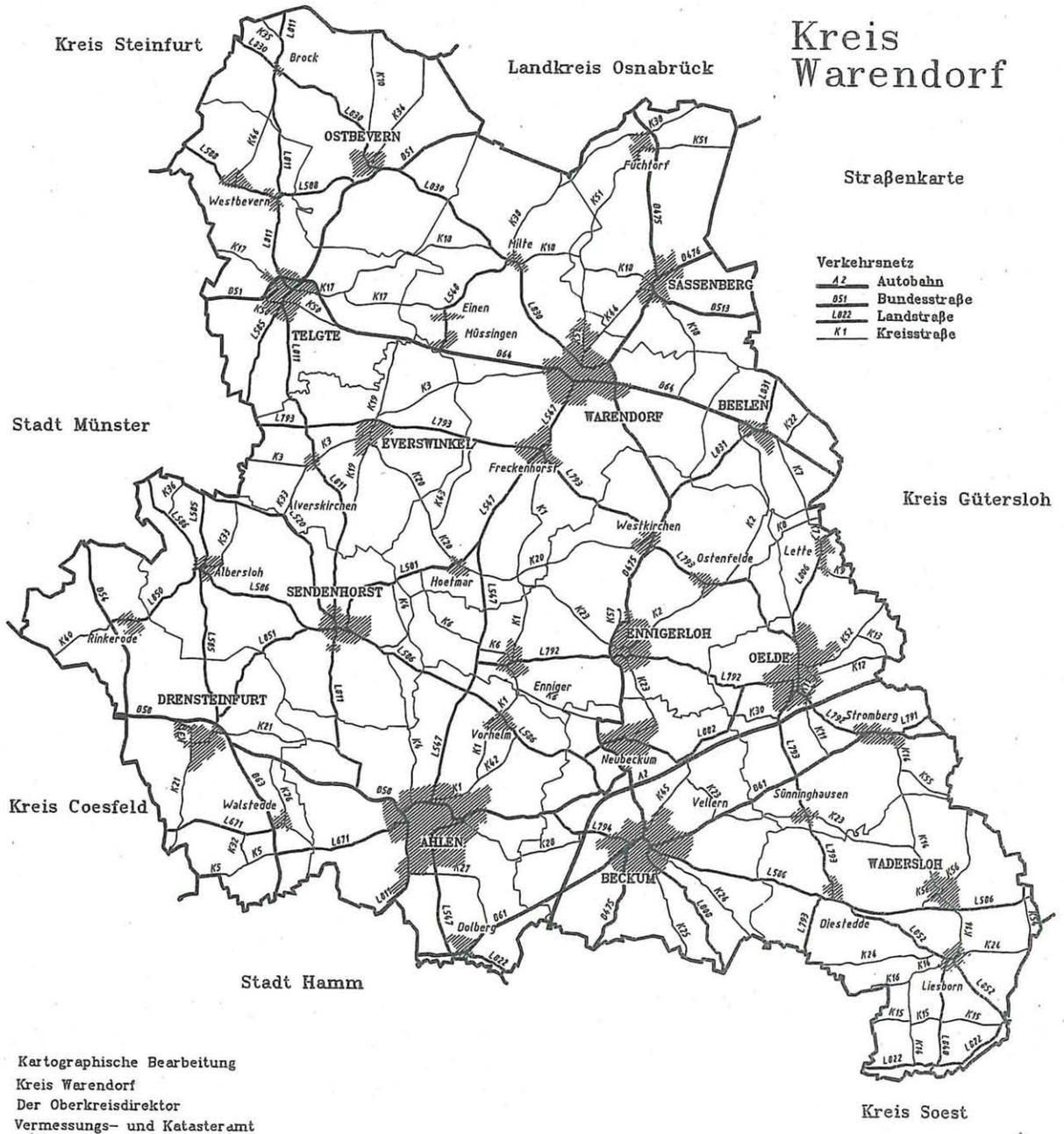




# Gutachterausschuß

für Grundstückswerte  
im Kreis Warendorf



Marktbericht 1996

# Grundstücksmarktbericht für den Kreis Warendorf 1996

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.

Er 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.

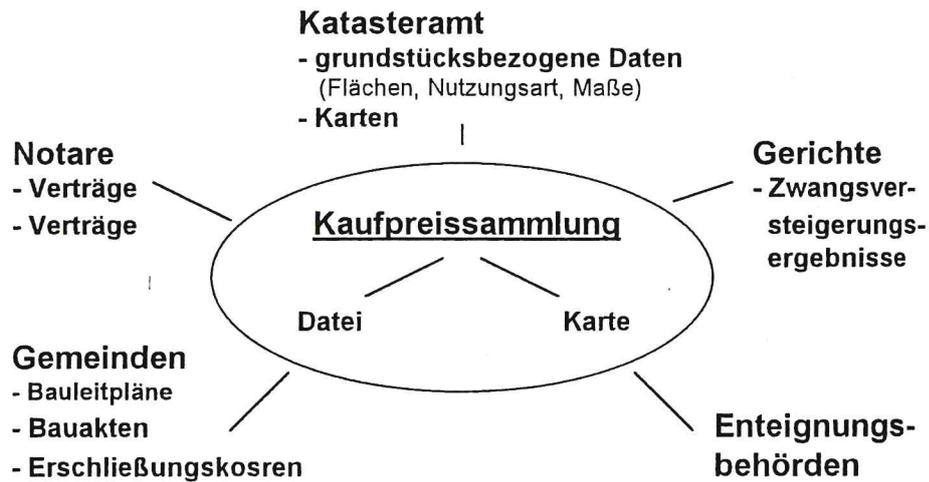
Zu den wesentlichen Aufgaben der Geschäftsstelle zählen:

- 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
1990	2732	87	1075
1991	2851	108	941
1992	3237	103	987
1993	4055	77	980
1994	3350	84	1205
1995	3340	71	1130
1996	3708	77	1200

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

Die Zahl der im Berichtsjahr 1996 eingesandten Kaufverträge bzw der beantragten Gutachten ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Bei den zu erstattenden Gutachten liegt der Anteil der bebauten Grundstücke bei etwa 77% und der Anteil der unbebauten Grundstücke bei etwa 23%. Antragsteller sind Privatpersonen zu 56 %, Gerichte zu 12 % und andere Behörden zu 32 %. Der Anteil der Privatpersonen bzw. der Gerichte ist gegenüber dem Vorjahr rückläufig, wogegen der Anteil der anderen Behörden sich nahezu verdreifacht hat. Die gegenüber dem Berichtsjahr 1995 abweichenden Zahlen sind in der Übernahme der Verträge begründet, die nach Fertigstellung des Marktberichtes für 1995 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 Südtteil 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 Verkehrsverbindungen (Bundesbahn, Autobahn, Bundes- und Landstraßen). Die unmittelbar benachbarten Regionen - Hamm, Münster, Osnabrück, Bielefeld - wirken sich positiv auf alle Wirtschaftsbereiche aus.

Im Kreisgebiet leben rd. 273.000 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 <sup>2</sup>	Einwohner / km <sup>2</sup>	Steuerkraftmeßzahl (DM/Einw)
Ahlen	55.691	123,13	452,3	1.114,9
Beckum	38.232	111,37	343,3	1.347,5
Beelen	5.858	31,17	187,9	948,5
Drensteinfurt	13.299	106,39	125,0	919,4
Ennigerloh	20.584	125,09	164,6	1.093,9
Everswinkel	8.734	68,72	127,1	1.046,3
Oelde	28.936	102,67	281,8	1.389,6
Ostbevern	8.791	89,00	98,8	742,2
Sassenberg	12.156	78,02	155,8	1.234,9
Sendenhorst	12.315	96,68	127,4	1.904,0
Telgte	18.530	90,27	205,3	981,2
Wadersloh	12.968	117,03	110,8	871,3
Warendorf	37.156	176,08	211,0	1.054,4
<b>Kreis Warendorf</b>	<b>273.250</b>	<b>1315,62</b>	<b>207,7</b>	<b>1.159,7</b>

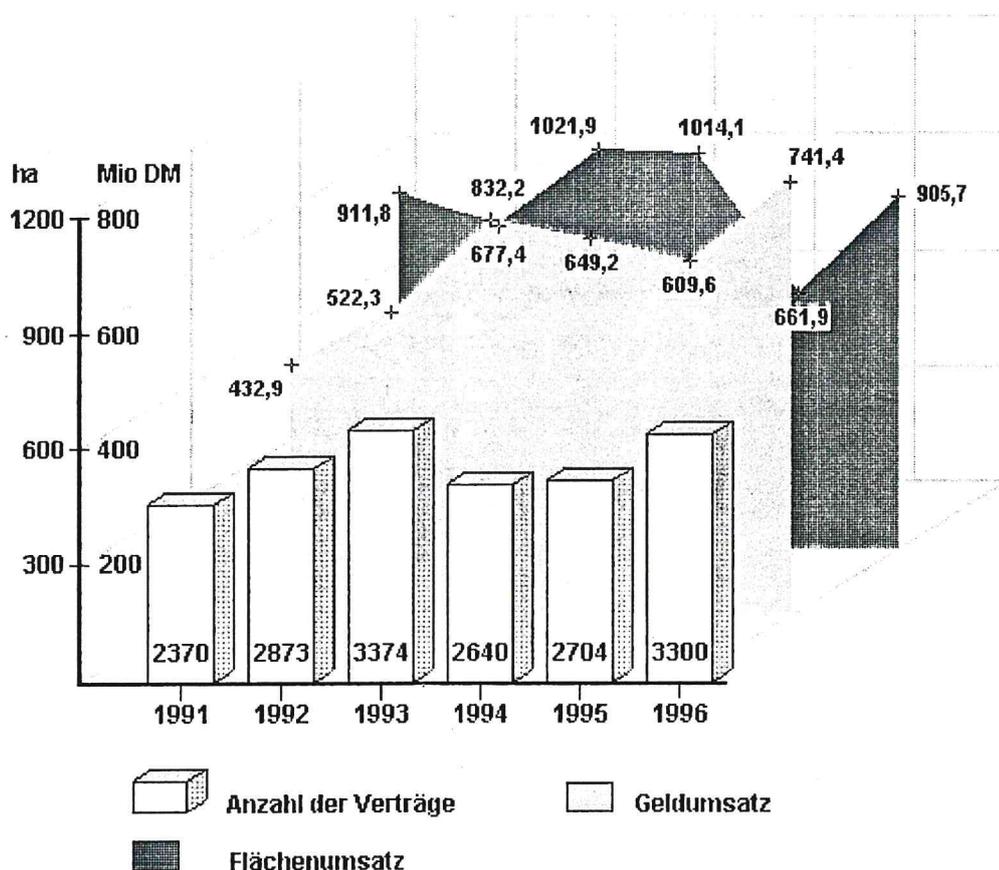
Stand: 30.6.1996

### 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



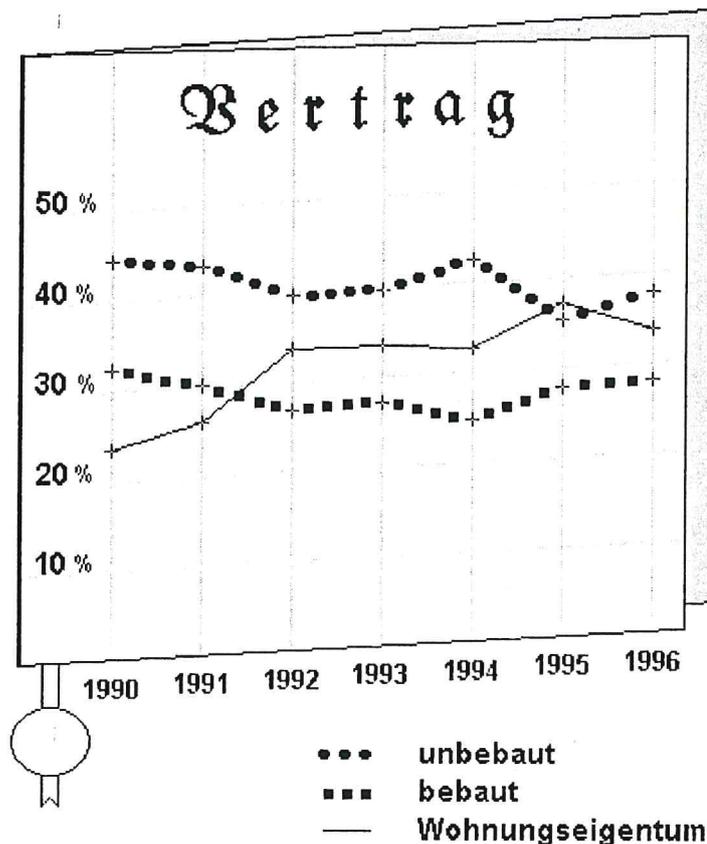
Die Graphik zeigt, daß sich der Umsatzrückgang im Berichtsjahr 1996 nicht weiter fortsetzt. So ist der Geldumsatz um 21,6 % und der Flächenumsatz um 36,8 % gestiegen. Die Zahl der Kauffälle hat sich gegenüber dem Vorjahr um 22,0 % erhöht. Die Hauptursache der Umsatzsteigerungen ist wohl in der Anhebung der Grunderwerbssteuer zum 1.1.1997 zu suchen.

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

### 3.2 Entwicklung der Vertragsabschlüsse

Die Anteile der einzelnen Teilmärkte am Gesamtvertragsaufkommen haben sich gegenüber dem Vorjahr verändert. Der Rückgang bei den unbebauten Grundstücken setzt sich nicht weiter fort. Ihr Anteil erhöhte sich auf 38,0 %. Der im Vorjahr zu verzeichnende Anstieg bei den bebauten Grundstücken hat sich verlangsamt. Der Anteil hat sich auf 28,1 % erhöht. Dagegen hat sich der Vertragsanteil der Wohnungseigentum auf 33,9 % verringert.

Abb. 3: Prozentuale Anteile der Teilmärkte am Vertragsaufkommen



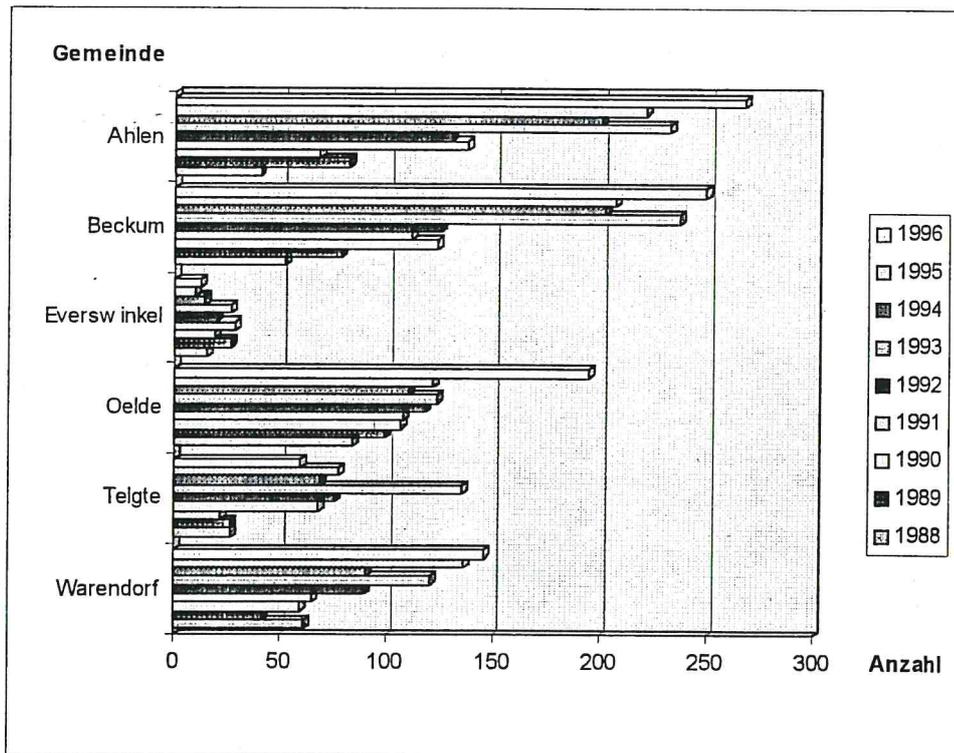
### 3.3 Verteilung der Kaufverträge nach Gemeinden

Die Entwicklung des Vertragsaufkommens in den einzelnen Städten und Gemeinden zeigt sich in der Tab. 3. Zu erkennen ist, daß das Vertragsaufkommen im Süden des Kreises deutlich über dem des im nördlichen Kreisgebiet liegt. Hier sind auch die Zuwächse bei den Vertragsabschlüssen am deutlichsten. Festzustellen ist auch, daß Wohnungseigentum stärker in den mehr industriell geprägten Städten Beckum und Ahlen als in den nördlichen Städten und Gemeinden des Kreises 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	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	Verträge / 100 Einw. 1996
Ahlen	290	371	431	607	448	502	627	1,126
Beckum	367	375	425	564	417	422	524	1,371
Beelen	35	48	40	73	57	55	58	0,990
Drensteinfurt	107	135	142	179	109	130	176	1,323
Ennigerloh	151	192	199	303	203	147	223	1,083
Everswinkel	77	77	112	133	128	104	76	0,870
Oelde	267	299	266	292	242	276	396	1,368
Ostbevern	44	66	122	151	116	122	122	1,389
Sassenberg	116	139	376	145	131	131	159	1,308
Sendenhorst	78	69	82	101	93	97	146	1,186
Telgte	191	204	178	270	195	194	231	1,247
Wadersloh	103	69	113	140	98	121	133	1,026
Warendorf	307	326	387	416	403	403	429	1,155
<b>Kreis Warendorf</b>	<b>2133</b>	<b>2370</b>	<b>2873</b>	<b>3374</b>	<b>2640</b>	<b>2704</b>	<b>3300</b>	<b>1,208</b>
<b>Änderung zum Vorjahr in %</b>	<b>-4,8</b>	<b>+11,1</b>	<b>+21,2</b>	<b>+17,4</b>	<b>-21,8</b>	<b>+2,4</b>	<b>+22,0</b>	

Abb. 4: Verkäufe von Eigentumswohnungen



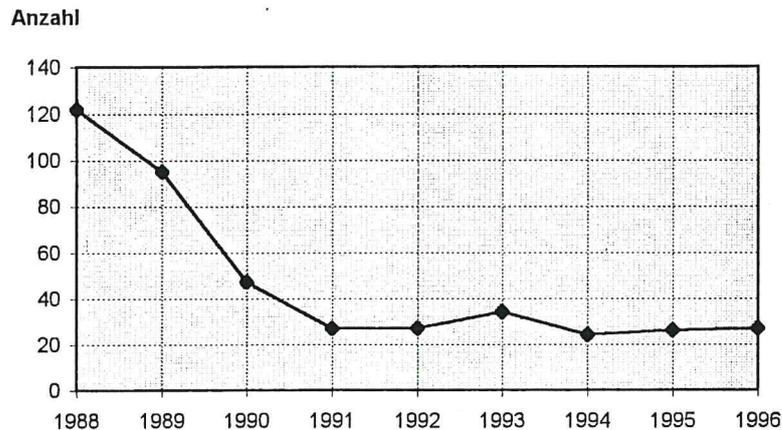
Die Abb. 4 zeigt, daß das Wohnungseigentum nicht an Attraktivität verloren hat. Insgesamt wurden 11,8 % mehr Wohnungen als im Vorjahr verkauft.

### 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 27 Fälle im Jahr 1996 zurückgegangen. Anzumerken ist, daß in den Jahren 1995 und 1996 die Zahl der Fälle leicht gestiegen ist.

Abb. 5: Zwangsversteigerungen im Kreis Warendorf



## 4. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

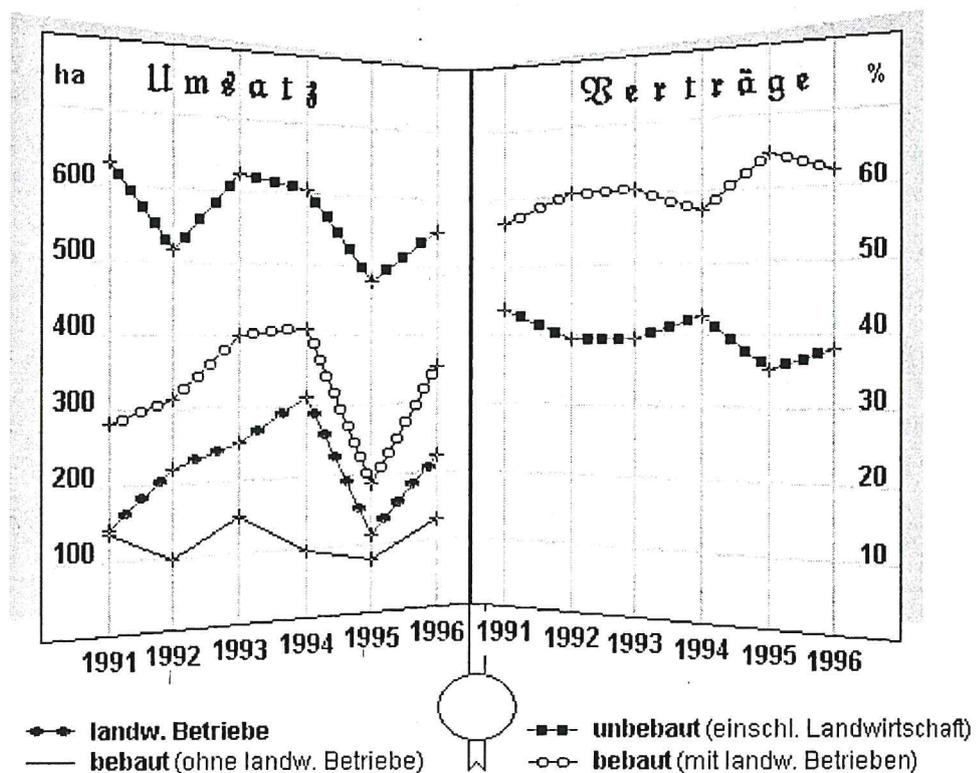
### 4.1 Allgemeines

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 die rückläufige Entwicklung des Gesamtflächenumsatzes bei den unbebauten wie auch bei den bebauten Grundstücken sich nicht weiter fortsetzt. Im Gegensatz zum Vorjahr ist bei den unbebauten Grundstücken (einschl. der landwirtschaftlichen Flächen) ein Umsatzzuwachs von 16,2 %, und bei den bebauten Grundstücken (einschl. der bebauten landwirtschaftlichen Hofstellen) ein Umsatzzuwachs von 89,3 % zu verzeichnen. Darin sind die landwirtschaftlichen Hofstellen (einschl. bewirtschafteter Fläche) und sonstigen im Außenbereich liegenden bebauten Grundstücke zu etwa 2/3 und die übrigen bebauten Grundstücke zu etwa 1/3 enthalten.

Bei der Zahl der Vertragsabschlüsse ist eine gegenläufige Entwicklung zu erkennen. Während der Anteil am Gesamtvertragsaufkommen der bebauten Grundstücke (einschl. der landwirtschaftlichen Betriebe) auf 62,0 % zurückgegangen ist, ist der Anteil der unbebauten Grundstücke gegenüber dem Vorjahr auf 38,0 % gestiegen.

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

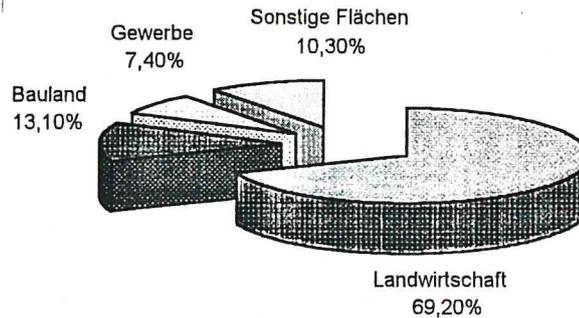
Abb. 6: Umsatz bebauter und unbebauter Grundstücke



#### 4.2 Unbebaute Grundstücke

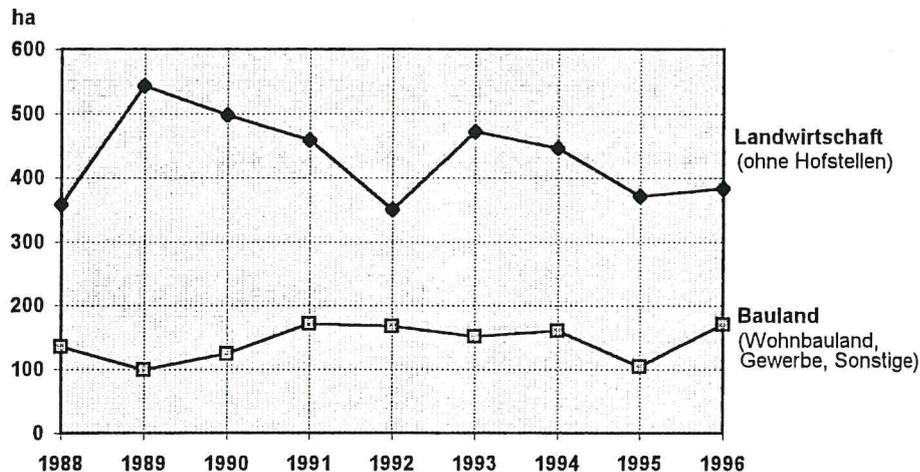
Die Abb. 6 zeigt, daß der Gesamtflächenumsatz bei den unbebauten Grundstücken deutlich über dem der bebauten Grundstücke liegt. Gleichzeitig ist auch festzustellen, daß die Entwicklung bei den unbebauten Grundstücken nicht kontinuierlich ist. Die Ursache liegt im starken Einfluß, den die Landwirtschaft auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke ausübt. Mit einem Anteil von 69,2 % am Gesamtflächenumsatz bildet sie nach wie vor die größte Gruppe auf diesem Teilmarkt. Die Baulandflächen haben einen Anteil von 13,1 %, die Gewerbeflächen einen Anteil von 7,4 % und die sonstigen Flächen einen Anteil von 10,3 % am Gesamtflächenumsatz. Die sonstigen Flächen beinhalten insbesondere die Flächen für Verkehr, Versorgung und den Gemeinbedarf (s. Abb. 7).

Abb. 7: Flächenanteile der veräußerten unbebauten Grundstücke



In der Abb. 8 ist der Umsatz der landwirtschaftlichen Flächen (unbebaut, ohne landwirtschaftliche Betriebe) dem Umsatz von Baulandflächen gegenüber gestellt. Bei beiden Grundstücksarten hat sich der Umsatzrückgang des Vorjahres nicht weiter fortgesetzt. Es ist zu erkennen, daß der Baulandumsatz gegenüber dem Berichtsjahr 1995 deutlich zugenommen hat. Dagegen ist der Zuwachs beim Umsatz der landwirtschaftlichen Flächen weniger deutlich ausgefallen.

Abb. 8: Umsatz von Bauland und landwirtschaftlichen Flächen

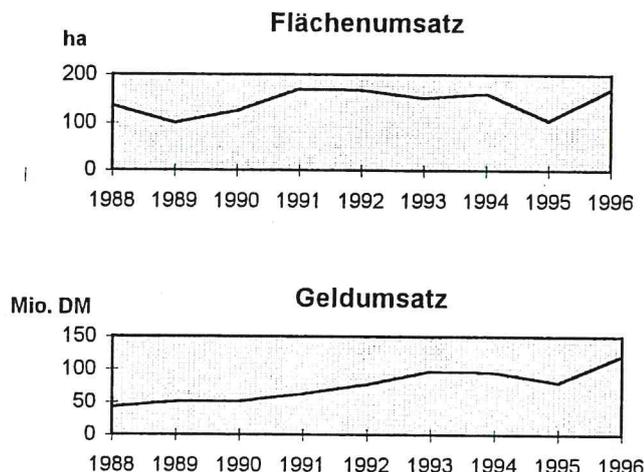


#### 4.2.1 Bauland für den Wohnungsbau

Wie im vorhergehenden Abschnitt schon bemerkt, ist der Umsatz bei den Baulandflächen (insgesamt) gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Dies trifft gleichermaßen für den Flächen- und Geldumsatz zu. Allerdings ist der Geldumsatz prozentual geringer als der Flächenumsatz gestiegen. Dies läßt in Teilbereichen auf eine Konsolidierung der Bodenpreise schließen.

Die Entwicklung des Flächen- und Geldumsatzes ist in der Abb. 9 dargestellt.

Abb. 9: Flächen- und Geldumsatz für Wohnungsbau, Gewerbe und öffentl. Einrichtungen



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 Grundstückskategorie 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 1996 ist aus der Tab. 4 ersichtlich.

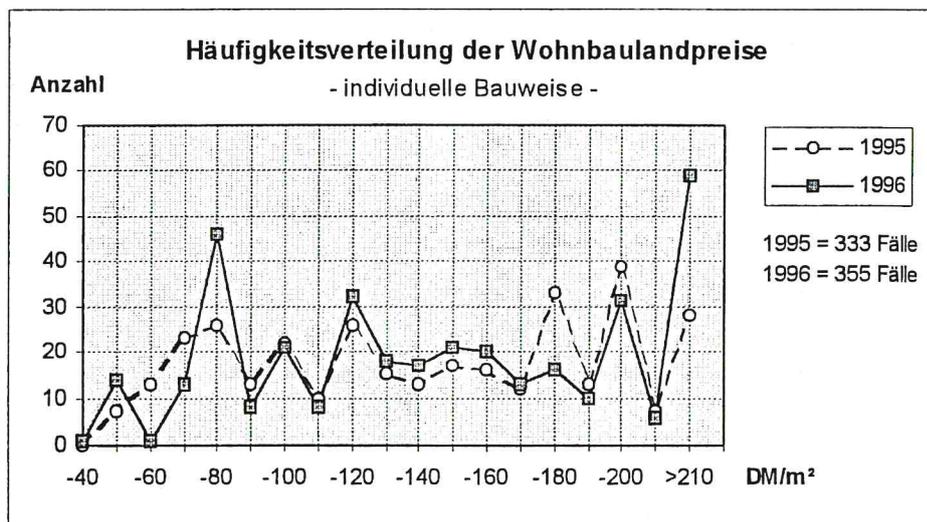
Tab. 4: Wohnbaulandumsatz, eingeteilt nach Qualitätsstufen (bereinigte Fälle)

Art	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio DM)
individuelle Bauweise	480	33,69	58,26
Geschoßbauweise	35	2,83	6,39
Bauerwartungsland	1	0,51	0,08
Rohbauland	28	18,39	13,13

Betrachtet man die Häufigkeitsverteilung der gezahlten Preise für Wohnbauland - individuelle Bauweise -, so ist festzustellen, daß es in einigen Preisklassen gegenüber dem Vorjahr zu nicht unerheblichen Verschiebungen kommt. In der mittleren Preisklasse liegt der Schwerpunkt bei 80,00 DM/m<sup>2</sup> bis 120,00 DM/m<sup>2</sup> und in der gehobenen Preisklasse bei 180,00 DM/m<sup>2</sup> bis 200,00 DM/m<sup>2</sup>. Bemerkenswert ist, daß in der Preisklasse über 210,00 DM/m<sup>2</sup> sich der Anteil an der Gesamtzahl der Fälle von 8,4 % auf 16,6 % nahezu verdoppelt hat. Allgemein erklären sich die aus der Abb. 10 ersichtlichen Spitzenwerte, daß in einigen Städten und Gemeinden des Kreises Verkäufe überwiegend in diesen Preiskategorien lagen.

In den Werten sind die Erschließungskosten nicht enthalten.

Abb. 10: Häufigkeitsverteilung der Wohnbaulandpreise (bereinigte Fälle)



-Bei den Grundstücken für den Geschößwohnungsbau läßt sich nur eine bedingte Aussage machen, da lediglich 21 geeignete Kauffälle für die Auswertung vorliegen. Allgemein ist festzuhalten, daß auch hier, wie bei den Grundstücken für eine individuelle Bauweise, der Schwerpunkt der Verkäufe in der Preisklasse >210,00 DM/m<sup>2</sup> liegt.

Betrachtet man die Entwicklung der durchschnittlichen Grundstücksgrößen der Wohnbauflächen für eine individuelle Bauweise, so ist bei der Mehrzahl der Städte und Gemeinden zu erkennen, daß die durchschnittliche Grundstücksgröße zwischen 500 m<sup>2</sup> - 650 m<sup>2</sup> streut. Die Entwicklung zum Vorjahr ist in den einzelnen Städten und Gemeinden unterschiedlich. Im Kreismittel ist gegenüber dem Vorjahr ein leichter Rückgang zu verzeichnen.

Tab. 5: Durchschnittliche Grundstücksgröße

Stadt / Gemeinde	1990 m <sup>2</sup>	1991 m <sup>2</sup>	1992 m <sup>2</sup>	1993 m <sup>2</sup>	1994 m <sup>2</sup>	1995 m <sup>2</sup>	1996 m <sup>2</sup>
Ahlen	631(28)	552(20)	510(39)	533(60)	644(27)	550(35)	576(45)
Beckum	662(43)	579(54)	613(66)	607(104)	576(43)	519(21)	585(40)
Beelen	561( 9)	615(14)	681(13)	591(23)	567(15)	572(12)	770( 6)
Drensteinfurt	573(36)	537(54)	491(58)	542(58)	545(29)	543(24)	501(30)
Ennigerloh	570(13)	511(34)	547(20)	562(43)	608(32)	590(19)	641(19)
Everswinkel	472(12)	532(10)	610(38)	573(46)	543(51)	549(32)	510(12)
Oelde	617(25)	685(25)	612(16)	556(13)	628(13)	626(17)	734(13)
Ostbevern	699(10)	668(18)	639(24)	524(47)	660(30)	647(22)	616(25)
Sassenberg	640(42)	619(63)	605(44)	591(42)	678(25)	677(30)	581(47)
Sendenhorst	597(17)	553(20)	646( 9)	624(13)	547(15)	498(27)	463(47)
Telgte	519(30)	507(24)	538(26)	636(23)	552(26)	499(14)	482(39)
Wadersloh	667(28)	698( 9)	626(22)	632(33)	600(11)	566(27)	550(40)
Warendorf	560(32)	582(37)	496(73)	515(75)	505(97)	509(66)	550(56)
Kreis Warendorf	605 (326)	580 (382)	566 (448)	568 (580)	572 (414)	559 (346)	556 (419)

( ) = Anzahl der untersuchten Fälle

In der nachfolgenden Tab. 6 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 1996 allgemein gestiegen, wobei zu bemerken 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. Allerdings ist auch festzustellen, daß die Preissteigerungen gegenüber dem Vorjahr weniger deutlich ausgefallen sind, was auf eine regionale Konsolidierung der Baulandpreise schließen läßt.

Tab. 6: Bodenrichtwerte für Wohnbauland, 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	175	250	192	100	180	137	70	130	95
Dolberg	110	110	110	100	120	109	80	80	80
Vorhelm	125	135	132	85	105	97	---	95	95
Beckum	140	240	182	110	170	133	70	110	90
Neubeckum	130	160	144	110	140	121	65	100	85
Vellern	100	100	100	80	95	88	---	---	---
Beelen	85	130	100	75	110	87	---	---	---
Drensteinfurt	190	220	204	150	210	171	130	160	145
Ameke	---	---	---	85	90	88	---	---	---
Rinkerode	220	230	225	165	180	172	---	---	---
Walstedde	150	175	162	135	140	136	100	100	100
Ennigerloh	135	160	148	95	120	104	65	100	85
Enniger	90	105	98	80	95	86	---	---	---
Ostenfelde	95	110	102	75	95	91	---	---	---
Westkirchen	75	80	78	65	70	69	---	---	---
Everswinkel	155	200	175	130	170	147	---	---	---
Alverskirchen	120	120	120	90	105	95	---	---	---
Oelde	145	220	168	105	155	129	95	120	102
Lette	---	---	---	60	70	64	---	---	---
Stromberg	120	150	130	90	115	103	80	90	85
Sünninghausen	---	---	---	60	70	65	---	---	---
Ostbevern	140	165	153	75	140	126	---	---	---
Sassenberg	115	130	121	95	125	114	---	---	---
Füchtorf	---	---	---	75	80	79	---	---	---
Sendenhorst	170	190	178	130	170	152	130	140	135
Albersloh	165	190	178	150	170	158	---	---	---
Telgte	260	350	299	190	300	248	140	220	180
Westbevern	130	140	137	110	150	126	---	---	---
Wadersloh	115	130	123	85	110	102	---	---	---
Diestedde	65	80	70	60	60	60	---	---	---
Liesborn	95	110	100	85	90	90	70	70	70
Warendorf	180	260	199	150	185	169	100	150	131
Einen	---	---	---	90	100	95	---	---	---
Freckenhorst	115	150	132	85	120	110	---	---	---
Hoetmar	70	70	70	60	100	70	---	---	---
Milte	100	110	105	90	100	97	---	---	---
Müssingen	105	110	105	85	100	92	---	---	---

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

Die Tab. 6 zeigt ein nach Lageklassen gestaffeltes Preisspektrum der einzelnen Städte und Gemeinden. Mit dargestellt werden auch die Ortsteile, um die Preisentwicklung differenzierter aufzuzeigen. Die Baulandrichtwerte sind in Teilbereichen gegenüber dem Vorjahr aufgrund der regionalen Bodenpreisteigerungen angepaßt worden. Die Anpassung der einzelnen Lageklassen erfolgte unterschiedlich.

Gegenüber dem Vorjahr sind die Zuwächse geringer ausgefallen. Auch ist deren Höhe bei den mittleren und mäßigen Lagen gegenüber den guten Lagen nicht mehr so ausgeprägt. Allerdings ist wegen der teils sehr hohen Preise in den guten Lagen die Nachfrage nach preiswerteren Grundstücken in mittlerer und mäßiger Lage weiterhin hoch. In der Abb. 11 sind zur besseren Übersicht sind typische Baulandwerte mittlerer Lage bildlich dargestellt. Die Werte basieren auf den Bodenrichtwerten (siehe hierzu Pkt. 4.2.5). Wie zur Tab. 6 schon bemerkt, wird hier deutlich sichtbar, daß die Randlage zur Stadt Münster das Preisniveau - auch in den Ortsteilen - stark beeinflußt.

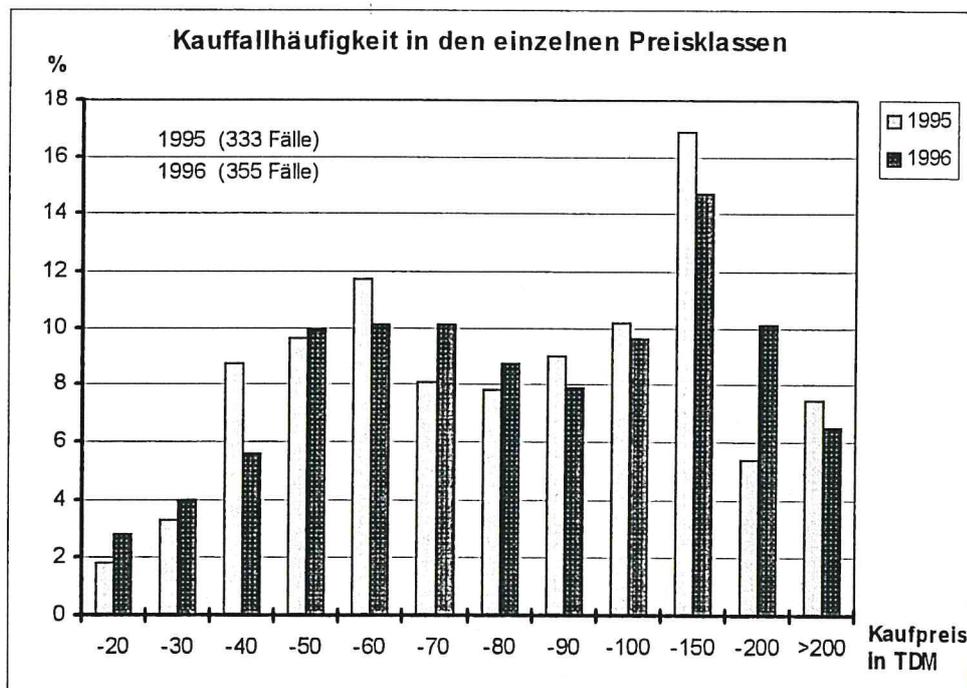
Abb. 11: Typische Baulandwerte für Gebiete mittlerer Lage (Stichtag: 31.12.1996).



In der nachfolgenden Abb. 12 wird das absolute Preisgefüge von Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau der Jahre 1995 und 1996 dargestellt. Die Graphik zeigt die prozentualen Anteile der verkauften Wohnungsbaugrundstücke, eingeteilt nach gezahlten Grundstückskaufpreisen.

Gegenüber dem Berichtsjahr 1995 hat sich die Kauffallhäufigkeit in den einzelnen Preisklassen teilweise nur geringfügig geändert. In den unteren Preisklassen (bis 40 TDM) ist die Zahl der Kauffälle leicht rückläufig. Die mittleren Preisklassen (50 bis 100 TDM), auf die nach wie vor die überwiegende Anzahl der Kauffälle kommt, gleichen sich die Veränderungen nahezu aus. Der Anteil der gehobeneren Preisklassen (150 bis >210 TDM) hat sich insgesamt um ca. 1,5 % auf rd. 31 % aller Kauffälle erhöht. Auffällig ist, daß in den Preisklassen bis 150 TDM und >210 TDM die Zahl der Kauffälle rückläufig ist, wogegen in der Preisklasse bis 200 TDM der Zugang mit + 4,7 % recht deutlich ist. Der hohe Anteil der Kauffälle in den gehobeneren Preisklassen 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. 12: Verteilung der Preise unbebauter Wohnbaugrundstücke -individuelle Bauweise- (bereinigte Fälle)



Der durchschnittliche Kaufpreis für einen Bauplatz liegt im Berichtsjahr 1996 bei rd. 95.000 DM gegenüber 90.000 DM im Jahr 1995.

#### 4.2.2 Gewerbeflächen

Der Umsatzrückgang bei den Gewerbeflächen in den Jahren 1994 und 1995 setzt sich im Berichtsjahr nicht weiter fort. Mit einem Plus von 21,2 % kommt es zu einer deutlichen Umsatzsteigerung. Trotzdem liegt der Umsatz noch deutlich unter dem Flächenumsatz der Jahre 1990-1994.

Die in der Tab. 7 gezeigten Mittelwerte beziehen sich auf das gesamte Kreisgebiet. Sie sollen nur den allgemeinen Entwicklungstrend widerspiegeln, da die Entwicklung in den einzelnen Gemeinden zum Teil sehr unterschiedlich ist. 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 1995 resultiert auch daraus, daß im größeren Maße Gewerbeflächen in insgesamt teureren Gewerbegebieten verkauft wurden.

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

	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Mittelwert *) DM/m <sup>2</sup>	15,0	16,0	16,0	18,0	21,0	24,0	21,0	24,0	25,0
Flächenumsatz (ha)	25,4	24,0	33,4	34,5	36,8	38,4	37,5	20,6	24,9
Geldumsatz Mio. DM	3,7	3,8	5,3	6,1	7,9	10,3	8,2	5,2	6,5

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

#### 4.2.3 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Der seit 1994 anhaltende Umsatzrückgang bei den landwirtschaftlichen Grundstücken setzt sich im Berichtsjahr 1996 weiter fort. Gegenüber dem Vorjahr ist der Flächenumsatz um 7,4 % und der Geldumsatz um 9,2 % zurückgegangen. Der Durchschnittswert für Ackerland ist gegenüber dem Vorjahr um 2,0 % auf 3,94 DM/m<sup>2</sup> gefallen.

Die Preise im Kreis Warendorf schwanken je nach Lage, Größe und Bodenqualität zwischen 2,50 DM/m<sup>2</sup> und 6,00 DM/m<sup>2</sup>. Entsprechend

der Bodenqualität sind die Preise im Nordkreis 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. 8 dargestellt. Die Abb. 13 zeigt die aus Verkäufen ermittelten Richtwerte für landwirtschaftliche Flächen in den einzelnen Gemeinden.

Tab. 8: Flächen- und Geldumsatz landwirtschaftlicher Grundstücke -ohne Forstflächen- (bereinigte Fälle)

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
<b>Anzahl der Verträge</b>	108	95	84	80	86	87	93
<b>Mittelwert (DM / m<sup>2</sup>)</b>	3,99	3,80	3,83	3,94	4,08	4,02	3,94
<b>Flächenumsatz (ha)</b>	321,8	351,9	256,2	346,0	288,9	276,2	255,6
<b>Geldumsatz (Mio.DM)</b>	12,8	13,4	9,8	13,6	11,8	11,1	10,1

Abb. 13: Richtwerte für Ackerland im Kreis Warendorf (Stichtag: 31.12.1996)



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 lag im Jahr 1996 bei etwa 11,00 bis 13,00 DM/m<sup>2</sup>.

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 1,50 DM/m<sup>2</sup>.

#### **4.2.4 Erbbaugrundstücke**

Bei der Bestellung von Erbbaurechten werden in den Verträgen Erbbauzinsen vereinbart. Die Höhe des Erbbauzinses richtet sich nach der jeweiligen Grundstücksnutzung. Allerdings ist nicht festzustellen, daß für gleiche Grundstücksnutzungen der Zins einheitlich ist. Oft wird der Zins frei ausgehandelt, so daß er innerhalb einer gewissen Bandbreite variiert. Aufgrund der ausgewerteten Verträge liegt im Kreis Warendorf der Erbbauzins für Wohnbaugrundstücke (Ein- und Zweifamilienhaus) zwischen 1,5 und 3,5 % vom Bodenpreis. Bei besonders hohen Bodenpreisen liegt der Erbbauzins i. allg. im unteren Bereich der Spanne. Die Höhe des Erbbauzinses kann auch davon abhängen, ob neben der Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses weitere Belastungen für den Erbbaurechtsnehmer (z.B. beim Heimfall) vereinbart wurden. Ein Erbbauzins für Geschloßwohnungsbau und Gewerbaugrundstücke konnte nicht abgeleitet werden, da die Zahl der Vertragsabschlüsse für eine Auswertung zu gering ist.

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

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

Tab. 9: Erbbaurechtsausgeber

Jahr	Erbbaurechtsausgeber					Anz.
	Kirche	Privataus- geber	Kommune	Wohnbau- gesellsch.	Sonstige	
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	4	--	--	49
1996	40	28	15	--	--	83

#### 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 m<sup>2</sup> 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.

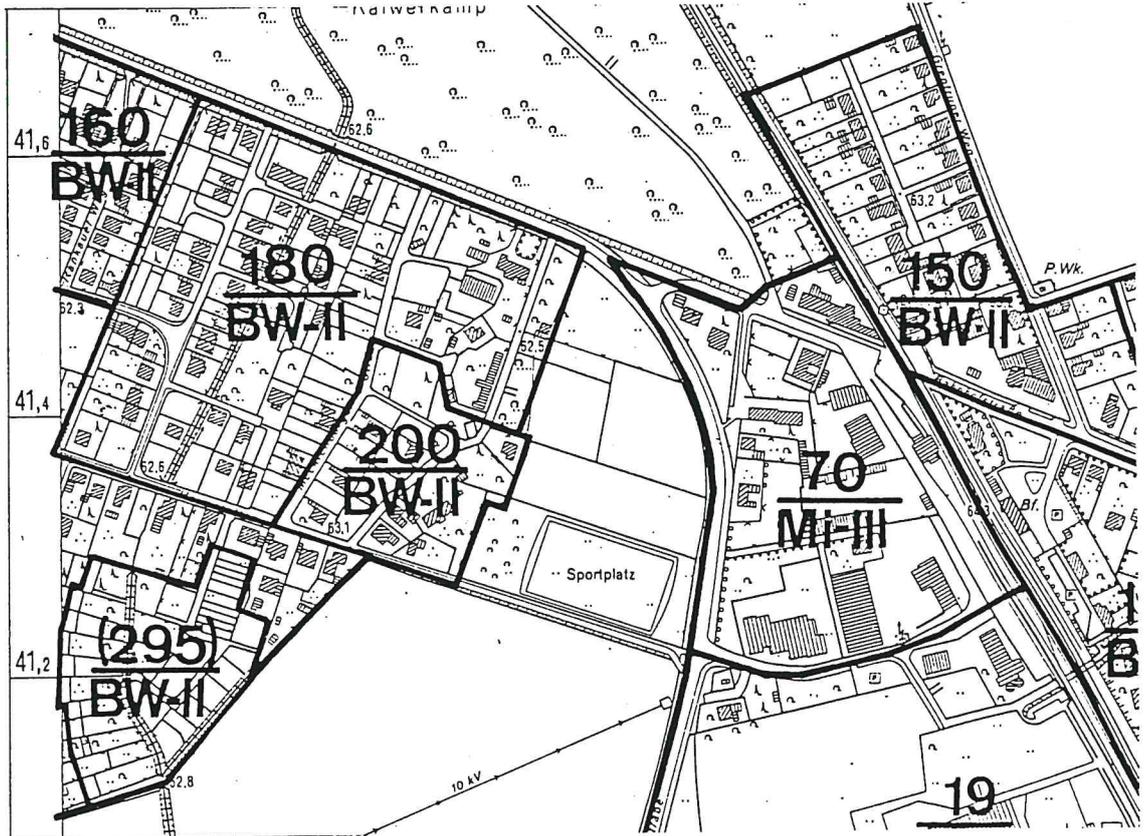
Die Bodenrichtwerte beinhalten grundsätzlich keine Erschließungskosten und sonstige Beiträge, d.h. bei den Richtwerten handelt es sich um sog. beitragspflichtige Werte. In Gebieten, in denen die Kaufpreise überwiegend Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) und ggf. nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz beinhalten, sind Richtwerte für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke angegeben. Diese Werte sind in der Bodenrichtwertkarte in Klammern gesetzt. (siehe hierzu Abb. 14).

Zur Ableitung des Verkehrswertes eines speziellen Grundstückes vom Bodenrichtwert ist es erforderlich, daß alle wertbestimmenden Eigenschaften durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt werden. Dies können z.B. sein: Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksform und -gestaltung (insbesondere Grundstückstiefe), Erschließungszustand, Beeinträchtigung durch Immissionen usw. Zur Verkehrswertermittlung eines bestimmten Grundstückes 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 flächendeckende Abgrenzung der Bodenrichtwertgebiete wurde bisher nicht vorgenommen. Es ist beabsichtigt, die Richtwertkarten dementsprechend zu überarbeiten. Für den Bereich der Stadt Drensteinfurt konnte eine Gebietsabgrenzung im Berichtsjahr realisiert werden. In den Grenzbereichen ist von Fall zu Fall zu prüfen, welcher Richtwert (ggf. Zwischenwert) anzunehmen ist.

Abb. 14: Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte (Stichtag: 31.12.1996)  
(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 = Geschosshöhe   |                    |

Beispiel:  $\frac{180}{\text{BW - II}}$        $\frac{(295)}{\text{BW - II}}$

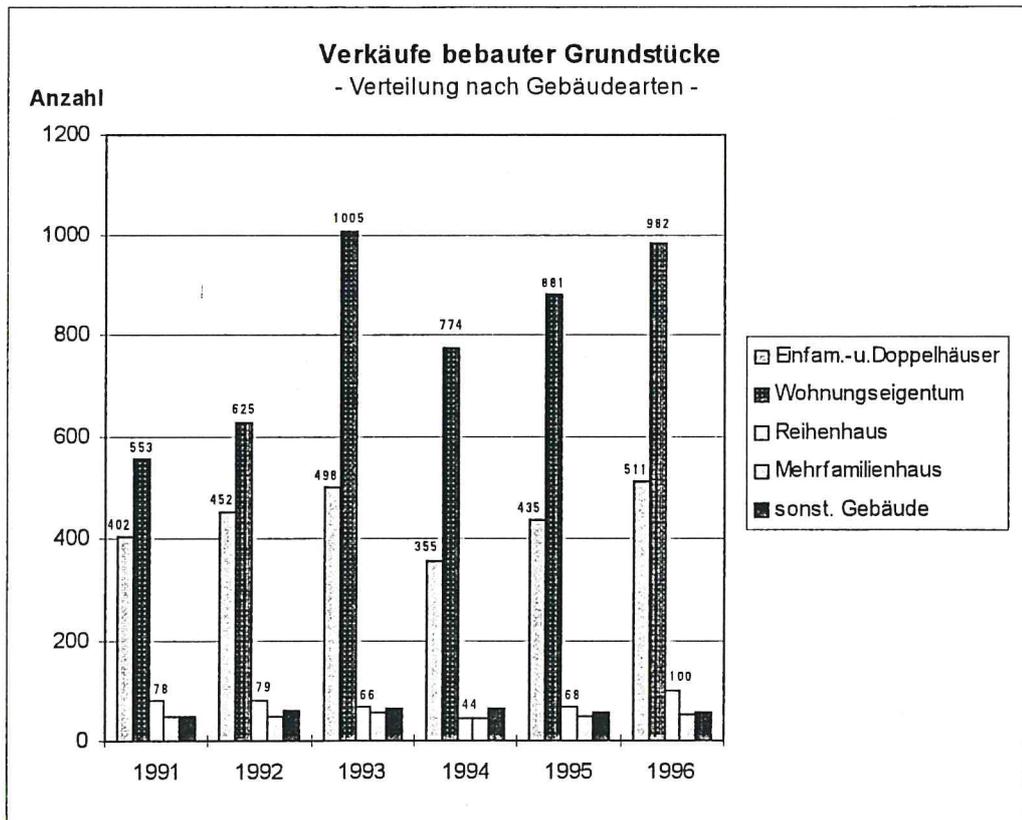
180,--DM/m<sup>2</sup> baureifes Land als Wohnbaufläche mit bis zu 2-geschossiger Bauweise bzw. 295,--DM/m<sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei (ggf. einschl. Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) und § 8a Bundesnaturschutzgesetz) als Wohnbaufläche mit bis zu 2-geschossiger Bauweise.

### 4.3 Bebaute Grundstücke

#### 4.3.1 Gesamtüberblick

Ausgewertet wurden Kauffälle über Einfamilien-, Mehrfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Eigentumswohnungen. Eine detaillierte Auswertung der gewerblich und gemischt genutzten Gebäude erfolgte nicht, da die geringe Zahl der Kauffälle für ein aussagekräftiges Ergebnis nicht ausreicht. In der Abb. 15 sind diese Kauffälle mit den sonstigen Gebäuden erfaßt.

Abb. 15: Verteilung nach Gebäudearten (bereinigte Fälle)



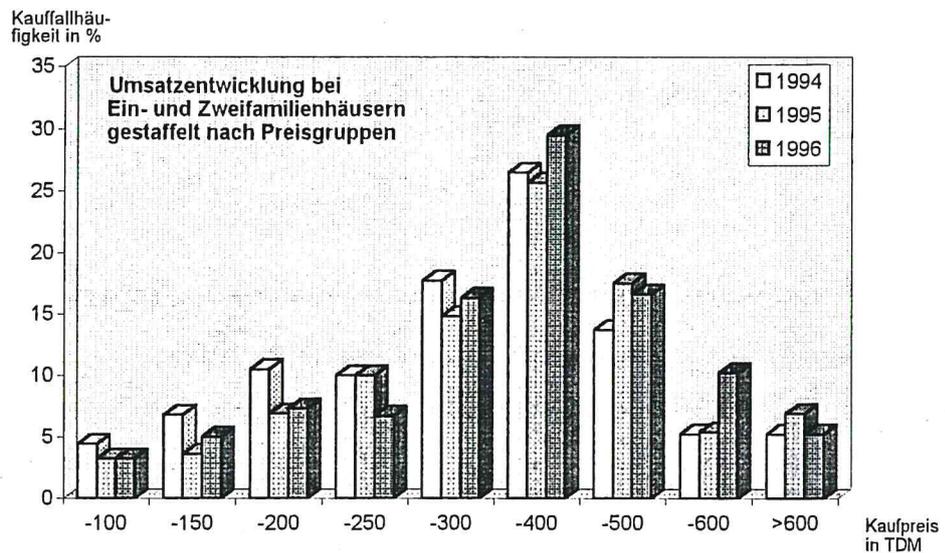
Der im Jahr 1995 einsetzende Aufwärtstrend bei den Verkäufen von bebauten Grundstücken setzt sich im Berichtsjahr 1996 weiter fort. So ist bei den Einfamilien- und Doppelhäusern ein Zugang von 17,5 % und beim Wohnungseigentum ein Zugang von 11,5 % zu verzeichnen. Deutlich haben die Verkäufe von Reihenhäusern zugenommen. Bei den Mehrfamilienhäusern und den sonstigen Gebäuden gibt es kaum Veränderungen.

Das Wohnungseigentum bildet mit 57,7 % weiterhin den größten Anteil der Kauffälle.

### 4.3.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Abb. 16 zeigt die Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern in den einzelnen Preisklassen. Wie bei den unbebauten Grundstücken wurden vermehrt teurere Objekte veräußert.

Abb. 16: Häufigkeitsverteilung der gezahlten Kaufpreise für Grundstücke mit Einfamilien- und Zweifamilienhäuser



Eine Aufschlüsselung auf die einzelnen Gemeinden für die Jahre 1995 und 1996 kann der folgenden Tab. 10 entnommen werden.

Tab. 10: 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	1995	54	13	24,1	24	44,4	17	31,5
	1996	69	13	18,8	32	46,4	24	34,8
Beckum	1995	49	19	38,8	22	44,9	8	16,3
	1996	58	17	29,3	28	48,3	13	22,4
Beelen	1995	5	--	--	4	80,0	1	20,0
	1996	10	1	10,0	6	60,0	3	30,0
Drensteinfurt	1995	19	5	26,3	4	21,1	10	52,6
	1996	17	3	17,6	7	41,2	7	41,2
Ennigerloh	1995	10	4	40,0	3	30,0	3	30,0
	1996	34	9	26,5	20	58,8	5	14,7
Everswinkel	1995	20	1	5,0	12	60,0	7	35,0
	1996	11	2	18,2	1	9,1	8	72,7
Oelde	1995	36	10	27,8	15	41,7	11	30,5
	1996	22	1	4,5	13	59,1	8	36,4
Ostbevern	1995	6	--	--	2	33,6	4	66,7
	1996	14	3	21,4	4	28,6	7	50,0
Sassenberg	1995	13	1	7,7	9	69,2	3	23,1
	1996	14	2	14,2	6	42,9	6	42,9
Sendenhorst	1995	8	3	37,5	1	12,5	4	50,0
	1996	10	4	40,0	3	30,0	3	30,0
Telgte	1995	20	5	25,0	9	45,0	6	30,0
	1996	28	5	17,8	12	42,9	11	39,3
Wadersloh	1995	23	6	26,1	7	30,4	10	43,5
	1996	11	7	63,6	2	18,2	2	18,2
Warendorf	1995	48	11	22,9	22	45,8	15	31,3
	1996	45	9	20,0	23	51,1	13	28,9
Gesamtkreis	1995	311	78	25,1	134	43,1	99	31,8
	1996	343	76	22,1	157	45,8	110	32,1

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

Stadt / Gemeinde	1995			1996		
	Anzahl	Flächenumsatz ha	Preisumsatz Mio DM	Anzahl	Flächenumsatz ha	Preisumsatz Mio DM
Ahlen	54	4,5	19,0	69	5,3	25,8
Beckum	49	6,4	15,7	58	4,8	18,5
Beelen	5	1,8	1,7	10	4,1	3,6
Drensteinfurt	19	4,0	7,1	17	3,3	7,2
Ennigerloh	10	1,1	3,1	34	3,2	10,2
Everswinkel	20	1,7	7,6	11	0,8	5,1
Oelde	36	4,6	13,4	22	3,0	9,3
Ostbevern	6	0,5	2,8	14	2,9	5,5
Sassenberg	13	3,0	5,5	14	15,5	7,1
Sendenhorst	8	0,8	2,9	10	0,5	3,0
Telgte	20	1,6	6,9	28	2,3	10,4
Wadersloh	23	5,8	8,4	11	9,5	2,9
Warendorf	48	5,4	17,0	45	10,5	15,3
Kreis Warendorf	311	41,0	111,1	343	65,6	123,7

### 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.12). 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. 12 ersichtlich. Es ist zu erkennen, daß die Gesamtzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr gestiegen ist. Allerdings ist die Entwicklung der einzelnen Verkaufsarten recht unterschiedlich. Während die Zahl der Erstverkäufe rückläufig ist, die Zahl der Wiederverkäufe geringfügig gestiegen. Bei den Umwandlungen hat sich die Zahl der Verkaufsfälle gegenüber dem Vorjahr nahezu vervierfacht. Der Grund hierfür ist, daß Firmen ihre Werkwohnungen größtenteils in Eigentumswohnungen umwandelten.

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

Jahr	Erstverkauf		Wiederverkauf		Umwandlung		Geldumsatz Mio. DM	Flächenumsatz ha	Kauffälle (gesamt)
	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%			
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	55,5	320	36,3	72	8,2	194,6	13,37	881
1996	361	36,8	325	33,1	296	30,1	190,7	16,71	982

Bei der Preisentwicklung auf dem Wohnungseigentumsmarkt ist zu erkennen, daß in der unteren und in der höheren Preisklasse der jeweilige Anteil der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr zugenommen hat. In der mittleren Preisklasse kommt es gegenüber dem Vorjahr nur zu geringen Änderungen.

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

#### Erstverkauf

1992 DM	1991		1992		1993		1994		1995		1996	
	Anz.	%										
bis 150.000	44	17,7	19	7,9	31	6,8	12	3,1	10	2,0	13	3,6
bis 200.000	98	39,4	61	25,4	108	23,5	89	22,9	71	14,5	59	16,3
bis 250.000	80	32,1	102	42,5	151	32,8	114	29,4	167	34,2	107	29,7
bis 300.000	23	9,2	43	17,9	123	26,7	116	29,9	161	32,9	116	32,1
> 300.000	100	1,6	15	6,3	47	10,2	57	14,7	80	16,4	66	18,3

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

**Wiederverkauf**

Kaufpreis DM	1991		1992		1993		1994		1995		1996	
	Anz.	%										
bis 150.000	184	6,2	31	8,8	194	43,9	135	40,2	125	39,0	129	39,7
bis 200.000	66	22,7	95	26,8	120	27,1	107	31,8	108	33,8	90	27,7
bis 250.000	28	9,6	31	8,8	90	20,4	53	15,8	55	17,2	67	20,6
bis 300.000	4	1,4	19	5,4	27	6,1	23	6,8	21	6,6	26	8,0
> 300.000	9	3,1	9	2,5	11	2,5	18	5,4	11	3,4	13	4,0

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. Es ist zu erkennen, daß der Mittelwert bei den Erstverkäufen leicht gefallen aber bei den Wiederverkäufen deutlich gestiegen ist.

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

**Erstverkauf**

Jahr	Kaufpreis DM / m <sup>2</sup>			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	2667	72	14,1	0,207
1993	1828	3942	3183	203	45,1	0,222
1994	2313	4283	3267	158	43,5	0,273
1995	2687	4500	3335	128	34,8	0,266
1996	2295	4186	3300	103	26,7	0,259

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

**Wiederverkauf**

Jahr	Kaufpreis DM / m <sup>2</sup>			Anz. der Fälle	Preis- umsatz Mio. DM	Umsatz je Kauffall Mio. DM
	von	bis	Mittel			
1991	970	3305	1921	41	6,3	0,153
1992	714	3339	1853	56	7,6	0,136
1993	1060	3695	2226	62	10,8	0,175
1994	1002	3217	1821	46	6,8	0,148
1995	853	3323	1847	57	9,7	0,171
1996	1238	3632	2276	40	6,9	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. 17 dargestellt.

Tab. 17: Preise im Jahre 1996 (bereinigte Fälle)

Stadt / Gemeinde	Kaufpreis DM / m <sup>2</sup>			Anz. der Fälle
Ahlen	2674	3628	3081	5
Beckum	2295	4186	3347	20
Ennigerloh	2704	3360	3013	12
Oelde	3036	3592	3304	6
Telgte	3055	3950	3572	13
Warendorf	2939	4062	3560	25

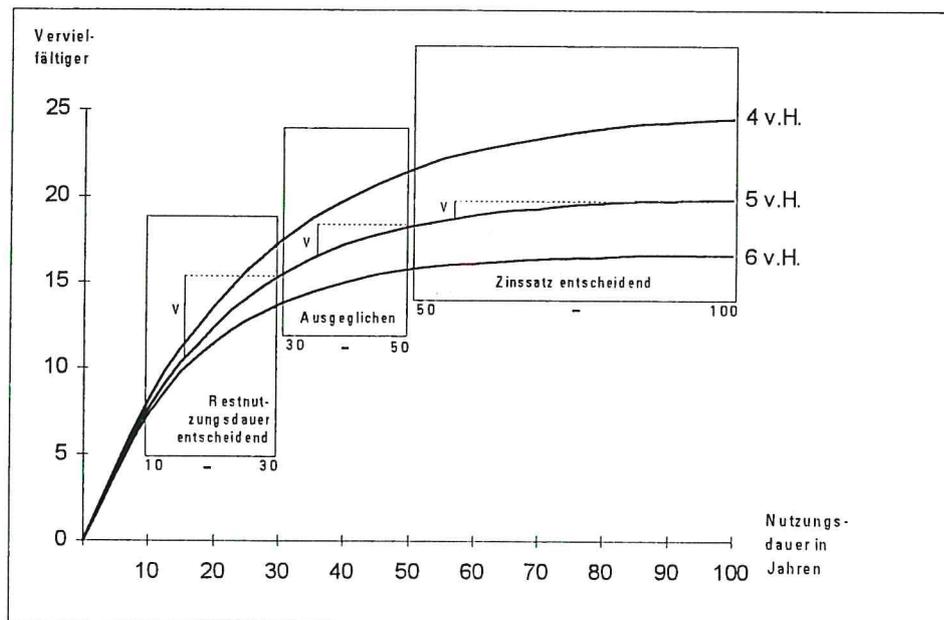
Die Angaben zu den Tab. 15 - 17 wurden aus besonders ausgesuchten Kaufverträgen mit detaillierten Angaben zu den einzelnen Objekten abgeleitet.

#### 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. 17 ersichtlich. Es ist zu erkennen, daß bei einer hohen Restnutzungsdauer das Wertermittlungsergebnis entscheidend von dem Ansatz eines marktgerechten Liegenschaftszinses abhängt. Bei geringer Restnutzungsdauer hat der Liegenschaftszins nur geringen Einfluß auf den Ertragswert.

Abb. 17: Auswirkung des Zinssatzes und der Restnutzungsdauer auf den Vervielfältiger



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

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

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

Die Höhe des Liegenschaftszinses richtet sich maßgeblich nach dem zu bewertenden Gebäudetyp. So ist beispielsweise bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Zinssatz geringer, als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Anlagen. Der Grund dafür ist, daß bei Ein- und Zweifamilienhäusern nicht der Ertrag, sondern die Verfügbarkeit für persönliche Zwecke im Vordergrund steht. Im Kreis Warendorf sind i.d.R. die in Tab. 18 aufgeführten Liegenschaftszinsen zutreffend.

Tab. 18: Liegenschaftszinsen im Kreis Warendorf

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

## 5. Information

### 5.1 Gebühren für Gutachten

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

Tab. 19: 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