

KREIS SOEST



Grundstücksmarktbericht 2008

für die Städte Erwitte, Geseke, Rüthen, Soest, Warstein, Werl
die Gemeinden Anröchte, Bad Sassendorf, Ense, Lippetal,
Möhnesee, Welver, Wickede



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Soest



Grundstücksmarktbericht **2008**

**Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Soest
für den Auswertzeitraum 01.01.2007 bis 31.12.2007**

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

Geschäftsstelle: Hoher Weg 1 – 3
59494 Soest

Zimmer: 1.167

Telefon: 02921/302367

e-mail: gutachterausschuss@kreis-soest.de

Internet: <http://gis.kreis-soest.de/gutachterausschuss>

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

Marktbericht: 02921/302367 Zimmer: 1.167

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

Gebühr: 20.- Euro

Inhaltsverzeichnis

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	3
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	4
3. Der Gutachterausschuss	5
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses.....	5
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle.....	6
3.3 Tätigkeiten des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle	7
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2007	8
4.1 Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	9
4.2 Flächenumsatz.....	10
4.3 Geldumsatz.....	11
5. Unbebaute Grundstücke	12
5.1 Wohnbauflächen	14
5.2 Gewerbliche Baugrundstücke	17
5.3 Erbbaugrundstücke / Erbbauzins	17
5.4 Bauerwartungs- und Rohbauland	17
5.5 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	18
6. Bebaute Grundstücke	20
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	22
6.2 Mehrfamilienhäuser.....	24
6.3 Gewerbe- und Industrieobjekte.....	24
7. Wohnungs- und Teileigentum.....	25
8. Bodenrichtwerte	28
8.1 Gesetzlicher Auftrag.....	28
8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte für Bauland	28
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte für Ackerland.....	33
9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten	35
9.1 Bodenpreisindexreihe für Wohnbauflächen (Basisjahr 1990 = 100).....	35
9.2 Baukostenindex.....	37
9.3 Liegenschaftszinssätze	38
9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	39
9.5 Marktanpassungsfaktoren	43
9.6 Rohertragsfaktoren.....	45
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	47
10.1 Statistische Angaben zum Kreis Soest	47
11. Sonstige Angaben.....	48
11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Soest	48
11.2 Benachbarte Gutachterausschüsse	49

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

- **Geldumsatz auf dem Immobilienmarkt um 7 % gefallen**

Im Jahr 2007 wurden im Kreis Soest (ohne Stadt Lippstadt) 1855 Kaufverträge ausgewertet. Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle ist damit im Vergleich zum Jahr 2006 um rd. 5 % gestiegen. Die Zahl der eingegangenen Kaufverträge ist um ca. 2% zurückgegangen.

Rund 321,1Mio. € wurden auf dem Grundstücksmarkt umgesetzt – im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang von 7 %. Der Flächenumsatz betrug rd. 1.175,6 ha (+ 27 %). Wesentliche Ursache für den Umsatzrückgang sind mehrere sehr hochpreisige Verkaufsfälle im Jahr 2006.

- **Grundstückspreise für Bauland im Kreis Soest nahezu unverändert. Die Anzahl der Baulandverkäufe geht erneut um 24% (Vorjahr -27%) zurück. Ackerlandpreise steigen wieder an.**

Die Preise für erschlossene Wohnbauflächen sind im Berichtsjahr nahezu unverändert. Der statistische Durchschnittspreis je Quadratmeter erschlossener Wohnbaufläche beträgt 88,- €/m² und entspricht etwa dem Durchschnittspreis des Jahres 2005 (89,- €/m²). Im Jahr 2006 betrug der Durchschnittspreis nur 85,- €/m².

Die Anzahl der Kauffälle geht von 344 in 2006 auf 261 in 2007 zurück. In 2005 wurden noch 474 Kauffälle registriert. Damit hat sich der Markt für Baugrundstücke in einem Zeitraum von 2 Jahren fast halbiert.

Für Ackerland wurden im Jahr 2007 durchschnittlich 2,50 € je qm bezahlt – 20 Cent mehr als im Vorjahr. Die Anzahl der Verkäufe nahm um 17% zu, wodurch der Zuwachs beim Flächenumsatz erklärt wird.

- **Durchschnittspreise für Ein- Zweifamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr leicht gefallen.**

Für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wurden im Jahr 2007 durchschnittlich rd. 149.000 € gezahlt. Im Jahr 2006 betrug der Durchschnittspreis 156.000 € (- 4,5%). Die Anzahl der Verkaufsfälle stieg von 458 im Jahr 2006 auf 566 in 2007.

- **Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen sind leicht gestiegen**

Der Preis für neu errichtete Eigentumswohnungen lag im Kreisdurchschnitt bei 1.895 € je qm Wohnfläche und damit 2,5% höher als im Vorjahr (1.848 €).

Der Geldumsatz für Wohnungs- und Teileigentum betrug in 2007 32,5 Mio. € und ist damit um ca. 1 % zurückgegangen. Die Anzahl der Kauffälle ist im Vergleich zu 2006 um etwa 6% rückläufig.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Dieser Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Soest mit Ausnahme der Stadt Lippstadt. In der Stadt Lippstadt als "große kreisangehörige Stadt" ist ein eigener Gutachterausschuss eingerichtet.

Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt darzustellen und über das Preisniveau zu informieren. Der Grundstücksmarktbericht dient damit der allgemeinen Markttransparenz. Er basiert auf den Daten und Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Darüber hinaus werden die sonstigen für eine Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Umrechnungskoeffizienten usw. mitgeteilt, soweit diese ermittelt und vom Gutachterausschuss beschlossen wurden.

Während die "Übersicht über den Grundstücksmarkt" eine allgemein gehaltene Darstellung der Preislandschaft verkörpert und einen Rahmen für die Wertermittlungen bildet, sollen die "erforderlichen Daten" allein der Wertermittlung selbst dienen. Dabei ist besonders hervorzuheben, **dass nur eine sachkundige Anwendung der Daten eine zutreffende Wertfindung erwarten lässt.**

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

Als Datenbasis dient die Kaufpreissammlung. Nach § 195 Baugesetzbuch übersenden alle beurkundenden Stellen dem Gutachterausschuss Abschriften von Verträgen, in denen sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege eines Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen.

Die erfassten Daten unterliegen dem Datenschutz und sind in vollem Umfang nur dem Gutachterausschuss und den Gerichten zugänglich. Seit 1983 wird die Kaufpreissammlung mit Hilfe der automatisierten Datenverarbeitung geführt. Die nachfolgenden Angaben beginnen daher z. T. erst im Jahr 1983.

Die Zuständigkeit des Gutachterausschusses im Kreis Soest umfasst 13 Städte und Gemeinden mit 240.653 Einwohnern. Bei der Stadt Lippstadt als große kreisangehörige Stadt mit 66.973 Einwohnern ist ein eigener Gutachterausschuss eingerichtet.

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

3. Der Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den großen kreisangehörigen Städten.

Die Zusammensetzung des Gutachterausschusses im Kreis Soest finden Sie unter der Nr. 11.1 (Seite 48). Der Ausschuss ist ein unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Bei den Gutachtern handelt es sich um Personen aus der freien Wirtschaft (Architekten, Immobilienmakler, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige), die in der Ermittlung von Grundstückswerten sachkundig und erfahren sind. Außerdem wirken zwei Vertreter der örtlichen Finanzämter bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte mit. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung Arnsberg für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Die Tätigkeit im Ausschuss ist ehrenamtlich.

Gesetzliche Grundlage für die Arbeit des Gutachterausschusses sind die §§ 192 - 199 des Baugesetzbuches vom 27. August 1997, 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 (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 06.12.1988 (BGBl.I 1988 S.2209) 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 Ackerland. 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 (s. S. 34). Der Gutachterausschuss beschließt zusätzlich für jedes Gemeindegebiet seines Zuständigkeitsbereiches gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB, § 13 GAVO NW).

- **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 zukünftig unter www.borisplus.nrw.de veröffentlicht. Dieses Portal befindet sich im Aufbau und steht derzeit nur den Gutachterausschüssen zur Verfügung.

- **Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung**

- **Herausgabe des Grundstücksmarktberichtes**

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

Zur Vorbereitung seiner Tätigkeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die beim Kreis Soest, Fachbereich Bau, Kataster und Umwelt, Abteilung Liegenschaftskataster, eingerichtet ist.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden. Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Weitere Aufgaben der Geschäftsstelle sind:

- Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Vorbereitung der Wertermittlungen,
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und Daten aus der Kaufpreissammlung,
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes und
- Erledigung der Verwaltungsaufgaben

3.3 Tätigkeiten des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle

Im Jahr 2007 führte der Gutachterausschuss 80 Wertermittlungen durch.

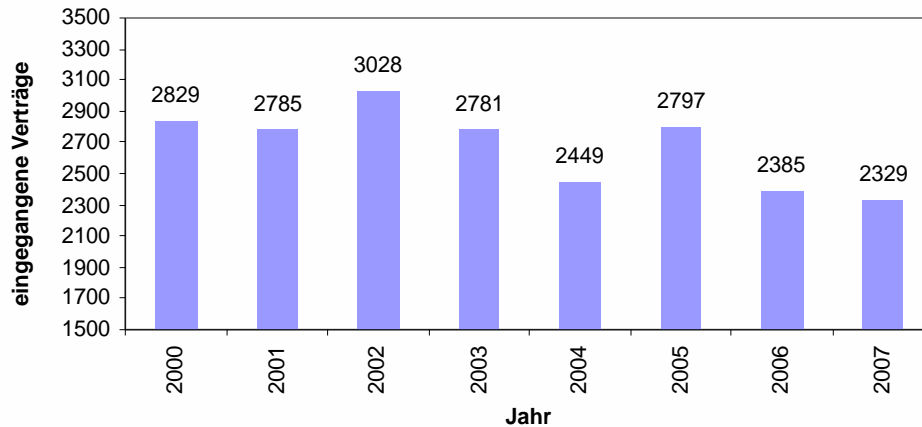
Insgesamt wurden 650 Richtwerte ermittelt.

Die Geschäftsstelle erteilte ca. 3000 mündliche und 67 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 2007

Im Jahr 2007 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 2329 Verträge (2006: 2385) mit einem Gesamtvolumen von rd. 321 Mio. € (2006: 394 Mio. €) und einem Flächenumsatz von 1.176 ha (2006: 928 ha) eingegangen. Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Kauffälle seit dem Jahr 2000.



Von den Amtsgerichten wurden dem Gutachterausschuss **87** Beschlüsse über **Zwangsversteigerungen** zugeleitet. Im Wesentlichen handelte es sich dabei um bebaute Grundstücke mit einem Gesamtvolumen von rd. **5,9 Mio. €** und einem Flächenanteil von ca. **16,9 ha**. Soweit Ergebnisse von Gutachten zu den Versteigerungsobjekten vorlagen, haben Untersuchungen ergeben, dass im Durchschnitt etwa 63% des ermittelten Verkehrswertes bezahlt wurden.

Insgesamt waren 387 Kauffälle (2006: 610) mit einem Umsatz von ca. 45 Mio. € (2006: 50 Mio. €) und rd. 270 ha (2006: 192 ha) durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst und wurden daher nicht ausgewertet.

4.1 Anzahl der ausgewerteten Kauffälle

1855 Kaufverträge wurden im Jahr 2007 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ausgewertet. Gegenüber dem Vorjahr (1775) ist die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle um 4,5 % gestiegen. Von den ausgewerteten Kauffällen entfielen ca. 38 % (2006: 43 %) auf unbebaute Grundstücke, ca. 44 % (2005: 37 %) auf bebaute Grundstücke und ca. 18 % (2005: 20%) auf Wohnungs- und Teileigentum.

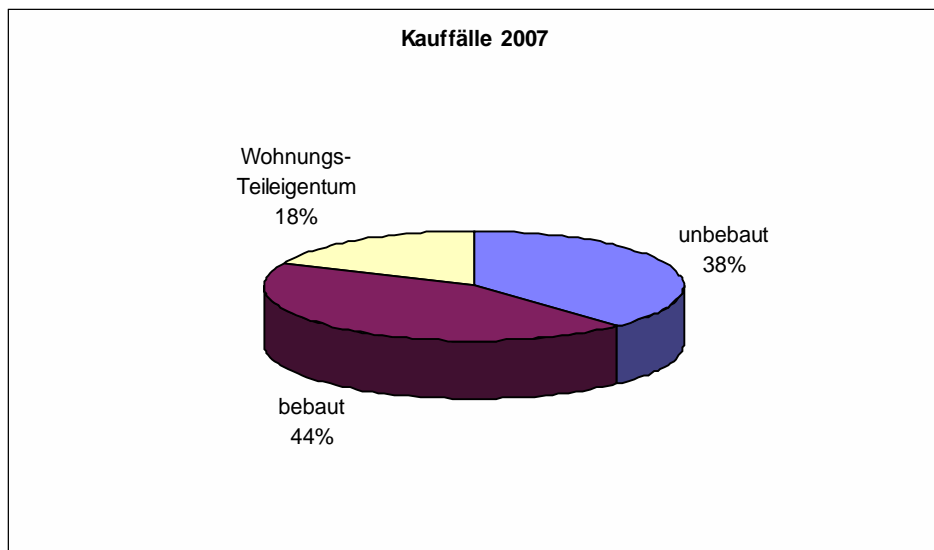
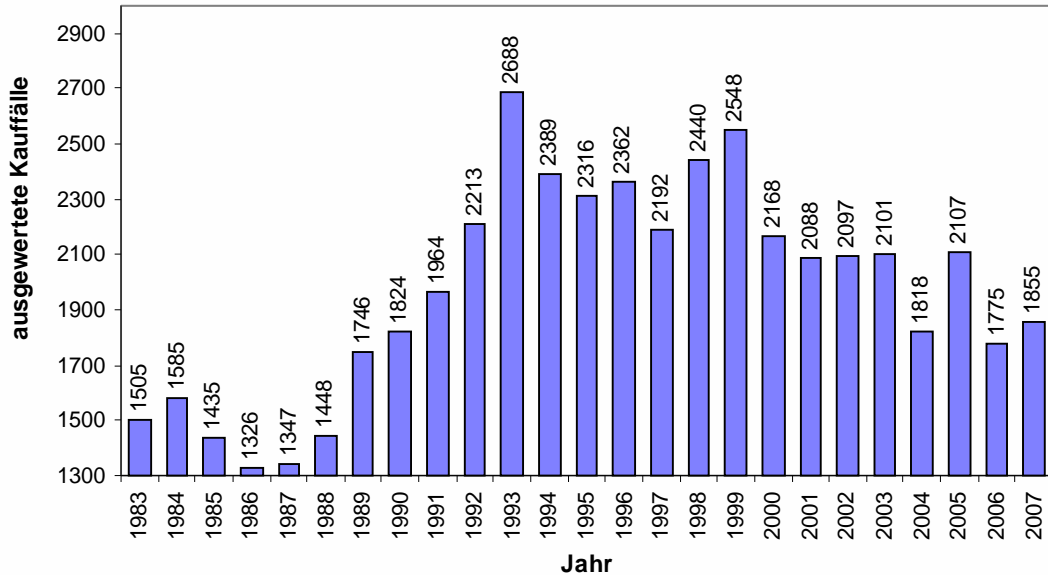


Abb.: Verteilung der ausgewerteten Kauffälle

4.2 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz der ausgewerteten Kauffälle betrug im Berichtsjahr 889 ha (2006: 737 ha). Dieser Zuwachs ist im Wesentlichen auf die Zunahme der Verkäufe im landwirtschaftlichen Bereich zurückzuführen. Vom Flächenumsatz entfielen ca. 78 % (2006: 59 %) auf unbebaute Grundstücke und ca. 22 % (2006: 41%) auf bebaute Grundstücke. Der Schwerpunkt des Flächenumsatzes lag bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit 596 ha (2006: 333 ha). Dies entspricht ca. 67 % des gesamten Flächenumsatzes.

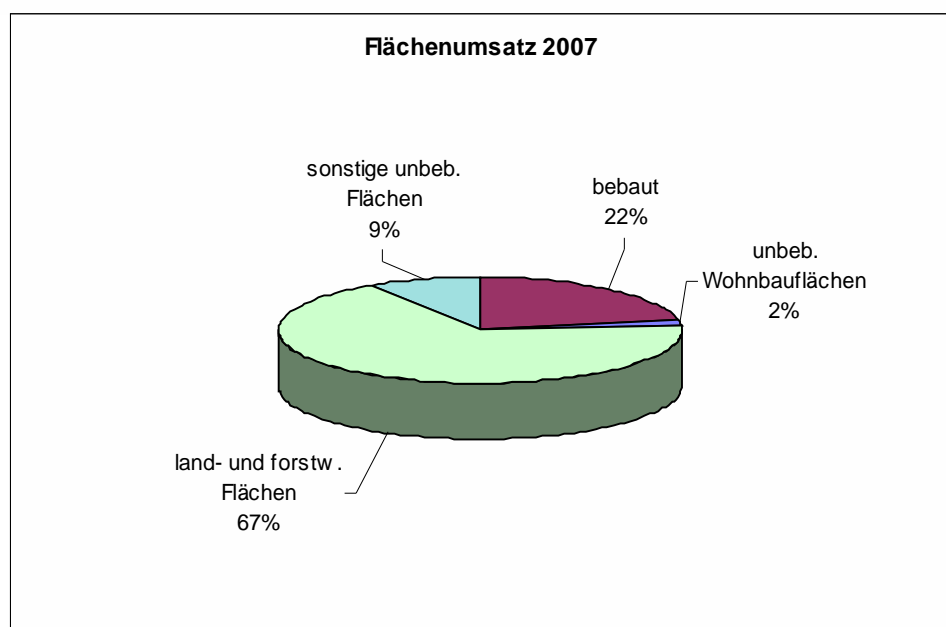
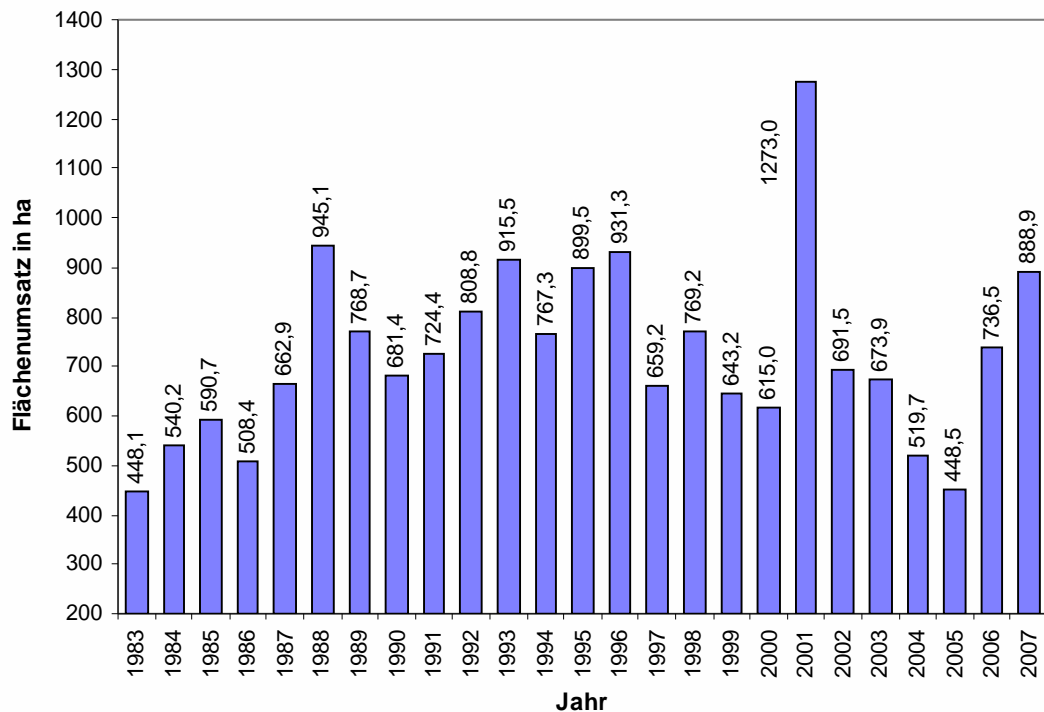


Abb.: Verteilung des Flächenumsatzes

4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz der ausgewerteten Kauffälle betrug im Berichtsjahr ca. **270 Mio. €** (2006: 344 Mio. €). Vom Geldumsatz entfielen ca. 74 % (2006: 79%) auf bebaute Grundstücke, ca. 14 % (2006: 12%) auf unbebaute Grundstücke und ca. 12 % (2006: 9%) auf Wohnungs- und Teileigentum.

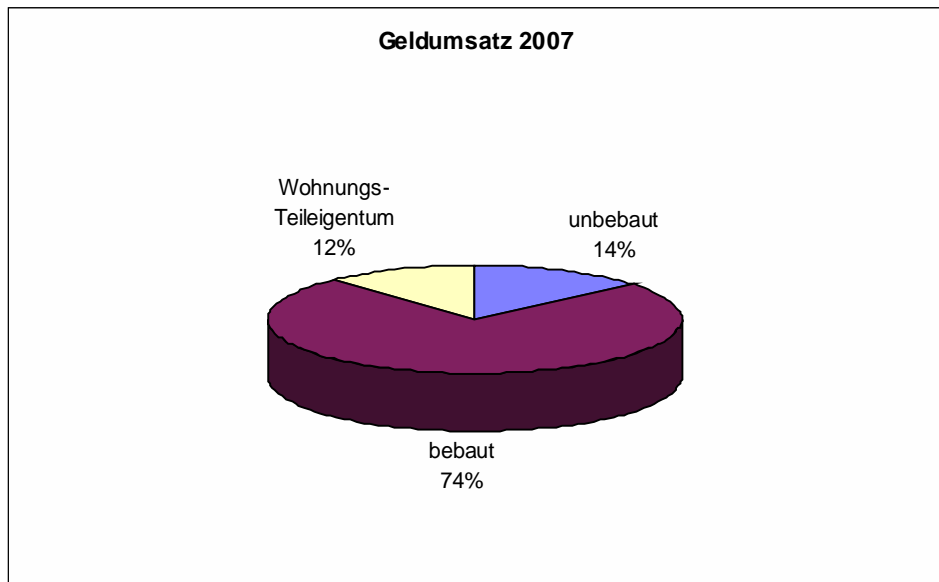
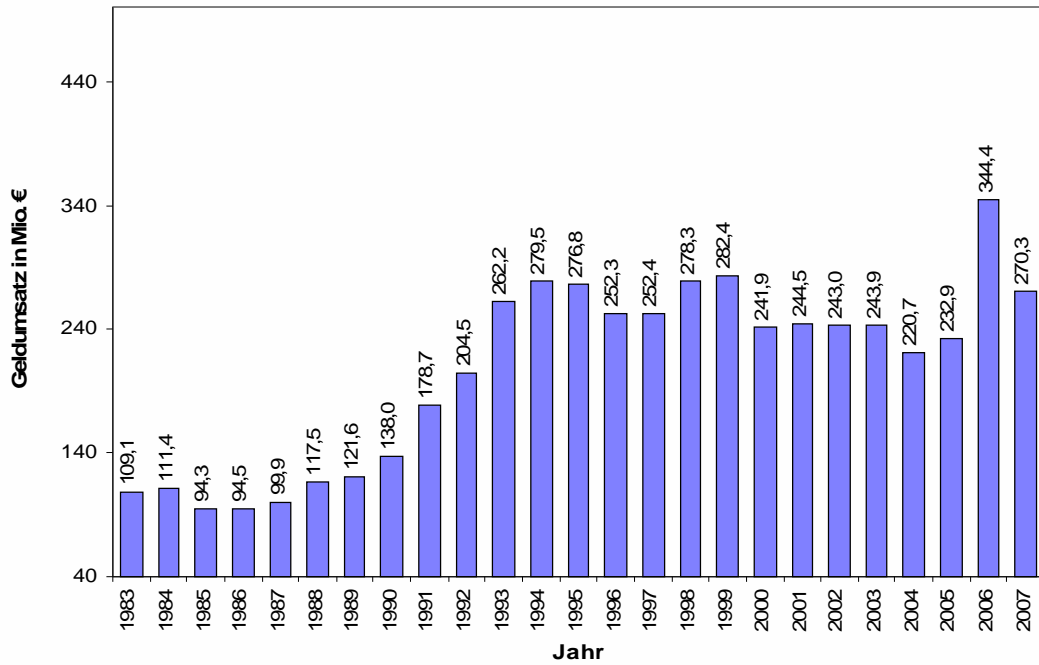


Abb.: Verteilung des Geldumsatzes

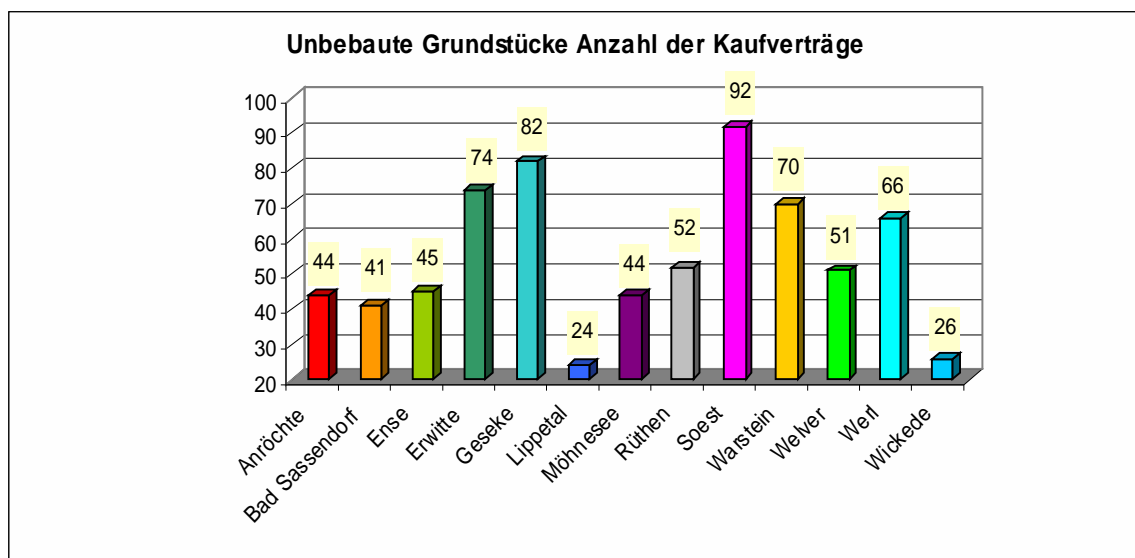
5. Unbebaute Grundstücke

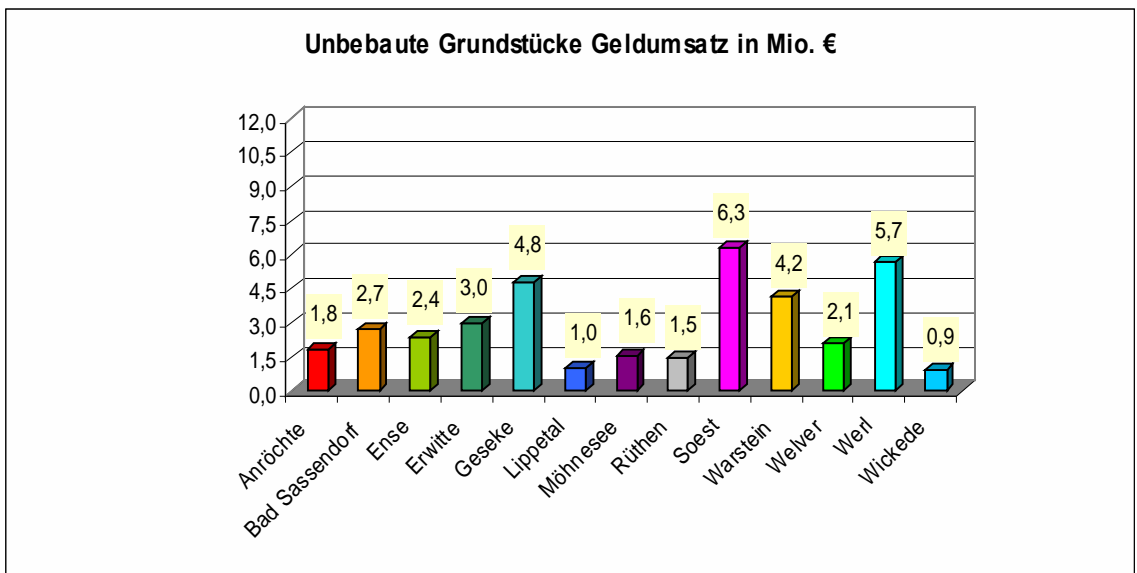
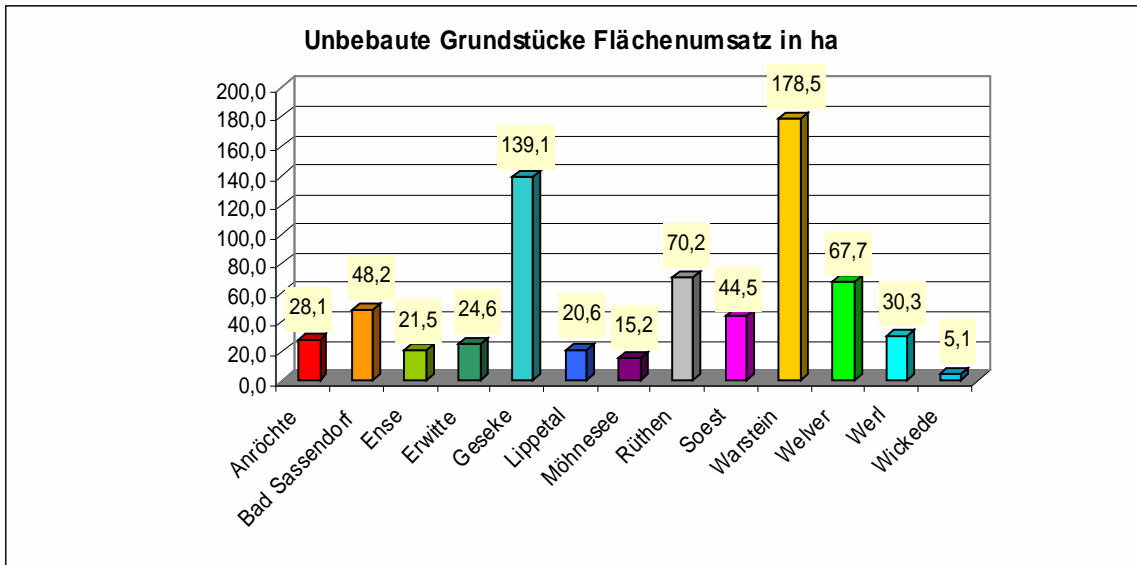
Der Teilmarkt "unbebaute Grundstücke" wird in folgende Kategorien gegliedert:

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

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 711 Kauffälle (2006: 758) über unbebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 694 ha (2006: 436 ha) und einem Geldumsatz von 37,9 Mio. € (2006: 41,0 Mio. €) ausgewertet. Gegenüber dem Vorjahr ging die Anzahl der registrierten Kaufverträge um 6 % zurück. Der Geldumsatz ging um ca. 7 % zurück.

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



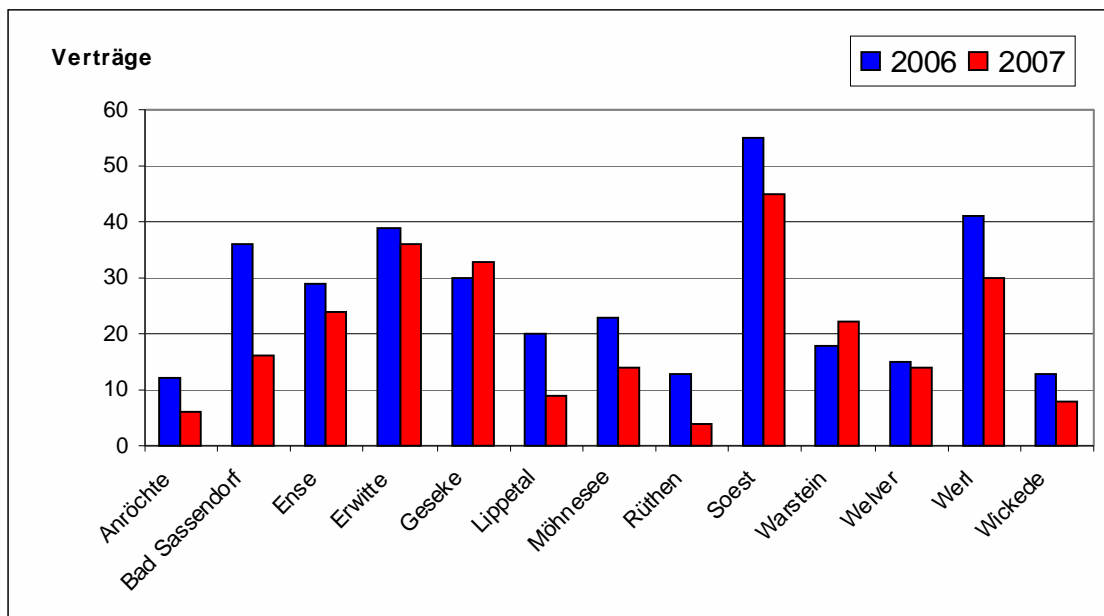


5.1 Wohnbauflächen

Die Anzahl der Verträge über Wohnbauflächen, die im Jahr 2007 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Soest registriert und ausgewertet wurden, lag bei insgesamt 261 (im Jahr 2006 344, im Jahr 2005: 474 Verträge).

Diese Verträge verteilen sich wie folgt auf die Städte und Gemeinden des Kreises Soest:
() = 2006

Gemeinde Anröchte	6	(12)	Stadt Rüthen	4	(13)
Gemeinde Bad Sassendorf	16	(36)	Stadt Soest	45	(55)
Gemeinde Ense	24	(29)	Stadt Warstein	22	(18)
Stadt Erwitte	36	(39)	Gemeinde Welver	14	(15)
Stadt Geseke	33	(30)	Stadt Werl	30	(41)
Gemeinde Lippetal	9	(20)	Gemeinde Wickede	8	(13)
Gemeinde Möhneseesee	14	(23)			

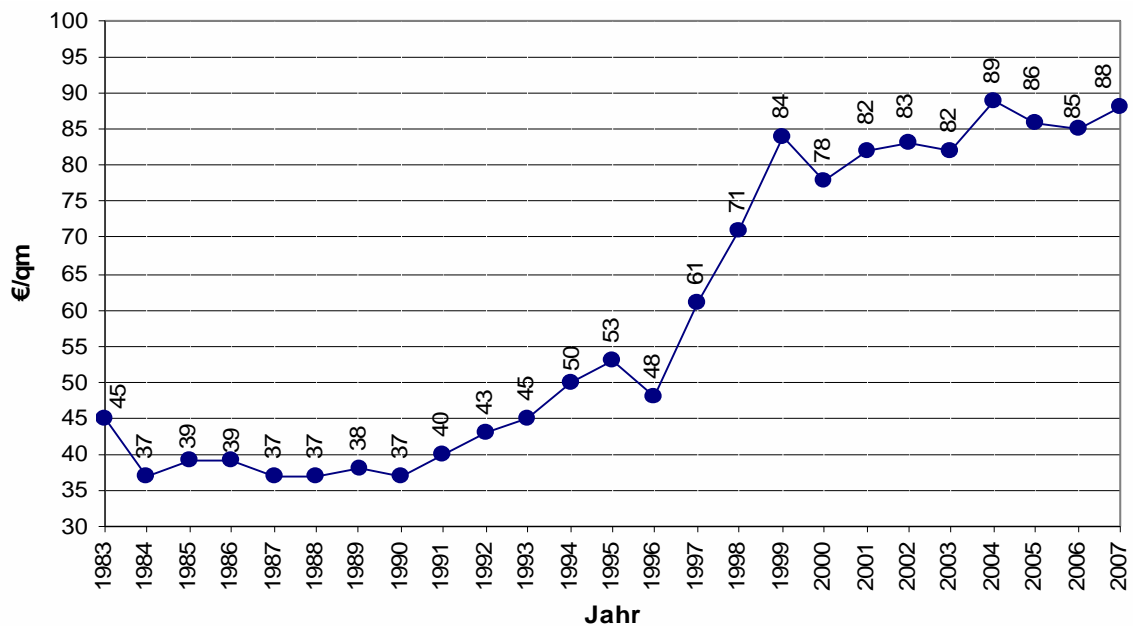


Das Preisniveau der erschlossenen Wohnbauflächen ist in den einzelnen Gemeinden des Kreises Soest sehr unterschiedlich. Es schwankt zwischen 30,- € je qm in kleinen Ortsteilen und 215,- € je qm in bevorzugten Wohnlagen. Im Jahr 2007 stieg der **statistische Durchschnittspreis** im Kreis Soest von 85,- € auf 88,- € je qm (s. Grafik Seite 15).

Der höchste Durchschnittswert liegt mit 135,- € je qm in der Stadt Soest mit Ortsteilen, während in der Stadt Warstein mit 48,- € je qm der niedrigste Wert festgestellt wurde. Die Bodenwerte insgesamt stagnieren weiterhin (siehe Bodenpreisindexreihen auf den Seiten 35 und 36).

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

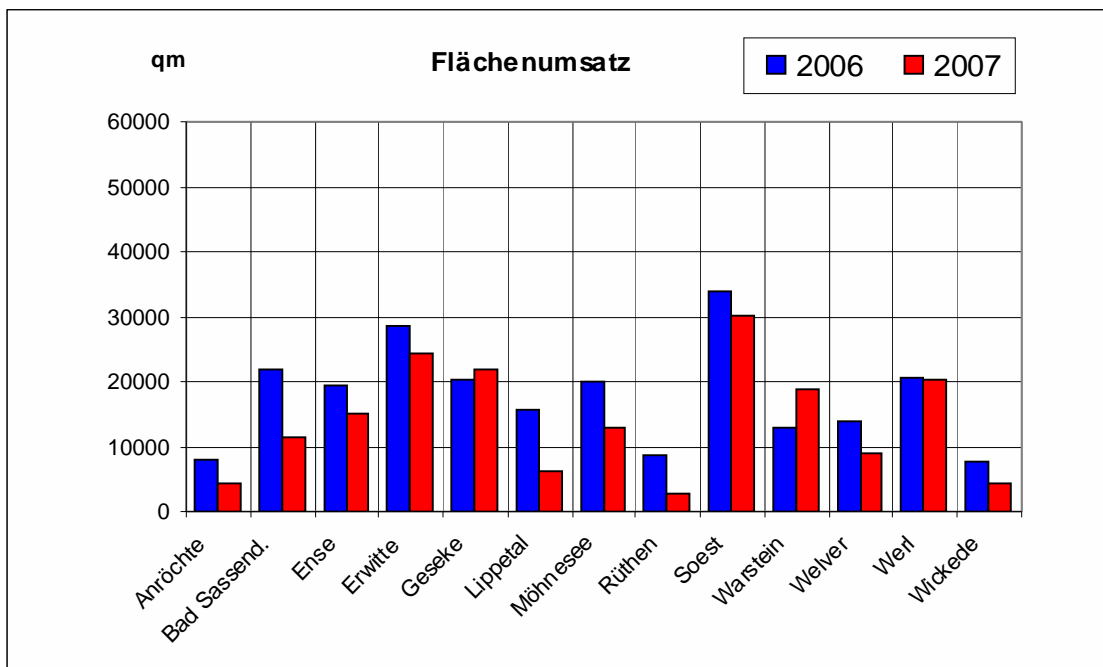
Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung des statistischen Durchschnittspreises je qm Bauland im Kreis Soest seit 1983.



Der Flächenumsatz der ausgewerteten Kauffälle lag 2007 bei 180.181 qm (2006 bei 231.571 qm).

Davon entfielen auf die einzelnen Städte und Gemeinden: () = 2006

Gemeinde Anröchte	4.265 qm	(8.107)
Gemeinde Bad Sassendorf	11.261 qm	(21.797)
Gemeinde Ense	15.018 qm	(19.349)
Stadt Erwitte	24.170 qm	(28.657)
Stadt Geseke	21.698 qm	(20.443)
Gemeinde Lippetal	6.143 qm	(15.556)
Gemeinde Möhnesee	12.807 qm	(19.927)
Stadt Rüthen	2.663 qm	(8.709)
Stadt Soest	30.107 qm	(33.841)
Stadt Warstein	18.678 qm	(13.009)
Gemeinde Welver	8.852 qm	(13.787)
Stadt Werl	20.245 qm	(20.683)
Gemeinde Wickede	4.274 qm	(7.706)



5.2 Gewerbliche Baugrundstücke

In 2007 wurden insgesamt 23 Kaufverträge (2006: 38 Kaufverträge) über gewerbliche Baugrundstücke mit einem Flächenumsatz von 15,4 ha (2006: 11,6 ha) und einem Geldumsatz von 3,7 Mio. € (2006: 3,5 Mio. €) ausgewertet. Der statistische Durchschnittswert beträgt ca. 24 € je qm (2006: 30 €/qm). Die Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke liegen im Kreis Soest zwischen 10,- €/qm und 105,- €/qm (jeweils erschließungsbeitragsfrei). Bei den hohen Bodenwerten wird allerdings der Charakter des Gewerbegebietes mehr durch den Handel als durch die Produktion geprägt.

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 2007 liegen 120 Erbbaurechtsverträge über **Wohnbaugrundstücke** vor.

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

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

5.4 Bauerwartungs- und Rohbauland

Nach der Wertermittlungsverordnung handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf eine allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) gründen. Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

In 2007 wurden insgesamt 13 Kaufverträge über Bauerwartungs- und Rohbauland mit einem Flächenumsatz von 12,2 ha und einem Gesamtumsatz von 2,0 Mio. € ausgewertet. Daraus ergibt sich ein statistischer Durchschnittswert von ca. **16,4 € je qm**.

5.5 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

In 2007 wurden insgesamt 224 Kauffälle (2006: 161 Kaufverträge) über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ausgewertet. Der Flächenumsatz von ca. 596 ha (2006: 333 ha) entspricht ca. 67 % des gesamten registrierten Flächenumsatzes. Der Geldumsatz betrug ca. 10,9 Mio. € (2006: 6,6 Mio. €).

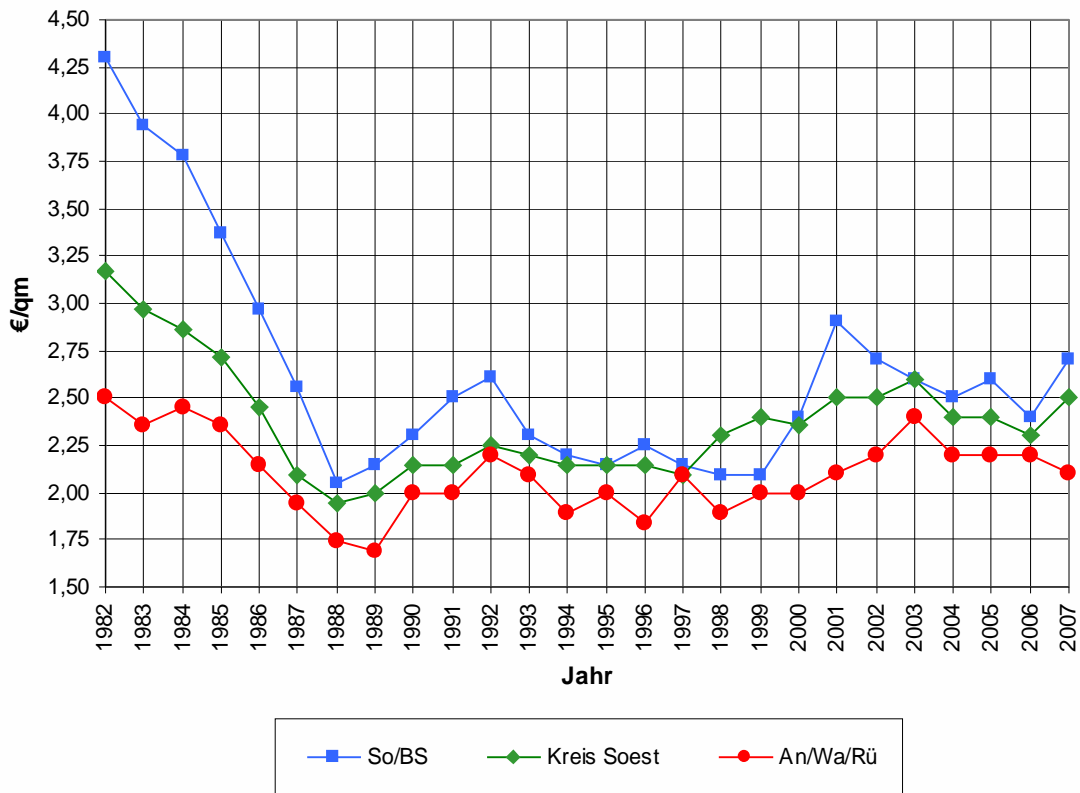
Für eine weitergehende Auswertung von Ackergrundstücken standen verteilt auf 13 Kommunen 144 Kauffälle zur Verfügung. 2006 waren es insgesamt 123 Kauffälle.

In der nachfolgenden Tabelle sowie in der Grafik auf der nächsten Seite ist die Entwicklung der Preise für Ackerland im Kreisgebiet dargestellt. Im Vergleich dazu die Wertverhältnisse in den Bereichen Soest/Bad Sassendorf mit überdurchschnittlichen Bodenwerten zu Beginn des Auswertzeitraumes bzw. Anröchte/Rüthen/Warstein mit Bodenwerten, die zunächst deutlich unter dem Durchschnitt lagen. Auf die Einzeldarstellung aller Städte und Gemeinden wurde verzichtet, da die Menge der jeweils zur Auswertung geeigneten Kaufpreise nicht ausreicht, um für den Zeitraum eines Jahres eine Preisentwicklung nachhaltig zu begründen.

Durchschnittspreise für Ackerland (€/qm)

Jahr	Soest / Bad Sassendorf	Kreis Soest	Anröchte / Warstein / Rüthen
1982	4,3	3,2	2,5
1983	3,9	3,0	2,4
1984	3,8	2,9	2,5
1985	3,4	2,7	2,4
1986	3,0	2,5	2,1
1987	2,6	2,1	1,9
1988	2,0	1,9	1,7
1989	2,1	2,0	1,7
1990	2,3	2,1	2,0
1991	2,5	2,1	2,0
1992	2,6	2,2	2,2
1993	2,3	2,2	2,1
1994	2,2	2,1	1,9
1995	2,1	2,1	2,0
1996	2,2	2,1	1,8
1997	2,1	2,1	2,1
1998	2,1	2,3	1,9
1999	2,1	2,4	2,0
2000	2,4	2,4	2,0
2001	2,9	2,5	2,1
2002	2,7	2,5	2,2
2003	2,6	2,6	2,4
2004	2,5	2,4	2,2
2005	2,6	2,4	2,2
2006	2,4	2,3	2,2
2007	2,7	2,5	2,1

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



Durchschnittspreise für **forstwirtschaftliche Grundstücke (€/qm)**:

Der Wert des Aufwuchses ist in den Preisen enthalten.

Verkaufsjahr	Anzahl	Gesamtfläche	Gesamtumsatz	Durchschnittswert
2000	5	70,3 ha	0,06 Mio.	0,43 €/qm
2001	12	36,7 ha	0,78 Mio.	1,09 €/qm
2002	11	32,4 ha	0,27 Mio.	0,80 €/qm
2003	10	94,9 ha	1,28 Mio.	1,35 €/qm
2004	9	34,9 ha	0,38 Mio.	1,08 €/qm
2005	10	20,3 ha	0,16 Mio.	0,79 €/qm
2006	15	57,2 ha	0,53 Mio.	0,92 €/qm
2007	23	223,2 ha	1,92 Mio	0,86 €/qm

6. Bebaute Grundstücke

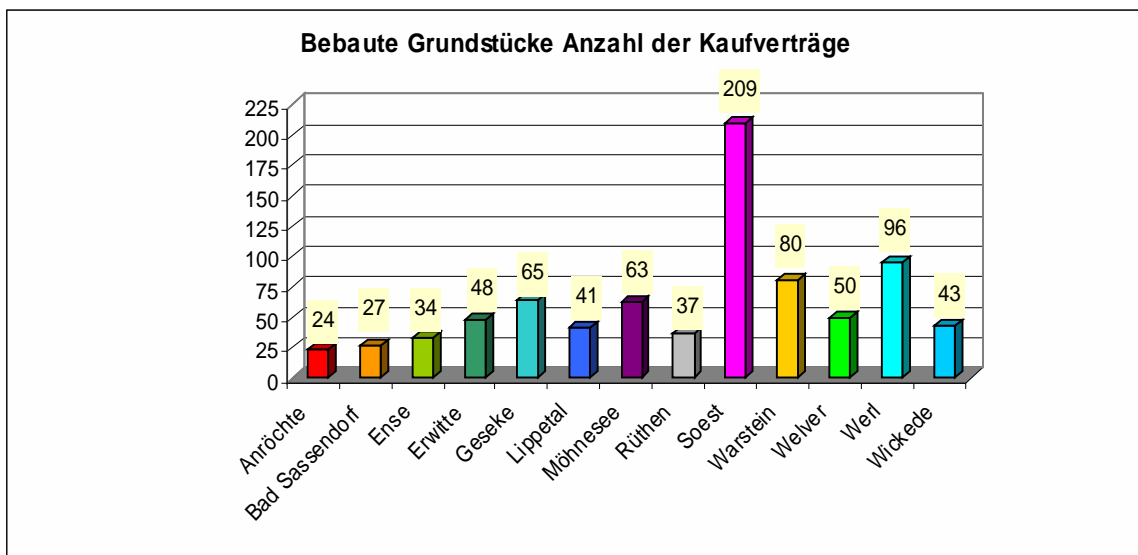
Der Teilmarkt "bebaute Grundstücke" wird in folgende Kategorien gegliedert:

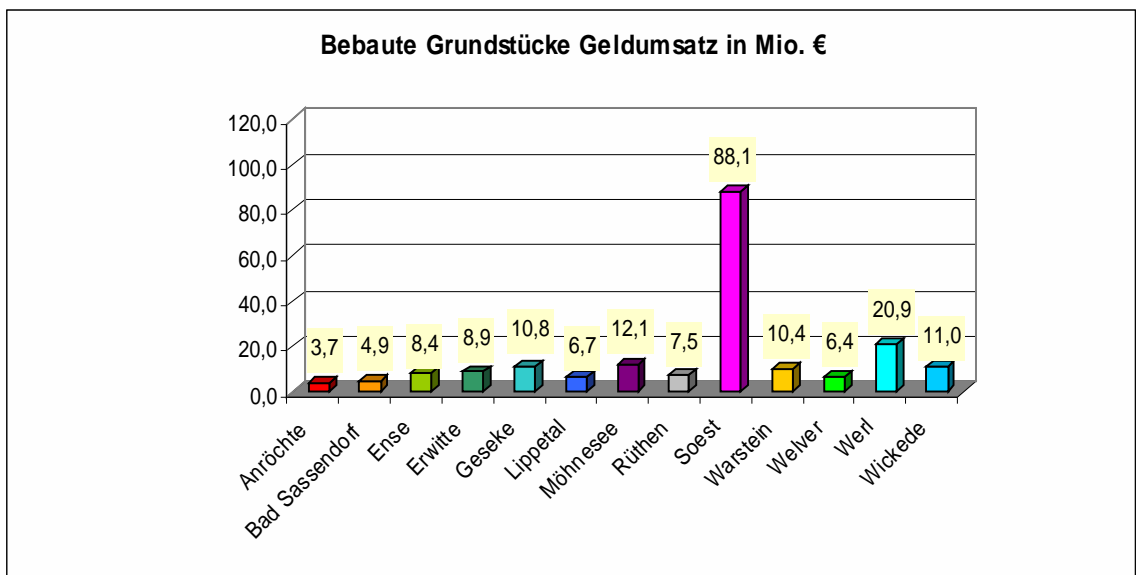
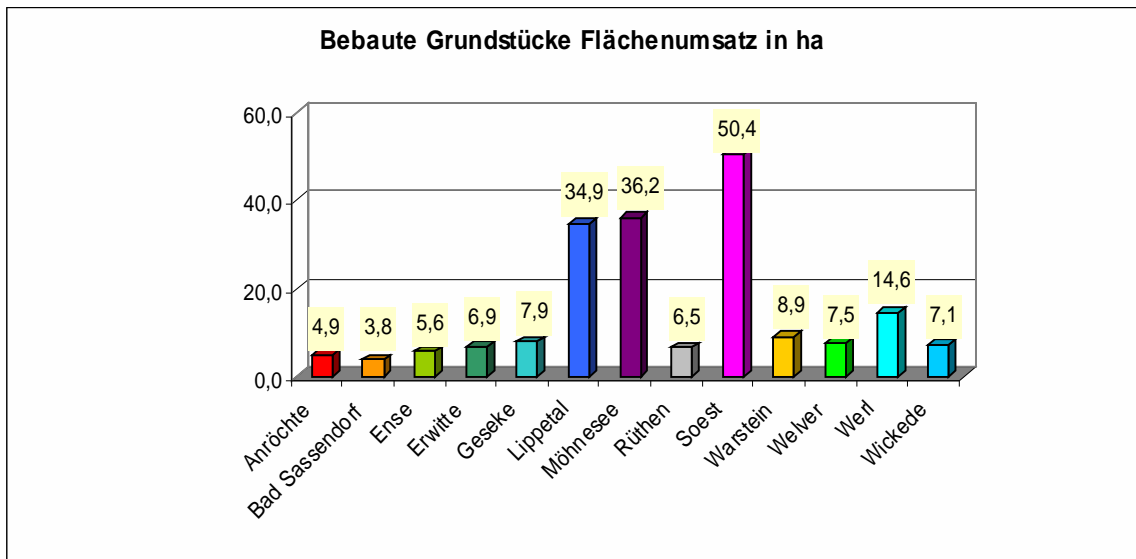
- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- gewerbliche Gebäude
- sonstige Gebäude

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 817 Kaufverträge (2006: 659 Kaufverträge) über bebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von ca. 195,2 ha (2006: 300,2 ha) und einem Geldumsatz von ca. 199,9 Mio. €. (2006: 270,7 Mio. €) ausgewertet. Die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge über bebaute Grundstücke stieg gegenüber dem Vorjahr um ca. 24 % an. Der Flächenumsatz ging um 35 % und der Geldumsatz um ca. 26 % zurück.

Diese Rückgänge sind im Wesentlichen auf Verkäufe großer Grundstücke im gewerblichen Bereich und einer großen Hofstelle der Landwirtschaft im Jahr 2006 zurückzuführen.

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





6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

2007 wurden insgesamt 566 Kauffälle (2006: 458 Kauffälle) über Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Flächenumsatz von ca. 40,5 ha (2006: 31,5 ha) und einem Geldumsatz von 84,4 Mio. € (2006: 71,6 Mio. €) ausgewertet. Die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge stieg gegenüber dem Vorjahr um ca. 24 %. Der Flächenumsatz stieg um ca. 29 % und der Geldumsatz um 18 %.

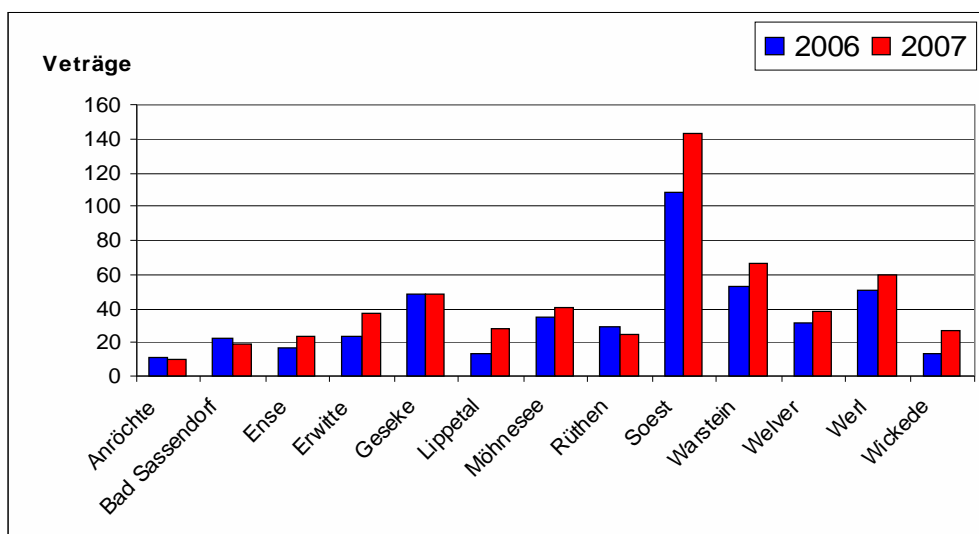
Einen Einblick in den Teilmarkt „Ein- und Zweifamilienhäuser“ gibt die nachfolgende Darstellung der jährlich aus den Kaufverträgen ermittelten Durchschnittspreise. Ausgehend vom Jahr 1983 mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 124.000 € für den Kreis Soest beträgt dieser im Jahr 2007 149.000 € und fällt damit gegenüber dem Vorjahr um ca. 4,5 %.

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

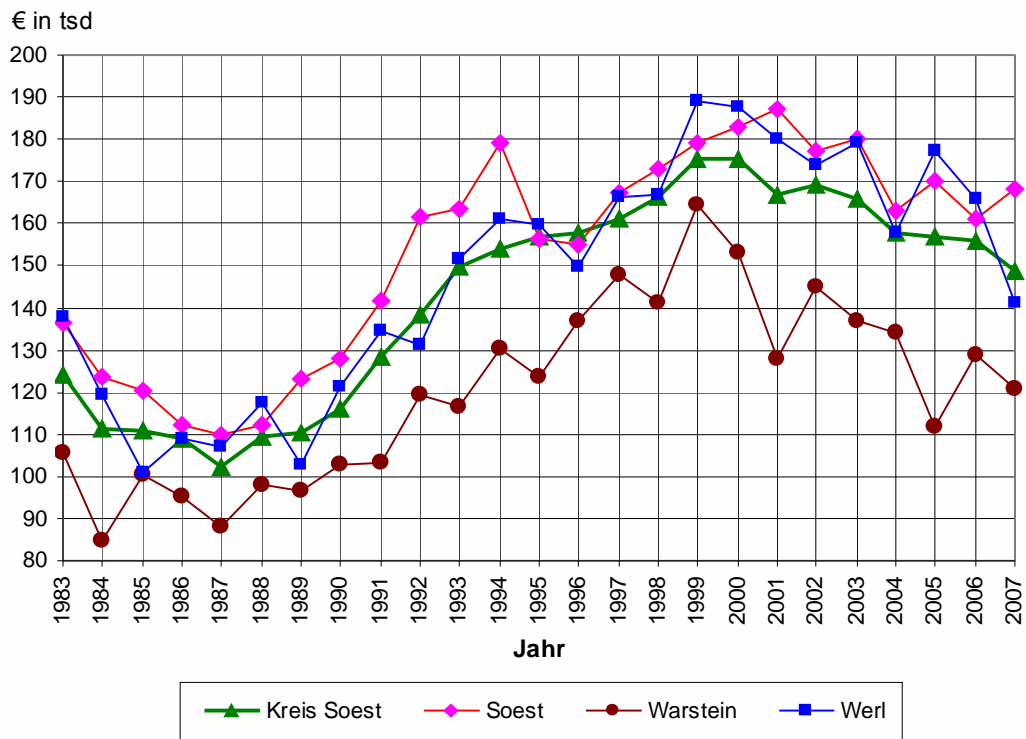
Der Kreisdurchschnitt sowie die Mittelwerte der Städte Soest, Werl und Warstein sind in der nachfolgenden Grafik dargestellt. In den übrigen Gemeinden ist die Anzahl der Verkäufe zu gering, um einen gesicherten Mittelwert nennen zu können.

Anzahl der registrierten und ausgewerteten Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern in den einzelnen Städten und Gemeinden: ()=2006

Gemeinde Anröchte	10 (11)	Stadt Rüthen	25 (29)
Gemeinde Bad Sassendorf	19 (22)	Stadt Soest	143 (108)
Gemeinde Ense	24 (17)	Stadt Warstein	66 (53)
Stadt Erwitte	37 (24)	Gemeinde Welper	38 (32)
Stadt Geseke	48 (48)	Stadt Werl	60 (51)
Gemeinde Lippetal	28 (14)	Gemeinde Wickede	27 (14)
Gemeinde Möhnesee	41 (35)		

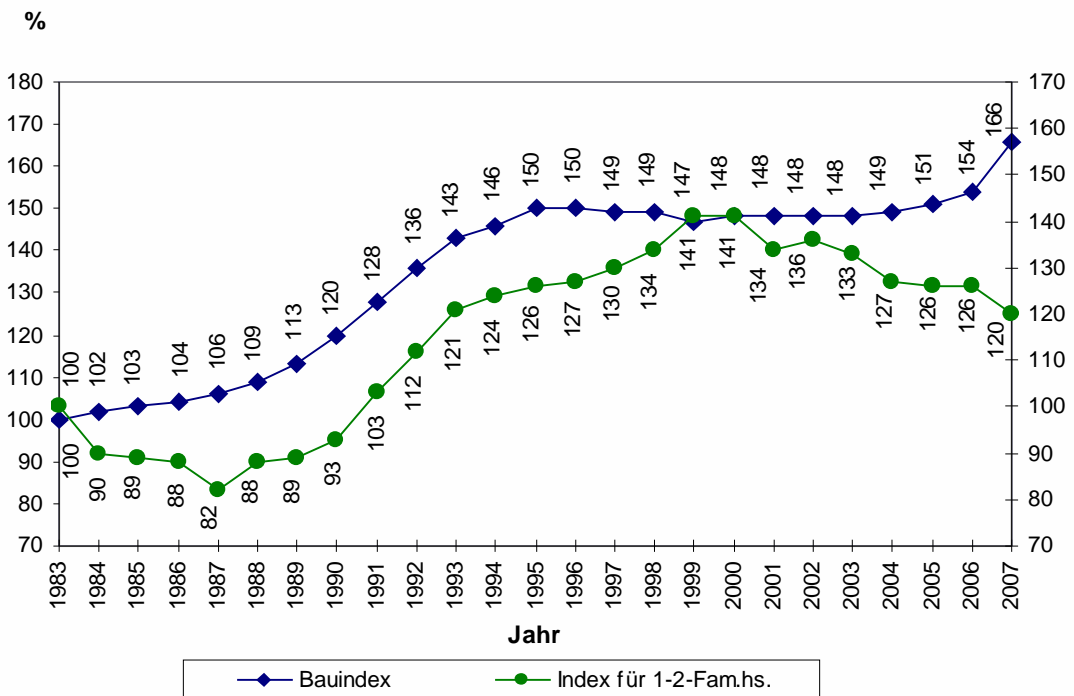


Entwicklung der Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser:



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

(Baukostenindex siehe Seite 37)



6.2 Mehrfamilienhäuser

Im Berichtsjahr wurden 43 Kauffälle (2006: 31 Kauffälle) mit einem Flächenumsatz von ca. 8,5 ha (2006: 6,2 ha) und einem Geldumsatz von ca. 15,4 Mio. € (2006: 10,1 Mio. €) ausgewertet. Aufgrund der geringen Anzahl an Verträgen dieses Teilmarktes wurde keine intensivere Auswertung vorgenommen.

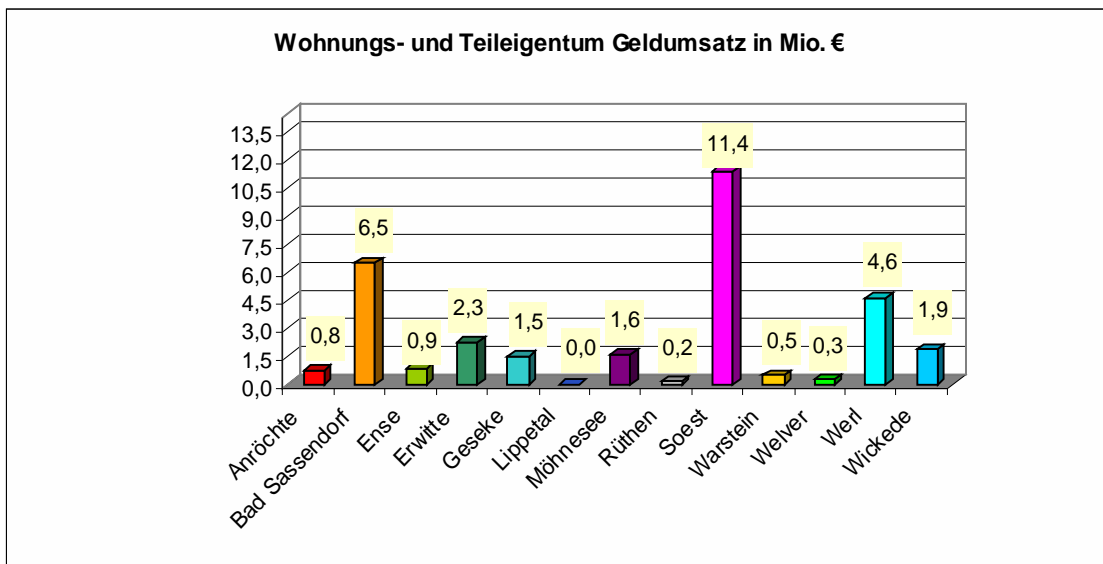
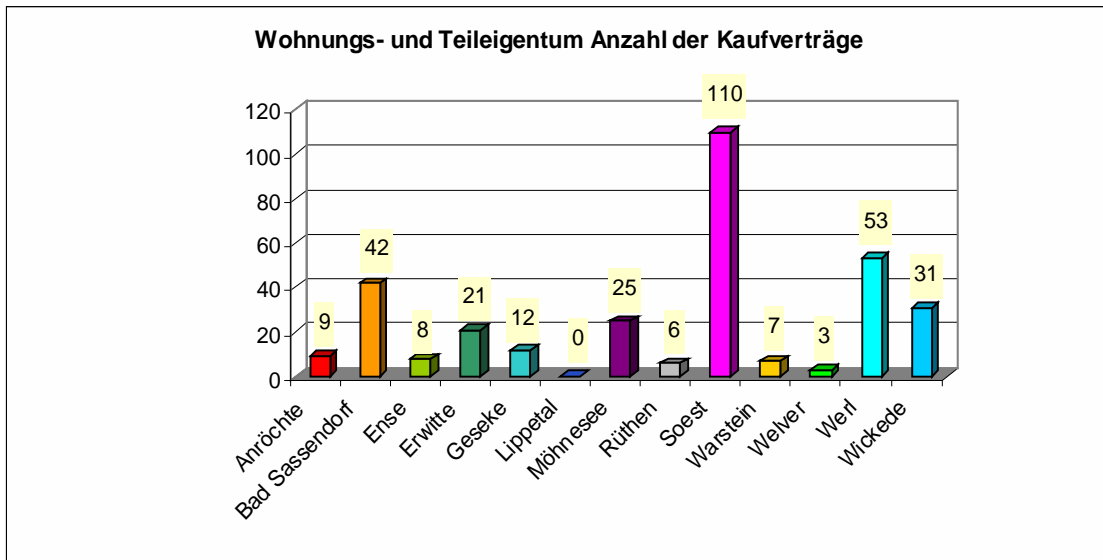
6.3 Gewerbe- und Industrieobjekte

Die Geschäftsstelle hat im Jahr 2007 insgesamt 41 Kauffälle (2006: 35 Kauffälle) über Gewerbe- und Industrieobjekte mit einem Flächenumsatz von ca. 29,7 ha (2006: 69,4 ha) und einem Geldumsatz von 43,4 Mio. € (2006: 123,3 Mio. €) ausgewertet. Eine intensivere Auswertung dieses Teilmarktes wurde nicht vorgenommen.

7. Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2007 wurden insgesamt 327 Kauffälle (2006: 347 Kauffälle) über Wohnungs- und Teileigentum ausgewertet. Der Geldumsatz dieses Teilmarktes betrug in 2007 32,5 Mio. € (2006: 33,0 Mio. €).

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



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

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Durchschnittspreise je qm Wohnfläche für den gesamten Kreis Soest (ohne Stadt Lippstadt) in den einzelnen Baujahrsklassen. Die Preise für Neubauwohnungen sind in 2007 gegenüber dem Vorjahr im Kreisdurchschnitt um 2,5 % gestiegen, in den einzelnen Städten und Gemeinden sind jedoch Veränderungen mit steigender und fallender Tendenz festzustellen.

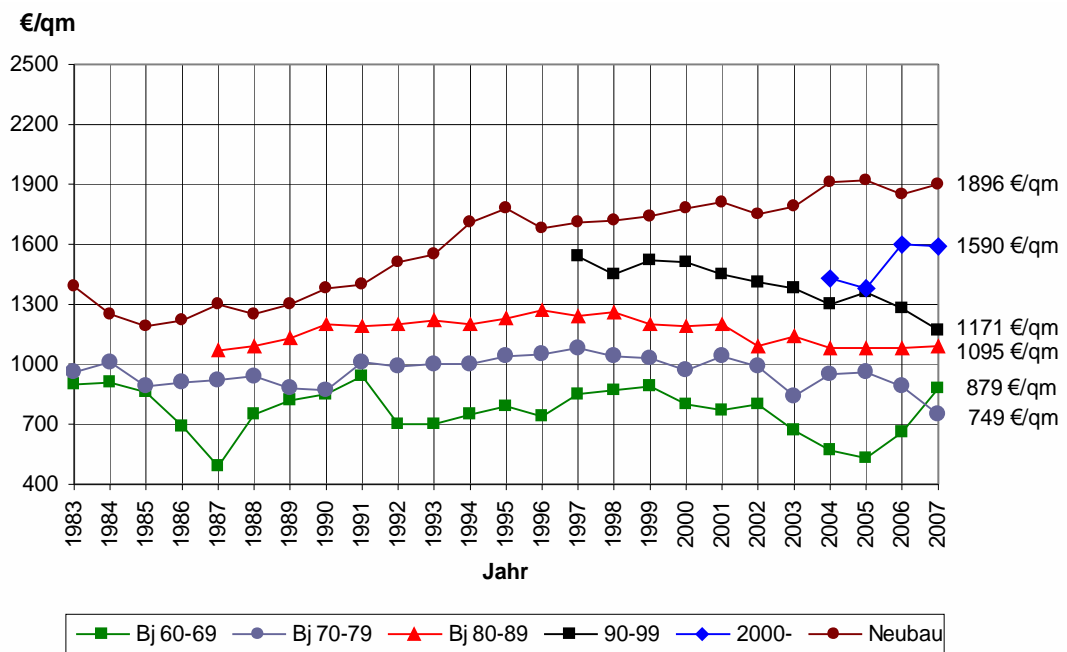
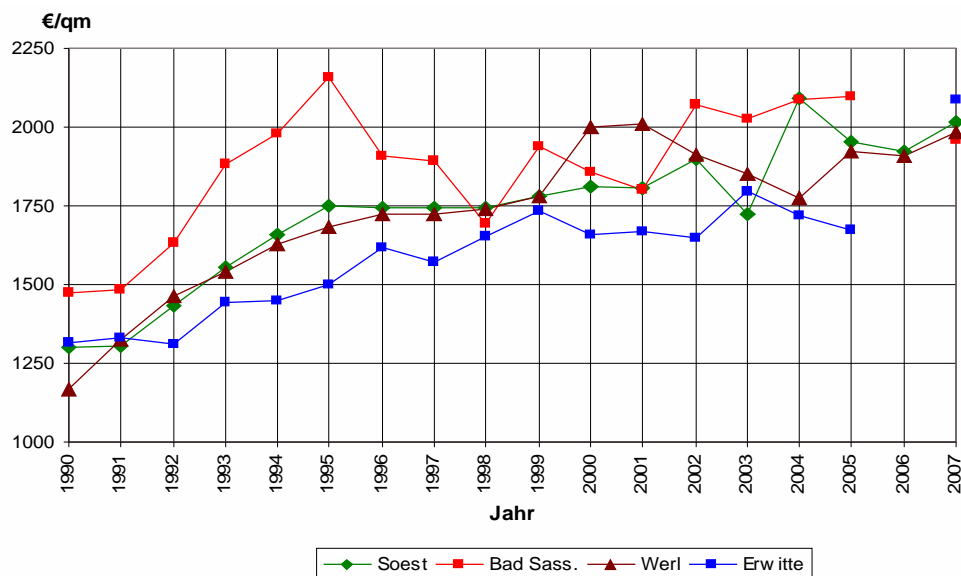


Abb.: Entwicklung der Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen

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

Für die Gemeinde Bad Sassendorf und die Stadt Erwitte konnten für 2006 keine Durchschnittspreise ermittelt werden. Die vorliegenden Kaufpreise betrafen fast ausschließlich Kauffälle für „Betreutes Wohnen“. Diese Wohnungen werden aufgrund der zur Verfügung stehenden Ausstattung und Serviceleistungen durchschnittlich um 10% - 20% teurer gehandelt als „übliche“ Eigentumswohnungen und sind deshalb für einen Durchschnittswert nicht repräsentativ.

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



8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Gem. §196 BauGB hat der Gutachterausschuss für jedes Gemeindegebiet jährlich Bodenrichtwerte, bezogen auf den 01. Januar des laufenden Jahres, zu ermitteln. Grundlage dafür ist die Kaufpreissammlung. Die Richtwerte werden für erschließungsbeitragsfreies Bauland unterschiedlicher Nutzungen und für Ackerland festgestellt.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

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

8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte für Bauland

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

Stadt/Gemeinde Gemeindeteile	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Gewerbliche Bauflächen		
	Lage			Lage		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	Mäßig
Gemeinde Anröchte						
Anröchte	75	65	60	15	12	
Altengeseke, Mellrich	46	36				
Altenmellrich		36				
Berge	46	36				
Klieve, Uelde, Effeln, Waltringhausen, Robringhausen		30				

Stadt/Gemeinde Gemeindeteile	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Gewerbliche Bauflächen		
	Lage			Lage		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Gemeinde Bad Sassendorf						
Sassendorf	180	165	120			
Bettinghausen	50	40				
Enkesen i. Klei		46	30			
Lohne	135	120	100	20		
Weslarn	65	55	46			
Neuengeseke		46	40			
Heppen, Opmünden, Beusingsen u. Sieningsen		40				
Herringsen			30			
Ostinghausen	60	40	36			
Elfsen		80	36			
Gemeinde Ense						
Bremen	80	65	65	20		
Höingen	90	75	65	28		
Hünningen		50	40			
Waltringen	75	65	40			
Ruhne		36				
Oberense	65	60	50			
Sieveringen		60	40			
Lüttringen	90	70	50			
Niederense	90	65	60			
Parsit		80				
Gerlingen, Bilme, Volbringen		36				
Stadt Erwitte						
Erwitte	90	75	60	25	20	15
Bad Westernkotten	155	130	80			
Schmerlecke	55	30				
Böckum, Völlinghausen	46	36				
Norddorf, Ebbinghausen, Seringhausen, Berenbrock, Weckinghausen		30				
Horn	60		46			
Stirpe	60	55				
Eikeloh	45	30				
Schallern	40	30				

Stadt/Gemeinde Gemeindeteile	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Gewerbliche Bauflächen		
	Lage			Lage		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Stadt Geseke						
Geseke	110	95	60	30	15	
Ehringhausen	70	50	36			
Langeneicke		50	40		15	
Eringerfeld		40				
Mönninghausen		40	36			
Störmede	80	70	55			
Gemeinde Lippetal						
Hovestadt		60				
Herzfeld	90	75	60		30	
Hultrop		50	46			
Lippborg	80	70			15	
Nordwald		80				
Oestinghausen	80	75	55		15	
Brockhausen		55	40			
Niederbauer		46				
Schoneberg		50				
Gemeinde Möhnese						
Körbecke	110	100	90			
Berlingsen		40	36			
Büecke, Theiningsen		36				
Delecke	110	60				
Günne	100	95	70			
Hewingsen, Ectrop, Ellingsen		30				
Stockum	105	95			15	
Wamel	85	50			30	
Völlinghausen	65	55				
Wippringsen		50	36		20	
Brüllingsen			30			

Stadt/Gemeinde Gemeindeteile	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Gewerbliche Bauflächen		
	Lage			Lage		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Stadt Rüthen						
Rüthen	65	55	50	10		
Altenrüthen		40		12		
Kallenhardt	50		40			
Oestereiden	50	40				
Hemmern, Kneblinghausen						
Hoinkhausen		30				
Heddinghausen, Menzel						
Drewer	40	30				
Westereiden	46	30				
Langenstraße	48	30				
Meiste		30		12		
Stadt Soest						
Soest	215	175	110	105	50	25
Ampen	100		75			
Deiringen	90	85	75			20
Enkesen b. Paradiese		70	40			
Hattropholsen, Müllingsen			40			
Hattrop	85	50				
Hiddingsen, Thöningsen						
Röllingsen, Epsingsen, Paradiese, Katrop, Lühringsen, Lendringesen		36				
Meckingsen	80	40				
Meiningsen	80	50				
Bergede	70	50				
Ostönnen	55	50	40			

Stadt/Gemeinde Gemeindeteile	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen			Gewerbliche Bauflächen		
	Lage			Lage		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Stadt Warstein						
Warstein	100	75	55	30	12	
Belecke	65	60	55	15		
Allagen	50	50	40			
Mülheim		50				
Niederbergheim		40				
Sichtigvor	65	55				
Hirschberg	50	46				
Waldhausen		30				
Suttrop	70	60	50		15	
Gemeinde Welver						
Welver	100	90	80			
Borgeln		80	50			
Dinker		80	60			
Flerke		50				
Kirchwelver		60				
Scheidingen	110	75	50			20
Schwefe		75	40			
Stocklarn, Einecke, Klotingen, Merklingsen, Nateln, Berwicke, Recklingsen, Eilmsen u. Vellinghausen		36				
Illingen, Dinker		70				
Meyerich	80	50				
Stadt Werl						
Werl	160	125	100	46	30	
Budberg	105	95	65			
Büderich	130	110	95		20	
Holtum	120	100	60			
Mawicke		95	50			
Niederbergstraße	80	36				
Oberbergstraße		40	30			
Westönnen	100	95	65			
Sönnern	105	85	55			
Hilbeck	115	100	70			
Gemeinde Wickede						
Wickede	120	100	95		30	20
Echthausen	100	90	80			
Wiehagen	95	90	55			
Wimbern		95	80			

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte für Ackerland

Gemeinde Anröchte	2,30 €/qm	(durchschnittliche Ackerzahl 50)
Gemeinde Bad Sassendorf	2,80 €/qm	(durchschnittliche Ackerzahl 75)
Gemeinde Ense	2,80 €/qm	(durchschnittliche Ackerzahl 60)
Stadt Erwitte	2,80 €/qm	(durchschnittliche Ackerzahl 65)
Stadt Geseke	2,40 €/qm	(durchschnittliche Ackerzahl 60)
Gemeinde Lippetal	2,40 €/qm	(durchschnittliche Ackerzahl 55)
Gemeinde Möhnesee	2,10 €/qm	(durchschnittliche Ackerzahl 60)
Stadt Rüthen	2,00 €/qm	(durchschnittliche Ackerzahl 45)
Stadt Soest	2,60 €/qm	(durchschnittliche Ackerzahl 75)
Stadt Warstein	2,10 €/qm	(durchschnittliche Ackerzahl 40)
Gemeinde Welver	2,40 €/qm	(durchschnittliche Ackerzahl 70)
Stadt Werl	3,00 €/qm	(durchschnittliche Ackerzahl 75)
Gemeinde Wickede	2,70 €/qm	(durchschnittliche Ackerzahl 60)

Die Richtwerte sind für die Qualität „Ackerland“ ermittelt worden und beziehen sich auf Grundstücke mit regelmäßiger Form in der Größe von mindestens 1 ha in normalem Kulturzustand und deren maßgebliche Wert bestimmende Merkmale für dieses Gebiet typisch sind.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den Wert bestimmenden Merkmalen – wie z.B. besondere Lage, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

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

Entwicklung der Richtwerte (€/qm) seit 1990 :

Jahr	AN	BS	EN	EW	GS	LI	MS	RT	SO	WS	WV	WE	WI
31.12.1990	2,05	2,40	1,94	2,71	2,45	2,05	1,74	1,94	2,20	1,99	1,89	2,25	2,05
31.12.1991	2,05	2,56	2,05	2,68	2,43	2,05	1,92	1,92	2,43	2,05	1,92	2,56	2,05
31.12.1992	2,05	2,56	2,05	2,56	2,43	2,05	2,05	2,05	2,56	2,05	1,92	2,56	2,05
31.12.1993	2,05	2,56	2,05	2,56	2,43	2,05	2,05	2,05	2,56	2,05	1,92	2,56	2,05
31.12.1994	2,05	2,43	2,05	2,56	2,30	2,05	2,05	1,92	2,43	1,92	2,05	2,56	2,05
31.12.1995	1,92	2,30	2,05	2,56	2,05	2,05	1,79	1,92	2,30	2,05	2,05	2,56	2,05
31.12.1996	1,92	2,30	2,05	2,56	2,05	2,05	2,05	1,92	2,30	2,05	2,30	2,56	2,05
31.12.1997	2,05	2,30	2,05	2,56	2,05	1,92	2,05	1,92	2,30	2,05	2,05	2,43	2,05
31.12.1998	2,05	2,43	2,56	3,07	2,05	2,05	2,30	1,79	2,30	2,30	2,30	3,07	2,30
31.12.1999	2,05	2,43	2,56	3,07	2,30	2,05	2,30	1,92	2,30	2,30	2,43	3,07	2,30
31.12.2000	2,30	2,56	3,07	2,81	2,30	2,05	2,30	2,17	2,30	2,05	2,56	2,81	2,30
31.12.2001	2,20	3,00	2,80	2,60	2,40	2,20	2,00	2,00	2,50	2,30	2,50	2,70	2,70
31.12.2002	2,40	2,80	3,00	3,00	2,40	2,20	2,20	2,00	3,00	2,20	2,50	2,50	2,70
01.01.2004	2,50	2,80	3,00	3,20	2,60	2,30	2,30	2,20	2,80	2,20	2,50	2,80	2,70
01.01.2005	2,50	2,60	3,00	2,90	2,60	2,20	2,20	2,10	2,60	2,10	2,40	2,70	2,70
01.01.2006	2,50	2,60	3,00	2,80	2,60	2,20	2,20	2,20	2,60	2,10	2,40	2,70	2,70
01.01.2007	2,30	2,60	2,80	2,80	2,40	2,10	2,10	2,00	2,50	2,20	2,30	2,60	2,60
01.01.2008	2,30	2,80	2,80	2,80	2,40	2,40	2,10	2,00	2,60	2,10	2,40	3,00	2,70

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

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



Bodenrichtwertinformatiossystem NRW



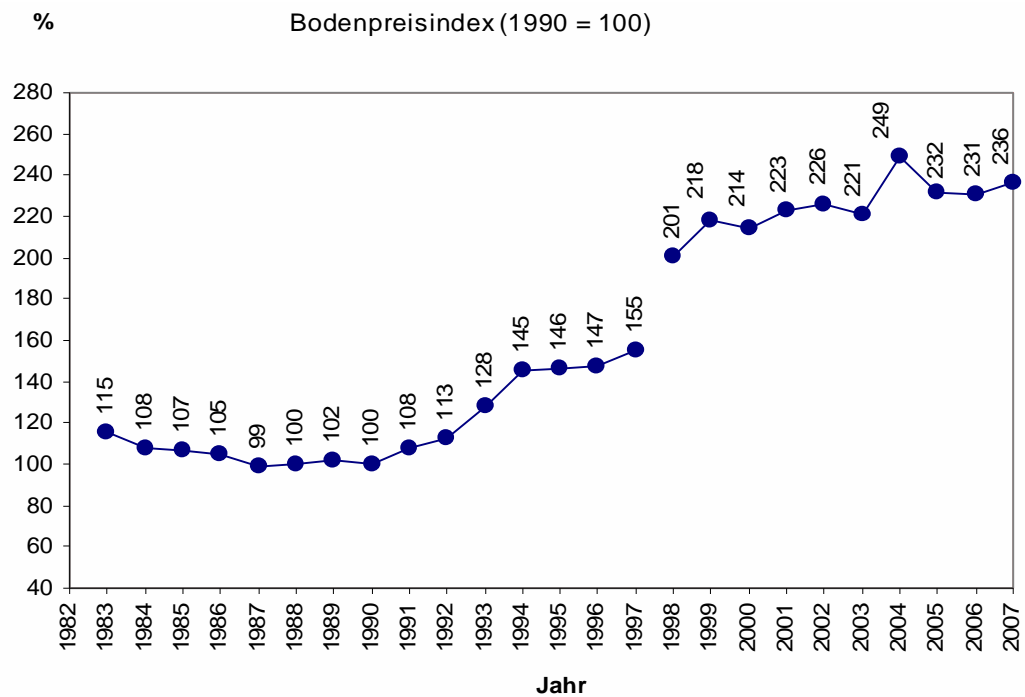
Seit September 2003 stehen die Bodenrichtwerte landesweit auch im Internet unter der Adresse [http:// www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) zur Verfügung. Die Aktualisierung der Werte erfolgt jeweils zum **15. März** jeden Jahres.

9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

9.1 Bodenpreisindexreihe für Wohnbauflächen (Basisjahr 1990 = 100)

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

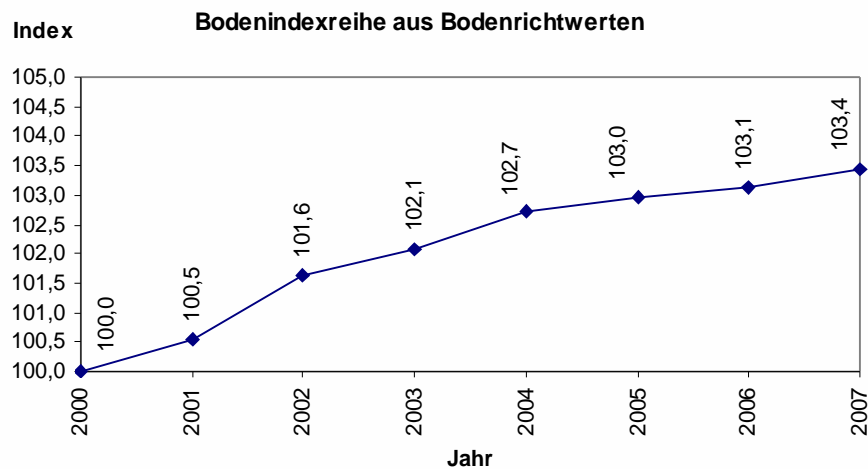
Der nachfolgend dargestellte Bodenpreisindex konnte bis zum Jahr 1997 überwiegend aus Bodenwerten ohne Erschließungskosten abgeleitet werden. Da auf Grund der geänderten Verkaufspraktiken bei der Mehrzahl der Verkäufe die Erschließungskosten im Kaufpreis enthalten und vielfach nicht mehr konkret nach zu halten sind, beginnt der dargestellte Bodenpreisindex im Jahr 1998 mit einem Indexwert, der die Erschließungskosten beinhaltet. Ein Vergleich mit den Werten der zurückliegenden Jahre ist in direkter Weise nicht möglich. Es wurde daher keine Verbindung zum Jahr 1997 dargestellt.



Alternativ wurde der Bodenpreisindex auch aus einer Gegenüberstellung der Bodenrichtwerte abgeleitet. Da die Richtwerte erst seit dem Jahr 2000 automatisiert geführt vorliegen, beginnt die Indexreihe erst mit diesem Basisjahr.

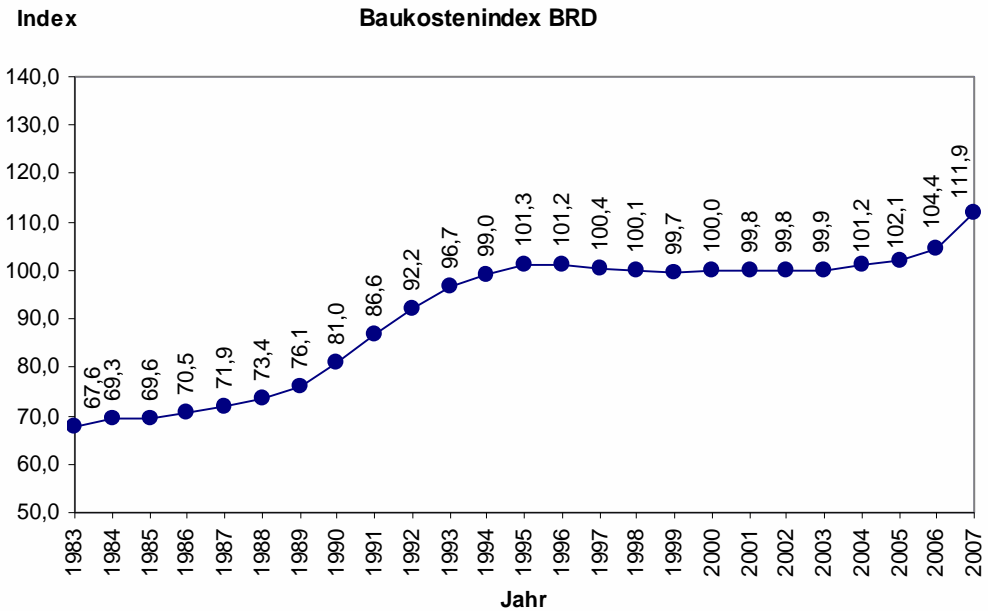
Die Grafik zeigt, dass danach die Bodenpreise im vergangenen Jahr um 0,3 % und seit dem Jahr 2000 um 3,4 % gestiegen sind.

Bodenindexreihe abgeleitet aus den Bodenrichtwerten (Basisjahr 2000 = 100):

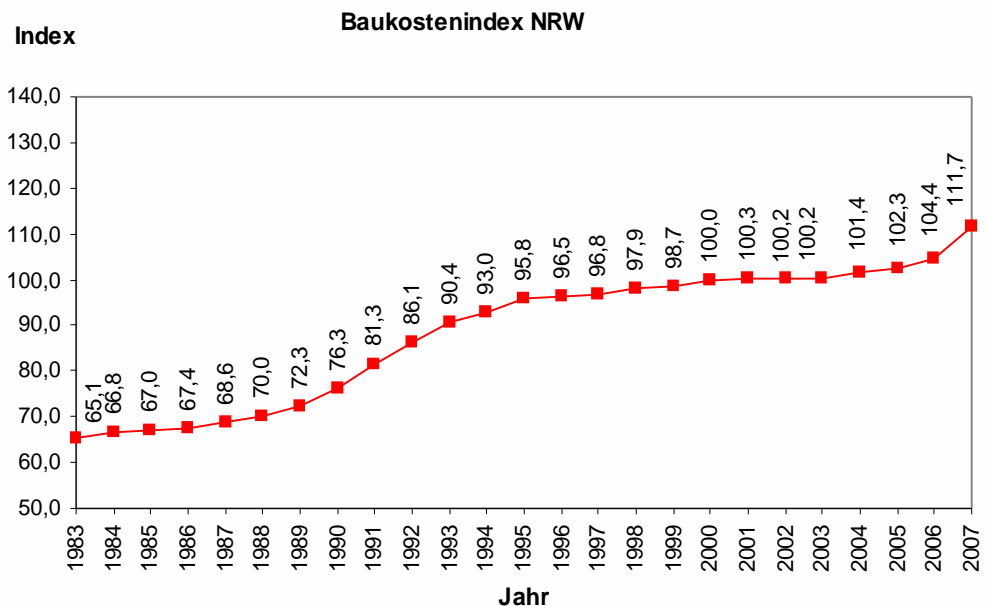


9.2 Baukostenindex

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



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik (LDS) NRW

9.3 Liegenschaftszinssätze

Nach § 11 Absatz 2 der WertV ist der Liegenschaftszinssatz „auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.“ Die Höhe des Liegenschaftszinses richtet sich auch nach der Gebäudeart.

Die Liegenschaftszinssätze wurden nach dem Iterationsverfahren nach R. Möckel (Vermessungswesen und Raumordnung 1975, S. 129) ermittelt.

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

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

Liegenschaftszinssätze für:

- **Eigentumswohnungen:** 4,5 % Standardabweichung: 1,69

- **Ein- und Zweifamilienhäuser:** 3,4 % Standardabweichung: 0,33

- **Dreifamilienhäuser:**¹ (4,3 %) Standardabweichung: 1,08

- **Mehrfamilienhäuser:**¹ (6,2 %) Standardabweichung: 1,44

¹ Für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Drei- und Mehrfamilienhäuser stehen zu wenige Auswertungen zur Verfügung, um eine statistisch gesicherte Aussage treffen zu können.

9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

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

a): freistehende, massive Einfamilienhäuser (Typ 1.01 NHK 2000) mit Garage

eingeschossig, voll unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut, normaler Unterhaltungszustand, Bruttogrundfläche nach DIN 277 (1987) zwischen 230 qm und 450 qm, Wohnfläche nach II BV (DIN 283) zwischen 90 qm und 190 qm. Die Restnutzungsdauer der Gebäude darf nicht weniger als 45 Jahre betragen. Grundlage der Untersuchung sind 102 Vergleichsobjekte aus den Jahren 2006 und 2007. Die Werte beinhalten die Baunebenkosten, Außenanlagen und eine Garage.

Der Bodenwert ist nicht enthalten und somit hinzuzurechnen.

Besonderheiten sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Gebäudefaktoren

Restnutzungsdauer	€/qm BGF	€/qm WF
45 Jahre	230 €	515 €
50 Jahre	252 €	568 €
55 Jahre	274 €	620 €
60 Jahre	296 €	671 €
65 Jahre	318 €	722 €
70 Jahre	340 €	773 €
75 Jahre	361 €	824 €
80 Jahre	382 €	874 €
85 Jahre	403 €	925 €
90 Jahre	424 €	974 €
95 Jahre	445 €	1.024 €

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

BGF	Faktor	Wohnfläche	Faktor
230 qm	1,16	90 qm	1,24
250 qm	1,12	100 qm	1,18
270 qm	1,08	110 qm	1,12
290 qm	1,04	120 qm	1,07
310 qm	1,01	130 qm	1,03
330 qm	0,98	140 qm	0,99
360 qm	0,93	160 qm	0,93
390 qm	0,90	170 qm	0,90
420 qm	0,87	180 qm	0,88
450 qm	0,84	190 qm	0,85

Das Verhältnis von Bruttogrundfläche zur Wohnfläche lässt sich für diesen Gebäudetyp überschlägig mit nachfolgender Formel ermitteln: $y = 1,197x^{0,8265}$
(x = Bruttogrundfläche; y = Wohnfläche)

Beispiel: 330 qm BGF
 $1,197 * 330^{0,8265} = 144 \text{ qm WF}$

Vergleichswert durch multiple Regression (Programm PS-Explore):

Alternativ dazu wurden mit Hilfe eines mathematisch/statistischen Verfahrens (multiple Regression) unter Anwendung der gleichen Einflussgrößen und Datenmengen Regressionskoeffizienten für die Bruttogrundfläche, die Wohnfläche und die Restnutzungsdauer sowie eine Regressionskonstante ermittelt. Der Untersuchung vorgegeben ist eine ausreißerbereinigte Stichprobe von Kauffällen.

Regressionskoeffizient Restnutzungsdauer:	1.815,78 * Restnutzungsdauer	= +	€
Regressionskoeffizient WF:	270,80 * WF	= +	€
Regressionskonstante:		= -	50.674 €
Zwischenergebnis einschl. Baunebenkosten, Außenanlagen und einer Garage		=	€
Zu- und Abschläge für Besonderheiten		=	€
<u>zuzüglich Bodenwert</u>		=	€
Verkehrswert (näherungsweise)		=	€

Anmerkung: Die Bruttogrundfläche hat keinen signifikanten Einfluss auf das Endergebnis

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

voll unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut, normaler Unterhaltungszustand, Bruttogrundfläche DIN 277 (1987) zwischen 175 qm und 300 qm, Wohnfläche nach II. BV (DIN 283) zwischen 90 qm und 140 qm. Die Restnutzungsdauer der Gebäude darf nicht weniger als 50 Jahre betragen. Grundlage der Untersuchung sind 59 Vergleichsobjekte aus den Jahren 2006 und 2007. Die Werte beinhalten die Baunebenkosten, Außenanlagen und eine Garage.

Der Bodenwert ist nicht enthalten und somit hinzuzurechnen.

Besonderheiten sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Restnutzungs- dauer	€/qm BGF	€/qm WF
50 Jahre	320 €	731 €
55 Jahre	353 €	792 €
60 Jahre	387 €	853 €
65 Jahre	420 €	912 €
70 Jahre	454 €	971 €
75 Jahre	488 €	1.029 €
80 Jahre	522 €	1.087 €
85 Jahre	556 €	1.143 €
90 Jahre	590 €	1.200 €
95 Jahre	625 €	1.256 €

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

BGF	Faktor	Wohnfläche	Faktor
175 qm	1,30	90 qm	1,20
190 qm	1,21	95 qm	1,15
200 qm	1,16	100 qm	1,10
220 qm	1,06	105 qm	1,06
230 qm	1,02	110 qm	1,02
250 qm	0,95	115 qm	0,99
270 qm	0,89	120 qm	0,96
290 qm	0,84	130 qm	0,90
300 qm	0,81	140 qm	0,85

Das Verhältnis von Bruttogrundfläche zur Wohnfläche lässt sich für diesen Gebäudetyp mit nachfolgender Formel überschlägig ermitteln: $y = 2,6928 x^{0,6847}$
(x = Bruttogrundfläche; y = Wohnfläche)

Beispiel: 260 qm BGF
 $2,6928 * 260^{0,6847} = 121 \text{ qm WF}$

Vergleichswert durch multiple Regression (Programm PS-Explore):

Alternativ dazu wurden mit Hilfe eines mathematisch/statistischen Verfahrens (multiple Regression) unter Anwendung der gleichen Einflussgrößen und Datenmengen Regressionskoeffizienten für die Bruttogrundfläche, die Wohnfläche und die Restnutzungsdauer sowie eine Regressionskonstante ermittelt. Der Untersuchung vorgegeben ist eine ausreißerbereinigte Stichprobe von Kauffällen.

Regressionskoeffizient Restnutzungsdauer:	1.326,00 * Restnutzungsdauer	= +	€
Regressionskoeffizient WF:	193,60 * WF	= +	€
Regressionskonstante:		= -	3.246 €
Zwischenergebnis einschl. Baunebenkosten, Außenanlagen und eine Garage		=	€
Zu- und Abschläge für Besonderheiten		=	€
<u>zuzüglich Bodenwert</u>		=	€
Verkehrswert (näherungsweise)		=	€

Anmerkung: Die Bruttogrundfläche hat keinen signifikanten Einfluss auf das Endergebnis

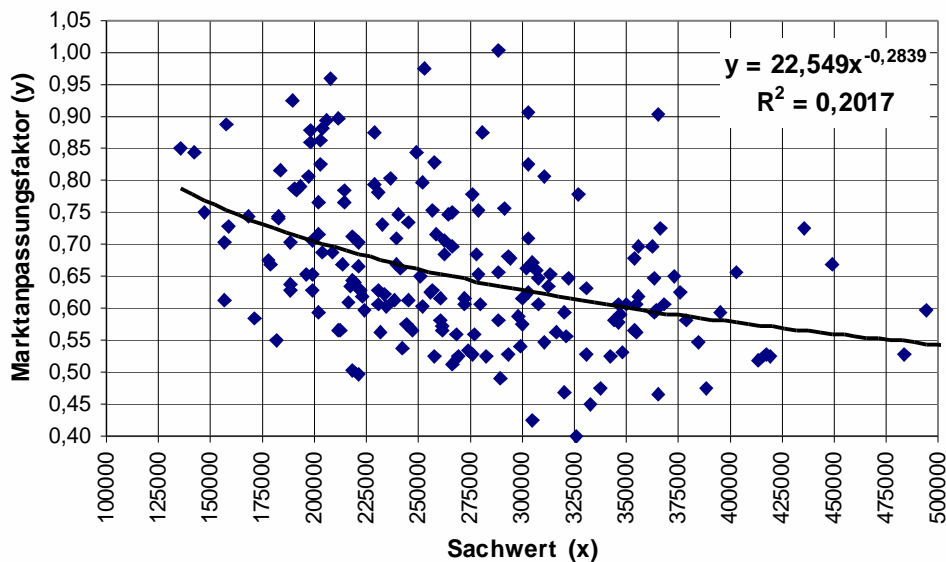
Die angegebenen Vergleichswertverfahren führen nicht zu einem exakt gleichen Wert. Die Differenzen liegen jedoch in einem für die Verkehrswertermittlung hinnehmbaren Rahmen.

9.5 Marktanpassungsfaktoren

Im Rahmen der Wertermittlung dient vielfach der Sachwert als Grundlage für die Ableitung des Verkehrswertes. Dabei ist von besonderem Interesse, welche Abhängigkeit und Wertrelation zwischen dem Sachwert und dem Verkehrswert besteht. Aus diesem Grund wurden auf Weisung des Gutachterausschusses für die Verkaufsfälle von bebauten Grundstücken - sofern sie für eine Auswertung geeignet waren - in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Wertermittlungen mit dem Ziel durchgeführt, je nach Art und Nutzung des Gebäudes anhand des aus dem Vertrag ersichtlichen Kaufpreises marktgerechte Abschläge oder Zuschläge vom jeweils ermittelten Sachwert nachzuweisen. Hierbei wurde bei den Gebäuden zwischen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern und Doppelhaushälften unterschieden.

Marktanpassungsfaktor (= Kaufpreis : Sachwert) für

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:

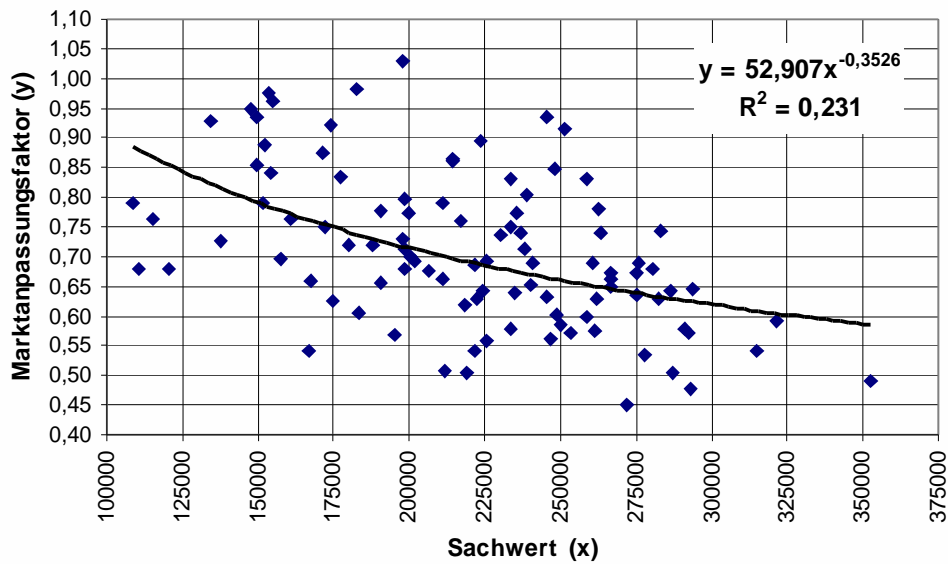


Ausgewertet wurden insgesamt 187 Verträge aus den Jahren 2006 und 2007.

Grundlagen der Auswertung:

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

- **Reihenhäuser und Doppelhaushälften:**



Ausgewertet wurden insgesamt 99 Verträge aus den Jahren 2006 und 2007.

Grundlagen der Auswertung:

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

9.6 Rohertragsfaktoren

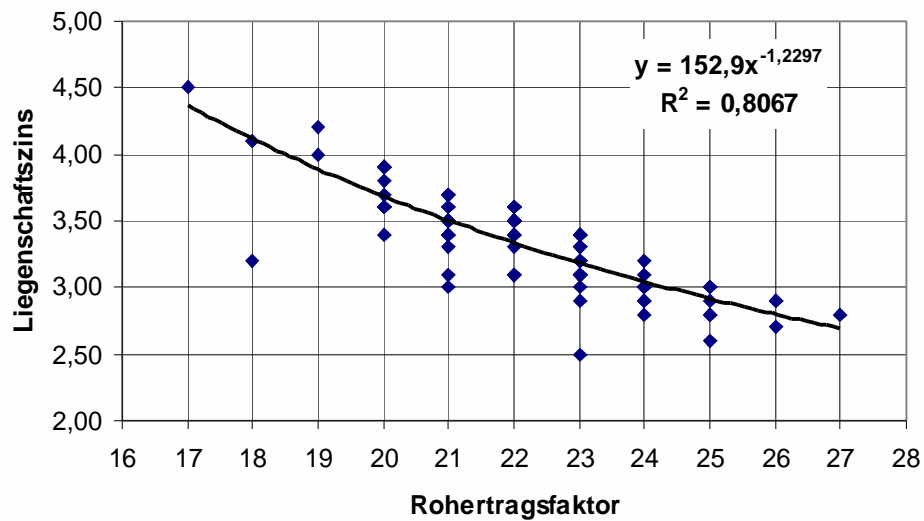
Die Ermittlung von Rohertragsfaktoren soll dazu dienen, mit Hilfe der Jahresrohmiete den Verkehrswert überschlägig darzustellen. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten.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

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

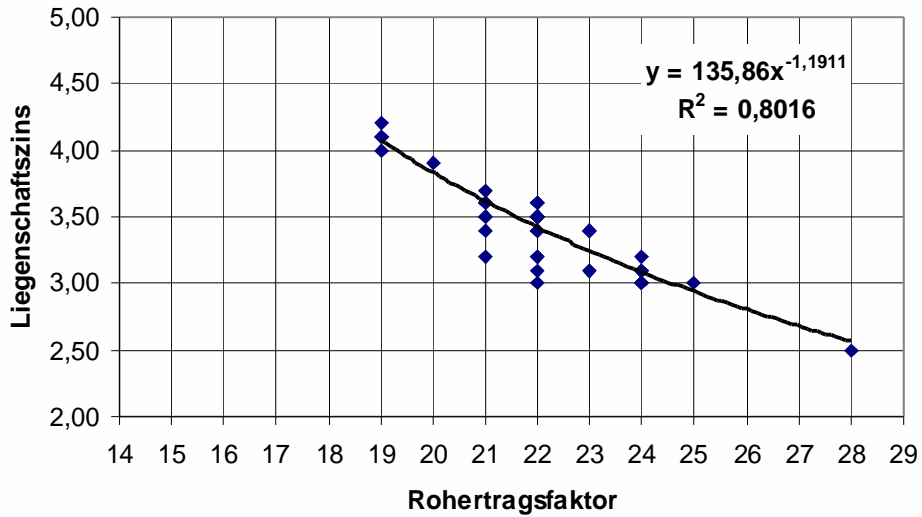
Aus den Daten der Kaufpreissammlung wurden folgende Faktoren unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Restnutzungsdauer (RND) und des Liegenschaftszinses ermittelt:

Rohertragsfaktoren für

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



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



- **Mehrfamilienhäuser:**¹ 10 - 18 fache der Jahresmiete

¹ Für die Ableitung der Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser stehen nur wenige Auswertungen zur Verfügung, um eine statistisch gesicherte Aussage treffen zu können. Der Gutachterausschuss geht bei seinen Wertermittlungen je nach Lage, Zustand und Restnutzungsdauer von den o. a. Rohertragsfaktoren aus.

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1 Statistische Angaben zum Kreis Soest

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

Einwohner: 307.626 (Stand 30.07.2007)

Fläche: 1328,23 qkm

Einw. je qkm.: 232

Mit über 300.000 Einwohnern hat der Kreis Soest eine im Landesvergleich durchschnittliche Bevölkerungszahl. Gemessen an der Gebietsfläche ist der Kreis hingegen der viertgrößte im Land. Aus dieser Konstellation ergibt sich die recht geringe Bevölkerungsdichte von 232 Einwohnern je qkm. Der größte Anteil der Kreisfläche (63,2 %) wird landwirtschaftlich genutzt.

	Einwohner		Fläche	
	Anzahl	%	qkm	%
Kreis Soest	307.626	100,0	1328,23	100,0
<i>Lippstadt</i>	66.973	21,8	113,57	8,6
Soest	48.668	15,8	85,81	6,5
Werl	32.187	10,5	76,25	5,7
Warstein	28.087	9,1	157,91	11,9
Geseke	20.783	6,8	97,43	7,3
Erwitte	15.877	5,2	89,29	6,7
Welper	12.659	4,1	85,60	6,4
Ense	12.824	4,2	51,08	3,9
Lippetal	12.523	4,1	126,58	9,5
Wickede	12.263	4,0	25,20	1,9
Bad Sassendorf	11.618	3,8	63,44	4,8
Möhnesee	11.453	3,7	123,38	9,3
Rüthen	10.935	3,6	158,09	11,9
Anröchte	10.776	3,5	73,79	5,6

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

Die Zuständigkeit des Gutachterausschusses im Kreis Soest umfasst 13 Städte und Gemeinden mit 240.653 Einwohnern. Bei der Stadt Lippstadt als große kreisangehörige Stadt mit 66.973 Einwohnern ist ein eigener Gutachterausschuss eingerichtet.

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

11. Sonstige Angaben

11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Soest

Vorsitzender:	Schäfers, Werner, Kreisvermessungsdirektor
stellvertretende Vorsitzende:	Vedder, Sonja, Kreisobervermessungsrätin
Stellvertreter/ ehrenamtl. Gutachter:	Eickhoff, Walter, Architekt
	Helbich, Erwin, Stadtobervermessungsrat
ehrenamtl. Gutachter:	Enste, Theo, Architekt, Sachverst. IHK
	Friesleben, Wilhelm, Dipl.-Ing., Immobilienmakler
	Humpert, Peter, Architekt, Sachverst. IHK
	Keweloh, Mechthild, Architektin
	Lanhenke, Willi, Architekt
	Mues, Kurt, Immobilienmakler
	Neuhaus, Franz, Immobilienmakler
	Radine, Dirk, Architekt
	Reiffer, Markus, Architekt
	Rose, Gerda, Architektin
	Rüther, Georg, Immobilienmakler
	Schwenner, Johanna, Dipl.-Ing. Berat. Ing.
	Thiemann, Wilhelm, landw. Sachverst. LK
Vertreter des Finanzamtes Lippstadt:	Daidok, Dietmar, Steueramtsrat
Stellvertreterin:	Heuer, Claudia, Steueramtsfrau
Vertreter des Finanzamtes Soest:	Federmann, Hans-Wolfgang, Oberregierungsrat
Stellvertreterin:	Fischvoigt, Barbara, Steueramtsfrau

11.2 Benachbarte Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der **Stadt Lippstadt**

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

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im **Kreis Warendorf**

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

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der **Stadt Hamm**

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

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der **Stadt Unna**

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

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im **Kreis Unna**

Friedrich-Ebert-Straße 17
59425 Unna
Tel.: 02303 - 271068
e-mail: gutachterausschuss@kreis-unna.de

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im **Märkischen Kreis**

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

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im **Hochsauerlandkreis**

Eichholzstraße 9
59821 Arnsberg
Tel.: 02931 - 944215
e-mail: gaa@hochsauerlandkreis.de

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der **Stadt Arnsberg**

Kurt-Schumacher-Str. 50 b
59759 Arnsberg
Tel.: 02932 - 2011349
e-mail: gutachterausschuss@arnsberg.de

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im **Kreis Paderborn**

Aldegrevestraße 10-14
33102 Paderborn
Tel.: 05251 - 308933
e-mail: gutachterausschuss@kreis-paderborn.de

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im **Kreis Gütersloh**

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

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

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