8 % auf 54,56 Mio. €.

Die folgende Abbildung 22 zeigt die Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes.

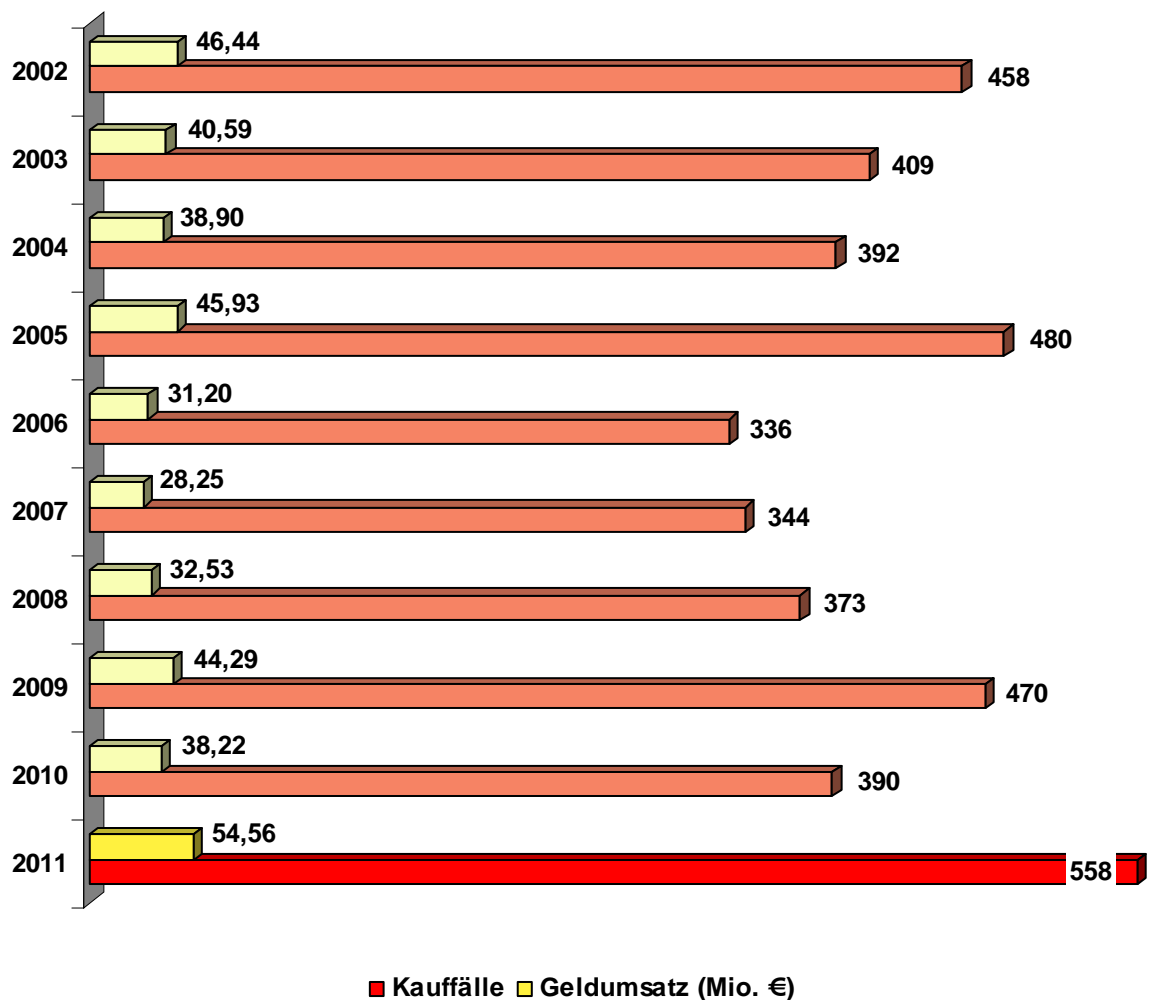


Abb. 22: Umsatzentwicklung beim Wohnungseigentum (ohne Wohnungserbbau)

Die Abbildung 23 zeigt die Entwicklung in den größeren Kommunen.

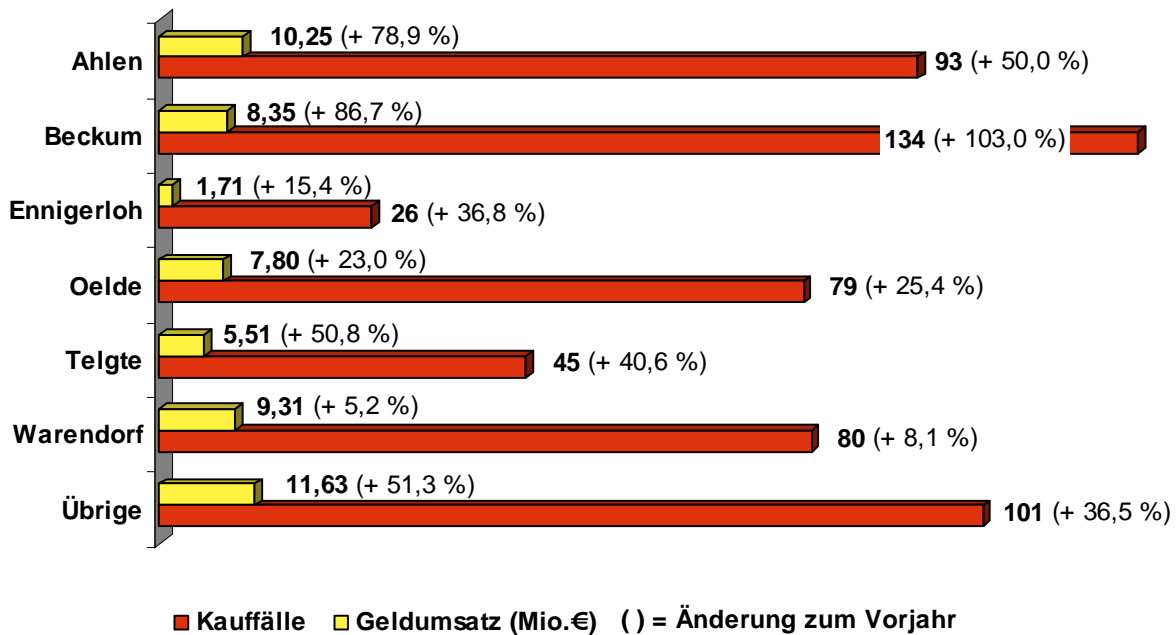


Abb. 23: Entwicklung in den größeren Kommunen

Der Teilmarkt setzt sich aus den Kategorien

Erstverkauf, Wiederverkauf und Umwandlung

zusammen.

Die Abbildung 24 zeigt die prozentuale Verteilung der einzelnen Kategorien.

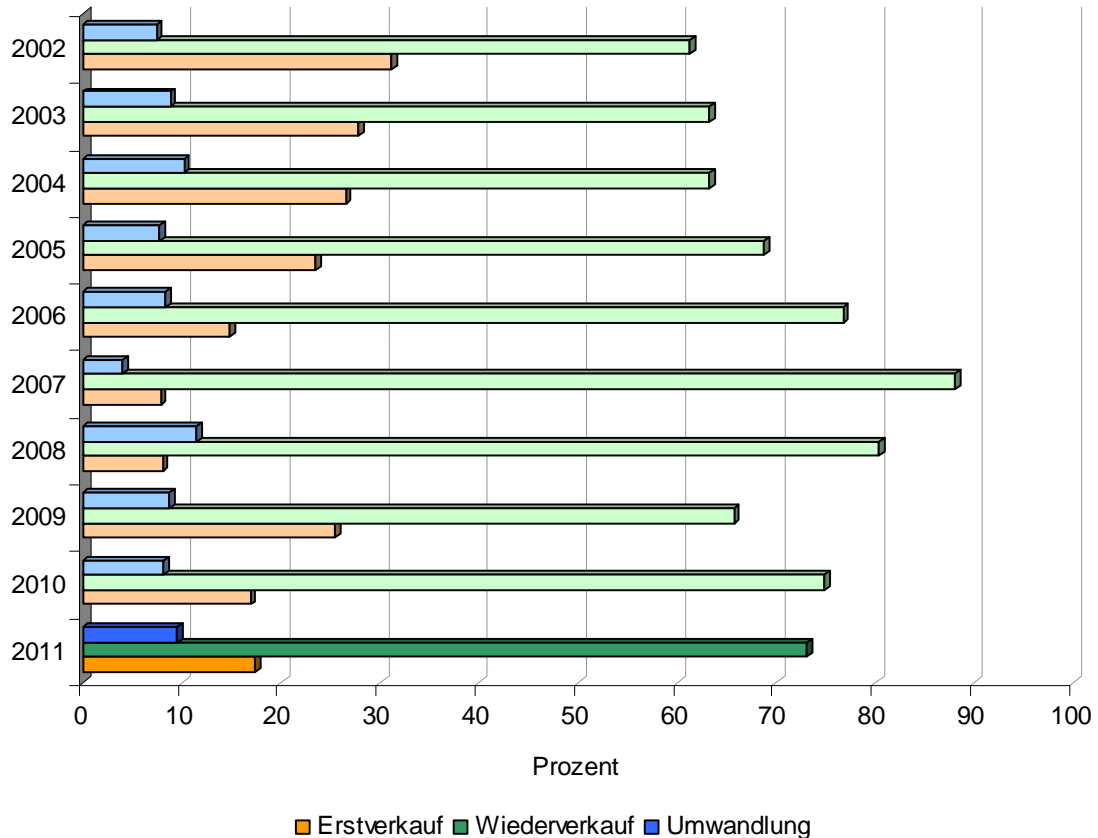


Abb. 24: Prozentuale Anteile Erstverkauf, Wiederverkauf und Umwandlung

Eine Gliederung der Kauffälle mit den prozentualen Anteilen nach Erst- und Wiederverkauf und Umwandlung in den größeren Kommunen zeigt die Tabelle 15.

Stadt / Gemeinde	Erst- verkauf		Wieder- verkauf		Umwand- lung		Kauffälle (gesamt)	Geld- umsatz (gesamt)
	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%		
Ahlen	33	35,5	59	63,4	1	1,1	93	10,25
Beckum	5	3,7	99	73,9	30	22,4	134	8,35
Ennigerloh	0	0	24	92,3	2	7,7	26	1,71
Oelde	16	20,3	60	75,9	3	3,8	79	7,80
Telgte	5	11,1	37	82,2	3	6,7	45	5,51
Warendorf	22	27,5	55	68,8	3	3,8	80	9,31
Übrige	16	15,8	74	73,3	11	10,9	101	11,63
Gesamt	97	17,4	408	73,1	53	9,5	558	54,56

Tab. 15: 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	2009			2010			2011		
	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-	27	88	1.813	38	82	2.020	57	80	2.070
Wiederverkauf									
Altersklasse									
2000 - 2009	21	78	1.381	32	79	1.410	33	84	1.425
1990 - 1999	55	80	1.143	56	78	1.249	70	73	1.211
1980 - 1989	33	86	989	27	81	1.041	39	77	964
1970 - 1979	43	87	726	32	83	856	45	81	840
1960 - 1969	28	76	800	31	76	791	34	70	748
1950 - 1959	6	65	693	8	70	738	22	69	729
1920 - 1949	3	104	890	4	90	971	6	116	854
bis 1919	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Gesamt	190	82	974	192	80	1.079	253	78	1.023

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

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

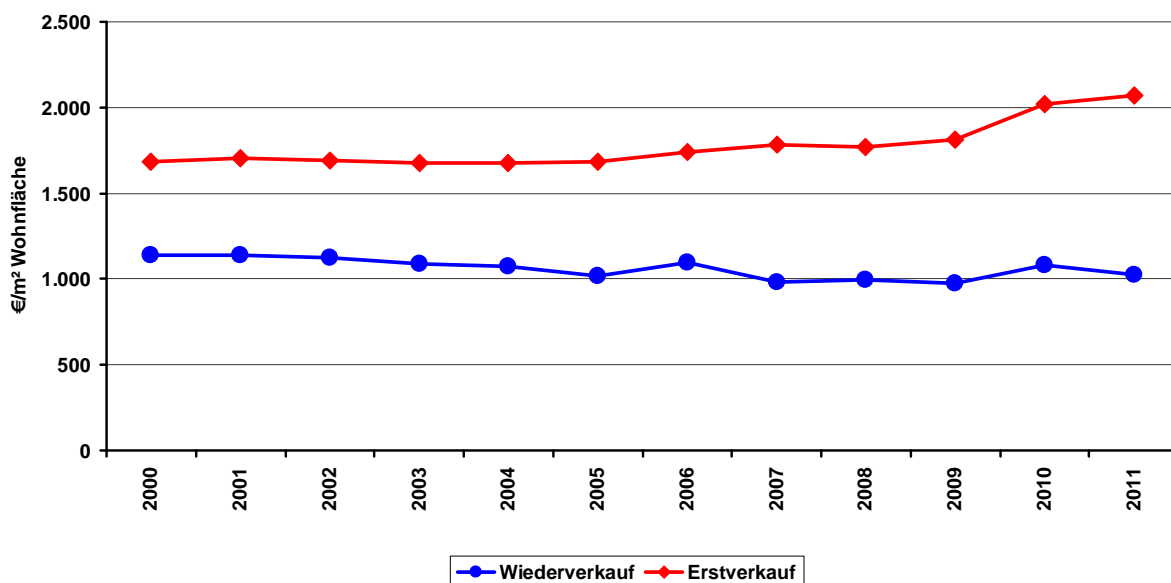


Abb. 25: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum



Preisentwicklung

Bezogen auf den Gesamtkreis stieg der Durchschnittspreis im Jahr 2011 bei den Erstverkäufen um 2,5 %. Der Durchschnittspreis bei den Wiederverkäufen fiel um 5,1 %.

Der Durchschnittspreis für umgewandelte Wohnungen fiel im Kreismittel um 9,5 %.

	Wohnungseigentum		
	Erstverkäufe	Wiederverkäufe	Umwandlung
2002	- 0,6 %	- 1,0 %	
2003	- 1,0 %	- 3,4 %	
2004	+ 0,1 %	- 1,0 %	
2005	+ 0,5 %	- 5,6 %	
2006	+ 3,4 %	+ 7,7 %	
2007	+ 2,5 %	- 10,5 %	
2008	- 0,9 %	+ 1,4 %	
2009	+ 2,3 %	- 1,9 %	+ 5,7 %
2010	+ 11,4 %	+ 10,8 %	+ 7,3 %
2011	+ 2,5 %	- 5,1 %	- 9,5 %

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

7.2 Pflegeappartements

Es gibt einen besonderen Markt für Wohnungen in Pflegeheimen. Diese barrierefreien Wohnungen bestehen meist aus einem kleinen Appartement mit einem eigenen Duschbad. Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftsküchen stehen den Bewohnern zur Verfügung. Die Häuser sind mit Aufzugsanlagen ausgestattet.

Die Tabelle 18 zeigt, bezogen auf das Kreisgebiet, die Entwicklung der Durchschnittspreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Erstverkäufe der letzten Jahre.



	Fallzahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø €/m ² Wohnfl.
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
2010	Keine auswertbaren Fälle *)		
2011	Keine auswertbaren Fälle **)		

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

*) Für das Jahr 2010 lagen nur Kauffälle aus einem Objekt vor. Diese spiegeln den Markt nicht repräsentativ wieder. Der durchschnittliche Kaufpreis pro m² Wohnfläche lag bei ca. 2.370 €/m² bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von ca. 55 m².

***) Auch für das Jahr 2011 lagen nur Kauffälle aus einem Objekt vor, die nicht repräsentativ den Markt wieder spiegeln. Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von ca. 75 m² lag der Kaufpreis pro m² Wohnfläche bei ca. 2.000 €/m².

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 19 bis 24 dargestellt.



Ahlen

Verkaufsart	2009			2010			2011		
	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	89	1.865	7	80	1.829	5	100	1.814
Wiederverkauf									
Altersklasse									
2000 - 2009	4	86	1.481	---			---		
1990 - 1999	8	92	1.149	10	81	1.255	10	87	1.186
1980 - 1989	3	115	893	7	90	1.053	4	70	927
1970 - 1979	4	102	707	9	84	652	8	77	778
1960 - 1969	8	68	920	4	67	959	7	68	911
1950 - 1959	---			6	69	813	5	57	993
1920 - 1949	---			---			---		
bis 1919	---			---			---		
Gesamt	29	86	1.027	38	81	968	36	81	986

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

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

Beckum

Verkaufsart	2009			2010			2011		
	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-	---			---			5	66	2.071
Wiederverkauf									
Altersklasse									
2000 - 2009	3	70	1.464	6	71	1.095	3	88	1.176
1990 - 1999	9	78	1.103	10	79	1.253	18	63	1.131
1980 - 1989	---			---			3	72	1.175
1970 - 1979	12	89	673	5	101	760	15	81	765
1960 - 1969	11	77	735	15	76	671	15	71	638
1950 - 1959	3	75	560	---			6	59	608
1920 - 1949	---			---			---		
bis 1919	---			---			---		
Gesamt	42	80	832	40	79	921	60	71	865

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

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



Ennigerloh

Verkaufsart	2009			2010			2011		
	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 - 2009	---			---			---		
1990 - 1999	5	76	1.025	3	73	890	6	76	1.098
1980 - 1989	---			---			---		
1970 - 1979	4	77	642	---			---		
1960 - 1969	3	90	611	---			3	80	630
1950 - 1959	---			---			3	56	482
1920 - 1949	---			---			---		
bis 1919	---			---			---		
Gesamt	15	77	837	9	71	1.008	13	76	919

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

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

Oelde

Verkaufsart	2009			2010			2011		
	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	9	90	1.838	13	81	1.949
Wiederverkauf									
Altersklasse									
2000 - 2009	7	84	1.341	7	88	1.354	10	87	1.451
1990 - 1999	9	78	1.139	8	73	1.136	7	77	1.196
1980 - 1989	6	88	958	5	80	904	8	66	1.029
1970 - 1979	6	98	800	4	96	1.090	4	85	896
1960 - 1969	3	93	854	5	79	819	4	65	747
1950 - 1959	---			---			4	110	728
1920 - 1949	---			3	87	838	---		
bis 1919	---			---			---		
Gesamt	31	86	1.038	33	84	1.072	40	81	1.076

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

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



Telgte

Verkaufsart	2009			2010			2011		
	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-	---			7	79	2.289	4	93	2.356
Wiederverkauf									
Altersklasse									
2000 - 2009	---			4	96	1.508	---		
1990 - 1999	3	91	1.140	---			5	76	1.463
1980 - 1989	6	80	1.152	3	87	1.367	5	84	1.001
1970 - 1979	5	62	608	3	74	860	8	72	896
1960 - 1969	3	65	931	3	77	887	3	62	933
1950 - 1959	---			---			---		
1920 - 1949	---			---			---		
bis 1919	---			---			---		
Gesamt	18	75	1.023	15	85	1.215	24	76	1.130

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

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

Warendorf

Verkaufsart	2009			2010			2011		
	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-	5	72	1.864	14	81	2.103	14	84	2.191
Wiederverkauf									
Altersklasse									
2000 - 2009	3	69	1.156	7	75	1.727	6	85	1.453
1990 - 1999	10	72	1.330	9	83	1.402	7	75	1.464
1980 - 1989	10	81	1.028	6	84	1.060	10	72	974
1970 - 1979	4	94	828	6	74	1.016	6	65	1.146
1960 - 1969	---			---			---		
1950 - 1959	---			---			4	56	939
1920 - 1949	---			---			---		
bis 1919	---			---			---		
Gesamt	28	81	1.093	28	79	1.324	38	77	1.160

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

Tab. 24: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche (auswertbare Fälle)



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.

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

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.

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)
- Kostenerstattungsbeträge 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.



8.1 Bodenrichtwerte für Bauflächen

8.1.1 Individueller Wohnungsbau im Innenbereich

Das Bodenrichtwertgrundstück hat eine nahezu rechteckige Form, eine Größe von ca. 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.

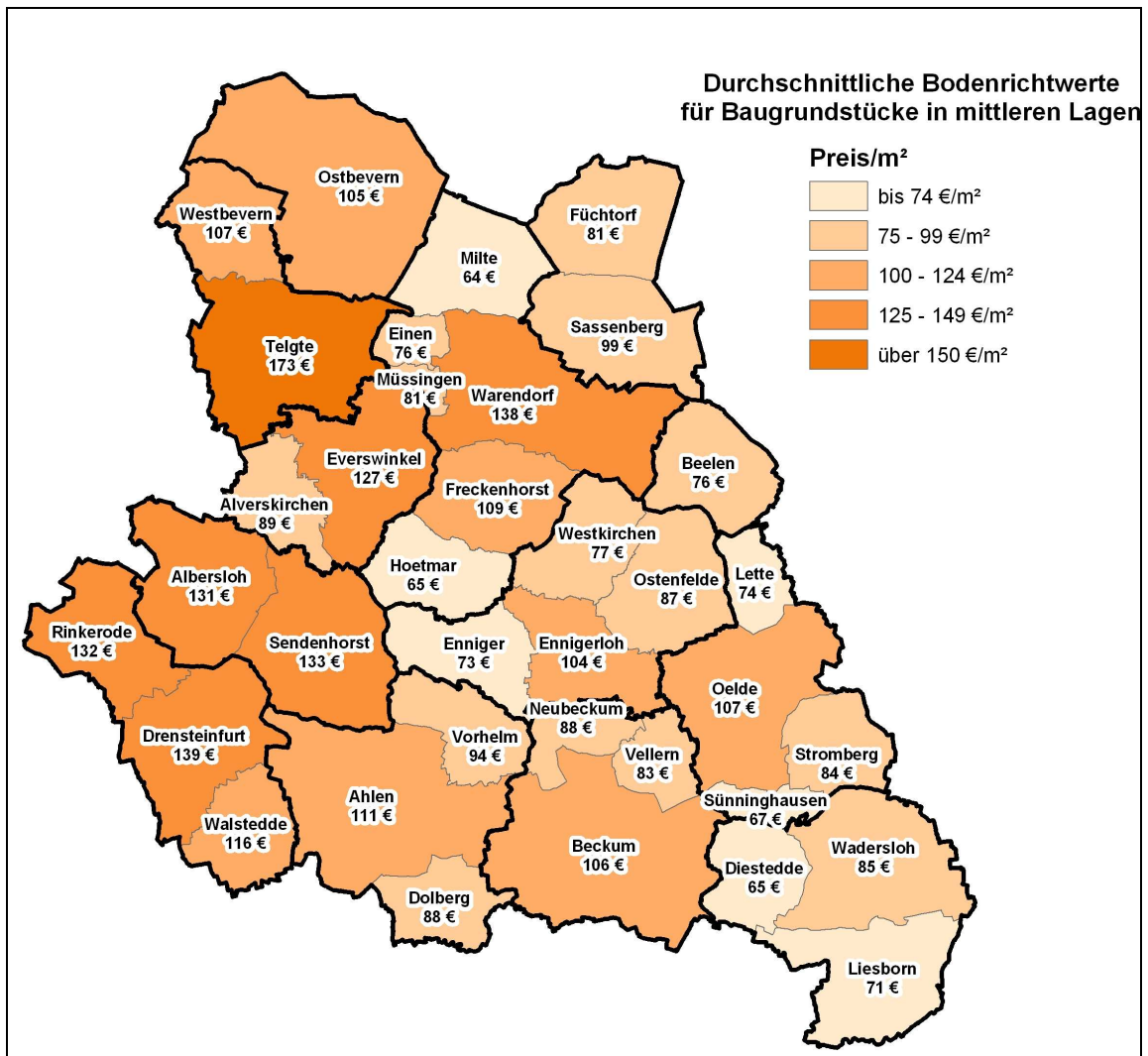


Abb. 26: Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Baugrundstücke in mittleren Lagen (Stichtag 01.01.2012)

8.1.2 Geschosswohnungsbau

Die Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks beträgt ca. 600 m² und hat eine nahezu rechteckige Form und eine max. Tiefe von 40 m. Es ist zur südlichen oder westlichen Himmelsrichtung ausgerichtet. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die angegebene Art der baulichen Nutzung und Zahl der Geschosse.

8.1.3 Gemischte Bauflächen

Zu den gemischten Bauflächen zählen die Dorf-, Misch- und Kerngebiete. Das Richtwertgrundstück für Misch- und Dorfgebiete hat eine Größe von 600 m² und bezieht sich auf die angegebene Zahl der Geschosse. In Kerngebieten bezieht sich der Bodenrichtwert auf die angegebene Zahl der Geschosse und die Grundflächenzahl.

8.1.4 Gewerbe

In diesen Gebieten bezieht sich der Bodenrichtwert auf das angegebene Maß der baulichen Nutzung (GFZ oder BMZ).

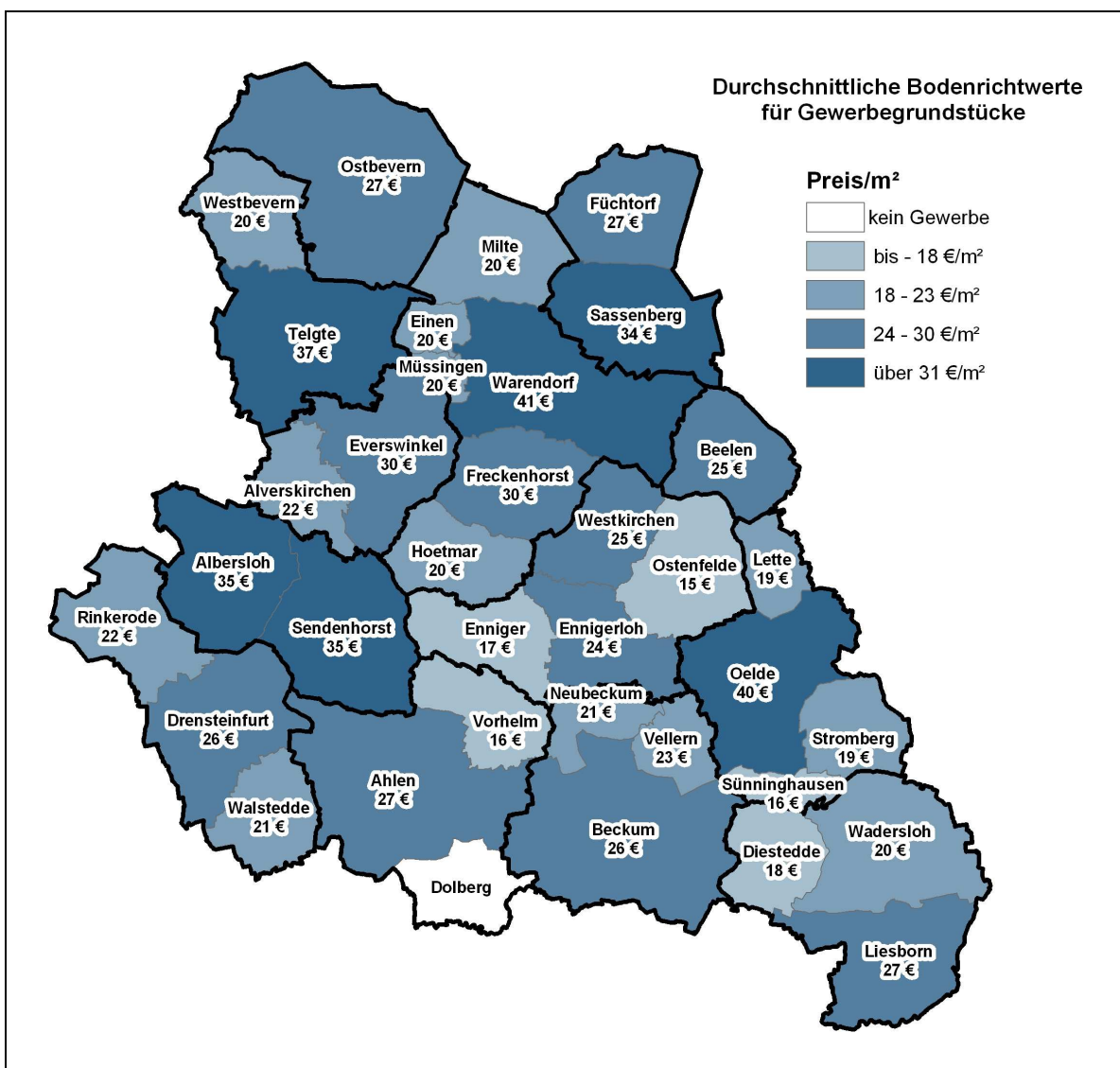


Abb. 27: Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke (Stichtag 01.01.2012)



8.1.5 Sonderbauflächen

8.1.5.1 Sondergebiete für Erholung

Neben Campingplätzen und ausgewiesenen Gebieten für Wochenendhäuser liegen im Kreis Warendorf auch Sondergebiete für Reiterei vor.

Vier Zonen wurden für Campingplätze ausgewiesen. Der Mittelwert hierfür liegt kreisweit bei 10 €/m².

Der Bodenrichtwert für Gebiete mit Wochenendhäusern liegt im Mittel bei 45 €/m². Hier liegen Werte in der Spanne von 35 €/m² bis 50 €/m² vor. Kreisweit wurden drei Gebiete ausgewiesen.

Die Sondergebiete für Reiterei liegen, je nach Lage der Gebiete, bei 12 €/m² bis 80 €/m². Im gesamten Kreis wurden drei Gebiete ermittelt.

Das Maß der baulichen Nutzung als GFZ oder BMZ ist auch hier als Definition des Bodenrichtwertgrundstücks in diesen Gebieten angegeben.

8.1.5.2 Sonstige Sondergebiete

Der Wert dieser Flächen (i.d.R. großflächiger Einzelhandel) liegt im Durchschnitt über das gesamte Kreisgebiet bei 77 €/m². Die Spanne reicht von 22 €/m² bis 170 €/m². Insgesamt wurden 40 Bodenrichtwertzonen für diese Sondergebiete ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung als GFZ oder BMZ ist auch hier als Definition des Bodenrichtwertgrundstücks in diesen Gebieten angegeben.

8.1.6 Wohnen im Außenbereich

In den Münsterlandkreisen einschl. der Stadt Münster hat es im Jahr 2010 eine Untersuchung bezüglich dieser Grundstücke gegeben, veröffentlicht im Heft 1/2011 der Fachzeitschrift "fub – Flächemanagement und Bodenordnung".

Das Grundstück hat eine Größe bis ca. 1.000 m², ist beitragsfrei und hat eine ein- bis zweigeschossige Bauweise.

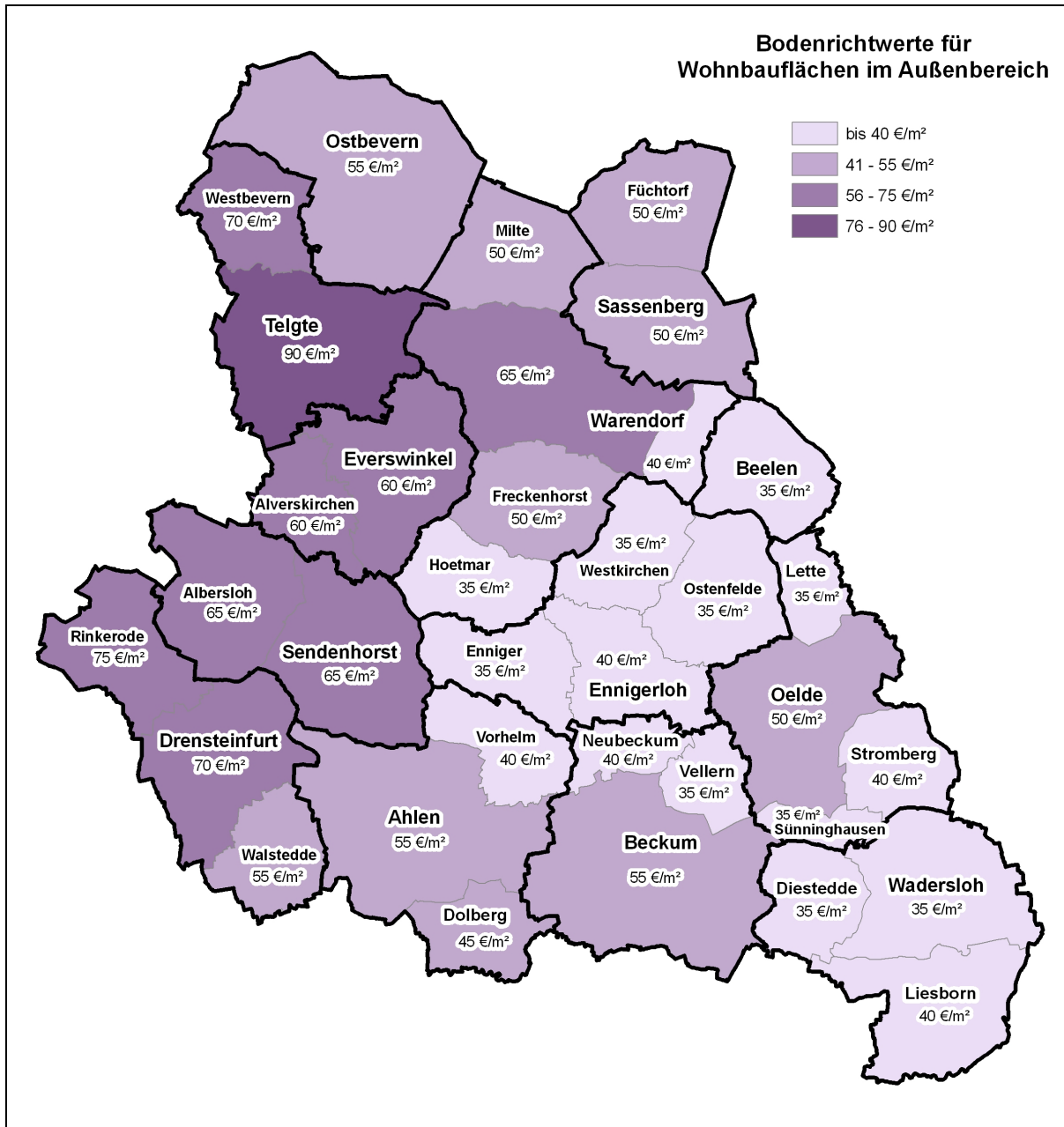


Abb. 28: Richtwerte für Wohnen im Außenbereich im Kreis Warendorf (Stichtag: 01.01.2012)



8.2 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

8.2.1 Acker

Das Bodenrichtwertgrundstück ist mit einer einheitlichen Mindestgröße von 2 ha und nahezu rechteckigem Zuschnitt festgelegt. Es ist eben bis leicht geneigt mit einem nachhaltigen durchschnittlichen Feuchtigkeitszustand.

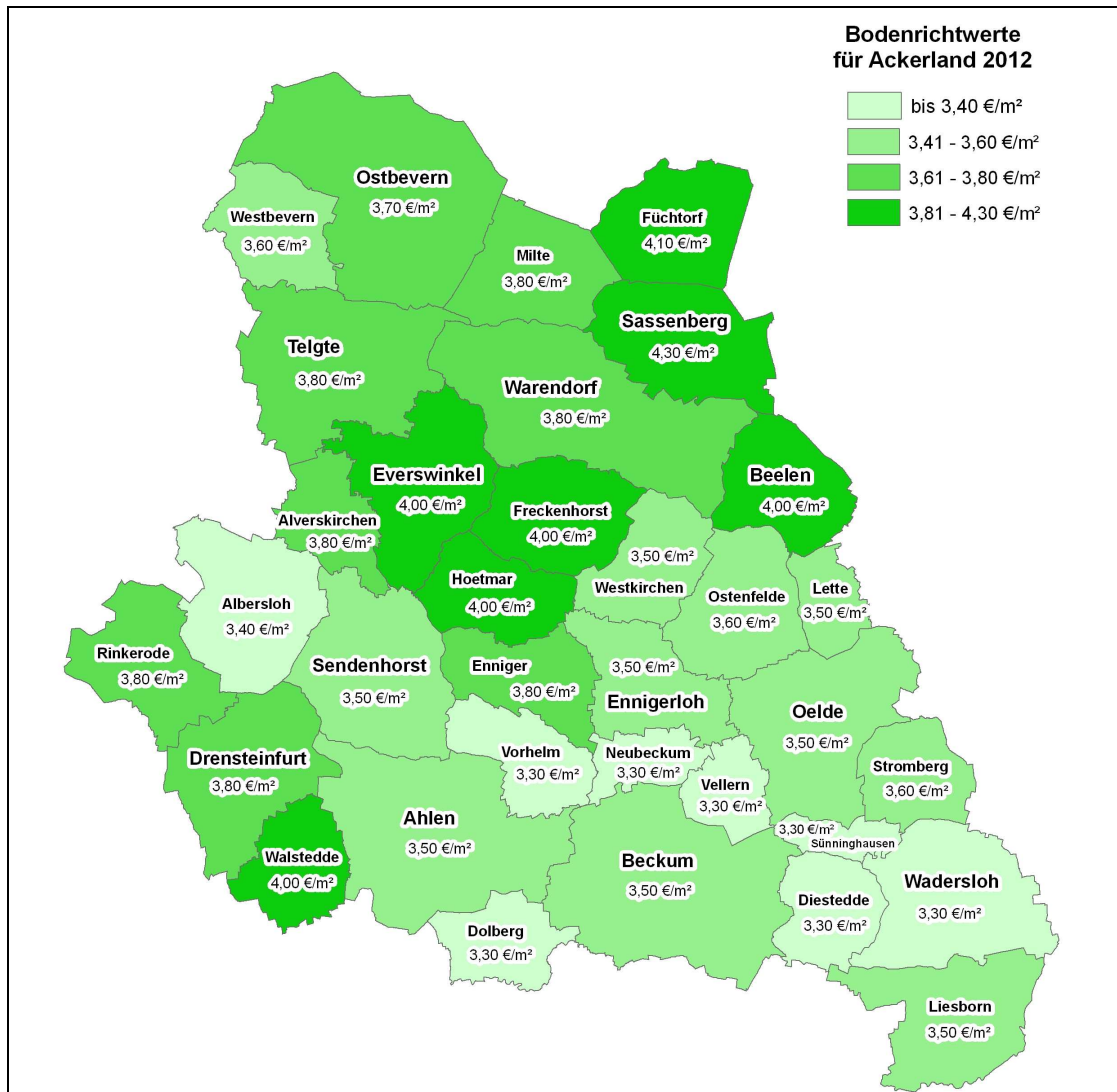


Abb. 29: Richtwerte für Ackerland im Kreis Warendorf (Stichtag: 01.01.2012)

8.2.2 Grünland

Das Grundstück hat auch hier einen nahezu rechteckigen Zuschnitt mit einer Mindestgröße von 2 ha.

Der Wert für Dauergrünland liegt im Kreis Warendorf bei ca. 70 % des Ackerlandpreises.

Der Wert für ackerfähiges Grünland orientiert sich an den Bodenrichtwerten für Ackerland.



8.2.3 Forst

Der Bodenrichtwert für Forstflächen beinhaltet geringwertigen Aufwuchs (die Erträge decken die Kosten der Bewirtschaftung). Höherwertiger Aufwuchs muss gesondert bewertet werden. Der Wert bezieht sich auf eine Mindestgröße von 1 ha.

Im Kreis Warendorf wurde der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen einschließlich geringwertigem Aufwuchs mit 0,90 €/m² beschlossen.

8.3 Bodenrichtwerte für sonstige Flächen

8.3.1 Gartenland

Die hier angegebenen Werte sind der Literatur entnommen, da der Gutachterausschuss keine Bodenrichtwerte für Gartenland beschlossen hat.

Gartenlandflächen im bebauten Innenbereich

Der Wert dieser Flächen liegt bei etwa 15 bis 25 % des Bodenrichtwertes von beitragspflichtigen Wohnbauflächen.

Gartenlandflächen im Außenbereich (Ortsrandlage)

Der Wert dieser Flächen liegt bei etwa dem 2,5 bis 3,5-fachen des Bodenrichtwertes für Ackerland.

Gartenlandflächen im Außenbereich (freie Feldlage)

Der Wert dieser Flächen liegt bei etwa dem 2 bis 3-fachen des Bodenrichtwertes für Ackerland.

8.3.2 Abbauf Flächen

Da diese Flächen im Kreis Warendorf nur sehr begrenzt vorkommen, werden keine Bodenrichtwerte ausgewiesen.



8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus

Gemeinde Ortsteil	Lageklassen								
	gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
	von €	bis €	Mittel €	von €	bis €	Mittel €	von €	bis €	Mittel €
Ahlen	120	195	157	85	160	111	50	110	83
Dolberg	115	115	115	70	100	88	50	75	60
Vorhelm	115	125	120	80	110	94	90	90	90
Beckum	115	200	142	85	140	106	50	100	82
Neubeckum	100	120	107	75	115	88	40	75	66
Roland	---	---	---	---	---	---	60	60	60
Vellern	95	95	95	80	85	83	50	55	53
Beelen	85	100	88	70	80	76	35	45	39
Drensteinfurt	145	175	161	125	170	139	60	130	118
Rinkerode	140	155	150	130	140	134	110	130	125
Walstedde	125	140	129	90	140	116	105	120	113
Ennigerloh	115	150	128	75	120	104	40	95	69
Enniger	75	90	78	55	75	73	70	70	70
Ostenfelde	90	105	97	80	90	87	---	---	---
Westkirchen	85	85	85	65	90	77	---	---	---
Everswinkel	130	150	135	115	150	127	---	---	---
Alverskirchen	100	115	104	80	95	89	---	---	---
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	56
Sünninghausen	75	100	79	65	70	67	---	---	---
Ostbevern	115	145	125	85	125	105	40	70	54
Sassenberg	100	125	105	85	110	99	80	90	88
Füchtorf	85	95	90	80	90	81	---	---	---
Sendenhorst	140	165	150	125	150	133	115	125	119
Albersloh	145	160	152	125	140	131	90	125	117
Telgte	170	280	199	135	195	173	55	160	121
Westbevern	120	120	120	90	125	108	70	75	71
Wadersloh	90	125	101	65	95	85	55	55	55
Diestedde	70	75	71	65	65	65	45	50	48
Liesborn	70	80	72	65	75	71	35	65	55
Warendorf	135	260	178	110	200	138	80	115	105
Einen	85	85	85	70	85	76	---	---	---
Freckenhorst	125	140	130	95	140	109	65	95	83
Hoetmar	75	85	77	70	70	70	---	---	---
Milte	75	100	81	65	70	69	---	---	---
Müssingen	---	---	---	70	85	81	---	---	---

Tab. 25: Durchschnittliche beitragsfreie Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus per 01.01.2012

In der Tabelle 25 wird das durchschnittliche Preisniveau für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus differenziert nach guten, mittleren und mäßigen Lagen angegeben.

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.

8.5 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.boris.nrw.de



für Auskunftszwecke kostenlos zur Verfügung.

Die Abgrenzung der zonalen Bodenrichtwerte erfolgt durch entsprechende Darstellung von Begrenzungslinien.

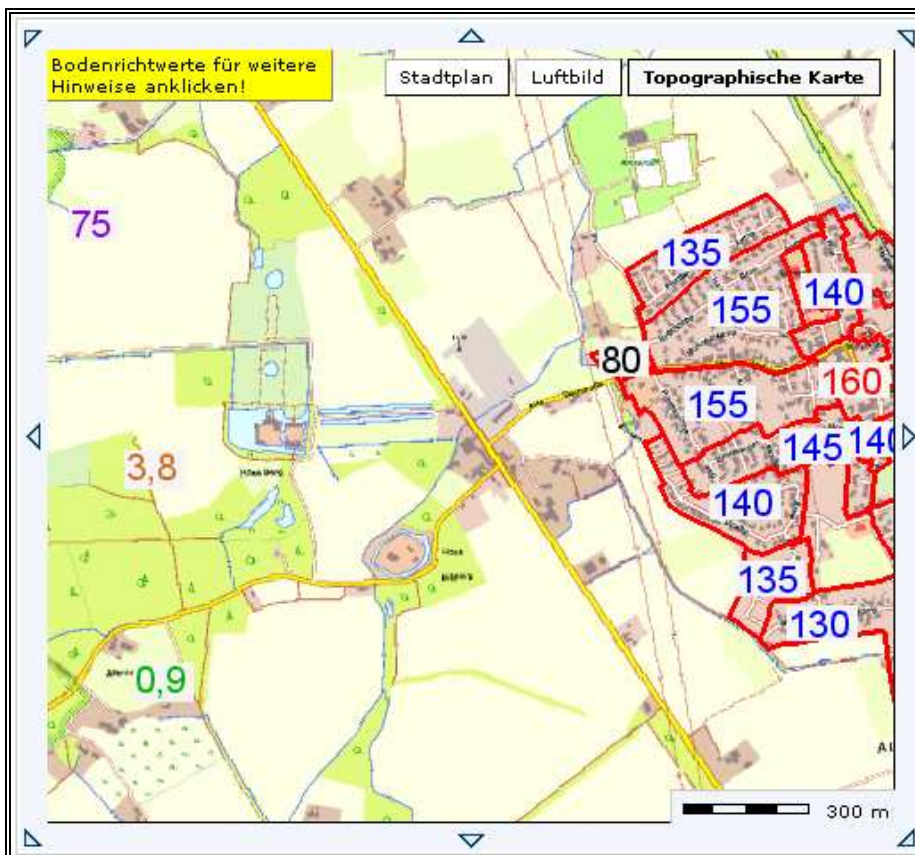


Abb. 30: Darstellung der Bodenrichtwerte in BORISplus.NRW



BORISplus.NRW Bodenrichtwerte-Details	
Das Drucken der Bodenrichtwerte ist kostenpflichtig und erfordert eine Registrierung!	
>> Ausdruck Bodenrichtwert erzeugen	
örtliche Fachinformationen anzeigen	
Lage und Wert	
Gemeinde	Warendorf
Gemarkungsname	Warendorf
Ortsteil	Warendorf
Bodenrichtwertnummer	5210113
Bodenrichtwert	130 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2012
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Basiskarte - Bezeichnung	Liegenschaftskarte
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und KAG
Nutzungsart	W
Geschosszahl	I
Fläche	600 m ²
Tiefe	35 m
Breite	17 m
Lagebeurteilung	2
Bodenrichtwert 01.01.1996	0 €/m ²

Abb. 31: Bodenrichtwerte-Details in BORISplus.NRW

Erläuterungen zum Bodenrichtwert:

Art der baulichen Nutzung

W	= Wohnbauflächen
G	= gewerbliche Bauflächen
MI	= Mischgebiete
MD	= Dorfgebiete
MK	= Kerngebiete
SO	= sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
SE	= Sondergebiete für Erholung (§ 10 BauNVO)
W ASB	= Wohnbaufläche im Außenbereich

Maß der baulichen Nutzung

Geschosszahl	=	I, II,... (Anzahl der Vollgeschosse)
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,6
Baumassenzahl (BMZ)	=	5,0



9. Erforderliche Daten

Der Gutachterausschuss hat Bodenrichtwerte nach § 9 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und nach §§ 11, 12 und § 14 ImmoWertV sonstige 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, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten dargestellt.

9.1 Indexreihen

Nach § 11 ImmoWertV 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.

9.1.1 Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus

Kreis Warendorf				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
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
01.01.2011	109,5	105,7	103,2	107,0
01.01.2012	109,2	105,5	103,0	106,8

Tab. 26: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus im Kreis Warendorf
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)



Ahlen				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
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
01.01.2011	106,0	100,7	103,4	103,6
01.01.2012	106,0	100,7	103,4	103,6

Tab. 27: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Ahlen – einschließlich der Ortsteile – (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

Beckum				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
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
01.01.2011	103,5	99,6	94,7	100,3
01.01.2012	103,5	99,4	93,8	100,0

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



Beelen				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
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
01.01.2011	119,3	111,9	110,7	109,4
01.01.2012	119,3	111,9	110,7	109,4

Tab. 29: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Gemeinde Beelen
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

Drensteinfurt				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
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
01.01.2011	100,5	100,1	98,0	99,7
01.01.2012	98,8	99,8	97,6	99,0

Tab. 30: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Drensteinfurt – einschließlich der Ortsteile –
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)



Ennigerloh				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
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
01.01.2011	92,8	101,4	105,6	99,5
01.01.2012	92,7	101,3	105,6	99,5

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

Everswinkel				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
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
01.01.2011	107,2	112,6	---	110,9
01.01.2012	107,2	112,6	---	110,9

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



Oelde				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
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
01.01.2011	109,4	109,4	102,8	110,0
01.01.2012	109,2	109,3	103,0	109,9

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

Ostbevern				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
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
01.01.2011	107,8	106,4	105,7	107,9
01.01.2012	107,5	106,4	105,7	107,9

Tab. 34: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Gemeinde Ostbevern – einschließlich der Ortsteile – (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)



Sassenberg				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
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
01.01.2011	118,0	120,8	118,1	119,3
01.01.2012	118,1	120,7	118,1	119,3

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

Sendenhorst				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
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
01.01.2011	110,5	106,4	122,2	109,3
01.01.2012	110,5	106,3	122,2	109,3

Tab. 36: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Sendenhorst – einschließlich des Ortsteils –
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)



Telgte				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
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
01.01.2011	106,8	104,9	90,1	104,4
01.01.2012	106,8	104,6	90,1	104,2

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

Wadersloh				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
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
01.01.2011	102,8	103,9	103,8	102,3
01.01.2012	102,6	103,9	105,6	102,3

Tab. 38: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Gemeinde Wadersloh – einschließlich der Ortsteile – (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)



Warendorf				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
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
01.01.2011	127,3	115,9	120,1	120,4
01.01.2012	125,9	115,5	120,1	119,8

Tab. 39: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Warendorf – einschließlich der Ortsteile – (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

9.1.2 Gewerbeflächen

Kreis Warendorf				
Stichtag	Lageklasse			alle Lagen
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	
31.12.2001	100,0	100,0	100,0	100,0
31.12.2002	99,1	100,9	100,1	99,9
01.01.2004	100,8	101,8	100,2	101,6
01.01.2005	101,6	104,4	101,0	103,2
01.01.2006	101,8	106,4	104,6	104,3
01.01.2007	103,2	106,6	103,9	105,1
01.01.2008	102,5	106,8	104,0	104,7
01.01.2009	104,5	106,9	104,0	106,5
01.01.2010	104,7	107,3	104,0	106,7
01.01.2011	106,9	109,5	106,7	109,2
01.01.2012	107,0	108,0	108,6	108,5

Tab. 40: Bodenpreisindex für Gewerbeflächen im Kreis Warendorf (Basiszeitraum: 31.12.2001 = 100)



9.1.3 Ackerland

Stichtag	Stadt / Gemeinde													Gesamtkreis
	Ahlen	Beckum	Beelen	Drensteinfurt	Ennigerloh	Everswinkel	Oelde	Ostbevern	Sassenberg	Sendenhorst	Teigte	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
01.01.2011	171	155	124	173	150	114	137	124	114	151	113	142	132	139
01.01.2012	173	170	142	175	175	152	156	139	135	155	132	156	159	156

Tab. 41: Bodenpreisindex für Ackerland im Kreis Warendorf
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)



9.1.4 Wohnungseigentum

Kreis Warendorf

	Erstverkauf		Wiederverkauf	
	€/m ²	Index	€/m ²	Index
2002	1.692,46	136,2	1.125,23	132,7
2003	1.675,09	134,8	1.087,34	128,3
2004	1.676,60	134,9	1.076,40	127,0
2005	1.685,18	135,6	1.016,06	119,9
2006	1.743,31	140,2	1.093,97	129,0
2007	1.786,74	143,7	979,47	115,5
2008	1.771,27	142,5	993,00	117,1
2009	1.812,63	145,8	973,80	114,9
2010	2.019,54	162,5	1.078,61	127,2
2011	2.069,99	166,5	1.023,01	120,7

Tab. 42: Preisindex für Wohnungseigentum im Kreis Warendorf
(Basiszeitraum: 31.12.1990 = 100)

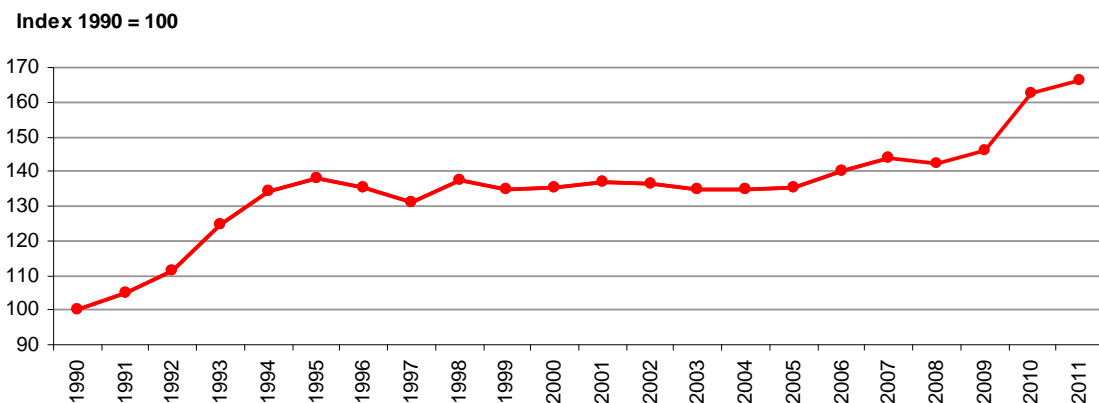


Abb. 32: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.243 €/m² Wohnfläche)

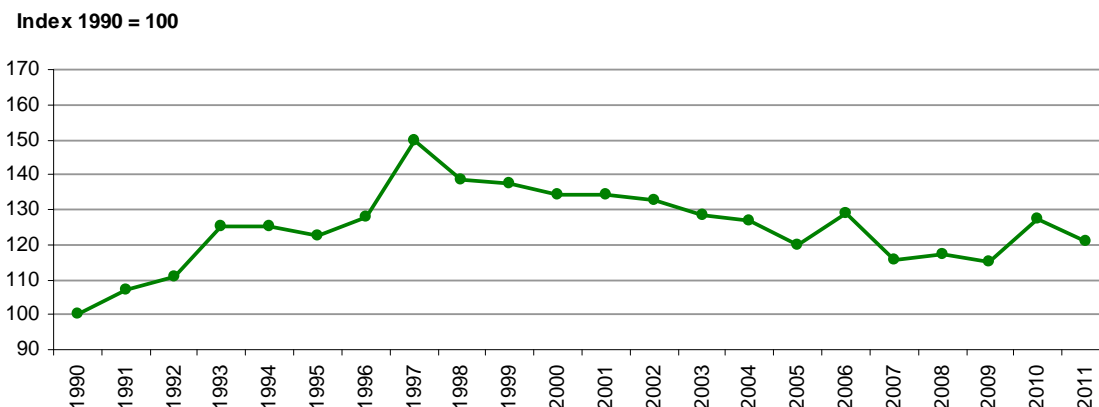


Abb. 33: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Wiederverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 848 €/m² Wohnfläche)



Ahlen

	Erstverkauf		Wiederverkauf	
	€/m ²	Index	€/m ²	Index
2002	1.745,99	148,0	1.131,90	137,4
2003	1.427,68	121,0	997,91	121,1
2004	1.806,99	153,2	1.007,01	122,2
2005	1.427,45	121,0	995,93	120,9
2006	---	---	1.120,21	136,0
2007	---	---	1.012,31	122,9
2008	---	---	961,24	116,7
2009	1.865,38	158,1	1.026,72	124,6
2010	1.828,76	155,0	967,72	117,5
2011	1.813,72	153,7	986,47	119,7

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

Tab. 43: Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Ahlen
(Basiszeitraum: 31.12.1990 = 100)

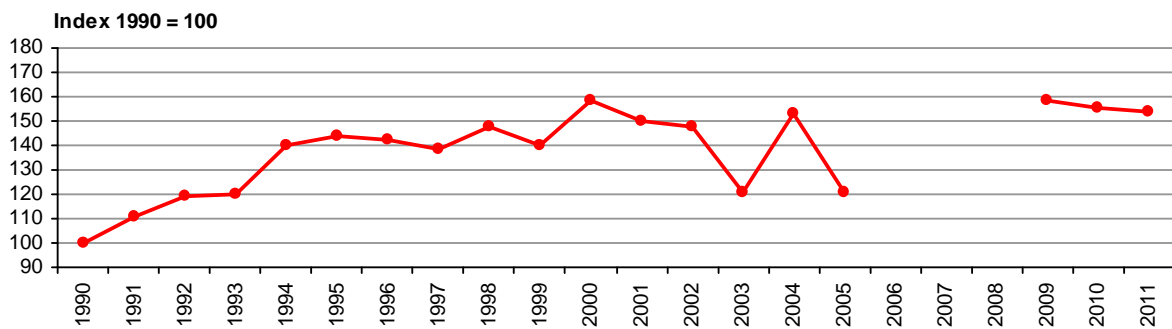


Abb. 34: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.180 €/m² Wohnfläche)

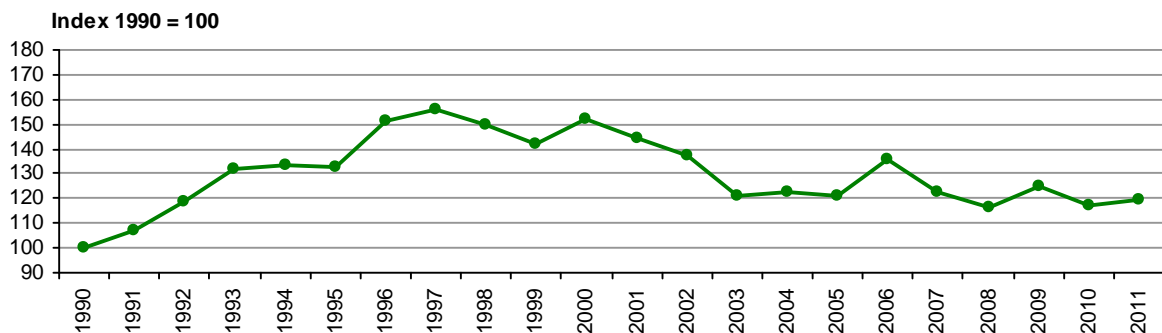


Abb. 35: Entwicklung der durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Wiederverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 824 €/m² Wohnfläche)



Beckum

	Erstverkauf		Wiederverkauf	
	€/m ²	Index	€/m ²	Index
2002	1.662,08	148,0	1.071,56	128,4
2003	1.769,77	157,5	1.006,58	120,6
2004	1.769,77	157,5	1.028,10	123,2
2005	1.769,77	157,5	932,29	111,7
2006	1.440,68	128,3	1.033,64	123,8
2007	---	---	831,75	99,7
2008	---	---	958,98	114,9
2009	---	---	832,22	99,7
2010	---	---	920,79	110,3
2011	2.071,09	184,4	864,78	103,6

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

Tab. 44: Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Beckum
(Basiszeitraum: 31.12.1990 = 100)

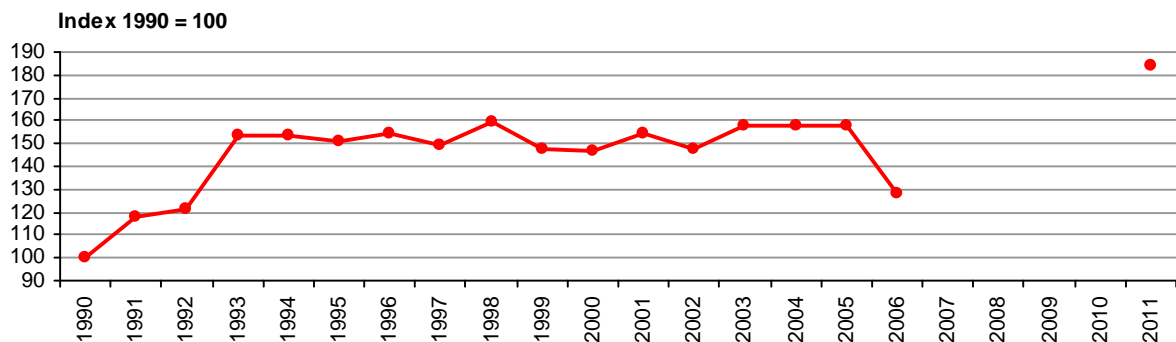


Abb. 36: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.123 €/m² Wohnfläche)

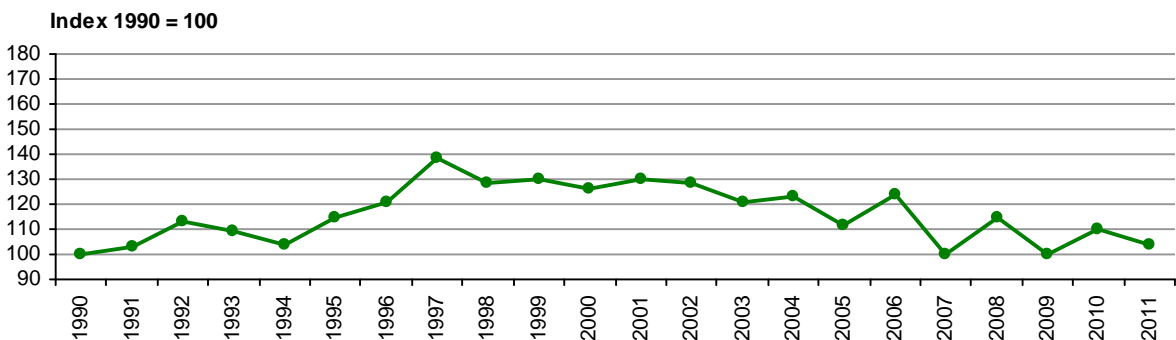


Abb. 37: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Wiederverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 835 €/m² Wohnfläche)



Ennigerloh

	Erstverkauf		Wiederverkauf	
	€/m ²	Index	€/m ²	Index
2002	1.385,00	116,7	984,08	139,8
2003	1.504,60	126,8	1.023,30	145,4
2004	1.361,46	114,7	714,97	101,6
2005	1.453,03	122,4	846,06	120,2
2006	1.403,73	118,3	780,51	110,9
2007	---	---	898,81	127,7
2008	---	---	739,54	105,1
2009	---	---	837,36	119,0
2010	---	---	1.007,98	143,2
2011	---	---	918,8	130,6

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

Tab. 45: Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Ennigerloh
(Basiszeitraum: 31.12.1990 = 100)

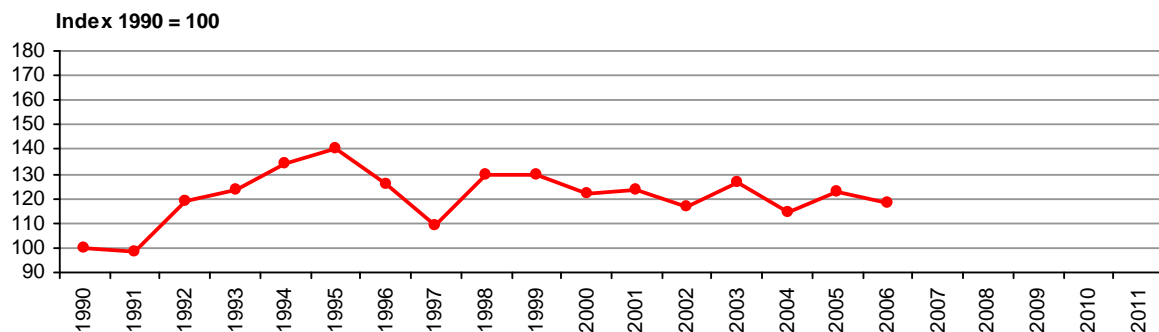


Abb. 38: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.187 €/m² Wohnfläche)

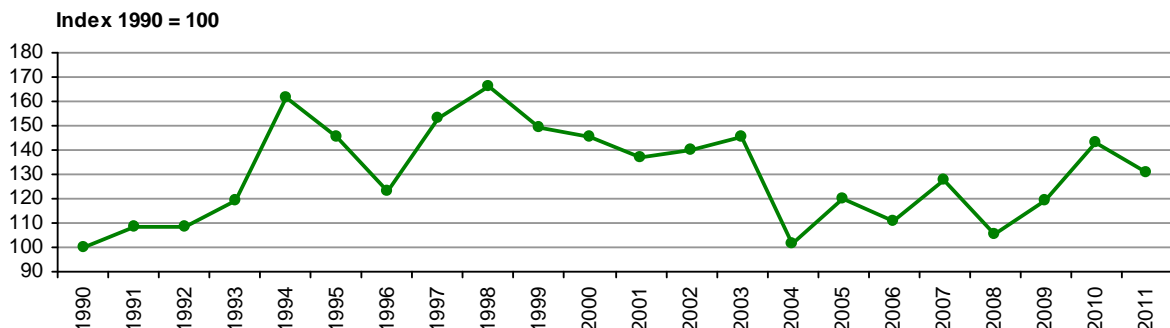


Abb. 39: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Wiederverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 704 €/m² Wohnfläche)



Oelde

	Erstverkauf		Wiederverkauf	
	€/m ²	Index	€/m ²	Index
2002	1.568,35	120,7	1.091,66	125,0
2003	1.580,74	121,7	1.105,97	126,0
2004	1.505,63	115,9	1.139,41	130,0
2005	1.708,58	131,5	997,18	114,0
2006	1.910,16	147,1	1.003,33	114,0
2007	---	---	1.084,95	124,0
2008	---	---	935,74	107,0
2009	1.763,82	135,8	1.038,60	119,0
2010	1.837,84	141,5	1.071,94	122,0
2011	1.948,78	150,0	1.075,59	123,0

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

Tab. 46: Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Oelde
(Basiszeitraum: 31.12.1990 = 100)

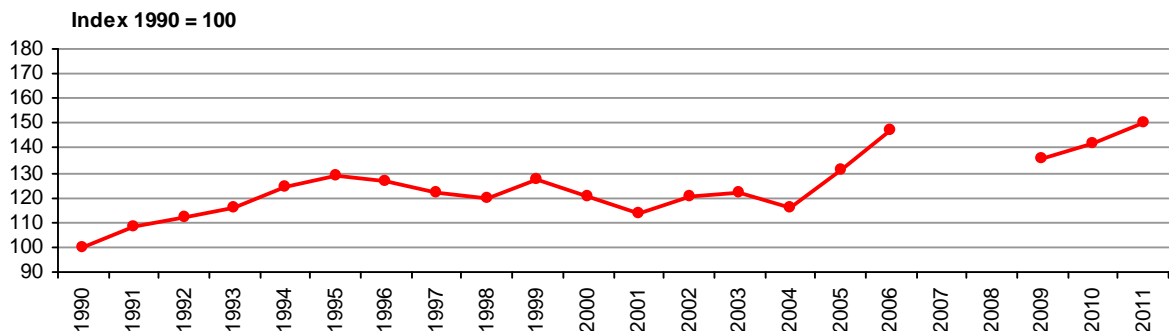


Abb. 40: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.299 €/m² Wohnfläche)

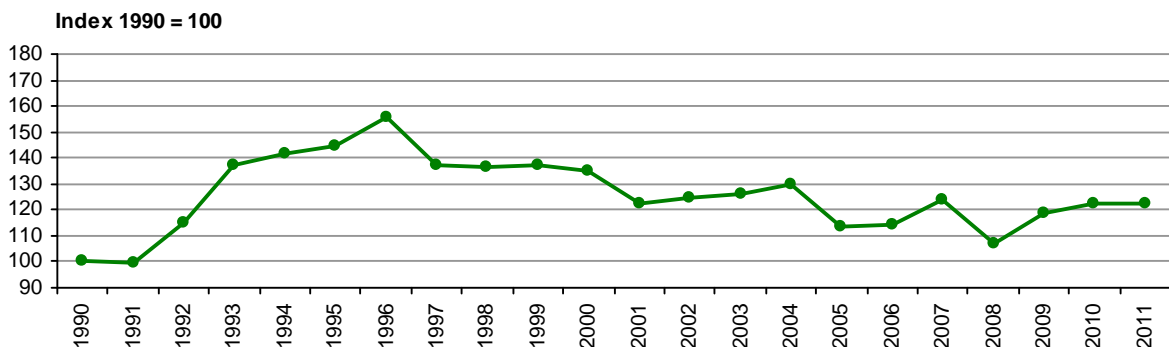


Abb. 41: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Wiederverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 876 €/m² Wohnfläche)



Telgte

	Erstverkauf		Wiederverkauf	
	€/m ²	Index	€/m ²	Index
2002	1.859,68	139,4	1.486,73	110,1
2003	1.850,00	138,7	1.366,55	101,2
2004	1.925,00	144,3	1.414,98	104,8
2005	1.910,56	143,3	1.146,06	84,9
2006	1.721,70	129,1	1.350,62	100,1
2007	---	---	1.123,36	83,2
2008	1.623,27	121,7	1.211,58	89,8
2009	---	---	1.022,50	75,8
2010	2.288,63	171,6	1.214,73	90,0
2011	2.355,55	176,6	1.130,43	83,8

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

Tab. 47: Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Telgte
(Basiszeitraum: 31.12.1990 = 100)

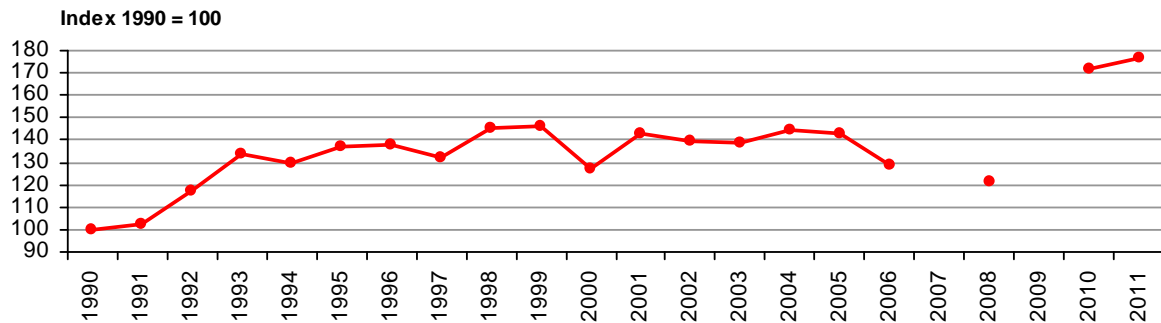


Abb. 42: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.334 €/m² Wohnfläche)

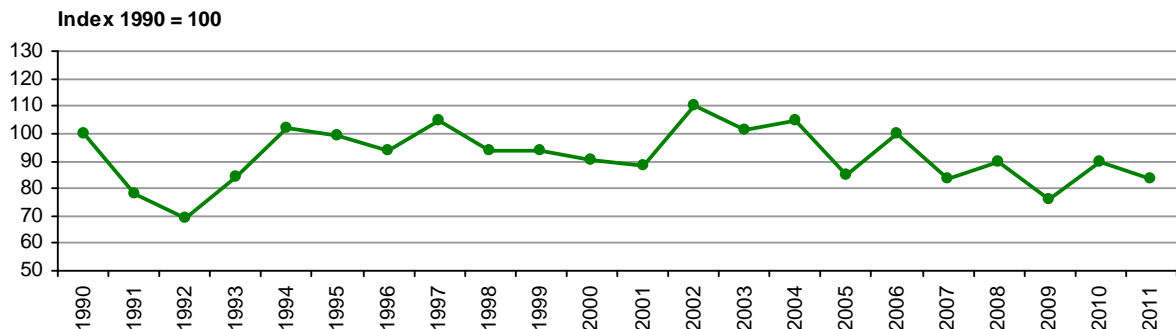


Abb. 43: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Wiederverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.350 €/m² Wohnfläche)



Warendorf

	Erstverkauf		Wiederverkauf	
	€/m ²	Index	€/m ²	Index
2002	1.855,98	135,1	1.208,23	137,5
2003	1.885,86	137,3	1.249,73	142,2
2004	1.831,05	133,3	1.129,66	128,5
2005	1.918,12	139,6	1.117,46	127,1
2006	1.918,5	139,6	1.071,16	121,9
2007	1.838,83	133,8	1.054,68	120,0
2008	1.980,04	144,1	950,78	108,2
2009	1.864,41	135,7	1.093,46	124,4
2010	2.103,39	153,1	1.324,32	150,7
2011	2.190,69	159,4	1.160,34	132,0

Tab. 48: Preisindex für Wohnungseigentum in der Stadt Warendorf
(Basiszeitraum: 31.12.1990 = 100)

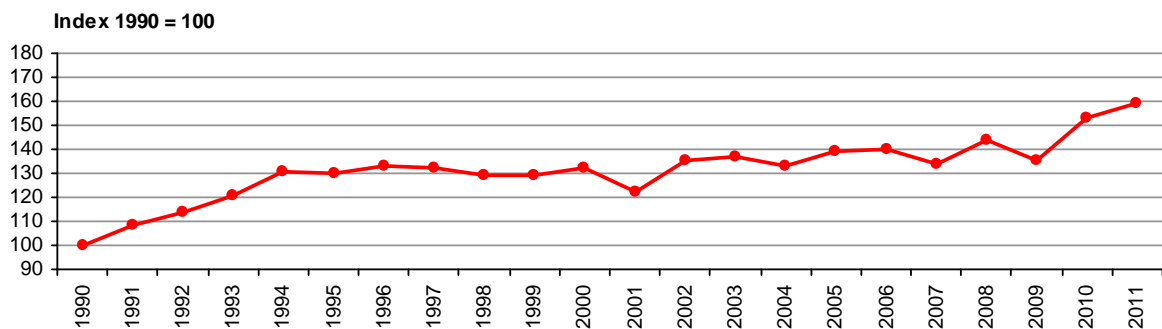


Abb. 44: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.374 €/m² Wohnfläche)

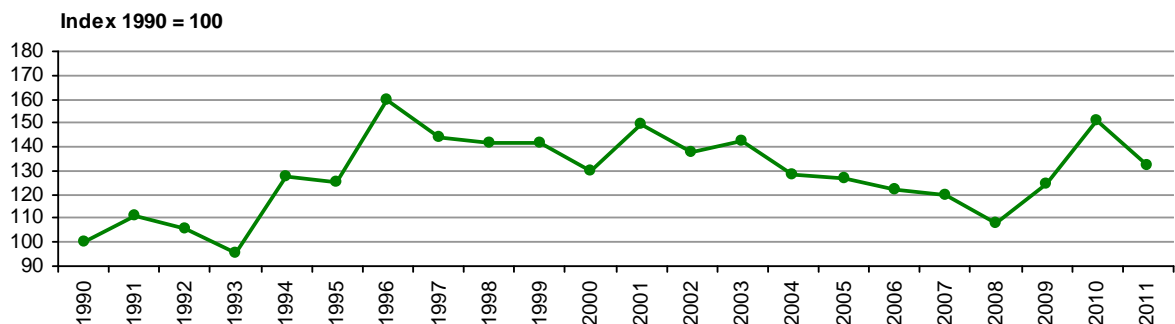


Abb. 45: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Wiederverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 879 €/m² Wohnfläche)

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 § 14 (3) der ImmoWertV 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 (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) 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 § 7 ImmoWertV 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 § 18 ImmoWertV. Grundlage für die Ermittlung des Rohrertrags sind die nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück (§ 18 ImmoWertV).

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 § 19 ImmoWertV.

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 § 6 (6) ImmoWertV.

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 § 17 (2) ImmoWertV). 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 Eigentumswohnungen

Teilmarkt	Liegenschaftszinssatz	Kennzahlen					
		Anzahl der Fälle	Wohnfläche (WF) m ²	Kaufpreis €/m ² WF	Miete €/m ²	Baujahr	Restnutzungsdauer RND
Erstverkauf (Neubau)	2,9	45	79	2.055	6,5	neu	80
Standardabweichung	0,4		18	230	0,4		0
Bandbreite	2,5 – 4,2		44 – 136	1.460 – 2.538	5,7 – 7,4		
Wiederverkauf - unvermietet - (Mittelwert)	4,1	99	76	1.057	5,0	1986	55
Standardabweichung	1,1		17	317	0,6	15	14
Bandbreite	2,4 – 8,2		35 – 110	407 – 1.631	3,5 – 6,1	1949 – 2010	28 - 79
Wiederverkauf - vermietet - (Mittelwert)	4,4	50	72	1.140	5,3	1990	60
Standardabweichung	0,9		15	325	0,7	14	13
Bandbreite	3,0 – 6,3		42 – 109	397 – 1.751	3,4 – 6,6	1959 – 2007	34 - 77
Gesamtzahl der Fälle (Mittelwert)	3,8	217	76	1.285	5,4	1991	60
Standardabweichung	1,0		19	498	0,8	17	16
Bandbreite	2,2 – 8,2		30 – 136	407 – 2.538	3,5 – 7,4	1949 – 2014	28 - 80

Tab. 49: Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (Verkaufsjahr 2011)

Es lagen insgesamt 217 geeignete Kauffälle (Erstverkauf und Wiederverkauf) aus dem Jahr 2011 zur Auswertung vor. Berücksichtigt wurden nur Kauffälle mit einer Restnutzungsdauer von mehr als 25 Jahren.



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 signifikanten Aussagen über die Höhe der Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes getroffen werden.

	Neubau		Wiederverkauf			
	LZ	Standard-abweichung	unvermietet		vermietet	
			LZ	Standard-abweichung	LZ	Standard-abweichung
2005	3,7	0,8	4,1	1,1	4,3	1,1
2006	3,4	0,4	4,0	1,0	4,0	1,2
2007	3,4	0,4	4,1	1,0	4,5	1,0
2008	3,3	0,4	4,3	1,6	4,4	1,4
2009	3,4	0,4	4,3	1,4	4,8	1,4
2010	3,4	0,5	4,0	1,0	4,4	0,9
2011	2,9	0,4	4,1	1,1	4,0	0,9

Tab. 50: Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen

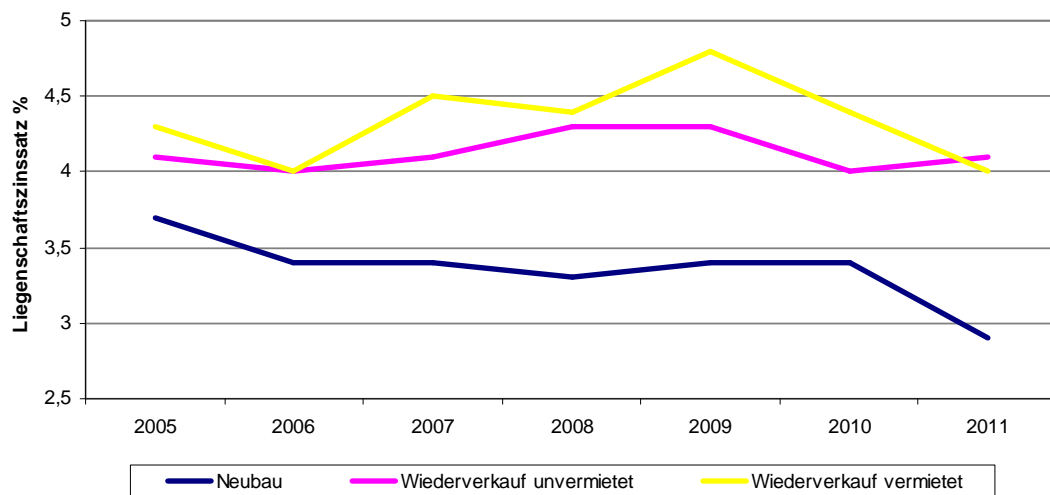


Abb. 46: Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum



9.2.2 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	49	158	230.700	1.477	5,0	64
Standardabweichung	0,5		40	69.300	350	0,6	16
Bandbreite	2,0 – 3,9		90 - 285	125.000 – 375.000	889 – 2.777	3,9 – 6,3	30 - 90
Reihenhäuser (Mittelwert)	3,2	45	127	175.600	1.367	5,1	5
Standardabweichung	0,4		18	37.700	207	0,4	13
Bandbreite	2,2 – 4,0		88 – 159	103.000 – 266.500	1.080 – 1.840	4,4 – 6,1	30 - 87

Tab. 51: Liegenschaftszinssätze für Einfamilien- und Reihenhäuser (Verkaufsjahr 2011)

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 0,02 % für jedes weitere Jahr Restnutzungsdauer
- bei Reihenhäusern um 0,03 % für jedes weitere Jahr Restnutzungsdauer
- bei Einfamilienhäusern um 0,1 % und bei 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 Liegenschaftszinssatz geringer.

Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen (2) von Zweifamilienhäusern können hier keine Aussagen getroffen werden.

Für die Untersuchung standen insgesamt 94 Verkaufsfälle aus dem Jahr 2011 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 300 €/m² Wohnfläche bei Einfamilien- und Reihenhäusern vom Mittelwert abweichen.

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

	Ein- und Zweifamilienhäuser		Reihenhäuser	
	LZ	Standardabweichung	LZ	Standardabweichung
2005	2,7	0,7	3,4	0,7
2006	2,8	0,6	3,3	0,6
2007	2,7	0,6	3,0	0,7
2008	2,8	0,5	3,3	0,6
2009	2,8*	0,6	3,4	0,5
2010	2,8*	0,5	3,2	0,6
2011	2,8*	0,5	3,2	0,4

* nur Einfamilienhäuser

Tab. 52: Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäuser

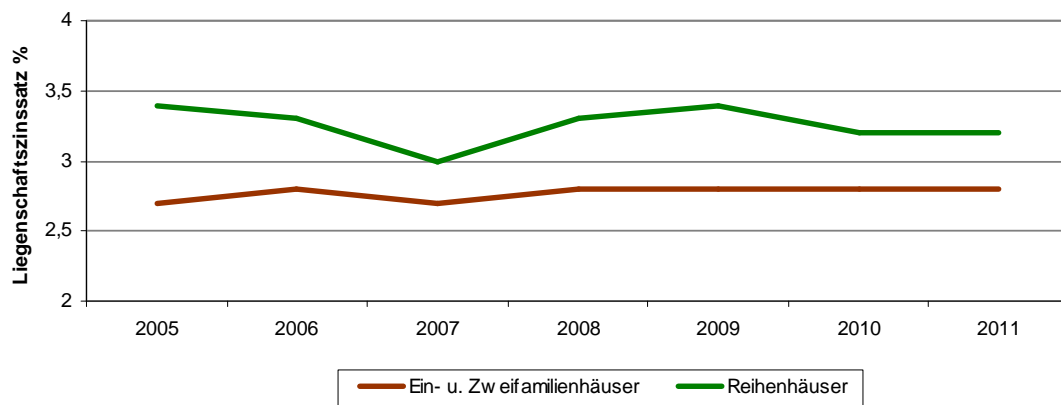


Abb. 47: Entwicklung der Liegenschaftszinssätze für Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäuser



9.2.3 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte und gewerblich genutzte Gebäude

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz %	Kennzahlen					
		Anzahl der Fälle	Wohn-/ Nutzfläche (WF/NF) m ²	Kaufpreis pro m ² WF/NF €/m ²	Baujahr	Miete €/m ²	Boden- richtwert €/m ²
Mehrfamilienhaus (Mittelwert)	5,5	5	328	762	1977	4,8	108
Standardabweichung	0,8		29	215	11	0,7	35
Bandbreite	4,4 – 6,3		292 - 368	536 – 1.082	1969 - 1997	3,7 – 5,3	70 – 150
gemischt genutzte Gebäude (bis 50 % gewerblich)	4,5 - 6,5	<i>Werte sind der gängigen Literatur entnommen</i>					
gewerblich genutzte Gebäude	5,5 - 7,0	<i>Werte sind der gängigen Literatur entnommen</i>					

Tab. 53: 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.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Coesfeld hat eine Auswertung über Liegenschaftszinssätze bei Drei- und Mehrfamilienhäuser durchgeführt. Die Auswertung umfasst Fälle aus dem Kreis Coesfeld, Kreis Borken, Stadt Rheine und dem Kreis Warendorf.

Die Auswertung der Kauffälle führte zu folgenden Ergebnissen:

Liegenschaftszinssatz (Mittelwert):	5,2 %
Standardabweichung:	0,6
Minimum:	4,2 %
Maximum:	6,3 %
Anzahl der Kauffälle:	21
Ø Wohn-/Nutzfläche:	391 m ²
Ø Kaufpreis pro m ² WF/NF:	704 €/m ²
Ø Bodenrichtwert:	122 €/m ² .
Ø Miete:	4,52 €/m ² .
Ø RND:	45 Jahre
Rohertragsfaktor:	13,6



9.3 Marktanpassungsfaktoren

Nach § 14 (1) ImmoWertV sollen u.a. mit Marktanpassungsfaktoren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere

- Faktoren zur Anpassung des Sachwerts (Sachwertfaktor)
- Faktoren zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken (Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren).

9.3.1 Sachwertfaktoren für Ein-, Zweifamilien-, 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 Sachwertfaktoren 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 Alterswertminderung bereits berücksichtigt wurden, bleiben bei der Ermittlung des Sachwertfaktors 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 (3) ImmoWertV) anzubringen.

Anhand von Angaben der Eigentümer, der Bauunterlagen und ggf. einer Ortsbesichtigung wurde der Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen und der Grundstückswert für die Objekte ermittelt, die Grundlage der Untersuchung sind. 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 angepasster Bodenrichtwert (bei Abweichungen vom Richtwertgrundstück z.B. aufgrund abweichender Größe bzw. Tiefe des Grundstücks)

Tab. 54: Modellparameter

9.3.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Da aus dem Jahr 2011 nicht genügend auswertbare Kauffälle zur Auswertung vorlagen, wurden Verkäufe aus den Jahren 2009 - 2011 mit zur Auswertung dazu genommen. Somit lagen insgesamt 128 Verkäufe vor. Neubauten wurden in der Auswertung nicht berücksichtigt. Es wurden nur Objekte ausgewertet mit einer Restnutzungsdauer von mehr als 25 Jahren. Der ermittelte Sachwert lag im Bereich von 150.000 – 400.000 €.

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

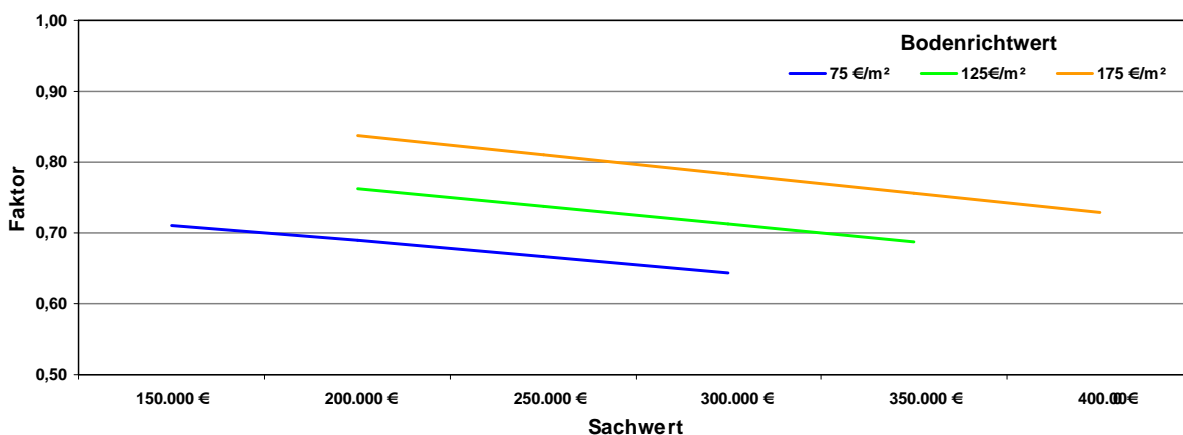


Abb. 48: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser



BRW	Sachwert					
	150.000 €	200.000 €	250.000 €	300.000 €	350.000 €	400.000 €
75 €/m ²	0,71	0,69	0,67	0,64		
100 €/m ²	0,75	0,73	0,70	0,68		
125 €/m ²		0,76	0,74	0,71	0,69	
150 €/m ²		0,80	0,77	0,75	0,72	0,70
175 €/m ²		0,84	0,81	0,78	0,76	0,73

Tab. 55: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Auswertung lässt folgende signifikante Aussagen zu:

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

Anmerkung: Die Sachwertfaktoren sind auch nur in dem angegebenen Bereich anzuwenden. Extrapolationen sind zu vermeiden, da für die Bereiche nicht genügend Daten zur Auswertung zur Verfügung standen, um gesicherte Aussagen über die Höhe des Sachwertfaktors machen zu können.

9.3.1.2 Reihen- und Doppelhäuser

Da auch hier aus dem Jahr 2011 nicht genügend auswertbare Kauffälle zur Auswertung vorlagen, wurden Verkäufe aus den Jahren 2009 - 2011 mit zur Auswertung dazu genommen. Somit lagen insgesamt 119 Verkäufe vor. Neubauten wurden in der Auswertung nicht berücksichtigt. Es wurden nur Objekte ausgewertet mit einer Restnutzungsdauer von mehr als 25 Jahren. Der ermittelte Sachwert lag im Bereich von 150.000 – 250.000 €.

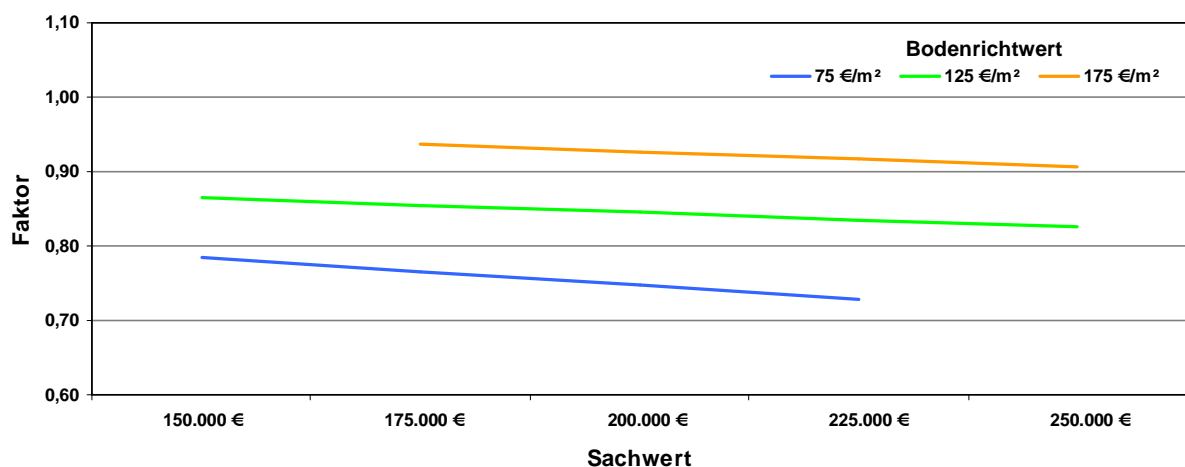


Abb. 49 : Sachwertfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser



BRW	Sachwert				
	150.000 €	175.000 €	200.000 €	225.000 €	250.000 €
75 €/m ²	0,78	0,77	0,75	0,73	
100 €/m ²	0,82	0,81	0,79	0,77	
125 €/m ²	0,87	0,86	0,85	0,84	0,83
150 €/m ²		0,90	0,89	0,88	0,87
175 €/m ²		0,94	0,93	0,92	0,91

Tab. 56: Sachwertfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser

Anmerkung: Die Sachwertfaktoren sind auch nur in dem angegebenen Bereich anzuwenden. Extrapolationen sind zu vermeiden, da für die Bereiche nicht genügend Daten zur Auswertung zur Verfügung standen, um gesicherte Aussagen über die Höhe des Sachwertfaktors machen zu können.

9.3.2 Erbbaugrundstücksfaktor

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 Erbbaugrundstücksfaktor, da die Marktlage häufig nicht durch den angemessenen, für ein neu begründetes Erbbaurecht nutzungstypischen Liegenschaftszinssatz erfasst wird (vgl. Kapitel 5.9).

Die Höhe des Erbbaugrundstücksfaktors 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 Erbbaugrundstücksfaktors zu ermitteln, wurden 43 tatsächlich gezahlte Kaufpreise aus den Jahren 2004 – 2006 für Erbbaugrundstücke, mit Restlaufzeiten von mindestens 55 Jahren, den finanzmathematisch ermittelten Werten gegenübergestellt.

Die Auswertung ergab im Mittel einen **Erbbaugrundstücksfaktor 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 in dem Zeitraum 2004 – 2006 wurde 2,7 % des unbelasteten, beitragsfreien Bodenwerts zugrunde gelegt.

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

9.4 Umrechnungskoeffizienten

9.4.1 Unverbaute Randlage

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

9.4.2 Abweichung vom Bodenrichtwertgrundstück

9.4.2.1 Abweichung von der Größe

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.

9.4.2.2 Abweichung von der Geschossigkeit

Abweichungen von bis zu einem Geschoss sind nicht wertrelevant. Darüber hinaus können mangels geeigneter Kaufpreise noch keine gesicherten Aussagen getroffen werden.

9.4.2.3 Abweichung von der GFZ und BMZ

Es können noch keine gesicherten Aussagen bezüglich Abweichungen von der angegebenen GFZ und BMZ getroffen werden. Es sind diesbezüglich noch keine Untersuchungen durchgeführt worden.

Bei großen Abweichungen sind nach sachverständigem Ermessen ggf. Zu- bzw. Abschläge vorzunehmen.



10. Sonstige Angaben

10.1 Gebühren für die Erstellung von Gutachten

Die Gebühr für die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens berechnet sich nach der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertGebT NRW) i. d. F. vom 05.07.2010 (GV. NW. S. 389). Danach ist die Gebühr 0,2 % von dem ermittelten Verkehrswert zzgl. 1.000 €.

Verkehrswert	Mindestgebühr
25.000 €	1.050,00 €
50.000 €	1.100,00 €
75.000 €	1.150,00 €
100.000 €	1.200,00 €
150.000 €	1.300,00 €
200.000 €	1.400,00 €

Tab. 57: Gebührenbeispiele

Zu diesen Gebühren kommen je nach Aufwand noch Zuschläge (z.B. für die Wertermittlung von Rechten), 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 8.4 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 50) dargestellt.

Ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (DIN A4-Format) kostet 8 €. Die Gemeindeübersicht kostet zwischen 50,00 € und 250,00 € und richtet sich nach der Anzahl der dargestellten Bodenrichtwerte.

Darüber hinaus können die Bodenrichtwerte kostenfrei unter der Internetadresse www.boris.nrw.de eingesehen werden. Bodenrichtwertauskünfte kosten hier 6 €.

10.3 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Bei einem berechtigten Interesse und sachgerechter Anwendung der Daten können Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (§ 195 (3) BauGB, § 10 GAVO NRW) erteilt werden. Der Empfänger der Auskunft muss die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Vorschriften zusichern. Die Auskunft kostet 120 € und beinhaltet bis zu zehn Vergleichswerte. Darüber hinaus wird jeder weiter mitgeteilte Vergleichswert mit 8 Euro berechnet.



10.4 Grundstücksmarktbericht

Gegen eine Gebühr von 52 € ist der Grundstücksmarktbericht bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf erhältlich. Unter www.boris.nrw.de kann ein Teil des Marktberichtes kostenfrei eingesehen werden. Die kostenpflichtige Version ist im Internet für 39 € als pdf-Version abrufbar.

10.5 Auskünfte

Auskünfte sind erhältlich bei der

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Kreis Warendorf
Waldenburger Straße 2
48231 Warendorf
Zimmer : E 3.83
Tel. : 02581 / 536240
Fax : 02581 / 536299
E-Mail : Gutachterausschuss@kreis-warendorf.de
Internet : www.kreis-warendorf.de/gutachterausschuss



10.6 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:

Altefrohe, Theo	Dipl.-Ing., Architekt
Austermann, Corinna	MSc., Dipl.-Ing., Bauingenieurin
Barton, Hubert	Dipl.-Ing., Architekt
Beyer, Bernd	Dipl.-Ing., Bauingenieur
Ermer, Ulrich	Dipl.-Ing., Bauingenieur
Fritzen, Matthias	Dipl.-Ing., Architekt
Füchtenhans, Roland	Dipl.-Kaufmann
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:

Ruthmann, Heinrich	Steueroberamtsrat (Finanzamt Beckum)
Hemesath, Dirk	Steueramtmann (Finanzamt Warendorf)

