



**Grundstücksmarktbericht 2020
für den Kreis Soest**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Soest

Grundstücksmarktbericht 2020

Berichtszeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019

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 46 EUR je Exemplar (Nr.5.3.2.2 der Kostenordnung 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 –Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ genutzt werden.

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

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	Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke	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	30
4.7.5	Indexreihen	30
5	Bebaute Grundstücke	31
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	31
5.1.1	Durchschnittspreise	32
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	47
5.1.3	Indexreihen	57
5.1.4	Sachwertfaktoren	58
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	89
5.1.6	Rohertragsfaktoren	95
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	97
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	98
5.2.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	100
5.2.3	Indexreihen	100
5.2.4	Durchschnittspreise	101
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	102
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	102
6	Wohnungs- und Teileigentum	103
6.1	Wohnungseigentum	103
6.1.1	Durchschnittspreise	104
6.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	119
6.1.3	Indexreihen	124
6.1.4	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum	124

6.1.5	Rohertragsfaktoren	127
6.2	Teileigentum	127
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	128
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	128
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	128
7.3	Erbbaurechtsgrundstücke	132
7.4	Wohnungs- und Teilerbbaurechte	132
8	Modellbeschreibungen	133
9	Mieten und Pachten	133
10	Kontakte und Adressen	134

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 (+-0%), Geldumsatz leicht rückläufig (-5%)

Im Jahr 2019 wurden im Kreis Soest 2.252 Kaufverträge ausgewertet. Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle ist damit im Vergleich zum Jahr 2018 nahezu unverändert (+-0%).

Der Geldumsatz der ausgewerteten Kaufverträge beträgt ca. 432 Mio. EUR – im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Rückgang um 5%.

Grundstückspreise für Bauland deutlich gestiegen (+9%), Anzahl rückläufig (-22%)

Die Preise für erschlossene Wohnbauflächen sind im Vergleich zum Jahr 2018 deutlich gestiegen. Der statistische Durchschnittspreis je Quadratmeter erschlossener Wohnbaufläche stieg von 120,- EUR/m² im Jahr 2018 auf 131,- EUR/m² im Jahr 2019; der deutliche Anstieg ist darauf zurückzuführen, dass die Verkaufsfälle vermehrt in den Baugebieten mit einem höheren Preisniveau angefallen sind.

Die Anzahl der Kauffälle fiel von 358 Verträgen im Jahr 2018 auf 280 Verträge im Jahr 2019.

Durchschnittspreis aller Ackerflächen nahezu unverändert (+1%)

Für Ackerland wurden im Jahr 2019 durchschnittlich 6,08 EUR je m² bezahlt, 0,06 EUR = 1% mehr als im Vorjahr. Die Anzahl der Verkäufe ist mit 109 ausgewerteten Fällen zum Jahr 2018 (111) ebenfalls nahezu unverändert.

Durchschnittspreise für Ein- / Zweifamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr gestiegen (+ 10%)

Für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wurden im Jahr 2019 durchschnittlich rd. 230.000 EUR gezahlt. Im Jahr 2018 betrug der Durchschnittspreis 209.000 EUR. Die Anzahl der Verkaufsfälle stieg von 675 in 2018 auf 707 in 2019.

Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen gestiegen (+ 8%)

Der Preis für neu errichtete Eigentumswohnungen liegt im Kreisdurchschnitt bei 2.860 EUR je m² Wohnfläche und damit 8% höher als im Vorjahr (2.637 EUR).

Die Ausrichtung bei Neubauten auf betreutes Wohnen hat bei den Untersuchungen keine signifikante Auswirkung auf die Preise ergeben. Die Anzahl der Verkaufsfälle stieg stark von 90 in 2018 auf 164 in 2019.

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

2.252 Kaufverträge wurden im Jahr 2019 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ausgewertet. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle (2018: 2.240) nahezu gleichbleibend +0%.

Geldumsatz	2019
Gesamtumsatz	431,9 Mio. EUR
davon	
unbebaute Grundstücke	56,7 Mio. EUR
bebaute Grundstücke	281,5 Mio. EUR
Wohnungs- und Teileigentum	82,4 Mio. EUR
Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	11,3 Mio. EUR

3.2 unbebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2019 wurden insgesamt 623 Kauffälle (2018: 709) über unbebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 286 ha (2018: 299 ha) und einem Geldumsatz von 56,7 Mio. EUR (2018: 61,9 Mio. EUR) ausgewertet. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge um ca. 12% gefallen. Der Geldumsatz fiel um ca. 8%.

Geldumsatz	2019
Gesamtumsatz	56,7 Mio. EUR
davon	
Landwirtschaftliche Flächen	10,7 Mio. EUR
Forstwirtschaftliche Flächen	0,8 Mio. EUR
werdendes Bauland	6,0 Mio. EUR
Wohnbauflächen	24,0 Mio. EUR
Gewerbliche Bauflächen	6,5 Mio. EUR
Sonstige Flächen	8,7 Mio. EUR

3.3 bebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2019 wurden insgesamt 964 Kauffälle (2018: 950 Kauffälle) über bebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von ca. 133,6 ha (2018: 177,6 ha) und einem Geldumsatz von ca. 281,5 Mio. EUR. (2018: 323,0 Mio. EUR) ausgewertet. Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle über bebaute Grundstücke stieg gegenüber dem Vorjahr um 1%. Der Flächenumsatz fiel um ca. 25%, der Geldumsatz um ca. 13%.

Geldumsatz	2019
Gesamtumsatz	281,5 Mio. EUR
davon	
Ein- und Zweifamilienhäuser	163,6 Mio. EUR
Drei- und Mehrfamilienhäuser	28,9 Mio. EUR
Büro-, Gewerbe und Industriegebäude	37,0 Mio. EUR
Sonstige bebaute Gebäude	52,0 Mio. EUR

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2019 wurden insgesamt 587 Kauffälle (2018: 501) über Wohnungs- und Teileigentum ausgewertet. Der Geldumsatz dieses Teilmarktes betrug in 2019 82,4 Mio. EUR (2018: 60,7 Mio. EUR).

Geldumsatz	2019
Gesamtumsatz	82,4 Mio. EUR
davon	
Wohnungseigentum	79,1 Mio. EUR
Erstverkäufe nach Neubau	38,8 Mio. EUR
Weiterverkäufe	35,4 Mio. EUR
Erstverkäufe nach Umwandlung	4,9 Mio. EUR
Teileigentum	3,3 Mio. EUR

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Im Jahr 2019 wurden insgesamt 78 Kauffälle über Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke ausgewertet. Der Geldumsatz dieses Teilmarktes betrug in 2019 11,3 Mio. EUR.

Geldumsatz	2019
Gesamtumsatz	11,3 Mio. EUR
davon	
unbebaute Erbbaurechtsgrundstücke	0,8 Mio. EUR
bebaute Erbbaurechtsgrundstücke	9,9 Mio. EUR
Wohnungs- und Teileigentumserbbaurecht	0,6 Mio. EUR

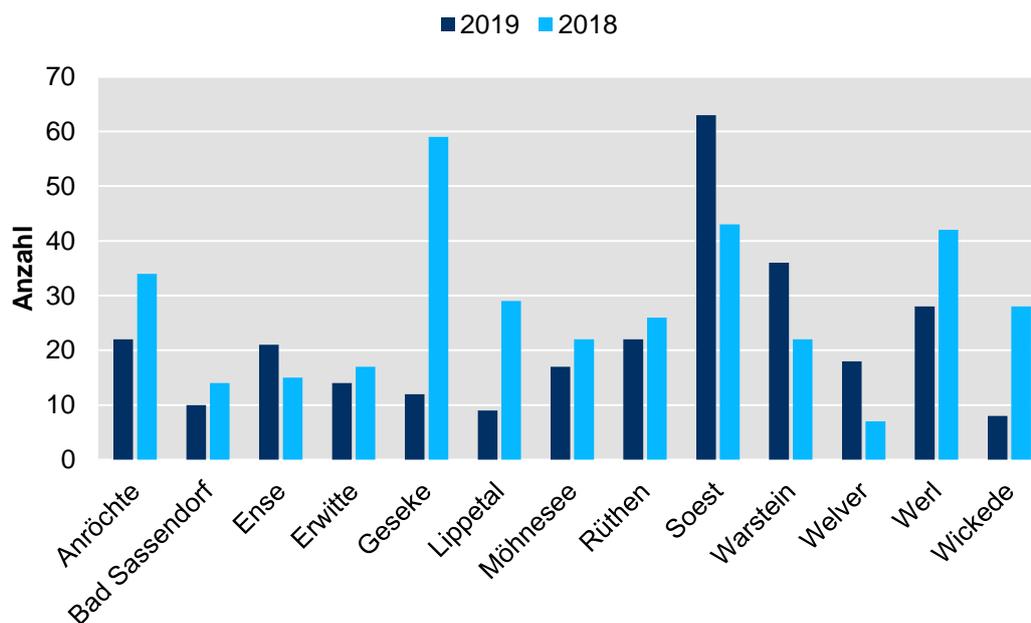
4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

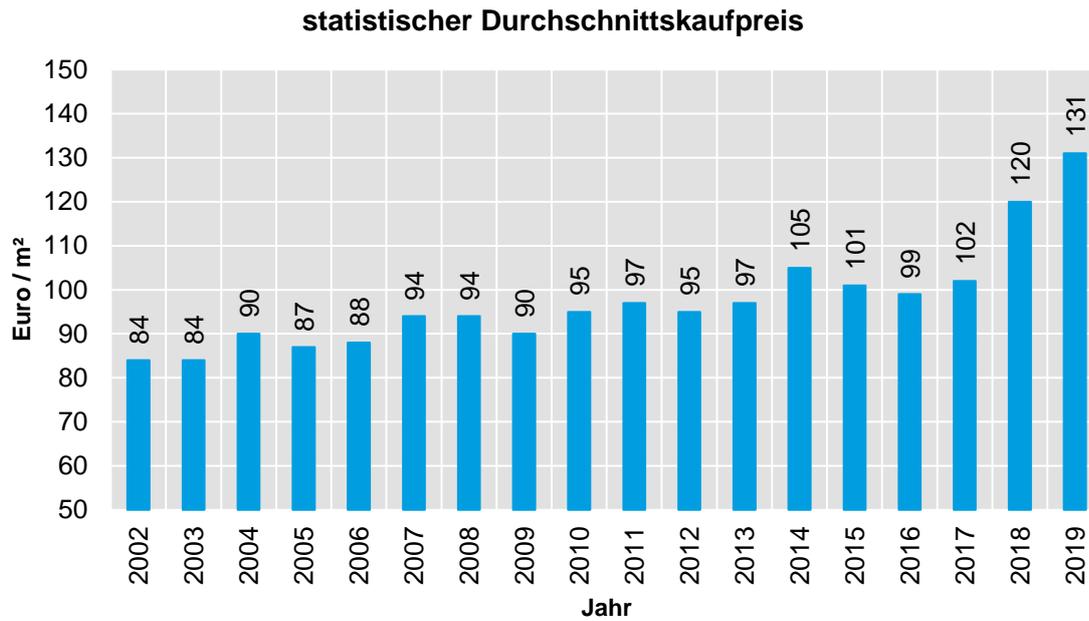
Die Anzahl der Kaufverträge über erschlossene Wohnbauflächen, die im Jahr 2019 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Soest registriert und ausgewertet wurden, lag bei insgesamt 280 (im Jahr 2018: 358).

Stadt/Gemeinde	Verträge 2019	Verträge 2018
Anröchte	22	34
Bad Sassendorf	10	14
Ense	21	15
Erwitte	14	17
Geseke	12	59
Lippetal	9	29
Möhnesee	17	22
Rüthen	22	26
Soest	63	43
Warstein	36	22
Welper	18	7
Werl	28	42
Wickede	8	28

erschlossene Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau



Das Preisniveau der erschlossenen Wohnbauflächen ist in den einzelnen Gemeinden des Kreises Soest sehr unterschiedlich. Es schwankt zwischen 21,- EUR je m² in kleinen Ortsteilen und 929,- EUR je m² in bevorzugten Wohnlagen. Im Jahr 2019 stieg der **statistische Durchschnittspreis** im Kreis Soest von 120,- EUR auf 131,- EUR je m² (s. Grafik unten).



Ort	Jahrgang	N	Ø Kaufpreis in Euro/m²	Min Kaufpreis in Euro/m²	Max Kaufpreis in Euro/m²
Anröchte	2016	/	/		
	2017	22	97	48	179
	2018	31	122	96	139
	2019	19	119	85	131
Anröchte Ortsteile	2016	5	55	49	64
	2017	2	44	44	44
	2018	3	67	55	86
	2019	3	50	40	69
Bad Sassendorf Sassendorf/Lohne	2016	3	167	120	230
	2017	9	144	141	160
	2018	12	201	130	214
	2019	7	208	170	245
Bad Sassendorf Ortsteile	2016	14	91	38	153
	2017	2	76	60	92
	2018	2	70	70	70
	2019	3	92	90	94
Ense	2016	18	101	63	125
	2017	21	98	55	109
	2018	15	117	45	221
	2019	21	99	42	181
Erwitte	2016	33	86	55	150
	2017	17	79	65	100
	2018	5	101	83	130
	2019	3	96	69	124
Erwitte Bad Westernkotten	2016	3	164	159	165
	2017	3	115	103	137
	2018	3	194	160	240
	2019	3	152	139	167
Erwitte Ortsteile	2016	5	56	27	117
	2017	12	62	47	85
	2018	9	72	30	84
	2019	8	77	60	84
Geseke	2016	23	96	83	130
	2017	31	97	57	128
	2018	47	123	60	220
	2019	7	174	137	289
Geseke Ortsteile	2016	14	72	50	87
	2017	15	72	22	90
	2018	12	90	70	102
	2019	5	88	81	96

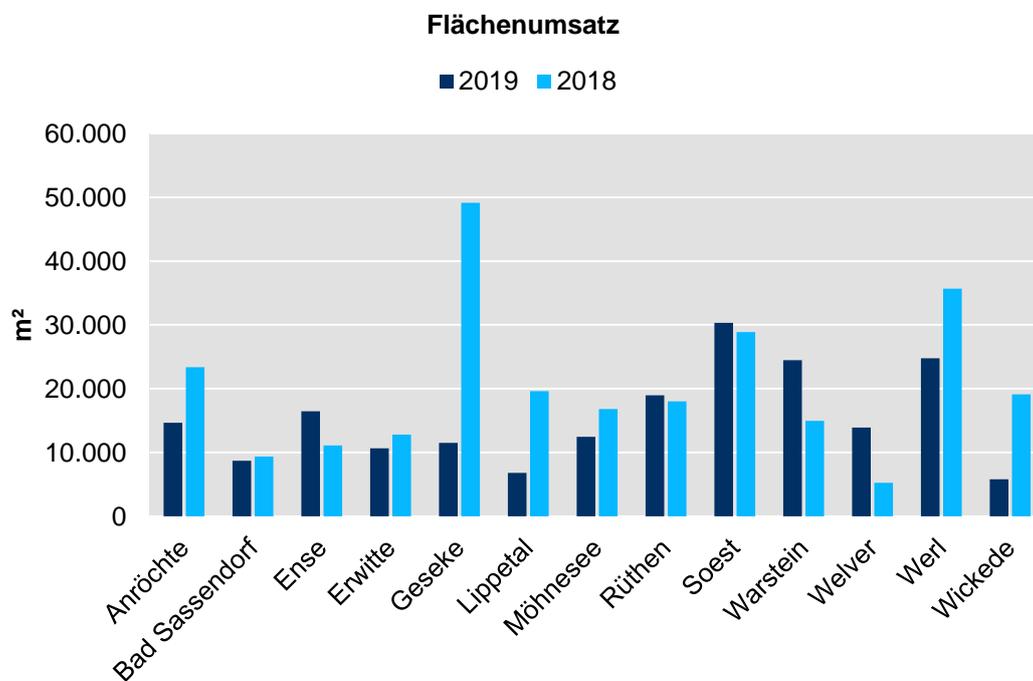
Ort	Jahrgang	N	Ø Kaufpreis in Euro/m²	Min Kaufpreis in Euro/m²	Max Kaufpreis in Euro/m²
Lippetal Herzfeld/Lippborg	2016	25	96	36	120
	2017	16	89	42	120
	2018	28	98	54	117
	2019	7	84	25	117
Lippetal Ortsteile	2016	3	78	72	88
	2017	7	70	45	80
	2018	1	/	/	/
	2019	2	70	70	70
Möhnesee Delecke/Günne, Körbecke/Stockum	2016	13	105	88	120
	2017	37	122	69	142
	2018	20	126	85	149
	2019	14	136	86	267
Möhnesee Ortsteile	2016	4	56	46	70
	2017	2	68	57	78
	2018	2	86	78	93
	2019	3	356	54	929
Rüthen	2016	3	65	65	65
	2017	15	65	59	75
	2018	14	65	45	78
	2019	9	63	45	70
Rüthen Ortsteile	2016	10	49	38	70
	2017	4	35	29	40
	2018	12	56	18	100
	2019	13	74	22	120
Soest	2016	30	193	84	306
	2017	21	189	106	339
	2018	41	207	140	363
	2019	58	219	100	322
Soest Ortsteile	2016	16	72	42	95
	2017	6	79	37	136
	2018	2	91	82	100
	2019	5	98	60	140
Warstein	2016	7	69	50	89
	2017	4	56	27	74
	2018	4	68	65	72
	2019	10	69	48	100
Warstein Ortsteile	2016	10	58	42	70
	2017	11	61	48	93
	2018	18	56	19	104
	2019	26	60	31	90

Ort	Jahrgang	N	Ø Kaufpreis in Euro/m²	Min Kaufpreis in Euro/m²	Max Kaufpreis in Euro/m²
Welper Meyerich/Kirchwelper	2016	9	85	69	109
	2017	6	89	59	100
	2018	1	/	/	/
	2019	9	135	124	150
Welper Ortsteile	2016	9	72	45	94
	2017	2	58	51	65
	2018	6	74	42	100
	2019	9	78	35	110
Werl	2016	15	135	104	180
	2017	13	148	37	180
	2018	23	158	92	197
	2019	15	147	79	213
Werl Ortsteile	2016	4	119	95	140
	2017	8	125	110	135
	2018	19	97	51	157
	2019	13	153	79	212
Wickede	2016	18	107	85	118
	2017	39	108	90	118
	2018	24	110	75	178
	2019	3	123	108	133
Wickede Ortsteile	2016	5	84	52	102
	2017	4	97	79	113
	2018	4	85	70	100
	2019	5	78	21	100
Kreis	2016	300	99	27	306
	2017	329	102	22	339
	2018	358	120	18	363
	2019	280	131	21	929

Der Flächenumsatz der ausgewerteten Kauffälle für erschlossenes Wohnbauland lag 2019 bei 199.604 m² (2018: 264.228 m²).

Davon entfielen auf die einzelnen Städte und Gemeinden:

Stadt/Gemeinde	Flächenumsatz 2019	Flächenumsatz 2018
	in m ²	in m ²
Anröchte	14.646	23.391
Bad Sassendorf	8.710	9.386
Ense	16.464	11.136
Erwitte	10.671	12.837
Geseke	11.520	49.123
Lippetal	6.817	19.621
Möhnesee	12.470	16.797
Rüthen	18.990	18.030
Soest	30.336	28.896
Warstein	24.481	14.977
Welper	13.902	5.274
Werl	24.771	35.653
Wickede	5.826	19.107



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 2019 wurden insgesamt 30 Kaufverträge (2018: 25) über gewerbliche Baugrundstücke mit einem Flächenumsatz von 15,9 ha (2018: 10,8 ha) und einem Geldumsatz von 6,5 Mio. EUR (2018: 3,8 Mio. EUR) ausgewertet. Der statistische Durchschnittswert beträgt ca. 50,- EUR je m² (2018: 42,- 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.

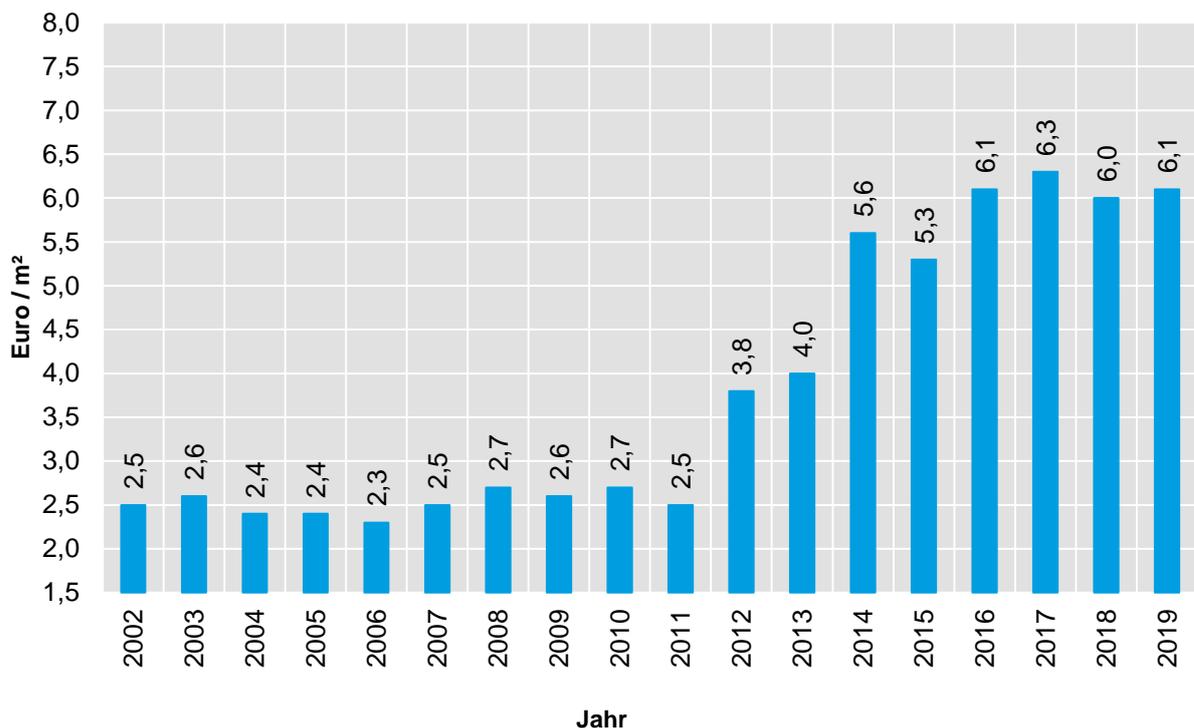
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

In 2019 wurden insgesamt 149 Kauffälle (2018: 153) über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ausgewertet. Der Flächenumsatz von ca. 205 ha (2018: 196 ha) entspricht ca. 72% des gesamten registrierten Flächenumsatzes für unbebaute Grundstücke. Der Geldumsatz betrug ca. 11,5 Mio. EUR (2018: 11,3 Mio. EUR).

Ackerland

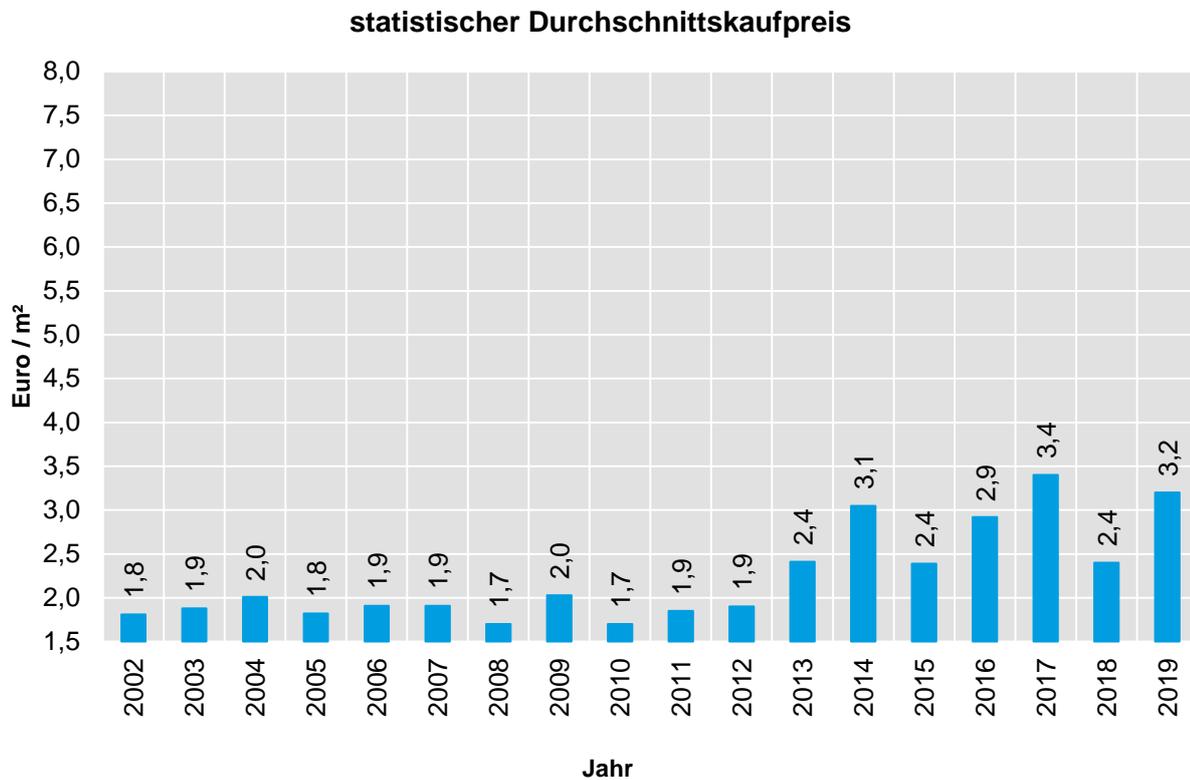
Für eine weitergehende Auswertung von Ackergrundstücken standen verteilt auf 13 Kommunen 109 Kauffälle zur Verfügung. 2018 waren es insgesamt 111 Kauffälle. Der Durchschnittspreis über sämtliche eingegangene Ackerlandkaufverträge lag bei 6,08 EUR/m² (2018: 6,02 EUR/m²).

statistischer Durchschnittskaufpreis



Grünland

Für eine weitergehende Auswertung von Grünlandgrundstücken standen verteilt auf 13 Kommunen 22 Kauffälle zur Verfügung. 2018 waren es insgesamt 23 Kauffälle. Der Durchschnittspreis über sämtlich eingegangene Grünlandkaufverträge lag bei 3,20 EUR/m² (2018: 2,40 EUR/m²).



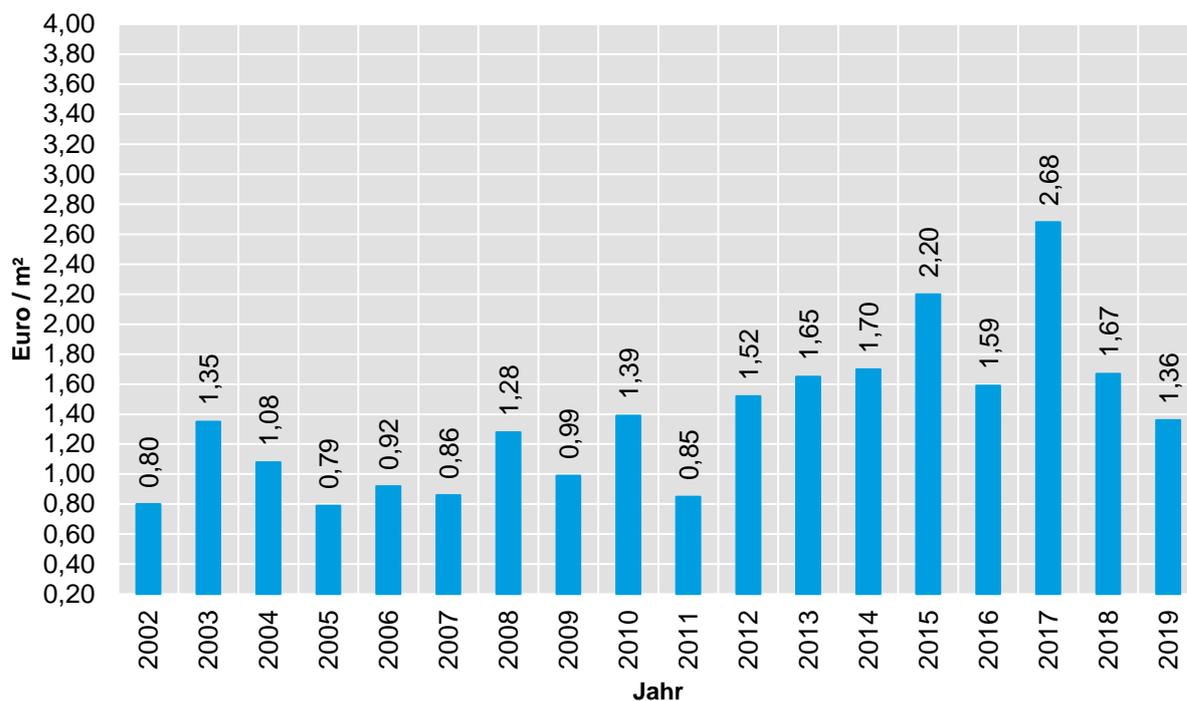
Forstwirtschaft

Für eine weitergehende Auswertung von forstwirtschaftlichen Grundstücken standen verteilt auf 13 Kommunen 18 Kauffälle zur Verfügung. 2018 waren es insgesamt 19 Kauffälle. Der Durchschnittspreis liegt bei 1,36 EUR/m² (2018: 1,67 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.

Der statistische Durchschnittswert des Grund und Bodens ohne Aufwuchs wurde im Jahr 2019 erstmalig erfasst und liegt bei 1,04 EUR/m².

statistischer Durchschnittskaufpreis



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 2019 wurden 17 Kaufverträge über Bauerwartungsland und 5 Kaufverträge über Rohbauland registriert. Aufgrund der geringen Anzahl der Verträge kann keine plausible Aussage zu Durchschnittswerten gemacht werden. Der Gesamtumsatz betrug 6,0 Mio. EUR, der Flächenumsatz 19,0 ha.

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 Bodengütern 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

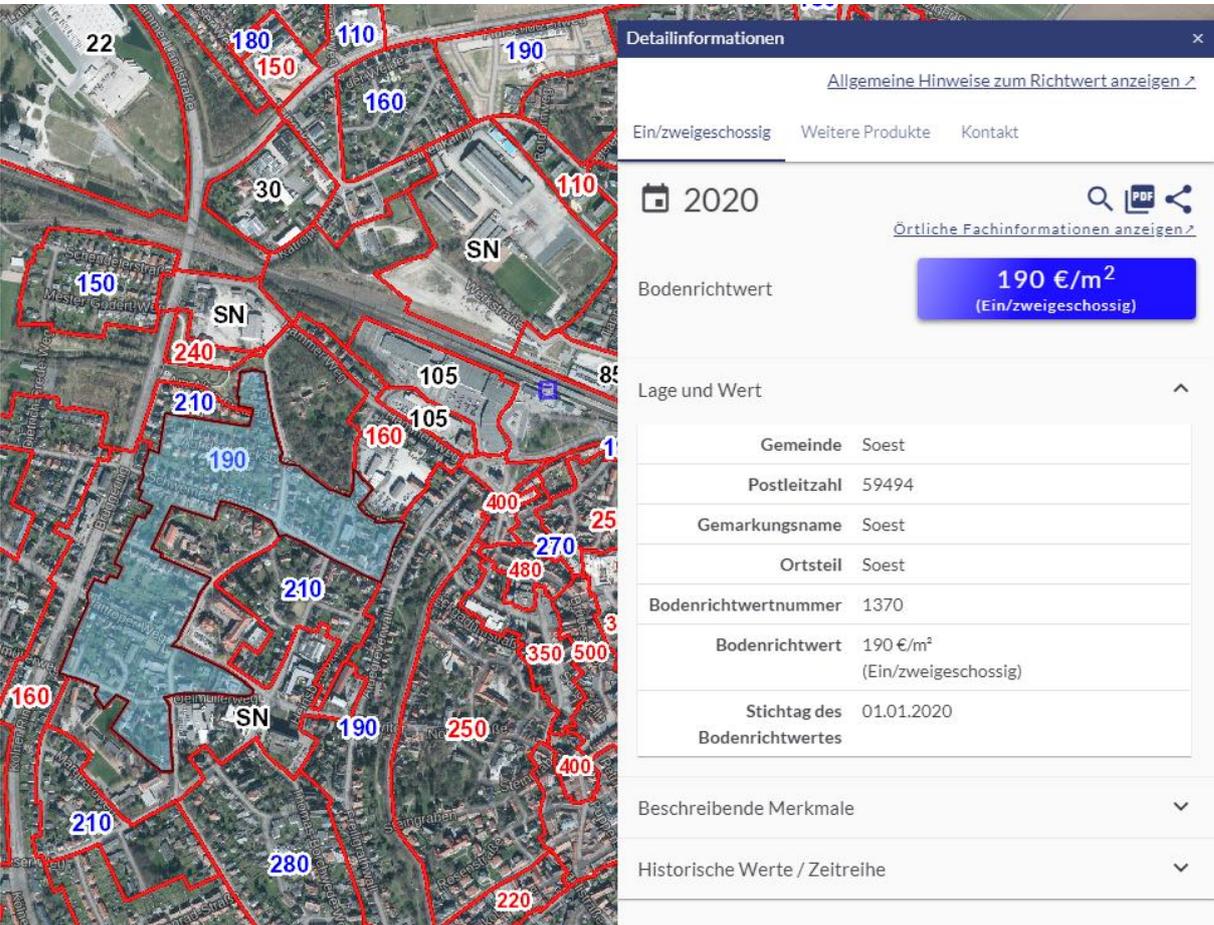
Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen 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.



The screenshot displays the BORIS.NRW app interface. On the left, a map shows property boundaries in red with various numerical values (e.g., 150, 160, 190, 210, 240, 270, 280, 350, 400, 480, 500) overlaid. The right panel, titled 'Detailinformationen', provides the following data:

- Ein/zweigeschossig** (Single/double-story)
- 2020** (Year)
- Bodenrichtwert: 190 €/m² (Ein/zweigeschossig)** (Ground value)
- Lage und Wert** (Location and value)

Gemeinde	Soest
Postleitzahl	59494
Gemarkungsname	Soest
Ortsteil	Soest
Bodenrichtwertnummer	1370
Bodenrichtwert	190 €/m ² (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2020
- Beschreibende Merkmale** (Descriptive features)
- Historische Werte / Zeitreihe** (Historical values / time series)

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Wohnbauflächen

Auf der Grundlage der zum Stichtag 01.01.2020 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 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	120	80	55
Bad Sassendorf	190	160	60
Ense	105	80	55
Erwitte	170	110	50
Geseke	120	90	70
Lippetal	100	80	55
Möhnesee	140	100	65
Rüthen	65	50	40
Soest	250	160	60
Warstein	90	70	50
Welper	110	85	60
Werl	160	125	90
Wickede	120	95	70

Gewerbeflächen

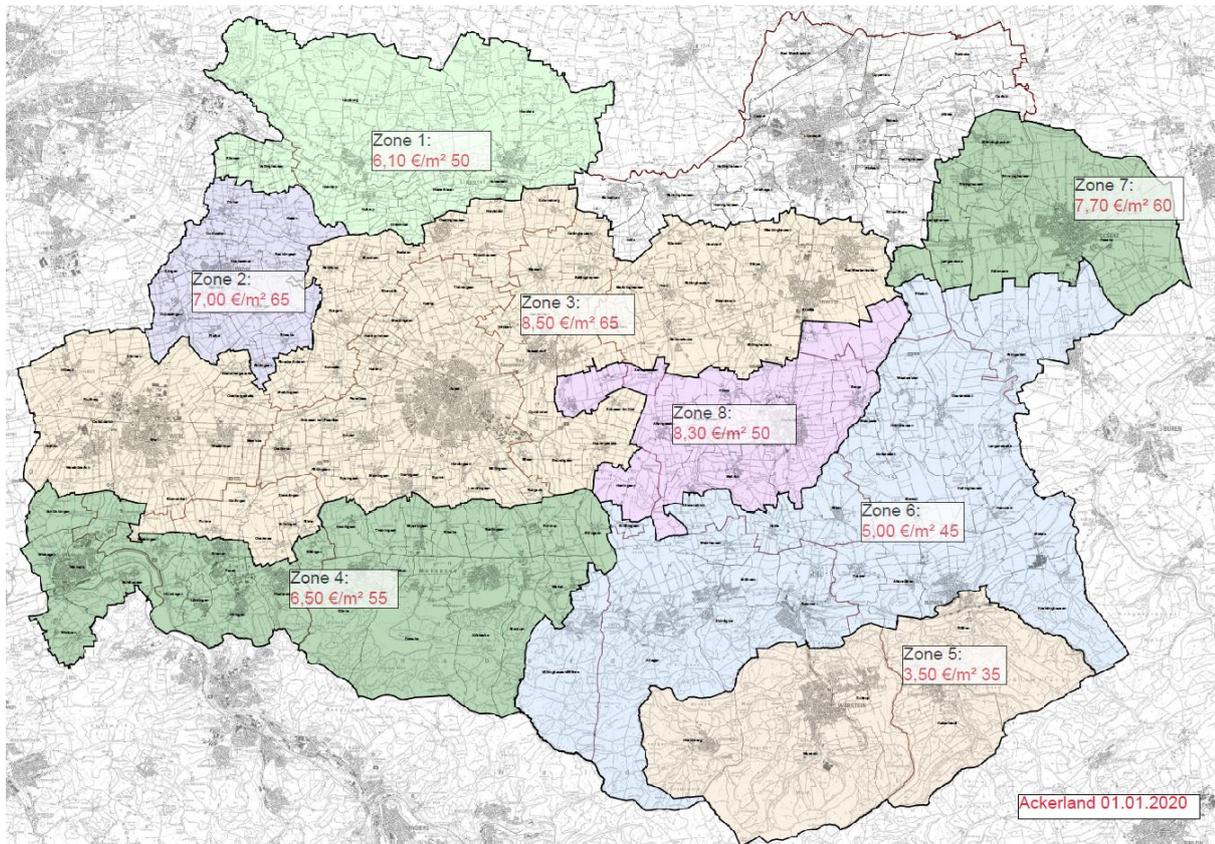
Auf der Grundlage der zum Stichtag 01.01.2020 beschlossenen Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss für alle Städte und Gemeinden im Kreis Soest (ohne Lippstadt) gebietstypische Werte nach den Lagemerkmale „gut“, „mittel“ und „mäßig“ für gewerbliche Bauflächen ermittelt.

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	30	15	
Bad Sassendorf		25	
Ense	35	25	20
Erwitte	30	25	10
Geseke	35	20	10
Lippetal		35	22
Möhnesee		25	
Rüthen		20	12
Soest	60		22
Warstein	22	15	12
Welper		32	
Werl	40	30	25
Wickede	35	25	

Ackerland

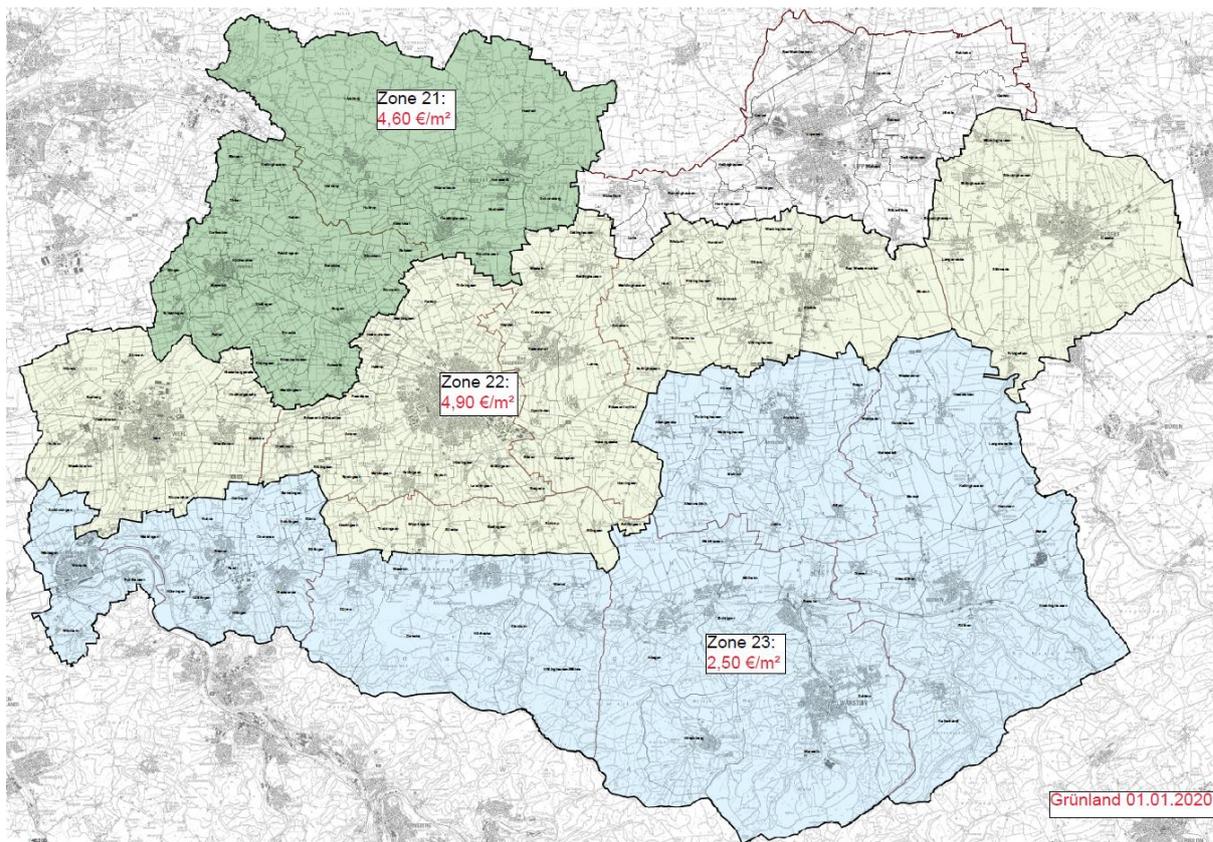
Der Gutachterausschuss hatte bisher in jeder Gemeinde einen Bodenrichtwert für Ackerland ermittelt. Zum Stichtag 01.01.2020 wurde das gesamte Kreisgebiet auf zusammenhängende Wirtschaftsräume untersucht und in 8 Zonen gegliedert. Für diese Zonen wurde jeweils ein Bodenrichtwert ermittelt. Der Richtwert 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 angegeben. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Merkmalen – wie z.B. besondere Lage, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert. Genauere Angaben zur Einteilung der Zonen finden sie unter www.boris.nrw.de.



Grünland

Der Gutachterausschuss hatte bisher in jeder Gemeinde einen Bodenrichtwert für Grünland ermittelt. Zum Stichtag 01.01.2020 wurde das gesamte Kreisgebiet auf zusammenhängende Wirtschaftsräume untersucht und in 3 Zonen gegliedert. Für diese Zonen wurde jeweils ein Bodenrichtwert ermittelt. Der Richtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit regelmäßiger Form in der Größe von mindestens **2.500 m²** in normalem Kulturzustand.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den Wert bestimmenden Merkmalen – wie z.B. besondere Lage, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert. Genauere Angaben zur Einteilung der Zonen finden sie unter www.boris.nrw.de.



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, Möhnese, Rüthen, Warstein und Wickede.

Stichtag	Richtwert in Euro/m ²
01.01.2020	1,00

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

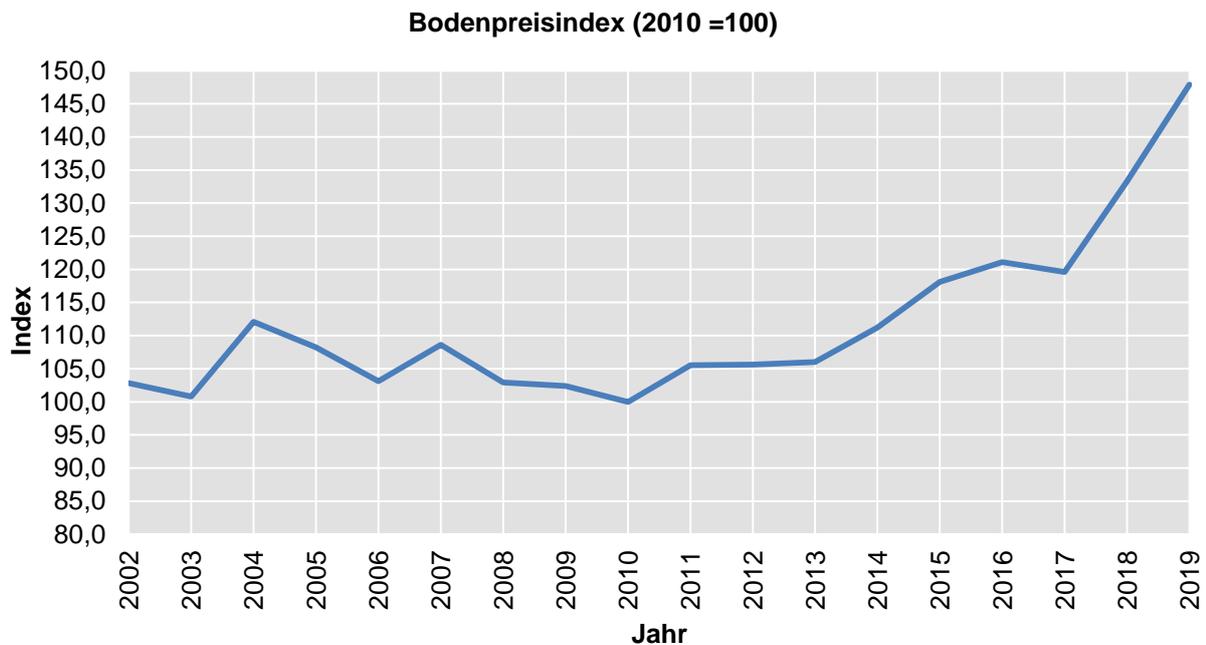
4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

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.

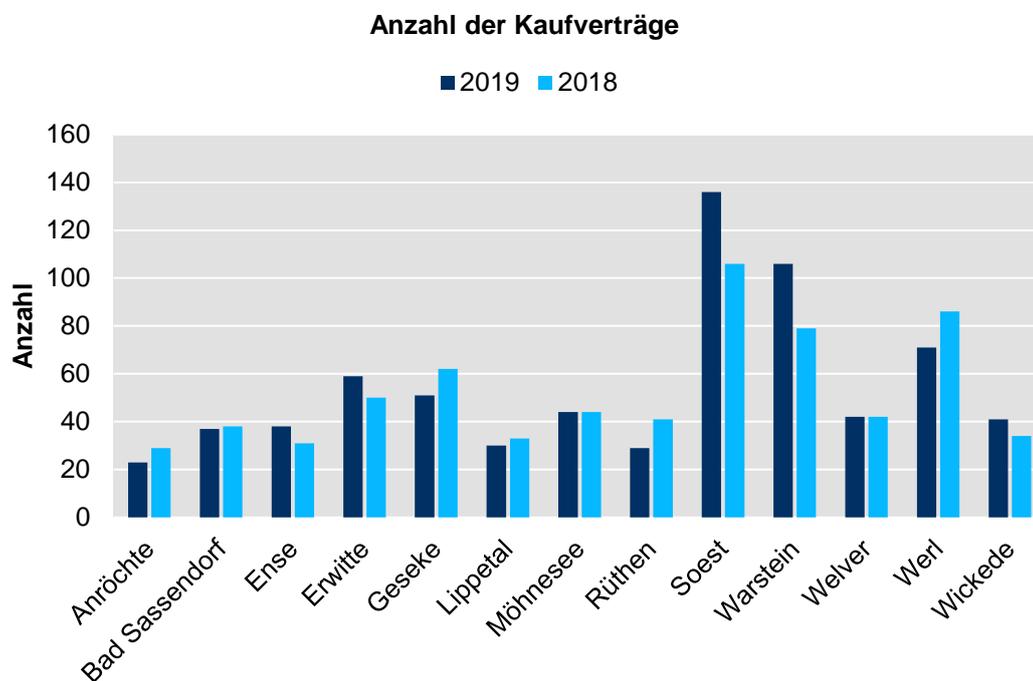


5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

In 2019 wurden insgesamt 720 Kauffälle über Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewertet. Hiervon entfielen 13 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 0,6 ha und einem Geldumsatz von 1,0 Mio. EUR auf Wochenendhäuser. Der Flächenumsatz der Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Wochenendhäuser betrug 41,2 ha (2018: 40,2 ha), der Geldumsatz 162,6 Mio. EUR (2018: 141,1 Mio. EUR). Die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge stieg gegenüber dem Vorjahr von 675 auf 707 (+ 5%). Der Flächenumsatz stieg um 2% und der Geldumsatz um 15%.

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

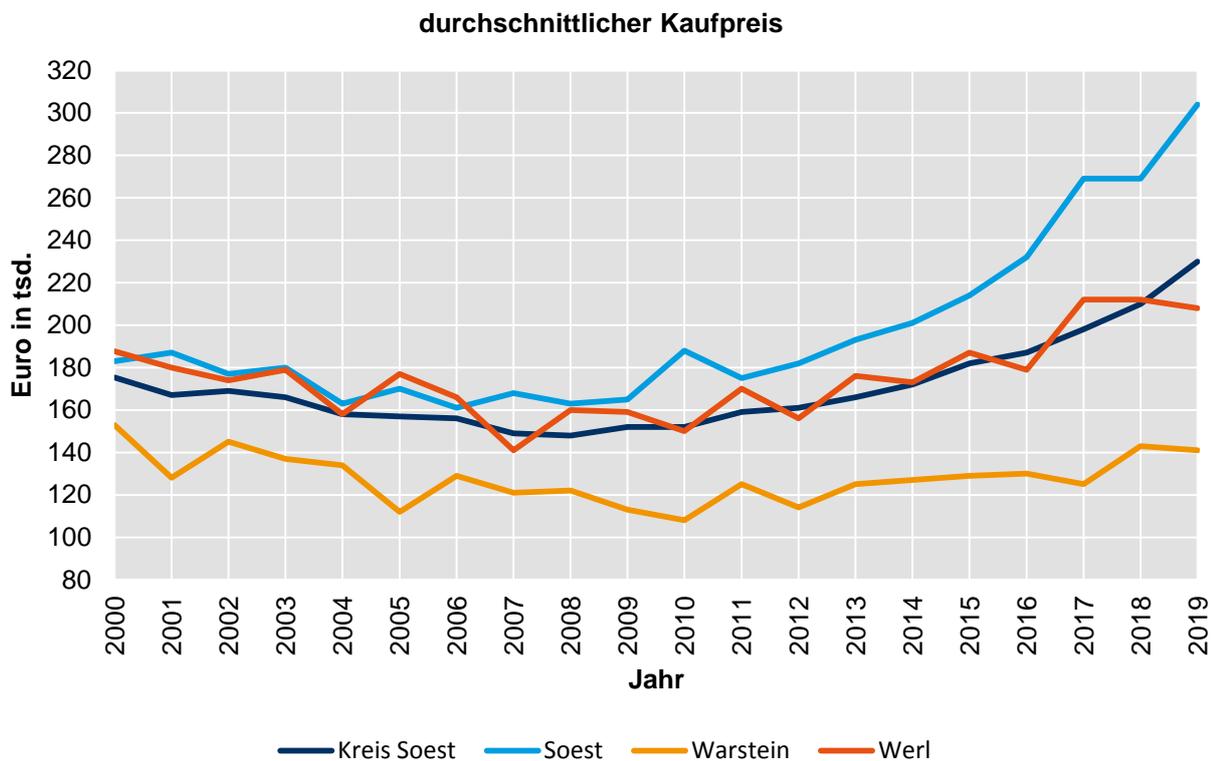


5.1.1 Durchschnittspreise

Ausgehend vom Jahr 2010 mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 152.000 EUR für den Kreis Soest beträgt dieser im Jahr 2019 230.000 EUR. Gegenüber dem Vorjahr (2018: 209.000 EUR) stieg der durchschnittliche Kaufpreis um ca. 10%.

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.



Für eine weitergehende Auswertung standen zunächst 600 Kauffälle mit bekanntem Baujahr zur Verfügung. Hiervon konnten im Weiteren 562 Kauffälle mit bekannter Wohnfläche untersucht werden. Die Kaufpreise wurden gemäß § 8 der ImmoWertV auf definierte Normverhältnisse umgerechnet (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile). Hieraus ergaben sich folgende Werte:

Mittlere Kaufpreise für Eigenheime im Kreis Soest 2019
Nach Haustypen gegliedert

Haustyp	Baujahr	Kauffälle mit bekanntem Baujahr					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche			
		N	Ø	Ø	Min	Max	N	Ø	Ø	
			Gfl in m ²	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro		Wfl in m ²	Kaufpreis Euro/m ² Wfl	
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche 350-800 m ²	bis 1919	47	662	165.000	38.000	585.000	41	178	923	
	1920-1949	48	687	205.000	30.000	746.000	43	168	1.245	
	1950-1974	183	696	205.000	59.000	520.000	169	154	1.375	
	1975-1994	86	709	280.000	73.000	630.000	86	169	1.693	
	1995-2009	70	639	338.000	155.000	651.000	68	169	2.077	
	2010-2017 Neubau	19 2	635 378	442.000 346.000	236.000 332.000	740.000 360.000	18 2	166 125	2.674 2.790	
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Grundstücksfläche 250-500 m ²	bis 1949	18	436	135.000	29.000	318.000	15	138	974	
	1950-1974	35	453	185.000	90.000	370.000	31	123	1.575	
	1975-1994	17	391	233.000	80.000	350.000	16	133	1.709	
	1995-2009	36	347	254.000	147.000	365.000	35	127	2.030	
	2010-2017 Neubau	4 4	329 269	383.000 344.000	320.000 253000	424.000 550.000	4 3	140 158	2.737 2.332	
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150-300 m ²	bis 1949	-	-	-	-	-	-	-	-	
	1950-1974	16	256	143.000	83.000	289.000	16	100	1.415	
	1975-1994	8	199	211.000	178.000	250.000	8	123	1.738	
	1995-2009	4	231	199.000	130.000	233.000	4	111	1.811	
	2010-2017 Neubau	- 3	- 233	- 254.000	- 248.000	- 263.000	- 3	- 131	- 1.948	

Soest

Jahr	Baujahr	Kauffälle mit bekanntem Baujahr					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
		N	Ø	Ø	Min	Max	N	Ø	Ø
			Gfl in m ²	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro		Wfl in m ²	Kaufpreis Euro/m ² Wfl
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
	2010-2014	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
	2010-2015	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
	2010-2016	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
2019	bis 1919	5	717	368.000	180.000	585.000	4	187	1.833
	1920-1949	12	662	327.000	140.000	746.000	12	197	1.689
	1950-1974	18	679	249.000	120.000	490.000	17	148	1.737
	1975-1994	15	699	331.000	105.000	630.000	15	161	2.138
	1995-2009	6	599	491.000	349.000	651.000	6	190	2.760
	2010-2017	8	560	538.000	415.000	740.000	8	182	2.984
	Neubau	2	378	346.000	332.000	360.000	2	125	2.790

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.

Grundlage der Untersuchungen für die Umrechnungskoeffizienten sind 3.045 Vergleichsobjekte aus den Jahren 2011 bis 2018. Die Kaufpreise aus den zurückliegenden Jahren wurden mit den Indexreihen (siehe Seite 57) 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. Für das Jahr 2019 wurden die Kaufpreise mit den vorhandenen Umrechnungskoeffizienten umgerechnet und neue Basiswerte ermittelt.

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 2018
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.

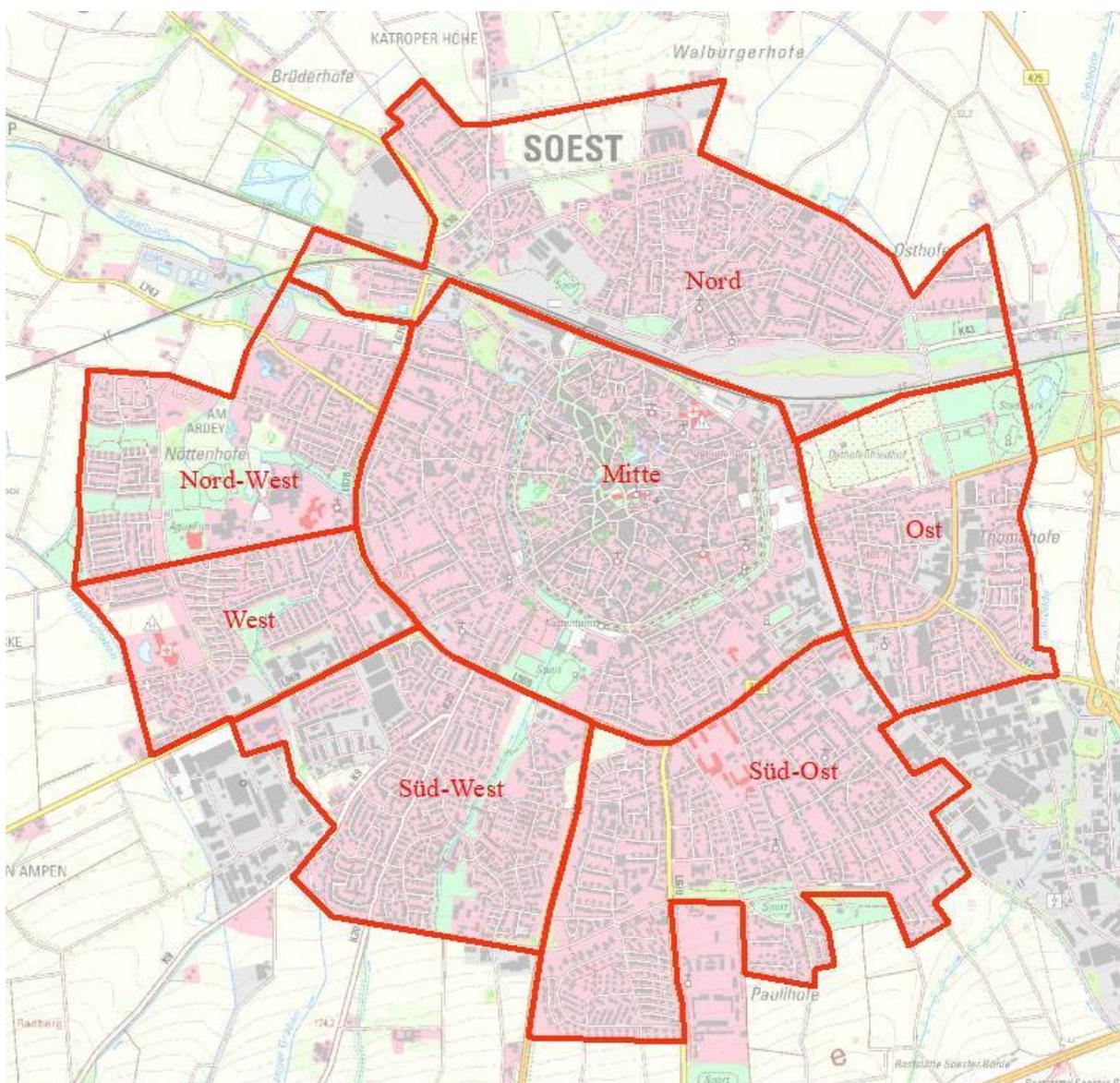
Ausgehend von einem Basiswert werden für jedes Merkmal Zu- oder Abschläge angebracht.

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

Basiswerte

Stadt / Gemeinde	Gebiet	Basiswert in EUR / m ² Wfl
Anröchte	Anröchte	1.230
Anröchte	Ortsteile	1.129
Bad Sassendorf	Lohne / Sassendorf	1.524
Bad Sassendorf	Ortsteile	1.248
Ense	Ense	1.283
Erwitte	Erwitte	1.398
Erwitte	Bad Westernkotten	1.527
Erwitte	Ortsteile	1.233
Geseke	Geseke	1.382
Geseke	Ortsteile	1.210
Lippetal	Lippetal	1.272
Möhnesee	Körbecke	1.462
Möhnesee	Delecke / Günne / Stockum	1.362
Möhnesee	Ortsteile	1.241
Rüthen	Rüthen	1.070
Rüthen	Oestereiden / Westereiden	1.063
Rüthen	Ortsteile	897
Soest	Soest Mitte	2.389
Soest	Soest Nord	1.849
Soest	Soest Nord-West	1.817
Soest	Soest Ost	1.949
Soest	Soest Süd-Ost	1.811
Soest	Soest Süd-West	1.897
Soest	Soest West	2.145

Soest	Ampen / Deiringsen	1.570
Soest	Ortsteile	1.422
Warstein	Warstein / Suttrop	1.049
Warstein	Allagen	1.110
Warstein	Belecke	1.094
Warstein	Hirschberg	(976)
Warstein	Mülheim / Sichtigvor	1.003
Welver	Kirchweller / Meyerich	1.344
Welver	Ortsteile	1.191
Werl	Werl	1.523
Werl	Ostbüderich / Westbüderich	1.515
Werl	Westönnen	1.466
Werl	Ortsteile	1.426
Wickede	Wickede / Wiehagen	1.265
Wickede	Echthausen / Wimbern	1.095



Gebietseinteilung Soest

Umrechnungskoeffizienten

Auszüge Gfl in m ²	% Abweichung Norm	UK
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.

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

Auszüge Baujahre	% Abweichung Norm	UK
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.

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

Auszüge Wfl in m ²	% Abweichung Norm	UK
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.

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

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

Gebäudeart	% Abweichung Norm	UK
Einfamilienhaus	0 %	1,0000
Zweifamilienhaus*	- 7 %	0,9278

* Hierunter fallen auch etwaige Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

	% Abweichung Norm	UK
Unterkellerung		
Unterkellert*	0 %	1,0000
nicht unterkellert	-7 %	0,9298

* Hierunter fallen auch teilunterkellerte Gebäude

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	=	2.145 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
			<hr/> 2.225 EUR/m ²
Wohnfläche	162 m ² * 2.225 €/m ²	=	360.450 EUR
Einzelgarage		=	6.500 EUR
Ergebnis		=	<hr/> 366.950 EUR <hr/>
gerundet		=	<u>ca. 365.000 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 2018
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 sehen. Die Normierungsbasen sind in den nachfolgenden Tabellen fett hervorgehoben.

Basiswerte

Stadt / Gemeinde	Gebiet	Basiswert in EUR / m ² Wfl
Bad Sassendorf	Lohne / Sassendorf	1.937
Ense	Ense	(1.710)
Erwitte	Erwitte	1.761
Erwitte	Bad Westernkotten	(2.090)
Geseke	Geseke	1.770
Geseke	Ortsteile	(1.762)
Lippetal	Lippetal	(1.655)
Möhnesee	Körbecke / Delecke / Günne	1.809
Soest	Soest Mitte	2.419
Soest	Soest Nord	2.234
Soest	Soest Nord-West	2.114
Soest	Soest Ost	2.059
Soest	Soest Süd-Ost	2.093
Soest	Soest Süd-West	2.263
Soest	Soest West	2.219
Soest	Ampen / Deiringsen	(2.044)
Warstein	Allagen / Belecke / Suttrop / Warstein	1.196
Welver	Welver	1.621
Werl	Werl	1.864
Werl	Ortsteile	1.823
Wickede	Wickede / Wiehagen	1.449

Für die Einteilung der Gebiete in Soest siehe Seite 49.

Umrechnungskoeffizienten

Auszüge Gfl in m ²	% Abweichung Norm	UK
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.

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

Auszüge Baujahre	% Abweichung Norm	UK
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.

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

Auszüge Wfl in m ²	% Abweichung Norm	UK
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	=	2.219 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
			<hr/> 2.174 EUR/m ²
Wohnfläche	132 m ² * 2.174 €/m ²	=	286.968 EUR
Einzelgarage		=	6.500 EUR
Ergebnis		=	<hr/> 293.468 EUR <hr/>
gerundet		=	<u>ca. 295.000 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 2020](#)

5.1.3 Indexreihen

Das nachfolgende Zahlenwerk zeigt die Entwicklung der normierten Durchschnittskaufpreise der Ein- und Zweifamilienhäuser der einzelnen Städte und Gemeinden bezogen auf das Basisjahr 2011.

	Anröchte	Bad Sassendorf	Ense	Erwitte	Geseke	Lippetal	Möhnesee	Rüthen	Soest	Warstein	Welver	Werl	Wickede
2010	112,3	113,6	96,7	85,2	100,3	113,1	98,3	93,5	100,9	95,4	98,1	82,8	117,0
2011	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2012	103,6	95,6	112,7	109,6	100,4	119,4	100,8	82,7	103,0	106,8	97,2	91,9	108,5
2013	113,6	118,6	114,5	101,4	110,8	117,6	97,7	96,9	116,4	106,3	112,6	105,6	122,6
2014	118,5	144,1	108,4	108,4	107,2	123,5	105,5	95,3	112,6	109,2	116,8	105,9	130,0
2015	111,2	124,4	119,2	120,4	121,1	139,6	126,4	98,5	120,9	109,2	114,0	97,5	139,4
2016	107,3	135,3	128,1	128,5	133,8	144,5	119,5	100,1	132,8	105,7	119,2	112,5	144,4
2017	128,1	118,9	127,6	124,8	135,5	166,6	127,2	101,9	137,1	108,1	137,2	113,6	139,9
2018	147,6	144,9	133,2	139,9	152,2	183,9	132,7	106,5	146,3	121,6	134,2	122,6	150,7
2019	138,4	154,1	149,3	146,1	161,4	173,9	146,5	129,2	151,0	124,4	145,8	130,9	155,9

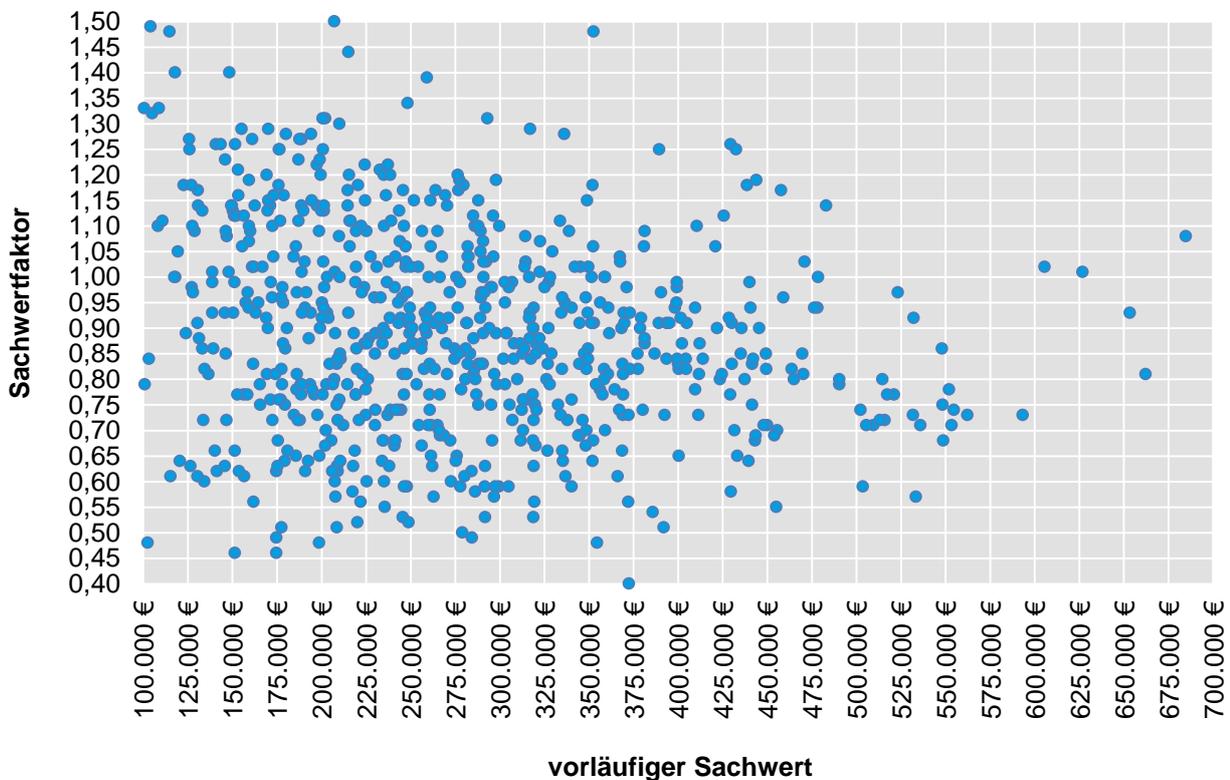
5.1.4 Sachwertfaktoren

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.

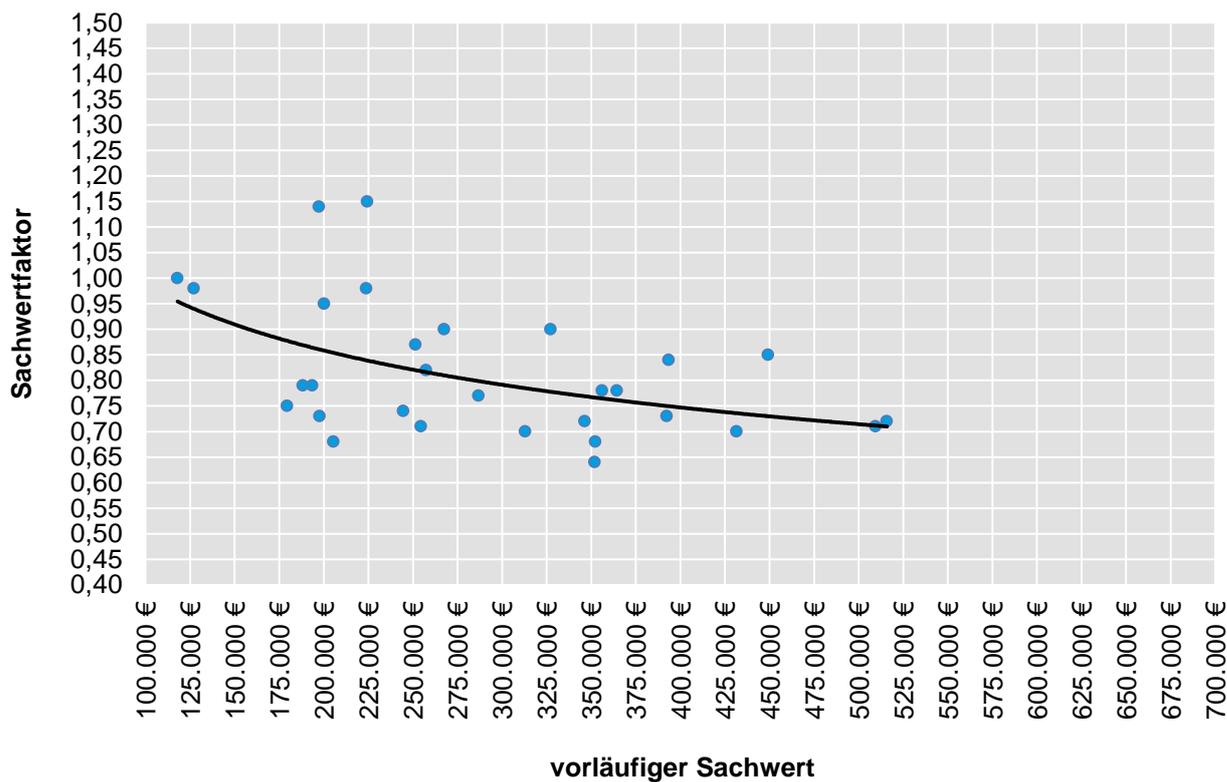
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Soest

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	0,89 ±0,20	697	3	668 ±133	88 ±36	332 ±103	46 ±16

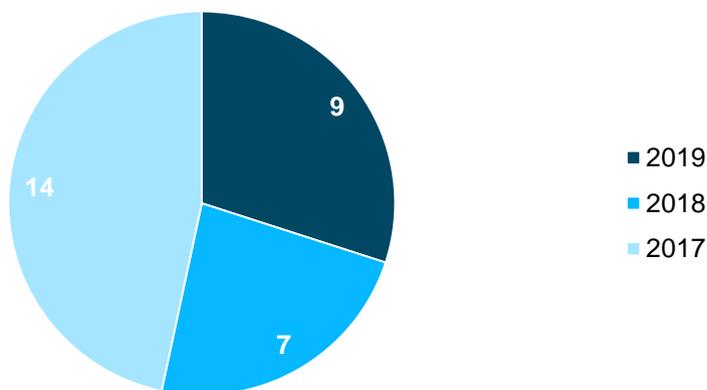


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemeinde Anröchte

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= ...
Anröchte	0,82 ±0,10	30	3	678 ±126	62 ±22	341 ±92	48 ±15	$9,9231x^{-0,201}$

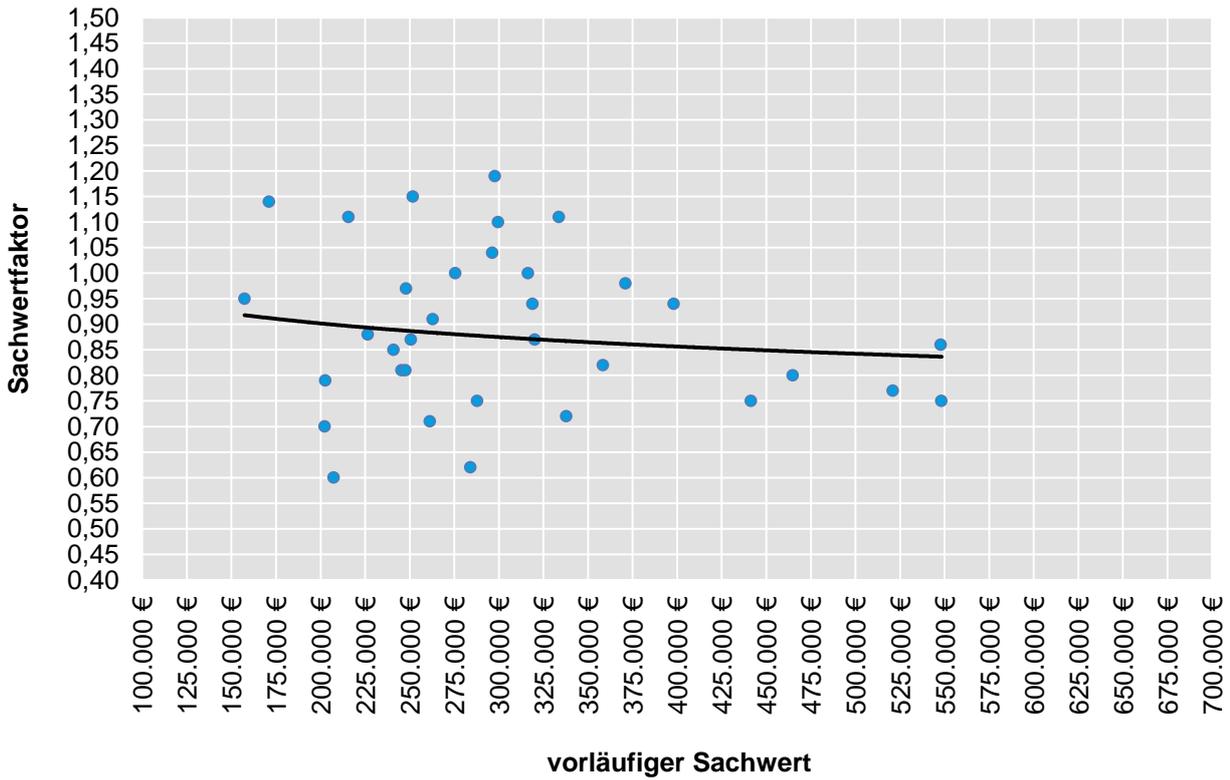


Häufigkeitsverteilung

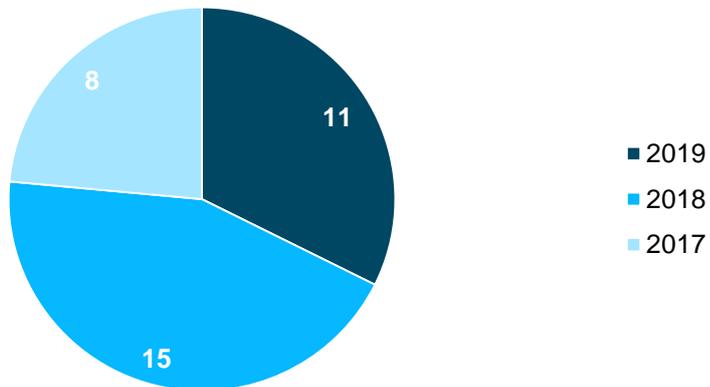


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemeinde Bad Sassendorf

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	0,89 ±0,16	34	3	683 ±119	113 ±46	316 ±92	47 ±14	$2,2337x^{-0,074}$

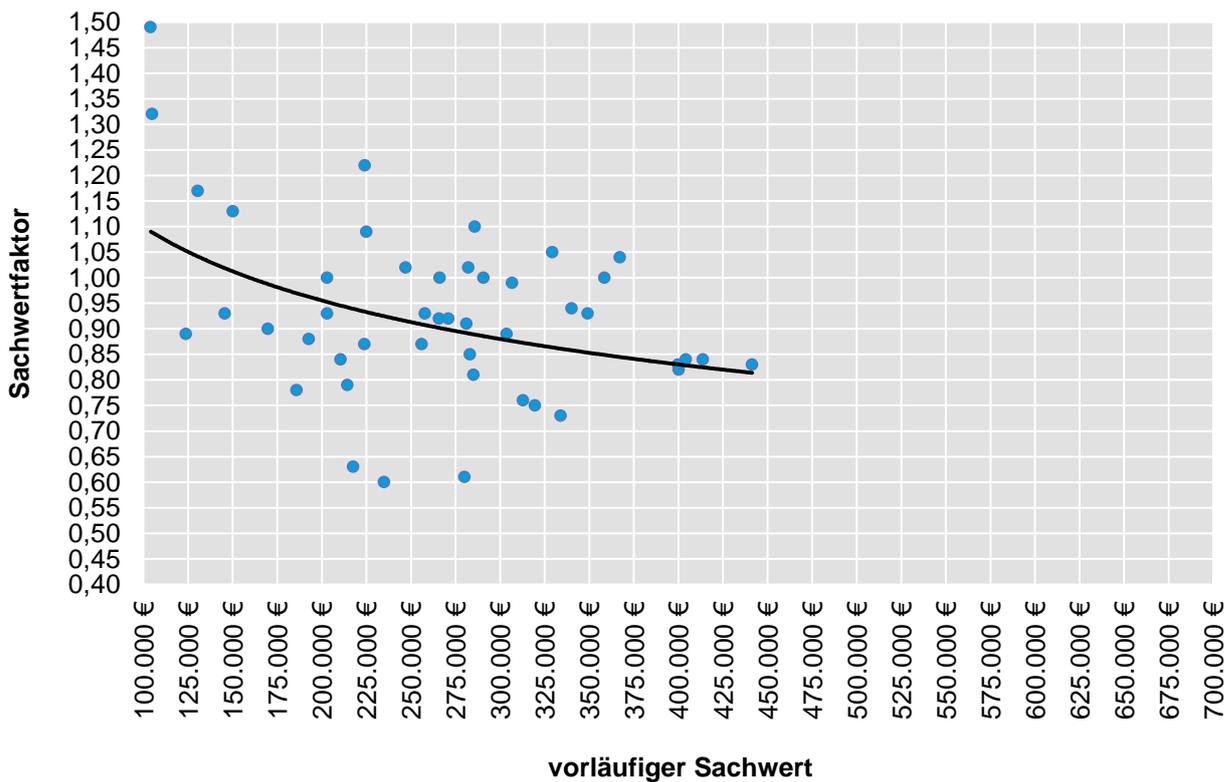


Häufigkeitsverteilung

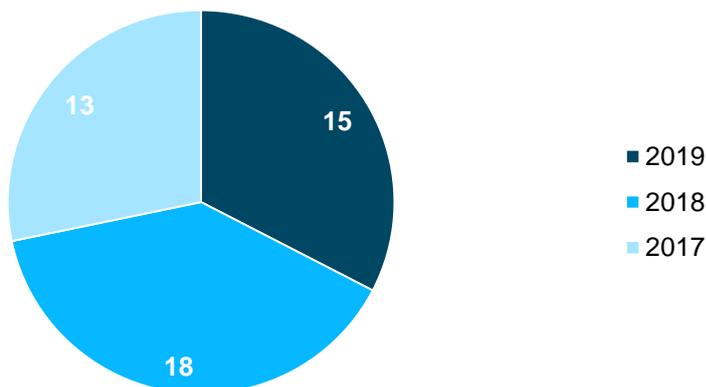


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemeinde Ense

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	0,93 ±0,17	46	3	613 ±125	74 ±15	318 ±97	48 ±15	11,284x ^{-0,202}

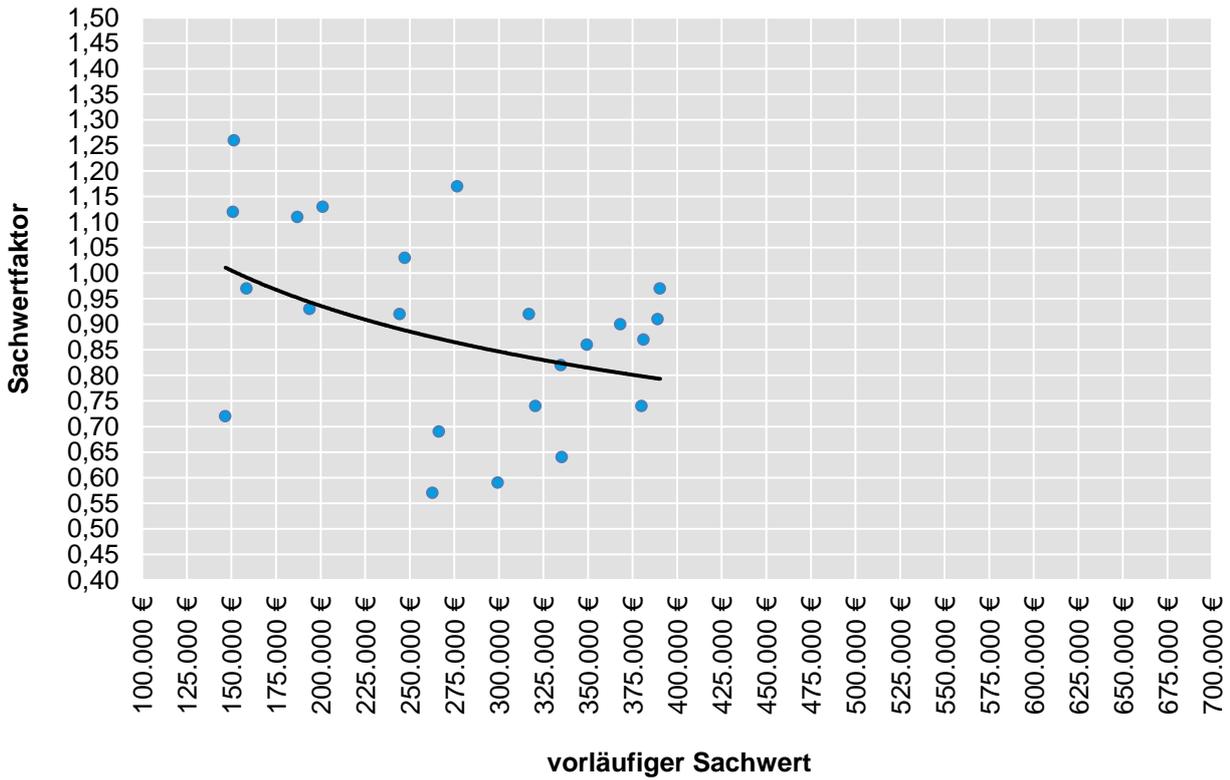


Häufigkeitsverteilung

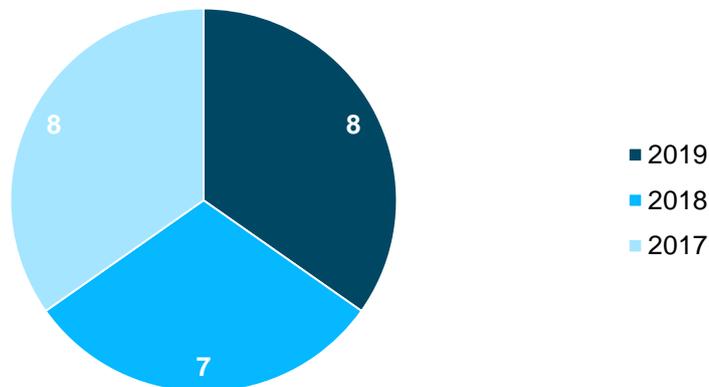


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Erwitte (Zentralort)

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	0,89 ±0,19	23	3	662 ±129	89 ±15	341 ±126	45 ±15	19,254x ^{-0,248}

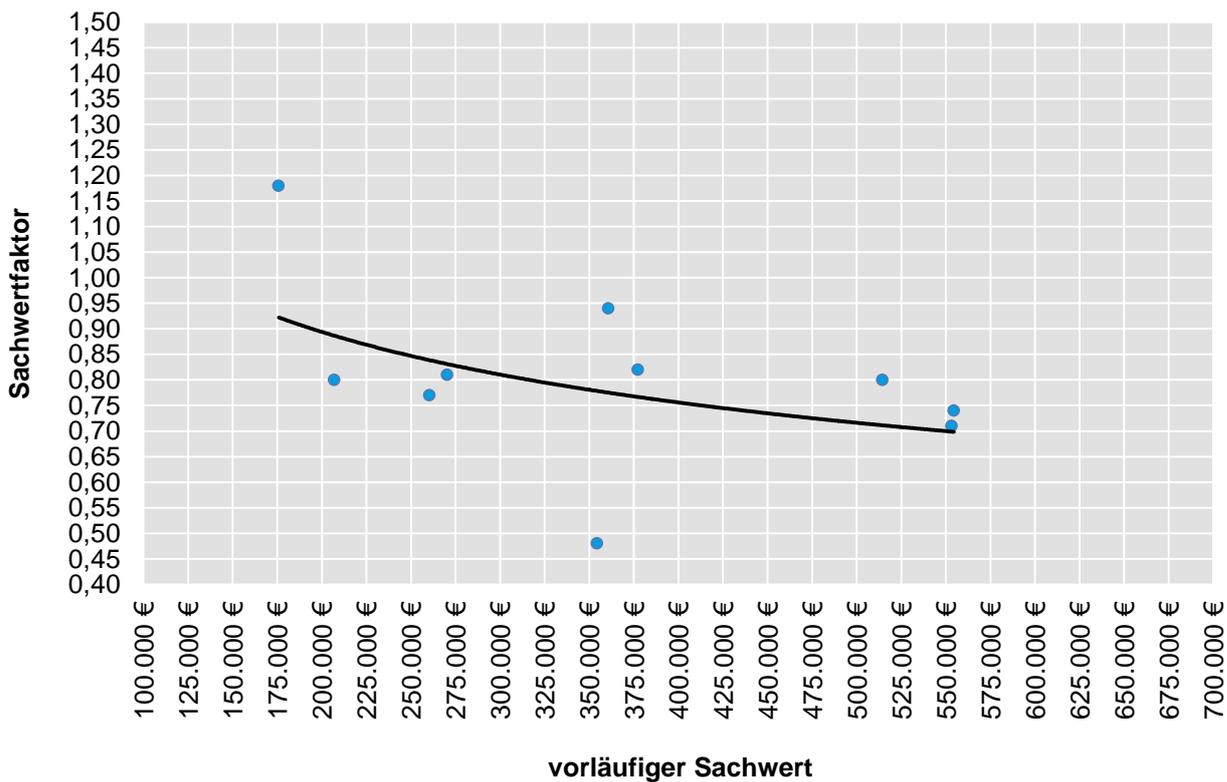


Häufigkeitsverteilung

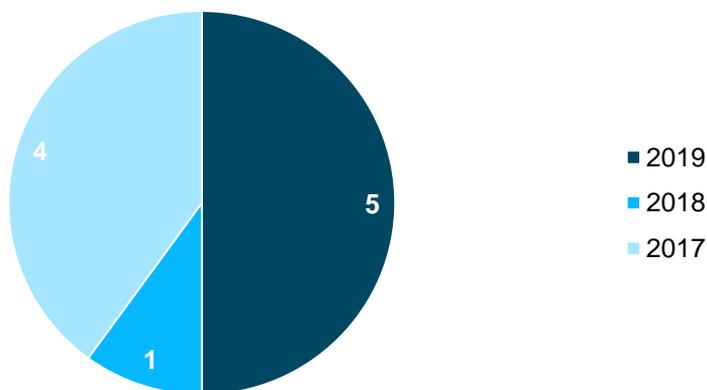


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Erwitte (Bad Westernkotten)

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	(0,81) ±0,18	10	3	720 ±115	137 ±17	370 ±95	48 ±18	$17,138x^{-0,242}$

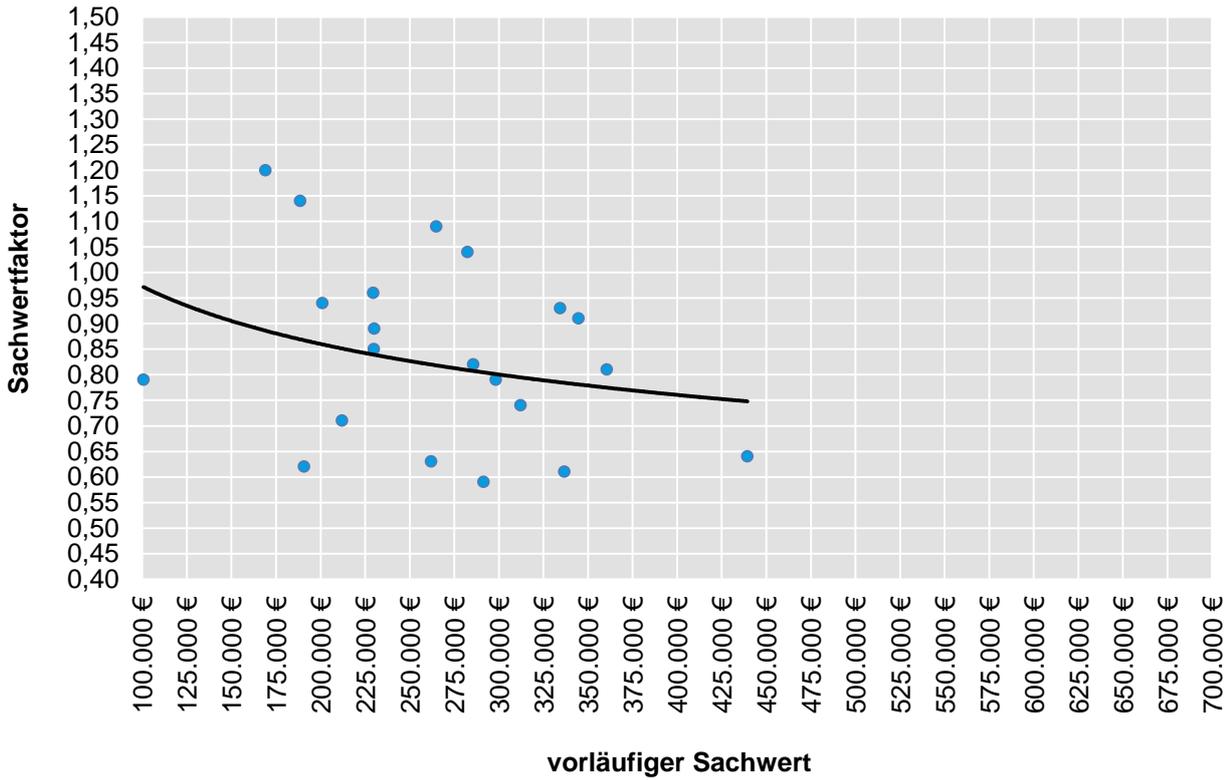


Häufigkeitsverteilung

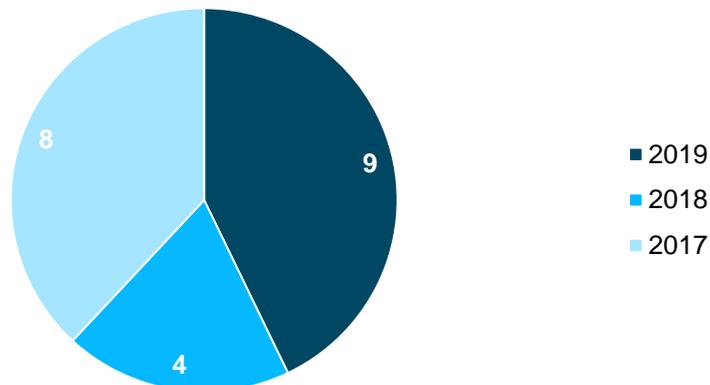


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Erwitte (Ortsteile ohne Bad Westernkotten)

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 (Ortsteile)	0,84 ±0,18	21	3	668 ±119	55 ±14	314 ±110	49 ±13	$7,5085x^{-0,178}$

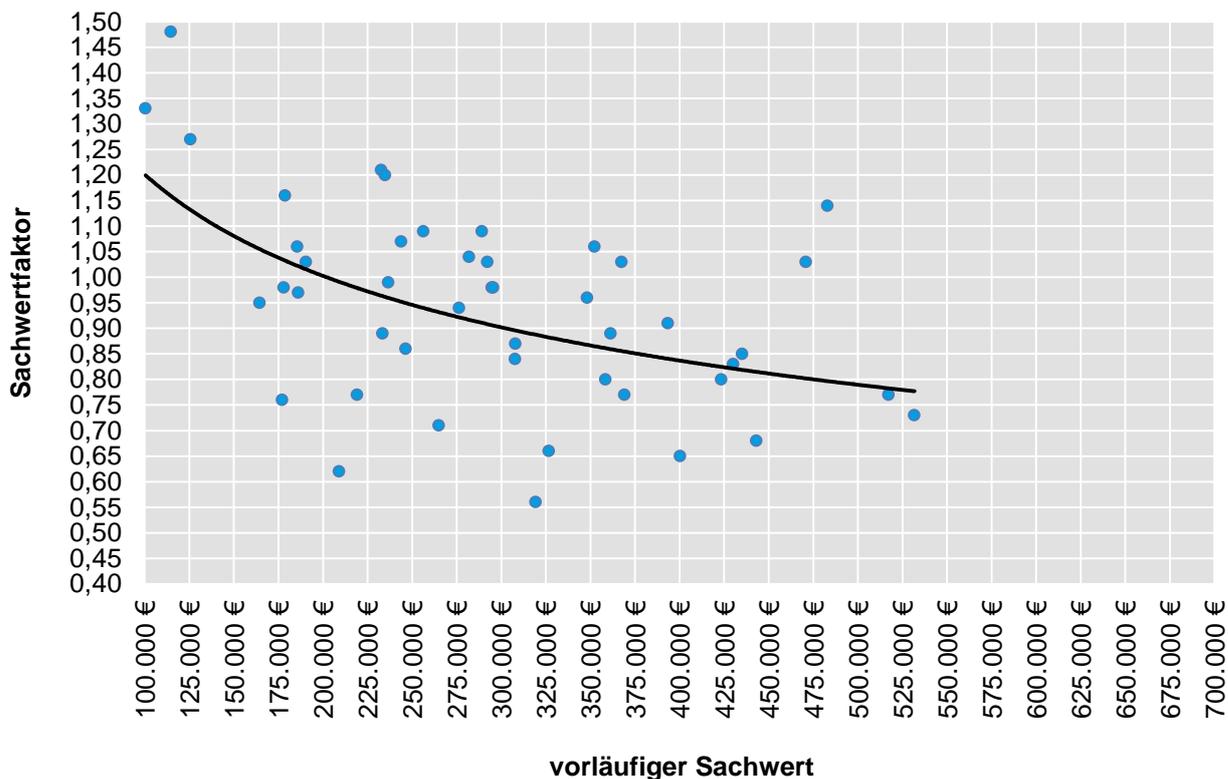


Häufigkeitsverteilung

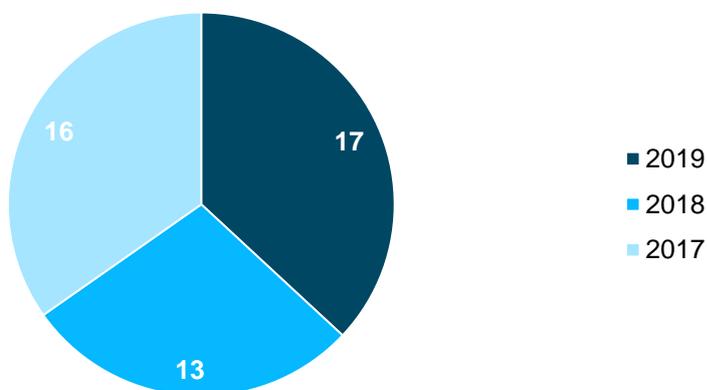


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Geseke (Zentralort)

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	0,94 ±0,19	46	3	691 ±108	85 ±15	320 ±90	49 ±17	$24,122x^{-0,261}$

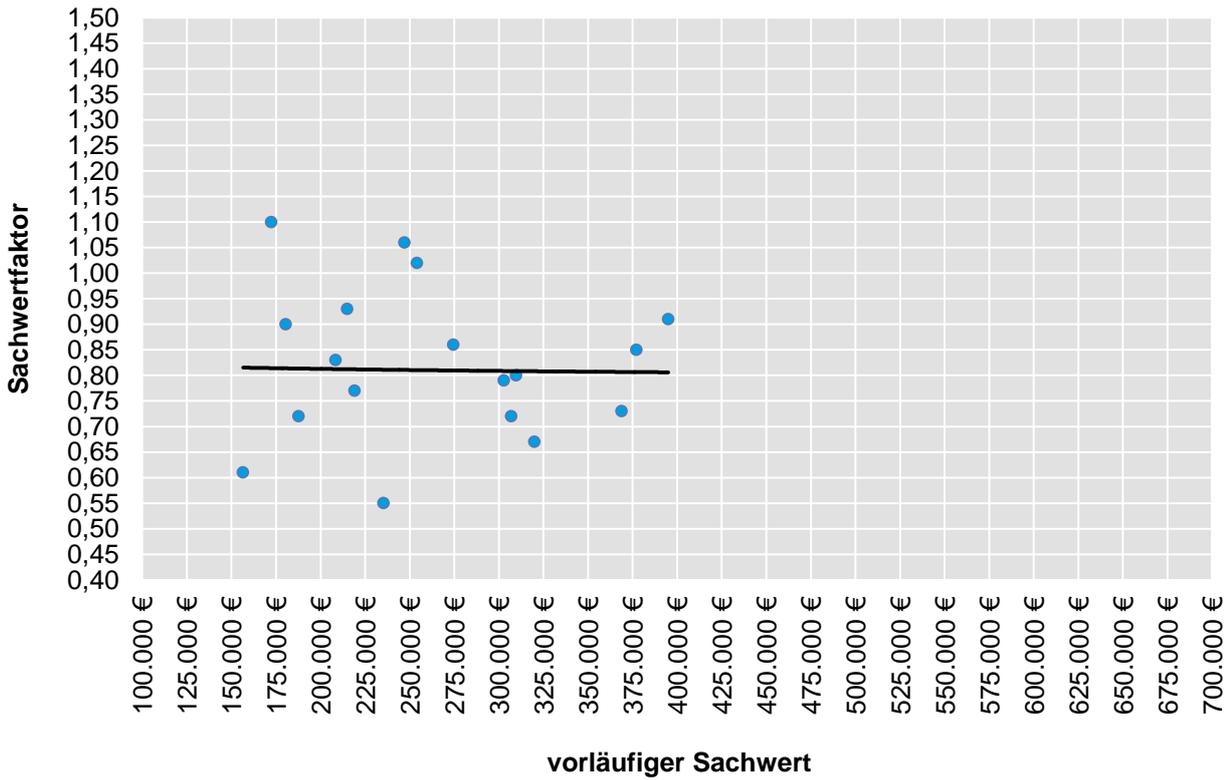


Häufigkeitsverteilung

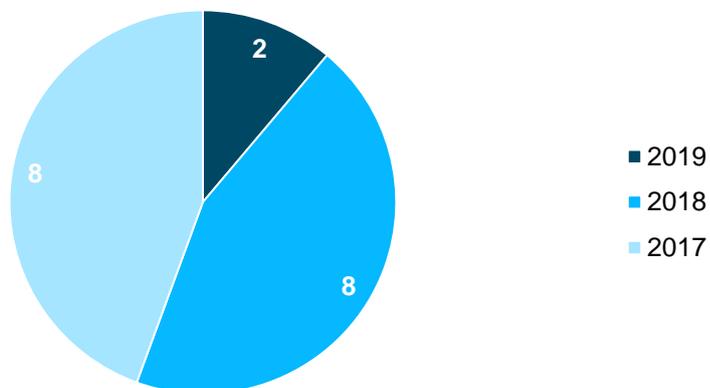


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Geseke (Ortsteile)

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= ...
Geseke (Ortsteile)	0,82 ±0,15	18	3	700 ±124	65 ±14	322 ±88	48 ±16	$0,943x^{-0,012}$

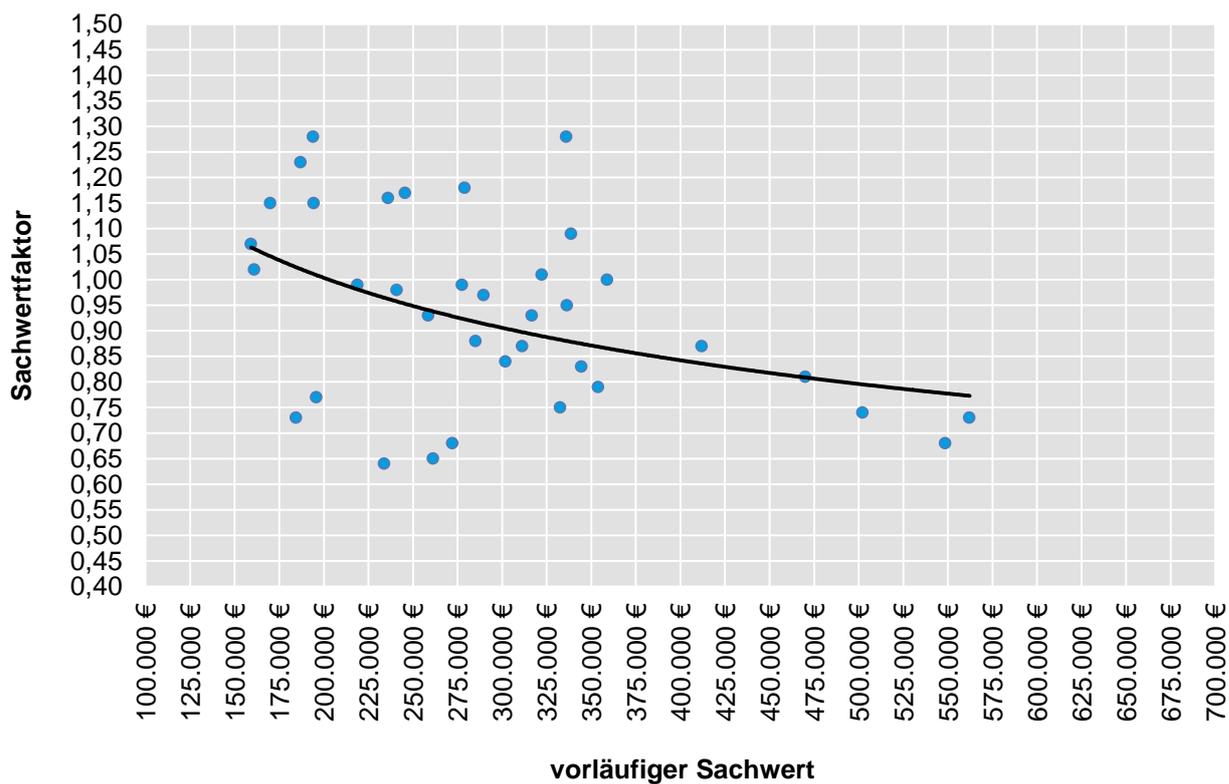


Häufigkeitsverteilung

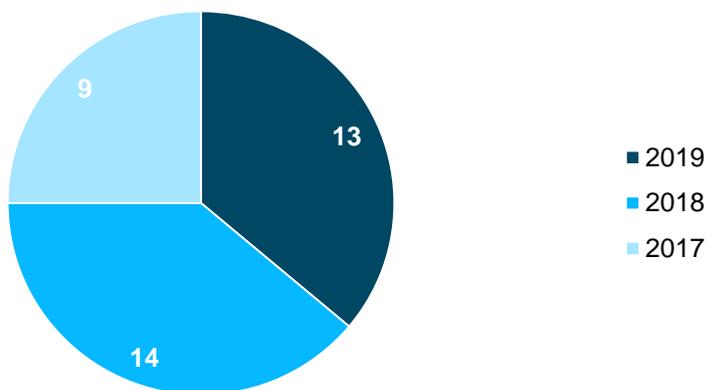


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemeinde Lippetal

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	0,94 ±0,19	36	3	696 ±121	77 ±14	326 ±118	50 ±15	$21,982x^{-0,253}$

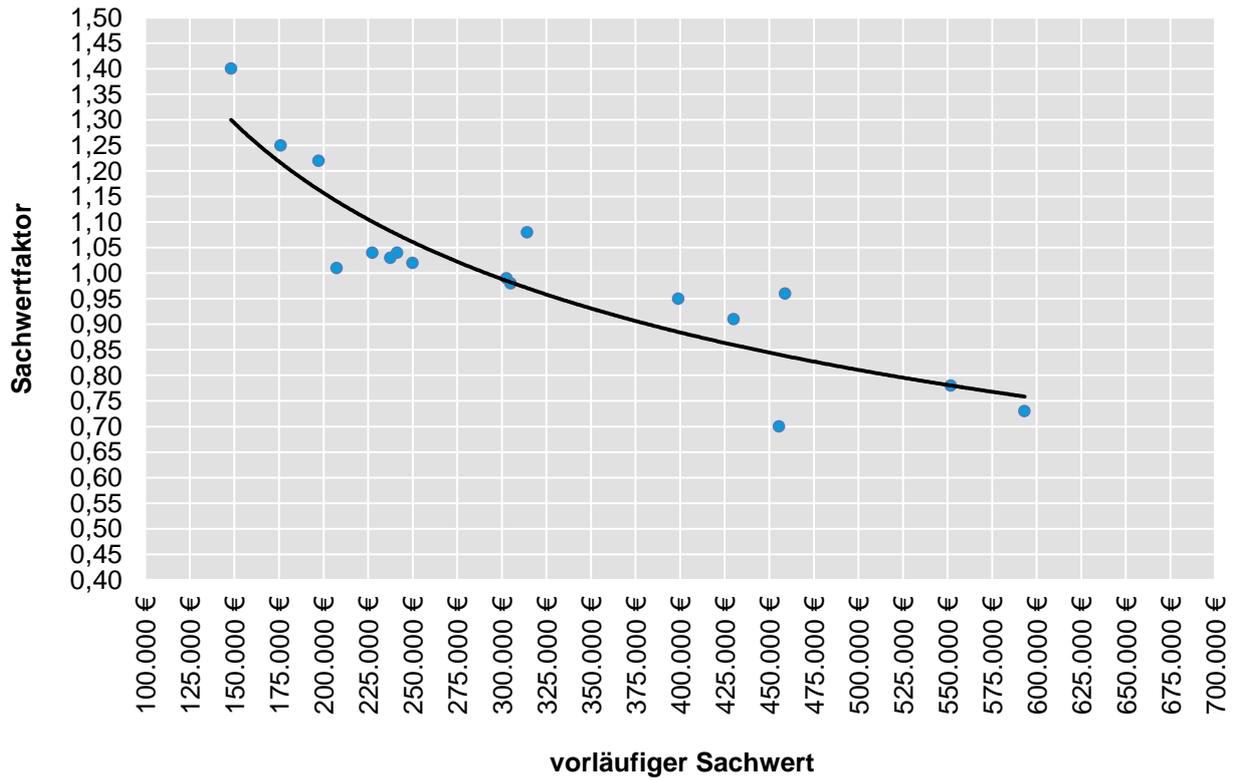


Häufigkeitsverteilung

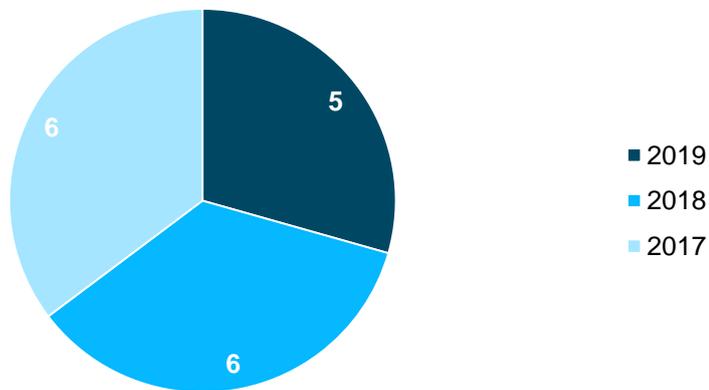


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemeinde Möhnesee (Zentralort Körbecke)

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	(1,01) ±0,18	17	3	708 ±110	111 ±14	294 ±100	50 ±17	131,97x ^{-0,388}

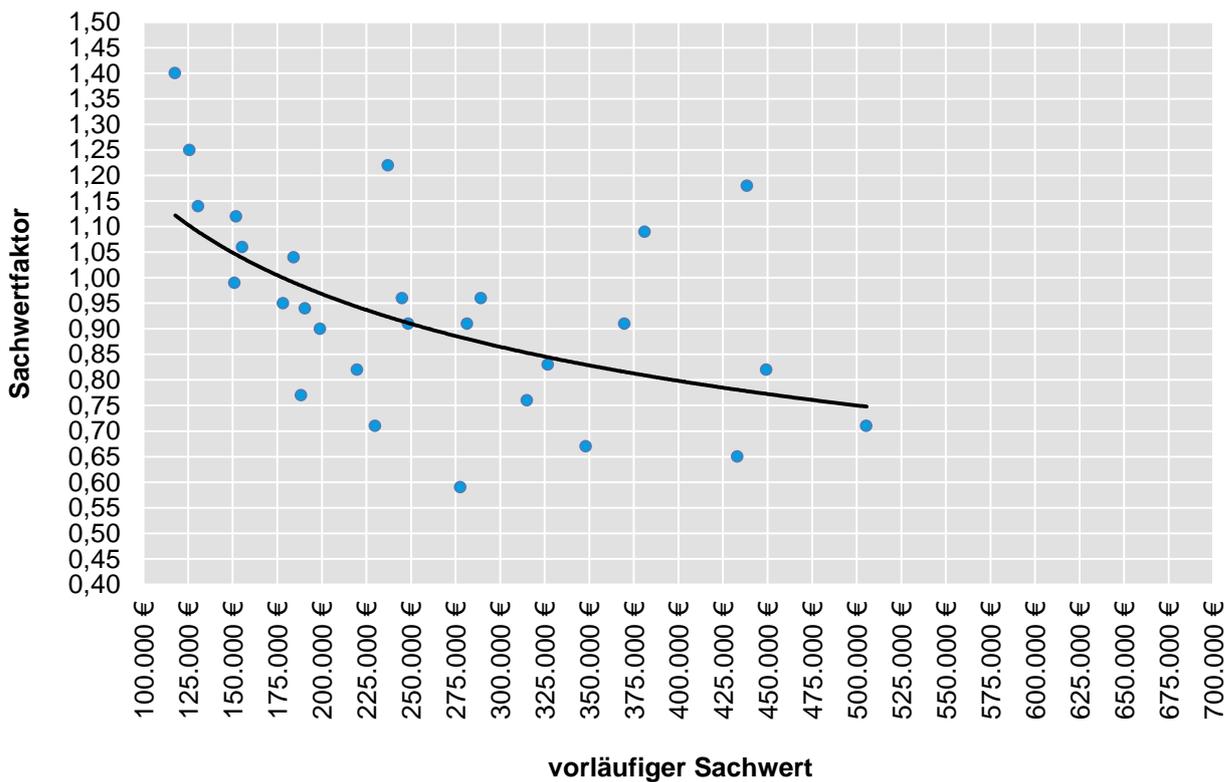


Häufigkeitsverteilung

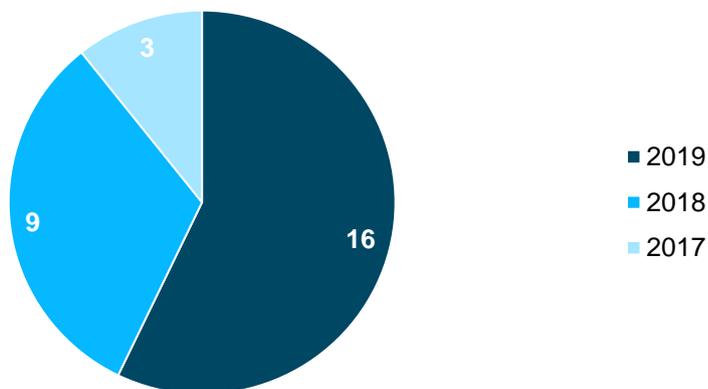


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemeinde Möhnesee (Ortsteile)

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)	0,94 ±0,20	28	3	700 ±128	69 ±16	323 ±112	46 ±17	$28,991x^{-0,278}$

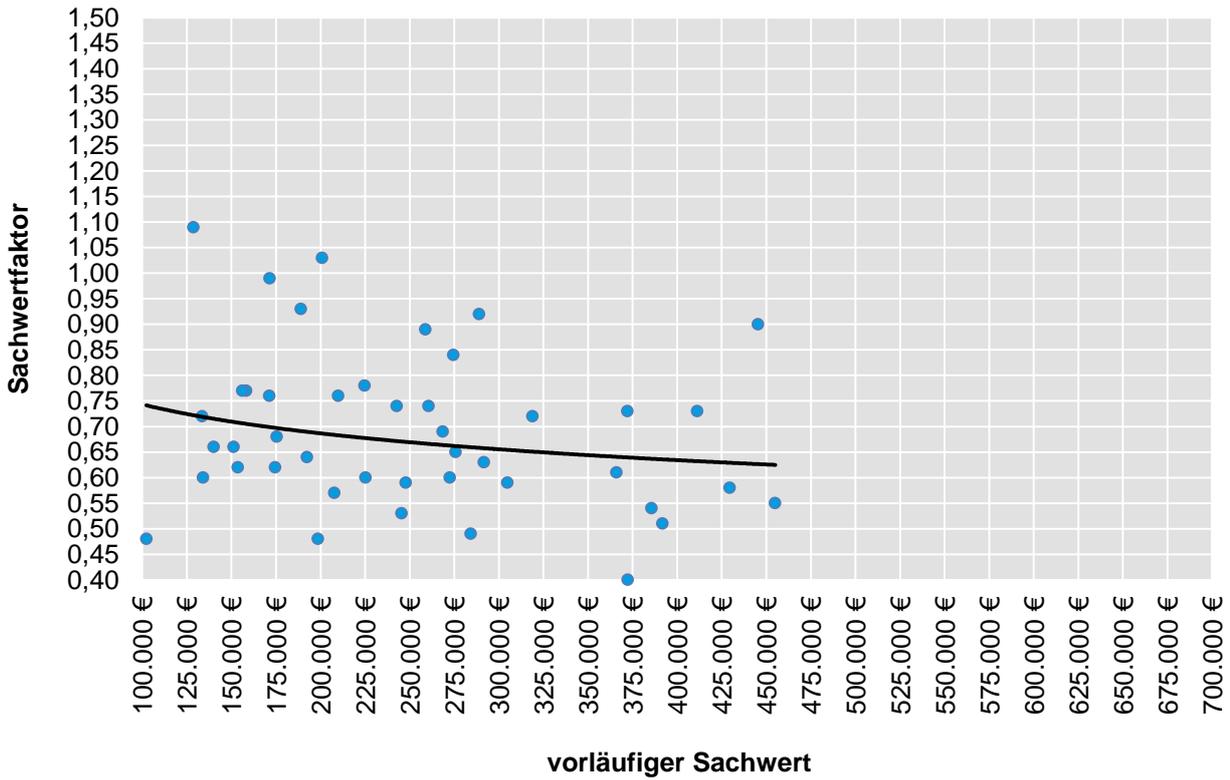


Häufigkeitsverteilung

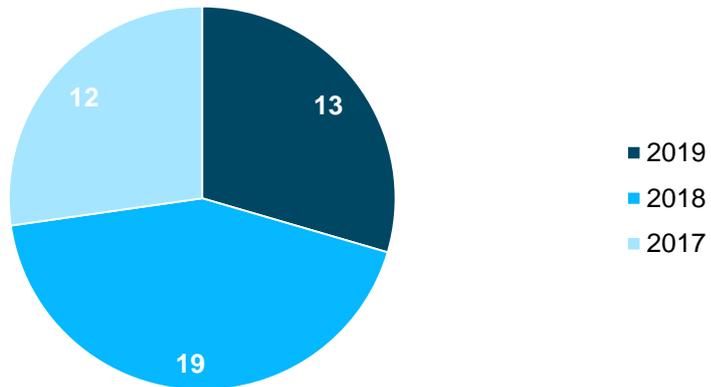


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Rüthen

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	0,69 ±0,15	44	3	680 ±133	50 ±13	381 ±105	43 ±14	$2,7755x^{-0,114}$

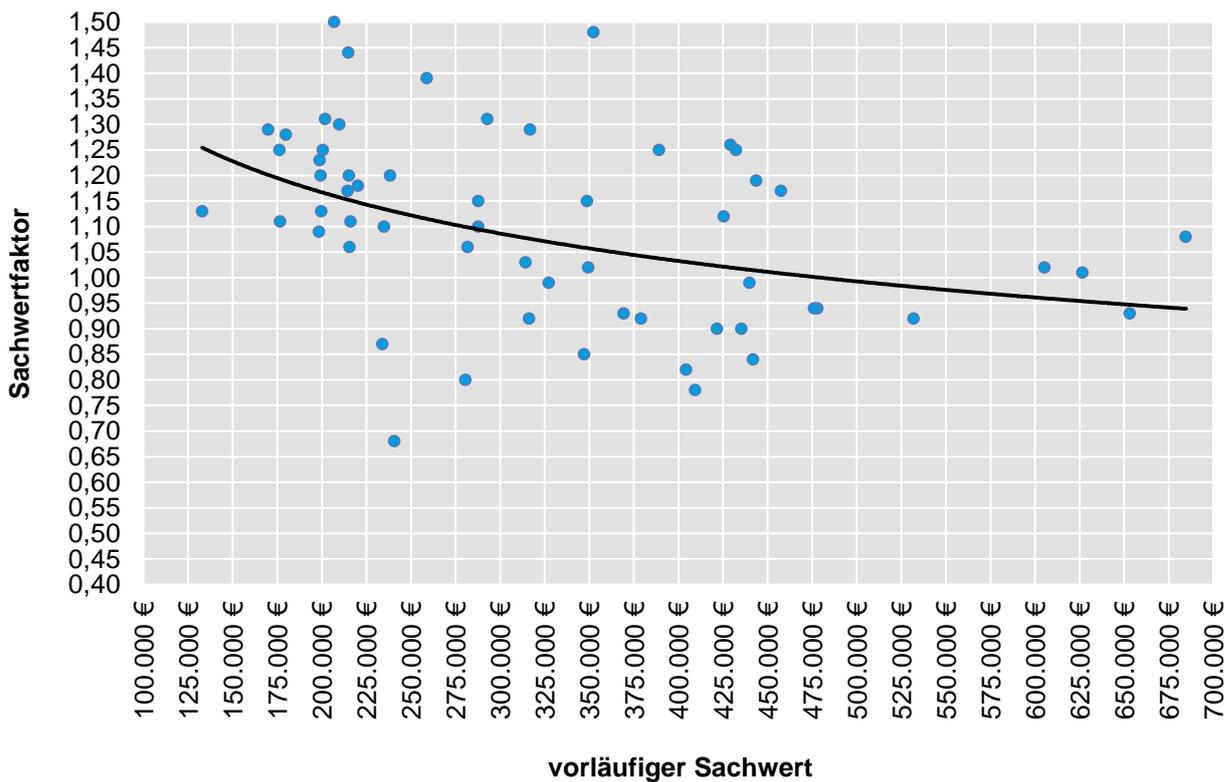


Häufigkeitsverteilung

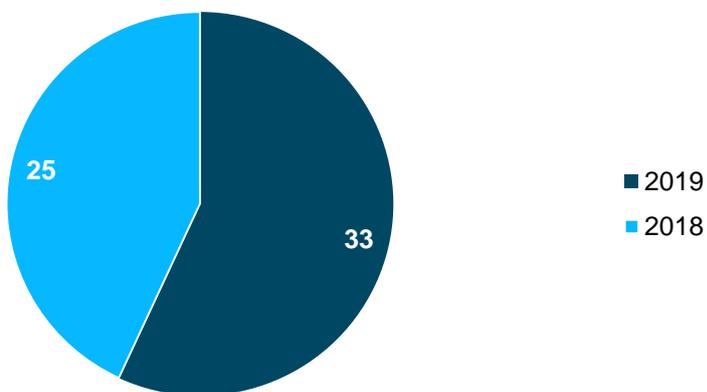


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Soest (Zentralort)

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	1,10 ±0,18	58	2	592 ±169	162 ±22	291 ±97	49 ±20	10,059x ^{-0,176}

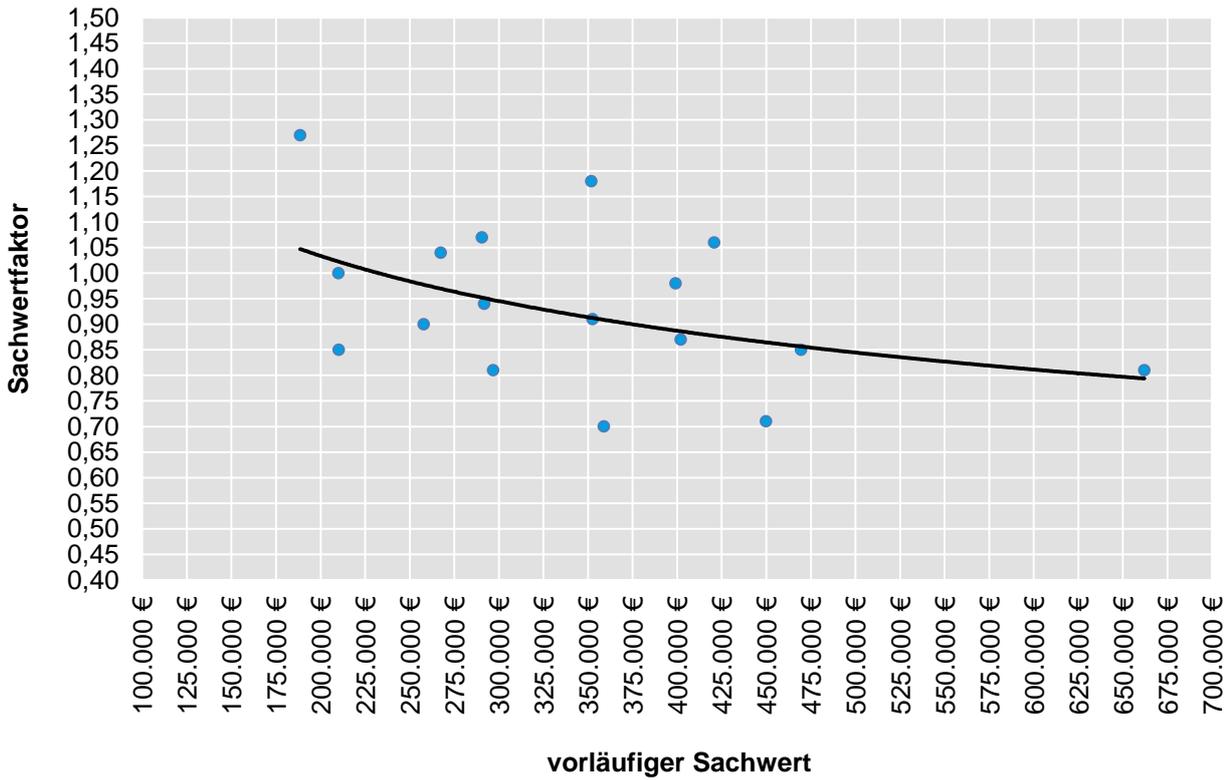


Häufigkeitsverteilung

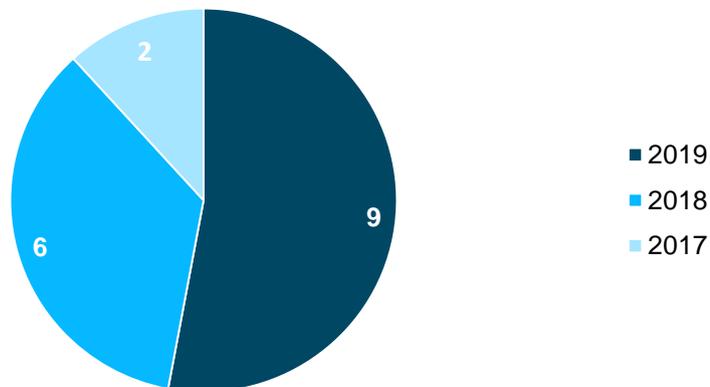


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Soest (Ortsteile)

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	(0,94) ±0,15	17	3	713 ±118	86 ±15	379 ±84	50 ±13	15,243x ^{-0,22}

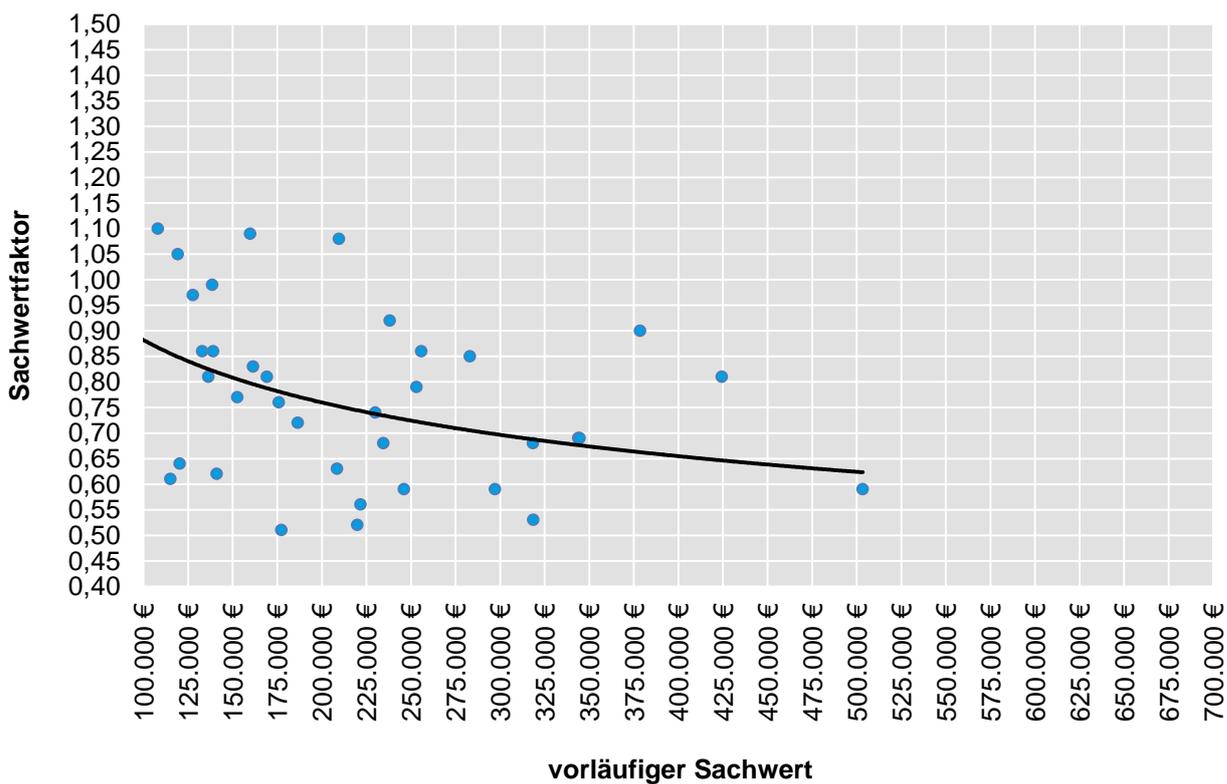


Häufigkeitsverteilung

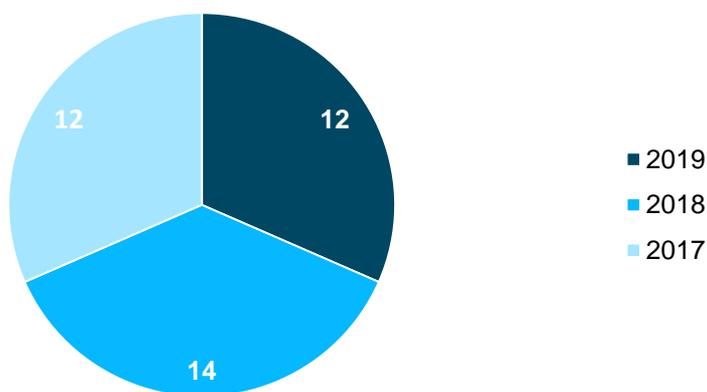


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Warstein (Warstein und Suttrop)

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 Suttrop	0,78 ±0,18	38	3	626 ±143	69 ±10	349 ±91	35 ±12	$10,453x^{-0,215}$

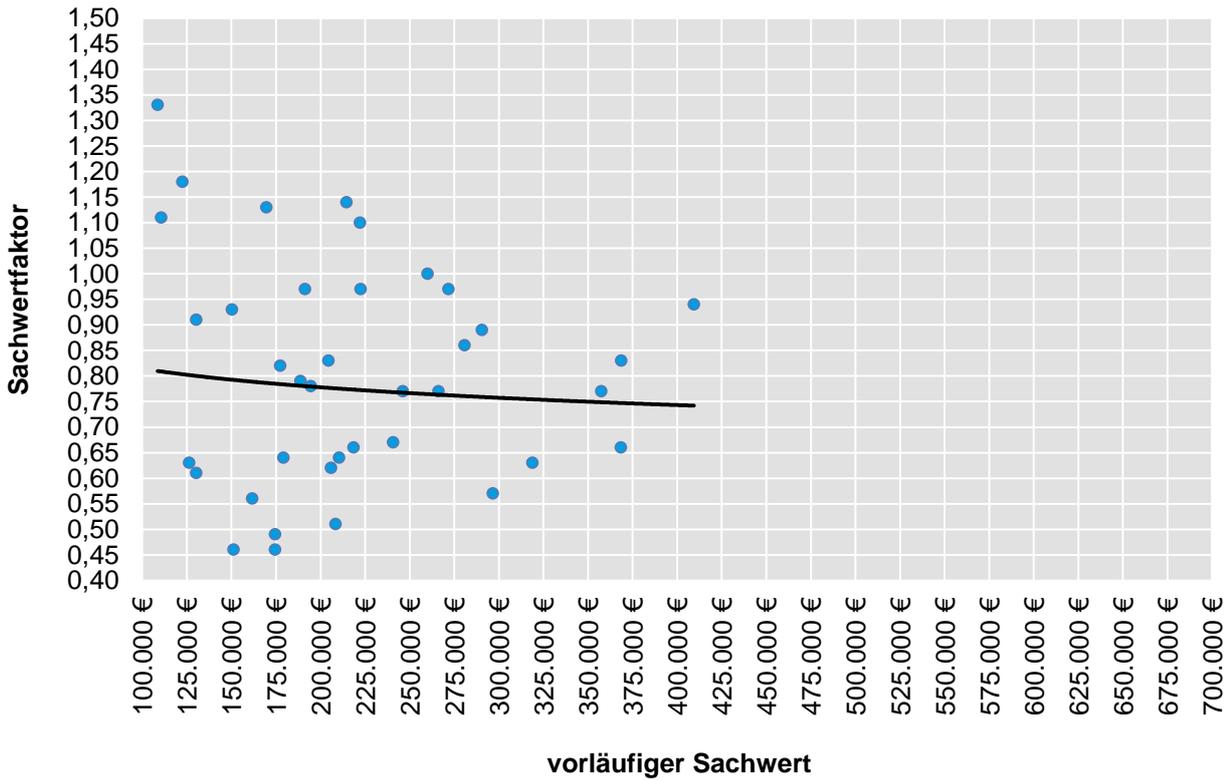


Häufigkeitsverteilung

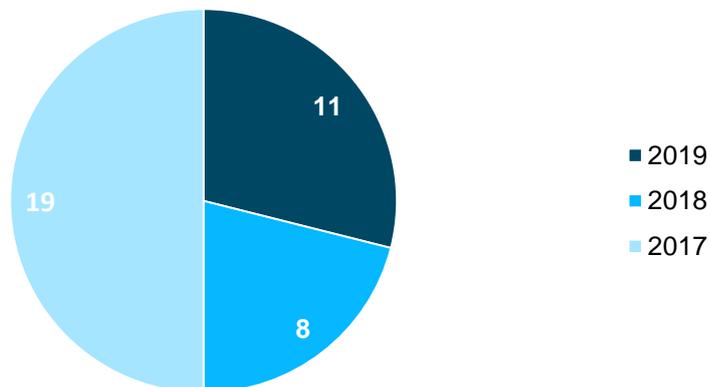


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Warstein (Allagen, Mülheim und Sichtgvor)

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= ...
Allagen, Mülheim, Sichtgvor	0,81 ±0,22	38	3	676 ±141	49 ±8	335 ±130	42 ±15	$1,7392x^{-0,066}$

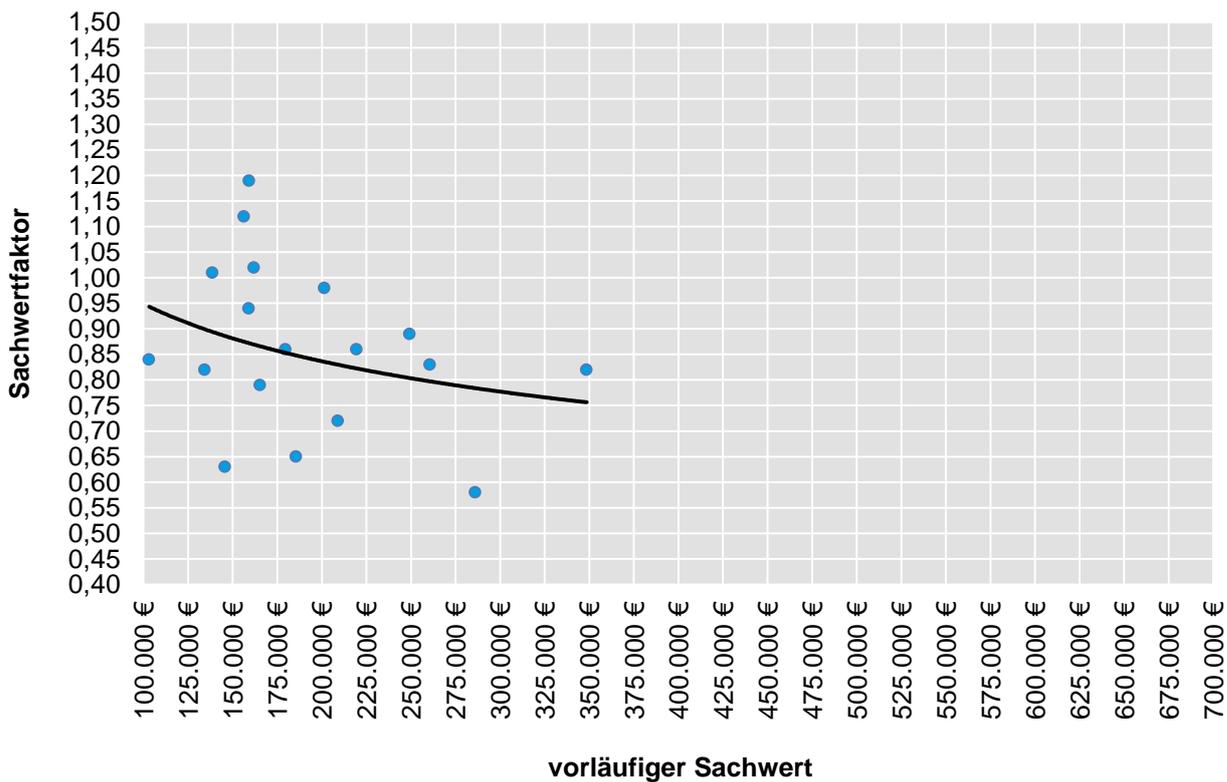


Häufigkeitsverteilung

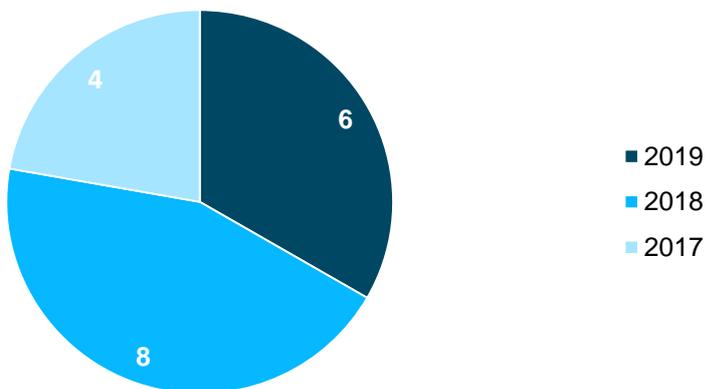


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Warstein (Belecke)

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= ...
Belecke	(0,86) ±0,16	18	3	688 ±129	60 ±3	325 ±74	34 ±11	$7,6664x^{-0,181}$

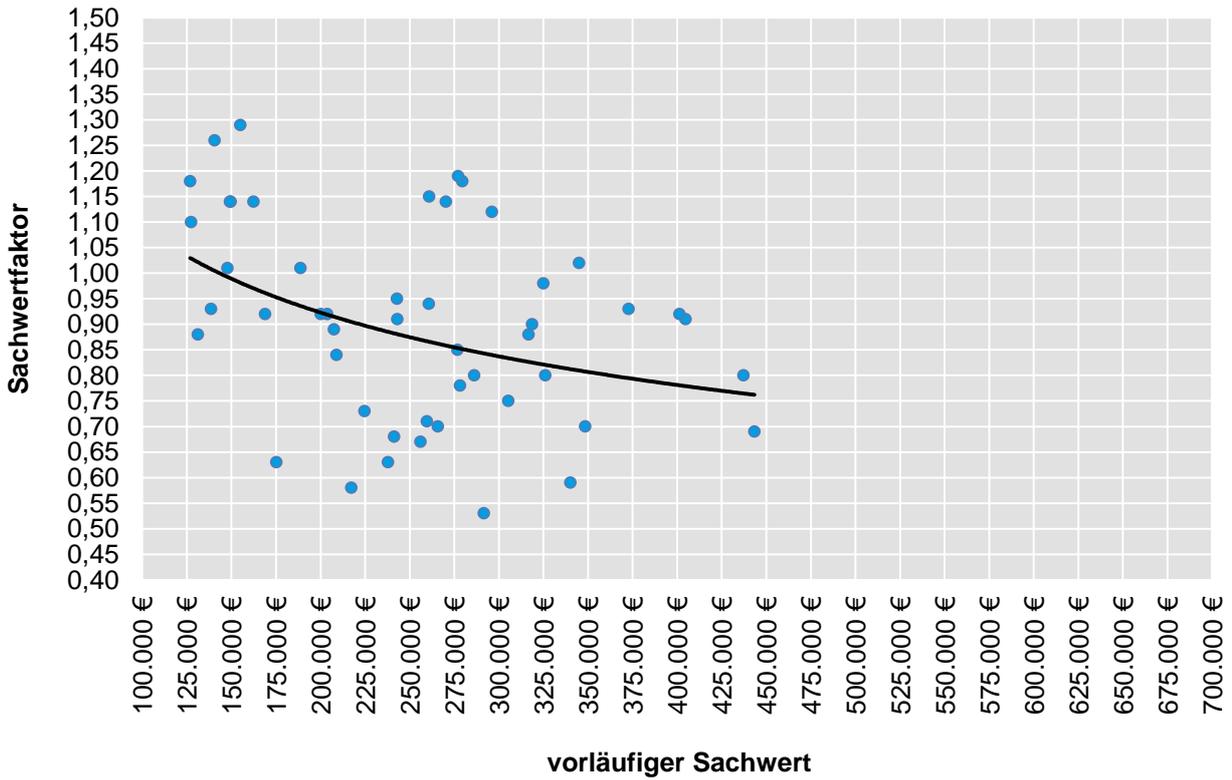


Häufigkeitsverteilung

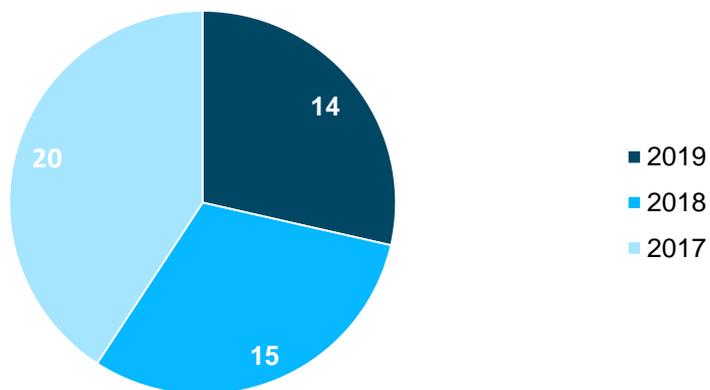


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemeinde Welver

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= ...
Welver	0,90 ±0,19	49	3	652 ±126	82 ±17	325 ±91	45 ±14	17,375x ^{-0,24}

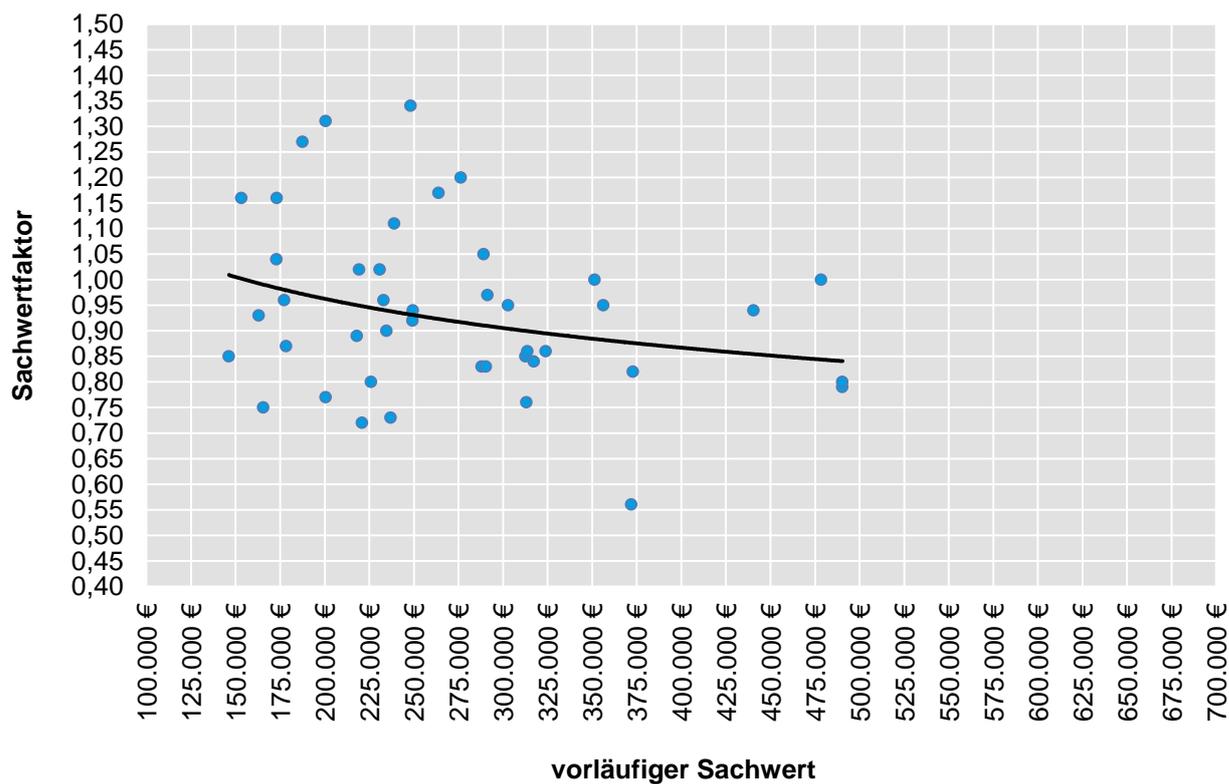


Häufigkeitsverteilung

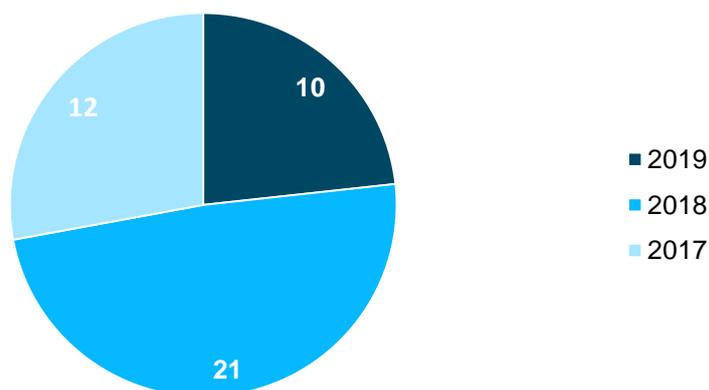


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Werl (Zentralort)

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	0,94 ±0,17	43	3	679 ±123	122 ±17	326 ±90	39 ±16	$6,0785x^{-0,151}$

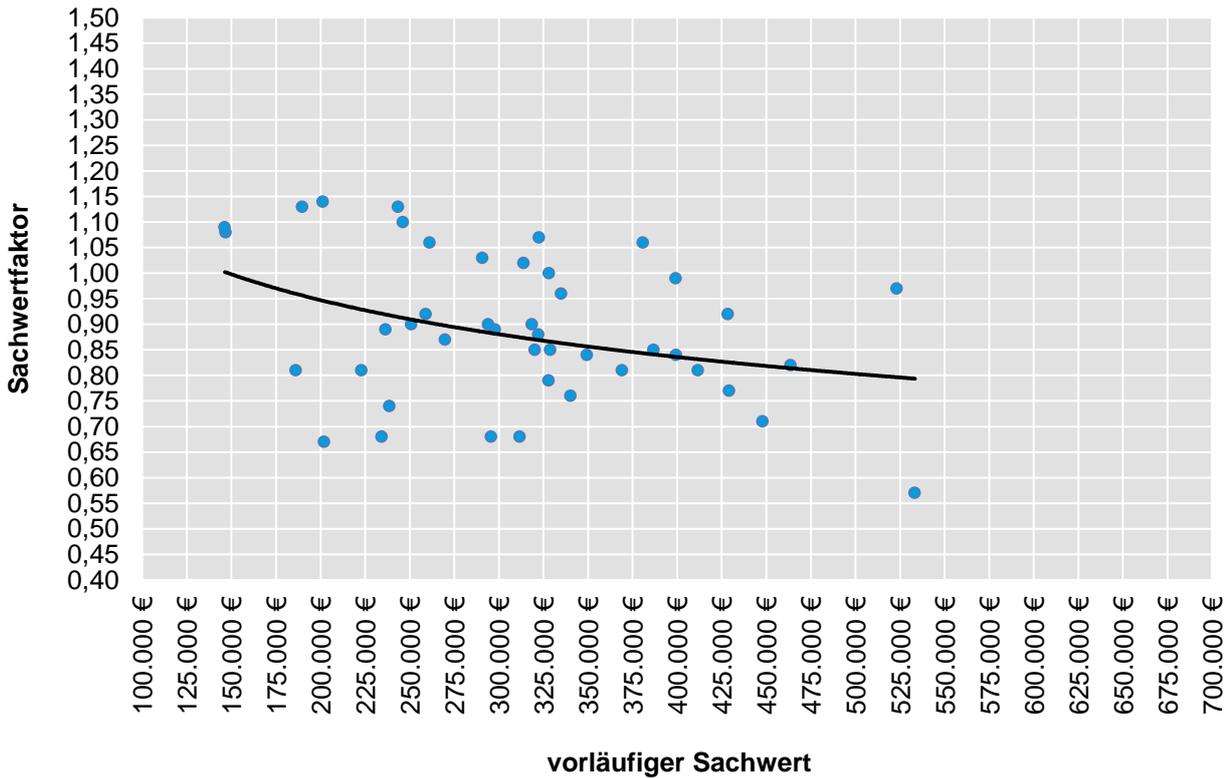


Häufigkeitsverteilung

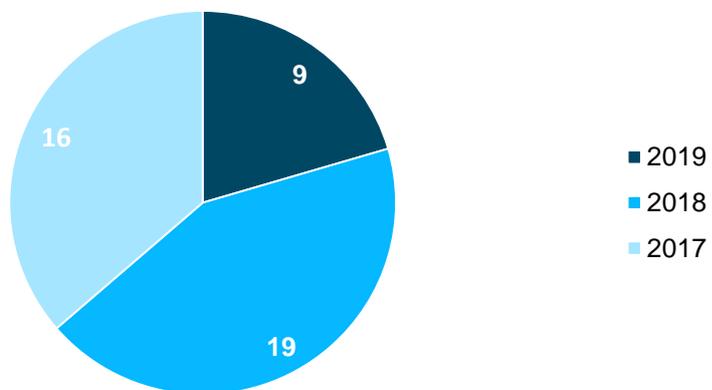


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Werl (Ortsteile)

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	0,89 ±0,14	44	3	667 ±135	98 ±24	334 ±116	53 ±14	$8,5637x^{-0,18}$

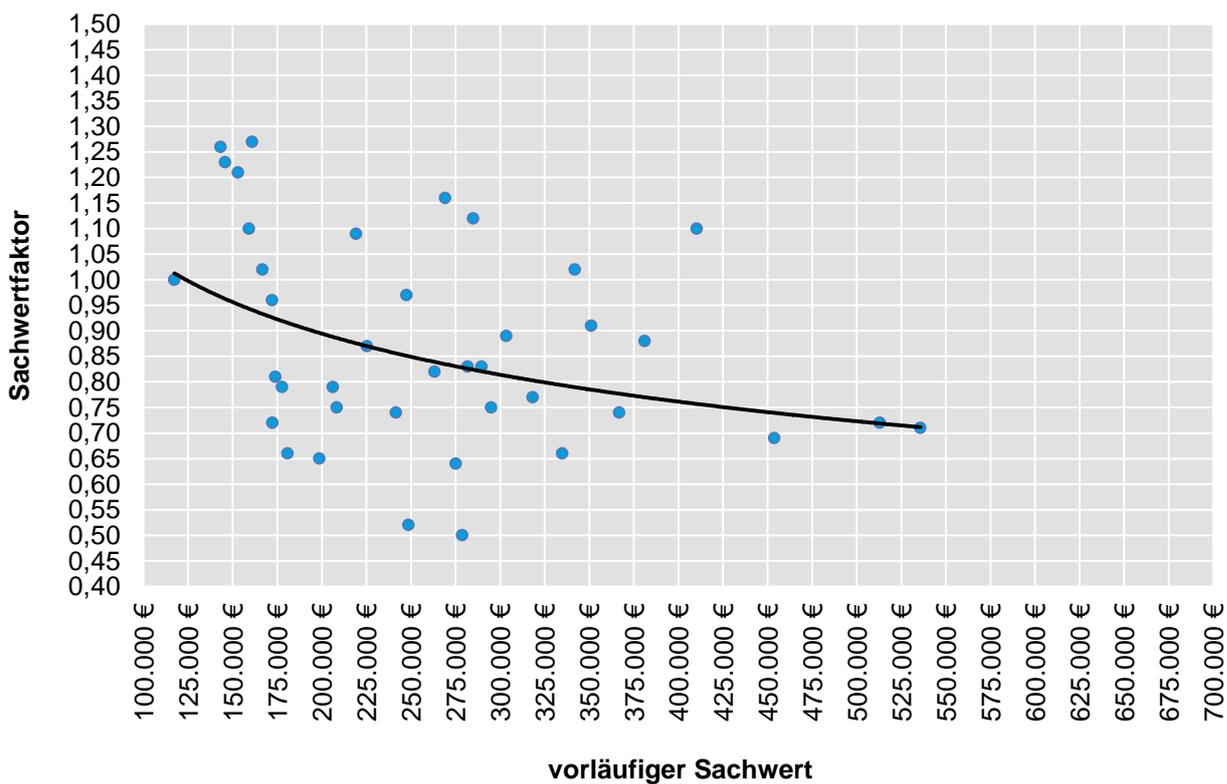


Häufigkeitsverteilung

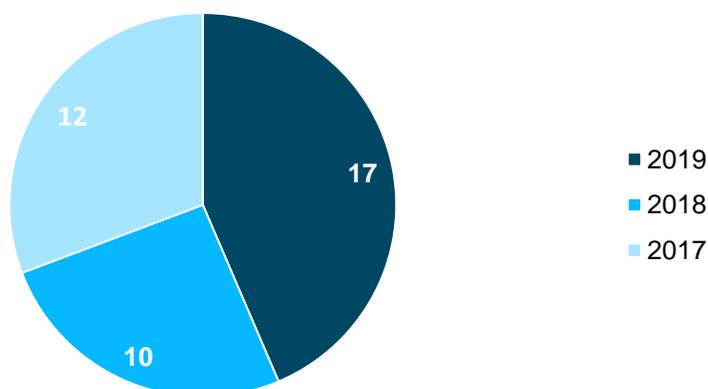


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemeinde Wickede

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	0,88 ±0,20	39	3	664 ±129	91 ±12	363 ±115	41 ±16	15,217x ^{-0,232}

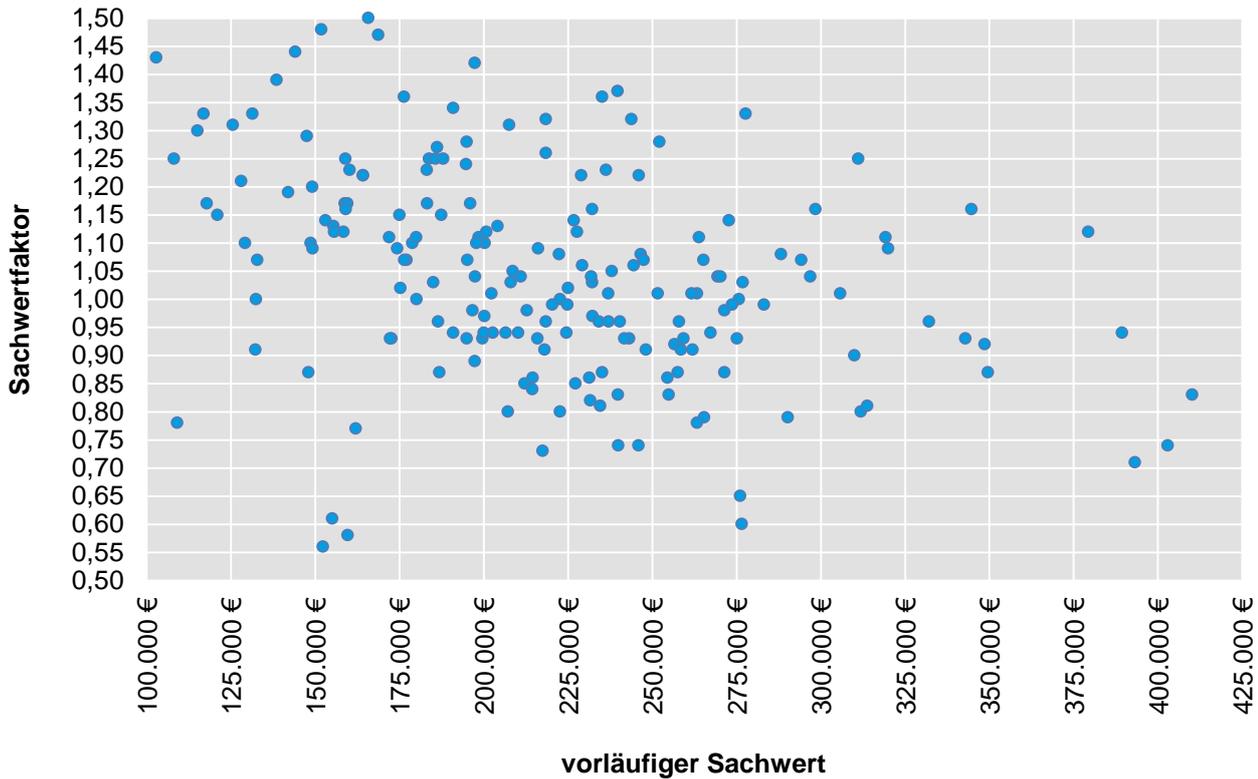


Häufigkeitsverteilung



Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Kreis Soest

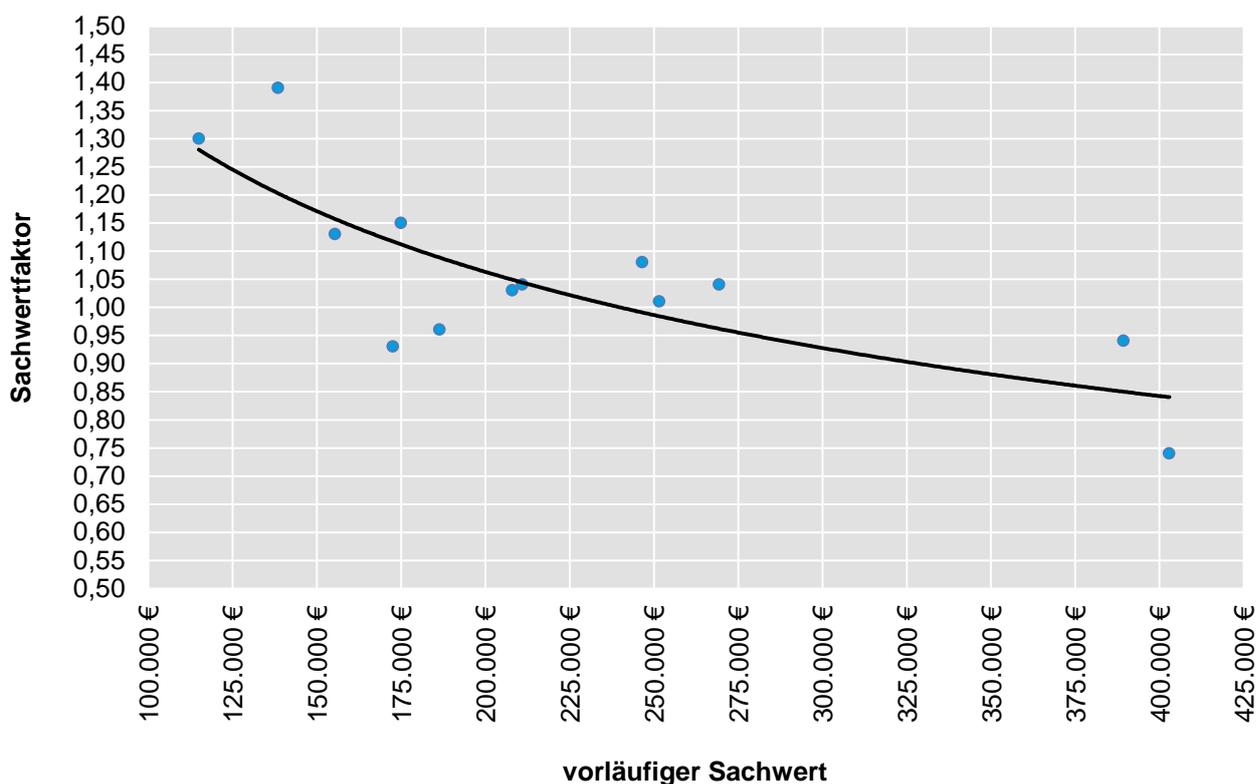
Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m ² s	Ø BRW in Euro/m ² s	Ø BGF in m ² s	Ø RND s
Kreis Soest	1,04 ±0,18	192	3	334 ±90	117 ±36	247 ±64	53 ±14



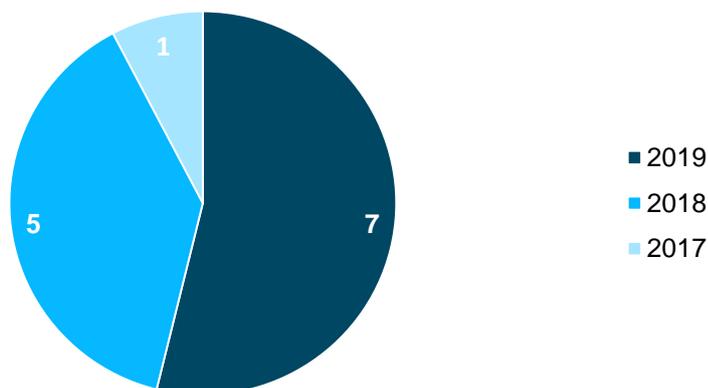
Die Gemeinden Anröchte und Wickede, die Stadt Rüthen sowie die Ortsteile der Städte Soest und Werl verfügen über zu wenige Kauffälle um eine statistische Aussage treffen zu können.

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	(1,06) ±0,16	13	3	376 ±87	139 ±39	275 ±59	47 ±14	$64,141x^{-0,336}$

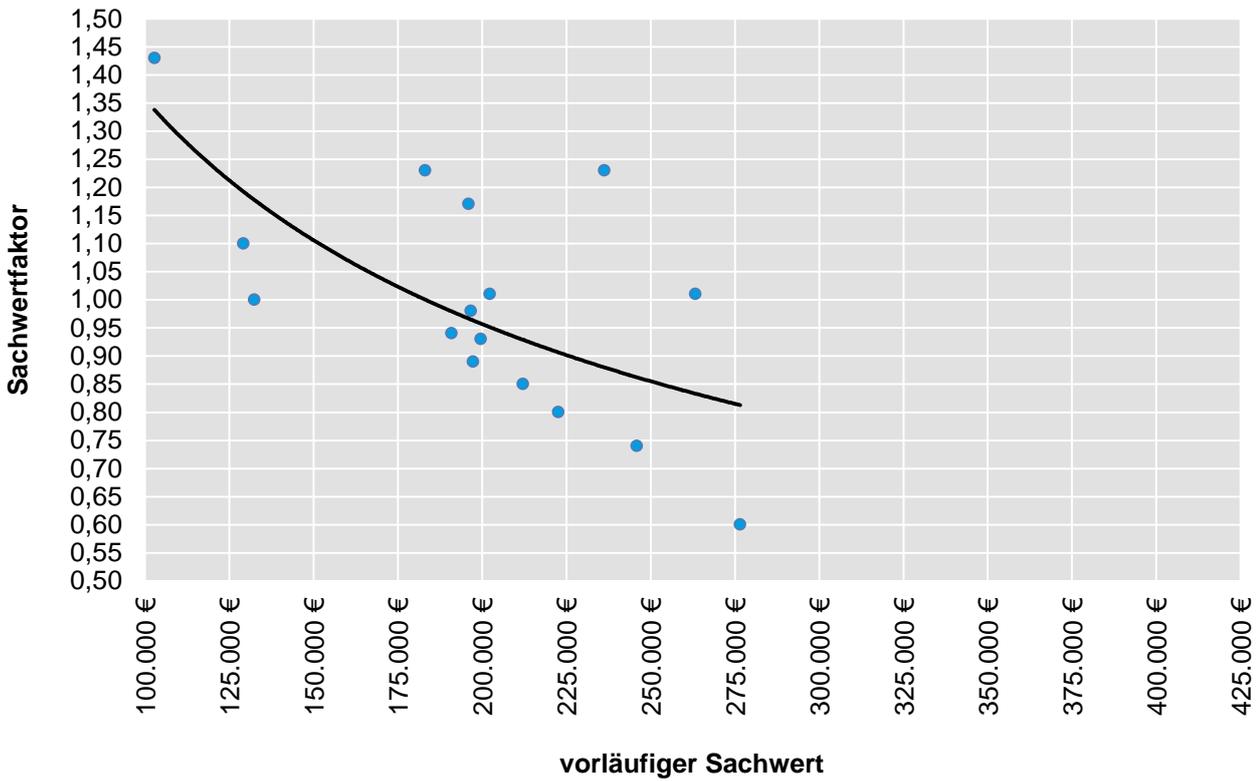


Häufigkeitsverteilung

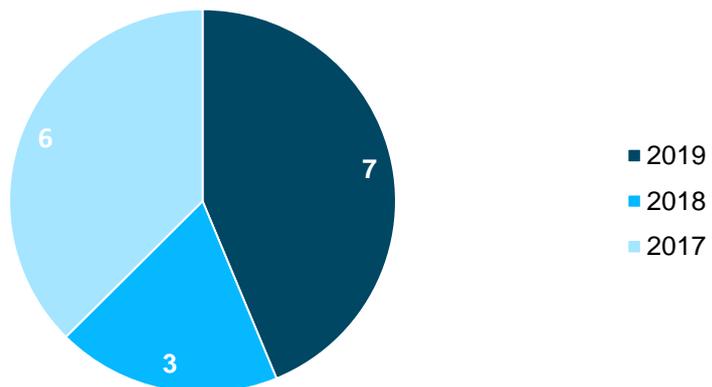


Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Gemeinden Ense und Möhnesee

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	(0,99) ±0,20	16	3	319 ±92	95 ±16	243 ±64	52 ±14	$446,39x^{-0,503}$

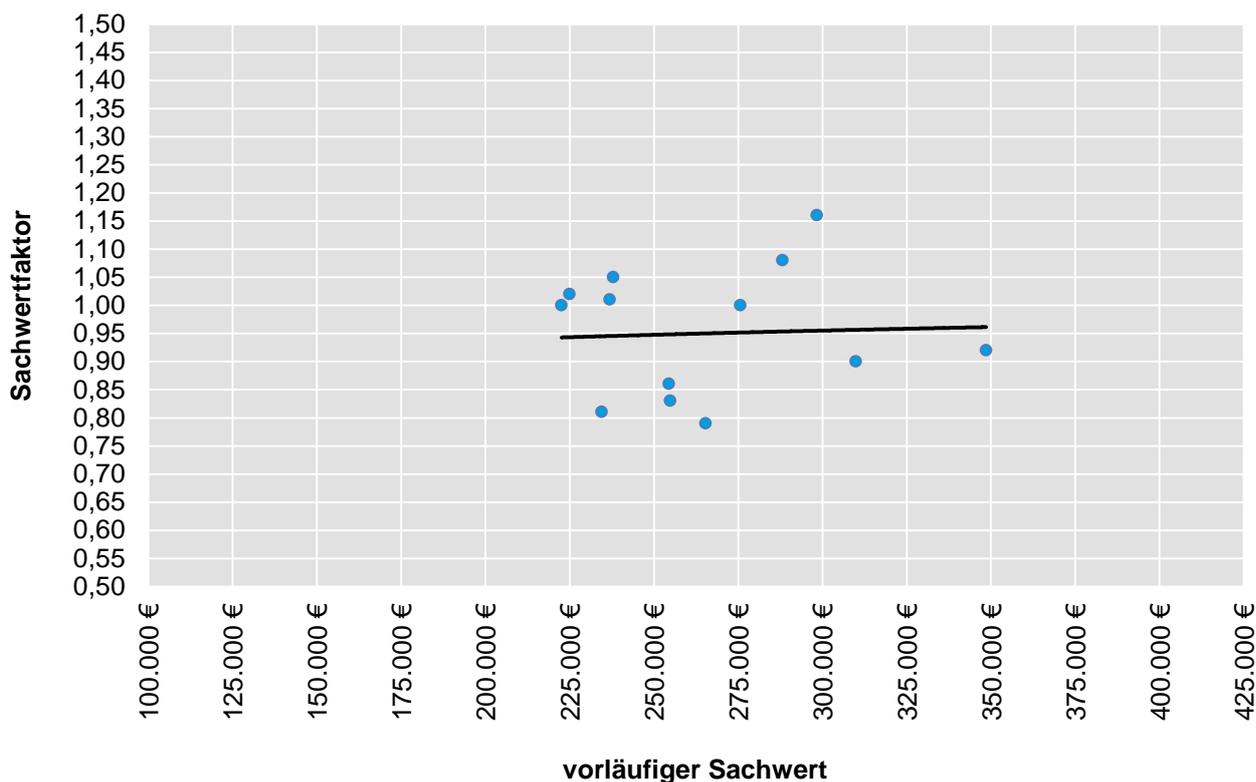


Häufigkeitsverteilung

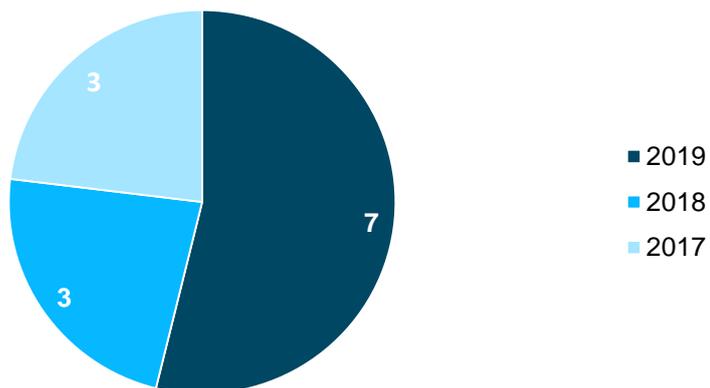


Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Erwitte

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	(0,96) ±0,11	13	3	363 ±63	114 ±27	261 ±48	60 ±9	0,5548x ^{0,0431}

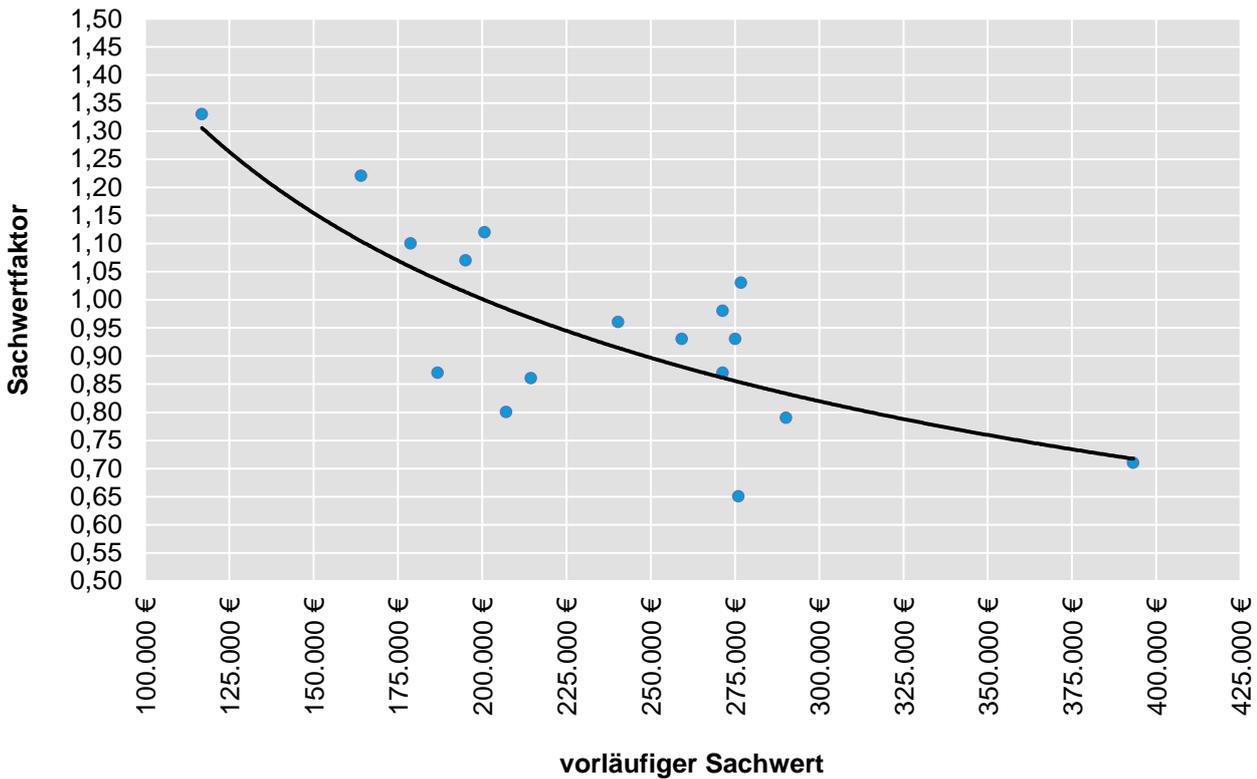


Häufigkeitsverteilung

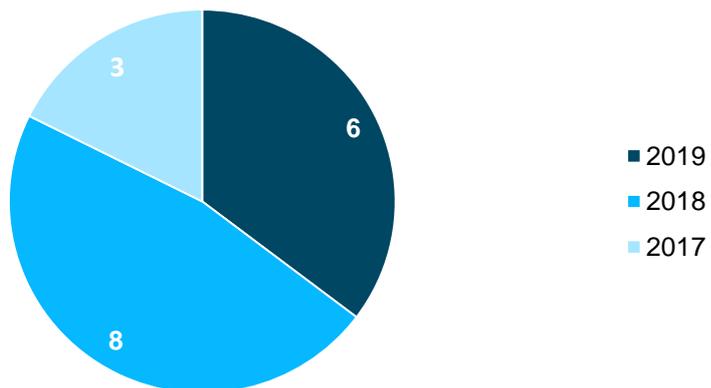


Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Geseke

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	(0,95) ±0,17	17	3	338 ±95	80 ±14	242 ±55	58 ±11	$415,58x^{-0,494}$

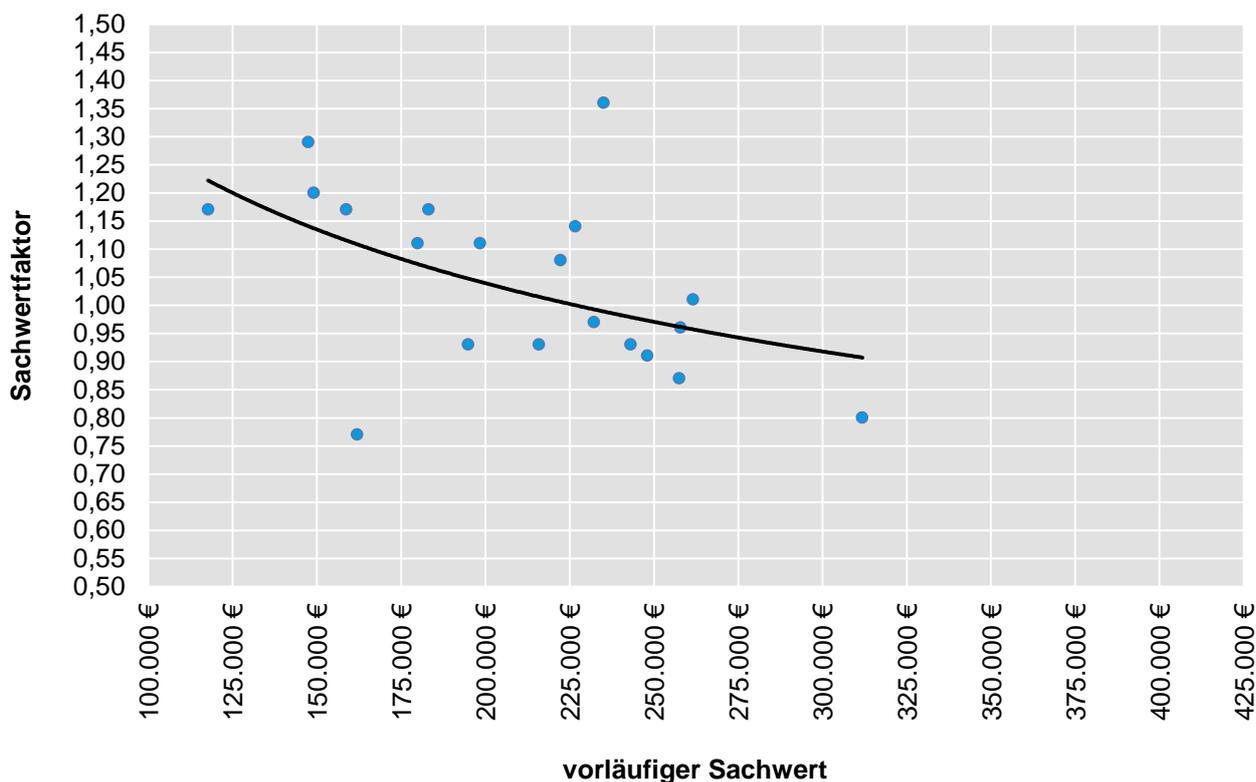


Häufigkeitsverteilung

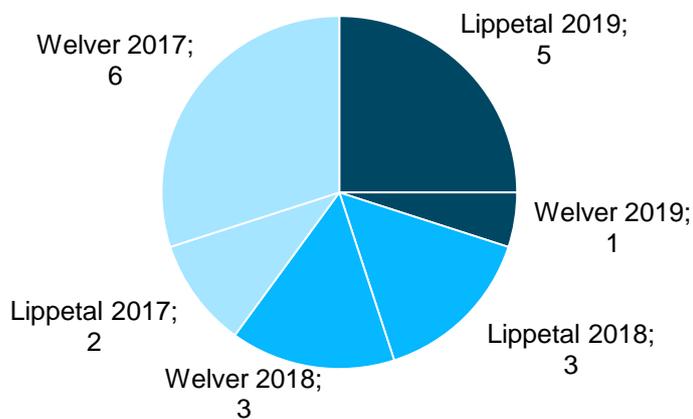


Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Gemeinden Lippetal und Welver

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 Welver	1,04 ±0,16	20	3	379 ±85	83 ±13	237 ±69	53 ±14	$43,516x^{-0,306}$

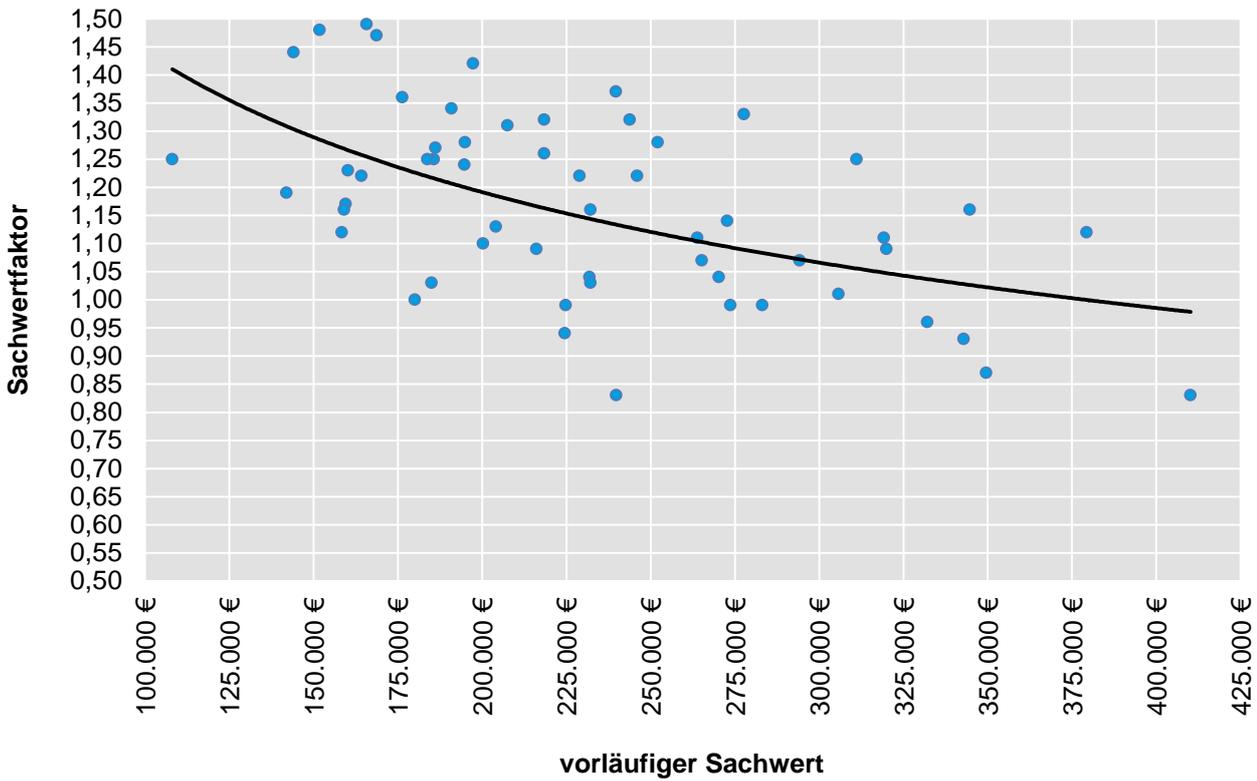


Häufigkeitsverteilung

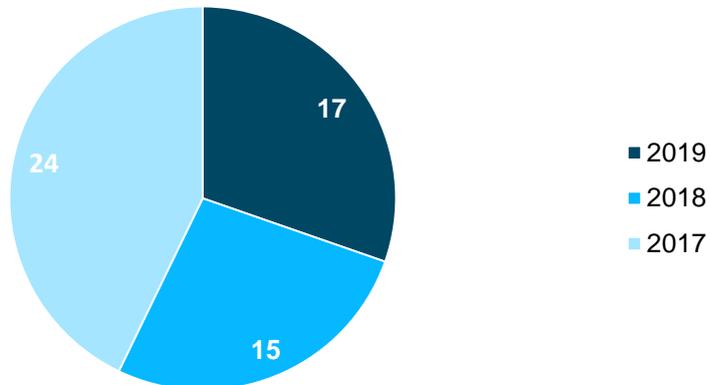


Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Soest (ohne Ortsteile)

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	1,17 ±0,16	56	3	332 ±93	152 ±25	260 ±70	52 ±15	$33,922x^{-0,274}$

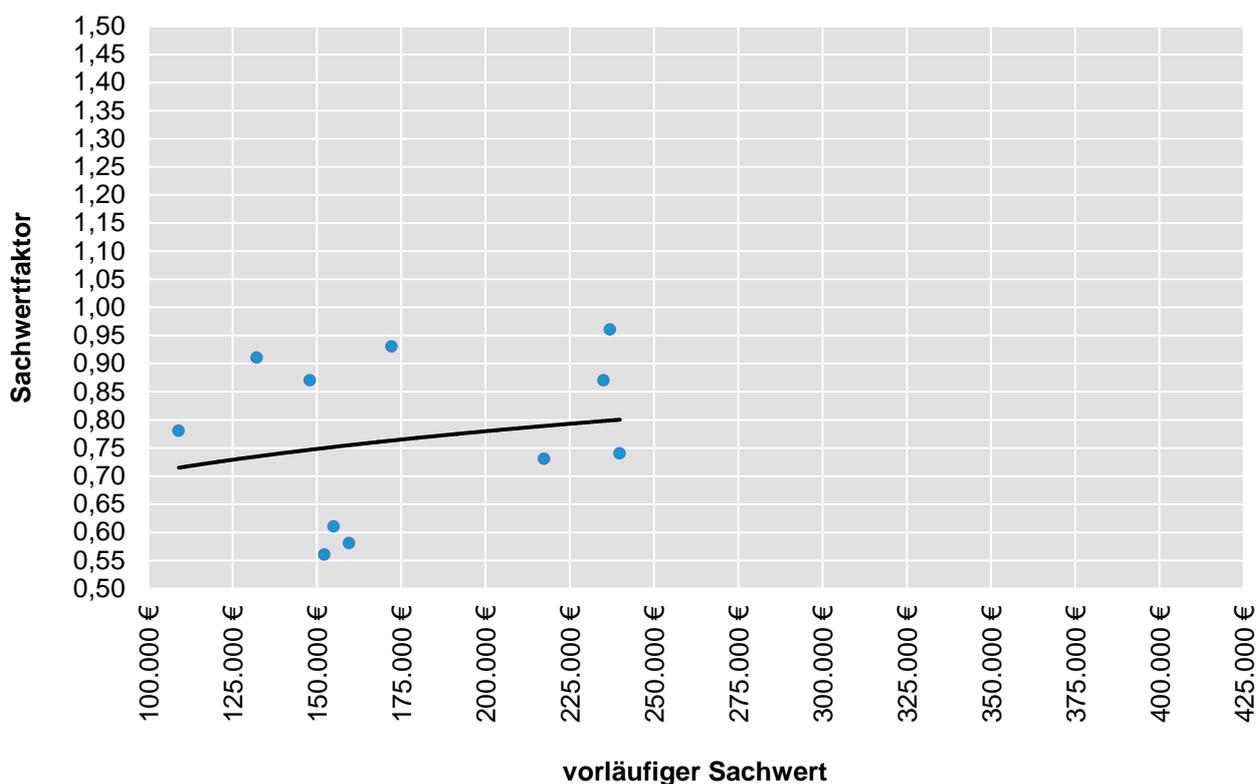


Häufigkeitsverteilung

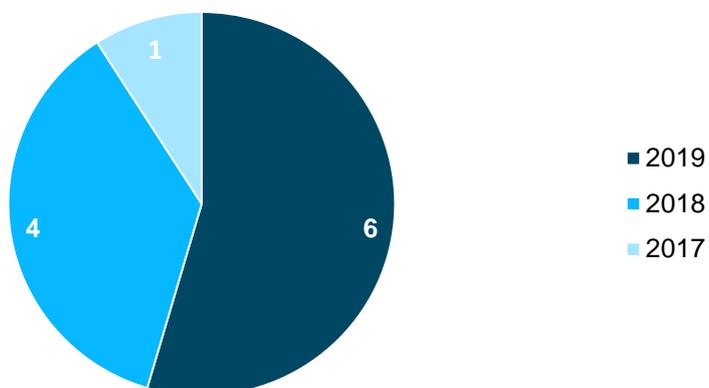


Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Warstein

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	(0,78) ±0,14	11	3	347 ±86	61 ±15	247 ±86	47 ±17	$0,1359x^{0,1431}$

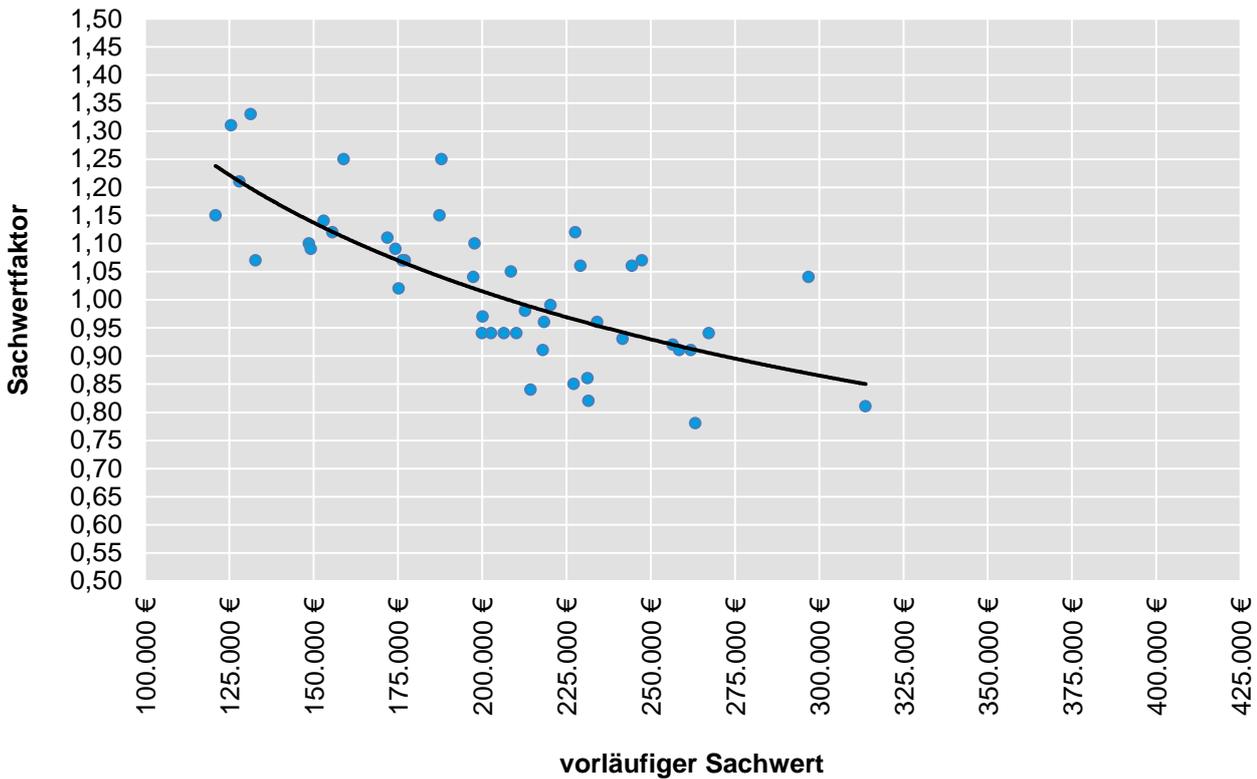


Häufigkeitsverteilung

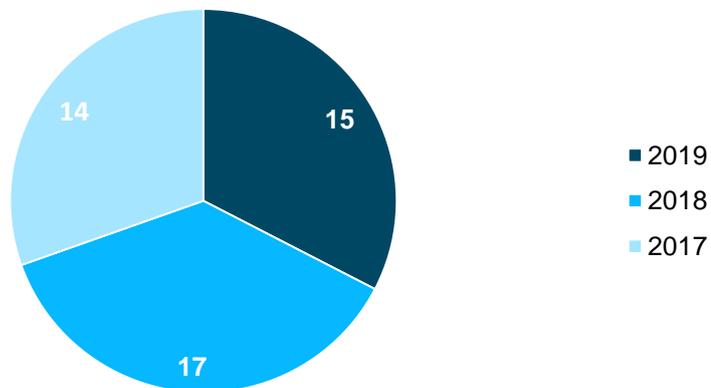


Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Werl (ohne Ortsteile)

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	1,03 ±0,13	46	3	297 ±74	120 ±12	226 ±46	54 ±12	$124,83x^{-0,394}$



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 bis 2019.

Gebiet	Lz	N	N	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
	in %		in Jahre	Wfl in m ²	Kp in Euro/m ²	Miete in Euro/m ²	BW-Kosten in % vom Rohertrag	RND in Jahre
	s			s	s	s	s	s
Kreis Soest	2,4 ±0,7	753	3	155 ±40	1.592 ±583	5,6 ±1,0	23 ±4	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 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 91.

Gebietstypische Liegenschaftszinssätze des Normobjekts

Gebiet	Lz
Anröchte	2,67 %
Anröchte (Ortsteile)	(2,75 %)
Bad Sassendorf (Sassendorf / Lohne)	2,32 %
Bad Sassendorf (Ortsteile)	(2,51 %)
Ense (Bremen / Höingen / Niederense / Parsit)	2,15 %
Ense (Ortsteile)	2,37 %
Erwitte	2,48 %
Erwitte (Bad Westernkotten)	2,41 %
Erwitte (Ortsteile)	2,49 %
Geseke	2,36 %
Geseke (Ortsteile)	2,67 %
Lippetal	2,28 %
Möhnesee (Delecke / Günne / Körbecke / Stockum)	2,42 %
Möhnesee (Ortsteile)	2,34 %
Rüthen	3,03 %
Soest	2,12 %
Soest (Ortsteile)	2,16 %
Warstein (Suttrop / Warstein)	2,60 %
Warstein (Belecke)	2,65 %

Warstein (Allagen / Mülheim / Sichtigvor)	2,73 %
Warstein (Hirschberg)	(2,63 %)
Welver	2,38 %
Welver (Ortsteile)	(2,08 %)
Werl	2,46 %
Werl (Ortsteile)	2,42 %
Wickede	2,36 %

Umrechnungskoeffizienten

Wohnflächengröße	Abweichung Norm	UK
80 m ²	-17 %	0,83
100 m ²	-10 %	0,90
120 m ²	-4 %	0,96
135 m²	0 %	1,00
140 m ²	1 %	1,01
160 m ²	5 %	1,05
180 m ²	8 %	1,08
200 m ²	10 %	1,10
220 m ²	11 %	1,11
240 m ²	11 %	1,11
260 m ²	9 %	1,09
280 m ²	7 %	1,07
300 m ²	4 %	1,04

Ausstattung	Gebäudestandardkennzahl	Abweichung Norm	UK
einfach	2,0	4 %	1,04
einfach - mittel	2,5	0 %	1,00
mittel	3,0	0 %	1,00
mittel – gehoben	3,5	-8 %	0,92
gehoben	4,0	-11 %	0,89

Baujahr	Abweichung Norm	UK
1900	-20 %	0,80
1910	-18 %	0,82
1920	-15 %	0,85
1930	-12 %	0,88
1940	-10 %	0,90
1950	-7 %	0,93
1960	-4 %	0,96
1970	-2 %	0,98
1977	0 %	1,00
1980	1 %	1,01
1990	3 %	1,03
2000	6 %	1,06
2010	9 %	1,09
2018	11 %	1,11

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

Beispiel:

Kategorie	Merkmal	Wert / UK
Gemeinde	Erwitte	2,48 %
Wohnfläche	180 m ²	1,08
Ausstattung	mittel - gehoben	0,92
Baujahr	1990	1,03
Gebäudetyp	Zweifamilienhaus	1,06

Rechnung: $2,48 \% * 1,08 * 0,92 * 1,03 * 1,06 = 2,69 \approx 2,7 \% \text{ objektspezifischer Liegenschafts-}$
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 bis 2019.

Gebiet	Lz	N	N	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
	in %		in Jahre	Wfl	Kp	Miete	BW-Kosten	RND
	s			in m ²	in Euro/m ²	in Euro/m ²	in % vom Rohertrag	in Jahre
				S	s	s	s	s
Kreis Soest	2,7 ±0,8	234	3	126 ±23	1.733 ±477	5,98 ±0,8	22 ±3	51 ±15

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

Die Liegenschaftszinssätze unterliegen Abhängigkeiten von Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung, Gebäudetyp und dem Gebäudeart. 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 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 94.

Gebietstypische Liegenschaftszinssätze des Normobjekts

Gebiet	Lz
Bad Sassendorf	(2,66 %)
Ense	(2,46 %)
Erwitte	(2,42 %)
Geseke	2,93 %
Lippetal	(2,46 %)
Soest	2,34 %
Warstein	3,22 %
Welper	(2,56 %)
Werl	2,85 %
Wickede	(3,06 %)

Umrechnungskoeffizienten

Baujahr	Abweichung Norm	UK
1950	-17 %	0,83
1960	-13 %	0,87
1970	-10 %	0,90
1980	-6 %	0,94
1990	-3 %	0,97
1998	0 %	1,00
2000	1 %	1,01
2010	4 %	1,04
2018	7 %	1,07

Wohnflächengröße	Abweichung Norm	UK
80	-10 %	0,90
100	-5 %	0,95
120	-1 %	0,99
125	0 %	1,00
140	3 %	1,03
160	8 %	1,08
180	12 %	1,12
200	16 %	1,16

Ausstattung	Gebäudestandardkennzahl	Abweichung Norm	UK
einfach	2,0	-4 %	0,96
einfach - mittel	2,5	-2 %	0,98
mittel	3,0	0 %	1,00
mittel – gehoben	3,5	2 %	1,02
gehoben	4,0	4 %	(1,04)

Gebäudetyp	Abweichung Norm	UK
Einfamilienhaus	0 %	1,00
Zweifamilienhaus	-12 %	0,88

Gebäudeart	Abweichung Norm	UK
Doppelhaushälfte	0 %	1,00
Reihenendhaus	0 %	1,00
Reihenmittelhaus	6 %	1,06

Beispiel:

Kategorie	Merkmal	Wert / UK
Gemeinde	Soest	2,34 %
Baujahr	1990	0,97
Wohnfläche	130 m ²	1,01
Ausstattung	einfach – mittel	0,98
Gebäudetyp	Einfamilienhaus	1,00
Gebäudeart	Reihenendhaus	1,00

Berechnung: $2,34 \% * 0,97 * 1,01 * 0,98 * 1,00 * 1,00 = 2,25$

≈ 2,3 % objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

5.1.6 Rohertragsfaktoren

Ein- und Zweifamilienhäuser (Vertragsjahre 2017 – 2019)

Gebiet	Rohertragsfaktor				N	Baujahr			Wfl in m ²		
	Ø	s	Min	Max		Ø	Min	Max	Ø	Min	Max
Anröchte Zentralort	21,7	2,7	16,6	26,5	21	1985	1899	2004	153	100	254
Anröchte Ortsteile	17,3	3,6	13,9	24,9	11	1976	1962	2002	164	124	265
Bad Sassendorf Sassendorf/Lohne	22,4	3,7	16,1	28,7	30	1974	1890	2008	158	110	246
Bad Sassendorf Ortsteile	21,6	2,8	16,6	26,9	12	1986	1955	2002	131	107	157
Ense Bremen/Höingen/Niederense/ Parsit	23,5	3,1	18,0	29,2	30	1990	1955	2008	149	88	274
Ense Ortsteile	23,0	3,7	16,2	28,8	20	1984	1950	2005	158	100	295
Erwitte Zentralort	22,7	3,6	15,9	28,9	29	1980	1931	2014	145	100	240
Erwitte Bad Westernkotten	24,0	3,6	17,9	30,7	22	1990	1957	2011	169	105	270
Erwitte Ortsteile	21,3	3,2	16,5	27,8	17	1987	1964	2006	150	104	225
Geseke Zentralort	23,4	3,7	17,0	29,7	50	1988	1950	2015	148	88	243
Geseke Ortsteile	21,4	4,2	14,3	28,6	25	1983	1900	2011	152	99	249
Lippetal gesamt	23,6	3,6	17,6	29,7	46	1989	1951	2016	151	71	241
Möhnesee Delecke/Günne/Körbecke/ Stockum	21,7	3,4	16,6	26,9	34	1980	1920	2008	142	94	221
Möhnesee Ortsteile	22,0	3,9	15,7	29,7	20	1981	1952	2016	163	80	264
Rüthen gesamt	18,2	3,5	12,0	25,8	45	1977	1880	2009	152	101	263
Soest Zentralort	25,1	4,2	17,0	34,6	145	1979	1752	2018	144	84	260
Soest Ortsteile	23,6	3,7	18,2	29,6	21	1985	1958	2009	163	99	277
Warstein Suttrop/Warstein	18,1	3,2	13,5	24,5	41	1970	1920	2006	149	65	265
Warstein Belecke	17,8	2,7	14,3	23,0	20	1963	1928	1978	135	86	188
Warstein Allagen/Mülheim/Sichtigvor	19,0	3,3	13,9	26,0	35	1975	1850	2012	144	76	251
Warstein Hirschberg	(18,9)	3,3	13,7	22,8	7	1980	1955	1998	154	68	262

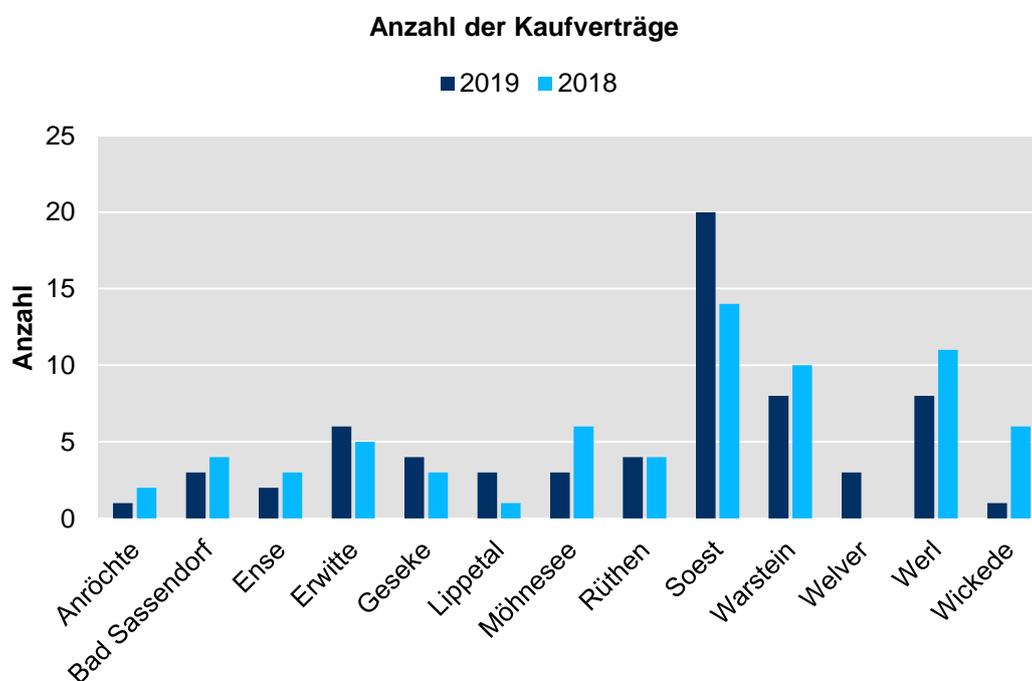
Gebiet	Rohertragsfaktor				N	Baujahr			Wfl in m ²		
	Ø	s	Min	Max		Ø	Min	Max	Ø	Min	Max
Welper Zentralort	22,1	4,3	15,6	29,5	36	1981	1930	2007	150	100	246
Welper Ortsteile	21,8	3,2	14,3	28,6	24	1978	1959	2008	148	82	254
Werl Zentralort	21,9	3,0	15,6	28,1	86	1981	1940	2010	134	80	226
Werl Ortsteile	23,4	3,0	16,6	29,2	48	1990	1954	2014	148	89	242
Wickede Gesamt	20,4	3,0	15,7	27,5	50	1974	1929	2005	144	95	240

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

2019 wurden insgesamt 66 Kauffälle (2018: 69) über Drei- und Mehrfamilienhäuser mit einem Flächenumsatz von ca. 6,6 ha (2018: 7,6 ha) und einem Geldumsatz von 28,9 Mio. EUR (2018: 22,6 Mio. EUR) ausgewertet.

Gemischt genutzte Gebäude wurden erfasst, jedoch nicht weitergehend ausgewertet.

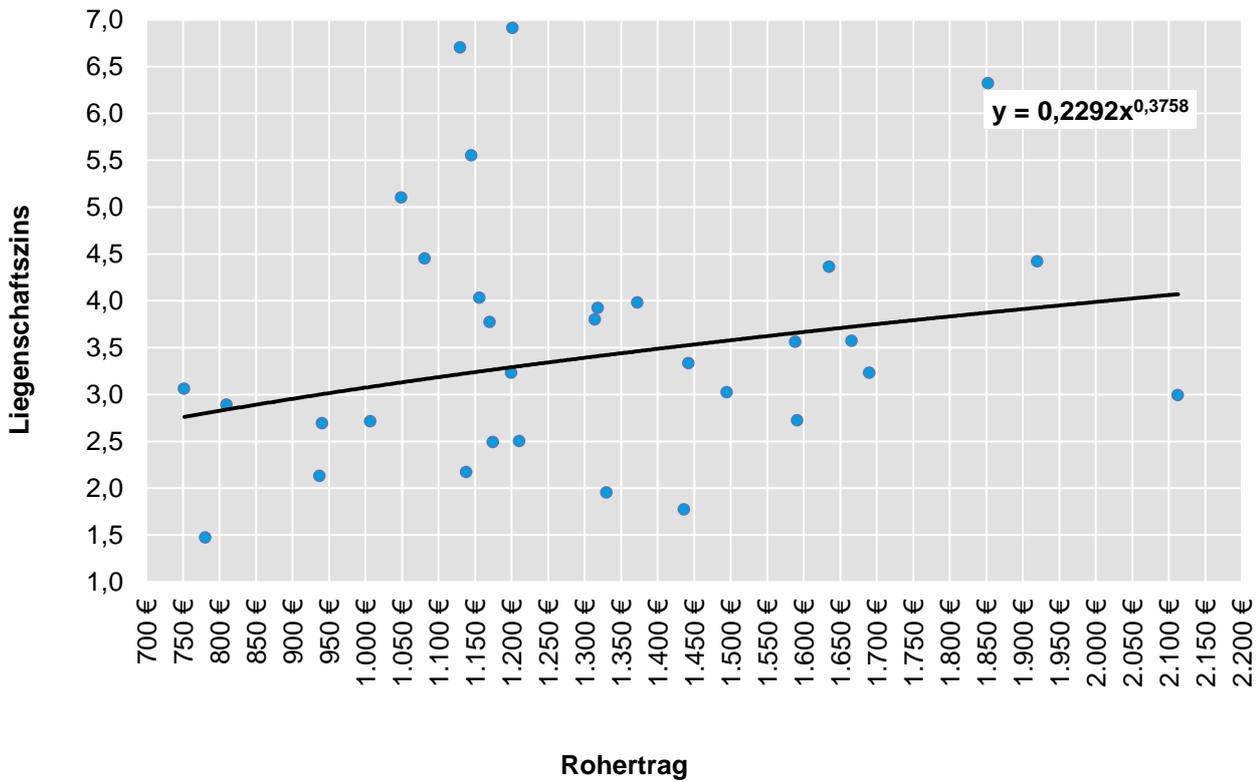
Anzahl der registrierten und ausgewerteten Verkäufe von Drei- und Mehrfamilienhäusern in den einzelnen Städten und Gemeinden:



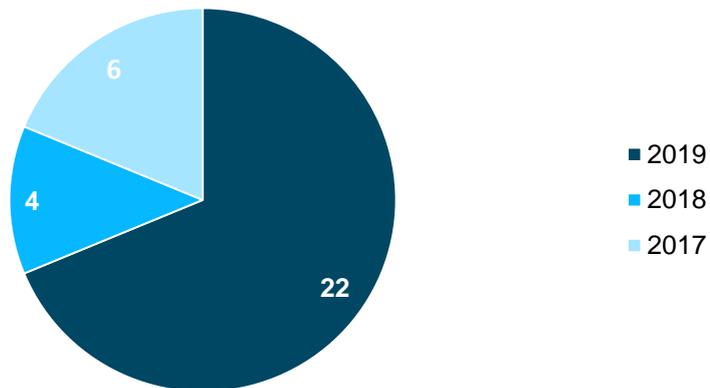
5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Dreifamilienhäuser im Kreis Soest

Gebiet	Lz in % s	N in Jahre	N in Jahre	Ø Wfl in m ² s	Ø Kp in Euro/m ² s	Ø Miete in Euro/m ² s	Ø BW-Kosten in % vom Rohertrag s	Ø RND in Jahre s
Kreis Soest	3,6 ±1,4	32	3	254 ±51	1.062 ±407	5,2 ±1,1	27 ±5	39 ±13

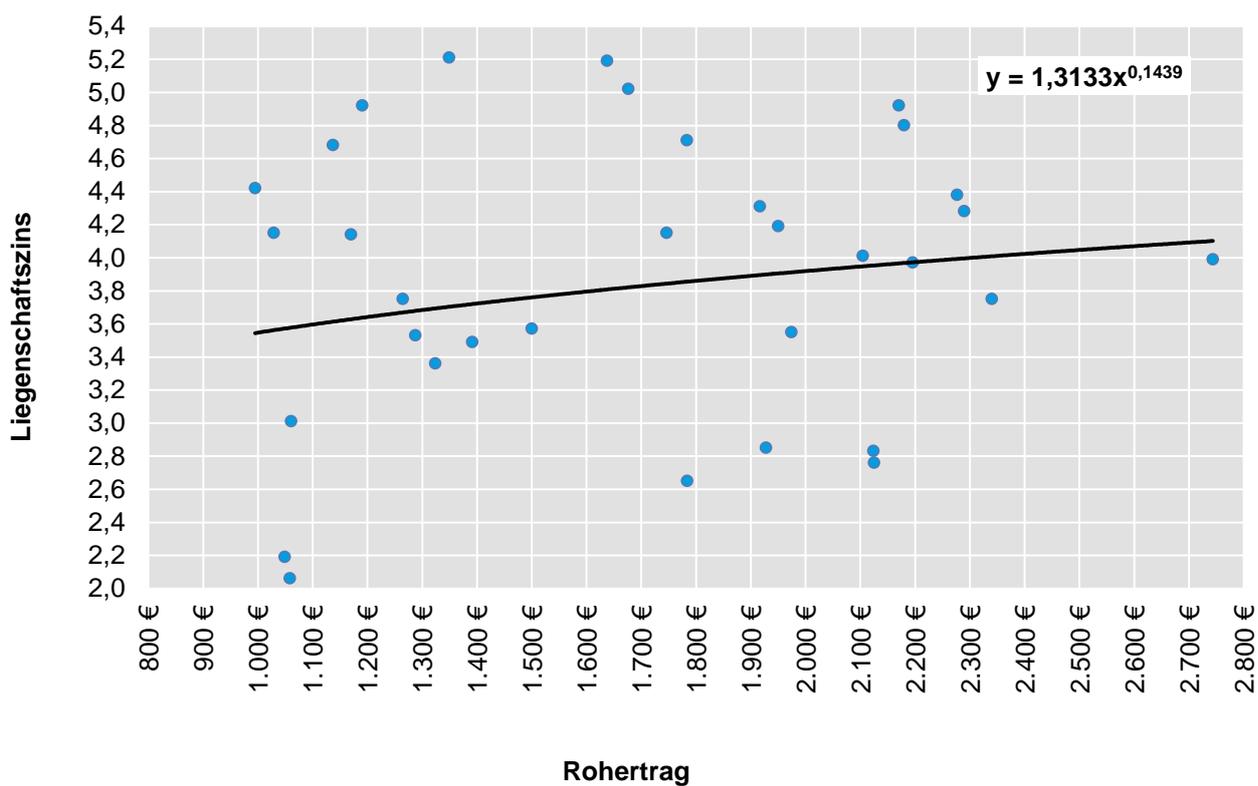


Häufigkeitsverteilung

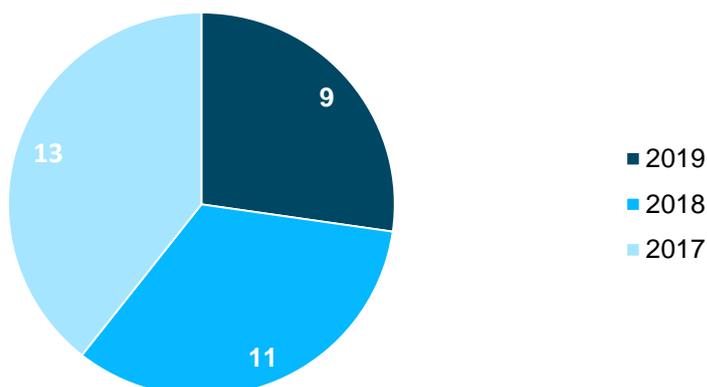


Mehrfamilienhäuser im Kreis Soest

Gebiet	Lz	N	N	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
	in %		in Jahre	Wfl	Kp	Miete	BW-Kosten	RND
	s			in m ²	in Euro/m ²	in Euro/m ²	in % vom Rohertrag	in Jahre
Kreis Soest	3,9 ±0,8	33	3	352 ±93	896 ±267	4,8 ±0,8	30 ±4	40 ±14



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
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
2019	16,4	4,3	8,7	23,6	17	1977	1959	2008	243	150	387

Mehrfamilienhäuser ab Baujahr 1950

Jahr	Rohertragsfaktor				N	Baujahr			Wfl in m ²		
	Ø	s	Min	Max		Ø	Min	Max	Ø	Min	Max
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
2019	16,3	2,8	10,6	21,2	16	1984	1961	2008	565	199	1367

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
2019	28	1954	1828	2008	1143	423	2.417

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
2019	28	1964	1870	2021	1138	231	3.532

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

Im Jahr 2019 wurden insgesamt 44 Kauffälle (2018: 33) über Büro-, Gewerbe- und Industrieobjekte mit einem Flächenumsatz von ca. 17,7 ha (2018 43,7 ha) und einem Geldumsatz von 37,0 Mio. EUR (2018: 80,6 Mio. EUR) ausgewertet. Aufgrund der geringen Anzahl an Verträgen dieses Teilmarktes wurde keine weitere Auswertung vorgenommen.

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

Im Jahr 2019 wurden insgesamt 134 „Sonstige bebaute Grundstücke“ registriert. 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

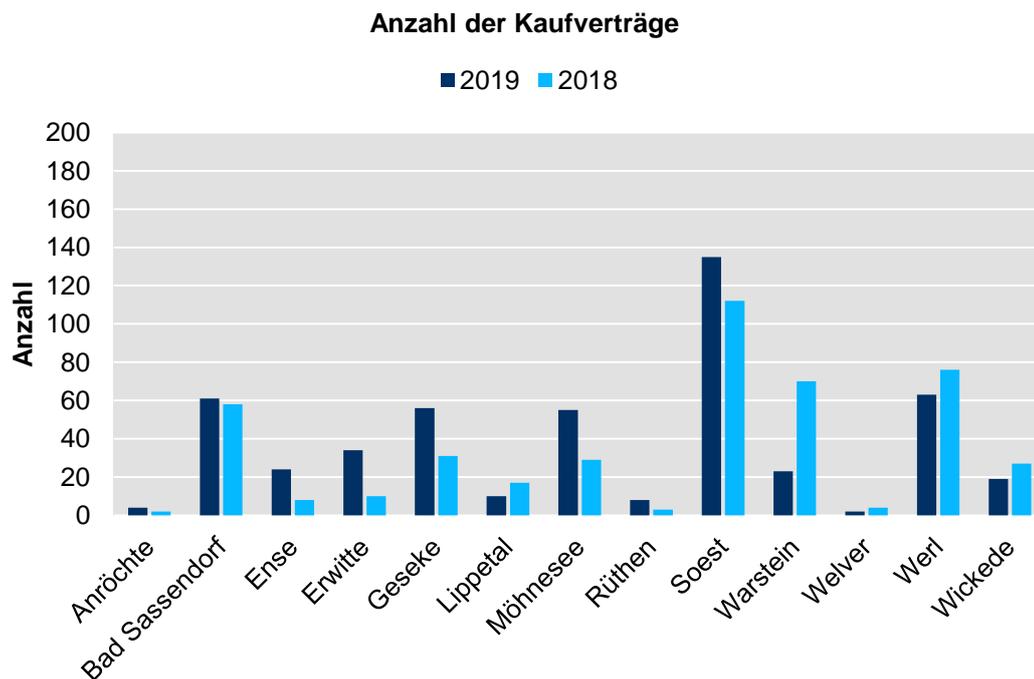
Unter Wohnungseigentum versteht man das Sondereigentum an einer bestimmten und bezeichneten Wohnung mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinsamen Eigentum (Grundstück, Treppenhaus, etc.). Unter Teileigentum versteht man das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, wie z.B. Büro- und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

Im Jahr 2019 wurden insgesamt 587 Kauffälle (2018: 501) über Wohnungs- und Teileigentum ausgewertet. Der Geldumsatz dieses Teilmarktes betrug in 2019 82,4 Mio. EUR (2018: 60,7 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 2019 wurden insgesamt 494 Kauffälle (2018: 447) über Wohnungseigentum ausgewertet. Der Geldumsatz dieses Teilmarktes betrug in 2019 79,1 Mio. EUR (2018: 56,8 Mio. EUR).

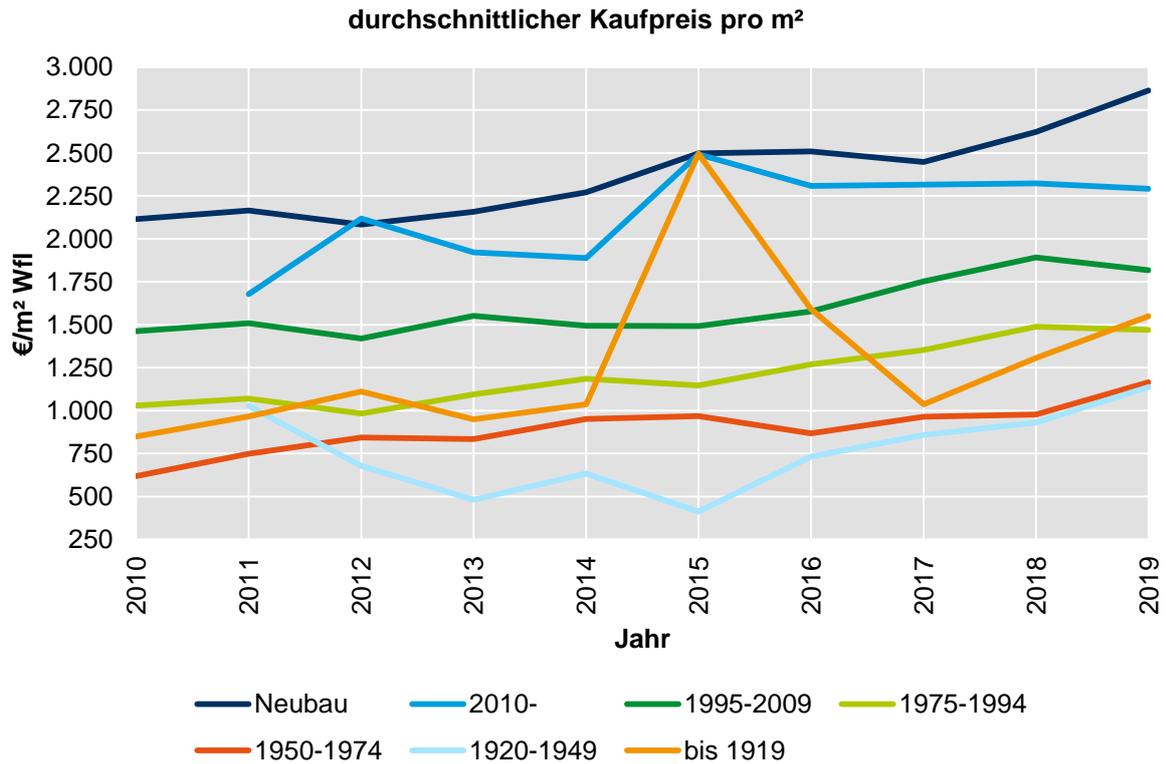


Aufgrund einer nur geringen Anzahl von 28 Kauffällen im Bereich Umwandlung können keine Angaben über dieses Marktsegment getätigt werden.

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	N	Ø	Ø	Min	Max
			Wfl in m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²
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
2019	bis 1919	11	72	1.549	682	3.598
	1920-1949	7	64	1.138	500	1.753
	1950-1974	65	73	1.165	218	2.205
	1975-1994	65	75	1.470	862	2.480
	1995-2009	44	72	1.818	973	3.611
	2010-	13	78	2.292	1.474	3.019
	Neubau	151	80	2.863	1.951	3.899

		Anröchte				
Jahrgang	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max
			Wfl in m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²
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
2019	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	1	72	889		
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	1	78	1.558		
	2010-	-	-	-	-	-
Neubau	-	-	-	-	-	

Bad Sassendorf

Jahrgang	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max
			Wfl in m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²
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
2019	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	4	75	1.701	1.259	2.205
	1975-1994	11	66	1.672	1.296	2.480
	1995-2009	3	90	2.712	2.703	2.719
	2010-	1	83	2.295		
	Neubau	16	86	3.450	3.194	3.899

		Ense				
Jahrgang	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max
			Wfl in m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²
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	-	-	-	-	-
2019	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	1	78	1.071		
	2010-	1	87	1.989		
	Neubau	15	90	2.401	2.291	2.599

		Erwitte				
Jahrgang	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max
			Wfl in m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²
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	-	-	-	-	-
2019	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	4	76	1.493	1.008	1.734
	1995-2009	5	61	1.474	1.093	2.061
	2010-	1	83	2.386	-	-
	Neubau	16	72	2.691	2.450	3.039

Geseke

Jahrgang	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max
			Wfl in m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²
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
2019	bis 1919	4	65	899	682	1.067
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	4	81	1.139	869	1.291
	1975-1994	7	68	1.452	1.051	2.130
	1995-2009	3	77	1.487	1.350	1.761
	2010-	1	72	2.285		
	Neubau	24	80	2.465	1.951	2.851

Lippetal

Jahrgang	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max
			Wfl in m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²
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
2019	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	1	65	746		
	1975-1994	1	71	1.035		
	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-	-	-	-	-	-
	Neubau	4	64	2.289	2.236	2.317

Möhnesee

Jahrgang	Baujahr	Ø		Min	Max
		N	Wfl in m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²
2015	bis 1919	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-
	1950-1974	8	56	852	612
	1975-1994	1	63	754	
	1995-2009	3	76	1.497	1.128
	2010-	-	-	-	-
	Neubau	6	93	2.250	2.187
2016	bis 1919	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-
	1950-1974	8	58	887	653
	1975-1994	1	100	800	
	1995-2009	5	77	1.539	1.389
	2010-	-	-	-	-
	Neubau	12	79	2.343	2.071
2017	bis 1919	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-
	1950-1974	9	61	1.029	685
	1975-1994	3	82	1.051	1.001
	1995-2009	-	-	-	-
	2010-	-	-	-	-
	Neubau	7	76	2.264	2.068
2018	bis 1919	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-
	1950-1974	8	75	1.298	875
	1975-1994	2	55	1.090	607
	1995-2009	6	80	1.946	1.581
	2010-	-	-	-	-
	Neubau	4	70	2.878	2.081
2019	bis 1919	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-
	1950-1974	8	63	1.341	738
	1975-1994	5	80	1.714	963
	1995-2009	7	73	1.737	1.481
	2010-	-	-	-	-
	Neubau	25	84	2.854	2.264

		Rüthen				
Jahrgang	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max
			Wfl in m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²
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	-	-	-	-	-
2019	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	1	86	472	-	-
	1975-1994	1	78	878	-	-
	1995-2009	1	89	1685	-	-
	2010-	1	66	2.045	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-

Soest

Jahrgang	Baujahr	Ø		Min	Max	
		N	Wfl in m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	
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
2019	bis 1919	5	73	2.197	980	3.598
	1920-1949	4	65	1.454	1.206	1.753
	1950-1974	28	74	1.250	769	2.130
	1975-1994	17	75	1.641	956	2.439
	1995-2009	10	75	2.367	1.845	3.611
	2010-	3	67	2.489	1.474	3.019
	Neubau	31	81	3.440	2.989	3.747

Warstein

Jahrgang	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max
			Wfl in m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²
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		-	-	-	-	-
2019		bis 1919	-	-	-	-
	1920-1949	1	82	976	-	-
	1950-1974	1	75	913	-	-
	1975-1994	3	97	1.500	1.473	1.544
	1995-2009	5	59	1.131	973	1.422
	2010- Neubau	-	-	-	-	-

Wolver

Jahrgang	Baujahr	Ø		Min	Max
		N	Wfl in m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²
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	-	-	-	-
2019	bis 1919	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-
	1995-2009	-	-	-	-
	2010-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-

Jahrgang	Baujahr	Wert				
		N	Ø	Ø	Min	Max
			Wfl in m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²
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
2019	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	2	51	587	500	673
	1950-1974	11	73	991	421	1.393
	1975-1994	9	74	1.049	862	1.355
	1995-2009	7	73	1.794	1.558	2.270
	2010-	4	92	2.266	1.780	2.514
	Neubau	20	75	2.586	2.290	2.855

Wickede

Jahrgang	Baujahr	Ø		Min	Max
		N	Wfl in m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²
2015	bis 1919	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-
	1950-1974	4	81	607	868
	1975-1994	1	75	800	
	1995-2009	1	60	1.167	
	2010-	-	-	-	-
	Neubau	4	85	2.090	2.140
2016	bis 1919	-	-	-	-
	1920-1949	2	69	754	759
	1950-1974	7	79	383	469
	1975-1994	1	65	823	
	1995-2009	-	-	-	-
	2010-	-	-	-	-
	Neubau	2	69	2.277	2.304
2017	bis 1919	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-
	1950-1974	4	75	726	1.087
	1975-1994	4	87	1.199	1.374
	1995-2009	3	62	1.283	1.631
	2010-	2	58	2.096	2.109
	Neubau	14	84	2.183	2.241
2018	bis 1919	-	-	-	-
	1920-1949	1	75	347	
	1950-1974	8	76	674	1.087
	1975-1994	5	80	1.117	1.367
	1995-2009	1	93	1.688	
	2010-	-	-	-	-
	Neubau	8	77	2.053	2.204
2019	bis 1919	2	86	1.228	1.272
	1920-1949	-	-	-	-
	1950-1974	6	77	782	1.153
	1975-1994	7	82	1.241	1.442
	1995-2009	1	69	1.688	
	2010-	1	53	2.264	
	Neubau	-	-	-	-

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 2 Wohneinheiten abgeleitet. Basierend auf dem Baujahr, der Ausstattung, dem Modernisierungstyp, der Wohnfläche, dem Vorhandensein eines Balkons/Terrasse, der Vermietungssituation und der Geschosslage 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 1283 Vergleichsobjekte aus den Jahren 2011 bis 2019. Für die Gemeinden Anröchte, Lippetal und Welper sowie für die Stadt Rüthen wurden aufgrund der sehr geringen Anzahl an Vergleichsobjekten keine Werte ermittelt.

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 123.

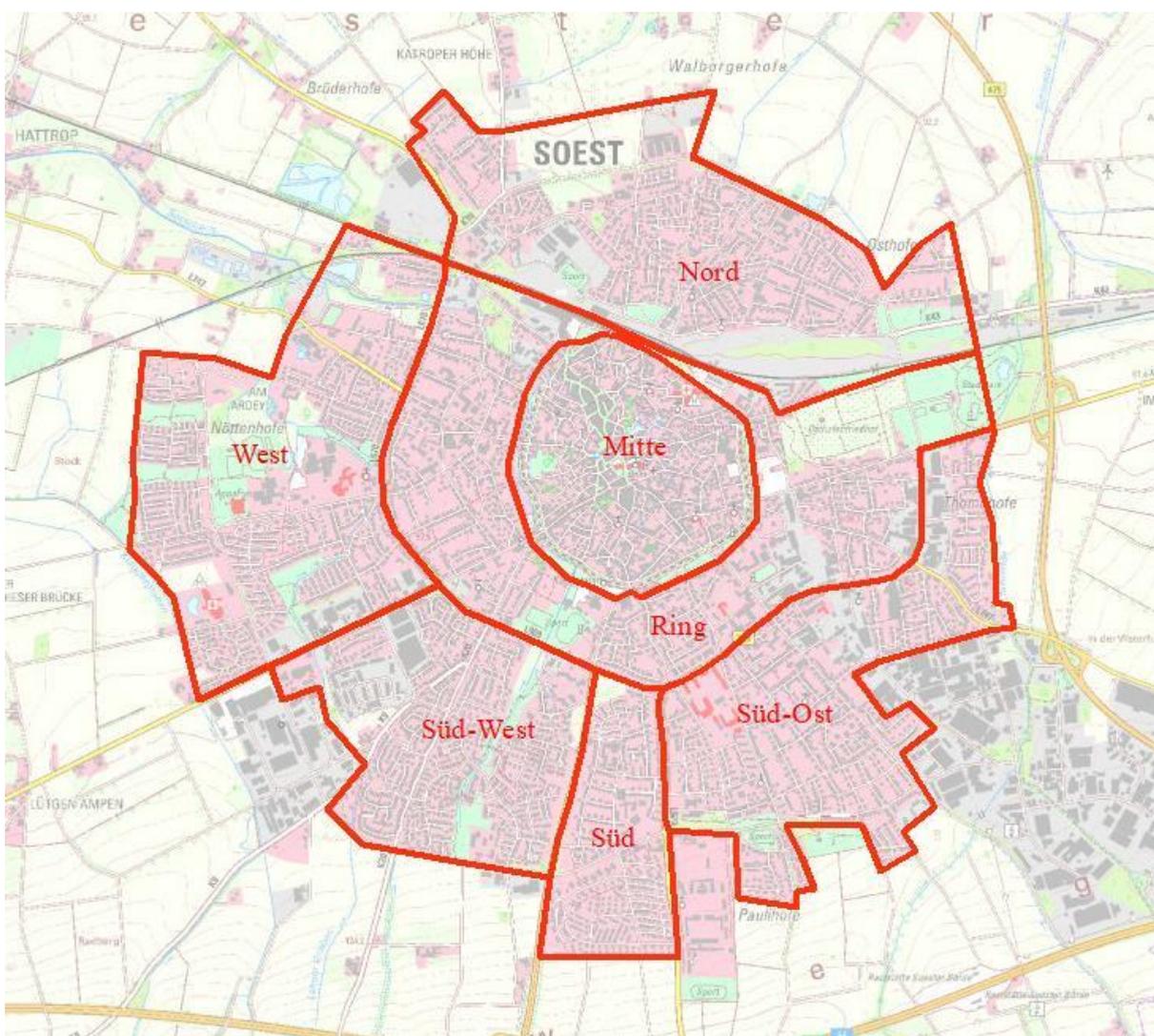
Merkmal	Bereich
Baujahr	1900 bis 2017
Wfl	30 m ² bis 140 m ²
Einstellplätze	sind im Preis nicht enthalten

Mit Hilfe eines mathematisch/statistischen Verfahrens (multiple Regression) wurden unter Anwendung der Einflussgrößen und Datenmengen jeweils Umrechnungskoeffizienten für die Baujahre, die Ausstattungsklassen, dem Modernisierungstyp, der Wohnfläche, dem Vorhandensein eines Balkons/Terrasse, der Vermietungssituation und der Geschosslage sowie 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.

Basiswerte

Stadt / Gemeinde	Gebiet	Basiswert in EUR / m ² Wfl
Bad Sassendorf	Sassendorf	1.586
Bad Sassendorf	Lohne	1.336
Ense	Ense	929
Erwitte	Erwitte	1.085
Erwitte	Bad Westerkotten	1.294
Geseke	Geseke	1.000
Möhnesee	Körbecke	1.420
Möhnesee	Delecke	1.613
Möhnesee	Günne / Stockum / Wamel	1.358
Soest	Soest Mitte	1.946
Soest	Soest Ring	1.699
Soest	Soest Süd	1.175
Soest	Soest Süd-Ost	1.485
Soest	Soest Süd-West	1.543
Soest	Soest West	1.565
Warstein	Warstein	956
Warstein	Belecke	751
Werl	Werl	1.179
Wickede	Wickede / Wiehagen	973



Gebietseinteilung Soest

Umrechnungskoeffizienten

Baujahr	Abweichung Norm	UK
1900-1950	-10 %	0,8973
1955	-10 %	0,9015
1960	-8 %	0,9170
1965	-6 %	0,9437
1970	-2 %	0,9817
1972	0 %	1,0000
1975	3 %	1,0308
1980	9 %	1,0912
1985	16 %	1,1628
1990	25 %	1,2456
1995	34 %	1,3397
2000	44 %	1,4450
2005	56 %	1,5614
2010	69 %	1,6891
2015	83 %	1,8281
2017	89 %	1,8868

Ausstattung	Gebäudestandardkennzahl	Abweichung Norm	UK
einfach	2,0	-18 %	0,8153
einfach - mittel	2,5	-9 %	0,9077
mittel	3,0	0 %	1,0000
mittel – gehoben	3,5	9 %	1,0923
gehoben	4,0	18 %	1,1847

Modernisierungstyp	Abweichung Norm	UK
nicht modernisiert	0 %	1,0000
geringfügig modernisiert	0 %	1,0039
mittlere Modernisierung	10 %	1,1004
umfassend modernisiert	29 %	1,2895

Wohnfläche	Abweichung Norm	UK
30	-4 %	0,9622
35	-3 %	0,9686
40	-3 %	0,9746
45	-2 %	0,9800
50	-2 %	0,9849
55	-1 %	0,9893
60	-1 %	0,9931
65	0 %	0,9963
70	0 %	0,9991
72	0 %	1,0000
75	0 %	1,0013
80	0 %	1,0029
85	0 %	1,0040
90	0 %	1,0046
95	0 %	1,0046
100	0 %	1,0041
105	0 %	1,0031
110	0 %	1,0015
115	0 %	0,9994
120	0 %	0,9967
125	-1 %	0,9936
130	-1 %	0,9898
135	-1 %	0,9856
140	-2 %	0,9807

Balkon	Abweichung Norm	UK
vorhanden	0 %	1,0000
nicht vorhanden	-10 %	0,9012

Vermietungssituation	Abweichung Norm	UK
vermietet	-4 %	0,9623
unvermietet	0	1,0000

<i>Geschosslage</i>	<i>Abweichung Norm</i>	<i>UK</i>
Dachgeschoss	-1 %	0,9923
3.-8. OG	-7 %	0,9255
2. OG	-3 %	0,9730
1.OG	0 %	1,0000
Erdgeschoss	4 %	1,0431
Soutterain	(11 %)	(1,1115)

Beispiel:**Eigentumswohnung (Weiterverkauf) in der Stadt Soest**

Gemeinde	Soest - Ring
Baujahr	1995
Ausstattung	mittel - gehoben (3,5)
Modernisierungstyp	nicht modernisiert
Wohnfläche	90 m ²
Balkon	vorhanden
Vermietungssituation	vermietet
Geschosslage	2.OG
Stellplatz	nicht überdachter Einstellplatz

Basiswert Soest-Ring		=	1.699 EUR/m ²
Baujahr	1995	*	1,3397
Ausstattung	mittel - gehoben (3,5)	*	1,0923
Modernisierungstyp	nicht modernisiert	*	1,0000
Wohnfläche	90 m ²	*	1,0046
Balkon	vorhanden	*	1,0000
Vermietungssituation	vermietet	*	0,9623
Geschosslage	2.OG	*	0,9730
			2.339 EUR/m ²
Wert der Wohnung	90 m ² * 2.339 EUR/m ²	=	210.510 EUR
Stellplatz	nicht überdachter Einstellplatz	=	2.000 EUR
Ergebnis		=	212.510 EUR
gerundet		=	ca. 210.000 EUR

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 2020](#)

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 Wohnhäusern mit mindestens 2 Wohneinheiten im Gebäude. Zu Grunde gelegt wurden die Auswertejahre 2017 bis 2019.

Gebiet	Lz	N	N	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
	in %		in Jahre	Wfl	Kp	Miete	BW-Kosten	RND
	s			in m ²	in Euro/m ²	in Euro/m ²	in % vom Rohertrag	in Jahre
Kreis Soest	2,9 ±1,1	439	3	73 ±21	1.540 ±596	6,0 ±1,0	25 ±4	49 ±14

Weiterhin wurden gebietstypische Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Die Gemeinden Anröchte, Lippe-tal und Welper verfügen über zu wenige Kauffälle, um eine statistisch Aussage treffen zu können. Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen ist eine gesicherte Aussage für die Gemeinde Ense nicht gegeben.

Die regional abgeleiteten Liegenschaftszinssätze unterliegen Abhängigkeiten von Baujahr, Anzahl Wohneinheiten im Gebäude, Wohnfläche, Geschosslage, Vorhandensein eines Balkons/Terrasse, Vorhandensein eines Aufzugs sowie der Ausstattungsklasse. 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 nicht möglich. Eine Extrapolation liefert keine statistisch gesicherten Angaben und ist daher nicht empfehlenswert.

Eine Beispielberechnung findet sich auf Seite 126.

Gebietstypische Liegenschaftszinssätze des Normobjekts

Gebiet	Lz
Bad Sassendorf	2,78 %
Ense	(3,27 %)
Erwitte	3,23 %
Geseke	3,20 %
Möhnesee	2,60 %
Soest	2,61 %
Warstein	3,26 %
Werl	3,13 %
Wickede	3,04 %

Umrechnungskoeffizienten

Baujahr	Abweichung Norm	UK
1950	32 %	1,32
1955	27 %	1,27
1960	22 %	1,22
1965	17 %	1,17
1970	13 %	1,13
1975	9 %	1,09
1980	5 %	1,05
1985	3 %	1,03
1990	1 %	1,01
1995	0 %	1,00
2000	0 %	1,00
2005	2 %	1,02
2010	5 %	1,05
2015	10 %	1,10

Einheiten	Abweichung Norm	UK
2 – 3	7 %	1,07
4 – 15	0 %	1,00
ab 16	11 %	1,11

Wohnfläche	Abweichung Norm	UK
30	- 13 %	0,87
35	- 10%	0,90
40	- 7 %	0,93
45	- 5 %	0,95
50	- 3 %	0,97
55	- 2 %	0,98
60	- 1 %	0,99
65	0 %	1,00
70	0 %	1,00
75	0 %	1,00
80	- 1%	0,99
85	- 1 %	0,99
90	- 3 %	0,97
95	- 4 %	0,96
100	- 6 %	0,94

105	- 8 %	0,92
110	- 10 %	0,90
115	- 12 %	0,88
120	- 15 %	0,85
125	- 18 %	0,82
130	- 21 %	0,79
135	- 25 %	0,75
140	- 28 %	0,72

Geschosslage	Abweichung Norm	UK
EG / OG	0 %	1,00
ab 2. OG	15 %	1,15
DG	3 %	1,03

Balkon	Abweichung Norm	UK
vorhanden	0 %	1,00
nicht vorhanden	16 %	1,16

Aufzug	Abweichung Norm	UK
vorhanden	0 %	1,00
nicht vorhanden	- 3 %	0,97

Ausstattung	Gebäudestandardkennzahl	Abweichung Norm	UK
einfach	2,0	14 %	1,14
einfach - mittel	2,5	3 %	1,03
mittel	3,0	0 %	1,00
mittel – gehoben	3,5	- 17 %	0,83
gehoben	4,0	- 30 %	0,70

Beispiel:

Kategorie	Merkmal	Wert / UK
Gemeinde	Geseke	3,20 %
Baujahr	1980	1,05
Einheiten	6	1,00
Wohnfläche	100	0,94
Geschosslage	3. OG	1,15
Balkon	vorhanden	1,00
Aufzug	Vorhanden	1,00
Ausstattung	mittel - gehoben	0,83

Rechnung: $3,20 \% * 1,05 * 1,00 * 0,94 * 1,15 * 1,00 * 1,00 * 0,83 = 3,01$
 $\approx 3,0 \% \text{ objektspezifischer Liegenschaftszinssatz}$

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 allgemeingültige Aussagen abzuleiten. Es wurden 93 Kauffälle mit einem Gesamtumsatz von 3,3 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 2019 liegen 150 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.

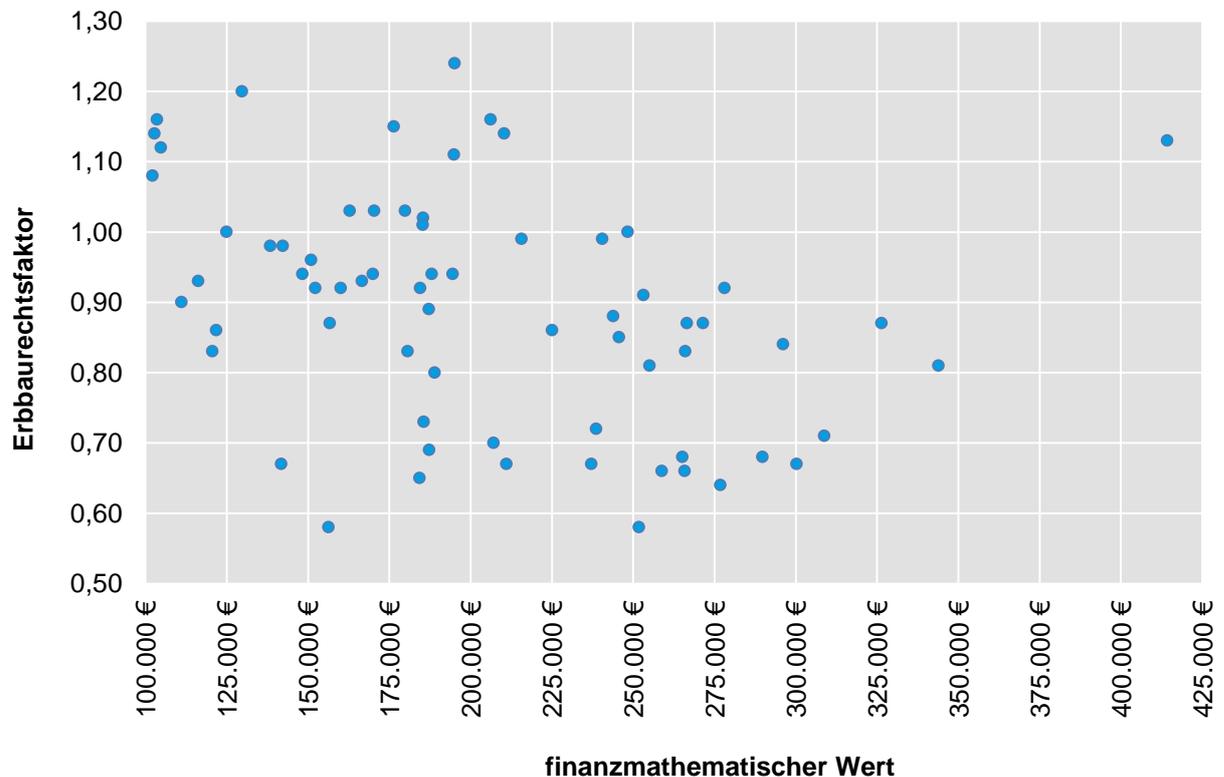
Keine Berücksichtigung fanden bei der Auswertung Kaufverträge,

- 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.

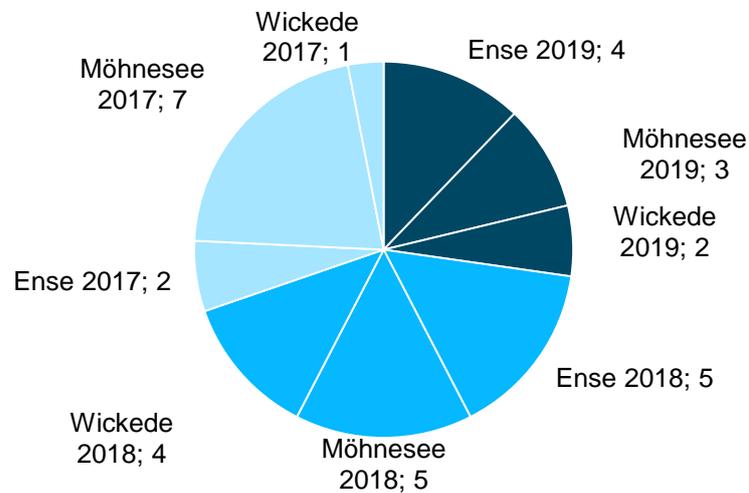
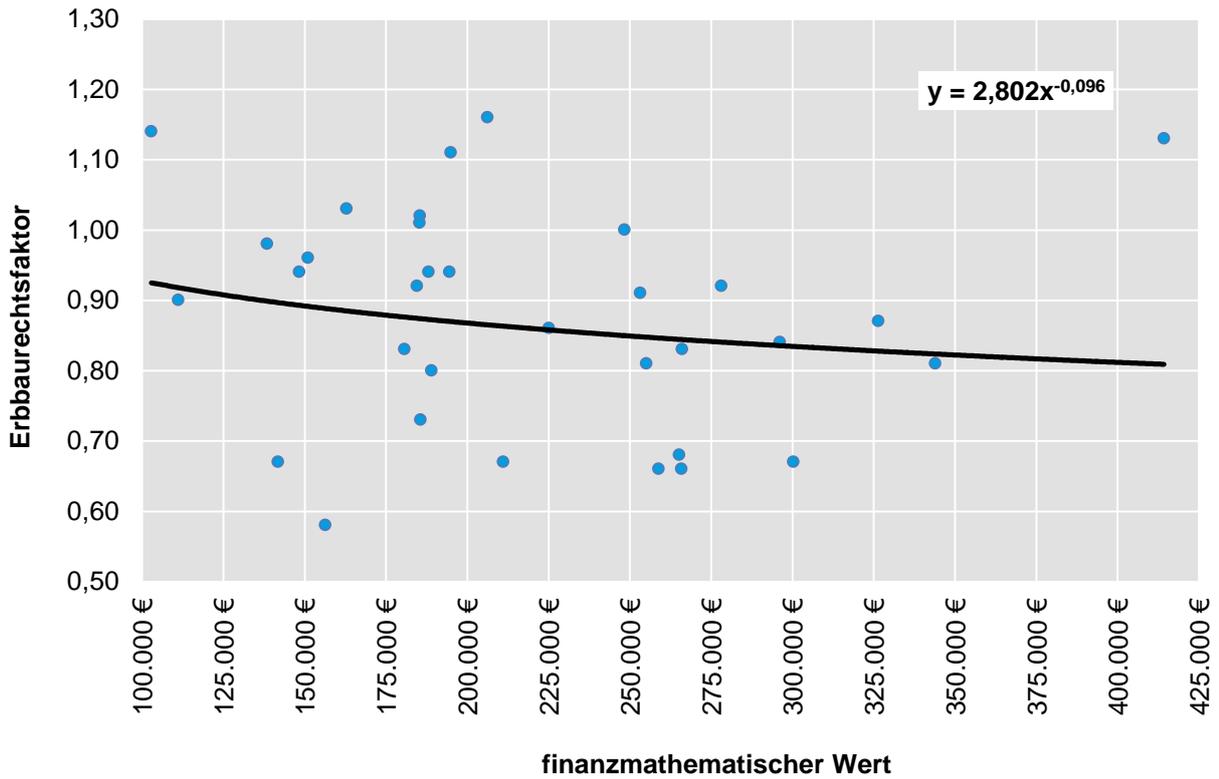
Insgesamt konnten aus den Jahren 2017 bis 2019 70 Kauffälle von Erbbaurechten des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet werden. Aufgrund einer unzureichenden Datengrundlage wurden Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften zusammen betrachtet. Abhängigkeiten von den Größen wie Bodenrichtwert (Lagequalität), Grundstücksgröße, Restlaufzeit des Erbbaurechts, erzielbarer Erbbauzins pro Bodenwert (Rendite) sowie Gebäudeausstattung konnten nicht nachgewiesen werden.

Erbbaurechtsfaktor (= Kaufpreis : finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts)

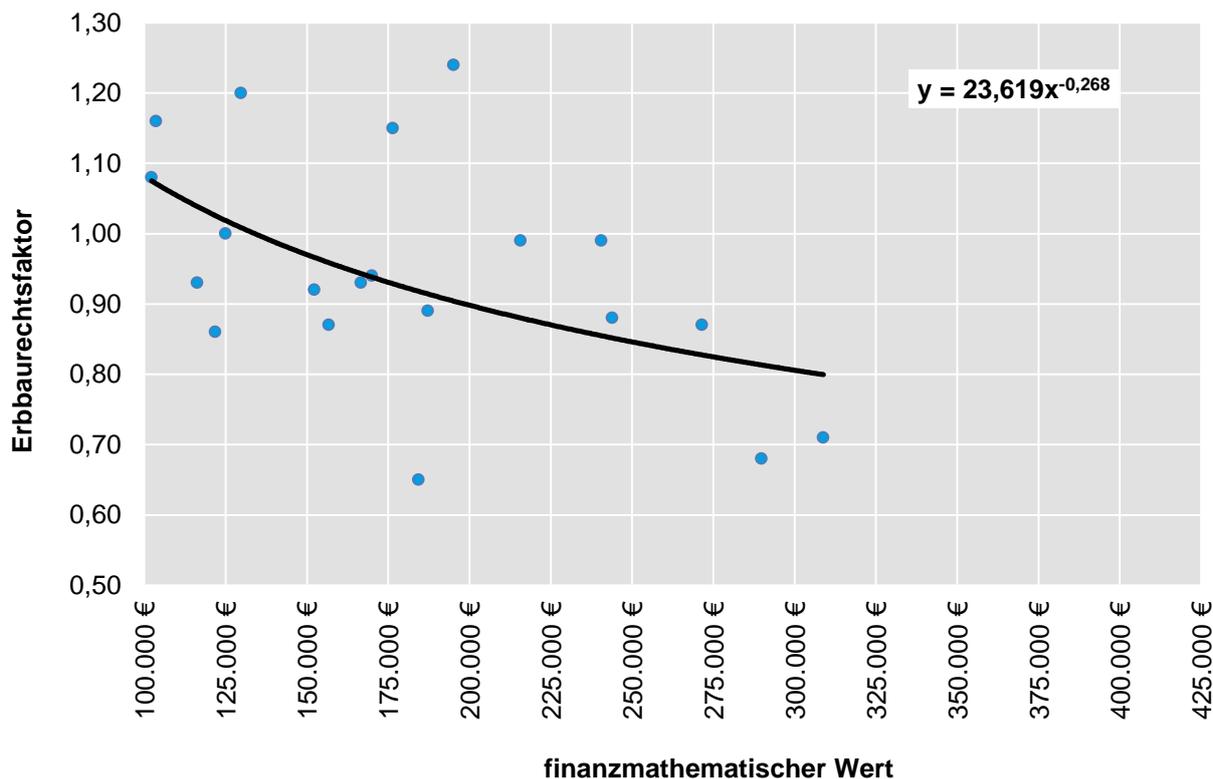
Gebiet	Ø	N	N	Ø	Ø	Ø	Ø
	Erbbaurechtsfaktor			Wfl	BRW	Restlaufzeit	Rendite
			in Jahre	in m ²	in Euro/m ²	in Jahren	in %
	s			s	s	s	s
Kreis Soest	0,91 ±0,19	70	3	148 ±43	102 ±24	58 ±15	1,52 ±0,83



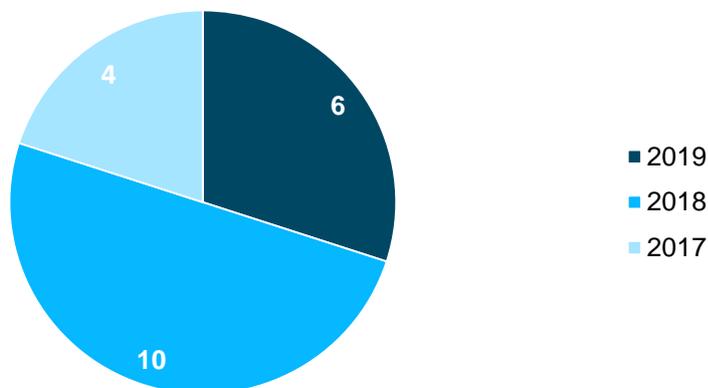
Gebiet	Ø	N	N	Ø	Ø	Ø	Ø
	Erbbaurechtsfaktor			Wfl	BRW	Restlaufzeit	Rendite
	s		in Jahre	in m ²	in Euro/m ²	in Jahren	in %
Ense, Möhnese, Wickede	0,88 ±0,16	33	3	152 ±46	95 ±12	63 ±14	1,62 ±0,84



Gebiet	Ø Erbbaurechtsfaktor	N	N	Ø Wfl	Ø BRW	Ø Restlaufzeit	Ø Rendite
			in Jahre	in m ²	in Euro/m ²	in Jahren	in %
	s			s	s	s	s
Werl	0,95 ±0,16	20	3	145 ±47	108 ±26	57 ±16	1,66 ±0,91



Häufigkeitsverteilung



7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

Im Jahr 2019 haben insgesamt 19 Erbbauberechtigte das Eigentum am Erbbaugrundstück erworben. Die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr (18 Kauffälle) nahezu gleich.

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

7.4 Wohnungs- und Teilerbbaurechte

Im Jahr 2019 wurden insgesamt 8 Verträge in diesem Marktsegment ausgewertet. Die Anzahl ging gegenüber dem Vorjahr (14 Kauffälle) zurück.

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
	Christian Kißler	Dipl.-Ing., Vermessung
	Dirk Radine	Dipl.-Ing., Architekt
Gutachter*in	Annette Devrient	Dipl.-Ing., Architektin, ö.b.u.v. SV
	Wilhelm Friesleben	Dipl.-Ing., Immobilienmakler
	Katja Cabello Funke	Immobilienvermittlerin Sparkasse LP
	Andreas Furmaniak	Dipl.-Wi.Jur., Dipl.-Immobilienwirt
	Matthias Hötte	Dipl.-Ing. Vermessung
	Mechthild Keweloh	Dipl.-Ing., Architektin
	Franz Neuhaus	Immobilienmakler
	Markus Reiffer	Bauassessor
	Georg Rüter	Immobilienmakler
	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	N.N	N.N
	Claudia Rothhöft	Diplom-Finanzwirtin

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**Anschrift**

Hoher Weg 1-3
59494 Soest

Geschäftsstelle

Kreishaus Soest
Zimmer 1.151 - 1.151c
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

Gutachtenvorbereitung, Grundstücksmarktbericht
Steffen Arnskötter
Zimmer: 1.151c
Tel.: 02921 / 30 – 2367
E-Mail: steffen.arnskoetter@kreis-soest.de

Geschäftsstelle

Gutachtenvorbereitung
Vanessa Asseburg
Zimmer 1.151b
Tel.: 02921 / 30 – 2574
Email: vanessa.asseburg@kreis-soest.de

Silke Hautkapp-Karrie
Zimmer: 1.151b
Tel.: 02921 / 30 – 2365
E-Mail: silke.hautkapp-karrie@kreis-soest.de

Grundstücksmarktbericht, Statistik, allgemeine Auskünfte
Thomas Vogt
Zimmer: 1.151a
Tel.: 02921 / 30 – 2637
E-Mail: thomas.vogt@kreis-soest.de

allgemeine Auskünfte
Ute Vogt
Zimmer: 1.151
Tel.: 02921 / 30 – 2628
E-Mail: ute.vogt@kreis-soest.de

Karina Risken
Zimmer: 1.151
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	Muffendorfer Straße 19-21 53177 Bonn Tel.: 0221 – 1473321 E-Mail: oga@brk.nrw.de

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Soest

www.boris.nrw.de

