



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

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

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

Marktbericht: 02921/302367 Zimmer: 1.167

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


Gebühr: 52.- Euro


Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	4
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	5
3.	Der Gutachterausschuss	6
3.1	Aufgaben des Gutachterausschusses	6
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle	7
3.3	Tätigkeiten des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle	8
4.	Grundstücksmarkt des Jahres 2014	9
4.1	Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	11
4.2	Flächenumsatz	13
4.3	Geldumsatz	14
5.	Unbebaute Grundstücke	15
5.1	Wohnbauflächen	17
5.2	Gewerbliche Baugrundstücke	20
5.3	Erbbaugrundstücke / Erbbauzins	20
5.4	Bauerwartungs- und Rohbauland	20
5.5	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	21
6.	Bebaute Grundstücke	24
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	26
6.2	Mehrfamilienhäuser	29
6.3	Gewerbe- und Industrieobjekte	29
7.	Wohnungs- und Teileigentum	30
8.	Bodenrichtwerte	33
8.1	Gesetzlicher Auftrag	33
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	33
8.3	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen	35
8.4	Übersicht über die Bodenrichtwerte	36
9.	Für die Wertermittlung erforderliche Daten	38
9.1	Bodenpreisindexreihe für Wohnbauflächen (Basisjahr 2010 = 100)	38
9.2	Baukostenindex	39
9.3	Liegenschaftszinssätze	40
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	41
9.5	Marktanpassungsfaktoren	45
9.5.1	Sachwertfaktoren	45
9.5.2	Erbbaurechtsfaktoren	59
9.6	Rohertragsfaktoren	63
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	66
10.1	Statistische Angaben zum Kreis Soest	66
11.	Sonstige Angaben	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,- €/m² in 2013 auf 105,- €/m² 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 m² 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 m² 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 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 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).

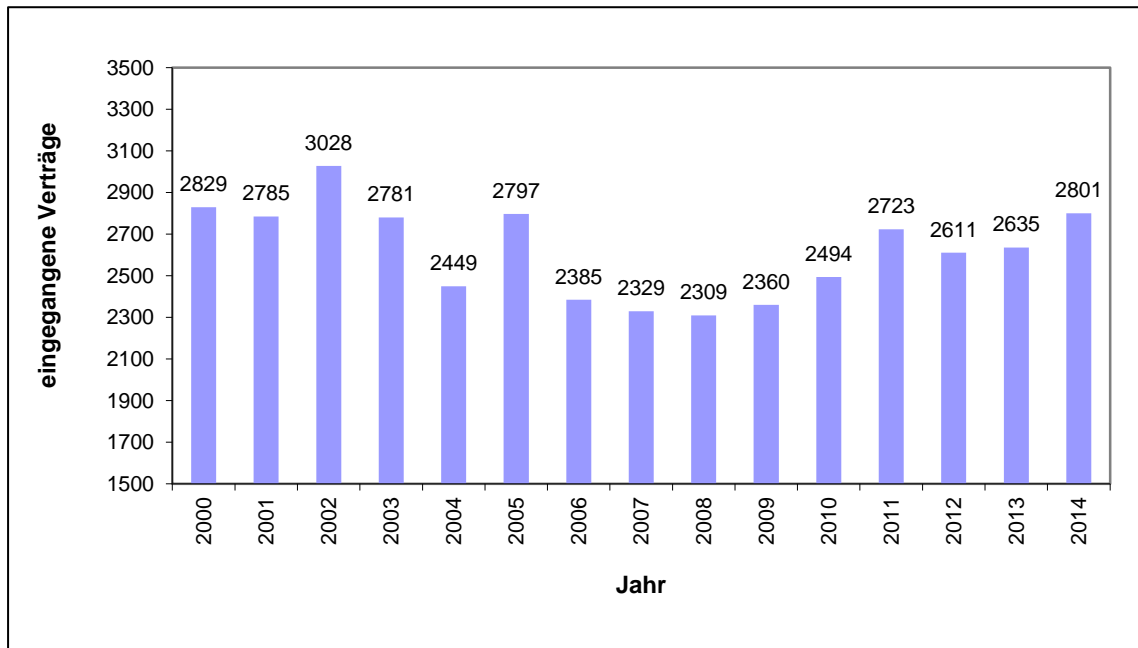
Insgesamt wurden 1145 Richtwerte (2013: 1021) ermittelt.

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.

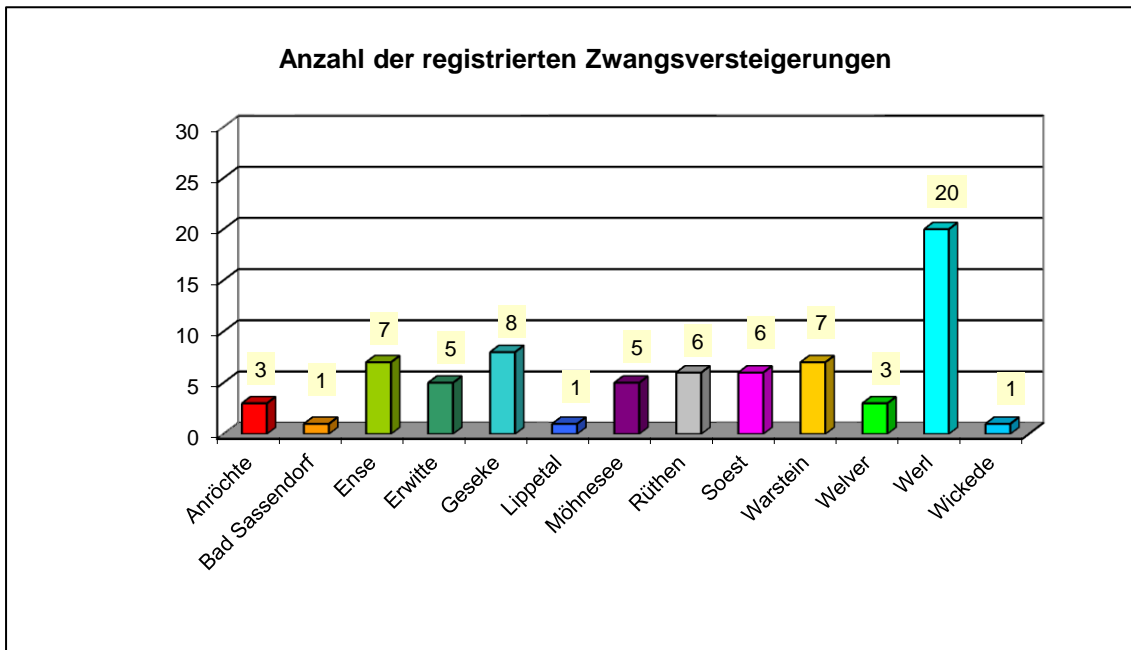
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2014

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.

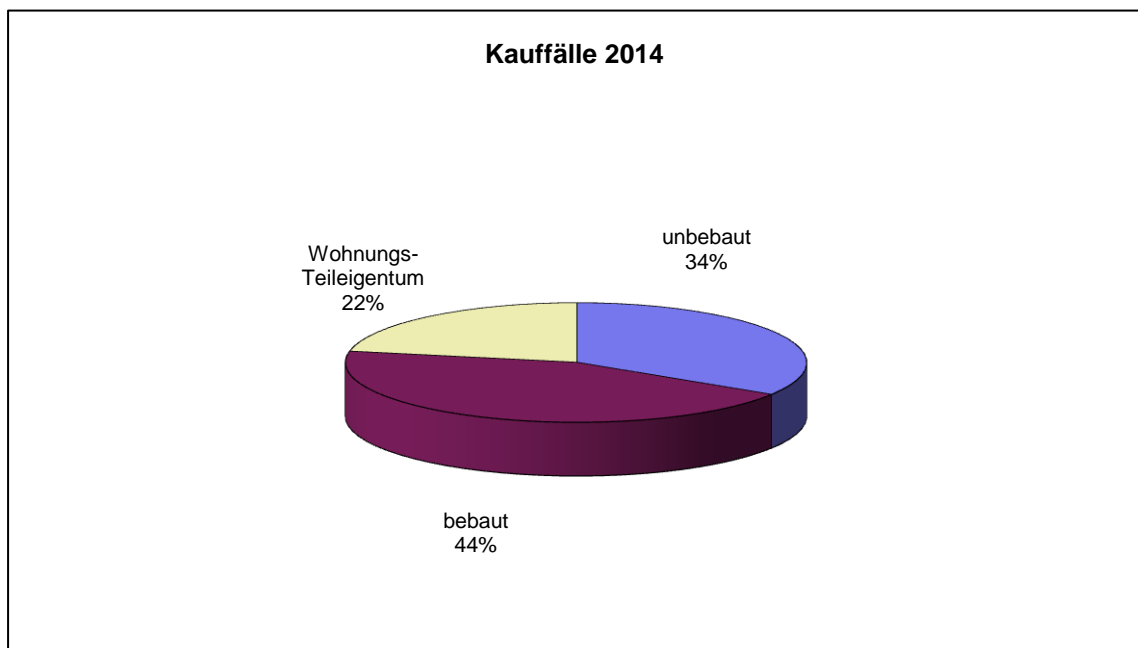
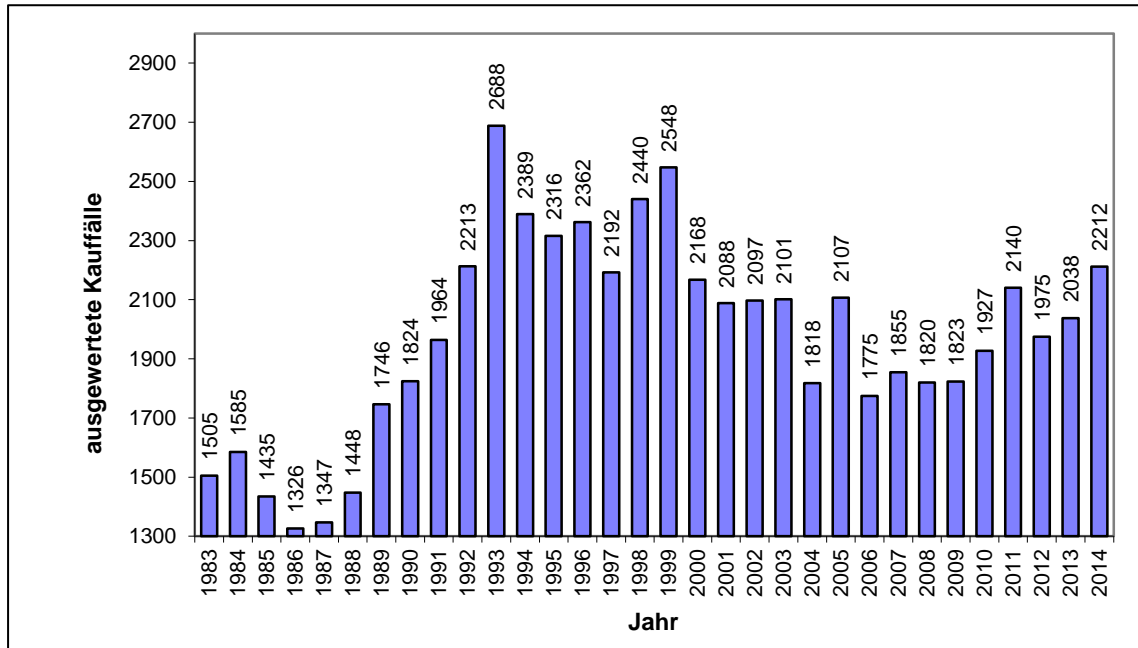


Abb.: Verteilung der ausgewerteten Kauffälle

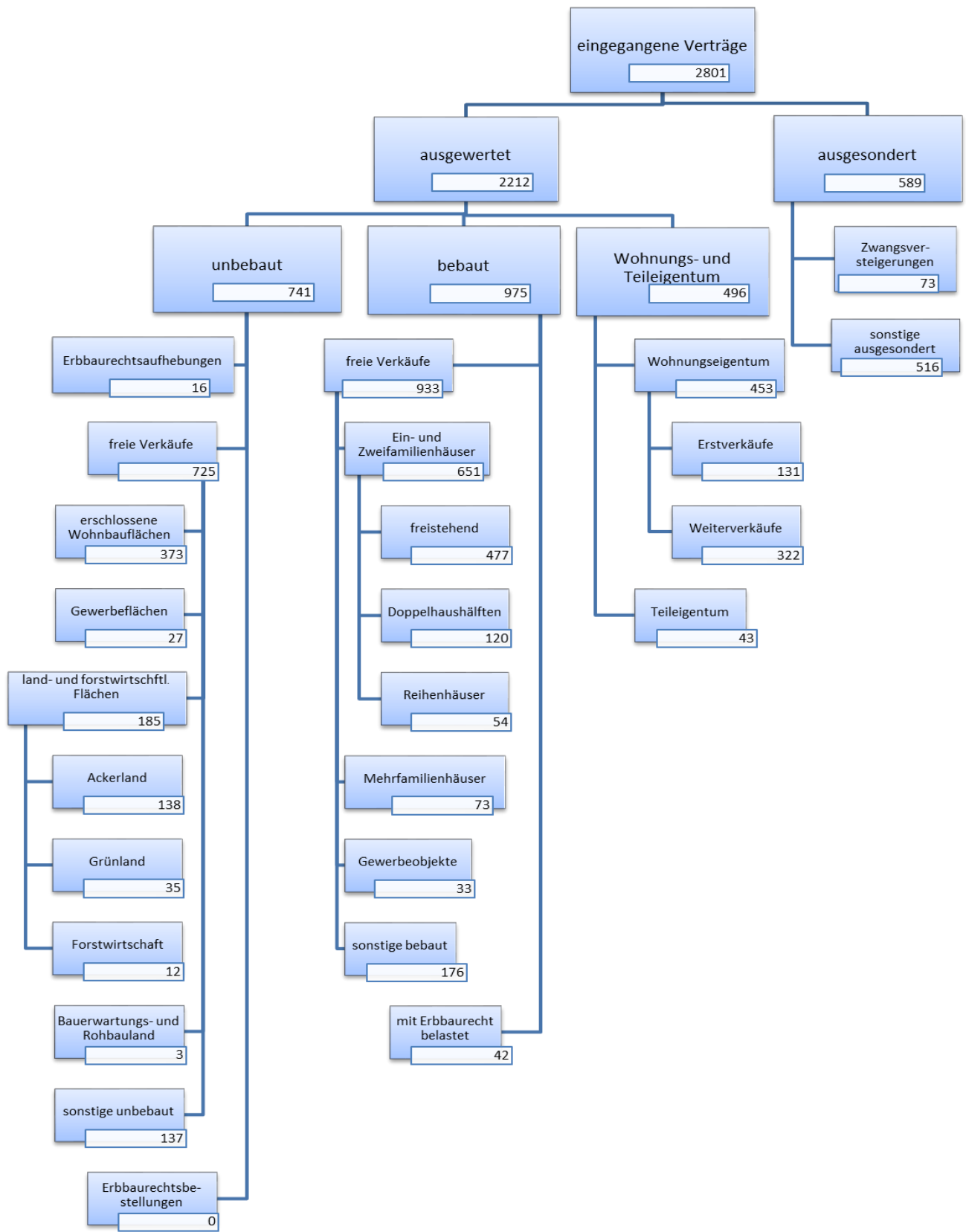


Abb.: Verteilung der eingegangenen Verträge

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%.

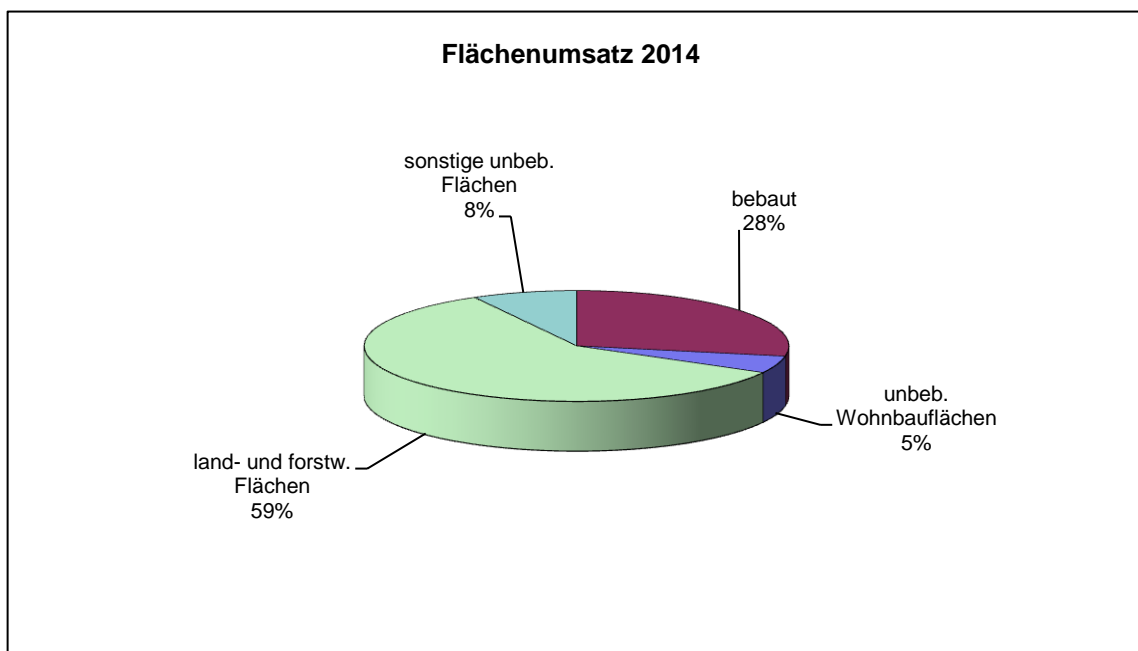
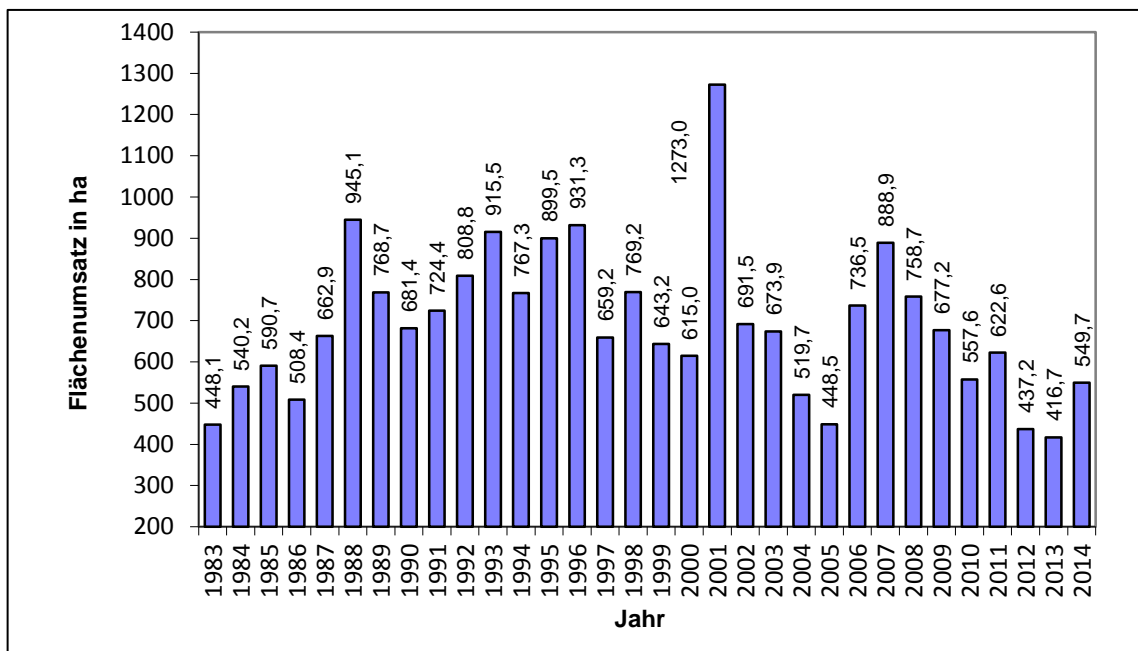


Abb.: Verteilung des Flächenumsatzes

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%.

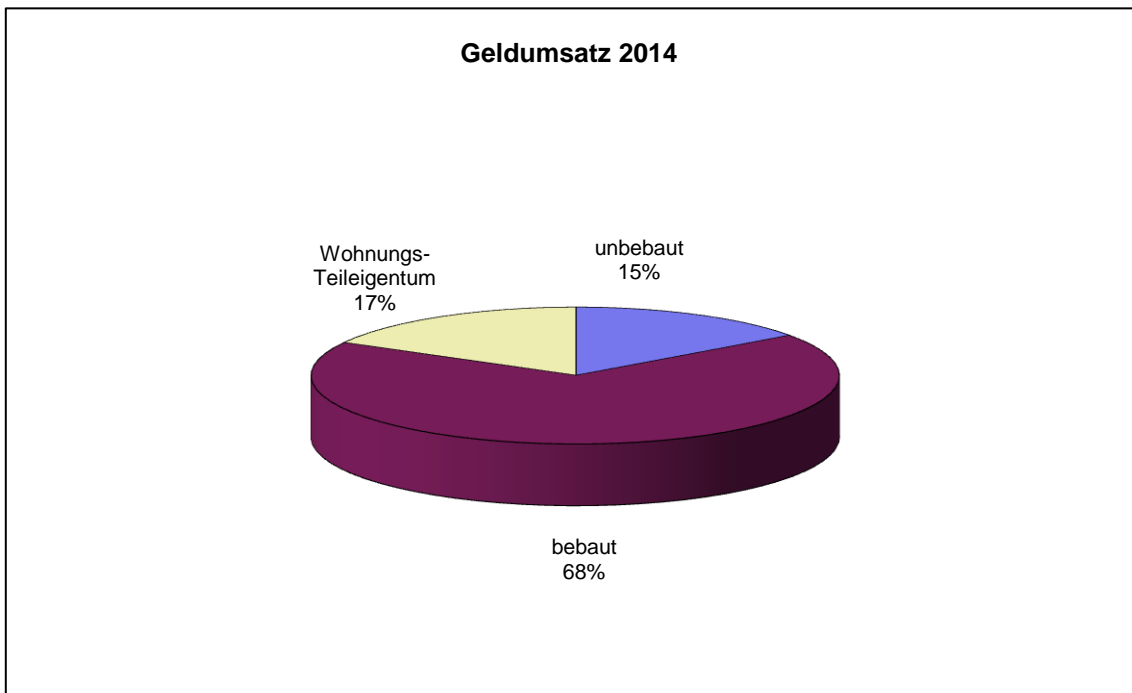
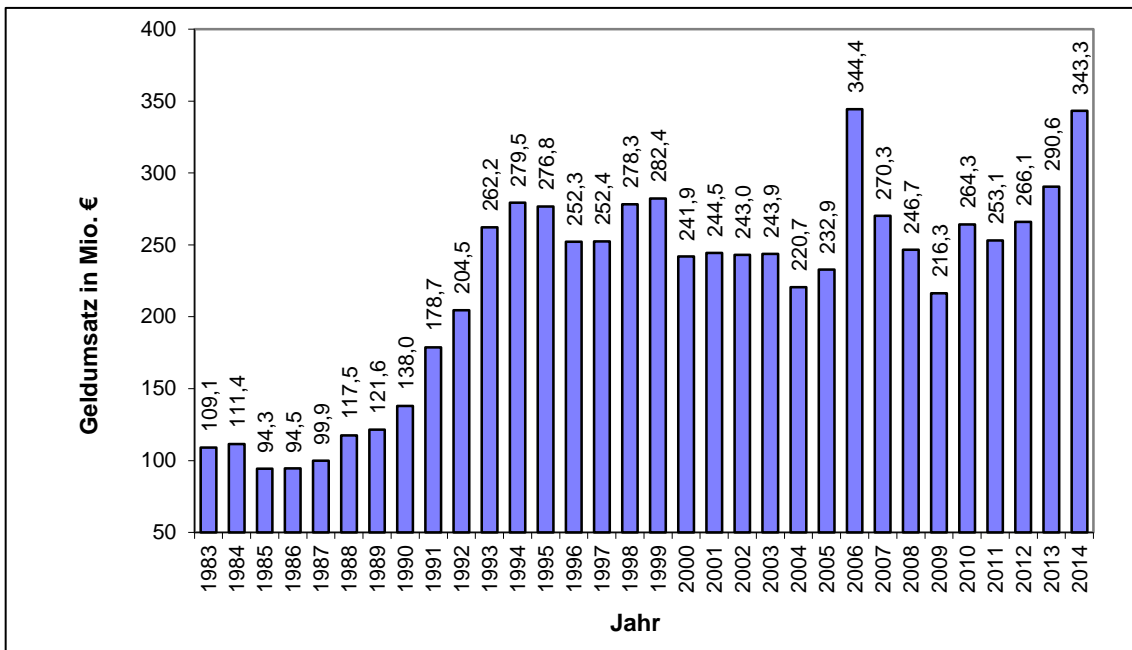


Abb.: Verteilung des Geldumsatzes

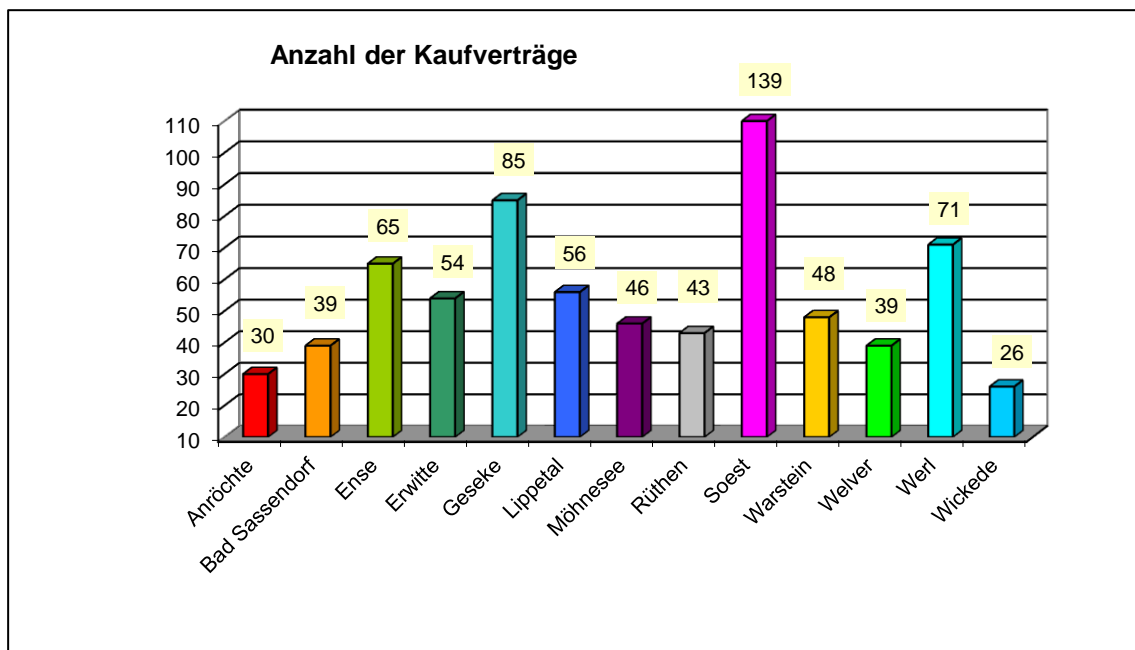
5. Unbebaute Grundstücke

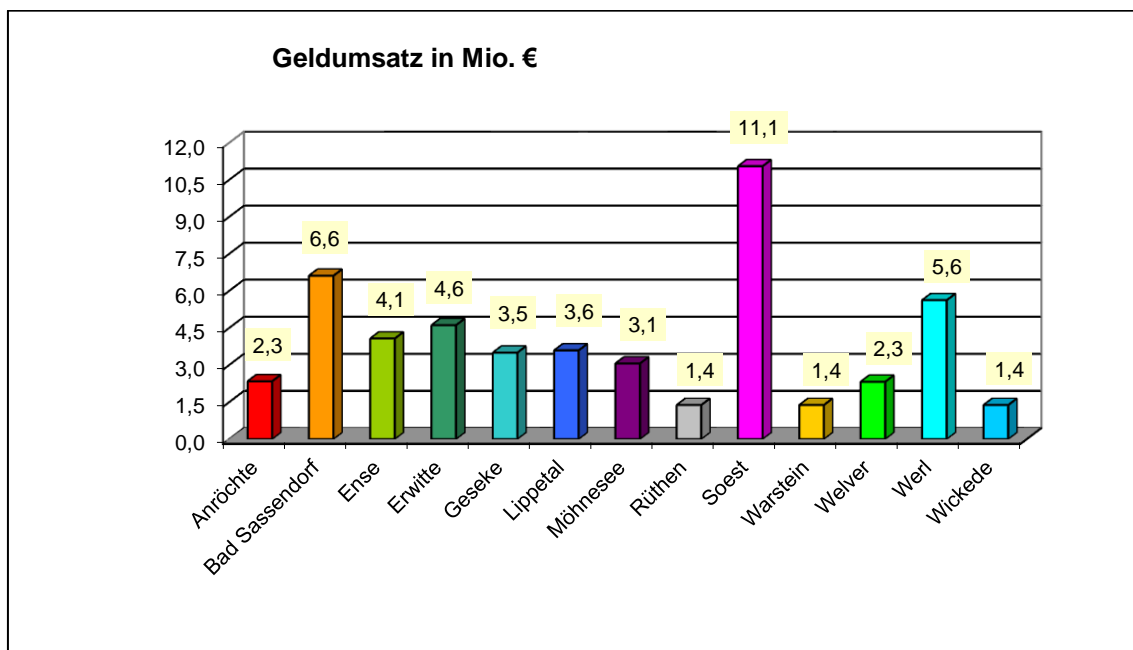
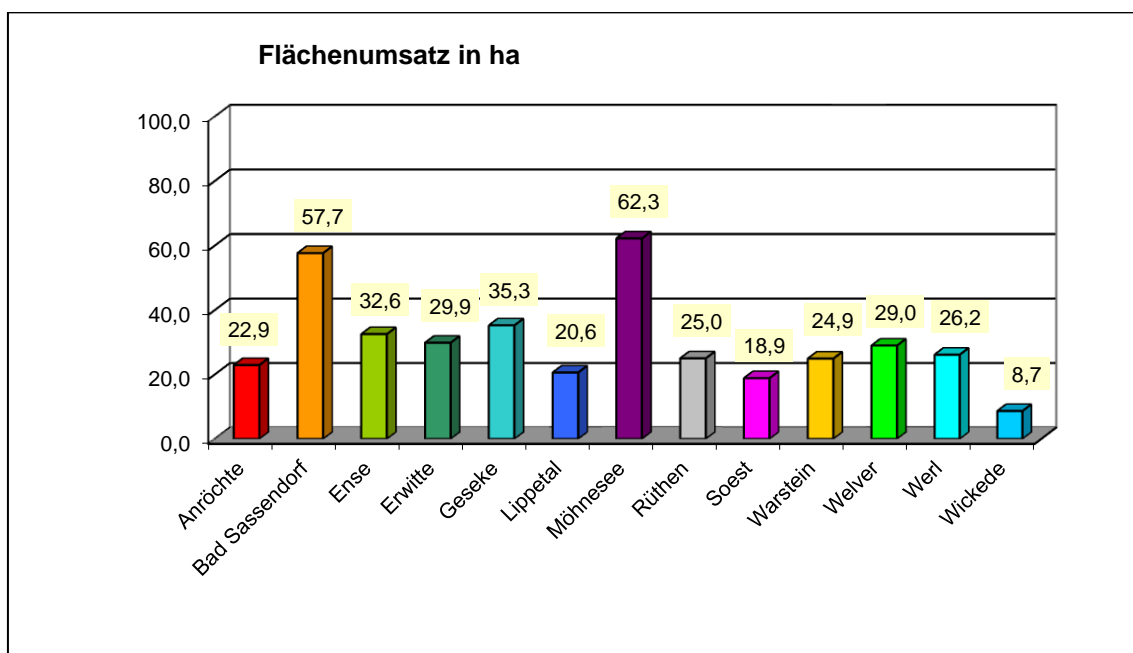
Der Teilmarkt "unbebaute Grundstücke" wird in folgende Kategorien gegliedert:

- 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.



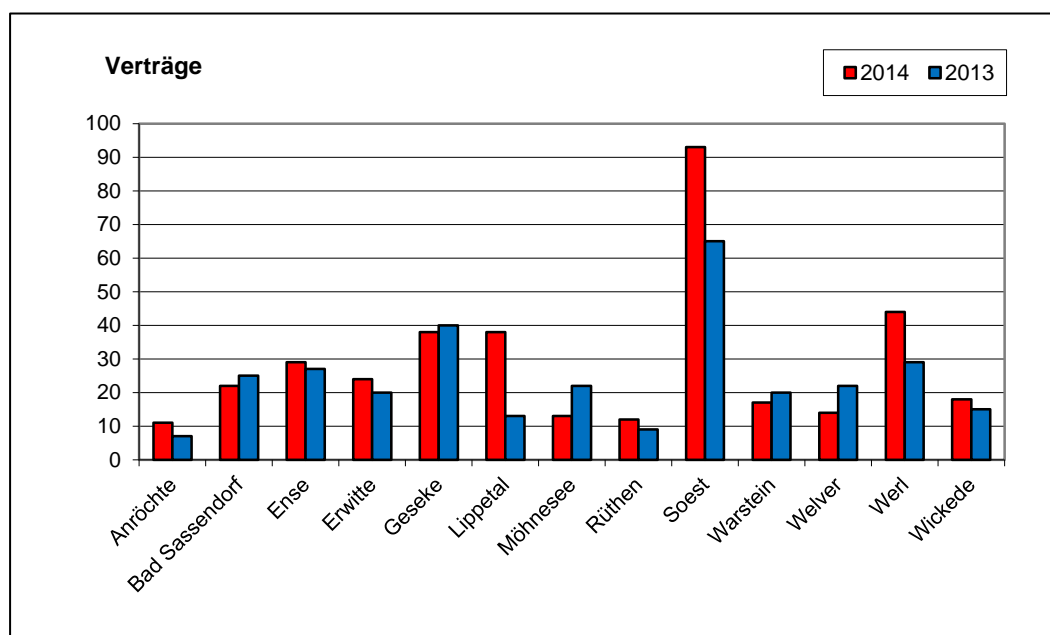


5.1 Wohnbauflächen

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

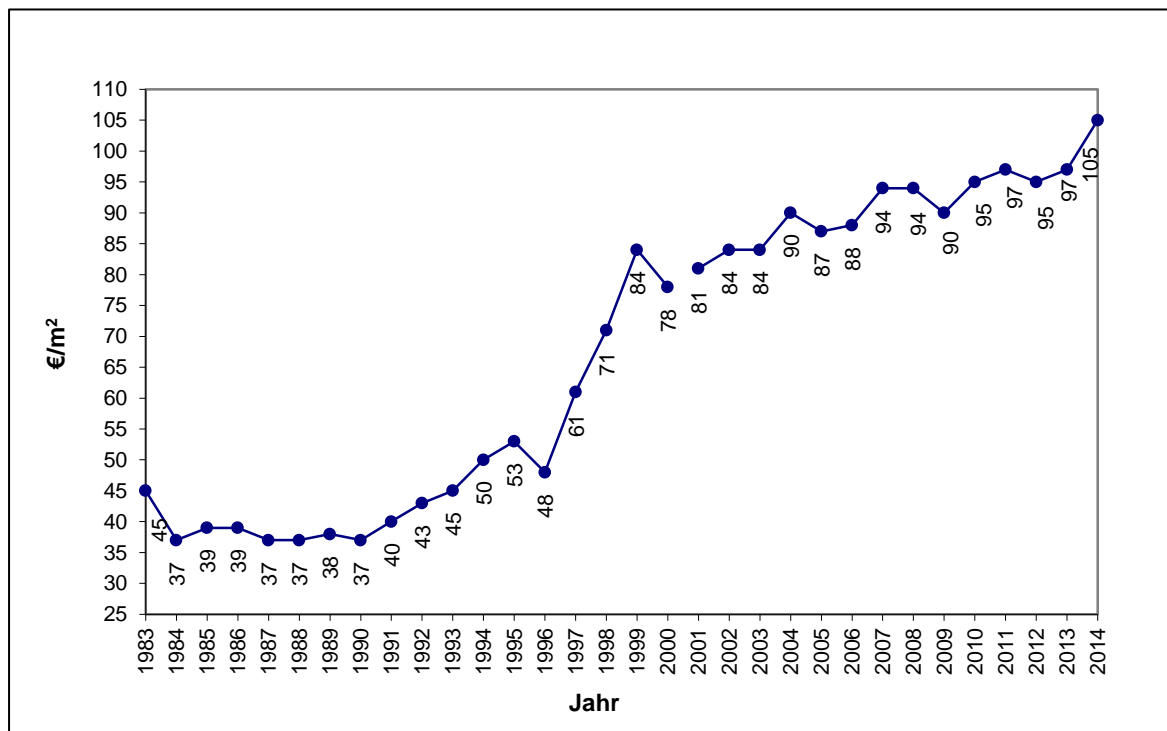


Das Preisniveau der erschlossenen Wohnbauflächen ist in den einzelnen Gemeinden des Kreises Soest sehr unterschiedlich. Es schwankt zwischen 25,- € je m² in kleinen Ortsteilen und 230,- € je m² in bevorzugten Wohnlagen. Im Jahr 2014 stieg der **statistische Durchschnittspreis** im Kreis Soest von 97 € auf 105 € je m² (s. Grafik unten). Dies ist jedoch darauf zurückzuführen, dass die Verkaufsfälle vermehrt in den Baugebieten mit höherem Preisniveau angefallen sind.

Der höchste Durchschnittswert liegt mit 145,- € je m² in der Gemeinde Bad Sassendorf, während in der Stadt Rütten mit 55,- € je m² 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.

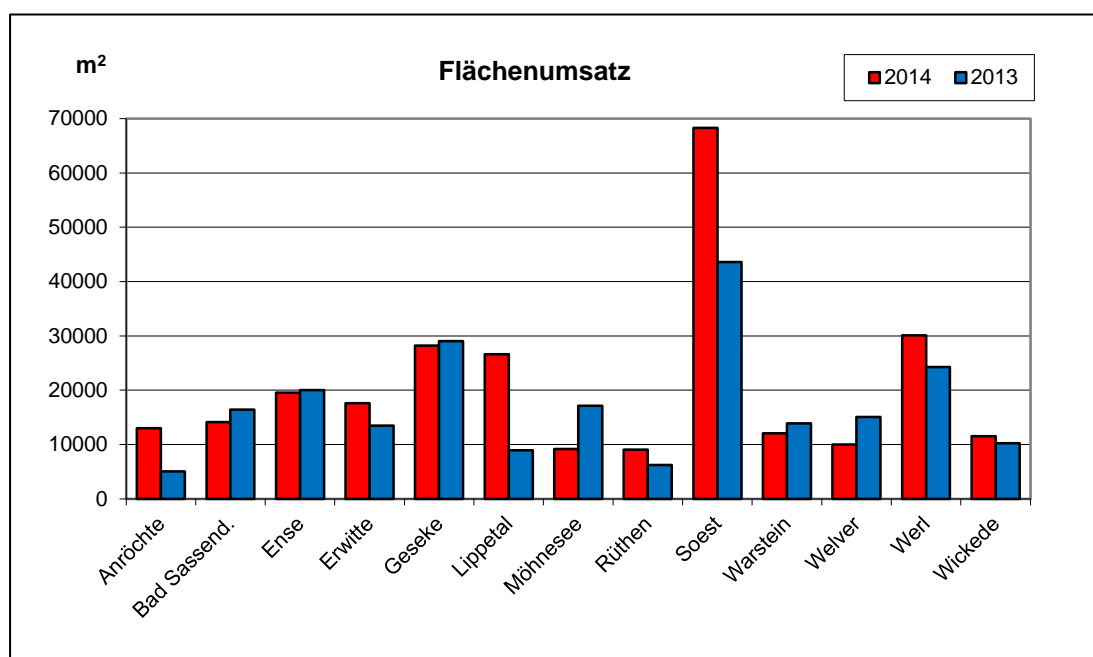
Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung des statistischen Durchschnittspreises je m² Bauland im Kreis Soest seit 1983. Hier ist zu bemerken, dass für die Selektion der ausgewerteten Kaufpreise eine weitere Filterung eingeführt worden ist (keine Mischpreise, Arrondierungserwerbe und Erbbaurechtsaufhebungen),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



Der Flächenumsatz der ausgewerteten Kauffälle für erschlossenes Wohnbauland lag 2014 bei 269.116 m² (2013 bei 223.316 m²).

Davon entfielen auf die einzelnen Städte und Gemeinden:

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



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 m² (2013: 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 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.

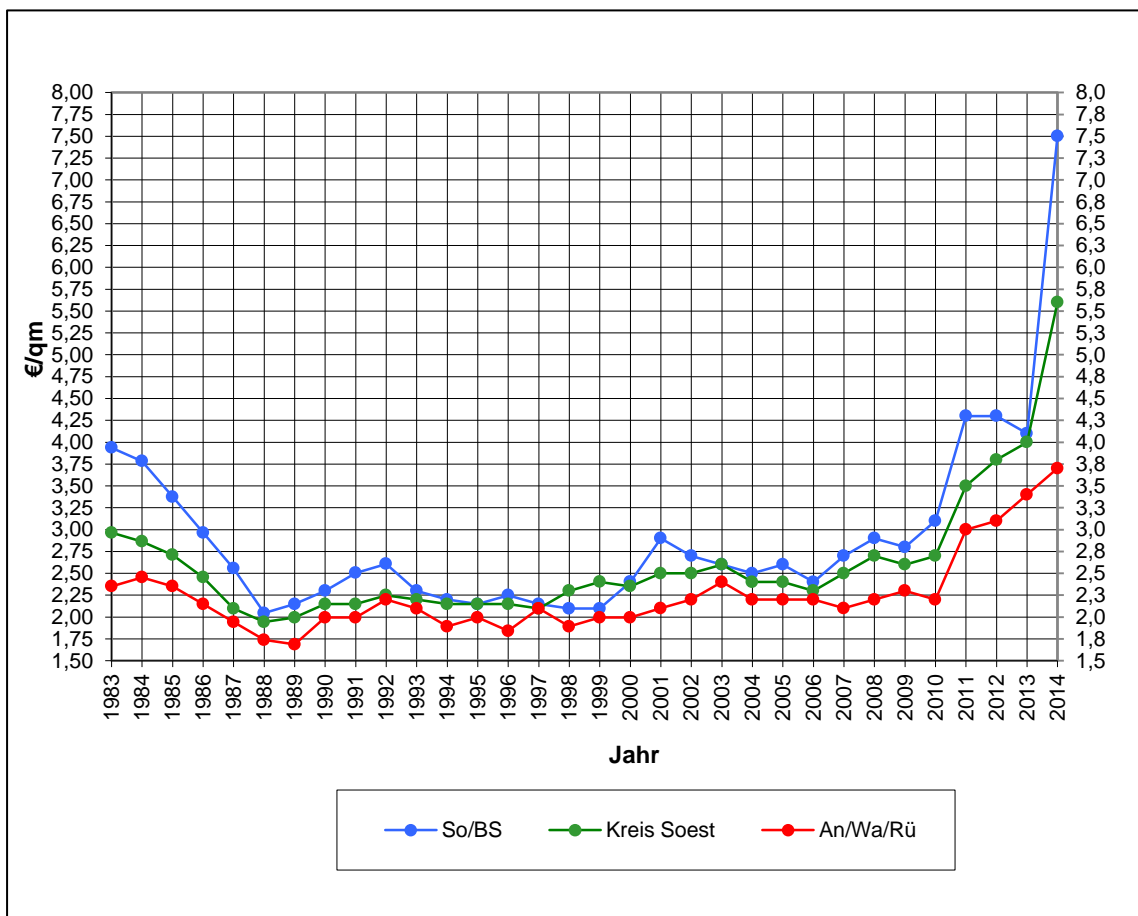
In 2014 wurden lediglich 1 Kaufvertrag über Bauerwartungsland und 2 Kaufverträge über Rohbauland registriert. Aufgrund der geringen Anzahl der Verträge kann keine plausible Aussage zu Durchschnittswerten gemacht werden.

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 (€/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

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 (€/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

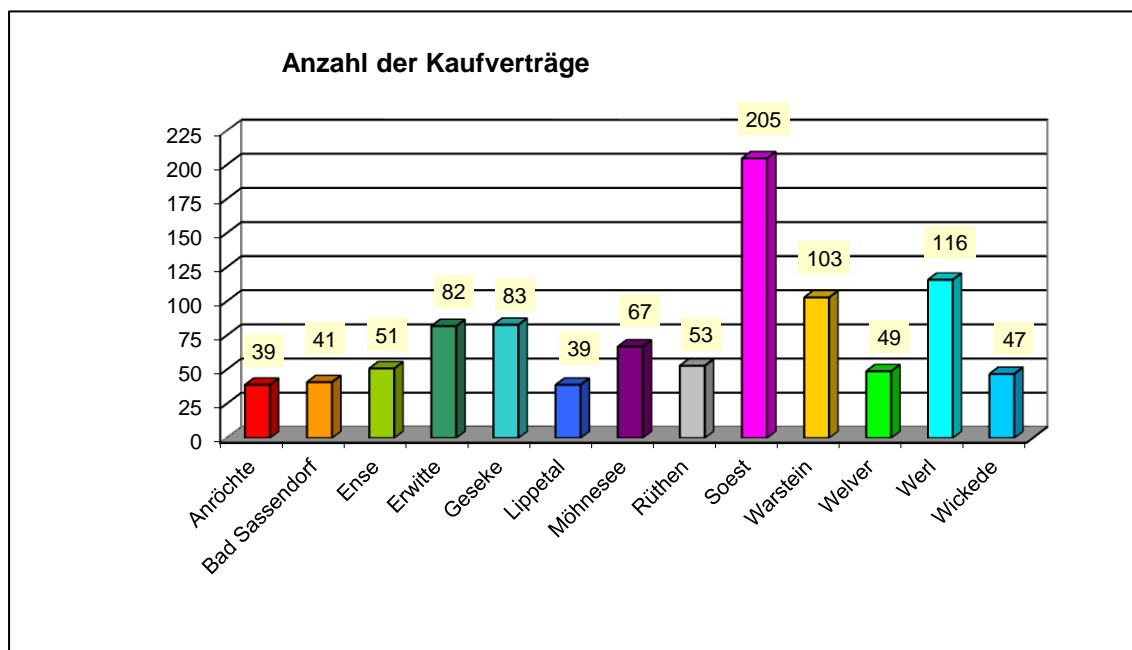
6. Bebaute Grundstücke

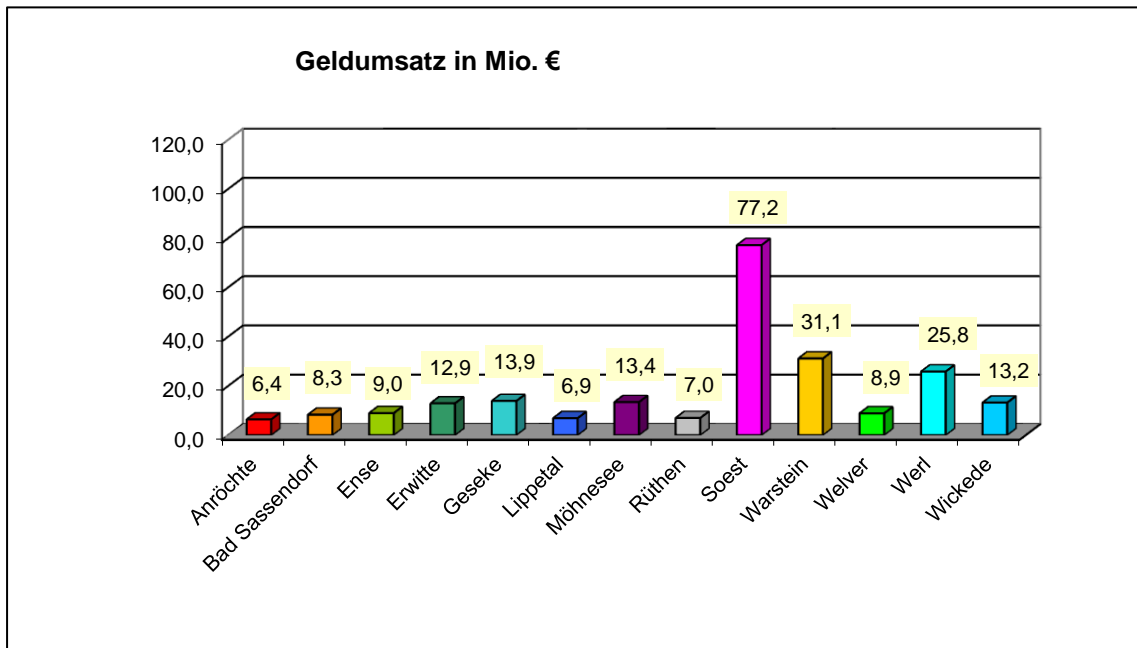
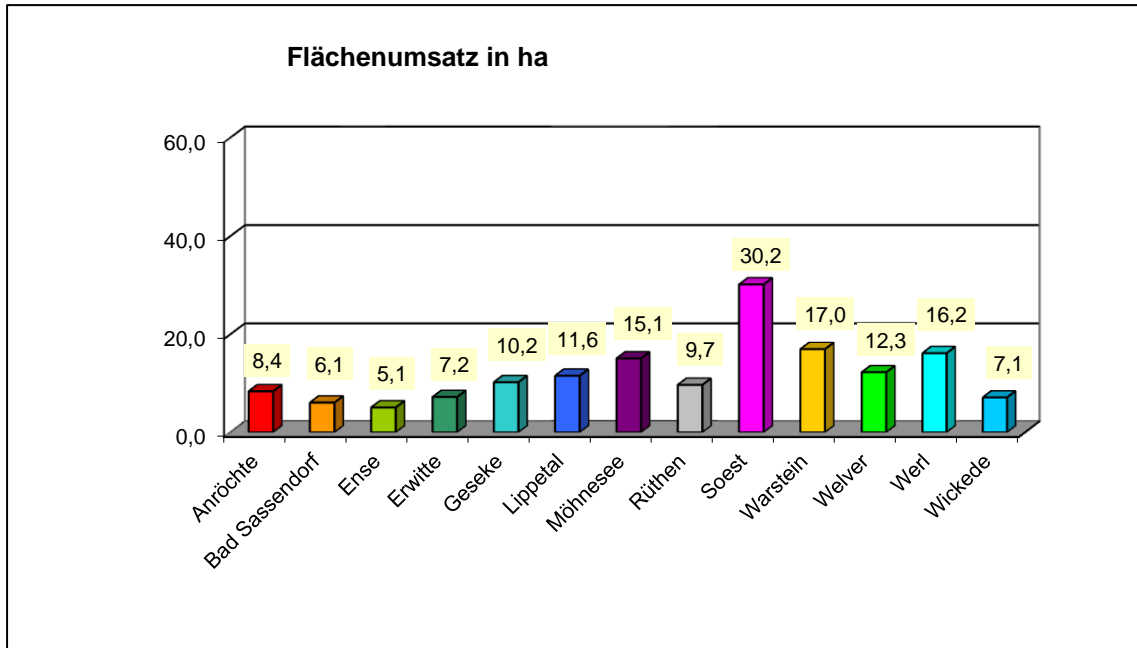
Der Teilmarkt "bebaute Grundstücke" wird in folgende Kategorien gegliedert:

- 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.



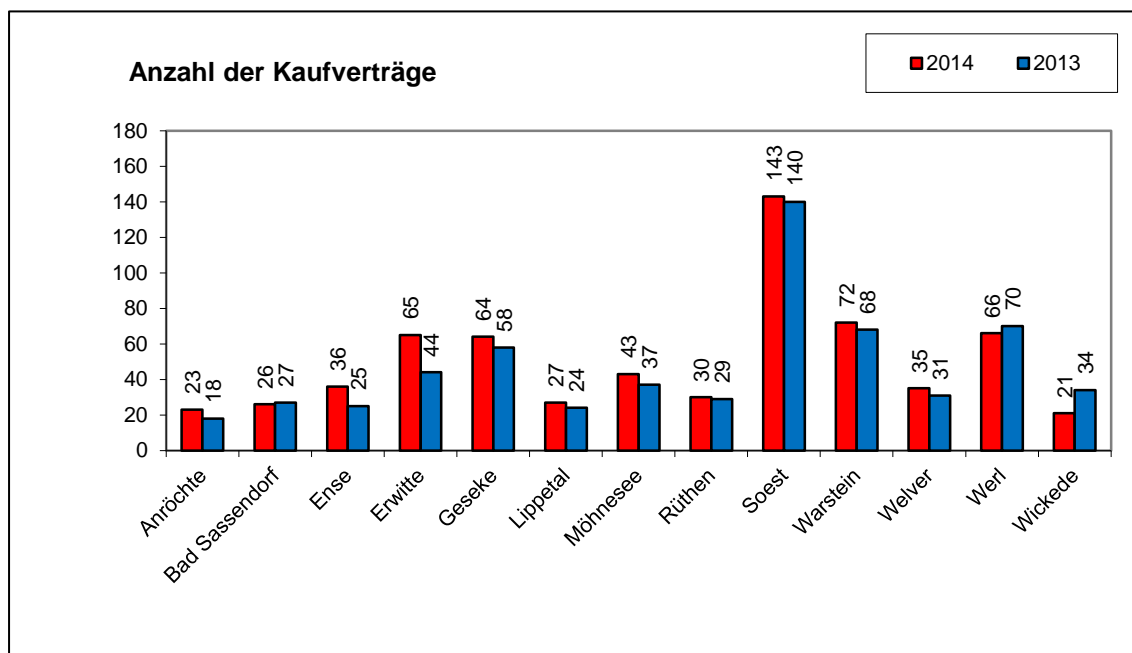


6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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.

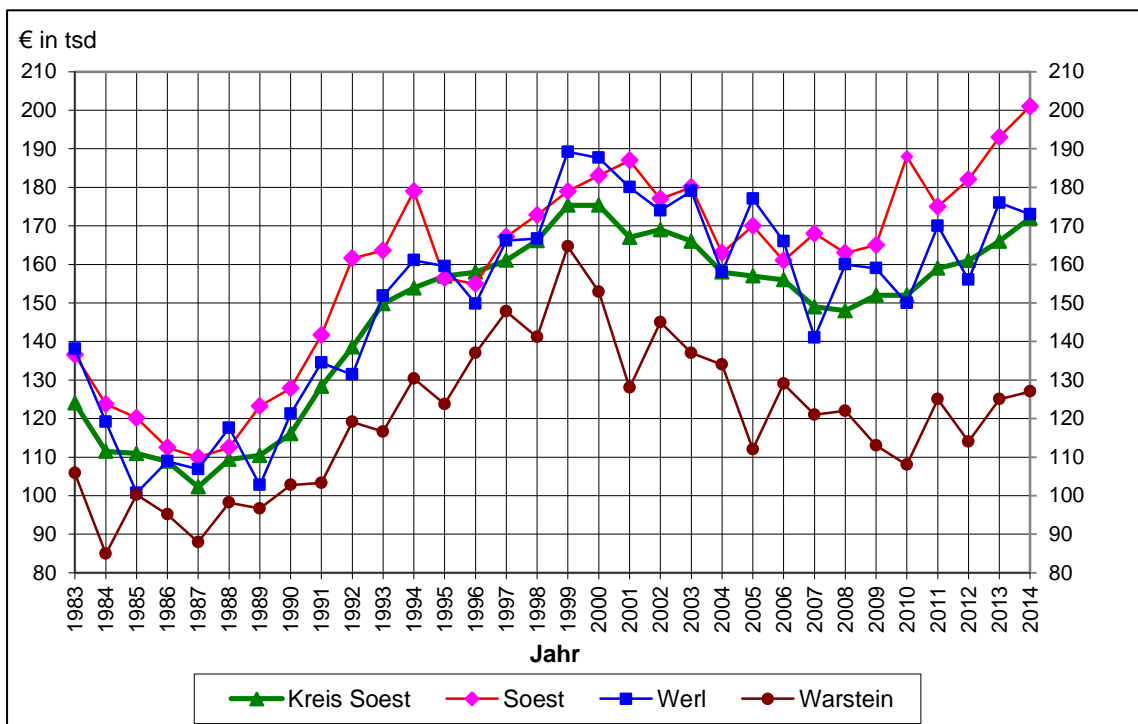
Anzahl der registrierten und ausgewerteten Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern in den einzelnen Städten und Gemeinden:



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%.

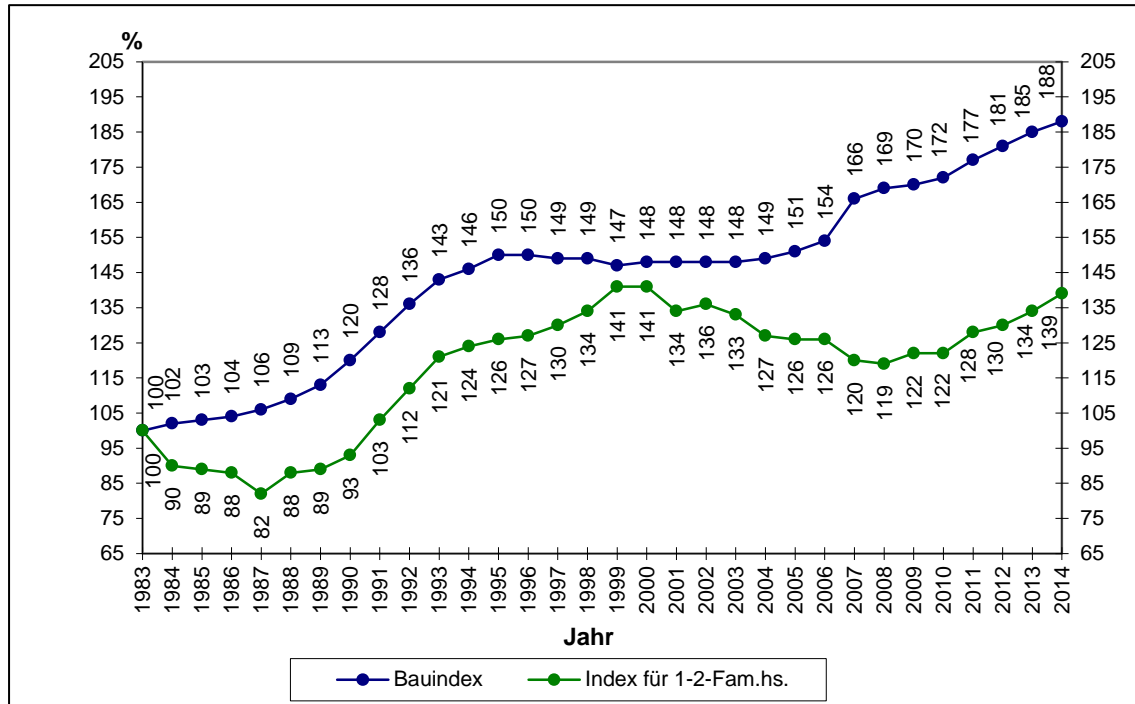
Bei den Wertangaben handelt es sich um statistische Werte, die auf Grund der unterschiedlichen Lage auf dem Grundstücksmarkt in den einzelnen Gemeinden besonders gewertet werden müssen.

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 ²	738 m ²	57 €/m ²
Bad Sassendorf	18	213.000 €	1969	153 m ²	615 m ²	113 €/m ²
Ense	29	166.000 €	1975	151 m ²	632 m ²	66 €/m ²
Erwitte	49	179.000 €	1980	151 m ²	631 m ²	76 €/m ²
Geseke	43	163.000 €	1984	139 m ²	537 m ²	67 €/m ²
Lippetal	19	175.000 €	1983	155 m ²	639 m ²	68 €/m ²
Möhnesee	30	215.000 €	1980	167 m ²	677 m ²	83 €/m ²
Rüthen	21	149.000 €	1978	162 m ²	674 m ²	49 €/m ²
Soest	108	214.000 €	1974	136 m ²	512 m ²	131 €/m ²
Warstein	57	137.000 €	1963	155 m ²	663 m ²	57 €/m ²
Welper	23	174.000 €	1978	145 m ²	663 m ²	68 €/m ²
Werl	53	185.000 €	1980	136 m ²	496 m ²	112 €/m ²
Wickede	12	175.000 €	1960	151 m ²	617 m ²	92 €/m ²
Kreis	473	182.000 €	1976	147 m²	592 m²	89 €/m²

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.

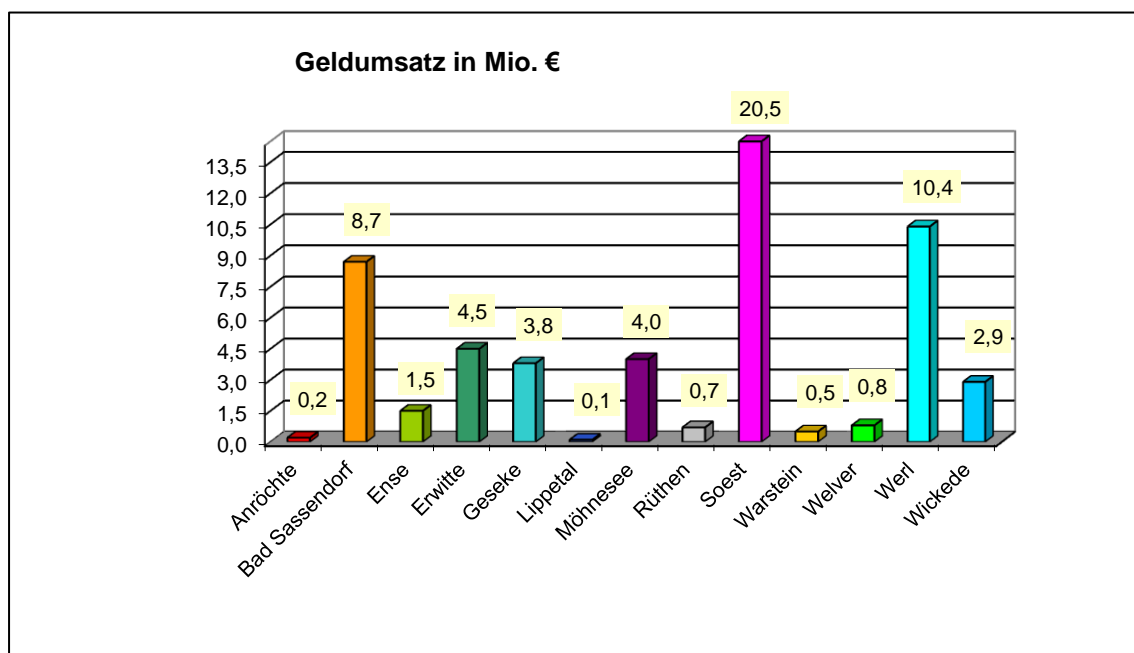
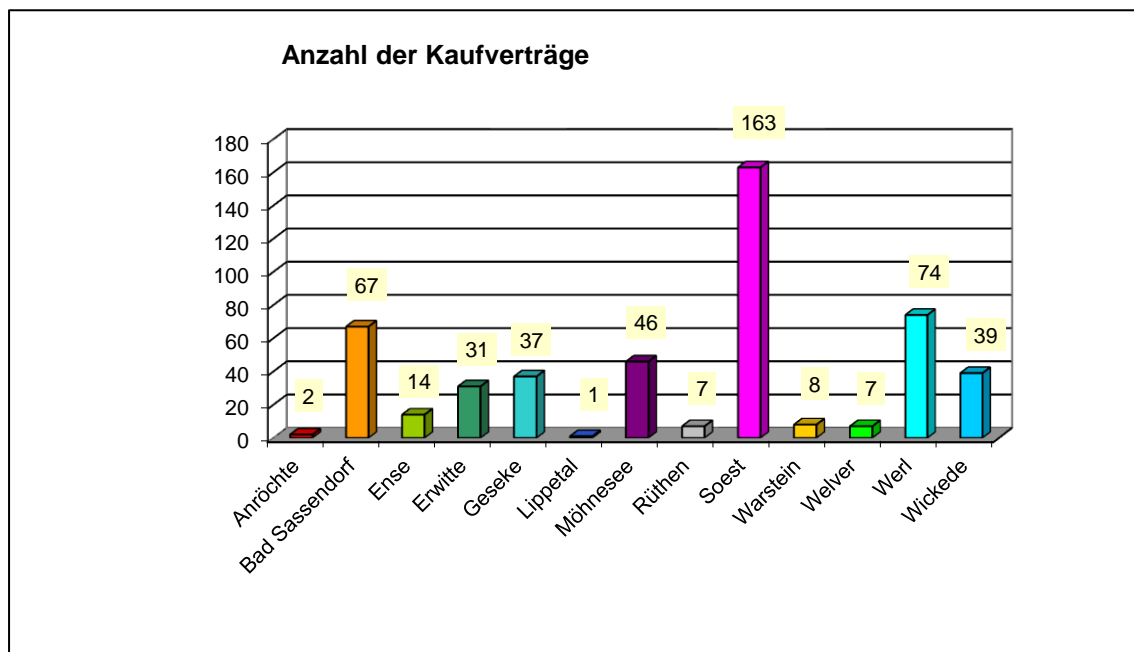
6.3 Gewerbe- und Industrieobjekte

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 m² 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.

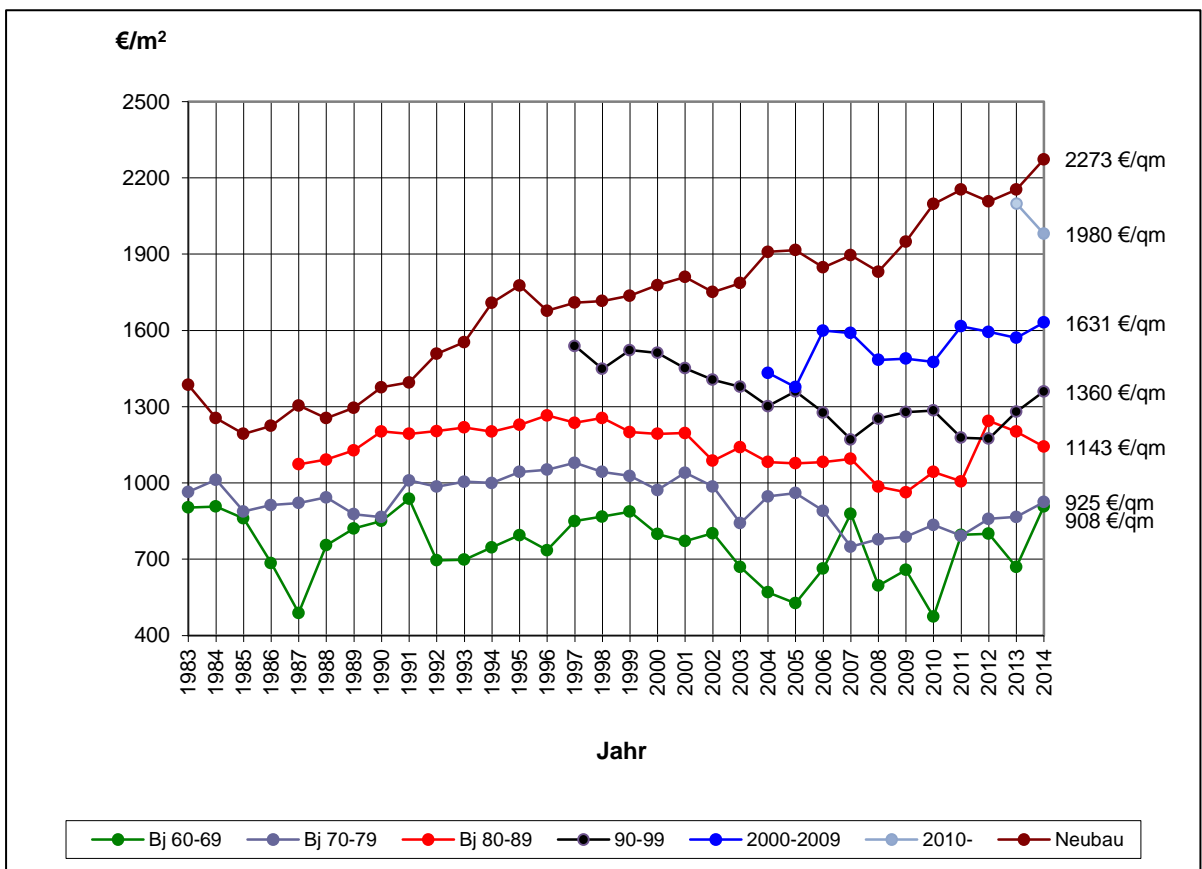
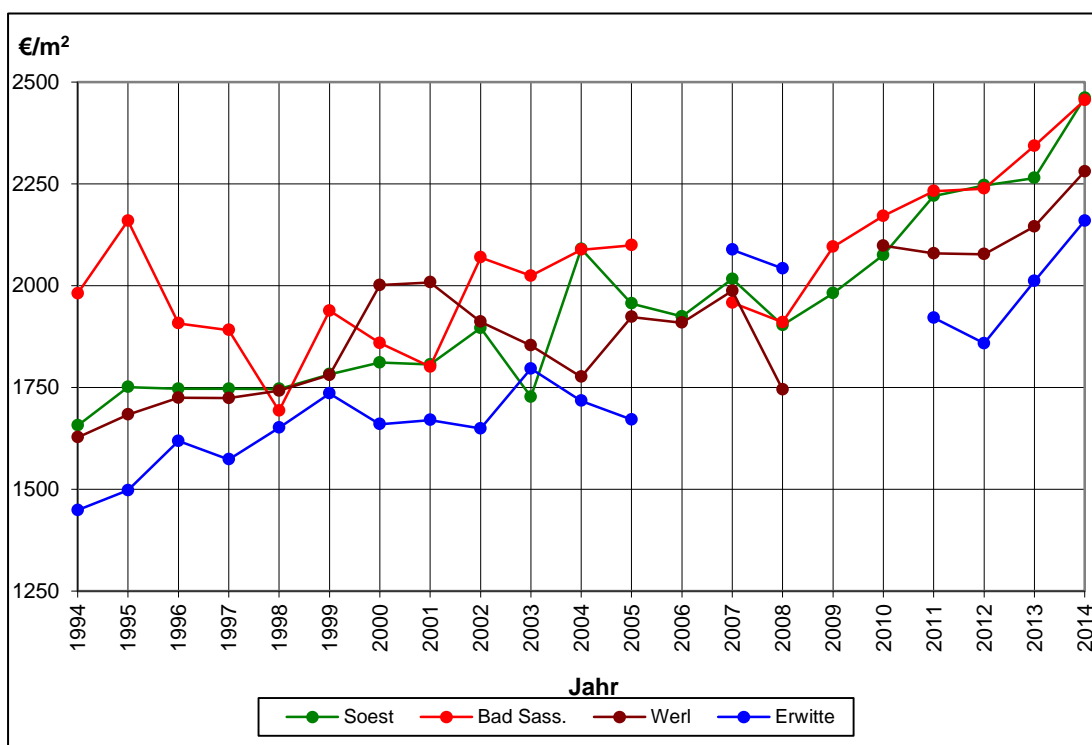


Abb.: Entwicklung der Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen

Entwicklung der durchschnittlichen 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
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 m² Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

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

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



Bodenrichtwertinformatiossystem NRW

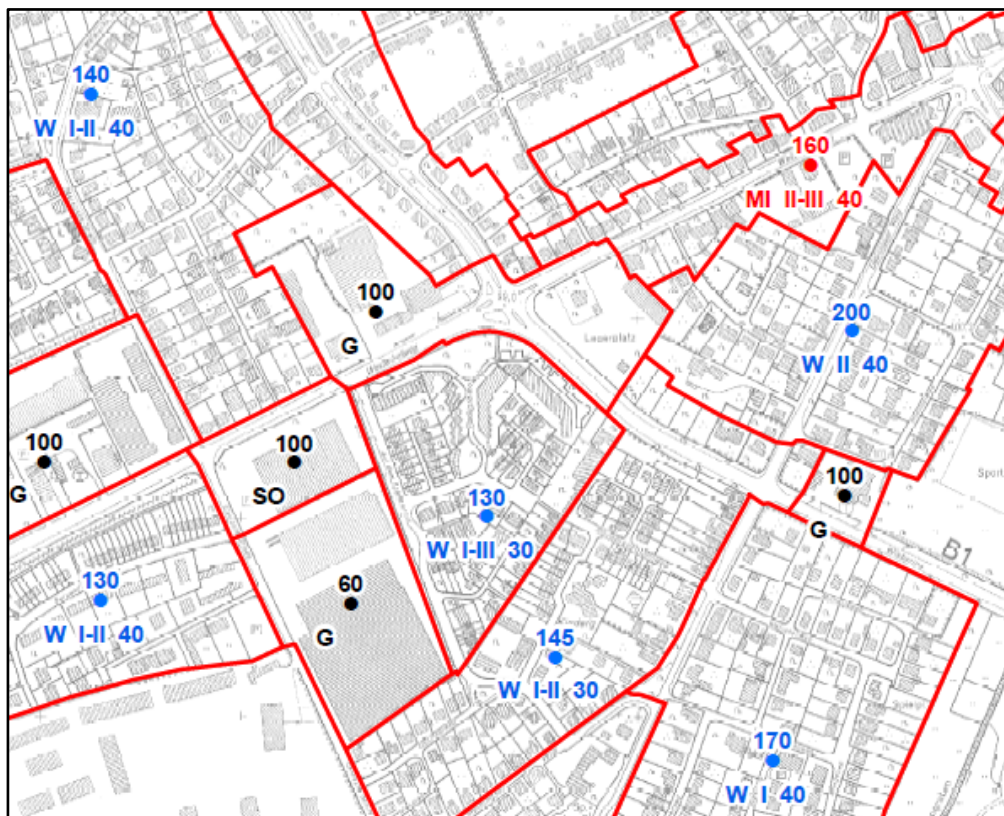
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

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

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

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

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



Erläuterungen:

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

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

Die Bodenwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

8.3 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

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

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

Stichtag	Ense, Möhnesee, Rüthen, Warstein, Wickede
01.01.2015	0,80 €/m²

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 ²			Gewerbliche Bauflächen (klassisches Gewerbe) in €/m ²		
	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 ²	Durchschnittl. Ackerzahl
Anröchte	5,30	45
Bad Sassendorf	6,50	70
Ense	5,50	55
Erwitte	5,30	70
Geseke	4,20	60
Lippetal	4,00	50
Möhnesee	5,60	50
Rüthen	3,20	40
Soest	4,80	70
Warstein	2,80	45
Welper	6,00	70
Werl	5,00	65
Wickede	3,80	60

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der Richtwerte (in €/m²) 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	2,05	2,56	2,05	2,56	2,43	2,05	2,05	2,05	2,56	2,05	1,92	2,56	2,05
31.12.1994	2,05	2,43	2,05	2,56	2,30	2,05	2,05	1,92	2,43	1,92	2,05	2,56	2,05
31.12.1995	1,92	2,30	2,05	2,56	2,05	2,05	1,79	1,92	2,30	2,05	2,05	2,56	2,05
31.12.1996	1,92	2,30	2,05	2,56	2,05	2,05	2,05	1,92	2,30	2,05	2,30	2,56	2,05
31.12.1997	2,05	2,30	2,05	2,56	2,05	1,92	2,05	1,92	2,30	2,05	2,05	2,43	2,05
31.12.1998	2,05	2,43	2,56	3,07	2,05	2,05	2,30	1,79	2,30	2,30	2,30	3,07	2,30
31.12.1999	2,05	2,43	2,56	3,07	2,30	2,05	2,30	1,92	2,30	2,30	2,43	3,07	2,30
31.12.2000	2,30	2,56	3,07	2,81	2,30	2,05	2,30	2,17	2,30	2,05	2,56	2,81	2,30
31.12.2001	2,20	3,00	2,80	2,60	2,40	2,20	2,00	2,00	2,50	2,30	2,50	2,70	2,70
31.12.2002	2,40	2,80	3,00	3,00	2,40	2,20	2,20	2,00	3,00	2,20	2,50	2,50	2,70
01.01.2004	2,50	2,80	3,00	3,20	2,60	2,30	2,30	2,20	2,80	2,20	2,50	2,80	2,70
01.01.2005	2,50	2,60	3,00	2,90	2,60	2,20	2,20	2,10	2,60	2,10	2,40	2,70	2,70
01.01.2006	2,50	2,60	3,00	2,80	2,60	2,20	2,20	2,20	2,60	2,10	2,40	2,70	2,70
01.01.2007	2,30	2,60	2,80	2,80	2,40	2,10	2,10	2,00	2,50	2,20	2,30	2,60	2,60
01.01.2008	2,30	2,80	2,80	2,80	2,40	2,40	2,10	2,00	2,60	2,10	2,40	3,00	2,70
01.01.2009	2,50	3,00	3,00	3,00	2,60	2,50	2,30	2,10	2,90	2,10	2,50	2,90	2,90
01.01.2010	2,60	2,90	2,90	2,80	2,60	2,60	2,30	2,30	2,80	2,00	2,50	2,90	2,90
01.01.2011	2,70	3,10	2,90	3,00	2,60	2,70	2,50	2,40	3,10	2,00	2,70	3,20	2,80
01.01.2012	3,00	3,80	3,00	3,30	3,00	3,30	2,90	2,80	3,80	2,40	3,00	3,30	3,00
01.01.2013	3,00	4,30	3,40	3,80	3,20	3,50	3,30	3,20	4,40	2,60	3,50	3,80	3,30
01.01.2014	4,20	4,40	4,80	3,80	4,00	3,90	4,10	3,20	4,40	2,60	4,80	5,00	3,50
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

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 km²

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

	Einwohner			Fläche	
	Anzahl	%		km ²	%
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
Welver	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

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. 1.000 €
 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 €