

Gutachterausschuß für Grund-
stückswerte im Kreis Soest

GRUNDSTÜCKSMARKTÜBERSICHT

1990

Gegenüberstellung der Teilmärkte (Gesamtumsatz der Käuffälle in DM)

	1988	1989	1990	1991	1992	1993
<u>Bebaute Grundstücke</u>						
1 + 2 Familienhäuser	74.338.186,-	84.863.312,-	80.336.795			
Mehrfamilienhäuser	11.157.500,-	12.064.414,-	21.240.000			
Gewerbegebäude	16.780.979,-	13.292.835,-	13.322.150			
Sonstige Gebäude	57.912.667,-	30.695.159,-	32.659.385			
Gesamt	160.189.332,-	140.915.720,-	147.558.330			
<u>Wohnungseigentum</u>						
	23.791.280,-	28.721.321,-	47.271.879			
<u>Unbebaute Grundstücke</u>						
Wohnbauflächen	19.801.647,-	27.365.697,-	25.412.328			
Gewerbebauflächen	3.504.760,-	11.880.162,-	3.137.550			
Sonstige Flächen	8.649.883,-	6.277.532,-	18.557.133			
Gesamt	31.956.290,-	45.661.359,-	47.107.011			
<u>Land- und Forstflächen</u>						
	14.206.139,-	16.527.916,-	14.964.385			
<u>Erbbaugrundstücke</u>						
(bebaut)	14.710.076	13.328.424,-	11.488.559			
Gesamt =	244.853.117,-	245.016.772,-	268.390.164			

Gegenüberstellung der Teilmärkte (Gesamtanzahl der Kauffälle)

	1988	1989	1990	1991	1992	1993
<u>Bebaute Grundstücke</u>						
1 + 2 Familienhäuser	348	395	353			
Mehrfamilienhäuser	24	28	21			
Gewerbegebäude	19	22	25			
Sonstige Gebäude	87	112	82			
Gesamt	478	557	481			
<u>Wohnungseigentum</u>	169	186	321			
<u>Unbebaute Grundstücke</u>						
Wohnbauflächen	396	525	430			
Gewerbebauflächen	144	72	33			
Sonstige Flächen	202	253	338			
Gesamt	642	850	801			
<u>Land- und Forstflächen</u>	170	198	180			
<u>Erbbaugrundstücke</u>	60	61	59			
Gesamt (ausgewertet)	1.519	1.852	1.842			
Gesamt (eingegangen)	1.897	2.183	2.194			

Gegenüberstellung der Teilmärkte (Gesamtfläche der Käuffälle)

	1988	1989	1990	1991	1992	1993
<u>Bebaute Grundstücke</u>						
1 + 2 Familienhäuser	271.438	302.021	303.663			
Mehrfamilienhäuser	25.465	29.018	34.339			
Gewerbegebäude	217.230	196.023	90.459			
Sonstige Gebäude	4.208.632	662.254	765.736			
Gesamt	4.722.765	1.189.316	1.194.197			
<u>Wohnungseigentum</u>	---	---	---			
<u>Unbebaute Grundstücke</u>						
Wohnbauflächen	283.021	479.302	354.716			
Gewerbebauflächen	197.326	745.114	193.292			
Sonstige Flächen	445.175	459.201	1.085.982			
Gesamt	925.522	1.683.617	1.633.990			
<u>Land- und Forstflächen</u>	3.808.161	4.914.147	3.852.572			
<u>Erbbaugrundstücke</u>	81.219	56.076	123.768			
Gesamt =	9.537.667	7.843.156	6.804.572			

**Durchschnittswerte für Einfamilienhäuser und
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung**

	1987		1988		1989		1990	
Soest	253.000	41	227.000	52	266.000	58	266.000	45
Warstein	189.000	33	202.000	32	197.000	53	219.000	39
Werl	215.000	27	243.000	26	220.000	33	246.000	24
Geseke	186.000	23	182.000	14	223.000	19	236.000	18
Erwitte	226.000	17	196.000	24	195.000	17	237.000	13
Wickede	268.000	6	213.000	6	231.000	11	202.000	7
Lippetal	178.000	13	181.000	15	243.000	10	262.000	13
Rüthen	166.000	14	144.000	9	176.000	13	135.000	19
Welper	213.000	16	234.000	12	206.000	11	226.000	20
Anröchte	183.000	5	188.000	11	216.000	16	178.000	8
Bad Sassend.	200.000	13	255.000	19	213.000	16	274.000	17
Möhnesee	250.000	12	222.000	14	241.000	15	316.000	18
Ense	202.000	9	202.000	9	242.000	8	253.000	5
Kreis *	212.000	229	214.000	243	218.000	280	238.000	246

* Der Durchschnittswert für den ges. Kreis errechnet sich aus dem Mittel aller Verkäufe, und nicht aus dem Mittel der einzelnen Durchschnittswerte.

**Verhältnisse der Verkehrswerte zum Sach-/Ertragswert/Mietwert
(Durchschnittswerte)**

Jahr 1990 Abweichung:	Sachw.	Ertragsw.	L.zinss.	Fakt.der Jah.miete	Anzahl Kauffäl.
Einfam.u.Reihenhäuser	-16 %	+7 %	3,5 %	22	58
Zweifamilienhäuser	-26 %	+5 %	3,7 %	19	17
Mehrfamilienhäuser	-32 %	0 %	5,7 %	13	5

Wohnungseigentum

=====

Durchschnittspreise/qm

Durchschnittsgröße nach Gemeinde u. Baujahr

Gemeinde	1960-69	øqm	AV	1970-79	øqm	AV	1980-89	øqm	AV	1990	øqm	AV
Soest	1644,-	85	4	1851,-	71	16	2263,-	72	15	2548,-	61	6
Sassend.	2667,-	30	1	2165,-	101	3	2578,-	60	15	2887,-	64	32
Werl	-----	---	---	1939,-	77	4	2326,-	66	7	2286,-	71	9
Geseke	1676,-	78	58	-----	---	---	2000,-	55	1	2420,-	60	3
Warstein	2000,-	41	1	1485,-	77	5	2158,-	68	3	2852,-	63	7
Erwitte	-----	---	---	1432,-	74	2	2189,-	58	3	2577,-	75	5
Möhnesee	1647,-	34	1	1527,-	76	16	2475,-	54	2	-----	---	---
Rüthen	-----	---	---	-----	---	---	2228,-	81	3	2500,-	92	1
Wickede	1346,-	78	2	1715,-	75	21	1973	77	2	-----	---	---
Ense	-----	---	---	1200,-	85	2	-----	---	---	-----	---	---
Welper	-----	---	---	1127,-	142	1	-----	---	---	-----	---	---
Lippetal	1612,-	83	15	-----	---	---	-----	---	---	-----	---	---
Anröchte	-----	---	---	-----	---	---	-----	---	---	-----	---	---
Ø	1664,-	78	82	1693,-	77	70	2352,-	66	51	2692,-	66	63

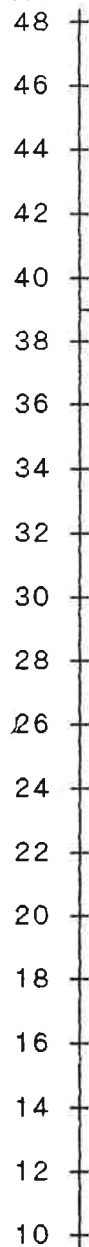
Vergleich der Kreisdurchschnittspreise/qm nach Auswertungs- und Baujahr

Jahr der Auswertung	Baujahr 1960-69	Baujahr 1970-79	Baujahr 1980-	Neubau
1983	1.767,- (6)	1.887,- (14)	2.710,- (117)	
1984	1.774,- (62)	1.980,- (39)	2.454,- (89)	
1985	1.683,- (16)	1.736,- (20)	2.334,- (54)	
1986	1.340,- (8)	1.785,- (2)	2.395,- (4)	
1987	955,- (2)	1.802,- (3)	2.100,- (3)	2.552,- (1)
1988	1.476,- (1)	1.845,- (5)	2.135,- (3)	2.454,- (2)
1989	1.606,- (15)	1.715,- (52)	2.207,- (48)	2.534,- (30)
1990	1.664,- (82)	1.693,- (70)	2.352,- (51)	2.692,- (63)

Mio.

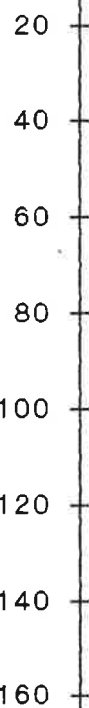
Wohnungseigentum

Umsatzstatistik



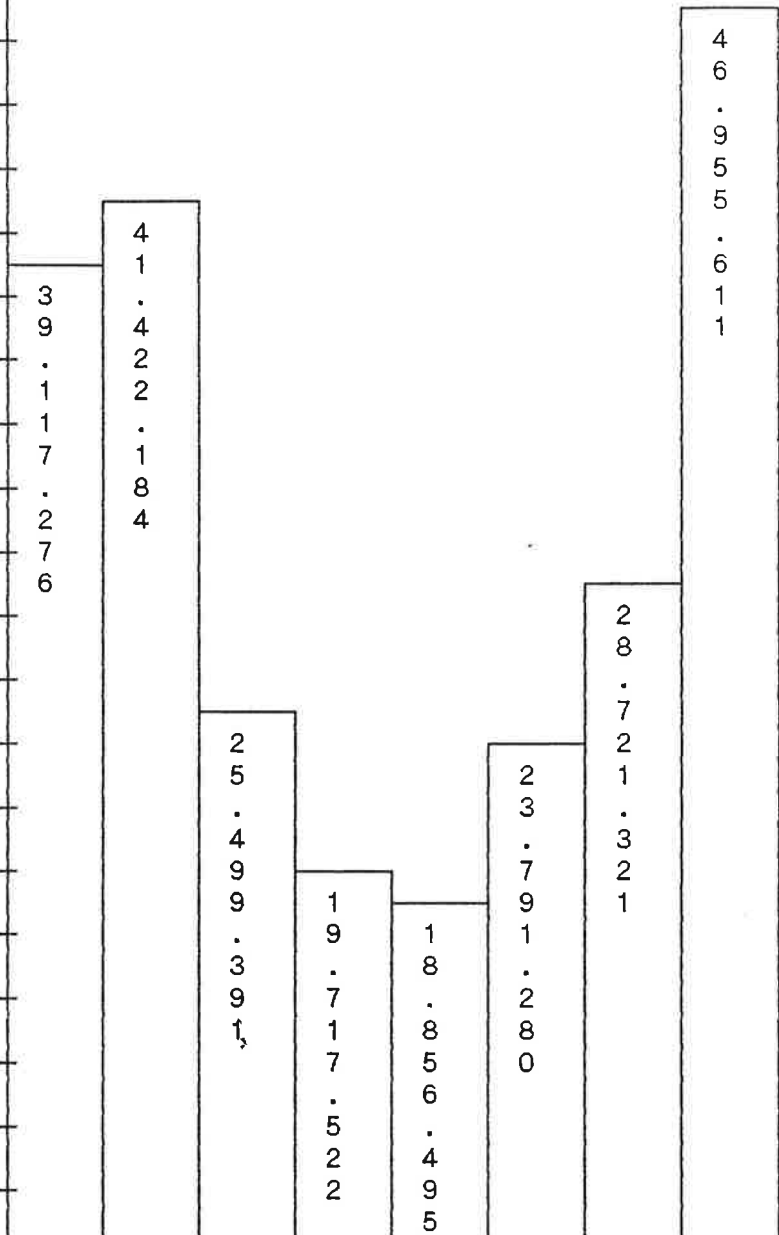
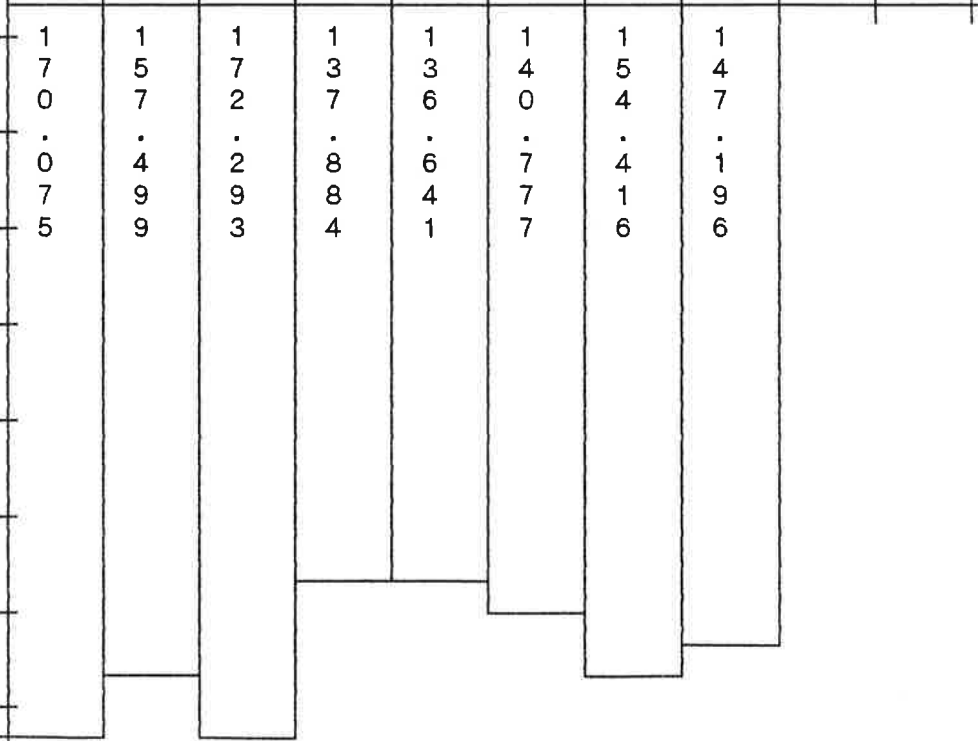
1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
230	263	148	143	138	169	186	319		

Gesamtumsatz



Jahr
Anzahl Verträge

Durchschnittspreise



Effektiver Erbbauzins der Wohnbauflächen im Kreis Soest

Jahr	Begründungsjahr	Erbbauzins:Richtwert
1983	1983	2,9 %
1984	1984	2,9 %
1985	1985	2,5 %
1986	1986	2,9 %
1987	1987	3,5 %
1988	1988	2,9 %
1989	1989	3,2 %
1990	1990	3,6 %

M I T T E L W E R T E F Ü R A G R A R L A N D

(Ackerflächen)

	A N R Ö C H T E	B. S A S S E N D.	E N S E	E R W I T T E	G E S E K E	L I P P E T A L	M Ö H N E S E E	R Ü T H E N	S O E S T	W A R S T E I N	W E L V E R	W E R L	W I C K E D E
1982	4.80	8.50	6.80	6.10	5.80	5.00	6.90	4.90	8.40	5.00	6.30	6.40	--
1983	4.20	8.25	5.30	6.50	5.40	4.40	6.00	4.30	7.20	5.10	6.20	6.80	5.90
1984	--	--	4.50	5.50	5.00	3.80	6.50	5.00	7.40	4.70	6.00	6.60	5.80
1985	4.80	6.20	4.50	5.70	5.40	4.40	4.80	4.20	6.90	4.80	5.80	6.00	--
1986	4.10	5.80	4.30	5.70	4.50	4.40	3.70	4.10	5.70	4.60	4.80	5.30	4.70
1987	3.90 14	5.10 12	4.10 5	4.70 15	3.90 18	3.30 7	4.20 5	3.20 11	4.80 8	4.00 14	3.90 6	4.60 15	3.80 2
1988	3.50 5	3.80 9	3.20 3	4.20 10	4.00 20	3.60 7	3.30 3	3.20 12	4.50 6	4.00 5	3.80 7	4.70 9	3.60 2
1989	3.60 4	4.30 11	4.00 3	4.80 14	4.30 17	3.80 8	3.70 7	3.20 15	4.10 10	3.30 11	3.30 8	4.60 10	4.00 2
1990	4,00 9	4,70 11	3,80 9	5,30 10	4,80 23	4,00 6	3,40 4	3,80 7	4,30 10	3,90 17	3,70 11	4,40 22	4,00 2