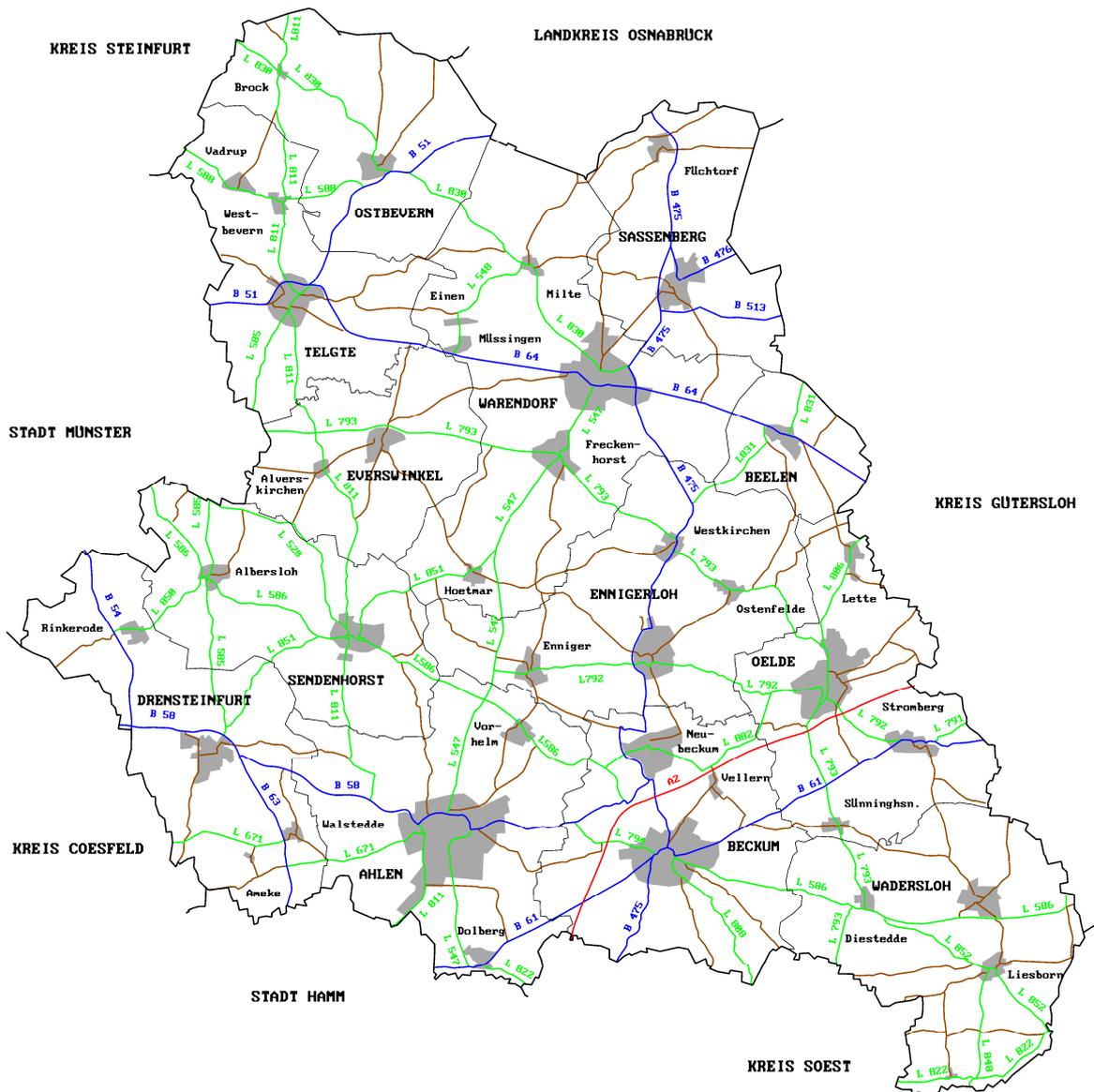




# Gutachterausschuss

für Grundstückswerte  
im Kreis Warendorf



## Marktbericht 2005

Datenbasis aus dem Geschäftsjahr 2004



## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Warendorf

# Grundstücksmarktbericht 2005

Datenbasis aus dem Geschäftsjahr 2004

### Übersicht über den Grundstücksmarkt Im Kreis Warendorf

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](mailto:Gutachterausschuss@kreis-warendorf.de)  
<http://www.boris.nrw.de>

Bearbeitung: Dipl.Ing. Dieter Große-Sudhues

Druck: Kreis Warendorf

Gebühr: 25,- € pro Exemplar

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



## Inhaltsverzeichnis

|                                                                     | Seite     |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts</b>         | <b>1</b>  |
| <b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts</b>                  | <b>2</b>  |
| <b>3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b>         | <b>3</b>  |
| 3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse                                | 3         |
| 3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen                                   | 4         |
| <b>4. Grundstücksmarkt des Jahres 2004</b>                          | <b>5</b>  |
| 4.1 Anzahl der Kauffälle                                            | 5         |
| 4.2 Flächenumsatz                                                   | 8         |
| 4.3 Geldumsatz                                                      | 9         |
| <b>5. Unbebaute Grundstücke</b>                                     | <b>10</b> |
| 5.1 Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau                        | 13        |
| 5.2 Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau                              | 17        |
| 5.3 Gewerbliche Bauflächen                                          | 17        |
| 5.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen                          | 17        |
| 5.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen                      | 17        |
| 5.4.2 Landwirtschaftliche Flächen mit Bodenschätzen                 | 18        |
| 5.4.3 Grünland                                                      | 18        |
| 5.4.4 Begünstigtes Agrarland im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV 88 | 19        |
| 5.4.5 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen                          | 19        |
| 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland                                | 19        |
| 5.5.1 Bauerwartungsland                                             | 19        |
| 5.5.2 Rohbauland                                                    | 20        |
| 5.6 Sonstige Flächen (Gartenland)                                   | 20        |
| 5.7 Erbbauzins                                                      | 20        |
| <b>6. Bebaute Grundstücke</b>                                       | <b>21</b> |
| 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser                                     | 23        |
| 6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser                      | 24        |
| 6.1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser                         | 25        |
| 6.1.3 Reihenmittelhäuser                                            | 26        |
| 6.2 Mehrfamilienhäuser                                              | 27        |
| 6.3 Sonstige bebaute Grundstücke                                    | 28        |
| <b>7. Wohnungseigentum</b>                                          | <b>29</b> |
| <b>8. Bodenrichtwerte</b>                                           | <b>40</b> |
| 8.1 Bodenrichtwert für Bauland                                      | 40        |
| 8.2 Bodenrichtwert für Ackerland                                    | 40        |
| 8.3 Bodenrichtwertkarte                                             | 40        |
| <b>9. Erforderliche Daten</b>                                       | <b>42</b> |
| 9.1 Indexreihen                                                     | 42        |
| 9.2 Liegenschaftszinssätze                                          | 43        |
| <b>10. Sonstige Angaben</b>                                         | <b>45</b> |
| 10.1 Gebühren für die Erstellung von Gutachten                      | 45        |
| 10.2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten                              | 45        |
| 10.3 Bescheinigungen und Auskünfte                                  | 45        |



# 1. Wesentliche Aussagen des Grundstückmarktberichts

## Umsätze im Grundstücksverkehr

Für das Berichtsjahr 2004 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Führung der Kaufpreissammlung für sein Zuständigkeitsgebiet von den beurkundenden Stellen 2.616 Vertragsabschlüsse über bebaute und unbebaute Grundstücke eingereicht.

Registriert wurden 2.520 Objekte mit einem Gesamtgeldumsatz von 316,88 Mio. € und einem Gesamtflächenumsatz von 986,70 ha, wobei Angebotsabschlüsse, Auflassungen und Übertragsverträge unberücksichtigt blieben. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Zahl der Objekte um 17,4 %, der Geldumsatz um 11,5 % und der Flächenumsatz um 8,7 % verringert.

### Unbebaute Grundstücke

Die Umsatzzahlen bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus liegen mit 596 Kauffällen um 25,2 % unter dem Vorjahresniveau (797).

Die Preise dieser Grundstücke stiegen durchschnittlich um rd. 0,9 % (siehe Seite 15).

Die höchsten Preise in mittleren Wohnlagen werden in Telgte erzielt. Dort liegt der durchschnittliche Bodenrichtwert für Grundstücke einschließlich der Erschließungskosten bei 172 €/m<sup>2</sup> (siehe Seite 16).

### Bebaute Grundstücke

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind im Berichtsjahr 2004 gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt um 0,8 % zurückgegangen (siehe Seite 24).

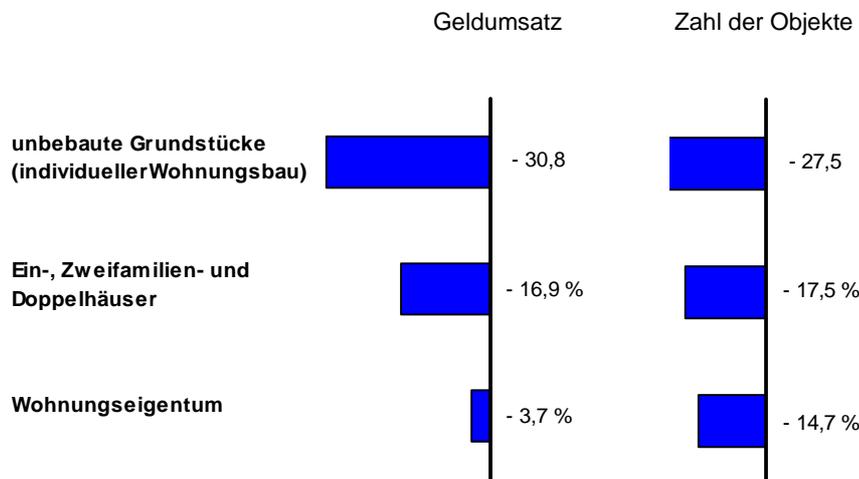
### Eigentumswohnungen

Im Berichtsjahr 2004 wechselten 532 Objekte den Eigentümer. Das sind 14,7 % weniger als im Vorjahr. Die Zahl der für die Auswertung geeigneten Objekte verringerte sich um 4,2 % auf 392 mit einem um 4,2 % verringerten Geldumsatz (siehe Seite 29). Die Preise bleiben seit 1999 in diesem Teilmarkt annähernd stabil.

Der durchschnittliche Preis für neu errichtete Eigentumswohnungen in mittleren Wohnlagen liegt derzeit bei 1.677 €/m<sup>2</sup> (siehe Seite 31).

## Wesentliche Kennzahlen des Grundstücksmarkts 2004

**Abb. 1:** Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr





## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt der Städte und Gemeinden im Kreis Warendorf. Er erscheint nun im zwölften Jahr.

Aufgabe des Grundstücksmarktberichts ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung darzustellen und über das Preisniveau zu informieren, um letztlich der allgemeinen Markttransparenz zu dienen.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2005 wendet sich zum einen an die freiberuflich tätigen Sachverständigen, um diesen als Hintergrund für ihre Arbeit Informationen über Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt zu geben. Zum anderen wendet er sich auch an die freie Wirtschaft und die öffentlichen Verwaltung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt und dessen Entwicklung angewiesen sind, wie dies zum Beispiel in der Bau- und Wohnungswirtschaft, bei Banken, Versicherungen und öffentlichen Verwaltungen im Bereich Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung der Fall ist.

Nicht zuletzt wendet sich der Marktbericht an die interessierte Öffentlichkeit.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzer verfolgt der Bericht auch das Ziel, allgemein über die Tätigkeit des Gutachterausschusses zu informieren und aufzuzeigen, welches detaillierte Datenmaterial dort vorliegt und für spezielle Fragestellungen nutzbar gemacht werden kann.

Wegen der Komplexität des behandelten Themas kann dieser Bericht nicht allen Aspekten des Grundstücksmarktes gerecht werden. Der Marktbericht wird alljährlich aktualisiert. Um den Marktbericht optimal dem Informationsbedarf der unterschiedlichen Nutzer anpassen zu können, greift der Gutachterausschuss gerne Anregungen aus dem Kreis der Nutzer auf, um den Bericht im Rahmen seiner Möglichkeiten den jeweiligen Anforderungen anzupassen.



### 3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse sind in Nordrhein-Westfalen (NRW) auf Grund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den Großen kreisangehörigen Gemeinden. Aufgrund des Gesetzes zur Stärkung der Leistungsfähigkeit der Kreise, Städte und Gemeinden in NRW vom 25.11.1997 können gemeinsame Gutachterausschüsse gebildet werden.

Im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss mit seiner Geschäftsstelle bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet worden.

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I 1997 S. 2141, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004, BGBl. I s. 1359), die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I 1988 S. 2209 i. d. F. vom 18.08.1997, BGBl. I 1997 s. 2081) sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (Gutachterausschussverordnung NW – GAVO NW) vom 23.03.2004 – SGV. – zugrunde.

#### 3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die örtlichen Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss sind Einrichtungen des Landes. Sie sind unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien, in denen in der Bewertung erfahrene Fachleute, vorzugsweise aus den Bereichen Bauwesen, Architektur, Land- und Forstwirtschaft, Vermessungs- und Liegenschaftswesen und Immobilienwirtschaft, tätig sind.

Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium bestellt; sie sollen Mitglied eines örtlichen Gutachterausschusses sein. Die Mitglieder der Gutachterausschüsse werden jeweils für die Dauer von 5 Jahren von den Bezirksregierungen bestellt.

Die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen ist ehrenamtlich.

Die **örtlichen Gutachterausschüsse** haben im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren)
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erstellung von Mietwertübersichten
- Erteilung von Wertauskünften an Behörden



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

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

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

### 3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

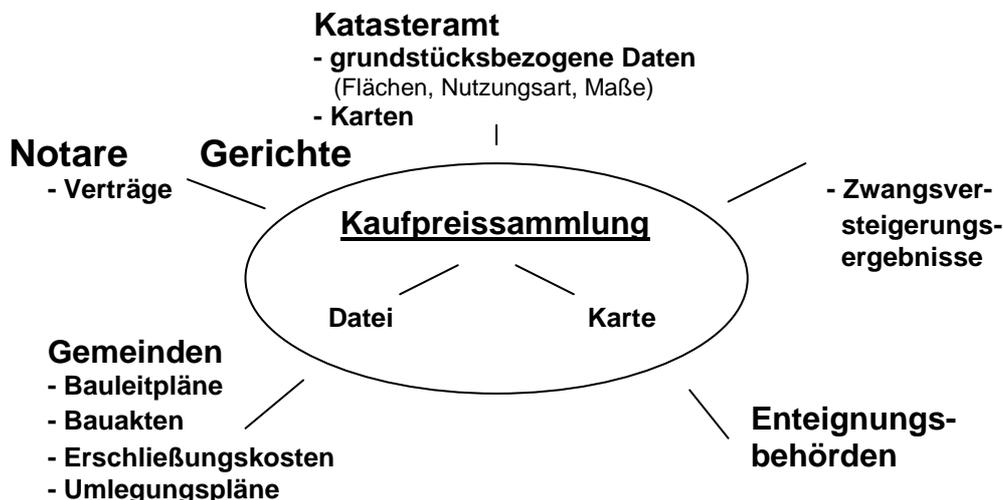
Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen. Diese sind jeweils bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben.

Notare und andere Stellen sind nach § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Bodenmarkt betreffende Unterlagen den Gutachterausschüssen zu übersenden.

In der Abbildung 2 ist schematisch dargestellt, welche Stellen und Einrichtungen zur Führung der Kaufpreissammlung mit ihren Daten und Informationen beitragen.

**Abb. 2: Mitwirkung der einzelnen Stellen bei der Kaufpreissammlung**



Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält. Die so erlangten Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundlegendaten entsprechend den §§ 8 bis 12 der Wertermittlungsverordnung (WertV).



Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§§ 8 bis 12 WertV). Die Ableitung dieser marktkonformen erforderlichen Daten hat für andere mit der Grundstückswertermittlung befassten Stellen, insbesondere die freien Sachverständigen, große Bedeutung.
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte und die Daten der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung der Wertermittlungen

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstige personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden erteilt, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. Ein berechtigtes Interesse ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft von öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN 45013 zertifizierten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten beantragt wird.



## 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2004

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2004 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

Kaufverträge, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden im Grundstücksmarktbericht nicht berücksichtigt. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Ergebnisse, die erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt mit großer Sicherheit widerspiegeln. Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass beurkundende Stellen Urkunden nachreichen oder dass von bereits beurkundeten Verträgen später zurückgetreten wird.

### 4.1 Anzahl der Kauffälle

Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss für das Berichtsjahr 2004 von den beurkundenden Stellen

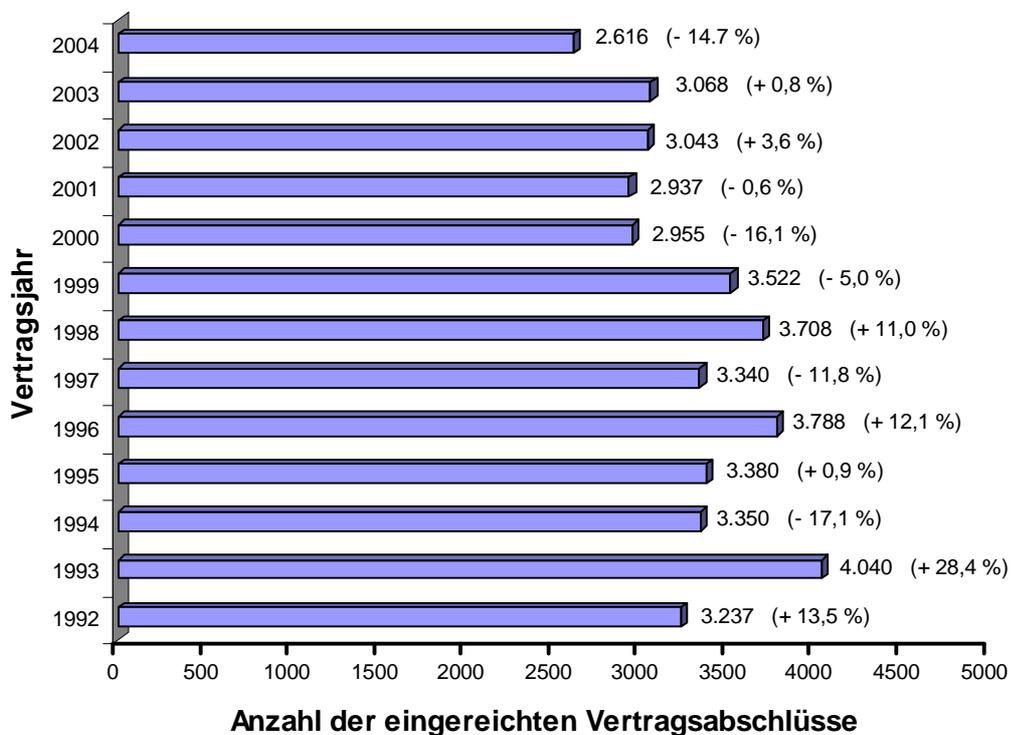
#### 2.616 Vertragsabschlüsse

über bebaute und unbebaute Grundstücke übersandt.

Die Zahl der Vertragsabschlüsse verringerte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 14,7 %. Die folgende Abbildung 3 zeigt die Umsatzentwicklung der Vertragsabschlüsse seit 1992.

Die mit den 2.616 Vertragsabschlüssen übersandten Auflassungen, Schenkungen Überträge, u. ä. wurden nicht erfasst, sodass im Berichtsjahr 2.520 (Vorjahr 3.052) Kauffälle für die Registrierung geeignet waren.

**Abb. 3: Entwicklung der Anzahl aller Vertragsabschlüsse**

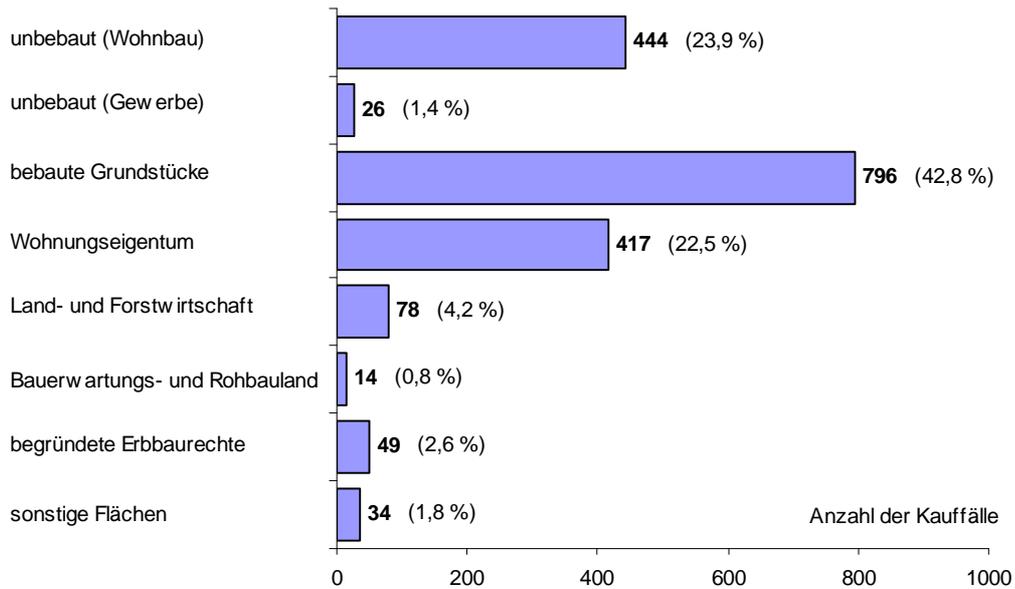




Von den 2.520 registrierten Kauffällen waren im Berichtsjahr ca. 26 % wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ungeeignet, so dass für den Grundstücksmarktbericht **1.858 geeignete Kaufverträge** (Vorjahr 2.166) die Datengrundlage bilden.

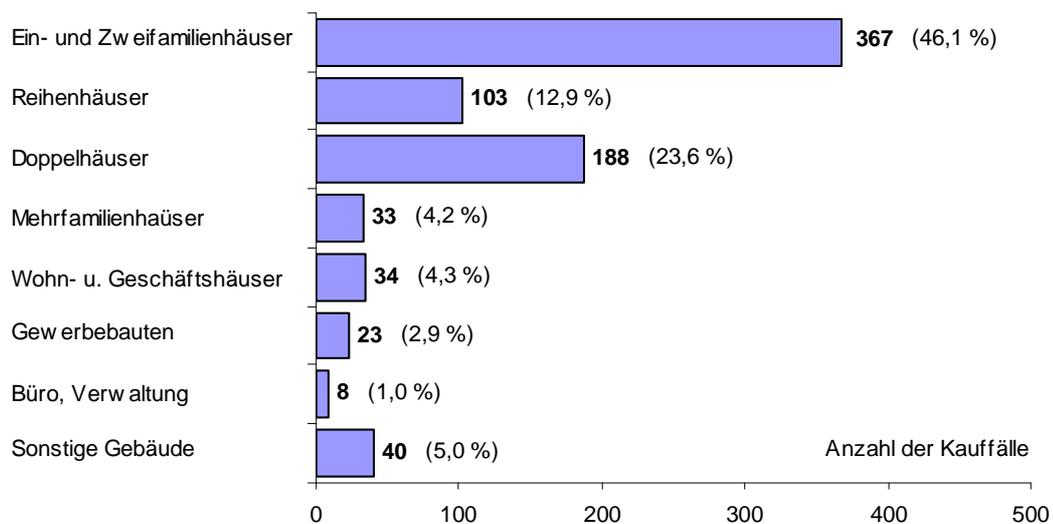
Die nachstehende Abbildung 4 zeigt die Umsatzanteile des Berichtsjahrs 2004 gemessen an der Anzahl der **geeigneten Kauffälle**. Den Darstellungen können die absoluten Zahlen wie auch die prozentualen Anteile entnommen werden.

**Abb. 4: Anzahl der geeigneten Kauffälle, differenziert nach Grundstücksart**



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

**Abb. 5: Anteile der Gebäudetypen in der Gruppe der bebauten Grundstücke**



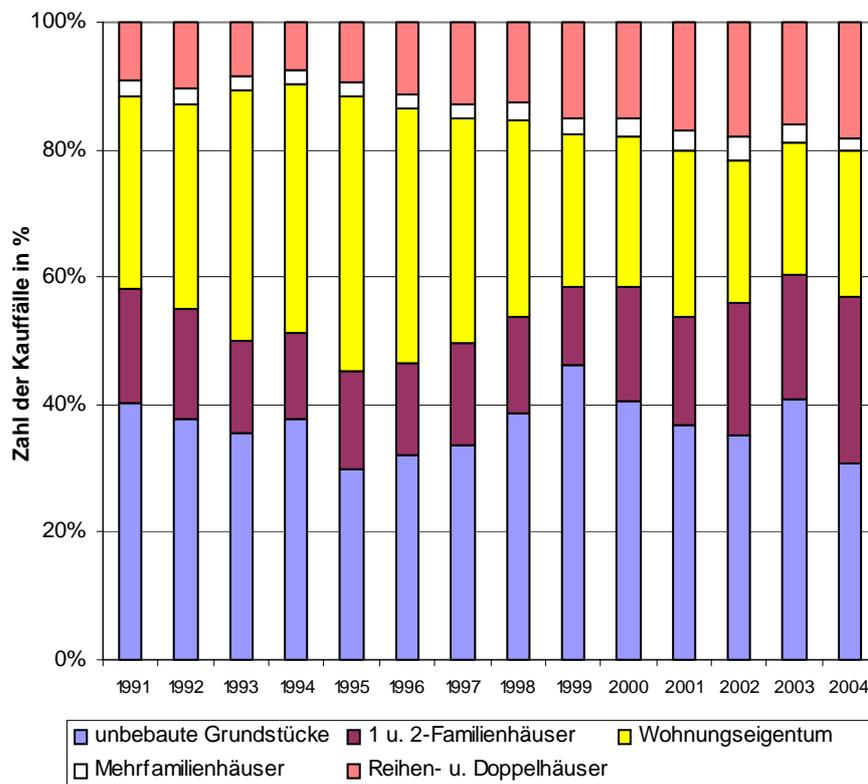


Zu den bedeutendsten Teilmärkten im Kreis Warendorf zählen die unbebauten Baugrundstücke für den Wohnungsbau, bebaute Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser sowie das Wohnungseigentum. Im Berichtsjahr 2004 verringerte sich die Zahl der **geeigneten** Kauffälle dieser Gruppe um 17,7 % auf 1.601. Die Entwicklung der Fallzahlen ist in der Tabelle 1 dargestellt.

**Tab. 1: Entwicklung der Anzahl der geeigneten Kauffälle**

| Jahrgang | Kauffälle | Veränderung gegenüber dem Vorjahr in % |
|----------|-----------|----------------------------------------|
| 1991     | 1.742     |                                        |
| 1992     | 1.884     | + 8,2                                  |
| 1993     | 2.504     | + 32,9                                 |
| 1994     | 1.902     | - 24,0                                 |
| 1995     | 1.996     | + 5,0                                  |
| 1996     | 2.361     | + 18,3                                 |
| 1997     | 1.909     | - 19,1                                 |
| 1998     | 2.321     | + 21,6                                 |
| 1999     | 2.339     | + 0,8                                  |
| 2000     | 1.905     | - 18,6                                 |
| 2001     | 1.949     | + 2,3                                  |
| 2002     | 1.954     | + 0,3                                  |
| 2003     | 1.946     | - 0,4                                  |
| 2004     | 1.601     | - 17,7                                 |

**Abb. 6: Gliederung der in der Tab. 1 genannten Kauffälle nach Marktanteilen**





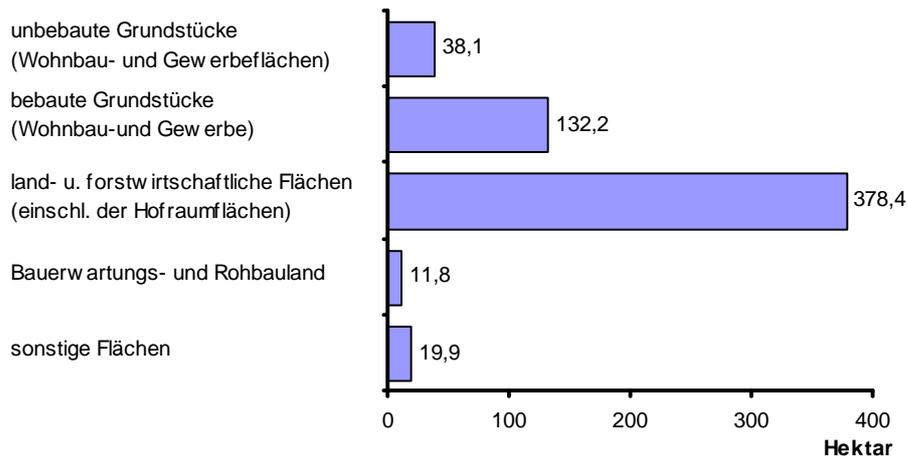
## 4.2 Flächenumsatz

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

**580,32 Hektar.**

Der Umsatz ist gegenüber dem Vorjahresumsatz um 1,1 % gestiegen.

**Abb. 7: Flächenumsatz 2004 (ohne Wohn- und Teileigentum)**



## 4.3 Geldumsatz

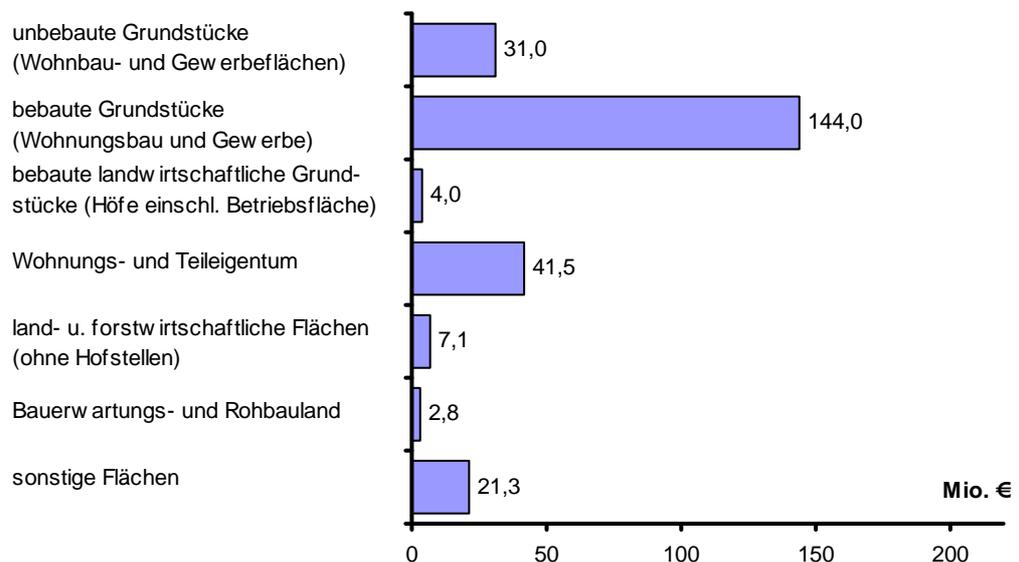
Der Geldumsatz ist im vergangenen Jahr um 6,5 % auf

**251,56 Mio. €**

zurückgegangen.

Aus der Abbildung 8 sind die einzelnen Marktanteile ersichtlich.

**Abb. 8: Geldumsatz 2004 einzelner Teilmärkte**





## 5. Unbebaute Grundstücke

Nachfolgend wird der Teilmarkt *unbebaute Grundstücke* differenzierter beschrieben. Dieser Teilmarkt gliedert sich in folgende fünf Kategorien:

- **Land- und Forstwirtschaftliche Flächen**

Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker- und Grünland) und den forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden in dieser Grundstücksgruppe auch Verkäufe von Flächen erfasst, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerland- oder forstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahin gehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht (§4 Abs. 1 Satz 2 der WertV). Abbau und Grabungsflächen bleiben unberücksichtigt. Verkäufe von Acker- und Grünlandflächen unter 2.500 m<sup>2</sup> sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m<sup>2</sup> außer Betracht geblieben.

- **Bauerwartungs- und Rohbauland**

Nach der Wertermittlungsverordnung (WertV) handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) gründen.

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB) für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

- **Wohnbauflächen individueller Wohnungsbau**

Es handelt sich hier um voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des (privaten) Bauherrn bebaut werden können, zumeist Ein- oder Zweifamilienhäuser in ein- oder zweigeschossiger Bauweise, wobei jedoch – soweit ortsüblich – auch eine höhere Geschossigkeit auftreten kann (z.B. Stadthäuser in mehrgeschossigem Maisonette-Stil). Auch Baugrundstücke für eine Reihen- oder Doppelhausbebauung werden hierunter subsumiert.

Wesentliche Kennzeichen dieser Kategorie sind die ein- bis zweigeschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss zu nehmen.

- **Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau**

Hierbei handelt es sich um voll erschlossene baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (tlw. gewerbliche) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt. Wesentliche Kennzeichnung der Kategorie sind eine drei- oder mehrgeschossige Bebauung nach der näheren Umgebung sowie die in mehreren



Geschossen gleichartige Grundrisslösung der Wohnungen, auf deren Gestaltung der spätere Nutzer keinen Einfluss hat.

• **Gewerbliche Bauflächen**

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind z.B. Grundstücke in den klassischen Gewerbegebieten.

Im **Teilmarkt unbebauter Grundstücke** wurde im Jahr 2004 mit

mit **596 Kauffällen**

ein Geldumsatz von **45,09 Mio. €**

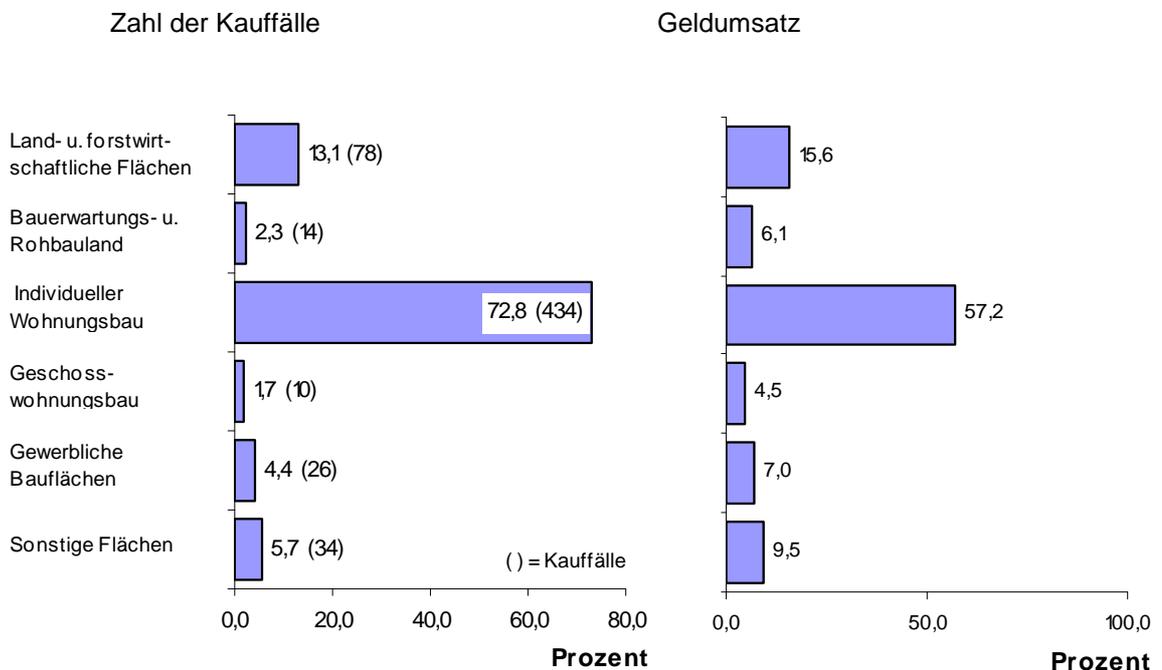
und ein Flächenumsatz von **372,93 ha**

erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr (797) hat sich die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken um 25,2 % und der Geldumsatz um 29,7 % verringert.

Den höchsten Marktanteil mit 72,8 % der Kauffälle und mit 57,2 % des Geldumsatzes haben die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau.

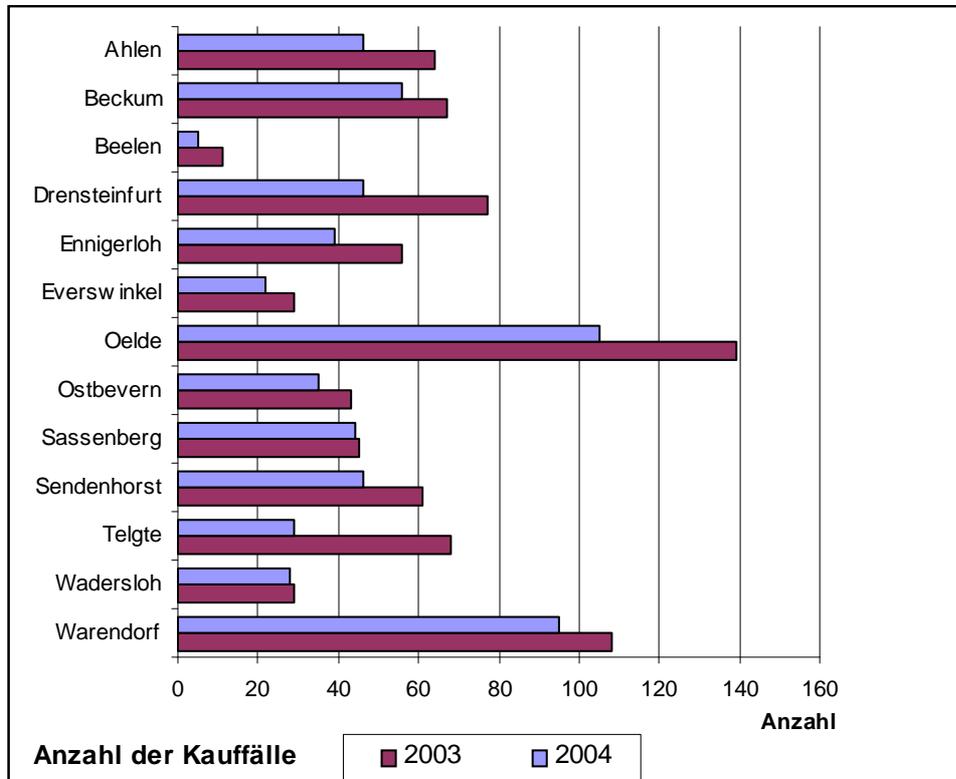
**Abb. 9: Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz**



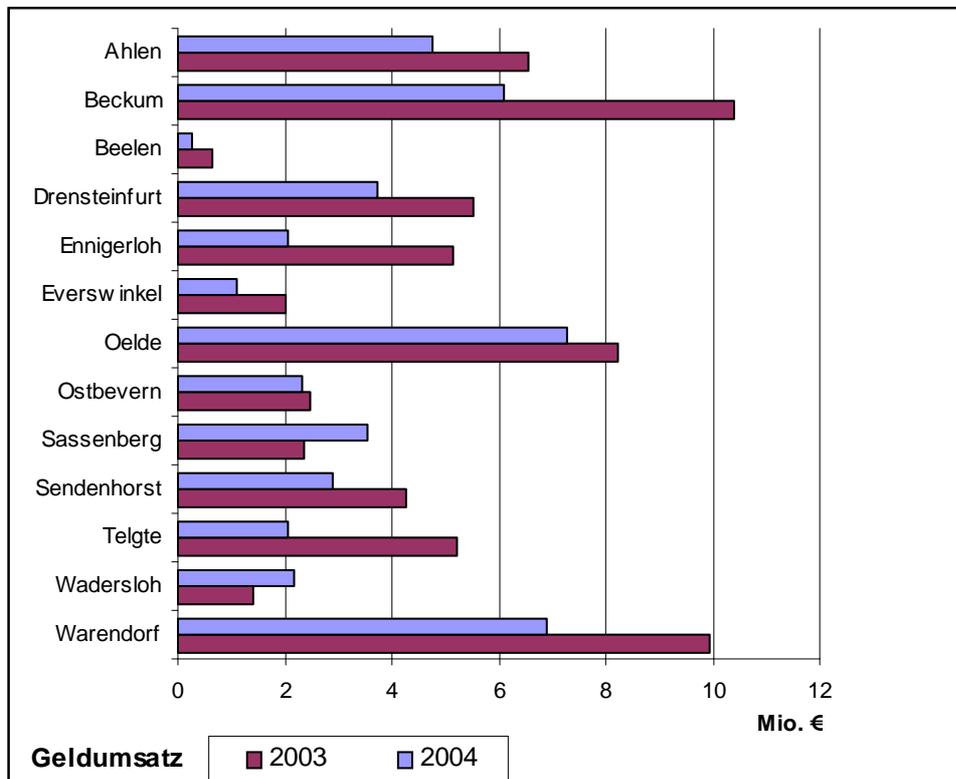


Die Abbildungen 10 (1) bis 10 (3) zeigen die Aufteilung des Umsatzes auf die 13 Städte und Gemeinden des Kreises Warendorf.

**Abb. 10 (1): Anzahl der Kauffälle in den Städten und Gemeinden**

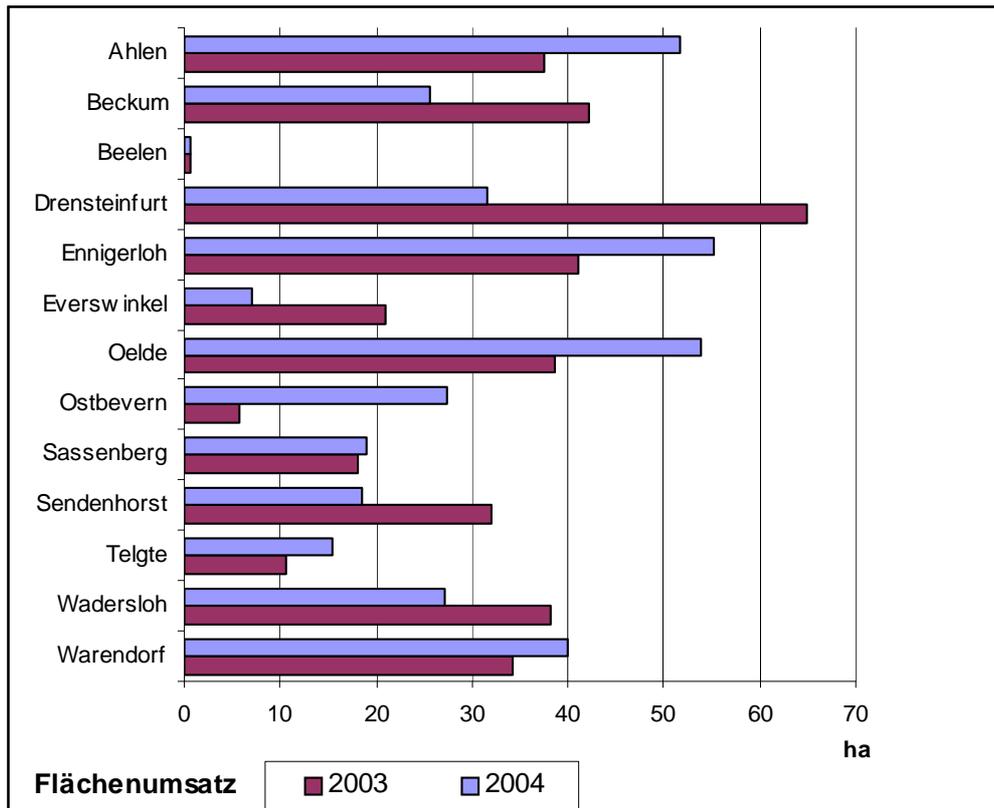


**Abb. 10 (2): Geldumsatz in den Städten und Gemeinden**





**Abb. 10 (3): Flächenumsatz in den Städten und Gemeinden**



### 5.1 Wohnbauflächen individueller Wohnungsbau

Die Anzahl der Kauffälle der Wohnbauflächen in der Kategorie individueller Wohnungsbau ist im Berichtsjahr mit 434 Fällen gegenüber dem Vorjahr (597 Fälle) um 27,3 % zurückgegangen. Der Geldumsatz ist um 31,5 % und der Flächenumsatz um 27,1 % zurückgegangen.

Die folgende Tabelle 2 zeigt die prozentuale Veränderung der Anzahl der Kauffälle sowie des Geld- und Flächenumsatzes gegenüber dem Vorjahr.

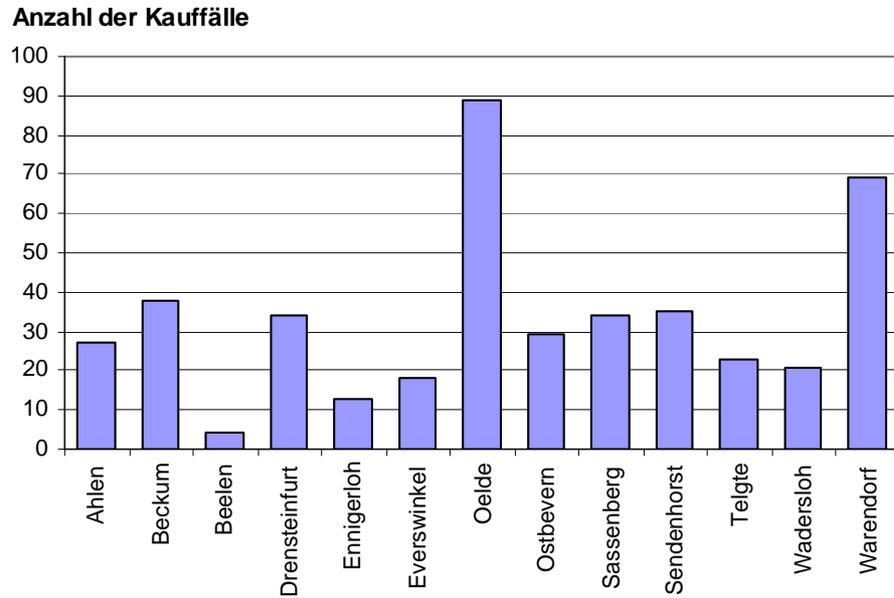
**Tab. 2: Umsatzentwicklung in den Städten und Gemeinden**

| Stadt/<br>Gemeinde | Kauffälle      |                              | Geldumsatz       |                              | Flächenumsatz |                              |
|--------------------|----------------|------------------------------|------------------|------------------------------|---------------|------------------------------|
|                    | Anzahl<br>2004 | Änderung zum<br>Vorjahr in % | 2004<br>(Mio. €) | Änderung zum<br>Vorjahr in % | 2004<br>(ha)  | Änderung zum<br>Vorjahr in % |
| Ahlen              | 27             | - 27,0                       | 1,88             | - 34,7                       | 1,60          | - 27,5                       |
| Beckum             | 38             | + 8,6                        | 2,85             | + 21,5                       | 2,54          | + 31,9                       |
| Beelen             | 4              | - 63,6                       | 0,16             | - 74,7                       | 0,19          | - 74,3                       |
| Drensteinfurt      | 34             | - 42,4                       | 2,35             | - 36,6                       | 1,73          | - 32,4                       |
| Ennigerloh         | 13             | -- 64,7                      | 0,70             | - 65,7                       | 0,74          | - 59,7                       |
| Everswinkel        | 18             | - 25,0                       | 0,82             | - 40,9                       | 0,71          | - 61,5                       |
| Oelde              | 89             | - 28,8                       | 4,49             | - 30,7                       | 4,52          | - 33,1                       |
| Ostbevern          | 29             | - 21,6                       | 1,55             | - 30,1                       | 1,30          | - 29,8                       |
| Sassenberg         | 34             | - 8,1                        | 1,47             | - 15,9                       | 1,92          | - 14,0                       |
| Sendenhorst        | 35             | - 18,6                       | 2,20             | - 29,4                       | 1,50          | - 28,4                       |
| Telgte             | 23             | - 61,7                       | 1,63             | - 63,0                       | 0,98          | - 63,2                       |
| Wadersloh          | 21             | + 61,5                       | 1,15             | + 102,2                      | 1,37          | + 69,2                       |
| Warendorf          | 69             | - 18,8                       | 4,54             | - 30,1                       | 3,29          | - 21,0                       |
| <b>Gesamtkreis</b> | <b>434</b>     | <b>- 27,3</b>                | <b>25,79</b>     | <b>- 31,5</b>                | <b>22,39</b>  | <b>- 27,1</b>                |

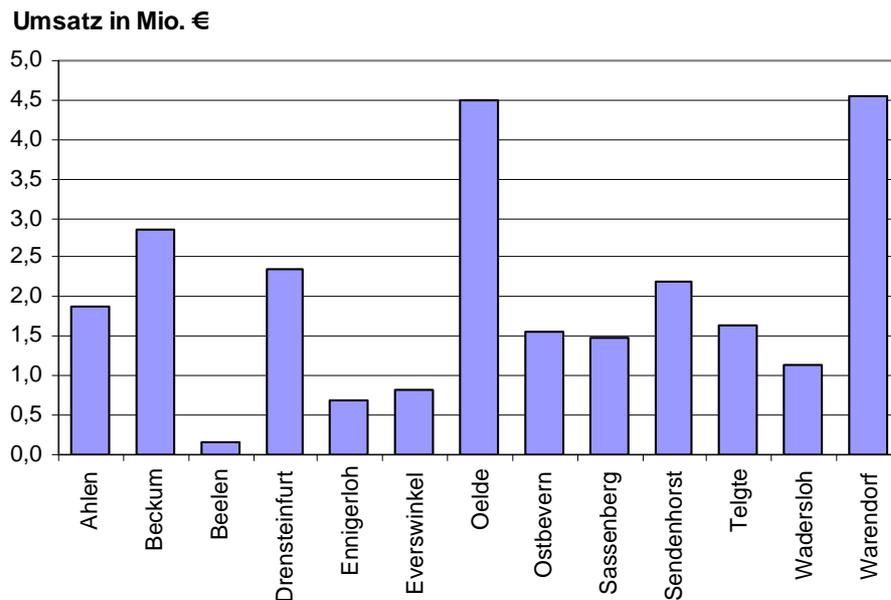


Die Abbildungen 11 (1) bis 11 (3) zeigen die **Umsätze von Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus** der 13 Städte und Gemeinden des Kreises Warendorf.

**Abb. 11 (1): Anzahl der Kauffälle in den Städten und Gemeinden**

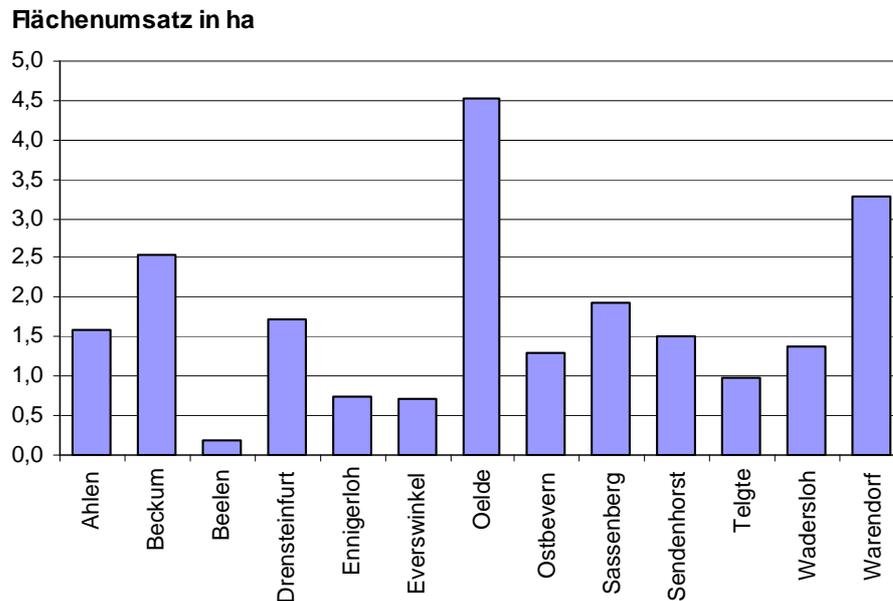


**Abb. 11 (2): Geldumsatz in den Städten und Gemeinden**





**Abb. 11 (3): Flächenumsatz in den Städten und Gemeinden**



### Preisentwicklung 2004

Die Preise für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus sind gegenüber dem Vorjahr im Kreisdurchschnitt um rd. 0,9 % gestiegen. Lediglich in den Gemeinden Sassenberg, Telgte, Wadersloh – Liesborn, und Warendorf - Milte kommt es zu Steigerungen, die über dem Durchschnitt liegen, wogegen die Entwicklung in Ahlen - Dolberg und Oelde - Stromberg leicht rückläufig ist.

In der folgenden Tabelle 3 wird das durchschnittliche Preisniveau für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus differenziert nach guten, mittleren und mäßigen Lagen angegeben. Es handelt sich um beitragsfreie Werte.

Die Mittelwerte der einzelnen Lageklassen entsprechen dem gewogenen Mittel aller Richtwertzonen mit jeweils gleicher Lageklasseneinstufung und spiegeln nur das Wertniveau wider. Diese Werte sind daher für spezielle Wertermittlungen nicht geeignet.



**Tab. 3: Durchschnittliche beitragsfreie Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus per 01.01.2005**

| Gemeinde<br>Ortsteil | Lageklassen |          |             |               |          |             |             |          |             |
|----------------------|-------------|----------|-------------|---------------|----------|-------------|-------------|----------|-------------|
|                      | gute Lage   |          |             | mittlere Lage |          |             | mäßige Lage |          |             |
|                      | von<br>€    | bis<br>€ | Mittel<br>€ | von<br>€      | bis<br>€ | Mittel<br>€ | von<br>€    | bis<br>€ | Mittel<br>€ |
| Ahlen                | 125         | 195      | 158         | 85            | 155      | 111         | 50          | 110      | 84          |
| Dolberg              | 110         | 115      | 113         | 70            | 100      | 87          | 50          | 75       | 61          |
| Vorhelm              | 115         | 125      | 119         | 80            | 105      | 94          | 90          | 90       | 90          |
| Beckum               | 115         | 200      | 149         | 85            | 140      | 105         | 45          | 100      | 83          |
| Neubeckum            | 105         | 125      | 112         | 80            | 120      | 94          | 45          | 80       | 71          |
| Roland               | ---         | ---      | ---         | ---           | ---      | ---         | 75          | 75       | 75          |
| Vellern              | 95          | 95       | 95          | 80            | 85       | 82          | 50          | 55       | 53          |
| Beelen               | 75          | 95       | 79          | 68            | 83       | 77          | 35          | 35       | 35          |
| Drensteinfurt        | 145         | 180      | 162         | 125           | 170      | 139         | 60          | 130      | 118         |
| Rinkerode            | 145         | 160      | 156         | 135           | 150      | 139         | 135         | 135      | 135         |
| Walstedde            | 125         | 140      | 129         | 83            | 140      | 113         | 105         | 120      | 113         |
| Ennigerloh           | 115         | 145      | 126         | 75            | 120      | 104         | 40          | 85       | 68          |
| Enniger              | 82          | 92       | 84          | 72            | 82       | 77          | 72          | 72       | 72          |
| Ostenfelde           | 95          | 110      | 102         | 80            | 90       | 87          | ---         | ---      | ---         |
| Westkirchen          | 85          | 85       | 85          | 65            | 80       | 76          | ---         | ---      | ---         |
| Everswinkel          | 125         | 135      | 128         | 110           | 125      | 120         | ---         | ---      | ---         |
| Alverskirchen        | 97          | 100      | 98          | 77            | 87       | 83          | ---         | ---      | ---         |
| Oelde                | 110         | 165      | 130         | 94            | 125      | 106         | 72          | 95       | 85          |
| Lette                | 77          | 82       | 78          | 62            | 72       | 69          | ---         | ---      | ---         |
| Stromberg            | 85          | 115      | 101         | 70            | 95       | 79          | 35          | 62       | 54          |
| Sünninghausen        | 59          | 67       | 61          | 51            | 57       | 54          | ---         | ---      | ---         |
| Ostbevern            | 110         | 140      | 118         | 72            | 120      | 100         | 55          | 55       | 55          |
| Sassenberg           | 95          | 120      | 100         | 80            | 105      | 94          | 75          | 85       | 83          |
| Füchtorf             | 85          | 85       | 85          | 72            | 85       | 76          | ---         | ---      | ---         |
| Sendenhorst          | 140         | 165      | 150         | 125           | 145      | 132         | 110         | 125      | 116         |
| Albersloh            | 145         | 160      | 152         | 125           | 140      | 130         | 90          | 125      | 114         |
| Telgte               | 165         | 280      | 197         | 145           | 195      | 172         | 55          | 150      | 124         |
| Westbevern           | 120         | 120      | 120         | 95            | 130      | 115         | 75          | 80       | 76          |
| Wadersloh            | 90          | 120      | 98          | 70            | 95       | 86          | 55          | 55       | 55          |
| Diestedde            | 68          | 68       | 68          | 62            | 65       | 65          | 42          | 50       | 47          |
| Liesborn             | 67          | 75       | 68          | 57            | 67       | 63          | 35          | 55       | 49          |
| Warendorf            | 135         | 260      | 178         | 110           | 160      | 137         | 80          | 115      | 105         |
| Einen                | 85          | 85       | 85          | 70            | 80       | 75          | ---         | ---      | ---         |
| Freckenhorst         | 125         | 140      | 131         | 95            | 120      | 108         | 65          | 95       | 83          |
| Hoetmar              | 75          | 85       | 77          | 70            | 70       | 70          | ---         | ---      | ---         |
| Milte                | 75          | 75       | 75          | 65            | 70       | 69          | ---         | ---      | ---         |
| Müssingen            | ---         | ---      | ---         | 75            | 85       | 79          | ---         | ---      | ---         |

**Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte**

In den beitragsfreien Bodenrichtwerten sind folgende Beiträge/Abgaben enthalten:

- Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- Abgabe für den Kanalanschluss nach KAG (Aufwand für die erstmalige Herstellung der Entwässerungsanlage ohne Hausanschlüsse)
- Kostenerstattungsbeträge gemäß § 135 a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Aufwand für den Grunderwerb und für die erstmalige Herstellung).

Der Anteil der enthaltenen Beiträge liegt je nach Erschließungsqualität und Alter der Baugebiete zwischen 15 und 45 €/m<sup>2</sup>.



## 5.2 Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau

Bei den Grundstücken für den Geschosswohnungsbau ist keine Aussage möglich, da insgesamt nur 10 geeignete Kauffälle für die Auswertung vorliegen. Ein Vergleich zu den Vorjahresfällen (9) zeigt keine Veränderung.

## 5.3 Gewerbliche Bauflächen

Die Aussagen zu dem Teilmarkt der gewerblichen Bauflächen beziehen sich auf das gesamte Kreisgebiet, da die Anzahl der Kauffälle in den einzelnen Städten und Gemeinden für sich zu gering ist.

Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um 166,7 % auf 26 Fälle gestiegen. Ebenso ist der Flächenumsatz um 13,2 % auf 10,87 ha und der Geldumsatz um 1,1 % auf 3,16 Mio. € gestiegen.

Der mittlere Preis der verkauften erschließungsbeitragsfreien gewerblichen Bauflächen hat sich um 3,5 % auf 34,6 €/m<sup>2</sup> erhöht. Die Ursache dafür ist, dass gegenüber dem Vorjahr der Schwerpunkt der Kauffälle in höherwertigen Gebieten liegt.

Eine Anpassung der Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen erfolgte nur in Einzelfällen.

## 5.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Als land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden in diesem Bericht Flächen bezeichnet, die entsprechend genutzt werden oder nutzbar sind und die voraussichtlich nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

### 5.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen

#### Umsätze und Preisniveau

Auch bei diesem Teilmarkt beziehen sich die Aussagen auf das gesamte Kreisgebiet, da auch hier die Anzahl der Kauffälle in den einzelnen Städten und Gemeinden für sich gesehen zu gering ist.

Die Umsatzzahlen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 24,7 % verringert. Der Flächenumsatz nahm um 4,9 % und der Geldumsatz um 7,3 % ab.

Der Durchschnittspreis der verkauften Ackerflächen verringert sich um 2,6 % auf 2,29 €/m<sup>2</sup>.

Die Umsatzentwicklung ist in der Tabelle 4 dargestellt.

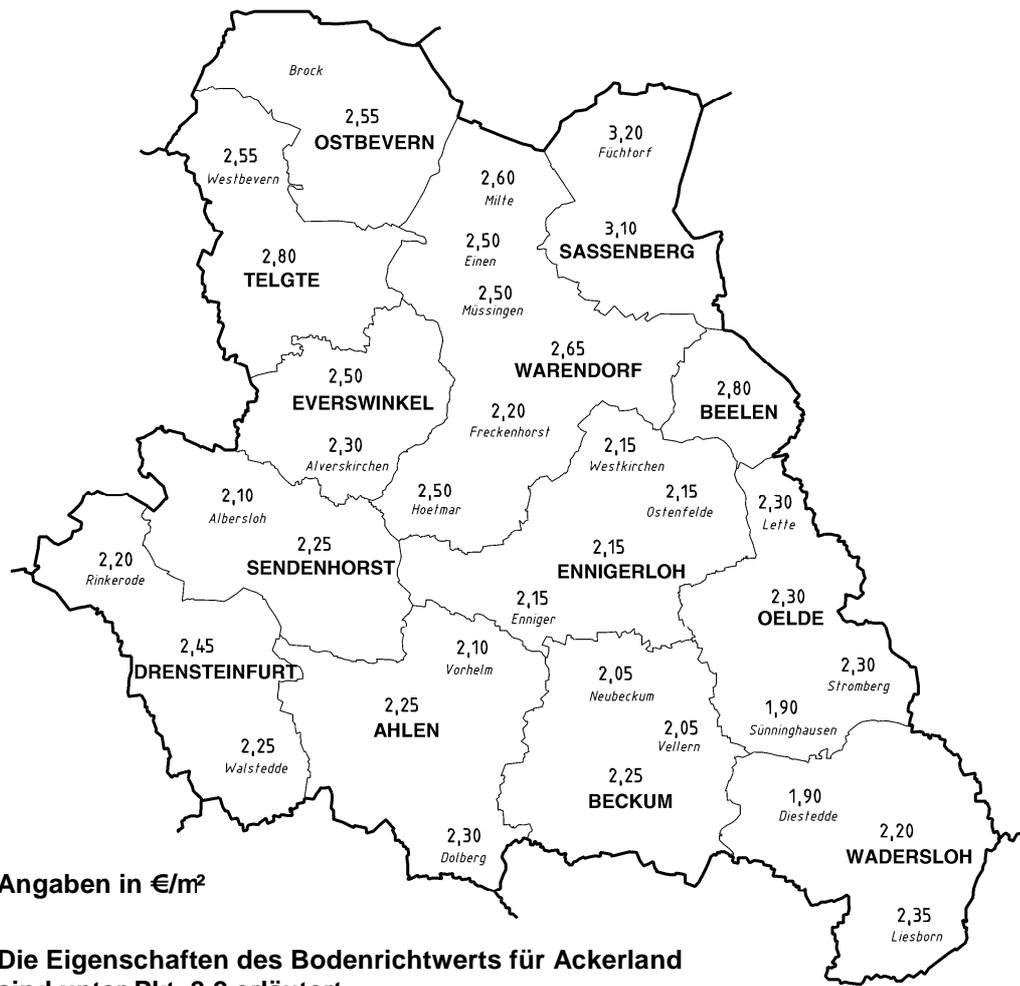
**Tab. 4: Flächen- und Geldumsatz landwirtschaftlicher Flächen**  
(ohne Forstflächen)

|                                     | 1997  | 1998  | 1999  | 2000  | 2001  | 2002  | 2003  | 2004  |
|-------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Anzahl der Verträge</b>          | 62    | 78    | 73    | 74    | 63    | 72    | 85    | 64    |
| <b>Mittelwert (€/m<sup>2</sup>)</b> | 2,15  | 2,29  | 2,37  | 2,24  | 2,24  | 2,45  | 2,35  | 2,29  |
| <b>Flächenumsatz (ha)</b>           | 212,3 | 286,3 | 196,8 | 263,0 | 240,0 | 244,7 | 276,4 | 262,9 |
| <b>Geldumsatz (Mio. €)</b>          | 4,6   | 6,6   | 4,7   | 5,9   | 5,4   | 6,0   | 6,5   | 6,0   |

Aus der Abbildung 12 sind die aus den Verkäufen ermittelten Bodenrichtwerte für Ackerland der einzelnen Städte und Gemeinden und deren Ortsteile ersichtlich.



**Abb. 12: Richtwerte für Ackerland im Kreis Warendorf (Stichtag 01.01.2005)**



Das Preisniveau im Norden des Kreises liegt nach wie vor über dem im Süden des Kreises. Die Preisentwicklung zeigt, dass im nördlichen Kreisgebiet gegenüber dem Vorjahr höhere Verkaufserlöse erzielt wurden.

#### 5.4.2 Landwirtschaftliche Flächen mit Bodenschätzen

Neben den Verkäufen von reinen landwirtschaftlichen Flächen kommt es vornehmlich im Südkreis zu Verkäufen von landwirtschaftlichen Flächen mit Bodenschätzen. Es handelt sich hier überwiegend um Kalkstein- und Sandvorkommen. Je nach Mächtigkeit der abbauwürdigen Bodenschichten lag der Kaufpreis für diese Flächen im Jahr 2004 bei etwa 5,00 bis 9,00 €/m<sup>2</sup>. Preisbeeinflussend wirkt sich auch bei geplanten Abbaumaßnahmen der Grundstückstausch bzw. eine Umsiedlung von landwirtschaftlichen Betrieben aus.

#### 5.4.3 Grünland

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



#### 5.4.4 Begünstigtes Agrarland im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV 88

Bei begünstigtem Agrarland handelt es sich um Flächen der Land- und Forstwirtschaft die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder -forstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbarer Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht. Hierunter fallen z.B. Ausgleichsflächen gemäß § 135a Baugesetzbuch (BauGB).

Für den Zeitraum von 1990 bis 2004 sind Kaufverträge über begünstigtes Agrarland ausgewertet worden. Die Auswertung von 95 Kauffällen hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis für begünstigtes Agrarland zwischen 4,00 €/m<sup>2</sup> und 6,80 €/m<sup>2</sup> liegt. Das entspricht etwa dem 2- bis 2,5-fachen des landwirtschaftlichen Bodenwerts (Ackerland).

#### 5.4.5 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Bei den forstwirtschaftlichen Flächen können nur bedingt Aussagen gemacht werden, da auch hier eine ausreichende Zahl von geeigneten Verträgen nicht vorliegt. Die Zahl der geeigneten Verträge liegt seit den letzten 10 Jahren im Schnitt bei 7 Stück/Jahr. Die Auswertungen dieser Verträge zeigen ein nahezu unverändertes Preisbild. Der Mittelwert für forstwirtschaftliche Flächen - ohne Aufwuchs - liegt bei etwa 0,70 €/m<sup>2</sup>.

### 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

#### 5.5.1 Bauerwartungsland

Nach der Wertermittlungsverordnung handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere aus einer entsprechenden Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) begründen.

Je nach Fortschritt dieser Entwicklung kann man für die einzelnen Qualitätsstufen, gemessen am baureifen Land, folgende Wertzonen annehmen (jeweils ohne Erschließungskosten):

- Bauerwartungsland 15-45 % des Baulandwertes (ohne Erschließungsanteil)
- Rohbauland 40-80 % des Baulandwertes (ohne Erschließungsanteil)

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

#### Umsätze Bauerwartungsland

| Anzahl der<br>Kauffälle | Flächenumsatz<br>ha | Geldumsatz<br>Mio. € |
|-------------------------|---------------------|----------------------|
| 7                       | 6,93                | 1,40                 |



### 5.5.2 Rohbauland

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB) für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

#### Umsätze Rohbauland

| Anzahl der<br>Kauffälle | Flächenumsatz<br>ha | Geldumsatz<br>Mio. € |
|-------------------------|---------------------|----------------------|
| 4                       | 2,90                | 0,71                 |

### 5.6 Sonstige Flächen (Gartenland)

Hierunter fallen Flächen, die für die bauliche Ausnutzung des Grundstücks nicht benötigt werden. Nach ortsüblicher Anschauung sind diese Flächen als reines Gartenland einzustufen.

#### Gartenlandflächen im bebauten Innenbereich

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

#### Gartenlandflächen im Außenbereich (Ortsrandlage)

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

#### Gartenlandflächen im Außenbereich (freie Feldlage)

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

### 5.7 Erbbauzins

Bei der Bestellung von Erbbaurechten werden in den Verträgen Erbbauzinsen vereinbart. Die Höhe des Erbbauzinses richtet sich i.d.R. nach der jeweiligen Grundstücksnutzung. Allerdings ist festzustellen, dass für gleiche Grundstücksnutzungen der Zins nicht einheitlich ist. Oft wird der Zins frei ausgehandelt, so dass dieser innerhalb einer gewissen Bandbreite variiert.

Im Berichtsjahr wurden im Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus 46 Erbbaurechtsverträge geschlossen. Der durchschnittliche Zins liegt bei 3,12 €/m<sup>2</sup> bei einem Minimalwert von 1,23 €/m<sup>2</sup> und einem Maximalwert von 6,00 €/m<sup>2</sup>.

Die Höhe des Erbbauzinses ist insbesondere vom Bodenwert abhängig, aber auch davon, ob neben der Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses weitere Belastungen für den Erbbaurechtsnehmer (z.B. beim Heimfall) vereinbart wurden.

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



## 6. Bebaute Grundstücke

Mit einem Geldumsatz von 165,00 Mio. € bei 796 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Warendorf.

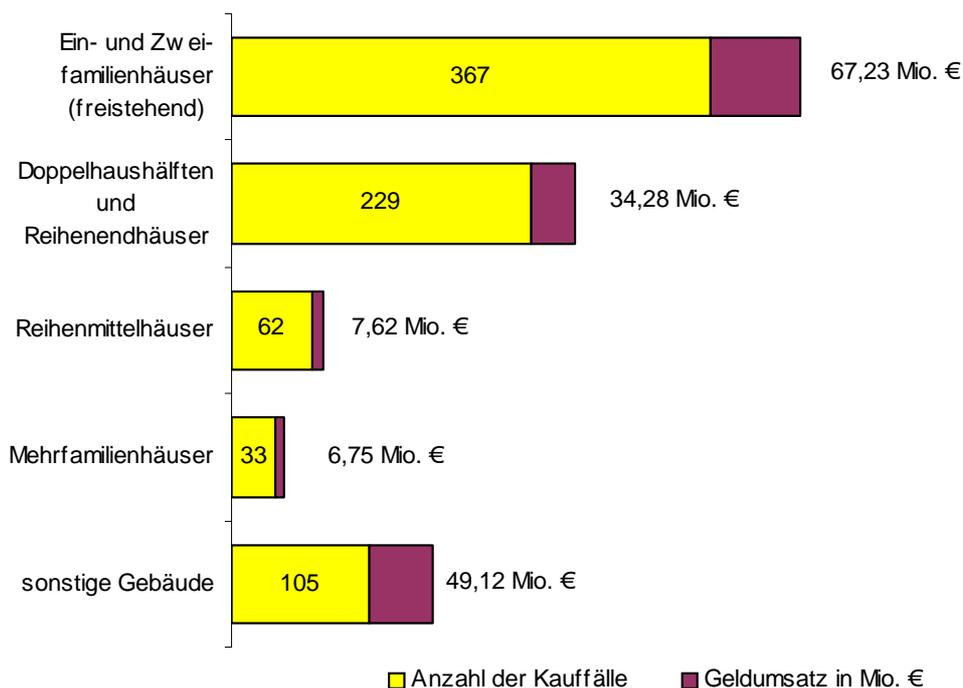
Der Teilmarkt bebaute Grundstücke gliedert sich in die fünf Kategorien

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

die in der Abbildung 13 dargestellt sind.

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. 13 sind diese Kauffälle mit den sonstigen Gebäuden erfasst.

**Abb.13: Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz**

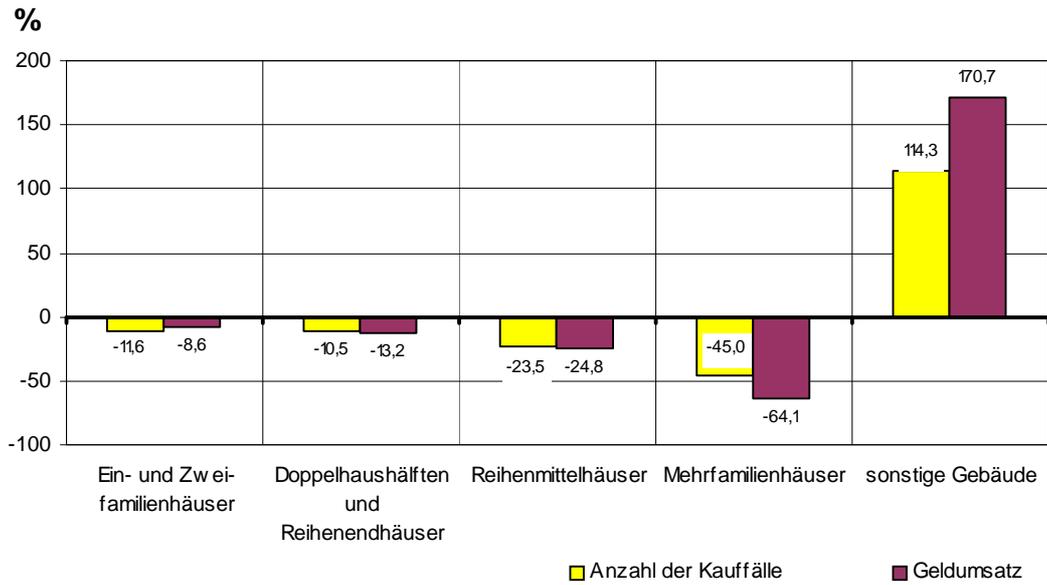


Gegenüber dem Vorjahr hat sich bei bebauten Grundstücken die Anzahl der Kauffälle um 7,5 % verringert und der Geldumsatz um 3,0 % erhöht.

Die Entwicklung der einzelnen Kategorien ist aus der nachfolgenden Abbildung 14 ersichtlich.

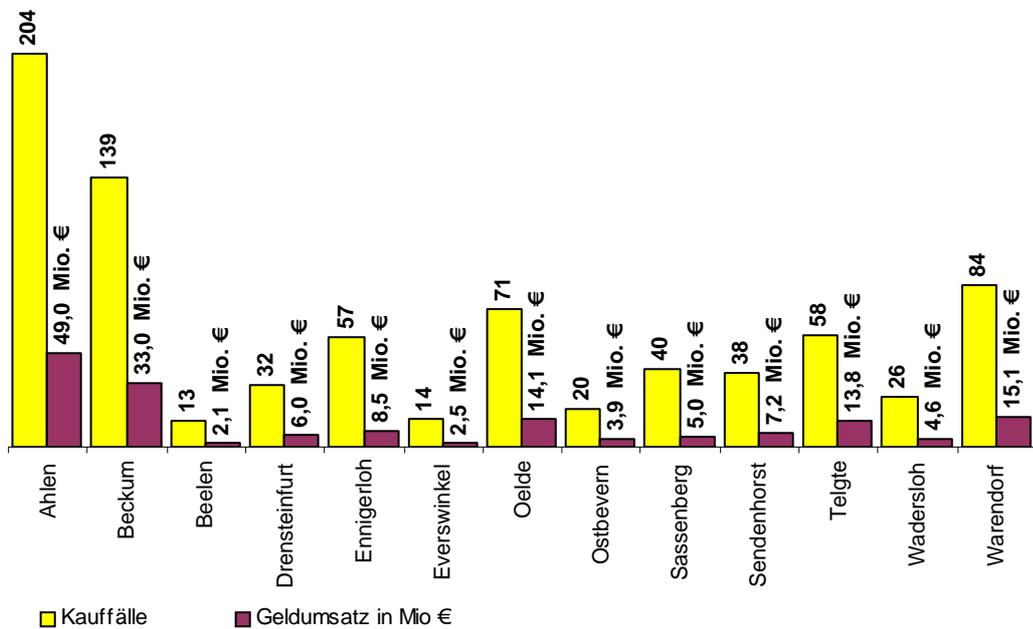


**Abb. 14: Änderung der Umsatzzahlen zum Vorjahr**



Die nachfolgende Abbildung 15 gibt Auskunft über die Anteile der Gemeinden des Marktes der bebauten Grundstücke gegliedert nach Städten und Gemeinden im Kreis Warendorf.

**Abb. 15: Umsätze gegliedert nach Städten und Gemeinden**





## 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

### Umsätze

Die Umsatzzahlen beinhalten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenend- und -mittelhäuser.

Lagen im Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch) und Erbbauübertragungen sind nicht berücksichtigt.

Im Berichtsjahr kam es im Kreis Warendorf auf diesem Teilmarkt bei einem Geldumsatz von 93,14 Mio. € (-24,4 %) und einem Flächenumsatz von 32,85 ha (-34,9 %) zu 573 (-23,8 %) Kauffällen. Die meisten Kauffälle wurden in Ahlen registriert.

Die folgende Tabelle 5 zeigt die prozentualen Veränderungen bei den einzelnen Städten und Gemeinden.

**Tab. 5: Prozentuale Änderungen der Umsätze in den Städten und Gemeinden**

| Stadt /<br>Gemeinde        | Kauffälle |                                   | Flächenumsatz |                                   | Geldumsatz       |                                   |
|----------------------------|-----------|-----------------------------------|---------------|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|
|                            | Kauffälle | Änderung<br>zum Vor-<br>jahr<br>% | Umsatz<br>ha  | Änderung<br>zum Vor-<br>jahr<br>% | Umsatz<br>Mio. € | Änderung<br>zum Vor-<br>jahr<br>% |
| Ahlen                      | 172       | - 21,8                            | 8,61          | - 15,0                            | 24,38            | - 26,2                            |
| Beckum                     | 95        | - 8,7                             | 5,96          | - 6,7                             | 14,09            | - 13,3                            |
| Beelen                     | 7         | +75,0                             | 0,33          | + 39,7                            | 1,33             | +73,5                             |
| Drensteinfurt              | 23        | - 42,5                            | 1,21          | - 48,6                            | 4,38             | --41,8                            |
| Ennigerloh                 | 36        | - 30,8                            | 2,52          | - 32,9                            | 5,39             | - 29,5                            |
| Everswinkel                | 12        | - 36,8                            | 0,88          | - 17,4                            | 2,13             | - 47,7                            |
| Oelde                      | 50        | - 3,8                             | 3,31          | - 33,0                            | 8,61             | - 9,6                             |
| Ostbevern                  | 12        | - 42,9                            | 0,79          | - 67,4                            | 2,49             | - 35,6                            |
| Sassenberg                 | 18        | - 57,1                            | 1,48          | - 47,1                            | 3,01             | - 48,7                            |
| Sendenhorst                | 26        | +36,8                             | 1,19          | - 28,4                            | 4,07             | +25,0                             |
| Telgte                     | 39        | - 7,1                             | 2,17          | - 17,8                            | 9,15             | - 17,8                            |
| Wadersloh                  | 17        | - 29,2                            | 1,16          | - 64,1                            | 2,92             | - 64,1                            |
| Warendorf                  | 66        | - 41,6                            | 3,24          | - 63,2                            | 11,19            | -63,2                             |
| <b>Kreis<br/>Warendorf</b> | 573       | - 23,8                            | 32,85         | - 34,9                            | 93,14            | - 24,4                            |

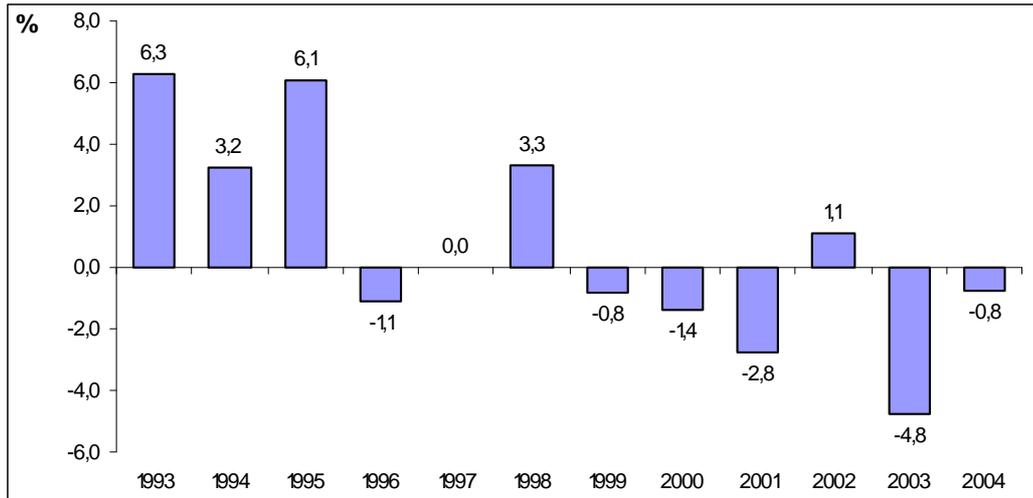
### Preisentwicklung

Das Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser ist gegenüber dem Vorjahr insgesamt zurückgegangen.

Die folgende Abbildung 16 zeigt die Preisentwicklung der Erst- und Wiederverkäufe bei den Ein- und Zweifamilienhäusern in einem groben Überblick. Dies ist darauf zurückzuführen, dass hier nicht differenziert wird nach Gebäudealter, Ausstattung und Art des Gebäudes (wie z.B. freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus, Reihen-, Doppelhaus). Auch ist nicht nach Erst- oder Wiederverkäufen unterschieden.



**Abb. 16: Preisentwicklung bei Ein- und Zweifamilienhäuser (Erst- und Wiederverkäufe)**



**Preisniveau**

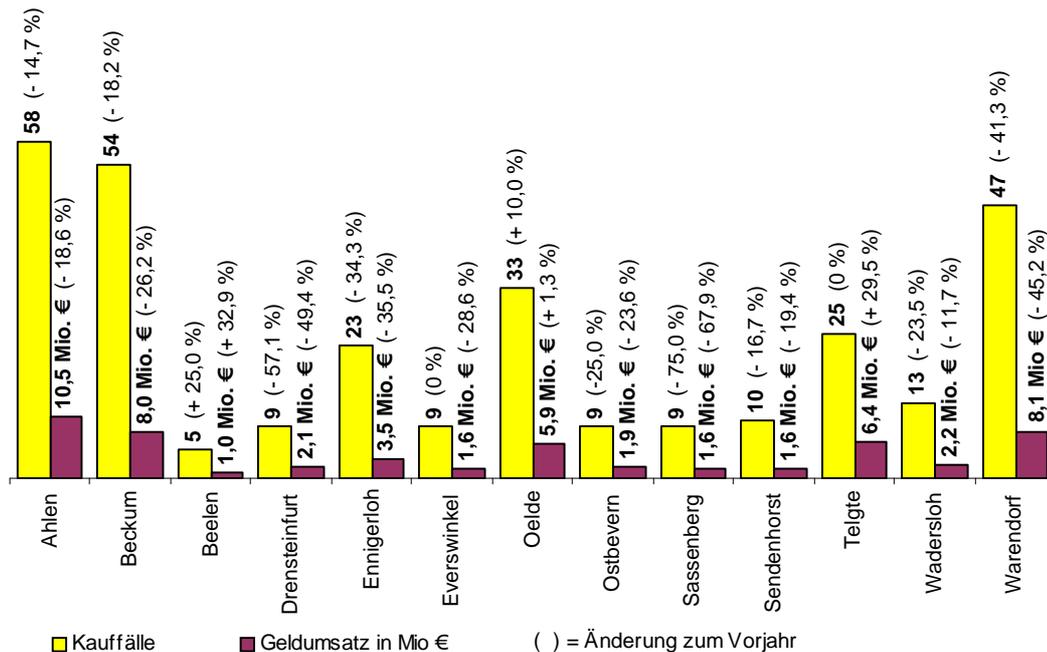
Bei den nachfolgenden Darstellungen des Preisniveaus wird nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, nach Reihenendhäusern und Doppelhaushälften und Reihenmittelhäusern unterschieden.

**6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

Die Ein- und Zweifamilienhäuser bilden mit 38,2 % der Kauffälle und mit 32,9 % des Geldvolumens auf dem Markt der bebauten Grundstücke die größte Gruppe. Der Gesamtumsatz ist gegenüber dem Vorjahr bei der Zahl der Kauffälle um 26,7 % und bei dem Geldumsatz um 26,2 % zurück gegangen.

Die Abbildung 17 (1) zeigt die Entwicklung in den einzelnen Städten und Gemeinden des Kreises Warendorf in diesem Marktsegment gegenüber dem Vorjahr.

**Abb. 17 (1): Umsätze und Umsatzveränderungen bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im Vergleich zum Vorjahr (Erst- und Wiederverkäufe)**





Die Tabelle 6 zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise der vergangenen sechs Jahre von wiederverkauften freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Eine Auswertung der Erstverkäufe erfolgt nicht, da auswertbare Fälle in ausreichender Zahl nicht vorliegen.

**Tab. 6: Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**  
(Wiederverkäufe - auswertbare Fälle -)

| Wiederverkäufe       | 1999    | 2000    | 2001    | 2002    | 2003    | 2004    |
|----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Gesamtkaufpreis in € | 193.443 | 188.005 | 187.274 | 183.230 | 188.078 | 173.397 |
| Auswertbare Fälle    | 143     | 164     | 182     | 191     | 186     | 163     |

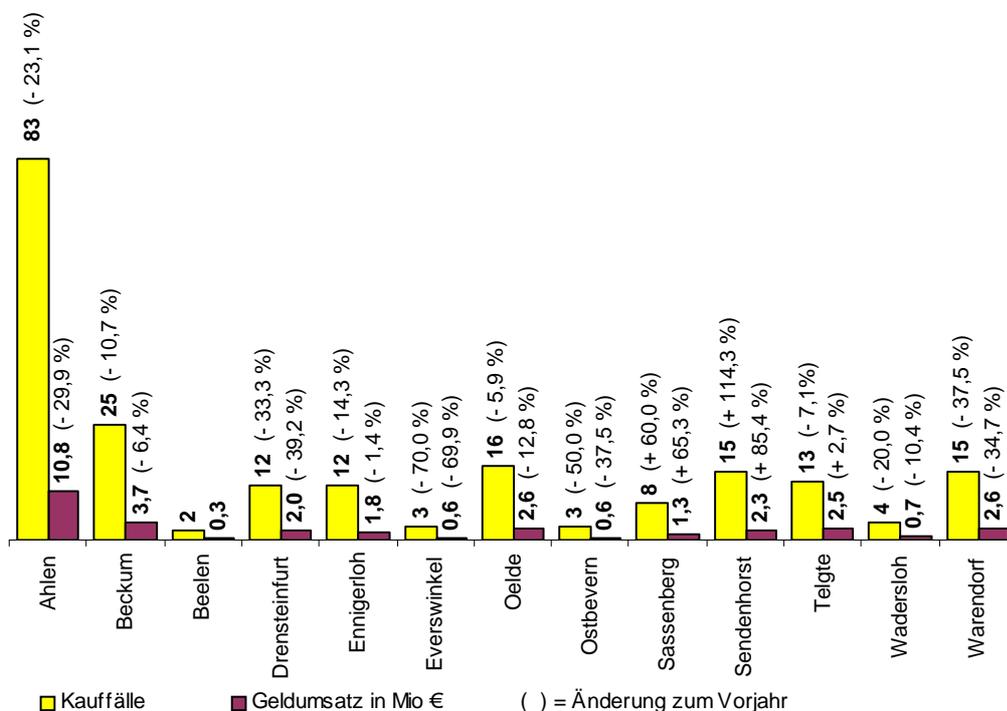
Grundstücksgröße zwischen 330 und 800 m<sup>2</sup>

### 6.1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Mit 26,5 % der Kauffälle und mit 19,2 % des Geldumsatzes bilden die Doppelhaushälften und die Reihenendhäuser die zweitstärkste Gruppe der bebauten Grundstücke. Der Gesamtumsatz ist gegenüber dem Vorjahr bei der Zahl der Kauffälle um 17,6 % und bei dem Geldumsatz um 19,6 % zurückgegangen.

Die Abbildung 17 (2) zeigt die Entwicklung in den einzelnen Städten und Gemeinden des Kreises Warendorf in diesem Marktsegment gegenüber dem Vorjahr.

**Abb. 17 (2): Umsätze und Umsatzveränderungen bei Doppelhaushälften und Reihenendhäusern im Vergleich zum Vorjahr**  
(Erst- und Wiederverkäufe)





Die Tabelle 7 zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise der vergangenen sechs Jahre von erstverkauften Doppelhaushälften und Reihenendhäusern.

**Tab. 7: Durchschnittspreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Erstverkäufe - auswertbare Fälle -)**

| Erstverkäufe         | 1999    | 2000    | 2001    | 2002    | 2003    | 2004    |
|----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Gesamtkaufpreis in € | 181.926 | 177.495 | 176.009 | 184.410 | 183.810 | 185.786 |
| Auswertbare Fälle    | 168     | 114     | 131     | 115     | 59      | 45      |

Grundstücksgröße zwischen 170 und 550 m<sup>2</sup>

Die Tabelle 8 zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise der vergangenen sechs Jahre von wiederverkauften Doppelhaushälften und Reihenendhäusern.

**Tab. 8: Durchschnittspreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Wiederverkäufe - auswertbare Fälle -)**

| Wiederkäufe          | 1999    | 2000    | 2001    | 2002    | 2003    | 2004    |
|----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Gesamtkaufpreis in € | 160.811 | 155.003 | 160.826 | 154.819 | 150.395 | 146.755 |
| Auswertbare Fälle    | 98      | 81      | 91      | 111     | 136     | 124     |

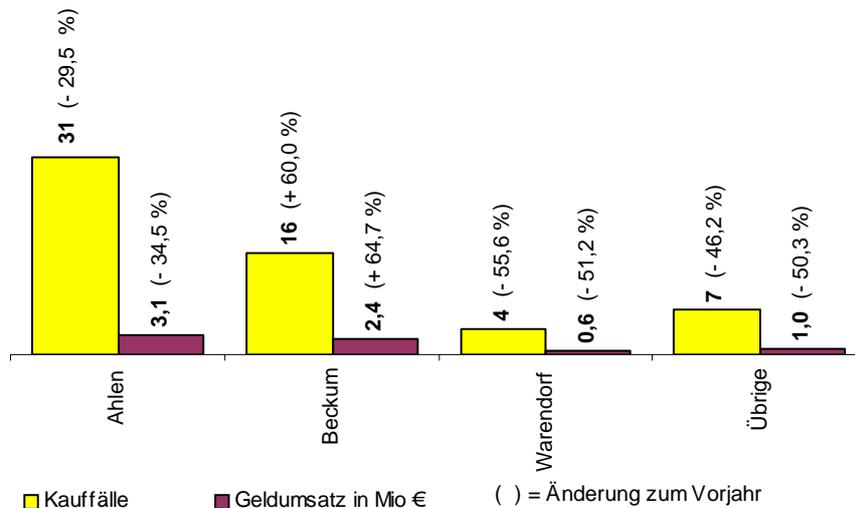
Grundstücksgröße zwischen 170 und 550 m<sup>2</sup>

### 6.1.3 Reihenmittelhäuser

Mit 7,3 % der Kauffälle und mit 4,3 % des Geldvolumens stellen die Reihenmittelhäuser eine zahlenmäßig kleine Gruppe auf dem Markt der bebauten Grundstücke dar. Der Gesamtumsatz ist gegenüber dem Vorjahr bei der Zahl der Kauffälle um 28,4 % und bei dem Geldumsatz um 30,1 % zurückgegangen.

Die Abbildung 17 (3) zeigt die Entwicklung dieses Marktsegments in den Kommunen, in denen die Umsatzzahlen nahe bzw. über dem Durchschnitt liegen.

**Abb. 17 (3): Umsätze und Umsatzveränderungen bei Reihenmittelhäusern im Vergleich zum Vorjahr (Erst- und Wiederverkäufe)**





Die Tabelle 9 zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise der vergangenen sechs Jahre von erstverkauften Reihenmittelhäusern.

**Tab. 9: Durchschnittspreise für Reihenmittelhäuser**  
(Erstverkäufe - auswertbare Fälle -)

| Erstverkäufe         | 1999    | 2000    | 2001    | 2002    | 2003    | 2004    |
|----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Gesamtkaufpreis in € | 170.685 | 168.119 | 164.634 | 172.159 | 165.520 | 170.078 |
| Auswertbare Fälle    | 44      | 30      | 21      | 24      | 18      | 11      |

Grundstücksgröße zwischen 140 und 320 m<sup>2</sup>

Die Tabelle 10 zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise der vergangenen sechs Jahre von wiederverkauften Reihenmittelhäusern.

**Tab.10: Durchschnittspreise für Reihenmittelhäuser**  
(Wiederverkäufe - auswertbare Fälle)

| Wiederverkäufe       | 1999    | 2000    | 2001    | 2002    | 2003    | 2004    |
|----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Gesamtkaufpreis in € | 144.931 | 141.564 | 140.255 | 143.559 | 131.662 | 111.074 |
| Auswertbare Fälle    | 25      | 24      | 35      | 22      | 34      | 47      |

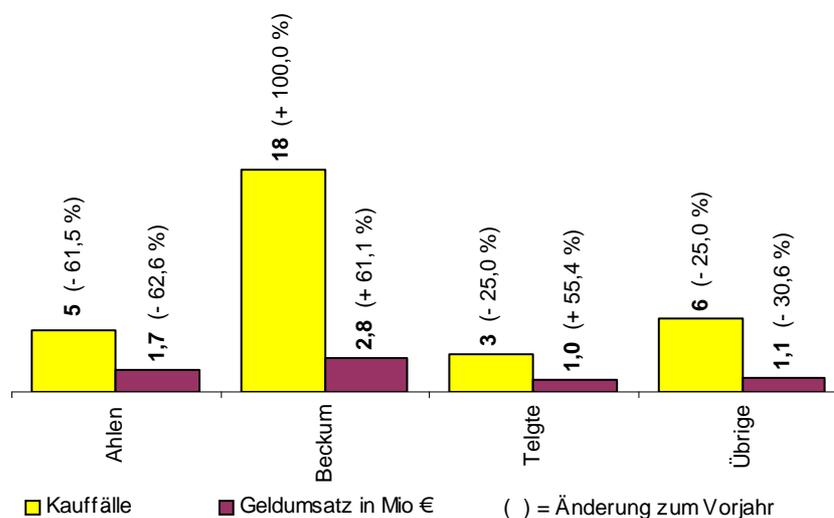
Grundstücksgröße zwischen 140 und 320 m<sup>2</sup>

## 6.2 Mehrfamilienhäuser

Mit 4,0 % der Kauffälle und mit 4,0 % des Geldvolumens stellen die Mehrfamilienhäuser eine zahlenmäßig kleine Gruppe auf dem Markt der bebauten Grundstücke dar. Der Gesamtumsatz ist gegenüber dem Vorjahr bei der Zahl der Kauffälle um 46,7 % und bei dem Geldumsatz um 65,2 % zurückgegangen.

Die Abbildung 17 (4) zeigt die Entwicklung dieses Marktsegments in den Kommunen, in denen die Umsatzzahlen über dem Durchschnitt liegen.

**Abb. 17 (4): Umsätze und Umsatzveränderungen bei Mehrfamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr**  
(Erst- und Wiederverkäufe)





### **6.3 Sonstige bebaute Grundstücke**

In dieser Gruppe sind die Gewerbeobjekte und alle sonstigen bebauten Grundstücke (z.B. Bürogebäude, Hotels, Garagen, Objekte im Außenbereich, sonstige gewerbliche Einrichtungen, Erbbauübertragungen u. a.) erfasst. Im Berichtsjahr sind 191 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 168,4 ha und einem Geldumsatz von 65,3 Mio. € registriert.



## 7. Wohnungseigentum

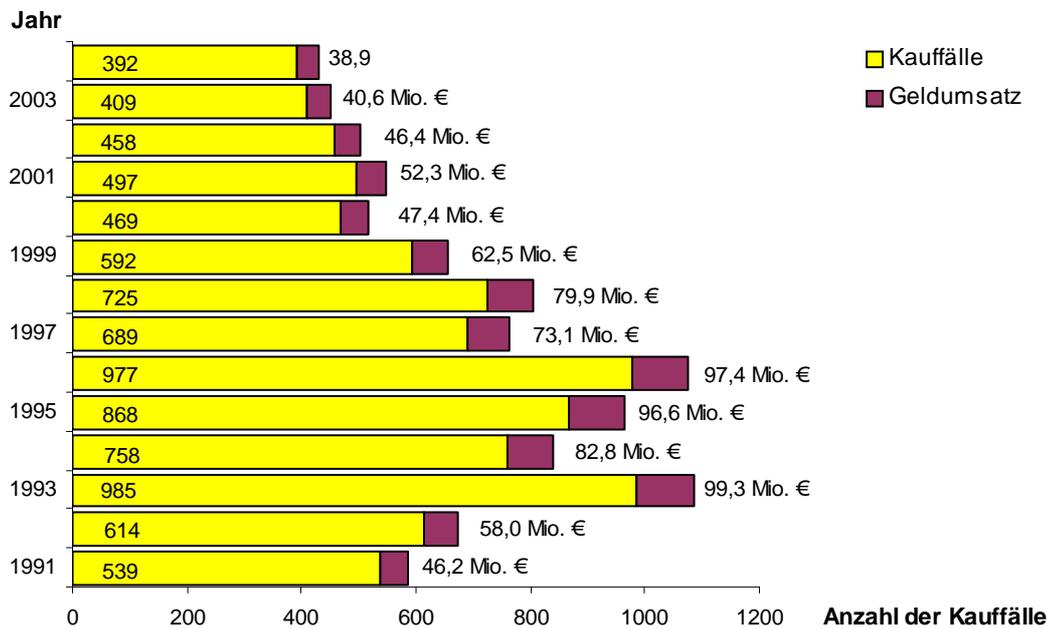
### Umsätze

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

Der Umsatzrückgang setzt sich auch im Jahr 2004 weiter fort. Die Anzahl der Kauffälle ist um 4,2 % auf 392 und der Geldumsatz ist um 4,2 % auf 38,9 Mio. € zurückgegangen.

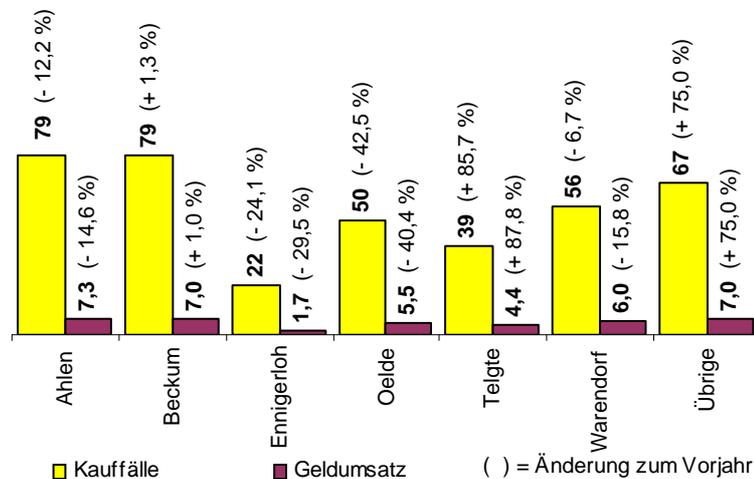
Die folgende Abbildung 18 zeigt die prozentualen Veränderungen der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes gegenüber den Vorjahren.

**Abb. 18: Umsatzentwicklung beim Wohnungseigentum**  
(ohne Wohnungserbbau)



Die Abbildung 19 zeigt die Entwicklung in den größeren Kommunen.

**Abb. 19: Prozentuale Veränderung**





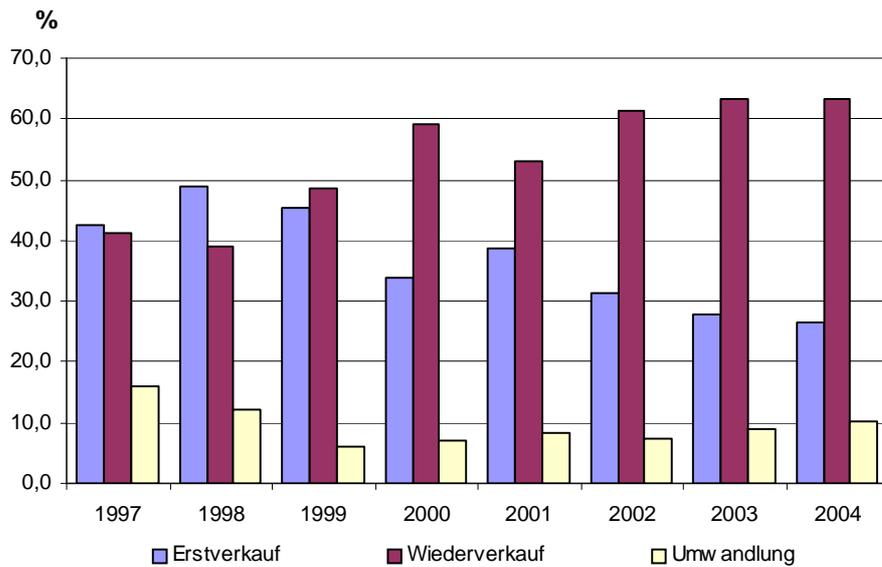
Der Teilmarkt Wohnungseigentum setzt sich aus den Kategorien

*Erstverkauf, Wiederverkauf und Umwandlung*

zusammen.

Nachfolgende Abbildung 20 zeigt die prozentuale Verteilung der einzelnen Kategorien der letzten Jahre.

**Abb. 20: Prozentuale Anteile Erstverkauf, Wiederverkauf und Umwandlung**



Die Tabelle 11 zeigt die Gliederung der Kauffälle mit den prozentualen Anteilen nach Erst- und Wiederverkauf und Umwandlung in den größeren Kommunen.

**Tab.11: Umsatz Wohnungseigentum**

| Stadt / Gemeinde | Erstverkauf |      | Wiederverkauf |      | Umwandlung |      | Geldumsatz<br>Mio. € | Kauffälle<br>(gesamt) |
|------------------|-------------|------|---------------|------|------------|------|----------------------|-----------------------|
|                  | Anz.        | %    | Anz.          | %    | Anz.       | %    |                      |                       |
| Ahlen            | 12          | 15,2 | 53            | 67,1 | 14         | 17,7 | 7,27                 | 79                    |
| Beckum           | 17          | 21,5 | 57            | 72,2 | 5          | 6,3  | 7,01                 | 79                    |
| Ennigerloh       | 6           | 27,3 | 15            | 68,2 | 1          | 4,5  | 1,75                 | 22                    |
| Oelde            | 16          | 32,0 | 31            | 62,0 | 3          | 6,0  | 5,47                 | 50                    |
| Telgte           | 8           | 20,5 | 18            | 46,2 | 13         | 33,3 | 4,35                 | 39                    |
| Warendorf        | 28          | 50,0 | 28            | 50,0 | 0          |      | 6,01                 | 56                    |
| Übrige           | 17          | 25,4 | 46            | 68,6 | 4          | 6,0  | 7,04                 | 67                    |

Als Wertmaßstab bei Eigentumswohnungen dient üblicherweise das Verhältnis Preis pro Quadratmeter Wohnfläche (einschließlich Bodenwertanteil). 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 für Wohnungen ohne Sonderausstattung.

Bei den Wiederverkäufen stützen sich die Aussagen zu der Preisentwicklung in den jeweiligen Gebäudealtersklassen auch auf die von den Erwerbern erbetenen zusätzlichen Angaben.

Bei den **Erstverkäufen** von Wohnungseigentum bleibt der Mittelwert pro Quadratmeter Wohnfläche, bei einer gering reduzierten mittleren Wohnfläche, gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.

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

Bei den **Wiederverkäufen** von Wohnungseigentum hat sich der Mittelwert pro Quadratmeter Wohnfläche gegenüber dem Vorjahr um 1,0 % verringert.

**Tab.12: Entwicklung der Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche**  
(auswertbare Fälle)

**Kreis Warendorf**

| Verkaufsart                 | 2002     |              |                | 2003     |              |                | 2004     |              |                |
|-----------------------------|----------|--------------|----------------|----------|--------------|----------------|----------|--------------|----------------|
|                             | Fallzahl | Ø Wohnfl. m² | Ø €/m² Wohnfl. | Fallzahl | Ø Wohnfl. m² | Ø €/m² Wohnfl. | Fallzahl | Ø Wohnfl. m² | Ø €/m² Wohnfl. |
| <b>Erstverkauf -Neubau-</b> | 105      | 74           | 1.692          | 90       | 87           | 1.675          | 54       | 80           | 1.677          |
| <b>Wiederverkauf</b>        |          |              |                |          |              |                |          |              |                |
| Altersklasse                |          |              |                |          |              |                |          |              |                |
| 2000-2002                   | 4        | 85           | 1.433          | 10       | 81           | 1.571          | 11       | 71           | 1.602          |
| 1990-1999                   | 62       | 82           | 1.418          | 60       | 84           | 1.303          | 49       | 80           | 1.375          |
| 1980-1989                   | 37       | 79           | 1.240          | 29       | 91           | 1.158          | 25       | 81           | 1.162          |
| 1970-1979                   | 53       | 85           | 948            | 54       | 87           | 880            | 49       | 93           | 889            |
| 1960-1969                   | 38       | 74           | 871            | 37       | 76           | 913            | 32       | 74           | 866            |
| bis 1959                    | 35       | 74           | 962            | 26       | 70           | 972            | 22       | 85           | 928            |

**Preisentwicklung**

Bezogen auf den Gesamtkreis blieben die Preise im Jahr 2004 nahezu stabil. Aus der Tabelle 13 ist die Entwicklung der letzten fünf Jahre ersichtlich.

**Tab.13: Entwicklung der Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche**  
(auswertbare Fälle)

| Wohnungseigentum | 2000    | 2001    | 2002    | 2003    | 2004    |
|------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Erstverkäufe     | + 0,7 % | + 1,1 % | - 0,6 % | - 1,0 % | + 0,1 % |
| Wiederverkäufe   | - 2,3 % | - 0,1 % | - 1,0 % | - 3,4 % | - 1,0 % |



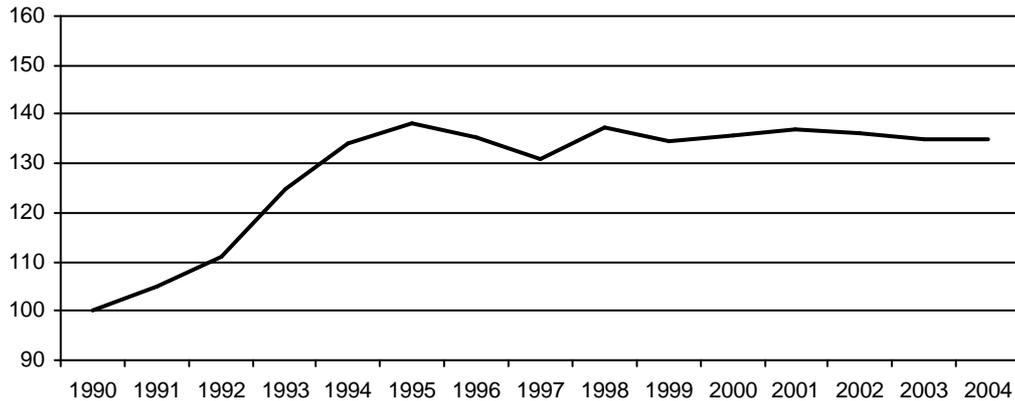
Die folgende tabellarische Übersicht zeigt, bezogen auf den Gesamtkreis, die Entwicklung der Preise pro Quadratmeter Wohnfläche für Wohnungen ohne Sonderausstattung.

Die Abbildung 21 zeigt die Preisentwicklung bei den Erstverkäufen seit 1990 für den Gesamtkreis

**Abb. 21: Preisentwicklung Wohnungseigentum (Erstverkauf)**

Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.243 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Index (1990 = 100)

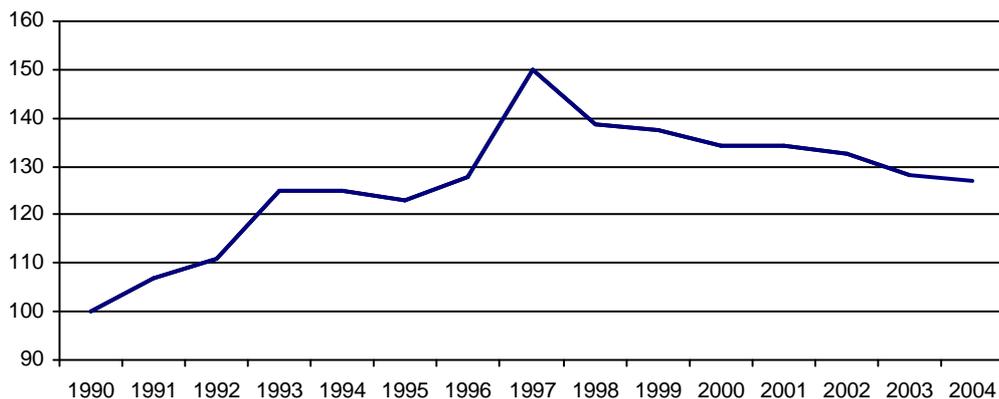


Die Abbildung 22 zeigt die Preisentwicklung bei den Wiederverkäufen seit 1990 für den Gesamtkreis

**Abb. 22: Preisentwicklung Wohnungseigentum (Wiederverkauf)**

Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 848 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Index (1990 = 100)





## Behindertengerechtes Wohnen

Neben dem Markt für normal ausgestattete Wohnungen gibt es einen besonderen Markt für behindertengerechtes Wohnen. Diese Wohnungen sind für diese besonderen Anforderungen konzipiert und ausgestattet.

Die Tabelle 14 zeigt, bezogen auf das Kreisgebiet, die Entwicklung der Durchschnittspreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Erstverkäufe der letzten Jahre.

Die folgende tabellarische Übersicht zeigt, bezogen auf den Gesamtkreis, die Entwicklung der Preise pro Quadratmeter Wohnfläche für Wohnungen ohne Sonderausstattung.

**Tab.14: Entwicklung der Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Wohnungen mit behindertengerechter Ausstattung (auswertbare Fälle)**

| 2001     |                          |                            | 2002     |                          |                            | 2003     |                          |                            | 2004     |                          |                            |
|----------|--------------------------|----------------------------|----------|--------------------------|----------------------------|----------|--------------------------|----------------------------|----------|--------------------------|----------------------------|
| Fallzahl | Ø Wohnfl. m <sup>2</sup> | Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl. | Fallzahl | Ø Wohnfl. m <sup>2</sup> | Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl. | Fallzahl | Ø Wohnfl. m <sup>2</sup> | Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl. | Fallzahl | Ø Wohnfl. m <sup>2</sup> | Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfl. |
| 36       | 68                       | 1.952                      | 13       | 71                       | 1.942                      | 13       | 106                      | 1.928                      | 28       | 62                       | 1.968                      |

## Preisentwicklung in umsatzstärksten Gemeinden

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 Tabellen 15 (1) bis 15 (6) dargestellt.

Die Abbildungen 23 (1) bis 23 (12) zeigen die Indexreihen der Erst- und Wiederverkäufe.

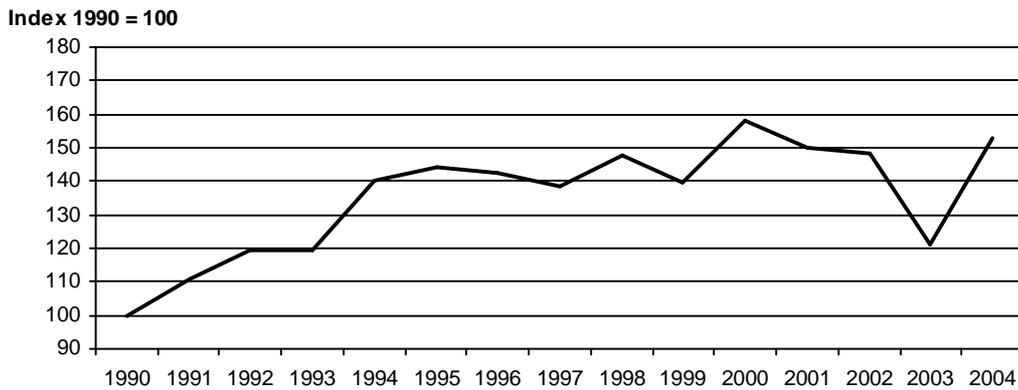


**Tab.15 (1): Entwicklung der Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche**  
(auswertbare Fälle)

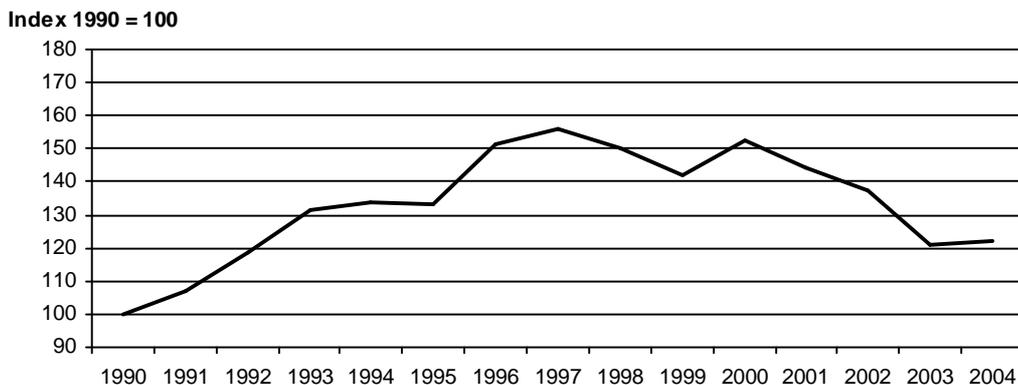
**Ahlen**

| Verkaufsart                 | 2002     |              |                | 2003     |              |                | 2004     |              |                |
|-----------------------------|----------|--------------|----------------|----------|--------------|----------------|----------|--------------|----------------|
|                             | Fallzahl | Ø Wohnfl. m² | Ø €/m² Wohnfl. | Fallzahl | Ø Wohnfl. m² | Ø €/m² Wohnfl. | Fallzahl | Ø Wohnfl. m² | Ø €/m² Wohnfl. |
| <b>Erstverkauf -Neubau-</b> | 16       | 83           | 1.746          | 14       | 95           | 1.428          | 10       | 85           | 1.807          |
| <b>Wiederverkauf</b>        |          |              |                |          |              |                |          |              |                |
| Altersklasse                |          |              |                |          |              |                |          |              |                |
| 2000-2002                   | ---      | ---          | ---            | ---      | ---          | ---            | ---      | ---          | ---            |
| 1990-1999                   | 11       | 96           | 1.539          | 10       | 85           | 1.369          | 12       | 85           | 1.398          |
| 1980-1989                   | 10       | 82           | 1.267          | 5        | 99           | 1.213          | 5        | 99           | 1.213          |
| 1970-1979                   | 18       | 91           | 878            | 18       | 91           | 770            | 18       | 91           | 770            |
| 1960-1969                   | 9        | 70           | 1.147          | 12       | 72           | 887            | 12       | 72           | 887            |
| bis 1959                    | 12       | 68           | 969            | 7        | 75           | 910            | 7        | 75           | 910            |

**Abb. 23 (1): Preisentwicklung Wohnungseigentum (Erstverkauf)**  
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.180 €/m² Wohnfläche)



**Abb. 23 (2): Preisentwicklung Wohnungseigentum (Wiederverkauf)**  
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 824 €/m² Wohnfläche)



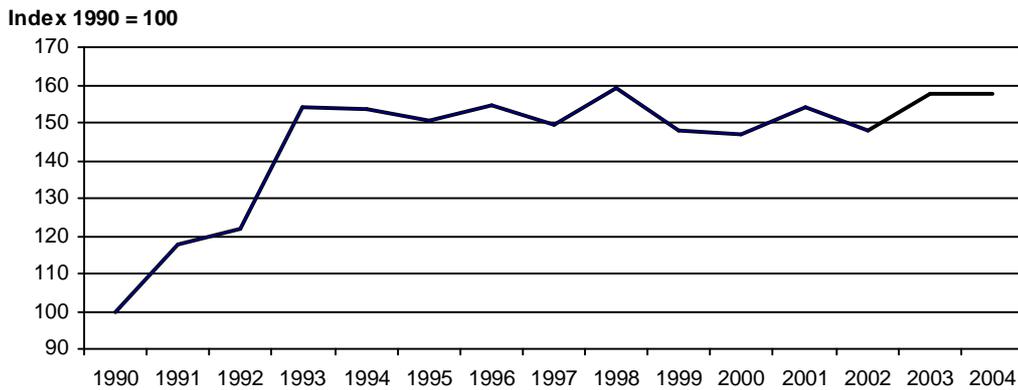


**Tab.15 (2): Entwicklung der Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche**  
(auswertbare Fälle)

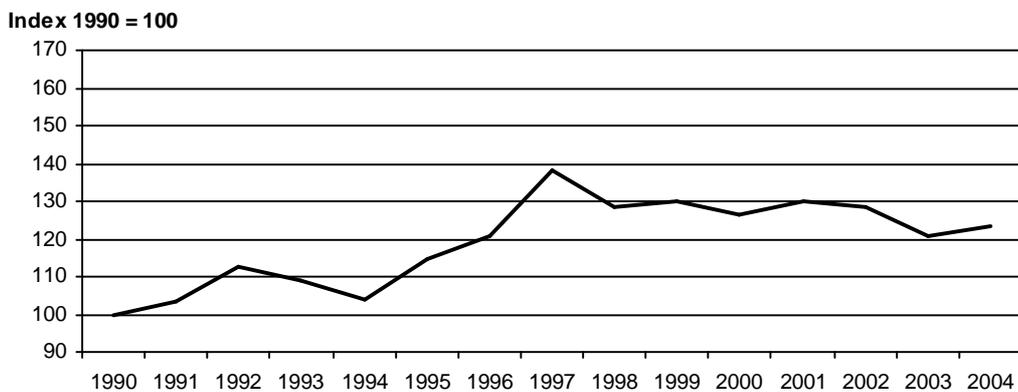
**Beckum**

| Verkaufsart          | 2002     |              |                | 2003     |              |                | 2004     |              |                |
|----------------------|----------|--------------|----------------|----------|--------------|----------------|----------|--------------|----------------|
|                      | Fallzahl | Ø Wohnfl. m² | Ø €/m² Wohnfl. | Fallzahl | Ø Wohnfl. m² | Ø €/m² Wohnfl. | Fallzahl | Ø Wohnfl. m² | Ø €/m² Wohnfl. |
| <b>Erstverkauf</b>   |          |              |                |          |              |                |          |              |                |
| <b>-Neubau-</b>      | 24       | 65           | 1.662          | 19       | 99           | 1.770          | --       | --           | --             |
| <b>Wiederverkauf</b> |          |              |                |          |              |                |          |              |                |
| Altersklasse         |          |              |                |          |              |                |          |              |                |
| 2000-2002            | ---      | ---          | ---            | --       | ---          | ---            | 7        | 65           | 1.712          |
| 1990-1999            | 9        | 80           | 1.411          | 6        | 77           | 1.098          | 6        | 69           | 1.269          |
| 1980-1989            | ---      | ---          | ---            | 5        | 103          | 1.364          | ---      | ---          | ---            |
| 1970-1979            | 14       | 88           | 964            | 12       | 94           | 921            | 11       | 85           | 706            |
| 1960-1969            | ---      | ---          | ---            | 9        | 69           | 867            | 12       | 71           | 825            |
| bis 1959             | 8        | 78           | 928            | 10       | 66           | 892            | 7        | 96           | 961            |

**Abb. 23 (3): Preisentwicklung Wohnungseigentum (Erstverkauf)**  
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.123 €/m² Wohnfläche)



**Abb. 23 (4): Preisentwicklung Wohnungseigentum (Wiederverkauf)**  
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 835 €/m² Wohnfläche)



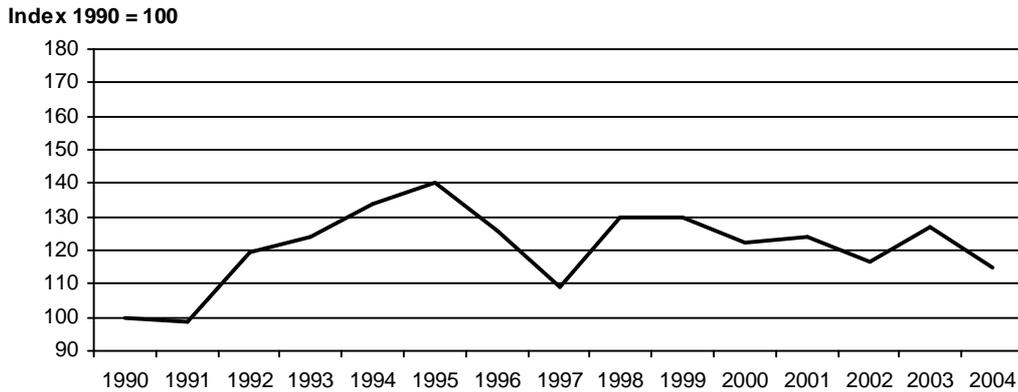


**Tab.15 (3): Entwicklung der Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche**  
(auswertbare Fälle)

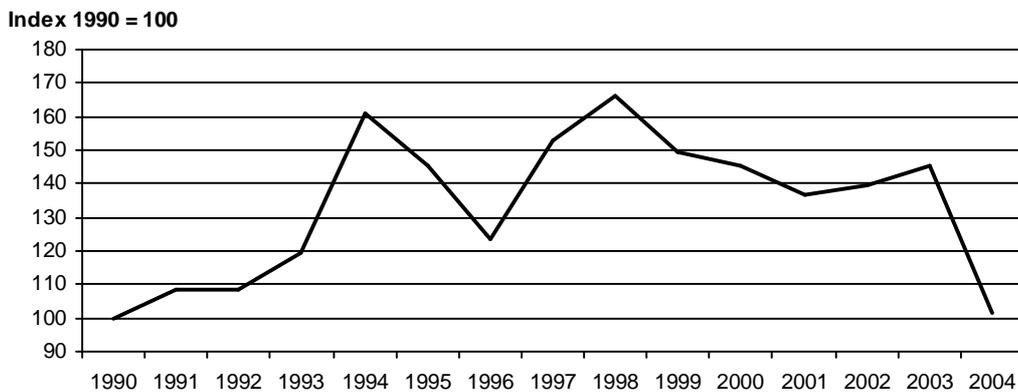
**Ennigerloh**

| Verkaufsart                 | 2002     |              |                | 2003     |              |                | 2004     |              |                |
|-----------------------------|----------|--------------|----------------|----------|--------------|----------------|----------|--------------|----------------|
|                             | Fallzahl | Ø Wohnfl. m² | Ø €/m² Wohnfl. | Fallzahl | Ø Wohnfl. m² | Ø €/m² Wohnfl. | Fallzahl | Ø Wohnfl. m² | Ø €/m² Wohnfl. |
| <b>Erstverkauf -Neubau-</b> | 7        | 75           | 1.385          | 4        | 75           | 1.504          | 6        | 94           | 1.361          |
| <b>Wiederverkauf</b>        |          |              |                |          |              |                |          |              |                |
| Altersklasse                |          |              |                |          |              |                |          |              |                |
| 2000-2002                   | ---      | ---          | ---            | --       | ---          | ---            | ---      | ---          | ---            |
| 1990-1999                   | 5        | 91           | 1.269          | 5        | 78           | 1.249          | ---      | ---          | ---            |
| 1980-1989                   | ---      | ---          | ---            | ---      | ---          | ---            | ---      | ---          | ---            |
| 1970-1979                   | 4        | 90           | 780            | ---      | ---          | ---            | 3        | 95           | 523            |
| 1960-1969                   | 6        | 78           | 925            | ---      | ---          | ---            | 6        | 88           | 689            |
| bis 1959                    | 4        | 56           | 780            | 3        | 65           | 865            | ---      | ---          | ---            |

**Abb. 23 (5): Preisentwicklung Wohnungseigentum (Erstverkauf)**  
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.187 €/m² Wohnfläche)



**Abb. 23 (6): Preisentwicklung Wohnungseigentum (Wiederverkauf)**  
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 704 €/m² Wohnfläche)



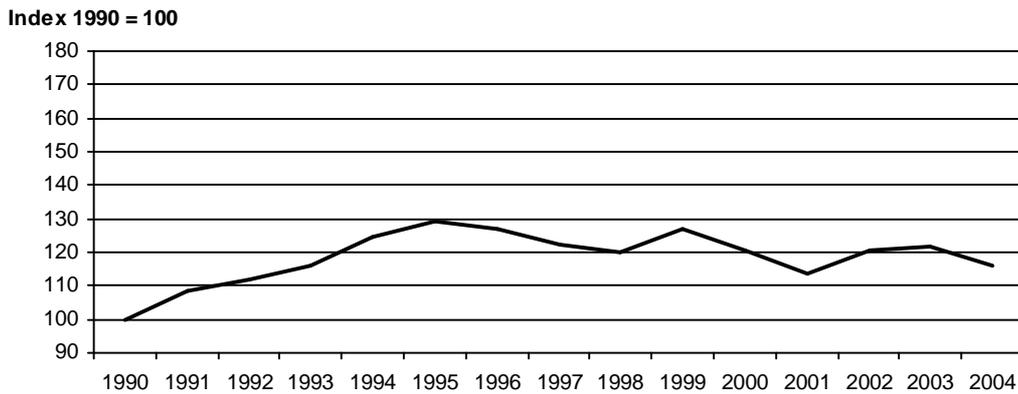


**Tab.15 (4): Entwicklung der Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche**  
(auswertbare Fälle)

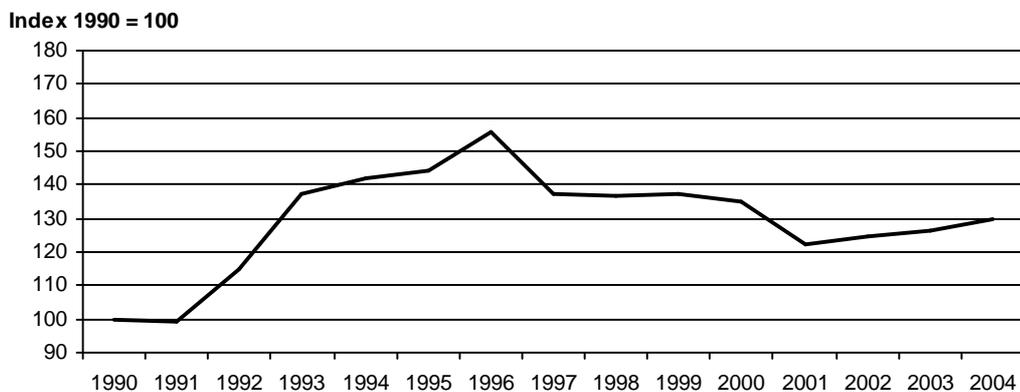
**Oelde**

| Verkaufsart                 | 2002     |              |                | 2003     |              |                | 2004     |              |                |
|-----------------------------|----------|--------------|----------------|----------|--------------|----------------|----------|--------------|----------------|
|                             | Fallzahl | Ø Wohnfl. m² | Ø €/m² Wohnfl. | Fallzahl | Ø Wohnfl. m² | Ø €/m² Wohnfl. | Fallzahl | Ø Wohnfl. m² | Ø €/m² Wohnfl. |
| <b>Erstverkauf -Neubau-</b> | 22       | 81           | 1.568          | 25       | 91           | 1.581          | 10       | 95           | 1.506          |
| <b>Wiederverkauf</b>        |          |              |                |          |              |                |          |              |                |
| Altersklasse                |          |              |                |          |              |                |          |              |                |
| 2000-2002                   | ---      | ---          | ---            | 3        | 72           | 1.461          | ---      | ---          | ---            |
| 1990-1999                   | 12       | 77           | 1.288          | 19       | 91           | 1.284          | 8        | 84           | 1.330          |
| 1980-1989                   | 6        | 98           | 1.135          | 8        | 84           | 1.056          | 5        | 77           | 1.029          |
| 1970-1979                   | 3        | 76           | 931            | 11       | 80           | 953            | ---      | ---          | ---            |
| 1960-1969                   | 7        | 78           | 937            | 9        | 80           | 876            | 4        | 64           | 925            |
| bis 1959                    | 5        | 86           | 899            | 4        | 74           | 929            | 3        | 97           | 1.010          |

**Abb. 23 (7): Preisentwicklung Wohnungseigentum (Erstverkauf)**  
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.299 €/m² Wohnfläche)



**Abb. 23 (8): Preisentwicklung Wohnungseigentum (Wiederverkauf)**  
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 876 €/m² Wohnfläche)



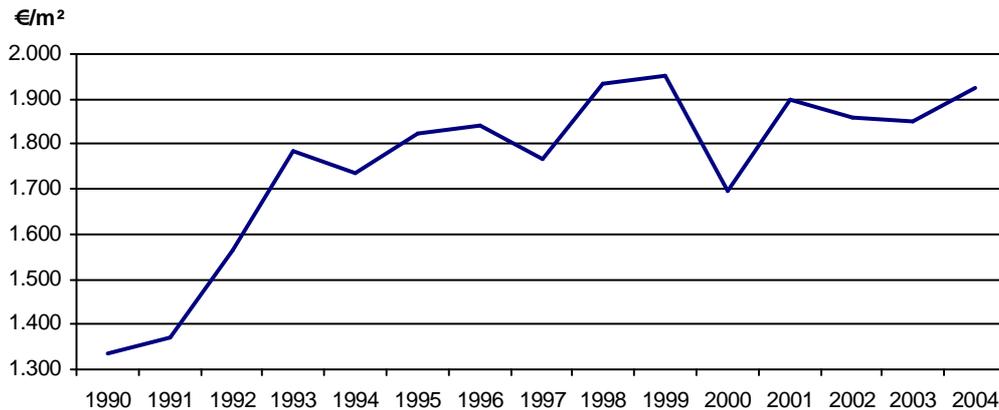


**Tab.15 (5): Entwicklung der Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche**  
(auswertbare Fälle)

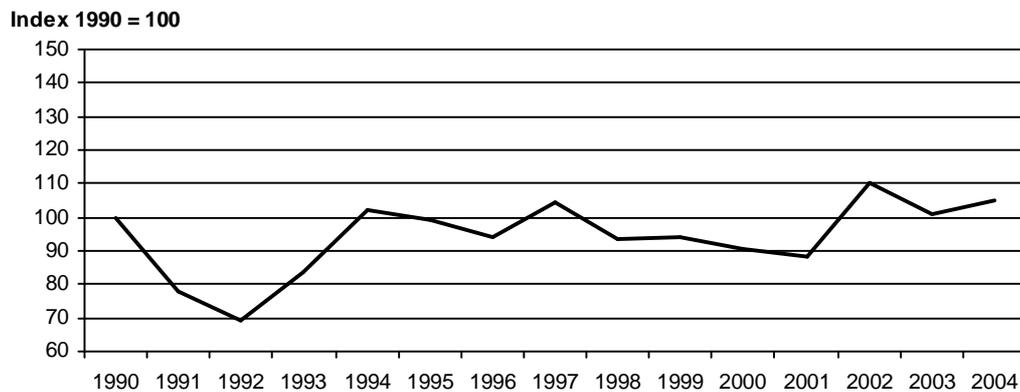
**Telgte**

| Verkaufsart                 | 2002     |              |                | 2003     |              |                | 2004     |              |                |
|-----------------------------|----------|--------------|----------------|----------|--------------|----------------|----------|--------------|----------------|
|                             | Fallzahl | Ø Wohnfl. m² | Ø €/m² Wohnfl. | Fallzahl | Ø Wohnfl. m² | Ø €/m² Wohnfl. | Fallzahl | Ø Wohnfl. m² | Ø €/m² Wohnfl. |
| <b>Erstverkauf -Neubau-</b> | 2        | 72           | 1.860          | ---      | ---          | ---            | ---      | ---          | ---            |
| <b>Wiederverkauf</b>        |          |              |                |          |              |                |          |              |                |
| Altersklasse                |          |              |                |          |              |                |          |              |                |
| 2000-2002                   | ---      | ---          | ---            | ---      | ---          | ---            | ---      | ---          | ---            |
| 1990-1999                   | 4        | 83           | 1.752          | 3        | 73           | 1.727          | 5        | 79           | 1.685          |
| 1980-1989                   | 4        | 82           | 1.468          | 4        | 116          | 1.159          | 3        | 106          | 1.497          |
| 1970-1979                   | ---      | ---          | ---            | ---      | ---          | ---            | ---      | ---          | ---            |
| 1960-1969                   | 3        | 59           | 1.105          | ---      | ---          | ---            | ---      | ---          | ---            |
| bis 1959                    | ---      | ---          | ---            | ---      | ---          | ---            | 3        | 63           | 843            |

**Abb. 23 (9): Preisentwicklung Wohnungseigentum (Erstverkauf)**  
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.334 €/m² Wohnfläche)



**Abb. 23 (10): Preisentwicklung Wohnungseigentum (Wiederverkauf)**  
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.350 €/m² Wohnfläche)



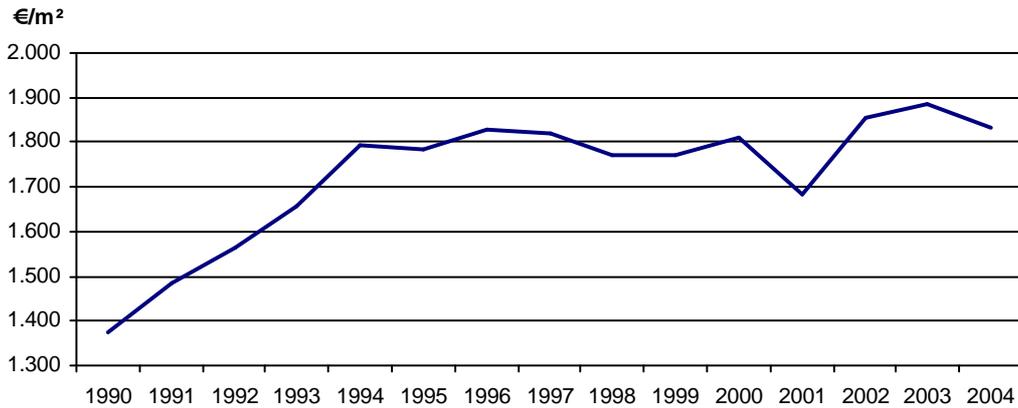


**Tab.15 (6): Entwicklung der Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche**  
(auswertbare Fälle)

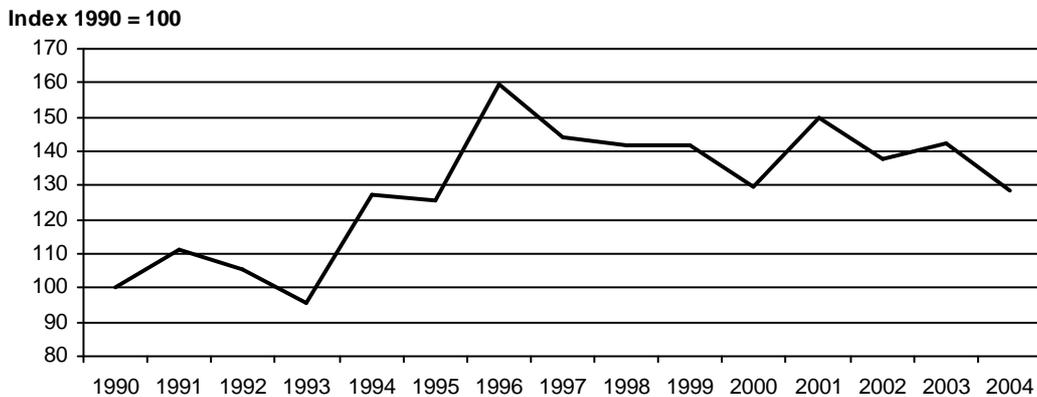
**Warendorf**

| Verkaufsart                 | 2002     |              |                | 2003     |              |                | 2004     |              |                |
|-----------------------------|----------|--------------|----------------|----------|--------------|----------------|----------|--------------|----------------|
|                             | Fallzahl | Ø Wohnfl. m² | Ø €/m² Wohnfl. | Fallzahl | Ø Wohnfl. m² | Ø €/m² Wohnfl. | Fallzahl | Ø Wohnfl. m² | Ø €/m² Wohnfl. |
| <b>Erstverkauf -Neubau-</b> | 24       | 72           | 1.856          | 26       | 73           | 1.886          | 17       | 65           | 1.831          |
| <b>Wiederverkauf</b>        |          |              |                |          |              |                |          |              |                |
| Altersklasse                |          |              |                |          |              |                |          |              |                |
| 2000-2002                   | ---      | ---          | ---            | ---      | ---          | ---            | ---      | ---          | ---            |
| 1990-1999                   | 5        | 88           | 1.456          | 7        | 75           | 1.540          | 5        | 79           | 1.685          |
| 1980-1989                   | 5        | 73           | 1.302          | ---      | ---          | ---            | 3        | 106          | 1.497          |
| 1970-1979                   | 8        | 74           | 1.148          | 7        | 86           | 1.001          | ---      | ---          | ---            |
| 1960-1969                   | ---      | ---          | ---            | ---      | ---          | ---            | ---      | ---          | ---            |
| bis 1959                    | 3        | 50           | 943            | --       | ---          | ---            | 3        | 63           | 843            |

**Abb. 23 (11): Preisentwicklung Wohnungseigentum (Erstverkauf)**  
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.374 €/m² Wohnfläche)



**Abb. 23 (12): Preisentwicklung Wohnungseigentum (Wiederverkauf)**  
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 879 €/m² Wohnfläche)





## 8. Bodenrichtwerte

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

Der Bodenrichtwert ist ein aus auswertbaren Grundstückskaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert, bezogen auf ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen (Bodenrichtwertzone). Er bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines unbebauten Grundstücks mit genormten Eigenschaften, dem sog. Bodenrichtwertgrundstück.

### 8.1 Bodenrichtwert für Bauland

Das Bodenrichtwertgrundstück hat im Kreis Warendorf eine nahezu rechteckige Form, eine mittlere Größe von 600 m<sup>2</sup> und eine max. Grundstückstiefe von 40 m. Es soll wegen der Belichtung der in der Regel zum Garten hin gelegenen Wohnräume zur südlichen oder westlichen Himmelsrichtung ausgerichtet sein. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die angegebene Art der baulichen Nutzung und Zahl der Geschosse.

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

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

### 8.2 Bodenrichtwert für Ackerland

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

### 8.3 Bodenrichtwertkarte

Die Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertzonen für Bauland sind in Bodenrichtwertkarten dargestellt, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden können. Die Geschäftsstelle erteilt auch jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte. Zur schnellen Information stehen der Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwerte im Internet unter der Adresse

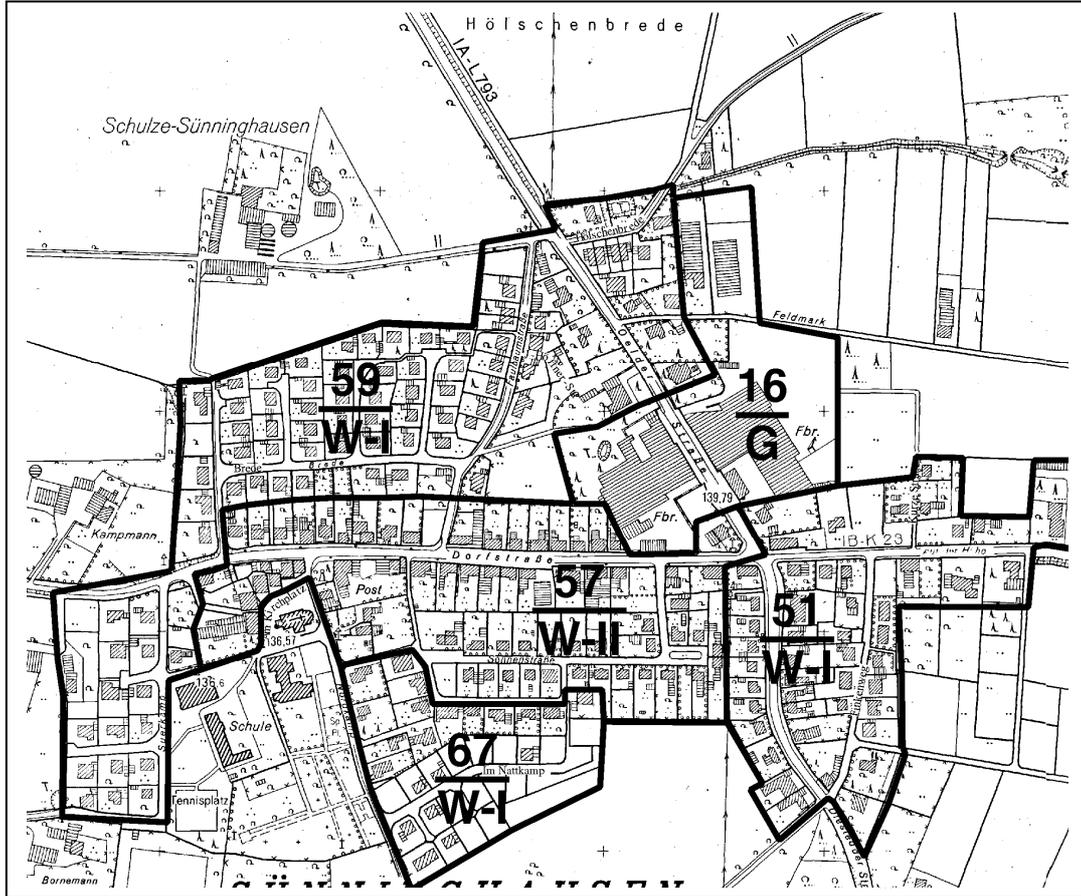
[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

für Auskunftszwecke kostenlos zur Verfügung.



Die folgende Abbildung 24 zeigt einen Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland.

**Abb. 24: Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte (Stichtag: 01.01.2005)**  
(Kartengrundlage: Verkleinerung der Deutschen Grundkarte 1:5000)



Erläuterungen zu Schreibweise:

I / II = Geschossanzahl  
57 = Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>

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

**Beispiel:**  $\frac{16}{G}$  baureifes Land als Gewerbefläche       $\frac{57}{W-II}$  baureifes Land als Wohnbaufläche mit 2-geschossiger Bauweise

Die Werte schließen die kommunalen Beiträge ein.

Die Bodenrichtwerte für Ackerland können aufgrund der geringen Zahl der jährlichen Kauffälle nicht in kleinräumiger Gliederung angegeben werden. Zur Orientierung dient statt dessen die unter Pkt. 5.4.1 (Abb. 12) dargestellte Übersicht. Die dort angegebenen Bodenrichtwerte, sind für das Gebiet einer ganzen Gemeinde bzw. eines Ortsteiles repräsentativ.



## 9. Erforderliche Daten

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

### 9.1 Indexreihen

Nach § 9 WertV sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. **Bodenpreisindexreihen** bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben. Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

**Tab. 16: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus im Kreis Warendorf (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)**

| Stichtag   | Lageklasse |               |             |
|------------|------------|---------------|-------------|
|            | gute Lage  | mittlere Lage | mäßige Lage |
| 31.12.1998 | 96         | 96            | 101         |
| 31.12.1999 | 96         | 98            | 99          |
| 31.12.2000 | 100        | 100           | 100         |
| 31.12.2001 | 102        | 98            | 93          |
| 31.12.2002 | 102        | 99            | 93          |
| 01.01.2004 | 104        | 101           | 96          |
| 01.01.2005 | 106        | 101           | 96          |

**Tab. 17: Bodenpreisindex für Ackerland im Kreis Warendorf (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)**

| Stadt/<br>Gemeinde | Stichtag       |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                    | 31.12.<br>1994 | 31.12.<br>1995 | 31.12.<br>1996 | 31.12.<br>1997 | 31.12.<br>1998 | 31.12.<br>1999 | 31.12.<br>2000 | 31.12.<br>2001 | 31.12.<br>2002 | 01.01.<br>2004 | 01.01.<br>2005 |
| Ahlen              | 104            | 103            | 103            | 92             | 101            | 100            | 100            | 101            | 113            | 113            | 113            |
| Beckum             | 85             | 85             | 85             | 89             | 101            | 96             | 100            | 96             | 96             | 107            | 108            |
| Beelen             | 78             | 80             | 80             | 80             | 85             | 89             | 100            | 100            | 107            | 107            | 107            |
| Drensteinfurt      | 88             | 93             | 94             | 94             | 102            | 95             | 100            | 97             | 98             | 103            | 106            |
| Ennigerloh         | 94             | 93             | 102            | 98             | 105            | 97             | 100            | 99             | 99             | 101            | 104            |
| Everswinkel        | 87             | 87             | 84             | 89             | 99             | 100            | 100            | 97             | 97             | 97             | 94             |
| Oelde              | 90             | 91             | 91             | 89             | 100            | 99             | 100            | 99             | 99             | 97             | 101            |
| Ostbevern          | 89             | 98             | 98             | 94             | 94             | 98             | 100            | 96             | 96             | 96             | 96             |
| Sassenberg         | 77             | 87             | 84             | 81             | 94             | 97             | 100            | 99             | 101            | 104            | 101            |
| Sendenhorst        | 86             | 92             | 93             | 95             | 101            | 101            | 100            | 96             | 96             | 99             | 98             |
| Telgte             | 75             | 88             | 95             | 96             | 97             | 100            | 100            | 98             | 101            | 101            | 97             |
| Wadersloh          | 81             | 84             | 88             | 90             | 97             | 99             | 100            | 96             | 98             | 101            | 96             |
| Warendorf          | 88             | 90             | 94             | 95             | 101            | 99             | 100            | 100            | 105            | 105            | 102            |
| Gesamtkreis        | 87             | 91             | 92             | 92             | 99             | 98             | 100            | 98             | 100            | 102            | 102            |



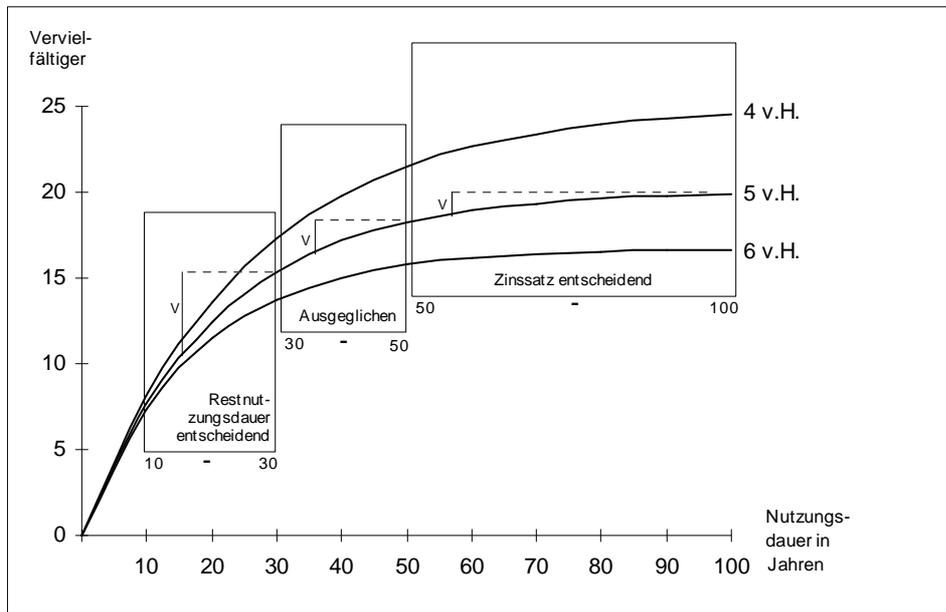
## 9.2 Liegenschaftszinssätze

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, d.h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Er ist somit ein bedeutender Faktor für die Wertermittlung.

Der Liegenschaftszins ist nicht mit dem Kapitalmarktzins gleichzusetzen, da er weniger zeitlichen Schwankungen ausgesetzt ist. Im Allgemeinen liegt der Liegenschaftszins unter dem Zinssatz des Kapitalmarktes. 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 Abbildung 25 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.25: 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 der Tabelle 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><br>(bis 50 % gewerblich) | 4,5 bis 6,0 %     |
| <b>gewerblich genutzte Gebäude</b>                        | 6,0 bis 6,5 %     |



## 10. Sonstige Angaben

### 10.1 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 29. 05. 2001 (GV. NW. S. 199). Danach ist die Höhe der Gebühr von dem ermittelten Verkehrswert abhängig. Hierzu einige Beispiele:

**Tab.17: Gebührenbeispiele**

| Verkehrswert<br>(€) | Grundstücksart<br>bebaut oder unbebaut<br>(€) |
|---------------------|-----------------------------------------------|
| <b>25.000</b>       | 750,00                                        |
| <b>50.000</b>       | 800,00                                        |
| <b>75.000</b>       | 850,00                                        |
| <b>100.000</b>      | 900,00                                        |
| <b>150.000</b>      | 1.000,00                                      |
| <b>200.000</b>      | 1.100,00                                      |

Zu diesen Gebühren kommen je nach Aufwand noch Zuschläge (z.B. für die Wertermittlung von Rechten) und Auslagen deren Höhe sich erst nach Erstellung des Gutachtens beziffern lassen.

Zu dem Endbetrag ist noch die Umsatzsteuer zu entrichten.

### 10.2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten

Die im Abschnitt 8.3 beschriebenen Bodenrichtwertkarten sind öffentlich und können von jedermann eingesehen werden. Die Bodenrichtwertkarten für Bauland sind auf der Grundlage der Deutschen Grundkarte (DGK 5) im Maßstab 1:5000 erstellt. Die Bodenrichtwerte für Ackerland sind in einer Kreisübersicht (s. Seite 18) dargestellt.

Die Bodenrichtwertkarten können gegen eine Gebühr erworben werden.

Die Gebühr ist eine Rahmengebühr (25,00 € bis 250,00 €) und richtet sich nach der Anzahl der dargestellten Bodenrichtwerte.

### 10.3 Bescheinigungen und Auskünfte

Richtwertbescheinigungen sind gegen eine Gebühr von 15,00 € bis 40,00 € erhältlich. Die genaue Höhe der Gebühr richtet sich nach der Anzahl der beantragten Bodenrichtwerte. Weitere Informationen sind erhältlich, bei der

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte im Kreis Warendorf  
Waldenburger Straße 2  
48231 Warendorf  
Zimmer 458  
Tel. 02581 / 532454 oder 532458  
e-mail : [Gutachterausschuss@kreis-warendorf.de](mailto:Gutachterausschuss@kreis-warendorf.de)  
Internet : <http://www.boris.nrw.de>

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