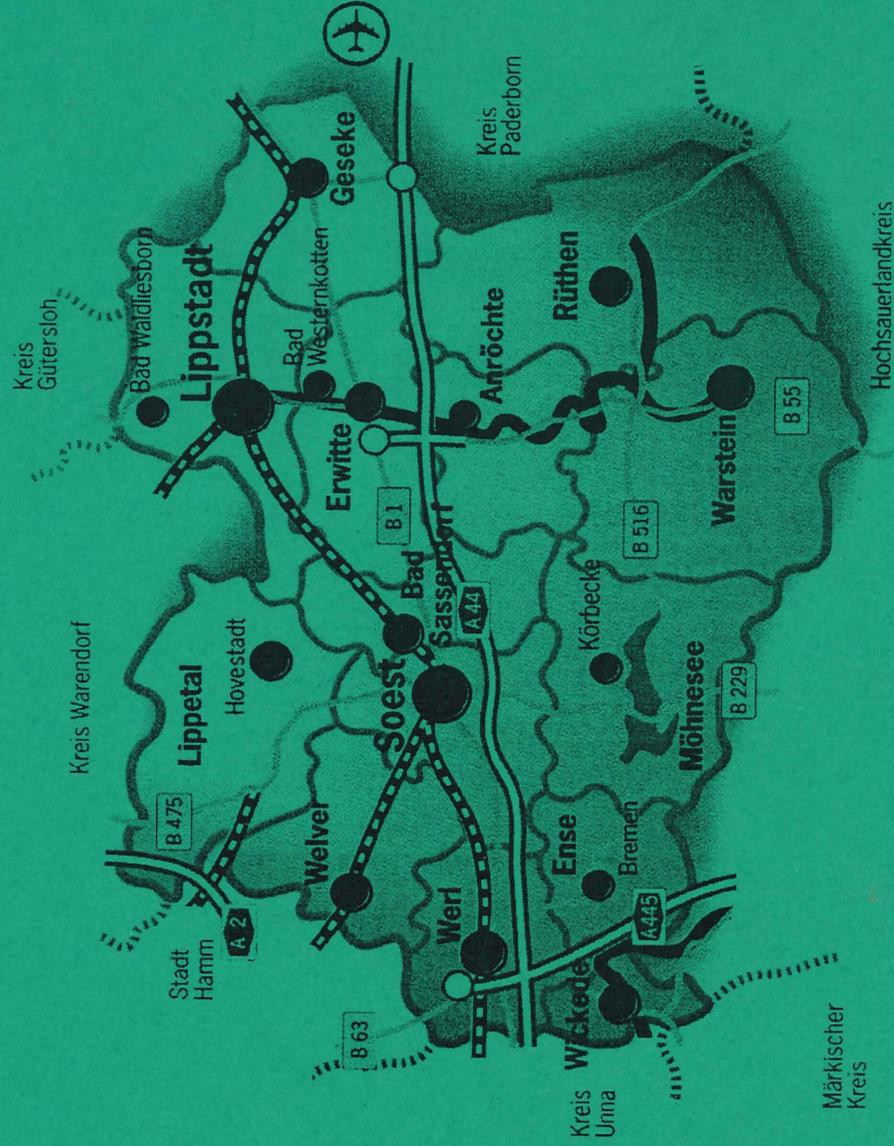




Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Soest

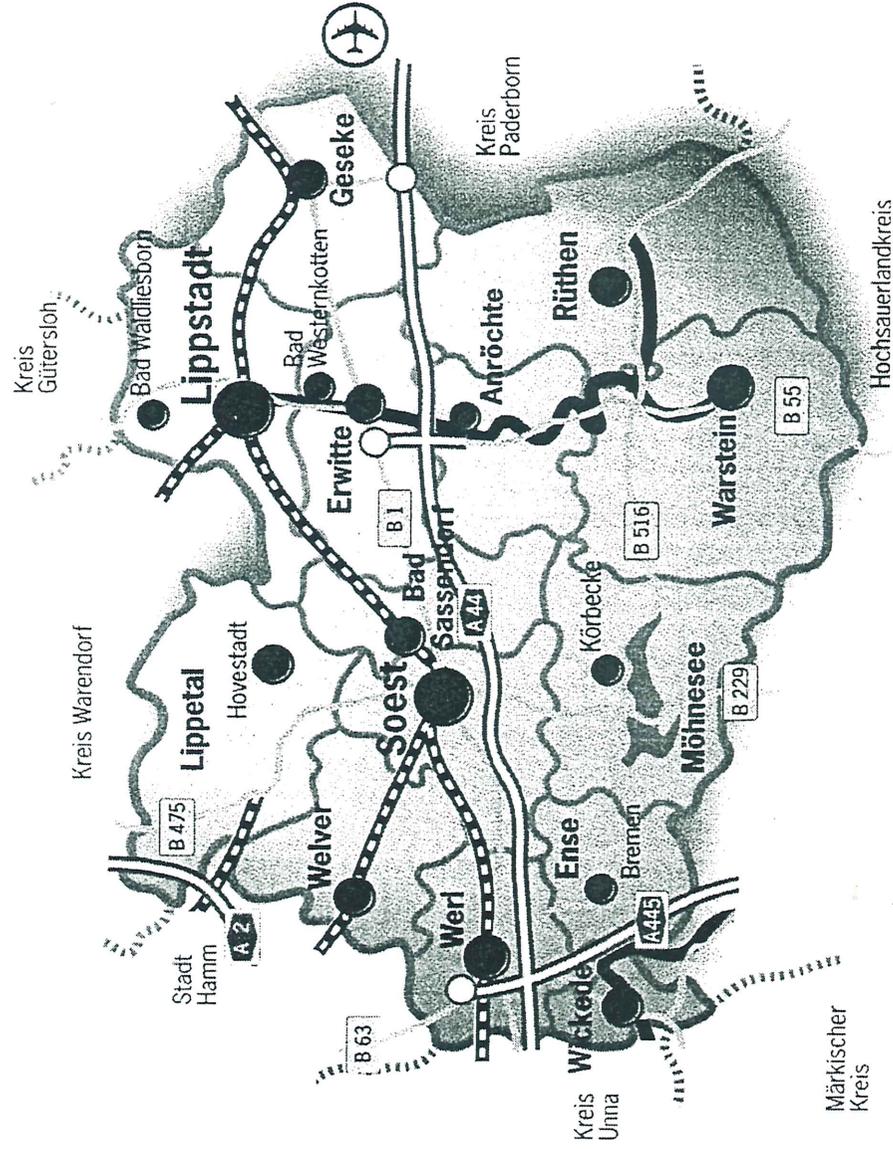
Grundstücksmarktbericht 1998





Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Soest

Grundstücksmarktbericht 1998



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

Inhaltsverzeichnis	Seite
Vorwort.....	3
Gutachterausschuß, Geschäftsstelle.....	4
Statistische Angaben zum Kreis Soest.....	5
Städte und Gemeinden im Kreis Soest.....	5
Unbebaute Grundstücke	5
Wohnbauflächen.....	6
Bodenpreisindexreihe.....	8
Gewerbliche Baugrundstücke.....	8
Erbbaugrundstücke/Erbbauzins.....	8
Bodenrichtwerte.....	8
Übersicht über die Bodenrichtwerte für Wohn- und Gewerbegrundstücke...	9
Landwirtschaftliche Grundstücke.....	12
Übersicht über die Bodenrichtwerte für Ackerland.....	13
Bebaute Grundstücke	14
Ein- und Zweifamilienhäuser.....	14
Baukostenindex.....	15
Sachwertfaktoren.....	16
Ertragswertfaktoren (Liegenschaftszinssätze).....	17
Rohertragsfaktoren.....	18
Vergleichswertfaktoren.....	19
Eigentumswohnungen.....	21
Mitglieder des Gutachterausschusses	22

Vorwort

Dieser Grundstücksmarktbericht stellt die Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Soest (ohne die Stadt Lippstadt) dar und liefert notwendige Daten für die Wertermittlung.

Das Datenmaterial basiert auf ausgewerteten Grundstückskaufverträgen, die dem Gutachterausschuß von den Notaren zur Verfügung gestellt werden müssen und in die Kaufpreissammlung aufgenommen worden sind.

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.**

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. Baupreisindizes). Die Bodenrichtwerte sind hier nicht zu nennen. Für sie gelten die §§ 196 und 199 Abs. 2 Nr. 4 BauGB.“

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 22). 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.
4. Grundstücksmarktbericht

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

Im Jahr 1998 erstattete der Gutachterausschuß 106 Wertermittlungen. Die Geschäftsstelle erteilte ca. 2.700 mündliche und 170 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. 8). 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. 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 Gemeinde zusammen.

Einwohner: 303.657 (Stand 30.06.1998)

Fläche: 1327,48 qkm

Einw. je qkm.: 229

Mit über 300.000 Einwohnern hat der Kreis Soest eine im Landesvergleich etwa durchschnittliche Bevölkerungszahl, gemessen an der Gebietsfläche ist der Kreis hingegen der viertgrößte im Land. Aus dieser Konstellation ergibt sich die recht geringe Bevölkerungsdichte von 229 Einwohnern je qkm. Der größte Anteil der Kreisfläche wird landwirtschaftlich genutzt: Mit 64,1 % liegt der Kreis Soest damit am erster Stelle im Regierungsbezirk.

	Einwohner		Fläche	
	Anzahl	%	qkm	%
Kreis Soest	303.657	100	1327,48	100
Lippstadt	66.594	21,9	113,56	8,6
Soest	48.451	16,0	85,81	6,5
Werl	31.609	10,4	76,34	5,8
Warstein	29.204	9,6	157,9	11,9
Geseke	19.623	6,5	97,43	7,3
Erwitte	15.340	5,1	89,29	6,7
Wickede	12.669	4,2	25,20	1,9
Lippetal	12.359	4,1	126,58	9,5
Welver	12.341	4,1	85,60	6,4
Rüthen	11.691	3,9	158,11	11,9
Ense	11.582	3,8	51,08	3,8
Bad Sassendorf	10.955	3,6	63,44	4,8
Anröchte	10.617	3,5	73,77	5,6
Möhnesee	10.622	3,5	123,37	9,3

Quelle: Statistische Rundschau für die Kreise Nordrhein-Westfalens 1997 herausgegeben vom Landesamt für Datenverarbeitung u. Statistik Nordrhein-Westfalen

Die Zuständigkeit des Gutachterausschusses im Kreis Soest umfaßt 13 Städte und Gemeinden mit 237.063 Einwohnern. Die Stadt Lippstadt als große kreisangehörige Stadt mit 66.594 Einwohnern verfügt über einen eigenen Gutachterausschuß.

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

Unbebaute Grundstücke

Wohnbauflächen:

Das Preisniveau der Wohnbauflächen ist in den einzelnen Gemeinden des Kreises Soest sehr unterschiedlich. Es schwankt zwischen 60,- DM je qm in kleinen Ortsteilen und 380,- DM je qm in bevorzugten Wohnlagen. In der Zeit von 1984 bis 1990 stagnierte der Durchschnittswert aller veräußerten, unbebauten Wohnbauflächen bei etwa 75,- DM je qm. Von 1990 bis 1998 ist ein Wertzuwachs von insgesamt 92 % festzustellen. Bereits 1997 stieg der **statistische Durchschnittspreis** im Kreis Soest von 94,-- DM auf 120,-- DM. Von 1997 bis 1998 stieg dieser Durchschnittswert um weitere 15 % auf 138,-- DM (s. Graphik Seite 7). Zurückzuführen sind diese Steigerungen 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 1998 durchschnittlich um 6 % gestiegen (siehe Bodenpreisindexreihe auf Seite 8). 1998 wurden insgesamt 750 Verträge (1997 647 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: () = 1997

Stadt Geseke	109 (79)	Gemeinde Welper	36 (60)
Gemeinde Lippetal	108 (60)	Stadt Werl	41 (48)
Stadt Soest	91 (83)	Gemeinde Bad Sassend.	30 (19)
Gemeinde Ense	56 (47)	Stadt Rüthen	27 (26)
Stadt Erwitte	80 (32)	Gemeinde Wickede	23 (18)
Stadt Warstein	80 (109)	Gemeinde Anröchte	18 (18)
Gemeinde Möhnese	51 (48)		

Mit 230,- DM je qm liegt der höchste Durchschnittswert in der Stadt Soest, während in der Gemeinde Anröchte lediglich durchschnittlich 75,- DM je qm festgestellt wurden.

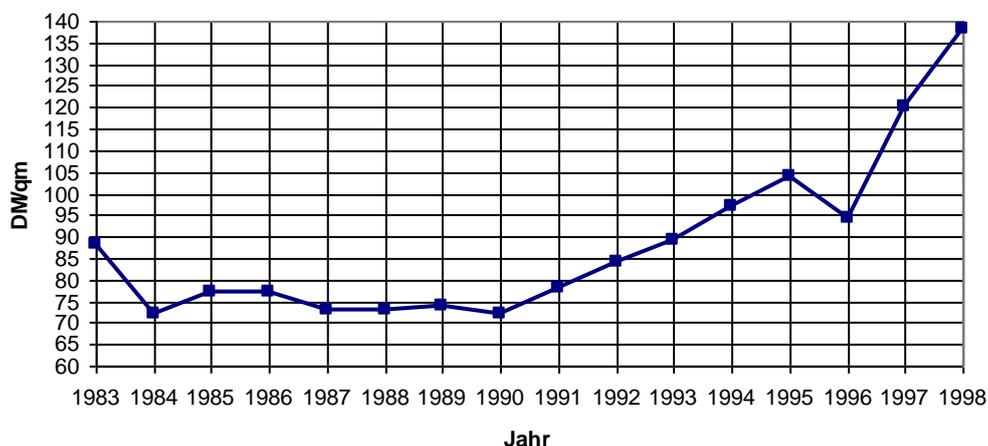
Der Flächenumsatz der ausgewerteten Verträge lag 1998 bei 579.861 qm.
(1997 bei 505.839 qm)

Davon entfielen auf die einzelnen Städte und Gemeinden: () = 1997

Stadt Geseke	94.047 qm (57.513)	Gemeinde Ense	36.804 qm (36.253)
Gemeinde Lippetal	71.953 qm (47.015)	Gemeinde Welper	31.410 qm (45.792)
Stadt Soest	69.286 qm (78.818)	Gemeinde Bad Sassend	21.140 qm (14.994)
Stadt Warstein	60.894 qm (70.805)	Gemeinde Anröchte	15.960 qm (17.856)
Stadt Erwitte	60.582 qm (23.901)	Stadt Rüthen	15.730 qm (24.052)
Stadt Werl	44.267 qm (39.194)	Gemeinde Wickede	13.844 qm (10.247)
Gemeinde Möhnese	43.944 qm (40.191)		

Entwicklung der statistischen Durchschnittspreise je qm Bauland im Kreis Soest

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

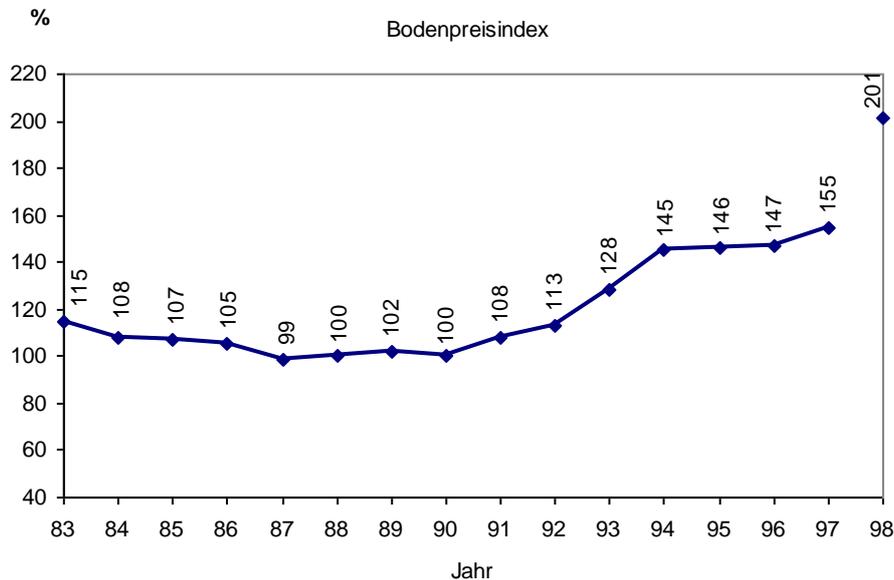


Jahr	DM	Fläche	DM/qm
1983	22.552.965 DM	257.621 qm	88 DM/qm
1984	19.511.726 DM	272.045 qm	72 DM/qm
1985	13.104.238 DM	169.919 qm	77 DM/qm
1986	11.478.059 DM	149.195 qm	77 DM/qm
1987	12.155.590 DM	166.482 qm	73 DM/qm
1988	16.549.365 DM	227.393 qm	73 DM/qm
1989	21.999.151 DM	296.637 qm	74 DM/qm
1990	24.006.880 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
1997	60.552.794 DM	505.839 qm	120 DM/qm
1998	80.253.856 DM	579.861 qm	138 DM/qm

Bodenpreisindexreihe (Basisjahr 1990 = 100) für Wohnbauflächen

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.

Der nachfolgend dargestellte Bodenpreisindex konnte bis zum Jahr 1998 aus Bodenwerten ohne Erschließungskosten abgeleitet werden. Da aufgrund der geänderten Verkaufspraktiken bei der Mehrzahl der Verkäufe die Erschließungskosten im Kaufpreis enthalten sind und vielfach nicht mehr konkret nachzuhalten sind, beginnt der dargestellte Bodenpreisindex im Jahr 1998 mit einem Indexwert, der die Erschließungskosten beinhaltet. Ein Vergleich mit den Werten der zurückliegenden Jahre ist in direkter Weise nicht möglich. Es wurde daher keine Verbindung zum Vorjahr dargestellt.



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 9 -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 erhebliche Schwankungen aufweist. Aus den Jahren 1996 bis 1998 liegen 49 Erbbaurechtsverträge über **Wohnbaugrundstücke** vor. Der daraus ermittelte Erbbauzins beträgt durchschnittlich 3 % des Bodenwertes ohne Erschließungskosten.

Der Erbbauzins für **gewerbliche Grundstücke** ist uneinheitlich und liegt zwischen 4% und 6% des Bodenwertes ohne Erschließungskosten.

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 erschließungsbeitragsfreie Grundstücke unterschiedlicher Nutzung festgestellt (siehe Kartenausschnitte). Seit 1991 werden auch Richtwerte für Ackerland ermittelt (siehe Seite 13).

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 31.12.1998

Die Werte beziehen sich auf **erschließungsbeitragsfreie** Grundstücke

Stadt/Gemeinde Gemeindeteile	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Gewerbliche Bauflächen		
	Lage			Lage		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Stadt Soest						
Soest	380	310	210	180	90	60
Ampen	150		130			
Deiringsen	150	140	120			
Enkesen b. Paradiese		100	80			
Lendringsen u. Hattropholsen		70				
Hattrop	100	80				
Hiddingsen, Thöningsen						
Röllingsen, Epsingsen, Bergede, Paradiese, Katrop, Lühringsen		70				
Müllingsen, Meckingsen		80				
Meiningsen	100	90				
Ostönnen	100	90	80			
Gemeinde Möhnese						
Körbecke	200	190	170			
Berlingsen, Theiningsen u. Büecke		70				
Delecke	180	100				
Günne	190	140	120			
Hewingsen, Echtrop, Ellingsen		60				
Stockum	180	170				
Wamel	140	90				
Völlinghausen	120	100				
Wippringsen		100	70		40	
Brüllingsen		60				
Stadt Warstein						
Warstein	150	130	110	40	20	
Belecke	120	100	90	30	20	
Allagen	100	90	80			
Mülheim		90				
Sichtigvor	130	100	90			
Hirschberg	100	90				
Waldhausen		60				
Suttrop	120	100			30	

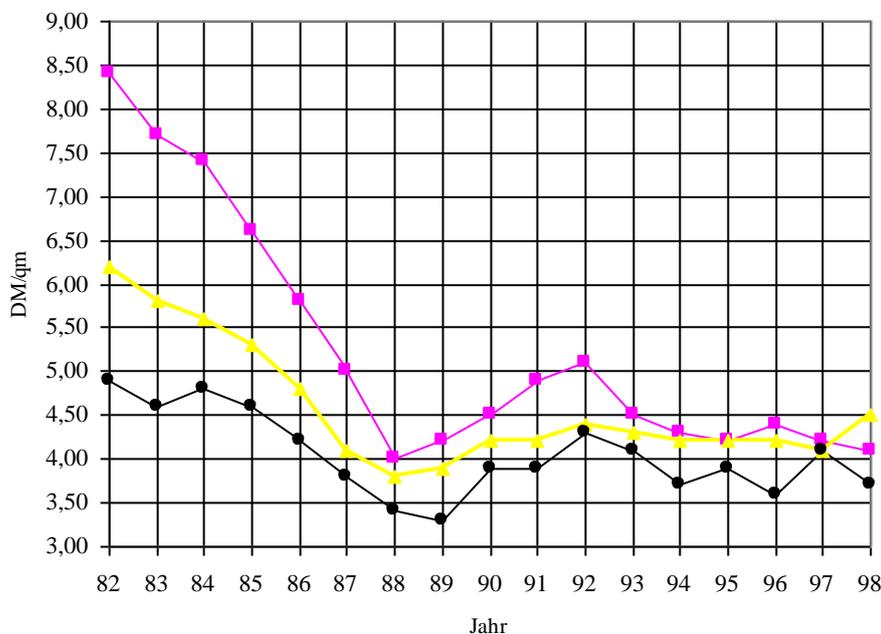
Stadt/Gemeinde Gemeindeteile	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Gewerbliche Bauflächen		
	gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Gemeinde Lippetal						
Hovestadt		100				
Herzfeld		120	100		30	
Hultrop		100	90			
Lippborg	130	120	110		30	
Nordwald		100				
Oestinghausen		150	110		30	
Brockhausen		100	80			
Niederbauer		90				
Schoneberg		100				
Stadt Geseke						
Geseke	150	100	90		30	
Ehringhausen		90	70			
Langeneicke		90	80		20	
Eringerfeld		80				
Mönninghausen		70				
Störmede	120	100				
Gemeinde Welver						
Meyerich	150	140	100			
Borgeln		120	90			
Flerke		100				
Kirchwelver	150		100			
Scheidingen		140	100			30
Schwefe		110	80			
Stocklarn, Einecke, Klotingen, Merklingsen, Nateln, Berwicke, Recklingsen, Eilmsen u. Vellinghausen		70				
Illingen		140				
Dinker		110				
Stadt Werl						
Werl	240	200	160	80	45	
Budberg	200		130			
Büderich	190		160		40	
Holtum	130	110				
Mawicke		120	100			
Niederbergstraße		60				
Oberbergstraße		80	60			
Westönnen	190	170	120			
Sönnern	120	100				
Hilbeck	170	160	100			
Gemeinde Wickede						
Wickede	200	170	160		50	40
Echthausen	120	120				
Wiehagen	180	170	110			
Wimbern		150	110			

Stadt/Gemeinde Gemeindeteile	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Gewerbliche Bauflächen		
	Lage			Lage		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Gemeinde Ense						
Bremen	150	150		40		
Höingen	150	130	100	45		
Hünningen		90	80			
Sieveringen, Waltringen		80				
Ruhne		70				
Oberense		100				
Lüttringen	100	90				
Niederense	120	110	100			
Parsit		150				
Gerlingen, Bilme, Volbringen		60				
Gemeinde Bad Sassendorf						
Sassendorf	320	280	210			
Bettinghausen	100	80				
Enkesen i. Klei		60				
Lohne	260		170		(15)	
Weslarn	120	90				
Neuengeseke		90	80			
Heppen, Opmünden, Beusingsen u. Sieningsen		70				
Herringsen			50			
Ostinghausen	120	80	70			
Elfsen		160	70			
Stadt Erwitte						
Erwitte	150	140	100	40	30	
Bad Westernkotten	280	240	150			
Schmerlecke	90	60				
Böckum		70				
Eikeloh, Schallern, Norddorf, Ebbinghausen, Seringhausen, Berenbrock, Weckinghausen		60				
Horn	110	90				
Stirpe	100	100				
Völlinghausen	80	60				
Stadt Rüthen						
Rüthen	110	100	90		20	
Altenrüthen		80				
Kallenhardt	90	80	80			
Oestereiden	90	80				
Drewer, Westereiden, Meiste, Hoinkhausen, Langenstraße, Heddinghausen, Menzel und Hemmern		60				
Kneblinghausen		50				
Gemeinde Anröchte						
Anröchte	130	100	90	30	25	
Altengeseke	80	70				
Mellrich		70				
Berge, Altenmellrich		65				
Klieve, Uelde, Effeln		60				

Landwirtschaftliche Grundstücke

Die Entwicklung der Bodenwerte im landwirtschaftlichen Bereich war, ausgehend vom Jahr 1982 mit hohen Bodenwerten, zunächst 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%. Von 1994 bis 1996 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 und stieg in 1998 auf rd. 4,50 DM. Für die Auswertung standen 1998 verteilt auf 13 Kommunen 119 Kaufpreise von Ackergrundstücken zur Verfügung. 1997 waren es insgesamt 93 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.



Anmerkung:
Der Rückgang der Durchschnittspreise in den dargestellten Bereichen deutet darauf hin, daß im übrigen Kreisgebiet ein deutlicher Anstieg der Preise zu verzeichnen ist, da der Kreisdurchschnitt gestiegen ist



Durchschnittspreise für Ackerland (DM/qm)

Jahr	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98
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	4,1
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	4,5
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	3,7

Übersicht der Richtwerte für Ackerland zum Stichtag 31.12.1998

Gemeinde Anröchte	4,00 DM/qm (durchschn. Ackerzahl 50)
Gemeinde Bad Sassendorf	4,75 DM/qm (durchschn. Ackerzahl 75)
Gemeinde Ense	5,00 DM/qm (durchschn. Ackerzahl 50)
Stadt Erwitte	6,00 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	4,50 DM/qm (durchschn. Ackerzahl 60)
Stadt Rüthen	3,50 DM/qm (durchschn. Ackerzahl 45)
Stadt Soest	4,50 DM/qm (durchschn. Ackerzahl 75)
Stadt Warstein	4,50 DM/qm (durchschn. Ackerzahl 45)
Gemeinde Welver	4,50 DM/qm (durchschn. Ackerzahl 70)
Stadt Werl	6,00 DM/qm (durchschn. Ackerzahl 75)
Gemeinde Wickede	4,50 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	4,00	4,70	3,80	5,30	4,80	4,00	3,40	3,80	4,30	3,90	3,70	4,40	4,00
1991	4,00	5,00	4,00	5,25	4,75	4,00	3,75	3,75	4,75	4,00	3,75	5,00	4,00
1992	4,00	5,00	4,00	5,00	4,75	4,00	4,00	4,00	5,00	4,00	3,75	5,00	4,00
1993	4,00	5,00	4,00	5,00	4,75	4,00	4,00	4,00	5,00	4,00	3,75	5,00	4,00
1994	4,00	4,75	4,00	5,00	4,50	4,00	4,00	3,75	4,75	3,75	4,00	5,00	4,00
1995	3,75	4,50	4,00	5,00	4,00	4,00	3,50	3,75	4,50	4,00	4,00	5,00	4,00
1996	3,75	4,50	4,00	5,00	4,00	4,00	4,00	3,75	4,50	4,00	4,50	5,00	4,00
1997	4,00	4,50	4,00	5,00	4,00	3,75	4,00	3,75	4,50	4,00	4,00	4,75	4,00
1998	4,00	4,75	5,00	6,00	4,00	4,00	4,50	3,50	4,50	4,50	4,50	6,00	4,50

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		

Bebaute Grundstücke

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 1998 325.000,- DM, (1997 = 315.000,- DM).

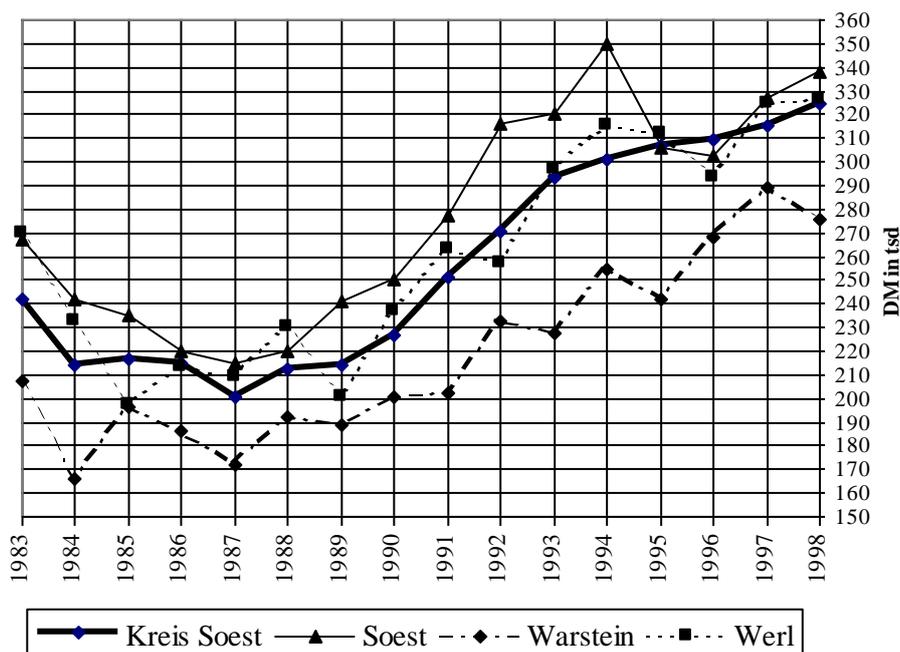
Der Auswertung für 1998 liegen 487 Kaufverträge zugrunde. Bei den Wertangaben handelt es sich um statistische Werte, die aufgrund der unterschiedlichen Lage auf dem Grundstücksmarkt in den einzelnen Gemeinden besonders gewertet werden müssen. Der Anstieg des durchschnittlichen Kaufpreises für Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Soest beträgt 1998 im Vergleich zu 1997 etwa 3%. Die Steigerung im Jahr 1997 betrug 2%.

Der Kreisdurchschnitt sowie die Mittelwerte der Städte Soest, Werl und Warstein sind in der u.a. Graphik dargestellt. 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: () = 1997

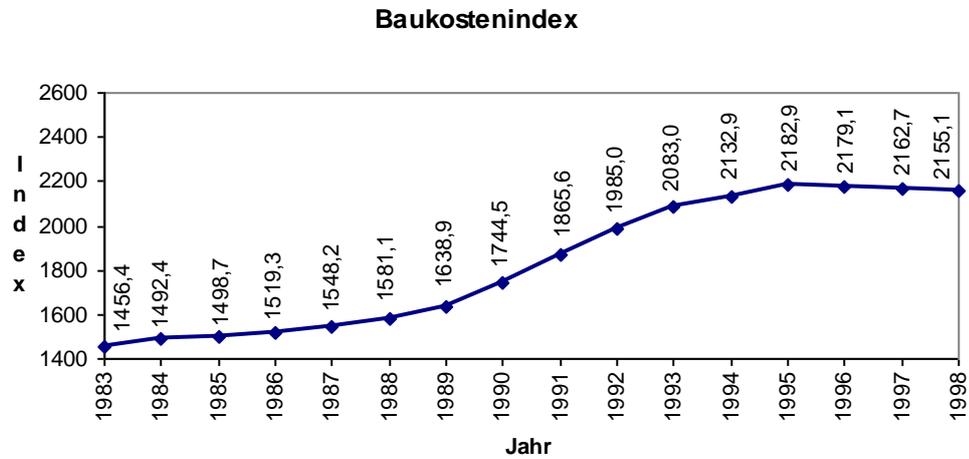
Stadt Soest	110 (139)	Gemeinde Ense	19 (21)
Stadt Werl	53 (86)	Stadt Rüthen	26 (21)
Stadt Warstein	61 (57)	Stadt Erwitte	22 (20)
Gemeinde Möhnesee	30 (35)	Gemeinde Wickede	25 (14)
Stadt Geseke	39 (33)	Gemeinde Bad Sassend.	24 (14)
Gemeinde Welver	41 (25)	Gemeinde Lippetal	24 (11)
Gemeinde Anröchte	13 (23)		

Durchschnittswerte für Ein- u. Zweifamilienhäuser

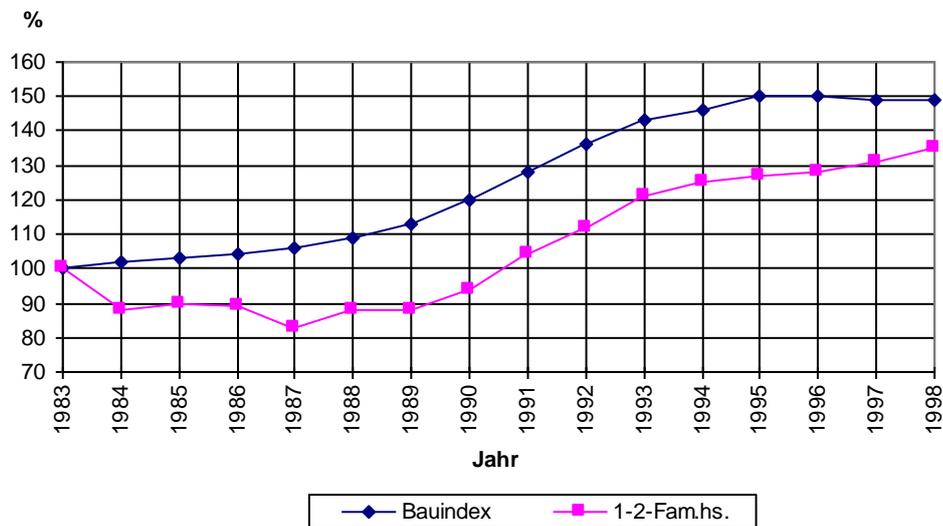


Nachfolgende Graphik zeigt die Entwicklung des Baukostenindex für den Neubau von Wohngebäuden bezogen auf das Basisjahr 1913

(Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden)



Vergleich des Teilmarktes Ein-/Zweifamilienhäuser mit der Baukostenentwicklung (Bauindex) (1983 = 100)



Jahr	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Bauindex	100	102	103	104	106	109	113	120	128	136	143	146	150	150	149	149
1-2-Fam.hs.	100	88	90	89	83	88	88	94	104	112	121	125	127	128	131	135

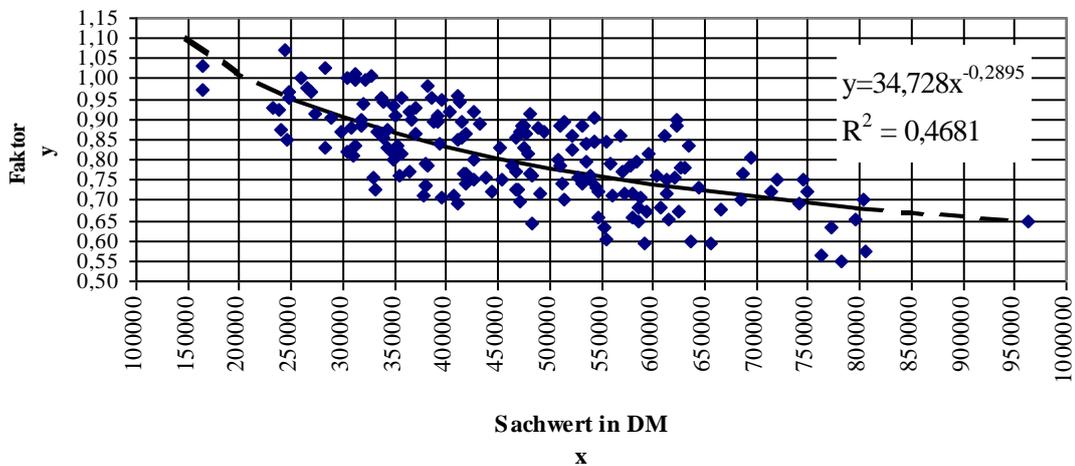
Sachwertfaktoren

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.

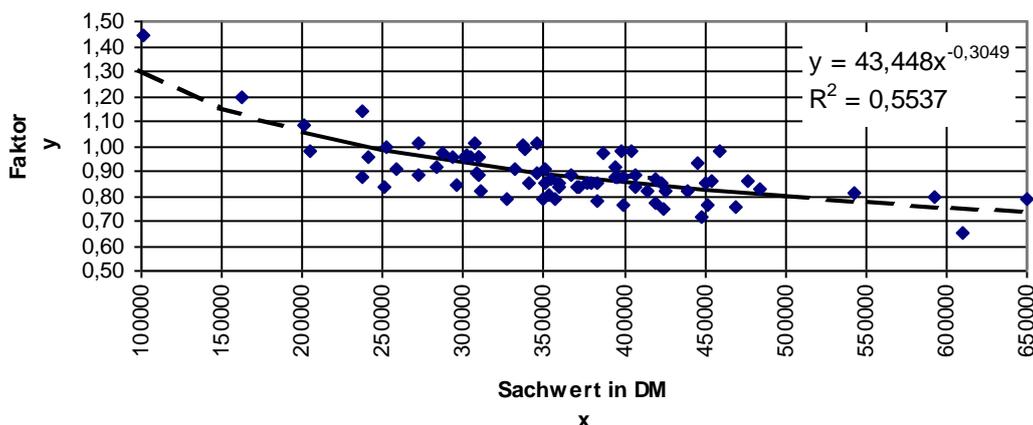
Marktanpassungsfaktor = Kaufpreis : Sachwert

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:



Ausgewertet wurden insgesamt 176 Verträge aus den Jahren 1997 und 1998.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften:



Ausgewertet wurden insgesamt 79 Verträge aus den Jahren 1997 und 1998.

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.

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

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

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

bis 50 Jahre Restnutzungsdauer 2,0 - 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:¹ 4,0 - 5,0 %

Mehrfamilienhäuser:¹ 4,5 - 5,5 %

¹ Für die Auswertung von Drei- und Mehrfamilienhäusern stehen nur Auswertungen der Jahre 1990 bis 1994 zur Verfügung. Die Verkaufsfälle aus den Jahren 1995 bis 1998 konnten aus Zeitmangel nicht ausgewertet werden. Der Gutachterausschuß geht bei seinen Wertermittlungen von den o.a. Liegenschaftszinssätzen aus.

Rohertagsfaktoren

Die Ermittlung von Rohertagsfaktoren soll dazu dienen, mit Hilfe der Jahresrohmiere den Verkehrswert darzustellen. Der Rohertag 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.

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

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

für Ein- und Zweifamilienhäuser:

bis 50 Jahre RND

22-25 fache der Jahresmiete (LZ 2,5 %)

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

bei 51-70 Jahre RND

23-26 fache der Jahresmiete (LZ 2,5 %)

21-24 fache der Jahresmiete (LZ 3,0 %)

19-21 fache der Jahresmiete (LZ 3,5 %)

bei 71-95 Jahre RND

26-28 fache der Jahresmiete (LZ 2,5 %)

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

20-22 fache der Jahresmiete (LZ 3,5 %)

18 fache der Jahresmiete (LZ 4,0 %)

Dreifamilienhäuser:¹ 15 - 20 fache der Jahresmiete

Mehrfamilienhäuser:¹ 12 - 17 fache der Jahresmiete

¹ Für die Auswertung von Drei- und Mehrfamilienhäusern stehen nur Auswertungen der Jahre 1990 bis 1994 zur Verfügung. Die Verkaufsfälle aus den Jahren 1995 bis 1998 konnten aus Zeitmangel nicht ausgewertet werden.. Der Gutachterausschuß geht bei seinen Wertermittlungen je nach Lage, Zustand und Restnutzungsdauer von den o.a. Rohertagsfaktoren aus:

Vergleichswertfaktoren

Der Gutachterausschuß hat aus der Kaufpreissammlung Vergleichswertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet. Basierend auf der Restnutzungsdauer des Gebäudes, dem umbauten Raum und der Wohnfläche, läßt sich der Verkehrswert mit diesen Faktoren durch Preisvergleich in einem Vergleichswertverfahren näherungsweise ermitteln.

Gebäudetyp: freistehendes, massives Einfamilienhaus mit Garage,

voll unterkellert, Dachgeschoß ausgebaut, normaler Unterhaltungszustand, umbauter Raum nach DIN 277 (1950) zwischen 500 cbm und 1.000 cbm, Wohnfläche nach II BV (DIN 283) zwischen 95 qm und 165 qm. Die Restnutzungsdauer der Gebäude darf nicht weniger als 50 Jahre betragen. Grundlage der Untersuchung sind 74 Vergleichsobjekte aus den Jahren 1997 und 1998. Die Werte beinhalten die Baunebenkosten, Außenanlagen und eine Garage.

Der Bodenwert ist nicht enthalten und ist hinzuzurechnen.

Besonderheiten sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Gebäudefaktoren

Restnutzungsdauer	DM/cbm UR	DM/qm WF
50 Jahre	273 DM	1.528 DM
55 Jahre	292 DM	1.642 DM
60 Jahre	311 DM	1.753 DM
65 Jahre	329 DM	1.861 DM
70 Jahre	346 DM	1.968 DM
75 Jahre	363 DM	2.073 DM
80 Jahre	380 DM	2.176 DM
85 Jahre	397 DM	2.277 DM
90 Jahre	413 DM	2.377 DM
95 Jahre	429 DM	2.476 DM

Für abweichende Größen im umbauten Raum und in der Wohnfläche gelten folgende Umrechnungskoeffizienten:

Umrechnungskoeffizienten

Umb. Raum	Faktor	Wohnfläche	Faktor
500 cbm	1,09	95 qm	1,08
550 cbm	1,06	100 qm	1,06
600 cbm	1,04	110 qm	1,03
700 cbm	0,99	120 qm	1,00
800 cbm	0,96	135 qm	0,97
900 cbm	0,93	150 qm	0,93
1.000 cbm	0,90	165 qm	0,91

Das Verhältnis von umbautem Raum zur Wohnfläche läßt sich für diesen Gebäudetyp mit nachfolgender Formel überschlägig ermitteln: $y = 0,531x^{0,8303}$
 x = umbauter Raum; y = Wohnfläche

Vergleichswert nach Verfahren PS-Explore:

Alternativ dazu wurde mit Hilfe eines mathematisch/statistischen Verfahren (PS-Explore) unter Anwendung der gleichen Einflußgrößen und Datenmengen Regressionskoeffizienten für den umbauten Raum, die Wohnfläche, die Restnutzungsdauer sowie eine Regressionskonstante ermittelt. Der Untersuchung vorgegeben ist eine ausreißerbereinigte Stichprobe von Kauffällen.

Regressionskoeffizient Restnutzungsdauer:	2.641,93	x Restnutzungsdauer	= +
Regressionskoeffizient Umbauter Raum:	123,69	x Umbauter Raum	= +
Regressionskoeffizient Wohnfläche:	830,29	x Wohnfläche	= +
Regressionskonstante:	-133.441,00		= - 133.441,00
Zwischenergebnis einschl. Baunebenkosten, Außenanlagen und eine Garage			=
Zu- und Abschläge für Besonderheiten			=
<u>zuzüglich Bodenwert</u>			<u>= +</u>

Verkehrswert (näherungsweise)

=

Gebäudetyp: Reihenhaus oder Doppelhaushälfte mit Garage,

voll unterkellert, Dachgeschoß ausgebaut, normaler Unterhaltungszustand, umbauter Raum nach DIN 277 (1950) zwischen 500 cbm und 750 cbm, Wohnfläche nach II BV (DIN 283) zwischen 95 qm und 135 qm. Die Restnutzungsdauer der Gebäude darf nicht weniger als 50 Jahre betragen. Grundlage der Untersuchung sind 41 Vergleichsobjekte aus den Jahren 1997 und 1998. Die Werte beinhalten die Baunebenkosten, Außenanlagen und eine Garage.

Der Bodenwert ist nicht enthalten und ist hinzuzurechnen.

Besonderheiten sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Gebädefaktoren

Restnutzungsdauer	DM/cbm UR	DM/qm WF
50 Jahre	242 DM	1.288 DM
55 Jahre	270 DM	1.445 DM
60 Jahre	298 DM	1.604 DM
65 Jahre	327 DM	1.766 DM
70 Jahre	356 DM	1.931 DM
75 Jahre	385 DM	2.098 DM
80 Jahre	415 DM	2.267 DM
85 Jahre	445 DM	2.438 DM
90 Jahre	475 DM	2.612 DM
95 Jahre	505 DM	2.787 DM

Für abweichende Größen im umbauten Raum und in der Wohnfläche gelten folgende Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten

Umb. Raum	Faktor	Wohnfläche	Faktor
500 cbm	1,09	95 qm	1,08
550 cbm	1,05	100 qm	1,05
600 cbm	1,01	110 qm	1,00
650 cbm	0,97	120 qm	0,95
700 cbm	0,94	125qm	0,93
750 cbm	0,92	135 qm	0,89

Das Verhältnis von umbautem Raum zur Wohnfläche läßt sich für diesen Gebäudetyp mit nachfolgender Formel überschlägig ermitteln: $y = 0,3275x^{0,9085}$
 x = umbauter Raum; y = Wohnfläche

Vergleichswert nach Verfahren PS-Explore:

Regressionskoeffizient Restnutzungsdauer: 3.456,49 x Restnutzungsdauer = +
 Regressionskoeffizient Umbauter Raum: 293,29 x Umbauter Raum = +
 Regressionskoeffizient Wohnfläche: - 558,49 x Wohnfläche = -
Regressionskonstante: -136.572,00 = - 136.572,00
 Zwischenergebnis einschl. Baunebenkosten, Außenanlagen und eine Garage =
 Zu- und Abschläge für Besonderheiten =
zuzüglich Bodenwert = +

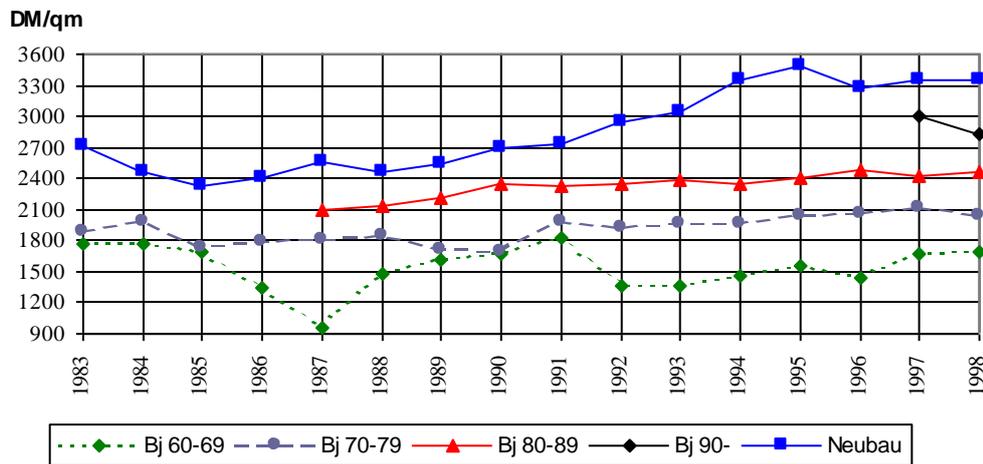
Verkehrswert (näherungsweise) =

Die angegebenen Vergleichswertverfahren führen nicht zu einem exakt gleichen Wert. Die Differenzen liegen jedoch in einem für die Verkehrswertermittlung hinnehmbaren Rahmen.

Eigentumswohnungen

Bei der Auswertung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen wurde unterschieden zwischen Neubauwohnungen, Zweitbezugswohnungen (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). Die Preise für Neubauwohnungen blieben in 1998 gegenüber 1997 unverändert.



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



	Soest	Bad Sass.	Werl	Erwitte
1990	2.548	2.887	2.286	2.577
1991	2.555	2.905	2.598	2.600
1992	2.804	3.197	2.863	2.567
1993	3.047	3.682	3.010	2.820
1994	3.240	3.874	3.183	2.833
1995	3.424	4.223	3.292	2.929
1996	3.416	3.730	3.373	3.165
1997	3.416	3.698	3.371	3.077
1998	3.411	3.311	3.407	3.229

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

Radine, Dirk, Architekt

Rose, Gerda, Architektin

Rüther, Georg, Immobilienmakler

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