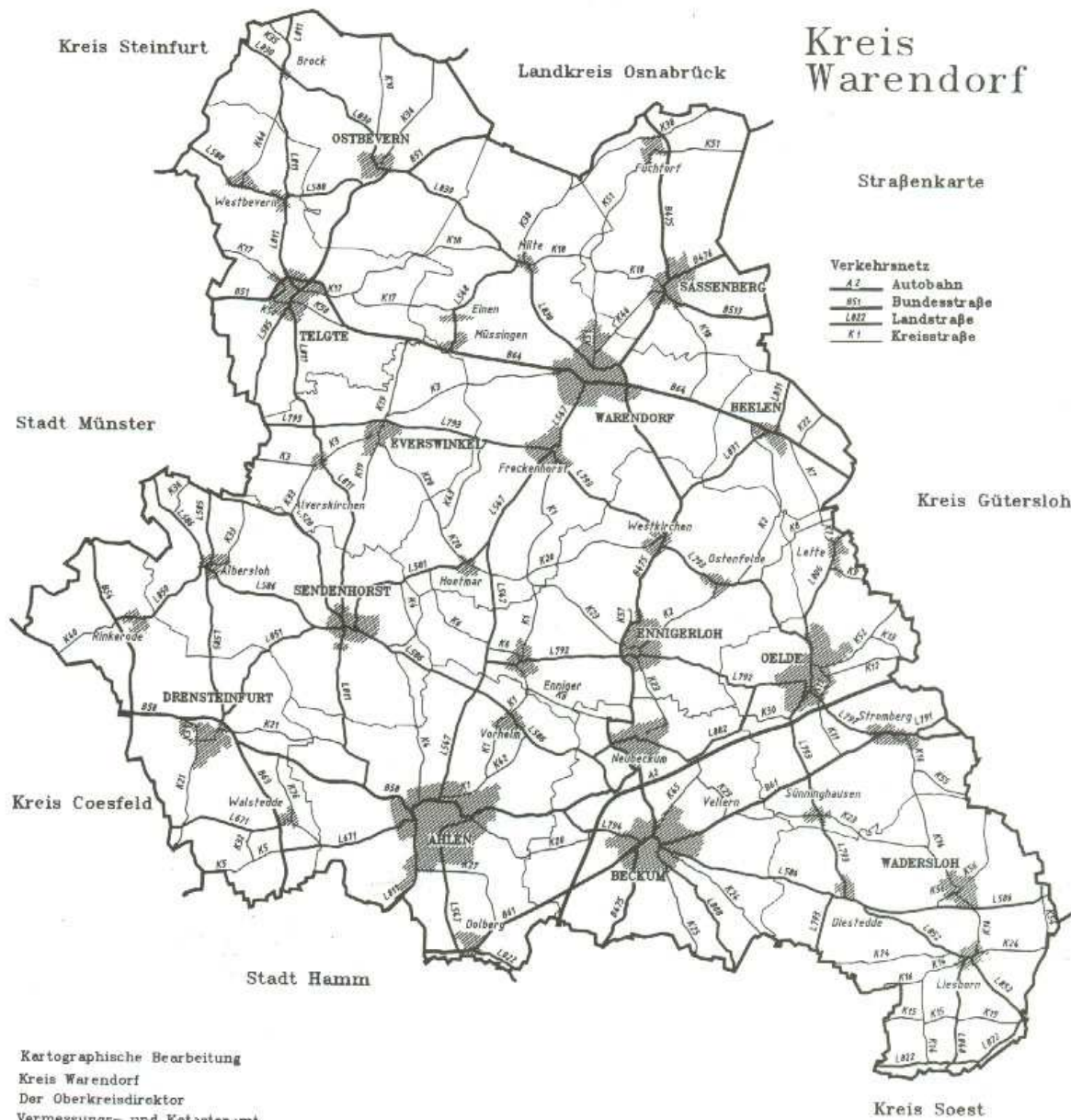




Gutachterausschuß

für Grundstückswerte
im Kreis Warendorf



Kartographische Bearbeitung
Kreis Warendorf
Der Oberkreisdirektor
Vermessungs- und Katasteramt

Marktbericht 1997

Grundstücksmarktbericht für den Kreis Warendorf 1997

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

Bearbeitung: Dipl.Ing. Dieter Große-Sudhues

Druck: Kreis Warendorf

Gebühr: 30,-- DM pro Exemplar

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

Inhaltsverzeichnis

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

Vorwort

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

Das Datenmaterial basiert weitgehend auf ausgewerteten Grundstückskaufverträgen, die dem Gutachterausschuß von den Notaren zur Verfügung gestellt werden müssen.

Der Bericht wendet sich zum einen an die freiberuflichen Sachverständigen für Grundstückswerte, an Banken und Versicherungen sowie an sonstige mit der Grundstücksbewertung befaßte Personen und Institutionen. Er richtet sich aber auch an die öffentlichen Verwaltungen, an die Kommunalpolitiker und die Wirtschaft, die Daten über den Grundstücksmarkt als Entscheidungsgrundlage für Planungen und Investitionen benötigen.

Nicht zuletzt wendet er sich an die interessierte Öffentlichkeit.

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

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

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



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

1. Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

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

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

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

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

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

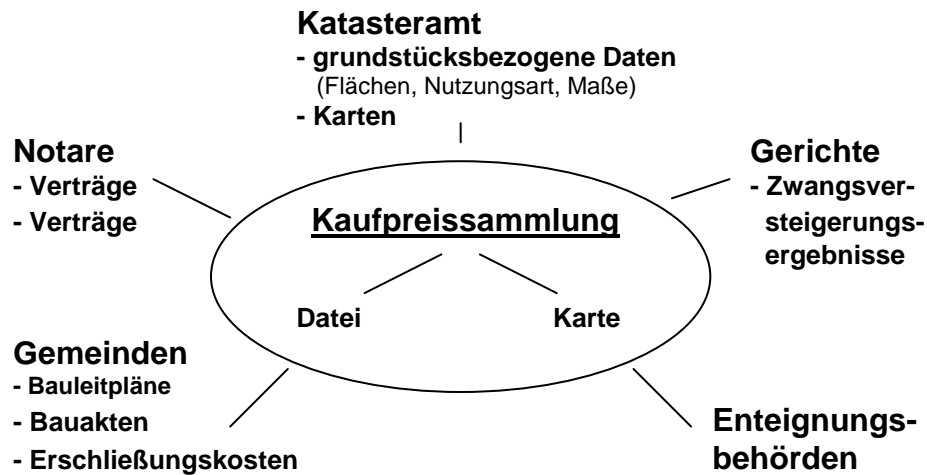
Zu den wesentlichen Aufgaben der Geschäftsstelle zählen:

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

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

Die Kaufpreissammlung besteht aus der Kaufpreissammlung und einer Kaufpreiskarte. Die Kartei 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 Tab. 1 zeigt die Aufgabenschwerpunkte der Geschäftsstelle.

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

Jahr	Verträge*)	Gutachten	Auskünfte
1990	2732	87	1075
1991	2851	108	941
1992	3237	103	987
1993	4055	77	980
1994	3350	84	1205
1995	3340	71	1130
1996	3708	77	1200
1997	3200	70	1200

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

Die Zahl der im Berichtsjahr 1997 eingesandten Kaufverträge bzw. der erstatteten Gutachten hat sich gegenüber dem Vorjahr verringert. Bei erstatteten Gutachten liegt der Anteil der bebauten Grundstücke bei etwa 83% und der Anteil der unbebauten Grundstücke bei etwa 17%. Antragsteller sind Privatpersonen zu 62 %, Gerichte zu 21 % und andere Behörden zu 16 %. Der Anteil der Privatpersonen bzw. der Gerichte ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen, wogegen der Anteil der anderen Behörden sich halbiert hat. Die gegenüber dem Berichtsjahr 1996 abweichenden Zahlen sind in der Übernahme der Verträge begründet, die nach Fertigstellung des Marktberichtes für 1996 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 Verkehrsverbindungen (Bundesbahn, Autobahn, Bundes- und Landstraßen). Die unmittelbar benachbarten Regionen - Hamm, Münster, Osnabrück, Bielefeld - wirken sich positiv auf alle Wirtschaftsbereiche aus.

Im Kreisgebiet leben rd. 275.000 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 km ²	Einwohner / km ²	Steuerkraftmeßzahl (DM/Einw.)
Ahlen	55.813	123,13	453,3	933,7
Beckum	38.300	111,37	343,9	1.295,4
Beelen	5.943	31,17	190,7	1.013,0
Drensteinfurt	13.445	106,39	126,4	863,3
Ennigerloh	20.614	125,11	164,8	1.056,7
Everswinkel	8.961	68,71	130,4	1.012,3
Oelde	29.057	102,67	283,0	1.491,6
Ostbevern	8.987	89,00	101,0	729,5
Sassenberg	12.367	78,02	158,5	1.010,8
Sendenhorst	12.497	96,64	129,3	1.318,7
Telgte	18.713	90,27	207,3	845,9
Wadersloh	13.040	117,03	111,4	788,7
Warendorf	37.526	176,25	212,9	1.164,0
Kreis Warendorf	275.263	1315,76	209,2	1.086,3

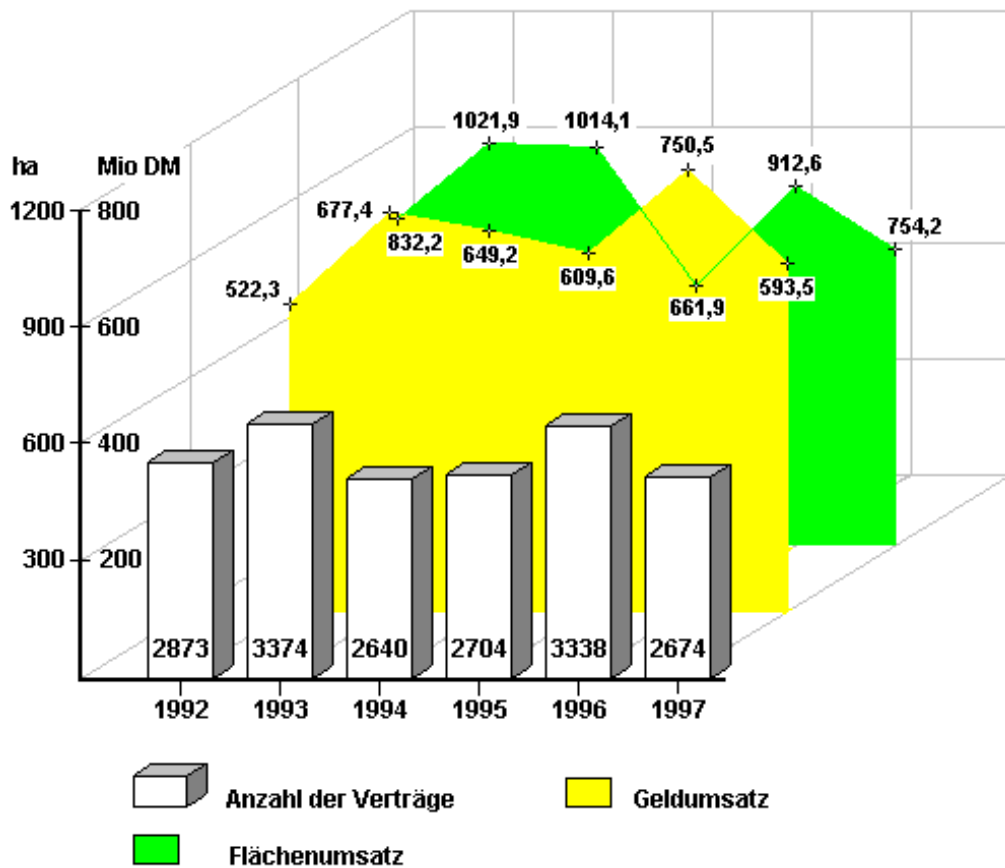
Stand: 30.6.1997

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



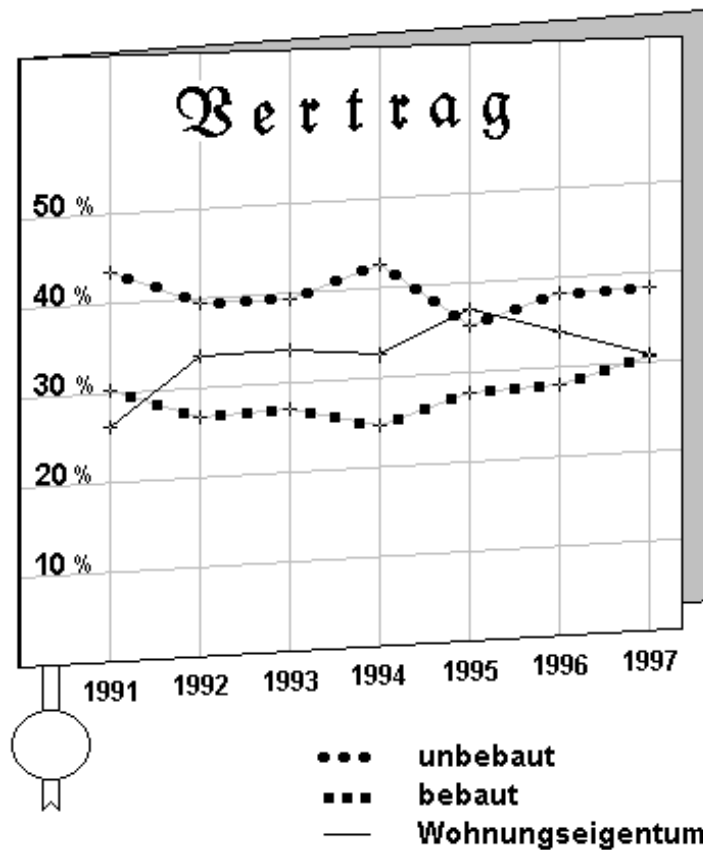
Die starken Umsatzzuwächse aus dem Vorjahr setzen sich im Berichtsjahr 1997 nicht fort. Wie die Graphik zeigt, sind die Umsatzzahlen etwa auf das Niveau von 1995 zurückgegangen. So haben sich der Geldumsatz um 20,9 %, der Flächenumsatz um 17,4 % und die Zahl der Kauffälle um 19,9 % verringert.

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

3.2 Entwicklung der Vertragsabschlüsse

Bei den Anteilen der einzelnen Teilmärkte am Gesamtvertragsaufkommen hat sich die im Vorjahr einsetzende Entwicklung grundsätzlich fortgesetzt. Der Anteil der Kaufverträge von bebauten Grundstücken hat sich geringfügig um 0,3 % auf 38,5 % erhöht. Die Entwicklung bei den bebauten Grundstücken und bei den Eigentumswohnungen verläuft weiter gegenläufig. So erhöht sich der Anteil der bebauten Grundstücke um 2,7 % auf 30,7 % und der der Eigentumswohnungen verringert sich um 3,0 % auf 30,8 %.

Abb. 3: Prozentuale Anteile der Teilmärkte am Vertragsaufkommen



3.3 Verteilung der Kaufverträge nach Gemeinden

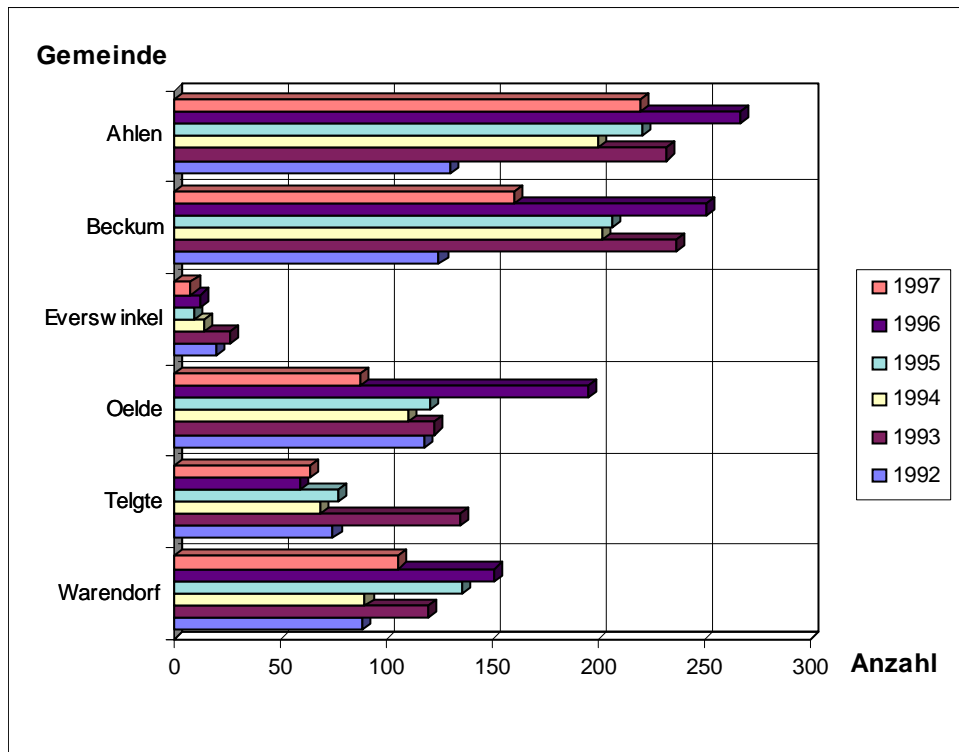
Die Entwicklung des Vertragsaufkommens in den einzelnen Städten und Gemeinden ist aus der Tab. 3 ersichtlich. Nach wie vor liegt die Zahl der Vertragsabschlüsse im Südkreis über der im Nordkreis. Es ist aber auch zu erkennen, daß der Rückgang der Kauffälle im Nordkreis nicht so deutlich ist, wie im Südkreis.

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

Tab. 3: Kaufverträge in den Städten und Gemeinden

Stadt / Gemeinde	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	Verträge / 100 Einw. 1996
Ahlen	371	431	607	448	502	627	500	0,896
Beckum	375	425	564	417	422	527	423	1,104
Beelen	48	40	73	57	55	58	41	0,690
Drensteinfurt	135	142	179	109	130	198	207	1,540
Ennigerloh	192	199	303	203	147	223	179	0,868
Everswinkel	77	112	133	128	104	76	68	0,759
Oelde	299	266	292	242	276	396	255	0,878
Ostbevern	66	122	151	116	122	123	157	1,747
Sassenberg	139	376	145	131	131	159	150	1,213
Sendenhorst	69	82	101	93	97	146	76	0,608
Telgte	204	178	270	195	194	234	194	1,037
Wadersloh	69	113	140	98	121	135	85	0,652
Warendorf	326	387	416	403	403	436	339	0,903
Kreis Warendorf	2.370	2.873	3.374	2.640	2.704	3.338	2.674	0,971
Änderung zum Vorjahr in %	+11,1	+21,2	+17,4	-21,8	+2,4	+23,4	-19,9	

Abb. 4: Verkäufe von Eigentumswohnungen

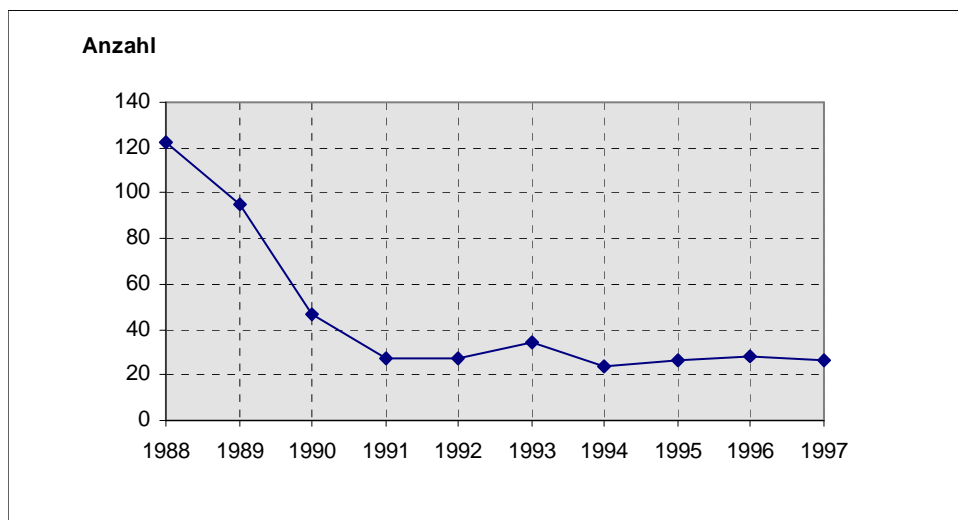


3.4 Arten des Erwerbs

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 26 Fälle im Jahr 1997 zurückgegangen.

Abb. 5: Zwangsversteigerungen im Kreis Warendorf



4. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

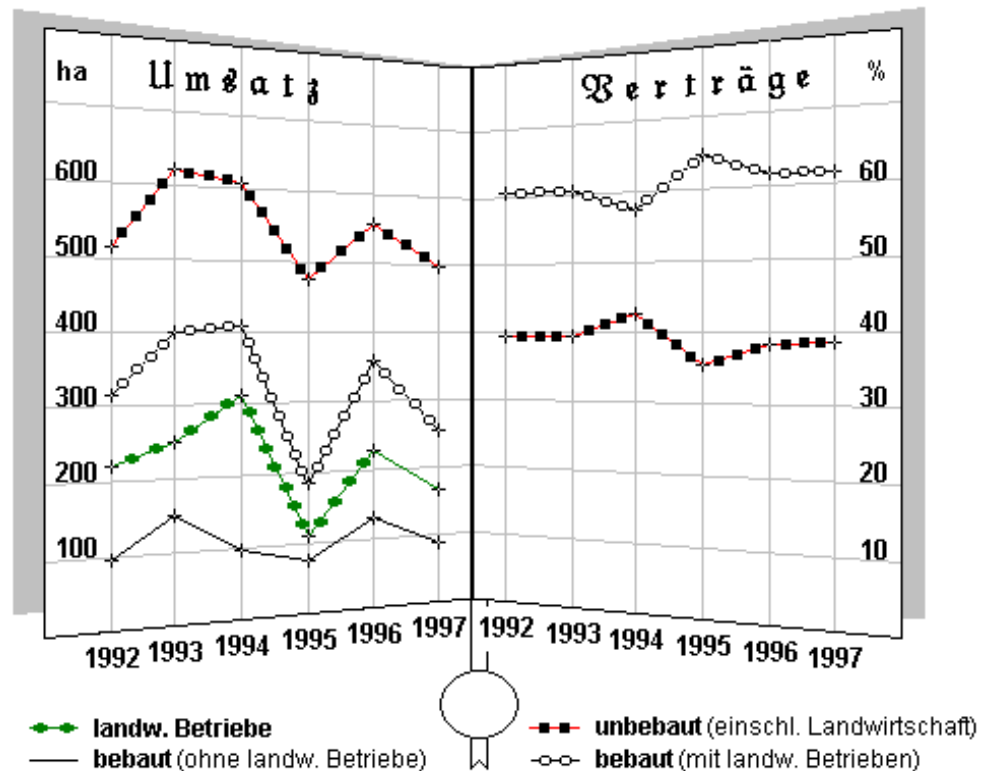
4.1 Allgemeines

Vergleicht man die Entwicklung der Teilmärkte von unbebauten und bebauten Grundstücken (einschließlich Wohnungseigentum), ist dies nur unter Berücksichtigung des Umsatzes im Bereich der Landwirtschaft möglich. Die Marktentwicklung ist im einzelnen aus den Abb. 6 bis 8 ersichtlich. Festzustellen ist, daß sich die Vorjahr verzeichneten Zuwächse nicht weiter fortsetzen. So ist bei den unbebauten Grundstücken (einschl. der landwirtschaftlichen Flächen) ein Umsatzrückgang von 10,2 %, und bei den bebauten Grundstücken (einschl. der bebauten landwirtschaftlichen Hofstellen) ein Umsatzrückgang von 28,5 % zu verzeichnen. Bei den bebauten Grundstücken sind die landwirtschaftlichen Hofstellen (einschl. bewirtschafteter Fläche) und die sonstigen im Außenbereich liegenden bebauten Grundstücke zu etwa 2/3 und die übrigen bebauten Grundstücke zu etwa 1/3 enthalten.

Bei der Zahl der Vertragsabschlüsse sind die prozentualen Anteile am Gesamtvertragsaufkommen gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Der Anteil der bebauten Grundstücke (einschl. der landwirtschaftlichen Betriebe) liegt bei 61,5 % und der Anteil der unbebauten Grundstücke bei 38,5 %.

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

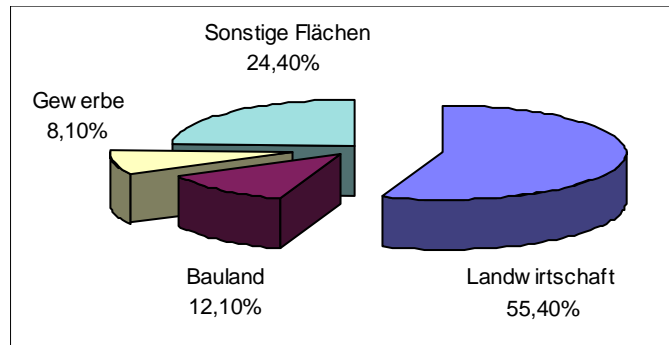
Abb. 6: Umsatz bebauter und unbebauter Grundstücke



4.2 Unbebaute Grundstücke

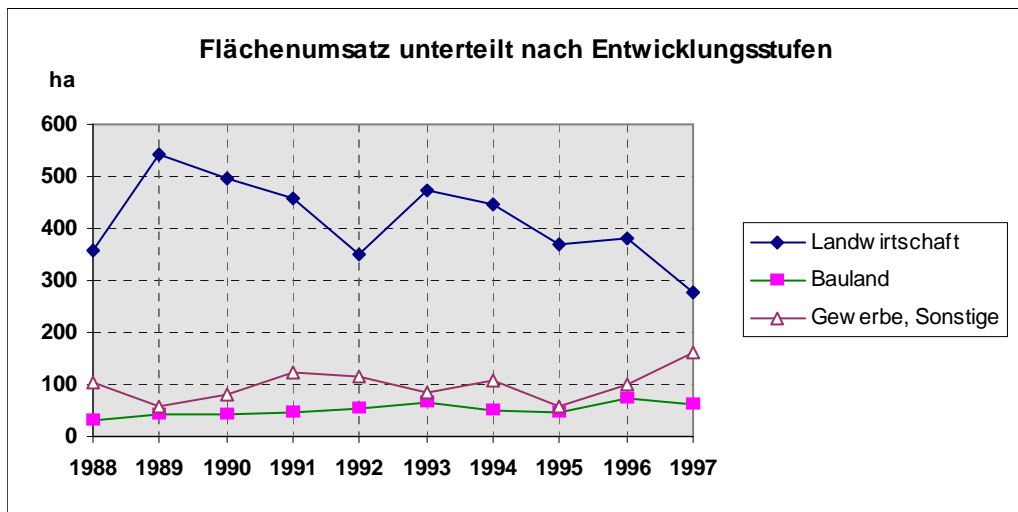
Die Abb. 6 zeigt, daß der Gesamtflächenumsatz bei den unbebauten Grundstücken deutlich über dem der bebauten Grundstücke liegt. Gleichzeitig ist auch festzustellen, daß die Entwicklung bei den unbebauten Grundstücken nicht kontinuierlich ist. Die Ursache liegt im starken Einfluß, den die Landwirtschaft auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke ausübt. Mit einem Anteil von 55,4 % am Gesamtflächenumsatz bildet sie nach wie vor die größte Gruppe auf diesem Teilmarkt. Die Baulandflächen haben einen Anteil von 12,1 %, die Gewerbeflächen einen Anteil von 8,1 % und die sonstigen Flächen einen Anteil von 24,4 % am Gesamtflächenumsatz. Die sonstigen Flächen beinhalten insbesondere die Flächen für Verkehr, Versorgung und den Gemeinbedarf (s. Abb. 7).

Abb. 7: Flächenanteile der veräußerten unbebauten Grundstücke



Die Entwicklung des Flächenumsatzes der Grundstücksarten Fläche für die Landwirtschaft (unbebaut), für die Wohnbebauung und übrigen Flächen (Gewerbe, Verkehr, Gemeinbedarf) ist aus der Abb. 8 ersichtlich. Der Einfluß der Landwirtschaft wird hier sehr deutlich. Zu erkennen ist auch der Umsatzrückgang bei den Flächen für die Landwirtschaft bzw. für die Wohnbebauung. Der Umsatz der übrigen Flächen ist im Berichtsjahr sehr stark durch den Umsatz von Flächen für den Verkehr und dem Gemeinbedarf beeinflusst.

Abb. 8: Umsatz von Bauland und landwirtschaftlichen Flächen

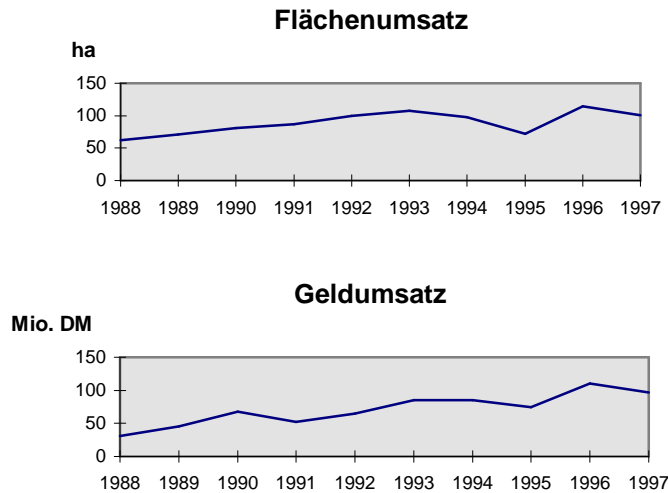


4.2.1 Bauland für den Wohnungsbau

Wie im vorhergehenden Abschnitt schon bemerkt, ist der Umsatz bei den Baulandflächen (Wohnbau und Gewerbe) gegenüber dem Vorjahr zurück gegangen. Dies trifft gleichermaßen für den Flächen- und Geldumsatz zu.

Die Entwicklung des Flächen- und Geldumsatzes ist in der Abb. 9 dargestellt.

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



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

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

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

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

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

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

die nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Einflüsse beeinflusst sind.

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

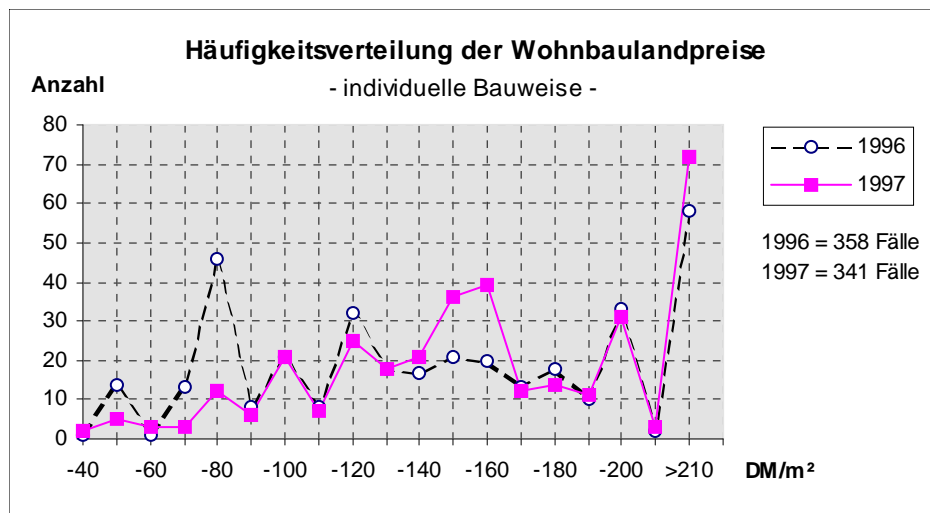
Der bereinigte Gesamtflächen- und Geldumsatz der ausgewerteten Grundstücke im Berichtsjahr 1997 ist aus der Tab. 4 ersichtlich.

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

Art	Anzahl	Flächenum-satz (ha)	Geldumsatz (Mio DM)
individuelle Bauweise	468	33,39	60,08
Geschoßbauweise	29	2,94	5,53
Bauerwartungsland	14	13,37	6,79
Rohbauland	13	8,51	5,14

Betrachtet man die Häufigkeitsverteilung der gezahlten Preise für Wohnbauland - individuelle Bauweise -, so ist festzustellen, daß es in einigen Preisklassen gegenüber dem Vorjahr zu nicht unerheblichen Verschiebungen kommt. In der mittleren Preisklasse liegt der Schwerpunkt bei 100,00 DM/m² bis 140,00 DM/m² und in der gehobenen Preisklasse bei 150,00 DM/m² bis 200,00 DM/m². Bemerkenswert ist, daß in der Preisklasse über 210,00 DM/m² der Anteil an der Gesamtzahl der Fälle gegenüber dem Vorjahr von 16,2 % auf 21,1 % zugenommen hat. Allgemein erklären sich die aus der Abb. 10 ersichtlichen Spitzenwerte, daß in einigen Städten und Gemeinden des Kreises Verkäufe überwiegend in diesen Preiskategorien lagen. In den Werten sind die Erschließungskosten nicht enthalten.

Abb. 10: Häufigkeitsverteilung der Wohnbaulandpreise (bereinigte Fälle)



Bei den Grundstücken für den Geschößwohnungsbau läßt sich nur eine bedingte Aussage machen, da lediglich 29 geeignete Kauffälle für die Auswertung vorliegen. Allgemein ist festzuhalten, daß auch hier, wie bei den Grundstücken für eine individuelle Bauweise, der Schwerpunkt der Verkäufe in der Preisklasse >210,00 DM/m² liegt.

Betrachtet man die Entwicklung der durchschnittlichen Grundstückgrößen der Wohnbauflächen für eine individuelle Bauweise, so ist bei der Mehrzahl der Städte und Gemeinden zu erkennen, daß die durchschnittliche Grundstückgröße zwischen 500 m² - 600 m² streut. Die Entwicklung zum Vorjahr ist in den einzelnen Städten und Gemeinden unterschiedlich. Im Kreismittel ist gegenüber dem Vorjahr ein leichter Rückgang zu verzeichnen.

Tab. 5: Durchschnittliche Grundstückgröße

Stadt / Gemeinde	1991 m ²	1992 m ²	1993 m ²	1994 m ²	1995 m ²	1996 m ²	1997 m ²
Ahlen	552(20)	510(39)	533(60)	644(27)	550(35)	576(45)	671(24)
Beckum	579(54)	613(66)	607(104)	576(43)	519(21)	585(40)	539(40)
Beelen	615(14)	681(13)	591(23)	567(15)	572(12)	770(6)	544(15)
Drensteinfurt	537(54)	491(58)	542(58)	545(29)	543(24)	494(35)	504(87)
Ennigerloh	511(34)	547(20)	562(43)	608(32)	590(19)	655(19)	550(22)
Everswinkel	532(10)	610(38)	573(46)	543(51)	549(32)	510(12)	452(13)
Oelde	685(25)	612(16)	556(13)	628(13)	626(17)	734(13)	595(8)
Ostbevern	668(18)	639(24)	524(47)	660(30)	647(22)	616(25)	509(74)
Sassenberg	619(63)	605(44)	591(42)	678(25)	677(30)	581(47)	583(55)
Sendenhorst	553(20)	646(9)	624(13)	547(15)	498(27)	463(47)	531(11)
Telgte	507(24)	538(26)	636(23)	552(26)	499(14)	482(39)	467(28)
Wadersloh	698(9)	626(22)	632(33)	600(11)	566(27)	550(40)	692(5)
Warendorf	576(38)	496(73)	515(75)	505(97)	509(66)	548(55)	565(37)
Kreis Warendorf	580 (383)	566 (448)	568 (580)	572 (414)	559 (346)	555 (423)	538 (419)

() = Anzahl der untersuchten Fälle

In der nachfolgenden Tab. 6 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.

Wie im Vorjahr, setzt sich im Berichtsjahr 1997 der Preisanstieg beim Bauland weiter fort. Die Zuwachsraten sind regional unterschiedlich und in einigen Städten und Gemeinden recht deutlich ausgefallen. Bei den im Westen des Kreises Warendorf gelegenen Städten und Gemeinden ist der Einfluß durch die Nähe zur Stadt Münster nach wie vor von Bedeutung. Davon unabhängig, ist aber auch zu erkennen, daß in anderen Regionen des Kreises das Preisniveau tlw. durch hohe Zuwächse geprägt ist.

Tab. 6: Bodenrichtwerte für Wohnbauland, unterteilt nach Lageklassen

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	175	265	199	110	180	142	90	110	104
Dolberg	130	150	137	120	150	133	---	---	---
Vorhelm	150	160	158	105	180	127	125	125	125
Beckum	150	260	189	110	170	138	80	110	95
Neubeckum	130	190	158	110	190	132	65	100	85
Vellern	100	100	100	90	95	92	---	---	---
Beelen	90	150	108	85	110	92	---	---	---
Drensteinfurt	220	260	238	160	220	194	150	190	172
Ameke	---	---	---	90	95	92	---	---	---
Rinkerode	200	230	222	190	220	209	195	195	195
Walstedde	170	190	177	160	170	165	140	150	145
Ennigerloh	150	190	172	110	150	131	65	120	99
Enniger	90	105	98	80	95	86	---	---	---
Ostenfelde	105	120	112	80	105	100	---	---	---
Westkirchen	90	95	92	85	90	89	---	---	---
Everswinkel	170	215	187	145	200	161	---	---	---
Alverskirchen	120	120	120	90	105	95	---	---	---
Oelde	145	220	168	105	160	130	95	130	103
Lette	---	---	---	70	80	74	---	---	---
Stromberg	140	170	150	100	130	112	90	95	92
Sünninghausen	---	---	---	70	85	78	---	---	---
Ostbevern	160	200	176	75	175	145	---	---	---
Sassenberg	120	135	125	110	130	122	---	---	---
Füchtorf	---	---	---	75	80	79	---	---	---
Sendenhorst	175	200	184	135	175	157	135	150	141
Albersloh	175	200	188	150	180	164	---	---	---
Telgte	260	350	308	210	300	262	170	170	170
Westbevern	160	160	160	130	170	150	---	---	---
Wadersloh	115	130	124	85	160	116	---	---	---
Diestedde	70	85	75	65	65	65	---	---	---
Liesborn	95	110	100	90	90	90	70	70	70
Warendorf	180	260	199	150	185	169	100	140	127
Einen	---	---	---	90	100	95	---	---	---
Freckenhorst	130	220	156	95	150	126	75	75	75
Hoetmar	80	110	95	70	75	72	60	60	60
Milte	110	110	110	90	100	97	---	---	---
Müssingen	105	110	105	85	100	92	---	---	---

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

Die Tab. 6 zeigt ein nach Lageklassen gestaffeltes Preisspektrum der einzelnen Städte und Gemeinden. Mit dargestellt werden auch die Ortsteile, um die Preisentwicklung differenzierter aufzuzeigen. Die Baulandrichtwerte sind in Teilbereichen gegenüber dem Vorjahr aufgrund der regionalen Bodenpreissteigerungen angepaßt worden. Die Anpassung der einzelnen Lageklassen erfolgte unterschiedlich.

Es ist festzustellen, daß in den einzelnen Lageklassen, wie auch in den Vorjahren, Zuwächse zu verzeichnen sind, die gegenüber dem Jahr 1996 sogar deutlicher ausfallen. Gegenüber der guten Lageklasse ist die Steigerung bei der mittleren und der mäßigen Lage ausgeprägter. Dies liegt darin begründet, daß wegen der teils sehr hohen Preise in den guten Lagen die Nachfrage nach preiswerteren Grundstücken in mittlerer und mäßiger Lage weiterhin hoch ist.

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

Abb. 11: Typische Baulandwerte für Gebiete mittlerer Lage
(Stichtag: 31.12.1997).



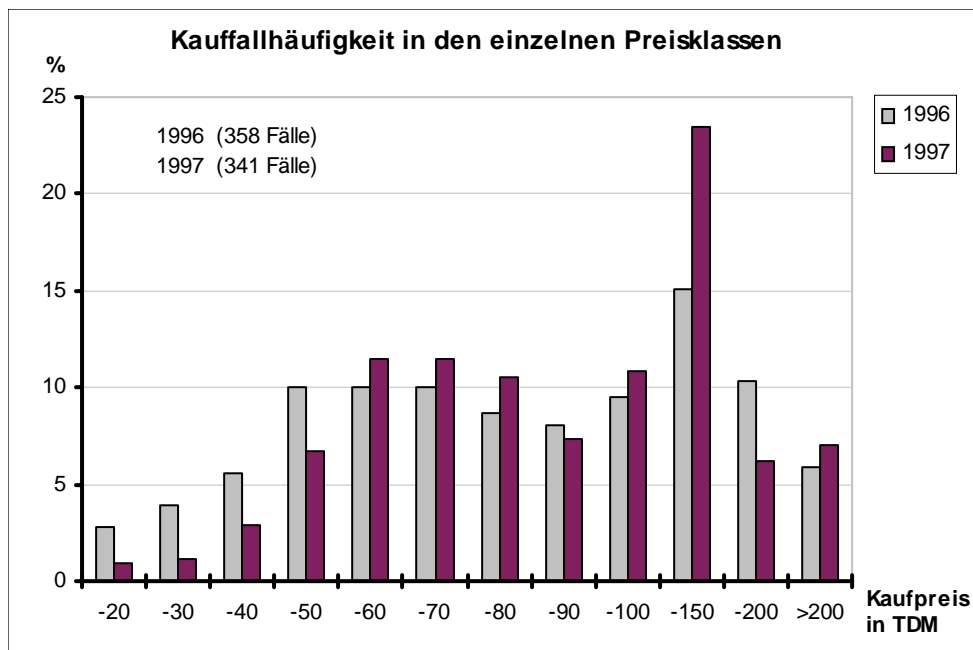
Die angegebenen Werte beziehen sich auf DM/m²
und sind erschließungskostenbeitragspflichtig.

In der nachfolgenden Abb. 12 wird das absolute Preisgefüge von Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau der Jahre 1996 und 1997 dargestellt. Die Graphik zeigt die prozentualen Anteile der verkauften Wohnungsbaugrundstücke, eingeteilt nach gezahlten Grundstückskaufpreisen.

Gegenüber dem Vorjahr kommt es bei der Kauffallhäufigkeit in den einzelnen Preisklassen bei einer nahezu gleich großen Anzahl der untersuchten Fälle in den jeweiligen Preisklassen zu deutlichen Verschiebungen. Der Anteil der Kauffälle in den unteren Preisklassen (bis 40 TDM) ist von 12,3 % auf 5,0 % zurückgegangen. Bei den mittleren Preisklassen (50 bis 100 TDM) steigt der Anteil der Kauffälle um 2,0 % auf 58,4 % und bei den gehobeneren Preisklassen (150 bis >200 TDM) um 5,3 % auf 36,6 %.

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

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



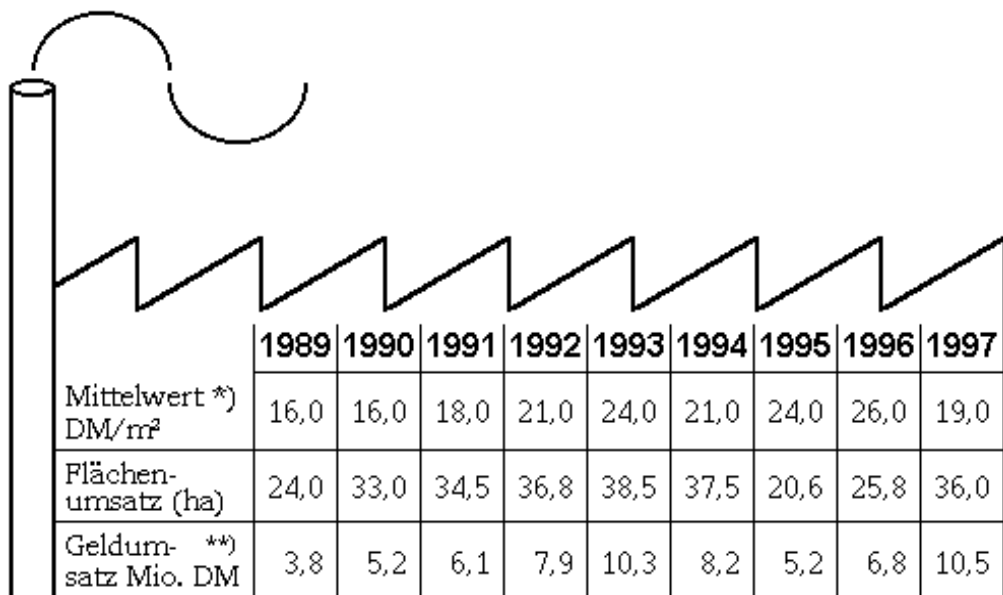
Der durchschnittliche Kaufpreis für einen Bauplatz liegt trotz der Preissteigerungen im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert bei rd. 95.000 DM. Dies liegt u.a. auch an den kleineren Grundstücksgrößen.

4.2.2 Gewerbeflächen

Die Umsatzsteigerungen aus dem Vorjahr setzten sich im Berichtsjahr weiter fort. Der Gesamtflächenumsatz hat sich bei einem 13 %tigen Rückgang der Kauffälle um 39,5 % erhöht. Bei dem Gesamtgeldumsatz ist die Steigerung um 55,3 % ebenfalls sehr deutlich.

Die in der Tab. 7 gezeigten Mittelwerte beziehen sich auf das gesamte Kreisgebiet. Sie sollen nur den allgemeinen Entwicklungstrend widerspiegeln, da die Entwicklung in den einzelnen Gemeinden zum Teil sehr unterschiedlich ist. Eine Anpassung der Richtwerte für Gewerbeflächen erfolgte nur in Einzelfällen, weil keine generellen Wertänderungen festgestellt wurden. Der Rückgang des Mittelwertes gegenüber 1996 resultiert auch daraus, daß in einigen Gemeinden im größeren Maße Gewerbeflächen in insgesamt günstigeren Gewerbegebieten verkauft wurden.

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



*) ohne Erschließungskosten

**) tlw. mit Erschließungskosten

4.2.3 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Der seit 1994 anhaltende Umsatzrückgang bei den landwirtschaftlichen Grundstücken setzt sich im Berichtsjahr 1997 weiter fort. Gegenüber dem Vorjahr ist der Flächenumsatz um 16,9 % und der Geldumsatz um 11,4 % zurückgegangen. Der Durchschnittswert für Ackerland ist gegenüber dem Vorjahr um 6,6 % auf 4,20 DM/m² gestiegen.

Die Preise im Kreis Warendorf schwanken je nach Lage, Größe und Bodenqualität zwischen 2,50 DM/m² und 6,00 DM/m². Entsprechend

der Bodenqualität sind die Preise im Nordkreis höher 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. 8 dargestellt. Die Abb. 13 zeigt die aus Verkäufen ermittelten Richtwerte für landwirtschaftliche Flächen in den einzelnen Gemeinden.

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

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Anzahl der Verträge	95	84	80	86	87	93	62
Mittelwert (DM / m²)	3,80	3,83	3,94	4,08	4,02	3,94	4,20
Flächenumsatz (ha)	351,9	256,2	346,0	288,9	276,2	255,6	212,3
Geldumsatz (Mio.DM)	13,4	9,8	13,6	11,8	11,1	10,1	8,9

Abb. 13: Richtwerte für Ackerland im Kreis Warendorf (Stichtag: 31.12.1997)



Angaben in DM/m²

Neben dem Markt für reine landwirtschaftliche Flächen hat sich im Südkreis ein Teilmarkt entwickelt, der sehr stark durch die Zementindustrie geprägt ist. Preisbestimmend sind hier die Gesteinsvorkommen, aber auch die besonderen Einflüsse durch Grundstückstausch bzw. durch Umsiedlung von landwirtschaftlichen Betrieben. Der Wert für diese Flächen lag im Jahr 1997 bei etwa 11,00 bis 13,00 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. Zu bemerken ist, daß die Kaufpreise für Grünlandflächen sehr stark streuen.

Bei den forstwirtschaftlichen Flächen können ebenso nur bedingte Aussagen gemacht werden, da auch hier eine ausreichende Zahl von geeigneten Verträgen nicht vorliegt. Die Zahl der geeigneten Verträge liegt seit den letzten 7 Jahren im Schnitt bei 8 Stück/Jahr. Die Auswertungen dieser Verträge zeigen ein nahezu unverändertes Preisbild. Der Mittelwert für forstwirtschaftliche Flächen - ohne Aufwuchs - liegt bei etwa 1,60 DM/m².

4.2.4 Erbbaugrundstücke

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

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

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

Tab. 9: Erbbaurechtsausgeber

Jahr	Erbbaurechtsausgeber					Anz.
	Kirche	Privataus- geber	Kommune	Wohnbau- gesellsch.	Sonstige	
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
1995	16	29	4	--	--	49
1996	40	29	15	--	--	84
1997	20	38	2	--	--	60

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 wegen der Belichtung der in der Regel zum Garten hin gelegenen Wohnräume zur südlichen Himmelsrichtung ausgerichtet sein.

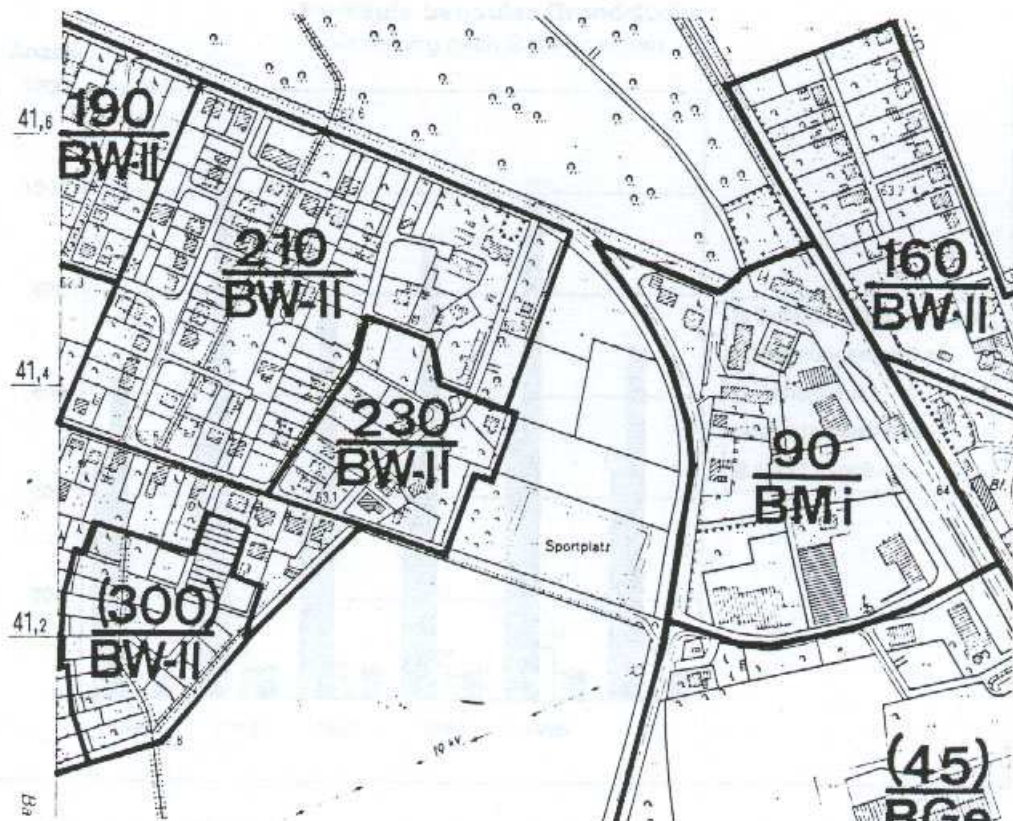
Die Bodenrichtwerte beinhalten grundsätzlich keine Erschließungskosten und sonstige Beiträge, d.h. bei den Richtwerten handelt es sich um sog. beitragspflichtige Werte. In Gebieten, in denen die Kaufpreise überwiegend Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) und ggf. nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz beinhalten, sind Richtwerte für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke angegeben. Diese Werte sind in der Bodenrichtwertkarte in Klammern gesetzt. (siehe hierzu Abb. 14).

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

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

Für die landwirtschaftlichen Nutzflächen können aufgrund der geringen Zahl der jährlichen Kauffälle keine Bodenrichtwerte in kleinräumiger Gliederung angegeben werden. Zur Orientierung dienen 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 flächendeckende Abgrenzung der Bodenrichtwertgebiete wurde bisher nicht vorgenommen. Es ist beabsichtigt, die Richtwertkarten dementsprechend zu überarbeiten. Teilweise sind bereits Gebietslagen in den Richtwertkarten eingetragen. In den Grenzbereichen ist von Fall zu Fall zu prüfen, welcher Richtwert (ggf. Zwischenwert) anzunehmen ist.

Abb. 14: Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte (Stichtag: 31.12.1997)
(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 = Geschößanzahl | |

Beispiel: $\frac{210}{\text{BW - II}}$ $\frac{(300)}{\text{BW - II}}$

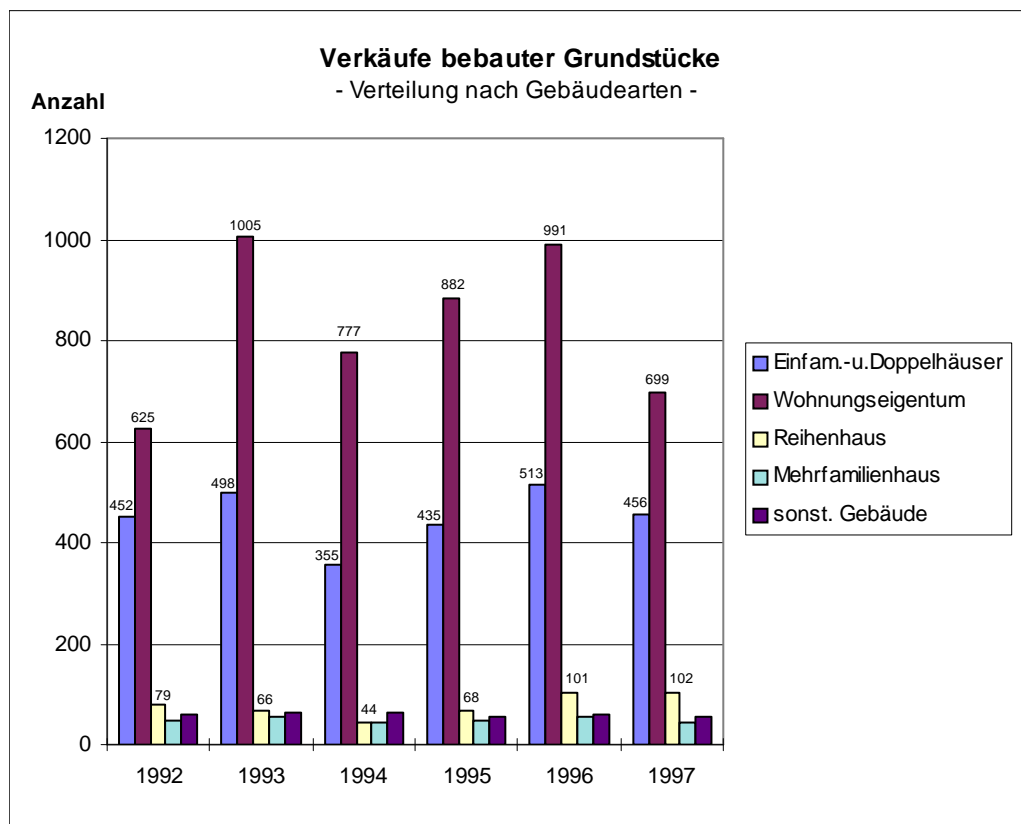
210,--DM/m² baureifes Land als Wohnbaufläche mit 2-geschossiger Bauweise bzw. **300,--DM/m²** erschließungsbeitragsfrei (ggf. einschl. Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) und § 8a Bundesnaturschutzgesetz) als Wohnbaufläche mit 2-geschossiger Bauweise.

4.3 Bebaute Grundstücke

4.3.1 Gesamtüberblick

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

Abb. 15: Verteilung nach Gebäudearten (bereinigte Fälle)



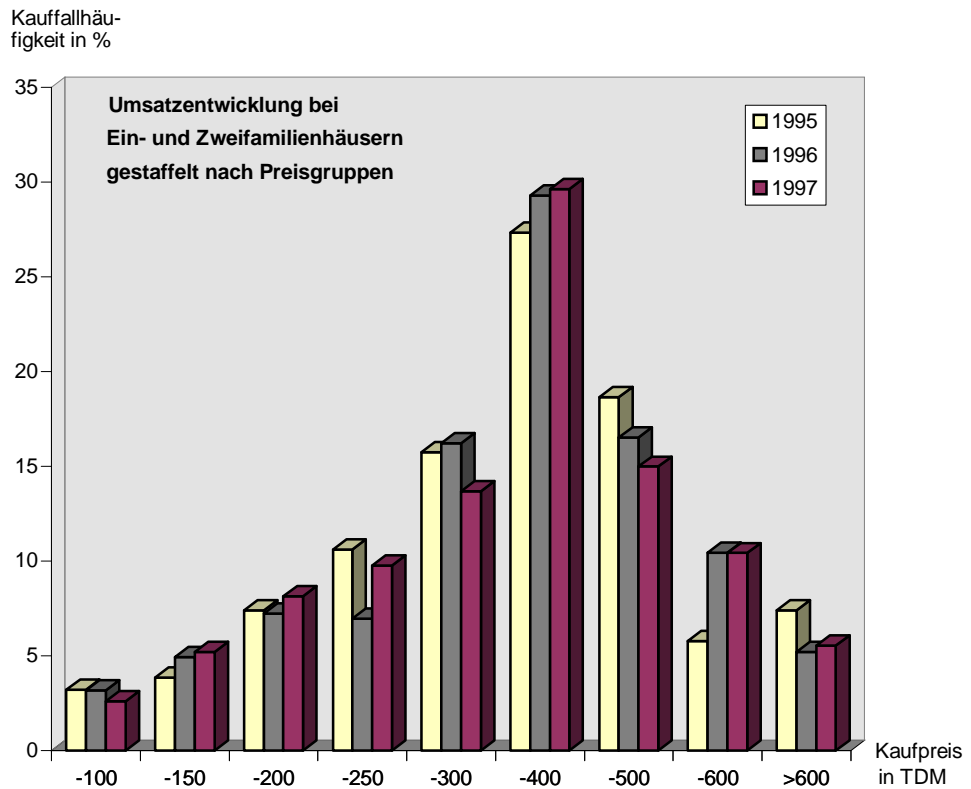
Der im Jahr 1995 einsetzende Aufwärtstrend bei den Verkäufen von bebauten Grundstücken setzt sich im Berichtsjahr 1997 nicht weiter fort. So ist die Zahl der Kauffälle von Einfamilien- und Doppelhäusern um 11,1 % und die der Kauffälle von Eigentumswohnungen um 29,5 % zurückgegangen. Die Zahl der Verkäufe von Reihenhäusern hat sich gegenüber dem Vorjahres kaum verändert. Bei den Mehrfamilienhäusern und den sonstigen Gebäuden ist die Zahl der Kauffälle ebenfalls rückläufig.

Das Wohnungseigentum bildet mit 51,6 % weiterhin den größten Anteil der Kauffälle.

4.3.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Abb. 16 zeigt die Verteilung der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern in den einzelnen Preisklassen. Wie bei den unbebauten Grundstücken wurden vermehrt teurere Objekte veräußert.

Abb. 16: Häufigkeitsverteilung der gezahlten Kaufpreise für Grundstücke mit Einfamilien- und Zweifamilienhäuser



Eine Aufschlüsselung auf die einzelnen Gemeinden für die Jahre 1996 und 1997 kann der folgenden Tab. 10 entnommen werden.

Tab. 10: 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	1996	69	13	18,8	32	46,4	24	34,8
	1997	63	16	25,4	24	38,1	23	36,5
Beckum	1996	58	17	29,3	28	48,3	13	22,4
	1997	43	12	27,9	21	48,8	10	23,3
Beelen	1996	10	1	10,0	6	60,0	3	30,0
	1997	2	1	50,0	1	50,0	--	--
Drensteinfurt	1996	18	4	22,2	7	38,9	7	38,9
	1997	18	4	22,2	8	44,5	6	33,3
Ennigerloh	1996	34	9	26,5	20	58,8	5	14,7
	1997	18	4	22,2	9	50,0	5	27,8
Everswinkel	1996	11	2	18,2	1	9,1	8	72,7
	1997	8	--	--	2	25,0	6	75,0
Oelde	1996	22	1	4,5	13	59,1	8	36,4
	1997	25	9	36,0	9	36,0	7	28,0
Ostbevern	1996	15	3	20,0	4	26,7	8	53,3
	1997	6	--	--	2	33,6	4	66,7
Sassenberg	1996	14	2	14,2	6	42,9	6	42,9
	1997	8	2	25,0	4	50,0	2	25,0
Sendenhorst	1996	10	4	40,0	3	30,0	3	30,0
	1997	7	3	42,8	2	28,6	2	28,6
Telgte	1996	28	5	17,8	12	42,9	11	39,3
	1997	25	5	20,2	8	32,0	12	48,0
Wadersloh	1996	11	7	63,6	2	18,2	2	18,2
	1997	19	6	31,6	10	52,6	3	15,8
Warendorf	1996	45	9	20,0	23	51,1	13	28,9
	1997	65	17	26,1	33	50,8	15	23,1
Gesamtkreis	1996	345	77	25,1	157	45,5	111	32,2
	1997	307	79	25,7	133	43,3	95	31,0

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

Stadt / Gemeinde	1996			1997		
	Anzahl	Flächenumsatz ha	Preisumsatz Mio DM	Anzahl	Flächenumsatz ha	Preisumsatz Mio DM
Ahlen	69	5,3	25,8	63	9,2	23,4
Beckum	58	4,8	18,5	43	3,1	14,1
Beelen	10	4,1	3,6	2	3,1	0,4
Drensteinfurt	18	3,3	7,4	18	4,9	6,7
Ennigerloh	34	3,2	10,2	18	1,6	6,4
Everswinkel	11	0,8	5,0	8	5,2	4,0
Oelde	22	3,0	9,3	25	5,0	8,5
Ostbevern	15	2,9	6,0	6	0,7	2,9
Sassenberg	14	15,5	7,1	8	1,6	2,5
Sendenhorst	10	0,5	3,0	7	0,6	2,1
Telgte	28	2,3	10,4	25	3,0	9,5
Wadersloh	11	9,5	2,9	19	8,0	6,3
Warendorf	45	10,5	15,3	65	14,8	23,2
Kreis Warendorf	345	65,7	124,5	307	60,8	110,0

4.3.3 Wohnungseigentum

Wie unter Pkt. 3.2 schon dargestellt, hat der Teilmarkt "Eigentumswohnungen" auf dem Immobilienmarkt trotz rückläufiger Entwicklung weiterhin einen hohen Stellenwert (s. Abb. 3 u. Tab.12). Die Ursache hierfür liegt nicht zuletzt bei den steuerlichen Anreizen, durch welche mit Fremdkapital finanziertes Wohnungseigentum wegen der guten Abschreibungsmöglichkeiten sowie durch Schuldzinsenabzug auch für Kapitalanleger von größerem Interesse ist. Desweiteren bietet das Wohnungseigentum für viele die Möglichkeit, in einem noch vertretbaren finanziellen Rahmen Eigentum zu bilden.

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

Die Verteilung der Verkaufsarten ist aus der Tab. 12 ersichtlich. Es ist zu erkennen, daß die Gesamtzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr rückläufig ist. Der Anteil der Erstverkäufe und der Wiederverkäufe am Gesamtvertragsaufkommen ist etwa gleich groß. Die Zahl der Umwandlungen ist etwa auf ein Drittel der Vorjahreszahl zurückgegangen.

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

Jahr	Erstverkauf		Wiederverkauf		Umwandlung		Geldumsatz Mio. DM	Flächenumsatz ha	Kauffälle (gesamt)
	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%			
1993	460	45,8	442	44,0	103	10,2	200,35	14,18	1005
1994	388	50,0	339	43,6	50	6,4	167,93	12,25	777
1995	489	55,4	321	36,4	72	8,2	194,43	13,41	882
1996	366	36,9	325	32,8	300	30,3	192,94	17,09	991
1997	299	42,8	290	41,5	110	15,7	144,87	9,89	699

Bei der Preisentwicklung auf dem Wohnungseigentumsmarkt ist zu erkennen, daß die Kauffallhäufigkeit in den mittleren Preisklassen zugenommen hat. Allerdings ist die Kauffallhäufigkeit in den gehobeneren Preisklassen immer noch sehr hoch. Die Tabelle 13 zeigt die Entwicklung der Kauffallhäufigkeit in den einzelnen Preisklassen.

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

Erstverkauf

Preisklasse DM	1992		1993		1994		1995		1996		1997	
	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%
bis 150.000	19	7,9	31	6,8	12	3,1	10	2,0	13	3,6	16	5,4
bis 200.000	61	25,4	108	23,5	89	22,9	71	14,5	59	16,1	40	13,4
bis 250.000	102	42,5	151	32,8	114	29,4	167	34,2	109	29,8	109	36,4
bis 300.000	43	17,9	123	26,7	116	29,9	161	32,9	119	32,5	91	30,4
> 300.000	15	6,3	47	10,2	57	14,7	80	16,4	66	18,0	43	14,4

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

Wiederverkauf

Kaufpreis DM	1992		1993		1994		1995		1996		1997	
	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%
bis 150.000	200	56,5	194	43,9	135	39,8	126	39,3	129	39,7	107	36,9
bis 200.000	95	26,8	120	27,1	109	32,2	108	33,6	90	27,7	78	26,9
bis 250.000	31	8,8	90	20,4	53	15,6	55	17,2	67	20,6	61	21,0
bis 300.000	19	5,4	27	6,1	24	7,1	21	6,5	26	8,0	30	10,4
> 300.000	9	2,5	11	2,5	18	5,3	11	3,4	13	4,0	14	4,8

Als Wertmaßstab bei Eigentumswohnungen dient üblicherweise das Verhältnis Preis pro Quadratmeter Wohnfläche. Preisbeeinflussend sind der Bodenwert, die Wohnungsgröße, die Bauweise und Ausstattung der Gebäude und das Wohnumfeld. Die folgende tabellarische Übersicht zeigt, bezogen auf den Gesamtkreis, die Entwicklung der Preise pro Quadratmeter Wohnfläche. Es ist zu erkennen, daß sich die Vorjahrsentwicklung weiter fortsetzt. Der Mittelwert bei den Erstverkäufen ist weiterhin rückläufig, während der Mittelwert bei den Wiederverkäufen auch im Berichtsjahr 1997 deutlich gestiegen ist.

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

Erstverkauf

Jahr	Kaufpreis DM / m ²			Anz. der Fälle	Preis- umsatz Mio. DM	Umsatz je Kauffall Mio. DM
	von	bis	Mittel			
1992	1950	3423	2666	71	14,9	0,210
1993	1828	3942	3180	206	45,6	0,221
1994	2313	4283	3267	163	45,9	0,281
1995	2687	4500	3335	130	35,0	0,269
1996	2295	4186	3272	103	26,7	0,259
1997	2241	4068	3234	106	25,2	0,237

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

Wiederverkauf

Jahr	Kaufpreis DM / m ²			Anz. der Fälle	Preis- umsatz Mio. DM	Umsatz je Kauffall Mio. DM
	von	bis	Mittel			
1992	714	3339	1859	58	7,9	0,136
1993	1060	3695	2214	63	10,9	0,174
1994	1002	3706	1913	50	7,7	0,154
1995	853	3323	1867	59	10,1	0,171
1996	1238	3632	2264	44	7,7	0,175
1997	583	3859	2509	55	10,4	0,190

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

Tab. 17: Preise im Jahre 1997 (bereinigte Fälle)

Stadt / Gemeinde	Kaufpreis DM / m ²			Anz. der Fälle
Beckum	2847	4024	3379	38
Ennigerloh	2241	3039	2535	7
Oelde	2778	3344	3109	10
Telgte	2790	4068	3515	8
Warendorf	3167	3716	3556	16

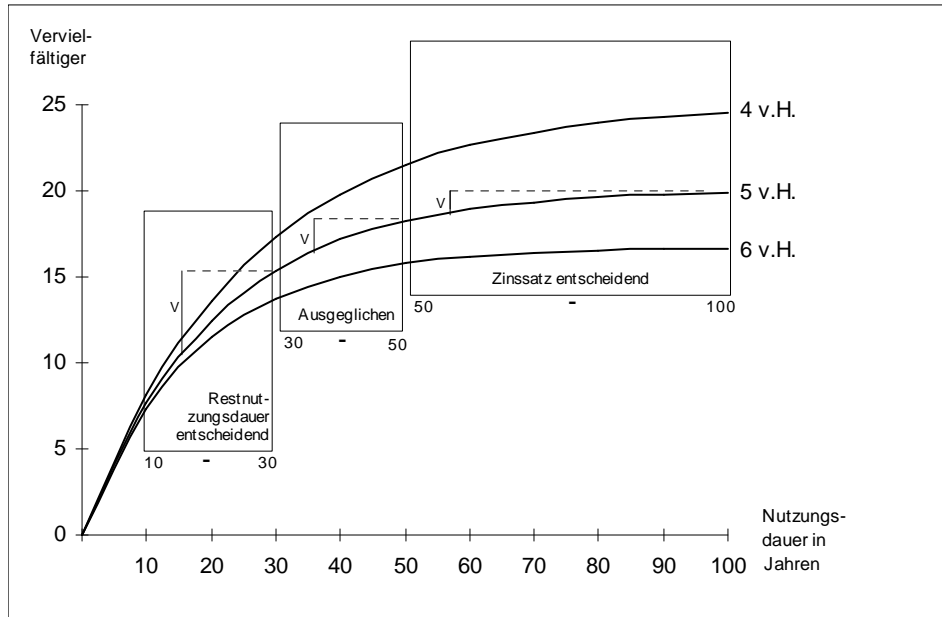
Die Angaben zu den Tab. 15 - 17 wurden aus besonders ausgesuchten Kaufverträgen mit detaillierten Angaben zu den einzelnen Objekten abgeleitet.

4.4 Liegenschaftszinssätze

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

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

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



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

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

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

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

Tab. 18: Liegenschaftszinsen im Kreis Warendorf

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

5. Information

5.1 Gebühren für Gutachten

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

Tab. 19: Gebührenbeispiele

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

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

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