



Grundstücksmarktbericht **2013** für den Kreis Soest



Grundstücksmarktbericht 2013

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Soest
für den Auswertzeitraum 01.01.2012 bis 31.12.2012



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

Geschäftsstelle: Hoher Weg 1 – 3
59494 Soest

Zimmer: 1.167

Telefon: 02921/302367

Fax: 02921/302899

e-mail: gutachterausschuss@kreis-soest.de

Internet: www.gars.nrw.de/ga-kreis-soest

Auskünfte: Richtwerte: 02921/302366 Zimmer: 1.166
02921/302637
02921/302628

Marktbericht: 02921/302367 Zimmer: 1.167

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

Gebühr: 52.- Euro

Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	4
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	5
3.	Der Gutachterausschuss	6
3.1	Aufgaben des Gutachterausschusses	6
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle	7
3.3	Tätigkeiten des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle	8
4.	Grundstücksmarkt des Jahres 2012	9
4.1	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	10
4.2	Flächenumsatz	11
4.3	Geldumsatz	13
5.	Unbebaute Grundstücke	14
5.1	Wohnbauflächen	16
5.2	Gewerbliche Baugrundstücke	19
5.3	Erbbaugrundstücke / Erbbauzins	19
5.4	Bauerwartungs- und Rohbauland	19
5.5	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	20
6.	Bebaute Grundstücke	23
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	25
6.2	Mehrfamilienhäuser	27
6.3	Gewerbe- und Industrieobjekte	27
7.	Wohnungs- und Teileigentum	28
8.	Bodenrichtwerte	31
8.1	Gesetzlicher Auftrag	31
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	31
8.3	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen	33
8.4	Übersicht über die Bodenrichtwerte	33
9.	Für die Wertermittlung erforderliche Daten	36
9.1	Bodenpreisindexreihe für Wohnbauflächen (Basisjahr 1990 = 100)	36
9.2	Baukostenindex	37
9.3	Liegenschaftszinssätze	38
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	39
9.5	Marktanpassungsfaktoren	43
9.6	Rohertragsfaktoren	49
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	51
10.1	Statistische Angaben zum Kreis Soest	51
11.	Sonstige Angaben	52
11.1	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Soest	52
11.2	Benachbarte Gutachterausschüsse	53
11.3	Auszug aus der Gebührenordnung (VermWertGebO NRW)	54

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2013 Trend

- **Anzahl der eingegangenen Verträge um 8 % rückläufig, Umsatz gestiegen**

Im Jahr 2012 wurden im Kreis Soest (ohne Stadt Lippstadt) 1975 Kaufverträge ausgewertet. Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle ist damit im Vergleich zum Jahr 2011 um 8% rückläufig. Die Zahl der insgesamt eingegangenen Kaufverträge ist um 4% zurückgegangen. 

Rund 317 Mio. € wurden auf dem Grundstücksmarkt umgesetzt – im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg um 5%. 

- **Grundstückspreise für Bauland im Kreis Soest unverändert**

Die Preise für erschlossene Wohnbauflächen sind im Vergleich zu 2011 unverändert. Der statistische Durchschnittspreis je Quadratmeter erschlossener Wohnbaufläche fällt zwar von 97,- €/m² in 2011 auf 95,- €/m² in 2012, dies ist jedoch darauf zurückzuführen, dass die Verkaufsfälle vermehrt in den Baugebieten mit niedrigem Preisniveau angefallen sind. 

Die Anzahl der Kauffälle fiel von 274 in 2011 auf 258 in 2012. 

- **Grundstückspreise für Ackerland gestiegen (+ 9%)**

Für Ackerland wurden im Jahr 2012 durchschnittlich 3,80 € je m² bezahlt, 31 Cent = 9 % mehr als im Vorjahr. Die Anzahl der Verkäufe war mit 126 ausgewerteten Fällen zum Jahr 2011 (130) nahezu gleichbleibend. 

- **Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert (+ 1%)**

Für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wurden im Jahr 2012 durchschnittlich rd. 161.000 € gezahlt. Im Jahr 2011 betrug der Durchschnittspreis 159.000 €. Die Anzahl der Verkaufsfälle fiel von 627 in 2011 auf 617 in 2012. 

- **Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen nahezu unverändert**

Der Preis für neu errichtete Eigentumswohnungen lag im Kreisdurchschnitt bei 2.107 € je m² Wohnfläche und damit 2,2 % niedriger als im Vorjahr (2.154 €). Die Ausrichtung bei Neubauten auf betreutes Wohnen hat bei den Untersuchungen keinen signifikanten Anstieg der Preise ergeben. 

Mit 491 Kauffällen in 2012 ist die Anzahl der Verkaufsfälle gegenüber 2011 (520) um 6% zurückgegangen. 

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Dieser 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 in 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.

Die Zuständigkeit des Gutachterausschusses im Kreis Soest umfasst 13 Städte und Gemeinden mit 236.902 Einwohnern (Stand 06.2012). Bei der Stadt Lippstadt als große kreisangehörige Stadt mit 67.126 Einwohnern ist ein eigener Gutachterausschuss eingerichtet.

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

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.

Die Zusammensetzung des Gutachterausschusses im Kreis Soest finden Sie unter der Nr. 11.1 (Seite 52). 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 Bodenrichtwerte mit. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung Arnsberg für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Die Tätigkeit im Ausschuss ist ehrenamtlich.

Gesetzliche Grundlage für die Arbeit des Gutachterausschusses sind die §§ 192 - 199 des Baugesetzbuches vom 23.09.2004, die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 23. März 2004 sowie die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl.I 2010 S.639) jeweils in den z. Z. geltenden Fassungen.

3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss hat im Wesentlichen folgende Aufgaben (§§ 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**

Aus den vorliegenden Kaufpreisen ermittelt der Gutachterausschuss jährlich, bezogen auf den 01. Januar des laufenden Jahres, Bodenrichtwerte für baureifes Land sowie für land- und forstwirtschaftliche Flächen. Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses kann jedermann Auskunft über die Bodenrichtwerte erhalten, sie können auch im Internet unter der Adresse www.borisplus.nrw.de eingesehen werden (s. S. 31). Der Gutachterausschuss beschließt zusätzlich für jedes Gemeindegebiet seines Zuständigkeitsbereiches gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB, § 13 GAVO NRW).

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

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise und weiterer Datensammlungen (z.B. Mietwerte) 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 werden unter www.borisplus.nrw.de veröffentlicht.

- **Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung**

- **Herausgabe des Grundstücksmarktberichtes**

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

Zur Vorbereitung seiner Tätigkeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die im Kreis Soest beim Dezernat Bau, Kataster, Straßen und Umwelt, Abteilung Liegenschaftskataster und Vermessung, 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 von Wertermittlungen,
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und Daten aus der Kaufpreissammlung,
- Beobachtung und Analyse des Grundstückmarktes und
- Erledigung der Verwaltungsaufgaben

3.3 Tätigkeiten des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle

Im Jahr 2012 führte der Gutachterausschuss 100 Wertermittlungen durch.

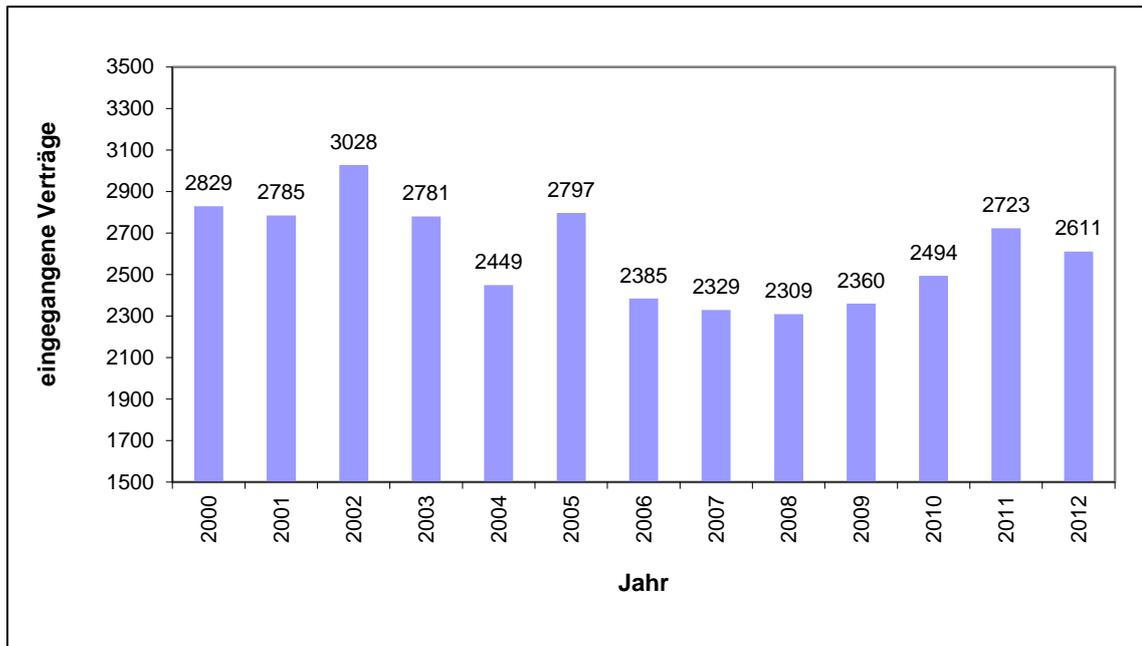
Insgesamt wurden 1015 Richtwerte ermittelt.

Die Geschäftsstelle erteilte ca. 2200 mündliche und 8 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. Grundstücksmarkt des Jahres 2012

Im Jahr 2012 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 2611 Verträge (2011: 2723) mit einem Gesamtvolumen von rd. 317 Mio. € (2011: 301 Mio. €) und einem Flächenumsatz von 715 ha (2011: 893 ha) eingegangen. Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der eingegangenen Kauffälle seit dem Jahr 2000.



Von den Amtsgerichten wurden dem Gutachterausschuss **101** Beschlüsse über **Zwangsversteigerungen** zugeleitet. Im Wesentlichen handelte es sich dabei um bebaute Grundstücke mit einem Gesamtvolumen von rd. **11,1 Mio. €** und einem Flächenanteil von ca. **45,1 ha**. Soweit Ergebnisse von Gutachten zu den Versteigerungsobjekten vorlagen, haben Untersuchungen ergeben, dass im Durchschnitt etwa 76% des ermittelten Verkehrswertes (in 2011: 68%) bezahlt wurden.

Insgesamt waren 535 Kauffälle (2011: 484) mit einem Umsatz von ca. 40 Mio. € (2011: 40 Mio. €) und rd. 232 ha (2011: 259 ha) durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst und wurden daher nicht ausgewertet.

4.1 Anzahl der ausgewerteten Kauffälle

1975 Kaufverträge wurden im Jahr 2012 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ausgewertet. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle (2011: 2140) um 8% zurückgegangen. Von den ausgewerteten Kauffällen entfielen ca. 27 % (2011: 34 %) auf unbebaute Grundstücke, ca. 45 % (2011: 40 %) auf bebaute Grundstücke und ca. 28 % (2011: 26%) auf Wohnungs- und Teileigentum.

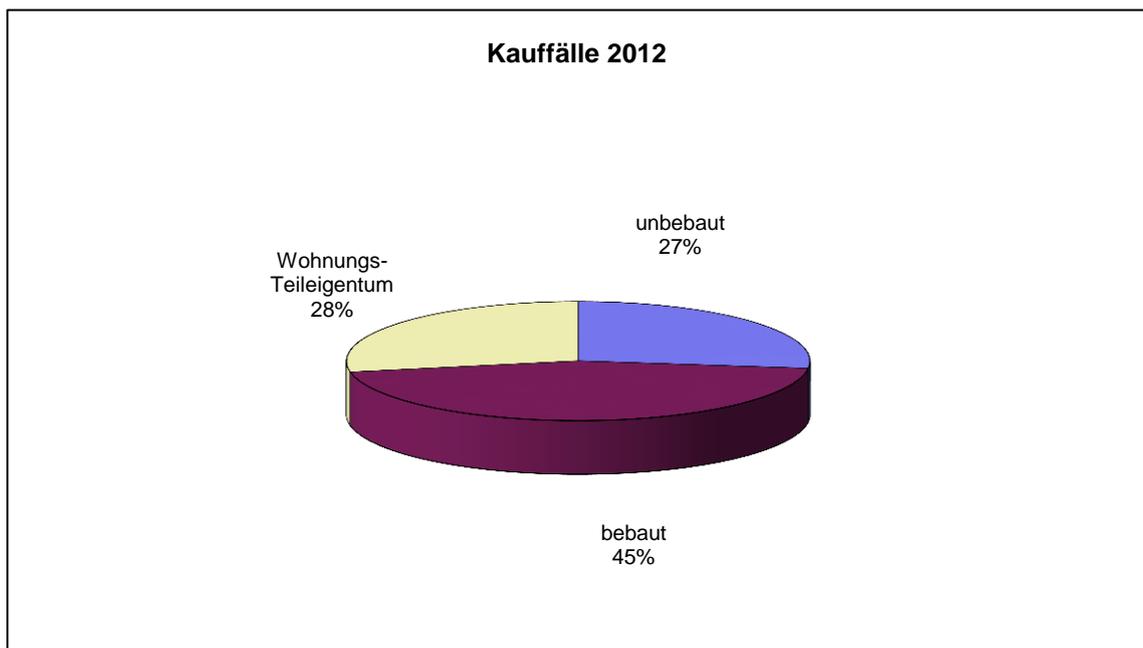
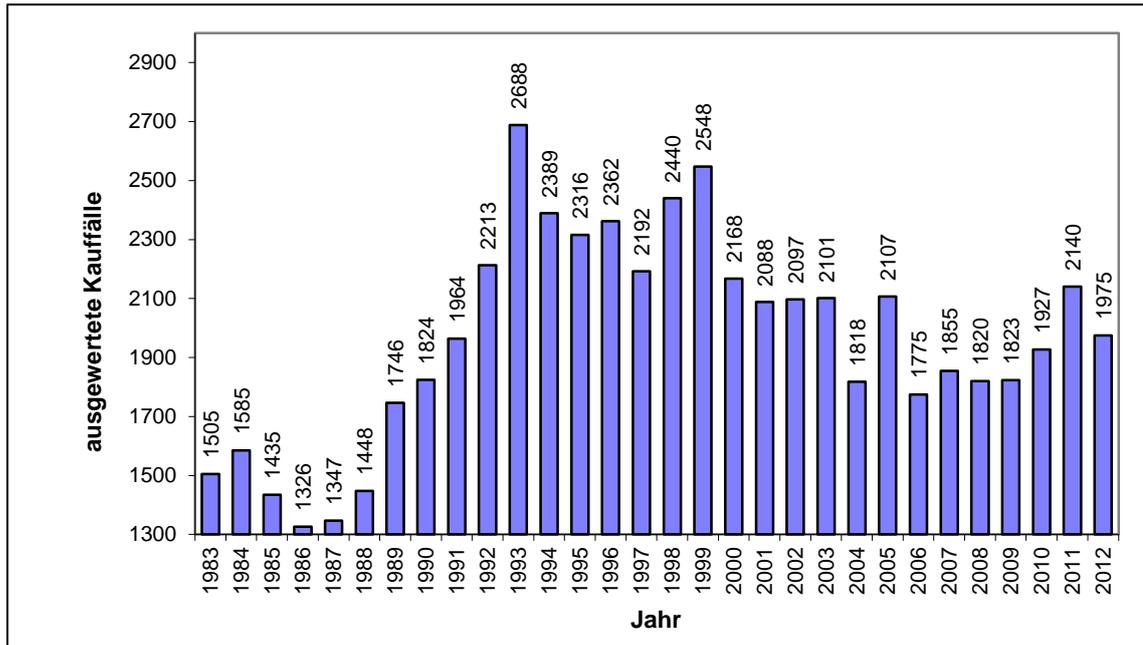


Abb.: Verteilung der ausgewerteten Kauffälle

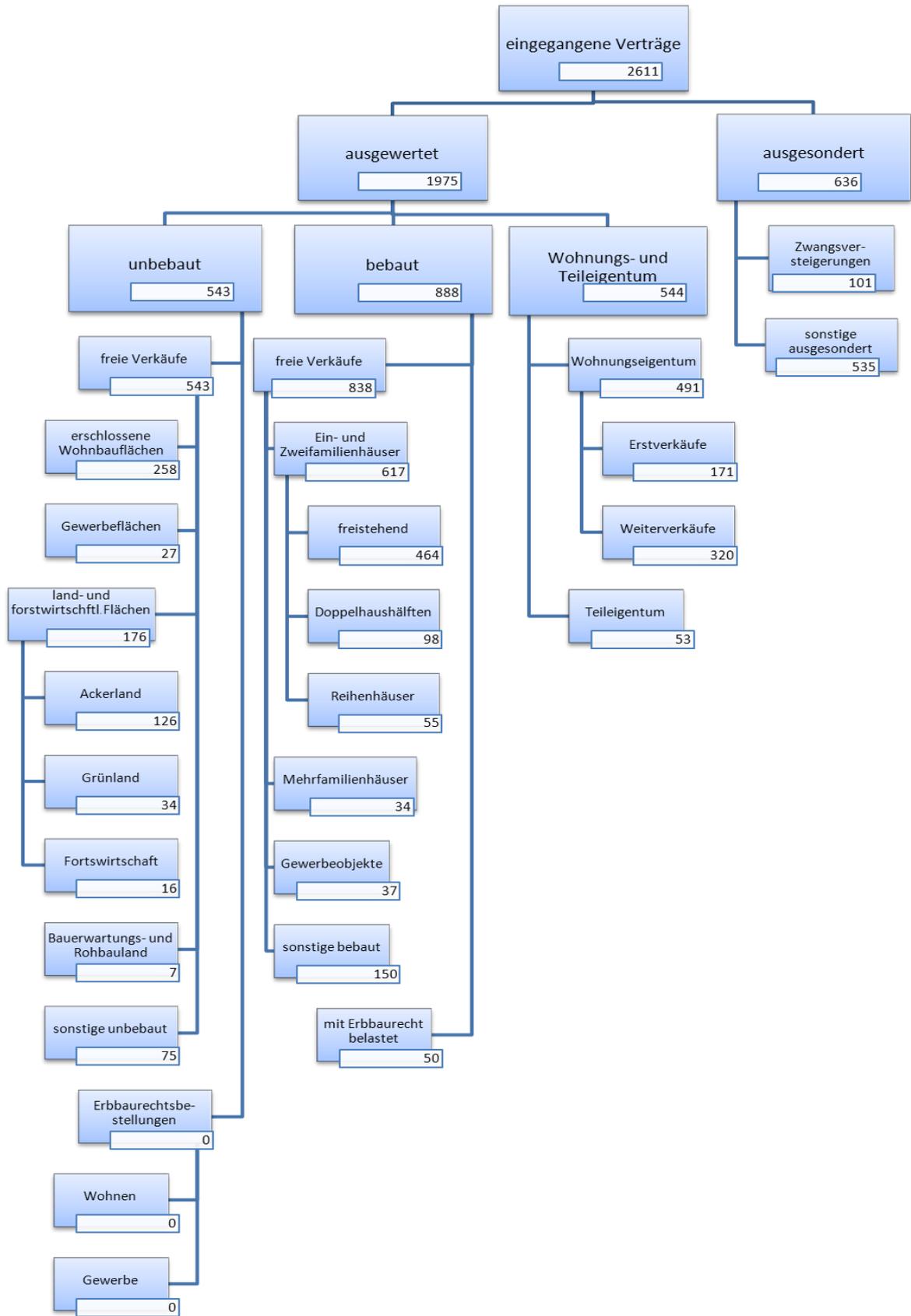


Abb.: Verteilung der eingegangenen Verträge

4.2 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz der ausgewerteten Kauffälle betrug im Berichtsjahr 2012 437 ha (2011: 623 ha). Vom Flächenumsatz entfielen ca. 72% (2011: 82%) auf unbebaute Grundstücke und ca. 28% (2011: 18%) auf bebaute Grundstücke. Der Schwerpunkt des Flächenumsatzes lag bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit 256 ha (2011: 409 ha). Dies entspricht ca. 59% des gesamten Flächenumsatzes.

Der Flächenumsatz aller eingegangenen Kauffälle betrug im Berichtsjahr 2012 715 ha – im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang um rd. 20%.

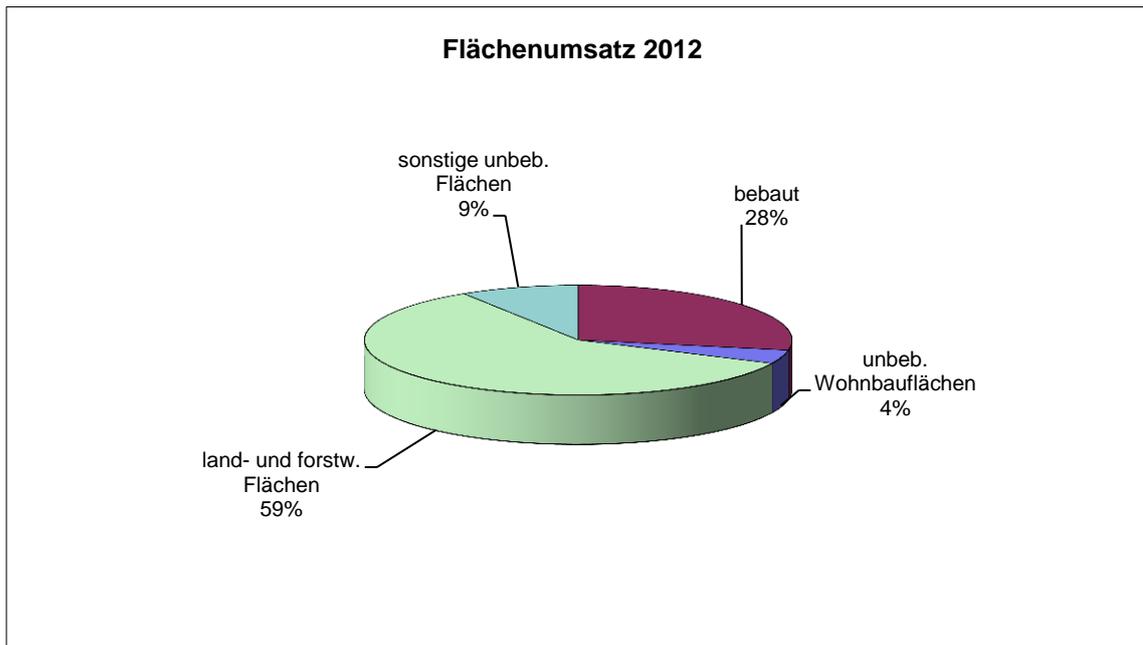
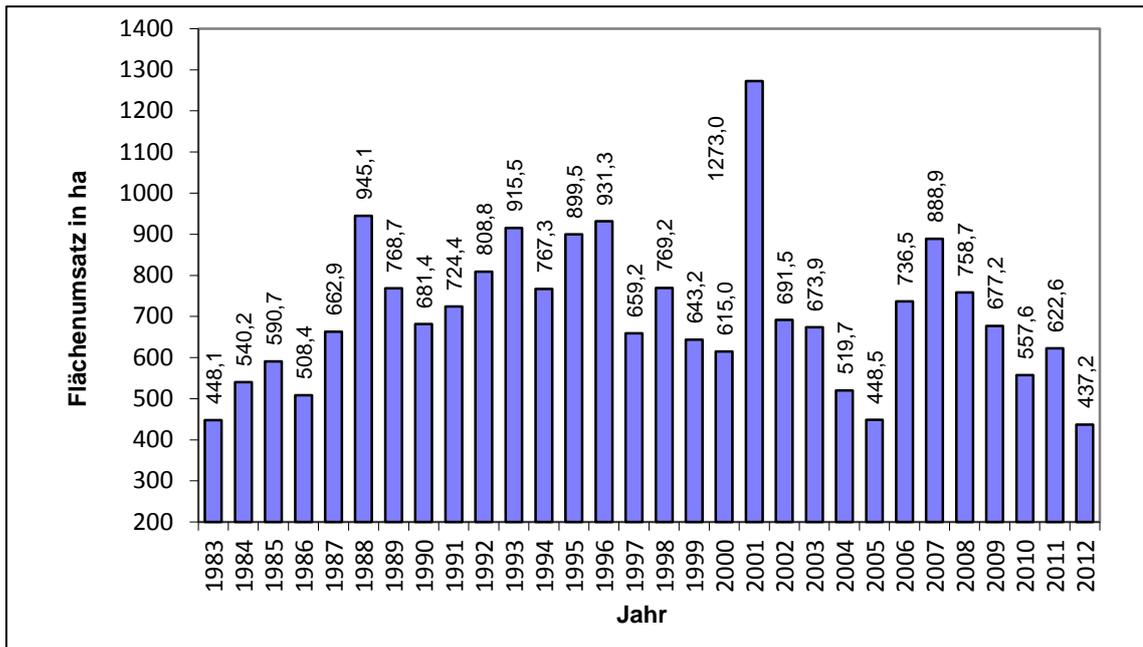


Abb.: Verteilung des Flächenumsatzes

4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz der ausgewerteten Kauffälle betrug im Berichtsjahr 2012 ca. **266 Mio. €** (2011: 253 Mio. €). Vom Geldumsatz entfielen ca. 65 % (2011: 59%) auf bebaute Grundstücke, ca. 13 % (2011: 18%) auf unbebaute Grundstücke und ca. 22 % (2011: 23%) auf Wohnungs- und Teileigentum.

Insgesamt wurden rd. 317 Mio. € auf dem Grundstücksmarkt umgesetzt – im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg um 5%.

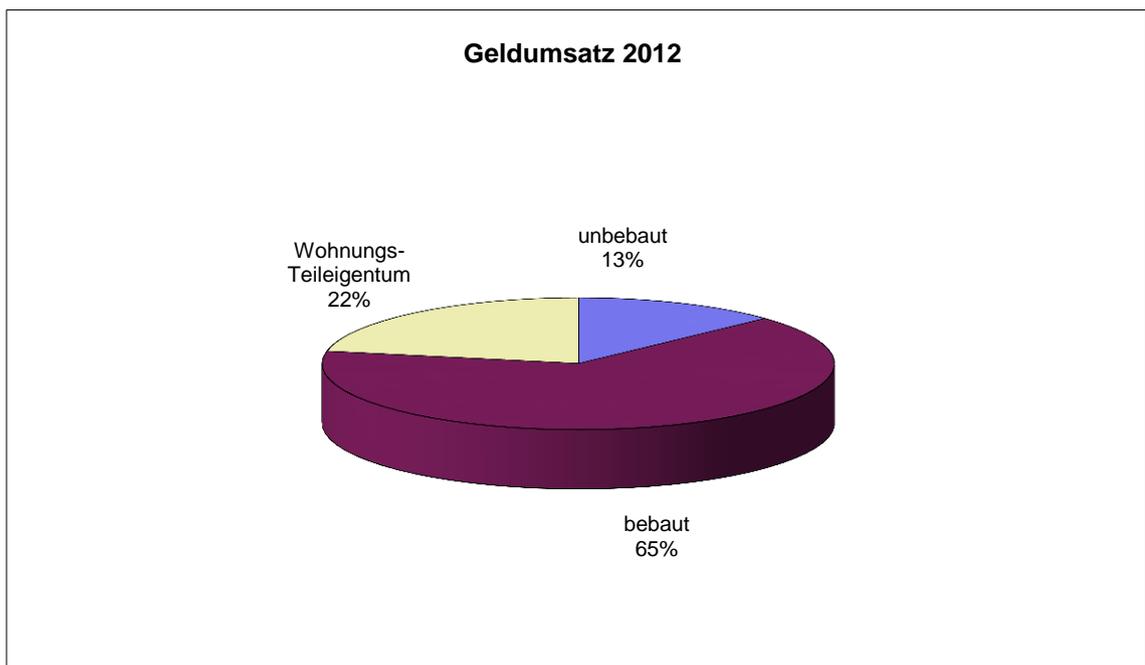
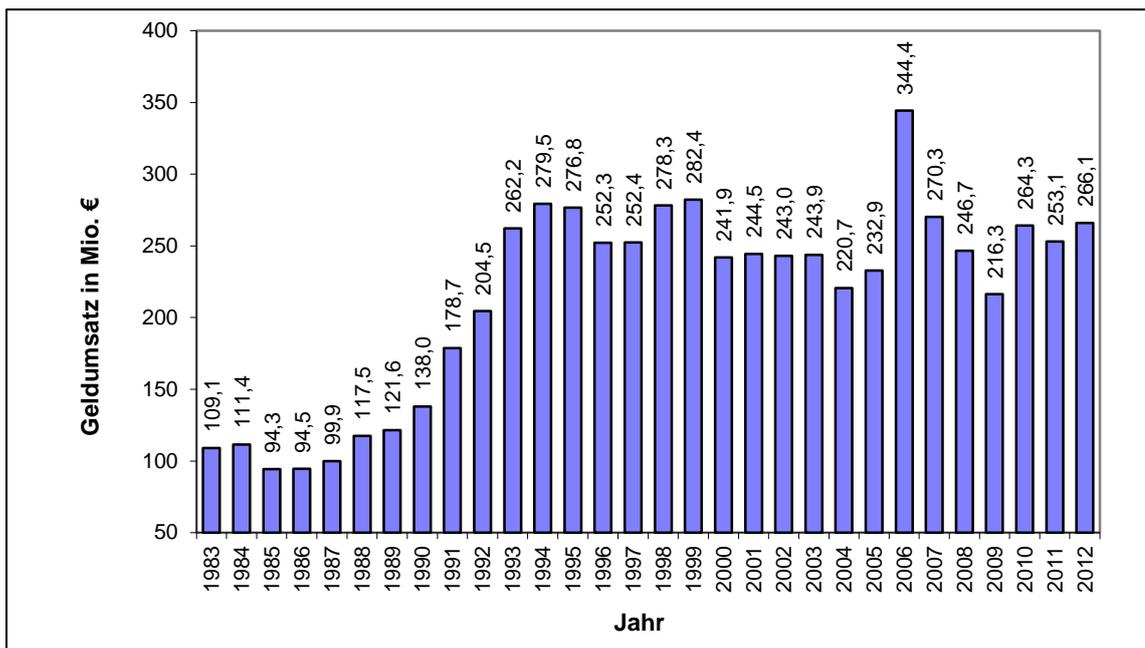


Abb.: Verteilung des Geldumsatzes

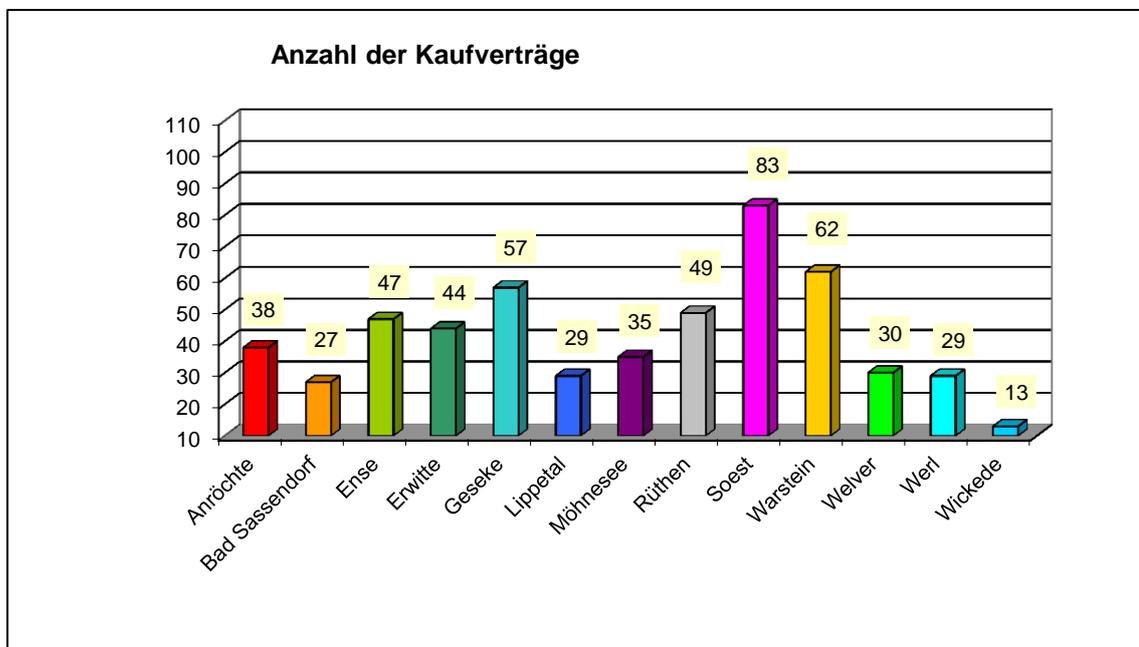
5. Unbebaute Grundstücke

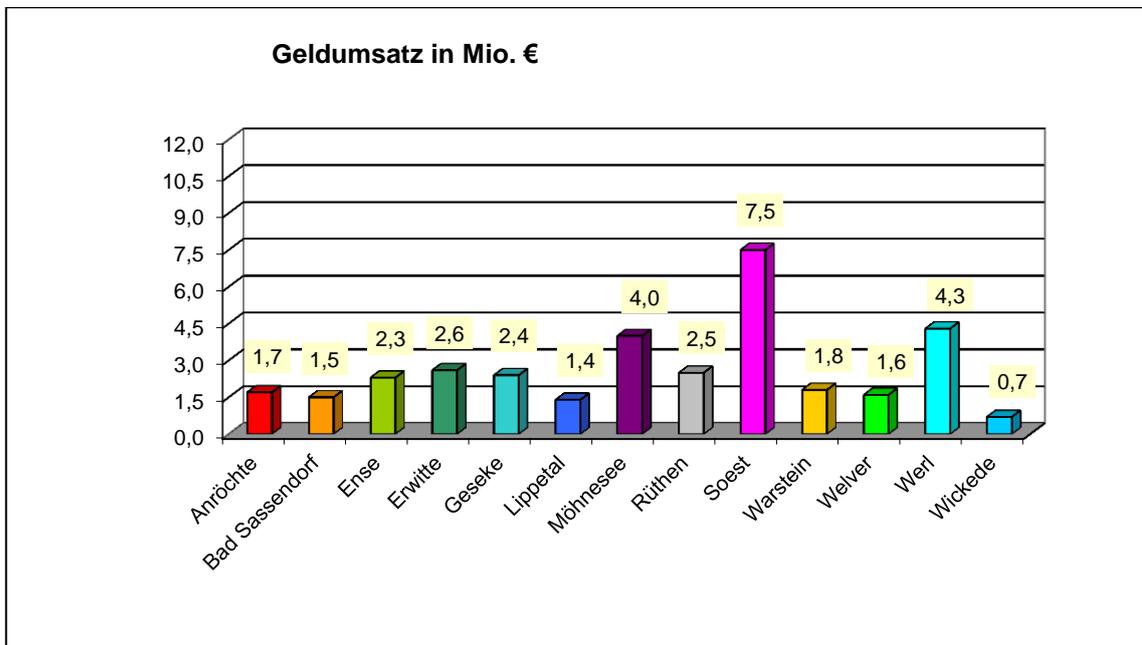
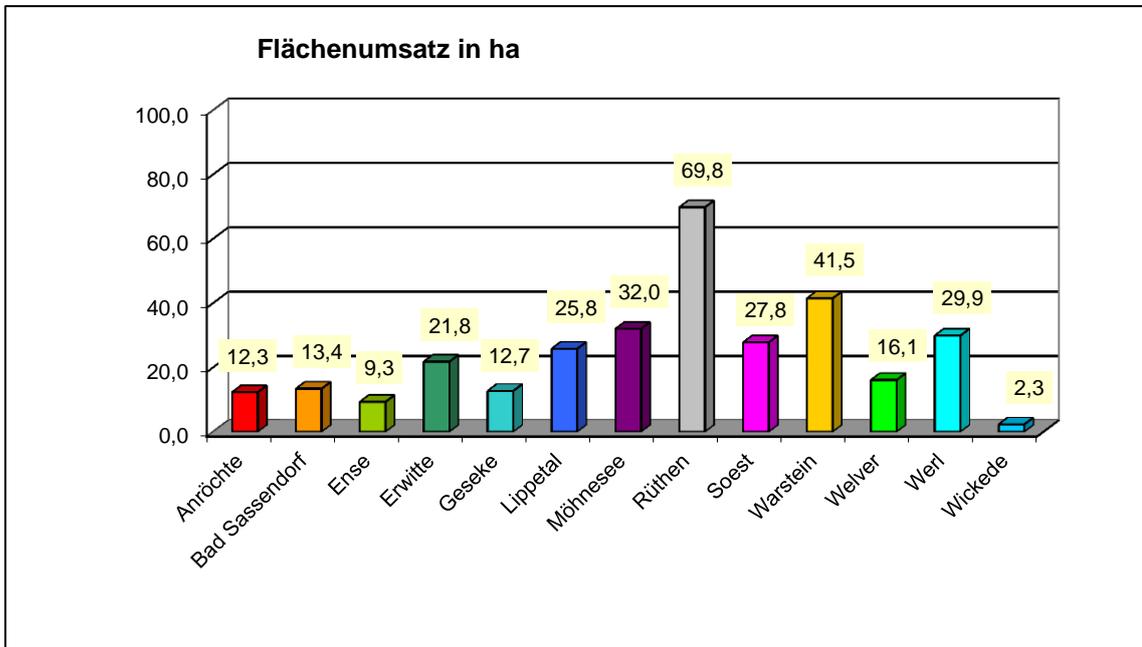
Der Teilmarkt "unbebaute Grundstücke" wird in folgende Kategorien gegliedert:

- Wohnbauflächen
- Gewerbliche Flächen
- Erbbaugrundstücke
- Bauerwartungs- und Rohbauland
- Land- und forstwirtschaftliche Flächen
- Sonstige Flächen (Straßenland, Abbauflächen, ...)

Im Berichtsjahr 2012 wurden insgesamt 543 Kauffälle (2011: 717) über unbebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 315 ha (2011: 513 ha) und einem Geldumsatz von 34,5 Mio. Euro (2011: 45,8 Mio. €) ausgewertet. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge um ca. 24% zurückgegangen. Der Geldumsatz fiel um ca. 25%.

Aus den nachfolgenden Grafiken ist ersichtlich, wie sich die Kauffälle und die Umsätze auf die einzelnen Gemeinden verteilen.



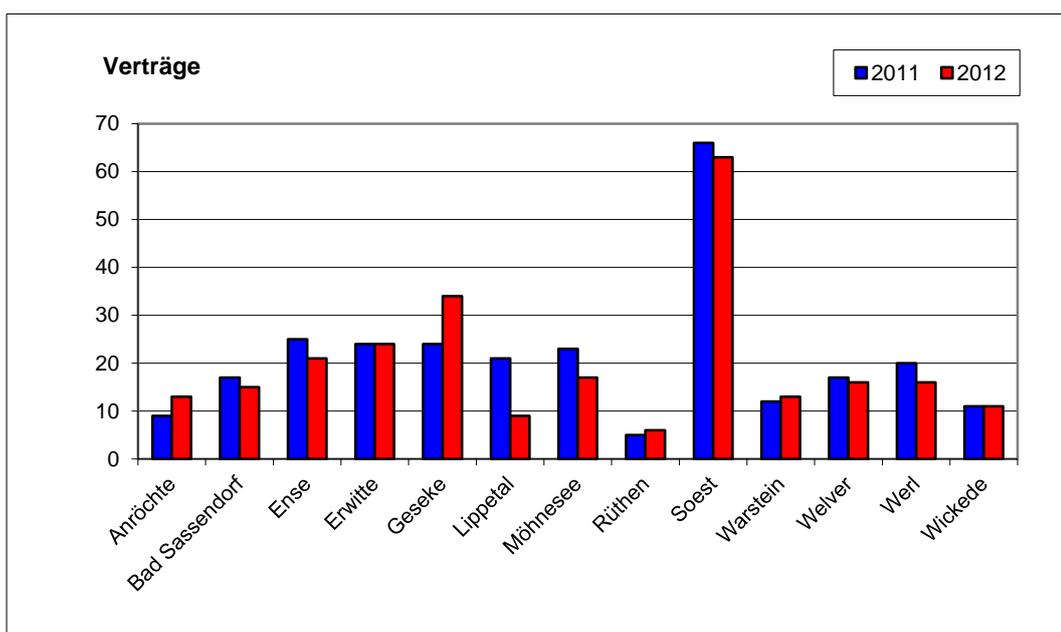


5.1 Wohnbauflächen

Die Anzahl der Kaufverträge über erschlossene Wohnbauflächen, die im Jahr 2012 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Soest registriert und ausgewertet wurden, lag bei insgesamt 258 (im Jahr 2011: 274).

Diese Verträge verteilen sich wie folgt auf die Städte und Gemeinden des Kreises Soest:

Stadt/Gemeinde	Verträge 2012	Verträge 2011
Anröchte	13	9
Bad Sassendorf	15	17
Ense	21	25
Erwitte	24	24
Geseke	34	24
Lippetal	9	21
Möhnesee	17	23
Rüthen	6	5
Soest	63	66
Warstein	13	12
Welver	16	17
Werl	16	20
Wickede	11	11

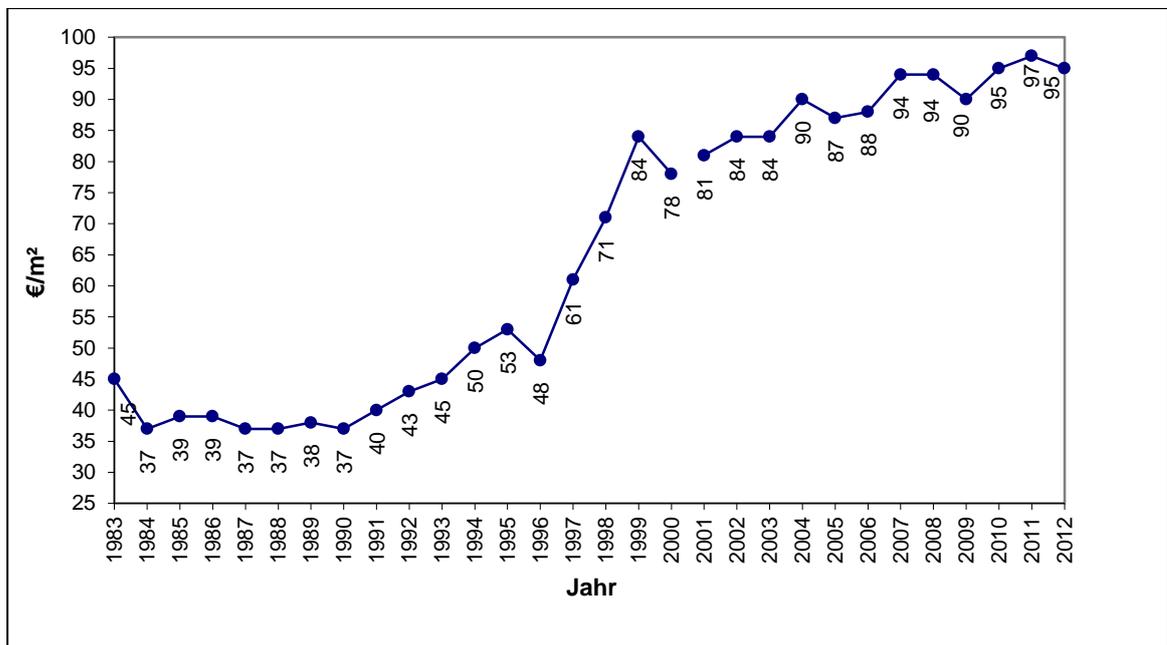


Das Preisniveau der erschlossenen Wohnbauflächen ist in den einzelnen Gemeinden des Kreises Soest sehr unterschiedlich. Es schwankt zwischen 25,- € je m² in kleinen Ortsteilen und 230,- € je m² in bevorzugten Wohnlagen. Im Jahr 2012 fiel der **statistische Durchschnittspreis** im Kreis Soest von 97 € auf 95 € je m² (s. Grafik unten).

Der höchste Durchschnittswert liegt mit 135,- € je m² in der Stadt Soest mit Ortsteilen, während in der Stadt Rüthen mit 50,- € je m² der niedrigste Wert festgestellt wurde. Die Bodenwerte insgesamt stagnieren weiterhin (siehe Bodenpreisindexreihe auf der Seite 36).

Die Entwicklung des Durchschnittspreises im Kreis Soest ab 1996 ist u. a. auch dadurch beeinflusst, dass die Kaufpreise gegenüber dem Zeitraum vor 1996 vermehrt die Erschließungskosten beinhalten. Diese sind zudem überproportional gestiegen.

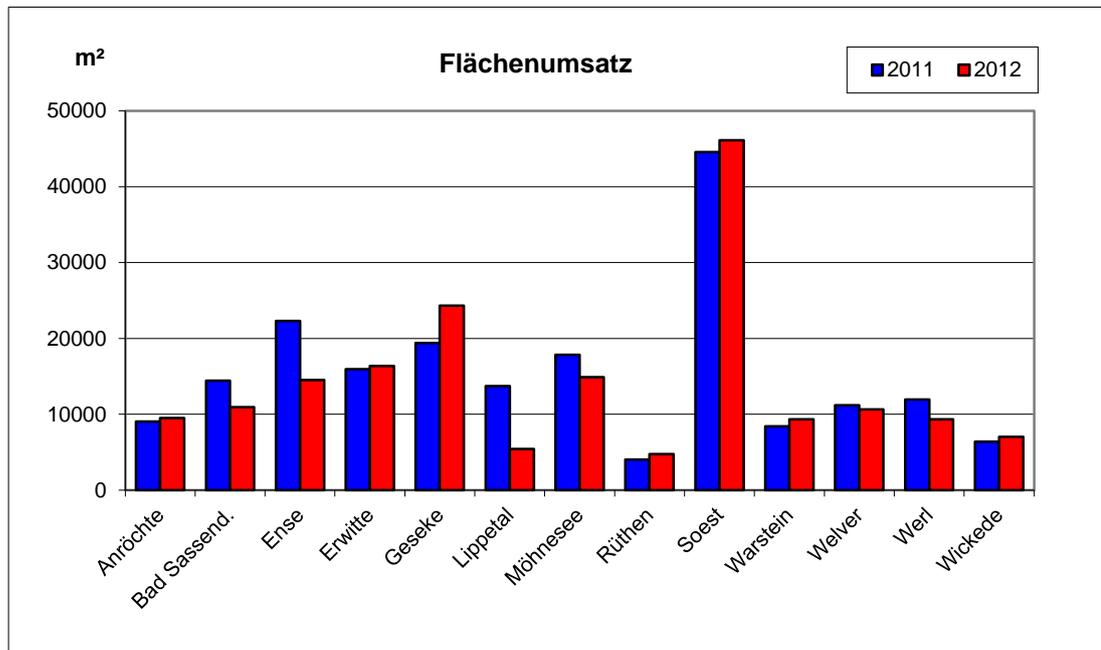
Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung des statistischen Durchschnittspreises je m² Bauland im Kreis Soest seit 1983. Hier ist zu bemerken, dass für die Selektion der ausgewerteten Kaufpreise eine weitere Filterung eingeführt worden ist (keine Mischpreise, Arrondierungserwerbe und Erbbaurechtsaufhebungen), die jedoch aufgrund technischer Gegebenheiten die Neuermittlung der Durchschnittspreise auf einheitlicher Basis erst ab dem Jahr 2001 zulässt.



Der Flächenumsatz der ausgewerteten Kauffälle für erschlossenes Wohnbauland lag 2012 bei 183.048 m² (2011 bei 199.124 m²).

Davon entfielen auf die einzelnen Städte und Gemeinden:

Stadt/Gemeinde	Flächenumsatz 2012	Flächenumsatz 2011
Anröchte	9.497 m ²	9.030 m ²
Bad Sassendorf	10.922 m ²	14.415 m ²
Ense	14.507 m ²	22.283 m ²
Erwitte	16.350 m ²	15.934 m ²
Geseke	24.326 m ²	19.402 m ²
Lippetal	5.428 m ²	13.721 m ²
Möhnesee	14.886 m ²	17.849 m ²
Rüthen	4.726 m ²	4.011 m ²
Soest	46.125 m ²	44.583 m ²
Warstein	9.325 m ²	8.383 m ²
Welper	10.637 m ²	11.167 m ²
Werl	9.329 m ²	11.957 m ²
Wickede	6.990 m ²	6.389 m ²



5.2 Gewerbliche Baugrundstücke

In 2012 wurden insgesamt 27 Kaufverträge (2011: 33 Kaufverträge) über gewerbliche Baugrundstücke mit einem Flächenumsatz von 12,7 ha (2011: 12,7 ha) und einem Geldumsatz von 3,2 Mio. € (2011: 2,9 Mio. €) ausgewertet. Der statistische Durchschnittswert beträgt ca. 25 € je m² (2011: 22 €/m²). Die Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke liegen im Kreis Soest zwischen 10,- €/m² und 110,- €/m² (jeweils erschließungsbeitragsfrei). Bei den hohen Bodenwerten wird allerdings der Charakter des Gewerbegebietes mehr durch den Handel als durch die Produktion geprägt.

5.3 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 2012 liegen 132 Erbbaurechtsverträge über **Wohnbaugrundstücke** vor.

Der daraus ermittelte **Erbbauzins** beträgt durchschnittlich **3,3 %** des Bodenwertes ohne Erschließungskosten.

Der Erbbauzins für **gewerbliche Grundstücke** ist uneinheitlich und liegt aufgrund von Auswertungen früherer Jahre **zwischen 3 % und 6 %** des Bodenwertes ohne Erschließungskosten.

5.4 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.

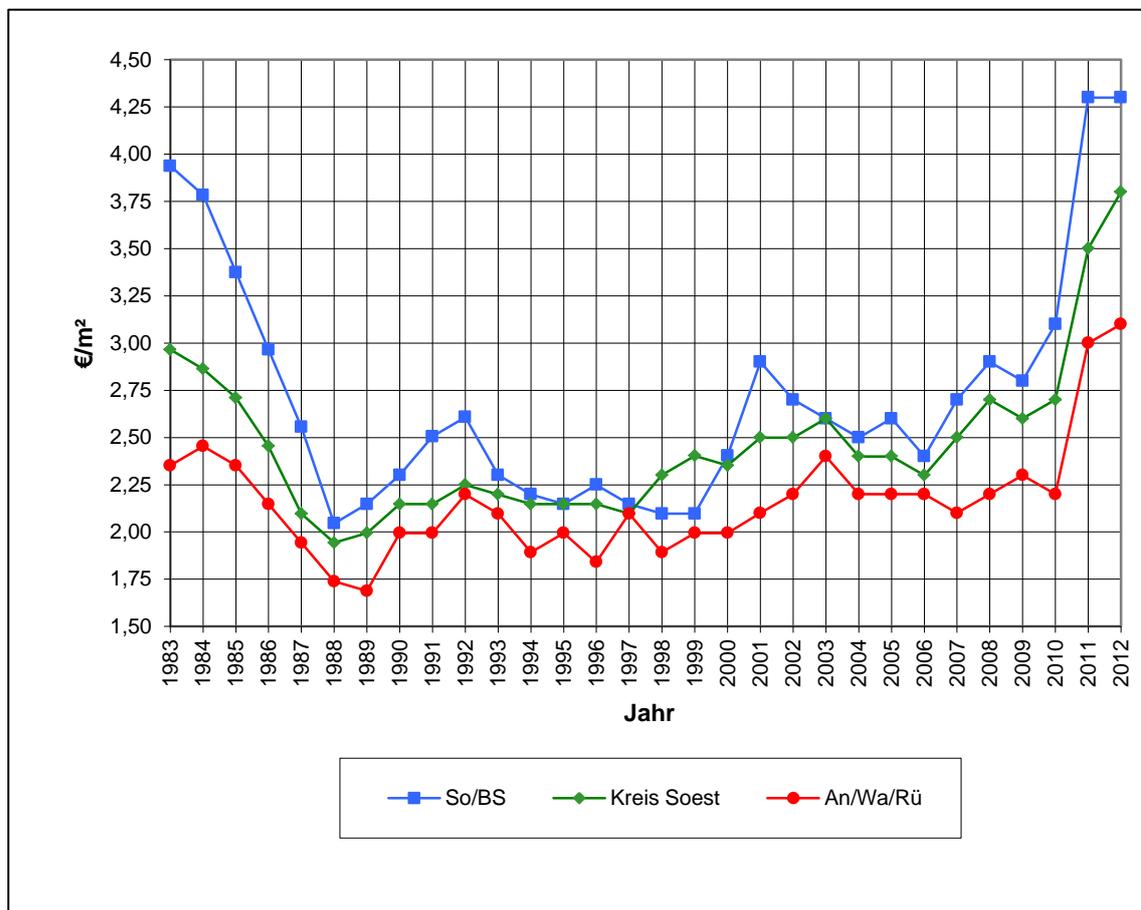
In 2012 wurden insgesamt 7 Kaufverträge über Bauerwartungs- und Rohbauland mit einem Flächenumsatz von 9,3 ha und einem Gesamtumsatz von 2,2 Mio. € ausgewertet. Daraus ergibt sich ein statistischer Durchschnittswert von ca. **23,9 € je m²** (2011: 18,9 € je m²).

5.5 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

In 2012 wurden insgesamt 176 Kauffälle (2011: 171 Kaufverträge) über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ausgewertet. Der Flächenumsatz von ca. 256 ha (2011: 409 ha) entspricht ca. 59 % des gesamten registrierten Flächenumsatzes. Der Geldumsatz betrug ca. 8,7 Mio. € (2011: 13,1 Mio. €). Für eine weitergehende Auswertung von Ackergrundstücken standen verteilt auf 13 Kommunen 126 Kauffälle zur Verfügung. 2011 waren es insgesamt 130 Kauffälle.

In der nachfolgenden Grafik sowie in der Tabelle 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.

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



Durchschnittspreise für **Ackerland (€/m²)**

Jahr	Soest / Bad Sassendorf	Kreis Soest	Anröchte / Warstein / Rüthen
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
2003	2,6	2,6	2,4
2004	2,5	2,4	2,2
2005	2,6	2,4	2,2
2006	2,4	2,3	2,2
2007	2,7	2,5	2,1
2008	2,9	2,7	2,2
2009	2,8	2,6	2,4
2010	3,1	2,7	2,2
2011	4,3	3,5	3,0
2012	4,3	3,8	3,1

Durchschnittspreise für forstwirtschaftliche Grundstücke (€/m²):

Der Wert des Aufwuchses ist in den Preisen enthalten.

Verkaufsjahr	Anzahl	Gesamtfläche ha	Gesamtumsatz Mio. €	Durchschnittswert €/m ²
2000	5	7,03	0,03	0,43
2001	12	34,8	0,43	1,23
2002	11	32,4	0,27	0,80
2003	10	94,9	1,28	1,35
2004	9	34,9	0,38	1,08
2005	10	20,3	0,16	0,79
2006	15	57,2	0,53	0,92
2007	23	223,2	1,92	0,86
2008	20	46,1	0,59	1,28
2009	34	50,4	0,50	0,99
2010	28	51,7	0,72	1,39
2011	13	27,8	0,24	0,85
2012	16	22,5	0,34	1,52

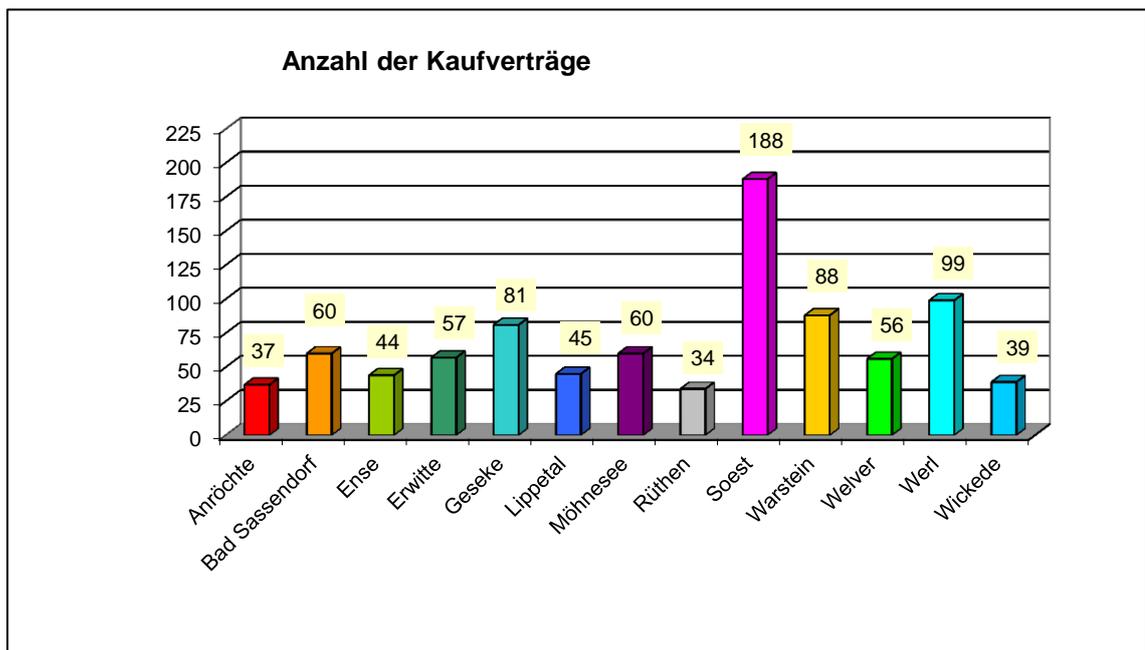
6. Bebaute Grundstücke

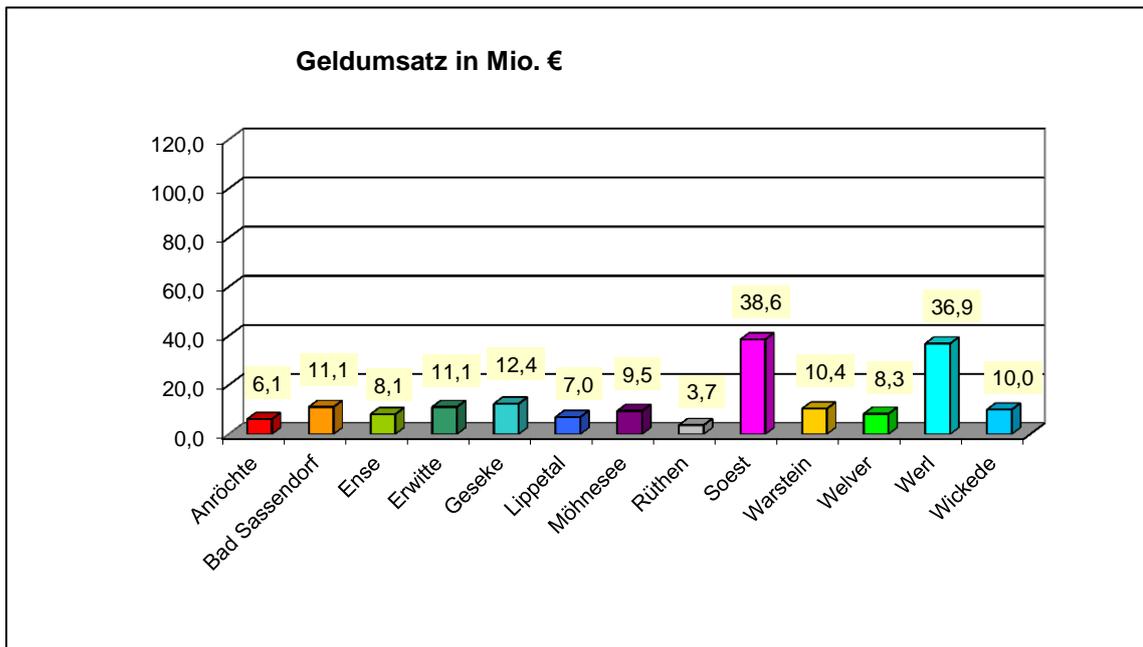
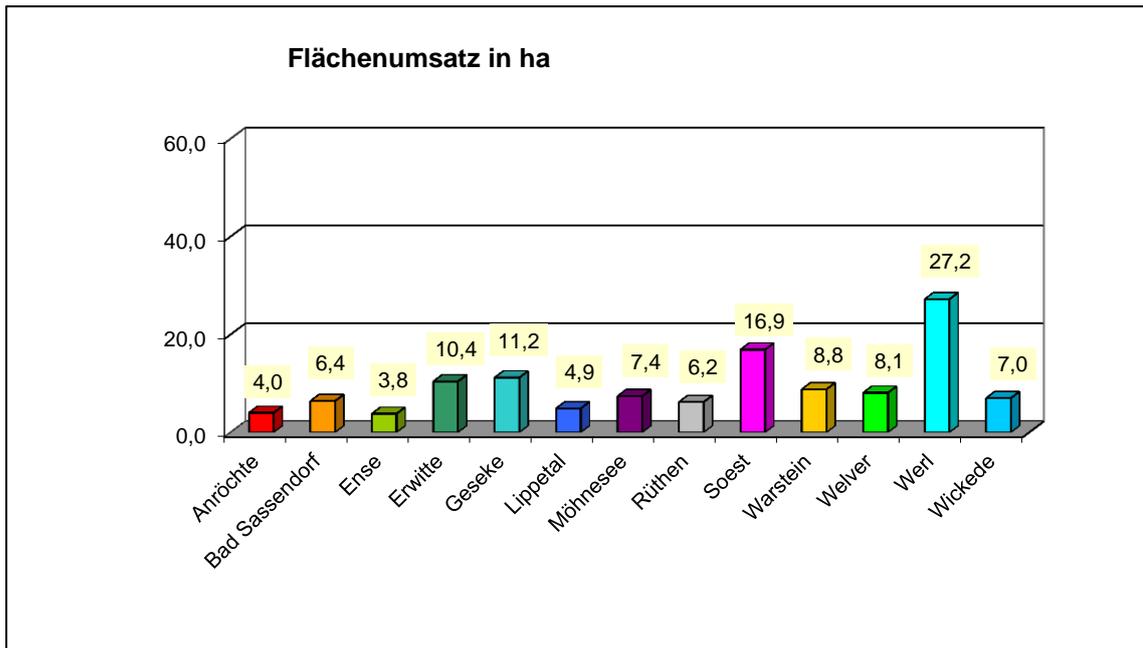
Der Teilmarkt "bebaute Grundstücke" wird in folgende Kategorien gegliedert:

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

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 888 Kauffälle (2011: 861 Kauffälle) über bebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von ca. 122,3 ha (2011: 109,7 ha) und einem Geldumsatz von ca. 173,1 Mio. €. (2011: 149,4 Mio. €) ausgewertet. Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle über bebaute Grundstücke stieg gegenüber dem Vorjahr um 3%. Der Flächenumsatz stieg um 11% und der Geldumsatz um ca. 16%.

Aus den nachfolgenden Grafiken ist ersichtlich, wie sich die Kauffälle und die Umsätze auf die einzelnen Gemeinden verteilen.





6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

2012 wurden insgesamt 617 Kauffälle (2011: 627 Kauffälle) über Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Flächenumsatz von ca. 45,2 ha (2011: 45,0 ha) und einem Geldumsatz von 99,2 Mio. € (2011: 99,7 Mio. €) ausgewertet. Die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge fiel gegenüber dem Vorjahr um ca. 2 %. Der Flächenumsatz und der Geldumsatz blieben nahezu unverändert.

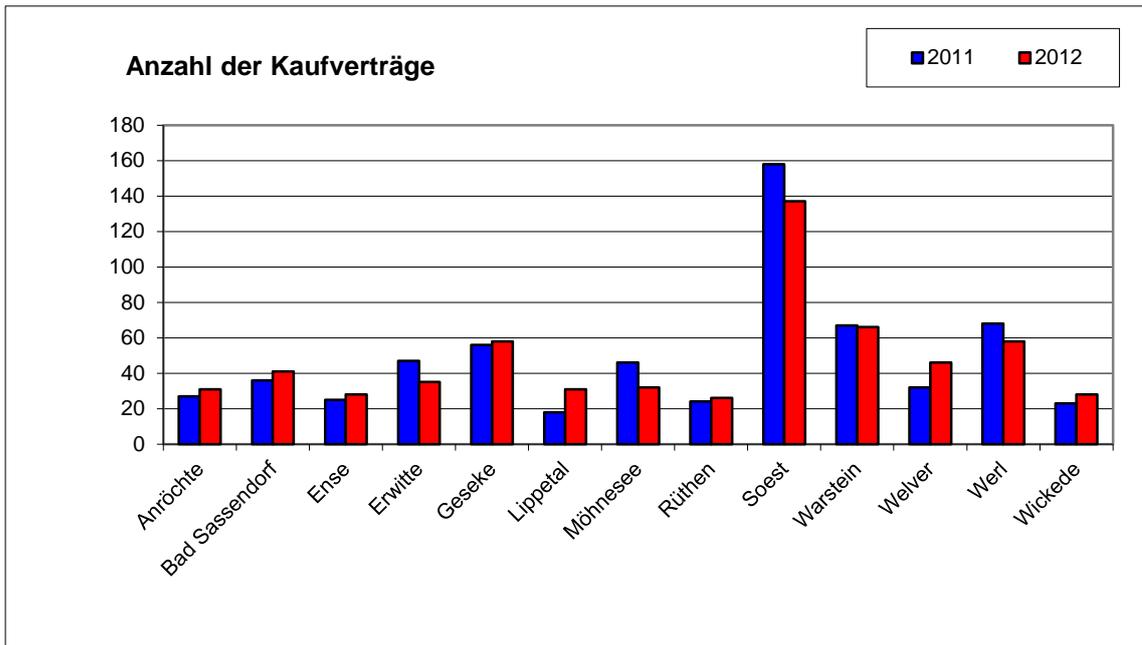
Einen Einblick in den Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“ gibt die nachfolgende Darstellung der jährlich aus den Kaufverträgen ermittelten Durchschnittspreise. Ausgehend vom Jahr 1983 mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 124.000 € für den Kreis Soest beträgt dieser im Jahr 2012 161.000 € und steigt damit gegenüber dem Vorjahr nur um ca. 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.

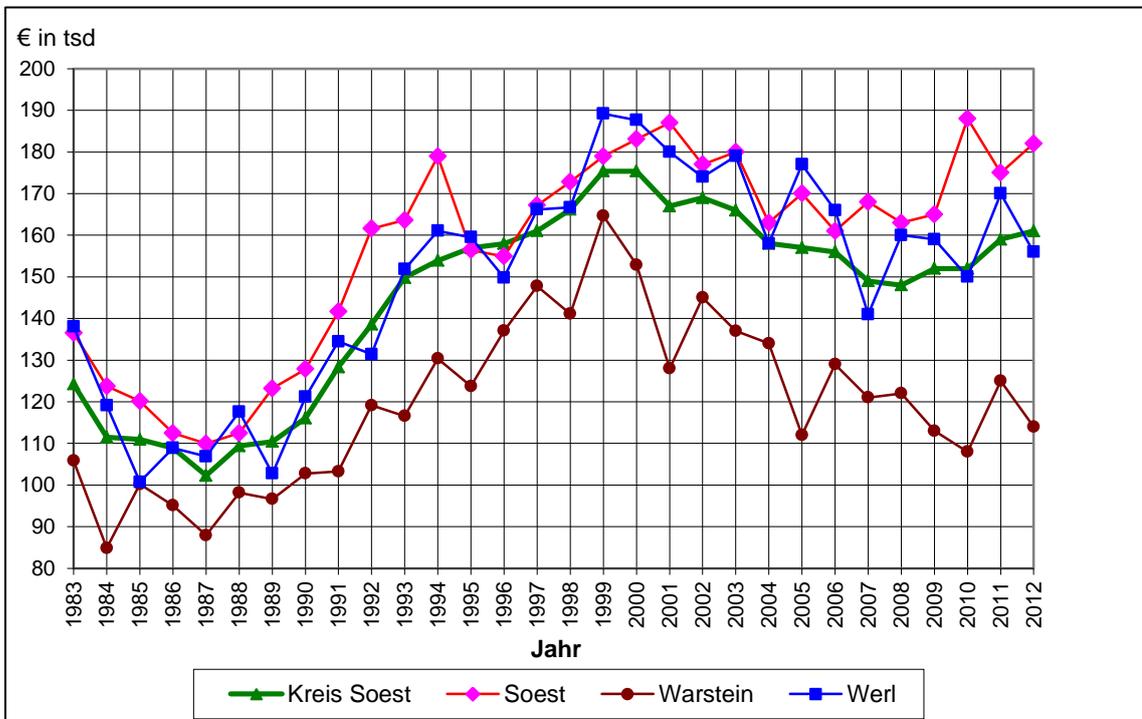
Der Kreisdurchschnitt sowie die Mittelwerte der Städte Soest, Werl und Warstein sind in der nachfolgenden Grafik dargestellt. In den übrigen Gemeinden ist die Anzahl der Verkäufe zu gering, um einen gesicherten Mittelwert nennen zu können.

Anzahl der registrierten und ausgewerteten Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern in den einzelnen Städten und Gemeinden:

Stadt/Gemeinde	Verträge 2012	Verträge 2011
Anröchte	31	27
Bad Sassendorf	41	36
Ense	28	25
Erwitte	35	47
Geseke	58	56
Lippetal	31	18
Möhnesee	32	46
Rüthen	26	24
Soest	137	158
Warstein	66	67
Welper	46	32
Werl	58	68
Wickede	28	23

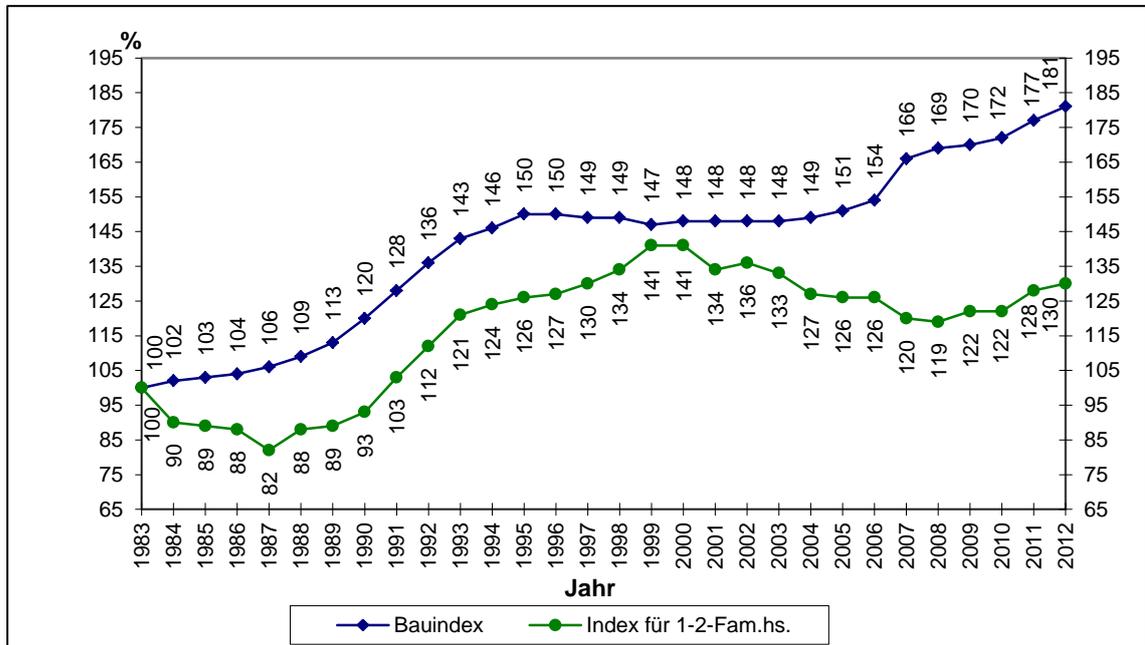


Entwicklung der Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser:



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

(Baukostenindex siehe Seite 37)



6.2 Mehrfamilienhäuser

Im Berichtsjahr 2012 wurden 34 Kauffälle (2011: 40) mit einem Flächenumsatz von ca. 3,4 ha (2011: 3,7 ha) und einem Geldumsatz von ca. 10,6 Mio. € (2011: 9,8 Mio. €) ausgewertet. Aufgrund der geringen Anzahl an Verträgen dieses Teilmarktes wurde keine intensive Auswertung vorgenommen.

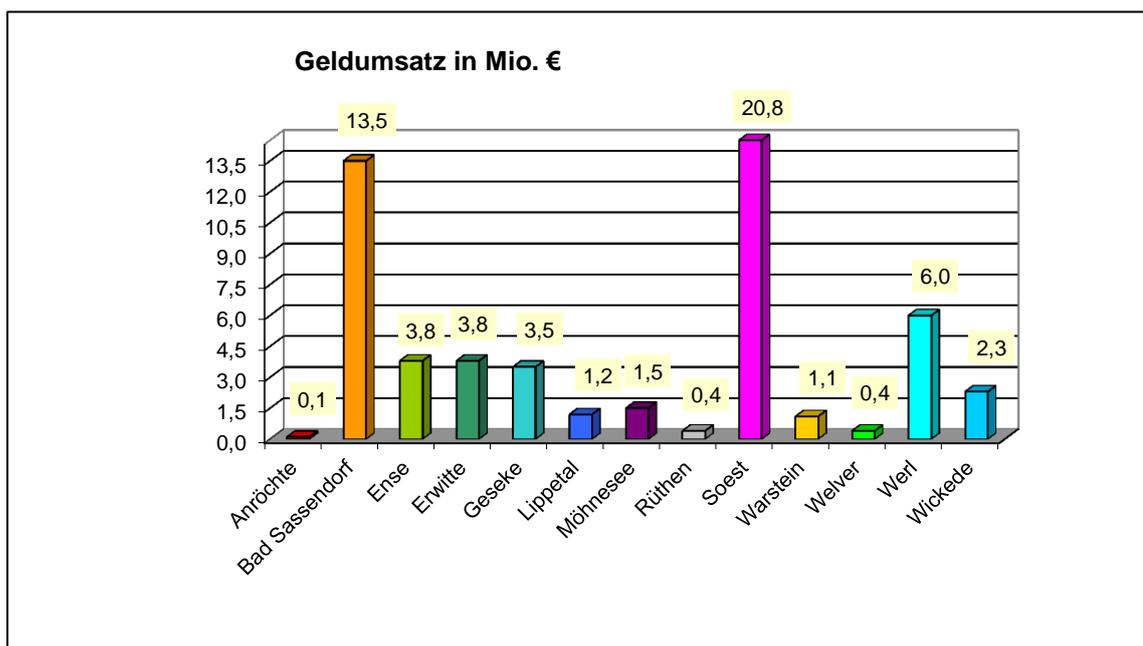
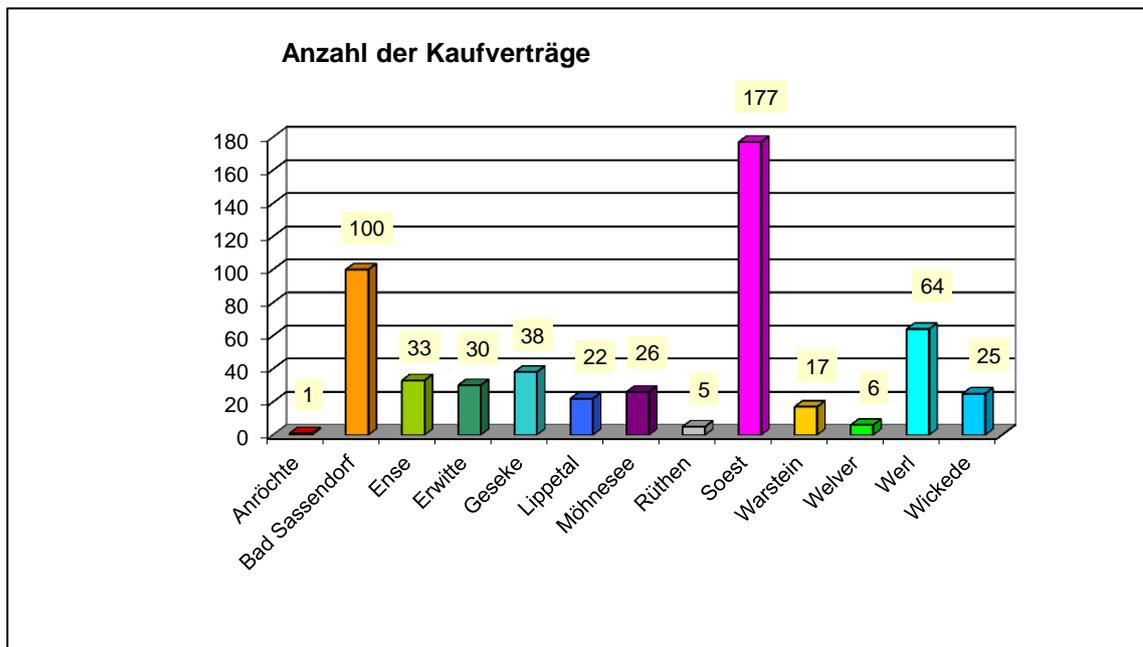
6.3 Gewerbe- und Industrieobjekte

Die Geschäftsstelle hat im Jahr 2012 insgesamt 37 Kauffälle (2011: 27) über Gewerbe- und Industrieobjekte mit einem Flächenumsatz von ca. 26,8 ha (2011: 16,4 ha) und einem Geldumsatz von 28,6 Mio. € (2011: 10,4 Mio. €) ausgewertet. Eine intensive Auswertung dieses Teilmarktes wurde nicht vorgenommen.

7. Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2012 wurden insgesamt 544 Kauffälle (2011: 562 Kauffälle) über Wohnungs- und Teileigentum ausgewertet. Der Geldumsatz dieses Teilmarktes betrug in 2012 58,4 Mio. € (2011: 57,9 Mio. €). Auf neu errichtete Eigentumswohnungen entfielen 171 Kauffälle (2011: 217)

Aus den nachfolgenden Grafiken ist ersichtlich, wie sich die Kauffälle und der Umsatz auf die einzelnen Gemeinden verteilen.



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

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Durchschnittspreise je m² Wohnfläche für den gesamten Kreis Soest (ohne Stadt Lippstadt) in den einzelnen Baujahrsklassen. Die Preise für Neubauwohnungen sind in 2012 gegenüber dem Vorjahr im Kreisdurchschnitt um 2,2 % leicht gefallen, in den einzelnen Städten und Gemeinden sind jedoch Veränderungen mit steigender und fallender Tendenz festzustellen.

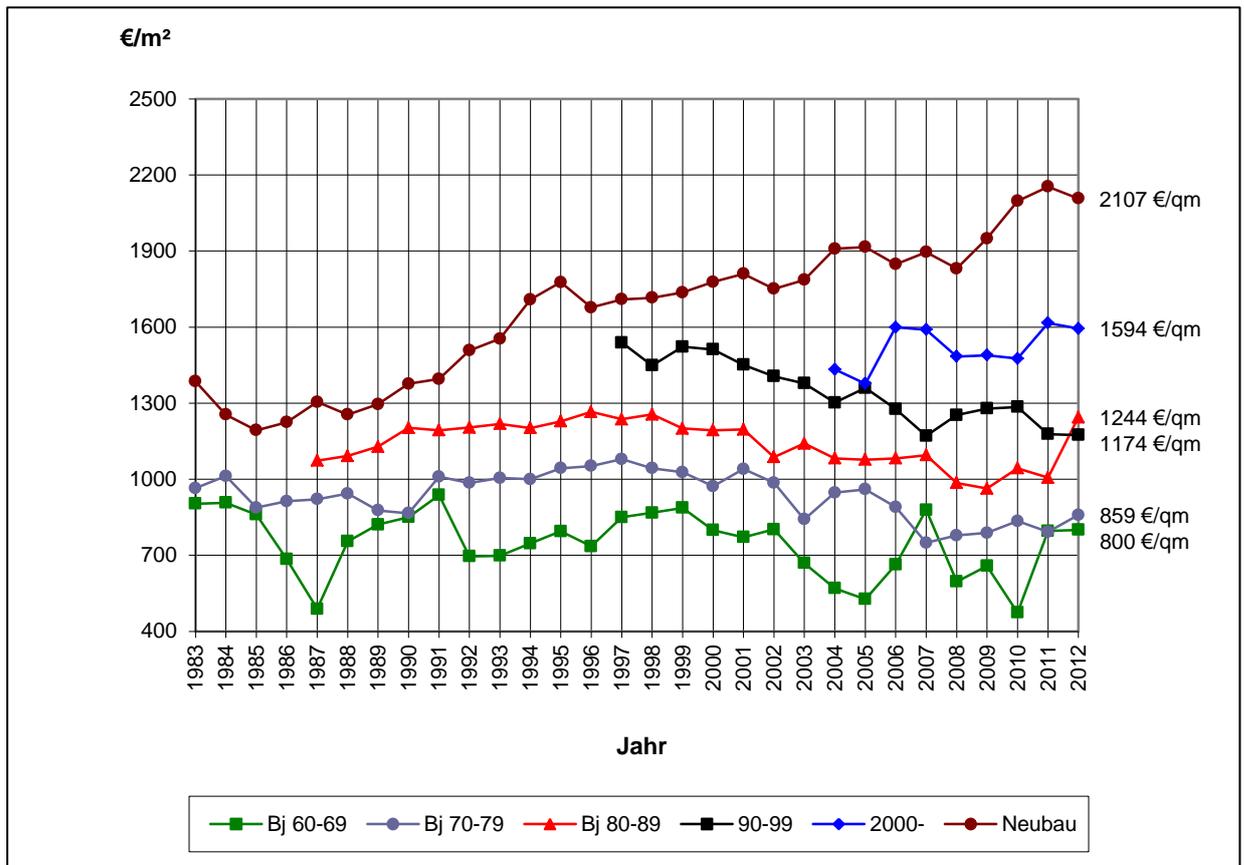
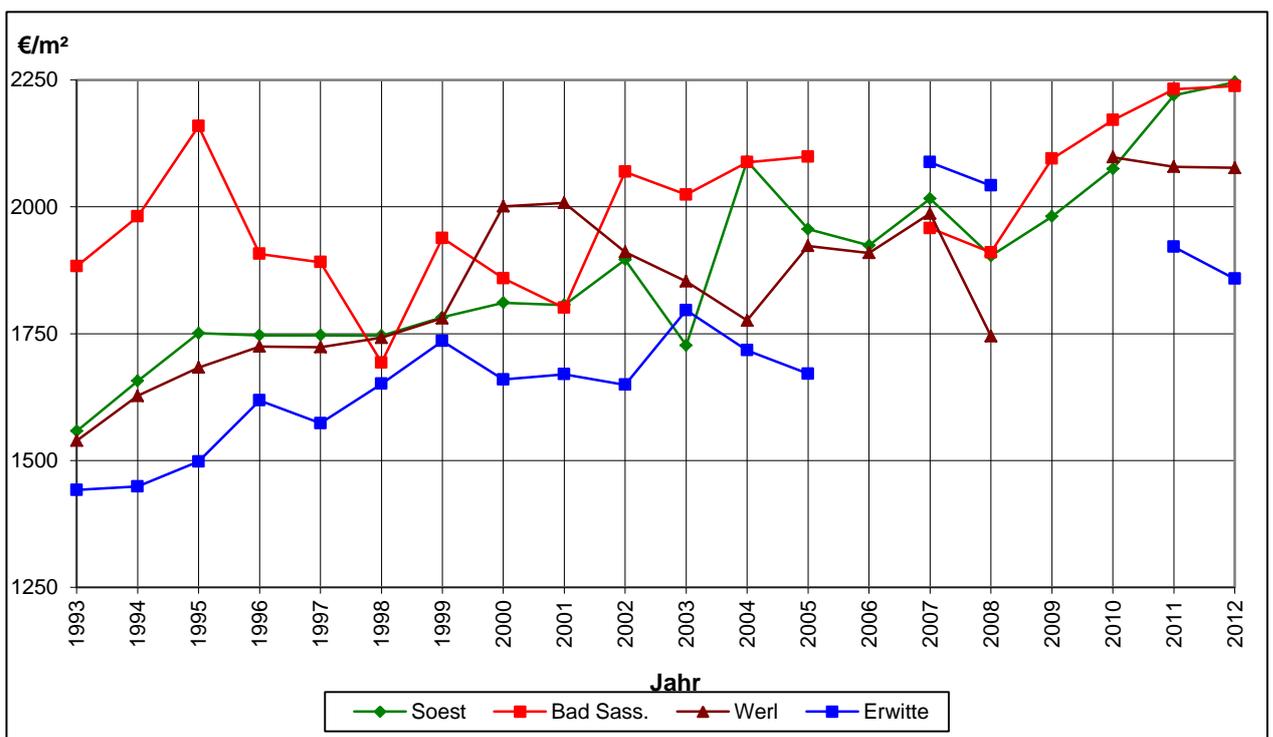


Abb.: Entwicklung der Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen

Entwicklung der durchschnittlichen m²-Preise für **Neubauwohnungen** in den Städten Soest, Werl und Erwitte sowie in der Gemeinde Bad Sassendorf:

	Soest €/m ²	Bad Sass. €/m ²	Werl €/m ²	Erwitte €/m ²
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
2003	1.727	2.024	1.853	1.796
2004	2.090	2.088	1.776	1.717
2005	1.956	2.099	1.923	1.671
2006	1.924	---	1.909	---
2007	2.016	1.958	1.987	2.088
2008	1.903	1.910	1.745	2.042
2009	1.981	2.095	---	---
2010	2.075	2.171	2.098	---
2011	2.220	2.232	2.079	1.921
2012	2.246	2.238	2.077	1.858



8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB). Diese werden jährlich, bezogen auf den 01.01. eines jeden Jahres, ermittelt, anschließend veröffentlicht und im Amtsblatt örtlich bekannt gemacht. Grundlage dafür ist die Kaufpreissammlung. Die Richtwerte werden für erschließungsbeitragsfreies Bauland unterschiedlicher Nutzungen sowie für land- und forstwirtschaftliche Flächen beschlossen.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den Wert bestimmenden Merkmalen, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe) bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt jedermann mündlich oder schriftlich Auskünfte über die Bodenrichtwerte. Die Bodenrichtwerte stehen landesweit auch im Internet unter der Adresse [http:// www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de) für Auskunftszwecke kostenfrei zur Verfügung. Die Aktualisierung der Werte erfolgt jeweils zum **15. März** jeden Jahres.



Bodenrichtwertinformationssystem NRW

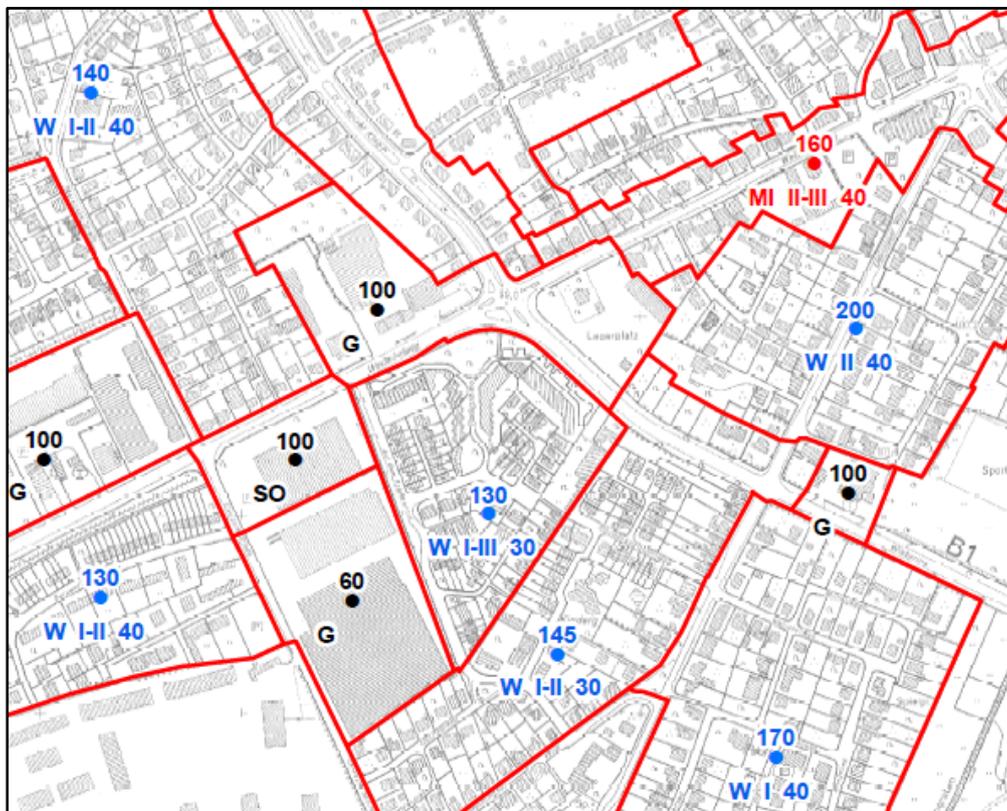
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte für Bauland beziehen sich auf baureife, erschließungsbeitrags- und kanalanschlussbeitragsfreie Grundstücke. Die Ermittlung der Werte erfolgt auf der Grundlage der Kaufpreissammlung und der allgemeinen Bodenpreisentwicklung. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

Das Bodenrichtwertgrundstück für Wohnbauland im Kreis Soest ist nahezu rechteckig, hat eine Größe von ca. 700 m² und eine Grundstückstiefe von ca. 40 m. Die wertbestimmenden Merkmale wie die Art der baulichen Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse und die Grundstückstiefe sind zusammen mit dem Bodenwert angegeben.

Um den Bodenwert eines speziellen Grundstücks vom jeweiligen Bodenrichtwert abzuleiten, ist es erforderlich, alle Abweichungen der wertbestimmenden Merkmale durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertzonen für Bauland werden in einem Informationssystem geführt und in Bodenrichtwertkarten dargestellt. Die folgende Abbildung zeigt einen Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Bauland.



Erläuterungen:

- | | | | | | |
|----|---|-----------------------|----------|---|------------------------------------|
| W | = | Wohnbaufläche | II - III | = | Geschossanzahl |
| G | = | gewerbliche Baufläche | 130 | = | Bodenrichtwert in €/m ² |
| MI | = | gemischte Baufläche | | | |
| SO | = | Sonderbaufläche | | | |

Beispiel: $\frac{200}{W II 40} = \frac{\text{Bodenrichtwert}}{\text{Wohnbaufläche - 2-geschossige Bebauung - 40 m Grundstückstiefe}}$

Die Bodenwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

8.3 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die Bodenrichtwerte für Ackerland können aufgrund der geringen Zahl der jährlichen Kauffälle nicht in kleinräumiger Gliederung angegeben werden. Der Gutachterausschuss hat daher in jeder Gemeinde einen Bodenrichtwert für Ackerland ermittelt. Der Richtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit regelmäßiger Form in der Größe von mindestens 2 ha in normalem Kulturzustand. Zur Darstellung der gebietstypischen Ackerlandfläche wird zudem aus der Bodenschätzung des Liegenschaftskatasters eine durchschnittliche Ackerzahl für die jeweilige Gemeinde angegeben. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den Wert bestimmenden Merkmalen – wie z.B. besondere Lage, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

Für Grünlandgrundstücke wurden keine einzelnen Bodenrichtwerte festgestellt, weil die Anzahl der Verkaufsfälle sehr gering ist. Auf der Grundlage der vorliegenden Grünlandpreise hält der Gutachterausschuss einen Grünlandrichtwert von 60% des für die jeweilige Gemeinde ermittelten Bodenrichtwertes für Ackerland für angemessen.

Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert für Waldflächen ohne Aufwuchs gilt einheitlich nur für die im südlichen Kreisgebiet liegenden Gemeinden Ense, Möhnesee, Rüthen, Warstein und Wickede.

Stichtag	Ense, Möhnesee, Rüthen, Warstein, Wickede
01.01.2013	0,60 €

In den Gemeinden Soest, Bad Sassendorf, Werl, Welper, Lippetal, Erwitte, Anröchte und Geseke ist die Anzahl der Vergleichspreise für Waldflächen zu gering, um einen Bodenrichtwert daraus abzuleiten.

8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der zum Stichtag 01.01.2013 beschlossenen Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss für alle Städte und Gemeinden im Kreis Soest (ohne Lippstadt) gebietstypische Werte nach den Lagemerkmalen „gut“, „mittel“ und „mäßig“ für Wohnbauflächen und Gewerbebauflächen ermittelt.

Die Bodenrichtwertübersicht ist eine generalisierte Zusammenstellung der einzelnen Bodenrichtwerte.

a. Übersicht über die gebietstypischen Bodenrichtwerte für Bauland

Stadt/Gemeinde	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen in €/m ²			Gewerbliche Bauflächen (klassisches Gewerbe) in €/m ²		
	Lage			Lage		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Anröchte	90	70	46	22	12	
Bad Sassendorf	175	145	110		20	
Ense	90	70	46	30	20	18
Erwitte	150	90	50	20	10	
Geseke	110	85	50		15	
Lippetal	90	70	50		30	15
Möhnesee	105	85	65		20	
Rüthen	65	50	40		12	10
Soest	185	135	100	50	36	25
Warstein	90	70	50	21		12
Welper	100	80	60		20	
Werl	160	125	105	30	28	20
Wickede	120	95	65	30	25	20

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

b. Übersicht über die Bodenrichtwerte für Ackerland

Stadt/Gemeinde	Richtwert €/m ²	Durchschnittl. Ackerzahl
Anröchte	3,00	50
Bad Sassendorf	4,30	65
Ense	3,40	60
Erwitte	3,80	70
Geseke	3,20	60
Lippetal	3,50	55
Möhnesee	3,30	50
Rüthen	3,20	45
Soest	4,40	70
Warstein	2,60	40
Welper	3,50	60
Werl	3,80	60
Wickede	3,30	60

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der Richtwerte für Ackerland in den einzelnen Gemeinden seit 1991.

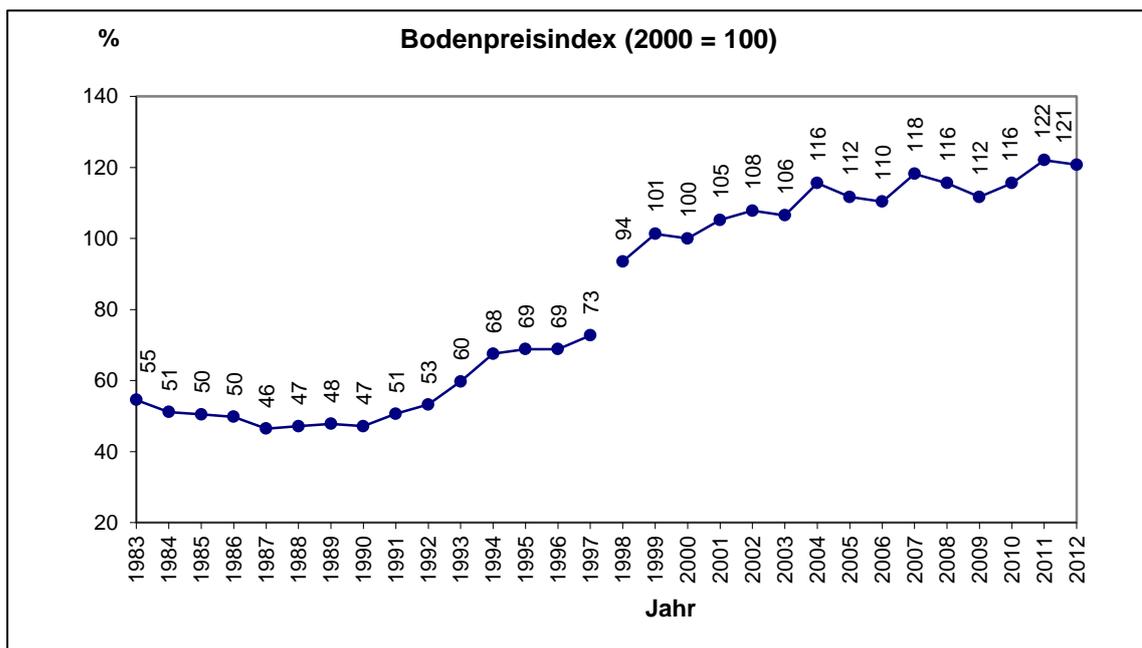
Stichtag	Anröchte	Bad Sassendorf	Ense	Erwitte	Geseke	Lippetal	Möhnesee	Rüthen	Soest	Warstein	Welver	Werl	Wickede
31.12.1991	2,05	2,56	2,05	2,68	2,43	2,05	1,92	1,92	2,43	2,05	1,92	2,56	2,05
31.12.1992	2,05	2,56	2,05	2,56	2,43	2,05	2,05	2,05	2,56	2,05	1,92	2,56	2,05
31.12.1993	2,05	2,56	2,05	2,56	2,43	2,05	2,05	2,05	2,56	2,05	1,92	2,56	2,05
31.12.1994	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
31.12.1995	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
31.12.1996	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
31.12.1997	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
31.12.1998	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
31.12.1999	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
31.12.2000	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
31.12.2001	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
31.12.2002	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
01.01.2004	2,50	2,80	3,00	3,20	2,60	2,30	2,30	2,20	2,80	2,20	2,50	2,80	2,70
01.01.2005	2,50	2,60	3,00	2,90	2,60	2,20	2,20	2,10	2,60	2,10	2,40	2,70	2,70
01.01.2006	2,50	2,60	3,00	2,80	2,60	2,20	2,20	2,20	2,60	2,10	2,40	2,70	2,70
01.01.2007	2,30	2,60	2,80	2,80	2,40	2,10	2,10	2,00	2,50	2,20	2,30	2,60	2,60
01.01.2008	2,30	2,80	2,80	2,80	2,40	2,40	2,10	2,00	2,60	2,10	2,40	3,00	2,70
01.01.2009	2,50	3,00	3,00	3,00	2,60	2,50	2,30	2,10	2,90	2,10	2,50	2,90	2,90
01.01.2010	2,60	2,90	2,90	2,80	2,60	2,60	2,30	2,30	2,80	2,00	2,50	2,90	2,90
01.01.2011	2,70	3,10	2,90	3,00	2,60	2,70	2,50	2,40	3,10	2,00	2,70	3,20	2,80
01.01.2012	3,00	3,80	3,00	3,30	3,00	3,30	2,90	2,80	3,80	2,40	3,00	3,30	3,00
01.01.2013	3,00	4,30	3,40	3,80	3,20	3,50	3,30	3,20	4,40	2,60	3,50	3,80	3,30

9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

9.1 Bodenpreisindexreihe für Wohnbauflächen (Basisjahr 2000 = 100)

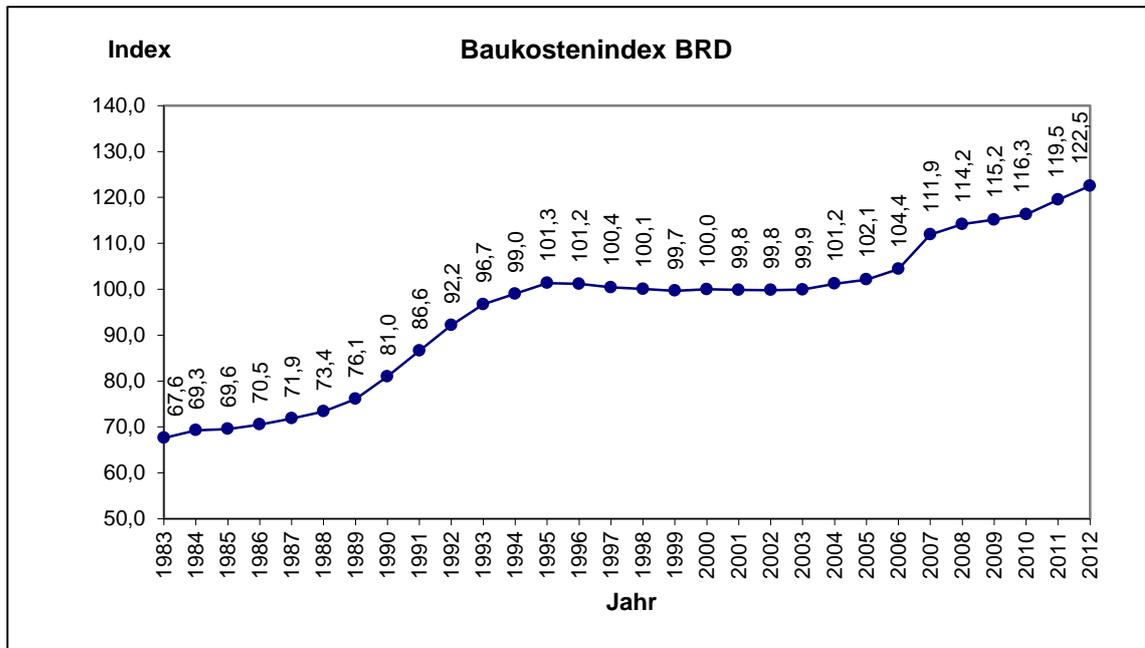
Nach § 9 ImmoWertV sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes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

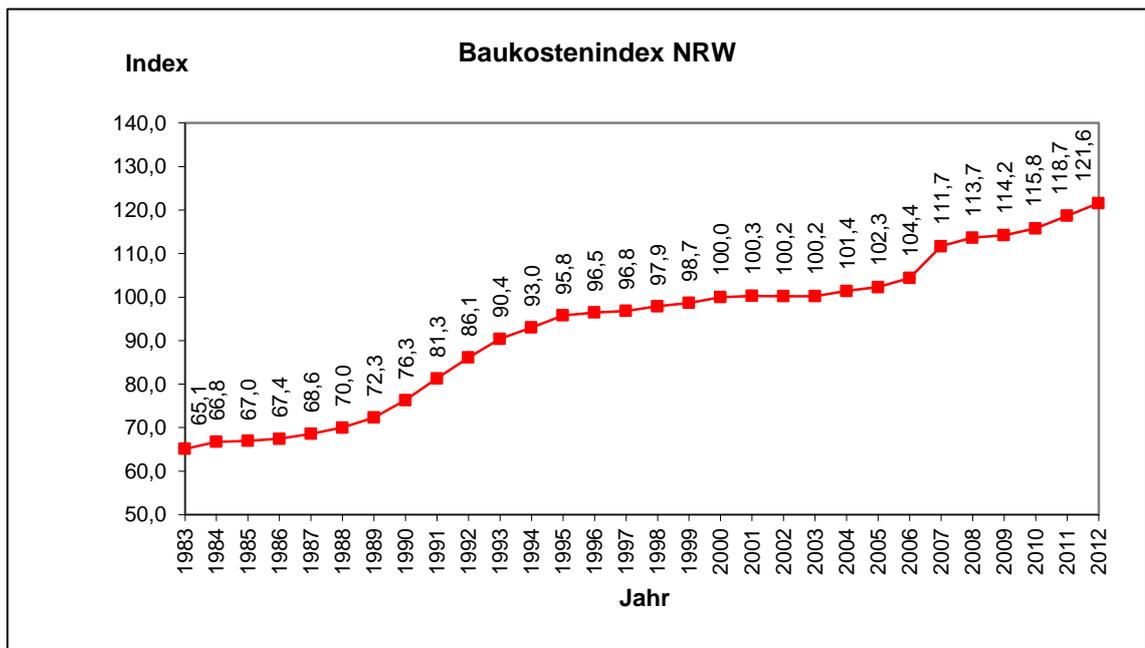


9.2 Baukostenindex

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=100:



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden



Quelle: IT.NRW

9.3 Liegenschaftszinssätze

Nach § 14 Absatz 3 der ImmoWertV 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) aus den vorliegenden Daten des Jahres 2012 ermittelt.

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

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

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen			
			(Mittelwert und Standardabweichung des Mittelwertes)			
			Ø Größe in m ² WF/NF	Ø Kaufpreis in €/m ² WF/NF	Ø Miete in €/m ²	Ø RND in Jahren
Wohnungseigentum	4,4	248	75	1095	5,2	55
<i>Standardabweichung</i>	1,82		20	421	0,9	13
Einfamilienhäuser freistehend	3,1	121	141	1247	4,9	47
<i>Standardabweichung</i>	0,55		31	354	0,1	16
Reihen u. Doppelhäuser	3,2	71	119	1318	5,3	54
<i>Standardabweichung</i>	0,46		26	329	1,0	16
Zweifamilienhäuser	3,3	26	179	1011	4,4	40
<i>Standardabweichung</i>	0,46		39	272	0,8	13
Dreifamilienhäuser¹	4,6	8	274	853	4,5	47
<i>Standardabweichung</i>	0,60		46	170	0,7	17
Mehrfamilienhäuser¹	5,4	12	371	805	4,8	50
<i>Standardabweichung</i>	1,23		101	246	1,0	14

¹ aufgrund der geringen Anzahl an ausgewerteten Kaufverträgen im Jahr 2012 wurden zusätzlich die Daten aus dem Jahr 2011 hinzugezogen (statistisch nicht gesicherter Wert)

9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

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 Vergleichsverfahren näherungsweise ermitteln. Die Gesamtnutzungsdauer der Gebäude wird mit 80 Jahren angesetzt.

a): freistehende, massive Ein- und Zweifamilienhäuser (Typ 1.01 NHK 2000) ohne Garage

eingeschossig, voll unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut, normaler Unterhaltungszustand, Bruttogrundfläche nach DIN 277 (2005) zwischen 200 m² und 500 m², Wohnfläche nach II BV (DIN 283) bzw. Wohnflächenverordnung – WoFiV zwischen 100 m² und 200 m². Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren darf die Restnutzungsdauer der Gebäude nicht weniger als 20 und nicht mehr als 70 Jahre betragen. Grundlage der Untersuchung sind 161 Vergleichsobjekte aus den Jahren 2011 und 2012. Die Werte beinhalten die Baunebenkosten und die Außenanlagen.

Garage und Bodenwert sind nicht enthalten und somit hinzuzurechnen.

Besonderheiten sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Gebäundefaktoren:

Restnutzungsdauer	€/m ² BGF	€/m ² WF
20 Jahre	154 €	341 €
25 Jahre	189 €	420 €
30 Jahre	225 €	497 €
35 Jahre	260 €	574 €
40 Jahre	295 €	650 €
45 Jahre	329 €	725 €
50 Jahre	363 €	800 €
55 Jahre	397 €	874 €
60 Jahre	431 €	947 €
65 Jahre	465 €	1.020 €
70 Jahre	498 €	1.093 €

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

BGF	Faktor	Wohnfläche	Faktor
200 m ²	1,18	100 m ²	1,09
225 m ²	1,13	110 m ²	1,06
250 m ²	1,09	120 m ²	1,04
275 m ²	1,05	130 m ²	1,02
300 m ²	1,02	140 m ²	1,00
325 m ²	0,99	150 m ²	0,99
350 m ²	0,97	160 m ²	0,97
375 m ²	0,94	170 m ²	0,96
400 m ²	0,92	180 m ²	0,94
450 m ²	0,88	190 m ²	0,93
500 m ²	0,85	200 m ²	0,92

Das Verhältnis von Bruttogrundfläche zur Wohnfläche lässt sich für diesen Gebäudetyp überschlägig mit nachfolgender Formel ermitteln: $y = 1,0889x^{0,8469}$
(x = Bruttogrundfläche; y = Wohnfläche)

Beispiel: 330 m² BGF
 $1,0889 * 330^{0,8469} = 148 \text{ m}^2 \text{ WF}$

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 Ausreißer bereinigte Stichprobe von Kauffällen.

Regressionskoeffizient Restnutzungsdauer:	2.183 * Restnutzungsdauer	= +	€
Regressionskoeffizient WF:	430,59 * WF	= +	€
Regressionskonstante:		= -	51.121 €
Zwischenergebnis einschl. Baunebenkosten, Außenanlagen und einer Garage		=	€
Zu- und Abschläge für Besonderheiten		=	€
zuzüglich Nebengebäude (Garage)		=	€
zuzüglich Bodenwert		=	€
Verkehrswert (näherungsweise)		=	€

Anmerkung: Die Bruttogrundfläche hat keinen signifikanten Einfluss auf das Endergebnis

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

voll unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut, normaler Unterhaltungszustand, Bruttogrundfläche DIN 277 (2005) zwischen 200 m² und 270 m², Wohnfläche nach II. BV (DIN 283) bzw. Wohnflächenverordnung – WoFiV zwischen 95 m² und 135 m². Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren darf die Restnutzungsdauer der Gebäude nicht weniger als 30 und nicht mehr als 75 Jahre betragen. Grundlage der Untersuchung sind 57 Vergleichsobjekte aus den Jahren 2011 und 2012. Die Werte beinhalten die Baunebenkosten und die Außenanlagen.

Garage und Bodenwert sind nicht enthalten und somit hinzuzurechnen.

Besonderheiten sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Restnutzungsdauer	€/m ² BGF	€/m ² WF
30 Jahre	210 €	462 €
35 Jahre	257 €	559 €
40 Jahre	306 €	659 €
45 Jahre	357 €	762 €
50 Jahre	409 €	868 €
55 Jahre	464 €	976 €
60 Jahre	519 €	1.086 €
65 Jahre	576 €	1.199 €
70 Jahre	635 €	1.314 €
75 Jahre	695 €	1.431 €

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

BGF	Faktor
200 m ²	1,13
210 m ²	1,10
220 m ²	1,07
230 m ²	1,05
240 m ²	1,02
250 m ²	1,00
260 m ²	0,98
270 m ²	0,96

Wohnfläche	Faktor
95 m ²	1,09
100 m ²	1,07
105 m ²	1,05
110 m ²	1,03
115 m ²	1,01
120 m ²	0,99
125 m ²	0,98
135 m ²	0,95

Das Verhältnis von Bruttogrundfläche zur Wohnfläche lässt sich für diesen Gebäudetyp mit nachfolgender Formel überschlägig ermitteln: $y = 3,2681 x^{0,6492}$
(x = Bruttogrundfläche; y = Wohnfläche)

Beispiel: 260 m² BGF
 $3,2681 * 260^{0,6492} = 121 \text{ m}^2 \text{ WF}$

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 Ausreißer bereinigte Stichprobe von Kauffällen.

Regressionskoeffizient Restnutzungsdauer:	2.319 * Restnutzungsdauer	= +	€
Regressionskoeffizient WF:	611,18 * WF	= +	€
Regressionskonstante:		= -	82.000 €
Zwischenergebnis einschl. Baunebenkosten, Außenanlagen und eine Garage		=	€
Zu- und Abschläge für Besonderheiten		=	€
zuzüglich Nebengebäude (Garage)		=	€
zuzüglich Bodenwert		=	€
Verkehrswert (näherungsweise)		=	€

Anmerkung: Die Bruttogrundfläche hat keinen signifikanten Einfluss auf das Endergebnis

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

9.5 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.

Die Gesamtnutzungsdauer der Gebäude wurde in Anlehnung an die in den letzten Jahren vollzogenen Änderungen und Vorgaben in der Fachliteratur im Jahr 2011 von 100 Jahren auf 80 Jahre reduziert. Aus diesem Grund waren die Auswertungen der Jahre 2009 und 2010 mit einer unterstellten Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren für eine erweiterte Untersuchung der Marktverhältnisse in den einzelnen Gemeinden nicht mehr geeignet.

Grundlagen der Auswertung:

Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000), Baukostenindex NRW für Wohngebäude (Basisjahr 2000), Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 (2005), lineare Alterswertminderung, Regionalfaktor NRW 1,06, Grundstücksgröße 400 bis 800 m²

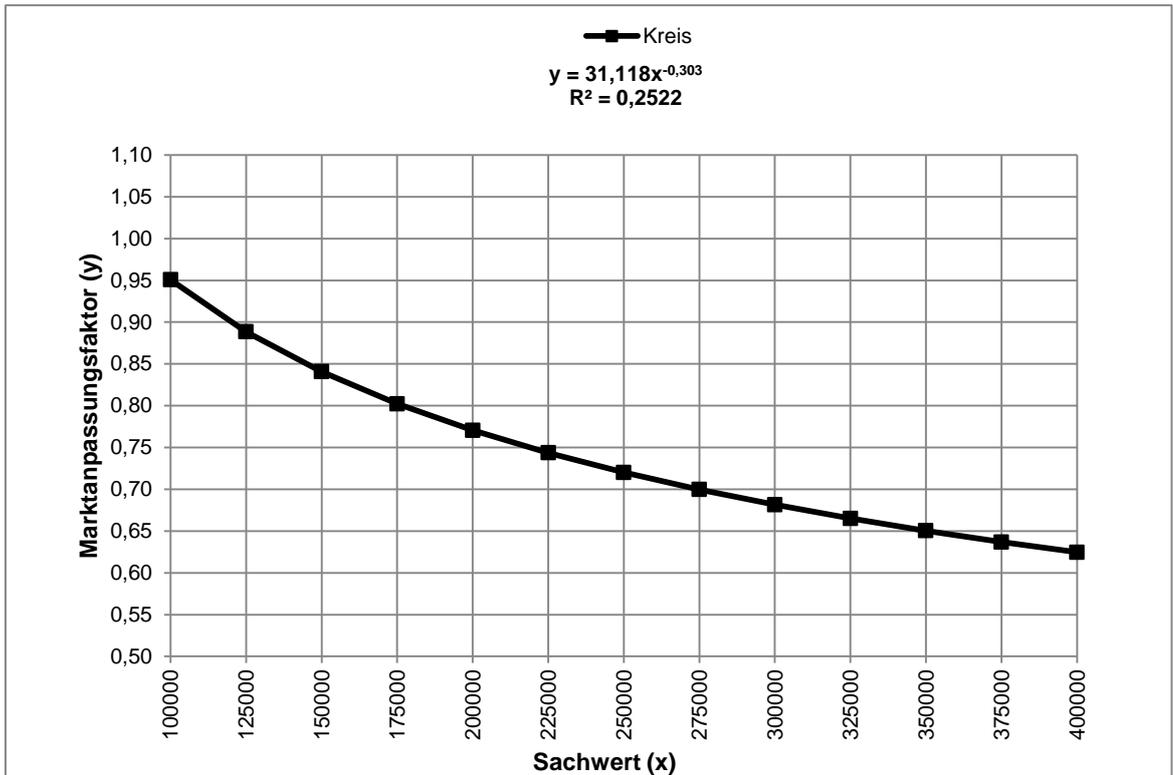
Marktanpassungsfaktor (= Kaufpreis : Sachwert) für

- **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

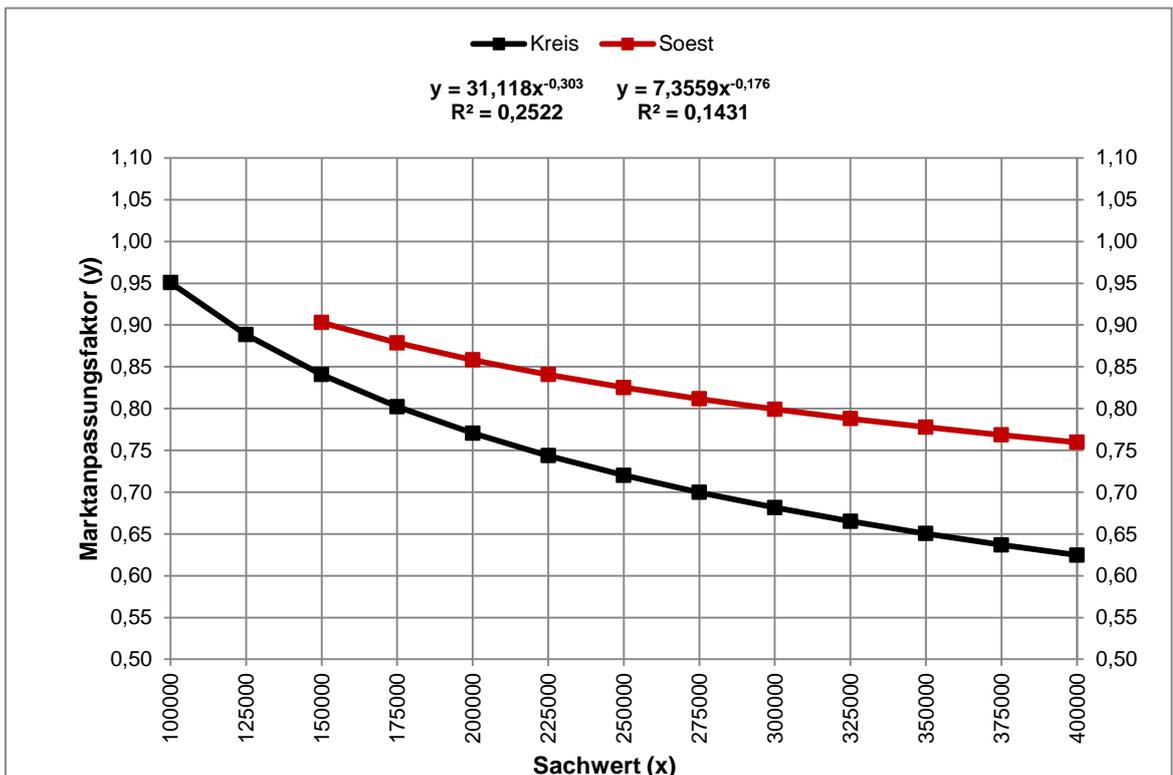
Ausgewertet wurden insgesamt 193 Verträge aus den Jahren 2011 und 2012

Gebäudeart	Ø Marktanpassungsfaktor (mit Standard- abweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)			
			Ø Grundstücks- größe	Ø Größe BGF	Ø Kaufpreis pro m ² BGF	Ø RND
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	0,76 (0,15)	193	643 m ² (103)	316 m ² (87)	608 € (250)	48 (16)

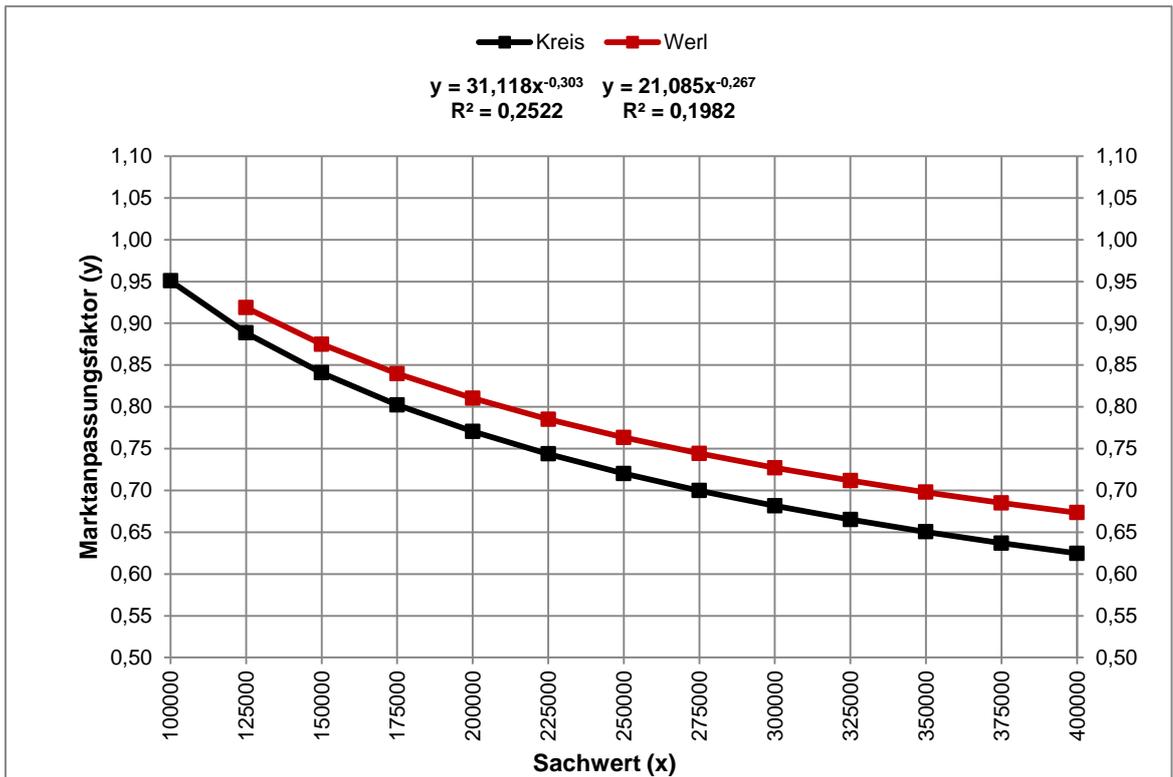
im Kreis Soest: 193 Verträge



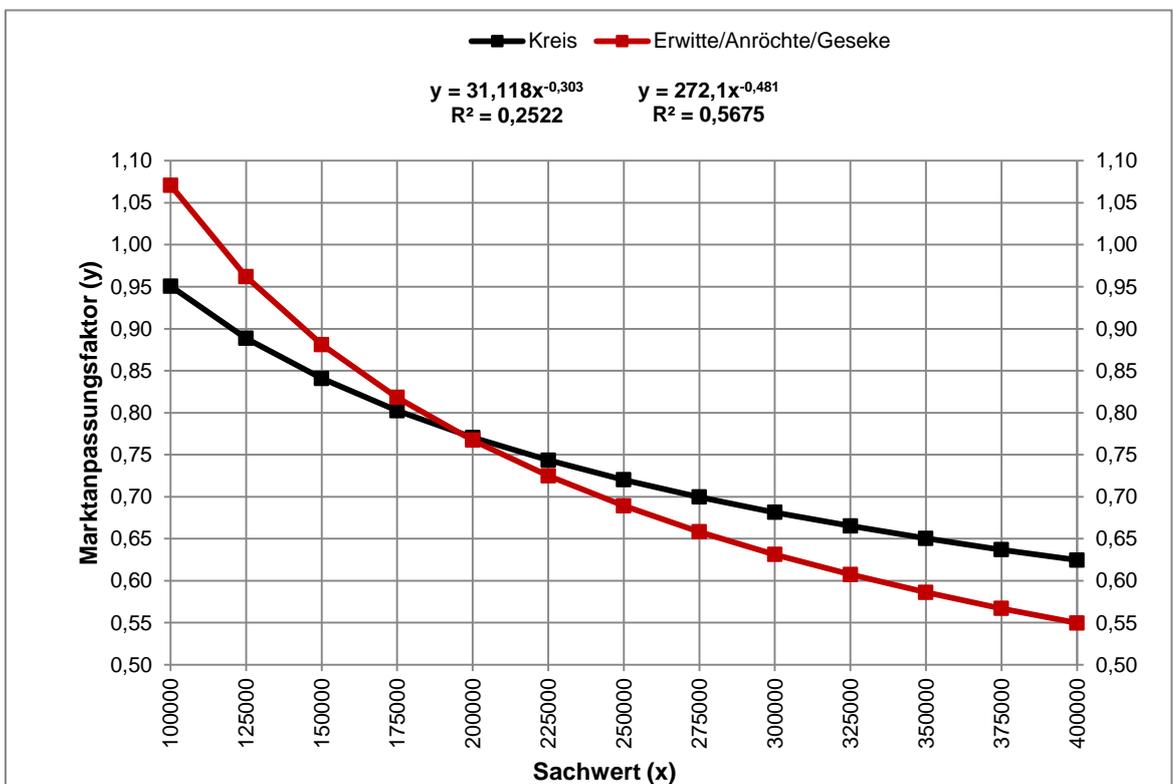
in der Stadt Soest: 44 Verträge



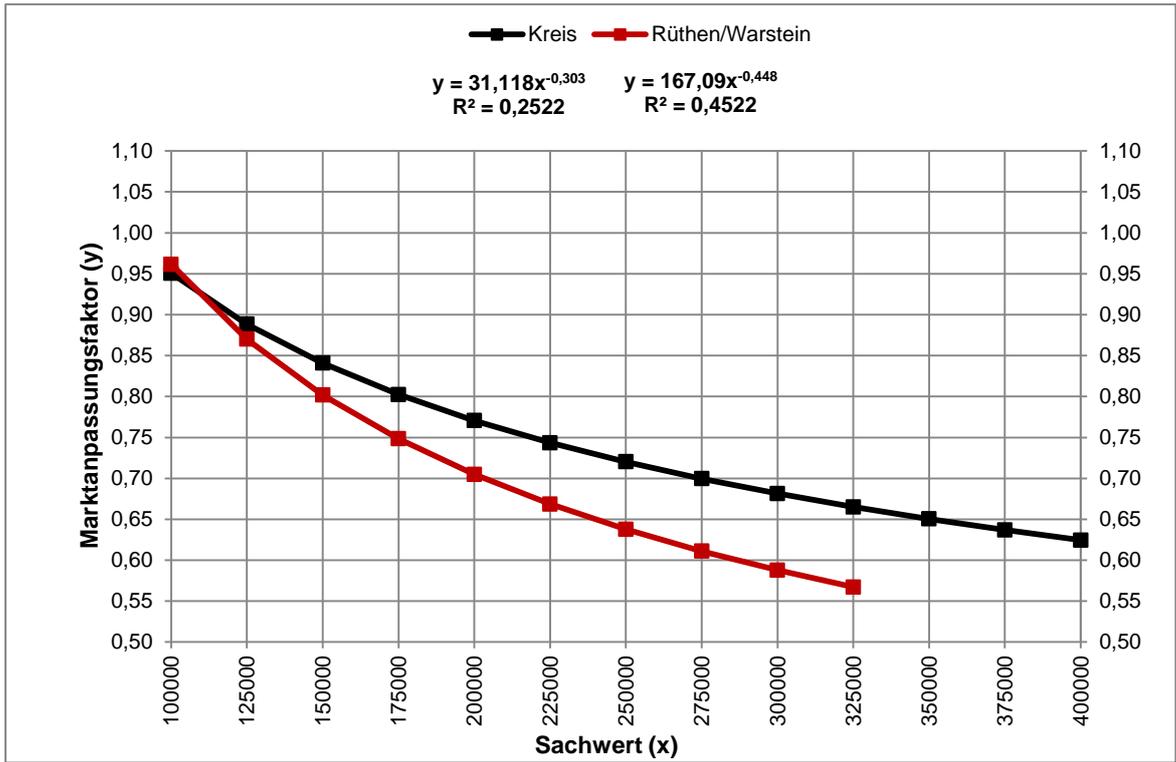
in der Stadt Werl: 27 Verträge



in den Städten und Gemeinden Anröchte, Erwitte und Geseke: 35 Verträge



in den Städten Rüthen und Warstein: 40 Verträge



Aufgrund der geringen Anzahl von Kaufpreisen in den übrigen Städten und Gemeinden ist hier der Markt Anpassungsfaktor für den Kreis Soest anzuwenden.

Marktanpassungsfaktor (= Kaufpreis : Sachwert) für

- **Reihenhäuser und Doppelhaushälften:**

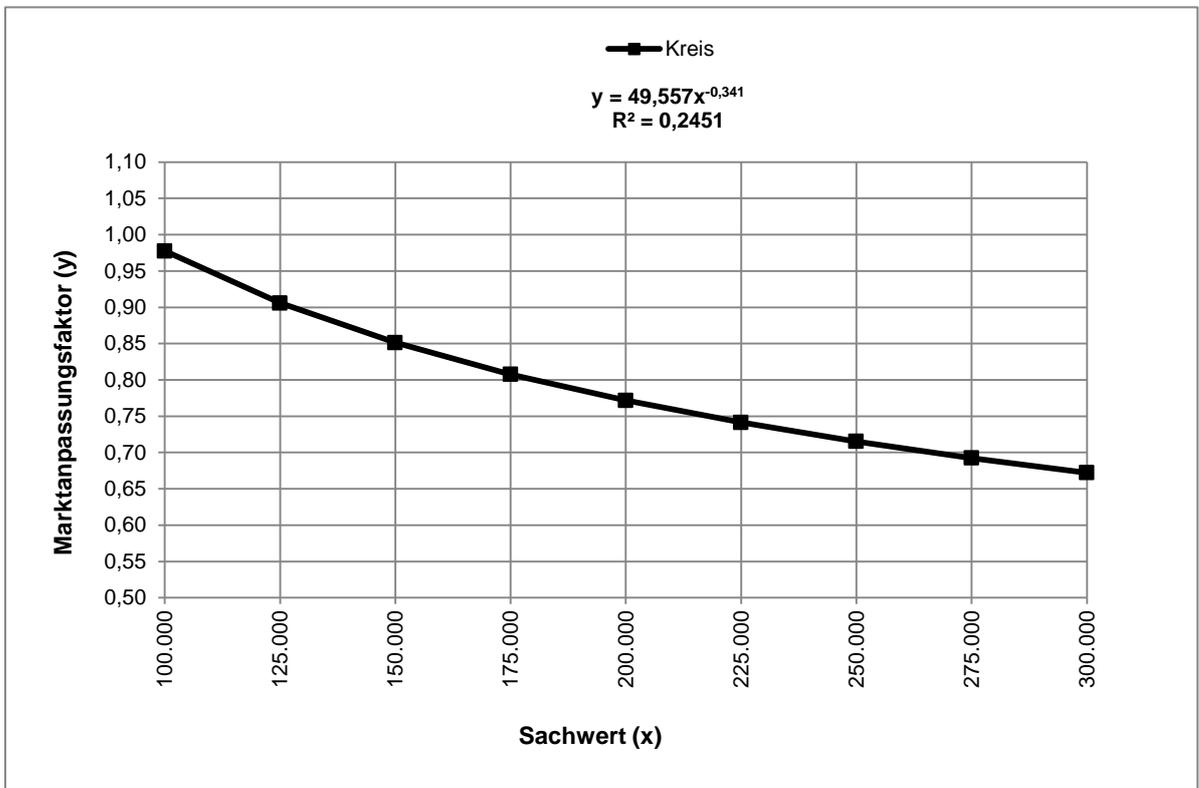
Grundlagen der Auswertung:

Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000), Baukostenindex NRW für Wohngebäude (Basisjahr 2000), Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 (2005), lineare Alterswertminderung, Regionalfaktor NRW 1,06, Grundstücksgröße 150 bis 500 m²

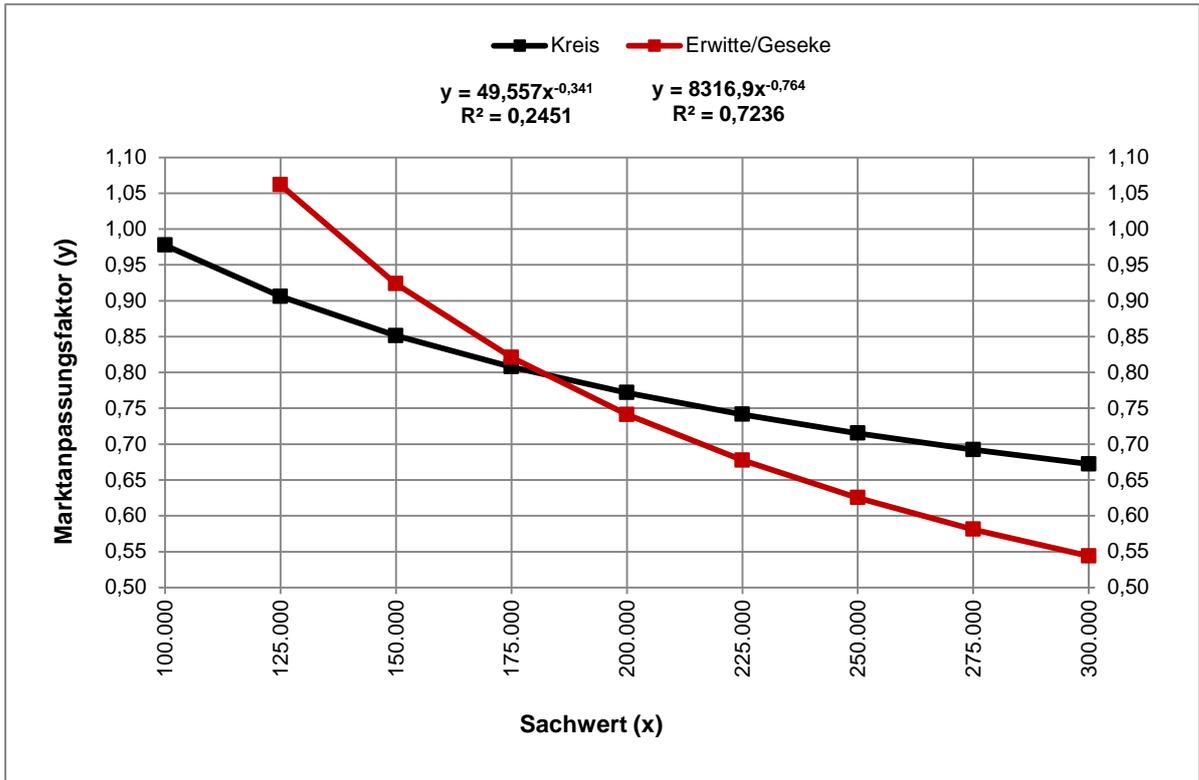
Ausgewertet wurden insgesamt 113 Verträge aus den Jahren 2011 und 2012

Gebäudeart	Ø Marktanpassungsfaktor (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)			
			Ø Grundstücksgröße	Ø Größe BGF	Ø Kaufpreis pro m ² BGF	Ø RND
Doppelhaushälften und Reihenhäuser	0,79 (0,13)	113	306 m ² (80)	227 m ² (40)	725 € (221)	57 (14)

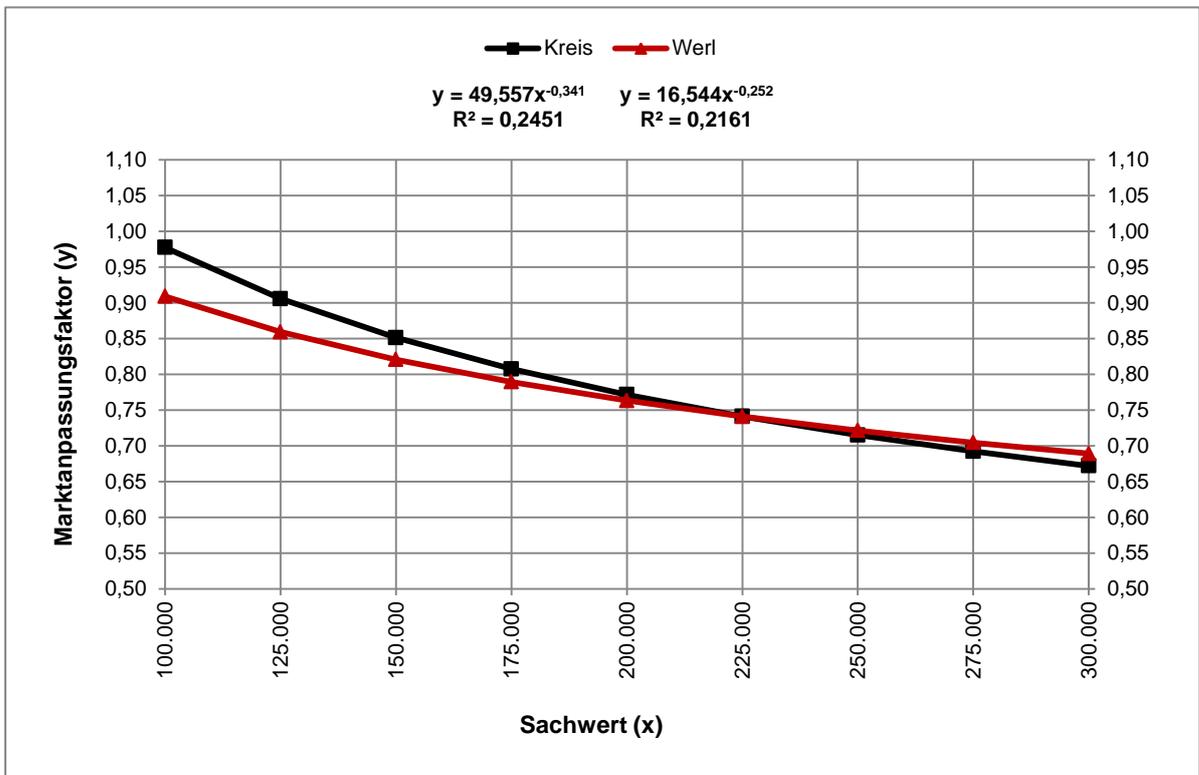
im Kreis Soest: 113 Verträge



in den Städten Erwitte und Geseke: 21 Verträge



in der Stadt Werl: 23 Verträge



Aufgrund der geringen Anzahl von Kaufpreisen in den übrigen Städten und Gemeinden ist hier der Marktanpassungsfaktor für den Kreis Soest anzuwenden.

9.6 Rohertragsfaktoren

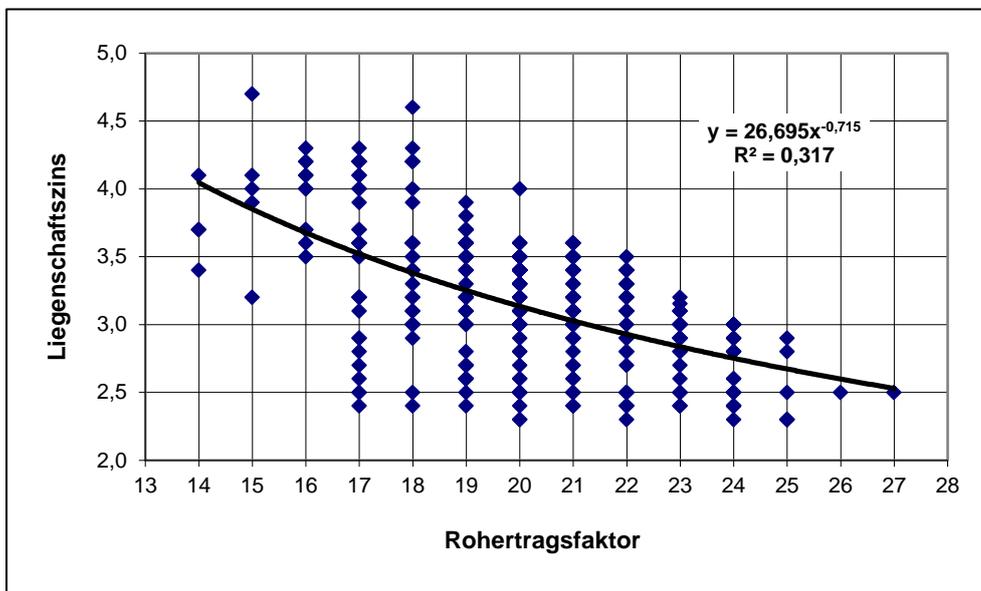
Die Ermittlung von Rohertragsfaktoren soll dazu dienen, mit Hilfe der Jahresrohmiere den Verkehrswert überschlägig darzustellen. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

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

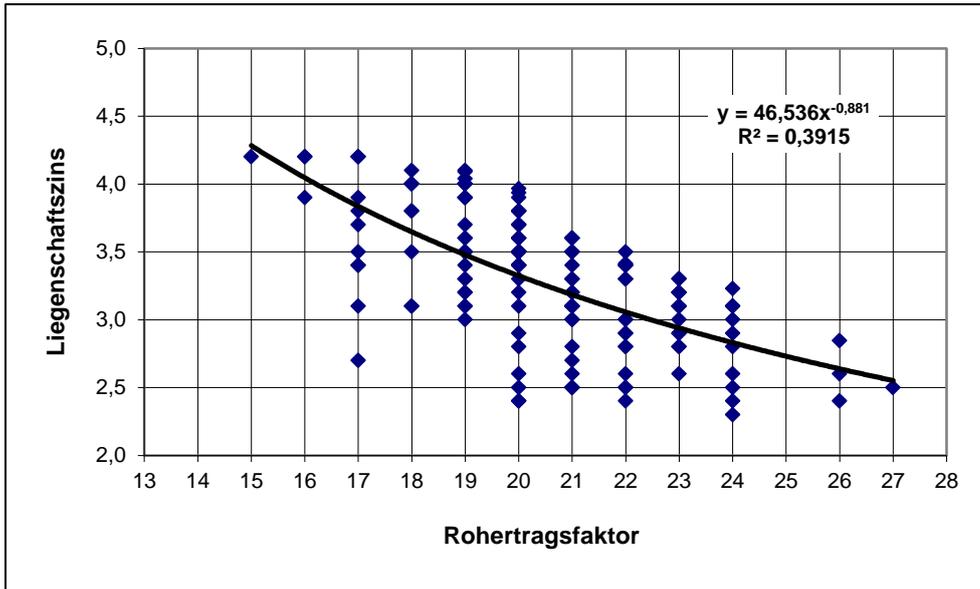
Aus den Daten der Kaufpreissammlung der Jahre 2011 und 2012 wurden folgende Faktoren unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Restnutzungsdauer (RND) und des Liegenschaftszinses ermittelt:

Rohertragsfaktoren für

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Neubauten):

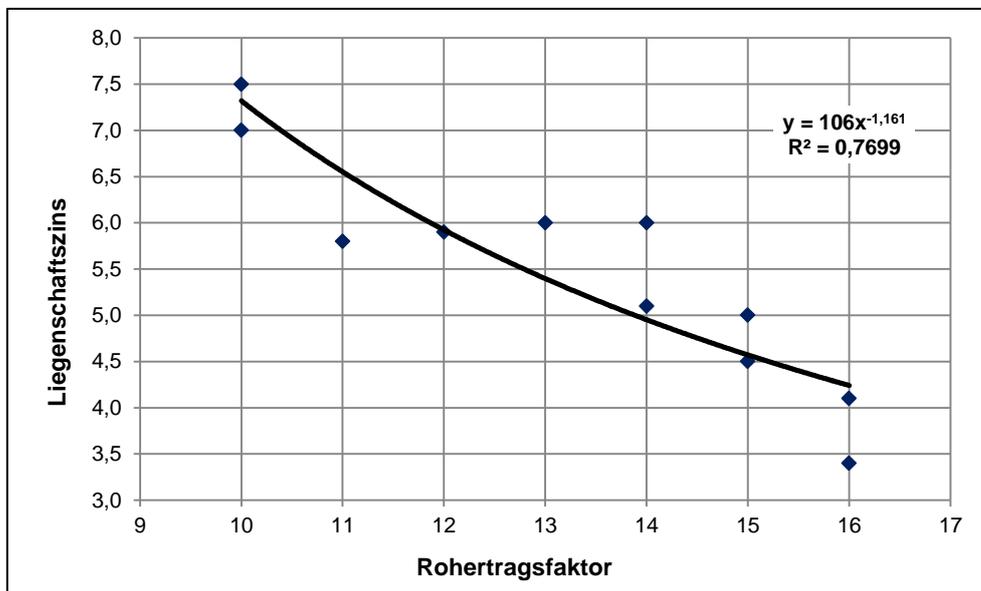


- **Reihenhäuser und Doppelhaushälften (ohne Neubauten):**



- **Dreifamilienhäuser¹: - - -**

- **Mehrfamilienhäuser (ab 4 Wohneinheiten):**



¹ Für die Ableitung der Rohertragsfaktoren für Dreifamilienhäuser stehen nur wenige Auswertungen zur Verfügung, um eine statistisch gesicherte Aussage treffen zu können.

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1 Statistische Angaben zum Kreis Soest

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

Einwohner: 304.028 (Stand 30.06.2012)

Fläche: 1327,75 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 (63,2 %) wird landwirtschaftlich genutzt.

	Einwohner			Fläche	
	Anzahl	%		qkm	%
Kreis Soest	304.028	100,0		1327,75	100,0
<i>Lippstadt</i>	<i>67.126</i>	<i>22,1</i>		<i>113,60</i>	<i>8,6</i>
Soest	48.692	16,0		85,81	6,5
Werl	32.219	10,6		76,35	5,8
Warstein	26.752	8,8		157,93	11,9
Geseke	20.705	6,8		97,46	7,3
Erwitte	15.728	5,2		89,31	6,7
Ense	12.566	4,1		51,07	3,8
Welver	12.325	4,1		85,60	6,4
Lippetal	12.237	4,0		126,58	9,5
Wickede	11.820	3,9		25,23	1,9
Bad Sassendorf	11.759	3,9		63,44	4,8
Möhnesee	11.277	3,7		123,47	9,3
Anröchte	10.482	3,4		73,79	5,6
Rüthen	10.340	3,4		158,11	11,9

Quelle: Statistische Berichte, herausgegeben von IT.NRW

Die Zuständigkeit des Gutachterausschusses im Kreis Soest umfasst 13 Städte und Gemeinden mit 236.902 Einwohnern. Bei der Stadt Lippstadt als große kreisangehörige Stadt mit 67.126 Einwohnern ist ein eigener Gutachterausschuss eingerichtet.

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

11. Sonstige Angaben

11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Soest

Vorsitzender:	Schäfers, Werner	Ltd. Kreisvermessungsdirektor
stellv. Vorsitzende:	Vedder, Sonja	Kreisobervermessungsrätin
	Helbich, Erwin	Vermessungsassessor
	van Hueth, Gerd	Dipl.-Ing., Vermessung
stellv. Vorsitzender/ Gutachter:	Radine, Dirk	Dipl.-Ing., Architekt
Gutachter:	Friesleben, Wilhelm	Dipl.-Ing., Immobilienmakler
	Hötte, Matthias	Dipl.-Ing., Vermessung
	Humpert, Peter	Dipl.-Ing., Architekt, ö.b.u.v. SV IHK
	Keweloh, Mechthild	Dipl.-Ing., Architektin
	Mues, Kurt	Immobilienmakler
	Neuhaus, Franz	Immobilienmakler
	Reiffer, Markus	Dipl.-Ing. Architekt
	Rüther, Georg	Immobilienmakler
	Schwenner, Johanna	Dipl.-Ing. Berat. Ing.
	Sommer, Karsten	Dipl.-Ing., Architekt
	Thiemann, Wilhelm	Dipl.-Ing., ö.b.u.v. landw. SV LK
	Wieneke, Bert	Architekt, ö.b.u.v. SV AK NRW
Finanzamt Lippstadt:	Kiel, Anja	Steueramtsrätin
Stellvertreter:	Kohfeld, Dietmar	Steuerinspektor
Finanzamt Soest:	Kropff, Wolfgang	Steueroberamtsrat
Stellvertreterin:	Fischvoigt, Barbara	Steueramtfrau

11.2 Benachbarte Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der **Stadt Lippstadt**

Klusetor 25
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**

Gustav-Heinemann-Straße 10
59065 Hamm
Tel.: 02381 - 174269
e-mail: gutachterausschuss@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**

Heedfelder Str. 45
58509 Lüdenscheid
Tel.: 02351 - 9666675
e-mail: gutachterausschuss@maerkischer-kreis.de

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im **Hochsauerlandkreis**

Eichholzstraße 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 - 308933
e-mail: gutachterausschuss@kreis-paderborn.de

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im **Kreis Gütersloh**

Herzebrocker Str. 140
33334 Gütersloh
Tel.: 05241 - 851845
e-mail: kreisguetersloh.gutachterausschuss@gt-net.de

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

Cecilienstraße 2
40474 Düsseldorf
Tel.: 0211 - 4752640
e-mail: oga@brd.nrw.de
web: www.boris.nrw.de

11.3 Auszug aus der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Wertermittlung in NRW (VermWertGebO NRW)

- **Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken**

Die Gebühr ergibt sich in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts.

Bei einem Verkehrswert

bis 1 Mio € 0,2 % des Wertes zzgl. 1.000 €
 1 bis 10 Mio € 0,1 % des Wertes zzgl. 2.000 €

Wegen erhöhten bzw. verminderten Aufwands sind Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Zur ermittelten Gebühren ist die Umsatzsteuer von zurzeit 19% hinzuzurechnen.

- **Daten der Grundstückswertermittlung**

- **Auskünfte durch den Gutachterausschuss**

Schriftliche Auskünfte sowie mündliche Auskünfte schwieriger Art..... 42 € je ½ Stunde
 Einfache Auskünfte gebührenfrei

- **Bodenrichtwerte**

Je standardisierten Auszug im DIN A4-Format 8 €

- **Auskünfte aus der Kaufpreissammlung**

Je Wertermittlungsfall, bis zu zehn mitgeteilter Vergleichswerte..... 120 €
 Jeder weitere Wert..... 8 €

- **Grundstücksmarktbericht**

Grundstücksmarktbericht 52 €
 Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses 60 €