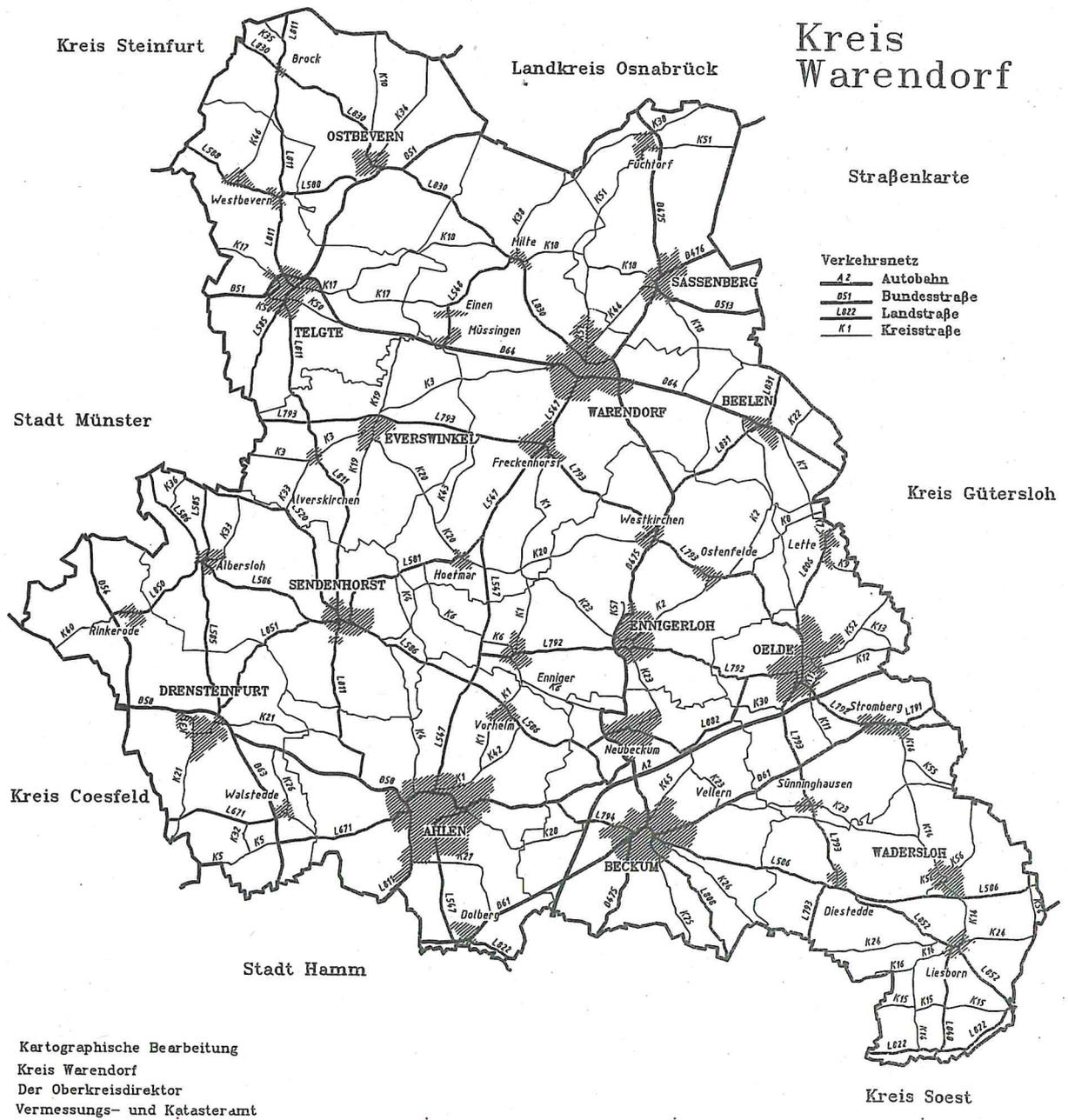




Gutachterausschuß

für Grundstückswerte
im Kreis Warendorf



Grundstücksmarktbericht für den Kreis Warendorf 1995

Herausgeber: Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Kreis Warendorf
Geschäftsstelle: Waldenburger Straße 2
48231 Warendorf
Zimmer 458
Tel. 02581 / 532458

Bearbeitung: Dipl.Ing. Dieter Große-Sudhues

Druck: Kreis Warendorf

Gebühr: 30,-- DM pro Exemplar

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

Inhaltsverzeichnis

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

Vorwort

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

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

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

Nicht zuletzt wendet er sich an die interessierte Öffentlichkeit.

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

Der Marktbericht orientiert sich im Aufbau und in der Darstellung an der letztjährigen Ausgabe. Inhaltlich ergänzt wurde er insbesondere um gemeinde- und ortsteilbezogene Richtwertangaben für gute, mittlere und mäßige Wohnlagen.

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

Dr.-Ing. Bernd-Ulrich Linder
Vorsitzender des Gutachterausschusses

1. Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

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

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

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

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

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

Zu den wesentlichen Aufgaben der Geschäftsstelle zählen:

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

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

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

Abb. 1: Mitwirkung der einzelnen Stellen bei der Kaufpreissammlung



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

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

Die Tab. 1 zeigt die Aufgabenschwerpunkte der Geschäftsstelle.

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

Jahr	Verträge*)	Gutachten	Auskünfte
1989	2656	109	1087
1990	2732	87	1075
1991	2851	108	941
1992	3237	103	987
1993	4055	77	980
1994	3350	84	1205
1995	3340	71	1130

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

Die Zahl der im Berichtsjahr 1995 eingesandten Kaufverträge ist gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert, wogegen die Zahl der beantragten Gutachten und der Auskünfte leicht rückläufig ist. Bei den zu erstattenden Gutachten liegt der Anteil der bebauten Grundstücke bei etwa 89% und der Anteil der unbebauten Grundstücke bei etwa 11%. Antragsteller sind Privatpersonen zu 63 %, Gerichte zu 27 % und andere Behörden zu 10 %. Gegenüber dem Vorjahr ist zu erkennen, daß der Anteil der Anträge der Privatpersonen und der Gerichte sich erhöht hat. Die gegenüber dem Berichtsjahr 1994 abweichenden Zahlen sind in der Übernahme der Verträge begründet, die nach Fertigstellung des Marktberichtes für 1994 eingegangen sind.

2. Statistische Angaben zum Kreis Warendorf

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

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

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

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

Im Kreisgebiet leben rd. 271.000 Einwohner in 13 Städten und Gemeinden. Die Tab. 2 gibt einige statistischen Daten wieder. An der Steuerkraftmeßzahl ist die Wirtschaftskraft der Städte und Gemeinden abzulesen.

Tab. 2 Bevölkerungsdichte und Steuerkraft im Kreis Warendorf

Stadt / Gemeinde	Einwohner	Fläche km ²	Einwohner / km ²	Steuerkraftmeßzahl (DM/Einw)
Ahlen	55.656	123,13	452,0	1.050,2
Beckum	38.002	111,37	341,2	1.262,8
Beelen	5753	31,17	184,6	885,2
Drensteinfurt	13.238	106,39	124,4	1.064,2
Ennigerloh	20.479	125,09	163,7	1.172,3
Everswinkel	8.573	68,71	124,8	911,4
Oelde	28.772	102,66	280,3	1.587,2
Ostbevern	8.575	89,00	96,3	749,2
Sassenberg	11.899	78,02	152,5	1.118,6
Sendenhorst	12.259	96,67	126,8	1.434,1
Telgte	18.410	90,29	203,9	1.199,2
Wadersloh	12.861	117,03	109,1	1.036,3
Warendorf	36.751	176,08	208,7	1.100,0
Kreis Warendorf	271.228	1315,61	206,2	1.166,0

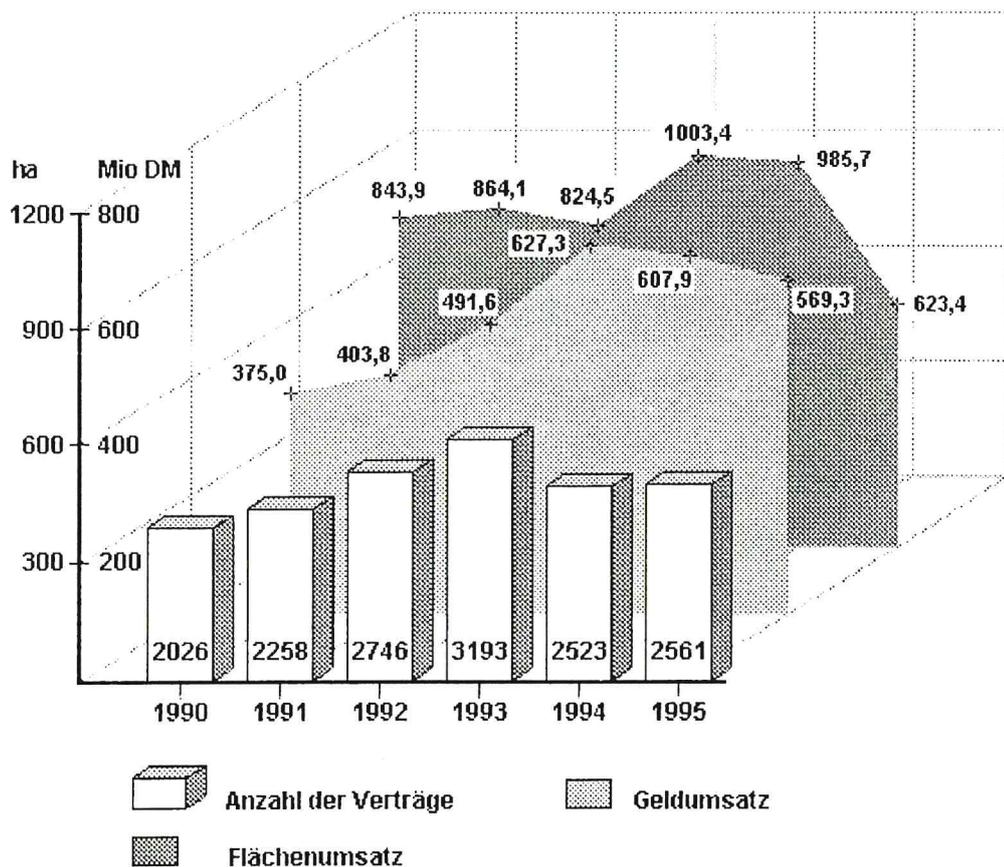
Stand: 30.6.1995

3. Überblick über den Grundstücksmarkt

3.1 Gesamtbetrachtung

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

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



Die Graphik zeigt, daß sich der im Jahr 1994 angedeutete Umsatzrückgang im Berichtsjahr 1995 weiter fortsetzt. So ist der Geldumsatz um 6,4 % und der Flächenumsatz um 36,8 % zurückgegangen. Die Zahl der Kauffälle hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert.

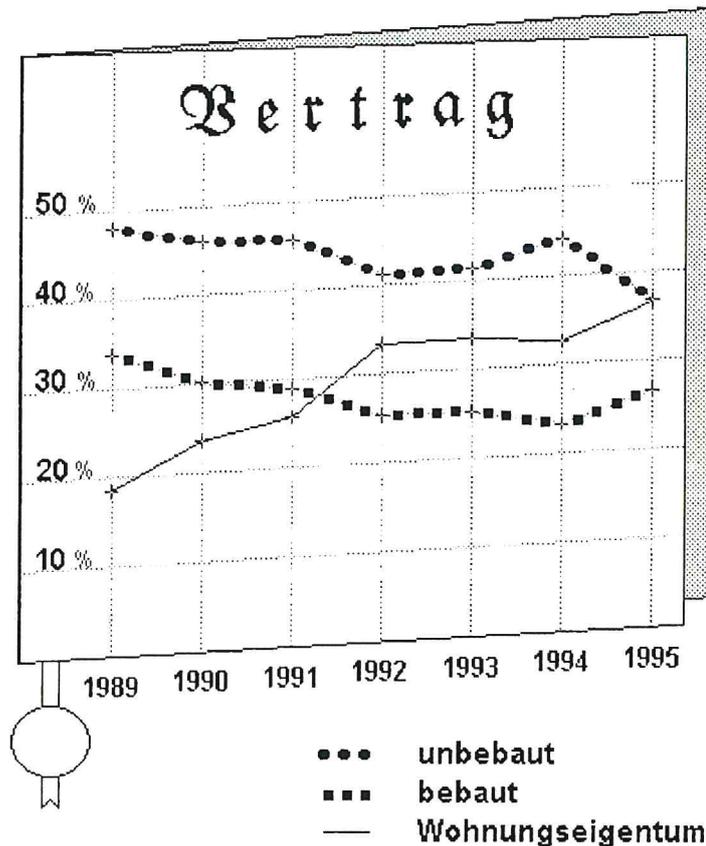
Nach wie vor wird der Flächenumsatz sehr stark durch den Umsatz der landwirtschaftlichen Flächen beeinflusst (siehe hierzu auch den Abschnitt 4.1 und 4.2)

3.2 Entwicklung der Vertragsabschlüsse

Betrachtet man die Entwicklung der Vertragsabschlüsse der einzelnen Teilmärkte, so zeigt sich, daß bei nahezu unveränderter Zahl der Abschlüsse der Anteil der Verkäufe unbebauter Grundstücke am Gesamtvertragsaufkommen sich gegenüber dem Berichtsjahr 1994 um 7,3 % auf 36,9 % verringert hat. Dagegen ist der Anteil der bebauten Grundstücke um 3,5 % auf 26,6 % und der Anteil der Eigentumswohnungen um 3,8 % auf 36,5 % gestiegen.

Daran ist zu erkennen, daß das Wohnungseigentum weiterhin an Attraktivität gewonnen hat.

Abb. 3: Prozentuale Anteile der Teilmärkte am Vertragsaufkommen



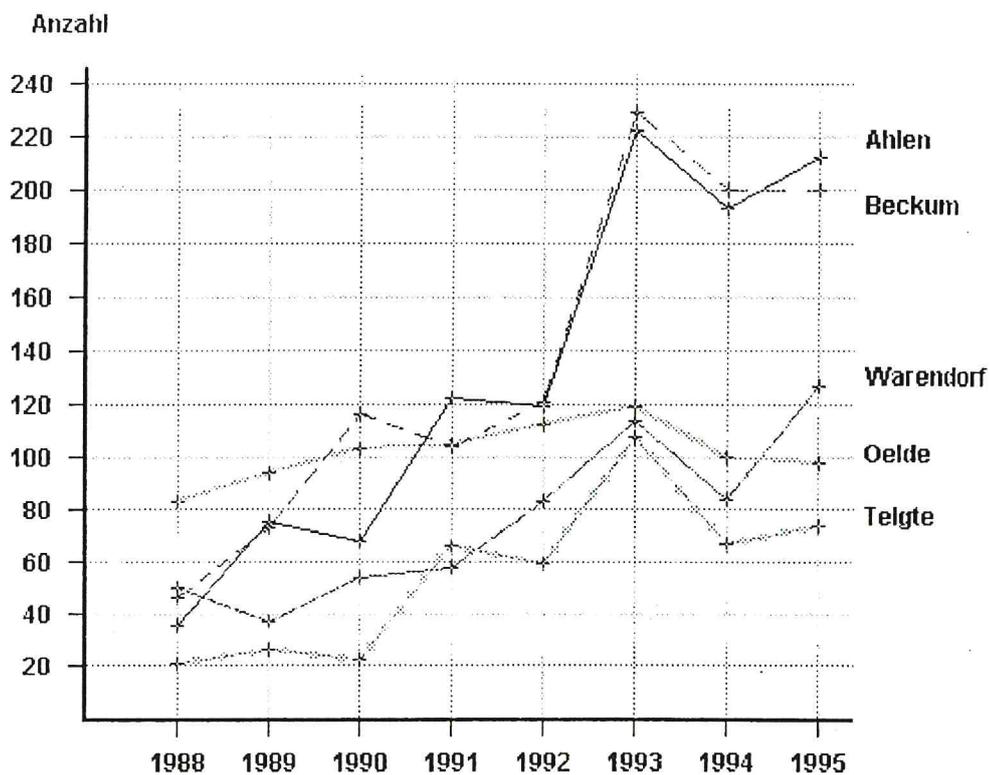
3.3 Verteilung der Kaufverträge nach Gemeinden

Die unterschiedliche Aktivität des Grundstücksmarktes in den einzelnen Städten und Gemeinden zeigt sich in der Tab. 3. Festzustellen ist auch, daß Wohnungseigentum stärker in den mehr industriell geprägten Städten Beckum und Ahlen als in den nördlichen Städten und Gemeinden nachgefragt wurde. Vermutlich auch wegen der hohen Bodenpreise im Umfeld von Münster hat aber auch im Nordkreis die Nachfrage gegenüber den Vorjahren zugenommen. In Abb. 4 ist für einige ausgewählte Gemeinden die Entwicklung dargestellt.

Tab. 3: Kaufverträge in den Städten und Gemeinden

Stadt / Gemeinde	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	Verträge/ 100 Einw. (1995)
Ahlen	333	278	350	408	581	437	478	0,859
Beckum	327	342	357	411	549	404	404	1,063
Beelen	30	31	43	35	68	52	49	0,852
Drensteinfurt	115	105	130	135	174	107	127	0,959
Ennigerloh	141	144	180	185	278	192	135	0,659
Everswinkel	88	76	74	110	126	126	99	1,155
Oelde	256	256	291	255	279	229	249	0,865
Ostbevern	50	37	60	120	146	110	119	1,388
Sassenberg	90	103	133	370	139	113	116	0,975
Sendenhorst	42	74	65	74	90	88	91	0,742
Telgte	215	184	198	158	233	186	188	1,021
Wadersloh	102	101	69	113	134	94	116	0,902
Warendorf	272	295	308	372	396	385	390	1,061
Kreis Warendorf	2061	2026	2258	2746	3193	2523	2561	0,944
Änderung zum Vorj. (%)	+17,0	-1,6	+11,4	+21,6	+16,3	-21,0	+1,5	

Abb. 4: Verkäufe von Eigentumswohnungen

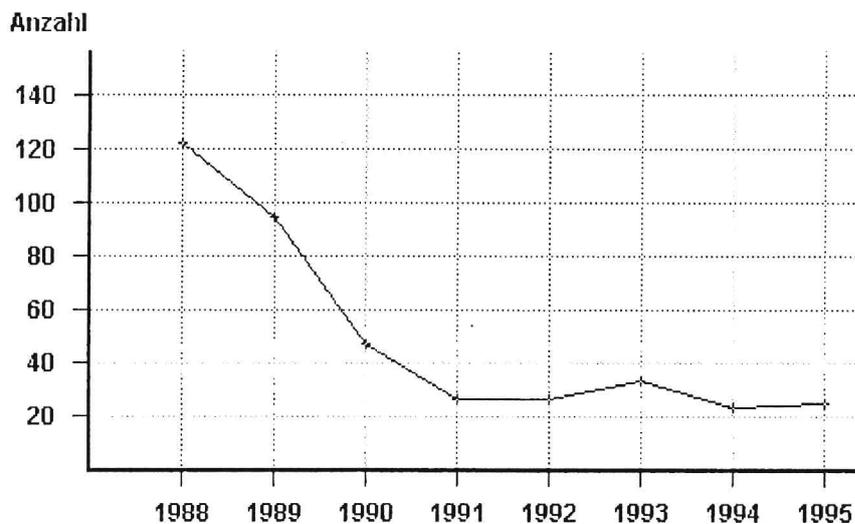


3.4 Arten des Erwerbs

Für die Kaufpreissammlung werden nur die notariell beurkundeten Kaufverträge ausgewertet. Schenkungs- und Übertragsverträge können nicht herangezogen werden, da die hier vereinbarten Preise nicht unter den Bedingungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs entstanden sind. Das gleiche gilt für den Erwerb durch Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren.

Die Zwangsversteigerung von Grundstücken hat an Bedeutung verloren. Wie die Abb. 5 zeigt, ist diese Form des Eigentumsübergangs von 122 Fällen im Jahre 1988 auf 25 Fälle im Jahr 1995 zurückgegangen. Die leicht steigende Tendenz im Berichtsjahr 1993 hat sich nicht weiter fortgesetzt.

Abb. 5: Zwangsversteigerungen im Kreis Warendorf



4. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

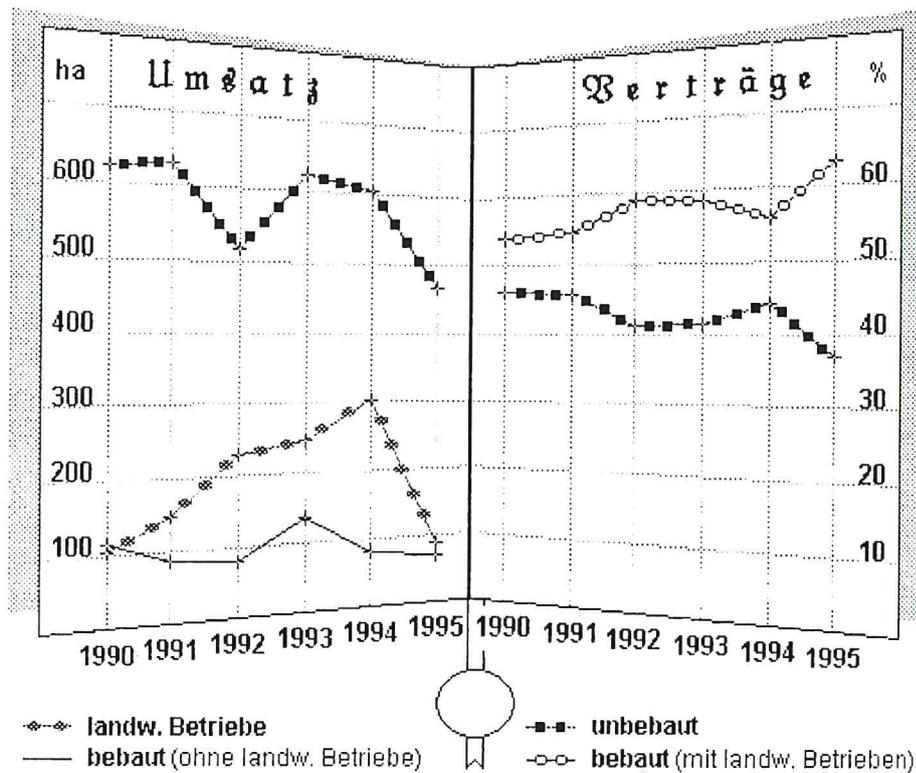
4.1 Allgemeines

Vergleicht man die Entwicklung der Teilmärkte von unbebauten und bebauten Grundstücken (einschließlich Wohnungseigentum), ist dies nur unter Berücksichtigung des Umsatzes im Bereich der Landwirtschaft möglich. Die Marktentwicklung ist im einzelnen aus den Abb. 6 bis 8 ersichtlich. Allgemein ist festzustellen, daß der Gesamtflächenumsatz der unbebauten wie auch der bebauten Grundstücke gegenüber dem Vorjahr rückläufig ist. Differenziert betrachtet ergibt sich bei den unbebauten Grundstücken (einschl. der landwirtschaftlichen Flächen) ein Rückgang von 22,5 %, bei den landwirtschaftlichen Betrieben (bebaute Hofstelle mit bewirtschafteter Fläche) ein Rückgang von 71,2 % und bei den übrigen bebauten Flächen ein Rückgang von 14,9 %.

Bei der Zahl der Vertragsabschlüsse ist eine gegenläufige Entwicklung zu erkennen. Während der Anteil der bebauten Grundstücke (einschl. der landw. Betriebe) um 7,3 % auf 63,1 % gestiegen ist, ist der Anteil der unbebauten Grundstücke gegenüber dem Vorjahr um 7,3 % auf 36,9 % zurückgegangen.

Die Entwicklung der letzten Jahre ist aus der Abb. 6 ersichtlich.

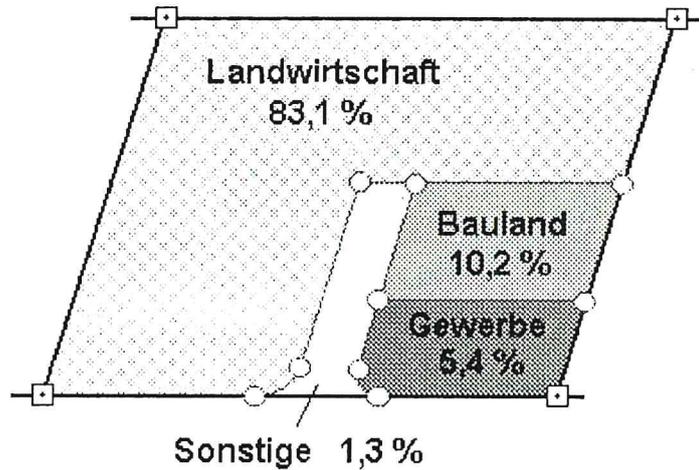
Abb. 6: Umsatz bebauter und unbebauter Grundstücke



4.2 Unbebaute Grundstücke

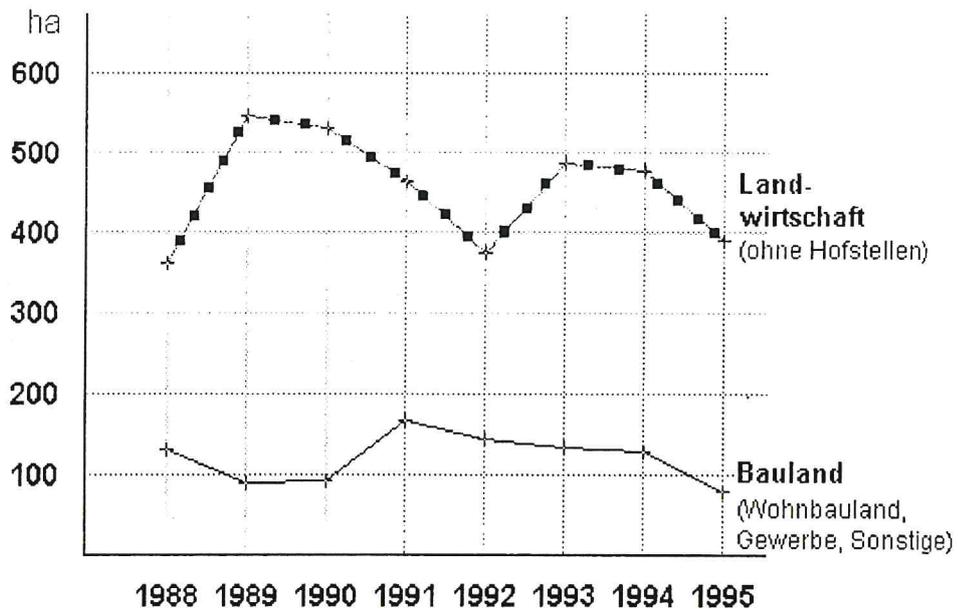
Die Abb. 6 zeigt, daß der Gesamtflächenumsatz bei den unbebauten Grundstücken deutlich über dem der bebauten Grundstücke liegt. Gleichzeitig ist auch festzustellen, daß die Entwicklung bei den unbebauten Grundstücken nicht kontinuierlich ist. Die Ursache dafür begründet sich durch den starken Einfluß, den auch hier die Landwirtschaft auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke ausübt. Mit einem Anteil von 83,1 % am Gesamtflächenumsatz bildet sie nach wie vor die größte Gruppe auf diesem Teilmarkt. Der Anteil der Baulandflächen ist um 1,3 % auf 10,2 % gestiegen, wogegen der Anteil der Gewerbeflächen um 2,4 % auf 5,4 % und der Anteil der sonstigen Flächen um 3,1 % auf 1,3 % gefallen ist (s. Abb. 7).

Abb. 7: Flächenanteile der veräußerten unbebauten Grundstücke



In der Abb. 8 ist der Umsatz der landwirtschaftlichen Flächen (unbebaut, ohne landw. Betriebe) dem Umsatz von Baulandflächen gegenüber gestellt. Bei beiden Grundstücksarten ist der Umsatz weiterhin rückläufig. Der Rückgang bei den landwirtschaftlichen Flächen liegt bei 18,4 % und bei den Baulandflächen bei 37,7 %.

Abb. 8: Umsatz von Bauland und landwirtschaftlichen Flächen



4.2.1 Bauland für den Wohnungsbau

In der Tab. 4 ist die Entwicklung des Flächen- und Geldumsatzes dargestellt. Es wird deutlich, daß sich die rückläufige Entwicklung aus dem

Vorjahr weiter fortsetzt. Bemerkenswert ist, daß der Rückgang des Flächenumsatzes nahezu doppelt so hoch ausfällt wie beim Geldumsatz. Dies läßt auf einen Anstieg der Bodenpreise schließen.

Tab. 4: Flächen für Wohnungsbau, Gewerbe und öffentl. Einrichtungen

Wohnbauland, Gewerbe, sonst. Flächen (z.B. öffentl. Einrichtungen)					
Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Änderung zum Vorj. (%)	Geldumsatz (Mio DM)	Änderung zum Vorj. (%)
1989	774	90,91	- 29,8	48,68	+ 18,7
1990	726	91,76	+ 0,9	46,98	- 3,5
1991	849	167,10	+ 82,1	61,81	+ 31,6
1992	918	143,49	- 14,1	75,05	+ 21,4
1993	1112	132,75	- 7,5	95,24	+ 26,9
1994	896	127,03	- 4,3	92,84	- 2,5
1995	773	79,11	- 37,7	76,59	- 17,5

Unter den Wohnbaulandflächen bilden die Flächen für eine individuelle Bauweise den Umsatzschwerpunkt. Hierzu zählen die Flächen für freistehende Einfamilien- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Der Umsatz von Flächen für den Geschößwohnungsbau beinhaltet größtenteils Grundstücke für Eigentumswohnungen.

In diesem Zusammenhang ist noch das Bauerwartungs- bzw. Rohbauland zu erwähnen. Diese Grundstücks-kategorie bildet eine Vorstufe zum baureifen Land, d.h. sie befindet sich in der Umwandlung von der landwirtschaftlichen Nutzung zum baureifen Land. Je nach Fortschritt dieser Entwicklung kann man für die einzelnen Qualitätsstufen, gemessen am baureifen Land, folgende Wertzonen annehmen:

- Bauerwartungsland 25-40 % des Baulandwertes
- Rohbauland 40-80 % des Baulandwertes
- baureifes Land 100 % des Baulandwertes

Gemessen an der Zahl der Gesamtvertragsabschlüsse ist der Umsatz von Bauerwartungs- bzw. Rohbauland von untergeordneter Bedeutung. Festzustellen bleibt allerdings, daß sich der Rohbaulandumsatz etwa verdoppelt hat. Ein Grund dafür ist, daß Wohnungsbaugesellschaften, etc. im verstärkten Maße Rohbaulandflächen erwarben.

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

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

die nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Einflüsse beeinflusst sind.

Alle weiteren Angaben dieses Berichtes basieren daher nur noch auf unbeeinflussten (bereinigten) Kauffällen. Ebenfalls nicht mit einbezogen sind Vertragsabschlüsse über Straßenland, öffentliche Grünflächen, Flächen der Versorgung usw.

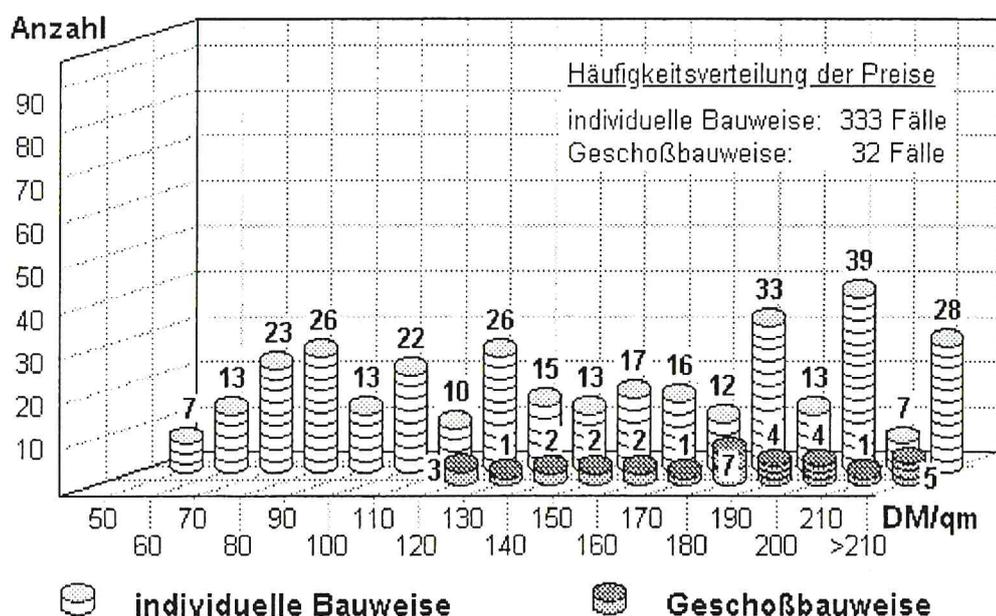
Der bereinigte Gesamtflächen- und Geldumsatz der ausgewerteten Grundstücke im Berichtsjahr 1995 ist aus der Tab. 5 ersichtlich.

Tab. 5: Wohnbaulandumsatz, eingeteilt nach Qualitätsstufen (bereinigte Fälle)

Art	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio DM)
individuelle Bauweise	385	30,27	46,75
Geschoßbauweise	38	4,10	8,70
Bauerwartungsland	2	0,62	0,16
Rohbauland	12	2,81	3,04

Betrachtet man die Häufigkeitsverteilung der gezahlten Preise im Jahr 1995, so ist festzustellen, daß sich bei den Bodenwerten neben der mittleren Preisklasse 70,00 DM/m² bis 130,00 DM/m² eine gehobenere Preisklasse im Bereich 180,00 DM/m² bis tlw. über 210,00 DM/m² gebildet hat. Dies ist darauf zurückzuführen, daß in einigen Städten und Gemeinden des Kreises Verkäufe überwiegend in dieser Preiskategorie lagen. In diesen Werten sind die Erschließungskosten nicht enthalten. Die Einzelverteilung ist in der Abb. 9 dargestellt.

Abb. 9: Häufigkeitsverteilung der Wohnbaulandpreise (bereinigte Fälle)



Bei den Grundstücken für den Geschößwohnungsbau läßt sich nur eine bedingte Aussage machen, da lediglich 32 geeignete Kauffälle für die Auswertung vorliegen.

Betrachtet man die Entwicklung der durchschnittlichen Grundstücksgrößen der Wohnbauflächen für eine individuelle Bauweise, so ist bei der Mehrzahl der Städte und Gemeinden zu erkennen, daß die durchschnittliche Grundstücksgröße zwischen 500 m² - 650 m² streut. Es ist erkennbar, daß sich der bisherige Trend zu größeren Grundstücken nicht weiter fortsetzt, sondern im Berichtsjahr 1995 rückläufig ist.

Tab. 6: Durchschnittliche Grundstücksgröße (bereinigte Fälle)

Stadt / Gemeinde	1989 m ²	1990 m ²	1991 m ²	1992 m ²	1993 m ²	1994 m ²	1995 m ²
Ahlen	493(27)	631(28)	552(20)	510(39)	533(60)	644(27)	550(35)
Beckum	592(45)	662(43)	579(54)	613(66)	607 ⁽¹⁰⁴⁾	576(43)	519(21)
Beelen	589(8)	561(9)	615(14)	681(13)	591(23)	567(15)	572(12)
Drensteinfurt	518(30)	573(36)	537(54)	491(58)	542(58)	545(29)	543(24)
Ennigerloh	625(14)	570(13)	511(34)	547(20)	562(43)	608(32)	590(19)
Everswinkel	555(11)	472(12)	532(10)	610(38)	573(46)	543(51)	549(32)
Oelde	653(26)	617(25)	685(25)	612(16)	556(13)	628(13)	626(17)
Ostbevern	669(15)	699(10)	668(18)	639(24)	524(47)	660(30)	647(22)
Sassenberg	655(37)	640(42)	619(63)	605(44)	591(42)	678(25)	677(30)
Sendenhorst	651(8)	597(17)	553(20)	646(9)	624(13)	547(15)	498(27)
Telgte	529(58)	519(30)	507(24)	538(26)	636(23)	552(26)	499(14)
Wadersloh	564(30)	667(28)	698(9)	626(22)	632(33)	600(11)	566(27)
Warendorf	415(39)	560(32)	582(37)	496(73)	515(75)	505(97)	509(66)
Kreis Warendorf	561 (348)	605 (326)	580 (382)	566 (448)	568 (580)	572 (414)	559 (346)

() = Anzahl der untersuchten Fälle

In der nachfolgenden Tab. 7 sind für die einzelnen Gemeinden und deren Ortsteile die durchschnittlichen Baulandwerte - unterteilt in drei Lageklassen - dargestellt. Die Durchschnittswerte beinhalten nicht die Erschließungskosten oder eventuelle Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) bzw. Ausgleichsbeiträge nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz, d.h. sie sind beitrags- und erschließungskostenpflichtig.

Die Baulandpreise sind im Berichtsjahr 1995 allgemein gestiegen, wobei festzustellen ist, daß die Zuwachsraten regional unterschiedlich ausgefallen sind. So wird beispielsweise in den im Westen des Kreises Warendorf gelegenen Städten und Gemeinden das Preisgefüge durch die Nähe zur Stadt Münster sehr stark beeinflusst. Zu erkennen ist aber auch, daß es vereinzelt in einigen Städten und Gemeinden des restlichen Kreisgebietes die Zuwachsraten sehr deutlich sind.

Tab. 7: Baulandrichtwerte, unterteilt nach Lageklassen

Gemeinde Ortsteil	Lageklassen								
	gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
	von DM	bis DM	Mittel DM	von DM	bis DM	Mittel DM	von DM	bis DM	Mittel DM
Ahlen	160	220	180	110	180	132	80	120	95
Dolberg	110	110	110	90	105	98	80	85	83
Vorhelm	110	120	118	75	105	87	60	80	70
Beckum	140	225	173	100	160	128	65	110	89
Neubeckum	130	160	142	100	115	112	65	100	83
Vellern	100	100	100	80	95	88	---	---	---
Beelen	85	100	90	75	105	86	---	---	---
Drensteinfurt	170	200	182	150	170	159	110	145	136
Ameke	---	---	---	85	90	88	---	---	---
Rinkerode	190	200	192	150	175	162	---	---	---
Walstedde	150	175	162	135	140	136	100	100	100
Ennigerloh	135	160	148	95	120	104	55	90	82
Enniger	90	100	91	80	90	84	---	---	---
Ostenfelde	85	100	92	65	85	81	---	---	---
Westkirchen	65	70	68	55	60	59	---	---	---
Everswinkel	145	190	167	130	170	143	---	---	---
Alverskirchen	120	120	120	85	100	91	---	---	---
Oelde	145	220	168	105	150	129	90	120	101
Lette	---	---	---	55	65	59	---	---	---
Stromberg	120	150	130	90	115	103	80	90	85
Sünninghausen	---	---	---	50	60	54	---	---	---
Ostbevern	130	150	140	75	130	113	---	---	---
Sassenberg	105	120	110	80	110	101	---	---	---
Füchtorf	---	---	---	70	80	75	---	---	---
Sendenhorst	160	190	176	125	170	145	120	135	125
Albersloh	155	190	172	150	150	150	---	---	---
Telgte	260	350	296	190	280	241	140	190	165
Westbevern	130	140	137	110	125	120	---	---	---
Wadersloh	115	130	123	85	110	102	---	---	---
Diestedde	65	75	68	60	60	60	---	---	---
Liesborn	95	110	100	85	90	90	70	70	70
Warendorf	170	230	188	130	185	151	60	125	101
Einen	---	---	---	80	90	85	---	---	---
Freckenhorst	105	140	112	75	90	84	---	---	---
Hoetmar	60	60	60	50	55	52	---	---	---
Milte	90	100	100	80	90	87	---	---	---
Müssingen	95	100	100	75	90	82	---	---	---

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

Die Tab. 7 zeigt ein nach Lageklassen gestaffeltes Preisspektrum der einzelnen Städte und Gemeinden. Mit dargestellt werden auch die Ortsteile, um die Preisentwicklung differenzierter aufzuzeigen. Die Baulandrichtwerte sind gegenüber dem Vorjahr aufgrund der z.T. deutlichen Bodenpreissteigerungen angepaßt worden. Die Anpassung der einzelnen Lageklassen erfolgte unterschiedlich. In den mittleren

und mäßigen Lagen sind die Zuwächse höher als in den guten Lagen. Wegen der teils sehr hohen Preise in den guten Lagen war die Nachfrage nach preiswerteren Grundstücken in mittlerer und mäßiger Lage besonders hoch, was in überdurchschnittlichen Preissteigerungen seinen Ausdruck findet. Deutlich höhere Baulandrichtwerte haben sich auch in den Ortsteilen ergeben, in denen nach Jahren mit ausschließlichen Verkäufen durch die Gemeinden nunmehr mehrere Privatverkäufe vorlagen.

In der Abb. 10 sind zur besseren Übersicht typische Baulandwerte mittlerer Lage bildlich dargestellt. Die Werte basieren auf den Bodenrichtwerten (siehe hierzu Pkt. 4.2.5). Wie zur Tab. 7 schon bemerkt, wird hier deutlich sichtbar, daß die Randlage zur Stadt Münster das Preisniveau - auch in den Ortsteilen - stark beeinflusst.

Abb. 10: Typische Baulandwerte für Gebiete mittlerer Lage (Stichtag: 31.12.1995).

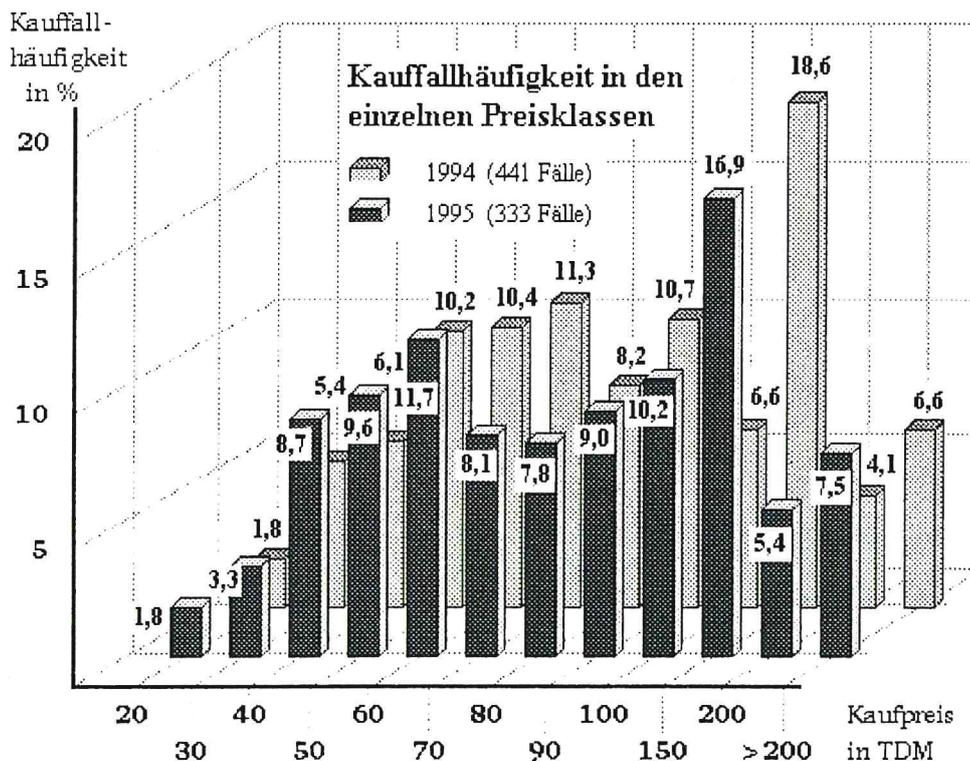


Die angegebenen Werte beziehen sich auf DM/m² und sind erschließungskostenbeitragspflichtig.

In der nachfolgenden Abb. 11 wird das absolute Preisgefüge von Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau der Jahre 1994 und 1995 dargestellt. Die Graphik zeigt die prozentualen Anteile der verkauften Wohnungsbaugrundstücke, eingeteilt nach gezahlten Grundstückskaufpreisen.

Gegenüber dem Berichtsjahr 1994 hat sich die Häufigkeitsverteilung nur geringfügig geändert. Nach wie vor fällt die überwiegende Anzahl der Kauffälle in die Preisklasse 50 bis 100 TDM. Der Anteil der höheren Preisklassen mit rd. 30 % aller Kauffälle ist nahezu unverändert. Dies liegt darin begründet, daß in einigen Städten und Gemeinden überproportional viele Grundstücksverkäufe in den guten Lagen erfolgten. Auch wurden in den Städten und Gemeinden, deren Angebot an baureifem Land nicht sehr hoch ist, vereinzelt Baugrundstücke (Baulücken) veräußert, die wegen der besonderen Situation über dem normalen Preisgefüge liegen. Als Erwerber traten größtenteils Bauträgergesellschaften auf, die diese Grundstücke später mit schlüsselfertig errichteten Gebäuden veräußern.

Abb. 11: Verteilung der Preise unbebauter Wohnbaugrundstücke -individuelle Bauweise- (bereinigte Fälle)

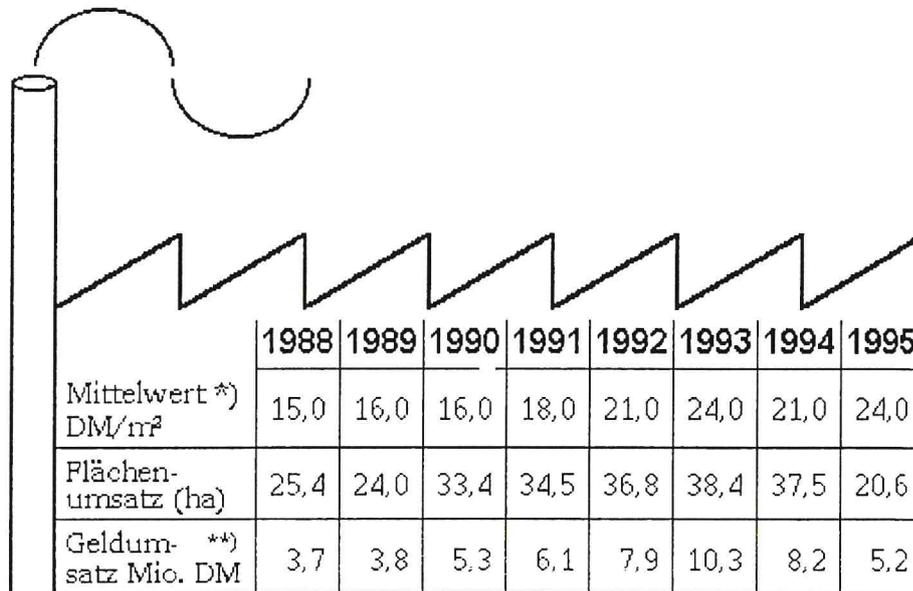


Der durchschnittliche Kaufpreis für einen Bauplatz liegt im Berichtsjahr 1995 bei rd. 90.000 DM.

4.2.2 Gewerbeflächen

Der sich im Berichtsjahr 1994 abzeichnende Umsatzrückgang bei den Gewerbeflächen setzte sich mit 45,1 % sehr deutlich fort. Die Ursache dafür mag u.a. darin begründet sein, daß die allgemeine Zurückhaltung bei den Investitionen auch im Kreis Warendorf seine Wirkung zeigt. Die in der Tab. 8 gezeigten Mittelwerte beziehen sich auf das gesamte Kreisgebiet. Sie sollen nur den allgemeinen Entwicklungstrend widerspiegeln, da die Entwicklung in den einzelnen Gemeinden zum Teil sehr unterschiedlich ist. Eine Anpassung der Richtwerte für Gewerbeflächen erfolgte nur in Einzelfällen, weil keine Wertsteigerungen festgestellt wurden, tlw. wurden auch Grundstücke preiswerter als in den Vorjahren verkauft. Die Steigerung des Mittelwertes gegenüber 1994 resultiert daraus, daß im größeren Maße Gewerbeflächen in insgesamt teureren Gewerbegebieten verkauft wurden.

Tab. 8: Geld- und Flächenumsatz bei den Gewerbegrundstücken (bereinigte Fälle)



*) ohne Erschließungskosten

**) tlw. mit Erschließungskosten

4.2.3 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Der Umsatzrückgang bei den landwirtschaftlichen Flächen setzt sich auch im Berichtsjahr 1995 weiter fort. Bei einem gegenüber dem Vorjahr verlangsamten Rückgang hat der Flächenumsatz um 4,4 % und der Geldumsatz um 5,9 % nachgelassen. Der Durchschnittswert für Ackerland ist gegenüber dem Vorjahr um 1,5 % auf 4,02 DM/m² gefallen.

Dabei ist festzustellen, daß die Preise im Kreis Warendorf je nach Lage, Größe und Bodenqualität zwischen 2,50 DM/m² und 6,00 DM/m² schwanken. Entsprechend der Bodenqualität sind die Preise im Nord-

kreis höher als im Südkreis. Dies ist darin begründet, daß sich die leichteren Böden im Nordkreis für Sonderanbaukulturen (z.B. Spargel) besser eignen.

Die Umsatzentwicklung ist in der Tab. 9 dargestellt. Die Abb. 12 zeigt die aus Verkäufen ermittelten Richtwerte für landwirtschaftliche Flächen in den einzelnen Gemeinden.

Tab. 9: Flächen- und Geldumsatz landwirtschaftlicher Grundstücke -ohne Forstflächen- (bereinigte Fälle)

	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Anzahl der Verträge	148	108	95	84	80	86	87
Mittelwert (DM / m ²)	3,64	3,99	3,80	3,83	3,94	4,08	4,02
Flächenumsatz (ha)	446,1	321,8	351,9	256,2	346,0	288,9	276,2
Geldumsatz (Mio.DM)	16,3	12,8	13,4	9,8	13,6	11,8	11,1

Abb. 12: Richtwerte für Ackerland im Kreis Warendorf (Stichtag: 31.12.1995)



Angaben in DM/m²

Neben dem Markt für reine landwirtschaftliche Flächen hat sich im Südkreis ein Markt entwickelt, der sehr stark durch die Zementindustrie geprägt ist. Preisbestimmend sind hier die Gesteinsvorkommen, aber auch die besonderen Einflüsse durch Grundstückstausch bzw. durch Umsiedlung von landwirtschaftlichen Betrieben. Der Wert für diese Flächen liegt im Jahr 1995 bei etwa 11,00 bis 13,00 DM/m².

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

Bei den forstwirtschaftlichen Flächen können ebenso nur bedingte Aussagen gemacht werden, da auch hier eine ausreichende Zahl von geeigneten Verträgen nicht vorliegt. Die Zahl der geeigneten Verträge liegt seit den letzten 7 Jahren im Schnitt bei 8 Stück/Jahr. Die Auswertungen dieser Verträge zeigen ein nahezu unverändertes Preisbild. Der Mittelwert für forstwirtschaftliche Flächen - ohne Aufwuchs - liegt bei etwa 1,40 DM/m².

4.2.4 Erbbaugrundstücke

Bei der Bestellung von Erbbaurechten werden in den Verträgen Erbbauzinsen vereinbart. Die Höhe des Erbbauzinses richtet sich nach der jeweiligen Grundstücksnutzung. Allerdings ist nicht festzustellen, daß für gleiche Grundstücksnutzungen der Zins einheitlich ist. Oft wird der Zins frei ausgehandelt, so daß er innerhalb einer gewissen Bandbreite variiert. Aufgrund der ausgewerteten Verträge liegt im Kreis Warendorf der Erbbauzins für Wohnbaugrundstücke (Ein- und Zweifamilienhaus) zwischen 2,5 und 3,5 % vom Bodenpreis. Die Höhe des Erbbauzinses kann auch davon abhängen, ob neben der Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses weitere Belastungen für den Erbbaurechtsnehmer (z.B. beim Heimfall) vereinbart wurden. Ein Erbbauzins für Geschloßwohnungsbau und Gewerbegrundstücke konnte nicht abgeleitet werden, da die Zahl der Vertragsabschlüsse für eine Auswertung zu gering ist.

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

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

Tab. 10: Erbbaurechtsgeber

Jahr	Erbbaurechtsgeber					Anz.
	Kirche	Privataussteller	Kommune	Wohnbau-gesellsch.	Sonstige	
1988	28	19	11	7	1	66
1989	17	29	31	2	--	79
1990	14	24	19	1	--	58
1991	54	47	39	--	--	140
1992	23	15	17	--	--	55
1993	38	26	14	--	--	78
1994	28	38	23	--	--	89
1995	16	29	5	--	--	50

4.2.5 Bodenrichtwerte

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

Das Bodenrichtwertgrundstück hat im Kreis Warendorf eine nahezu rechteckige Form, eine mittlere Größe von 700 m² und eine max. Grundstückstiefe von 40 m. Es soll 2-geschossig bebaubar und wegen der Belichtung der in der Regel zum Garten hin gelegenen Wohnräume zur südlichen Himmelsrichtung ausgerichtet sein.

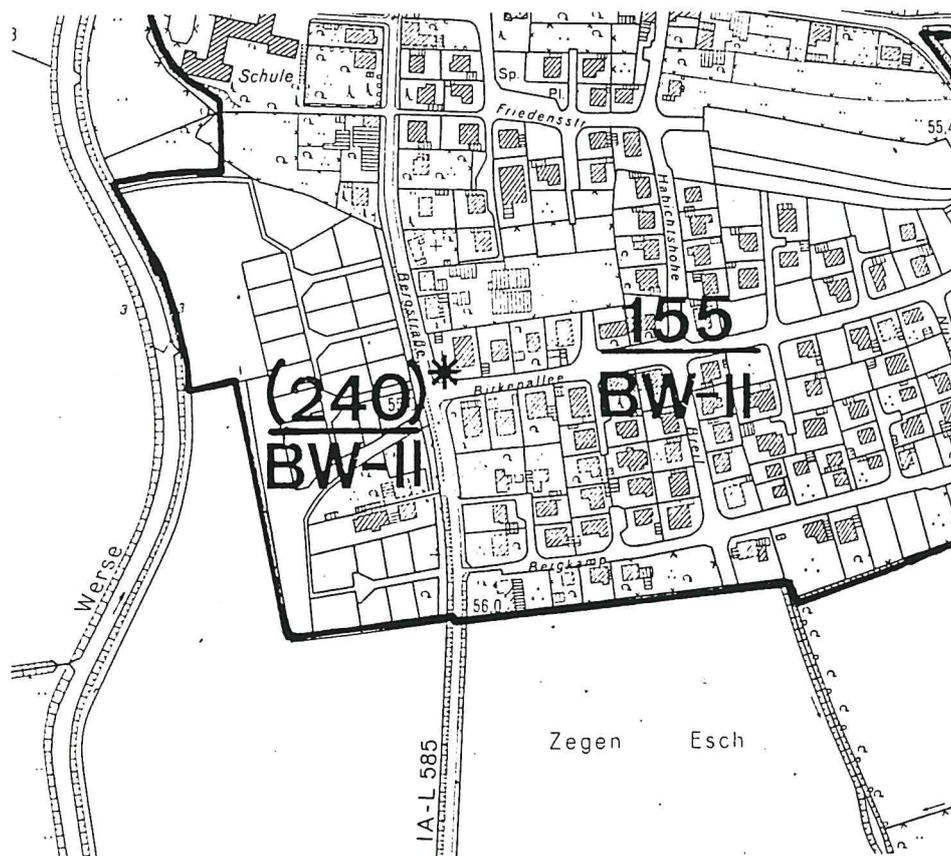
Die Bodenrichtwerte beinhalten grundsätzlich keine Erschließungskosten und sonstige Beiträge, d.h. bei den Richtwerten handelt es sich um sog. beitragspflichtige Werte. In Gebieten, in denen die Kaufpreise überwiegend Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) und ggf. nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz beinhalten, sind Richtwerte für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke angegeben. Diese Werte sind in der Richtwertkarte in Klammern gesetzt. (siehe hierzu Abb. 13).

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

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

Für die landwirtschaftlichen Nutzflächen können aufgrund der geringen Zahl der jährlichen Kauffälle keine Bodenrichtwerte in kleinräumiger Gliederung angegeben werden. Zur Orientierung dienen stattdessen die unter Pkt. 4.2.3 angegebenen Richtwerte, welche für das Gebiet einer ganzen Gemeinde bzw. eines Ortsteiles repräsentativ sind. Die Bodenrichtwerte sind in der Bodenrichtwertkarte dargestellt. Eine Abgrenzung der Bodenrichtwertgebiete ist nicht vorgenommen, vielmehr ist in den Grenzbereichen von Fall zu Fall zu prüfen, welcher Richtwert (ggf. Zwischenwert) anzunehmen ist.

Abb. 13: Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte (Stichtag: 31.12.1995)
(Kartengrundlage: Verkleinerung der Deutschen Grundkarte 1:5000)



Erläuterungen zu Schreibweise:

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| B = baureifes Land | R = Rohbauland |
| E = Bauerwartungsland | W = Wohnbaufläche |
| MI = Mischgebiet | GE = Gewerbegebiet |
| I/II = Geschößhöhe | |

Beispiel: $\frac{155}{\text{BW - II}}$ $\frac{(240)}{\text{BW - II}}$

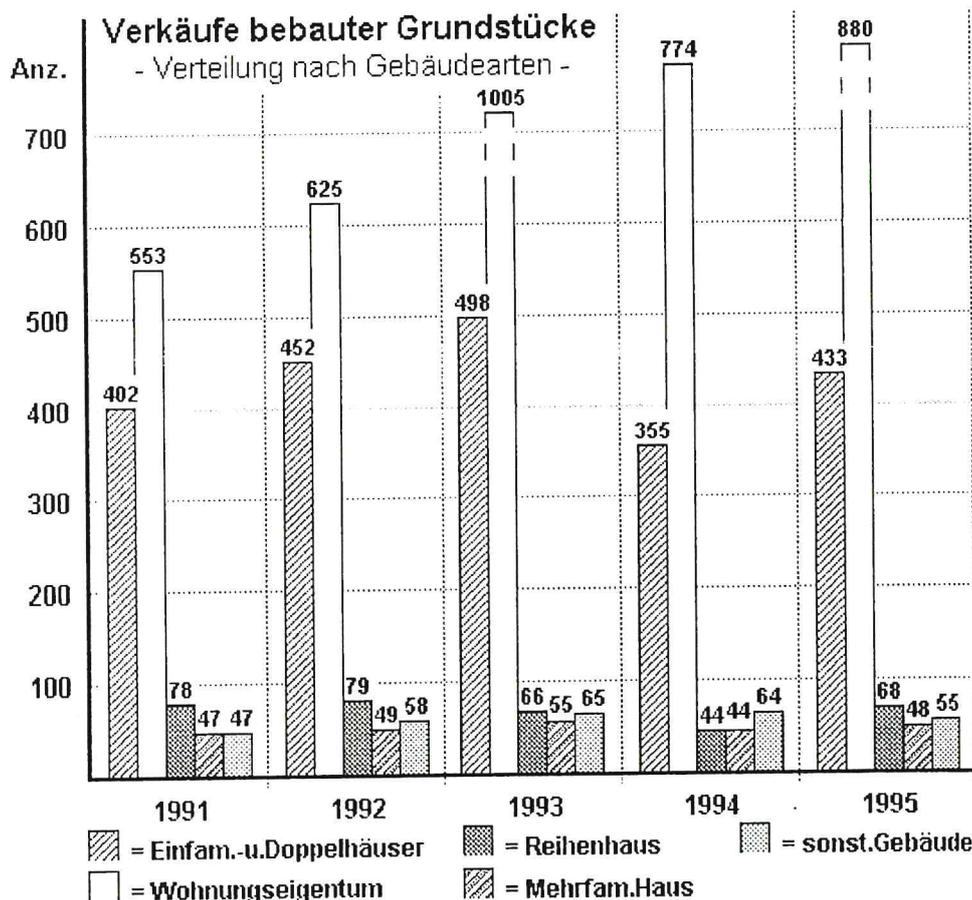
155,--DM/m² baureifes Land als Wohnbaufläche mit bis zu 2-geschosiger Bauweise bzw. **240,--DM/m²** erschließungsbeitragsfrei (einschl. Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) und ggf. § 8a Bundesnaturschutzgesetz) als Wohnbaufläche mit bis zu 2-geschosiger Bauweise.

4.3 Bebaute Grundstücke

4.3.1 Gesamtüberblick

Ausgewertet wurden Kauffälle über Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Eigentumswohnungen. Eine detaillierte Auswertung der gewerblich und gemischt genutzten Gebäude erfolgte nicht, da die geringe Zahl der Kauffälle für ein aussagekräftiges Ergebnis nicht ausreicht. In der Abb. 14 sind diese Kauffälle mit den sonstigen Gebäuden erfaßt.

Abb. 14: Verteilung nach Gebäudearten (bereinigte Fälle)



Der im Jahr 1994 einsetzende Rückgang der Kauffälle setzte sich im Berichtsjahr 1995 nicht weiter fort. So ist bei den Einfamilien- und Doppelhäusern ein Zugang von 22 % und beim Wohnungseigentum ein Zugang von 13,7 % zu verzeichnen. Allerdings liegen die Verkäufe immer noch unter den Zahlen des Spitzenjahres 1993. Ebenfalls gestiegen sind die Fallzahlen bei den Reihen- und Mehrfamilienhäusern.

Das Wohnungseigentum bildet mit 59,3 % weiterhin den größten Anteil der Kauffälle. Hier spielen allerdings die Investitionsüberlegungen von

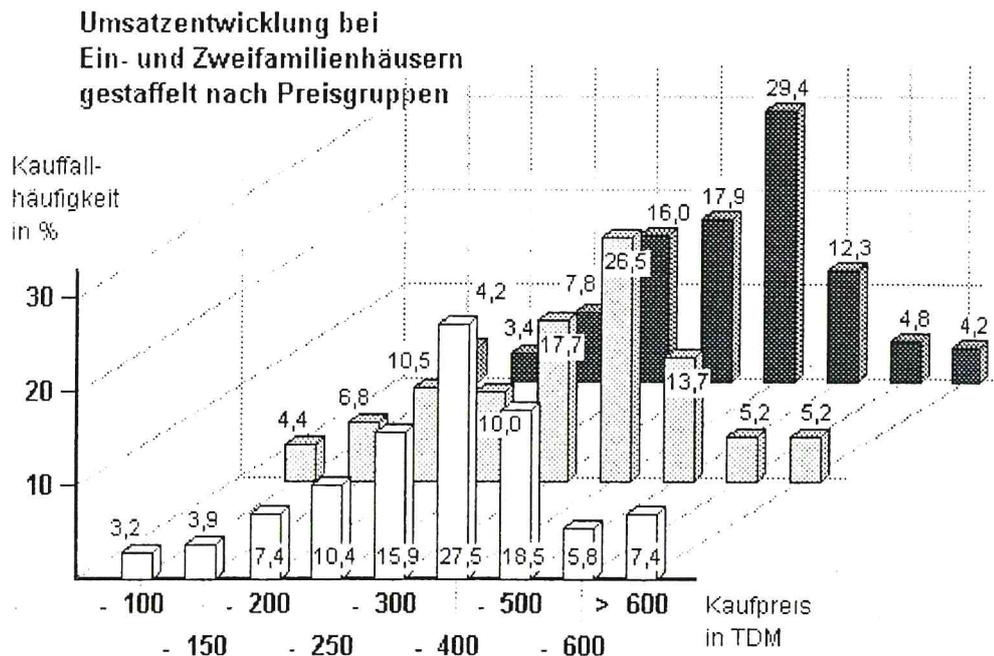
Kapitalanlegern eine nicht unbedeutende Rolle, wogegen bei Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Eigentumswohnungen werden sowohl von Kapitalanlegern wie auch von Selbstnutzern gleichermaßen erworben. Die hohe Zahl der Kauffälle macht die große Nachfrage auf diesem Teilmarkt sehr deutlich.

4.3.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Abb. 15 zeigt die Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern in den einzelnen Preisklassen. Wie bei den unbebauten Grundstücken wurden vermehrt teurere Objekte veräußert.

Abb. 15 Häufigkeitsverteilung der gezahlten Kaufpreise für Grundstücke mit Einfamilien- und Zweifamilienhäuser (bereinigte Fälle)



Eine Aufschlüsselung auf die einzelnen Gemeinden für die Jahre 1994 und 1995 kann der folgenden Tab. 11 entnommen werden.

Tab. 11: Kauffälle bebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke aufgeschlüsselt nach Gemeinden (bereinigte Fälle)

Stadt / Gemeinde	Jahr	Ges. Anz.	Preisklassen					
			bis 250 TDM		250 - 400 TDM		über 400 TDM	
			Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Ahlen	1994	43	17	39,5	14	32,6	12	27,9
	1995	54	13	24,1	24	44,4	17	31,5
Beckum	1994	35	15	42,9	13	37,1	7	20,0
	1995	48	16	37,5	22	45,8	8	16,7
Beelen	1994	1	1	100,0	—	—	—	—
	1995	5	—	—	4	80,0	1	20,0
Drensteinfurt	1994	15	8	53,3	5	33,4	2	13,3
	1995	19	5	26,3	4	21,1	10	52,6
Ennigerloh	1994	19	8	42,1	9	47,4	2	10,5
	1995	10	4	40,0	3	30,0	3	30,0
Everswinkel	1994	10	2	20,0	5	50,0	3	30,0
	1995	19	1	5,3	12	63,1	6	31,6
Oelde	1994	20	5	25,0	12	60,0	3	15,0
	1995	36	10	27,8	15	41,7	11	30,5
Ostbevern	1994	4	1	25,0	1	25,0	2	50,0
	1995	6	—	—	2	33,6	4	66,7
Sassenberg	1994	11	4	36,4	3	27,2	4	36,4
	1995	13	1	7,7	9	69,2	3	23,1
Sendenhorst	1994	17	6	35,3	6	35,3	5	29,4
	1995	8	3	37,5	1	12,5	4	50,0
Telgte	1994	20	2	10,0	10	50,0	8	40,0
	1995	20	5	25,0	9	45,0	6	30,0
Wadersloh	1994	13	3	23,1	8	61,5	2	15,4
	1995	23	6	26,1	7	30,4	10	43,5
Warendorf	1994	41	7	17,1	24	58,5	10	24,4
	1995	48	11	22,9	22	45,8	15	31,3
Gesamtkreis	1994	249	79	31,7	110	44,2	60	24,1
	1995	309	77	24,9	134	43,4	98	31,7

Tab. 12: Flächen- und Preisumsatz bebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke nach Gemeinden aufgeteilt (bereinigte Fälle)

Stadt / Gemeinde	1994			1995		
	Anzahl	Flächenumsatz ha	Preisumsatz Mio DM	Anzahl	Flächenumsatz ha	Preisumsatz Mio DM
Ahlen	43	3,2	13,9	54	4,5	19,0
Beckum	35	2,9	9,7	48	6,3	15,4
Beelen	1	0,08	0,2	5	1,7	1,7
Drensteinfurt	15	1,9	4,1	19	4,0	7,1
Ennigerloh	19	2,0	5,3	10	1,1	3,2
Everswinkel	10	1,4	3,5	19	1,6	7,1
Oelde	20	1,3	6,2	36	4,6	13,4
Ostbevern	4	0,6	1,9	6	0,5	2,8
Sassenberg	11	1,3	4,7	13	3,0	5,5
Sendenhorst	17	1,2	5,6	8	0,8	2,9
Telgte	20	2,9	9,2	20	1,6	6,9
Wadersloh	13	4,4	4,1	23	5,8	8,4
Warendorf	41	3,6	13,9	48	5,4	17,0
Kreis Warendorf	249	26,8	82,3	309	40,9	110,4

4.3.3 Wohnungseigentum

Wie unter Pkt. 3.2 schon bemerkt, hat der Teilmarkt "Eigentumswohnungen" in den letzten Jahren erheblich an Umfang und Bedeutung gewonnen (s. Abb. 3 u. Tab.13). Die Ursache hierfür liegt nicht zuletzt bei den steuerlichen Anreizen, durch welche mit Fremdkapital finanziertes Wohnungseigentum wegen der guten Abschreibungsmöglichkeiten sowie durch Schuldzinsenabzug auch für Kapitalanleger von größerem Interesse ist. Desweiteren bietet das Wohnungseigentum für viele die Möglichkeit, in einem noch vertretbaren finanziellen Rahmen Eigentum zu bilden.

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

Die Verteilung der Verkaufsarten ist aus der Tab. 13 ersichtlich. Es ist zu erkennen, daß die Gesamtzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr gestiegen ist. Bemerkenswert ist, daß der Zuwachs nahezu mit dem Zuwachs bei den Erstverkäufen identisch ist. Die Fallzahlen der Wiederverkäufe sind leicht rückläufig, während bei den Umwandlungen die Zahl der Kauffälle gestiegen ist.

Tab. 13: Verteilung nach Verkaufsarten, Gesamtgeld- und Flächenumsatz (bereinigte Fälle)

Jahr	Erstverkauf		Wiederverkauf		Umwandlung		Geldumsatz Mio. DM	Flächenumsatz ha	Kauffälle (gesamt)
	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%			
1991	249	45,0	291	52,6	13	2,4	94,0	7,93	553
1992	240	38,4	354	56,6	31	5,0	116,9	10,24	625
1993	460	45,8	442	44,0	103	10,2	200,4	14,18	1005
1994	388	50,1	336	43,4	50	6,5	166,4	12,20	774
1995	489	55,6	319	36,2	72	8,2	194,4	13,35	880

Bei der Preisentwicklung auf dem Wohnungseigentumsmarkt ist wie bei den Ein- und Zweifamilienhäusern eine Zunahme der Kauffälle in den höheren Preisklassen erkennbar.

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

Erstverkauf

Kaufpreis DM	1991		1992		1993		1994		1995	
	Anz.	%								
bis 150.000	44	17,7	19	7,9	31	6,8	12	3,1	10	2,0
bis 200.000	98	39,4	61	25,4	108	23,5	89	22,9	71	14,5
bis 250.000	80	32,1	102	42,5	151	32,8	114	29,4	167	34,2
bis 300.000	23	9,2	43	17,9	123	26,7	116	29,9	161	32,9
> 300.000	4	1,6	15	6,3	47	10,2	57	14,7	80	16,4

Tab. 15: Kauffallhäufigkeit in den einzelnen Preisklassen (bereinigte Fälle)

Wiederverkauf

Kaufpreis DM	1991		1992		1993		1994		1995	
	Anz.	%								
bis 150.000	184	63,2	31	8,8	194	43,9	135	40,2	124	38,9
bis 200.000	66	22,7	95	26,8	120	27,1	107	31,8	108	33,9
bis 250.000	28	9,6	31	8,8	90	20,4	53	15,8	55	17,2
bis 300.000	4	1,4	19	5,4	27	6,1	23	6,8	21	6,6
> 300.000	9	3,1	9	2,5	11	2,5	18	5,4	11	3,4

Als Wertmaßstab bei Eigentumswohnungen dient üblicherweise das Verhältnis Preis pro Quadratmeter Wohnfläche. Preisbeeinflussend ist der Bodenwert, die Wohnungsgröße, die Bauweise und Ausstattung der Gebäude und das Wohnumfeld. Die folgende tabellarische Übersicht zeigt, bezogen auf den Gesamtkreis, die Entwicklung der Preise pro Quadratmeter Wohnfläche.

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

Erstverkauf

Jahr	Kaufpreis DM / m ²			Anz. der Fälle	Preis- umsatz Mio. DM	Umsatz je Kauffall Mio. DM
	von	bis	Mittel			
1991	1600	3194	2556	82	15,6	0,191
1992	1950	3423	2665	68	14,1	0,208
1993	1828	3942	3183	203	45,1	0,222
1994	2313	4283	3269	159	43,5	0,273
1995	2687	4500	3335	129	34,8	0,269

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

Wiederverkauf

Jahr	Kaufpreis DM / m ²			Anz. der Fälle	Preis- umsatz Mio. DM	Umsatz je Kauffall Mio. DM
	von	bis	Mittel			
1991	970	3305	1939	40	6,1	0,152
1992	714	3339	1853	56	7,6	0,136
1993	1060	3695	2226	62	10,8	0,175
1994	1002	3217	1821	44	6,5	0,148
1995	853	3323	1847	56	9,6	0,171

Zur Verdeutlichung des Preisgefüges im Kreis Warendorf ist die Entwicklung der Preise pro Quadratmeter Wohnfläche bei den Erstverkäufen anhand einiger ausgewählter Gemeinden in der Tab. 18 dargestellt.

Tab. 18: Preise im Jahre 1995 (bereinigte Fälle)

Stadt / Gemeinde	Kaufpreis DM / m ²			Anz. der Fälle
Ahlen	2687	3644	3086	6
Beckum	2816	3720	3213	19
Ennigerloh	2909	3510	3258	20
Oelde	3070	3415	3277	6
Telgte	3250	4500	3561	22
Warendorf	2930	4283	3493	33

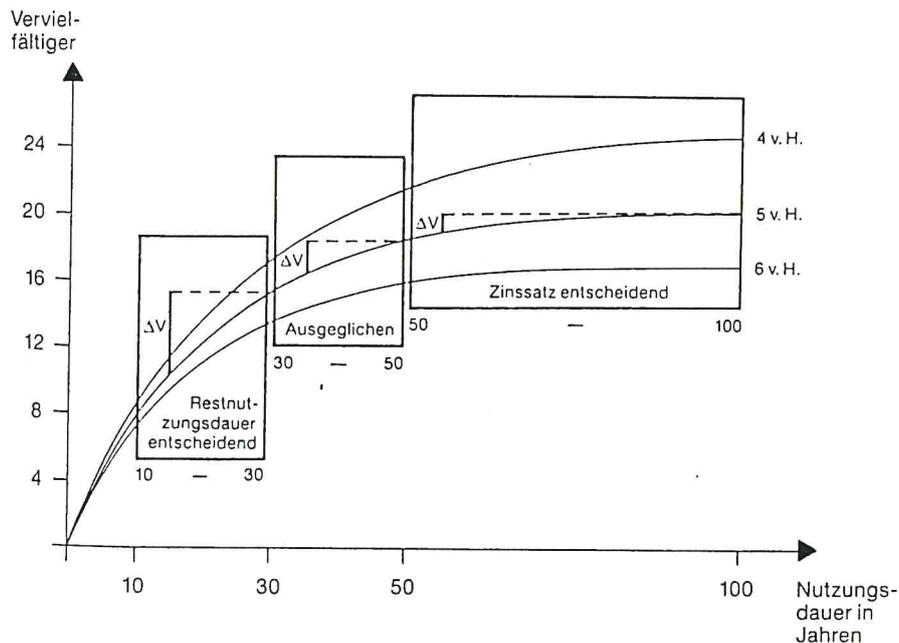
Die Angaben zu den Tab. 16 - 18 wurden aus besonders ausgesuchten Kaufverträgen mit detaillierten Angaben zu den einzelnen Objekten abgeleitet.

4.4 Liegenschaftszinssätze

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

Der Liegenschaftszins und die Restnutzungsdauer eines Gebäudes stehen in enger Abhängigkeit. Aus diesen beiden Faktoren wird nach der Formel für den Barwert einer jährlich nachschüssig zu zahlenden Rente ein Vervielfältiger ermittelt, mit dem der Reinertrag der zu bewertenden Anlage multipliziert wird. Welchen Einfluß die Restnutzungsdauer und die Höhe des Liegenschaftszinses auf den Vervielfältiger hat, ist aus der Abb. 16 ersichtlich. Es ist zu erkennen, daß bei einer hohen Restnutzungsdauer das Wertermittlungsergebnis entscheidend von dem Ansatz eines marktgerechten Liegenschaftszinses abhängt. Bei geringer Restnutzungsdauer hat der Liegenschaftszins nur geringen Einfluß auf den Ertragswert.

Abb. 16: Auswirkung des Zinssatzes und der Restnutzungsdauer auf den Vervielfältiger



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

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

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

Die Höhe des Liegenschaftszinses richtet sich maßgeblich nach dem zu bewertenden Gebäudetyp. So ist beispielsweise bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Zinssatz geringer, als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Anlagen. Der Grund dafür ist, daß bei Ein- und Zweifamilienhäusern nicht der Ertrag, sondern die Verfügbarkeit für persönliche Zwecke im Vordergrund steht. Im Kreis Warendorf sind i.d.R. die in Tab. 19 aufgeführten Liegenschaftszinsen zutreffend.

Tab. 19: Liegenschaftszinsen im Kreis Warendorf

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

5. Information

5.1 Gebühren für Gutachten

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

Tab. 20: Gebührenbeispiele

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

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

5.2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten

Die im Abschnitt 4.2.5 beschriebenen Bodenrichtwertkarten sind öffentlich und können von jedermann eingesehen werden. Die Karten sind auf der Grundlage der Deutschen Grundkarte (DGK 5) im Maßstab 1:5000 erstellt, und können gegen eine Gebühr von 36,--DM pro Blatt erworben werden. Kartenausschnitte sind gegen eine Gebühr ab 20,--DM (z.B. im Format DIN A4) zu erhalten.

5.3 Bescheinigungen und Auskünfte

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

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Kreis Warendorf
Waldenburger Straße 2
48231 Warendorf
Zimmer 458
Tel. 02581 / 532454 oder 532458