



Grundstücksmarktbericht **2016** für den Kreis Soest



Grundstücksmarktbericht 2016

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Soest
für den Auswertzeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2015



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

Geschäftsstelle: Hoher Weg 1 – 3
59494 Soest

Zimmer: 1.167

Telefon: 02921/302367

Fax: 02921/302899

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-soest.de

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

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

Marktbericht: 02921/302367 Zimmer: 1.167

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	4
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	5
3.	Der Gutachterausschuss	6
3.1	Aufgaben des Gutachterausschusses	6
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle	7
3.3	Tätigkeiten des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle	8
4.	Grundstücksmarkt des Jahres 2015	9
4.1	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	11
4.2	Flächenumsatz	13
4.3	Geldumsatz	14
5.	Unbebaute Grundstücke	15
5.1	Wohnbauflächen	17
5.2	Gewerbliche Baugrundstücke	22
5.3	Erbbaugrundstücke / Erbbauzins	22
5.4	Bauerwartungs- und Rohbauland	22
5.5	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	23
6.	Bebaute Grundstücke	26
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	28
6.2	Mehrfamilienhäuser	31
6.3	Gewerbe- und Industrieobjekte	31
7.	Wohnungs- und Teileigentum	32
8.	Bodenrichtwerte	35
8.1	Gesetzlicher Auftrag	35
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	35
8.3	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen	37
8.4	Übersicht über die Bodenrichtwerte	37
9.	Für die Wertermittlung erforderliche Daten	40
9.1	Bodenpreisindexreihe für Wohnbauflächen (Basisjahr 2010 = 100)	40
9.2	Baukostenindex	41
9.3	Liegenschaftszinssätze	42
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	43
9.5	Marktanpassungsfaktoren	49
9.5.1	Sachwertfaktoren	49
9.5.2	Erbbaurechtsfaktoren	63
9.6	Rohertragsfaktoren	67
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	70
10.1	Statistische Angaben zum Kreis Soest	70
11.	Sonstige Angaben	71
11.1	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Soest	71
11.2	Benachbarte Gutachterausschüsse	72
11.3	Auszug aus der Gebührenordnung (VermWertGebO NRW)	73

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2016 **Trend**
für den Kreis Soest (ohne Stadt Lippstadt)

• **Anzahl der eingegangenen Verträge rückläufig, Umsatz gesunken**

Im Jahr 2015 wurden im Kreis Soest 1.972 Kaufverträge ausgewertet. Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle ist damit im Vergleich zum Jahr 2014 um 11% zurückgegangen. Die Zahl der insgesamt eingegangenen Kaufverträge (2.464) ist gegenüber dem Jahr 2014 (2.801) um 12% zurückgegangen.



Rund 348 Mio. € wurden auf dem Grundstücksmarkt umgesetzt – im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Rückgang um 13%.



• **Grundstückspreise für Bauland unverändert, weniger Bauplätze verkauft**

Die Preise für erschlossene Wohnbauflächen waren im Vergleich zum Jahr 2014 unverändert. Der statistische Durchschnittspreis je Quadratmeter erschlossener Wohnbaufläche fiel zwar von 105,- €/m² im Jahr 2014 auf 101,- €/m² im Jahr 2015; dies ist jedoch darauf zurückzuführen, dass die Verkaufsfälle vermehrt in den Baugebieten mit niedrigerem Preisniveau angefallen sind.



Die Anzahl der Kauffälle fiel von 373 im Jahr 2014 auf 304 im Jahr 2015 (-19%).



• **Durchschnittspreis aller Ackerflächen leicht rückläufig (- 5%)**

Für Ackerland wurden im Jahr 2015 durchschnittlich 5,30 € je m² bezahlt, 0,30 Euro = 5% weniger als im Vorjahr. Die Anzahl der Verkäufe war mit 94 ausgewerteten Fällen zum Jahr 2014 (138) deutlich rückläufig.



Die Preise für Ackerland für über 2 ha große Grundstücke sind dagegen gestiegen.



• **Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr gestiegen (+ 6%)**

Für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wurden im Jahr 2015 durchschnittlich rd. 182.000 € gezahlt. Im Jahr 2014 betrug der Durchschnittspreis 172.000 €. Die Anzahl der Verkaufsfälle fiel von 651 in 2014 auf 618 in 2015.



• **Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen deutlich gestiegen (+11%)**

Der Preis für neu errichtete Eigentumswohnungen liegt im Kreisdurchschnitt bei 2.524 € je m² Wohnfläche und damit 11% höher als im Vorjahr (2.273 €).



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

Mit 106 Kauffällen in 2015 ist die Anzahl der Verkaufsfälle gegenüber 2014 (131) um 19% 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 66.700 Einwohnern ist ein eigener Gutachterausschuss eingerichtet.

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

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

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

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

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

Die Zuständigkeit des Gutachterausschusses im Kreis Soest umfasst 13 Städte und Gemeinden mit 231.499 Einwohnern (Stand 30.06.2015).

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

3. Der Gutachterausschuss

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

Die Zusammensetzung des Gutachterausschusses im Kreis Soest finden Sie unter der Nr. 11.1 (Seite 71). Der Ausschuss ist ein unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Bei den Gutachtern handelt es sich um Personen aus der freien Wirtschaft (Architekten, Immobilienmakler, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige), die in der Ermittlung von Grundstückswerten sachkundig und erfahren sind. Das vorsitzende Mitglied - i.d.R. Geodät/in - soll Bedienstete/r der Gebietskörperschaft sein, für deren Bereich der Ausschuss gebildet ist. Außerdem wirken zwei Vertreter der örtlichen Finanzämter bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte mit. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung Arnsberg für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Die Tätigkeit im Ausschuss ist ehrenamtlich.

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

3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

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

- **Erstellung von Gutachten**

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

- **Ermittlung von Bodenrichtwerten**

Aus den vorliegenden Kaufpreisen ermittelt der Gutachterausschuss jährlich, bezogen auf den 01. Januar des laufenden Jahres, Bodenrichtwerte für baureifes Land sowie für land- und forstwirtschaftliche Flächen. Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses kann jedermann Auskunft über die Bodenrichtwerte erhalten, sie können auch im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de eingesehen werden (siehe Seite 35). Der Gutachterausschuss beschließt zusätzlich für jedes Gemeindegebiet seines Zuständigkeitsbereiches gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB, § 13 GAVO NRW).

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

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

- **Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung**

- **Herausgabe des Grundstücksmarktberichtes**

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

Zur Vorbereitung seiner Tätigkeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die im Kreis Soest beim Dezernat 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 2015 führte der Gutachterausschuss 86 Wertermittlungen durch (2014: 100).

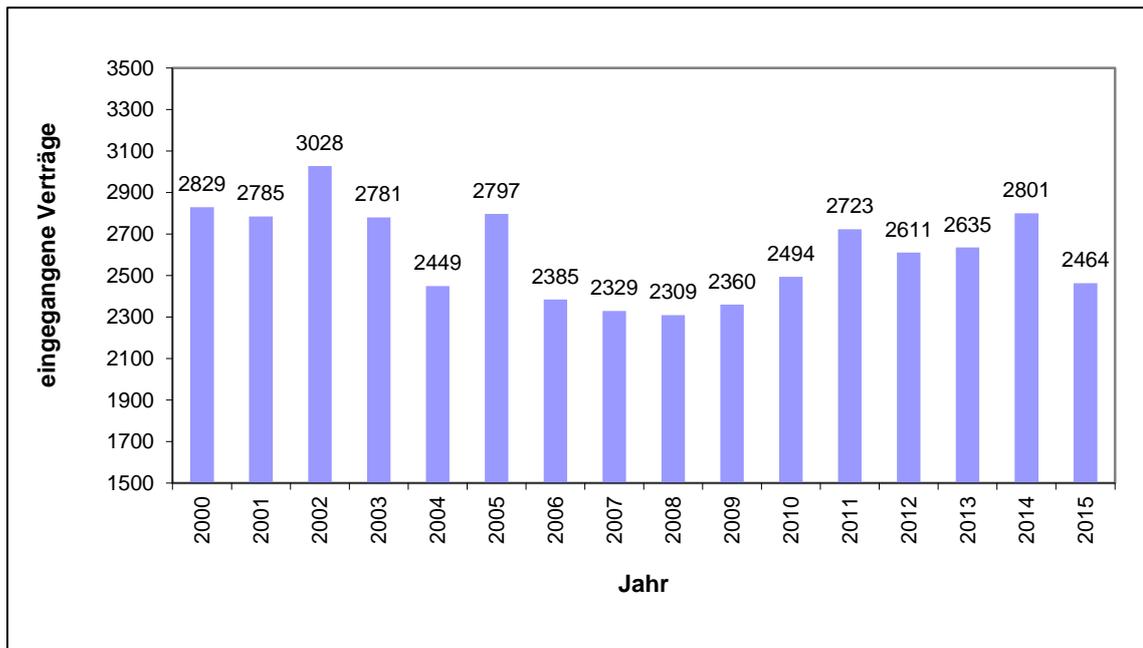
Insgesamt wurden 1.151 Richtwerte (2014: 1.145) ermittelt.

Die Geschäftsstelle erteilte ca. 1.800 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.

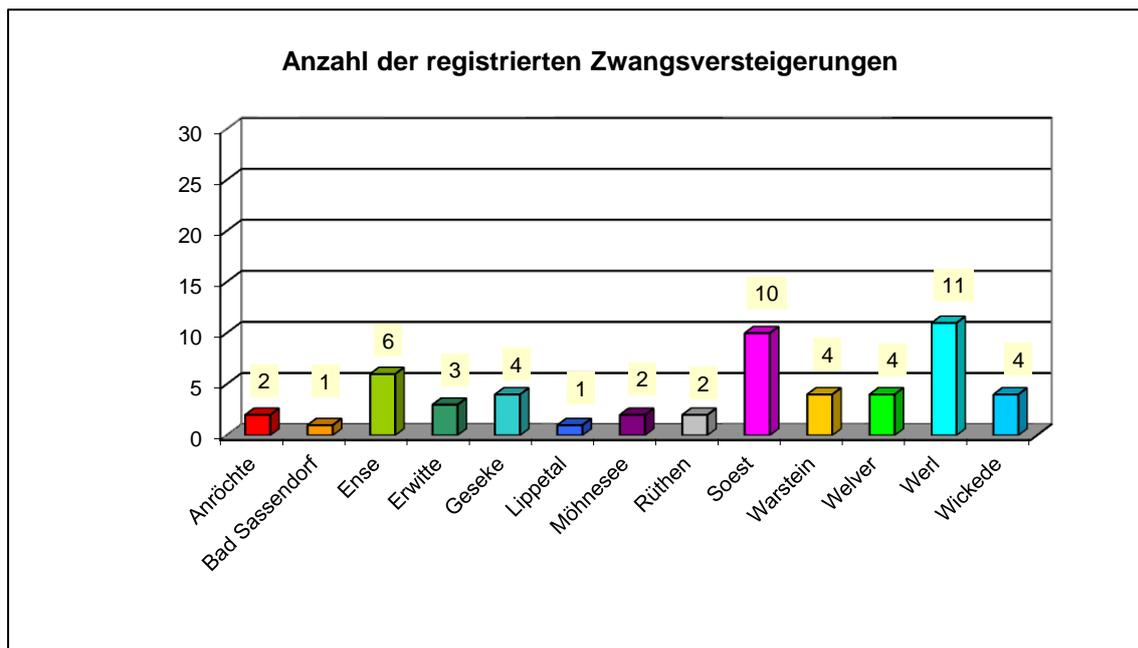
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2015

Im Jahr 2015 sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 2.464 Verträge (2014: 2.801) mit einem Gesamtvolumen von rd. 348 Mio. € (2014: 399 Mio. €) und einem Flächenumsatz von 790 ha (2014: 673 ha) eingegangen. Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der eingegangenen Kauffälle seit dem Jahr 2000.



Insgesamt waren 492 Kauffälle (2014: 589) mit einem Umsatz von ca. 49 Mio. € (2014: 55 Mio. €) und rd. 246 ha (2014: 123 ha) durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst und wurden daher nicht ausgewertet. Darin enthalten sind auch die nachfolgend aufgeführten Zwangsversteigerungsbeschlüsse.

Von den Amtsgerichten wurden dem Gutachterausschuss **54** Beschlüsse über **Zwangsversteigerungen** zugeleitet. Im Wesentlichen handelte es sich dabei um bebaute Grundstücke mit einem Gesamtvolumen von rd. **6,1 Mio. €** und einem Flächenanteil von ca. **16,9 ha**. Soweit Ergebnisse von Gutachten zu den Versteigerungsobjekten vorlagen, haben Untersuchungen ergeben, dass im Durchschnitt etwa 80% des ermittelten Verkehrswertes (in 2014: 78%) bezahlt wurden.



4.1 Anzahl der ausgewerteten Kauffälle

1.972 Kaufverträge wurden im Jahr 2015 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ausgewertet. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle (2014: 2.212) um 11% zurückgegangen. Von den ausgewerteten Kauffällen entfielen ca. 46% (2014: 44%) auf bebaute Grundstücke, ca. 32% (2014: 34%) auf unbebaute Grundstücke und ca. 22% (2014: 22%) auf Wohnungs- und Teileigentum.

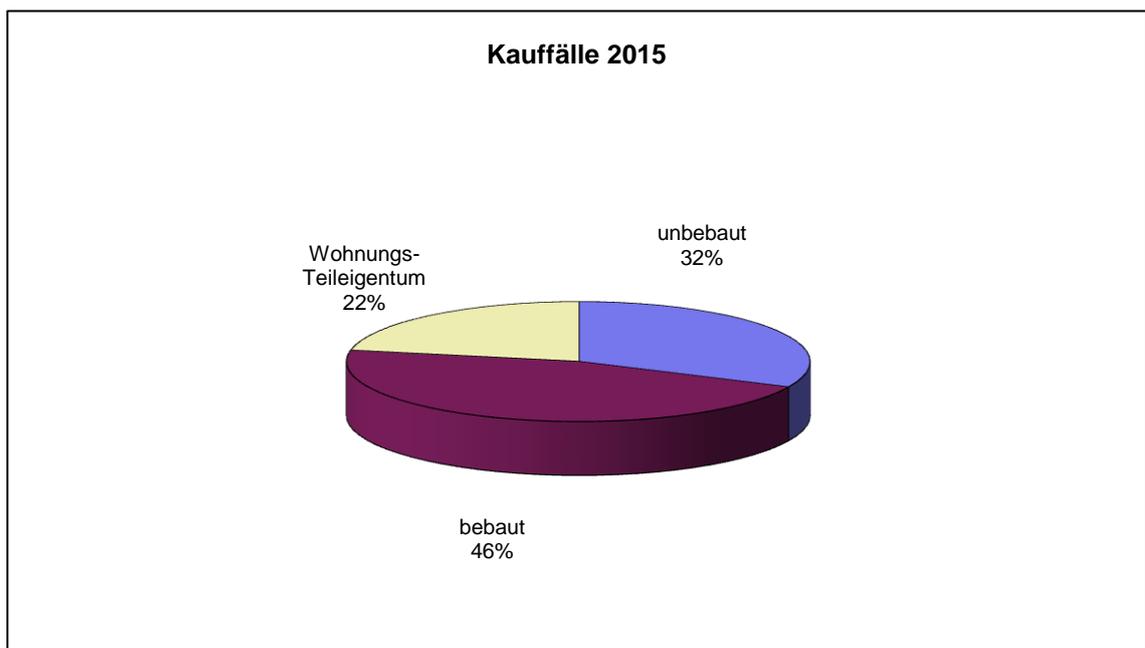
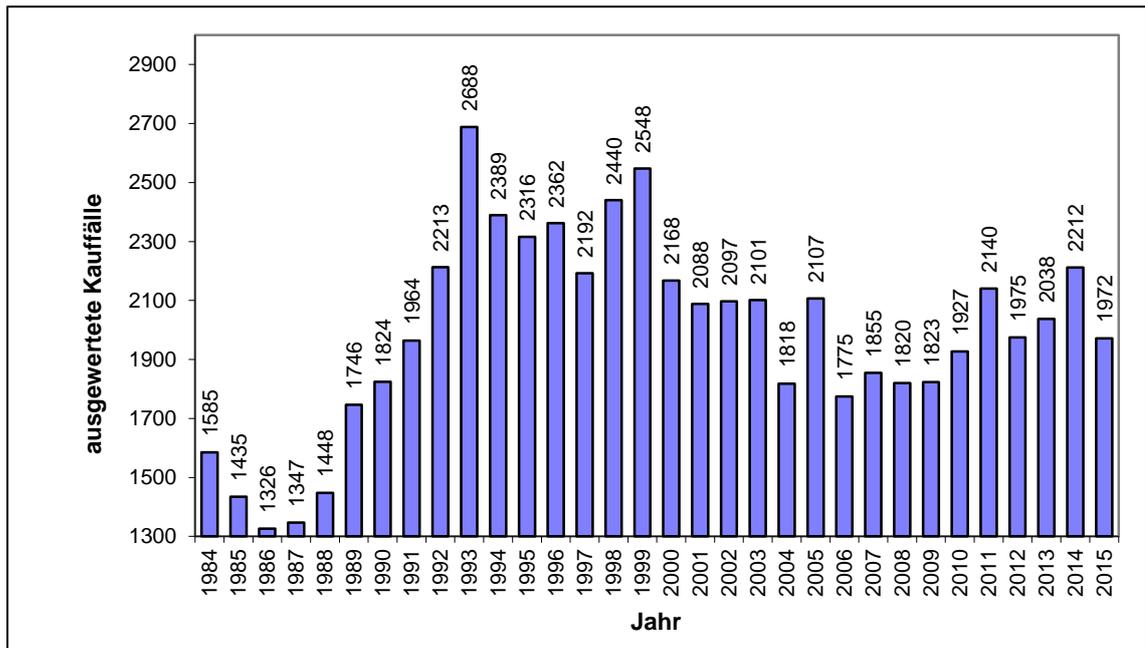


Abb.: Verteilung der ausgewerteten Kauffälle

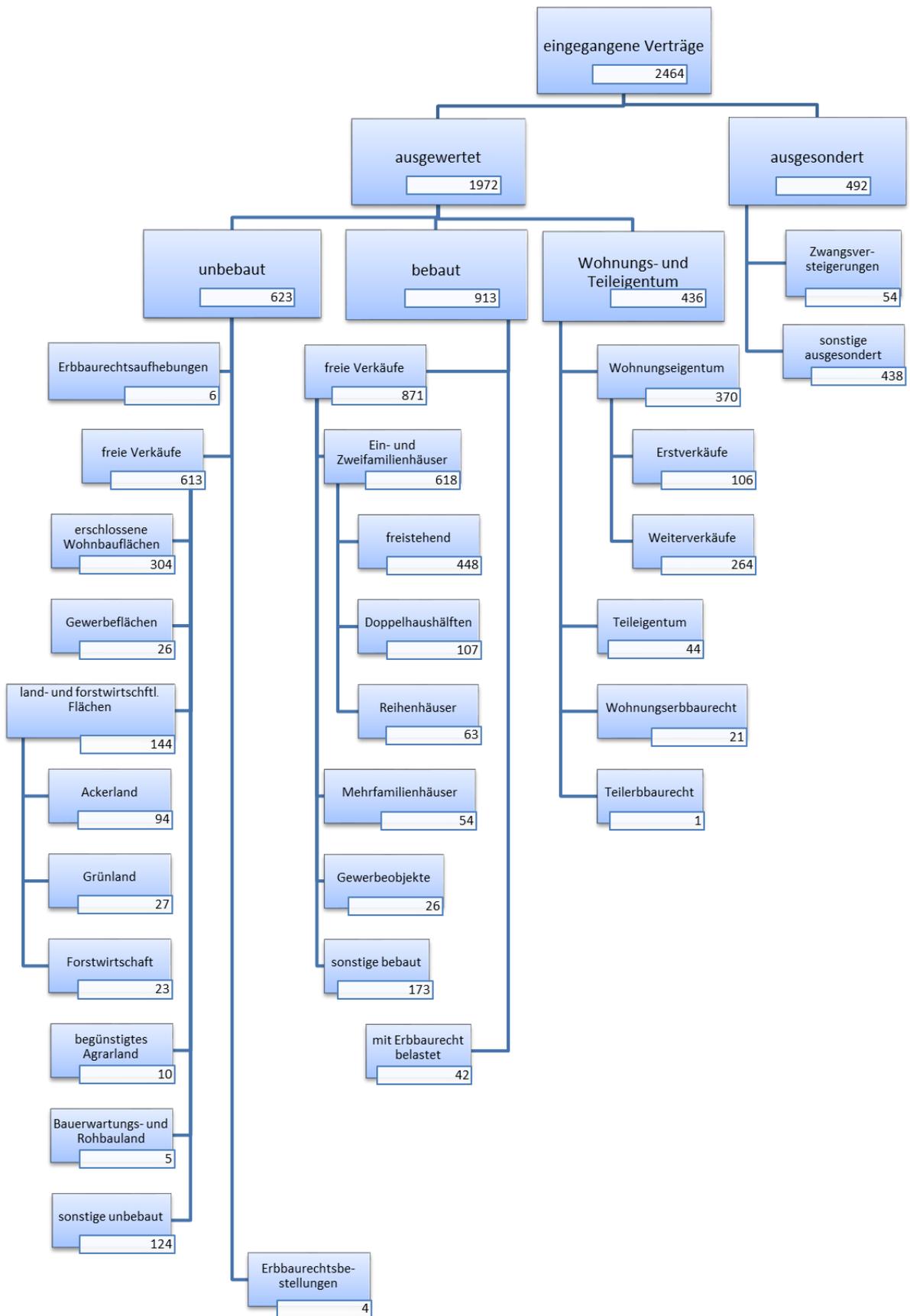


Abb.: Verteilung der eingegangenen Verträge

4.2 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz der ausgewerteten Kauffälle im Berichtsjahr 2015 betrug **550 ha** (2014: 550 ha). Vom Flächenumsatz entfielen ca. 64% (2014: 72%) auf unbebaute Grundstücke und ca. 36% (2014: 28%) auf bebaute Grundstücke. Der Schwerpunkt des Flächenumsatzes lag bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit 260 ha (2014: 323 ha). Dies entspricht ca. 47% des gesamten Flächenumsatzes.

Der Flächenumsatz aller eingegangenen Kauffälle betrug im Berichtsjahr 2015 790 ha, im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg um rd. 18%.

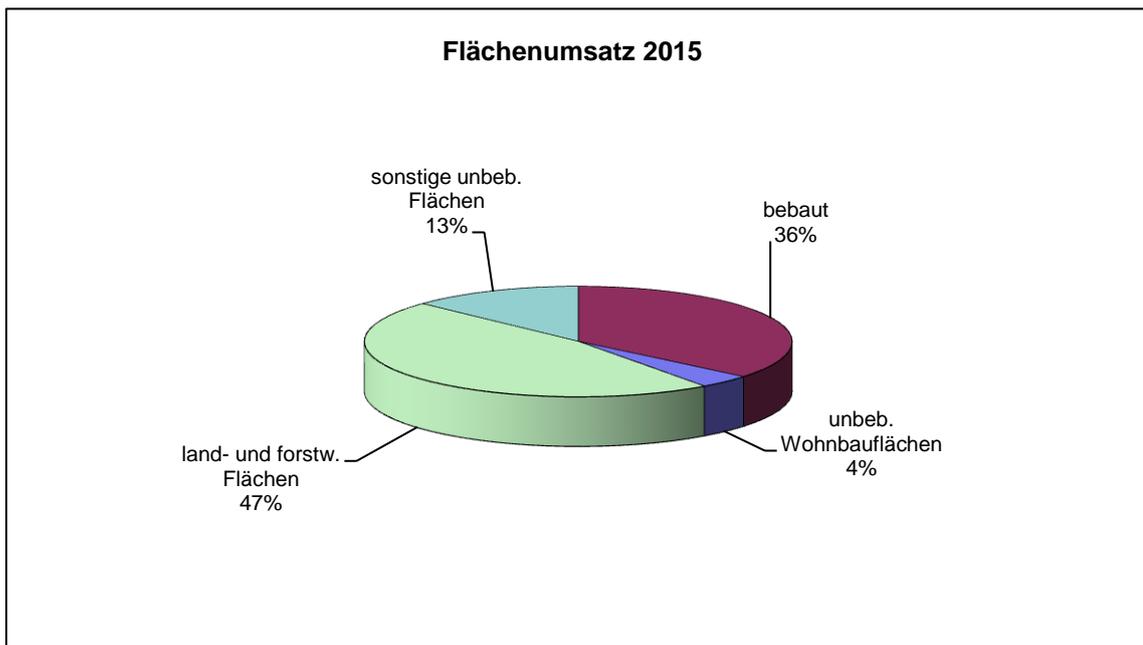
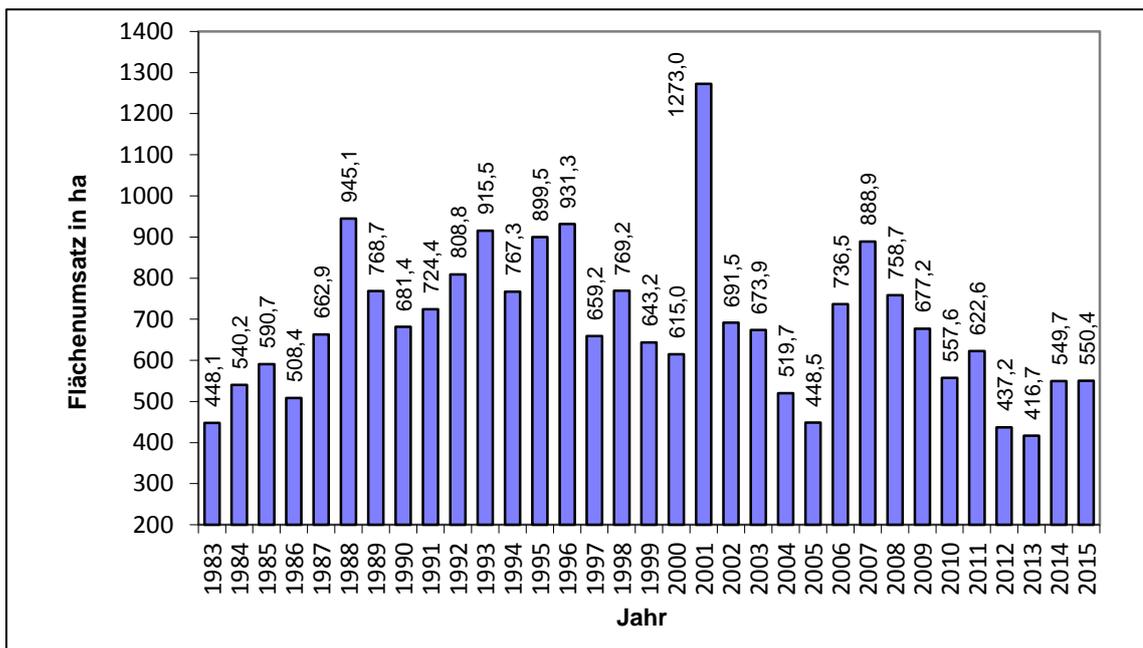


Abb.: Verteilung des Flächenumsatzes

4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz der ausgewerteten Kauffälle betrug im Berichtsjahr 2015 ca. **299 Mio. €** (2014: 343 Mio. €). Vom Geldumsatz entfielen ca. 66% (2014: 68%) auf bebaute Grundstücke, ca. 16% (2014: 15%) auf unbebaute Grundstücke und ca. 18% (2014: 17%) auf Wohnungs- und Teileigentum. Insgesamt wurden rd. 348 Mio. € auf dem Grundstücksmarkt umgesetzt, im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang um 13%.

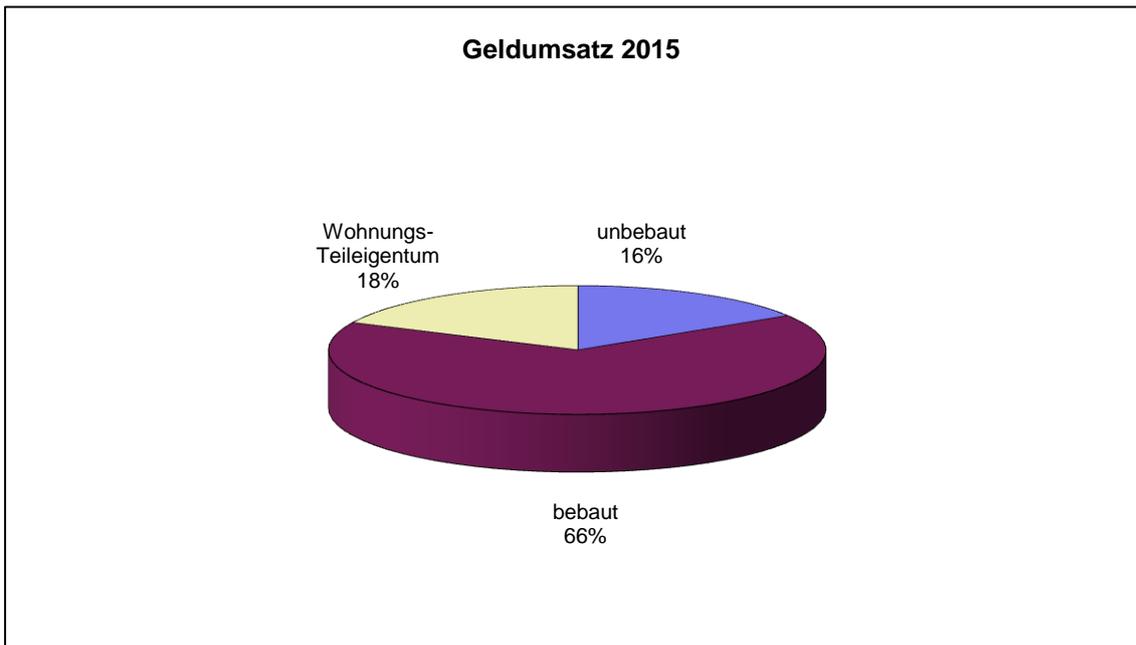
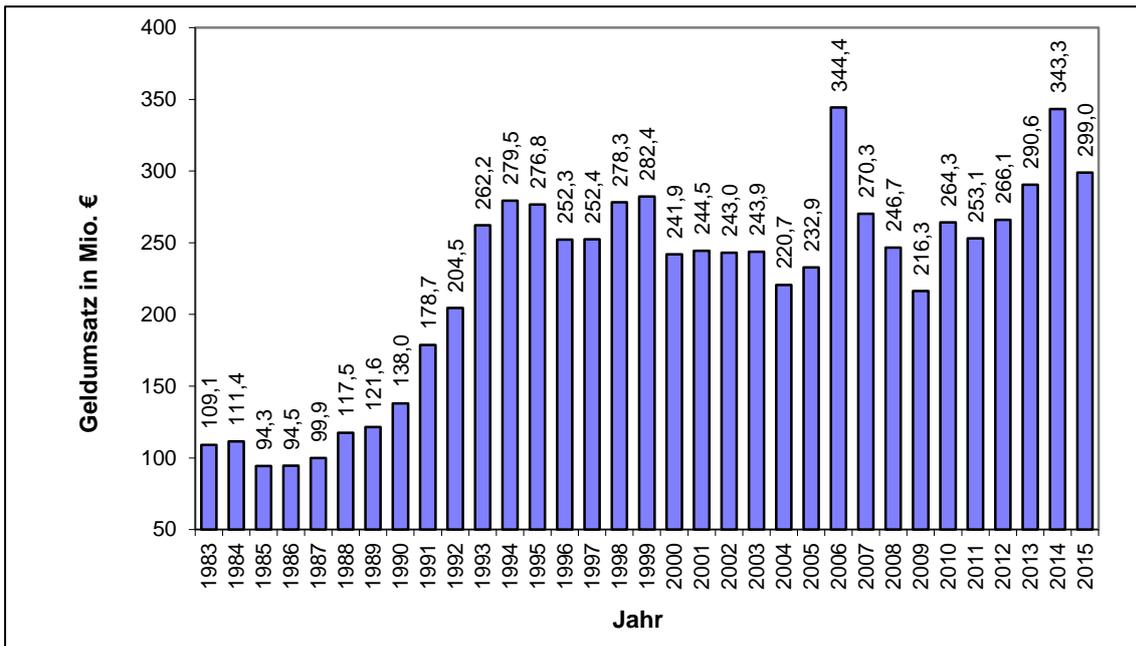


Abb.: Verteilung des Geldumsatzes

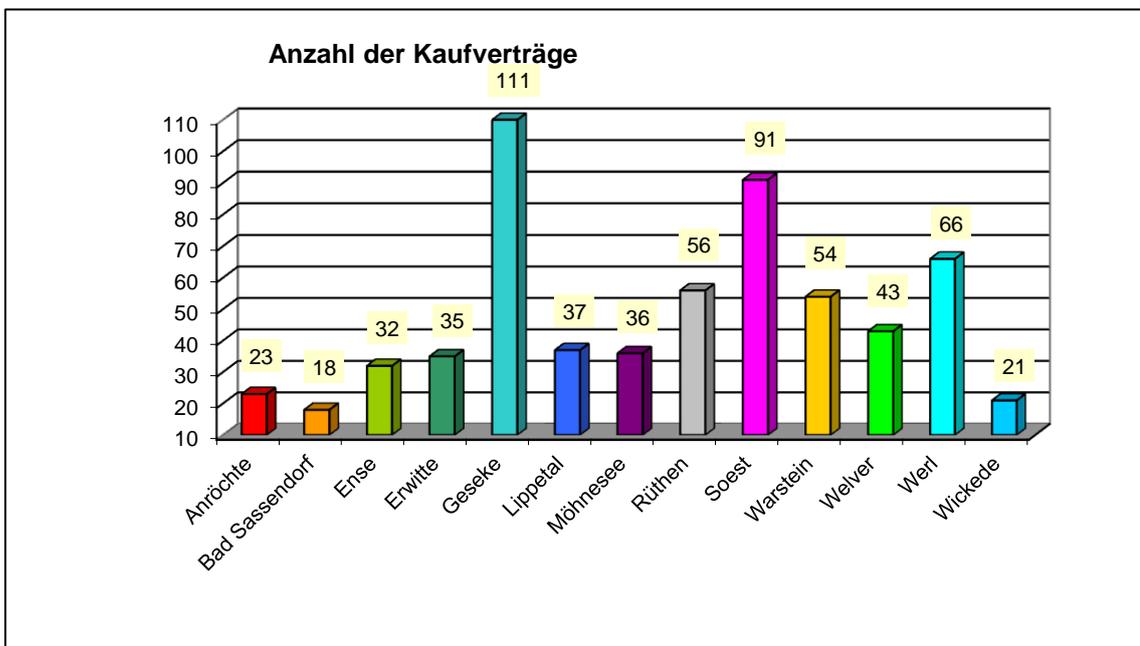
5. Unbebaute Grundstücke

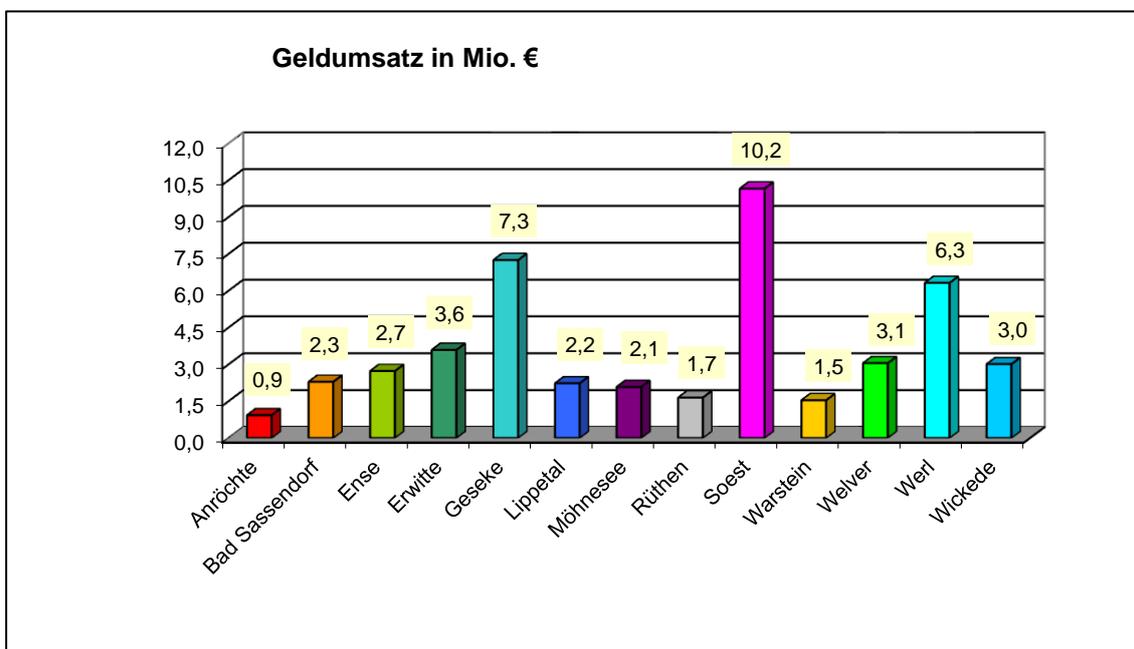
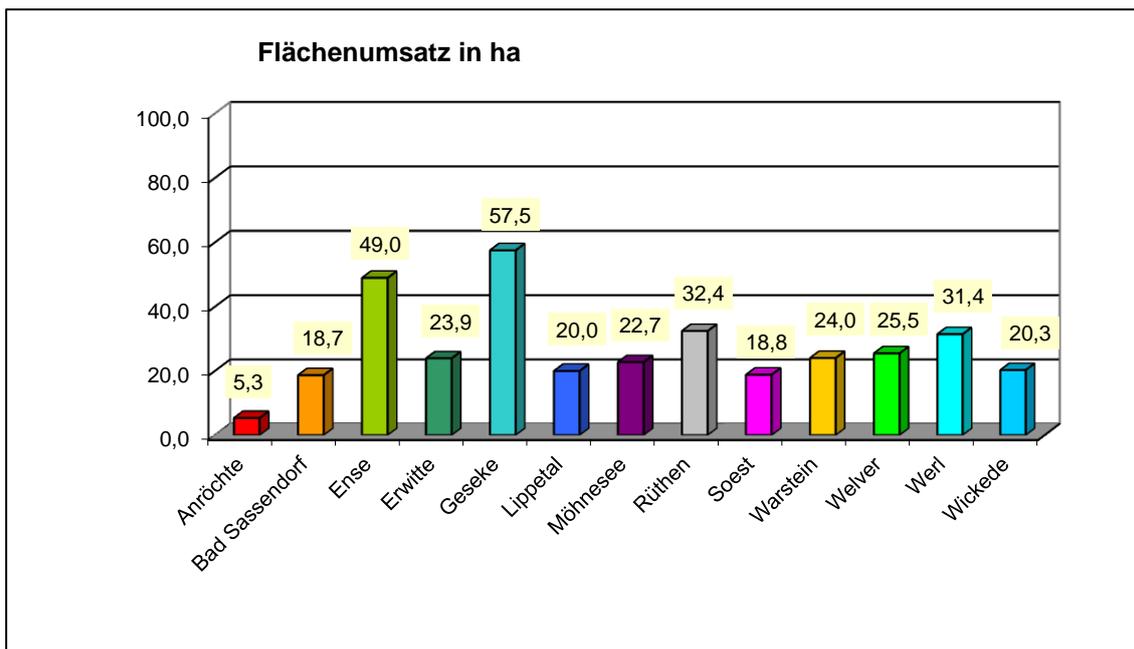
Der Teilmarkt "unbebaute Grundstücke" wird in folgende Kategorien gegliedert:

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

Im Berichtsjahr 2015 wurden insgesamt 623 Kaufverträge (2014: 741) über unbebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 350 ha (2014: 394 ha) und einem Geldumsatz von 46,8 Mio. Euro (2014: 50,9 Mio. €) ausgewertet. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge um ca. 16% gefallen. Der Geldumsatz fiel um ca. 8%.

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



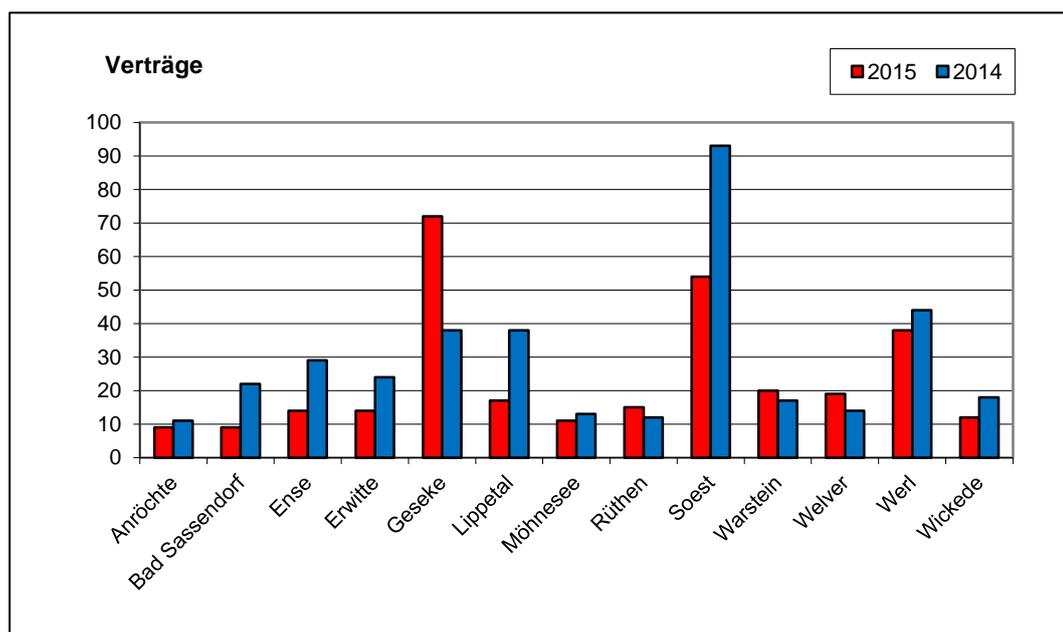


5.1 Wohnbauflächen

Die Anzahl der Kaufverträge über erschlossene Wohnbauflächen, die im Jahr 2015 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Soest registriert und ausgewertet wurden, lag bei insgesamt 304 (im Jahr 2014: 373).

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

Stadt/Gemeinde	Verträge 2015	Verträge 2014
Anröchte	9	11
Bad Sassendorf	9	22
Ense	14	29
Erwitte	14	24
Geseke	72	38
Lippetal	17	38
Möhnesee	11	13
Rüthen	15	12
Soest	54	93
Warstein	20	17
Welver	19	14
Werl	38	44
Wickede	12	18

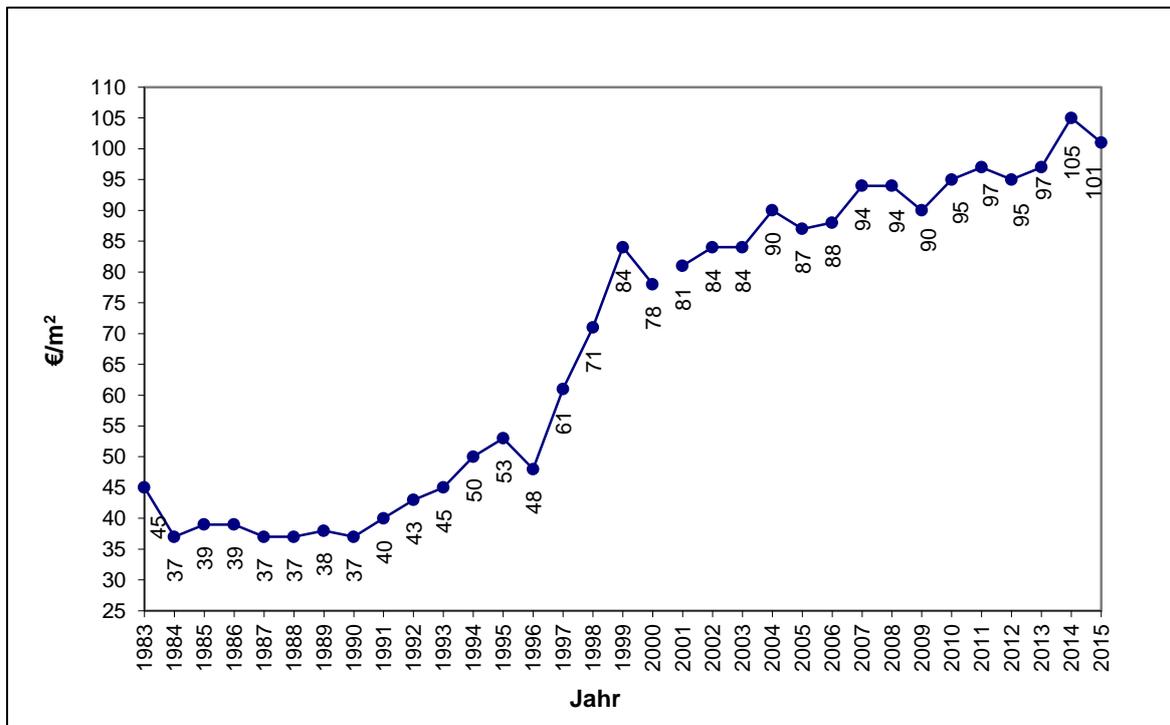


Das Preisniveau der erschlossenen Wohnbauflächen ist in den einzelnen Gemeinden des Kreises Soest sehr unterschiedlich. Es schwankt zwischen 19,- € je m² in kleinen Ortsteilen und 300,- € je m² in bevorzugten Wohnlagen. Im Jahr 2015 fiel der **statistische Durchschnittspreis** im Kreis Soest von 105,- € auf 101,- € je m² (s. Grafik unten). Dies ist jedoch darauf zurückzuführen, dass die Verkaufsfälle vermehrt in den Baugebieten mit niedrigerem Preisniveau angefallen sind.

Der höchste Durchschnittswert liegt mit 176,- € je m² in der Stadt Soest, während in den Ortsteilen der Gemeinde Anröchte mit 47,- € je m² der niedrigste Wert festgestellt wurde. Ein signifikanter Rückgang 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 m² Bauland im Kreis Soest seit 1983. Hier ist zu bemerken, dass für die Selektion der ausgewerteten Kaufpreise eine weitere Filterung eingeführt worden ist (keine Mischpreise, Arrondierungserwerbe und Erbbaurechtsaufhebungen), die jedoch aufgrund technischer Gegebenheiten die Neuermittlung der Durchschnittspreise auf einheitlicher Basis erst ab dem Jahr 2001 zulässt. Ein Vergleich mit den Werten der zurückliegenden Jahre ist in direkter Weise nicht möglich. Es wurde daher keine Verbindung zum Jahr 2000 dargestellt.



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

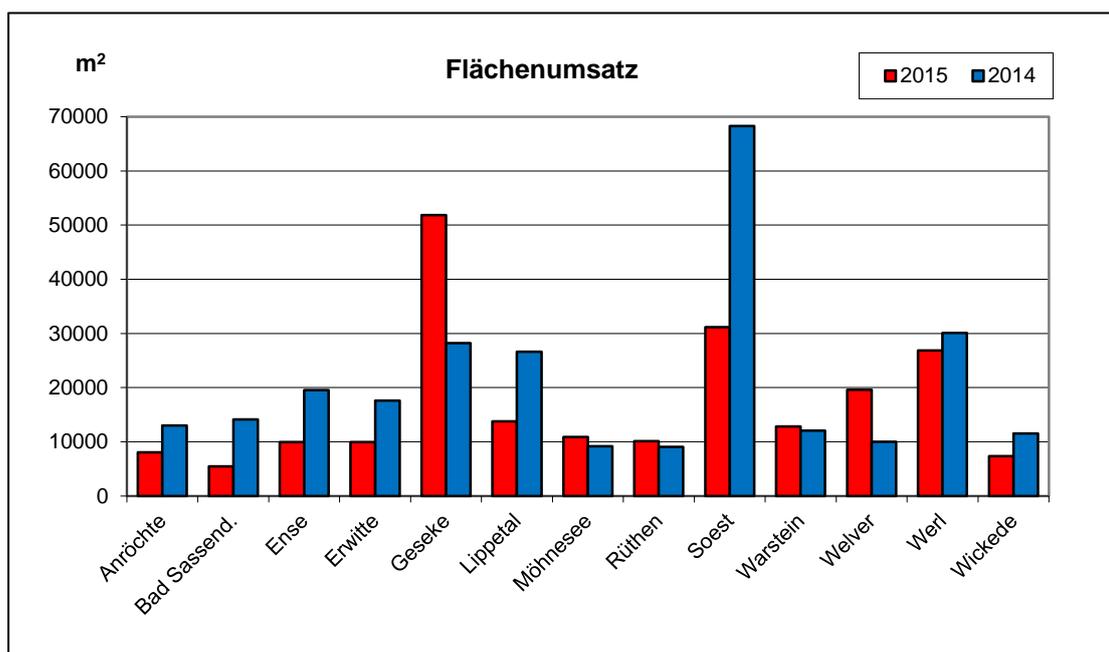
	2015		2014		2013		2012	
	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl
Anröchte (Preisspanne)		0	110 € (96€ - 120€)	4	83 € (64€ - 100€)	6	75 € (35€ - 110€)	10
Anröchte Ortsteile (Preisspanne)	47 € (32€ - 55€)	9	38 € (26€ - 54€)	7	45 €	1	47 € (41€ - 51€)	3
Bad Sassendorf (Preisspanne)	210 € (199€ - 225€)	2	188 € (130€ - 401€)	4	110 €	1	131 € (114€ - 160€)	8
Bad Sassendorf Ortsteile (Preisspanne)	147 € (142 € - 170€)	7	135 € (44€ - 170€)	19	99 € (55€ - 150€)	25	69 € (38€ - 109€)	7
Ense (Preisspanne)	95 € (50€ - 125€)	14	87 € (32€ - 104€)	29	90 € (40€ - 119€)	27	85 € (52€ - 94€)	21
Erwitte (Preisspanne)	81 € (80€ - 81€)	2	78 € (70€ - 105€)	2	93 € (54€ - 124€)	4	73 € (70€ - 105€)	12
Erwitte Bad Westernkotten (Preisspanne)	158 € (135€ - 165€)	7	154 € (105€ - 346€)	18	118 € (105€ - 176€)	11	165 €	1
Erwitte Ortsteile (Preisspanne)	53 € (45€ - 62€)	5	44 € (30€ - 73€)	4	49 € (35€ - 61€)	5	49 € (32€ - 67€)	11
Geseke (Preisspanne)	89 € (60€ - 125€)	46	86 € (70€ - 115€)	14	78 € (70€ - 101€)	30	83 € (69€ - 99€)	22
Geseke Ortsteile (Preisspanne)	65 € (19€ - 80€)	26	66 € (36€ - 80€)	24	55 € (42€ - 65€)	10	52 € (23€ - 65€)	11
Lippetal Herzfeld/Lippborg (Preisspanne)	86 € (70€ - 94€)	12	93 € (71€ - 120€)	31	95 € (86€ - 106€)	5	85 € (60€ - 94€)	3
Lippetal Ortsteile (Preisspanne)	82 € (67€ - 93€)	5	76 € (71€ - 84€)	6	63 € (38€ - 85€)	8	83 € (77€ - 94€)	7
Möhnesee (Preisspanne)	98 € (58€ - 167€)	11	79 € (36€ - 130€)	13	81 € (37€ - 110€)	22	82 € (40€ - 110€)	17
Rüthen (Preisspanne)	64 € (59€ - 71€)	10	63 € (50€ - 66€)	7	70 € (59€ - 79€)	2	61 € (58€ - 65€)	2
Rüthen Ortsteile (Preisspanne)	53 € (34€ - 68€)	5	44 € (35€ - 50€)	5	44 € (36€ - 52€)	7	45 € (27€ - 70€)	4

	2015		2014		2013		2012	
	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl	€/m ²	Anzahl
Soest (Preisspanne)	176 € (125€ - 300€)	51	155 € (75€ - 386€)	77	151 € (102€ - 270€)	58	155 € (110€ - 314€)	52
Soest Ortsteile (Preisspanne)	88 € (84€ - 93€)	3	74 € (48€ - 97€)	16	75 € (47€ - 115€)	8	84 € (58€ - 114€)	11
Warstein (Preisspanne)	69 € (50€ - 89€)	6	74 € (50€ - 103€)	6	73 € (67€ - 80€)	3	65 € (50€ - 86€)	5
Warstein Ortsteile (Preisspanne)	56 € (27€ - 90€)	14	52 € (23€ - 66€)	10	75 € (29€ - 87€)	16	51 € (40€ - 64€)	8
Welper (Preisspanne)	93 € (65€ - 131€)	14	100 € (90€ - 109€)	8	96 € (76€ - 109€)	10	85 € (55€ - 98€)	13
Welper Ortsteile (Preisspanne)	65 € (36€ - 92€)	5	66 € (46€ - 122€)	6	67 € (49€ - 97€)	12	78 € (75€ - 79€)	3
Werl (Preisspanne)	140 € (100€ - 170€)	25	144 € (90€ - 197€)	33	130 € (100€ - 185€)	16	141 € (98€ - 201€)	11
Werl Ortsteile (Preisspanne)	89 € (63€ - 140€)	13	91 € (50€ - 157€)	12	87 € (55€ - 115€)	13	88 € (67€ - 122€)	8
Wickede (Preisspanne)	85 € (29€ - 120€)	12	93 € (75€ - 100€)	18	96 € (60€ - 124€)	16	90 € (60€ - 122€)	11
Kreis (Preisspanne)	101 € (19€ - 300€)	304	105 € (23€ - 401€)	373	97 € (29€ - 270€)	316	95 € (23€ - 314€)	261

Der Flächenumsatz der ausgewerteten Kauffälle für erschlossenes Wohnbauland lag 2015 bei 217.708 m² (2014: 269.116 m²).

Davon entfielen auf die einzelnen Städte und Gemeinden:

Stadt/Gemeinde	Flächenumsatz 2015	Flächenumsatz 2014
Anröchte	8.043 m ²	12.979 m ²
Bad Sassendorf	5.457 m ²	14.124 m ²
Ense	9.934 m ²	19.551 m ²
Erwitte	9.944 m ²	17.588 m ²
Geseke	51.840 m ²	28.181 m ²
Lippetal	13.735 m ²	26.594 m ²
Möhnesee	10.865 m ²	9.162 m ²
Rüthen	10.117 m ²	9.023 m ²
Soest	31.163 m ²	68.306 m ²
Warstein	12.812 m ²	12.042 m ²
Welper	19.597 m ²	9.975 m ²
Werl	26.878 m ²	30.085 m ²
Wickede	7.323 m ²	11.506 m ²



5.2 Gewerbliche Baugrundstücke

In 2015 wurden insgesamt 26 Kaufverträge (2014: 27) über gewerbliche Baugrundstücke mit einem Flächenumsatz von 12,3 ha (2014: 6,5 ha) und einem Geldumsatz von 4,1 Mio. € (2014: 2,0 Mio. €) ausgewertet. Der statistische Durchschnittswert beträgt ca. 33,- € je m² (2014: 31,- €/m²).

Die Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke liegen im Kreis Soest zwischen 10,- €/m² und 110,- €/m² (jeweils erschließungsbeitragsfrei). Bei den hohen Bodenwerten wird allerdings der Charakter des Gewerbegebietes mehr durch den Handel als durch die Produktion geprägt.

5.3 Erbbaugrundstücke / Erbbauzins

Der in den Erbbaurechtsverträgen ausgewiesene Erbbauzins wird in Relation zu den Richtwerten vergleichbarer Grundstücke gesetzt. Daraus errechnet sich der effektive Erbbauzins, der aufgrund der Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt erhebliche Schwankungen aufweist. Aus den Jahren 1996 bis 2015 liegen 137 Erbbaurechtsverträge über **Wohnbaugrundstücke** vor.

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

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

5.4 Bauerwartungs- und Rohbauland

Nach der ImmoWertV handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

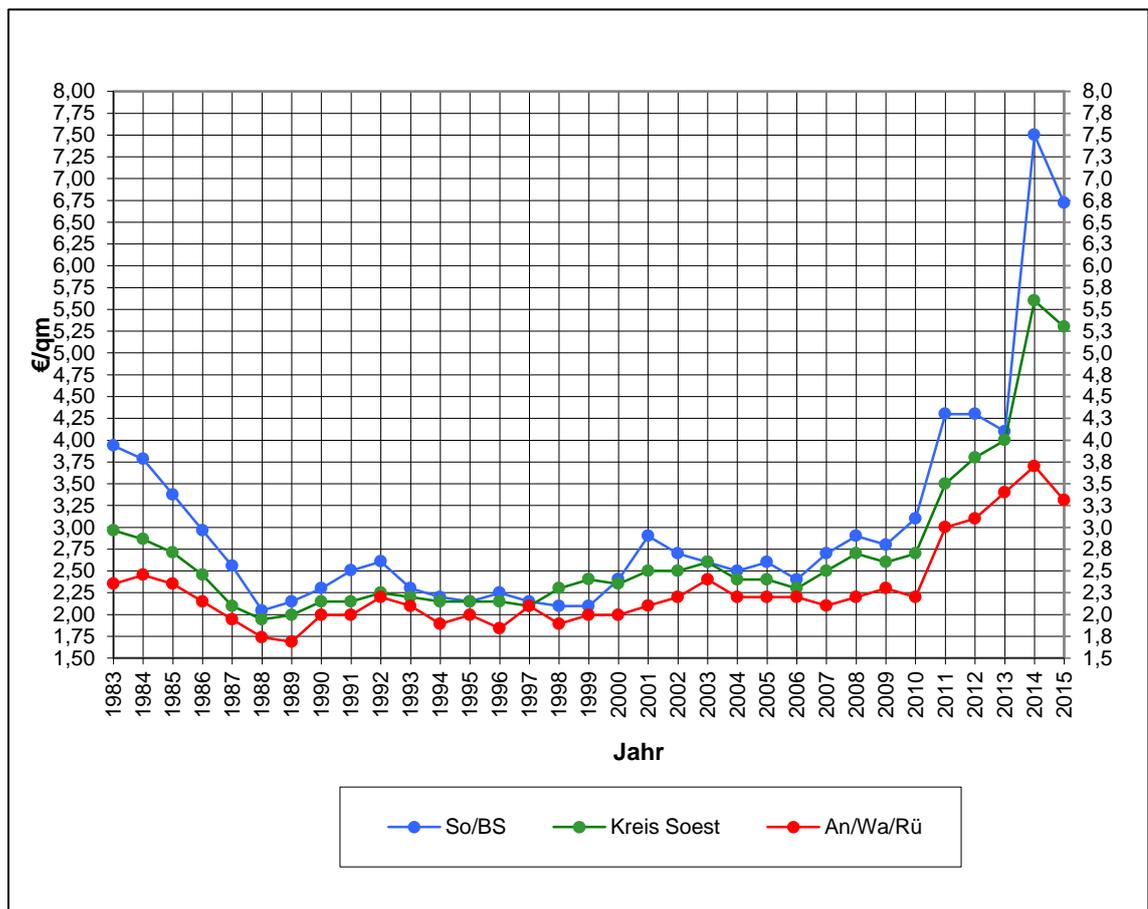
In 2015 wurden lediglich 2 Kaufverträge über Bauerwartungsland und 3 Kaufverträge über Rohbauland registriert. Aufgrund der geringen Anzahl der Verträge kann keine plausible Aussage zu Durchschnittswerten gemacht werden.

5.5 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

In 2015 wurden insgesamt 144 Kauffälle (2014: 185) über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ausgewertet. Der Flächenumsatz von ca. 260 ha (2014: 323 ha) entspricht ca. 47% des gesamten registrierten Flächenumsatzes. Der Geldumsatz betrug ca. 11,0 Mio. € (2014: 15,2 Mio. €). Für eine weitergehende Auswertung von Ackergrundstücken standen verteilt auf 13 Kommunen 94 Kauffälle zur Verfügung. 2014 waren es insgesamt 138 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 (€/m²)

Jahr	Soest / Bad Sassendorf	Kreis Soest	Anröchte / Warstein / Rüthen
1983	3,9	3,0	2,4
1984	3,8	2,9	2,5
1985	3,4	2,7	2,4
1986	3,0	2,5	2,1
1987	2,6	2,1	1,9
1988	2,0	1,9	1,7
1989	2,1	2,0	1,7
1990	2,3	2,1	2,0
1991	2,5	2,1	2,0
1992	2,6	2,2	2,2
1993	2,3	2,2	2,1
1994	2,2	2,1	1,9
1995	2,1	2,1	2,0
1996	2,2	2,1	1,8
1997	2,1	2,1	2,1
1998	2,1	2,3	1,9
1999	2,1	2,4	2,0
2000	2,4	2,4	2,0
2001	2,9	2,5	2,1
2002	2,7	2,5	2,2
2003	2,6	2,6	2,4
2004	2,5	2,4	2,2
2005	2,6	2,4	2,2
2006	2,4	2,3	2,2
2007	2,7	2,5	2,1
2008	2,9	2,7	2,2
2009	2,8	2,6	2,4
2010	3,1	2,7	2,2
2011	4,3	3,5	3,0
2012	4,3	3,8	3,1
2013	4,1	4,0	3,4
2014	7,5	5,6	3,7
2015	6,7	5,3	3,3

Der Durchschnittspreis für Ackerland hat sich seit 2010 nahezu verdoppelt. Allerdings wurden im Jahr 2015 gegenüber dem Vorjahr durchschnittlich 0,30 € = 5% weniger bezahlt.

Durchschnittliche Kaufpreise für forstwirtschaftliche Grundstücke (€/m²)

Der Wert des Aufwuchses ist in den Preisen enthalten.

Verkaufsjahr	Anzahl	Gesamtfläche ha	Gesamtumsatz Mio. €	Durchschnittswert €/m ²
2000	5	7,0	0,03	0,43
2001	12	34,8	0,43	1,23
2002	11	32,4	0,27	0,80
2003	10	94,9	1,28	1,35
2004	9	34,9	0,38	1,08
2005	10	20,3	0,16	0,79
2006	15	57,2	0,53	0,92
2007	23	223,2	1,92	0,86
2008	20	46,1	0,59	1,28
2009	34	50,4	0,50	0,99
2010	28	51,7	0,72	1,39
2011	13	27,8	0,24	0,85
2012	16	22,5	0,34	1,52
2013	13	9,3	0,15	1,65
2014	12	44,9	0,76	1,70
2015	23	58,8	1,30	2,20

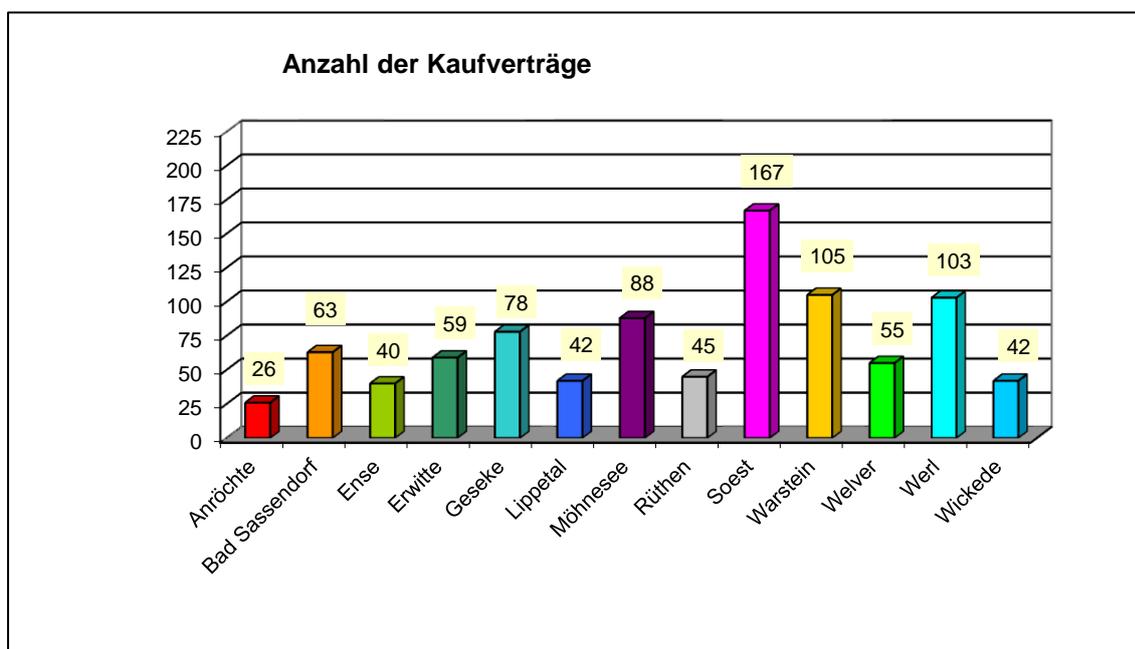
6. Bebaute Grundstücke

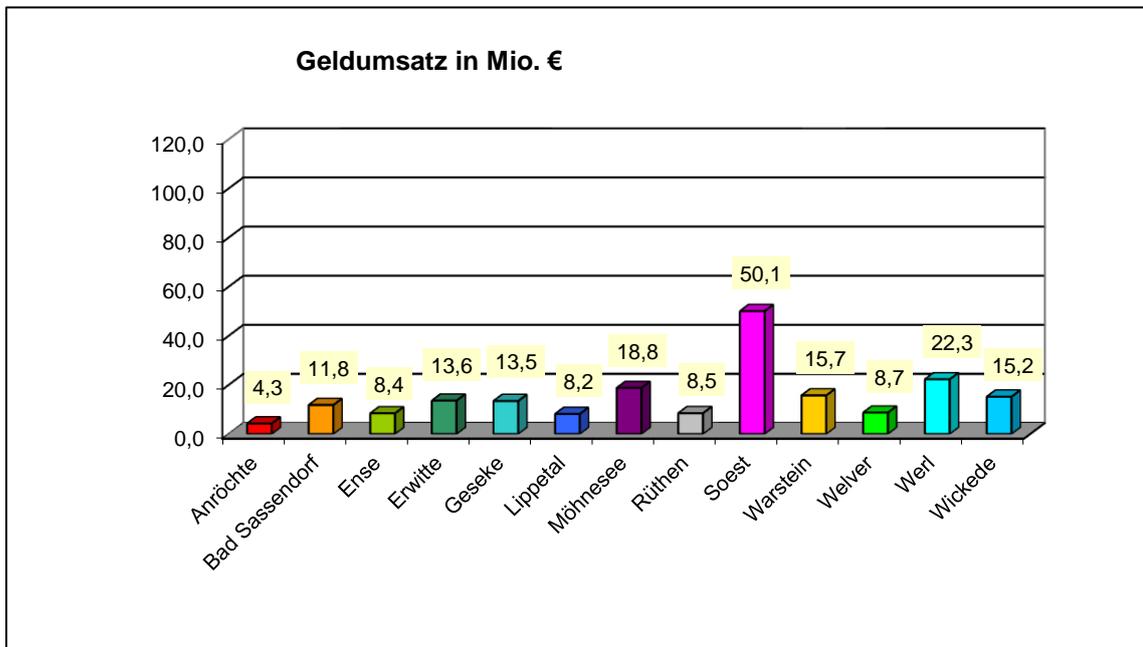
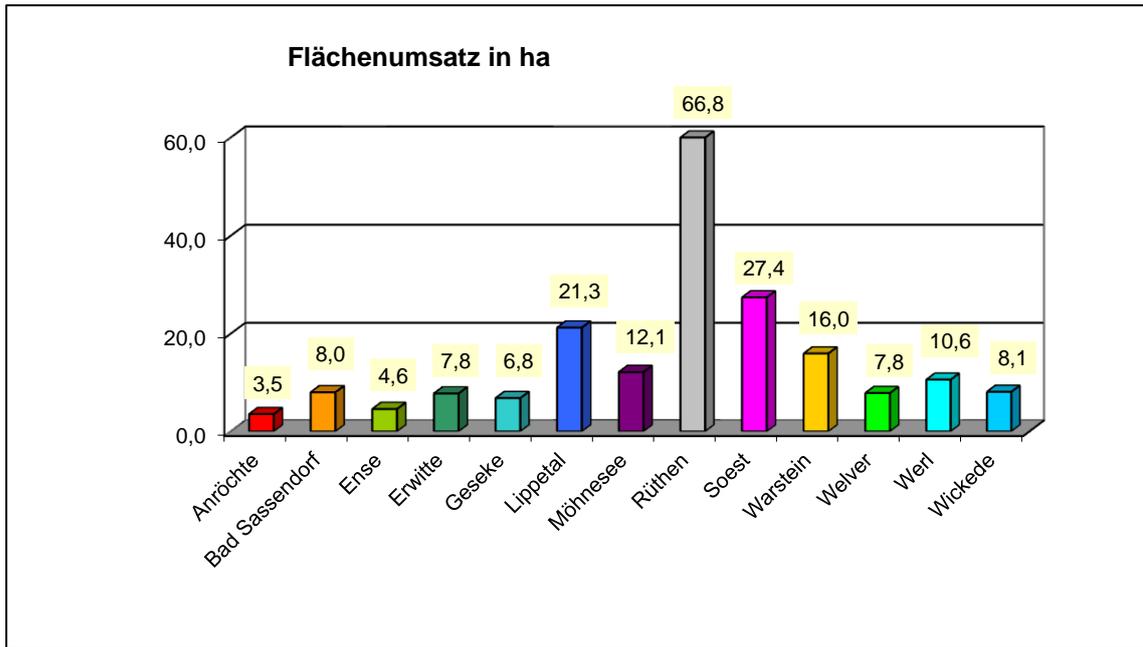
Der Teilmarkt "bebaute Grundstücke" wird in folgende Kategorien gegliedert:

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

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 913 Kauffälle (2014: 975 Kauffälle) über bebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von ca. 200,8 ha (2014: 155,9 ha) und einem Geldumsatz von ca. 199,1 Mio. €. (2014: 233,9 Mio. €) ausgewertet. Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle über bebaute Grundstücke fiel gegenüber dem Vorjahr um 6%. Der Flächenumsatz stieg um 29%, während der Geldumsatz um ca. 15% fiel.

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



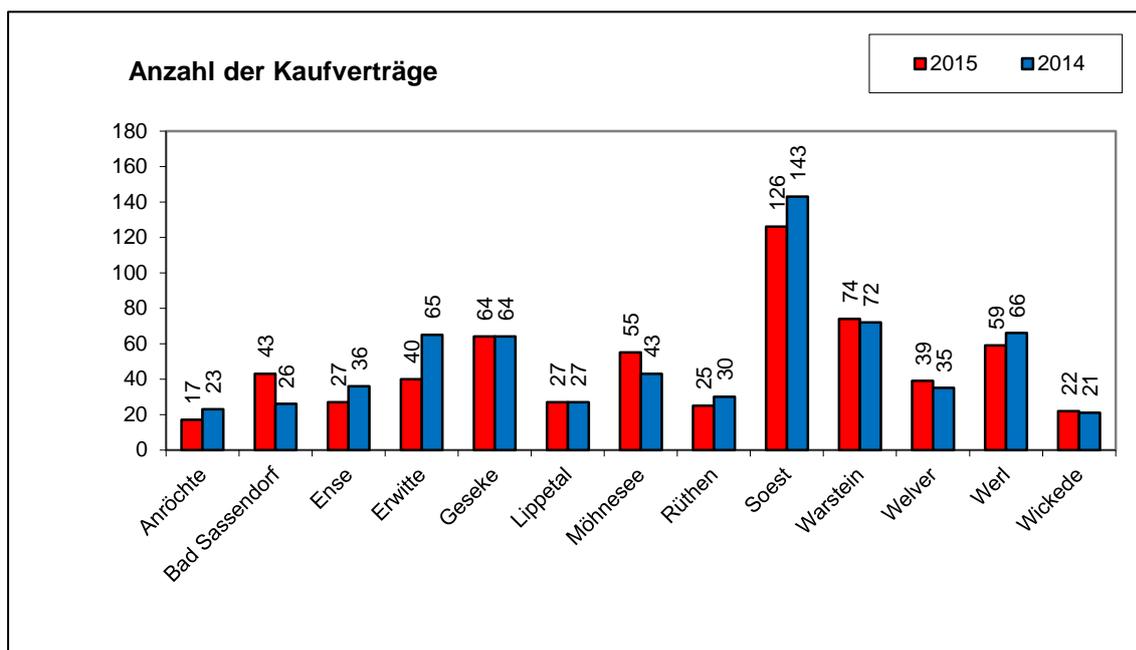


6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

2015 wurden insgesamt 618 Kauffälle (2014: 651) über Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Wochenendhäuser) mit einem Flächenumsatz von ca. 47,7 ha (2014: 48,6 ha) und einem Geldumsatz von 112,5 Mio. € (2014: 111,8 Mio. €) ausgewertet. Die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge fiel gegenüber dem Vorjahr um ca. 5%. Während der Flächenumsatz um 2% fiel, stieg der Geldumsatz um 1%.

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 2015 182.000 €. Gegenüber dem Vorjahr (2014: 172.000 €) steigt der durchschnittliche Kaufpreis um ca. 6%.

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

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

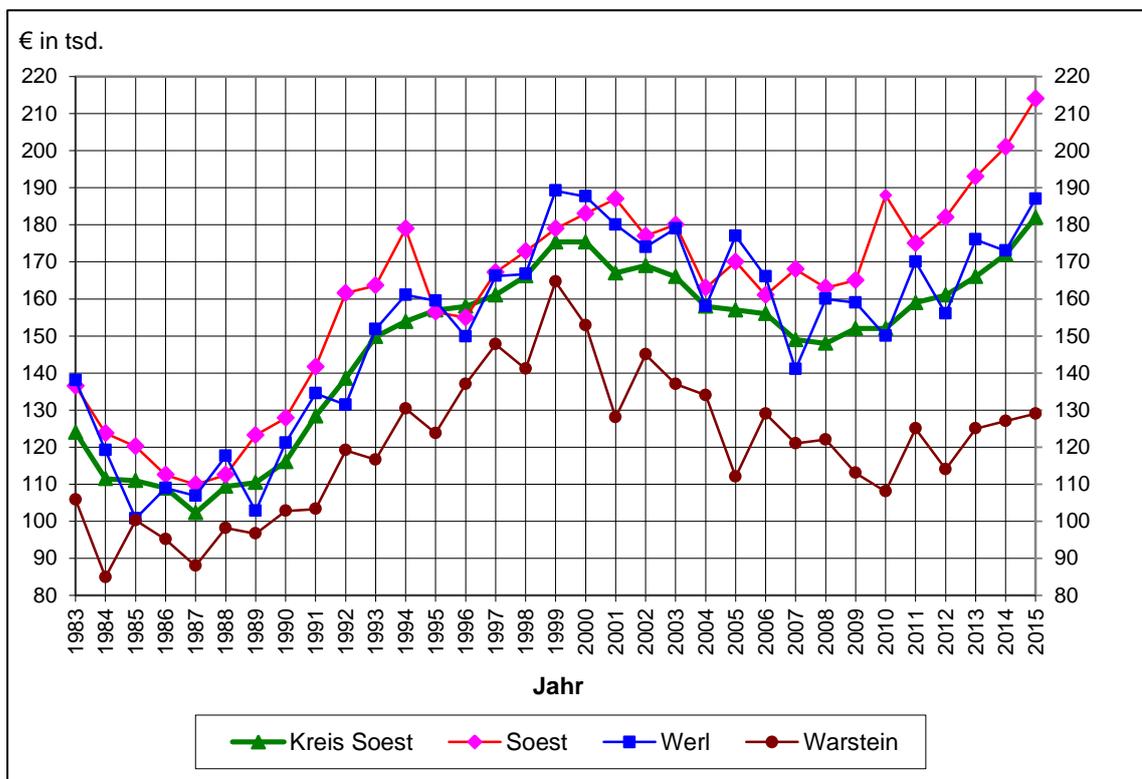
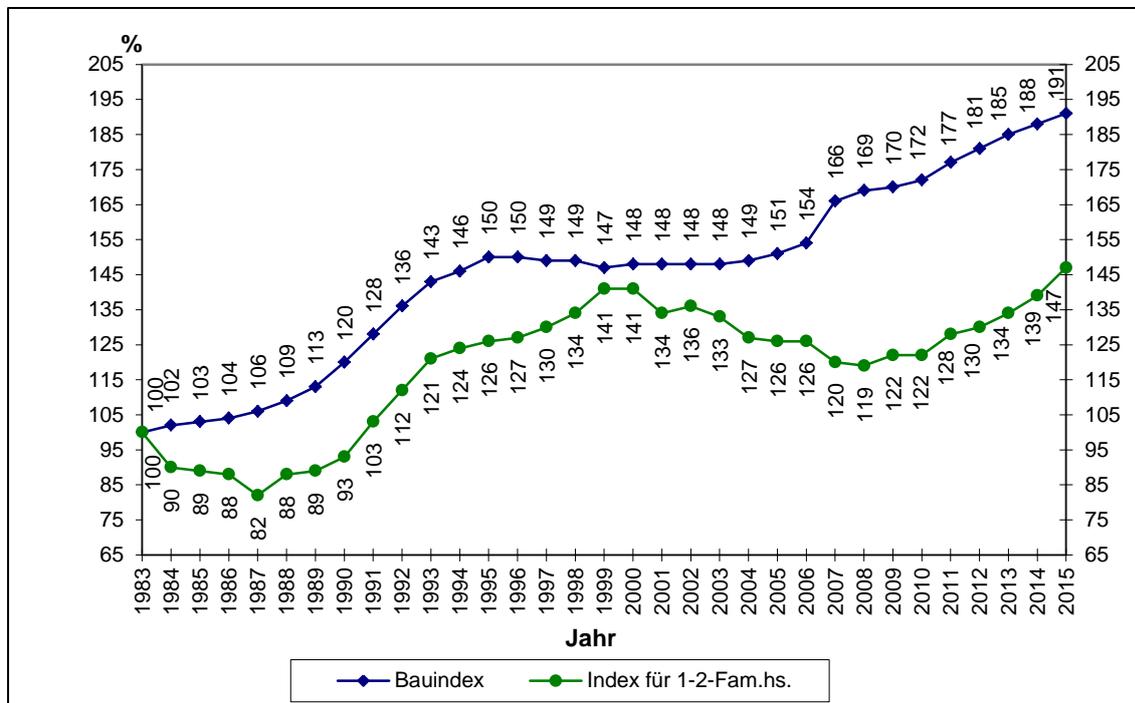


Abb. Entwicklung der Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

(Baukostenindex siehe Seite 40)



Für eine weitergehende Auswertung standen insgesamt 464 Kauffälle mit weiteren Daten (Baujahr und Wohnfläche) zur Verfügung. Die Kaufpreise wurden gemäß § 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	13	148.000 €	1970	149 m ²	679 m ²	53 €/m ²
Bad Sassendorf	31	194.000 €	1966	144 m ²	624 m ²	112 €/m ²
Ense	23	194.000 €	1981	146 m ²	591 m ²	70 €/m ²
Erwitte	32	197.000 €	1978	152 m ²	690 m ²	76 €/m ²
Geseke	46	173.000 €	1980	149 m ²	560 m ²	69 €/m ²
Lippetal	22	169.000 €	1975	143 m ²	669 m ²	69 €/m ²
Möhnesee	36	237.000 €	1981	155 m ²	646 m ²	76 €/m ²
Rüthen	19	129.000 €	1969	160 m ²	633 m ²	52 €/m ²
Soest	96	219.000 €	1972	140 m ²	543 m ²	126 €/m ²
Warstein	58	132.000 €	1965	150 m ²	620 m ²	62 €/m ²
Welver	24	179.000 €	1984	143 m ²	636 m ²	66 €/m ²
Werl	53	192.000 €	1983	139 m ²	514 m ²	108 €/m ²
Wickede	11	194.000 €	1973	150 m ²	561 m ²	87 €/m ²
Kreis	464	187.000 €	1975	146 m²	596 m²	87 €/m²

6.2 Mehrfamilienhäuser

Im Berichtsjahr 2015 wurden 54 Kauffälle (2014: 73) mit einem Flächenumsatz von ca. 8,9 ha (2014: 7,6 ha) und einem Geldumsatz von ca. 22,3 Mio. € (2014: 27,2 Mio. €) ausgewertet. Aufgrund der geringen Anzahl an Verträgen dieses Teilmarktes wurde keine intensive Auswertung vorgenommen.

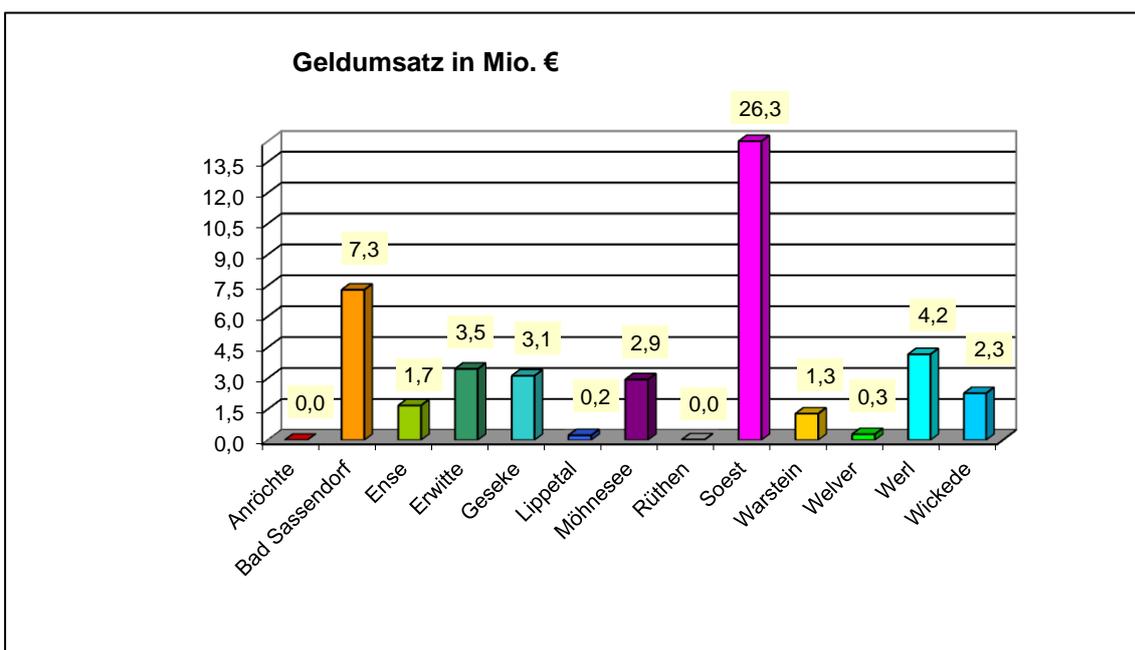
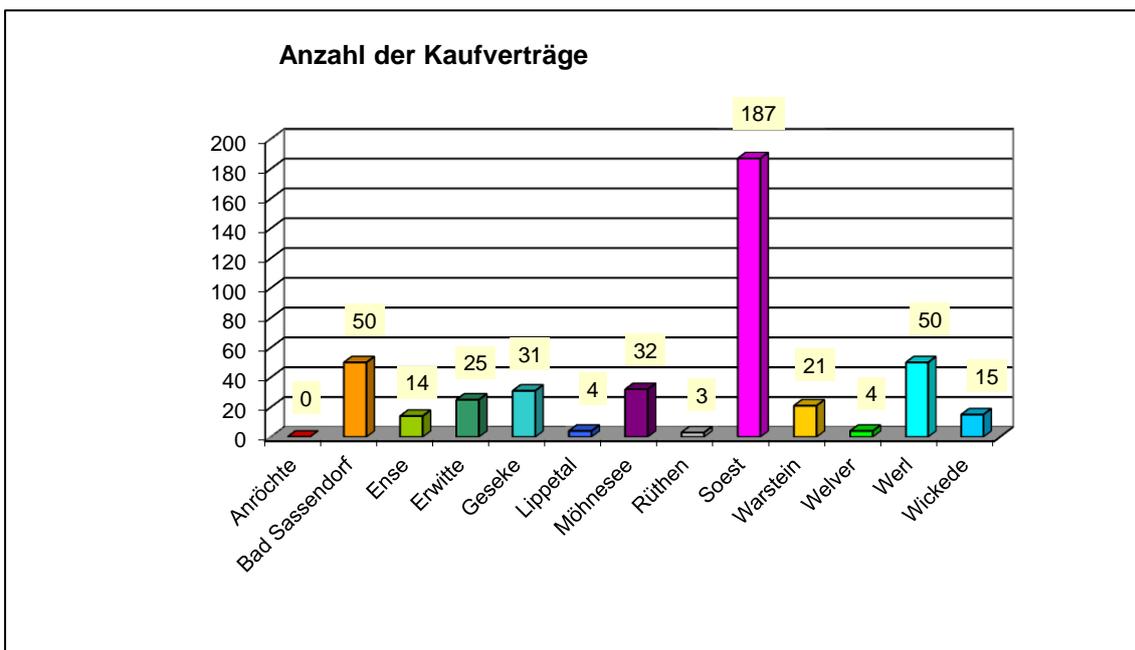
6.3 Gewerbe- und Industrieobjekte

Die Geschäftsstelle hat im Jahr 2015 insgesamt 26 Kauffälle (2014: 33) über Gewerbe- und Industrieobjekte mit einem Flächenumsatz von ca. 28,5 ha (2014: 21,7 ha) und einem Geldumsatz von 13,4 Mio. € (2014: 30,4 Mio. €) ausgewertet. Aufgrund der geringen Anzahl an Verträgen dieses Teilmarktes wurde keine intensive Auswertung vorgenommen.

7. Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2015 wurden insgesamt 436 Kauffälle (2014: 496) über Wohnungs- und Teileigentum ausgewertet. Der Geldumsatz dieses Teilmarktes betrug in 2015 53,0 Mio. € (2014: 58,5 Mio. €). Auf neu errichtete Eigentumswohnungen entfielen 106 Kauffälle (2014: 131).

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 m² Wohnfläche für den gesamten Kreis Soest (ohne Stadt Lippstadt) in den einzelnen Baujahrsklassen. Die Preise für Neubauwohnungen sind in 2015 gegenüber dem Vorjahr im Kreisdurchschnitt um 11,0% gestiegen.

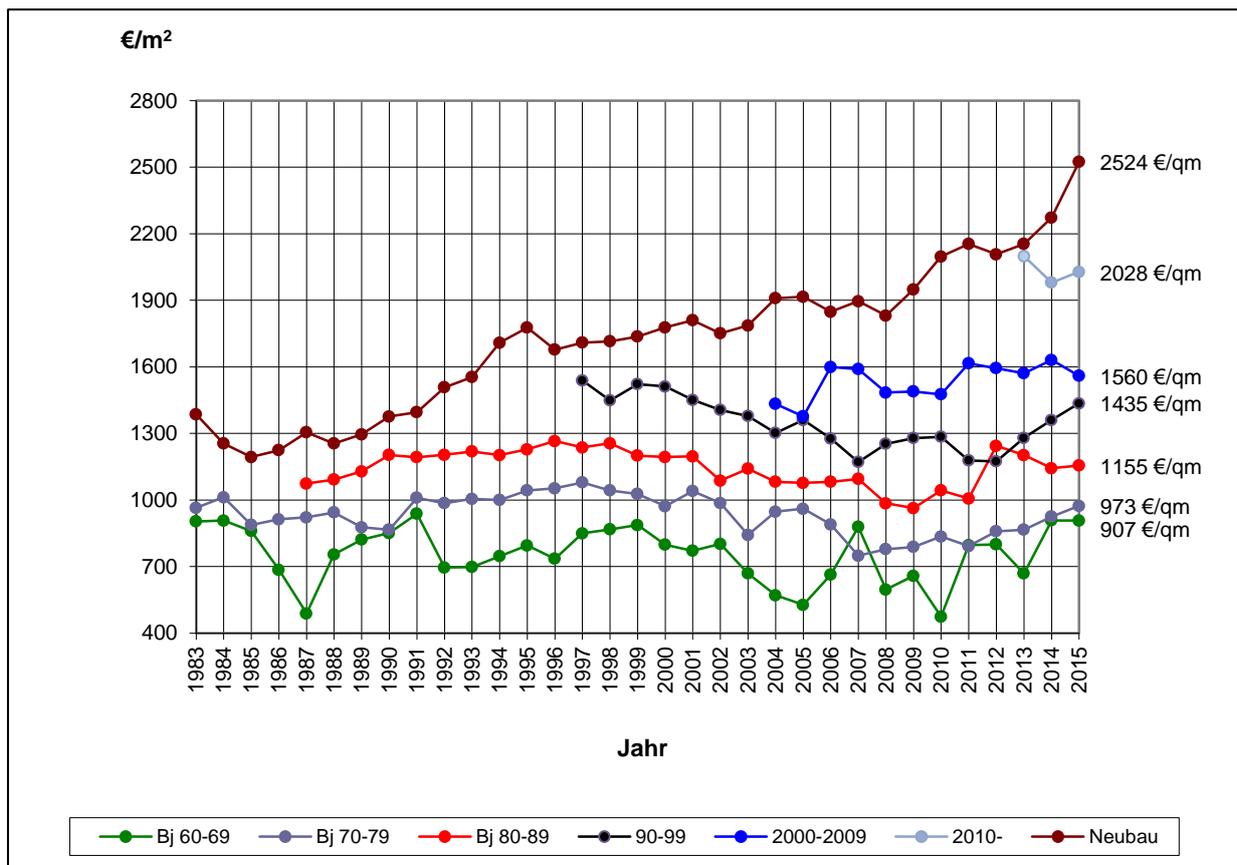
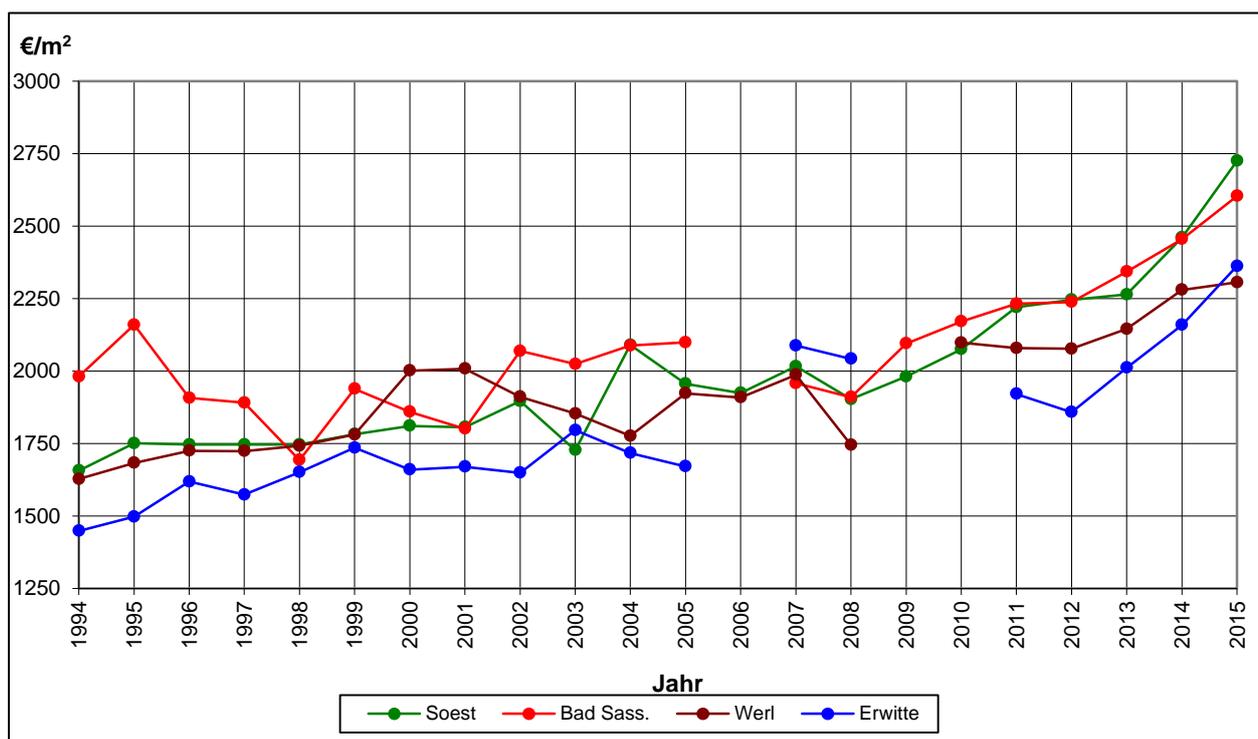


Abb.: Entwicklung der Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen

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

	Soest €/m ²	Bad Sass. €/m ²	Werl €/m ²	Erwitte €/m ²
1995	1.751	2.159	1.683	1.498
1996	1.747	1.907	1.725	1.618
1997	1.747	1.891	1.724	1.573
1998	1.746	1.693	1.742	1.651
1999	1.782	1.938	1.780	1.735
2000	1.811	1.859	2.001	1.660
2001	1.806	1.801	2.008	1.670
2002	1.896	2.069	1.911	1.649
2003	1.727	2.024	1.853	1.796
2004	2.090	2.088	1.776	1.717
2005	1.956	2.099	1.923	1.671
2006	1.924	---	1.909	---
2007	2.016	1.958	1.987	2.088
2008	1.903	1.910	1.745	2.042
2009	1.981	2.095	---	---
2010	2.075	2.171	2.098	---
2011	2.220	2.232	2.079	1.921
2012	2.246	2.238	2.077	1.858
2013	2.264	2.343	2.145	2.011
2014	2.461	2.455	2.280	2.159
2015	2.725	2.604	2.306	2.362

(--- keine statistisch gesicherten Daten vorhanden)



8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf die Grundstücksfläche (m²) eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

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

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



Bodenrichtwertinformatiossystem NRW

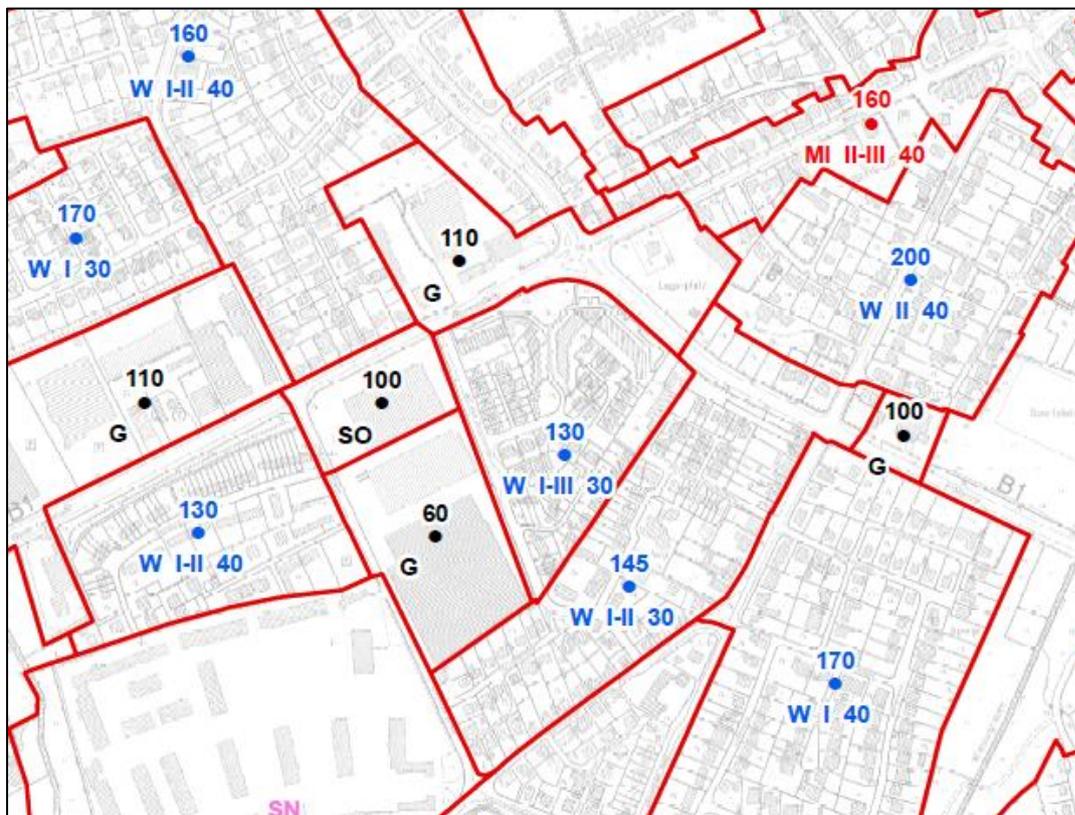
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

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

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

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

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



Erläuterungen:

- | | | | | | |
|----|---|-----------------------|----------|---|------------------------------------|
| W | = | Wohnbaufläche | II - III | = | Geschossanzahl |
| G | = | gewerbliche Baufläche | 200 | = | Bodenrichtwert in €/m ² |
| MI | = | gemischte Baufläche | | | |
| SO | = | Sonderbaufläche | | | |
| SN | = | Sonstige Nutzung | | | |

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

Die Bodenwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

8.3 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

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

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

Stichtag	Ense, Möhnesee, Rüthen, Warstein, Wickede
01.01.2016	1,00 €/m ²

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

8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der zum Stichtag 01.01.2016 beschlossenen Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss für alle Städte und Gemeinden im Kreis Soest (ohne Lippstadt) gebietstypische Werte nach den Lagemerkmalen „gut“, „mittel“ und „mäßig“ für Wohnbauflächen und Gewerbebauflächen ermittelt.

Die Bodenrichtwertübersicht ist eine generalisierte Zusammenstellung der einzelnen Bodenrichtwerte.

a. Übersicht über die gebietstypischen Bodenrichtwerte für Bauland

Stadt/Gemeinde	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen in €/m ²			Gewerbliche Bauflächen (klassisches Gewerbe) in €/m ²		
	Lage			Lage		
	gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Anröchte	85	65	46	24	12	
Bad Sassendorf	175	145	110		22	
Ense	90	70	46	30	20	18
Erwitte	150	95	50	20	10	
Geseke	110	85	50	30	20	10
Lippetal	90	70	50		30	15
Möhnesee	110	85	65		20	
Rüthen	65	50	40		12	10
Soest	200	145	100	50	36	25
Warstein	90	70	50	21	15	12
Welper	105	85	65		20	
Werl	160	125	105	35	30	20
Wickede	115	95	65	30	25	20

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

b. Übersicht über die Bodenrichtwerte für Ackerland

Stadt/Gemeinde	Richtwert €/m ²	Durchschnittl. Ackerzahl
Anröchte	5,00	50
Bad Sassendorf	7,50	70
Ense	6,50	65
Erwitte	6,00	70
Geseke	5,50	55
Lippetal	4,80	50
Möhnesee	6,00	55
Rüthen	3,30	45
Soest	4,80	75
Warstein	2,80	45
Welper	7,00	70
Werl	6,00	70
Wickede	4,50	60

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der Richtwerte (in €/m²) für Ackerland in den einzelnen Gemeinden seit 1994.

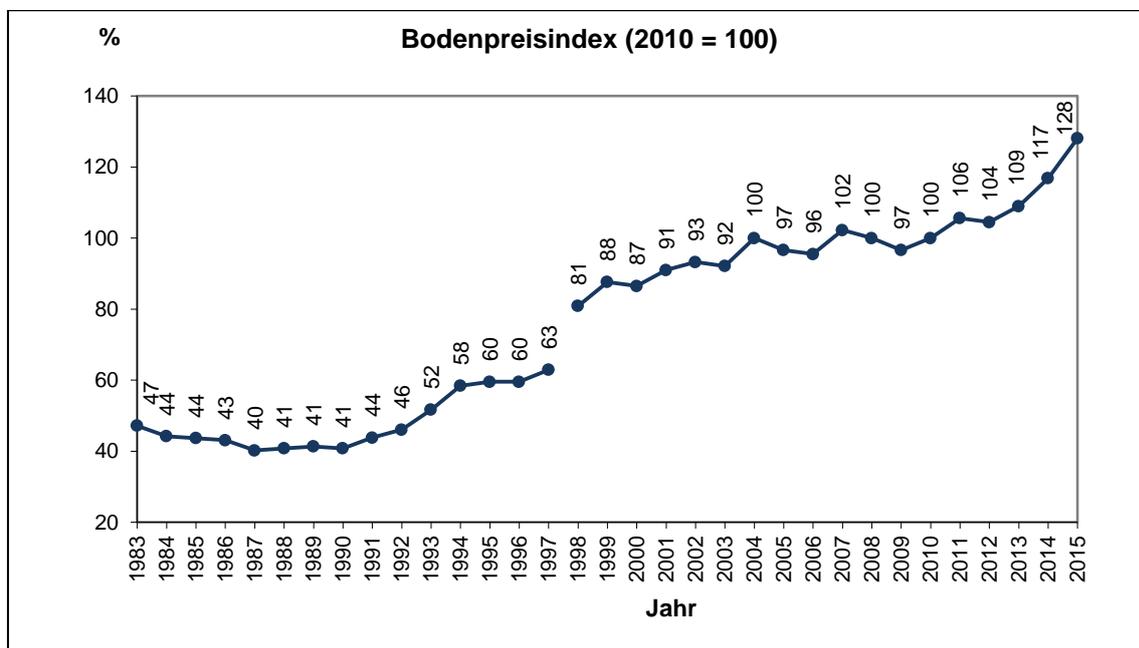
Stichtag	Anröchte	Bad Sassendorf	Ense	Erwitte	Geseke	Lippetal	Möhnesee	Rüthen	Soest	Warstein	Wever	Werl	Wickede
31.12.1994	2,05	2,43	2,05	2,56	2,30	2,05	2,05	1,92	2,43	1,92	2,05	2,56	2,05
31.12.1995	1,92	2,30	2,05	2,56	2,05	2,05	1,79	1,92	2,30	2,05	2,05	2,56	2,05
31.12.1996	1,92	2,30	2,05	2,56	2,05	2,05	2,05	1,92	2,30	2,05	2,30	2,56	2,05
31.12.1997	2,05	2,30	2,05	2,56	2,05	1,92	2,05	1,92	2,30	2,05	2,05	2,43	2,05
31.12.1998	2,05	2,43	2,56	3,07	2,05	2,05	2,30	1,79	2,30	2,30	2,30	3,07	2,30
31.12.1999	2,05	2,43	2,56	3,07	2,30	2,05	2,30	1,92	2,30	2,30	2,43	3,07	2,30
31.12.2000	2,30	2,56	3,07	2,81	2,30	2,05	2,30	2,17	2,30	2,05	2,56	2,81	2,30
31.12.2001	2,20	3,00	2,80	2,60	2,40	2,20	2,00	2,00	2,50	2,30	2,50	2,70	2,70
31.12.2002	2,40	2,80	3,00	3,00	2,40	2,20	2,20	2,00	3,00	2,20	2,50	2,50	2,70
01.01.2004	2,50	2,80	3,00	3,20	2,60	2,30	2,30	2,20	2,80	2,20	2,50	2,80	2,70
01.01.2005	2,50	2,60	3,00	2,90	2,60	2,20	2,20	2,10	2,60	2,10	2,40	2,70	2,70
01.01.2006	2,50	2,60	3,00	2,80	2,60	2,20	2,20	2,20	2,60	2,10	2,40	2,70	2,70
01.01.2007	2,30	2,60	2,80	2,80	2,40	2,10	2,10	2,00	2,50	2,20	2,30	2,60	2,60
01.01.2008	2,30	2,80	2,80	2,80	2,40	2,40	2,10	2,00	2,60	2,10	2,40	3,00	2,70
01.01.2009	2,50	3,00	3,00	3,00	2,60	2,50	2,30	2,10	2,90	2,10	2,50	2,90	2,90
01.01.2010	2,60	2,90	2,90	2,80	2,60	2,60	2,30	2,30	2,80	2,00	2,50	2,90	2,90
01.01.2011	2,70	3,10	2,90	3,00	2,60	2,70	2,50	2,40	3,10	2,00	2,70	3,20	2,80
01.01.2012	3,00	3,80	3,00	3,30	3,00	3,30	2,90	2,80	3,80	2,40	3,00	3,30	3,00
01.01.2013	3,00	4,30	3,40	3,80	3,20	3,50	3,30	3,20	4,40	2,60	3,50	3,80	3,30
01.01.2014	4,20	4,40	4,80	3,80	4,00	3,90	4,10	3,20	4,40	2,60	4,80	5,00	3,50
01.01.2015	5,30	6,50	5,50	5,30	4,20	4,00	5,60	3,20	4,80	2,80	6,00	5,00	3,80
01.01.2016	5,00	7,50	6,50	6,00	5,50	4,80	6,00	3,30	4,80	2,80	7,00	6,00	4,50

9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten

9.1 Bodenpreisindexreihe für Wohnbauflächen (Basisjahr 2010 = 100)

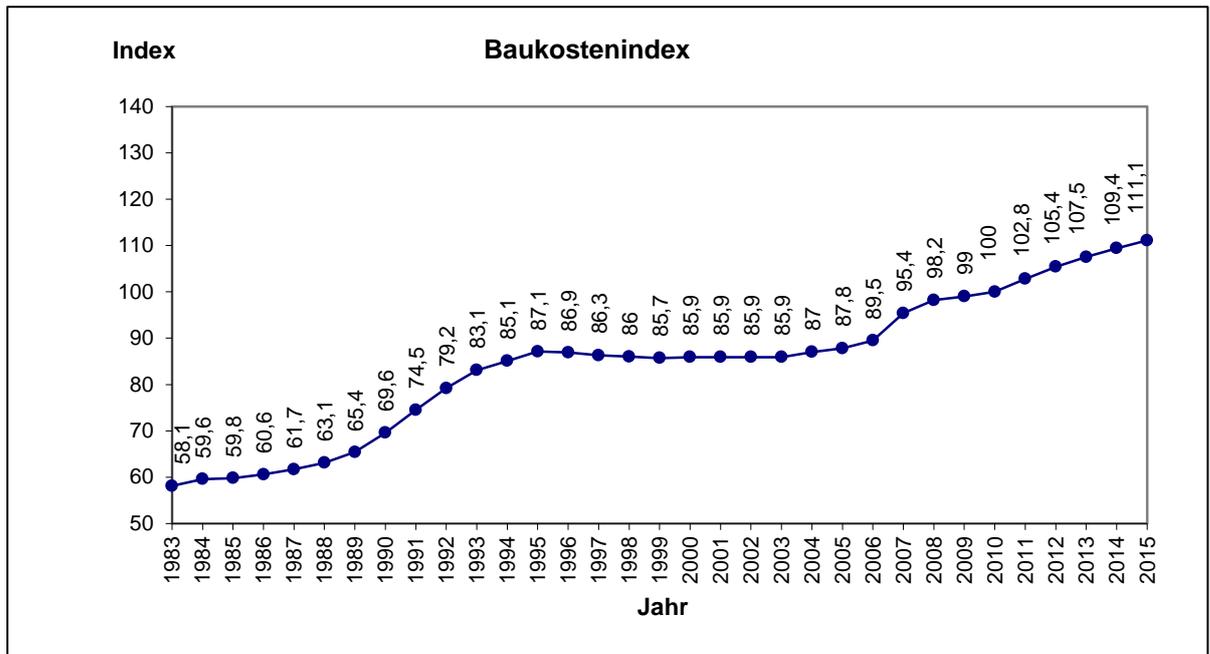
Nach § 9 ImmoWertV sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes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



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

9.3 Liegenschaftszinssätze

§14 Abs.3 ImmoWertV:

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

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

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

Re = Reinertrag
 Kp = bereinigter Kaufpreis
 p = Liegenschaftszins %
 q = $1 + p/100$
 n = Restnutzungsdauer
 G = Gebäudeanteil vom bereinigten Kaufpreis
(Definition siehe Seite 49)

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz in % (Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen					
				Mittelwert und Standardabweichung des Mittelwertes					
				Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
				Wohnfläche (in m ²)	Bereinigter Kaufpreis (in €/m ²)	Miete (in €/m ²)	Bew.-Kosten (in % des Rohertrages)	RND (in Jahren)	GND (in Jahren)
Wohnungseigentum*	3,9	340	2	73	1.224	5,6	27	51	80
<i>Standardabweichung</i>	1,63			23	499	1,1	6	13	
Einfamilienhäuser freistehend	3,2	390	2	150	1.355	5,3	25	51	80
<i>Standardabweichung</i>	0,43			38	428	1,0	7	15	
Reihen u. Doppelhäuser	3,3	172	2	124	1.439	5,7	23	55	80
<i>Standardabweichung</i>	0,43			24	350	0,8	5	13	
Zweifamilienhäuser	3,3	67	2	181	992	4,7	32	42	80
<i>Standardabweichung</i>	0,49			36	313	0,9	6	12	
Dreifamilienhäuser	4,5	37	3	246	798	4,6	31	42	80
<i>Standardabweichung</i>	1,12			40	254	0,8	6	12	
Mehrfamilienhäuser	5,3	34	3	597	772	4,9	30	43	80
<i>Standardabweichung</i>	1,22			692	293	1,0	7	13	

*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 Gebäudestandardkennzahl (GSKZ) lässt sich der Verkehrswert mit diesen Faktoren durch Preisvergleich in einem Vergleichsverfahren näherungsweise ermitteln. Die Gesamtnutzungsdauer der Gebäude wird mit 80 Jahren angesetzt.

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

normaler Unterhaltungszustand, einfache, mittlere oder gehobene Gebäudeausstattung (die Gebäudestandardkennzahl ist sachverständig nach dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW zu ermitteln), Bruttogrundfläche nach DIN 277 (2005) zwischen 150 m² und 590 m², Wohnfläche nach II BV (DIN 283) bzw. Wohnflächenverordnung – WoFIV zwischen 85 m² und 240 m². 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 411 Vergleichsobjekte aus den Jahren 2013 bis 2015. 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 Wohnflächen eines ausgebauten Spitzbodens sowie eines Souterrains sind nicht in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt. Ein ausgebauter Spitzboden und/oder ein Souterrain werden als pauschaler Zuschlag in Ansatz gebracht.

Besonderheiten sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

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

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

Der Bodenwert ist ebenfalls nicht enthalten und somit hinzuzurechnen.

Vergleichswert durch multiple Regression (Programm PS-Explore):

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

multiple Korrelation	0,8333
adjustiertes r ²	0,6762
Bestimmtheitsmaß	69,44%
F-Test (5%-Niveau)	38,224
Standardfehler	35.882
Stichprobenumfang	411

Regressionskoeffizient Restnutzungsdauer RND:	=	2.392
Regressionskoeffizient Bruttogrundfläche BGF:	=	98,03
Regressionskoeffizient Wohnfläche WF:	=	492,16
Regressionskoeffizient Gebäudestandardkennzahl GSKZ:	=	30.681
Regressionskonstante:	=	-175.828 €

Regressionskonstante Gemeinde:

Anröchte:	-20.066 €
Bad Sassendorf:	11.519 €
Ense:	695 €
Erwitte (Stadt):	9.946 €,
Erwitte (Bad Westernkotten):	16.775 €,
Erwitte (Ortsteile):	-6.976 €
Geseke (Stadt):	-573 €,
Geseke (Ortsteile):	-9.199 €
Lippetal:	-13.972 €
Möhnesee:	25.614 €
Rüthen (Stadt):	-13.257 €,
Rüthen (Ortsteile):	-21.895 €
Soest (Stadt):	22.706 €,
Soest (Ortsteile):	14.588 €
Warstein:	-10.405 €
Welper (Zentralort):	6.932 €,
Welper (Ortsteile):	-9.079 €
Werl:	-671 €
Wickede:	-2.683 €

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

Beispiel:

Freistehendes Einfamilienhaus mit Einzelgarage in der Stadt Soest

(Spitzboden nicht ausgebaut)

Restnutzungsdauer RND:	45 Jahre
Bruttogrundfläche BGF:	380 m ²
Wohnfläche WF:	135 m ²
Gebäudestandardkennzahl GSKZ:	2,4
Grundstücksgröße:	680 m ²
Bodenrichtwert:	140 €/m ²

45 Jahre RND	*	2.392	=	107.640 €
380 m ² BGF	*	98,03	=	37.251 €
135 m ² WF	*	492,16	=	66.442 €
2,4 GSKZ	*	30.681	=	73.634 €
Regressionskonstante			=	-175.828 €
Regressionskonstante Soest			=	22.706 €
Bodenwert: 680 m ² * 140 €/m ²			=	95.200 €
Einzelgarage			=	<u>5.500 €</u>
Ergebnis			=	232.545 €
gerundet			=	<u>ca. 230.000 €</u>

Weitere Besonderheiten sind als Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen

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

normaler Unterhaltungszustand, einfache oder mittlere Gebäudeausstattung (die Gebäudestandardkennzahl ist sachverständig nach dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW zu ermitteln), Bruttogrundfläche nach DIN 277 (2005) zwischen 135 m² und 340 m², Wohnfläche nach II BV (DIN 283) bzw. Wohnflächenverordnung – WoFIV zwischen 75 m² und 160 m². Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren darf die Restnutzungsdauer der Gebäude nicht weniger als 25 und nicht mehr als 75 Jahre betragen. Grundlage der Untersuchung sind 170 Vergleichsobjekte aus den Jahren 2013 bis 2015. Die Werte beinhalten die Baunebenkosten und die Außenanlagen. Gebäude mit sehr einfacher, gehobener oder stark gehobener Gebäudeausstattung wurden aufgrund der geringen Anzahl an Vergleichsobjekten nicht untersucht.

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

Besonderheiten sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

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

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

Der Bodenwert ist ebenfalls nicht enthalten und somit hinzuzurechnen.

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 Gebäudestandardkennzahl sowie eine Regressionskonstante ermittelt. Weiterhin wurde eine Regressionskonstante für jede Gemeinde ermittelt. Aufgrund der geringen Datenmenge wurde auf eine Unterteilung von Städten/Zentralorte und Ortsteilen verzichtet. Der Untersuchung vorgegeben ist eine um Ausreißer bereinigte Stichprobe von Kauffällen.

multiple Korrelation	0,8261
adjustiertes r^2	0,6495
Bestimmtheitsmaß	68,25%
F-Test (5%-Niveau)	20,556
Standardfehler	22.635
Stichprobenumfang	170

Regressionskoeffizient Restnutzungsdauer RND:	=	1.928
Regressionskoeffizient Bruttogrundfläche BGF:	=	55,29
Regressionskoeffizient Wohnfläche WF:	=	139,19
Regressionskoeffizient Gebäudestandardkennzahl GSKZ:	=	17.157
Regressionskonstante:	=	-53.509 €

Regressionskonstante Gemeinde:

Anröchte:	-2.882 €
Bad Sassendorf:	-1.487 €
Ense:	15.922 €
Erwitte:	-393 €
Geseke	-10.482 €
Lippetal:	-7.108 €
Möhnesee:	19.046 €
Soest:	18.396 €
Warstein:	-22.206 €
Welper:	-2.564 €
Werl:	-2.448 €
Wickede:	-3.793 €

Für die Stadt Rüthen liegen keine Vergleichspreise für Reihenhäuser oder Doppelhaushälften vor.

Beispiel:

Doppelhaushälfte mit Carport in der Stadt Werl
(Spitzboden nicht ausgebaut)

Restnutzungsdauer RND:	49 Jahre
Bruttogrundfläche BGF:	250 m ²
Wohnfläche WF:	120 m ²
Gebäudestandardkennzahl GSKZ:	3,0
Grundstücksgröße:	340 m ²
Bodenrichtwert:	110 €/m ²

49 Jahre RND	*	1.928	=	94.472 €
250 m ² BGF	*	55,29	=	13.823 €
120 m ² WF	*	139,19	=	16.703 €
3,0 GSKZ	*	17.157	=	51.471 €
Regressionskonstante			=	- 53.509 €
Regressionskonstante Werl			=	- 2.448 €
Bodenwert: 340 m ² * 110 €/m ²			=	37.400 €
Carport			=	<u>4.000 €</u>
Ergebnis			=	161.912 €
gerundet				<u>ca. 160.000 €</u>

Weitere Besonderheiten sind als Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen

9.5 Marktanpassungsfaktoren

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

9.5.1 Sachwertfaktoren

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

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

Grundlagen der Auswertung:

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

Modellbeschreibung

Einflussgrößen, Definitionen und Hinweise

bereinigter, normierter Kaufpreis

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

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

Normalherstellungskosten

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

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten.

Land und Ortsgröße

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

Gemischte Gebäudearten, Kellergeschosse

SW-RL Nr. 4.1.1.6

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

Das 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; Drempeel und Spitzboden

SW-RL Nr. 4.1.1.5

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

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

Vollgeschosse

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

Baupreisindex

SW-RL Nr. 4.1.2

Preisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes

Baujahr / Alter

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

Gesamtnutzungsdauer (GND)

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

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

Restnutzungsdauer (RND)

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

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

Alterswertminderung

§ 23 ImmoWertV; SW-RL Nr. 4.3

Die Alterswertminderung ist linear nach dem Verhältnis von RND zur GND zu ermitteln.

bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen

SW-RL Nr. 4.2

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

Sonderbauteile

SW-RL Nr. 4.1.1.7

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

§ 8 Absatz 3 ImmoWertV; SW-RL Nr. 6

Berücksichtigung im Rahmen der Kaufpreisbereinigung.

Bodenwert

§ 16 ImmoWertV

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

Grundstücksfläche

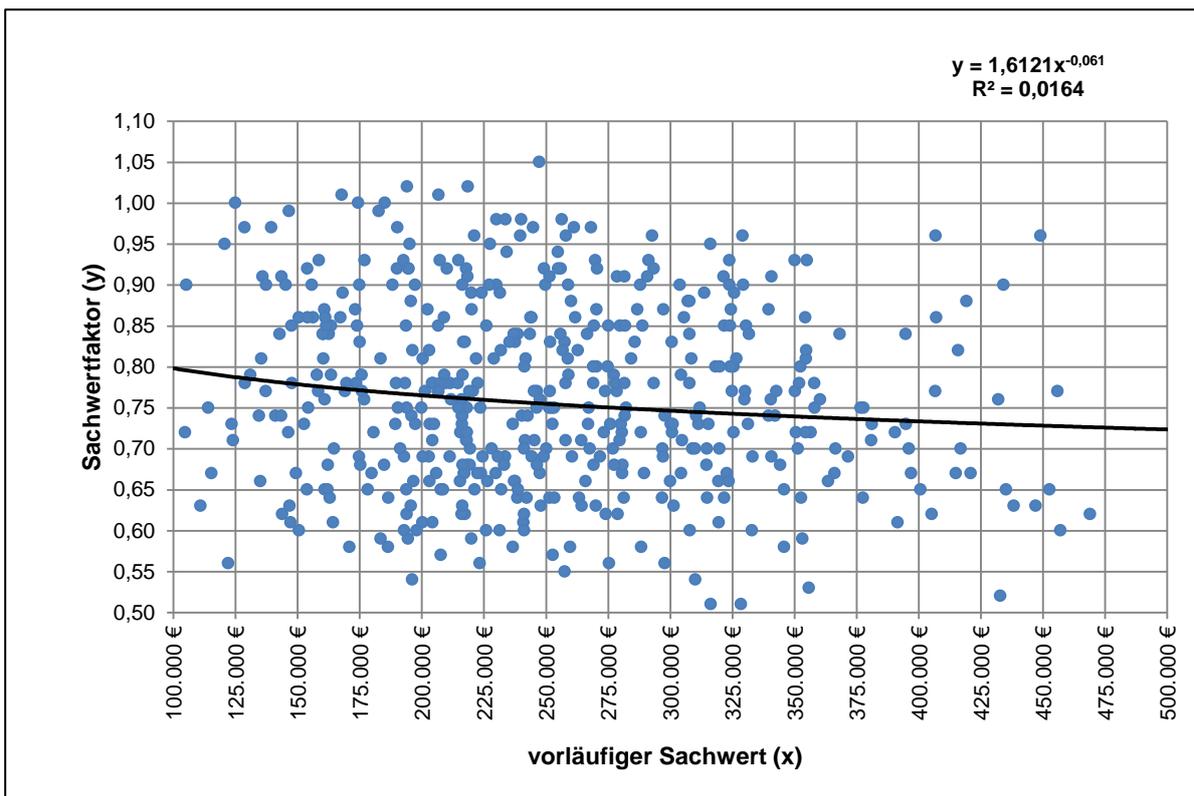
Selbstständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von § 17 Abs. 2 ImmoWertV sind vom Kaufpreis abzusetzen.

Sachwertfaktor (= bereinigter Kaufpreis : vorläufiger Sachwert) für

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

Ausgewertet wurden insgesamt 481 Verträge aus den Jahren 2013 bis 2015
 (Ausnahme Bad Westernkotten aufgrund der geringen Anzahl der Kaufverträge auch 2012)

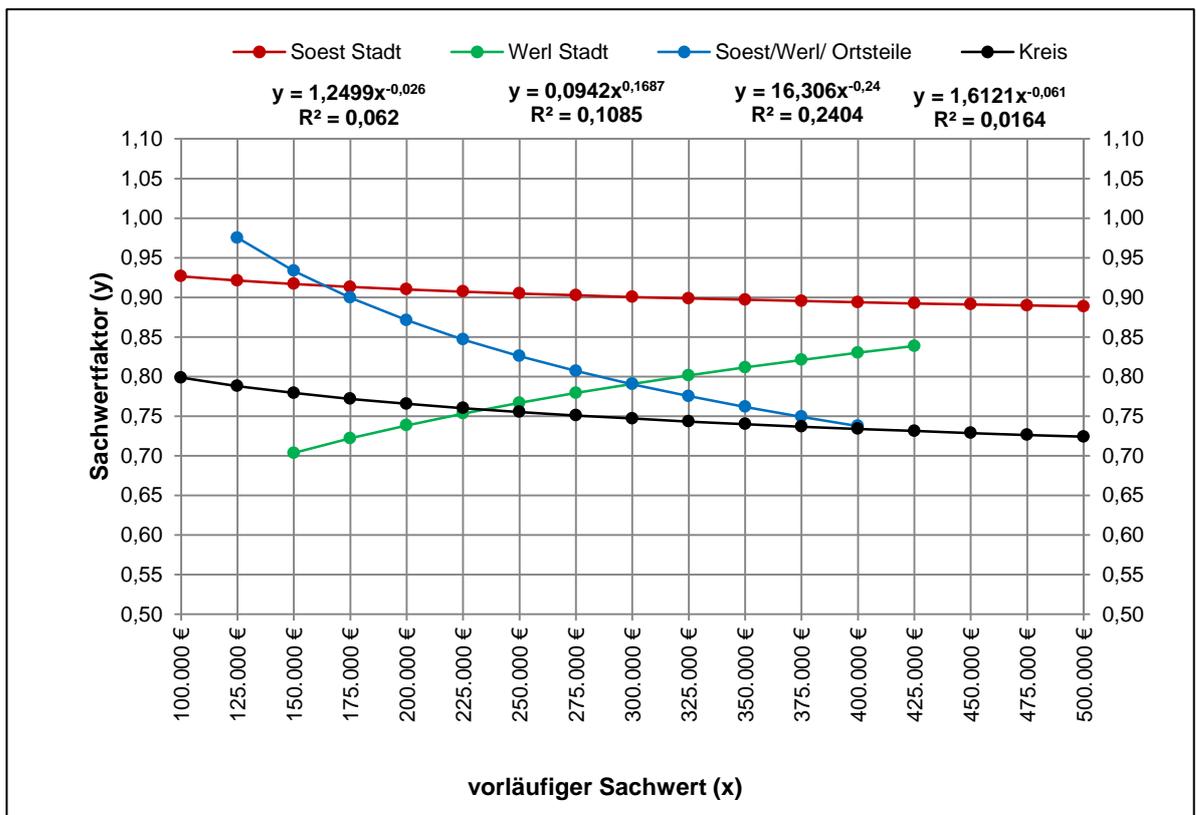
Gebiet	Ø Sachwertfaktor (Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen Mittelwert und (Standardabweichung)			
			Ø Grundstücksgröße	Ø Größe BGF	Ø Kaufpreis pro m ² BGF	Ø RND
Kreis Soest	0,77 (0,11)	481	677 m ² (135)	330 m ² (96)	631 € (274)	49 (15)



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

Ausgewertet wurden insgesamt 120 Verträge aus den Jahren 2013 bis 2015

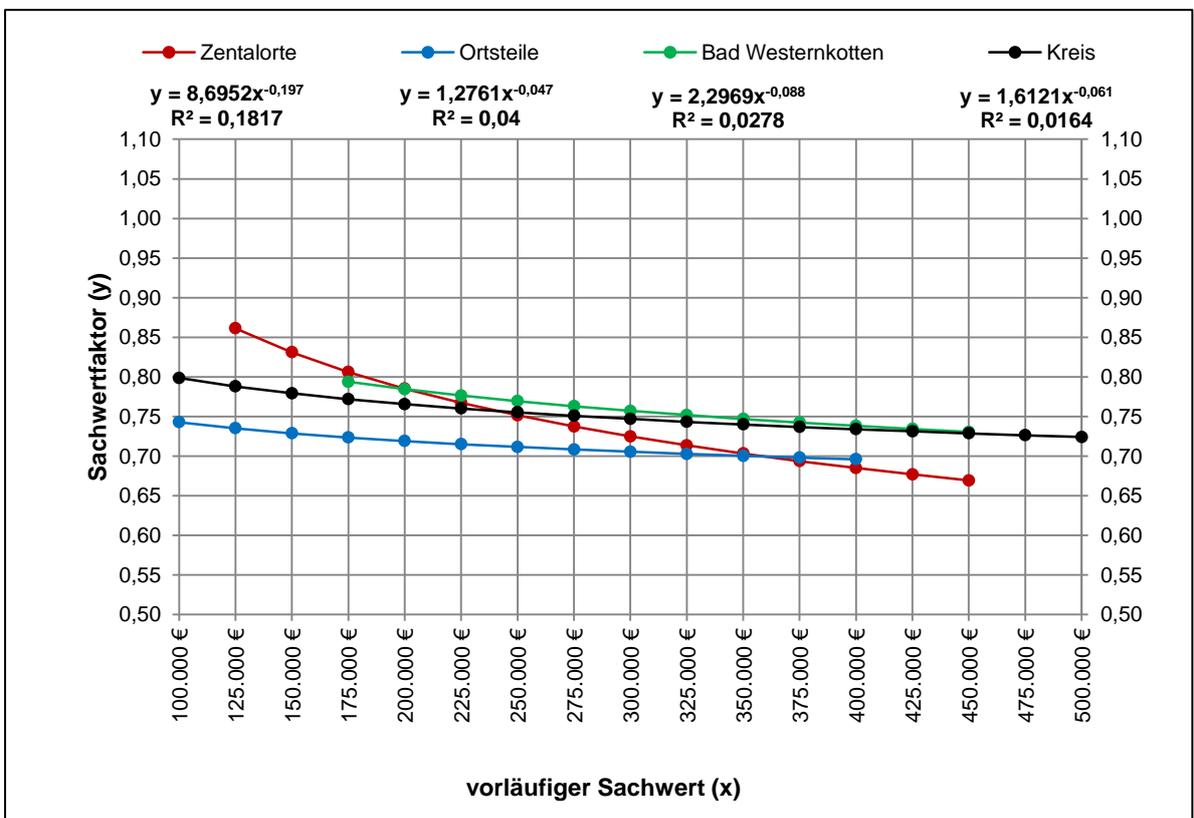
Gebiet	Ø Sachwertfaktor (Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen Mittelwert und (Standardabweichung)			
			Ø Grundstücksgröße	Ø Größe BGF	Ø Kaufpreis pro m ² BGF	Ø RND
Soest Stadt	0,90 (0,04)	42	643 m ² (156)	293 m ² (79)	896 € (320)	48 (18)
Werl Stadt	0,77 (0,09)	31	607 m ² (183)	316 m ² (103)	670 € (248)	48 (15)
Soest, Werl Ortsteile	0,83 (0,10)	47	669 m ² (132)	319 m ² (96)	739 € (270)	55 (14)



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

Ausgewertet wurden insgesamt 114 Verträge. Für die Zentralorte und die Ortsteile wurden die Daten aus Verträgen von 2013 bis 2015 ermittelt. Für Bad Westernkotten wurden die Daten aus Verträgen von 2012 bis 2015 ermittelt.

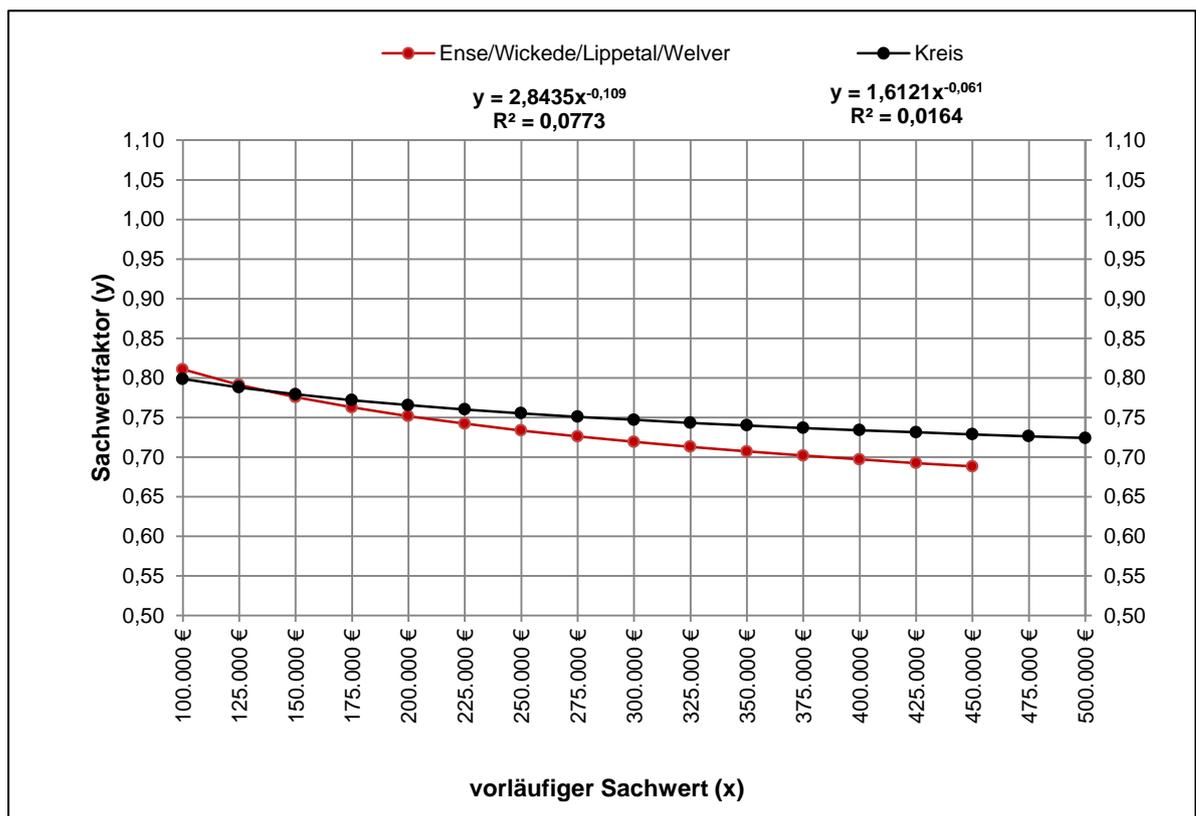
Gebiet	Ø Sachwertfaktor (Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen Mittelwert und (Standardabweichung)			
			Ø Grundstücksgröße	Ø Größe BGF	Ø Kaufpreis pro m ² BGF	Ø RND
Zentralorte	0,77 (0,12)	64	651 m ² (138)	329 m ² (119)	642 € (293)	50 (17)
Ortsteile	0,72 (0,06)	36	743 m ² (107)	338 m ² (77)	523 € (191)	50 (16)
Bad Westernkotten	0,77 (0,14)	14	697 m ² (135)	350 m ² (76)	648 € (245)	46 (17)



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

Ausgewertet wurden insgesamt 92 Verträge aus den Jahren 2013 bis 2015

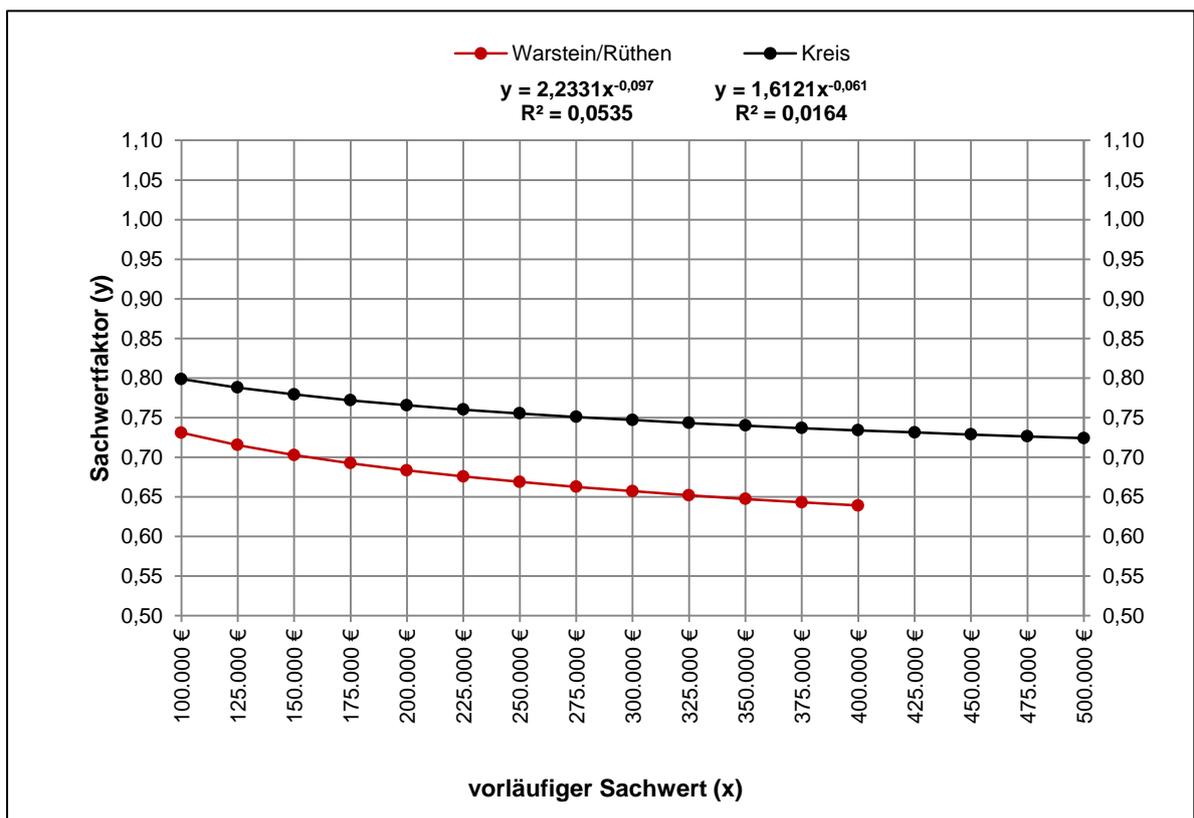
Gebiet	Ø Sachwertfaktor (Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen Mittelwert und (Standardabweichung)			
			Ø Grundstücksgröße	Ø Größe BGF	Ø Kaufpreis pro m ² BGF	Ø RND
Ense, Wickede, Lippetal, Welver	0,74 (0,08)	92	704 m ² (113)	338 m ² (95)	580 € (200)	49 (13)



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

Ausgewertet wurden insgesamt 104 Verträge aus den Jahren 2013 bis 2015

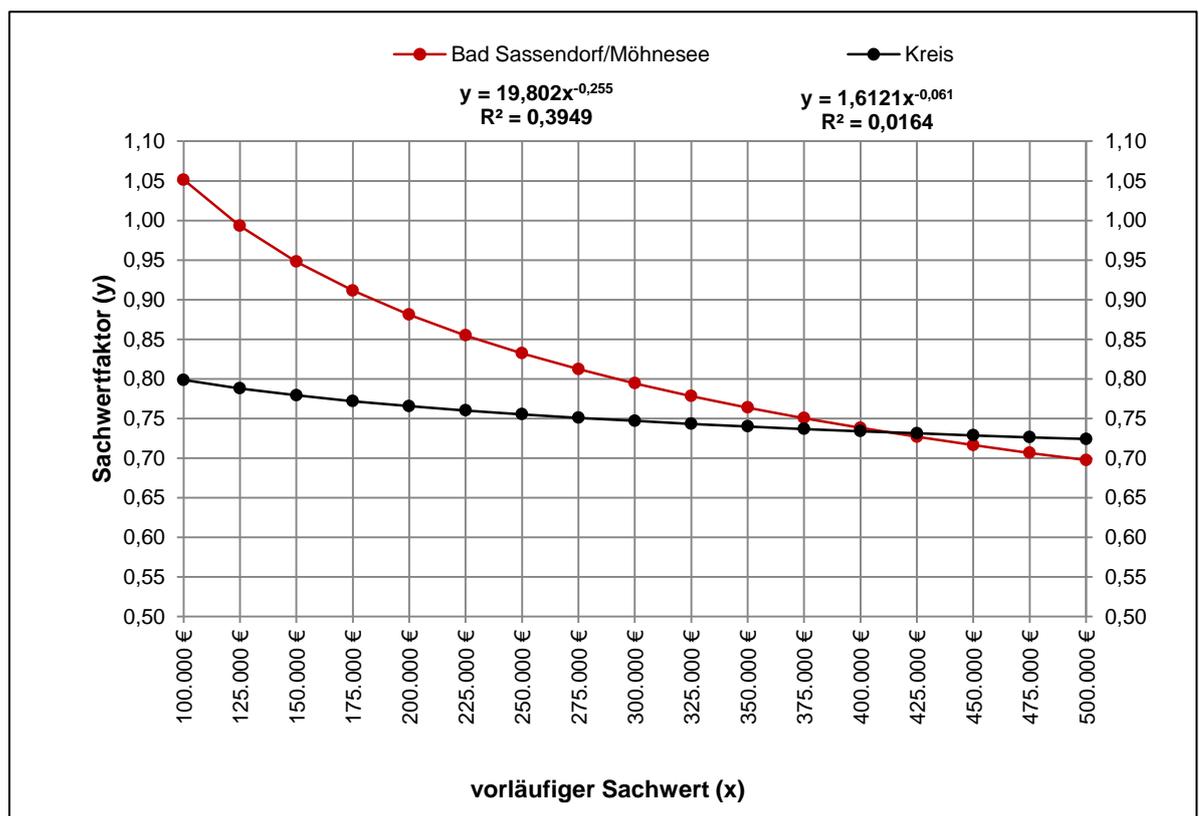
Gebiet	Ø Sachwertfaktor (Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen Mittelwert und (Standardabweichung)			
			Ø Grundstücksgröße	Ø Größe BGF	Ø Kaufpreis pro m ² BGF	Ø RND
Rüthen, Warstein	0,68 (0,09)	104	689 m ² (128)	334 m ² (86)	491 € (205)	47 (14)



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

Ausgewertet wurden insgesamt 51 Verträge aus den Jahren 2013 bis 2015

Gebiet	Ø Sachwertfaktor (Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen Mittelwert und (Standardabweichung)			
			Ø Grundstücksgröße	Ø Größe BGF	Ø Kaufpreis pro m ² BGF	Ø RND
Bad Sassendorf, Möhnesee	0,83 (0,11)	51	666 m ² (127)	344 m ² (111)	712 € (299)	50 (13)

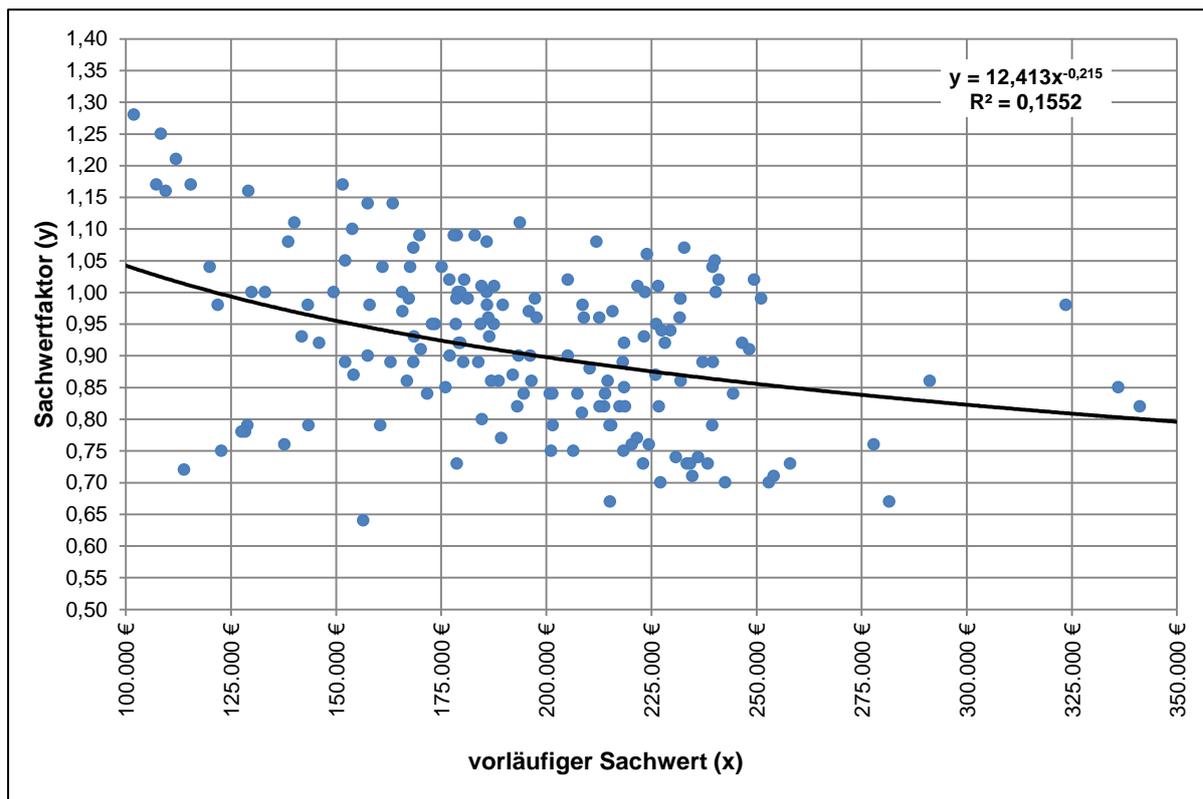


Sachwertfaktor (= bereinigter Kaufpreis : vorläufiger Sachwert) für

- Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Kreis Soest**

Ausgewertet wurden insgesamt 174 Verträge aus den Jahren 2013 bis 2015

Gebiet	Ø Sachwertfaktor (Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen Mittelwert und (Standardabweichung)			
			Ø Grundstücksgröße	Ø Größe BGF	Ø Kaufpreis pro m ² BGF	Ø RND
Kreis Soest	0,92 (0,13)	174	355 m ² (117)	243 m ² (59)	762 € (239)	56 (13)

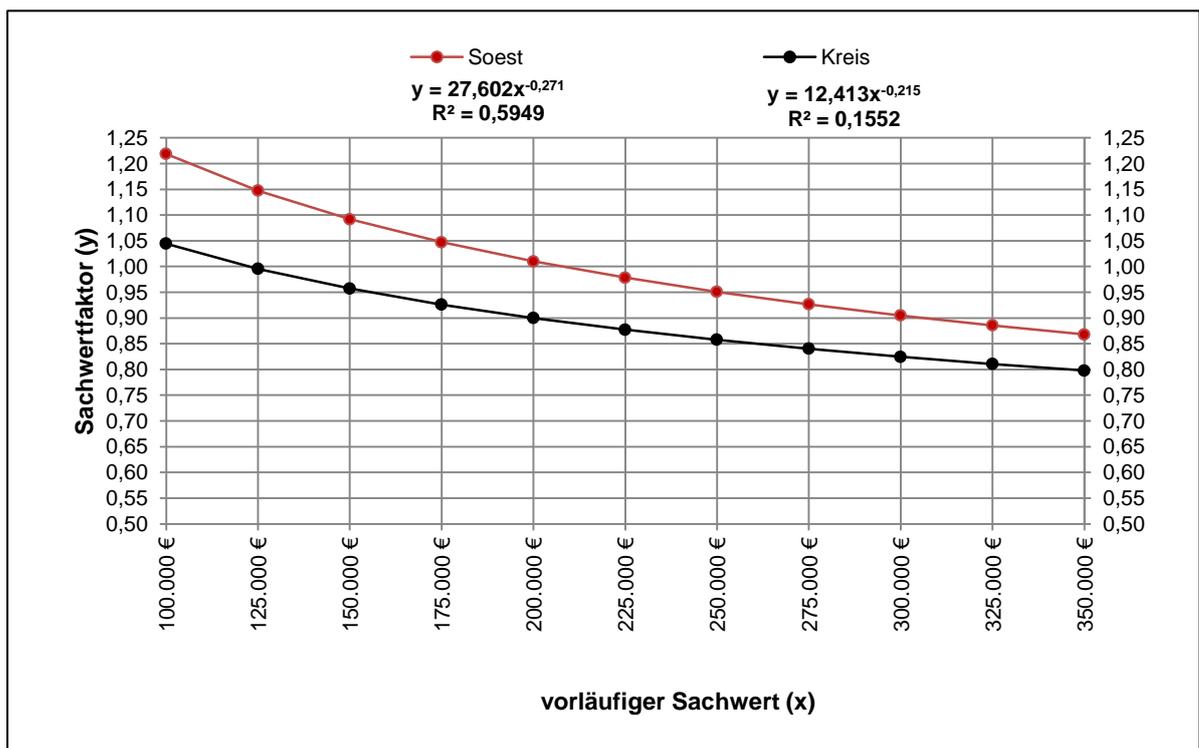


• **Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Soest**

Ausgewertet wurden insgesamt 55 Verträge aus den Jahren 2013 bis 2015

Eine Unterteilung in Zentralort und Ortsteile wurde aufgrund der geringen Anzahl an Verträgen in den Ortsteilen nicht vorgenommen

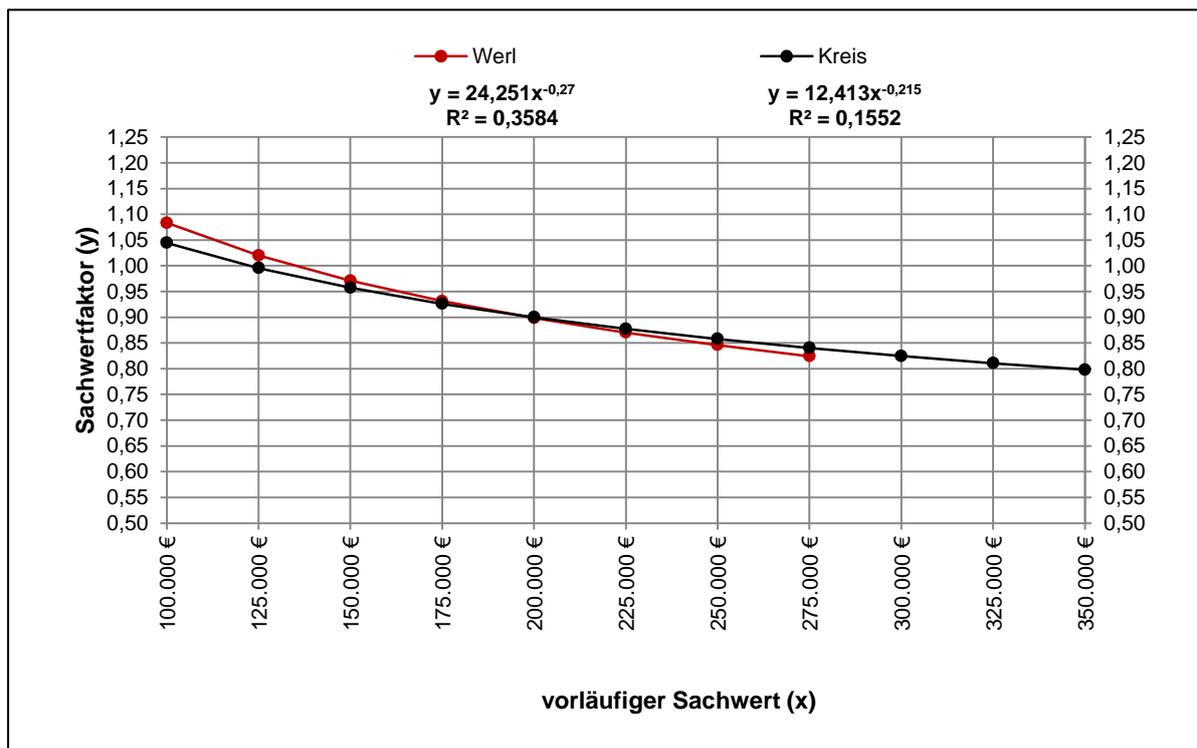
Gebiet	Ø Sachwertfaktor (Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen Mittelwert und (Standardabweichung)			
			Ø Grundstücksgröße	Ø Größe BGF	Ø Kaufpreis pro m ² BGF	Ø RND
Soest	1,02 (0,10)	55	364 m ² (132)	246 m ² (65)	857 € (263)	54 (14)



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

Ausgewertet wurden insgesamt 42 Verträge aus den Jahren 2013 bis 2015
 Eine Unterteilung in Zentralort und Ortsteile wurde aufgrund der geringen Anzahl an Verträgen in den Ortsteilen nicht vorgenommen

Gebiet	Ø Sachwertfaktor (Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen Mittelwert und (Standardabweichung)			
			Ø Grundstücksgröße	Ø Größe BGF	Ø Kaufpreis pro m ² BGF	Ø RND
Werl	0,91 (0,08)	42	322 m ² (112)	231 m ² (47)	785 € (193)	58 (12)

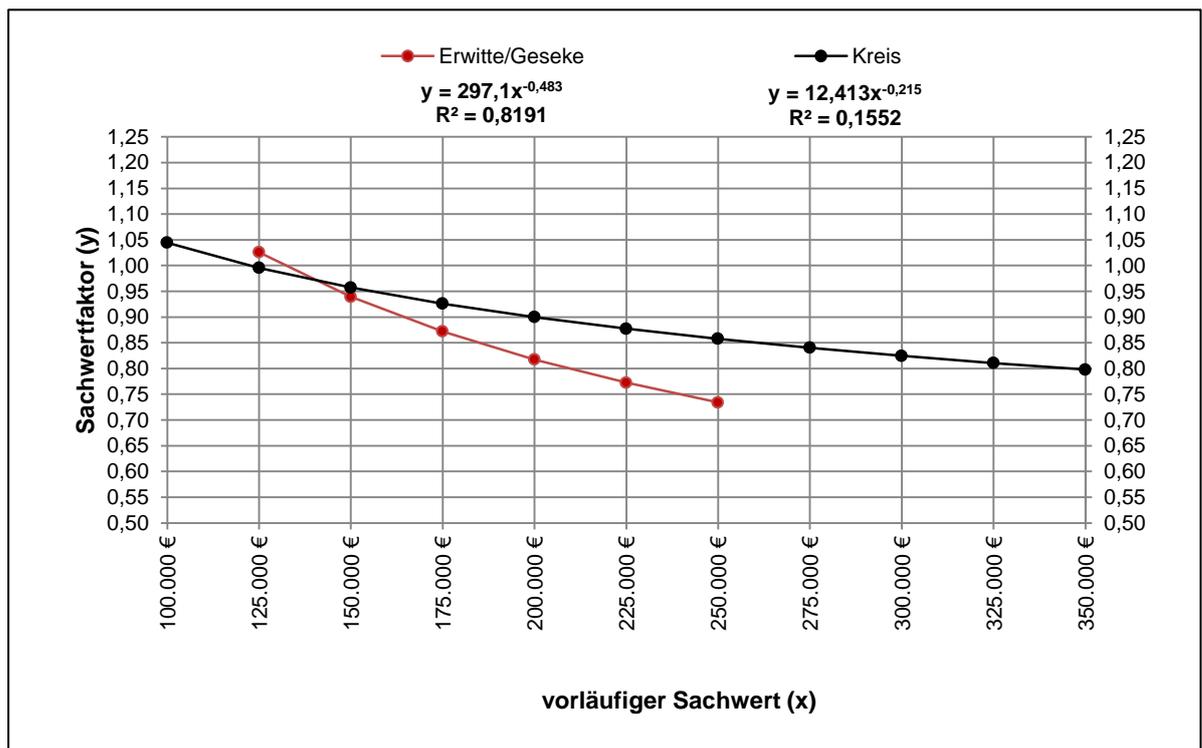


• **Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Städten Erwitte und Geseke**

Ausgewertet wurden insgesamt 24 Verträge aus den Jahren 2013 bis 2015

Eine Unterteilung in Zentralorte und Ortsteile wurde aufgrund der geringen Anzahl an Verträgen in den Ortsteilen nicht vorgenommen

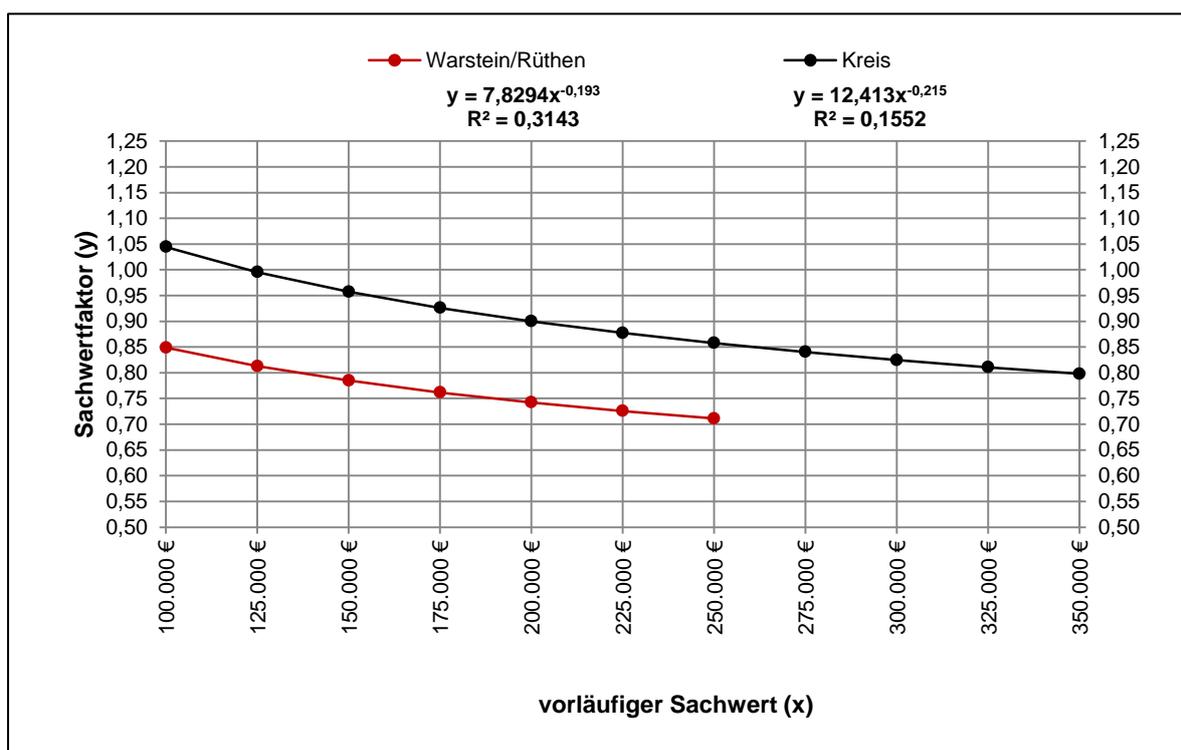
Gebiet	Ø Sachwertfaktor (Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen Mittelwert und (Standardabweichung)			
			Ø Grundstücksgröße	Ø Größe BGF	Ø Kaufpreis pro m ² BGF	Ø RND
Erwitte, Geseke	0,82 (0,08)	24	351 m ² (97)	249 m ² (40)	673 € (132)	60 (10)



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

Ausgewertet wurden insgesamt 13 Verträge aus den Jahren 2013 bis 2015
 Eine Unterteilung in Zentralort und Ortsteile wurde aufgrund der geringen Anzahl an Verträgen in den Ortsteilen nicht vorgenommen

Gebiet	Ø Sachwertfaktor (Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen Mittelwert und (Standardabweichung)			
			Ø Grundstücksgröße	Ø Größe BGF	Ø Kaufpreis pro m ² BGF	Ø RND
Warstein, Rüthen	0,78 (0,11)	13	375 m ² (106)	258 m ² (82)	517 € (208)	52 (15)



Aufgrund der geringen Anzahl von Kaufpreisen in den übrigen 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 erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen.

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors aus der Kapitalisierung der Differenz zwischen dem erzielbaren rechtlich möglichen Erbbauzins und dem am Wertermittlungstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes des unbelasteten Grundstücks (siehe Kapitel „Erbbaugrundstück/Erbbauzins“ auf Seite 22). Die Ermittlung des Gebäudewertanteils des Erbbaurechts erfolgt auf Grundlage des Sachwertverfahrens nach NHK 2010 (siehe Kapitel „Sachwertfaktoren“ auf Seite 49ff.).

Keine Berücksichtigung fanden bei der Auswertung Kaufverträge,

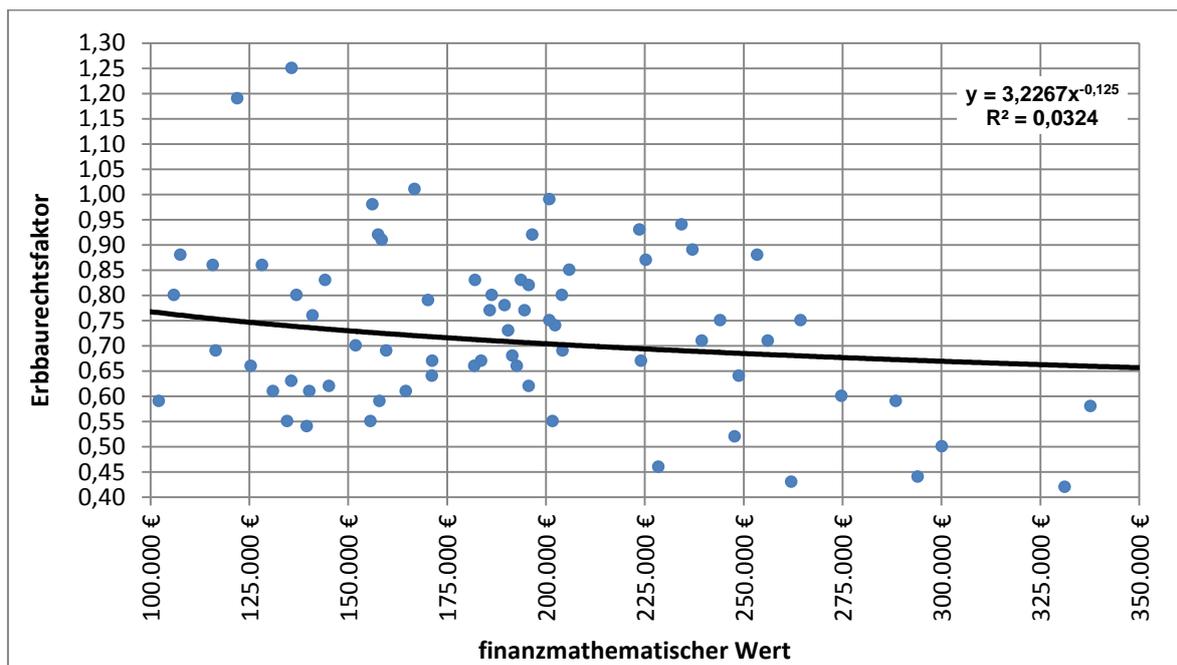
- die auf Grund vorliegender persönlicher oder ungewöhnlicher Verhältnisse gegen die Verkehrswertdefinition verstießen,
- die keine definierte Wertsicherungsklausel enthielten,
- bei denen die Restnutzungsdauer des Gebäudes größer war als die Restlaufzeit des Erbbaurechts,
- die sich auf mehrere Grundstücke 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 2013 bis 2015 75 Kauffälle von Erbbaurechten des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet werden. Aufgrund einer unzureichenden Datengrundlage wurden Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften zusammen betrachtet. Abhängigkeiten von den Größen, wie Bodenrichtwert (Lagequalität), Grundstücksgröße, Restlaufzeit des Erbbaurechts, erzielbarer Erbbauzins pro Bodenwert (Rendite) sowie Gebäudeausstattung konnten nicht nachgewiesen werden.

Erbbaurechtsfaktor (= Kaufpreis : finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts) für

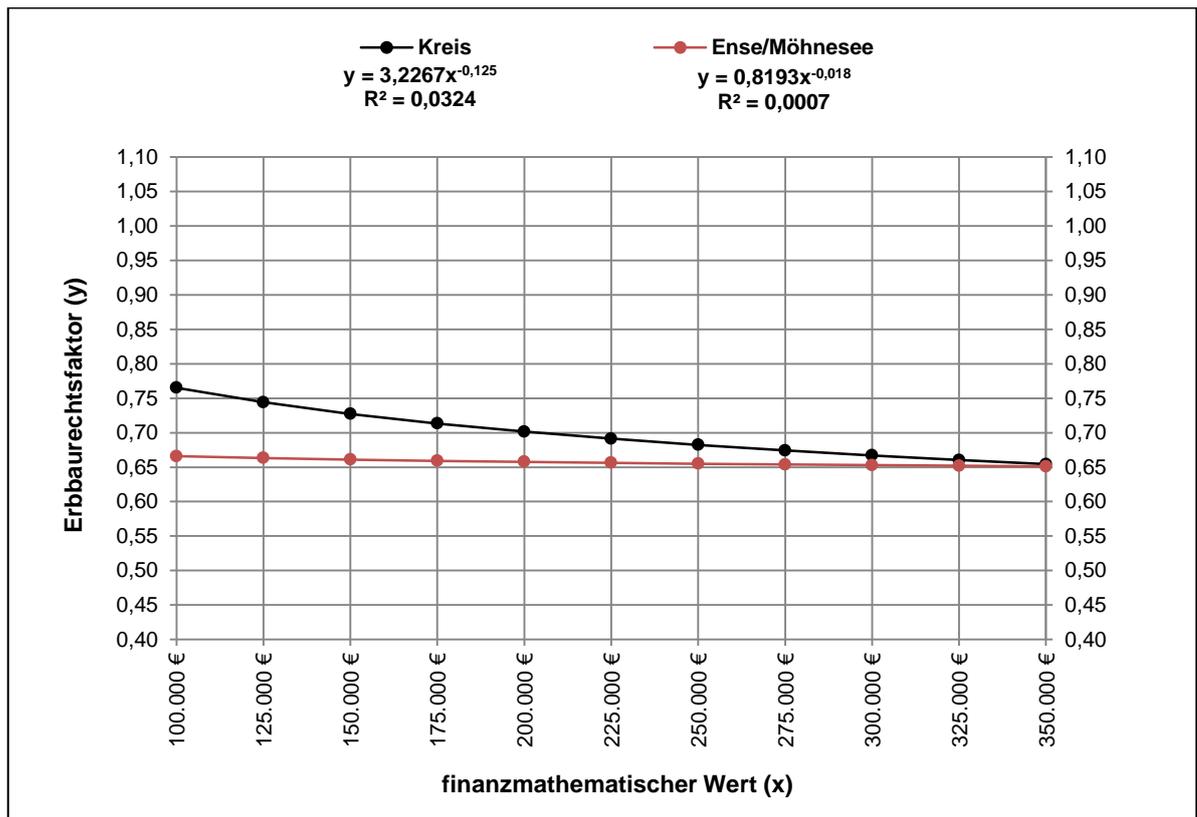
- **Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Kreis Soest**

Gebiet	Ø Erbbaurechtsfaktor (Standardabweichung)	Anzahl der Kauffälle	Kennzahlen Mittelwert (Standardabweichung)			
			Ø Restlaufzeit (in Jahren)	Ø Wohn- flächenpreis (in €/m ²)	Ø Bodenrichtwert (in €/m ²)	Ø Rendite (in %)
Kreis Soest	0,73	75	59	1.039	93	1,39
	(0,17)		(15)	(376)	(27)	(0,87)



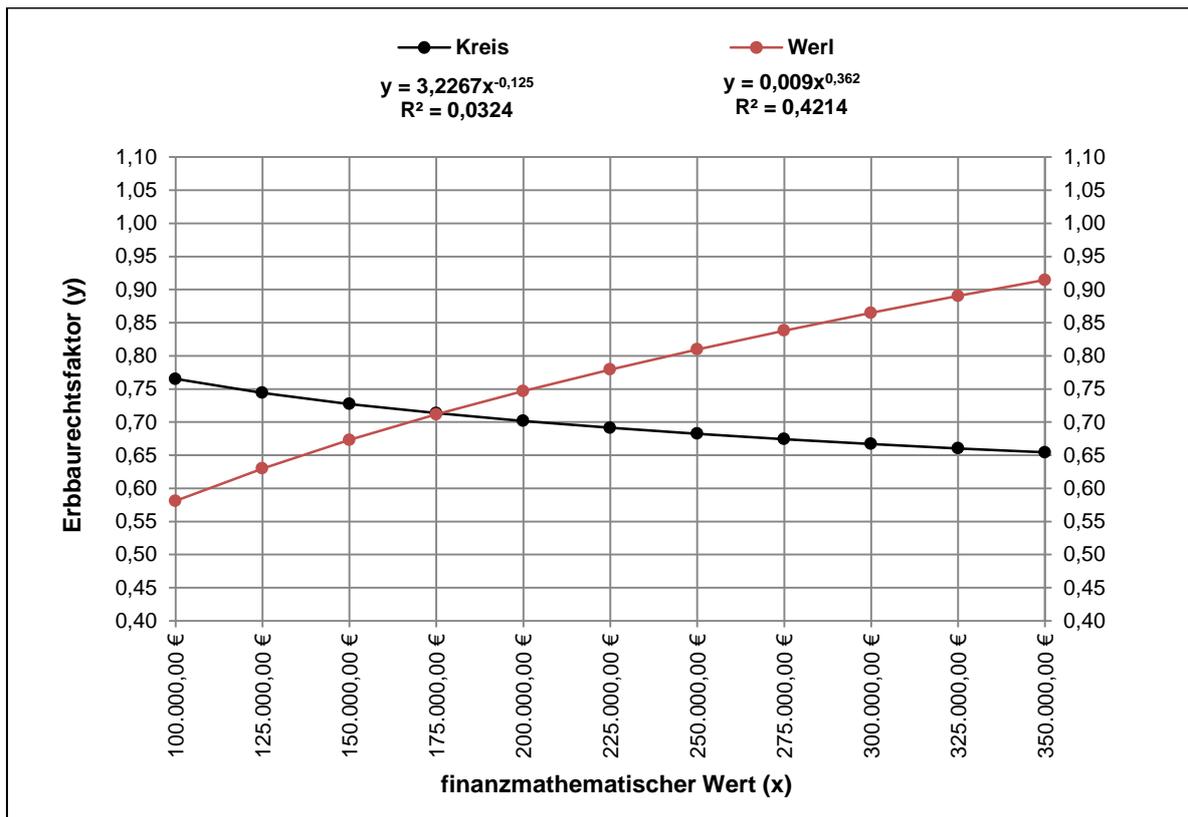
- **Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Gemeinden Möhnesee und Ense**

Gebiet	Ø Erbbaurechtsfaktor (Standardabweichung)	Anzahl der Kauffälle	Kennzahlen Mittelwert und (Standardabweichung)			
			Ø Restlaufzeit (in Jahren)	Ø Wohn- flächenpreis (in €/m ²)	Ø Bodenrichtwert (in €/m ²)	Ø Rendite (in %)
Möhnesee, Ense	0,68	24	65	1.018	85	1,32
	(0,17)		(16)	(492)	(13)	(0,76)



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

Gebiet	Ø Erbaurechtsfaktor (Standardabweichung)	Anzahl der Kauffälle	Kennzahlen Mittelwert und (Standardabweichung)			
			Ø	Ø	Ø	Ø
			Restlaufzeit (in Jahren)	Wohn- flächenpreis (in €/m ²)	Bodenrichtwert (in €/m ²)	Rendite (in %)
Werl	0,72	21	57	1.000	97	1,67
	(0,09)		(13)	(276)	(27)	(1,05)



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

9.6 Rohertragsfaktoren

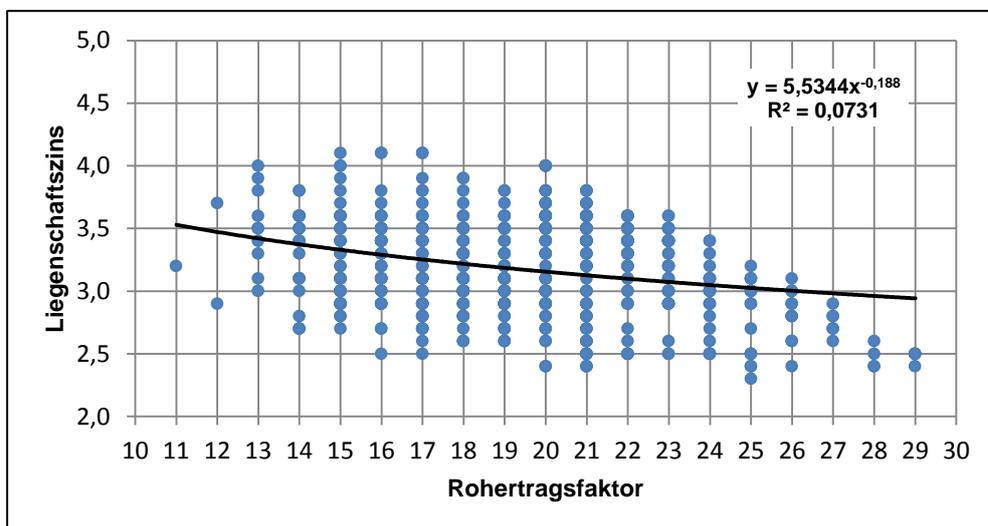
Die Ermittlung von Rohertragsfaktoren soll dazu dienen, mit Hilfe der Jahresrohmiete den Verkehrswert überschlägig darzustellen. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten.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

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

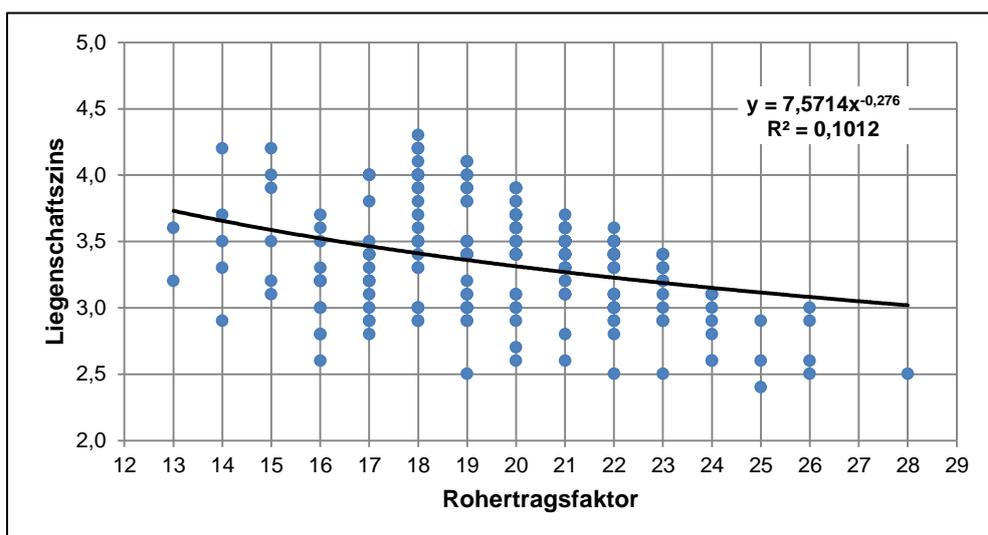
Aus den Daten der Kaufpreissammlung der Jahre 2013 bis 2015 wurden für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Dreifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser (alle jeweils ohne Neubauten) Rohertragsfaktoren unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Restnutzungsdauer (RND) und des Liegenschaftszinses ermittelt (siehe nachfolgende Seiten).

Rohertagsfaktoren für

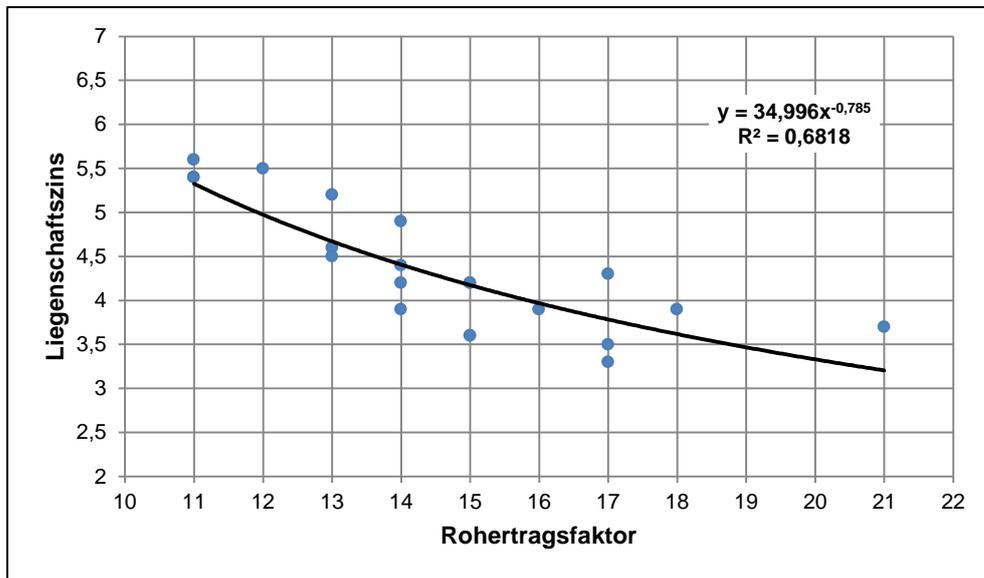
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Neubauten):



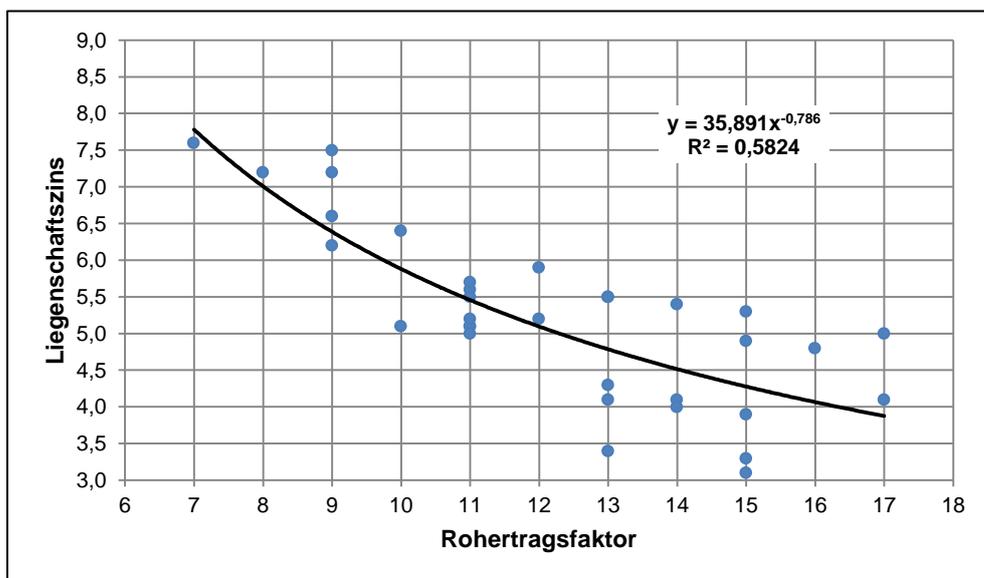
- Reihenhäuser und Doppelhaushälften (ohne Neubauten):



- 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: 298.199 (Stand 30.06.2015)

Fläche: 1.328,64 km²

Einwohner je km²: 224

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 224 Einwohnern je km². Der größte Anteil der Kreisfläche (62,0%) wird landwirtschaftlich genutzt.

	Einwohner			Fläche	
	Anzahl	%		km ²	%
Kreis Soest	298.199	100		1328,64	100
<i>Lippstadt</i>	<i>66.700</i>	<i>22,4</i>		<i>113,68</i>	<i>8,6</i>
Soest	47.224	15,9		85,81	6,5
Werl	30.047	10,1		76,35	5,7
Warstein	25.112	8,4		158,03	11,9
Geseke	20.699	6,9		97,89	7,4
Erwitte	15.932	5,3		89,41	6,7
Wickede	12.924	4,3		25,24	1,9
Ense	12.283	4,1		51,08	3,8
Welver	11.976	4,0		85,62	6,4
Lippetal	11.850	4,0		126,61	9,5
Bad Sassendorf	11.683	3,9		63,47	4,8
Möhnesee	10.893	3,7		123,51	9,3
Rüthen	10.491	3,5		158,15	11,9
Anröchte	10.385	3,5		73,79	5,6

Quelle: Statistische Berichte, herausgegeben von IT.NRW, Stand: 30.06.2015

Die Zuständigkeit des Gutachterausschusses im Kreis Soest umfasst 13 Städte und Gemeinden mit 231.499 Einwohnern. Bei der Stadt Lippstadt als große kreisangehörige Stadt mit 66.700 Einwohnern ist ein eigener Gutachterausschuss eingerichtet.

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

11. Sonstige Angaben

11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Soest

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

11.2 Benachbarte Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der **Stadt Lippstadt**

Klusetor 25
59555 Lippstadt
Tel.: 02941 - 980612
E-Mail: gutachterausschuss@stadt-lippstadt.de

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im **Kreis Warendorf**

Waldenburger Straße 2
48231 Warendorf
Tel.: 02581 - 536240
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-warendorf.de

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der **Stadt Hamm**

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

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der **Stadt Unna**

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

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im **Kreis Unna**

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

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im **Märkischen Kreis**

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

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im **Hochsauerlandkreis**

Eichholzstraße 9
59821 Arnsberg
Tel.: 02931 - 944215
E-Mail: gaa@hochsauerlandkreis.de

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der **Stadt Arnsberg**

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

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im **Kreis Paderborn**

Aldegreverstraße 10-14
33102 Paderborn
Tel.: 05251 - 308933
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-paderborn.de

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im **Kreis Gütersloh**

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

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

Cecilienstraße 2
40474 Düsseldorf
Tel.: 0211 - 4752640
E-Mail: oga@brd.nrw.de
Web: www.boris.nrw.de

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

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

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

Bei einem Verkehrswert

bis 1 Mio € 0,2% des Wertes zzgl. 1.250 €
1 bis 10 Mio € 0,1% des Wertes zzgl. 2.250 €

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

Zur ermittelten 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**

Download über www.boris.nrw.de gebührenfrei €
Schriftliche Auskünfte durch die Geschäftsstelle..... 28 € je ½ Stunde

- **Auskünfte aus der Kaufpreissammlung**

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

- **Grundstücksmarktbericht**

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

- **Nutzungsbedingungen**

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

Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2016, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.