



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Warendorf

Grundstücksmarktbericht 2006

Datenbasis aus dem Geschäftsjahr 2005

Übersicht über den Grundstücksmarkt Im Kreis Warendorf

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

Geschäftsstelle: Waldenburger Straße 2
48231 Warendorf
Zimmer 458
Tel.: 02581 / 532458
Fax: 02581 / 532588
e-mail: Gutachterausschuss@kreis-warendorf.de
<http://www.boris.nrw.de>

Bearbeitung: Dipl.Ing. Dieter Große-Sudhues

Druck: Kreis Warendorf

Gebühr: 25,- € pro Exemplar

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



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichts	1
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts	2
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	3
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	3
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	4
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2005	5
4.1 Anzahl der Kauffälle	5
4.2 Flächenumsatz	8
4.3 Geldumsatz	9
5. Unbebaute Grundstücke	10
5.1 Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau	13
5.2 Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau	17
5.3 Gewerbliche Bauflächen	17
5.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen	17
5.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen	17
5.4.2 Landwirtschaftliche Flächen mit Bodenschätzen	18
5.4.3 Grünland	18
5.4.4 Begünstigtes Agrarland im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV 88	19
5.4.5 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	19
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	19
5.5.1 Bauerwartungsland	19
5.5.2 Rohbauland	20
5.6 Sonstige Flächen (Gartenland)	20
5.7 Erbbauzins	20
6. Bebaute Grundstücke	22
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	24
6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	25
6.1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	26
6.1.3 Reihenmittelhäuser	27
6.2 Mehrfamilienhäuser	28
6.3 Sonstige bebaute Grundstücke	29
7. Wohnungseigentum	30
7.1 Entwicklung im Gesamtkreis	30
7.2 Behindertengerechtes Wohnen	34
7.3 Entwicklung in den umsatzstärksten Städten	34
8. Bodenrichtwerte	41
8.1 Bodenrichtwert für Bauland	41
8.2 Bodenrichtwert für Ackerland	41
8.3 Bodenrichtwertkarte	41



	Seite
9. Erforderliche Daten	43
9.1 Indexreihen	43
9.2 Liegenschaftszinssätze	48
9.2.1 Liegenschaftzinssatz für Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäuser	51
9.2.2 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte und gewerblich genutzte Gebäude	51
9.2.3 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen	52
9.3. Marktanpassungsfaktoren	53
9.3.1 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser und für Reihen- und Doppelhäuser	53
9.3.2 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke	55
10. Sonstige Angaben	56
10.1 Gebühren für die Erstellung von Gutachten	56
10.2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten	56
10.3 Bescheinigungen und Auskünfte	56



1. Wesentliche Aussagen des Grundstückmarktberichts

Umsätze im Grundstücksverkehr

Für das Berichtsjahr 2005 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Führung der Kaufpreissammlung für sein Zuständigkeitsgebiet von den beurkundenden Stellen 3.072 Verträge über bebaute und unbebaute Grundstücke eingereicht.

Registriert wurden 3.050 Objekte mit einem Gesamtgeldumsatz von 381,95 Mio. € und einem Gesamtflächenumsatz von 908,35 ha, wobei Angebotsabschlüsse, Auflassungen und Übertragsverträge unberücksichtigt blieben. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Zahl der Objekte um 20,4 % und der Geldumsatz um 19,6 % erhöht. Der Flächenumsatz hat sich um 9,2 % verringert.

Unbebaute Grundstücke

Die Umsatzzahlen bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus liegen mit 727 Kauffällen um 22,2 % über dem Vorjahresniveau (595).

Der Durchschnittspreis aller verkauften Baugrundstücke war unverändert, wobei allerdings unterschiedliche Entwicklungen in den Gemeinden festgestellt wurden.

Die höchsten Preise in mittleren Wohnlagen wurden in Telgte erzielt. Dort liegt der durchschnittliche Bodenrichtwert für Grundstücke einschließlich der Erschließungskosten bei 172 €/m² (siehe Seite 16).

Bebaute Grundstücke

Der Durchschnittspreis für Ein- und Zweifamilienhäuser ging im Berichtsjahr 2005 gegenüber dem Vorjahr um 2,0 % zurück (siehe Seite 25).

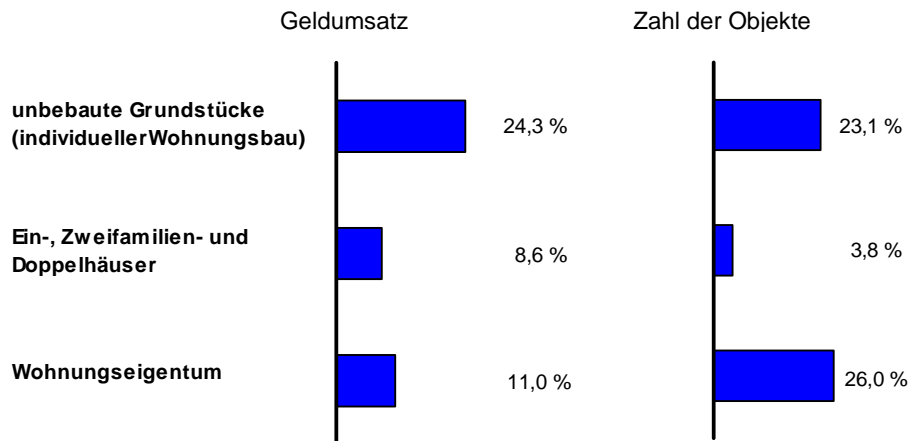
Eigentumswohnungen

Im Berichtsjahr 2005 wechselten 678 Objekte den Eigentümer. Das sind 26,0 % mehr als im Vorjahr. Die Zahl der für die Auswertung geeigneten Objekte erhöhte sich um 22,4 % auf 480 mit einem um 18,1 % gestiegenem Geldumsatz (siehe Seite 30). Für neue Eigentumswohnungen blieben die Preise pro m² Wohnfläche seit 1999 nahezu stabil.

Der durchschnittliche Preis für neu errichtete Eigentumswohnungen in mittleren Wohnlagen lag im Jahr 2005 bei 1.685 €/m² (siehe Seite 32).

Wesentliche Kennzahlen des Grundstücksmarkts 2005

Abb. 1: Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr





2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

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

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

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2006 wendet sich zum einen an die freiberuflich tätigen Sachverständigen, um diesen als Hintergrund für ihre Arbeit Informationen über Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt zu geben. Zum anderen wendet er sich auch an die freie Wirtschaft und die öffentlichen Verwaltung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt und dessen Entwicklung angewiesen sind, wie dies zum Beispiel in der Bau- und Wohnungswirtschaft, bei Banken, Versicherungen und öffentlichen Verwaltungen im Bereich Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung der Fall ist.

Nicht zuletzt wendet sich der Marktbericht an die interessierte Öffentlichkeit.

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

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



3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

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

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

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I 1997 S. 2141, in der Neufassung vom 23.09.2004, BGBl. I s. 2414), die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I 1988 S. 2209 i. d. F. vom 18.08.1997, BGBl. I 1997 s. 2081) sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (Gutachterausschussverordnung NW – GAVO NW) vom 23.03.2004 – SGV. in der Fassung vom 10.01.2006– zugrunde.

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

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

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

Die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen ist ehrenamtlich.

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

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



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

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

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

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

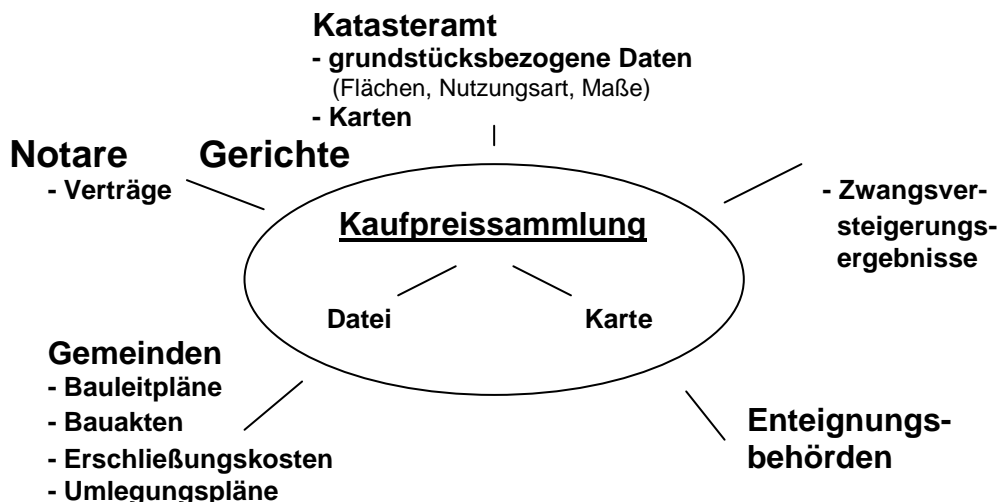
Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen. Diese sind jeweils bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

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

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

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

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



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



Weitere Aufgaben sind:

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

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



4. Grundstücksmarkt des Jahres 2005

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2005 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

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

4.1 Anzahl der Kauffälle

Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss für das Berichtsjahr 2005 von den beurkundenden Stellen

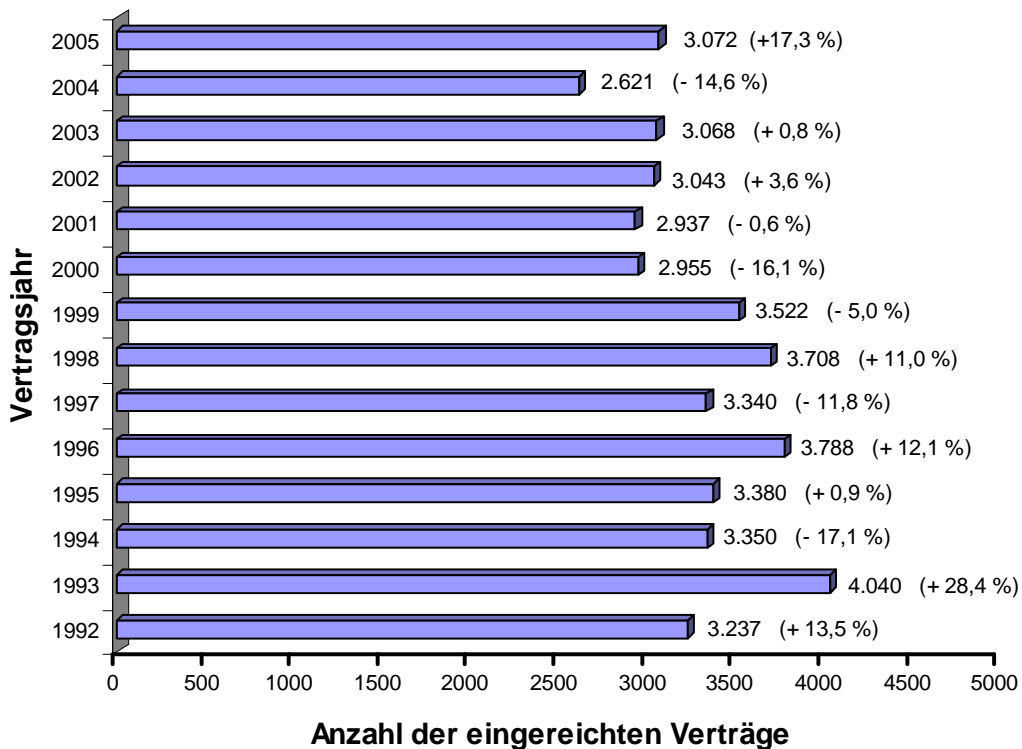
3.072 Verträge

über bebaute und unbebaute Grundstücke übersandt.

Die Anzahl der Verträge erhöhte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 17,3 %. Die folgende Abbildung 3 zeigt die Entwicklung der Anzahl der Verträge seit 1992.

Die mit den 3.072 Verträgen übersandten Auflassungen, Schenkungen Überträge, u. ä. wurden nicht erfasst, sodass im Berichtsjahr 3.050 (Vorjahr 2.534) Kauffälle für die Registrierung geeignet waren.

Abb. 3: Entwicklung der Anzahl aller Verträge

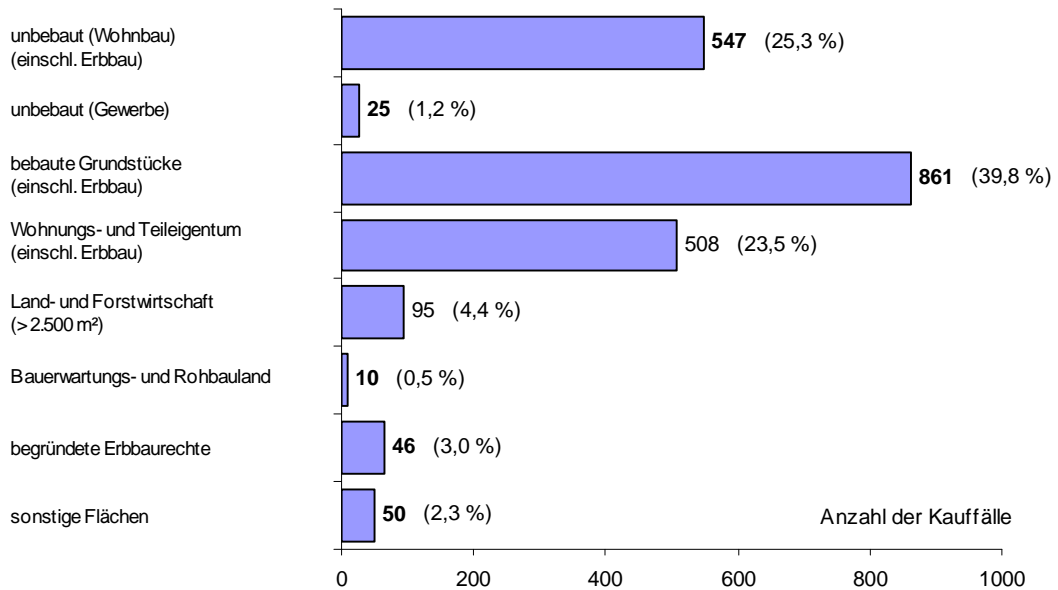




Von den 3.050 registrierten Kauffällen waren im Berichtsjahr ca. 29 % wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ungeeignet, sodass für den Grundstücksmarktbericht **2.160 geeignete Kaufverträge** (Vorjahr 1.873) die Datengrundlage bilden.

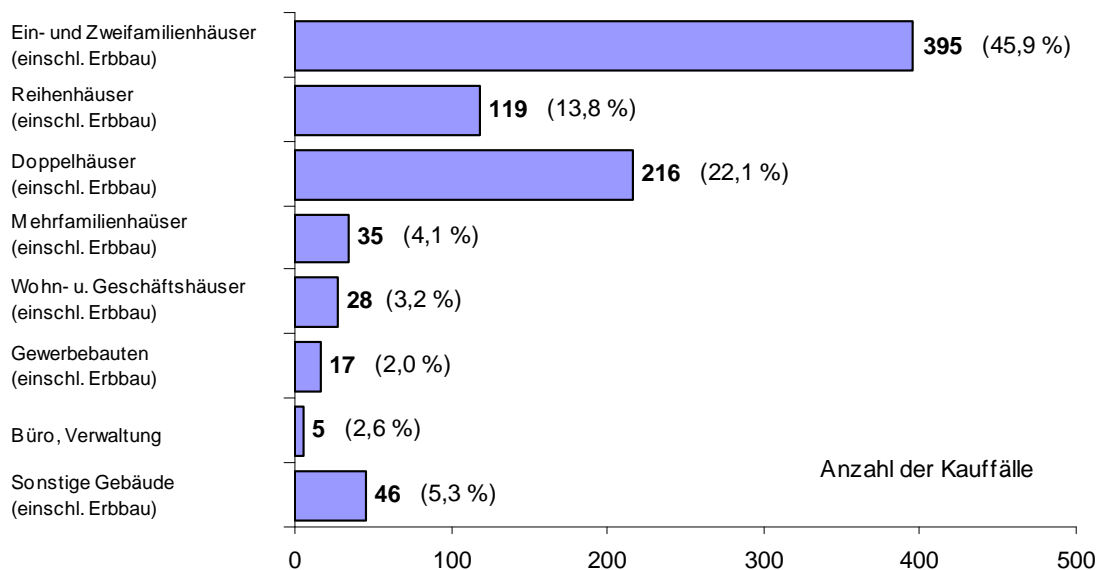
Die nachstehende Abbildung 4 zeigt die Umsatzanteile des Berichtsjahrs 2005 gemessen an der Anzahl der **geeigneten Kauffälle**. Den Darstellungen können die absoluten Zahlen wie auch die prozentualen Anteile entnommen werden.

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



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

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



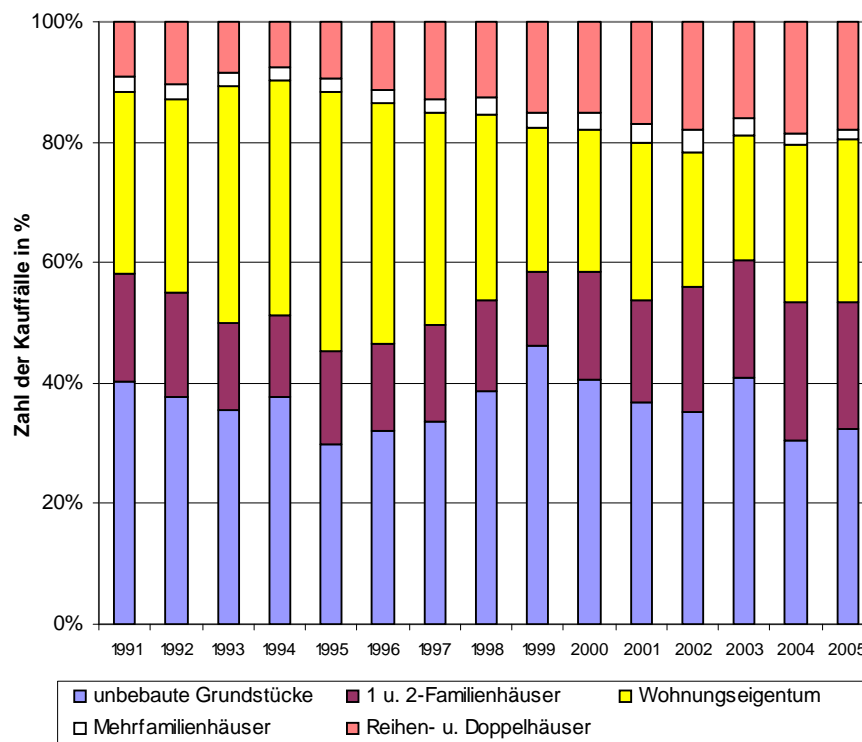


Zu den bedeutendsten Teilmärkten im Kreis Warendorf zählen die unbebauten Baugrundstücke für den Wohnungsbau, bebaute Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern sowie das Wohnungseigentum. Im Berichtsjahr 2005 erhöhte sich die Zahl der **geeigneten** Kauffälle dieser Gruppe um 16,3 % auf 1.601. Die Entwicklung der Fallzahlen ist in der Tabelle 1 dargestellt.

Tab. 1: Entwicklung der Anzahl der geeigneten Kauffälle

Jahrgang	Kauffälle	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %
1991	1.742	
1992	1.884	+ 8,2
1993	2.504	+ 32,9
1994	1.902	- 24,0
1995	1.996	+ 5,0
1996	2.361	+ 18,3
1997	1.909	- 19,1
1998	2.321	+ 21,6
1999	2.339	+ 0,8
2000	1.905	- 18,6
2001	1.949	+ 2,3
2002	1.954	+ 0,3
2003	1.946	- 0,4
2004	1.619	- 16,8
2005	1.884	+ 16,3

Abb. 6: Marktanteile der in der Tab. 1 genannten Kauffälle





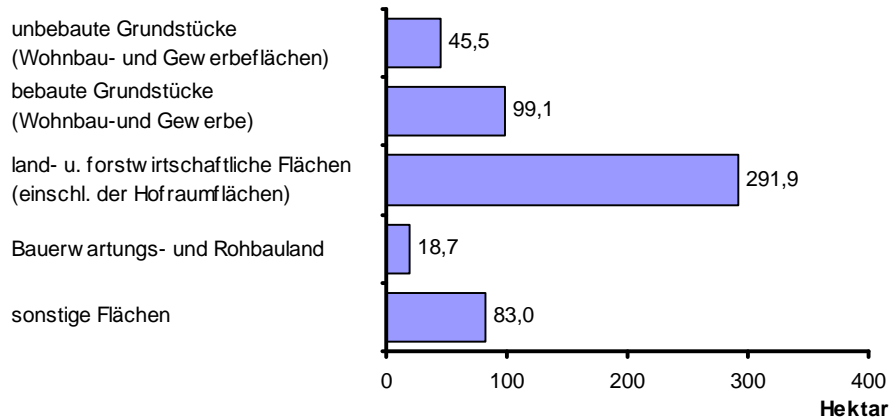
4.2 Flächenumsatz

Der Gesamtflächenumsatz der geeigneten Kauffälle (einschl. Erbbau, ohne Wohn- und Teileigentum) betrug im Berichtsjahr

538,22 Hektar.

Der Umsatz ist gegenüber dem Vorjahresumsatz um 7,4 % zurück gegangen.

Abb. 7: Flächenumsatz 2005 (einschl. Erbbau, ohne Wohn- und Teileigentum)



4.3 Geldumsatz

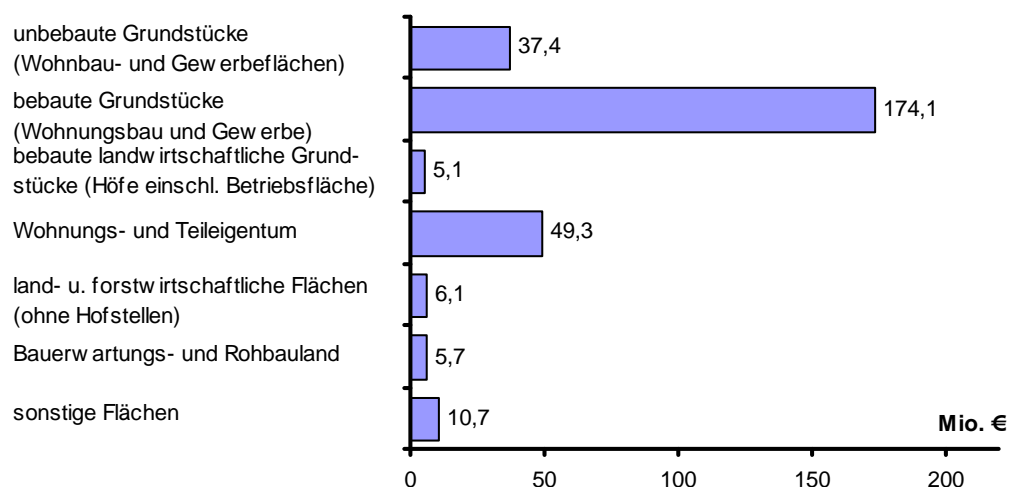
Der Geldumsatz ist im vergangenen Jahr um 14,2 % auf

288,41 Mio. €

gestiegen.

Aus der Abbildung 8 sind die einzelnen Marktanteile ersichtlich.

Abb. 8: Geldumsatz 2005 einzelner Teilmärkte (einschl. Erbbau und Wohnungs- und Teileigentum)





5. Unbebaute Grundstücke

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

- **Land- und Forstwirtschaftliche Flächen**

Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker- und Grünland) und den forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden in dieser Grundstücksgruppe auch Verkäufe von Flächen erfasst, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerland- oder forstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahin gehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht (§4 Abs. 1 Satz 2 der WertV). Abbau und Grabungsflächen bleiben unberücksichtigt. Verkäufe von Acker- und Grünlandflächen unter 2.500 m² sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m² außer Betracht geblieben.

- **Bauerwartungs- und Rohbauland**

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

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

- **Wohnbauflächen individueller Wohnungsbau**

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

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

- **Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau**

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



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

• **Gewerbliche Bauflächen**

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

Im **Teilmarkt unbebauter Grundstücke** wurde im Jahr 2005 mit

mit **727 Kauffällen**

ein Geldumsatz von **52,14 Mio. €**

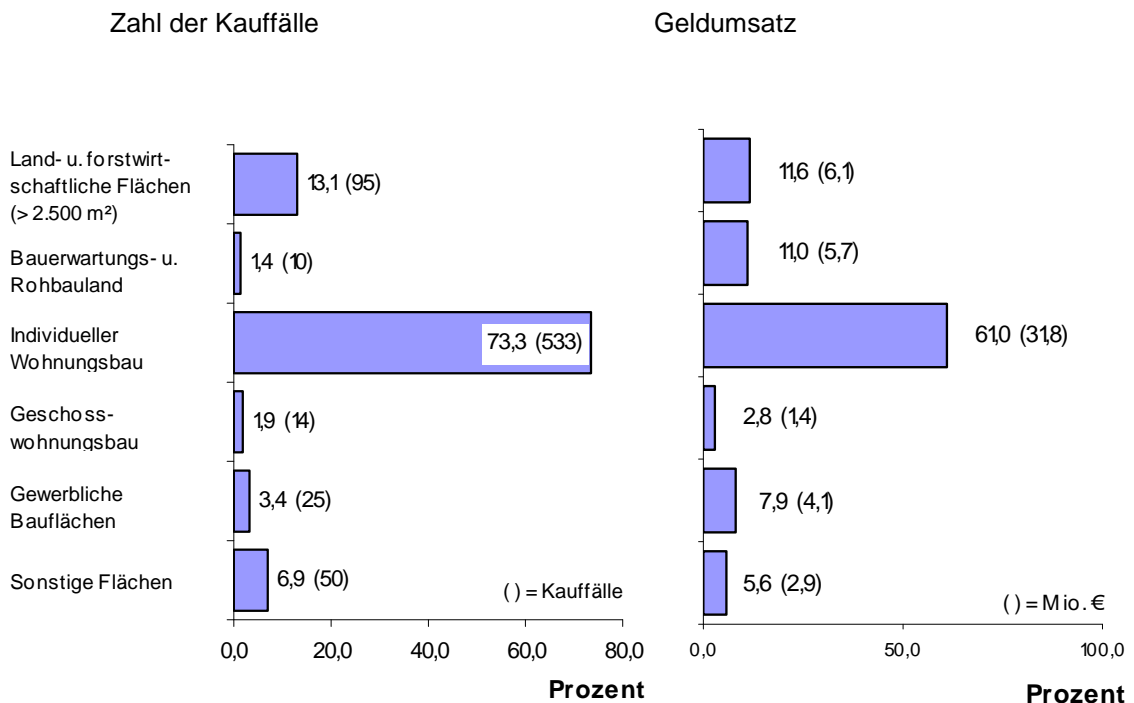
und ein Flächenumsatz von **380,58 ha**

erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr (595 Kauffälle) hat sich die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken um 22,2 % und der Geldumsatz um 15,8 % erhöht.

Den höchsten Marktanteil mit 73,3 % der Kauffälle und mit 61,0 % des Geldumsatzes haben die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau.

Abb. 9: Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz





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

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

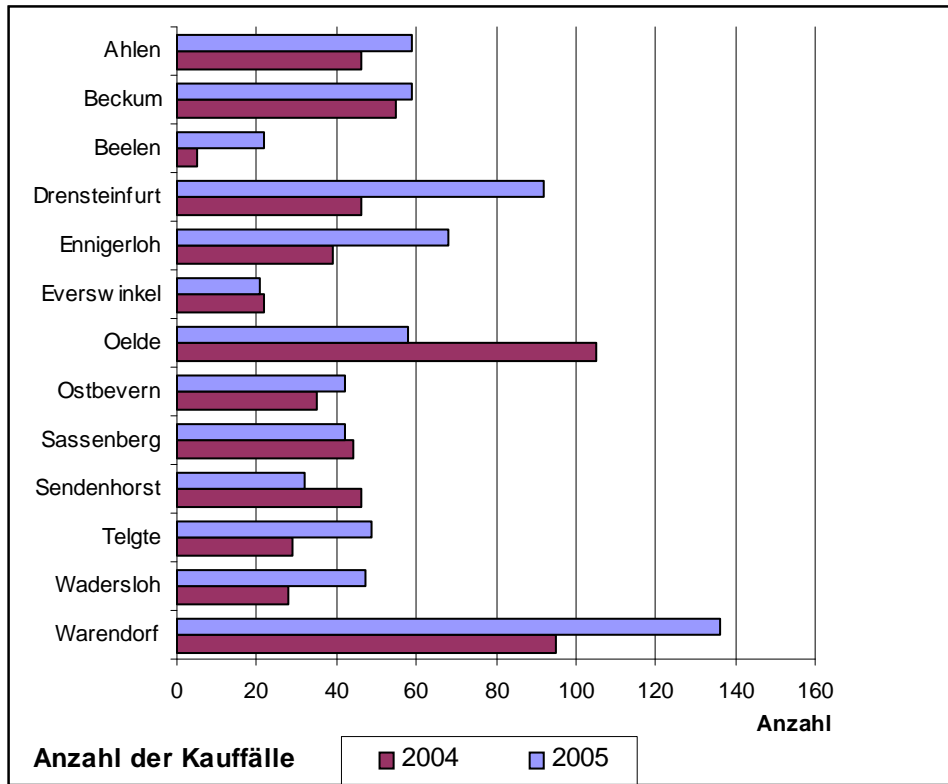


Abb. 10 (2): Geldumsatz in den Städten und Gemeinden

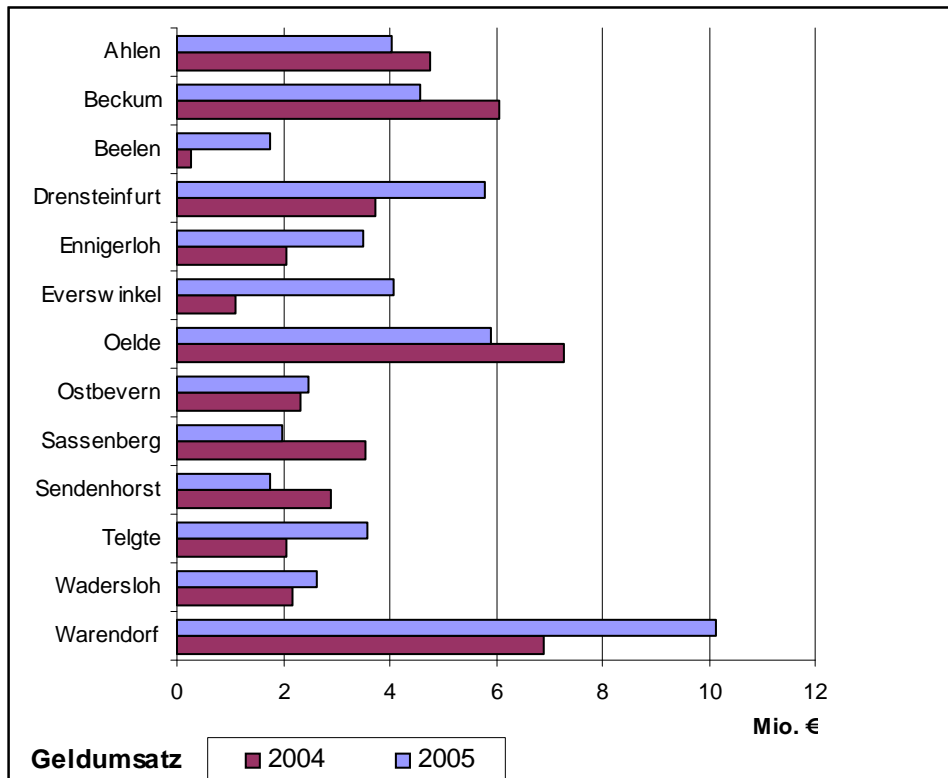
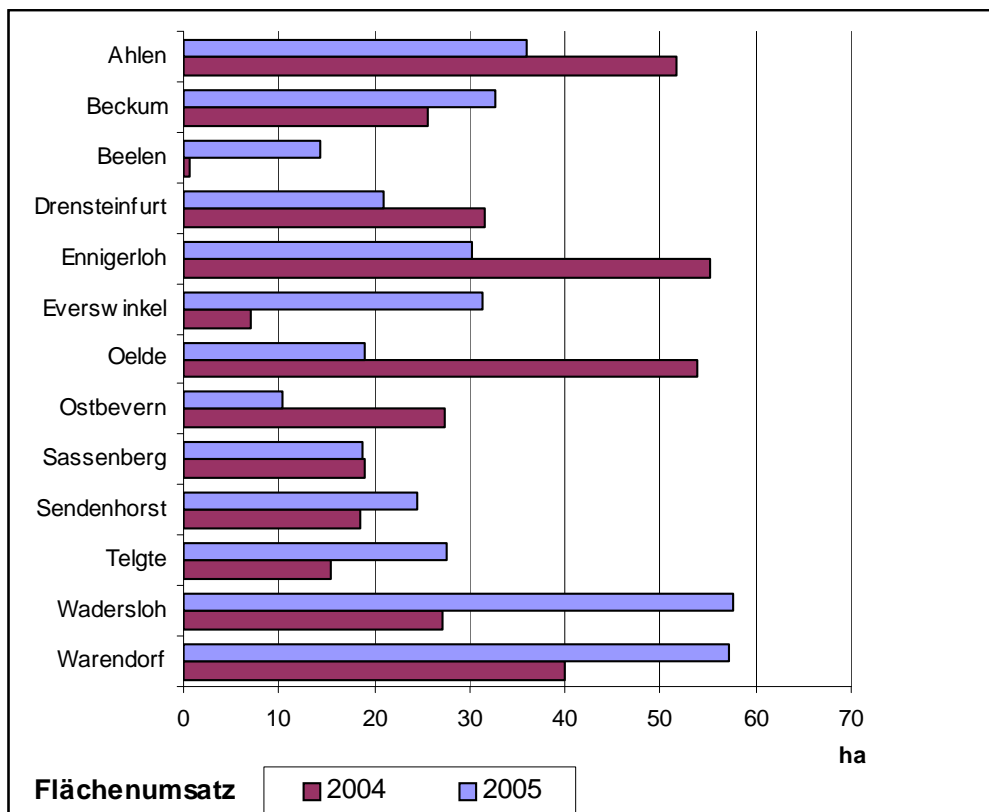




Abb. 10 (3): Flächenumsatz in den Städten und Gemeinden



5.1 Wohnbauflächen individueller Wohnungsbau

Die Anzahl der Kauffälle von Wohnbauflächen in der Kategorie individueller Wohnungsbau hat sich im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 23,1 % auf 533 Fälle erhöht.

Der Geldumsatz hat sich um 24,3 % und der Flächenumsatz um 19,5 % erhöht.

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

Tab. 2: Umsatzentwicklung in den Städten und Gemeinden

Stadt/ Gemeinde	Kauffälle		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl 2005	Änderung zum Vorjahr in %	2005 (Mio. €)	Änderung zum Vorjahr in %	2005 (ha)	Änderung zum Vorjahr in %
Ahlen	46	+ 64,3	2,71	+ 40,1	2,32	+ 38,0
Beckum	34	- 5,6	2,13	- 17,2	1,70	- 23,2
Beelen	15	+275,0	0,76	+364,3	0,80	+326,5
Drensteinfurt	82	+141,2	5,36	+128,1	3,86	+122,4
Ennigerloh	42	+250,0	2,18	+227,2	2,33	+253,4
Everswinkel	10	- 44,4	0,54	- 34,3	0,46	- 35,3
Oelde	44	- 51,1	2,55	- 43,8	2,57	- 44,5
Ostbevern	35	+ 20,7	2,04	+ 31,6	1,73	+ 33,1
Sassenberg	30	- 11,8	1,37	- 6,4	1,68	- 12,4
Sendenhorst	18	- 48,6	1,16	- 47,3	0,78	- 47,8
Telgte	36	+ 56,5	2,58	+ 58,0	1,70	+ 74,7
Wadersloh	33	+ 57,1	1,35	+ 17,4	1,72	+ 25,4
Warendorf	108	+ 56,5	7,07	+ 55,7	4,84	+ 47,0
Gesamtkreis	533	+ 23,1	31,80	+ 24,3	26,49	+ 19,5



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

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

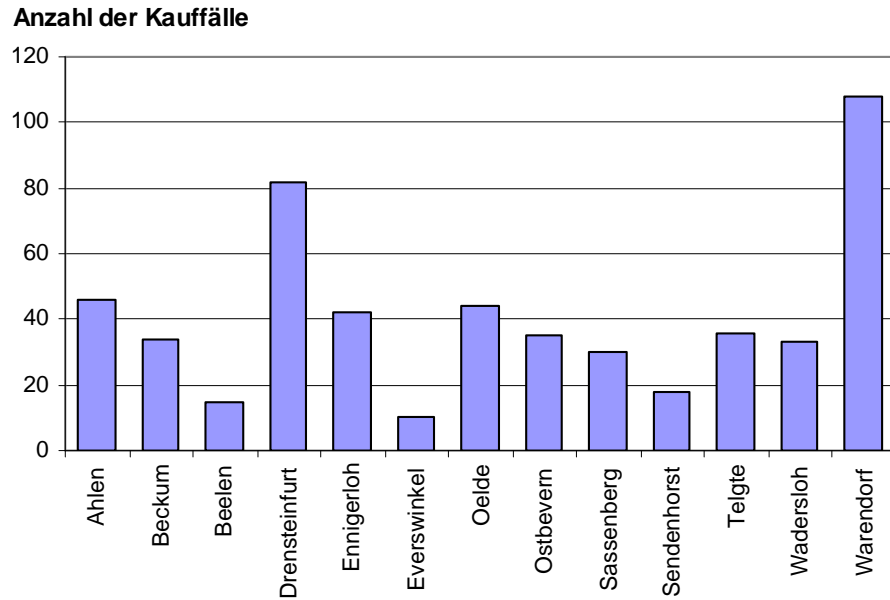


Abb. 11 (2): Geldumsatz in den Städten und Gemeinden

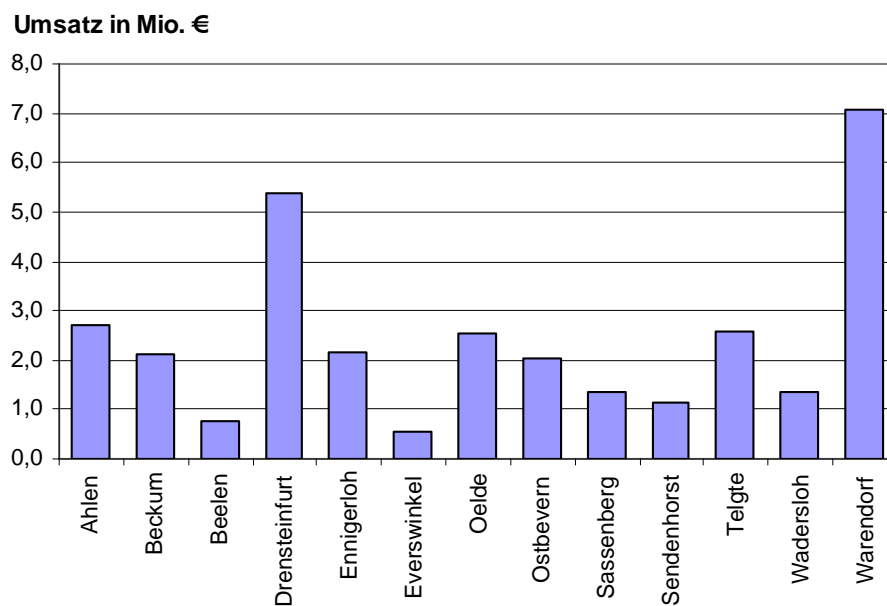
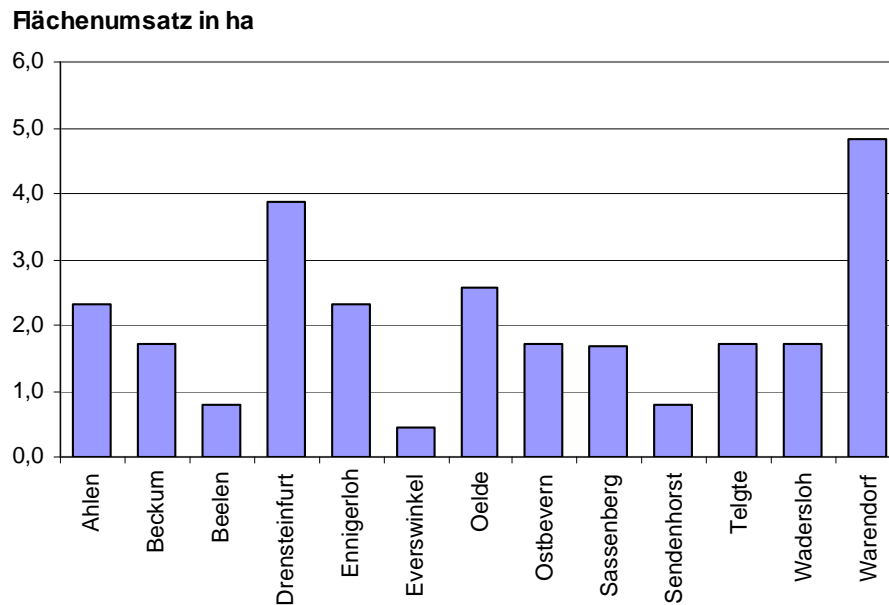




Abb. 11 (3): Flächenumsatz in den Städten und Gemeinden



Preisentwicklung 2005

Die Preise für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus blieben gegenüber dem Vorjahr im Kreisdurchschnitt nahezu stabil. Abweichend vom Kreisdurchschnitt kam es in den Ortsteilen Ahlen-Dolberg, Drensteinfurt-Walstedde, Oelde-Lette, -Stromberg und -Sünninghausen und Ostbevern zu Preissteigerungen. Dagegen gaben in den Ortsteilen Drensteinfurt-Rinkerode, Ennigerloh-Enniger und Telgte-Westbevern die Preise nach.

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

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



Tab. 3: Durchschnittliche beitragsfreie Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus per 01.01.2006

Gemeinde Ortsteil	Lageklassen								
	gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
	von €	bis €	Mittel €	von €	bis €	Mittel €	von €	bis €	Mittel €
Ahlen	125	195	158	85	155	111	50	110	84
Dolberg	115	120	117	70	100	89	50	75	61
Vorhelm	115	125	120	80	105	94	90	90	90
Beckum	115	200	149	85	140	105	45	95	83
Neubeckum	105	125	112	80	120	94	45	80	71
Roland	---	---	---	---	---	---	75	75	75
Vellern	95	95	95	80	85	82	50	55	53
Beelen	75	95	79	68	83	77	35	35	35
Drensteinfurt	145	180	162	125	170	139	60	130	118
Rinkerode	135	145	143	130	145	135	130	130	130
Walstedde	125	140	129	90	140	116	105	120	113
Ennigerloh	115	145	128	75	120	104	40	85	68
Enniger	80	90	82	70	80	74	70	70	70
Ostenfelde	95	110	102	80	90	87	---	---	---
Westkirchen	85	85	85	65	80	77	---	---	---
Everswinkel	125	135	128	110	125	120	---	---	---
Alverskirchen	97	100	98	77	87	83	---	---	---
Oelde	110	165	130	95	125	107	70	95	85
Lette	80	85	81	65	72	70	---	---	---
Stromberg	90	115	103	75	100	82	35	65	57
Sünninghausen	59	80	63	51	57	54	---	---	---
Ostbevern	115	144	123	72	125	100	58	58	58
Sassenberg	95	120	100	80	105	94	75	85	83
Füchtorf	85	85	85	75	85	77	---	---	---
Sendenhorst	140	165	150	125	145	132	110	125	116
Albersloh	145	160	152	125	140	130	90	125	114
Telgte	165	280	197	145	195	172	55	150	124
Westbevern	120	120	120	90	125	107	70	75	71
Wadersloh	90	125	99	70	95	85	55	55	55
Diestedde	68	68	68	62	65	65	42	50	47
Liesborn	67	75	68	57	65	63	35	55	49
Warendorf	135	260	178	110	160	137	80	115	105
Einen	85	85	85	70	80	75	---	---	---
Freckenhorst	125	140	130	95	120	108	65	95	83
Hoetmar	75	85	77	70	70	70	---	---	---
Milte	75	75	75	65	70	69	---	---	---
Müssingen	---	---	---	75	85	79	---	---	---

Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte

In den beitragsfreien Bodenrichtwerten sind folgende Beiträge/Abgaben enthalten:

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

Der Anteil der enthaltenen Beiträge liegt je nach Erschließungsqualität und Alter der Baugebiete zwischen 15 und 45 €/m².



5.2 Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau

Bei den Grundstücken für den Geschosswohnungsbau ist keine Aussage möglich, da insgesamt nur 8 geeignete Kauffälle für die Auswertung vorliegen. Ein Vergleich zu den Vorjahresfällen (10) zeigt eine rückläufige Entwicklung.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

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

Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um 19,0 % auf 25 Fälle gestiegen. Ebenso ist der Flächenumsatz um 41,1 % auf 12,13 ha und der Geldumsatz um 47,6 % auf 4,14 Mio. € gestiegen.

Der mittlere Preis der verkauften erschließungsbeitragsfreien gewerblichen Bauflächen hat sich um 6,9 % auf 36,5 €/m² erhöht. Eine Ursache dafür ist, dass der Schwerpunkt der Kauffälle in höherwertigen Gebieten lag.

Eine Anpassung der Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen erfolgte nur in Einzelfällen.

5.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

5.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen

Umsätze und Preisniveau

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

Die Umsatzzahlen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 33,9 % erhöht. Der Flächenumsatz ging um 14,5 % und der Geldumsatz um 8,9 % zurück.

Der Durchschnittspreis der verkauften Ackerflächen erhöhte sich um 6,6 % auf 2,44 €/m².

Die Umsatzentwicklung ist in der Tabelle 4 dargestellt.

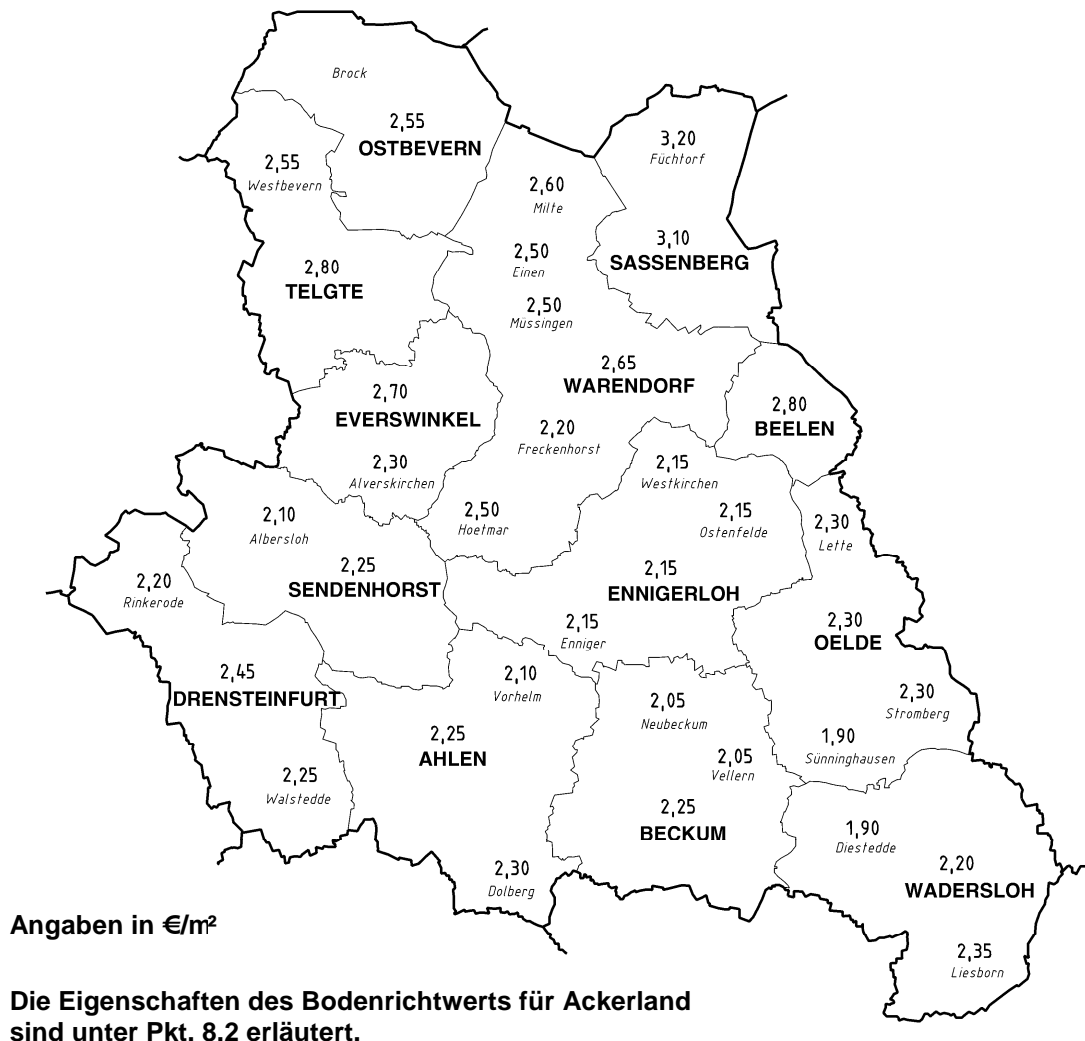
Tab. 4: Flächen- und Geldumsatz landwirtschaftlicher Flächen (> 2.500 m²)
(ohne Forstflächen)

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Anzahl der Verträge	62	78	73	74	63	72	85	62	83
Mittelwert (€/m²)	2,15	2,29	2,37	2,24	2,24	2,45	2,35	2,29	2,44
Flächenumsatz (ha)	212,3	286,3	196,8	263,0	240,0	244,7	276,4	256,8	219,6
Geldumsatz (Mio. €)	4,6	6,6	4,7	5,9	5,4	6,0	6,5	5,9	5,4

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



Abb. 12: Richtwerte für Ackerland im Kreis Warendorf (Stichtag 01.01.2006)



5.4.2 Landwirtschaftliche Flächen mit Bodenschätzen

Neben den Verkäufen von reinen landwirtschaftlichen Flächen kommt es vornehmlich im Südkreis zu Verkäufen von landwirtschaftlichen Flächen mit Bodenschätzen. Es handelt sich hier überwiegend um Kalkstein- und Sandvorkommen. Je nach Mächtigkeit der abbauwürdigen Bodenschichten lag der Kaufpreis für diese Flächen im Jahr 2005 bei etwa 5,00 bis 9,00 €/m². Preisbeeinflussend wirkt sich auch bei geplanten Abbaumaßnahmen der Grundstückstausch bzw. eine Umsiedlung von landwirtschaftlichen Betrieben aus.

5.4.3 Grünland

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



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

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

Für den Zeitraum von 1990 bis 2005 sind Kaufverträge über begünstigtes Agrarland ausgewertet worden. Die Auswertung von 100 Kauffällen hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis für begünstigtes Agrarland zwischen 4,00 €/m² und 6,80 €/m² liegt. Das entspricht etwa dem 2- bis 2,5-fachen des landwirtschaftlichen Bodenwerts (Ackerland).

5.4.5 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Bei den forstwirtschaftlichen Flächen können nur bedingt Aussagen gemacht werden, da auch hier eine ausreichende Zahl von geeigneten Verträgen nicht vorliegt. Die Zahl der geeigneten Verträge liegt seit den letzten 11 Jahren im Schnitt bei 7 Stück/Jahr. Die Auswertungen dieser Verträge zeigen ein nahezu unverändertes Preisbild. Der Mittelwert für forstwirtschaftliche Flächen - ohne Aufwuchs - liegt bei etwa 0,70 €/m².

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

5.5.1 Bauerwartungsland

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

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

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

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

Umsätze Bauerwartungsland

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
4	2,87	0,70



5.5.2 Rohbauland

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

Umsätze Rohbauland

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
6	15,84	5,05

5.6 Sonstige Flächen (Gartenland)

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

Gartenlandflächen im bebauten Innenbereich

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

Gartenlandflächen im Außenbereich (Ortsrandlage)

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

Gartenlandflächen im Außenbereich (freie Feldlage)

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

5.7 Erbbaurechte

Bei der Bestellung von Erbbaurechten werden in den Verträgen Erbbauzinsen vereinbart. Die Höhe des Erbbauzinses richtet sich i.d.R. nach der jeweiligen Grundstücksnutzung. Auch für gleiche Grundstücksnutzungen streut der Zins innerhalb einer gewissen Bandbreite.

Die Entwicklung der Erbbaurechtsbestellungen ist aus der Tabelle 5 ersichtlich.

Tab. 5: Entwicklung der Erbbaurechtsbestellungen für den individuellen Wohnungsbau

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Anzahl der Erbbaubestellungen	69	74	44	44	41	51
maximaler Erbbauzins (€/m ²)	5,52	5,11	3,80	4,75	6,00	4,75
minimaler Erbbauzins (€/m ²)	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,88
durchschnittlicher Erbbauzins (€/m ²)	2,24	2,30	2,30	2,98	3,36	3,10



Zur Ermittlung der marktüblichen Erbbauzinsen für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurden insgesamt 92 geeignete Erbbaurechtsverträge aus den Jahren 2004 und 2005 ausgewertet.

Der durchschnittliche Zins aus Verträgen beider Jahre liegt bei **3,22 €/m²**. Der durchschnittlichen Erbbauzinssatz wurde mit **2,8 %** des Wertes des unbelasteten **erschließungsbeitragsfreien** Grund und Bodens mit einer Standardabweichung von **+/- 0,43 %** ermittelt. Dabei liegt der Minimalwert bei **1,8 %** und der Maximalwert bei **4,0 %**.

Die Auswertung ergab keine signifikante Abweichung des Erbbauzinssatzes zwischen den Jahren 2004 und 2005, so dass der Mittelwert von 2,8 % als marktüblicher Erbbauzinssatz für beide Jahre angenommen werden kann.

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 Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) gekoppelt.

Die zur Auswertung herangezogenen Erbbaurechtsverträge entsprachen überwiegend in ihrer Vertragsgestaltung dem von Deutschen Städtetag und KSD (Katholischer Siedlungsdienst) herausgegebenen Mustererbbaurechtsvertrag für Wohnzwecke.

Die Höhe des Erbbauzinssatzes ist mit dem Bodenwert negativ korreliert, jedoch noch nicht signifikant auf dem 5%-Niveau. Ggf. ist nach sachverständigem Ermessen bei sehr hohen oder niedrigen Bodenwerten der Erbbauzinssatz mit Ab- oder Zuschlägen zu versehen.

Ferner können neben der Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses weitere gravierende Belastungen oder Vergünstigungen für den Erbbaurechtsnehmer (z.B. vom Regelfall abweichende Vereinbarungen zum Heimfall) Zu- oder Abschläge auf den Erbbauzinssatz erfordern.



6. Bebaute Grundstücke

Mit einem Geldumsatz von 186,95 Mio. € bei 861 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Warendorf.

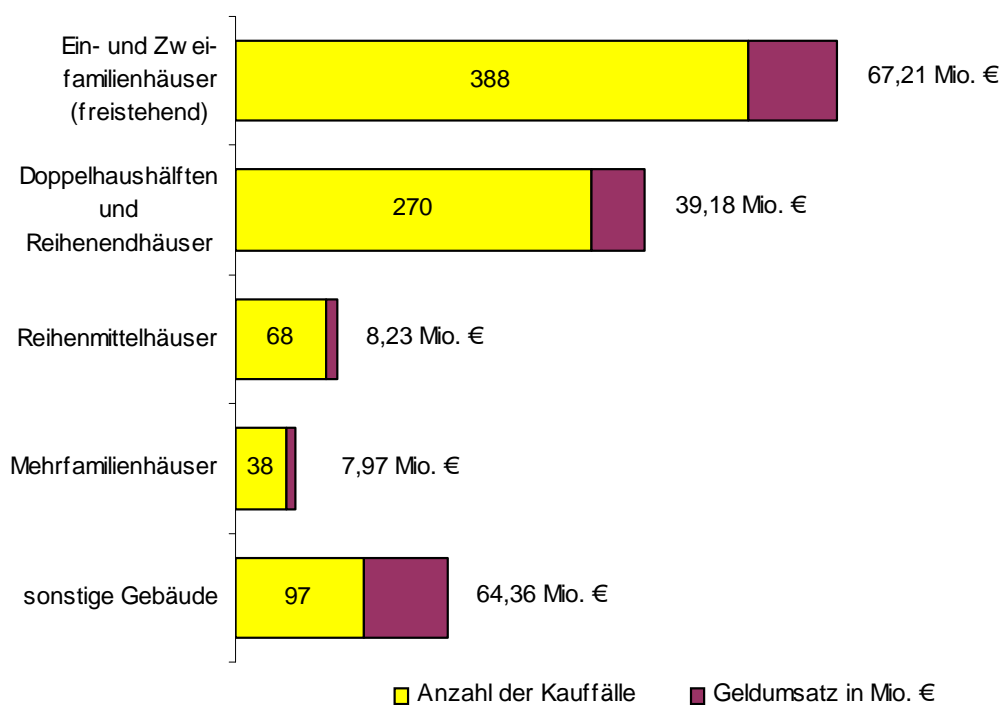
Der Teilmarkt bebaute Grundstücke gliedert sich in die fünf Kategorien

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

die in der Abbildung 13 dargestellt sind.

Eine detaillierte Auswertung der gewerblich und gemischt genutzten Gebäude erfolgte nicht, da die geringe Zahl der Kauffälle für ein aussagekräftiges Ergebnis nicht ausreicht. In der Abb. 13 sind diese Kauffälle mit den sonstigen Gebäuden erfasst.

Abb.13: Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz

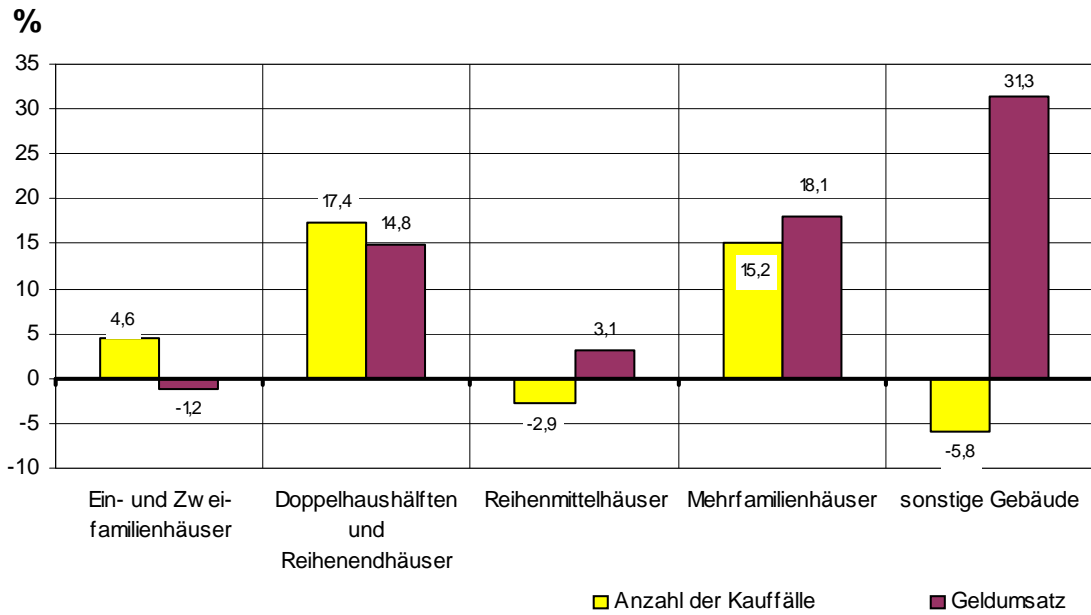


Gegenüber dem Vorjahr haben sich bei den bebauten Grundstücken die Anzahl der Kauffälle um 6,7 % und der Geldumsatz um 12,8 % erhöht.

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

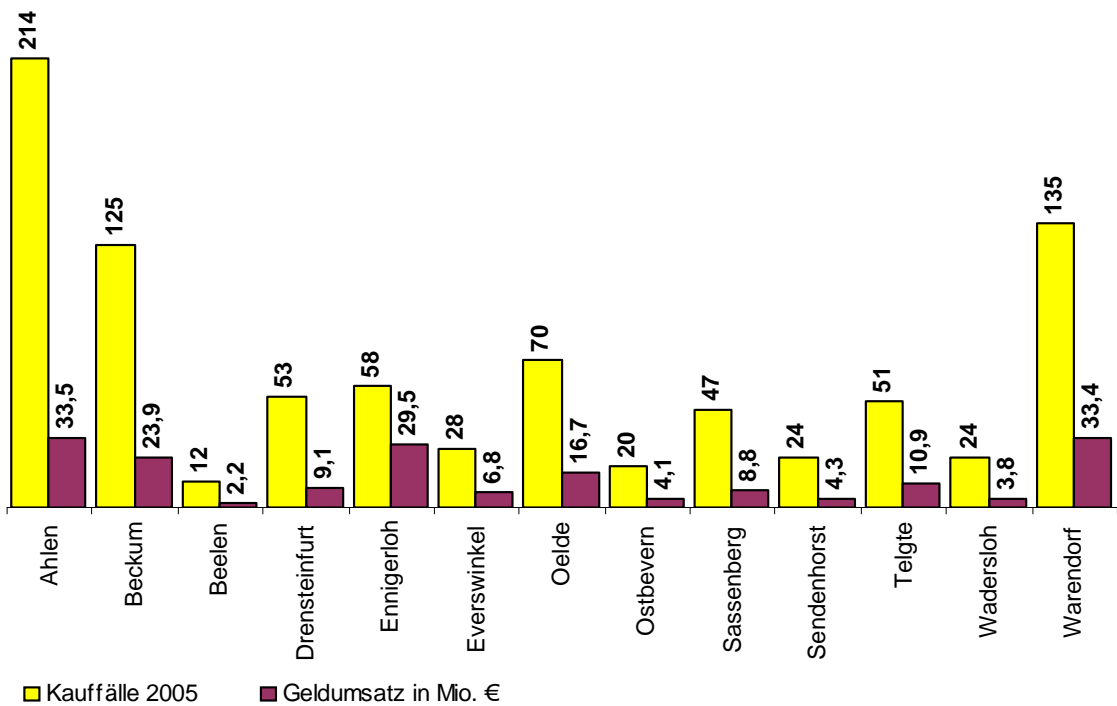


Abb. 14: Änderung der Umsatzzahlen zum Vorjahr



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

Abb. 15: Umsätze gegliedert nach Städten und Gemeinden





6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Umsätze

Die Umsatzzahlen beinhalten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser.

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

Im Berichtsjahr kam es im Kreis Warendorf auf diesem Teilmarkt bei einem Geldumsatz von 101,23 Mio. € (+ 8,0 %) und einem Flächenumsatz von 36,57 ha (+ 10,9 %) zu 643 (+ 10,1 %) Kauffällen. Die meisten Kauffälle wurden in Ahlen registriert.

Die folgende Tabelle 6 zeigt die prozentualen Veränderungen bei den einzelnen Städten und Gemeinden.

Tab. 6: Prozentuale Änderungen der Umsätze in den Städten und Gemeinden

Stadt / Gemeinde	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Kauffälle	Änderung zum Vor- jahr %	Umsatz ha	Änderung zum Vor- jahr %	Umsatz Mio. €	Änderung zum Vor- jahr %
Ahlen	184	+ 1,1	8,80	- 0,6	24,49	- 2,2
Beckum	96	0,0	5,53	- 7,7	15,14	+ 6,5
Beelen	7	0,0	0,36	+ 9,9	1,16	- 12,5
Drensteinfurt	42	+ 75,0	2,24	+ 75,7	7,55	+ 66,0
Ennigerloh	40	+ 14,3	2,96	+ 28,5	5,35	+ 4,8
Everswinkel	21	+ 61,5	1,32	+ 44,9	4,59	+ 99,2
Oelde	49	- 2,0	3,47	+ 5,0	8,74	+ 1,5
Ostbevern	11	- 8,3	0,61	- 23,7	2,01	- 19,0
Sassenberg	20	+ 11,1	1,23	- 16,7	3,45	+ 14,6
Sendenhorst	19	- 20,8	1,05	- 7,9	3,09	- 18,0
Telgte	42	+ 7,7	2,14	- 1,2	8,31	- 9,2
Wadersloh	13	- 23,5	1,33	+ 14,7	2,18	- 25,4
Warendorf	99	+ 47,8	5,52	+ 69,7	15,19	+ 34,4
Kreis Warendorf	643	+ 10,1	36,57	+ 10,9	101,23	+ 8,0

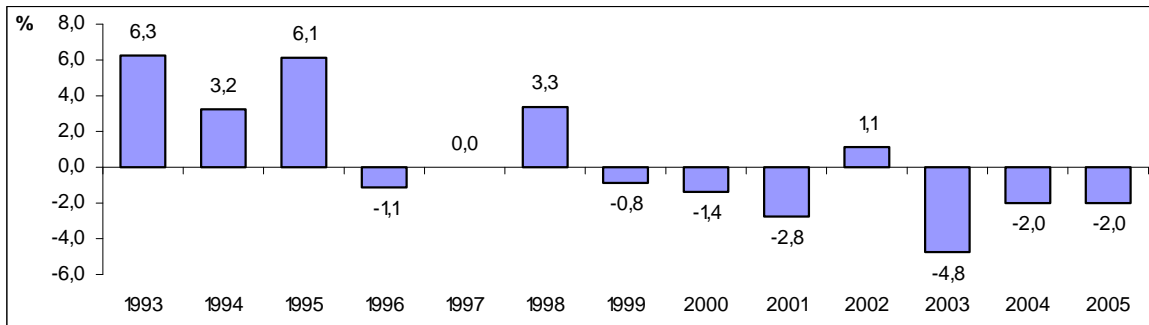
Preisentwicklung

Der Durchschnittspreis für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser ist gegenüber dem Vorjahr insgesamt zurückgegangen.

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



Abb. 16: Entwicklung der Durchschnittspreise bei Ein- und Zweifamilienhäuser
(Gesamtzahl der Erst- und Wiederverkäufe)



Preisniveau

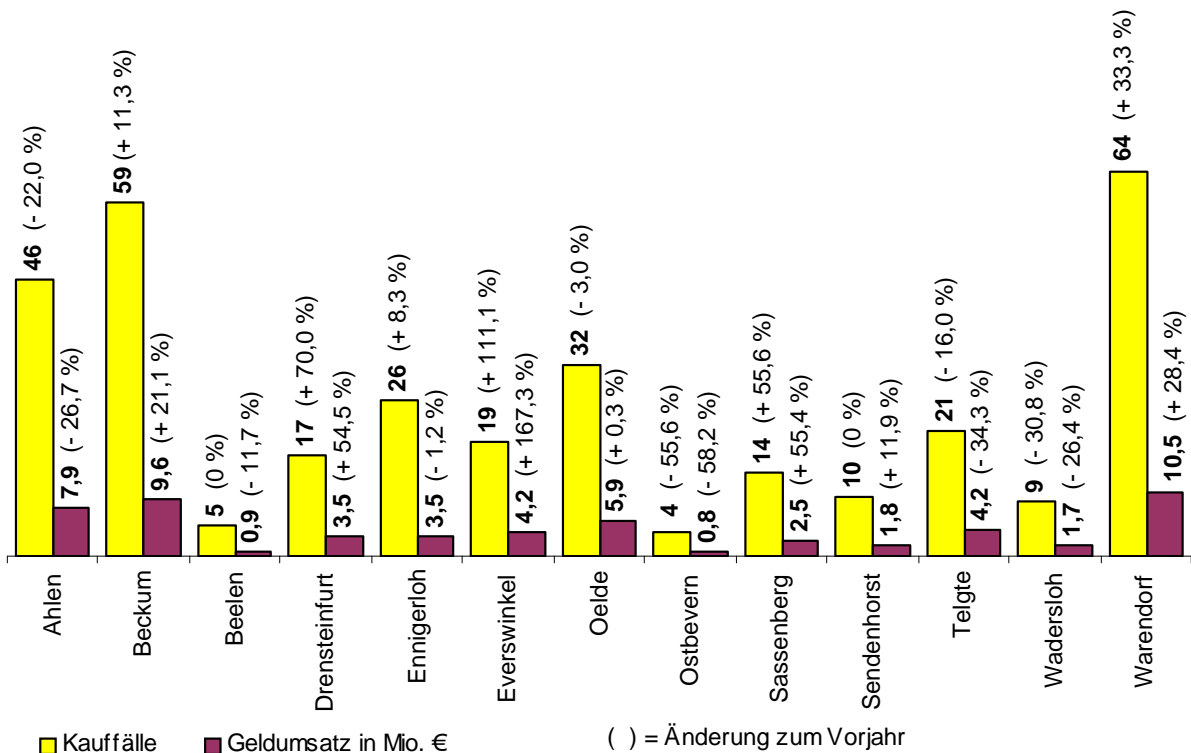
Die nachfolgenden Tabellen zeigen den Durchschnitt der erzielten Preise bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenendhäusern und Doppelhaushälften und Reihenmittelhäusern. Objekte mit extrem großen oder kleinen Grundstücken wurden nicht berücksichtigt.

6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser bilden mit 37,9 % der Kauffälle und mit 30,3 % des Geldvolumens auf dem Markt der bebauten Grundstücke die größte Gruppe. Der Gesamtumsatz ist gegenüber dem Vorjahr bei der Zahl der Kauffälle um 6,2 % und bei dem Geldumsatz um 3,6 % gestiegen.

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

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





Die Tabelle 7 zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise der vergangenen sechs Jahre von wiederverkauften freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Eine Auswertung der Erstverkäufe erfolgt nicht, da auswertbare Fälle in ausreichender Zahl nicht vorliegen.

Tab. 7: Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
(Wiederverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 330 bis 800 m²)

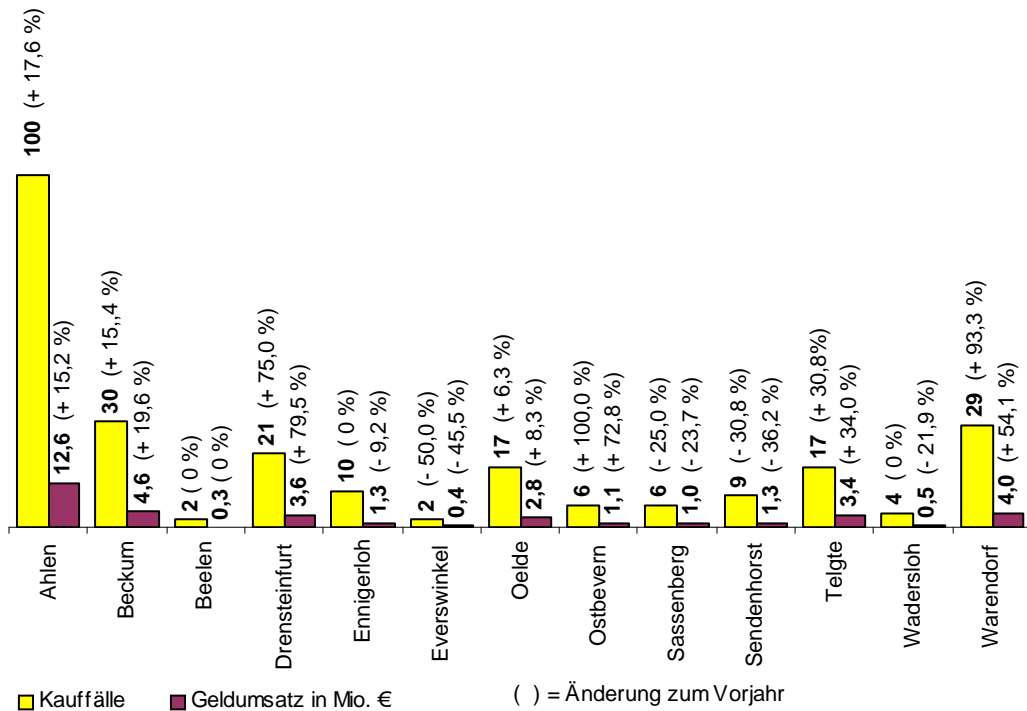
Wiederverkäufe	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Gesamtkaufpreis in €	188.005	187.274	183.230	188.078	173.605	179.948
Auswertbare Fälle	164	182	191	186	163	197

6.1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Mit 29,4 % der Kauffälle und mit 19,7 % des Geldumsatzes bilden die Doppelhaushälften und die Reihenendhäuser die zweitstärkste Gruppe der bebauten Grundstücke. Der Gesamtumsatz ist gegenüber dem Vorjahr bei der Zahl der Kauffälle um 19,9 % und bei dem Geldumsatz um 16,5 % gestiegen.

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

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





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

Tab. 8: Durchschnittspreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
(Erstverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 170 bis 550 m²)

Erstverkäufe	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Gesamtkaufpreis in €	177.495	176.009	184.410	183.810	187.076	178.630
Auswertbare Fälle	114	131	115	59	44	39

Die Tabelle 9 zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise der vergangenen sechs Jahre von wiederverkauften Doppelhaushälften und Reihenendhäusern.

Tab. 9: Durchschnittspreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
(Wiederverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 170 bis 550 m²)

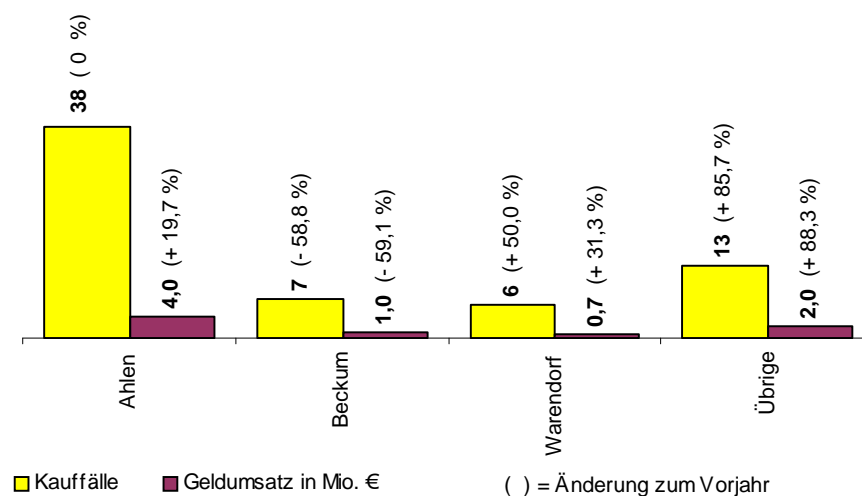
Wiederverkäufe	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Gesamtkaufpreis in €	155.003	160.826	154.819	150.395	145.699	148.230
Auswertbare Fälle	81	91	111	136	122	143

6.1.3 Reihemittelhäuser

Mit 7,4 % der Kauffälle und mit 4,1 % des Geldvolumens stellen die Reihemittelhäuser eine zahlenmäßig kleine Gruppe auf dem Markt der bebauten Grundstücke dar. Der Gesamtumsatz ist gegenüber dem Vorjahr bei der Zahl der Kauffälle um 3,0 % zurückgegangen und bei dem Geldumsatz um 3,4 % gestiegen.

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

Abb. 17 (3): Umsätze und Umsatzveränderungen bei Reihemittelhäusern





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

Tab. 10: Durchschnittspreise für Reihenmittelhäuser
(Erstverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 140 bis 320 m²)

Erstverkäufe	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Gesamtkaufpreis in €	168.119	164.634	172.159	165.520	170.078	173.742
Auswertbare Fälle	30	21	24	18	11	9

Die Tabelle 11 zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise der vergangenen sechs Jahre von wiederverkauften Reihenmittelhäusern.

Tab.11: Durchschnittspreise für Reihenmittelhäuser
(Wiederverkäufe in der Grundstücksgrößenklasse 140 bis 320 m²)

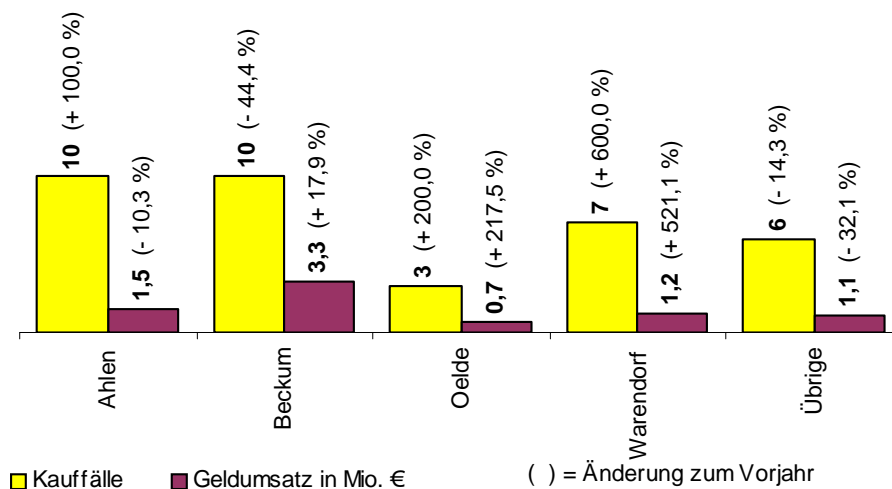
Wiederverkäufe	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Gesamtkaufpreis in €	141.564	140.255	143.559	131.662	96.780	120.581
Auswertbare Fälle	24	35	22	34	47	37

6.2 Mehrfamilienhäuser

Mit 4,2 % der Kauffälle und mit 4,2 % des Geldvolumens stellen die Mehrfamilienhäuser eine zahlenmäßig kleine Gruppe auf dem Markt der bebauten Grundstücke dar. Der Gesamtumsatz ist gegenüber dem Vorjahr bei der Zahl der Kauffälle um 12,5 % und bei dem Geldumsatz um 19,1 % gestiegen.

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

Abb. 17 (4): Umsätze und Umsatzveränderungen bei Mehrfamilienhäuser im





6.3 Sonstige bebaute Grundstücke

In dieser Gruppe sind die Gewerbeobjekte und alle sonstigen bebauten Grundstücke (z.B. Bürogebäude, Hotels, Garagen, Objekte im Außenbereich, sonstige gewerbliche Einrichtungen, Erbbauübertragungen u. a.) erfasst. Im Berichtsjahr sind 182 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 112,09 ha und einem Geldumsatz von 77,94 Mio. € registriert.



7. Wohnungseigentum

7.1 Entwicklung im Gesamtkreis

Umsätze

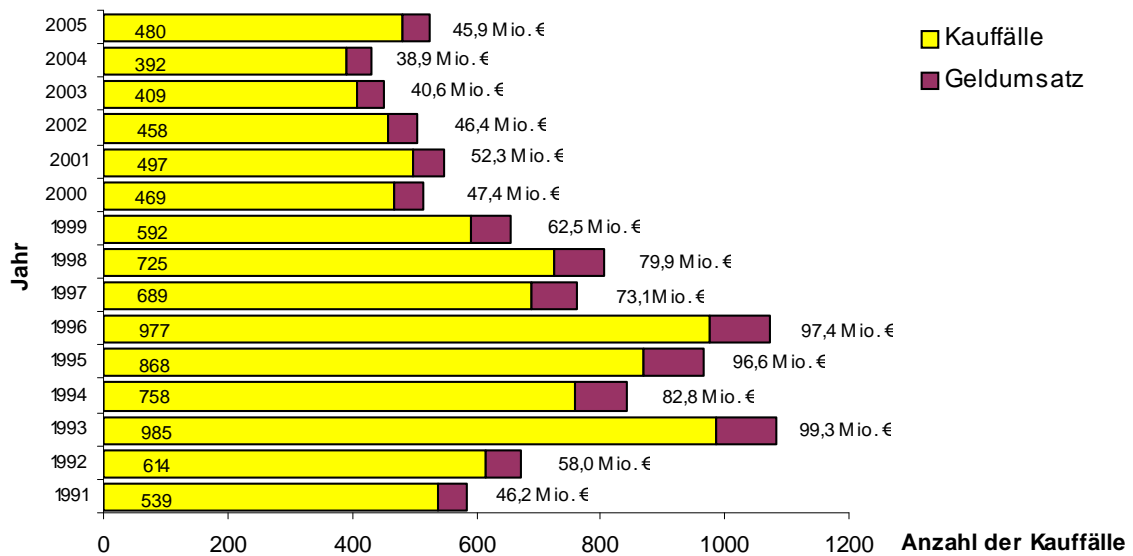
Die Umsatzzahlen beinhalten nur Kauffälle der Erst- und Wiederverkäufe sowie Umwandlungen von ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Objekten.

Der seit 2002 anhaltende Umsatzrückgang setzt sich im Berichtsjahr 2005 nicht weiter fort. Die Anzahl der Kauffälle ist um 22,4 % auf 480 und der Geldumsatz ist um 18,1 % auf 45,9 Mio. € gestiegen.

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

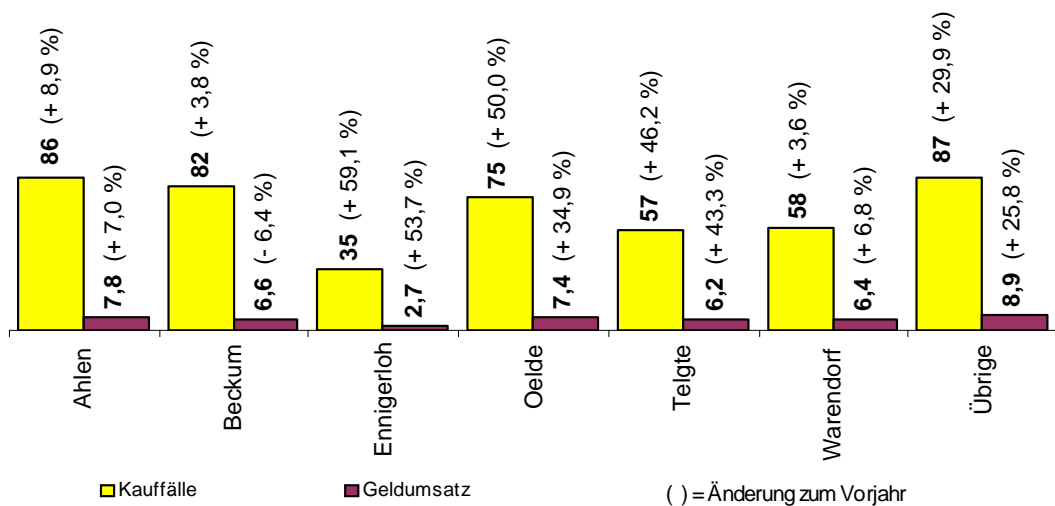
Abb. 18: Umsatzentwicklung beim Wohnungseigentum

(ohne Wohnungserhaltung)



Die Abbildung 19 zeigt die Entwicklung in den größeren Kommunen.

Abb. 19: Prozentuale Veränderung





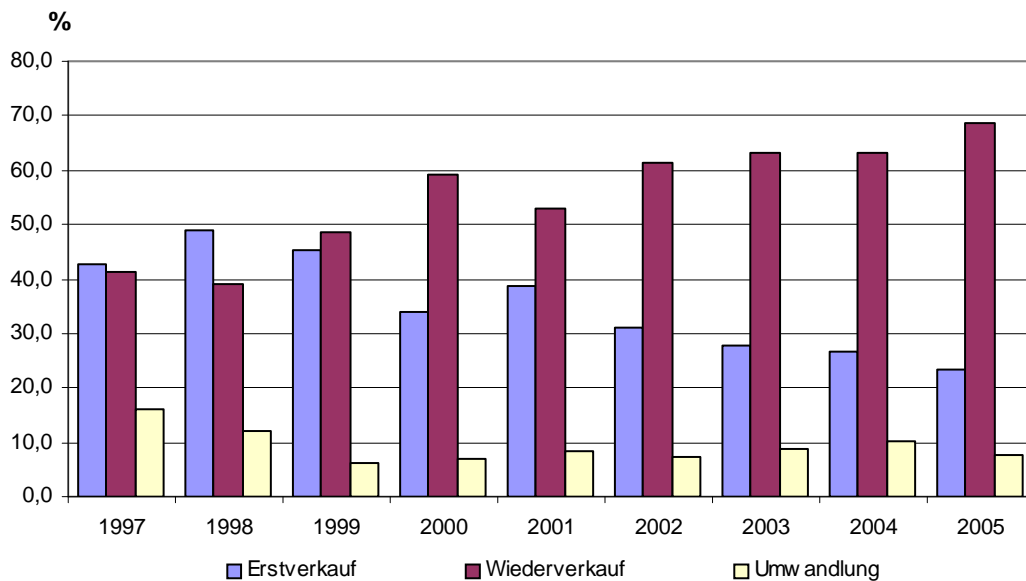
Der Teilmarkt Wohnungseigentum setzt sich aus den Kategorien

Erstverkauf, Wiederverkauf und Umwandlung

zusammen.

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

Abb. 20: Prozentuale Anteile Erstverkauf, Wiederverkauf und Umwandlung



Die Tabelle 12 zeigt die Gliederung der Kauffälle mit den prozentualen Anteilen nach Erst- und Wiederverkauf und Umwandlung in den größeren Kommunen.

Tab.12: Umsatz Wohnungseigentum

Stadt / Gemeinde	Erstverkauf		Wiederverkauf		Umwandlung		Geldumsatz Mio. €	Kauffälle (gesamt)
	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%		
Ahlen	14	16,3	66	76,7	6	7,0	7,78	86
Beckum	11	13,4	65	79,3	6	7,3	6,56	82
Ennigerloh	8	22,9	20	57,1	7	20,0	2,69	35
Oelde	17	22,7	57	76,0	1	1,3	7,38	75
Telgte	15	26,3	28	49,1	14	24,6	6,24	57
Warendorf	14	24,1	41	70,7	3	5,2	6,42	58
Übrige	34	39,1	53	60,9	0		8,86	87

Als Wertmaßstab bei Eigentumswohnungen dient üblicherweise das Verhältnis Preis pro Quadratmeter Wohnfläche (einschließlich Bodenwertanteil). Preisbeeinflussend sind insbesondere der Bodenwert, die Wohnungsgröße, die Bauweise und Ausstattung der Gebäude und das Wohnumfeld.



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

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

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

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

Kreis Warendorf

Verkaufsart	2003			2004			2005		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.
Erstverkauf -Neubau-	90	87	1.675	54	80	1.677	50	81	1.685
Wiederverkauf									
Altersklasse									
2000-2003	10	81	1.571	11	71	1.602	11	80	1.441
1990-1999	60	84	1.303	49	80	1.375	43	79	1.268
1980-1989	29	91	1.158	25	81	1.162	24	80	1.070
1970-1979	54	87	880	49	93	889	43	86	897
1960-1969	37	76	913	32	74	866	32	71	808
bis 1959	26	70	972	22	85	928	19	81	746

Preisentwicklung

Bezogen auf den Gesamtkreis blieben die Preise im Jahr 2005 bei den Erstverkäufen nahezu stabil. Bei den Wiederverkäufen setzt sich die anhaltend rückläufige Entwicklung fort.

Aus der Tabelle 14 ist die Entwicklung der letzten sechs Jahre ersichtlich.

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

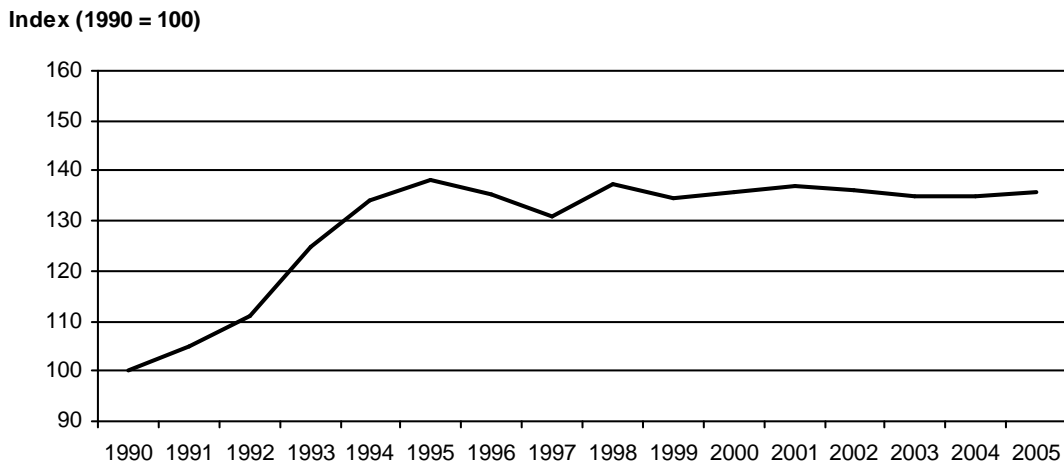
Wohnungseigentum	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Erstverkäufe	+ 0,7 %	+ 1,1 %	- 0,6 %	- 1,0 %	+ 0,1 %	+0,5 %
Wiederverkäufe	- 2,3 %	- 0,1 %	- 1,0 %	- 3,4 %	- 1,0 %	- 5,6 %



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

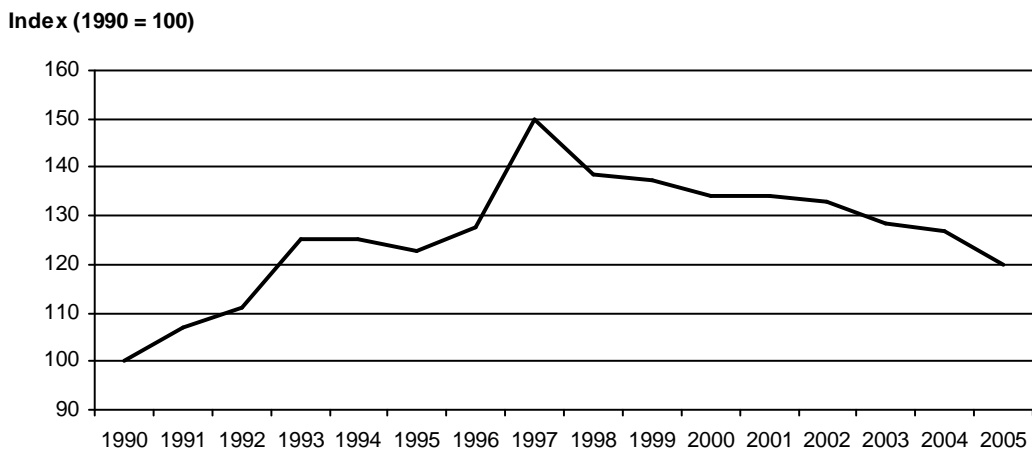
Die Abbildung 21 zeigt die Preisentwicklung bei den Erstverkäufen seit 1990 für den Gesamtkreis

Abb. 21: Preisentwicklung Wohnungseigentum (Erstverkauf)
 Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.243 €/m² Wohnfläche)



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

Abb. 22: Preisentwicklung Wohnungseigentum (Wiederverkauf)
 Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 848 €/m² Wohnfläche)





7.2 Behindertengerechtes Wohnen

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

Die Tabelle 15 zeigt, bezogen auf das Kreisgebiet, die Entwicklung der Durchschnittspreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Erstverkäufe der letzten Jahre.

Tab.15: Entwicklung der Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Wohnungen mit behindertengerechter Ausstattung (auswertbare Fälle)

2002			2003			2004			2005		
Fallzahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø €/m ² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø €/m ² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø €/m ² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø €/m ² Wohnfl.
13	71	1.942	13	106	1.928	28	62	1.968	22	65	1.856

7.3 Entwicklung in den umsatzstärksten Städten

Zur Verdeutlichung des Preisgefüges im Kreis Warendorf ist die Entwicklung der Preise pro Quadratmeter Wohnfläche bei den Erst- und Wiederverkäufen anhand einiger ausgewählter Städte in den Tabellen 16 (1) bis 16 (6) dargestellt.

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



Tab.16 (1): Entwicklung der Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche
(auswertbare Fälle)

Ahlen

Verkaufsart	2003			2004			2005		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.
Erstverkauf -Neubau-	14	95	1.428	10	85	1.807	9	100	1.427
Wiederverkauf									
Altersklasse									
2000-2003	---	---	---	---	---	---	---	---	---
1990-1999	10	85	1.369	12	77	1.329	6	79	1.311
1980-1989	5	99	1.213	3	86	1.095	---	---	---
1970-1979	18	91	770	18	92	834	13	91	954
1960-1969	12	72	887	9	72	928	8	59	916
bis 1959	7	75	910	3	61	1.087	4	61	677

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

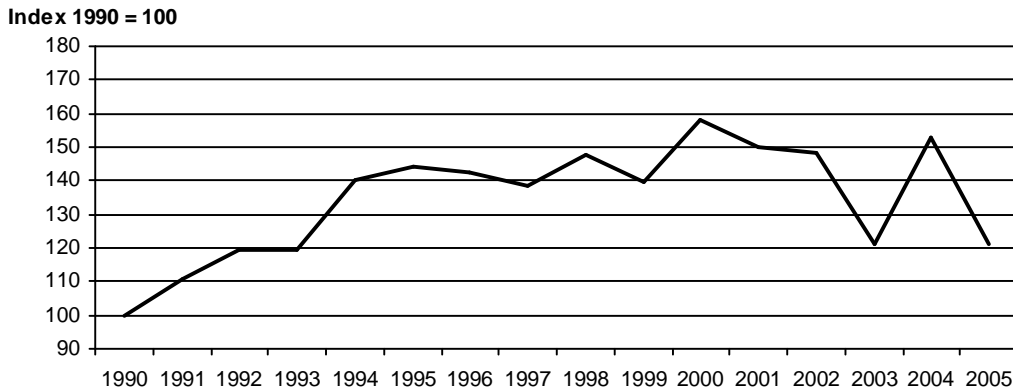
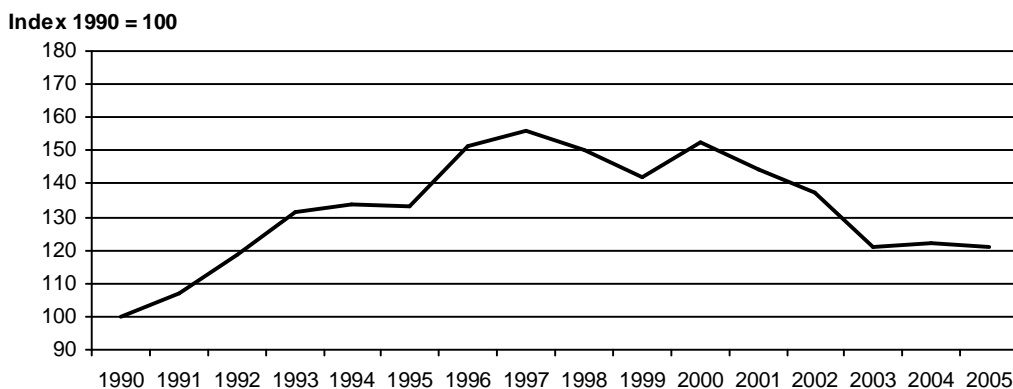


Abb. 23 (2): Preisentwicklung Wohnungseigentum (Wiederverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 824 €/m² Wohnfläche)





Tab.16 (2): Entwicklung der Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche
(auswertbare Fälle)

Beckum

Verkaufsart	2003			2004			2005		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.
Erstverkauf -Neubau-	19	99	1.770	--	--	--	--	--	--
Wiederverkauf									
Altersklasse									
2000-2003	--	---	---	7	65	1.712	5	97	1.483
1990-1999	6	77	1.098	6	69	1.269	6	75	1.229
1980-1989	5	103	1.364	---	---	---	---	---	---
1970-1979	12	94	921	11	85	706	12	83	812
1960-1969	9	69	867	12	71	825	10	66	701
bis 1959	10	66	892	7	96	961	4	89	530

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

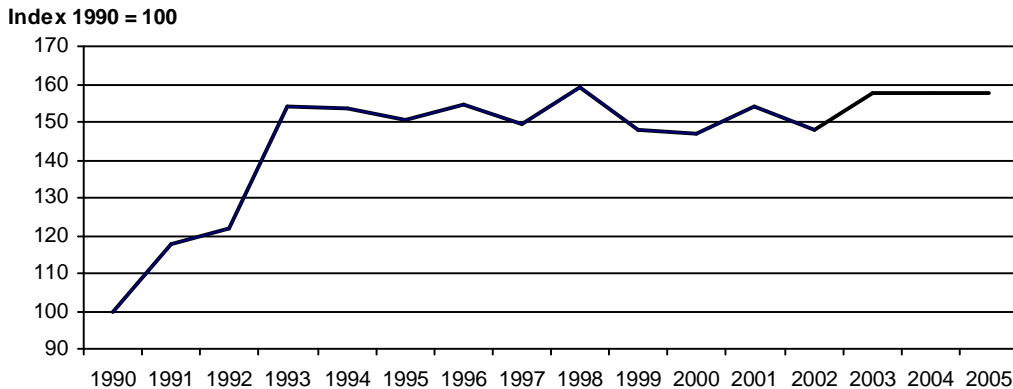
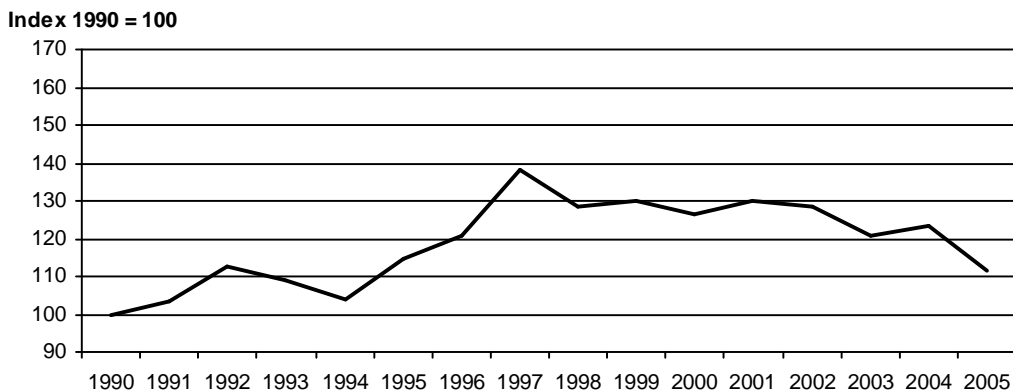


Abb. 23 (4): Preisentwicklung Wohnungseigentum (Wiederverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 835 €/m² Wohnfläche)





Tab.16 (3): Entwicklung der Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche
(auswertbare Fälle)

Ennigerloh

Verkaufsart	2003			2004			2005		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.
Erstverkauf -Neubau-	4	75	1.504	6	94	1.361	5	94	1.361
Wiederverkauf									
Altersklasse									
2000-2003	--	---	---	---	---	---	---	---	---
1990-1999	5	78	1.249	---	---	---	3	79	1.115
1980-1989	---	---	---	---	---	---	---	---	---
1970-1979	---	---	---	3	95	523	---	---	---
1960-1969	---	---	---	6	88	689	4	77	712
bis 1959	3	65	865	---	---	---	3	56	586

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

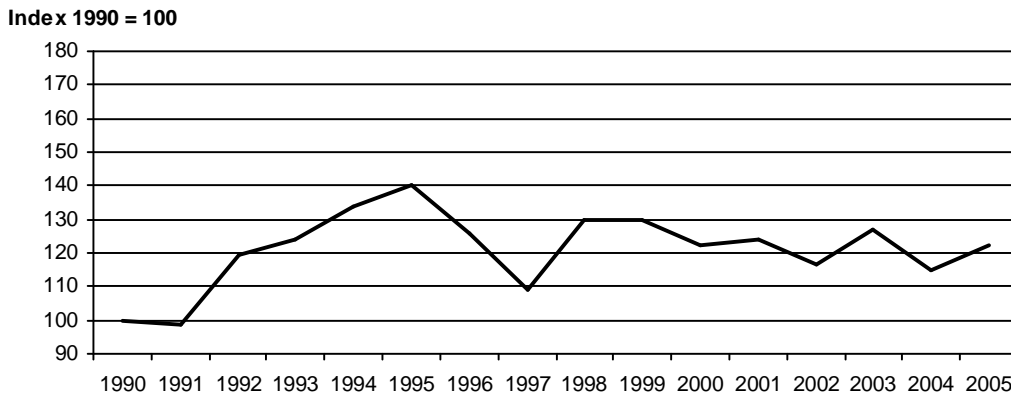
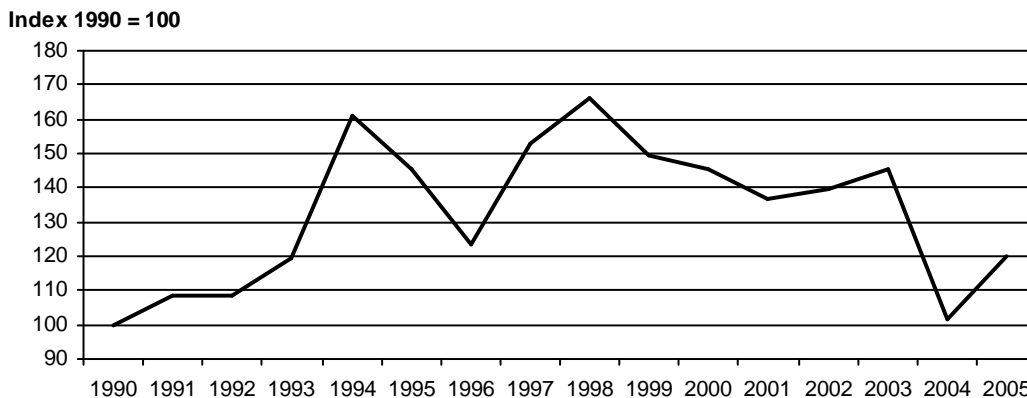


Abb. 23 (6): Preisentwicklung Wohnungseigentum (Wiederverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 704 €/m² Wohnfläche)





Tab.16 (4): Entwicklung der Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche
(auswertbare Fälle)

Oelde

Verkaufsart	2003			2004			2005		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.
Erstverkauf -Neubau-	25	91	1.581	10	95	1.506	8	81	1.709
Wiederverkauf									
Altersklasse									
2000-2002	3	72	1.461	---	---	---	---	---	---
1990-1999	19	91	1.284	8	84	1.330	9	82	1.153
1980-1989	8	84	1.056	5	77	1.029	7	78	1.072
1970-1979	11	80	953	---	---	---	4	94	863
1960-1969	9	80	876	4	64	925	5	81	813
bis 1959	4	74	929	3	97	1.010	3	79	599

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

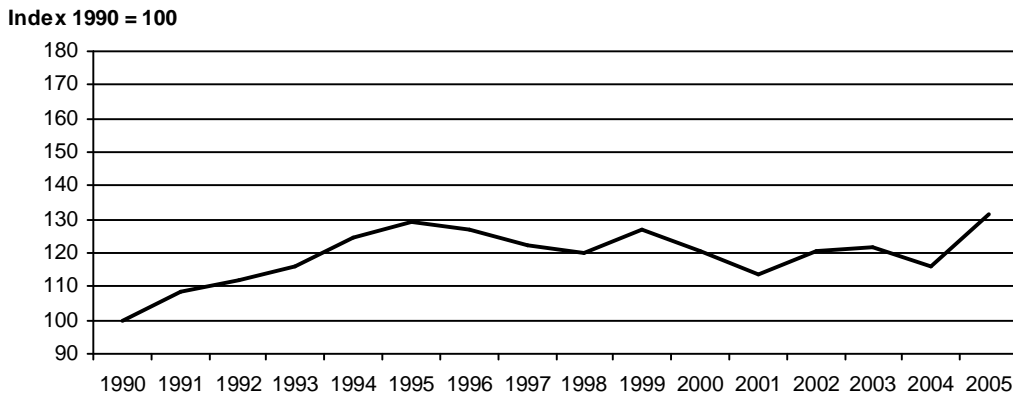
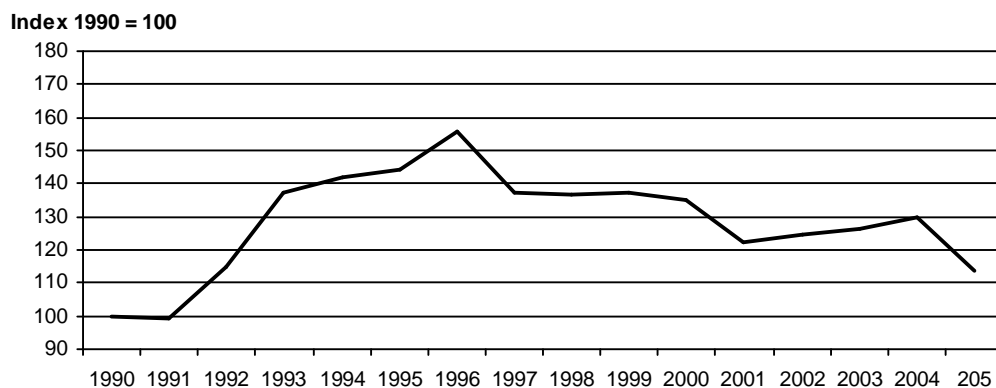


Abb. 23 (8): Preisentwicklung Wohnungseigentum (Wiederverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 876 €/m² Wohnfläche)





Tab.16 (5): Entwicklung der Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche
(auswertbare Fälle)

Telgte

Verkaufsart	2003			2004			2004		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.
Erstverkauf	---	---	---	---	---	---	5	98	1.911
-Neubau-									
Wiederverkauf									
Altersklasse									
2000-2003	---	---	---	---	---	---	---	---	---
1990-1999	3	73	1.727	5	79	1.685	---	---	---
1980-1989	4	116	1.159	3	106	1.497	---	---	---
1970-1979	---	---	---	---	---	---	4	70	821
1960-1969	---	---	---	---	---	---	---	---	---
bis 1959	---	---	---	3	63	843	---	---	---

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

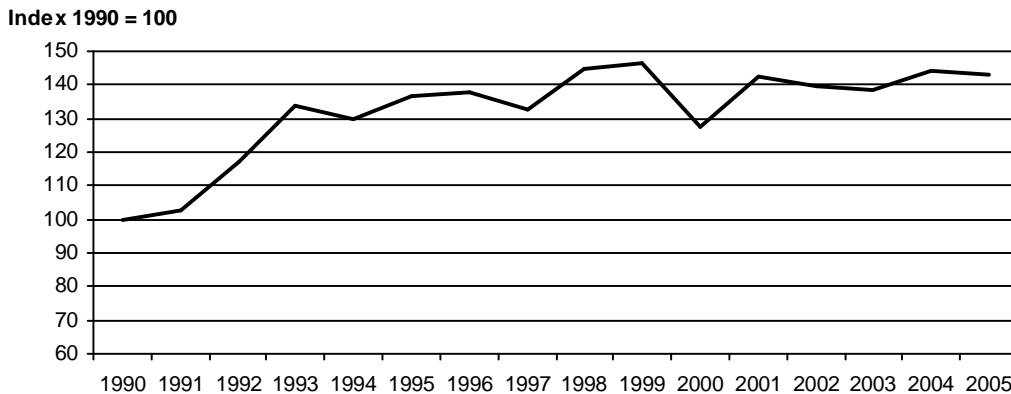
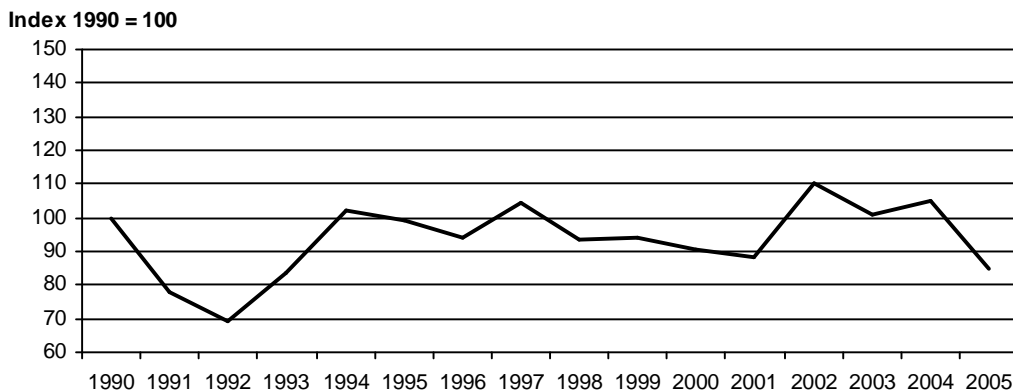


Abb. 23 (10): Preisentwicklung Wohnungseigentum (Wiederverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.350 €/m² Wohnfläche)





Tab.16 (6): Entwicklung der Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche
(auswertbare Fälle)

Warendorf

Verkaufsart	2003			2004			2005		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.
Erstverkauf -Neubau-	26	73	1.886	17	65	1.831	9	77	1.918
Wiederververkauf									
Altersklasse									
2000-2003	---	---	---	---	---	---	---	---	---
1990-1999	7	75	1.540	5	94	1.373	7	86	1.340
1980-1989	---	---	---	3	59	1.090	6	90	1.050
1970-1979	7	86	1.001	9	101	1.064	4	89	1.006
1960-1969	---	---	---	---	---	---	4	89	946
bis 1959	--	---	---	---	---	---	---	---	---

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

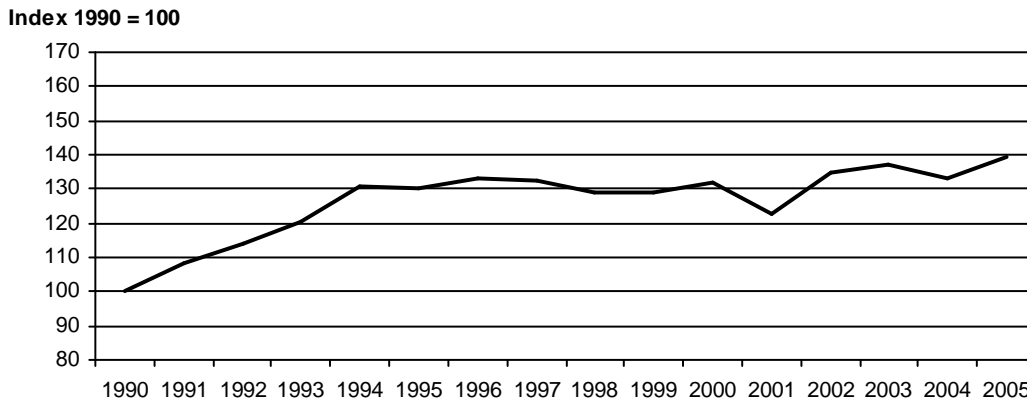
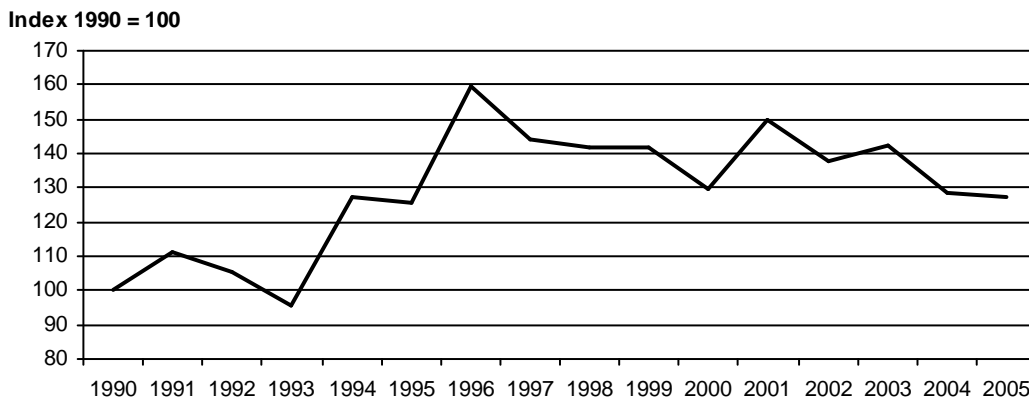


Abb. 23 (12): Preisentwicklung Wohnungseigentum (Wiederververkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 879 €/m² Wohnfläche)





8. Bodenrichtwerte

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

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

8.1 Bodenrichtwert für Bauland

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

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

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

8.2 Bodenrichtwert für Ackerland

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

8.3 Bodenrichtwertkarte

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

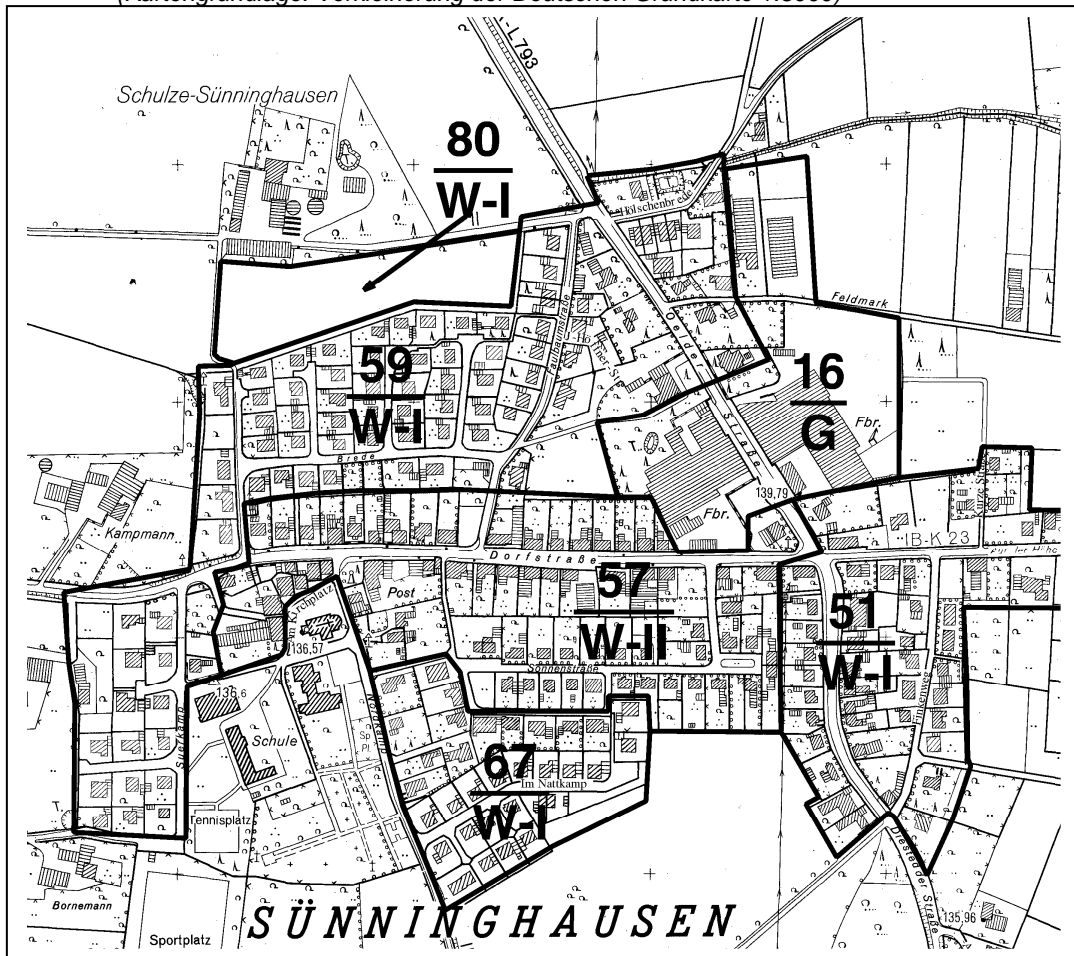
www.boris.nrw.de

für Auskunftszwecke kostenlos zur Verfügung.



Die folgende Abbildung 24 zeigt einen Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bau-land.

Abb. 24: Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte (Stichtag: 01.01.2006)
(Kartengrundlage: Verkleinerung der Deutschen Grundkarte 1:5000)



Erläuterungen zu Schreibweise:

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

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

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

Die Werte schließen die kommunalen Beiträge ein.

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



9. Erforderliche Daten

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

9.1 Indexreihen

Nach § 9 WertV sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. **Bodenpreisindexreihen** bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben. Dazu wurde auf die Werte der Tabelle 3 zurückgegriffen. Ab dem Stichtag 31.12.2001 beinhalten die Indexwerte die Preissteigerung der öffentlichen Beiträge (Bodenrichtwerte werden einschließlich der kommunalen Beiträge ausgewiesen). Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

Tab. 17: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus im Kreis Warendorf
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

Kreis Warendorf				
Stichtag	Lageklasse			
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	alle Lagen
31.12.1998	96	96	101	
31.12.1999	96	98	99	
31.12.2000	100	100	100	100
31.12.2001	104	102	102	102
31.12.2002	105	103	102	103
01.01.2004	107	105	104	105
01.01.2005	108	105	104	106
01.01.2006	108	105	104	106

Tab. 18: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Ahlen - einschließlich der Ortsteile -
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

Ahlen				
Stichtag	Lageklasse			
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	alle Lagen
31.12.2000	100	100	100	100
31.12.2001	105	100	103	102
31.12.2002	106	100	104	102
01.01.2004	106	100	104	103
01.01.2005	106	100	104	103
01.01.2006	106	101	104	103



Tab. 19: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Beckum - einschließlich der Ortsteile - (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

Beckum				
Stichtag	Lageklasse			
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	alle Lagen
31.12.2000	100	100	100	100
31.12.2001	107	100	99	101
31.12.2002	107	100	99	101
01.01.2004	107	100	100	101
01.01.2005	108	100	100	102
01.01.2006	108	100	100	102

Tab. 20: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Gemeinde Beelen (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

Beelen				
Stichtag	Lageklasse			
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	alle Lagen
31.12.2000	100	100	100	100
31.12.2001	97	105	100	102
31.12.2002	106	112	100	107
01.01.2004	106	113	100	107
01.01.2005	106	113	100	107
01.01.2006	107	113	100	108

Tab. 21: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Drensteinfurt - einschließlich der Ortsteile - (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

Drensteinfurt				
Stichtag	Lageklasse			
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	alle Lagen
31.12.2000	100	100	100	100
31.12.2001	102	100	103	101
31.12.2002	102	101	98	100
01.01.2004	102	101	99	101
01.01.2005	102	101	99	100
01.01.2006	99	100	98	99



Tab. 22: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Ennigerloh - einschließlich der Ortsteile - (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

Ennigerloh				
Stichtag	Lageklasse			
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	alle Lagen
31.12.2000	100	100	100	100
31.12.2001	97	103	106	102
31.12.2002	96	102	105	101
01.01.2004	97	102	105	101
01.01.2005	97	102	105	101
01.01.2006	96	102	105	101

Tab. 23: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Gemeinde Everswinkel - einschließlich des Ortsteils - (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

Everswinkel				
Stichtag	Lageklasse			
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	alle Lagen
31.12.2000	100	100		100
31.12.2001	100	102		101
31.12.2002	100	102		101
01.01.2004	103	107		106
01.01.2005	103	107		106
01.01.2006	103	107		106

Tab. 24: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Oelde - einschließlich der Ortsteile - (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

Oelde				
Stichtag	Lageklasse			
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	alle Lagen
31.12.2000	100	100	100	100
31.12.2001	101	102	99	102
31.12.2002	104	106	102	105
01.01.2004	104	106	102	106
01.01.2005	105	107	102	106
01.01.2006	105	108	102	107



Tab. 25: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Gemeinde Ostbevern - einschließlich der Ortsteile - (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

Ostbevern				
Stichtag	Lageklasse			
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	alle Lagen
31.12.2000	100	100	100	100
31.12.2001	96	96	98	96
31.12.2002	101	101	108	101
01.01.2004	101	101	108	102
01.01.2005	101	101	108	102
01.01.2006	106	102	113	106

Tab. 26: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Sassenberg - einschließlich des Ortsteils - (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

Sassenberg				
Stichtag	Lageklasse			
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	alle Lagen
31.12.2000	100	100	100	100
31.12.2001	100	102	103	101
31.12.2002	104	107	106	105
01.01.2004	108	111	109	109
01.01.2005	112	114	111	113
01.01.2006	112	114	111	113

Tab. 27: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Sendenhorst - einschließlich des Ortsteils - (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

Sendenhorst				
Stichtag	Lageklasse			
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	alle Lagen
31.12.2000	100	100	100	100
31.12.2001	106	101	109	103
31.12.2002	106	101	111	103
01.01.2004	110	105	117	108
01.01.2005	111	105	119	108
01.01.2006	111	105	119	108



Tab. 28: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Telgte - einschließlich des Ortsteils - (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

Telgte				
Stichtag	Lageklasse			
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	alle Lagen
31.12.2000	100	100	100	100
31.12.2001	100	101	95	100
31.12.2002	100	101	87	99
01.01.2004	101	105	91	102
01.01.2005	104	105	91	103
01.01.2006	104	104	90	102

Tab. 29: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Gemeinde Wadersloh - einschließlich der Ortsteile - (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

Wadersloh				
Stichtag	Lageklasse			
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	alle Lagen
31.12.2000	100	100	100	100
31.12.2001	100	100	94	99
31.12.2002	100	100	94	99
01.01.2004	100	101	94	99
01.01.2005	100	101	96	100
01.01.2006	101	101	96	100

Tab. 30: Bodenpreisindex für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus in der Stadt Warendorf - einschließlich der Ortsteile - (Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)

Warendorf				
Stichtag	Lageklasse			
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	alle Lagen
31.12.2000	100	100	100	100
31.12.2001	117	108	112	111
31.12.2002	119	108	112	112
01.01.2004	127	114	120	118
01.01.2005	126	115	121	119
01.01.2006	126	115	121	119



**Tab. 31: Bodenpreisindex für Ackerland im Kreis Warendorf
(Basiszeitraum: 31.12.2000 = 100)**

Stadt/ Gemeinde	Stichtag											
	31.12. 1994	31.12. 1995	31.12. 1996	31.12. 1997	31.12. 1998	31.12. 1999	31.12. 2000	31.12. 2001	31.12. 2002	01.01. 2004	01.01. 2005	01.01. 2006
	104	103	103	92	101	100	100	101	113	113	113	113
Beckum	85	85	85	89	101	96	100	96	96	107	108	108
Beelen	78	80	80	80	85	89	100	100	107	107	107	107
Drensteinfurt	88	93	94	94	102	95	100	97	98	103	106	106
Ennigerloh	94	93	102	98	105	97	100	99	99	101	104	104
Everswinkel	87	87	84	89	99	100	100	97	97	97	94	99
Oelde	90	91	91	89	100	99	100	99	99	97	101	101
Ostbevern	89	98	98	94	94	98	100	96	96	96	96	96
Sassenberg	77	87	84	81	94	97	100	99	101	104	101	101
Sendenhorst	86	92	93	95	101	101	100	96	96	99	98	98
Telgte	75	88	95	96	97	100	100	98	101	101	96	96
Wadersloh	81	84	88	90	97	99	100	96	98	101	102	102
Warendorf	88	90	94	95	101	99	100	100	105	105	104	104
Gesamtkreis	87	91	92	92	99	98	100	98	100	102	102	103

9.2 Liegenschaftszinssätze

Für die Wertermittlung von Immobilien nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz von großer Bedeutung. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar.

Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen, da er weniger zeitlichen Schwankungen ausgesetzt ist.

Nach §11 Abs. 2 der WertV ist der Liegenschaftszinssatz „auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der Ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln“. Der Ertragswert ist im Allgemeinen der Wert von Immobilien, die unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich nach der Gebäudeart. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten. Neben der Gebäudeart kann der Liegenschaftszinssatz noch von weiteren Einflussgrößen abhängen, z.B. von:

- Restnutzungsdauer zum Kaufzeitpunkt
- Reinertrag
- Baujahr
- Bodenwertanteil
- Kaufpreis pro m² Wohnfläche

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes hat der Gutachterausschuss vorliegende Kaufverträge und von den Verkäufern übersandte und anschließend ausgewertete Fragebögen herangezogen.



Die Liegenschaftszinssätze wurden nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA NRW) erarbeitet. Das Modell kann im Internet unter der Adresse

<http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html>

eingesehen und heruntergeladen werden.

Das Modell gilt grundsätzlich für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen aller unterschiedlichen Gebäudetypen. Die Ansätze für die Einflussgrößen sind in erster Linie für die reinen Wohngebäude und die Wohngebäude mit geringem gewerblichen Anteil beschrieben. Dem Modell liegen folgende Einflussgrößen zu Grunde;

Kaufpreis

Gemäß § 6 WertV sind Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, bei der Ableitung „erforderlicher Daten“ auszuschließen, es sei denn, ihre Auswirkungen können sicher erfasst werden. Soweit geboten, ist vorab der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (Abspaltung separater nutzbarer Grundstücksteile, Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt, signifikante Abweichung der tatsächlichen von der nachhaltig erzielbaren Miete etc.). Auf solche Objekte wurde nicht zugegriffen.

Rohrertrag

Der Rohrertrag bestimmt sich gemäß § 17 WertV. Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags sind die nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück (§ 17 WertV).

Der Rohrertrag wurde ermittelt

- mit Hilfe eines geeigneten örtlichen Mietspiegels
- aus tatsächlichen Mieten, die auf ihre Nachhaltigkeit geprüft wurden.

Wichen die tatsächlich einkommenden Mieten von der nachhaltig erzielbaren Miete signifikant ab, wurde die nachhaltig erzielbare Miete in die Berechnung eingesetzt

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten bestimmen sich gemäß § 18 WertV.

Für Wohngebäude ermitteln sich die Bewirtschaftungskosten auf der Grundlage

1. der II. Berechnungsverordnung (II. BV), wie
 - Verwaltungskosten – Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 26 (4) II. BV
 - Instandhaltungskosten – Anpassung über Verbraucherpreisindex gemäß § 28 (5a) II. BV
2. pauschalierten Bewirtschaftungskosten

Reinertrag

Differenz zwischen Rohrertrag und Bewirtschaftungskosten



Gesamtnutzungsdauer

Als maßgebliche Gesamtnutzungsdauer ist grundsätzlich nur die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen ohne zwischenzeitliche Modernisierung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung ein positiver Ertragsanteil für die baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse verbleibt.

Zur Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer wurden die Regelsätze analog zum Sachwertmodell der AGVGA NRW angewandt.

Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer gemäß § 16 Abs. 4 WertV.

Es wurden nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer von mehr als 25 Jahren berücksichtigt.

Modernisierungsgrad

Zur Ermittlung des Modernisierungsgrads für Wohngebäude dient das Punktraster, welches die Arbeitsgruppe der AGVGA NRW „Marktanpassungsfaktoren“ für Wohngebäude empfohlen hat.

Bodenwertansatz

Entsprechend § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist ein Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespalten (siehe § 16 Abs. 2 Satz 3 WertV). Bei Abweichungen des Grundstücks vom Richtwertgrundstück wurden erforderlichenfalls Zu- und Abschläge angebracht.

Um einen Liegenschaftszinssatz auch in zukünftigen Jahren und zu anderen Gebieten und Regionen beurteilen zu können, werden Kennzahlen zum Liegenschaftszinssatz angegeben. Als Kennzahlen dienen die Mittelwerte und Standardabweichungen folgender Einflussgrößen bezogen auf die Gesamtheit der Stichprobe

- Anzahl der Fälle in der Stichprobe
- Durchschnittliche Größe der Objekte (Wohn- / Nutzfläche / Grundstück)
- Durchschnittlicher Kaufpreis
- Durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche
- Durchschnittliche Miete pro Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche
- Durchschnittliche Restnutzungsdauer



9.2.1 Liegenschaftszinssatz für Einfamilien-, Zweifamilien- und Reihenhäuser

Tab.32: Liegenschaftszinssatz für Einfamilien-, Zweifamilien- und Reihenhäuser

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Kennzahlen				
		Anzahl der Fälle	Grundstücksgröße m ²	Kaufpreis €	Miete €/m ²	Restnutzungsdauer RND
Ein- und Zweifamilienhäuser (Mittelwert)	2,6	56	643	199.400	4,6	56
Standardabweichung	0,6		202	53.600	0,5	19
Reihenhäuser (Mittelwert)	3,3	52	338	162.500	5,2	61
Standardabweichung	0,7		146	37.000	0,5	17

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern ließ sich eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer nachweisen. Daher sind ggf. Zu- und Abschläge auf den mittleren Liegenschaftszinssatz wegen unterschiedlicher Restnutzungsdauern (RND) anzubringen.

Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sind bei Abweichungen von der mittleren Restnutzungsdauer Zu- oder Abschläge auf den mittleren Liegenschaftszinssatzes von 0,02% pro Jahr RND und bei Reihenhäusern 0,03% pro Jahr RND signifikant. Die statistische Auswertung ergab folgende Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der RND:

Ein- und Zweifamilienhäuser:

$$LZ = 2,6 + 0,02 (RND - 56)$$

Reihenhäuser:

$$LZ = 3,3 + 0,03 (RND - 61)$$

Da für Restnutzungsdauern von weniger als 40 und mehr als 80 Jahren keine ausreichende Anzahl von Verkäufen vorlag, können die o.a. angegebenen Korrekturwerte nicht ohne Weiteres auf Verkäufe mit solchen Restnutzungsdauern übertragen werden. Weitere Zu- und Abschläge können angezeigt sein, wenn größere Abweichungen der anderen wertbestimmenden Merkmale vom Durchschnitt, insbesondere bei Lage und Ausstattung, vorhanden sind.

9.2.2 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser und gewerblich genutzte Gebäude

Aufgrund der geringen Anzahl von auswertbaren Fällen konnten bei den Gebäudetypen Mehrfamilienhaus, gemischt genutzte Gebäude und gewerblich genutzte Gebäude keine statistischen Auswertungen erfolgen.

Für diese Gebäudetypen sind im Kreis Warendorf die nachfolgend aufgeführten Liegenschaftszinsen zutreffend.



Tab.33: Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte und gewerblich genutzte Gebäude

Gebäudetyp	Liegenschaftszins
Mehrfamilienhaus	4,0 bis 6,0 %
gemischt genutzte Gebäude (bis 50 % gewerblich)	4,5 bis 6,5 %
gewerblich genutzte Gebäude	5,5 bis 7,0 %

9.2.3 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen

Die Abhängigkeit der Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen von der Restnutzungsdauer und im besonderen Maße von der Lage und der Ausstattung konnte statistisch nicht nachgewiesen werden.

Bei gleicher Restnutzungsdauer und bei guter Lage und Ausstattung (und damit hohem Wert der Wohnung) ist der Liegenschaftszins niedriger als bei mäßiger Lage und Ausstattung (und damit niedrigem Wert der Wohnung).

Die Tabelle 34 zeigt die nach Baujahrsklassen differenzierten Auswertungen von verkauften Eigentumswohnungen im Jahr 2005.

Tab.34: Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen

Baujahrsklasse	Liegenschaftszinssatz	Kennzahlen					
		Anzahl der Fälle	Wohnfläche (WF) m ²	Kaufpreis €/m ² WF	Miete €/m ²	Baujahr	Restnutzungsdauer RND
Baujahr bis 1960 (Mittelwert)	3,8	18	82	695	4,1	1936	34
Standardabweichung	1,3		30	289	0,5	43	6
Baujahr 1961 bis 1980 (Mittelwert)	4,1	66	77	911	4,6	1970	46
Standardabweichung	1,2		17	214	0,6	5	5
Baujahr 1981 bis 2003 (Mittelwert)	4,3	73	78	1.215	5,3	1993	68
Standardabweichung	0,9		22	248	0,6	6	6
Baujahr 2004 bis 2006 (Mittelwert)	3,6	48	81	1.694	6,1	2005	81
Standardabweichung	0,7		19	332	0,7	0,5	2
Gesamtzahl der Fälle (Mittelwert)	4,0	205	79	1.184	5,2	1983	61
Standardabweichung	1,0		21	420	0,9	24	16



Wegen der Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Lage und Ausstattung der Wohnungen ist der Liegenschaftszinssatz innerhalb einer Spanne sachverständig zu schätzen.

Die Tabelle 35 zeigt die sich aus den Kaufpreisen berechnete Spanne des Liegenschaftszinssatzes in Abhängigkeit vom Kaufpreis (und damit von Lage und der Ausstattung). Für die Baujahre 1960 und älter liegen nicht genügend Kauffälle vor, um eine Spanne zuverlässig angeben zu können.

Tab.35: Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen (Zinsspanne)

Baujahr	Kaufpreis / m ² WF	Liegenschaftszinssatz
1961 bis 1980	500 bis 1.400	5,5 bis 2,7
1981 bis 2003	700 bis 1.700	5,5 bis 3,1
2005	1.200 bis 2.200	4,4 bis 2,8

9.3 Marktanpassungsfaktoren

9.3.1 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser

Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken wird der Verkehrswert für Objekte, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, in der Regel auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Dabei wird der Sachwert eines bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters, des Unterhaltungszustandes sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden und dem Wert der Außenanlagen berechnet.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage und Besonderheiten des Bewertungsobjekts bestimmt. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwerts zur Verkehrswertableitung überwiegend erforderlich. Um die Höhe des **Marktanpassungsfaktors** zu ermitteln, sind die tatsächlich gezahlten Kaufpreise den berechneten Sachwerten gegenüberzustellen.

Die Untersuchung von Kaufpreisen von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Reihen- und Doppelhäusern durch den Gutachterausschuss zeigt, dass in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwerts ein Abschlag anzubringen ist.

Grundlage der Untersuchung sind Kaufverträge von 57 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und 52 Reihen- und Doppelhäusern. Für diese Objekte wurde anhand von Angaben der Eigentümer, der Bauunterlagen und ggf. einer Ortsbesichtigung der Sachwert ermittelt. Für die Sachwerte wurde das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA NRW), Schmeck, Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (GuG 6/2005, S. 339-343) und www.gutachterausschuss.nrw.de zugrundegelegt. Damit ergeben sich folgende wesentliche Modellparameter (weitere Parameter siehe Modellbeschreibung AGVGA NRW).



Tab.36: Modell zur Ableitung der Sachwertmarktanpassungsfaktoren

Faktor	Ansatz
Normalherstellungskosten	NHK 2000 in €/m ² Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987 incl. 16 % MWST
Außenanlagen und besondere Bauteile	geschätzte Zeitwerte
Baunebenkosten	16 % bei freistehenden Häusern 14 % bei Reihenhäusern
Baupreisindex	Landesbauindex, Jahr 2000 = 100
Regionalfaktor für den Kreis Warendorf	0,95
Gesamtnutzungsdauer	Einfache Ausstattung : 70 Jahre Mittlere Ausstattung : 80 Jahre Gehobene Ausstattung : 90 Jahre
Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden	gemäß Modell AGVGA NRW
Alterswertminderung	Nach Ross
Bodenwert	Grundstücksfläche x angepasstem Bodenrichtwert (bei Abweichungen, vom Richtwertgrundstück)

Die Auswertung lässt folgende signifikante Aussagen zu:

1. Der Marktanpassungsfaktor hängt von der Höhe des Sachwerts (SW) ab. Mit größerem Sachwert wird der Marktanpassungsfaktor kleiner.
2. Der Marktanpassungsfaktor hängt von der Lage, d.h. vom Bodenwert ab. Dies gilt vor allem für freistehende Häuser. Bei Reihen- und Doppelhäusern ist die Abhängigkeit wesentlich geringer. Für freistehende Wohnhäuser in guter Lage ist bei gleichem Sachwert der Marktanpassungsfaktor größer (d.h. der Abschlag auf den Sachwert ist geringer) als für Wohnhäuser in mäßiger Lage.

Abb. 25: Marktanpassungsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Warendorf

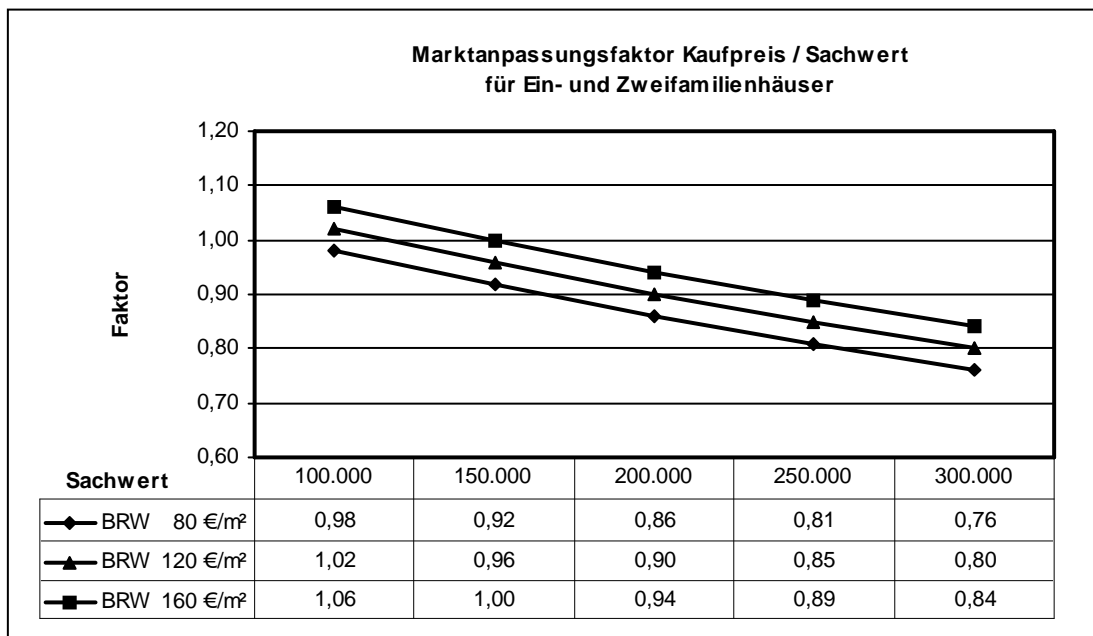
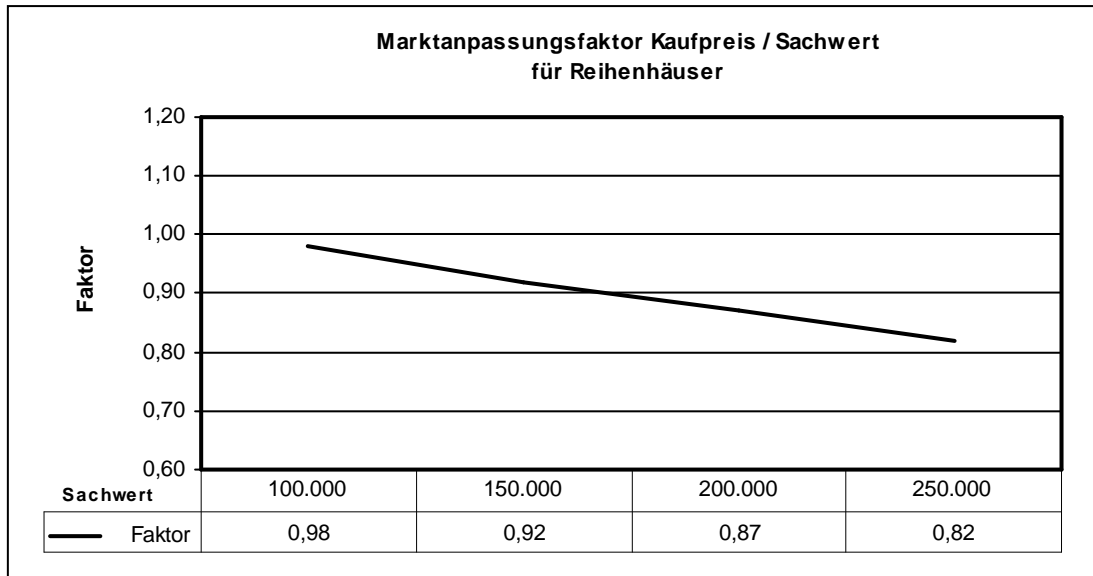




Abb. 26: Marktanpassungsfaktor für Reihenhäuser im Kreis Warendorf



9.3.2 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke

Die Wertermittlung von Erbbaugrundstücken (mit einem Erbbaurecht belastete Grundstücke) geschieht in der Regel mit Hilfe der finanzmathematischen Methode, wenn das direkte Vergleichsverfahren mangels Vergleichsobjekten ausscheidet.

Nach der finanzmathematischen Methode setzt sich der Wert des Erbbaugrundstücks aus dem Bodenwertanteil (einschließlich des Werts der kommunalen Beiträge) und einem sich möglicherweise ergebenden Gebäudewertanteil zusammen.

Grundlage der Wertermittlung eines Erbbaugrundstücks ist dabei der Bodenwert des Grundstücks ohne Belastung durch das Erbbaurecht. Eine Wertminderung des Erbbaugrundstücks kann sich insbesondere ergeben, wenn der vertraglich erzielbare Erbbauzins unter der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks liegt.

Der Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks nähert sich bei kurzen Restlaufzeiten dem unbelasteten Bodenwert an. Bei der Ermittlung des Bodenwerts ist, unabhängig davon, wer ggf. Erschließungsbeiträge gezahlt hat, vom **beitragsfreien** Bodenwert auszugehen, da bei Ablauf des Erbbaurechts der Erbbaurechtsausgeber den Wert des Grund und Bodens einschließlich der kommunalen Beiträge erhält.

Der Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks errechnet sich aus der Summe des über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks und dem ebenfalls über diesen Zeitraum kapitalisierten vertraglichen erzielbaren Erbbauzinsen (vgl. Wertermittlungsrichtlinie WertR 2006).

Dieser finanzmathematisch berechnete Wert führt in den meisten Fällen nicht unmittelbar zum Verkehrswert des Erbbaugrundstücks. Dazu muss noch die Lage auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt werden. Dies geschieht durch einen Marktanpassungsfaktor, da die Marktlage häufig nicht durch den angemessenen, für ein neu begründetes Erbbaurecht nutzungstypischen Liegenschaftszinssatz erfasst wird (vgl. Kapitel 5.7).



Die Höhe des Marktanpassungsfaktors ist objektspezifisch und von der vertraglichen Gestaltung des Erbbaurechtsvertrags, u.a. von den Einschränkungen des Erbbauberechtigten, der Restlaufzeit und weitere Faktoren abhängig, sofern diese nicht schon in der Höhe des Erbbauzinses berücksichtigt sind.

Um die Höhe des Marktanpassungsfaktors zu ermitteln, sind im Berichtszeitraum 43 tatsächlich gezahlte Kaufpreise für Erbbaugrundstücke, mit Restlaufzeiten von mindestens 55 Jahren, den finanzmathematisch ermittelten Werten gegenübergestellt worden.

Die Auswertung ergab im Mittel einen Marktanpassungsfaktor von 0,84 mit einer Standardabweichung von +/- 0,29. Dabei ergaben sich keine statistisch gesicherten Unterschiede zwischen kommunalen und privaten Verkäufern der Erbbaugrundstücke.

Als marktüblicher Erbbauzins (siehe Kapitel 5.7) wurde 2,8 % des unbelasteten, beitragsfreien Bodenwerts zugrunde gelegt.

10. Sonstige Angaben

10.1 Gebühren für Gutachten

Die Gebühr für die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens berechnet sich nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (AVwGebO NW) i. d. F. vom 29. 05. 2001 (GV. NW. S. 199). Danach ist die Höhe der Gebühr von dem ermittelten Verkehrswert abhängig. Hierzu einige Beispiele:

Tab.37: Gebührenbeispiele

Verkehrswert (€)	Grundstücksart bebaut oder unbebaut (€)
25.000	750,00
50.000	800,00
75.000	850,00
100.000	900,00
150.000	1.000,00
200.000	1.100,00

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

Zu dem Endbetrag ist noch die Umsatzsteuer zu entrichten.

10.2 Gebühren für Bodenrichtwertkarten

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

Die Bodenrichtwertkarten können gegen eine Gebühr erworben werden.

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



10.3 Bescheinigungen und Auskünfte

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

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

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