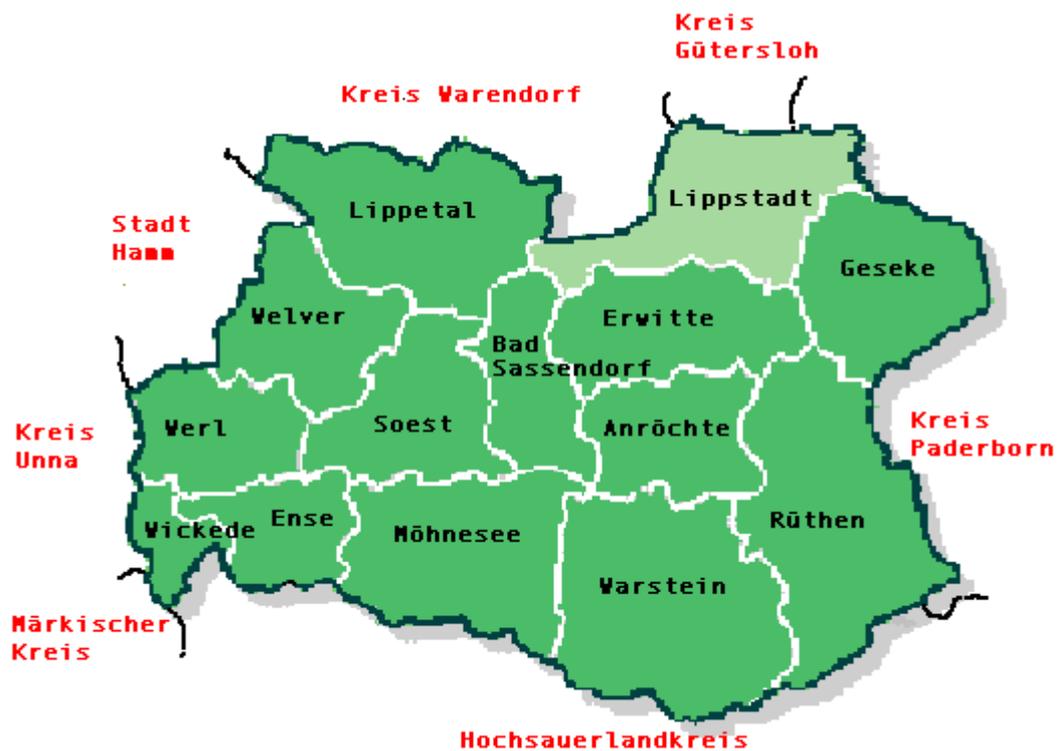




# Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest

## Grundstücksmarktbericht 2001



Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest

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

Telefon: 02921/302367 Zimmer: 1.167

e-mail: [gutachterausschuss@kreis-soest.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-soest.de)

Auskünfte: Richtwerte 02921/302366 Zimmer: 1.166  
02921/302637

Marktbericht 02921/302367 Zimmer: 1.167

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest .....</b>	<b>5</b>
3.1	Gesetzliche Grundlagen des Gutachterausschusses.....	5
3.2	Aufgaben des Gutachterausschusses (§§ 5 - 13 GAVO NW) .....	5
3.3	Aufgaben der Geschäftsstelle .....	6
3.4	Tätigkeiten des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle.....	6
<b>4.</b>	<b>Statistische Angaben zum Kreis Soest .....</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Grundstücksmarkt 2001 .....</b>	<b>8</b>
5.1	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle.....	8
5.2	Flächenumsatz .....	8
5.3	Geldumsatz .....	9
<b>6.</b>	<b>Unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>10</b>
6.1	Wohnbauflächen.....	10
6.2	Gewerbliche Baugrundstücke.....	11
6.3	Erbbaugrundstücke/Erbbauzins .....	12
6.4	Bauerwartungs- und Rohbauland .....	12
6.5	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke .....	12
<b>7.</b>	<b>Bebaute Grundstücke.....</b>	<b>14</b>
7.1	Ein- und Zweifamilienhäuser .....	14
7.2	Mehrfamilienhäuser.....	16
7.3	Gewerbe- und Industrieobjekte .....	16
<b>8.</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum .....</b>	<b>17</b>
<b>9.</b>	<b>Bodenrichtwerte.....</b>	<b>20</b>
9.1	Gesetzlicher Auftrag.....	20
9.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte für Baulandflächen zum Stichtag 31.12.2001.....	20
9.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte für Ackerland zum Stichtag 31.12.2001 .....	24
<b>10.</b>	<b>Erforderliche Daten.....</b>	<b>25</b>
10.1	Bodenpreisindexreihe für Wohnbauflächen (Basisjahr 1990 = 100).....	25
10.2	Baukostenindex .....	25
10.3	Marktanpassungsfaktoren .....	26
10.4	Liegenschaftszinssätze.....	28
10.5	Rohertragsfaktoren .....	29
10.6	Vergleichsfaktoren.....	30
<b>11.</b>	<b>Sonstige Angaben.....</b>	<b>34</b>
11.1	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Soest .....	34
11.2	Benachbarte Gutachterausschüsse .....	35

## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

- **Grundstückspreise im Kreis Soest steigen geringfügig**
- **Durchschnittspreise für Einfamilienhäuser fallen um 5%, in einigen Gemeinden bis 15%**

Im Jahr 2001 wurden im Kreis Soest (ohne Stadt Lippstadt) 2088 Kaufverträge ausgewertet.

Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle ist damit im Vergleich zum Jahr 2000 um 4 % zurückgegangen.

Rund 244 Mio. € wurden auf dem Grundstücksmarkt umgesetzt - ca. 1 % mehr als im Vorjahr. Der Flächenumsatz betrug rd. 1.273 ha.

Die Preise für erschlossene Wohnbauflächen sind im Berichtsjahr um durchschnittlich 4 % gestiegen, der statistische Durchschnittspreis je Quadratmeter erschlossener Wohnbaufläche stieg von 78 € auf 82 €.

Für Ackerland wurden im Jahr 2001 durchschnittlich 2,50 € je qm bezahlt und damit etwa 6% mehr als im Vorjahr.

Im Marktsegment "bebaute Grundstücke" ging der Flächenumsatz um rd. 27 % zurück, während der Geldumsatz nahezu unverändert blieb.

Der Durchschnittspreis für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke betrug im Jahr 2001 167.000 € und ging gegenüber dem Vorjahr um 5% zurück.

Der Geldumsatz im Bereich "Wohnungs- und Teileigentum" stieg von rd. 36,8 Mio. € auf 38,5 Mio. €. Der Preis für neu errichtete Eigentumswohnungen lag im Kreisdurchschnitt bei 1.810 € je qm und damit um 1,8 % höher als im Vorjahr.

## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Soest (mit Ausnahme der Stadt Lippstadt). In der Stadt Lippstadt als "große kreisangehörige Stadt" ist ein eigener Gutachterausschuss eingerichtet.

Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt darzustellen und über das Preisniveau zu informieren. Der Grundstücksmarktbericht dient damit der allgemeinen Markttransparenz. Er basiert auf den Daten und Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Darüber hinaus werden die sonstigen für eine Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Umrechnungskoeffizienten usw. mitgeteilt, soweit diese ermittelt und vom Gutachterausschuss beschlossen wurden.

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.**

Als Datenbasis dient die Kaufpreissammlung. Nach § 195 Baugesetzbuch übersenden alle beurkundenden Stellen dem Gutachterausschuss Abschriften von Verträgen, in denen sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege eines Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen.

Die erfassten Daten unterliegen dem Datenschutz und sind im vollem Umfang nur dem Gutachterausschuss und den Gerichten zugänglich. Seit 1983 wird die Kaufpreissammlung mit Hilfe der automatisierten Datenverarbeitung geführt. Die nachfolgenden Angaben beginnen daher z.T. erst im Jahr 1983.

### **3. Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest**

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den großen kreisangehörigen Städten. Der Gutachterausschuss im Kreis Soest setzt sich derzeit aus dem Vorsitzenden, drei stellv. Vorsitzenden/Gutachtern sowie 15 ehrenamtlichen Gutachtern zusammen (s. Seite 34). Er ist ein unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Vorsitzender ist der Leiter der Abteilung -Liegenschaftskataster- des Kreises Soest. Bei den Gutachtern handelt es sich um Personen aus der freien Wirtschaft (Architekten, Immobilienmakler, öffentlich bestellte und vereidigte 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 von der Bezirksregierung Arnsberg für die Dauer von 5 Jahren bestellt.

#### **3.1 Gesetzliche Grundlagen des Gutachterausschusses**

Gesetzliche Grundlage für die Arbeit des Gutachterausschusses sind die §§ 192 - 199 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997, die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NW - GAVO NW) vom 07.03.1990, zuletzt geändert am 25.11.1997 sowie die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung -WertV) vom 06.12.1988 (BGBl.I 1988 S.2209) jeweils in den z.Z. geltenden Fassungen.

#### **3.2 Aufgaben des Gutachterausschusses (§§ 5 - 13 GAVO NW)**

##### **Erstellung von Gutachten**

- über den Wert von bebauten und unbebauten Grundstücken,
- über den Wert von Rechten an Grundstücken,
- nach § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes,
- nach § 24 Abs. 1 des Landesenteignungs- u. Entschädigungsgesetzes,
- über die Höhe von Vermögensvor- und -nachteilen bei städtebaulichen und anderen Maßnahmen im Zusammenhang mit Grunderwerb, Bodenordnungsmaßnahmen oder der Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen,
- über Miet- und Pachtwerte

##### **Ermittlung von Bodenrichtwerten**

Die Bodenrichtwerte werden jährlich zum Stichtag 31.12. auf der Grundlage der Kaufpreissammlung fortgeschrieben und liegen nach der Festsetzung für einen Monat bei den Städten und Gemeinden des Kreises öffentlich zur Einsichtnahme aus. Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses kann jedermann Einsicht in die Richtwertkarten nehmen. Der Gutachterausschuss erstellt zusätzlich Übersichten über die Bodenrichtwerte (§ 13 GAVO NW).

##### **Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten**

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise und weiterer Datensammlungen hat der Gutachterausschuss sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, insbesondere Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke nach der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten und darüber zu beschließen. Diese Daten sollen in geeigneter Weise veröffentlicht werden.

##### **Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung**

##### **Herausgabe des Grundstücksmarktberichtes**

### **3.3 Aufgaben der Geschäftsstelle**

Zur Vorbereitung seiner Tätigkeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die beim Kreis Soest, Fachbereich 5, Abteilung Liegenschaftskataster eingerichtet ist.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden. Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Weitere Aufgaben der Geschäftsstelle sind:

- Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Vorbereitung der Wertermittlungen,
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung,
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und
- Erledigung der Verwaltungsaufgaben

### **3.4 Tätigkeiten des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle**

Im Jahr 2001 führte der Gutachterausschuss 111 Wertermittlungen durch.

Insgesamt wurden 560 Richtwerte ermittelt.

Die Geschäftsstelle erteilte ca. 3500 mündliche und 197 schriftliche Richtwertauskünfte.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung darf nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer dienstlichen Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden daher bei Vorliegen eines berechtigten Interesses lediglich in anonymisierter Form erteilt.

#### 4. Statistische Angaben zum Kreis Soest

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

Einwohner: 306.940 (Stand 30.06.2001)

Fläche: 1327,48 qkm

Einw. je qkm.: 231

Mit über 300.000 Einwohnern hat der Kreis Soest eine im Landesvergleich durchschnittliche Bevölkerungszahl, gemessen an der Gebietsfläche ist der Kreis hingegen der viertgrößte im Land. Aus dieser Konstellation ergibt sich die recht geringe Bevölkerungsdichte von 231 Einwohnern je qkm. Der größte Anteil der Kreisfläche (63,7 %) wird landwirtschaftlich genutzt.

	Einwohner		Fläche	
	Anzahl	%	qkm	%
Kreis Soest	306.940	100,0	1327,48	100,0
Lippstadt	67.058	21,8	113,56	8,6
Soest	48.392	15,8	85,81	6,5
Werl	31.710	10,3	76,34	5,8
Warstein	28.939	9,4	157,9	11,9
Geseke	20.076	6,5	97,43	7,3
Erwitte	15.642	5,1	89,29	6,7
Wickede	12.745	4,2	25,20	1,9
Welper	12.853	4,2	85,60	6,4
Lippetal	12.599	4,1	126,58	9,5
Ense	12.322	4,0	51,08	3,8
Rüthen	11.513	3,8	158,11	11,9
Bad Sassendorf	11.192	3,6	63,44	4,8
Möhnesee	11.105	3,6	123,37	9,3
Anröchte	10.794	3,5	73,77	5,6

Quelle: Statistische Berichte, herausgegeben vom Landesamt für Datenverarbeitung u. Statistik Nordrhein-Westfalen

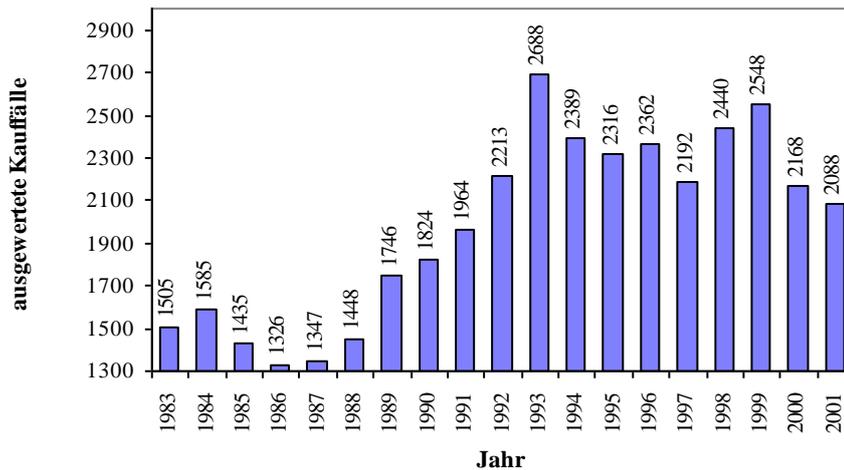
**Die Zuständigkeit des Gutachterausschusses im Kreis Soest umfaßt 13 Städte und Gemeinden mit 239.882 Einwohnern. Bei der Stadt Lippstadt als große kreisangehörige Stadt mit 67.058 Einwohnern ist ein eigener Gutachterausschuss eingerichtet.**

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

## 5. Grundstücksmarkt 2001

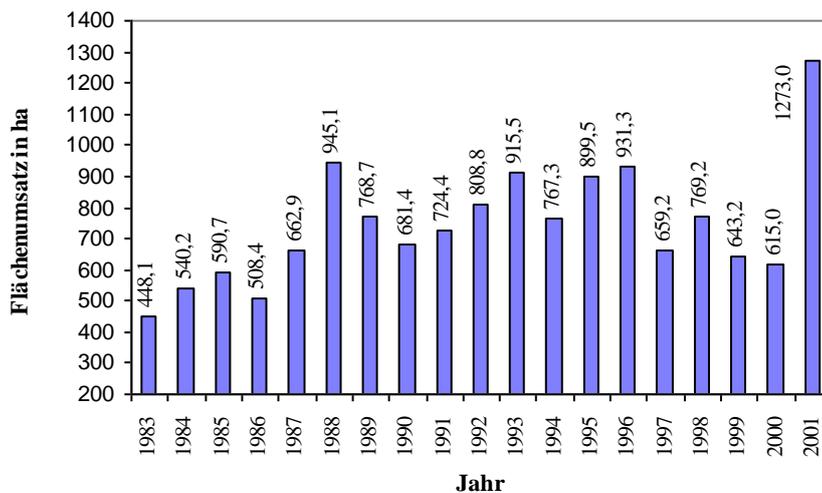
### 5.1 Anzahl der ausgewerteten Kauffälle

Im Jahr 2001 wurden insgesamt **2088 Kauffälle** ausgewertet. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle um ca. 4 % gefallen. Von den ausgewerteten Kauffällen entfielen ca. 48 % (2000: 51 %) auf unbebaute Grundstücke, ca. 33 % (2000: 32 %) auf bebaute Grundstücke und ca. 19 % (2000: 17%) auf Wohnungs- und Teileigentum. Insgesamt sind bei der Geschäftsstelle 2785 Verträge eingegangen. 697 Kauffälle (2000: 611) waren mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen behaftet und wurden nicht ausgewertet.



### 5.2 Flächenumsatz

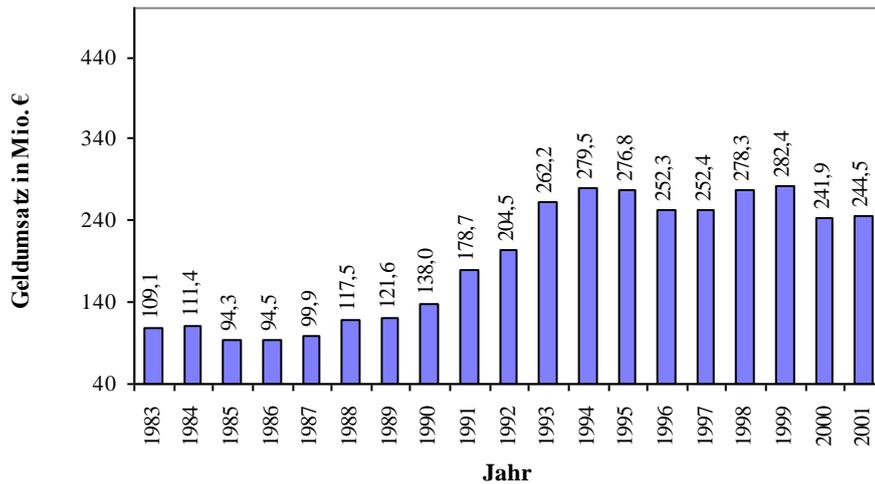
Der Flächenumsatz der ausgewerteten Kauffälle betrug im Berichtsjahr **1.273 ha** (2000: 615 ha). Die Steigerung um 107% ergibt sich durch einen Kauffall in der Größe von rd. 621 ha<sup>1</sup>. Bereinigt entfallen vom Flächenumsatz ca. 85 % (2000: 84 %) auf unbebaute Grundstücke und ca. 15 % (2000: 16%) auf bebaute Grundstücke. Der Schwerpunkt des Flächenumsatzes lag bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit 337 ha (2000: 270 ha). Dies entspricht ca. 52 % des gesamten (bereinigten) Flächenumsatzes.



<sup>1</sup> Dieser Kauffall bleibt bei den nachfolgenden Berechnungen und statistischen Angaben unberücksichtigt

### 5.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz der ausgewerteten Kauffälle betrug im Berichtsjahr ca. **244 Mio. €** (2000: 241 Mio. €). Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr einen Zuwachs um ca. 1 %. Vom Geldumsatz entfielen ca. 59 % (2000: 58%) auf bebaute Grundstücke, ca. 24 % (2000: 27%) auf unbebaute Grundstücke und ca. 17 % (2000: 15%) auf Wohnungs- und Teileigentum. Der Schwerpunkt des Geldumsatzes lag bei den Ein- und Zweifamilienhäusern mit ca. 84,4 Mio. € (2000: 84,4 Mio. €). Dies entspricht ca. 35 % des Gesamtumsatzes.



## 6. Unbebaute Grundstücke

Der Teilmarkt "unbebaute Grundstücke" wird in folgende Kategorien gegliedert:

- Wohnbauflächen
- Gewerbliche Flächen
- Erbbaugrundstücke
- Land- und forstwirtschaftliche Flächen
- Bauerwartungs- und Rohbauland

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 990 Kauffälle (2000: 1115) über unbebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 554 ha (2000: 518 ha) und einem Geldumsatz von 58,9 Mio. € (2000: 64,7 Mio. €) ausgewertet. Gegenüber dem Vorjahr ging die Anzahl der registrierten Kaufverträge um 11 % zurück. Während der Geldumsatz ebenfalls rückgängig ist (ca.9 %), stieg der Flächenumsatz um ca. 7 %.

### 6.1 Wohnbauflächen

Das Preisniveau der erschlossenen Wohnbauflächen ist in den einzelnen Gemeinden des Kreises Soest sehr unterschiedlich. Es schwankt zwischen 30,- € je qm in kleinen Ortsteilen und 200,- € je qm in bevorzugten Wohnlagen. Von 2000 bis 2001 stieg der **statistische Durchschnittspreis** im Kreis Soest um 5 % von 78,- € auf 82,- € (s. Grafik Seite 11).

Die Bodenwerte sind in 2001 durchschnittlich um 4 % gestiegen (siehe Bodenpreisindexreihe auf Seite 25). Im Jahr 2001 wurden insgesamt 532 Verträge (im Jahr 2000: 605 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: ( ) = 2000

Gemeinde Anröchte	31 (19)	Stadt Rüthen	22 (25)
Gemeinde Bad Sassend.	25 (31)	Stadt Soest	50 (56)
Gemeinde Ense	52 (82)	Stadt Warstein	57 (92)
Stadt Erwitte	58 (56)	Gemeinde Welper	25 (11)
Stadt Geseke	56 (68)	Stadt Werl	85 (86)
Gemeinde Lippetal	27 (14)	Gemeinde Wickede	24 (28)
Gemeinde Möhnesee	20 (37)		

Der höchste Durchschnittswert liegt mit 123,- € je qm in der Stadt Soest mit Ortsteilen, während in der Gemeinde Anröchte mit 43,- € je qm der niedrigste Wert festgestellt wurde.

Der Flächenumsatz der ausgewerteten Kauffälle lag 2001 bei 366.463 qm.  
(2000 bei 426.567 qm)

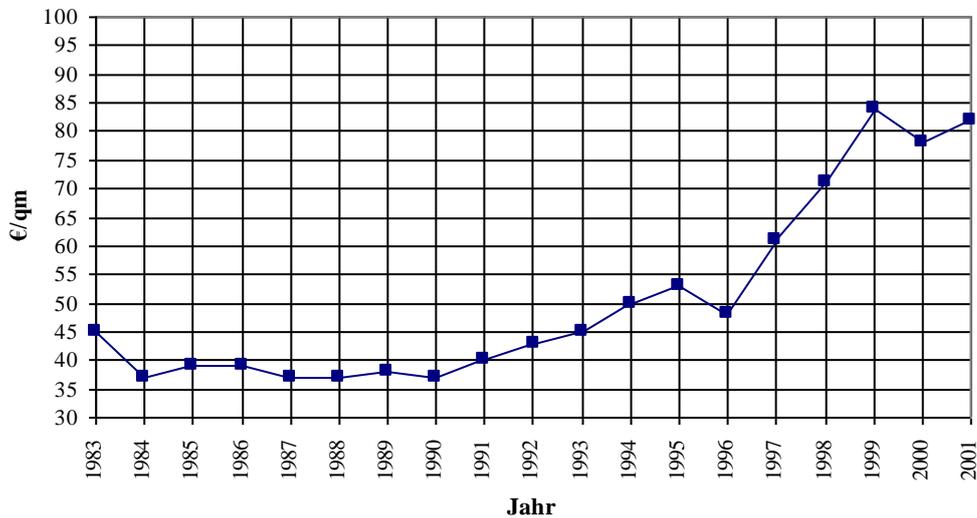
Davon entfielen auf die einzelnen Städte und Gemeinden: ( ) = 2000

Gemeinde Anröchte	21.429 qm (14.834)	Stadt Rüthen	12.440 qm (18.934)
Gemeinde Bad Sassend.	35.933 qm (24.516)	Stadt Soest	31.715 qm (49.597)
Gemeinde Ense	35.510 qm (56.059)	Stadt Warstein	36.238 qm (59.277)
Stadt Erwitte	36.826 qm (34.661)	Gemeinde Welper	18.142 qm ( 8.174)
Stadt Geseke	41.029 qm (45.995)	Stadt Werl	48.990 qm (50.991)
Gemeinde Lippetal	19.850 qm (10.352)	Gemeinde Wickede	12.823 qm (20.762)
Gemeinde Möhnesee	15.538 qm (32.415)		

Entwicklung des statistischen Durchschnittspreises je qm Bauland im Kreis Soest

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

Die Entwicklung des Durchschnittspreises ab 1996 ist u.a. auch dadurch bedingt, dass die Kaufpreise gegenüber den Vorjahren vermehrt die Erschließungskosten beinhalten, die ihrerseits zudem überproportional gestiegen sind.



## 6.2 Gewerbliche Baugrundstücke

In 2001 wurden insgesamt 45 Kaufverträge (2000: 72 Kaufverträge) über gewerbliche Baugrundstücke mit einem Flächenumsatz von 21 ha (2000: 52 ha) und einem Gesamtumsatz von 4,3 Mio. € (2000: 10,3 Mio. €) ausgewertet. Daraus ergibt sich ein statistischer Durchschnittswert von ca. 20,5 € je qm (2000: 19,4 €/qm). Die Bodenrichtwerte für Gewerbebaugrundstücke liegen im Kreis Soest zwischen 10,- €/qm und 105,- €/qm (jeweils erschließungsbeitragsfrei). Bei den hohen Bodenwerten wird allerdings der Charakter des Gewerbegebietes mehr durch den Handel als durch die Produktion geprägt.

Jahr	€	Fläche	€/qm
1983	11.531.148 €	257.621 qm	45 €/qm
1984	9.976.187 €	272.045 qm	37 €/qm
1985	6.700.090 €	169.919 qm	39 €/qm
1986	5.868.638 €	149.195 qm	39 €/qm
1987	6.215.054 €	166.482 qm	37 €/qm
1988	8.461.556 €	227.393 qm	37 €/qm
1989	11.247.987 €	296.637 qm	38 €/qm
1990	12.274.523 €	332.623 qm	37 €/qm
1991	15.639.459 €	394.564 qm	40 €/qm
1992	20.471.479 €	476.310 qm	43 €/qm
1993	26.583.829 €	585.505 qm	45 €/qm
1994	24.375.702 €	489.886 qm	50 €/qm
1995	24.339.880 €	459.924 qm	53 €/qm
1996	32.358.698 €	671.290 qm	48 €/qm
1997	30.960.152 €	505.839 qm	61 €/qm
1998	41.033.145 €	579.861 qm	71 €/qm
1999	48.824.376 €	582.540 qm	84 €/qm
2000	33.439.944 €	426.567 qm	78 €/qm
2001	30.025.318 €	366.463 qm	82 €/qm

### 6.3 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 2001 liegen 85 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.

### 6.4 Bauerwartungs- und Rohbauland

Nach der Wertermittlungsverordnung handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf eine allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) gründen.

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

In 2001 wurden insgesamt 24 Kaufverträge über Bauerwartungs- und Rohbauland mit einem Flächenumsatz von 22,6 ha und einem Gesamtumsatz von 4,2 Mio. € ausgewertet. Daraus ergibt sich ein statistischer Durchschnittswert von ca. 19,- € je qm.

### 6.5 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

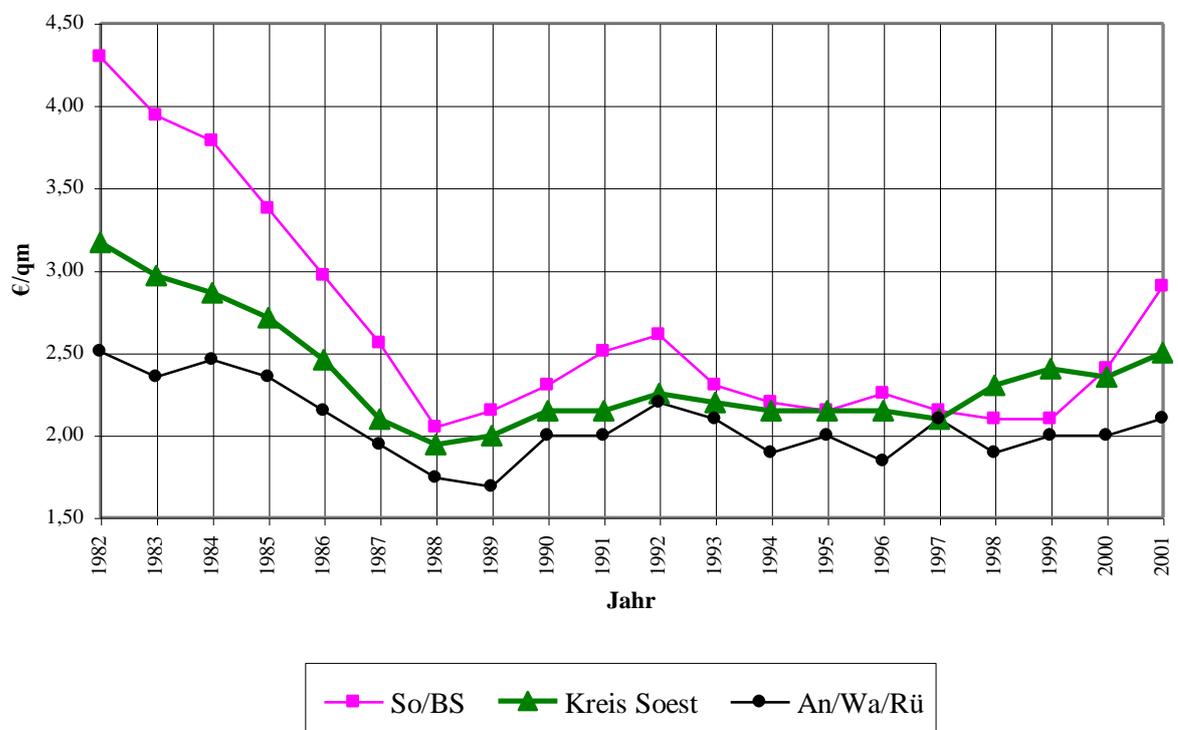
In 2001 wurden insgesamt 167 Kauffälle (2000: 134 Kaufverträge) über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ausgewertet. Der Flächenumsatz von ca. 350 ha (2000: 270 ha) entspricht ca. 52 % des gesamten (bereinigten) registrierten Flächenumsatzes. Der Geldumsatz betrug ca. 8,3 Mio. € (2000: 6,6 Mio. €).

Für eine intensivere Auswertung von Ackergrundstücken standen verteilt auf 13 Kommunen 115 Kauffälle zur Verfügung. 2000 waren es insgesamt 109 Kauffälle.

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 des Auswertzeitraumes 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 (€/qm)

Jahr	Soest/ Bad Sass.	Kreis Soest	Anröchte/ Warstein/ Rüthen
1982	4,3	3,2	2,5
1983	3,9	3,0	2,4
1984	3,8	2,9	2,5
1985	3,4	2,7	2,4
1986	3,0	2,5	2,1
1987	2,6	2,1	1,9
1988	2,0	1,9	1,7
1989	2,1	2,0	1,7
1990	2,3	2,1	2,0
1991	2,5	2,1	2,0
1992	2,6	2,2	2,2
1993	2,3	2,2	2,1
1994	2,2	2,1	1,9
1995	2,1	2,1	2,0
1996	2,2	2,1	1,8
1997	2,1	2,1	2,1
1998	2,1	2,3	1,9
1999	2,1	2,4	2,0
2000	2,4	2,4	2,0
2001	2,9	2,5	2,1



## 7. Bebaute Grundstücke

Der Teilmarkt "bebaute Grundstücke" wird in folgende Kategorien gegliedert:

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- gewerbliche Gebäude
- sonstige Gebäude

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 652 Kauffälle (2000: 685 Kauffälle) über bebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von ca. 71,5 ha (2000: 97 ha) und einem Geldumsatz von ca. 138,5 Mio. € (2000: 140 Mio. €) ausgewertet. Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle über bebaute Grundstücke ging gegenüber dem Vorjahr um ca. 5 % zurück. Der Flächenumsatz ging um 27 % und der Geldumsatz um ca. 1 % zurück.

### 7.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

2001 wurden insgesamt 506 Kauffälle (2000: 482 Kauffälle) über Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Flächenumsatz von ca. 33,5 ha (2000: 31 ha) und einem Geldumsatz von 84,4 Mio. € (2000: 84,4 Mio. €) ausgewertet. Die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge stieg gegenüber dem Vorjahr um ca. 5 %. Der Flächenumsatz stieg um ca. 8 % und der Geldumsatz blieb unverändert.

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 124.000 € beträgt dieser im Jahr 2001 167.000 € und geht damit gegenüber dem Vorjahr um 5% zurück.

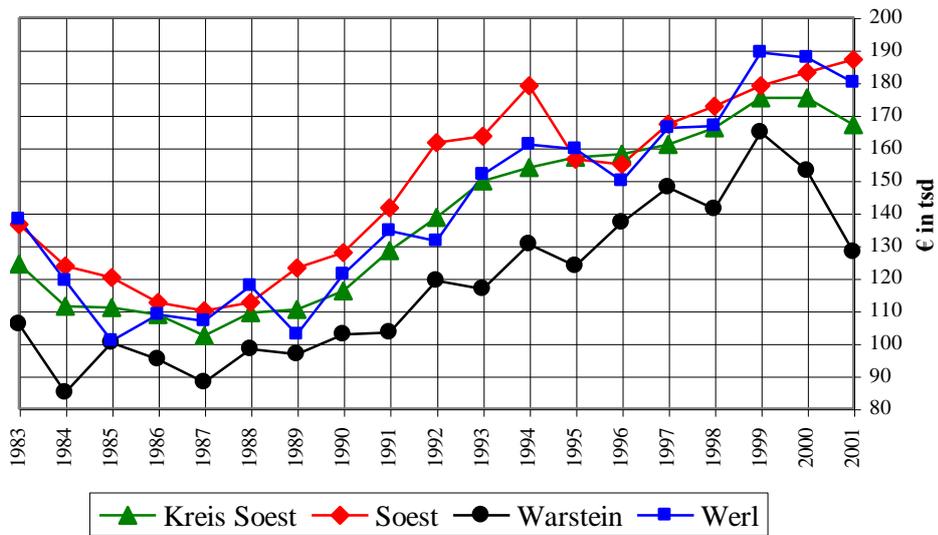
Bei den Wertangaben handelt es sich um statistische Werte, die auf Grund der unterschiedlichen Lage auf dem Grundstücksmarkt in den einzelnen Gemeinden besonders gewertet werden müssen.

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

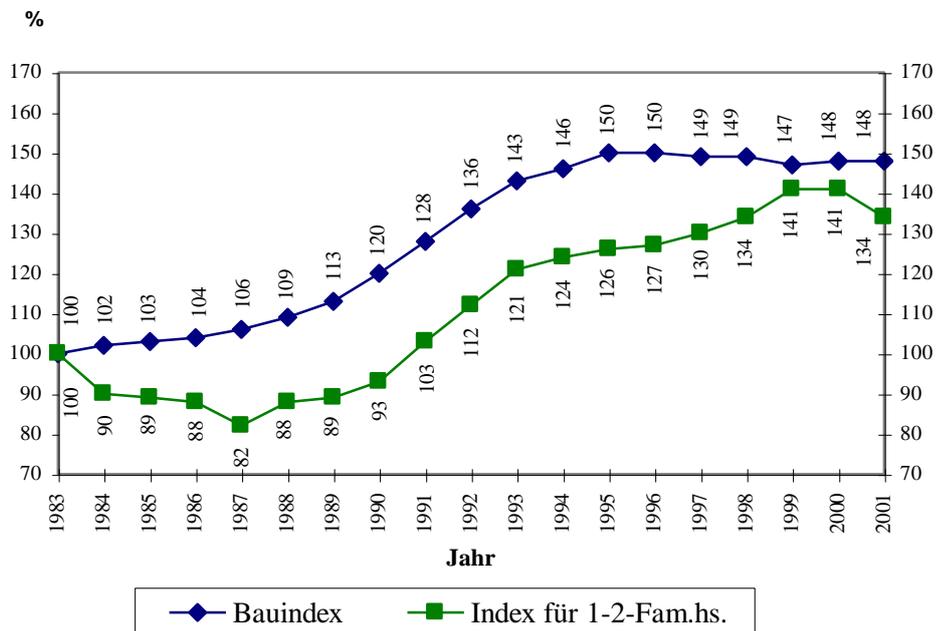
Anzahl der registrierten und ausgewerteten Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern: ( ) =2000

Gemeinde Anröchte	20 (9)	Stadt Rüthen	21 (12)
Gemeinde Bad Sassendorf	24 (29)	Stadt Soest	103 (128)
Gemeinde Ense	15 (22)	Stadt Warstein	62 (61)
Stadt Erwitte	33 (28)	Gemeinde Welper	22 (35)
Stadt Geseke	52 (34)	Stadt Werl	62 (48)
Gemeinde Lippetal	19 (20)	Gemeinde Wickede	30 (21)
Gemeinde Möhnesee	43 (35)		

Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser



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



(Baukostenindex siehe Seite 25)

## 7.2 Mehrfamilienhäuser

Im Berichtsjahr wurden 26 Kauffälle (2000: 18 Kauffälle) mit einem Flächenumsatz von ca. 2,7 ha (2000: 3,9 ha) und einem Geldumsatz von ca. 9,6 Mio. € (2000: 8,8 Mio. €) ausgewertet. Aufgrund der geringen Anzahl an Verträgen dieses Teilmarktes wurde keine intensivere Auswertung vorgenommen.

## 7.3 Gewerbe- und Industrieobjekte

Die Geschäftsstelle hat im Jahr 2001 insgesamt 24 Kauffälle (2000: 50 Kauffälle) über Gewerbe- und Industrieobjekte mit einem Flächenumsatz von ca. 16,7 ha (2000: 34,4 ha) und einem Geldumsatz von 8,2 Mio. € (2000: 12,6 Mio. €) ausgewertet. Eine intensivere Auswertung dieses Teilmarktes wurde nicht vorgenommen.

Jahr
Baujahr
1-3-Fam

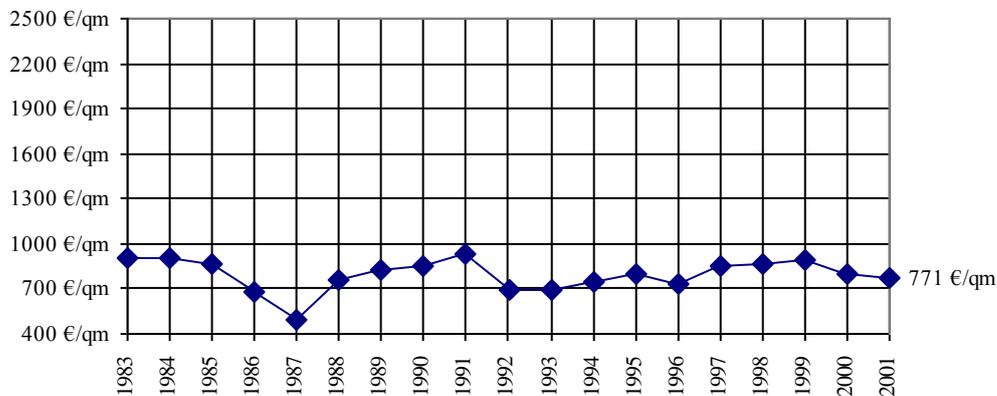
## 8. Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2001 wurden insgesamt 392 Kauffälle (2000: 368 Kauffälle) über Eigentumswohnungen ausgewertet. Der Geldumsatz dieses Teilmarktes betrug in 2001 38,5 Mio. € (2000: 36,8 Mio. €).

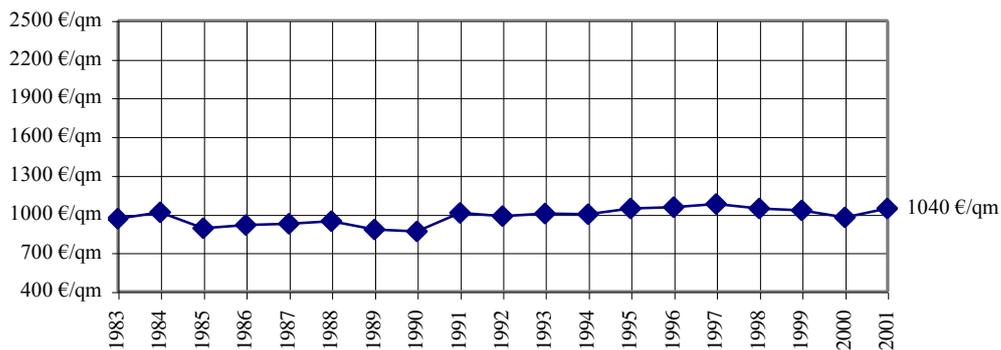
Bei der Auswertung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen wurde unterschieden zwischen Neubauwohnungen und Weiterverkäufen ab Baujahr 1960.

Die nachfolgenden Grafiken zeigen die Entwicklung der Durchschnittspreise je qm Wohnfläche für den gesamten Kreis Soest (ohne Stadt Lippstadt). Die Preise für Neubauwohnungen sind in 2001 gegenüber dem Vorjahr im Kreisdurchschnitt um ca. 1,8 % gestiegen, in den einzelnen Städten und Gemeinden sind jedoch Veränderungen mit steigender und fallender Tendenz festzustellen.

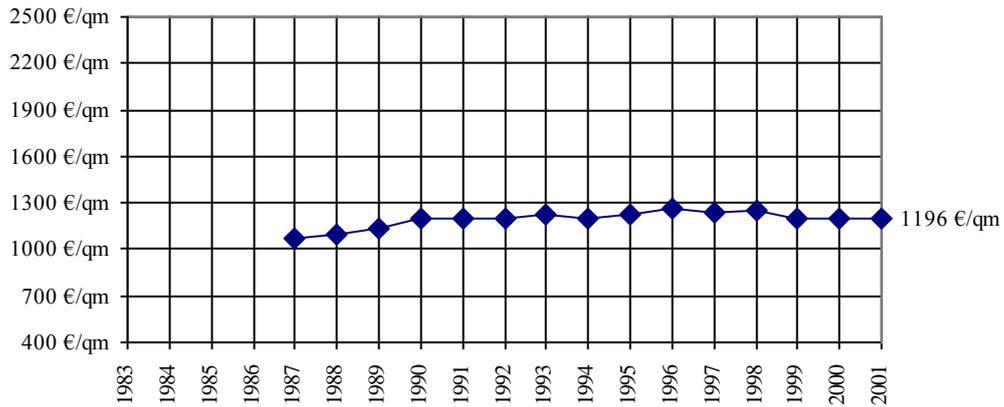
**Baujahr 1960-69**



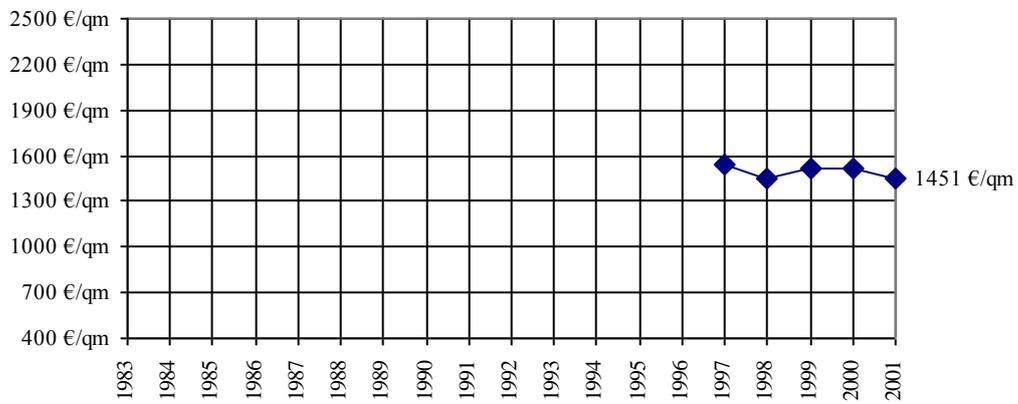
**Baujahr 1970-79**



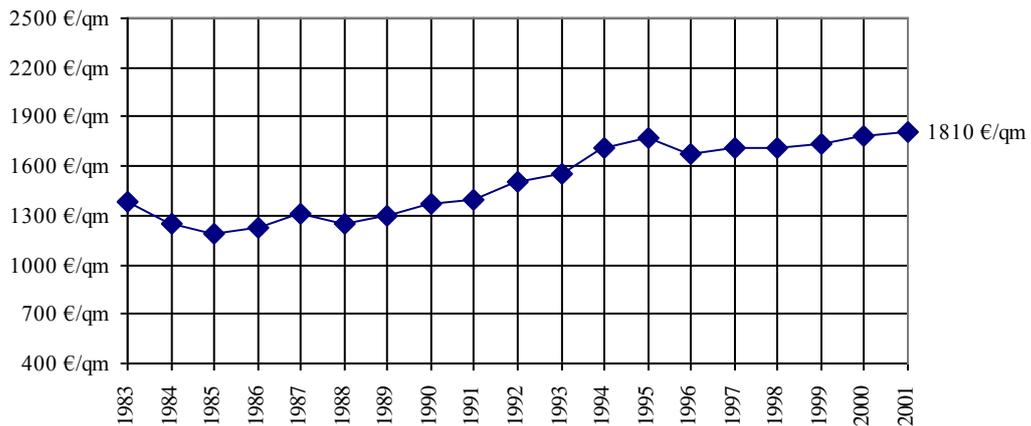
### Baujahr 1980-89



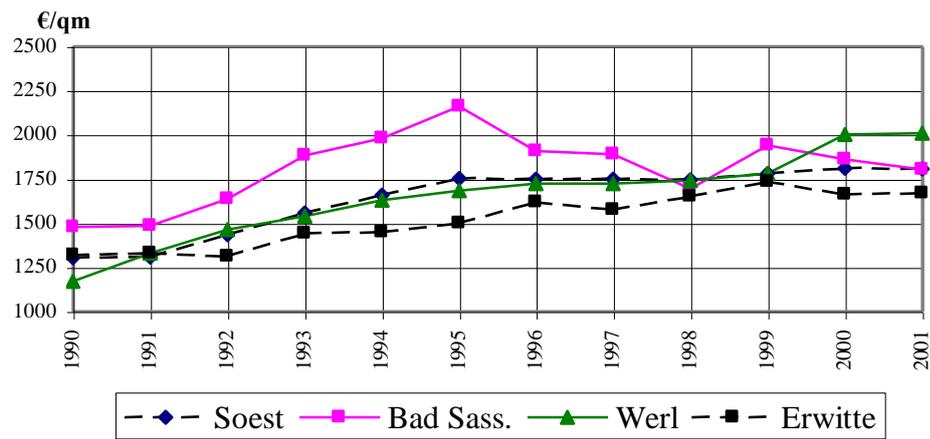
### Baujahr 1990-



### Neubau



Entwicklung der durchschnittlichen qm-Preise für **Neubauwohnungen** in den Städten Soest, Werl und Erwitte sowie in der Gemeinde Bad Sassendorf



	<b>Soest</b>	<b>Bad Sass.</b>	<b>Werl</b>	<b>Erwitte</b>
<b>1990</b>	1.303	1.476	1.169	1.318
<b>1991</b>	1.306	1.485	1.328	1.329
<b>1992</b>	1.434	1.635	1.464	1.312
<b>1993</b>	1.558	1.883	1.539	1.442
<b>1994</b>	1.657	1.981	1.627	1.448
<b>1995</b>	1.751	2.159	1.683	1.498
<b>1996</b>	1.747	1.907	1.725	1.618
<b>1997</b>	1.747	1.891	1.724	1.573
<b>1998</b>	1.746	1.693	1.742	1.651
<b>1999</b>	1.782	1.938	1.780	1.735
<b>2000</b>	1.811	1.859	2.001	1.660
<b>2001</b>	1.806	1.801	2.008	1.670

## 9. Bodenrichtwerte

### 9.1 Gesetzlicher Auftrag

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 Nutzungen und für Ackerland festgestellt (siehe Kartenausschnitte am Ende des Marktberichtes).

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.

### 9.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte für Baulandflächen zum Stichtag 31.12.2001

Die €-Werte beziehen sich auf **erschließungsbeitragsfreie** Grundstücke

Stadt/Gemeinde Gemeindeteile	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Gewerbliche Bauflächen		
	Lage			Lage		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
<b>Gemeinde Anröchte</b>						
Anröchte	75	65	60	15	12	
Altengeseke	40	35				
Mellrich, Altenmellrich		35				
Berge	40	35				
Klieve, Uelde, Effeln, Waltringhausen, Robringhausen		30				
<b>Gemeinde Bad Sassendorf</b>						
Sassendorf	175	165	120			
Bettinghausen	50	40				
Enkesen i. Klei		35	30			
Lohne	135	120	50		20	
Weslarn	60	45				
Neuengeseke		45	40			
Heppen, Opmünden,		40				
Beusingsen u. Sieningsen		40				
Herringsen			30			
Ostinghausen	60	40	30			
Elfsen		80	35			

Stadt/Gemeinde Gemeindeteile	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Gewerbliche Bauflächen		
	Lage			Lage		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
<b>Gemeinde Ense</b>						
Bremen	80	65	65	20		
Höingen	85	65		30		
Hünningen		45	40			
Waltringen	65	40				
Ruhne		35				
Oberense, Sieveringen		60				
Lüttringen	60	45				
Niederense	90	65	60			
Parsit		80				
Gerlingen, Bilme, Volbringen		35				
<b>Stadt Erwitte</b>						
Erwitte	90	75	60	25	20	15
Bad Westernkotten	155	135	80			
Schmerlecke	50	30				
Böckum		35				
Eikeloh, Schallern, Norddorf, Ebbinghausen, Seringhausen, Berenbrock, Weckinghausen		30				
Horn	55	45				
Stirpe	60	55				
Völlinghausen	40	30				
<b>Stadt Geseke</b>						
Geseke	100	70	55		15	
Ehringhausen		50	35			
Langeneicke		45	40		10	
Eringerfeld		40				
Mönninghausen		40	35			
Störmede	75	60	55			
<b>Gemeinde Lippetal</b>						
Hovestadt		60				
Herzfeld	90	75	60		10	
Hultrop		50	45			
Lippborg	70	65			15	
Nordwald		60				
Oestinghausen		75	55		15	
Brockhausen		50	40			
Niederbauer		45				
Schoneberg		50				

Stadt/Gemeinde Gemeindeteile	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Gewerbliche Bauflächen		
	Lage			Lage		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
<b>Gemeinde Möhnese</b>						
Körbecke	110	100	90			
Berlingsen, Theiningsen u. Büecke		35				
Delecke	95	60				
Günne	100	90	60			
Hewingsen, Ectrop, Ellingsen		30				
Stockum	105	95			15	
Wamel	85	50				
Völlinghausen	65	55				
Wippringsen		50	35		20	
Brüllingsen		30				
<b>Stadt Rüthen</b>						
Rüthen	60	55	50		10	
Altenrüthen		40				
Kallenhardt	45	40	40			
Oestereiden	50	40				
Drewer, Meiste, Hemmern, Hoinkhausen, Langenstraße, Heddinghausen, Menzel		30				
Westereiden	45	30				
Kneblinghausen		30				
<b>Stadt Soest</b>						
Soest	215	175	110	105	50	40
Ampen	100		75			
Deiringsen	90	85	75			
Enkesen b. Paradiese		50	40			
Hattropholsen		40				
Hattrop	70	50				
Hiddingsen, Thöningsen Röllingsen, Epsingsen, Paradiese, Katrop, Lühringsen, Lendringsen		35				
Müllingsen, Meckingsen		40				
Meiningsen	80	50				
Bergede		45				
Ostönnen	55	50	40			

Stadt/Gemeinde Gemeindeteile	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Gewerbliche Bauflächen		
	Lage			Lage		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
<b>Stadt Warstein</b>						
Warstein	85	75	55	30	12	
Belecke	60	55		15		
Allagen	50	50	40			
Mülheim		50				
Sichtigvor	65	50				
Hirschberg	50	45				
Waldhausen		30				
Suttrop	55	55			15	
<b>Gemeinde Welver</b>						
Meyerich	80	75	65			
Borgeln		75	50			
Flerke		50				
Kirchwelver	95	85	60			
Scheidungen		70	50			20
Schwefe		55	40			
Stocklarn, Einecke, Klotingen, Merklingsen, Nateln, Berwicke, Recklingsen, Eilmsen u. Vellinghausen		35				
Illingen		70				
Dinker		60				
<b>Stadt Werl</b>						
Werl	145	125	100	45	25	
Budberg	105		65			
Büderich	120		95		20	
Holtum	95	60				
Mawicke		70	50			
Niederbergstraße		35				
Oberbergstraße		40	30			
Westönnen	100	95	65			
Sönnern	100	75	55			
Hilbeck	115	100	70			
<b>Gemeinde Wickede</b>						
Wickede	110	100	95		25	20
Echthausen	95	80				
Wiehagen	95	90	55			
Wimbern		95	80			

### 9.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte für Ackerland zum Stichtag 31.12.2001

Gemeinde Anröchte	2,20 €/qm	(durchschnittliche Ackerzahl 50)
Gemeinde Bad Sassendorf	3,00 €/qm	(durchschnittliche Ackerzahl 75)
Gemeinde Ense	2,80 €/qm	(durchschnittliche Ackerzahl 50)
Stadt Erwitte	2,60 €/qm	(durchschnittliche Ackerzahl 65)
Stadt Geseke	2,40 €/qm	(durchschnittliche Ackerzahl 60)
Gemeinde Lippetal	2,20 €/qm	(durchschnittliche Ackerzahl 60)
Gemeinde Möhneseesee	2,00 €/qm	(durchschnittliche Ackerzahl 60)
Stadt Rüthen	2,00 €/qm	(durchschnittliche Ackerzahl 45)
Stadt Soest	2,50 €/qm	(durchschnittliche Ackerzahl 75)
Stadt Warstein	2,30 €/qm	(durchschnittliche Ackerzahl 45)
Gemeinde Welver	2,50 €/qm	(durchschnittliche Ackerzahl 70)
Stadt Werl	2,70 €/qm	(durchschnittliche Ackerzahl 75)
Gemeinde Wickede	2,70 €/qm	(durchschnittliche 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 (€/qm) seit 1990

Jahr	AN	BS	EN	EW	GS	LI	MS	RT	SO	WS	WV	WE	WI
1990	<b>2,05</b>	2,40	<b>1,94</b>	2,71	<b>2,45</b>	2,05	<b>1,74</b>	1,94	<b>2,20</b>	1,99	<b>1,89</b>	2,25	<b>2,05</b>
1991	<b>2,05</b>	2,56	<b>2,05</b>	2,68	<b>2,43</b>	2,05	<b>1,92</b>	1,92	<b>2,43</b>	2,05	<b>1,92</b>	2,56	<b>2,05</b>
1992	<b>2,05</b>	2,56	<b>2,05</b>	2,56	<b>2,43</b>	2,05	<b>2,05</b>	2,05	<b>2,56</b>	2,05	<b>1,92</b>	2,56	<b>2,05</b>
1993	<b>2,05</b>	2,56	<b>2,05</b>	2,56	<b>2,43</b>	2,05	<b>2,05</b>	2,05	<b>2,56</b>	2,05	<b>1,92</b>	2,56	<b>2,05</b>
1994	<b>2,05</b>	2,43	<b>2,05</b>	2,56	<b>2,30</b>	2,05	<b>2,05</b>	1,92	<b>2,43</b>	1,92	<b>2,05</b>	2,56	<b>2,05</b>
1995	<b>1,92</b>	2,30	<b>2,05</b>	2,56	<b>2,05</b>	2,05	<b>1,79</b>	1,92	<b>2,30</b>	2,05	<b>2,05</b>	2,56	<b>2,05</b>
1996	<b>1,92</b>	2,30	<b>2,05</b>	2,56	<b>2,05</b>	2,05	<b>2,05</b>	1,92	<b>2,30</b>	2,05	<b>2,30</b>	2,56	<b>2,05</b>
1997	<b>2,05</b>	2,30	<b>2,05</b>	2,56	<b>2,05</b>	1,92	<b>2,05</b>	1,92	<b>2,30</b>	2,05	<b>2,05</b>	2,43	<b>2,05</b>
1998	<b>2,05</b>	2,43	<b>2,56</b>	3,07	<b>2,05</b>	2,05	<b>2,30</b>	1,79	<b>2,30</b>	2,30	<b>2,30</b>	3,07	<b>2,30</b>
1999	<b>2,05</b>	2,43	<b>2,56</b>	3,07	<b>2,30</b>	2,05	<b>2,30</b>	1,92	<b>2,30</b>	2,30	<b>2,43</b>	3,07	<b>2,30</b>
2000	<b>2,30</b>	2,56	<b>3,07</b>	2,81	<b>2,30</b>	2,05	<b>2,30</b>	2,17	<b>2,30</b>	2,05	<b>2,56</b>	2,81	<b>2,30</b>
2001	<b>2,20</b>	3,00	<b>2,80</b>	2,60	<b>2,40</b>	2,20	<b>2,00</b>	2,00	<b>2,50</b>	2,30	<b>2,50</b>	2,70	<b>2,70</b>

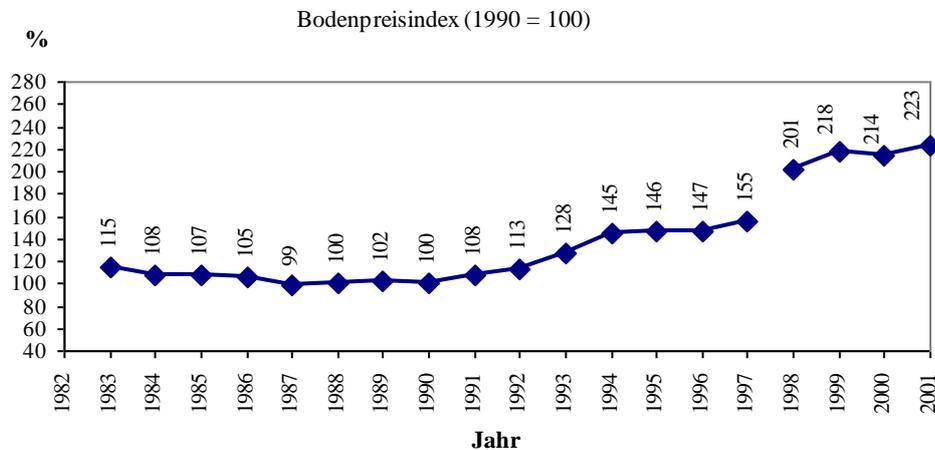
AN	Gemeinde Anröchte	RT	Stadt Rüthen
BS	Gemeinde Bad Sassendorf	SO	Stadt Soest
EN	Gemeinde Ense	WS	Stadt Warstein
EW	Stadt Erwitte	WV	Gemeinde Welver
GS	Stadt Geseke	WE	Stadt Werl
LI	Gemeinde Lippetal	WI	Gemeinde Wickede
MS	Gemeinde Möhneseesee		

## 10. Erforderliche Daten

### 10.1 Bodenpreisindexreihe für Wohnbauflächen (Basisjahr 1990 = 100)

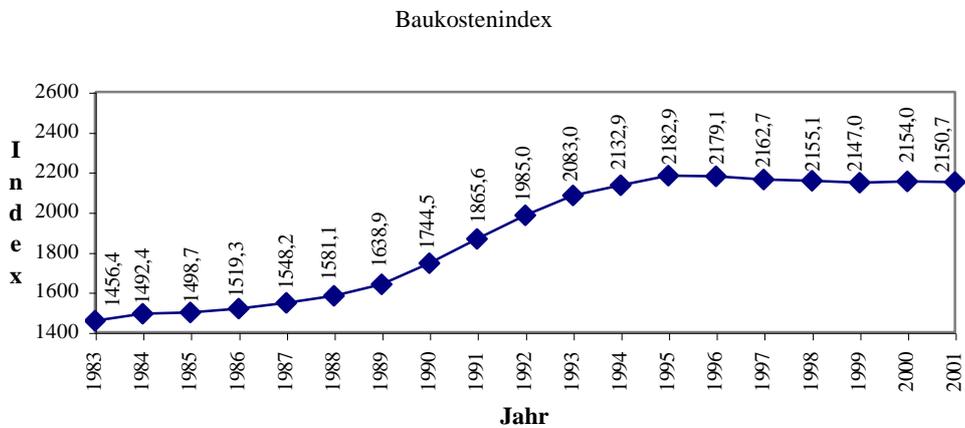
Nach § 9 WertV sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexpunkten, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes mit der Indexpunkt 100 ergeben. Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexpunkten nicht abgeleitet werden.

Der nachfolgend dargestellte Bodenpreisindex konnte bis zum Jahr 1997 überwiegend aus Bodenwerten ohne Erschließungskosten abgeleitet werden. Da auf Grund der geänderten Verkaufspraktiken bei der Mehrzahl der Verkäufe die Erschließungskosten im Kaufpreis enthalten und vielfach nicht mehr konkret nachzuhalten sind, beginnt der dargestellte Bodenpreisindex im Jahr 1998 mit einem Indexpunkt, 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.



### 10.2 Baukostenindex

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



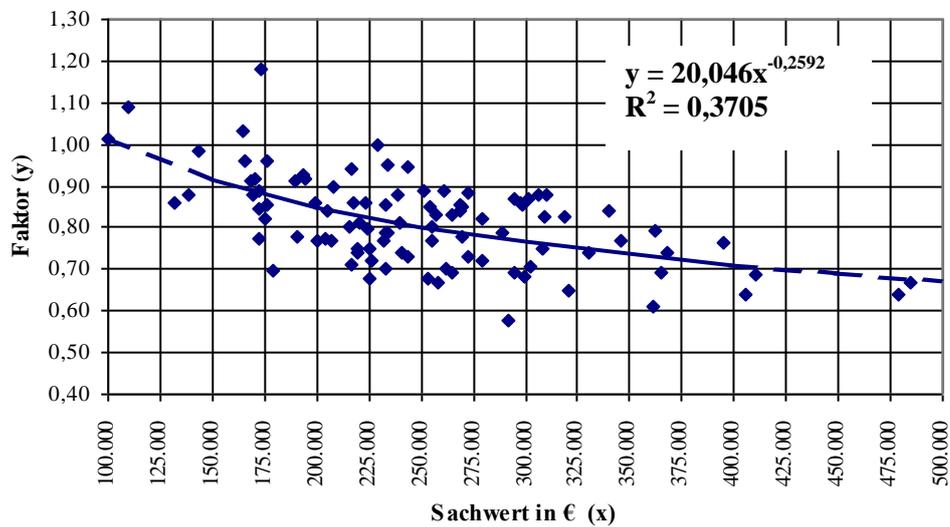
(Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden)

### 10.3 Marktanpassungsfaktoren

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) für**

- **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:**

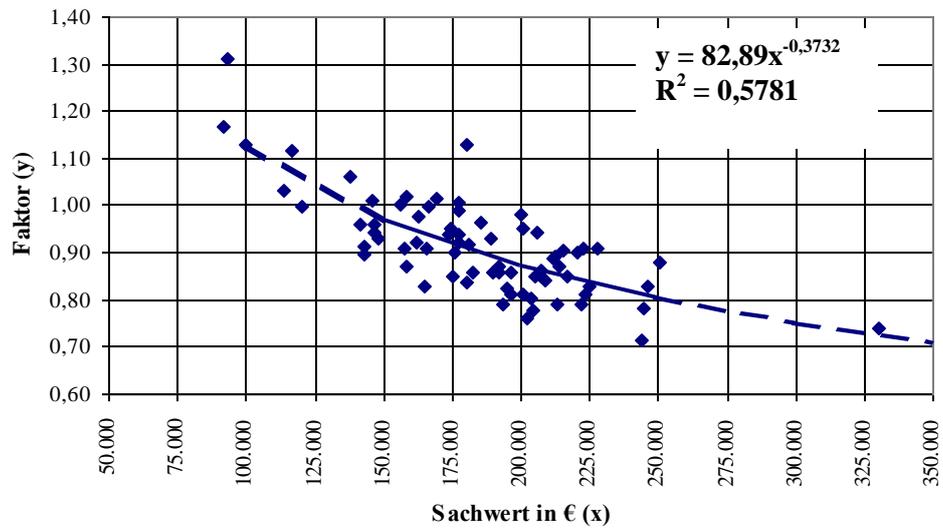


Ausgewertet wurden insgesamt 99 Verträge aus den Jahren 2000 und 2001.

#### **Grundlagen der Auswertung:**

Normalherstellungskosten 1913, Baukostenindex für Wohngebäude (Basisjahr 1913),  
 umbauter Raum nach DIN 277 (1950), Alterswertminderung nach Ross/WertR

- **Reihenhäuser und Doppelhaushälften:**



Ausgewertet wurden insgesamt 72 Verträge aus den Jahren 2000 und 2001.

**Grundlagen der Auswertung:**

Normalherstellungskosten 1913, Baukostenindex für Wohngebäude (Basisjahr 1913),  
umbauter Raum nach DIN 277 (1950), Alterswertminderung nach Ross/WertR

## 10.4 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

### Liegenschaftszinssätze für:

- **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Neubauten)**

2,5 - 3,5 %

Die Auswertung der untersuchten Kauffälle ergab im Vergleich zu den Vorjahren keine signifikante Abhängigkeit mehr von der Restnutzungsdauer.

- **Reihenhäuser und Doppelhaushälften (ohne Neubauten)**

3,0 – 3,5 %

Die Auswertung zeigt eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinses vom Gebäudealter. Bei älteren Gebäuden ist der Liegenschaftszins niedriger als bei neueren.

- **Eigentumswohnungen**

Baujahr vor 1990                      3,5 – 4,0 %

Baujahr ab 1990                      3,0 – 3,5 %

- **Dreifamilienhäuser:<sup>1</sup>**                      4,0 - 5,0 %

- **Mehrfamilienhäuser:<sup>1</sup>**                      4,5 - 5,5 %

<sup>1</sup> Für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser stehen nur ältere Auswertungen zur Verfügung. Die Verkaufsfälle aus den Jahren 1995 bis 2001 konnten aus unterschiedlichen Gründen nicht ausgewertet werden. Der Gutachterausschuss geht bei seinen Wertermittlungen von den o.a. Liegenschaftszinssätzen aus.

## 10.5 Rohertragsfaktoren

Die Ermittlung von Rohertragsfaktoren soll dazu dienen, mit Hilfe der Jahresrohmiere 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:

### Rohertragsfaktoren für

- **Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Neubauten):**

25-30 fache der Jahresmiete (LZ 2,5 %)

21-25 fache der Jahresmiete (LZ 3,0 %)

19-22 fache der Jahresmiete (LZ 3,5 %)

- **Reihenhäuser und Doppelhaushälften (ohne Neubauten):**

22-24 fache der Jahresmiete (LZ 3,0 %)

21-23 fache der Jahresmiete (LZ 3,5 %)

- **Dreifamilienhäuser:<sup>1</sup>** 15 - 20 fache der Jahresmiete

- **Mehrfamilienhäuser:<sup>1</sup>** 12 - 17 fache der Jahresmiete

---

<sup>1</sup> Für die Ableitung der Rohertragsfaktoren für Drei- und Mehrfamilienhäuser stehen nur ältere Auswertungen zur Verfügung. Die Verkaufsfälle aus den Jahren 1995 bis 2001 konnten aus unterschiedlichen Gründen nicht ausgewertet werden. Der Gutachterausschuss geht bei seinen Wertermittlungen je nach Lage, Zustand und Restnutzungsdauer von den o.a. Rohertragsfaktoren aus.

## 10.6 Vergleichsfaktoren

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.

**a) Gebäudetyp: freistehendes, massives Ein-/Zweifamilienhaus 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 90 qm und 165 qm. Die Restnutzungsdauer der Gebäude darf nicht weniger als 50 Jahre betragen. Grundlage der Untersuchung sind 54 Vergleichsobjekte aus den Jahren 2000 und 2001. Die Werte beinhalten die Baunebenkosten, Außenanlagen und eine Garage.

**Der Bodenwert ist nicht enthalten und somit hinzuzurechnen.**

**Besonderheiten sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.**

### Gebäundefaktoren

Restnutzungs- dauer	€/cbm UR	€/qm WF
50 Jahre	131 €	722 €
55 Jahre	142 €	785 €
60 Jahre	152 €	847 €
65 Jahre	162 €	908 €
70 Jahre	172 €	968 €
75 Jahre	182 €	1.028 €
80 Jahre	191 €	1.088 €
85 Jahre	201 €	1.146 €
90 Jahre	210 €	1.205 €
95 Jahre	220 €	1.263 €

Für abweichende Größen bzgl. des umbauten Raumes und der Wohnfläche gelten folgende **Umrechnungskoeffizienten:**

Umb. Raum	Faktor
500 cbm	1,24
550 cbm	1,18
600 cbm	1,13
700 cbm	1,04
750 cbm	1,01
800 cbm	0,98
900 cbm	0,92
1.000 cbm	0,87

Wohnfläche	Faktor
90 qm	1,22
100 qm	1,16
110 qm	1,11
120 qm	1,06
135 qm	1,00
140 qm	0,98
160 qm	0,92
165 qm	0,91

Das Verhältnis von umbautem Raum zur Wohnfläche lässt sich für diesen Gebäudetyp überschlägig mit nachfolgender Formel ermitteln:  $y = 0,499x^{0,8443}$  (x = umbauter Raum; y = Wohnfläche)

**Vergleichswert durch multiple Regression (Programm PS-Explore):**

Alternativ dazu wurden mit Hilfe eines mathematisch/statistischen Verfahrens (multiple Regression) 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:	1.980,40 * Restnutzungsdauer	= +	€
Regressionskoeffizient Wohnfläche:	461,04 * Wohnfläche	= +	€
<u>Regressionskonstante:</u>		= -	<u>68.344 €</u>
Zwischenergebnis einschl. Baunebenkosten, Außenanlagen und einer Garage		=	€
Zu- und Abschläge für Besonderheiten		=	€
<u>zuzüglich Bodenwert</u>		=	<u>€</u>
<b>Verkehrswert (näherungsweise)</b>		=	<b>€</b>

Anmerkung: Im Gegensatz zum Vorjahr wurde festgestellt, dass der umbaute Raum keinen signifikanten Einfluss auf das Endergebnis hat

**b) 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 145 qm. Die Restnutzungsdauer der Gebäude darf nicht weniger als 60 Jahre betragen. Grundlage der Untersuchung sind 39 Vergleichsobjekte aus den Jahren 2000 und 2001. Die Werte beinhalten die Baunebenkosten, Außenanlagen und eine Garage.

**Der Bodenwert ist nicht enthalten und somit hinzuzurechnen.**

**Besonderheiten sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.**

**Gebäudefaktoren**

Restnutzungs- dauer	€/cbm UR	€/qm WF
60 Jahre	180 €	972 €
65 Jahre	190 €	1.020 €
70 Jahre	199 €	1.068 €
75 Jahre	209 €	1.114 €
80 Jahre	218 €	1.158 €
85 Jahre	227 €	1.202 €
90 Jahre	236 €	1.245 €
95 Jahre	244 €	1.286 €

Für abweichende Größen bzgl. des umbauten Raumes und der Wohnfläche gelten folgende **Umrechnungskoeffizienten:**

Umb. Raum	Faktor
500 cbm	1,08
550 cbm	1,03
600 cbm	0,99
650 cbm	0,95
700 cbm	0,92
750 cbm	0,89

Wohnfläche	Faktor
95 qm	1,07
100 qm	1,04
110 qm	1,00
120 qm	0,97
130 qm	0,93
140 qm	0,91
145 qm	0,89

Das Verhältnis von umbautem Raum zur Wohnfläche lässt sich für diesen Gebäudetyp mit nachfolgender Formel überschlägig ermitteln:  $y = 0,987x^{0,7402}$  (x = umbauter Raum; y = Wohnfläche)

**Vergleichswert durch multiple Regression (Programm PS-Explore):**

Alternativ dazu wurden mit Hilfe eines mathematisch/statistischen Verfahrens (multiple Regression) 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:	1.422,68 * Restnutzungsdauer	= +	€
Regressionskoeffizient Umbauter Raum:	51,18 * Umbauter Raum	= +	€
Regressionskoeffizient Wohnfläche:	233,67 * Wohnfläche	= +	€
Regressionskonstante:		= -	41.789 €
Zwischenergebnis einschl. Baunebenkosten, Außenanlagen und eine Garage		=	€
Zu- und Abschläge für Besonderheiten		=	€
<u>zuzüglich Bodenwert</u>		=	€
<b>Verkehrswert (näherungsweise)</b>		=	€

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

## 11. Sonstige Angaben

### 11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Soest

<b>Vorsitzender:</b>	Schäfers, Werner, Kreisvermessungsdirektor
<b>stellvertretende Vorsitzende:</b>	Zieseniß, Sonja, Kreisvermessungsrätin z.A.
<b>Stellvertreter/ ehrenamtl. Gutachter:</b>	Becker, Hans-Joachim, Ltd. Kreisvermessungsdirektor a.D. Eickhoff, Walter, Architekt Helbich, Erwin, Stadtobervermessungsrat
<b>ehrenamtl. Gutachter:</b>	Born, Rainer, Architekt Enste, Theo, Architekt, Sachverst. IHK Friesleben, Wilhelm, Dipl.-Ing., Immobilienmakler Humpert, Peter, Architekt, Sachverst. IHK Keweloh, Mechthild, Architektin Lanhenke, Willi, Architekt Mues, Kurt, Immobilienmakler Neuhaus, Franz, Immobilienmakler Radine, Dirk, Architekt Rose, Gerda, Architektin Rüther, Georg, Immobilienmakler Schwenner, Johanna, Dipl.-Ing. Berat. Ing. Thiemann, Wilhelm, landw. Sachverst. LK
<b>Vertreter des Finanzamtes Lippstadt:</b>	Deimel, Heribert, Steueroberamtsrat
<b>Stellvertreterin:</b>	Casties, Ulrike, Steueramtfrau
<b>Vertreter des Finanzamtes Soest:</b>	Marienfeld, Klaus, Steueroberamtsrat
<b>Stellvertreterin:</b>	Fischvoigt, Barbara, Steueramtfrau

## 11.2 Benachbarte Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der **Stadt Lippstadt**

Brüderstraße 2  
59555 Lippstadt  
**Tel. 02941 - 980612**  
**e-mail:** [gutachterausschuss@stadt-lippstadt.de](mailto:gutachterausschuss@stadt-lippstadt.de)

Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im **Kreis Warendorf**

Waldenburger Straße 2  
48231 Warendorf  
**Tel. 02581 - 532458**  
**e-mail:** [gutachterausschuss@kreis-warendorf.de](mailto: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](mailto: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](mailto:stadt-unna-baudezernat@t-online.de)

Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im **Kreis Unna**

Friedrich-Ebert-Straße 17  
59423 Unna  
**Tel. 02303 - 271068**  
**e-mail:** [gutachterausschuss@kreis-unna.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-unna.de)

Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im **Märkischen Kreis**

Heedfelderstr. 45  
58509 Lüdenscheid  
**Tel. 02351 - 966680**  
**e-mail:** [gutachterausschuss@maerkischer-kreis.de](mailto:gutachterausschuss@maerkischer-kreis.de)

Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im **Hochsauerlandkreis**

Eichholzstraße 9  
59821 Arnsberg  
**Tel. 02931 - 944215**  
**e-mail:** [gaa@hochsauerlandkreis.de](mailto:gaa@hochsauerlandkreis.de)

Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der **Stadt Arnsberg**

Kurt-Schumacher-Str. 50 b  
59759 Arnsberg  
**Tel. 02932 - 2011349**  
**e-mail:** [gutachterausschuss@arnsberg.de](mailto:gutachterausschuss@arnsberg.de)

Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im **Kreis Paderborn**

Aldegreverstraße 10-14  
33102 Paderborn  
**Tel. 05251 - 308813**  
**e-mail:** [brinkmannf@kreis-paderborn.de](mailto:brinkmannf@kreis-paderborn.de)

Oberer Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im **Land Nordrhein-Westfalen**

Fischerstraße 10  
40477 Düsseldorf  
**Tel. 0211 - 4754213**  
**e-mail:** [oga@bezreg-duesseldorf.nrw.de](mailto:oga@bezreg-duesseldorf.nrw.de)  
**web:** [www.gutachterausschuss.nrw.de](http://www.gutachterausschuss.nrw.de)