



**Grundstücksmarktbericht 2019
für den Kreis Soest**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Soest

Grundstücksmarktbericht 2019

Berichtszeitraum 01.01.2018 – 31.12.2018

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Soest (ohne die Stadt Lippstadt)

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Soest

Geschäftsstelle

Hoher Weg 1-3
59494 Soest
Telefon 02921/302367
Fax 02921/302899
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-soest.de
Internet: www.gars.nrw.de/ga-kreis-soest.de

Druck

Druckerei Kreis Soest

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 30 EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen)

Bildnachweis

Geschäftsstelle Gutachterausschuss, Pressestelle Kreis Soest

Lizenz

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 des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest“ anzugeben.

Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Soest 2019,
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.

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	10
3	Umsätze	11
3.1	Gesamtumsatz	11
3.2	unbebaute Grundstücke	11
3.3	bebaute Grundstücke	12
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	12
3.5	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	12
4	Unbebaute Grundstücke	13
4.1	Individueller Wohnungsbau	13
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	19
4.3	Gewerbliche Bauflächen	19
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	19
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	22
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	22
4.7	Bodenrichtwerte	23
4.7.1	Definition	23
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	25
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	26
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	31
4.7.5	Indexreihen	31
5	Bebaute Grundstücke	32
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	32
5.1.1	Durchschnittspreise	33
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	48
5.1.3	Indexreihen	58
5.1.4	Sachwertfaktoren	59
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	89
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	93
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	94
5.2.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	96
5.2.3	Indexreihen	96
5.2.4	Durchschnittspreise	97
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	98
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	98
6	Wohnungs- und Teileigentum	99
6.1	Wohnungseigentum	99
6.1.1	Durchschnittspreise	100
6.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	115
6.1.3	Indexreihen	118
6.1.4	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum	118
6.1.5	Rohertragsfaktoren	120

6.2	Teileigentum	120
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	121
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	121
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	121
7.3	Erbbaurechtsgrundstücke	125
7.4	Wohnungs- und Teilerbbaurechte	125
8	Modellbeschreibungen	126
9	Mieten und Pachten	126
10	Kontakte und Adressen	127

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
-	Nichts vorhanden
/	Keine Angabe
.	Zahlenwert unbekannt oder kein Markt
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

Zur Vereinheitlichung werden in Tabellen folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet.

Abkü.	Bedeutung
BGF	Bruttogrundfläche
BW	Bewirtschaftungskosten
Gfl	Grundstücksfläche
GSKZ	Gebäudestandardkennzahl
Kp	bereinigter Kaufpreis
Lz	Liegenschaftszins
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Mittel	Mittelwert, im Ausnahmefall kann das Zeichen Ø verwendet werden
N	Anzahl
RND	Restnutzungsdauer
s	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
UK	Umrechnungskoeffizienten
Wfl	Wohnfläche

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichts,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORIS.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten,
- zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses im Kreis Soest



2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Anzahl der ausgewerteten Verträge nahezu gleichbleibend (-1%), Geldumsatz deutlich gestiegen (+26%)

Im Jahr 2018 wurden im Kreis Soest 2.240 Kaufverträge ausgewertet. Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle ist damit im Vergleich zum Jahr 2017 nahezu unverändert (-1%).

Der Geldumsatz der ausgewerteten Kaufverträge beträgt ca. 457 Mio. EUR – im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Anstieg um 26%.

Grundstückspreise für Bauland deutlich gestiegen (+18%), Anzahl gestiegen (+9%)

Die Preise für erschlossene Wohnbauflächen sind im Vergleich zum Jahr 2017 deutlich gestiegen. Der statistische Durchschnittspreis je Quadratmeter erschlossener Wohnbaufläche stieg von 102,- EUR/m² im Jahr 2017 auf 120,- EUR/m² im Jahr 2018; der deutliche Anstieg ist darauf zurückzuführen, dass die Verkaufsfälle vermehrt in den Baugebieten mit höherem Preisniveau angefallen sind.

Die Anzahl der Kauffälle stieg von 329 Verträgen im Jahr 2017 auf 358 Verträge im Jahr 2018.

Durchschnittspreis aller Ackerflächen leicht gefallen (-4%)

Für Ackerland wurden im Jahr 2018 durchschnittlich 6,02 EUR je m² bezahlt, 0,23 EUR = 4% weniger als im Vorjahr. Mehr Verkaufsfälle in niedrigpreisigen Gebieten, KEIN Rückgang bei Kaufpreisen. Die Anzahl der Verkäufe ist mit 111 ausgewerteten Fällen zum Jahr 2017 (120) leicht rückläufig.

Durchschnittspreise für Ein- / Zweifamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr gestiegen (+ 6%)

Für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wurden im Jahr 2018 durchschnittlich rd. 209.000 EUR gezahlt. Im Jahr 2017 betrug der Durchschnittspreis 198.000 EUR. Die Anzahl der Verkaufsfälle fiel von 729 in 2017 auf 675 in 2018.

Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen gestiegen (+ 7%)

Der Preis für neu errichtete Eigentumswohnungen liegt im Kreisdurchschnitt bei 2.637 EUR je m² Wohnfläche und damit 7% höher als im Vorjahr (2.476 EUR).

Die Ausrichtung bei Neubauten auf betreutes Wohnen hat bei den Untersuchungen keine signifikante Auswirkung auf die Preise ergeben. Die Anzahl der Verkaufsfälle fiel von 133 in 2017 auf 90 in 2018.

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

2.240 Kaufverträge wurden im Jahr 2018 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ausgewertet. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle (2017: 2.264) um 1% zurückgegangen.

Geldumsatz	2018
Gesamtumsatz	456,8 Mio. EUR
davon	
unbebaute Grundstücke	61,9 Mio. EUR
bebaute Grundstücke	323,0 Mio. EUR
Wohnungs- und Teileigentum	60,7 Mio. EUR
Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	11,2 Mio. EUR

3.2 unbebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2018 wurden insgesamt 709 Kauffälle (2017: 684) über unbebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 299 ha (2017: 329 ha) und einem Geldumsatz von 61,9 Mio. EUR (2017: 44,7 Mio. EUR) ausgewertet. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge um ca. 4% gestiegen. Der Geldumsatz stieg um ca. 38%.

Geldumsatz	2018
Gesamtumsatz	61,9 Mio. EUR
davon	
Landwirtschaftliche Flächen	11,0 Mio. EUR
Forstwirtschaftliche Flächen	0,3 Mio. EUR
werdendes Bauland	4,7 Mio. EUR
Wohnbauflächen	31,3 Mio. EUR
Gewerbliche Bauflächen	3,8 Mio. EUR
Sonstige Flächen	10,8 Mio. EUR

3.3 bebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2018 wurden insgesamt 950 Kauffälle (2017: 965 Kauffälle) über bebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von ca. 177,6 ha (2017: 123,6 ha) und einem Geldumsatz von ca. 323,0 Mio. EUR. (2017: 230,1 Mio. EUR) ausgewertet. Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle über bebaute Grundstücke fiel gegenüber dem Vorjahr um 2%. Der Flächenumsatz stieg um 44%, der Geldumsatz um ca. 40%.

Geldumsatz	2018
Gesamtumsatz	323,0 Mio. EUR
davon	
Ein- und Zweifamilienhäuser	145,8 Mio. EUR
Drei- und Mehrfamilienhäuser	22,6 Mio. EUR
Büro-, Gewerbe und Industriegebäude	80,6 Mio. EUR
Sonstige bebaute Gebäude	74,0 Mio. EUR

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2018 wurden insgesamt 501 Kauffälle (2017: 527) über Wohnungs- und Teileigentum ausgewertet. Der Geldumsatz dieses Teilmarktes betrug in 2018 60,7 Mio. EUR (2017: 64,2 Mio. EUR).

Geldumsatz	2018
Gesamtumsatz	60,7 Mio. EUR
davon	
Wohnungseigentum	56,8 Mio. EUR
Erstverkäufe nach Neubau	19,3 Mio. EUR
Weiterverkäufe	33,5 Mio. EUR
Erstverkäufe nach Umwandlung	4,0 Mio. EUR
Teileigentum	3,9 Mio. EUR

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Im Jahr 2018 wurden insgesamt 80 Kauffälle über Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke ausgewertet. Der Geldumsatz dieses Teilmarktes betrug in 2018 11,2 Mio. EUR.

Geldumsatz	2018
Gesamtumsatz	11,2 Mio. EUR
davon	
unbebaute Erbbaurechtsgrundstücke	0,7 Mio. EUR
bebaute Erbbaurechtsgrundstücke	9,4 Mio. EUR
Wohnungs- und Teileigentumserbbaurecht	1,1 Mio. EUR

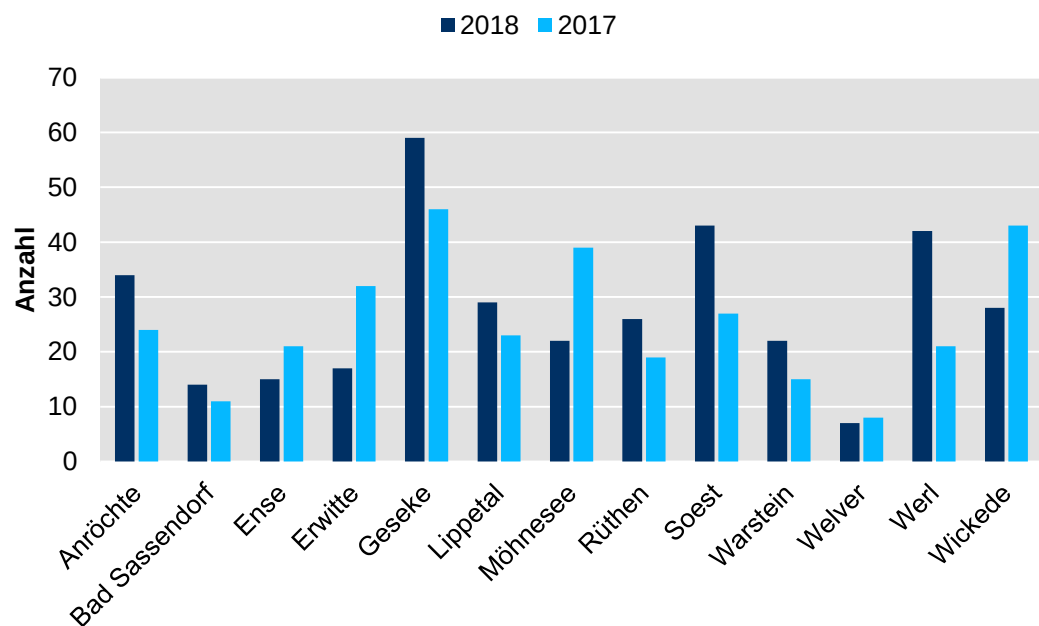
4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

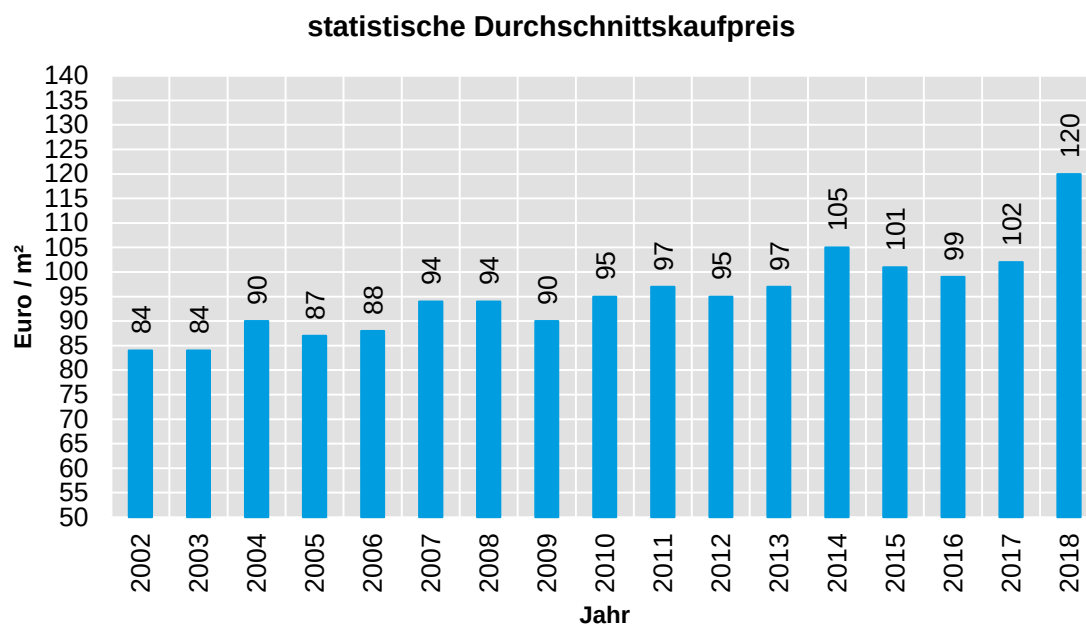
Die Anzahl der Kaufverträge über erschlossene Wohnbauflächen, die im Jahr 2018 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Soest registriert und ausgewertet wurden, lag bei insgesamt 358 (im Jahr 2017: 329).

Stadt/Gemeinde	Verträge 2018	Verträge 2017
Anröchte	34	24
Bad Sassendorf	14	11
Ense	15	21
Erwitte	17	32
Geseke	59	46
Lippetal	29	23
Möhnesee	22	39
Rüthen	26	19
Soest	43	27
Warstein	22	15
Welter	7	8
Werl	42	21
Wickede	28	43

vollerschlossene Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau



Das Preisniveau der erschlossenen Wohnbauflächen ist in den einzelnen Gemeinden des Kreises Soest sehr unterschiedlich. Es schwankt zwischen 18,- EUR je m² in kleinen Ortsteilen und 363,- EUR je m² in bevorzugten Wohnlagen. Im Jahr 2018 stieg der **statistische Durchschnittspreis** im Kreis Soest von 102,- EUR auf 120,- EUR je m² (s. Grafik unten). Der deutliche Anstieg ist darauf zurückzuführen, dass die Verkaufsfälle vermehrt in den Baugebieten mit höherem Preisniveau angefallen sind.



Ort	Jahrgang	N	Ø Kaufpreis in Euro/m ²	Min Kaufpreis in Euro/m ²	Max Kaufpreis in Euro/m ²
Anröchte	2015	-	-	-	-
	2016	/	/		
	2017	22	97	48	179
	2018	31	122	96	139
Anröchte Ortsteile	2015	9	47	32	55
	2016	5	55	49	64
	2017	2	44	44	44
	2018	3	67	55	86
Bad Sassendorf Sassendorf/Lohne	2015	2	210	199	225
	2016	3	167	120	230
	2017	9	144	141	160
	2018	12	201	130	214
Bad Sassendorf Ortsteile	2015	7	147	142	170
	2016	14	91	38	153
	2017	2	76	60	92
	2018	2	70	70	70
Ense	2015	14	95	50	125
	2016	18	101	63	125
	2017	21	98	55	109
	2018	15	117	45	221
Erwitte	2015	2	81	80	81
	2016	33	86	55	150
	2017	17	79	65	100
	2018	5	101	83	130
Erwitte Bad Westernkotten	2015	7	158	135	165
	2016	3	164	159	165
	2017	3	115	103	137
	2018	3	194	160	240
Erwitte Ortsteile	2015	5	53	45	62
	2016	5	56	27	117
	2017	12	62	47	85
	2018	9	72	30	84
Geseke	2015	46	89	60	125
	2016	23	96	83	130
	2017	31	97	57	128
	2018	47	123	60	220
Geseke Ortsteile	2015	26	65	19	80
	2016	14	72	50	87
	2017	15	72	22	90
	2018	12	90	70	102

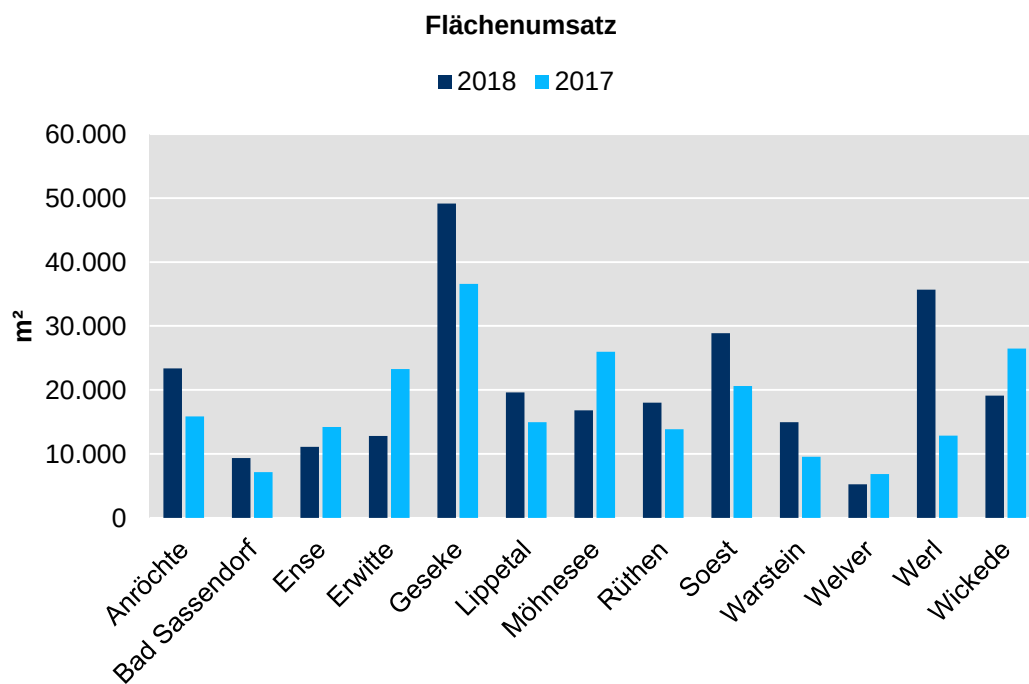
Ort	Jahrgang	N	Ø Kaufpreis in Euro/m²	Min Kaufpreis in Euro/m²	Max Kaufpreis in Euro/m²
Lippetal Herzfeld/Lippborg	2015	12	86	70	94
	2016	25	96	36	120
	2017	16	89	42	120
	2018	28	98	54	117
Lippetal Ortsteile	2015	5	82	67	93
	2016	3	78	72	88
	2017	7	70	45	80
	2018	1	/	/	/
Möhnesee Delecke/Günne, Körbecke/Stockum	2015	8	118	89	167
	2016	13	105	88	120
	2017	37	122	69	142
	2018	20	126	85	149
Möhnesee Ortsteile	2015	3	59	58	60
	2016	4	56	46	70
	2017	2	68	57	78
	2018	2	86	78	93
Rüthen	2015	10	64	59	71
	2016	3	65	65	65
	2017	15	65	59	75
	2018	14	65	45	78
Rüthen Ortsteile	2015	5	53	34	68
	2016	10	49	38	70
	2017	4	35	29	40
	2018	12	56	18	100
Soest	2015	51	176	125	300
	2016	30	193	84	306
	2017	21	189	106	339
	2018	41	207	140	363
Soest Ortsteile	2015	3	88	84	93
	2016	16	72	42	95
	2017	6	79	37	136
	2018	2	91	82	100
Warstein	2015	6	69	50	89
	2016	7	69	50	89
	2017	4	56	27	74
	2018	4	68	65	72
Warstein Ortsteile	2015	14	56	27	90
	2016	10	58	42	70
	2017	11	61	48	93
	2018	18	56	19	104

Ort	Jahrgang	N	Ø Kaufpreis in Euro/m ²	Min Kaufpreis in Euro/m ²	Max Kaufpreis in Euro/m ²
Welter Meyerich/Kirchwelter	2015	14	93	65	131
	2016	9	85	69	109
	2017	6	89	59	100
	2018	1	/	/	/
Welter Ortsteile	2015	5	65	36	92
	2016	9	72	45	94
	2017	2	58	51	65
	2018	6	74	42	100
Werl	2015	25	140	100	170
	2016	15	135	104	180
	2017	13	148	37	180
	2018	23	158	92	197
Werl Ortsteile	2015	13	89	63	140
	2016	4	119	95	140
	2017	8	125	110	135
	2018	19	97	51	157
Wickede	2015	9	101	78	120
	2016	18	107	85	118
	2017	39	108	90	118
	2018	24	110	75	178
Wickede Ortsteile	2015	3	53	29	92
	2016	5	84	52	102
	2017	4	97	79	113
	2018	4	85	70	100
Kreis	2015	304	101	19	300
	2016	300	99	27	306
	2017	329	102	22	339
	2018	358	120	18	363

Der Flächenumsatz der ausgewerteten Kauffälle für erschlossenes Wohnbauland lag 2018 bei 264.228 m² (2017: 228.380 m²).

Davon entfielen auf die einzelnen Städte und Gemeinden:

Stadt/Gemeinde	Flächenumsatz 2018	Flächenumsatz 2017
	in m ²	in m ²
Anröchte	23.391	15.889
Bad Sassendorf	9.386	7.156
Ense	11.136	14.205
Erwitte	12.837	23.266
Geseke	49.123	36.571
Lippetal	19.621	14.978
Möhnesee	16.797	25.977
Rüthen	18.030	13.876
Soest	28.896	20.623
Warstein	14.977	9.587
Welper	5.274	6.884
Werl	35.653	12.875
Wickede	19.107	26.493



4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Aufgrund der nur geringen Anzahl an Vertragsobjekten im Bereich des Geschosswohnungsbaus und der Geschäftsgrundstücke im Kreis Soest können keine Angaben gemacht werden.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

In 2018 wurden insgesamt 25 Kaufverträge (2017: 24) über gewerbliche Baugrundstücke mit einem Flächenumsatz von 10,8 ha (2017: 13,2 ha) und einem Geldumsatz von 3,8 Mio. EUR (2017: 4,7 Mio. EUR) ausgewertet. Der statistische Durchschnittswert beträgt ca. 42,- EUR je m² (2017: 36,- EUR/m²).

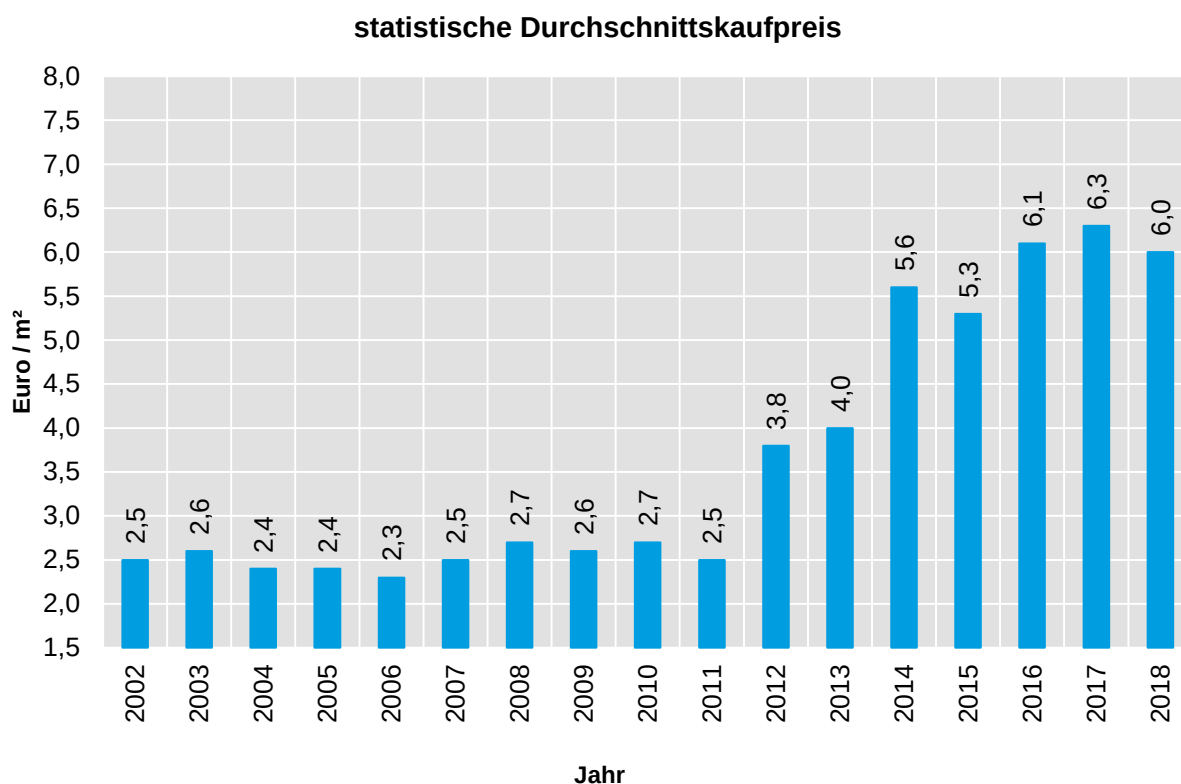
Die Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke liegen im Kreis Soest zwischen 8,- EUR/m² und 110,- EUR/m² (jeweils erschließungsbeitragsfrei). Bei den hohen Bodenwerten wird allerdings der Charakter des Gewerbegebietes mehr durch den Handel als durch die Produktion geprägt.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

In 2018 wurden insgesamt 153 Kauffälle (2017: 161) über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ausgewertet. Der Flächenumsatz von ca. 196 ha (2017: 237 ha) entspricht ca. 66% des gesamten registrierten Flächenumsatzes für unbebaute Grundstücke. Der Geldumsatz betrug ca. 11,3 Mio. EUR (2017: 13,6 Mio. EUR).

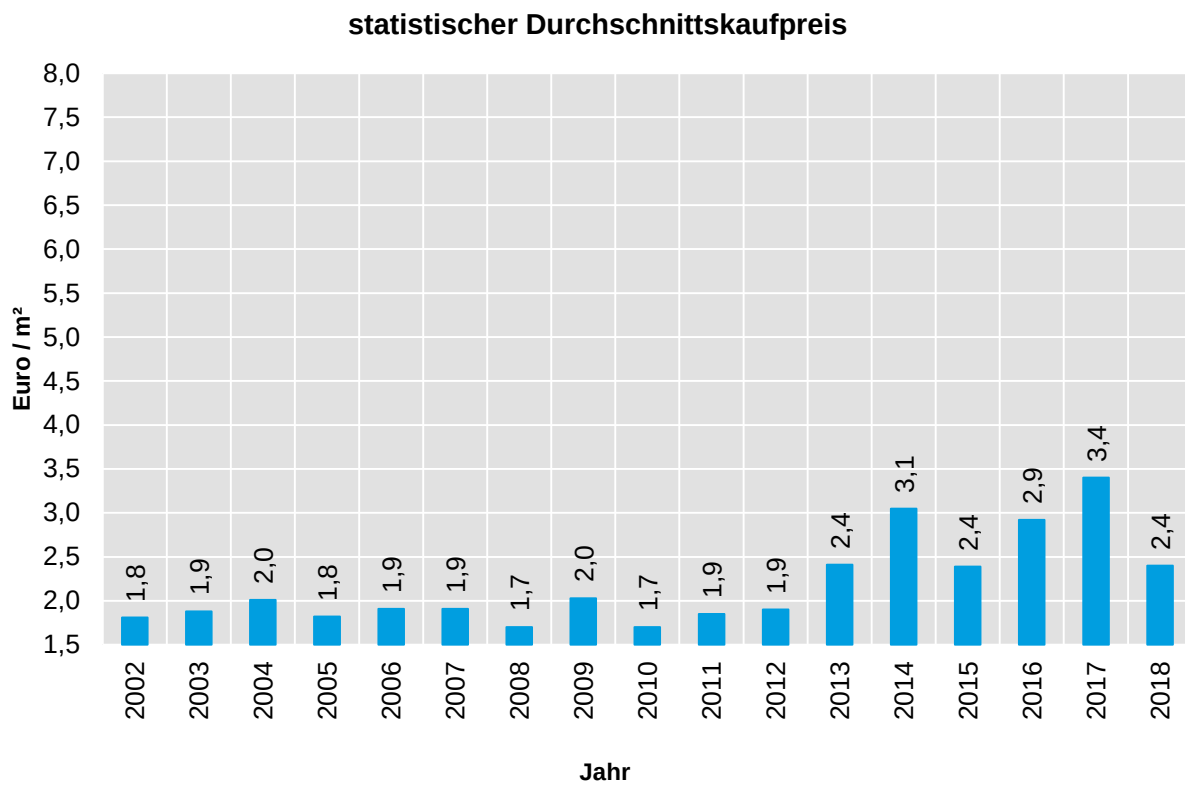
Ackerland

Für eine weitergehende Auswertung von Ackergrundstücken standen verteilt auf 13 Kommunen 111 Kauffälle zur Verfügung. 2017 waren es insgesamt 119 Kauffälle. Der Durchschnittspreis über sämtliche eingegangene Ackerlandkaufverträge lag bei 6,02 EUR/m² (2017: 6,25 EUR/m²). Dieser Rückgang ist darauf zurückzuführen, dass die Verkaufsfälle vermehrt in Regionen mit niedrigerem Preisniveau angefallen sind. Es ist generell ein Anstieg und kein Rückgang zu verzeichnen.



Grünland

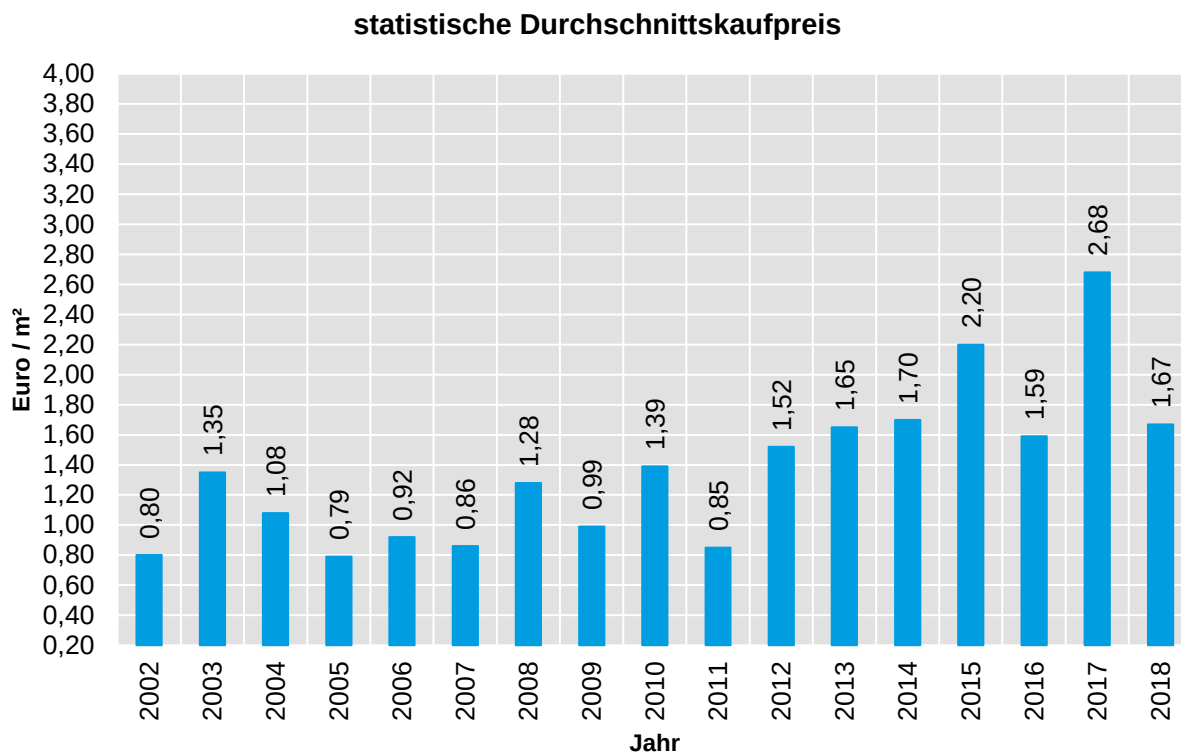
Für eine weitergehende Auswertung von Grünlandgrundstücken standen verteilt auf 13 Kommunen 23 Kauffälle zur Verfügung. 2017 waren es insgesamt 30 Kauffälle. Der Durchschnittspreis über sämtlich eingegangene Grünlandkaufverträge lag bei 2,40 EUR/m² (2017: 3,40 EUR/m²). Auch hier ist der Rückgang des Durchschnittspreises darauf zurückzuführen, dass die Verkaufsfälle vermehrt in Regionen mit niedrigerem Preisniveau angefallen sind.



Forstwirtschaft

Für eine weitergehende Auswertung von forstwirtschaftlichen Grundstücken standen verteilt auf 13 Kommunen 19 Kauffälle zur Verfügung. 2017 waren es insgesamt 12 Kauffälle. Der Durchschnittspreis liegt bei 1,67 EUR/m² (2017: 2,68 EUR/m²).

Der Wert des Aufwuchses ist in den Preisen enthalten. Aufgrund der unterschiedlichen Anzahl der Kauffälle in den einzelnen Jahren unterliegt der statistische Durchschnittswert größeren Schwankungen.



4.5 Bauerwartungsland 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 2018 wurden lediglich 9 Kaufverträge über Bauerwartungsland und 4 Kaufverträge über Rohbauland registriert. Aufgrund der geringen Anzahl der Verträge kann keine plausible Aussage zu Durchschnittswerten gemacht werden.

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

Bei den sonstigen unbebauten Grundstücken handelt es sich um sehr verschiedenartige Flächen. Hierunter fallen unter anderem Freizeit- und Gartenflächen, Arrondierungsflächen, Flächen für den Bau von Immissionsschutzmaßnahmen und andere Flächen. Eine gesonderte Auswertung in diesem Segment hat der Gutachterausschuss nicht durchgeführt.

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt. Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert. Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert.

Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt. Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 11 Abs. 1 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- /Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind. In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringer wertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die in einem Zusammenhang zur

Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

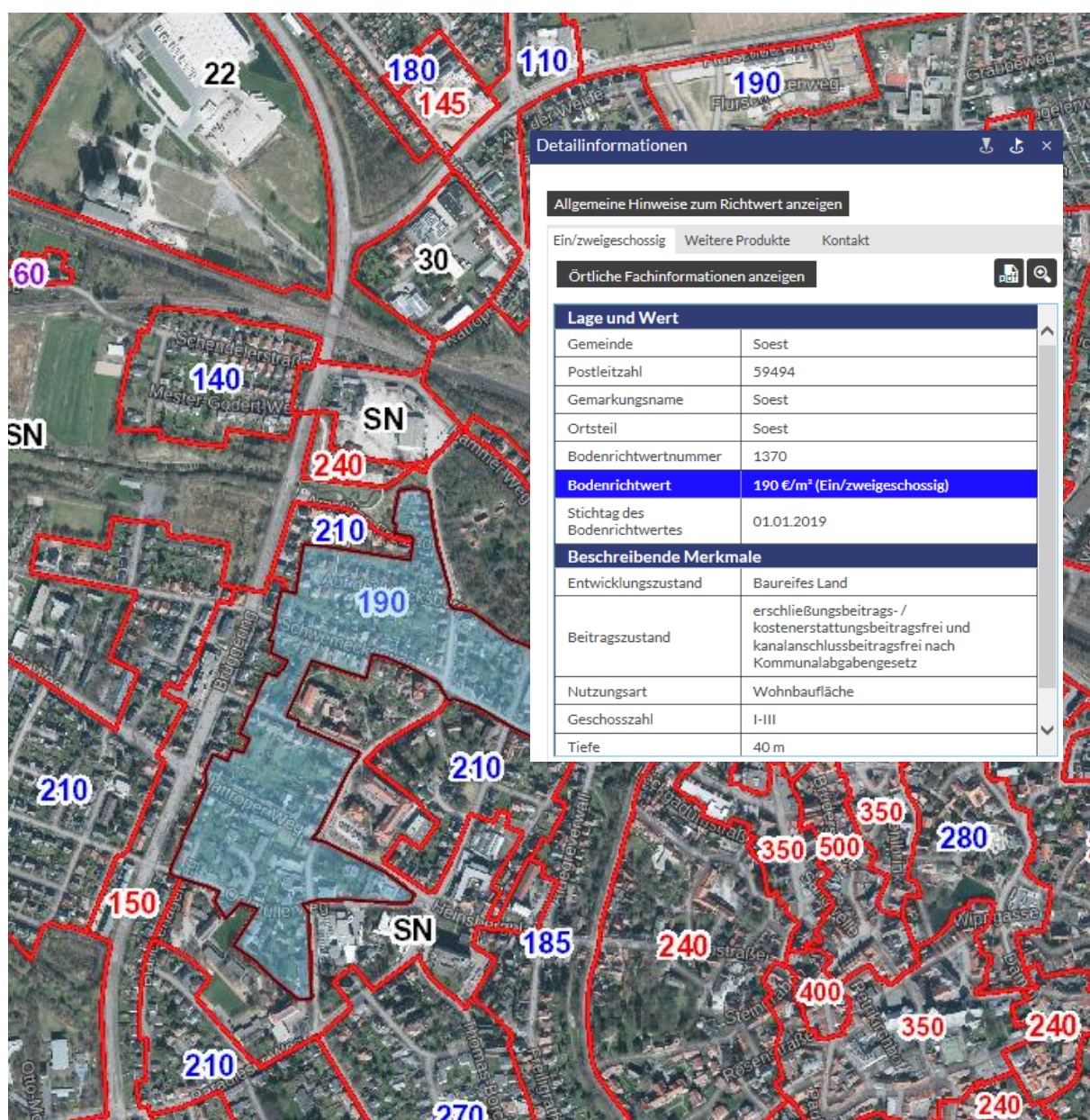
Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden. Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich i.d.R. auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. Es können aber auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet. In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringer wertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Sonderfälle

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Größere Areale (z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ohne Bodenrichtwert ausgewiesen. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen. Kleinere Flächen (z. B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

Zur Optimierung der Markttransparenz werden die Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte, Bodenwertübersichten, Immobilienpreisübersichten und Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse sowie eine Allgemeine Preisauskunft zu Häusern und Eigentumswohnungen vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung Köln (Geobasis NRW) und dem Landesbetrieb Information und Technik NRW an zentraler Stelle unter BORIS.NRW zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht. Unter der Adresse www.boris.nrw.de können diese zur Verfügung gestellten Daten eingesehen und kostenlos heruntergeladen werden. Darüber hinaus wird BORIS.NRW als App angeboten. Über die BORIS.NRW App können jederzeit die wichtigsten Informationen zu den aktuellen und den historischen Bodenrichtwerten (ab 2011) durch Lokalisierung des eigenen Standortes in Nordrhein-Westfalen mobil abgerufen werden. Zukünftig können auch die aktuellen sowie die historischen Immobilienrichtwerte (ab 2011) über die App geladen werden. Als Kartengrundlage werden die amtlichen Luftbilder oder die topografischen Karten verwendet.



4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Wohnbauflächen

Auf der Grundlage der zum Stichtag 01.01.2019 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 ermittelt.

Die Bodenrichtwertübersicht ist eine generalisierte Zusammenstellung der einzelnen Bodenrichtwerte. Diese Angaben bilden jedoch nicht das Minimum bzw. Maximum ab, sondern den Durchschnitt.

Stadt/Gemeinde	für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser		
	in Euro/m ²		
	gut	mittel	mäßig
Anröchte	100	70	55
Bad Sassendorf	190	160	120
Ense	100	80	55
Erwitte	165	110	60
Geseke	115	90	60
Lippetal	90	70	50
Möhnesee	125	100	65
Rüthen	65	50	40
Soest	220	160	110
Warstein	90	70	50
Welper	110	85	65
Werl	160	125	105
Wickede	115	95	65

Gewerbeflächen

Auf der Grundlage der zum Stichtag 01.01.2019 beschlossenen Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss für alle Städte und Gemeinden im Kreis Soest (ohne Lippstadt) gebietstypische Werte nach den Lagemerkmale „gut“, „mittel“ und „mäßig“ für gewerbliche Bauflächen ermittelt.

Die Bodenrichtwertübersicht ist eine generalisierte Zusammenstellung der einzelnen Bodenrichtwerte. Diese Angaben bilden jedoch nicht das Minimum bzw. Maximum ab, sondern den Durchschnitt.

Stadt/Gemeinde	für gewerbliche Bauflächen in Euro/m ²		
	gut	mittel	mäßig
Anröchte	25	12	
Bad Sassendorf		25	
Ense	35	23	18
Erwitte	25	10	
Geseke	32	20	10
Lippetal		35	22
Möhnesee		25	
Rüthen		20	10
Soest	50		22
Warstein	22	15	12
Welter		30	
Werl	40	35	20
Wickede	35	30	25

Ackerland

Der Gutachterausschuss hat in jeder Gemeinde einen Bodenrichtwert für Ackerland ermittelt. Der Richtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit regelmäßiger Form in der Größe von mindestens **1 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 wertbestimmenden Merkmalen – wie z.B. besondere Lage, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

Stadt/Gemeinde	Richtwert in Euro/m²	Ø Ackerzahl
Anröchte	7,40	55
Bad Sassendorf	8,50	75
Ense	8,20	65
Erwitte	8,70	60
Geseke	7,00	50
Lippetal	6,10	50
Möhnesee	7,30	55
Rüthen	4,50	45
Soest	7,50	75
Warstein	4,00	45
Welper	6,90	65
Werl	8,40	75
Wickede	4,70	60

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der Richtwerte (in Euro / m²) für Ackerland in den einzelnen Gemeinden seit 2007.

Stichtag	Anröchte	Bad Sassendorf	Ense	Erwitte	Geseke	Lippetal	Möhnesee	Rüthen	Soest	Warstein	Welver	Werl	Wickede
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
01.01.2017	6,50	7,50	7,00	7,50	5,60	6,00	6,00	4,60	7,00	3,00	7,00	6,20	4,50
01.01.2018	6,50	8,50	7,50	8,00	6,20	6,00	6,50	4,00	7,50	3,00	6,50	7,30	4,50
01.01.2019	7,40	8,50	8,20	8,70	7,00	6,10	7,30	4,50	7,50	4,00	6,90	8,40	4,70

Grünland

Der Gutachterausschuss hat in jeder Gemeinde einen Bodenrichtwert für Grünland ermittelt. Der Richtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit regelmäßiger Form in der Größe von mindestens **1 ha** in normalem Kulturzustand. Zur Darstellung der gebietstypischen Grünlandfläche wird zudem (sofern möglich) aus der Bodenschätzung des Liegenschaftskatasters eine durchschnittliche Grünlandzahl für einzelne Gemeinden angegeben. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den Wert bestimmenden Merkmalen – wie z.B. besondere Lage, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

Stadt/Gemeinde	Richtwert in Euro/m ²	Ø Grünlandzahl
Anröchte	4,00	
Bad Sassendorf	5,00	
Ense	4,50	
Erwitte	3,50	70
Geseke	4,20	
Lippetal	4,00	50
Möhnesee	4,40	50
Rüthen	2,00	30
Soest	5,00	
Warstein	2,00	35
Welter	4,20	
Werl	5,0	
Wickede	2,80	

Forstwirtschaftliche Flächen

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

Stichtag	Richtwert in Euro/m ²
01.01.2019	1,10

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

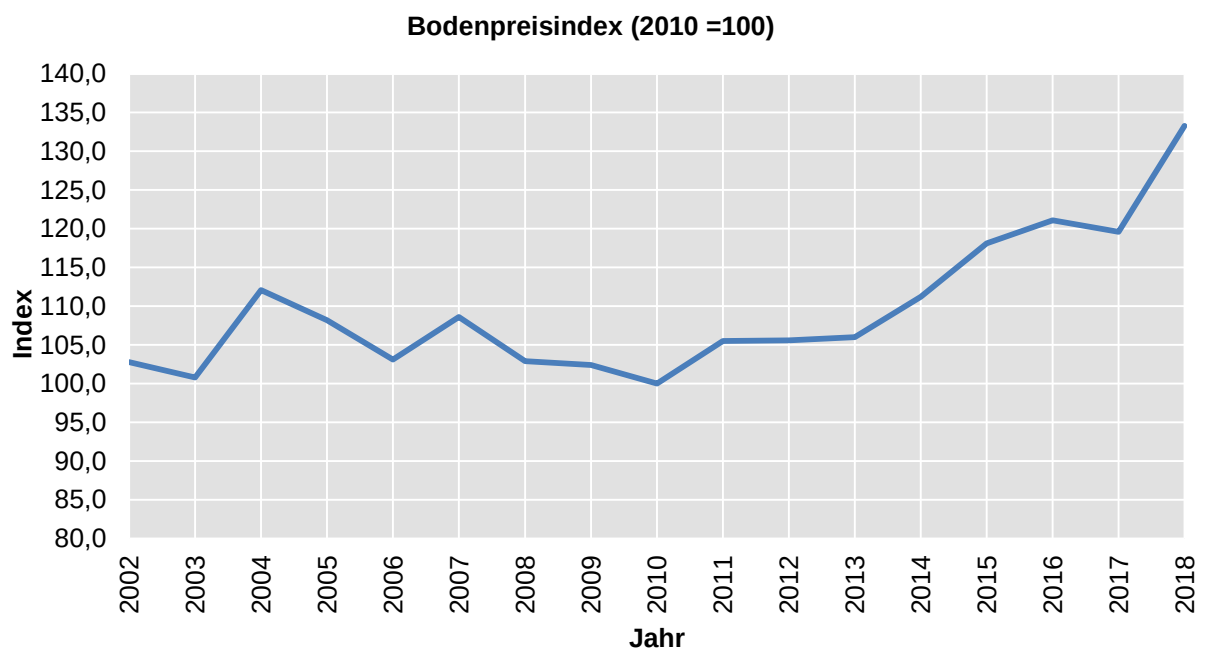
4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten dienen dazu, Wertunterschiede, die sich aufgrund der Eigenschaften der Grundstücke ergeben, zu erfassen. Diese Eigenschaften (Einflussnahme) können z. B. Grundstücksgröße /-tiefe oder bauliche Ausnutzbarkeit sein. Der Gutachterausschuss hat hierzu keine Untersuchungen durchgeführt. Bei Bedarf greift der Gutachterausschuss auf Untersuchungen benachbarter Gutachterausschüsse zurück.

4.7.5 Indexreihen

Bodenpreisindex für individuellen Wohnungsbau

Nach § 11 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.

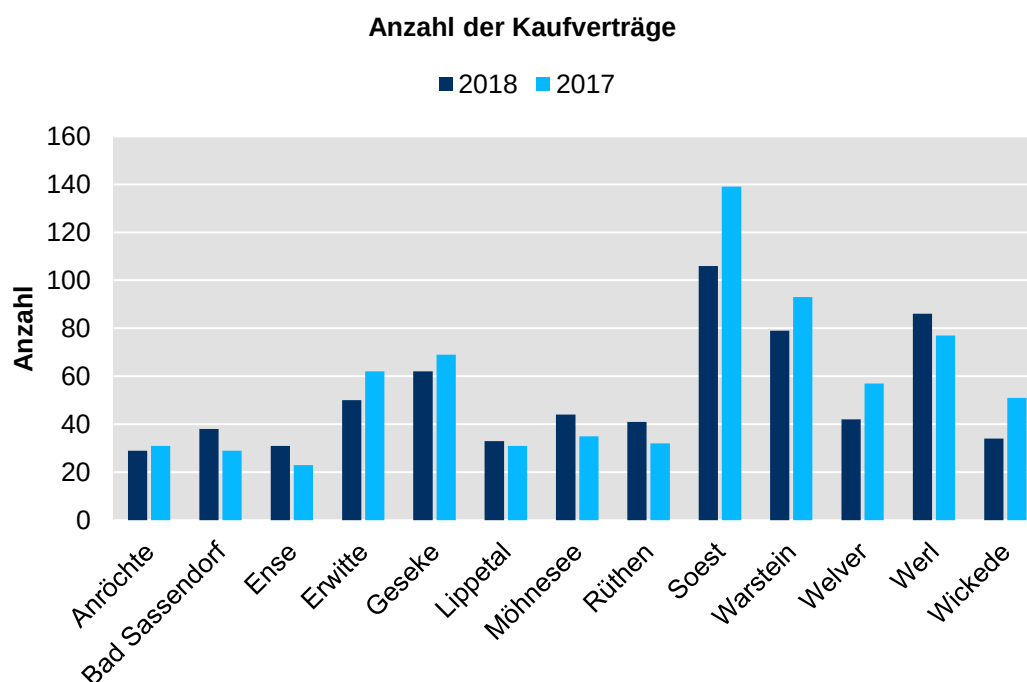


5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

In 2018 wurden insgesamt 675 Kauffälle (2017: 729) über Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Wochenendhäuser) mit einem Flächenumsatz von ca. 40,2 ha (2017: 53,5 ha) und einem Geldumsatz von 141,1 Mio. EUR (2017: 144,0 Mio. EUR) ausgewertet. Die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge fiel gegenüber dem Vorjahr um ca. 7%. Der Flächenumsatz fiel um 25%, der Geldumsatz um 2%.

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

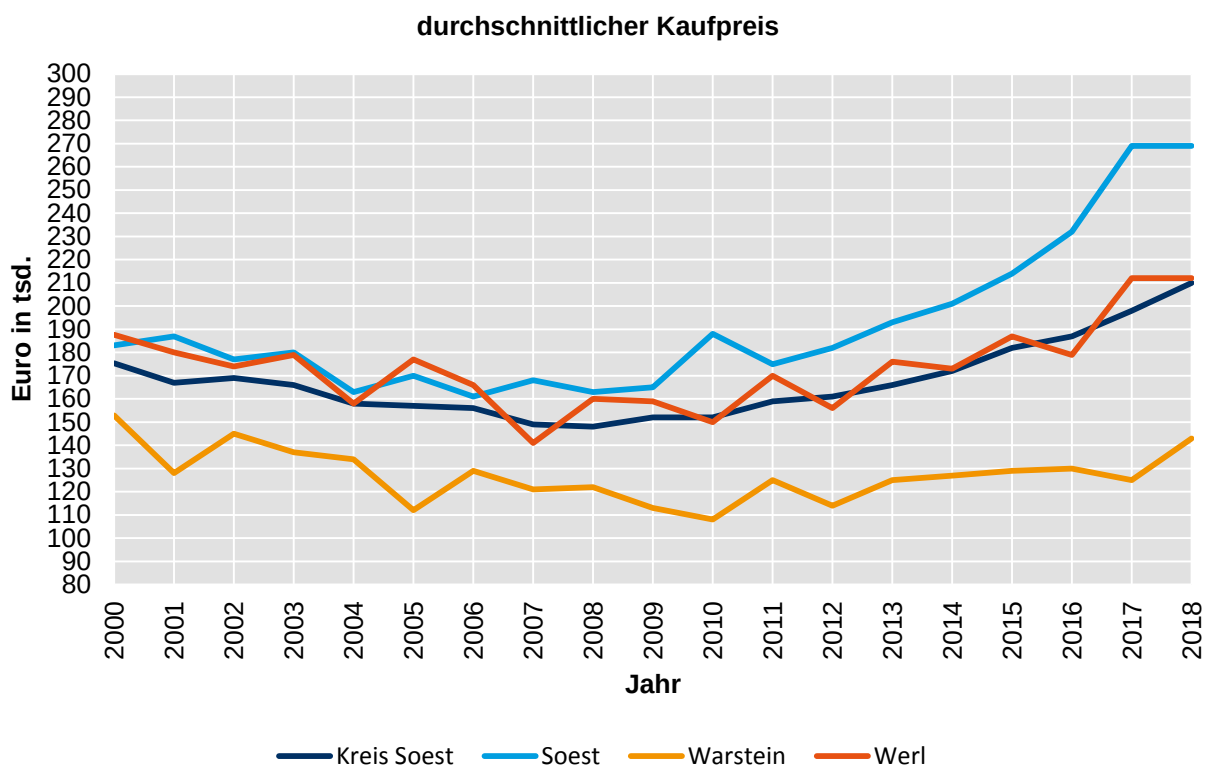


5.1.1 Durchschnittspreise

Ausgehend vom Jahr 2010 mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 152.000 EUR für den Kreis Soest beträgt dieser im Jahr 2018 209.000 EUR. Gegenüber dem Vorjahr (2017: 198.000 EUR) stieg 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 Städten und Gemeinden besonders gewertet werden müssen.

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



Mittlere Kaufpreise für Eigenheime im Kreis Soest 2018
Nach Haustypen gegliedert

Kauffälle mit bekanntem Baujahr							Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
Haustyp	Baujahr	Ø		Min	Max	Ø		Ø	
		N	Gfl in m²	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro	N	Wfl in m²		
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche 350-800 m²	bis 1919	31	646	134.000	30.000	337.000	22	176	869
	1920-1949	36	671	172.000	65.000	530.000	32	150	1.169
	1950-1974	191	707	184.000	45.000	385.000	177	150	1.282
	1975-1994	105	702	241.000	109.000	450.000	97	161	1.520
	1995-2009	87	635	301.000	145.000	615.000	81	158	1.953
	2010-Neubau	13	596	353.000	260.000	522.000	13	150	2.485
		4	577	328.000	235.000	449.000	2	149	2.111
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Grundstücksfläche 250-500 m²	bis 1949	7	401	118.000	33.000	203.000	5	140	867
	1950-1974	22	426	159000	68.000	282.000	21	121	1.340
	1975-1994	16	351	200.000	49.000	345.000	15	125	1.610
	1995-2009	26	346	234.000	185.000	367.000	22	125	1.882
	2010-Neubau	3	317	318.000	250.000	355.000	3	126	2.519
		9	395	252.000	215.000	325.000	3	136	1.981
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150-300 m²	bis 1949	-	-	-	-	-	-	-	-
	1950-1974	12	302	158.000	154.000	238.000	11	106	1.507
	1975-1994	6	278	195.000	163.000	272.000	6	121	1.640
	1995-2009	2	285	229.000	225.000	234.000	1	103	2.181
	2010-Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
		1	259	204.000			1	116	1.754

Mittlere Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Grundstücksfläche 350-800 m²
 Nach Gemeinden gegliedert

Anröchte

Jahr	Baujahr	Kauffälle mit bekanntem Baujahr					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
		N	Ø Gfl in m²	Ø Kaufpreis in Euro	Min Kaufpreis in Euro	Max Kaufpreis in Euro	N	Ø Wfl in m²	Ø Kaufpreis Euro/m² Wfl
2015	bis 1919	3	725	137.000	90.000	207.000	2	122	831
	1920-1949	-	-	-	-	-	-	-	-
	1950-1974	4	661	132.000	70.000	169.000	4	138	971
	1975-1994	3	780	172.000	155.000	205.000	3	203	973
	1995-2009	3	726	171.000	135.000	199.000	3	138	1.245
	2010-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2016	bis 1919	4	727	177.000	160.000	212.000	2	135	1.273
	1920-1949	1	664	141.000			1	185	762
	1950-1974	8	752	155.000	125.000	155.000	5	142	1.182
	1975-1994	5	743	228.000	171.000	343.000	4	156	1.493
	1995-2009	4	758	238.000	159.000	326.000	3	159	1.532
	2010-	2	740	393.000	270.000	516.000	1	211	2.445
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2017	bis 1919	2	592	100.000	83.000	118.000	1	244	339
	1920-1949	2	772	130.000	120.000	140.000	2	160	850
	1950-1974	6	644	175.000	118.000	283.000	6	173	1.023
	1975-1994	6	667	170.000	145.000	220.000	6	137	1.271
	1995-2009	5	597	265.000	190.000	363.000	4	198	1.744
	2010-	1	800	234.000			-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2018	bis 1919	6	696	136.000	75.000	219.000	4	170	920
	1920-1949	2	659	157.000	144.000	170.000	1	166	1.024
	1950-1974	6	708	189.000	142.000	260.000	5	152	1.392
	1975-1994	7	730	227.000	109.000	348.000	6	167	1.310
	1995-2009	3	778	275.000	250.000	299.000	2	168	1.725
	2010-	1	800	381.000			1	180	2.114
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-

Bad Sassendorf

Jahr	Baujahr	Kauffälle mit bekanntem Baujahr					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
		N	Ø	Ø	Min	Max	N	Ø	Ø
			Gfl in m²	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro		Wfl in m²	Kaufpreis Euro/m² Wfl
2015	bis 1919	5	727	174.000	140.000	250.000	3	160	1.139
	1920-1949	-	-	-	-	-	-	-	-
	1950-1974	8	727	158.000	70.000	230.000	8	133	1.210
	1975-1994	7	655	214.000	155.000	295.000	7	167	1.335
	1995-2009	4	509	257.000	204.000	355.000	4	141	1.830
	2010-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2016	bis 1919	4	762	115.000	64.000	146.000	3	157	688
	1920-1949	-	-	-	-	-	-	-	-
	1950-1974	10	656	154.000	105.000	258.000	8	126	1.134
	1975-1994	9	681	267.000	105.000	401.275	9	190	1.396
	1995-2009	9	724	292.000	212.000	416.000	7	155	1.768
	2010-	2	800	441.000	337.000	544.000	1	110	3.067
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2017	bis 1919	2	750	110.000	55.000	164.000	1	203	809
	1920-1949	1	800	137.000			-	-	-
	1950-1974	6	677	158.000	78.000	219.000	6	108	1.507
	1975-1994	6	664	237.000	115.000	384.000	6	167	1.366
	1995-2009	1	800	318.000			1	176	1.808
	2010-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2018	bis 1919	1	800	172.000			1	130	1.326
	1920-1949	2	701	198.000	101.000	295.000	1	110	916
	1950-1974	8	723	199.000	130.000	312.000	7	167	1.304
	1975-1994	7	726	307.000	197.000	410.000	6	164	1.876
	1995-2009	8	663	323.000	200.000	386.000	8	156	2.150
	2010-	1	800	522.000			1	244	2.141
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-

Ense

		Kauffälle mit bekanntem Baujahr					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
Jahr	Baujahr	N	Ø Gfl in m²	Ø Kaufpreis in Euro	Min Kaufpreis in Euro	Max Kaufpreis in Euro	N	Ø Wfl in m²	Ø Kaufpreis Euro/m² Wfl
2015	bis 1919	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-	-	-	-
	1950-1974	9	711	153.000	80.000	255.000	8	128	1.221
	1975-1994	5	599	232.000	122.000	299.000	5	171	1.511
	1995-2009	7	602	236.000	200.000	275.000	6	171	1.386
	2010-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2016	bis 1919	3	611	95.000	40.000	159.000	2	137	702
	1920-1949	1	549	118.000			-	-	-
	1950-1974	8	752	168.000	125.000	225.000	5	188	1.007
	1975-1994	3	731	223.000	179.000	276.000	3	187	1.210
	1995-2009	7	699	277.000	174.000	363.000	4	180	1.547
	2010-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2017	bis 1919	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	1	800	117.000			1	117	996
	1950-1974	6	591	137.000	41.000	177.000	4	135	1.180
	1975-1994	3	758	306.000	242.000	346.000	3	226	1.454
	1995-2009	7	675	274.000	195.000	365.000	7	164	1.707
	2010-	1	524	380.000			1	190	2.000
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2018	bis 1919	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	1	577	80.000			1	95	842
	1950-1974	11	685	153.000	110.000	230.000	10	127	1.269
	1975-1994	10	662	258.000	189.000	325.000	10	142	1.833
	1995-2009	6	550	262.000	172.000	330.000	5	146	1.754
	2010-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-

Erwitte

Jahr	Baujahr	Kauffälle mit bekanntem Baujahr					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
		N	Ø	Ø	Min	Max	N	Ø	Ø
			Gfl in m²	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro		Wfl in m²	Kaufpreis Euro/m² Wfl
2015	bis 1919	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	1	600	167.000			1	150	1.112
	1950-1974	11	673	135.000	90.000	180.000	11	138	1.000
	1975-1994	5	720	261.000	169.000	365.000	5	167	1.565
	1995-2009	5	693	277.000	186.000	385.000	5	178	1.560
	2010-Neubau	2	680	282.000	255.000	310.000	2	138	2.045
		-	-	-	-	-	-	-	-
2016	bis 1919	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	4	703	149.000	120.000	182.000	4	151	1.008
	1950-1974	17	763	193.000	114.000	297.000	11	145	1.259
	1975-1994	9	749	225.000	117.000	309.000	8	190	1.266
	1995-2009	8	599	239.000	167.000	345.000	5	151	1.507
	2010-Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-
2017	bis 1919	2	618	84.000	80.000	88.000	2	152	558
	1920-1949	3	753	109.000	95.000	123.000	1	148	650
	1950-1974	20	687	174.000	70.000	237.000	19	154	1.185
	1975-1994	8	704	220.000	165.000	355.000	7	133	1.692
	1995-2009	8	732	297.000	204.000	480.000	6	148	1.833
	2010-Neubau	1	664	390.000			1	218	1.789
		-	-	-	-	-	-	-	-
2018	bis 1919	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	3	698	158.000	125.000	178.000	2	203	825
	1950-1974	13	712	177.000	104.000	255.000	13	143	1.301
	1975-1994	8	726	282.000	213.000	385.000	6	197	1.461
	1995-2009	5	643	266.000	205.000	310.000	5	150	1.832
	2010-Neubau								

Geseke

		Kauffälle mit bekanntem Baujahr					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
Jahr	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max	N	Ø	Ø
			Gfl in m²	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro		Wfl in m²	Kaufpreis Euro/m² Wfl
2015	bis 1919	1	800	125.000			1	180	693
	1920-1949	2	750	197.000	102.000	291.000	2	169	1.162
	1950-1974	14	693	135.000	69.000	252.000	11	161	858
	1975-1994	3	645	196.000	170.000	213.000	3	171	1.244
	1995-2009	7	616	245.000	170.000	340.000	5	176	1.520
	2010-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2016	bis 1919	2	618	140.000	98.000	183.000	2	226	644
	1920-1949	2	759	199.000	175.000	224.000	1	190	1.179
	1950-1974	19	725	151.000	90.000	218.000	14	146	1.043
	1975-1994	3	685	215.000	195.000	227.000	3	159	1.369
	1995-2009	7	501	243.000	185.000	329.000	4	145	1.728
	2010-	2	650	254.000	231.000	277.000	1	160	1.732
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2017	bis 1919	4	498	100.000	83.000	120.000	3	150	667
	1920-1949	4	795	159.000	106.000	223.000	3	191	777
	1950-1974	19	728	159.000	55.000	266.000	18	137	1.142
	1975-1994	8	714	220.000	155.000	369.000	8	167	1.342
	1995-2009	10	638	306.000	240.000	396.000	9	172	1.865
	2010-	2	585	283.000	249.000	317.000	2	143	1.973
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2018	bis 1919	3	721	127.000	40.000	181.000	-	-	-
	1920-1949	2	800	136.000	118.000	154.000	2	121	1.121
	1950-1974	11	740	155.000	78.000	239.000	9	169	1.086
	1975-1994	7	675	219.000	130.000	334.000	6	149	1.445
	1995-2009	15	615	286.000	237.000	375.000	13	143	2.064
	2010-	2	669	359.000	323.000	394.000	2	150	2.404
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-

Lippetal

		Kauffälle mit bekanntem Baujahr					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
Jahr	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max	N	Ø	Ø
			Gfl in m²	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro		Wfl in m²	Kaufpreis Euro/m² Wfl
2015	bis 1919	1	352	75.000			1	260	287
	1920-1949	-	-	-	-	-	-	-	-
	1950-1974	6	708	151.000	120.000	217.000	6	154	985
	1975-1994	8	654	183.000	125.000	262.000	3	171	1.244
	1995-2009	7	616	245.000	170.000	340.000	5	176	1.520
	2010-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2016	bis 1919	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-	-	-	-
	1950-1974	7	745	134.000	110.000	156.000	6	158	977
	1975-1994	8	704	233.000	170.000	269.000	7	169	1.400
	1995-2009	9	640	259.000	160.000	458.000	8	149	1.699
	2010-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2017	bis 1919	5	702	140.000	76.000	172.000	4	171	829
	1920-1949	2	581	141.000	94.000	188.000	2	173	795
	1950-1974	2	634	153.000	140.000	165.000	2	125	1.226
	1975-1994	7	702	273.000	217.000	362.000	7	168	1.743
	1995-2009	2	673	171.000	142.000	200.000	2	124	1.395
	2010-	1	713	360.000			1	140	2.571
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2018	bis 1919	1	593	50.000			1	175	286
	1920-1949	1	766	152.000			1	140	1.086
	1950-1974	11	730	223.000	140.000	380.000	11	158	1.456
	1975-1994	7	656	233.000	135.000	339.000	6	142	1.715
	1995-2009	5	651	299.000	210.000	375.000	5	162	1.892
	2010-	1	553	288.000			1	137	2.099
	Neubau	1	556	235.000					

Möhnesee

		Kauffälle mit bekanntem Baujahr					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
Jahr	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max	N	Ø	Ø
			Gfl in m²	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro		Wfl in m²	Kaufpreis Euro/m² Wfl
2015	bis 1919	1	716	290.000			1	230	1.261
	1920-1949	-	-	-	-	-	-	-	-
	1950-1974	7	706	200.000	118.000	281.000	5	150	1.318
	1975-1994	9	708	201.000	130.000	280.000	8	170	1.257
	1995-2009	8	715	400.000	235.000	615.000	7	183	2.229
	2010-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2016	bis 1919	2	596	155.000	75.000	234.000	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-	-	-	-
	1950-1974	11	779	183.000	78.000	261.000	9	161	1.243
	1975-1994	8	731	303.000	205.000	471.000	8	241	1.332
	1995-2009	3	559	263.000	200.000	349.000	1	126	1.587
	2010-	1	730	260.000			1	117	2.222
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2017	bis 1919	1	799	180.000			-	-	-
	1920-1949	1	732	442.000			1	270	1.639
	1950-1974	11	725	152.000	65.000	204.000	8	147	1.072
	1975-1994	2	787	179.000	140.000	218.000	2	160	1.123
	1995-2009	6	734	330.000	254.000	408.000	5	186	1.753
	2010-	1	647	255.000			1	100	2.550
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2018	bis 1919	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	3	606	159.000	112.000	232.000	3	165	977
	1950-1974	13	745	201.000	48.000	330.000	12	143	1.334
	1975-1994	8	581	234.000	165.000	381.000	8	154	1.547
	1995-2009	9	665	321.000	145.000	611.000	8	160	1.929
	2010-	1	623	278.000			1	102	2.723
	Neubau	1	800	270.000			1	127	2.125

Rüthen

Jahr	Baujahr	Kauffälle mit bekanntem Baujahr					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
		N	Ø	Ø	Min	Max	N	Ø	Ø
			Gfl in m²	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro		Wfl in m²	Kaufpreis Euro/m² Wfl
2015	bis 1919	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	1	800	84.000			-	-	-
	1950-1974	12	666	120.000	82.000	233.000	10	168	686
	1975-1994	5	670	163.000	105.000	263.000	4	146	1.019
	1995-2009	1	745	162.000			1	125	1.300
	2010-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2016	bis 1919	1	587	100.000			-	-	-
	1920-1949	7	558	71.000	40.000	104.000	4	126	510
	1950-1974	10	669	113.000	54.000	160.000	10	160	745
	1975-1994	8	787	154.000	61.000	312.000	6	194	966
	1995-2009	3	691	209.000	187.000	225.000	3	159	1.384
	2010-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2017	bis 1919	4	698	81.000	45.000	140.000	3	148	739
	1920-1949	2	800	110.000	92.000	128.000	2	200	546
	1950-1974	7	654	112.000	80.000	185.000	7	158	658
	1975-1994	4	658	172.000	140.000	210.000	4	161	1.170
	1995-2009	5	613	184.000	149.000	230.000	5	162	1.133
	2010-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2018	bis 1919	2	583	80.000	75.000	85.000	1	200	425
	1920-1949	1	382	65.000			1	160	408
	1950-1974	18	703	129.000	50.000	259.000	17	158	813
	1975-1994	10	780	195.000	123.000	397.000	10	175	1.133
	1995-2009	3	699	232.000	206.000	245.000	3	149	1.570
	2010-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-

Soest

		Kauffälle mit bekanntem Baujahr					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
Jahr	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max	N	Ø	Ø
			Gfl in m²	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro		Wfl in m²	Kaufpreis Euro/m² Wfl
2015	bis 1919	4	547	115.000	85.000	153.000	1	96	1.118
	1920-1949	7	703	213.000	168.000	367.000	4	147	1.401
	1950-1974	19	699	191.000	85.000	307.000	16	156	1.282
	1975-1994	10	642	265.000	163.000	437.000	10	154	1.725
	1995-2009	10	552	329.000	213.000	565.000	10	175	1.903
	2010-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2016	bis 1919	4	659	102.000	69.000	130.000	1	94	1.383
	1920-1949	8	620	225.000	75.000	450.000	5	150	1.840
	1950-1974	23	694	255.000	85.000	389.000	22	160	1.691
	1975-1994	11	667	251.000	207.000	311.000	11	154	1.731
	1995-2009	6	615	435.000	278.000	1.050.000	6	160	2.558
	2010-	5	662	407.000	281.000	533.000	5	157	2.585
	Neubau	5	409	344.000	304.000	447.000	5	132	2.592
2017	bis 1919	4	541	342.000	140.000	782.000	4	200	1.585
	1920-1949	5	674	208.000	140.000	254.000	3	137	1.705
	1950-1974	16	694	240.000	163.000	358.000	15	136	1.824
	1975-1994	17	624	322.000	196.000	471.000	17	148	2.239
	1995-2009	7	592	473.000	300.000	1.078.000	7	183	2.579
	2010-	7	561	426.000	344.000	510.000	7	171	2.508
	Neubau	4	423	353.000	285.000	510.000	4	145	2.453
2018	bis 1919	1	488	215.000			1	115	1.870
	1920-1949	7	696	260.000	110.000	530.000	6	138	1.896
	1950-1974	24	724	262.000	142.000	385.000	21	139	1.900
	1975-1994	10	677	290.000	203.000	450.000	10	165	1.809
	1995-2009	8	650	426.000	318.000	615.000	8	192	2.301
	2010-	3	566	408.000	325.000	465.000	3	168	2.595
	Neubau	2	476	404.000	360.000	449.000	1	172	2.097

Warstein

		Kauffälle mit bekanntem Baujahr					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
Jahr	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max	N	Ø	Ø
			Gfl in m²	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro		Wfl in m²	Kaufpreis Euro/m² Wfl
2015	bis 1919	6	601	83.000	40.000	138.000	4	149	520
	1920-1949	3	705	107.000	88.000	139.000	2	156	724
	1950-1974	22	635	112.000	40.000	166.000	21	147	803
	1975-1994	7	639	160.000	99.000	295.000	7	160	979
	1995-2009	6	662	191.000	155.000	258.000	6	135	1.425
	2010-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2016	bis 1919	3	571	80.000	69.000	85.000	1	192	359
	1920-1949	5	734	97.000	74.000	126.000	4	176	587
	1950-1974	33	670	116.000	63.000	260.000	32	143	823
	1975-1994	14	744	175.000	75.000	328.000	12	184	962
	1995-2009	9	625	197.000	130.000	275.000	9	152	1.299
	2010-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2017	bis 1919	4	593	140.000	67.000	299.000	1	100	670
	1920-1949	10	611	85.000	54.000	142.000	7	152	592
	1950-1974	28	671	122.000	49.000	205.000	26	147	847
	1975-1994	16	659	147.000	62.000	245.000	16	129	1.149
	1995-2009	6	612	212.000	145.000	292.000	6	164	1.319
	2010-	1	800	301.000			1	164	1.838
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2018	bis 1919	10	647	99.000	44.000	265.000	9	168	622
	1920-1949	10	660	127.000	98.000	157.000	10	143	975
	1950-1974	30	686	139.000	45.000	353.000	28	157	900
	1975-1994	11	720	200.000	135.000	343.000	11	167	1.229
	1995-2009	3	718	288.000	240.000	338.000	3	186	1.621
	2010-	1	490	285.000	285.000	285.000	1	170	1.676
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-

Welter

		Kauffälle mit bekanntem Baujahr					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
Jahr	Baujahr	N	Ø Gfl in m²	Ø Kaufpreis in Euro	Min Kaufpreis in Euro	Max Kaufpreis in Euro	N	Ø Wfl in m²	Ø Kaufpreis Euro/m² Wfl
2015	bis 1919	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	1	800	122.000			-	-	-
	1950-1974	6	735	134.000	86.000	187.000	6	143	954
	1975-1994	8	700	187.000	130.000	235.000	7	152	1.310
	1995-2009	7	588	224.000	155.000	285.000	7	144	1.568
	2010- Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2016	bis 1919	5	712	96.000	50.000	212.000	3	189	574
	1920-1949	-	-	-	-	-	-	-	-
	1950-1974	10	775	154.000	88.000	283.000	10	121	1.257
	1975-1994	3	747	250.000	201.000	318.000	3	191	1.302
	1995-2009	7	521	241.000	190.000	279.000	7	148	1.650
	2010- Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2017	bis 1919	2	800	139.000	75.000	202.000	2	155	858
	1920-1949	3	660	127.000	95.000	156.000	3	146	910
	1950-1974	15	700	168.000	110.000	285.000	14	149	1.217
	1975-1994	14	667	208.000	151.000	325.000	14	150	1.464
	1995-2009	3	570	314.000	235.000	378.000	3	171	1.906
	2010- Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2018	bis 1919	2	614	141.000	106.000	176.000	1	148	1.189
	1920-1949	1	747	230.000			1	145	1.586
	1950-1974	10	684	181.000	125.000	246.000	10	150	1.250
	1975-1994	6	709	203.000	170.000	278.000	5	132	1.549
	1995-2009	7	624	265.000	184.000	318.000	6	142	1.919
	2010- Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-

Werl

		Kauffälle mit bekanntem Baujahr					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
Jahr	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max	N	Ø	Ø
			Gfl in m²	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro		Wfl in m²	Kaufpreis Euro/m² Wfl
2015	bis 1919	1	800	83.000			-	-	-
	1920-1949	2	685	133.000	111.000	156.000	2	152	884
	1950-1974	4	679	161.000	104.000	240.000	4	130	1.218
	1975-1994	9	606	199.000	117.000	294.000	9	142	1.396
	1995-2009	9	595	243.000	139.000	357.000	9	153	1593
	2010-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2016	bis 1919	2	800	121.000	93.000	149.000	1	185	805
	1920-1949	4	640	198.000	80.000	393.000	2	132	1.928
	1950-1974	20	704	177.000	100.000	318.000	20	163	1.123
	1975-1994	8	693	241.000	172.000	290.000	8	177	1.397
	1995-2009	5	534	281.000	199.000	405.000	5	166	1.717
	2010-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2017	bis 1919	3	800	139.000	32.000	193.000	3	164	794
	1920-1949	1	655	168.000			1	134	1.250
	1950-1974	21	743	193.000	50.000	409.000	20	168	1.188
	1975-1994	8	636	251.000	120.000	498.000	8	162	1.562
	1995-2009	8	657	297.000	180.000	390.000	8	168	1.788
	2010-	2	544	325.000	321.000	330.000	2	152	2.142
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2018	bis 1919	4	537	183.000	30.000	265.000	3	201	1.215
	1920-1949	2	800	245.000	231.000	258.000	2	217	1.179
	1950-1974	22	694	201.000	100.000	333.000	22	133	1.517
	1975-1994	12	732	251.000	135.000	350.000	11	163	1.525
	1995-2009	12	566	292.000	230.000	345.000	12	153	1.972
	2010-	2	503	290.000	260.000	320.000	2	118	2.451
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-

Wickede

		Kauffälle mit bekanntem Baujahr					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
Jahr	Baujahr	N	Ø Gfl in m²	Ø Kaufpreis in Euro	Min Kaufpreis in Euro	Max Kaufpreis in Euro	N	Ø Wfl in m²	Ø Kaufpreis Euro/m² Wfl
2015	bis 1919	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	1	620	162.000			1	137	1.181
	1950-1974	5	703	167.000	91.000	215.000	3	166	1.222
	1975-1994	1	666	235.000			1	120	1.958
	1995-2009	2	601	285.000	240.000	330.000	2	186	1.529
	2010- Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-
2016	bis 1919	1	676	117.000			-	-	-
	1920-1949	3	636	172.000	100.000	285.000	1	168	1.696
	1950-1974	15	667	141.000	84.000	260.000	9	139	1.139
	1975-1994	4	717	205.000	135.000	284.000	2	213	954
	1995-2009	3	696	270.000	223.000	339.000	1	119	2.076
	2010- Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-
2017	bis 1919	2	715	73.000	50.000	95.000	1	166	572
	1920-1949	2	676	108.000	74.000	142.000	2	121	935
	1950-1974	16	667	158.000	90.000	219.000	14	142	1.170
	1975-1994	7	603	245.000	120.000	380.000	7	184	1.489
	1995-2009	4	600	241.000	220.000	284.000	2	120	1.940
	2010- Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-
2018	bis 1919	1	800	337.000			1	306	1.100
	1920-1949	1	383	166.000			1	134	1.236
	1950-1974	14	683	188.000	119.000	385.000	12	170	1.222
	1975-1994	2	787	225.000	170.000	279.000	2	189	1.234
	1995-2009	3	678	295.000	245.000	370.000	3	189	1.566
	2010- Neubau	1	444	312.000			1	77	4.053
		-	-	-	-	-	-	-	-

5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Schätzwertrechner für Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Gutachterausschuss hat aus der Kaufpreissammlung gebietstypische Basiswerte sowie dazugehörige Umrechnungskoeffizienten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Reihenhäuser und Doppelhaushälften abgeleitet. Anhand der signifikanten Merkmale (u.a. Baujahr, Wohnfläche, Gebäudeausstattung, etc.) wurden Umrechnungskoeffizienten abgeleitet.

Das Ergebnis dient lediglich zur Orientierung und groben Einschätzung über einen Immobilienwert, jedoch ersetzt es nicht die Verkehrswertermittlung durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses.

Für den Grundstücksmarktbericht 2019 hat der Gutachterausschuss das Auswertemodell neu aufgestellt. Grundlage der Untersuchungen sind 3045 Vergleichsobjekte aus den Jahren 2011 bis 2018. Die Kaufpreise aus den zurückliegenden Jahren wurden mittels eines statischen Verfahrens regional auf das Jahr 2018 hochgerechnet. Sie beinhalten die Baunebenkosten und die Außenanlagen. Gebäude mit sehr einfacher oder stark gehobener Gebäudeausstattung konnten aufgrund der geringen Anzahl an Vergleichsobjekten nicht untersucht werden.

Die Wohnfläche eines ausgebauten Spitzbodens ist in der Wohnflächenberechnung nicht berücksichtigt worden. Ein ausgebauter Spitzboden muss sachverständig als pauschaler Zuschlag in Ansatz gebracht werden.

Weitere Besonderheiten sind ebenfalls durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

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

Bei den Wertermittlungen wurden für Carports durchschnittlich 5.000 EUR, für Einzelgaragen 6.500 EUR und für Doppelgaragen 12.000 EUR in Ansatz gebracht.

Eine Beispielberechnung finden Sie jeweils nach dem beschriebenen Modell.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Merkmal	Bereich
Gfl	350 m ² bis 1.000 m ²
Baujahr	1900 bis 2017
Wfl	80 m ² bis > 300 m ²
Ausstattung	einfach bis gehoben
Gebäudeart	Ein- und Zweifamilienhäuser
Unterkellerung	(nicht) unterkellert
Nebengebäude (z.B. Garage)	sind im Preis nicht enthalten

Mit Hilfe eines mathematisch/statistischen Verfahrens (multiple Regression) wurden unter Anwendung der Einflussgrößen und Datenmengen gebietstypische Basiswerte sowie Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksfläche, das Baujahr, die Wohnfläche, die Gebäudeausstattung, die Gebäudeart sowie die Unterkellerungsart ermittelt. Grundlage für die Untersuchung ist eine um Ausreißer bereinigte Stichprobe von Kauffällen.

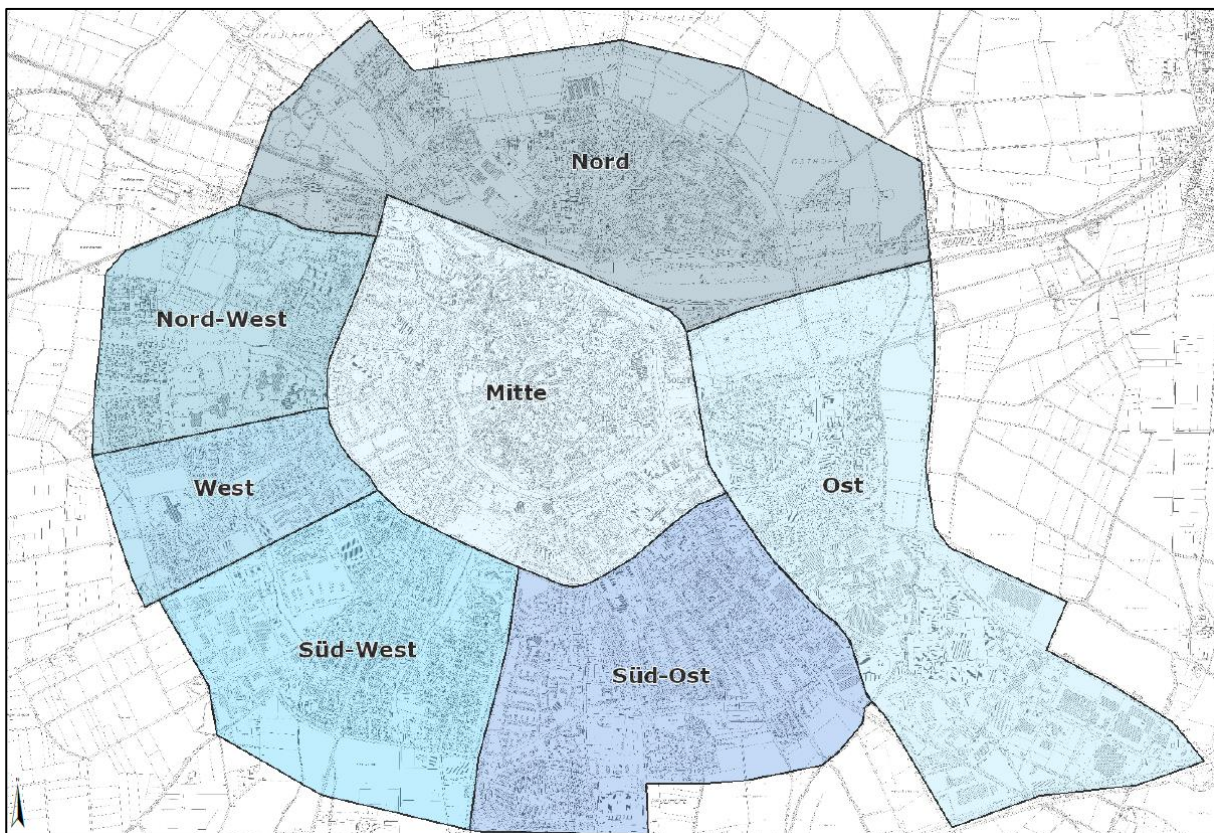
Ausgehend von einem Basiswert werden für jedes Merkmal Zu- oder Abschläge angebracht.

Die gebietstypischen Basiswerte sind in der nachstehenden Tabelle zu sehen. Die Normierungsbasen sind in den nachfolgenden Tabellen fett hervorgehoben.

Basiswerte

<i>Stadt / Gemeinde</i>	<i>Gebiet</i>	<i>Basiswert in EUR / m² Wfl</i>
Anröchte	Anröchte	1.155
Anröchte	Ortsteile	1.060
Bad Sassendorf	Lohne / Sassendorf	1.461
Bad Sassendorf	Ortsteile	1.196
Ense	Ense	1.184
Erwitte	Erwitte	1.302
Erwitte	Bad Westernkotten	1.422
Erwitte	Ortsteile	1.148
Geseke	Geseke	1.287
Geseke	Ortsteile	1.127
Lippetal	Lippetal	1.234
Möhnesee	Körbecke	1.388
Möhnesee	Delecke / Günne / Stockum	1.293
Möhnesee	Ortsteile	1.178
Rüthen	Rüthen	961
Rüthen	Oestereiden / Westereiden	954
Rüthen	Ortsteile	805
Soest	Soest Mitte	2.268
Soest	Soest Nord	1.755
Soest	Soest Nord-West	1.725
Soest	Soest Ost	1.850
Soest	Soest Süd-Ost	1.719
Soest	Soest Süd-West	1.801
Soest	Soest West	2.036

Soest	Ampen / Deiringsen	1.490
Soest	Ortsteile	1.350
Warstein	Warstein / Suttrop	970
Warstein	Allagen	1.027
Warstein	Belecke	1.012
Warstein	Hirschberg	(903)
Warstein	Mülheim / Sichtigvor	928
Welter	Kirchwelter / Meyerich	1.275
Welter	Ortsteile	1.130
Werl	Werl	1.392
Werl	Ostbüderich / Westbüderich	1.385
Werl	Westönnen	1.340
Werl	Ortsteile	1.303
Wickede	Wickede / Wiehagen	1.267
Wickede	Echthausen / Wimbern	1.097



Gebietseinteilung Soest

Umrechnungskoeffizienten

<i>Auszüge Gfl in m²</i>	<i>% Abweichung Norm</i>	<i>UK</i>
350	- 4 %	0,9608
400	- 3 %	0,9664
500	- 2 %	0,9757
600	- 2 %	0,9835
700	- 1 %	0,9900
800	0 %	0,9958
900	0 %	1,0008
1000	1 %	1,0054

Zwischen den Werten kann für die Grundstücksfläche anhand der nachstehenden Formel der entsprechende Umrechnungskoeffizient errechnet werden.

$$UK = 0,746 * Gfl^{0,0432}$$

<i>Auszüge Baujahre</i>	<i>% Abweichung Norm</i>	<i>UK</i>
bis 1940	-17 %	0,8260
1950	- 7 %	0,9270
1960	3 %	1,0280
1970	13 %	1,1290
1980	23 %	1,2300
1990	33 %	1,3310
2000	43 %	1,4320
2010	53 %	1,5330

Zwischen den Werten kann für das zu bewertende Baujahr anhand der nachstehenden Formel der entsprechende Umrechnungskoeffizient errechnet werden.

$$UK = 0,0101 * Baujahr - 18,768$$

<i>Auszüge Wfl in m²</i>	<i>% Abweichung Norm</i>	<i>UK</i>
80	26 %	1,2617
100	15 %	1,1496
120	7 %	1,0654
140	0 %	0,9991
160	- 5 %	0,9450
180	- 10 %	0,8997
200	- 14 %	0,8610
220	- 17 %	0,8275
240	- 20 %	0,7980
260	- 23 %	0,7718
280	- 25 %	0,7483
ab 300	- 27 %	0,7271

Zwischen den Werten kann für die zu bewertende Wohnfläche anhand der nachstehenden Formel der entsprechende Umrechnungskoeffizient errechnet werden.

$$UK = 7,8441 * Wfl^{-0,417}$$

<i>Ausstattung</i>	<i>% Abweichung Norm</i>	<i>UK</i>
einfach	- 19 %	0,8050
einfach bis mittel	- 10 %	0,9025
mittel	0 %	1,0000
mittel bis gehoben	8 %	1,0835
gehoben	17 %	1,1670

<i>Gebäudeart</i>	<i>% Abweichung Norm</i>	<i>UK</i>
Einfamilienhaus	0 %	1,0000
Zweifamilienhaus*	- 7 %	0,9278

* Hierunter fallen auch etwaige Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

<i>Unterkellerung</i>	<i>% Abweichung Norm</i>	<i>UK</i>
unterkellert	0 %	1,0000
nicht unterkellert	-7 %	0,9298

Beispiel:**Freistehendes Zweifamilienhaus mit Einzelgarage in der Stadt Soest (West)***(Spitzboden nicht ausgebaut)*

Gebiet	Soest West
Gfl	720 m ²
Baujahr	1986
Wfl	162 m ²
Ausstattung	mittel
Gebäudeart	Zweifamilienhaus
Unterkellerung	nicht unterkellert

Basiswert	Soest West	=	2.036 EUR/m ²
Gfl	720 m ²	*	0,9912
Baujahr	1986	*	1,2906
Wfl	162 m ²	*	0,9401
Ausstattung	mittel	*	1,0000
Gebäudeart	Zweifamilienhaus	*	0,9278
Unterkellerung	nicht unterkellert	*	0,9298
			2.112 EUR/m ²
Wohnfläche	162 m ² * 2.112 €/m ²	=	342.144 EUR
Einzelgarage		=	6.500 EUR
Ergebnis		=	
			348.644 EUR
gerundet		=	<u>ca. 350.000 EUR</u>

Weitere Besonderheiten sind als Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die Berechnung eines Schätzwertes können Sie auch unter Verwendung eines bereitgestellten Excel-Dokuments (mindestens Excel-Version 2007) durchführen. Dieses Dokument können Sie unter folgendem Link erreichen:

[Schätzwertrechner 2019](#)

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Merkmal	Bereich
Gfl	150 m ² bis 800 m ²
Baujahr	1900 bis 2017
Wfl	70 m ² bis >220 m ²
Ausstattung	einfach bis gehoben
Wohneinheiten	1 bis 2
Gebäudeart	Reihenmittelhaus / Reihen- endhaus / Doppelhaushälfte
Nebengebäude (z.B. Garage)	sind im Preis nicht enthalten

Mit Hilfe eines mathematisch/statistischen Verfahrens (multiple Regression) wurden unter Anwendung der Einflussgrößen und Datenmengen gebietstypische Basiswerte sowie Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksfläche, das Baujahr, die Wohnfläche, die Gebäudeausstattung, die Gebäudeart sowie die Anzahl der Wohneinheiten ermittelt. Grundlage für die Untersuchung ist eine um Ausreißer bereinigte Stichprobe von Kauffällen.

Ausgehend von einem Basiswert werden für jedes Merkmal Zu- oder Abschläge angebracht.

Die gebietstypischen Basiswerte sind in der nachstehenden Tabelle zu ersehen. Die Normierungsbasen sind in den nachfolgenden Tabellen fett hervorgehoben.

Basiswerte

<i>Stadt / Gemeinde</i>	<i>Gebiet</i>	<i>Basiswert in EUR / m² Wfl</i>
Bad Sassendorf	Lohne / Sassendorf	1.856
Ense	Ense	(1.578)
Erwitte	Erwitte	1.640
Erwitte	Bad Westernkotten	(1.947)
Geseke	Geseke	1.648
Geseke	Ortsteile	(1.641)
Lippetal	Lippetal	(1.615)
Möhnesee	Körbecke / Delecke / Günne	1.717
Soest	Soest Mitte	2.296
Soest	Soest Nord	2.121
Soest	Soest Nord-West	2.007
Soest	Soest Ost	1.955
Soest	Soest Süd-Ost	1.987
Soest	Soest Süd-West	2.148
Soest	Soest West	2.107
Soest	Ampen / Deiringsen	(1.940)
Warstein	Allagen / Belecke / Suttrop / Warstein	1.106
Wolver	Wolver	1.538
Werl	Werl	1.704
Werl	Ortsteile	1.666
Wickede	Wickede / Wiehagen	1.451

Für die Einteilung der Gebiete in Soest siehe Seite 50.

Umrechnungskoeffizienten

<i>Auszüge Gfl in m²</i>	<i>% Abweichung Norm</i>	<i>UK</i>
100	- 9 %	0,9144
200	- 4 %	0,9569
300	- 2 %	0,9826
400	0 %	1,0013
500	2 %	1,0161
600	3 %	1,0284
700	4 %	1,0387
800	5 %	1,0478

Zwischen den Werten kann für die Grundstücksfläche anhand der nachstehenden Formel der entsprechende Umrechnungskoeffizient errechnet werden.

$$UK = 0,6763 * Gfl^{0,0655}$$

<i>Auszüge Baujahre</i>	<i>% Abweichung Norm</i>	<i>UK</i>
bis 1940	- 24 %	0,7608
1950	- 19 %	0,8128
1960	- 14 %	0,8648
1970	- 8 %	0,9168
1980	- 3 %	0,9688
1990	2 %	1,0208
2000	7 %	1,0780
2010	12 %	1,1248

Zwischen den Werten kann für das zu bewertende Baujahr anhand der nachstehenden Formel der entsprechende Umrechnungskoeffizient errechnet werden.

$$UK = 0,0052 * Baujahr - 9,3272$$

<i>Auszüge Wfl in m²</i>	<i>% Abweichung Norm</i>	<i>UK</i>
70	16 %	1,1591
90	9 %	1,0911
110	2 %	1,0231
130	- 4 %	0,9551
150	- 11 %	0,8871
170	- 18 %	0,8191
190	- 25 %	0,7511
210	- 32 %	0,6831
ab 220	- 35 %	0,6491

Zwischen den Werten kann für die zu bewertende Wohnfläche anhand der nachstehenden Formel der entsprechende Umrechnungskoeffizient errechnet werden.

$$UK = -0,0034 * Wfl + 1,3971$$

Ausstattung	% Abweichung Norm	UK
einfach	- 17 %	0,8258
einfach bis mittel	- 9 %	0,9129
mittel	0 %	1,0000
mittel bis gehoben	4 %	1,0397
gehoben	8 %	1,0794

Wohneinheiten	% Abweichung Norm	UK
1	0 %	1,0000
2	- 1 %	0,9873

Gebäudeart	% Abweichung Norm	UK
Doppelhaushälfte	0 %	1,0000
Reihenendhaus	5 %	1,0539
Reihenmittelhaus	4 %	1,0360

Beispiel:**Reihenendhaus mit Einzelgarage in der Stadt Soest (West)***(Spitzboden nicht ausgebaut)*

Gebiet	Soest West
Gfl	400 m ²
Baujahr	1982
Wfl	132 m ²
Ausstattung	mittel
Wohneinheiten	1
Gebäudeart	Reihenendhaus

Basiswert	Soest West	=	2.107 EUR/m ²
Gfl	400 m ²	*	1,0013
Baujahr	1982	*	0,9792
Wfl	132 m ²	*	0,9483
Ausstattung	mittel	*	1,0000
Wohneinheiten	1	*	1,0000
Gebäudeart	Reihenendhaus	*	1,0539
			2.065 EUR/m ²
Wohnfläche	132 m ² * 2.065 €/m ²	=	272.580 EUR
Einzelgarage		=	6.500 EUR
Ergebnis		=	
			279.080 EUR
gerundet		=	<u>ca. 280.000 EUR</u>

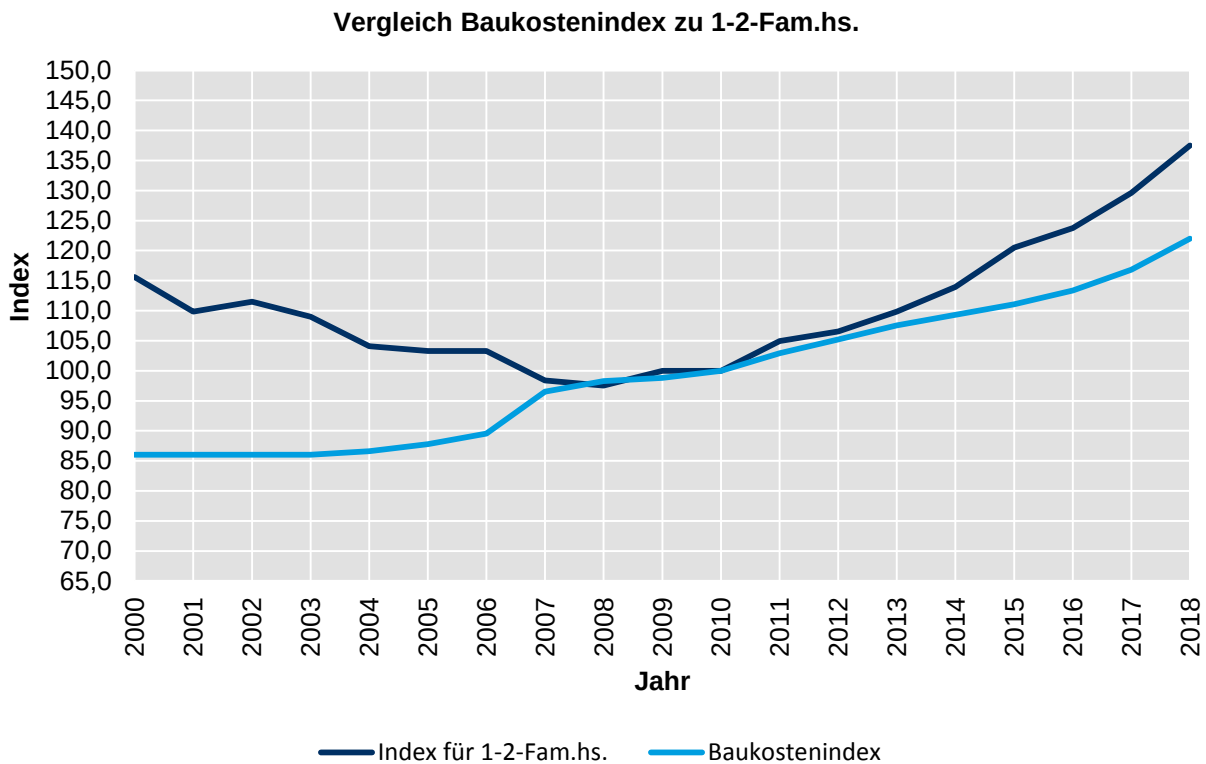
Weitere Besonderheiten sind als Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die Berechnung eines Schätzwertes können Sie auch unter Verwendung eines bereitgestellten Excel-Dokuments (mindestens Excel-Version 2007) durchführen. Dieses Dokument können Sie unter folgendem Link erreichen:

[Schätzwertrechner 2019](#)

5.1.3 Indexreihen

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung des Baukostenindex für die Bundesrepublik Deutschland für den Neubau von Wohngebäuden bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100. Im Vergleich dazu wird ein Index über den durchschnittlichen Kaufpreis von Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Soest dargestellt.



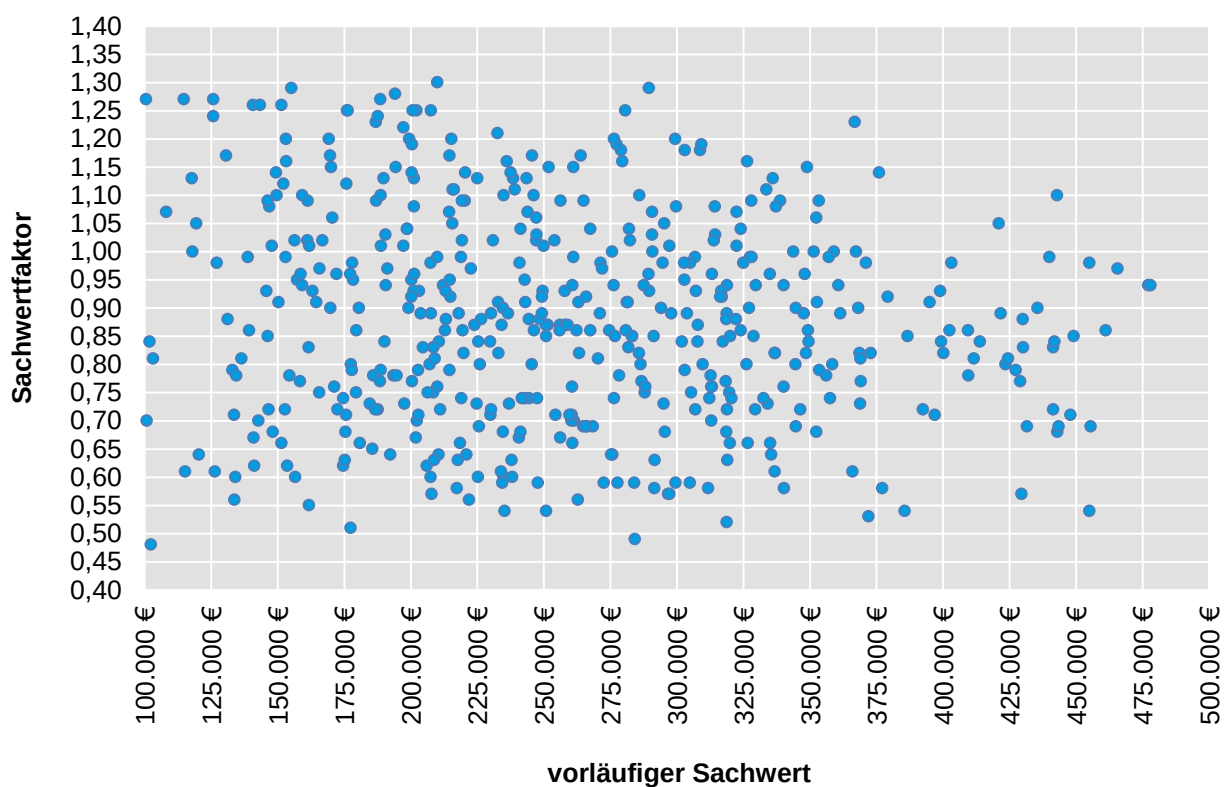
5.1.4 Sachwertfaktoren

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.

Das Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren ist unter Ziffer 8 (Modellbeschreibungen) beschrieben.

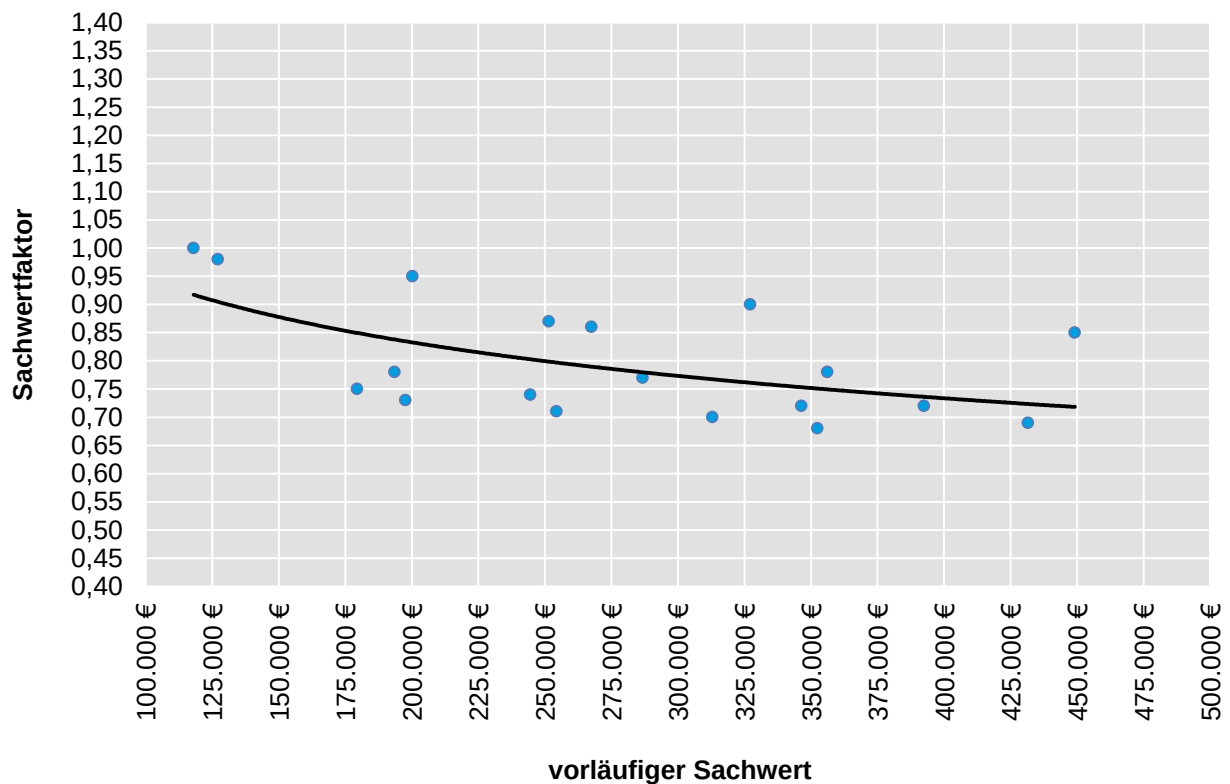
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Soest

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m ² s	Ø BRW in Euro/m ² s	Ø BGF in m ² s	Ø RND s
Kreis Soest	0,88 ±0,19	492	2-3	669 ±129	88 ±35	324 ±99	46 ±16

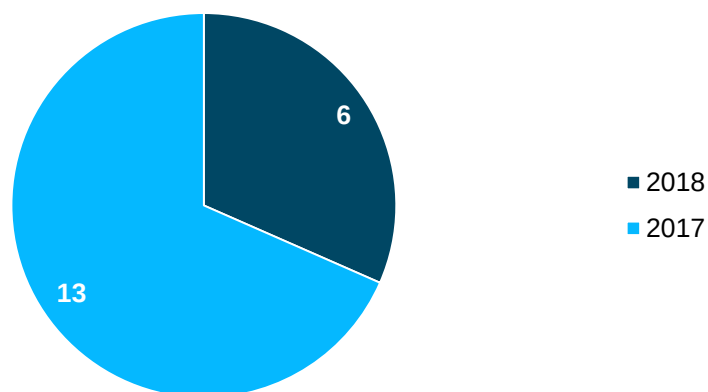


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemeinde Anröchte

Gebiet	Ø Sach- wertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m ² s	Ø BRW in Euro/m ² s	Ø BGF in m ² s	Ø RND s	Formel y= ...
Anröchte	0,80 ±0,10	19	2	689 ±127	63 ±23	342 ±93	50 ±15	$7,7654x^{-0,183}$

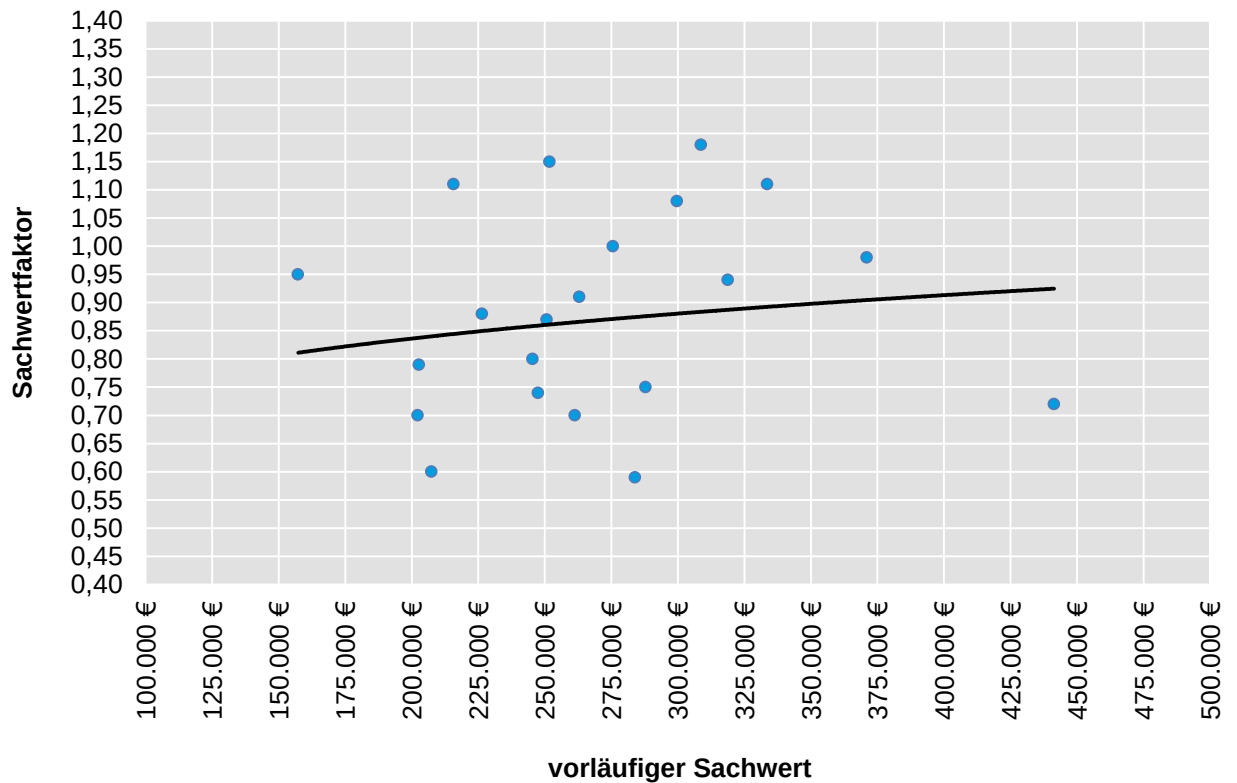


Häufigkeitsverteilung

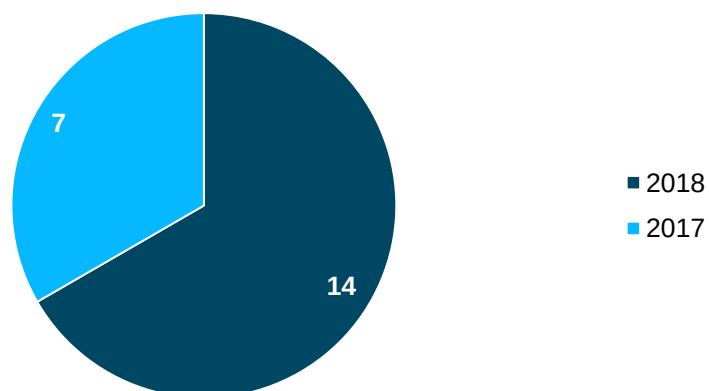


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemeinde Bad Sassendorf

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m ² s	Ø BRW in Euro/m ² s	Ø BGF in m ² s	Ø RND s	Formel y= ...
Bad Sassendorf	0,88 ±0,18	21	2	679 ±134	104 ±46	298 ±79	48 ±15	$0,1774x^{0,127}$

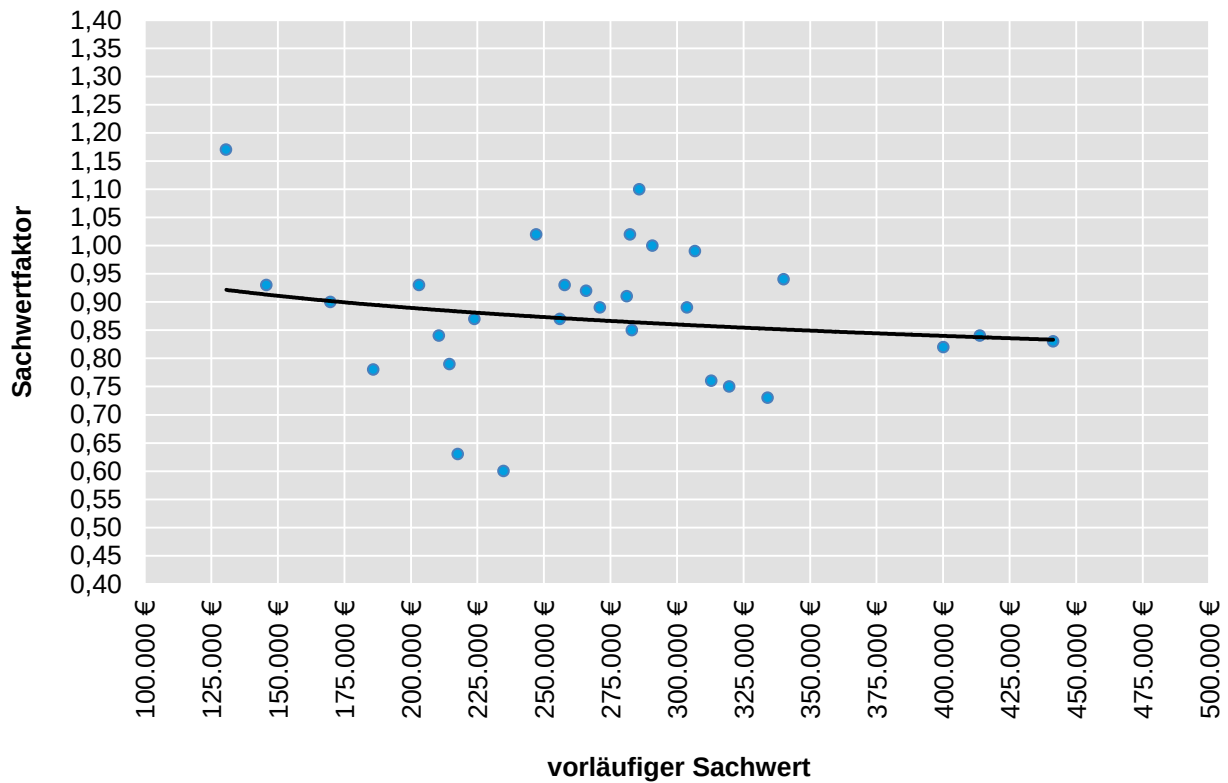


Häufigkeitsverteilung

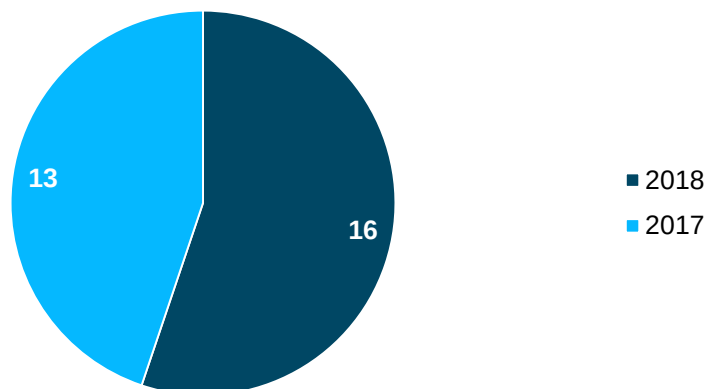


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemeinde Ense

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m ² s	Ø BRW in Euro/m ² s	Ø BGF in m ² s	Ø RND s	Formel y= ...
Ense	0,88 ±0,12	29	2	646 ±119	74 ±13	328 ±100	51 ±14	$2,4446x^{-0,083}$

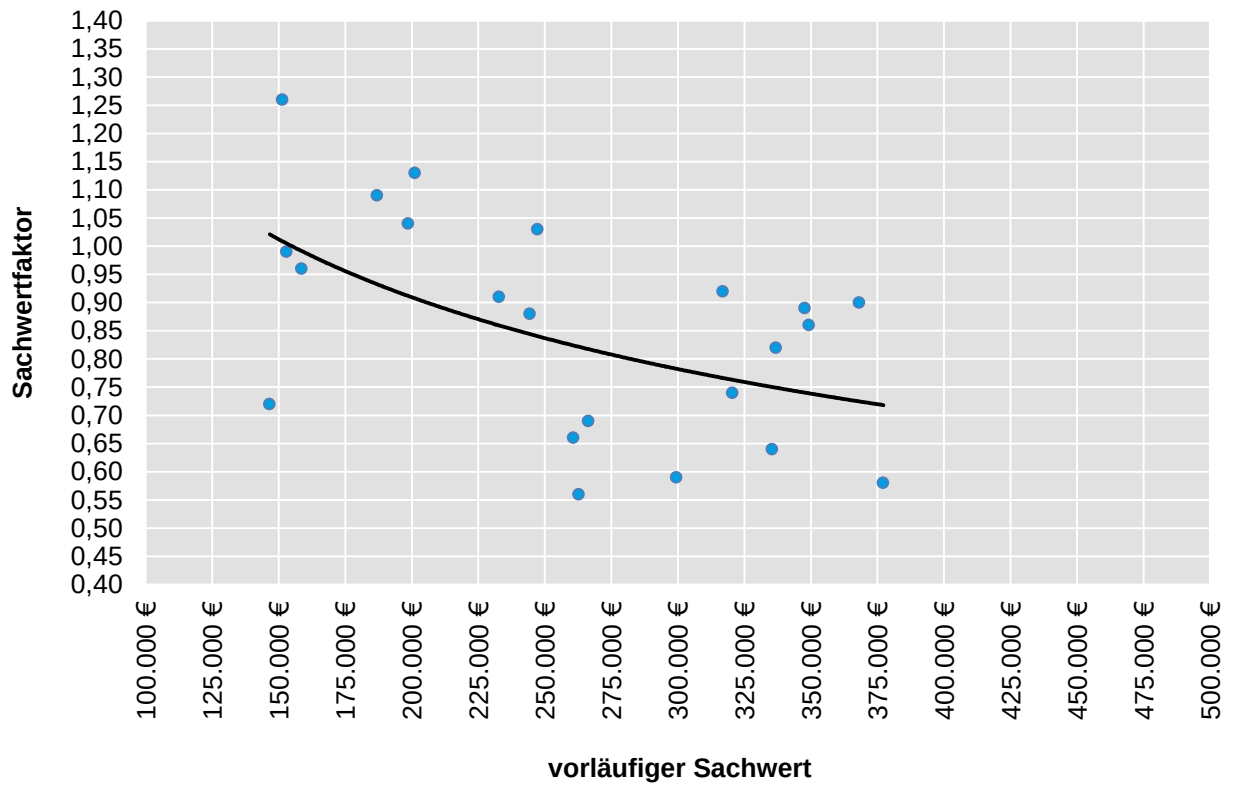


Häufigkeitsverteilung

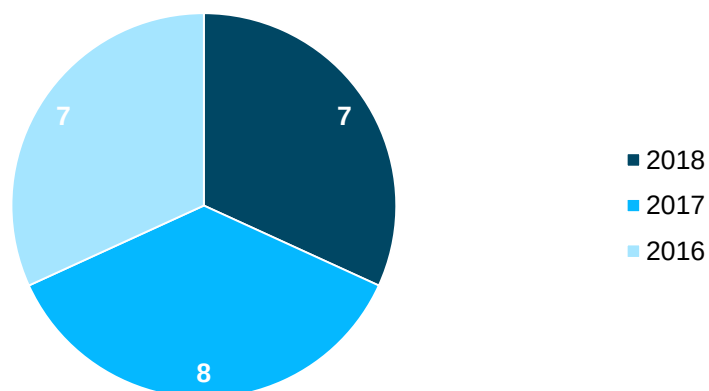


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Erwitte (Zentralort)

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m ² s	Ø BRW in Euro/m ² s	Ø BGF in m ² s	Ø RND s	Formel y= ...
Erwitte	0,86 ±0,19	22	3	687 ±105	87 ±13	322 ±95	46 ±15	$85,51x^{-0,372}$

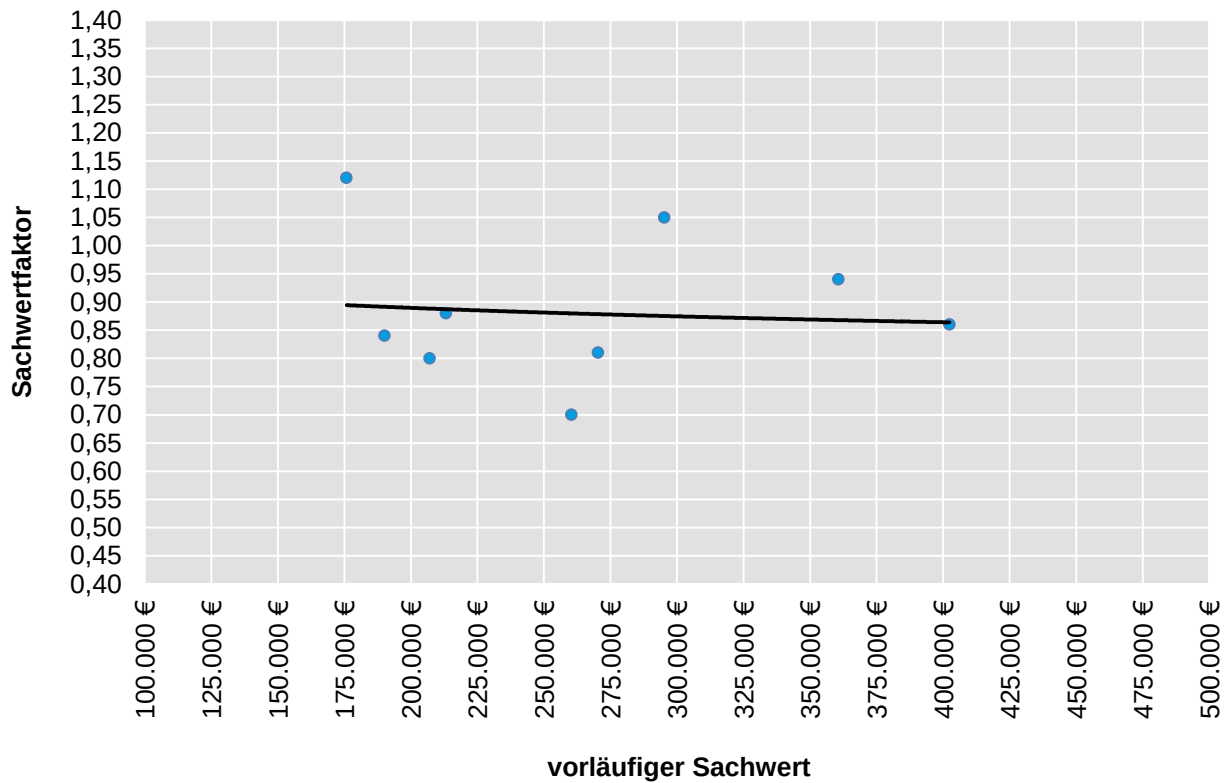


Häufigkeitsverteilung

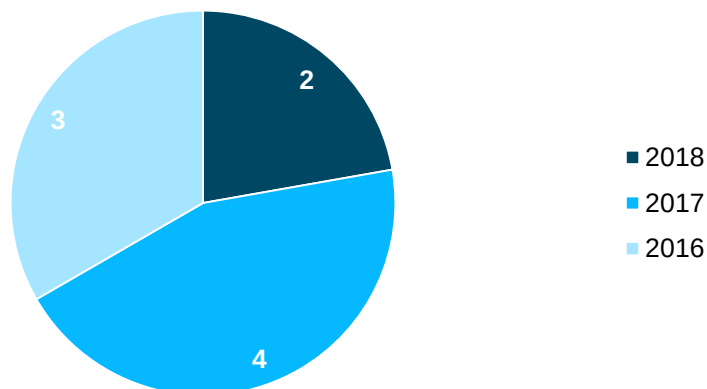


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Erwitte (Bad Westernkotten)

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m ² s	Ø BRW in Euro/m ² s	Ø BGF in m ² s	Ø RND s	Formel y= ...
Bad Westernkotten	(0,89) ±0,13	9	3	683 ±124	139 ±11	321 ±78	40 ±17	$1,4851x^{-0,042}$

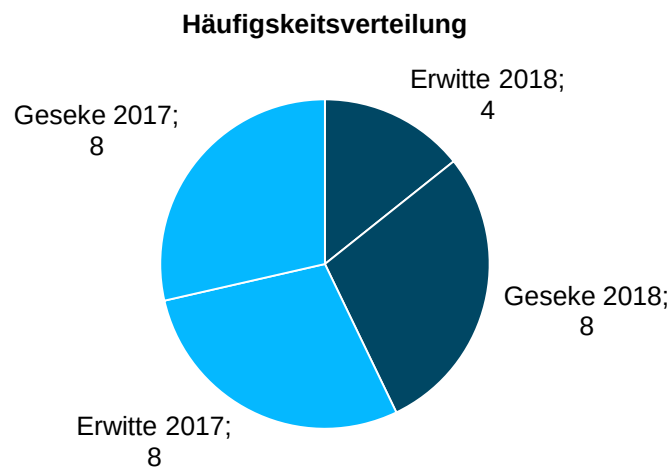
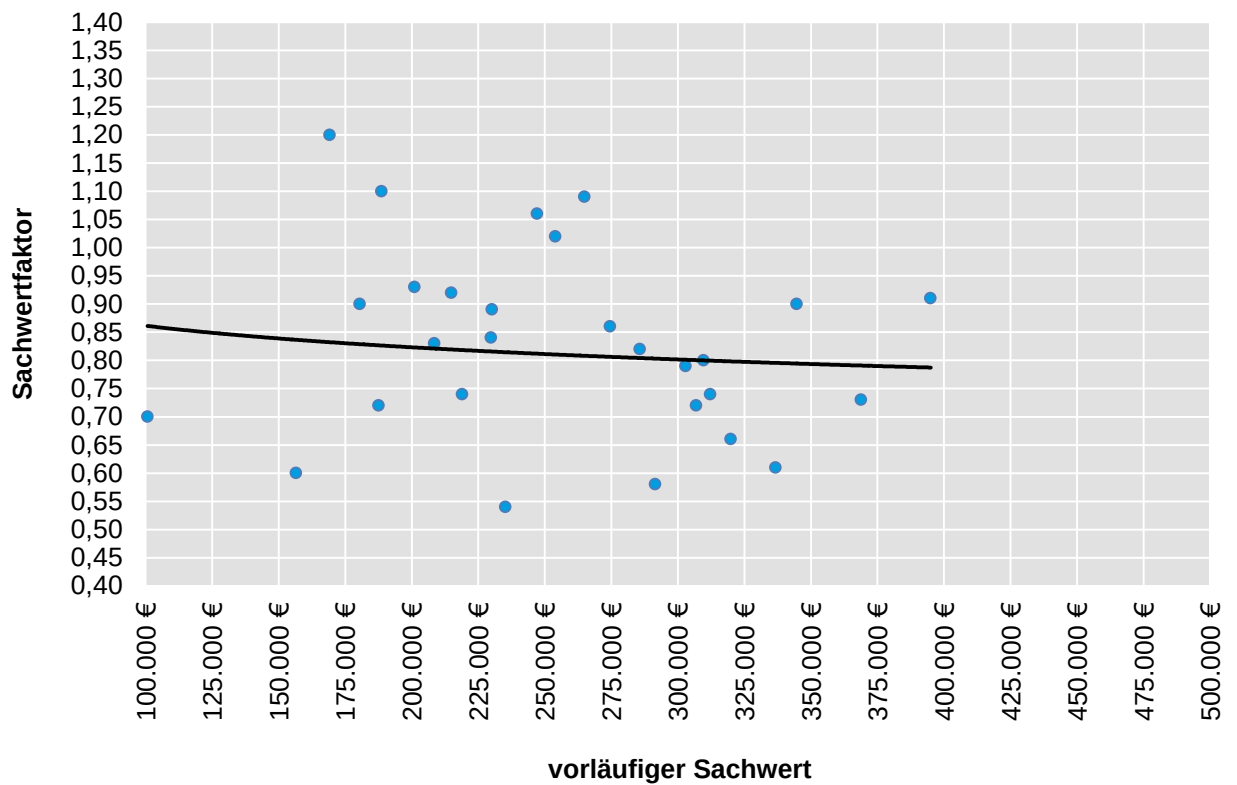


Häufigkeitsverteilung



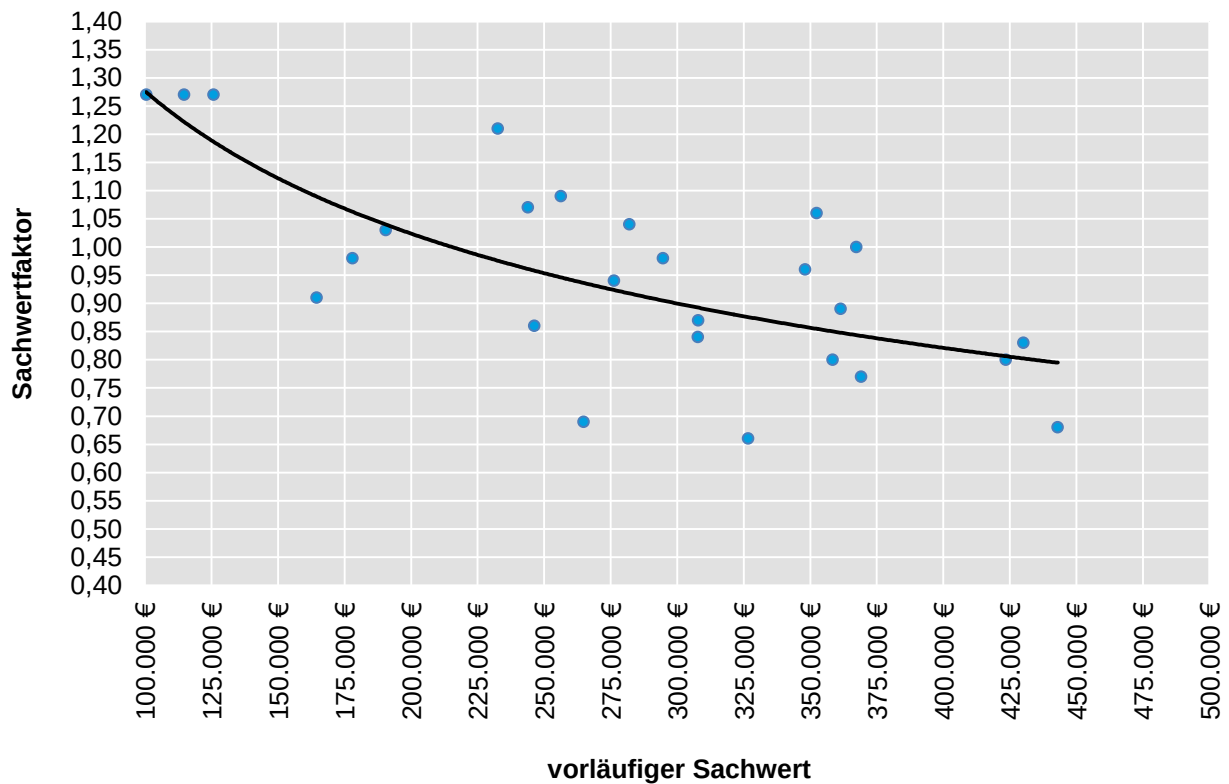
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Ortsteilen der Städte Erwitte und Geseke (ohne Bad Westernkotten)

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m ² s	Ø BRW in Euro/m ² s	Ø BGF in m ² s	Ø RND s	Formel y= ...
Erwitte Geseke	0,83 ±0,17	28	2	681 ±118	57 ±14	331 ±97	49 ±14	$1,8315x^{-0,066}$

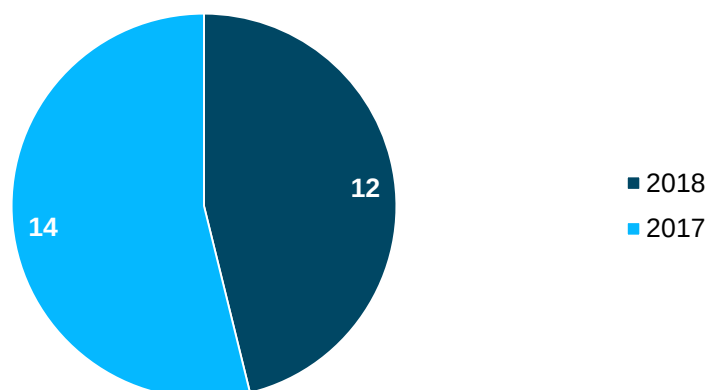


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Geseke (Zentralort)

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m ² s	Ø BRW in Euro/m ² s	Ø BGF in m ² s	Ø RND s	Formel y= ...
Geseke	0,95 ±0,18	26	2	698 ±113	82 ±17	309 ±95	50 ±18	$49,813x^{-0,318}$

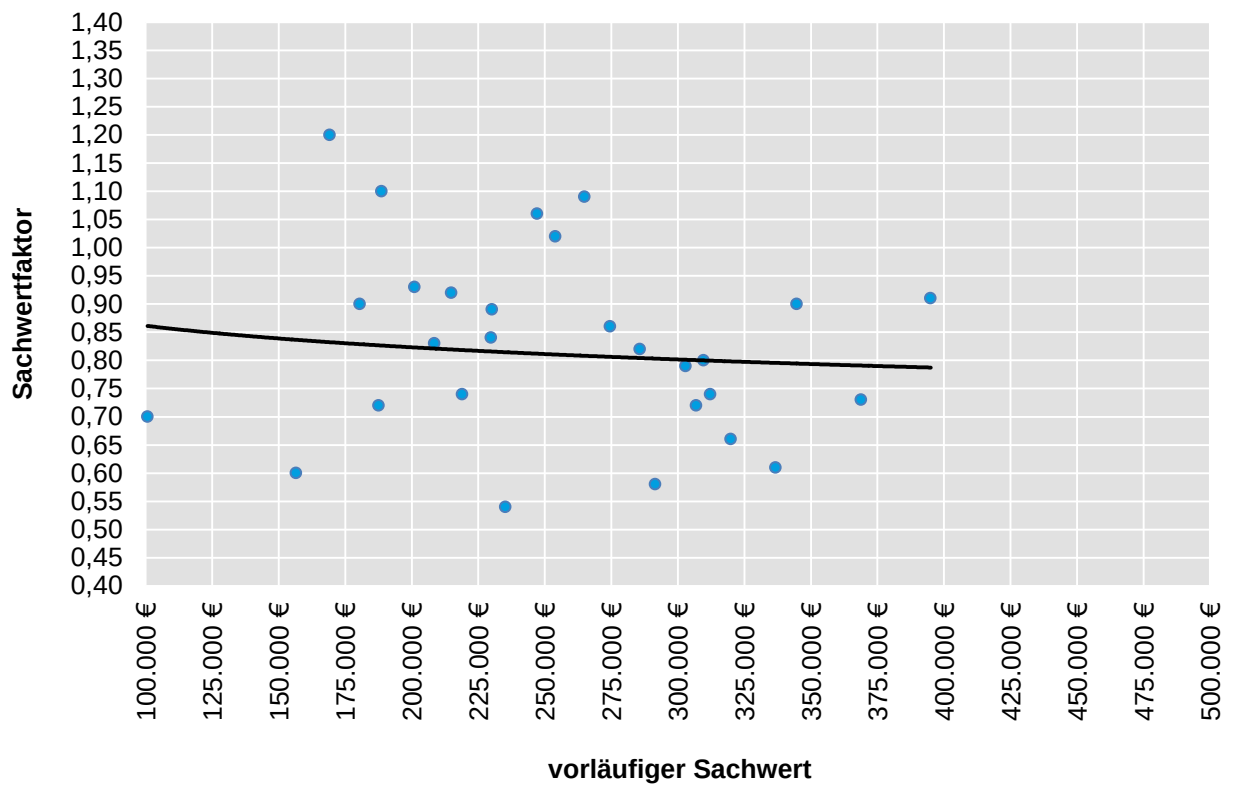


Häufigkeitsverteilung

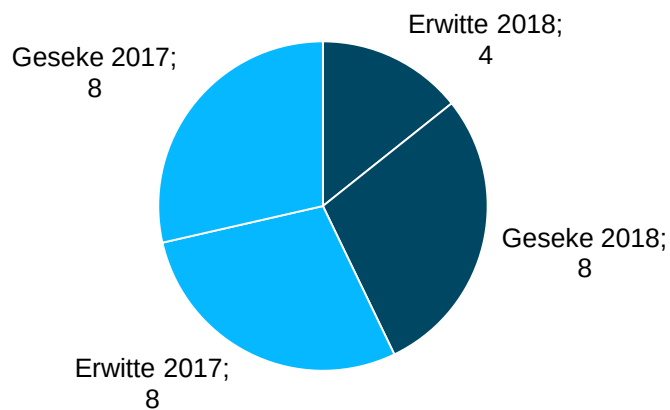


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den Ortsteilen der Städte Geseke und Erwitte (ohne Bad Westernkotten)

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m ² s	Ø BRW in Euro/m ² s	Ø BGF in m ² s	Ø RND s	Formel y= ...
Erwitte Geseke	0,83 ±0,17	28	2	681 ±118	57 ±14	331 ±97	49 ±14	$1,8315x^{-0,066}$

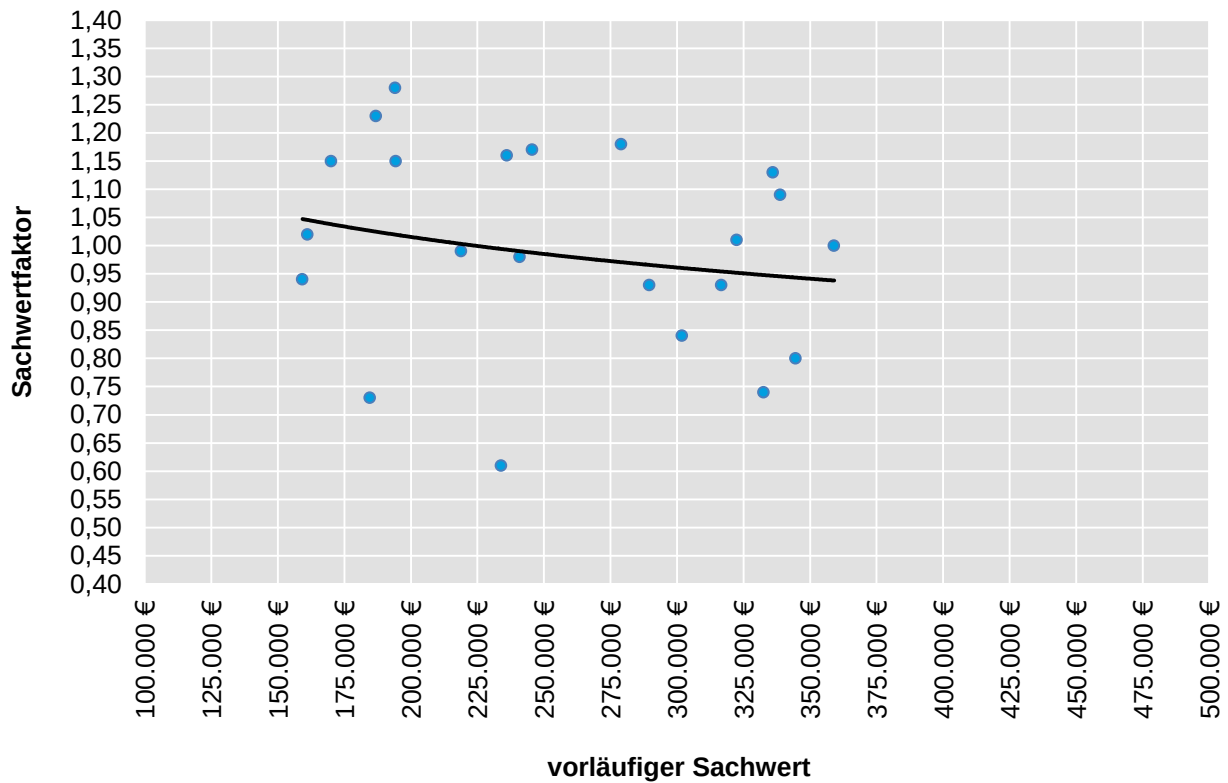


Häufigkeitsverteilung

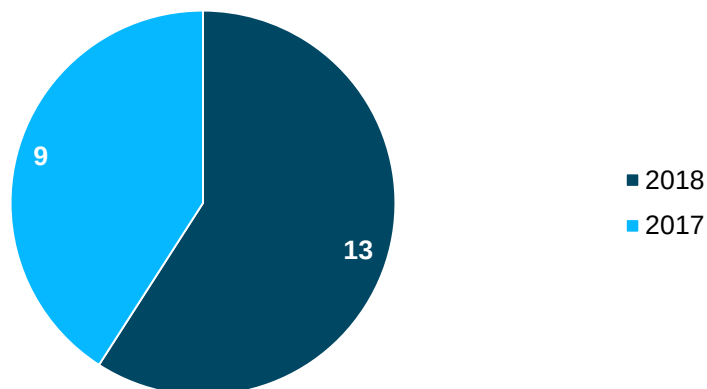


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemeinde Lippetal

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m ² s	Ø BRW in Euro/m ² s	Ø BGF in m ² s	Ø RND s	Formel y= ...
Lippetal	1,00 ±0,18	22	2	686 ±134	74 ±12	296 ±106	49 ±16	$5,2987x^{-0,135}$



Häufigkeitsverteilung

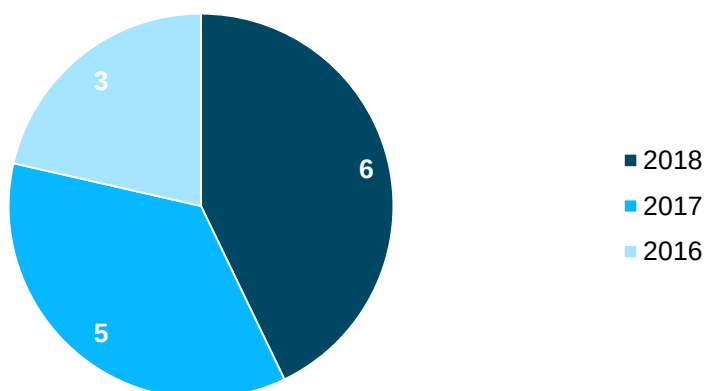


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemeinde Möhnesee, Zentralort Körbecke

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m ² s	Ø BRW in Euro/m ² s	Ø BGF in m ² s	Ø RND s	Formel y= ...
Körbecke	(0,97) ±0,17	14	3	707 ±116	109 ±9	270 ±90	52 ±15	$11,941x^{-0,2}$

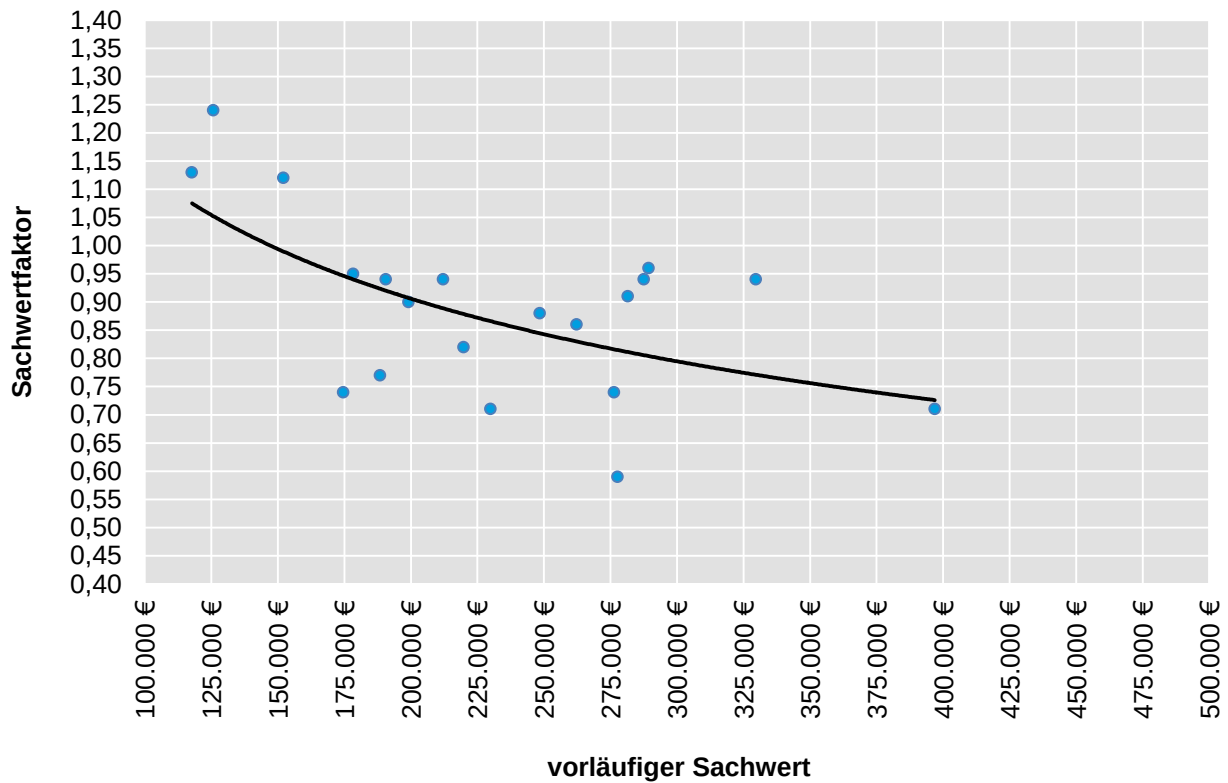


Häufigkeitsverteilung

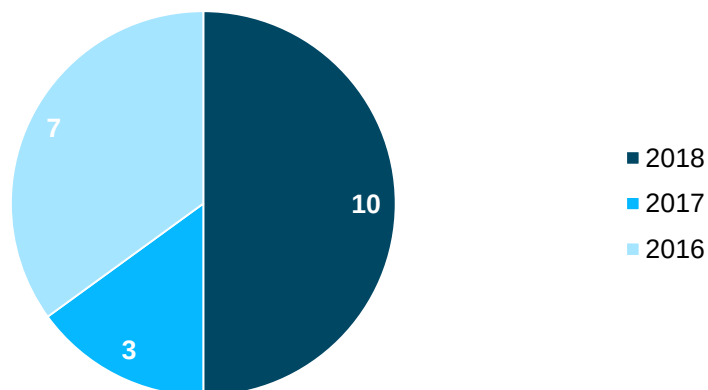


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemeinde Möhnesee, Ortsteile

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m ² s	Ø BRW in Euro/m ² s	Ø BGF in m ² s	Ø RND s	Formel y= ...
Möhnesee (Ortsteile)	0,89 ±0,16	20	3	664 ±131	71 ±18	326 ±102	45 ±16	$46,59x^{-0,323}$

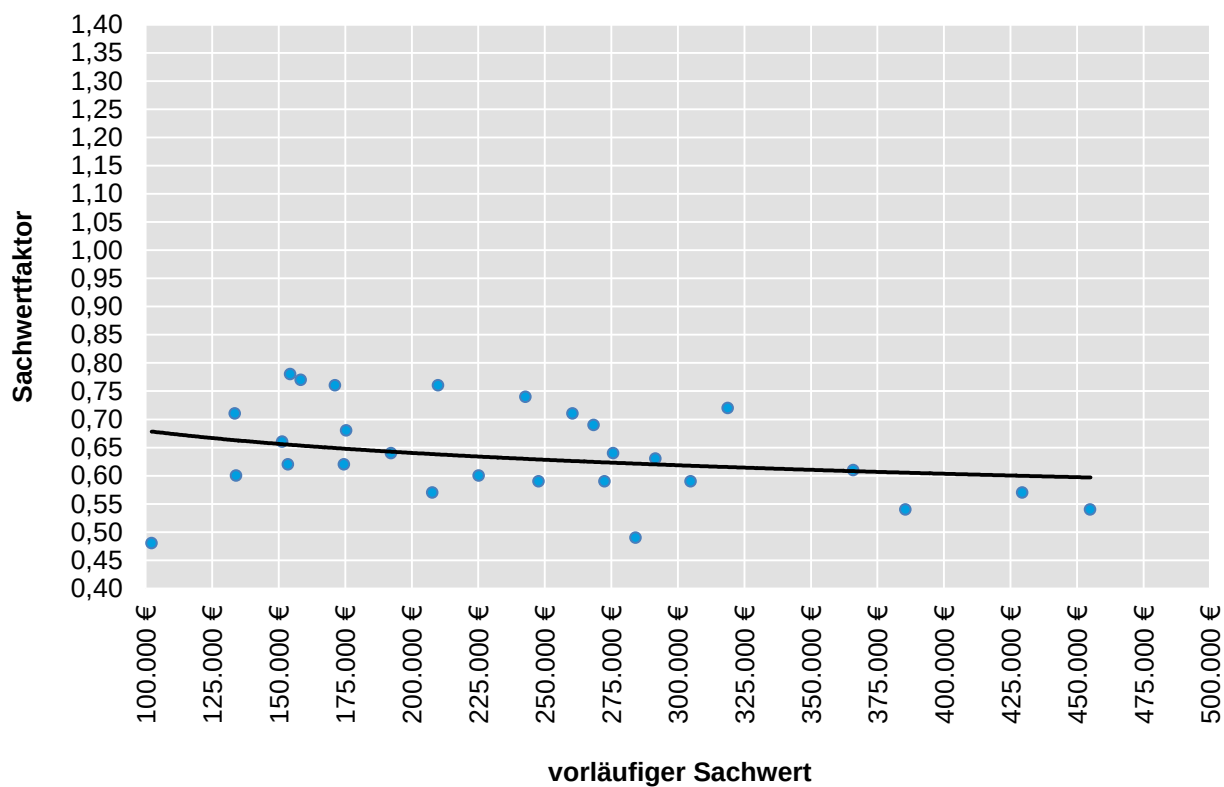


Häufigkeitsverteilung

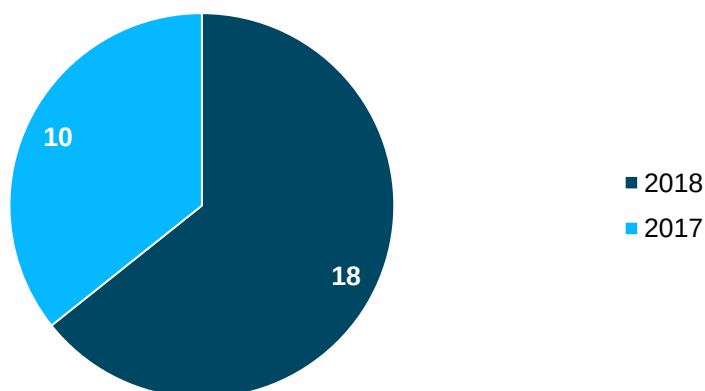


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Rüthen

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m ² s	Ø BRW in Euro/m ² s	Ø BGF in m ² s	Ø RND s	Formel y= ...
Rüthen	0,64 ±0,08	28	2	695 ±125	49 ±13	388 ±72	40 ±14	$1,8251x^{-0,086}$

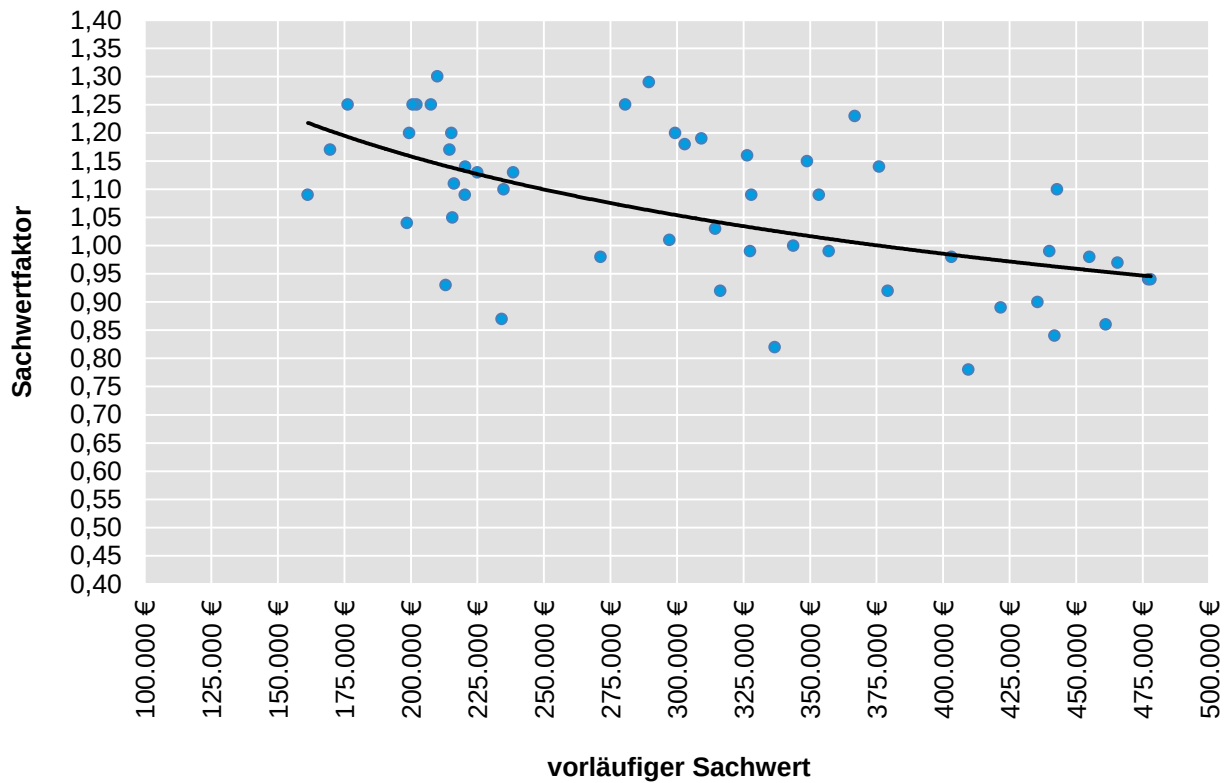


Häufigkeitsverteilung

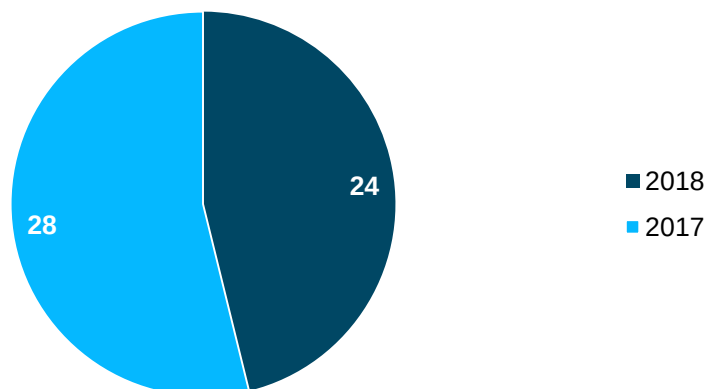


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Soest (Zentralort)

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m ² s	Ø BRW in Euro/m ² s	Ø BGF in m ² s	Ø RND s	Formel y= ...
Soest Stadt	1,07 ±0,14	52	2	624 ±148	152 ±25	292 ±85	48 ±18	$19,873x^{-0,233}$

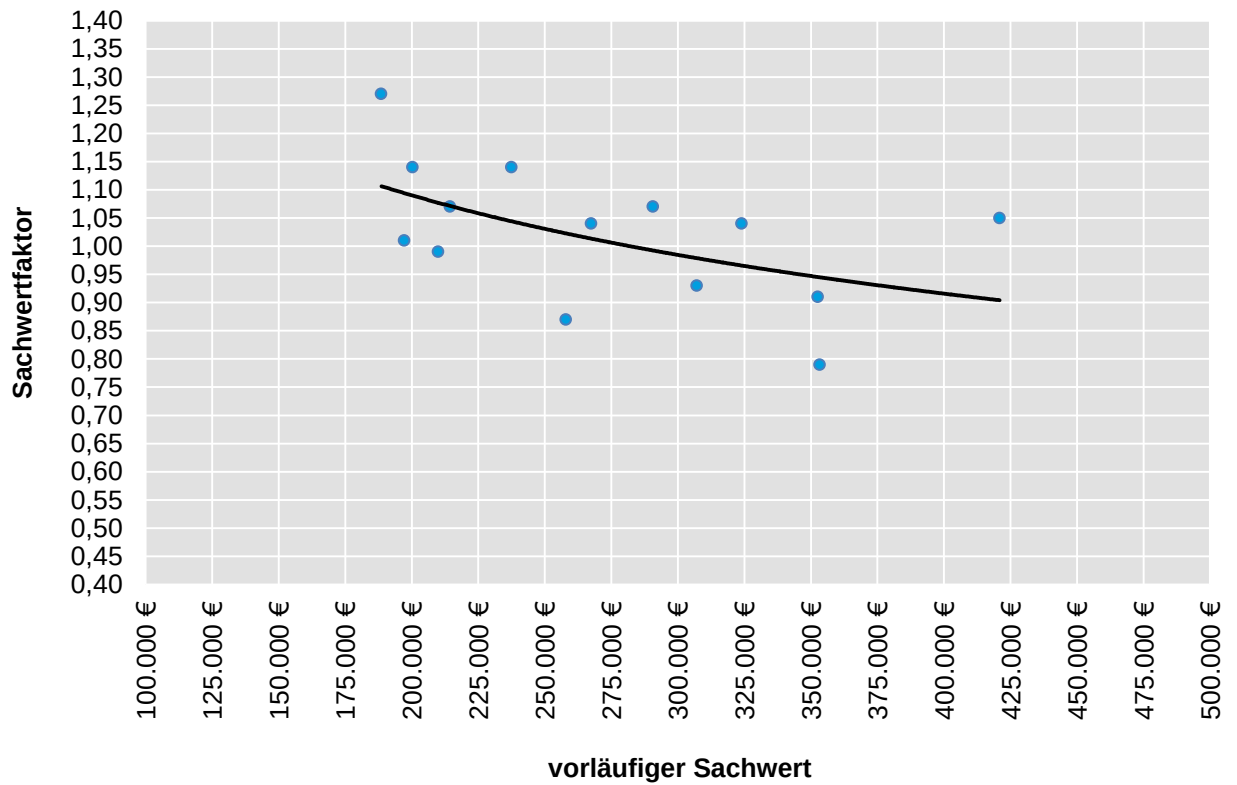


Häufigkeitsverteilung

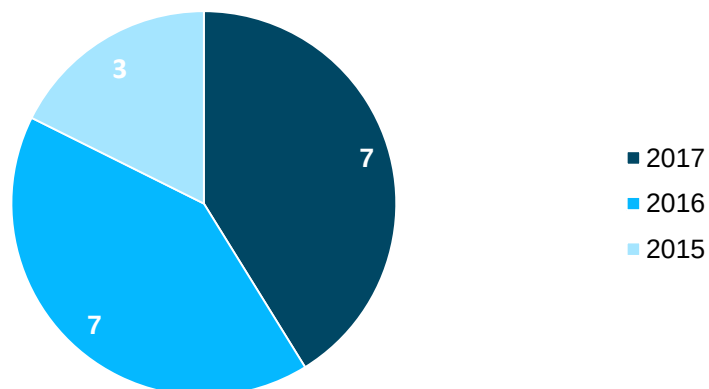


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Soest (Ortsteile)

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m ² s	Ø BRW in Euro/m ² s	Ø BGF in m ² s	Ø RND s	Formel y= ...
Soest Ortsteile	(1,02) ±0,12	14	3	662 ±154	81 ±12	364 ±105	47 ±14	$23,479x^{-0,251}$

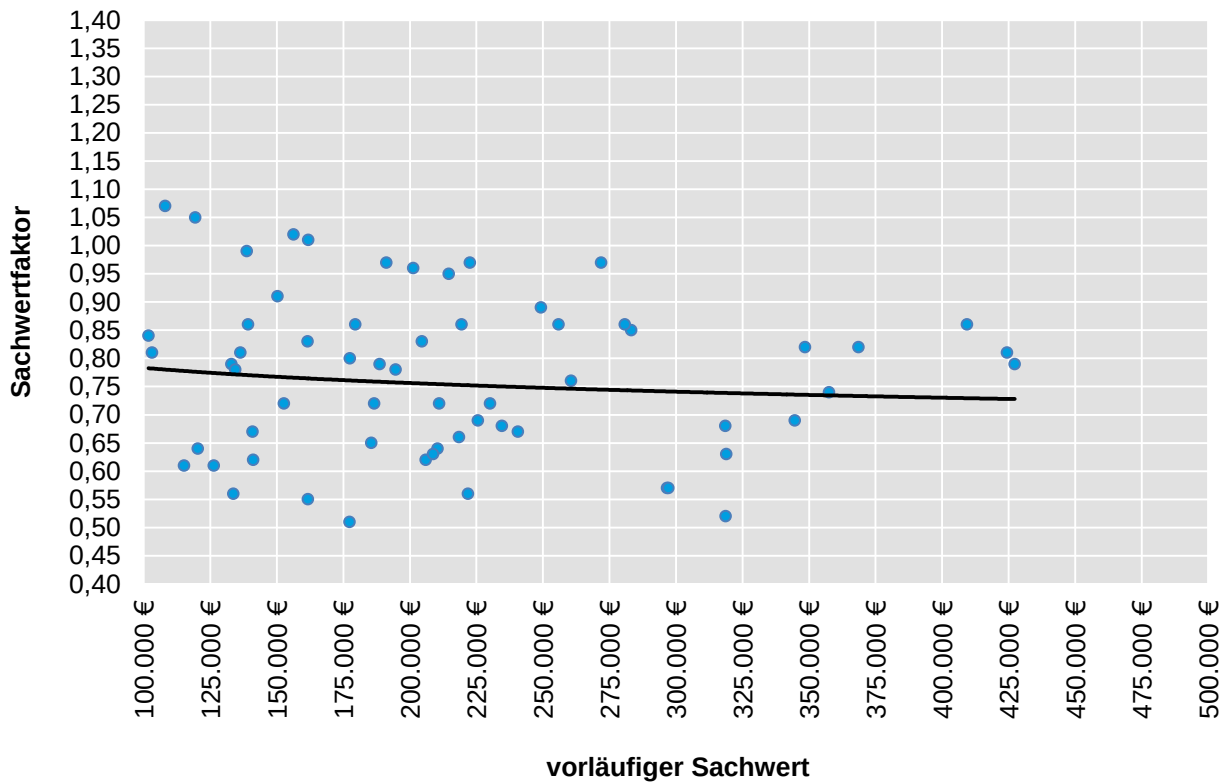


Häufigkeitsverteilung

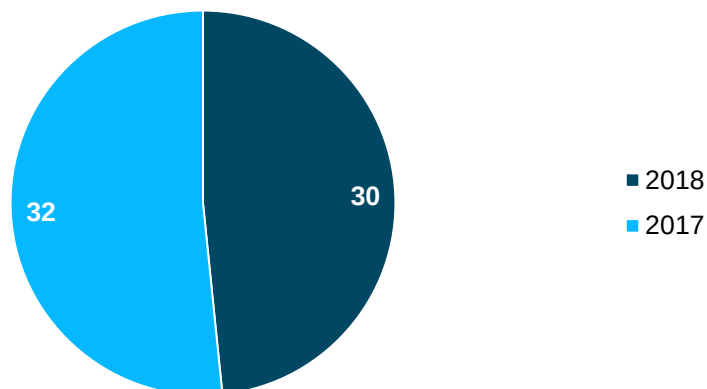


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Warstein

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m ² s	Ø BRW in Euro/m ² s	Ø BGF in m ² s	Ø RND s	Formel y= ...
Warstein	0,77 ±0,14	62	2	679 ±142	58 ±12	342 ±116	39 ±14	$1,4017x^{-0,051}$

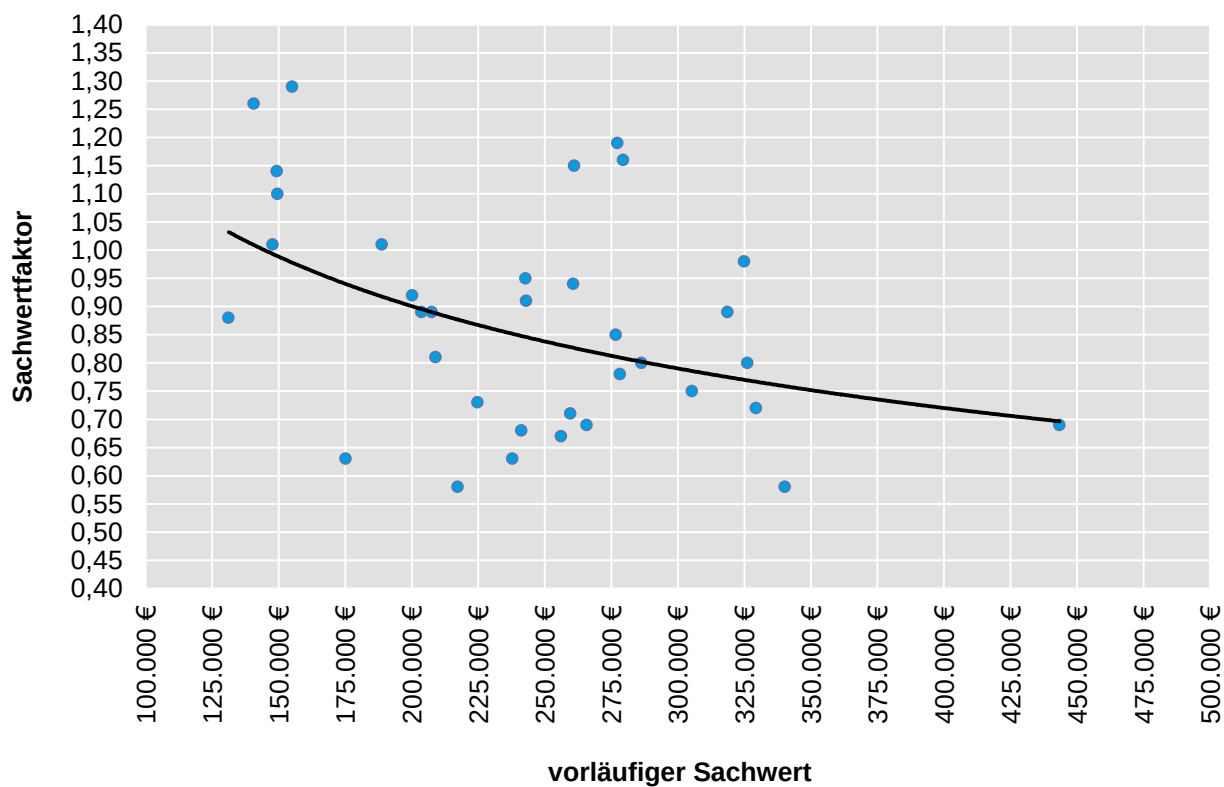


Häufigkeitsverteilung

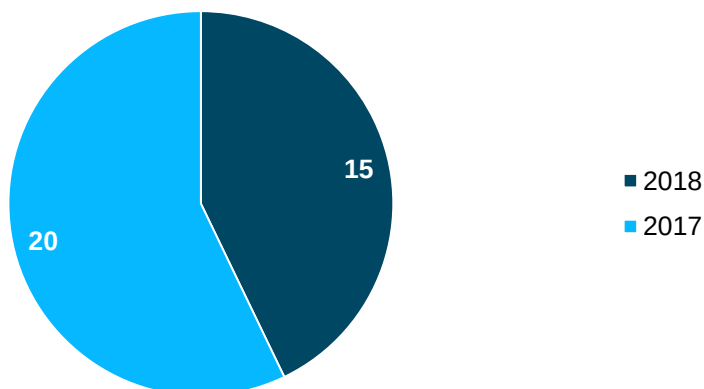


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemeinde Welver

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m ² s	Ø BRW in Euro/m ² s	Ø BGF in m ² s	Ø RND s	Formel y= ...
Welper	0,88 ±0,20	35	2	657 ±118	82 ±15	337 ±89	43 ±12	$46,435x^{-0,323}$

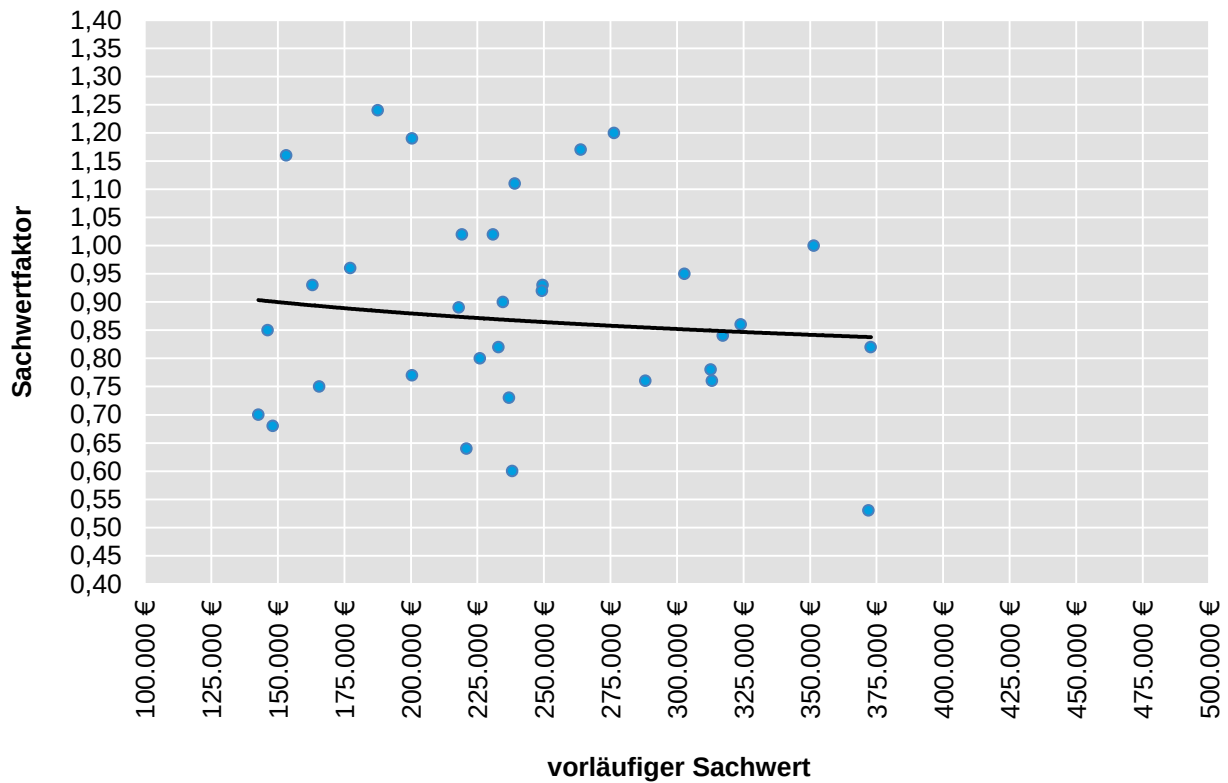


Häufigkeitsverteilung

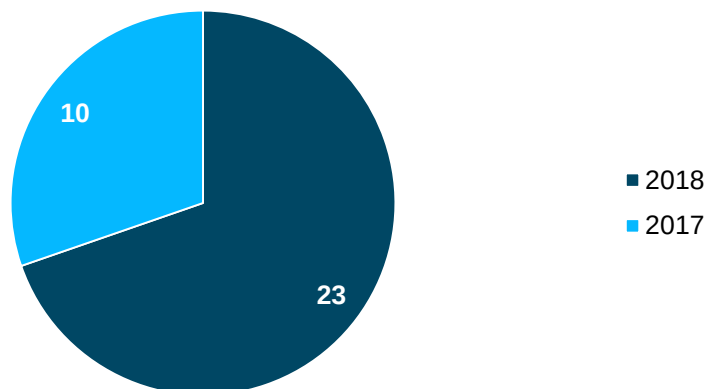


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Werl (Zentralort)

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m ² s	Ø BRW in Euro/m ² s	Ø BGF in m ² s	Ø RND s	Formel y= ...
Werl Stadt	0,89 ±0,18	33	2	678 ±113	121 ±18	326 ±91	35 ±14	$2,2984x^{-0,079}$

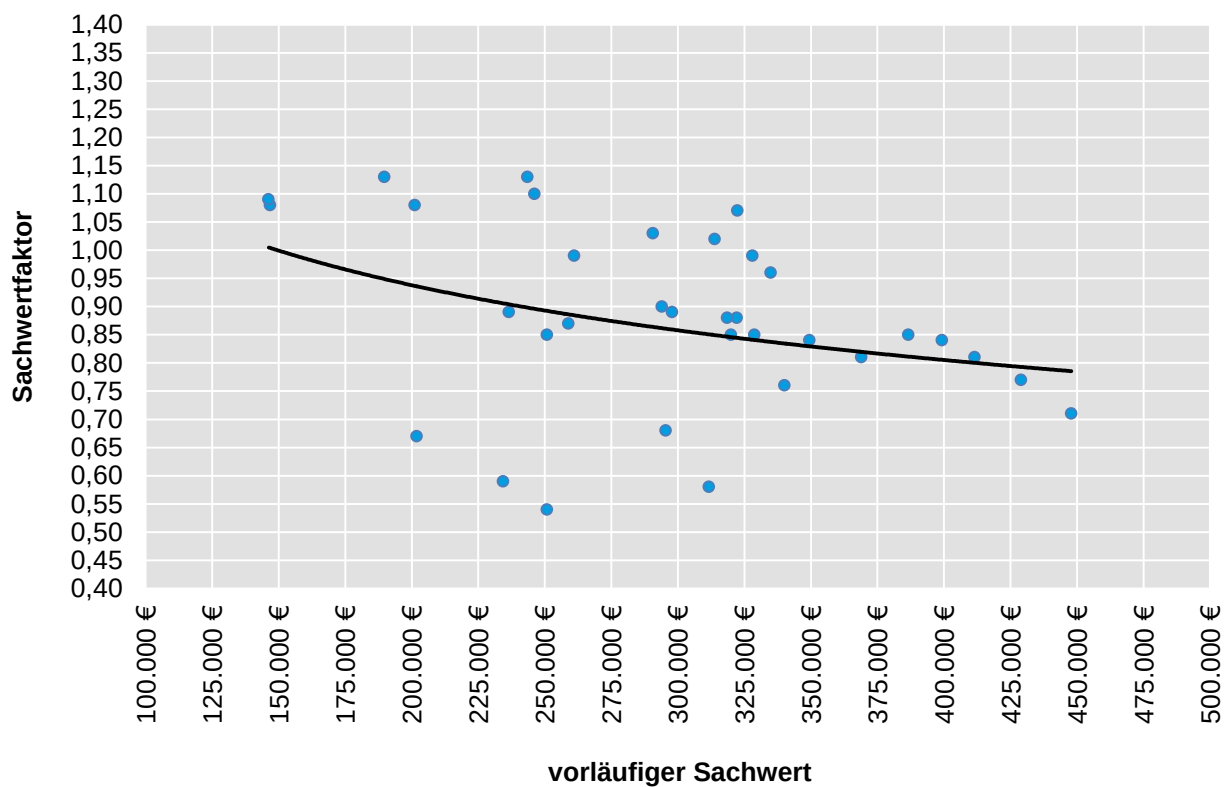


Häufigkeitsverteilung

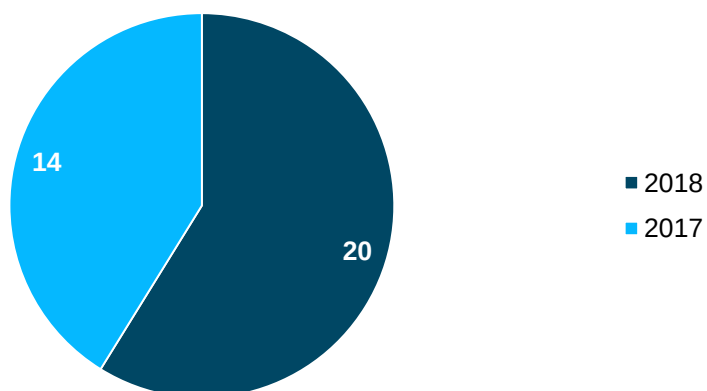


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Werl (Ortsteile)

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m ² s	Ø BRW in Euro/m ² s	Ø BGF in m ² s	Ø RND s	Formel y= ...
Werl Ortsteile	0,88 ±0,16	34	2	651 ±134	97 ±25	311 ±106	54 ±14	$13,768x^{-0,22}$

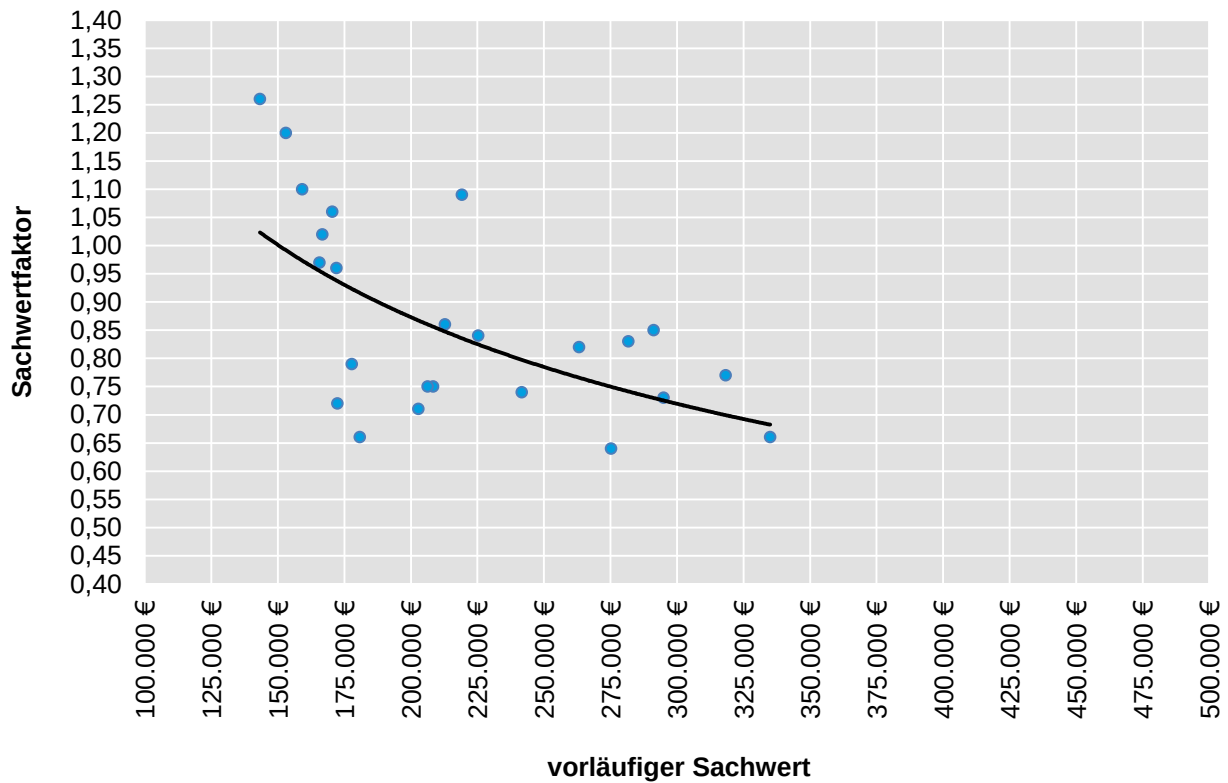


Häufigkeitsverteilung

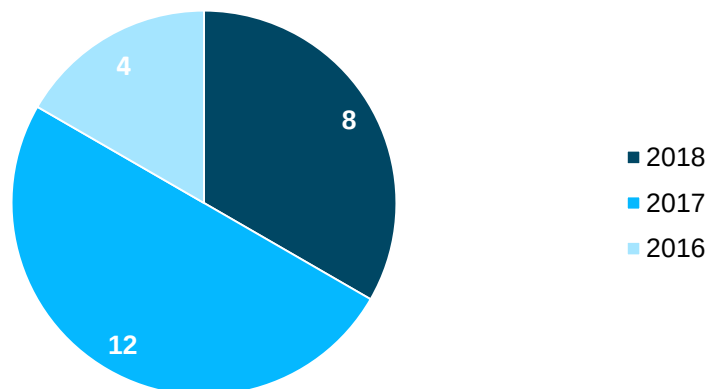


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemeinde Wickede

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m ² s	Ø BRW in Euro/m ² s	Ø BGF in m ² s	Ø RND s	Formel y= ...
Wickede	0,87 ±0,18	24	3	655 ±122	90 ±9	348 ±97	41 ±16	$295,36x^{-0,477}$

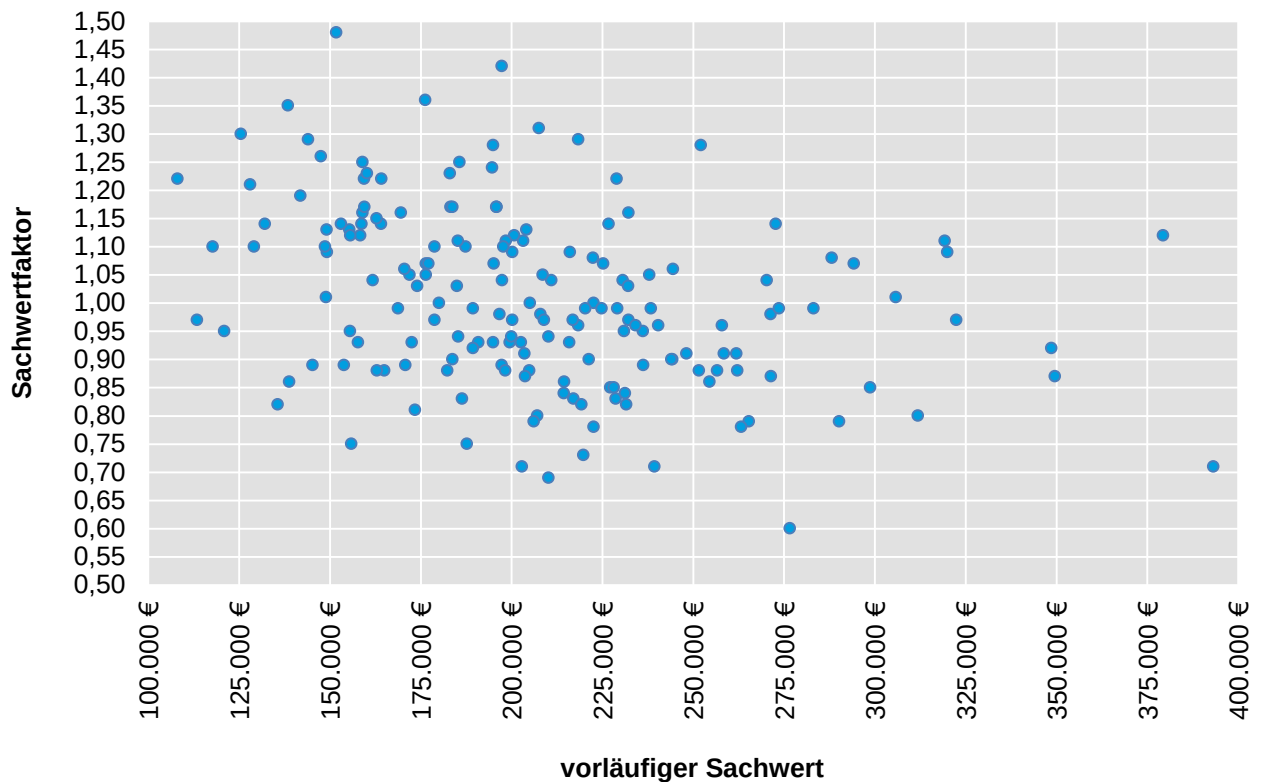


Häufigkeitsverteilung



Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Kreis Soest

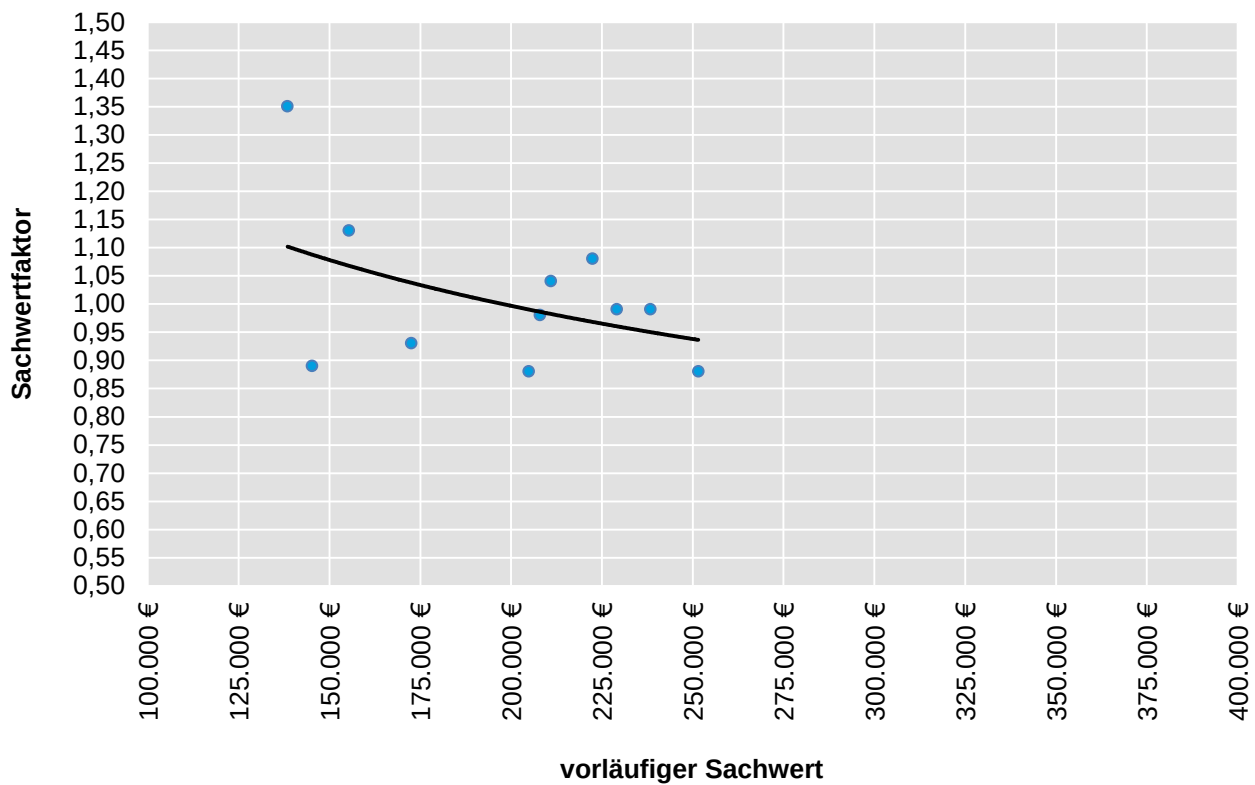
Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m ² s	Ø BRW in Euro/m ² s	Ø BGF in m ² s	Ø RND s
Kreis Soest	1,01 ±0,16	177	2-3	339 ±114	110 ±33	247 ±62	54 ±13



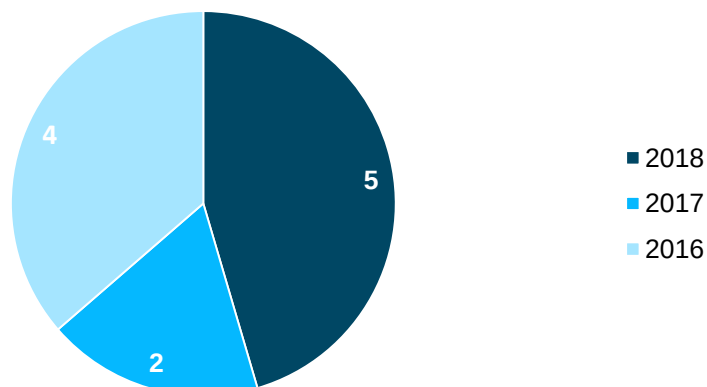
Die Gemeinden Anröchte und Lippetal, die Städte Rüthen und Warstein sowie die Ortsteile der Stadt Soest verfügen über zu wenige Kauffälle um eine statistische Aussage treffen zu können.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Gemeinde Bad Sassendorf

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m ² s	Ø BRW in Euro/m ² s	Ø BGF in m ² s	Ø RND s	Formel y= ...
Bad Sassendorf	(1,01) ±0,14	11	3	388 ±106	128 ±30	253 ±52	49 ±15	$27,798x^{-0,273}$

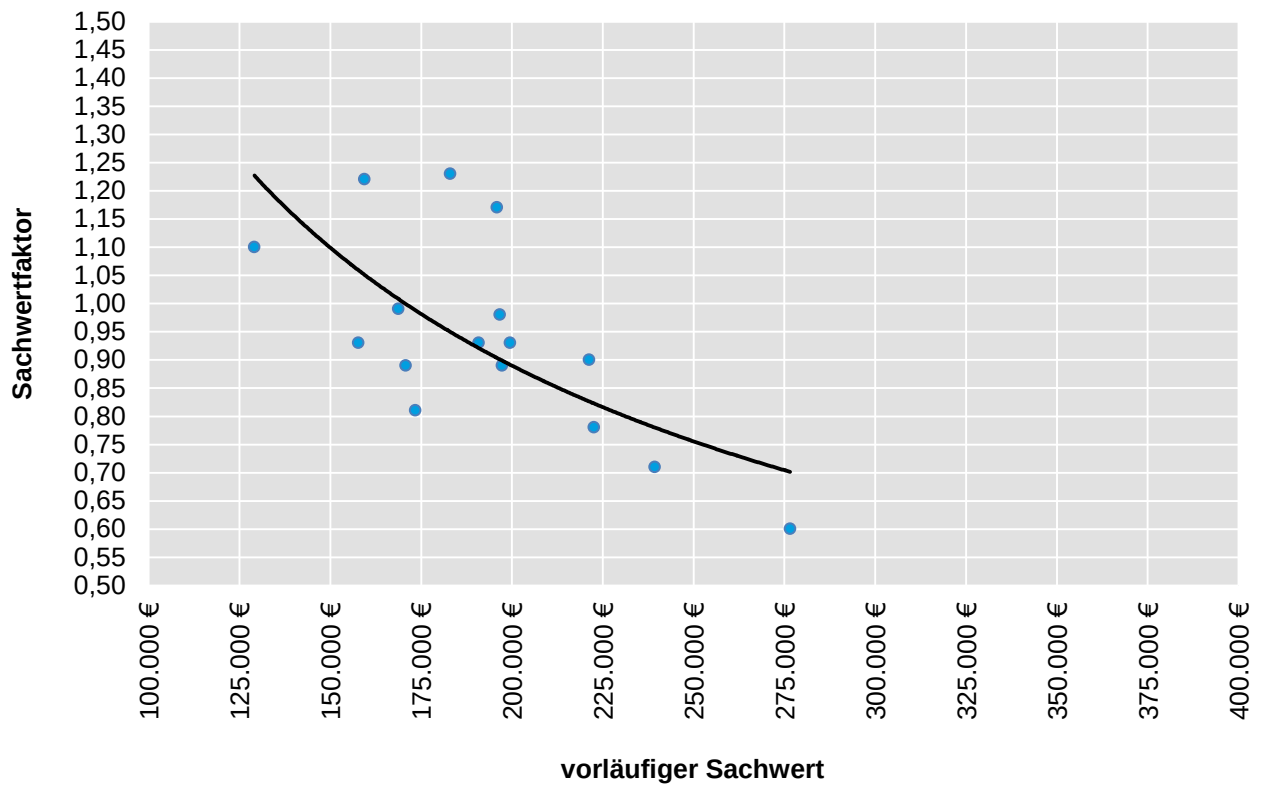


Häufigkeitsverteilung

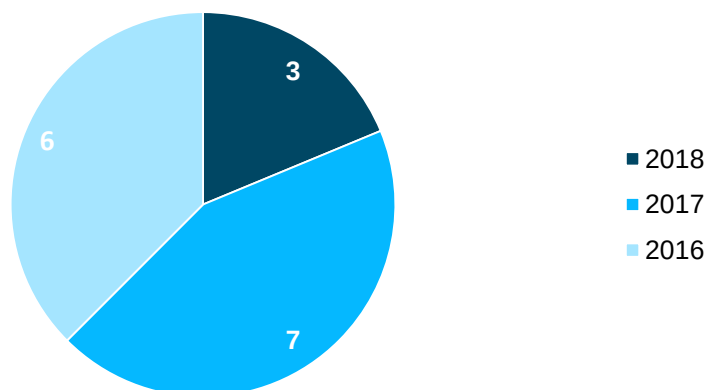


Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Gemeinden Ense und Möhnesee

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m ² s	Ø BRW in Euro/m ² s	Ø BGF in m ² s	Ø RND s	Formel y= ...
Ense Möhnesee	0,94 ±0,18	16	3	319 ±148	91 ±14	219 ±50	58 ±9	$6898,9x^{-0,734}$

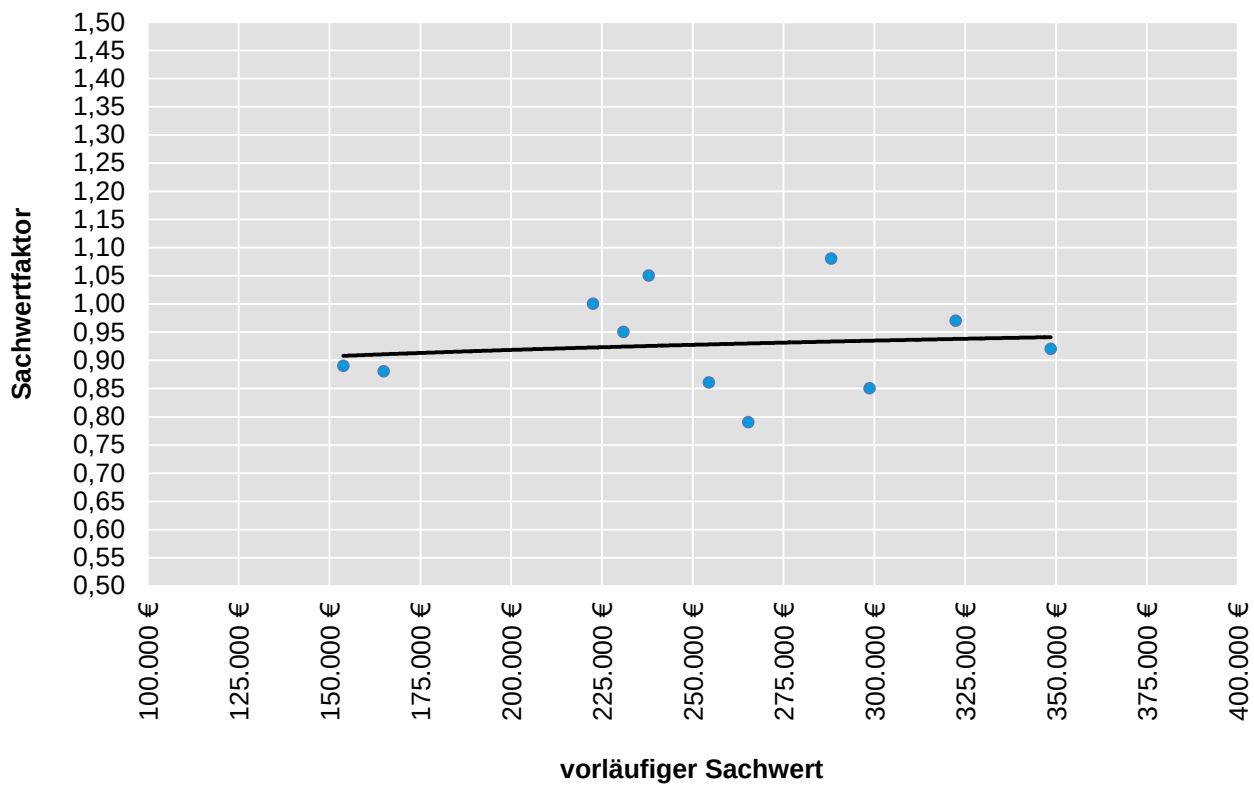


Häufigkeitsverteilung

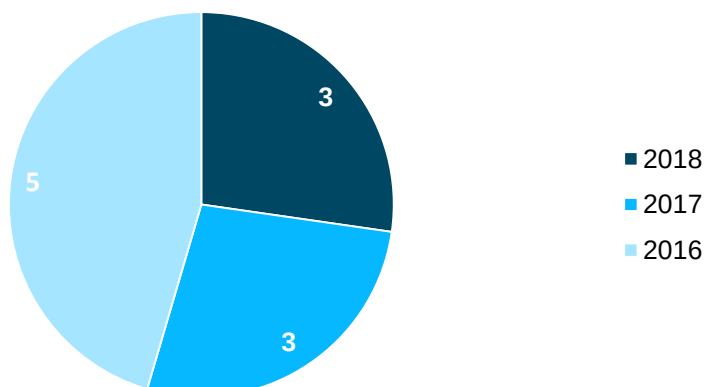


Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Erwitte

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m ² s	Ø BRW in Euro/m ² s	Ø BGF in m ² s	Ø RND s	Formel y= ...
Erwitte	(0,93) ±0,10	11	3	380 ±97	97 ±39	286 ±56	60 ±14	$0,5373x^{0,0439}$

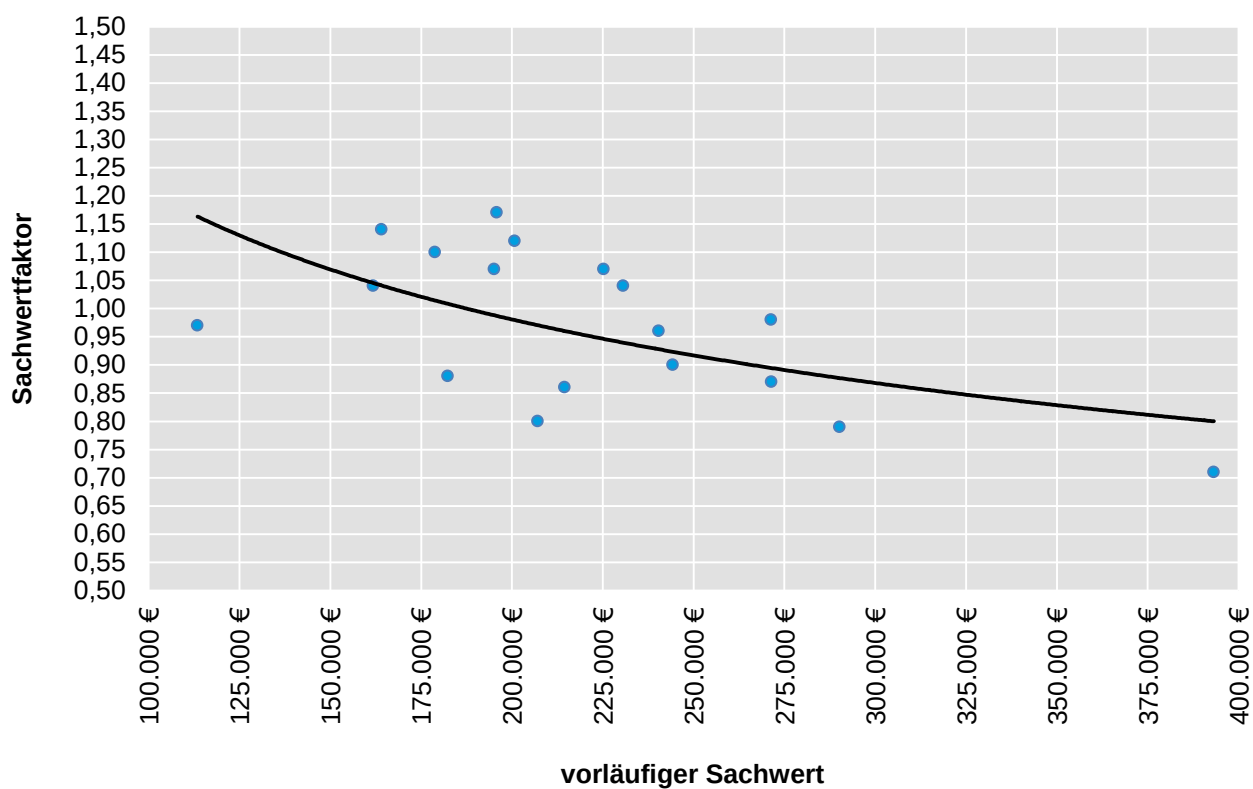


Häufigkeitsverteilung

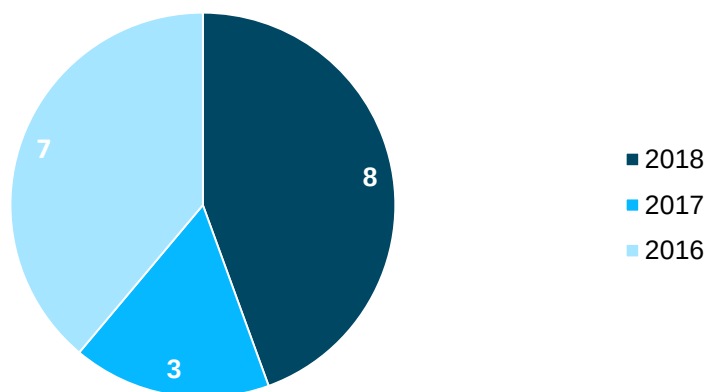


Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Geseke

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m ² s	Ø BRW in Euro/m ² s	Ø BGF in m ² s	Ø RND s	Formel y= ...
Geseke	0,97 ±0,13	18	3	382 ±140	74 ±12	242 ±71	58 ±11	$38,722x^{-0,301}$

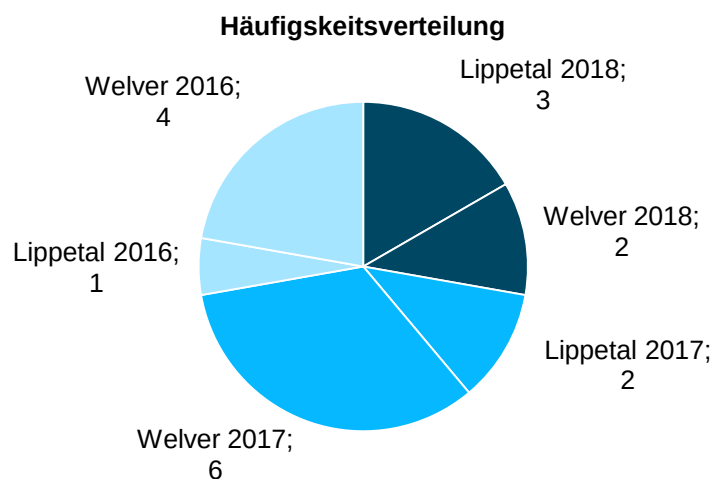
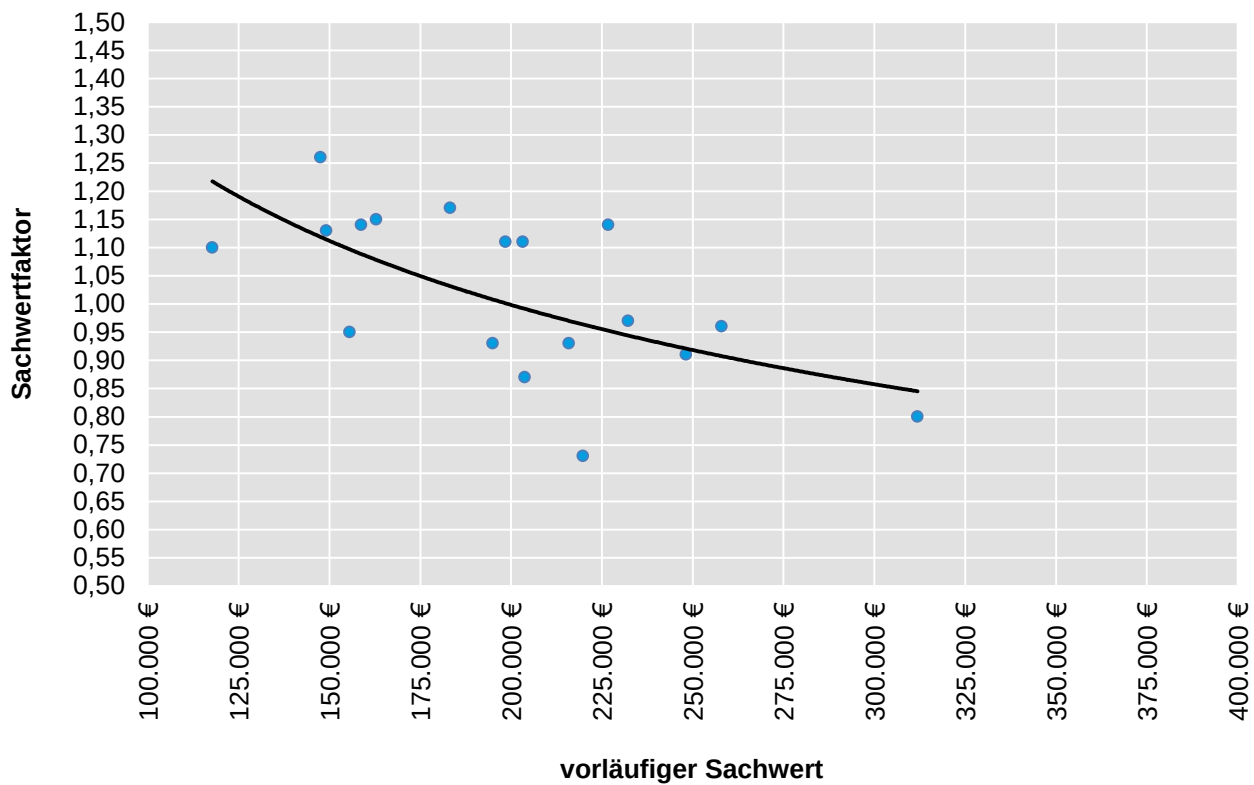


Häufigkeitsverteilung



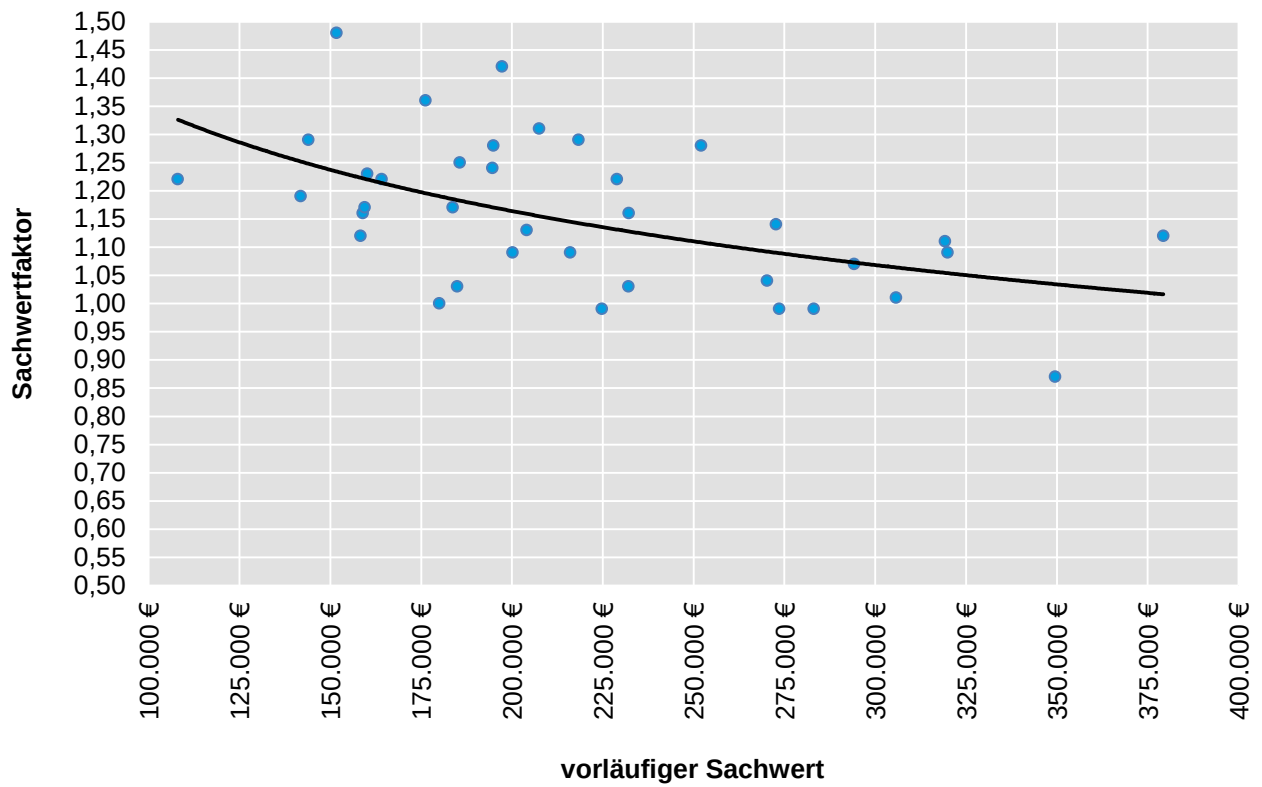
Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Gemeinden Lippetal und Welver

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m ² s	Ø BRW in Euro/m ² s	Ø BGF in m ² s	Ø RND s	Formel y= ...
Lippetal Wolver	1,02 ±0,14	18	3	392 ±94	84 ±11	249 ±74	52 ±16	$96,811x^{-0,375}$

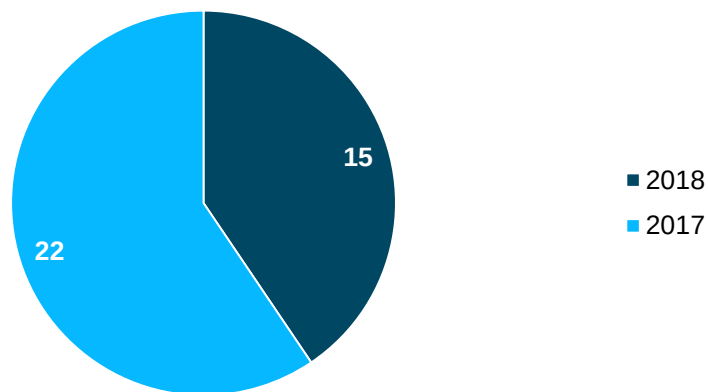


Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Soest (ohne Ortsteile)

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m ² s	Ø BRW in Euro/m ² s	Ø BGF in m ² s	Ø RND s	Formel y= ...
Soest Stadt	1,16 ±0,13	37	2	324 ±94	148 ±23	260 ±65	51 ±15	$15,44x^{-0,212}$

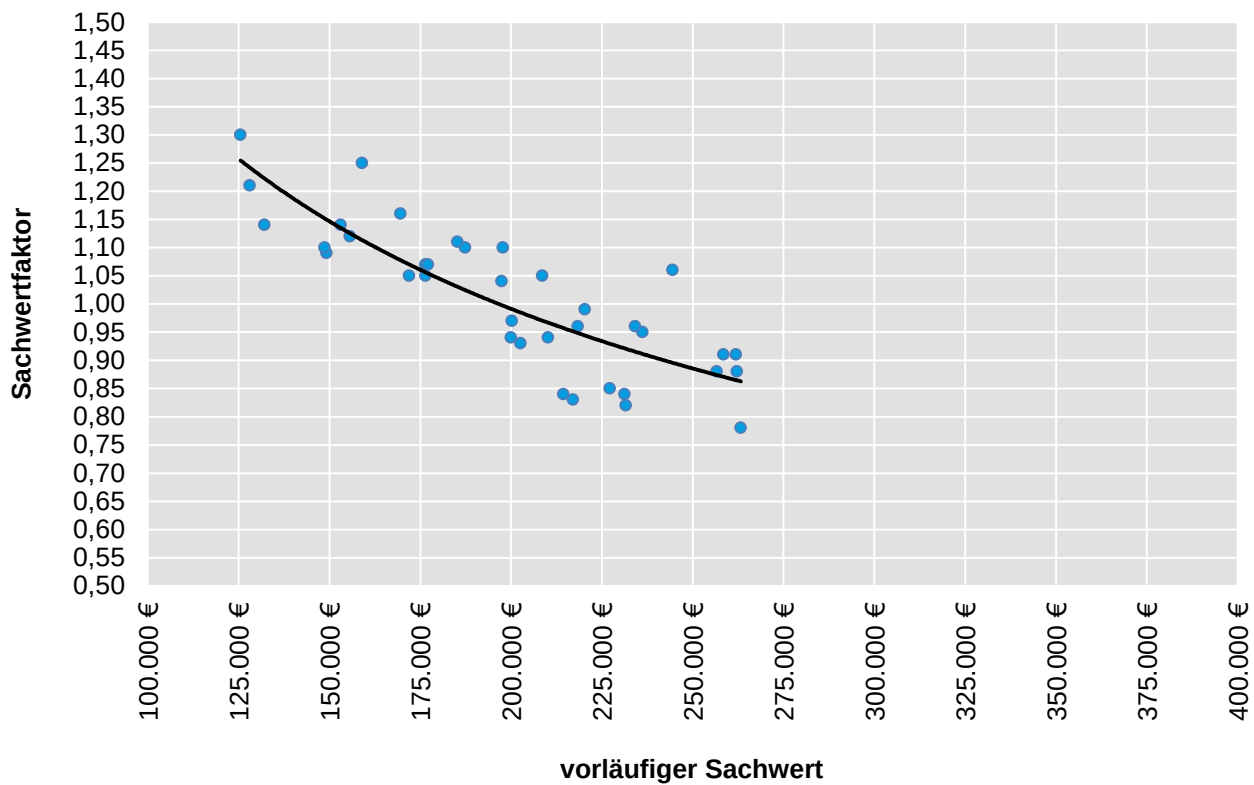


Häufigkeitsverteilung

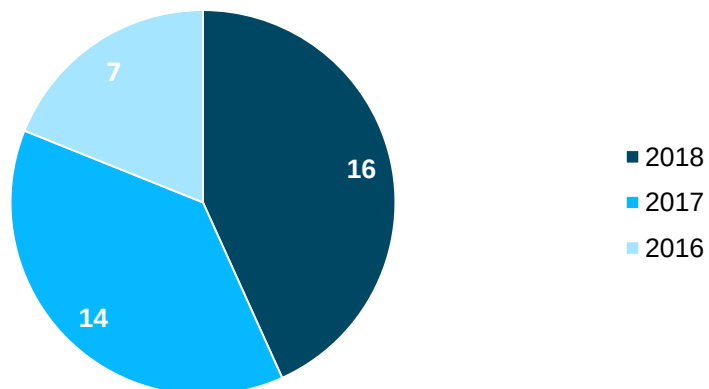


Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Werl (ohne Ortsteile)

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m ² s	Ø BRW in Euro/m ² s	Ø BGF in m ² s	Ø RND s	Formel y= ...
Werl Stadt	1,01 ±0,13	37	3	294 ±76	120 ±13	232 ±48	55 ±11	$474,9x^{-0,506}$

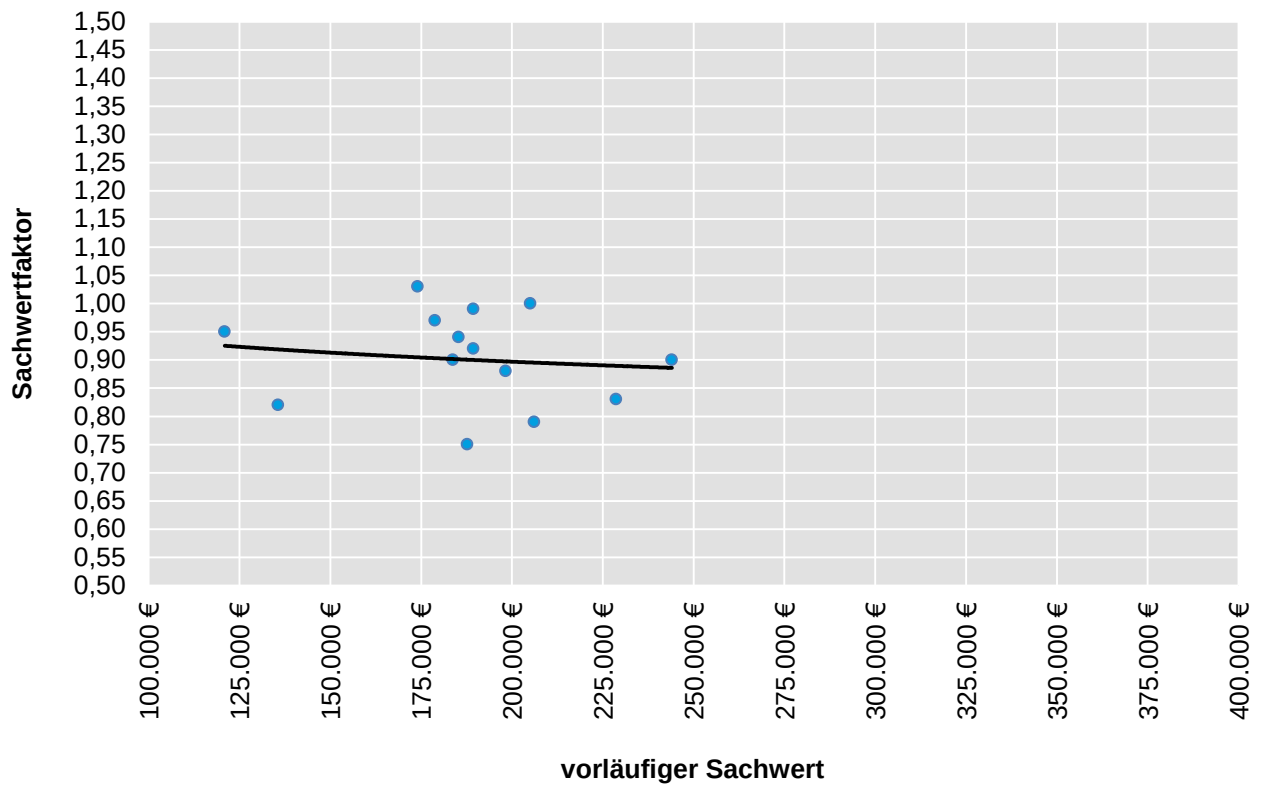


Häufigkeitsverteilung

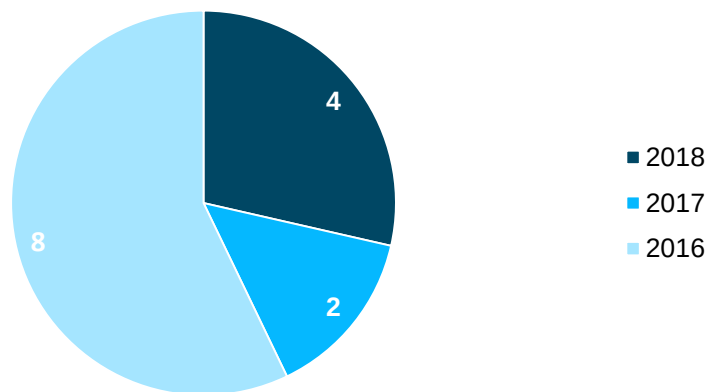


Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Werl (Ortsteile)

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m ² s	Ø BRW in Euro/m ² s	Ø BGF in m ² s	Ø RND s	Formel y= ...
Werl Ortsteile	(0,91) ±0,08	14	3	320 ±129	100 ±19	232 ±63	54 ±12	$1,9035x^{-0,062}$

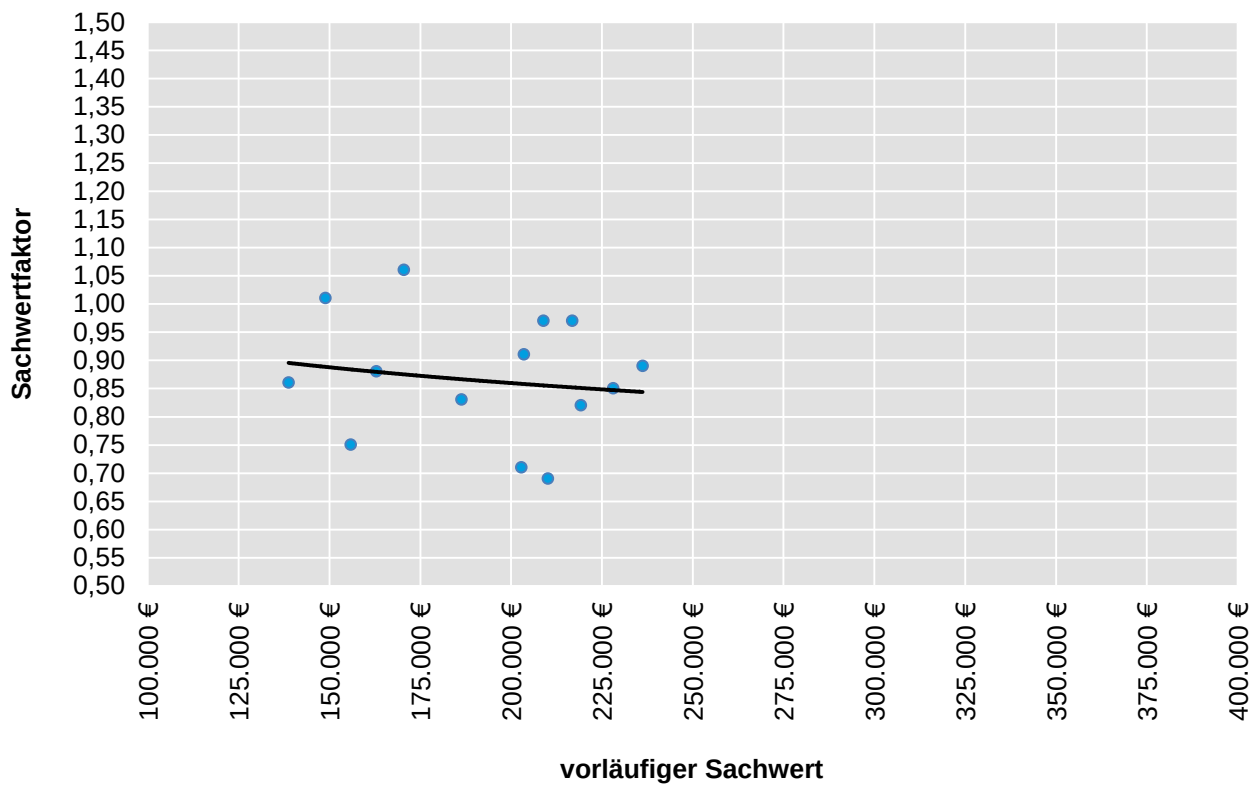


Häufigkeitsverteilung

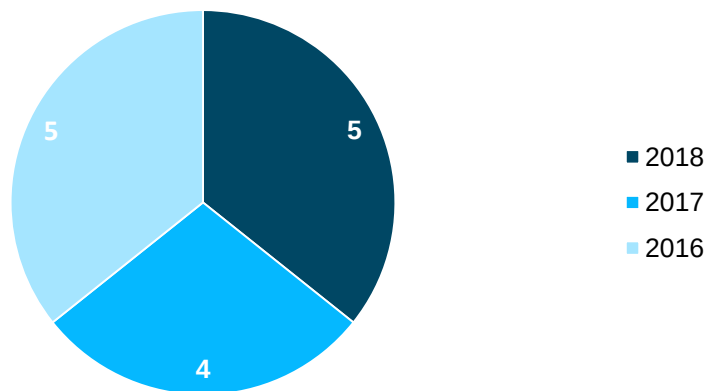


Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Gemeinde Wickede

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m ² s	Ø BRW in Euro/m ² s	Ø BGF in m ² s	Ø RND s	Formel y= ...
Wickede	(0,87) ±0,11	14	3	350 ±149	91 ±12	269 ±52	51 ±10	$3,3475x^{-0,111}$



Häufigkeitsverteilung



5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Soest

Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Weiterverkäufe von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Zu Grunde gelegt wurden die Auswertejahre 2017 und 2018.

Gebiet	Lz	N	N	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
	in %		in	Wfl	Kp	Miete	BW-Kosten	RND
			Jahre	in m ²	in Euro/m ²	in Euro/m ²	in % vom	in Jahre
	s			s	s	s	Rohrertrag	s
Kreis Soest	2,6 ±0,8	519	2	155 ±43	1.549 ±561	5,5 ±1,0	24 ±5	46 ±16

Weiterhin wurden gebietstypische Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Sie unterliegen Abhängigkeiten von Wohnfläche, Ausstattungsklasse, Baujahr und Gebäudetyp.

Die abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten müssen multiplikativ auf den jeweiligen regionalen Liegenschaftszinssatz angewendet werden. Abweichungen von den Ergebnissen der zugrundeliegenden statistischen Auswertungen sind aufgrund individueller Objektmerkmale zulässig bzw. angebracht.

Für die Anpassungsberechnung wird empfohlen den Liegenschaftszinssatz auf zwei Nachkommastellen zu berechnen. Die Anwendung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes sollte mit nur einer Dezimalstelle erfolgen. Eine lineare Interpolation zwischen den angegebenen Werten ist möglich. Eine Extrapolation liefert keine statistisch gesicherten Angaben und ist daher nicht empfehlenswert. Eine Beispielberechnung findet sich auf Seite 90.

Gebietstypische Liegenschaftszinssätze des Normobjekts

Gebiet	Lz
Anröchte	2,82 %
Bad Sassendorf	2,72 %
Ense	2,61 %
Erwitte	2,83 %
Geseke	2,59 %
Geseke (Ortsteile)	2,70 %
Lippetal	2,54 %
Möhnesee (Körbecke)	2,67 %
Möhnesee (Ortsteile)	2,75 %
Rüthen	3,31 %
Soest	2,32 %
Warstein	2,85 %
Welter	2,51 %
Werl	2,84 %
Werl Ortsteile	2,59 %
Wickede	2,56 %

Umrechnungskoeffizienten

Wohnflächengröße	Abweichung Norm	UK
80 – 120 m²	-2 %	0,98
121 – 140 m²	0 %	1,00
141 – 160 m²	2 %	1,02
161 – 180 m²	3 %	1,03
181 – 200 m²	5 %	1,05
201 – 220 m²	6 %	1,06
221 – 400 m²	10 %	1,10

Ausstattung	Gebäudestandardkennzahl	Abweichung Norm	UK
einfach	2,0	6 %	1,06
einfach - mittel	2,5	3 %	1,03
mittel	3,0	0 %	1,00
mittel – gehoben	3,5	-3 %	0,97
gehoben	4,0	-6 %	0,94

Baujahr	Abweichung Norm	UK
bis 1949	-4 %	0,96
1950 – 1959	-3 %	0,97
1960 – 1969	-1 %	0,99
1970 – 1979	0 %	1,00
1980 – 1989	1 %	1,01
1990 – 1999	3 %	1,03
2000 – 2009	4 %	1,04
2010 – 2016	5 %	1,05

Gebäudetyp	Abweichung Norm	UK
Einfamilienhaus	0 %	1,00
Zweifamilienhaus	6 %	1,06

Beispiel:

Kategorie	Merkmal	Wert / UK
Gemeinde	Erwitte	2,83 %
Wohnfläche	190 m²	1,05
Ausstattung	mittel - gehoben	0,97
Baujahr	1994	1,03
Gebäudetyp	Zweifamilienhaus	1,06

Rechnung: $2,83 \% \cdot 1,05 \cdot 0,97 \cdot 1,03 \cdot 1,06 = 3,14 \approx 3,1 \% \text{ objektspezifischer Liegenschafts-}$
zinssatz

Liegenschaftszinssätze für Doppelhaushälften und Reihenhäuser im Kreis Soest

Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Weiterverkäufe von Doppelhaushälften und Reihenhäuser. Zu Grunde gelegt wurden die Auswertejahre 2017 und 2018.

Gebiet	Lz	N	N	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
				Wfl	Kp	Miete	BW-Kosten	RND
	in %		in	in m ²	in Euro/m ²	in Euro/m ²	in % vom	in Jahre
	s		Jahre	S	s	s	Rohrertrag	s
Kreis Soest	2,7	148	2	123	1.705	6,05	21	53
	±0,6			±23	±423	±0,8	±3	±13

Weiterhin wurden gebietstypische Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Für die Gemeinden Anröchte, Ense, Lippetal und Möhnesee sowie für die Städte Geseke und Rüthen konnten auf Grund der geringen Anzahl von Verkaufsobjekten keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet werden.

Die Liegenschaftszinssätze unterliegen Abhängigkeiten von Wohnfläche und dem Gebäudetyp. Weitere Faktoren waren für die Ableitung nicht signifikant. Die abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten müssen multiplikativ auf den jeweiligen regionalen Liegenschaftszinssatz angewendet werden. Abweichungen von den Ergebnissen der zugrundeliegenden statistischen Auswertungen sind aufgrund individueller Objektmerkmale zulässig bzw. angebracht.

Für die Anpassungsberechnung wird empfohlen den Liegenschaftszinssatz auf zwei Nachkommastellen zu berechnen. Die Anwendung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes sollte mit nur einer Dezimalstelle erfolgen. Eine lineare Interpolation zwischen den angegebenen Werten ist möglich. Eine Extrapolation liefert keine statistisch gesicherten Angaben und ist daher nicht empfehlenswert. Eine Beispielberechnung findet sich auf Seite 92.

Gebietstypische Liegenschaftszinssätze des Normobjekts

Gebiet	Lz
Bad Sassendorf	2,72 %
Erwitte	2,68 %
Soest	2,39 %
Warstein	3,66 %
Welper	2,96 %
Werl	2,95 %
Wickede	3,07 %

Umrechnungskoeffizienten

Wohnflächengröße	Abweichung Norm	UK
80 – 100 m ²	-7%	0,93
101 – 120 m²	0 %	1,00
121 – 140 m ²	7 %	1,07
141 – 160 m ²	15 %	1,15
161 – 180 m ²	22 %	1,22

Gebäudetyp	Abweichung Norm	UK
Einfamilienhaus	0 %	1,00
Zweifamilienhaus	-16 %	0,84

Beispiel:

Kategorie	Merkmal	Wert / UK
Gemeinde	Soest	2,39 %
Wohnfläche	135 m ²	1,07
Gebäudetyp	Einfamilienhaus	1,00

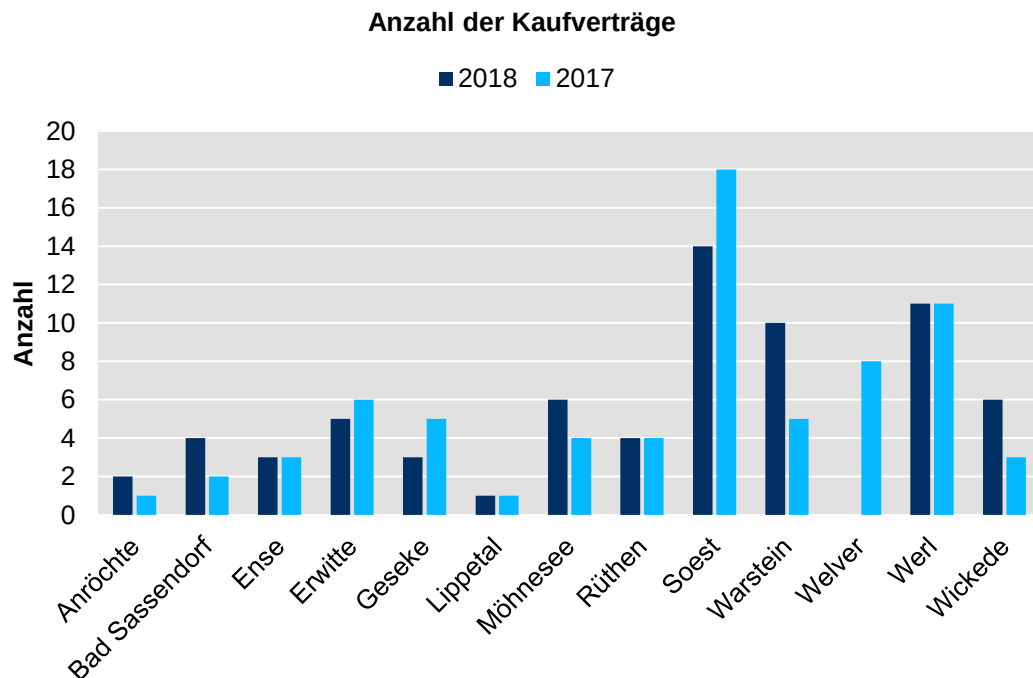
Berechnung: $2,39 \% \cdot 1,07 \cdot 1,00 = 2,56 \approx 2,6 \% \text{ objektspezifischer Liegenschaftszinssatz}$

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

2018 wurden insgesamt 69 Kauffälle (2017: 71) über Drei- und Mehrfamilienhäuser mit einem Flächenumsatz von ca. 7,6 ha (2017: 5,7 ha) und einem Geldumsatz von 22,6 Mio. EUR (2017: 22,4 Mio. EUR) ausgewertet.

Gemischt genutzte Gebäude wurden erfasst, jedoch nicht weitergehend ausgewertet.

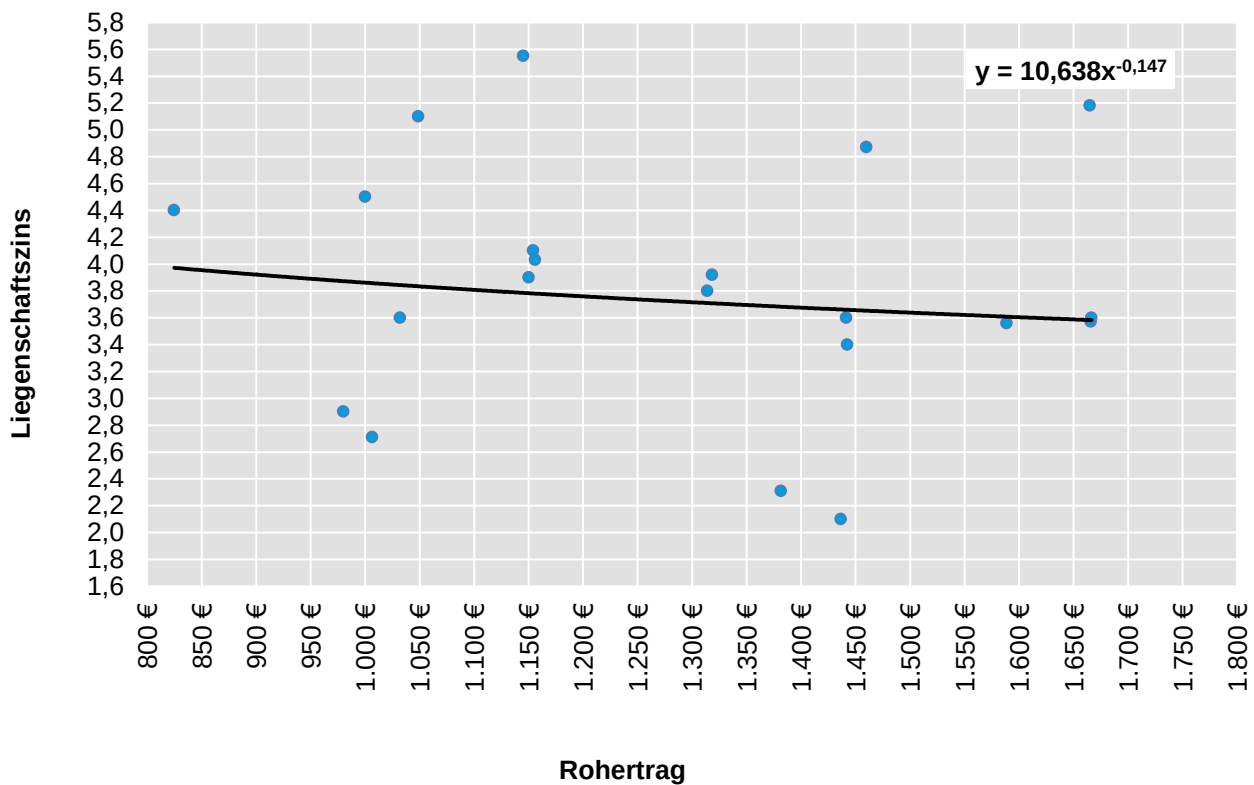
Anzahl der registrierten und ausgewerteten Verkäufe von Drei- und Mehrfamilienhäusern in den einzelnen Städten und Gemeinden:



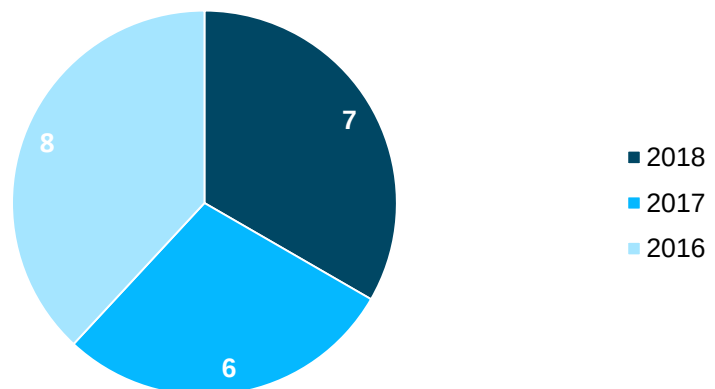
5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Dreifamilienhäuser im Kreis Soest

Gebiet	Lz	N	N	Ø Wfl	Ø Kp	Ø Miete	Ø BW- Kosten	Ø RND
	in %		in Jahre	in m²	in Euro/m²	in Euro/m²	in % vom Rohertrag	in Jahre
	s			s	s	s	s	s
Kreis Soest	3,8 ±0,9	21	3	261 ±37	908 ±386	4,9 ±0,8	29 ±6	41 ±13

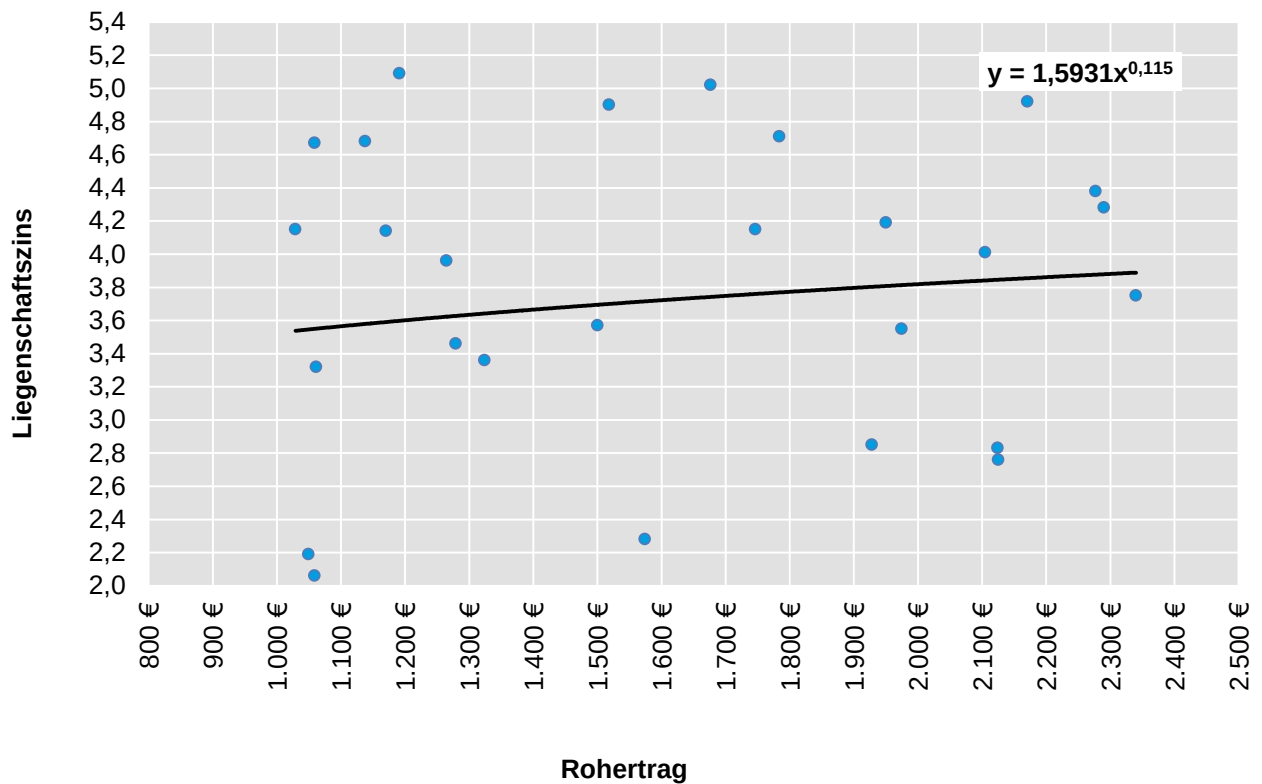


Häufigkeitsverteilung

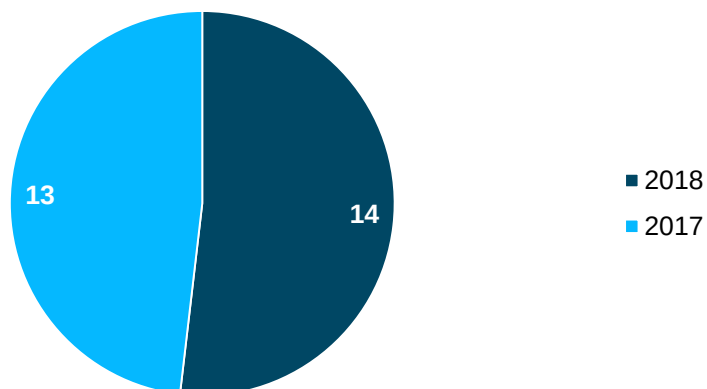


Mehrfamilienhäuser im Kreis Soest

Gebiet	Lz	N	N	Ø Wfl	Ø Kp	Ø Miete	Ø BW- Kosten	Ø RND
	in %		in Jahre	in m²	in Euro/m²	in Euro/m²	in % vom Rohertrag	in Jahre
	s			s	s	s	s	s
Kreis Soest	3,8 ±0,9	27	2	336 ±94	952 ±319	4,9 ±0,9	30 ±4	37 ±12



Häufigkeitsverteilung



5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Rohertragsfaktoren

Dreifamilienhäuser ab Baujahr 1950

Jahr	Rohertragsfaktor				N	Baujahr			Wfl in m ²		
	Ø	s	Min	Max		Ø	Min	Max	Ø	Min	Max
2011	15,2	1,9	12,5	16,8	5	1976	1952	1996	254	223	279
2012	15,4	3,0	13,3	17,4	2	1967	1963	1971	297	237	357
2013	13,1	2,6	9,8	18,4	13	1970	1952	1994	255	191	350
2014	15,1	2,5	11,4	20,8	16	1974	1950	2002	236	170	321
2015	12,7	2,9	10,3	17,1	6	1975	1968	1986	240	220	309
2016	12,6	3,4	7,1	18,7	8	1975	1960	2004	260	230	345
2017	14,3	3,0	11,8	17,7	3	1971	1963	1982	244	183	284
2018	16,1	4,5	10,1	20,3	9	1980	1958	2004	274	220	361

Mehrfamilienhäuser ab Baujahr 1950

Jahr	Rohertragsfaktor				N	Baujahr			Wfl in m ²		
	Ø	s	Min	Max		Ø	Min	Max	Ø	Min	Max
2011	13,6	3,8	9,5	21,2	7	1972	1960	1996	379	282	596
2012	13,6	2,9	9,8	18,5	9	1981	1953	2004	452	226	1.050
2013	12,7	2,4	10,7	17,1	8	1982	1968	2011	815	240	2.763
2014	11,5	2,0	8,4	14,3	16	1970	1956	1997	631	236	3.635
2015	13,4	3,3	6,8	17,1	9	1976	1956	1998	417	300	660
2016	13,4	3,4	9,2	20,1	16	1978	1956	2000	390	232	628
2017	13,8	3,4	9,2	21,3	21	1971	1956	1994	346	183	500
2018	15,2	3,3	9,6	21,2	13	1973	1953	1994	328	234	448

Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten sind vom Gutachterausschuss nicht ermittelt worden.

5.2.3 Indexreihen

Indexreihen sind vom Gutachterausschuss nicht ermittelt worden.

5.2.4 Durchschnittspreise

Dreifamilienhäuser

Jahr	N	Baujahr			Kaufpreis in Euro / m ²		
		Ø	Min	Max	Ø	Min	Max
2014	23	1968	1935	2002	828	430	1.989
2015	15	1967	1934	1986	888	478	1.948
2016	19	1960	1911	2004	894	467	1.371
2017	23	1941	1886	1982	998	467	2.054
2018	15	1967	1900	2004	1.048	329	1.500

Mehrfamilienhäuser

Jahr	N	Baujahr			Kaufpreis in Euro / m ²		
		Ø	Min	Max	Ø	Min	Max
2014	25	1966	1900	2014	741	195	1.667
2015	14	1971	1931	2016	860	298	1.756
2016	24	1997	1898	2018	955	261	2.531
2017	40	1950	1870	2018	805	385	2.139
2018	25	1962	1850	1997	993	486	1.972

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

Im Jahr 2018 wurden insgesamt 33 Kauffälle (2017: 32) über Büro-, Gewerbe- und Industrieobjekte mit einem Flächenumsatz von ca. 43,7 ha (2017: 13,0 ha) und einem Geldumsatz von 80,6 Mio. EUR (2017: 13,7 Mio. EUR) ausgewertet. Aufgrund der geringen Anzahl an Verträgen dieses Teilmarktes wurde keine weitere Auswertung vorgenommen.

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

Im Jahr 2018 wurden insgesamt 135 „Sonstige bebaute Grundstücke“ registriert. Das ergibt gegenüber dem Vorjahr (110 Kauffälle) ein Anstieg von 22%. Eine weitere Aufteilung in einzelne Marktsegmente konnte aufgrund der geringen Anzahl und fehlender Daten nicht durchgeführt werden. Unter sonstige bebaute Grundstücke fallen z. B. Hotels, Parkhäuser, Garagen, landwirtschaftliche Objekte, Tankstellen und andere.

6 Wohnungs- und Teileigentum

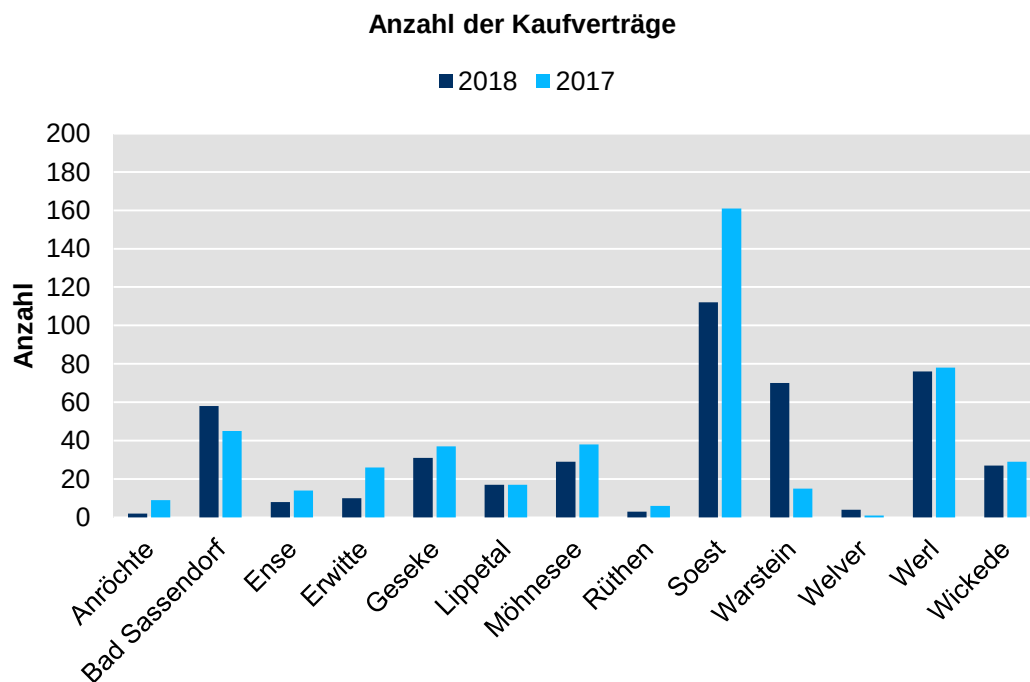
Unter Wohnungseigentum versteht man das Sondereigentum an einer bestimmten und bezeichneten Wohnung mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinsamen Eigentum (Grundstück, Treppenhaus, etc.). Unter Teileigentum versteht man das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, wie z.B. Büro- und Geschäftsräume, Ladenlokale, Garagen, Stellplätze, etc., mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinsamen Eigentum.

Im Jahr 2018 wurden insgesamt 501 Kauffälle (2017: 527) über Wohnungs- und Teileigentum ausgewertet. Der Geldumsatz dieses Teilmarktes betrug in 2018 60,7 Mio. EUR (2017: 64,2 Mio. EUR).

6.1 Wohnungseigentum

Der Teilmarkt des Wohnungseigentums setzt sich aus den drei Kategorien Erstverkauf, Weiterverkauf und Umwandlung zusammen. Die Umsatzzahlen beinhalten nur Kauffälle dieser Kategorien von ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Objekten.

Im Jahr 2018 wurden insgesamt 447 Kauffälle (2017: 476) über Wohnungseigentum ausgewertet. Der Geldumsatz dieses Teilmarktes betrug in 2018 56,8 Mio. EUR (2017: 62,6 Mio. EUR).

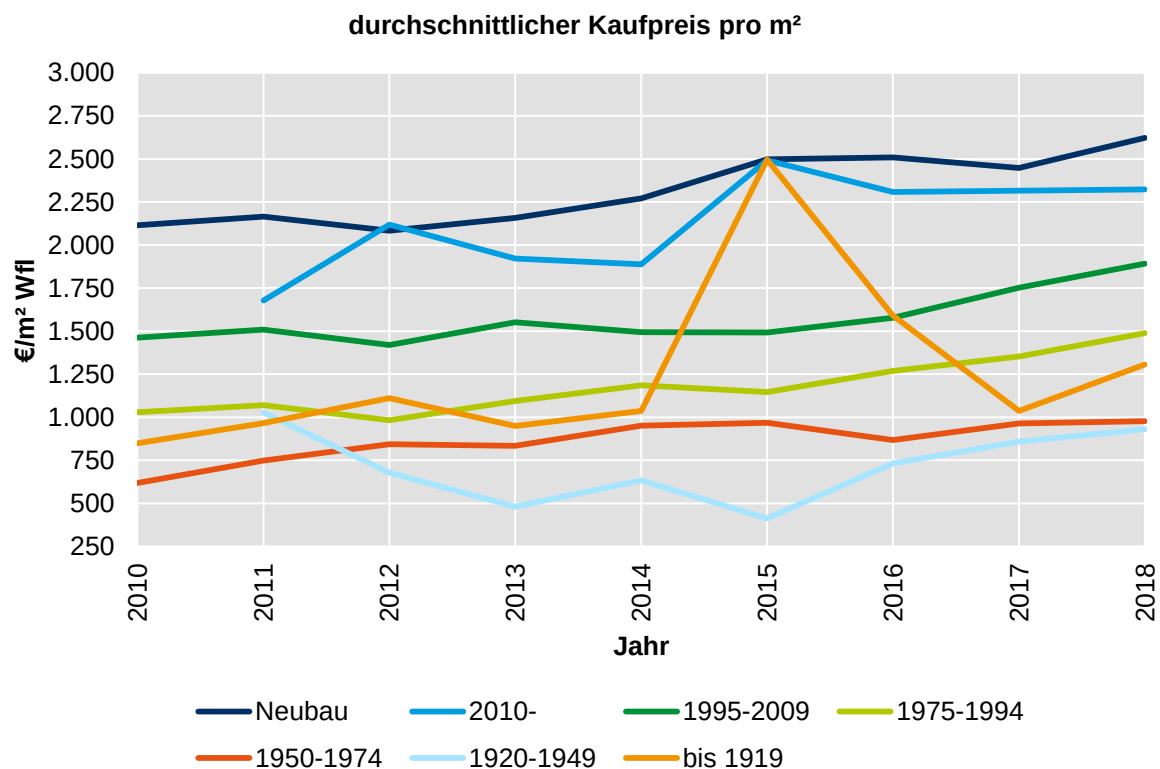


Aufgrund einer nur geringen Anzahl von 41 Kauffällen im Bereich Umwandlung können keine Angaben über dieses Marktsegment getätigt werden.

6.1.1 Durchschnittspreise

In den nachstehenden Tabellen werden Eigentumswohnungen (Erst- und Weiterverkauf) mit einer Größe von 45 bis 120 m² in einer Anlage mit mindestens 4 Wohneinheiten berücksichtigt, bei denen sowohl die Wohnfläche als auch das Baujahr bekannt sind.

Die teilweise starken Schwankungen der Durchschnittspreise beruhen auf dem unterschiedlichen Modernisierungsgrad und der Verteilung der Kauffälle über das Kreisgebiet.



Kreis Soest

Jahrgang	Baujahr	Ø		Ø	Min	Max
		N	Wfl	Kaufpreis	Kaufpreis	Kaufpreis
			in m²	in Euro/m²	in Euro/m²	in Euro/m²
2015	bis 1919	13	86	2.495	835	3.121
	1920-1949	4	62	413	231	597
	1950-1974	57	75	969	288	1.989
	1975-1994	54	73	1.147	543	1.871
	1995-2009	37	74	1.493	956	2.259
	2010-	7	82	2.492	2.031	2.905
	Neubau	83	83	2.498	1.714	3.208
2016	bis 1919	14	71	1.591	820	3.333
	1920-1949	5	64	732	288	1.191
	1950-1974	63	72	867	361	2.186
	1975-1994	49	72	1.270	643	2.218
	1995-2009	45	74	1.578	840	2.738
	2010-	11	86	2.308	1.975	2.655
	Neubau	153	79	2.508	1.634	3.598
2017	bis 1919	15	63	1.036	239	2.002
	1920-1949	4	53	858	452	1.771
	1950-1974	70	78	965	306	2.063
	1975-1994	69	76	1.353	763	2.984
	1995-2009	40	73	1.752	770	2.794
	2010-	14	78	2.316	1.951	2.733
	Neubau	117	82	2.448	1.476	3.469
2018	bis 1919	13	72	1.306	670	2.370
	1920-1949	5	71	931	347	1.358
	1950-1974	73	74	978	192	2.120
	1975-1994	78	75	1.489	607	2.511
	1995-2009	62	76	1.891	793	2.767
	2010-	7	74	2.322	2.146	2.583
	Neubau	86	78	2.622	1.610	3.827

Anröchte						
Jahrgang	Baujahr	Ø		Ø	Min	Max
		N	Wfl in m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²
2015	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
2016	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
2017	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	1	98	306		
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-	-	-	-	-	-
	Neubau	6	93	2.433	2.287	2.655
2018	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-	-	-	-	-	-
	Neubau	2	82	2.285	2.274	2.295

Bad Sassendorf

Jahrgang	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max
			Wfl in m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²
2015	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	6	75	1.178	809	1.831
	1975-1994	13	72	1.338	543	1.871
	1995-2009	6	84	1.667	1.211	2.019
	2010-	1	83	2.536		
	Neubau	10	86	2.526	2.147	3.167
2016	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	4	68	1.060	872	1.309
	1975-1994	22	71	1.421	685	2.218
	1995-2009	3	68	1.685	1.125	2.084
	2010-	2	116	2.627	2.599	2.655
	Neubau	17	76	2.618	2.155	3.251
2017	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	1	45	1.771		
	1950-1974	3	79	1.213	1.118	1.313
	1975-1994	17	72	1.620	997	2.984
	1995-2009	1	90	1.494		
	2010-	1	80	2.733		
	Neubau	7	88	2.922	2.434	3.200
2018	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	1	82	1.288		
	1950-1974	3	67	1.321	1.203	1.533
	1975-1994	17	66	1.618	778	2.455
	1995-2009	9	85	2.282	1.644	2.692
	2010-	-	-	-	-	-
	Neubau	16	82	3.189	2.652	3.694

Ense						
Jahrgang	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max
			Wfl in m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²
2015	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	1	70	929		
	1995-2009	2	72	1.050	970	1.130
	2010-	1	53	2.085		
	Neubau	4	82	1.823	1.714	1.990
2016	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	1	76	945		
	2010-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
2017	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	4	89	1.203	1.128	1.324
	1995-2009	3	71	1.307	1.166	1.554
	2010-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
2018	bis 1919	1	89	815		
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	1	95	1.322		
	1995-2009	3	86	1.096	1.024	1.236
	2010-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-

		Erwitte				
Jahrgang	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max
			Wfl in m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²
2015	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	5	91	1.746	900	1.989
	1975-1994	3	68	992	746	1.146
	1995-2009	2	93	1.416	1.250	1.581
	2010-	-	-	-	-	-
	Neubau	5	83	2.311	2.288	2.328
2016	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	3	73	1.605	1.266	1.776
	1995-2009	3	80	1.742	1.571	1.944
	2010-	-	-	-	-	-
	Neubau	19	76	2.318	2.013	2.599
2017	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	1	88	2.063	-	-
	1975-1994	5	70	1.441	1.236	1.562
	1995-2009	2	83	1.481	1.267	1.695
	2010-	-	-	-	-	-
	Neubau	8	79	2.268	2.258	2.294
2018	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	1	77	1.425	-	-
	1995-2009	2	71	2.217	2.131	2.302
	2010-	1	83	2.263	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-

Geseke						
Jahrgang	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max
			Wfl in m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²
2015	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	9	75	633	288	1.456
	1975-1994	4	71	1.226	971	1.633
	1995-2009	4	67	1.362	1.275	1.516
	2010-	-	-	-	-	-
	Neubau	6	85	1.939	1.903	1.992
2016	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	7	69	811	430	1.196
	1975-1994	1	77	1.091		
	1995-2009	3	74	1.510	1.268	1.781
	2010-	1	81	1.975		
	Neubau	12	79	1.953	1.634	2.080
2017	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	11	79	717	435	1.033
	1975-1994	1	96	1.146		
	1995-2009	5	78	1.471	1.111	2.004
	2010-	-	-	-	-	-
	Neubau	15	79	1.806	1.476	2.065
2018	bis 1919	1	63	670		
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	5	66	827	192	1.559
	1975-1994	2	78	1.452	1.245	1.659
	1995-2009	2	73	1.595	1.486	1.704
	2010-	1	77	2.182		
	Neubau	12	81	2.134	1.653	2.421

Lippetal

Jahrgang	Baujahr					
		N	Ø Wfl in m²	Ø Kaufpreis in Euro/m²	Min Kaufpreis in Euro/m²	Max Kaufpreis in Euro/m²
2015	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	1	70	571		
	1975-1994	3	72	882	797	975
	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
2016	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-	-	-	-	-	-
	Neubau	6	69	2.211	1.664	2.438
2017	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	1	67	763		
	1995-2009	2	84	1.713	1.362	2.063
	2010-	-	-	-	-	-
	Neubau	9	69	2.233	2.096	2.300
2018	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	2	59	480	452	508
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-	-	-	-	-	-
	Neubau	13	68	2.288	2.047	2.495

Möhnesee

Jahrgang	Baujahr	Ø		Ø		Min	Max
		N	Wfl in m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²
2015	bis 1919	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-	-
	1950-1974	8	56	852	612	1.240	
	1975-1994	1	63	754			
	1995-2009	3	76	1.497	1.128	1.760	
	2010-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	6	93	2.250	2.187	2.331	
2016	bis 1919	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-	-
	1950-1974	8	58	887	653	1.408	
	1975-1994	1	100	800			
	1995-2009	5	77	1.539	1.389	2.062	
	2010-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	12	79	2.343	2.071	2.646	
2017	bis 1919	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-	-
	1950-1974	9	61	1.029	685	1.902	
	1975-1994	3	82	1.051	1.001	1.126	
	1995-2009	-	-	-	-	-	-
	2010-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	7	76	2.264	2.068	2.565	
2018	bis 1919	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-	-
	1950-1974	8	75	1.298	875	2.088	
	1975-1994	2	55	1.090	607	1.572	
	1995-2009	6	80	1.946	1.581	2339	
	2010-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	4	70	2.878	2.081	3.827	

Rüthen						
Jahrgang	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max
			Wfl in m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²
2015	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
2016	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	2	92	723	684	762
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	3	95	989	840	1.108
	2010-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
2017	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	1	86	1.213		
	2010-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
2018	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	1	82	768		
	1975-1994	1	117	799		
	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-

Soest						
Jahrgang	Baujahr	Ø		Ø	Min	Max
		N	Wfl in m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²
2015	bis 1919	12	87	2.548	835	3.121
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	16	80	1.139	500	1.987
	1975-1994	14	77	1.231	686	1.710
	1995-2009	9	73	1.755	1.420	2.259
	2010-	4	90	2.649	2.031	2.905
	Neubau	46	80	2.720	2.163	3.208
2016	bis 1919	14	71	1.591	820	3.333
	1920-1949	1	81	1.191		
	1950-1974	28	76	1.007	454	2.186
	1975-1994	15	70	1.176	643	2.000
	1995-2009	13	81	1.845	1.282	2.738
	2010-	2	81	2.338	2.290	2.387
	Neubau	57	84	2.766	2.054	3.598
2017	bis 1919	11	60	1.077	239	2.002
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	29	80	1.145	469	2.027
	1975-1994	18	79	1.474	797	2.586
	1995-2009	19	72	2.027	770	2.794
	2010-	7	93	2.311	1.951	2.600
	Neubau	31	86	2.951	1.916	3.469
2018	bis 1919	9	67	1.521	808	2.370
	1920-1949	1	81	1.358		
	1950-1974	23	80	1.193	462	2.120
	1975-1994	22	69	1.702	814	2.511
	1995-2009	21	73	2.178	898	2.767
	2010-	4	72	2.404	2.146	2.593
	Neubau	9	92	3.379	2.532	3.687

Warstein

Jahrgang	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max
			Wfl in m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²
2015	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	1	82	354		
	1950-1974	3	78	697	634	743
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	3	68	1.058	1.013	1.111
	2010-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
2016	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	3	61	745	465	1.070
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	3	67	1.291	1.156	1.449
	2010-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
2017	bis 1919	1	70	557		
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	4	73	684	417	1.125
	1975-1994	3	88	1.073	986	1.158
	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
2018	bis 1919	1	71	775		
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	7	74	569	347	831
	1975-1994	16	91	1.478	1.370	1.604
	1995-2009	8	69	1.255	793	1.605
	2010-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-

Welter

Jahrgang	Baujahr	Welter				
		N	Ø Wfl in m²	Ø Kaufpreis in Euro/m²	Min Kaufpreis in Euro/m²	Max Kaufpreis in Euro/m²
2015	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	1	103	956	-	-
	2010-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
2016	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	1	62	1.000	-	-
	2010-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
2017	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
2018	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	1	79	1.354	-	-
	2010-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-

		Werl				
Jahrgang	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max
			Wfl in m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²
2015	bis 1919	1	71	1.852		
	1920-1949	3	55	433	231	597
	1950-1974	5	72	717	454	1.094
	1975-1994	14	72	1.021	789	1.399
	1995-2009	6	67	1.544	1.227	1.844
	2010-	1	76	2.224		
	Neubau	2	95	2.306	1.714	2.140
2016	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	2	52	480	288	673
	1950-1974	4	72	762	599	943
	1975-1994	6	74	946	767	1.134
	1995-2009	10	60	1.574	1.205	2.119
	2010-	6	78	2.248	2.143	2.442
	Neubau	28	75	2.435	2.142	2.685
2017	bis 1919	3	82	1.046	993	1.122
	1920-1949	3	55	553	452	609
	1950-1974	8	85	696	484	1.278
	1975-1994	13	67	1.089	953	1.658
	1995-2009	4	63	1.834	1.474	2.196
	2010-	4	93	2.311	1.951	2.600
	Neubau	20	78	2.405	2.212	2.613
2018	bis 1919	1	115	1.030		
	1920-1949	2	58	832	730	933
	1950-1974	16	70	896	381	1.337
	1975-1994	9	73	1.215	733	1.604
	1995-2009	9	73	1.703	1.238	2.198
	2010-	1	71	2.197		
	Neubau	22	74	2.556	2.294	2.831

Wickede

Jahrgang	Baujahr					
		N	Ø Wfl in m²	Ø Kaufpreis in Euro/m²	Min Kaufpreis in Euro/m²	Max Kaufpreis in Euro/m²
2015	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	4	81	607	350	868
	1975-1994	1	75	800		
	1995-2009	1	60	1.167		
	2010-	-	-	-	-	-
	Neubau	4	85	2.090	1.940	2.140
2016	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	2	69	754	747	759
	1950-1974	7	79	383	361	469
	1975-1994	1	65	823		
	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-	-	-	-	-	-
	Neubau	2	69	2.277	2.249	2.304
2017	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	4	75	726	345	1.087
	1975-1994	4	87	1.199	1.090	1.374
	1995-2009	3	62	1.283	1.105	1.631
	2010-	2	58	2.096	2.084	2.109
	Neubau	14	84	2.183	2.068	2.241
2018	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	1	75	347		
	1950-1974	8	76	674	433	1.087
	1975-1994	5	80	1.117	844	1.367
	1995-2009	1	93	1.688		
	2010-					
	Neubau	8	77	2.053	1.610	2.204

6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss hat aus der Kaufpreissammlung Basiswerte sowie dazugehörige Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum (Teilmarkt Weiterverkäufe) in Gebäuden mit mindestens 3 Wohneinheiten abgeleitet. Basierend auf dem Baujahr, dem Modernisierungstyp, der Geschosslage, den Angaben zu Balkon und Aufzug sowie den Gemeinden im Kreis lässt sich ein Orientierungswert näherungsweise ermitteln.

Das Ergebnis dient lediglich zur Orientierung und groben Einschätzung über einen Wert einer Eigentumswohnung, jedoch ersetzt es nicht die Verkehrswertermittlung durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses.

Grundlage der Untersuchung sind 316 Vergleichsobjekte aus den Jahren 2017 und 2018. Für die Gemeinden Anröchte, Lippetal und Welper sowie für die Stadt Rüthen wurden aufgrund der sehr geringen Anzahl an Vergleichsobjekten keine Werte ermittelt. Infolge der starken Korrelation zwischen der Ausstattungsklasse und dem Modernisierungstyp hatte die Ausstattungsklasse keinen signifikanten Einfluss auf das Ergebnis. Ebenso ergab sich keine Abhängigkeit zwischen dem Kaufpreis je m² und der Wohnfläche.

Das Merkmal Modernisierungstyp wurde analog dem AGVGA.NRW-Modell "Leitfaden zur Ermittlung von Vergleichswerten in NRW (Seite 26)" abgeleitet.

Weitere Besonderheiten sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Stellplätze (Tiefgarageneinstellplätze, Garagen, überdachte Einstellplätze sowie nicht überdachte Einstellplätze) sind im Wertansatz nicht enthalten und somit hinzuzurechnen.

Bei den Wertermittlungen wurden für Tiefgarageneinstellplätze durchschnittlich 8.500 EUR, Garagen 4.500 EUR, für überdachte Einstellplätze 3.500 EUR und für nicht überdachte Einstellplätze 2.000 EUR in Ansatz gebracht.

Eine Beispielberechnung finden Sie auf der Seite 117.

Merkmal	Bereich
Baujahr	1950 bis 2016
Wfl	30 m ² bis 140 m ²
Einstellplätze	sind im Preis nicht enthalten

Mit Hilfe eines mathematisch/statistischen Verfahrens (multiple Regression) wurden unter Anwendung der Einflussgrößen und Datenmengen jeweils Umrechnungskoeffizienten für die Baujahrsklassen, die Modernisierungstypen, der Geschosslage, Balkon und Aufzug eine Konstante (Basiswert) für die einzelnen Gemeinden ermittelt. Grundlage für die Untersuchung ist eine um Ausreißer bereinigte Stichprobe von Kauffällen.

Ausgehend von den Basiswerten der jeweiligen Gemeinde werden für jedes Merkmal multiplikative Zu- oder Abschläge angebracht, sofern sie von der Normierungsbasis der jeweiligen Klasse abweichen.

Gemeinde	Basiswert
Bad Sassendorf	1.664 EUR/m ²
Ense	1.128 EUR/m ²
Erwitte	1.545 EUR/m ²
Geseke	1.148 EUR/m ²
Möhnesee	1.446 EUR/m ²
Soest	1.669 EUR/m ²
Warstein	1.231 EUR/m ²
Werl	1.285 EUR/m ²
Wickede	1.201 EUR/m ²

Baujahrsklasse	N	Abweichung Norm	UK
1950 – 1959	14	- 32 %	0,6786
1960 – 1969	36	- 24 %	0,7589
1970 – 1979	71	- 16 %	0,8393
1980 – 1989	48	- 8 %	0,9196
1990 – 1999	78	0 %	1,0000
2000 – 2009	51	8 %	1,0800
2010 – 2016	18	16 %	1,1610

Modernisierungstyp	N	Abweichung Norm	UK
neuzeitliche Ausstattung (heutiger Standard)	120	17 %	1,1716
nicht neuzeitlich, nur tlw. modernisiert	152	0 %	1,0000
nicht neuzeitlich, nicht modernisiert	44	-25 %	0,7545

Geschosslage	N	Abweichung Norm	UK
Dachgeschoss	57	2 %	1,0221
3.-8. OG	16	-21 %	0,7886
2. OG	51	-13 %	0,8706
1.OG	96	0 %	1,0000
Erdgeschoss	87	-1 %	0,9905
Soutterain	9	(10 %)	(1,0985)

<i>Balkon</i>	<i>N</i>	<i>Abweichung Norm</i>	<i>UK</i>
nicht vorhanden	44	-4 %	0,9581
vorhanden	272	0 %	1,0000

<i>Aufzug</i>	<i>N</i>	<i>Abweichung Norm</i>	<i>UK</i>
nicht vorhanden	234	0 %	1,0000
vorhanden	82	18 %	1,1756

Beispiel:

Eigentumswohnung (Weiterverkauf) in der Stadt Soest

Gemeinde	Soest
Baujahr	1997
Modernisierungstyp	neuezeitliche Ausstattung
Wohnfläche	86 m ²
Geschosslage	2.OG
Balkon	vorhanden
Aufzug	vorhanden
Stellplatz	nicht überdachter Einstellplatz

Basiswert Soest		=	1.669 EUR/m ²
Baujahrsklasse	1990 – 1999	*	1,0000
Modernisierungstyp	neuezeitliche Ausstattung	*	1,1716
Geschosslage	2.OG	*	0,8706
Balkon	vorhanden	*	1,0000
Aufzug	vorhanden	*	1,1756
			2.001 EUR/m ²
Wert der Wohnung	86 m ² * 2.001 EUR/m ²	=	172.086 EUR
Stellplatz	nicht überdachter Einstellplatz	=	2.000 EUR
Ergebnis		=	174.086 EUR
gerundet		=	<u>ca. 175.000 EUR</u>

Weitere Besonderheiten sind als Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die Berechnung eines Schätzwertes können Sie auch unter Verwendung eines bereitgestellten Excel-Dokuments (mindestens Excel-Version 2007) durchführen. Dieses Dokument können Sie unter folgendem Link erreichen:

[Schätzwertrechner 2019](#)

6.1.3 Indexreihen

Indexreihen sind vom Gutachterausschuss bisher nicht ermittelt worden.

6.1.4 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Weiterverkäufe in Mehrfamilienhäusern mit mindestens 3 Wohneinheiten im Gebäude. Zu Grunde gelegt wurden die Auswertejahre 2017 und 2018.

Gebiet	Lz	N	N	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
				Wfl	Kp	Miete	BW-Kosten	RND
	in %		in Jahre	in m ²	in Euro/m ²	in Euro/m ²	in % vom Rohertrag	in Jahre
	s			s	s	s	s	s
Kreis Soest	3,1 ±1,1	372	2	73 ±21	1.512 ±567	6,1 ±1,0	25 ±5	51 ±14

Weiterhin wurden gebietstypische Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Die Gemeinden Anröchte, Lippe-tal und Welver sowie die Stadt Rüthen verfügen über zu wenige Kauffälle, um eine statistisch Aussage treffen zu können.

Die regional abgeleiteten Liegenschaftszinssätze unterliegen Abhängigkeiten von Wohnfläche, Ausstattungsklasse und Miete in €/m². Eine Abhängigkeit zwischen den Zinssätzen und dem Baujahr konnte nicht festgestellt werden. Die abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten müssen multiplikativ auf den jeweiligen regionalen Liegenschaftszinssatz angewendet werden.

Abweichungen von den Ergebnissen der zugrundeliegenden statistischen Auswertungen sind aufgrund individueller Objektmerkmale zulässig bzw. angebracht.

Für die Anpassungsberechnung wird empfohlen den Liegenschaftszinssatz auf zwei Nachkommastellen zu berechnen. Die Anwendung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes sollte mit nur einer Dezimalstelle erfolgen.

Eine lineare Interpolation zwischen den angegebenen Werten ist möglich. Eine Extrapolation liefert keine statistisch gesicherten Angaben und ist daher nicht empfehlenswert.

Eine Beispielberechnung findet sich auf Seite 119.

Gebietstypische Liegenschaftszinssätze des Normobjekts

Gebiet	Lz
Bad Sassendorf	3,14 %
Ense	2,77 %
Erwitte	3,09 %
Geseke	3,13 %
Möhnesee	3,31 %
Soest	2,81 %
Warstein	3,08 %
Werl	3,01 %
Wickede	3,19 %

Umrechnungskoeffizienten

Wohnflächengröße	Abweichung Norm	UK
30 m ²	8 %	1,08
50 m ²	4 %	1,04
70 m²	0 %	1,00
90 m ²	-4 %	0,96
110 m ²	-8 %	0,92
130 m ²	-13 %	0,87

Miete	Abweichung Norm	UK
4,00 €/m ²	12 %	1,12
4,50 €/m ²	9 %	1,09
5,00 €/m ²	6 %	1,06
5,50 €/m ²	3 %	1,03
6,00 €/m²	0 %	1,00
6,50 €/m ²	-3 %	0,97
7,00 €/m ²	-6 %	0,94
7,50 €/m ²	-9 %	0,91
8,00 €/m ²	-12 %	0,88
8,50 €/m ²	-15 %	0,85

Ausstattung	Gebäudestandardkennzahl	Abweichung Norm	UK
einfach	2,0	9 %	1,09
einfach - mittel	2,5	4 %	1,04
mittel	3,0	0 %	1,00
mittel – gehoben	3,5	-4 %	0,96
gehoben	4,0	-9 %	0,91

Beispiel:

Kategorie	Merkmal	Wert / UK
Gemeinde	Geseke	3,13 %
Wohnfläche	110 m ²	0,92
Ausstattung	Gehoben 4,0	0,91
Miete	7,00 €/m ²	0,94

Rechnung: 3,13 % * 0,92 * 0,91 * 0,94 = 2,46 ≈ **2,5 % objektspezifischer Liegenschaftszinssatz**

6.1.5 Rohertragsfaktoren

Rohertragsfaktoren sind vom Gutachterausschuss bisher nicht ermittelt worden.

6.2 Teileigentum

Das Marktsegment Teileigentum – Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen - ist im Kreis Soest nicht besonders ausgeprägt. Die Kaufobjekte sind in ihren wertbestimmenden Merkmalen zu unterschiedlich, um daraus allgemein gültige Aussagen abzuleiten. Es wurden 54 Kauffälle mit einem Gesamtumsatz von 3,9 Mio EUR erfasst.

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

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 2018 liegen 143 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.

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Erbbaurechte

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 Erbbaurechtsvertrages 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.

Die Ermittlung des Gebäudewertanteils des Erbbaurechts erfolgt auf Grundlage des Sachwertverfahrens nach NHK 2010.

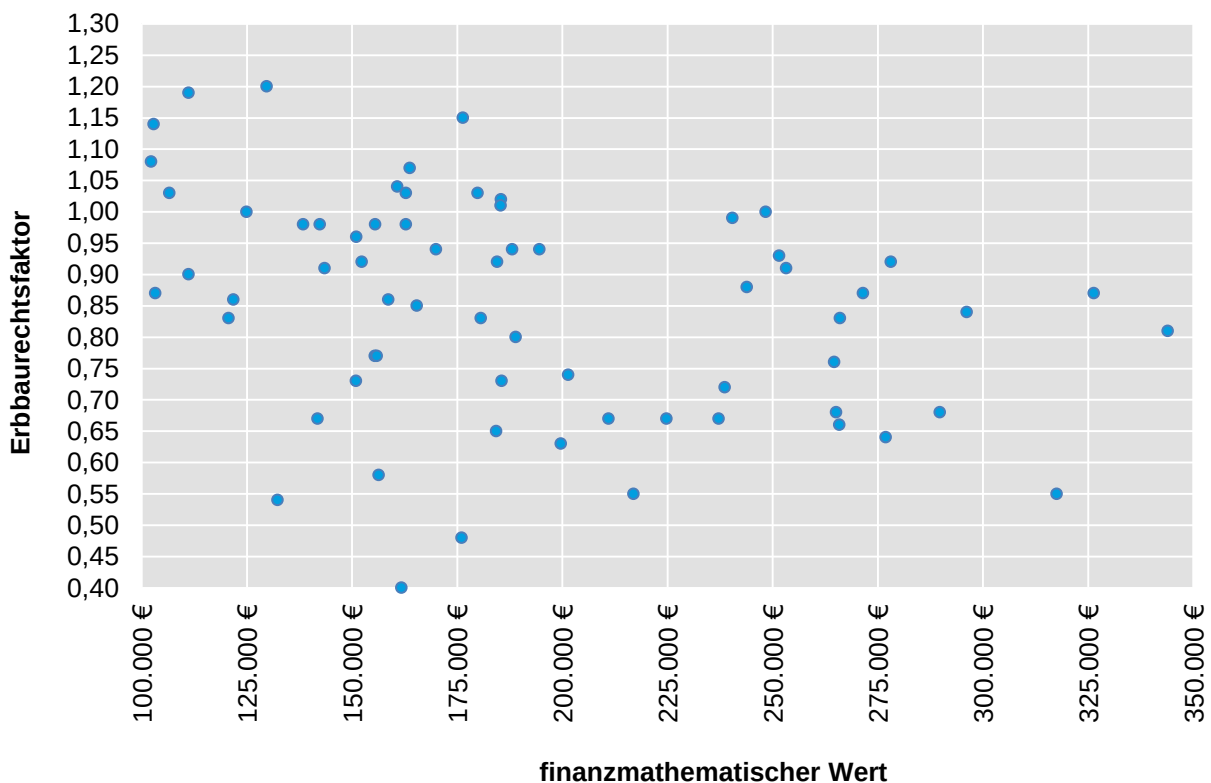
Keine Berücksichtigung fanden bei der Auswertung Kaufverträge,

- 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.

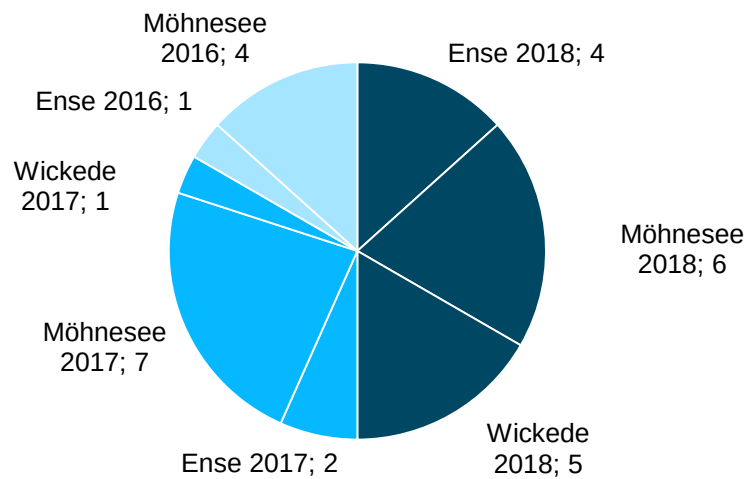
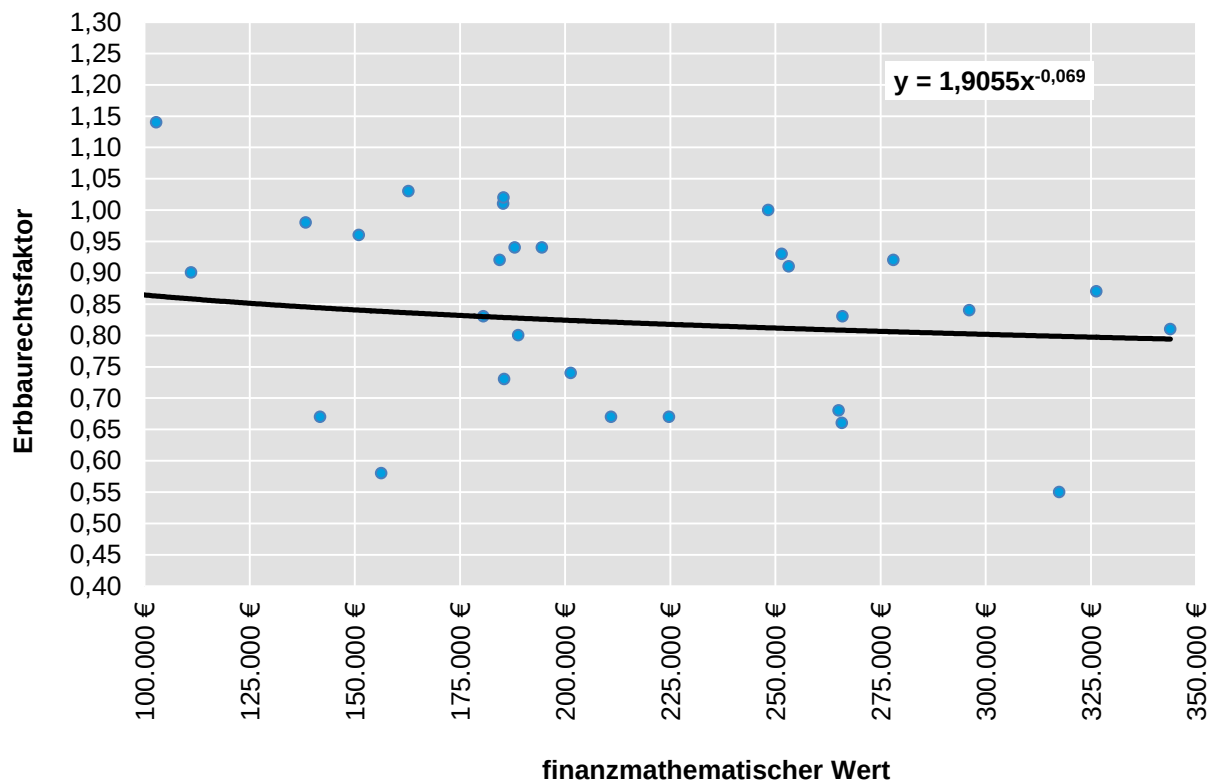
Insgesamt konnten aus den Jahren 2016 bis 2018 70 Kauffälle von Erbbaurechten des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet werden. Aufgrund einer unzureichenden Datengrundlage wurden Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften zusammen betrachtet. Abhängigkeiten von den Größen wie Bodenrichtwert (Lagequalität), Grundstücksgröße, Restlaufzeit des Erbbaurechts, erzielbarer Erbbauzins pro Bodenwert (Rendite) sowie Gebäudeausstattung konnten nicht nachgewiesen werden.

Erbbaurechtsfaktor (= Kaufpreis : finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts)

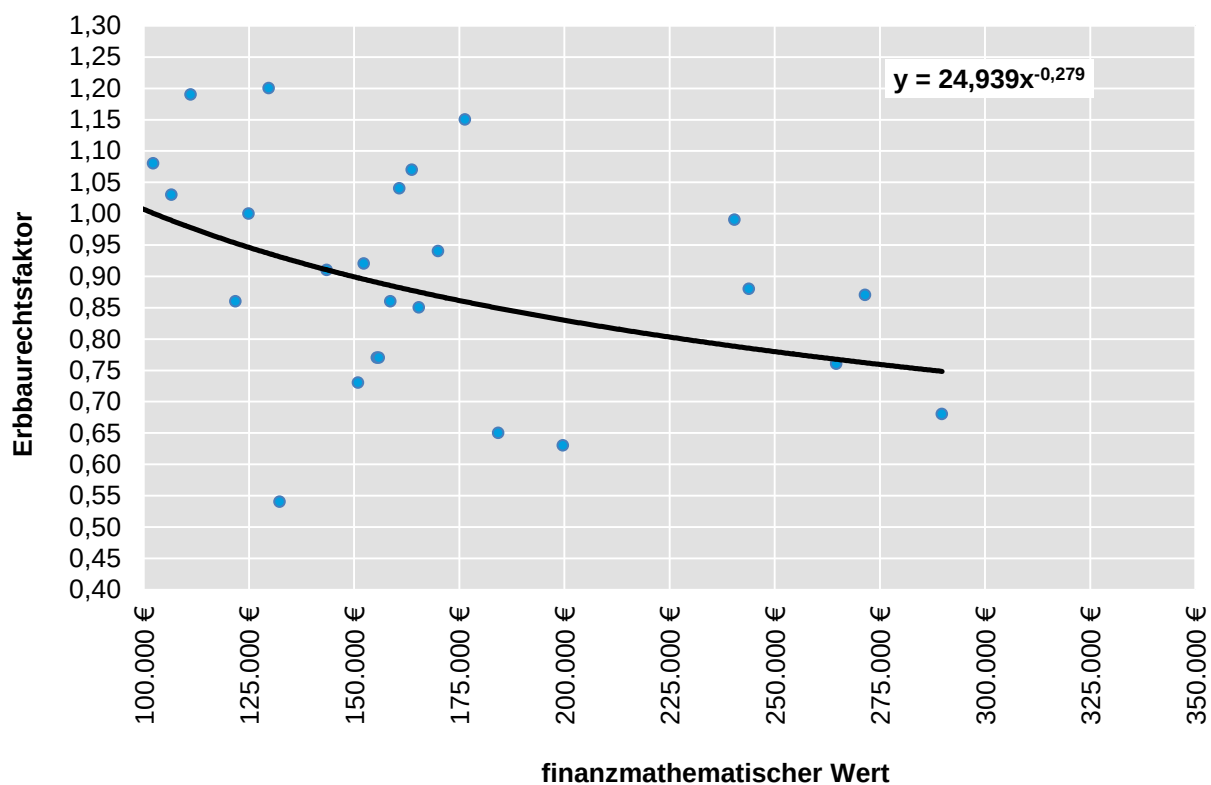
Gebiet	Ø Erbbaurechts- faktor	N	N	Ø Wfl	Ø BRW	Ø Rest- laufzeit	Ø Rendite
			in Jahre	in m²	in Euro/m²	in Jahren	in %
	s			s	s	s	s
Kreis Soest	0,85 ±0,19	70	3	141 ±40	101 ±21	57 ±15	1,47 ±0,70



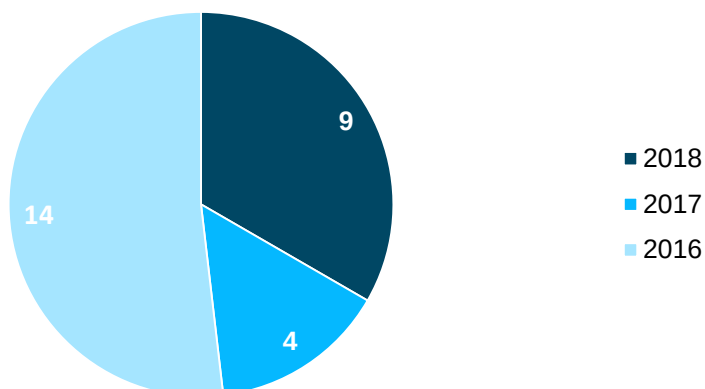
Gebiet	Ø Erbbau- rechts- faktor	N	N	Ø Wfl	Ø BRW	Ø Rest- laufzeit	Ø Rendite
			in Jahre	in m²	in Euro/m²	in Jahren	in %
	s			s	s	s	s
Ense, Möhnesee, Wickede	0,84 ±0,15	30	3	152 ±42	95 ±12	61 ±15	1,41 ±0,47



Gebiet	Ø Erbbau- rechts- faktor	N	N	Ø Wfl	Ø BRW	Ø Rest- laufzeit	Ø Rendite
			in Jahre	in m²	in Euro/m²	in Jahren	in %
	s			s	s	s	s
Werl	0,91 ±0,19	27	3	132 ±37	109 ±16	58 ±16	1,73 ±0,92



Häufigkeitsverteilung



7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

Im Jahr 2018 haben insgesamt 18 Erbbauberechtigte das Eigentum am Erbbaugrundstück erworben. Die Anzahl bleibt gegenüber dem Vorjahr (15 Kauffälle) nahezu unverändert.

Zu diesem Marktsegment hat der Gutachterausschuss wegen nicht ausreichender Datenbasis keine Marktdaten zur Veröffentlichung beschlossen.

7.4 Wohnungs- und Teilerbbaurechte

Im Jahr 2018 wurden insgesamt 14 Verträge in diesem Marktsegment ausgewertet. Die Anzahl bleibt gegenüber dem Vorjahr (15 Kauffälle) nahezu unverändert.

Zu diesem Marktsegment hat der Gutachterausschuss wegen nicht ausreichender Datenbasis keine Marktdaten zur Veröffentlichung beschlossen.

8 Modellbeschreibungen

Die Ableitung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen erfolgt auf Basis der Modelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen [AGVGA.NRW].

- Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren Stand vom 11. Juli 2017
[Ableitung von Sachwertfaktoren](#)
- Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen Stand vom 21. Juni 2016
[Ableitung von Liegenschaftszinssätzen](#)

Informationen und Erläuterungen zu diesen Modellen sind unter <http://www.boris.nrw.de> unter der Rubrik Standardmodelle zu finden.

9 Mieten und Pachten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest nimmt an den Beratungen zur Fortschreibung der einzelnen Mietspiegel für nicht preisgebundene (freifinanzierte) Wohnungen in den Städten und Gemeinden seines Zuständigkeitsbereichs nicht teil. Auskünfte und Angaben zu den Miethöhen gemäß Mietspiegel sind bei den Gemeinden erhältlich.

10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzende	Eva Börger	Vermessungsassessorin
stellv. Vorsitzende	Sonja Vedder	Vermessungsassessorin
	Gerd van Hueth	Dipl.-Ing., Vermessung
stellv. Vorsitzende und Gutachter*in	Werner Schäfers	Vermessungsassessor
	Christine Neuhaus	Vermessungsassessorin
	Dirk Radine	Dipl.-Ing., Architekt
Gutachter*in	Wilhelm Friesleben	Dipl.-Ing., Immobilienmakler
	Andreas Furmaniak	Dipl.-Wi.Jur., Dipl.-Immobilienwirt
	Matthias Hötte	Dipl.-Ing., Vermessung
	Peter Humpert	Dipl.-Ing., Architekt, ö.b.u.v. SV IHK
	Mechthild Keweloh	Dipl.-Ing., Architektin
	Kurt Mues	Immobilienmakler
	Franz Neuhaus	Immobilienmakler
	Markus Reiffer	Bauassessor
	Georg Rütther	Immobilienmakler
	Johanna Schwenner	Dipl.-Ing., Berat. Ing.
	Karsten Sommer	Dipl.-Ing., Architekt
	Wilhelm Thiemann	Dipl.-Ing., ö.b.u.v. landw. SV LK
	Bert Wieneke	Dipl.-Ing., Architekt, ö.b.u.v. SV AK NRW
	Stefan Zantow	Immobilienmakler
Finanzamt Lippstadt	Sandra Amme	Diplom-Finanzwirtin
	Dietmar Kohfeld	Diplom-Finanzwirt
Finanzamt Soest	Reinert Bruns	Assessor jur.
	Claudia Rothhöft	Diplom-Finanzwirtin

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**Anschrift**

Hoher Weg 1-3
59494 Soest

Geschäftsstelle

Kreishaus Soest
Zimmer 1.165 - 1.167
Fax: 02921 / 30 – 2899
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-soest.de
Internet: www.gars.nrw.de/ga-kreis-soest/
Sprechzeiten:
Montag und Dienstag 8:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Donnerstag 8:00 Uhr bis 17:00 Uhr
Mittwoch und Freitag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Geschäftsstellenleiter

Rolf Johannsen
Zimmer: 1.167
Tel.: 02921 / 30 – 2367
E-Mail: rolf.johannsen@kreis-soest.de

Geschäftsstelle

Gutachtenvorbereitung, Statistik, allgemeine Auskünfte
Steffen Arnskötter
Zimmer: 1.165
Tel.: 02921 / 30 – 2574
E-Mail: steffen.arnskoetter@kreis-soest.de

Grundstücksmarktbericht, Statistik, allgemeine Auskünfte
Thomas Vogt
Zimmer: 1.166
Tel.: 02921 / 30 – 2637
E-Mail: thomas.vogt@kreis-soest.de

allgemeine Auskünfte
Ute Vogt
Zimmer: 1.166
Tel.: 02921 / 30 – 2628
E-Mail: ute.vogt@kreis-soest.de

Silke Hautkapp-Karrie
Zimmer: 1.165
Tel.: 02921 / 30 – 2365
E-Mail: silke.hautkapp-karrie@kreis-soest.de

Karina Risken
Zimmer: 1.166
Tel.: 02921 / 30 – 2366
E-Mail: karina.risken@kreis-soest.de

Gutachterausschuss	Kontakt
Stadt Lippstadt	Klusetor 25 59555 Lippstadt Tel.: 02941 – 980612 E-Mail: gutachterausschuss@stadt-lippstadt.de
Kreis Warendorf	Waldenburger Straße 2 48231 Warendorf Tel.: 02581 – 536207 E-Mail: gutachterausschuss@kreis-warendorf.de
Kreis Gütersloh	Herzebrocker Str. 140 33334 Gütersloh Tel.: 05241 – 851845 E-Mail: kreisguetersloh.gutachterausschuss@gt-net.de
Kreis Paderborn	Aldegrevestraße 10-14 33102 Paderborn Tel.: 05251 – 3086209 E-Mail: gutachterausschuss@kreis-paderborn.de
Hochsauerlandkreis	Eichholzstraße 9 59821 Arnsberg Tel.: 02931 – 944215 E-Mail: gutachterausschuss@hochsauerlandkreis.de
Stadt Arnsberg	Kurt-Schumacher-Str. 50 b 59759 Arnsberg Tel.: 02932 – 2011349 E-Mail: gutachterausschuss@arnsberg.de
Märkischer Kreis	Heedfelder Str. 45 58509 Lüdenscheid Tel.: 02351 – 9666675 E-Mail: gutachterausschuss@maerkischer-kreis.de
Kreis Unna	Friedrich-Ebert-Straße 17 59425 Unna Tel.: 02303 – 271068 E-Mail: gutachterausschuss@kreis-unna.de
Stadt Hamm	Gustav-Heinemann-Straße 10 59065 Hamm Tel.: 02381 – 174217 E-Mail: gutachterausschuss@stadt.hamm.de
Oberer Gutachterausschuss im Land Nordrhein-Westfalen	Cecilienstraße 2 40474 Düsseldorf Tel.: 0211 – 4752640 E-Mail: oga@brd.nrw.de

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Soest

www.boris.nrw.de

