



Grundstücksmarktbericht **2017** für den Kreis Soest

Grundstücksmarktbericht 2017

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Soest
für den Auswertzeitraum 01.01.2016 bis 31.12.2016



Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Soest

Geschäftsstelle

Hoher Weg 1-3
59494 Soest
Telefon 02921/302367
Fax 02921/302899
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-soest.de
Internet: www.gars.nrw.de/ga-kreis-soest.de

Druck

Druckerei Kreis Soest

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 30 EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen)

Bildnachweis

Geschäftsstelle Gutachterausschuss, Pressestelle Kreis Soest

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest“ anzugeben.

Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

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 2016	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	22
5.3 Erbbaugrundstücke / Erbbauzins	22
5.4 Bauerwartungs- und Rohbauland	22
5.5 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	23
6. Bebaute Grundstücke	25
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	27
6.2 Mehrfamilienhäuser	31
6.3 Gewerbe- und Industrieobjekte	31
7. Wohnungs- und Teileigentum	32
8. Bodenrichtwerte	35
8.1 Gesetzlicher Auftrag	35
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	36
8.3 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen	37
8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte	37
9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten	40
9.1 Bodenpreisindexreihe für Wohnbauflächen (Basisjahr 2010 = 100)	40
9.2 Baukostenindex	41
9.3 Liegenschaftszinssätze	42
9.4 Vergleichsfaktoren, Regressionskoeffizienten, Regressionskonstanten	46
9.5 Marktanpassungsfaktoren	52
9.5.1 Sachwertfaktoren	52
9.5.2 Erbbaurechtsfaktoren	67
9.6 Rohertragsfaktoren	70
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	74
10.1 Statistische Angaben zum Kreis Soest	74
11. Sonstige Angaben	75
11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Soest	75
11.2 Benachbarte Gutachterausschüsse	76
11.3 Auszug aus der Gebührenordnung (VermWertGebO NRW)	77

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2017 **Trend**
für den Kreis Soest (ohne Stadt Lippstadt)

• **Anzahl der eingegangenen Verträge gestiegen**

Im Jahr 2016 wurden im Kreis Soest 2.148 Kaufverträge ausgewertet. Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle ist damit im Vergleich zum Jahr 2015 um 9% gestiegen. Die Zahl der insgesamt eingegangenen Kaufverträge (2.742) ist gegenüber dem Jahr 2015 (2.464) um 11% gestiegen.



Rund 400 Mio. € wurden auf dem Grundstücksmarkt umgesetzt – im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Anstieg um 15%.



• **Grundstückspreise für Bauland und Anzahl der Bauplätze nahezu unverändert (-1%)**

Die Preise für erschlossene Wohnbauflächen waren im Vergleich zum Jahr 2015 unverändert. Der statistische Durchschnittspreis je Quadratmeter erschlossener Wohnbaufläche fiel zwar von 101,- €/m² im Jahr 2015 auf 99,- €/m² im Jahr 2016; dies ist jedoch darauf zurückzuführen, dass die Verkaufsfälle vermehrt in den Baugebieten mit niedrigerem Preisniveau angefallen sind.



Die Anzahl der Kauffälle war mit 304 Verträgen im Jahr 2015 und 300 Verträgen im Jahr 2016 nahezu unverändert.



• **Durchschnittspreis aller Ackerflächen gestiegen (+15%)**

Für Ackerland wurden im Jahr 2016 durchschnittlich 6,07 € je m² bezahlt, 0,77 Euro = 15% mehr als im Vorjahr. Die Anzahl der Verkäufe war mit 96 ausgewerteten Fällen zum Jahr 2015 (94) nahezu gleichbleibend.



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

Für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wurden im Jahr 2016 durchschnittlich rd. 187.000 € gezahlt. Im Jahr 2015 betrug der Durchschnittspreis 182.000 €. Die Anzahl der Verkaufsfälle stieg von 618 in 2015 auf 690 in 2016.



• **Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen nahezu unverändert (-1%)**

Der Preis für neu errichtete Eigentumswohnungen liegt im Kreisdurchschnitt bei 2.504 € je m² Wohnfläche und damit nur 1% niedriger als im Vorjahr (2.524 €).



Die Ausrichtung bei Neubauten auf betreutes Wohnen hat bei den Untersuchungen keinen signifikanten Anstieg der Preise ergeben.

Mit 190 Kauffällen in 2016 ist die Anzahl der Verkaufsfälle gegenüber 2015 (106) um 79% gestiegen.



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Dieser Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Soest mit Ausnahme der Stadt Lippstadt. Bei der Stadt Lippstadt als "große kreisangehörige Stadt" mit 67.233 Einwohnern 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 (BauGB) 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 235.762 Einwohnern (Stand 30.12.2015).

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 Bundesbaugesetzes (BBauG) 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 75). 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 BauGB 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.boris.nrw.de eingesehen werden (siehe Seite 36). 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.boris.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 03 – Ordnung, Straßen, Bau, Kataster, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz, 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 2016 führte der Gutachterausschuss 61 Wertermittlungen durch (2015: 86).

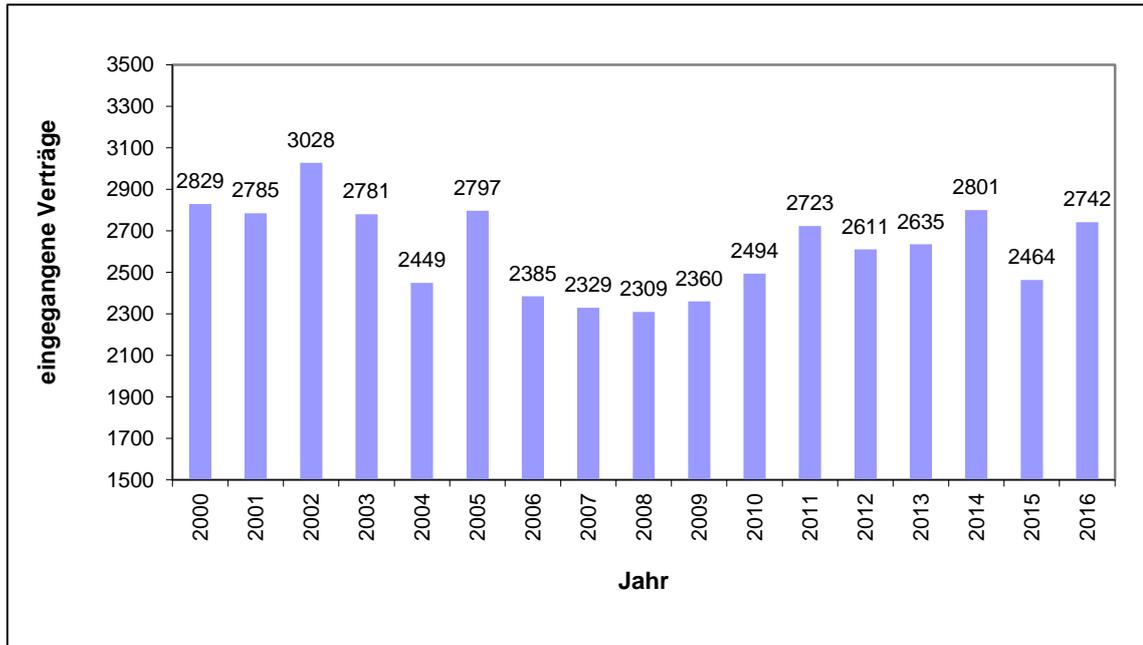
Insgesamt wurden 1.173 Richtwerte (2015: 1.151) ermittelt.

Die Geschäftsstelle erteilte ca. 1.500 mündliche und 9 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.

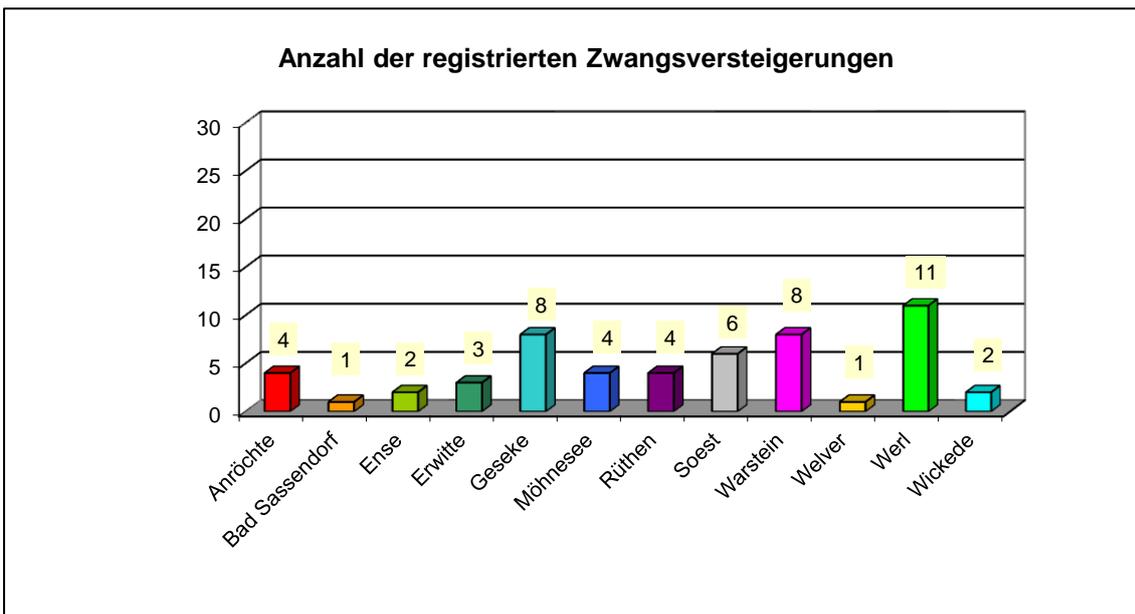
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2016

Im Jahr 2016 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 2.742 Verträge (2015: 2.464) mit einem Gesamtvolumen von rd. 400 Mio. € (2015: 348 Mio. €) und einem Flächenumsatz von 585 ha (2015: 790 ha) eingegangen. Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der eingegangenen Kauffälle seit dem Jahr 2000.



Insgesamt waren 594 Kauffälle (2015: 492) mit einem Umsatz von ca. 65 Mio. € (2015: 49 Mio. €) und rd. 140 ha (2015: 246 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 **54** Beschlüsse über **Zwangsversteigerungen** zugeleitet. Im Wesentlichen handelte es sich dabei um bebaute Grundstücke mit einem Gesamtvolumen von rd. **6,7 Mio. €** und einem Flächenanteil von ca. **8,5 ha**. Soweit Ergebnisse von Gutachten zu den Versteigerungsobjekten vorlagen, haben Untersuchungen ergeben, dass im Durchschnitt etwa 76% des ermittelten Verkehrswertes (in 2015: 80%) bezahlt wurden.



4.1 Anzahl der ausgewerteten Kauffälle

2.148 Kaufverträge wurden im Jahr 2016 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ausgewertet. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle (2015: 1.972) um 9% gestiegen. Von den ausgewerteten Kauffällen entfielen ca. 47% (2015: 46%) auf bebaute Grundstücke, ca. 28% (2015: 32%) auf unbebaute Grundstücke und ca. 25% (2015: 22%) auf Wohnungs- und Teileigentum.

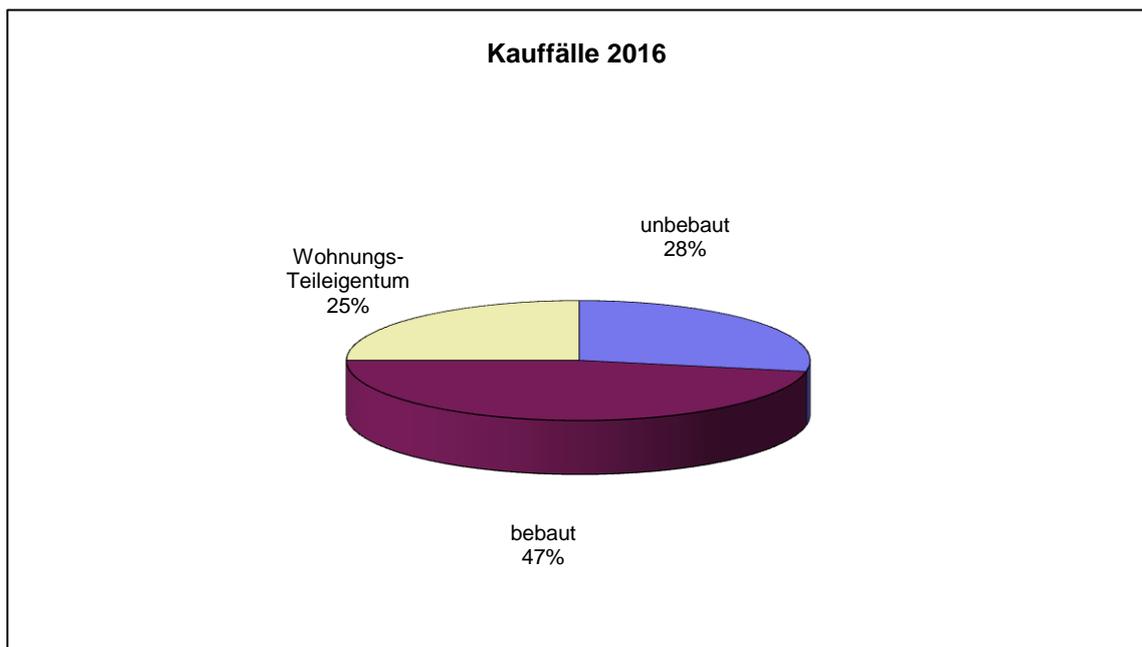
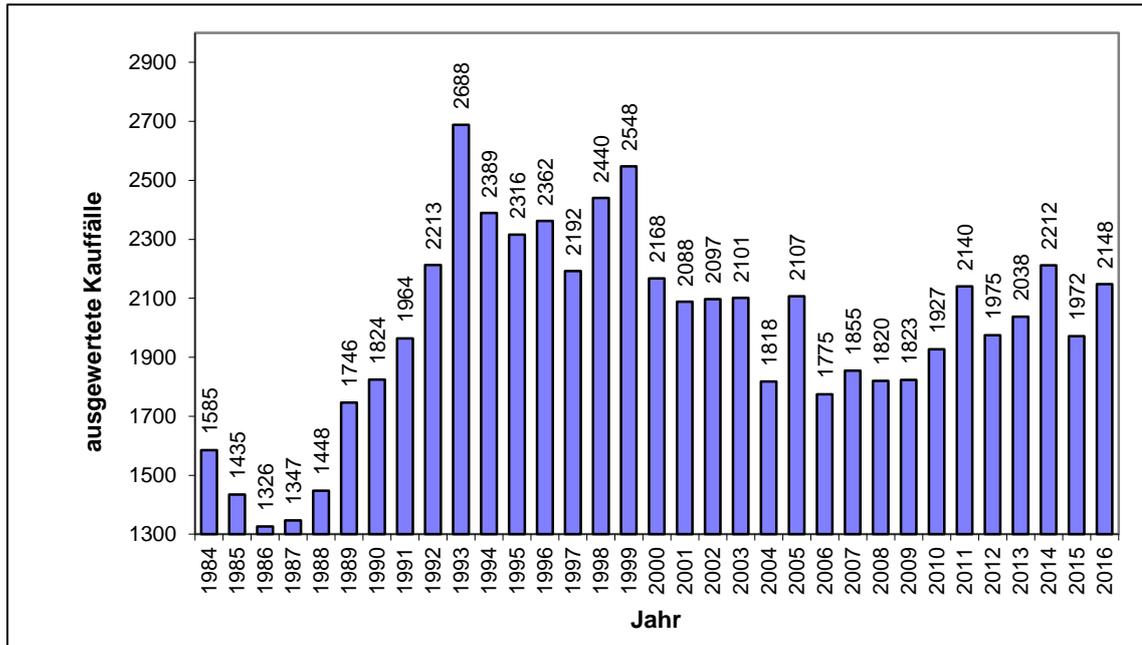


Abb.: Verteilung der ausgewerteten Kauffälle

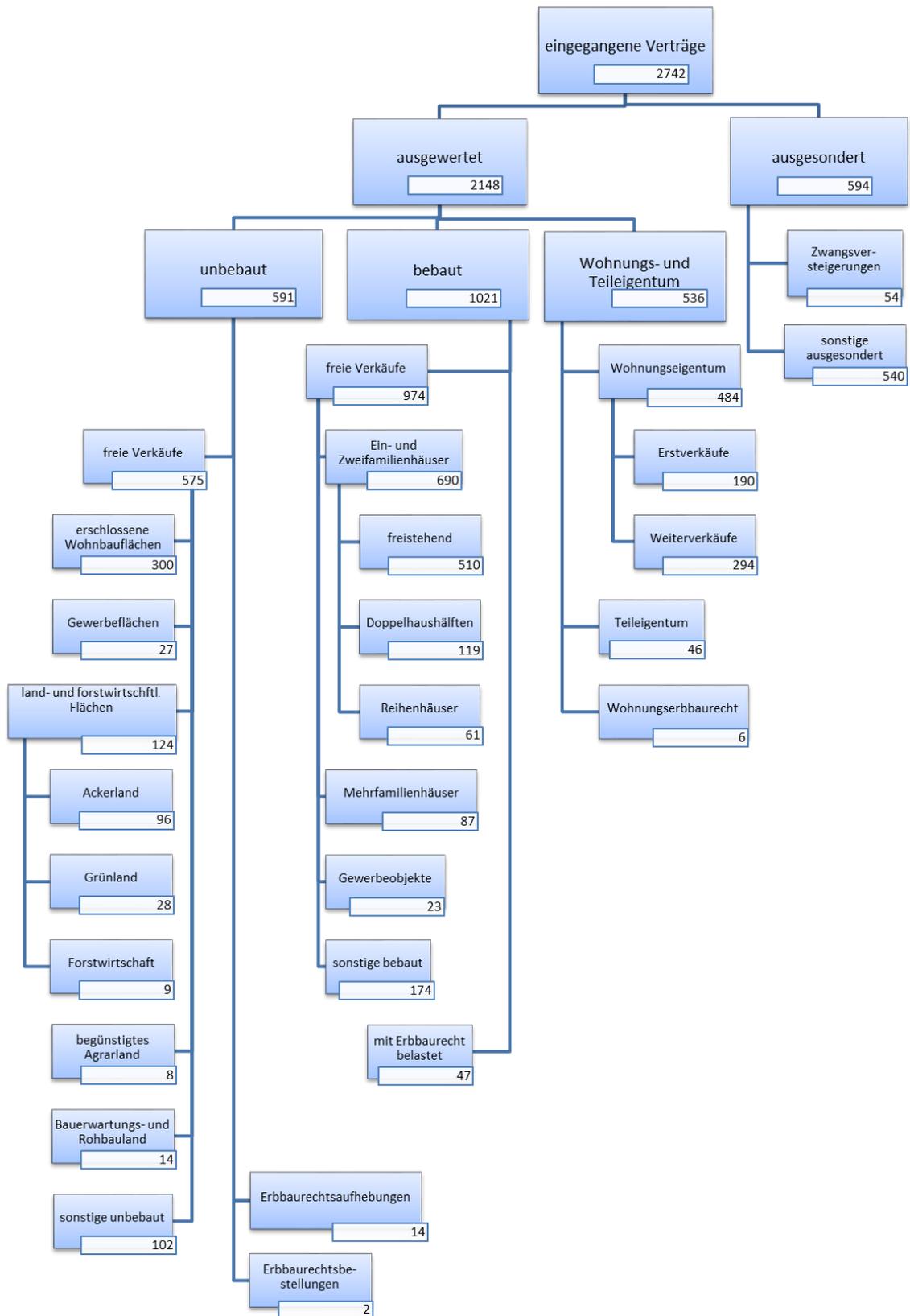


Abb.: Verteilung der eingegangenen Verträge

4.2 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz (ohne Eigentumswohnungen) der ausgewerteten Kauffälle im Berichtsjahr 2016 betrug **444 ha** (2015: 550 ha). Vom Flächenumsatz entfielen ca. 66% (2015: 64%) auf unbebaute Grundstücke und ca. 34% (2015: 36%) auf bebaute Grundstücke. Der Schwerpunkt des Flächenumsatzes lag bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit 204 ha (2015: 260 ha). Dies entspricht ca. 46% des gesamten Flächenumsatzes. Der Flächenumsatz aller eingegangenen Kauffälle betrug im Berichtsjahr 2016: 585 ha, im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang um rd. 26%.

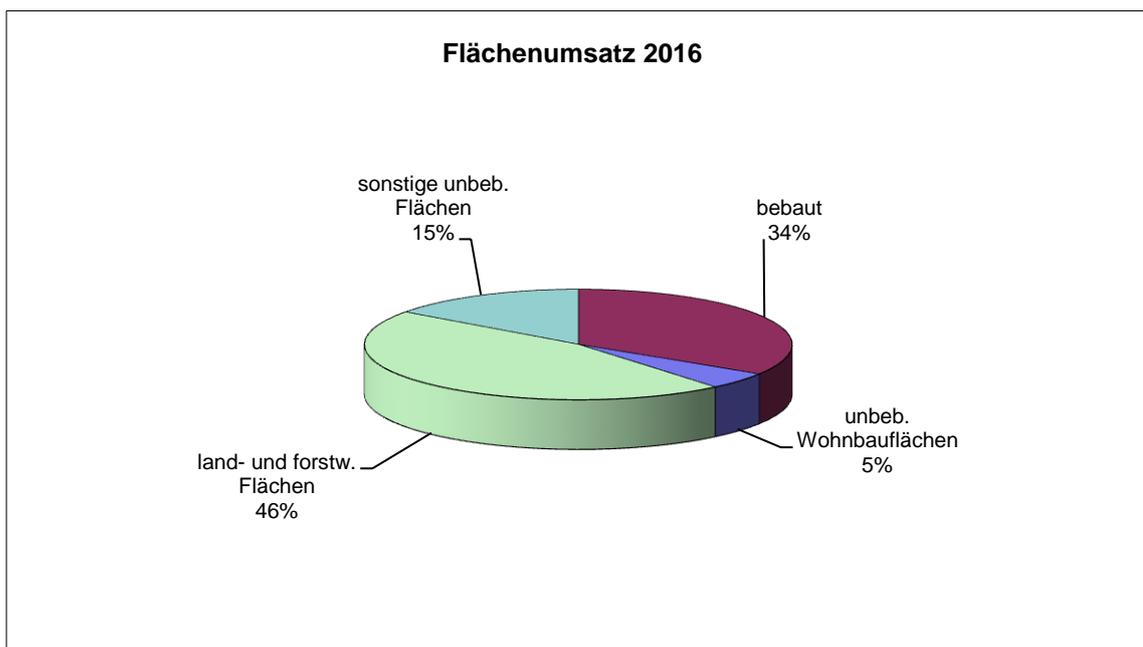
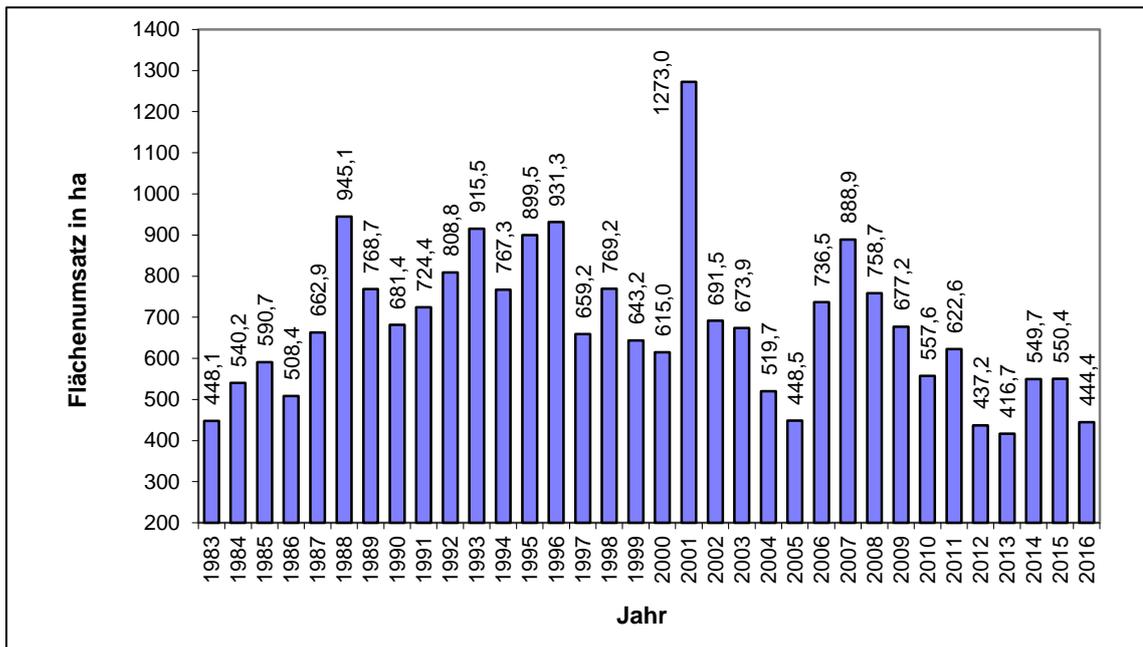


Abb.: Verteilung des Flächenumsatzes

4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz der ausgewerteten Kauffälle betrug im Berichtsjahr 2016 ca. **335 Mio. €** (2015: 299 Mio. €). Vom Geldumsatz entfielen ca. 67% (2015: 66%) auf bebaute Grundstücke, ca. 13% (2015: 16%) auf unbebaute Grundstücke und ca. 20% (2015: 18%) auf Wohnungs- und Teileigentum.

Insgesamt wurden rd. 400 Mio. € auf dem Grundstücksmarkt umgesetzt, im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg um 15%.

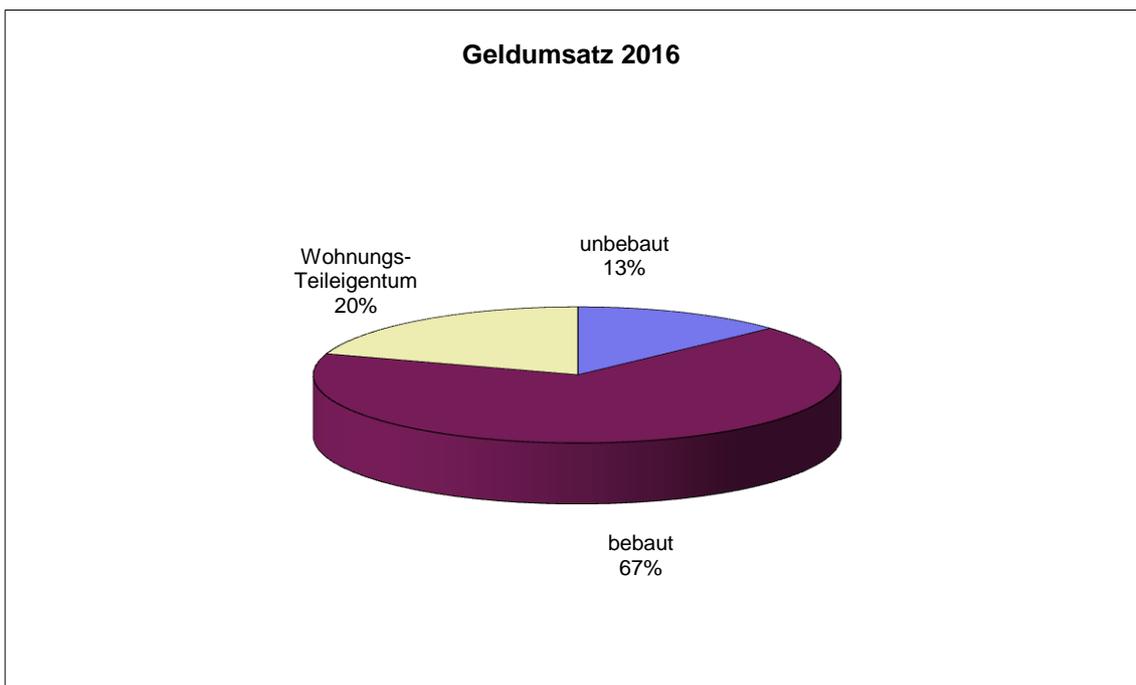
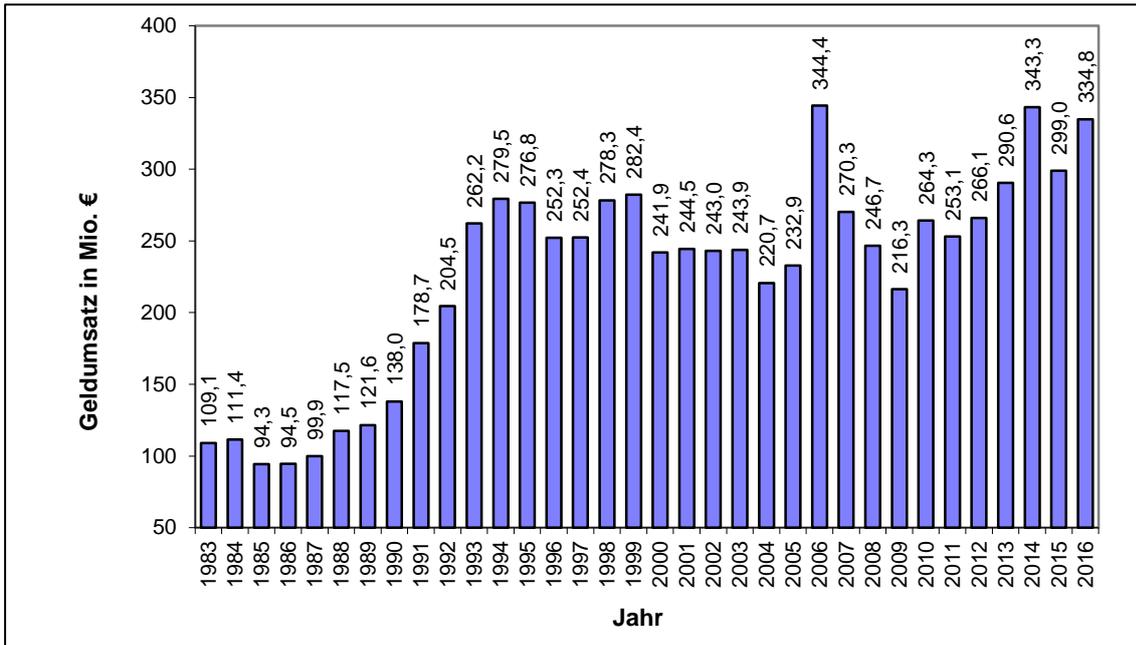


Abb.: Verteilung des Geldumsatzes

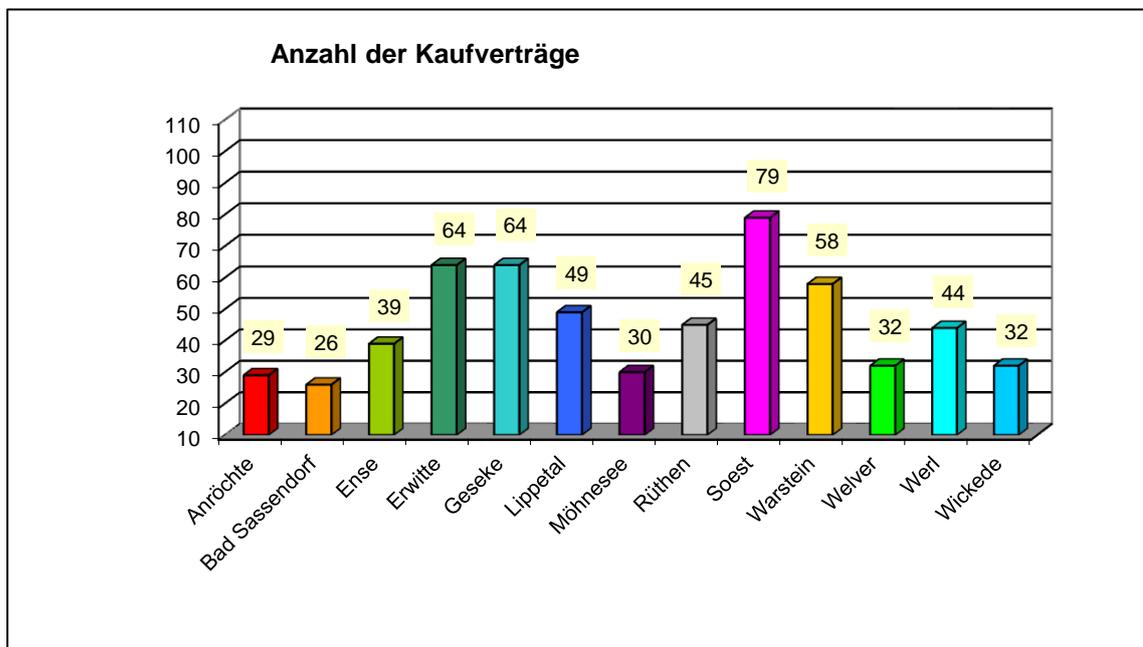
5. Unbebaute Grundstücke

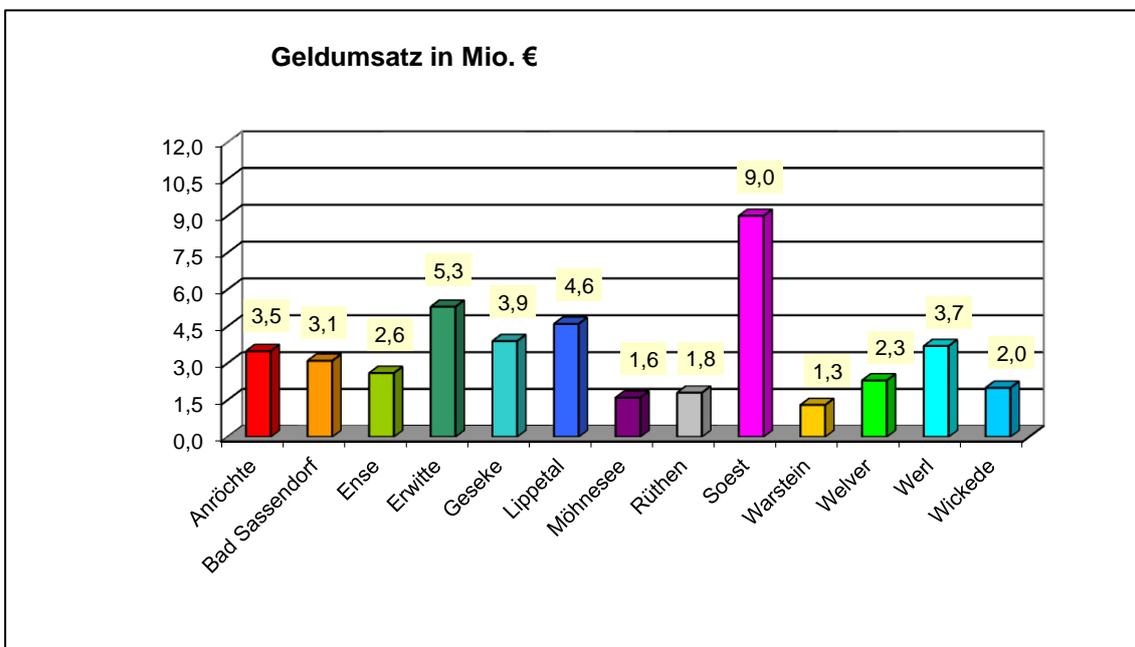
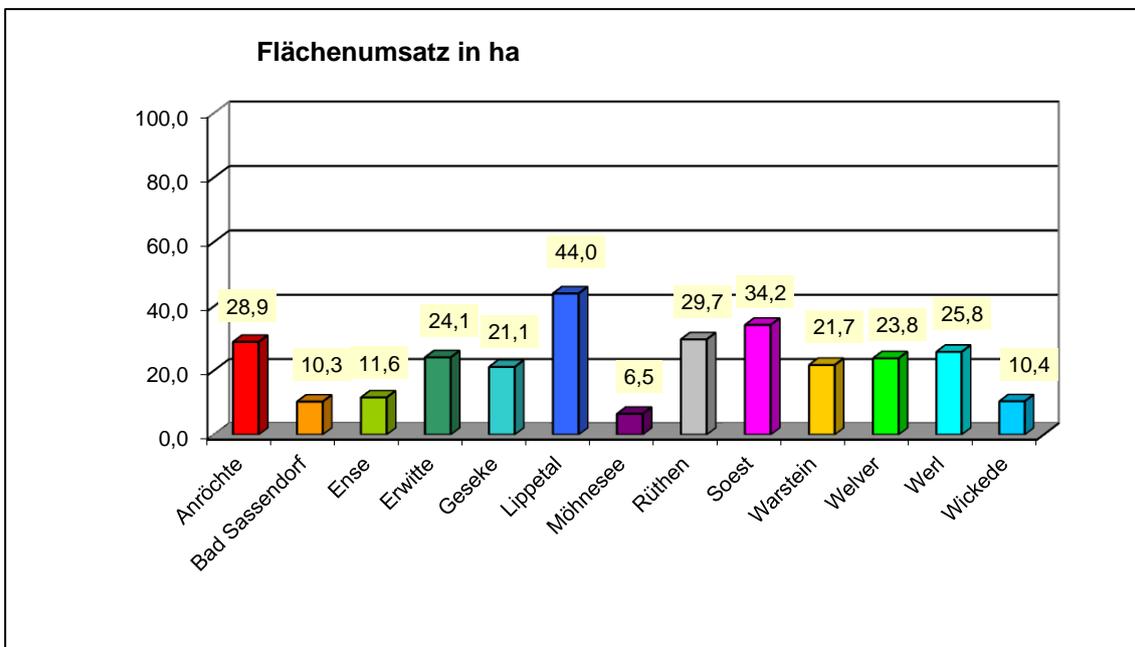
Der Teilmarkt "unbebaute Grundstücke" wird in folgende Kategorien gegliedert:

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

Im Berichtsjahr 2016 wurden insgesamt 591 Kauffälle (2015: 623) über unbebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 292 ha (2015: 350 ha) und einem Geldumsatz von 44,7 Mio. Euro (2015: 46,8 Mio. €) ausgewertet. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge um ca. 5% gefallen. Der Geldumsatz fiel um ca. 4%.

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



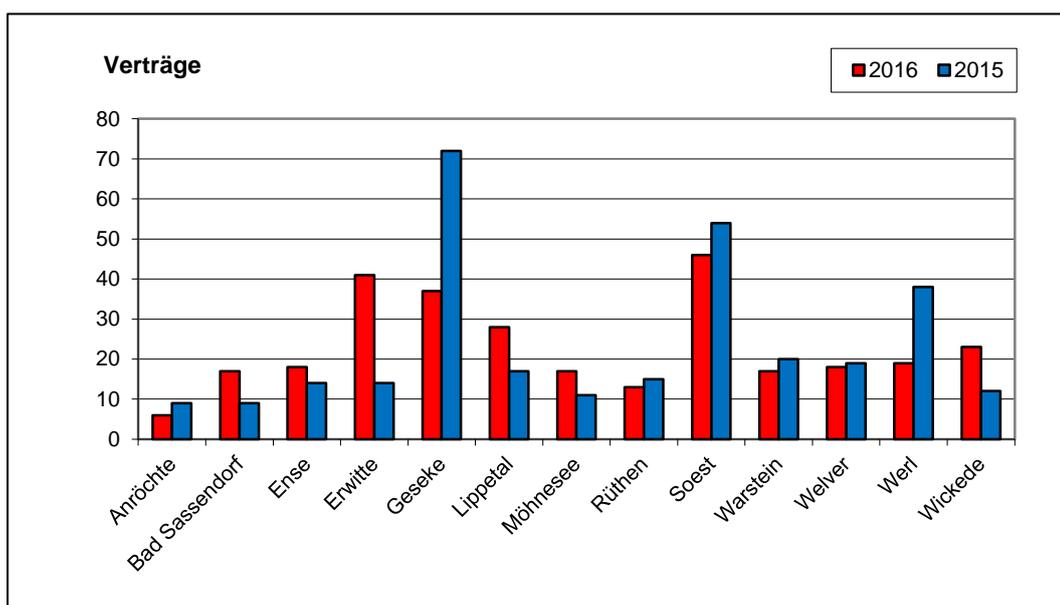


5.1 Wohnbauflächen

Die Anzahl der Kaufverträge über erschlossene Wohnbauflächen, die im Jahr 2016 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Soest registriert und ausgewertet wurden, lag bei insgesamt 300 (im Jahr 2015: 304).

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

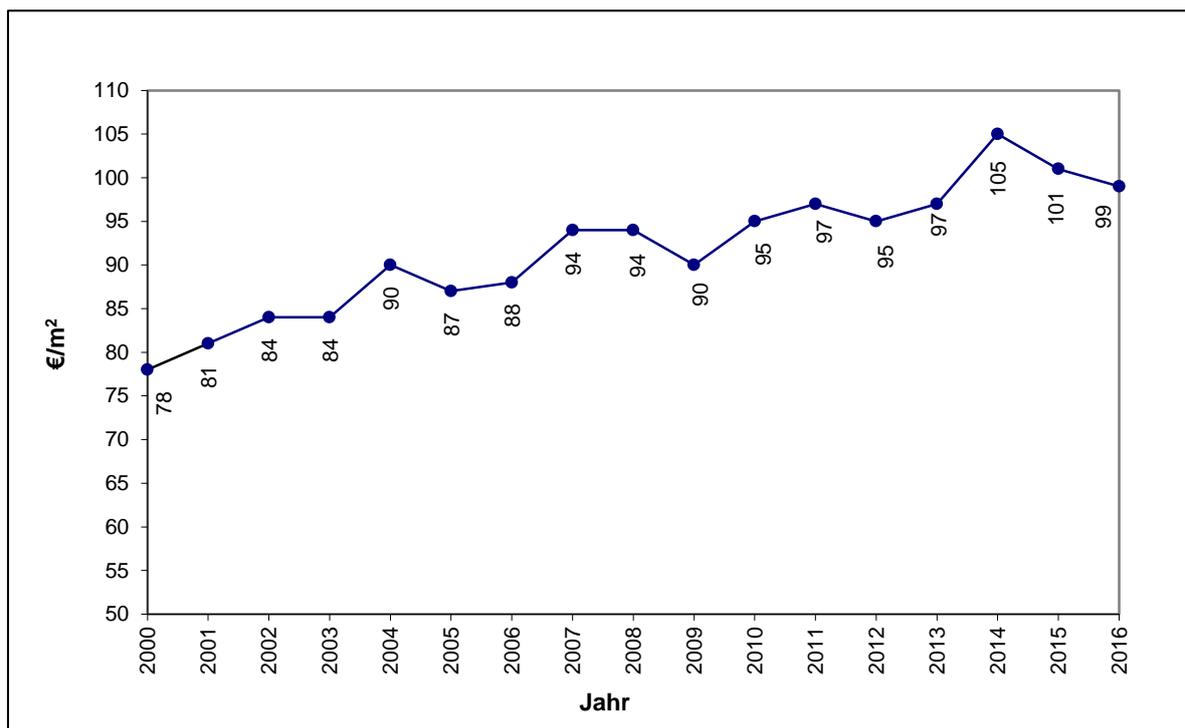
Stadt/Gemeinde	Verträge 2016	Verträge 2015
Anröchte	6	9
Bad Sassendorf	17	9
Ense	18	14
Erwitte	41	14
Geseke	37	72
Lippetal	28	17
Möhnesee	17	11
Rüthen	13	15
Soest	46	54
Warstein	17	20
Welper	18	19
Werl	19	38
Wickede	23	12



Das Preisniveau der erschlossenen Wohnbauflächen ist in den einzelnen Gemeinden des Kreises Soest sehr unterschiedlich. Es schwankt zwischen 27,- € je m² in kleinen Ortsteilen und 306,- € je m² in bevorzugten Wohnlagen. Im Jahr 2016 fiel der **statistische Durchschnittspreis** im Kreis Soest von 101,- € auf 99,- € je m² (s. Grafik unten). Dies ist jedoch darauf zurückzuführen, dass die Verkaufsfälle vermehrt in den Baugebieten mit niedrigerem Preisniveau angefallen sind.

Der höchste Durchschnittswert liegt mit 193,- € je m² in der Stadt Soest, während in den Ortsteilen der Stadt Rүthen mit 49,- € je m² der niedrigste Wert festgestellt wurde. Ein signifikanter Růckgang des Preisniveaus fůr Wohnbauflăchen ist nicht erkennbar.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung des statistischen Durchschnittskaufpreises je m² Bauland im Kreis Soest seit dem Jahr 2000.



Entwicklung der statistischen Durchschnittspreise für erschlossene Wohnbauflächen in den einzelnen Städten und Gemeinden.

	2016		2015		2014		2013	
	€/m ²	Anzahl						
Anröchte	128 €	1		0	110 €	4	83 €	6
(Preisspanne)					93 €	120 €	64 €	100 €
Anröchte Ortsteile	55 €	5	47 €	9	38 €	7	45 €	1
(Preisspanne)	49 € - 64 €		32 € - 55 €		26 € - 54 €		-	
Bad Sassendorf	167 €	3	210 €	2	188 €	4	110 €	1
(Preisspanne)	120 € - 230 €		199 € - 225 €		130 € - 401 €		-	
Bad Sassendorf Ortsteile	91 €	14	147 €	7	135 €	19	99 €	25
(Preisspanne)	38 € - 153 €		142 € - 170 €		44 € - 170 €		55 € - 150 €	
Ense	101 €	18	95 €	14	87 €	29	90 €	27
(Preisspanne)	63 € - 125 €		50 € - 125 €		32 € - 104 €		40 € - 119 €	
Erwitte	86 €	33	81 €	2	78 €	2	93 €	4
(Preisspanne)	55 € - 150 €		80 € - 81 €		70 € - 105 €		54 € - 124 €	
Erwitte Bad Westernkotten	164 €	3	158 €	7	154 €	18	118 €	11
(Preisspanne)	159 € - 165 €		135 € - 165 €		105 € - 346 €		105 € - 176 €	
Erwitte Ortsteile	56 €	5	53 €	5	44 €	4	49 €	5
(Preisspanne)	27 € - 117 €		45 € - 62 €		30 € - 73 €		35 € - 61 €	
Geseke	96 €	23	89 €	46	86 €	14	78 €	30
(Preisspanne)	83 € - 130 €		60 € - 125 €		70 € - 115 €		70 € - 101 €	
Geseke Ortsteile	72 €	14	65 €	26	66 €	24	55 €	10
(Preisspanne)	50 € - 87 €		19 € - 80 €		36 € - 80 €		42 € - 65 €	
Lippetal Herzfeld/Lippborg	96 €	25	86 €	12	93 €	31	95 €	5
(Preisspanne)	36 € - 120 €		70 € - 94 €		71 € - 120 €		86 € - 106 €	
Lippetal Ortsteile	78 €	3	82 €	5	76 €	6	63 €	8
(Preisspanne)	72 € - 88 €		67 € - 93 €		81 € - 84 €		38 € - 84 €	
Möhnesee Körbecke, Günne, Stockum, Delecke	105 €	13	118 €	8	86 €	11	98 €	14
(Preisspanne)	88 € - 120 €		89 € - 167 €		65 € - 130 €		75 € - 110 €	
Möhnesee Ortsteile	56 €	4	59 €	3	46 €	2	59 €	8
(Preisspanne)	46 € - 70 €		58 € - 60 €		36 € - 75 €		37 € - 79 €	

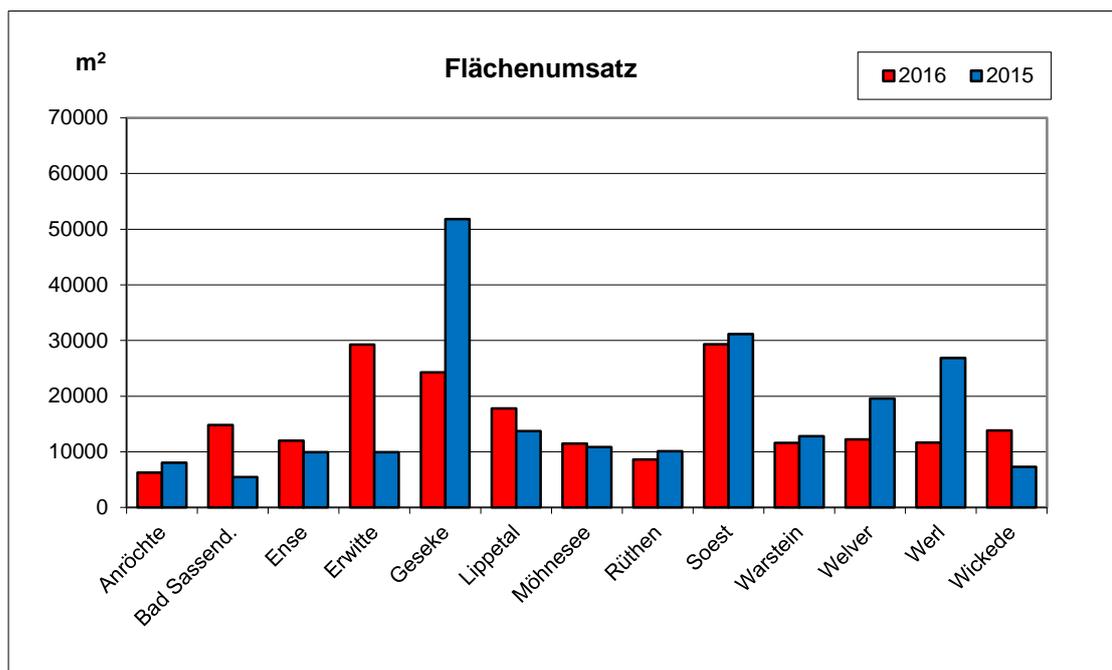
	2016		2015		2014		2013	
	€/m ²	Anzahl						
Rüthen	65 €	3	64 €	10	63 €	7	70 €	2
(Preisspanne)	65€		59 € - 71 €		50 € - 66 €		59 € - 79 €	
Rüthen Ortsteile	49 €	10	53 €	5	44 €	5	44 €	7
(Preisspanne)	38 € - 70 €		34 € - 68 €		35 € - 50 €		36 € - 52 €	
Soest	193 €	30	176 €	51	155 €	77	151 €	58
(Preisspanne)	84 € - 306 €		125 € - 300 €		75 € - 386 €		102 € - 270 €	
Soest Ortsteile	72 €	16	88 €	3	74 €	16	75 €	8
(Preisspanne)	42 € - 95 €		84 € - 93 €		48 € - 97 €		47 € - 115 €	
Warstein	69 €	7	69 €	6	74 €	6	73 €	3
(Preisspanne)	50 € - 89 €		50 € - 89 €		50 € - 103 €		67 € - 80 €	
Warstein Ortsteile	58 €	10	56 €	14	52 €	10	75 €	16
(Preisspanne)	42 € - 70 €		27 € - 90 €		23 € - 66 €		29 € - 87 €	
Welper	85 €	9	93 €	14	100 €	8	96 €	10
(Preisspanne)	69 € - 109 €		65 € - 131 €		90 € - 109 €		76 € - 109 €	
Welper Ortsteile	72 €	9	65 €	5	66 €	6	67 €	12
(Preisspanne)	45 € - 94 €		36 € - 92 €		46 € - 122 €		49 € - 97 €	
Werl	135 €	15	140 €	25	144 €	33	130 €	16
(Preisspanne)	104 € - 180 €		100 € - 170 €		90 € - 197 €		100 € - 185 €	
Werl Ortsteile	119 €	4	89 €	13	91 €	12	87 €	13
(Preisspanne)	95 € - 140 €		63 € - 140 €		50 € - 157 €		55 € - 115 €	
Wickede	107 €	18	101 €	9	94 €	13	97 €	13
(Preisspanne)	85 € - 118 €		78 € - 120 €		77 € - 100 €		65 € - 105 €	
Wickede Ortsteile	84 €	5	53 €	3	89 €	4	89 €	3
(Preisspanne)	52 € - 102 €		29 € - 92 €		75 € - 95 €		60 € - 124 €	

Kreis	99 €	300	101 €	304	105 €	373	97 €	316
(Preisspanne)	27 € - 306 €		19 € - 300 €		23 € - 401 €		29 € - 270 €	

Der Flächenumsatz der ausgewerteten Kauffälle für erschlossenes Wohnbauland lag 2016 bei 203.232 m² (2015: 217.708 m²).

Davon entfielen auf die einzelnen Städte und Gemeinden:

Stadt/Gemeinde	Flächenumsatz 2016	Flächenumsatz 2015
Anröchte	6.268 m ²	8.043 m ²
Bad Sassendorf	14.838 m ²	5.457 m ²
Ense	12.010 m ²	9.934 m ²
Erwitte	29.280 m ²	9.944 m ²
Geseke	24.309 m ²	51.840 m ²
Lippetal	17.796 m ²	13.735 m ²
Möhnesee	11.479 m ²	10.865 m ²
Rüthen	8.647 m ²	10.117 m ²
Soest	29.304 m ²	31.163 m ²
Warstein	11.583 m ²	12.812 m ²
Welper	12.216 m ²	19.597 m ²
Werl	11.655 m ²	26.878 m ²
Wickede	13.847 m ²	7.323 m ²



5.2 Gewerbliche Baugrundstücke

In 2016 wurden insgesamt 27 Kaufverträge (2015: 26) über gewerbliche Baugrundstücke mit einem Flächenumsatz von 14,5 ha (2015: 12,3 ha) und einem Geldumsatz von 4,4 Mio. € (2015: 4,1 Mio. €) ausgewertet. Der statistische Durchschnittswert beträgt ca. 30,- € je m² (2015: 33,- €/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 2016 liegen 137 Erbbaurechtsverträge über **Wohnbaugrundstücke** vor.

Der daraus ermittelte **Erbbauzins** beträgt durchschnittlich **3,3%** des Bodenwertes. Auswirkungen der aktuell anhaltenden Niedrigzinsphase auf die Höhe des Erbbauzinses sind nicht festzustellen. Allerdings ist die Anzahl der Neubestellungen signifikant geringer.

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

5.4 Bauerwartungs- und Rohbauland

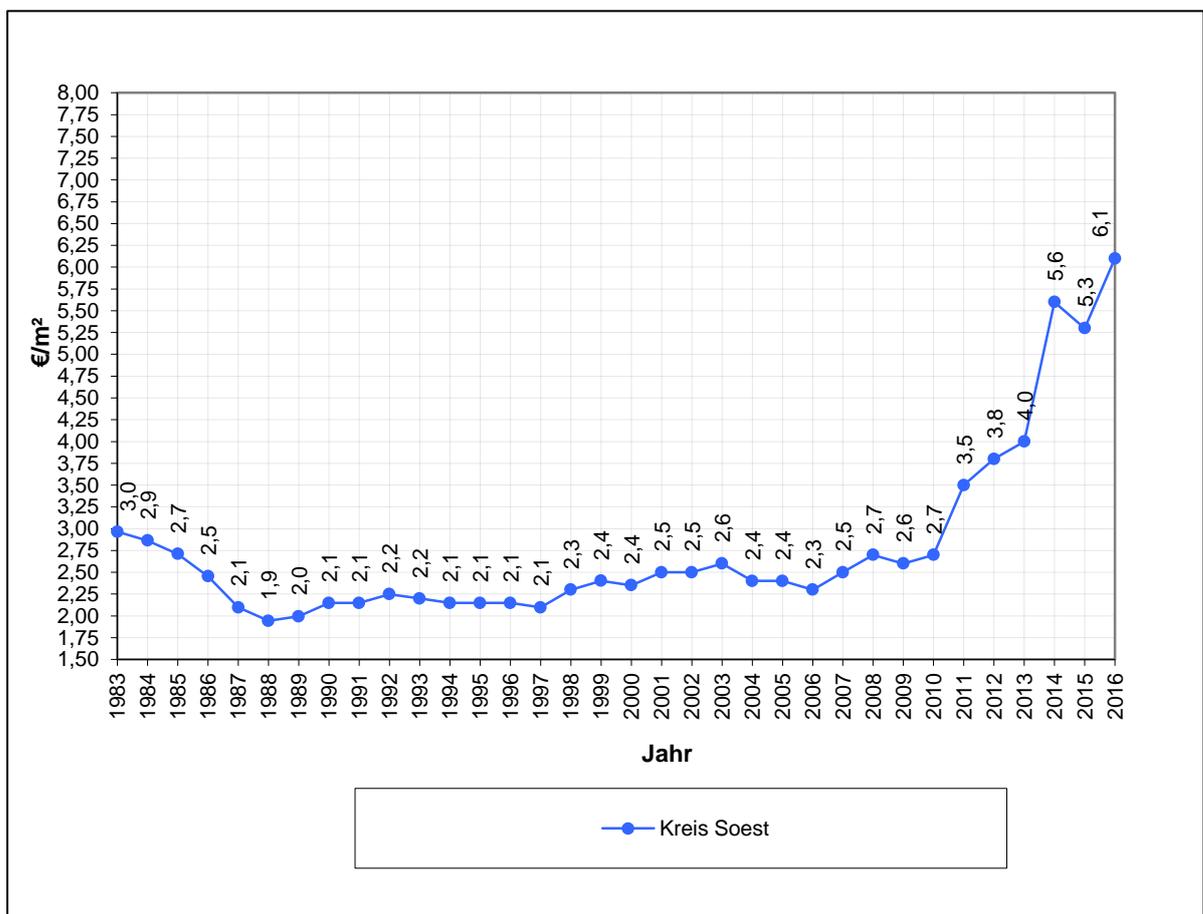
Nach der ImmoWertV handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs 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 2016 wurden lediglich 7 Kaufverträge über Bauerwartungsland und 7 Kaufverträge über Rohbauland registriert. Aufgrund der geringen Anzahl der Verträge kann keine plausible Aussage zu Durchschnittswerten gemacht werden.

5.5 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

In 2016 wurden insgesamt 133 Kauffälle (2015: 144) über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ausgewertet. Der Flächenumsatz von ca. 204 ha (2015: 260 ha) entspricht ca. 46% des gesamten registrierten Flächenumsatzes. Der Geldumsatz betrug ca. 11,0 Mio. € (2015: 11,0 Mio. €). Für eine weitergehende Auswertung von Ackergrundstücken standen verteilt auf 13 Kommunen 96 Kauffälle zur Verfügung. 2015 waren es insgesamt 94 Kauffälle. Der Durchschnittspreis liegt bei 6,1 €/m² (2015: 5,3 €/m²).

In der nachfolgenden Grafik ist die Entwicklung des Kaufpreises für Ackerland im Kreisgebiet dargestellt.



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
2014	12	44,9	0,76	1,70
2015	23	58,8	1,30	2,20
2016	9	14,5	0,23	1,59

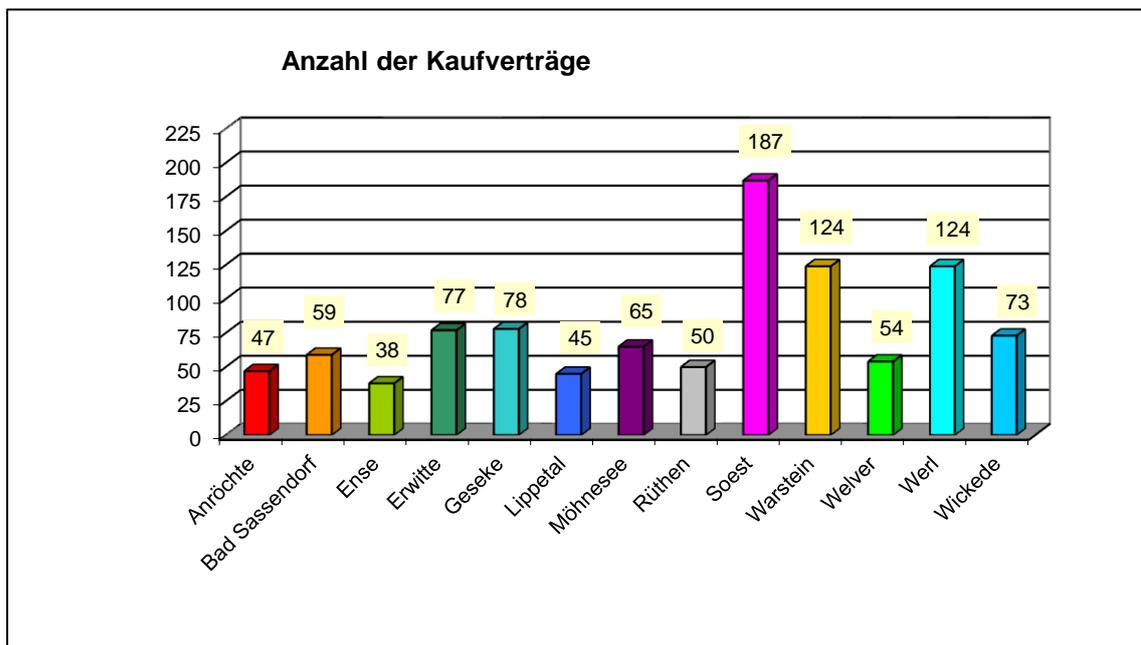
6. Bebaute Grundstücke

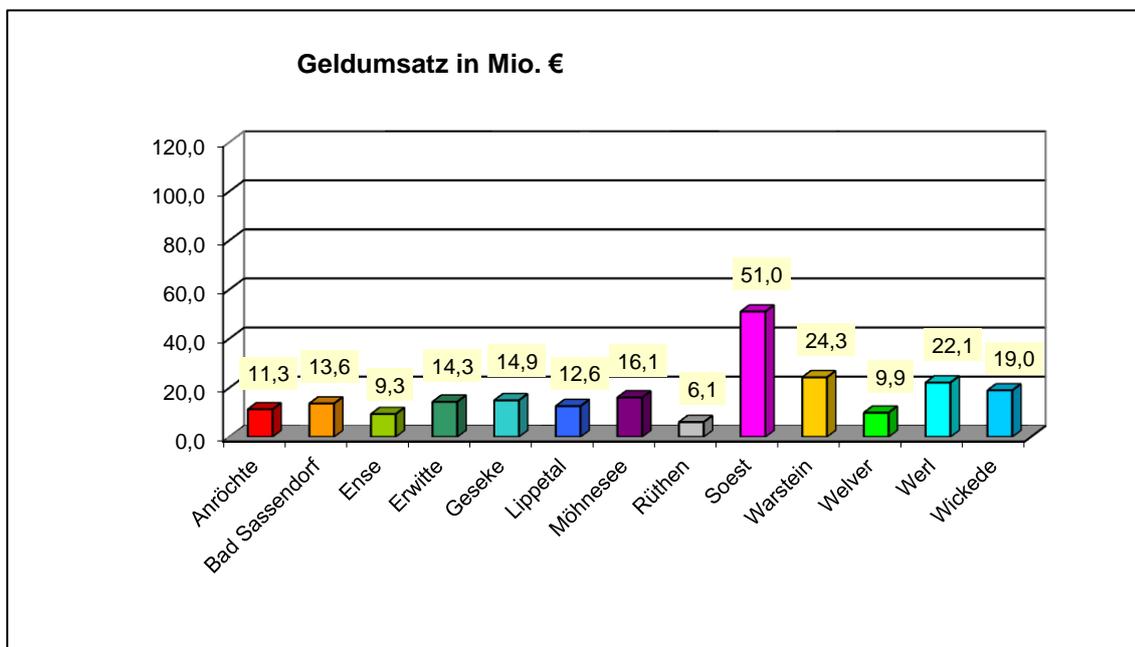
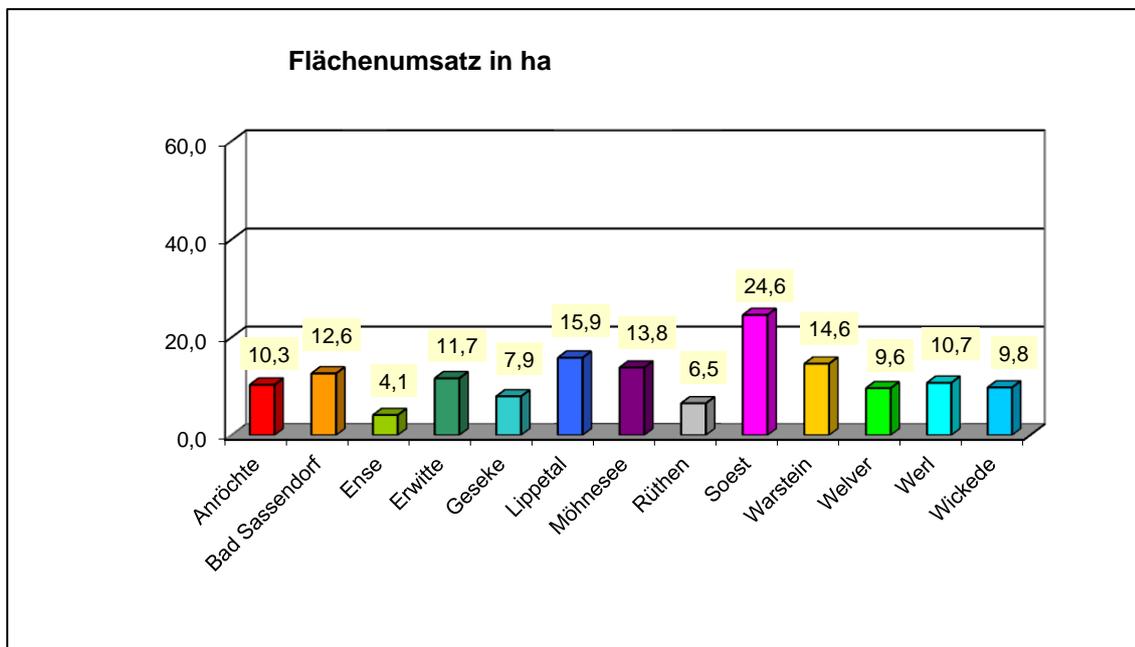
Der Teilmarkt "bebaute Grundstücke" wird in folgende Kategorien gegliedert:

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

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 1021 Kauffälle (2015: 913 Kauffälle) über bebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von ca. 152,2 ha (2015: 200,8 ha) und einem Geldumsatz von ca. 224,3 Mio. €. (2015: 199,1 Mio. €) ausgewertet. Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle über bebaute Grundstücke stieg gegenüber dem Vorjahr um 12%. Der Flächenumsatz fiel um 24%, während der Geldumsatz um ca. 13% stieg.

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



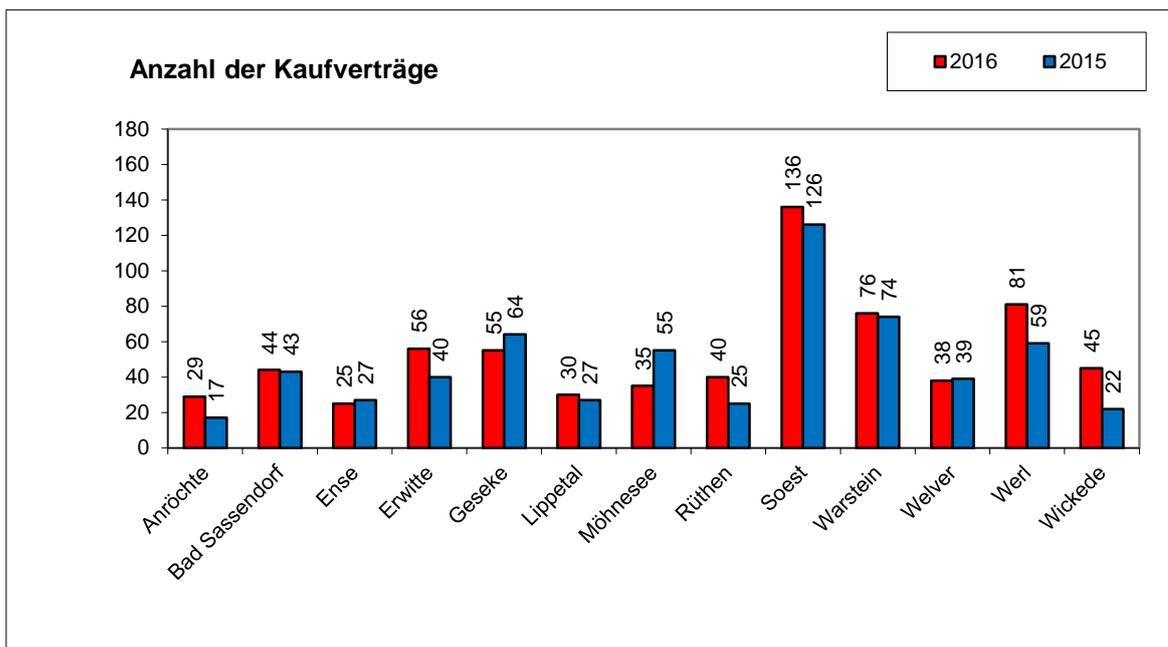


6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

2016 wurden insgesamt 690 Kauffälle (2015: 618) über Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Wochenendhäuser) mit einem Flächenumsatz von ca. 50,3 ha (2015: 47,7 ha) und einem Geldumsatz von 128,9 Mio. € (2015: 112,5 Mio. €) ausgewertet. Die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge stieg gegenüber dem Vorjahr um ca. 12%. Der Flächenumsatz stieg um 5%, der Geldumsatz um 15%.

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 2016 187.000 €. Gegenüber dem Vorjahr (2015: 182.000 €) steigt der durchschnittliche Kaufpreis 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.

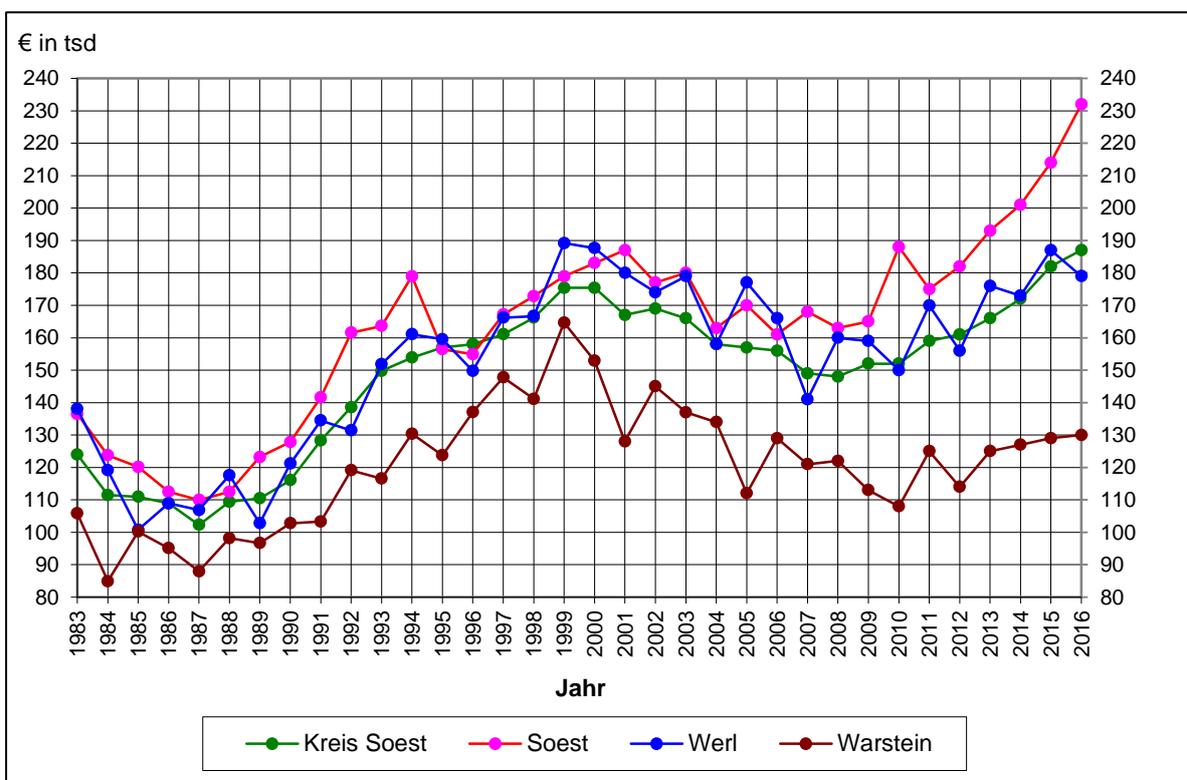
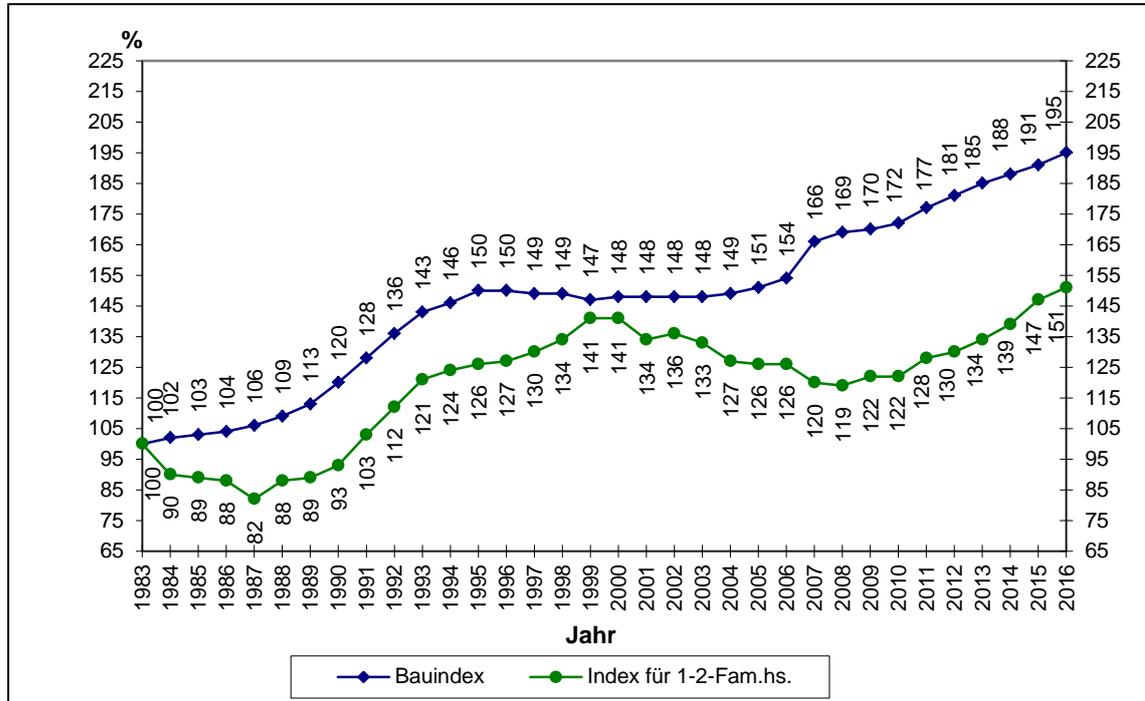


Abb. Entwicklung der Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

(Baukostenindex siehe Seite 41)



Für eine weitergehende Auswertung standen zunächst 568 Kauffälle mit bekanntem Baujahr zur Verfügung. Hiervon konnten des Weiteren 460 Kauffälle mit bekannter Wohnfläche untersucht werden. Die Kaufpreise wurden gemäß § 8 der ImmoWertV auf definierte Normverhältnisse umgerechnet (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile). Hieraus ergaben sich folgende Werte:

**Mittlere Kaufpreise für Eigenheime
nach Haustypen gegliedert**

Haustyp	Kauffälle mit bekanntem Baujahr						Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
	Baujahr	N	Ø Gfl in m ²	Ø Kaufpreis in Euro	Min Kaufpreis in Euro	Max Kaufpreis in Euro	N	Ø Wfl in m ²	Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfl
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche 350-800 m ²	bis 1919	31	676	117.000	40.000	234.000	15	167	771
	1920-1949	35	644	152.000	40.000	450.000	22	153	1.142
	1950-1974	191	711	163.000	54.000	389.000	161	150	1.129
	1975-1994	93	721	227.000	61.000	471.000	84	184	1.312
	1995-2009	80	624	265.000	130.000	1.050.000	63	154	1.685
	2010-2015	12	702	372.000	231.000	544.000	9	153	2.488
	Neubau	5	409	344.000	304.000	448.000	5	132	2.592
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Grundstücksfläche 250-500 m ²	bis 1949	7	369	154.000	78.000	265.000	4	130	986
	1950-1974	21	391	152.000	80.000	230.000	16	126	1.266
	1975-1994	18	345	186.000	90.000	300.000	18	124	1.494
	1995-2009	35	344	203.000	130.000	289.000	34	121	1.694
	2010-2015	2	339	293.000	274.000	312.000	2	134	2.202
	Neubau	10	307	243.000	185.000	329.000	7	125	2.040
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150-300 m ²	bis 1949	1	213	130.000	130.000	130.000	-	-	-
	1950-1974	16	228	123.000	54.000	150.000	9	98	1.304
	1975-1994	8	208	164.000	130.000	230.000	8	122	1.369
	1995-2009	3	234	197.000	180.000	232.000	3	122	1.646
	2010-2015	-	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-

N = Anzahl, Gfl = Grundstücksfläche, Wfl = Wohnfläche

6.2 Mehrfamilienhäuser

Im Berichtsjahr 2016 wurden 87 Kauffälle (2015: 54) mit einem Flächenumsatz von ca. 8,0 ha (2015: 8,9 ha) und einem Geldumsatz von ca. 27,4 Mio. € (2015: 22,3 Mio. €) ausgewertet.

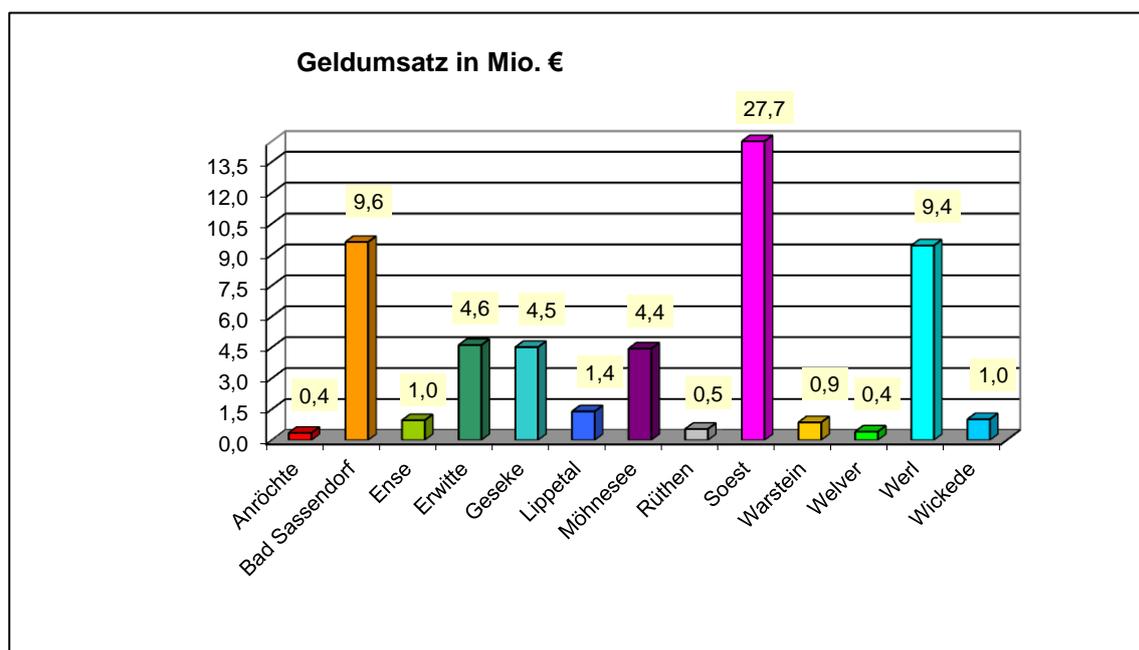
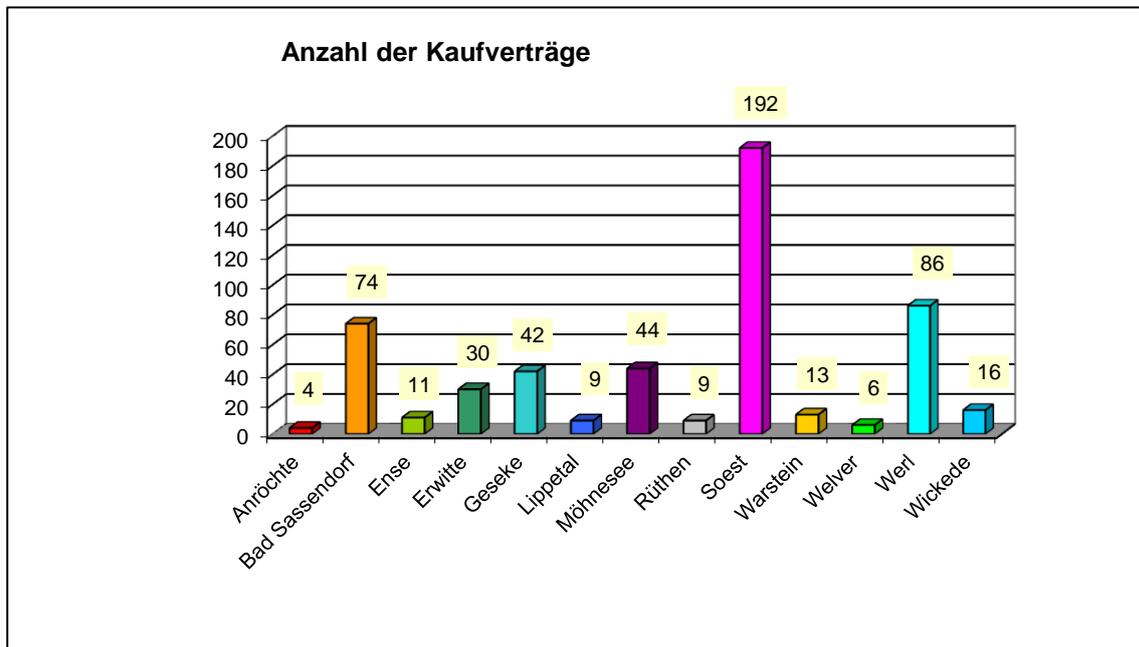
6.3 Gewerbe- und Industrieobjekte

Die Geschäftsstelle hat im Jahr 2016 insgesamt 23 Kauffälle (2015: 26) über Gewerbe- und Industrieobjekte mit einem Flächenumsatz von ca. 13,1 ha (2015: 28,5 ha) und einem Geldumsatz von 9,6 Mio. € (2015: 13,4 Mio. €) ausgewertet. Aufgrund der geringen Anzahl an Verträgen dieses Teilmarktes wurde keine intensive Auswertung vorgenommen.

7. Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2016 wurden insgesamt 536 Kauffälle (2015: 436) über Wohnungs- und Teileigentum ausgewertet. 6 Kaufverträge waren mit einem Erbbaurecht belastet. Der Geldumsatz dieses Teilmarktes betrug in 2016 65,8 Mio. € (2015: 53,0 Mio. €). Auf neu errichtete Eigentumswohnungen entfielen 190 Kauffälle (2015: 106).

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



Bei der Auswertung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen (ohne Erbbaurechtsbelastungen) 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 2016 gegenüber dem Vorjahr im Kreisdurchschnitt nahezu unverändert geblieben (-1,0%).

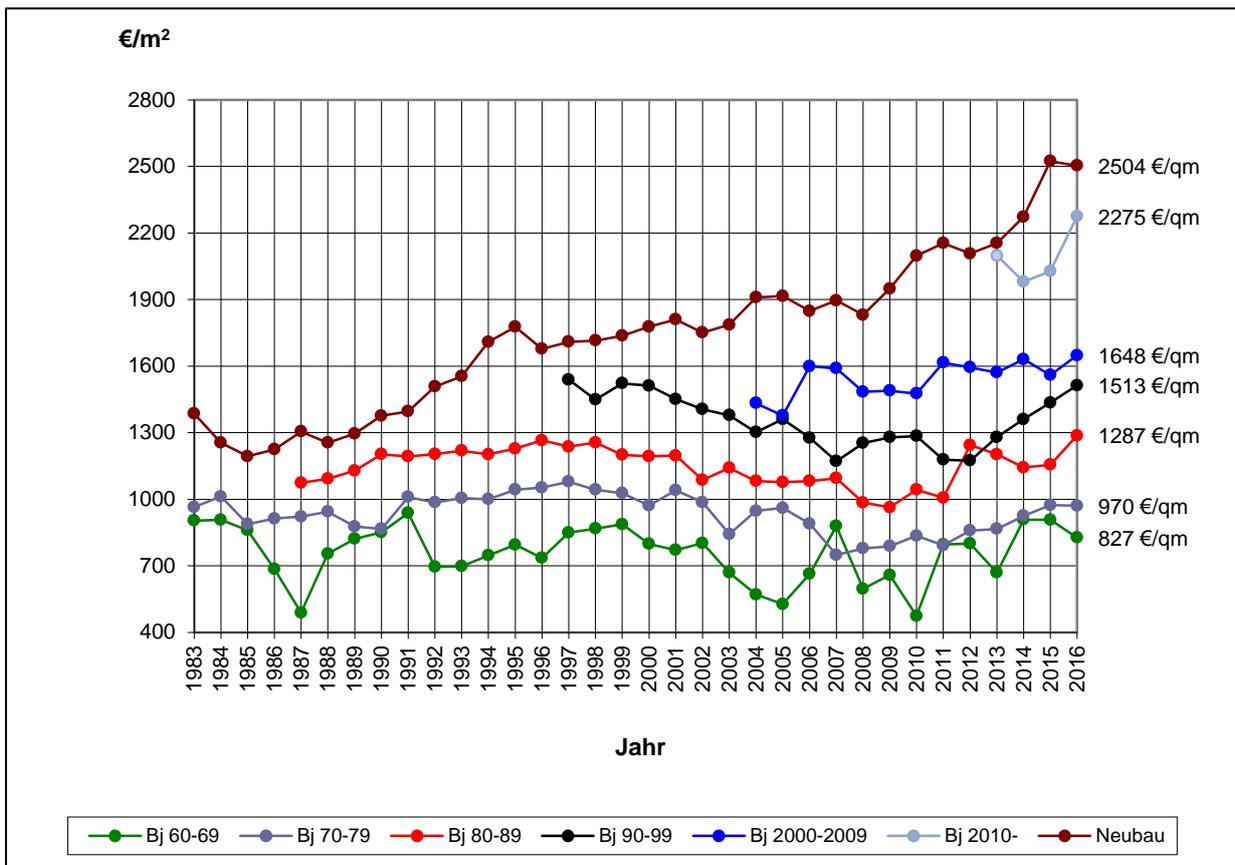
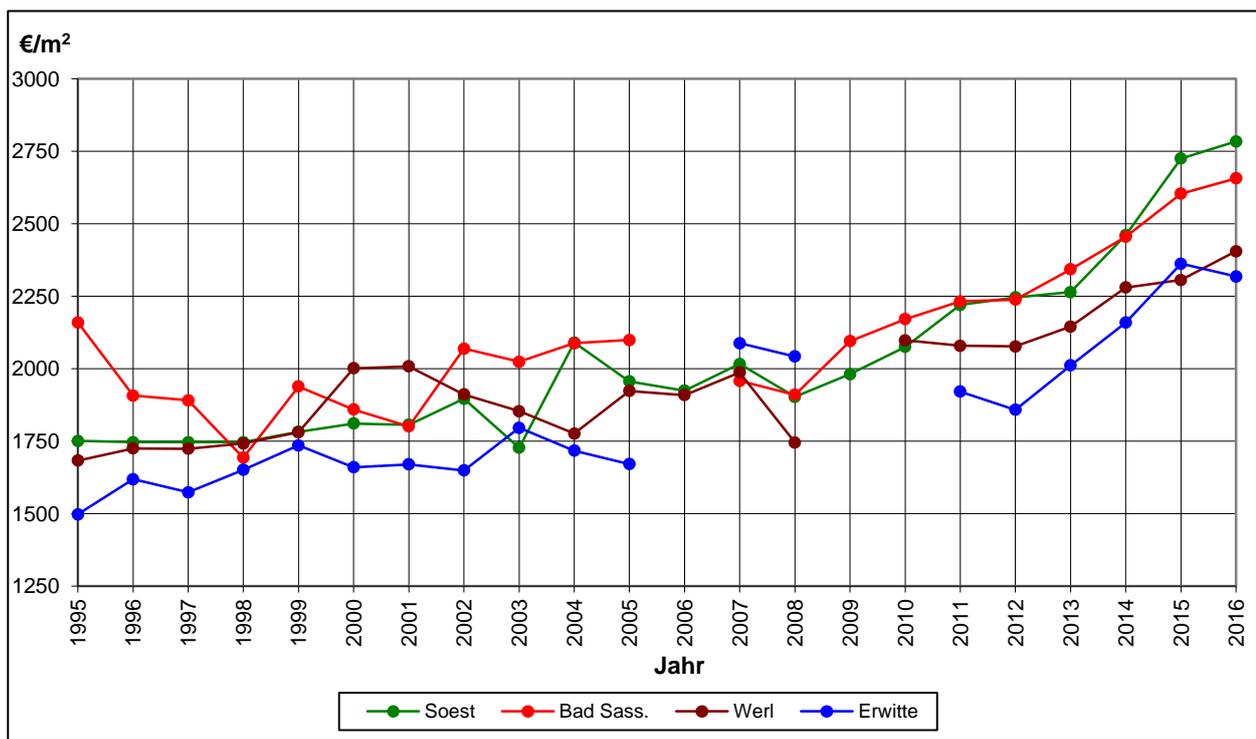


Abb.: Entwicklung der Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen

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
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
2014	2.461	2.455	2.280	2.159
2015	2.725	2.604	2.306	2.362
2016	2.784	2.657	2.405	2.318

(--- keine statistisch gesicherten 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 baulichen Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf die Grundstücksfläche (m²) eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

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

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.boris.nrw.de> für Auskunftszwecke kostenfrei zur Verfügung. Die Aktualisierung der Werte erfolgt jeweils zum **15. März** jeden Jahres.



Bodenrichtwertinformatiossystem NRW

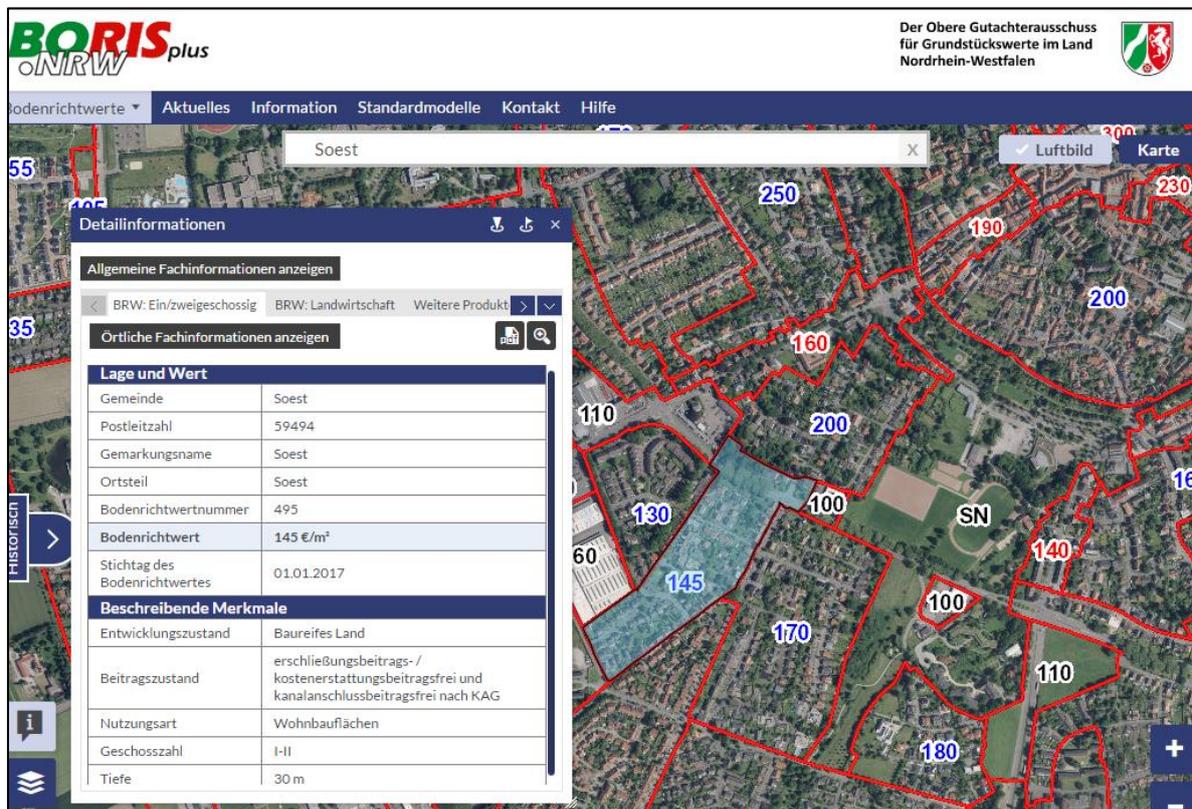
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

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 Wohnbauland im Kreis Soest ist nahezu rechteckig, hat eine Größe von ca. 700 bis 800 m² und eine Grundstückstiefe von ca. 30 bis 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.



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
01.01.2017	1,00 €/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 01.01.2017 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. Diese Angaben bilden jedoch nicht das Minimum bzw. Maximum ab, sondern den Durchschnitt.

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	65	50	24	12	
Bad Sassendorf	185	155	110		22	
Ense	90	70	46	30	20	18
Erwitte	150	95	50	20	10	
Geseke	110	85	50	30	20	10
Lippetal	90	70	50		30	15
Möhnesee	120	95	65		20	
Rüthen	65	50	40		12	10
Soest	200	145	100	50	36	25
Warstein	90	70	50	21	15	12
Welper	105	85	65		20	
Werl	160	125	105	35	30	20
Wickede	115	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	6,50	45
Bad Sassendorf	7,50	70
Ense	7,00	65
Erwitte	7,50	70
Geseke	5,60	55
Lippetal	6,00	55
Möhnesee	6,00	55
Rüthen	4,60	45
Soest	7,00	75
Warstein	3,00	45
Welper	7,00	70
Werl	6,20	70
Wickede	4,50	60

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der Richtwerte (in €/m²) für Ackerland in den einzelnen Gemeinden seit 1995.

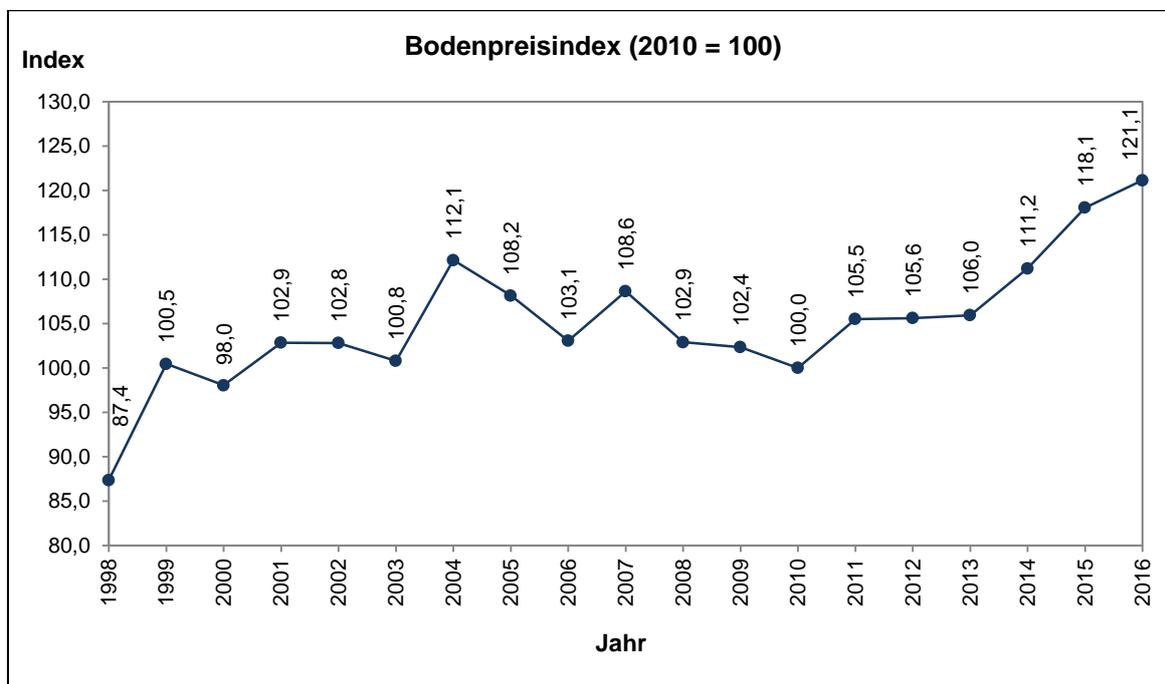
Stichtag	Anröchte	Bad Sassendorf	Ense	Erwitte	Geseke	Lippetal	Möhnesee	Rüthen	Soest	Warstein	Wever	Werl	Wickede
31.12.1995	1,92	2,30	2,05	2,56	2,05	2,05	1,79	1,92	2,30	2,05	2,05	2,56	2,05
31.12.1996	1,92	2,30	2,05	2,56	2,05	2,05	2,05	1,92	2,30	2,05	2,30	2,56	2,05
31.12.1997	2,05	2,30	2,05	2,56	2,05	1,92	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
01.01.2015	5,30	6,50	5,50	5,30	4,20	4,00	5,60	3,20	4,80	2,80	6,00	5,00	3,80
01.01.2016	5,00	7,50	6,50	6,00	5,50	4,80	6,00	3,30	4,80	2,80	7,00	6,00	4,50
01.01.2017	6,50	7,50	7,00	7,50	5,60	6,00	6,00	4,60	7,00	3,00	7,00	6,20	4,50

9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

9.1 Bodenpreisindexreihe für Wohnbauflächen (Basisjahr 2010 = 100)

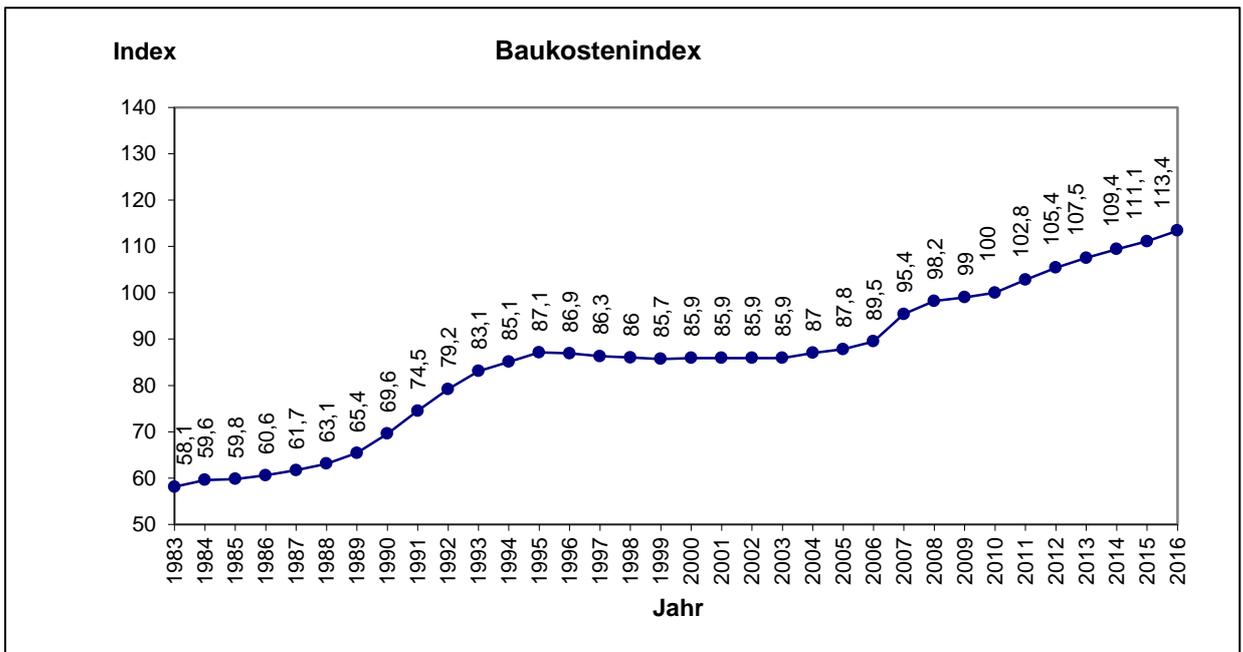
Nach § 9 ImmoWertV sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes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

Erst seit dem Jahr 1998 wurden die Kaufpreise inklusiv der Erschließungskosten erfasst. Auf einen Vergleich mit den Werten zurückliegender Jahre wurde daher verzichtet. Die Indexreihe wurde für den Grundstücksmarktbericht 2017 neu berechnet. Zentralorte und Ortsteile wurden erstmals differenziert gewichtet. Die Werte zurückliegender Jahre wurden ebenfalls neu berechnet. Daher weicht die Indexreihe von den vorherigen Grundstücksmarktberichten ab.



9.2 Baukostenindex

Die nachfolgende Grafik zeigt 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 BauGB) 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.

$p = \left(\frac{Re}{Kp} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{G}{Kp} \right) \times 100$	<p>p = Liegenschaftszins %</p> <p>Re = Reinertrag</p> <p>Kp = bereinigter Kaufpreis <i>(Definition siehe Seite 52)</i></p>	<p>q = 1 + p/100</p> <p>n = Restnutzungsdauer</p> <p>G = Gebäudeanteil vom bereinigten Kaufpreis</p>
---	--	--

Das Standardmodell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen kann unter www.boris.nrw.de eingesehen werden

Nachstehend werden die Liegenschaftszinssätze zur besseren Differenzierung in Regionen aufgegliedert.

Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Gebiet	Liegenschaftszinssatz in %	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 % des Rohertrages)	RND (in Jahren)	GND (in Jahren)
Kreis	3,1	415	2	156	1.335	5,3	26	49	80
<i>Standardabweichung</i>	0,5			39	462	0,9	7	15	
Soest, Zentralort	2,8	42	2	164	1.796	6,3	21	49	80
<i>Standardabweichung</i>	0,4			43	492	0,8	5	16	
Werl, Zentralort	3,1	21	2	148	1.435	5,7	25	47	80
<i>Standardabweichung</i>	0,5			35	336	0,8	6	15	
Soest und Werl Ortsteile	3,0	34	2	153	1.435	5,4	25	52	80
<i>Standardabweichung</i>	0,4			40	367	0,8	7	14	
Erwitte, Geseke und Anröchte Zentralorte	3,0	47	2	159	1.246	5,1	26	48	80
<i>Standardabweichung</i>	0,5			34	348	0,7	6	16	
Erwitte Ortsteil Bad Westernkotten	(2,7)	6	2	142	1.781	6,1	23	49	80
<i>Standardabweichung</i>	(0,3)			28	423	0,8	5	19	
Erwitte, Geseke und Anröchte Ortsteile	3,1	33	2	149	1.244	5,1	27	48	80
<i>Standardabweichung</i>	0,4			41	337	0,7	6	15	
Ense, Wickede, Lippetal und Welver	3,0	89	2	154	1.349	5,3	25	51	80
<i>Standardabweichung</i>	0,5			36	345	0,7	6	13	
Rüthen und Warstein	3,3	93	2	155	944	4,4	31	44	80
<i>Standardabweichung</i>	0,5			36	317	0,7	7	14	
Bad Sassendorf und Möhnesee	3,0	50	2	165	1.598	5,8	22	53	80
<i>Standardabweichung</i>	0,4			49	475	1,0	5	12	

() eingeklammerte Werte sind statistisch nicht gesichert

Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Gebiet	Liegenschaftszinssatz in %	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 % des Rohertrages)	RND (in Jahren)	GND (in Jahren)
Kreis	3,2	171	2	131	1.453	5,7	23	54	80
<i>Standardabweichung</i>	0,4			42	392	0,8	5	13	
Soest, Zentralort	3,0	45	2	130	1.619	6,3	22	51	80
<i>Standardabweichung</i>	0,4			53	421	0,7	5	14	
Werl, Zentralort	3,3	24	2	132	1.430	5,7	23	57	80
<i>Standardabweichung</i>	0,4			44	369	0,8	5	12	
Soest und Werl Ortsteile	3,0	16	2	127	1.465	5,6	24	52	80
<i>Standardabweichung</i>	0,4			22	400	0,7	5	14	
Erwitte, Geseke und Anröchte	3,3	31	2	132	1.461	5,6	22	59	80
<i>Standardabweichung</i>	0,4			34	308	0,7	5	11	
Ense, Wickede, Lippetal und Welver	3,2	22	2	133	1.351	5,3	25	55	80
<i>Standardabweichung</i>	0,5			39	351	0,8	6	13	
Rüthen und Warstein	3,5	12	2	141	1.052	4,7	28	52	80
<i>Standardabweichung</i>	0,4			65	274	0,6	7	13	
Bad Sassendorf und Möhnesee	3,3	21	2	124	1.450	5,7	23	55	80
<i>Standardabweichung</i>	0,5			18	402	0,8	5	13	

Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Wohnungseigentum (ohne Neubauten)

Gebiet	Liegenschaftszinssatz in %	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 % des Rohertrages)	RND (in Jahren)	GND (in Jahren)				
Dreifamilienhäuser	4,0	28	3	243	826	4,6	33	44	80
<i>Standardabweichung</i>	0,7			37	288	0,8	6	11	
Mehrfamilienhäuser	4,9	40	3	479	823	4,9	32	43	80
<i>Standardabweichung</i>	1,2			533	316	0,8	7	12	
Wohnungseigentum	3,5	288	2	72	1.350	5,8	27	52	80
<i>Standardabweichung</i>	0,9			21	503	1,1	7	13	

9.4 Vergleichsfaktoren, Regressionskoeffizienten, Regressionskonstanten

Der Gutachterausschuss hat aus der Kaufpreissammlung Regressionskoeffizienten und Regressionskonstanten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet. Basierend auf der Restnutzungsdauer des Gebäudes, der Bruttogrundfläche (BGF), der Wohnfläche (WF), sowie der Gebäudestandardkennzahl (GSKZ) lässt sich der Verkehrswert mit diesen Faktoren durch Preisvergleich näherungsweise ermitteln. Die Gesamtnutzungsdauer der Gebäude wird mit 80 Jahren angesetzt.

Das Ergebnis ersetzt jedoch nicht die Verkehrswertermittlung durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses, bildet aber eine gute Orientierungshilfe zur Wertfindung einer Immobilie.

a): freistehende, massive Ein- und Zweifamilienhäuser

normaler Unterhaltungszustand, einfache, mittlere oder gehobene Gebäudeausstattung (die Gebäudestandardkennzahl ist sachverständig nach dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW zu ermitteln), Bruttogrundfläche nach DIN 277 (2005) zwischen 150 m² und 550 m², Wohnfläche nach II BV (DIN 283) bzw. Wohnflächenverordnung – WoFIV zwischen 85 m² und 225 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 348 Vergleichsobjekte aus den Jahren 2015 und 2016. Die Kaufpreise aus 2015 wurden mit einer Indexreihe auf das Jahr 2016 hochgerechnet. Sie beinhalten die Baunebenkosten und die Außenanlagen. Gebäude mit sehr einfacher oder stark gehobener Gebäudeausstattung wurden aufgrund der geringen Anzahl an Vergleichsobjekten nicht untersucht.

Die Wohnflächen eines ausgebauten Spitzbodens sowie eines Souterrains sind nicht in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt. Ein ausgebauter Spitzboden und/oder ein Souterrain werden als pauschaler Zuschlag in Ansatz gebracht.

Besonderheiten sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

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

Bei den Wertermittlungen wurden für Carports durchschnittlich 4.000 €, für Einzelgaragen 5.500 € und für Doppelgaragen 8.500 € in Ansatz gebracht.

Der Bodenwert ist ebenfalls nicht enthalten und somit hinzuzurechnen.

Multiple Regression (Programm PS-Explore):

Mit Hilfe eines mathematisch/statistischen Verfahrens (multiple Regression) wurden unter Anwendung der Einflussgrößen und Datenmengen Regressionskoeffizienten für Restnutzungsdauer, Bruttogrundfläche, Wohnfläche und Gebäudestandardkennzahl sowie eine Regressionskonstante ermittelt. Weiterhin wurden eine oder mehrere Regressionskonstanten für jede Gemeinde ermittelt. Der Untersuchung vorgegeben ist eine um Ausreißer bereinigte Stichprobe von Kauffällen.

multiple Korrelation	0,8156
adjustiertes r^2	0,6392
Bestimmtheitsmaß	66,51%
F-Test (5%-Niveau)	25,583
Standardfehler	47.851
Stichprobenumfang	348

Regressionskoeffizient Restnutzungsdauer RND:	=	1.777
Regressionskoeffizient Bruttogrundfläche BGF:	=	97,44
Regressionskoeffizient Wohnfläche WF:	=	665,08
Regressionskoeffizient Gebäudestandardkennzahl GSKZ:	=	54.101
Regressionskonstante:	=	-218.171 €

Regressionskonstante Gemeinde:

Anröchte	-14.726 €				
Bad Sassendorf	13.760 €				
Ense	12.016 €				
Erwitte (Stadt)	-4.251 €	Bad Westernkotten	6.992 €	Erwitte (Ortsteile)	-9.470 €
Geseke (Stadt)	-3.872 €	Geseke (Ortsteile)	-2.508 €		
Lippetal	-4.605 €				
Möhnesee	37.325 €				
Rüthen (Stadt)	-16.786 €	Rüthen (Ortsteile)	-27.185 €		
Soest (Stadt)	54.847 €	Soest (Ortsteile)	24.621 €		
Warstein (Stadt)	-24.932 €	Warstein (Ortsteile)	-27.910 €		
Welver (Zentralort)	12.160 €	Welver (Ortsteile)	-13.667 €		
Werl (Stadt)	140 €	Werl (Ortsteile)	-7.054 €		
Wickede	-4.895 €				

In einigen Städten und Gemeinden ergab die Unterteilung in Stadt/Zentralort und Ortsteile keine signifikante Auswirkung auf das Ergebnis. Daher wurde auf eine Unterteilung verzichtet.

Beispiel:

Freistehendes Einfamilienhaus mit Einzelgarage in der Stadt Soest
(Spitzboden nicht ausgebaut)

Restnutzungsdauer RND:	48 Jahre
Bruttogrundfläche BGF:	380 m ²
Wohnfläche WF:	135 m ²
Gebäudestandardkennzahl GSKZ:	2,7
Grundstücksgröße:	720 m ²
Bodenrichtwert:	140 €/m ²

48 Jahre RND	*	1.777	=	85.296 €
380 m ² BGF	*	97,44	=	37.027 €
135 m ² WF	*	665,08	=	89.786 €
2,7 GSKZ	*	54.101	=	146.073 €
Regressionskonstante			=	-218.171 €
Regressionskonstante Soest			=	54.847 €
Bodenwert: 720 m ² *140 €/m ²			=	100.800 €
Einzelgarage			=	<u>5.500 €</u>
Ergebnis			=	301.158 €
gerundet			=	<u>ca. 300.000 €</u>

Weitere Besonderheiten sind als Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen

b): Reihenhäuser oder Doppelhaushälften

normaler Unterhaltungszustand, einfache oder mittlere Gebäudeausstattung (die Gebäudestandardkennzahl ist sachverständig nach dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW zu ermitteln), Wohnfläche nach II BV (DIN 283) bzw. Wohnflächenverordnung – WoFIV zwischen 70 m² und 185 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 154 Vergleichsobjekte aus den Jahren 2014 bis 2016. Die Kaufpreise aus 2014 und 2015 wurden mit einer Indexreihe auf das Jahr 2016 hochgerechnet. Die Werte beinhalten die Baunebenkosten und die Außenanlagen. Gebäude mit sehr einfacher, gehobener oder stark gehobener Gebäudeausstattung wurden aufgrund der geringen Anzahl an Vergleichsobjekten nicht untersucht.

Die Wohnflächen eines ausgebauten Spitzbodens sowie eines Souterrains sind nicht in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt. Ein ausgebauter Spitzboden und/oder ein Souterrain werden als pauschaler Zuschlag in Ansatz gebracht

Besonderheiten sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

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

Bei den Wertermittlungen wurden für Carports durchschnittlich 4.000 €, für Einzelgaragen 5.500 € und für Doppelgaragen 8.500 € in Ansatz gebracht.

Der Bodenwert ist ebenfalls nicht enthalten und somit hinzuzurechnen.

Multiple Regression (Programm PS-Explore):

Mit Hilfe eines mathematisch/statistischen Verfahrens (multiple Regression) wurde unter Anwendung der Einflussgrößen und Datenmengen Regressionskoeffizienten für Restnutzungsdauer, Wohnfläche und Gebäudestandardkennzahl sowie eine Regressionskonstante ermittelt. Die Bruttogrundfläche hatte keinen signifikanten Einfluss auf das Ergebnis. Weiterhin wurden Regressionskonstanten für einzelne Untersuchungsgebiete ermittelt. Aufgrund der geringen Datenmenge wurden nicht für alle Städte und Gemeinden Werte ermittelt. Der Untersuchung vorgegeben ist eine um Ausreißer bereinigte Stichprobe von Kauffällen.

multiple Korrelation	0,7818
adjustiertes r^2	0,5842
Bestimmtheitsmaß	61,12%
F-Test (5%-Niveau)	22,480
Standardfehler	25.620
Stichprobenumfang	154

Regressionskoeffizient Restnutzungsdauer RND:	=	1.845
Regressionskoeffizient Wohnfläche WF:	=	352,23
Regressionskoeffizient Gebäudestandardkennzahl GSKZ:	=	18.685
Regressionskonstante:	=	-50.510 €

Regressionskonstante Gemeinde:

Bad Sassendorf (Zentralort)	5.600 €		
Erwitte (Zentralort)	-873 €		
Geseke (Zentralort)	-12.839 €		
Möhnesee	-6.593 €		
Soest (Stadt)	18.316 €		
Werl (Stadt)	-7.268 €	Werl (Ortsteile)	3.656 €

Beispiel:

Doppelhaushälfte mit Carport in Bad Sassendorf
(Spitzboden nicht ausgebaut)

Restnutzungsdauer RND:	47 Jahre
Wohnfläche WF:	125 m ²
Gebäudestandardkennzahl GSKZ:	2,8
Grundstücksgröße:	355 m ²
Bodenrichtwert:	150 €/m ²

47 Jahre RND	*	1.845	=	86.715 €
125 m ² WF	*	352,23	=	44.029 €
2,8 GSKZ	*	18.685	=	52.318 €
Regressionskonstante			=	-50.510 €
Regressionskonstante Bad Sassendorf			=	5.600 €
Bodenwert: 355 m ² * 150 €/m ²			=	53.250 €
Carport			=	<u>4.000 €</u>
Ergebnis			=	195.402 €
gerundet			=	<u>ca. 195.000 €</u>

Weitere Besonderheiten sind als Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen

9.5 Marktanpassungsfaktoren

Mit Marktanpassungsfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwertes sowie Faktoren zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken.

9.5.1 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.

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 Kaufpreisannteilen 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 (GND)

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 (RND)

§ 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 RND zur GND 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

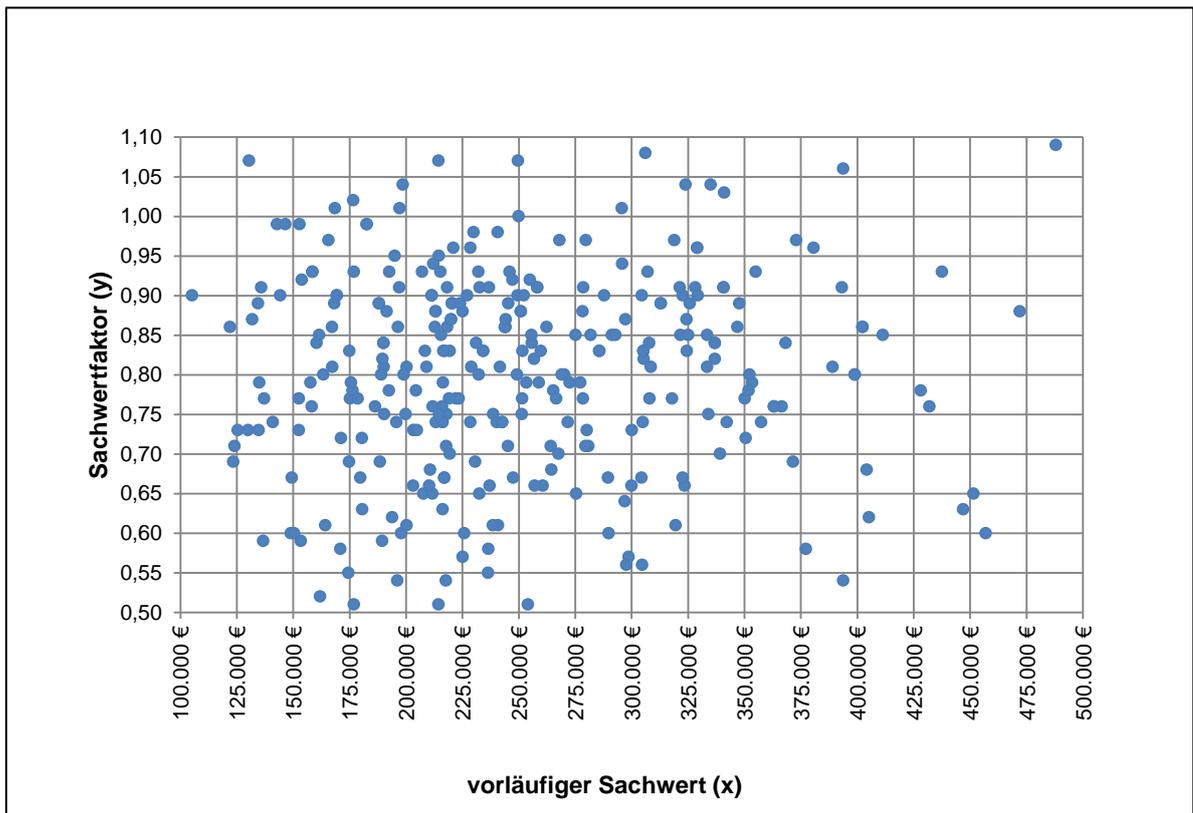
Selbstständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von § 17 Abs. 2 ImmoWertV sind vom Kaufpreis abzusetzen.

Sachwertfaktor (= bereinigter Kaufpreis : vorläufiger Sachwert) für

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

Ausgewertet wurden insgesamt 330 Verträge aus den Jahren 2015 und 2016

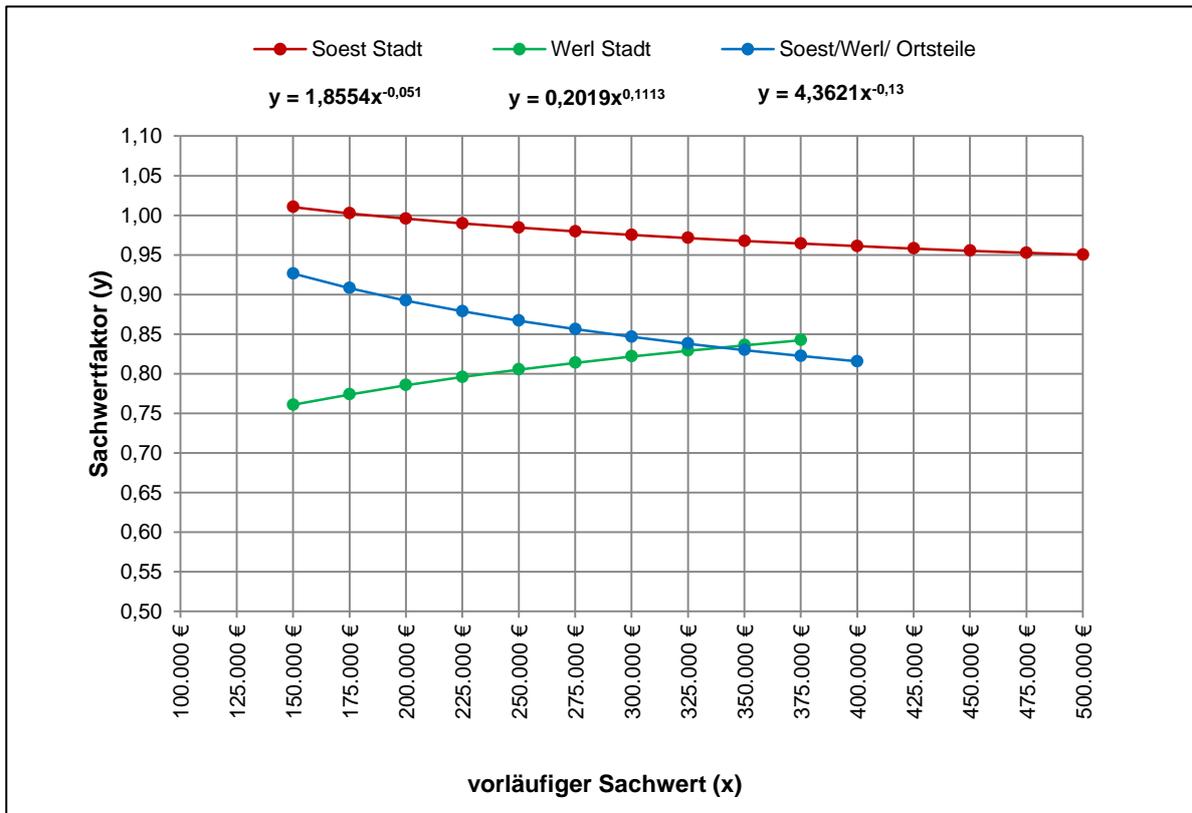
Gebiet	Ø Sachwertfaktor (Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen Mittelwert und (Standardabweichung)			
			Ø Grundstücksgröße	Ø Größe BGF	Ø Kaufpreis pro m ² BGF	Ø RND
Kreis Soest	0,81 (0,15)	330	677 m ² (131)	331 m ² (97)	682 € (323)	48 (15)



• freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Städten Soest und Werl

Ausgewertet wurden insgesamt 90 Verträge aus den Jahren 2015 und 2016

Gebiet	Ø Sachwertfaktor (Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen Mittelwert und (Standardabweichung)			
			Ø Grundstücksgröße	Ø Größe BGF	Ø Kaufpreis pro m ² BGF	Ø RND
Soest Stadt	0,99 (0,15)	42	673 m ² (147)	328 m ² (90)	992 € (407)	50 (16)
Werl Stadt	0,81 (0,07)	19	625 m ² (176)	316 m ² (97)	699 € (307)	48 (16)
Soest, Werl Ortsteile	0,87 (0,11)	29	628 m ² (143)	335 m ² (95)	755 € (297)	53 (13)

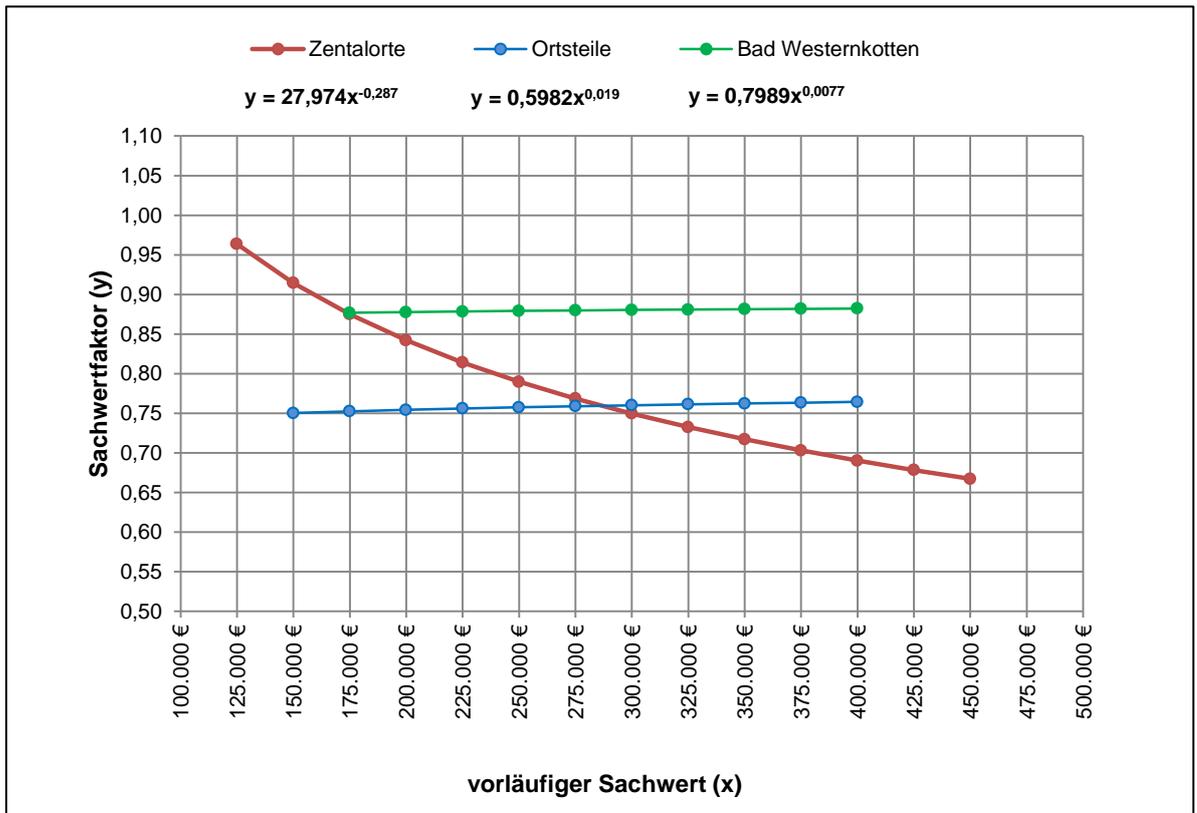


• freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Städten Erwitte und Geseke und der Gemeinde Anröchte

Ausgewertet wurden insgesamt 81 Verträge aus den Jahren 2015 und 2016

Gebiet	Ø Sachwertfaktor (Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen Mittelwert und (Standardabweichung)			
			Ø Grundstücksgröße	Ø Größe BGF	Ø Kaufpreis pro m ² BGF	Ø RND
Zentralorte	0,82 (0,13)	42	670 m ² (116)	333 m ² (109)	654 € (287)	47 (16)
Ortsteile	0,76 (0,11)	32	767 m ² (78)	340 m ² (74)	590 € (252)	46 (16)
Bad Westernkotten	0,88* (0,08)	7	701 m ² (114)	324 m ² (47)	764 € (321)	45 (20)

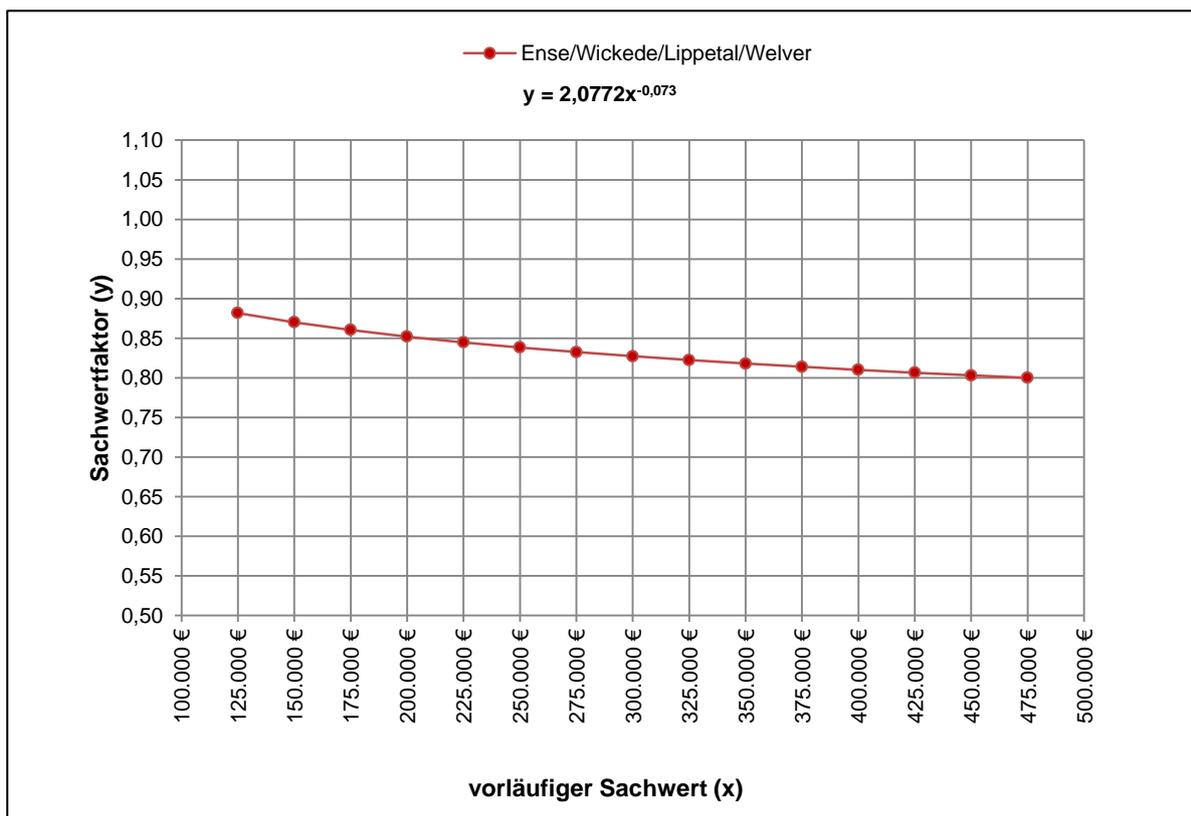
*Werte statistisch nicht gesichert



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

Ausgewertet wurden insgesamt 53 Verträge aus den Jahren 2015 und 2016

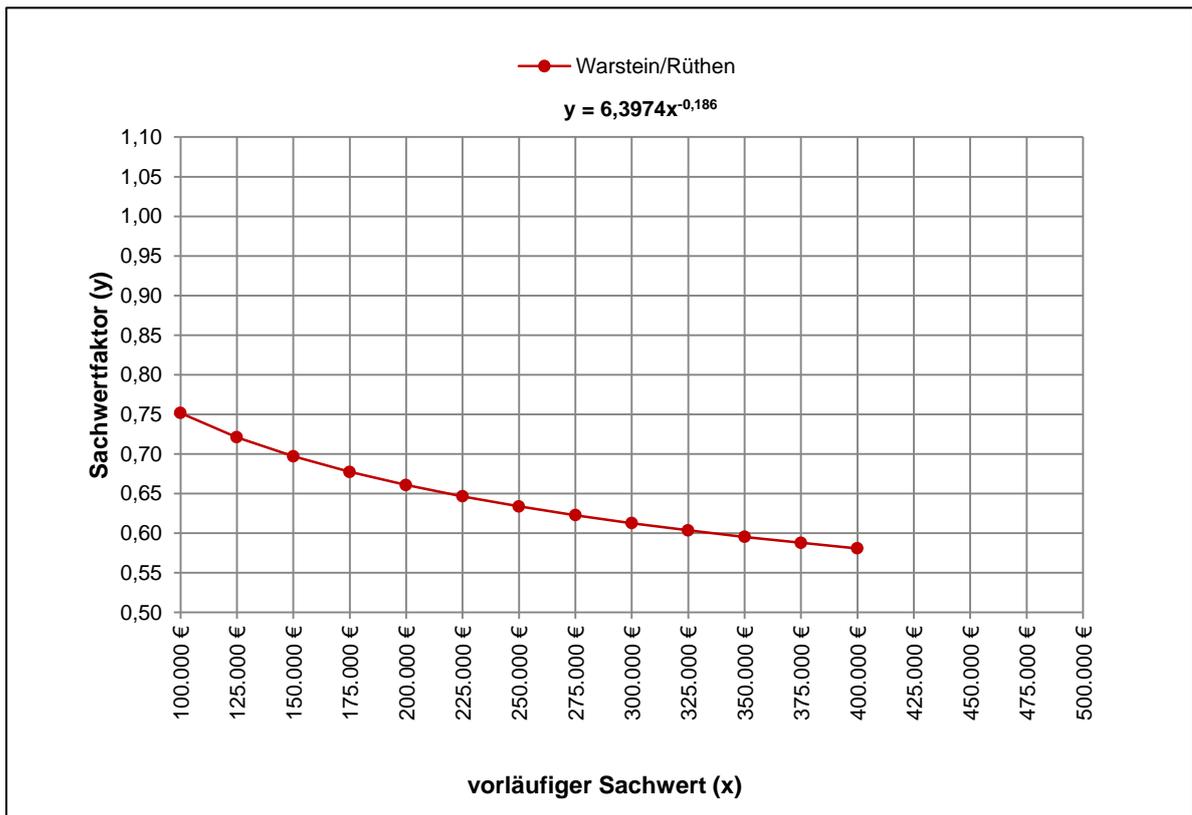
Gebiet	Ø Sachwertfaktor (Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen Mittelwert und (Standardabweichung)			
			Ø Grundstücksgröße	Ø Größe BGF	Ø Kaufpreis pro m ² BGF	Ø RND
Ense, Wickede, Lippetal, Welver	0,84 (0,06)	53	681 m ² (127)	321 m ² (97)	698 € (259)	51 (13)



• freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Städten Rüthen und Warstein

Ausgewertet wurden insgesamt 73 Verträge aus den Jahren 2015 und 2016

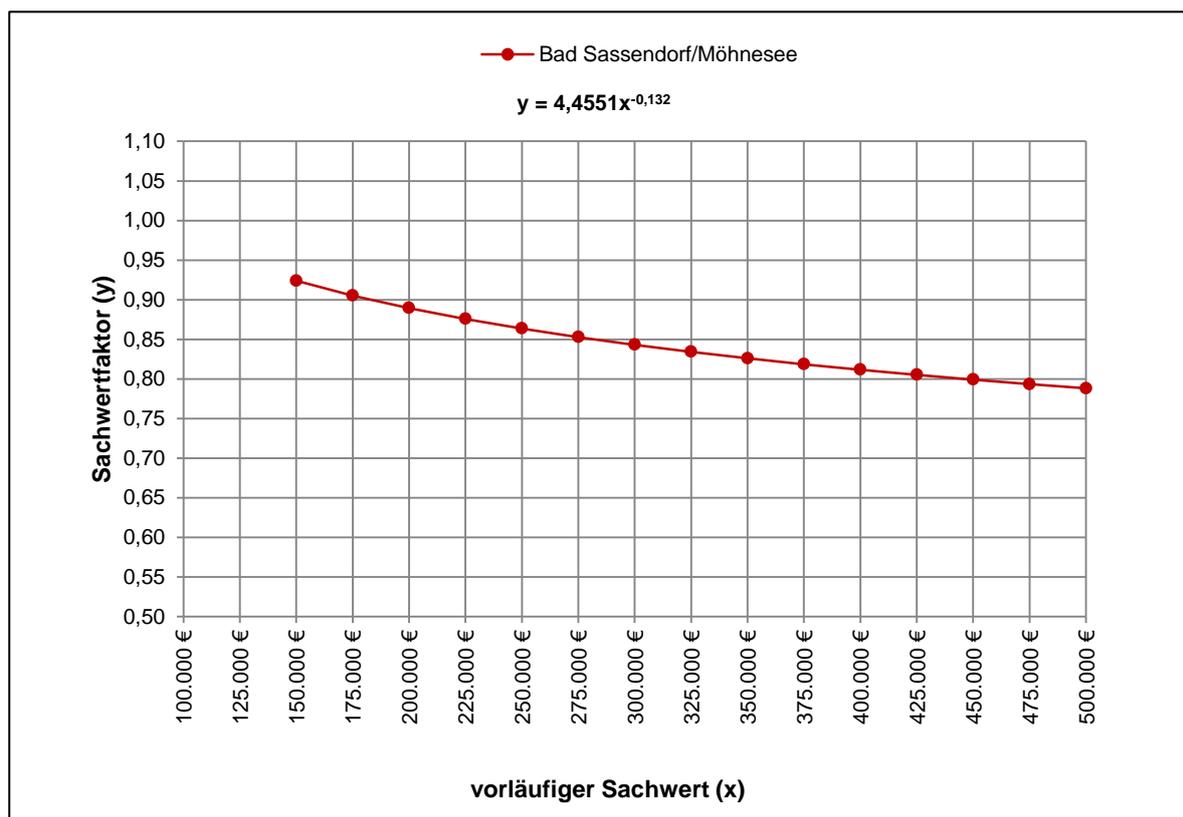
Gebiet	Ø Sachwertfaktor (Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen Mittelwert und (Standardabweichung)			
			Ø Grundstücksgröße	Ø Größe BGF	Ø Kaufpreis pro m ² BGF	Ø RND
Rüthen, Warstein	0,66 (0,10)	73	676 m ² (116)	340 m ² (100)	457 € (206)	44 (14)



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

Ausgewertet wurden insgesamt 33 Verträge aus den Jahren 2015 und 2016

Gebiet	Ø Sachwertfaktor (Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen Mittelwert und (Standardabweichung)			
			Ø Grundstücksgröße	Ø Größe BGF	Ø Kaufpreis pro m ² BGF	Ø RND
Bad Sassendorf, Möhnesee	0,86 (0,05)	33	666 m ² (135)	330 m ² (121)	790 € (269)	53 (12)

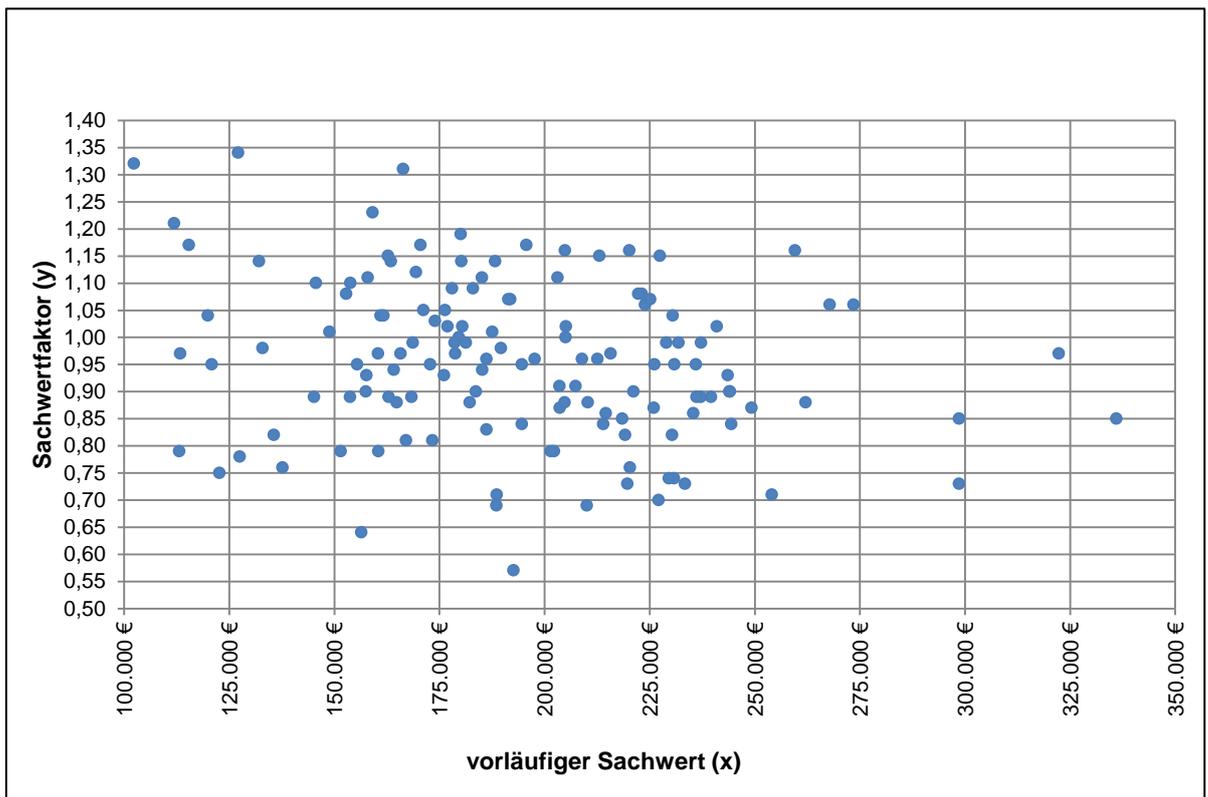


Sachwertfaktor (= bereinigter Kaufpreis : vorläufiger Sachwert) für

- Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Kreis Soest**

Ausgewertet wurden insgesamt 141 Verträge aus den Jahren 2015 und 2016

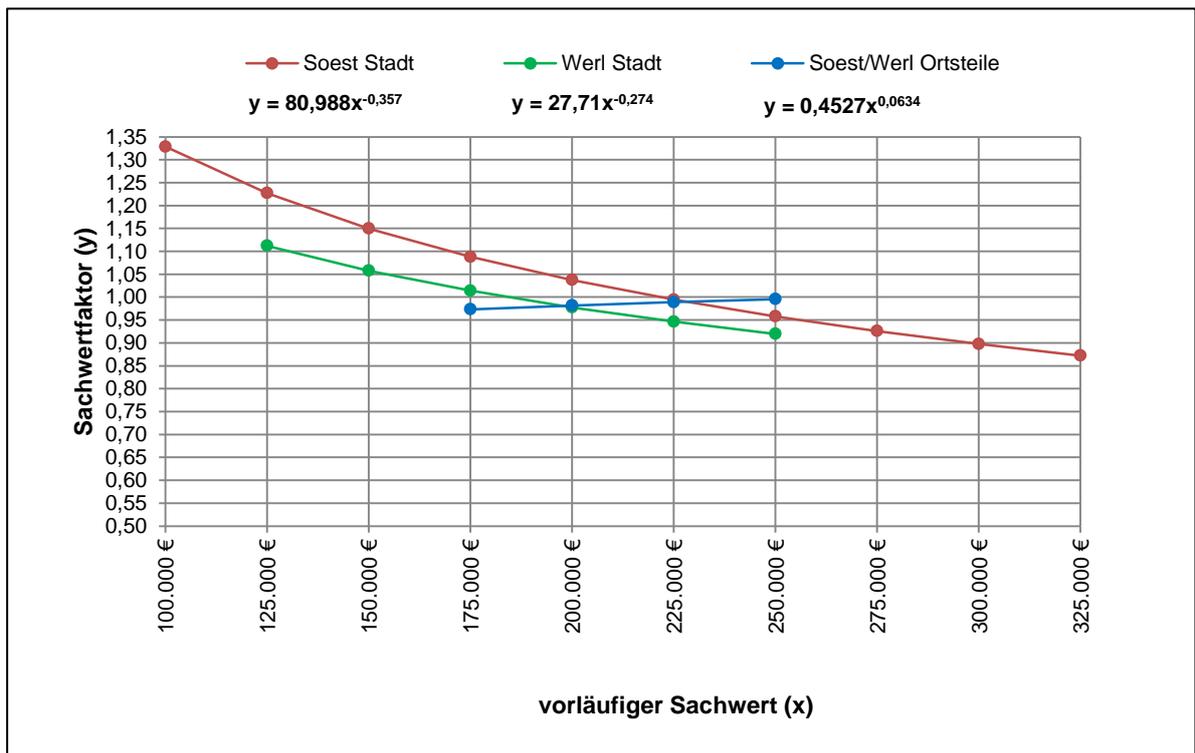
Gebiet	Ø Sachwertfaktor (Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen Mittelwert und (Standardabweichung)			
			Ø Grundstücksgröße	Ø Größe BGF	Ø Kaufpreis pro m ² BGF	Ø RND
Kreis Soest	0,96 (0,16)	141	360 m ² (130)	251 m ² (66)	782 € (271)	55 (13)



• **Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Städten Soest und Werl**

Ausgewertet wurden insgesamt 66 Verträge aus den Jahren 2015 und 2016

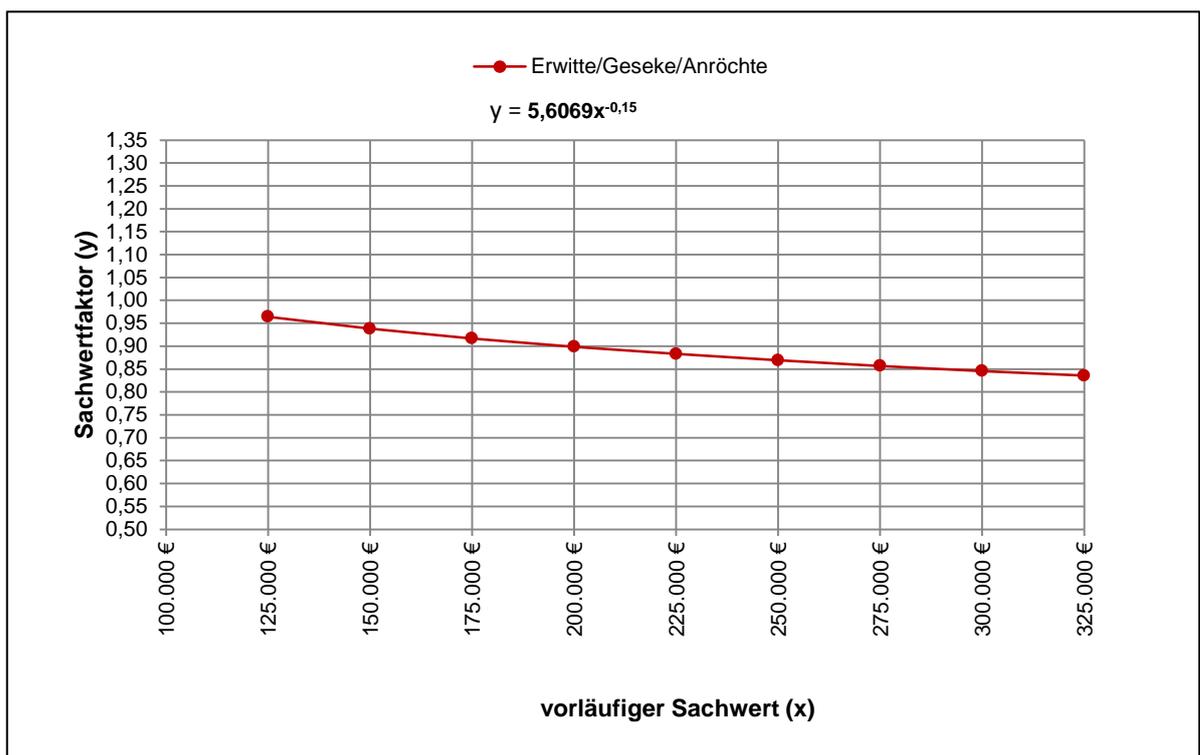
Gebiet	Ø Sachwertfaktor (Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen Mittelwert und (Standardabweichung)			
			Ø Grundstücksgröße	Ø Größe BGF	Ø Kaufpreis pro m ² BGF	Ø RND
Soest Stadt	1,08 (0,17)	38	344 m ² (123)	261 m ² (69)	813 € (259)	49 (14)
Werl Stadt	1,00 (0,08)	13	288 m ² (97)	224 m ² (38)	864 € (223)	58 (11)
Soest, Werl Ortsteile	0,98 (0,12)	15	388 m ² (150)	245 m ² (71)	845 € (335)	53 (12)



- **Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Städten Erwitte und Geseke und der Gemeinde Anröchte**

Ausgewertet wurden insgesamt 29 Verträge aus den Jahren 2015 und 2016
 Eine Unterteilung in Zentralorte und Ortsteile wurde aufgrund der geringen Anzahl an Verträgen in den Ortsteilen nicht vorgenommen

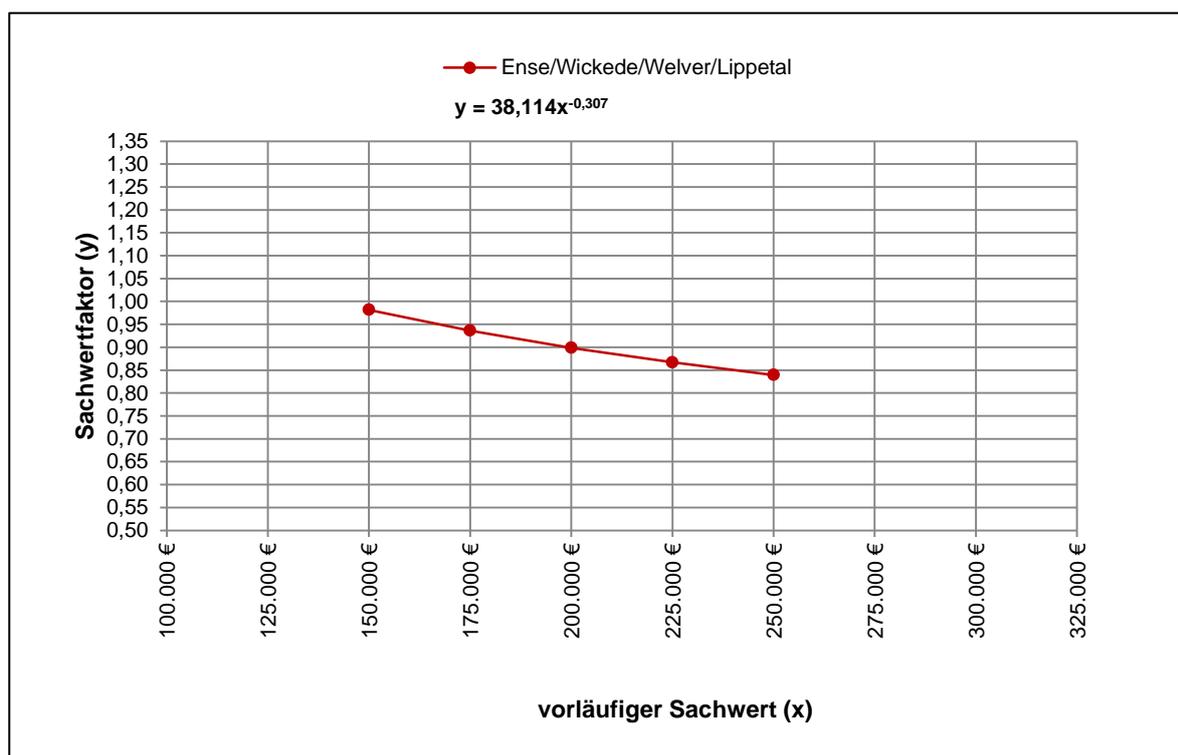
Gebiet	Ø Sachwertfaktor (Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen Mittelwert und (Standardabweichung)			
			Ø Grundstücksgröße	Ø Größe BGF	Ø Kaufpreis pro m ² BGF	Ø RND
Erwitte, Geseke, Anröchte	0,90 (0,12)	29	352 m ² (99)	254 m ² (60)	772 € (218)	61 (10)



- **Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Gemeinden Ense, Wickede, Lippetal und Welver**

Ausgewertet wurden insgesamt 19 Verträge aus den Jahren 2015 bis 2016

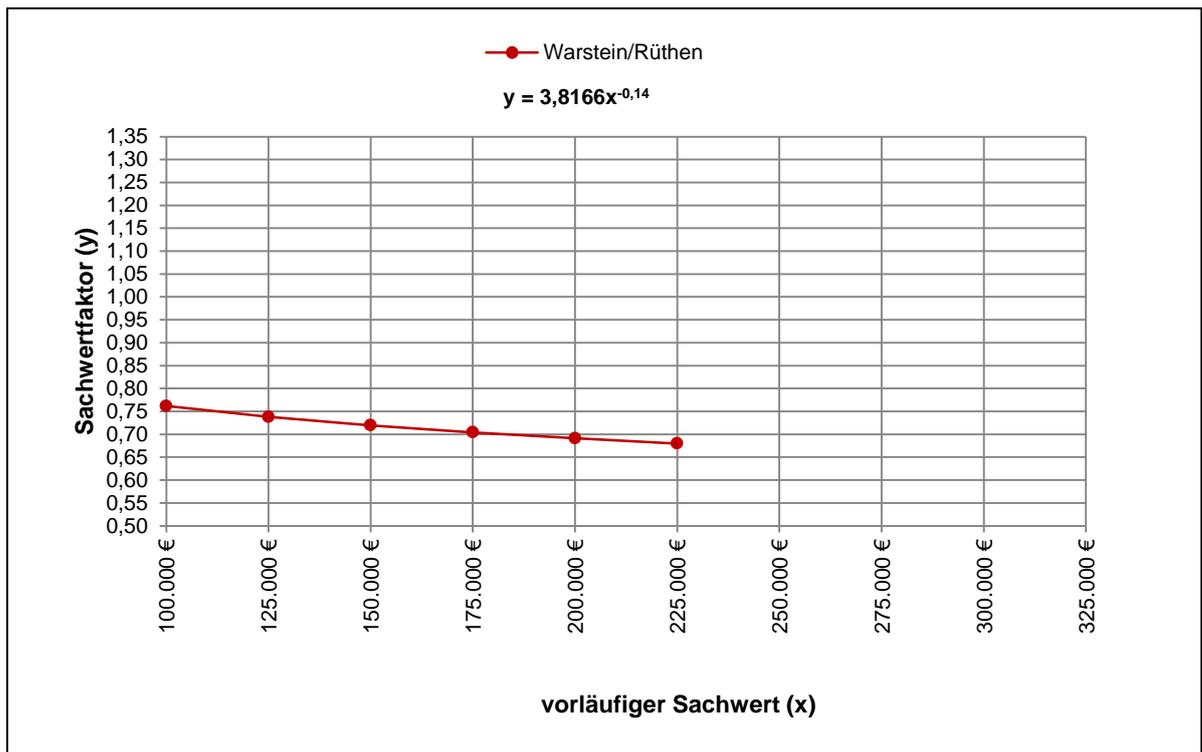
Gebiet	Ø Sachwertfaktor (Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen Mittelwert und (Standardabweichung)			
			Ø Grundstücksgröße	Ø Größe BGF	Ø Kaufpreis pro m ² BGF	Ø RND
Ense, Wickede, Lippetal, Welver	0,92 (0,12)	19	376 m ² (142)	242 m ² (67)	789 € (269)	57 (11)



• **Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Städten Warstein und Rüthen**

Ausgewertet wurden insgesamt 11 Verträge aus den Jahren 2015 und 2016
 Eine Unterteilung in Zentralort und Ortsteile wurde aufgrund der geringen Anzahl an Verträgen in den Ortsteilen nicht vorgenommen

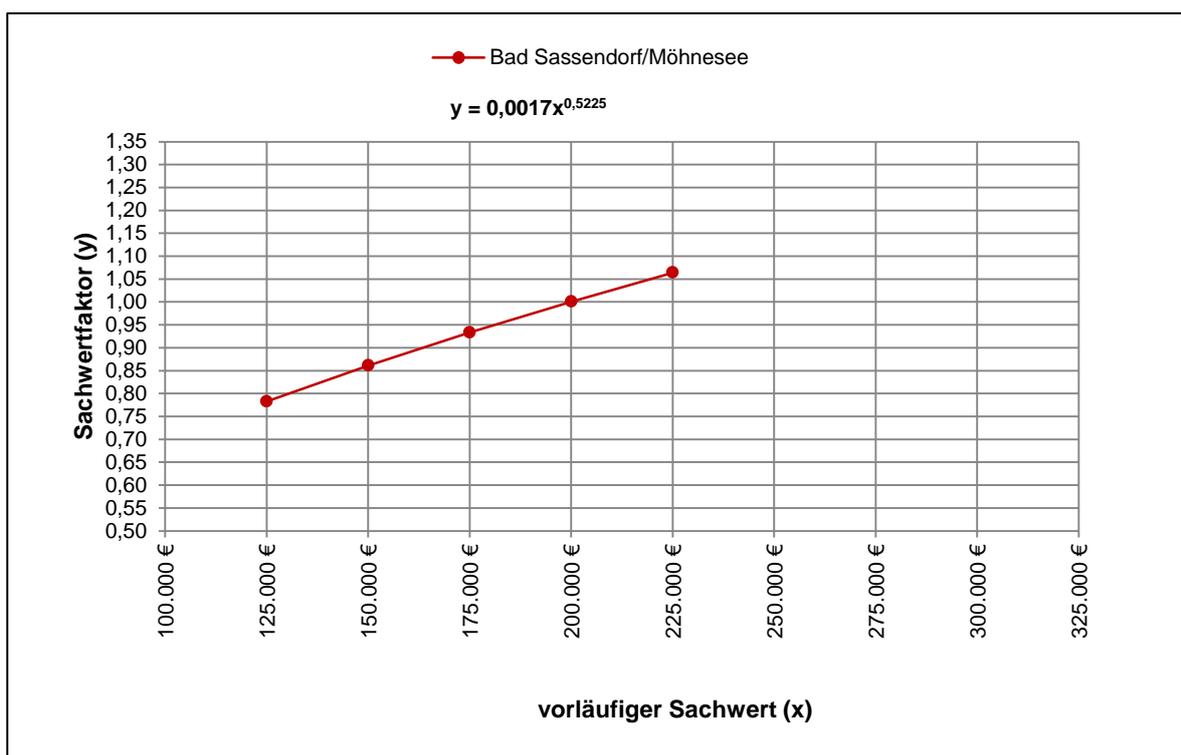
Gebiet	Ø Sachwertfaktor (Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen Mittelwert und (Standardabweichung)			
			Ø Grundstücksgröße	Ø Größe BGF	Ø Kaufpreis pro m ² BGF	Ø RND
Warstein, Rüthen	0,72 (0,13)	11	427 m ² (132)	285 m ² (89)	496 € (237)	51 (13)



- Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Gemeinden Bad Sassendorf und Möhnesee**

Ausgewertet wurden insgesamt 16 Verträge aus den Jahren 2015 und 2016
 Eine Unterteilung in Zentralort und Ortsteile wurde aufgrund der geringen Anzahl an Verträgen in den Ortsteilen nicht vorgenommen

Gebiet	Ø Sachwertfaktor (Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen Mittelwert und (Standardabweichung)			
			Ø Grundstücksgröße	Ø Größe BGF	Ø Kaufpreis pro m ² BGF	Ø RND
Bad Sassendorf, Möhnesee	0,94 (0,12)	16	376 m ² (164)	237 m ² (60)	790 € (299)	54 (13)



9.5.2 Erbbaurechtsfaktoren

Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu haben. Das Erbbaurecht und das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück (Erbbaugrundstück) sind selbständige Gegenstände der Wertermittlung. Der Wert des Erbbaurechts und des Erbbaugrundstücks sollte in erster Linie mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt werden. Erst wenn für die Anwendung dieses Verfahrens nicht genügend geeignete Vergleichspreise zur Verfügung stehen, ist auf die finanzmathematische Methode als Bewertungsmodell zurückzugreifen.

Da in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Soest nicht genügend geeignete Vergleichspreise vorliegen wird die finanzmathematische Methode angewendet.

Die Ermittlung des Wertes des Erbbaurechts im Rahmen der hier gewählten finanzmathematischen Methode stellt ein Bewertungsmodell dar, dem die Überlegung zu Grunde liegt, dass sich der Wert des Erbbaurechts aus einem Bodenwertanteil und einem Gebäudewertanteil zusammensetzt. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor für das Erbbaurecht, der sog. Erbbaurechtsfaktor, anzuwenden.

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte ggf. dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbauvertrages über die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht den vollen Bodenverzinsungsbetrag leisten muss. Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist, soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat, vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen.

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors aus der Kapitalisierung der Differenz zwischen dem erzielbaren rechtlich möglichen Erbbauzins und dem am Wertermittlungsstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes des unbelasteten Grundstücks (siehe Kapitel „Erbbaugrundstück/Erbbauzins“ auf Seite 22). Die Ermittlung des Gebäudewertanteils des Erbbaurechts erfolgt auf Grundlage des Sachwertverfahrens nach NHK 2010 (siehe Kapitel „Sachwertfaktoren“ auf Seite 52ff.).

Keine Berücksichtigung fanden bei der Auswertung Kaufverträge,

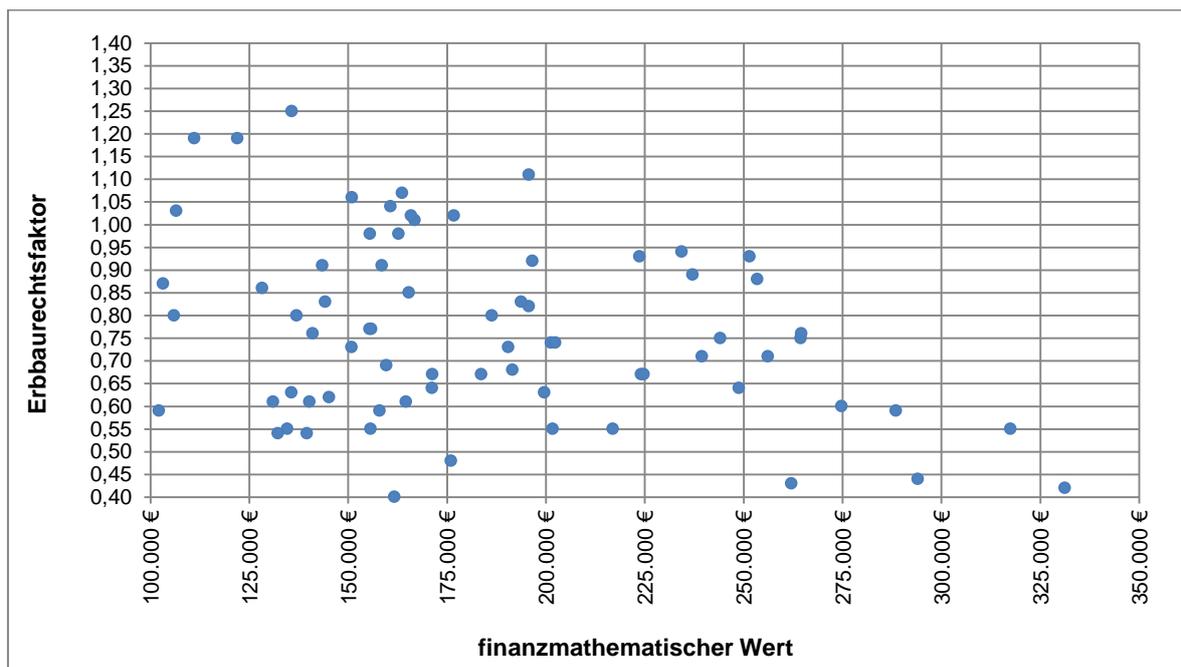
- die auf Grund vorliegender persönlicher oder ungewöhnlicher Verhältnisse gegen die Verkehrswertdefinition verstießen,
- die keine definierte Wertsicherungsklausel enthielten,
- bei denen die Restnutzungsdauer des Gebäudes größer war als die Restlaufzeit des Erbbaurechts,
- die sich auf mehrere Grundstücke bezogen, so dass eine eindeutige Zuordnung der vertraglichen Vereinbarungen nicht möglich war,
- bei denen der tatsächlich gezahlte Erbbauzins höher lag als der angemessene Erbbauzins.

Insgesamt konnten aus den Jahren 2014 bis 2016 79 Kauffälle von Erbbaurechten des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet werden. Aufgrund einer unzureichenden Datengrundlage wurden Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften zusammen betrachtet. Abhängigkeiten von den Größen, wie Bodenrichtwert (Lagequalität), Grundstücksgröße, Restlaufzeit des Erbbaurechts, erzielbarer Erbbauzins pro Bodenwert (Rendite) sowie Gebäudeausstattung konnten nicht nachgewiesen werden.

Erbbaurechtsfaktor (= Kaufpreis : finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts) **für**

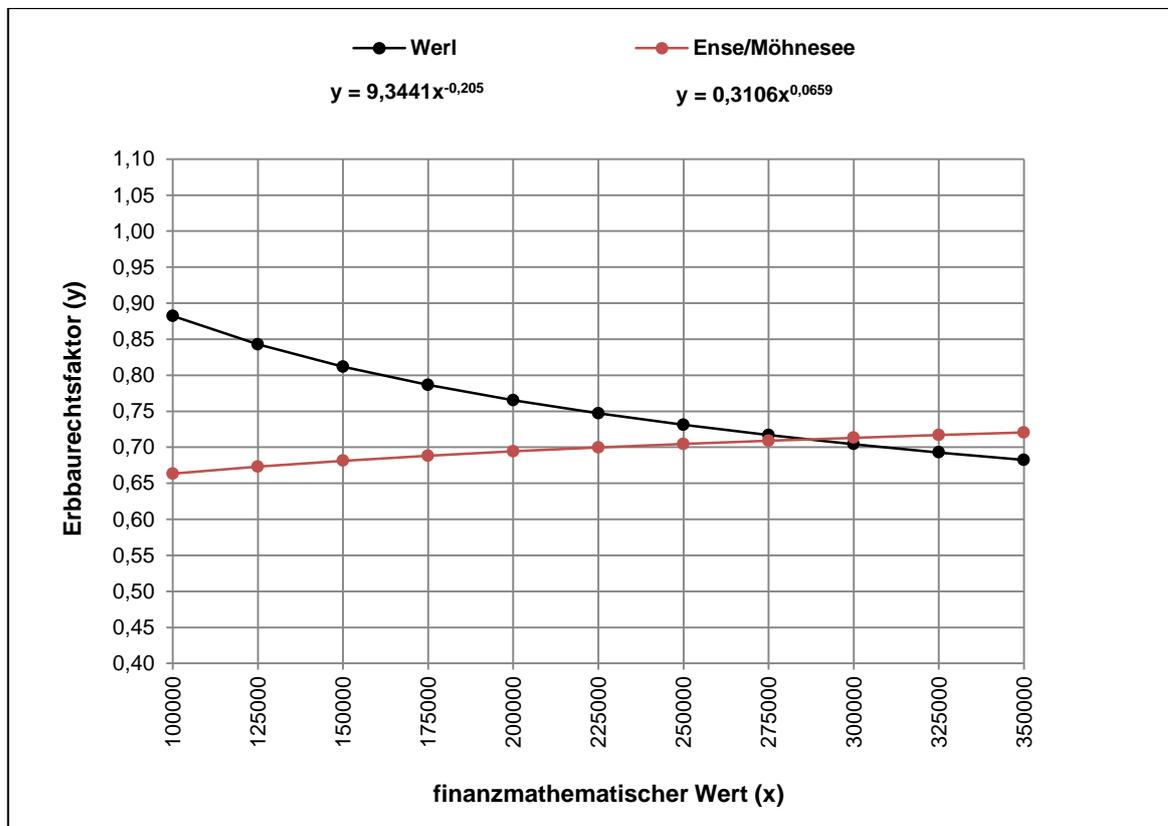
- **Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Kreis Soest**

Gebiet	Ø Erbbaurechtsfaktor (Standardabweichung)	Anzahl der Kauffälle	Kennzahlen Mittelwert (Standardabweichung)			
			Ø Restlaufzeit (in Jahren)	Ø Wohnflächenpreis (in €/m ²)	Ø Bodenrichtwert (in €/m ²)	Ø Rendite (in %)
Kreis Soest	0,77	79	58	1.059	92	1,41
	(0,20)		(15)	(402)	(25)	(0,86)



- **Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Gemeinden Möhnesee / Ense und Werl**

Gebiet	Ø Erbbaurechtsfaktor (Standardabweichung)	Anzahl der Kauffälle	Kennzahlen Mittelwert und (Standardabweichung)			
			Ø Restlaufzeit (in Jahren)	Ø Wohn- flächenpreis (in €/m ²)	Ø Bodenrichtwert (in €/m ²)	Ø Rendite (in %)
Möhnesee, Ense	0,72	25	65	1.068	86	1,41
	(0,19)		(16)	(528)	(14)	(0,71)
Werl	0,82	31	56	1.026	99	1,70
	(0,19)		(14)	(278)	(22)	(0,98)



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.

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

Aus den Daten der Kaufpreissammlung wurden für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Dreifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser (alle jeweils ohne Neubauten) Rohertragsfaktoren ermittelt (siehe nachfolgende Seiten).

Rohertagsfaktoren für**Mehrfamilienhäuser ab Baujahr 1950**

Jahr	Rohertagsfaktor				N	Baujahr			Wohnfläche in m ²		
	Ø	Stdabw	Min	Max		Ø	Min	Max	Ø	Min	Max
2010	13,7	2,6	11,4	17,9	5	1978	1950	1995	444	262	729
2011	13,6	3,8	9,5	21,2	7	1972	1960	1996	379	282	596
2012	13,6	2,9	9,8	18,5	9	1981	1953	2004	452	226	1050
2013	12,7	2,4	10,7	17,1	8	1982	1968	2011	815	240	2763
2014	11,5	2,0	8,4	14,3	16	1970	1956	1997	631	236	3635
2015	13,4	3,3	6,8	17,1	9	1976	1956	1998	417	300	660
2016	13,4	3,4	9,2	20,1	16	1978	1956	2000	390	232	628

Dreifamilienhäuser ab Baujahr 1950

Jahr	Rohertagsfaktor				N	Baujahr			Wohnfläche in m ²		
	Ø	Stdabw	Min	Max		Ø	Min	Max	Ø	Min	Max
2010	16,1	3,9	12,7	22,2	5	1983	1963	1998	250	239	266
2011	15,2	1,9	12,5	16,8	5	1976	1952	1996	254	223	279
2012	15,4	3,0	13,3	17,4	2	1967	1963	1971	297	237	357
2013	13,1	2,6	9,8	18,4	13	1970	1952	1994	255	191	350
2014	15,1	2,5	11,4	20,8	16	1974	1950	2002	236	170	321
2015	12,7	2,9	10,3	17,1	6	1975	1968	1986	240	220	309
2016	12,6	3,4	7,1	18,7	8	1975	1960	2004	260	230	345

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1920 bis 1949

Jahr	Rohertagsfaktor				N	Baujahr			Wohnfläche in m ²		
	Ø	Stdabw	Min	Max		Ø	Min	Max	Ø	Min	Max
2010	19,0	1,0	17,7	20,1	4	1943	1928	1948	132	111	155
2011	17,9	1,7	16,7	19,1	2	1942	1939	1946	119	112	126
2012	17,3	4,5	12,0	24,2	6	1937	1921	1949	139	99	170
2013	16,7	3,1	10,2	23,2	17	1934	1923	1949	161	100	250
2014	17,2	4,0	12,4	23,7	8	1934	1928	1948	173	125	240
2015	17,3	2,9	14,2	20,8	5	1934	1930	1938	161	122	200
2016	15,4	3,1	11,8	19,2	6	1935	1920	1948	161	112	220

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1950 bis 1974

Jahr	Rohertagsfaktor				N	Baujahr			Wohnfläche in m ²		
	Ø	Stdabw	Min	Max		Ø	Min	Max	Ø	Min	Max
2010	21,2	2,6	15,4	27,6	67	1963	1951	1974	139	84	238
2011	19,6	2,4	13,4	24,4	74	1963	1950	1974	139	83	216
2012	18,5	3,0	12,2	27,7	78	1964	1950	1974	140	70	250
2013	18,1	2,7	12,7	26,3	105	1963	1950	1974	148	77	278
2014	17,2	2,4	12,6	23,2	98	1963	1950	1974	148	63	312
2015	16,4	2,9	8,3	25,7	79	1963	1950	1974	151	70	250
2016	17,7	3,3	9,5	27,0	82	1964	1952	1974	149	88	255

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Baujahr 1975 bis 1994

Jahr	Rohertagsfaktor				N	Baujahr			Wohnfläche in m ²		
	Ø	Stdabw	Min	Max		Ø	Min	Max	Ø	Min	Max
2010	21,8	2,1	16,1	26,6	60	1984	1976	1994	157	90	274
2011	21,5	2,7	16,4	33,9	55	1984	1975	1994	149	87	220
2012	20,2	2,2	14,8	24,7	57	1984	1975	1994	163	103	270
2013	19,6	2,6	12,3	26,3	57	1984	1975	1994	167	96	278
2014	19,3	2,8	12,5	28,1	69	1983	1975	1994	167	79	264
2015	19,9	2,9	14,7	28,0	64	1984	1975	1994	158	90	290
2016	20,4	3,2	14,0	27,0	56	1983	1975	1994	176	95	315

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ab Baujahr 1995

Jahr	Rohertagsfaktor				N	Baujahr			Wohnfläche in m ²		
	Ø	Stdabw	Min	Max		Ø	Min	Max	Ø	Min	Max
2010	22,2	2,0	17,7	28,5	40	2000	1995	2008	140	87	233
2011	21,6	2,7	14,1	28,4	33	1999	1995	2007	154	106	326
2012	20,8	2,5	15,3	26,6	31	2002	1995	2008	155	105	244
2013	22,0	2,6	13,9	29,1	70	2001	1995	2012	158	103	306
2014	21,9	2,1	16,7	27,2	82	2002	1995	2014	153	86	320
2015	22,4	2,9	17,5	29,4	63	2002	1995	2011	155	99	317
2016	23,7	3,0	17,7	33,0	61	2003	1995	2014	150	100	232

Reihenhäuser und Doppelhaushälften Baujahr 1950 bis 1974

Jahr	Rohertagsfaktor				N	Baujahr			Wohnfläche in m ²		
	Ø	Stdabw	Min	Max		Ø	Min	Max	Ø	Min	Max
2010	21,6	2,3	17,3	26,1	22	1962	1949	1974	108	70	167
2011	20,4	2,2	16,9	24,3	28	1964	1954	1974	114	82	172
2012	18,1	2,4	11,7	22,3	22	1966	1952	1974	118	82	220
2013	17,8	2,5	13,5	24,7	22	1962	1950	1973	110	75	150
2014	17,8	2,0	14,3	21,7	23	1962	1950	1974	114	73	186
2015	17,6	3,7	11,1	26,6	16	1963	1950	1974	118	70	253
2016	18,7	5,0	14,0	36,1	19	1966	1952	1974	123	76	186

Reihenhäuser und Doppelhaushälften Baujahr 1975 bis 1994

Jahr	Rohertagsfaktor				N	Baujahr			Wohnfläche in m ²		
	Ø	Stdabw	Min	Max		Ø	Min	Max	Ø	Min	Max
2010	21,3	2,0	15,6	24,9	23	1986	1975	1994	120	87	172
2011	21,1	2,5	15,8	25,9	26	1984	1975	1994	118	88	166
2012	19,7	1,6	16,5	22,7	19	1985	1977	1994	120	67	213
2013	18,8	2,7	8,4	21,3	22	1987	1976	1994	125	68	166
2014	19,7	2,1	15,3	24,7	34	1987	1975	1994	125	87	187
2015	20,1	2,9	14,0	26,2	34	1987	1975	1994	123	90	164
2016	20,1	2,7	16,4	25,3	26	1986	1975	1994	127	85	150

Reihenhäuser und Doppelhaushälften ab Baujahr 1995

Jahr	Rohertragsfaktor				N	Baujahr			Wohnfläche in m ²		
	Ø	Stdabw	Min	Max		Ø	Min	Max	Ø	Min	Max
2010	21,7	1,3	19,7	26,1	24	2000	1995	2008	120	89	143
2011	20,8	2,2	16,1	27,3	36	2000	1995	2009	116	93	155
2012	20,7	2,0	17,8	25,5	29	2001	1995	2009	119	90	148
2013	20,7	2,0	16,2	25,5	30	2000	1995	2006	127	100	241
2014	21,2	2,0	17,6	27,6	35	2001	1995	2010	125	95	180
2015	21,7	2,4	18,0	28,9	35	2002	1995	2013	122	84	175
2016	22,7	2,8	16,7	32,8	38	2001	1995	2012	123	93	160

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1 Statistische Angaben zum Kreis Soest

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

Einwohner: 302.995 (Stand 31.12.2015)

Fläche: 1.328,62 km²

Einwohner je km²: 228

Mit ca. 303.000 Einwohnern hat der Kreis Soest eine im Landesvergleich durchschnittliche Bevölkerungszahl. Gemessen an der Gebietsfläche ist der Kreis hingegen der viertgrößte im Land Nordrhein-Westfalen. Aus dieser Konstellation ergibt sich die verhältnismäßig geringe Bevölkerungsdichte von 228 Einwohnern je km². Der größte Anteil der Kreisfläche (62,0%) wird landwirtschaftlich genutzt.

	Einwohner			Fläche	
	Anzahl	%		km ²	%
Kreis Soest	302.995	100		1328,62	100,00
<i>Lippstadt</i>	<i>67.233</i>	<i>22,2</i>		<i>113,68</i>	<i>8,56</i>
Soest	47.974	15,8		85,81	6,46
Werl	30.638	10,1		76,35	5,75
Warstein	25.407	8,4		158,03	11,89
Geseke	21.070	7,0		97,88	7,37
Erwitte	16.128	5,3		89,41	6,73
Wickede	12.745	4,2		25,24	1,90
Ense	12.442	4,1		51,08	3,84
Welver	12.140	4,0		85,62	6,44
Lippetal	12.027	4,0		126,61	9,53
Bad Sassendorf	11.931	3,9		63,46	4,78
Möhnesee	11.608	3,8		123,51	9,30
Rüthen	11.095	3,7		158,15	11,90
Anröchte	10.557	3,5		73,79	5,55

Quelle: Statistische Berichte, herausgegeben von IT.NRW, Stand: 30.12.2015

Die Zuständigkeit des Gutachterausschusses im Kreis Soest umfasst 13 Städte und Gemeinden mit 235.762 Einwohnern. Bei der Stadt Lippstadt als große kreisangehörige Stadt mit 67.233 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

Vorsitzende:	Börger, Eva	Vermessungsassessorin
stellv. Vorsitzende:	Vedder, Sonja	Vermessungsassessorin
	van Hueth, Gerd	Dipl.-Ing., Vermessung
stellv. Vorsitzender/ Gutachter:	Deißler, Helmut	Vermessungsassessor
	Radine, Dirk	Dipl.-Ing., Architekt
	Schäfers, Werner	Vermessungsassessor
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:	Rothhöft, Claudia	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 - 536207
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: gutachterausschuss@stadt-unna.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: gutachterausschuss@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 - 3086209
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. 1.250 €
 1 bis 10 Mio € 0,1% des Wertes zzgl. 2.250 €

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

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

- **Daten der Grundstückswertermittlung**

- **Auskünfte durch den Gutachterausschuss**

Schriftliche Auskünfte sowie mündliche Auskünfte schwieriger Art..... 44 € je ½ Stunde
 Einfache Auskünfte gebührenfrei

- **Bodenrichtwerte**

Download über www.boris.nrw.de gebührenfrei
 Schriftliche Auskünfte durch die Geschäftsstelle..... 30 € je ½ Stunde

- **Auskünfte aus der Kaufpreissammlung**

Je Wertermittlungsfall, bis zu zehn mitgeteilter Vergleichswerte..... 140 €
 Jeder weitere Wert..... 10 €

- **Grundstücksmarktbericht**

Grundstücksmarktbericht nur als Download über www.boris.nrw.de gebührenfrei