



# Grundstücksmarktbericht **2015** für den Kreis Soest





## Grundstücksmarktbericht 2015

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
im Kreis Soest  
für den Auswertzeitraum 01.01.2014 bis 31.12.2014



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

Geschäftsstelle: Hoher Weg 1 – 3  
59494 Soest

Zimmer: 1.167

Telefon: 02921/302367

Fax: 02921/302899

E-Mail: [gutachterausschuss@kreis-soest.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-soest.de)

Internet: [www.gars.nrw.de/ga-kreis-soest](http://www.gars.nrw.de/ga-kreis-soest)

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

Marktbericht: 02921/302367                      Zimmer: 1.167

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

Gebühr: 52.- Euro

## Inhaltsverzeichnis

|            |   |    |
|------------|---|----|
| <b>1.</b>  | <b>Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b>               | 4  |
| <b>2.</b>  | <b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>                        | 5  |
| <b>3.</b>  | <b>Der Gutachterausschuss</b>   | 6  |
| 3.1        | Aufgaben des Gutachterausschusses                                       | 6  |
| 3.2        | Aufgaben der Geschäftsstelle  | 7  |
| 3.3        | Tätigkeiten des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle            | 8  |
| <b>4.</b>  | <b>Grundstücksmarkt des Jahres 2014</b>                                 | 9  |
| 4.1        | Anzahl der ausgewerteten Kauffälle                                      | 11 |
| 4.2        | Flächenumsatz   | 13 |
| 4.3        | Geldumsatz  | 14 |
| <b>5.</b>  | <b>Unbebaute Grundstücke</b>  | 15 |
| 5.1        | Wohnbauflächen  | 17 |
| 5.2        | Gewerbliche Baugrundstücke  | 20 |
| 5.3        | Erbbaugrundstücke / Erbbauzins  | 20 |
| 5.4        | Bauerwartungs- und Rohbauland   | 20 |
| 5.5        | Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke                              | 21 |
| <b>6.</b>  | <b>Bebaute Grundstücke</b>  | 24 |
| 6.1        | Ein- und Zweifamilienhäuser   | 26 |
| 6.2        | Mehrfamilienhäuser  | 29 |
| 6.3        | Gewerbe- und Industrieobjekte   | 29 |
| <b>7.</b>  | <b>Wohnungs- und Teileigentum</b>                                       | 30 |
| <b>8.</b>  | <b>Bodenrichtwerte</b>  | 33 |
| 8.1        | Gesetzlicher Auftrag  | 33 |
| 8.2        | Bodenrichtwerte für Bauland   | 33 |
| 8.3        | Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen              | 35 |
| 8.4        | Übersicht über die Bodenrichtwerte                                      | 36 |
| <b>9.</b>  | <b>Für die Wertermittlung erforderliche Daten</b>                       | 38 |
| 9.1        | Bodenpreisindexreihe für Wohnbauflächen (Basisjahr 2010 = 100)          | 38 |
| 9.2        | Baukostenindex  | 39 |
| 9.3        | Liegenschaftszinssätze  | 40 |
| 9.4        | Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke                              | 41 |
| 9.5        | Marktanpassungsfaktoren   | 45 |
| 9.5.1      | Sachwertfaktoren  | 45 |
| 9.5.2      | Erbbaurechtsfaktoren  | 59 |
| 9.6        | Rohertragsfaktoren  | 63 |
| <b>10.</b> | <b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>                                 | 66 |
| 10.1       | Statistische Angaben zum Kreis Soest                                    | 66 |
| <b>11.</b> | <b>Sonstige Angaben</b>   | 67 |
| 11.1       | Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Soest | 67 |
| 11.2       | Benachbarte Gutachterausschüsse   | 68 |
| 11.3       | Auszug aus der Gebührenordnung (VermWertGebO NRW)                       | 69 |

**1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2015** **Trend**

• **Anzahl der eingegangenen Verträge gestiegen, deutlich mehr Umsatz**

Im Jahr 2014 wurden im Kreis Soest (ohne Stadt Lippstadt) 2212 Kaufverträge ausgewertet. Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle ist damit im Vergleich zum Jahr 2013 um 9% gestiegen. Die Zahl der insgesamt eingegangenen Kaufverträge (2801) ist gegenüber dem Jahr 2013 (2635) um 6% gestiegen.



Rund 399 Mio. € wurden auf dem Grundstücksmarkt umgesetzt – im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Anstieg um 15%.



• **Grundstückspreise für Bauland im Kreis Soest unverändert, mehr Bauplätze verkauft**

Die Preise für erschlossene Wohnbauflächen sind im Vergleich zu 2013 unverändert. Der statistische Durchschnittspreis je Quadratmeter erschlossener Wohnbaufläche steigt zwar von 97,- €/m<sup>2</sup> in 2013 auf 105,- €/m<sup>2</sup> in 2014; dies ist jedoch darauf zurückzuführen, dass die Verkaufsfälle vermehrt in den Baugebieten mit höherem Preisniveau angefallen sind.



Die Anzahl der Kauffälle stieg von 314 in 2013 auf 373 in 2014 (+19%).



• **Grundstückspreise für Ackerland deutlich gestiegen (+ 40%)**

Für Ackerland wurden im Jahr 2014 durchschnittlich 5,60 € je m<sup>2</sup> bezahlt, 1,60 Euro = 40% mehr als im Vorjahr. Die Anzahl der Verkäufe war mit 138 ausgewerteten Fällen zum Jahr 2013 (132) nahezu gleichbleibend.



• **Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen (+ 4%)**

Für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wurden im Jahr 2014 durchschnittlich rd. 172.000 € gezahlt. Im Jahr 2013 betrug der Durchschnittspreis 166.000 €. Die Anzahl der Verkaufsfälle stieg von 604 in 2013 auf 651 in 2014.



• **Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen gestiegen (+5,5%)**

Der Preis für neu errichtete Eigentumswohnungen lag im Kreisdurchschnitt bei 2.273 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche und damit 5,5% höher als im Vorjahr (2.154 €). Die Ausrichtung bei Neubauten auf betreutes Wohnen hat bei den Untersuchungen keinen signifikanten Anstieg der Preise ergeben.



Mit 131 Kauffällen in 2014 ist die Anzahl der Verkaufsfälle gegenüber 2013 (175) um 25% zurückgegangen.



## 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 66.312 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 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 228.659 Einwohnern (Stand 31.12.2013).

**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 67). Der Ausschuss ist ein unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Bei den Gutachtern handelt es sich um Personen aus der freien Wirtschaft (Architekten, Immobilienmakler, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige), die in der Ermittlung von Grundstückswerten sachkundig und erfahren sind. Das vorsitzende Mitglied - i.d.R. Geodät/in - soll Bedienstete/r der Gebietskörperschaft sein, für deren Bereich der Ausschuss gebildet ist. Außerdem wirken zwei Vertreter der örtlichen Finanzämter bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte mit. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung Arnsberg für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Die Tätigkeit im Ausschuss ist ehrenamtlich.

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

#### **3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses**

Der Gutachterausschuss hat im Wesentlichen folgende Aufgaben (§§ 5 - 13 GAVO NW):

- **Erstellung von Gutachten**

- über den Wert von bebauten und unbebauten Grundstücken,
- über den Wert von Rechten an Grundstücken,
- nach § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes,
- nach § 24 Abs. 1 des Landesenteignungs- u. Entschädigungsgesetzes,
- über die Höhe von Vermögensvor- und -nachteilen bei städtebaulichen und anderen Maßnahmen im Zusammenhang mit Grunderwerb, Bodenordnungsmaßnahmen oder der Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen,
- über Miet- und Pachtwerte

- **Ermittlung von Bodenrichtwerten**

Aus den vorliegenden Kaufpreisen ermittelt der Gutachterausschuss jährlich, bezogen auf den 01. Januar des laufenden Jahres, Bodenrichtwerte für baureifes Land sowie für land- und forstwirtschaftliche Flächen. Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses kann jedermann Auskunft über die Bodenrichtwerte erhalten, sie können auch im Internet unter der Adresse [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de) eingesehen werden (siehe Seite 33). Der Gutachterausschuss beschließt zusätzlich für jedes Gemeindegebiet seines Zuständigkeitsbereiches gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB, § 13 GAVO NRW).

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

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise und weiterer Datensammlungen (z.B. Mietwerte) hat der Gutachterausschuss sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, insbesondere Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke nach der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten und darüber zu beschließen. Diese Daten werden unter [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de) veröffentlicht.

- **Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung**

- **Herausgabe des Grundstücksmarktberichtes**

### **3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle**

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

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

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

### 3.3 Tätigkeiten des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle

Im Jahr 2014 führte der Gutachterausschuss 100 Wertermittlungen durch (2013: 93).

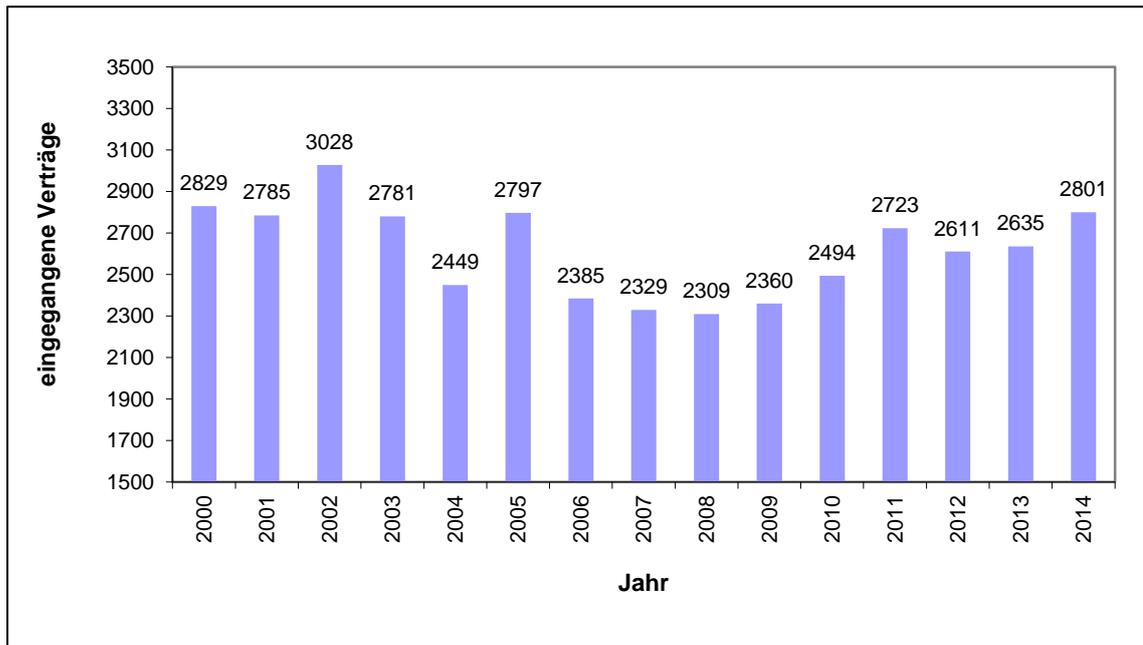
Insgesamt wurden 1145 Richtwerte (2013: 1021) ermittelt.

Die Geschäftsstelle erteilte ca. 2000 mündliche und 10 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.

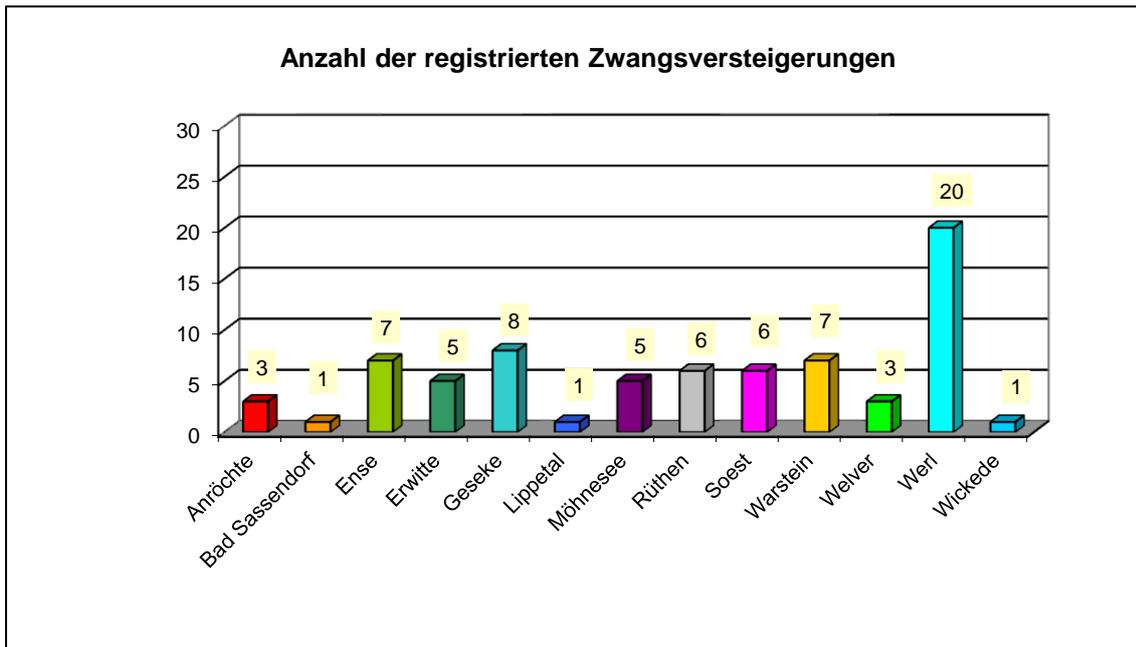
#### 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2014

Im Jahr 2014 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 2801 Verträge (2013: 2635) mit einem Gesamtvolumen von rd. 399 Mio. € (2013: 348 Mio. €) und einem Flächenumsatz von 673 ha (2013: 607 ha) eingegangen. Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der eingegangenen Kauffälle seit dem Jahr 2000.



Insgesamt waren 589 Kauffälle (2013: 597) mit einem Umsatz von ca. 55 Mio. € (2013: 57 Mio. €) und rd. 123 ha (2013: 190 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 **73** Beschlüsse über **Zwangsversteigerungen** zugeleitet. Im Wesentlichen handelte es sich dabei um bebaute Grundstücke mit einem Gesamtvolumen von rd. **6,8 Mio. €** und einem Flächenanteil von ca. **6,9 ha**. Soweit Ergebnisse von Gutachten zu den Versteigerungsobjekten vorlagen, haben Untersuchungen ergeben, dass im Durchschnitt etwa 78% des ermittelten Verkehrswertes (in 2013: 59%) bezahlt wurden.



#### 4.1 Anzahl der ausgewerteten Kauffälle

**2212 Kaufverträge** wurden im Jahr 2014 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ausgewertet. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle (2013: 2038) um 9% gestiegen. Von den ausgewerteten Kauffällen entfielen ca. 34% (2013: 32%) auf unbebaute Grundstücke, ca. 44% (2013: 43%) auf bebaute Grundstücke und ca. 22% (2013: 25%) auf Wohnungs- und Teileigentum.

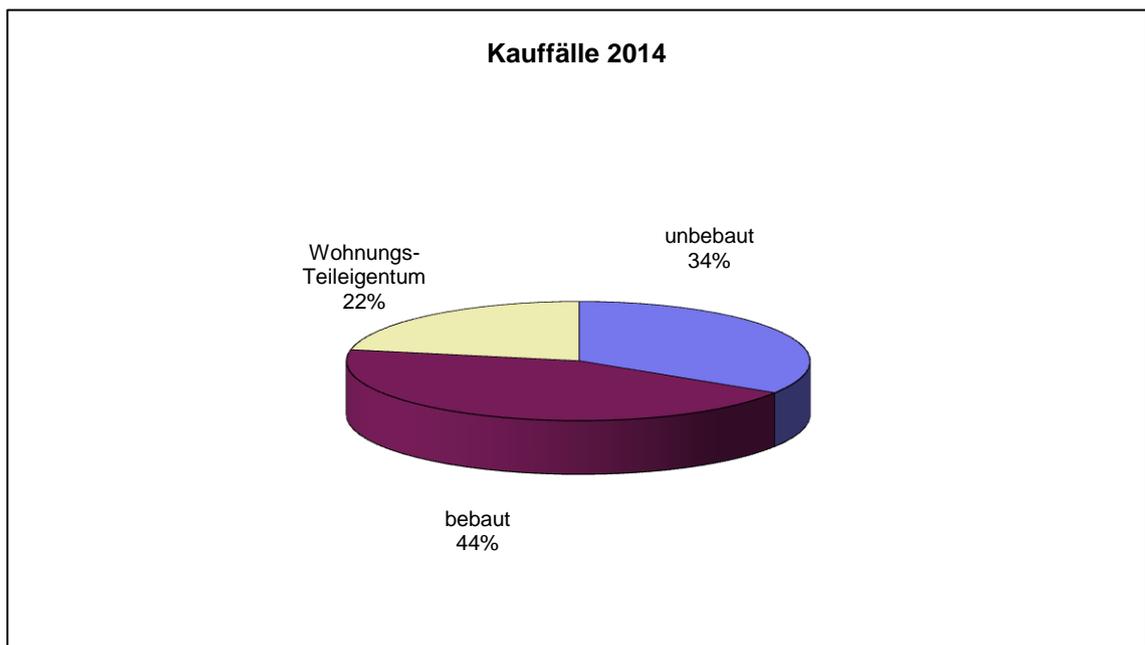
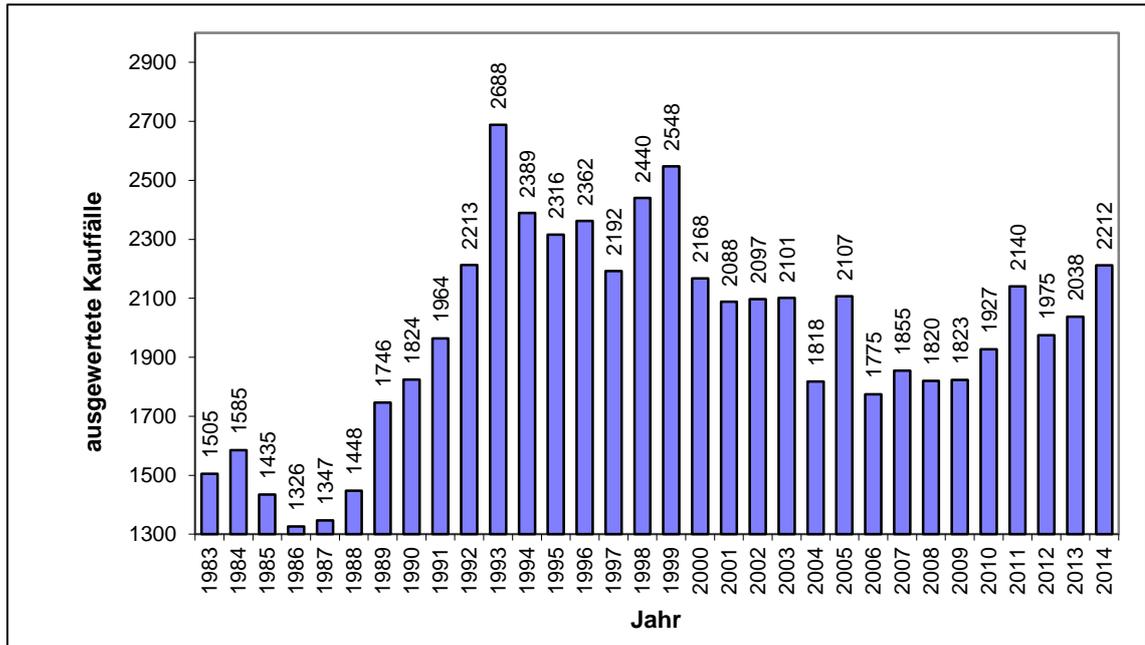


Abb.: Verteilung der ausgewerteten Kauffälle

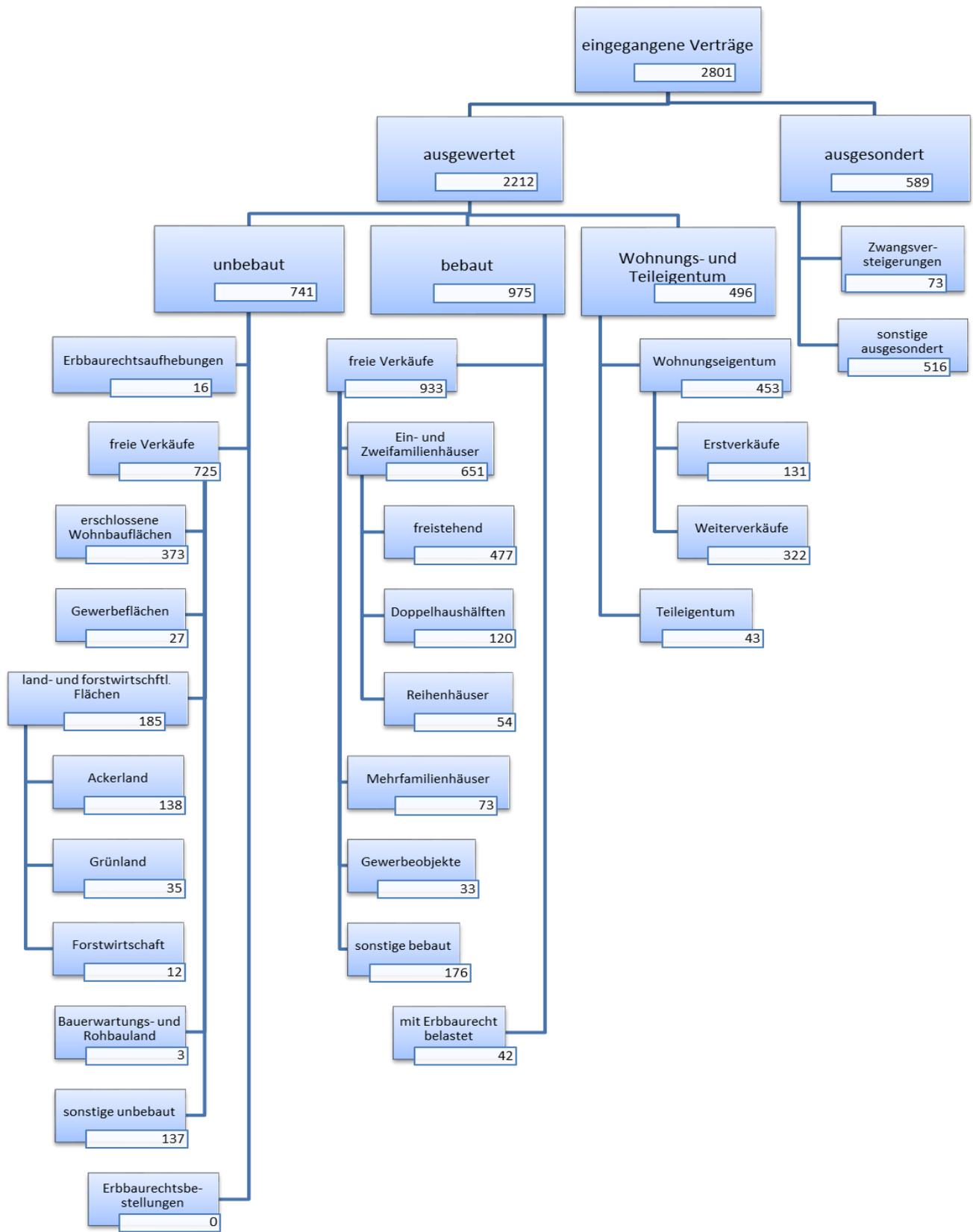


Abb.: Verteilung der eingegangenen Verträge

## 4.2 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz der ausgewerteten Kauffälle im Berichtsjahr 2014 betrug 550 ha (2013: 417 ha). Vom Flächenumsatz entfielen ca. 72% (2013: 67%) auf unbebaute Grundstücke und ca. 28% (2013: 33%) auf bebaute Grundstücke. Der Schwerpunkt des Flächenumsatzes lag bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit 323 ha (2013: 212 ha). Dies entspricht ca. 59% des gesamten Flächenumsatzes.

Der Flächenumsatz aller eingegangenen Kauffälle betrug im Berichtsjahr 2014 673 ha – im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg um rd. 11%.

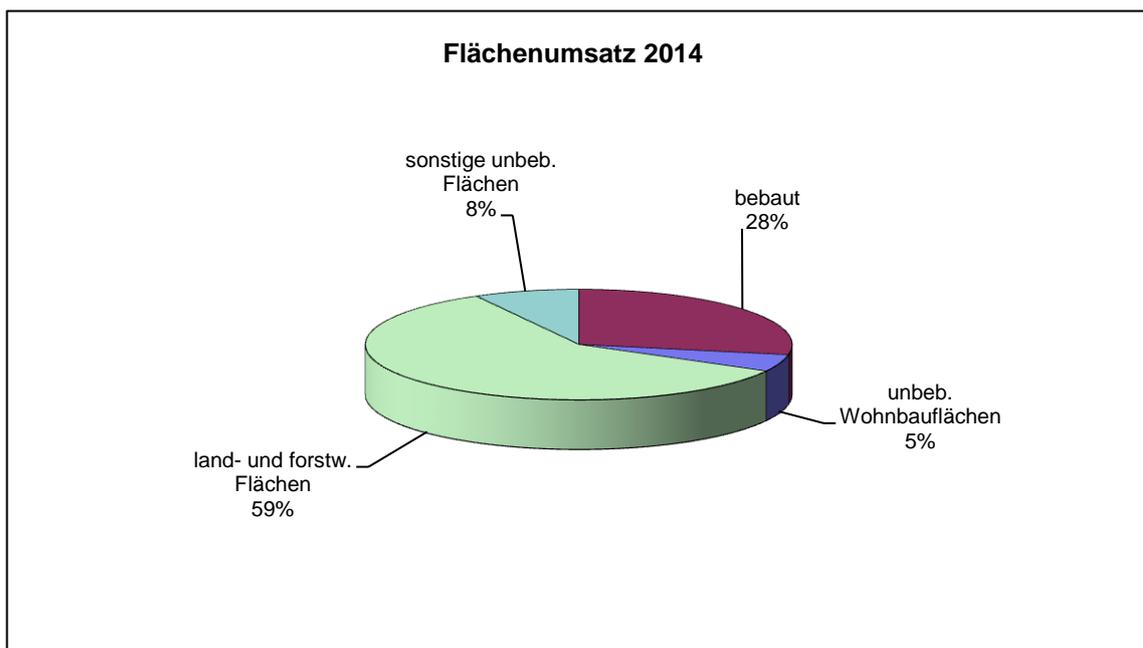
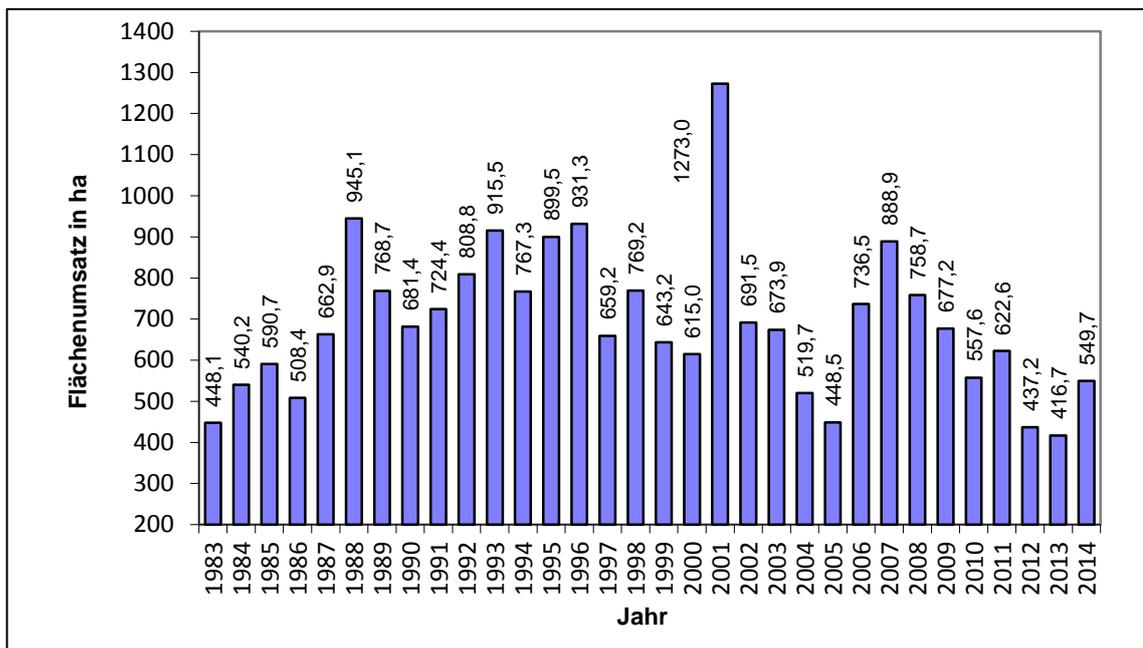


Abb.: Verteilung des Flächenumsatzes

### 4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz der ausgewerteten Kauffälle betrug im Berichtsjahr 2014 ca. **343 Mio. €** (2013: 291 Mio. €). Vom Geldumsatz entfielen ca. 68% (2013: 67%) auf bebaute Grundstücke, ca. 15% (2013: 14%) auf unbebaute Grundstücke und ca. 17% (2013: 19%) auf Wohnungs- und Teileigentum.

Insgesamt wurden rd. 399 Mio. € auf dem Grundstücksmarkt umgesetzt – im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg um 15%.

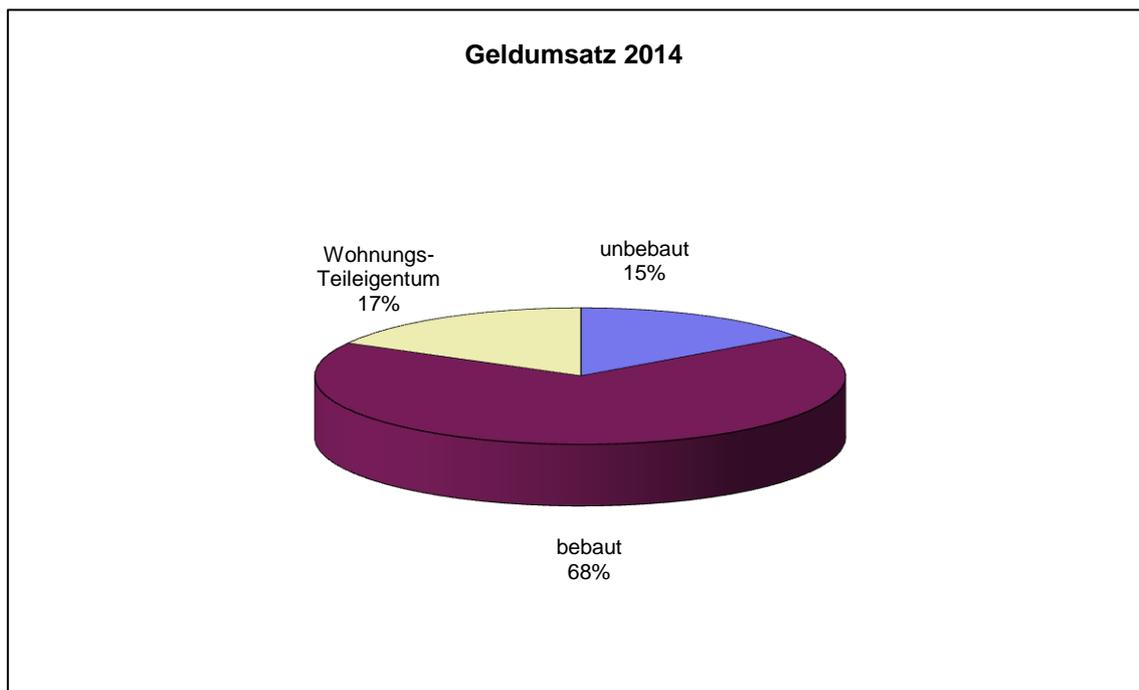
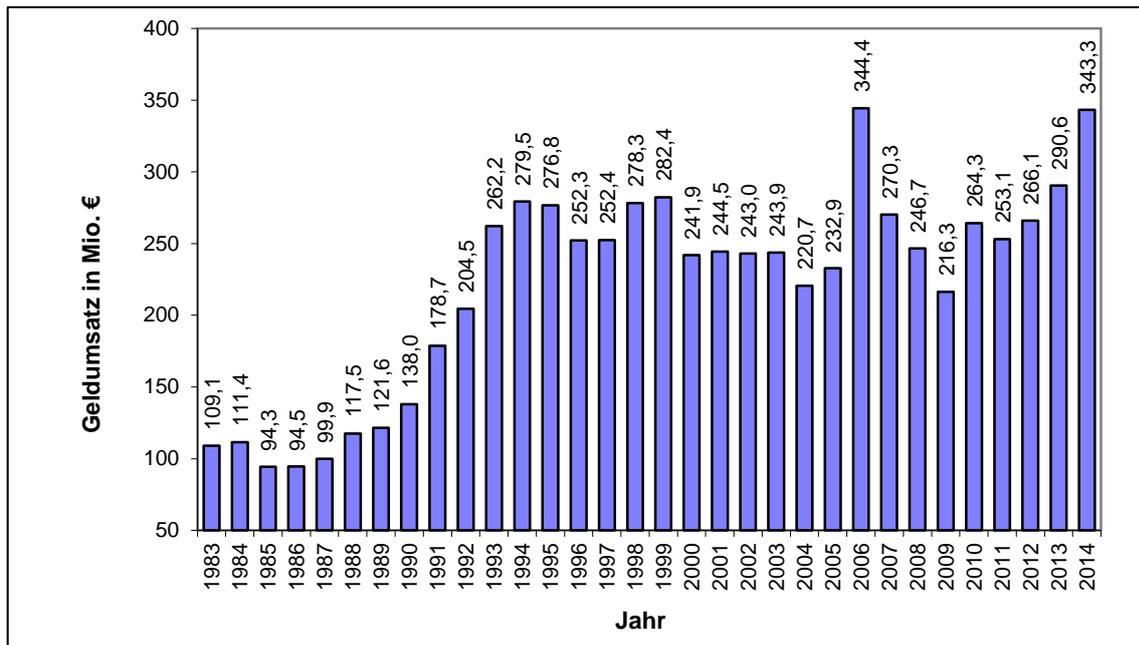


Abb.: Verteilung des Geldumsatzes

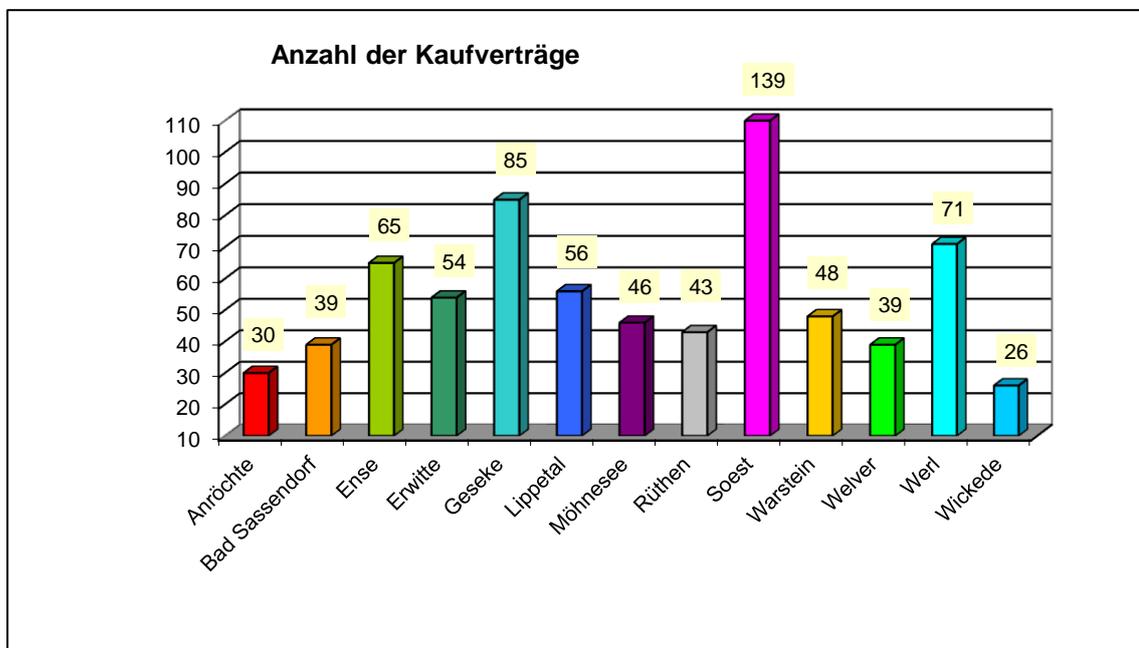
## 5. Unbebaute Grundstücke

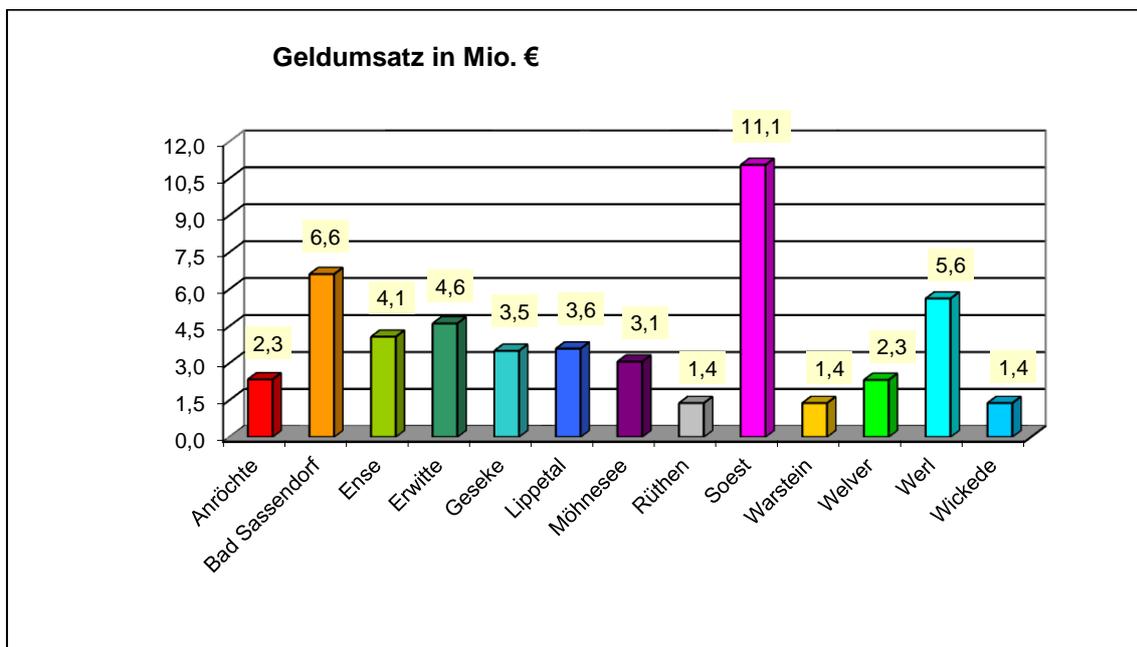
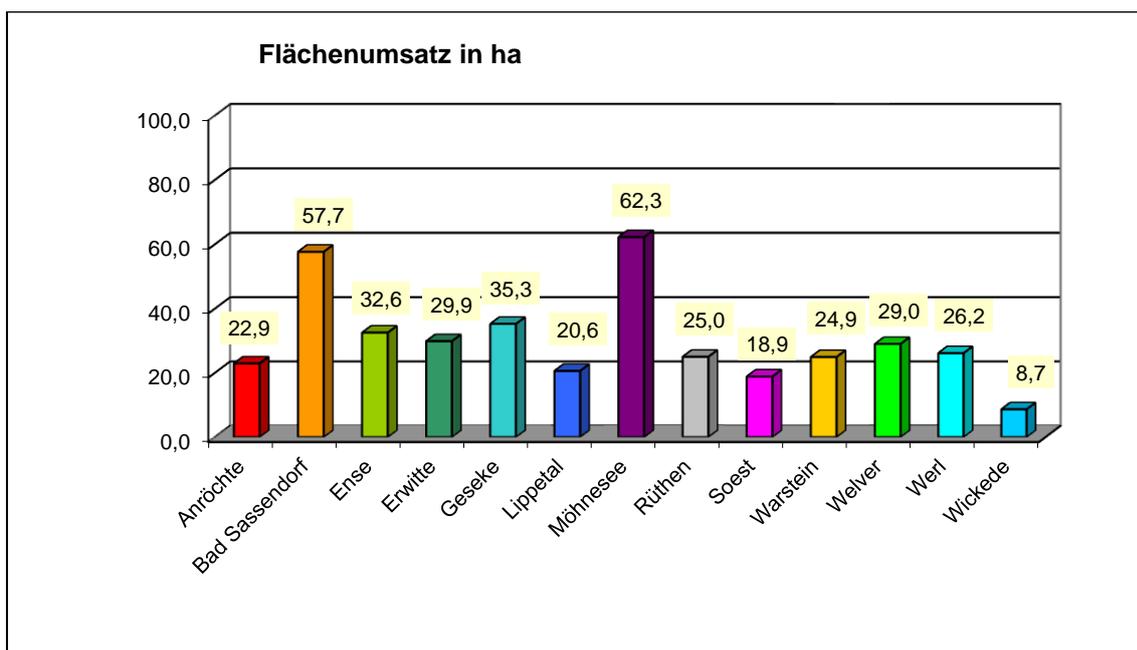
Der Teilmarkt "unbebaute Grundstücke" wird in folgende Kategorien gegliedert:

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

Im Berichtsjahr 2014 wurden insgesamt 741 Kauffälle (2013: 658) über unbebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 394 ha (2013: 279 ha) und einem Geldumsatz von 50,9 Mio. Euro (2013: 39,2 Mio. €) ausgewertet. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge um ca. 13% gestiegen. Der Geldumsatz stieg um ca. 30%.

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



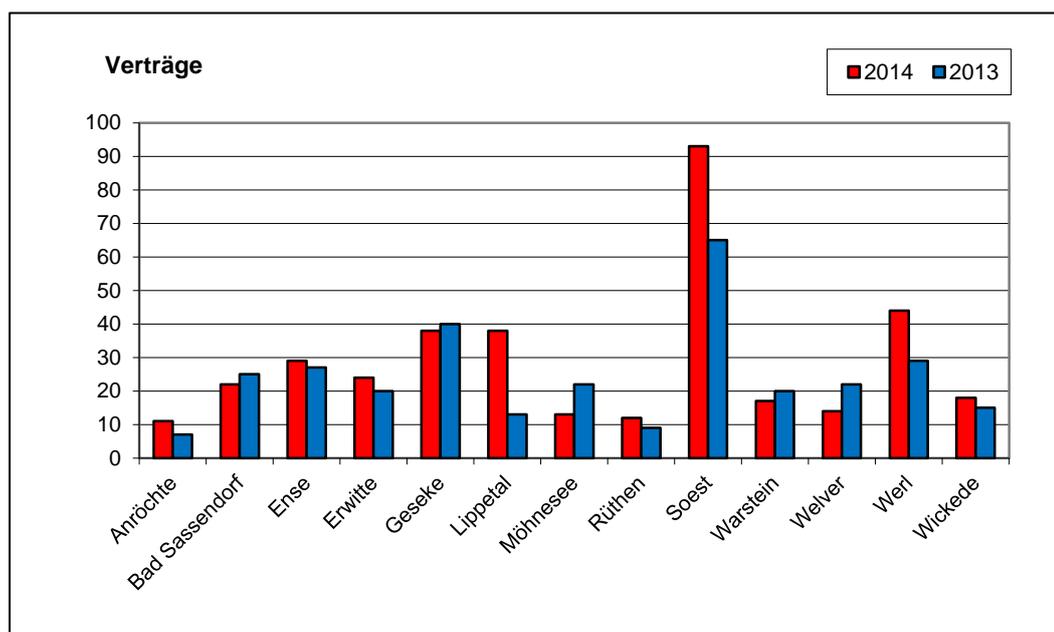


## 5.1 Wohnbauflächen

Die Anzahl der Kaufverträge über erschlossene Wohnbauflächen, die im Jahr 2014 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Soest registriert und ausgewertet wurden, lag bei insgesamt 373 (im Jahr 2013: 314).

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

| Stadt/Gemeinde | Verträge 2014 | Verträge 2013 |
|----------------|---------------|---------------|
| Anröchte       | 11            | 7             |
| Bad Sassendorf | 22            | 25            |
| Ense           | 29            | 27            |
| Erwitte        | 24            | 20            |
| Geseke         | 38            | 40            |
| Lippetal       | 38            | 13            |
| Möhnesee       | 13            | 22            |
| Rüthen         | 12            | 9             |
| Soest          | 93            | 65            |
| Warstein       | 17            | 20            |
| Welper         | 14            | 22            |
| Werl           | 44            | 29            |
| Wickede        | 18            | 15            |

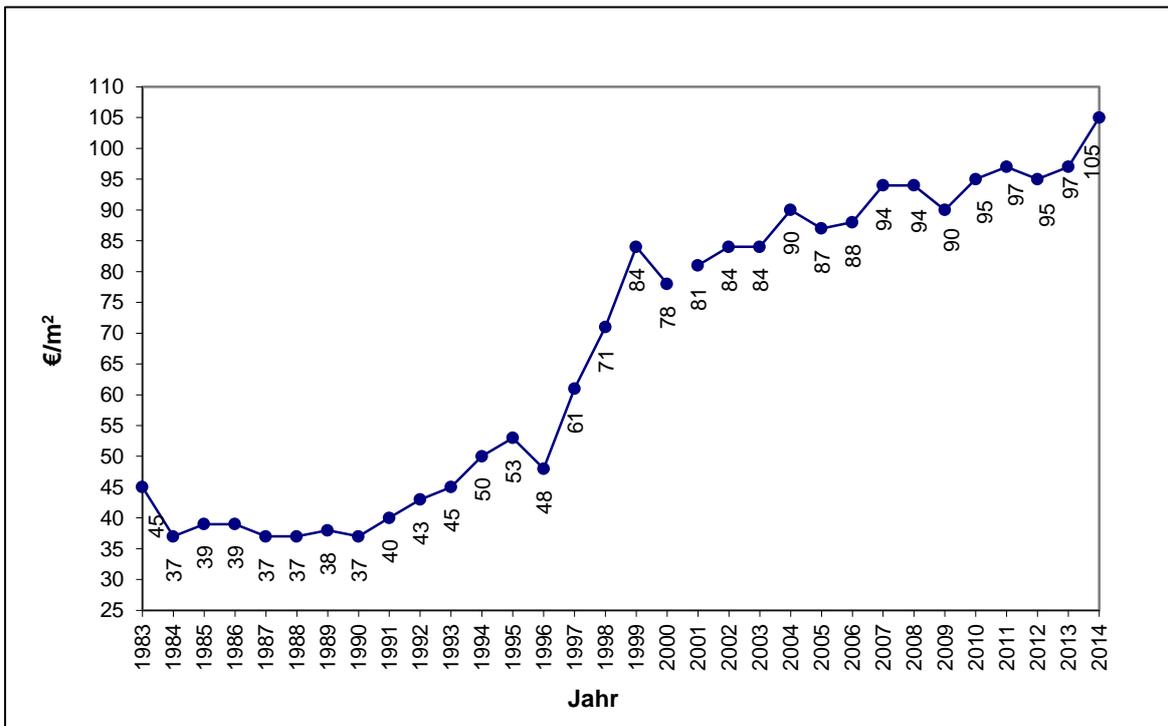


Das Preisniveau der erschlossenen Wohnbauflächen ist in den einzelnen Gemeinden des Kreises Soest sehr unterschiedlich. Es schwankt zwischen 25,- € je m<sup>2</sup> in kleinen Ortsteilen und 230,- € je m<sup>2</sup> in bevorzugten Wohnlagen. Im Jahr 2014 stieg der **statistische Durchschnittspreis** im Kreis Soest von 97 € auf 105 € je m<sup>2</sup> (s. Grafik unten). Dies ist jedoch darauf zurückzuführen, dass die Verkaufsfälle vermehrt in den Baugebieten mit höherem Preisniveau angefallen sind.

Der höchste Durchschnittswert liegt mit 145,- € je m<sup>2</sup> in der Gemeinde Bad Sassendorf, während in der Stadt Rütten mit 55,- € je m<sup>2</sup> der niedrigste Wert festgestellt wurde. Ein signifikanter Anstieg des Preisniveaus für Wohnbauflächen ist nicht erkennbar.

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

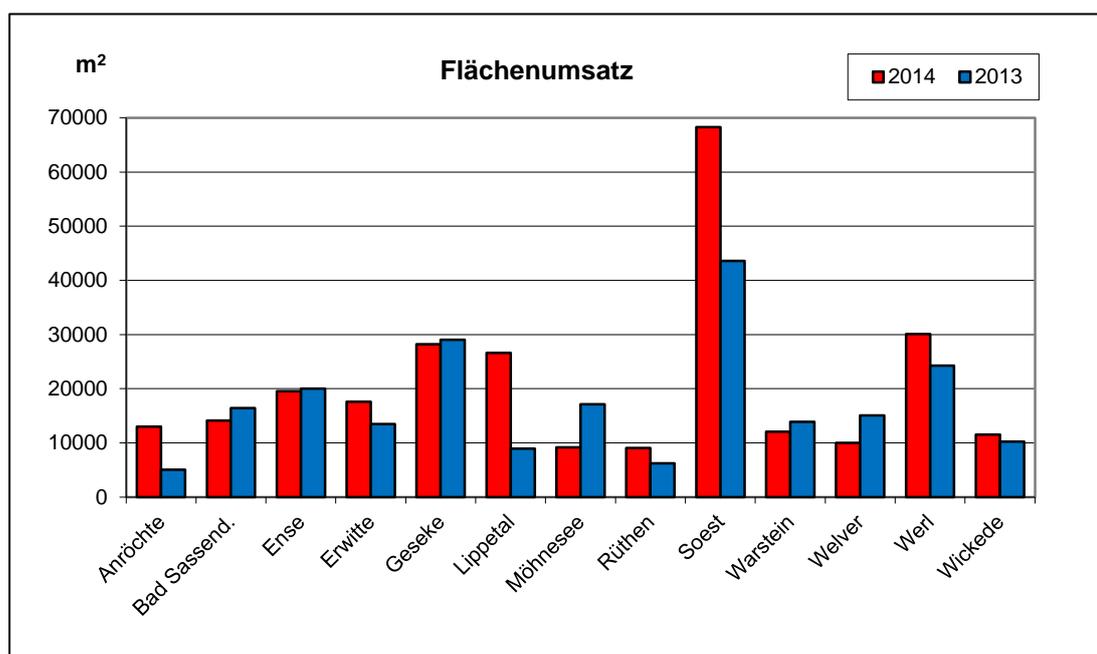
Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung des statistischen Durchschnittspreises je m<sup>2</sup> Bauland im Kreis Soest seit 1983. Hier ist zu bemerken, dass für die Selektion der ausgewerteten Kaufpreise eine weitere Filterung eingeführt worden ist (keine Mischpreise, Arrondierungserwerbe und Erbbaurechtsaufhebungen), die jedoch aufgrund technischer Gegebenheiten die Neuermittlung der Durchschnittspreise auf einheitlicher Basis erst ab dem Jahr 2001 zulässt. Ein Vergleich mit den Werten der zurückliegenden Jahre ist in direkter Weise nicht möglich. Es wurde daher keine Verbindung zum Jahr 2000 dargestellt.



Der Flächenumsatz der ausgewerteten Kauffälle für erschlossenes Wohnbauland lag 2014 bei 269.116 m<sup>2</sup> (2013 bei 223.316 m<sup>2</sup>).

Davon entfielen auf die einzelnen Städte und Gemeinden:

| Stadt/Gemeinde | Flächenumsatz 2014    | Flächenumsatz 2013    |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Anröchte       | 12.979 m <sup>2</sup> | 5.031 m <sup>2</sup>  |
| Bad Sassendorf | 14.124 m <sup>2</sup> | 16.439 m <sup>2</sup> |
| Ense           | 19.551 m <sup>2</sup> | 20.018 m <sup>2</sup> |
| Erwitte        | 17.588 m <sup>2</sup> | 13.483 m <sup>2</sup> |
| Geseke         | 28.181 m <sup>2</sup> | 29.025 m <sup>2</sup> |
| Lippetal       | 26.594 m <sup>2</sup> | 8.922 m <sup>2</sup>  |
| Möhnesee       | 9.162 m <sup>2</sup>  | 17.106 m <sup>2</sup> |
| Rüthen         | 9.023 m <sup>2</sup>  | 6.234 m <sup>2</sup>  |
| Soest          | 68.306 m <sup>2</sup> | 43.539 m <sup>2</sup> |
| Warstein       | 12.042 m <sup>2</sup> | 13.864 m <sup>2</sup> |
| Welper         | 9.975 m <sup>2</sup>  | 15.082 m <sup>2</sup> |
| Werl           | 30.085 m <sup>2</sup> | 24.268 m <sup>2</sup> |
| Wickede        | 11.506 m <sup>2</sup> | 10.251 m <sup>2</sup> |



## 5.2 Gewerbliche Baugrundstücke

In 2014 wurden insgesamt 27 Kaufverträge (2013: 34 Kaufverträge) über gewerbliche Baugrundstücke mit einem Flächenumsatz von 6,5 ha (2013: 10,3 ha) und einem Geldumsatz von 2,0 Mio. € (2013: 3,2 Mio. €) ausgewertet. Der statistische Durchschnittswert beträgt ca. 31 € je m<sup>2</sup> (2013: 31 €/m<sup>2</sup>). Die Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke liegen im Kreis Soest zwischen 10,- €/m<sup>2</sup> und 110,- €/m<sup>2</sup> (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 2014 liegen 133 Erbbaurechtsverträge über **Wohnbaugrundstücke** vor.

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

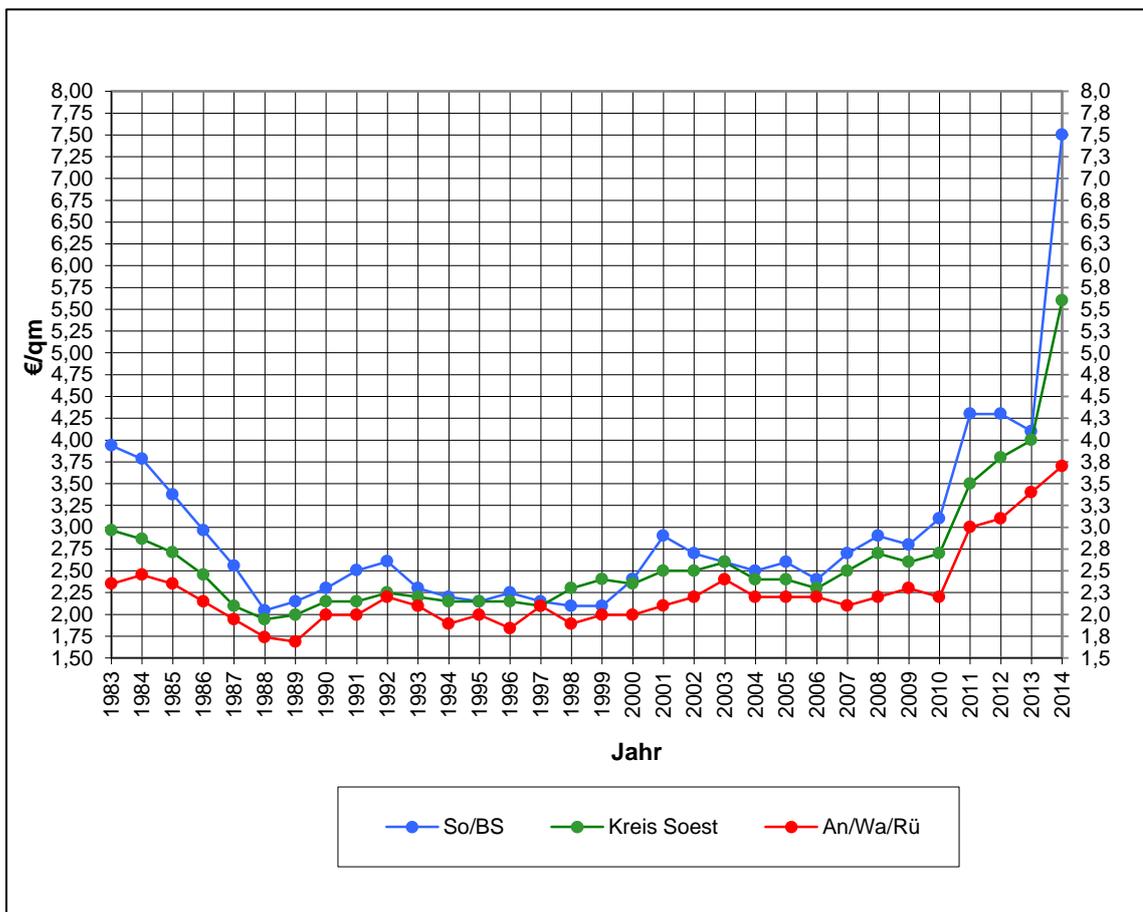
In 2014 wurden lediglich 1 Kaufvertrag über Bauerwartungsland und 2 Kaufverträge über Rohbauland registriert. Aufgrund der geringen Anzahl der Verträge kann keine plausible Aussage zu Durchschnittswerten gemacht werden.

## 5.5 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

In 2014 wurden insgesamt 185 Kauffälle (2013: 170 Kaufverträge) über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ausgewertet. Der Flächenumsatz von ca. 323 ha (2013: 212 ha) entspricht ca. 59% des gesamten registrierten Flächenumsatzes. Der Geldumsatz betrug ca. 15,2 Mio. € (2013: 7,8 Mio. €). Für eine weitergehende Auswertung von Ackergrundstücken standen verteilt auf 13 Kommunen 138 Kauffälle zur Verfügung. 2013 waren es insgesamt 132 Kauffälle.

In der nachfolgenden Grafik sowie in der Tabelle auf der nächsten Seite ist die Entwicklung der Kaufpreise für Ackerland im Kreisgebiet dargestellt. Im Vergleich dazu sind 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, dargestellt. Auf die Einzeldarstellung aller Städte und Gemeinden wurde verzichtet, da die Menge der jeweils zur Auswertung geeigneten Kaufpreise nicht ausreicht, um für den Zeitraum eines Jahres eine Preisentwicklung nachhaltig zu begründen.

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



### Durchschnittliche Kaufpreise für Ackerland (€/m<sup>2</sup>)

| Jahr | Soest /<br>Bad Sassendorf | Kreis Soest | Anröchte /<br>Warstein / Rüthen |
|------|---------------------------|-------------|---------------------------------|
| 1983 | 3,9                       | 3,0         | 2,4                             |
| 1984 | 3,8                       | 2,9         | 2,5                             |
| 1985 | 3,4                       | 2,7         | 2,4                             |
| 1986 | 3,0                       | 2,5         | 2,1                             |
| 1987 | 2,6                       | 2,1         | 1,9                             |
| 1988 | 2,0                       | 1,9         | 1,7                             |
| 1989 | 2,1                       | 2,0         | 1,7                             |
| 1990 | 2,3                       | 2,1         | 2,0                             |
| 1991 | 2,5                       | 2,1         | 2,0                             |
| 1992 | 2,6                       | 2,2         | 2,2                             |
| 1993 | 2,3                       | 2,2         | 2,1                             |
| 1994 | 2,2                       | 2,1         | 1,9                             |
| 1995 | 2,1                       | 2,1         | 2,0                             |
| 1996 | 2,2                       | 2,1         | 1,8                             |
| 1997 | 2,1                       | 2,1         | 2,1                             |
| 1998 | 2,1                       | 2,3         | 1,9                             |
| 1999 | 2,1                       | 2,4         | 2,0                             |
| 2000 | 2,4                       | 2,4         | 2,0                             |
| 2001 | 2,9                       | 2,5         | 2,1                             |
| 2002 | 2,7                       | 2,5         | 2,2                             |
| 2003 | 2,6                       | 2,6         | 2,4                             |
| 2004 | 2,5                       | 2,4         | 2,2                             |
| 2005 | 2,6                       | 2,4         | 2,2                             |
| 2006 | 2,4                       | 2,3         | 2,2                             |
| 2007 | 2,7                       | 2,5         | 2,1                             |
| 2008 | 2,9                       | 2,7         | 2,2                             |
| 2009 | 2,8                       | 2,6         | 2,4                             |
| 2010 | 3,1                       | 2,7         | 2,2                             |
| 2011 | 4,3                       | 3,5         | 3,0                             |
| 2012 | 4,3                       | 3,8         | 3,1                             |
| 2013 | 4,1                       | 4,0         | 3,4                             |
| 2014 | 7,5                       | 5,6         | 3,7                             |

Damit hat sich der Durchschnittspreis für Ackerland seit 2010 mehr als verdoppelt. Allein im Jahr 2014 wurden gegenüber dem Vorjahr durchschnittlich 1,60 € = 40% mehr bezahlt.

### Durchschnittliche Kaufpreise für forstwirtschaftliche Grundstücke (€/m<sup>2</sup>)

Der Wert des Aufwuchses ist in den Preisen enthalten.

| Verkaufsjahr | Anzahl | Gesamtfläche<br>ha | Gesamtumsatz<br>Mio. € | Durchschnittswert<br>€/m <sup>2</sup> |
|--------------|--------|--------------------|------------------------|---------------------------------------|
| 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                                  |

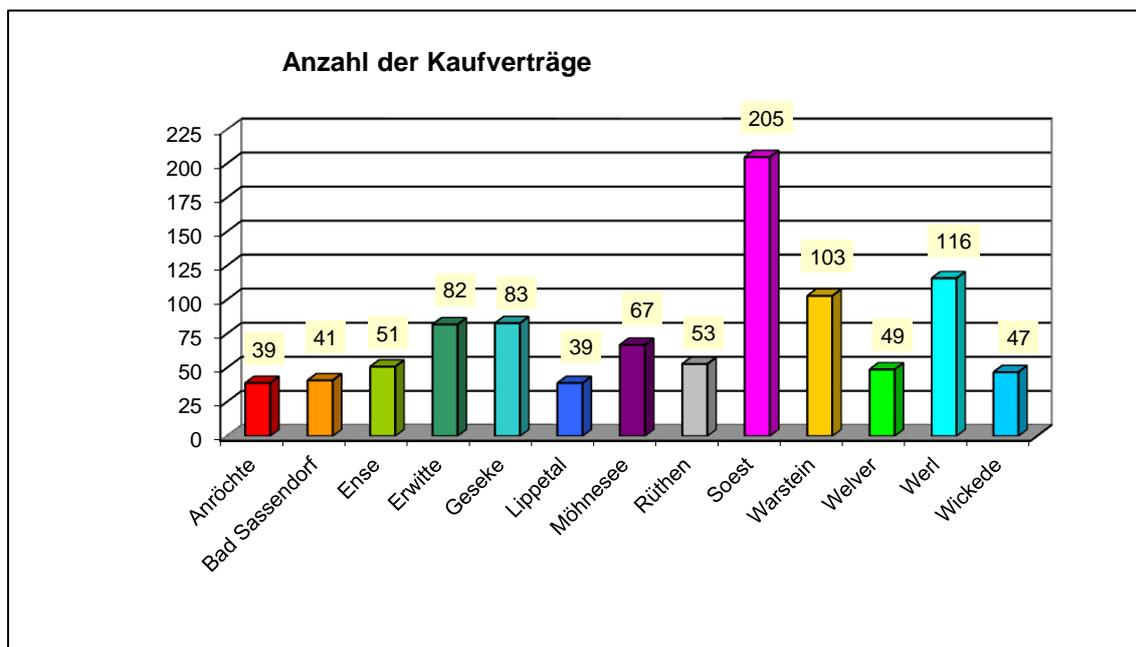
## 6. Bebaute Grundstücke

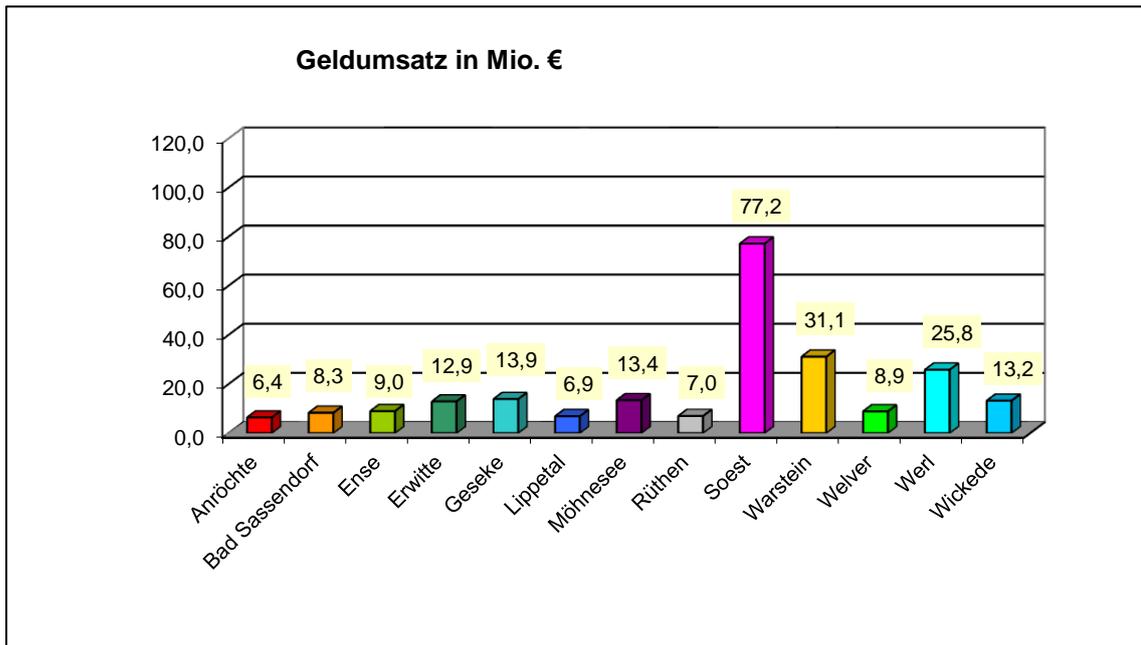
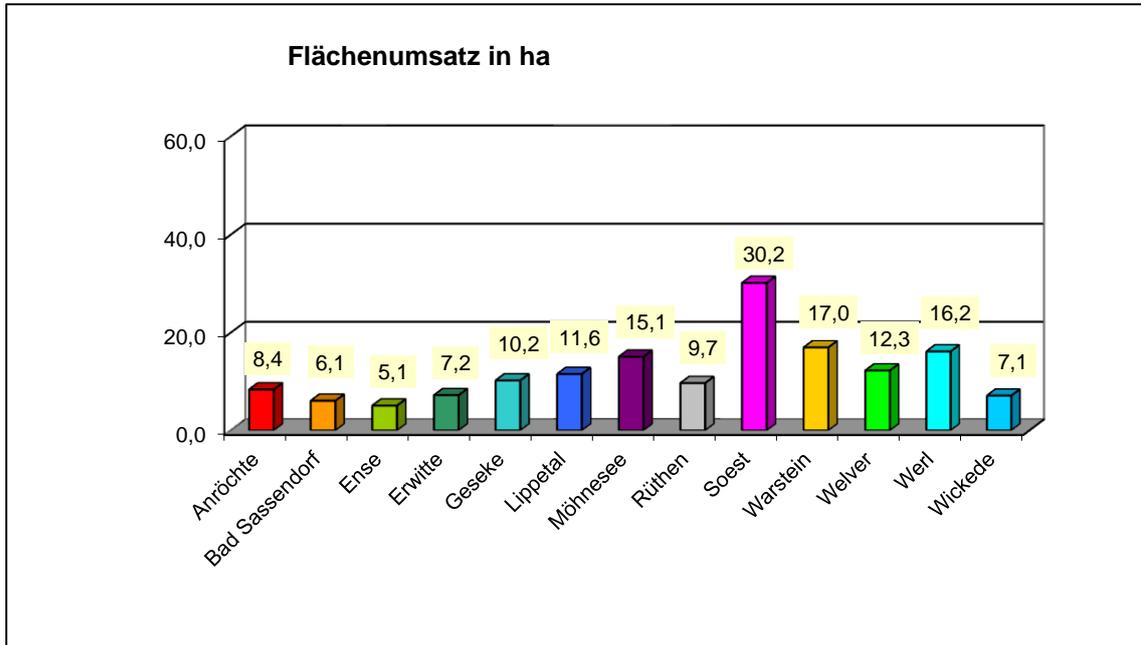
Der Teilmarkt "bebaute Grundstücke" wird in folgende Kategorien gegliedert:

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

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 975 Kauffälle (2013: 872 Kauffälle) über bebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von ca. 155,9 ha (2013: 137,5 ha) und einem Geldumsatz von ca. 233,9 Mio. €. (2013: 195,0 Mio. €) ausgewertet. Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle über bebaute Grundstücke stieg gegenüber dem Vorjahr um 12%. Der Flächenumsatz stieg um 13% und der Geldumsatz um ca. 20%.

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



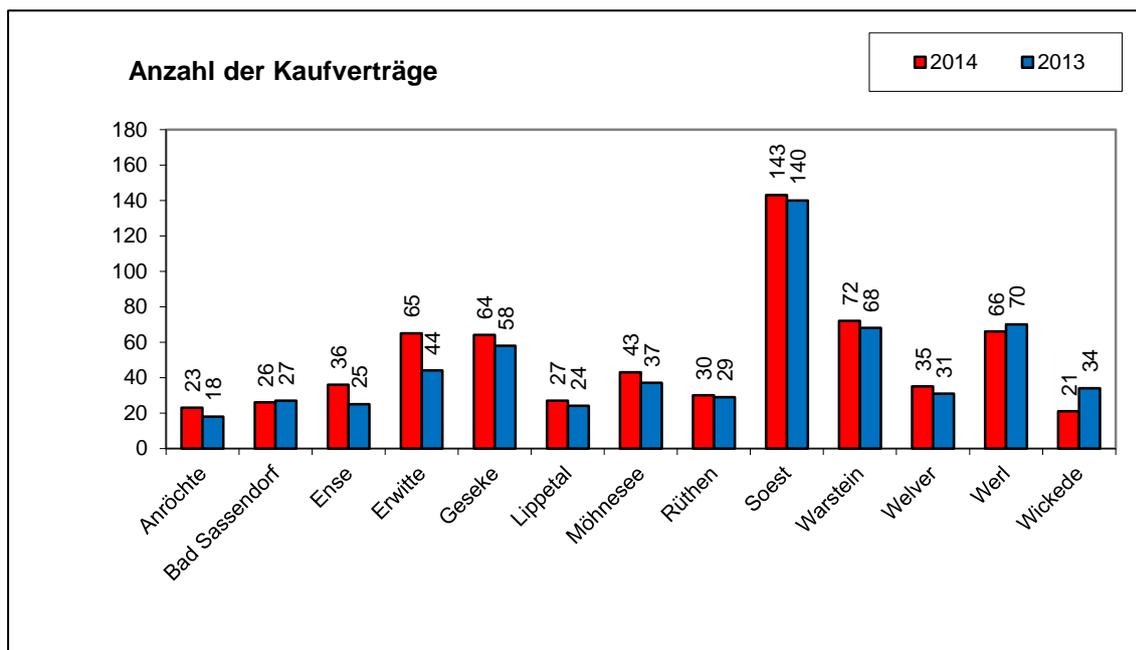


## 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

2014 wurden insgesamt 651 Kauffälle (2013: 604 Kauffälle) über Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Wochenendhäuser) mit einem Flächenumsatz von ca. 48,6 ha (2013: 45,6 ha) und einem Geldumsatz von 111,8 Mio. € (2013: 100,6 Mio. €) ausgewertet. Die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge stieg gegenüber dem Vorjahr um ca. 8%. Der Flächenumsatz stieg um 7% und der Geldumsatz um 11%.

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.

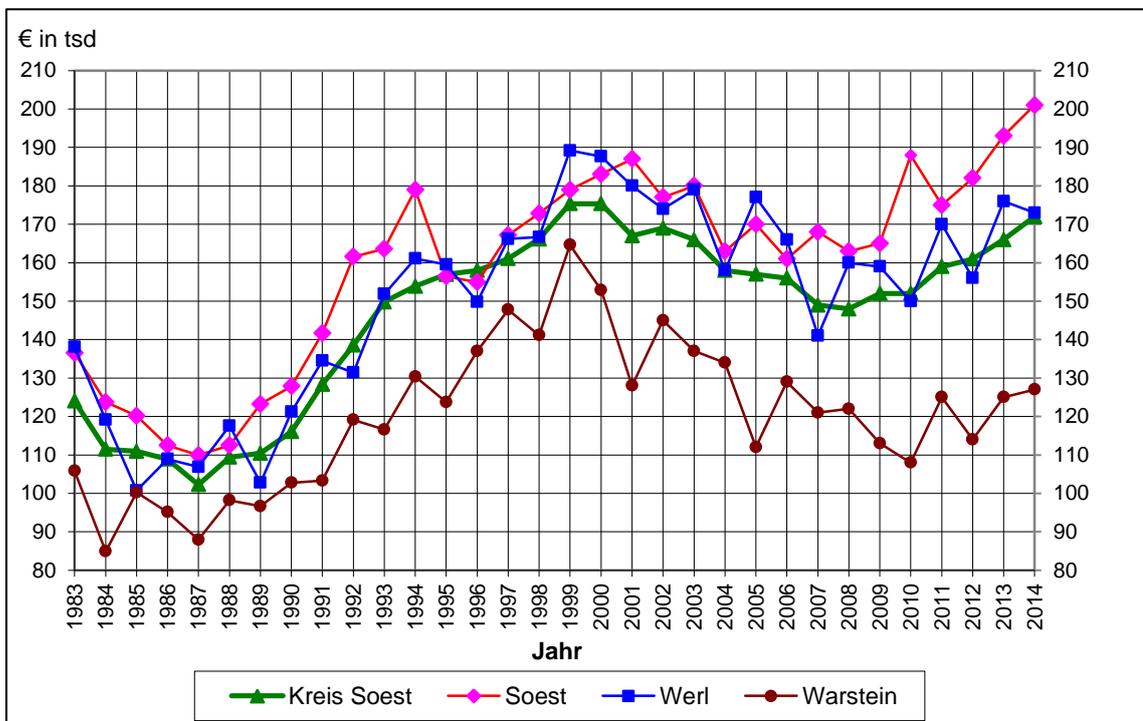
Anzahl der registrierten und ausgewerteten Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern in den einzelnen Städten und Gemeinden:



Ausgehend vom Jahr 1983 mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 124.000 € für den Kreis Soest beträgt dieser im Jahr 2014 172.000 € und steigt damit gegenüber dem Vorjahr um ca. 4%.

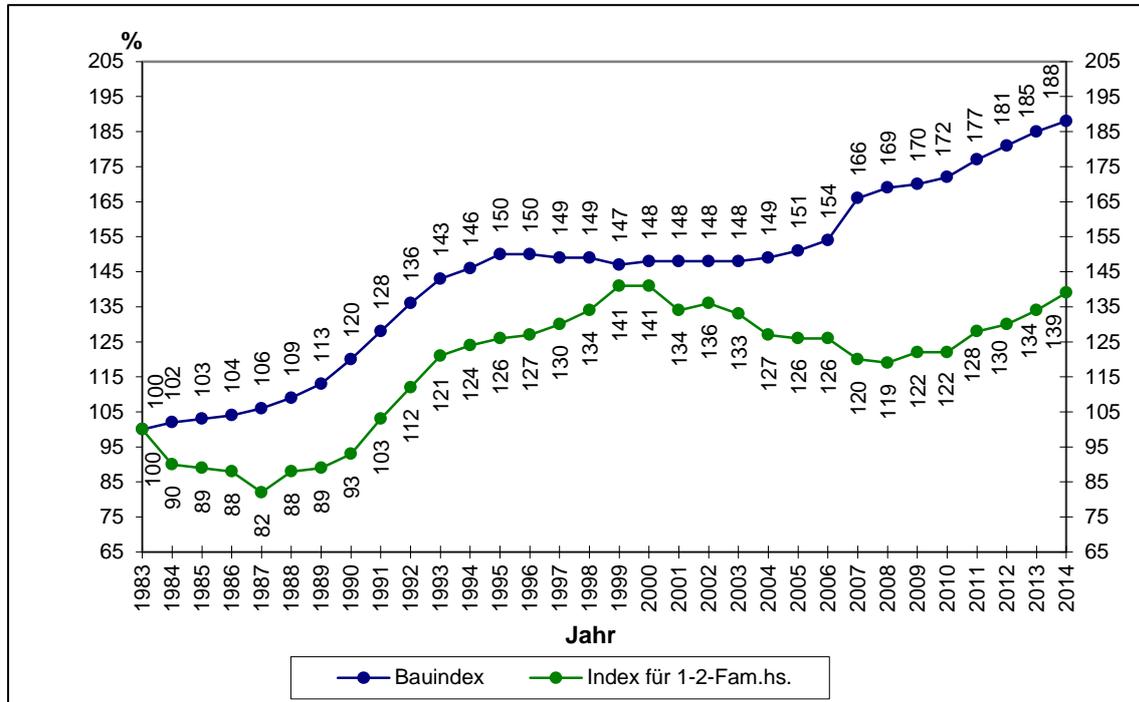
Bei den Wertangaben handelt es sich um statistische Werte, die auf Grund der unterschiedlichen Lage auf dem Grundstücksmarkt in den einzelnen Gemeinden besonders gewertet werden müssen.

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



Entwicklung der Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

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



Für eine weitergehende Auswertung standen insgesamt 473 Kauffälle mit weiteren Daten (Baujahr und Wohnfläche) zur Verfügung. Die Kaufpreise wurden gemäß §§ 7 und 8 der ImmoWertV auf definierte Normverhältnisse umgerechnet (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile). Hieraus ergaben sich folgende Durchschnittswerte:

|                | Anzahl     | Ø Kaufpreis      | Ø Baujahr   | Ø Wohnfläche             | Ø dem Gebäude zugeordnete Fläche | Ø Richtwert               |
|----------------|------------|------------------|-------------|--------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| Anröchte       | 11         | 168.000 €        | 1968        | 159 m <sup>2</sup>       | 738 m <sup>2</sup>               | 57 €/m <sup>2</sup>       |
| Bad Sassendorf | 18         | 213.000 €        | 1969        | 153 m <sup>2</sup>       | 615 m <sup>2</sup>               | 113 €/m <sup>2</sup>      |
| Ense           | 29         | 166.000 €        | 1975        | 151 m <sup>2</sup>       | 632 m <sup>2</sup>               | 66 €/m <sup>2</sup>       |
| Erwitte        | 49         | 179.000 €        | 1980        | 151 m <sup>2</sup>       | 631 m <sup>2</sup>               | 76 €/m <sup>2</sup>       |
| Geseke         | 43         | 163.000 €        | 1984        | 139 m <sup>2</sup>       | 537 m <sup>2</sup>               | 67 €/m <sup>2</sup>       |
| Lippetal       | 19         | 175.000 €        | 1983        | 155 m <sup>2</sup>       | 639 m <sup>2</sup>               | 68 €/m <sup>2</sup>       |
| Möhnesee       | 30         | 215.000 €        | 1980        | 167 m <sup>2</sup>       | 677 m <sup>2</sup>               | 83 €/m <sup>2</sup>       |
| Rüthen         | 21         | 149.000 €        | 1978        | 162 m <sup>2</sup>       | 674 m <sup>2</sup>               | 49 €/m <sup>2</sup>       |
| Soest          | 108        | 214.000 €        | 1974        | 136 m <sup>2</sup>       | 512 m <sup>2</sup>               | 131 €/m <sup>2</sup>      |
| Warstein       | 57         | 137.000 €        | 1963        | 155 m <sup>2</sup>       | 663 m <sup>2</sup>               | 57 €/m <sup>2</sup>       |
| Welper         | 23         | 174.000 €        | 1978        | 145 m <sup>2</sup>       | 663 m <sup>2</sup>               | 68 €/m <sup>2</sup>       |
| Werl           | 53         | 185.000 €        | 1980        | 136 m <sup>2</sup>       | 496 m <sup>2</sup>               | 112 €/m <sup>2</sup>      |
| Wickede        | 12         | 175.000 €        | 1960        | 151 m <sup>2</sup>       | 617 m <sup>2</sup>               | 92 €/m <sup>2</sup>       |
| <b>Kreis</b>   | <b>473</b> | <b>182.000 €</b> | <b>1976</b> | <b>147 m<sup>2</sup></b> | <b>592 m<sup>2</sup></b>         | <b>89 €/m<sup>2</sup></b> |

## **6.2 Mehrfamilienhäuser**

Im Berichtsjahr 2014 wurden 73 Kauffälle (2013: 50) mit einem Flächenumsatz von ca. 7,6 ha (2013: 4,3 ha) und einem Geldumsatz von ca. 27,2 Mio. € (2013: 16,7 Mio. €) ausgewertet. Aufgrund der geringen Anzahl an Verträgen dieses Teilmarktes wurde keine intensive Auswertung vorgenommen.

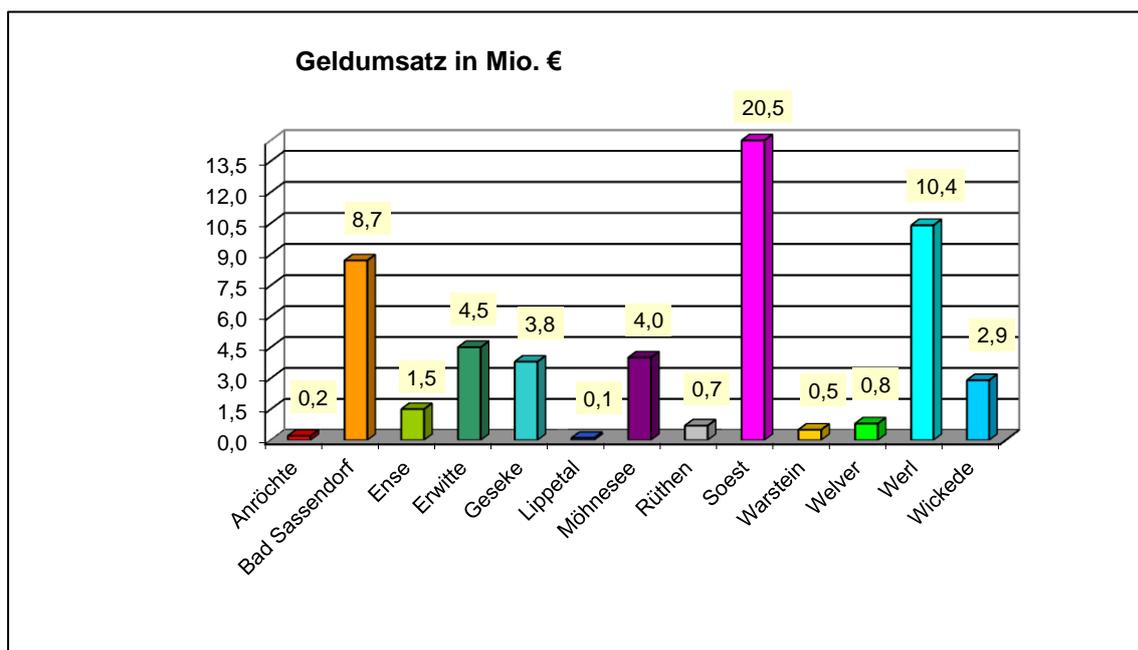
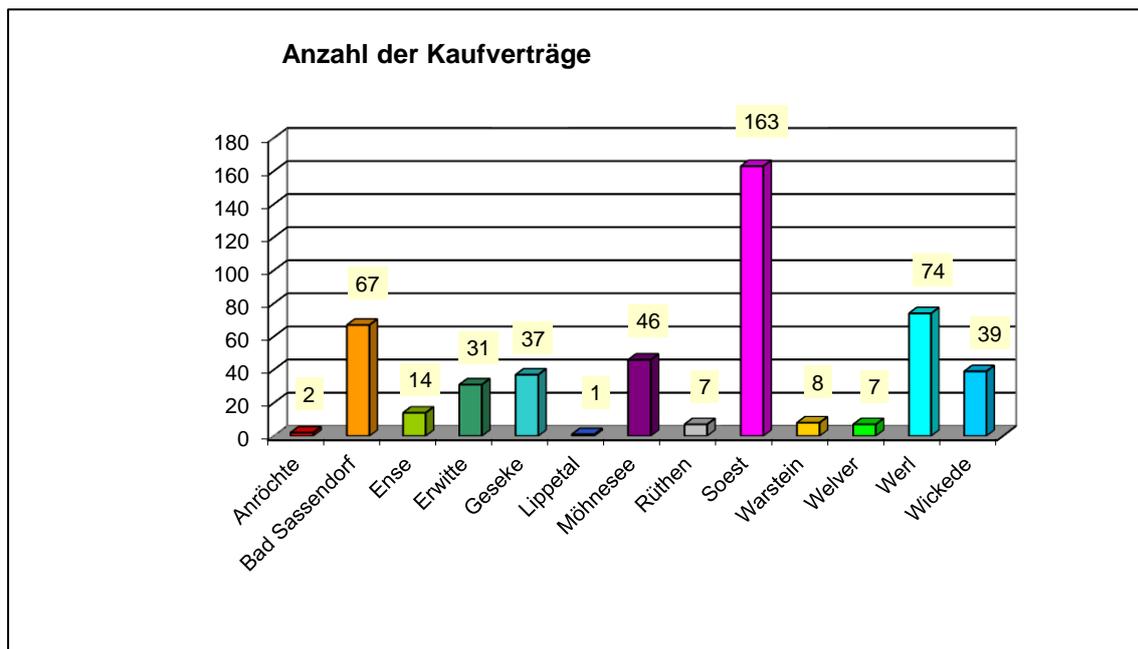
## **6.3 Gewerbe- und Industrieobjekte**

Die Geschäftsstelle hat im Jahr 2014 insgesamt 33 Kauffälle (2013: 38) über Gewerbe- und Industrieobjekte mit einem Flächenumsatz von ca. 21,7 ha (2013: 23,6 ha) und einem Geldumsatz von 30,4 Mio. € (2013: 20,1 Mio. €) ausgewertet. Eine intensive Auswertung dieses Teilmarktes wurde nicht vorgenommen.

## 7. Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2014 wurden insgesamt 496 Kauffälle (2013: 508 Kauffälle) über Wohnungs- und Teileigentum ausgewertet. Der Geldumsatz dieses Teilmarktes betrug in 2014 58,5 Mio. € (2013: 56,4 Mio. €). Auf neu errichtete Eigentumswohnungen entfielen 131 Kauffälle (2013: 175)

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 wurde unterschieden zwischen Neubauwohnungen und Weiterverkäufen ab Baujahr 1960.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Durchschnittspreise je m<sup>2</sup> Wohnfläche für den gesamten Kreis Soest (ohne Stadt Lippstadt) in den einzelnen Baujahrsklassen. Die Preise für Neubauwohnungen sind in 2014 gegenüber dem Vorjahr im Kreisdurchschnitt um 5,5% gestiegen.

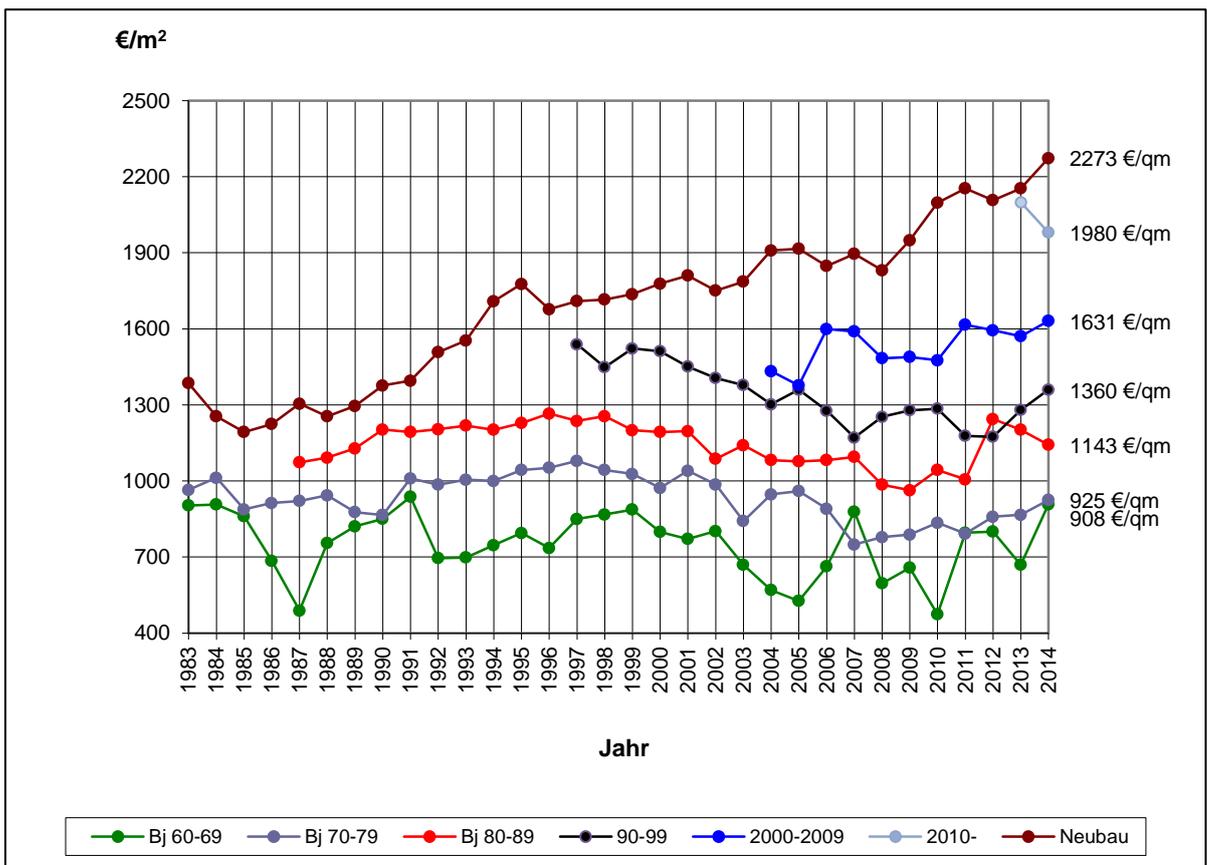
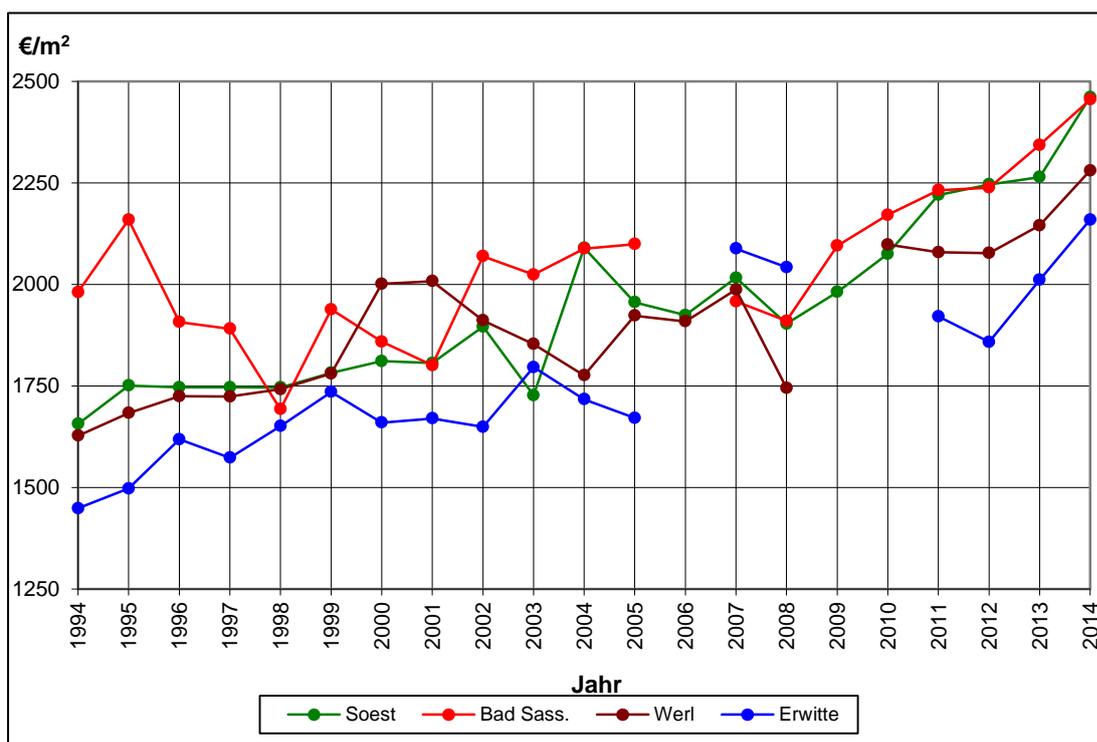


Abb.: Entwicklung der Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen

Entwicklung der durchschnittlichen m<sup>2</sup>-Preise für **Neubauwohnungen** in den Städten Soest, Werl und Erwitte sowie in der Gemeinde Bad Sassendorf:

|      | <b>Soest</b><br>€/m <sup>2</sup> | <b>Bad Sass.</b><br>€/m <sup>2</sup> | <b>Werl</b><br>€/m <sup>2</sup> | <b>Erwitte</b><br>€/m <sup>2</sup> |
|------|----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| 1994 | 1.657                            | 1.981                                | 1.627                           | 1.448                              |
| 1995 | 1.751                            | 2.159                                | 1.683                           | 1.498                              |
| 1996 | 1.747                            | 1.907                                | 1.725                           | 1.618                              |
| 1997 | 1.747                            | 1.891                                | 1.724                           | 1.573                              |
| 1998 | 1.746                            | 1.693                                | 1.742                           | 1.651                              |
| 1999 | 1.782                            | 1.938                                | 1.780                           | 1.735                              |
| 2000 | 1.811                            | 1.859                                | 2.001                           | 1.660                              |
| 2001 | 1.806                            | 1.801                                | 2.008                           | 1.670                              |
| 2002 | 1.896                            | 2.069                                | 1.911                           | 1.649                              |
| 2003 | 1.727                            | 2.024                                | 1.853                           | 1.796                              |
| 2004 | 2.090                            | 2.088                                | 1.776                           | 1.717                              |
| 2005 | 1.956                            | 2.099                                | 1.923                           | 1.671                              |
| 2006 | 1.924                            | ---                                  | 1.909                           | ---                                |
| 2007 | 2.016                            | 1.958                                | 1.987                           | 2.088                              |
| 2008 | 1.903                            | 1.910                                | 1.745                           | 2.042                              |
| 2009 | 1.981                            | 2.095                                | ---                             | ---                                |
| 2010 | 2.075                            | 2.171                                | 2.098                           | ---                                |
| 2011 | 2.220                            | 2.232                                | 2.079                           | 1.921                              |
| 2012 | 2.246                            | 2.238                                | 2.077                           | 1.858                              |
| 2013 | 2.264                            | 2.343                                | 2.145                           | 2.011                              |
| 2014 | 2.461                            | 2.455                                | 2.280                           | 2.159                              |

(--- keine statistisch gesicherte Daten vorhanden)



## 8. Bodenrichtwerte

### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

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

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



Bodenrichtwertinformatiossystem NRW

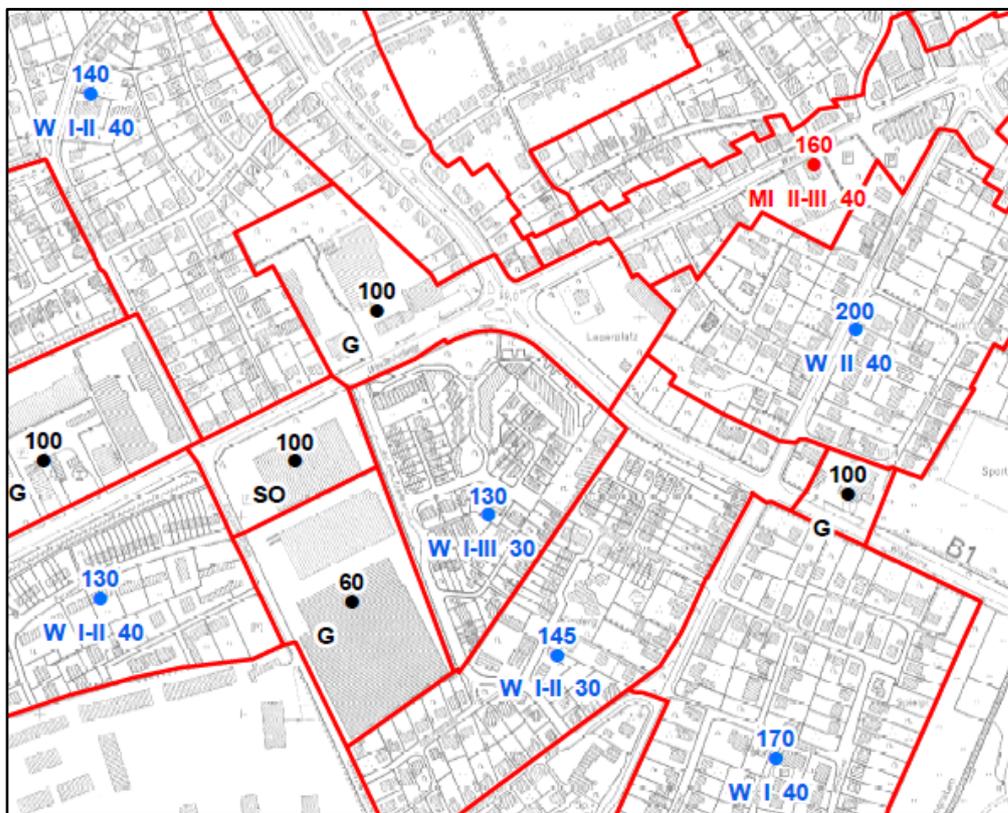
### 8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

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

Das Bodenrichtwertgrundstück für Wohnbau land im Kreis Soest ist nahezu rechteckig, hat eine Größe von ca. 700 m<sup>2</sup> und eine Grundstückstiefe von ca. 40 m. Die wertbestimmenden Merkmale wie die Art der baulichen Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse und die Grundstückstiefe sind zusammen mit dem Bodenwert angegeben.

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

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



Erläuterungen:

- |    |   |                       |          |   |                                    |
|----|---|-----------------------|----------|---|------------------------------------|
| W  | = | Wohnbaufläche         | II - III | = | Geschossanzahl                     |
| G  | = | gewerbliche Baufläche | 200      | = | Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> |
| MI | = | gemischte Baufläche   |          |   |                                    |
| SO | = | Sonderbaufläche       |          |   |                                    |

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

Die Bodenwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

### 8.3 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

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

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

| Stichtag   | Ense, Möhnesee,<br>Rüthen, Warstein, Wickede |
|------------|--|
| 01.01.2015 | <b>0,80 €/m<sup>2</sup></b>                  |

In den Gemeinden Soest, Bad Sassendorf, Werl, Wewer, 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 01.01.2015 beschlossenen Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss für alle Städte und Gemeinden im Kreis Soest (ohne Lippstadt) gebietstypische Werte nach den Lagemerkmalen „gut“, „mittel“ und „mäßig“ für Wohnbauflächen und Gewerbebauflächen ermittelt.

Die Bodenrichtwertübersicht ist eine generalisierte Zusammenstellung der einzelnen Bodenrichtwerte.

**a. Übersicht über die gebietstypischen Bodenrichtwerte für Bauland**

| Stadt/Gemeinde | Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen in €/m <sup>2</sup> |        |       | Gewerbliche Bauflächen (klassisches Gewerbe) in €/m <sup>2</sup> |        |       |
|----------------|---|--------|-------|--|--------|-------|
|                | Lage  |        |       | Lage   |        |       |
|                | gut   | mittel | mäßig | gut  | mittel | mäßig |
| Anröchte       | 90  | 70     | 46    | 24   | 12     |       |
| Bad Sassendorf | 175   | 145    | 110   |  | 22     |       |
| Ense           | 90  | 70     | 46    | 30   | 20     | 18    |
| Erwitte        | 150   | 90     | 50    | 20   | 10     |       |
| Geseke         | 110   | 85     | 50    | 30   | 20     | 10    |
| Lippetal       | 90  | 70     | 50    |  | 30     | 15    |
| Möhnesee       | 110   | 85     | 65    |  | 20     |       |
| Rüthen         | 65  | 50     | 40    |  | 12     | 10    |
| Soest          | 185   | 135    | 100   | 50   | 36     | 25    |
| Warstein       | 90  | 70     | 50    | 21   |        | 12    |
| Welper         | 100   | 80     | 60    |  | 20     |       |
| Werl           | 160   | 125    | 105   | 30   | 28     | 20    |
| Wickede        | 120   | 95     | 65    | 30   | 25     | 20    |

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

**b. Übersicht über die Bodenrichtwerte für Ackerland**

| Stadt/Gemeinde | Richtwert €/m <sup>2</sup> | Durchschnittl. Ackerzahl |
|----------------|----------------------------|--------------------------|
| Anröchte       | <b>5,30</b>                | 45                       |
| Bad Sassendorf | <b>6,50</b>                | 70                       |
| Ense           | <b>5,50</b>                | 55                       |
| Erwitte        | <b>5,30</b>                | 70                       |
| Geseke         | <b>4,20</b>                | 60                       |
| Lippetal       | <b>4,00</b>                | 50                       |
| Möhnesee       | <b>5,60</b>                | 50                       |
| Rüthen         | <b>3,20</b>                | 40                       |
| Soest          | <b>4,80</b>                | 70                       |
| Warstein       | <b>2,80</b>                | 45                       |
| Welper         | <b>6,00</b>                | 70                       |
| Werl           | <b>5,00</b>                | 65                       |
| Wickede        | <b>3,80</b>                | 60                       |

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der Richtwerte (in €/m<sup>2</sup>) für Ackerland in den einzelnen Gemeinden seit 1993.

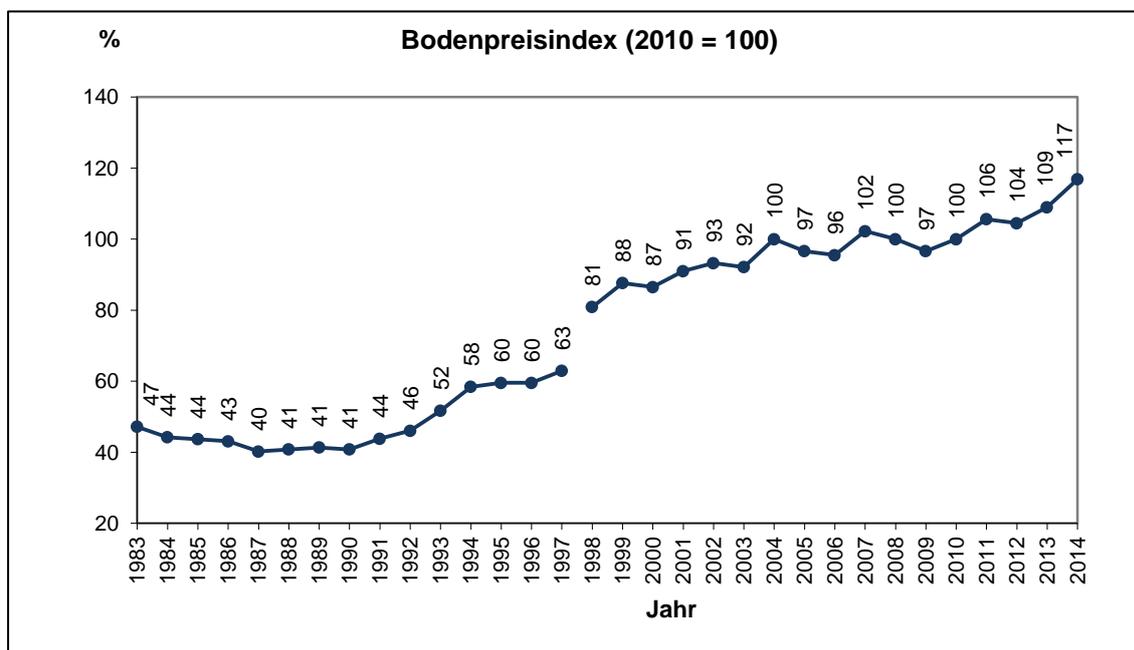
| Stichtag   | Anröchte    | Bad Sassendorf | Ense        | Erwitte | Geseke      | Lippetal | Möhnesee    | Rüthen | Soest       | Warstein | Wever       | Werl | Wickede     |
|------------|-------------|----------------|-------------|---------|-------------|----------|-------------|--------|-------------|----------|-------------|------|-------------|
| 31.12.1993 | <b>2,05</b> | 2,56           | <b>2,05</b> | 2,56    | <b>2,43</b> | 2,05     | <b>2,05</b> | 2,05   | <b>2,56</b> | 2,05     | <b>1,92</b> | 2,56 | <b>2,05</b> |
| 31.12.1994 | <b>2,05</b> | 2,43           | <b>2,05</b> | 2,56    | <b>2,30</b> | 2,05     | <b>2,05</b> | 1,92   | <b>2,43</b> | 1,92     | <b>2,05</b> | 2,56 | <b>2,05</b> |
| 31.12.1995 | <b>1,92</b> | 2,30           | <b>2,05</b> | 2,56    | <b>2,05</b> | 2,05     | <b>1,79</b> | 1,92   | <b>2,30</b> | 2,05     | <b>2,05</b> | 2,56 | <b>2,05</b> |
| 31.12.1996 | <b>1,92</b> | 2,30           | <b>2,05</b> | 2,56    | <b>2,05</b> | 2,05     | <b>2,05</b> | 1,92   | <b>2,30</b> | 2,05     | <b>2,30</b> | 2,56 | <b>2,05</b> |
| 31.12.1997 | <b>2,05</b> | 2,30           | <b>2,05</b> | 2,56    | <b>2,05</b> | 1,92     | <b>2,05</b> | 1,92   | <b>2,30</b> | 2,05     | <b>2,05</b> | 2,43 | <b>2,05</b> |
| 31.12.1998 | <b>2,05</b> | 2,43           | <b>2,56</b> | 3,07    | <b>2,05</b> | 2,05     | <b>2,30</b> | 1,79   | <b>2,30</b> | 2,30     | <b>2,30</b> | 3,07 | <b>2,30</b> |
| 31.12.1999 | <b>2,05</b> | 2,43           | <b>2,56</b> | 3,07    | <b>2,30</b> | 2,05     | <b>2,30</b> | 1,92   | <b>2,30</b> | 2,30     | <b>2,43</b> | 3,07 | <b>2,30</b> |
| 31.12.2000 | <b>2,30</b> | 2,56           | <b>3,07</b> | 2,81    | <b>2,30</b> | 2,05     | <b>2,30</b> | 2,17   | <b>2,30</b> | 2,05     | <b>2,56</b> | 2,81 | <b>2,30</b> |
| 31.12.2001 | <b>2,20</b> | 3,00           | <b>2,80</b> | 2,60    | <b>2,40</b> | 2,20     | <b>2,00</b> | 2,00   | <b>2,50</b> | 2,30     | <b>2,50</b> | 2,70 | <b>2,70</b> |
| 31.12.2002 | <b>2,40</b> | 2,80           | <b>3,00</b> | 3,00    | <b>2,40</b> | 2,20     | <b>2,20</b> | 2,00   | <b>3,00</b> | 2,20     | <b>2,50</b> | 2,50 | <b>2,70</b> |
| 01.01.2004 | <b>2,50</b> | 2,80           | <b>3,00</b> | 3,20    | <b>2,60</b> | 2,30     | <b>2,30</b> | 2,20   | <b>2,80</b> | 2,20     | <b>2,50</b> | 2,80 | <b>2,70</b> |
| 01.01.2005 | <b>2,50</b> | 2,60           | <b>3,00</b> | 2,90    | <b>2,60</b> | 2,20     | <b>2,20</b> | 2,10   | <b>2,60</b> | 2,10     | <b>2,40</b> | 2,70 | <b>2,70</b> |
| 01.01.2006 | <b>2,50</b> | 2,60           | <b>3,00</b> | 2,80    | <b>2,60</b> | 2,20     | <b>2,20</b> | 2,20   | <b>2,60</b> | 2,10     | <b>2,40</b> | 2,70 | <b>2,70</b> |
| 01.01.2007 | <b>2,30</b> | 2,60           | <b>2,80</b> | 2,80    | <b>2,40</b> | 2,10     | <b>2,10</b> | 2,00   | <b>2,50</b> | 2,20     | <b>2,30</b> | 2,60 | <b>2,60</b> |
| 01.01.2008 | <b>2,30</b> | 2,80           | <b>2,80</b> | 2,80    | <b>2,40</b> | 2,40     | <b>2,10</b> | 2,00   | <b>2,60</b> | 2,10     | <b>2,40</b> | 3,00 | <b>2,70</b> |
| 01.01.2009 | <b>2,50</b> | 3,00           | <b>3,00</b> | 3,00    | <b>2,60</b> | 2,50     | <b>2,30</b> | 2,10   | <b>2,90</b> | 2,10     | <b>2,50</b> | 2,90 | <b>2,90</b> |
| 01.01.2010 | <b>2,60</b> | 2,90           | <b>2,90</b> | 2,80    | <b>2,60</b> | 2,60     | <b>2,30</b> | 2,30   | <b>2,80</b> | 2,00     | <b>2,50</b> | 2,90 | <b>2,90</b> |
| 01.01.2011 | <b>2,70</b> | 3,10           | <b>2,90</b> | 3,00    | <b>2,60</b> | 2,70     | <b>2,50</b> | 2,40   | <b>3,10</b> | 2,00     | <b>2,70</b> | 3,20 | <b>2,80</b> |
| 01.01.2012 | <b>3,00</b> | 3,80           | <b>3,00</b> | 3,30    | <b>3,00</b> | 3,30     | <b>2,90</b> | 2,80   | <b>3,80</b> | 2,40     | <b>3,00</b> | 3,30 | <b>3,00</b> |
| 01.01.2013 | <b>3,00</b> | 4,30           | <b>3,40</b> | 3,80    | <b>3,20</b> | 3,50     | <b>3,30</b> | 3,20   | <b>4,40</b> | 2,60     | <b>3,50</b> | 3,80 | <b>3,30</b> |
| 01.01.2014 | <b>4,20</b> | 4,40           | <b>4,80</b> | 3,80    | <b>4,00</b> | 3,90     | <b>4,10</b> | 3,20   | <b>4,40</b> | 2,60     | <b>4,80</b> | 5,00 | <b>3,50</b> |
| 01.01.2015 | <b>5,30</b> | 6,50           | <b>5,50</b> | 5,30    | <b>4,20</b> | 4,00     | <b>5,60</b> | 3,20   | <b>4,80</b> | 2,80     | <b>6,00</b> | 5,00 | <b>3,80</b> |

## 9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

### 9.1 Bodenpreisindexreihe für Wohnbauflächen (Basisjahr 2010 = 100)

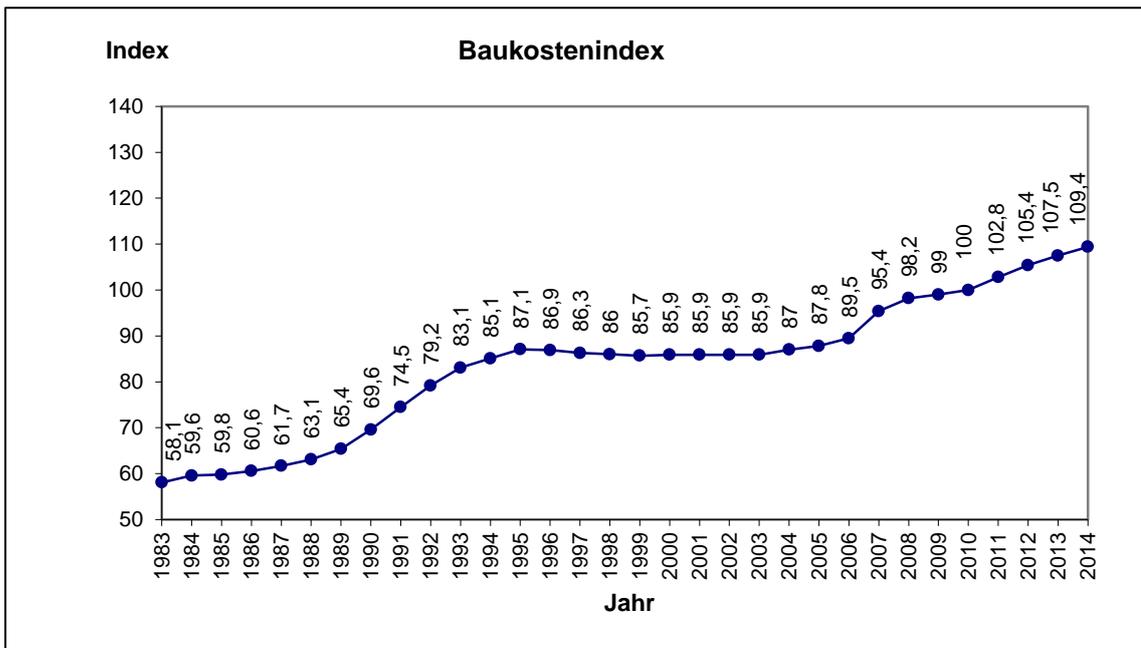
Nach § 9 ImmoWertV sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes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

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



## 9.2 Baukostenindex

Die nachfolgenden Grafiken zeigen die Entwicklung des Baukostenindex für die Bundesrepublik Deutschland für den Neubau von Wohngebäuden bezogen auf das Basisjahr 2010=100:



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

### 9.3 Liegenschaftszinssätze

§14 Abs.3 ImmoWertV:

„Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, §193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuches) sind Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§17 bis 20) abzuleiten.“

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

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

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

| Gebäudeart                           | Liegenschaftszinssatz in %<br><br>(Standardabweichung) | Anzahl der Fälle | Anzahl der Geschäftsjahre | Kennzahlen   |  |                                      |   |                         |                         |
|--------------------------------------|--|------------------|---------------------------|--|--|--------------------------------------|---|-------------------------|-------------------------|
|                                      |  |                  |                           | Mittelwert und (Standardabweichung des Mittelwertes) |  |                                      |   |                         |                         |
|                                      |  |                  |                           | Ø<br>Wohnfläche<br>(in m <sup>2</sup> )              | Ø<br>Bereinigter Kaufpreis<br>(in €/m <sup>2</sup> ) | Ø<br>Miete<br>(in €/m <sup>2</sup> ) | Ø<br>Bew.-Kosten<br>(in % d. Rohertrages) | Ø<br>RND<br>(in Jahren) | Ø<br>GND<br>(in Jahren) |
| <b>Wohnungseigentum*</b>             | 3,9  | 381              | 2                         | 74   | 1.139  | 5,4                                  | 27  | 50                      | 80                      |
| <i>Standardabweichung</i>            | 1,26   |                  |                           | 23   | 441  | 1,0                                  | 6   | 13                      |                         |
| <b>Einfamilienhäuser freistehend</b> | 3,2  | 433              | 2                         | 152  | 1.306  | 5,2                                  | 25  | 50                      | 80                      |
| <i>Standardabweichung</i>            | 0,43   |                  |                           | 38   | 422  | 1,0                                  | 6   | 15                      |                         |
| <b>Reihen u. Doppelhäuser</b>        | 3,3  | 173              | 2                         | 123  | 1.369  | 5,6                                  | 24  | 53                      | 80                      |
| <i>Standardabweichung</i>            | 0,48   |                  |                           | 25   | 321  | 0,8                                  | 6   | 14                      |                         |
| <b>Zweifamilienhäuser</b>            | 3,3  | 65               | 2                         | 182  | 1.039  | 4,7                                  | 30  | 43                      | 80                      |
| <i>Standardabweichung</i>            | 0,52   |                  |                           | 41   | 361  | 1,0                                  | 7   | 14                      |                         |
| <b>Dreifamilienhäuser</b>            | 4,3  | 33               | 3                         | 246  | 801  | 4,6                                  | 31  | 41                      | 80                      |
| <i>Standardabweichung</i>            | 1,05   |                  |                           | 44   | 263  | 0,9                                  | 5   | 12                      |                         |
| <b>Mehrfamilienhäuser</b>            | 5,3  | 33               | 3                         | 447  | 770  | 4,9                                  | 29  | 44                      | 80                      |
| <i>Standardabweichung</i>            | 1,04   |                  |                           | 208  | 270  | 1,0                                  | 7   | 14                      |                         |

\*ohne Neubauten

## 9.4 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

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

### **a): freistehende, massive Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Nebengebäude (Garagen, Carports, etc.)**

normaler Unterhaltungszustand, einfache, mittlere oder gehobene Gebäudeausstattung, Bruttogrundfläche nach DIN 277 (2005) zwischen 110 m<sup>2</sup> und 580 m<sup>2</sup>, Wohnfläche nach II BV (DIN 283) bzw. Wohnflächenverordnung – WoFIV zwischen 80 m<sup>2</sup> und 230 m<sup>2</sup>. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren darf die Restnutzungsdauer der Gebäude nicht weniger als 25 und nicht mehr als 70 Jahre betragen. Grundlage der Untersuchung sind 384 Vergleichsobjekte aus den Jahren 2012 bis 2014. Die Werte beinhalten die Baunebenkosten und die Außenanlagen. Gebäude mit sehr einfacher oder stark gehobener Gebäudeausstattung wurden aufgrund der geringen Anzahl an Vergleichsobjekten nicht untersucht.

**Die Wohnfläche eines ausgebauten Spitzbodens ist nicht in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt. Der ausgebaut Spitzboden wird 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 Vergleichswertermittlungen wurden für Carports durchschnittlich 4.500 €, für Einzelgaragen 5.500 € und für Doppelgaragen 8.500 € in Ansatz gebracht.

**Der Bodenwert ist ebenfalls nicht enthalten und somit hinzuzurechnen.**

**Vergleichswert durch multiple Regression (Programm PS-Explore):**

Mit Hilfe eines mathematisch/statistischen Verfahrens (multiple Regression) wurde unter Anwendung der Einflussgrößen und Datenmengen Regressionskoeffizienten für Restnutzungsdauer, Bruttogrundfläche, Wohnfläche und Gebäudeausstattung sowie eine Regressionskonstante ermittelt. Der Untersuchung vorgegeben ist eine Ausreißer bereinigte Stichprobe von Kauffällen.

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| multiple Korrelation        | 0,8467 |
| adjustiertes r <sup>2</sup> | 0,7123 |
| Bestimmtheitsmaß            | 71,68% |
| F-Test (5%-Niveau)          | 159,05 |
| Standardfehler              | 31.592 |
| Stichprobenumfang           | 384    |

|   |                             |     |                 |
|---|-----------------------------|-----|-----------------|
| Regressionskoeffizient Restnutzungsdauer:                 | 2.620 * Restnutzungsdauer = | +   | €               |
| Regressionskoeffizient BGF:                               | 43,64 * BGF                 | = + | €               |
| Regressionskoeffizient WF:                                | 508,26 * WF                 | = + | €               |
| Gebäudeausstattung:                                       | einfach                     | = - | 16.600 €        |
|   | mittel                      | = - | 1.265 €         |
|   | gehoben                     | = + | 17.864 €        |
| <u>Regressionskonstante:</u>                              |                             | = - | <u>85.642 €</u> |
| Zwischenergebnis einschl. Baunebenkosten und Außenanlagen |                             | =   | €               |
| Zuschlag für ausgebauten Spitzboden                       |                             | =   | €               |
| Zu- oder Abschläge für Besonderheiten                     |                             | =   | €               |
| zuzüglich Nebengebäude (Carport oder Garage)              |                             | =   | €               |
| <u>zuzüglich Bodenwert</u>                                |                             | =   | <u>€</u>        |
| <b>Verkehrswert (näherungsweise)</b>                      |                             | =   | <b>€</b>        |

**b): Reihenhaus oder Doppelhaushälfte ohne Nebengebäude (Garagen, Carports, etc.)**

normaler Unterhaltungszustand, einfache oder mittlere Gebäudeausstattung, Bruttogrundfläche nach DIN 277 (2005) zwischen 130 m<sup>2</sup> und 330 m<sup>2</sup>, Wohnfläche nach II BV (DIN 283) bzw. Wohnflächenverordnung – WoFIV zwischen 75 m<sup>2</sup> und 160 m<sup>2</sup>. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren darf die Restnutzungsdauer der Gebäude nicht weniger als 25 und nicht mehr als 70 Jahre betragen. Grundlage der Untersuchung sind 151 Vergleichsobjekte aus den Jahren 2012 bis 2014. 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 Wohnfläche eines ausgebauten Spitzbodens ist nicht in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt. Der ausgebaut Spitzboden wird 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 Vergleichswertermittlungen wurden für Carports durchschnittlich 4.500 €, für Einzelgaragen 5.500 € und für Doppelgaragen 8.500 € in Ansatz gebracht.

**Der Bodenwert ist ebenfalls nicht enthalten und somit hinzuzurechnen.**

**Vergleichswert durch multiple Regression (Programm PS-Explore):**

Mit Hilfe eines mathematisch/statistischen Verfahrens (multiple Regression) wurde unter Anwendung der Einflussgrößen und Datenmengen Regressionskoeffizienten für Restnutzungsdauer, Bruttogrundfläche, Wohnfläche und Gebäudeausstattung sowie eine Regressionskonstante ermittelt. Der Untersuchung vorgegeben ist eine Ausreißer bereinigte Stichprobe von Kauffällen.

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| multiple Korrelation        | 0,7788 |
| adjustiertes r <sup>2</sup> | 0,5931 |
| Bestimmtheitsmaß            | 60,65% |
| F-Test (5%-Niveau)          | 44.707 |
| Standardfehler              | 24.759 |
| Stichprobenumfang           | 151    |

|   |                             |     |                 |
|---|-----------------------------|-----|-----------------|
| Regressionskoeffizient Restnutzungsdauer:                 | 1.911 * Restnutzungsdauer = | +   | €               |
| Regressionskoeffizient BGF:                               | 60,11 * BGF                 | = + | €               |
| Regressionskoeffizient WF:                                | 265,67 * WF                 | = + | €               |
| Gebäudeausstattung:                                       | einfach                     | = - | 3.451 €         |
|   | mittel                      | = + | 3.451 €         |
| <u>Regressionskonstante:</u>                              |                             | = - | <u>26.374 €</u> |
| Zwischenergebnis einschl. Baunebenkosten und Außenanlagen |                             | =   | €               |
| Zuschlag für ausgebauten Spitzboden                       |                             | =   | €               |
| Zu- oder Abschläge für Besonderheiten                     |                             | =   | €               |
| zuzüglich Nebengebäude (Carport oder Garage)              |                             | =   | €               |
| <u>zuzüglich Bodenwert</u>                                |                             | =   | <u>€</u>        |
| <b>Verkehrswert (näherungsweise)</b>                      |                             | =   | <b>€</b>        |

## 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.

Die Gesamtnutzungsdauer der Gebäude wurde in Anlehnung an die in den letzten Jahren vollzogenen Änderungen und Vorgaben in der Fachliteratur im Jahr 2011 von 100 Jahren auf 80 Jahre reduziert.

#### **Grundlagen der Auswertung:**

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

#### **Modellbeschreibung**

Einflussgrößen, Definitionen und Hinweise

#### **bereinigter, normierter Kaufpreis**

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

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

## **Normalherstellungskosten**

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

## **Baunebenkosten**

Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten.

## **Land und Ortsgröße**

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

## **Gemischte Gebäudearten, Kellergeschosse**

SW-RL Nr. 4.1.1.6

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

Das Kellergeschosse 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; Dremmel und Spitzboden**

SW-RL Nr. 4.1.1.5

Die NHK 2010 unterstellen bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss einen Dremmel von 1m; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind ohne Dremmel kalkuliert. Der Grad der Nutzbarkeit von nicht ausgebauten Dachgeschossen hat mannigfaltige Erscheinungsformen. Die Bruttogrundfläche als Bezugsmaßstab ist unabhängig vom Vorhandensein eines Dremmels. 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**

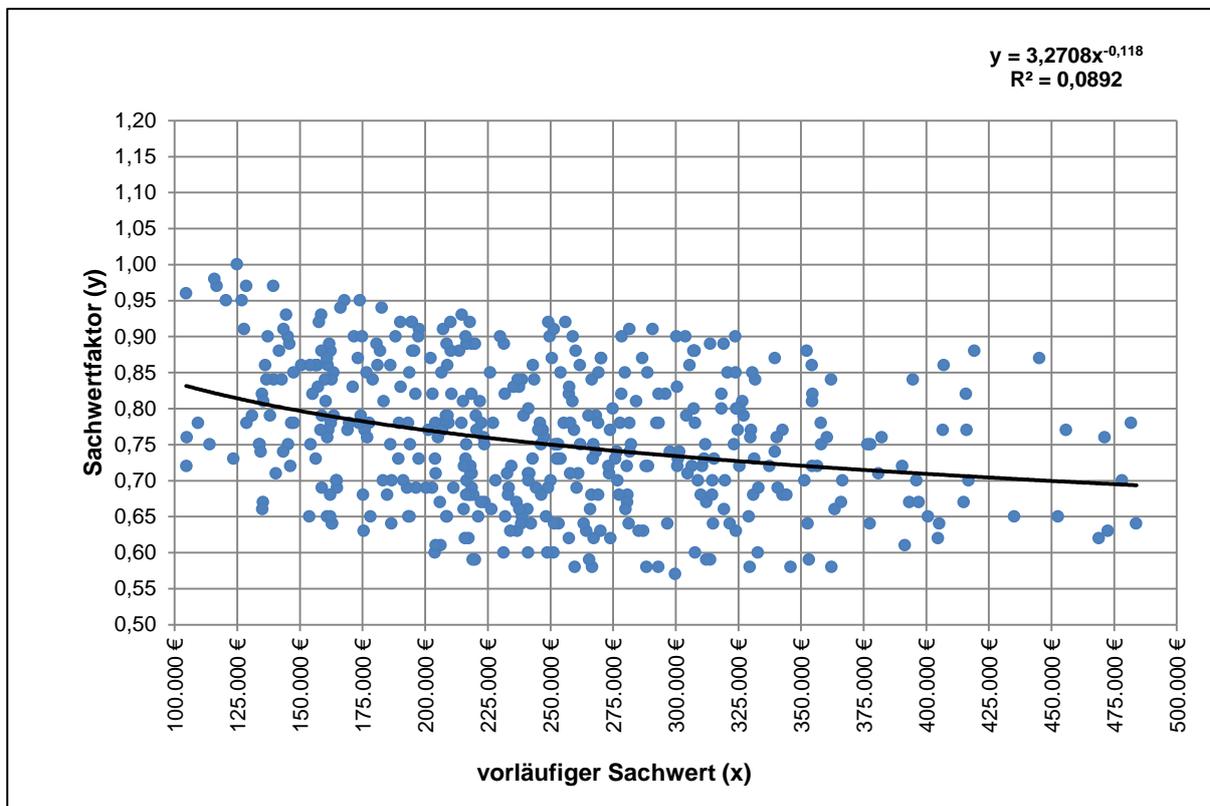
Selbstständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von § 17 Abs. 2 ImmoWertV sind vom Kaufpreis abzusetzen.

**Sachwertfaktor** (= bereinigter Kaufpreis : vorläufiger Sachwert) für

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Soest**

Ausgewertet wurden insgesamt 441 Verträge aus den Jahren 2012 bis 2014

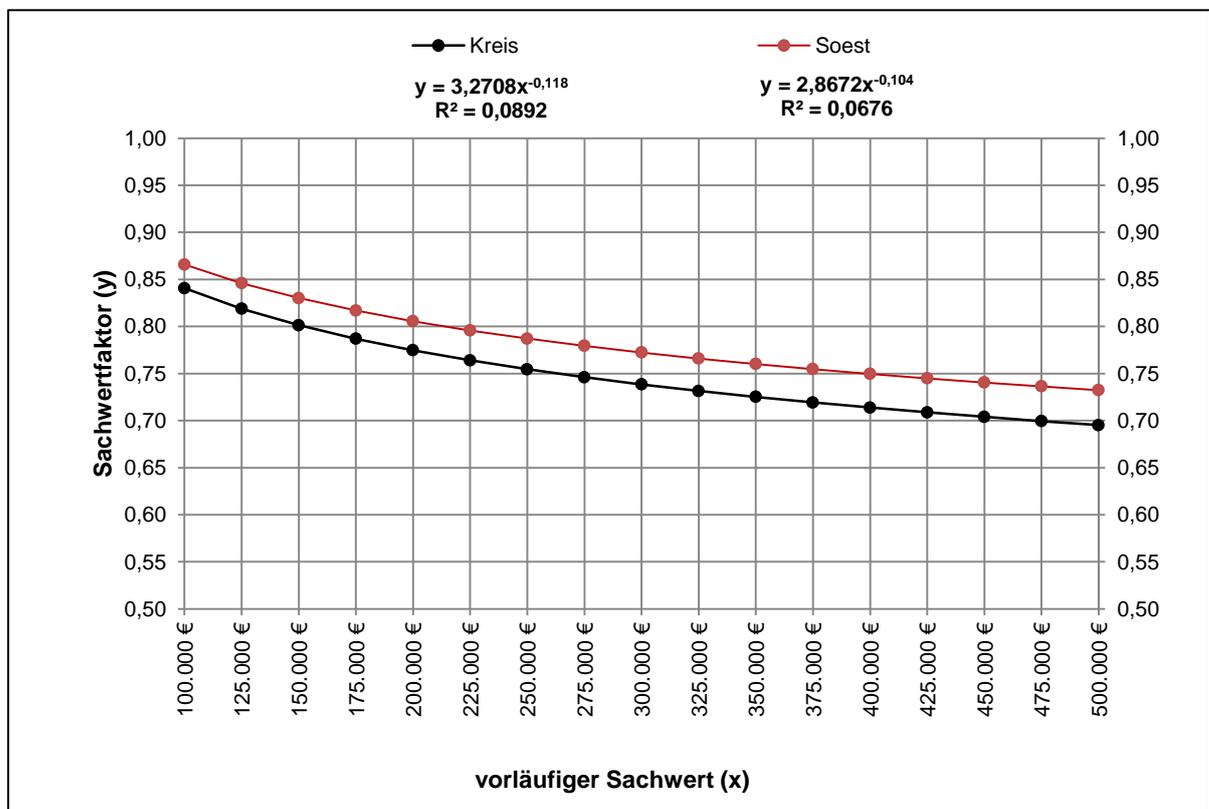
| Gebäudeart                               | Ø Sachwertfaktor<br>(Standardabweichung) | Anzahl der Fälle | Kennzahlen<br>Mittelwert und (Standardabweichung) |                            |                                    |            |
|--|--|------------------|---|----------------------------|------------------------------------|------------|
|  |  |                  | Ø Grundstücksgröße                                | Ø Größe BGF                | Ø Kaufpreis pro m <sup>2</sup> BGF | Ø RND      |
| freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 0,76<br>(0,09)                           | 441              | 680 m <sup>2</sup><br>(133)                       | 332 m <sup>2</sup><br>(98) | 620 €<br>(265)                     | 48<br>(15) |



• freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Soest

Ausgewertet wurden insgesamt 78 Verträge aus den Jahren 2012 bis 2014

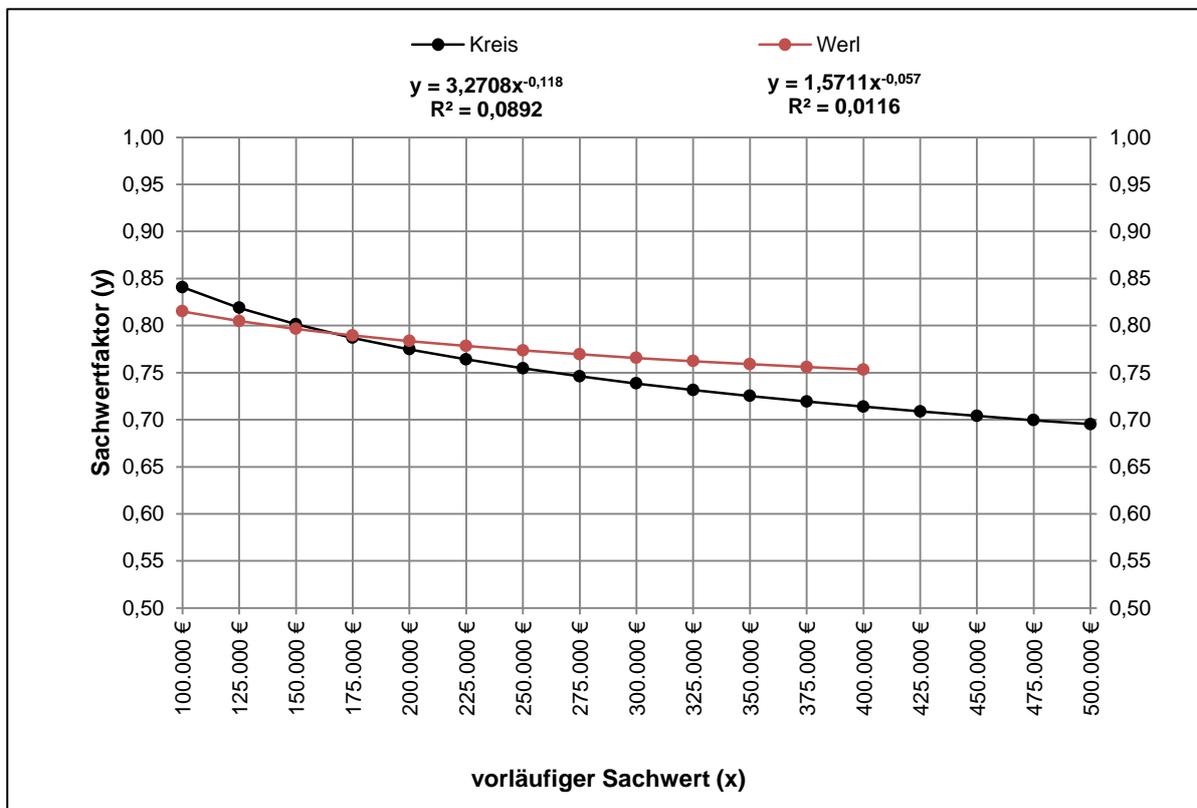
| Gebäudeart                               | Ø Sachwertfaktor<br>(Standardabweichung) | Anzahl der Fälle | Kennzahlen<br>Mittelwert und (Standardabweichung) |                             |                                    |            |
|--|--|------------------|---|-----------------------------|------------------------------------|------------|
|  |  |                  | Ø Grundstücksgröße                                | Ø Größe BGF                 | Ø Kaufpreis pro m <sup>2</sup> BGF | Ø RND      |
| freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 0,79<br>(0,10)                           | 78               | 662 m <sup>2</sup><br>(163)                       | 320 m <sup>2</sup><br>(117) | 757 €<br>(311)                     | 47<br>(16) |



• freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Werl

Ausgewertet wurden insgesamt 48 Verträge aus den Jahren 2012 bis 2014

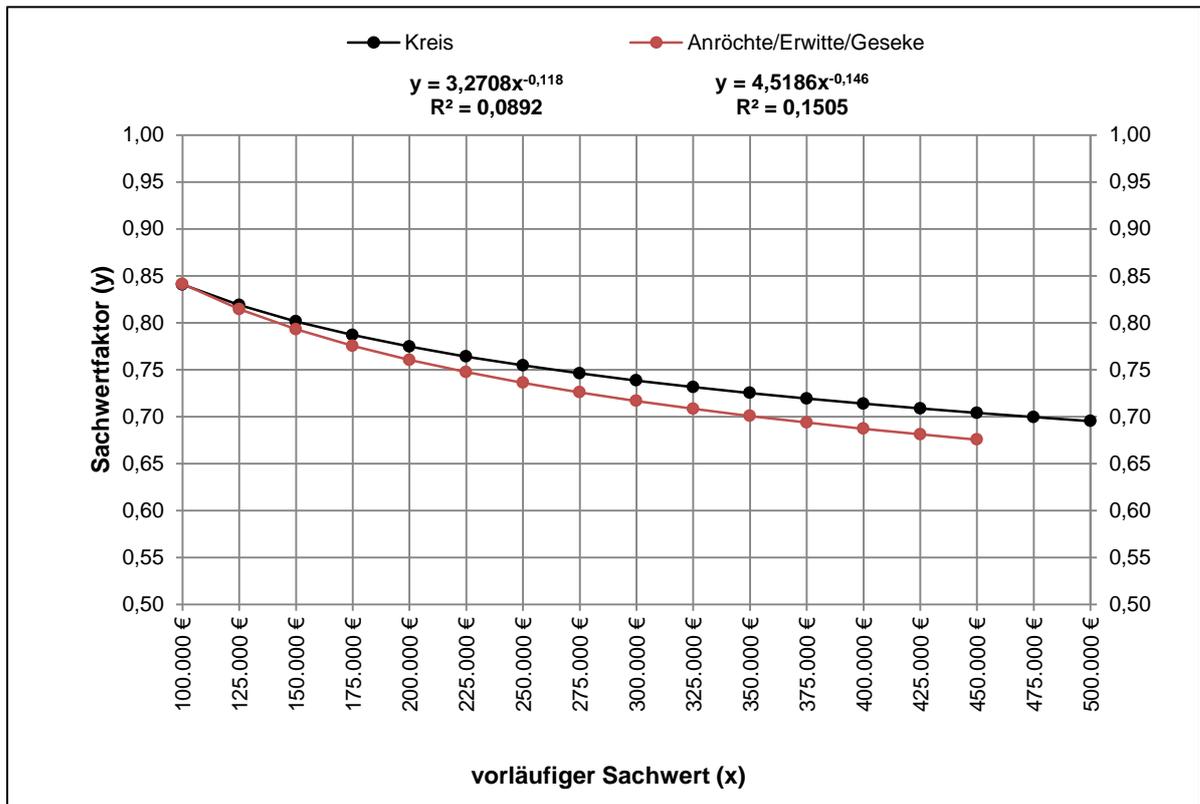
| Gebäudeart                               | Ø Sachwertfaktor<br>(Standardabweichung) | Anzahl der Fälle | Kennzahlen<br>Mittelwert und (Standardabweichung) |                            |                                    |            |
|--|--|------------------|---|----------------------------|------------------------------------|------------|
|  |  |                  | Ø Grundstücksgröße                                | Ø Größe BGF                | Ø Kaufpreis pro m <sup>2</sup> BGF | Ø RND      |
| freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 0,78<br>(0,09)                           | 48               | 671 m <sup>2</sup><br>(151)                       | 320 m <sup>2</sup><br>(90) | 685 €<br>(262)                     | 50<br>(16) |



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

Ausgewertet wurden insgesamt 98 Verträge aus den Jahren 2012 bis 2014

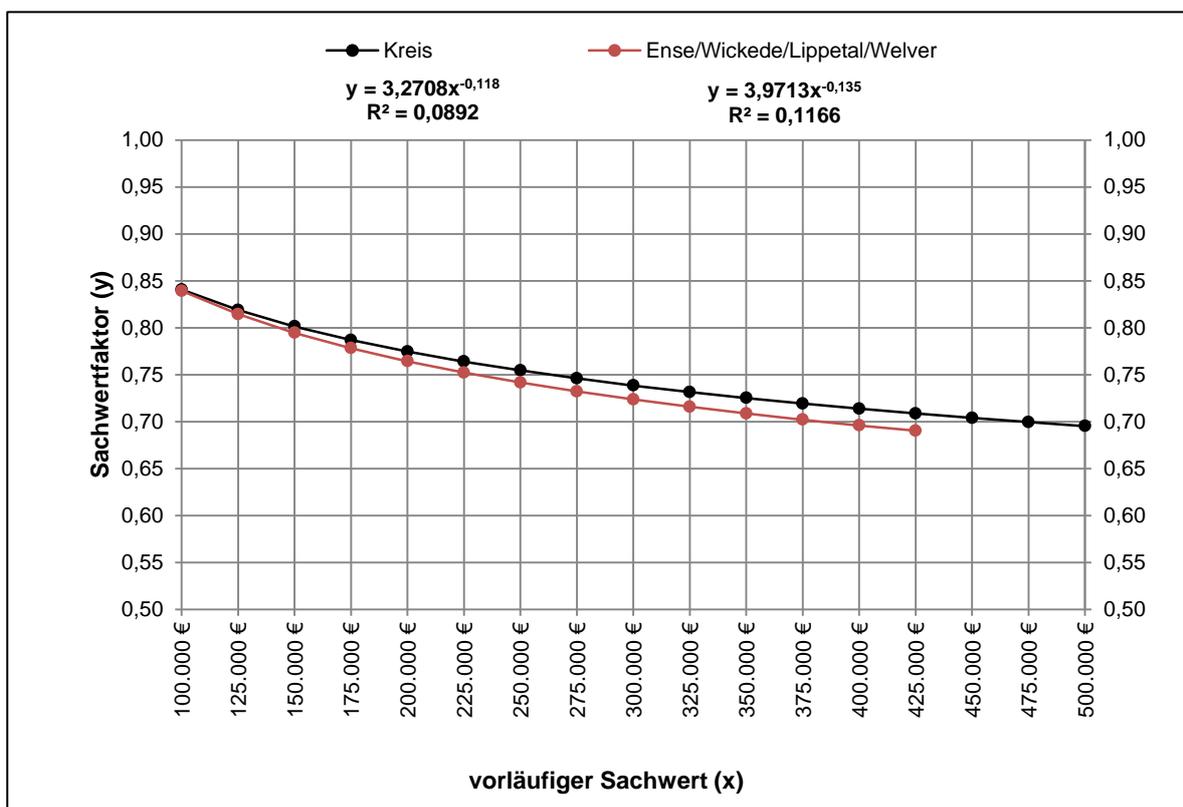
| Gebäudeart                               | Ø Sachwertfaktor (Standardabweichung) | Anzahl der Fälle | Kennzahlen Mittelwert und (Standardabweichung) |                          |                                    |         |
|--|---------------------------------------|------------------|--|--------------------------|------------------------------------|---------|
|  |                                       |                  | Ø Grundstücksgröße                             | Ø Größe BGF              | Ø Kaufpreis pro m <sup>2</sup> BGF | Ø RND   |
| freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 0,75 (0,09)                           | 98               | 677 m <sup>2</sup> (130)                       | 330 m <sup>2</sup> (106) | 611 € (263)                        | 49 (16) |



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

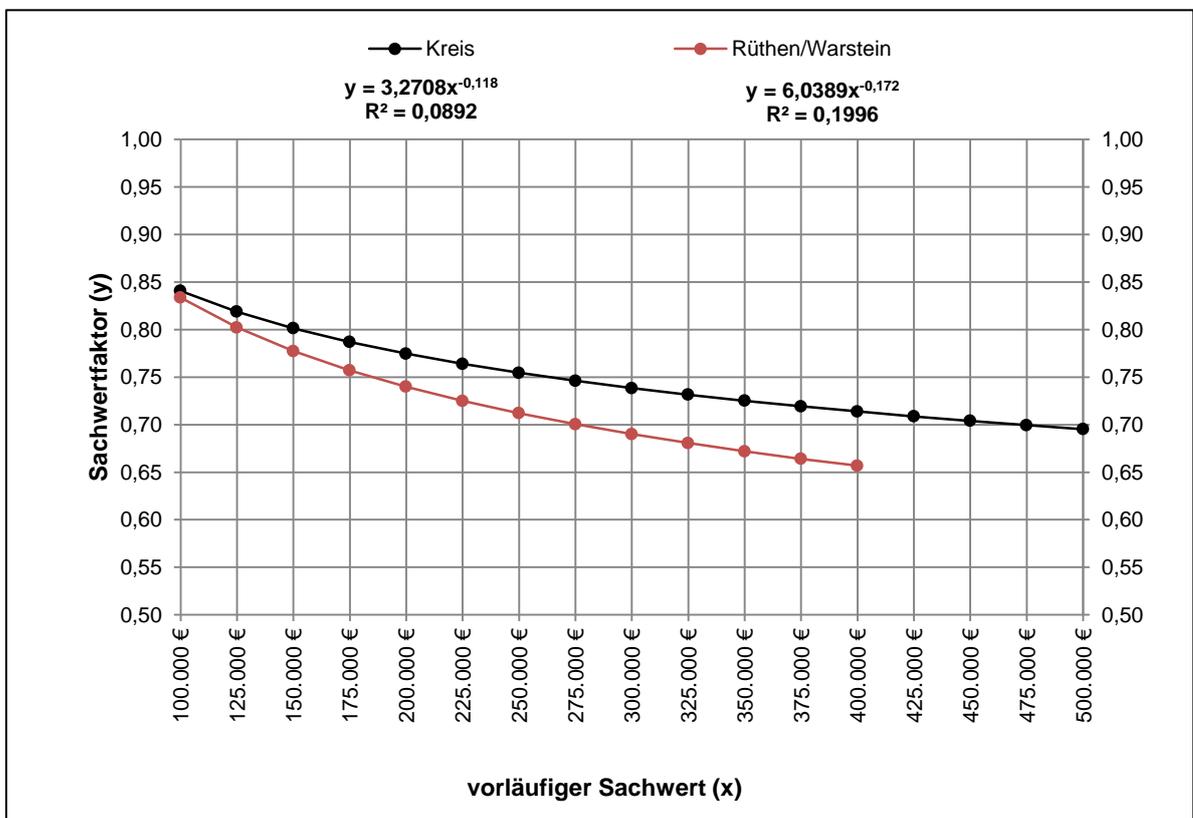
Ausgewertet wurden insgesamt 99 Verträge aus den Jahren 2012 bis 2014

| Gebäudeart                               | Ø Sachwertfaktor (Standardabweichung) | Anzahl der Fälle | Kennzahlen Mittelwert und (Standardabweichung) |                         |                                    |         |
|--|---------------------------------------|------------------|--|-------------------------|------------------------------------|---------|
|  |                                       |                  | Ø Grundstücksgröße                             | Ø Größe BGF             | Ø Kaufpreis pro m <sup>2</sup> BGF | Ø RND   |
| freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 0,75 (0,09)                           | 99               | 705 m <sup>2</sup> (105)                       | 335 m <sup>2</sup> (95) | 600 € (217)                        | 50 (14) |



- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Städten Rüthen und Warstein**  
 Ausgewertet wurden insgesamt 76 Verträge aus den Jahren 2012 bis 2014

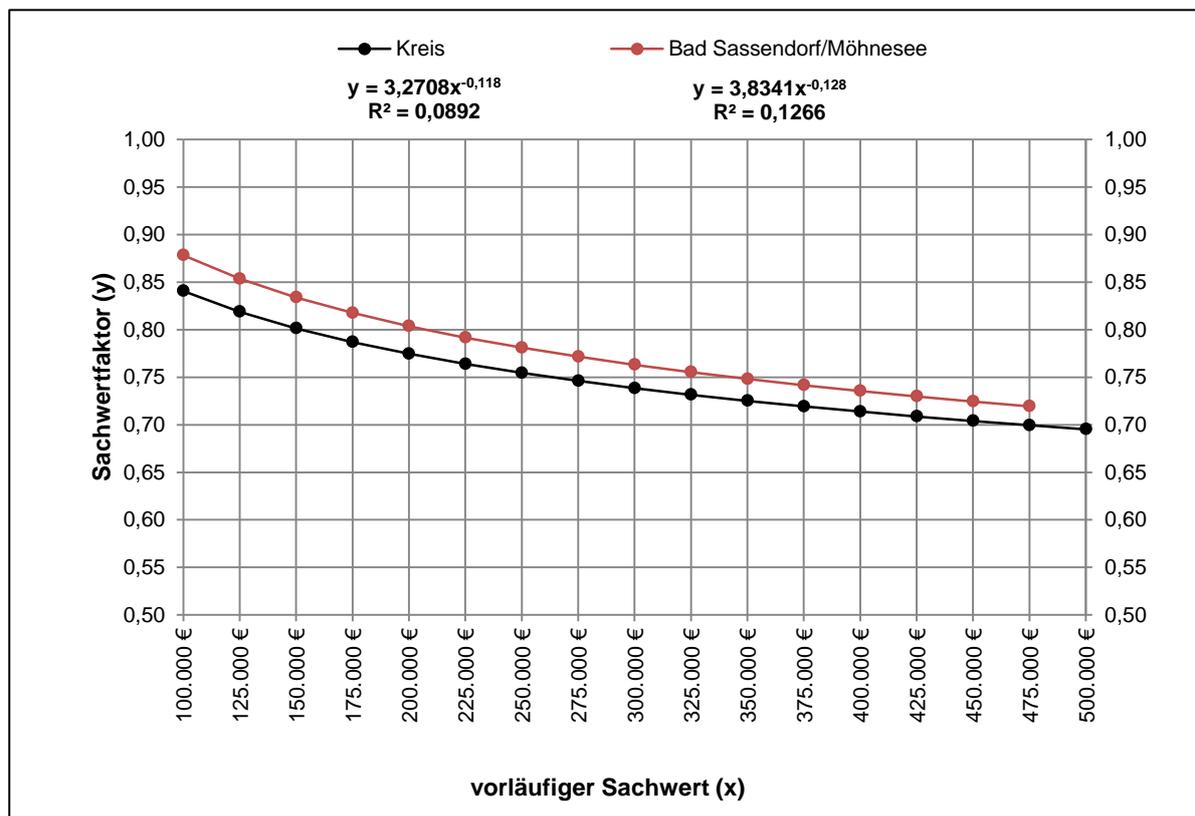
| Gebäudeart                               | Ø Sachwertfaktor<br>(Standardabweichung) | Anzahl der Fälle | Kennzahlen<br>Mittelwert und (Standardabweichung) |                            |                                    |            |
|--|--|------------------|---|----------------------------|------------------------------------|------------|
|  |  |                  | Ø Grundstücksgröße                                | Ø Größe BGF                | Ø Kaufpreis pro m <sup>2</sup> BGF | Ø RND      |
| freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 0,74<br>(0,10)                           | 76               | 685 m <sup>2</sup><br>(130)                       | 341 m <sup>2</sup><br>(79) | 505 €<br>(182)                     | 47<br>(14) |



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

Ausgewertet wurden insgesamt 42 Verträge aus den Jahren 2012 bis 2014

| Gebäudeart                               | Ø Sachwertfaktor<br>(Standardabweichung) | Anzahl der Fälle | Kennzahlen<br>Mittelwert und (Standardabweichung) |                             |                                    |            |
|--|--|------------------|---|-----------------------------|------------------------------------|------------|
|  |  |                  | Ø Grundstücksgröße                                | Ø Größe BGF                 | Ø Kaufpreis pro m <sup>2</sup> BGF | Ø RND      |
| freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 0,79<br>(0,10)                           | 42               | 668 m <sup>2</sup><br>(124)                       | 347 m <sup>2</sup><br>(105) | 618 €<br>(276)                     | 48<br>(13) |

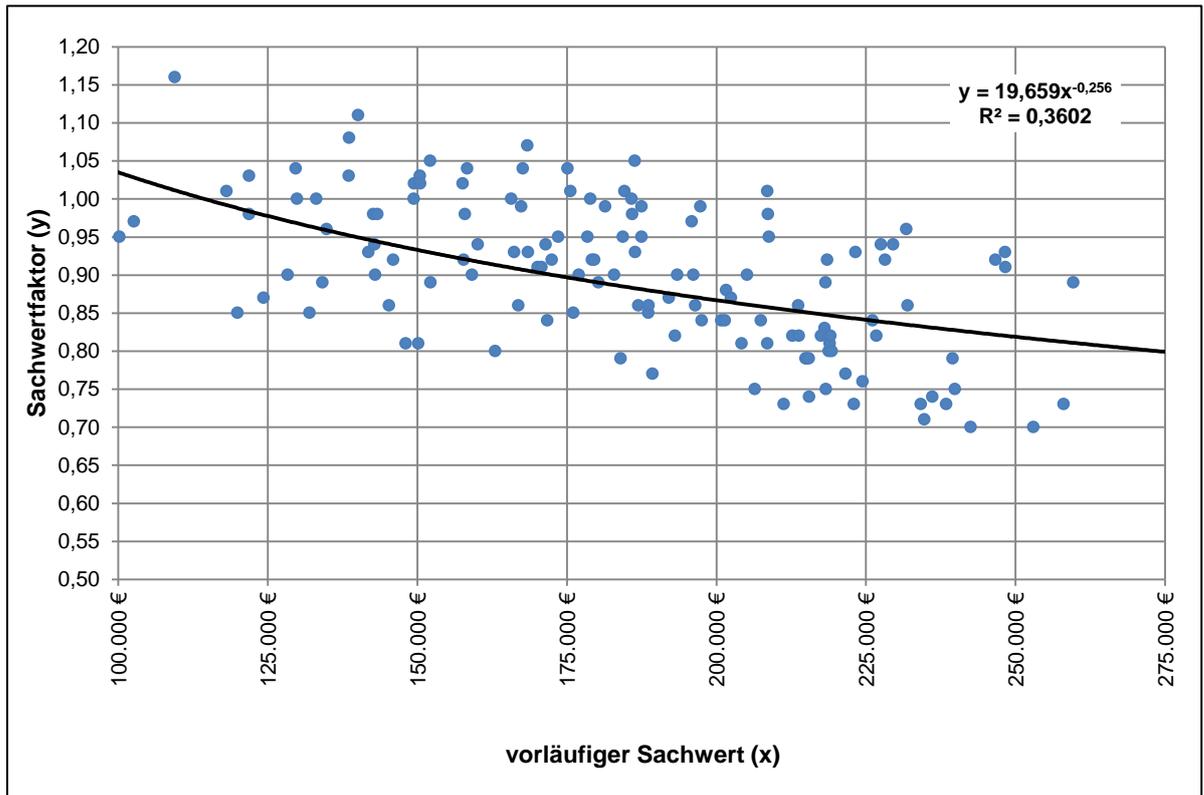


**Sachwertfaktor** (= bereinigter Kaufpreis : vorläufiger Sachwert) für

• **Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Kreis Soest**

Ausgewertet wurden insgesamt 150 Verträge aus den Jahren 2012 bis 2014

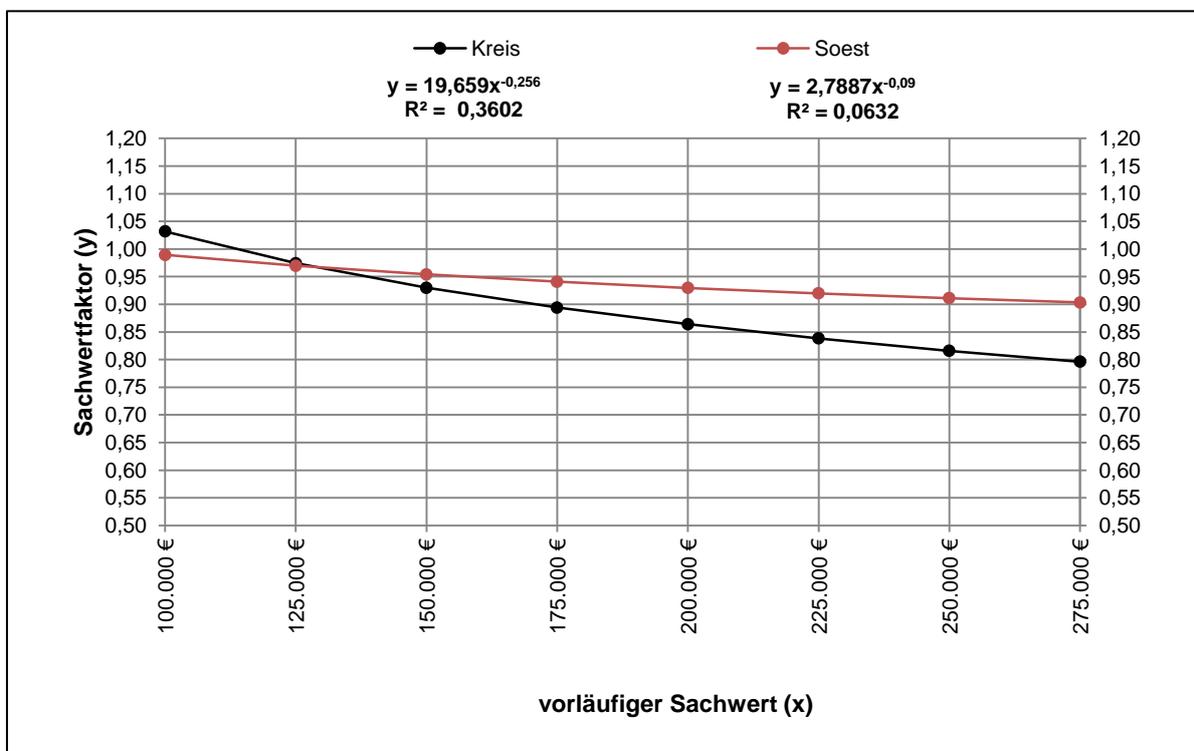
| Gebäudeart                         | Ø Sachwertfaktor<br>(Standardabweichung) | Anzahl der Fälle | Kennzahlen<br>Mittelwert und (Standardabweichung) |                            |                                    |            |
|------------------------------------|--|------------------|---|----------------------------|------------------------------------|------------|
|                                    |  |                  | Ø Grundstücksgröße                                | Ø Größe BGF                | Ø Kaufpreis pro m <sup>2</sup> BGF | Ø RND      |
| Doppelhaushälften und Reihenhäuser | 0,90<br>(0,10)                           | 150              | 362 m <sup>2</sup><br>(114)                       | 242 m <sup>2</sup><br>(57) | 710 €<br>(222)                     | 54<br>(14) |



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

Ausgewertet wurden insgesamt 44 Verträge aus den Jahren 2012 bis 2014

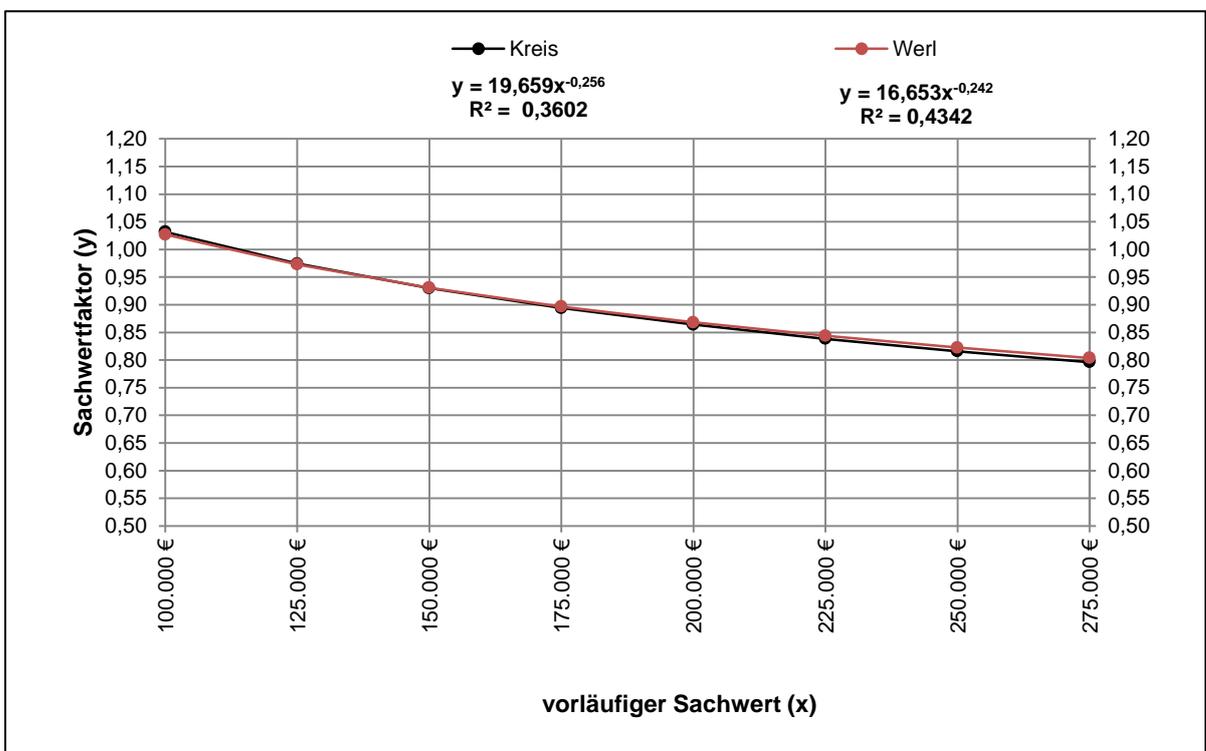
| Gebäudeart                         | Ø Sachwertfaktor (Standardabweichung) | Anzahl der Fälle | Kennzahlen Mittelwert und (Standardabweichung) |                         |                                    |         |
|------------------------------------|---------------------------------------|------------------|--|-------------------------|------------------------------------|---------|
|                                    |                                       |                  | Ø Grundstücksgröße                             | Ø Größe BGF             | Ø Kaufpreis pro m <sup>2</sup> BGF | Ø RND   |
| Doppelhaushälften und Reihenhäuser | 0,95 (0,08)                           | 44               | 367 m <sup>2</sup> (137)                       | 254 m <sup>2</sup> (67) | 699 € (275)                        | 47 (15) |



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

Ausgewertet wurden insgesamt 43 Verträge aus den Jahren 2012 bis 2014

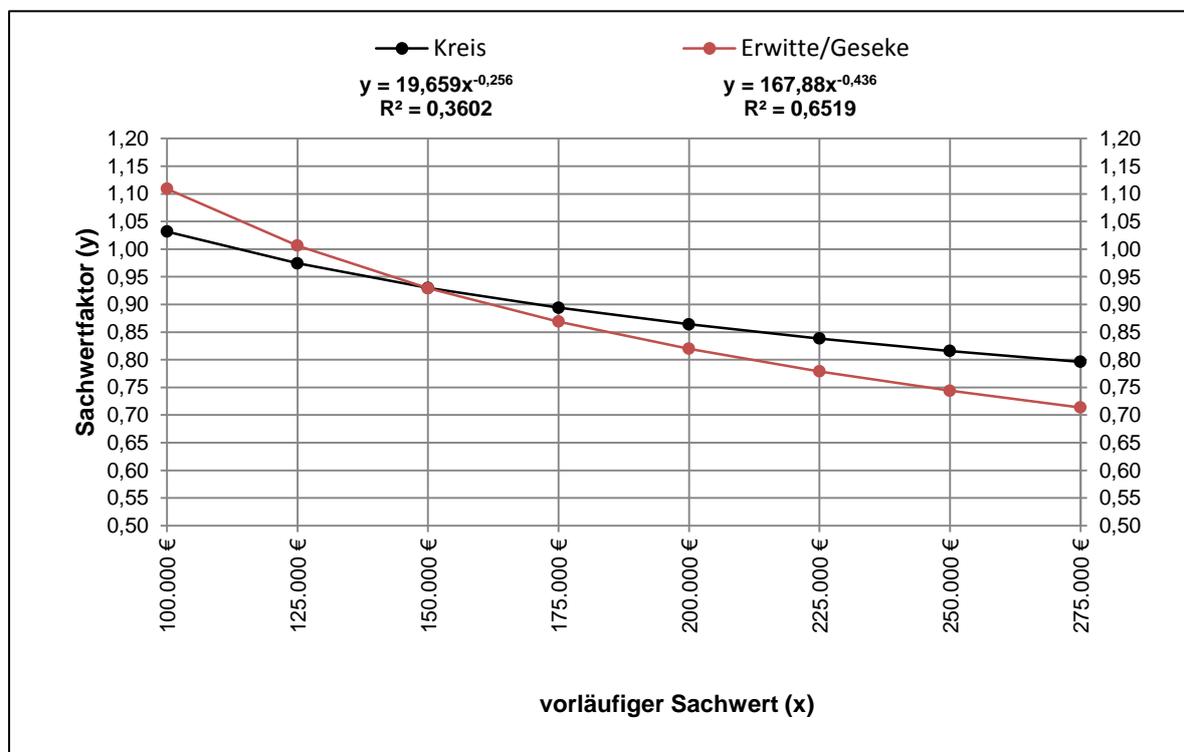
| Gebäudeart                            | Ø Sachwertfaktor<br>(Standardabweichung) | Anzahl<br>der<br>Fälle | Kennzahlen<br>Mittelwert und (Standardabweichung) |                            |  |            |
|---------------------------------------|--|------------------------|---|----------------------------|--|------------|
|                                       |  |                        | Ø Grundstücks-<br>größe                           | Ø Größe<br>BGF             | Ø Kaufpreis<br>pro m <sup>2</sup><br>BGF | Ø RND      |
| Doppelhaushälften<br>und Reihenhäuser | 0,89<br>(0,09)                           | 43                     | 343 m <sup>2</sup><br>(119)                       | 232 m <sup>2</sup><br>(53) | 773 €<br>(222)                           | 56<br>(14) |



• **Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Städten Erwitte und Geseke**

Ausgewertet wurden insgesamt 26 Verträge aus den Jahren 2012 bis 2014

| Gebäudeart                         | Ø Sachwertfaktor (Standardabweichung) | Anzahl der Fälle | Kennzahlen Mittelwert und (Standardabweichung) |                         |                                    |         |
|------------------------------------|---------------------------------------|------------------|--|-------------------------|------------------------------------|---------|
|                                    |                                       |                  | Ø Grundstücksgröße                             | Ø Größe BGF             | Ø Kaufpreis pro m <sup>2</sup> BGF | Ø RND   |
| Doppelhaushälften und Reihenhäuser | 0,86 (0,10)                           | 26               | 383 m <sup>2</sup> (100)                       | 233 m <sup>2</sup> (47) | 694 € (176)                        | 58 (13) |



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

## 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 erschließungsfreien 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 20). Die Ermittlung des Gebäudewertanteils des Erbbaurechts erfolgt auf Grundlage des Sachwertverfahrens nach NHK 2010 (siehe Kapitel „Sachwertfaktoren“ auf Seite 45ff.).

Keine Berücksichtigung fanden bei der Auswertung Kaufverträge,

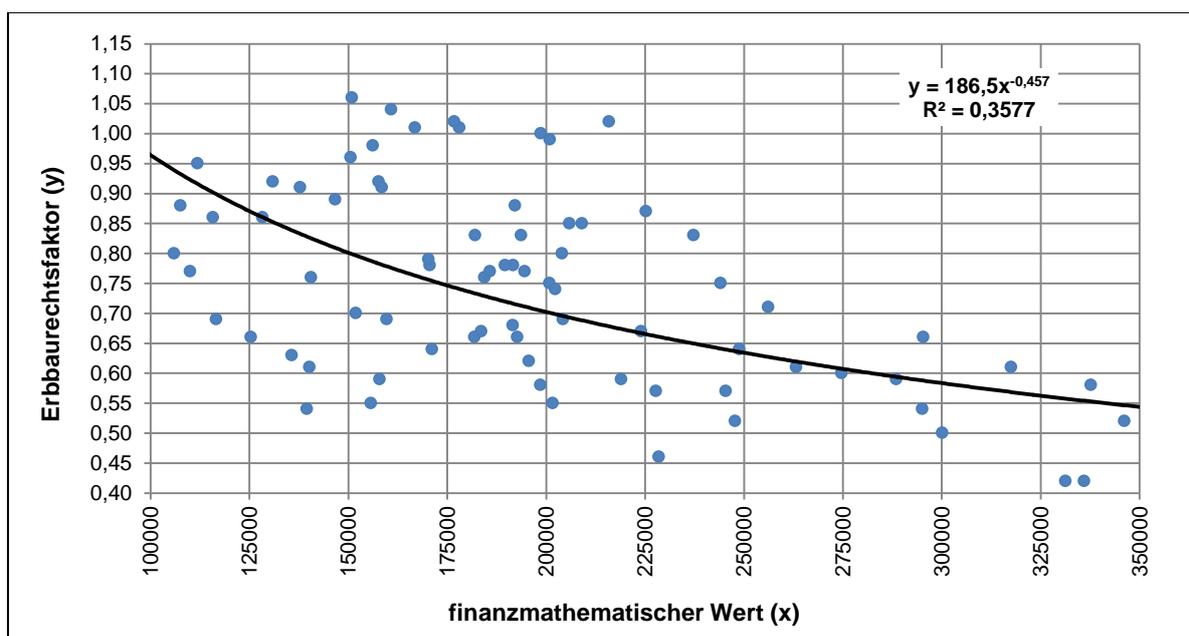
- die auf Grund vorliegender persönlicher oder ungewöhnlicher Verhältnisse gegen die Verkehrswertdefinition verstießen,
- die keine definierte Wertsicherungsklausel enthielten,
- bei denen die Restnutzungsdauer des Gebäudes größer war als die Restlaufzeit des Erbbaurechts,
- die sich auf mehrere Grundstücke 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 2012 bis 2014 80 Kauffälle von Erbbaurechten des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet werden. Statistische Auswertungen haben ergeben, dass Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften zusammen betrachtet werden können. Hierbei wurde zudem eine Abhängigkeit des Erbbaurechtsfaktors vom finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts festgestellt. Abhängigkeiten von anderen Größen, wie Richtwertklasse (Lagequalität), Grundstücksgröße, Restlaufzeit des Erbbaurechts, erzielter Erbbauzins pro Bodenwert (Rendite) sowie Gebäudeausstattung konnten nicht nachgewiesen werden.

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

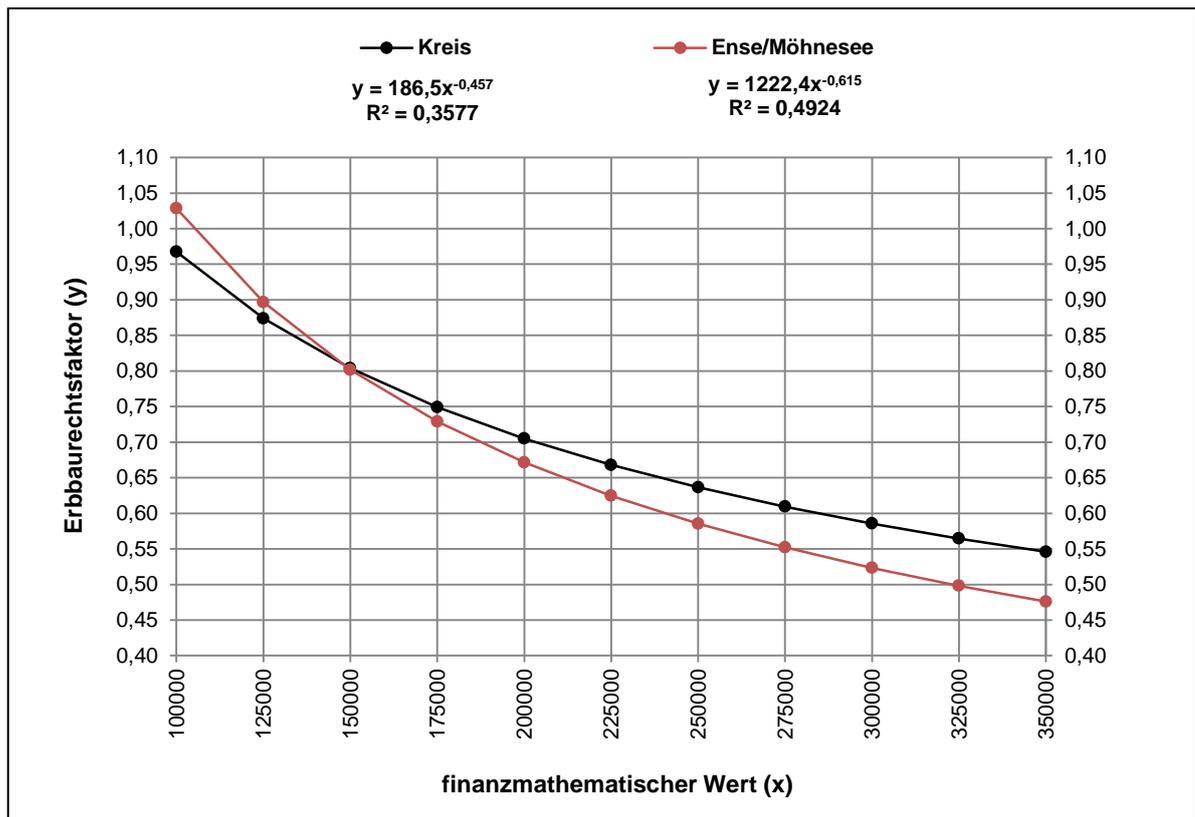
- **Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Kreis Soest**

| Gebäudeart   | Ø Erbbaurechtsfaktor<br>(Standardabweichung) | Anzahl der Kauffälle | Kennzahlen<br>Mittelwert (Standardabweichung) |   |  |                   |
|--|--|----------------------|---|---|--|-------------------|
|  |  |                      | Ø   | Ø   | Ø  | Ø                 |
|  |  |                      | Restlaufzeit<br>(in Jahren)                   | Wohn-<br>flächenpreis<br>(in €/m <sup>2</sup> ) | Bodenrichtwert<br>(in €/m <sup>2</sup> ) | Rendite<br>(in %) |
| Einfamilien-,<br>Zweifamilien-,<br>Reihenhäuser,<br>Doppelhaus-<br>hälften | 0,74   | 80                   | 61  | 1.052   | 93                                       | 1,34              |
|  | (0,17)                                       |                      | (14)  | (299)   | (25)                                     | (0,68)            |



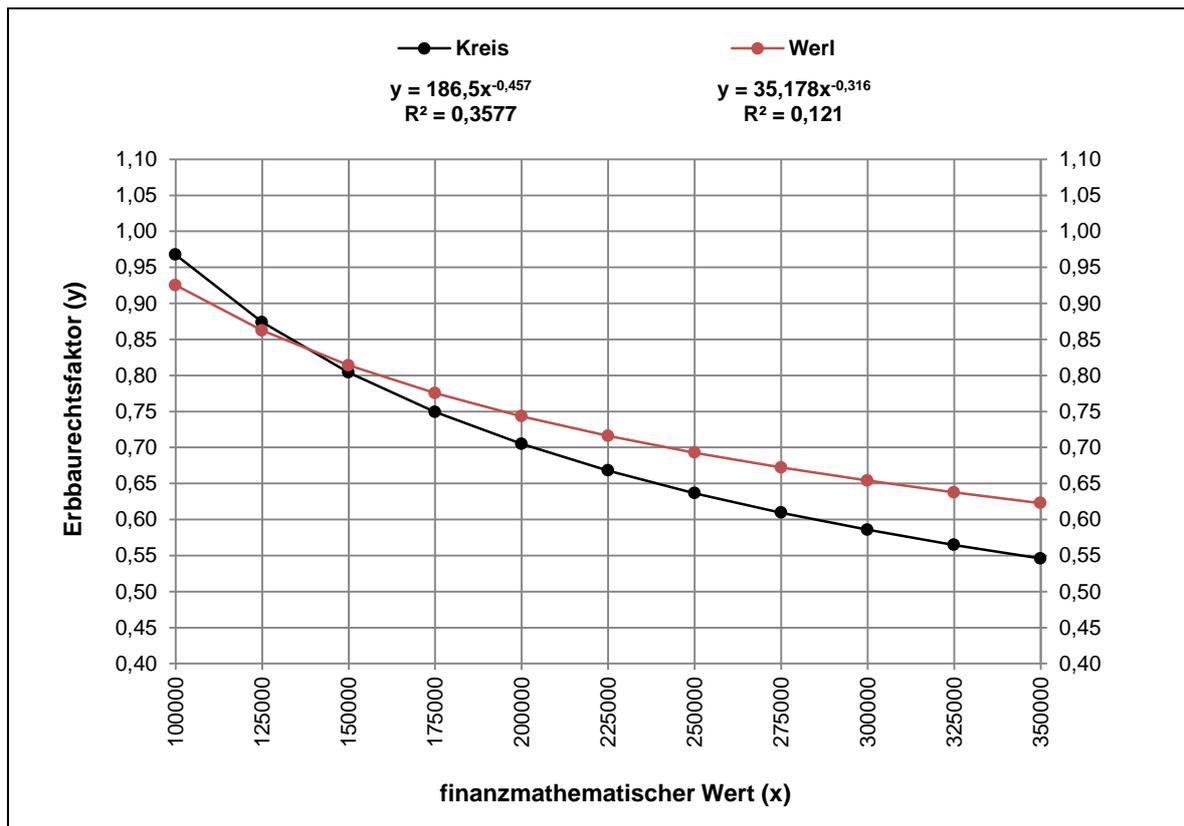
- **Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Gemeinden Möhnesee und Ense**

| Gebäudeart   | Ø Erbaurechtsfaktor<br>(Standardabweichung) | Anzahl der Kauffälle | Kennzahlen<br>Mittelwert und (Standardabweichung) |  |   |                        |
|--|---|----------------------|---|--|---|------------------------|
|  |   |                      | Ø<br>Restlaufzeit<br>(in Jahren)                  | Ø<br>Wohn-<br>flächenpreis<br>(in €/m <sup>2</sup> ) | Ø<br>Bodenrichtwert<br>(in €/m <sup>2</sup> ) | Ø<br>Rendite<br>(in %) |
| Einfamilien-,<br>Zweifamilien-,<br>Reihenhäuser,<br>Doppelhaus-<br>hälften | 0,71  | 30                   | 66  | 1.040  | 84  | 1,28                   |
|  | (0,19)                                      |                      | (14)  | (308)  | (11)  | (0,56)                 |



- **Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Werl**

| Gebäudeart   | Ø Erbaurechtsfaktor<br>(Standardabweichung) | Anzahl der Kauffälle | Kennzahlen<br>Mittelwert und (Standardabweichung) |   |  |                   |
|--|---|----------------------|---|---|--|-------------------|
|  |   |                      | Ø   | Ø   | Ø  | Ø                 |
|  |   |                      | Restlaufzeit<br>(in Jahren)                       | Wohn-<br>flächenpreis<br>(in €/m <sup>2</sup> ) | Bodenrichtwert<br>(in €/m <sup>2</sup> ) | Rendite<br>(in %) |
| Einfamilien-,<br>Zweifamilien-,<br>Reihenhäuser,<br>Doppelhaus-<br>hälften | 0,79  | 22                   | 56  | 1.049   | 96                                       | 1,48              |
|  | (0,17)                                      |                      | (13)  | (294)   | (28)                                     | (0,80)            |



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

## 9.6 Rohertragsfaktoren

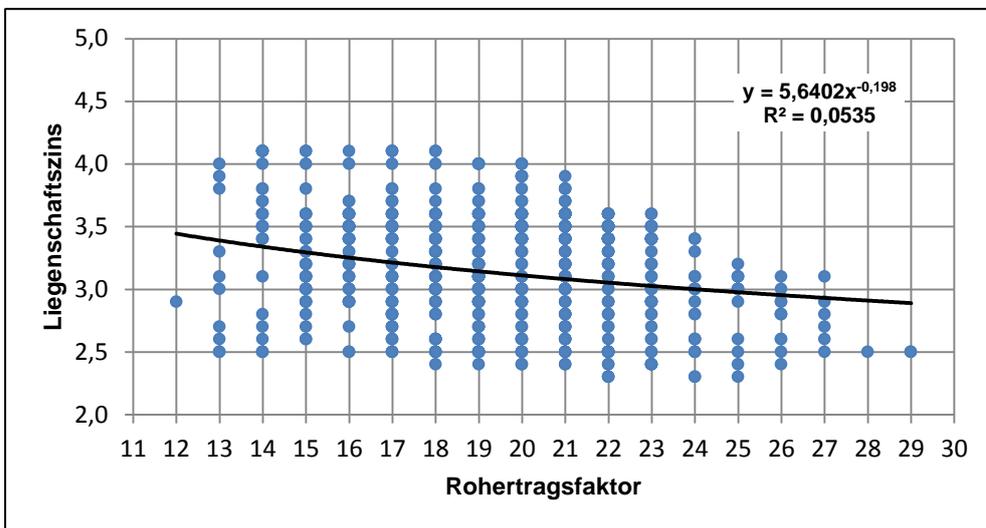
Die Ermittlung von Rohertragsfaktoren soll dazu dienen, mit Hilfe der Jahresrohmiete den Verkehrswert überschlägig darzustellen. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten.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

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

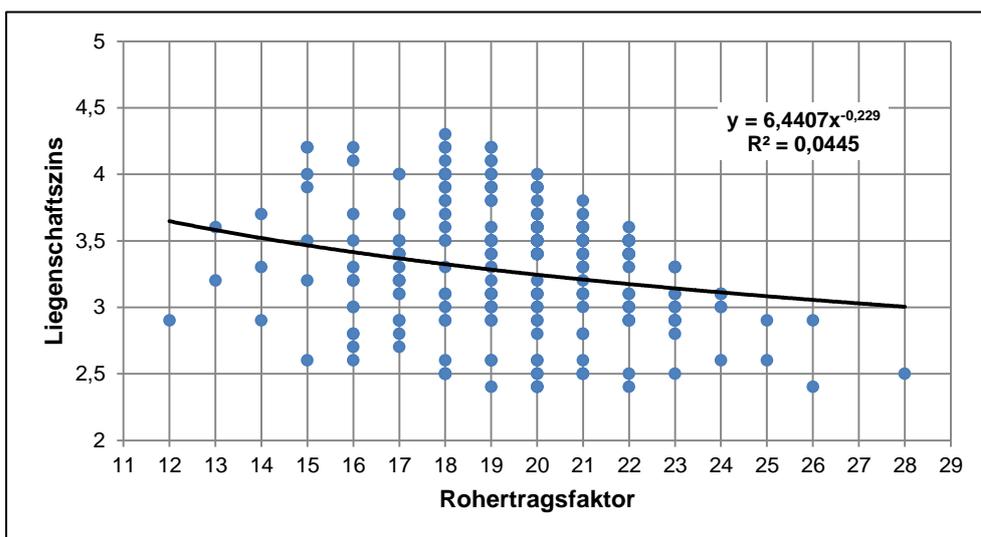
Aus den Daten der Kaufpreissammlung der Jahre 2012 bis 2014 wurden für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Dreifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser (alle jeweils ohne Neubauten) Rohertragsfaktoren unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Restnutzungsdauer (RND) und des Liegenschaftszinses ermittelt (siehe nachfolgende Seiten).

### Rohertagsfaktoren für

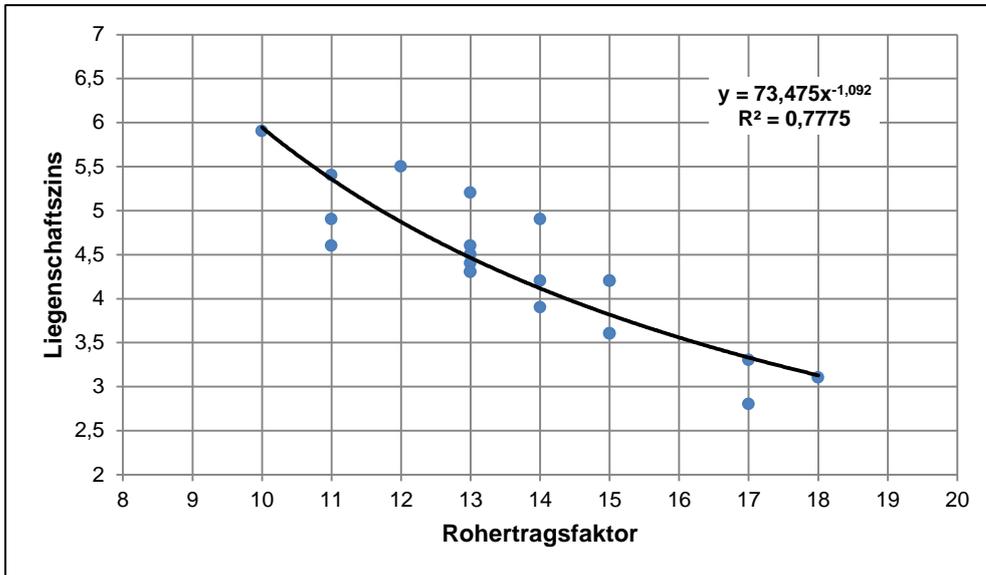
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Neubauten):



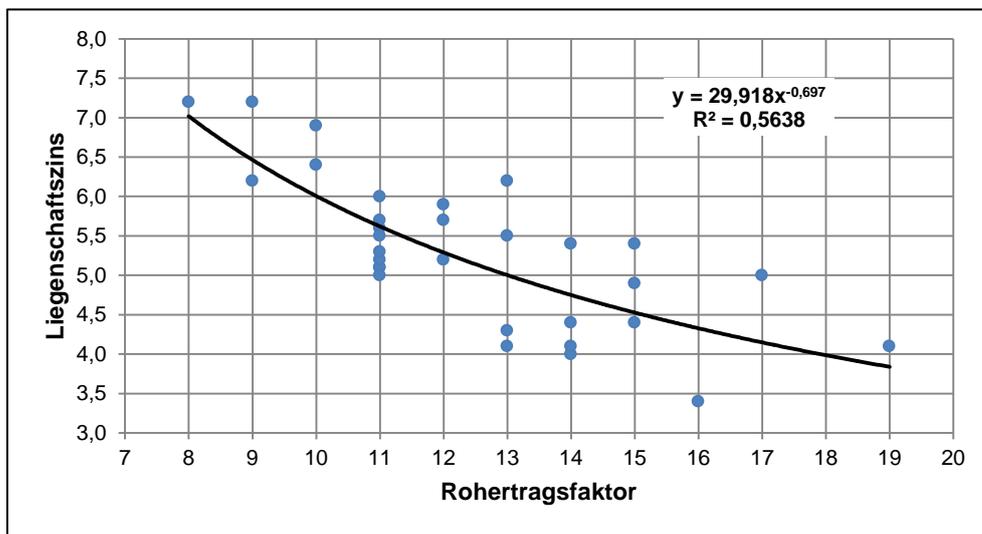
- Reihenhäuser und Doppelhaushälften (ohne Neubauten):



- **Dreifamilienhäuser (ohne Neubauten):**



- **Mehrfamilienhäuser (ohne Neubauten):**



## 10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

### 10.1 Statistische Angaben zum Kreis Soest

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

Einwohner: 294.971 (Stand 31.12.2013)

Fläche: 1.328,64 km<sup>2</sup>

Einw. je km<sup>2</sup>: 222

Mit knapp 300.000 Einwohnern hat der Kreis Soest eine im Landesvergleich durchschnittliche Bevölkerungszahl. Gemessen an der Gebietsfläche ist der Kreis hingegen der viertgrößte im Land Nordrhein-Westfalen. Aus dieser Konstellation ergibt sich die verhältnismäßig geringe Bevölkerungsdichte von 222 Einwohnern je km<sup>2</sup>. Der größte Anteil der Kreisfläche (62,0%) wird landwirtschaftlich genutzt.

|                  | Einwohner |       |  | Fläche          |       |
|------------------|-----------|-------|--|-----------------|-------|
|                  | Anzahl    | %     |  | km <sup>2</sup> | %     |
| Kreis Soest      | 294.971   | 100,0 |  | 1328,64         | 100,0 |
| <i>Lippstadt</i> | 66.312    | 22,5  |  | 113,68          | 8,6   |
| Soest            | 46.699    | 15,8  |  | 85,81           | 6,5   |
| Werl             | 30.061    | 10,2  |  | 76,35           | 5,7   |
| Warstein         | 25.247    | 8,6   |  | 158,03          | 11,9  |
| Geseke           | 20.511    | 7,0   |  | 97,89           | 7,4   |
| Erwitte          | 15.663    | 5,3   |  | 89,41           | 6,7   |
| Ense             | 12.176    | 4,1   |  | 51,08           | 3,8   |
| Welper           | 12.036    | 4,1   |  | 85,62           | 6,4   |
| Lippetal         | 11.758    | 4,0   |  | 126,61          | 9,5   |
| Bad Sassendorf   | 11.615    | 3,9   |  | 63,47           | 4,8   |
| Wickede          | 11.354    | 3,8   |  | 25,24           | 1,9   |
| Möhnesee         | 10.855    | 3,7   |  | 123,51          | 9,3   |
| Anröchte         | 10.362    | 3,5   |  | 73,79           | 5,6   |
| Rüthen           | 10.322    | 3,5   |  | 158,15          | 11,9  |

Quelle: Statistische Berichte, herausgegeben von IT.NRW, Stand: 10.12.2014

**Die Zuständigkeit des Gutachterausschusses im Kreis Soest umfasst 13 Städte und Gemeinden mit 228.659 Einwohnern. Bei der Stadt Lippstadt als große kreisangehörige Stadt mit 66.312 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

|   |                     |  |
|---|---------------------|--|
| <b>Vorsitzender:</b>                        | Schäfers, Werner    | Vermessungsassessor                    |
| <b>stellv. Vorsitzende:</b>                 | Vedder, Sonja       | Vermessungsassessorin                  |
|   | van Hueth, Gerd     | Dipl.-Ing., Vermessung                 |
| <b>stellv. Vorsitzender/<br/>Gutachter:</b> | Radine, Dirk        | Dipl.-Ing., Architekt                  |
|   | Deißler, Helmut     | Vermessungsassessor                    |
| <b>Gutachter:</b>                           | 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          |
| <b>Finanzamt Lippstadt:</b>                 | Kiel, Anja          | Diplom-Finanzwirtin                    |
| <b>Stellvertreter:</b>                      | Kohfeld, Dietmar    | Diplom-Finanzwirt                      |
| <b>Finanzamt Soest:</b>                     | Kropff, Wolfgang    | Diplom-Finanzwirt                      |
| <b>Stellvertreterin:</b>                    | Fischvoigt, Barbara | Diplom-Finanzwirtin                    |

## 11.2 Benachbarte Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der **Stadt Lippstadt**

Klusetor 25  
59555 Lippstadt  
**Tel.: 02941 - 980612**  
**E-Mail: [gutachterausschuss@stadt-lippstadt.de](mailto:gutachterausschuss@stadt-lippstadt.de)**

Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im **Kreis Warendorf**

Waldenburger Straße 2  
48231 Warendorf  
**Tel.: 02581 - 532458**  
**E-Mail: [gutachterausschuss@kreis-warendorf.de](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:gutachterausschuss@kreis-unna.de)**

Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im **Märkischen Kreis**

Heedfelder Str. 45  
58509 Lüdenscheid  
**Tel.: 02351 - 9666675**  
**E-Mail: [gutachterausschuss@maerkischer-kreis.de](mailto:gutachterausschuss@maerkischer-kreis.de)**

Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im **Hochsauerlandkreis**

Eichholzstraße 9  
59821 Arnsberg  
**Tel.: 02931 - 944215**  
**E-Mail: [gaa@hochsauerlandkreis.de](mailto: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](mailto:gutachterausschuss@arnsberg.de)**

Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im **Kreis Paderborn**

Aldegreverstraße 10-14  
33102 Paderborn  
**Tel.: 05251 - 308933**  
**E-Mail: [gutachterausschuss@kreis-paderborn.de](mailto: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](mailto: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](mailto:oga@brd.nrw.de)**  
**Web: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)**

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

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

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

Bei einem Verkehrswert

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

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

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

- **Daten der Grundstückswertermittlung**

- **Auskünfte durch den Gutachterausschuss**

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

- **Bodenrichtwerte**

|   |     |
|---|-----|
| Je standardisierten Auszug im DIN A4-Format ..... | 8 € |
|---|-----|

- **Auskünfte aus der Kaufpreissammlung**

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

- **Grundstücksmarktbericht**

|   |      |
|---|------|
| Grundstücksmarktbericht .....                                 | 52 € |
| Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses ..... | 60 € |