

Grundstücksmarktbericht für den Kreis Warendorf 2000

Herausgeber: **Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Warendorf**

Geschäftsstelle: Waldenburger Straße 2
48231 Warendorf
Zimmer 458
Tel.: 02581 / 532458
Fax: 02521 / 532588
e-mail: Gutachterausschuss@kreis-warendorf.de
<http://www.kreis-warendorf.de/gutachterausschuss>

Bearbeitung: Dipl.Ing. Dieter Große-Sudhues

Druck: Kreis Warendorf

Gebühr: 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	29
5. Information	31
5.1 Gebühren für die Erstattung von Gutachten	31
5.2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten	31
5.3 Auskünfte	31

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 un bebauter 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.

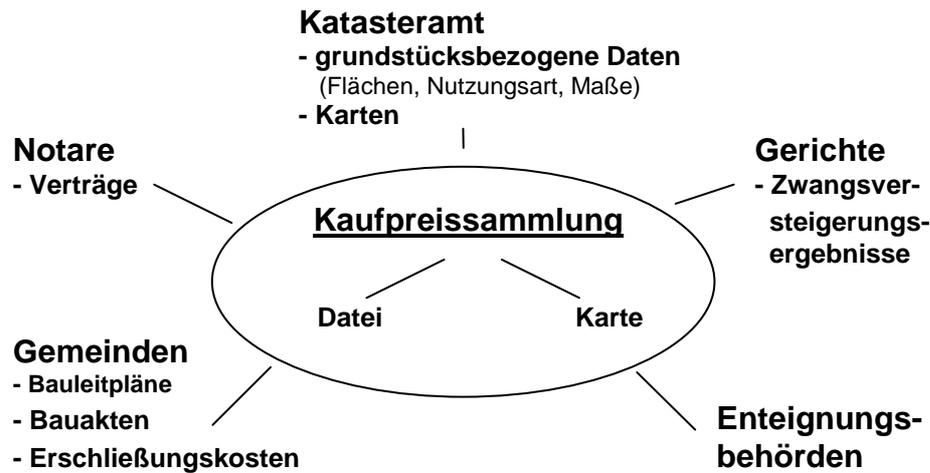
Zu den wesentlichen Aufgaben der Geschäftsstelle zählen:

- 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 dürfen Daten aus der Kaufpreissammlung bei Vorliegen eines berechtigten Interesse in anonymisierter Form weitergegeben werden (z.B. an freiberufliche Gutachter).

Die Tab. 1 zeigt die Aufgabenschwerpunkte der Geschäftsstelle.

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

Jahr	Verträge*)	Gutachten	Auskünfte
1994	3.350	84	1.205
1995	3.340	71	1.130
1996	3.708	77	1.200
1997	3.206	70	1.200
1998	3.528	87	2.155
1999	3.522	83	2.300
2000	2.950	63	2.100

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

Die Zahl für das Berichtsjahr 2000 eingesandten Kaufverträge bzw. der erstatteten Gutachten ist gegenüber dem Vorjahr rückläufig.

Bei den erstatteten Gutachten liegt der Anteil der bebauten Grundstücke bei etwa 90% und der Anteil der unbebauten Grundstücke bei etwa 10%. Antragsteller sind Privatpersonen zu 83 %, Gerichte zu 12 % und Behörden zu 5 %. Die gegenüber dem Berichtsjahr 1999 abweichenden Zahlen sind in der Übernahme der Verträge begründet, die nach Fertigstellung des Marktberichtes 1999 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 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. 278.500 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 km²	Einwohner / km²	Steuerkraftmeßzahl (DM/Einw.)
Ahlen	55.512	123,13	450,8	1210,8
Beckum	38.016	111,39	342,2	1473,8
Beelen	6.120	31,35	195,2	1245,0
Drensteinfurt	14.161	106,42	133,1	1259,0
Ennigerloh	20.656	125,12	165,1	1450,9
Everswinkel	8.968	68,71	130,5	1169,9
Oelde	29.138	102,62	283,9	1829,1
Ostbevern	9.752	89,41	109,1	998,5
Sassenberg	13.123	78,03	168,2	1926,7
Sendenhorst	12.752	96,66	131,9	1370,9
Telgte	18.836	90,43	208,3	1068,3
Wadersloh	13.150	117,03	112,4	1034,0
Warendorf	38.352	176,75	217,0	1242,4
Kreis Warendorf	278.536	1317,05	211,5	1351,1

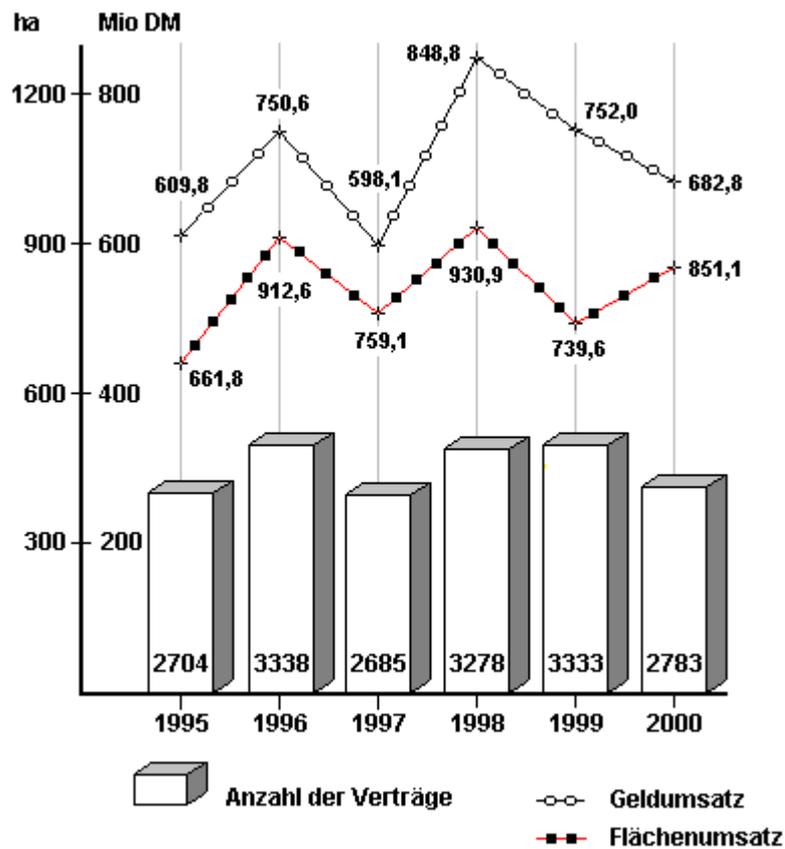
Stand: 31.12.1999

3. Überblick über den Grundstücksmarkt

3.1 Gesamtbetrachtung

Auf den einzelnen Teilmärkten - unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke, Wohnungseigentum, Geschosswohnungsbau - 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



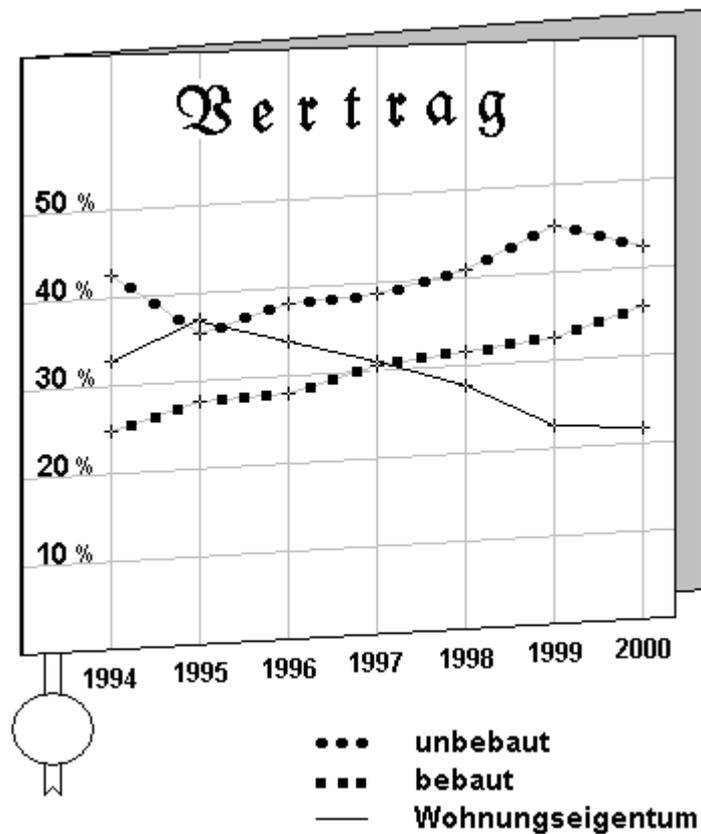
Die Umsatzzahlen des Berichtsjahrs 2000 haben sich gegenüber dem Vorjahr unterschiedlich entwickelt. Der Flächenumsatz ist um 15,1 % gestiegen. Die Zahl der Kauffälle (ohne Auflassungen, Übertragsverträge etc.) ist um 16,5 % und der Geldumsatz ist um 9,2 % zurückgegangen.

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

Bei den Anteilen der einzelnen Teilmärkte am Gesamtvertragsaufkommen hat sich die Entwicklung der Vorjahre im Berichtsjahr 2000 nicht weiter fortgesetzt. Der Anteil der Kaufverträge von unbebauten Grundstücken hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2,8 % auf 42,4 % verringert. Bei den bebauten Grundstücken ist der Anteil um 3,3 % auf 35,7 % gestiegen. Die rückläufige Entwicklung bei den Eigentumswohnungen hat sich gegenüber den Vorjahren verlangsamt. So ist hier nur ein geringfügiger Rückgang um 0,5 % auf 21,9 % zu verzeichnen.

Abb. 3: Prozentuale Anteile der Teilmärkte am Vertragsaufkommen



3.3 Verteilung der Kaufverträge nach Gemeinden

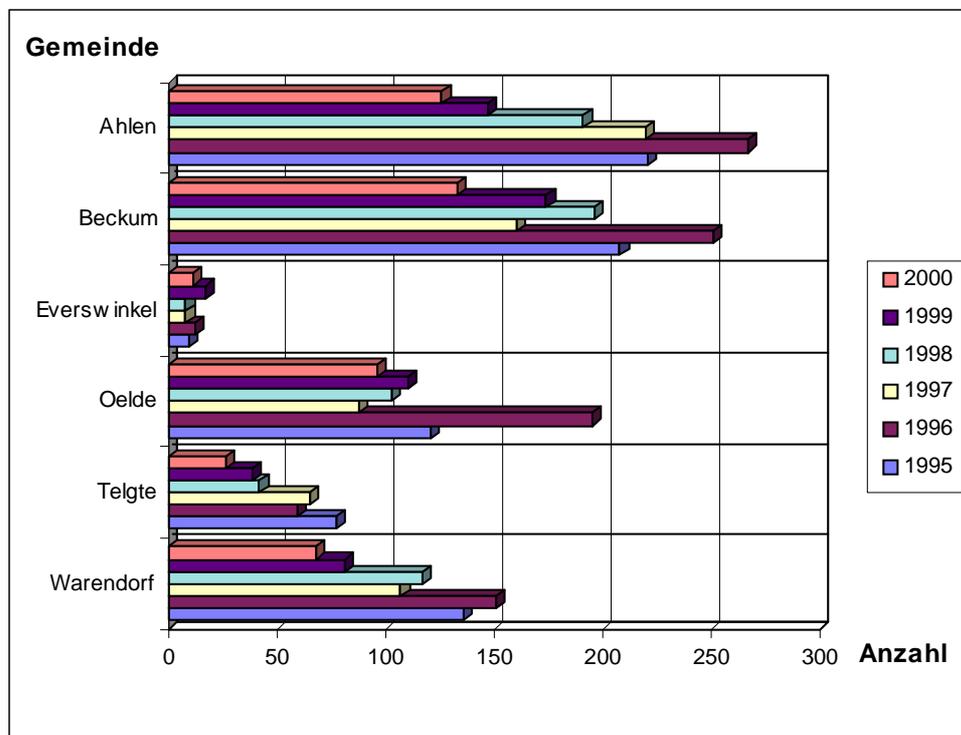
Die Entwicklung des Vertragsaufkommens in den einzelnen Städten und Gemeinden ist aus der Tab. 3 ersichtlich.

Bei der Zahl der Kaufverträge über Wohnungseigentum ist festzustellen, daß bei einem insgesamt Rückgang der Kauffälle auf diesem Teilmarkt die Nachfrage nach Wohnungseigentum im südlichen Kreisgebiet über der im nördlichen Kreisgebiet liegt. In Abb. 4 ist für einige ausgewählte Gemeinden die Entwicklung dargestellt.

Tab. 3: Kaufverträge in den Städten und Gemeinden

Stadt / Gemeinde	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	Verträge / 100 Einw. 2000
Ahlen	448	502	627	501	562	548	488	0,879
Beckum	417	423	527	426	500	521	433	1,139
Beelen	57	55	58	41	52	46	38	0,621
Drensteinfurt	109	130	198	210	232	211	141	0,996
Ennigerloh	203	147	223	179	233	229	214	1,036
Everswinkel	128	104	76	68	52	80	128	1,427
Oelde	242	276	396	255	285	304	351	1,205
Ostbevern	116	122	123	157	165	109	101	1,036
Sassenberg	131	131	159	150	231	399	164	1,250
Sendenhorst	93	97	146	76	149	149	116	0,910
Telgte	195	194	234	196	222	288	178	0,945
Wadersloh	98	121	135	85	91	82	99	0,753
Warendorf	403	402	436	341	504	367	332	0,866
Kreis Warendorf	2.640	2.704	3.338	2.685	3278	3333	2783	0,999
Änderung zum Vorjahr in %	-21,8	+2,4	+23,4	-19,6	+22,1	+1,7	-16,5	

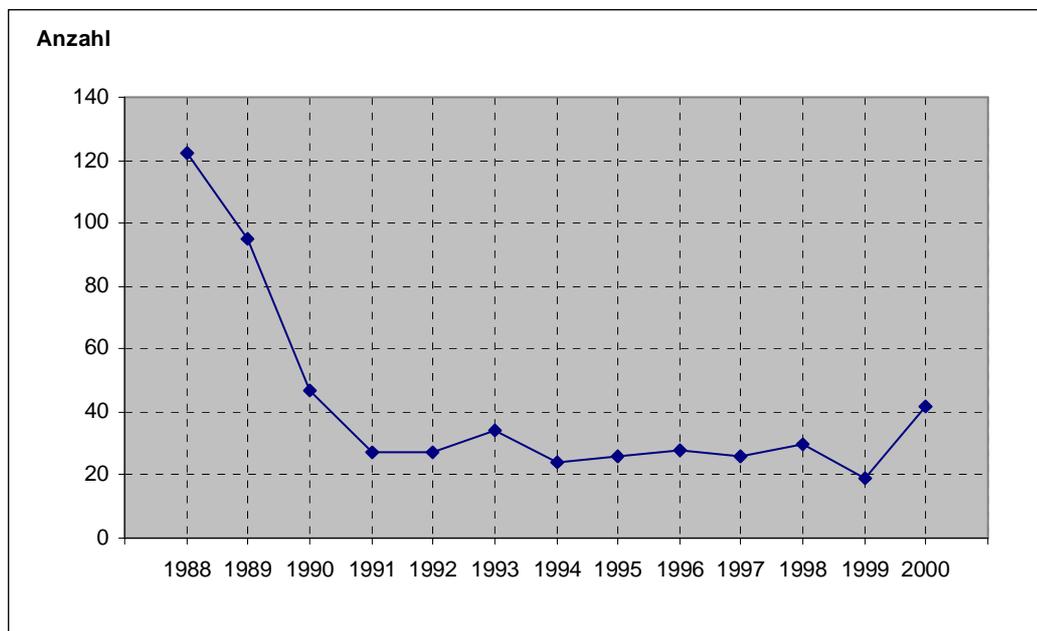
Abb. 4: Verkäufe von Eigentumswohnungen



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 grundsätzlich an Bedeutung verloren. Wie die Abb. 5 zeigt, bewegen sich die Fallzahlen bei dieser Form des Eigentumsübergangs in dem Zeitraum 1991 bis 1999 auf nahezu gleichem Niveau. Im Berichtsjahr 2000 setzt sich diese Entwicklung nicht weiter fort. Hier hat sich die Zahl der Fälle deutlich von 19 auf 42 erhöht.

Abb. 5: Zwangsversteigerungen im Kreis Warendorf



4. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

4.1 Allgemeines

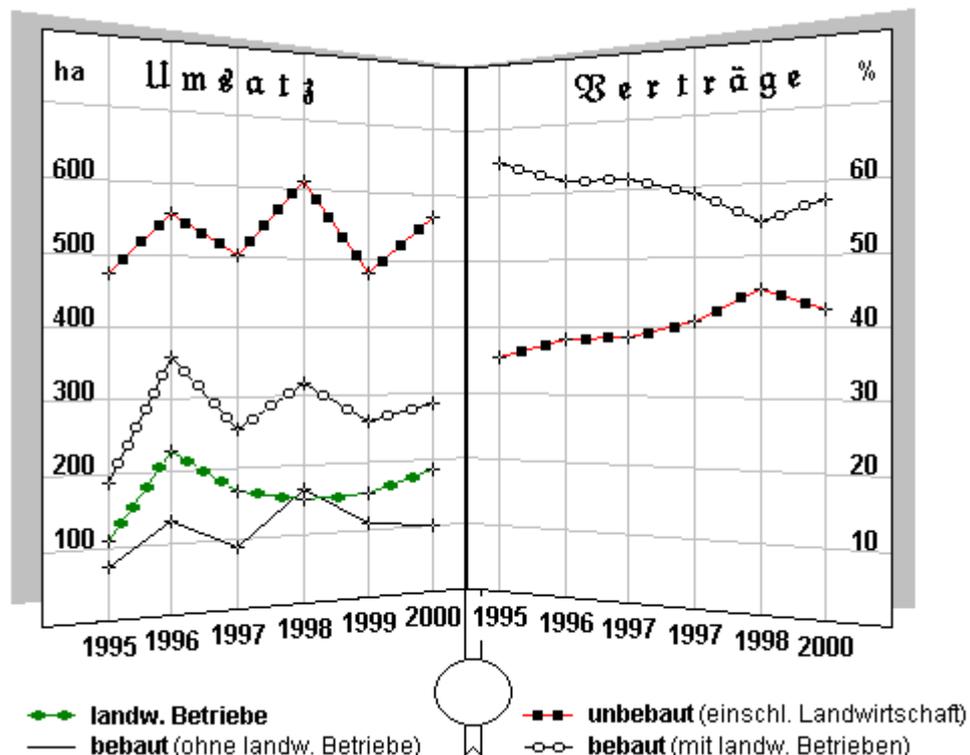
Vergleicht man die Entwicklung der Teilmärkte von unbebauten und bebauten Grundstücken (einschließlich Wohnungseigentum), ist dies nur unter Berücksichtigung des Umsatzes im Bereich der Landwirtschaft möglich. Die Marktentwicklung ist im einzelnen aus den Abb. 6 bis 8 ersichtlich.

Festzustellen ist, dass die Umsätze gegenüber dem Vorjahr gestiegen sind. So hat sich der Flächenumsatz der unbebauten Grundstücke (einschl. der landwirtschaftlichen Flächen) um 18,5 % und der Umsatz der bebauten Grundstücke (einschl. der bebauten landwirtschaftlichen Hofstellen) um 8,7 % erhöht.

Der Flächenumsatz bei landwirtschaftlichen Höfen (einschl. Hofraumflächen) ist gegenüber dem Vorjahr um 21,3 % gestiegen. Der Anteil der Hofstellen (einschl. bewirtschafteter Fläche) am gesamten Flächenumsatz der bebauten Grundstücke hat sich um 6,7 % auf 64,8 % erhöht.

Im Jahr 2000 entfielen 57,6 % aller Vertragsabschlüsse auf bebaute und 42,4 % aller Vertragsabschlüsse auf unbebaute Grundstücke. Die Entwicklung der letzten Jahre ist aus der Abb. 6 ersichtlich.

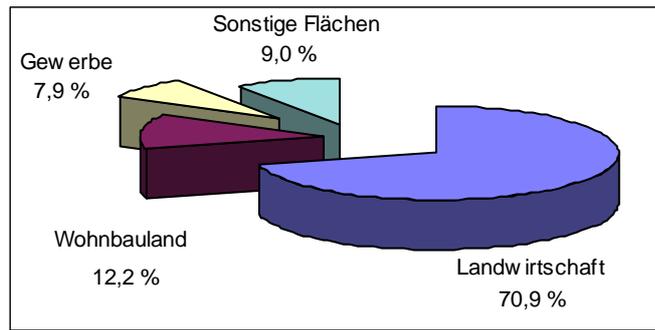
Abb. 6: Umsatz bebauter und unbebauter Grundstücke



4.2 Unbebaute Grundstücke

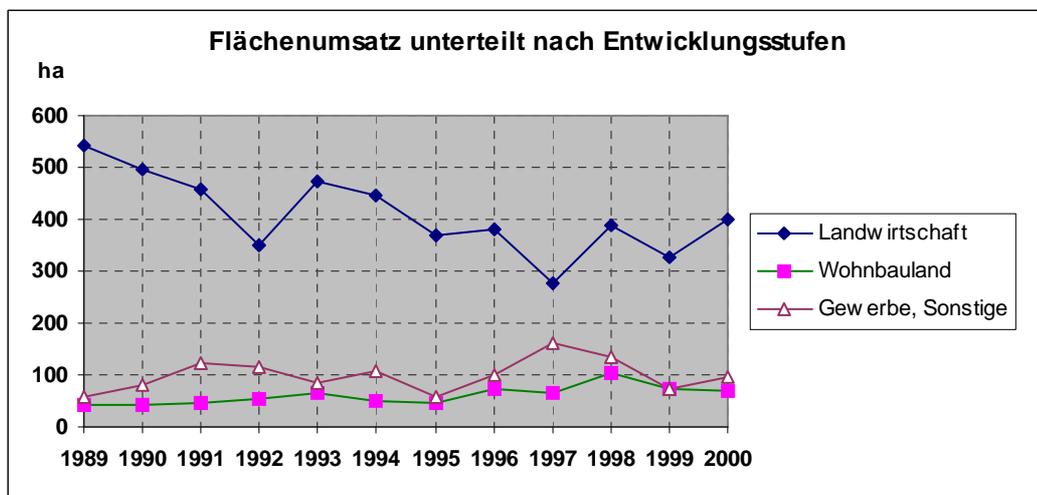
Die Abb. 6 zeigt, dass der Gesamtflächenumsatz bei den unbebauten Grundstücken deutlich über dem der bebauten Grundstücke liegt. Gleichzeitig ist auch festzustellen, dass die Entwicklung bei den unbebauten Grundstücken nicht kontinuierlich ist. Die Ursache liegt im starken Einfluss, den die Landwirtschaft auf den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke ausübt. Mit einem Anteil von 70,9 % am Gesamtflächenumsatz bildet sie nach wie vor die größte Gruppe auf diesem Teilmarkt. Die Wohnbauflächen haben einen Anteil von 12,2 %, die Gewerbeflächen einen Anteil von 7,9 % und die sonstigen Flächen einen Anteil von 9,0 % am Gesamtflächenumsatz. Die sonstigen Flächen beinhalten insbesondere die Flächen für Verkehr, Versorgung, Sondernutzung und den Gemeinbedarf (s. Abb. 7).

Abb. 7: Flächenanteile der veräußerten unbebauten Grundstücke



Die Abb. 8 zeigt, wie stark der Umsatz der landwirtschaftlichen Flächen den Gesamtflächenumsatz beeinflusst. Insgesamt ist der Flächenumsatz der unbebauten Grundstücke gegenüber dem Vorjahr um 18,5 % gestiegen. So kommt es bei den landwirtschaftlichen Flächen zu einem Zugang von 22,7 % auf 401,7 ha, bei den Wohnbaulandflächen zu einem Rückgang von 7,0 % auf 69,4 ha, bei den Gewerbeflächen zu einem Rückgang von 2,9 % auf 44,5 ha und bei den übrigen Flächen zu einem Zugang von 68,7 % auf 51,3 ha.

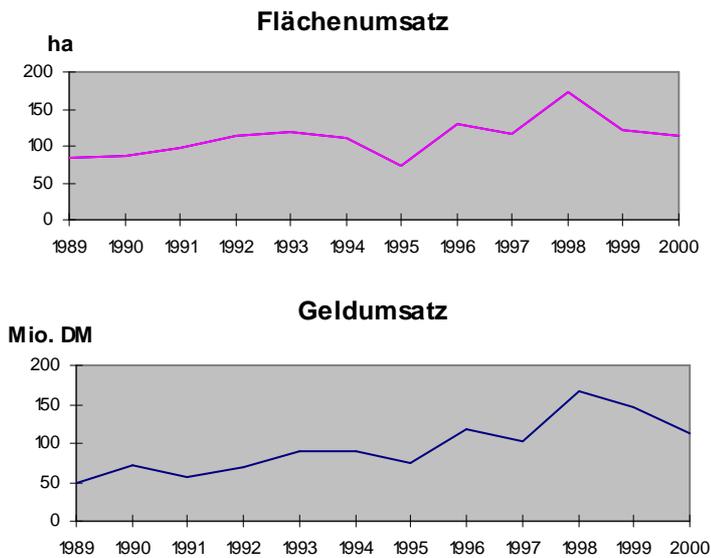
Abb. 8: Umsatz von Bauland und landwirtschaftlichen Flächen



4.2.1 Bauland für den Wohnungsbau

Wie im vorhergehenden Abschnitt schon bemerkt, setzt sich im Berichtsjahr der Umsatzrückgang bei den Baulandflächen (Wohnbau und Gewerbe) weiter fort. Dies gilt gleichermaßen für den Flächen- und Geldumsatz. Die Entwicklung des Flächen- und Geldumsatzes ist in der Abb. 9 dargestellt.

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



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 Geschosswohnungsbau 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 (jeweils ohne Erschließungskosten):

- | | |
|---------------------|---------------------------|
| - Bauerwartungsland | 15-45 % des Baulandwertes |
| - Rohbauland | 40-80 % des Baulandwertes |
| - baureifes Land | 100 % des Baulandwertes |

Gemessen an der Zahl der Gesamtvertragsabschlüsse ist der Umsatz von Bauerwartungs- bzw. Rohbauland von untergeordneter Bedeutung. Festzustellen bleibt allerdings, dass der Rohbaulandumsatz nur noch ein Drittel des Vorjahresumsatzes erreicht.

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 erwerben 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.

Hinweis: Alle weiteren Angaben dieses Berichtes basieren daher nur noch auf unbeeinflussten (auswertbaren) Kauffällen, und nur noch auf erschließungsbeitragsfreien Werten d.h. im Bodenpreis sind die einmalig erhobenen kommunalen Beiträge enthalten.

Ebenfalls nicht mit einbezogen sind Vertragsabschlüsse über Straßenland, öffentliche Grünflächen, Flächen der Versorgung usw.

Der bereinigte Gesamtflächen- und Geldumsatz der ausgewerteten Grundstücke im Berichtsjahr 2000 ist aus der Tab. 4 ersichtlich.

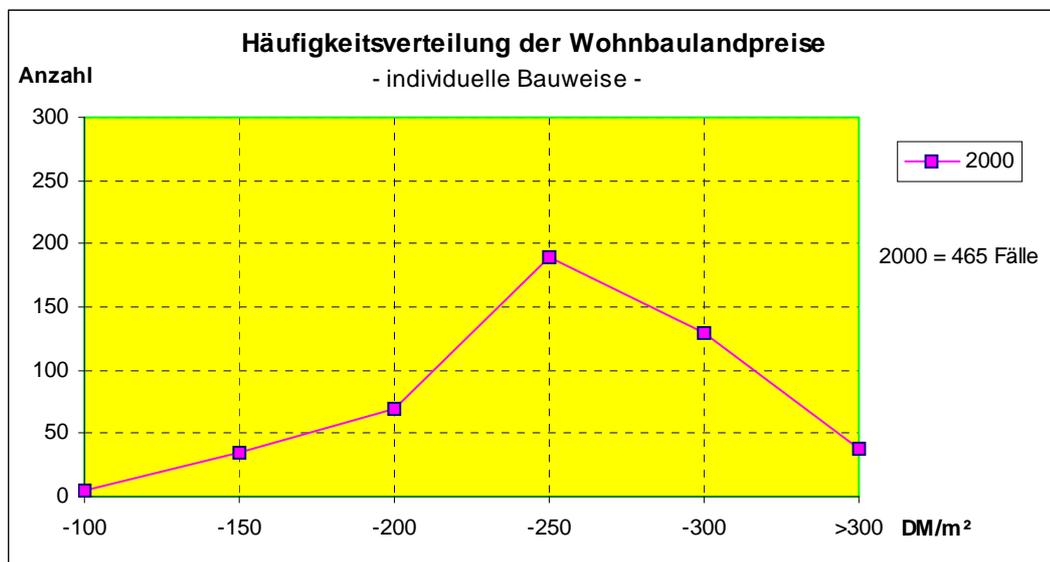
Tab. 4: Wohnbaulandumsatz, eingeteilt nach Qualitätsstufen (auswertbare Fälle)

Art	Anzahl	Flächenum-satz (ha)	Geldumsatz (Mio DM)
individuelle Bauweise	465	25,39	59,56
geschossbauweise	7	1,07	2,26
Bauerwartungsland	29	17,88	11,71
Rohbauland	3	1,06	1,20

Betrachtet man die Häufigkeitsverteilung der gezahlten Preise für Wohnbauland - individuelle Bauweise -, so ist festzustellen, dass der Schwerpunkt in der unteren Preisklasse bei 150,00 DM/m² bis 200,00 DM/m², in der mittleren Preisklasse bei 200,00 DM/m² bis 300,00 DM/m² und in der höheren Preisklasse >300,00 DM/m².

Allgemein erklären sich die aus der Abb. 10 ersichtlichen Spitzenwerte, dass in einigen Städten und Gemeinden des Kreises Verkäufe überwiegend in diesen Preiskategorien lagen.

Abb. 10: Häufigkeitsverteilung der Wohnbaulandpreise (auswertbare Fälle)



Bei den Grundstücken für den Geschosswohnungsbau lässt sich nur eine bedingte Aussage machen, da lediglich 7 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 >200,00 DM/m² 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 < 500 m² beträgt. Die Entwicklung zum Vorjahr ist in den einzelnen Städten und Gemeinden unterschiedlich. Im Kreismittel ist gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang zu verzeichnen.

Tab. 5: Durchschnittliche Grundstücksgröße

Stadt / Gemeinde	1994 m²	1995 m²	1996 m²	1997 m²	1998 m²	1999 m²	2000 m²
Ahlen	644 (27)	550 (35)	576 (45)	671 (24)	620 (44)	504 (102)	508 (70)
Beckum	576 (43)	519 (21)	585 (40)	539 (40)	516 (46)	454 (94)	505 (47)
Beelen	567 (15)	572 (12)	770 (6)	544 (15)	589 (21)	604 (26)	545 (23)
Drensteinfurt	545 (29)	543 (24)	494 (35)	498 (58)	514 (70)	460 (81)	425 (71)
Ennigerloh	608 (32)	590 (19)	655 (19)	550 (22)	478 (38)	498 (46)	504 (42)
Everswinkel	543 (51)	549 (32)	510 (12)	452 (13)	452 (5)	585 (22)	489 (74)
Oelde	628 (13)	626 (17)	734 (13)	595 (8)	467 (11)	547 (87)	361 (72)
Ostbevern	660 (30)	647 (22)	616 (25)	509 (74)	485 (44)	467 (40)	510 (21)
Sassenberg	669 (24)	677 (30)	581 (47)	583 (55)	584 (60)	562 (88)	531 (69)
Sendenhorst	547 (15)	498 (27)	463 (47)	531 (11)	457 (55)	416 (50)	393 (47)
Telgte	552 (26)	499 (14)	482 (39)	467 (28)	518 (56)	495 (85)	444 (57)
Wadersloh	600 (11)	566 (27)	550 (40)	692 (5)	535 (3)	622 (20)	598 (36)
Warendorf	505 (97)	509 (66)	548 (55)	565 (37)	485 (142)	470 (106)	466 (51)
Kreis Warendorf	571 (413)	559 (346)	555 (423)	540 (390)	515 (595)	500 (847)	473 (680)

() = Anzahl der untersuchten auswertbaren Fälle

In der nachfolgenden Tab. 6 sind für die einzelnen Gemeinden und deren Ortsteile die durchschnittlichen Baulandwerte - unterteilt in drei Lageklassen - dargestellt. Die Durchschnittswerte sind beitragsfrei angegeben, d.h. der Wert der Erschließung nach Baugesetzbuch, der Anschlüsse (z.B. für Entwässerung) und von anteiligen Aufwendungen für Ausgleichsmaßnahmen nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind enthalten.

Wie im Vorjahr, setzt sich im Berichtsjahr 2000 der Preisanstieg beim Bauland in Teilbereichen weiter fort. Die Zuwachsraten sind regional unterschiedlich und in einigen Städten und Gemeinden recht deutlich ausgefallen. Festzustellen ist, dass der Preisanstieg in den guten Lagen gegenüber den mittleren und mäßigen Lagen ausgeprägter ist. Bei den im Westen des Kreises Warendorf gelegenen Städten und Gemeinden ist der Einfluss durch die Nähe zur Stadt Münster nach wie vor von Bedeutung. Davon unabhängig, ist aber auch zu erkennen, dass in anderen Regionen des Kreises das Preisniveau tlw. durch hohe Zuwächse geprägt ist.

Tab. 6: Bodenrichtwerte für Wohnbauland, unterteilt nach Lageklassen (erschließungsbeitragsfrei)

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	220	360	292	160	280	219	100	190	158
Dolberg	200	220	200	130	180	157	100	140	120
Vorhelm	210	230	217	160	190	176	150	150	150
Beckum	210	310	269	170	230	202	130	180	157
Neubeckum	180	250	210	170	220	190	110	170	143
Vellern	170	170	170	160	160	160	---	---	---
Beelen	130	160	145	120	150	133	---	---	---
Drensteinfurt	280	350	305	20	330	271	200	250	236
Ameke	---	---	---	150	160	155	---	---	---
Rinkerode	280	310	298	260	290	270	260	260	260
Walstedde	250	280	260	230	280	253	210	230	220
Ennigerloh	220	280	248	150	230	197	80	180	126
Enniger	170	190	180	150	160	158	140	140	140
Ostenfelde	190	220	204	160	180	170	---	---	---
Westkirchen	160	160	160	130	160	144	---	---	---
Everswinkel	230	250	240	200	230	219	---	---	---
Alverskirchen	190	195	193	150	170	160	---	---	---
Oelde	200	300	243	160	230	193	140	180	161
Lette	150	160	155	120	140	127	---	---	---
Stromberg	160	220	190	130	180	153	120	120	120
Sünninghausen	115	130	123	100	110	105	---	---	---
Ostbevern	210	260	227	120	230	193	100	100	100
Sassenberg	160	200	171	140	175	157	140	150	146
Füchtorf	150	160	157	130	155	143	---	---	---
Sendenhorst	250	280	263	180	280	241	190	190	190
Albersloh	270	300	285	190	300	250	---	---	---
Telgte	320	420	373	280	360	318	220	300	263
Westbevern	230	230	230	180	250	220	130	160	140
Wadersloh	170	240	194	140	250	169	---	---	---
Diestedde	120	140	127	110	130	120	---	---	---
Liesborn	125	140	130	120	120	120	100	100	100
Warendorf	230	400	262	190	260	225	160	200	178
Einen	---	---	---	150	150	150	---	---	---
Freckenhorst	170	260	216	150	210	178	120	120	120
Hoetmar	180	180	180	150	160	153	145	145	145
Milte	140	140	140	130	130	130	---	---	---
Müssingen	150	150	150	140	140	140	---	---	---

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

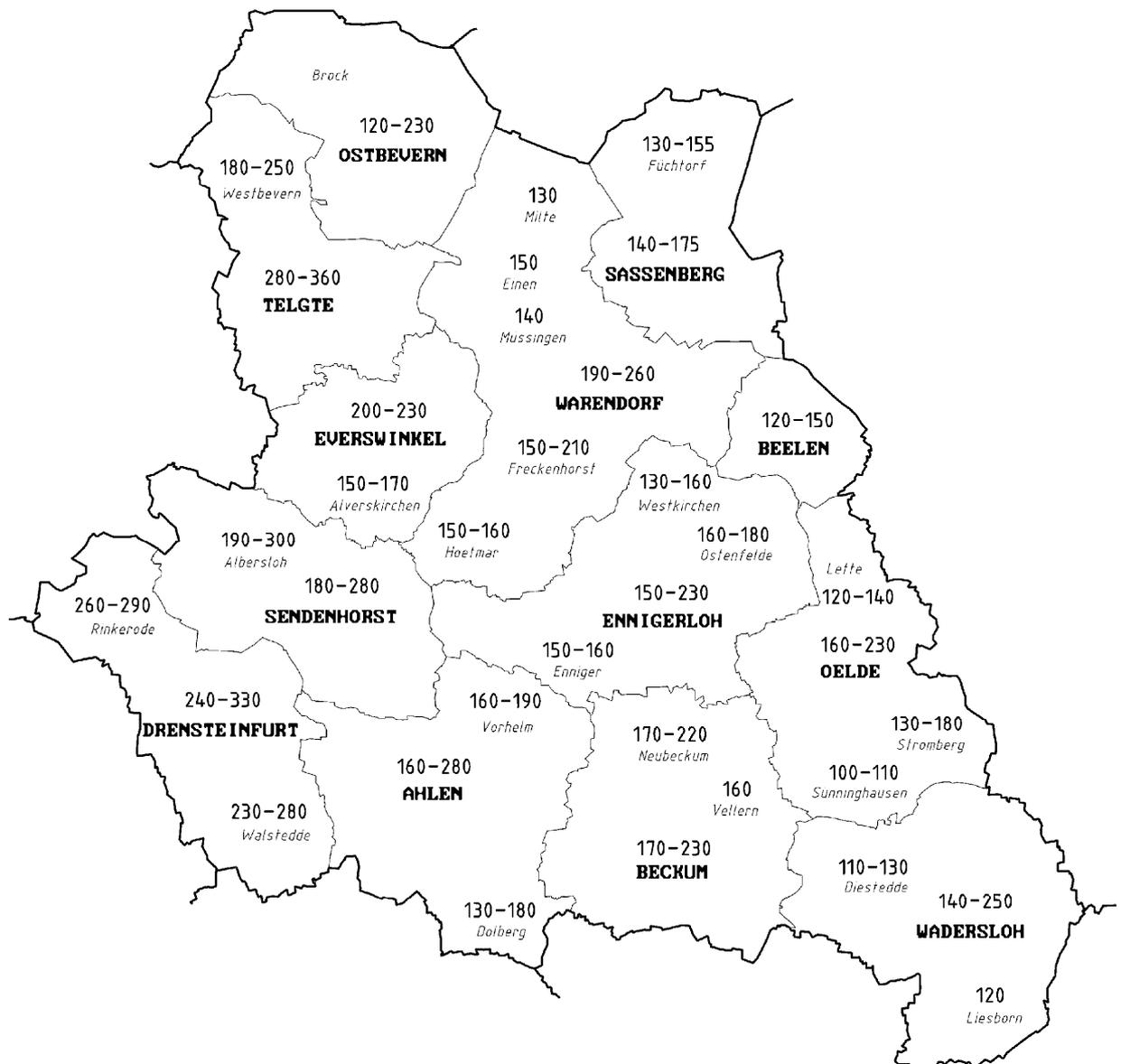
Die Tab. 6 zeigt ein nach Lageklassen gestaffeltes Preisspektrum der einzelnen Städte und Gemeinden. Mit dargestellt werden auch die Ortsteile, um die Preisentwicklung differenzierter aufzuzeigen.

Die Baulandrichtwerte sind in Teilbereichen gegenüber dem Vorjahr aufgrund der regionalen Bodenpreissteigerungen angepasst worden. Die Anpassung der einzelnen Lageklassen erfolgte unterschiedlich.

Es ist festzustellen, dass in den einzelnen Lageklassen, wie auch in den Vorjahren, Zuwächse zu verzeichnen sind, die nicht auf die Einbeziehung der Erschließungskosten zurückzuführen sind.

In der Abb. 11 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. 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: 31.12.2000).



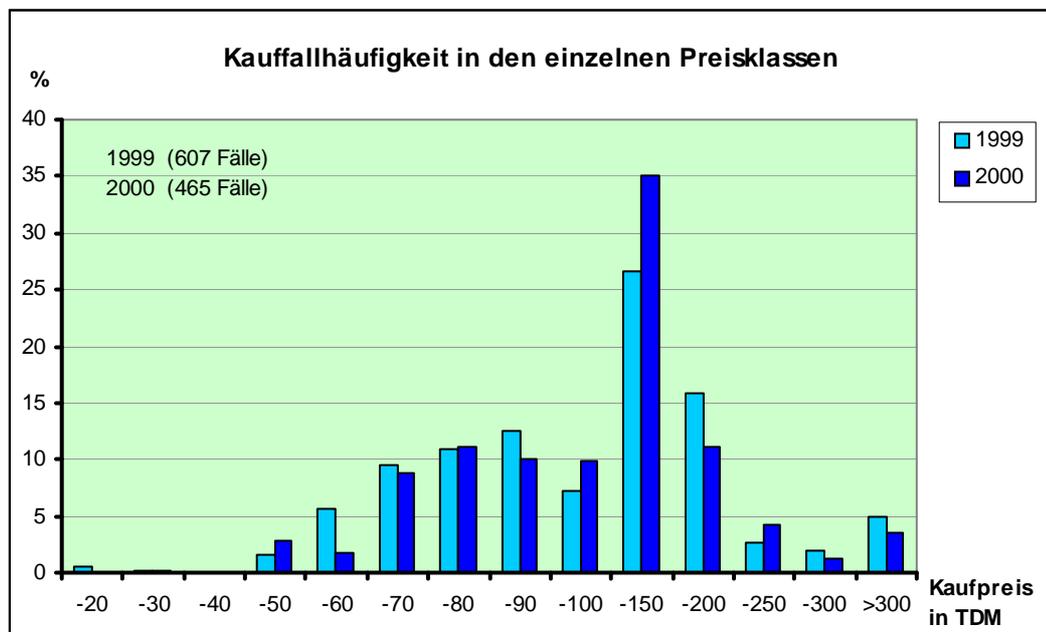
Die angegebenen Werte beziehen sich auf DM/m² und sind erschließungsbeitragsfrei.

In der nachfolgenden Abb. 12 wird das absolute Preisgefüge von Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau des Berichtsjahrs 2000 dargestellt. Die Graphik zeigt die prozentualen Anteile der verkauften Wohnungsbaugrundstücke, eingeteilt nach gezahlten Grundstückskaufpreisen.

Der Schwerpunkt der Verkäufe liegt unverändert im Bereich 100 TDM bis 200 TDM. Gegenüber dem Vorjahr haben in dieser Preisklasse die Verkäufe um 6,5 % zugenommen. In der Preisklasse 50 TDM bis 90 TDM sind die Verkäufe dagegen um 5,6 % zurückgegangen.

Hohe Preise wurden insbesondere für Baulücken erzielt, die wegen der besonderen Situation über dem normalen Preisgefüge liegen. Als Erwerber traten hier größtenteils Bauträgergesellschaften auf, die diese Grundstücke später mit schlüsselfertig errichteten Gebäuden veräußern.

Abb. 12: Verteilung der Preise unbebauter Wohnbaugrundstücke - individuelle Bauweise - (auswertbare Fälle)



Der durchschnittliche Kaufpreis für einen Bauplatz (einschl. der Erschließungskosten) liegt bei rd. 115.000 DM.

4.2.2 Gewerbeflächen

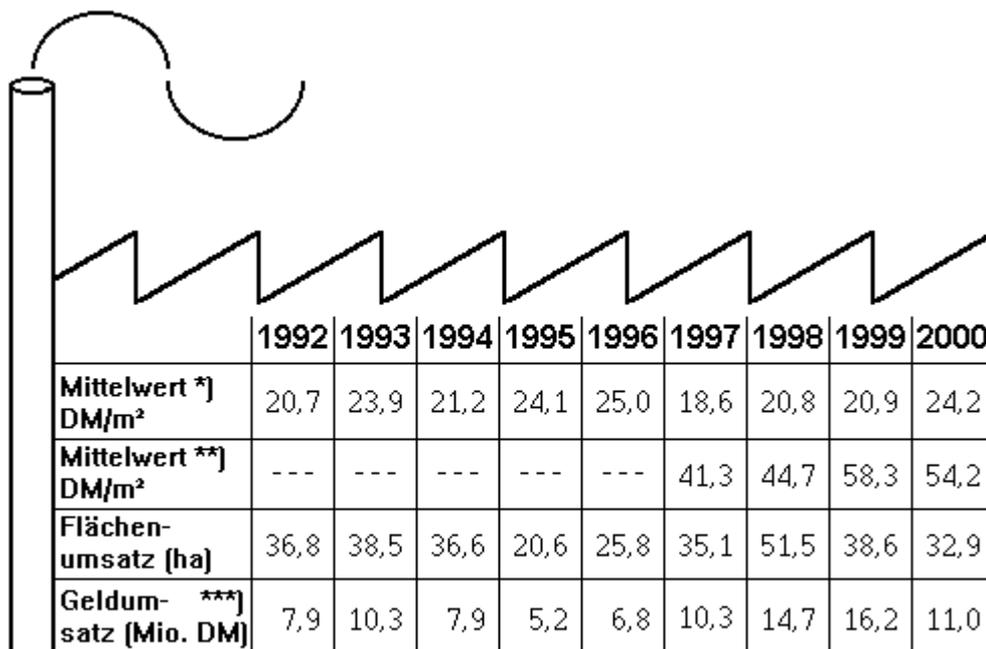
Die Steigerungen des Gesamtgeldumsatzes der Vorjahre setzten sich im Berichtsjahr nicht weiter fort. Der Umsatz ist um 31,7 % auf 11, Mio. DM zurückgegangen. Auch der Gesamtflächenumsatz hat sich gegenüber dem Vorjahr um 14,6 % auf 32,9 ha verringert. Die Anzahl der auswertbaren Kauffälle liegt 30,0 % unter denen des Vorjahres.

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.

Aufgrund der ausreichenden Anzahl der auswertbaren Kauffälle ist es im Berichtsjahr 2000 erstmals möglich, die Entwicklung der erschließungsbeitragsfreien Preise ab dem Jahr 1997 aufzuzeigen. Hier ist zu erkennen, dass nach den vorhergehenden Steigerungen nun ein Rückgang von 7,0 % zu verzeichnen ist. Der Mittelwert für erschließungsbeitragspflichtige Preise ist gegenüber dem Vorjahr um 15,8 % gestiegen.

Eine Anpassung der Richtwerte für Gewerbeflächen erfolgte nur in Einzelfällen.

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



- *) ohne Erschließungskosten
- **) mit Erschließungskosten
- ***) tlw. mit Erschließungskosten

4.2.3 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Bei den landwirtschaftlichen Grundstücken setzt sich der Rückgang der Umsatzzahlen des Vorjahres im Berichtsjahr 2000 nicht weiter fort. Der Flächenumsatz ist um 34,9 % auf 263,0 ha und der Geldumsatz ist um 27,5 % auf 11,5 Mio. DM gestiegen.

Der Durchschnittspreis für Ackerland ist gegenüber dem Vorjahr um 5,6 % auf 4,38 DM/m² gefallen.

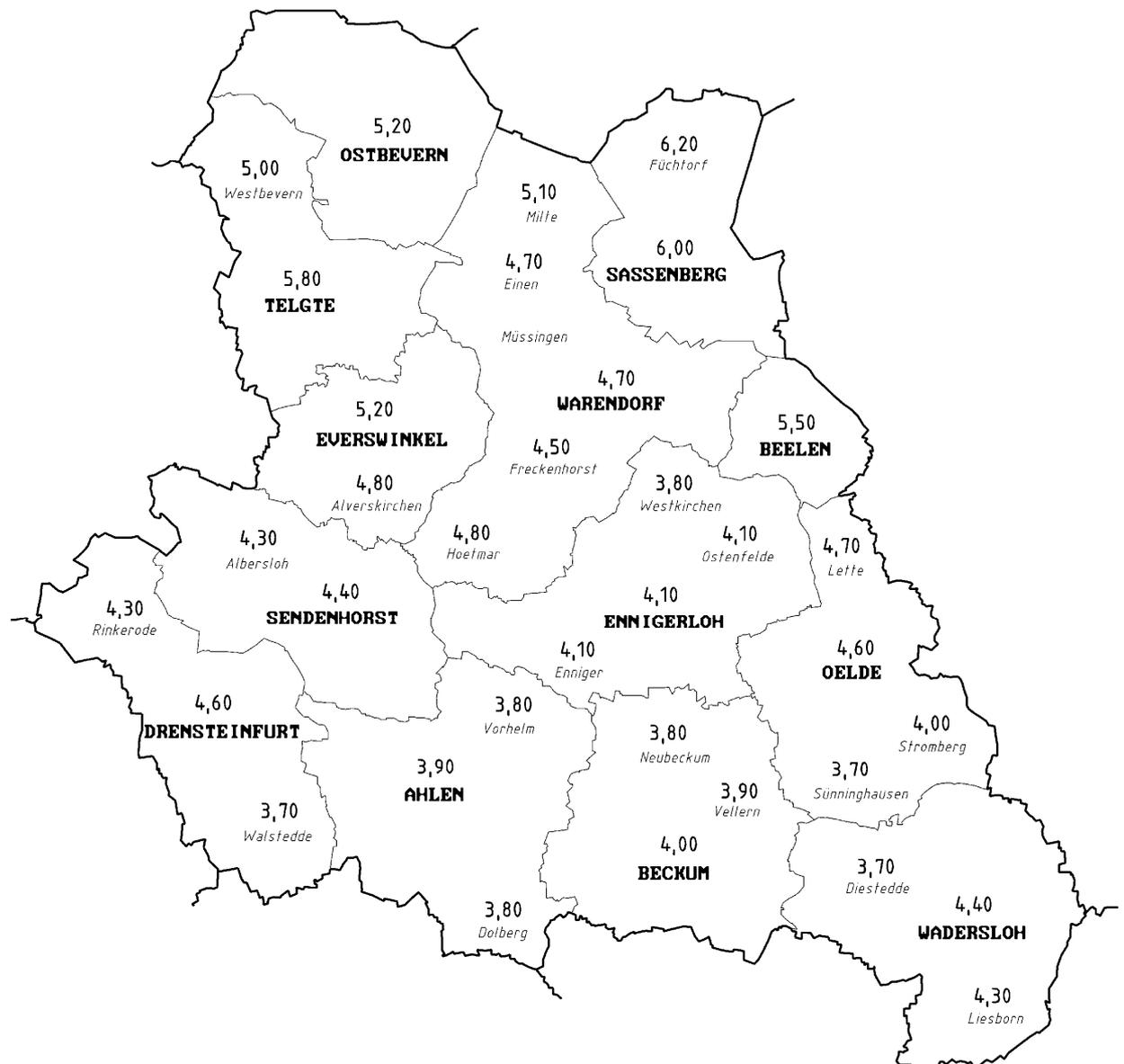
Die Preise im Kreis Warendorf schwanken je nach Lage, Größe und Bodenqualität zwischen 3,00 DM/m² und 6,00 DM/m².

Das Preisniveau des Nordkreises liegt nach wie vor über dem des Südkreises. Die Preisentwicklung zeigt, dass im nordöstlichen Kreisgebiet gegenüber dem Vorjahr höhere Verkaufserlöse erzielt wurden. Die Umsatzentwicklung ist in der Tab. 8 dargestellt. Die Abb. 13 zeigt die aus den Verkäufen ermittelten Richtwerte für Ackerland in den einzelnen Gemeinden.

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

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Anzahl der Verträge	80	88	87	94	62	78	73	74
Mittelwert (DM / m²)	3,94	4,13	4,02	3,93	4,20	4,48	4,64	4,38
Flächenumsatz (ha)	346,0	291,0	276,2	260,8	212,3	286,3	195,1	263,0
Geldumsatz (Mio.DM)	13,6	12,0	11,1	10,2	8,9	12,8	9,0	11,5

Abb. 13: Richtwerte für Ackerland im Kreis Warendorf (Stichtag: 31.12.2000)



Angaben in DM/m²

Neben dem Markt für reine landwirtschaftliche Flächen hat sich im Südkreis ein Teilmarkt entwickelt, der sehr stark durch die Zementindustrie geprägt ist. Preisbestimmend sind hier die Gesteinsvorkommen. Je nach Mächtigkeit der abbauwürdigen Gesteinsschicht lag der Wert für diese Flächen im Jahr 2000 bei etwa 11,00 bis 13,00 DM/m². Preisbeeinflussend wirkt sich auch bei geplanten Abbaumaßnahmen der Grundstückstausch bzw. eine Umsiedlung von landwirtschaftlichen Betrieben aus.

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 1,30 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 1,5 und 4,5 % vom Bodenwert. Bei besonders hohen Bodenwerten 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 Geschosswohnungsbau 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 Erbbaurechtsausgeber zu ersehen.

Tab. 9: Erbbaurechtsausgeber

Jahr	Erbbaurechtsausgeber					Anz.
	Kirche	Privatausgeber	Kommune	Wohnbau-gesellsch.	Sonstige	
1993	38	26	14	--	--	78
1994	28	38	23	--	--	89
1995	16	29	4	--	--	49
1996	40	29	15	--	--	84
1997	20	38	3	--	--	61
1998	40	51	3	--	--	94
1999	10	95	3	--	--	108
2000	31	54	10	2	--	97

4.2.5 Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert ist ein aus auswertbaren Grundstückskaufpreisen 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 600 m² und eine max. Grundstückstiefe von 40 m. Es soll wegen der Belichtung der in der Regel zum Garten hin gelegenen Wohnräume zur südlichen Himmelsrichtung ausgerichtet sein. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die angegebene Art der baulichen Nutzung und Zahl der Geschosse.

Für das Berichtsjahr 2000 werden die Bodenrichtwerte, flächendeckend erschließungsbeitragsfrei herausgegeben, d.h. die Bodenrichtwerte beinhalten die von den jeweiligen Städten und Gemeinden erhobenen einmaligen Beiträge. Die Werte sind in der Bodenrichtwertkarte zur Unterscheidung zu den Richtwertkarten der Vorjahre in Klammern gesetzt. (siehe hierzu Abb. 14).

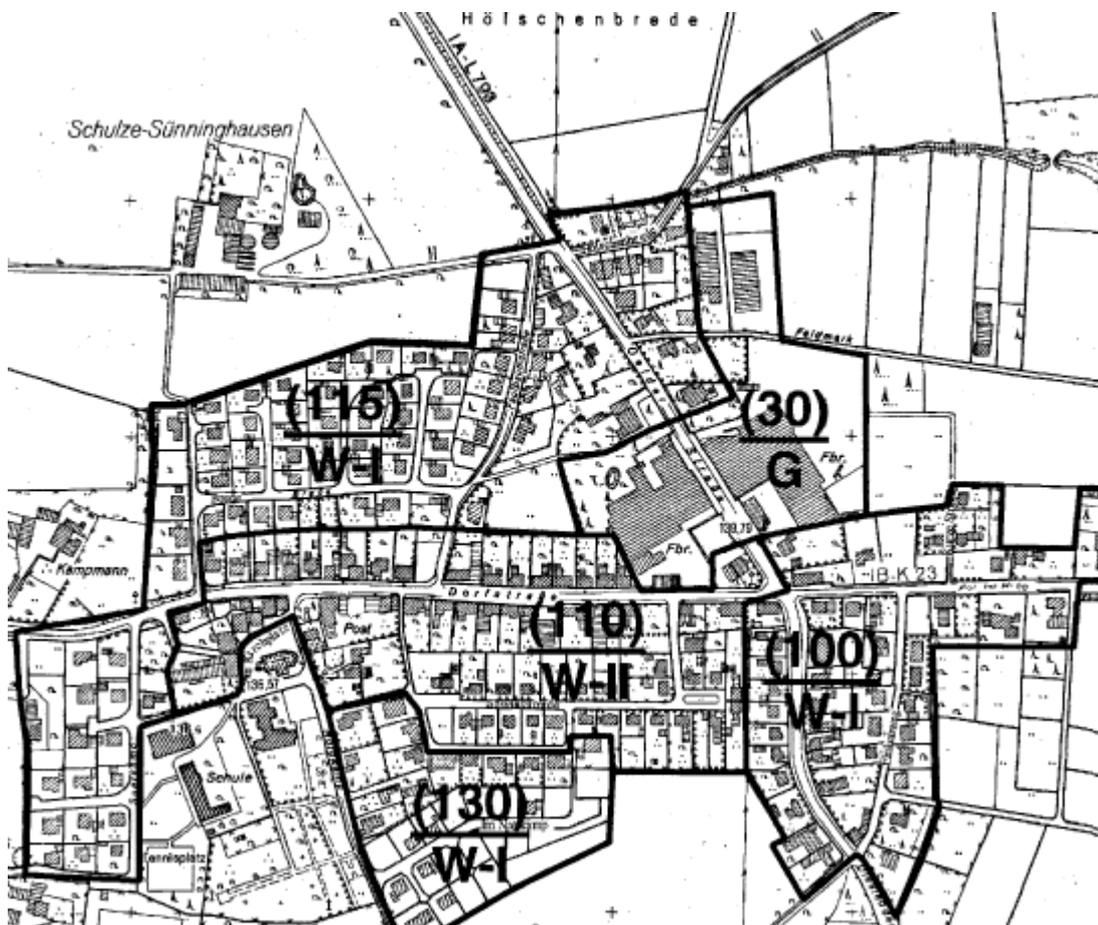
Zur Ableitung des Verkehrswertes eines speziellen Grundstückes vom Bodenrichtwert ist es erforderlich, dass alle wertbestimmenden Eigenschaften durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt werden. Dies können z.B. sein: Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksform und -gestaltung (insbesondere Grundstückstiefe), Erschließungszustand, Beeinträchtigung durch Immissionen usw. Zur Verkehrswertermittlung eines bestimmten 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 bzw. im Internet 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 statt dessen 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. Teilweise sind bereits Richtwertzonen in den Richtwertkarten eingetragen. In den Grenzbereichen ist von Fall zu Fall zu prüfen, welcher Richtwert (ggf. Zwischenwert) anzunehmen ist.

Abb. 14: Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte (Stichtag: 31.12.2000)
(Kartengrundlage: Verkleinerung der Deutschen Grundkarte 1:5000)



Erläuterungen zu Schreibweise:

() = erschließungsbeitragsfrei
I / II = Geschossanzahl
190 = Bodenrichtwert in DM/m²

W = Wohnbaufläche
G = Gewerbegebiet
MK = Kerngebiet
M = Mischgebiet

Beispiel: $\frac{(30)}{G}$

$\frac{(110)}{W - II}$

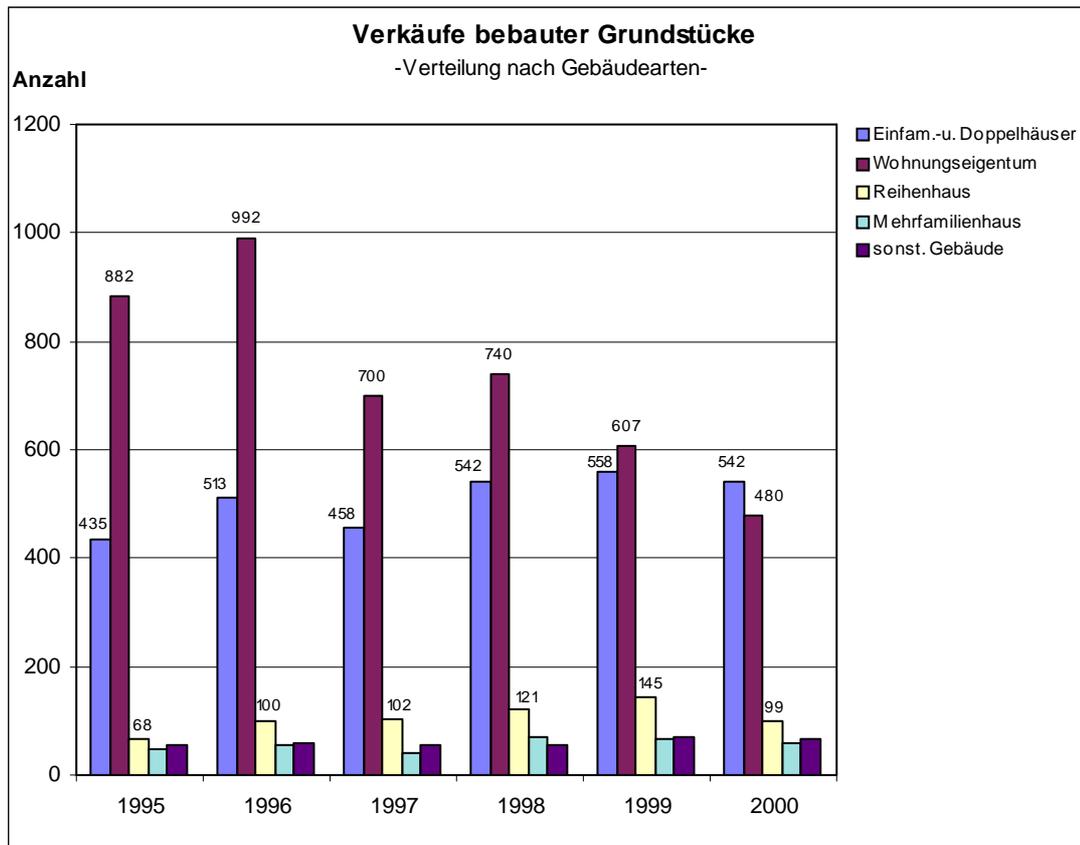
30,-- DM/m² baureifes Land als Gewerbefläche bzw. **110,--** DM/m² als Wohnbaufläche mit 2-geschossiger Bauweise. Die Wertangaben sind jeweils erschließungsbeitragsfrei.

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 (auswertbare Fälle)



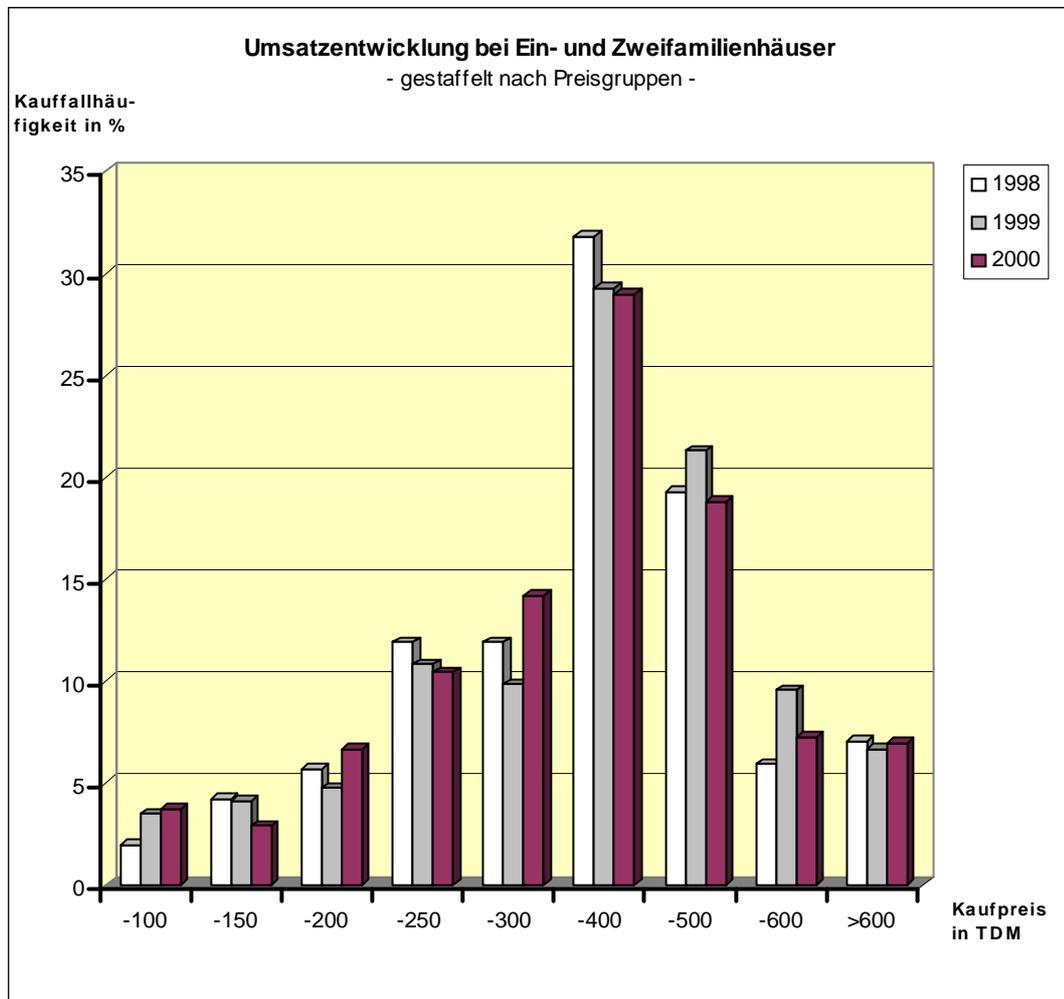
Der Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke ist im Berichtsjahr 2000 gegenüber dem Vorjahr um 5,8 % zurückgegangen. Diese Aussage trifft gleichermaßen auf alle Gebäudearten zu. Bei den Einfamilien- und Doppelhäusern ist die Zahl der auswertbaren Kauffälle um 2,9 %, bei den Eigentumswohnungen um 20,9 %, bei den Reihenhäusern um 31,7 %, bei den Mehrfamilienhäusern um 10,4 % und bei den sonstigen Gebäuden um 4,3 % zurückgegangen.

Die Verkaufsfälle beim Wohnungseigentum sind weiterhin rückläufig. Mit einem Anteil von 38,5 % liegt das Wohnungseigentum nunmehr hinter dem der Einfamilien- und Doppelhäuser, deren Anteil bei 43,4 % liegt.

4.3.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Abb. 16 zeigt die Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern in den einzelnen Preisklassen. Wie in den Vorjahren zeichnet sich bei den bebauten Grundstücken, analog dem Kaufverhalten auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke, verstärkt der Trend zu den teuren Objekten ab. Obwohl die Zahl der Verkaufsfälle in der Preisklasse 400 TDM bis >600 TDM im Berichtsjahr zurückgegangen ist, bildet diese Preisklasse mit 62,0 % nach wie vor den größten Anteil am Gesamtvolumen. Ein weiterer Schwerpunkt liegt in der Preisklasse 200TDM bis 300 TDM. Hier ist der Anteil auf 31,3 % gestiegen.

Abb. 16: Häufigkeitsverteilung der gezahlten Kaufpreise für Grundstücke mit Einfamilien- und Zweifamilienhäuser (auswertbare Fälle)



Die Verteilung auf die einzelnen Gemeinden für die Jahre 1999 und 2000 kann der folgenden Tab. 10 entnommen werden.

Tab. 10: Kauffälle bebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke aufgeschlüsselt nach Gemeinden (auswertbare Fälle)

Stadt / Gemeinde	Jahr	Kauf-fälle	Preisklassen					
			bis 250 TDM		250 - 400 TDM		über 400 TDM	
			Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Ahlen	1999	58	14	24,1	24	41,4	20	34,5
	2000	65	16	24,6	25	38,5	24	36,9
Beckum	1999	38	7	18,4	20	52,6	11	29,0
	2000	59	16	27,1	31	52,6	12	20,3
Beelen	1999	3	--	--	2	66,7	1	33,3
	2000	4	--	--	3	75,0	1	25,0
Drensteinfurt	1999	22	6	27,3	10	45,4	6	27,3
	2000	7	2	28,6	--	--	5	71,4
Ennigerloh	1999	25	6	24,0	14	56,0	5	20,0
	2000	26	8	30,8	13	50,0	5	19,2
Everswinkel	1999	10	1	10,0	2	20,0	7	70,0
	2000	13	--	--	6	46,2	7	53,8
Oelde	1999	31	11	35,4	10	32,3	10	32,3
	36	36	4	11,1	20	55,6	12	33,6
Ostbevern	1999	4	--	--	1	25,0	3	75,0
	2000	13	1	7,7	5	38,5	7	53,8
Sassenberg	1999	15	2	13,3	7	46,7	6	40,0
	2000	16	4	25,0	11	68,8	1	6,2
Sendenhorst	1999	9	--	--	4	44,4	5	55,6
	2000	13	5	38,5	3	23,0	5	38,5
Telgte	1999	33	8	24,2	7	21,2	18	54,6
	2000	19	2	10,5	7	36,9	10	52,6
Wadersloh	1999	20	5	25,0	7	35,0	8	40,0
	2000	14	3	21,4	9	64,3	2	14,3
Warendorf	1999	46	13	28,3	15	32,6	18	39,1
	2000	60	21	35,0	16	26,7	23	38,3
Gesamtkreis	1999	314	73	23,2	123	39,2	118	37,6
	2000	345	82	23,8	149	42,2	114	33,0

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

Stadt / Gemeinde	1999			2000		
	Kauf-fälle	Flächen-umsatz ha	Preisum-satz Mio DM	Kauf-fälle	Flächen-umsatz ha	Preisum-satz Mio DM
Ahlen	58	4,3	20,8	65	4,5	23,6
Beckum	38	3,0	13,7	59	4,7	19,4
Beelen	3	0,6	1,3	4	0,3	1,6
Drensteinfurt	22	2,7	8,1	7	0,6	3,1
Ennigerloh	25	2,0	8,5	26	2,9	8,4
Everswinkel	10	6,7	4,5	13	3,4	7,4
Oelde	31	3,4	10,6	36	6,8	12,7
Ostbevern	4	0,3	1,6	13	4,2	5,1
Sassenberg	15	5,5	6,9	16	1,4	4,9
Sendenhorst	9	1,0	4,0	13	0,8	4,4
Telgte	33	10,3	14,5	19	1,4	10,0
Wadersloh	20	7,7	7,2	14	1,3	4,7
Warendorf	46	5,7	15,7	60	7,7	22,5
Kreis Warendorf	314	53,2	117,4	345	40,0	127,8

4.3.3 Wohnungseigentum

Wie unter Pkt. 3.2 schon dargestellt, hat der Teilmarkt "Eigentumswohnungen" auf dem Immobilienmarkt trotz rückläufiger Entwicklung weiterhin einen hohen Stellenwert (s. Abb. 3 u. 15). Die Zahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um 20,1 % zurückgegangen.

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

Bei der Einzelbetrachtung der Verkaufsarten wird ersichtlich, dass von dem Rückgang der Verkaufszahlen überwiegend die Erstverkäufe betroffen sind. Bei den Wiederverkäufen und bei den Umwandlungen sind die Zahlen nahezu unverändert.

Die Verteilung der Verkaufsarten ist aus der Tab. 12 ersichtlich.

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

Jahr	Erstverkauf		Wiederverkauf		Umwandlung		Geldumsatz Mio. DM	Flächenumsatz ha	Kauffälle (gesamt)
	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%			
1995	479	55,2	318	36,6	71	8,2	188,8	13,09	868
1996	362	37,0	320	32,7	300	30,2	190,74	15,55	979
1997	296	42,7	286	41,3	111	15,8	143,09	9,83	693
1998	355	48,9	283	39,0	89	12,0	156,37	11,75	726
1999	270	45,4	288	48,5	38	6,2	122,53	8,87	594
2000	159	33,8	278	59,0	35	7,3	92,80	6,89	471

Der Rückgang der Kauffälle beim Erstverkauf hat keine großen Auswirkungen auf das Kaufverhalten in den einzelnen Preisklassen. Wie im Vorjahr liegt der Anteil in der niedrigen Preisklasse (bis 200 TDM) bei rd. 22 %, in der mittleren Preisklasse (bis 300 TDM) bei rd. 68 % und in der gehobenen Preisklasse (>300 TDM) bei rd. 10 %.

Die Tabelle 13 zeigt die Entwicklung der Kauffallhäufigkeit in den einzelnen Preisklassen.

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

Erstverkauf

Preisklasse DM	1995		1996		1997		1998		1999		2000	
	Anz.	%										
bis 150.000	7	1,5	11	3,0	15	5,1	10	2,8	8	3,0	4	2,5
bis 200.000	73	15,2	59	16,3	40	13,5	75	21,1	52	19,3	32	20,1
bis 250.000	164	34,2	109	30,1	109	36,8	101	28,5	105	38,9	51	32,1
bis 300.000	160	32,4	118	32,6	91	30,7	94	26,5	83	30,7	55	34,6
bis 400.000	64	13,4	60	16,6	39	13,2	70	19,7	22	8,1	16	10,1
> 400.000	11	2,3	5	1,4	2	0,7	5	1,4	0	0,0	1	0,6

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

Wiederverkauf

Kaufpreis DM	1995		1996		1997		1998		1999		2000	
	Anz.	%										
bis 150.000	125	39,3	126	39,4	104	36,4	95	33,6	95	33,0	109	39,2
bis 200.000	108	34,0	90	28,1	78	27,3	92	32,5	96	33,3	73	26,3
bis 250.000	55	17,3	66	20,6	61	21,3	55	19,4	67	23,3	59	21,2
bis 300.000	21	6,6	26	8,1	29	10,1	25	8,8	20	6,9	28	10,1
Bis 400.000	9	2,8	11	3,5	13	4,6	13	4,6	8	2,8	9	3,2
> 400.000	0	0,0	1	0,3	1	0,3	3	1,1	2	0,7	0	0,0

Als Wertmaßstab bei Eigentumswohnungen dient üblicherweise das Verhältnis Preis pro Quadratmeter Wohnfläche. Preisbeeinflussend sind der Bodenwert, die Wohnungsgröße, die Bauweise und Ausstattung der Gebäude und das Wohnumfeld. Die folgende tabellarische Übersicht zeigt, bezogen auf den Gesamtkreis, die Entwicklung der Preise pro Quadratmeter Wohnfläche. Bei den Wiederverkäufen kann erstmals aufgrund der intensiveren Auswertung der Kaufverträge bzw. der von den Erwerbern erbetenen zusätzlichen Angaben auch die Preisentwicklung in den jeweiligen Gebäudealtersklassen aufgezeigt werden.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Mittelwert bei den Erstverkäufen um 1,3 % erhöht während der Mittelwert bei den Wiederverkäufen um 2,5 % gefallen ist.

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

Verkaufsart	1998			1999			2000		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø DM/m ² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø DM/m ² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø DM/m ² Wohnfl.
Erstverkauf Neubau-	207	76	3345	227	73	3262	124	74	3304
Wiederverkauf									
Altersklasse									
1995-2000	13	77	3081	14	70	2909	18	84	2824
1985-1994	44	78	2727	52	80	2751	52	83	2662
1970-1984	51	82	2252	82	86	2159	85	83	2102
1960-1969	27	68	2115	43	75	2100	36	76	1796
bis 1959	25	78	1691	31	77	1817	26	70	1808

Zur Verdeutlichung des Preisgefüges im Kreis Warendorf ist die Entwicklung der Preise pro Quadratmeter Wohnfläche bei den Erst- und Wiederverkäufen anhand einiger ausgewählter Gemeinden in den Tab. 16 bis 21 dargestellt.

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

Ahlen

Verkaufsart	1998			1999			2000		
	Fall-zahl	Ø Wohnfl. m²	Ø DM/m² Wohnfl.	Fall-zahl	Ø Wohnfl. m²	Ø DM/m² Wohnfl.	Fall-zahl	Ø Wohnfl. m²	Ø DM/m² Wohnfl.
Erstverkauf - Neubau-	41	79	3414	37	78	3236	23	69	3694
Wiederverkauf									
Altersklasse									
1995-2000	4	62	3213	---	---	---	6	100	2860
1985-1994	9	87	2809	9	98	2627	14	86	2819
1970-1984	8	91	2499	16	87	2120	13	78	2283
1960-1969	9	66	2230	7	70	2341	9	69	1887
bis 1959	4	68	1875	11	70	2029	5	52	1884

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

Beckum

Verkaufsart	1998			1999			2000		
	Fall-zahl	Ø Wohnfl. m²	Ø DM/m² Wohnfl.	Fall-zahl	Ø Wohnfl. m²	Ø DM/m² Wohnfl.	Fall-zahl	Ø Wohnfl. m²	Ø DM/m² Wohnfl.
Erstverkauf - Neubau-	68	72	3496	59	68	3230	23	81	3236
Wiederverkauf									
Altersklasse									
1995-2000	---	---	---	3	73	3310	---	---	---
1985-1994	8	76	2382	8	78	2953	12	81	2702
1970-1984	15	86	2066	25	83	1892	20	85	1887
1960-1969	13	60	2019	15	73	2067	9	75	1622
bis 1959	2	84	1911	7	80	1655	---	---	---

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

Ennigerloh

Verkaufsart	1998			1999			2000		
	Fall-zahl	Ø Wohnfl. m²	Ø DM/m² Wohnfl.	Fall-zahl	Ø Wohnfl. m²	Ø DM/m² Wohnfl.	Fall-zahl	Ø Wohnfl. m²	Ø DM/m² Wohnfl.
Erstverkauf - Neubau-	14	71	3009	12	73	3008	8	81	2840
Wiederverkauf									
Altersklasse									
1995-2000	---	---	---	---	---	---	---	---	---
1985-1994	5	65	2786	5	75	2711	6	76	2564
1970-1984	3	87	2203	---	---	---	5	75	1910
1960-1969	---	---	---	6	83	1936	6	85	1943

bis 1959

3

84

1992

5

73

1543

5

62

1288

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

Oelde

Verkaufsart	1998			1999			2000		
	Fall-zahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø DM/m ² Wohnfl.	Fall-zahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø DM/m ² Wohnfl.	Fall-zahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø DM/m ² Wohnfl.
Erstverkauf -Neubau-	10	81	3056	31	74	3231	26	79	3059
Wiederverkauf									
Altersklasse									
1995-2000	---	---	---	---	---	---	4	77	2896
1985-1994	9	83	2719	11	76	2804	7	76	2541
1970-1984	5	91	2412	13	87	2230	12	85	2222
1960-1969	---	---	---	8	76	2007	3	76	1878
bis 1959	6	67	1671	---	---	---	4	69	1917

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

Telgte

Verkaufsart	1998			1999			2000		
	Fall-zahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø DM/m ² Wohnfl.	Fall-zahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø DM/m ² Wohnfl.	Fall-zahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø DM/m ² Wohnfl.
Erstverkauf - Neubau-	9	87	3780	13	70	3819	4	78	3400
Wiederverkauf									
Altersklasse									
1995-2000	---	---	---	---	---	---	---	---	---
1985-1994	---	---	---	4	76	3033	3	77	2658
1970-1984	4	66	2118	---	---	---	6	80	2346
1960-1969	---	---	---	3	81	1934	3	70	2189
bis 1959	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

Warendorf

Verkaufsart	1998			1999			2000		
	Fall-zahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø DM/m ² Wohnfl.	Fall-zahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø DM/m ² Wohnfl.	Fall-zahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø DM/m ² Wohnfl.
Erstverkauf - Neubau-	26	80	3464	28	74	3466	12	72	3546
Wiederverkauf									
Altersklasse									
1995-2000	3	93	3143	---	---	---	5	71	2986
1985-1994	3	85	3066	3	67	3144	---	---	---
1970-1984	11	76	2221	13	86	2262	19	88	2184
1960-1969	---	---	---	---	---	---	5	80	1636

bis 1959

3

105

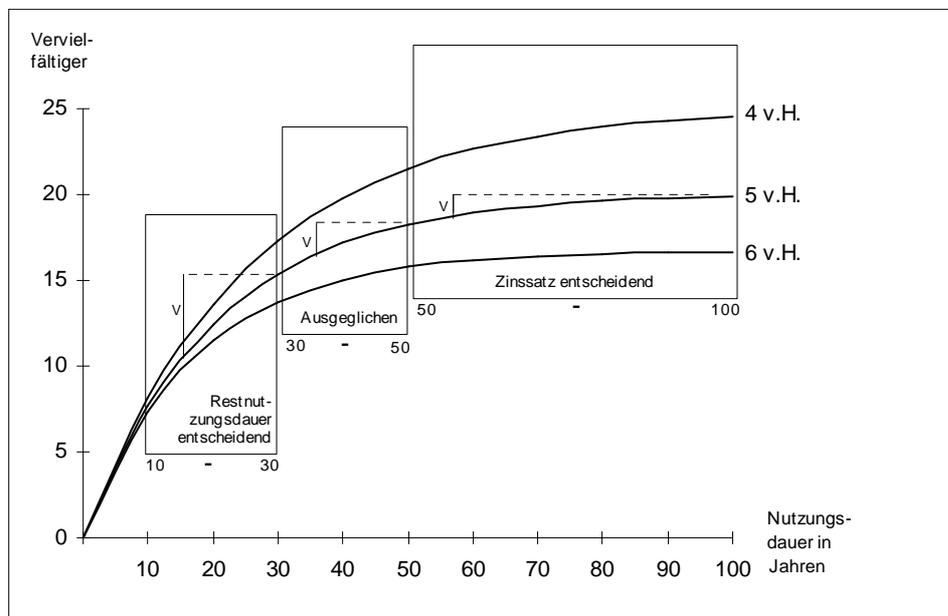
1857

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. 22 aufgeführten Liegenschaftszinsen zutreffend.

Tab. 22: 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. 23: 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 und die Umsatzsteuer.

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 erworben werden. Je nach Format beträgt die Gebühr:

DIN A 4 = 20,--DM

DIN A 2 = 36,--DM

DIN A 3 = 26,--DM

DIN A 1 = 44,--DM

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
e-mail: Gutachterausschuss@kreis-warendorf.de
<http://www.kreis-warendorf.de/gutachterausschuss>

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