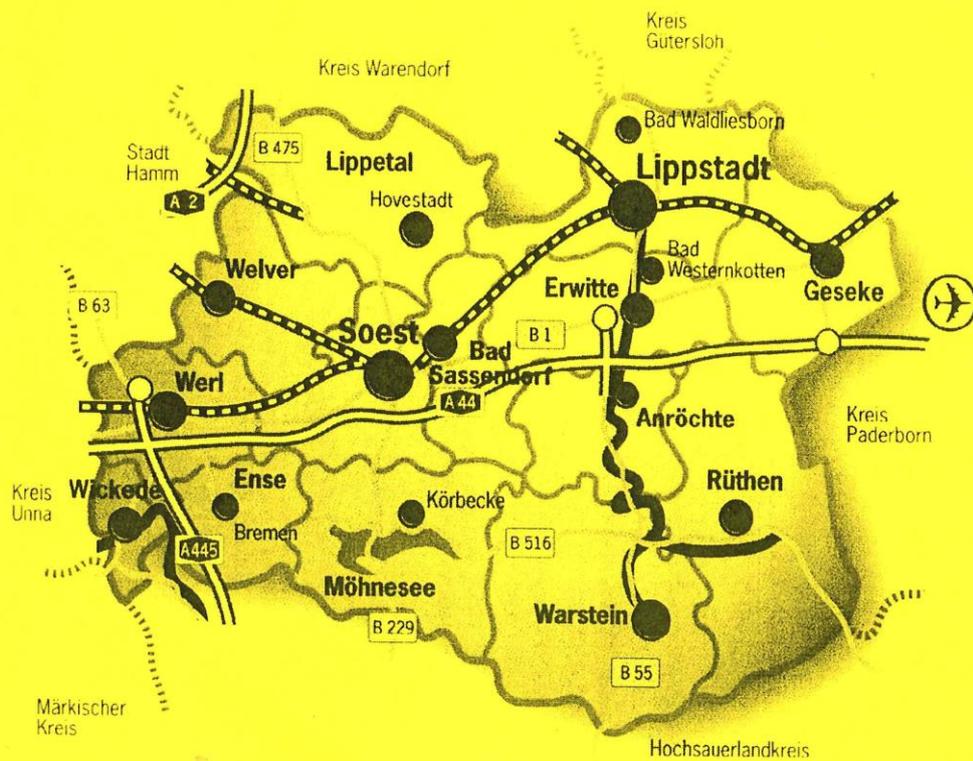




Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest

Grundstücksmarktbericht 1999



Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest

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

Telefon: 02921/302417 Zimmer: 2.017

e-mail: gutachterausschuss@kreis-soest.de

Auskünfte: Richtwerte 02921/302416 Zimmer: 2.016
02921/302982

Marktbericht 02921/302417 Zimmer: 2.017

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|--|--------------|
| Vorwort..... | 3 |
| Gutachterausschuss, Geschäftsstelle, gesetzliche Grundlagen..... | 4 |
| Statistische Angaben zum Kreis Soest..... | 5 |
| Städte und Gemeinden im Kreis Soest..... | 5 |
| Unbebaute Grundstücke | 6 |
| Wohnbauflächen..... | 6 |
| Bodenpreisindexreihe..... | 7 |
| 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 |
| Benachbarte Gutachterausschüsse | 23 |

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 (Wertermittlungsverordnung –WertV- vom 6.12.1988). 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 11 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 und vereid. Sachverständige), die in der Ermittlung von Grundstückswerten sachkundig und erfahren sind. Außerdem wirken zwei Vertreter der örtlichen Finanzämter bei der Ermittlung der Richtwerte mit. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden vom Regierungspräsidenten Arnsberg für die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Die Aufgaben des Ausschusses sind u.a.:

1. Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken
2. Ermittlung von Bodenrichtwerten
3. Ermittlung von Bodenpreisindexreihen, Liegenschaftszinsen etc.
4. Herausgabe des Grundstücksmarktberichtes

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

Im Jahr 1999 führte der Gutachterausschuss 105 Wertermittlungen durch. Die Geschäftsstelle erteilte ca. 3.000 mündliche und 120 schriftliche Richtwertauskünfte.

Die Bodenrichtwerte werden jährlich fortgeschrieben und liegen nach der Festsetzung für einen Monat bei den Städten und Gemeinden des Kreises öffentlich zur Einsichtnahme aus. Insgesamt wurden ca. 470 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.

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 in der Fassung vom 27. Aug.1997

Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 06. Dez. 1988

Gutachterausschussverordnung NW (GAVO NW) vom 07. März 1990

2. Berechnungsverordnung (II.BV)

Statistische Angaben zum Kreis Soest

Städte und Gemeinden im Kreis Soest

Der Kreis Soest setzt sich aus 14 Städten und Gemeinde zusammen.

Einwohner: 305.589 (Stand 30.06.1999)

Fläche: 1327,48 qkm

Einw. je qkm.: 230

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 230 Einwohnern je qkm. Der größte Anteil der Kreisfläche wird landwirtschaftlich genutzt: Mit 63,7 % liegt der Kreis Soest damit am erster Stelle im Regierungsbezirk.

| | Einwohner | | Fläche | |
|----------------|-----------|-------|---------|-------|
| | Anzahl | % | qkm | % |
| Kreis Soest | 305.589 | 100,0 | 1327,48 | 100,0 |
| Lippstadt | 66.806 | 21,9 | 113,57 | 8,6 |
| Soest | 48.561 | 15,9 | 85,81 | 6,5 |
| Werl | 31.738 | 10,4 | 76,34 | 5,8 |
| Warstein | 29.073 | 9,6 | 157,9 | 11,9 |
| Geseke | 19.883 | 6,5 | 97,43 | 7,3 |
| Erwitte | 15.520 | 5,1 | 89,29 | 6,7 |
| Wickede | 12.684 | 4,2 | 25,20 | 1,9 |
| Lippetal | 12.433 | 4,1 | 126,58 | 9,5 |
| Welper | 12.669 | 4,1 | 85,60 | 6,4 |
| Rüthen | 11.642 | 3,9 | 158,11 | 11,9 |
| Ense | 11.913 | 3,8 | 51,08 | 3,8 |
| Bad Sassendorf | 10.944 | 3,6 | 63,44 | 4,8 |
| Anröchte | 10.835 | 3,5 | 73,77 | 5,6 |
| Möhnesee | 10.888 | 3,5 | 123,37 | 9,3 |

Quelle: Statistische Rundschau für die Kreise Nordrhein-Westfalens 1999, herausgegeben vom Landesamt für Datenverarbeitung u. Statistik Nordrhein-Westfalen

Die Zuständigkeit des Gutachterausschusses im Kreis Soest umfaßt 13 Städte und Gemeinden mit 238.783 Einwohnern. Bei der Stadt Lippstadt als große kreisangehörige Stadt mit 66.806 Einwohnern ist ein eigener Gutachterausschuss eingerichtet.

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

Unbebaute Grundstücke

Wohnbauflächen:

Das Preisniveau der erschlossenen 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 1999 ist ein Wertzuwachs von insgesamt 129 % festzustellen. Von 1998 bis 1999 stieg der **statistische Durchschnittspreis** im Kreis Soest um 20 % von 138,- DM auf 164,- DM (s. Grafik Seite 7). Zurückzuführen sind diese Steigerungen zum Teil auf die hohen Erschließungskosten in den Neubaugebieten, die überwiegend in den Kaufpreisen enthalten sind.

Die Bodenwerte sind in 1999 durchschnittlich um 8,4 % gestiegen (siehe Bodenpreisindexreihe auf Seite 8). 1999 wurden insgesamt 810 Verträge (1998 750 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: () = 1998

| | | | |
|----------------------|----------|-----------------------|---------|
| Stadt Geseke | 68 (109) | Gemeinde Welper | 42 (36) |
| Gemeinde Lippetal | 51 (108) | Stadt Werl | 60 (41) |
| Stadt Soest | 97 (91) | Gemeinde Bad Sassend. | 82 (30) |
| Gemeinde Ense | 75 (56) | Stadt Rüthen | 32 (27) |
| Stadt Erwitte | 57 (80) | Gemeinde Wickede | 34 (23) |
| Stadt Warstein | 77 (80) | Gemeinde Anröchte | 43 (18) |
| Gemeinde Möhneseesee | 92 (51) | | |

Der höchste Durchschnittswert liegt mit 223,- DM je qm in der Stadt Soest mit Ortsteilen, während in der Stadt Rüthen mit Ortsteilen 85,- DM je qm festgestellt wurden.

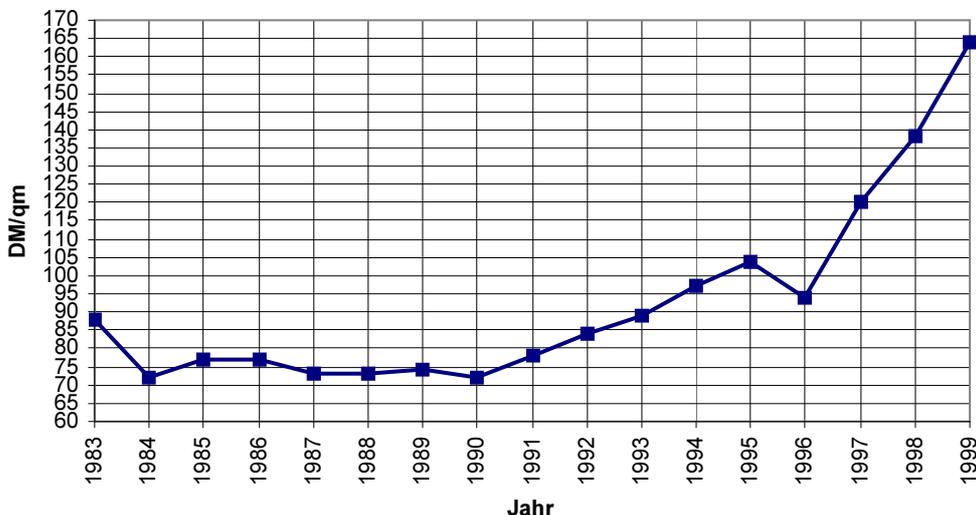
Der Flächenumsatz der ausgewerteten Verträge lag 1999 bei 582.540 qm.
(1998 bei 579.861 qm)

Davon entfielen auf die einzelnen Städte und Gemeinden: () = 1998

| | | | |
|----------------------|---------------------|-----------------------|--------------------|
| Stadt Geseke | 52.597 qm (94.047) | Gemeinde Ense | 46.383 qm (36.804) |
| Gemeinde Lippetal | 27.629 qm (71.953) | Gemeinde Welper | 23.886 qm (31.410) |
| Stadt Soest | 107.004 qm (69.286) | Gemeinde Bad Sassend. | 61.736 qm (21.140) |
| Stadt Warstein | 49.553 qm (60.894) | Gemeinde Anröchte | 28.705 qm (15.960) |
| Stadt Erwitte | 38.702 qm (60.582) | Stadt Rüthen | 21.502 qm (15.730) |
| Stadt Werl | 40.591 qm (44.267) | Gemeinde Wickede | 21.793 qm (13.844) |
| Gemeinde Möhneseesee | 62.460 qm (43.944) | | |

Entwicklung der statistischen Durchschnittspreise je qm Bauland im Kreis Soest

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

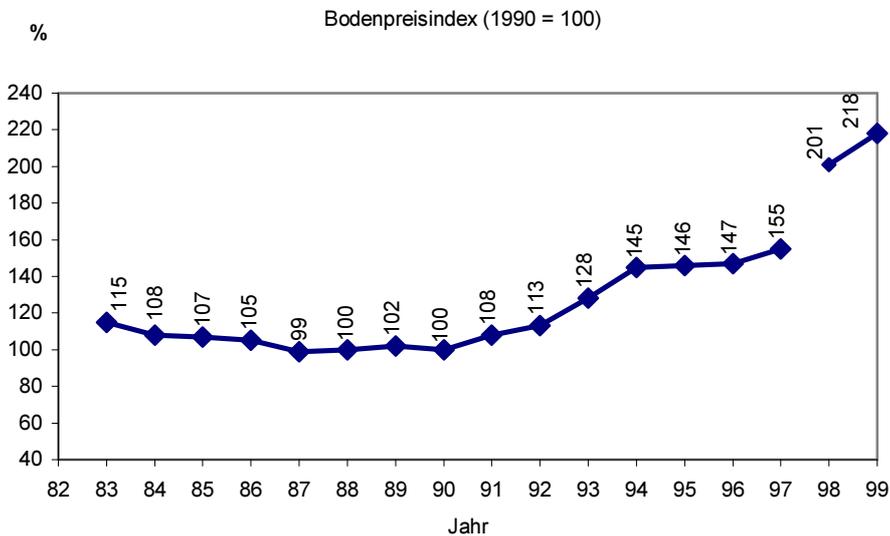


| Jahr | DM | Fläche | DM/qm |
|------|---------------|------------|-----------|
| 1983 | 22.552.965 DM | 257.621 qm | 88 DM/qm |
| 1984 | 19.511.726 DM | 272.045 qm | 72 DM/qm |
| 1985 | 13.104.238 DM | 169.919 qm | 77 DM/qm |
| 1986 | 11.478.059 DM | 149.195 qm | 77 DM/qm |
| 1987 | 12.155.590 DM | 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 |
| 1999 | 95.492.179 DM | 582.540 qm | 164 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 auf Grund 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 Jahr 1997 dargestellt.



Gewerbliche Baugrundstücke:

Die Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke liegen im Kreis Soest zwischen 20,- 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 1999 liegen 56 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 Wertermittlungstichtag 31. Dezember des zurückliegenden Jahres. Grundlage dafür ist die Kaufpreissammlung. Die Richtwerte werden für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke unterschiedlicher Nutzungen und für Ackerland festgestellt (siehe Kartenausschnitte S. 24 ff).

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 31.12.1999

Die Werte beziehen sich auf **erschließungsbeitragsfreie** Grundstücke

| Stadt/Gemeinde Gemeindeteile | Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen | | | Gewerbliche Bauflächen | | |
|--|--|----------------|---------------|------------------------|----------------|---------------|
| | Lage gut | Lage mittel | Lage mäßig | Lage gut | Lage mittel | Lage mäßig |
| Stadt Soest | | | | | | |
| Soest | 420 | 340 | 220 | 200 | 100 | 80 |
| Ampen | 200 | | 150 | | | |
| Deiringsen | 170 | 160 | 140 | | | |
| Enkesen b. Paradiese | | 100 | 80 | | | |
| Hattropholsen, Bergede | | 80 | | | | |
| Hattrop | 110 | 90 | | | | |
| Hiddingsen, Thöningsen Röllingsen, Epsingsen, Paradiese, Katrop, Lühringsen, Lendingsen | | 70 | | | | |
| Müllingsen, Meckingsen | | 80 | | | | |
| Meiningsen | 110 | 100 | | | | |
| Ostönnen | 110 | 100 | 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 | 160 | 100 | | | | |
| Völlinghausen | 130 | 110 | | | | |
| Wippringsen | | 100 | 70 | | 40 | |
| Brüllingsen | | 60 | | | | |
| Stadt Warstein | | | | | | |
| Warstein | 160 | 150 | 110 | 60 | 25 | |
| Belecke | 120 | 110 | 100 | 30 | | |
| Allagen | 100 | 90 | 80 | | | |
| Mülheim | | 90 | | | | |
| Sichtigvor | 130 | 100 | 90 | | | |
| Hirschberg | 100 | 90 | | | | |
| Waldhausen | | 60 | | | | |
| Suttrop | 140 | 110 | | | 30 | |

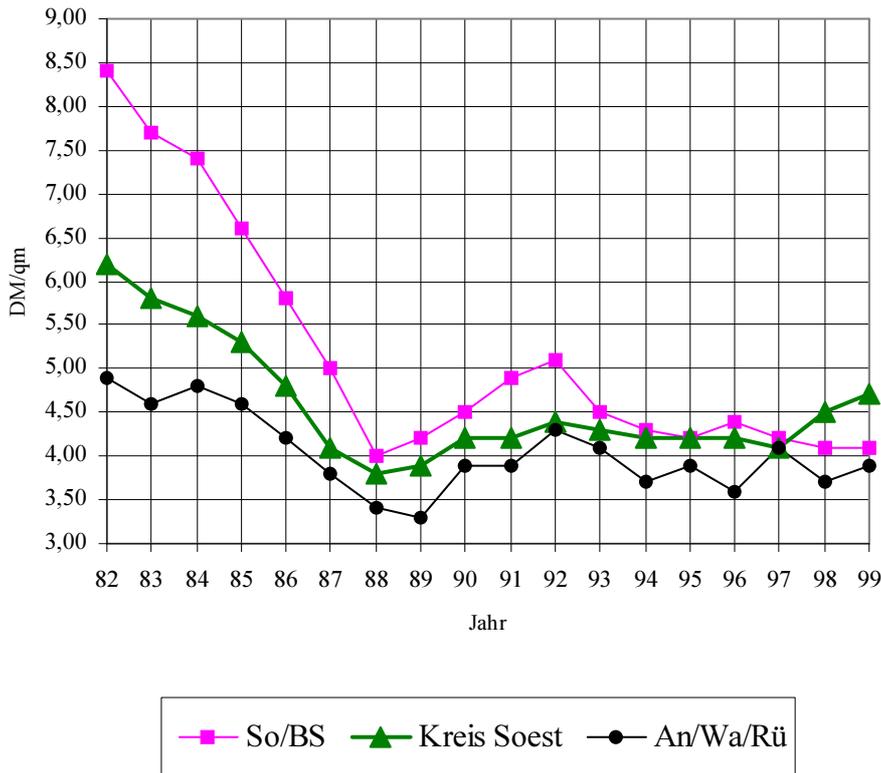
| Stadt/Gemeinde Gemeindeteile | Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen | | | Gewerbliche Bauflächen | | |
|--|--|----------------|---------------|------------------------|----------------|---------------|
| | Lage gut | Lage mittel | Lage mäßig | Lage gut | Lage mittel | Lage mäßig |
| Gemeinde Lippetal | | | | | | |
| Hovestadt | | 120 | | | | |
| Herzfeld | | 130 | 100 | | 20 | |
| Hultrop | | 100 | 90 | | | |
| Lippborg | 130 | 120 | 110 | | 30 | |
| Nordwald | | 100 | | | | |
| Oestinghausen | | 150 | 110 | | 30 | |
| Brockhausen | | 100 | 80 | | | |
| Niederbauer | | 90 | | | | |
| Schoneberg | | 100 | | | | |
| Stadt Geseke | | | | | | |
| Geseke | 160 | 130 | 90 | | 30 | |
| Ehringhausen | | 90 | 70 | | | |
| Langeneicke | | 90 | 80 | | 20 | |
| Eringerfeld | | 80 | | | | |
| Mönninghausen | | 80 | 70 | | | |
| Störmede | 120 | 100 | | | | |
| Gemeinde Welver | | | | | | |
| Meyerich | 160 | 150 | 100 | | | |
| Borgeln | | 120 | 90 | | | |
| Flerke | | 100 | | | | |
| Kirchwelver | 170 | | 120 | | | |
| Scheidingen | | 140 | 100 | | | 40 |
| Schwefe | | 110 | 80 | | | |
| Stocklarn, Einecke, Klotingen, Merklingsen, Nateln, Berwicke, Recklingsen, Eilmsen u. Vellinghausen | | 70 | | | | |
| Illingen | | 140 | | | | |
| Dinker | | 120 | | | | |
| Stadt Werl | | | | | | |
| Werl | 300 | 240 | 180 | 90 | 50 | |
| Budberg | 200 | | 130 | | | |
| Büderich | 210 | | 180 | | 40 | |
| Holtum | 160 | 120 | | | | |
| Mawicke | | 120 | 100 | | | |
| Niederbergstraße | | 70 | | | | |
| Oberbergstraße | | 80 | 60 | | | |
| Westönnen | 190 | 170 | 120 | | | |
| Sönnern | 130 | 110 | | | | |
| Hilbeck | 190 | 180 | 120 | | | |
| Gemeinde Wickede | | | | | | |
| Wickede | 210 | 180 | 170 | | 50 | 40 |
| Echthausen | 170 | 140 | | | | |
| Wiehagen | 180 | 170 | 110 | | | |
| Wimbern | | 160 | 130 | | | |

| Stadt/Gemeinde Gemeindeteile | Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen | | | Gewerbliche Bauflächen | | |
|---|--|----------------|-------|------------------------|----------------|-------|
| | gut | Lage mittel | mäßig | gut | Lage mittel | mäßig |
| Gemeinde Ense | | | | | | |
| Bremen | 150 | 150 | | 40 | | |
| Höingen | 160 | 130 | | 45 | | |
| Hünningen | | 90 | 80 | | | |
| Waltringen | | 80 | | | | |
| Ruhne | | 70 | | | | |
| Oberense, Sieveringen | | 120 | | | | |
| Lüttringen | 100 | 90 | | | | |
| Niederense | 130 | 120 | 110 | | | |
| Parsit | | 150 | | | | |
| Gerlingen, Bilme, Volbringen | | 70 | | | | |
| Gemeinde Bad Sassendorf | | | | | | |
| Sassendorf | 340 | 300 | 230 | | | |
| Bettinghausen | 100 | 80 | | | | |
| Enkesen i. Klei | | 70 | | | | |
| Lohne | 260 | | 170 | | 40 | |
| Weslarn | 120 | 90 | | | | |
| Neuengeseke | | 90 | 80 | | | |
| Heppen, Opmünden, | | 80 | | | | |
| Beusingsen u. Sieningsen | | 80 | | | | |
| Herringsen | | | 60 | | | |
| Ostinghausen | 120 | 80 | 70 | | | |
| Elfsen | | 160 | 70 | | | |
| Stadt Erwitte | | | | | | |
| Erwitte | 170 | 150 | 120 | 40 | 30 | |
| Bad Westernkotten | 300 | 250 | 150 | | | |
| Schmerlecke | 90 | 60 | | | | |
| Böckum | | 70 | | | | |
| Eikeloh, Schallern, Norddorf, Ebbinghausen, Seringhausen, Berenbrock, Weckinghausen | | 60 | | | | |
| Horn | 110 | 90 | | | | |
| Stirpe | 110 | 110 | | | | |
| Völlinghausen | 80 | 60 | | | | |
| Stadt Rüthen | | | | | | |
| Rüthen | 110 | 100 | 90 | | 20 | |
| Altenrüthen | | 80 | | | | |
| Kallenhardt | 90 | 80 | 80 | | | |
| Oestereiden | 100 | 80 | | | | |
| Drewer, Meiste, Hemmern, Hoinkhausen, Langenstraße, Heddinghausen, Menzel | | 60 | | | | |
| Westereiden | 90 | 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

Für die Auswertung standen 1999 verteilt auf 13 Kommunen 125 Kaufpreise von Ackergrundstücken zur Verfügung. 1998 waren es insgesamt 119 Kaufpreise.

In der Grafik 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 | 98 | 99 |
|-------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 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 | 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 | 4,7 |
| 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 | 3,9 |

Übersicht der Richtwerte für Ackerland zum Stichtag 31.12.1999

| | |
|-------------------------|--------------------------------------|
| 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 | 4,50 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 | 3,75 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 | 4,75 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 mit regelmäßiger Form in der Größe von mindestens 1 ha in normalem Kulturzustand und deren maßgeblich wertbestimmende Merkmale für dieses Gebiet typisch sind.

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 |
| 1999 | 4,00 | 4,75 | 5,00 | 6,00 | 4,50 | 4,00 | 4,50 | 3,75 | 4,50 | 4,50 | 4,75 | 6,00 | 4,50 |

AN Gemeinde Anröchte
 BS Gemeinde Bad Sassendorf
 EN Gemeinde Ense
 EW Stadt Erwitte
 GS Stadt Geseke
 LI Gemeinde Lippetal
 MS Gemeinde Möhnese

RT Stadt Rüthen
 SO Stadt Soest
 WS Stadt Warstein
 WV Gemeinde Welver
 WE Stadt Werl
 WI Gemeinde Wickede

Bebaute Grundstücke

Ein- und Zweifamilienhäuser

Durchschnittspreise von Grundstücken, bebaut mit 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 1999 343.000,- DM, (1998 = 325.000,- DM).

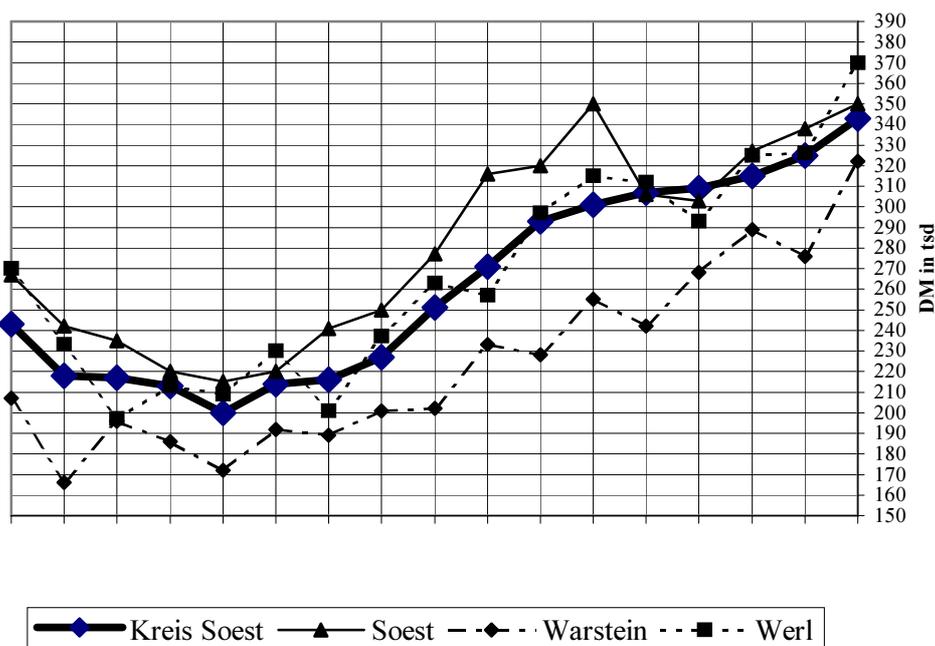
Der Auswertung für 1999 liegen 575 Kaufverträge zu Grunde. Bei den Wertangaben handelt es sich um statistische Werte, die auf Grund der unterschiedlichen Lage auf dem Grundstücksmarkt in den einzelnen Gemeinden besonders gewertet werden müssen. Der Anstieg des durchschnittlichen Kaufpreises für Grundstücke, bebaut mit Ein- und Zweifamilienhäusern im Kreis Soest beträgt 1999 im Vergleich zu 1998 etwa 6%. Die Steigerung im Jahr 1998 betrug 3%.

Der Kreisdurchschnitt sowie die Mittelwerte der Städte Soest, Werl und Warstein sind in der u.a. Grafik dargestellt. In den übrigen Gemeinden ist die Anzahl der Verkäufe zu gering, um einen gesicherten Mittelwert nennen zu können.

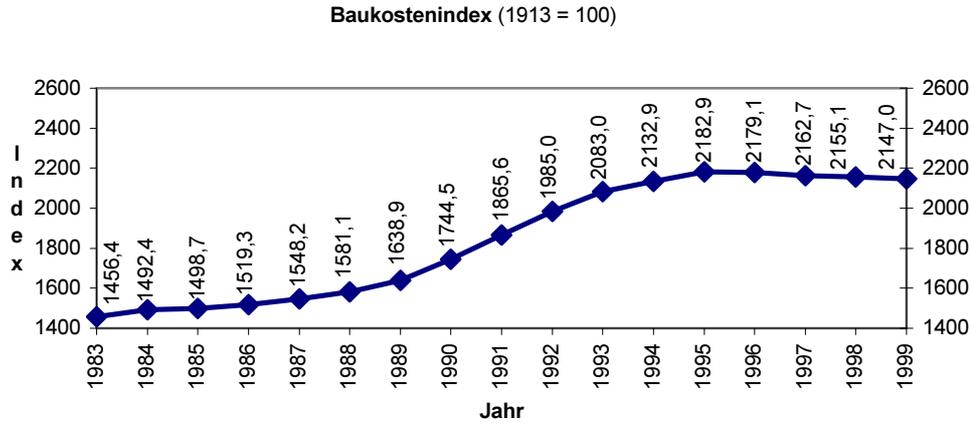
Anzahl der registrierten und ausgewerteten Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern: () = 1998

| | | | |
|-------------------|-----------|-----------------------|---------|
| Stadt Soest | 129 (110) | Gemeinde Ense | 12 (19) |
| Stadt Werl | 77 (53) | Stadt Rүthen | 20 (26) |
| Stadt Warstein | 62 (61) | Stadt Erwitte | 49 (22) |
| Gemeinde Möhnesee | 53 (30) | Gemeinde Wickede | 29 (25) |
| Stadt Geseke | 43 (39) | Gemeinde Bad Sassend. | 32 (24) |
| Gemeinde Welver | 31 (41) | Gemeinde Lippetal | 38 (24) |
| Gemeinde Anröchte | 15 (13) | | |

Durchschnittswerte für Ein- und Zweifamilienhäuser

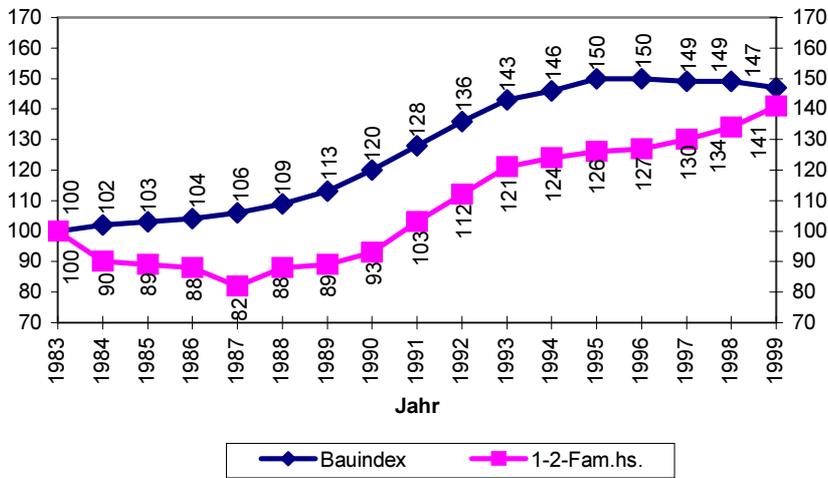


Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung des Baukostenindex für den Neubau von Wohngebäuden bezogen auf das Basisjahr 1913



(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 | 1999 |
|-------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Bauindex | 100 | 102 | 103 | 104 | 106 | 109 | 113 | 120 | 128 | 136 | 143 | 146 | 150 | 150 | 149 | 149 | 147 |
| 1-2-Fam.hs. | 100 | 90 | 89 | 88 | 82 | 88 | 89 | 93 | 103 | 112 | 121 | 124 | 126 | 127 | 130 | 134 | 141 |

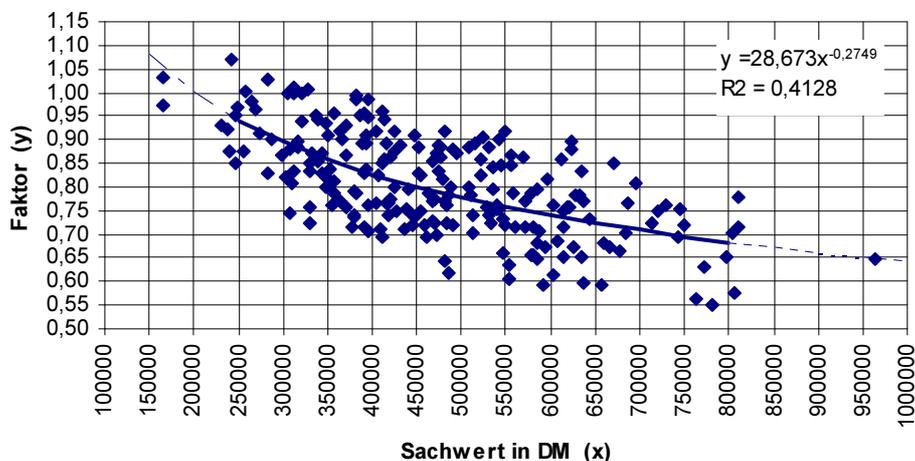
Sachwertfaktoren

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 Kaufpreises marktgerechte Abschläge oder Zuschläge vom jeweils ermittelten Sachwert nachzuweisen. Hierbei wurde bei den Gebäuden zwischen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern und Doppelhaushälften unterschieden.

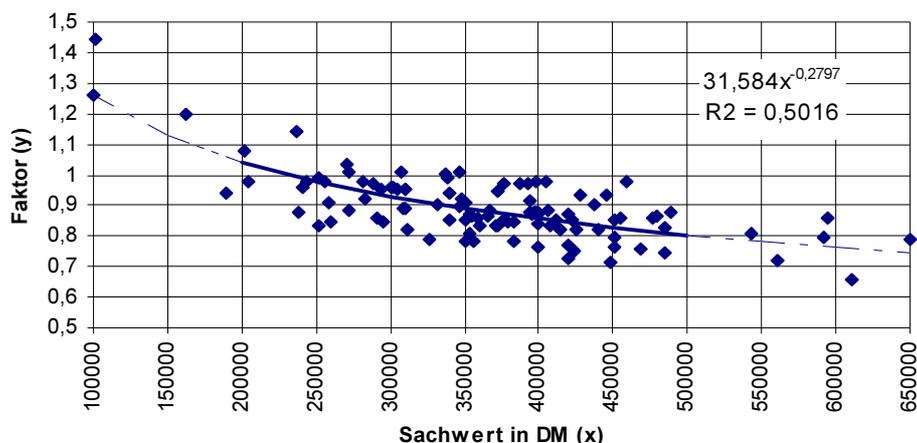
Marktanpassungsfaktor = Kaufpreis : Sachwert

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:



Ausgewertet wurden insgesamt 221 Verträge aus den Jahren 1997, 1998 und 1999.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften:



Ausgewertet wurden insgesamt 106 Verträge aus den Jahren 1997, 1998 und 1999.

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.

Nach § 11 Absatz 2 der WertV 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 1999 konnten aus Zeitmangel nicht ausgewertet werden. 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 überschlägig 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) 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 %)

22-24 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 %)

22-24 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 1999 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 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 91 Vergleichsobjekte aus den Jahren 1997 bis 1999. 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

| Restnutzungs- dauer | DM/cbm UR | DM/qm WF |
|------------------------|--------------|-------------|
| 50 Jahre | 265 DM | 1.485 DM |
| 55 Jahre | 286 DM | 1.608 DM |
| 60 Jahre | 306 DM | 1.729 DM |
| 65 Jahre | 326 DM | 1.849 DM |
| 70 Jahre | 346 DM | 1.967 DM |
| 75 Jahre | 365 DM | 2.084 DM |
| 80 Jahre | 384 DM | 2.199 DM |
| 85 Jahre | 403 DM | 2.313 DM |
| 90 Jahre | 421 DM | 2.426 DM |
| 95 Jahre | 440 DM | 2.538 DM |

für abweichende Größen bzgl. des umbauten Raumes und der Wohnfläche gelten folgende Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten

| Umb. Raum | Faktor | Wohnfläche | Faktor |
|----------------|-------------|---------------|-------------|
| 500 cbm | 1,08 | 95 qm | 1,06 |
| 550 cbm | 1,06 | 100 qm | 1,05 |
| 600 cbm | 1,04 | 110 qm | 1,03 |
| 700 cbm | 1,00 | 120 qm | 1,01 |
| 800 cbm | 0,97 | 135 qm | 0,98 |
| 900 cbm | 0,95 | 150 qm | 0,96 |
| 1.000 cbm | 0,93 | 165 qm | 0,94 |

Das Verhältnis von umbautem Raum zur Wohnfläche lässt sich für diesen Gebäudetyp mit nachfolgender Formel überschlägig ermitteln: $y = 0,469x^{0,85}$

x = umbauter Raum; y = Wohnfläche

Vergleichswert nach Verfahren PS-Explore:

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

| | | | |
|---|-------------|---------------------|----------------|
| Regressionskoeffizient Restnutzungsdauer: | 2.855,89 | * Restnutzungsdauer | = + |
| Regressionskoeffizient Umbauter Raum: | 125,57 | * Umbauter Raum | = + |
| Regressionskoeffizient Wohnfläche: | 890,11 | * Wohnfläche | = + |
| Regressionskonstante: | -156.337,00 | | = - 156.337,00 |
| Zwischenergebnis einschl. Baunebenkosten, Außenanlagen und einer Garage | | | = |
| Zu- und Abschläge für Besonderheiten | | | = |
| <u>zuzüglich Bodenwert</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 70 Jahre betragen. Grundlage der Untersuchung sind 45 Vergleichsobjekte aus den Jahren 1997 bis 1999. 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

| Restnutzungs- dauer | DM/cbm UR | DM/qm WF |
|------------------------|-----------|----------|
| 70 Jahre | 365 DM | 1.931 DM |
| 75 Jahre | 393 DM | 2.096 DM |
| 80 Jahre | 421 DM | 2.264 DM |
| 85 Jahre | 448 DM | 2.434 DM |
| 90 Jahre | 477 DM | 2.605 DM |
| 95 Jahre | 505 DM | 2.779 DM |

für abweichende Größen bzgl. Des umbauten Raumes und der Wohnfläche gelten folgende Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten

| Umb. Raum | Faktor | Wohnfläche | Faktor |
|-----------|--------|------------|--------|
| 500 cbm | 1,11 | 95 qm | 1,13 |
| 550 cbm | 1,06 | 100 qm | 1,09 |
| 600 cbm | 1,02 | 110 qm | 1,02 |
| 650 cbm | 0,98 | 115 qm | 0,99 |
| 700 cbm | 0,94 | 120 qm | 0,96 |
| 750 cbm | 0,91 | 130 qm | 0,91 |

Das Verhältnis von umbautem Raum zur Wohnfläche läßt sich für diesen Gebäudetyp mit nachfolgender Formel überschlägig ermitteln: $y = 0,6618x^{0,7996}$
 x = umbauter Raum; y = Wohnfläche

Vergleichswert nach Verfahren PS-Explore:

Regressionskoeffizient Restnutzungsdauer: 2.845,51 * Restnutzungsdauer = +
 Regressionskoeffizient Umbauter Raum: 284,80 * Umbauter Raum = +
 Regressionskoeffizient Wohnfläche: - 625,79 * Wohnfläche = -
 Regressionskonstante: -65.953,00 = - 65.953,00
 Zwischenergebnis einschl. Baunebenkosten, Außenanlagen und eine Garage =
 Zu- und Abschläge für Besonderheiten =
zuzüglich Bodenwert = +

Verkehrswert (näherungsweise) =

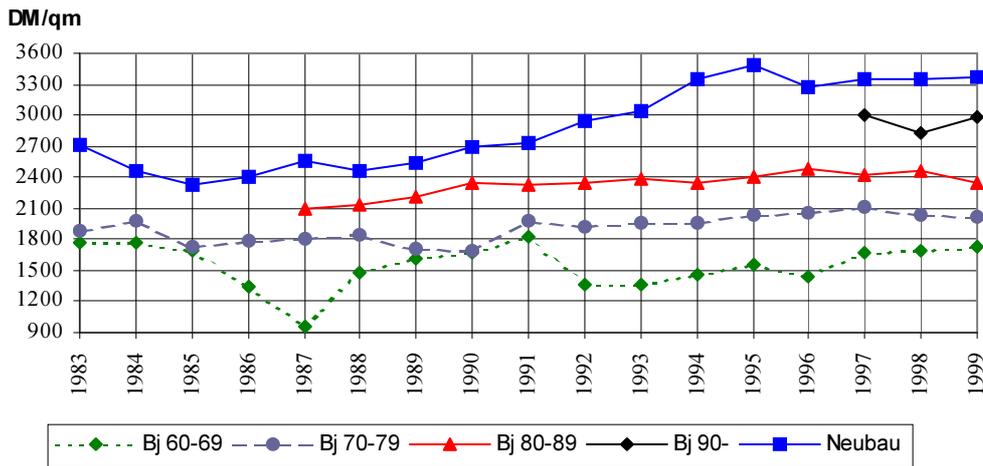
Die angegebenen Vergleichswertverfahren führen nicht zu einem exakt gleichen Wert. Die

Differenzen liegen jedoch in einem für die Verkehrswertermittlung hinnehmbaren Rahmen.

Eigentumswohnungen

Bei der Auswertung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen wurde unterschieden zwischen Neubauwohnungen, Zweitbezugwohnungen (ab 1980) 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 Grafik zeigt die Entwicklung der Durchschnittspreise je qm Wohnfläche für den gesamten Kreis Soest (ohne Stadt Lippstadt). Die Preise für Neubauwohnungen blieben in 1999 gegenüber 1998 im Kreisdurchschnitt weitgehend unverändert (+1,2%), in den einzelnen Städten und Gemeinden sind Veränderungen mit steigender und fallender Tendenz festzustellen.



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 |
| 1999 | 3.486 | 3.791 | 3.482 | 3.394 |

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Soest

Vorsitzender: Becker, Hans-Joachim, Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Stellvertreter: Schäfers, Werner, Kreisobervermessungsrat

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

Helbich, Erwin, Stadtobervermessungsrat

ehrenamtl. Gutachter: Born, Rainer, Architekt

Enste, Theo, Architekt, Sachverst. IHK

Friesleben, Wilhelm, Dipl.Ing.

Humpert, Peter, Architekt, Sachverst. IHK

Keweloh, Mechthild, Architektin

Mues, Kurt, Immobilienmakler

Radine, Dirk, Architekt

Rose, Gerda, Architektin

Rüther, Georg, Immobilienmakler

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

Thiemann, Wilhelm, landw. Sachverst. LK

**Vertreter des Finanzamtes
Lippstadt:**

Deimel, Heribert

Stellvertreter: Wende, Dieter

**Vertreter des Finanzamtes
Soest:**

Marienfeld, Klaus

Stellvertreterin: Fischvoigt, Barbara

Benachbarte Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der **Stadt Lippstadt**

Klusetor 31
59555 Lippstadt
Tel. 02941 - 980612
e-mail: post@stadt-lippstadt.de

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im **Kreis Warendorf**

Waldenburger Straße 2
48231 Warendorf
Tel. 02581 - 532458
e-mail: gutachterausschuss@kreis-warendorf.de

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der **Stadt Hamm**

Museumsstraße 7-9
59065 Hamm
Tel. 02381 - 174202
e-mail: helbich@stadt.hamm.de

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der **Stadt Unna**

Rathausplatz 1
59423 Unna
Tel. 02303 - 103620
e-mail: stadt-unna-baudezernat@t-online.de

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im **Kreis Unna**

Friedrich-Ebert-Straße 17
59423 Unna
Tel. 02303 - 271068
e-mail: kreis.unna.62.ross@t-online.de

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im **Märkischen Kreis**

Heedfelderstr. 45
58509 Lüdenscheid
Tel. 02351 - 9666676
e-mail: hpeters@maerkischer-kreis.de

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im **Hochsauerlandkreis**

Eicholzstraße 9
59821 Arnsberg
Tel. 02931 - 944470
e-mail: gaa@hochsauerlandkreis.de

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der **Stadt Arnsberg**

Kurt-Schumacher-Str. 50 b
59759 Arnsberg
Tel. 02932 - 2011349

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im **Kreis Paderborn**

Aldegreverstraße 10-14
33102 Paderborn
Tel. 05251 - 308813
e-mail: brinkmannf@kreis-paderborn.de