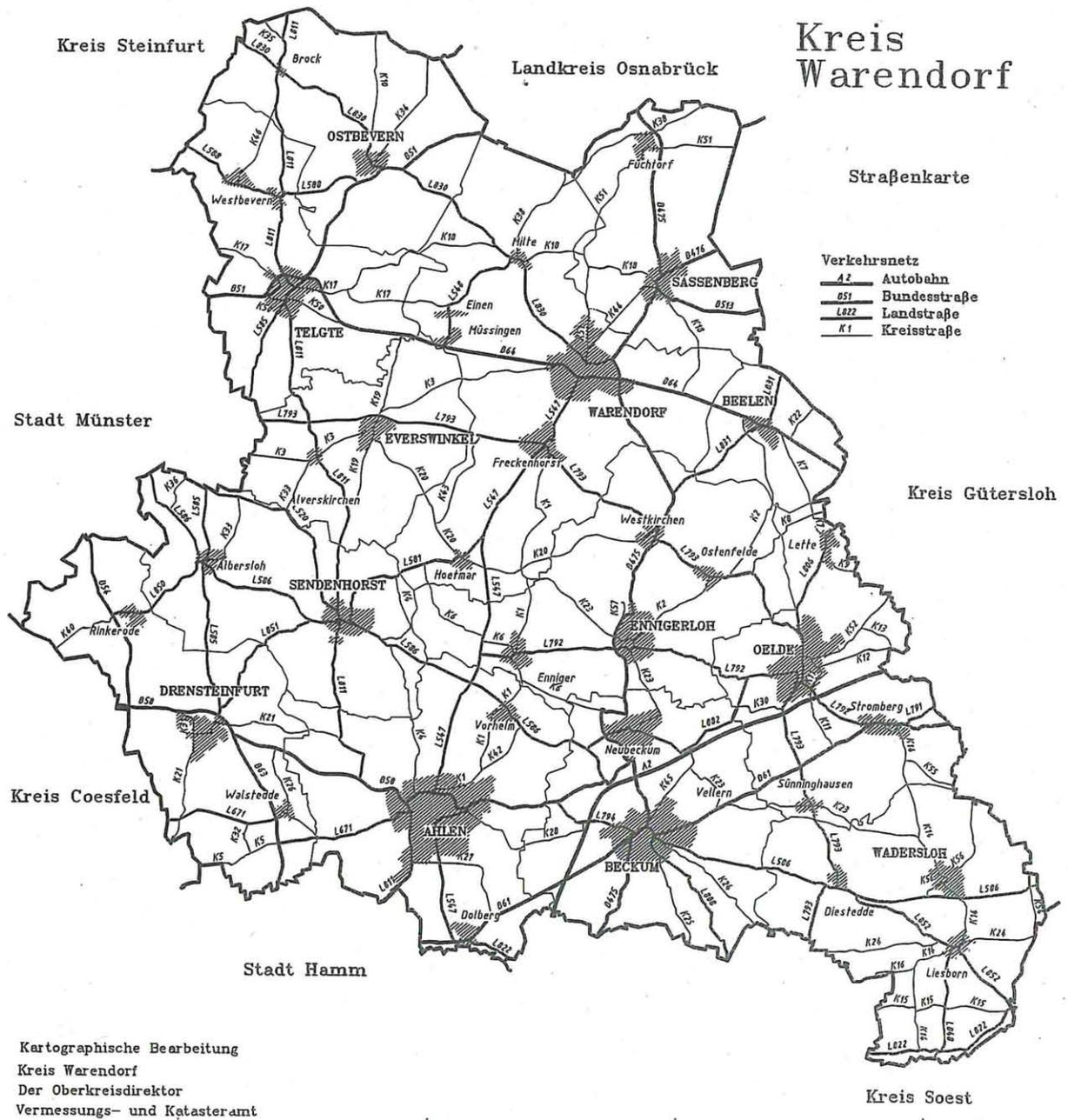




Gutachterausschuß

für Grundstückswerte
im Kreis Warendorf



Kartographische Bearbeitung
Kreis Warendorf
Der Oberkreisdirektor
Vermessungs- und Katasteramt

Grundstücksmarktbericht für den Kreis Warendorf 1994

Herausgeber: Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Kreis Warendorf
Geschäftsstelle: Waldenburger Straße 2
48231 Warendorf
Zimmer 458
Tel. 02581 / 532458

Bearbeitung: Dipl. Ing. Dieter Große-Sudhues

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 letzt jährigen Ausgabe. Inhaltlich ergänzt wurde er insbesondere um gemeinde- und ortsteilbezogene Richtwertangaben für gute, mittlere und mäßige Wohnlagen.

Eine jährliche Aktualisierung und Optimierung des Berichtes ist beabsichtigt. Der Gutachterausschuß greift daher gerne Anregungen aus dem Kreis der Nutzer auf, um den Bericht im Rahmen seiner Möglichkeiten den jeweiligen Anforderungen anzupassen.

Dr.-Ing. Bernd-Ulrich Linder
Vorsitzender des Gutachterausschusses

1. Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

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

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

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

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

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

Zu den wesentlichen Aufgaben der Geschäftsstelle zählen:

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

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

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

Abb. 1: Mitwirkung der einzelnen Stellen bei der Kaufpreissammlung



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

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

Die Schwerpunkte der Aufgaben der Geschäftsstelle spiegelt die Tab. 1 wider.

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

Jahr	Verträge*)	Gutachten	Auskünfte
1988	2401	130	1072
1989	2656	109	1087
1990	2732	87	1075
1991	2851	108	941
1992	3237	103	987
1993	4055	77	980
1994	3350	84	1205

*) Gesamtzahl der Verträge einschl. der Angebote, Auffassungen, Übertragsverträge, etc.

Die Zahl der im Berichtsjahr 1994 eingesandten Kaufverträge ist gegenüber dem Vorjahr rückläufig, wogegen die Zahl der beantragten Gutachten und der Auskünfte leicht gestiegen ist. Bei den zu erstattenden Gutachten liegt der Anteil der bebauten Grundstücke bei etwa 73% und der Anteil der unbebauten Grundstücke bei etwa 27%. Antragsteller sind Privatpersonen zu 58 %, Gerichte zu 17 % und Behörden zu 25 %. Hier hat es gegenüber dem Vorjahr kaum Verschiebungen gegeben. Die gegenüber dem Berichtsjahr 1993 abweichenden Zahlen sind in der Übernahme der Verträge

begründet, die nach Fertigstellung des Marktberichtes für 1993 eingegangen sind.

2. Statistische Angaben zum Kreis Warendorf

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

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

Das südliche Kreisgebiet mit den Städten Ahlen, Beckum, Oelde und Ennigerloh ist in stärkerem Maße industriell und durch mittelständische Gewerbebetriebe geprägt. Hier sind insbesondere 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. 269.000 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 m ²	Einwohner / m ²	Steuerkraftmeßzahl (DM/Einw)
Ahlen	55.672	123,13	452,1	1.137,1
Beckum	37.917	111,37	340,5	1.256,6
Beelen	5.592	31,17	179,4	850,6
Drensteinfurt	12.906	106,39	121,3	931,1
Ennigerloh	20.445	125,09	163,4	1.106,2
Everswinkel	8.371	68,71	121,8	955,9
Oelde	28.592	102,66	278,5	1528,7
Ostbevern	8.289	89,00	93,1	885,2
Sassenberg	11.490	78,02	147,3	1.299,6
Sendenhorst	12.109	96,67	125,3	1.188,5
Telgte	18.311	90,29	202,8	1.060,4
Wadersloh	12.655	117,03	108,1	896,1
Warendorf	36.513	176,08	207,4	1.212,8
Kreis Warendorf	268.862	1315,61	204,4	1167,0

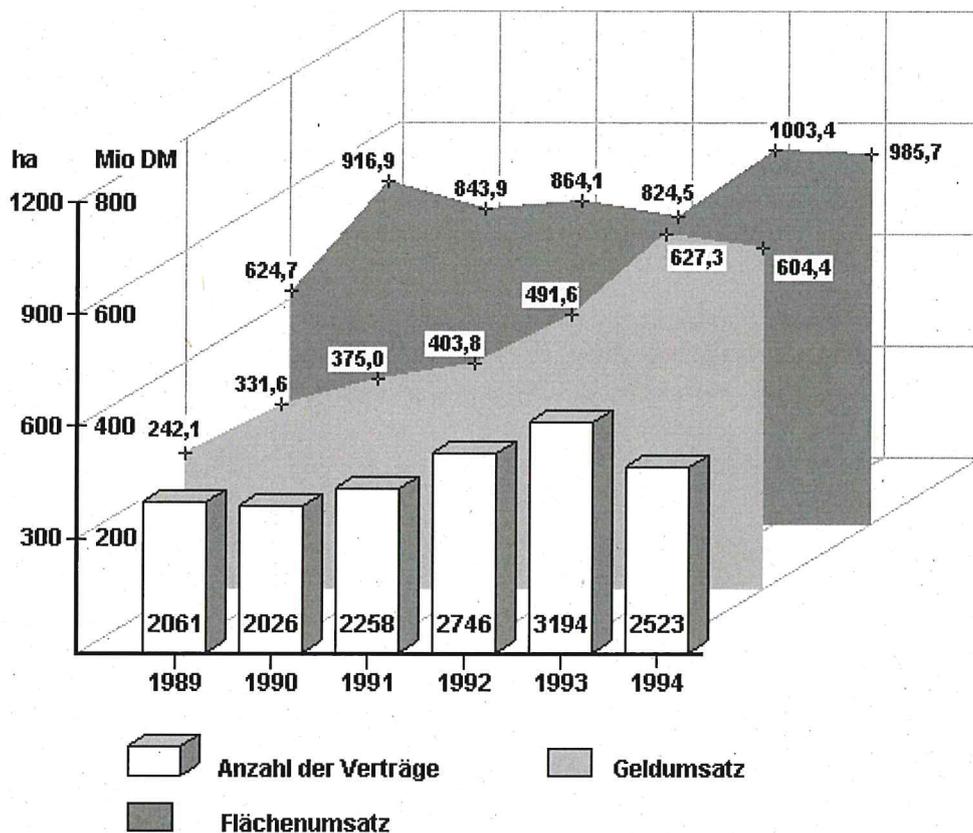
Stand: 30.6.1994

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



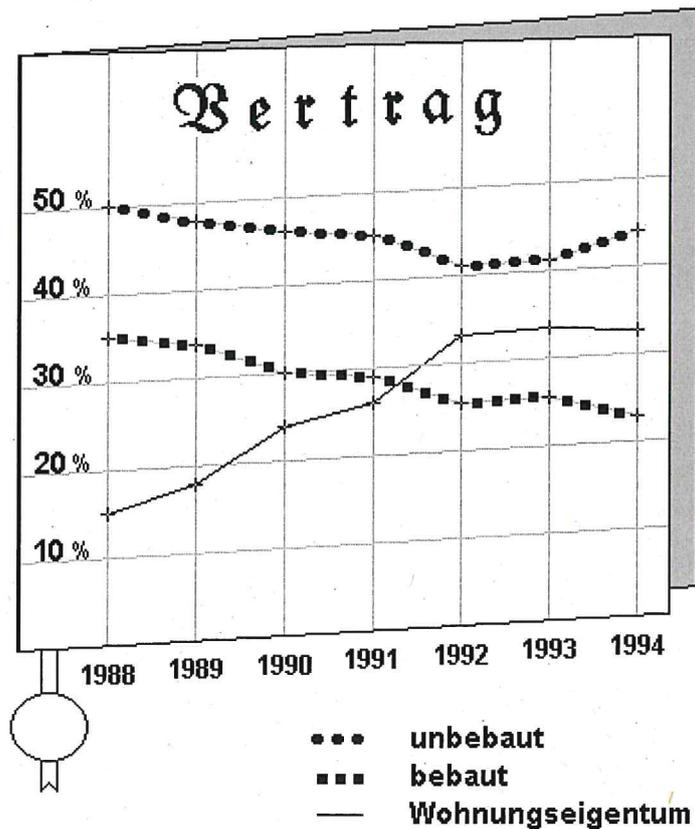
In der Graphik ist deutlich zu erkennen, daß sich der bislang kontinuierlich gestiegene Geldumsatz im Jahr 1994 nicht weiter fortsetzt. Er ist mit 3,7 % rückläufig. Parallel dazu ist auch der Flächenumsatz um 1,8 % gefallen. Hier liegt die Hauptursache sicherlich in der rückläufigen Zahl der Vertragsabschlüsse. Nach wie vor wird der Gesamtflächenumsatz sehr stark durch den Umsatz der landwirtschaftlichen Flächen beeinflusst (siehe hierzu auch den Abschnitt 4.2).

3.2 Entwicklung der Vertragsabschlüsse

Betrachtet man die Entwicklung der Vertragsabschlüsse der einzelnen Teilmärkte, so zeigt sich, daß bei rückläufiger Zahl der Abschlüsse der Anteil der Verkäufe unbebauter Grundstücke am Gesamtvertragsaufkommen sich gegenüber dem Berichtsjahr 1993 um 2,9 % auf 44,3 % erhöht hat. Dagegen ist der Anteil bei den bebauten Grundstücken um 2,3 % auf 23 % und der der Vertragsabschlüsse über Wohnungseigentum um 0,6 % auf 32,7 % zurückgegangen.

Es ist aber auch zu erkennen, daß das Wohnungseigentum weiterhin nicht an Attraktivität verloren hat.

Abb. 3: Prozentuale Anteile der Teilmärkte am Vertragsaufkommen



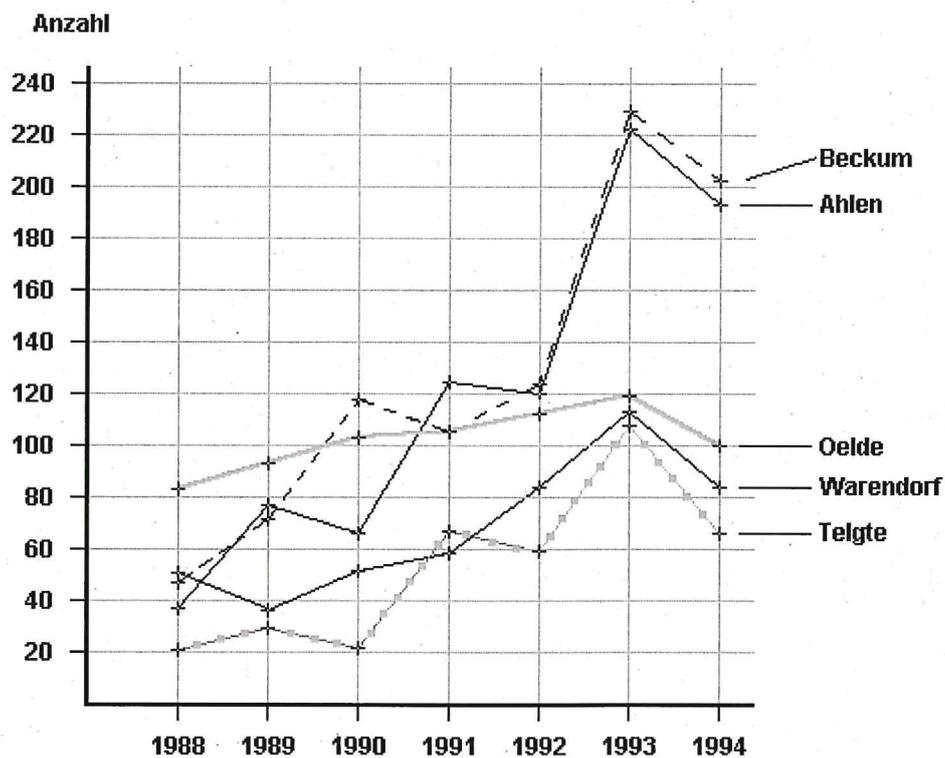
3.3 Verteilung der Kaufverträge nach Gemeinden

Die Anzahl der Kaufverträge in den Gemeinden ist stark abhängig von der Bevölkerungsdichte (Tab. 3). Eine Ausnahme bildet die Entwicklung auf dem Wohnungseigentumsmarkt. Hier ist zu erkennen, daß Eigentumswohnungen im südlichen Teil des Kreises häufiger als im nördlichen Teil erworben werden. In der Abb. 4 ist anhand einiger ausgewählter Gemeinden die Entwicklung sehr gut ersichtlich.

Tab. 3: Kaufverträge in den Städten und Gemeinden

Stadt / Gemeinde	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	Verträge/ 100 Einw. (1994)
Ahlen	287	333	278	350	408	582	436	0,783
Beckum	245	327	342	357	411	549	407	1,073
Beelen	27	30	31	43	35	68	52	0,930
Drensteinfurt	117	115	105	130	135	174	107	0,829
Ennigerloh	121	141	144	180	185	278	194	0,949
Everswinkel	67	88	76	74	110	126	126	1,505
Oelde	226	256	256	291	255	279	227	0,794
Ostbevern	56	50	37	60	120	146	110	1,327
Sassenberg	62	90	103	133	370	139	114	0,992
Sendenhorst	73	42	74	65	74	90	88	0,727
Telgte	147	215	184	198	158	233	186	1,016
Wadersloh	67	102	101	69	113	134	91	0,719
Warendorf	267	272	295	308	372	396	385	1,054
Kreis Warendorf	1762	2061	2026	2258	2746	3194	2523	0,938
Änderung zum Vorj. (%)	---	+17,0	-1,6	+11,4	+21,6	+16,3	-21,0	

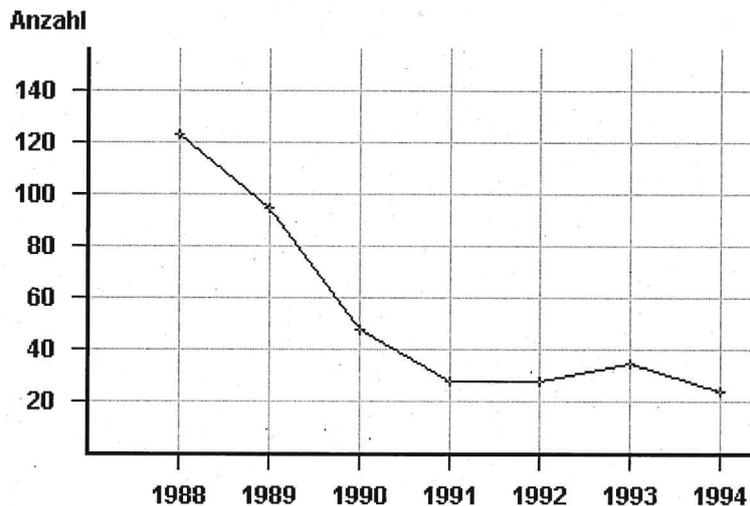
Abb. 4: Verkäufe von Eigentumswohnungen



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, ist diese Form des Eigentumsübergangs von 122 Fällen im Jahre 1988 auf 24 Fälle im Jahr 1994 zurückgegangen. Die leicht steigende Tendenz im Berichtsjahr 1993 hat sich nicht weiter fortgesetzt.

Abb. 5: Zwangsversteigerungen im Kreis Warendorf



4. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

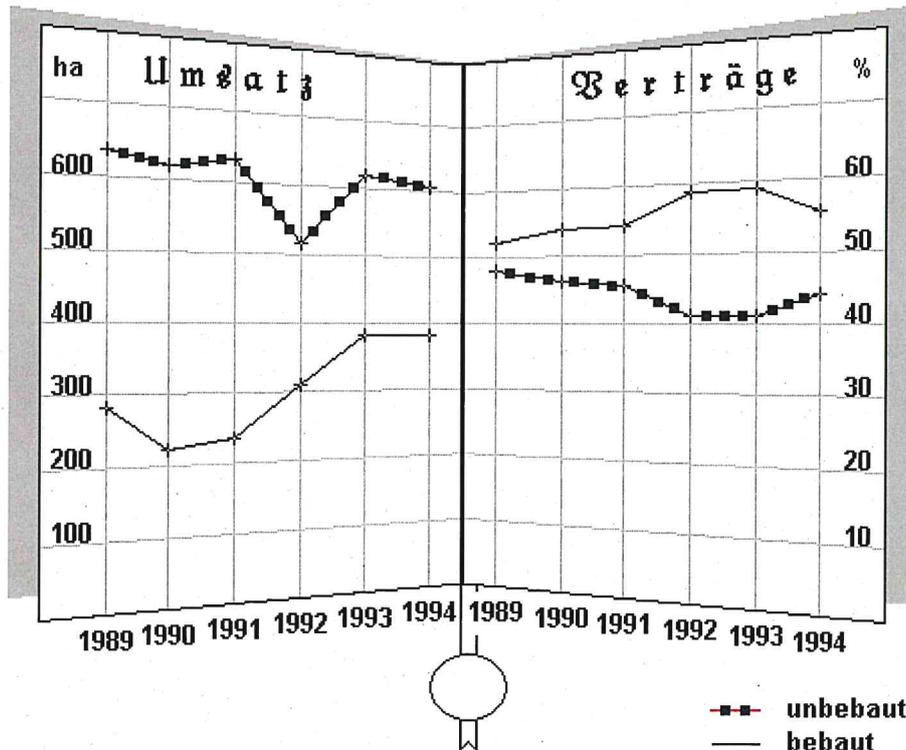
4.1 Allgemeines

Vergleicht man die Entwicklung der Teilmärkte von unbebauten und bebauten Grundstücken (einschließlich Wohnungseigentum), so ist festzustellen, daß der Gesamtflächenumsatz der unbebauten Grundstücke bis zum Jahr 1991 etwa parallel zu dem Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke verlief. Im Jahr 1992 war bei den unbebauten Grundstücken im Gegensatz zu den bebauten Grundstücken ein starker Umsatzrückgang, der sich allerdings in den Berichtsjahren 1993 und 1994 nicht fortsetzte.

Bei den Vertragsabschlüssen ist zu erkennen, daß bei rückläufiger Gesamtzahl der Anteil der unbebauten Grundstücke gegenüber dem Vorjahr von 41,4 % auf 44,3 % gestiegen ist. Der Anteil der bebauten Grundstücke ist um 2,9 % auf 55,7 % zurückgegangen.

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

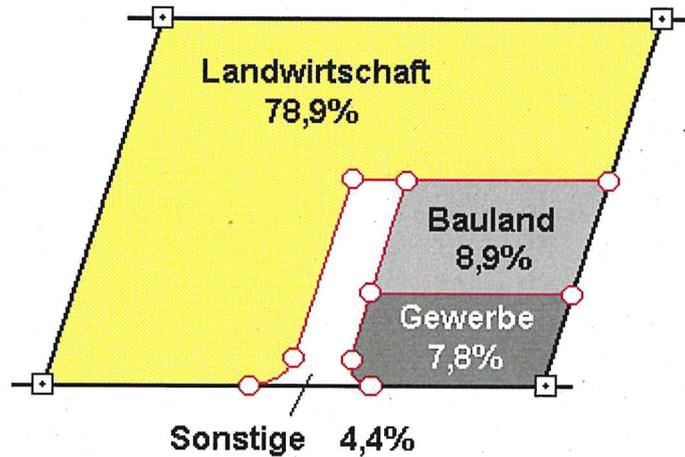
Abb. 6: Umsatz bebauter und unbebauter Grundstücke



4.2 Unbebaute Grundstücke

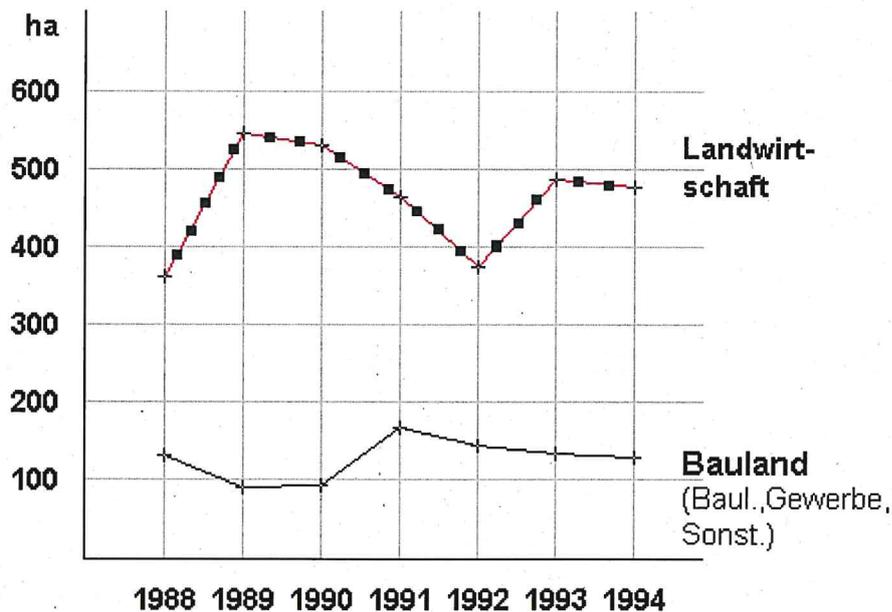
Die Abb. 6 zeigt, daß der Gesamtflächenumsatz bei den unbebauten Grundstücken deutlich über dem der bebauten Grundstücke liegt. Gleichzeitig ist aber auch festzustellen, daß die Entwicklung bei den unbebauten Grundstücken nicht kontinuierlich ist. Die Ursache dafür ist, daß das Marktgeschehen auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke sehr stark von der Landwirtschaft beeinflusst wird. Mit einem Anteil von 78,9 % am Gesamtflächenumsatz bildet sie - bezogen auf das Vorjahr - nahezu unverändert die größte Gruppe auf diesem Teilmarkt. Der Anteil der Baulandflächen ist um 1,8 % auf 8,9 % zurückgegangen, wogegen der Anteil der Gewerbeflächen um 0,9 % und der der sonstigen Flächen um 0,7 % leicht gestiegen ist (s. Abb. 7).

Abb. 7: Flächenanteile der veräußerten unbebauten Grundstücke



In der Abb. 8 ist der Umsatz der landwirtschaftlichen Flächen dem Umsatz von Baulandflächen gegenübergestellt. Hier wird deutlich, wie stark der Gesamtumsatz vom Umsatz der landwirtschaftlichen Flächen beeinflusst wird (s. auch Pkt. 3.1). Es ist auch zu erkennen, daß der Flächenumsatz beim Bauland ab 1991 rückläufig ist. Bei den landwirtschaftlichen Flächen hat sich der starke Aufwärtstrend nicht weiter fortgesetzt. Hier ist gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang um 2,3 % zu verzeichnen.

Abb. 8: Umsatz von Bauland und landwirtschaftlichen Flächen



4.2.1 Bauland für den Wohnungsbau

Im vorhergehenden Abschnitt wurde gezeigt, daß trotz des gestiegenen Anteils am Gesamtvertragsaufkommens der Flächenumsatz der Baulandflächen (insgesamt) rückläufig ist. Dies trifft gleichermaßen auch für den Geldumsatz zu.

In der Tab. 4 ist die Entwicklung des Flächen- und Geldumsatzes dargestellt. Es wird deutlich, daß sich die in den letzten Jahren doch recht erheblichen Zuwächse bei dem Geldumsatz im Berichtsjahr 1994 nicht fortsetzen.

Tab. 4: Flächen für Wohnungsbau, Gewerbe und öffentlichen Einrichtungen

Wohnbauland, Gewerbe, sonst. Flächen (z.B. öffentl. Einrichtungen)					
Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Änderung zum Vorj. (%)	Geldumsatz (Mio DM)	Änderung zum Vorj. (%)
1988	661	129,57		41,02	
1989	774	90,91	- 29,8	48,68	+ 18,7
1990	726	91,76	+ 0,9	46,98	- 3,5
1991	849	167,10	+ 82,1	61,81	+ 31,6
1992	918	143,49	- 14,1	75,05	+ 21,4
1993	1112	132,34	- 7,8	95,08	+ 26,7
1994	898	127,15	- 3,9	92,86	- 2,3

Betrachtet man die Baulandfläche für sich, sieht man, daß die Flächen für eine individuelle Bauweise den Umsatzschwerpunkt bilden. Hierzu zählen die Flächen für freistehende Einfamilien- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Der Umsatz von Flächen für den Geschoßwohnungsbau beinhaltet zum größten Teil Grundstücke für Eigentumswohnungen.

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

- Bauerwartungsland 25-40 % des Baulandwertes
- Rohbauland 40-80 % des Baulandwertes
- baureifes Land 100 % des Baulandwertes

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

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 den unbeeinflussten (bereinigten) Kauffällen. Nicht mit einbezogen sind auch Vertragsabschlüsse über Straßenland, öffentliche Grünflächen, Flächen der Versorgung usw.

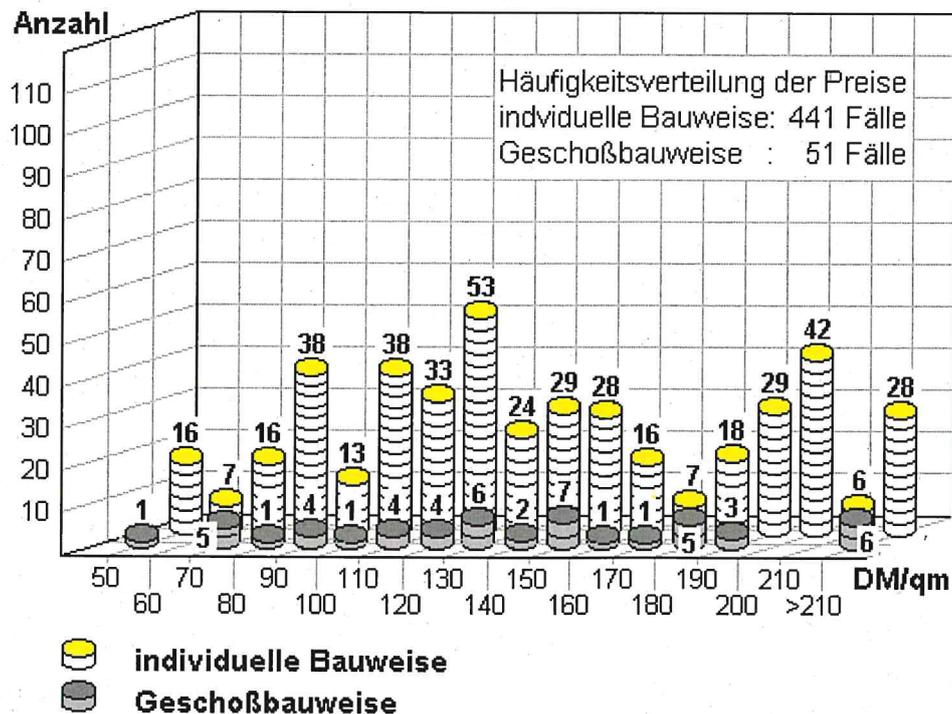
Der bereinigte Gesamtflächen- und Geldumsatz der ausgewerteten Grundstücke im Berichtsjahr 1994 ist aus der Tab. 5 ersichtlich.

Tab. 5: Wohnbaulandumsatz, eingeteilt nach Qualitätsstufen

Art	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio DM)
individuelle Bauweise	463	34,63	50,79
Geschoßbauweise	60	7,09	11,56
Bauerwartungsland	1	0,17	0,04
Rohbauland	6	1,35	1,35

Betrachtet man die Häufigkeitsverteilung der gezahlten Preise im Jahr 1994, so ist festzustellen, daß sich bei den Bodenwerten neben der mittleren Preisklasse 100,00 DM/m² bis 140,00 DM/m² eine gehobenere Preisklasse im Bereich 180,00 DM/m² bis 210,00 DM/m² gebildet hat. Dies ist darauf zurückzuführen, daß in einigen Städten und Gemeinden des Kreises Verkäufe überwiegend in dieser Preiskategorie lagen. In diesen Werten sind die Erschließungskosten nicht enthalten. Die Einzelverteilung ist in der Abb. 9 dargestellt.

Abb. 9: Häufigkeitsverteilung der Wohnbaulandpreise



Bei den Grundstücken für den Geschößwohnungsbau läßt sich nur eine bedingte Aussage machen, da lediglich 51 geeignete Kauffälle für die Auswertung vorliegen.

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 - 650 m² streut, und seit 1988 geringfügig gestiegen ist.

Tab. 6: Durchschnittliche Grundstücksgröße

Stadt / Gemeinde	1988 m ²	1989 m ²	1990 m ²	1991 m ²	1992 m ²	1993 m ²	1994 m ²
Ahlen	531(25)	493(27)	631(28)	552(20)	510(39)	533(60)	644(27)
Beckum	579(28)	592(45)	662(43)	579(54)	613(66)	607(104)	576(43)
Beelen	628(10)	589(8)	561(9)	615(14)	681(13)	591(23)	567(15)
Drensteinfurt	491(41)	518(30)	573(36)	537(54)	491(58)	542(58)	545(29)
Ennigerloh	567(7)	625(14)	570(13)	511(34)	547(20)	562(43)	606(32)
Everswinkel	450(15)	555(11)	472(12)	532(10)	610(38)	573(46)	543(51)
Oelde	522(23)	653(26)	617(25)	685(25)	612(16)	556(13)	628(13)
Ostbevern	665(24)	669(15)	699(10)	668(18)	639(24)	524(47)	660(30)
Sassenberg	623(33)	655(37)	640(42)	619(63)	605(44)	591(42)	671(24)
Sendenhorst	529(21)	651(8)	597(17)	553(20)	646(9)	624(13)	547(15)
Telgte	480(19)	529(58)	519(30)	507(24)	538(26)	636(23)	552(26)
Wadersloh	601(16)	564(30)	667(28)	698(9)	626(22)	632(33)	600(11)
Warendorf	463(53)	415(39)	560(32)	582(37)	496(73)	515(75)	505(97)
Kreis	538	561	605	580	566	568	571
Warendorf	(315)	(348)	(326)	(382)	(448)	(580)	(413)

() = Anzahl der untersuchten Fälle

In der nachfolgenden Tab. 7 sind für die einzelnen Gemeinden und deren Ortsteile die durchschnittlichen Baulandwerte - unterteilt in drei Lageklassen - dargestellt. Die Durchschnittswerte beinhalten nicht die Erschließungskosten oder eventuelle Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) bzw. Ausgleichsbeiträge nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz, d.h. sie sind beitrags- und erschließungskostenpflichtig.

Für das Berichtsjahr 1994 ist festzustellen, daß sich die in den letzten Jahren z.T. erheblichen Zuwächse bei den Baulandpreisen nicht weiter fortsetzten. In einigen Städten und Gemeinden sind, mit Ausnahme der guten Lagen (s. Abb. 10), kaum oder gar keine Veränderungen der Baulandpreise zu erkennen.

Allerdings ist zu beobachten, daß in der Randlage zur Stadt Münster die Preise tlw. noch gestiegen sind, wobei zu bemerken ist, daß hier nicht die Zuwächse der letzten Jahre erreicht wurden.

Tab. 7: Baulandrichtwerte, unterteilt nach Lageklassen

Gemeinde Ortsteil	Lageklassen								
	gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
	von DM	bis DM	Mittel DM	von DM	bis DM	Mittel DM	von DM	bis DM	Mittel DM
Ahlen	155	220	179	110	150	130	80	105	94
Dolberg	110	110	110	100	105	102	80	95	83
Vorhelm	100	120	118	85	95	88	60	80	72
Beckum	140	210	165	105	135	122	65	100	82
Neubeckum	120	145	133	105	115	111	65	100	82
Vellern	100	100	100	80	95	88	---	---	---
Beelen	80	85	83	60	75	66	---	---	---
Drensteinfurt	140	175	153	110	135	128	95	105	101
Ameke	---	---	---	75	80	78	---	---	---
Rinkerode	135	150	146	100	130	112	---	---	---
Walstedde	130	150	140	95	125	121	90	90	90
Ennigerloh	120	150	142	95	115	102	55	90	75
Enniger	80	90	83	65	75	70	---	---	---
Ostenfelde	80	100	90	60	75	73	---	---	---
Westkirchen	60	65	62	50	55	54	---	---	---
Everswinkel	140	190	160	100	135	107	95	95	95
Alverskirchen	95	100	98	80	90	83	---	---	---
Oelde	145	215	168	100	140	120	85	95	89
Lette	---	---	---	55	65	59	---	---	---
Stromberg	120	140	125	95	115	103	80	90	83
Sünninghausen	---	---	---	50	60	54	---	---	---
Ostbevern	105	130	120	70	100	88	70	70	70
Sassenberg	105	110	107	80	100	96	---	---	---
Füchtorf	---	---	---	70	80	75	---	---	---
Sendenhorst	140	160	149	115	135	126	100	110	103
Albersloh	135	150	142	110	130	130	---	---	---
Telgte	240	320	273	160	235	203	120	155	142
Westbevern	130	140	137	110	125	120	---	---	---
Wadersloh	90	100	93	75	85	80	---	---	---
Diestedde	60	65	63	50	55	54	---	---	---
Liesborn	85	100	90	65	80	75	60	60	60
Warendorf	170	230	187	130	165	148	60	125	101
Einen	---	---	---	80	90	85	---	---	---
Freckenhorst	95	140	112	75	90	81	---	---	---
Hoetmar	60	60	60	50	55	52	---	---	---
Milte	90	95	93	75	85	82	---	---	---
Müssingen	95	100	97	75	90	82	---	---	---

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

Die Tab. 7 zeigt ein nach Lageklassen gestaffeltes Preisspektrum der einzelnen Städte und Gemeinden. Mit dargestellt werden auch die Ortsteile, um die Preisentwicklung differenzierter aufzuzeigen.

Als Ergänzung zur Tab. 7 und zur besseren Übersicht sind in der Abb. 11 typische Baulandwerte mittlerer Lage bildlich dargestellt. Die Werte basieren auf den Bodenrichtwerten (siehe hierzu Pkt. 4.2.5). Wie zur Tab. 7 schon bemerkt, wird hier deutlich sichtbar, daß die Randlage zur Stadt Münster das Preisniveau - auch in den Ortsteilen- stark beeinflußt.

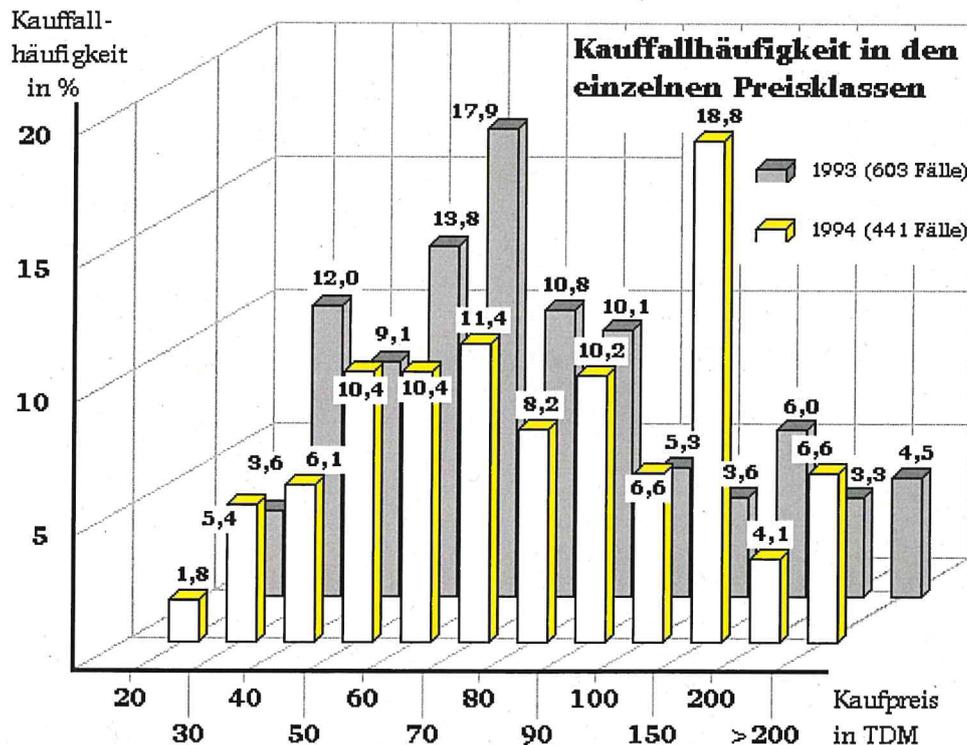
Abb. 11: Typische Baulandwerte für Gebiete mittlerer Lage
(Stichtag: 31.12.1994).

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

Einzelheiten können dem nachfolgenden Beispiel zur Bodenrichtwertkarte entnommen werden (s. Pkt. 4.2.5).

In der nachfolgenden Abb. 10 wird das absolute Preisgefüge von Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau der Jahre 1993 und 1994 dargestellt. Die Graphik zeigt die prozentualen Anteile der verkauften Wohnungsbaugrundstücke, eingeteilt nach gezahlten Grundstückskaufpreisen. Die überwiegende Anzahl der Kauffälle fällt in die Preisklasse 50 bis 100 TDM. Rund. 30 % aller Bauplätze kosteten bereits mehr als 100 TDM. Dies liegt darin begründet, daß in einigen Städten und Gemeinden überproportional viel 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. 10: Verteilung der Preise unbebauter Wohnbaugrundstücke (individuelle Bauweise)



Der durchschnittliche Kaufpreis für einen Bauplatz ergab sich mit 80.000 DM.

4.2.2 Gewerbeflächen

Der in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegene Umsatz bei den Gewerbeflächen setzte sich nicht weiter fort. Hier ist gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang von 3,1 % zu verzeichnen. Der hohe Umsatz im Vergleich zu den Jahren 1992 und früher läßt jedoch darauf schließen, daß der Kreis Warendorf als Gewerbestandort nach wie vor attraktiv ist.

Die in der Tab. 8 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 bzw. nur geringe Wertsteigerungen festgestellt wurden.

Tab. 8: Geld- und Flächenumsatz bei den Gewerbegrundstücken

	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Mittelwert *) DM/m ²	15,0	16,0	16,0	18,0	21,0	24,0	21,0
Flächen- umsatz (ha)	25,4	24,0	33,4	34,5	36,8	38,7	37,5
Geldum- satz Mio. DM	3,7	3,8	5,3	6,1	7,9	10,3	8,2

*) ohne Erschließungskosten

**) tlw. mit Erschließungskosten

4.2.3 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Der Umsatz bei den landwirtschaftlichen Grundstücken schwankte in den letzten Jahren sehr. Umsatzsteigerungen und -rückgänge waren zum Teil sehr beachtlich. Der Aufwärtstrend des Jahres 1993 hat sich im Berichtsjahr 1994 nicht fortgesetzt. Der Flächenumsatz ist um 12,0 % und der Geldumsatz um 9,6 % zurückgegangen. Der durchschnittlich erzielte Preis für Ackerland ist gegenüber dem Vorjahr um 2,8 % auf 4,05 DM/m² gestiegen.

Dabei ist festzustellen, daß die Preise im Kreis Warendorf je nach Lage, Größe und Bodenqualität zwischen 2,50 DM/m² und 6,00 DM/m² schwanken. Entsprechend der Bodenqualität sind die Preise im Nordkreis auf einem höheren Niveau als im Südkreis. Dies ist darin begründet, daß sich die leichteren Böden im Nordkreis für Sonderanbaukulturen (z.B. Spargel) besser eignen.

Die Umsatzentwicklung ist in der Tab. 9 dargestellt. Die Abb. 12 zeigt die aus Verkäufen ermittelten Richtwerte für landwirtschaftliche Flächen in den einzelnen Gemeinden.

Tab. 9: Flächen- und Geldumsatz landwirtschaftlicher Grundstücke
(ohne Forstflächen)

	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Anzahl der Verträge	136	148	108	95	84	80	89
Mittelwert DM/m²	3,68	3,64	3,99	3,80	3,83	3,94	4,05
Flächenumsatz (ha)	323,9	446,1	321,8	351,9	256,2	346,0	304,6
Geldumsatz (Mio.DM)	11,9	16,3	12,8	13,4	9,8	13,6	12,3

Abb. 12: Richtwerte für Ackerland im Kreis Warendorf
(Stichtag: 31.12.1994)

Angaben in DM/m²

Neben dem Markt für reine landwirtschaftliche Flächen hat sich im Südkreis ein Markt entwickelt, der sehr stark durch die Zementindustrie geprägt ist. Preisbestimmend sind hier die Gesteinsvorkommen, aber auch die besonderen Einflüsse durch Grundstückstausch bzw. durch Umsiedlung von landwirtschaftlichen Betrieben. Der Mittelwert für diese Flächen liegt im Jahre 1994 bei 11,00 DM/m².

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.

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 6 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 1,40 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 2,5 und 3,5% vom Bodenpreis. 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 Gewerbegrundstücke konnte nicht abgeleitet werden, da die Zahl der Vertragsabschlüsse für eine Auswertung zu gering ist.

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

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

Tab. 10: Erbbaurechtsgeber

Jahr	Erbbaurechtsgeber					Anz.
	Kirche	Privataussteller	Kommune	Wohnbau-gesellsch.	Sonstige	
1988	28	19	11	7	1	66
1989	17	29	31	2	--	79
1990	14	24	19	1	--	58
1991	54	47	39	--	--	140
1992	23	15	17	--	--	55
1993	38	26	14	--	--	78
1994	28	38	23	--	--	89

4.2.5 Bodenrichtwerte

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

Das Bodenrichtwertgrundstück hat im Kreis Warendorf eine nahezu rechteckige Form, eine mittlere Größe von 700 m² und eine max. Grundstückstiefe von 40 m. Es soll 2-geschossig bebaubar und wegen der Belichtung der in der Regel zum Garten hin gelegenen Wohnräume zur südlichen Himmelsrichtung ausgerichtet sein.

Die Bodenrichtwerte enthalten grundsätzlich keine Erschließungskosten und sonstige Beiträge, d.h. bei den Richtwerten handelt es sich um sog. beitragspflichtige Bodenpreise. Werden die Grundstücke jedoch überwiegend erschließungsbeitragsfrei verkauft, sind Richtwerte für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke angegeben. Diese Werte sind in der Karte in Klammern gesetzt bzw. sind die entsprechenden Gebiete durch Umringlinien begrenzt.

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

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

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

Die Bodenrichtwerte sind in der Bodenrichtwertkarte dargestellt. Eine Abgrenzung der Bodenrichtwertgebiete ist nicht vorgenommen, vielmehr ist in den Grenzbereichen von Fall zu Fall zu prüfen, welcher Richtwert (ggf. Zwischenwert) anzunehmen ist.

Abb. 13: Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte (Stichtag: 31.12.1994)
(Kartengrundlage: Verkleinerung der Deutschen Grundkarte 1:5000)

Erläuterungen zu Schreibweise:

B = baureifes Land	R = Rohbauland
E = Bauerwartungsland	W = Wohnbaufläche
MI = Mischgebiet	GE = Gewerbegebiet
I/II = Geschößhöhe	

Beispiel:

$\frac{160}{\text{BW - II}}$

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

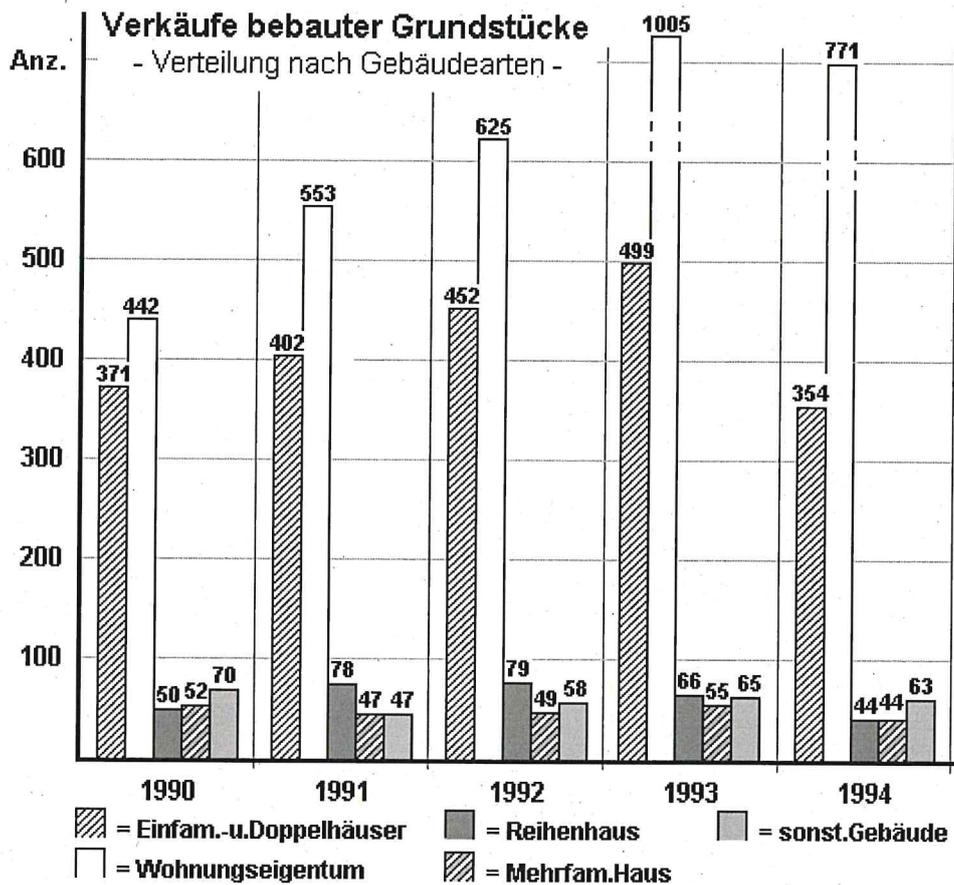
160,--DM/m² baureifes Land als Wohnbaufläche mit bis zu 2-geschossiger Bauweise bzw. 200,--DM/m² erschließungsbeitragsfrei als Wohnbaufläche mit bis zu 2-geschossiger Bauweise.

4.3 Bebaute Grundstücke

4.3.1 Gesamtüberblick

Ausgewertet wurden Kauffälle über Einfamilien-, 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. 14 sind diese Kauffälle mit den sonstigen Gebäuden erfaßt.

Abb. 14: Verteilung nach Gebäudearten



Betrachtet man den Teilmarkt der Gebäude mit ausschließlicher Wohnnutzung, so ist zu erkennen, daß bei Einfamilien- und Doppelhäusern die Zahl der Kauffälle bis 1993 eine steigende Tendenz aufwies. Die Zahl der Kauffälle bei Mehrfamilienhäusern ist im gleichen Zeitraum nahezu unverändert. Für das Berichtsjahr 1994 ist festzustellen, daß analog dem allgemeinen Rückgang des Vertragsaufkommens, auch die Fallzahlen bei den einzelnen Gebäudearten rückläufig sind.

Wie auch in den Jahren davor, bildet das Wohnungseigentum mit 60,4 % den größten Anteil der Kauffälle. Hier spielen allerdings die Investitions-

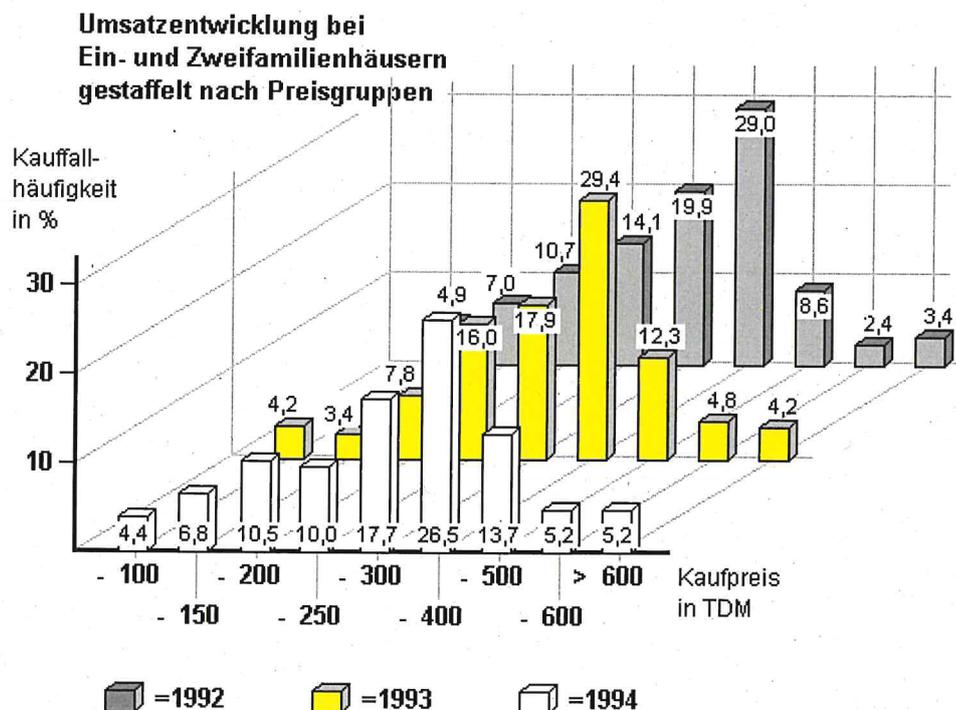
überlegungen von Kapitalanlegern eine nicht unbedeutende Rolle, wogegen bei Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Eigentumswohnungen werden sowohl von Kapitalanleger wie auch von Selbstnutzer gleichermaßen erworben. Die hohe Zahl der Kauffälle macht die große Nachfrage auf diesem Teilmarkt sehr deutlich.

4.3.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Um einen Einblick in das Marktgeschehen bei den Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern zu bekommen, wurden die Kauffälle in Preisklassen eingeteilt. Die Abb. 15 zeigt die Häufigkeitsverteilung der Kauffälle. Wie beim Teilmarkt *Unbebaute Grundstücke* ist gleichermaßen erkennbar, daß auf dem Immobilienmarkt für die sog. "gebrauchten Objekte" der Trend zu höheren Kaufpreisen geht.

Abb. 15 Häufigkeitsverteilung der gezahlten Kaufpreise für Grundstücke mit Einfamilien- und Zweifamilienhäuser



Eine Aufschlüsselung auf die einzelnen Gemeinden für die Jahre 1993 und 1994 kann der folgenden Tab. 11 entnommen werden.

Tab. 11: Kauffälle bebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke aufgeschlüsselt nach Gemeinden (bereinigte Fälle)

Stadt / Gemeinde	Jahr	Ges. Anz.	Preisklassen					
			bis 250 TDM		250 - 400 TDM		über 400 TDM	
			Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Ahlen	1993	60	17	28	27	45	16	27
	1994	43	17	40	14	32	12	28
Beckum	1993	49	22	45	22	45	5	10
	1994	35	15	43	13	37	7	20
Beelen	1993	1	-	-	1	100	-	-
	1994	1	1	100	-	-	-	-
Drensteinfurt	1993	18	5	28	8	44	5	28
	1994	15	8	54	5	33	2	13
Ennigerloh	1993	27	9	33	14	52	4	15
	1994	19	8	42	9	47	2	11
Everswinkel	1993	7	1	14	3	43	3	43
	1994	10	2	20	5	50	3	30
Oelde	1993	40	11	28	22	55	7	17
	1994	20	5	25	12	60	3	15
Ostbevern	1993	9	4	45	2	22	3	33
	1994	4	1	25	1	25	2	50
Sassenberg	1993	21	6	29	14	67	1	4
	1994	11	4	36	3	28	4	36
Sendenhorst	1993	17	4	24	4	24	9	52
	1994	17	6	35	6	35	5	30
Telgte	1993	22	3	14	8	36	11	50
	1994	20	2	10	10	50	8	40
Wadersloh	1993	22	8	36	14	64	-	-
	1994	13	3	23	8	62	2	15
Warendorf	1993	64	22	34	30	47	12	19
	1994	41	7	17	24	59	10	24
Gesamtkreis	1993	357	112	31	169	47	76	21
	1994	249	79	32	110	44	60	24

Tab. 12: Flächen- und Preisumsatz bebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke nach Gemeinden aufgeteilt (bereinigte Fälle)

Stadt / Gemeinde	1993			1994		
	Anzahl	Flächenumsatz ha	Preisumsatz Mio DM	Anzahl	Flächenumsatz ha	Preisumsatz Mio DM
Ahlen	60	6,0	20,4	43	3,2	13,9
Beckum	49	3,4	13,6	35	2,9	9,7
Beelen	1	0,06	0,3	1	0,08	0,2
Drensteinfurt	18	4,4	6,1	15	1,9	4,1
Ennigerloh	27	2,7	8,1	19	2,0	5,3
Everswinkel	7	0,5	2,9	10	1,4	3,5
Oelde	40	9,4	13,3	20	1,3	6,2
Ostbevern	9	1,1	3,0	4	0,6	1,9
Sassenberg	21	28,4	6,2	11	1,3	4,7
Sendenhorst	17	4,0	7,1	17	1,2	5,6
Telgte	22	3,0	9,2	20	2,9	9,2
Wadersloh	22	6,2	6,3	13	4,4	4,1
Warendorf	64	5,2	20,0	41	3,6	13,9
Kreis Warendorf	357	74,3	116,5	249	26,8	82,3

4.3.3 Wohnungseigentum

Wie unter Pkt. 3.2 schon bemerkt, hat der Teilmarkt "Eigentumswohnungen" in den letzten Jahren erheblich an Umfang und Bedeutung gewonnen (s. Abb. 3 u. Tab.13). 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. Des Weiteren 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. 13 ersichtlich. Hier wird deutlich, daß die in den letzten Jahren steigende Zahl der Umwandlungen sich in 1994 nicht fortsetzte. Die Fallzahlen haben sich gegenüber dem Vorjahr mehr als halbiert.

Tab. 13: Verteilung nach Verkaufsarten, Gesamtgeld- und Flächenumsatz

Jahr	Erstverkauf		Wiederverkauf		Umwandl.		Geldumsatz Mio. DM	Flächenumsatz ha	Kauffälle (gesamt)
	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%			
1990	155	35,1	277	62,7	10	2,2	66,3	7,40	442
1991	249	45,0	291	52,6	13	2,4	94,0	7,93	553
1992	240	38,4	354	56,6	31	5,0	116,9	10,24	625
1993	460	45,8	442	44,0	103	10,2	200,4	14,18	1005
1994	385	49,9	336	43,6	50	6,5	165,8	12,17	771

Bei der Preisentwicklung auf dem Wohnungseigentumsmarkt ist wie bei den Ein- und Zweifamilienhäusern eine Zunahme der Kauffälle in den höheren Preisklassen erkennbar.

Tab. 14: Kauffallhäufigkeit in den einzelnen Preisklassen

Erstverkauf

Kaufpreis DM	1990		1991		1992		1993		1994	
	Anz.	%								
bis 150.000	44	28,4	44	17,7	19	7,9	31	6,8	12	3,1
bis 200.000	67	43,2	98	39,4	61	25,4	108	23,5	87	22,6
bis 250.000	32	20,6	80	32,1	102	42,5	151	32,8	114	29,6
bis 300.000	10	6,5	23	9,2	43	17,9	123	26,7	115	29,9
> 300.000	2	1,3	4	1,6	15	6,3	47	10,2	57	14,8

Tab. 15: Kauffallhäufigkeit in den einzelnen Preisklassen

Wiederverkauf

Kaufpreis DM	1990		1991		1992		1993		1994	
	Anz.	%								
bis 150.000	193	69,7	184	63,2	200	56,5	194	43,9	135	40,2
bis 200.000	60	21,6	66	22,7	95	26,8	120	27,1	107	31,8
bis 250.000	18	6,5	28	9,6	31	8,8	90	20,4	53	15,8
bis 300.000	3	1,1	4	1,4	19	5,4	27	6,1	23	6,8
> 300.000	3	1,1	9	3,1	9	2,5	11	2,5	18	5,4

Als Wertmaßstab bei Eigentumswohnungen dient üblicherweise das Verhältnis Preis pro Quadratmeter Wohnfläche. Preisbeeinflussend ist der Bodenwert, die Wohnungsgröße, die Bauweise und Ausstattung der Gebäude und das Wohnumfeld. Die folgende tabellarische Übersicht zeigt, bezogen auf den Gesamtkreis, die Entwicklung der Preise pro Quadratmeter Wohnfläche.

Tab. 16: Entwicklung der Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche

Erstverkauf

Jahr	Kaufpreis DM/m ²			Anz. der Fälle	Preis- umsatz Mio. DM	Umsatz je Kauf- fall Mio. DM
	von	bis	Mittel			
1990	1610	2816	2377	50	9,0	0,180
1991	1600	3194	2556	82	15,6	0,191
1992	1950	3423	2665	68	14,1	0,208
1993	1828	3942	3183	203	45,1	0,222
1994	2313	4283	3269	159	43,5	0,273

Tab. 17: Entwicklung der Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche

Wiederverkauf

Jahr	Kaufpreis DM/m ²			Anz. der Fälle	Preis- umsatz Mio. DM	Umsatz je Kauf- fall Mio. DM
	von	bis	Mittel			
1990	909	2640	1750	57	7,9	0,138
1991	970	3305	1939	40	6,1	0,152
1992	714	3339	1853	56	7,6	0,136
1993	1060	3695	2226	62	10,8	0,175
1994	1002	3217	1821	44	6,5	0,148

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. 18 dargestellt.

Tab. 18: Preise im Jahre 1994

Stadt / Gemeinde	Kaufpreis DM/m ²			Anz. der Fälle
	von	bis	Mittel	
Ahlen	2720	3274	2996	10
Beckum	2313	3720	3387	49
Ennigerloh	2880	3363	3122	11
Oelde	2980	3504	3196	13
Telgte	2431	4078	3401	28
Warendorf	2928	4283	3484	14

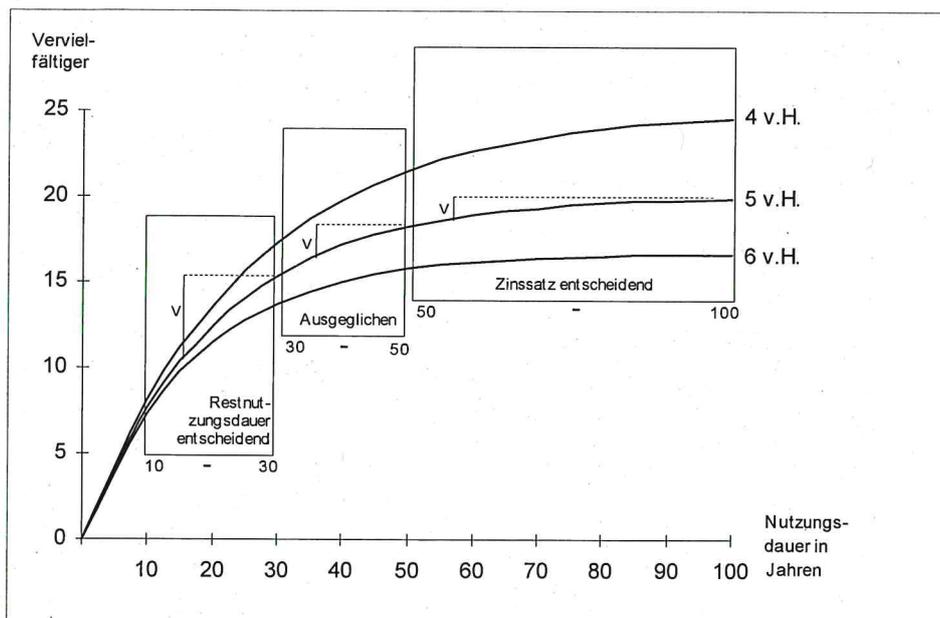
Die Angaben zu den Tab. 16 - 18 wurden aus besonders ausgesuchten Kaufverträgen mit detaillierten Angaben zu den einzelnen Objekten abgeleitet.

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. 16 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. 16: 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. 19 aufgeführten Liegenschaftszinsen zutreffend.

Tab. 19: Liegenschaftszinsen im Kreis Warendorf

Gebäudetyp	Liegenschaftszins
Einfamilienhaus	3 bis 3,5 %
Mehrfamilienhaus	4 bis 5,0 %
gemischt genutzte Gebäude (bis 50 % gewerblich)	4,5 bis 6,0 %
gewerblich genutzte Gebäude	6 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. 20: Gebührenbeispiele

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

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

5.2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten

Die im Abschnitt 4.2.5 beschriebenen Bodenrichtwertkarten sind öffentlich und können von jedermann eingesehen werden. Die Karten sind auf der Grundlage der Deutschen Grundkarte (DGK 5) im Maßstab 1:5000 erstellt, und können gegen eine Gebühr von 36,--DM pro Blatt erworben werden. Kartenausschnitte sind gegen eine Gebühr ab 20,--DM (z.B. im Format DIN A4) zu erhalten.

5.3 Bescheinigungen und Auskünfte

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

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Kreis Warendorf
Waldenburger Straße 2
48231 Warendorf
Zimmer 458
Tel. 02581 / 532454 oder 532458