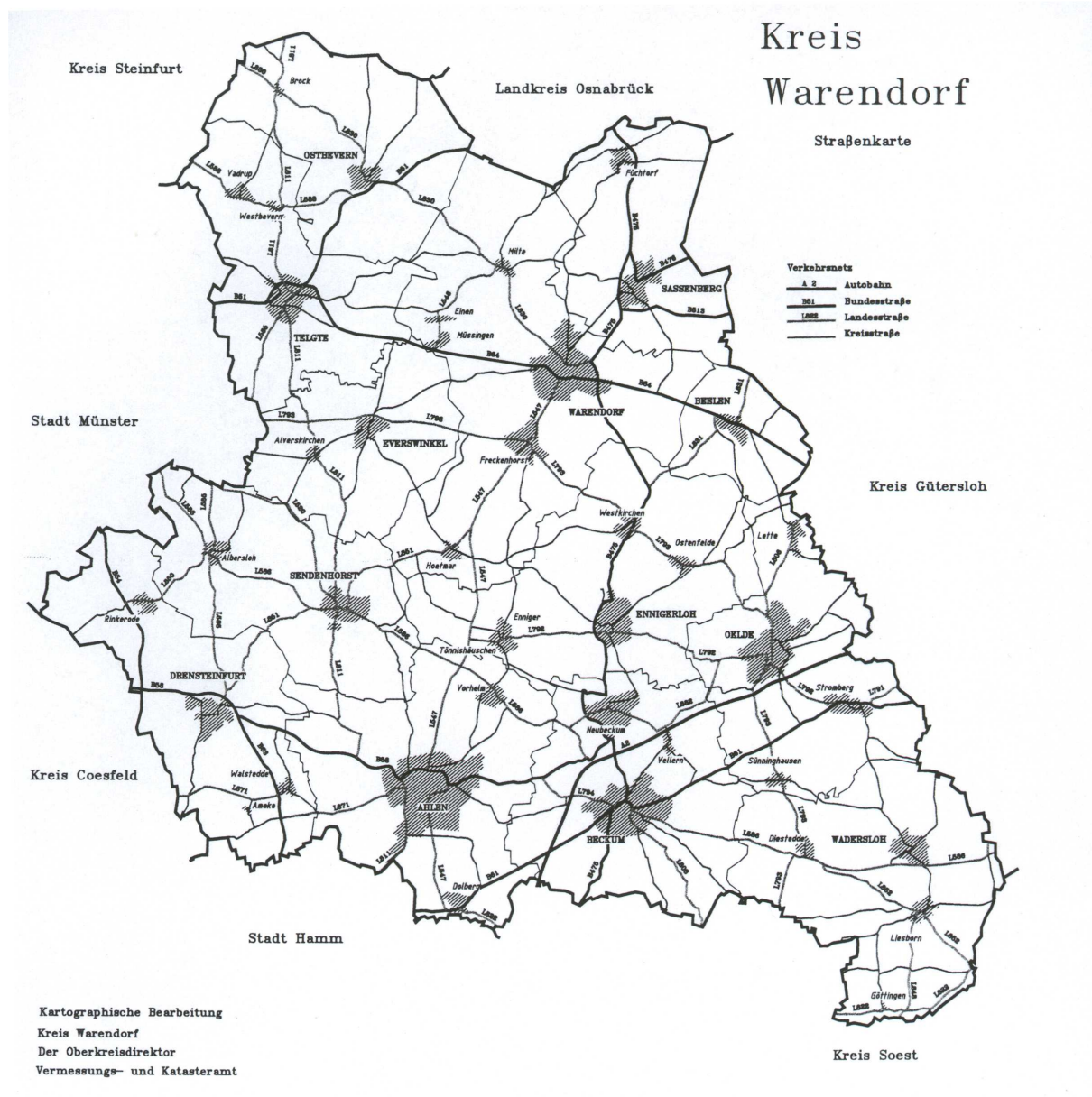




Gutachterausschuß

für Grundstückswerte
im Kreis Warendorf

Marktbericht 1998



Grundstücksmarktbericht für den Kreis Warendorf 1998

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

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

Bearbeitung: Dipl.Ing. Dieter Große-Sudhues

Druck: Kreis Warendorf

Gebühr: 30,-- DM pro Exemplar

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

Inhaltsverzeichnis

Seite

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

Vorwort

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

Das Datenmaterial basiert weitgehend auf ausgewerteten Grundstückskaufverträgen, die dem Gutachterausschuß von den Notaren zur Verfügung gestellt werden müssen. Der Bericht wendet sich zum einen an die freiberuflichen Sachverständigen für Grundstückswerte, an Banken und Versicherungen sowie an sonstige mit der Grundstücksbewertung befaßte Personen und Institutionen. Er richtet sich aber auch an die öffentlichen Verwaltungen, an die Kommunalpolitiker und die Wirtschaft, die Daten über den Grundstücksmarkt als Entscheidungsgrundlage für Planungen und Investitionen benötigen.

Nicht zuletzt wendet er sich an die interessierte Öffentlichkeit.

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

Der Marktbericht orientiert sich im Aufbau und in der Darstellung an der letztjährigen Ausgabe.

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

(Dr.-Ing. Bernd-Ulrich Linder)

Vorsitzender des Gutachterausschusses

1. Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

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

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

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

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

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

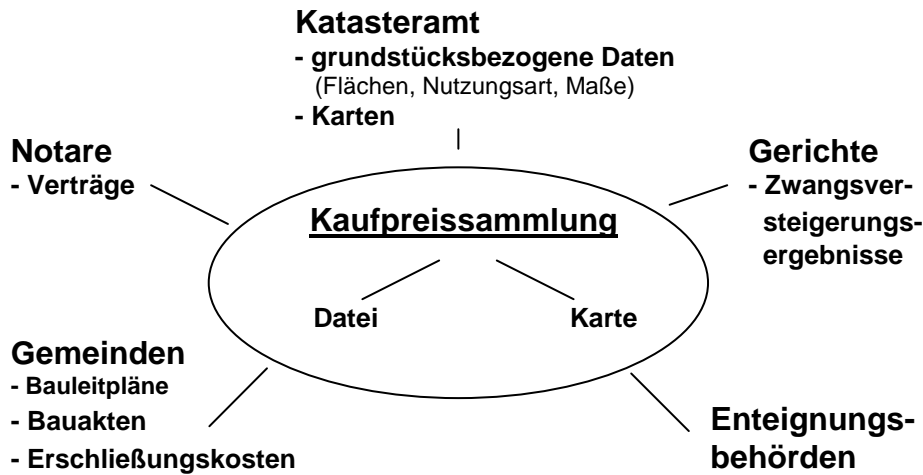
Zu den wesentlichen Aufgaben der Geschäftsstelle zählen:

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

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

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

Abb. 1: Mitwirkung der einzelnen Stellen bei der Kaufpreissammlung



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

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

Die Tab. 1 zeigt die Aufgabenschwerpunkte der Geschäftsstelle.

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

Jahr	Verträge*)	Gutachten	Auskünfte
1992	3.237	103	987
1993	4.055	77	980
1994	3.350	84	1.205
1995	3.340	71	1.130
1996	3.708	77	1.200
1997	3.206	70	1.200
1998	3.528	87	2.155

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

Die Zahl für das Berichtsjahr 1998 eingesandten Kaufverträge bzw. der erstatteten Gutachten ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Bei den erstatteten Gutachten liegt der Anteil der bebauten Grundstücke bei etwa 70% und der Anteil der unbebauten Grundstücke bei etwa 30%. Antragsteller sind Privatpersonen zu 62 %, Gerichte zu 16 % und Behörden zu 22 %. Die geringfügigen Abweichungen der Zahlen für 1997 gegenüber den im Marktbericht 1997 veröffentlichten Zahlen für 1997 sind in der Übernahme der Verträge begründet, die nach Fertigstellung des Marktberichtes 1997 eingegangen sind.

2. Statistische Angaben zum Kreis Warendorf

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

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

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

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

Im Kreisgebiet leben rd. 276.000 Einwohner in 13 Städten und Gemeinden. Die Tab. 2 gibt einige statistischen Daten wieder. An der Steuerkraftmeßzahl ist die Wirtschaftskraft der Städte und Gemeinden abzulesen.

Tab. 2: Bevölkerungsdichte und Steuerkraft im Kreis Warendorf

Stadt / Gemeinde	Einwohner	Fläche km²	Einwohner / km²	Steuerkraftmeßzahl (DM/Einw.)
Ahlen	55.614	123,13	451,7	1.261,9
Beckum	38.138	111,37	342,4	1.402,5
Beelen	5.970	31,17	191,5	1.235,8
Drensteinfurt	13.640	106,39	128,2	1.037,4
Ennigerloh	20.587	125,11	164,6	1.163,0
Everswinkel	8.988	68,71	130,8	979,5
Oelde	29.141	102,66	283,9	1.731,6
Ostbevern	9.186	89,41	102,7	794,5
Sassenberg	12.630	78,02	161,9	1.374,2
Sendenhorst	12.641	96,64	130,8	1.527,9
Telgte	18.804	90,43	207,9	901,1
Wadersloh	13.104	117,03	112,0	940,2
Warendorf	37.910	176,26	215,1	1.105,9
Kreis Warendorf	276.353	1.316,33	209,9	1.243,2

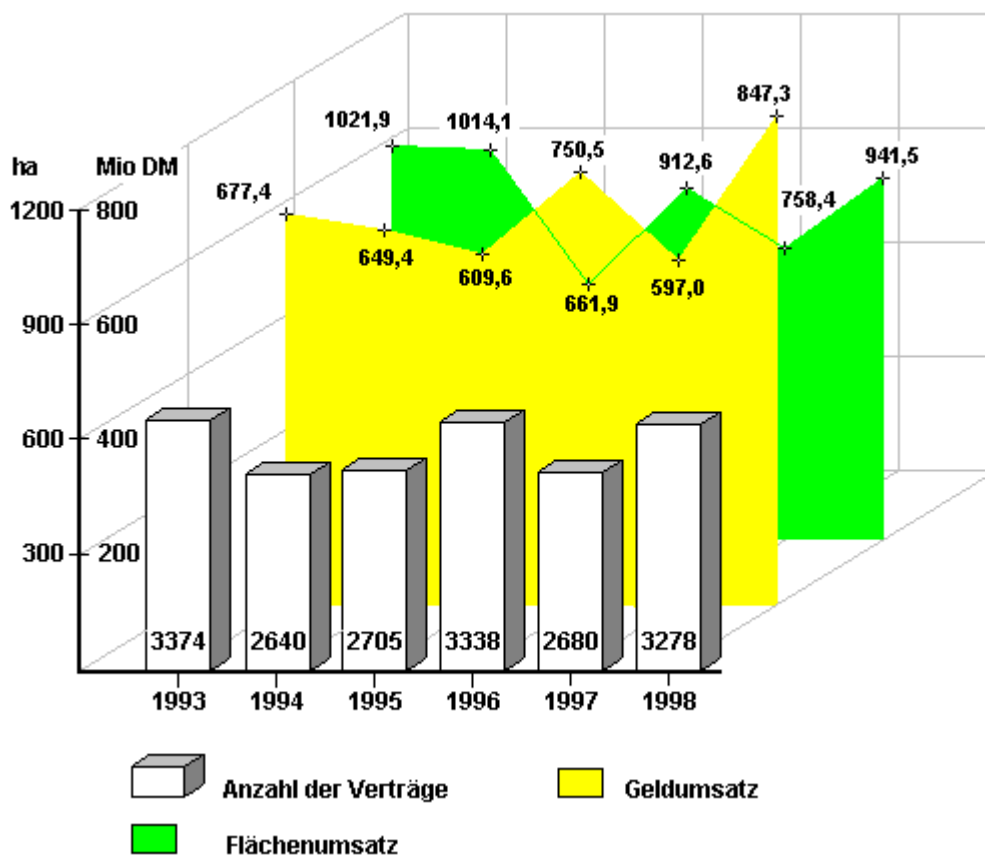
Stand: 30.06.1998

3. Überblick über den Grundstücksmarkt

3.1 Gesamtbetrachtung

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

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



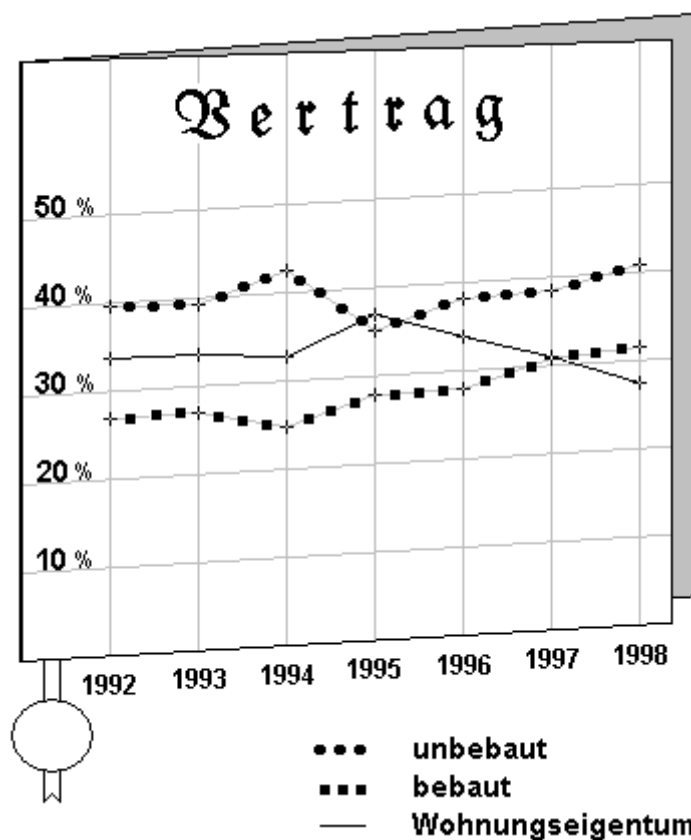
Bei den Umsatzzahlen aus dem Berichtsjahr 1998 ist gegenüber dem Vorjahr ein deutlicher Zuwachs zu verzeichnen. Bei dem Geld- und Flächenumsatz liegen sie über dem Jahresergebnis 1996. So haben sich der Geldumsatz um 41,9 %, der Flächenumsatz um 24,1 % und die Zahl der Kauffälle um 21,3 % erhöht.

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

3.2 Entwicklung der Vertragsabschlüsse

Bei den Anteilen der einzelnen Teilmärkte am Gesamtvertragsaufkommen hat sich die seit 1996 einsetzende Entwicklung im Berichtsjahr 1998 fortgesetzt. Der Anteil der Kaufverträge von unbebauten Grundstücken hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2,5 % auf 41,0 % erhöht. Die Entwicklung bei den bebauten Grundstücken und bei den Eigentumswohnungen ist weiter gegenläufig. So erhöht sich der Anteil der bebauten Grundstücke um 0,9 % auf 31,6 % und der der Eigentumswohnungen verringert sich um 3,4 % auf 27,4 %.

Abb. 3: Prozentuale Anteile der Teilmärkte am Vertragsaufkommen



3.3 Verteilung der Kaufverträge nach Gemeinden

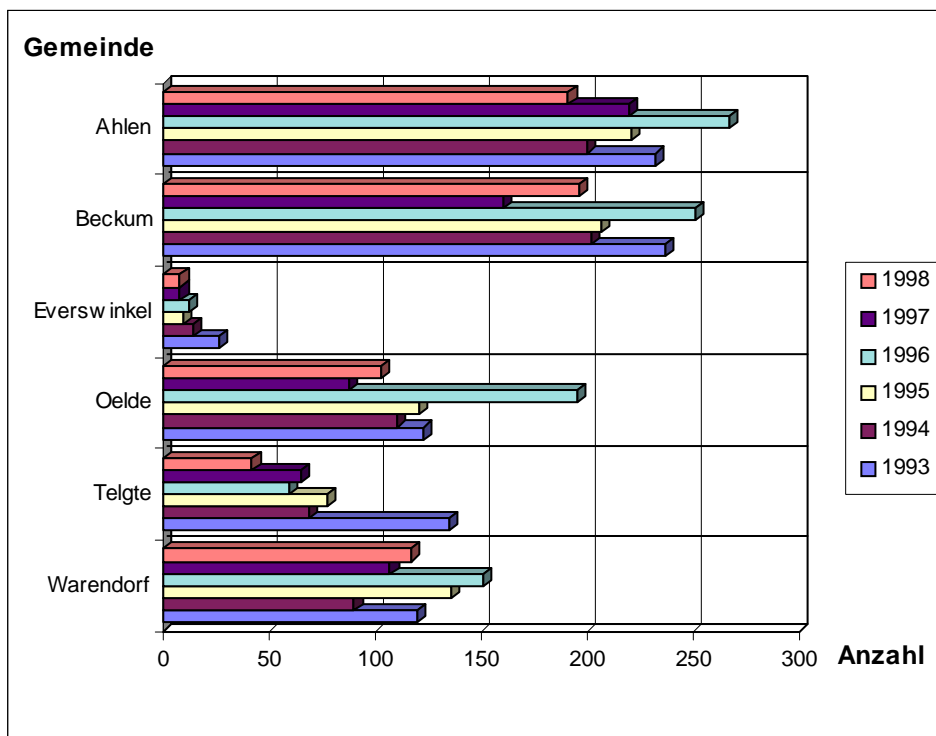
Die Entwicklung des Vertragsaufkommens in den einzelnen Städten und Gemeinden ist aus der Tab. 3 ersichtlich. Nach wie vor liegt die Zahl der Vertragsabschlüsse im Südkreis über der im Nordkreis. Es ist aber auch zu erkennen, daß der Anteil der Vertragsabschlüsse im Nordkreis in den vergangenen Jahren kontinuierlich zunimmt. Er liegt im Berichtsjahr 1998 bei 37,4 %.

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

Tab. 3: Kaufverträge in den Städten und Gemeinden

Stadt / Gemeinde	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	Verträge / 100 Einw. 1998
Ahlen	431	607	448	502	627	500	562	1,009
Beckum	425	564	417	423	527	423	500	1,311
Beelen	40	73	57	55	58	41	52	0,871
Drensteinfurt	142	179	109	130	198	210	232	1,701
Ennigerloh	199	303	203	147	223	179	233	1,132
Everswinkel	112	133	128	104	76	68	52	0,578
Oelde	266	292	242	276	396	255	285	0,978
Ostbevern	122	151	116	122	123	157	165	1,796
Sassenberg	376	145	131	131	159	150	231	1,829
Sendenhorst	82	101	93	97	146	76	149	1,179
Telgte	178	270	195	194	234	196	222	1,181
Wadersloh	113	140	98	121	135	85	91	0,694
Warendorf	387	416	403	403	436	340	504	1,330
Kreis Warendorf	2.873	3.374	2.640	2.705	3.338	2.680	3278	1,186
Änderung zum Vorjahr in %	+21,2	+17,4	-21,8	+2,5	+23,4	-19,7	+22,3	

Abb. 4: Verkäufe von Eigentumswohnungen

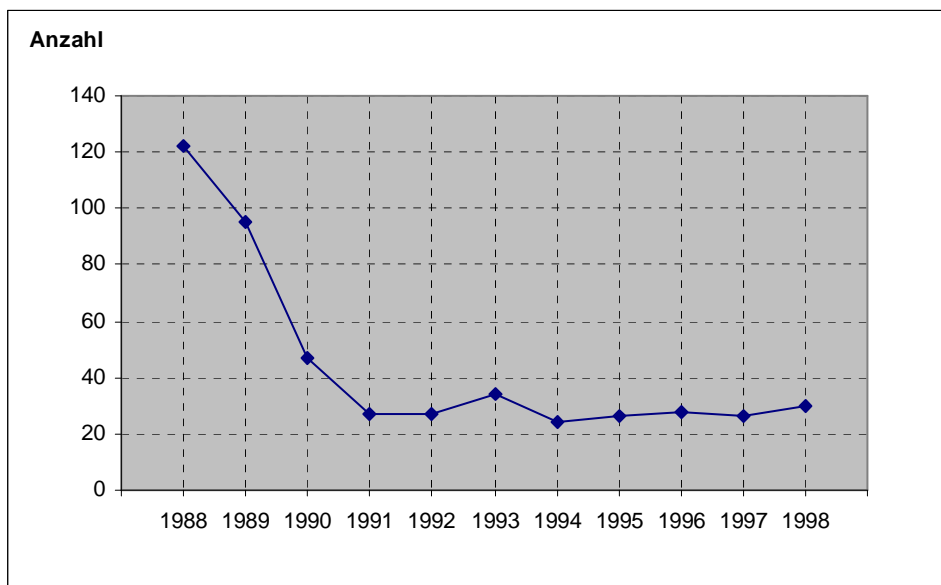


3.4 Arten des Erwerbs

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

Die Zwangsversteigerung von Grundstücken hat an Bedeutung verloren. Wie die Abb. 5 zeigt, kommt es bei dieser Form des Eigentumsübergangs seit 1996 kaum zu Änderungen. Im Berichtsjahr 1998 ist die Zahl der Fälle leicht auf 30 Fälle gestiegen.

Abb. 5: Zwangsversteigerungen im Kreis Warendorf



4. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

4.1 Allgemeines

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

Festzustellen ist, daß sich die rückläufige Entwicklung des Vorjahres nicht weiter fortsetzt. So ist bei den unbebauten Grundstücken (einschl. der landwirtschaftlichen Flächen) der Flächenumsatz um 24,0 % und bei den bebauten Grundstücken (einschl. der bebauten landwirtschaftlichen Hofstellen) der Umsatz um 24,4 % gestiegen.

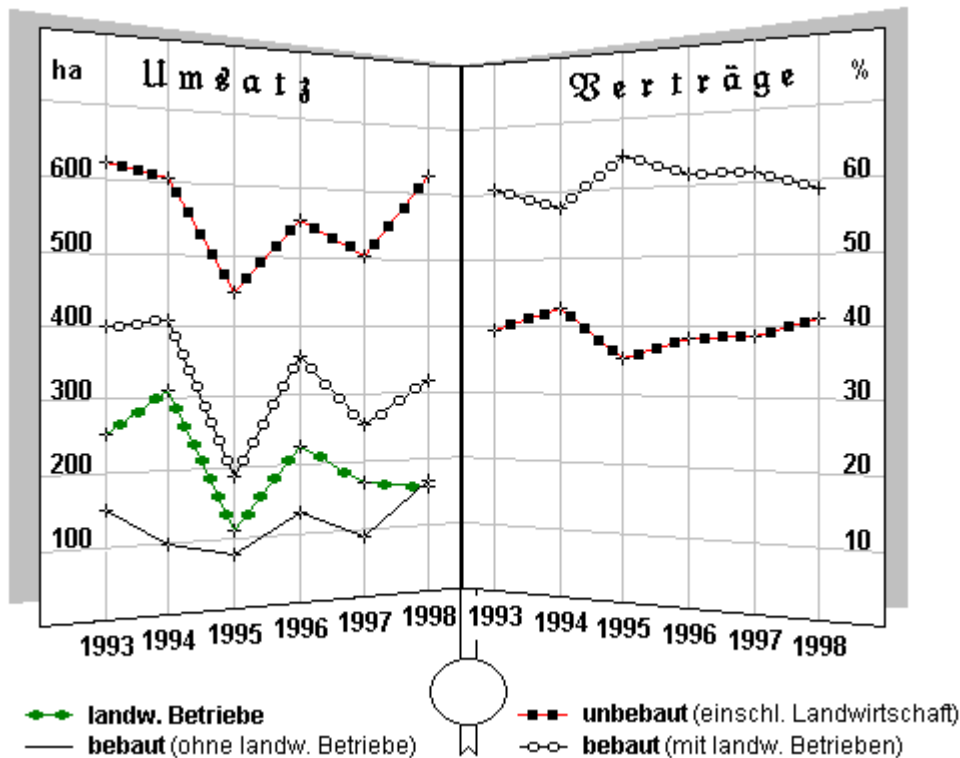
Dagegen ist der Umsatz der landwirtschaftlichen Hofstellen (einschl. bewirtschafteter Fläche) gegenüber dem Vorjahr um 9,2 % zurückgegangen. Der Anteil der Hofstellen am Umsatz der bebauten Grundstücke ist um

17,7 % auf 47,8 % zurückgegangen.

Im Jahr 1998 entfielen 59,0 % aller Vertragsabschlüsse auf bebaute und 41,0 % aller Vertragsabschlüsse auf unbebaute Grundstücke.

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

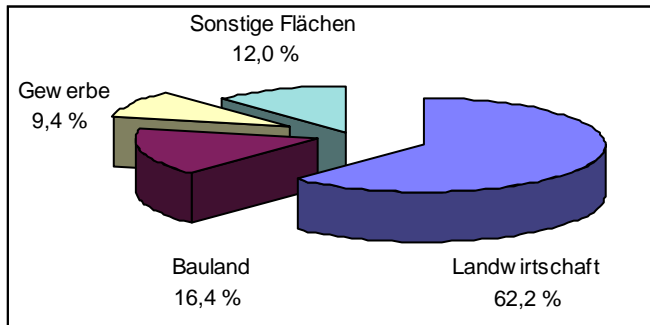
Abb. 6: Umsatz bebauter und unbebauter Grundstücke



4.2 Unbebaute Grundstücke

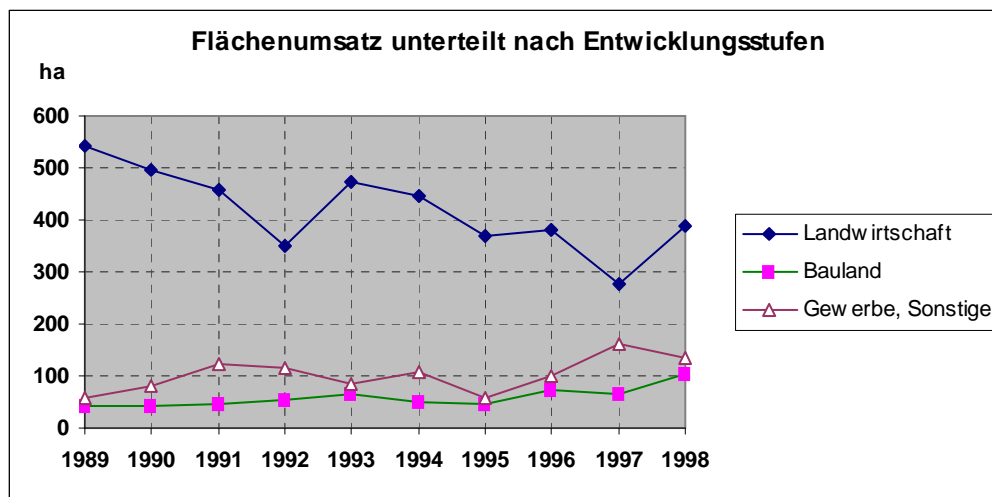
Die Abb. 6 zeigt, daß der Gesamtflächenumsatz bei den unbebauten Grundstücken deutlich über dem der bebauten Grundstücke liegt. Gleichzeitig ist auch festzustellen, daß die Entwicklung bei den unbebauten Grundstücken nicht kontinuierlich ist. Die Ursache liegt im starken Einfluß, den die Landwirtschaft auf den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke ausübt. Mit einem Anteil von 62,2 % am Gesamtflächenumsatz bildet sie nach wie vor die größte Gruppe auf diesem Teilmarkt. Die Baulandflächen haben einen Anteil von 16,4 %, die Gewerbeflächen einen Anteil von 9,4 % und die sonstigen Flächen einen Anteil von 12,0 % am Gesamtflächenumsatz. Die sonstigen Flächen beinhalten insbesondere die Flächen für Verkehr, Versorgung und den Gemeinbedarf (s. Abb. 7).

Abb. 7: Flächenanteile der veräußerten unbebauten Grundstücke



Der Einfluß der Landwirtschaft auf den Gesamtflächenumsatz wird an Abb. 8 deutlich. Mit einem Umsatz von 387,4 ha ist das Niveau von 1996 wieder erreicht. Bei den Baulandflächen liegt die Steigerung mit einem Umsatz von 102,4 ha bei 59,6 %. Der Umsatzrückgang der übrigen Flächen (Gewerbe, Sonstige) liegt in dem Rückgang der Flächen für den Verkehr und dem Gemeinbedarf begründet. Bei den Gewerbeflächen ist eine Umsatzsteigerung von 45,1 % auf 58,7 ha zu verzeichnen.

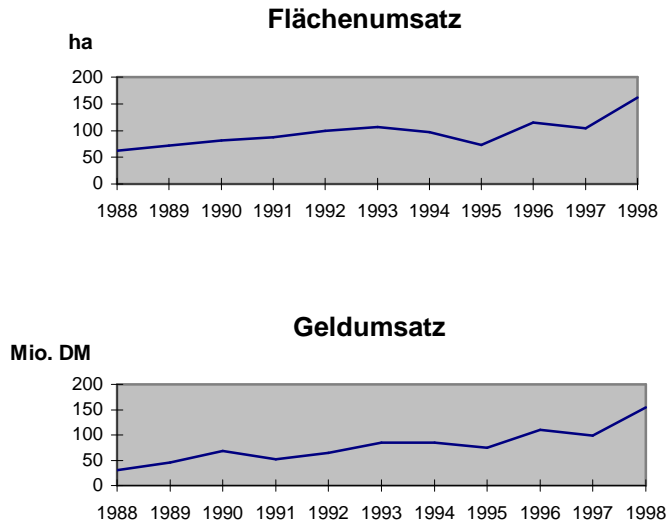
Abb. 8: Umsatz von Bauland und landwirtschaftlichen Flächen



4.2.1 Bauland für den Wohnungsbau

Wie im vorhergehenden Abschnitt schon bemerkt, ist der Umsatz bei den Baulandflächen (Wohnbau und Gewerbe) gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen. Dies trifft gleichermaßen für den Flächen- und Geldumsatz zu. Die Entwicklung des Flächen- und Geldumsatzes ist in der Abb. 9 dargestellt.

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



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

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

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

Gemessen an der Zahl der Gesamtvertragsabschlüsse ist der Umsatz von Bauerwartungs- bzw. Rohbauland von untergeordneter Bedeutung. Festzustellen bleibt allerdings, daß sich der Rohbaulandumsatz etwa halbiert hat.

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

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

durch ungewöhnliche oder persönliche Einflüsse beeinflusst sind.

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

Der bereinigte Gesamtflächen- und Geldumsatz der ausgewerteten Grundstücke im Berichtsjahr 1998 ist aus der Tab. 4 ersichtlich.

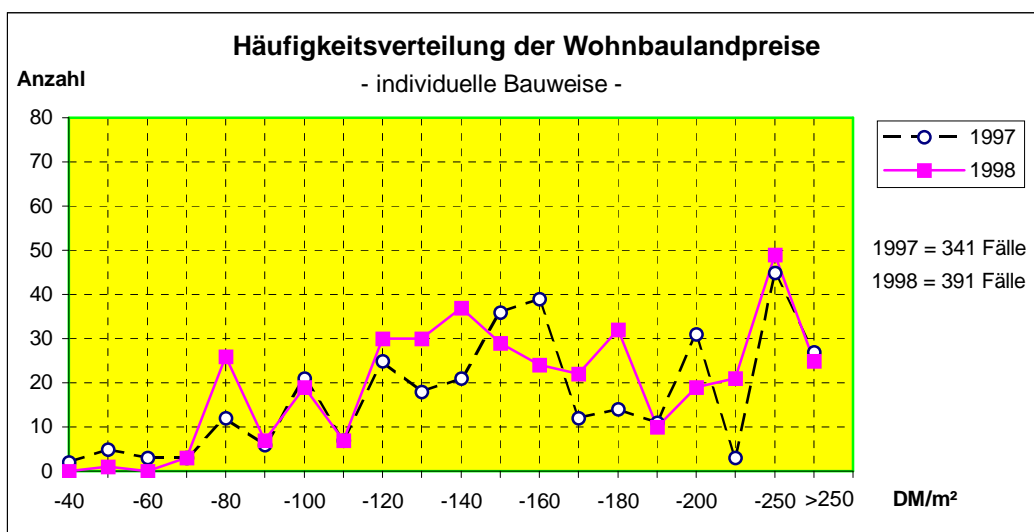
Tab. 4: Wohnbaulandumsatz, eingeteilt nach Qualitätsstufen (auswertbare Fälle)

Art	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio DM)
individuelle Bauweise	644	39,60	81,53
geschoßbauweise	23	2,81	4,95
Bauerwartungsland	13	24,92	14,88
Rohbauland	23	18,55	18,59

Betrachtet man die Häufigkeitsverteilung der gezahlten Preise für Wohnbauland - individuelle Bauweise - , so ist festzustellen, daß es in einigen Preisklassen gegenüber dem Vorjahr zu nicht unerheblichen Verschiebungen kommt. In der mittleren Preisklasse liegt der Schwerpunkt bei 120,00 DM/m² bis 150,00 DM/m² und in der gehobenen Preisklasse bei 160,00 DM/m² bis 210,00 DM/m². In der höheren Preisklasse liegt der Schwerpunkt bei 250,00 DM/m². Hier haben sich die Anteile gegenüber dem Vorjahr kaum verschoben. Allgemein erklären sich die aus der Abb. 10 ersichtlichen Spitzenwerte, daß in einigen Städten und Gemeinden des Kreises Verkäufe überwiegend in diesen Preiskategorien lagen.

In den Werten sind die Erschließungskosten nicht enthalten.

Abb. 10: Häufigkeitsverteilung der Wohnbaulandpreise (auswertbare Fälle)



Bei den Grundstücken für den Geschößwohnungsbau läßt sich nur eine bedingte Aussage machen, da lediglich 11 geeignete Kauffälle für die Auswertung vorliegen. Allgemein ist festzuhalten, daß auch hier, wie bei den Grundstücken für eine individuelle Bauweise, der Schwerpunkt der Verkäufe in der Preisklasse >210,00 DM/m² liegt. Betrachtet man die Entwicklung der durchschnittlichen Grundstücksgrößen der Wohnbauflächen für eine individuelle Bauweise, so ist bei der Mehrzahl der Städte und Gemeinden zu erkennen, daß die durchschnittliche Grundstücksgröße zwischen 500 m² - 600 m² streut. Die Entwicklung zum Vorjahr ist in den einzelnen Städten und Gemeinden unterschiedlich. Im Kreismittel ist gegenüber dem Vorjahr ein leichter Rückgang zu verzeichnen.

Tab. 5: Durchschnittliche Grundstücksgröße

Stadt / Gemeinde	1992 m ²	1993 m ²	1994 m ²	1995 m ²	1996 m ²	1997 m ²	1998 m ²
Ahlen	510 (39)	533 (60)	644 (27)	550 (35)	576 (45)	671 (24)	620 (44)
Beckum	613 (66)	607(104)	576 (43)	519 (21)	585 (40)	539 (40)	516 (46)
Beelen	681 (13)	591 (23)	567 (15)	572 (12)	770 (6)	544 (15)	589 (21)
Drensteinfurt	491 (58)	542 (58)	545 (29)	543 (24)	494 (35)	498 (58)	514 (70)
Ennigerloh	547 (20)	562 (43)	608 (32)	590 (19)	655 (19)	550 (22)	478 (38)
Everswinkel	610 (38)	573 (46)	543 (51)	549 (32)	510 (12)	452 (13)	452 (5)
Oelde	612 (16)	556 (13)	628 (13)	626 (17)	734 (13)	595 (8)	467 (11)
Ostbevern	639 (24)	524 (47)	660 (30)	647 (22)	616 (25)	509 (74)	485 (44)
Sassenberg	605 (44)	591 (42)	669 (24)	677 (30)	581 (47)	583 (55)	584 (60)
Sendenhorst	646 (9)	624 (13)	547 (15)	498 (27)	463 (47)	531 (11)	457 (55)
Telgte	538 (26)	636 (23)	552 (26)	499 (14)	482 (39)	467 (28)	518 (56)
Wadersloh	626 (22)	632 (33)	600 (11)	566 (27)	550 (40)	692 (5)	535 (3)
Warendorf	496 (73)	515 (75)	505 (97)	509 (66)	548 (55)	565 (37)	485(142)
Kreis Warendorf	566 (448)	568 (580)	571 (413)	559 (346)	555 (423)	540 (390)	515 (595)

() = Anzahl der untersuchten auswertbaren Fälle

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

Wie im Vorjahr, setzt sich im Berichtsjahr 1998 der Preisanstieg beim Bauland weiter fort. Die Zuwachsraten sind regional unterschiedlich und in einigen Städten und Gemeinden recht deutlich ausgefallen. Bei den im Westen des Kreises Warendorf gelegenen Städten und Gemeinden ist der Einfluß durch die Nähe zur Stadt Münster nach wie vor von Bedeutung. Davon unabhängig, ist aber auch zu erkennen, daß in anderen Regionen des Kreises das Preisniveau tlw. durch hohe Zuwächse geprägt ist.

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

Gemeinde Ortsteil	Lageklassen								
	gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
	von DM	bis DM	Mittel DM	von DM	bis DM	Mittel DM	von DM	bis DM	Mittel DM
Ahlen	200	310	244	140	240	181	120	160	139
Dolberg	160	180	170	150	180	162	120	120	120
Vorhelm	180	200	190	155	180	164	150	155	152
Beckum	180	290	227	140	200	173	100	160	132
Neubeckum	170	250	206	135	225	172	90	132	121
Vellern	140	140	140	125	130	128	---	---	---
Beelen	130	200	152	120	150	133	---	---	---
Drensteinfurt	270	320	291	210	300	250	190	230	212
Ameke	---	---	---	130	140	135	---	---	---
Rinkerode	270	300	288	250	280	260	250	250	250
Walstedde	240	280	260	220	240	230	200	220	210
Ennigerloh	200	240	220	150	190	171	80	170	133
Enniger	140	160	148	130	190	154	---	---	---
Ostenfelde	150	170	160	150	160	152	---	---	---
Westkirchen	135	150	142	135	140	139	---	---	---
Everswinkel	230	240	233	210	240	218	---	---	---
Alverskirchen	160	160	160	130	140	135	---	---	---
Oelde	200	300	256	140	230	187	150	180	159
Lette	---	---	---	100	130	118	---	---	---
Stromberg	155	200	175	140	180	153	125	125	125
Sünninghausen	---	---	---	90	110	100	---	---	---
Ostbevern	200	240	223	120	230	198	---	---	---
Sassenberg	150	180	164	140	170	159	---	---	---
Füchtorf	---	---	---	110	120	117	---	---	---
Sendenhorst	240	270	254	180	260	228	180	180	180
Albersloh	250	270	260	180	290	235	---	---	---
Telgte	320	400	366	280	360	313	220	280	260
Westbevern	230	230	230	150	240	209	110	140	120
Wadersloh	160	180	168	140	180	153	---	---	---
Diestedde	110	125	115	105	120	112	---	---	---
Liesborn	125	140	130	120	120	120	100	100	100
Warendorf	220	300	243	180	250	215	130	190	154
Einen	---	---	---	150	150	150	---	---	---
Freckenhorst	160	250	201	135	200	164	90	90	90
Hoetmar	180	180	180	130	160	143	120	120	120
Milte	140	140	140	130	130	130	---	---	---
Müssingen	150	150	150	140	140	140	---	---	---

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

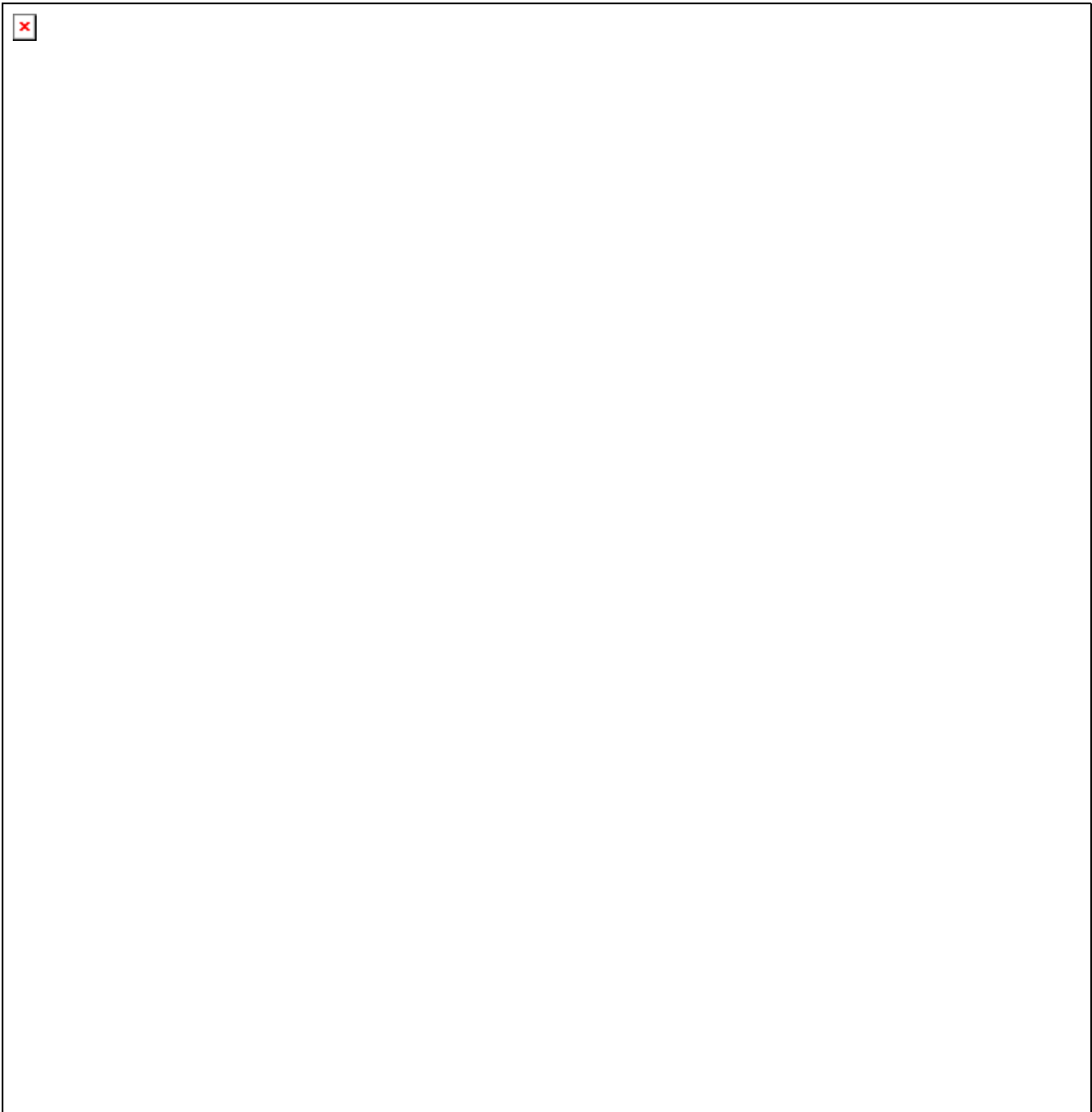
Die Tab. 6 zeigt ein nach Lageklassen gestaffeltes Preisspektrum der einzelnen Städte und Gemeinden. Mit dargestellt werden auch die Ortsteile, um die Preisentwicklung differenzierter aufzuzeigen.

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

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

In der Abb. 11 sind zur besseren Übersicht sind typische Baulandwerte mittlerer Lage bildlich dargestellt. Die Werte basieren auf den Bodenrichtwerten (siehe hierzu Pkt. 4.2.5). Wie zur Tab. 6 schon bemerkt, wird hier deutlich sichtbar, daß die Randlage zur Stadt Münster das Preisniveau - auch in den Ortsteilen - stark beeinflußt.

Abb. 11: Typische Baulandwerte für Gebiete mittlerer Lage (Stichtag: 31.12.1998).



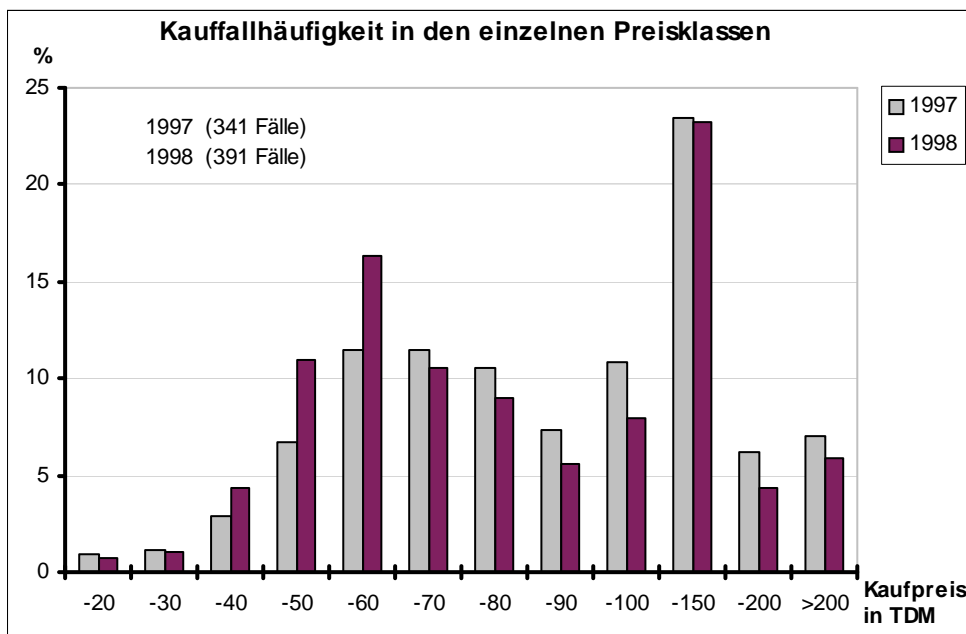
Die angegebenen Werte beziehen sich auf DM/m² und sind erschließungsbeitragsfrei.

In der nachfolgenden Abb. 12 wird das absolute Preisgefüge von Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau der Jahre 1997 und 1998 dargestellt. Die Graphik zeigt die prozentualen Anteile der verkauften Wohnungsbaugrundstücke, eingeteilt nach gezahlten Grundstückskaufpreisen.

Aufgrund der höheren Anzahl von Kaufverträgen konnten 14,7 % mehr Verträge ausgewertet werden. Wie die Graphik zeigt, kommt es bei der Kauffallhäufigkeit in den einzelnen Preisklassen zu Veränderungen. Der Anteil der Kauffälle in den unteren Preisklassen (bis 40 TDM) ist von 5,0 % auf 6,10 % gestiegen. Bei den mittleren Preisklassen (50 bis 100 TDM) steigt der Anteil der Kauffälle um 2,0 % auf 60,4 %. In der gehobeneren Preisklasse (150 bis >200 TDM) sinkt der Anteil um 3,2 % auf 33,5 %.

Auffällig ist, daß rd. ein Drittel der Kauffälle auf die gehobene Preisklasse 150 TDM bis >200 TDM entfällt. Dieser hohe Anteil liegt darin begründet, daß in einigen Städten und Gemeinden überproportional viele Grundstücksverkäufe in den guten Lagen erfolgten. Auch wurden in den Städten und Gemeinden, deren Angebot an baureifem Land nicht sehr hoch ist, vereinzelte Baugrundstücke (Baulücken) veräußert, die wegen der besonderen Situation über dem normalen Preisgefüge liegen. Als Erwerber traten größtenteils Bauträgergesellschaften auf, die diese Grundstücke später mit schlüsselfertig errichteten Gebäuden veräußern.

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



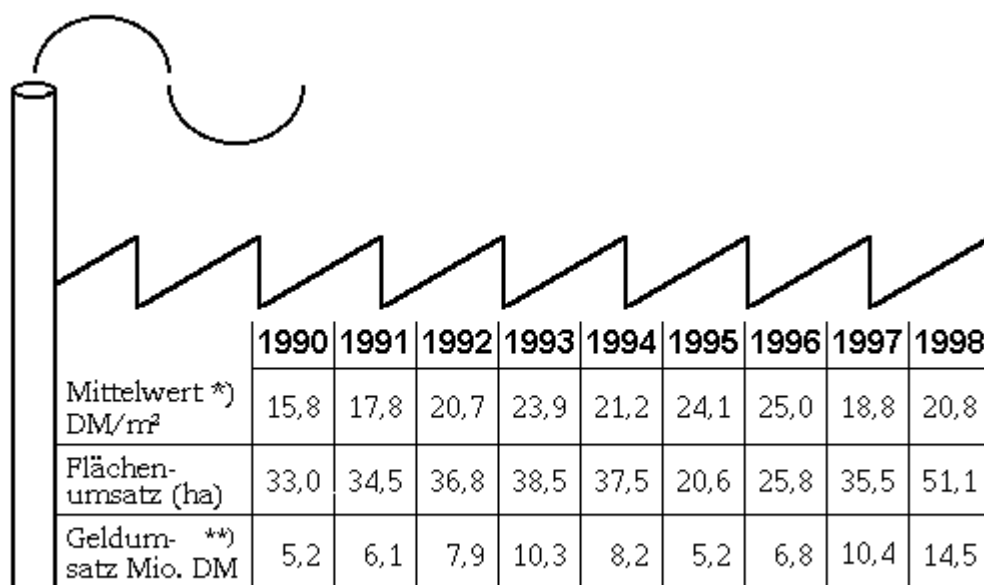
Der durchschnittliche Kaufpreis für einen Bauplatz liegt trotz der Preissteigerungen im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert bei rd. 95.000 DM. Dies liegt u.a. auch an den kleineren Grundstücksgrößen.

4.2.2 Gewerbeflächen

Die Umsatzsteigerungen der Vorjahre setzten sich auch im Berichtsjahr weiter fort. Der Gesamtflächenumsatz hat sich um 44,1 % erhöht, die Anzahl der Verträge um 36,0 %. Bei dem Gesamtgeldumsatz ist die Steigerung um 39,6 % ebenfalls sehr deutlich.

Die in der Tab. 7 gezeigten Mittelwerte beziehen sich auf das gesamte Kreisgebiet. Sie sollen nur den allgemeinen Entwicklungstrend widerspiegeln, da die Entwicklung in den einzelnen Gemeinden zum Teil sehr unterschiedlich ist. Eine Anpassung der Richtwerte für Gewerbeflächen erfolgte nur in Einzelfällen, weil keine generellen Wertänderungen festgestellt wurden. Der Mittelwert ist gegenüber 1997 um 10,6 % gestiegen. Er liegt weiterhin unter dem Wert des Jahres 1996. Eine Ursache dafür ist, daß in einigen Gemeinden im größeren Maße Gewerbeflächen in insgesamt günstigeren Gewerbegebieten verkauft wurden.

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



*) ohne Erschließungskosten
 **) tlw. mit Erschließungskosten

4.2.3 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Der seit 1994 anhaltende Umsatzrückgang bei den landwirtschaftlichen Grundstücken setzt sich im Berichtsjahr 1998 nicht weiter fort. Gegenüber dem Vorjahr haben sich der Flächenumsatz um 33,1 % und der Geldumsatz um 42,2 % erhöht. Der Durchschnittspreis für Ackerland ist gegenüber dem Vorjahr um 6,9 % auf 4,49 DM/m² gestiegen.

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

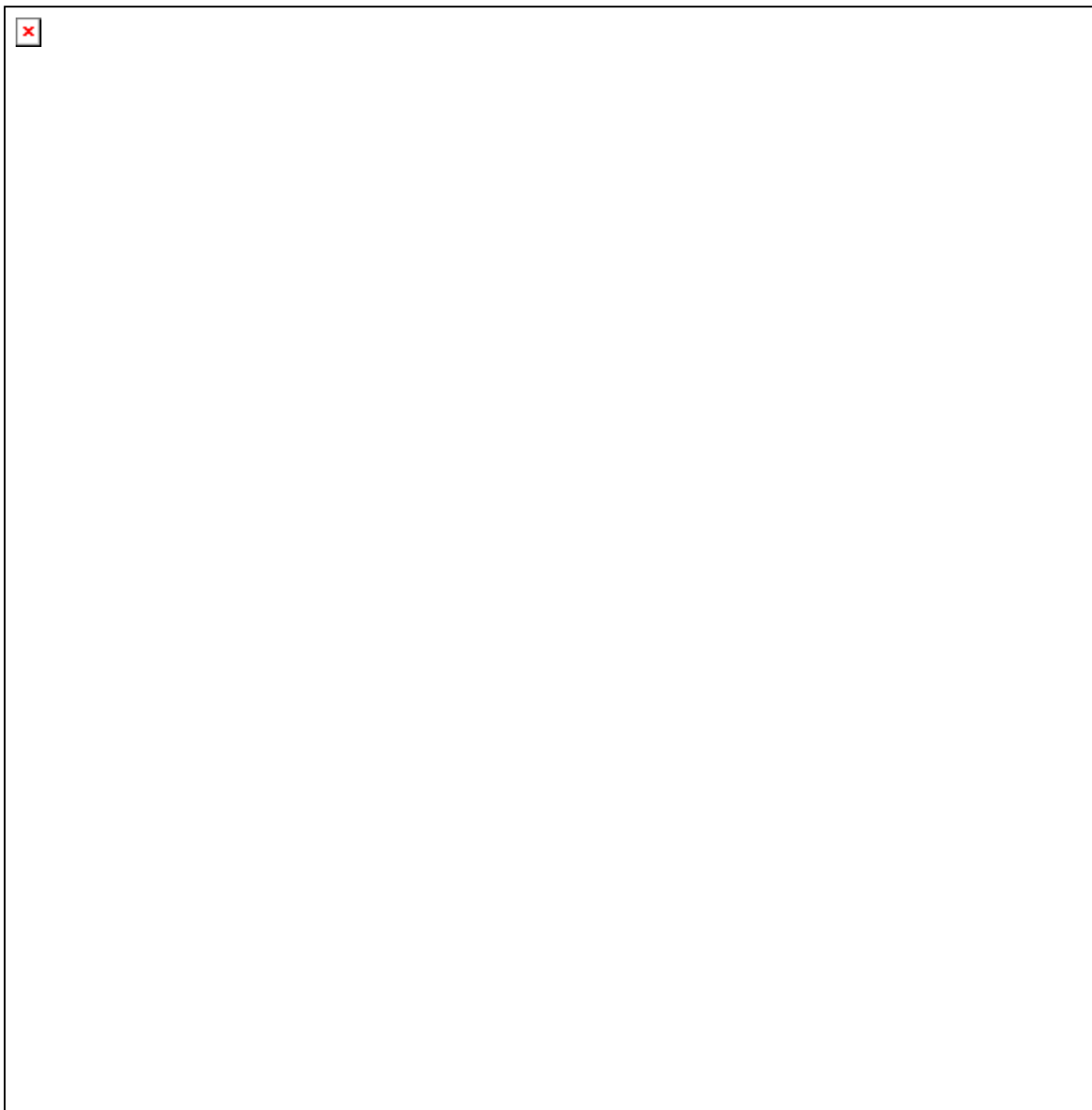
Im Nordkreis werden gegenüber dem Südkreis höhere Ackerlandpreise erzielt. Festzustellen ist, daß die Preise im Südkreis im Berichtsjahr 1998 z. T recht deutlich gestiegen sind.

Die Umsatzentwicklung ist in der Tab. 8 dargestellt. Die Abb. 13 zeigt die aus den Verkäufen ermittelten Richtwerte für Ackerland in den einzelnen Gemeinden.

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

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Anzahl der Verträge	81	80	85	87	93	62	77
Mittelwert (DM / m²)	3,83	3,94	4,09	4,02	3,94	4,20	4,49
Flächenumsatz (ha)	256,2	346,0	285,6	276,2	255,6	212,3	282,5
Geldumsatz (Mio.DM)	9,8	13,6	11,7	11,1	10,1	8,9	12,7

Abb. 13: Richtwerte für Ackerland im Kreis Warendorf (Stichtag: 31.12.1998)



Angaben in DM/m²

Neben dem Markt für reine landwirtschaftliche Flächen hat sich im Südkreis ein Teilmarkt entwickelt, der sehr stark durch die Zementindustrie geprägt ist. Preisbestimmend sind hier die Gesteinsvorkommen. Je nach Mächtigkeit der abbauwürdigen Gesteinsschicht lag der Wert für diese Flächen im Jahr 1998 bei etwa 11,00 bis 13,00 DM/m². Preisbeeinflussend wirkt sich auch bei geplanten Abbaumaßnahmen der Grundstückstausch bzw. eine Umsiedlung von landwirtschaftlichen Betrieben aus.

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

Bei den forstwirtschaftlichen Flächen können ebenso nur bedingte Aussagen gemacht werden, da auch hier eine ausreichende Zahl von geeigneten Verträgen nicht vorliegt. Die Zahl der geeigneten Verträge liegt seit den letzten 7 Jahren im Schnitt bei 8 Stück/Jahr. Die Auswertungen dieser Verträge zeigen ein nahezu unverändertes Preisbild. Der Mittelwert für forstwirtschaftliche Flächen - ohne Aufwuchs - liegt bei etwa 1,30 DM/m².

4.2.4 Erbbaugrundstücke

Bei der Bestellung von Erbbaurechten werden in den Verträgen Erbbauzinsen vereinbart. Die Höhe des Erbbauzinses richtet sich nach der jeweiligen Grundstücksnutzung. Allerdings ist nicht festzustellen, daß für gleiche Grundstücksnutzungen der Zins einheitlich ist. Oft wird der Zins frei ausgehandelt, so daß er innerhalb einer gewissen Bandbreite variiert. Aufgrund der ausgewerteten Verträge liegt im Kreis Warendorf der Erbbauzins für Wohnbaugrundstücke (Ein- und Zweifamilienhaus) zwischen 1,5 und 4,0 % vom Bodenwert. Bei besonders hohen Bodenwerten liegt der Erbbauzins i. allg. im unteren Bereich der Spanne. Die Höhe des Erbbauzinses kann auch davon abhängen, ob neben der Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses weitere Belastungen für den Erbbaurechtsnehmer (z.B. beim Heimfall) vereinbart wurden. Ein Erbbauzins für Geschößwohnungsbau und Gewerbaugrundstücke konnte nicht abgeleitet werden, da die Zahl der Vertragsabschlüsse für eine Auswertung zu gering ist.

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

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

Tab. 9: Erbbaurechtsausgeber

Jahr	Erbbaurechtsausgeber					Anz.
	Kirche	Privataus- geber	Kommune	Wohnbau- gesellsch.	Sonstige	
1991	54	47	39	--	--	140
1992	23	15	17	--	--	55
1993	38	26	14	--	--	78
1994	28	38	23	--	--	89
1995	16	29	4	--	--	49
1996	40	29	15	--	--	84
1997	20	38	3	--	--	61
1998	40	51	3	--	--	94

4.2.5 Bodenrichtwerte

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

Das Bodenrichtwertgrundstück hat im Kreis Warendorf eine nahezu rechteckige Form, eine mittlere Größe von 600 m² und eine max. Grundstückstiefe von 40 m. Es soll wegen der Belichtung der in der Regel zum Garten hin gelegenen Wohnräume zur südlichen Himmelsrichtung ausgerichtet sein. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die angegebene Art der baulichen Nutzung und Zahl der Geschosse.

Für das Berichtsjahr 1998 werden die Bodenrichtwerte, bis auf wenige Ausnahmen bei den Bodenrichtwerten für Gewerbeflächen, erstmalig erschließungsbeitragsfrei herausgegeben, d.h. die Bodenrichtwerte beinhalten die von den jeweiligen Städten und Gemeinden erhobenen Beiträge. Diese Werte sind in der Bodenrichtwertkarte in Klammern gesetzt. (siehe hierzu Abb. 14).

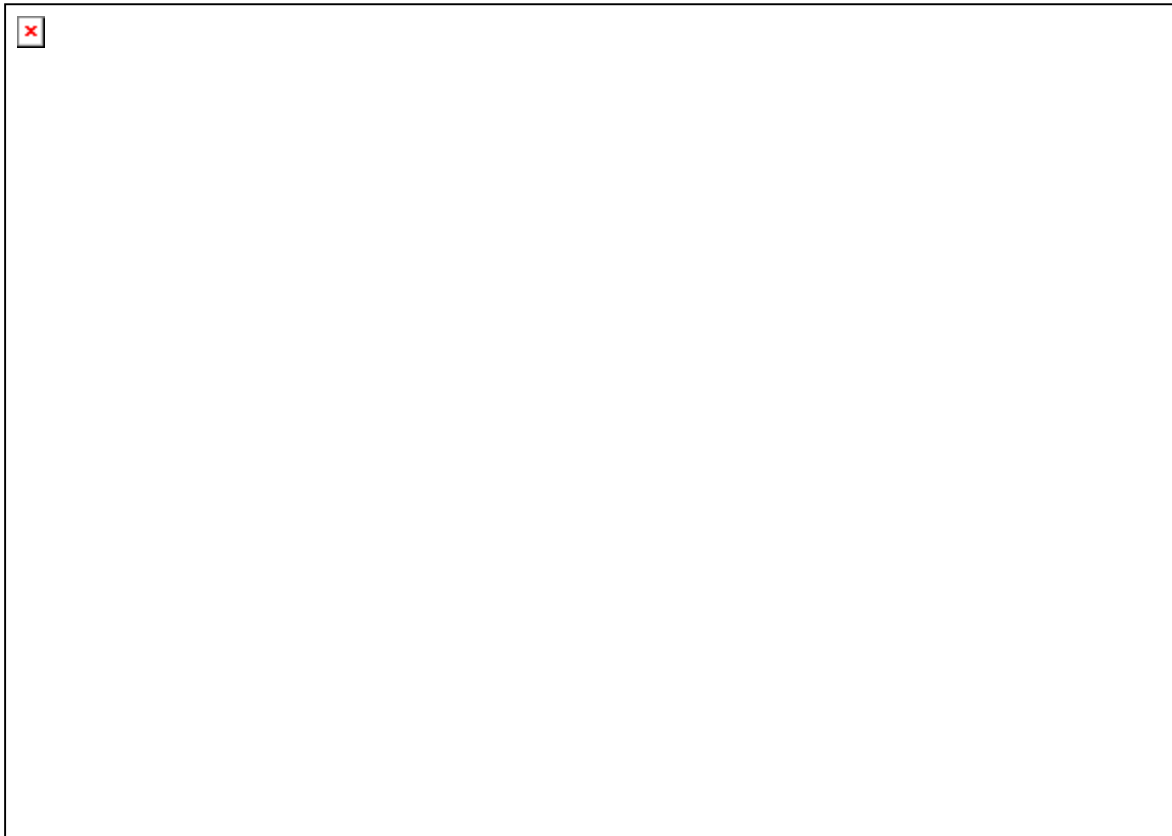
Zur Ableitung des Verkehrswertes eines speziellen Grundstückes vom Bodenrichtwert ist es erforderlich, daß alle wertbestimmenden Eigenschaften durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt werden. Dies können z.B. sein: Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksform und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

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

Für die landwirtschaftlichen Nutzflächen können aufgrund der geringen Zahl der jährlichen Kauffälle keine Bodenrichtwerte in kleinräumiger Gliederung angegeben werden. Zur Orientierung dienen statt dessen die unter Pkt. 4.2.3 angegebenen Richtwerte, welche für das Gebiet einer ganzen Gemeinde bzw. eines Ortsteiles repräsentativ sind.

Die Bodenrichtwerte sind in der Bodenrichtwertkarte dargestellt. Eine flächendeckende Abgrenzung der Bodenrichtwertgebiete wurde bisher nicht vorgenommen. Es ist beabsichtigt, die Richtwertkarten dementsprechend zu überarbeiten. Teilweise sind bereits Gebietslagen in den Richtwertkarten eingetragen. In den Grenzbereichen ist von Fall zu Fall zu prüfen, welcher Richtwert (ggf. Zwischenwert) anzunehmen ist.

Abb. 14: Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte (Stichtag: 31.12.1998)
(Kartengrundlage: Verkleinerung der Deutschen Grundkarte 1:5000)



Erläuterungen zu Schreibweise:

B = baureifes Grundstück
() = erschließungsbeitragsfrei
I / II = Geschosßanzahl
300 = Bodenrichtwert in DM/m²

W = Wohnbaufläche
GE = Gewerbegebiet
MK = Kerngebiet
MI = Mischgebiet

Beispiel: $\frac{30}{BGe}$

$\frac{(200)}{BW - II}$

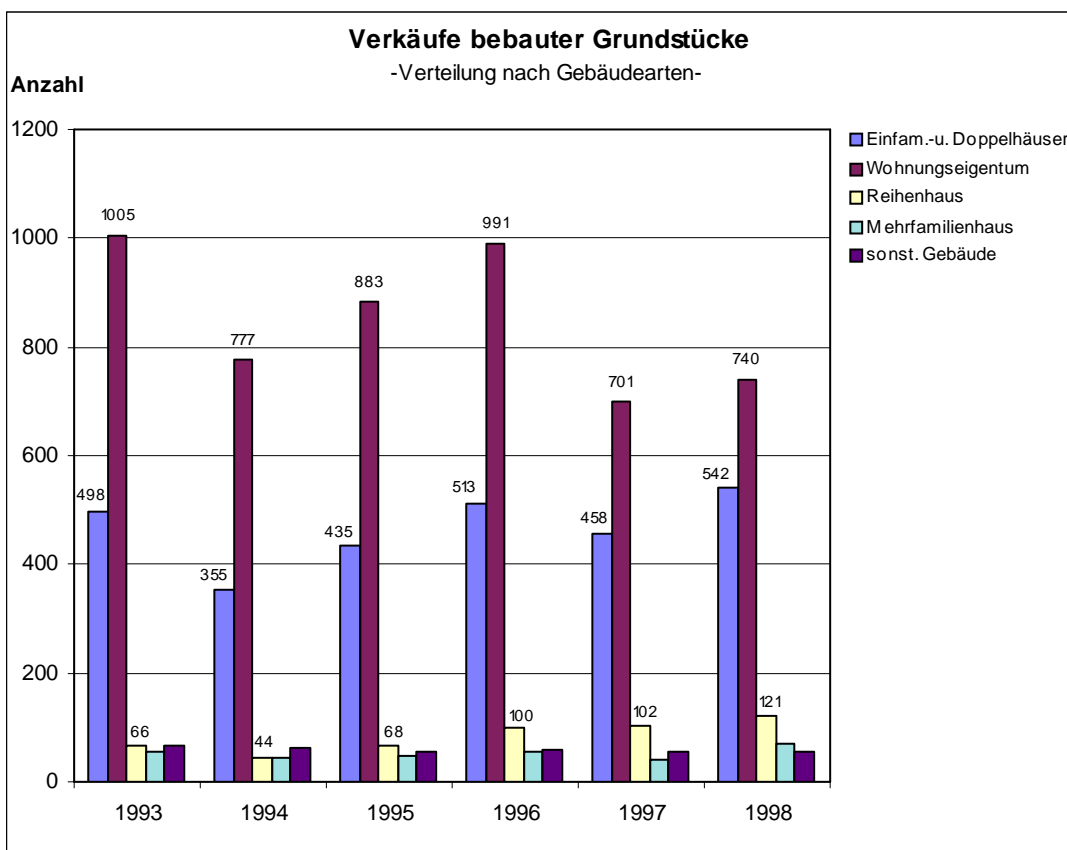
25, -- DM/m² baureifes Land als Gewerbefläche bzw. **200**, -- DM/m² erschließungsbeitragsfrei als Wohnbaufläche mit 2-geschossiger Bauweise.

4.3 Bebaute Grundstücke

4.3.1 Gesamtüberblick

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

Abb. 15: Verteilung nach Gebäudearten (auswertbare Fälle)



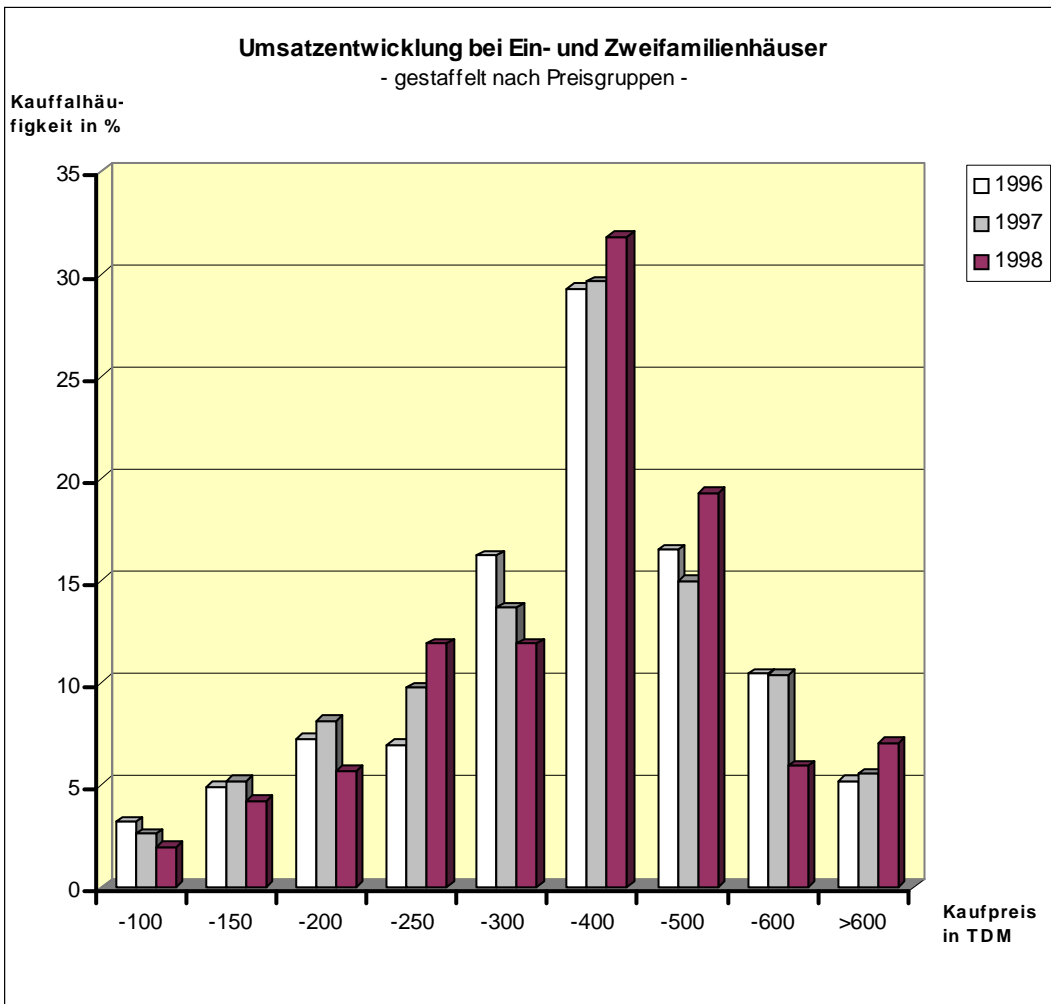
Die Umsatzrückgänge des Vorjahres haben sich im Berichtsjahr nicht weiter fortgesetzt. Bei den Einfamilien- und Doppelhäusern ist die Zahl der auswertbaren Kauffälle um 18,3 %, bei den Eigentumswohnungen um 5,6 % und bei den Reihenhäusern um 18,6 % gestiegen. Die Zahl der Kauffälle von Mehrfamilienhäusern ist ebenfalls gestiegen. Bei den sonstigen Gebäuden kam es gegenüber dem Vorjahr zu keinen Veränderungen.

Das Wohnungseigentum bildet mit 48,4 % weiterhin den größten Anteil der Kauffälle.

4.3.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Abb. 16 zeigt die Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern in den einzelnen Preisklassen. Bei den bebauten Grundstücken zeichnet sich analog dem Kaufverhalten auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke verstärkt der Trend zu den teuren Objekten ab. So sind die Anteile in den Preisklassen 400 TDM bis >600 TDM insgesamt gestiegen.

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



Die Verteilung auf die einzelnen Gemeinden für die Jahre 1997 und 1998 kann der folgenden Tab. 10 entnommen werden.

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

Stadt / Gemeinde	Jahr	Ges. Anz.	Preisklassen					
			bis 250 TDM		250 - 400 TDM		über 400 TDM	
			Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Ahlen	1997	63	16	25,4	24	38,1	23	36,5
	1998	77	13	16,8	32	41,6	32	41,6
Beckum	1997	43	12	27,9	21	48,8	10	23,3
	1998	45	9	20,0	24	53,3	12	26,7
Beelen	1997	2	1	50,0	1	50,0	--	--
	1998	4	1	25,0	1	25,0	2	50,0
Drensteinfurt	1997	18	4	22,2	8	44,5	6	33,3
	1998	14	2	14,3	7	50,0	5	35,7
Ennigerloh	1997	18	4	22,2	9	50,0	5	27,8
	1998	21	8	38,1	10	47,6	3	14,3
Everswinkel	1997	8	--	--	2	25,0	6	75,0
	1998	11	1	9,9	6	54,5	4	36,4
Oelde	1997	25	9	36,0	9	36,0	7	28,0
	1998	37	14	37,9	11	29,7	12	32,4
Ostbevern	1997	6	--	--	2	33,6	4	66,7
	1998	10	1	10,0	2	20,0	7	70,0
Sassenberg	1997	8	2	25,0	4	50,0	2	25,0
	1998	15	3	20,0	8	53,3	4	26,7
Sendenhorst	1997	7	3	42,8	2	28,6	2	28,6
	1998	15	4	26,7	10	66,7	1	6,6
Telgte	1997	25	5	20,0	8	32,0	12	48,0
	1998	21	6	28,6	9	42,8	6	28,6
Wadersloh	1997	19	6	31,6	10	52,6	3	15,8
	1998	18	6	33,3	9	50,0	3	16,7
Warendorf	1997	65	17	26,1	33	50,8	15	23,1
	1998	64	16	25,0	25	39,1	23	35,9
Gesamtkreis	1997	307	79	25,7	133	43,3	95	31,0
	1998	352	84	23,9	154	43,7	114	32,4

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

Stadt / Gemeinde	1997			1998		
	An- zahl	Flächen- umsatz ha	Preisum- satz Mio DM	An- zahl	Flächen- umsatz ha	Preisum- satz Mio DM
Ahlen	63	9,2	23,4	77	7,7	30,6
Beckum	43	3,1	14,1	45	3,1	16,2
Beelen	2	3,1	0,4	4	6,4	1,5
Drensteinfurt	18	4,9	6,7	14	3,7	5,2
Ennigerloh	18	1,6	6,4	21	2,6	6,1
Everswinkel	8	5,2	4,0	11	3,3	4,6
Oelde	25	5,0	8,5	37	4,2	13,4
Ostbevern	6	0,7	2,9	10	3,8	4,9
Sassenberg	8	1,6	2,5	15	3,0	5,7
Sendenhorst	7	0,6	2,1	15	1,1	4,5
Telgte	25	3,0	9,5	21	1,7	8,0
Wadersloh	19	8,0	6,3	18	23,9	6,2
Warendorf	65	14,8	23,2	64	13,0	24,3
Kreis Warendorf	307	60,8	110,0	352	77,5	131,2

4.3.3 Wohnungseigentum

Wie unter Pkt. 3.2 schon dargestellt, hat der Teilmarkt "Eigentumswohnungen" auf dem Immobilienmarkt trotz rückläufiger Entwicklung weiterhin einen hohen Stellenwert (s. Abb. 3 u. 15). Die Ursache hierfür liegt nicht zuletzt bei den steuerlichen Anreizen, durch welche mit Fremdkapital finanziertes Wohnungseigentum wegen der guten Abschreibungsmöglichkeiten sowie durch Schuldzinsenabzug auch für Kapitalanleger von größerem Interesse ist. Desweiteren bietet das Wohnungseigentum für viele die Möglichkeit, in einem noch vertretbaren finanziellen Rahmen Eigentum zu bilden.

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

Die Verteilung der Verkaufsarten ist aus der Tab. 12 ersichtlich. Der Anteil der Erstverkäufe ist höher als im Vorjahr. Dagegen ist der Anteil der Wiederverkäufe und der Umwandlungen zurückgegangen.

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

Jahr	Erstverkauf		Wiederverkauf		Umwandlung		Geldumsatz Mio. DM	Flächenumsatz ha	Kauffälle (gesamt)
	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%			
1993	460	45,8	442	44,0	103	10,2	200,35	14,18	1005
1994	388	49,9	339	43,6	50	6,5	167,93	12,25	777
1995	490	55,5	321	36,3	72	8,2	194,43	13,41	883
1996	366	36,9	325	32,8	300	30,3	192,94	17,09	991
1997	300	42,8	290	41,4	111	15,8	145,40	9,93	701
1998	357	48,3	294	39,7	89	12,0	163,94	12,87	740

Bei den Erstverkäufen aber auch bei den Wiederverkäufen hat die Kauffallhäufigkeit in der niedrigen Preisklasse (bis 200 TDM) zugenommen. In der mittleren Preisklasse (bis 300 TDM) ist die Zahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr rückläufig. Die Tabelle 13 zeigt die Entwicklung der Kauffallhäufigkeit in den einzelnen Preisklassen.

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

Erstverkauf

Preisklasse DM	1993		1994		1995		1996		1997		1998	
	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%
bis 150.000	31	6,8	12	3,1	10	2,0	13	3,6	16	5,3	10	2,8
bis 200.000	108	23,5	89	22,9	73	14,9	59	16,1	40	13,3	75	21,1
bis 250.000	151	32,8	114	29,4	167	34,1	109	29,8	109	36,4	101	28,2
bis 300.000	123	26,7	116	29,9	161	32,9	119	32,5	91	30,3	94	26,3
bis 400.000	42	9,1	49	12,6	64	13,0	60	16,4	39	13,0	71	19,9
> 400.000	5	1,1	8	2,1	15	3,1	6	1,6	5	1,7	6	1,7

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

Wiederverkauf

Kaufpreis DM	1993		1994		1995		1996		1997		1998	
	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%
bis 150.000	194	43,9	135	39,8	126	39,3	129	39,7	107	36,9	99	33,7
bis 200.000	120	27,1	109	32,2	108	33,6	90	27,7	78	26,9	94	32,0
bis 250.000	90	20,4	53	15,6	55	17,2	67	20,6	61	21,0	55	18,7
bis 300.000	27	6,1	24	7,1	21	6,5	26	8,0	30	10,4	26	8,8
Bis 400.000	7	1,6	14	4,1	10	3,1	12	3,7	13	4,5	15	5,1
> 400.000	4	0,9	4	1,2	1	0,3	1	0,3	1	0,3	5	1,7

Als Wertmaßstab bei Eigentumswohnungen dient üblicherweise das Verhältnis Preis pro Quadratmeter Wohnfläche. Preisbeeinflussend sind der Bodenwert, die Wohnungsgröße, die Bauweise und Ausstattung der Gebäude und das Wohnumfeld. Die folgende tabellarische Übersicht zeigt, bezogen auf den Gesamtkreis, die Entwicklung der Preise pro Quadratmeter Wohnfläche. Es ist zu erkennen, daß sich die Vorjahrsentwicklung nicht weiter fortsetzt. Der Mittelwert bei den Erstverkäufen ist um 3,0 % gestiegen, während der Mittelwert bei den Wiederverkäufen im Berichtsjahr um 6,8 % gefallen ist.

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

Erstverkauf

Jahr	Kaufpreis DM / m ²			Anz. der Fälle	Preis- umsatz Mio. DM	Umsatz je Kauffall Mio. DM
	von	bis	Mittel			
1993	1828	3942	3187	208	46,1	0,222
1994	2313	4283	3265	166	46,6	0,281
1995	2687	4500	3338	132	35,2	0,266
1996	2295	4186	3272	103	26,7	0,259
1997	2241	4068	3235	106	25,2	0,237
1998	2373	4480	3331	216	54,4	0,252

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

Wiederverkauf

Jahr	Kaufpreis DM / m ²			Anz. der Fälle	Preis- umsatz Mio. DM	Umsatz je Kauffall Mio. DM
	von	bis	Mittel			
1993	1060	3695	2210	69	11,8	0,171
1994	1002	3706	1913	58	8,9	0,154
1995	853	3323	1888	62	10,6	0,172
1996	1238	3632	2262	48	8,3	0,174
1997	583	3859	2509	55	10,4	0,190
1998	1020	4368	2338	170	31,0	0,183

Die gegenüber den Vorjahren höheren Fallzahlen beruhen auf eine intensivere Auswertung der Kaufverträge über Wohnungseigentum. So wurden aufgrund eines Fragebogens an die Erwerber weitere für die Auswertung wichtige Informationen erbeten.

Zur Verdeutlichung des Preisgefüges im Kreis Warendorf ist die Entwicklung der Preise pro Quadratmeter Wohnfläche bei den Erstverkäufen anhand einiger ausgewählter Gemeinden in der Tab. 17 dargestellt.

Tab. 17: Preise im Jahre 1998 (auswertbare Fälle)

Stadt / Gemeinde	Kaufpreis DM / m ²			Anz. der Fälle
	von	bis	mittel	
Ahlen	2586	3817	3400	42
Beckum	2528	3970	3486	67
Ennigerloh	2636	3378	3049	19
Oelde	2748	3272	3056	10
Telgte	2791	4440	3704	11
Warendorf	2373	4480	3448	28

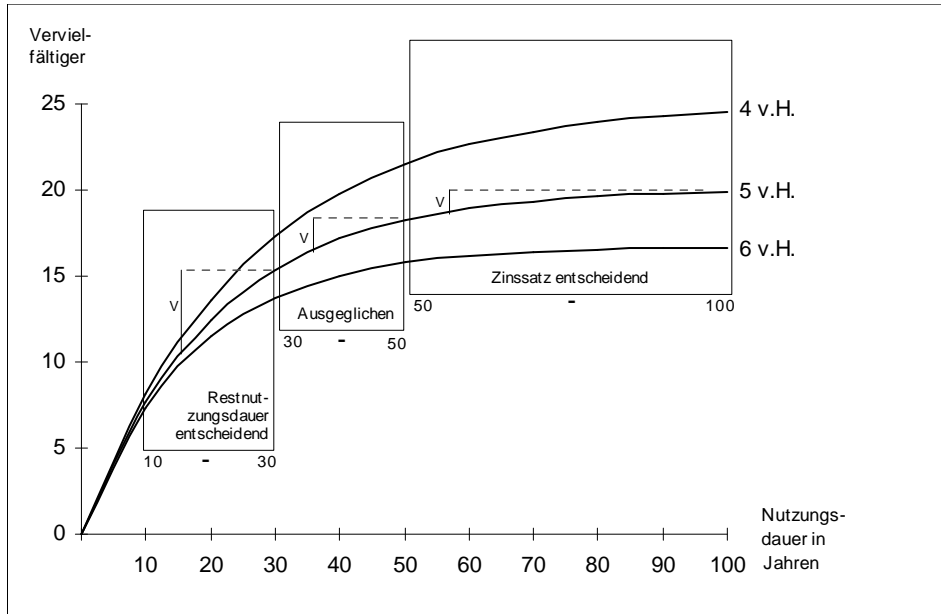
Die Angaben zu den Tab. 15 - 17 wurden aus besonders ausgesuchten Kaufverträgen mit detaillierten Angaben zu den einzelnen Objekten abgeleitet.

4.4 Liegenschaftszinssätze

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

Der Liegenschaftszins und die Restnutzungsdauer eines Gebäudes stehen in enger Abhängigkeit. Aus diesen beiden Faktoren wird nach der Formel für den Barwert einer jährlich nachschüssig zu zahlenden Rente ein Vervielfältiger ermittelt, mit dem der Reinertrag der zu bewertenden Anlage multipliziert wird. Welchen Einfluß die Restnutzungsdauer und die Höhe des Liegenschaftszinses auf den Vervielfältiger hat, ist aus der Abb. 17 ersichtlich. Es ist zu erkennen, daß bei einer hohen Restnutzungsdauer das Wertermittlungsergebnis entscheidend von dem Ansatz eines marktgerechten Liegenschaftszinses abhängt. Bei geringer Restnutzungsdauer hat der Liegenschaftszins nur geringen Einfluß auf den Ertragswert.

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



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

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

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

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

Tab. 18: Liegenschaftszinsen im Kreis Warendorf

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

5. Information

5.1 Gebühren für Gutachten

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

Tab. 19: Gebührenbeispiele

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

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

5.2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten

Die im Abschnitt 4.2.5 beschriebenen Bodenrichtwertkarten sind öffentlich und können von jedermann eingesehen werden. Die Karten sind auf der Grundlage der Deutschen Grundkarte (DGK 5) im Maßstab 1:5000 erstellt, und können gegen eine Gebühr erworben werden. Je nach Format beträgt die Gebühr:

DIN A 4 = 20,--DM

DIN A 2 = 36,--DM

DIN A 3 = 26,--DM

DIN A 1 = 44,--DM

5.3 Bescheinigungen und Auskünfte

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

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Kreis Warendorf
Waldenburger Straße 2
48231 Warendorf
Zimmer 458
Tel. 02581 / 532454 oder 532458
e-mail: Gutachterausschuss@kreis-warendorf.de
<http://www.kreis-warendorf.de/gutachterausschuss>