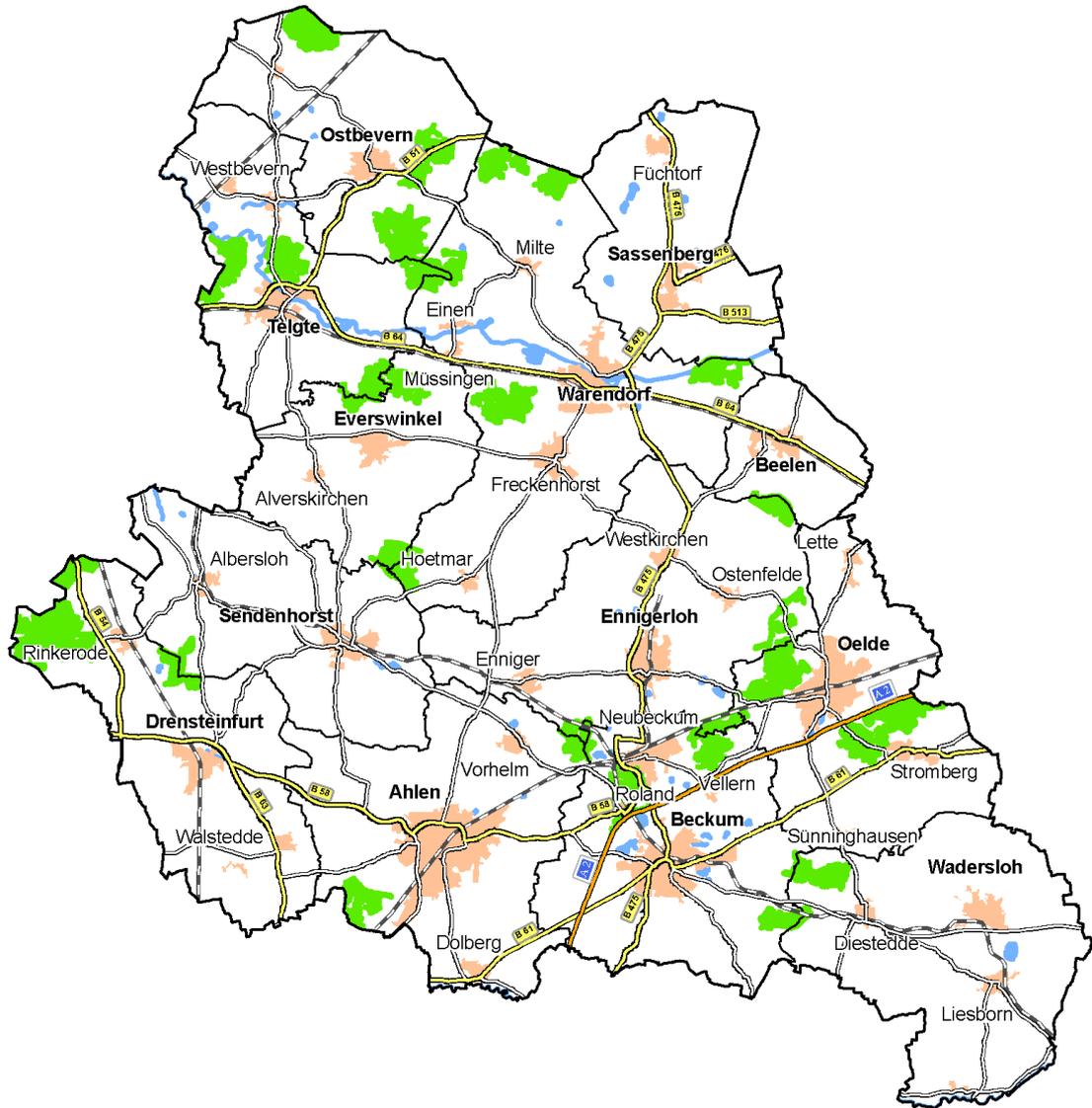




Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Warendorf





**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Warendorf**

Grundstücksmarktbericht 2009
Datenbasis aus dem Geschäftsjahr 2008

**Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Warendorf**

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

Geschäftsstelle : Waldenburger Straße 2
48231 Warendorf
Zimmer: B3.23
Tel. : 02581 / 536207
Fax : 02581 / 536299
e-mail : Gutachterausschuss@kreis-warendorf.de
Internet: <http://www.kreis-warendorf.de/gutachterausschuss>

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 2008	6
4.1 Anzahl der Kauffälle	6
4.2 Flächenumsatz	9
4.3 Geldumsatz	9
5. Unbebaute Grundstücke	10
5.1 Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau	13
5.2 Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau	16
5.3 Gewerbliche Bauflächen	16
5.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen	16
5.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen	16
5.4.2 Landwirtschaftliche Flächen mit Bodenschätzen	17
5.4.3 Grünland	17
5.4.4 Begünstigtes Agrarland im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV 88	18
5.4.5 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	18
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	18
5.5.1 Bauerwartungsland	18
5.5.2 Rohbauland	19
5.6 Sonstige Flächen (Gartenland)	19
5.7 Erbbaurechte	19
6. Bebaute Grundstücke	21
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	23
6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	24
6.1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	25
6.1.3 Reihemittelhäuser	26
6.2 Mehrfamilienhäuser	27
6.3 Sonstige bebaute Grundstücke	27
7. Wohnungseigentum	28
7.1 Entwicklung im Gesamtkreis	28
7.2 Behindertengerechtes Wohnen	32
7.3 Entwicklung in den umsatzstärksten Städten	32
8. Bodenrichtwerte	39
8.1 Bodenrichtwert für Bauland	39
8.2 Bodenrichtwert für Ackerland	39
8.3 Bodenrichtwertkarte	39



	Seite
9. Erforderliche Daten	41
9.1 Indexreihen	41
9.2 Liegenschaftszinssätze	46
9.2.1 Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen	49
9.2.2 Liegenschaftszinssätze für Ein-, Zweifamilien und Reihenhäuser	50
9.2.3 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte und gewerblich genutzte Gebäude	52
9.3. Marktanpassungsfaktoren	52
9.3.1 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser und für Reihen- und Doppelhäuser	52
9.3.2 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke	54
9.4 Umrechnungskoeffizienten	55
9.4.1 Bei abweichender Größe vom Bodenrichtwertgrundstück	55
9.4.2 Bei unverbauten Randlagen	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
10.4 Mitglieder des Gutachterausschusses	57



1. Wesentliche Aussagen des Grundstückmarktberichtes

Umsätze

Bis zum Auswertungstichtag 30.01.2009 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Führung der Kaufpreissammlung für sein Zuständigkeitsgebiet von den beurkundenden Stellen **2.480 Verträge über bebaute und unbebaute Grundstücke** aus dem Jahr 2008 eingereicht.

Registriert wurden **2.357 Objekte** mit einem **Gesamtgeldumsatz von 305,07 Mio. €** und einem **Gesamtflächenumsatz von 863,32 ha**, wobei Angebotsabschlüsse, Auflassungen und Übertragungsverträge unberücksichtigt blieben. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Zahl der Objekte um 3,8 % erhöht, der Geldumsatz um 12,0 % und der Flächenumsatz um 17,2 % verringert.

Verkauft wurden:

- 328 Baugrundstücke des individuellen - und Geschosswohnungsbaus, mithin 2,5 % mehr als im Vorjahr (320)
- 20 gewerblich genutzte Grundstücke, mithin 44,4 % weniger als im Vorjahr (36)
- 73 landwirtschaftliche Grundstücke (größer als 0,25 ha), mithin 2,8 % mehr als im Vorjahr (71)
- 428 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, mithin 19,2 % mehr als im Vorjahr (359)
- 234 Reihen- und Doppelhäuser, mithin 11,0 % weniger als im Vorjahr (263)
- 373 Eigentumswohnungen, mithin 8,4 % mehr als im Vorjahr (344).

Anmerkung: Nicht berücksichtigt sind darin solche Objekte, die wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse für eine Auswertung nicht geeignet sind.

Preisentwicklung

Die kreisweiten Durchschnittspreise in den jeweiligen Teilmärkten hängen stark von der von Jahr zu Jahr wechselnder Verteilung der Kaufpreise auf die einzelnen Gemeinden und Baugebiete ab. Veränderungen der auf den Gesamtkreis bezogenen mittleren Kaufpreise nach oben oder unten sagen daher nur bedingt etwas über die jährliche Preisentwicklung aus. Diese wird vom Gutachterausschuss anhand detaillierter Auswertungen ermittelt.

Für die jeweiligen Teilmärkte wurden im Kreisdurchschnitt folgende Preisentwicklungen festgestellt:

- | | | | |
|--|---|---------|-------------------|
| • Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau | : | + 0,1 % | (2007 = + 0,2 %) |
| • Gewerbegrundstücke | : | + 1,7 % | (2007 = - 0,4 %) |
| • Landwirtschaftliche Grundstücke | : | + 4,8 % | (2007 = + 3,7 %) |
| • Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | : | - 3,6 % | (2007 = + 0,8 %) |
| • Reihen- und Doppelhäuser | : | + 0,9 % | (2007 = - 3,5 %) |
| • Eigentumswohnungen (Erstverkauf) | : | - 0,9 % | (2007 = + 2,5 %) |
| • Eigentumswohnungen (Wiederverkauf) | : | + 1,1 % | (2007 = - 10,5 %) |



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt in den Städten und Gemeinden im Kreis Warendorf.

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 2009 wendet sich zum einen an die Sachverständigen für Grundstücksbewertung, um diesen Hintergrundinformationen und Daten für die Wertermittlung zu liefern. 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 21.12.2004, BGBl. I S. 3316), 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

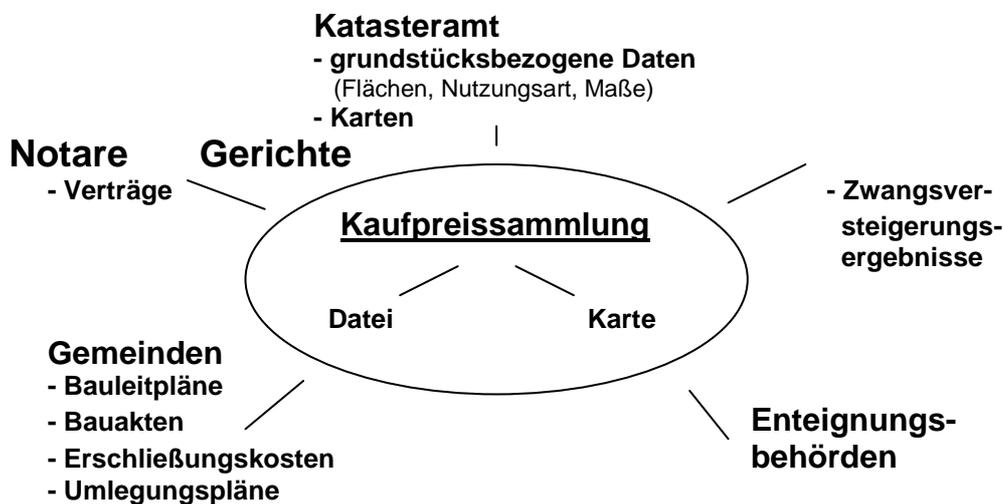
Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen. Diese sind jeweils bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

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

Abb. 1: *Mitwirkung der einzelnen Stellen bei der Kaufpreissammlung*



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



Weitere Aufgaben sind:

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

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstige personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. 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 2008

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss für das Berichtsjahr 2008 per 30.01.2009 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 2008 von den beurkundenden Stellen

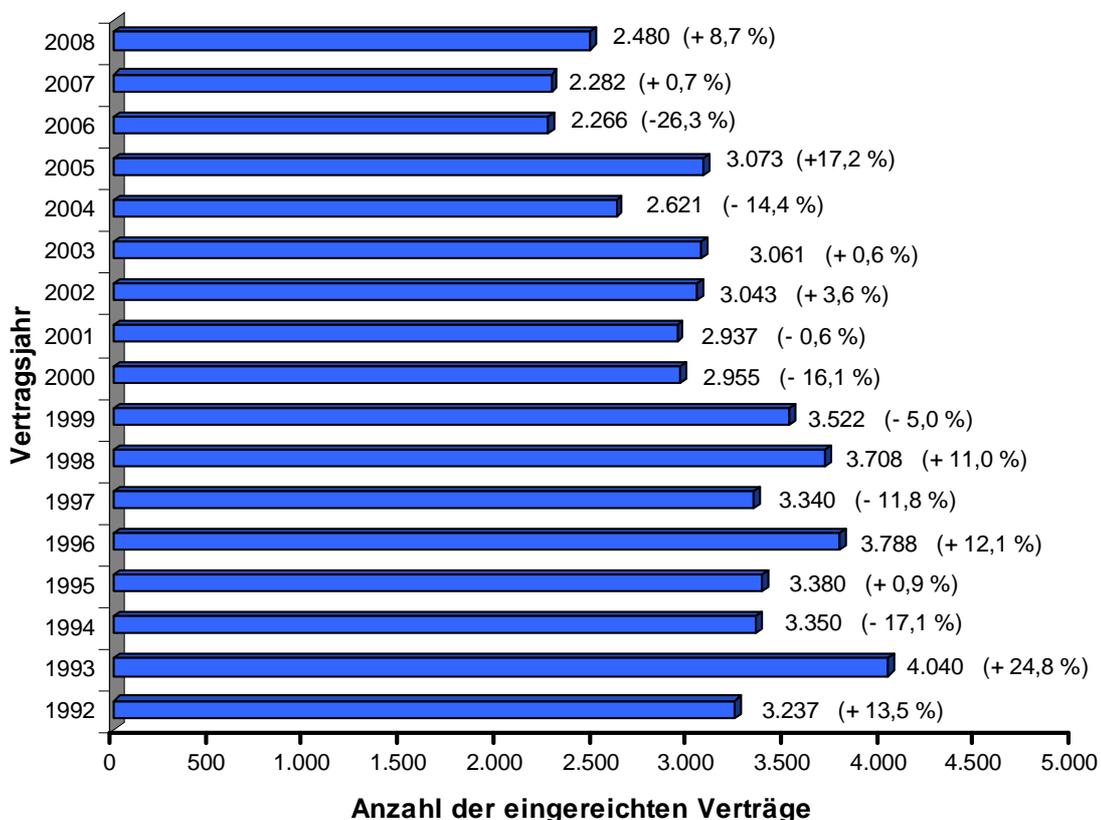
2.480 Verträge

über bebaute und unbebaute Grundstücke übersandt.

Die Anzahl der Verträge erhöhte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 8,7 %. Die folgende Abbildung 2 zeigt die Entwicklung der Anzahl der Verträge seit 1992.

Die mit den 2.480 Verträgen übersandten Auflassungen, Schenkungen Überträge, u. ä. wurden nicht erfasst, sodass im Berichtsjahr 2.357 (Vorjahr 2.271) Kauffälle für die Registrierung geeignet waren.

Abb. 2: Entwicklung der Anzahl aller Verträge

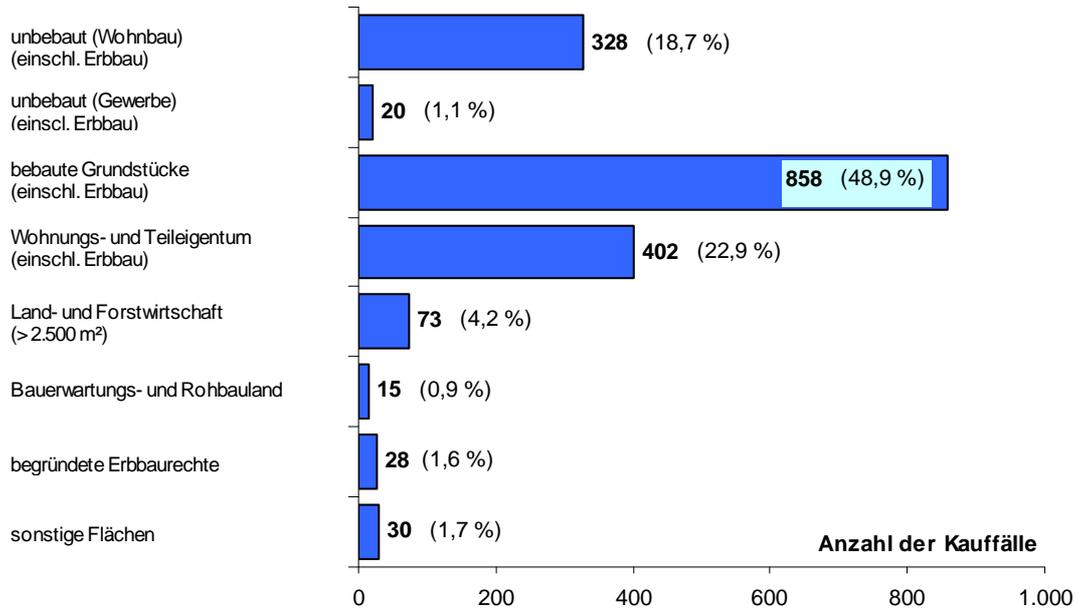




Von den registrierten Kauffällen waren im Berichtsjahr ca. 26 % wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ungeeignet, sodass für den Grundstücksmarktbericht **1.754 geeignete Kauffälle** (Vorjahr 1.662) die Datengrundlage bilden.

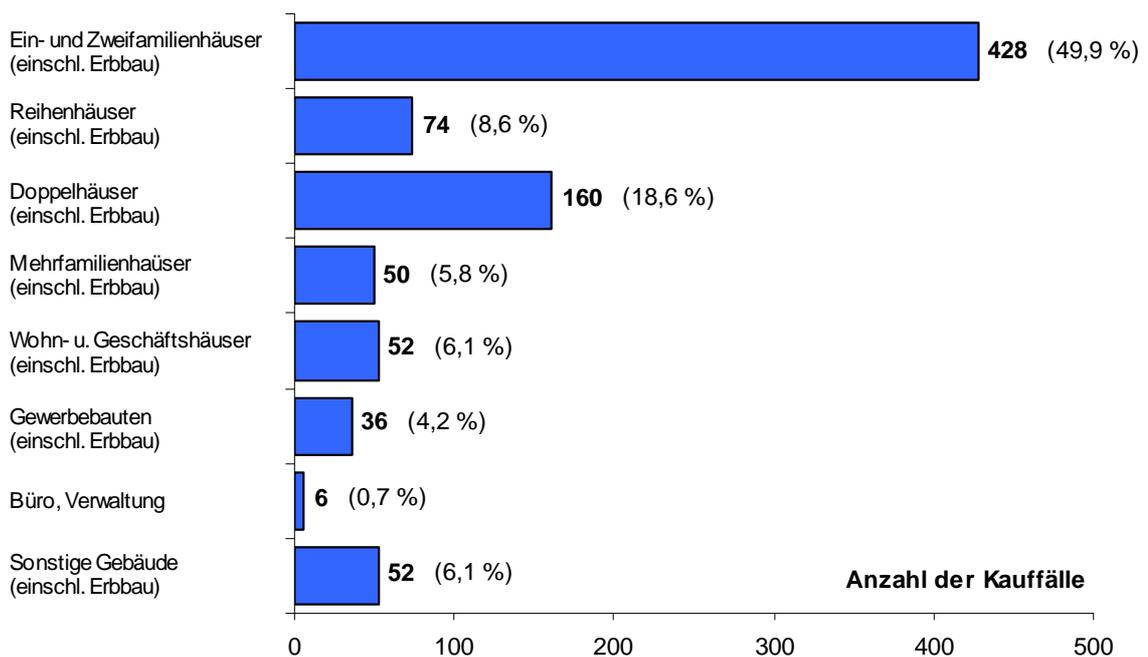
Die nachstehende Abbildung 3 zeigt die Umsatzanteile des Berichtsjahrs 2007 gemessen an der Anzahl der **geeigneten Kauffälle**. Den Darstellungen können die absoluten Zahlen wie auch die prozentualen Anteile entnommen werden.

Abb. 3: Anzahl der geeigneten Kauffälle, differenziert nach Grundstücksart



Die Abbildung 4 zeigt die Gruppe der bebauten Grundstücke, nach Gebäudetypen unterteilt (ohne Wohnungseigentum).

Abb. 4: Anteile der Gebäudetypen in der Gruppe der bebauten Grundstücke



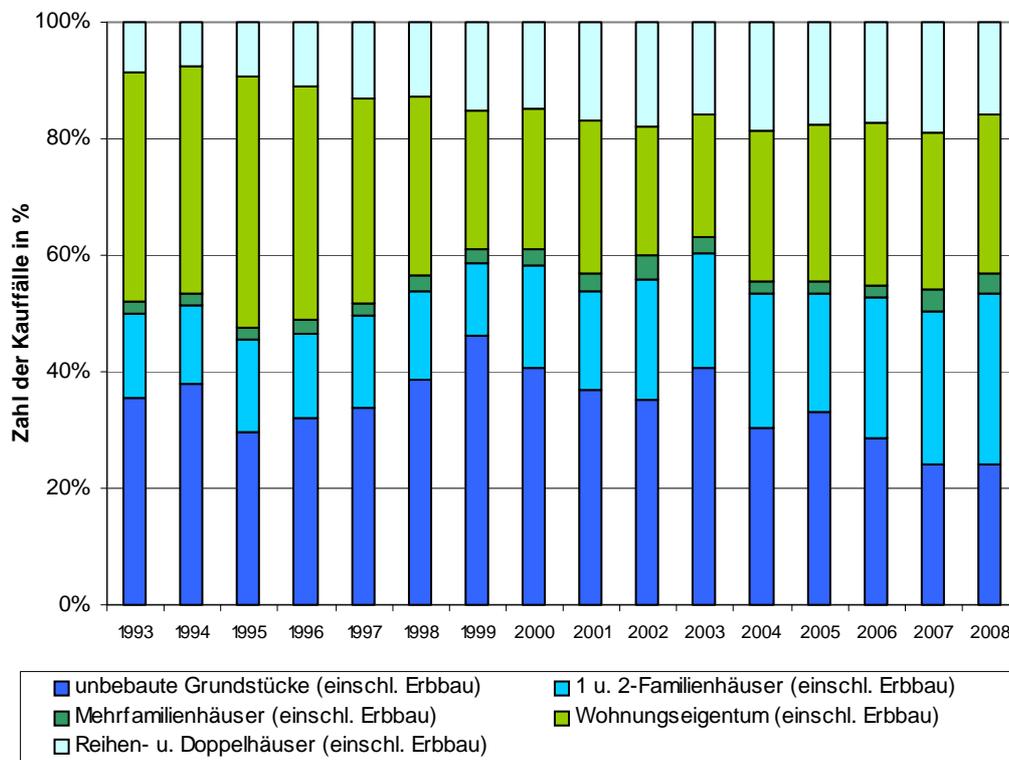


Zu den bedeutendsten Teilmärkten im Kreis Warendorf zählen die unbebauten Baugrundstücke für den Wohnungsbau, bebaute Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern sowie das Wohnungseigentum. Im Berichtsjahr 2008 erhöhte sich die Zahl der **geeigneten** Kauffälle dieser Gruppe um 6,3 % auf 1.470. Die Entwicklung der Fallzahlen ist in der Tabelle 1 dargestellt.

Tab. 1: Entwicklung der Anzahl der geeigneten Kauffälle von Grundstücken für Wohnnutzung

Jahrgang	Kauffälle	Änderung gegenüber dem Vorjahr in %
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	1.621	- 16,7
2005	1.912	+ 18,0
2006	1.282	- 32,9
2007	1.385	+ 8,0
2008	1.470	+ 6,3

Abb. 5: Marktanteile der in der Tab. 1 genannten Kauffälle





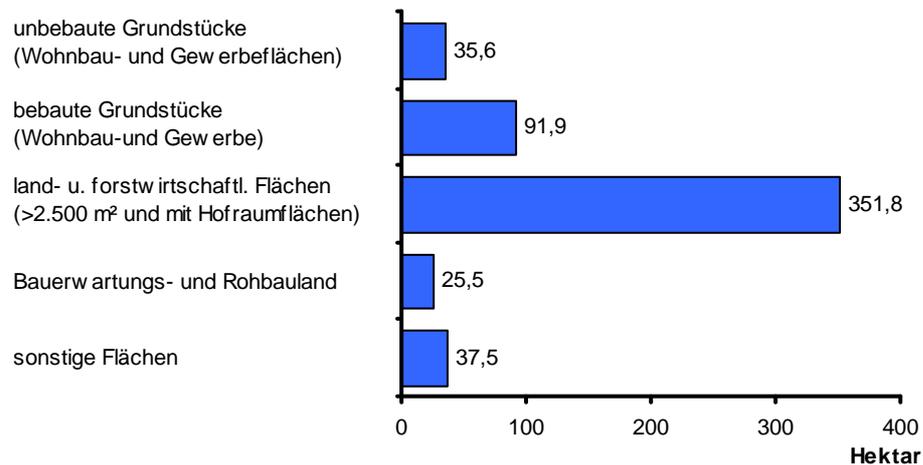
4.2 Flächenumsatz

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

542,24 Hektar.

Der Umsatz ist gegenüber dem Vorjahresumsatz um 10,4 % zurückgegangen.

Abb. 6: Flächenumsatz 2008 (einschl. Erbbau, ohne Wohn- und Teileigentum)



4.3 Geldumsatz

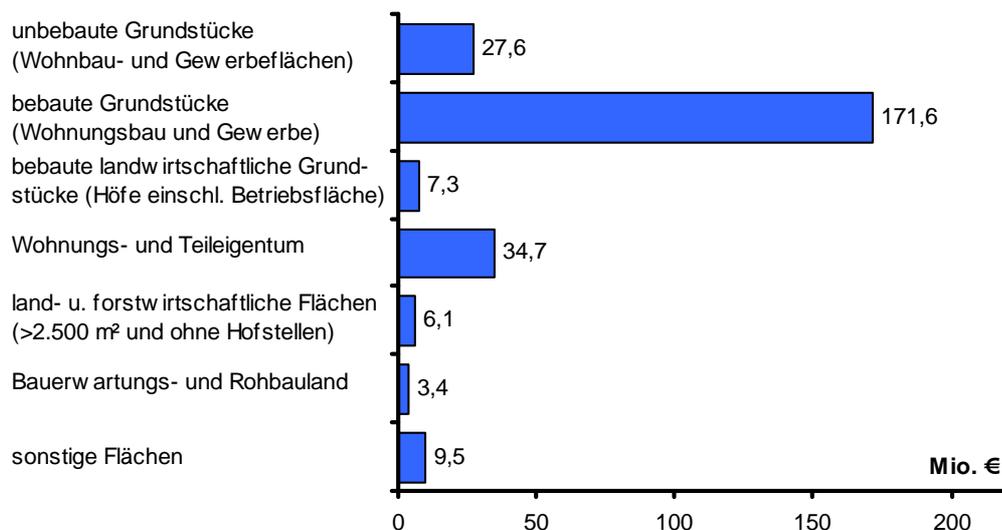
Der Geldumsatz hat sich im vergangenen Jahr um 3,2 % auf

260,27 Mio. €

erhöht

Aus der Abbildung 7 sind die einzelnen Marktanteile ersichtlich.

Abb. 7: Geldumsatz 2008 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 2008 mit

466 Kauffällen

ein Geldumsatz von **39,04 Mio. €**

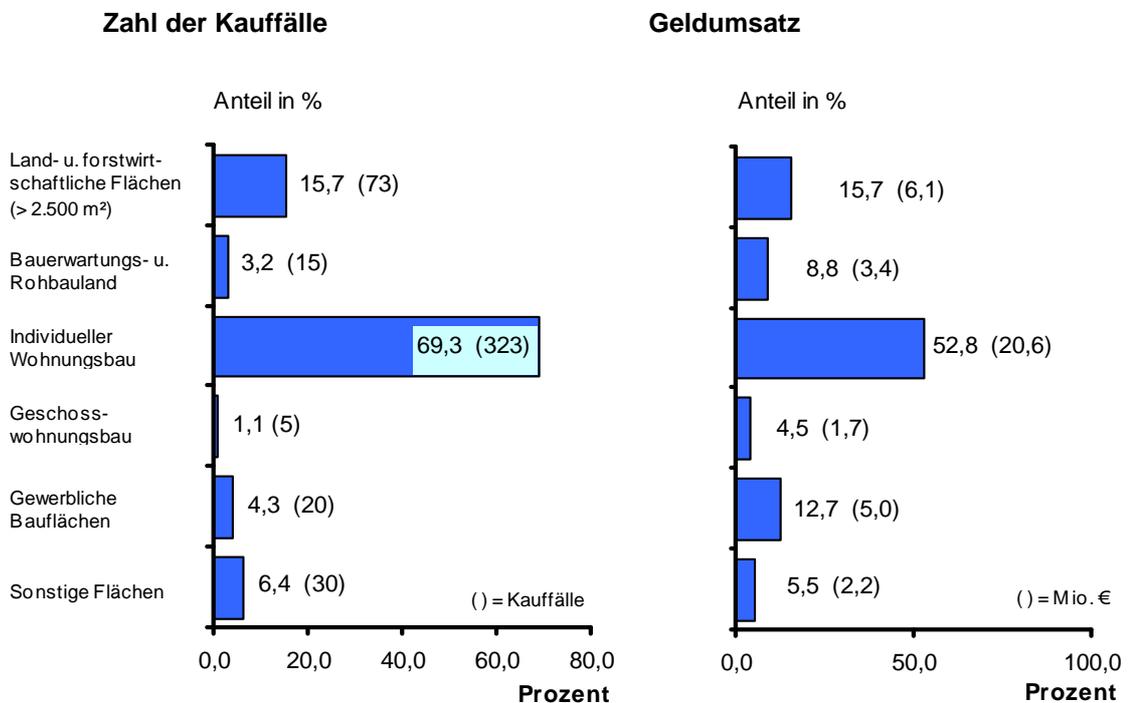
und ein Flächenumsatz von **329,02 ha**

erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr (478 Kauffälle) hat sich die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken um 2,5 % und der Geldumsatz um 12,4 % verringert.

Den höchsten Marktanteil mit 69,3 % der Kauffälle und mit 52,8 % des Geldumsatzes haben die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau.

Abb. 8: Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz





Die Abbildungen 9 (1) bis 9 (3) zeigen die Aufteilung des Umsatzes auf die 13 Städte und Gemeinden des Kreises Warendorf.

Abb. 9 (1): Anzahl der Kauffälle in den Städten und Gemeinden

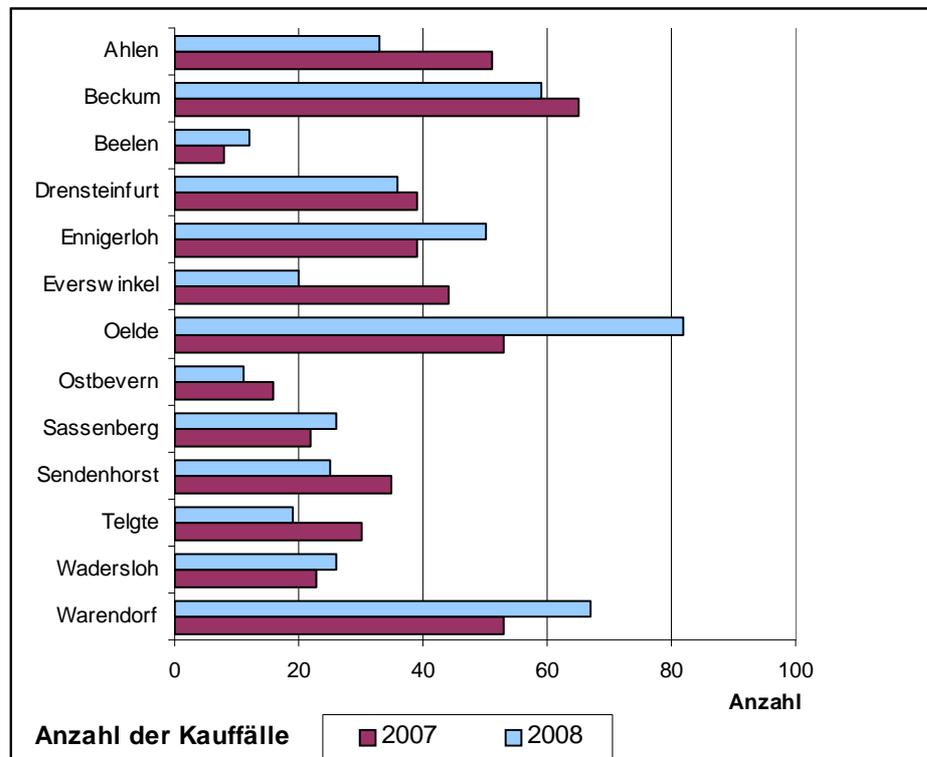


Abb. 9 (2): Geldumsatz in den Städten und Gemeinden

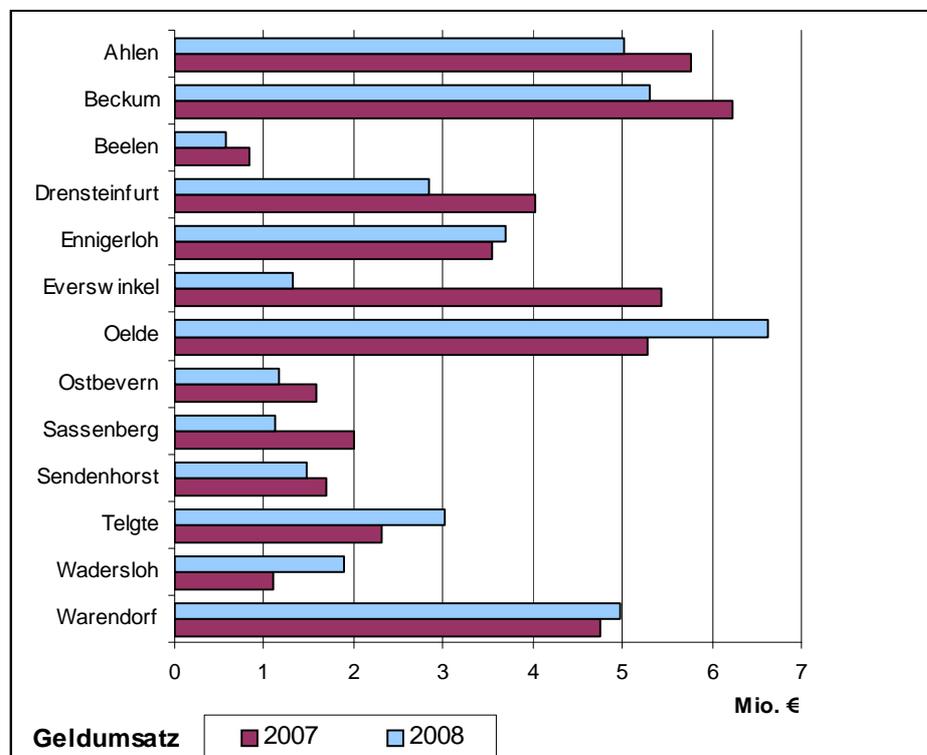
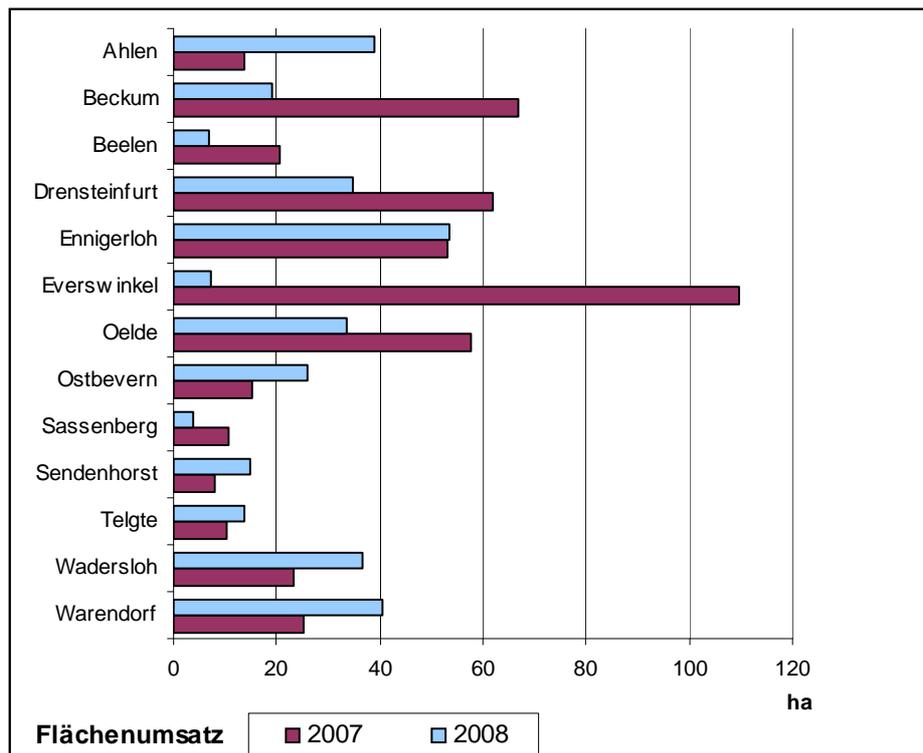




Abb. 9 (3): Flächenumsatz in den Städten und Gemeinden



5.1 Wohnbauflächen individueller Wohnungsbau

Die Anzahl der Kauffälle von Wohnbauflächen in der Kategorie individueller Wohnungsbau hat sich im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 14,9 % auf 324 Fälle erhöht.

Der Geldumsatz ist um 8,5 % und der Flächenumsatz um 14,3 % gestiegen.

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

Tab. 2: Umsatzentwicklung in den Städten und Gemeinden

Stadt/ Gemeinde	Kauffälle		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl 2008	Änderung zum Vorjahr in %	2008 (Mio. €)	Änderung zum Vorjahr in %	2008 (ha)	Änderung zum Vorjahr in %
Ahlen	16	- 48,4	1,61	- 29,7	0,99	- 47,9
Beckum	39	+ 2,6	2,84	- 1,9	2,52	+ 7,3
Beelen	8	+ 166,7	0,32	+ 132,6	0,38	+ 145,5
Drensteinfurt	29	+ 3,6	1,97	- 6,8	1,49	+ 2,4
Ennigerloh	32	+ 52,4	1,44	+ 40,4	1,84	+ 53,1
Everswinkel	19	- 45,7	1,14	- 42,9	0,88	- 42,9
Oelde	67	+ 97,1	4,41	+ 68,7	3,96	+ 92,3
Ostbevern	5	- 16,7	0,45	- 0,6	0,55	+ 45,0
Sassenberg	22	+ 83,3	1,02	+ 46,4	1,08	+ 42,4
Sendenhorst	18	- 30,8	1,09	- 19,0	0,84	- 25,5
Telgte	9	- 30,8	0,75	- 36,1	0,61	- 35,9
Wadersloh	12	+ 71,4	0,53	+ 76,4	0,67	+ 42,7
Warendorf	48	+ 71,4	3,25	+ 52,1	2,48	+ 50,0
Gesamtkreis	324	+ 14,9	20,82	+ 8,5	18,29	+ 14,3



Preisentwicklung 2008

Die Preise für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus blieben gegenüber dem Vorjahr im Kreisdurchschnitt nahezu stabil.

Abweichend vom Kreisdurchschnitt kam es in den Städten Ahlen, Beckum und Telgte und der Gemeinde Beelen sowie in den Ortsteilen Drensteinfurt-Rinkerode, Ennigerloh-Westkirchen Wadersloh-Diestedde, Wadersloh-Liesborn und Warendorf-Milte zu Preissteigerungen.

Dagegen gaben in den Städten Drensteinfurt und Sassenberg wie auch in den Ortsteilen Beckum-Roland, Sassenberg-Füchtorf 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 01.01.2009

Gemeinde Ortsteil	Lageklassen								
	gute Lage			mittlere Lage			mäßige Lage		
	von €	bis €	Mittel €	von €	bis €	Mittel €	von €	bis €	Mittel €
Ahlen	120	195	158	85	160	111	50	110	84
Dolberg	115	115	115	70	100	89	50	75	61
Vorhelm	115	125	120	80	110	94	90	90	90
Beckum	115	200	146	85	140	105	50	100	83
Neubeckum	100	120	107	75	115	88	40	75	66
Roland	---	---	---	---	---	---	65	65	65
Vellern	95	95	95	80	85	82	50	55	53
Beelen	80	100	88	70	80	76	35	45	36
Drensteinfurt	145	175	161	125	170	139	60	130	118
Rinkerode	140	145	145	130	145	135	130	140	136
Walstedde	125	140	129	90	140	116	105	120	113
Ennigerloh	115	150	128	75	120	104	40	85	68
Enniger	75	90	78	70	75	74	70	70	70
Ostenfelde	90	105	97	80	90	87	---	---	---
Westkirchen	85	85	85	65	90	78	---	---	---
Everswinkel	130	150	136	115	135	126	---	---	---
Alverskirchen	100	115	106	80	95	88	---	---	---
Oelde	110	165	131	95	125	107	60	100	86
Lette	85	85	85	70	75	74	---	---	---
Stromberg	95	135	112	80	105	86	35	65	57
Sünninghausen	75	95	78	65	70	67	---	---	---
Ostbevern	115	145	124	85	125	103	40	58	48
Sassenberg	100	125	105	85	110	99	80	90	88
Füchtorf	85	90	89	80	90	81	---	---	---
Sendenhorst	140	165	150	125	145	133	115	125	119
Albersloh	145	160	152	125	140	130	90	125	114
Telgte	170	280	199	145	195	171	55	150	122
Westbevern	120	120	120	90	125	107	70	75	71
Wadersloh	90	125	99	70	95	85	55	55	55
Diestedde	70	75	71	65	65	65	42	50	47
Liesborn	70	80	72	65	75	71	35	65	55
Warendorf	135	260	177	110	160	137	80	115	105
Einen	85	85	85	70	85	76	---	---	---
Freckenhorst	125	140	130	95	120	108	65	95	83
Hoetmar	75	85	77	70	70	70	---	---	---
Milte	75	90	79	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 50 €/m².



5.2 Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau

Bei den Grundstücken für den Geschosswohnungsbau ist keine Aussage möglich, da insgesamt nur 5 geeignete Kauffälle für die Auswertung vorliegen. Im Vergleich zu der Zahl der Kauffälle im Vorjahr (4) zeigt sich kaum eine Veränderung.

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 (ohne Erbbaurechte) verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 44,4 % auf 20 Fälle. Dagegen ist der Flächenumsatz um 13,6 % auf 12,58 ha und der Geldumsatz um 24,6 % auf 4,97 Mio. € gestiegen.

Der mittlere **Kaufpreis** der erschließungsbeitragsfreien gewerblichen Bauflächen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 11,1 % auf 40,7 €/m².

Im Kreismittel kommt es zu einer **Preissteigerung** von 1,7 %. 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 Zahl der Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um 17,2 % auf 68 gestiegen. Dagegen ist der Flächenumsatz um 25,2 % und der Geldumsatz um 27,0 % zurückgegangen.

Der mittlere **Kaufpreis** für Ackerflächen verringerte sich um 2,6 % auf 2,64 €/m², und hält damit nahezu das Niveau des Vorjahres.

Unter Berücksichtigung der Verteilung der Kaufpreise im Kreis Warendorf ergibt sich im Kreismittel eine **Preissteigerung** von 4,8 %. Die Umsatzentwicklung ist in der Tabelle 4 dargestellt.

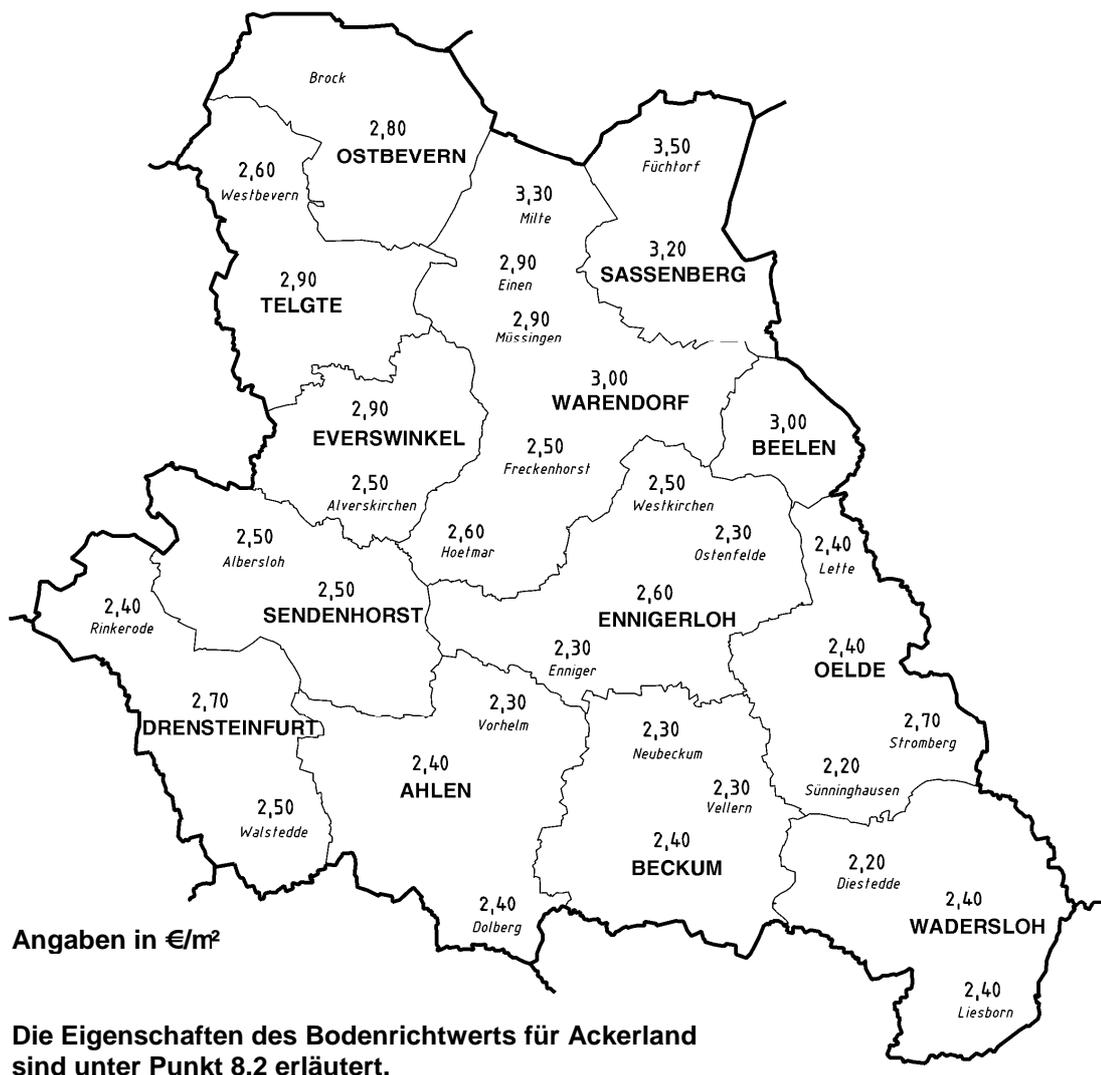
Tab. 4: Flächen- und Geldumsatz landwirtschaftlicher Flächen (> 2.500 m²)
(ohne Forstflächen)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Anzahl der Verträge	74	63	72	85	62	83	82	58	68
Mittelwert (€/m²)	2,24	2,24	2,45	2,35	2,29	2,44	2,30	2,71	2,64
Flächenumsatz (ha)	263,0	240,0	244,7	276,4	256,8	219,6	240,2	302,7	226,4
Geldumsatz (Mio. €)	5,9	5,4	6,0	6,5	5,9	5,4	5,5	8,2	6,0

Aus der Abbildung 10 sind die aus den Verkäufen ermittelten Bodenrichtwerte für Ackerland der einzelnen Städte und Gemeinden und deren Ortsteile ersichtlich.



Abb. 10: Richtwerte für Ackerland im Kreis Warendorf (Stichtag 01.01.2009)



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 2008 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 2008 sind Kaufverträge über begünstigtes Agrarland ausgewertet worden. Die Auswertung von 110 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 13 Jahren im Schnitt bei 7 Stück/Jahr. Die Auswertungen dieser Verträge zeigen ein nahezu unverändertes Preisbild. Der Mittelwert für forstwirtschaftliche Flächen - ohne Aufwuchs – liegt im Jahr 2008 bei 0,90 €/m², im Durchschnitt der letzten 7 Jahre bei 0,80 €/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. €
14	24,71	3,34



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. €
1	0,78	0,10

5.6 Sonstige Flächen (Gartenland)

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

Gartenlandflächen im bebauten Innenbereich

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

Gartenlandflächen im Außenbereich (Ortsrandlage)

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

Gartenlandflächen im Außenbereich (freie Feldlage)

Der 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

Erbbaubestellungen	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Anzahl der Erbbaubestellungen	44	44	41	51	20	14	25
maximaler Erbbauzins (€/m ²)	3,80	4,75	6,00	4,75	4,50	4,75	6,00
minimaler Erbbauzins (€/m ²)	1,23	1,23	1,23	1,88	1,30	1,80	1,22
durchschnittlicher Erbbauzins (€/m ²)	2,27	2,97	3,36	3,10	2,99	3,41	3,21
durchschnittlicher Erbbauzinssatz (%)	2,6	2,8	2,8	2,8	2,53	2,68	2,84



Zur Ermittlung der marktüblichen Erbbauzinsen für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurden insgesamt 320 geeignete Erbbaurechtsverträge aus den Jahren 2001 und 2008 ausgewertet.

Der durchschnittliche Erbbauzinssatz wurde mit **2,7 %** des Wertes des unbelasteten **beitragsfreien** Grund und Bodens mit einer Standardabweichung von **+/- 0,57 %** ermittelt. Dabei liegt der Minimalwert bei **1,4 %** und der Maximalwert bei **6,0 %**.

Die Auswertung ergab keine signifikante Abweichung des mittleren Erbbauzinssatzes zwischen den Jahren 2001 und 2008, so dass für den Auswertungszeitraum von einem marktüblichen Erbbauzinssatz in Höhe von **2,7 %** ausgegangen 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. Gegebenenfalls ist nach sachverständigem Ermessen bei sehr hohen oder niedrigen Bodenwerten der Erbbauzinssatz mit Zu- oder Abschlägen 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 186,51 Mio. € bei 858 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Warendorf.

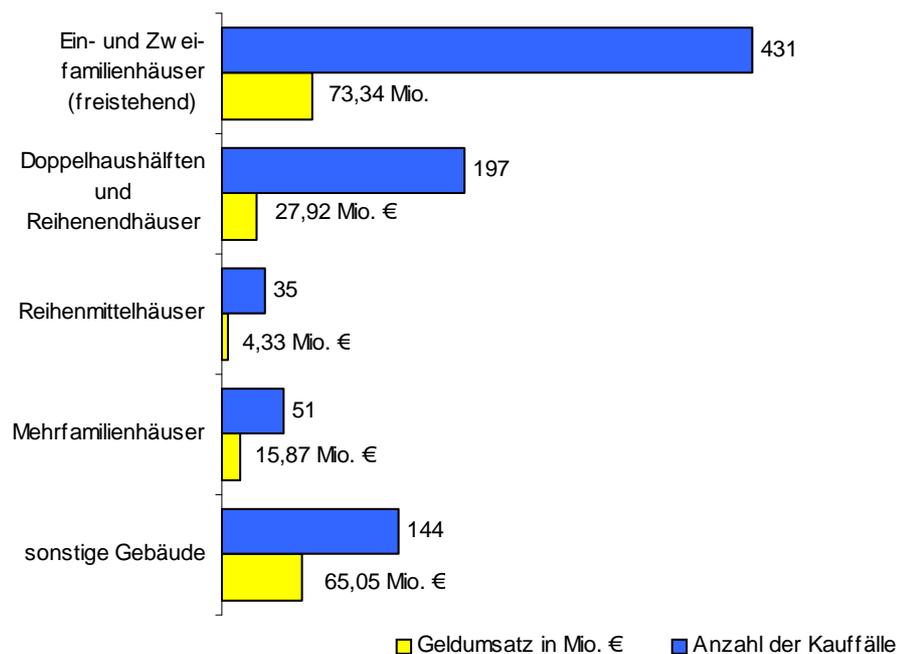
Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke gliedert sich in die fünf Kategorien

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

die in der Abbildung 11 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 Abbildung 11 sind diese Kauffälle mit den sonstigen Gebäuden erfasst.

Abb.11: Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz

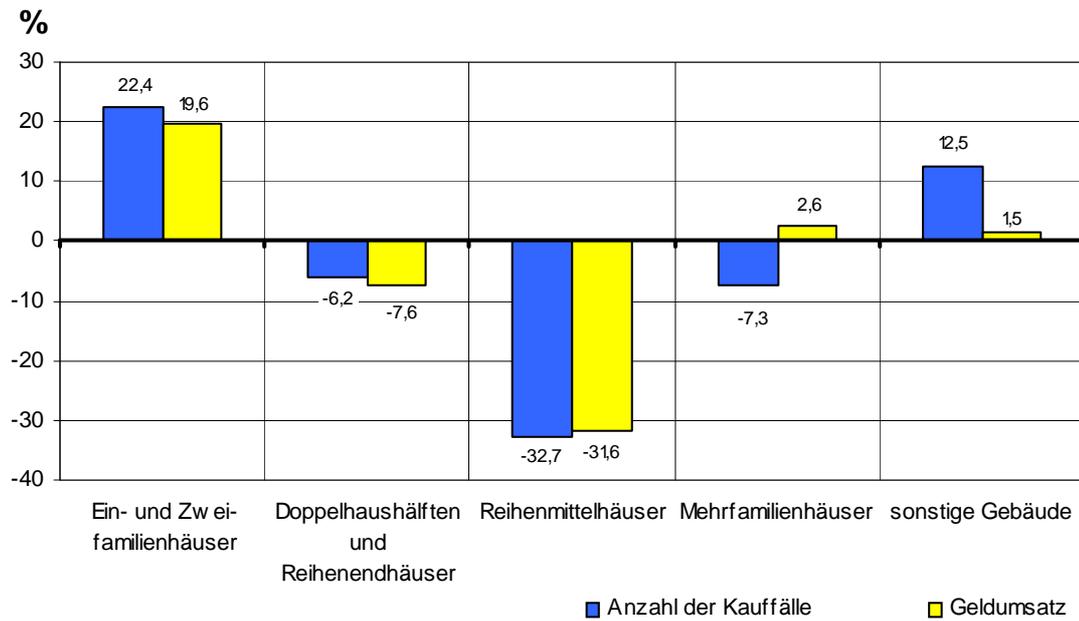


Gegenüber dem Vorjahr haben sich bei den bebauten Grundstücken die Anzahl der Kauffälle um 7,6 % und der Geldumsatz um 5,2 % erhöht.

Die Entwicklung der einzelnen Kategorien ist aus der nachfolgenden Abbildung 12 ersichtlich.

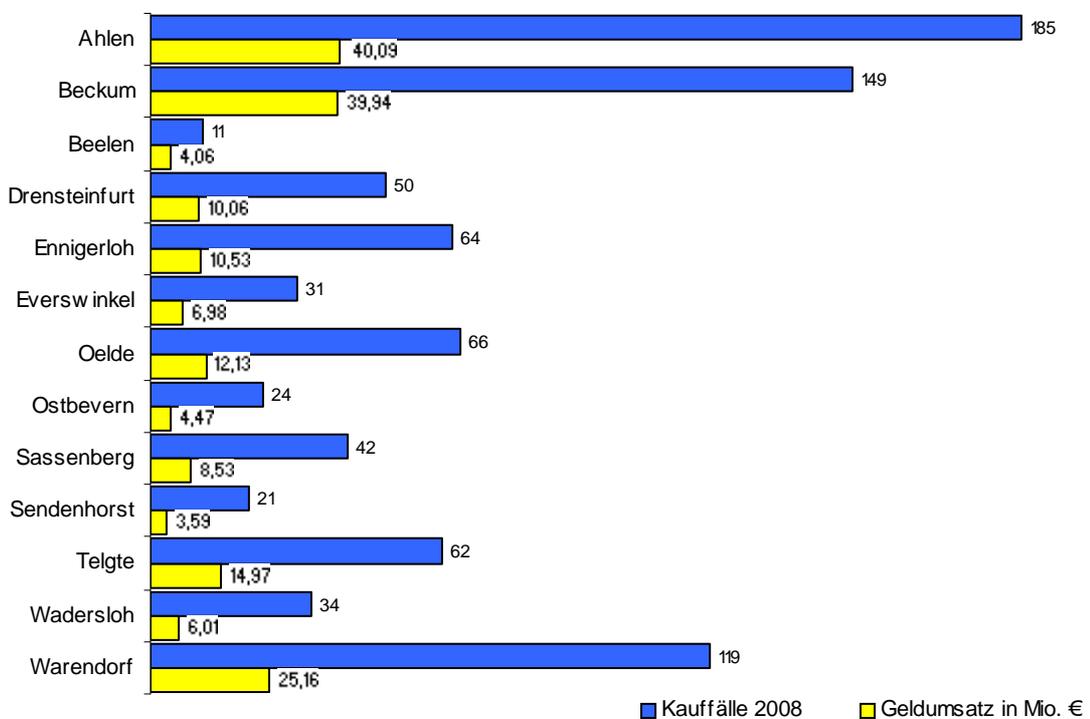


Abb. 12: Änderung der Umsatzzahlen zum Vorjahr



Die nachfolgende Abbildung 13 gibt Auskunft über die Anteile der Gemeinden des Marktes der bebauten Grundstücke gegliedert nach Städten und Gemeinden im Kreis Warendorf.

Abb. 13: Umsätze gegliedert nach Städten und Gemeinden





6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Umsätze

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

Grundstücke im Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch) und Verkäufe mit Erbbaurechtübertragungen sind nicht berücksichtigt.

Im Berichtsjahr kam es im Kreis Warendorf auf diesem Teilmarkt bei einem Geldumsatz von 90,42 Mio. € (+ 6,7 %) und einem Flächenumsatz von 35,71 ha (+ 11,3 %) zu 573 (+ 8,7 %) Kauffällen.

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	133	+ 7,3	7,12	+ 13,8	19,00	+ 10,2
Beckum	111	+ 35,4	6,84	+ 24,1	16,36	+ 27,7
Beelen	2	- 66,7	0,18	- 40,7	0,48	- 44,1
Drensteinfurt	41	+ 41,4	1,91	+ 28,3	6,74	+ 19,4
Ennigerloh	41	+ 51,9,0	3,86	+ 61,3	6,01	+ 67,2
Everswinkel	23	+ 64,3	1,28	+ 50,9	4,37	+ 48,6
Oelde	44	- 15,4	3,11	- 19,7	6,98	- 21,0
Ostbevern	16	- 27,3	0,93	- 30,9	2,77	- 31,7
Sassenberg	19	+ 26,7	1,16	+ 41,1	3,30	- 33,6
Sendenhorst	12	- 36,8	0,83	- 13,1	2,00	- 34,1
Telgte	41	+ 5,1	2,45	- 1,7	7,59	+ 3,3
Wadersloh	20	+100,0	1,44	+ 75,4	2,93	+ 77,0
Warendorf	70	- 20,5	4,60	- 7,5	11,89	- 16,8
Kreis Warendorf	573	+ 8,7	35,71	+ 11,3	90,42	+ 6,7

Preisentwicklung

Der Durchschnittspreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ist gegenüber dem Vorjahr um 3,6 % gefallen.

Bei den Doppelhaushälften und den Reihenhäusern ist der Durchschnittspreis gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 0,9 % gestiegen.

Die nachfolgenden Abbildungen und Tabellen zeigen die durchschnittlichen Preise bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenein- und Reihenzweifamilienhäuser. Objekte mit extrem großen oder kleinen Grundstücken wurden nicht berücksichtigt.

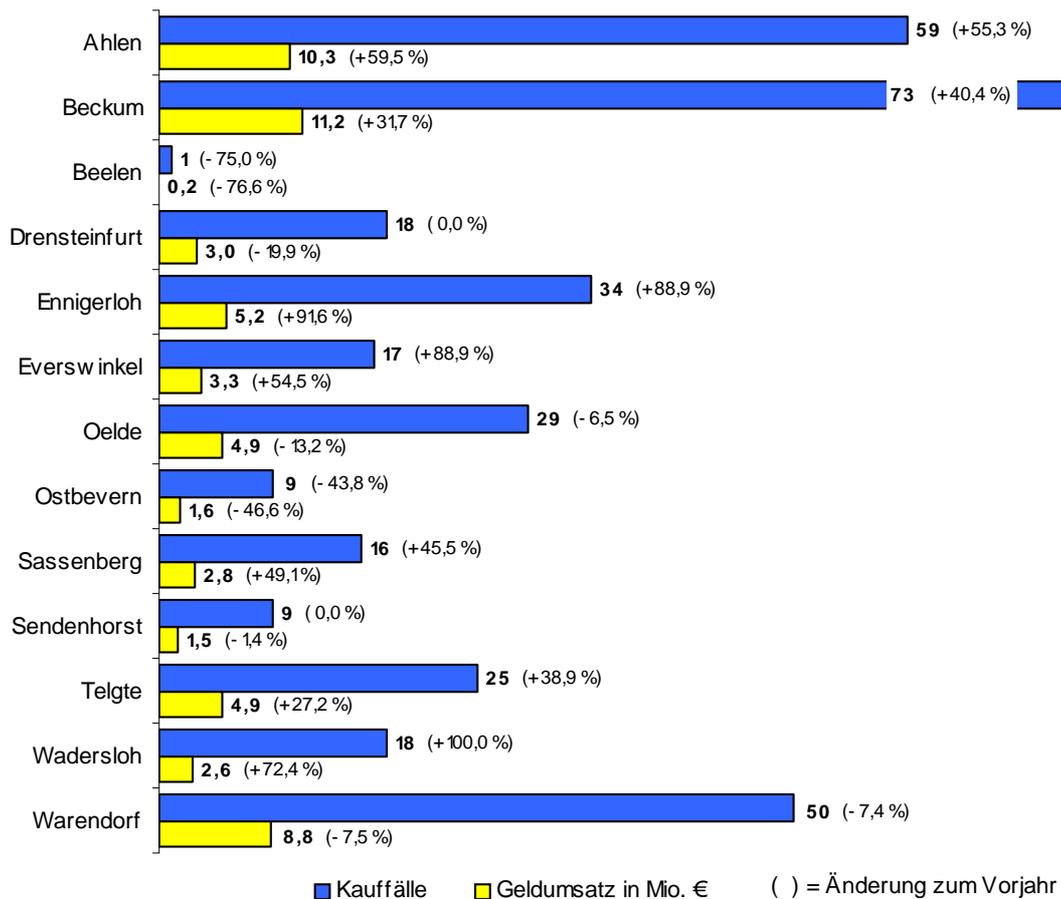


6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser bilden mit 41,7 % der Kauffälle und mit 32,4 % des Geldvolumens auf dem Markt der bebauten Grundstücke die größte Gruppe. Der Gesamtumsatz ist gegenüber dem Vorjahr bei der Zahl der Kauffälle um 24,7 % und bei dem Geldumsatz um 17,9 % gestiegen.

Die Abbildung 14 (1) zeigt die Entwicklung in den einzelnen Städten und Gemeinden des Kreises Warendorf in diesem Marktsegment gegenüber dem Vorjahr.

Abb. 14 (1): Umsätze und Umsatzveränderungen bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr (Erst- und Wiederverkäufe)



Die Tabelle 7 zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise der vergangenen sieben 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	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Gesamtkaufpreis in €	183.230	188.078	173.605	179.948	176.313	178.097	169.949
Ø Bodenrichtwert in €/m ²	--	--	116,4	115,0	113,2	114,8	117,0
Auswertbare Fälle	191	186	163	197	144	172	256

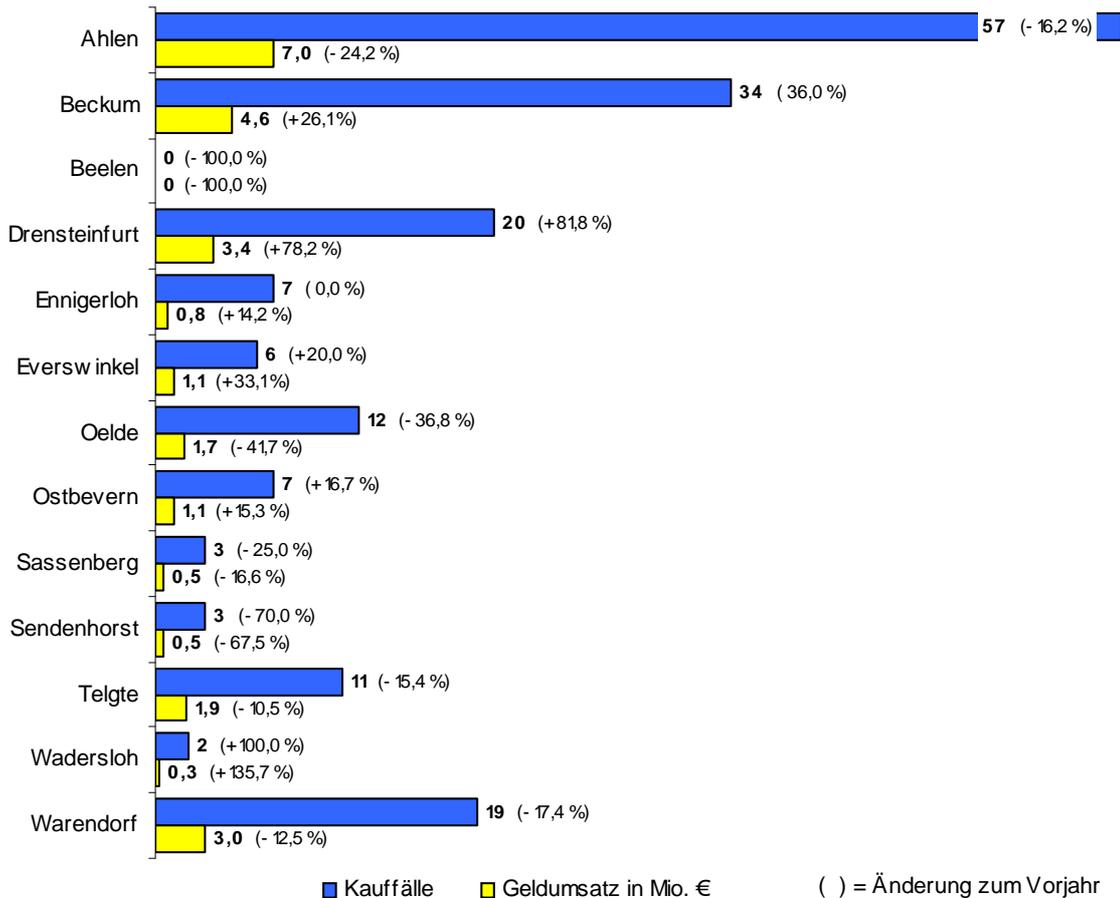


6.1.2 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Mit 21,1 % der Kauffälle und mit 13,8 % 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 6,7 % und bei dem Geldumsatz um 8,1 % zurückgegangen.

Die Abbildung 14 (2) zeigt die Entwicklung in den einzelnen Städten und Gemeinden des Kreises Warendorf in diesem Marktsegment gegenüber dem Vorjahr.

Abb. 14 (2): Umsätze und Umsatzveränderungen bei Doppelhaushälften und Reihenendhäusern im Vergleich zum Vorjahr (Erst- und Wiederverkäufe)



Die Tabelle 8 zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise der Jahre 2002 bis 2007 von erstverkauften Doppelhaushälften und Reihenendhäusern.

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

Erstverkäufe	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Gesamtkaufpreis in €	184.410	183.810	187.076	178.630	193.307	180.968	keine auswertbaren Fälle
Ø Bodenrichtwert in €/m ²	--	--	140,7	138,2	127,8	143,2	
Auswertbare Fälle	115	59	44	39	19	16	

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



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

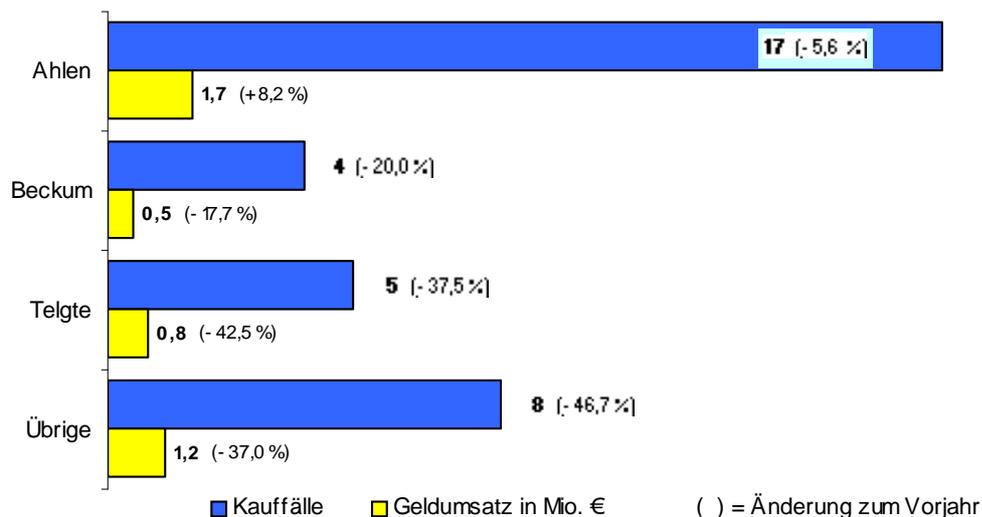
Wiederkäufe	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Gesamtkaufpreis in €	154.819	150.395	145.699	148.230	147.315	141.814	147.671
Ø Bodenrichtwert in €/m ²	--	--	106,4	113,6	113,9	118,4	112,8
Auswertbare Fälle	111	136	122	143	118	135	141

6.1.3 Reihemittelhäuser

Mit 4,0 % der Kauffälle und mit 2,3 % des Geldvolumens stellen die Reihemittelhäuser eine zahlenmäßig kleine Gruppe auf dem Markt der bebauten Grundstücke dar. Der Gesamtumsatz ist gegenüber dem Vorjahr bei der Zahl der Kauffälle um 26,1 % und bei dem Geldumsatz um 23,0 % zurückgegangen.

Die Abbildung 14 (3) zeigt die Entwicklung dieses Marktsegments in den Kommunen, in denen die Umsatzzahlen nahe bzw. über dem Durchschnitt liegen.

Abb. 14 (3): Umsätze und Umsatzveränderungen bei Reihemittelhäusern im Vergleich zum Vorjahr
(Erst- und Wiederverkäufe)



Die Tabelle 10 zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise der Jahre 2002 bis 2006 von erstverkauften Reihemittelhäusern.

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

Erstverkäufe	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Gesamtkaufpreis in €	172.159	165.520	170.078	173.742	235.000	keine auswertbaren Fälle	keine auswertbaren Fälle
Ø Bodenrichtwert in €/m ²	--	--	112,7	115,8	113,2	keine auswertbaren Fälle	keine auswertbaren Fälle
Auswertbare Fälle	24	18	11	9	4	keine auswertbaren Fälle	keine auswertbaren Fälle

Die Tabelle 11 zeigt die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise der vergangenen sieben Jahre von wiederverkauften Reihemittelhäusern.



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

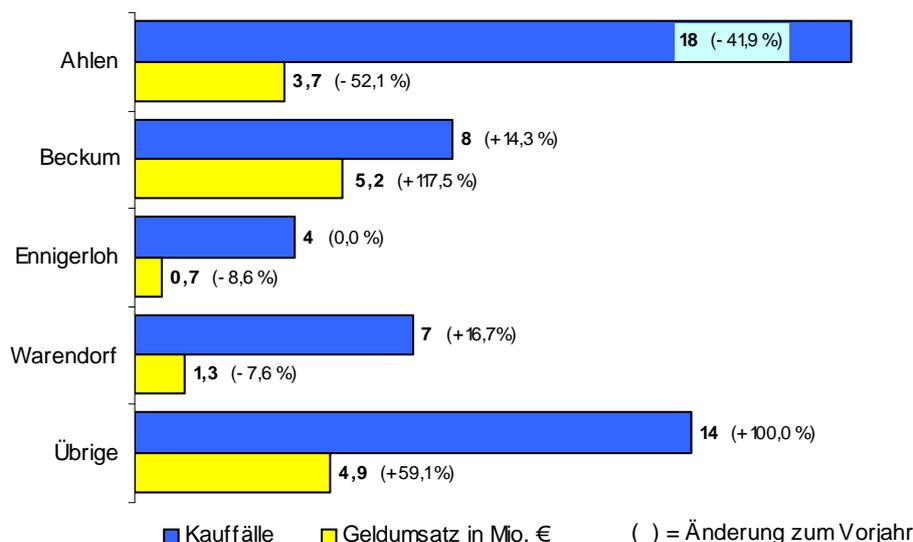
Wiederverkäufe	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Gesamtkaufpreis in €	143.559	131.662	96.780	120.581	129.530	131.165	119.892
Ø Bodenrichtwert in €/m ²	--	--	99,8	108,0	126,2	115,9	118,7
Auswertbare Fälle	22	34	47	37	27	34	29

6.2 Mehrfamilienhäuser

Mit 2,6 % der Kauffälle und mit 8,5 % 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 7,3 % zurückgegangen und bei dem Geldumsatz um 2,6 % gestiegen.

Die Abbildung 14 (4) zeigt die Entwicklung dieses Marktsegments in den Kommunen, in denen die Umsatzzahlen über dem Durchschnitt liegen.

Abb. 14 (4): Umsätze und Umsatzveränderungen bei Mehrfamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr
(Erst- und Wiederverkäufe)



6.3 Sonstige bebaute Grundstücke

In dieser Gruppe sind die Gewerbeobjekte und alle sonstigen bebauten Grundstücke (z.B. Bürogebäude, Hotels, Garagen, Objekte im Außenbereich, sonstige gewerbliche Einrichtungen, Erbbauübertragungen u.a.) erfasst. Im Berichtsjahr sind 139 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 143,75 ha und einem Geldumsatz von 62,37 Mio. € registriert



7. Wohnungseigentum

7.1 Entwicklung im Gesamtkreis

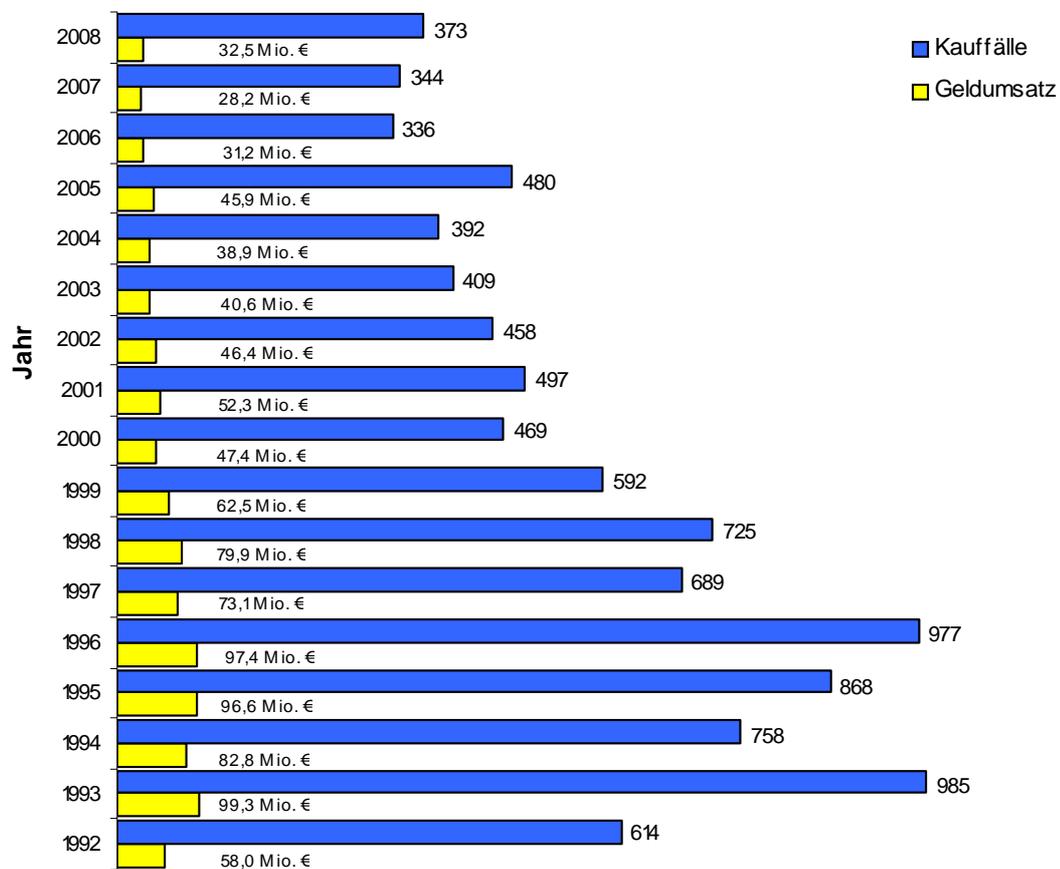
Umsätze

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

Der Umsatz des Berichtsjahrs 2008 ist bei der Zahl der Kauffälle um 8,4 % auf 373 Fälle und bei dem Geldumsatz ist um 15,2 % auf 32,53 Mio. € gestiegen.

Die folgende Abbildung 15 zeigt die prozentualen Veränderungen der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes gegenüber den Vorjahren.

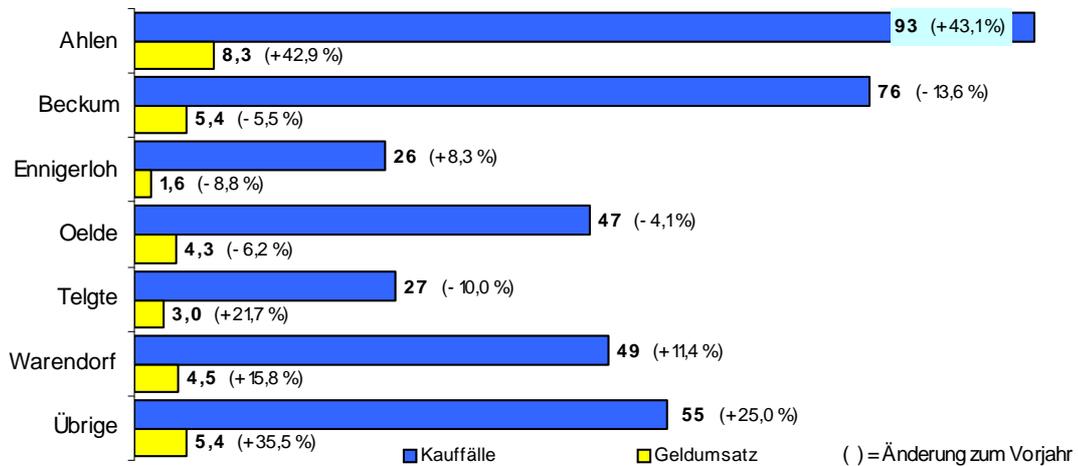
Abb. 15: Umsatzentwicklung beim Wohnungseigentum
(ohne Wohnungserbbau)





Die Abbildung 16 zeigt die Entwicklung in den größeren Kommunen.

Abb. 16: Prozentuale Veränderung



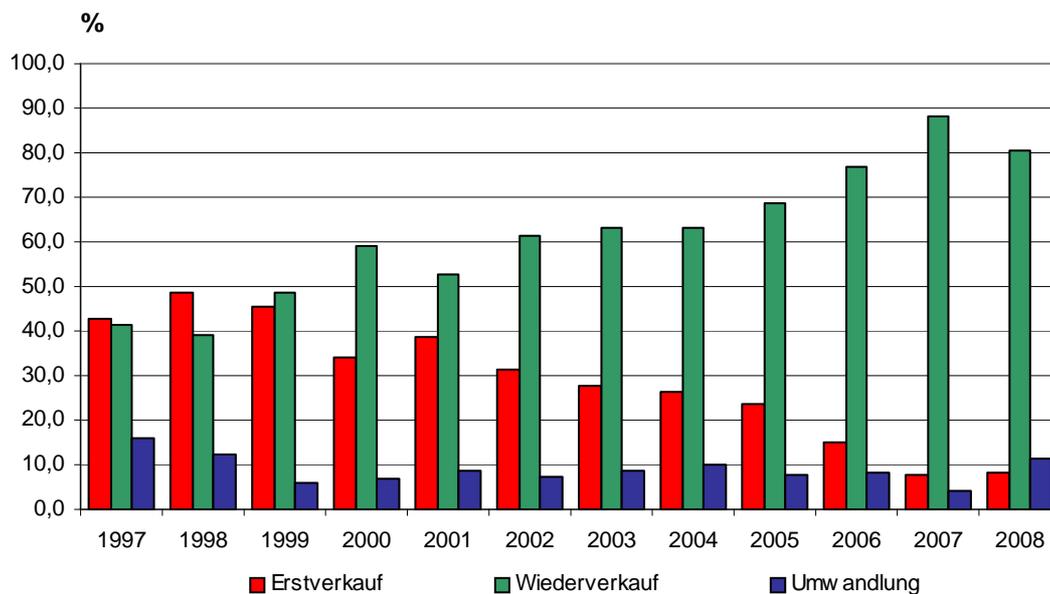
Der Teilmarkt Wohnungseigentum setzt sich aus den Kategorien

Erstverkauf, Wiederverkauf und Umwandlung

zusammen.

Nachfolgende Abbildung 17 zeigt die prozentuale Verteilung der einzelnen Kategorien der letzten Jahre.

Abb. 17: 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	Erstver- kauf		Wieder- verkauf		Umwand- lung		Geldum- satz Mio. €	Kauffälle (gesamt)
	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%		
Ahlen	3	3,2	75	80,7	15	16,1	8,25	93
Beckum	2	2,6	63	82,9	11	14,5	5,43	76
Ennigerloh	1	3,8	21	80,8	4	15,4	1,65	26
Oelde	8	17,0	37	78,7	2	4,3	4,32	47
Telgte	3	11,1	23	85,2	1	3,7	2,96	27
Warendorf	9	18,4	39	79,6	1	2,0	4,48	49
Übrige	4	7,3	42	76,3	9	16,4	5,44	55

Als Wertmaßstab bei Eigentumswohnungen dient üblicherweise das Verhältnis Preis pro Quadratmeter Wohnfläche (einschließlich Bodenwertanteil). Preisbeeinflussend sind insbesondere die Lage, die Wohnungsgröße und Ausstattung der Gebäude. 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 durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche (auswertbare Fälle)**Kreis Warendorf**

Verkaufsart	2006			2007			2008		
	Fall- zahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø €/m ² Wohnfl.	Fall- zahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø €/m ² Wohnfl.	Fall- zahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø €/m ² Wohnfl.
Erstverkauf -Neubau-	32	86	1.743	14	75	1.787	24	87	1.771
Wiederverkauf									
Altersklasse									
2000-2005	7	110	1.427	11	81	1.208	9	78	1.457
1990-1999	52	80	1.277	49	86	1.243	50	75	1.180
1980-1989	23	78	1.040	24	77	1.008	30	82	932
1970-1979	31	79	1.023	60	83	814	29	83	846
1960-1969	23	71	851	20	78	775	24	76	956
1950-1959	11	70	698	7	59	869	16	65	799
1920-1949	--	--	--	--	--	--	5	113	985
Bis 1919	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Gesamt	149	79	1.094	178	82	980	179	79	993

Preisentwicklung

Bezogen auf den Gesamtkreis fiel der Durchschnittspreis im Jahr 2008 bei den Erstverkäufen um 0,9 %. Bei den Wiederverkäufen sind die Preise im Durchschnitt um 1,4 % gestiegen.



Bei der Ermittlung Durchschnittspreises blieben die Baujahre vor 1950 unberücksichtigt. Aus der Tabelle 14 ist die Entwicklung der letzten acht Jahre ersichtlich.

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

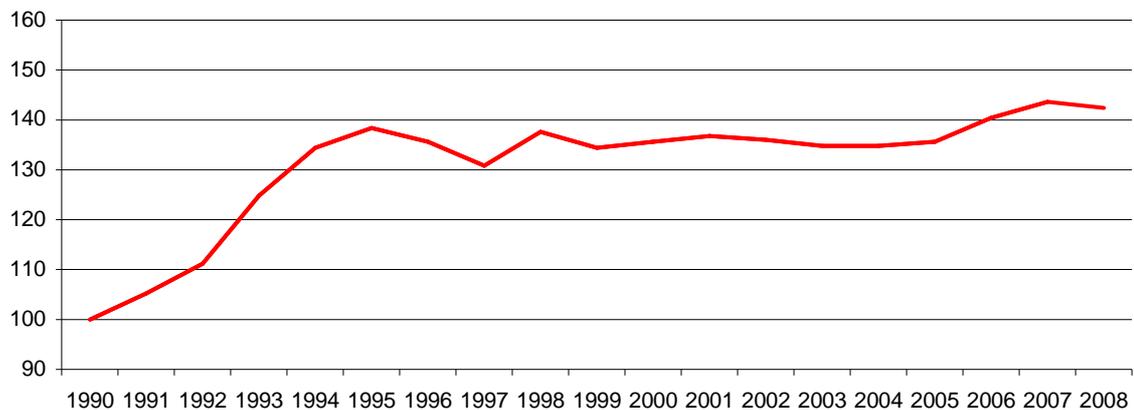
Wohnungseigentum	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Erstverkäufe	+ 1,1 %	- 0,6 %	- 1,0 %	+ 0,1 %	+ 0,5 %	+ 3,4	+ 2,5	- 0,9
Wiederverkäufe	- 0,1 %	- 1,0 %	- 3,4 %	- 1,0 %	- 5,6 %	+ 7,7	- 10,5	+ 1,4

Der Durchschnittspreis für umgewandelte Wohnungen stieg im Kreismittel um 10,1 %.

Die Abbildung 18 zeigt die Entwicklung der Durchschnittspreise bei den Erstverkäufen seit 1990 für den Gesamtkreis.

Abb. 18: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.243 €/m² Wohnfläche)

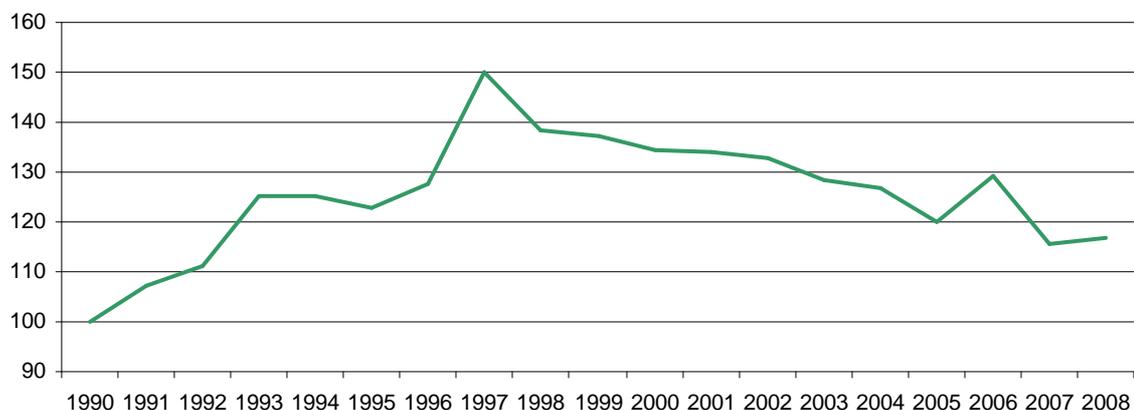
Index 1990 = 100



Die Abbildung 19 zeigt die Preisentwicklung bei den Wiederverkäufen seit 1990 für den Gesamtkreis

Abb. 19: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Wiederverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 848 €/m² Wohnfläche)

Index 1990 = 100





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 durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Wohnungen mit behindertengerechter Ausstattung (auswertbare Fälle)

2004			2005			2006			2007 u. 2008		
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.
28	62	1.968	22	65	1.856	3	68	1.915	keine auswertbaren Fälle		

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 bis 21 dargestellt.

Die Abbildungen 20 bis 31 zeigen die Indexreihen der Erst- und Wiederverkäufe.



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

Ahlen

Verkaufsart	2006			2007			2008		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.
Erstverkauf -Neubau-	---			---			---		
Wiederverkauf									
Altersklasse									
2000-2005	---			---			---		
1990-1999	8	84	1.274	9	89	1.230	8	68	1.209
1980-1989	3	92	1.278	3	79	1.143	3	80	1.054
1970-1979	15	82	1.107	13	91	835	9	90	890
1960-1959	7	61	989	4	63	750	8	74	889
1950-1959	3	53	651	---			5	61	812
1920-1949	---			---			---		
bis 1919	---			---			---		
Gesamt	36	77	1.120	31	84	1.012	35	75	961

--- = es liegen keine auswertbaren Fälle in ausreichender Anzahl vor

Abb. 20: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf) Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.180 €/m² Wohnfläche)

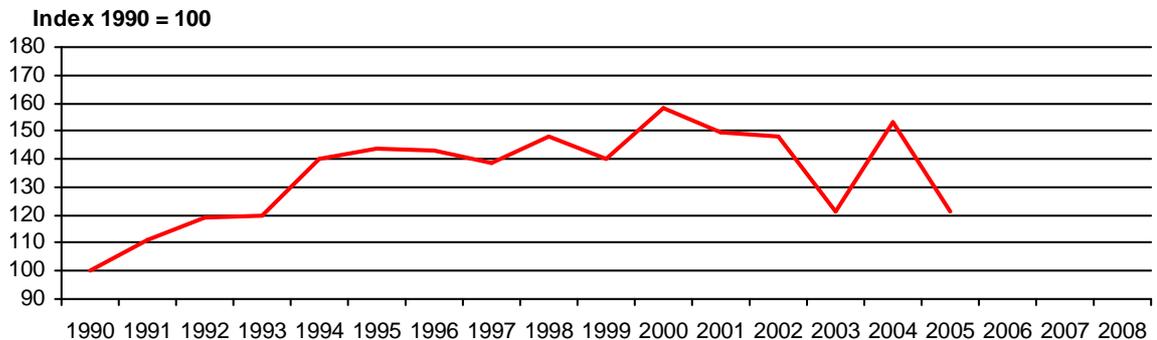
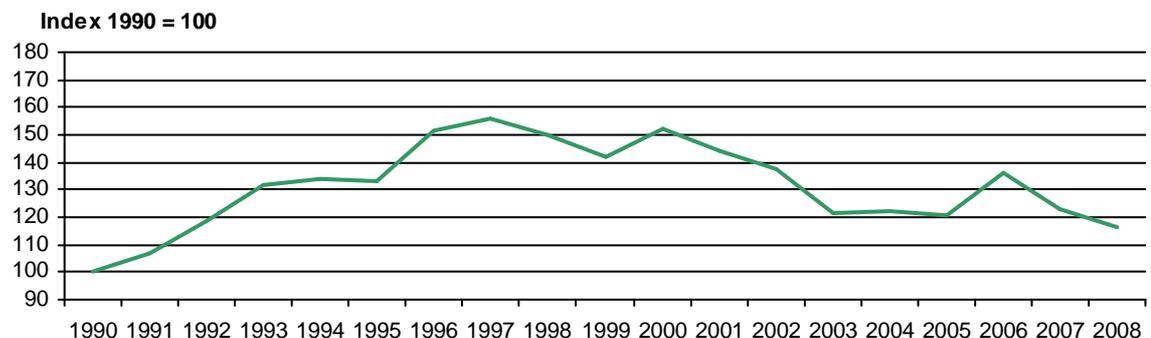


Abb. 21: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Wiederverkauf) Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 824 €/m² Wohnfläche)





Tab.17: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche
(auswertbare Fälle)

Beckum

Verkaufsart	2006			2007			2008		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.
Erstverkauf -Neubau-	3	99	1.441	---			---		
Wiederverkauf									
Altersklasse									
2000-2005	---			---			3	75	1.522
1990-1999	10	74	1.109	7	76	1.224	10	72	1.101
1980-1989	4	85	1.144	---			3	65	795
1970-1979	3	70	648	20	79	697	---		
1960-1969	6	64	701	8	78	720	9	78	771
1950-1959	---			3	66	960	3	73	950
1920-1949	---			---			---		
bis 1919	---			---			---		
Gesamt	26	82	1.034	41	78	832	32	76	959

--- = es liegen keine auswertbaren Fälle in ausreichender Anzahl vor

Abb. 22: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.123 €/m² Wohnfläche)

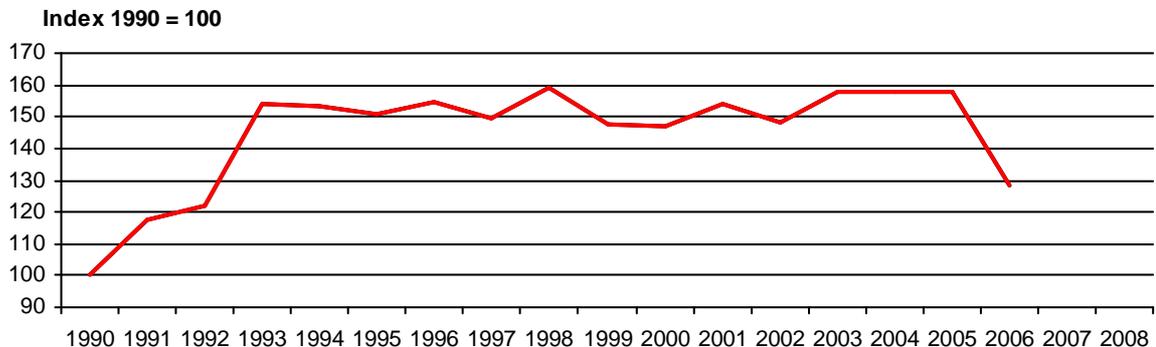
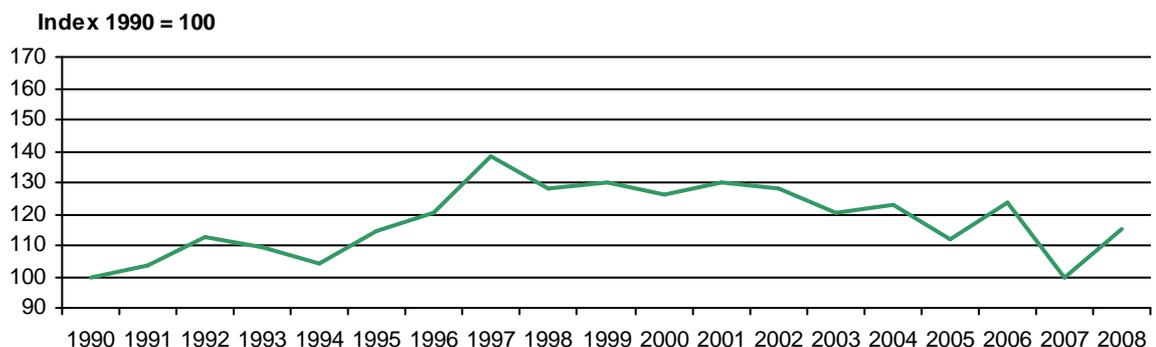


Abb. 23: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Wiederverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 835 €/m² Wohnfläche)





Tab. 18: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche (auswertbare Fälle)

Ennigerloh

Verkaufsart	2006			2007			2008		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.
Erstverkauf -Neubau-	4	81	1.404	---			---		
Wiederverkauf									
Altersklasse									
2000-2005	---			---			---		
1990-1999	4	73	1.046	3	89	1.220	5	78	1.080
1980-1989	---			---			---		
1970-1979	---			3	96	762	---		
1960-1969	---			---			3	72	765
1950-1959	---			---			6	57	448
1920-1949	---			---			---		
bis 1959	---			---			---		
Gesamt	11	77	781	12	85	899	15	70	740

--- = es liegen keine auswertbaren Fälle in ausreichender Anzahl vor

Abb. 24: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf) Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.187 €/m² Wohnfläche)

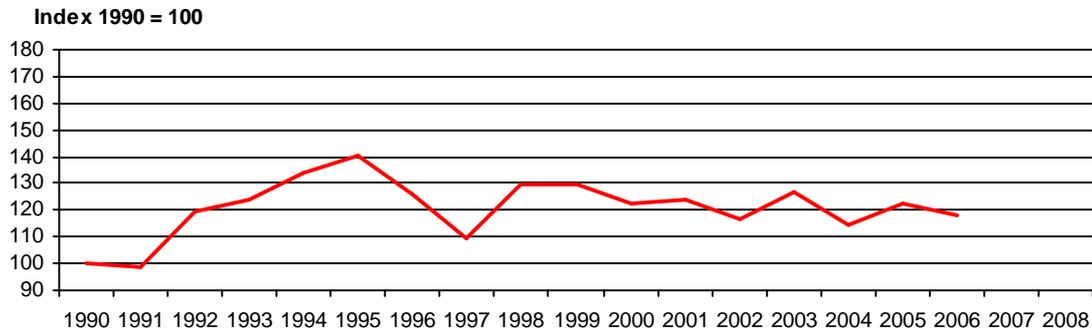
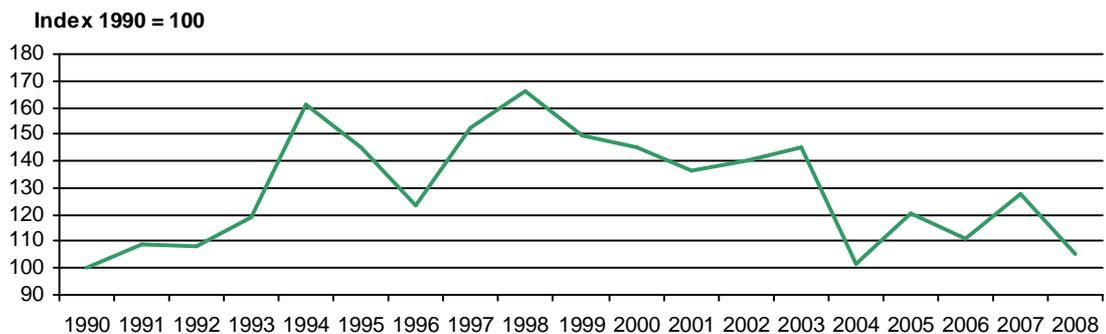


Abb. 25: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Wiederverkauf) Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 704 €/m² Wohnfläche)





Tab. 19: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche (auswertbare Fälle)

Oelde

Verkaufsart	2006			2007			2008		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø €/m ² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø €/m ² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m ²	Ø €/m ² Wohnfl.
Erstverkauf -Neubau-	5	85	1.910	---			---		
Wiederverkauf									
Altersklasse									
2000-2005	3	77	1.422	4	75	1.221	---		
1990-1999	5	75	1.137	15	89	1.222	9	78	1.216
1980-1989	7	75	923	---			---		
1970-1979	---		---	6	72	882	6	82	676
1960-1969	5	99	909	---			7	76	714
1950-1959	3	79	771	---			---		
1920-1949	---			---			---		
bis 1919	---			---			---		
Gesamt	24	81	1.003	30	83	1.085	24	81	936

--- = es liegen keine auswertbaren Fälle in ausreichender Anzahl vor

Abb. 26: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf) Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.299 €/m² Wohnfläche)

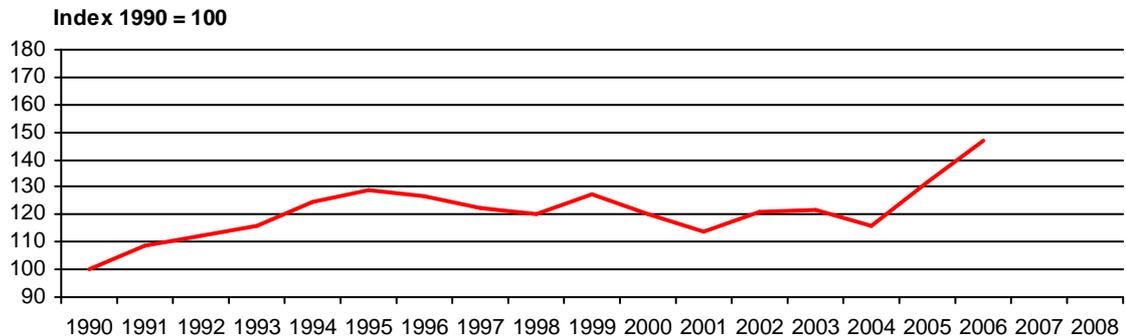
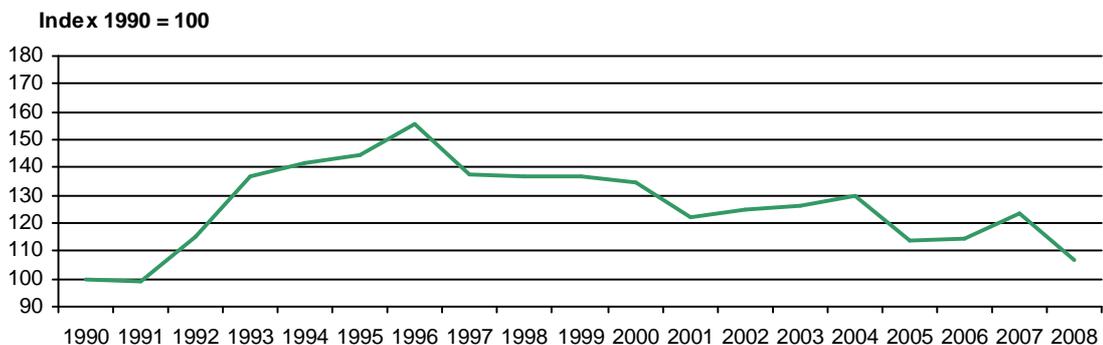


Abb. 27: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Wiederverkauf) Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 876 €/m² Wohnfläche)





Tab. 20: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche (auswertbare Fälle)

Telgte

Verkaufsart	2006			2007			2008		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.
Erstverkauf -Neubau-	3	117	1.722	---			3	118	1.623
Wiederverkauf									
Altersklasse									
2000-2005	---			---			---		
1990-1999	7	85	1.640	3	76	1.478	7	68	1.231
1980-1989	---			4	75	1.159	4	92	995
1970-1979	---			4	79	998	---		
1960-1969	---			3	82	910	---		
1950-1959	---			---			---		
1920-1949	---			---			---		
bis 1919	---			---			---		
Gesamt	15	76	1.351	14	78	1.123	16	79	1.212

--- = es liegen keine auswertbaren Fälle in ausreichender Anzahl vor

Abb. 28: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.334 €/m² Wohnfläche)

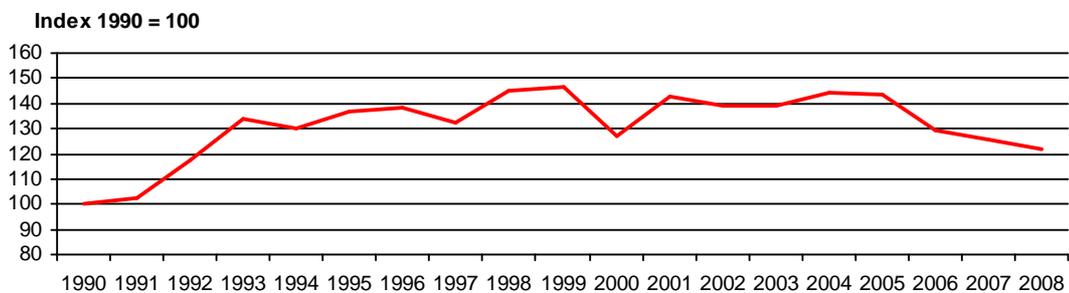
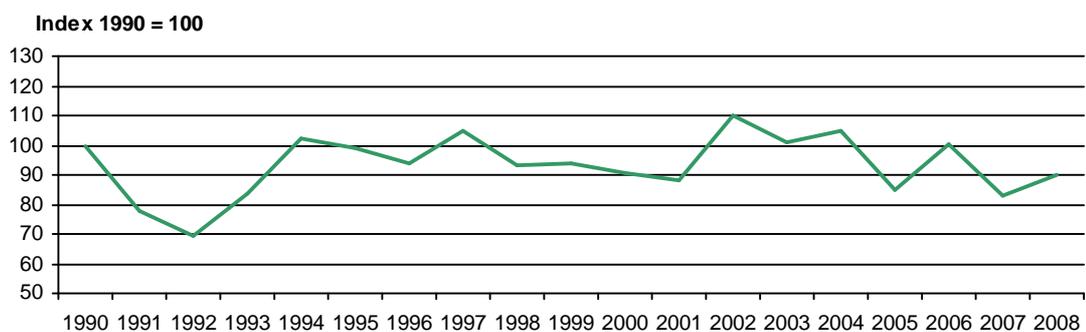


Abb. 29: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Wiederverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.350 €/m² Wohnfläche)





Tab. 21: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche
(auswertbare Fälle)

Warendorf

Verkaufsart	2006			2007			2008		
	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.	Fallzahl	Ø Wohnfl. m²	Ø €/m² Wohnfl.
Erstverkauf -Neubau-	11	79	1.918	8	65	1.839	9	79	1.980
Wiederverkauf									
Altersklasse									
2000-2005	---			---			---		
1990-1999	7	78	1.357	6	83	1.307	6	77	1.259
1980-1989	6	66	1.052	7	83	948	11	82	865
1970-1979	5	72	911	8	84	929	8	70	839
1960-1969	---			---			---		
1950-1959	---			---			---		
1920-1949	---			---			---		
bis 1919	---			---			---		
Gesamt	20	73	1.071	23	81	1.055	25	78	951

--- = es liegen keine auswertbaren Fälle in ausreichender Anzahl vor

Abb. 30: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Erstverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 1.374 €/m² Wohnfläche)

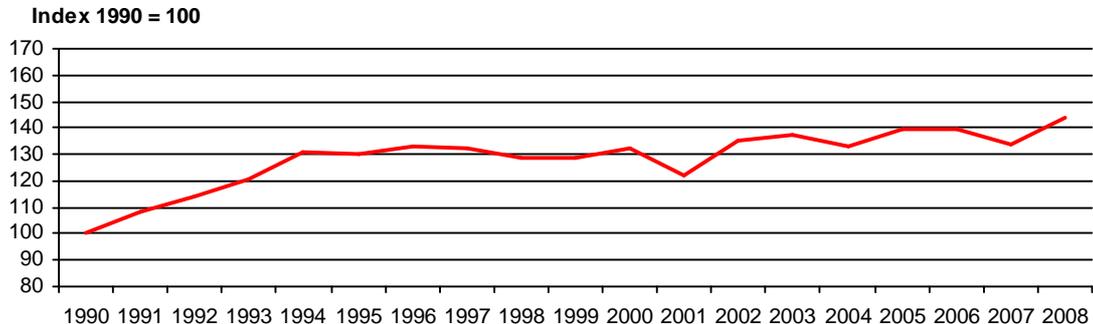
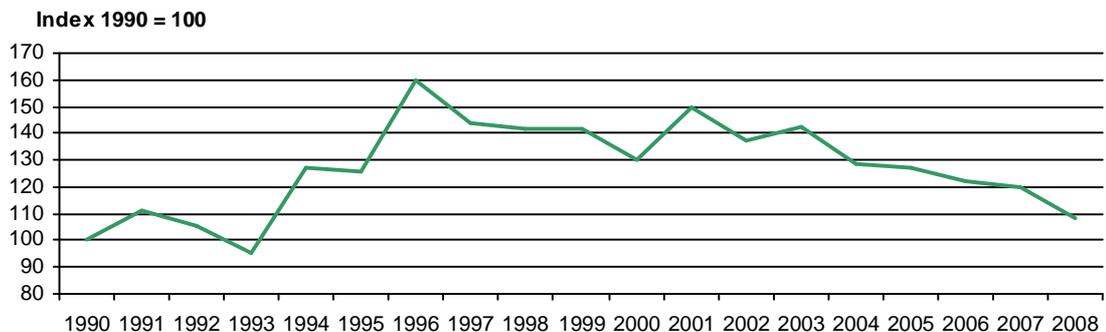


Abb. 31: Entwicklung der Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (Wiederverkauf)
Basisjahr 1990 (Index = 100 bezogen auf 879 €/m² Wohnfläche)





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 geeigneten 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 Größe von 600 m² und eine max. Grundstückstiefe von 40 m. Es ist wegen der Belichtung der in der Regel zum Garten hin gelegenen Wohnräume zur südlichen oder westlichen Himmelsrichtung ausgerichtet. 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. Umrechnungskoeffizienten wegen abweichender Grundstücksgröße und Randlage sind im Kapitel 9.3.3 angegeben.

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

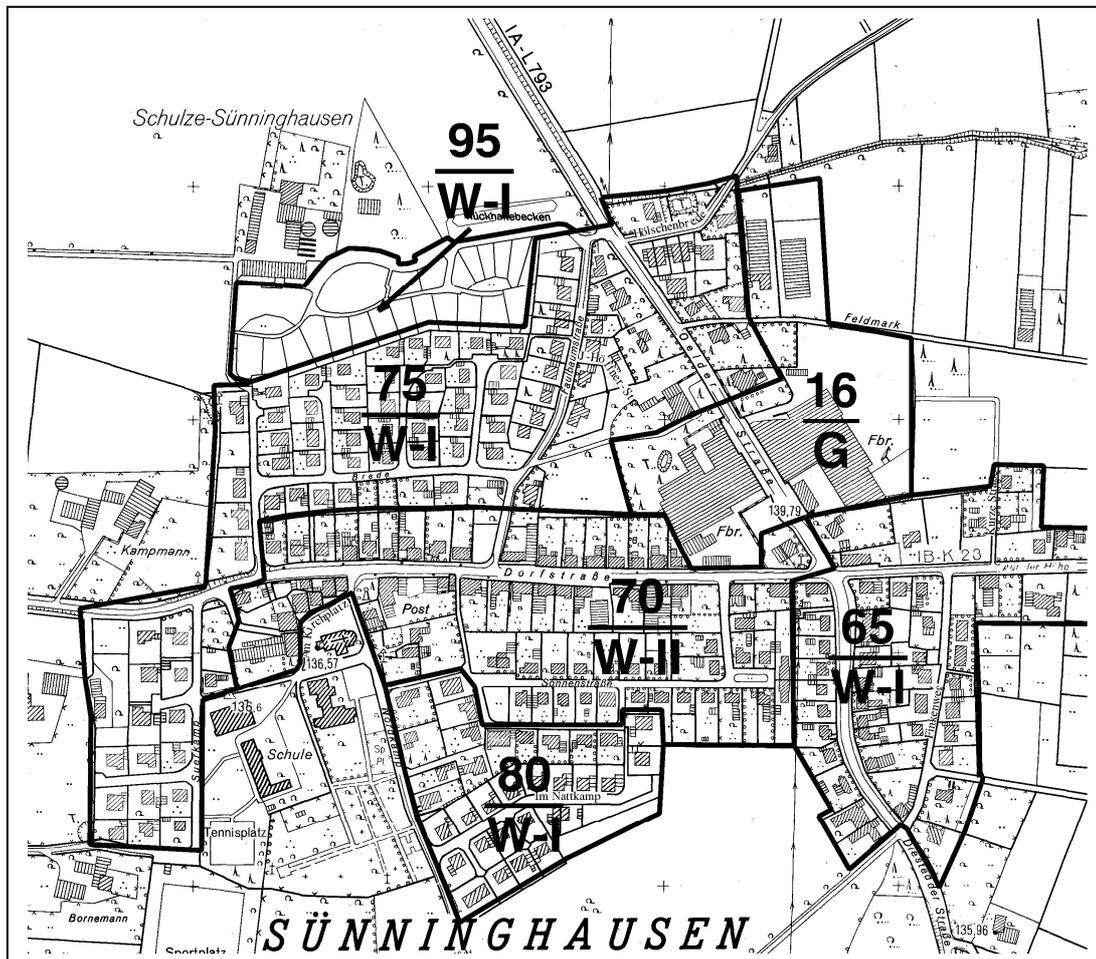
www.boris.nrw.de/borisplus

für Auskunftszwecke kostenlos zur Verfügung.



Die folgende Abbildung 32 zeigt einen Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland.

Abb. 32: Auszug aus einer Bodenrichtwertkarte (Stichtag: 01.01.2009)
(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 $\frac{70}{W-II}$ 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 Punkt 5.4.1 (Abb. 11) 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. 22: 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
31.12.2000	100,0	100,0	100,0	100,0
31.12.2001	104,1	101,7	102,4	102,3
31.12.2002	105,2	102,9	102,0	103,3
01.01.2004	106,8	104,6	104,2	105,1
01.01.2005	108,0	104,8	104,4	105,8
01.01.2006	107,8	104,7	104,3	105,8
01.01.2007	108,7	105,0	104,3	106,3
01.01.2008	109,2	105,2	103,8	106,6
01.01.2009	110,0	105,0	104,0	106,7

Tab. 23: 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	100,0	100,0	100,0	100,0
31.12.2001	105,4	99,7	103,4	101,8
31.12.2002	105,8	100,3	103,8	102,5
01.01.2004	105,8	100,4	103,8	102,6
01.01.2005	106,4	100,5	103,8	103,0
01.01.2006	106,5	100,6	103,8	103,2
01.01.2007	106,4	100,7	103,8	103,3
01.01.2008	106,0	100,6	103,8	103,2
01.01.2009	106,4	100,8	103,8	103,5



Tab. 24: 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	100,0	100,0	100,0	100,0
31.12.2001	107,1	99,5	98,8	101,0
31.12.2002	107,1	99,8	98,8	101,0
01.01.2004	107,2	99,8	99,9	101,3
01.01.2005	107,9	100,0	99,8	102,1
01.01.2006	107,9	100,0	99,8	102,1
01.01.2007	107,9	100,1	100,0	102,2
01.01.2008	105,4	98,7	97,2	100,8
01.01.2009	105,7	98,9	96,3	100,8

Tab. 25: 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	100,0	100,0	100,0	100,0
31.12.2001	97,4	105,5	100,0	101,6
31.12.2002	106,0	112,4	100,0	107,2
01.01.2004	106,0	112,9	100,0	107,4
01.01.2005	106,0	112,9	100,0	107,4
01.01.2006	107,1	112,9	100,0	108,2
01.01.2007	107,1	112,9	100,0	108,2
01.01.2008	107,1	112,9	100,0	108,2
01.01.2009	118,2	111,8	104,1	110,0

Tab. 26: 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	100,0	100,0	100,0	100,0
31.12.2001	101,8	100,2	103,4	101,1
31.12.2002	101,8	100,7	97,9	100,4
01.01.2004	101,8	100,8	98,6	100,5
01.01.2005	101,8	100,7	98,6	100,5
01.01.2006	98,9	100,4	98,2	99,6
01.01.2007	99,1	100,4	98,2	99,7
01.01.2008	99,3	100,4	98,2	99,8
01.01.2009	99,5	100,3	100,6	99,7



Tab. 27: 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	100,0	100,0	100,0	100,0
31.12.2001	97,3	102,8	105,6	101,5
31.12.2002	96,0	102,4	105,1	100,8
01.01.2004	97,0	102,4	105,1	101,3
01.01.2005	96,9	102,4	104,9	101,2
01.01.2006	96,1	101,8	104,7	100,7
01.01.2007	94,8	101,5	104,7	100,1
01.01.2008	93,6	101,5	104,7	99,8
01.01.2009	93,4	101,6	104,7	99,8

Tab. 28: 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	100,0	100,0	---	100,0
31.12.2001	100,3	101,9	---	101,3
31.12.2002	100,3	102,0	---	101,4
01.01.2004	103,5	106,7	---	105,6
01.01.2005	103,5	106,7	---	105,6
01.01.2006	103,5	106,7	---	105,6
01.01.2007	106,9	107,4	---	107,5
01.01.2008	110,3	112,0	---	111,6
01.01.2009	110,3	112,0	---	111,6

Tab. 29: 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	100,0	100,0	100,0	100,0
31.12.2001	101,3	102,5	99,0	101,8
31.12.2002	103,8	106,3	101,9	105,2
01.01.2004	104,4	106,3	101,9	105,7
01.01.2005	104,6	106,5	101,9	105,9
01.01.2006	104,6	107,7	102,1	106,7
01.01.2007	107,0	109,1	102,1	108,6
01.01.2008	112,2	109,4	105,0	110,6
01.01.2009	112,3	109,4	103,3	110,5



Tab. 30: 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	100,0	100,0	100,0	100,0
31.12.2001	96,4	95,5	97,8	95,8
31.12.2002	100,5	101,5	107,6	101,5
01.01.2004	100,7	101,5	107,6	101,7
01.01.2005	101,4	101,5	107,6	102,0
01.01.2006	106,3	101,8	113,4	106,1
01.01.2007	106,3	104,3	94,5	105,4
01.01.2008	106,9	104,3	94,5	105,6
01.01.2009	107,0	104,3	94,5	105,7

Tab. 31: 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	100,0	100,0	100,0	100,0
31.12.2001	99,5	102,0	102,7	100,7
31.12.2002	104,1	107,1	105,9	105,4
01.01.2004	107,6	111,1	108,7	109,1
01.01.2005	112,4	113,8	111,5	113,0
01.01.2006	112,4	114,0	111,5	113,1
01.01.2007	118,2	120,1	118,2	119,1
01.01.2008	118,2	120,7	118,2	119,3
01.01.2009	118,1	120,7	118,2	119,2

Tab. 32: 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	100,0	100,0	100,0	100,0
31.12.2001	105,6	100,6	109,0	103,0
31.12.2002	105,8	100,6	110,7	103,4
01.01.2004	110,5	105,4	117,3	108,2
01.01.2005	110,6	105,4	118,9	108,5
01.01.2006	110,5	105,4	118,9	108,6
01.01.2007	110,5	106,1	121,1	109,1
01.01.2008	110,5	106,3	121,1	109,0
01.01.2009	110,5	106,3	121,1	109,0



Tab. 33: 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	100,0	100,0	100,0	100,0
31.12.2001	99,7	101,5	95,0	100,5
31.12.2002	99,6	101,5	86,6	99,2
01.01.2004	100,7	105,1	91,3	101,9
01.01.2005	104,0	105,1	91,3	103,3
01.01.2006	104,0	103,6	90,3	102,2
01.01.2007	104,2	102,8	90,3	102,3
01.01.2008	104,4	102,7	89,6	102,1
01.01.2009	105,8	102,6	89,1	102,4

Tab. 34: 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	100,0	100,0	100,0	100,0
31.12.2001	100,0	100,3	93,9	98,8
31.12.2002	100,0	100,3	93,9	98,8
01.01.2004	100,0	100,9	93,9	99,1
01.01.2005	100,7	101,4	95,7	99,7
01.01.2006	101,1	101,2	95,7	99,7
01.01.2007	101,1	101,4	99,3	100,0
01.01.2008	102,0	103,6	103,1	101,6
01.01.2009	101,6	103,8	103,1	101,8

Tab. 35: 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	100,0	100,0	100,0	100,0
31.12.2001	117,1	108,3	112,3	111,1
31.12.2002	119,2	108,5	112,3	112,3
01.01.2004	126,6	113,9	120,3	118,4
01.01.2005	126,5	114,5	120,9	119,2
01.01.2006	126,2	114,5	120,9	119,1
01.01.2007	126,2	114,5	120,9	119,1
01.01.2008	125,9	114,5	120,9	119,1
01.01.2009	126,3	114,4	120,9	119,2



**Tab. 36: 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	01.01. 2007	01.01. 2008	01.01. 2009
Ahlen	104	103	103	92	101	100	100	101	113	113	113	113	113	121	121
Beckum	85	85	85	89	101	96	100	96	96	107	108	108	109	117	117
Beelen	78	80	80	80	85	89	100	100	107	107	100	100	96	96	107
Drensteinfurt	88	93	94	94	102	95	100	97	98	103	106	106	106	112	116
Ennigerloh	94	93	102	98	105	97	100	99	99	101	104	104	104	108	117
Everswinkel	87	87	84	89	99	100	100	97	97	97	94	99	99	106	107
Oelde	90	91	91	89	100	99	100	99	99	97	101	101	104	108	109
Ostbevern	89	98	98	94	94	98	100	96	96	96	96	96	100	102	105
Sassenberg	77	87	84	81	94	97	100	99	101	104	101	101	101	106	107
Sendenhorst	86	92	93	95	101	101	100	96	96	99	98	98	98	101	112
Telgte	75	88	95	96	97	100	100	98	101	101	96	96	97	96	99
Wadersloh	81	84	88	90	97	99	100	96	98	101	102	102	101	106	109
Warendorf	88	90	94	95	101	99	100	100	105	105	104	104	105	108	119
Gesamtkreis	87	91	92	92	99	98	100	98	100	102	102	102	103	107	112

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
- Lage
- Bodenwertanteil
- Ausstattung

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 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen

Tab.37: Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (Verkaufsjahr 2008)

Teilmarkt	Liegenschaftszinssatz %	Kennzahlen					
		Anzahl der Fälle	Wohnfläche (WF) m ²	Kaufpreis €/m ² WF	Miete €/m ²	Baujahr	Restnutzungsdauer RND
Erstverkauf (Neubau)	3,3	21	85	1.735	5,7	neu	79
Standardabweichung	0,5		21	271	0,5		1
Bandbreite	2,7 - 4,3		50 - 118	1.194 - 2.302	5,0 - 6,7		77 - 80
Wiederverkauf - unvermietet - (Mittelwert)	4,1	98	77	982	4,7	1976	50
Standardabweichung	1,3		20	305	0,7	19	14
Bandbreite	1,7 - 8,3		33 - 155	287 - 1.750	3,3 - 7,0	1917 - 2005	25 - 77
Wiederverkauf - vermietet - (Mittelwert)	4,5	44	75	1.071	5,0	1987	60
Standardabweichung	1,3		18	298	0,6	14	11
Bandbreite	2,0 - 7,8		45 - 107	454 - 1.772	3,8 - 6,0	1930 - 2005	33 - 77
Gesamtzahl der Fälle (Mittelwert)	4,1	163	77	1.103	4,9	1983	57
Standardabweichung	1,3		19	386	0,7	19	16
Bandbreite	1,7 - 8,3		33 - 155	287 - 2.302	3,3 - 7,0	1917 - 2009	25 - 80

Tab. 38: Indexreihe des Liegenschaftszinssatzes der Eigentumswohnungen (Neubau)

Erstverkauf (Neubau)	Jahrgang			
	2005	2006	2007	2008
Liegenschaftszinssatz	3,7	3,4	3,4	3,3
Standardabweichung	0,8	0,4	0,4	0,5

Tab. 39: Indexreihe des Liegenschaftszinssatzes der Eigentumswohnungen (Wiederverkauf -unvermietet-)

Wiederverkauf (unvermietet)	Jahrgang			
	2005	2006	2007	2008
Liegenschaftszinssatz	4,1	4,0	4,1	4,1
Standardabweichung	1,1	1,0	1,0	1,3



Tab. 40: Indexreihe des Liegenschaftszinssatzes der Eigentumswohnungen (Wiederverkauf -vermietet-)

Wiederverkauf (vermietet)	Jahrgang			
	2005	2006	2007	2008
Liegenschaftszinssatz	4,3	4,0	4,5	4,5
Standardabweichung	1,1	1,2	1,0	1,3

Es lagen insgesamt 163 geeignete Kauffälle (Erstverkauf und Wiederverkauf) aus dem Jahr 2008 zur Auswertung vor. Berücksichtigt wurden nur Kauffälle mit einer Restnutzungsdauer von mehr als 25 Jahren.

Signifikante Veränderungen zwischen 2007 und 2008 haben sich nicht ergeben.

Der Liegenschaftszinssatz

- steigt bei höheren Restnutzungsdauern
- ist bei einer gehobenen Ausstattung niedriger als bei einer einfachen Ausstattung
- ist bei einer höheren Anzahl von Teileigentumen im Gebäude höher als bei einer niedrigeren Anzahl.

Aufgrund des vorliegenden geringen Datenmaterials konnten keine gesicherten signifikanten Aussagen über die Höhe der Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes getroffen werden.

9.2.2 Liegenschaftszinssatz für Einfamilien-, Zweifamilien- und Reihenhäuser

Tab. 41: Liegenschaftszinssatz für Einfamilien-, Zweifamilien- und Reihenhäuser (Verkaufsjahr 2008)

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz %	Kennzahlen					
		Anzahl der Fälle	Wohnfläche (WF) m ²	Kaufpreis €	Kaufpreis pro m ² WF €/m ² WF	Miete €/m ²	Restnutzungsdauer RND
Ein- und Zweifamilienhäuser (Mittelwert)	2,8	52	154	200.600	1.329	4,7	55
Standardabweichung	0,5		28	39.600	289	0,5	16
Bandbreite	1,7 - 3,7		103 - 232	121.000 - 310.000	846 - 2.515	3,7 - 6,0	30 - 90
Reihenhäuser (Mittelwert)	3,3	46	127	165.700	1.311	4,9	64
Standardabweichung	0,6		15	26.500	196	0,4	13
Bandbreite	1,8 - 4,8		96 - 165	110.000 - 232.400	957 - 1.750	4,0 - 5,7	33 - 80



Tab. 42: Indexreihe des Liegenschaftszinssatzes der Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser	Jahrgang			
	2005	2006	2007	2008
Liegenschaftszinssatz	2,7	2,8	2,7	2,8
Standardabweichung	0,7	0,6	0,6	0,5

Tab. 43: Indexreihe des Liegenschaftszinssatzes der Reihenhäuser

Reihenhäuser	Jahrgang			
	2005	2006	2007	2008
Liegenschaftszinssatz	3,4	3,3	3,0	3,3
Standardabweichung	0,7	0,6	0,7	0,6

Der Liegenschaftszinssatz hängt signifikant von

- der Restnutzungsdauer
- dem Kaufpreis pro m² Wohnfläche, d.h. von Lage und Ausstattung ab.

Gegenüber dem mittleren Liegenschaftszinssatz (LZ) steigt der LZ

- bei Ein- und Zweifamilienhäusern um 0,03 % für jedes weitere Jahr Restnutzungsdauer
- bei Reihenhäusern um 0,05% für jedes weitere Jahr Restnutzungsdauer
- bei Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäusern um 0,2%, wenn der Kaufpreis pro m² Wohnfläche um 100 € geringer als der Mittelwert ist.

Entsprechend ist bei geringeren Restnutzungsdauern und höheren Preisen pro m² Wohnfläche der Liegenschaftszins geringer.

Für die Untersuchung standen insgesamt 98 Verkaufsfälle aus dem Jahr 2008 zur Verfügung. Kaufpreise für Grundstücke mit Gebäuden mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren wurden nicht berücksichtigt. Wegen z.Zt. noch nicht ausreichender Daten konnte keine unmittelbare Abhängigkeit zwischen dem LZ einerseits und der Ausstattung und Lage andererseits untersucht werden.

Da für Gebäude mit Restnutzungsdauern von weniger als 35 und mehr als 85 Jahren nur wenige Verkäufe vorlagen, können die o.a. Liegenschaftszinssätze nicht ohne Weiteres auf Verkäufe mit solchen Gebäuderestnutzungsdauern übertragen werden. Entsprechendes gilt für Kaufpreise, die mehr als 300 €/m² Wohnfläche vom Mittelwert abweichen.

Weitere Zu- und Abschläge können nach sachverständiger Einschätzung bei erheblichen Abweichungen anderer wertbestimmender Merkmale vom Durchschnitt angezeigt sein.



9.2.3 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser und gewerblich genutzte Gebäude

Tab. 44: Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte und gewerblich genutzte Gebäude

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz %	Kennzahlen				
		Anzahl der Fälle	Wohnfläche (WF) m ²	Kaufpreis (WF) €/m ²	Baujahr	Bodenrichtwert €/m ²
Mehrfamilienhaus	4,6	19	785	655	1948	124
Standardabweichung	1,4		686	151	59	41
Bandbreite	2,5 - 7,0		178 - 2.376	408 - 961	1714 - 1983	45 - 210
gemischt genutzte Gebäude (bis 50 % gewerblich)	4,5 - 6,5	--	--	--	--	--
gewerblich genutzte Gebäude	5,5 - 7,0	--	--	--	--	--

Aufgrund der geringen Anzahl von auswertbaren Fällen konnten bei den Gebäudetypen gemischt genutzte Gebäude und gewerblich genutzte Gebäude keine statistischen Auswertungen erfolgen. Im Kreis Warendorf liegen die Liegenschaftszinssätze für diese Gebäudetypen erfahrungsgemäß in dem oben aufgeführten Rahmen.

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 51 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und 38 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 zugrunde gelegt. Damit ergeben sich folgende wesentliche Modellparameter (weitere Parameter siehe Modellbeschreibung AGVGA NRW).



Tab. 45: Modell zur Ableitung der Sachwertmarktanpassungsfaktoren

Faktor	Ansatz
Normalherstellungskosten	NHK 2000 in €/m ² Bruttogrundfläche nach DIN 277/1987 incl. 19 % 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. Bei höherem Bodenwert ist der Marktanpassungsfaktor größer als bei niedrigem Bodenwert.

Abb. 33: Marktanpassungsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Warendorf

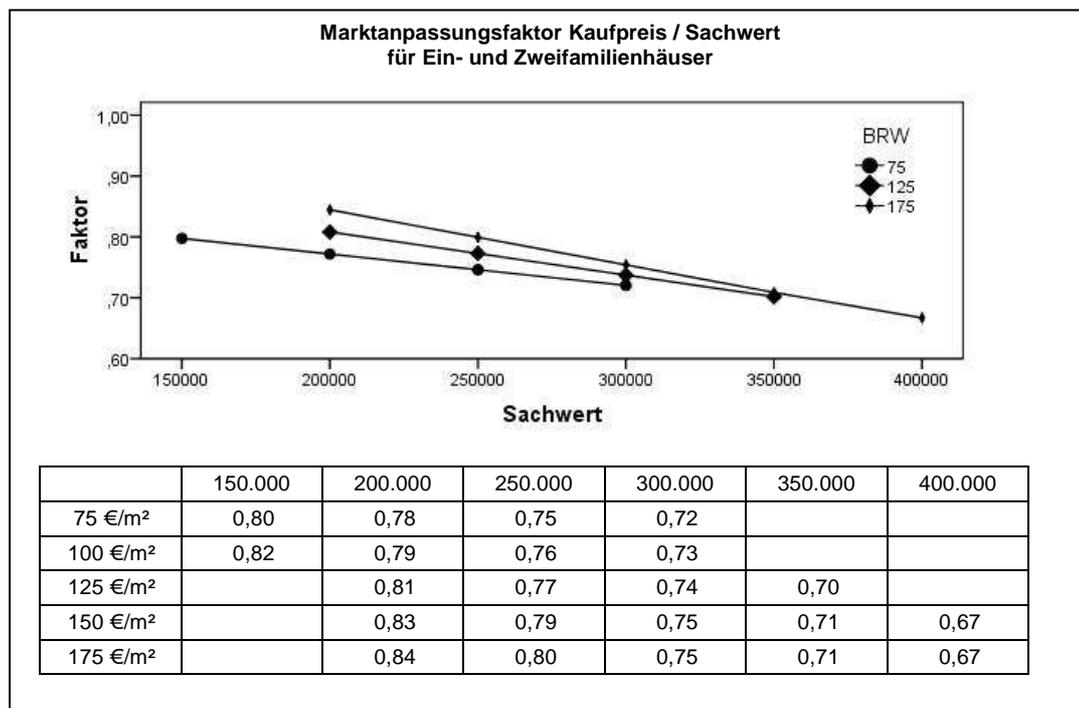
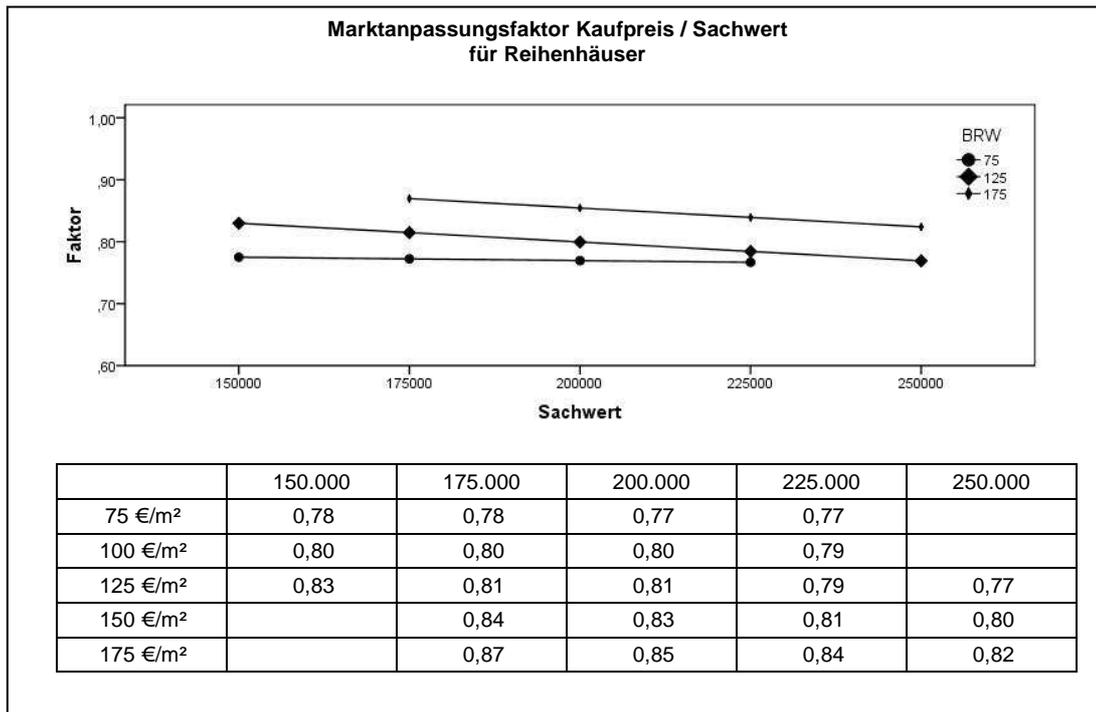




Abb. 34: Marktanpassungsfaktor für Reihenhäuser im Kreis Warendorf



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, wurden 43 tatsächlich gezahlte Kaufpreise für Erbbaugrundstücke, mit Restlaufzeiten von mindestens 55 Jahren, den finanzmathematisch ermittelten Werten gegenübergestellt.

Die Auswertung ergab im Mittel einen Marktanpassungsfaktor von 0,82 mit einer Standardabweichung von +/- 0,28. Dabei ergaben sich keine statistisch gesicherten Unterschiede zwischen kommunalen und privaten Verkäufern der Erbbaugrundstücke.

Als marktüblicher Erbbauzins (siehe Kapitel 5.7) wurde 2,7 % des unbelasteten, beitragsfreien Bodenwerts zugrunde gelegt.

Anmerkung: Aufgrund des mathematischen Zusammenhangs steigt/fällt der Marktanpassungsfaktor um rd. 0,025 %, wenn ein um 0,1 % höherer/niedriger Erbbauzinssatz zugrunde gelegt wird.

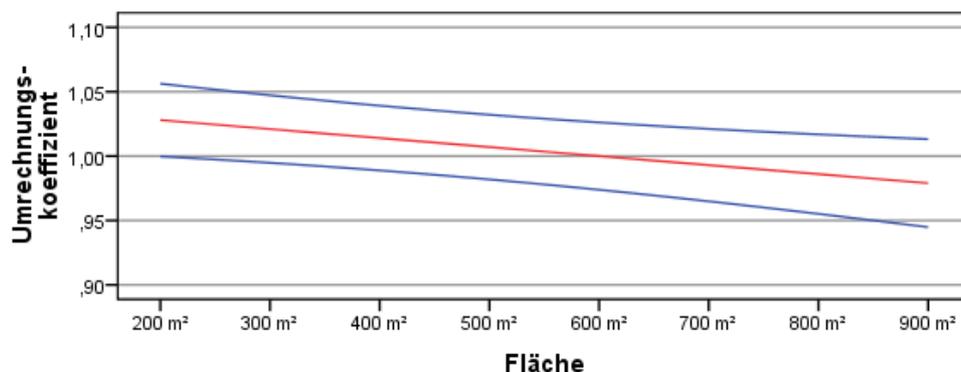
9.4 Umrechnungskoeffizienten

9.4.1 Bei abweichender Größe vom Bodenrichtwertgrundstück

Ausgehend vom Bodenrichtwertgrundstück mit einer Größe von 600 m² kann bei kleineren bzw. größeren Grundstücken ein Zu- bzw. Abschlag auf den Bodenrichtwert vorgenommen werden. Weicht die Fläche um 100 m² vom Richtwertgrundstück ab, so kann ein allerdings statistisch nicht signifikanter Zu- bzw. Abschlag von 0,7 % vorgenommen werden.

Abb. 35: Umrechnungskoeffizient bei Abweichung vom Bodenrichtwertgrundstück

± Standardabweichung des Umrechnungskoeffizienten



9.4.2 Bei unverbauten Randlagen

Die Auswertung der Daten ergab, dass bei einer unverbauten Randlage die Kaufpreise im Durchschnitt um 7 % über dem Bodenrichtwert liegen. Die Spannweite liegt bei 4,5 % bis 11 %.



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.46: 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 : B3.23
Tel. : 02581 / 536207
Fax : 02581 / 536299
e-mail : Gutachterausschuss@kreis-warendorf.de
Internet : <http://www.kreis-warendorf.de/gutachterausschuss>

Darüber hinaus können die Bodenrichtwerte und der Marktbericht kostenfrei unter der Internetadresse <http://www.boris.nrw.de/borisplus> eingesehen werden.



10.4 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender:

Dr. Linder, Bernd-Ulrich

Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Stellvertretender Vorsitzender:

Hinrichs, Jens

Kreisobervermessungsrat

Stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter:

Dr. Drees, Andreas

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
ö.b.v.SV für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Ehrenamtliche Gutachter:

Abshoff, Gerd

Dipl.-Ing., Vermessung
ö.b.v.SV für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Altefrohe, Theo
Averbeck, Theodor

Dipl.-Ing., Architekt
Immobilienmakler

Barton, Hubert

Dipl.-Ing., Architekt

Beyer, Bernd

Dipl.-Ing., Bauingenieur

Ermer, Ulrich

Dipl.-Ing., Bauingenieur

Fritzen, Matthias

Dipl.-Ing., Architekt

Pollmüller, Werner

Dipl.-Ing., Bauingenieur

Schlüter, Hermann

Dipl.-Ing., Bauingenieur

Spitthöver, Rudolf

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
ö.b.v.SV für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Striewski, Thomas

Dipl.-Ing., Stadtplanung

Thiemann, Wilhelm

Dipl.-Ing. agr.

ö.b.v.SV für Landwirtschaft

Ehrenamtliche Gutachter der zuständigen Finanzbehörden:

Bücker, Ferdinand

Oberregierungsrat (Finanzamt Beckum)

Hemesath, Dirk

Steueramtmann (Finanzamt Warendorf)