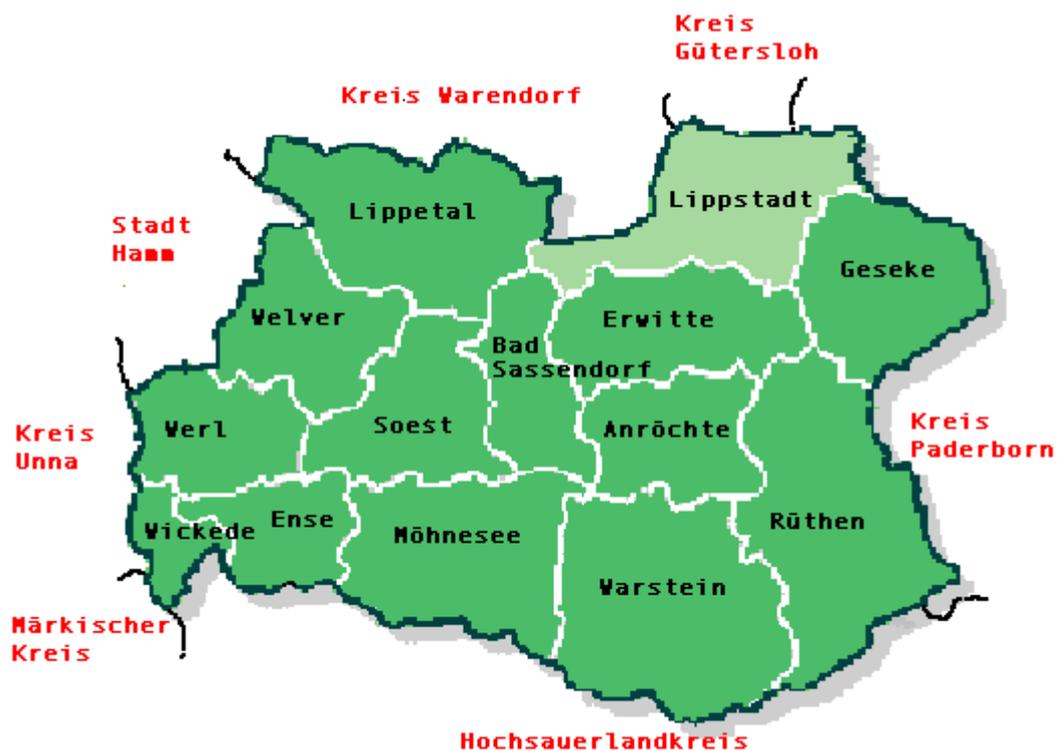




Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest

Grundstücksmarktbericht 2002



Grundstücksmarktbericht 2002

Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Soest

Herausgeber: **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest**

Geschäftsstelle: Hoher Weg 1 – 3
59494 Soest

Zimmer: 1.167

Telefon: 02921/302367

e-mail: gutachterausschuss@kreis-soest.de

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

Marktbericht: 02921/302367 Zimmer: 1.167

Vervielfältigung: Der Marktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigungen und Verwertung der Ergebnisse nur mit Genehmigung des Herausgebers.

Gebühr: 20.- Euro

Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	3
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	4
3.	Der Gutachterausschuss	5
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
4.	Statistische Angaben zum Kreis Soest.....	7
5.	Grundstücksmarkt 2002.....	8
5.1	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	8
5.2	Flächenumsatz.....	9
5.3	Geldumsatz.....	10
6.	Unbebaute Grundstücke.....	11
6.1	Wohnbauflächen	11
6.2	Gewerbliche Baugrundstücke.....	14
6.3	Erbbaugrundstücke / Erbbauzins	14
6.4	Bauerwartungs- und Rohbauland	14
6.5	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	15
7.	Bebaute Grundstücke	17
7.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	17
7.2	Mehrfamilienhäuser	19
7.3	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	19
8.	Wohnungs- und Teileigentum.....	20
9.	Bodenrichtwerte	22
9.1	Gesetzlicher Auftrag	22
9.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte für Baulandflächen zum Stichtag 31.12.2002	22
9.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte für Ackerland zum Stichtag 31.12.2002	27
10.	Sonstige Angaben	29
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Soest.....	29
10.2	Benachbarte Gutachterausschüsse	30
11.	Erforderliche Daten.....	31
11.1	Bodenpreisindexreihe für Wohnbauflächen (Basisjahr 1990 = 100)	31
11.2	Baukostenindex	32
11.3	Marktanpassungsfaktoren	33
11.4	Liegenschaftszinssätze.....	34
11.5	Rohertragsfaktoren	36
11.6	Vergleichsfaktoren	37

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

- **Geldumsatz auf dem Immobilienmarkt nahezu unverändert**

Im Jahr 2002 wurden im Kreis Soest (ohne Stadt Lippstadt) 2097 Kaufverträge ausgewertet.

Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle ist damit im Vergleich zum Jahr 2001 nahezu unverändert.

Rund 243 Mio. € wurden auf dem Grundstücksmarkt umgesetzt – zum Vorjahr unverändert. Der Flächenumsatz betrug rd. 691 ha.

- **Grundstückspreise im Kreis Soest steigen geringfügig (+ 1 %)**

Die Preise für erschlossene Wohnbauflächen sind im Berichtsjahr um durchschnittlich 1 % gestiegen, der statistische Durchschnittspreis je Quadratmeter erschlossener Wohnbaufläche stieg von 82,- € auf 83,- €.

Für Ackerland wurden im Jahr 2002 - wie im Vorjahr - durchschnittlich 2,50 € je qm bezahlt.

- **Durchschnittspreise für Ein- Zweifamilienhäuser steigen leicht an (+1 %)**

Im Marktsegment "bebaute Grundstücke" nahm der Flächenumsatz um rd. 30 % zu, der Geldumsatz stieg um ca. 5 %.

Für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wurden im Jahr 2002 durchschnittlich rd. 169.000 € gezahlt und damit etwa 1 % mehr als im Vorjahr.

- **Eigentumswohnungen werden geringfügig preiswerter (- 3 %)**

Der Geldumsatz im Bereich "Wohnungs- und Teileigentum" ging von rd. 38,5 Mio. € auf 32,4 Mio. € zurück (- 16 %) .

Der Preis für neu errichtete Eigentumswohnungen lag im Kreisdurchschnitt bei 1.751 € je qm und damit um rd. 3 % niedriger 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.**

Der Marktbericht wendet sich damit sowohl an die interessierte Öffentlichkeit als auch an die freiberuflich tätigen Sachverständigen und sonstigen Stellen der Verwaltung und Wirtschaft, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt und dessen Entwicklung angewiesen sind.

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. Der Gutachterausschuss

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. Aufgrund des Gesetzes zur Stärkung der Leistungsfähigkeit der Kreise, Städte und Gemeinden in NRW vom 25.11.1997 können gemeinsame Gutachterausschüsse gebildet werden.

Die Zusammensetzung des Gutachterausschusses im Kreis Soest finden Sie unter der Nr. 10.1 (Seite 29). Der Ausschuss ist ein unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. 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. Die Tätigkeit im Ausschuss ist ehrenamtlich.

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 3, 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 über Bodenrichtwerte und Daten aus der Kaufpreissammlung,
- Beobachtung und Analyse des Grundstückmarktes und
- Erledigung der Verwaltungsaufgaben

3.4 Tätigkeiten des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle

Im Jahr 2002 führte der Gutachterausschuss 110 Wertermittlungen durch.

Insgesamt wurden 568 Richtwerte ermittelt.

Die Geschäftsstelle erteilte ca. 3500 mündliche und 186 schriftliche Richtwertauskünfte.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstige personenbezogene 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: 307.809 (Stand 30.12.2001)

Fläche: 1327,48 qkm

Einw. je qkm.: 232

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 232 Einwohnern je qkm. Der größte Anteil der Kreisfläche (63,7 %) wird landwirtschaftlich genutzt.

	Einwohner		Fläche	
	Anzahl	%	qkm	%
Kreis Soest	307.809	100,0	1327,48	100,0
Lippstadt	67.231	21,9	113,56	8,6
Soest	48.361	15,7	85,81	6,5
Werl	31.819	10,4	76,34	5,8
Warstein	29.007	9,4	157,9	11,9
Geseke	20.219	6,6	97,43	7,3
Erwitte	15.725	5,1	89,29	6,7
Wickede	12.650	4,1	25,20	1,9
Welver	12.848	4,2	85,60	6,4
Lippetal	12.647	4,1	126,58	9,5
Ense	12.459	4,0	51,08	3,8
Rüthen	11.490	3,7	158,11	11,9
Bad Sassendorf	11.312	3,7	63,44	4,8
Möhnesee	11.164	3,6	123,37	9,3
Anröchte	10.877	3,5	73,77	5,6

Quelle: Statistische Berichte, herausgegeben vom Landesamt für Datenverarbeitung u. Statistik NRW

Die Zuständigkeit des Gutachterausschusses im Kreis Soest umfasst 13 Städte und Gemeinden mit 240.578 Einwohnern. Bei der Stadt Lippstadt als große kreisangehörige Stadt mit 67.231 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 2002

5.1 Anzahl der ausgewerteten Kauffälle

Im Jahr 2002 wurden insgesamt **2097 Kauffälle** ausgewertet. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle nahezu unverändert. Von den ausgewerteten Kauffällen entfielen ca. 45 % (2001: 48 %) auf unbebaute Grundstücke, ca. 36 % (2001: 33 %) auf bebaute Grundstücke und ca. 19 % (2001: 19%) auf Wohnungs- und Teileigentum. Insgesamt sind bei der Geschäftsstelle 3028 Verträge eingegangen. 931 Kauffälle (2001: 697) waren mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen beeinflusst und wurden nicht ausgewertet.

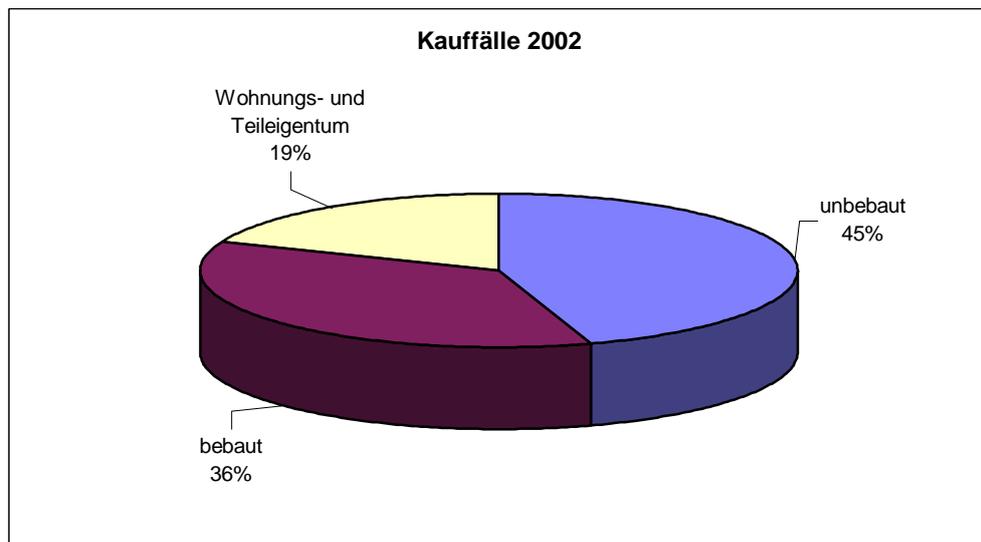
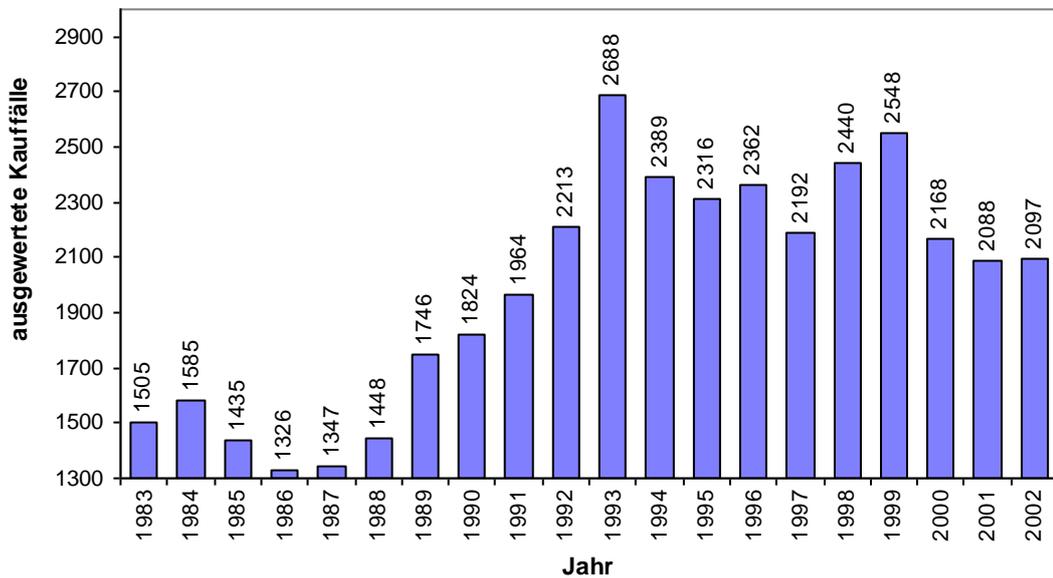
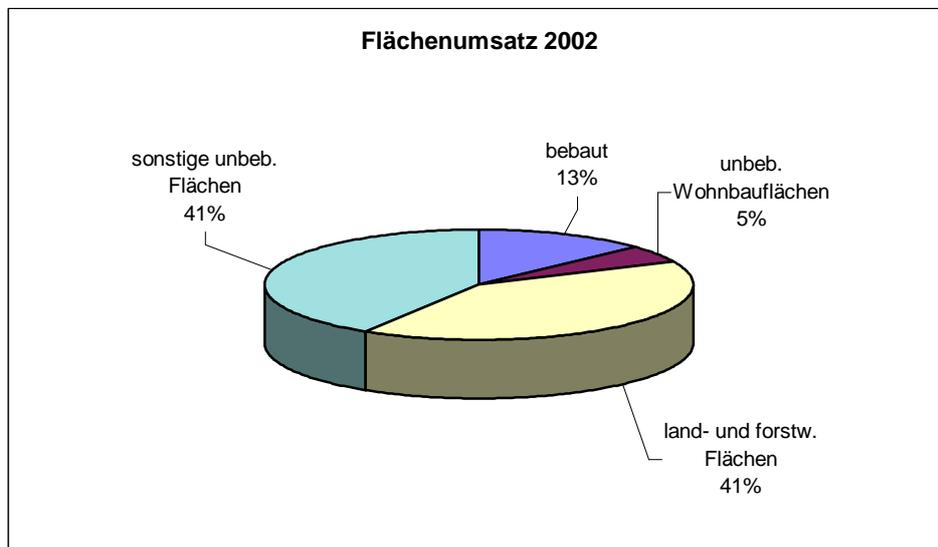
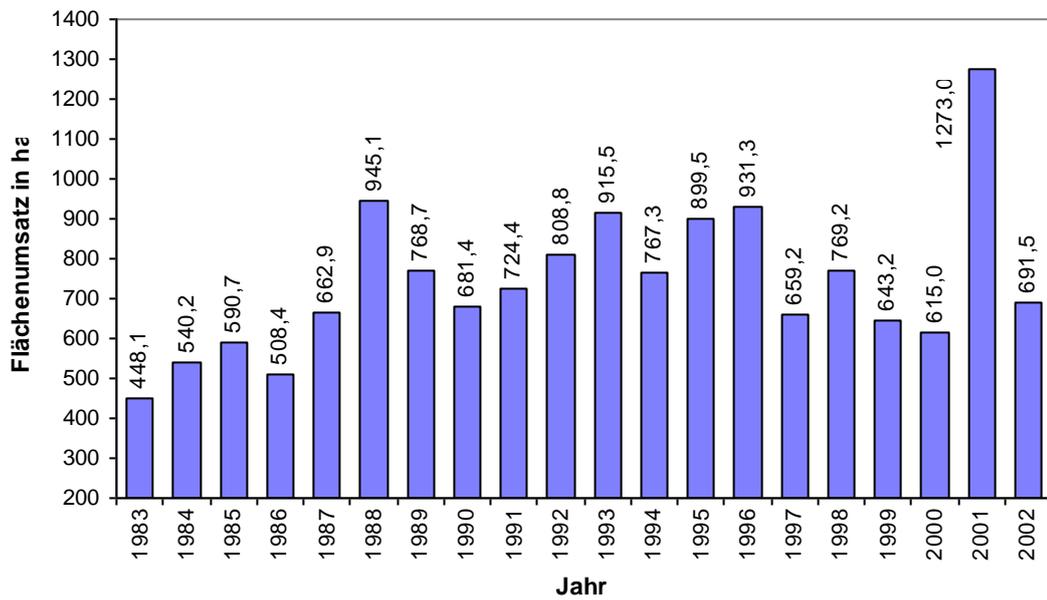


Abb.: Verteilung der ausgewerteten Kauffälle

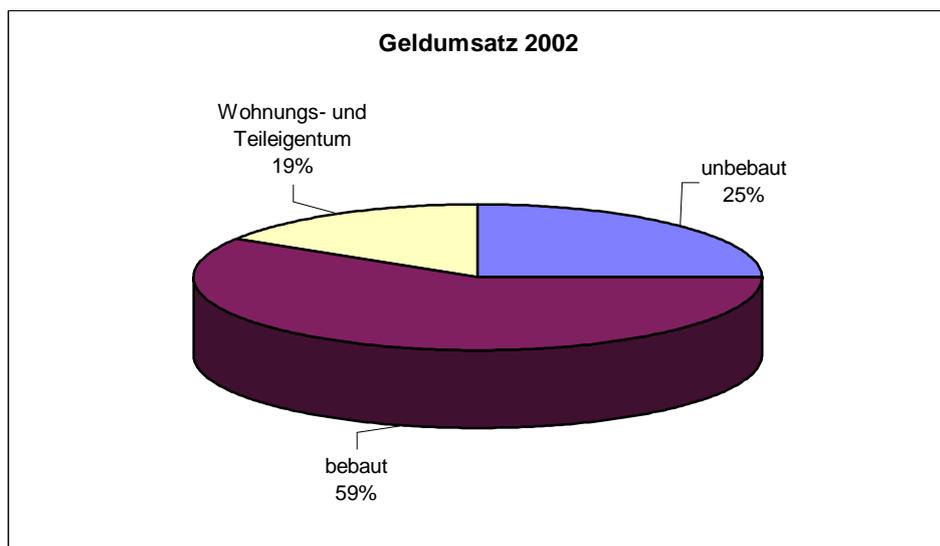
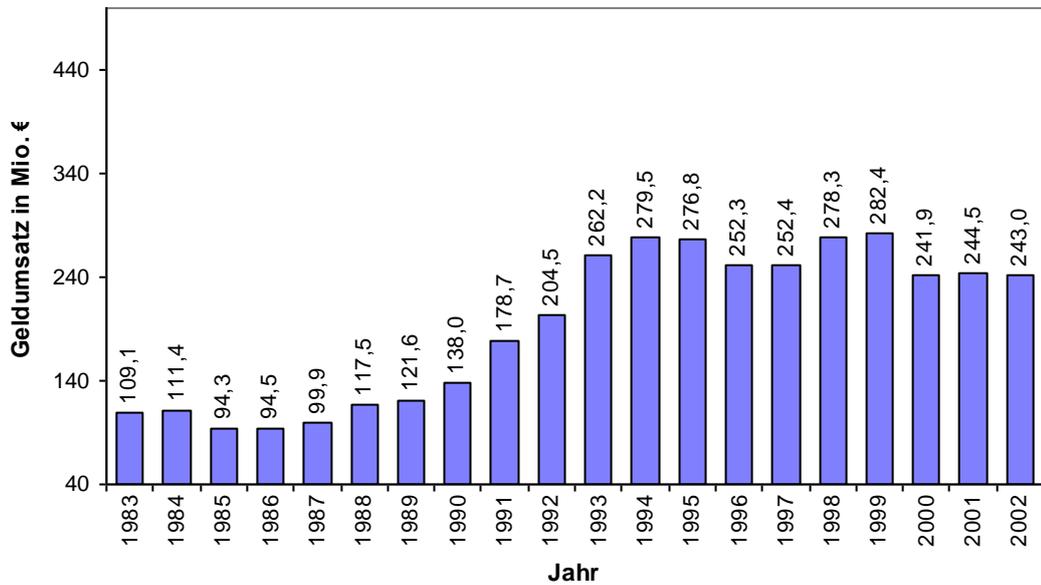
5.2 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz der ausgewerteten Kauffälle betrug im Berichtsjahr **691 ha** (2001: 1273 ha). Der Rückgang um 46 % ergibt sich durch einen im Jahr 2001 getätigten Kauffall in der Größe von rd. 621 ha. Vom Flächenumsatz entfallen ca. 87 % (2001: 85 %) auf unbebaute Grundstücke und ca. 13 % (2001: 15%) auf bebaute Grundstücke. Der Schwerpunkt des Flächenumsatzes lag bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit 282 ha (2001: 337 ha). Dies entspricht ca. 41 % des gesamten Flächenumsatzes.



5.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz der ausgewerteten Kauffälle betrug im Berichtsjahr ca. **243 Mio. €** (2001: 244 Mio. €). Vom Geldumsatz entfielen ca. 59 % (2001: 59%) auf bebaute Grundstücke, ca. 25 % (2001: 24%) auf unbebaute Grundstücke und ca. 16 % (2001: 17%) auf Wohnungs- und Teileigentum. Der Schwerpunkt des Geldumsatzes lag bei den Ein- und Zweifamilienhäusern mit ca. 102,7 Mio. € (2001: 84,4 Mio. €). Dies entspricht ca. 42 % 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
- Sonstige Flächen (Straßenland, Abbauflächen, ...)

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 940 Kauffälle (2001: 990) über unbebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 599 ha (2001: 554 ha) und einem Geldumsatz von 60,1 Mio. € (2001: 58,9 Mio. €) ausgewertet. Gegenüber dem Vorjahr ging die Anzahl der registrierten Kaufverträge um 5 % zurück. Der Geldumsatz stieg um ca. 3 %, der Flächenumsatz um ca. 8 %.

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 215,- € je qm in bevorzugten Wohnlagen. Von 2001 bis 2002 stieg der **statistische Durchschnittspreis** im Kreis Soest um 1 % von 82,- € auf 83,- € (s. Grafik Seite 13).

Die Bodenwerte sind in 2002 durchschnittlich um 1 % gestiegen (siehe Bodenpreisindexreihe auf Seite 31). Im Jahr 2002 wurden insgesamt 505 Verträge (im Jahr 2001: 532 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:
() = 2001

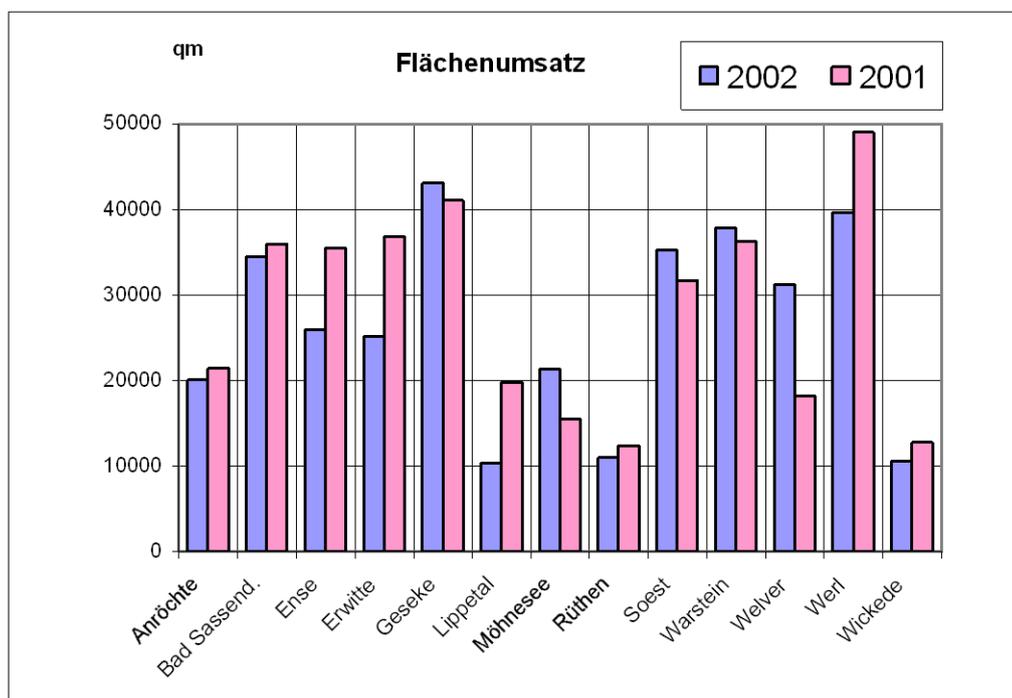
Gemeinde Anröchte	25 (31)	Stadt Rüthen	12 (22)
Gemeinde Bad Sassendorf	47 (25)	Stadt Soest	57 (50)
Gemeinde Ense	37 (52)	Stadt Warstein	58 (57)
Stadt Erwitte	41 (58)	Gemeinde Welver	34 (25)
Stadt Geseke	61 (56)	Stadt Werl	76 (85)
Gemeinde Lippetal	16 (27)	Gemeinde Wickede	17 (24)
Gemeinde Möhnese	24 (20)		

Der höchste Durchschnittswert liegt mit 139,- € je qm in der Stadt Soest mit Ortsteilen, während in der Stadt Rüthen mit 40,- € je qm der niedrigste Wert festgestellt wurde.

Der Flächenumsatz der ausgewerteten Kauffälle lag 2002 bei 346.170 qm.
(2001 bei 366.463 qm)

Davon entfielen auf die einzelnen Städte und Gemeinden: () = 2001

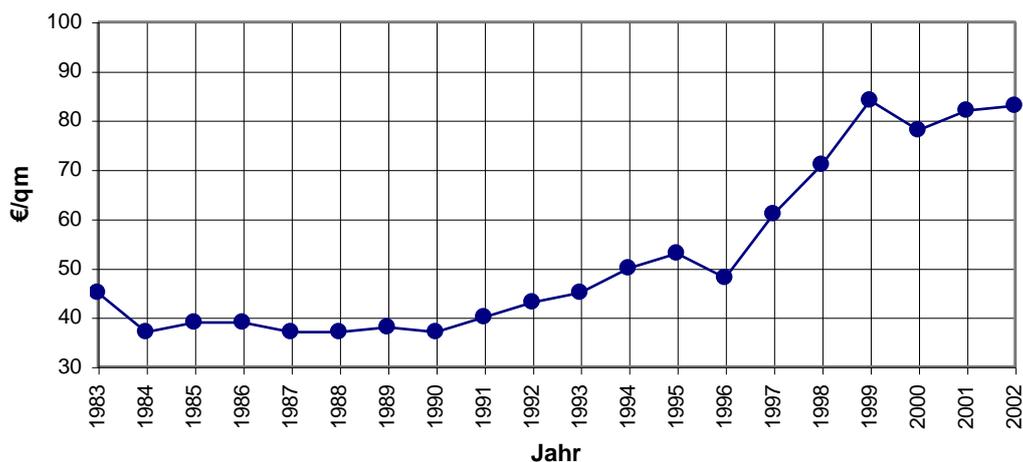
Gemeinde Anröchte	20.113 qm	(21.429)
Gemeinde Bad Sassendorf	34.491 qm	(35.933)
Gemeinde Ense	25.926 qm	(35.510)
Stadt Erwitte	25.137 qm	(36.826)
Stadt Geseke	43.125 qm	(41.029)
Gemeinde Lippetal	10.370 qm	(19.850)
Gemeinde Möhnesee	21.333 qm	(15.538)
Stadt Rüthen	11.030 qm	(12.440)
Stadt Soest	35.261 qm	(31.715)
Stadt Warstein	37.900 qm	(36.238)
Gemeinde Welver	31.248 qm	(18.142)
Stadt Werl	39.670 qm	(48.990)
Gemeinde Wickede	10.566 qm	(12.823)



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.



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
2002	28.708.478 €	346.170 qm	83 €/qm

6.2 Gewerbliche Baugrundstücke

In 2002 wurden insgesamt 40 Kaufverträge (2001: 45 Kaufverträge) über gewerbliche Baugrundstücke mit einem Flächenumsatz von 24 ha (2001: 21 ha) und einem Gesamtumsatz von 6,6 Mio. € (2001: 4,3 Mio. €) ausgewertet. Daraus ergibt sich ein statistischer Durchschnittswert von ca. 27,4 € je qm (2001: 20,5 €/qm). Die Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke 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.

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 2002 liegen 98 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 3 % 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 2002 wurden insgesamt 11 Kaufverträge über Bauerwartungs- und Rohbauland mit einem Flächenumsatz von 12,7 ha und einem Gesamtumsatz von 3,1 Mio. € ausgewertet. Daraus ergibt sich ein statistischer Durchschnittswert von ca. 25,- € je qm.

6.5 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

In 2002 wurden insgesamt 149 Kauffälle (2001: 167 Kaufverträge) über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ausgewertet. Der Flächenumsatz von ca. 282 ha (2001: 350 ha) entspricht ca. 41 % des gesamten registrierten Flächenumsatzes. Der Geldumsatz betrug ca. 6,2 Mio. € (2001: 8,3 Mio. €).

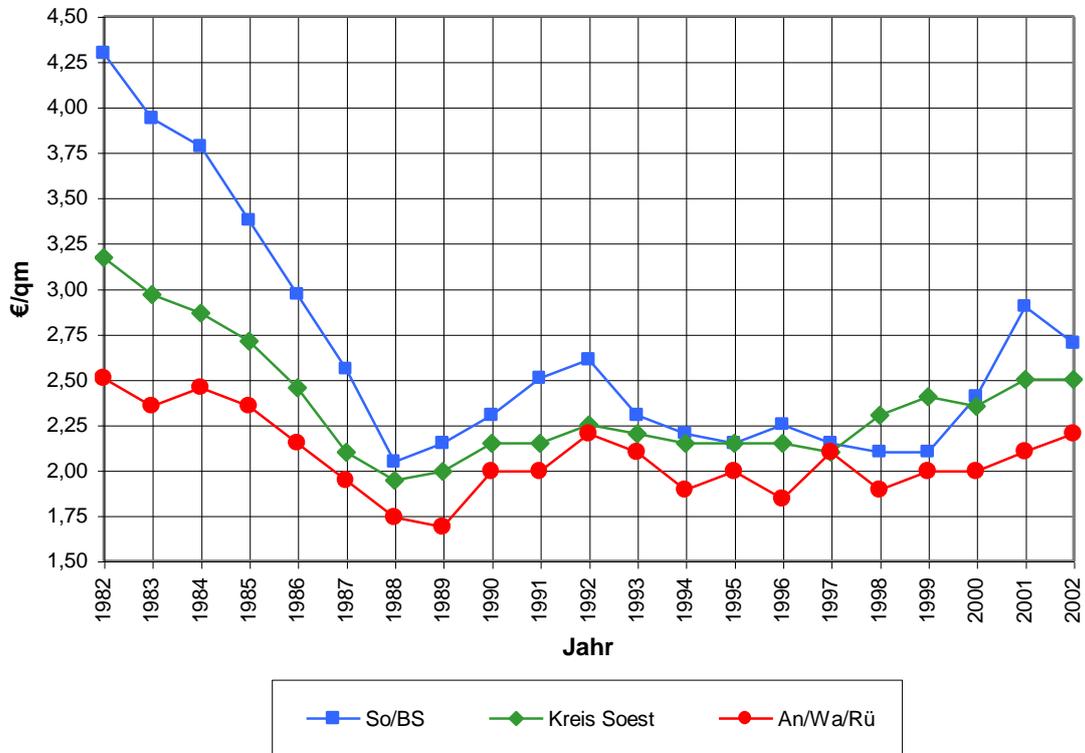
Für eine intensivere Auswertung von Ackergrundstücken standen verteilt auf 13 Kommunen 103 Kauffälle zur Verfügung. 2001 waren es insgesamt 115 Kauffälle.

In der nachfolgenden Tabelle sowie in der Grafik auf der nächsten Seite 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 deutlich 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 Sassend.	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
2002	2,7	2,5	2,2

Entwicklung der durchschnittlichen Ackerpreise in den Bereichen Soest/Bad Sassendorf, Anröchte/Warstein/Rüthen sowie im gesamten Kreisgebiet:



7. Bebaute Grundstücke

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

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

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 733 Kauffälle (2001: 652 Kauffälle) über bebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von ca. 92,6 ha (2001: 71,5 ha) und einem Geldumsatz von ca. 144,9 Mio. €. (2001: 138,5 Mio. €) ausgewertet. Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle über bebaute Grundstücke stieg gegenüber dem Vorjahr um ca. 12 %. Der Flächenumsatz stieg um 30 % und der Geldumsatz um ca. 5 %.

7.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

2002 wurden insgesamt 591 Kauffälle (2001: 506 Kauffälle) über Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Flächenumsatz von ca. 38,5 ha (2001: 33,5 ha) und einem Geldumsatz von 99,7 Mio. € (2001: 84,4 Mio. €) ausgewertet. Die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge stieg gegenüber dem Vorjahr um ca. 17 %. Der Flächenumsatz stieg um ca. 15 % und der Geldumsatz um 18 %.

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 € für den Kreis Soest beträgt dieser im Jahr 2002 169.000 € und steigt damit gegenüber dem Vorjahr um 1 %.

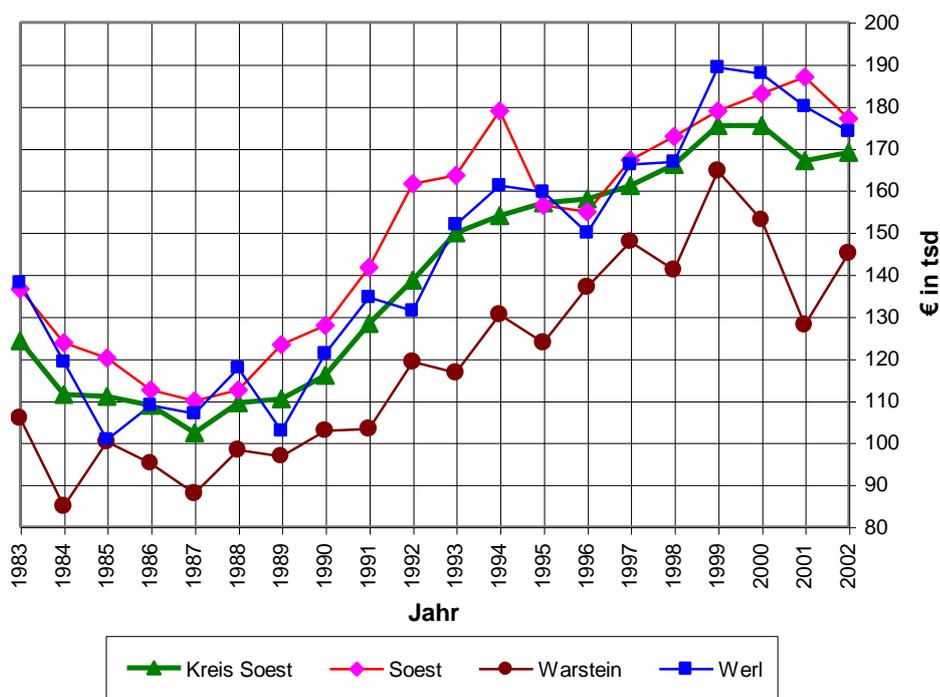
Bei den Wertangaben handelt es sich um statistische Werte, die auf Grund der unterschiedlichen Lage auf dem Grundstücksmarkt in den einzelnen Gemeinden besonders gewertet werden müssen.

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 in den einzelnen Städten und Gemeinden: ()=2001

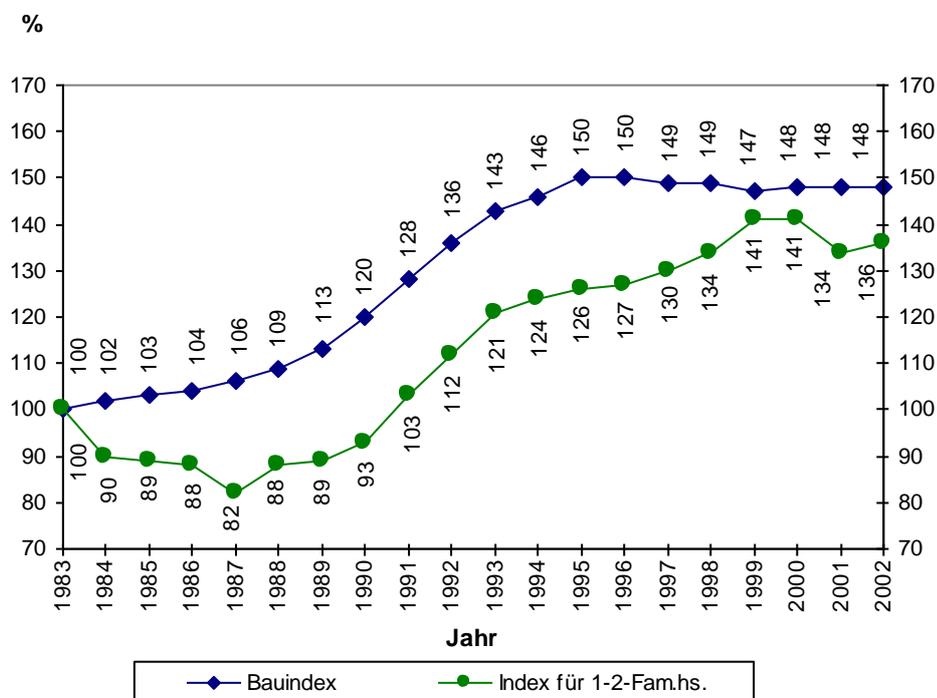
Gemeinde Anröchte	27 (20)	Stadt Rüthen	18 (21)
Gemeinde Bad Sassendorf	28 (24)	Stadt Soest	133 (103)
Gemeinde Ense	31 (15)	Stadt Warstein	69 (62)
Stadt Erwitte	42 (33)	Gemeinde Welver	25 (22)
Stadt Geseke	7 (52)	Stadt Werl	87 (62)
Gemeinde Lippetal	24 (19)	Gemeinde Wickede	21 (30)
Gemeinde Möhnesee	39 (43)		

Entwicklung der Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser:



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

(Baukostenindex siehe Seite 32)



7.2 Mehrfamilienhäuser

Im Berichtsjahr wurden 28 Kauffälle (2001: 26 Kauffälle) mit einem Flächenumsatz von ca. 3,0 ha (2001: 2,7 ha) und einem Geldumsatz von ca. 7,9 Mio. € (2001: 9,6 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 2002 insgesamt 18 Kauffälle (2001: 24 Kauffälle) über Gewerbe- und Industrieobjekte mit einem Flächenumsatz von ca. 8,4 ha (2001: 16,7 ha) und einem Geldumsatz von 4,9 Mio. € (2001: 8,2 Mio. €) ausgewertet. Eine intensivere Auswertung dieses Teilmarktes wurde nicht vorgenommen.

8. Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2002 wurden insgesamt 400 Kauffälle (2001: 392 Kauffälle) über Eigentumswohnungen ausgewertet. Der Geldumsatz dieses Teilmarktes betrug in 2002 32,4 Mio. € (2001: 38,5 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) in den einzelnen Baujahrsklassen. Die Preise für Neubauwohnungen sind in 2002 gegenüber dem Vorjahr im Kreisdurchschnitt um ca. 3 % gefallen, in den einzelnen Städten und Gemeinden sind jedoch Veränderungen mit steigender und fallender Tendenz festzustellen.

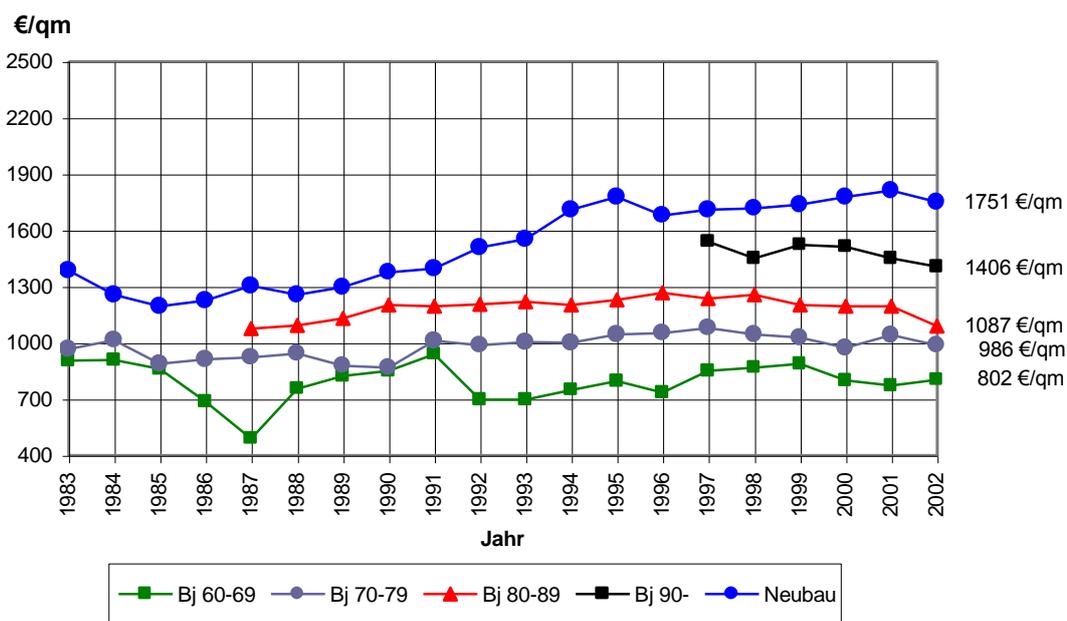
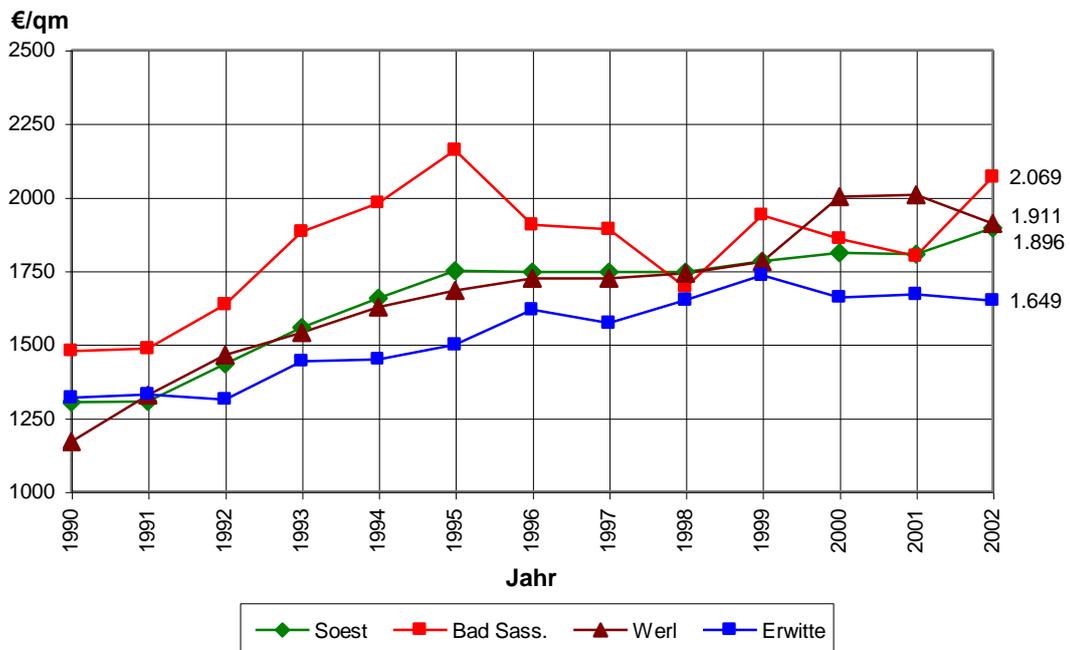


Abb.: Entwicklung der Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen

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

Jahr	Soest	Bad Sass.	Werl	Erwitte
1990	1.303	1.476	1.169	1.318
1991	1.306	1.485	1.328	1.329
1992	1.434	1.635	1.464	1.312
1993	1.558	1.883	1.539	1.442
1994	1.657	1.981	1.627	1.448
1995	1.751	2.159	1.683	1.498
1996	1.747	1.907	1.725	1.618
1997	1.747	1.891	1.724	1.573
1998	1.746	1.693	1.742	1.651
1999	1.782	1.938	1.780	1.735
2000	1.811	1.859	2.001	1.660
2001	1.806	1.801	2.008	1.670
2002	1.896	2.069	1.911	1.649



9. Bodenrichtwerte

9.1 Gesetzlicher Auftrag

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 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 31.12.2002

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

Stadt/Gemeinde Gemeindeteile	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Gewerbliche Bauflächen		
	Lage			Lage		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Gemeinde Anröchte						
Anröchte	75	65	60	15	12	
Altengeseke	45	35				
Mellrich, Altenmellrich		35				
Berge	40	35				
Klieve, Uelde, Effeln, Waltringhausen, Robringhausen		30				

Stadt/Gemeinde Gemeindeteile	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Gewerbliche Bauflächen		
	Lage			Lage		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Gemeinde Bad Sassendorf						
Sassendorf	175	165	120			
Bettinghausen	50	40				
Enkesen i. Klei		45	30			
Lohne	135	120	50	20		
Weslarn	60	50	45			
Neuengeseke		45	40			
Heppen, Opmünden,		40				
Beusingen u. Sieningsen		40				
Herringsen			30			
Ostinghausen	60	40	30			
Elfsen		80	35			
Gemeinde Ense						
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				
Stadt Erwitte						
Erwitte	90	75	60	25	20	15
Bad Westernkotten	155	135	80			
Schmerlecke	50	30				
Böckum	45	35				
Eikeloh, Schallern, Norddorf, Ebbinghausen, Seringhausen, Berenbrock, Weckinghausen		30				
Horn	55	45				
Stirpe	60	55				
Völlinghausen	45	30				

Stadt/Gemeinde Gemeindeteile	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Gewerbliche Bauflächen		
	Lage			Lage		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Stadt Geseke						
Geseke	100	75	60		15	
Ehringhausen		50	35			
Langeneicke		45	40		10	
Eringersfeld		40				
Mönninghausen		40	35			
Störmede	80	70	55			
Gemeinde Lippetal						
Hovestadt		60				
Herzfeld	90	75	60		10	
Hultrop		50	45			
Lippborg	70	65			15	
Nordwald		60				
Oestinghausen	75	70	55		15	
Brockhausen		50	40			
Niederbauer		45				
Schöneberg		50				
Gemeinde Möhnese						
Körbecke	110	100	90			
Berlingsen, Theiningsen u. Büecke		35				
Delecke	95	60				
Günne	100	90	60			
Hewingsen, Echartrop, Ellingsen		30				
Stockum	105	95			15	
Wamel	85	50				
Völlinghausen	65	55				
Wippringsen		50	35		20	
Brüllingsen		30				

Stadt/Gemeinde Gemeindeteile	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Gewerbliche Bauflächen		
	Lage			Lage		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Stadt Rüthen						
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				
Stadt Soest						
Soest	215	175	110	105	50	25
Ampen	100		75			
Deiringsen	90	85	75			
Enkesen b. Paradiese		70	40			
Hattropholsen		40				
Hattrop	75	50				
Hiddingsen, Thöningsen Röllingsen, Epsingsen, Paradiese, Katrop, Lühringsen, Lendringsen		35				
Müllingsen, Meckingsen		40				
Meiningsen	80	50				
Bergede		50				
Ostönnen	55	50	40			

Stadt/Gemeinde Gemeindeteile	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Gewerbliche Bauflächen		
	Lage			Lage		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Stadt Warstein						
Warstein	90	75	55	30	12	
Belecke	60	55		15		
Allagen	50	50	40			
Mülheim		50				
Sichtigvor	65	55				
Hirschberg	50	45				
Waldhausen		30				
Suttrop	70	55			15	
Gemeinde Welver						
Meyerich	80	75	65			
Borgeln		80	50			
Flerke		50				
Kirchwelver	100	85	60			
Scheidingen		75	50			20
Schwefe		55	40			
Stocklarn, Einecke, Klotingen, Merklingsen, Nateln, Berwicke, Recklingsen, Eilmsen u. Vellinghausen		35				
Illingen		70				
Dinker		70				
Stadt Werl						
Werl	145	125	100	45	27	
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			
Gemeinde Wickede						
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 31.12.2002

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

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der Richtwerte für Ackerland in den einzelnen Gemeinden seit 1990.

Entwicklung der Richtwerte (€/qm) seit 1990 :

Jahr	AN	BS	EN	EW	GS	LI	MS	RT	SO	WS	WV	WE	WI
1990	2,05	2,40	1,94	2,71	2,45	2,05	1,74	1,94	2,20	1,99	1,89	2,25	2,05
1991	2,05	2,56	2,05	2,68	2,43	2,05	1,92	1,92	2,43	2,05	1,92	2,56	2,05
1992	2,05	2,56	2,05	2,56	2,43	2,05	2,05	2,05	2,56	2,05	1,92	2,56	2,05
1993	2,05	2,56	2,05	2,56	2,43	2,05	2,05	2,05	2,56	2,05	1,92	2,56	2,05
1994	2,05	2,43	2,05	2,56	2,30	2,05	2,05	1,92	2,43	1,92	2,05	2,56	2,05
1995	1,92	2,30	2,05	2,56	2,05	2,05	1,79	1,92	2,30	2,05	2,05	2,56	2,05
1996	1,92	2,30	2,05	2,56	2,05	2,05	2,05	1,92	2,30	2,05	2,30	2,56	2,05
1997	2,05	2,30	2,05	2,56	2,05	1,92	2,05	1,92	2,30	2,05	2,05	2,43	2,05
1998	2,05	2,43	2,56	3,07	2,05	2,05	2,30	1,79	2,30	2,30	2,30	3,07	2,30
1999	2,05	2,43	2,56	3,07	2,30	2,05	2,30	1,92	2,30	2,30	2,43	3,07	2,30
2000	2,30	2,56	3,07	2,81	2,30	2,05	2,30	2,17	2,30	2,05	2,56	2,81	2,30
2001	2,20	3,00	2,80	2,60	2,40	2,20	2,00	2,00	2,50	2,30	2,50	2,70	2,70
2002	2,40	2,80	3,00	3,00	2,40	2,20	2,20	2,00	3,00	2,20	2,50	2,50	2,70

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



Bodenrichtwertinformatiossystem NRW

Voraussichtlich ab Mai 2003 werden die Bodenrichtwerte landesweit auch im Internet unter der Adresse [http:// www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) zur Verfügung stehen.

10. Sonstige Angaben

10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Soest

Vorsitzender:	Schäfers, Werner, Kreisvermessungsdirektor
stellvertretende Vorsitzende:	Zieseniß, Sonja, Kreisvermessungsrätin
Stellvertreter/ ehrenamtl. Gutachter:	Becker, Hans-Joachim, Ltd. Kreisverm.-direktor a.D.
	Eickhoff, Walter, Architekt
	Helbich, Erwin, Stadtobervermessungsrat
ehrenamtl. Gutachter:	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
Vertreter des Finanzamtes Lippstadt:	Deimel, Heribert, Steueroberamtsrat
Stellvertreterin:	Casties, Ulrike, Steueramtfrau
Vertreter des Finanzamtes Soest:	Marienfeld, Klaus, Steueroberamtsrat
Stellvertreterin:	Fischvoigt, Barbara, Steueramtfrau

10.2 Benachbarte Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der **Stadt Lippstadt**

Brüderstraße 2
59555 Lippstadt
Tel.: 02941 - 980612
e-mail: gutachterausschuss@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
59425 Unna
Tel.: 02303 - 271068
e-mail: gutachterausschuss@kreis-unna.de

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im **Märkischen Kreis**

Heedfelderstr. 45
58509 Lüdenscheid
Tel.: 02351 - 966680
e-mail: gutachterausschuss@maerkischer-kreis.de

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im **Hochsauerlandkreis**

Eicholzstraße 9
59821 Arnsberg
Tel.: 02931 - 944215
e-mail: 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

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im **Kreis Paderborn**

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

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

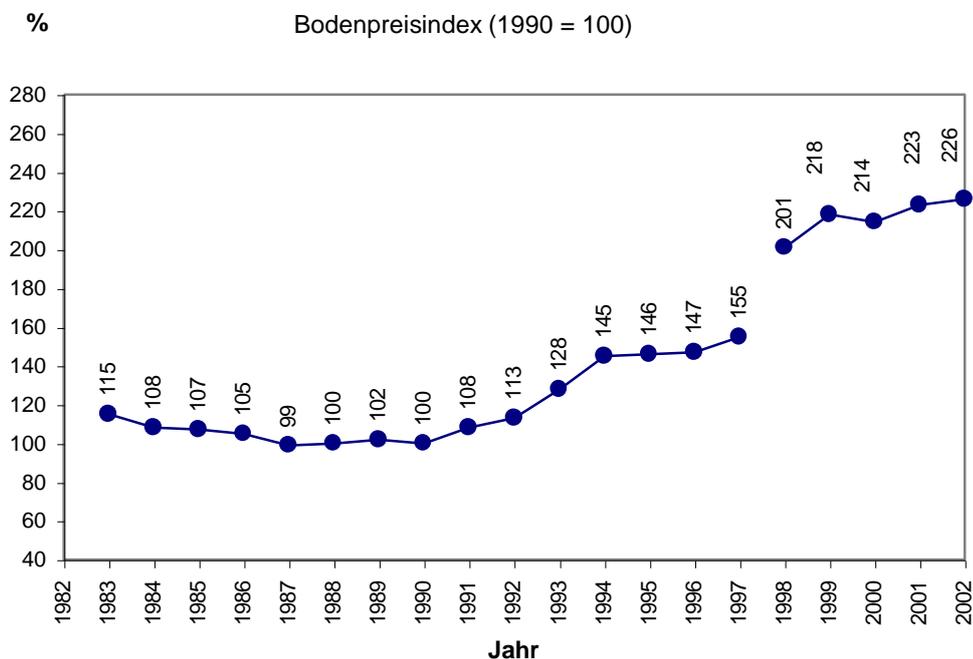
Fischerstraße 10
40477 Düsseldorf
Tel.: 0211 - 4754213
e-mail: oga@bezreg-duesseldorf.nrw.de
web: www.gutachterausschuss.nrw.de

11. Erforderliche Daten

11.1 Bodenpreisindexreihe für Wohnbauflächen (Basisjahr 1990 = 100)

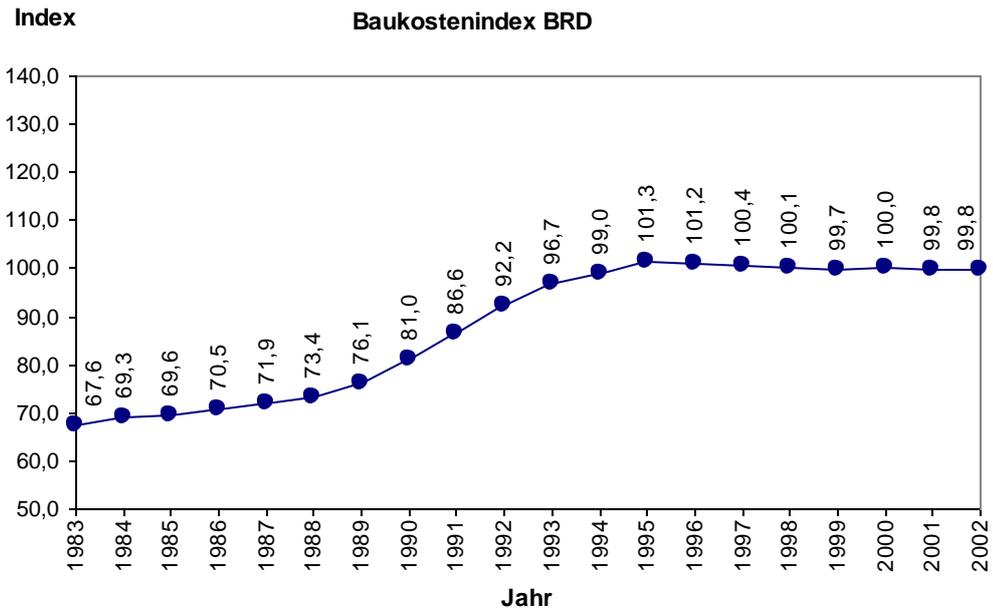
Nach § 9 WertV sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes 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 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 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.

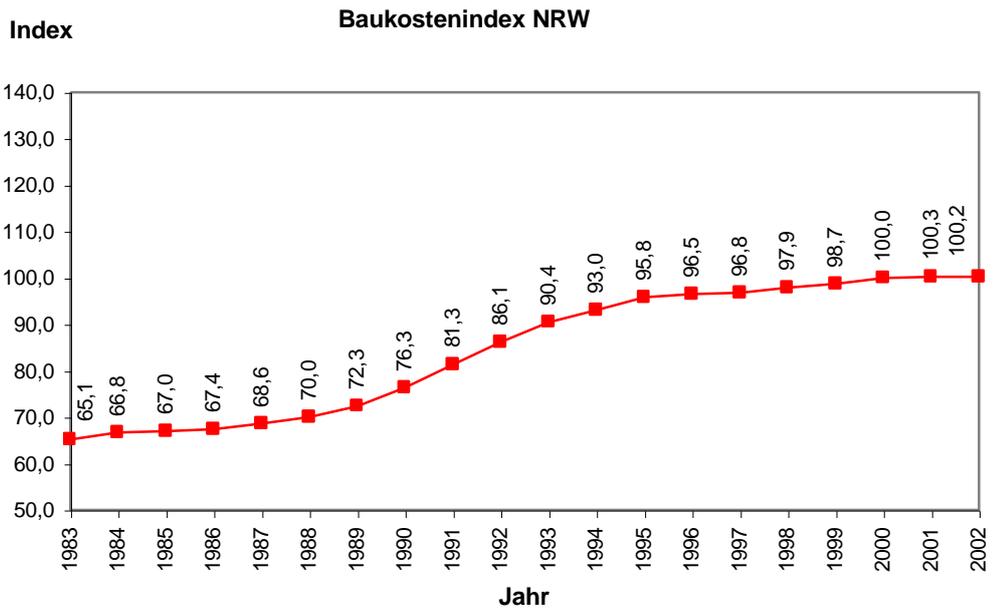


11.2 Baukostenindex

Die nachfolgenden Grafiken zeigen die Entwicklung der Baukostenindices für die Bundesrepublik Deutschland und Nordrhein-Westfalen für den Neubau von Wohngebäuden bezogen auf das Basisjahr 2000:



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden



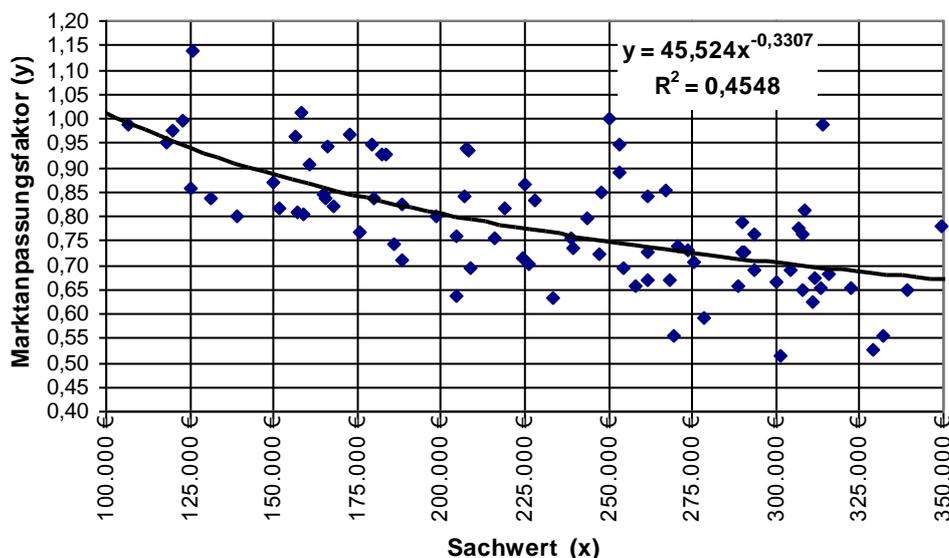
Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik (LDS) NRW

11.3 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:

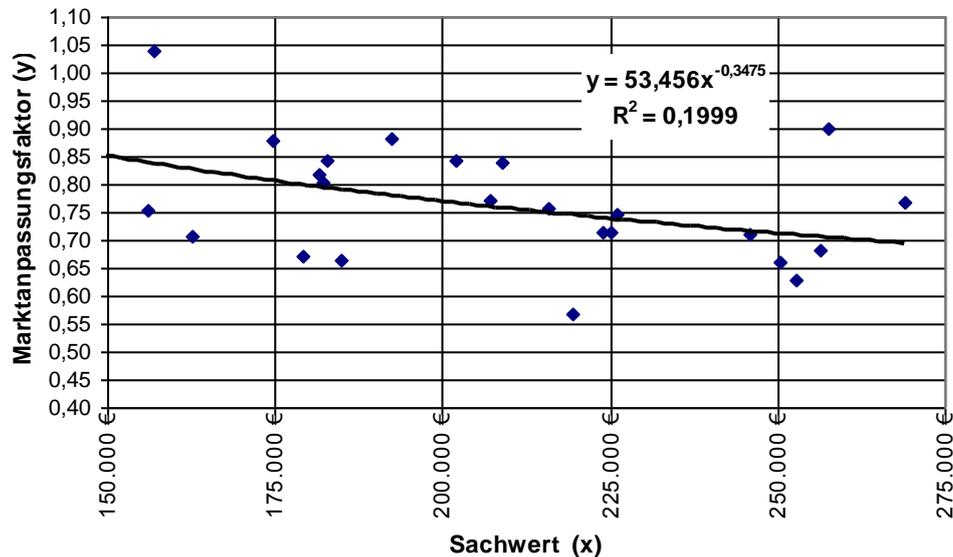


Ausgewertet wurden insgesamt 93 Verträge aus dem Jahr 2002.

Grundlagen der Auswertung:

Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000), Baukostenindex NRW für Wohngebäude (Basisjahr 2000), Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 (1987), Alterswertminderung nach Ross/WertR, Regionalfaktor 1,00

- **Reihenhäuser und Doppelhaushälften:**



Ausgewertet wurden insgesamt 25 Verträge aus dem Jahr 2002.

Grundlagen der Auswertung:

Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000), Baukostenindex NRW für Wohngebäude (Basisjahr 2000), Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 (1987), Alterswertminderung nach Ross/WertR, Regionalfaktor 1,00

11.4 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.

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

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 - 4,0 %

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 - 4,5 %

Baujahr ab 1990 3,0 - 4,0 %

- **Dreifamilienhäuser:**¹ 4,0 - 5,0 %

- **Mehrfamilienhäuser:**¹ 4,5 - 5,5 %

¹ Für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser stehen nur ältere Auswertungen zur Verfügung. Die Verkaufsfälle aus den Jahren 1995 bis 2002 konnten aus unterschiedlichen Gründen nicht ausgewertet werden. Der Gutachterausschuss geht bei seinen Wertermittlungen von den o.a. Liegenschaftszinssätzen aus.

11.5 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:

Rohertragsfaktoren für

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

26 - 29 fache der Jahresmiete (LZ 2,5 %)

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

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

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

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

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

19 - 20 fache der Jahresmiete (LZ 4,0 %)

- **Dreifamilienhäuser:**¹ 15 - 20 fache der Jahresmiete

- **Mehrfamilienhäuser:**¹ 12 - 17 fache der Jahresmiete

¹ Für die Ableitung der Rohertragsfaktoren für Drei- und Mehrfamilienhäuser stehen nur ältere Auswertungen zur Verfügung. Die Verkaufsfälle aus den Jahren 1995 bis 2002 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.

11.6 Vergleichsfaktoren

Der Gutachterausschuss hat aus der Kaufpreissammlung Vergleichswertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet. Basierend auf der Restnutzungsdauer des Gebäudes, der Bruttogrundfläche (BGF) und der Wohnfläche (WF), lässt sich der Verkehrswert mit diesen Faktoren durch Preisvergleich in einem Vergleichswertverfahren näherungsweise ermitteln.

a): freistehendes, massives Einfamilienhäuser (Typ 1.01 NHK 2000) mit Garage

eingeschossig, voll unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut, normaler Unterhaltungszustand, Bruttogrundfläche nach DIN 277 (1987) zwischen 180 qm und 380 qm, Wohnfläche nach II BV (DIN 283) zwischen 90 qm und 180 qm. Die Restnutzungsdauer der Gebäude darf nicht weniger als 50 Jahre betragen. Grundlage der Untersuchung sind 46 Vergleichsobjekte aus dem Jahr 2002. 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	€/qm BGF	€/qm WF
50 Jahre	375 €	779 €
55 Jahre	401 €	831 €
60 Jahre	425 €	882 €
65 Jahre	449 €	932 €
70 Jahre	472 €	980 €
75 Jahre	494 €	1.027 €
80 Jahre	516 €	1.073 €
85 Jahre	538 €	1.119 €
90 Jahre	559 €	1.163 €
95 Jahre	580 €	1.207 €

Für abweichende Größen bzgl. der Bruttogrundfläche (BGF) und der Wohnfläche (WF) gelten folgende **Umrechnungskoeffizienten**:

BGF	Faktor
180 qm	1,21
210 qm	1,13
240 qm	1,06
270 qm	1,00
300 qm	0,95
330 qm	0,91
360 qm	0,87
380 qm	0,85

WF	Faktor
90 qm	1,19
100 qm	1,13
110 qm	1,08
120 qm	1,04
130 qm	1,00
140 qm	0,97
160 qm	0,91
180 qm	0,86

Das Verhältnis von Bruttogrundfläche zur Wohnfläche lässt sich für diesen Gebäudetyp überschlägig mit nachfolgender Formel ermitteln: $y = 0,868 \times x^{0,8955}$
 (x = Bruttogrundfläche; y = Wohnfläche)

Beispiel: 330 qm BGF
 $0,868 \times 330^{0,8955} = 156 \text{ qm WF}$

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 die Bruttogrundfläche, die Wohnfläche und die Restnutzungsdauer sowie eine Regressionskonstante ermittelt. Der Untersuchung vorgegeben ist eine ausreißerbereinigte Stichprobe von Kauffällen.

Regressionskoeffizient Restnutzungsdauer:	1.553,85 * Restnutzungsdauer	= +	€
Regressionskoeffizient BGF:	208,66 * BGF	= +	€
<u>Regressionskonstante:</u>		= -	34.945 €
Zwischenergebnis einschl. Baunebenkosten, Außenanlagen und einer Garage		=	€
Zu- und Abschläge für Besonderheiten		=	€
<u>zuzüglich Bodenwert</u>		=	€
Verkehrswert (näherungsweise)		=	€

Anmerkung: Im Gegensatz zum Vorjahr wurde festgestellt, dass die Wohnfläche keinen signifikanten Einfluss auf das Endergebnis hat.

b): Reihenhaus oder Doppelhaushälfte (Typ 2.01 oder 2.11 NHK 2000) mit Garage

voll unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut, normaler Unterhaltungszustand, Bruttogrundfläche DIN 277 (1987) zwischen 180 qm und 280 qm, Wohnfläche nach II BV (DIN 283) zwischen 90 qm und 160 qm. Die Restnutzungsdauer der Gebäude darf nicht weniger als 70 Jahre betragen. Grundlage der Untersuchung sind 12 Vergleichsobjekte aus dem Jahr 2002. 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.

Restnutzungsdauer	€/qm BGF	€/qm WF
70 Jahre	442 €	858 €
75 Jahre	492 €	945 €
80 Jahre	543 €	1.034 €
85 Jahre	597 €	1.125 €
90 Jahre	652 €	1.219 €
95 Jahre	709 €	1.314 €

Für abweichende Größen bzgl. der Bruttogrundfläche und der Wohnfläche gelten folgende **Umrechnungskoeffizienten**:

BGF	Faktor
180 qm	1,23
200 qm	1,12
210 qm	1,07
220 qm	1,02
230 qm	0,98
240 qm	0,95
260 qm	0,88
280 qm	0,83

WF	Faktor
90 qm	1,27
100 qm	1,16
110 qm	1,07
120 qm	1,00
130 qm	0,93
140 qm	0,88
150 qm	0,83
160 qm	0,78

Das Verhältnis von Bruttogrundfläche zur Wohnfläche lässt sich für diesen Gebäudetyp mit nachfolgender Formel überschlägig ermitteln: $y = 0,9746 x^{0,6082}$
(x = umbauter Raum; y = Wohnfläche)

Beispiel: 260 qm BGF
 $0,6082 * 260^{0,9746} = 137 \text{ qm WF}$

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 die Bruttogrundfläche (BGF), die Wohnfläche und die Restnutzungsdauer sowie eine Regressionskonstante ermittelt. Der Untersuchung vorgegeben ist eine ausreißerbereinigte Stichprobe von Kauffällen.

Regressionskoeffizient Restnutzungsdauer:	1.839,10 * Restnutzungsdauer	= +	€
Regressionskoeffizient Bruttogrundfläche:	- 533,89 * BGF	= +	€
Regressionskoeffizient Wohnfläche:	1.203,06 * Wohnfläche	= +	€
<u>Regressionskonstante:</u>		= -	<u>44.007 €</u>
Zwischenergebnis einschl. Baunebenkosten, Außenanlagen und eine Garage		=	€
Zu- und Abschläge für Besonderheiten		=	€
<u>zuzüglich Bodenwert</u>		=	<u>€</u>
Verkehrswert (näherungsweise)		=	€

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