



Grundstücksmarktbericht **2014** für den Kreis Soest



Grundstücksmarktbericht 2014

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Soest
für den Auswertzeitraum 01.01.2013 bis 31.12.2013



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 2013	9
4.1	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	11
4.2	Flächenumsatz	13
4.3	Geldumsatz	14
5.	Unbebaute Grundstücke	15
5.1	Wohnbauflächen	17
5.2	Gewerbliche Baugrundstücke	20
5.3	Erbbaugrundstücke / Erbbauzins	20
5.4	Bauerwartungs- und Rohbauland	20
5.5	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	21
6.	Bebaute Grundstücke	24
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	26
6.2	Mehrfamilienhäuser	29
6.3	Gewerbe- und Industrieobjekte	29
7.	Wohnungs- und Teileigentum	30
8.	Bodenrichtwerte	33
8.1	Gesetzlicher Auftrag	33
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	33
8.3	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen	35
8.4	Übersicht über die Bodenrichtwerte	36
9.	Für die Wertermittlung erforderliche Daten	38
9.1	Bodenpreisindexreihe für Wohnbauflächen (Basisjahr 2010 = 100)	38
9.2	Baukostenindex	39
9.3	Liegenschaftszinssätze	40
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	41
9.5	Sachwertfaktoren	47
9.6	Rohertragsfaktoren	61
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	64
10.1	Statistische Angaben zum Kreis Soest	64
11.	Sonstige Angaben	65
11.1	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Soest	65
11.2	Benachbarte Gutachterausschüsse	66
11.3	Auszug aus der Gebührenordnung (VermWertGebO NRW)	67

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2014 Trend

- **Anzahl der eingegangenen Verträge nahezu unverändert, Umsatz gestiegen**

Im Jahr 2013 wurden im Kreis Soest (ohne Stadt Lippstadt) 2038 Kaufverträge ausgewertet. Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle ist damit im Vergleich zum Jahr 2012 um 3% gestiegen. Die Zahl der insgesamt eingegangenen Kaufverträge (2635) war gegenüber dem Jahr 2012 (2611) nahezu unverändert. 

Rund 348 Mio. € wurden auf dem Grundstücksmarkt umgesetzt – im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Anstieg um 10%. 

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

Die Preise für erschlossene Wohnbauflächen sind im Vergleich zu 2012 unverändert. Der statistische Durchschnittspreis je Quadratmeter erschlossener Wohnbaufläche steigt zwar von 95,- €/m² in 2012 auf 97,- €/m² in 2013, dies ist jedoch darauf zurückzuführen, dass die Verkaufsfälle vermehrt in den Baugebieten mit höherem Preisniveau angefallen sind. 

Die Anzahl der Kauffälle stieg von 258 in 2012 auf 314 in 2013, (+22%). 

- **Grundstückspreise für Ackerland gestiegen (+ 5%)**

Für Ackerland wurden im Jahr 2013 durchschnittlich 4,00 € je m² bezahlt, 20 Cent = 5% mehr als im Vorjahr. Die Anzahl der Verkäufe war mit 132 ausgewerteten Fällen zum Jahr 2012 (126) nahezu gleichbleibend. 

- **Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen (+ 3%)**

Für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wurden im Jahr 2013 durchschnittlich rd. 166.000 € gezahlt. Im Jahr 2012 betrug der Durchschnittspreis 161.000 €. Die Anzahl der Verkaufsfälle fiel von 617 in 2012 auf 604 in 2013. 

- **Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen leicht gestiegen (+2%)**

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

Mit 175 Kauffällen in 2013 ist die Anzahl der Verkaufsfälle gegenüber 2012 (171) nahezu gleichbleibend. 

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, Sachwertfaktoren, 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 229.929 Einwohnern (Stand 31.12.2012). Bei der Stadt Lippstadt als große kreisangehörige Stadt mit 66.100 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 63). 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. Das vorsitzende Mitglied - i.d.R. Geodät/in - soll Bedienstete/r der Gebietskörperschaft sein, für deren Bereich der Ausschuss gebildet ist. 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. 33). 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 Grundstücksmarktes und
- Erledigung der Verwaltungsaufgaben

3.3 Tätigkeiten des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle

Im Jahr 2013 führte der Gutachterausschuss 93 Wertermittlungen durch (2012: 100).

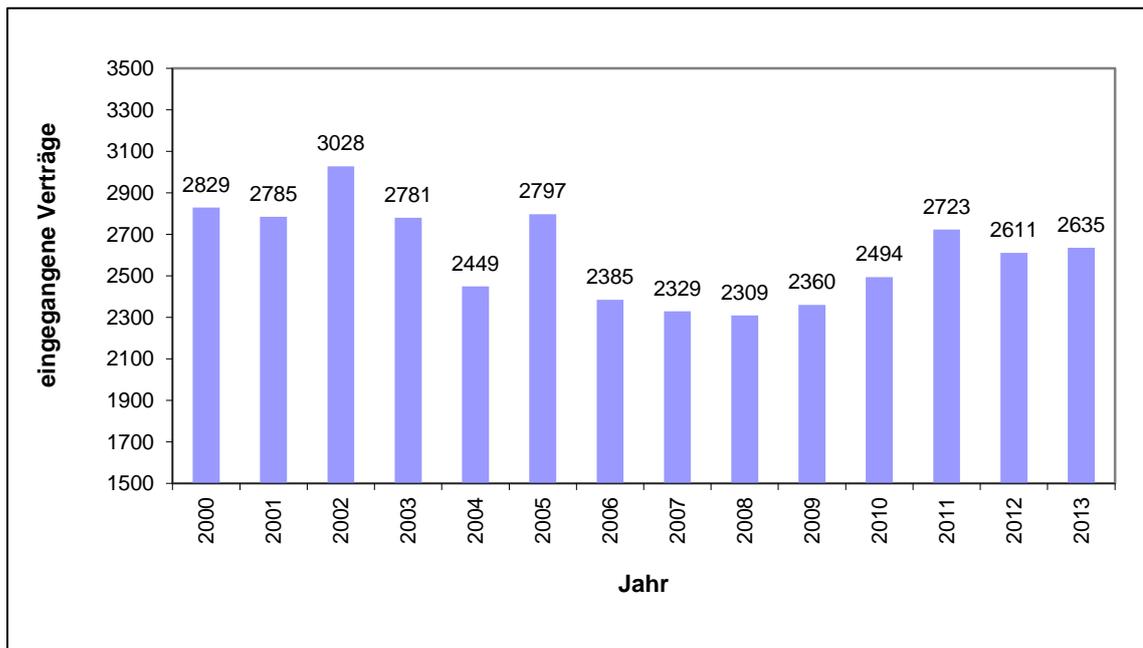
Insgesamt wurden 1021 Richtwerte (2012: 1015) ermittelt.

Die Geschäftsstelle erteilte ca. 2200 mündliche und 11 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.

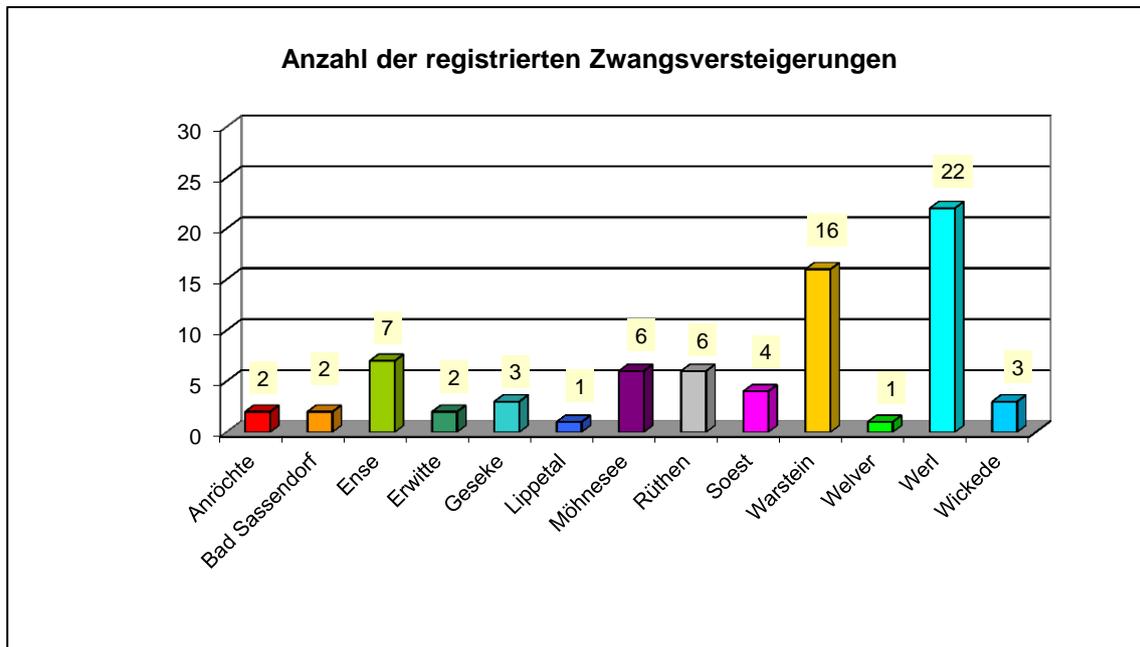
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2013

Im Jahr 2013 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 2635 Verträge (2012: 2611) mit einem Gesamtvolumen von rd. 348 Mio. € (2012: 317 Mio. €) und einem Flächenumsatz von 607 ha (2012: 715 ha) eingegangen. Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der eingegangenen Kauffälle seit dem Jahr 2000.



Insgesamt waren 597 Kauffälle (2012: 535) mit einem Umsatz von ca. 57 Mio. € (2012: 40 Mio. €) und rd. 190 ha (2012: 232 ha) durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst und wurden daher nicht ausgewertet. Darin enthalten sind auch die nachfolgend aufgeführten Zwangsversteigerungsbeschlüsse.

Von den Amtsgerichten wurden dem Gutachterausschuss **75** Beschlüsse über **Zwangsversteigerungen** zugeleitet. Im Wesentlichen handelte es sich dabei um bebaute Grundstücke mit einem Gesamtvolumen von rd. **5,2 Mio. €** und einem Flächenanteil von ca. **5,3 ha**. Soweit Ergebnisse von Gutachten zu den Versteigerungsobjekten vorlagen, haben Untersuchungen ergeben, dass im Durchschnitt etwa 59% des ermittelten Verkehrswertes (in 2012: 76%) bezahlt wurden.



4.1 Anzahl der ausgewerteten Kauffälle

2038 Kaufverträge wurden im Jahr 2013 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ausgewertet. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle (2012: 1975) um 3% gestiegen. Von den ausgewerteten Kauffällen entfielen ca. 32% (2012: 27%) auf unbebaute Grundstücke, ca. 43% (2012: 45%) auf bebaute Grundstücke und ca. 25% (2012: 28%) auf Wohnungs- und Teileigentum.

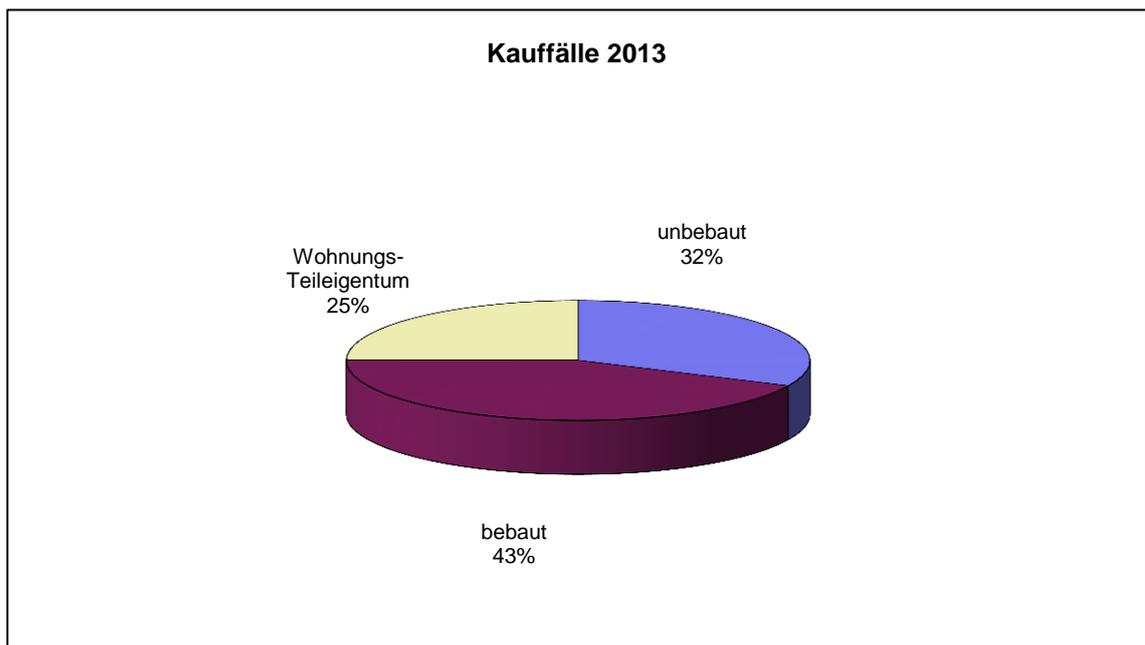
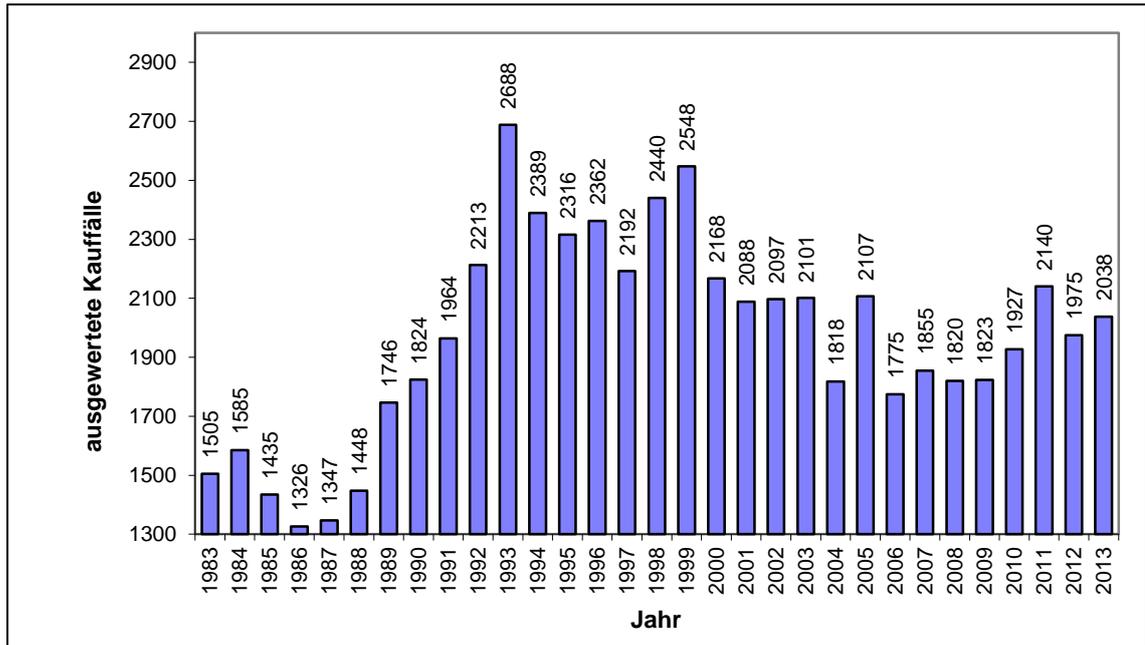


Abb.: Verteilung der ausgewerteten Kauffälle

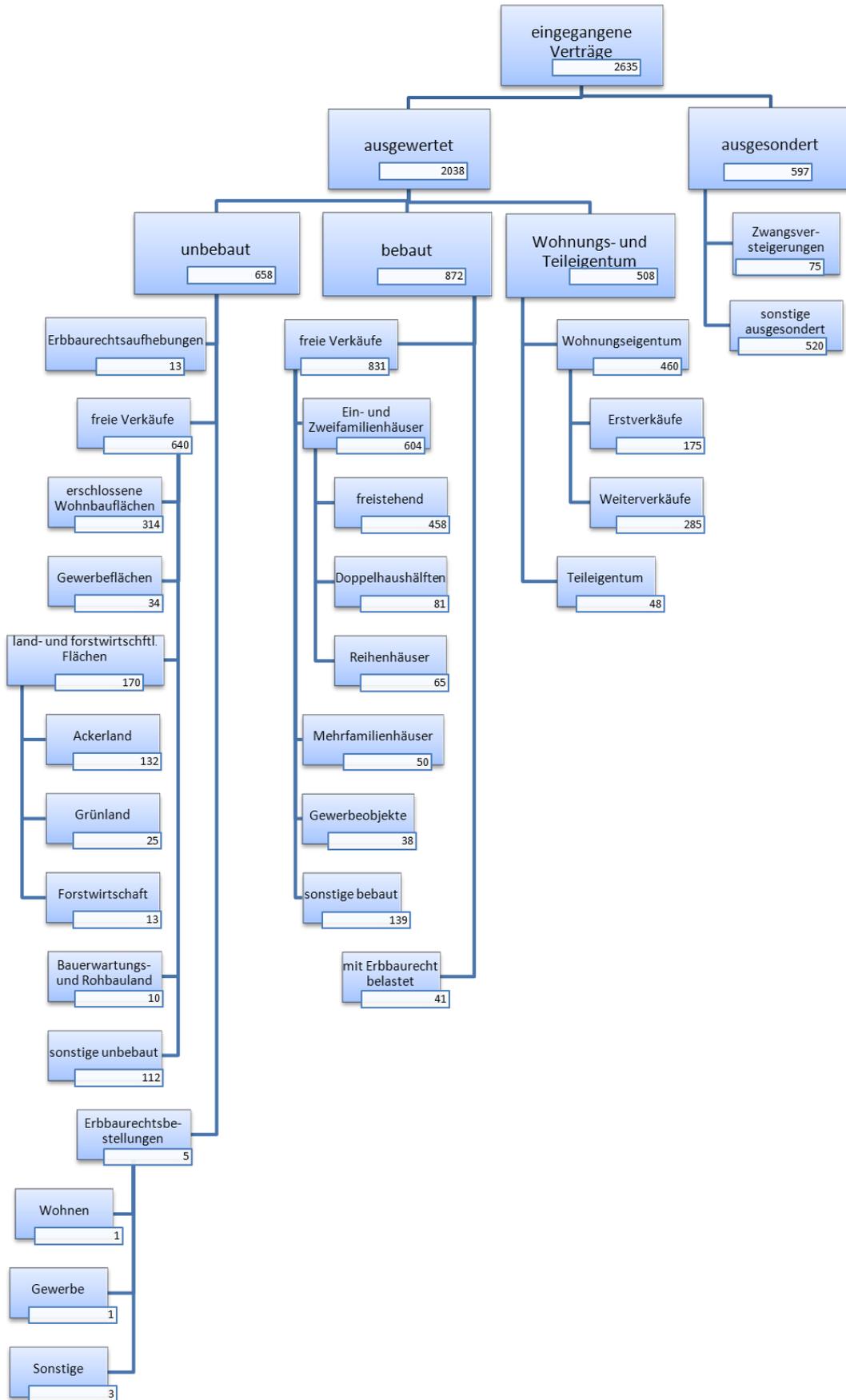


Abb.: Verteilung der eingegangenen Verträge

4.2 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz der ausgewerteten Kauffälle im Berichtsjahr 2013 betrug 417 ha (2012: 437 ha). Vom Flächenumsatz entfielen ca. 67% (2012: 72%) auf unbebaute Grundstücke und ca. 33% (2012: 28%) auf bebaute Grundstücke. Der Schwerpunkt des Flächenumsatzes lag bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit 212 ha (2012: 256 ha). Dies entspricht ca. 51% des gesamten Flächenumsatzes.

Der Flächenumsatz aller eingegangenen Kauffälle betrug im Berichtsjahr 2013 607 ha – im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang um rd. 15%.

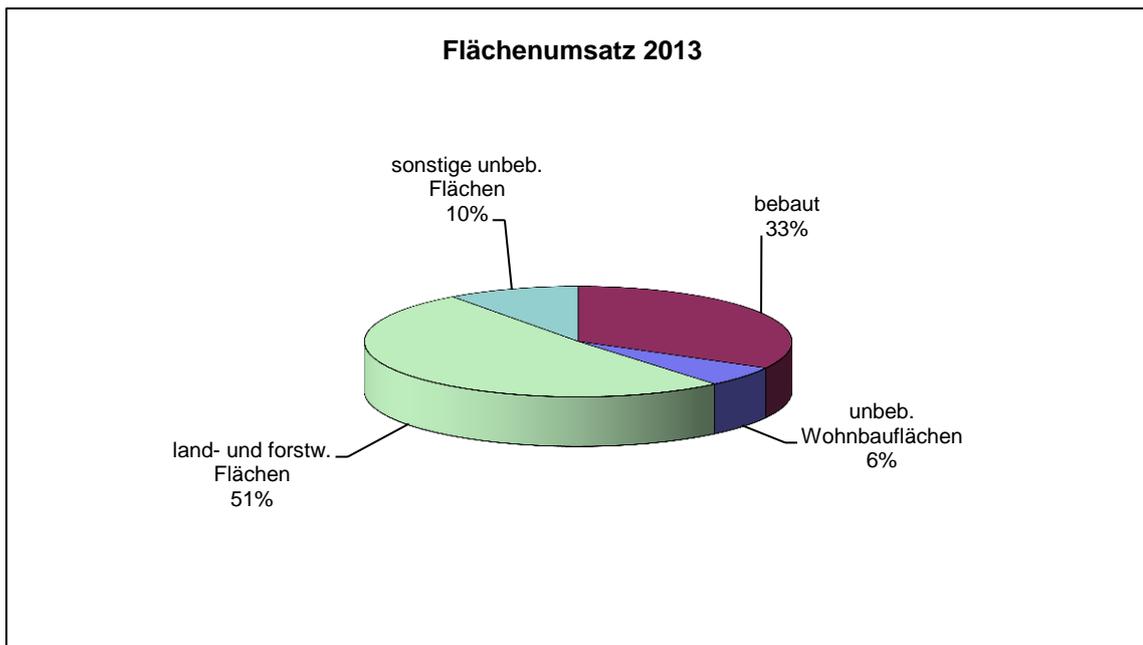
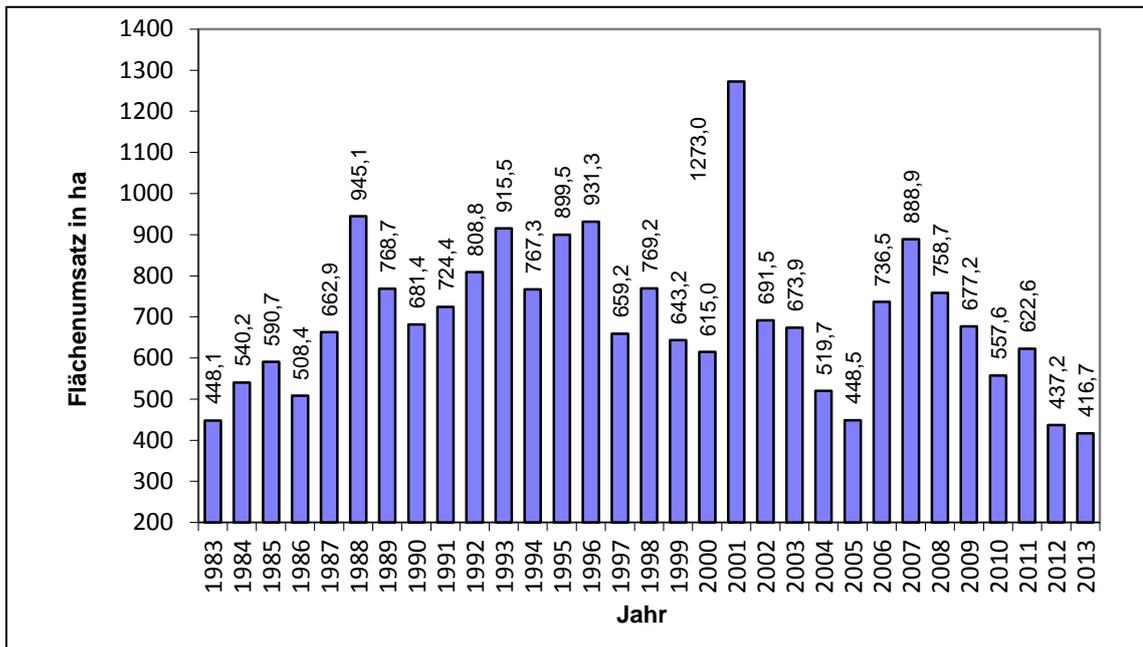


Abb.: Verteilung des Flächenumsatzes

4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz der ausgewerteten Kauffälle betrug im Berichtsjahr 2013 ca. **291 Mio. €** (2012: 266 Mio. €). Vom Geldumsatz entfielen ca. 67% (2012: 65%) auf bebaute Grundstücke, ca. 14% (2012: 13%) auf unbebaute Grundstücke und ca. 19% (2012: 22%) auf Wohnungs- und Teileigentum.

Insgesamt wurden rd. 348 Mio. € auf dem Grundstücksmarkt umgesetzt – im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg um 10%.

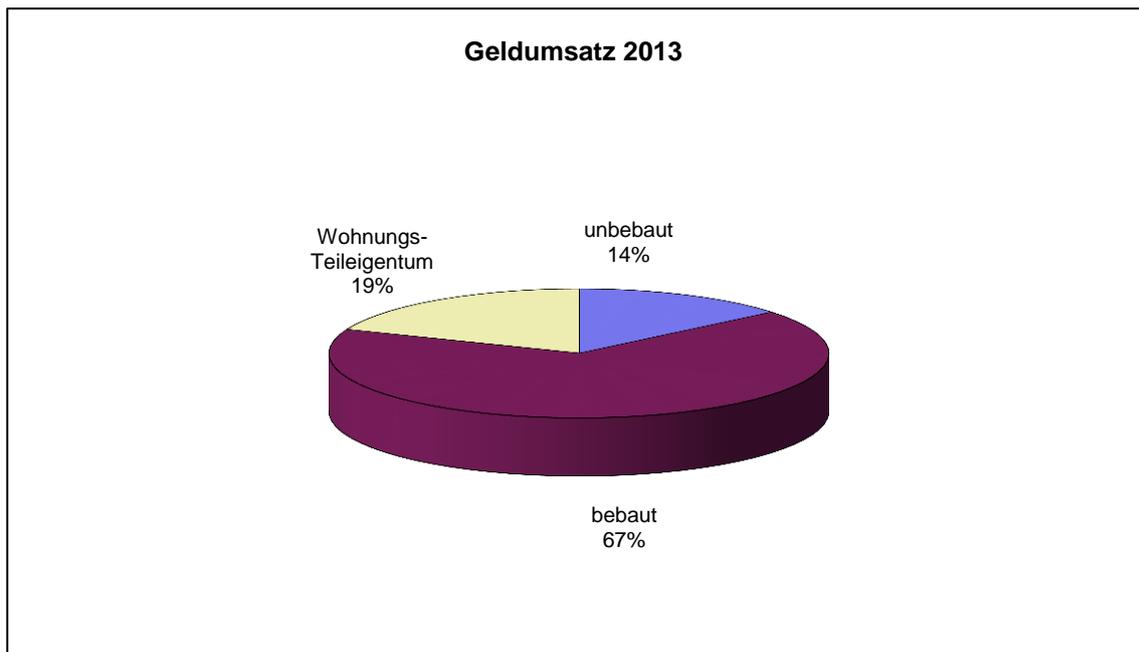
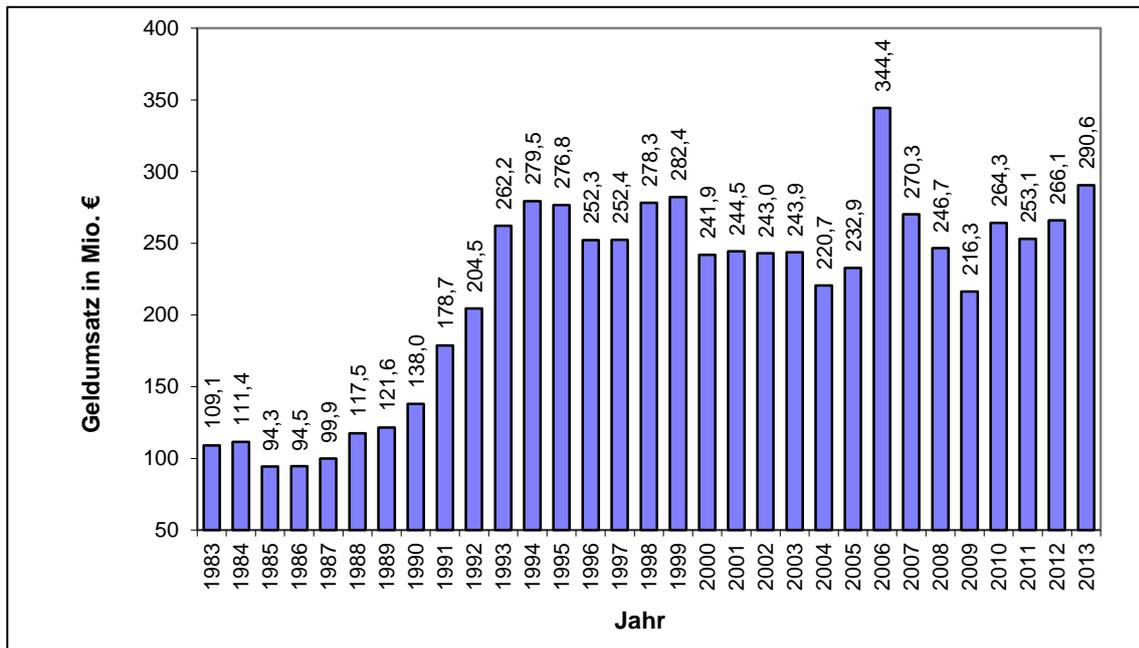


Abb.: Verteilung des Geldumsatzes

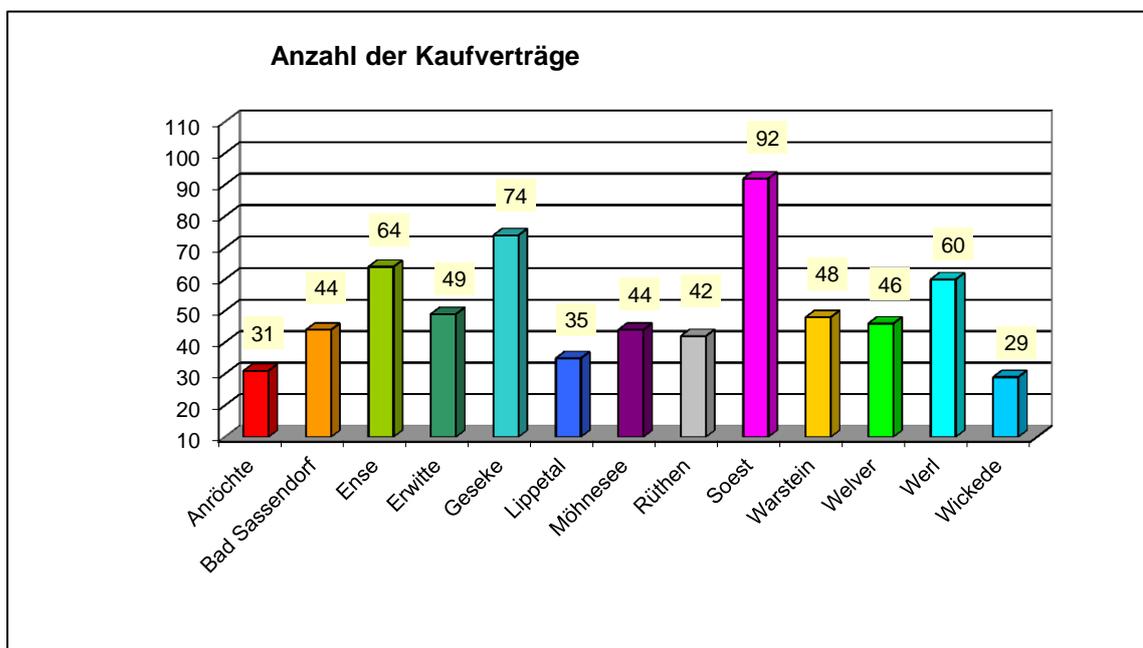
5. Unbebaute Grundstücke

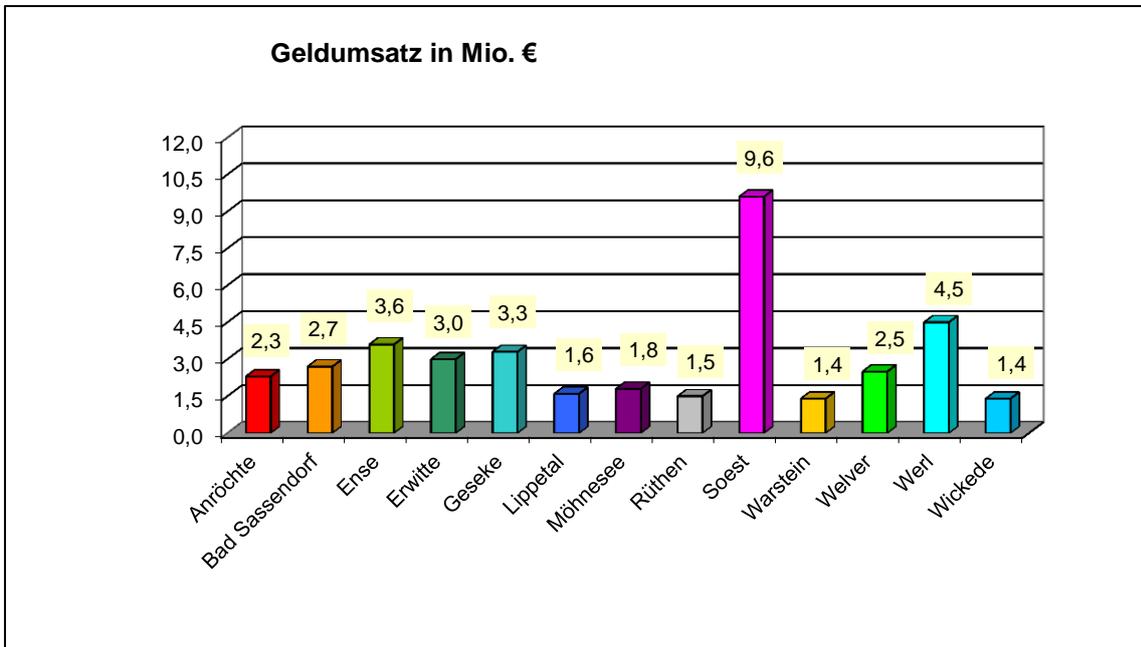
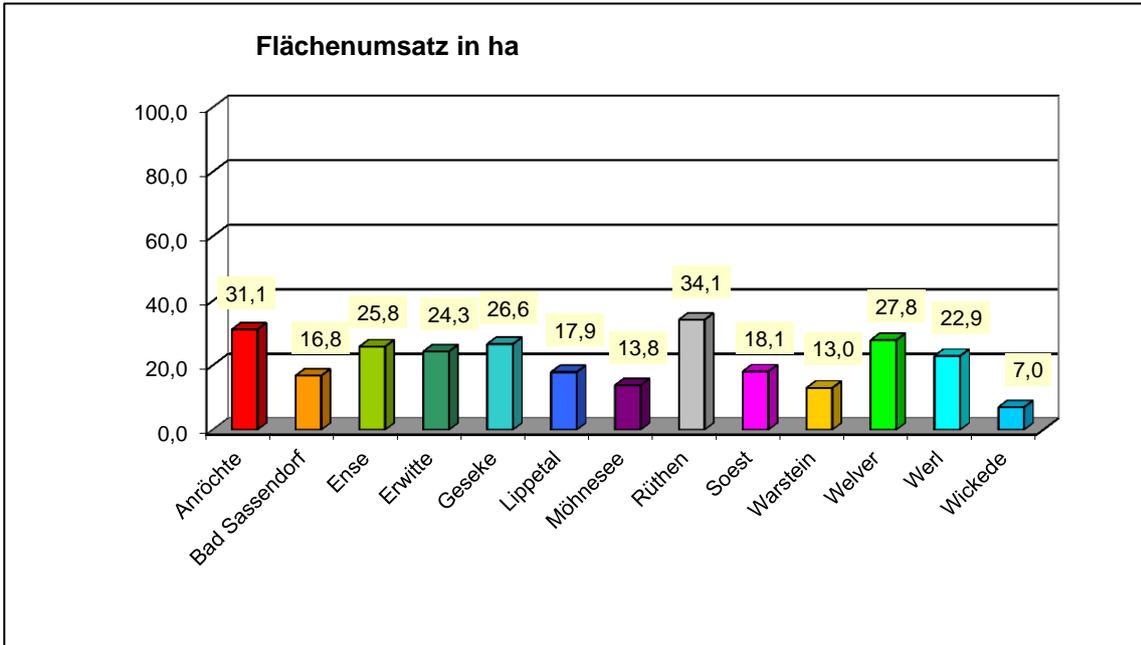
Der Teilmarkt "unbebaute Grundstücke" wird in folgende Kategorien gegliedert:

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

Im Berichtsjahr 2013 wurden insgesamt 658 Kauffälle (2012: 543) über unbebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 279 ha (2012: 315 ha) und einem Geldumsatz von 39,2 Mio. Euro (2012: 34,5 Mio. €) ausgewertet. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge um ca. 21% gestiegen. Der Geldumsatz stieg um ca. 14%.

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



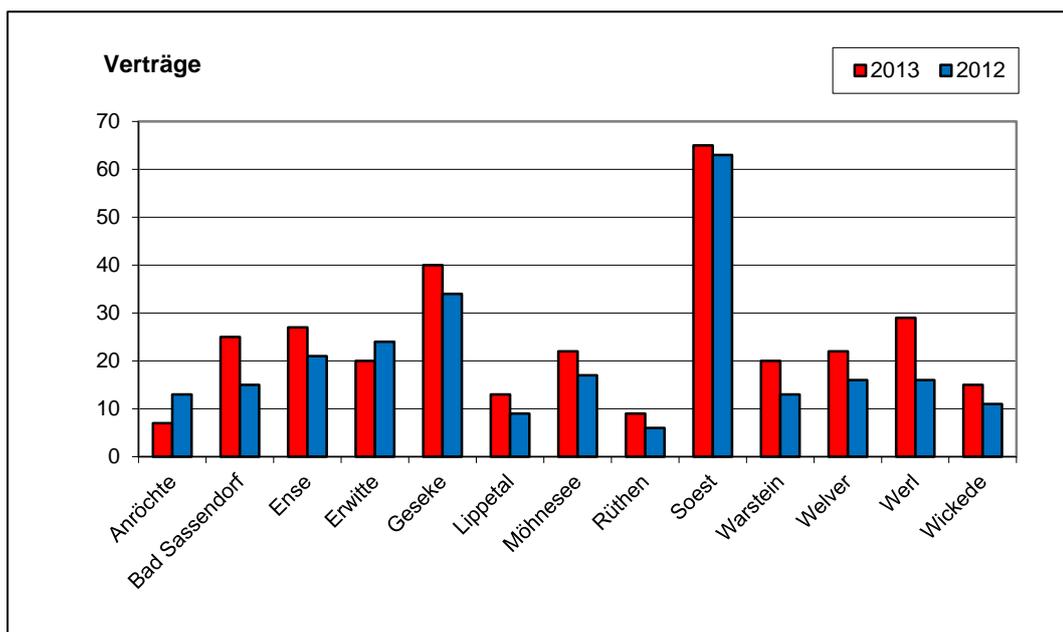


5.1 Wohnbauflächen

Die Anzahl der Kaufverträge über erschlossene Wohnbauflächen, die im Jahr 2013 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Soest registriert und ausgewertet wurden, lag bei insgesamt 314 (im Jahr 2012: 258).

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

Stadt/Gemeinde	Verträge 2013	Verträge 2012
Anröchte	7	13
Bad Sassendorf	25	15
Ense	27	21
Erwitte	20	24
Geseke	40	34
Lippetal	13	9
Möhnesee	22	17
Rüthen	9	6
Soest	65	63
Warstein	20	13
Welper	22	16
Werl	29	16
Wickede	15	11

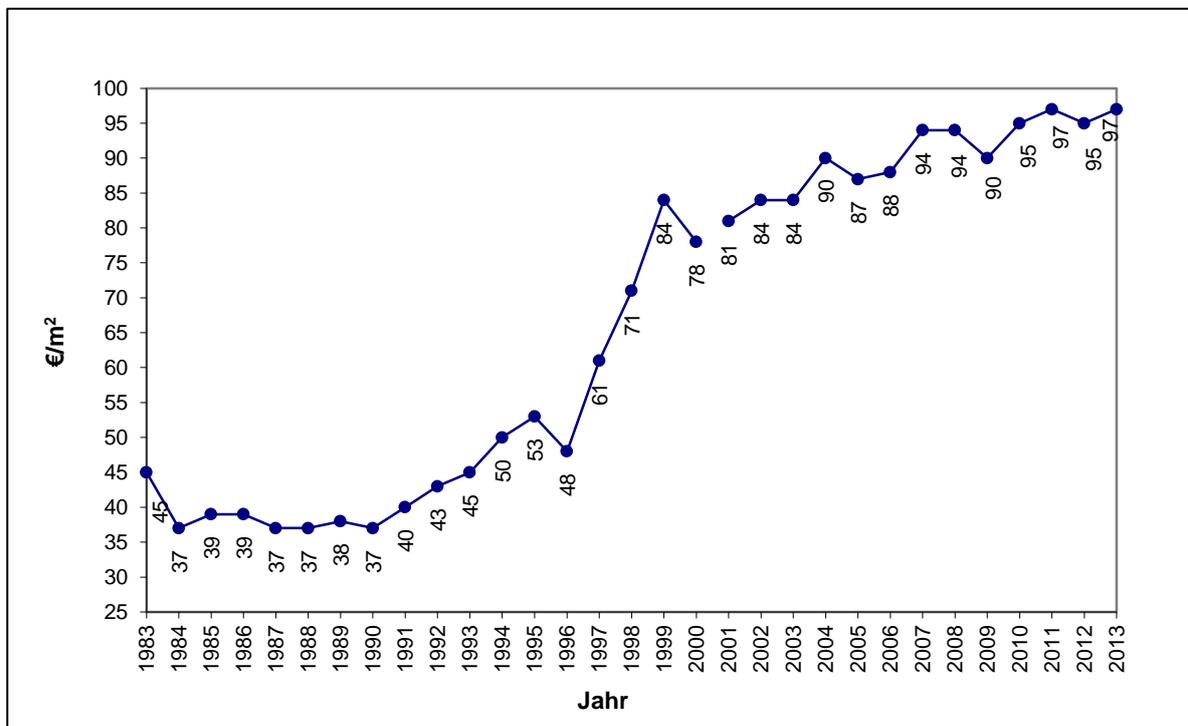


Das Preisniveau der erschlossenen Wohnbauflächen ist in den einzelnen Gemeinden des Kreises Soest sehr unterschiedlich. Es schwankt zwischen 25,- € je m² in kleinen Ortsteilen und 230,- € je m² in bevorzugten Wohnlagen. Im Jahr 2013 stieg der **statistische Durchschnittspreis** im Kreis Soest von 95 € auf 97 € je m². (s. Grafik unten). Dies ist jedoch darauf zurückzuführen, dass die Verkaufsfälle vermehrt in den Baugebieten mit höherem Preisniveau angefallen sind.

Der höchste Durchschnittswert liegt mit 144,- € 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 38).

Die Entwicklung des Durchschnittspreises im Kreis Soest von 1996 bis 2000 ist u. a. auch dadurch beeinflusst, dass die Kaufpreise gegenüber dem Zeitraum vor 1996 vermehrt die Erschließungskosten beinhalten. Diese sind zudem überproportional gestiegen.

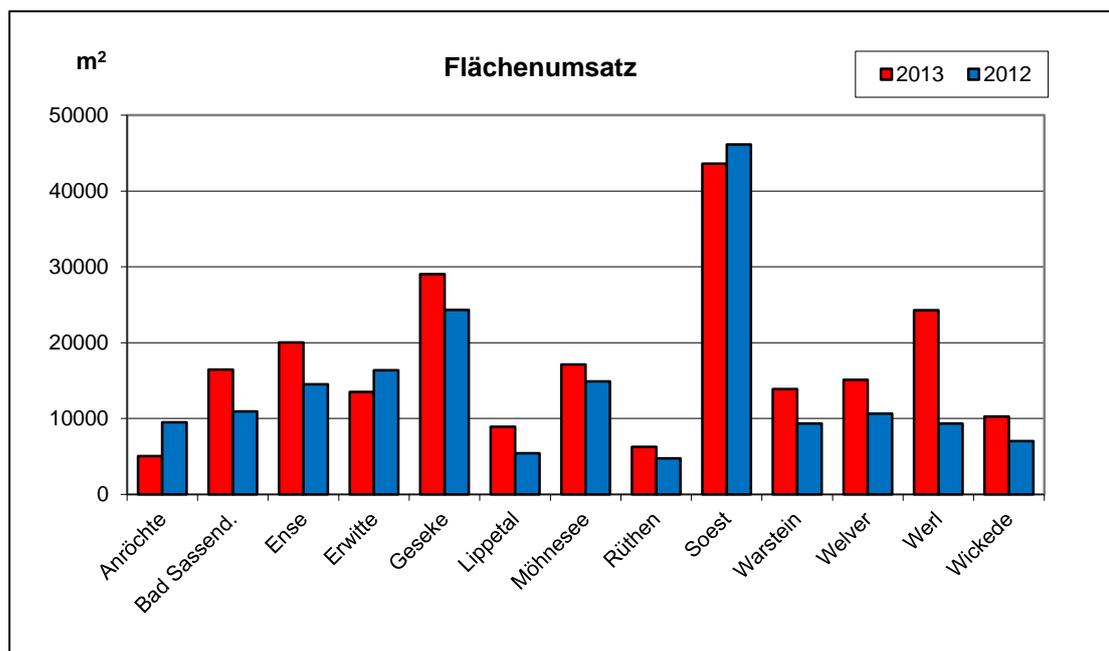
Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung des statistischen Durchschnittspreises je m² Bauland im Kreis Soest seit 1983. Hier ist zu bemerken, dass für die Selektion der ausgewerteten Kaufpreise eine weitere Filterung eingeführt worden ist (keine Mischpreise, Arrondierungserwerbe und Erbbaurechtsaufhebungen), die jedoch aufgrund technischer Gegebenheiten die Neuermittlung der Durchschnittspreise auf einheitlicher Basis erst ab dem Jahr 2001 zulässt. Ein Vergleich mit den Werten der zurückliegenden Jahre ist in direkter Weise nicht möglich. Es wurde daher keine Verbindung zum Jahr 2000 dargestellt.



Der Flächenumsatz der ausgewerteten Kauffälle für erschlossenes Wohnbauland lag 2013 bei 223.316 m² (2012 bei 183.048 m²).

Davon entfielen auf die einzelnen Städte und Gemeinden:

Stadt/Gemeinde	Flächenumsatz 2013	Flächenumsatz 2012
Anröchte	5.031 m ²	9.497 m ²
Bad Sassendorf	16.439 m ²	10.922 m ²
Ense	20.018 m ²	14.507 m ²
Erwitte	13.483 m ²	16.350 m ²
Geseke	29.025 m ²	24.326 m ²
Lippetal	8.922 m ²	5.428 m ²
Möhnesee	17.106 m ²	14.886 m ²
Rüthen	6.234 m ²	4.726 m ²
Soest	43.539 m ²	46.125 m ²
Warstein	13.864 m ²	9.325 m ²
Welper	15.082 m ²	10.637 m ²
Werl	24.268 m ²	9.329 m ²
Wickede	10.251 m ²	6.990 m ²



5.2 Gewerbliche Baugrundstücke

In 2013 wurden insgesamt 34 Kaufverträge (2012: 27 Kaufverträge) über gewerbliche Baugrundstücke mit einem Flächenumsatz von 10,3 ha (2012: 12,7 ha) und einem Geldumsatz von 3,2 Mio. € (2012: 3,2 Mio. €) ausgewertet. Der statistische Durchschnittswert beträgt ca. 31 € je m² (2012: 25 €/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 2013 liegen 133 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.

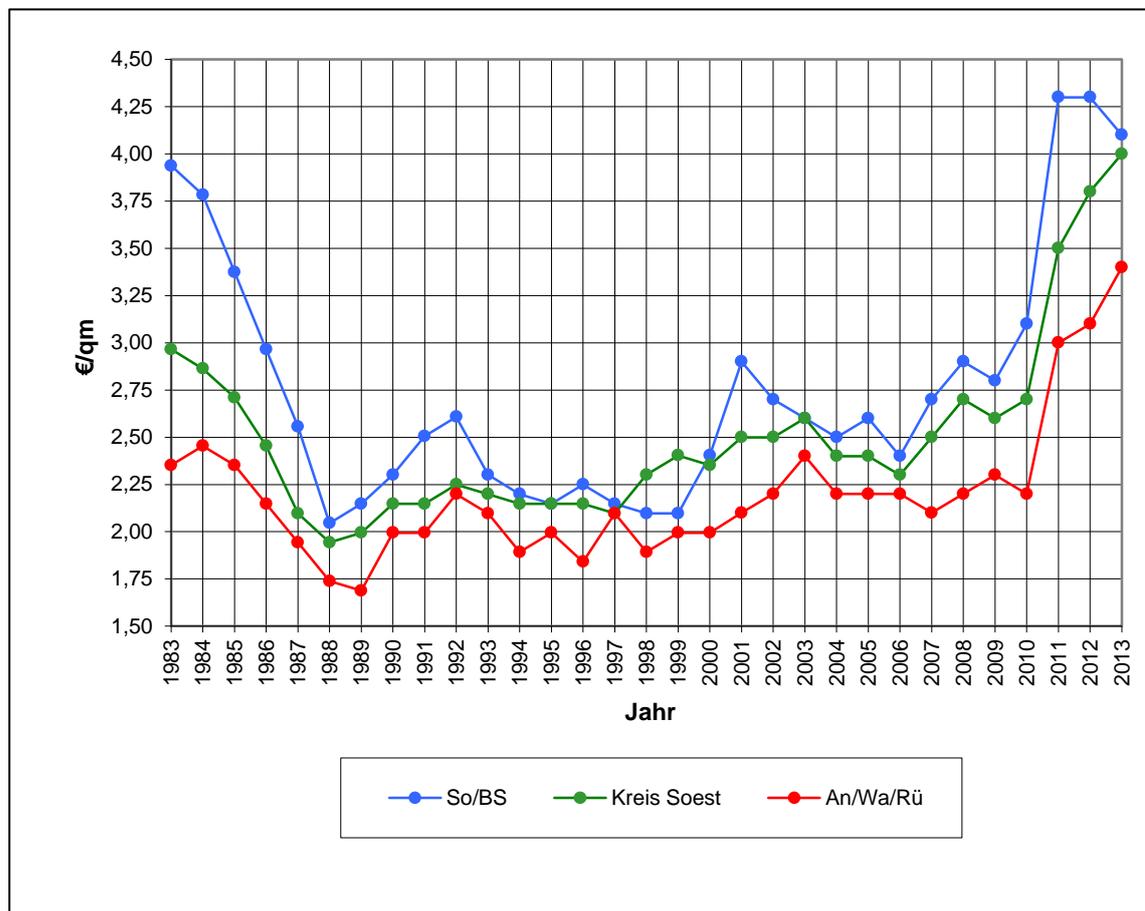
In 2013 wurde lediglich 1 Kaufvertrag über Bauerwartungsland registriert. Es wurden insgesamt 9 Kaufverträge (2012: 3) über Rohbauland mit einem Flächenumsatz von 5,06 ha und einem Gesamtumsatz von 1,7 Mio. € ausgewertet. Daraus ergibt sich ein statistischer Durchschnittswert von ca. **34,0 € je m²** (2012: 16,0 € je m²).

5.5 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

In 2013 wurden insgesamt 170 Kauffälle (2012: 176 Kaufverträge) über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ausgewertet. Der Flächenumsatz von ca. 212 ha (2012: 256 ha) entspricht ca. 51% des gesamten registrierten Flächenumsatzes. Der Geldumsatz betrug ca. 7,8 Mio. € (2012: 8,7 Mio. €). Für eine weitergehende Auswertung von Ackergrundstücken standen verteilt auf 13 Kommunen 132 Kauffälle zur Verfügung. 2012 waren es insgesamt 126 Kauffälle.

In der nachfolgenden Grafik sowie in der Tabelle auf der nächsten Seite ist die Entwicklung der Kaufpreise 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 Kaufpreise für Ackerland in den Bereichen Soest/Bad Sassendorf, Anröchte/Warstein/Rüthen sowie im gesamten Kreisgebiet:



Durchschnittliche Kaufpreise 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
2013	4,1	4,0	3,4

Durchschnittliche Kaufpreise für forstwirtschaftliche Grundstücke (€/m²)

Der Wert des Aufwuchses ist in den Preisen enthalten.

Verkaufsjahr	Anzahl	Gesamtfläche ha	Gesamtumsatz Mio. €	Durchschnittswert €/m ²
2000	5	7,0	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
2013	13	9,3	0,15	1,65

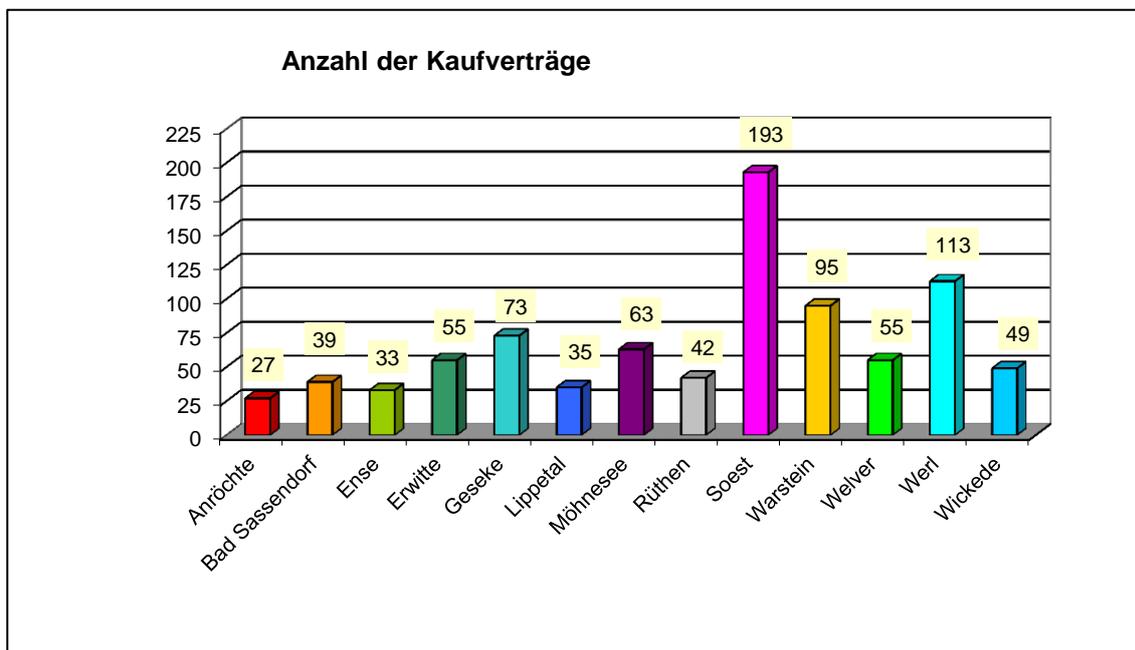
6. Bebaute Grundstücke

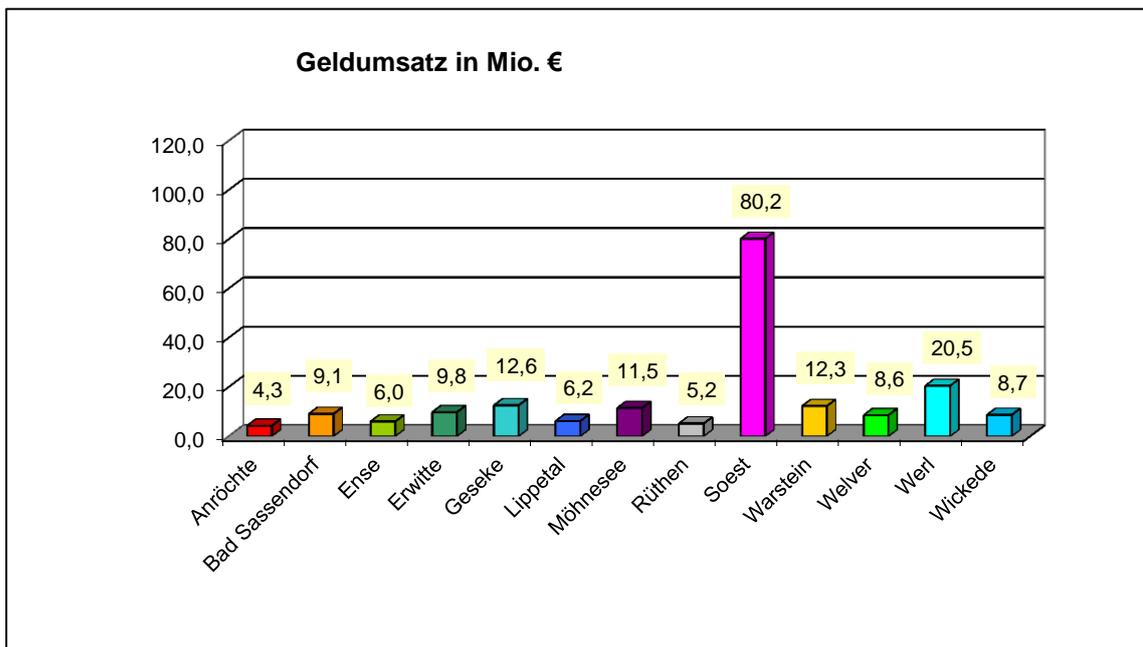
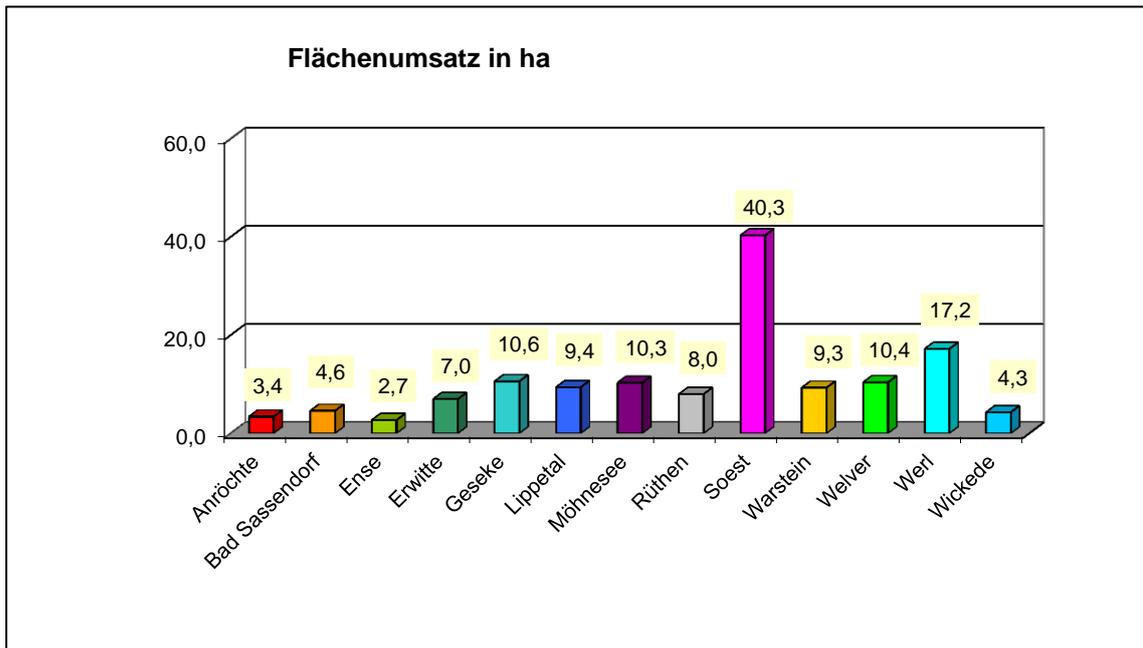
Der Teilmarkt "bebaute Grundstücke" wird in folgende Kategorien gegliedert:

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

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 872 Kauffälle (2012: 888 Kauffälle) über bebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von ca. 137,5 ha (2012: 122,3 ha) und einem Geldumsatz von ca. 195,0 Mio. €. (2012: 173,1 Mio. €) ausgewertet. Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle über bebaute Grundstücke fiel gegenüber dem Vorjahr um 2%. Der Flächenumsatz stieg um 12% und der Geldumsatz um ca. 13%.

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



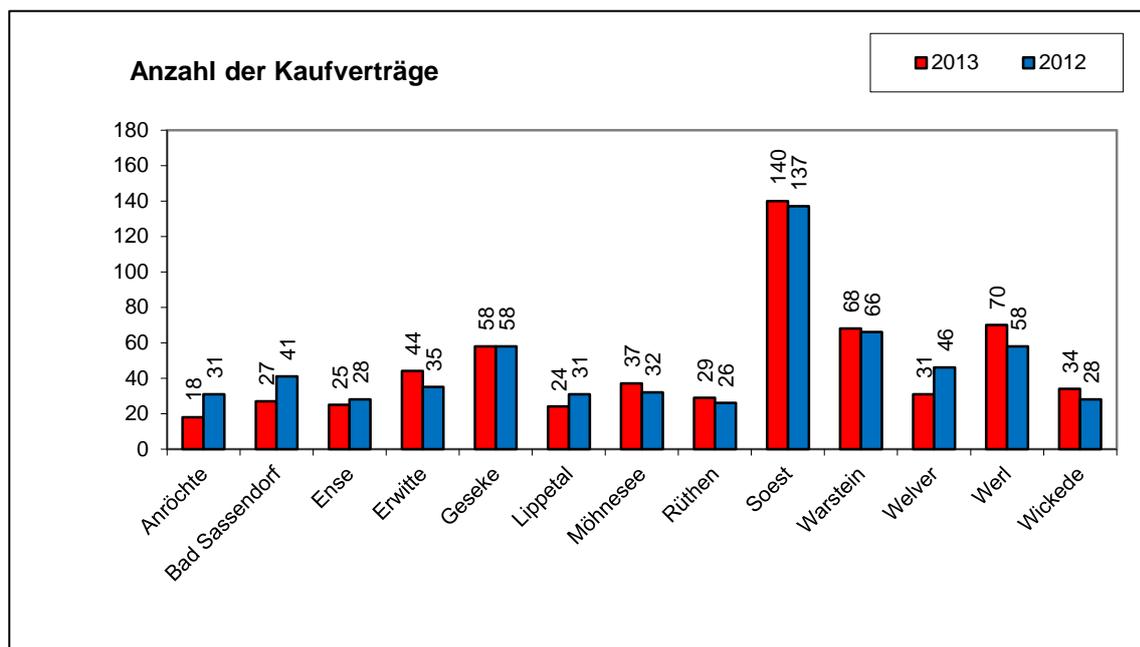


6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

2013 wurden insgesamt 604 Kauffälle (2012: 617 Kauffälle) über Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Wochenendhäuser) mit einem Flächenumsatz von ca. 45,6 ha (2012: 45,2 ha) und einem Geldumsatz von 100,6 Mio. € (2012: 99,2 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“ geben die nachfolgenden Darstellungen zur Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Städte und Gemeinden sowie zu den jährlich aus den Kaufverträgen ermittelten Durchschnittspreisen.

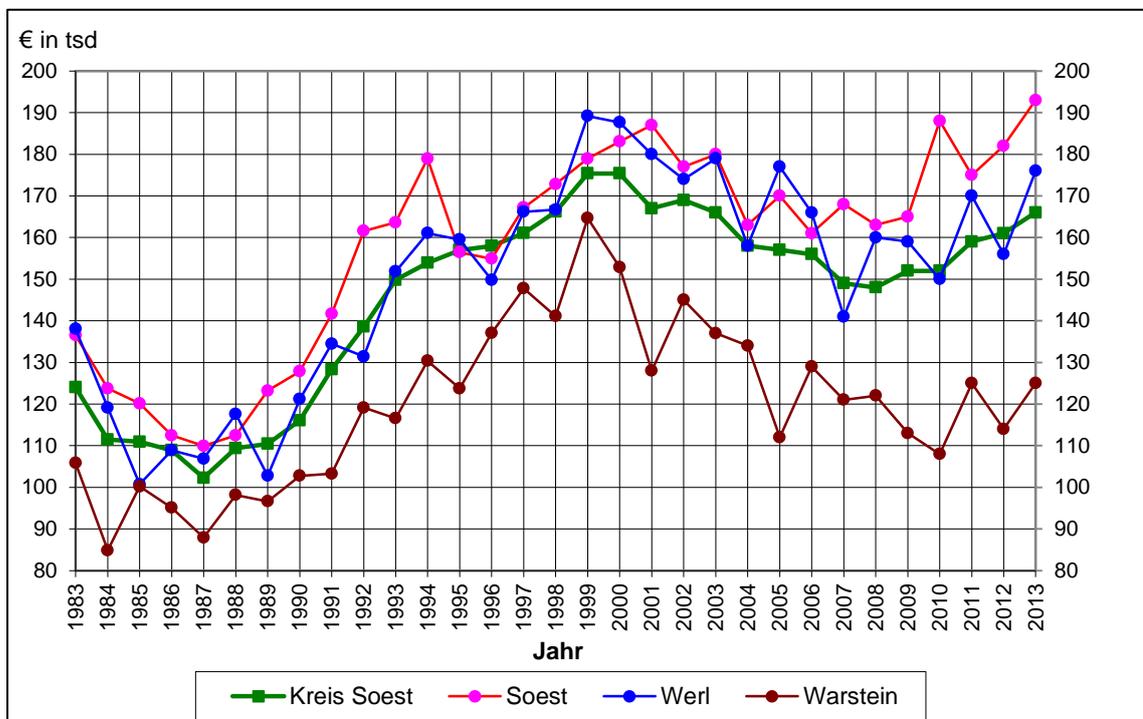
Anzahl der registrierten und ausgewerteten Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern in den einzelnen Städten und Gemeinden:



Ausgehend vom Jahr 1983 mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 124.000 € für den Kreis Soest beträgt dieser im Jahr 2013 166.000 € und steigt damit gegenüber dem Vorjahr um ca. 3%.

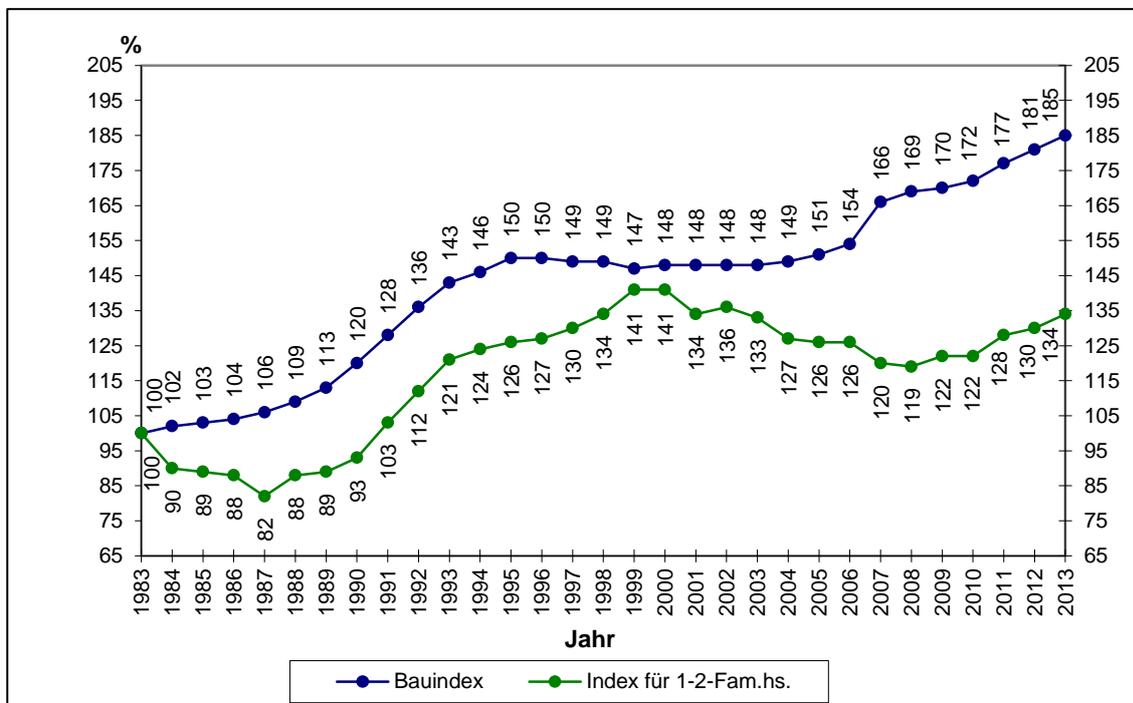
Bei den Wertangaben handelt es sich um statistische Werte, die auf Grund der unterschiedlichen Lage auf dem Grundstücksmarkt in den einzelnen Gemeinden besonders gewertet werden müssen.

Der Kreisdurchschnitt sowie die Mittelwerte der Städte Soest, Werl und Warstein sind in der nachfolgenden Grafik dargestellt.



Entwicklung der Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Vergleich des Teilmarktes Ein-/Zweifamilienhäuser mit der Baukostenentwicklung
 (1983 = 100)
 (Baukostenindex siehe Seite 39)



Für eine weitergehende Auswertung standen insgesamt 428 Kauffälle mit weiteren Daten (Baujahr und Wohnfläche) zur Verfügung. Die Kaufpreise wurden gemäß §§ 7 und 8 der ImmoWertV auf definierte Normverhältnisse umgerechnet (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile). Hieraus ergaben sich folgende Durchschnittswerte:

	Anzahl	Ø Kaufpreis	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche	Ø dem Gebäude zugeordnete Fläche	Ø Richtwert
Anröchte	10	195.000 €	1982	162 m ²	675 m ²	56 €/m ²
Bad Sassendorf	19	204.000 €	1982	145 m ²	595 m ²	101 €/m ²
Ense	16	185.000 €	1976	148 m ²	642 m ²	69 €/m ²
Erwitte	30	151.000 €	1969	136 m ²	611 m ²	75 €/m ²
Geseke	30	180.000 €	1975	157 m ²	618 m ²	69 €/m ²
Lippetal	15	156.000 €	1970	152 m ²	670 m ²	65 €/m ²
Möhnesee	36	183.000 €	1971	157 m ²	734 m ²	76 €/m ²
Rüthen	21	146.000 €	1979	159 m ²	690 m ²	50 €/m ²
Soest	105	206.000 €	1969	142 m ²	493 m ²	136 €/m ²
Warstein	52	134.000 €	1965	146 m ²	617 m ²	59 €/m ²
Welper	23	183.000 €	1982	150 m ²	655 m ²	65 €/m ²
Werl	58	188.000 €	1976	142 m ²	559 m ²	107 €/m ²
Wickede	23	176.000 €	1974	150 m ²	630 m ²	89 €/m ²
Kreis	428	179.000 €	1973	147 m²	595 m²	91 €/m²

6.2 Mehrfamilienhäuser

Im Berichtsjahr 2013 wurden 50 Kauffälle (2012: 34) mit einem Flächenumsatz von ca. 4,3 ha (2012: 3,4 ha) und einem Geldumsatz von ca. 16,7 Mio. € (2012: 10,6 Mio. €) ausgewertet. Aufgrund der geringen Anzahl an Verträgen dieses Teilmarktes wurde keine intensive Auswertung vorgenommen.

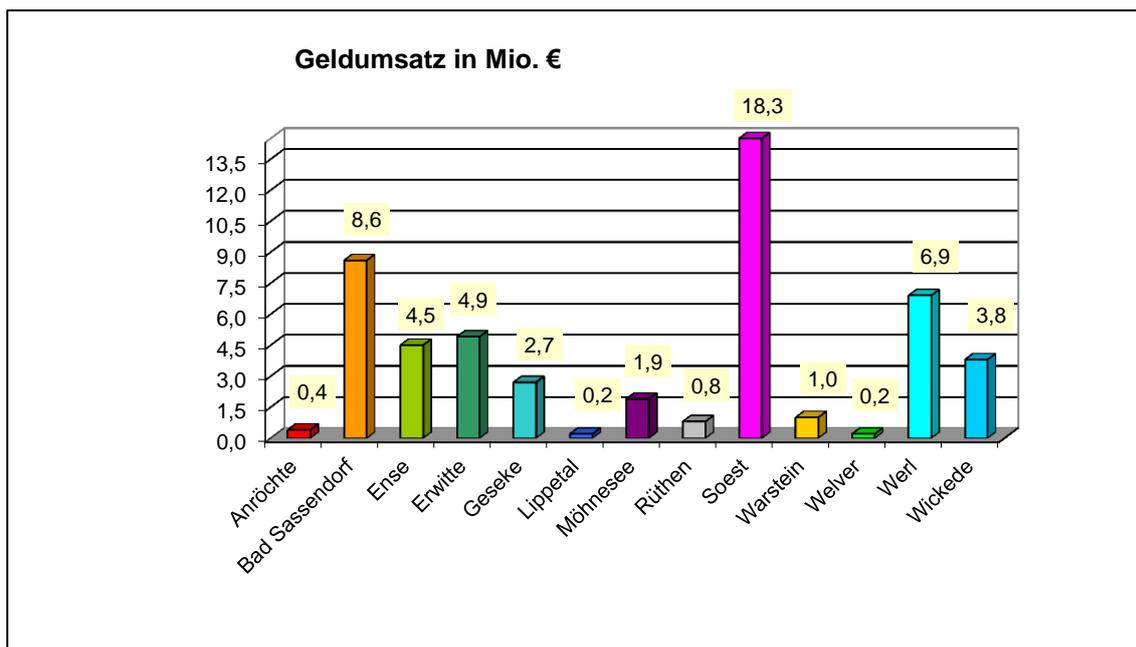
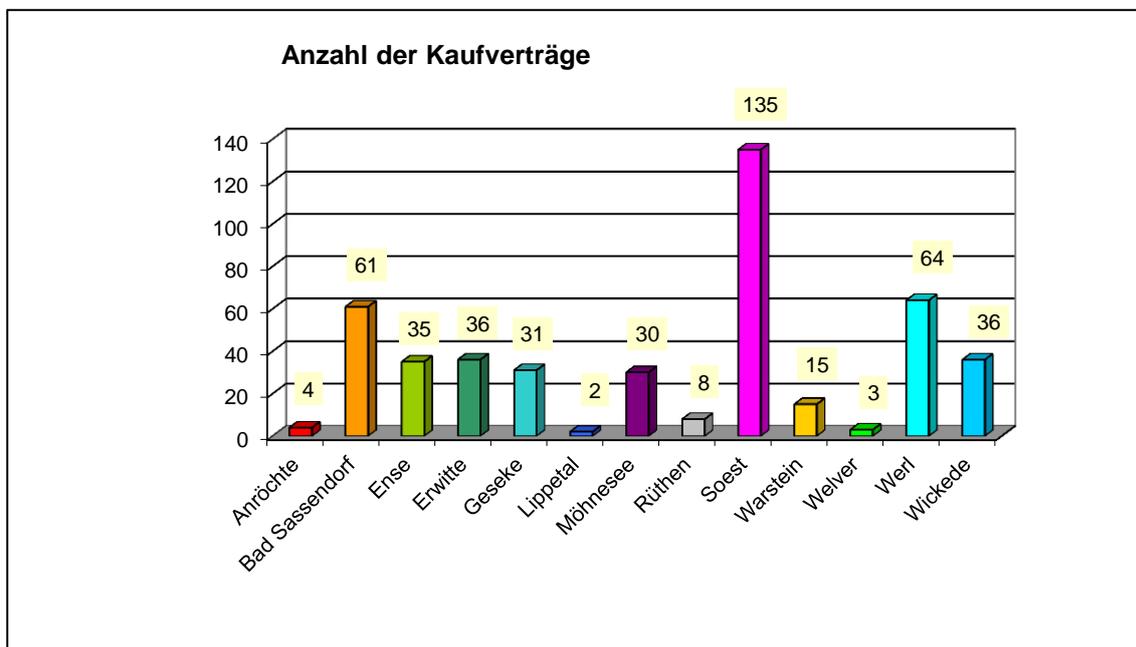
6.3 Gewerbe- und Industrieobjekte

Die Geschäftsstelle hat im Jahr 2013 insgesamt 38 Kauffälle (2012: 37) über Gewerbe- und Industrieobjekte mit einem Flächenumsatz von ca. 23,6 ha (2012: 26,8 ha) und einem Geldumsatz von 20,1 Mio. € (2012: 28,6 Mio. €) ausgewertet. Eine intensive Auswertung dieses Teilmarktes wurde nicht vorgenommen.

7. Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2013 wurden insgesamt 508 Kauffälle (2012: 544 Kauffälle) über Wohnungs- und Teileigentum ausgewertet. Der Geldumsatz dieses Teilmarktes betrug in 2013 56,4 Mio. € (2012: 58,4 Mio. €). Auf neu errichtete Eigentumswohnungen entfielen 175 Kauffälle (2012: 171)

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 2013 gegenüber dem Vorjahr im Kreisdurchschnitt um 2,2% leicht gestiegen.

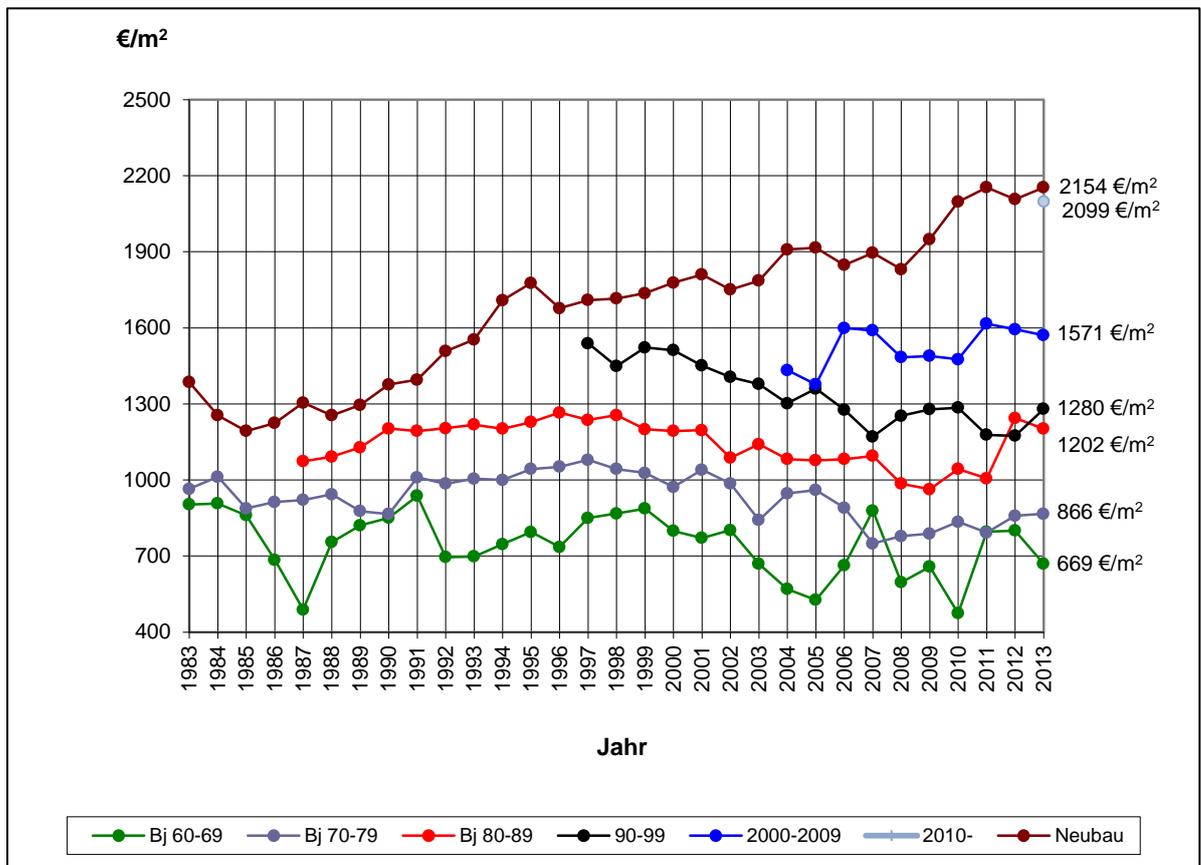
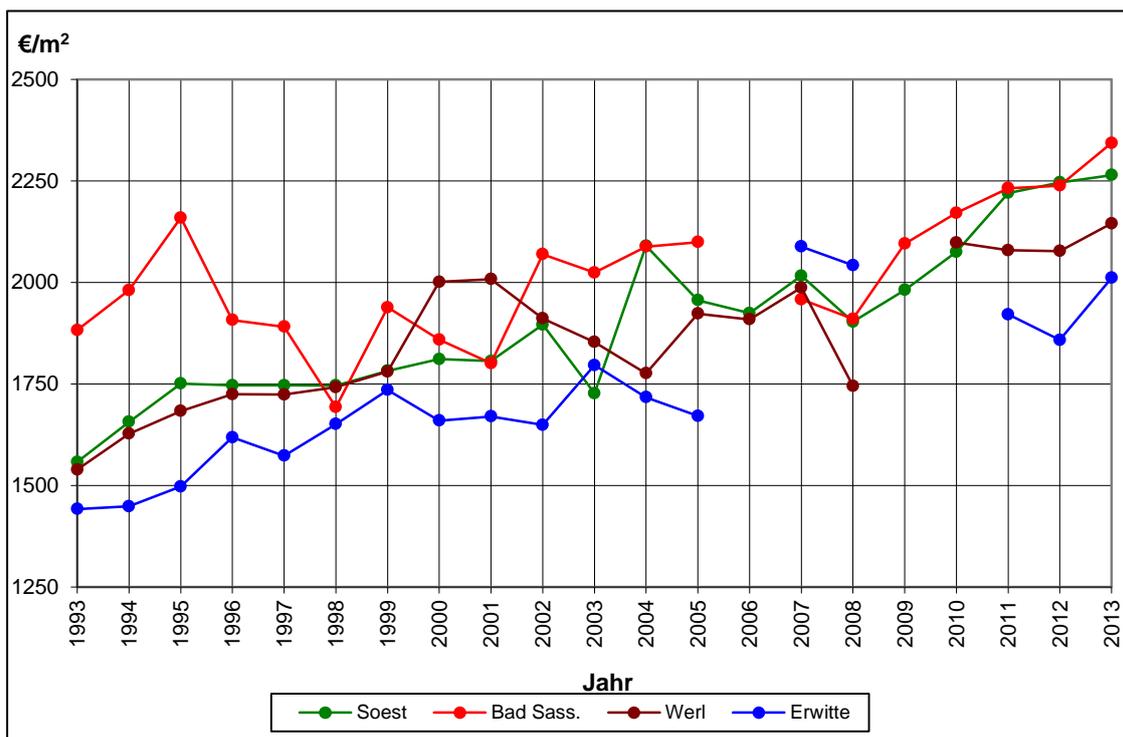


Abb.: Entwicklung der Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen

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
2013	2.264	2.343	2.145	2.011

(--- keine statistisch gesicherte Daten vorhanden)



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 ortsüblich 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 m² 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.



Bodenrichtwertinformatiossystem NRW

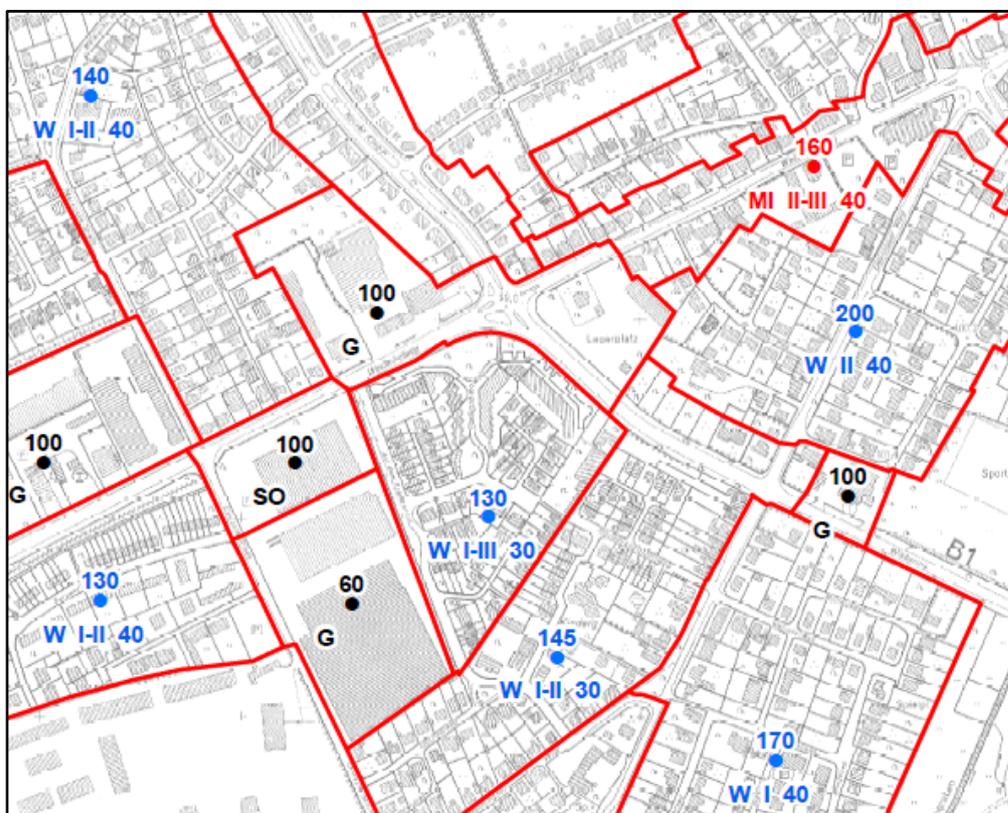
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

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 Wohnbau land 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: $\frac{200}{W II 40} = \text{Bodenrichtwert}$
 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
01.01.2014	0,80 €/m ²

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 01.01.2014 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		22	
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	110	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	4,20	55
Bad Sassendorf	4,40	70
Ense	4,80	55
Erwitte	3,80	70
Geseke	4,00	65
Lippetal	3,90	50
Möhnesee	4,10	50
Rüthen	3,20	45
Soest	4,40	70
Warstein	2,60	40
Welper	4,80	60
Werl	5,00	70
Wickede	3,50	60

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der Richtwerte (in €/m²) für Ackerland in den einzelnen Gemeinden seit 1992.

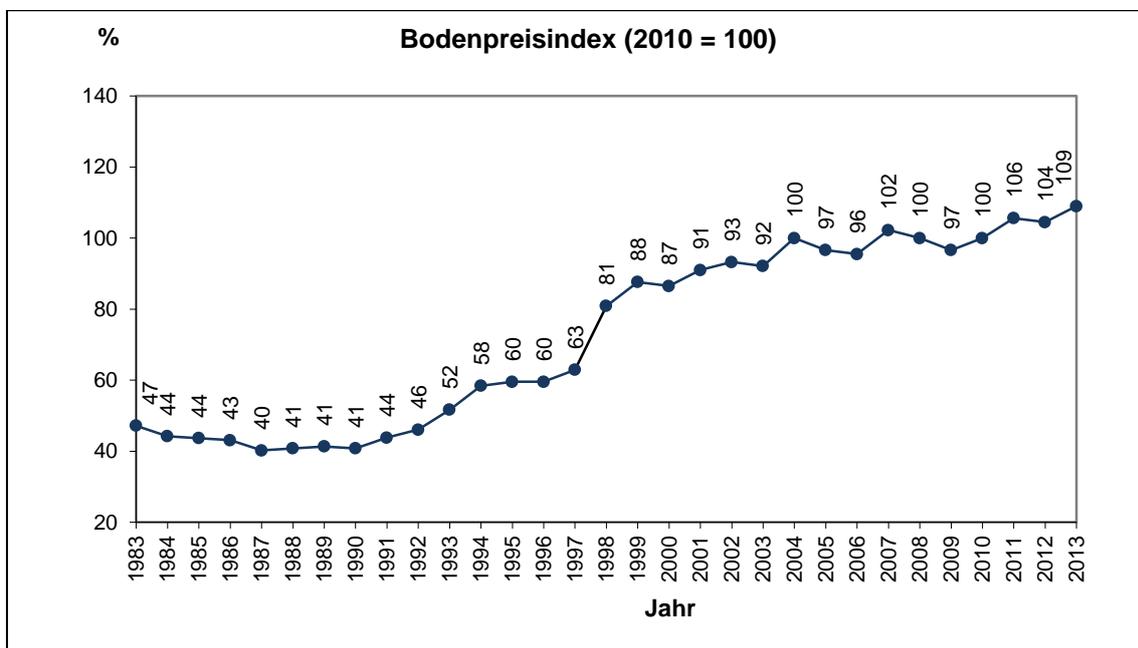
Stichtag	Anröchte	Bad Sassendorf	Ense	Erwitte	Geseke	Lippetal	Möhnesee	Rüthen	Soest	Warstein	Wever	Werl	Wickede
31.12.1992	2,05	2,56	2,05	2,56	2,43	2,05	2,05	2,05	2,56	2,05	1,92	2,56	2,05
31.12.1993	2,05	2,56	2,05	2,56	2,43	2,05	2,05	2,05	2,56	2,05	1,92	2,56	2,05
31.12.1994	2,05	2,43	2,05	2,56	2,30	2,05	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
01.01.2014	4,20	4,40	4,80	3,80	4,00	3,90	4,10	3,20	4,40	2,60	4,80	5,00	3,50

9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

9.1 Bodenpreisindexreihe für Wohnbauflächen (Basisjahr 2010 = 100)

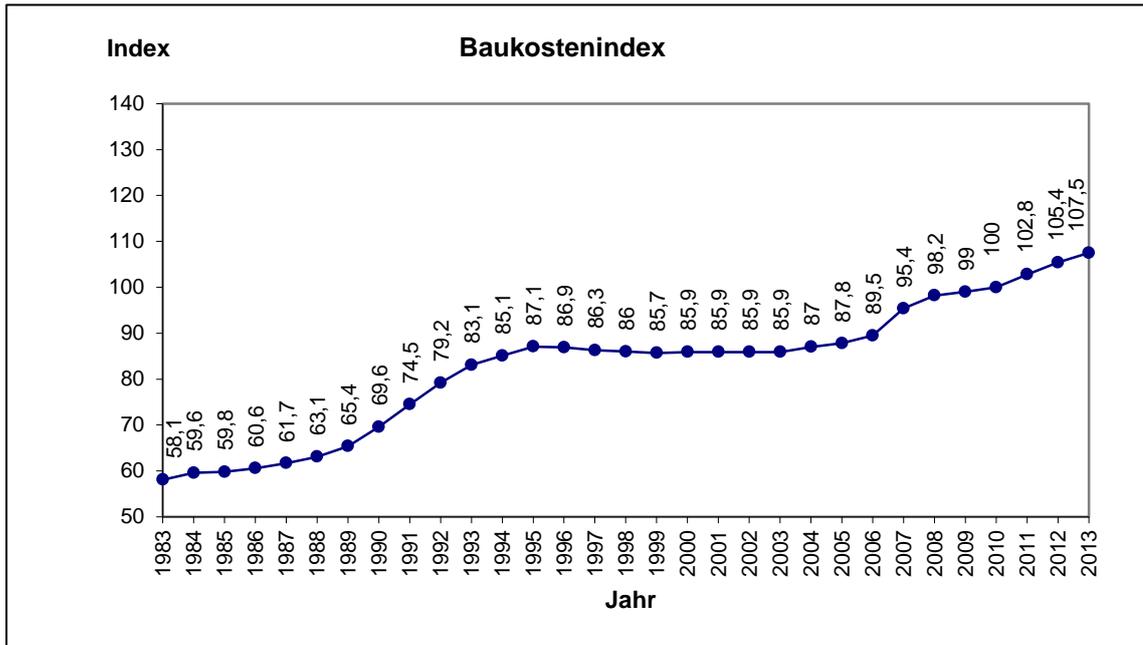
Nach § 9 ImmoWertV sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes 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 des Baukostenindex für die Bundesrepublik Deutschland für den Neubau von Wohngebäuden bezogen auf das Basisjahr 2010=100:



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

9.3 Liegenschaftszinssätze

§14 Abs.3 ImmoWertV:

„Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, §193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuches) sind Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der 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 (§§17 bis 20) abzuleiten.“

Die Liegenschaftszinssätze wurden nach dem Berechnungsmodell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) (Stand: 09.Juli 2013) ermittelt.

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

Re = Reinertrag
 Kp = bereinigter Kaufpreis
 q = $1 + p/100$
 n = Restnutzungsdauer
 G = Gebäudeanteil vom bereinigten Kaufpreis
 (Definition siehe Seite 47)

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen					
				Mittelwert und (Standardabweichung des Mittelwertes)					
				Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
				Wohnfläche (in m ²)	Bereinigter Kaufpreis (in €/m ²)	Miete (in €/m ²)	Bew.-Kosten (in % d. Rohertrages)	RND (in Jahren)	GND (in Jahren)
Wohnungseigentum	4,2	451	2	75	1093	5,2	26	52	80
<i>Standardabweichung</i>	1,61			22	415	0,9	5	13	
Einfamilienhäuser freistehend	3,1	348	2	150	1257	5,0	25	48	80
<i>Standardabweichung</i>	0,52			38	385	0,9	5	16	
Reihen u. Doppelhäuser	3,3	147	2	121	1317	5,4	24	53	80
<i>Standardabweichung</i>	0,50			26	319	0,9	4	15	
Zweifamilienhäuser	3,3	61	2	180	1056	4,6	26	42	80
<i>Standardabweichung</i>	0,54			44	330	0,9	5	15	
Dreifamilienhäuser	4,7	20	3	263	770	4,5	28	42	80
<i>Standardabweichung</i>	1,10			49	184	0,7	5	8	
Mehrfamilienhäuser	5,5	21	3	427	802	5	26	49	80
<i>Standardabweichung</i>	1,11			163	320	1,1	7	15	

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 2010) ohne Nebengebäude (Garagen, Carports, etc.)

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 220 m². Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren darf die Restnutzungsdauer der Gebäude nicht weniger als 20 und nicht mehr als 75 Jahre betragen. Grundlage der Untersuchung sind 170 Vergleichsobjekte aus den Jahren 2012 und 2013. Die Werte beinhalten die Baunebenkosten und die Außenanlagen.

Nebengebäude (Garagen, Carports, etc.) und Bodenwert sind nicht enthalten und somit hinzuzurechnen.

Bei den Vergleichswertermittlungen wurden für Carports durchschnittlich 4.000 €, für Einzelgaragen 5.000 € und für Doppelgaragen 8.000 € in Ansatz gebracht.

Besonderheiten sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Gebäudedefaktoren:

Restnutzungsdauer	€/m ² BGF	€/m ² WF
20 Jahre	156 €	339 €
25 Jahre	192 €	418 €
30 Jahre	228 €	495 €
35 Jahre	263 €	572 €
40 Jahre	297 €	648 €
45 Jahre	332 €	723 €
50 Jahre	366 €	798 €
55 Jahre	399 €	873 €
60 Jahre	433 €	947 €
65 Jahre	466 €	1.020 €
70 Jahre	499 €	1.093 €
75 Jahre	532 €	1.166 €

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

BGF	Faktor
200 m ²	1,29
225 m ²	1,21
250 m ²	1,14
275 m ²	1,08
300 m ²	1,03
325 m ²	0,99
350 m ²	0,95
375 m ²	0,91
400 m ²	0,88
450 m ²	0,82
500 m ²	0,78

Wohnfläche	Faktor
100 m ²	1,17
110 m ²	1,12
120 m ²	1,08
130 m ²	1,05
140 m ²	1,02
150 m ²	0,99
160 m ²	0,96
170 m ²	0,94
180 m ²	0,92
190 m ²	0,90
220 m ²	0,84

(Zwischenwerte können interpoliert werden)

Beispiel: Gebäude: Baujahr 1984 (Restnutzungsdauer 50 Jahre),
275 m² Bruttogrundfläche und 130 m² Wohnfläche

$$275 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 366 \text{ €} \times 1,08 = 108.702 \text{ €}$$

$$130 \text{ m}^2 \text{ WF} \times 798 \text{ €} \times 1,05 = 108.927 \text{ €}$$

Mittelwert: 108.815 € zzgl. Bodenwert u. Nebengebäude

Das Verhältnis von Bruttogrundfläche zur Wohnfläche lässt sich für diesen Gebäudetyp überschlägig mit nachfolgender Formel ermitteln: $y = 1,8105x^{0,7615}$

(x = Bruttogrundfläche; y = Wohnfläche)

Beispiel: 330 m² BGF
 $1,8105 * 330^{0,7615} = 150 \text{ m}^2 \text{ WF}$

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:	2.459 * Restnutzungsdauer	= +	€
Regressionskoeffizient WF:	431,99 * WF	= +	€
<u>Regressionskonstante:</u>		= -	<u>63.341 €</u>
Zwischenergebnis einschl. Baunebenkosten und Außenanlagen		=	€
Zu- und Abschläge für Besonderheiten		=	€
zuzüglich Nebengebäude (Carport oder Garage)		=	€
<u>zuzüglich Bodenwert</u>		=	<u>€</u>
Verkehrswert (näherungsweise)		=	€

Anmerkung: Die Bruttogrundfläche hat keinen signifikanten Einfluss auf das Endergebnis

b): Reihenhaus oder Doppelhaushälfte (Typ 2.01, 3.01, 2.11 oder 3.11 NHK 2010) ohne Nebengebäude (Garagen, Carports, etc.)

voll unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut, normaler Unterhaltungszustand, Bruttogrundfläche DIN 277 (2005) zwischen 160 m² und 320 m², Wohnfläche nach II. BV (DIN 283) bzw. Wohnflächenverordnung – WoFIV zwischen 90 m² und 160 m². Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren darf die Restnutzungsdauer der Gebäude nicht weniger als 30 und nicht mehr als 70 Jahre betragen. Grundlage der Untersuchung sind 57 Vergleichsobjekte aus den Jahren 2012 und 2013. Die Werte beinhalten die Baunebenkosten und die Außenanlagen.

Nebengebäude (Garagen, Carports, etc.) und Bodenwert sind nicht enthalten und somit hinzuzurechnen.

Bei den Vergleichswertermittlungen wurden für Carports durchschnittlich 4.000 €, für Einzelgaragen 5.000 € und für Doppelgaragen 8.000 € in Ansatz gebracht.

Besonderheiten sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Gebäudedefaktoren:

Restnutzungsdauer	€/m ² BGF	€/m ² WF
30 Jahre	195 €	442 €
35 Jahre	249 €	546 €
40 Jahre	307 €	656 €
45 Jahre	370 €	771 €
50 Jahre	437 €	891 €
55 Jahre	507 €	1.016 €
60 Jahre	582 €	1.145 €
65 Jahre	660 €	1.278 €
70 Jahre	742 €	1.415 €

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

BGF	Faktor
160 m ²	1,27
180 m ²	1,19
200 m ²	1,12
220 m ²	1,06
240 m ²	1,01
260 m ²	0,96
280 m ²	0,92
300 m ²	0,88
320 m ²	0,85

Wohnfläche	Faktor
90 m ²	1,19
95 m ²	1,15
100 m ²	1,12
110 m ²	1,06
120 m ²	1,01
130 m ²	0,96
140 m ²	0,92
150 m ²	0,89
160 m ²	0,85

(Zwischenwerte können interpoliert werden)

Beispiel:

Gebäude: Baujahr 1994 (Restnutzungsdauer 60 Jahre),
260 m² Bruttogrundfläche und 125 m² Wohnfläche

$$260 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 582 \text{ €} \times 0,96 = 145.267 \text{ €}$$

$$125 \text{ m}^2 \text{ WF} \times 1.145 \text{ €} \times 0,98 = 140.263 \text{ €}$$

Mittelwert: 142.765 € zzgl. Bodenwert u. Nebengebäude

Das Verhältnis von Bruttogrundfläche zur Wohnfläche lässt sich für diesen Gebäudetyp mit nachfolgender Formel überschlägig ermitteln: $y = 14,17 x^{0,3913}$

(x = Bruttogrundfläche; y = Wohnfläche)

Beispiel: 260 m² BGF

$$14,17 * 260^{0,3913} = 125 \text{ m}^2 \text{ WF}$$

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:	2.747 * Restnutzungsdauer	= +	€
Regressionskoeffizient WF:	283,80 * WF	= +	€
<u>Regressionskonstante:</u>		= -	<u>58.638 €</u>
Zwischenergebnis einschl. Baunebenkosten und Außenanlagen		=	€
Zu- und Abschläge für Besonderheiten		=	€
zuzüglich Nebengebäude (Carport oder Garage)		=	€
<u>zuzüglich Bodenwert</u>		=	<u>€</u>
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 Sachwertfaktoren

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.

Grundlagen der Auswertung:

Die Sachwertfaktoren wurden auf Grundlage der NHK 2010 nach dem **Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW** ermittelt. Das Modell der AGVGA NRW kann im Internet unter www.boris.nrw.de heruntergeladen werden.

Modellbeschreibung

Einflussgrößen, Definitionen und Hinweise

bereinigter, normierter Kaufpreis

Bei der Ableitung von Sachwertfaktoren ist der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisteilen für Inventar) und von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs.3 ImmoWertV, z.B. Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt) zu bereinigen. Gemäß § 7 ImmoWertV sind Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, bei der Ableitung erforderlicher Daten auszuschließen, es sei denn, ihre Auswirkungen können sicher erfasst werden. Wenn genügend Kaufpreismaterial zur Verfügung steht, sollte auf solche Objekte jedoch nicht zurückgegriffen werden.

Der normierte Kaufpreis enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser etc. Er enthält auch in der Nachbarschaft gelegene eigenständige Garagengrundstücke. Wertanteile von für Einfamilienhäuser untypischen Nebengebäuden wie Scheunen oder Lagerhallen sind bei der Ableitung der Sachwertfaktoren nicht zu berücksichtigen und im Wege der Kaufpreisbereinigung abzusetzen. Bei der Verkehrswertermittlung sind diese Gebäude ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu erfassen.

Normalherstellungskosten

Normalherstellungskosten gemäß § 22 Absatz 1 ImmoWertV und Nr. 4.1.1 SW-RL (NHK 2010)

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten.

Land und Ortsgröße

Die NHK 2010 gehen als Modellgröße in die Sachwertberechnung ein; Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) sind nicht zu verwenden.

Gemischte Gebäudearten, Kellergeschosse

SW-RL Nr. 4.1.1.6

Der Wertansatz für Gebäude mit nur teilweise ausgebautem Dachgeschoss und/oder mit Teilunterkellerung ist aus den gegebenen Gebäudearten durch jeweils anteiligen Ansatz abzuleiten (Mischkalkulation, s. Anlage 6 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW)

Das Kellergeschoss der NHK 2010 enthält grundsätzlich keine Aus- oder Einbauten, weder zu Wohnzwecken noch zu Hobbyzwecken (Sauna, Bar etc.). Diese sind ggf. sachverständig als boG zu berücksichtigen.

Ein Souterrain, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, ist mit Hilfe der Mischkalkulation zu bewerten.

Gebäudestandard

SW-RL Nr. 4.1.1.2

Die Beschreibung der Gebäudestandards in Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

Bezugsmaßstab

SW-RL Nr. 4.1.1.4

Die NHK 2010 beziehen sich auf die Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02.

Nutzbarkeit von Dachgeschossen; Drempeel und Spitzboden

SW-RL Nr. 4.1.1.5

Die NHK 2010 unterstellen bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss einen Drempeel von 1m; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind ohne Drempeel kalkuliert. Der Grad der Nutzbarkeit von nicht ausgebauten Dachgeschossen hat mannigfaltige Erscheinungsformen. Die Bruttogrundfläche als Bezugsmaßstab ist unabhängig vom Vorhandensein eines Drempeels. Die Fläche eines Spitzbodens wird nach der SW-RL nicht in die BGF eingerechnet.

Die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und der NHK 2010 in Dachgeschossen sind durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert der NHK 2010 zu berücksichtigen. Anlage 5 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW enthält entsprechende Orientierungswerte.

Vollgeschosse

Geschosse mit Dachschrägen sind als volle Geschosse zu bewerten, wenn sie bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss darstellen (s. Anlage 5 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW, Ziffer 2.4).

Baupreisindex

SW-RL Nr. 4.1.2

Preisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes

Baujahr / Alter

Das tatsächliche Alter eines Gebäudes errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Jahr der Errichtung (Baujahr).

Gesamtnutzungsdauer

ImmoWertV § 23 Satz 3; SW-RL Nr. 4.3.1

Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Sie wird als Modellgröße behandelt und abweichend von der SW-RL auf pauschal 80 Jahre festgesetzt. Dabei wird der Harmonisierung mit dem Ertragswertmodell der AGVGA NRW Vorrang vor der SW-RL eingeräumt.

Restnutzungsdauer

§ 6 Absatz 6 ImmoWertV; SW-RL Nr. 4.3.2

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands gemäß Anlage 4 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW zu ermitteln. Die Tabellenwerte der Anlage 4 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sind nach dem Alter und den ermittelten Modernisierungspunkten zu interpolieren. Durch die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives Baujahr ergeben.

Alterswertminderung

§ 23 ImmoWertV; SW-RL Nr. 4.3

Die Alterswertminderung ist linear nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer zu ermitteln.

bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen

SW-RL Nr. 4.2

Die Sachwerte der für Ein- und Zweifamilienhäuser üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden bei der Kaufvertragsauswertung nach Erfahrungssätzen pauschaliert berücksichtigt.

Sonderbauteile

SW-RL Nr. 4.1.1.7

Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen sind gesondert nach Anlage 6 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW oder nach Literaturangaben bzw. eigenen Erfahrungswerten in Ansatz zu bringen. Bei der Kaufvertragsauswertung genügt ein pauschaler Ansatz. Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z.B. Photovoltaik-Anlagen sind ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu bewerten und bei der Kaufpreisnormierung zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

§ 8 Absatz 3 ImmoWertV; SW-RL Nr. 6

Berücksichtigung im Rahmen der Kaufpreisbereinigung.

Bodenwert

§ 16 ImmoWertV

Der Bodenwert ist ungedämpft anzusetzen. Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der zulässigen Nutzung ist zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 BauGB). Der ungedämpfte Bodenwert entspricht dieser Definition und ist entsprechend aus Vergleichspreisen oder dem Bodenrichtwert abzuleiten.

Grundstücksfläche

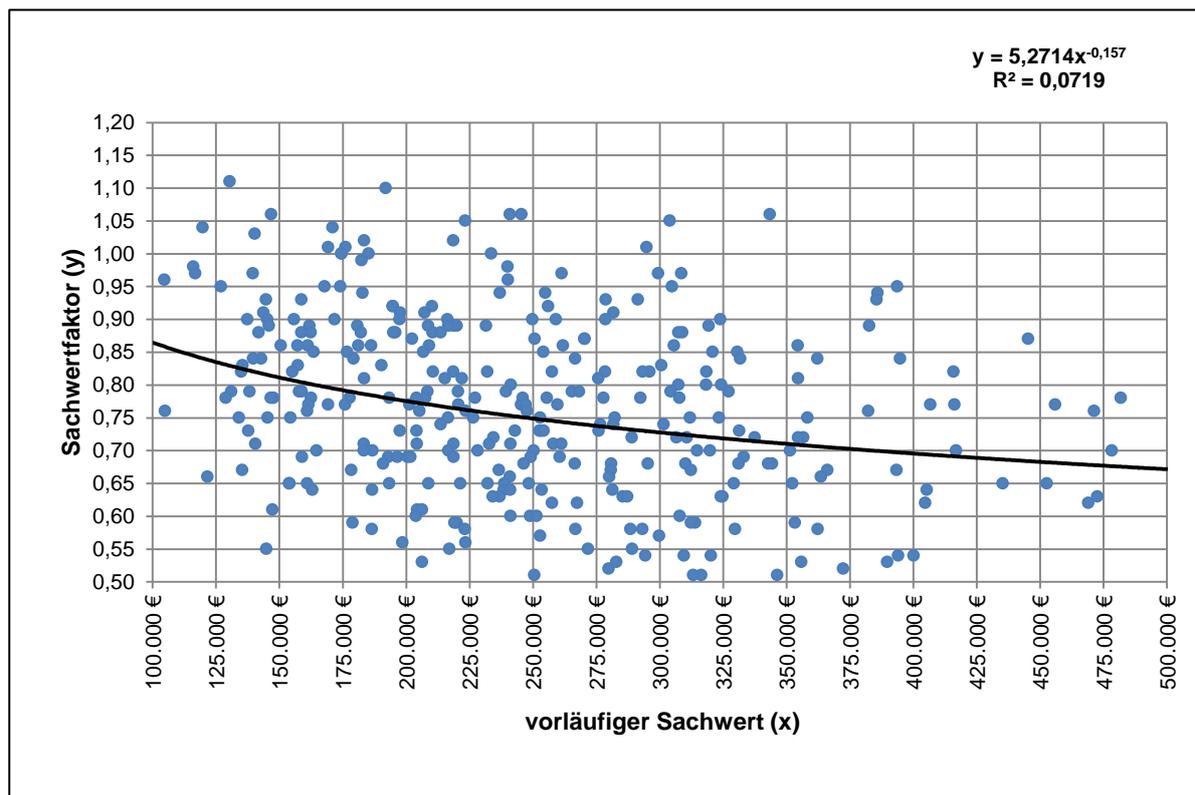
Selbstständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von § 17 Abs. 2 ImmoWertV sind vom Kaufpreis abzusetzen.

Sachwertfaktor (= bereinigter Kaufpreis : vorläufiger Sachwert) für

• **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Soest**

Ausgewertet wurden insgesamt 337 Verträge aus den Jahren 2012 und 2013

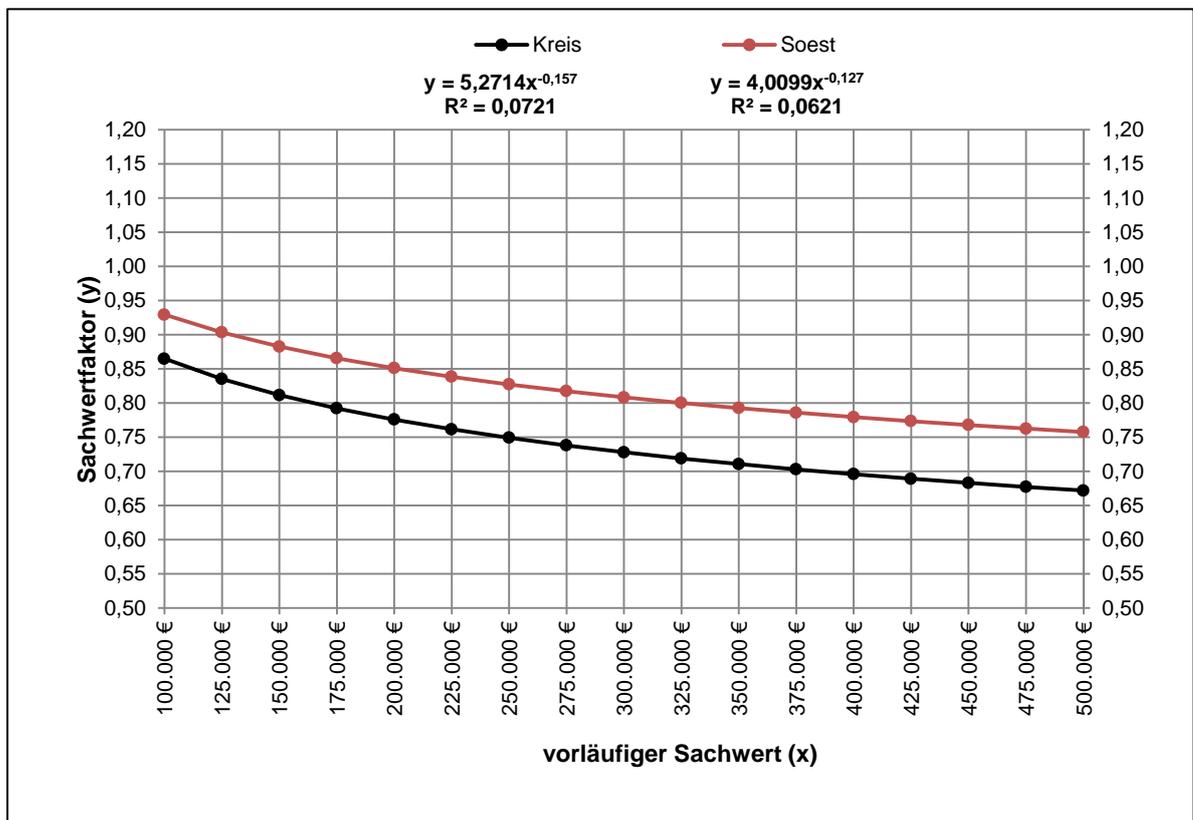
Gebäudeart	Ø Marktanpassungsfaktor (mit Standard- abweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen Mittelwert und (Standardabweichung)			
			Ø Grundstücks- größe	Ø Größe BGF	Ø Kaufpreis pro m ² BGF	Ø RND
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	0,76 (0,14)	337	686 m ² (143)	337 m ² (99)	591 € (271)	49 (14)



• freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Soest

Ausgewertet wurden insgesamt 63 Verträge aus den Jahren 2012 und 2013

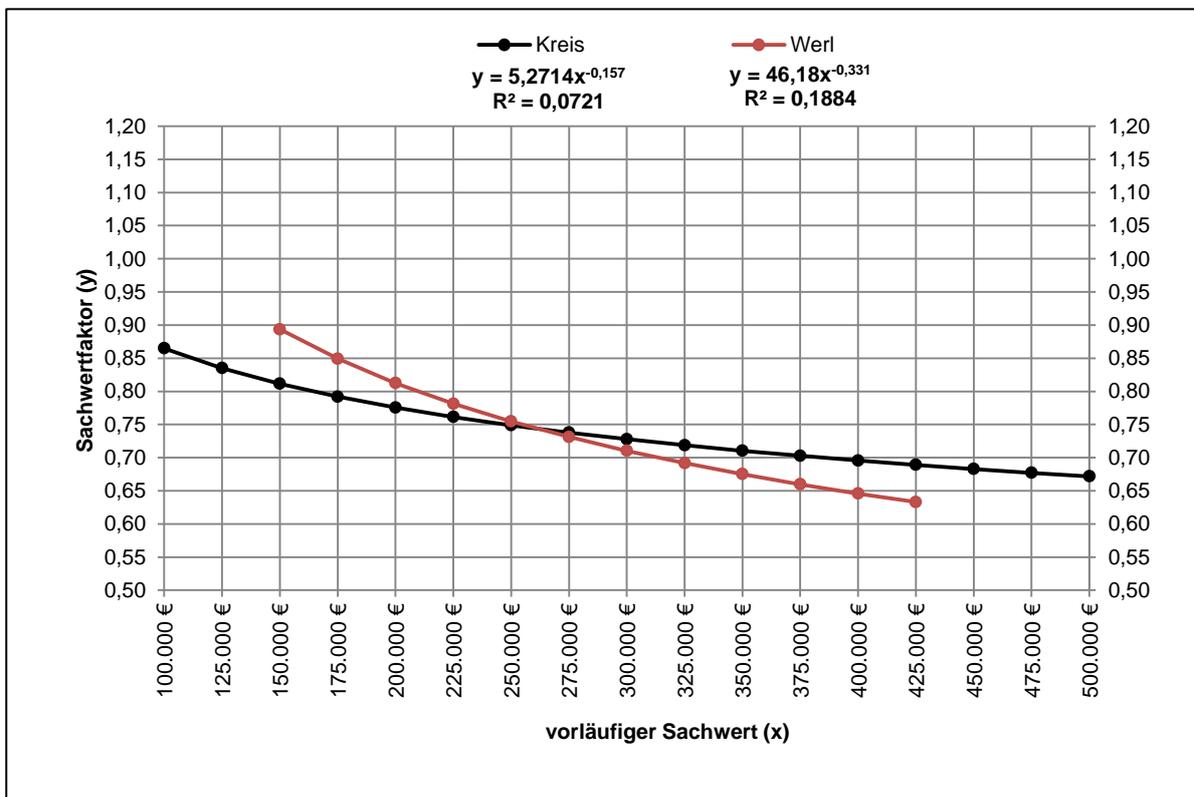
Gebäudeart	Ø Marktanpassungsfaktor (mit Standard- abweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen Mittelwert und (Standardabweichung)			
			Ø Grundstücks- größe	Ø Größe BGF	Ø Kaufpreis pro m ² BGF	Ø RND
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	0,84 (0,13)	63	671 m ² (137)	330 m ² (106)	711 € (304)	49 (15)



• freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Werl

Ausgewertet wurden insgesamt 41 Verträge aus den Jahren 2012 und 2013

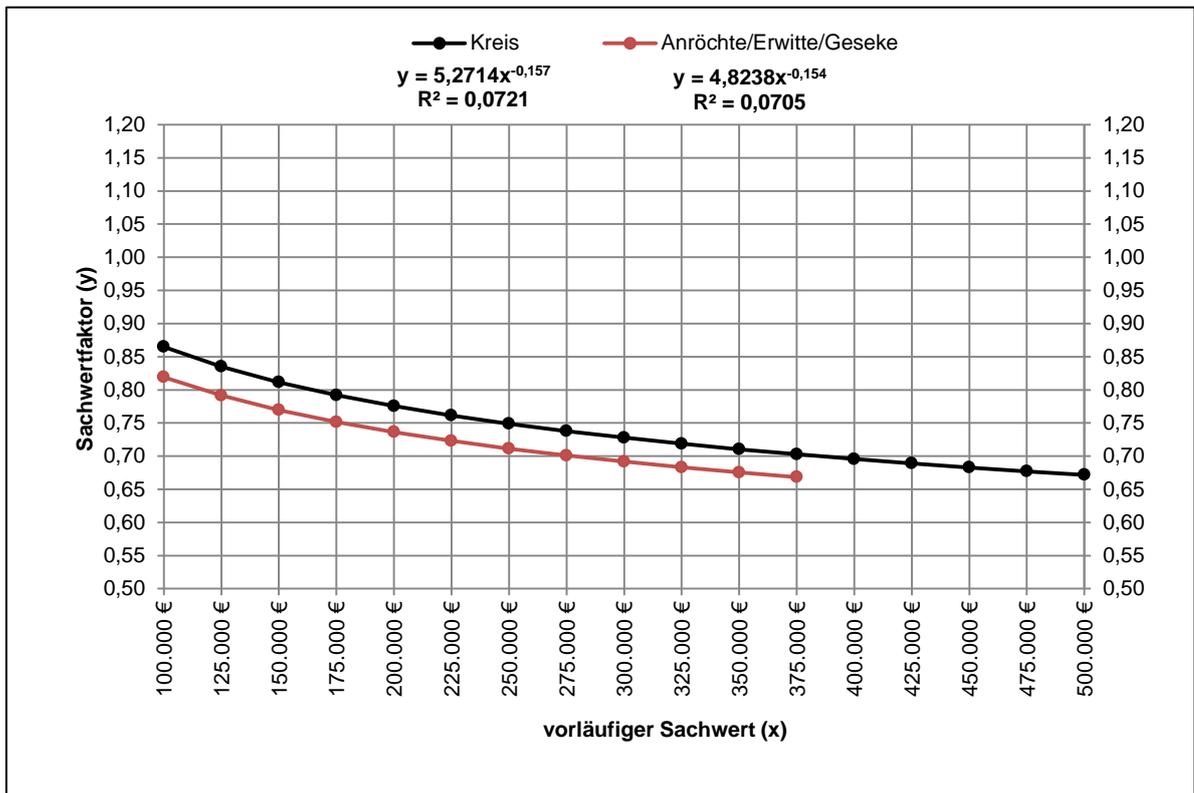
Gebäudeart	Ø Marktanpassungsfaktor (mit Standard- abweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen Mittelwert und (Standardabweichung)			
			Ø Grundstücks- größe	Ø Größe BGF	Ø Kaufpreis pro m ² BGF	Ø RND
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	0,77 (0,13)	41	665 m ² (149)	346 m ² (105)	625 € (251)	49 (16)



- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Städten Erwitte und Geseke und der Gemeinde Anröchte**

Ausgewertet wurden insgesamt 70 Verträge aus den Jahren 2012 und 2013

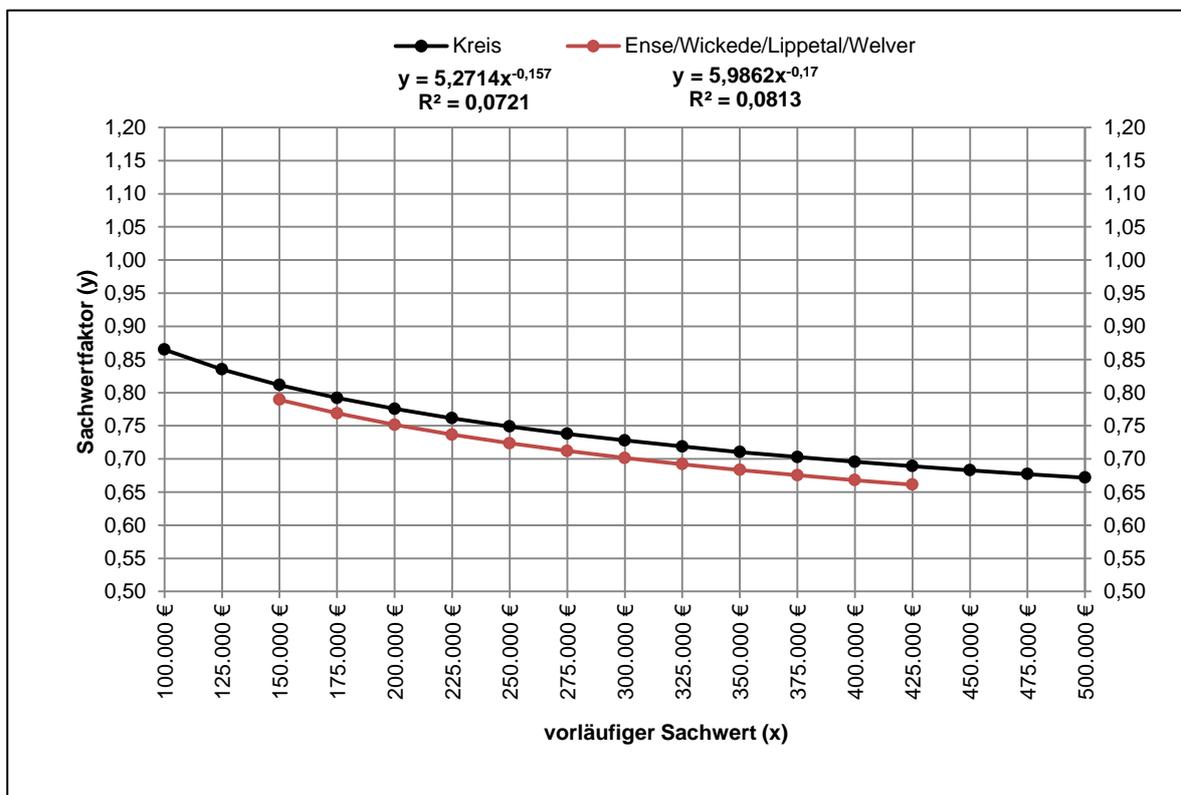
Gebäudeart	Ø Marktanpassungsfaktor (mit Standard- abweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen Mittelwert und (Standardabweichung)			
			Ø Grundstücks- größe	Ø Größe BGF	Ø Kaufpreis pro m ² BGF	Ø RND
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	0,73 (0,14)	70	705 m ² (136)	348 m ² (102)	546 € (250)	49 (14)



- **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Gemeinden Ense, Wickede, Lippetal und Welver**

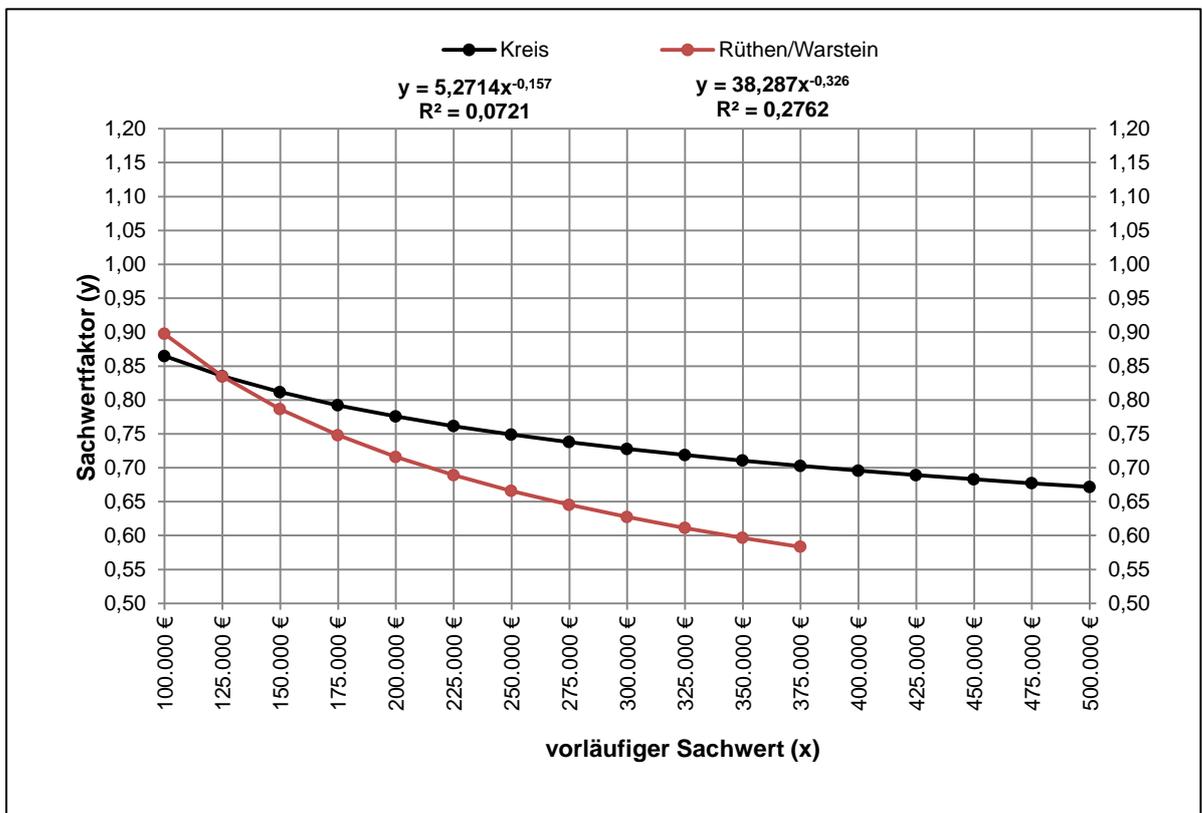
Ausgewertet wurden insgesamt 69 Verträge aus den Jahren 2012 und 2013

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	0,74 (0,49)	69	700 m ² (124)	341 m ² (100)	562 € (209)	50 (13)



- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Städten Rüthen und Warstein**
 Ausgewertet wurden insgesamt 59 Verträge aus den Jahren 2012 und 2013

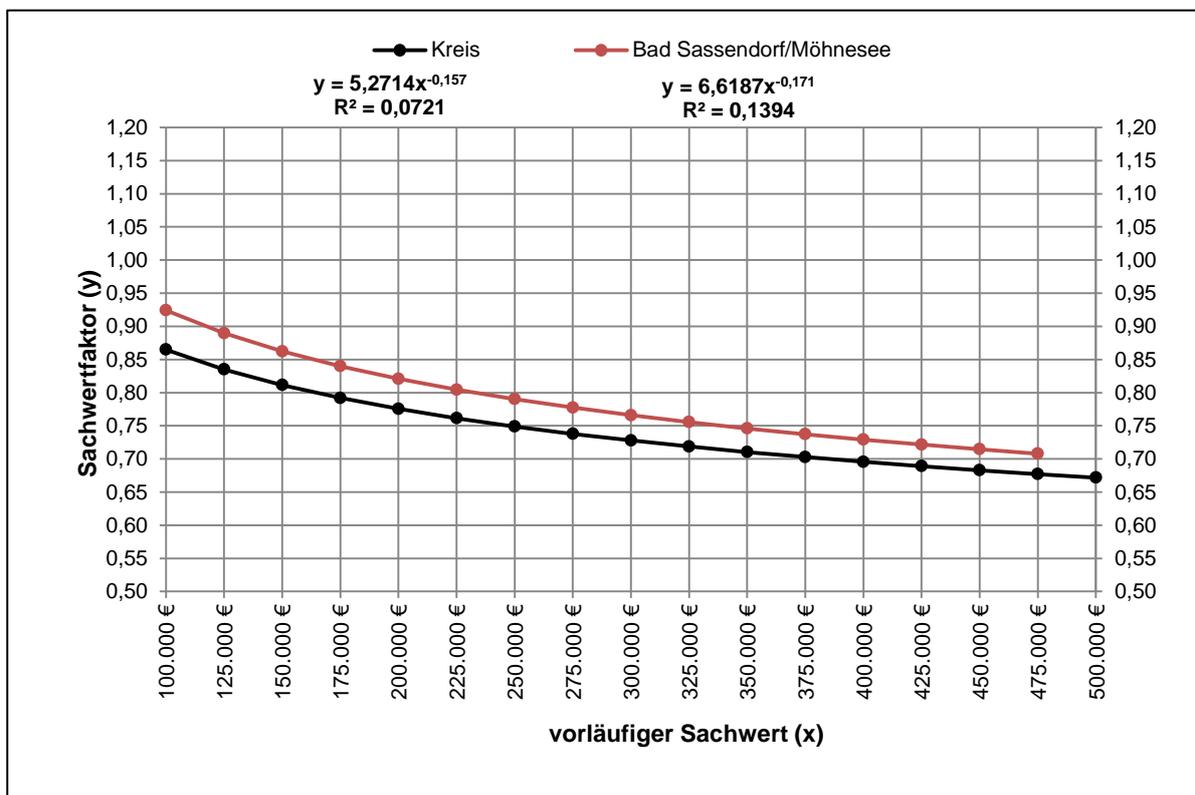
Gebäudeart	Ø Marktanpassungsfaktor (mit Standard- abweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen Mittelwert und (Standardabweichung)			
			Ø Grundstücks- größe	Ø Größe BGF	Ø Kaufpreis pro m ² BGF	Ø RND
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	0,72 (0,14)	59	681 m ² (155)	330 m ² (84)	482 € (168)	47 (14)



- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Gemeinden Bad Sassendorf und Möhnesee**

Ausgewertet wurden insgesamt 35 Verträge aus den Jahren 2012 und 2013

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	0,81 (0,14)	35	720 m ² (140)	325 m ² (93)	642 € (278)	47 (14)

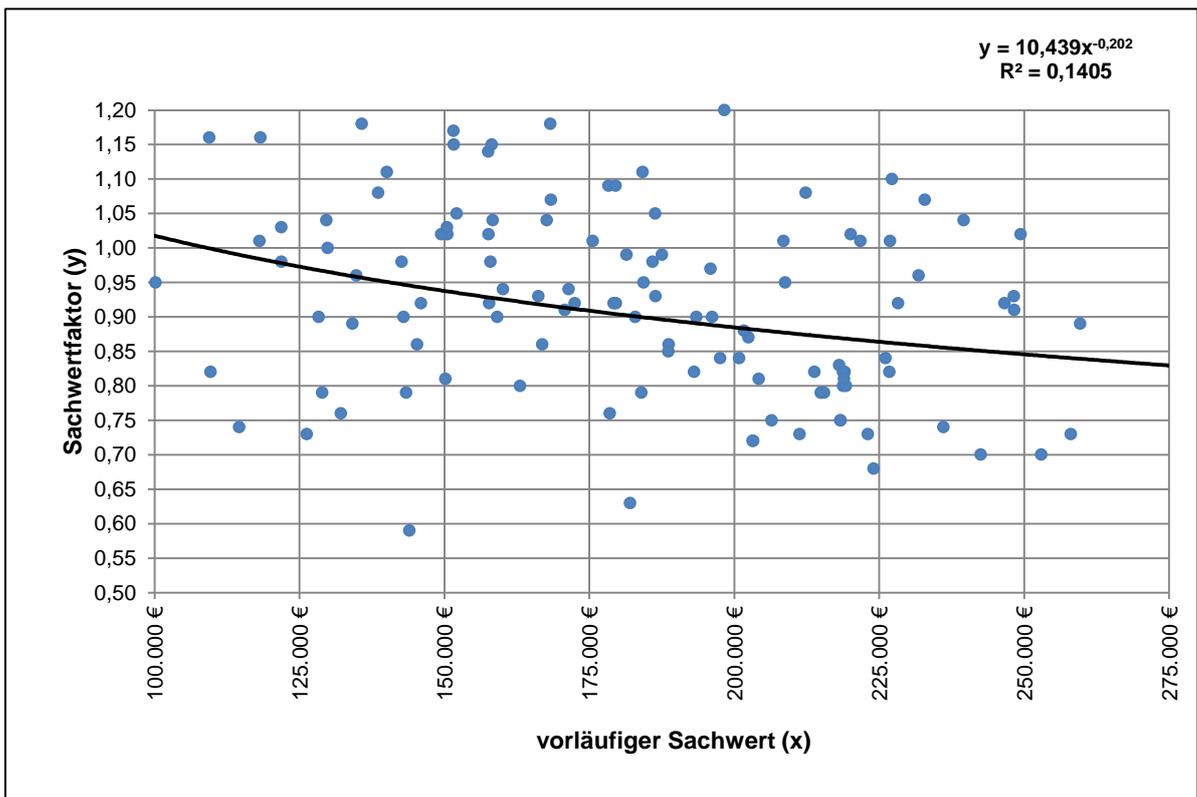


Sachwertfaktor (= bereinigter Kaufpreis : vorläufiger Sachwert) für

• **Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Kreis Soest**

Ausgewertet wurden insgesamt 129 Verträge aus den Jahren 2012 und 2013

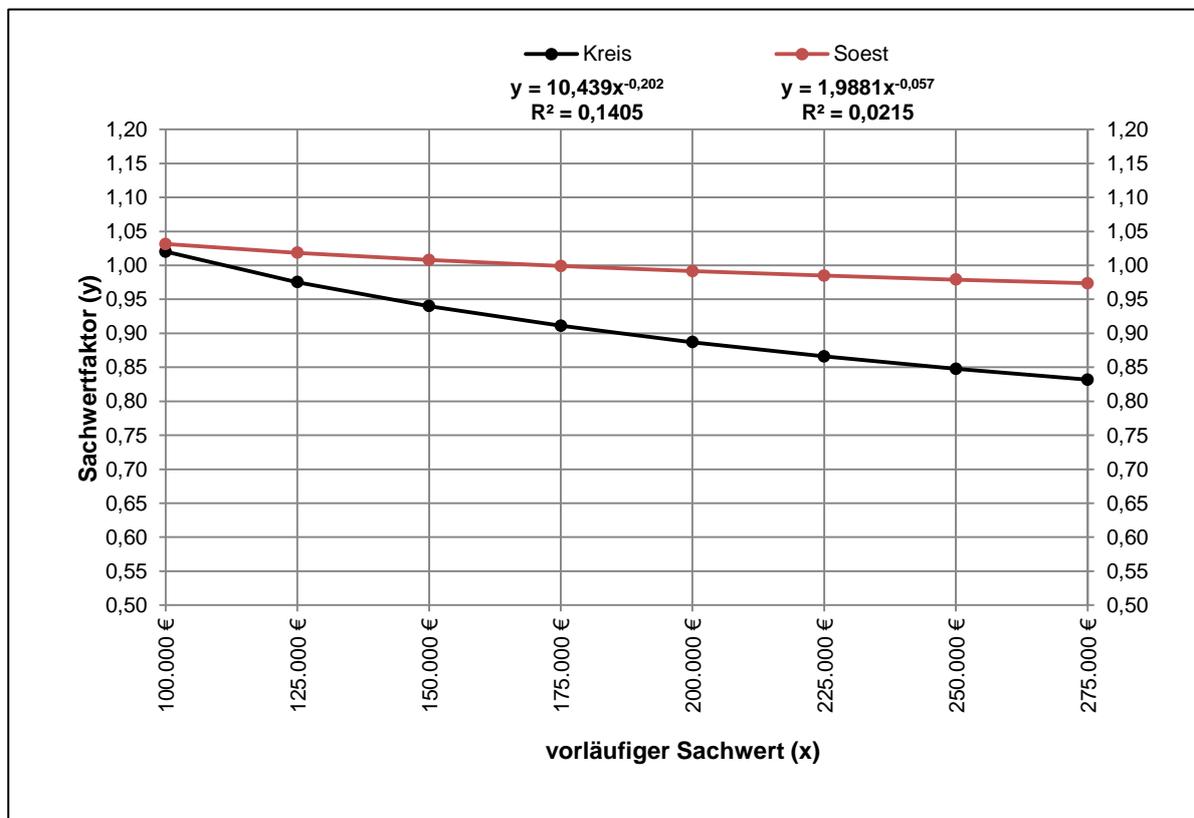
Gebäudeart	Ø Marktanpassungsfaktor (mit Standard- abweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen Mittelwert und (Standardabweichung)			
			Ø Grundstücks- größe	Ø Größe BGF	Ø Kaufpreis pro m ² BGF	Ø RND
Doppelhaushälften und Reihenhäuser	0,92 (0,14)	129	370 m ² (149)	238 m ² (62)	720 € (259)	55 (14)



• **Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Soest**

Ausgewertet wurden insgesamt 47 Verträge aus den Jahren 2012 und 2013

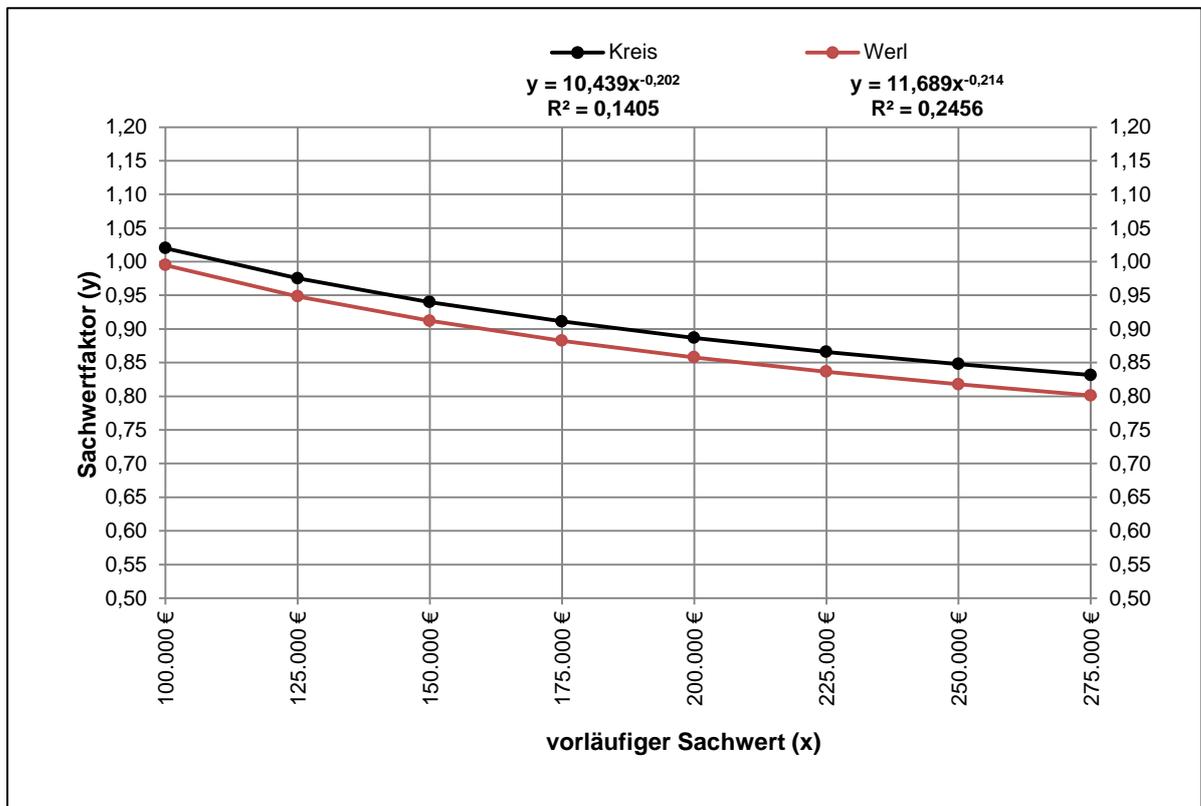
Gebäudeart	Ø Marktanpassungsfaktor (mit Standard- abweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen Mittelwert und (Standardabweichung)			
			Ø Grundstücks- größe	Ø Größe BGF	Ø Kaufpreis pro m ² BGF	Ø RND
Doppelhaushälften und Reihenhäuser	1,01 (0,11)	47	345 m ² (17)	236 m ² (59)	771 € (41)	51 (15)



• **Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Werl**

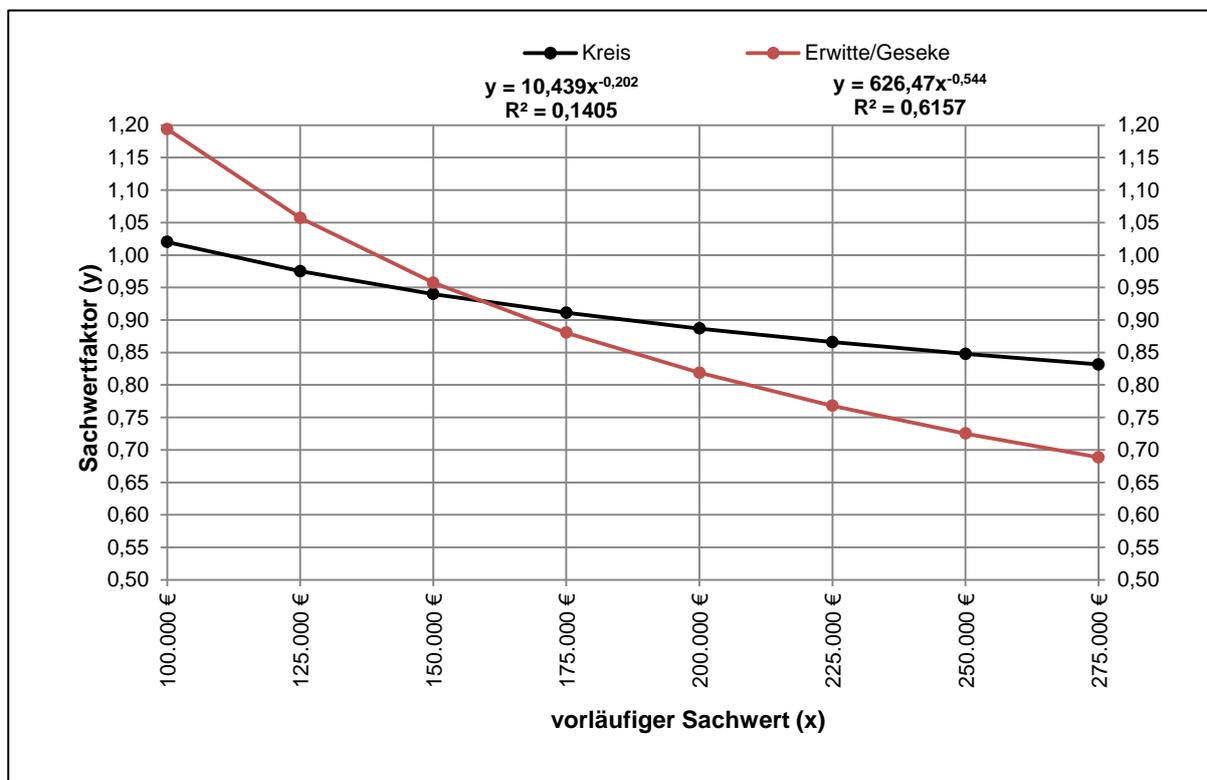
Ausgewertet wurden insgesamt 32 Verträge aus den Jahren 2012 und 2013

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
Doppelhaushälften und Reihenhäuser	0,89 (0,13)	32	326 m ² (25)	240 m ² (77)	737 € (54)	55 (14)



- Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Städten Erwitte und Geseke**
 Ausgewertet wurden insgesamt 32 Verträge aus den Jahren 2012 und 2013

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
Doppelhaushälften und Reihenhäuser	0,87 (0,13)	18	383 m ² (39)	233 m ² (50)	684 € (41)	61 (12)



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

9.6 Rohertragsfaktoren

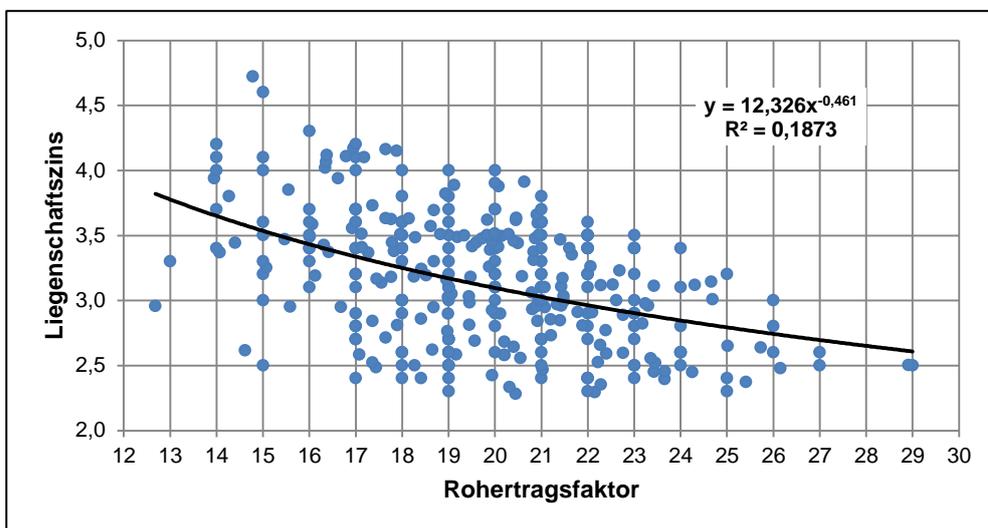
Die Ermittlung von Rohertragsfaktoren soll dazu dienen, mit Hilfe der Jahresrohmiete den Verkehrswert überschlägig darzustellen. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten.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

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

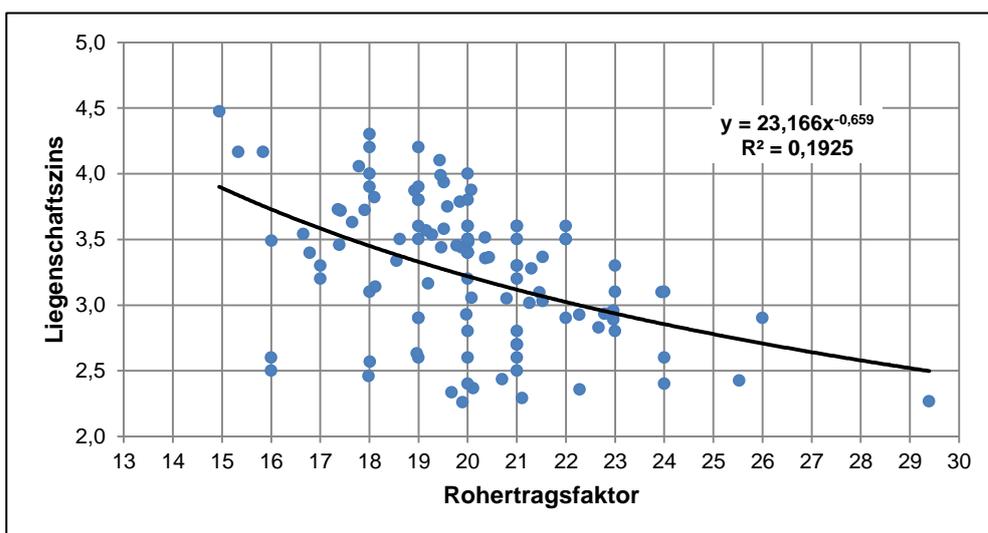
Aus den Daten der Kaufpreissammlung der Jahre 2012 und 2013 wurden für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Dreifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser (alle jeweils ohne Neubauten) Rohertragsfaktoren unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Restnutzungsdauer (RND) und des Liegenschaftszinses ermittelt (siehe folgende Seiten).

Rohertragsfaktoren für

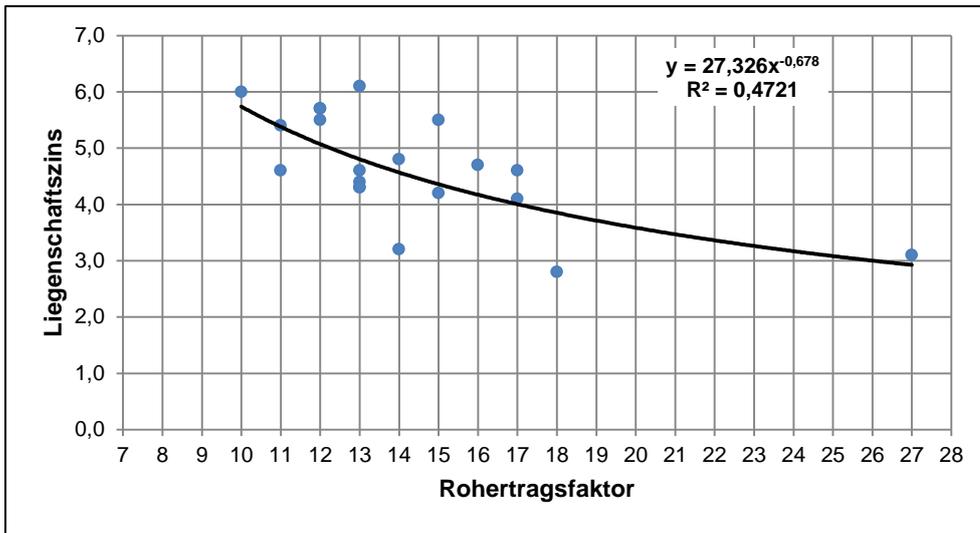
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Neubauten):



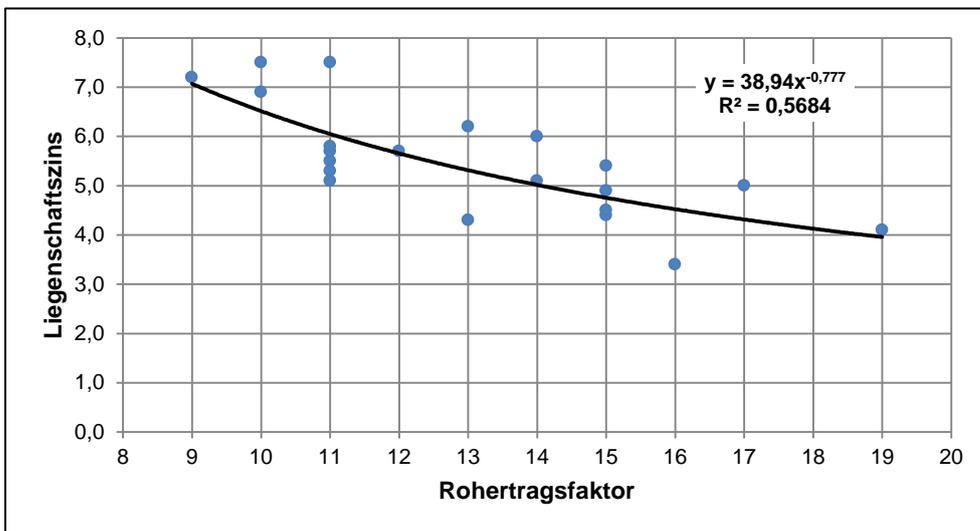
- Reihenhäuser und Doppelhaushälften (ohne Neubauten):



- **Dreifamilienhäuser (ohne Neubauten):**



- **Mehrfamilienhäuser (ohne Neubauten):**



10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1 Statistische Angaben zum Kreis Soest

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

Einwohner: 296.029 (Stand 31.12.2012)

Fläche: 1327,75 km²

Einw. je qkm.: 223

Mit knapp 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 223 Einwohnern je km². Der größte Anteil der Kreisfläche (62,2%) wird landwirtschaftlich genutzt.

	Einwohner			Fläche	
	Anzahl	%		km ²	%
Kreis Soest	296.029	100,0		1328,63	100,0
<i>Lippstadt</i>	66.100	22,3		113,68	8,6
Soest	46.685	15,8		85,81	6,5
Werl	30.455	10,3		76,35	5,7
Warstein	25.504	8,6		158,03	11,9
Geseke	20.588	7,0		97,88	7,4
Erwitte	15.679	5,3		89,41	6,7
Ense	12.255	4,1		51,08	3,8
Welper	12.126	4,1		85,62	6,4
Lippetal	11.866	4,0		126,61	9,5
Bad Sassendorf	11.523	3,9		63,47	4,8
Wickede	11.476	3,9		25,24	1,9
Möhnesee	10.916	3,7		123,51	9,3
Rüthen	10.448	3,5		158,15	11,9
Anröchte	10.408	3,5		73,79	5,6

Quelle: Statistische Berichte, herausgegeben von IT.NRW

Die Zuständigkeit des Gutachterausschusses im Kreis Soest umfasst 13 Städte und Gemeinden mit 229.929 Einwohnern. Bei der Stadt Lippstadt als große kreisangehörige Stadt mit 66.100 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	Vermessungsassessor
stellv. Vorsitzende:	Vedder, Sonja	Vermessungsassessorin
	Deißler, Helmut	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	Bauassessor
	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	Diplom-Finanzwirtin
Stellvertreter:	Kohfeld, Dietmar	Diplom-Finanzwirt
Finanzamt Soest:	Kropff, Wolfgang	Diplom-Finanzwirt
Stellvertreterin:	Fischvoigt, Barbara	Diplom-Finanzwirtin

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 €