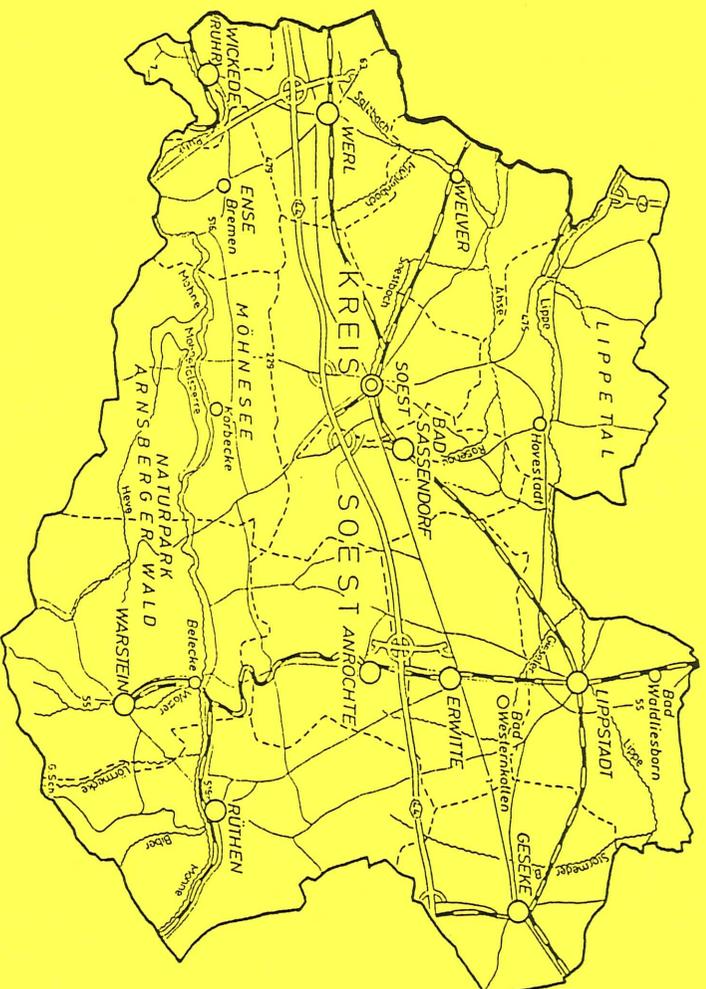


Gutachterausschuß
für Grundstückswerte im
Kreis Soest



Grundstücksmarktbericht
1993

HERAUSGEBER: DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE
IM KREIS SOEST

Geschäftsstelle: Hoher Weg 1-3, 4770 Soest - Kreishaus -
Telefon: 02921/302417 Zim.: 2017

Nachdruck, Vervielfältigungen und Verwertung der Ergebnisse nur mit
Quellenangabe gestattet.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. GUTACHTERAUSSCHUSS, GESCHÄFTSSTELLE.....	3
2. STATISTISCHE ANGABEN ZUM KREIS SOEST.....	5
2.1 Städte und Gemeinden im Kreis Soest.....	5
2.2 Immobilienumsatz im Kreis Soest.....	6
2.3 Vergleich: Einwohner/Umsatz.....	7
2.4 Darstellung der Teilmärkte/Umsatz.....	9
3. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE.....	9
3.1 Durchschnittspreise von Ein-/Zweifamilienhäuser.....	10
3.2 Vergleich: Sachwert - Ertragswert - Verkehrswert.....	11
3.3 Teileigentum.....	13
3.4 Liegenschaftszinssätze.....	14
4. WOHNBAUGRUNDSTÜCKE.....	15
5. GEWERBLICHE BAUGRUNDSTÜCKE.....	16
6. LANDWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKE.....	16
7. ERBBAUGRUNDSTÜCKE/ERBBAUZINS.....	17
8. BODENRICHTWERTE.....	18
Mitglieder des Gutachterausschusses.....	20

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUND- STÜCKSWERTE IM KREIS SOEST

1. Gutachterausschuß, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Der Gutachterausschuß setzt sich derzeit aus 11 ehrenamtlichen Gutachtern sowie einem Vorsitzenden und drei weiteren stellv. Vorsitzenden/Gutachtern zusammen. Vorsitzender ist der Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes des Kreises Soest. Bei den Gutachtern handelt es sich um Personen aus der freien Wirtschaft (Architekten, Immobilienmakler, vereid. Sachverst. der Industrie- und Handelskammern). Außerdem wirken zwei Vertreter der örtlichen Finanzämter bei der Ermittlung der Richtwerte mit. Die Mitglieder werden vom Regierungspräsidenten Arnsberg für die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Die Aufgaben des Ausschusses sind u. a.:

1. Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken;
2. Ermittlung von Bodenrichtwerten.
3. Ermittlung von Bodenpreisindexreihen, Liegenschaftszinssätzen
u.a.

Zur Erledigung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuß einer Geschäftsstelle, die bei der Kreisverwaltung Soest eingerichtet ist.

Im Jahr 1993 wurden 96 Gutachten erstattet sowie von der Geschäftsstelle ca. 2.200 mündliche und 150 schriftliche Richtwertauskünfte erteilt.

Die Bodenrichtwerte wurden am 24. März 1994 fortgeschrieben und lagen vom 11.04.1994 bis zum 10.05.1994 bei den Städten und Gemeinden des Kreises öffentlich zur Einsichtnahme aus. Insgesamt wurden ca. 420 Richtwerte ermittelt (s. 8. Bodenrichtwerte S.18) Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses kann jedermann kostenlos Einsicht in die Richtwertkarten nehmen.

Eine wesentliche Grundlage der Richtwerte und der zu erstellenden Gutachten bildet die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung. Hier werden die notariellen Kaufverträge ausgewertet. Die erfaßten Daten unterliegen dem Datenschutz und sind in vollem Umfang nur dem Gutachterausschuß und den Gerichten zugänglich. Durch diese Auswertungen wird es möglich, den Grundstücksmarkt hinsichtlich der Preisentwicklung transparenter und nachvollziehbarer darzustellen. Seit 1983 wird die Kaufpreissammlung mit Hilfe der Datenverarbeitung geführt. Die nachfolgenden Angaben beginnen daher z. T. mit dem Jahr 1983.

2. S T A T I S T . A N G A B E N Z U M K R E I S S O E S T

2.1 Städte und Gemeinden im Kreis Soest -----

Der Kreis Soest setzt sich aus 14 Städten und Gemeinden zusammen mit insgesamt 288.096 Einwohner (Stand 30.6.1993).

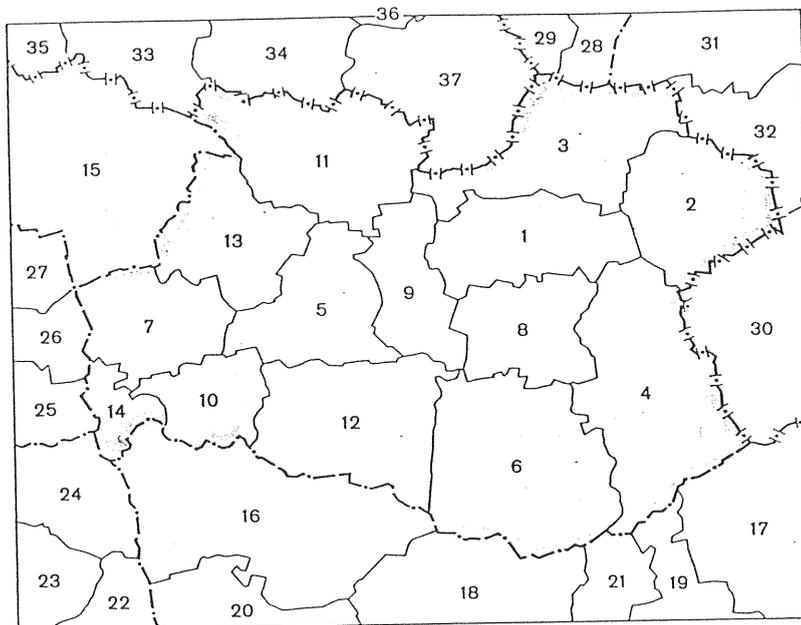
Die Zuständigkeit des Gutachterausschusses im Kreis Soest umfaßt 13 Städte und Gemeinden mit 223.137 Einwohner. Die Stadt Lippstadt als

große kreisangehörige Stadt mit 64.959 Einwohner verfügt über einen eigenen Gutachterausschuß.

Alle Angaben in diesem Grundstücksmarktbericht beziehen sich auf das Gebiet des Kreises ohne die Stadt Lippstadt.

Die Lage der nachfolgend aufgeführten Gemeinden im Kreisgebiet ist aus der Übersichtskarte ersichtlich.

Verwaltungsgliederung



Gemeinde	Einwohner	Gemeinde	Einwohner
1) Stadt Erwitte	14.465 EW	8) Gemeinde Anröchte	9.999 EW
2) Stadt Geseke	18.378 EW	9) Gemeinde Bad Sassendorf	10.512 EW
3) Stadt Lippstadt	64.959 EW	10) Gemeinde Ense	10.458 EW
4) Stadt Rüthen	11.503 EW	11) Gemeinde Lippetal	11.666 EW
5) Stadt Soest	44.404 EW	12) Gemeinde Möhnesee	9.660 EW
6) Stadt Warstein	29.170 EW	13) Gemeinde Welper	11.026 EW
7) Stadt Werl	29.731 EW	14) Gemeinde Wickede	12.159 EW

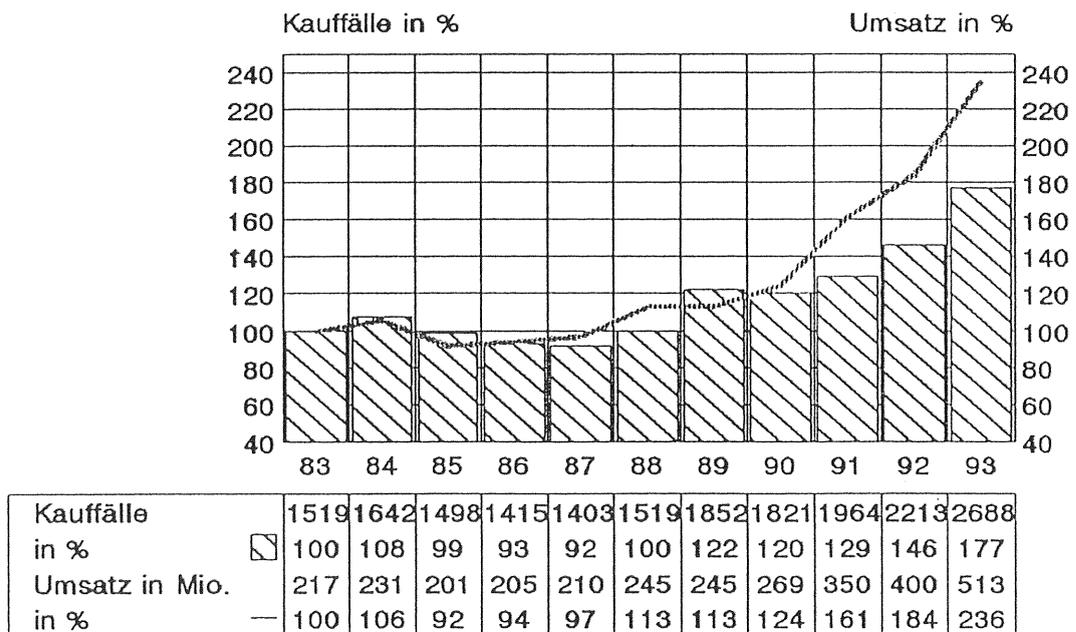
2.2 Immobilienumsatz im Kreis Soest

In der folgenden Graphik ist die Umsatzentwicklung anhand der ausgewerteten Kaufverträge im Kreis Soest (Millionen DM) im Vergleich zur Anzahl der Verträge dargestellt. Während der Umsatz von 1983 bis 1993 um rd. 136 % zunimmt, steigt die Anzahl der Verträge um etwa 77 %.

Die hier zugrunde liegende Menge der Kaufverträge entspricht ca. 80 % der insgesamt eingegangenen Verträge. Aus verschiedenen Gründen sind durchschnittlich 20 % der Verträge für eine Auswertung nicht geeignet und werden ausgesondert.

Im Jahr 1993 gingen insgesamt 3223 Grundstückskaufverträge bei der Geschäftsstelle ein; davon wurden 2688 Verträge ausgewertet und 535 ausgesondert.

% - Entwicklung Kauffälle/Umsatz Gesamt

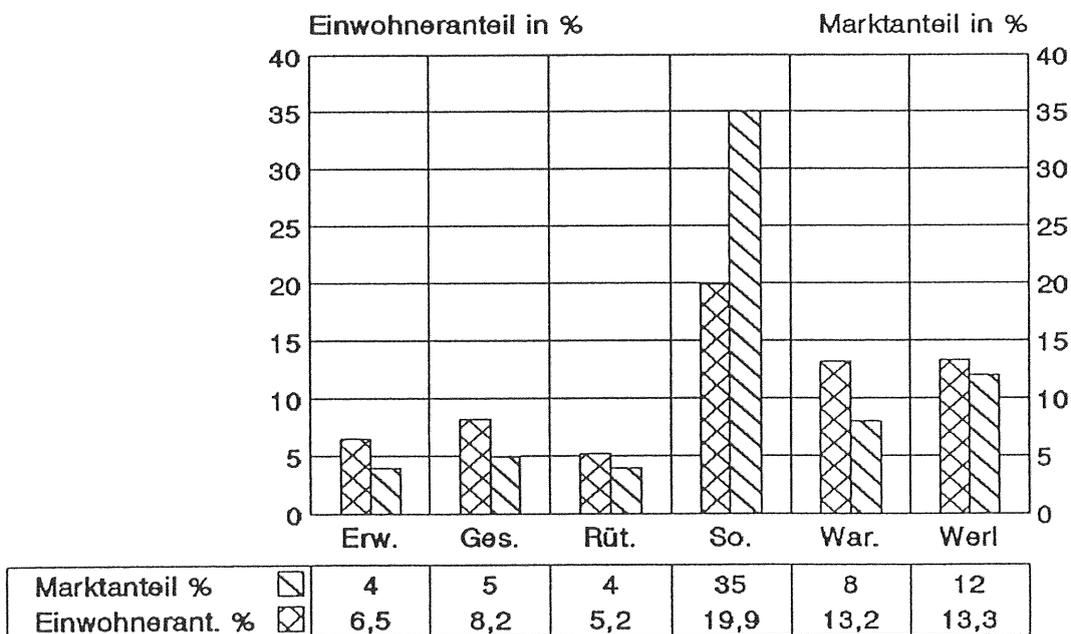


Kreis Soest - Gutachterausschuß -

2.3 Vergleich: Einwohner / Umsatz

Gemeinden	Einwohneranteil von 223.137 EW	Umsatz/DM	Marktanteil
Stadt Erwitte	6,5 %	22 Mio	4 %
Stadt Geseke	8,2 %	28 Mio	5 %
Stadt Rüthen	5,2 %	19 Mio	4 %
Stadt Soest	19,9 %	182 Mio	35 %
Stadt Warstein	13,2 %	43 Mio	8 %
Stadt Werl	13,3 %	59 Mio	12 %

Vergleich Einwohner-/Umsatzanteil Städte 1993

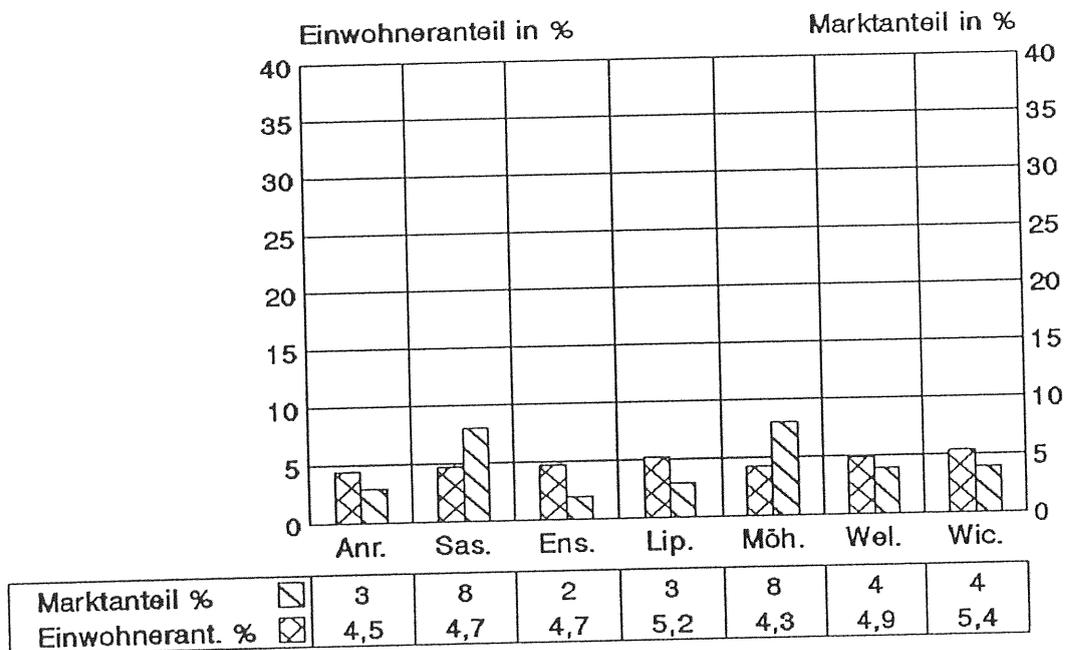


Kreis Soest - Gutachterausschuß -

Aus der Darstellung ist zu erkennen, daß die Stadt Soest einen deutlich höheren Anteil am Grundstücksmarkt hat, als dies der Einwohneranzahl entspricht. Bei den kleineren Gemeinden sind Bad Sassendorf und Möhnesee mit dem höheren Marktanteil zu nennen.

Gemeinde Anröchte	4,5 %	15 Mio	3 %
Gemeinde Bad Sassendorf	4,7 %	40 Mio	8 %
Gemeinde Ense	4,7 %	11 Mio	2 %
Gemeinde Lippetal	5,2 %	14 Mio	3 %
Gemeinde Möhnesee	4,3 %	40 Mio	8 %
Gemeinde Welver	4,9 %	22 Mio	4 %
Gemeinde Wickede	5,4 %	18 Mio	4 %

Vergleich Einwohner-/Umsatzanteil Gemeinden 1993



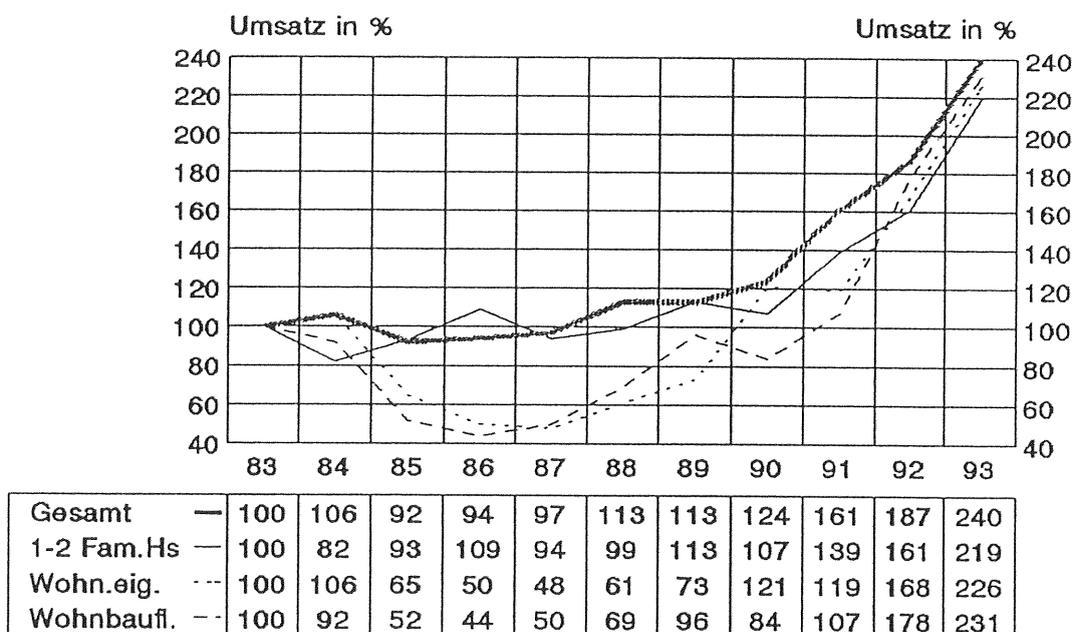
Kreis Soest - Gutachterausschuß -

2.4 Darstellung der Teilmärkte/Umsatzentwicklung

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Kreis Soest in der Zeit von 1983 bis 1992 wird nachvollziehbarer, wenn eine Unterteilung in sog. Teilmärkte vorgenommen wird.

Der nachfolgende Vergleich der verschiedenen Teilmärkte hinsichtlich der Umsatzentwicklung zeigt, daß der Umsatzrückgang in den Jahren von 1985 bis 1988 erheblich durch die Teilmärkte "Wohnbauflächen" und "Eigentumswohnungen" beeinflusst war.

Vergleich Umsatzentwicklung Teilmärkte



3. B E B A U T E G R U N D S T Ü C K E

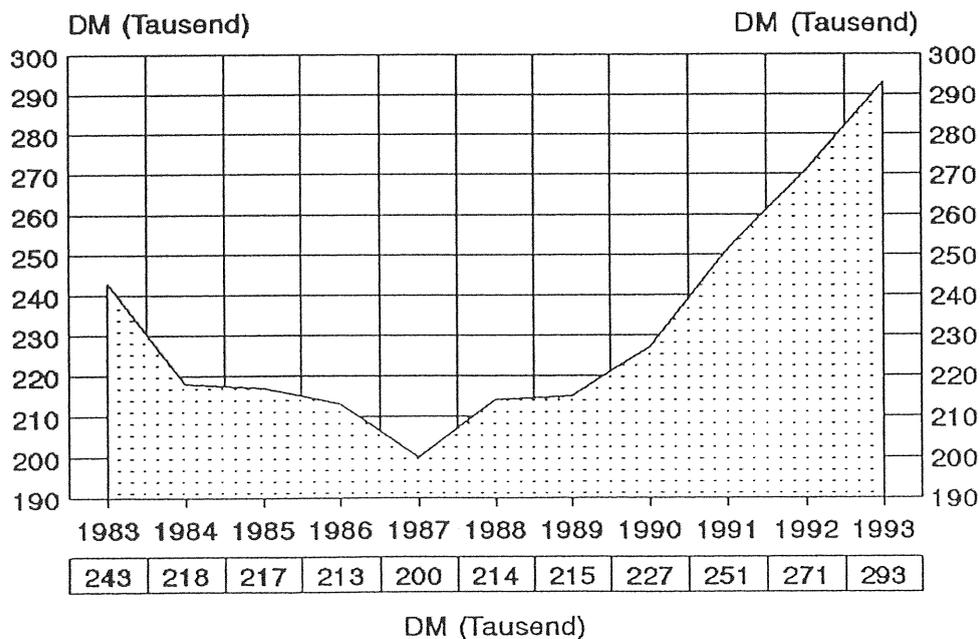
3.1 Durchschnittspreise von Ein-/Zweifamilienhäuser

Der Markt bei den Ein- und Zweifamilienhäuser war in der Zeit von 1983 bis 1993 einschließlich von erheblichen Wertveränderungen geprägt. Einen Einblick vermittelt hier die nachfolgende Darstellung der jährlich aus den Kaufverträgen ermittelten Durchschnittspreise,

die von 1983 mit rd. 243.000 DM auf 210.000 DM in den Jahren 1986 bis 1988 zurückgingen. Im Jahr 1993 beträgt dieser Durchschnittspreis 293.000,- DM, 1992 = 271.000,- DM. Der Auswertung für 1993 liegen 165 Kaufverträge zugrunde. Bei den Wertangaben handelt es sich um statistische Werte, die aufgrund der unterschiedlichen Lage auf dem Grundstücksmarkt in den einzelnen Gemeinden besonders gewertet werden müssen.

So liegt der Mittelwert für die Stadt Soest im Jahr 1993 bei 320.000,-DM, in Werl bei 297.000,- DM, während im Bereich der Stadt Warstein ein durchschnittlicher Wert von 228.000,-DM festzustellen ist. In den übrigen Gemeinden ist die Anzahl der Verkäufe zu gering, um einen gesicherten Mittelwert nennen zu können. Die durchschnittliche Wertsteigerung der Einfamilienhäuser im Kreis Soest beträgt 1993 im Vergleich zu 1992 etwa 8 %

Durchschnittswerte Einfamilien- und Zweifamilienhäuser



Kreis Soest - Gutachterausschuß -

3.2 Vergleich: Sachwert - Ertragswert - Verkehrswert

Im Rahmen der Gutachtenerstellung dient vielfach der Sachwert und der Ertragswert als Grundlage der Verkehrswertermittlung. Dabei ist von besonderem Interesse, welche Abhängigkeiten und Wertrelationen zwischen den Sach- und Ertragswerten und den Verkehrswerten bestehen. Aus diesem Grund wurden für die Verkaufsfälle von bebauten Grundstücken - sofern sie für eine Auswertung geeignet waren - in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Wertermittlungen mit dem Ziel durchgeführt, je nach Art und Nutzung des Gebäudes anhand des aus dem Vertrag ersichtlichen Verkehrswertes marktgerechte Abschläge oder Zuschläge vom jeweils festgestellten Sach- bzw. Ertragswert nachzuweisen.

Daraus resultierend ist festzustellen, daß der Sachwert in der Mehrzahl der Verkäufe höher liegt als der Kaufpreis. Die Abschläge betragen zwischen 10% und 30 % bei Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Verkehrswert von deutlich mehr als 200.000,- DM. Die Höhe des Abschlages hängt u. a. von der Lage und Größe des Objekts ab. So ist der Abschlag im städt. Lage niedriger als in kleinen Gemeinden bzw. in den Ortsteilen; der Abschlag wächst jedoch mit der Größe des Objekts.

Bei bebauten Grundstücken mit einem Verkehrswert bis zu 200.000,-DM entspricht dieser vielfach dem Sachwert.

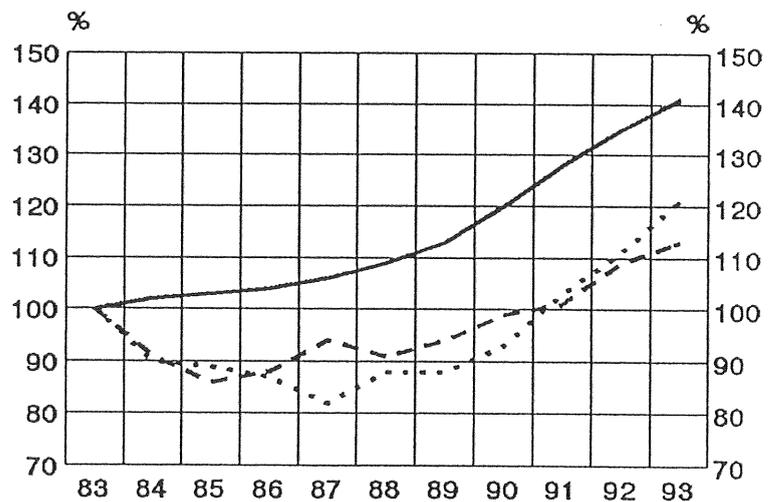
Der Ertragswert erweist sich bei den durchgeführten Auswertungen von Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Kaufpreis deutlich über 200.000,- DM oft als der geeignetere Maßstab für den Verkehrswert, da hier die Abweichung vom Verkehrswert mit durchschnittlich 0 % bis + 10% erheblich niedriger ist und damit eine bessere Wertabgrenzung möglich wird.

Für die Auswertung von Verkaufsfällen von Mehrfamilienhäuser standen in den Jahren von 1990 bis 1993 lediglich 33 Kaufpreise zur Verfügung. Auch hier ist der Sachwert als Verkehrswert nicht zu erzielen; die Abschläge vom Sachwert betragen im Mittel 35 %.

Der Ertragswert entspricht weitgehend dem Verkehrswert. Als Maßstab ist auch die Jahresrohmiete geeignet; im Mittel errechnet sich der Verkehrswert aus der 15-fachen Jahresrohmiete (Streuung vom 10- bis 16-fachen).

Preisentwicklung im Kreis Soest der Teilmärkte Ein-/Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen (Neubau) im Vergleich zur Baukostenentwicklung (Bundesindex):

Preisentwicklung



Baukostenindex	100	102	103	104	106	109	113	120	128	135	141
1 u.-2-Fam.hs.	100	90	89	87	82	88	88	93	103	111	121
Eigentumswhg.(Neub.)	100	91	86	88	94	91	94	99	101	109	113

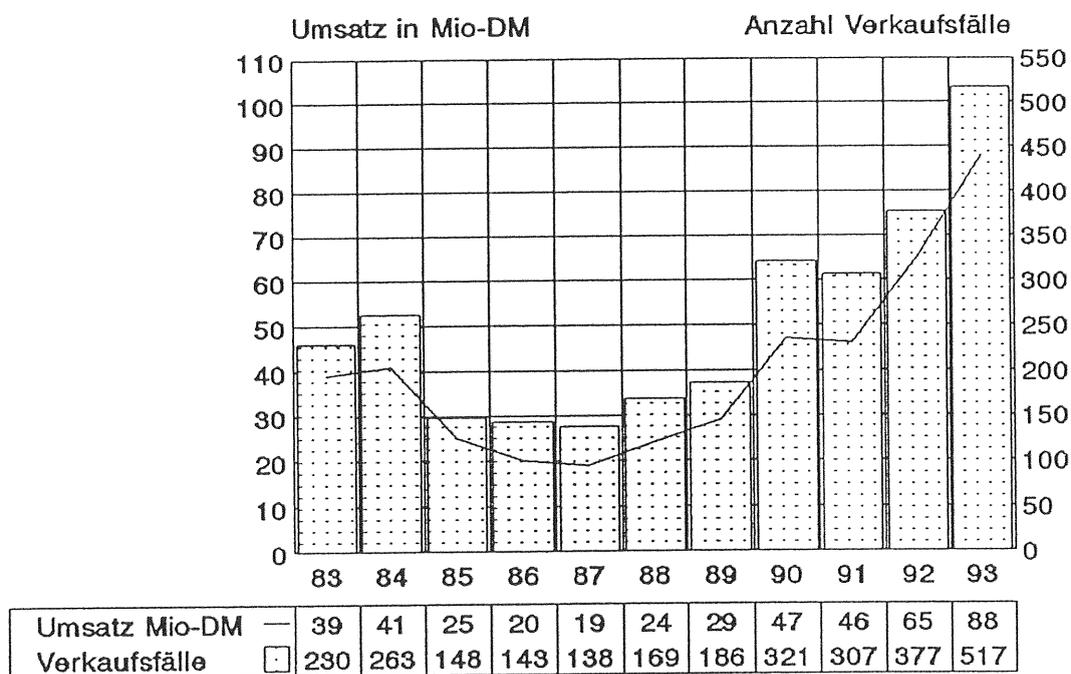
— Baukostenindex ··· 1 u.-2-Fam.hs. - - Eigentumswhg.(Neub.)

Gutachterausschuß Kreis Soest

3.3 Teileigentum

Die Darstellung der Umsatzentwicklung bei den Eigentumswohnungen verdeutlicht, daß sich in den Jahren von 1985 bis 1988 ein gravierender Einschnitt vollzogen hat, indem sich der Umsatz halbierte und gleichzeitig auch die Preise erheblich sanken. Erstmals in 1990 wird der bereits im Jahr 1983 erzielte Umsatz wieder erreicht. Im Vergleich zwischen den Jahren 1992 und 1993 sind erhebliche Zuwächse festzustellen, sowohl im Umsatz (+ 35 %) als auch in der Anzahl der Verkaufsfälle (+ 37 %).

Entwicklung Eigentumswohnungen



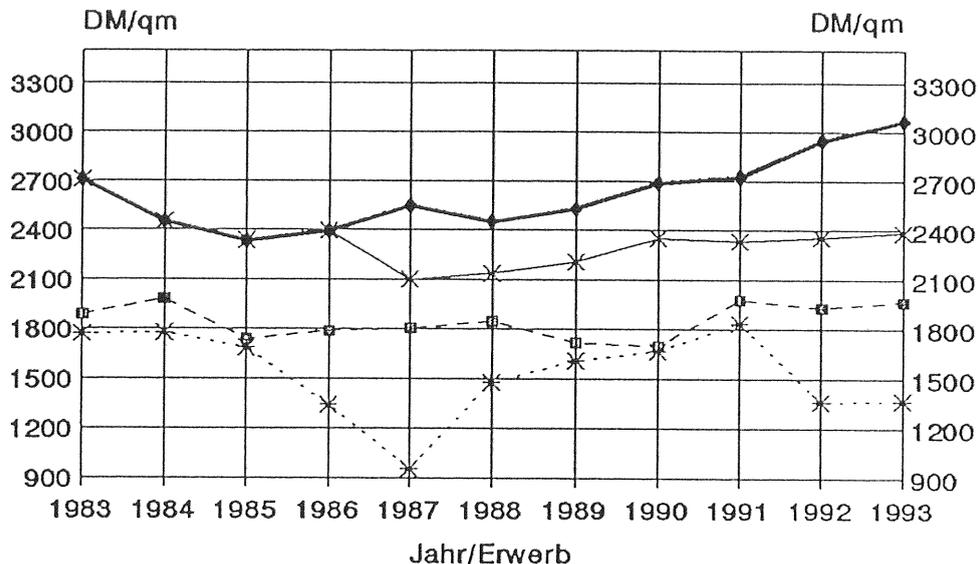
Kreis Soest - Gutachterausschuß -

Die Durchschnittspreise je qm Wohnfläche (siehe Darstellung S.14) haben erst im Jahr 1991 wieder das Niveau von 1983 erreicht. Der Preis stieg in 1993 durchschnittlich um 4 %.

Die allgemeine Baukostensteigerung im Bundesdurchschnitt betrug nach dem Baukostenindex des Statist. Bundesamtes Wiesbaden 3,7 %.

Bei der Auswertung wurde unterschieden zwischen Neubauwohnungen, Zweitbezugswohnungen (ab 1980) und Wohnungen in Gebäuden, die in den Jahren von 1960 bis 1969, bzw. von 1970 bis 1979 errichtet und vielfach nachträglich in Teileigentum umgewandelt wurden.

Wohnungseigentum Durchschnittspreise/qm-Wohnfläche



* Bj. 1960-69 □ Bj. 1970-79 * Bj. 1980- ◆ Neubau

Kreis Soest - Gutachterausschuß -

3.4 Liegenschaftszinssätze:

Aus den Auswertungen der Verträge über bebaute Grundstücke wurden ebenfalls entsprechend der Nutzung näherungsweise folgende Liegenschaftszinssätze ermittelt. Sie sind für eine Ertragswertberechnung von erheblicher Bedeutung:

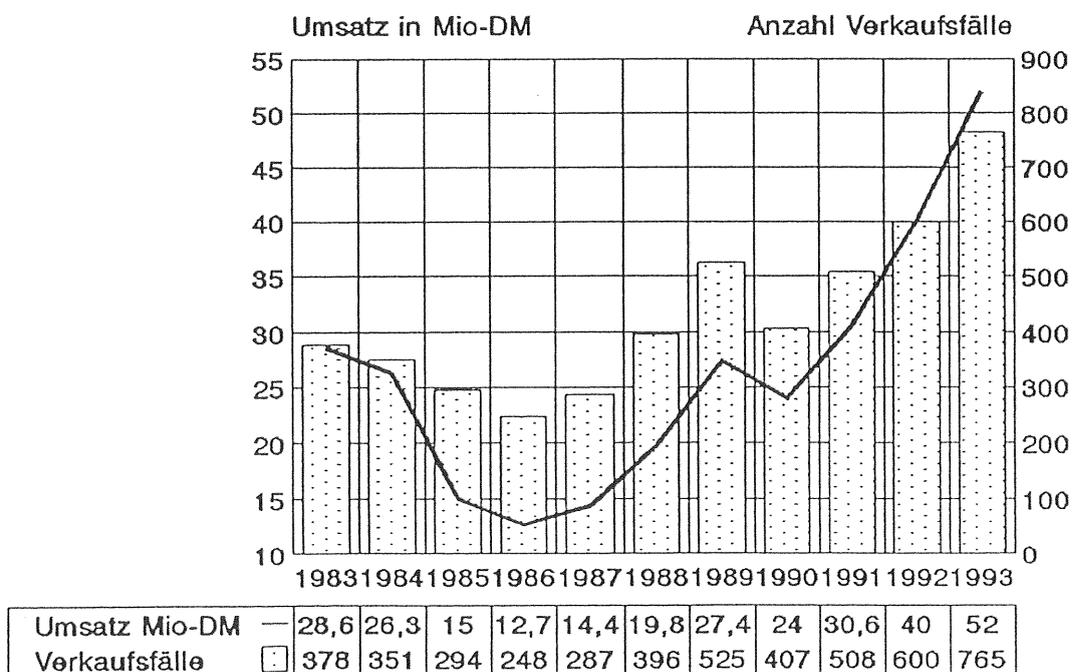
Einfamilienhäuser:	3,5 % (Mittel der Auswertung = 3,5 %)
Zwei/Dreifamilienhäuser:	4,0 % (Mittel der Auswertung = 3,7 %)
Mehrfamilienhäuser:	5,0 % (Mittel der Auswertung = 5,0 %)

4. W O H N B A U G R U N D S T Ü C K E :

Das Preisniveau der Wohnbauflächen ist in den einzelnen Gemeinden des Kreises Soest sehr unterschiedlich und schwankt zwischen 30,- DM je qm in kleinen Ortsteilen und 250,- DM je qm in bevorzugter Stadtlage. Die Entwicklung der letzten Jahre wird durch eine weitgehende Stagnation der Preise von 1984 bis 1989 mit einem Durchschnittswert aller veräußerten, unbebauten Wohnbauflächen von rd. 70,-DM je qm geprägt. In den Jahren 1990 und 1991 ist eine Preissteigerung von insgesamt 12 % zu verzeichnen, auf das Jahr 1990 entfallen 4 %, in 1991 stiegen die Bodenwerte durchschnittlich um 8 %, wobei die unterschiedlichen Entwicklungen in den einzelnen Gemeinden besonders berücksichtigt werden müssen. Die Preissteigerungstendenz aus dem Jahr 1992 mit ca. 4 % setzte sich in 1993 mit einem weiteren Anstieg von 6 % fort.

Vergleich: Umsatz in DM / Anzahl der Kaufverträge, 1983 bis 1993

Wohnbauflächen



Kreis Soest - Gutachterausschuß -

5. G E W E R B L I C H E B A U G R U N D S T Ü C K E

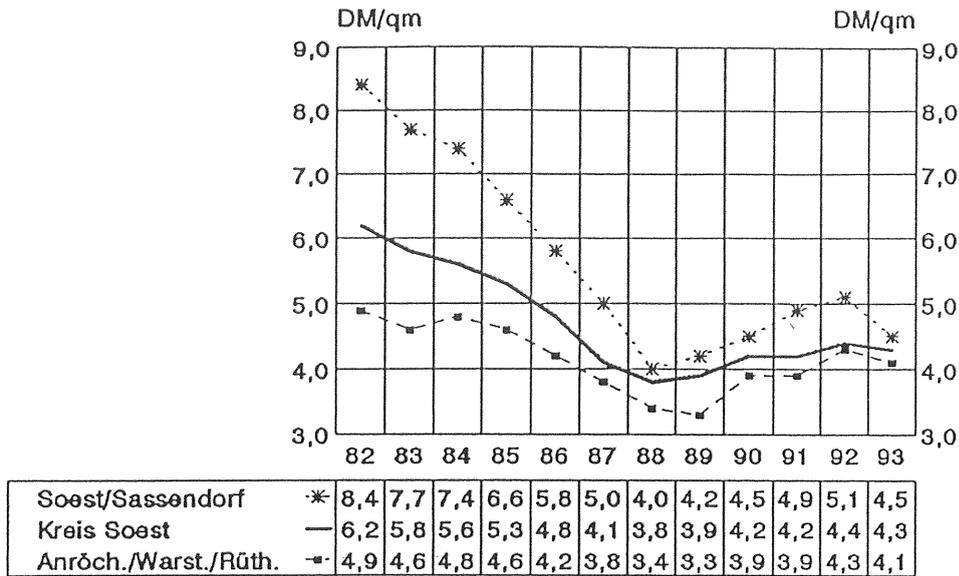
Die Bodenwerte/Richtwerte für Gewerbegrundstücke liegen im Kreis Soest zwischen 10,- DM/qm (erschließungsbeitragspflichtig) und 180,- DM/qm (erschließungsbeitragsfrei). Bei den hohen Bodenwerten wird allerdings der Charakter des Gewerbegebietes mehr durch den Verkauf als durch die Produktion geprägt.

6 . L A N D W I R T S C H A F T L I C H E G R U N D S T Ü C K E

Die Entwicklung der Bodenwerte im landwirtschaftlichen Bereich war ausgehend vom Jahr 1982 (mit hohen Bodenwerten) von einem starken Preisrückgang geprägt. Dieser erreichte seinen Tiefpunkt 1988. Von 1989 bis einschließlich 1992 ist wieder ein Wertzuwachs von etwa 14 % zu verzeichnen, in 1993 fallen die Bodenwerte um rd. 3%.

In der Graphik ist die Entwicklung für das Kreisgebiet dargestellt und im Vergleich dazu die Wertverhältnisse in den Bereichen Soest/Bad Sassendorf mit überdurchschnittlichen Bodenwerten bzw. Anröchte/Rüthen/Warstein mit Bodenwerten, die unter dem Durchschnitt liegen. Auf die Einzeldarstellung aller Städte und Gemeinden wurde verzichtet, da die Menge der jeweils zur Auswertung geeigneten Kaufpreise nicht ausreicht, um für den Zeitraum eines Jahres eine Preisentwicklung nachhaltig zu begründen. Für die Auswertung von Ackergrundstücken stehen durchschnittlich für 13 Kommunen nur 100 bis 150 Kaufpreise pro Jahr zur Verfügung.

Durchschnittliche Bodenwerte - Ackerland -

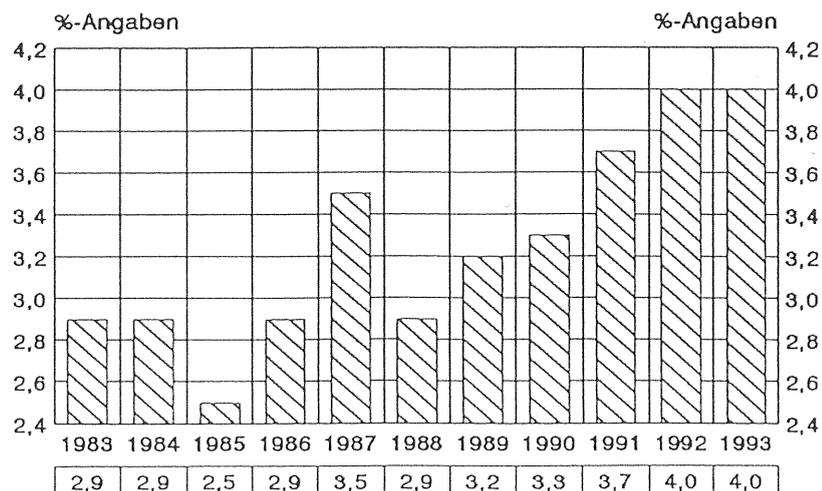


Kreis Soest - Gutachterausschuß -

7. ERBBAUGRUNDSTÜCKE / ERBBAUZINS

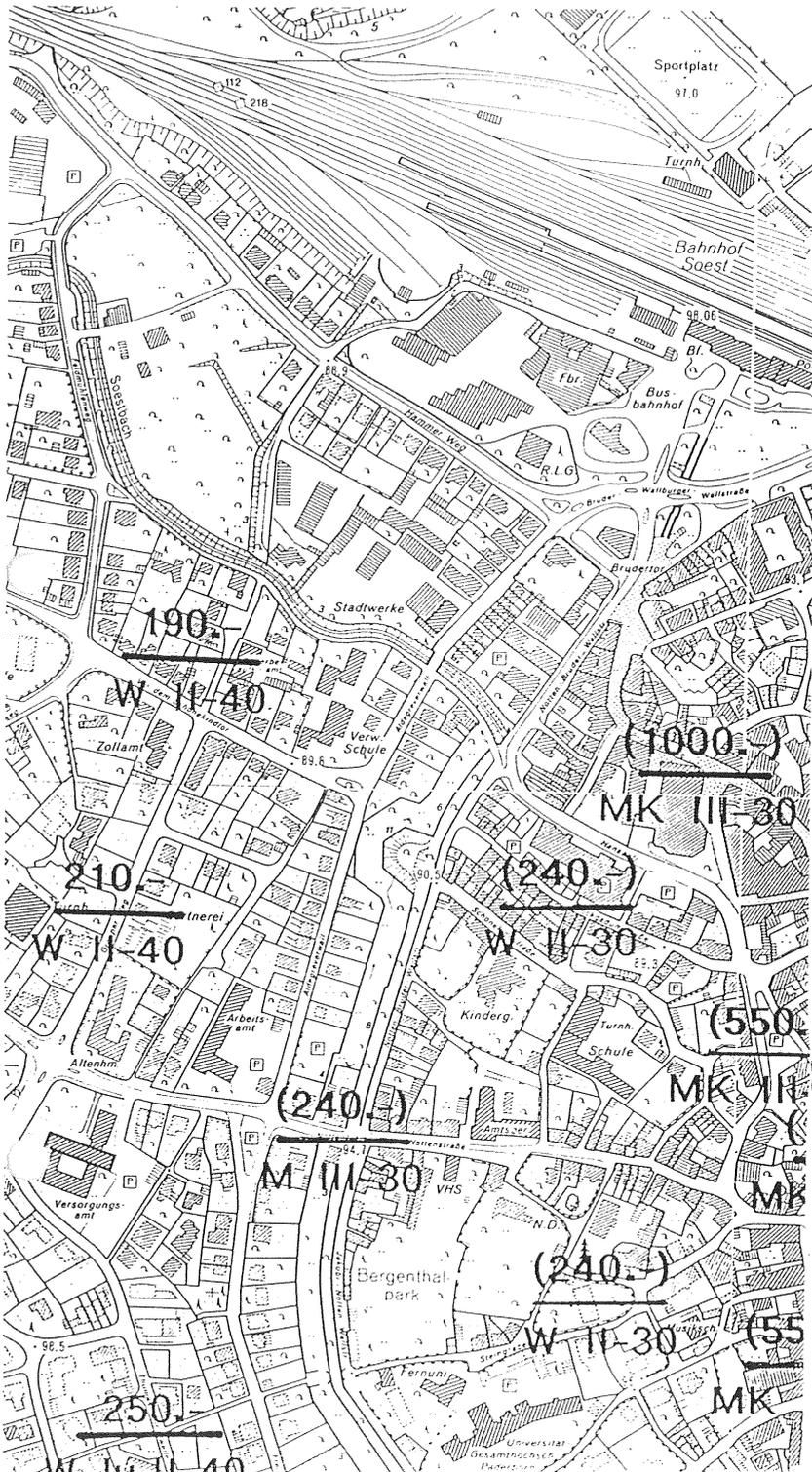
Der in den Erbbaurechtsverträgen ausgewiesene Erbbauzins wird in Relation zu den Richtwerten vergleichbarer Grundstücke gesetzt. Dies ergibt den in nachfolgender Tabelle dargestellten effektiven Erbbauzinssatz, der aufgrund der Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt in den Jahren von 1983 bis 1992 erhebliche Schwankungen aufweist. Im Jahr 1993 liegen keine Erbbaurechtsverträge vor, eine Auswertung war daher nicht möglich.

Effektiver Erbbauzinssatz Wohnbauflächen



Richtwertkarte 1993

Stadt Soest



Der Richtwert

ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

Beispiel: $30,- = \frac{\text{Richtwert in DM/qm}}{\text{Eigenschaften des Richtwertgrundstücks}}$

Die eingeklammerten Richtwerte beziehen sich auf erschließungsbefreite Grundstücke.

Eigenschaften der Richtwertgrundstücke

- W I-II - 40 = Richtwertgrundstück im Wohngebiet mit 1- und 2-geschossiger Bebauung und 40 m Grundstückstiefe
- WR II - 40 = Richtwertgrundstück im reinen Wohngebiet mit 2-geschossiger Bebauung und 40 m Grundstückstiefe
- WA II - 40 = Richtwertgrundstück im allgem. Wohngebiet mit 2-geschossiger Bebauung und 40 m Grundstückstiefe
- MI III - 30 = Richtwertgrundstück im Wohn- und Gewerbegebiet (Mischgebiet) mit 3-geschossiger Bebauung und 30 m Grundstückstiefe
- HK IV - 30 = Richtwertgrundstück im Mischkerngebiet mit 4-geschossiger Bebauung und 30 m Grundstückstiefe
- GE = Richtwertgrundstück im Gewerbegebiet

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Merkmalen wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe) bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

Die Richtwerte sind gemäß § 196 (1) Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253) in Verbindung mit § 7 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte vom 7.3.1990 (GV NW 1990 S. 156) ermittelt und am heutigen Tage beschlossen worden.

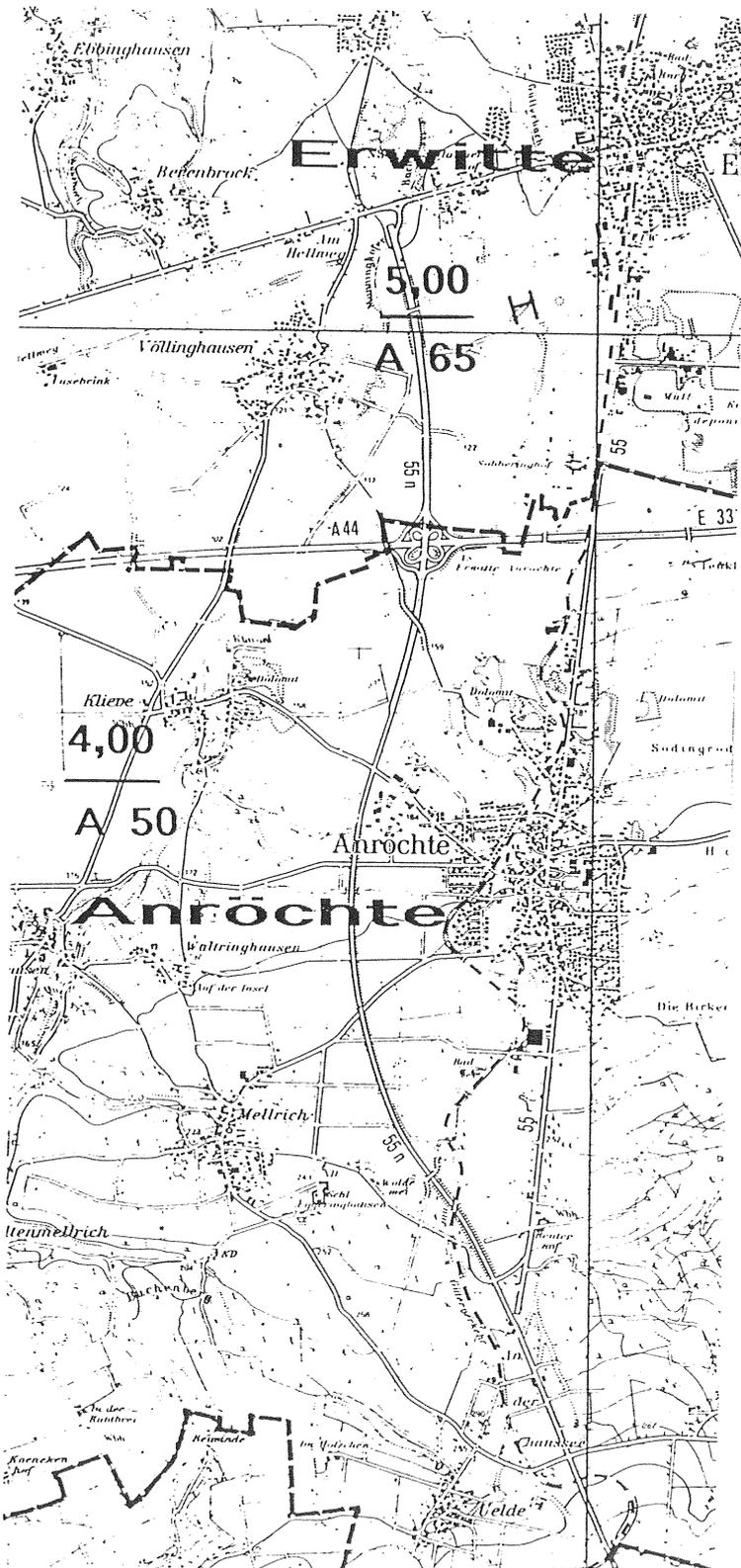
Soest, den 24.03.1994

Der Vorsitzende:

gez: Becker

Der Gutachterausschuß ermittelt jährlich gem. §§ 193 und 196 BauGB Bodenrichtwerte für jedes Gemeindegebiet zum Wertermittlungstichtag 31. Dez. des zurückliegenden Jahres. Grundlage dafür ist die

Kaufpreissammlung. Die Richtwerte werden für erschließungsbeitragspflichtige und erschließungsbeitragsfreie Grundstücke unterschiedlicher Nutzung festgestellt (siehe Kartenausschnitte). Zum Stichtag 31. Dez. 1991 wurden erstmalig auch Richtwerte für Ackerland ermittelt.



Richtwertkarte 1993

für landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland)

Der Richtwert

ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert;
er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Die Richtwerte sind für die Qualität - Ackerland - ermittelt worden und beziehen sich auf Grundstücke, deren maßgebliche wertbestimmende Merkmale für dieses Gebiet typisch sind.

Zeichenerklärung:

Die Richtwerte werden in der Form $\frac{\text{Richtwert in DM/qa}}{\text{durchschnittl. Ackerzahl}}$ angegeben.

Sie beziehen sich auf Ackerland mit regelmäßiger Form in der Größe von mindestens 1 ha in normalen Kulturzustand.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Merkmalen - wie z.B. besondere Lage, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

Die Richtwerte sind gemäß § 196 (1) Baugesetzbuch vom 09.12.1990 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 7 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAVO NW) vom 07.03.1990 (GV NW 1990 S.156) ermittelt und am heutigen Tage beschlossen worden.

Soest, den 24.03.1994

Der Vorsitzende

gez. Becker

