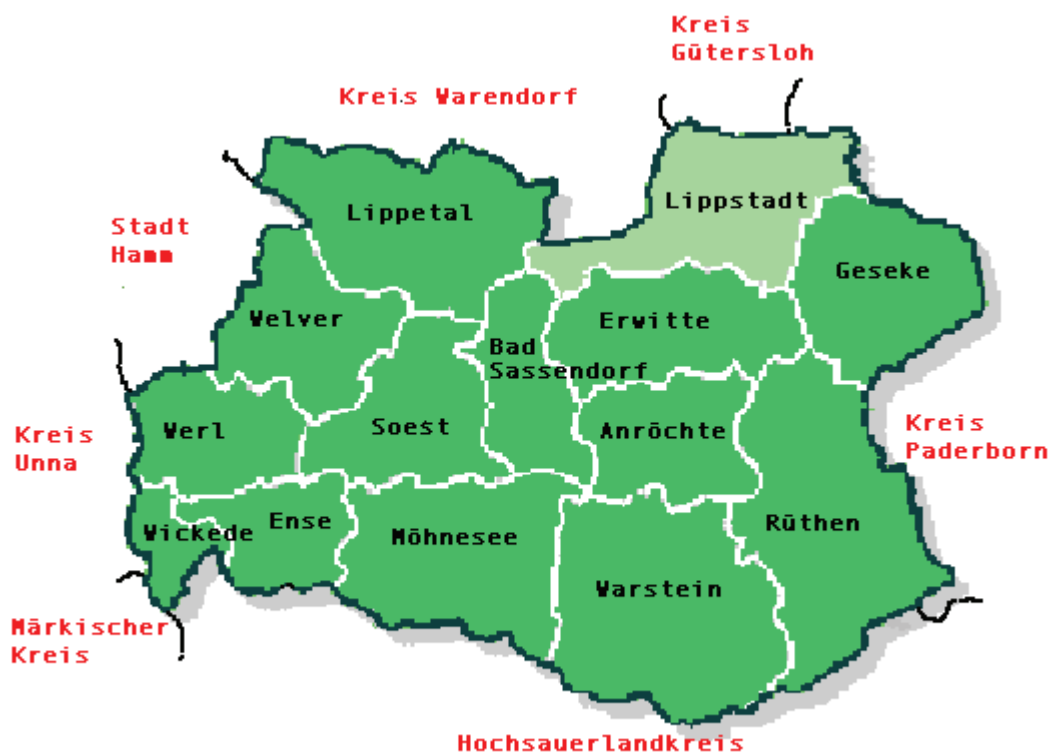




Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest

Grundstücksmarktbericht 2000



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

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

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes.....	3
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	4
3.	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest	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 2000	8
5.1	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle.....	8
5.2	Flächenumsatz	8
5.3	Geldumsatz	9
6.	Unbebaute Grundstücke	10
6.1	Wohnbauflächen.....	10
6.2	Gewerbliche Baugrundstücke	12
6.3	Erbbaugrundstücke/Erbbauzins	12
6.4	Bauerwartungs- und Rohbauland	12
6.5	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	12
7.	Bebaute Grundstücke.....	14
7.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	14
7.2	Mehrfamilienhäuser.....	16
7.3	Gewerbe- und Industrieobjekte	16
8.	Wohnungs- und Teileigentum	17
9.	Bodenrichtwerte.....	20
9.1	Gesetzlicher Auftrag.....	20
9.2	Übersicht über die Bodenrichtwerte für Baulandflächen zum Stichtag 31.12.2000.....	20
9.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte für Ackerland zum Stichtag 31.12.2000	23
10.	Erforderliche Daten.....	25
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
11.	Sonstige Angaben.....	34
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 weitgehend unverändert**
- **Deutlicher Rückgang der Umsatzzahlen**

Im Jahr 2000 wurden im Kreis Soest (ohne Stadt Lippstadt) 2168 Kaufverträge ausgewertet.

Die Anzahl der Kauffälle ging damit um ca. 15 % zurück.

Rund 472 Mio. DM wurden auf dem Grundstücksmarkt umgesetzt - ca. 14 % weniger als im Vorjahr. Der Flächenumsatz betrug rd. 615 ha und lag um ca. 4 % niedriger als 1999.

Die Preise für erschlossene Wohnbauflächen sind im Berichtsjahr um durchschnittlich 2 % gefallen, der statistische Durchschnittspreis je Quadratmeter Wohnbaufläche sank von 164 DM auf 153 DM.

Für Ackerland wurden im Jahr 2000 durchschnittlich 4,60 DM je qm bezahlt.

Im Marktsegment "bebaute Grundstücke" gingen der Flächenumsatz sowie der Geldumsatz jeweils um rd. 9 % zurück.

Der Durchschnittspreis für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke betrug im Jahr 2000 343.000 DM und blieb damit gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Der Geldumsatz im Bereich "Wohnungs- und Teileigentum" ging von rd. 92 Mio. DM auf 72 Mio. DM zurück. Der Preis für neu errichtete Eigentumswohnungen lag im Kreisdurchschnitt bei 3477 DM je qm und damit um 2,4 % 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 11 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 2000 führte der Gutachterausschuss 114 Wertermittlungen durch.

Insgesamt wurden 560 Richtwerte ermittelt.

Die Geschäftsstelle erteilte ca. 3000 mündliche und 201 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: 306.318 (Stand 30.06.2000)

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	306.318	100,0	1327,48	100,0
Lippstadt	66.889	21,9	113,56	8,6
Soest	48.557	15,9	85,81	6,5
Werl	31.666	10,4	76,34	5,8
Warstein	29.138	9,5	157,9	11,9
Geseke	19.983	6,5	97,43	7,3
Erwitte	15.614	5,1	89,29	6,7
Wickede	12.675	4,1	25,20	1,9
Welter	12.775	4,1	85,60	6,4
Lippetal	12.542	4,1	126,58	9,5
Ense	12.157	3,9	51,08	3,8
Rüthen	11.537	3,8	158,11	11,9
Bad Sassendorf	11.025	3,6	63,44	4,8
Möhnesee	10.952	3,6	123,37	9,3
Anröchte	10.808	3,5	73,77	5,6

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

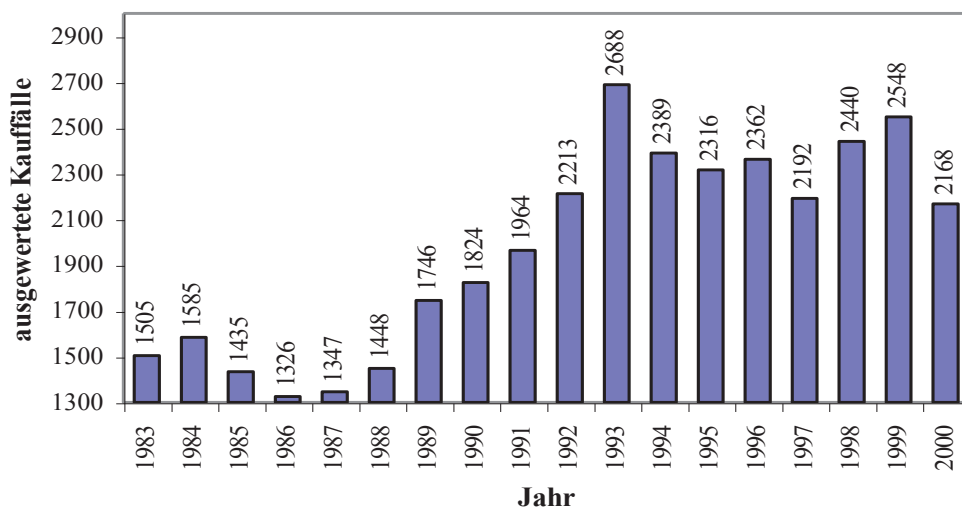
Die Zuständigkeit des Gutachterausschusses im Kreis Soest umfaßt 13 Städte und Gemeinden mit 239.208 Einwohnern. Bei der Stadt Lippstadt als große kreisangehörige Stadt mit 66.806 Einwohnern ist ein eigener Gutachterausschuss eingerichtet.

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

5. Grundstücksmarkt 2000

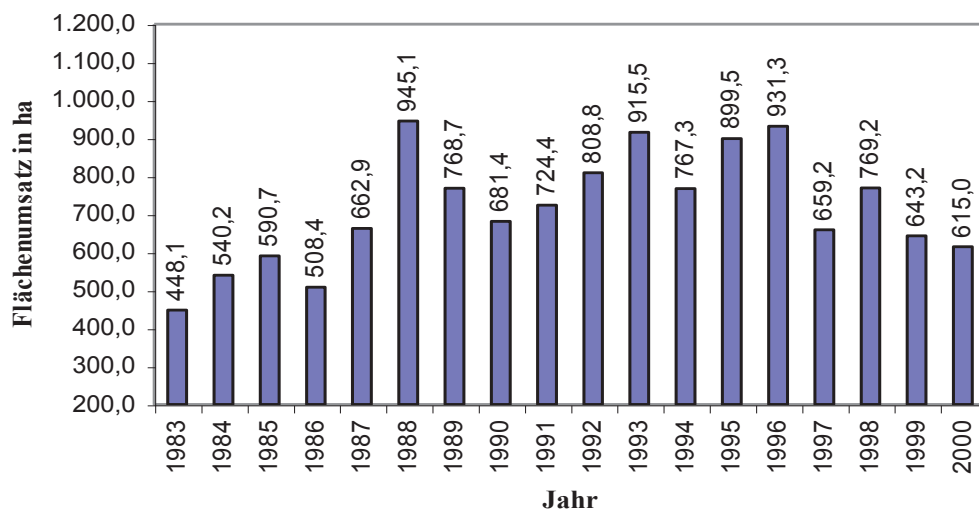
5.1 Anzahl der ausgewerteten Kauffälle

Im Jahr 2000 wurden insgesamt **2168 Kauffälle** ausgewertet. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle um ca. 15 % gefallen. Von den ausgewerteten Kauffällen entfielen ca. 51 % (1999: 52 %) auf unbebaute Grundstücke, ca. 32 % (1999: 30 %) auf bebaute Grundstücke und ca. 17 % (1999: 18%) auf Wohnungs- und Teileigentum. 661 Kauffälle (1999: 495) waren mit persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen behaftet und wurden nicht ausgewertet.



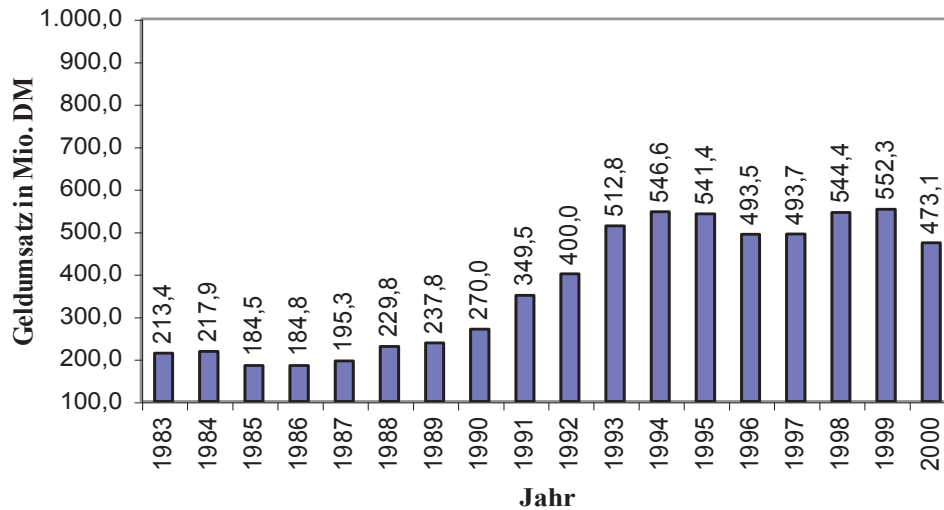
5.2 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz der ausgewerteten Kauffälle betrug im Berichtsjahr ca. **615 ha** (1999: 643 ha). Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang um ca. 4 %. Vom Flächenumsatz entfielen ca. 84 % (1999: 82 %) auf unbebaute Grundstücke und ca. 16 % (1999: 16%) auf bebaute Grundstücke. Der Schwerpunkt des Flächenumsatzes lag bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit 270 ha. (1999: 303 ha.). Dies entspricht ca. 44 % des gesamten Flächenumsatzes.



5.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz der ausgewerteten Kauffälle betrug im Berichtsjahr ca. **472 Mio. DM** (1999: 552 Mio. DM). Dies bedeutet im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang um ca. 14 %. Vom Geldumsatz entfielen ca. 58 % (1999: 54%) auf bebaute Grundstücke, ca. 27 % (1999: 29%) auf unbebaute Grundstücke und ca. 15 % (1999: 17%) auf Wohnungs- und Teileigentum. Der Schwerpunkt des Geldumsatzes lag bei den Ein- und Zweifamilienhäusern mit ca. 165 Mio. DM (1999: 197 Mio. DM). 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 1115 Kauffälle (1999: 1336) über unbebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 518 ha (1999: 538 ha) und einem Geldumsatz von 126,5 Mio. DM (1999: 161,5 Mio. DM) ausgewertet. Gegenüber dem Vorjahr ging die Anzahl der registrierten Kaufverträge um 17 % zurück. Rückgänge waren ebenfalls im Flächenumsatz (ca. 4 %) und Geldumsatz (ca. 22 %) festzustellen.

6.1 Wohnbauflächen

Das Preisniveau der erschlossenen Wohnbauflächen ist in den einzelnen Gemeinden des Kreises Soest sehr unterschiedlich. Es schwankt zwischen 60,- DM je qm in kleinen Ortsteilen und 380,- DM je qm in bevorzugten Wohnlagen. Von 1999 bis 2000 fiel der **statistische Durchschnittspreis** im Kreis Soest um 7 % von 164,- DM auf 153,- DM (s. Grafik Seite 11). Zurückzuführen ist dieser Rückgang zum Teil auf die hohe Anzahl von Verkäufen in Gebieten mit niedrigerem Bodenpreisniveau. In den großen Städten wie Soest und Werl blieben die Durchschnittspreise nahezu konstant. Die Bodenwerte sind in 2000 durchschnittlich um 2 % gefallen (siehe Bodenpreisindexreihe auf Seite 25). Im Jahr 2000 wurden insgesamt 605 Verträge (1999: 810 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: () = 1999

Stadt Geseke	68 (68)	Gemeinde Welter	11 (42)
Gemeinde Lippetal	14 (51)	Stadt Werl	86 (60)
Stadt Soest	56 (97)	Gemeinde Bad Sassendorf	31 (82)
Gemeinde Ense	82 (75)	Stadt Rüthen	25 (32)
Stadt Erwitte	56 (57)	Gemeinde Wickede	28 (34)
Stadt Warstein	92 (77)	Gemeinde Anröchte	19 (43)
Gemeinde Möhnesee	37 (92)		

Der höchste Durchschnittswert liegt mit 223,- DM je qm in der Stadt Soest mit Ortsteilen, während in der Stadt Rüthen mit Ortsteilen 81,- DM je qm festgestellt wurden.

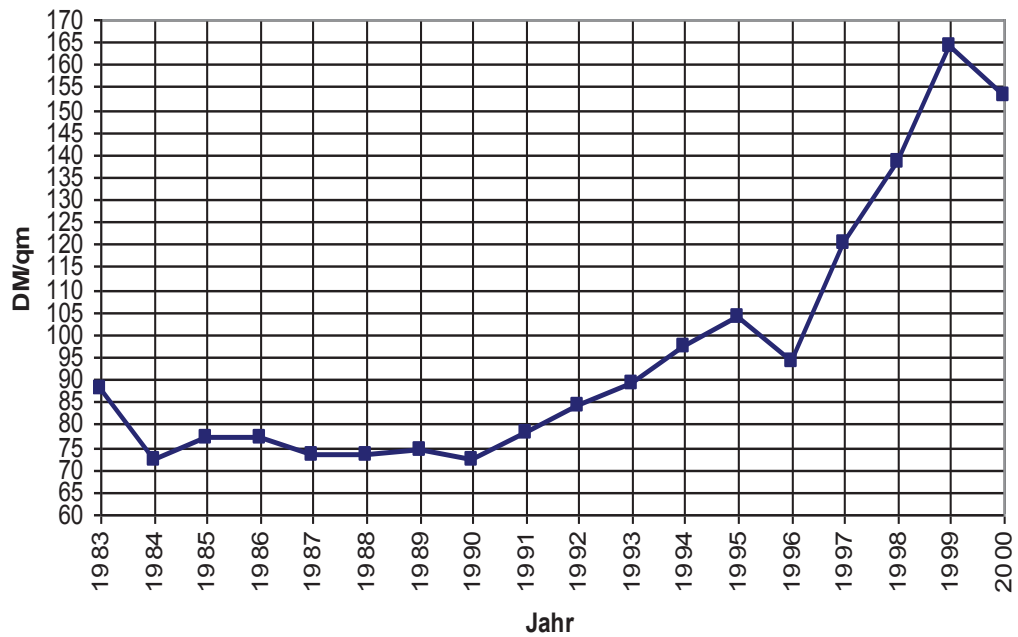
Der Flächenumsatz der ausgewerteten Kauffälle lag 2000 bei 426.567 qm.
(1999 bei 582.540 qm)

Davon entfielen auf die einzelnen Städte und Gemeinden: () = 1999

Stadt Geseke	45.995 qm (52.597)	Gemeinde Ense	56.059 qm (46.059)
Gemeinde Lippetal	10.352 qm (27.629)	Gemeinde Welter	8.174 qm (23.886)
Stadt Soest	49.597 qm (107.004)	Gemeinde Bad Sassend.	24.516 qm (61.736)
Stadt Warstein	59.277 qm (49.553)	Gemeinde Anröchte	14.834 qm (28.705)
Stadt Erwitte	34.661 qm (38.702)	Stadt Rüthen	18.934 qm (21.502)
Stadt Werl	50.991 qm (40.591)	Gemeinde Wickede	20.762 qm (21.793)
Gemeinde Möhnesee	32.415 qm (62.460)		

Entwicklung des statistischen Durchschnittspreises je qm Bauland im Kreis Soest

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



	DM	Fläche	DM/qm
1983	22.552.965 DM	257.621 qm	88 DM/qm
1984	19.511.726 DM	272.045 qm	72 DM/qm
1985	13.104.238 DM	169.919 qm	77 DM/qm
1986	11.478.059 DM	149.195 qm	77 DM/qm
1987	12.155.590 DM	166.482 qm	73 DM/qm
1988	16.549.365 DM	227.393 qm	73 DM/qm
1989	21.999.151 DM	296.637 qm	74 DM/qm
1990	24.006.880 DM	332.623 qm	72 DM/qm
1991	30.588.124 DM	394.564 qm	78 DM/qm
1992	40.038.732 DM	476.310 qm	84 DM/qm
1993	51.993.450 DM	585.505 qm	89 DM/qm
1994	47.674.730 DM	489.886 qm	97 DM/qm
1995	47.604.667 DM	459.924 qm	104 DM/qm
1996	63.288.113 DM	671.290 qm	94 DM/qm
1997	60.552.794 DM	505.839 qm	120 DM/qm
1998	80.253.856 DM	579.861 qm	138 DM/qm
1999	95.492.179 DM	582.540 qm	164 DM/qm
2000	65.402.845 DM	426.567 qm	153 DM/qm

6.2 Gewerbliche Baugrundstücke

In 2000 wurden insgesamt 72 Kaufverträge (1999: 88 Kaufverträge) über gewerbliche Baugrundstücke mit einem Flächenumsatz von 52 ha (1999: 38 ha) und einem Gesamtumsatz von 20,1 Mio. DM (1999: 15,6 Mio. DM) ausgewertet. Daraus ergibt sich ein statistischer Durchschnittswert von ca. 38,- DM je qm (1999: 41,- DM/qm). Die Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke liegen im Kreis Soest zwischen 20,- DM/qm und 180,- DM/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 2000 liegen 78 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.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat diese Kauffälle nicht intensiver untersucht.

6.5 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

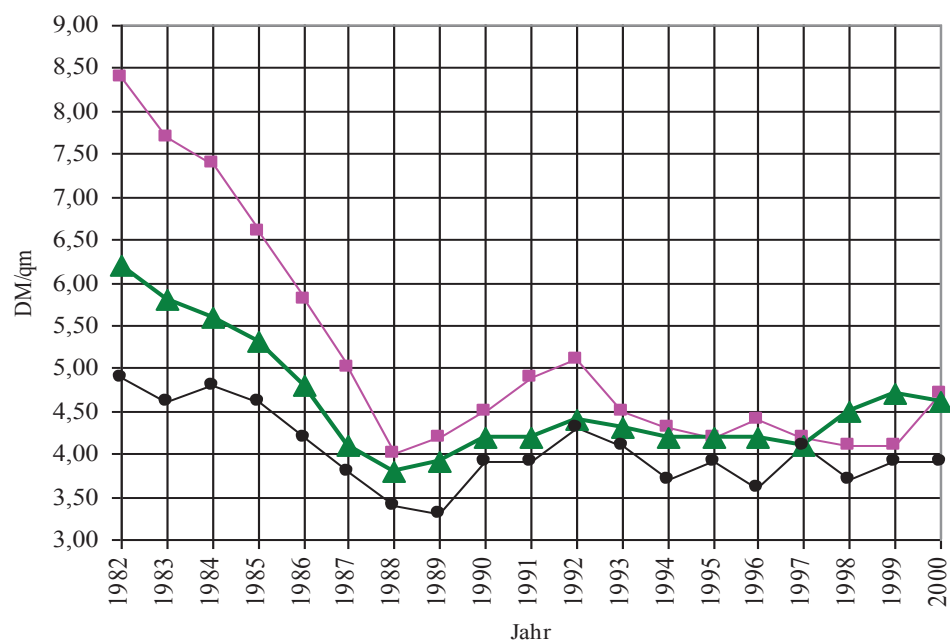
In 2000 wurden insgesamt 134 Kauffälle (1999: 174 Kaufverträge) über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ausgewertet. Der Flächenumsatz von ca. 270 ha (1999: 303 ha) entspricht ca. 44 % des gesamten registrierten Flächenumsatzes. Der Geldumsatz betrug ca. 12,9 Mio. DM (1999: 13,3 Mio. DM).

Für eine intensivere Auswertung von Ackergrundstücken standen verteilt auf 13 Kommunen 109 Kauffälle zur Verfügung. 1999 waren es insgesamt 125 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 (DM/qm)**

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



7. Bebaute Grundstücke

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

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

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 685 Kauffälle (1999: 749 Kauffälle) über bebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von ca. 97 ha (1999: 105 ha) und einem Geldumsatz von ca. 274 Mio. DM. (1999: 298,9 Mio. DM) ausgewertet. Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle über bebaute Grundstücke ging gegenüber dem Vorjahr um ca. 5 % zurück. Der Flächenumsatz und der Geldumsatz gingen um ca. 9 % zurück.

7.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

2000 wurden insgesamt 482 Kauffälle (1999: 575 Kauffälle) über Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Flächenumsatz von ca. 31 ha (1999: 40 ha) und einem Geldumsatz von 165,3 Mio. DM (1999: 197,2 Mio. DM) ausgewertet. Die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge ging gegenüber dem Vorjahr um ca. 16 % zurück. Der Flächenumsatz ging um ca. 22 % und der Geldumsatz um ca. 16 % zurück.

Einen Einblick in den Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“ gibt die nachfolgende Darstellung der jährlich aus den Kaufverträgen ermittelten Durchschnittspreise. Ausgehend vom Jahr 1983 mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 243.000 DM beträgt dieser im Jahr 2000 343.000 DM und bleibt damit gegenüber dem Vorjahr unverändert.

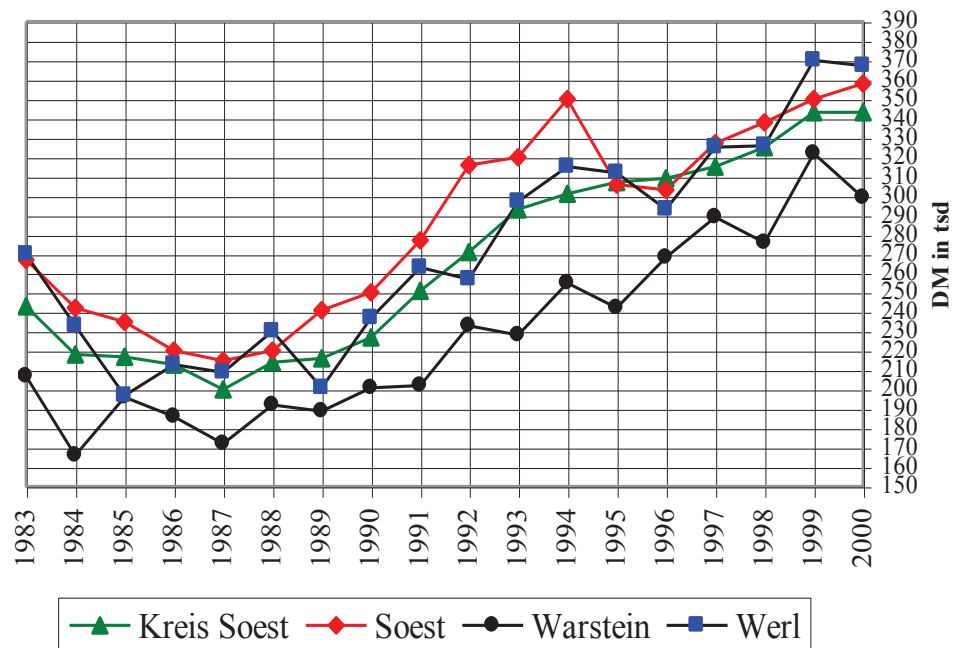
Bei den Wertangaben handelt es sich um statistische Werte, die auf Grund der unterschiedlichen Lage auf dem Grundstücksmarkt in den einzelnen Gemeinden besonders gewertet werden müssen.

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.

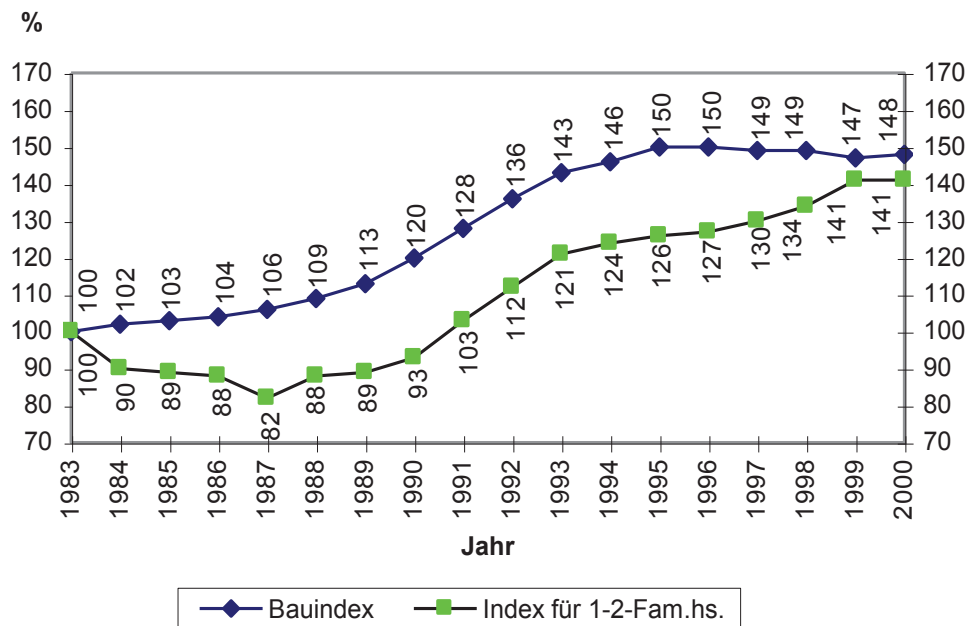
Anzahl der registrierten und ausgewerteten Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern: () = 1999

Stadt Soest	128 (129)	Gemeinde Ense	22 (12)
Stadt Werl	48 (77)	Stadt Rüthen	12 (20)
Stadt Warstein	61 (62)	Stadt Erwitte	28 (49)
Gemeinde Möhnesee	35 (53)	Gemeinde Wickede	21 (29)
Stadt Geseke	34 (43)	Gemeinde Bad Sassendorf	29 (32)
Gemeinde Welver	35 (31)	Gemeinde Lippetal	20 (38)
Gemeinde Anröchte	9 (15)		

Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser



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



(Baukostenindex siehe Seite 23)

7.2 Mehrfamilienhäuser

Im Berichtsjahr wurden lediglich 18 Kauffälle (1999: 20 Kauffälle) mit einem Flächenumsatz von ca. 3,9 ha (1999: 2,5 ha) und einem Geldumsatz von ca. 17,3 Mio. DM (1999: 19,4 Mio. DM) ausgewertet. Aufgrund der geringen Anzahl an Verträgen dieses Teilmarktes wurde keine intensivere Auswertung vorgenommen.

7.3 Gewerbe- und Industrieobjekte

Die Geschäftsstelle hat im Jahr 2000 insgesamt 50 Kauffälle (1999: 38 Kauffälle) über Gewerbe- und Industrieobjekte mit einem Flächenumsatz von ca. 34,4 ha (1999: 24,0 ha) und einem Geldumsatz von 24,6 Mio. DM (1999: 28,9 Mio. DM) ausgewertet. Eine intensivere Auswertung dieses Teilmarktes wurde nicht vorgenommen.

Jahr
Bauinbe
1-2-Fam

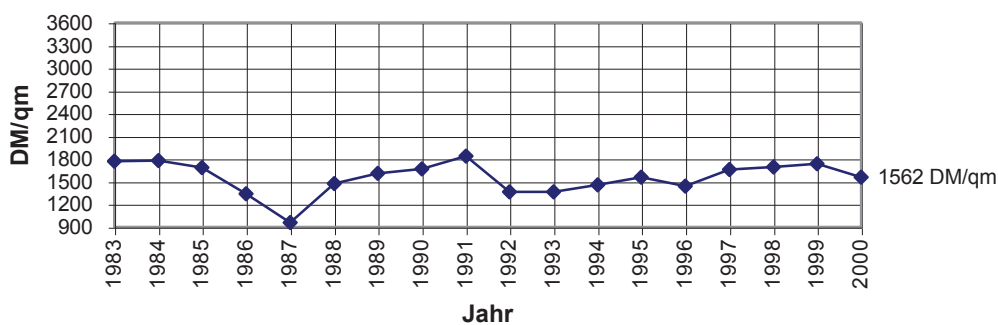
8. Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2000 wurden insgesamt 368 Kauffälle (1999: 464 Kauffälle) über Eigentumswohnungen ausgewertet. Der Geldumsatz dieses Teilmarktes betrug in 2000 72,0 Mio. DM (1999: 91,9 Mio. DM).

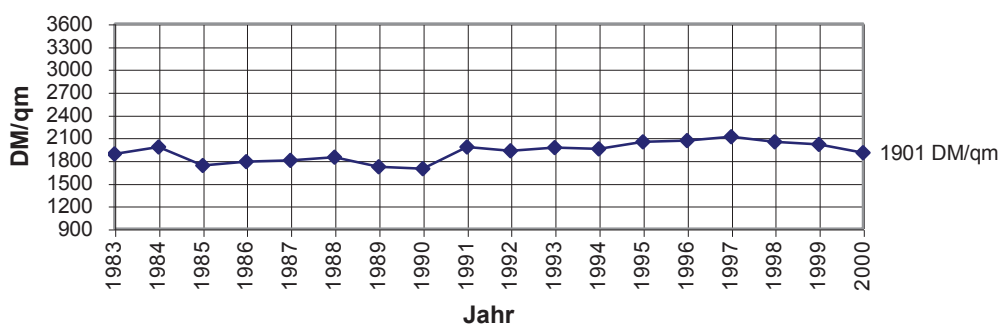
Bei der Auswertung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen wurde unterschieden zwischen Neubauwohnungen, Zweitbezugswohnungen (ab 1980) und Wohnungen in Gebäuden, die in den Jahren von 1960 bis 1969, bzw. von 1970 bis 1979 errichtet und nachträglich in Teileigentum umgewandelt wurden.

Die nachfolgenden Grafiken zeigen die Entwicklung der Durchschnittspreise je qm Wohnfläche für den gesamten Kreis Soest (ohne Stadt Lippstadt). Die Preise für Neubauwohnungen sind in 2000 gegenüber dem Vorjahr im Kreisdurchschnitt um ca. 2,4 % gestiegen, in den einzelnen Städten und Gemeinden sind jedoch Veränderungen mit steigender und fallender Tendenz festzustellen.

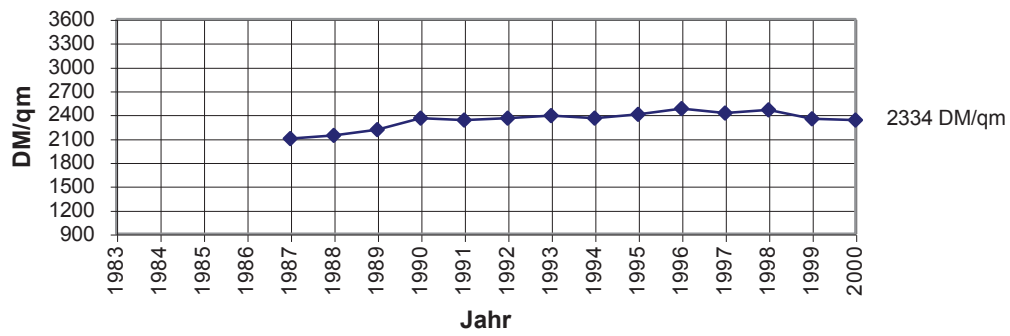
Baujahr 1960-69



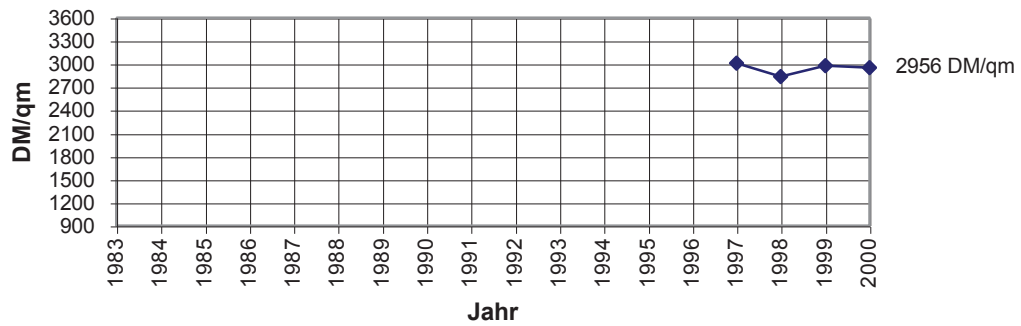
Baujahr 1970-79



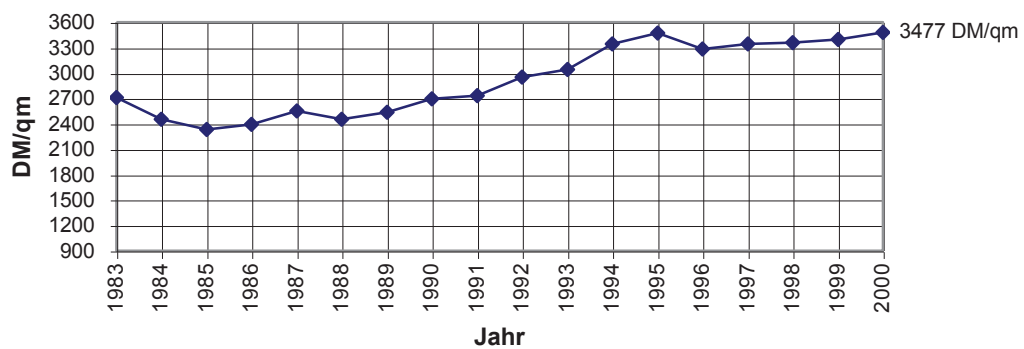
Baujahr 1980-89



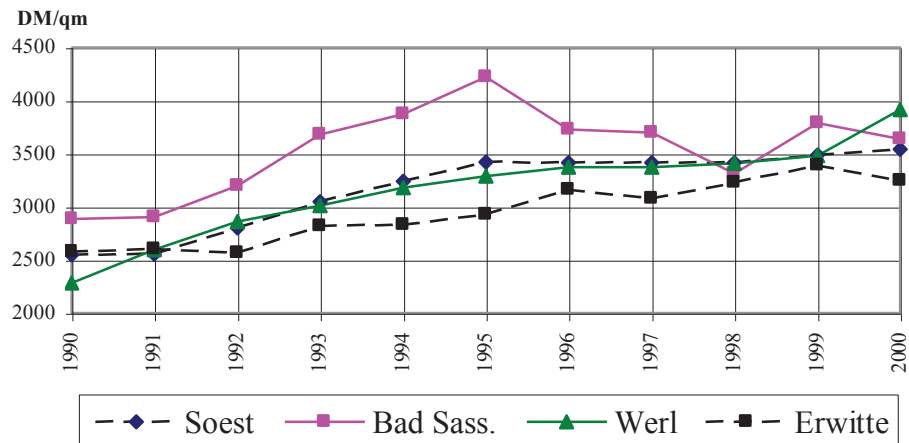
Baujahr 1990-



Neubau



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



	Soest	Bad Sass.	Werl	Erwitte
1990	2.548	2.887	2.286	2.577
1991	2.555	2.905	2.598	2.600
1992	2.804	3.197	2.863	2.567
1993	3.047	3.682	3.010	2.820
1994	3.240	3.874	3.183	2.833
1995	3.424	4.223	3.292	2.929
1996	3.416	3.730	3.373	3.165
1997	3.416	3.698	3.371	3.077
1998	3.411	3.311	3.407	3.229
1999	3.486	3.791	3.482	3.394
2000	3.542	3.636	3.914	3.246

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 31.12.2000

Die Werte beziehen sich auf **erschließungsbeitragsfreie** Grundstücke

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

Stadt/Gemeinde Ortsteile	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Gewerbliche Bauflächen		
	gut	Lage Mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Gemeinde Möhnesee						
Körbecke	200	190	170			
Berlingsen, Theiningsen u. Büecke		70				
Delecke	180	100				
Günne	190	140	120			
Hewingsen, Ectrop, Ellingsen		60				
Stockum	180	170				
Wamel	160	100				
Völlinghausen	130	110				
Wippringsen		100	70		40	
Brüllingsen		60				
Gemeinde Lippetal						
Hovestadt		120				
Herzfeld		130	100		20	
Hultrop		100	90			
Lippborg	130	120			30	
Nordwald		100				
Oestinghausen		150	110		30	
Brockhausen		100	80			
Niederbauer		90				
Schöneberg		100				
Stadt Geseke						
Geseke	180	130	90		30	
Ehringhausen		90	70			
Langeneicke		90	80		20	
Eringerfeld		80				
Mönninghausen		80	70			
Störmede	140	110				
Gemeinde Welver						
Meyerich	160	150	130			
Borgeln		120	90			
Flerke		100				
Kirchwelver	170		120			
Scheidungen		140	100		40	
Schwefe		110	80			
Stocklarn, Einecke, Klotingen, Merklingsen, Nateln, Berwicke, Recklingsen, Eilmsen u. Vellinghausen		70				
Illingen		140				
Dinker		120				

Stadt/Gemeinde Ortsteile	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Gewerbliche Bauflächen		
	Lage			Lage		
	gut	Mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Stadt Werl						
Werl	300	240	180	90	50	
Budberg	200		130			
Büderich	210		180		40	
Holtum	180	120				
Mawicke		130	100			
Niederbergstraße		70				
Oberbergstraße		80	60			
Westönnen	190	180	120			
Sönnern	190	140	110			
Hilbeck	220	190	130			
Gemeinde Wickede						
Wickede	210	200	180		50	40
Echthausen	180	150				
Wiehagen	180	170	110			
Wimbern		180	150			
Gemeinde Ense						
Bremen	150	150		40		
Höingen	160	130		45		
Hünningen		90	80			
Waltringen	130	80				
Ruhne		70				
Oberense, Sieveringen		120				
Lüttringen	120	90				
Niederense	170	130	110			
Parsit		150				
Gerlingen, Bilme, Volbringen		70				
Gemeinde Bad Sassendorf						
Sassendorf	340	320	230			
Bettinghausen	100	80				
Enkesen i. Klei		70				
Lohne	260		170		40	
Weslarn	120	90				
Neuengeseke		90	80			
Heppen, Opmünden,		80				
Beusingsen u. Sieningsen		80				
Herringsen			60			
Ostinghausen	120	80	70			
Elfsen		160	70			
Stadt Erwitte						
Erwitte	170	150	120	40	30	
Bad Westernkotten	300	260	150			
Schmerlecke	100	60				
Böckum		70				
Eikeloh, Schallern, Norddorf, Ebbinghausen, Seringhausen, Berenbrock, Weckinghausen		60				
Horn	110	90				
Stirpe	110	110				
Völlinghausen	80	60				

Stadt/Gemeinde Ortsteile	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Gewerbliche Bauflächen		
	gut	Lage Mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Stadt Rüthen						
Rüthen	110	100	90	20		
Altenrüthen		80				
Kallenhardt	90	80	80			
Oestereiden	100	80				
Drewer, Meiste, Hemmern, Hoinkhausen, Langenstraße, Heddinghausen, Menzel		60				
Westereiden	90	60				
Kneblinghausen		60				
Gemeinde Anröchte						
Anröchte	140	120	110	30	25	
Altengeseke	80	70				
Mellrich, Altenmellrich		70				
Berge	80	70				
Klieve, Uelde, Effeln		60				

9.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte für Ackerland zum Stichtag 31.12.2000

Gemeinde Anröchte	4,50 DM/qm	(durchschnittliche Ackerzahl 50)
Gemeinde Bad Sassendorf	5,00 DM/qm	(durchschnittliche Ackerzahl 75)
Gemeinde Ense	6,00 DM/qm	(durchschnittliche Ackerzahl 50)
Stadt Erwitte	5,50 DM/qm	(durchschnittliche Ackerzahl 65)
Stadt Geseke	4,50 DM/qm	(durchschnittliche Ackerzahl 60)
Gemeinde Lippetal	4,00 DM/qm	(durchschnittliche Ackerzahl 60)
Gemeinde Möhnesee	4,50 DM/qm	(durchschnittliche Ackerzahl 60)
Stadt Rüthen	4,25 DM/qm	(durchschnittliche Ackerzahl 45)
Stadt Soest	4,50 DM/qm	(durchschnittliche Ackerzahl 75)
Stadt Warstein	4,00 DM/qm	(durchschnittliche Ackerzahl 45)
Gemeinde Welver	5,00 DM/qm	(durchschnittliche Ackerzahl 70)
Stadt Werl	5,50 DM/qm	(durchschnittliche Ackerzahl 75)
Gemeinde Wickede	4,50 DM/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 seit 1990

Jahr	AN	BS	EN	EW	GS	LI	MS	RT	SO	WS	WV	WE	WI
1990	4,00	4,70	3,80	5,30	4,80	4,00	3,40	3,80	4,30	3,90	3,70	4,40	4,00
1991	4,00	5,00	4,00	5,25	4,75	4,00	3,75	3,75	4,75	4,00	3,75	5,00	4,00
1992	4,00	5,00	4,00	5,00	4,75	4,00	4,00	4,00	5,00	4,00	3,75	5,00	4,00
1993	4,00	5,00	4,00	5,00	4,75	4,00	4,00	4,00	5,00	4,00	3,75	5,00	4,00
1994	4,00	4,75	4,00	5,00	4,50	4,00	4,00	3,75	4,75	3,75	4,00	5,00	4,00
1995	3,75	4,50	4,00	5,00	4,00	4,00	3,50	3,75	4,50	4,00	4,00	5,00	4,00
1996	3,75	4,50	4,00	5,00	4,00	4,00	4,00	3,75	4,50	4,00	4,50	5,00	4,00
1997	4,00	4,50	4,00	5,00	4,00	3,75	4,00	3,75	4,50	4,00	4,00	4,75	4,00
1998	4,00	4,75	5,00	6,00	4,00	4,00	4,50	3,50	4,50	4,50	4,50	6,00	4,50
1999	4,00	4,75	5,00	6,00	4,50	4,00	4,50	3,75	4,50	4,50	4,75	6,00	4,50
2000	4,50	5,00	6,00	5,50	4,50	4,00	4,50	4,25	4,50	4,00	5,00	5,50	4,50

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

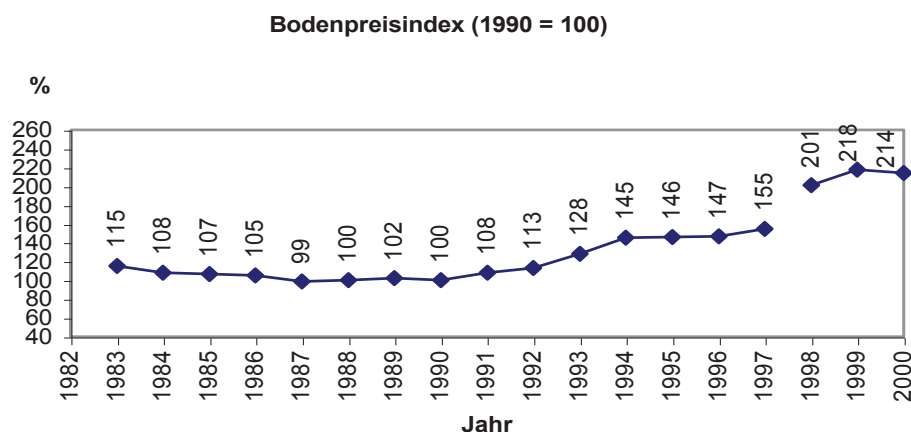
RT Stadt Rüthen
SO Stadt Soest
WS Stadt Warstein
WV Gemeinde Welper
WE Stadt Werl
WI Gemeinde Wickede

10. Erforderliche Daten

10.1 Bodenpreisindexreihe für Wohnbauflächen (Basisjahr 1990 = 100)

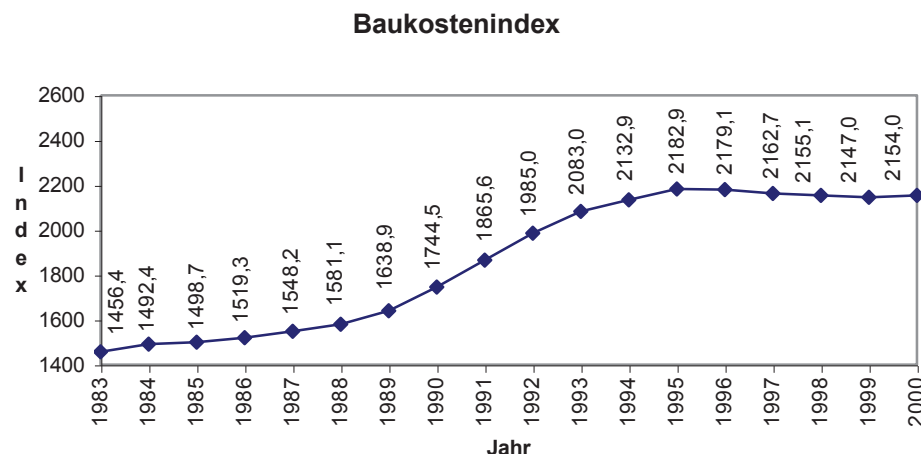
Nach § 9 WertV sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexpunkten, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes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



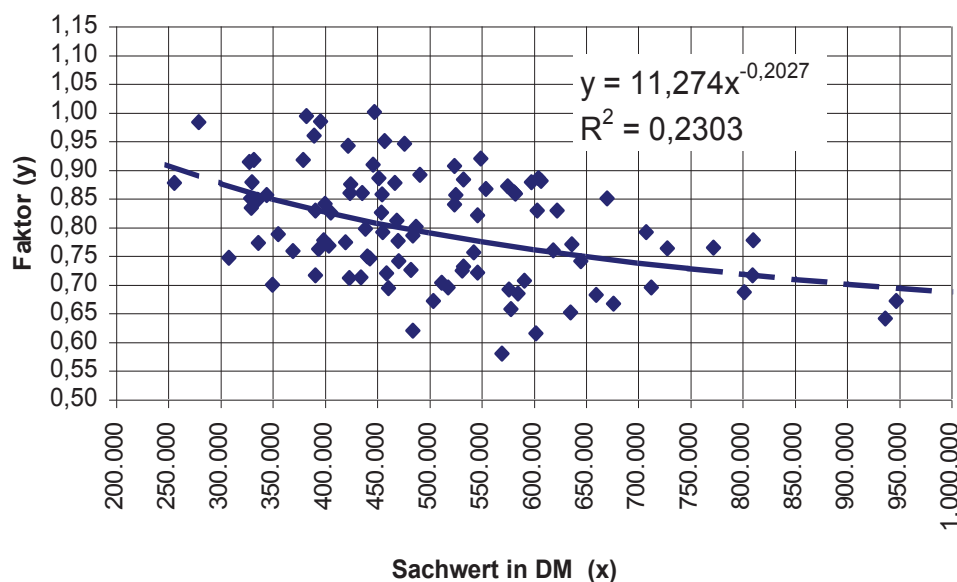
(Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden)

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:**



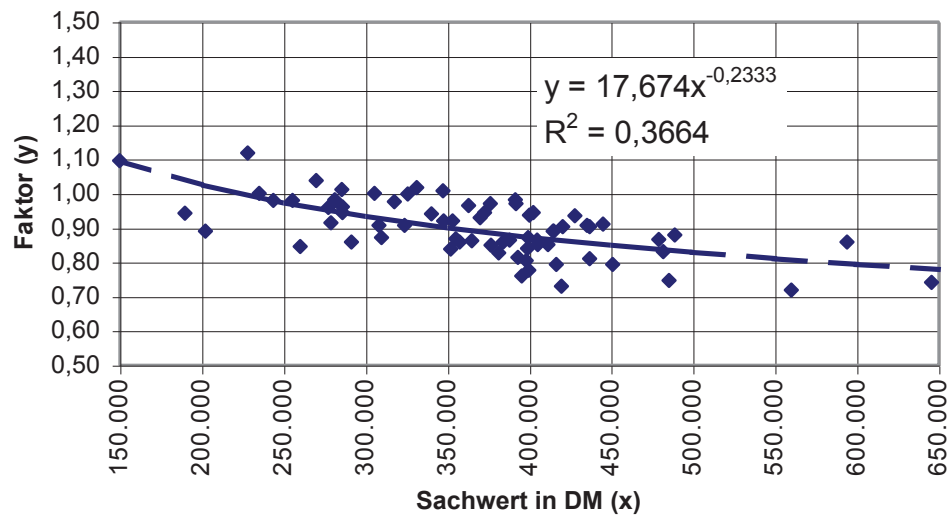
Ausgewertet wurden insgesamt 100 Verträge aus den Jahren 1999 und 2000.

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 69 Verträge aus den Jahren 1999 und 2000.

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)**

bis 50 Jahre Restnutzungsdauer 2,5 - 3,0 %

51-95 Jahre Restnutzungsdauer 3,0 - 3,5 %

- Reihenhäuser und Doppelhaushälften (ohne Neubauten)**

bis 70 Jahre Restnutzungsdauer 2,5 - 3,0 %

71-95 Jahre Restnutzungsdauer 3,0 - 3,5 %

- Eigentumswohnungen**

Baujahr vor 1990 3,5 %

Baujahr ab 1990 3,0 %

- 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 2000 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 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):**

- bis 50 Jahre RND

- 22-23 fache der Jahresmiete (LZ 2,5 %)

- 20-22 fache der Jahresmiete (LZ 3,0 %)

- bei 51-95 Jahre RND

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

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

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

- bis 70 Jahre RND

- 25-26 fache der Jahresmiete (LZ 2,5 %)

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

- bei 71-95 Jahre RND

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

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

- **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 2000 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 Vergleichsverfahren näherungsweise ermitteln.

a) Gebäudetyp: freistehendes, massives Einfamilienhaus mit Garage,

voll unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut, normaler Unterhaltungszustand, umbauter Raum nach DIN 277 (1950) zwischen 500 cbm und 1.200 cbm, Wohnfläche nach II BV (DIN 283) zwischen 95 qm und 190 qm. Die Restnutzungsdauer der Gebäude darf nicht weniger als 55 Jahre betragen. Grundlage der Untersuchung sind 37 Vergleichsobjekte aus den Jahren 1999 und 2000. 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.

Gebäudedefaktoren

Restnutzungs- dauer	DM/cbm UR	DM/qm WF
55 Jahre	284 DM	1.603 DM
60 Jahre	305 DM	1.727 DM
65 Jahre	326 DM	1.850 DM
70 Jahre	346 DM	1.971 DM
75 Jahre	367 DM	2.091 DM
80 Jahre	387 DM	2.210 DM
85 Jahre	406 DM	2.327 DM
90 Jahre	426 DM	2.444 DM
95 Jahre	446 DM	2.560 DM

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

Umb. Raum	Faktor
500 cbm	1,27
550 cbm	1,21
600 cbm	1,16
700 cbm	1,08
800 cbm	1,01
900 cbm	0,95
1.000 cbm	0,90
1.100 cbm	0,86
1.200 cbm	0,82

Wohnfläche	Faktor
95 qm	1,13
105 qm	1,09
110 qm	1,06
125 qm	1,01
140 qm	0,96
155 qm	0,92
170 qm	0,89
180 qm	0,87
190 qm	0,85

Das Verhältnis von umbautem Raum zur Wohnfläche lässt sich für diesen Gebäudetyp überschlägig mit nachfolgender Formel ermitteln: $y = 0,5873x^{0,8191}$ (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:	3.883,52 * Restnutzungsdauer	= +	DM
Regressionskoeffizient Umbauter Raum:	46,54 * Umbauter Raum	= +	DM
Regressionskoeffizient Wohnfläche:	1.085,96 * Wohnfläche	= +	DM
Regressionskonstante:		= - 183.318	DM
Zwischenergebnis einschl. Baunebenkosten, Außenanlagen und einer Garage		=	DM
Zu- und Abschläge für Besonderheiten		=	DM
<u>zuzüglich Bodenwert</u>		=	DM
Verkehrswert (näherungsweise)		=	DM

b) Gebäudetyp: Reihenhaus oder Doppelhaushälfte mit Garage,

voll unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut, normaler Unterhaltungszustand, umbauter Raum nach DIN 277 (1950) zwischen 500 cbm und 800 cbm, Wohnfläche nach II BV (DIN 283) zwischen 95 qm und 150 qm. Die Restnutzungsdauer der Gebäude darf nicht weniger als 60 Jahre betragen. Grundlage der Untersuchung sind 26 Vergleichsobjekte aus den Jahren 1999 und 2000. 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.

Gebädefaktoren

Restnutzungs- dauer	DM/cbm UR	DM/qm WF
60 Jahre	311 DM	1.892 DM
65 Jahre	337 DM	1.986 DM
70 Jahre	362 DM	2.077 DM
75 Jahre	387 DM	2.166 DM
80 Jahre	412 DM	2.252 DM
85 Jahre	437 DM	2.337 DM
90 Jahre	463 DM	2.419 DM
95 Jahre	488 DM	2.499 DM

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

Umb. Raum	Faktor
500 cbm	1,11
550 cbm	1,06
600 cbm	1,02
650 cbm	0,98
700 cbm	0,95
750 cbm	0,92
800 cbm	0,90

Wohnfläche	Faktor
95 qm	1,10
100 qm	1,07
110 qm	1,03
120 qm	0,99
130 qm	0,95
140 qm	0,92
150 qm	0,89

Das Verhältnis von umbautem Raum zur Wohnfläche lässt sich für diesen Gebäudetyp mit nachfolgender Formel überschlägig ermitteln: $y = 0,173x^{1,012}$ (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:	3.009,88 * Restnutzungsdauer	= +	DM
Regressionskoeffizient Umbauter Raum:	167,95 * Umbauter Raum	= +	DM
Regressionskoeffizient Wohnfläche:	330,53 * Wohnfläche	= +	DM
<u>Regressionskonstante:</u>		= -	<u>125.311 DM</u>
Zwischenergebnis einschl. Baunebenkosten, Außenanlagen und eine Garage		=	DM
Zu- und Abschläge für Besonderheiten		=	DM
<u>zuzüglich Bodenwert</u>		=	<u>DM</u>
Verkehrswert (näherungsweise)		=	DM

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

Vorsitzender:	Schäfers, Werner, Kreisobervermessungsrat
Stellvertreter/ ehrenamtl. Gutachter:	Becker, Hans-Joachim, Ltd. Kreisvermessungsdirektor 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 Mues, Kurt, Immobilienmakler Radine, Dirk, Architekt Rose, Gerda, Architektin Rüther, Georg, Immobilienmakler Schwenner, Johanna, Dipl.-Ing. Berat. Ing. Thiemann, Wilhelm, landw. Sachverst. LK
Vertreter des Finanzamtes Lippstadt:	Deimel, Heribert
Stellvertreter:	Wende, Dieter
Vertreter des Finanzamtes Soest:	Marienfeld, Klaus
Stellvertreterin:	Fischvoigt, Barbara

11.2 Benachbarte Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der **Stadt Lippstadt**

Brüderstraße 2
59555 Lippstadt
Tel. 02941 - 980612
e-mail: post@stadt-lippstadt.de

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im **Kreis Warendorf**

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

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der **Stadt Hamm**

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

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der **Stadt Unna**

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

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im **Kreis Unna**

Friedrich-Ebert-Straße 17
59423 Unna
Tel. 02303 - 271068
e-mail: gutachterausschuss@kreis-unna.de

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im **Märkischen Kreis**

Heedfelderstr. 45
58509 Lüdenscheid
Tel. 02351 - 966676
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**

Aldegrevestraße 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