

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Warendorf**

Grundstücksmarktbericht 2004

Datenbasis aus dem Geschäftsjahr 2003

**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
<http://www.boris.nrw.de>

Bearbeitung: Dipl.Ing. Dieter Große-Sudhues

Druck: Kreis Warendorf

Gebühr: 20,- € pro Exemplar

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts	1
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	2
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	3
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	3
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	4
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2003	5
4.1 Anzahl der Kauffälle	5
4.2 Flächenumsatz	8
4.3 Geldumsatz	9
5. Unbebaute Grundstücke	10
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
6. Bebaute Grundstücke	21
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	23
6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	24
6.1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	25
6.1.3 Reihemittelhäuser	26
6.2 Mehrfamilienhäuser	27
6.3 Sonstige bebaute Grundstücke	28
7. Wohnungseigentum	29
8. Bodenrichtwerte	40
9. Erforderliche Daten	42
9.1 Indexreihen	42
9.2 Liegenschaftszinssätze	43
10. Sonstige Angaben	45
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 Grundstücksmarktberichts

Umsätze im Grundstücksverkehr

Für das Berichtsjahr 2003 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Führung der Kaufpreissammlung für sein Zuständigkeitsgebiet von den beurkundenden Stellen 3.061 Vertragsabschlüsse über bebaute und unbebaute Grundstücke eingereicht.

Registriert wurden 3.041 Objekte mit einem Gesamtgeldumsatz von 355,42 Mio. € und einem Gesamtflächenumsatz von 1.069,98 ha, wobei Angebotsabschlüsse, Auflassungen und Übertragsverträge unberücksichtigt blieben. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Zahl der Objekte um 2,7 %, der Geldumsatz um 1,3 % und der Flächenumsatz um 36,5 % erhöht.

Unbebaute Grundstücke

Die Umsatzzahlen bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus liegen mit 596 Kauffällen um 17,8 % über dem Vorjahresniveau (506).

Die Preise dieser Grundstücke stiegen durchschnittlich um rd. 2,0 % (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 €/m² (siehe Seite 16).

Bebaute Grundstücke

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind im Berichtsjahr 2003 gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt um 4,4 % zurückgegangen (siehe Seite 24).

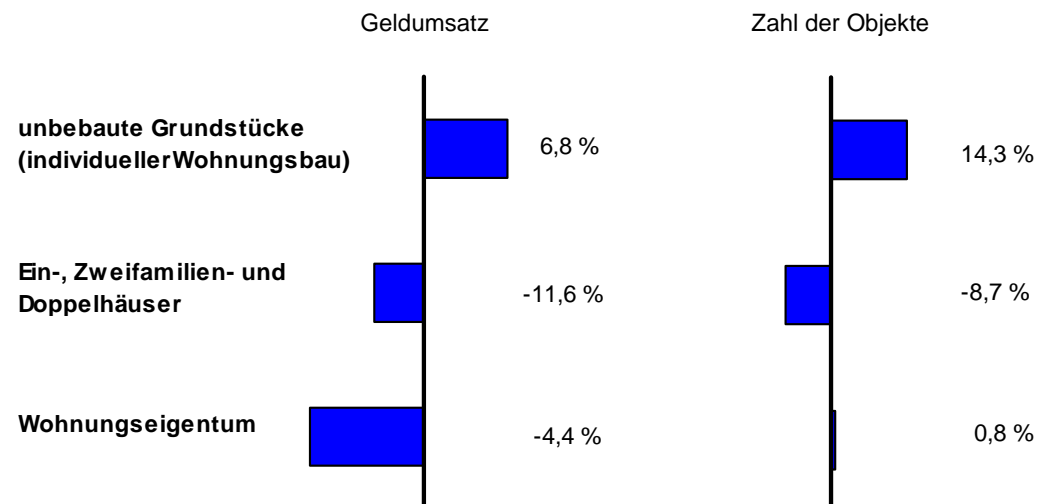
Eigentumswohnungen

2003 wechselten 621 Objekte den Eigentümer. Das sind 0,8 % Prozent mehr als im Vorjahr. Die Zahl der für die Auswertung geeigneten Objekte verringerte sich um 10,7 % auf 409 mit einem um 12,6 % 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 1.621 €/m² (siehe Seite 31).

Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts 2003

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 zehnten 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 2003 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) vom 27.08.1997 (BGBl. I 1997 S. 2141), die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I 1988 S. 2209) sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (Gutachterausschussverordnung NW – GAVO NW) vom 07.03.1990 – SGV. NRW.231 – 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

Der **Obere Gutachterausschuss** 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

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

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

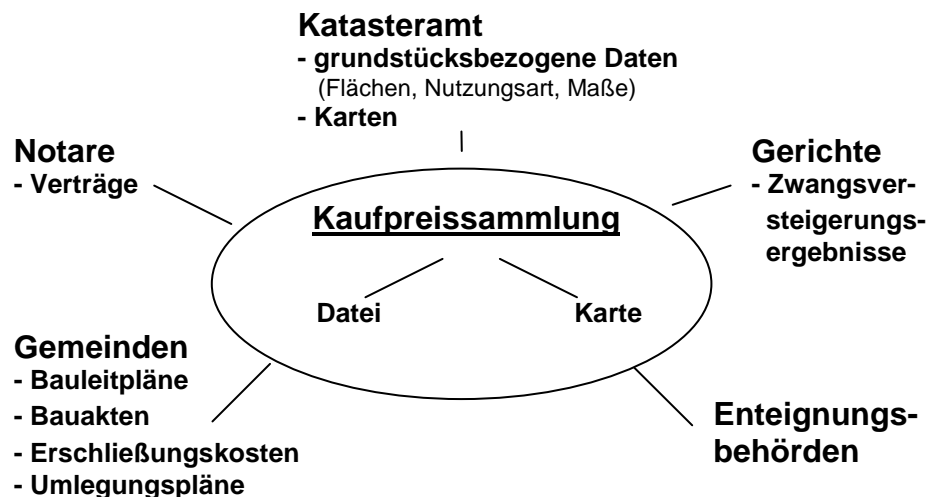
Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen. Diese sind jeweils bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

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 Grundlagendaten 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. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden daher bei Vorliegen eines berechtigten Interesses lediglich in anonymisierter Form erteilt.

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2003

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2003 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 2003 von den beurkundenden Stellen

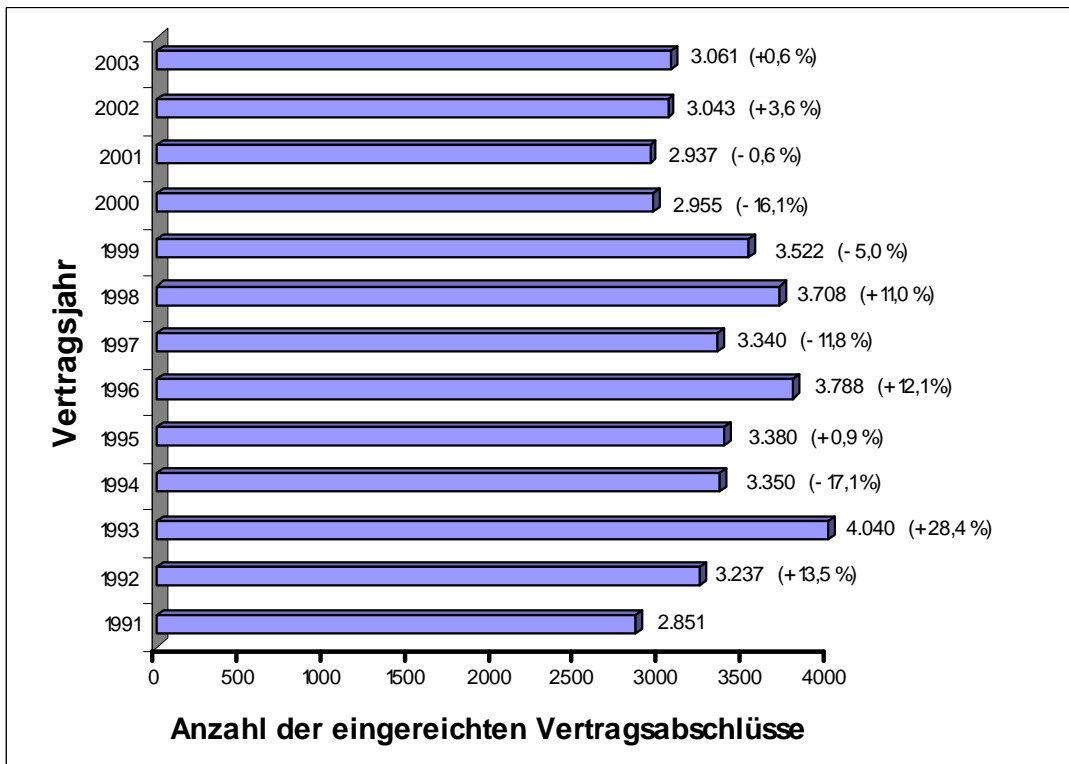
3.061 Vertragsabschlüsse

über bebaute und unbebaute Grundstücke übersandt.

Die Zahl der Vertragsabschlüsse nahm damit gegenüber dem Vorjahr um 0,6 % zu. Die folgende Abbildung 3 zeigt die Umsatzentwicklung der Vertragsabschlüsse seit 1991.

Die mit den 3.061 Vertragsabschlüssen übersandten Auflassungen, Überträge, Schenkungen u. ä. wurden nicht erfasst, sodass im Berichtsjahr 3.041 (Vorjahr 2.961) Kauffälle für die Registrierung geeignet waren.

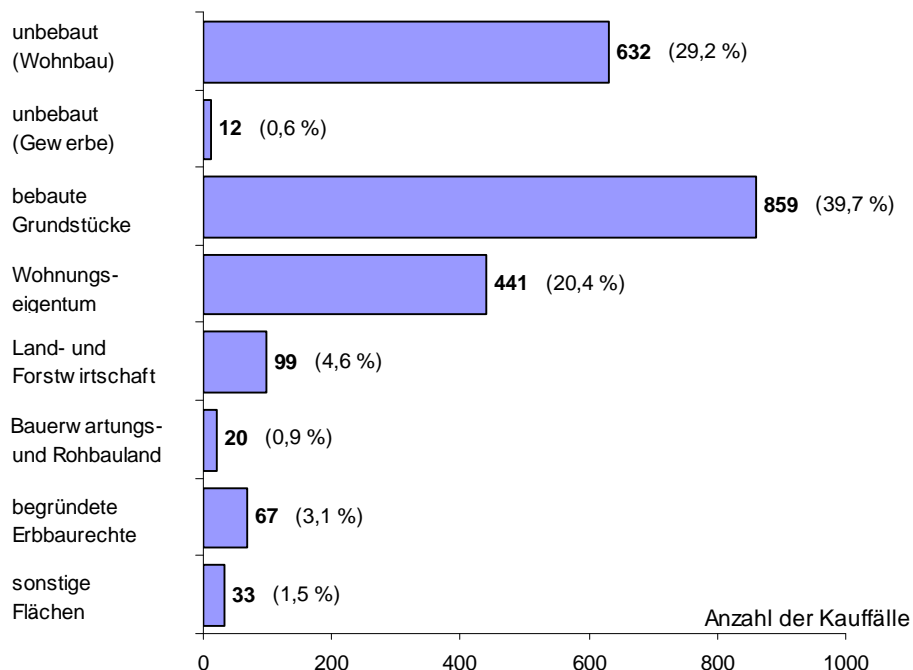
Abb. 3: Entwicklung der Anzahl aller Vertragsabschlüsse



Von den 3.041 registrierten Kauffällen waren im Berichtsjahr ca. 29 % wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ungeeignet, so dass für den Grundstücksmarktbericht **2.163 geeignete Kaufverträge** (Vorjahr 2.183) die Datengrundlage bilden.

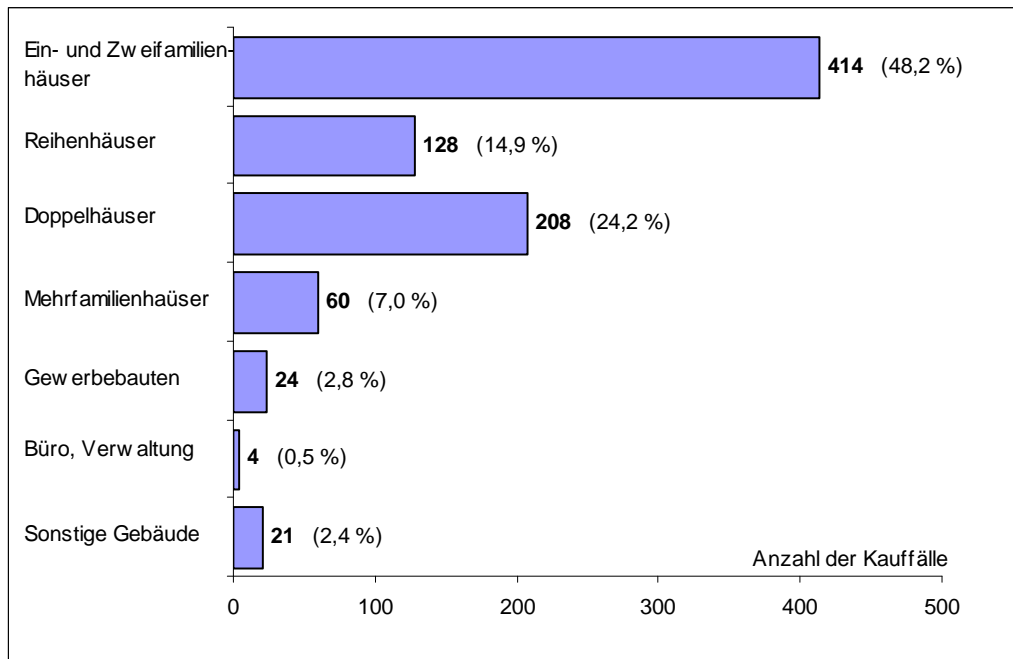
Die nachstehende Abbildung 4 zeigt die Umsatzanteile des Berichtsjahrs 2003 gemessen an der Anzahl der **geeigneten Kauffälle**. Den Darstellungen können die absoluten Zahlen wie auch die prozentualen Anteile entnommen werden.

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

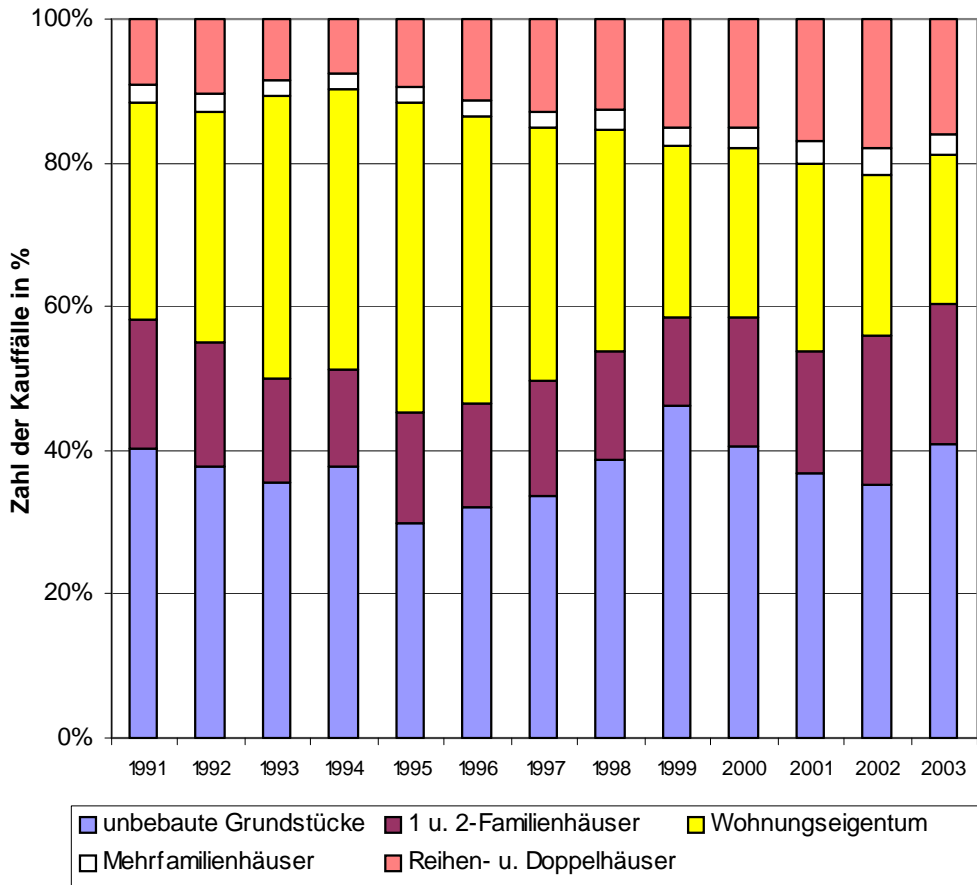


Zu den bedeutendsten Teilmärkten im Kreis Warendorf zählen die unbebauten Baugrundstücke für den Wohnungsbau, bebaute Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser sowie das Wohnungseigentum. Im Berichtsjahr 2003 verringerte sich die Zahl der **geeigneten** Kauffälle dieser Gruppe um 0,7 % auf 1.943. 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	1.957	+ 0,4
2003	1.943	- 0,7

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



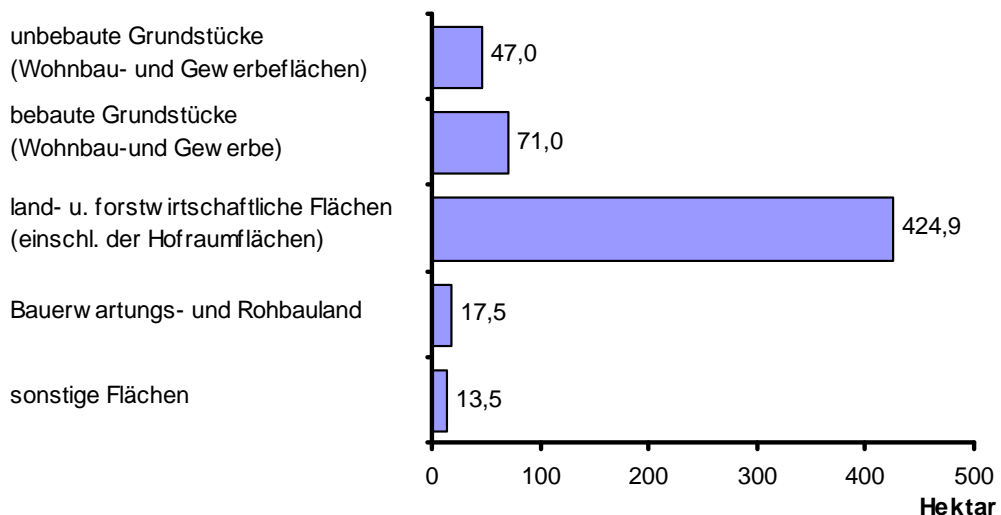
4.2 Flächenumsatz

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

573,9 Hektar.

Der Umsatz ist gegenüber dem Vorjahresumsatz um 7,0 % zurückgegangen.

Abb. 7: Flächenumsatz 2003 (ohne Wohn- und Teileigentum)



4.3 Geldumsatz

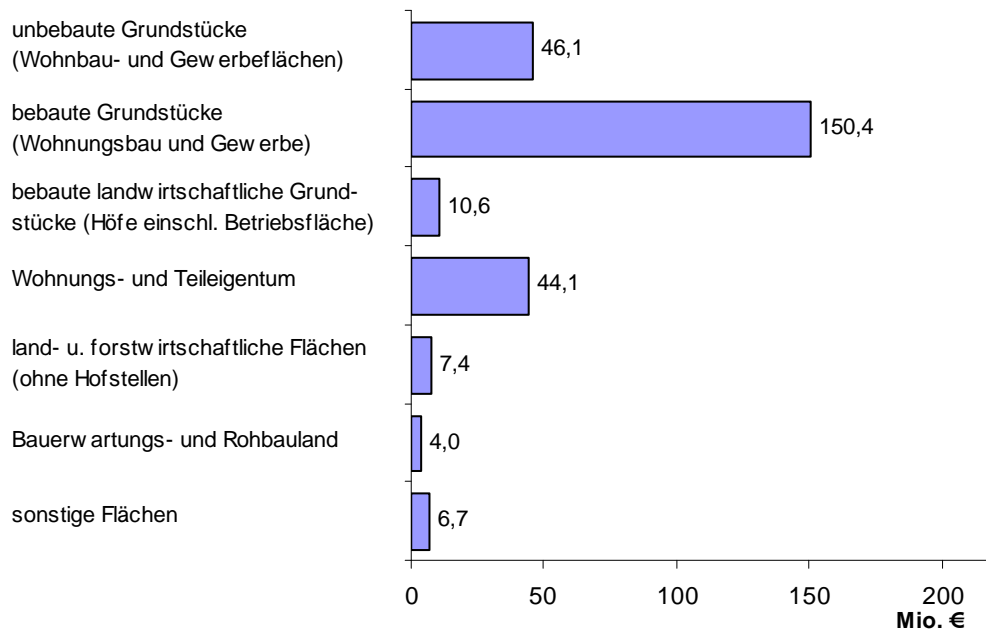
Der Geldumsatz ist im vergangenen Jahr um 6,4 % auf

269,14 Mio. €

zurückgegangen.

Aus der Abbildung 8 sind die einzelnen Marktanteile ersichtlich.

Abb. 8: Geldumsatz 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 m² sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m² 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 2003 mit

mit **796 Kauffällen**

ein Geldumsatz von **64,1 Mio. €**

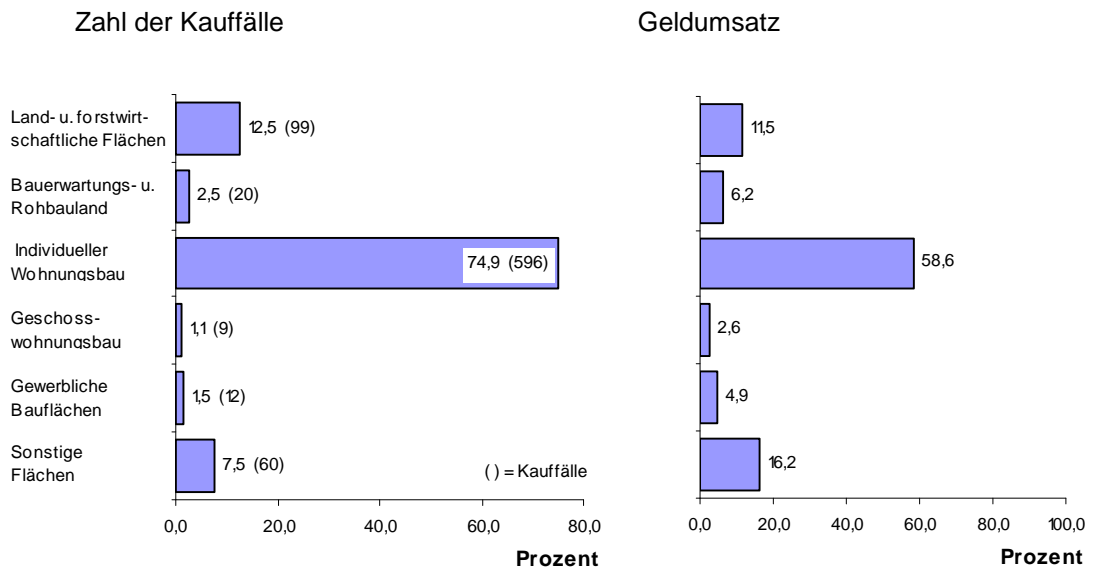
und ein Flächenumsatz von **384,8 ha**

erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr (696) hat sich die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken um 14,4 % erhöht. Der Geldumsatz nahm um 16,4 % zu.

Den höchsten Marktanteil mit 74,9 % der Kauffälle und mit 58,6 % 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

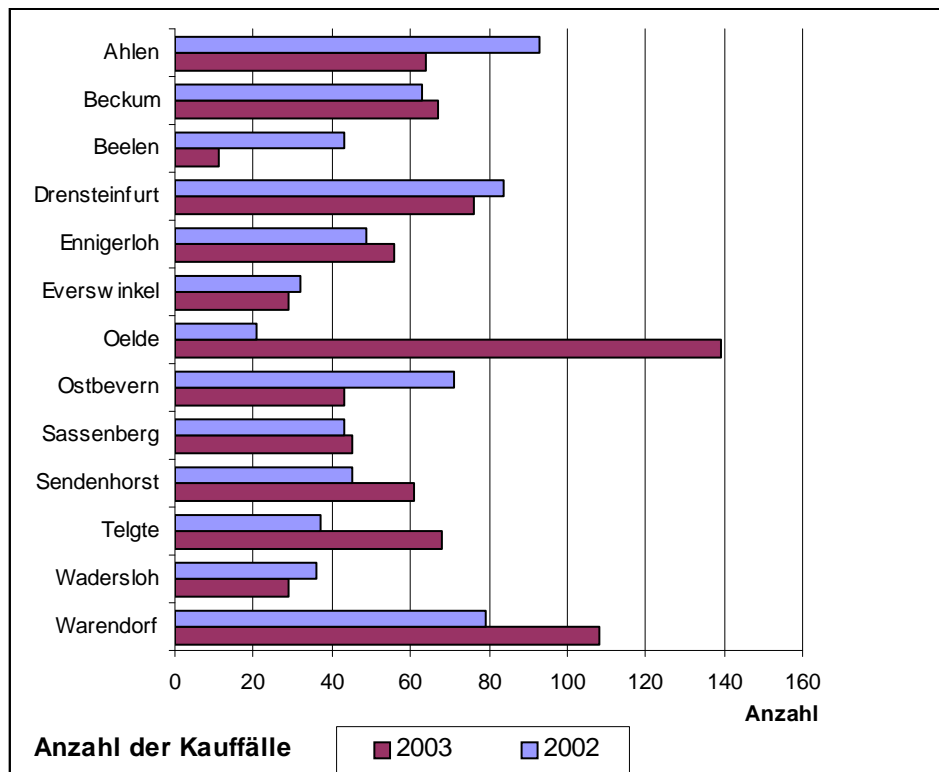


Abb. 10 (2): Geldumsatz in den Städten und Gemeinden

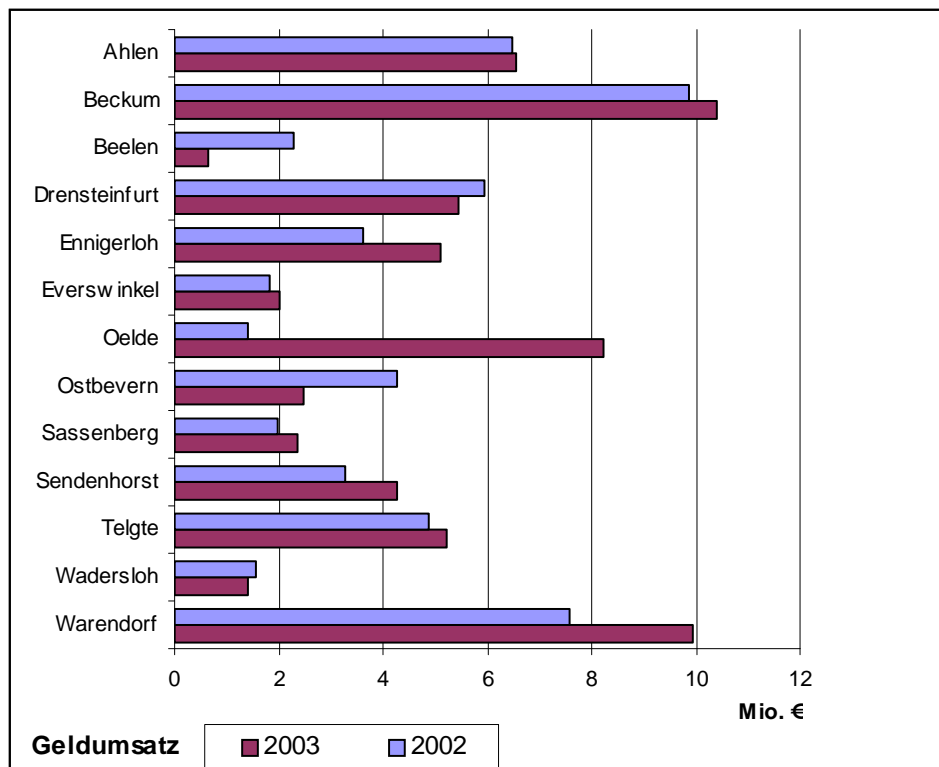
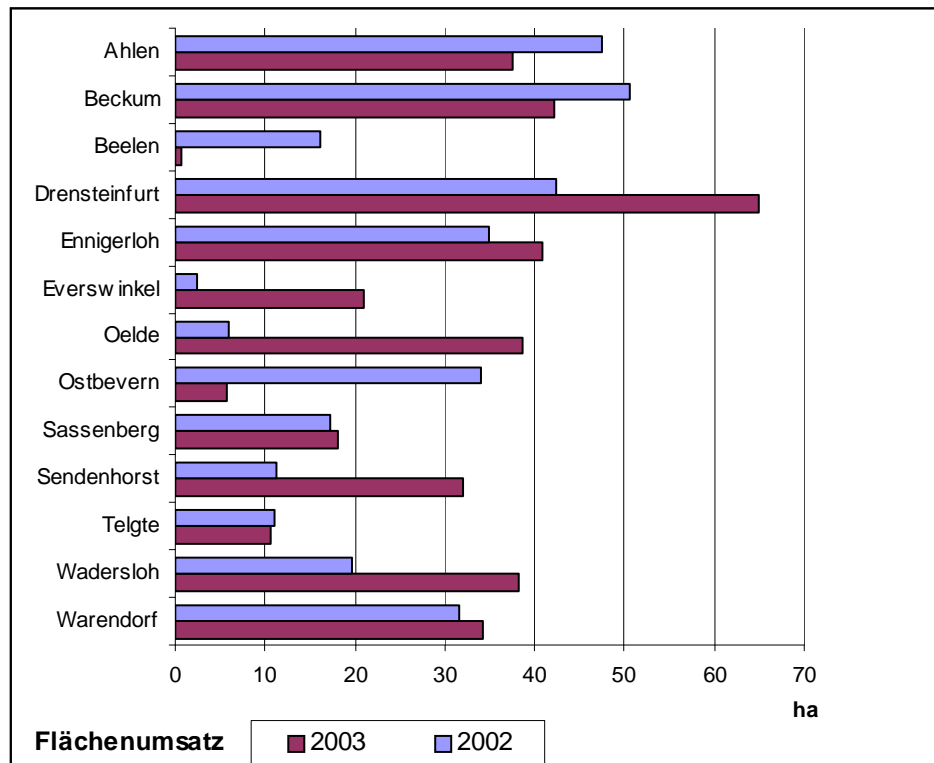


Abb. 10 (3): Flächenumsatz in den Städten und Gemeinden



5.1 Wohnbauflächen individueller Wohnungsbau

Die Anzahl der Kauffälle der Wohnbauflächen in der Kategorie individueller Wohnungsbau ist im Berichtsjahr mit 596 Fällen gegenüber dem Vorjahr (506 Fälle) um 17,8 % gestiegen. Der Geldumsatz ist um 8,2 % und der Flächenumsatz um 6,7 % gestiegen.

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/ Gemeinde	Kauffälle		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl 2003	Änderung zum Vorjahr in %	2003 (Mio. €)	Änderung zum Vorjahr in %	2003 (ha)	Änderung zum Vorjahr in %
Ahlen	37	- 43,9	2,88	- 35,2	2,20	- 39,8
Beckum	35	- 10,3	2,34	- 65,3	1,93	- 56,6
Beelen	11	- 69,4	0,65	- 58,2	0,73	- 60,9
Drensteinfurt	58	- 10,8	3,64	- 13,6	2,52	- 14,3
Ennigerloh	31	+ - 0,0	1,63	+ 9,4	1,59	- 1,0
Everswinkel	24	- 11,1	1,39	+ 6,4	1,15	+ 2,5
Oelde	125	+1150,0	6,48	+1135,4	6,76	+1110,5
Ostbevern	37	- 35,1	2,23	- 30,7	1,85	- 38,5
Sassenberg	37	+ 12,1	1,74	+ 28,7	2,23	32,3
Sendenhorst	43	+ 34,4	3,11	+ 37,8	2,09	+ 27,1
Telgte	60	+122,2	4,42	+ 94,7	2,65	+ 85,0
Wadersloh	13	- 45,8	0,57	- 36,3	0,81	- 36,9
Warendorf	85	+ 44,1	6,50	+ 45,6	4,16	+ 18,6
Gesamtkreis	596	+ 17,8	37,57	+ 8,2	30,67	+ 6,7

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

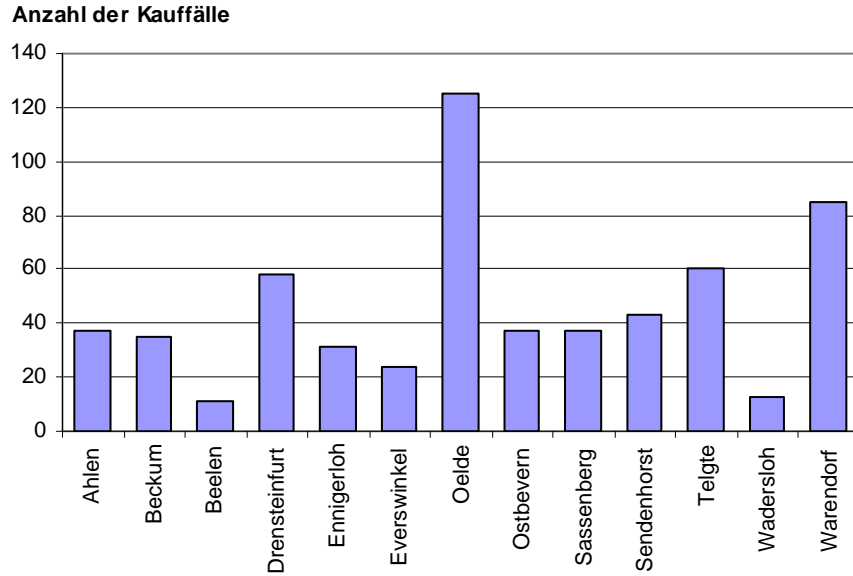


Abb. 11 (2): Geldumsatz in den Städten und Gemeinden

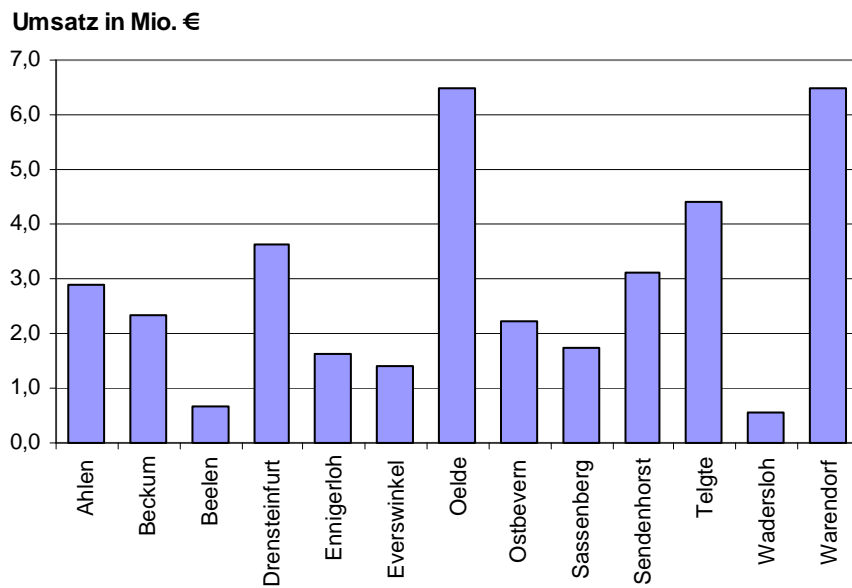
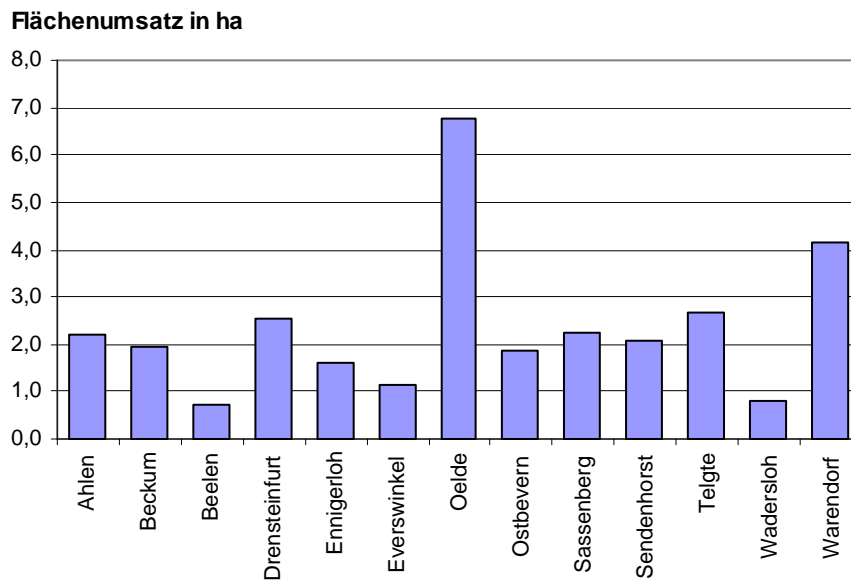


Abb. 11 (3): Flächenumsatz in den Städten und Gemeinden



Preisentwicklung 2003

Die Preise für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus sind gegenüber dem Vorjahr im Kreisdurchschnitt um rd. 2 % gestiegen. Lediglich in den Gemeinden Beckum-Neubeckum, Everswinkel, Sassenberg, Sendenhorst, Telgte und Warendorf kommt es zu Steigerungen, die über dem Durchschnitt liegen, wogegen die Entwicklung in Ennigerloh - Westkirchen und Wadersloh - Liesborn 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 01.01.2004

Gemeinde Ortsteil	Lageklassen								
	gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
	von €	bis €	Mittel €	von €	bis €	Mittel €	von €	bis €	Mittel €
Ahlen	125	195	157	85	155	111	50	110	84
Dolberg	115	115	115	70	100	87	50	75	61
Vorhelm	115	125	119	80	105	94	90	90	90
Beckum	115	175	148	85	135	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	102	68	95	79	35	62	54
Sünninghausen	59	67	61	51	57	54	---	---	---
Ostbevern	110	140	117	72	120	100	55	55	55
Sassenberg	90	113	95	78	100	91	72	83	81
Füchtorf	80	85	84	72	85	76	---	---	---
Sendenhorst	140	165	150	125	145	132	110	125	116
Albersloh	145	160	152	125	140	130	90	120	110
Telgte	165	215	192	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	40	50	47
Liesborn	65	72	66	55	63	61	35	53	48
Warendorf	135	260	178	110	155	137	80	115	105
Einen	85	85	85	70	80	75	---	---	---
Freckenhorst	125	140	130	95	120	108	65	95	85
Hoetmar	75	85	77	70	70	70	---	---	---
Milte	70	70	70	60	65	64	---	---	---
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).

Die Spanne der Beiträge liegt je nach Erschließungsqualität und Alter der Baugebiete zwischen 15 und 45 €/m².

5.2 Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau

Bei den Grundstücken für den Geschosswohnungsbau ist keine Aussage möglich, da insgesamt nur 9 geeignete Kauffälle für die Auswertung vorliegen.

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 58,6 % auf 12 zurückgegangen. Ebenso verhält es sich bei dem Flächenumsatz. Hier verringerte sich der Umsatz um 15,5 % auf 9,6 ha. Der Geldumsatz ist um 3,8 % auf 3,1 Mio. € gestiegen.

Der mittlere Preis der verkauften erschließungsbeitragsfreien gewerblichen Bauflächen hat sich um 22,8 % auf 33,4 €/m² 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 sind im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Der Flächenumsatz nahm um 12,9 % und der Geldumsatz um 8,3 % zu.

Der Durchschnittspreis der verkauften Ackerflächen verringert sich um 4,1 % auf 2,35 €/m².

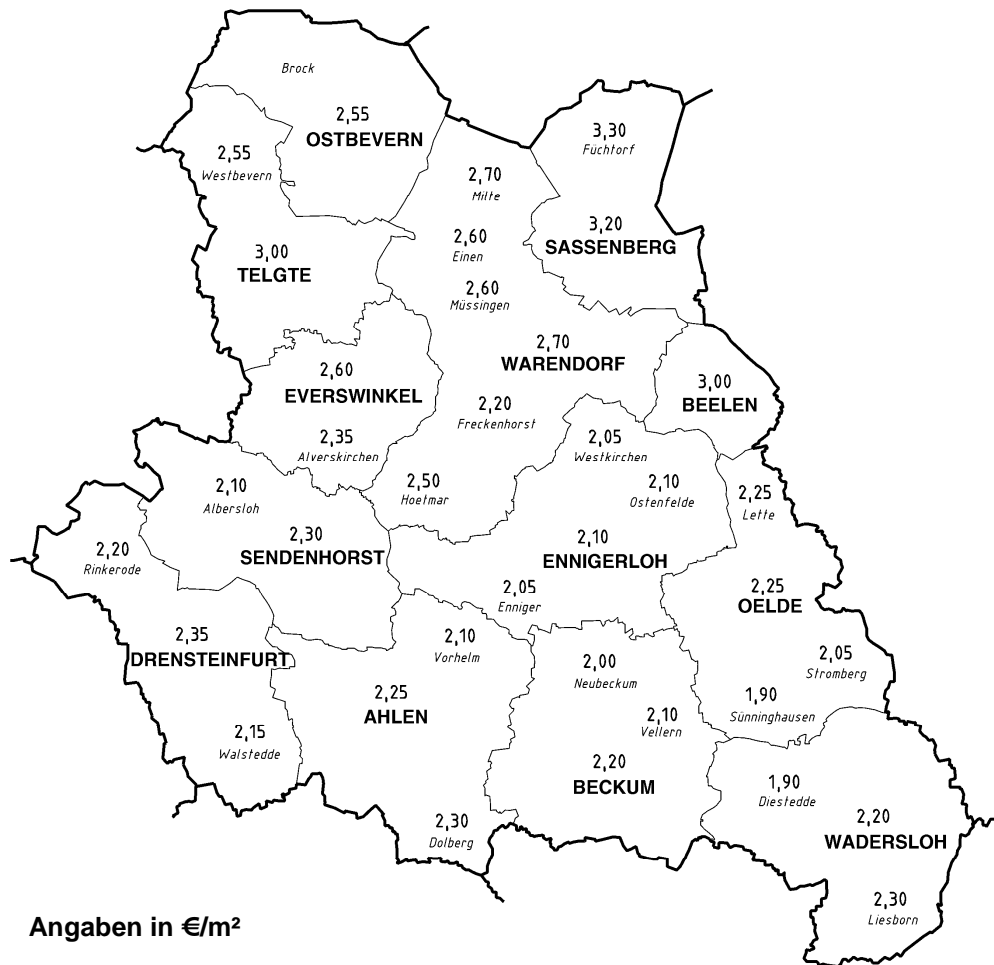
Die Umsatzentwicklung ist in der Tabelle 4 dargestellt.

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

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Anzahl der Verträge	94	62	78	73	74	63	72	85
Mittelwert (€/m²)	2,01	2,15	2,29	2,37	2,24	2,24	2,45	2,35
Flächenumsatz (ha)	260,8	212,3	286,3	196,8	263,0	240,0	244,7	276,4
Geldumsatz (Mio. €)	5,2	4,6	6,6	4,7	5,9	5,4	6,0	6,5

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 01.01.2004)



Angaben in €/m²

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 2003 bei etwa 5,00 bis 9,00 €/m². 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 absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht. Hierunter fallen z.B. Ausgleichsflächen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Für den Zeitraum von 1990 bis 2003 sind Kaufverträge über begünstigtes Agrarland ausgewertet worden. Die Auswertung von 89 Kauffällen hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis für begünstigtes Agrarland zwischen 4,00 €/m² und 6,80 €/m² 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 9 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 €/m².

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
- 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.

Umsätze Bauerwartungsland

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
14	13,32	2,88

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 Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
6	4,18	1,10

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 44 Erbbaurechtsverträge geschlossen. Der durchschnittliche Zins liegt bei 2,98 €/m² bei einem Minimalwert von 1,23 €/m² und einem Maximalwert von 4,75 €/m².

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 Wertgleitklauseln in Verträge aufgenommen. Eine Zinsanpassung ist überwiegend an den Lebenshaltungskostenindex eines privaten 4-Personen-Arbeitnehmerhaushaltes gekoppelt.

6. Bebaute Grundstücke

Mit einem Geldumsatz von 159,22 Mio. € bei 858 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Warendorf.

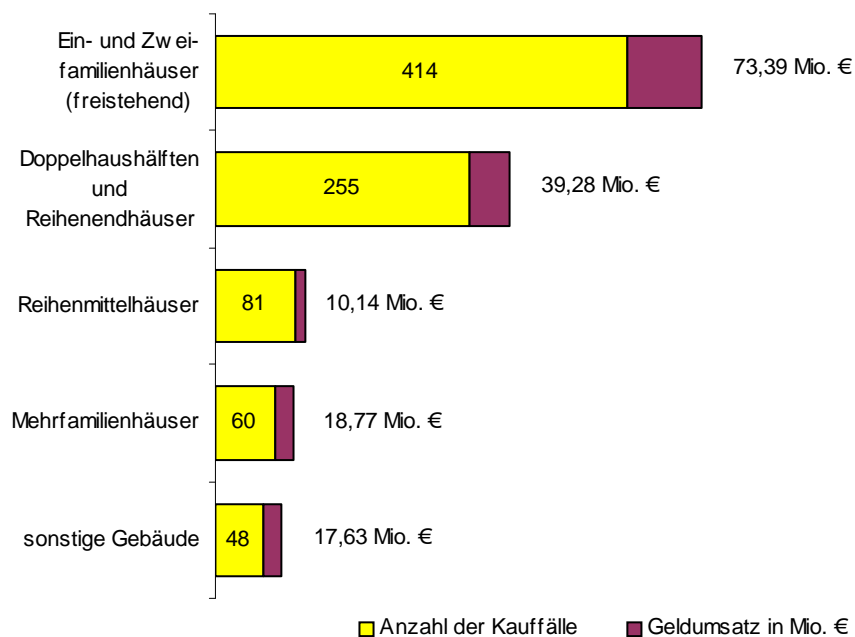
Der Teilmarkt bebaute Grundstücke gliedert sich in die fünf Kategorien

- 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.

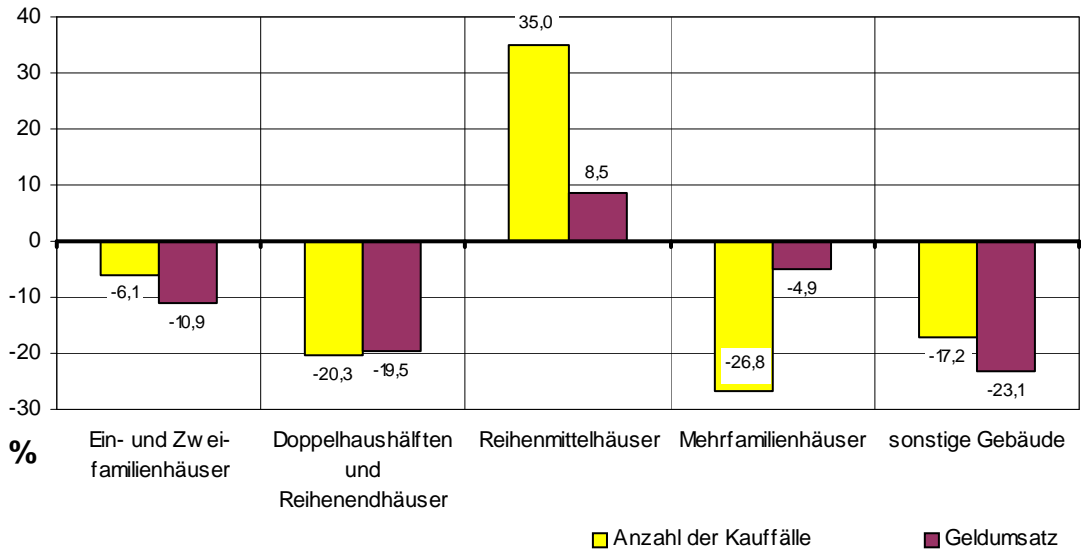
Abb. 13: Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz



Gegenüber dem Vorjahr hat sich bei bebauten Grundstücken die Anzahl der Kauf-fälle um 10,7 % und der Geldumsatz um 13,1 % verringert.

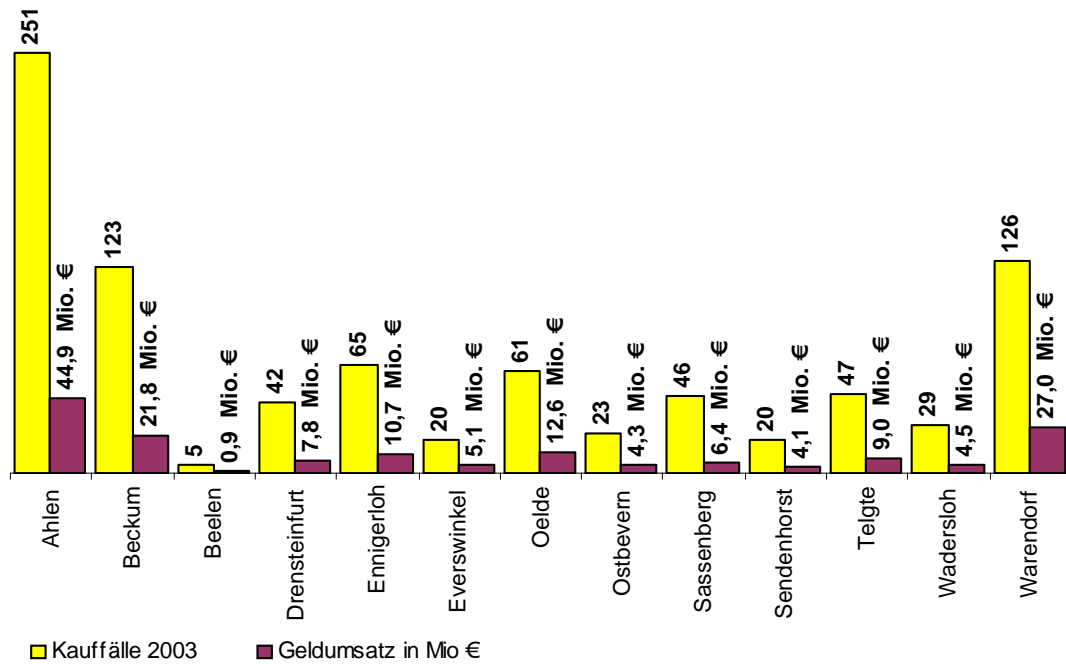
Die Entwicklung der einzelnen Kategorien ist aus der nachfolgenden Abbildung 14 ersichtlich.

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) sind nicht berücksichtigt.

Im Berichtsjahr kam es im Kreis Warendorf auf diesem Teilmarkt bei einem Geldumsatz von 122,81 Mio. € (-1,6 %) und einem Flächenumsatz von 50,32 ha (-31,1 %) zu 750 (-8,6 %) 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

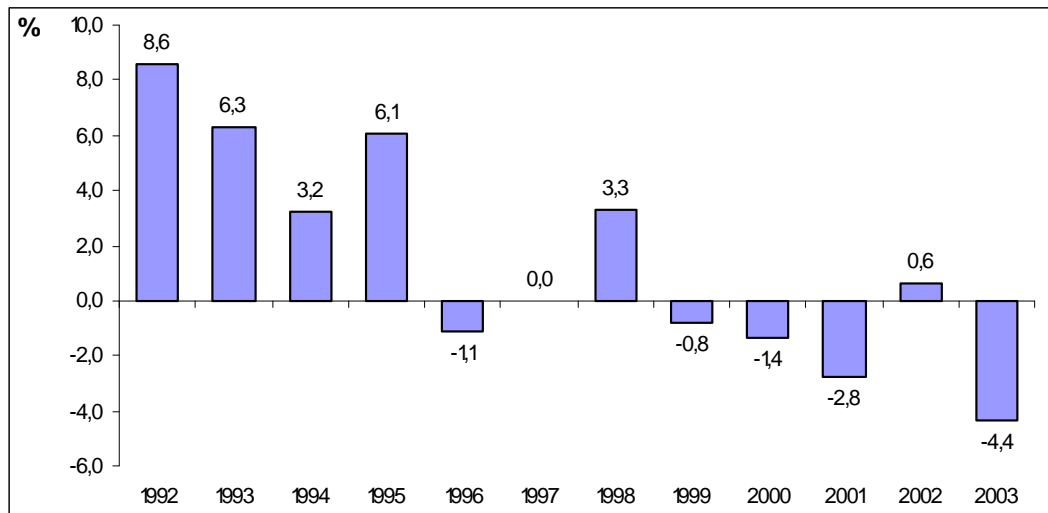
Stadt / Gemeinde	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Kauffälle	Änderung zum Vor- jahr %	Umsatz ha	Änderung zum Vor- jahr %	Umsatz Mio. €	Änderung zum Vor- jahr %
Ahlen	220	- 7,2	10,13	- 22,2	33,03	- 7,4
Beckum	104	+ 1,0	6,38	- 10,7	16,25	- 6,0
Beelen	4	- 42,9	0,24	- 64,0	0,76	- 27,6
Drensteinfurt	40	+21,2	2,36	+ 38,4	7,53	+36,2
Ennigerloh	52	- 21,2	3,75	- 28,6	7,64	- 28,2
Everswinkel	19	- 56,8	1,07	- 82,0	4,08	- 54,6
Oelde	50	- 10,7	4,80	- 47,5	9,13	- 16,7
Ostbevern	21	- 4,5	2,43	- 33,2	3,86	- 9,7
Sassenberg	42	+16,7	2,80	- 39,3	5,87	- 4,9
Sendenhorst	19	- 45,7	1,66	- 48,5	3,25	- 48,9
Telgte	42	- 23,6	2,63	- 34,7	8,00	- 27,9
Wadersloh	24	- 22,6	3,24	- 62,5	3,61	- 31,1
Warendorf	113	+17,7	8,83	+ 46,3	19,80	+14,8
Kreis Warendorf	750	- 8,6	50,32	- 31,1	122,81	- 12,6

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

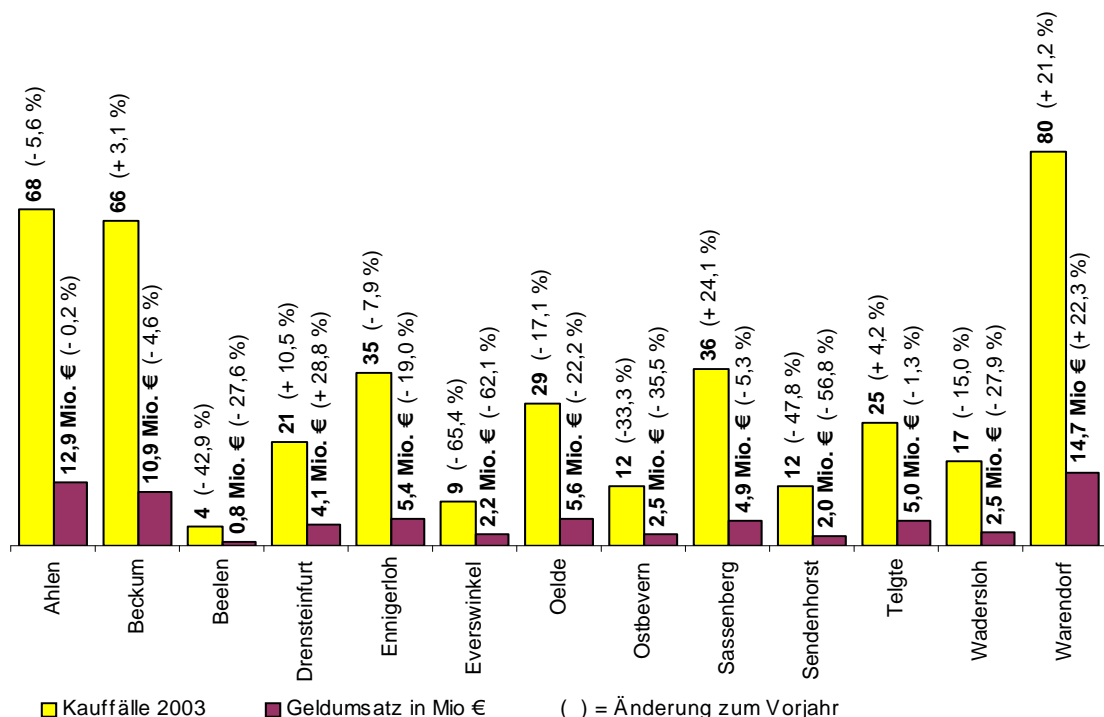
Bei den nachfolgenden Darstellungen des Preisniveaus wird nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, nach Reihenendhäusern und Doppelhaushälften und Reihenmittelhäusern unterschieden.

6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Ein- und Zweifamilienhäuser bilden mit 48,3 % der Kauffälle und mit 46,1 % des Geldvolumens auf dem Markt der bebauten Grundstücke die größte Gruppe. Der Gesamtumsatz ist gegenüber dem Vorjahr bei der Zahl der Kauffälle um 6,1 % und bei dem Geldumsatz um 10,9 % 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 fünf 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
Gesamtkaufpreis in €	193.443	188.005	187.274	183.230	188.078
Auswertbare Fälle	(143 Fälle)	(164 Fälle)	(182 Fälle)	(191 Fälle)	(186 Fälle)

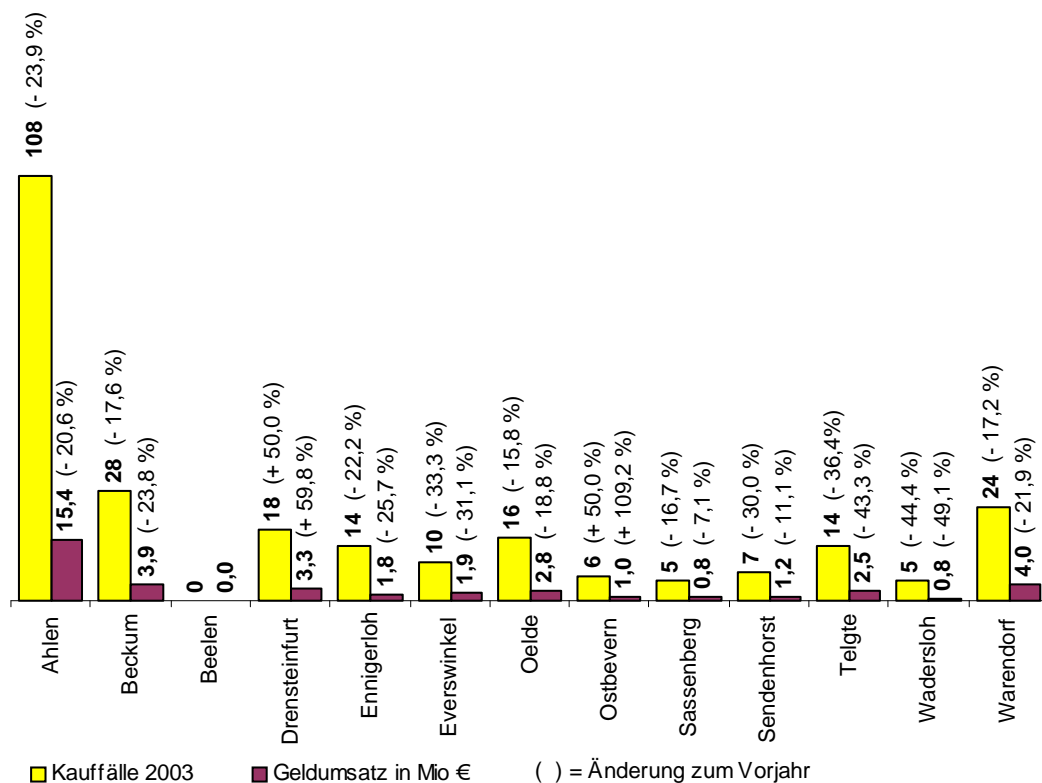
Grundstücksgröße zwischen 330 und 800 m²

6.1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Mit 29,7 % der Kauffälle und mit 24,7 % 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 20,3 % 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



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

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

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

Grundstücksgröße zwischen 170 und 550 m²

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

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

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

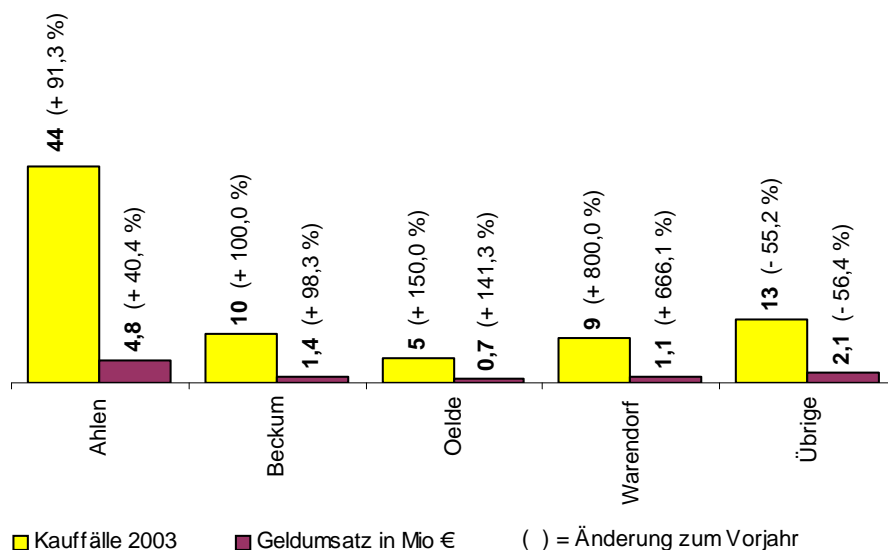
Grundstücksgröße zwischen 170 und 550 m²

6.1.3 Reihemittelhäuser

Mit 9,4 % der Kauffälle und mit 6,3 % des Geldvolumens stellen die Reihemittelhäuser eine zahlenmäßig kleine Gruppe auf dem Markt der bebauten Grundstücke dar. Der Gesamtumsatz ist gegenüber dem Vorjahr bei der Zahl der Kauffälle um 35,0 % und bei dem Geldumsatz um 8,5 % gestiegen.

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

Abb. 17 (3): Umsätze und Umsatzveränderungen bei Reihemittelhäuser im Vergleich zu Vorjahr (Erst- und Wiederverkäufe)



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

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

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

Grundstücksgröße zwischen 140 und 320 m²

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

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

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

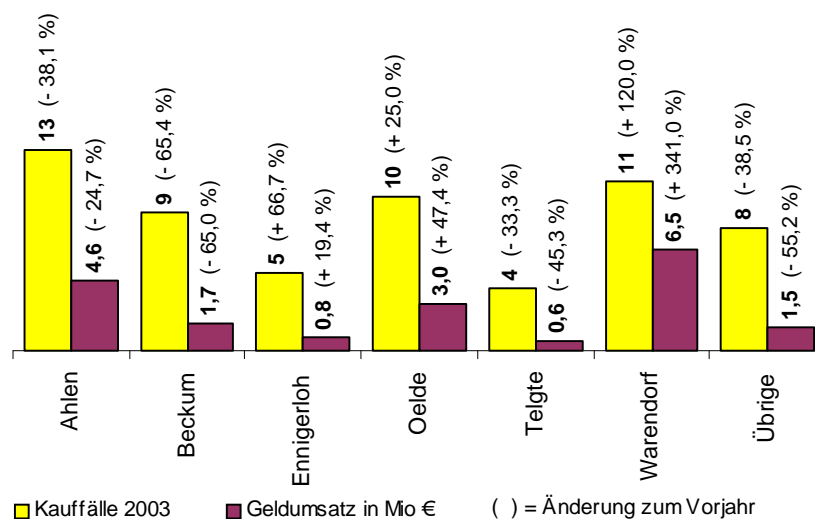
Grundstücksgröße zwischen 140 und 320 m²

6.2 Mehrfamilienhäuser

Mit 7,0 % der Kauffälle und mit 11,8 % des Geldvolumens stellen die Mehrfamilienhäuser eine zahlenmäßig kleine Gruppe auf dem Markt der bebauten Grundstücke dar. Der Gesamtumsatz hat gegenüber dem Vorjahr bei der Zahl der Kauffälle um 26,8 % zugenommen und ist bei dem Geldumsatz um 4,9 % 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, landwirtschaftliche Produktionsstätten, sonstige gewerbliche Einrichtungen u. a.) erfasst. Im Berichtsjahr sind 48 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 124,0 ha und einem Geldumsatz von 17,6 Mio. € registriert.

7. Wohnungseigentum

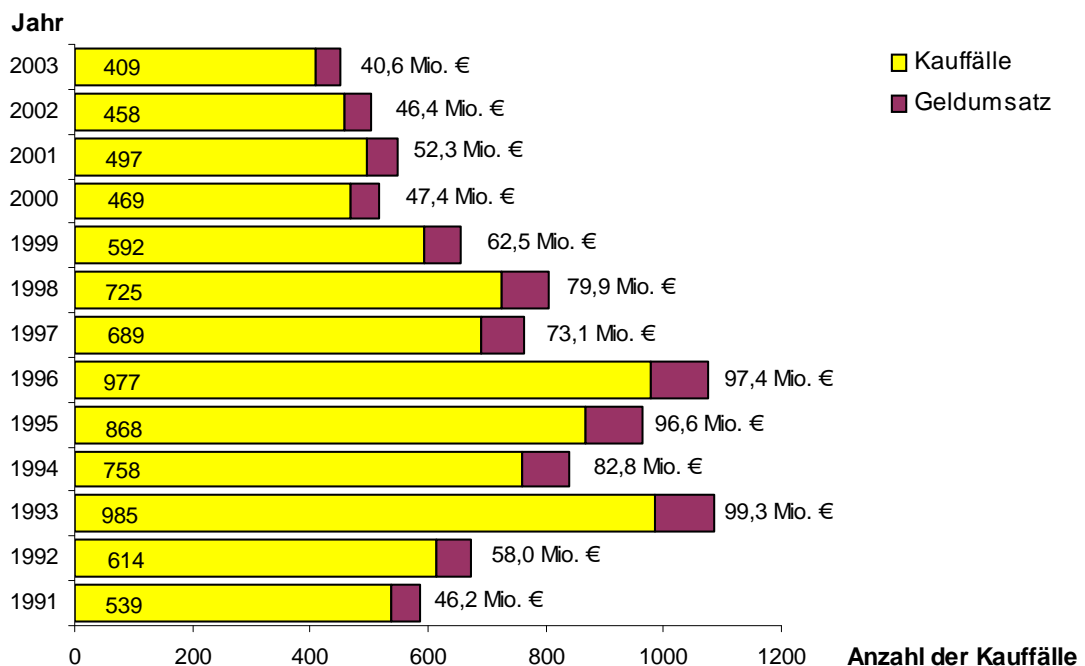
Umsätze

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

Der im Berichtsjahr 2002 beginnende Umsatzrückgang setzt sich auch im Berichtsjahr 2003 weiter fort. Die Anzahl der Kauffälle ist um 10,7 % auf 409 und der Geldumsatz ist um 12,6 % auf 40,59 Mio. € zurückgegangen.

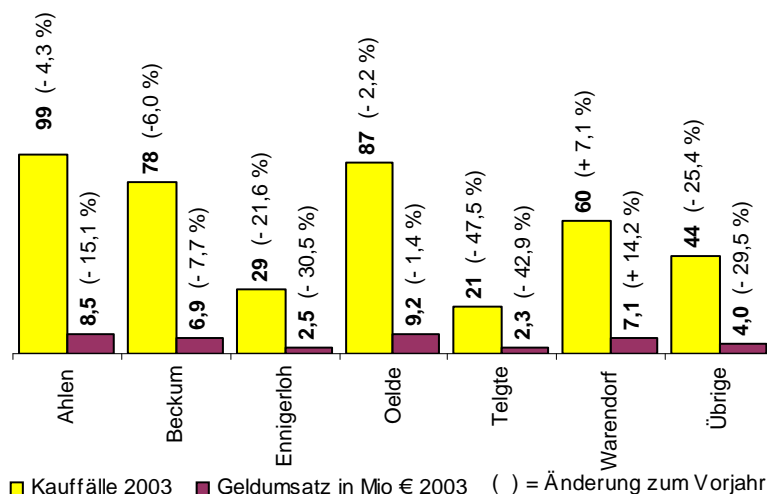
Die folgende Abbildung 18 zeigt die prozentualen Veränderungen der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes gegenüber den Vorjahren.

Abb. 18: Umsatzentwicklung beim Wohnungseigentum



Die Abbildung 19 zeigt die Entwicklung in den größeren Kommunen.

Abb. 19: Prozentuale Veränderung



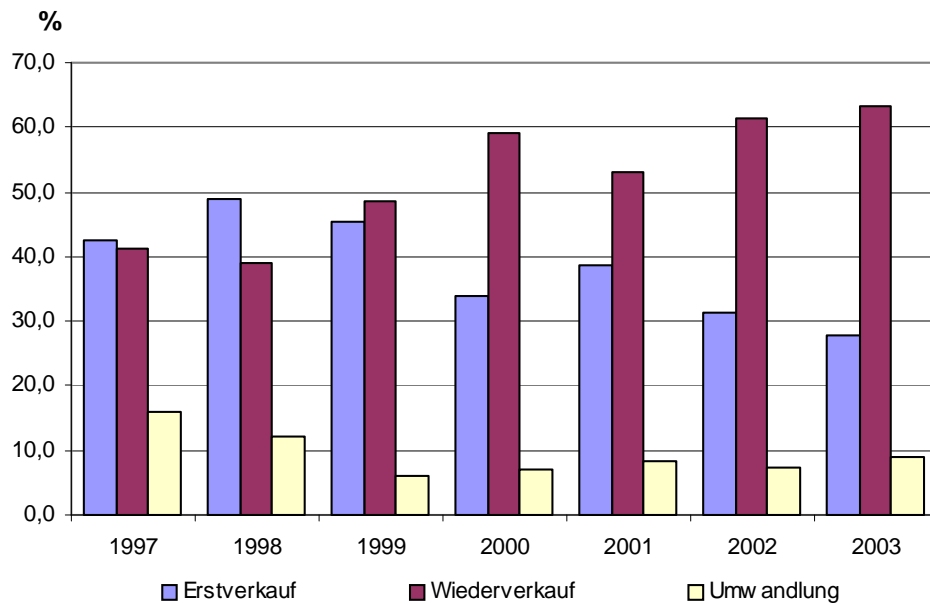
Der Teilmarkt Wohnungseigentum setzt sich aus den Kategorien

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 Mio. €	Kauffälle (gesamt)
	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%		
Ahlen	17	18,9	63	70,0	10	11,1	8,51	90
Beckum	21	26,9	49	62,8	8	10,3	6,94	78
Ennigerloh	9	31,0	16	55,2	4	13,8	2,48	29
Oelde	26	29,9	57	65,5	4	4,6	9,18	87
Telgte	2	9,5	17	81,0	2	9,5	2,32	21
Warendorf	33	55,0	26	43,3	1	1,7	7,14	60
Übrige	6	13,6	31	70,5	7	15,9	4,02	44

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 hat sich der Mittelwert pro Quadratmeter Wohnfläche, bei gleichzeitig größerer Wohnfläche, gegenüber dem Vorjahr um 2,3 % verringert.

Bei den **Wiederverkäufen** von Wohnungseigentum hat sich der Mittelwert pro Quadratmeter Wohnfläche gegenüber dem Vorjahr um 3,4 % verringert.

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

Kreis Warendorf

Verkaufsart	2001			2002			2003		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø €/m ² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø €/m ² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø €/m ² Wohnfl.
Erstverkauf -Neubau-	111	79	1.633	92	74	1.659	78	83	1.621
Wiederverkauf									
Altersklasse									
1990-2001	53	80	1.348	66	83	1.419	70	84	1.340
1980-1989	41	74	1.231	37	79	1.240	29	91	1.158
1970-1979	38	86	1.040	53	85	948	54	87	880
1960-1969	42	72	952	38	74	871	37	76	913
bis 1959	27	74	966	35	74	962	26	70	972

Preisentwicklung

Bezogen auf den Gesamtkreis haben sich die Preise im Jahr 2003 nur geringfügig verändert. Aus der Tabelle 14 ist die Entwicklung der letzten vier Jahre ersichtlich.

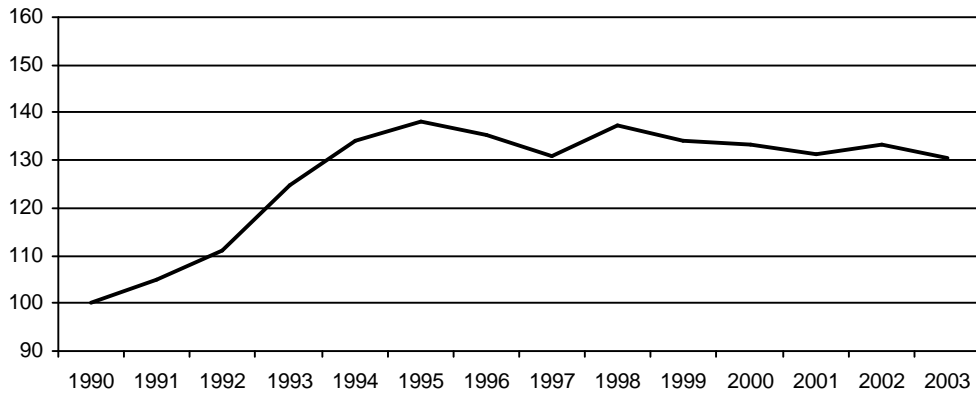
Tab. 14: Entwicklung der Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche
(auswertbare Fälle)

Wohnungseigentum	2000	2001	2002	2003
Erstverkäufe	- 0,6 %	- 1,4 %	+ 1,6 %	- 2,3
Wiederverkäufe	- 2,4 %	- 0,2 %	- 0,9 %	- 3,4

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 €/m² Wohnfläche)

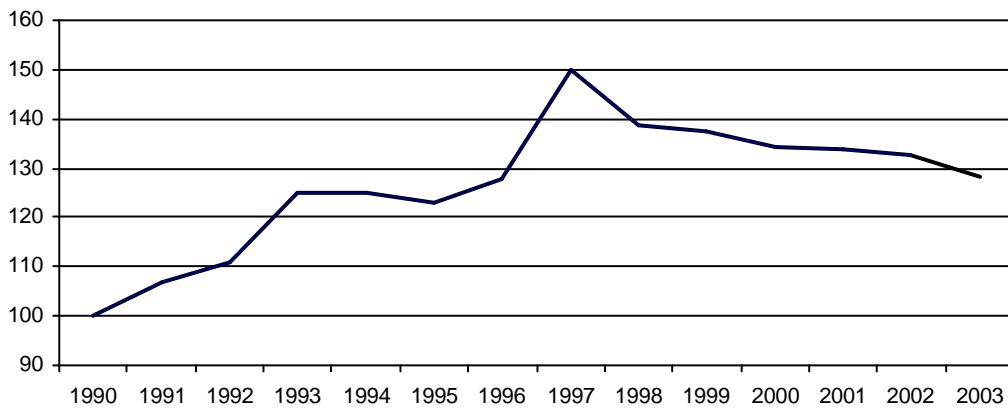
Index (1990 = 100)



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 €/m² 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 13 zeigt, bezogen auf das Kreisgebiet, die Entwicklung der Durchschnittspreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Erstverkäufe der letzten Jahre.

Tab. 13: Entwicklung der Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Wohnungen mit behindertengerechter Ausstattung (auswertbare Fälle)

2000			2001			2002			2003		
Fallzahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø €/m ² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø €/m ² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø €/m ² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø €/m ² Wohnfl.
16	56	1.950	36	68	1.952	13	71	1.942	13	106	1.928

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	2001			2002			2003		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.
Erstverkauf -Neubau-	27	82	1.768	16	83	1.746	14	95	1.428
Wiederverkauf									
Altersklasse									
1990-2001	10	88	1.344	11	96	1.539	12	85	1.398
1980-1989	11	76	1.332	10	82	1.267	5	99	1.213
1970-1979	12	88	1.139	18	91	878	18	91	770
1960-1969	10	67	1.091	9	70	1.147	12	72	887
bis 1959	10	66	983	12	68	969	7	75	910

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

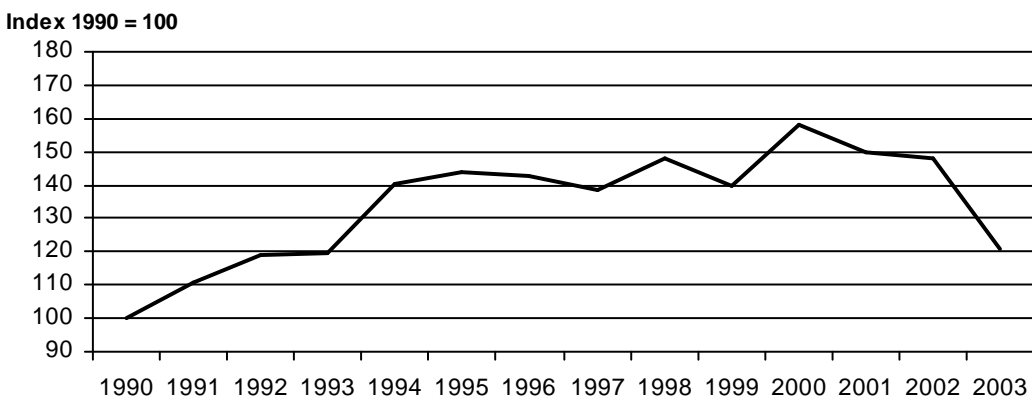
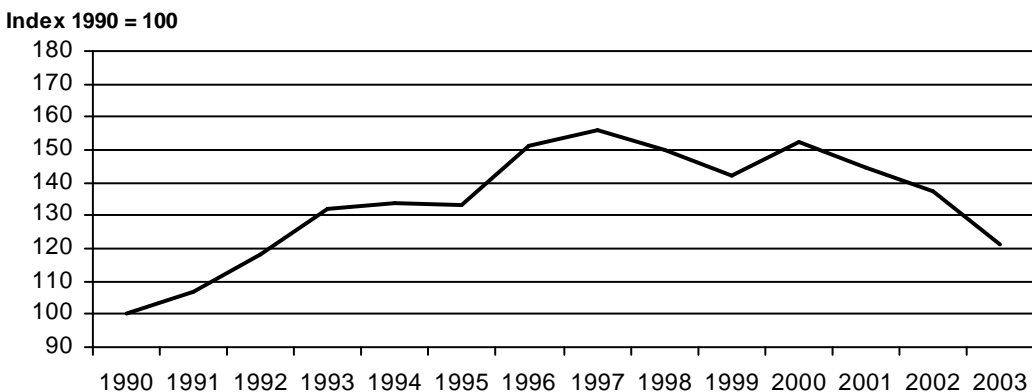


Abb. 23 (2): Preisentwicklung Wohnungseigentum (Wiederverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 824 €/m² Wohnfläche)



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

Beckum

Verkaufsart	2001			2002			2003		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.
Erstverkauf -Neubau-	18	73	1.731	24	65	1.662	7	82	1.416
Wiederverkauf									
Altersklasse									
1990-2001	10	82	1.356	9	80	1.411	7	79	1.142
1980-1989	---	---	---	---	---	---	5	103	1.364
1970-1979	13	91	998	14	88	964	12	94	921
1960-1969	12	77	975	---	---	---	9	69	867
bis 1959	6	77	1.045	8	78	928	10	66	892

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

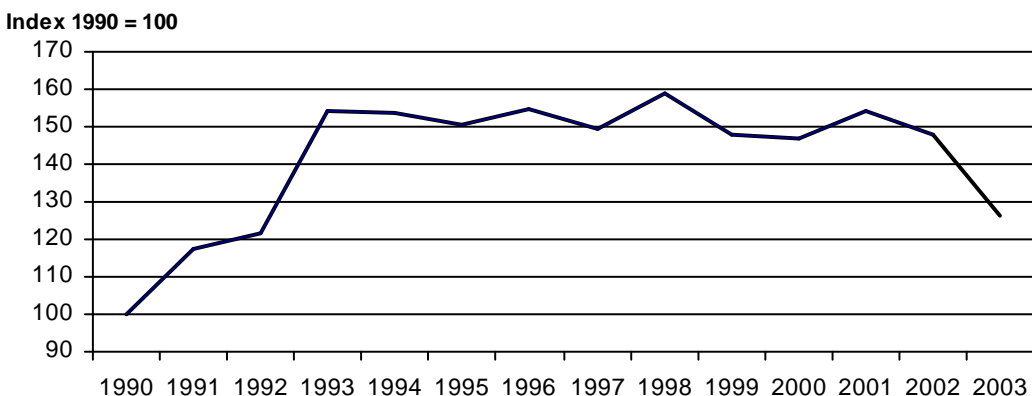
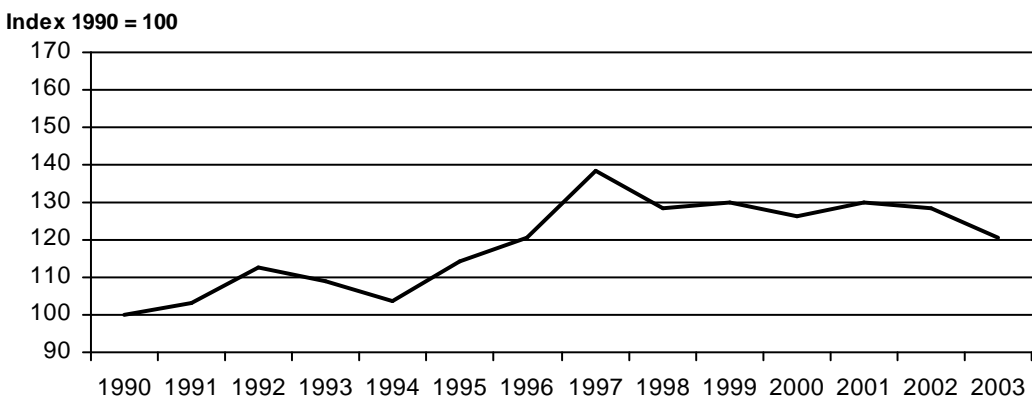


Abb. 23 (4): Preisentwicklung Wohnungseigentum (Wiederverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 835 €/m² Wohnfläche)



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

Ennigerloh

Verkaufsart	2001			2002			2003		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.
Erstverkauf -Neubau-	3	68	1.470	7	75	1.385	5	71	1.516
Wiederverkauf									
Altersklasse									
1990-2001	5	78	1.210	5	91	1.269	5	78	1.249
1980-1989	---	---	---	---	---	---	---	---	---
1970-1979	---	---	---	4	90	780	---	---	---
1960-1969	5	87	839	6	78	925	---	---	---
bis 1959	5	80	892	4	56	780	3	65	865

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

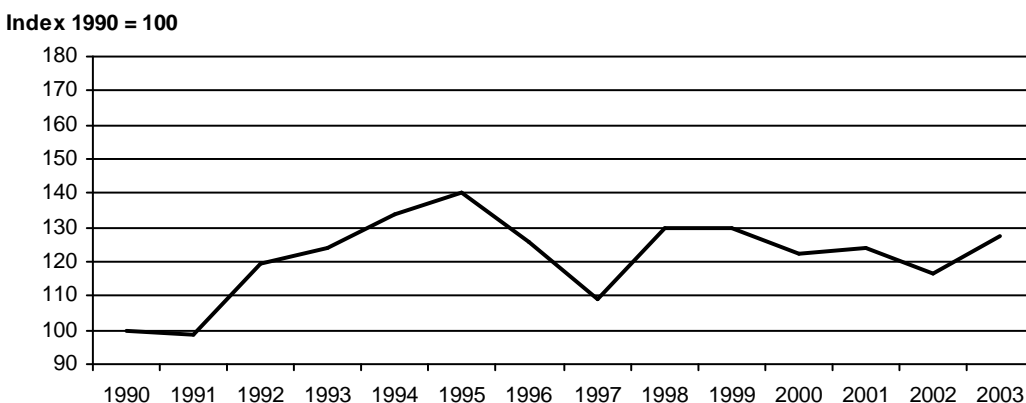
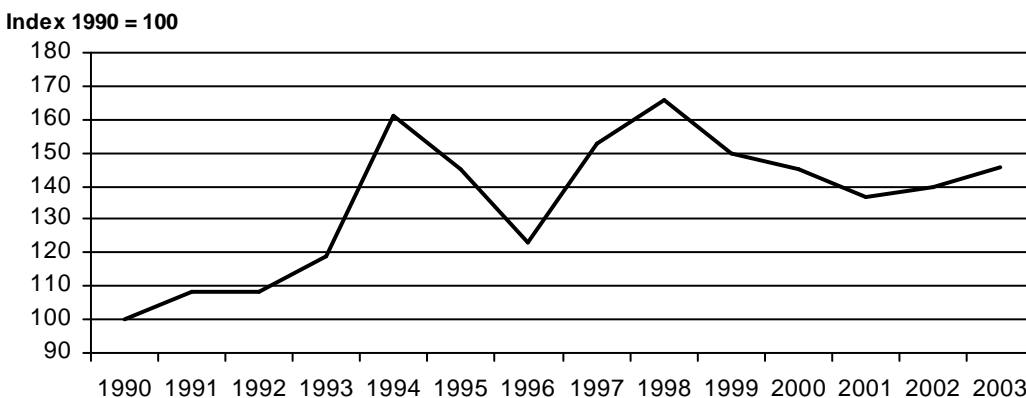


Abb. 23 (6): Preisentwicklung Wohnungseigentum (Wiederverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 704 €/m² Wohnfläche)



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

Oelde

Verkaufsart	2001			2002			2003		
	Fall- zahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø €/m ² Wohnfl.	Fall- zahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø €/m ² Wohnfl.	Fall- zahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø €/m ² Wohnfl.
Erstverkauf -Neubau-	27	80	1.475	20	84	1.533	25	91	1.581
Wiederverkauf									
Altersklasse									
1990-2001	8	88	1.202	12	77	1.288	22	89	1.304
1980-1989	7	80	1.199	6	98	1.135	8	84	1.056
1970-1979	4	75	1.011	3	76	931	11	80	953
1960-1969	8	69	919	7	78	937	9	80	876
bis 1959	3	88	837	5	86	899	4	74	929

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

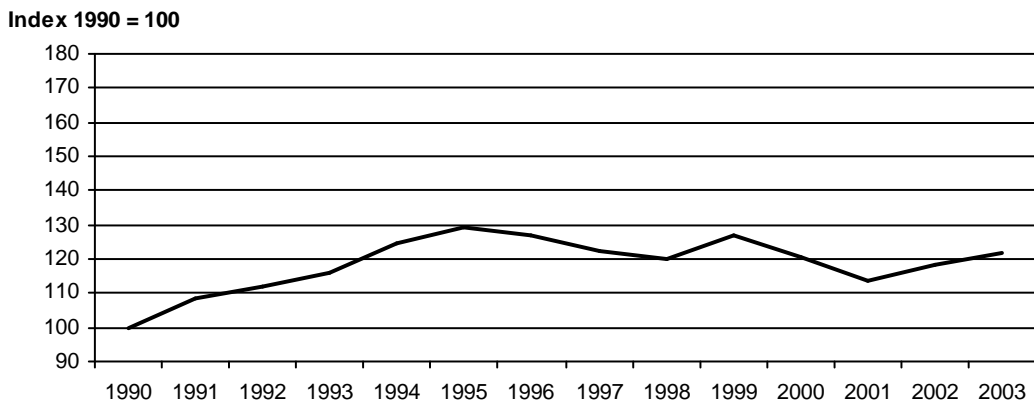
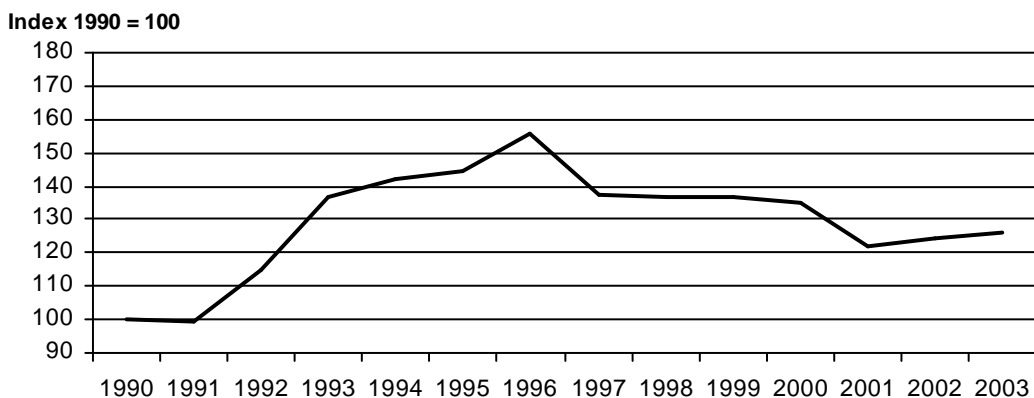


Abb. 23 (8): Preisentwicklung Wohnungseigentum (Wiederverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 876 €/m² Wohnfläche)



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

Telgte

Verkaufsart	2001			2002			2003		
	Fall-zahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fall-zahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fall-zahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.
Erstverkauf -Neubau-	---	---	---	2	72	1.860	---	---	---
Wiederverkauf									
Altersklasse									
1990-2001	5	74	1.541	5	80	1.733	5	82	1.810
1980-1989	6	80	1.109	4	82	1.467	4	116	1.159
1970-1979	---	---	---	---	---	---	---	---	---
1960-1969	4	69	948	3	59	1.105	---	---	---
bis 1959	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

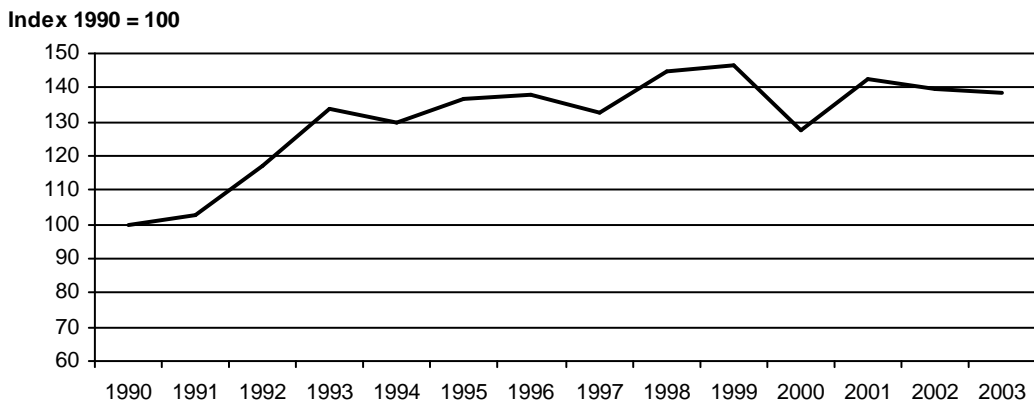
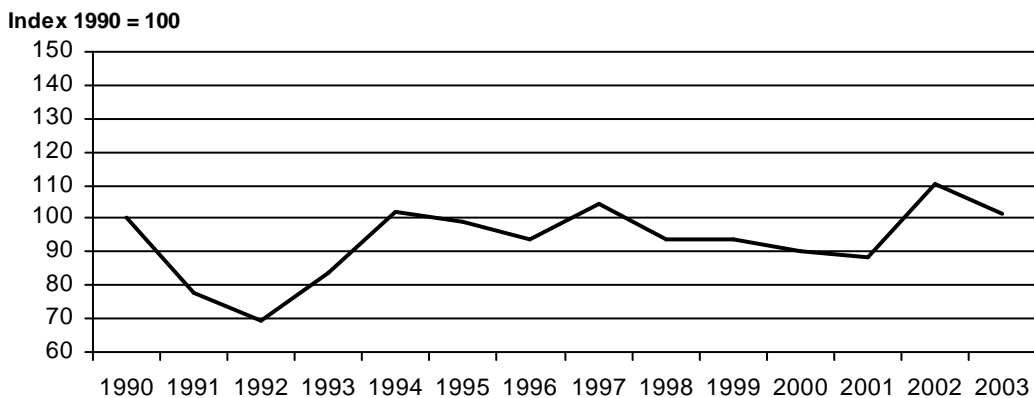


Abb. 23 (10): Preisentwicklung Wohnungseigentum (Wiederverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.350 €/m² Wohnfläche)



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

Warendorf

Verkaufsart	2001			2002			2003		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.
Erstverkauf -Neubau-	19	84	1.682	17	71	1.825	25	73	1.882
Wiederverkauf									
Altersklasse									
1990-2001	6	71	1.599	5	88	1.456	8	78	1.532
1980-1989	5	67	1.439	5	73	1302	---	---	---
1970-1979	3	71	1.093	8	74	1.148	7	86	1.001
1960-1969	---	---	---	---	---	---	---	---	---
bis 1959	---	---	---	3	50	943	--	---	---

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

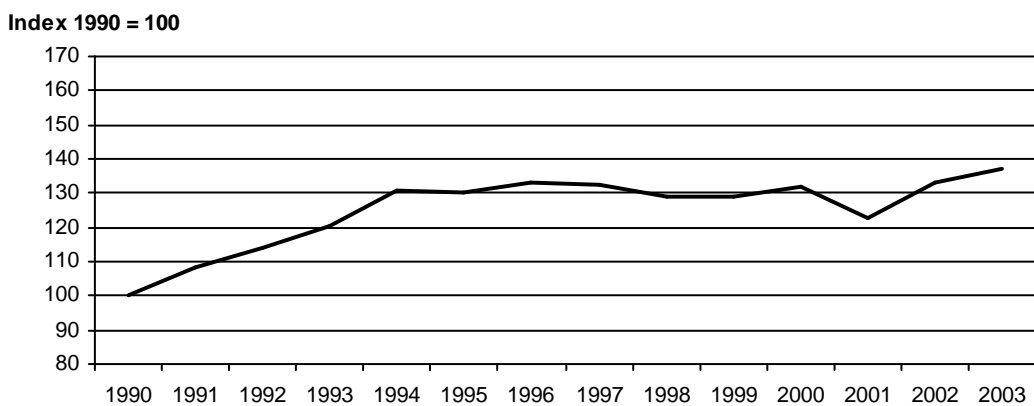
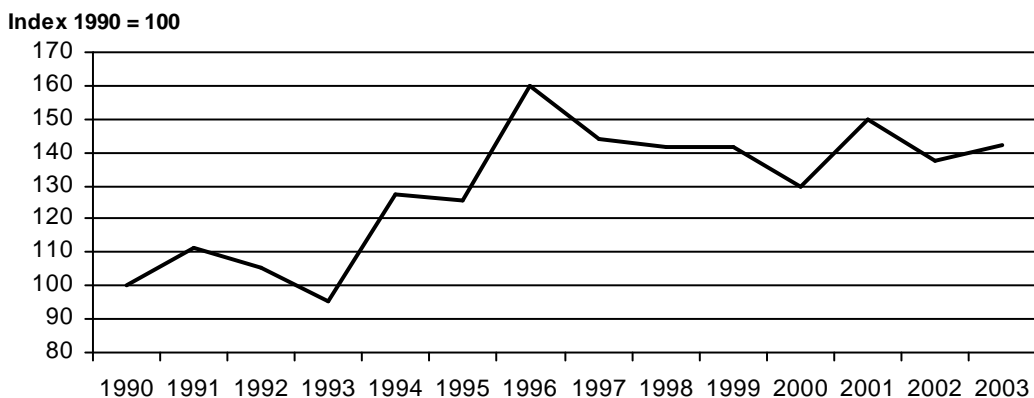


Abb. 23 (12): Preisentwicklung Wohnungseigentum (Wiederverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 879 €/m² Wohnfläche)



8. Bodenrichtwerte

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen zu Anfang eines jeden Jahres bezogen auf den Stichtag 31.12. des Vorjahres ermittelt. Im Anschluss daran werden sie veröffentlicht und bei den einzelnen Städten und Gemeinden für einen Monat öffentlich ausgelegt. Aber auch außerhalb dieser Zeit kann jedermann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bzw. im Internet Auskünfte über Bodenrichtwerte einholen.

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.

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 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 Grundstückes ist die Berücksichtigung dieser wertbeeinflussenden Komponenten unerlässlich, da der Bodenrichtwert im Einzelfall die besonderen Lage- und Wertverhältnisse nicht widerspiegelt.

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. 5.4 angegebenen Richtwerte, welche für das Gebiet einer ganzen Gemeinde bzw. eines Ortsteiles repräsentativ sind.

Die Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertzonen 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.

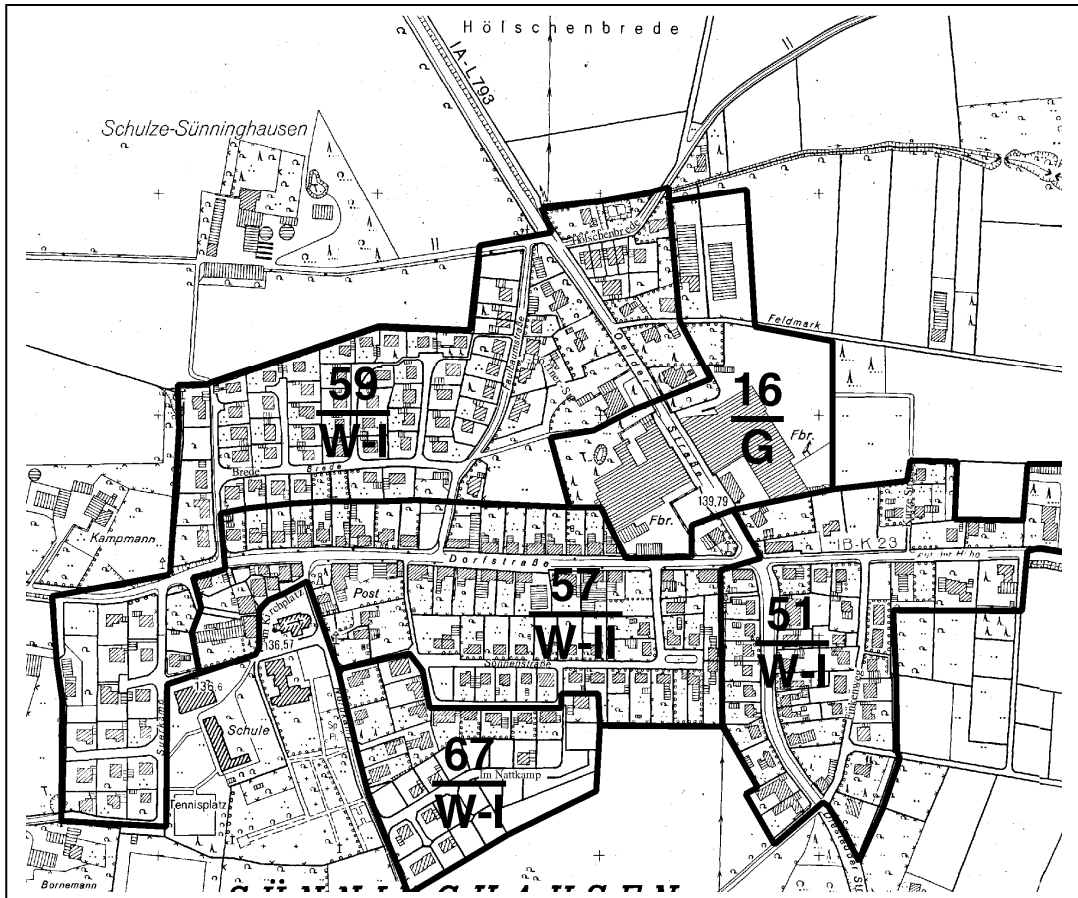
Zur schnellen Information stehen der Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwerte im Internet unter der Adresse

www.boris.nrw.de

für Auskunftszwecke kostenlos zur Verfügung.

Die folgende Abbildung 24 zeigt einen Auszug aus der Bodenrichtwertkarte.

Abb. 24: Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte (Stichtag: 01.01.2004)
(Kartengrundlage: Verkleinerung der Deutschen Grundkarte 1:5000)



Erläuterungen zu Schreibweise:

I / II = Geschossanzahl
57 = Bodenrichtwert in €/m²

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

Beispiel: $\frac{16}{G}$

$\frac{57}{W - II}$

16,-- €/m² baureifes Land als Gewerbefläche bzw. **57,-- €/m²** als Wohnbaufläche mit 2-geschossiger Bauweise.
Die Werte schließen die kommunalen Beiträge ein.

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	104	101	95
31.12.2002	102	99	93
01.01.2004	104	101	95

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

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

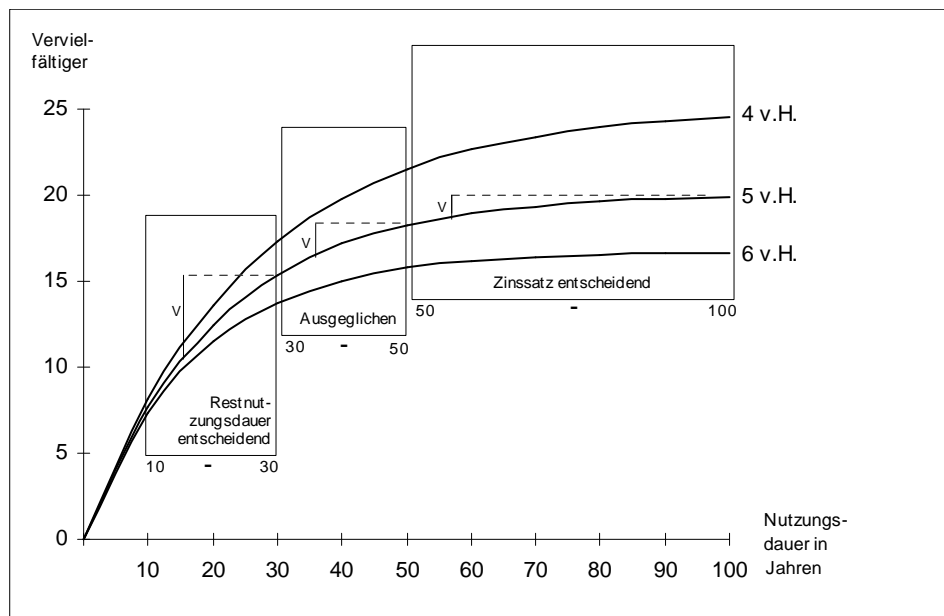
9.2 Liegenschaftszinssätze

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
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 %

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 (€)	Grundstücksart bebaut oder unbebaut (€)
25.000	750,00
50.000	800,00
75.000	850,00
100.000	900,00
150.000	1.000,00
200.000	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 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.

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
Internet : <http://www.boris.nrw.de>

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