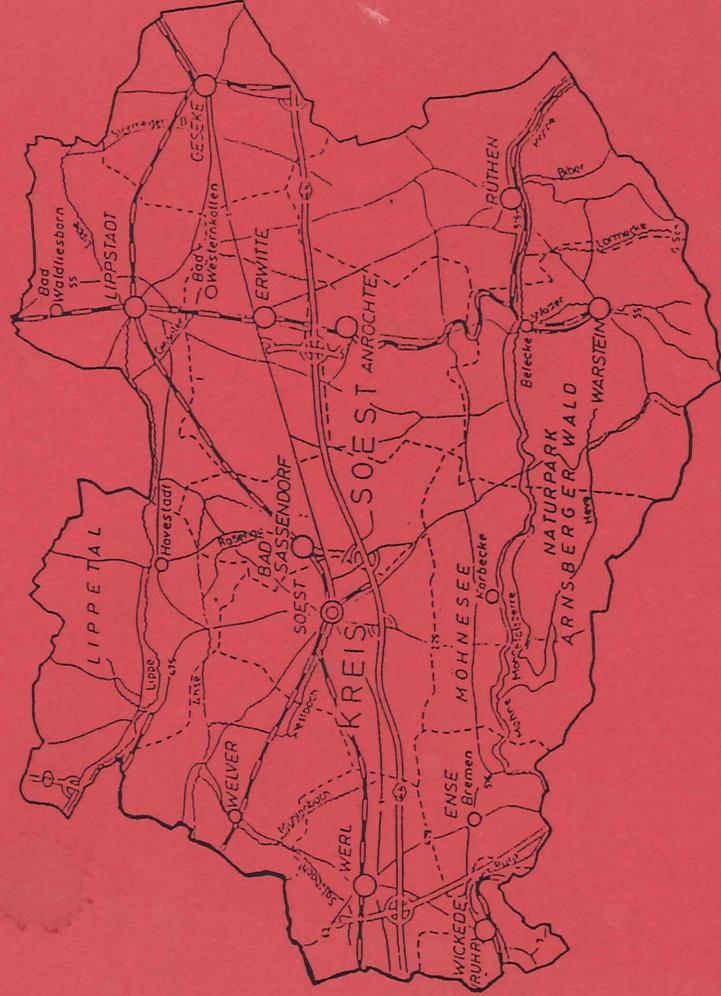


# Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Soest



## Grundstücksmarktbericht 1997

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  
02921/302982

Marktbericht 02921/302417 Zimmer: 2.017

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Gutachterausschuß, Geschäftsstelle.....	3
<b>Statistische Angaben zum Kreis Soest</b> .....	4
Städte und Gemeinden im Kreis Soest.....	4
<b>Übersicht über den Grundstücksmarkt</b> .....	5
Durchschnittspreise Ein- und Zweifamilienhäuser.....	5
Baukostenindex.....	6
Eigentumswohnungen.....	7
Wohnbauflächen.....	8
Landwirtschaftliche Grundstücke.....	10
Gewerbliche Baugrundstücke.....	11
Erbbaugrundstücke/Erbbauzins.....	11
<b>Bodenrichtwerte</b> .....	11
Übersicht über die Bodenrichtwerte.....	12
<b>Für die Wertermittlung erforderliche Daten</b> .....	16
Bodenpreisindexreihe.....	16
Sachwertfaktoren.....	17
Liegenschaftszinssätze.....	18
Rohertragsfaktoren.....	19
Vergleichswertfaktoren.....	20
<b>Mitglieder des Gutachterausschusses</b> .....	21

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

### Gutachterausschuß, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Der Gutachterausschuß setzt sich derzeit aus 13 ehrenamtlichen Gutachtern sowie einem Vorsitzenden und drei weiteren stellv. Vorsitzenden/Gutachtern zusammen.(s.Seite 21). Vorsitzender ist der Abteilungsleiter -Liegenschaftskataster- des Kreises Soest. Bei den Gutachtern handelt es sich um Personen aus der freien Wirtschaft (Architekten, Immobilienmakler, öffentlich bestellte u vereid. Sachverständige). 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 1997 erstattete der Gutachterausschuß 133 Wertermittlungen. Die Geschäftsstelle erteilte ca. 2.700 mündliche und 167 schriftliche Richtwertauskünfte.

Die Bodenrichtwerte werden jährlich fortgeschrieben und liegen nach der Veröffentlichung für einen Monat bei den Städten und Gemeinden des Kreises öffentlich zur Einsichtnahme aus. Insgesamt wurden ca. 450 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 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 automatisierten Datenverarbeitung geführt. Diese ermöglicht eine bessere Auswertung der erfaßten Daten. Die nachfolgenden Angaben beginnen daher z.T. erst mit dem Jahr 1983.

## Statistische Angaben zum Kreis Soest

### Städte und Gemeinden im Kreis Soest

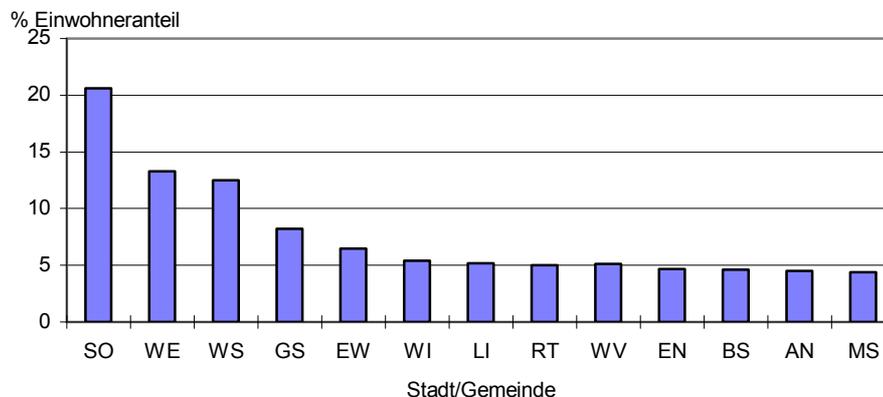
Der Kreis Soest setzt sich aus 14 Städten und Gemeinden mit insgesamt 301.449 Einwohnern (Stand 31.12.1996) zusammen.

Die Zuständigkeit des Gutachterausschusses im Kreis Soest umfaßt 13 Städte und Gemeinden mit 234.700 Einwohnern. Die Stadt Lippstadt als große kreisangehörige Stadt mit 66.749 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	15.206	Gemeinde Anröchte	10.531
Stadt Geseke	19.311	Gemeinde Bad Sassendorf	10.858
Stadt Lippstadt	66.749	Gemeinde Ense	11.143
Stadt Rüthen	11.743	Gemeinde Lippetal	12.160
Stadt Soest	48.409	Gemeinde Möhnesee	10.271
Stadt Warstein	29.408	Gemeinde Welper	11.899
Stadt Werl	31.115	Gemeinde Wickede	12.606

Auf den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses des Kreises Soest bezogen, ergeben sich hieraus folgende prozentuale Anteile: (234.700 = 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	12,5	Gemeinde Möhnesee	MS	4,4
Stadt Werl	WE	13,3	Gemeinde Welper	WV	5,1
			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 1997 315.000 DM, (1996 = 309.000 DM).

Der Auswertung für 1997 liegen 499 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. Der Anstieg des durchschnittlichen Kaufpreises für der Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Soest beträgt 1997 im Vergleich zu 1996 etwa 2 %. Die Steigerung im Jahr 1996 betrug 1%.

Der Mittelwert für die Stadt Soest lag im Jahr 1996, bedingt durch den hohen Anteil an verkauften Reihenhäusern aus Altbeständen der ehemaligen Nato-Wohngebäude, bei 303.000,- DM und ist im Jahr 1997 auf 327.000,- DM gestiegen.. Gleiches gilt für die Stadt Werl. Lag der Mittelwert 1996 bei 293.000,- DM stieg er in 1997 auf 325.000,- DM.

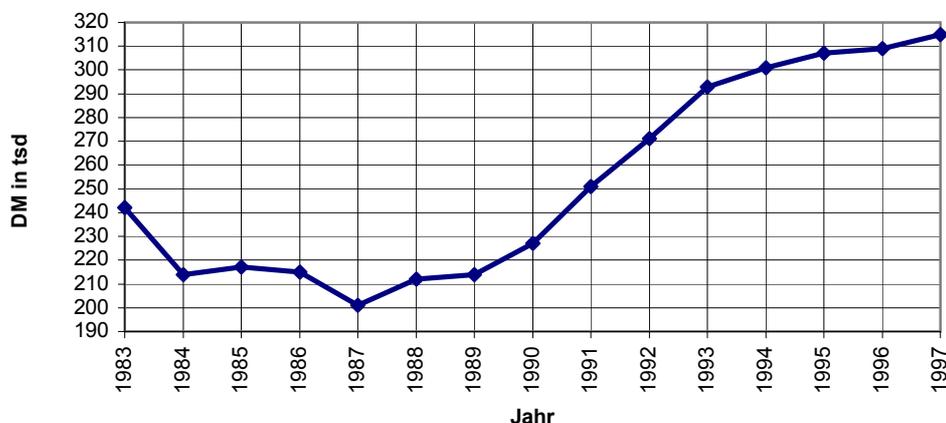
In der Stadt Warstein stieg der durchschnittliche Wert von 268.000,- DM (1996) auf 289.000,- DM (1997).

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: ( )=1996

Stadt Soest	139 (151)	Gemeinde Ense	21 (32)
Stadt Werl	86 (88)	Stadt Rүthen	21 (26)
Stadt Warstein	57 (44)	Stadt Erwitte	20 (27)
Gemeinde Möhnesee	35 (20)	Gemeinde Wickede	14 (29)
Stadt Geseke	33 (52)	Gemeinde Bad Sassend.	14 (19)
Gemeinde Welver	25 (28)	Gemeinde Lippetal	11 (14)
Gemeinde Anröchte	23 (10)		

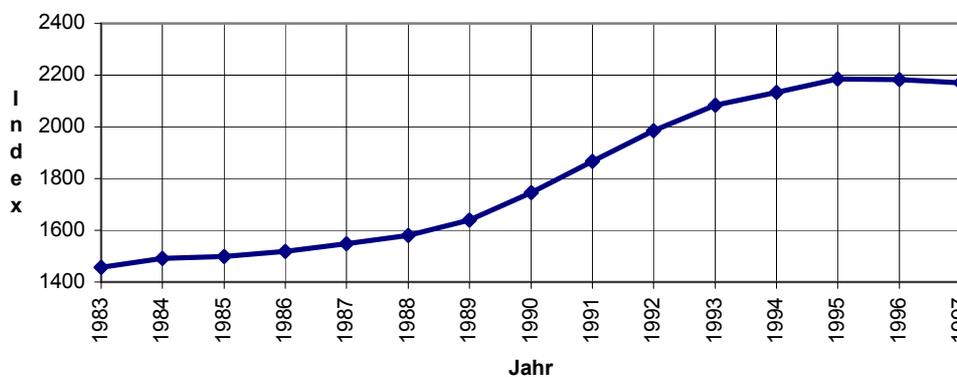
**Durchschnittswerte für Ein-u. Zweifamilienhäuser**



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

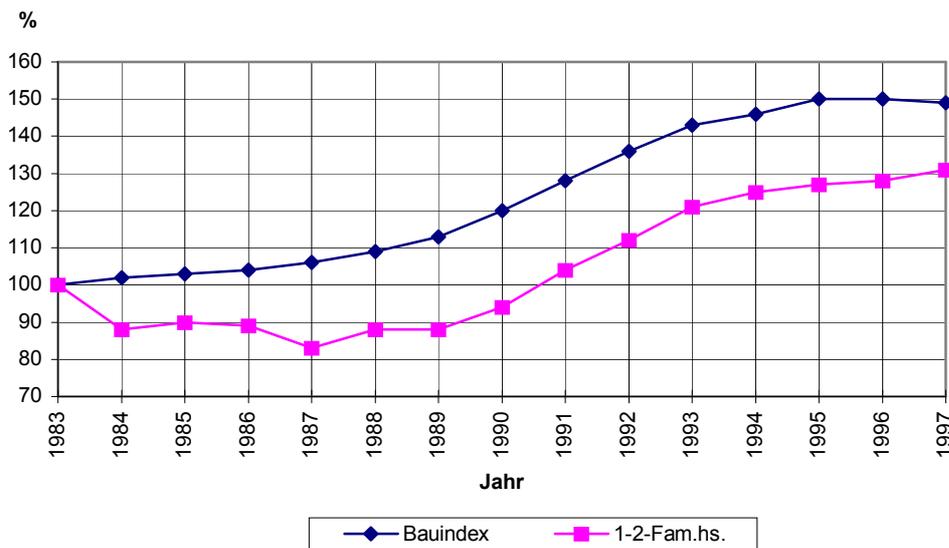
(Quelle: Statistisches Bundesamt , Wiesbaden)

### Baukostenindex



Jahr	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
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	2171,1

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

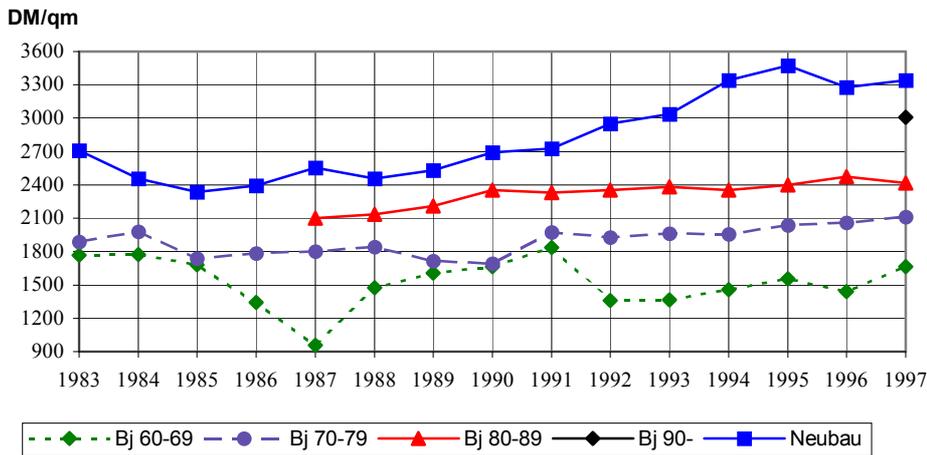


Jahr	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Bauindex	100	102	103	104	106	109	113	120	128	136	143	146	150	150	149
1-2-Fam.hs.	100	88	90	89	83	88	88	94	104	112	121	125	127	128	131

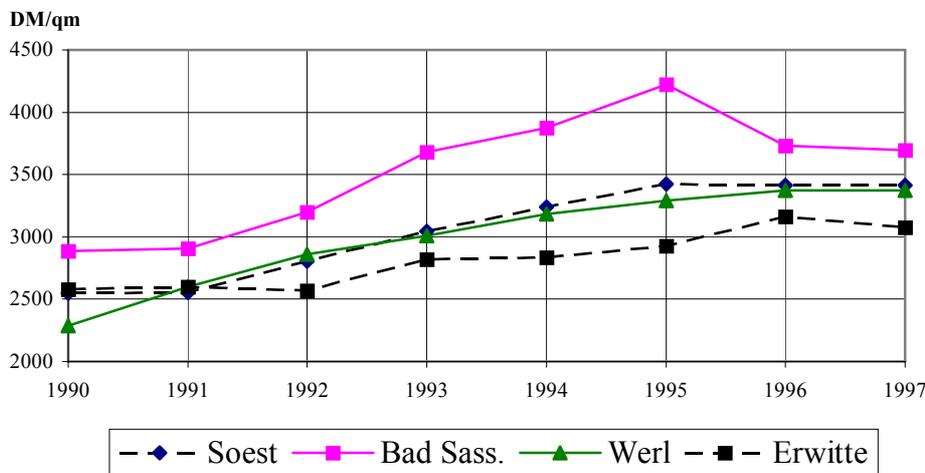
**Eigentumswohnungen**

Bei der Auswertung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen wurde unterschieden zwischen Neubauwohnungen, Zweitbezugwohnungen (ab1980) und Wohnungen in Gebäuden, die in den Jahren von 1960 bis 1969, bzw. von 1970 bis 1979 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). Die Preissteigerung für Neubauwohnungen betrug 1997 etwa 2 %.



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



	<b>Soest</b>	<b>Bad Sass.</b>	<b>Werl</b>	<b>Erwitte</b>
<b>1990</b>	2.548	2.887	2.286	2.577
<b>1991</b>	2.555	2.905	2.598	2.600
<b>1992</b>	2.804	3.197	2.863	2.567
<b>1993</b>	3.047	3.682	3.010	2.820
<b>1994</b>	3.240	3.874	3.183	2.833
<b>1995</b>	3.424	4.223	3.292	2.929
<b>1996</b>	3.416	3.730	3.373	3.165
<b>1997</b>	3.416	3.698	3.371	3.077

### 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 350,- DM je qm in bevorzugten Wohnlagen. In der Zeit von 1984 bis 1989 stagnierte der Durchschnittswert aller veräußerten, unbebauten Wohnbauflächen bei rund 70,- DM je qm. Von 1990 bis 1997 ist ein Wertzuwachs von insgesamt 65 % festzustellen. Während 1996 die Bodenpreise in vielen Städten und Gemeinden des Kreises Soest stagnierten, stieg der **statistische Durchschnittspreis** im Kreis Soest 1997 von 94,- DM auf 120,- DM (s. Graphik Seite 9). Zurückzuführen ist dies zum Teil auf die hohen Erschließungskosten in den Neubaugebieten, die überwiegend in den Kaufpreisen enthalten sind, sowie auf eine sehr große Anzahl von Verkäufen im Jahr 1996 in Gemeinden mit einem niedrigen Preisniveau, was 1996 zu einem Rückgang des statistischen Durchschnittswertes geführt hatte. Die Bodenwerte sind in 1997 durchschnittlich um 6 % gestiegen (siehe Bodenpreisindexreihe auf Seite 16). 1997 wurden insgesamt 647 Verträge (1996 811 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: ( ) = 1996

Stadt Warstein	109 (113)	Gemeinde Ense	47 (103)
Stadt Soest	83 (49)	Stadt Erwitte	32 (45)
Stadt Geseke	79 (72)	Stadt Rüthen	26 (38)
Gemeinde Welper	60 (84)	Gemeinde Bad Sassend.	19 (22)
Gemeinde Lippetal	60 (51)	Gemeinde Anröchte	18 (72)
Gemeinde Möhneseesee	48 (57)	Gemeinde Wickede	18 (35)
Stadt Werl	48 (70)		

Mit 213,- DM je qm liegt der höchste Durchschnittswert in der Stadt Soest, während in der Stadt Rüthen lediglich durchschnittlich 50,- DM je qm festgestellt wurden.

Der Flächenumsatz der ausgewerteten Verträge lag 1997 bei 505.839 qm.  
(1996 bei 671.290 qm)

Davon entfielen auf die einzelnen Städte und Gemeinden: ( ) = 1996

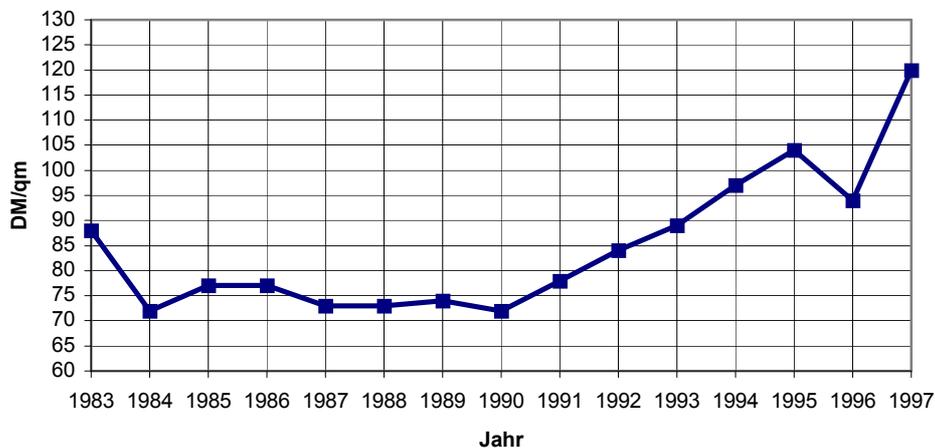
Stadt Soest	78.818 qm (31.678)	Gemeinde Ense	36.253 qm (66.458)
Stadt Warstein	70.805 qm (81.042)	Stadt Rüthen	24.052 qm (28.699)
Stadt Geseke	57.513 qm (59.211)	Stadt Erwitte	23.901 qm (34.664)
Gemeinde Lippetal	47.015 qm (41.539)	Gemeinde Anröchte	17.856 qm (57.766)
Gemeinde Welper	45.792 qm (63.163)	Gemeinde Bad Sassend	14.994 qm (16.441)
Gemeinde Möhneseesee	40.191 qm (64.250)	Gemeinde Wickede	10.247 qm (25.143)
Stadt Werl	39.194 qm (101.236)		

Entwicklung der statistischen Durchschnittspreise je qm Wohnbauland im Kreis Soest

$$\text{Durchschnittspreis DM/qm} = \frac{\text{Umsatz (DM)}}{\text{Fläche (qm)}}$$

Jahr	Umsatz (DM)	Fläche (qm)	Durchschnittspreis (DM/qm)
1983	22.552.965	257.621	88
1984	19.511.726	272.045	72
1985	13.104.238	169.919	77
1986	11.478.059	149.195	77
1987	12.155.590	166.482	73
1988	16.549.365	227.393	73
1989	21.999.151	296.637	74
1990	24.006.880	332.623	72
1991	30.588.124	394.564	78
1992	40.038.732	476.310	84
1993	51.993.450	585.505	89
1994	47.674.730	489.886	97
1995	47.604.667	459.924	104
1996	63.288.113	671.290	94
1997	60.552.794	505.839	120

daraus ergibt sich folgende Graphik:

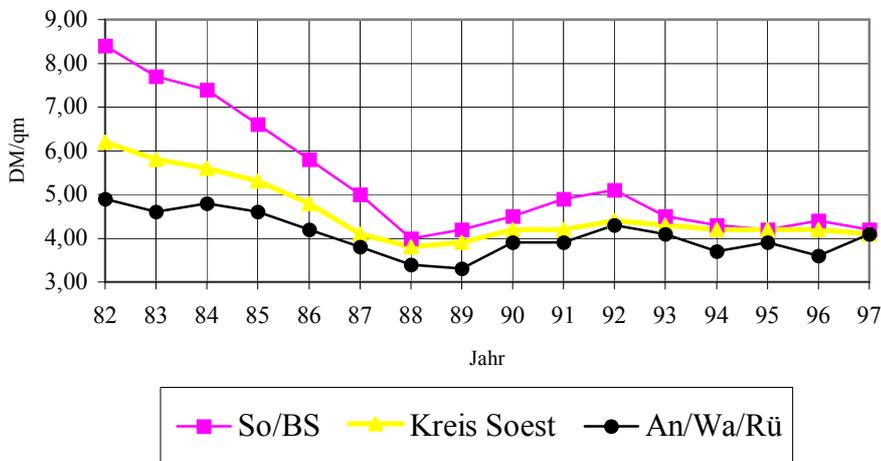


Zur allgemeinen Preisentwicklung der Wohnbauflächen siehe „Bodenindexreihe“ auf Seite 16

## 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 1988 bis einschließlich 1992 war ein Wertzuwachs von etwa 14 % zu verzeichnen, in 1993 und 1994 fielen 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. In 1997 fiel der Durchschnittswert auf 4,05 DM je qm. Für die Auswertung standen 1997 verteilt auf 13 Kommunen 93 Kaufpreise von Ackergrundstücken zur Verfügung. 1996 waren es insgesamt 142 Kaufpreise.

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.



### Durchschnittspreise für Ackerland (DM/qm)

Jahr	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97
So/BS	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	4,2
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	4,1
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	4,1

Richtwerte für landw. Nutzflächen siehe Seite 15

Flächenumsatz landwirtschaftlicher Nutzflächen in den einzelnen Städten u. Gemeinden:

Wewer	336.605 qm	Anröchte	131.888 qm
Werl	261.634 qm	Lippetal	110.888 qm
Soest	204.387 qm	Geseke	85.340 qm
Erwitte	199.952 qm	Bad Sassendorf	83.579 qm
Möhnesee	159.305 qm	Warstein	76.171 qm
Rüthen	158.393 qm	Ense	8.750 qm
		Wickede	keine Verträge

### **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 Handel als durch die Produktion geprägt. (siehe auch Seite 12 -Übersicht über die Bodenrichtwerte-)

### **Erbbaugrundstücke/Erbbauzins:**

Der in den Erbbaurechtsverträgen ausgewiesene Erbbauzins wird in 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 1997 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.

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

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.

**Übersicht über die Bodenrichtwerte im Kreis Soest zum Stichtag 31.12.1997**

Die Werte beziehen sich auf **erschließungsbeitragsfreie** Grundstücke  
 { } ohne Erschließungskosten

Stadt/Gemeinde Gemeindeteile	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Gewerbliche Bauflächen		
	gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
<b>Stadt Soest</b>						
Soest	340	260	200	180	160	70
Ampen	130		100			
Deiringsen	130	120	100			
Enkesen b. Paradiese, Lendringsen u. Hattropholsen		70				
Hattrop	110	80				
Meckingsen, Hiddingsen, Röllingsen, Epsingsen, Bergede		70				
Paradiese, Katrop, Lühringsen u. Thöningsen						
Müllingsen		80				
Meiningsen	100	80				
Ostönnen	90	90	70			
<b>Gemeinde Möhnese</b>						
Körbecke	200	170	150			
Berlingsen Theiningsen und Büecke		70				
Delecke	140	80				
Günne	150	120	100			
Hewingsen, Ectrop u. Ellingsen		60				
Stockum	160	150				
Wamel	140	90				
Völlinghausen	110	100	90			
Wippringsen		100	70		{20}	
Brüllingsen		50				
<b>Stadt Warstein</b>						
Warstein	130	120	100	40	{15}	
Belecke	120	90	90		20	
Allagen	100	90	70			
Mülheim		80				
Sichtigvor	130	120	90			
Hirschberg	100	90				
Waldhausen		60				
Suttrop	120	100			20	

Stadt/Gemeinde Gemeindeteile	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Gewerbliche Bauflächen		
	gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
<b>Gemeinde Welver</b>						
Meyerich	130	120	80		25	
Borgeln		110	80			
Dinker, Illingen u. Flerke		100				
Kirchwelver	115	80				
Scheidungen		110	100			25
Schwefe		110	80			
Stocklarn, Einecke, Klotingen						
Merklingsen, Nateln, Bewicke, Recklingsen, Eilmsen, Vellinghausen		70				
<b>Stadt Werl</b>						
Werl	200	170	130	80	40	
Budberg	190		110			
Büderich	180	150	140		30	
Holtum	120	100				
Mawicke	120	80				
Niederbergstraße		60				
Oberbergstraße		80	60			
Westönnen	180	150	100			
Sönnern	110	100				
Hilbeck	130	100				
<b>Gemeinde Wickede</b>						
Wickede	160	130	110		30	
Echthausen	120	120				
Wiehagen	160	140	90			
Wimbern		150	110			
<b>Gemeinde Ense</b>						
Bremen	130	130		30		
Höingen	150	130	100	45		
Hünningen, Waltringen und Oberense		80				
Ruhne		70				
Lüttringen	100	90				
Niederense	120	110	100			
Parsit		130				
Sieveringen, Gerlingen, Bilme und Volbringen		60				
<b>Gemeinde Bad Sassendorf</b>						
Sassendorf	280	250	170			
Bettinghausen	100	80				
Enkesen i. Klei		60				
Lohne	220	200	120		{15}	
Weslarn	110	90				
Neuengeseke		90	80			
Elfsen, Heppen, Opmünden, Elfsen, Beusingsen und Sieningsen		70				
Herringsen			50			
Ostinghausen	120	80	70			

Stadt/Gemeinde Gemeindeteile	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Gewerbliche Bauflächen		
	gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
<b>Stadt Erwitte</b>						
Erwitte	140	130	100	40	30	
Bad Westernkotten	270	240	150			
Schmerlecke	90	60				
Eikeloh, Schallern, Böckum, Norddorf, Ebbinghausen, Berenbrock, Weckinghausen u. Seringhausen		60				
Horn	110	90				
Stirpe	110	100				
Völlinghausen	90	60				
<b>Stadt Rüthen</b>						
Rüthen	110	100	80		20	
Altenrüthen		80				
Kallenhardt	90	80	80			
Oestereiden	90	80				
Drewer, Westereiden, Hoinkhausen, Langenstraße, Heddinghausen, Menzel, Hemmern u. Meiste Kneblinghausen		60				
		50				
<b>Gemeinde Anröchte</b>						
Anröchte	140	100	90	30	25	
Altengeseke	80	70				
Mellrich		70				
Berge, Altenmellrich		65				
Klieve, Uelde		50				
Effeln		60				
<b>Stadt Geseke</b>						
Geseke	150	100	90		30	
Ehringhausen		90	70			
Langeneicke		100	70		20	
Eringerfeld		80				
Mönninghausen		70				
Störmede	110	100	80			
<b>Gemeinde Lippetal</b>						
Hovestadt		100				
Herzfeld		110	100		15	
Hultrop		80	70			
Lippborg	130	100	90		15	
Nordwald		100				
Oestinghausen		150	110		25	
Brockhausen		95	65			
Niederbauer		90				
Schoneberg		100				

**Übersicht der Richtwerte für landw. Nutzflächen zum Stichtag 31.12.1997**

Gemeinde Anröchte	4,00 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	3,75 DM/qm (durchschn. Ackerzahl 60)
Gemeinde Möhnesee	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	4,00 DM/qm (durchschn. Ackerzahl 70)
Stadt Werl	4,75 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 wertbestimmende 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
1990	<b>4,00</b>	4,70	<b>3,80</b>	5,30	<b>4,80</b>	4,00	<b>3,40</b>	3,80	<b>4,30</b>	3,90	<b>3,70</b>	4,40	<b>4,00</b>
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>
1997	<b>4,00</b>	4,50	<b>4,00</b>	5,00	<b>4,00</b>	3,75	<b>4,00</b>	3,75	<b>4,50</b>	4,00	<b>4,00</b>	4,75	<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 Möhnesee		

**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).“

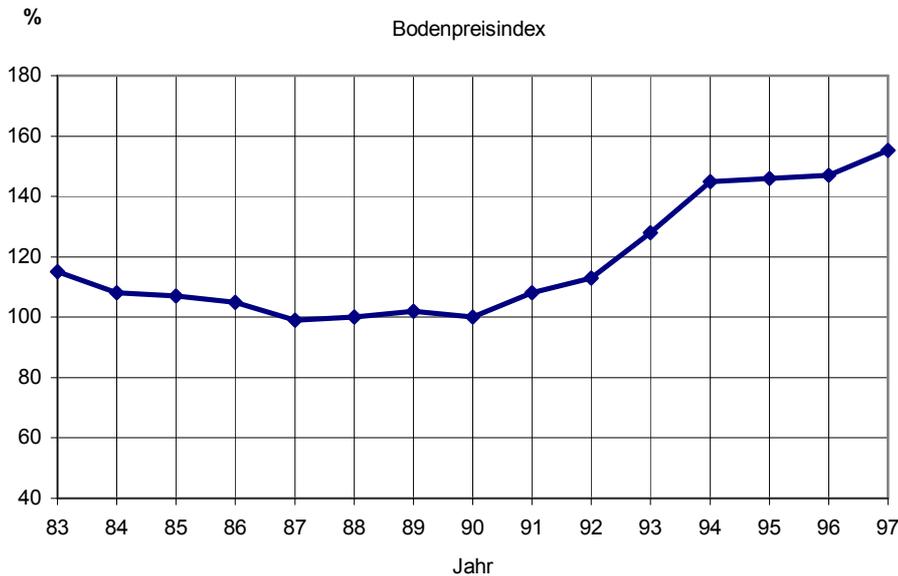
Hierzu auch die amtliche Begründung zu § 8:

„§ 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) für Wohnbauflächen<sup>1</sup>**

Nach § 9 WertV 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	97
Index	115	108	107	105	99	100	102	100	108	113	128	145	146	147	155

(siehe „Wohnbauflächen“ auf Seite 8)

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

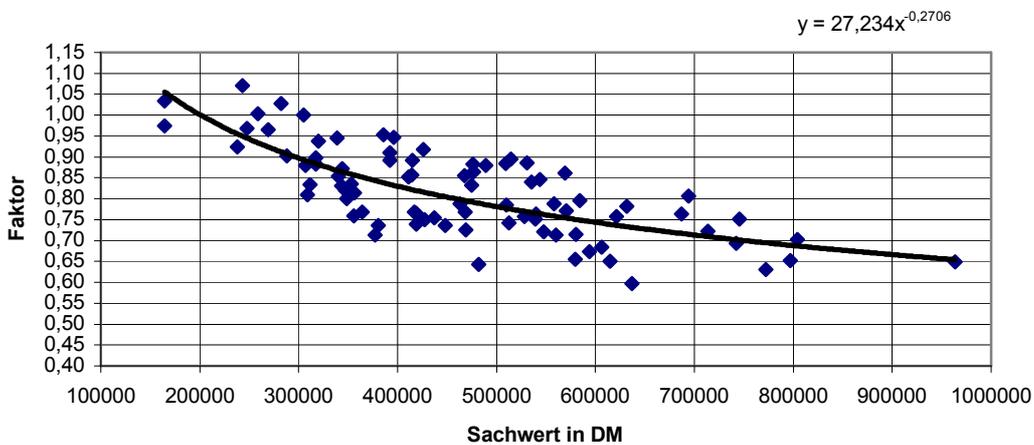
**Sachwertfaktoren**

**Marktanpassungsfaktor**

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 ermittelten 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.

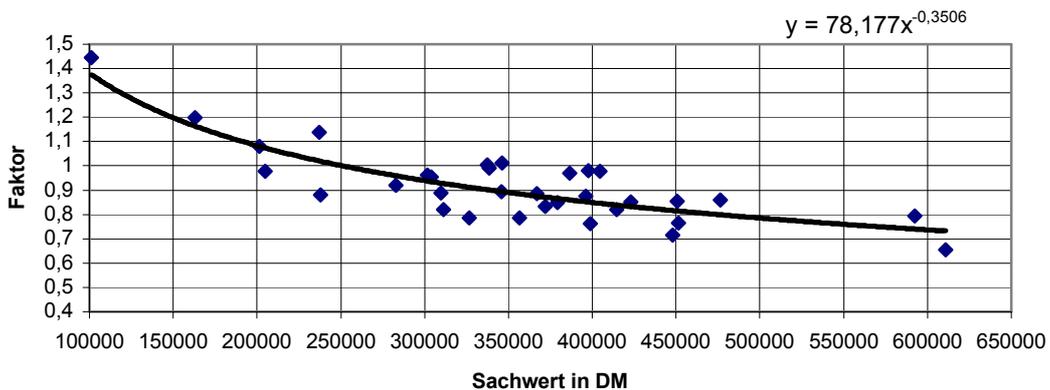
Marktanpassungsfaktor = Kaufpreis : Sachwert

**freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:**



Ausgewertet wurden insgesamt 85 Verträge.

**Reihenhäuser und Doppelhaushälften:**



Ausgewertet wurden insgesamt 32 Verträge

**Grundlagen der Auswertung:**

Normalherstellungskosten 1913, Baukostenindex für Wohngebäude (Basisjahr 1913), umbauter Raum nach DIN 277 (1950), 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 auch nach der Gebäudeart.

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

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

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

### freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

bis 50 Jahre Restnutzungsdauer    2,0 - 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 1996 und 1997 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.

## Rohertragsfaktoren

Die Ermittlung von Rohertragsfaktoren soll dazu dienen, mit Hilfe der Jahresrohmiete den Verkehrswert darzustellen. Der Rohertrag umfaßt alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

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

Aus den Daten der Kaufpreissammlung wurden folgende Faktoren unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Restnutzungsdauer (RND) ermittelt:

### **für Ein- und Zweifamilienhäuser:**

#### bis 50 Jahre RND

22-24 fache der Jahresmiete (LZ 2,5 %)

21-22 fache der Jahresmiete (LZ 3,0 %)

#### bei 51-70 Jahre RND

24-25 fache der Jahresmiete (LZ 2,5 %)

22-23 fache der Jahresmiete (LZ 3,0 %)

20 fache der Jahresmiete (LZ 3,5 %)

#### bei 71-95 Jahre RND

26 fache der Jahresmiete (LZ 2,5 %)

23-24 fache der Jahresmiete (LZ 3,0%)

21 fache der Jahresmiete (LZ 3,5 %)

18 fache der Jahresmiete (LZ 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 bis 1997 konnten aus Zeitmangel nicht ausgewertet werden.. Der Gutachterausschuß geht bei seinen Wertermittlungen je nach Lage, Zustand und Restnutzungsdauer von den o.a. Rohertragsfaktoren aus:

## Vergleichswertfaktoren

Der Gutachterausschuß hat aus der Kaufpreissammlung Vergleichswertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Basierend auf der Restnutzungsdauer des Gebäudes, des umbauten Raumes und der Wohnfläche, läßt sich der Verkehrswert mit diesen Faktoren durch Preisvergleich in einem Vergleichswertverfahren **überschlägig** ermitteln. Der Auswertung liegen insgesamt 61 Vergleichsobjekte aus den Jahren 1996 und 1997 zugrunde.

Die Faktoren gelten für folgenden Gebäudetyp:

freistehendes, massives Einfamilienhaus mit Garage, voll unterkellert, Dachgeschoß ausgebaut, normaler Unterhaltungszustand, Umbauter Raum nach DIN 277 (1950), Wohnfläche nach II BV (DIN 283)

Die Werte beinhalten die Baunebenkosten, Außenanlagen und eine Garage, **jedoch nicht den Bodenwert**. Dieser ist hinzuzurechnen.

### Gebädefaktoren

Restnutzungsdauer	DM/cbm UR	DM/qm WF
40 Jahre	220 DM	1.199 DM
45 Jahre	241 DM	1.323 DM
50 Jahre	261 DM	1.446 DM
55 Jahre	280 DM	1.566 DM
60 Jahre	300 DM	1.685 DM
65 Jahre	318 DM	1.802 DM
70 Jahre	337 DM	1.917 DM
75 Jahre	355 DM	2.031 DM
80 Jahre	373 DM	2.144 DM
85 Jahre	391 DM	2.256 DM
90 Jahre	408 DM	2.367 DM
95 Jahre	425 DM	2.477 DM

für abweichende Größen im Umbauten Raum und in der Wohnfläche gelten folgende Umrechnungskoeffizienten:

### Umrechnungskoeffizienten

Umb. Raum	Faktor	Wohnfläche	Faktor
450 cbm	1,11	95 qm	1,07
500 cbm	1,08	105 qm	1,03
600 cbm	1,03	115 qm	1,01
700 cbm	0,99	125 qm	0,98
800 cbm	0,95	135 qm	0,96
900 cbm	0,92	150 qm	0,93
1.000 cbm	0,90	170 qm	0,90
1.100 cbm	0,87	190 qm	0,87

Für andere Gebäudetypen stehen zur Zeit noch nicht genügend Vergleichsobjekte zur Verfügung.

**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.

Humpert, Peter, Architekt, Sachverst. IHK

Keweloh, Mechthild, Architektin

Rose, Gerda, Architektin

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

Thiemann, Wilhelm, landw. Sachverst. LK

Weber, Heinrich, Architekt

**Vertreter des Finanzamtes  
Lippstadt:**

Deimel, Heribert

**Stellvertreter:** Wende, Dieter

**Vertreter des Finanzamtes  
Soest:**

Marienfeld, Klaus

**Stellvertreterin:** Fischvoigt, Barbara

## ANLAGE

### Beispielberechnungen für die Bewertung eines bebauten Grundstücks

Grundstücksgröße: 535 qm  
Gebäudebestand: freistehendes, massives Einfamilienhaus mit Garage  
Baujahr: 1989  
Restnutzungsdauer: 92 Jahre (übliche Gesamtlebensdauer 100 Jahre)  
Umbauter Raum (UR): 865 cbm  
Wohnfläche (WF): 141 qm

Bodenwert: 100,-- DM/qm (nach Bodenrichtwertkarte)  
Erschließungskosten: 30,-- DM/qm (geschätzt)  
Bodenwert gesamt: 535 qm x 130,-- DM/qm = 69.550 DM

**ermittelter Sachwert:**  
gem. §§ 21-25 WertV: **540.000,-- DM**

monatliche Rohmiete: 1600,-- DM (geschätzt nach Mietspiegel)  
Liegenschaftszins: 3,5 % (siehe Seite 18)

**ermittelter Ertragswert**  
gem. §§ 16-20 WertV: **397.000,-- DM**

#### Wertermittlung unter Anwendung der Auswerteergebnisse (Seite 16-20)

Marktanpassungsfaktor für den Sachwert:	0,76	(siehe Seite 17)
Rohertragsfaktor:	21	(siehe Seite 19)
Vergleichswertfaktoren:	424,-- DM/cbm UR	(siehe Seite 20)
	2.440,-- DM/qm WF	(siehe Seite 20)
Umrechnungs-	0,94 (für UR)	(siehe Seite 20)
koeffizienten:	0,98 (für WF)	(siehe Seite 20)

#### **Wertermittlung mit Marktanpassungsfaktor:**

540.000,-- DM (Sachwert) x 0,76 (Marktanpassungsfaktor) = rd. **410.000,-- DM**

#### **Wertermittlung mit Rohertragsfaktor:**

1.600,-- DM(Rohmiete) x 12 (Monate) x 21 (Faktor) = rd. **403.000,-- DM**

#### **Wertermittlung mit Vergleichswertfaktoren:**

865 cbm x 424,-- DM x 0,94 + 69.550,-- DM = 414.304,-- DM  
141 qm x 2.440,-- DM x 0,98 + 69.550,-- DM = 406.709,-- DM  
Mittelwert = rd. **410.000,-- DM**