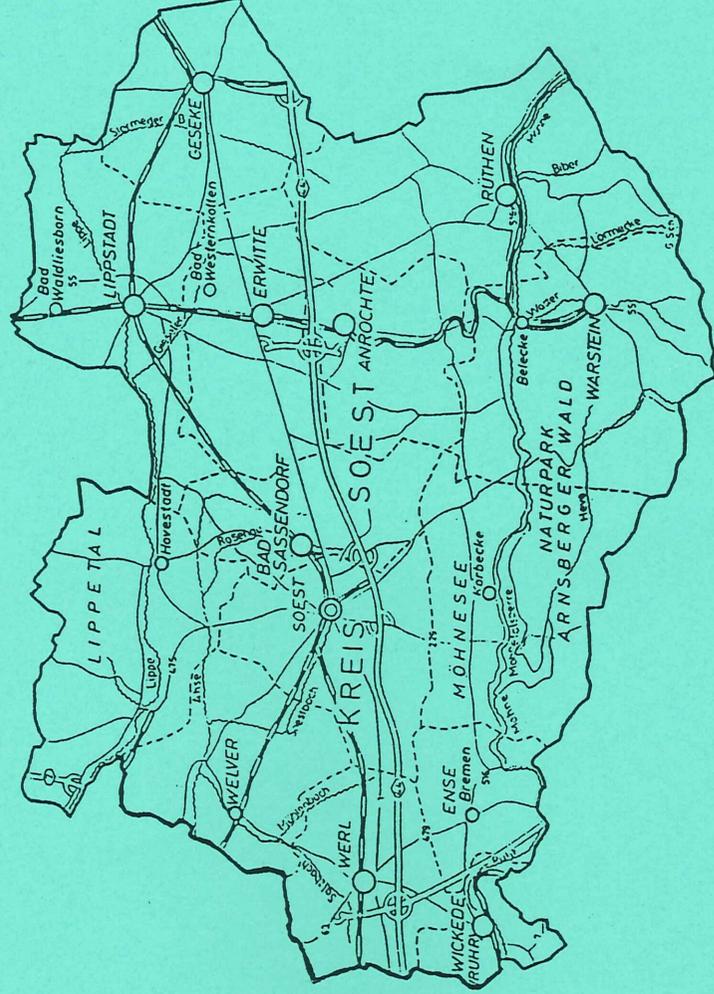


# Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Soest



## Grundstücksmarktbericht 1996

Herausgeber: Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Soest

Geschäftsstelle: Hoher Weg 1 - 3, 59494 Soest - Kreishaus -

Telefon: 02921/302417 Zimmer: 2.017

Auskünfte: Richtwerte 02921/302416 Zimmer: 2.016

Marktbericht 02921/302417 Zimmer: 2.017

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Gutachterausschuß, Geschäftsstelle.....	3
<b>Statistische Angaben zum Kreis Soest.....</b>	<b>4</b>
Städte und Gemeinde im Kreis Soest.....	4
<b>Übersicht über den Grundstücksmarkt.....</b>	<b>5</b>
Durchschnittspreise Ein- und Zweifamilienhäuser.....	5
Baukostenindex.....	6
Eigentumswohnungen.....	7
Wohnbauflächen.....	8
Landwirtschaftliche Grundstücke.....	10
Übersicht über landw. Bodenrichtwerte.....	11
gewerbliche Baugrundstücke.....	12
Erbbaugrundstücke/Erbbauzins.....	12
Bodenrichtwerte.....	12
<b>Für die Wertermittlung erforderliche Daten.....</b>	<b>13</b>
Bodenpreisindexreihe.....	13
Sachwertfaktoren.....	14
Liegenschaftszinssätze.....	15
Rohertragsfaktoren.....	16
Vergleichsfaktoren.....	17
<b>Mitglieder des Gutachterausschusses.....</b>	<b>18</b>

## **Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Soest**

### Gutachterausschuß, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Der Gutachterausschuß setzt sich derzeit aus 12 ehrenamtlichen Gutachtern sowie einem Vorsitzenden und drei weiteren stellv. Vorsitzenden/Gutachtern zusammen.(s.Seite 17). Vorsitzender ist der Abteilungsleiter -Liegenschaftskataster- des Kreises Soest. Bei den Gutachtern handelt es sich um Personen aus der freien Wirtschaft (Architekten, Immobilienmakler, vereid. Sachverständige 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 Bodenindexreihen, Liegenschaftszinsen etc.

Zur Erledigung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuß einer Geschäftsstelle, die bei der Kreisverwaltung Soest, Abt. 5.3 -Liegenschaftskataster- eingerichtet ist.

Im Jahr 1996 erstattete der Gutachterausschuß 122 Wertermittlungen. Die Geschäftsstelle erteilte ca. 2.500 mündliche und 190 schriftliche Richtwertauskünfte.

Die Bodenrichtwerte wurden am 21. April 1997 fortgeschrieben und lagen vom 05.05.1997 bis zum 02.06.1997 bei den Städten und Gemeinden des Kreises öffentlich zur Einsichtnahme aus. Insgesamt wurden ca. 420 Richtwerte ermittelt (s. Bodenrichtwerte S. 12). Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses kann jedermann 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 im 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.

## Statistische Angaben zum Kreis Soest

### Städte und Gemeinden im Kreis Soest

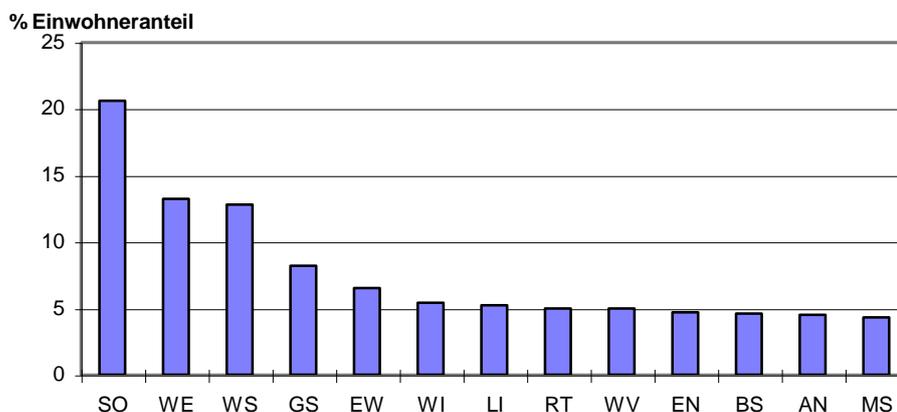
Der Kreis Soest setzt sich aus 14 Städten und Gemeinden mit insgesamt 299.520 Einwohnern (Stand 30.6.1996) zusammen.

Die Zuständigkeit des Gutachterausschusses im Kreis Soest umfaßt 13 Städte und Gemeinden mit 232.876 Einwohnern. Die Stadt Lippstadt als große kreisangehörige Stadt mit 66.644 Einwohnern verfügt über einen eigenen Gutachterausschuß. **Alle Angaben in diesem Grundstücksmarkt beziehen sich auf das Gebiet des Kreises ohne die Stadt Lippstadt.**

Gemeinde	Einwohner	Gemeinde	Einwohner
Stadt Erwitte	15.086	Gemeinde Anröchte	10.482
Stadt Geseke	19.063	Gemeinde Bad Sassendorf	10.741
Stadt Lippstadt	66.644	Gemeinde Ense	10.969
Stadt Rüthen	11.699	Gemeinde Lippetal	12.086
Stadt Soest	48.038	Gemeinde Möhneseesee	10.121
Stadt Warstein	29.481	Gemeinde Welper	11.680
Stadt Werl	30.774	Gemeinde Wickede	12.556

Auf den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses des Kreises Soest bezogen, ergeben sich hieraus folgende prozentuale Anteile: (232.876 =100 %)

Gemeinde		% Einwohner	Gemeinde		% Einwohner
Stadt Erwitte	EW	6,5	Gemeinde Anröchte	AN	4,5
Stadt Geseke	GS	8,2	Gemeinde Bad Sassendorf	BS	4,6
Stadt Rüthen	RT	5,0	Gemeinde Ense	EN	4,7
Stadt Soest	SO	20,6	Gemeinde Lippetal	LI	5,2
Stadt Warstein	WS	12,8	Gemeinde Möhneseesee	MS	4,3
Stadt Werl	WE	13,2	Gemeinde Welper	WV	5,0
			Gemeinde Wickede	WI	5,4



## Übersicht über den Grundstücksmarkt

### Ein- und Zweifamilienhäuser

#### Durchschnittspreise von Ein-/Zweifamilienhäusern

Einen Einblick in den Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“ gibt die nachfolgende Darstellung der jährlich aus den Kaufverträgen ermittelten Durchschnittspreise. Ausgehend vom Jahr 1983 mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 243.000 DM beträgt dieser im Jahr 1996 309.000 DM, (1995 = 307.000 DM).

Der Auswertung für 1996 liegen 540 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. Die durchschnittliche Wertsteigerung der Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Soest beträgt 1996 im Vergleich zu 1995 etwa 1 %. Die Steigerung im Jahr 1995 betrug 2%.

Der Mittelwert für die Stadt Soest lag im Jahr 1995 bei 306.000,- DM und ist im Jahr 1996 auf 303.000,- DM gefallen, was auf den erneut hohen Anteil an verkauften Reihenhäusern aus Altbeständen der ehemaligen Nato-Wohngebäude und nicht auf einen Preisverfall zurückzuführen ist. Gleiches gilt für die Stadt Werl. Hier fiel der Mittelwert von 312.000,- DM in 1995 auf 293.000,- DM in 1996.

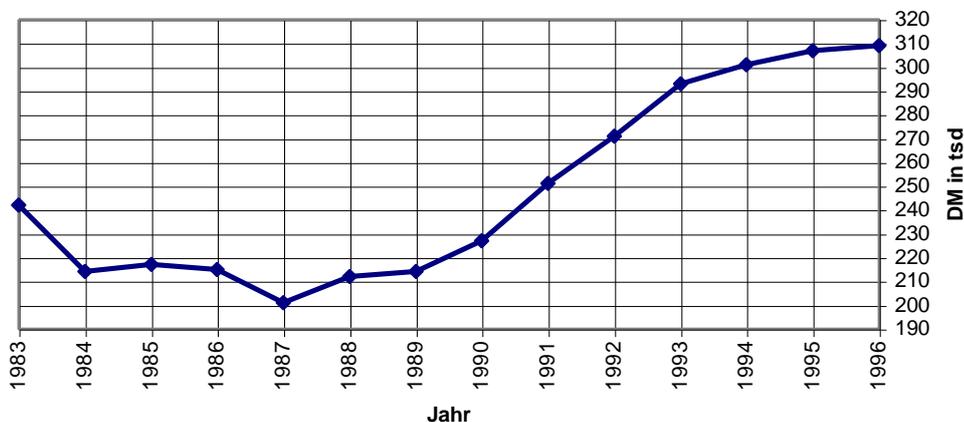
In der Stadt Warstein stieg der durchschnittliche Wert von 242.000,- DM (1995) auf 268.000,- DM (1996) und in der Stadt Geseke von 291.000,- DM (1995) auf 320.000,- DM (1996).

In den übrigen Gemeinden ist die Anzahl der Verkäufe zu gering, um einen gesicherten Mittelwert nennen zu können.

Anzahl der registrierten und ausgewerteten Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern:

Stadt Soest	151	Stadt Erwitte	27
Stadt Werl	88	Stadt Rüthen	26
Stadt Geseke	52	Gemeinde Möhnesee	20
Stadt Warstein	44	Gemeinde Bad Sassend.	19
Gemeinde Ense	32	Gemeinde Lippetal	14
Gemeinde Wickede	29	Gemeinde Anröchte	10
Gemeinde Welver	28		

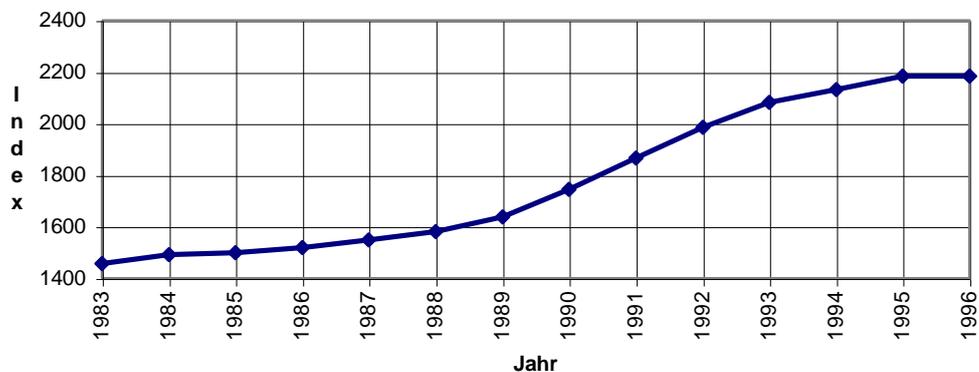
**Durchschnittswerte für Ein- u. Zweifamilienhäuser**



Nachfolgende Graphik zeigt die Entwicklung des Baukostenindex für den Neubau von Wohngebäuden bezogen auf das Basisjahr 1913

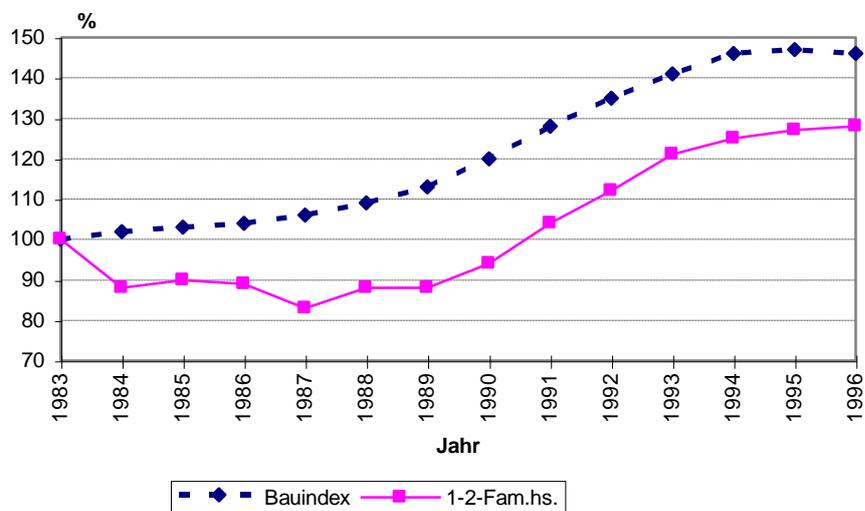
(Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden)

**Baukostenindex**



Jahr	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Index	1456,4	1492,4	1498,7	1519,3	1548,2	1581,1	1638,9	1744,5	1865,6	1985	2083	2132,9	2185,1	2183,3

Vergleich des Teilmarktes Ein-/Zweifamilienhäuser mit der Baukostenentwicklung (Bauindex)

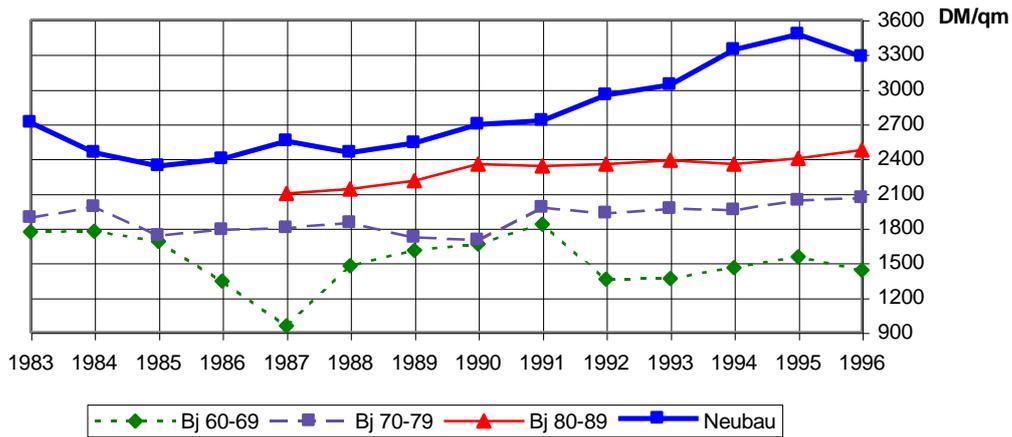


Jahr	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Bauindex	100	102	103	104	106	109	113	120	128	135	141	146	147	146
1-2-Fam.hs.	100	88	90	89	83	88	88	94	104	112	121	125	127	128

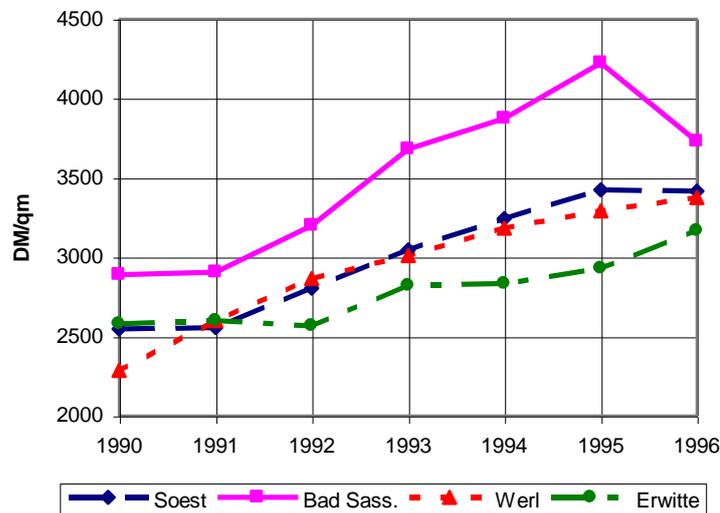
**Eigentumswohnungen**

Bei der Auswertung der Eigentumswohnungen wurde unterschieden zwischen Neubauwohnungen, Zweitbezugwohnungen (ab1980) und Wohnungen in Gebäuden, die in den Jahren von 1960 bis 1969, bzw. von 1970 bis1979 errichtet und nachträglich in Teileigentum umgewandelt wurden.

Die nachfolgende Graphik zeigt die Entwicklung der Durchschnittspreise je qm Wohnfläche für den gesamten Kreis Soest (ohne Stadt Lippstadt)



Preisvergleich von durchschnittlichen qm-Preisen für Neubauwohnungen in den Städten und Gemeinden Soest, Bad Sassendorf, Werl und Erwitte



	Soest	Bad Sass.	Werl	Erwitte
1990	2548 DM/qm	2887 DM/qm	2286 DM/qm	2577 DM/qm
1991	2555 DM/qm	2905 DM/qm	2598 DM/qm	2600 DM/qm
1992	2804 DM/qm	3197 DM/qm	2863 DM/qm	2567 DM/qm
1993	3047 DM/qm	3682 DM/qm	3010 DM/qm	2820 DM/qm
1994	3240 DM/qm	3874 DM/qm	3183 DM/qm	2833 DM/qm
1995	3424 DM/qm	4223 DM/qm	3292 DM/qm	2929 DM/qm
1996	3416 DM/qm	3730 DM/qm	3373 DM/qm	3165 DM/qm

**Wohnbauflächen:**

Das Preisniveau der Wohnbauflächen ist in den einzelnen Gemeinden des Kreises Soest sehr unterschiedlich. Es schwankt zwischen 50,- DM je qm in kleinen Ortsteilen und 400,- DM je qm in bevorzugten Wohnlagen. Die Entwicklung der Bodenwerte wurde durch eine weitgehende Stagnation der Preise in der Zeit von 1984 bis 1989 mit einem Durchschnittswert aller veräußerten, unbebauten Wohnbauflächen von rund 70,- DM je qm geprägt. Von 1990 bis 1996 ist ein Wertzuwachs von insgesamt 44 % festzustellen. Der höchste Preisanstieg vollzog sich im Jahr 1994 mit 11 %. **Im Jahr 1996 stagnierten die Bodenpreise in vielen Städten und Gemeinden des Kreises Soest.** Der statistische Durchschnittspreis im Kreis Soest fiel - ohne Berücksichtigung der hohen Erschließungskosten in den Neubaugebieten - von 104,- DM je qm in 1995 auf 94,- DM je qm in 1996 (s. Graphik Seite 9). Zurückzuführen ist dieser Rückgang auf eine sehr große Anzahl von Verkäufen von preisgünstigem Bauland in mehreren Gemeinden des Kreises. 1996 wurden insgesamt 811 Verträge (1995 581 Verträge) über Wohnbauflächen von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Soest registriert und ausgewertet.

Diese Verträge verteilen sich wie folgt auf die Städte und Gemeinden des Kreises Soest ( ) = 1995:

Stadt Warstein	113 (61)	Gemeinde Lippetal	51 (23)
Gemeinde Ense	103 (37)	Stadt Soest	49 (43)
Gemeinde Welver	84 (78)	Stadt Erwitte	45 (67)
Gemeinde Anröchte	72 (22)	Stadt Rüthen	38 (11)
Stadt Geseke	72 (86)	Gemeinde Wickede	35 (27)
Stadt Werl	70 (69)	Gemeinde Bad Sassend.	22 (21)
Gemeinde Möhnese	57 (36)		

Mit 181,- DM je qm liegt der höchste Durchschnittswert in der Stadt Soest, während in der Gemeinde Anröchte lediglich durchschnittlich 55,- DM je qm festgestellt wurden.

Der Flächenumsatz der ausgewerteten Verträge lag 1996 bei insgesamt 671.290 qm.

Davon entfielen auf die einzelnen Städte und Gemeinden:

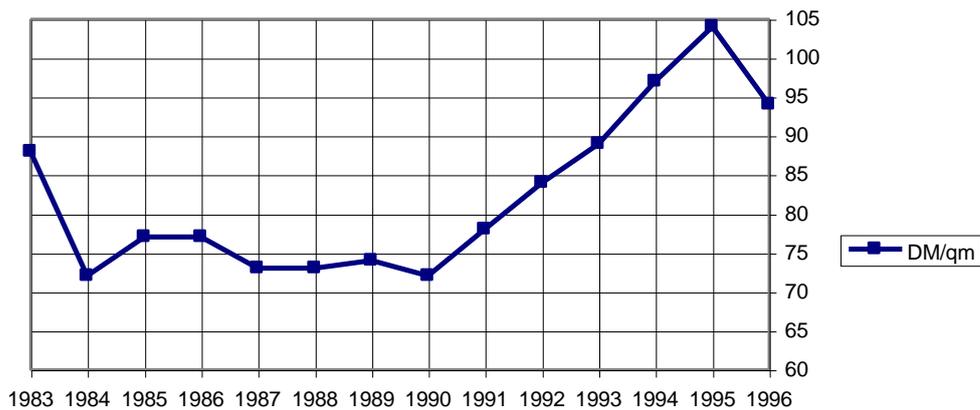
Stadt Werl	101.236 qm	Gemeinde Lippetal	41.539 qm
Stadt Warstein	81.042.qm	Stadt Soest	31.678 qm
Gemeinde Ense	66.458 qm	Stadt Erwitte	34.664 qm
Gemeinde Möhnese	64.250 qm	Stadt Rüthen	28.699 qm
Gemeinde Welver	63.163 qm	Gemeinde Wickede	25.143 qm
Stadt Geseke	59.211 qm	Gemeinde Bad Sassend.	16.441 qm
Gemeinde Anröchte	57.766 qm		

Entwicklung der Durchschnittspreise Preise je qm Wohnbauland im Kreis Soest

Geamtumsatz : Geamtfläche = DM/qm

Jahr	Gesamtumsatz	Gesamtfläche	DM/qm
1983	22.552.965 DM	257.621 qm	88 DM/qm
1984	19.511.726 DM	272.045 qm	72 DM/qm
1985	13.104.238 DM	169.919 qm	77 DM/qm
1986	11.478.059 DM	149.195 qm	77 DM/qm
1987	12.155.590 DM	166.482 qm	73 DM/qm
1988	16.549.365 DM	227.393 qm	73 DM/qm
1989	21.999.151 DM	296.637 qm	74 DM/qm
1990	24.006.880 DM	332.623 qm	72 DM/qm
1991	30.588.124 DM	394.564 qm	78 DM/qm
1992	40.038.732 DM	476.310 qm	84 DM/qm
1993	51.993.450 DM	585.505 qm	89 DM/qm
1994	47.674.730 DM	489.886 qm	97 DM/qm
1995	47.604.667 DM	459.924 qm	104 DM/qm
1996	63.288.113 DM	671.290 qm	94 DM/qm

daraus ergibt sich folgende Graphik:

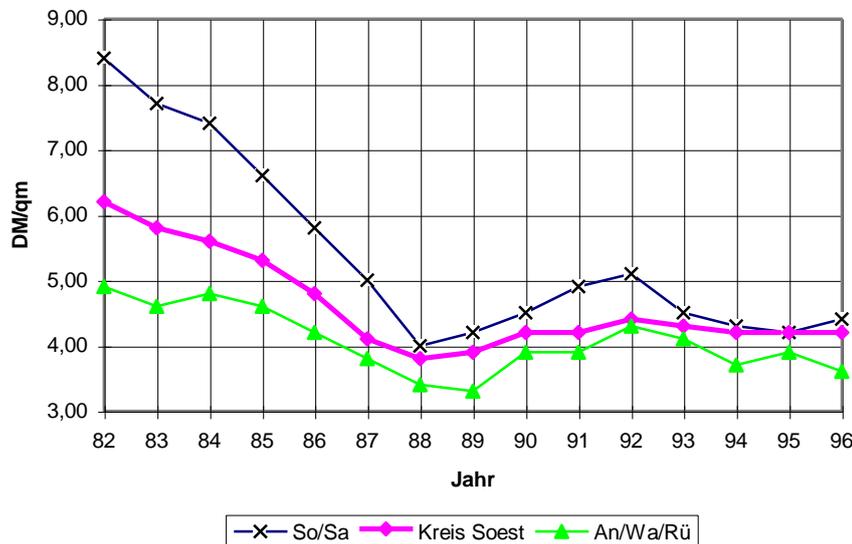


Zur allgemeinen Preisentwicklung der Wohnbauflächen siehe „Bodenindexreihe“ auf Seite 13

### Landwirtschaftliche Grundstücke

Die Entwicklung der Bodenwerte im landwirtschaftlichen Bereich war ausgehend vom Jahr 1982 mit hohen Bodenwerten von einem starken Preisrückgang geprägt, der seinen Tiefpunkt 1988 erreichte. Von 1989 bis einschließlich 1992 ist ein Wertzuwachs von etwa 14 % zu verzeichnen, in 1993 und 1994 fallen die Bodenwerte um jeweils rd. 3%. Seit 1994 ist der Durchschnittswert nahezu konstant geblieben. Lag der Durchschnittswert 1994 bei 4,20 DM je qm, sank er 1995 auf 4,15 DM je qm und blieb im Jahr 1996 unverändert bei 4,15 DM/qm. Für die Auswertung standen 1996 verteilt auf 13 Kommunen 142 Kaufpreise von Ackergrundstücken zur Verfügung.

In der Graphik ist die Entwicklung der Preise für Ackerland im Kreisgebiet dargestellt. Im Vergleich dazu die Wertverhältnisse in den Bereichen Soest/Bad Sassendorf mit überdurchschnittlichen Bodenwerten zu Beginn der Auswertung bzw. Anröchte/Rüthen/Warstein mit Bodenwerten, die zunächst unter dem Durchschnitt lagen. 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. Die höchsten Durchschnittswerte sind im Jahr 1996 erneut in den Städten Erwitte (5,00 DM/qm) und Werl (4,80 DM/qm) festzustellen.



Durchschnittspreise für Ackerland

Jahr	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
So/Sa	8,4	7,7	7,4	6,6	5,8	5,0	4,0	4,2	4,5	4,9	5,1	4,5	4,3	4,2	4,4
Kreis Soest	6,2	5,8	5,6	5,3	4,8	4,1	3,8	3,9	4,2	4,2	4,4	4,3	4,2	4,2	4,2
An/Wa/Rü	4,9	4,6	4,8	4,6	4,2	3,8	3,4	3,3	3,9	3,9	4,3	4,1	3,7	3,9	3,6

### Übersicht der Richtwerte zum Stichtag 31.12.1996 für landw. Nutzflächen

Gemeinde Anröchte	3,75 DM/qm (durchschn. Ackerzahl 50)
Gemeinde Bad Sassendorf	4,50 DM/qm (durchschn. Ackerzahl 75)
Gemeinde Ense	4,00 DM/qm (durchschn. Ackerzahl 50)
Stadt Erwitte	5,00 DM/qm (durchschn. Ackerzahl 65)
Stadt Geseke	4,00 DM/qm (durchschn. Ackerzahl 60)
Gemeinde Lippetal	4,00 DM/qm (durchschn. Ackerzahl 60)
Gemeinde Möhnese	4,00 DM/qm (durchschn. Ackerzahl 60)
Stadt Rüthen	3,75 DM/qm (durchschn. Ackerzahl 45)
Stadt Soest	4,50 DM/qm (durchschn. Ackerzahl 75)
Stadt Warstein	4,00 DM/qm (durchschn. Ackerzahl 45)
Gemeinde Welver	4,50 DM/qm (durchschn. Ackerzahl 70)
Stadt Werl	5,00 DM/qm (durchschn. Ackerzahl 75)
Gemeinde Wickede	4,00 DM/qm (durchschn. Ackerzahl 60)

Die Richtwerte sind für die Qualität „Ackerland“ ermittelt worden und beziehen sich auf Grundstücke, deren maßgeblich wertbestimmenden Merkmale für dieses Gebiet typisch sind.

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

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

### Entwicklung der Richtwerte seit 1991

Jahr	AN	BS	EN	EW	GS	LI	MS	RT	SO	WS	WV	WE	WI
1991	<b>4,00</b>	5,00	<b>4,00</b>	5,25	<b>4,75</b>	4,00	<b>3,75</b>	3,75	<b>4,75</b>	4,00	<b>3,75</b>	5,00	<b>4,00</b>
1992	<b>4,00</b>	5,00	<b>4,00</b>	5,00	<b>4,75</b>	4,00	<b>4,00</b>	4,00	<b>5,00</b>	4,00	<b>3,75</b>	5,00	<b>4,00</b>
1993	<b>4,00</b>	5,00	<b>4,00</b>	5,00	<b>4,75</b>	4,00	<b>4,00</b>	4,00	<b>5,00</b>	4,00	<b>3,75</b>	5,00	<b>4,00</b>
1994	<b>4,00</b>	4,75	<b>4,00</b>	5,00	<b>4,50</b>	4,00	<b>4,00</b>	3,75	<b>4,75</b>	3,75	<b>4,00</b>	5,00	<b>4,00</b>
1995	<b>3,75</b>	4,50	<b>4,00</b>	5,00	<b>4,00</b>	4,00	<b>3,50</b>	3,75	<b>4,50</b>	4,00	<b>4,00</b>	5,00	<b>4,00</b>
1996	<b>3,75</b>	4,50	<b>4,00</b>	5,00	<b>4,00</b>	4,00	<b>4,00</b>	3,75	<b>4,50</b>	4,00	<b>4,50</b>	5,00	<b>4,00</b>

AN	Gemeinde Anröchte	RT	Stadt Rüthen
BS	Gemeinde Bad Sassendorf	SO	Stadt Soest
EN	Gemeinde Ense	WS	Stadt Warstein
EW	Stadt Erwitte	WV	Gemeinde Welver
GS	Stadt Geseke	WE	Stadt Werl
LI	Gemeinde Lippetal	WI	Gemeinde Wickede
MS	Gemeinde Möhnese		

### **Gewerbliche Baugrundstücke:**

Die Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke liegen im Kreis Soest zwischen 15,-- 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.

### **Erbbaugrundstücke/Erbbauzins:**

Der in den Erbbaurechtsverträgen ausgewiesene Erbbauzins wird in der Relation zu den Richtwerten vergleichbarer Grundstücke gesetzt. Daraus errechnet sich der effektive Erbbauzins, der aufgrund der Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt in den Jahren 1983 bis 1992 erhebliche Schwankungen aufweist. Aus den Jahren 1993 bis 1996 liegen nicht genügend Erbbaurechtsverträge vor, um eine aussagefähige Auswertung zu erstellen. Der letztmalig für das Jahr 1992 ermittelte effektive Erbbauzins betrug 4 %.

### **Bodenrichtwerte:**

Der Gutachterausschuß ermittelt jährlich gem. §§ 193 und 196 BauGB Bodenrichtwerte für jedes Gemeindegebiet zum Wertermittlungsstichtag 31. Dezember des zurückliegenden Jahres. Grundlage dafür ist die Kaufpreissammlung. Die Richtwerte werden für erschließungsbeitragspflichtige und erschließungsbeitragsfreie Grundstücke unterschiedlicher Nutzung festgestellt (siehe Kartenausschnitte). Seit 1991 werden auch Richtwerte für Ackerland ermittelt.

**Für die Wertermittlung erforderliche Daten (BauGB § 193 Abs. 3)**

Nach § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch hat der Gutachterausschuß die erforderlichen Daten für die Wertermittlung zu ermitteln. Die Wertermittlungsverordnung konkretisiert diese Aufgabe in § 8 wie folgt:

„Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind aus der Kaufpreissammlung (§193 Abs. 3 des BauGB) unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Hierzu gehören insbesondere Indexreihen (§9), Umrechnungskoeffizienten (§ 10), Liegenschaftszinssätze (§11) und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§ 12).“

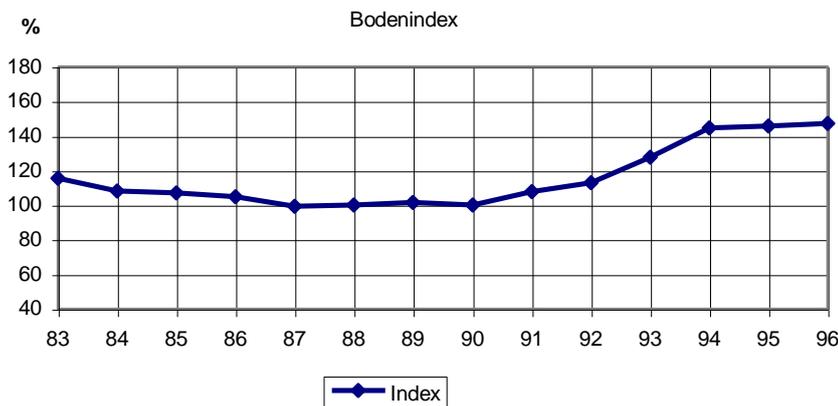
Hierzu auch die amtliche Begründung zu § 8

„§ 8 nennt die wichtigsten Daten der Wertermittlung. Die Aufzählung ist nicht abschließend; weitere Daten sind je nach örtlichen Gegebenheiten und Bedürfnissen denkbar z.B. Baupreisindicies). Die Bodenrichtwerte sind hier nicht zu nennen. Für sie gelten die §§ 196 und 199 Abs. 2 Nr. 4 BauGB.“

Während die „Übersicht über den Grundstücksmarkt“ eine allgemein gehaltene Darstellung der Preislandschaft verkörpert und einen Rahmen für die Wertermittlungen bildet, sollen die „erforderlichen Daten“ allein der Wertermittlung selbst dienen. Dabei ist besonders hervorzuheben, daß nur eine sachkundige Anwendung der Daten eine zutreffende Wertfindung erwarten läßt.

**Bodenpreisindexreihe (Basisjahr 1990 = 100)<sup>1</sup>**

Nach § 9 Wert V sollen 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. Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.



Jahr	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
Index	115	108	107	105	99	100	102	100	108	113	128	145	146	147

(siehe „Wohnbauflächen“ auf Seite 7)

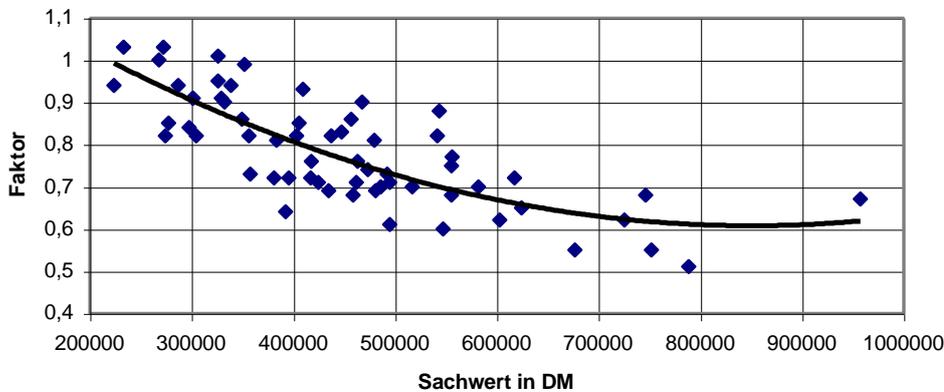
<sup>1</sup> Die Bodenindexreihe wurde 1996 aufgrund geänderter Basisdaten neu erstellt und weicht deshalb von der bis 1995 veröffentlichten Indexreihe ab.

## Sachwertfaktoren

Im Rahmen der Wertermittlung dient vielfach der Sachwert als Grundlage für die Ableitung des Verkehrswertes. Dabei ist von besonderem Interesse, welche Abhängigkeit und Wertrelation zwischen dem Sachwert und dem Verkehrswert besteht. Aus diesem Grund wurden auf Weisung des Gutachterausschusses 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 Sachwert nachzuweisen. Hierbei wurde bei den Gebäuden zwischen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und Reihenhäusern und Doppelhaushälften unterschieden. Die Verkaufsfälle von Drei- und Mehrfamilienhäusern konnten aus Zeitmangel nicht ausgewertet werden.

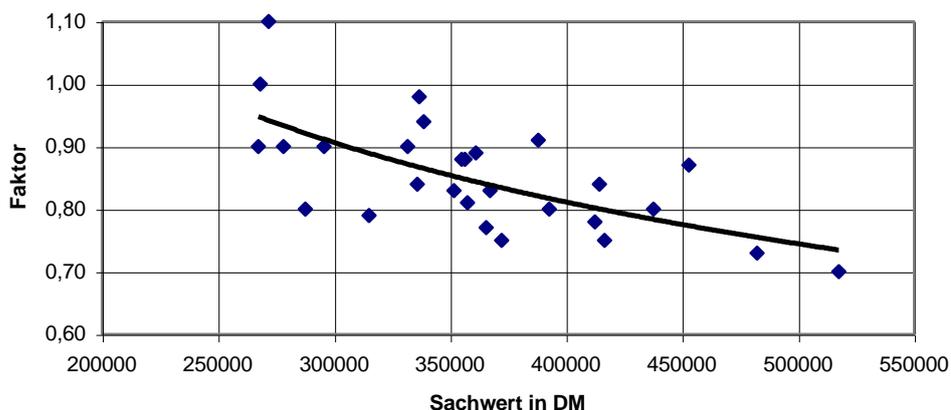
Faktor = Kaufpreis : Sachwert

### **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:**



Ausgewertet wurden insgesamt 62 Verträge.

### **Reihenhäuser und Doppelhaushälften:**



Ausgewertet wurden insgesamt 28 Verträge

### **Grundlagen der Auswertung**

Normalherstellungskosten 1913

Index für das Land Nordrhein-Westfalen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Alterswertminderung nach Ross/WertR

## Ertragswertfaktoren

### Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Im Allgemeinen liegt er unter dem Zinssatz des Kapitalmarktes, da bei Kapitalanlagen in Liegenschaften von einer langfristigen Bindung und einer größeren Sicherheit des Kapitals ausgegangen werden kann. Nach § 11 Absatz 2 der Wert V ist der Liegenschaftszinssatz „auf 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.“ Die Höhe des Liegenschaftszinses richtet sich nach der Gebäudeart.

Die Liegenschaftszinssätze wurden nach dem Iterationsverfahren nach R. Möckel (Vermessungswesen und Raumordnung 1975, S. 129) ermittelt.

$$p = \left( \frac{Re}{Kp} - \frac{q-1}{q^n-1} \cdot \frac{G}{Kp} \right) \times 100$$

$p$  = Liegenschaftszins %       $q = 1 + p/100$   
 $Re$  = Reinertrag                       $n$  = Restnutzungsdauer  
 $Kp$  = Kaufpreis                               $G$  = Gebäudeanteil vom Kaufpreis

### freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

bis 50 Jahre Restnutzungsdauer      2,5 %

51-70 Jahre Restnutzungsdauer      2,5 - 3,0 %

71-95 Jahre Restnutzungsdauer      3,0 - 3,5 %

### Reihenhäuser und Doppelhaushälften

bis 50 Jahre Restnutzungsdauer      2,5 - 3,0 %

51-70 Jahre Restnutzungsdauer      3,0 - 3,5 %

71-95 Jahre Restnutzungsdauer      3,5 - 4,0 %

**Dreifamilienhäuser:** <sup>2</sup>                      4,0 - 5,0 %

**Mehrfamilienhäuser:** <sup>2</sup>                      4,5 - 5,5 %

**Wohn- und Geschäftshäuser:** <sup>3</sup>      4,5 - 6,0 %

<sup>2</sup> Für die Auswertung von Drei- und Mehrfamilienhäusern stehen nur Auswertungen der Jahre 1990 bis 1994 zur Verfügung. Die Verkaufsfälle aus den Jahren 1995 und 1996 konnten aus Zeitmangel nicht ausgewertet werden. Der Gutachterausschuß geht bei seinen Wertermittlungen von den o.a. Liegenschaftszinssätzen aus.

<sup>3</sup> Der Gutachterausschuß geht bei seinen Wertermittlungen von den o.a. Liegenschaftszinssätzen aus.

## Rohrertragsfaktoren

$$\text{Rohrertragsfaktor} = \frac{\text{Verkehrswert}}{\text{Jahresmiete ohne Nebenkosten}}$$

### freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

bis 50 Jahre	51-70 Jahre	71-95 Jahre	Restnutzungsdauer
Faktor			Liegenschaftszins
22	24	28	2,5
21	22-23	23-24	3,0
	20	21-22	3,5

### Reihenhäuser und Doppelhaushälften

bis 50 Jahre	51-70 Jahre	71-95 Jahre	Restnutzungsdauer
Faktor			Liegenschaftszins
24	25	27	2,5
22	22	23-24	3,0
	21	21-23	3,5
		20	4,0

**Dreifamilienhäuser:**<sup>4</sup> 15 - 20 fache der Jahresmiete

**Mehrfamilienhäuser:**<sup>4</sup> 12 - 17 fache der Jahresmiete

<sup>4</sup> Für die Auswertung von Drei- und Mehrfamilienhäusern stehen nur Auswertungen der Jahre 1990 bis 1994 zur Verfügung. Die Verkaufsfälle aus den Jahren 1995 und 1996 konnten aus Zeitmangel nicht ausgewertet werden. Der Gutachterausschuß geht bei seinen Wertermittlungen je nach Lage, Zustand und Restnutzungsdauer von den o.a. Rohrertragsfaktoren aus:

**Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Soest**

**Vorsitzender:** Becker, Hans-Joachim, Ltd. Kreisvermessungsdirektor

**Stellvertreter:** Schäfers, Werner, Obervermessungsrat

**Stellvertreter/  
ehrenamtl. Gutachter:** Eickhoff, Walter, Architekt

Helbich, Erwin, Obervermessungsrat

**ehrenamtl. Gutachter:** Born, Rainer, Architekt

Enste, Theo, Architekt, Sachverst. IHK

Friesleben, Wilhelm, Dipl.Ing.

Grotenhöfer, Gerd, Immobilienmakler

Humpert, Peter, Architekt, Sachverst. IHK

Keweloh, Mechthild, Architektin

Neuhaus, Franz, Immobilienkaufmann

Ney, Joachim, Immobilienkaufmann

Rose, Gerda, Architektin

Schütter, Werner, Hausmakler, Sachverst. IHK

Schwenner, Johanna, Dipl. Ing. Berat. Ing.

Weber, Heinrich, Architekt

**Vertreter des Finanzamtes  
Lippstadt:**

Latka Alfons

**Stellvertreter:** Wende, Dieter

**Vertreter des Finanzamtes  
Soest:**

Andernacht, Karl-Wilhelm

**Stellvertreterin:** Fischvoigt, Barbara

## Vergleichsfaktoren

### Gebäundefaktoren

für freistehende massivgebaute Einfamilienhäuser mit Garage vollunterkellert, Dachgeschoß vollausgebaut, 750 cbm umbauter Raum u. 130 qm Wohnfläche inkl. Baunebenkosten und Außenanlagen, normaler Unterhaltungszustand

#### ohne Bodenwert

cbm Umbauter Raum nach DIN 277 (1950)

qm Wohnfläche nach DIN 283

es wurden insgesamt 66 Verträge dieses Gebäudetyps ausgewertet. daraus ergeben sich folgende Vergleichsfaktoren:

<b>Restnutzungs dauer</b>	<b>DM/cbm UR</b>	<b>DM/qm WF</b>
40 Jahre	200 DM	1.050 DM
45 Jahre	225 DM	1.200 DM
50 Jahre	250 DM	1.325 DM
55 Jahre	275 DM	1.475 DM
60 Jahre	290 DM	1.600 DM
65 Jahre	310 DM	1.725 DM
70 Jahre	335 DM	1.875 DM
75 Jahre	355 DM	2.000 DM
80 Jahre	380 DM	2.150 DM
85 Jahre	400 DM	2.300 DM
90 Jahre	425 DM	2.425 DM
95 Jahre	445 DM	2.550 DM

bei abweichendem umbauten Raum bzw. Wohnfläche sind folgende Umrechnungskoeffizienten anzuwenden:

<b>Umb. Raum</b>	<b>Faktor</b>	<b>Wohnfläche</b>	<b>Faktor</b>
500 cbm	1,09	90 qm	1,12
550 cbm	1,07	100 qm	1,07
600 cbm	1,05	110 qm	1,04
750 cbm	1,00	130 qm	1,00
950 cbm	0,95	150 qm	0,97
1.000 cbm	0,92	170 qm	0,95
1.050 cbm	0,90	190 qm	0,93
1.100 cbm	0,88	200 qm	0,91
1.200 cbm	0,86		

Beispiel:

Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von 55 Jahren

Umbauter Raum: 622 cbm

Wohnfläche: 110 qm

$622 \text{ cbm} \times 275,-- \text{ DM/cbm} \times 1,04 = 177.892,-- \text{ DM}$

$110 \text{ qm} \times 1.475,-- \text{ DM/qm} \times 1,05 = 170.363,-- \text{ DM}$