



Grundstücksmarktbericht **2021** für den Kreis Soest

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Soest

Grundstücksmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020

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/soest/

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	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	12
4	Unbebaute Grundstücke	13
4.1	Individueller Wohnungsbau	13
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	19
4.3	Gewerbliche Bauflächen	19
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	19
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	22
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	22
4.7	Bodenrichtwerte	23
4.7.1	Definition	23
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	25
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	26
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	31
4.7.5	Indexreihen	31
5	Bebaute Grundstücke	32
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	32
5.1.1	Durchschnittspreise	33
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	48
5.1.3	Indexreihen	54
5.1.4	Sachwertfaktoren	55
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	78
5.1.6	Rohertragsfaktoren	84
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	85
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	86
5.2.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	88
5.2.3	Indexreihen	89
5.2.4	Durchschnittspreise	89
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	90
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	90
6	Wohnungs- und Teileigentum	91
6.1	Wohnungseigentum	91
6.1.1	Durchschnittspreise	92
6.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	107
6.1.3	Indexreihen	112
6.1.4	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum	112

6.1.5	Rohertragsfaktoren	115
6.2	Teileigentum	115
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	116
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	116
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	116
7.3	Erbbaurechtsgrundstücke	120
7.4	Wohnungs- und Teilerbbaurechte	120
8	Modellbeschreibungen	121
9	Mieten und Pachten	121
10	Kontakte und Adressen	122

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 Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO 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 sowie Immobilienrichtwerten,
- 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.

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 leicht steigend (+2%), Geldumsatz leicht rückläufig (-3%)

Im Jahr 2020 wurden im Kreis Soest 2.294 Kaufverträge ausgewertet. Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle ist damit im Vergleich zum Jahr 2019 leicht steigend (+2%).

Der Geldumsatz der ausgewerteten Kaufverträge beträgt ca. 418 Mio. EUR – im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Rückgang um 3%.

Grundstückspreise für Bauland rückläufig (-5%), Anzahl steigend (+21%)

Die Preise für erschlossene Wohnbauflächen sind im Vergleich zum Jahr 2019 rückläufig. Der statistische Durchschnittspreis je Quadratmeter erschlossener Wohnbaufläche fiel von 131,- EUR/m² im Jahr 2019 auf 125,- EUR/m² im Jahr 2020; der Rückgang ist darauf zurückzuführen, dass die Verkaufsfälle vermehrt in den Baugebieten mit einem niedrigeren Preisniveau angefallen sind.

Die Anzahl der Kauffälle stieg von 280 Verträgen im Jahr 2019 auf 338 Verträge im Jahr 2020.

Durchschnittspreis aller Ackerflächen gestiegen (+9%)

Für Ackerland wurden im Jahr 2020 durchschnittlich 6,63 EUR je m² bezahlt, 0,55 EUR = 9% mehr als im Vorjahr. Die Anzahl der Verkäufe ist mit 85 ausgewerteten Fällen zum Jahr 2019 (109) leicht rückläufig.

Durchschnittspreise für Ein- / Zweifamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr gestiegen (+9%)

Für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wurden im Jahr 2020 durchschnittlich rd. 251.000 EUR gezahlt. Im Jahr 2019 betrug der Durchschnittspreis 230.000 EUR. Die Anzahl der Verkaufsfälle stieg von 707 in 2019 auf 717 in 2020.

Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen gestiegen (+8%)

Der Preis für neu errichtete Eigentumswohnungen liegt im Kreisdurchschnitt bei 3.077 EUR je m² Wohnfläche und damit 8% höher als im Vorjahr (2.860 EUR).

Die Ausrichtung bei Neubauten auf betreutes Wohnen hat bei den Untersuchungen keine signifikante Auswirkung auf die Preise ergeben. Die Anzahl der Verkaufsfälle fiel von 164 in 2019 auf 122 in 2020.

Einfluss Covid-19-Pandemie

Durch die COVID-19-Pandemie waren im Jahr 2020 weitreichende Auswirkungen auf alle Lebensbereiche zu verzeichnen. Auch mögliche Einflüsse auf den Immobilienmarkt wurden diskutiert. Die Analyse der Kaufpreissammlung lässt hingegen zurzeit keine Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt im Kreis Soest erkennen. Die Investitionsbereitschaft ist in 2020 aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase, der Zinsentwicklung bei Banken und Sparkassen und der Sicherung von Vermögen in wertbeständige Wohnimmobilien Pandemie unbeeinflusst und befindet sich in Summe auf dem Niveau des Vorjahres. Die Preisentwicklung, insbesondere eigengenutzter Wohnimmobilien, als auch die Entwicklung der marktbeschreibenden Indikatoren (Liegenschaftszinssatz, Marktanpassungsfaktoren, Immobilienrichtwerte) bestätigen die Preiszunahme. Gleichwohl sind eventuell Auswirkungen auf andere Teilmärkte (Büro, Gewerbe) aufgrund der geringen Anzahl an Kaufverträgen im Kreis Soest nicht abschließend bestimmbar.

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

2.294 Kaufverträge wurden im Jahr 2020 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ausgewertet. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle (2019: 2.252) leicht steigend +2%.

Geldumsatz	2020
Gesamtumsatz	417,4 Mio. EUR
davon	
unbebaute Grundstücke	61,3 Mio. EUR
bebaute Grundstücke	270,0 Mio. EUR
Wohnungs- und Teileigentum	77,0 Mio. EUR
Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	9,5 Mio. EUR

3.2 unbebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2020 wurden insgesamt 673 Kauffälle (2019: 623) über unbebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 344 ha (2019: 286 ha) und einem Geldumsatz von 61,3 Mio. EUR (2019: 56,7 Mio. EUR) ausgewertet. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge um ca. 8% gestiegen. Der Geldumsatz stieg um ca. 8%.

Geldumsatz	2020
Gesamtumsatz	61,3 Mio. EUR
davon	
Landwirtschaftliche Flächen	13,4 Mio. EUR
Forstwirtschaftliche Flächen	0,5 Mio. EUR
werdendes Bauland	4,2 Mio. EUR
Wohnbauflächen	33,4 Mio. EUR
Gewerbliche Bauflächen	4,8 Mio. EUR
Sonstige Flächen	5,0 Mio. EUR

3.3 bebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2020 wurden insgesamt 953 Kauffälle (2019: 964 Kauffälle) über bebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von ca. 130,7 ha (2019: 133,6 ha) und einem Geldumsatz von ca. 270,0 Mio. EUR. (2019: 281,5 Mio. EUR) ausgewertet. Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle über bebaute Grundstücke fiel gegenüber dem Vorjahr um 1%. Der Flächenumsatz fiel um ca. 2%, der Geldumsatz um ca. 4%.

Geldumsatz	2020
Gesamtumsatz	270,0 Mio. EUR
davon	
Ein- und Zweifamilienhäuser	177,4 Mio. EUR
Drei- und Mehrfamilienhäuser	25,6 Mio. EUR
Büro-, Gewerbe und Industriegebäude	20,9 Mio. EUR
Sonstige bebaute Gebäude	46,1 Mio. EUR

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 584 Kauffälle (2019: 587) über Wohnungs- und Teileigentum ausgewertet. Der Geldumsatz dieses Teilmarktes betrug in 2020 77,0 Mio. EUR (2019: 82,4 Mio. EUR).

Geldumsatz	2020
Gesamtumsatz	77,0 Mio. EUR
davon	
Wohnungseigentum	72,5 Mio. EUR
Erstverkäufe nach Neubau	33,0 Mio. EUR
Weiterverkäufe	36,0 Mio. EUR
Erstverkäufe nach Umwandlung	3,5 Mio. EUR
Teileigentum	4,5 Mio. EUR

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 84 Kauffälle über Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke ausgewertet. Der Geldumsatz dieses Teilmarktes betrug in 2020 9,5 Mio. EUR.

Geldumsatz	2020
Gesamtumsatz	9,5 Mio. EUR
davon	
unbebaute Erbbaurechtsgrundstücke	1,6 Mio. EUR
bebaute Erbbaurechtsgrundstücke	6,7 Mio. EUR
Wohnungs- und Teileigentumserbbaurecht	1,2 Mio. EUR

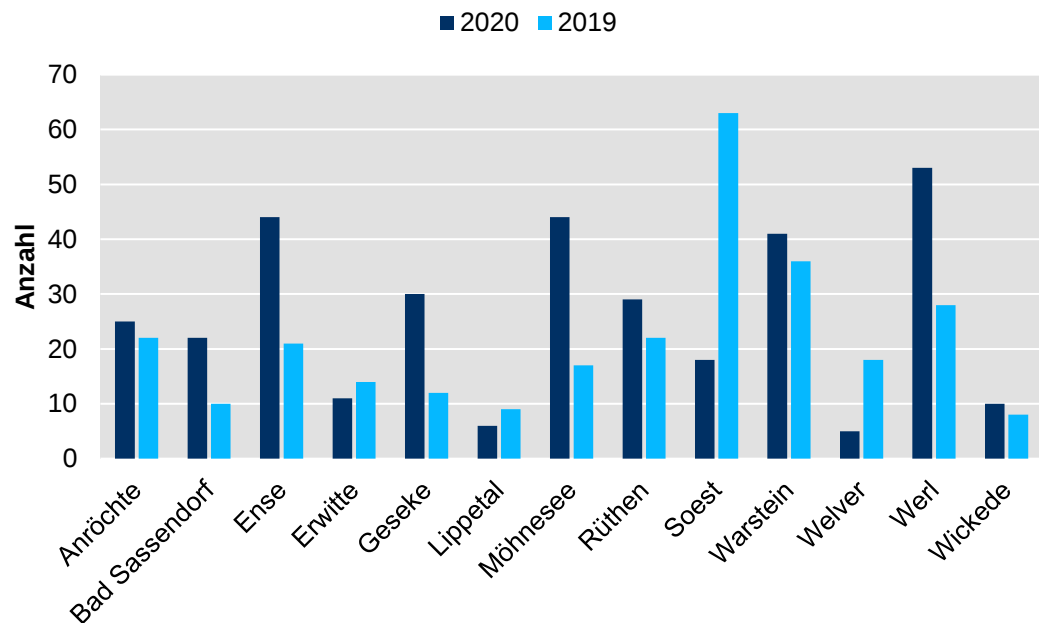
4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

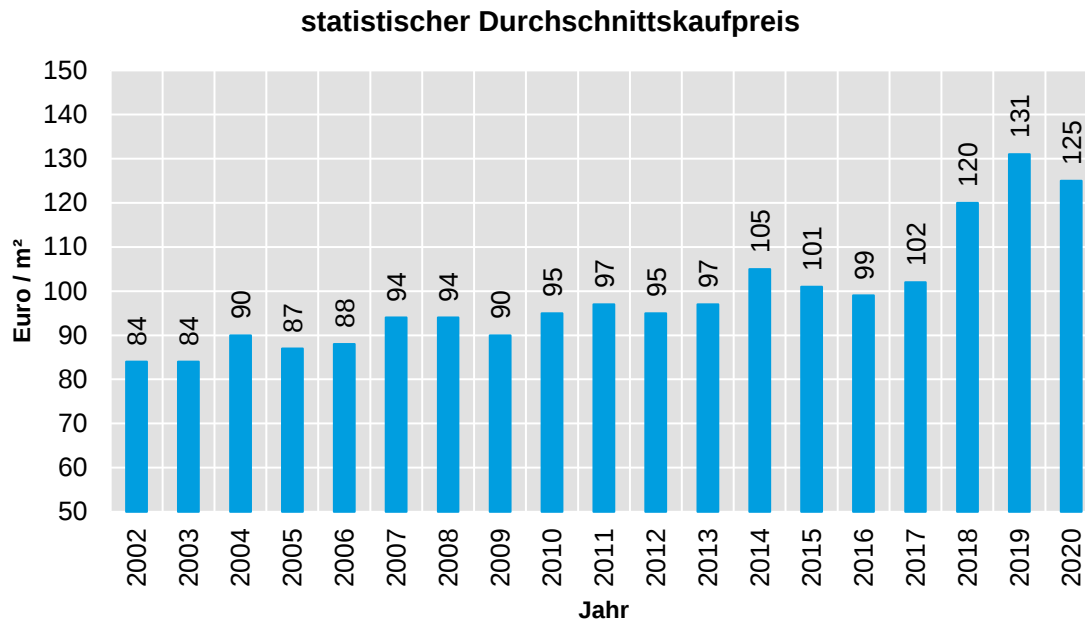
Die Anzahl der Kaufverträge über erschlossene Wohnbauflächen, die im Jahr 2020 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Soest registriert und ausgewertet wurden, lag bei insgesamt 338 (im Jahr 2019: 280).

Stadt/Gemeinde	Verträge 2020	Verträge 2019
Anröchte	25	22
Bad Sassendorf	22	10
Ense	44	21
Erwitte	11	14
Geseke	30	12
Lippetal	6	9
Möhnesee	44	17
Rüthen	29	22
Soest	18	63
Warstein	41	36
Welter	5	18
Werl	53	28
Wickede	10	8

erschlossene Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau



Das Preisniveau der erschlossenen Wohnbauflächen ist in den einzelnen Gemeinden des Kreises Soest sehr unterschiedlich. Es schwankt zwischen 33,- EUR je m² in kleinen Ortsteilen und 383,- EUR je m² in bevorzugten Wohnlagen. Im Jahr 2020 fiel der **statistische Durchschnittspreis** im Kreis Soest von 131,- EUR auf 125,- EUR je m² (s. Grafik unten).



Ort	Jahrgang	N	Ø Kaufpreis in Euro/m ²	Min Kaufpreis in Euro/m ²	Max Kaufpreis in Euro/m ²
Anröchte	2017	22	97	48	179
	2018	31	122	96	139
	2019	19	119	85	131
	2020	16	127	111	145
Anröchte Ortsteile	2017	2	44	44	44
	2018	3	67	55	86
	2019	3	50	40	69
	2020	9	81	36	89
Bad Sassendorf Sassendorf/Lohne	2017	9	144	141	160
	2018	12	201	130	214
	2019	7	208	170	245
	2020	4	235	160	350
Bad Sassendorf Ortsteile	2017	2	76	60	92
	2018	2	70	70	70
	2019	3	92	90	94
	2020	18	84	60	120
Ense	2017	21	98	55	109
	2018	15	117	45	221
	2019	21	99	42	181
	2020	44	122	70	183
Erwitte	2017	17	79	65	100
	2018	5	101	83	130
	2019	3	96	69	124
	2020	5	115	70	154
Erwitte Bad Westernkotten	2017	3	115	103	137
	2018	3	194	160	240
	2019	3	152	139	167
	2020	-	-	-	-
Erwitte Ortsteile	2017	12	62	47	85
	2018	9	72	30	84
	2019	8	77	60	84
	2020	6	83	77	84
Geseke	2017	31	97	57	128
	2018	47	123	60	220
	2019	7	174	137	289
	2020	22	166	100	242
Geseke Ortsteile	2017	15	72	22	90
	2018	12	90	70	102
	2019	5	88	81	96
	2020	8	90	42	166

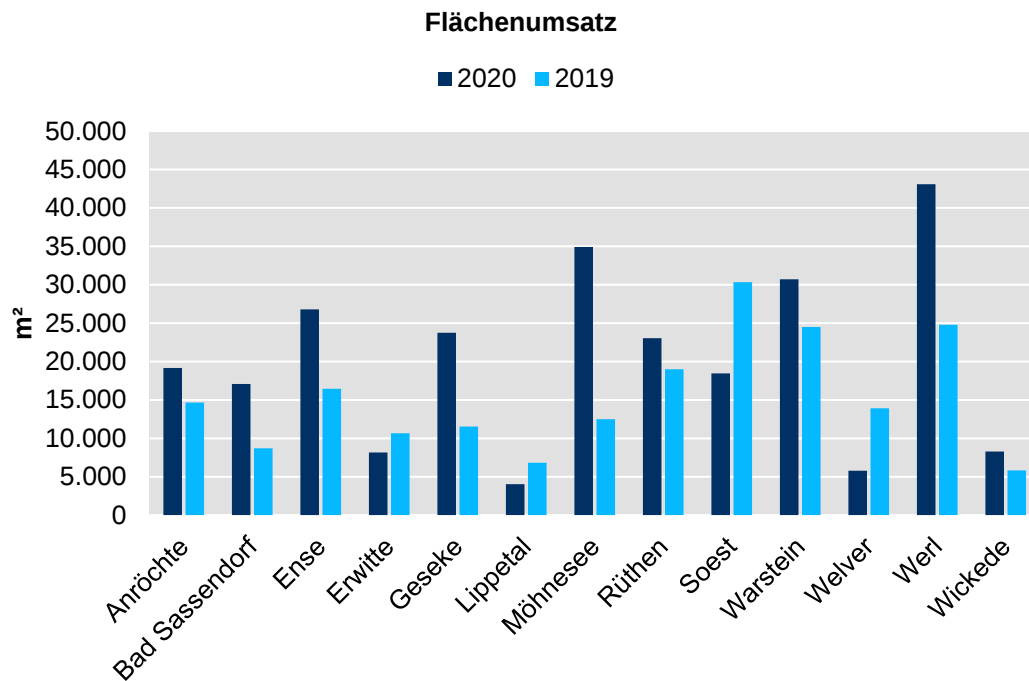
Ort	Jahrgang	N	Ø Kaufpreis in Euro/m²	Min Kaufpreis in Euro/m²	Max Kaufpreis in Euro/m²
Lippetal Herzfeld/Lippborg	2017	16	89	42	120
	2018	28	98	54	117
	2019	7	84	25	117
	2020	3	108	85	122
Lippetal Ortsteile	2017	7	70	45	80
	2018	1	/	/	/
	2019	2	70	70	70
	2020	3	61	39	90
Möhnesee Delecke/Günne, Körbecke/Stockum	2017	37	122	69	142
	2018	20	126	85	149
	2019	14	136	86	267
	2020	33	170	140	355
Möhnesee Ortsteile	2017	2	68	57	78
	2018	2	86	78	93
	2019	3	356	54	929
	2020	11	81	50	100
Rüthen	2017	15	65	59	75
	2018	14	65	45	78
	2019	9	63	45	70
	2020	4	64	60	66
Rüthen Ortsteile	2017	4	35	29	40
	2018	12	56	18	100
	2019	13	74	22	120
	2020	25	71	33	130
Soest	2017	21	189	106	339
	2018	41	207	140	363
	2019	58	219	100	322
	2020	12	235	141	383
Soest Ortsteile	2017	6	79	37	136
	2018	2	91	82	100
	2019	5	98	60	140
	2020	6	111	65	152
Warstein	2017	4	56	27	74
	2018	4	68	65	72
	2019	10	69	48	100
	2020	13	79	55	110
Warstein Ortsteile	2017	11	61	48	93
	2018	18	56	19	104
	2019	26	60	31	90
	2020	28	56	35	75

Ort	Jahrgang	N	Ø Kaufpreis in Euro/m ²	Min Kaufpreis in Euro/m ²	Max Kaufpreis in Euro/m ²
Welter Meyerich/Kirchwelter	2017	6	89	59	100
	2018	1	/	/	/
	2019	9	135	124	150
	2020	2	146	146	146
Welter Ortsteile	2017	2	58	51	65
	2018	6	74	42	100
	2019	9	78	35	110
	2020	3	67	56	74
Werl	2017	13	148	37	180
	2018	23	158	92	197
	2019	15	147	79	213
	2020	8	165	85	284
Werl Ortsteile	2017	8	125	110	135
	2018	19	97	51	157
	2019	13	153	79	212
	2020	45	179	56	210
Wickede	2017	39	108	90	118
	2018	24	110	75	178
	2019	3	123	108	133
	2020	4	121	72	186
Wickede Ortsteile	2017	4	97	79	113
	2018	4	85	70	100
	2019	5	78	21	100
	2019	6	113	88	134
Kreis	2017	329	102	22	339
	2018	358	120	18	363
	2019	280	131	21	929
	2020	338	125	33	383

Der Flächenumsatz der ausgewerteten Kauffälle für erschlossenes Wohnbauland lag 2020 bei 263.135 m² (2019: 199.604 m²).

Davon entfielen auf die einzelnen Städte und Gemeinden:

Stadt/Gemeinde	Flächenumsatz 2020	Flächenumsatz 2019
	in m ²	in m ²
Anröchte	19.173	14.646
Bad Sassendorf	17.064	8.710
Ense	26.763	16.464
Erwitte	8.161	10.671
Geseke	23.756	11.520
Lippetal	4.023	6.817
Möhnesee	34.901	12.470
Rüthen	23.025	18.990
Soest	18.440	30.336
Warstein	30.683	24.481
Welper	5.789	13.902
Werl	43.068	24.771
Wickede	8.289	5.826



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 2020 wurden insgesamt 33 Kaufverträge (2019: 30) über gewerbliche Baugrundstücke mit einem Flächenumsatz von 16,3 ha (2019: 15,9 ha) und einem Geldumsatz von 4,8 Mio. EUR (2019: 6,5 Mio. EUR) ausgewertet. Der statistische Durchschnittswert beträgt ca. 32,- EUR je m² (2019: 50- EUR/m²).

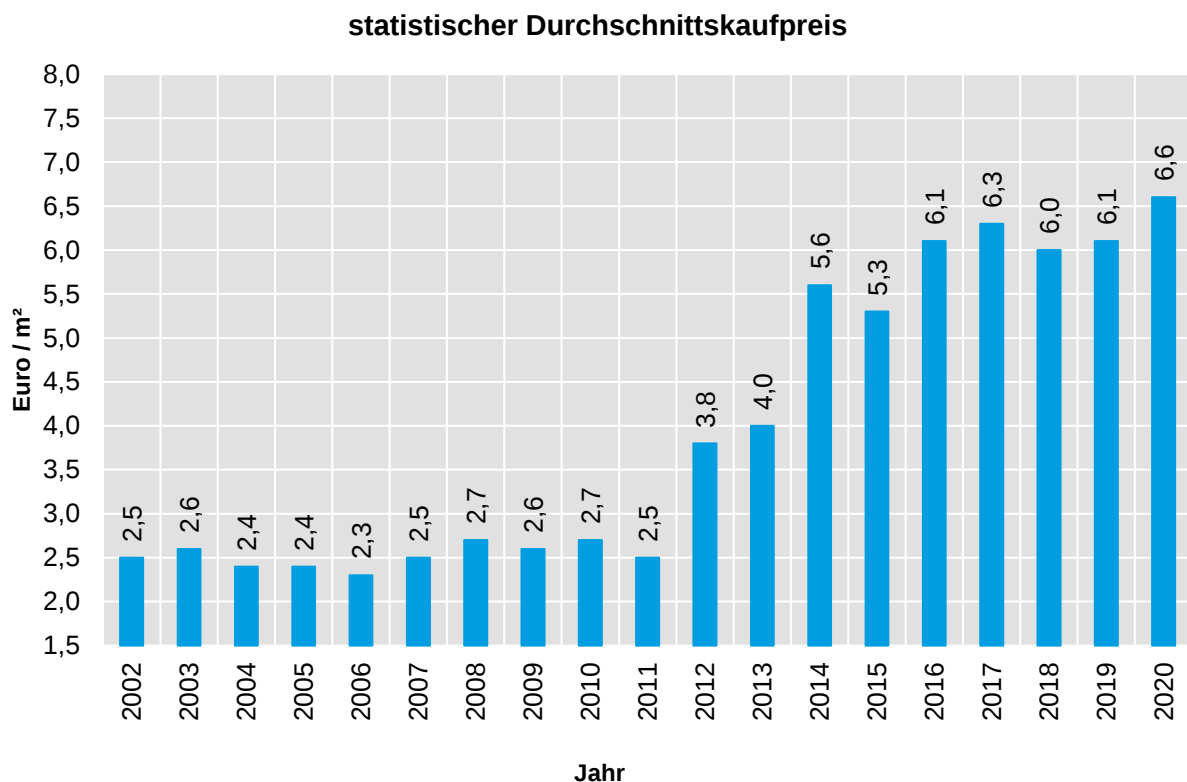
Die Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke liegen im Kreis Soest zwischen 8,- EUR/m² und 110,- EUR/m² (jeweils erschließungsbeitragsfrei). Bei den hohen Bodenwerten wird allerdings der Charakter des Gewerbegebietes mehr durch den Handel als durch die Produktion geprägt.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

In 2020 wurden insgesamt 137 Kauffälle (2019: 149) über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ausgewertet. Der Flächenumsatz von ca. 226 ha (2019: 205 ha) entspricht ca. 66% des gesamten registrierten Flächenumsatzes für unbebaute Grundstücke. Der Geldumsatz betrug ca. 13,9 Mio. EUR (2019: 11,5 Mio. EUR).

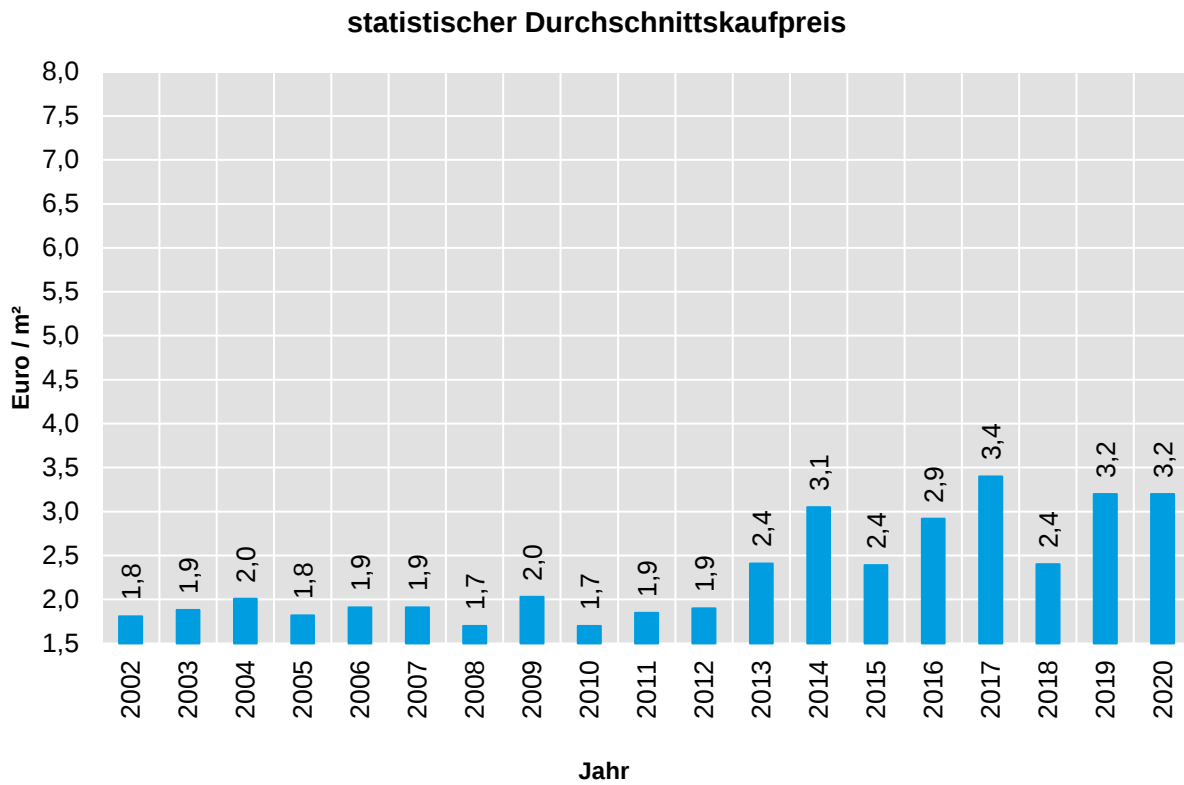
Ackerland

Für eine weitergehende Auswertung von Ackergrundstücken standen verteilt auf 13 Kommunen 85 Kauffälle zur Verfügung. 2019 waren es insgesamt 109 Kauffälle. Der Durchschnittspreis über sämtliche eingegangene Ackerlandkaufverträge lag bei 6,63 EUR/m² (2019: 6,08 EUR/m²).



Grünland

Für eine weitergehende Auswertung von Grünlandgrundstücken standen verteilt auf 13 Kommunen 29 Kauffälle zur Verfügung. 2019 waren es insgesamt 22 Kauffälle. Der Durchschnittspreis über sämtliche eingegangene Grünlandkaufverträge lag bei 3,23 EUR/m² (2019: 3,20 EUR/m²).

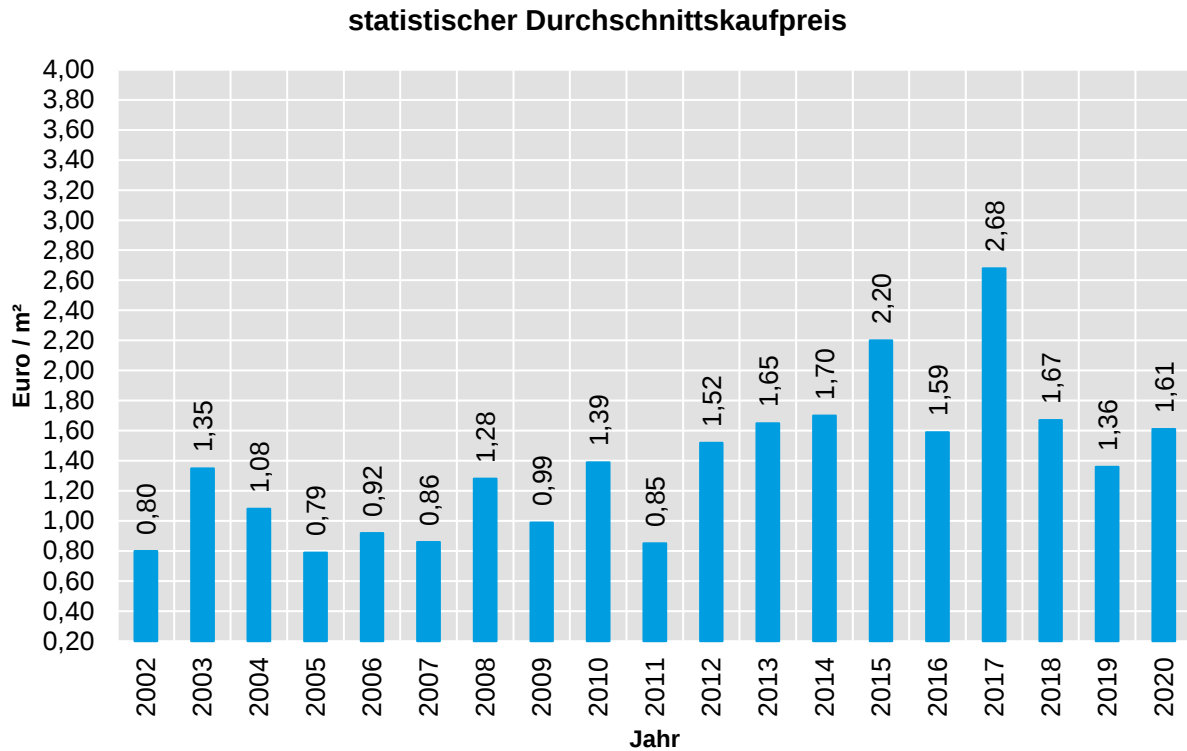


Forstwirtschaft

Für eine weitergehende Auswertung von forstwirtschaftlichen Grundstücken standen verteilt auf 13 Kommunen 23 Kauffälle zur Verfügung. 2019 waren es insgesamt 18 Kauffälle. Der Durchschnittspreis liegt bei 1,61 EUR/m² (2019: 1,36 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 liegt im Jahr 2020 bei 1,28 EUR/m²; im Jahr 2019 waren es 1,04 EUR/m².



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 aufgrund 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 2020 wurden 8 Kaufverträge über Bauerwartungsland und 6 Kaufverträge über Rohbauland registriert. Aufgrund der geringen Anzahl der Verträge kann keine plausible Aussage zu Durchschnittswerten gemacht werden. Der Gesamtumsatz betrug 4,2 Mio. EUR, der Flächenumsatz 12,3 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 § 37 Abs. 1 der Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (Grund-WertVO 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 Rohbauland

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest hat das Richtwertgrundstück durch Angabe der Baunutzbarkeit und der Grundstückstiefe definiert. Unterstellt wird ein rechteckiger Grundstückszuschnitt und eine dem Umfeld entsprechende, übliche Grundstücksgröße. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf erschließungs- und kanalanschlussbeitragspflichtige Grundstücke.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

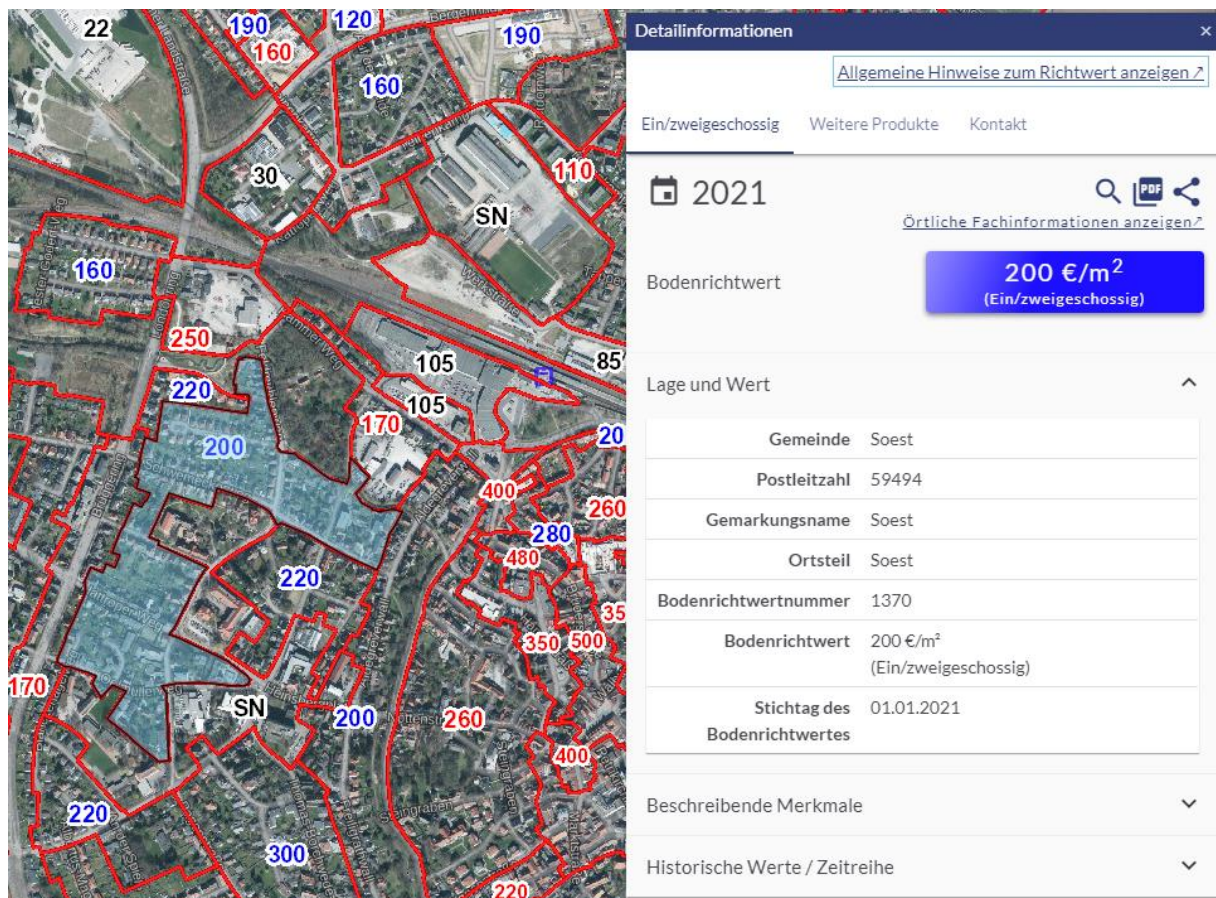
Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Größere Areale (z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraummhalden, 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.

Wohnbaurichtwerte im Außenbereich

„Wohnen im Außenbereich“ bezeichnet Grundstücke in der Entwicklungsstufe des baureifen Landes, die nach den Bestimmungen des § 35 des Baugesetzbuches im Außenbereich zu Wohnbauzwecken eingeschränkt nutzbar sind. Die Ableitung der Werte stützt sich auf ein prozentuales Verhältnis zu den bekannten Wohnbaurichtwerten der Städte und Gemeinden. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein 1.000 m² großes Wohnbaugrundstück im Außenbereich (W-ASB) mit bis zu II Vollgeschossen und ist erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG. Wohnbauflächen landwirtschaftlicher Hofstellen sind in die Ableitung nicht eingeflossen; die Anwendung der Werte ist in diesen Fällen sachverständig zu beurteilen.

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW

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



4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Wohnbauflächen

Auf der Grundlage der zum Stichtag 01.01.2021 beschlossenen Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss für alle Städte und Gemeinden im Kreis Soest (ohne Lippstadt) gebietstypische Werte nach den Lagemerkmalen „gut“, „mittel“ und „mäßig“ für Wohnbauflächen ermittelt.

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

Stadt/Gemeinde	für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser		
	in Euro/m ²		
	gut	mittel	mäßig
Anröchte	130	85	60
Bad Sassendorf	200	170	65
Ense	120	85	60
Erwitte	180	120	55
Geseke	130	100	70
Lippetal	110	85	55
Möhnesee	170	110	70
Rüthen	65	50	40
Soest	260	170	70
Warstein	95	70	50
Welper	120	90	65
Werl	165	130	95
Wickede	120	95	70

Gewerbeflächen

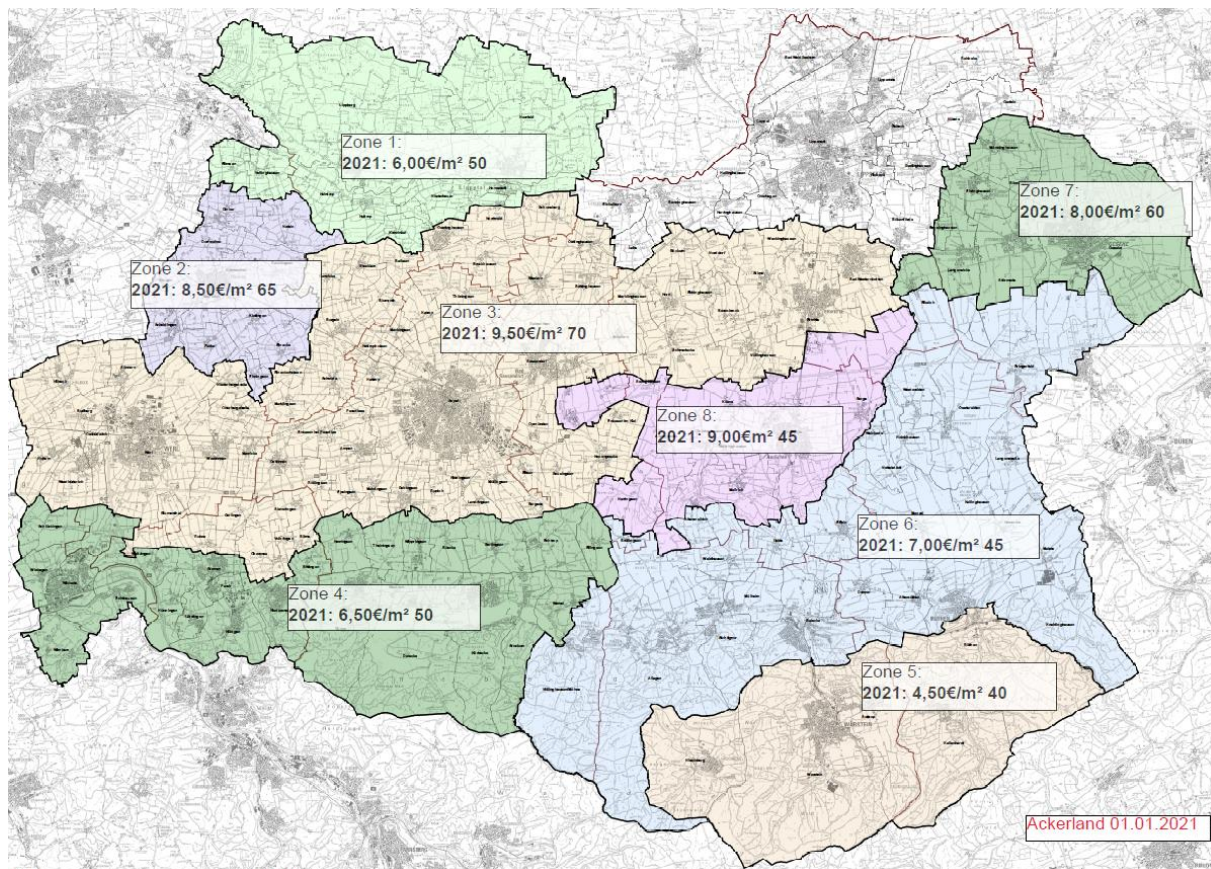
Auf der Grundlage der zum Stichtag 01.01.2021 beschlossenen Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss für alle Städte und Gemeinden im Kreis Soest (ohne Lippstadt) gebietstypische Werte nach den Lagemerkmale „gut“, „mittel“ und „mäßig“ für gewerbliche Bauflächen ermittelt.

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

Ackerland

Zum Stichtag 01.01.2020 wurde das gesamte Kreisgebiet erstmals auf zusammenhängende Wirtschaftsräume untersucht und in 8 Zonen gegliedert. Für diese Zonen wird nun jährlich 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.

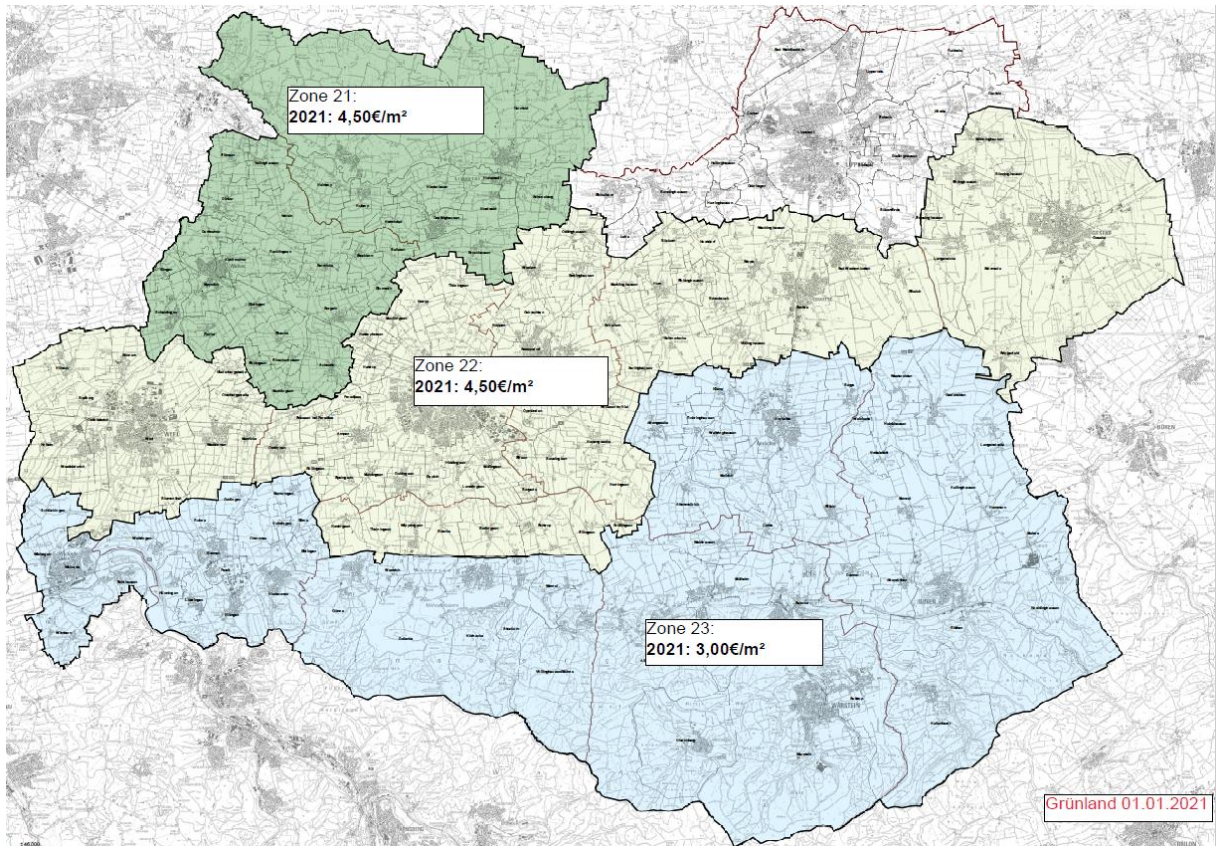


Stichtag	Zone							
	1	2	3	4	5	6	7	8
	in Euro/m²							
01.01.2020	6,10	7,00	8,50	6,50	3,50	5,00	7,70	8,30
01.01.2021	6,00	8,50	9,50	6,50	4,50	7,00	8,00	9,00

Grünland

Zum Stichtag 01.01.2020 wurde das gesamte Kreisgebiet erstmals auf zusammenhängende Wirtschaftsräume untersucht und in 3 Zonen gegliedert. Für diese Zonen wird nun jährlich 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.



Stichtag	Zone		
	21	22	23
	in Euro/m ²		
01.01.2020	4,60	4,90	2,50
01.01.2021	4,50	4,50	3,00

Forstwirtschaftliche Flächen

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

Stichtag	Richtwert in Euro/m²
01.01.2020	1,00
01.01.2021	1,00

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

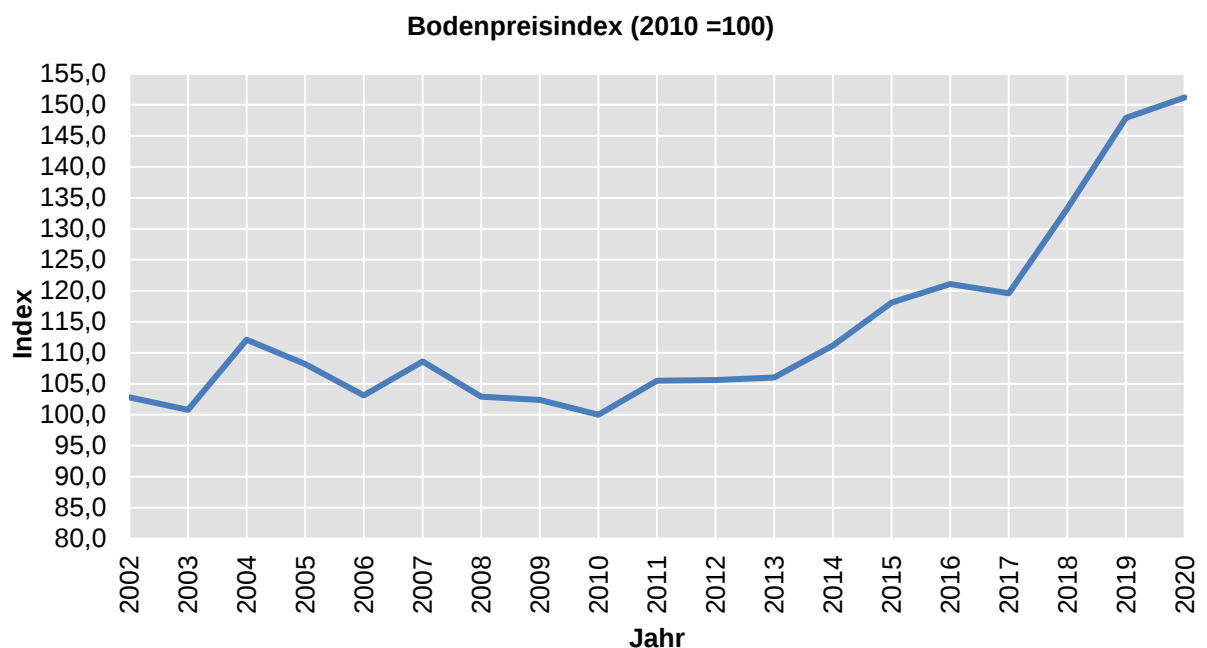
4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

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.

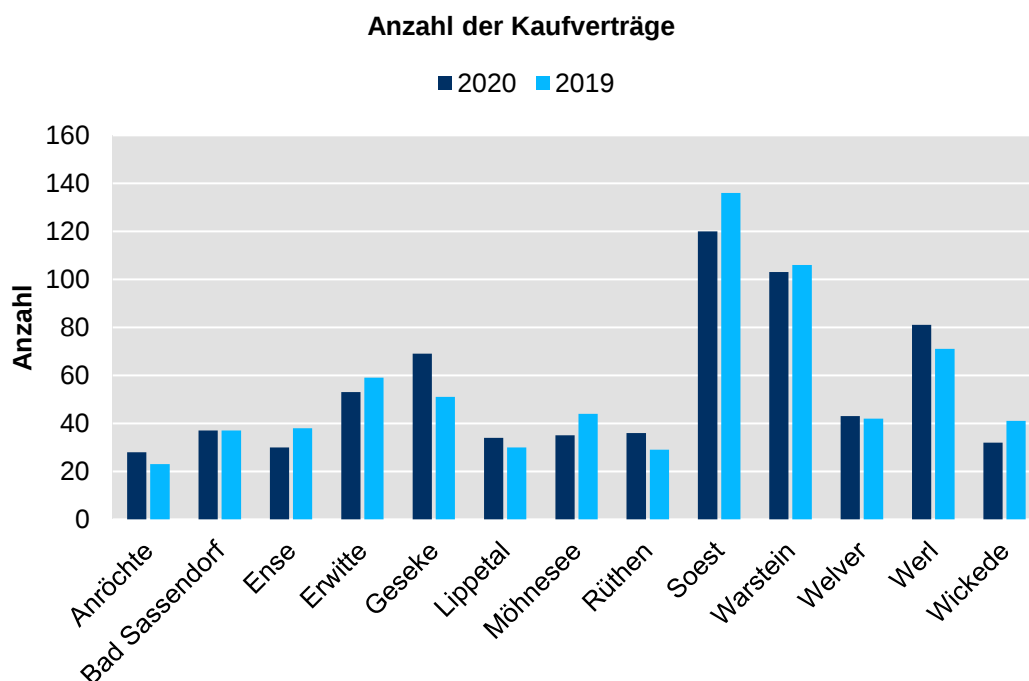


5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

In 2020 wurden insgesamt 717 Kauffälle über Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewertet. Hiervon entfielen 16 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 1,5 ha und einem Geldumsatz von 1,3 Mio. EUR auf Wochenendhäuser. Der Flächenumsatz der Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Wochenendhäuser betrug 53,1 ha (2019: 41,2 ha), der Geldumsatz 176,1 Mio. EUR (2019: 162,6 Mio. EUR). Die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge blieb gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Der Flächenumsatz stieg um 30% und der Geldumsatz um 8%.

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

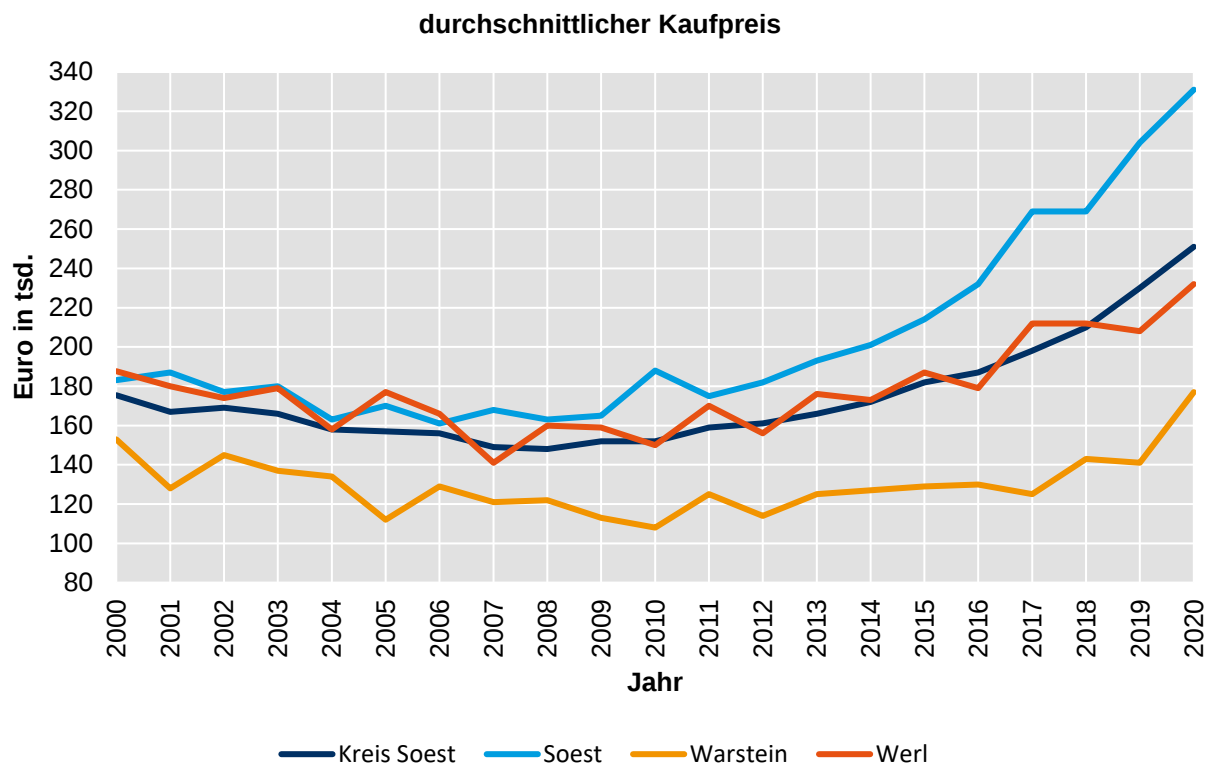


5.1.1 Durchschnittspreise

Ausgehend vom Jahr 2010 mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 152.000 EUR für den Kreis Soest beträgt dieser im Jahr 2020 251.000 EUR. Gegenüber dem Vorjahr (2019: 230.000 EUR) stieg der durchschnittliche Kaufpreis um ca. 9%.

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 665 Kauffälle mit bekanntem Baujahr zur Verfügung. Hiervon konnten im Weiteren 609 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 2020

Nach Haustypen gegliedert

Haustyp	Baujahr	Kauffälle mit bekanntem Baujahr					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
		N	Ø	Ø	Min	Max	N	Ø	Ø
			Gfl in m²	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro		Wfl in m²	Kaufpreis Euro/m² Wfl
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche 350-800 m²	bis 1919	47	615	167.000	32.000	610.000	36	171	970
	1920-1949	40	703	230.000	70.000	469.000	31	171	1.375
	1950-1974	192	708	216.000	53.000	584.000	177	156	1.415
	1975-1994	90	709	275.000	70.000	816.000	83	159	1.812
	1995-2009	67	628	319.000	161.000	547.000	64	153	2.160
	2010-2018	27	616	417.000	275.000	726.000	27	166	2.540
	Neubau	4	589	369.000	302.000	454.000	2	149	2.900
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Grundstücksfläche 250-500 m²	bis 1949	15	437	158.000	42.000	370.000	12	126	1.291
	1950-1974	23	453	164.000	60.000	249.000	21	121	1.449
	1975-1994	25	394	252.000	121.000	410.000	24	125	2.017
	1995-2009	24	361	279.000	125.000	510.000	24	127	2.222
	2010-2018	4	335	289.000	256.000	349.000	4	134	2.160
	Neubau	10	298	435.000	280.000	742.000	9	149	2.895
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150-300 m²	bis 1949	-	-	-	-	-	-	-	-
	1950-1974	13	246	174.000	111.000	246.000	13	105	1.704
	1975-1994	8	239	243.000	163.000	380.000	8	128	1.879
	1995-2009	4	192	239.000	191.000	290.000	4	126	1.930
	2010-2018	1	214	320.000			1	132	2.424
	Neubau	4	219	468.000	399.000	633.000	4	180	2.642

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

Anröchte

Jahr	Baujahr	Kauffälle mit bekanntem Baujahr					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
		N	Ø Gfl in m²	Ø Kaufpreis in Euro	Min Kaufpreis in Euro	Max Kaufpreis in Euro	N	Ø Wfl in m²	Ø Kaufpreis Euro/m² Wfl
2017	bis 1919	2	592	100.000	83.000	118.000	1	244	339
	1920-1949	2	772	130.000	120.000	140.000	2	160	850
	1950-1974	6	644	175.000	118.000	283.000	6	173	1.023
	1975-1994	6	667	170.000	145.000	220.000	6	137	1.271
	1995-2009	5	597	265.000	190.000	363.000	4	198	1.744
	2010-2015	1	800	234.000			-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2018	bis 1919	6	696	136.000	75.000	219.000	4	170	920
	1920-1949	2	659	157.000	144.000	170.000	1	166	1.024
	1950-1974	6	708	189.000	142.000	260.000	5	152	1.392
	1975-1994	7	730	227.000	109.000	348.000	6	167	1.310
	1995-2009	3	778	275.000	250.000	299.000	2	168	1.725
	2010-2016	1	800	381.000			1	180	2.114
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2019	bis 1919	3	554	108.000	80.000	160.000	3	185	662
	1920-1949	-	-	-	-	-	-	-	-
	1950-1974	3	775	196.000	149.000	259.000	2	217	924
	1975-1994	5	695	185.000	130.000	285.000	5	149	1.247
	1995-2009	4	661	284.000	219.000	360.000	4	158	1.812
	2010-2017	-	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2020	bis 1919	1	372	155.000			-	-	-
	1920-1949	4	731	115.000	70.000	166.000	3	160	813
	1950-1974	6	712	227.000	107.000	346.000	6	183	1.218
	1975-1994	6	732	272.000	132.000	375.000	5	152	1.801
	1995-2009	5	760	366.000	270.000	481.000	5	192	1.973
	2010-2018	1	776	395.000	395.000		1	190	2.077
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-

Bad Sassendorf

		Kauffälle mit bekanntem Baujahr					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
Jahr	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max	N	Ø	Ø
			Gfl in m²	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro		Wfl in m²	Kaufpreis Euro/m² Wfl
2017	bis 1919	2	750	110.000	55.000	164.000	1	203	809
	1920-1949	1	800	137.000			-	-	-
	1950-1974	6	677	158.000	78.000	219.000	6	108	1.507
	1975-1994	6	664	237.000	115.000	384.000	6	167	1.366
	1995-2009	1	800	318.000			1	176	1.808
	2010-2015	-	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2018	bis 1919	1	800	172.000			1	130	1.326
	1920-1949	2	701	198.000	101.000	295.000	1	110	916
	1950-1974	8	723	199.000	130.000	312.000	7	167	1.304
	1975-1994	7	726	307.000	197.000	410.000	6	164	1.876
	1995-2009	8	663	323.000	200.000	386.000	8	156	2.150
	2010-2016	1	800	522.000			1	244	2.141
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2019	bis 1919	4	749	125.000	65.000	220.000	3	156	598
	1920-1949	1	800	208.000	-	-	1	105	1.981
	1950-1974	11	735	250.000	105.000	480.000	10	150	1.537
	1975-1994	2	664	281.000	244.000	317.000	2	166	1.741
	1995-2009	6	661	355.000	295.000	408.000	6	171	2.173
	2010-2017	-	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2020	bis 1919	2	639	258.000	228.000	288.000	1	209	1.091
	1920-1949	-	-	-	-	-	-	-	-
	1950-1974	9	699	209.000	112.000	313.000	8	145	1.576
	1975-1994	1	800	234.000			1	156	1.498
	1995-2009	7	672	369.000	276.000	547.000	5	142	2.725
	2010-2018	3	720	498.000	486.000	512.000	3	195	2.561
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-

Ense

		Kauffälle mit bekanntem Baujahr					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
Jahr	Baujahr	N	Ø Gfl in m²	Ø Kaufpreis in Euro	Min Kaufpreis in Euro	Max Kaufpreis in Euro	N	Ø Wfl in m²	Ø Kaufpreis Euro/m² Wfl
2017	bis 1919	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	1	800	117.000			1	117	996
	1950-1974	6	591	137.000	41.000	177.000	4	135	1.180
	1975-1994	3	758	306.000	242.000	346.000	3	226	1.454
	1995-2009	7	675	274.000	195.000	365.000	7	164	1.707
	2010-2015	1	524	380.000			1	190	2.000
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2018	bis 1919	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	1	577	80.000			1	95	842
	1950-1974	11	685	153.000	110.000	230.000	10	127	1.269
	1975-1994	10	662	258.000	189.000	325.000	10	142	1.833
	1995-2009	6	550	262.000	172.000	330.000	5	146	1.754
	2010-2016	-	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2019	bis 1919	1	800	220.000			1	160	1.375
	1920-1949	3	637	118.000	30.000	173.000	3	186	629
	1950-1974	12	616	215.000	110.000	403.000	11	153	1.457
	1975-1994	4	694	265.000	171.000	347.000	4	157	1.727
	1995-2009	7	621	330.000	230.000	453.000	7	186	1.933
	2010-2017	-	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2020	bis 1919	3	442	98.000	58.000	155.000	2	123	1.007
	1920-1949	-	-	-	-	-	-	-	-
	1950-1974	10	681	201.000	105.000	328.000	10	145	1.432
	1975-1994	3	604	228.000	162.000	265.000	3	152	1.502
	1995-2009	6	591	324.000	244.000	460.000	6	153	2.136
	2010-2018	3	737	367.000	344.000	380.000	3	144	2.574
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-

Erwitte

Jahr	Baujahr	Kauffälle mit bekanntem Baujahr					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
		N	Ø	Ø	Min	Max	N	Ø	Ø
			Gfl in m²	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro		Wfl in m²	Kaufpreis Euro/m² Wfl
2017	bis 1919	2	618	84.000	80.000	88.000	2	152	558
	1920-1949	3	753	109.000	95.000	123.000	1	148	650
	1950-1974	20	687	174.000	70.000	237.000	19	154	1.185
	1975-1994	8	704	220.000	165.000	355.000	7	133	1.692
	1995-2009	8	732	297.000	204.000	480.000	6	148	1.833
	2010-2015	1	664	390.000			1	218	1.789
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2018	bis 1919	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	3	698	158.000	125.000	178.000	2	203	825
	1950-1974	13	712	177.000	104.000	255.000	13	143	1.301
	1975-1994	8	726	282.000	213.000	385.000	6	197	1.461
	1995-2009	5	643	266.000	205.000	310.000	5	150	1.832
	2010-2016	-	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2019	bis 1919	3	670	113.000	75.000	164.000	2	135	1.017
	1920-1949	2	752	168.000	120.000	215.000	2	205	912
	1950-1974	14	701	205.000	140.000	310.000	13	147	1.491
	1975-1994	10	730	284.000	119.000	395.000	10	177	1.630
	1995-2009	9	620	344.000	165.000	448.000	9	177	1.956
	2010-2017	1	726	509.000			1	157	3.242
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2020	bis 1919	6	648	147.000	49.000	274.000	4	173	1.027
	1920-1949	5	710	224.000	70.000	469.000	3	116	1.435
	1950-1974	16	712	217.000	103.000	380.000	14	143	1.519
	1975-1994	10	701	250.000	144.000	323.000	9	168	1.626
	1995-2009	5	539	276.000	205.000	351.000	5	136	2.055
	2010-2018	-	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-

Geseke

		Kauffälle mit bekanntem Baujahr					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
Jahr	Baujahr	N	Ø Gfl in m²	Ø Kaufpreis in Euro	Min Kaufpreis in Euro	Max Kaufpreis in Euro	N	Ø Wfl in m²	Ø Kaufpreis Euro/m² Wfl
2017	bis 1919	4	498	100.000	83.000	120.000	3	150	667
	1920-1949	4	795	159.000	106.000	223.000	3	191	777
	1950-1974	19	728	159.000	55.000	266.000	18	137	1.142
	1975-1994	8	714	220.000	155.000	369.000	8	167	1.342
	1995-2009	10	638	306.000	240.000	396.000	9	172	1.865
	2010-2015	2	585	283.000	249.000	317.000	2	143	1.973
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2018	bis 1919	3	721	127.000	40.000	181.000	-	-	-
	1920-1949	2	800	136.000	118.000	154.000	2	121	1.121
	1950-1974	11	740	155.000	78.000	239.000	9	169	1.086
	1975-1994	7	675	219.000	130.000	334.000	6	149	1.445
	1995-2009	15	615	286.000	237.000	375.000	13	143	2.064
	2010-2016	2	669	359.000	323.000	394.000	2	150	2.404
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2019	bis 1919	2	629	169.000	113.000	225.000	2	262	658
	1920-1949	4	654	187.000	90.000	276.000	4	178	1.066
	1950-1974	13	724	224.000	129.000	300.000	12	148	1.524
	1975-1994	5	702	293.000	168.000	551.000	5	163	1.827
	1995-2009	6	638	360.000	291.000	485.000	5	177	2.099
	2010-2017	4	671	383.000	260.000	583.000	4	167	2.304
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2020	bis 1919	3	579	196.000	90.000	338.000	2	198	998
	1920-1949	4	800	223.000	166.000	285.000	2	168	1.575
	1950-1974	24	738	216.000	95.000	418.000	22	169	1.319
	1975-1994	2	691	202.000	178.000	227.000	2	206	1.088
	1995-2009	4	623	294.000	239.000	334.000	3	120	2.602
	2010-2018	4	601	417.000	360.000	529.000	4	183	2.283
	Neubau	2	461	311.000	302.000	321.000	-	-	-

Lippetal

		Kauffälle mit bekanntem Baujahr					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
Jahr	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max	N	Ø	Ø
			Gfl in m²	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro		Wfl in m²	Kaufpreis Euro/m² Wfl
2017	bis 1919	5	702	140.000	76.000	172.000	4	171	829
	1920-1949	2	581	141.000	94.000	188.000	2	173	795
	1950-1974	2	634	153.000	140.000	165.000	2	125	1.226
	1975-1994	7	702	273.000	217.000	362.000	7	168	1.743
	1995-2009	2	673	171.000	142.000	200.000	2	124	1.395
	2010-2015	1	713	360.000			1	140	2.571
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2018	bis 1919	1	593	50.000			1	175	286
	1920-1949	1	766	152.000			1	140	1.086
	1950-1974	11	730	223.000	140.000	380.000	11	158	1.456
	1975-1994	7	656	233.000	135.000	339.000	6	142	1.715
	1995-2009	5	651	299.000	210.000	375.000	5	162	1.892
	2010-2016	1	553	288.000			1	137	2.099
	Neubau	1	556	235.000					
2019	bis 1919	3	721	131.000	45.000	180.000	2	183	963
	1920-1949	-	-	-	-	-	-	-	-
	1950-1974	4	728	170.000	136.000	210.000	3	174	1.044
	1975-1994	8	738	280.000	171.000	380.000	8	172	1.644
	1995-2009	8	705	326.000	240.000	410.000	8	160	2.056
	2010-2017	-	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2020	bis 1919	2	740	251.000	197.000	305.000	2	197	1.297
	1920-1949	1	800	314.000			1	215	1.458
	1950-1974	7	726	207.000	114.000	339.000	7	143	1.430
	1975-1994	8	713	322.000	172.000	435.000	7	141	2.284
	1995-2009	6	673	305.000	223.000	369.000	6	170	1.799
	2010-2018	1	503	393.000			1	250	1.572
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-

Möhnesee

		Kauffälle mit bekanntem Baujahr					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
Jahr	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max	N	Ø	Ø
			Gfl in m²	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro		Wfl in m²	Kaufpreis Euro/m² Wfl
2017	bis 1919	1	799	180.000			-	-	-
	1920-1949	1	732	442.000			1	270	1.639
	1950-1974	11	725	152.000	65.000	204.000	8	147	1.072
	1975-1994	2	787	179.000	140.000	218.000	2	160	1.123
	1995-2009	6	734	330.000	254.000	408.000	5	186	1.753
	2010-2015	1	647	255.000			1	100	2.550
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2018	bis 1919	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	3	606	159.000	112.000	232.000	3	165	977
	1950-1974	13	745	201.000	48.000	330.000	12	143	1.334
	1975-1994	8	581	234.000	165.000	381.000	8	154	1.547
	1995-2009	9	665	321.000	145.000	611.000	8	160	1.929
	2010-2016	1	623	278.000			1	102	2.723
	Neubau	1	800	270.000			1	127	2.125
2019	bis 1919	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	2	627	204.000	150.000	258.000	2	142	1.415
	1950-1974	19	745	235.000	90.000	520.000	19	154	1.582
	1975-1994	8	778	355.000	192.000	500.000	8	201	1.881
	1995-2009	3	719	384.000	327.000	454.000	3	178	2.156
	2010-2017	2	796	304.000	273.000	335.000	2	126	2.433
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2020	bis 1919	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	1	800	370.000			1	194	1.905
	1950-1974	11	772	279.000	171.000	477.000	7	189	1.461
	1975-1994	5	770	396.000	190.000	816.000	5	178	2.144
	1995-2009	2	548	257.000	230.000	284.000	2	110	2.422
	2010-2018	-	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-

Rüthen

Jahr	Baujahr	Kauffälle mit bekanntem Baujahr					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
		N	Ø	Ø	Min	Max	N	Ø	Ø
			Gfl in m²	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro		Wfl in m²	Kaufpreis Euro/m² Wfl
2017	bis 1919	4	698	81.000	45.000	140.000	3	148	739
	1920-1949	2	800	110.000	92.000	128.000	2	200	546
	1950-1974	7	654	112.000	80.000	185.000	7	158	658
	1975-1994	4	658	172.000	140.000	210.000	4	161	1.170
	1995-2009	5	613	184.000	149.000	230.000	5	162	1.133
	2010-2015	-	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2018	bis 1919	2	583	80.000	75.000	85.000	1	200	425
	1920-1949	1	382	65.000			1	160	408
	1950-1974	18	703	129.000	50.000	259.000	17	158	813
	1975-1994	10	780	195.000	123.000	397.000	10	175	1.133
	1995-2009	3	699	232.000	206.000	245.000	3	149	1.570
	2010-2016	-	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2019	bis 1919	3	698	161.000	80.000	203000	3	227	684
	1920-1949	-	-	-	-	-	-	-	-
	1950-1974	10	686	200.000	93.000	430.000	10	186	1.099
	1975-1994	4	750	168.000	95.000	230.000	4	142	1.156
	1995-2009	3	605	288.000	199.000	400.000	2	157	2.110
	2010-2017	-	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2020	bis 1919	6	607	144.000	70.000	269.000	6	194	733
	1920-1949	3	702	140.000	102.000	210.000	2	180	861
	1950-1974	14	682	163.000	79.000	296.000	13	154	1.040
	1975-1994	3	767	213.000	147.000	252.000	3	180	1.199
	1995-2009	2	737	239.000	161.000	316.000	2	126	1.849
	2010-2018	-	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-

Soest

		Kauffälle mit bekanntem Baujahr					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
Jahr	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max	N	Ø	Ø
			Gfl in m²	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro		Wfl in m²	Kaufpreis Euro/m² Wfl
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
2020	bis 1919	6	543	257.000	103.000	610.000	5	166	1.228
	1920-1949	6	629	297.000	166.000	356.000	5	174	1.678
	1950-1974	20	711	343.000	169.000	584.000	20	148	2.397
	1975-1994	16	716	367.000	193.000	592.000	15	153	2.427
	1995-2009	5	637	457.000	370.000	513.000	5	154	3.064
	2010-2018	6	506	527.000	425.000	726.000	6	175	3.007
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-

Warstein

		Kauffälle mit bekanntem Baujahr					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
Jahr	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max	N	Ø	Ø
			Gfl in m²	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro		Wfl in m²	Kaufpreis Euro/m² Wfl
2017	bis 1919	4	593	140.000	67.000	299.000	1	100	670
	1920-1949	10	611	85.000	54.000	142.000	7	152	592
	1950-1974	28	671	122.000	49.000	205.000	26	147	847
	1975-1994	16	659	147.000	62.000	245.000	16	129	1.149
	1995-2009	6	612	212.000	145.000	292.000	6	164	1.319
	2010-2015	1	800	301.000			1	164	1.838
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2018	bis 1919	10	647	99.000	44.000	265.000	9	168	622
	1920-1949	10	660	127.000	98.000	157.000	10	143	975
	1950-1974	30	686	139.000	45.000	353.000	28	157	900
	1975-1994	11	720	200.000	135.000	343.000	11	167	1.229
	1995-2009	3	718	288.000	240.000	338.000	3	186	1.621
	2010-2016	1	490	285.000	285.000	285.000	1	170	1.676
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2019	bis 1919	16	598	114.000	50.000	210.000	15	162	748
	1920-1949	11	659	137.000	75.000	227.000	9	130	974
	1950-1974	38	662	145.000	59.000	339.000	35	152	991
	1975-1994	9	685	179.000	73.000	285.000	9	144	1.275
	1995-2009	4	638	249.000	220.000	270.000	4	141	1.781
	2010-2017	1	531	236.000			1	115	2.052
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2020	bis 1919	8	615	84.000	32.000	108.000	6	133	654
	1920-1949	7	641	201.000	148.000	323.000	7	180	1.177
	1950-1974	43	698	154.000	53.000	332.000	42	146	1.062
	1975-1994	14	728	198.000	70.000	307.000	14	168	1.190
	1995-2009	12	668	297.000	220.000	377.000	12	168	1.818
	2010-2018	-	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-

Welter

		Kauffälle mit bekanntem Baujahr					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
Jahr	Baujahr	N	Ø Gfl in m²	Ø Kaufpreis in Euro	Min Kaufpreis in Euro	Max Kaufpreis in Euro	N	Ø Wfl in m²	Ø Kaufpreis Euro/m² Wfl
2017	bis 1919	2	800	139.000	75.000	202.000	2	155	858
	1920-1949	3	660	127.000	95.000	156.000	3	146	910
	1950-1974	15	700	168.000	110.000	285.000	14	149	1.217
	1975-1994	14	667	208.000	151.000	325.000	14	150	1.464
	1995-2009	3	570	314.000	235.000	378.000	3	171	1.906
	2010-2015	-	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2018	bis 1919	2	614	141.000	106.000	176.000	1	148	1.189
	1920-1949	1	747	230.000			1	145	1.586
	1950-1974	10	684	181.000	125.000	246.000	10	150	1.250
	1975-1994	6	709	203.000	170.000	278.000	5	132	1.549
	1995-2009	7	624	265.000	184.000	318.000	6	142	1.919
	2010-2016	-	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2019	bis 1919	1	800	160.000			1	200	800
	1920-1949	5	759	187.000	128.000	344.000	3	212	1.049
	1950-1974	9	708	187.000	129.000	285.000	9	118	1.599
	1975-1994	3	778	248.000	145.000	350.000	3	193	1.251
	1995-2009	8	611	330.000	155.000	500.000	8	168	2.104
	2010-2017	1	696	369.000			1	150	2.460
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2020	bis 1919	5	718	242.000	154.000	315.000	4	210	1.194
	1920-1949	1	800	294.000			-	-	-
	1950-1974	12	707	187.000	122.000	249.000	11	157	1.262
	1975-1994	8	741	261.000	82.000	379.000	5	162	2.028
	1995-2009	6	521	282.000	249.000	371.000	6	124	2.268
	2010-2018	4	662	362.000	275.000	437.000	4	146	2.513
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-

Werl

Jahr	Baujahr	Kauffälle mit bekanntem Baujahr					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
		N	Ø	Ø	Min	Max	N	Ø	Ø
			Gfl in m²	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro		Wfl in m²	Kaufpreis Euro/m² Wfl
2017	bis 1919	3	800	139.000	32.000	193.000	3	164	794
	1920-1949	1	655	168.000			1	134	1.250
	1950-1974	21	743	193.000	50.000	409.000	20	168	1.188
	1975-1994	8	636	251.000	120.000	498.000	8	162	1.562
	1995-2009	8	657	297.000	180.000	390.000	8	168	1.788
	2010-2015	2	544	325.000	321.000	330.000	2	152	2.142
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2018	bis 1919	4	537	183.000	30.000	265.000	3	201	1.215
	1920-1949	2	800	245.000	231.000	258.000	2	217	1.179
	1950-1974	22	694	201.000	100.000	333.000	22	133	1.517
	1975-1994	12	732	251.000	135.000	350.000	11	163	1.525
	1995-2009	12	566	292.000	230.000	345.000	12	153	1.972
	2010-2016	2	503	290.000	260.000	320.000	2	118	2.451
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2019	bis 1919	5	676	203.000	38.000	325.000	4	178	1.095
	1920-1949	1	800	207.000			1	146	1.414
	1950-1974	17	686	212.000	100.000	480.000	15	157	1.378
	1975-1994	7	706	351.000	240.000	416.000	7	187	1.983
	1995-2009	4	636	268.000	176.000	380.000	4	138	2.054
	2010-2017	-	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2020	bis 1919	4	674	138.000	97.000	173.000	3	151	1.062
	1920-1949	4	707	242.000	186.000	295.000	3	198	1.195
	1950-1974	12	696	254.000	100.000	459.000	11	163	1.685
	1975-1994	7	610	248.000	210.000	283.000	7	122	2.082
	1995-2009	7	558	304.000	235.000	358.000	7	163	1.964
	2010-2018	2	541	327.000	298.000	356.000	2	139	2.373
	Neubau	2	718	427.000	400.000	454.000	2	149	2.900

Wickede

		Kauffälle mit bekanntem Baujahr					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
Jahr	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max	N	Ø	Ø
			Gfl in m²	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro		Wfl in m²	Kaufpreis Euro/m² Wfl
2017	bis 1919	2	715	73.000	50.000	95.000	1	166	572
	1920-1949	2	676	108.000	74.000	142.000	2	121	935
	1950-1974	16	667	158.000	90.000	219.000	14	142	1.170
	1975-1994	7	603	245.000	120.000	380.000	7	184	1.489
	1995-2009	4	600	241.000	220.000	284.000	2	120	1.940
	2010-2015	-	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2018	bis 1919	1	800	337.000			1	306	1.100
	1920-1949	1	383	166.000			1	134	1.236
	1950-1974	14	683	188.000	119.000	385.000	12	170	1.222
	1975-1994	2	787	225.000	170.000	279.000	2	189	1.234
	1995-2009	3	678	295.000	245.000	370.000	3	189	1.566
	2010-2016	1	444	312.000			1	77	4.053
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2019	bis 1919	1	800	313.000			1	190	1.647
	1920-1949	7	732	172.000	80.000	245.000	6	143	1.191
	1950-1974	15	735	218.000	117.000	370.000	13	175	1.387
	1975-1994	6	590	275.000	130.000	335.000	6	181	1.582
	1995-2009	2	596	270.000	270.000	270.000	2	159	1.714
	2010-2017	2	678	418.000	385.000	450.000	1	185	2.432
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2020	bis 1919	1	709	98.000			1	144	678
	1920-1949	4	710	294.000	218.000	399.000	4	159	1.856
	1950-1974	8	663	255.000	176.000	348.000	6	214	1.191
	1975-1994	7	674	234.000	191.000	308.000	7	170	1.502
	1995-2009	-	-	-	-	-	-	-	-
	2010-2018	3	607	317.000	305.000	328.000	3	129	2.517
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-

5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest veröffentlicht im zweiten Jahr „Immobilienrichtwerte“ für den Teilmarkt bebaute Grundstücke. Diese sind unter www.boris.nrw.de kostenfrei abrufbar.

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches, fiktives Normobjekt bezogene, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwert und den Wert des aufstehenden Wohngebäudes. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 13 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2000 bis einschließlich 2019 als Durchschnittswerte abgeleitet und auf den 01.01.2020 indiziert. Die Anpassung auf den Wertermittlungstichtag 01.01.2021 erfolgt mittels eines normierten Kaufpreisindex, der für jede Stadt bzw. Gemeinde hergeleitet wird. Die Umrechnungskoeffizienten bleiben unverändert. Die nächste Überprüfung der Umrechnungskoeffizienten ist für das Jahr 2025 geplant.

Die Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser im Weiterverkauf (d. h. ohne Neubauten) stehen kreisweit in den Kernorten sowie in den Ortsteilen der Städte und Gemeinden zur Verfügung. Bei der Ableitung der Immobilienrichtwerte sind tlw. Ortsteile gemeindeweise zusammengefasst, so dass in einer Gemeinde für mehrere Ortsteile ein gemeinsamer, durchschnittlicher Immobilienrichtwert angegeben ist. In Außenbereichslagen oder in Gebieten mit überwiegend gewerblicher Nutzung stehen Immobilienrichtwerte nicht zur Verfügung. Im Einzelfall ist hier sachverständig zu prüfen, ob mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Immobilienrichtwerte (z. B. aus umliegenden Ortsteilen) dennoch zur Bewertung herangezogen werden können.

Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Betrachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten oder Erstverkäufe
- beinhalten die nach der jeweiligen Bodenrichtwertdefinition übliche Baulandfläche
- beinhalten ortsübliche, durchschnittliche Außenanlagen inklusive der Hausanschlüsse
- beinhalten keine Nebengebäude (Garagen, Carports, etc.)
- beinhalten kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.)
- gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden anhand von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Nebengebäude, wie z.B. Garagen und Carports, sind separat nach ihrem Zeitwert zu berechnen.

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (z. B. Garten oder Hinterland, separat nutzbare Bauflächen, Rechte, Lasten, Schäden und Mängel, etc.).

Die Bereitstellung der Immobilienrichtwerte erfolgt im BORIS-NRW (www.boris.nrw.de) als Übersicht in Immobilienrichtwertzonen und als Amtliche Auskunft im pdf-Format. In den örtlichen Fachinformationen werden abgeleitete Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht, die eine Berechnung des Vergleichswertes für ein konkretes Wertermittlungsobjekt ermöglichen.

Immobilien-Preis-Kalkulator

Zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit wird die Berechnung einer Wertschätzung interaktiv in Form eines „Immobilienwertrechners“ angeboten. Mit Klick auf das rote „Rechnersymbol“ in der Detailansicht eines Immobilienrichtwertes wird der Immobilien-Preis-Kalkulator gestartet. Dabei werden die wertrelevanten Merkmale in den Rechner übernommen, für die der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und zur Verfügung gestellt hat. Es besteht nun die Möglichkeit, die Angaben des Bewertungsobjektes für die wertrelevanten Eigenschaften auszuwählen bzw. einzugeben. Mittels der hinterlegten Umrechnungskoeffizienten werden Anpassungen in Prozent in den jeweiligen Eigenschaften zum Immobilienrichtwert berechnet und in einer weiteren Spalte angegeben. Bei sehr großen Abweichungen, die eine Vergleichbarkeit des Objektes beeinträchtigen oder unmöglich machen, erfolgt ein Hinweis. Neben dem ermittelten Immobilienpreis in Euro pro m² Wohnfläche wird auch der Immobilienwert in Euro angegeben. Das Ergebnis wird in einer Immobilienwertauskunft als PDF-Dokument aufbereitet und kann heruntergeladen sowie ausgedruckt werden.

Es wird KEIN Verkehrswert ermittelt. Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Grundstücks sind nicht berücksichtigt und können zu einem vom oben errechneten vorläufigen Vergleichswert abweichenden Wert führen. Der Verkehrswert nach § 194 BauGB kann nur durch ein Verkehrswertgutachten auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung und Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Objektes ermittelt werden. Dieses kann bei einem Sachverständigen oder beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte beantragt werden.

The screenshot displays the BORIS-NRW web application interface. On the left, a map shows a residential area with streets labeled 'Oestinghauser', 'Weslerner', and 'Tabrock'. A red dot marks a specific location. On the right, a 'Detailinformationen' panel is open, showing the following data:

- Ein- und Zweifamilienhäuser** (selected)
- 2020** (year)
- Immobilienrichtwert**: 1750 €/m² (Ein- und Zweifamilienhäuser)
- Lage und Wert** section:

Gemeinde	Soest
Gemarkungsname	Soest
Ortsteil	Soest
Immobilienrichtwertnummer	24
Immobilienrichtwert	1750 €/m ²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2020
Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser

Schätzwertrechner für 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.

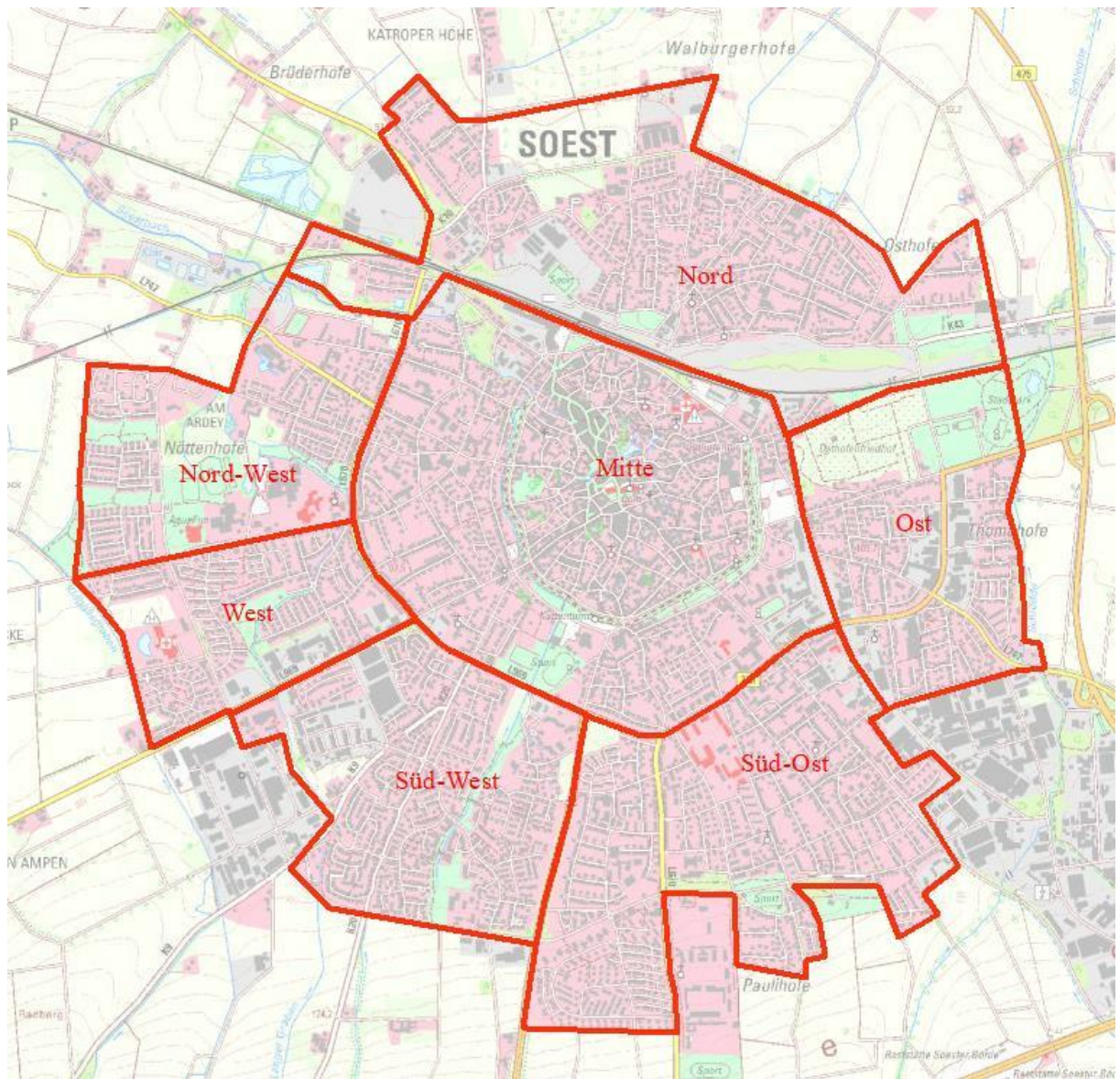
Ausgehend von einem Basiswert werden für jedes Merkmal Zu- oder Abschläge angebracht.

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

Basiswerte

Stadt / Gemeinde	Gebiet	Basiswert in EUR / m ² Wfl
Bad Sassendorf	Lohne / Sassendorf	2.053
Ense	Ense	(1.830)
Erwitte	Erwitte	1.919
Erwitte	Bad Westernkotten	(2.278)
Geseke	Geseke	2.018
Geseke	Ortsteile	(2.009)
Lippetal	Lippetal	(1.969)
Möhnesee	Körbecke / Delecke / Günne	2.062
Soest	Soest Mitte	2.685
Soest	Soest Nord	2.480
Soest	Soest Nord-West	2.347
Soest	Soest Ost	2.285
Soest	Soest Süd-Ost	2.323
Soest	Soest Süd-West	2.512
Soest	Soest West	2.463
Soest	Ampen / Deiringsen	(2.269)
Warstein	Allagen / Belecke / Suttrop / Warstein	1.280
Welter	Welter	1.799
Werl	Werl	2.180
Werl	Ortsteile	2.029
Wickede	Wickede / Wiehagen	1.594

Für die Einteilung der Gebiete in Soest siehe nächste Seite.



Gebietseinteilung Soest

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.

$$UK = 0,0052 * \text{Baujahr} - 9,3272$$

Auszüge Wfl in m²	% 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	=	2.463 EUR/m ²
Gfl	400 m ²	*	1,0013
Baujahr	1982	*	0,9792
Wfl	132 m ²	*	0,9483
Ausstattung	mittel	*	1,0000
Wohneinheiten	1	*	1,0000
Gebäudeart	Reihenendhaus	*	1,0539
			2.413 EUR/m ²
Wohnfläche	132 m ² * 2.413 €/m ²	=	318.516 EUR
Einzelgarage		=	6.500 EUR
Ergebnis		=	
			325.016 EUR
gerundet		=	<u>ca. 325.000 EUR</u>

Weitere Besonderheiten sind als Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

5.1.3 Indexreihen

Das nachfolgende Zahlenwerk zeigt die Entwicklung der normierten Durchschnittskaufpreise der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser der einzelnen Städte und Gemeinden bezogen auf das Basisjahr 2010.

	Anröchte	Bad Sassendorf	Ense	Erwitte	Geseke	Lippetal	Möhnesee	Rüthen	Soest	Warstein	Wewer	Werl	Wickede
2010	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
2011	90,4	99,5	98,2	111,3	95,2	85,9	99,7	105,4	97,1	102,8	105,0	125,3	92,6
2012	89,1	92,9	112,3	121,5	93,1	106,1	95,6	79,1	97,3	106,3	98,4	110,7	97,6
2013	93,4	99,4	104,1	97,0	96,5	96,9	89,0	92,9	108,7	97,6	107,7	123,4	96,8
2014	90,4	125,3	94,3	110,0	94,6	104,8	92,4	91,7	102,3	101,5	111,0	121,9	97,7
2015	89,8	106,6	107,4	120,0	106,7	115,2	121,6	94,7	111,4	102,6	109,5	117,5	107,9
2016	106,2	117,9	109,9	126,2	113,4	121,9	111,6	91,5	122,7	99,4	111,6	125,9	107,8
2017	102,1	102,2	115,2	126,6	117,4	145,9	107,1	93,7	129,3	103,4	128,3	128,9	105,9
2018	115,3	128,7	121,1	137,2	134,6	151,1	120,8	97,0	134,0	113,3	126,0	137,6	118,5
2019	113,3	138,2	126,0	143,2	147,9	154,6	133,4	129,0	136,8	112,8	140,1	158,5	120,9
2020	130,6	124,6	125,6	149,7	142,4	174,8	151,5	127,8	158,9	127,1	148,2	161,7	134,2

5.1.4 Sachwertfaktoren

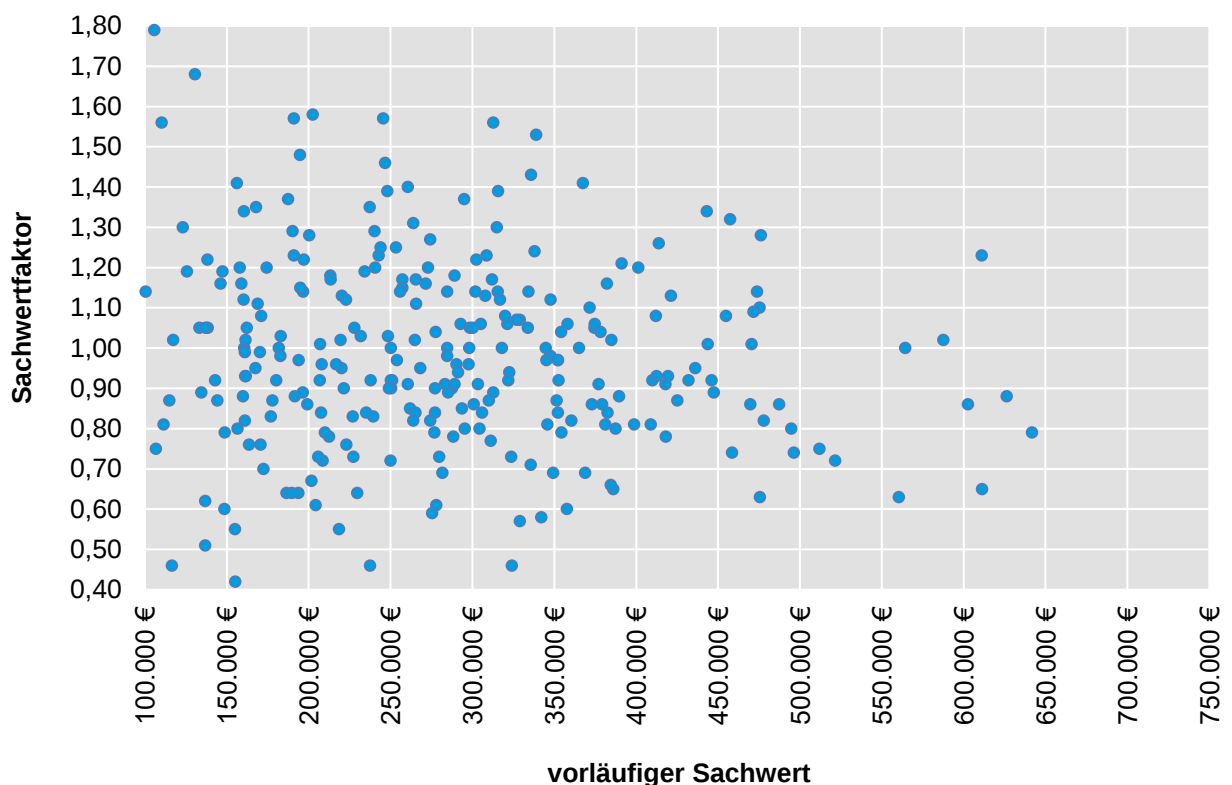
Im Rahmen der Wertermittlung dient vielfach der Sachwert als Grundlage für die Ableitung des Verkehrswertes. Dabei ist von besonderem Interesse, welche Abhängigkeit und Wertrelation zwischen dem Sachwert und dem Verkehrswert besteht. Aus diesem Grund wurden auf Weisung des Gutachterausschusses für die 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

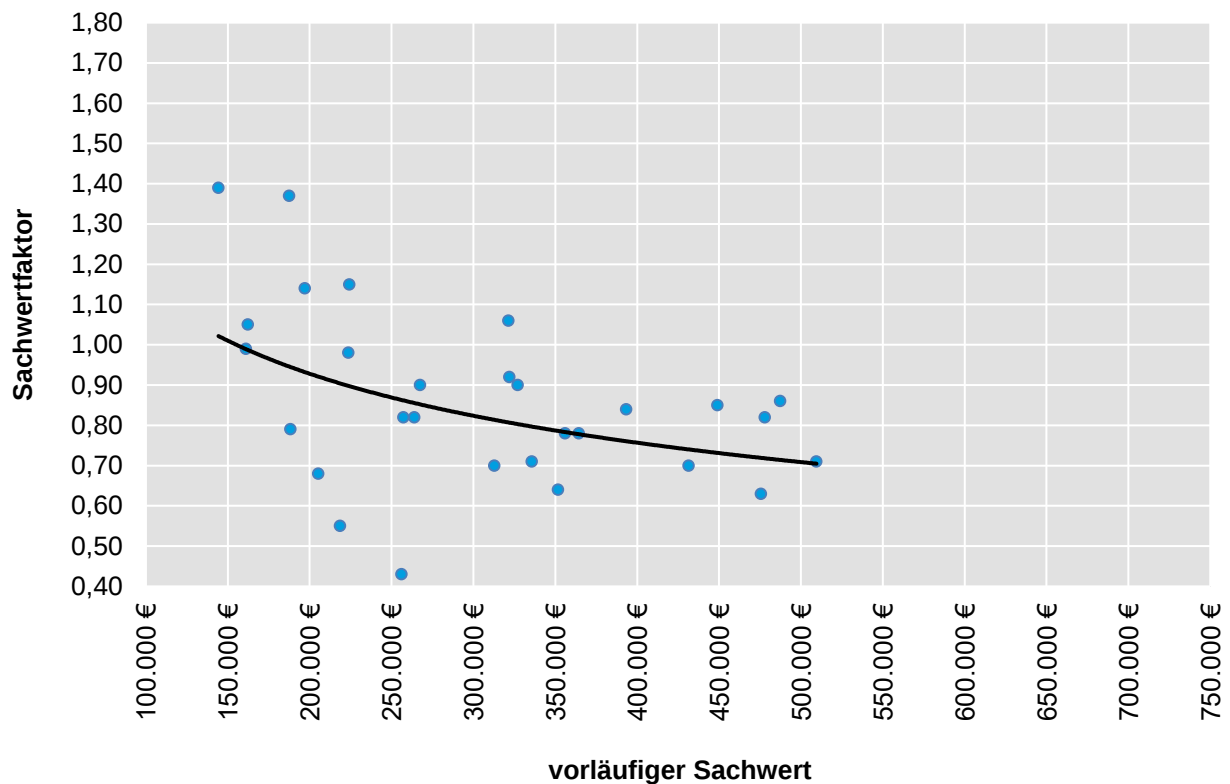
Jahr	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m ² s	Ø BRW in Euro/m ² s	Ø BGF in m ² s	Ø RND s
2017	0,86 ±0,20	241	1	675 ±127	84 ±35	327 ±100	47 ±16
2018	0,89 ±0,20	263	1	665 ±128	91 ±37	332 ±106	45 ±16
2019	0,92 ±0,22	255	1	666 ±140	94 ±40	339 ±105	46 ±17
2020	0,98 ±0,24	274	1	663 ±145	91 ±44	320 ±96	45 ±17

Sachwertfaktoren 2020

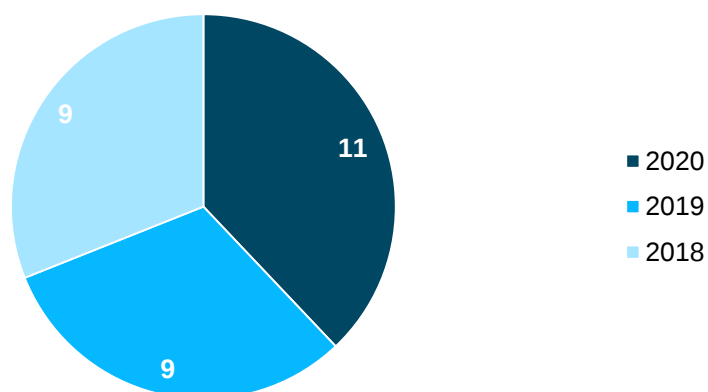


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemeinde Anröchte

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m² s	Ø BRW in Euro/m² s	Ø BGF in m² s	Ø RND s	Formel y= ...
Anröchte	0,85 ±0,22	29	3	716 ±115	67 ±22	362 ±85	48 ±16	$33,736x^{-0,294}$

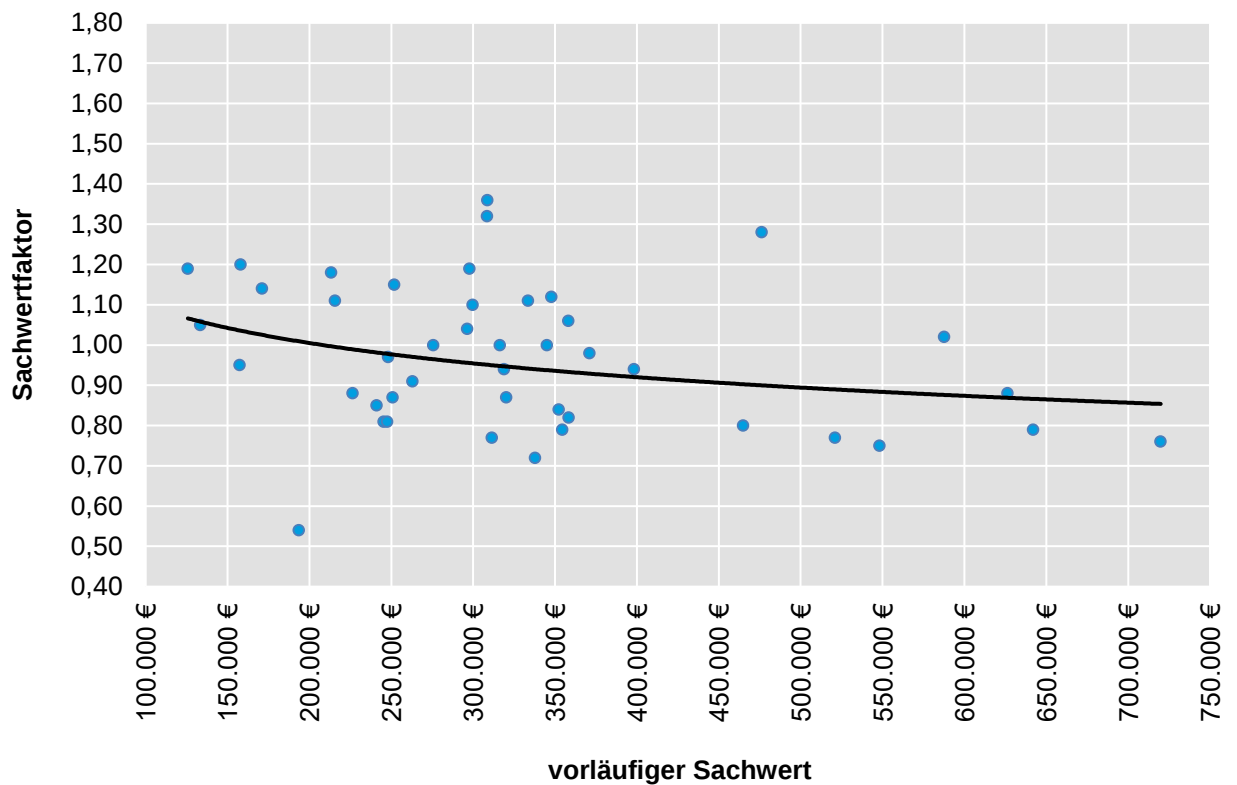


Häufigkeitsverteilung

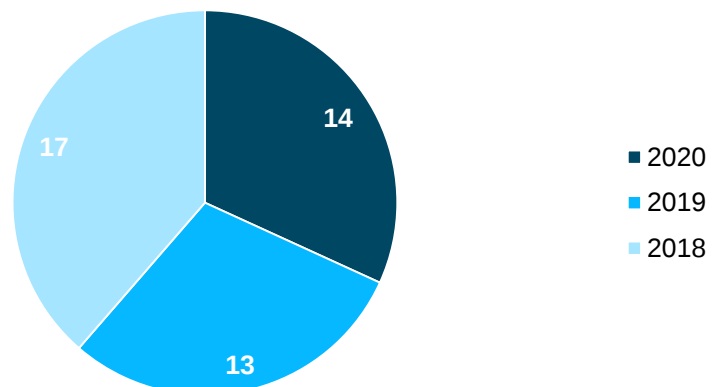


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemeinde Bad Sassendorf

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	0,96 ±0,18	44	3	714 ±110	116 ±47	314 ±84	49 ±18	$4,7548x^{-0,127}$

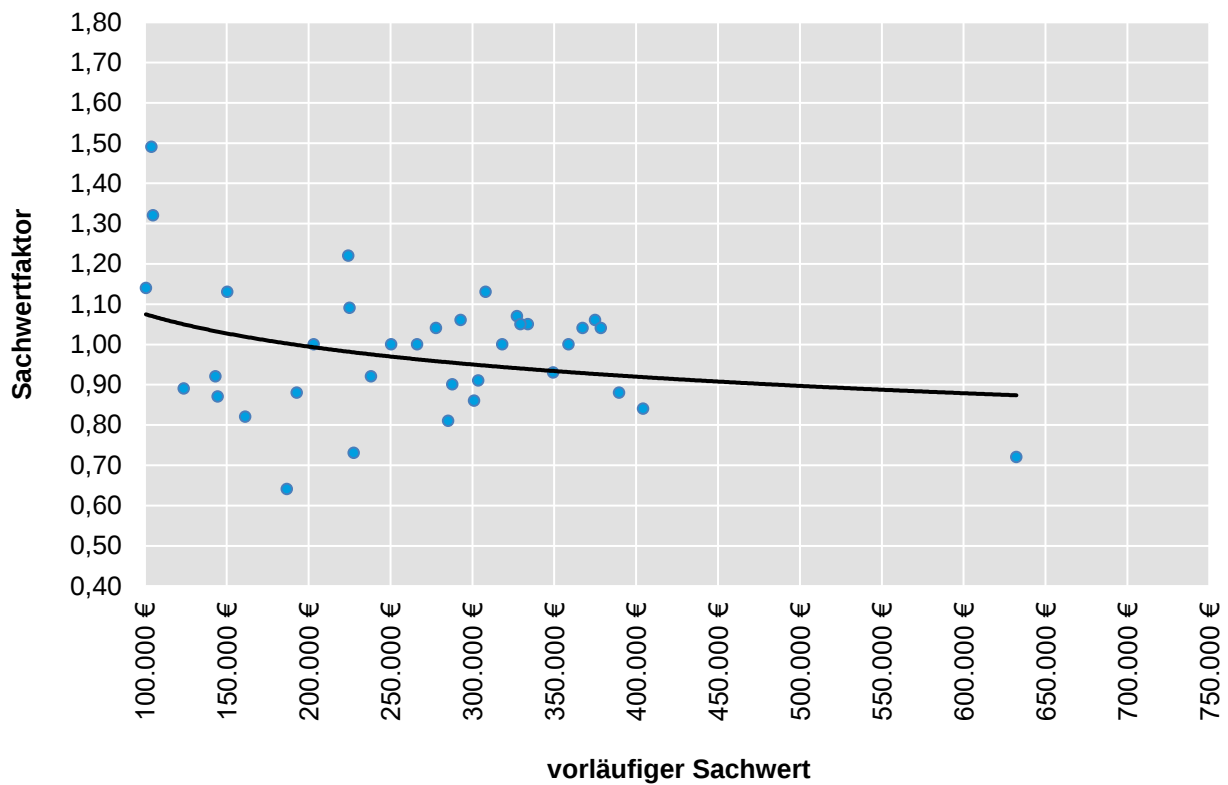


Häufigkeitsverteilung

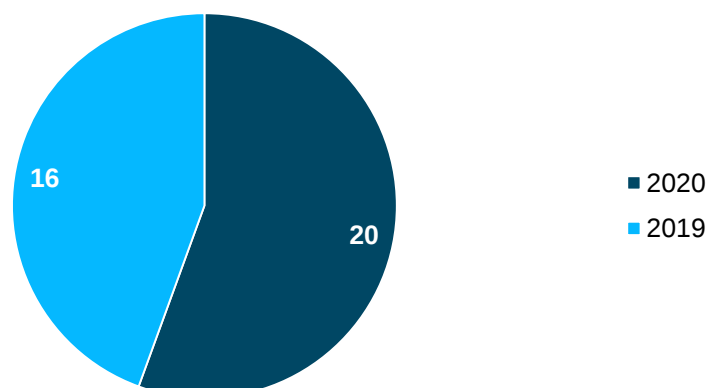


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemeinde Ense

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m ² s	Ø BRW in Euro/m ² s	Ø BGF in m ² s	Ø RND s	Formel y= ...
Ense	0,98 ±0,17	36	2	607 ±151	82 ±19	305 ±108	47 ±18	$3,9335x^{-0,113}$

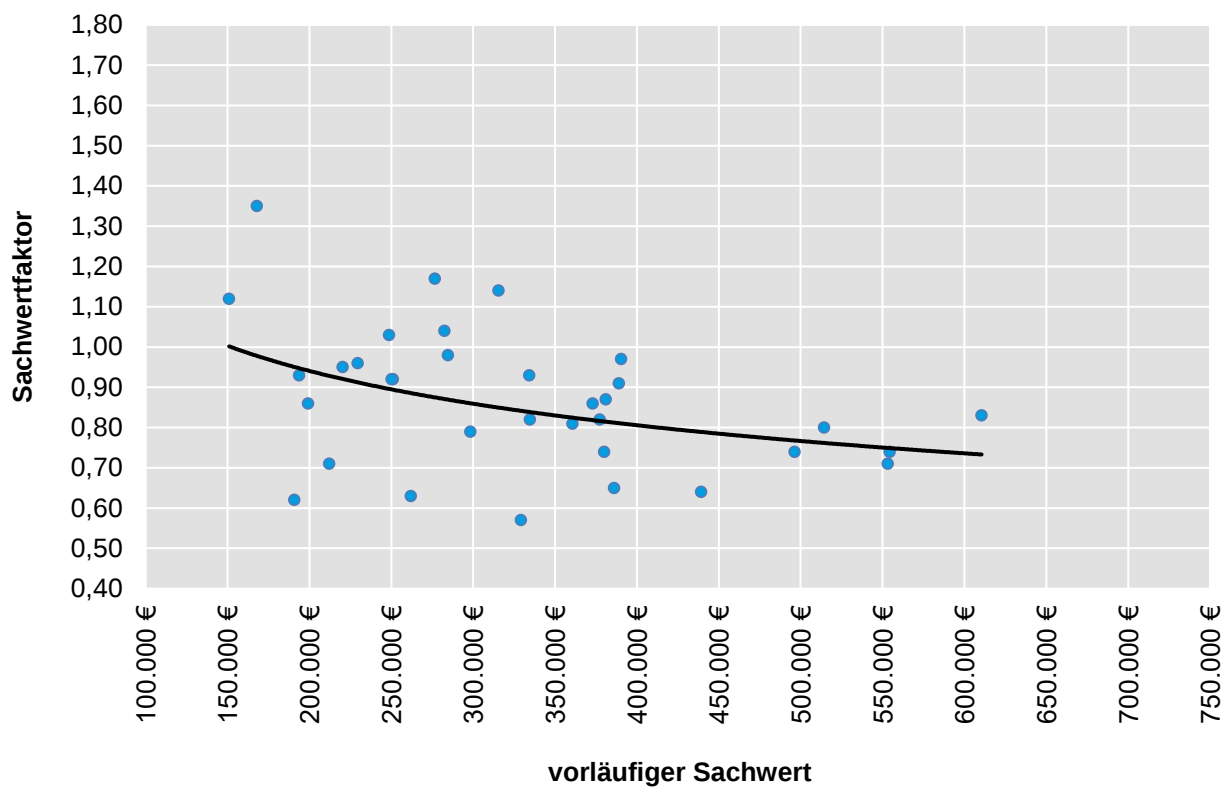


Häufigkeitsverteilung

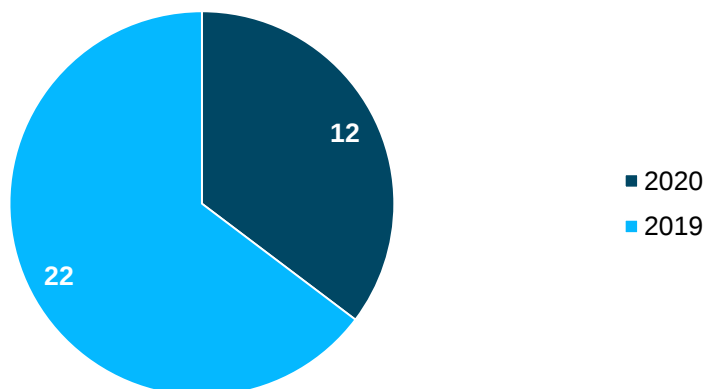


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Erwitte

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	0,86 ±0,17	34	2	665 ±139	88 ±31	356 ±121	49 ±14	$14,358x^{-0,223}$

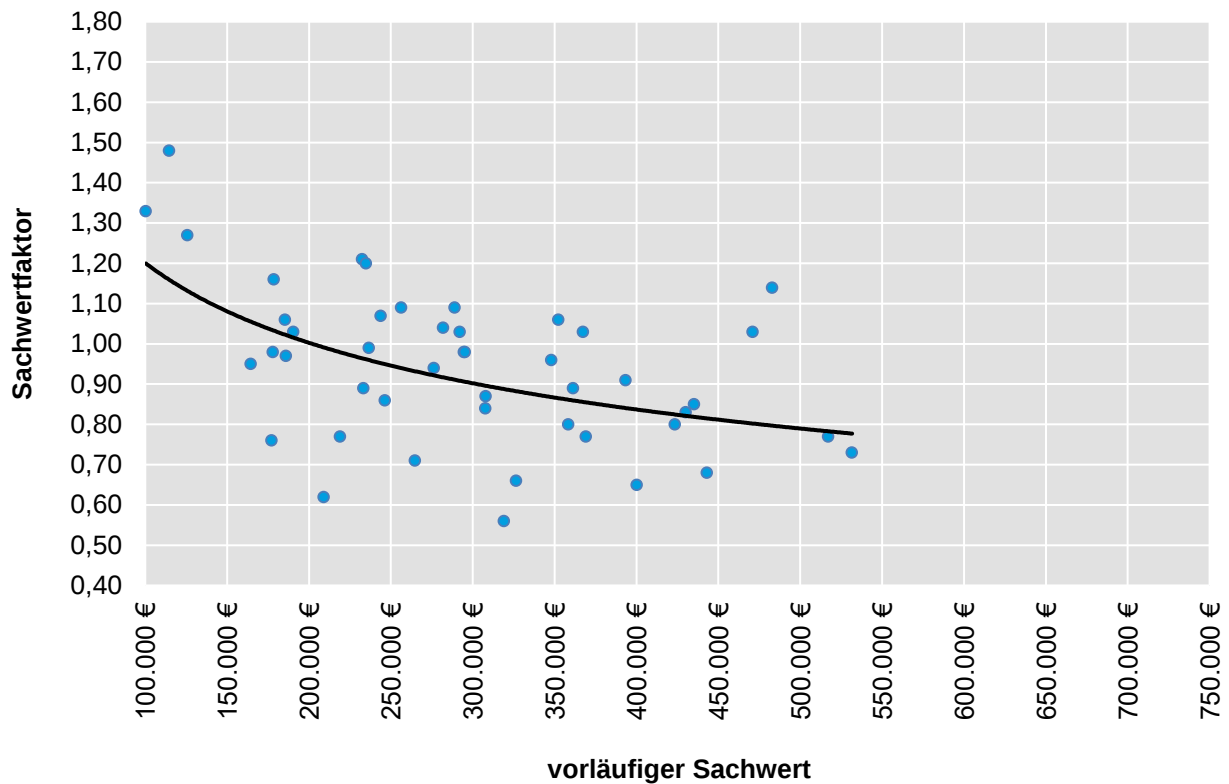


Häufigkeitsverteilung

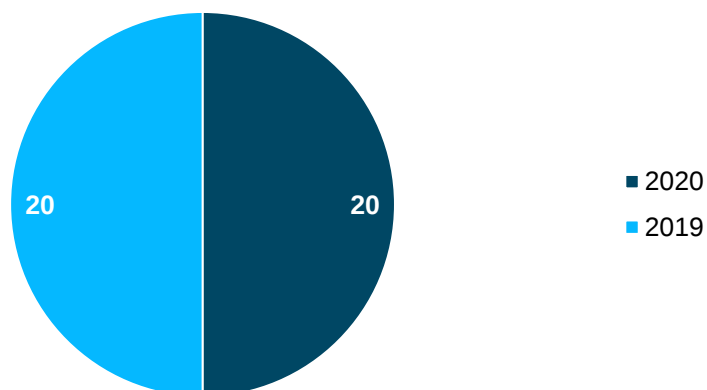


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Geseke

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	1,01 ±0,20	40	2	695 ±146	88 ±16	323 ±100	46 ±19	$5,5798x^{-0,137}$



Häufigkeitsverteilung

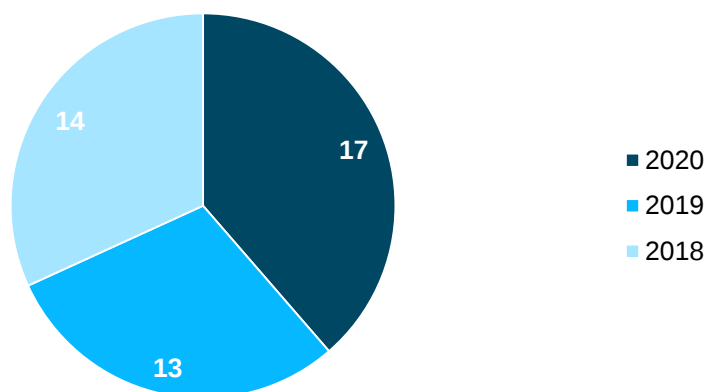


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemeinde Lippetal

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	0,95 ±0,20	44	3	688 ±116	80 ±16	333 ±107	49 ±15	$18,848x^{-0,238}$

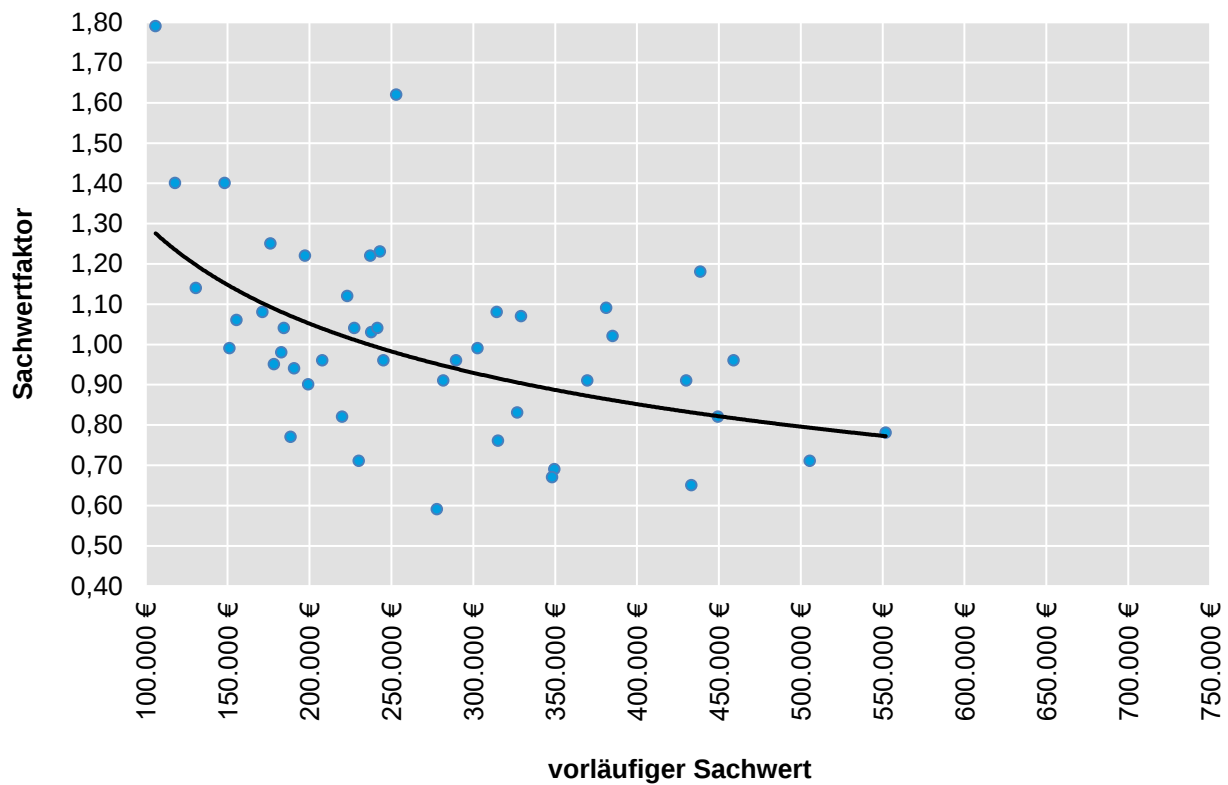


Häufigkeitsverteilung

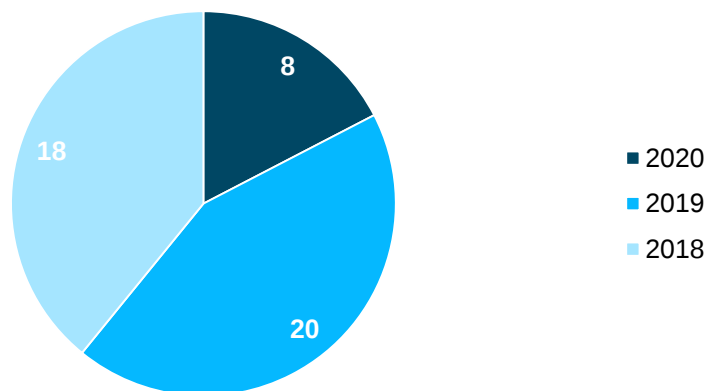


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemeinde Möhnesee

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m² s	Ø BRW in Euro/m² s	Ø BGF in m² s	Ø RND s	Formel y= ...
Möhnesee	0,99 ±0,24	46	3	700 ±123	83 ±27	311 ±104	46 ±16	$43,12x^{-0,304}$

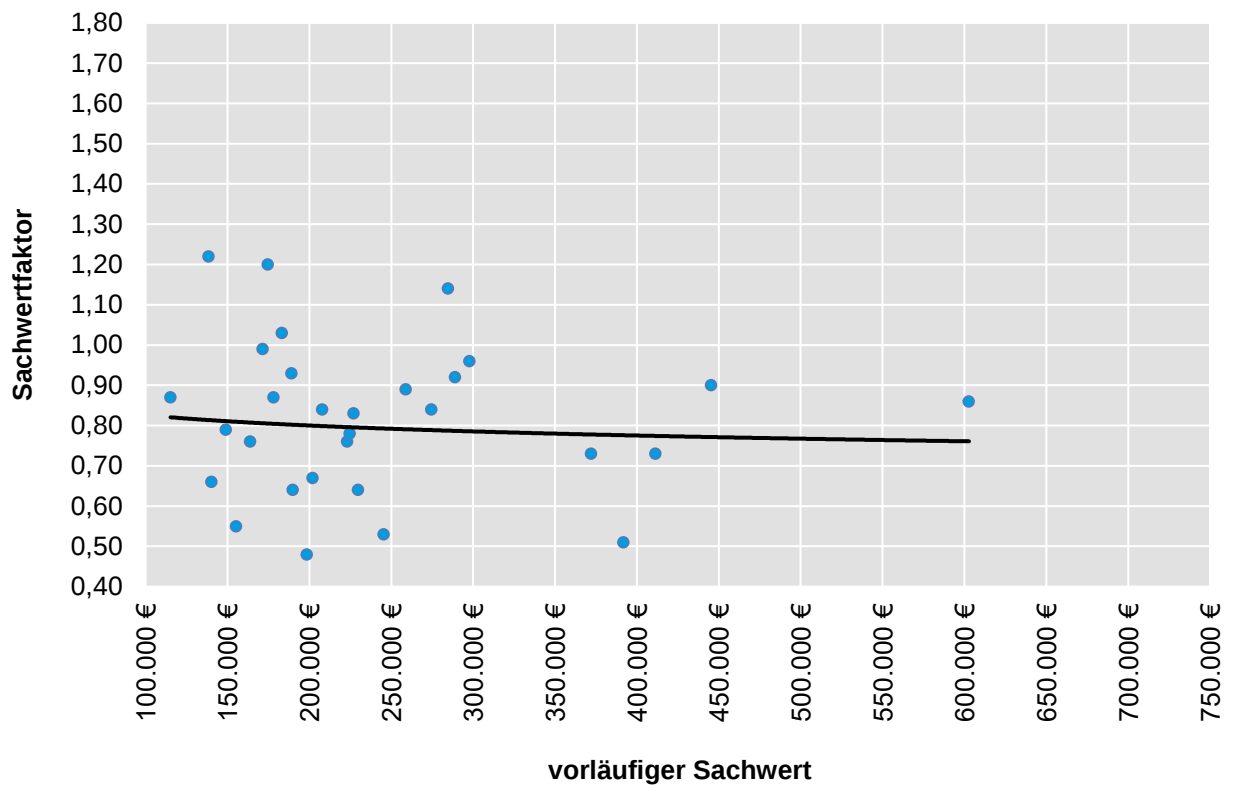


Häufigkeitsverteilung

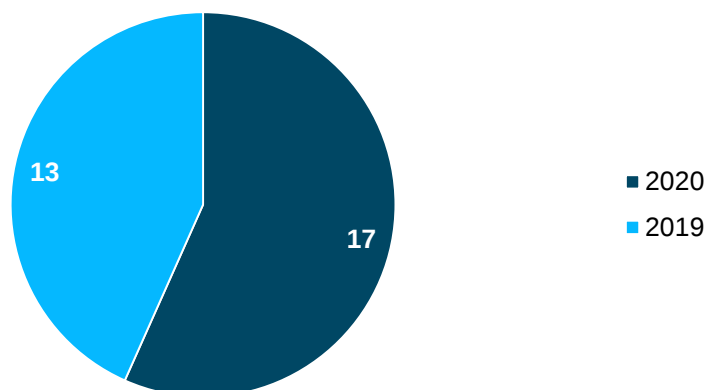


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Rüthen

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	0,81 ±0,19	30	2	650 ±167	49 ±12	367 ±118	40 ±14	$1,3958x^{-0,046}$

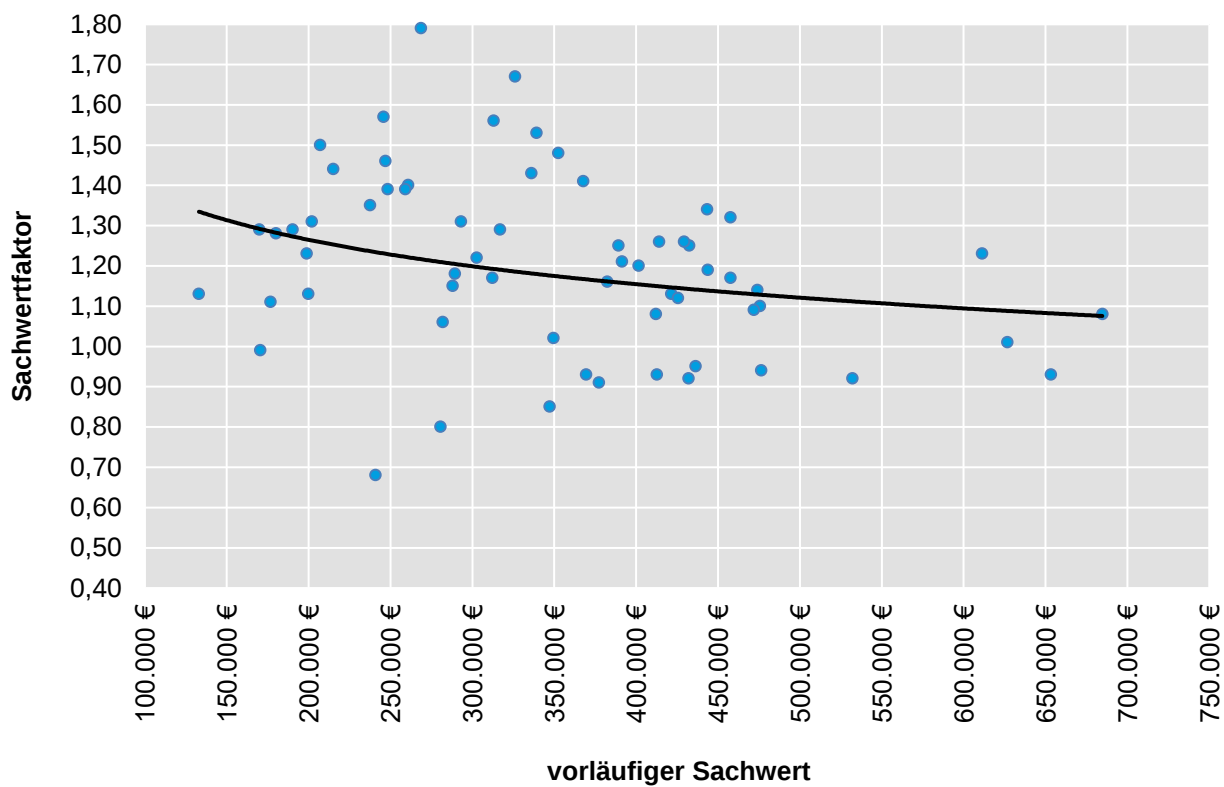


Häufigkeitsverteilung

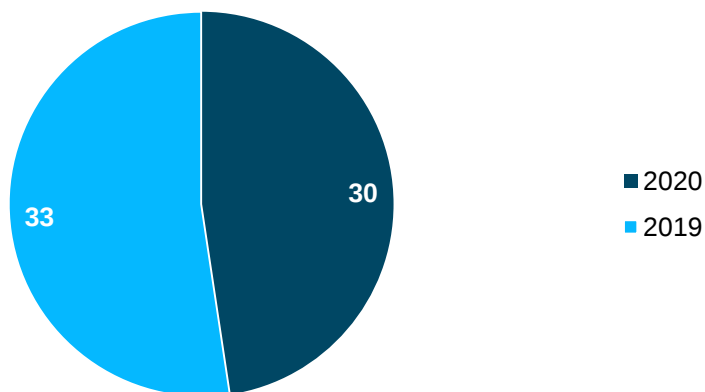


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Soest (Zentralort)

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	1,20 ±0,22	63	2	608 ±151	176 ±30	309 ±99	47 ±19	$6,3048^{-0,132}$



Häufigkeitsverteilung

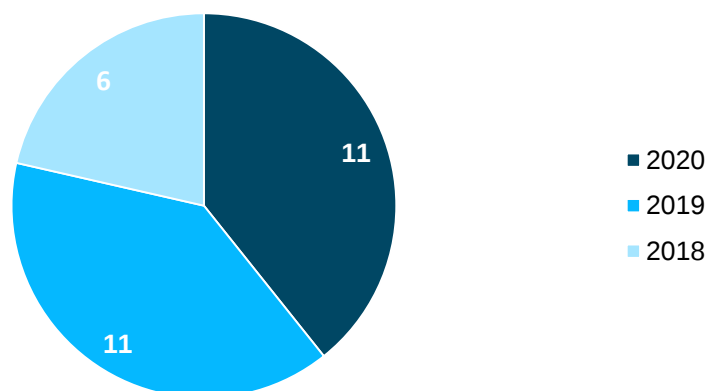


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Soest (Ortsteile)

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	0,97 ±0,23	28	3	725 ±117	86 ±18	360 ±80	48 ±15	$12,957x^{-0,206}$

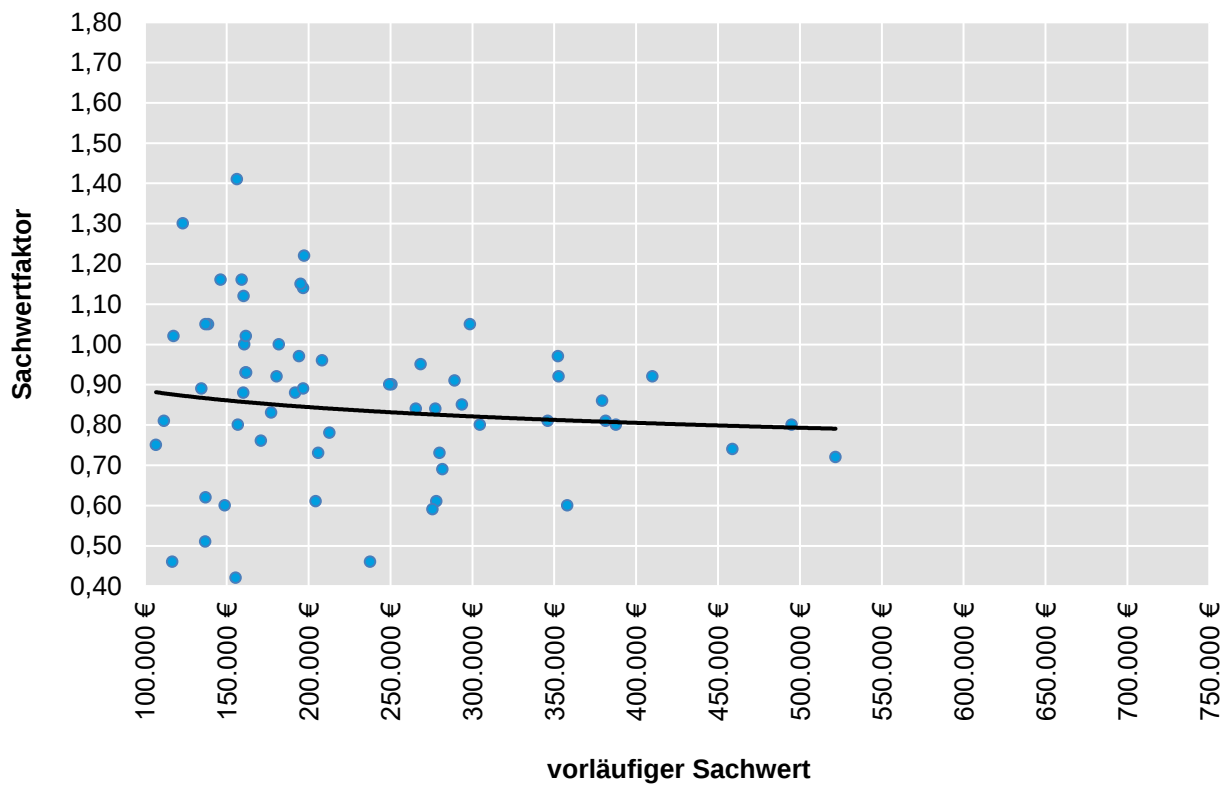


Häufigkeitsverteilung

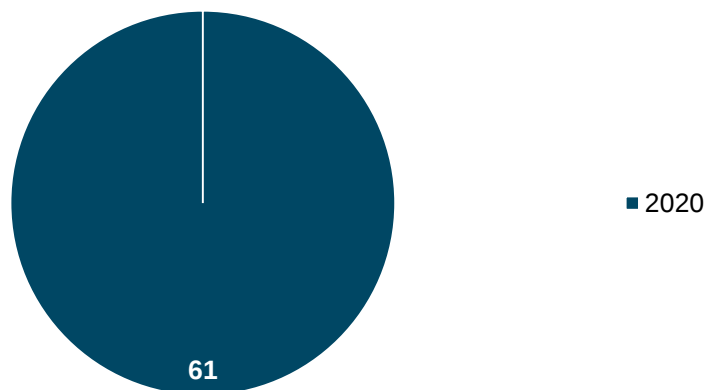


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Warstein

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m ² s	Ø BRW in Euro/m ² s	Ø BGF in m ² s	Ø RND s	Formel y= ...
Warstein	0,86 ±0,20	61	1	685 ±147	59 ±15	324 ±83	38 ±15	$1,9443x^{-0,068}$

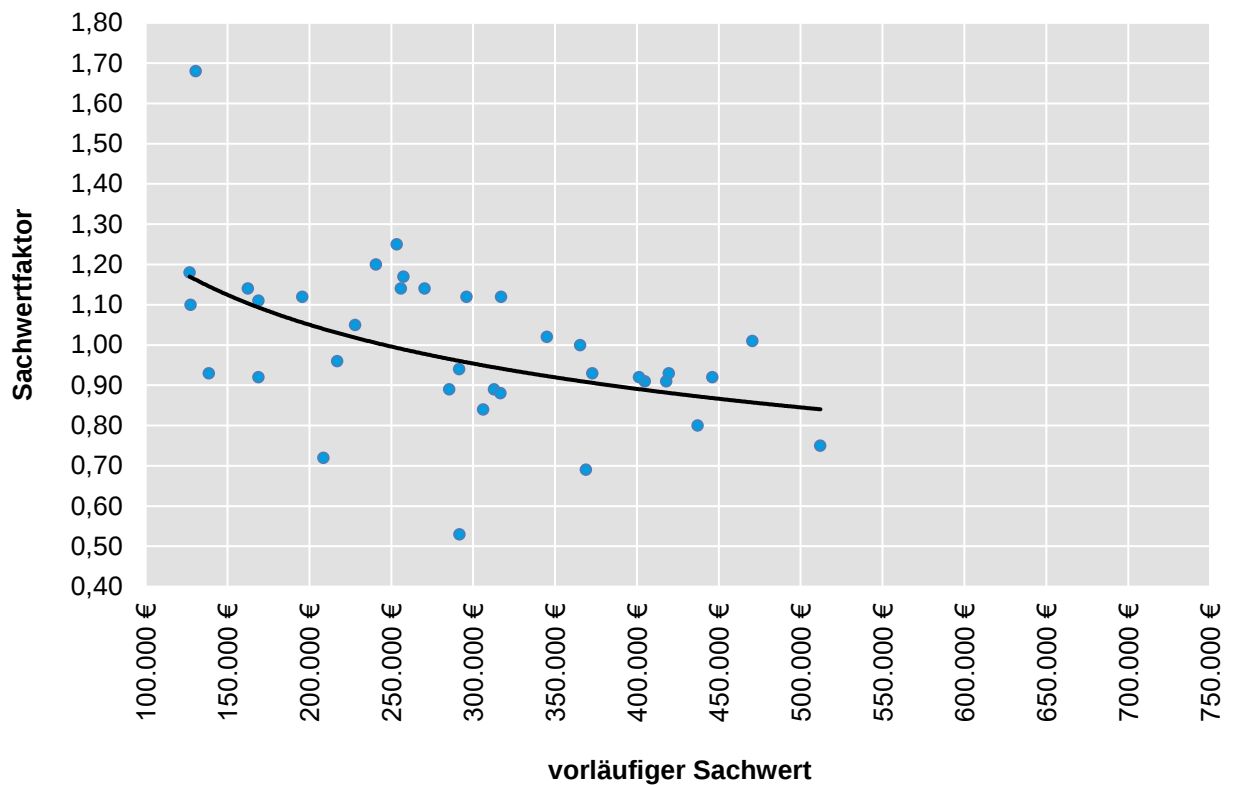


Häufigkeitsverteilung

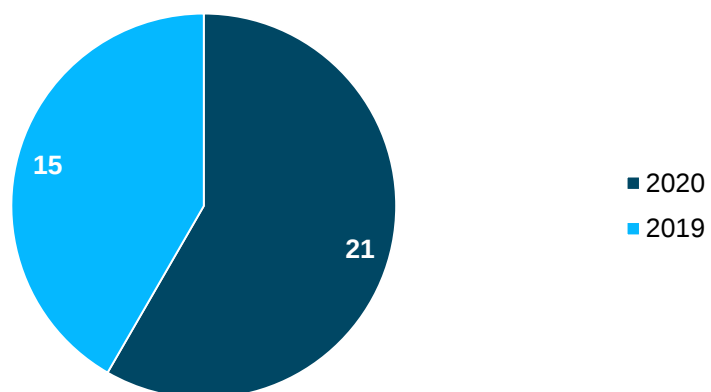


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemeinde Welver

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= ...
Wolver	0,99 ±0,20	36	2	640 ±144	82 ±22	300 ±99	50 ±17	$19,009x^{-0,237}$

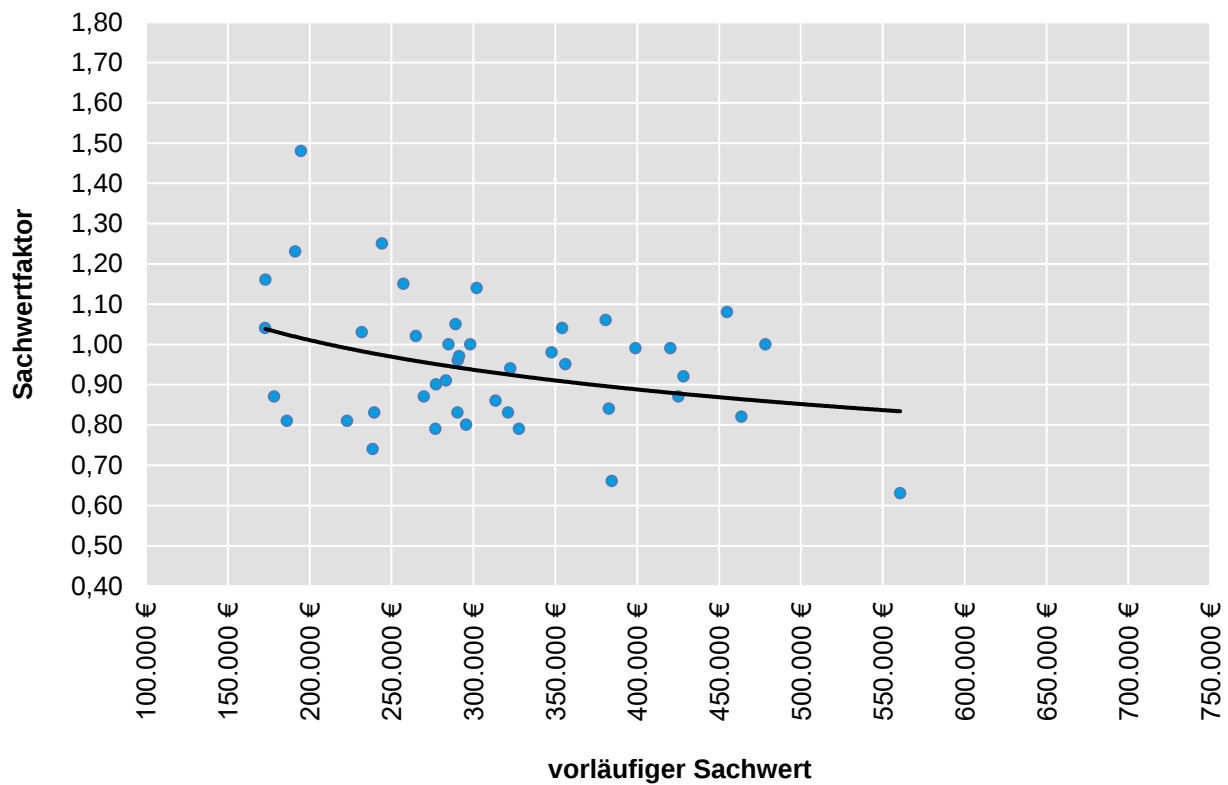


Häufigkeitsverteilung

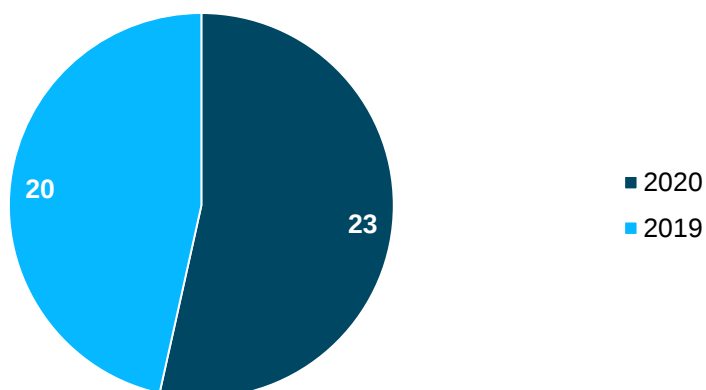


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Werl

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 ±0,16	43	2	646 ±139	111 ±19	333 ±106	47 ±14	$9,8381x^{-0,186}$

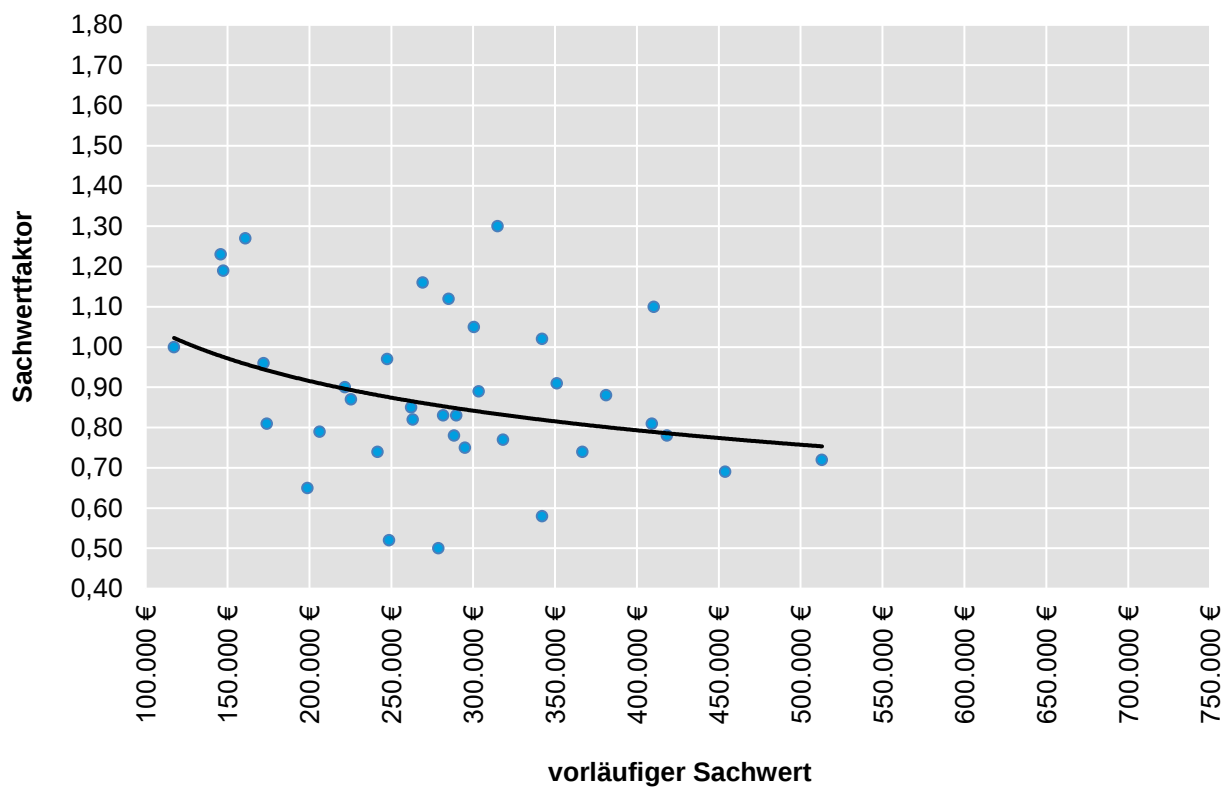


Häufigkeitsverteilung

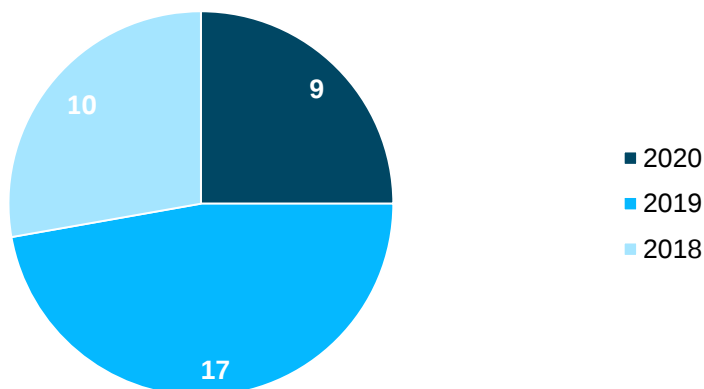


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemeinde Wickede

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	36	3	663 ±129	94 ±14	360 ±112	44 ±18	$11,474x^{-0,207}$



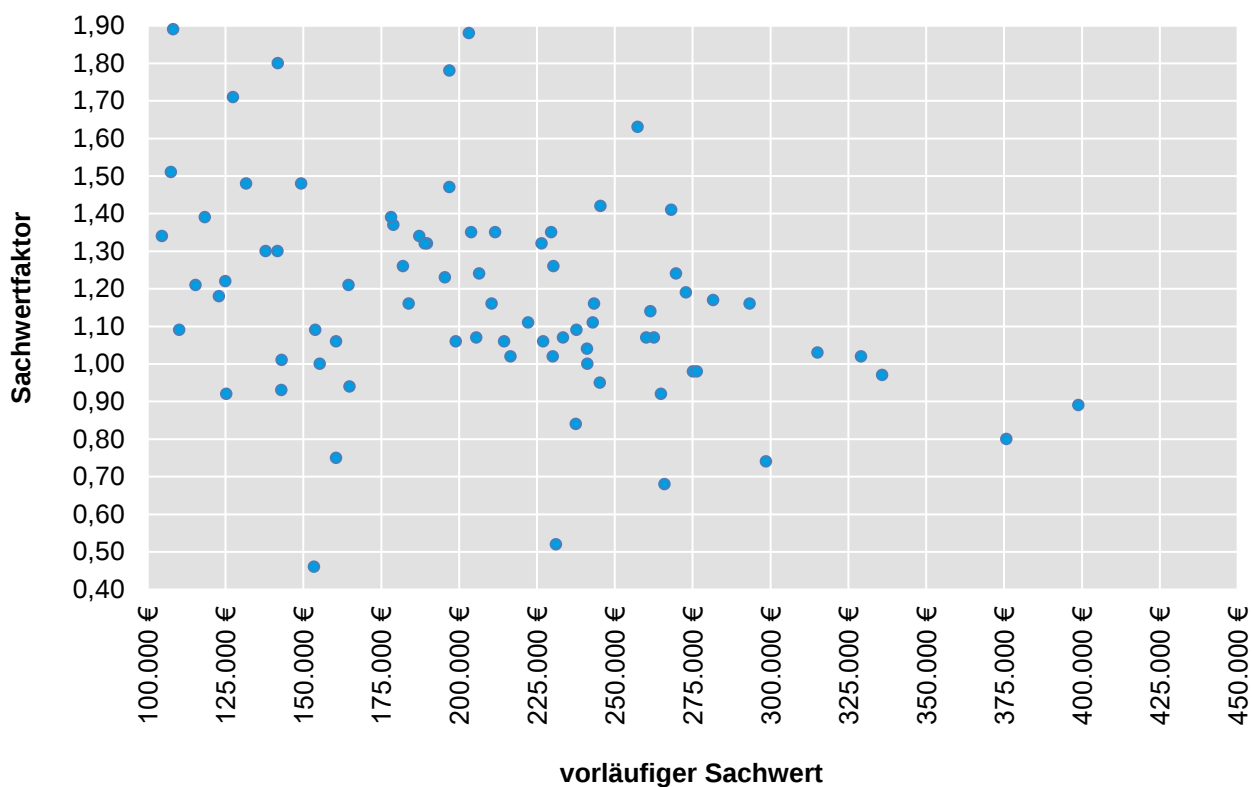
Häufigkeitsverteilung



Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Kreis Soest

Jahr	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
2017	1,00 ±0,20	74	1	332 ±82	112 ±35	252 ±58	54 ±12
2018	1,04 ±0,18	74	1	324 ±101	113 ±34	243 ±65	52 ±15
2019	1,04 ±0,26	95	1	350 ±94	112 ±39	251 ±77	52 ±14
2020	1,16 ±0,27	78	1	343 ±99	116 ±41	241 ±67	49 ±16

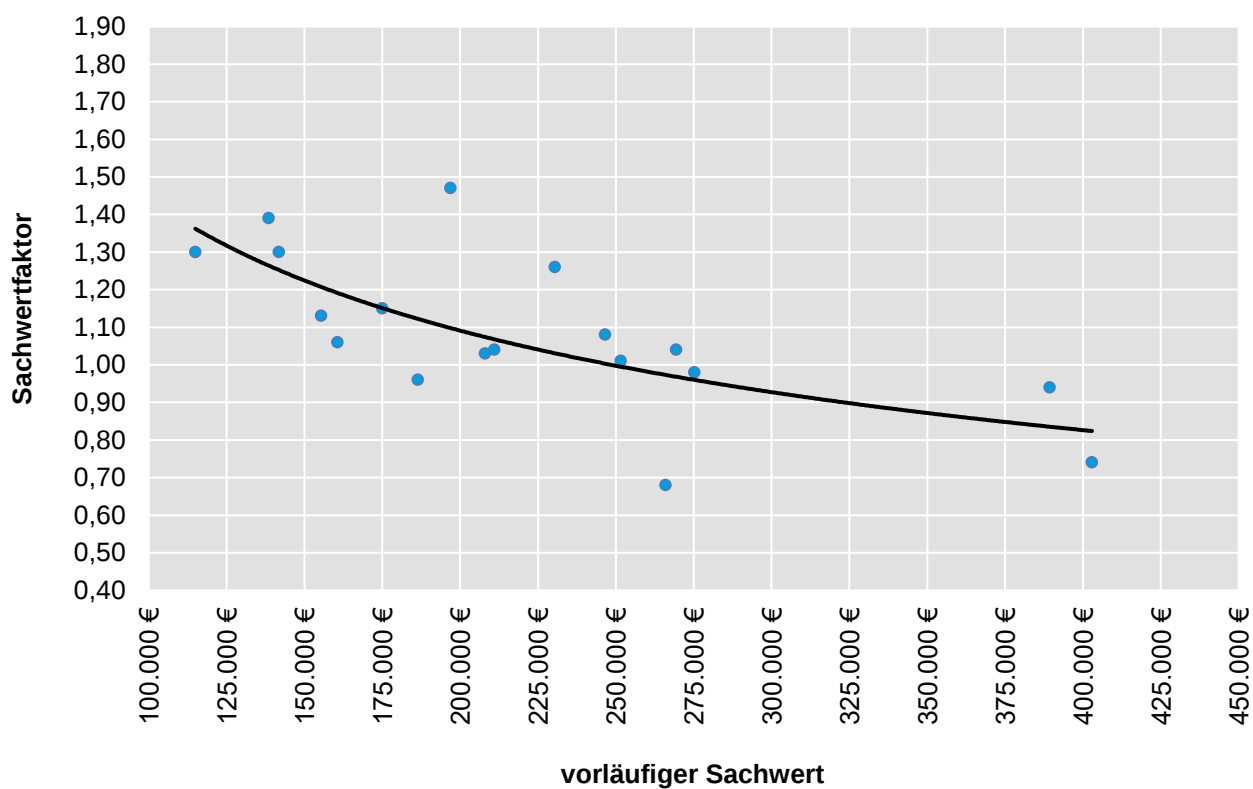
Sachwertfaktoren Kreis Soest 2020



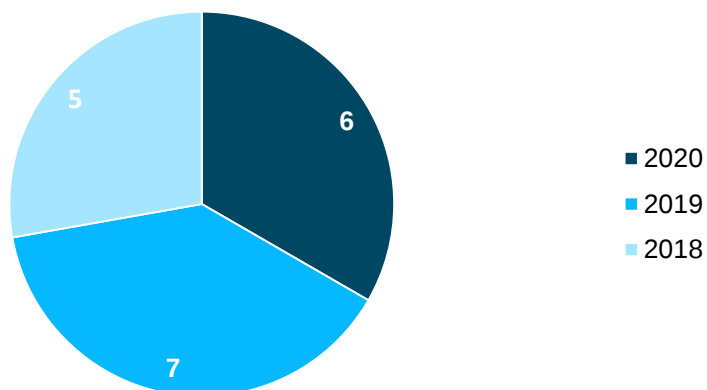
Die Gemeinden Anröchte und Wickede, die Stadt Rüthen sowie die Ortsteile der Städte Soest und Werl verfügen über zu wenige Kauffälle, um eine statistische Aussage treffen zu können.

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	(1,09) ±0,21	18	3	369 ±100	144 ±38	254 ±69	49 ±14	$145,42x^{-0,401}$

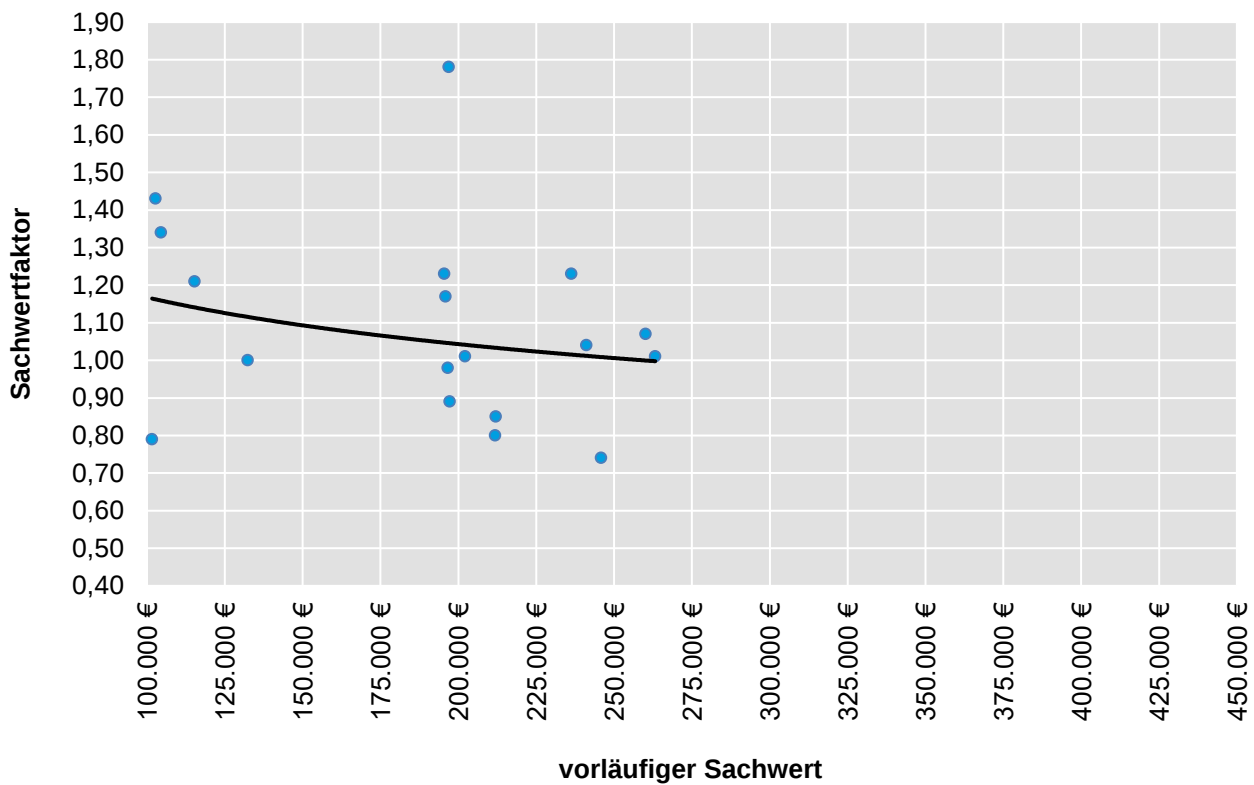


Häufigkeitsverteilung

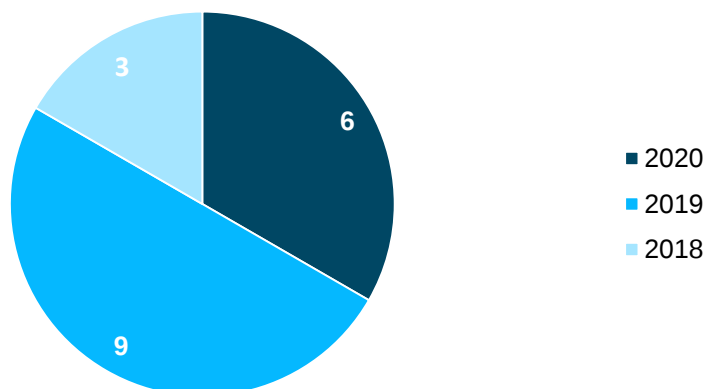


Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Gemeinden Ense und Möhnesee

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	(1,07) ±0,26	18	3	334 ±110	87 ±26	215 ±78	53 ±13	$7,5741x^{-0,162}$

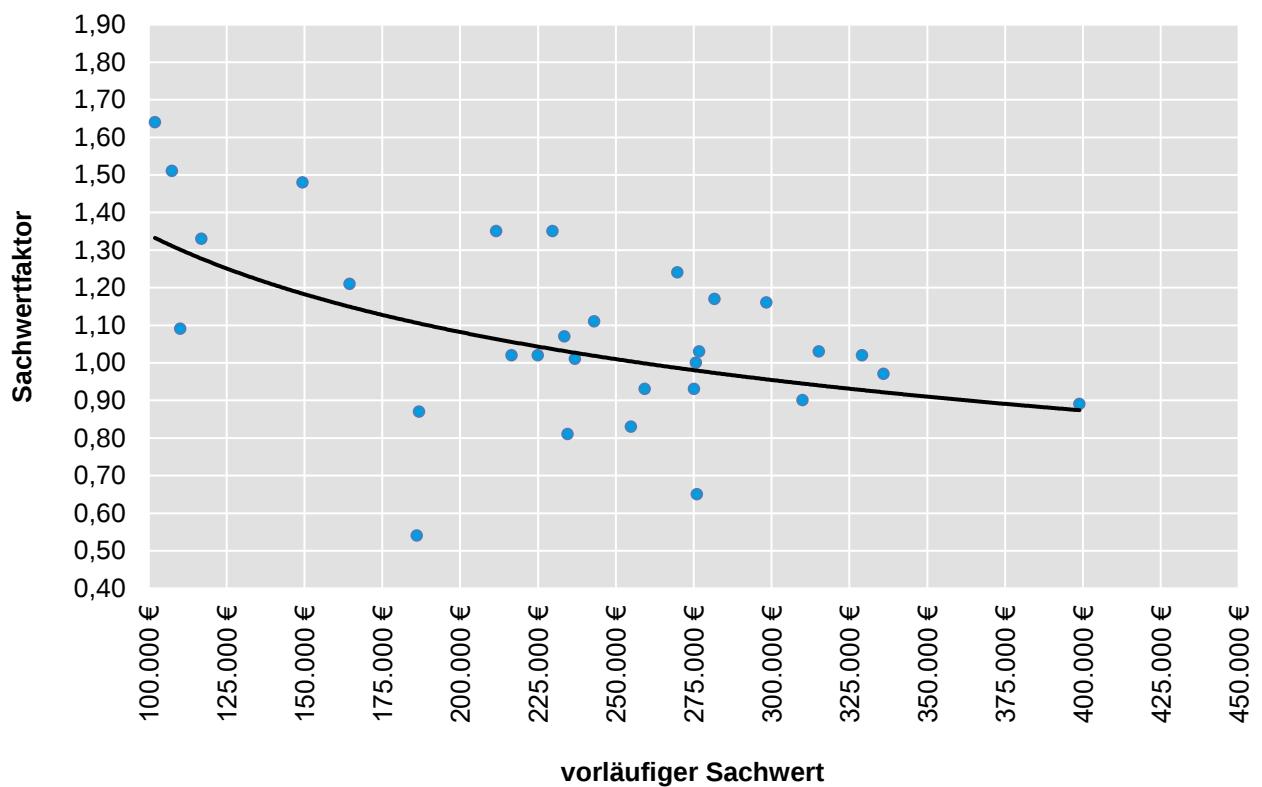


Häufigkeitsverteilung

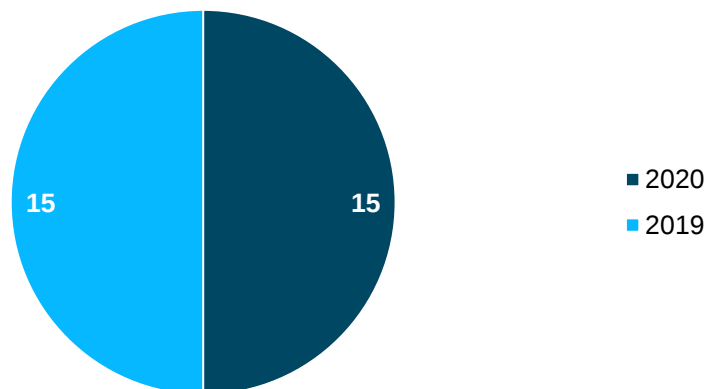


Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Städten Erwitte und Geseke

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= ...
Erwitte Geseke	1,06 ±0,24	30	2	349 ±81	105 ±24	245 ±42	54 ±15	$47,092x^{-0,309}$

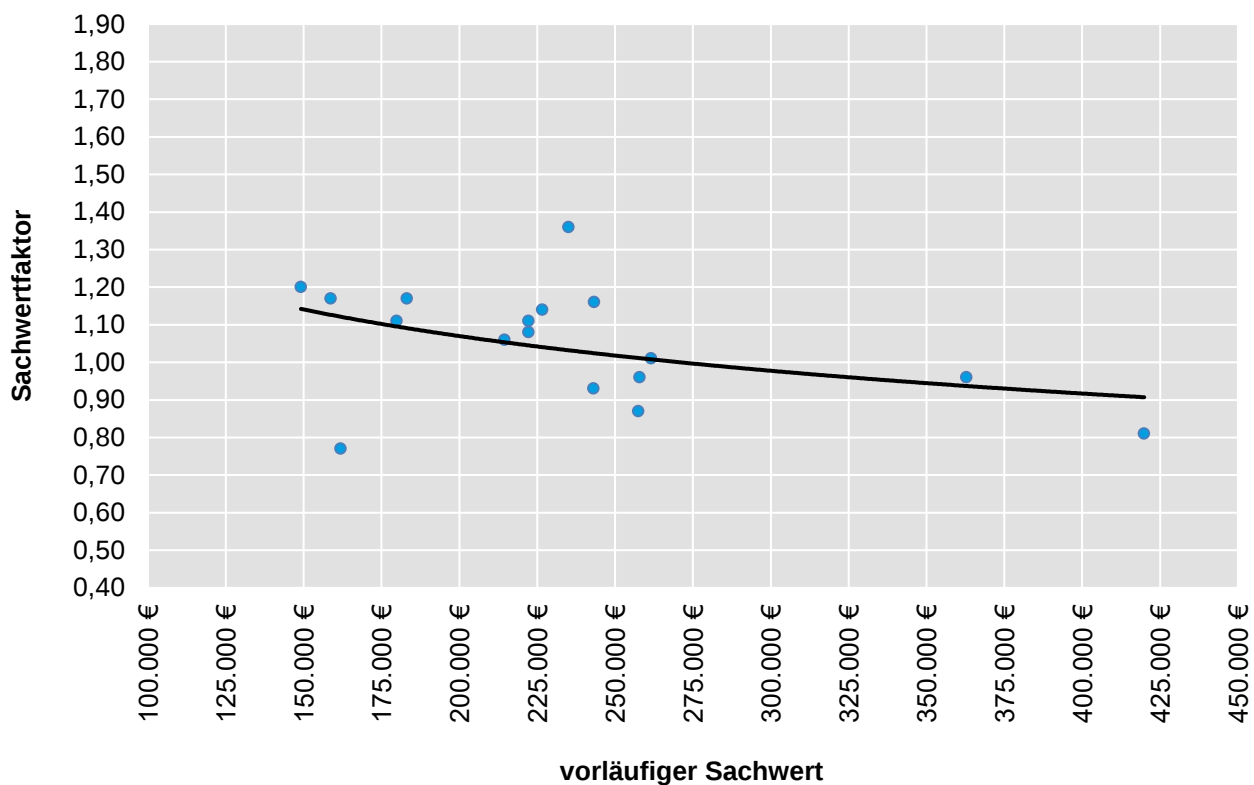


Häufigkeitsverteilung

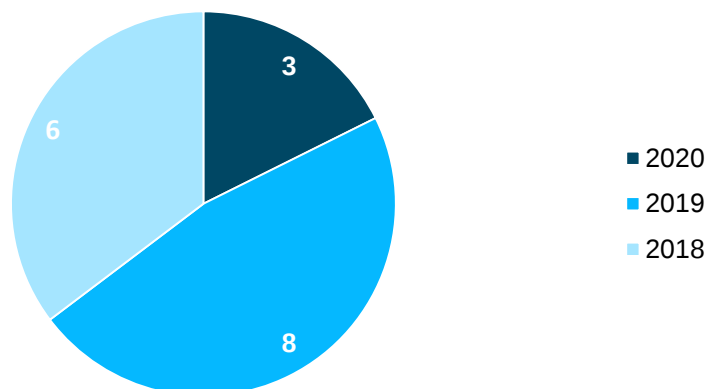


Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Gemeinden Lippetal und Welver

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 Welper	(1,05) ±0,15	17	3	397 ±87	85 ±11	253 ±94	54 ±13	$16,161x^{-0,222}$

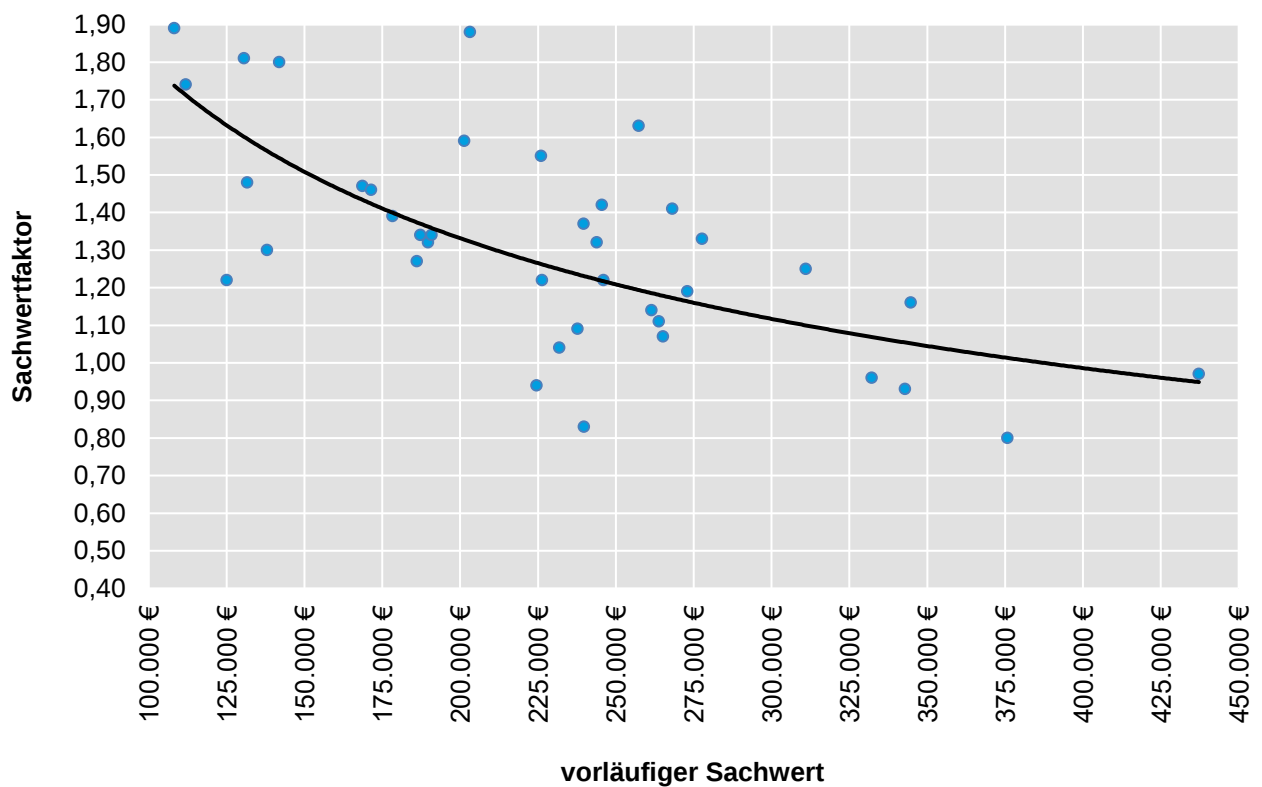


Häufigkeitsverteilung

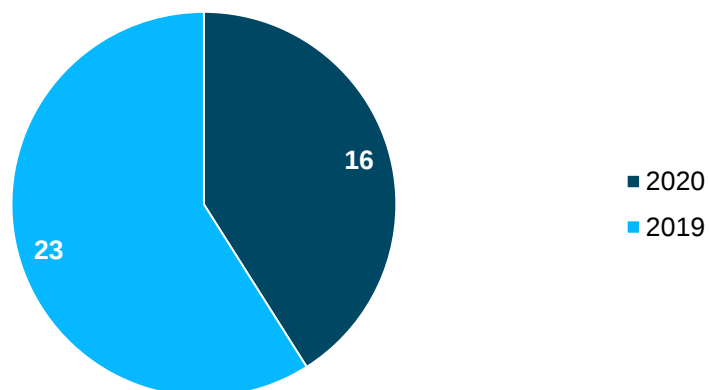


Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Soest (ohne Ortsteile)

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	1,31 ±0,28	39	2	340 ±88	158 ±21	261 ±74	47 ±18	$263,76x^{-0,433}$

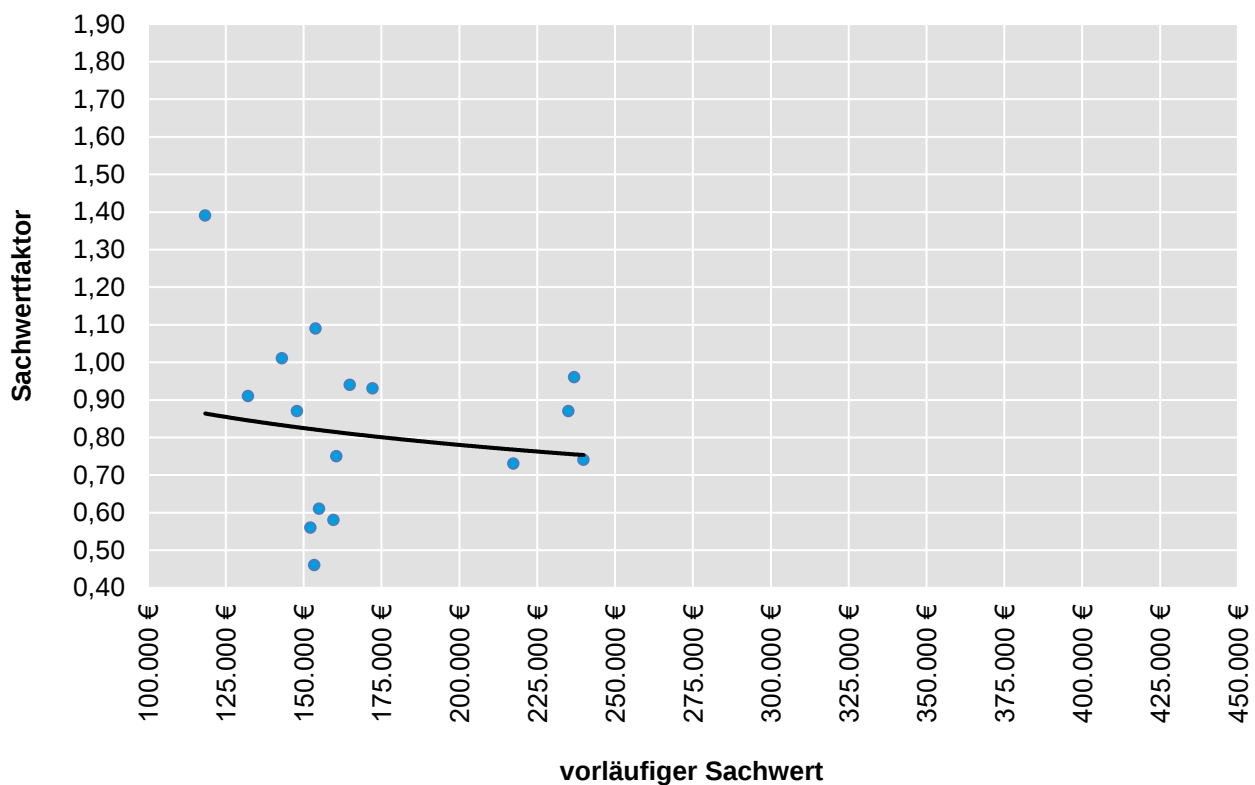


Häufigkeitsverteilung

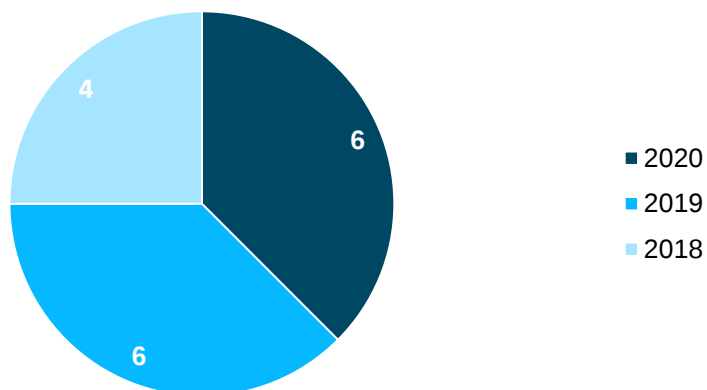


Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Warstein

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	(0,83) ±0,23	16	3	384 ±98	56 ±15	264 ±91	43 ±16	$8,3123x^{-0,194}$

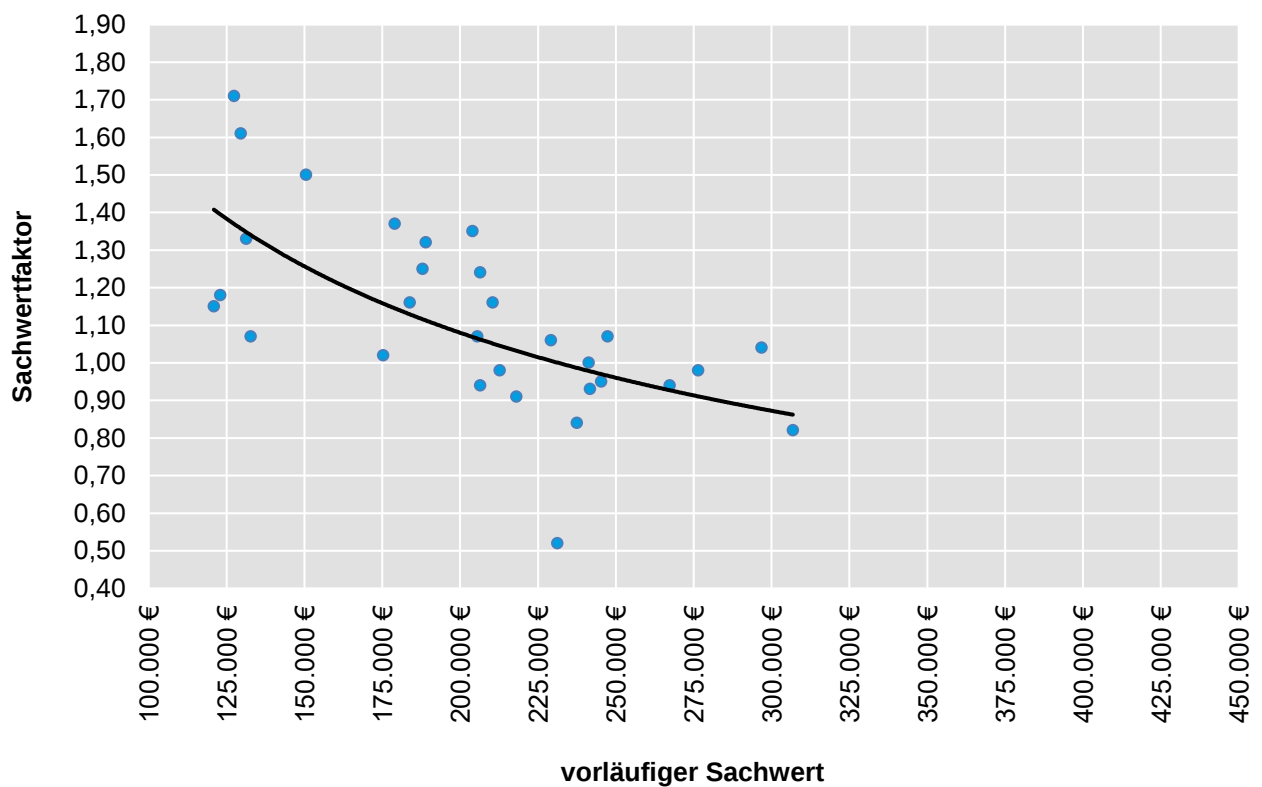


Häufigkeitsverteilung

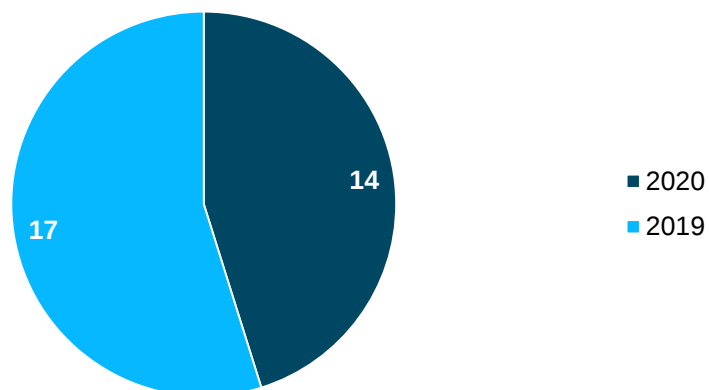


Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Werl (ohne Ortsteile)

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	1,10 ±0,24	31	2	292 ±89	122 ±20	227 ±35	51 ±14	$637,62x^{-0,523}$



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. In der nachfolgenden Grafik sind die normierten Liegenschaftszinssätze der letzten Jahre für den Kreis Soest aufgeführt.

Jahr	Lz	N	N	Ø Wfl	Ø Kp	Ø Miete	Ø BW- Kosten	Ø RND
	in %		in Jahre	in m ²	in Euro/m ²	in Euro/m ²	in % vom Rohertrag	in Jahre
	s			s	s	s	s	s
2017	2,5 ±0,5	244	1	154 ±39	1.491 ±554	5,5 ±1,1	23 ±5	48 ±16
2018	2,2 ±0,9	273	1	152 ±38	1.574 ±552	5,5 ±0,9	24 ±5	44 ±16
2019	2,1 ±1,0	268	1	160 ±43	1.653 ±644	5,8 ±1,0	23 ±4	45 ±16
2020	1,9 ±1,2	298	1	154 ±39	1.720 ±685	5,8 ±1,0	23 ±5	44 ±17

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. Die Umrechnungskoeffizienten wurden erstmals für den Marktbericht 2021 abgeleitet und werden für die folgenden fünf Jahre zur Vergleichbarkeit angehalten. Im fünften Jahr erfolgt eine Überprüfung und ggf. eine Änderung der Umrechnungskoeffizienten.

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 80.

Gebietstypische Liegenschaftszinssätze des Normobjekts

Gebiet	Lz	s	Anzahl			
			2020	2019	2018	2017
Anröchte	2,32 %	±0,89	16	9		
Bad Sassendorf (Sassendorf / Lohne)	1,99 %	±0,80	8	11	10	
Bad Sassendorf (Ortsteile)	2,35 %	±1,80	8	3	6	3
Ense	1,95 %	±0,93	20	19		
Erwitte (Erwitte / Bad Westernkotten)	1,73 %	±0,78	10	15		
Erwitte (Ortsteile)	2,14 %	±1,45	7	10	5	
Geseke	1,95 %	±0,80	9	18		
Geseke (Ortsteile)	2,13 %	±1,24	11	3	9	
Lippetal	1,88 %	±0,88	18	16		
Möhnesee (Delecke / Günne / Körbecke / Stockum)	2,06 %	±0,83	5	12	14	
Möhnesee (Ortsteile)	2,25 %	±0,64	3	9	9	
Rüthen	2,48 %	±1,11	16	13		
Soest	1,43 %	±1,00	34			
Soest (Ortsteile)	1,93 %	±1,01	12	8	5	
Warstein	2,44 %	±1,21	63			
Welper	1,94 %	±0,59	23			
Werl	1,94 %	±0,76	9	12		
Werl (Ortsteile)	2,08 %	±0,75	16	10		
Wickede	2,02 %	±0,97	10	17		

Umrechnungskoeffizienten

Wohnflächengröße	Abweichung Norm	UK
80 m²	-22 %	0,78
100 m²	-12 %	0,88
120 m²	-5 %	0,95
140 m²	0 %	1,00
160 m²	3 %	1,03
180 m²	6 %	1,06
200 m²	7 %	1,07
220 m²	9 %	1,09
240 m²	10 %	1,10
260 m²	13 %	1,13
280 m²	16 %	1,16
300 m²	21 %	1,21

Ausstattung	Gebäudestandardkennzahl	Abweichung Norm	UK
einfach	2,0	14 %	1,14
einfach - mittel	2,5	7 %	1,07
mittel	3,0	0 %	1,00
mittel – gehoben	3,5	-7 %	0,93
gehoben	4,0	-14 %	0,86

Baujahr	Abweichung Norm	UK
1900	-15 %	0,85
1910	-16 %	0,84
1920	-15 %	0,85
1930	-13 %	0,87
1940	-11 %	0,89
1950	-7 %	0,93
1960	-4 %	0,96
1970	0 %	1,00
1980	4 %	1,04
1990	8 %	1,08
2000	11 %	1,11
2010	14 %	1,14
2018	16 %	1,16

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

Beispiel:

Kategorie	Merkmal	Wert / UK
Gemeinde	Erwitte	1,73 %
Wohnfläche	180 m ²	1,06
Ausstattung	mittel - gehoben	0,93
Baujahr	1990	1,08
Gebäudetyp	Zweifamilienhaus	1,12

Rechnung: $1,73 \% * 1,06 * 0,93 * 1,08 * 1,12 = 2,06 \approx 2,1 \% \text{ objektspezifischer Liegenschafts-}$
zinssatz

Liegenschaftszinssätze für Doppelhaushälften und Reihenhäuser im Kreis Soest

Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Weiterverkäufe von Doppelhaushälften und Reihenhäuser. In der nachfolgenden Grafik sind die normierten Liegenschaftszinssätze der letzten Jahre für den Kreis Soest aufgeführt.

Jahr	Lz	N	N	Ø Wfl	Ø Kp	Ø Miete	Ø BW- Kosten	Ø RND
	in %		in Jahre	in m²	in Euro/m²	in Euro/m²	in % vom Rohertrag	in Jahre
	s			S	s	s	s	s
2017	2,8 ±0,4	73	1	129 ±26	1.643 ±414	5,9 ±0,8	21 ±3	54 ±13
2018	2,6 ±0,7	73	1	122 ±19	1.780 ±424	6,0 ±0,7	22 ±3	53 ±13
2019	2,4 ±0,8	99	1	126 ±22	1.741 ±488	6,0 ±0,8	22 ±4	50 ±15
2020	2,1 ±1,1	79	1	124 ±22	1.951 ±531	6,3 ±0,8	21 ±3	50 ±15

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

Die Liegenschaftszinssätze unterliegen Abhängigkeiten von Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung und der 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. Die Umrechnungskoeffizienten wurden erstmals für den Marktbericht 2021 abgeleitet und werden für die folgenden fünf Jahre zur Vergleichbarkeit angehalten. Im fünften Jahr erfolgt eine Überprüfung und ggf. eine Änderung der Umrechnungskoeffizienten.

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 83.

Gebietstypische Liegenschaftszinssätze des Normobjekts

Gebiet	Lz	s	Anzahl			
			2020	2019	2018	2017
Bad Sassendorf	(2,43 %)	±0,83	7	6	4	2
Ense	(2,34 %)	±0,65	2	6	2	4
Erwitte	2,22 %	±0,64	6	8	3	3
Geseke	2,35 %	±1,00	10	7	8	
Lippetal	(2,41 %)	±0,59	2	5	3	2
Möhnesee	(2,60 %)	±0,62	3	2	2	3
Soest	2,11 %	±0,93	21	28		
Warstein	(3,15 %)	±1,46	5	9	3	2
Welper	(2,37 %)	±0,68	2	3	1	7
Werl	2,34 %	±0,81	17	19		
Wickede	(2,74 %)	±0,67	3	1	7	3

Umrechnungskoeffizienten

Baujahr	Abweichung Norm	UK
1950	-23 %	0,77
1960	-19 %	0,81
1970	-14 %	0,86
1980	-9 %	0,91
1990	-4 %	0,96
2000	0 %	1,00
2010	2 %	1,02
2018	2 %	1,02

Wohnflächengröße	Abweichung Norm	UK
80	-3 %	0,97
100	0 %	1,00
120	3 %	1,03
140	5 %	1,05
160	8 %	1,08
180	12 %	1,12
200	16 %	1,16

Ausstattung	Gebäudestandardkennzahl	Abweichung Norm	UK
einfach	2,0	2 %	1,02
einfach - mittel	2,5	1 %	1,01
mittel	3,0	0 %	1,00
mittel – gehoben	3,5	-1 %	0,99
gehoben	4,0	-2 %	(0,98)

Gebäudeart	Abweichung Norm	UK
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	0 %	1,00
Reihenmittelhaus	10 %	1,10

Beispiel:

Kategorie	Merkmal	Wert / UK
Gemeinde	Soest	2,11 %
Baujahr	1990	0,96
Wohnfläche	120 m ²	1,03
Ausstattung	einfach – mittel	1,01
Gebäudeart	Reihenmittelhaus	1,10

Berechnung: $2,11 \% \cdot 0,96 \cdot 1,03 \cdot 1,01 \cdot 1,10 = 2,32$

≈ 2,3 % objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

5.1.6 Rohertragsfaktoren

Aus dem Verhältnis vom Kaufpreis zum Jahresrohertrag (erzielbare Jahresmiete vor Abzug der Bewirtschaftungskosten) wurden Rohertragsfaktoren abgeleitet:

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Kreis Soest

Jahr	Rohertragsfaktor				N	Baujahr			Wfl in m ²		
	Ø	s	Min	Max		Ø	Min	Max	Ø	Min	Max
2018	22,5	6,0	7,3	48,3	281	1978	1752	2016	153	67	397
2019	22,7	6,2	9,1	46,8	276	1978	1825	2018	161	65	320
2020	23,6	6,8	8,0	41,2	309	1973	1752	2018	155	86	317

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Vertragsjahre 2018– 2020)

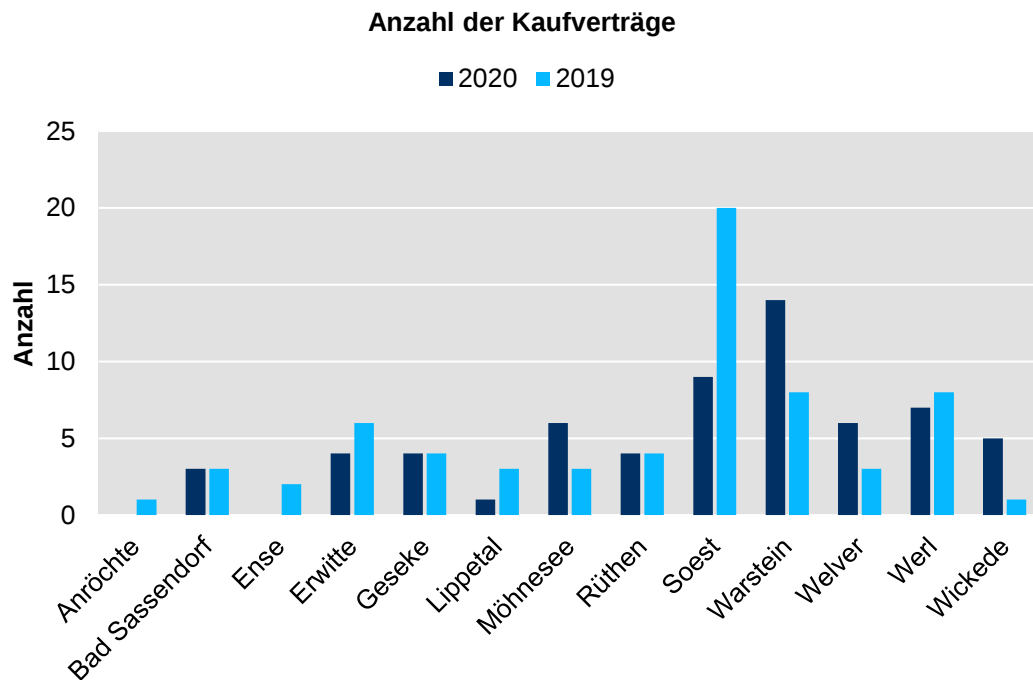
Gebiet	Rohertragsfaktor				N	Baujahr			Wfl in m ²		
	Ø	s	Min	Max		Ø	Min	Max	Ø	Min	Max
Anröchte	21,4	6,1	13,9	34,0	24	1977	1920	2013	153	100	254
Bad Sassendorf	24,4	7,3	8,0	41,2	31	1976	1825	2016	150	86	245
Ense	23,5	5,3	13,2	31,9	40	1981	1920	2018	153	86	295
Erwitte	23,6	5,6	11,6	36,8	44	1977	1890	2014	162	100	280
Geseke	23,6	6,3	11,0	38,0	42	1978	1900	2018	167	116	317
Lippetal	25,5	6,3	13,1	39,8	36	1981	1870	2015	166	104	251
Möhnesee	23,5	5,4	15,6	38,3	29	1971	1900	2014	157	80	305
Rüthen	18,5	5,8	11,4	35,1	30	1975	1956	2006	150	103	263
Soest	27,9	6,5	10,4	38,5	92	1974	1752	2018	161	90	303
Warstein	18,1	5,2	9,1	35,2	100	1967	1850	2005	154	65	285
Welper	24,7	6,7	13,8	46,8	41	1979	1880	2018	153	82	262
Werl	23,8	4,7	13,8	34,9	48	1979	1890	2011	156	93	320
Wickede	23,0	6,0	9,7	34,0	27	1976	1920	2017	165	96	298

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

2020 wurden insgesamt 63 Kauffälle (2019: 66) über Drei- und Mehrfamilienhäuser mit einem Flächenumsatz von ca. 5,2 ha (2019: 6,6 ha) und einem Geldumsatz von 25,6 Mio. EUR (2019: 28,9 Mio. EUR) ausgewertet.

Gemischt genutzte Gebäude wurden erfasst, jedoch nicht weitergehend ausgewertet.

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



5.2.1 Liegenschaftszinssätze

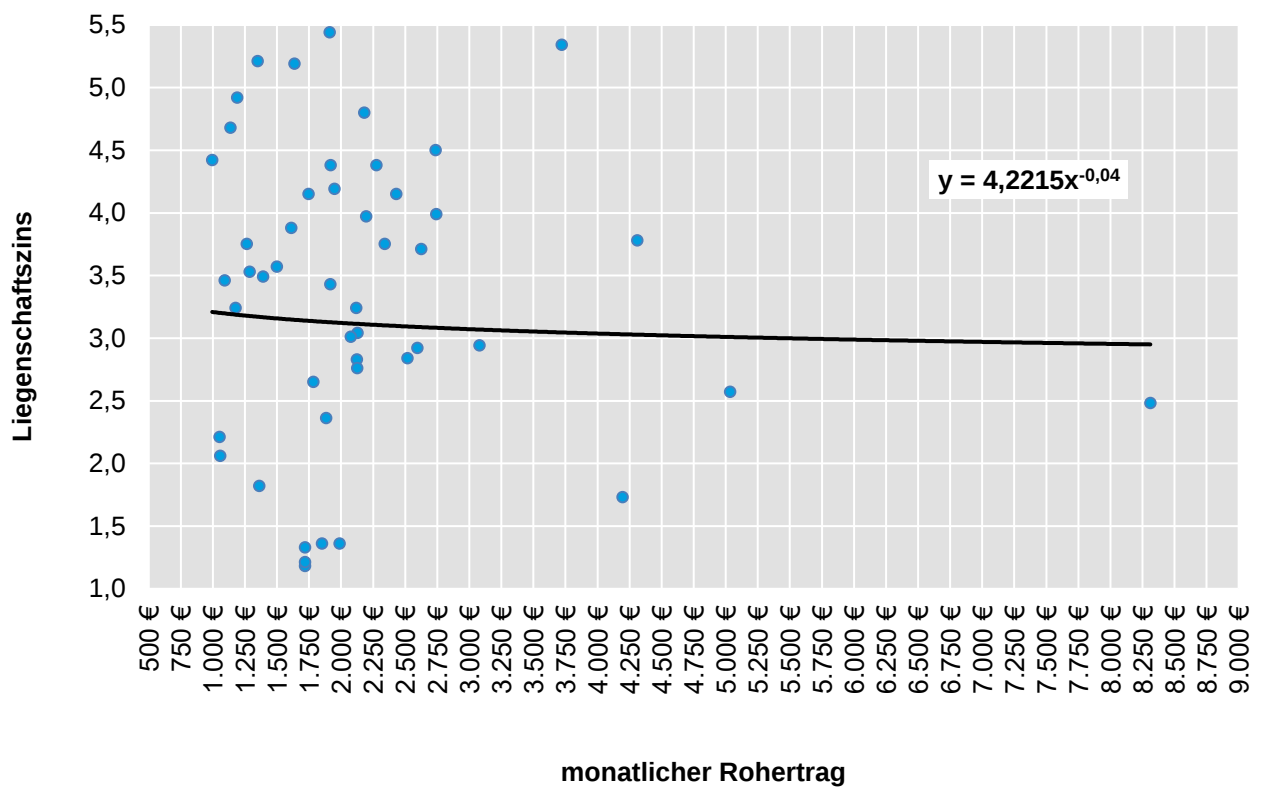
Dreifamilienhäuser im Kreis Soest

Gebiet	Lz	N	N	Ø Wfl	Ø Kp	Ø Miete	Ø BW- Kosten	Ø RND
	in %		in Jahre	in m²	in Euro/m²	in Euro/m²	in % vom Rohertrag	in Jahre
	s			s	s	s	s	s
Kreis Soest	2,9 ±1,0	39	3	259 ±58	1.292 ±567	5,6 ±1,4	26 ±6	39 ±13



Mehrfamilienhäuser im Kreis Soest

Gebiet	Lz	N	N	Ø Wfl	Ø Kp	Ø Miete	Ø BW- Kosten	Ø RND
	in %		in Jahre	in m ²	in Euro/m ²	in Euro/m ²	in % vom Rohertrag	in Jahre
	s			s	s	s	s	s
Kreis Soest	3,4 ±1,2	48	3	412 ±219	1.105 ±357	5,3 ±1,0	28 ±6	42 ±15



5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Rohertragsfaktoren

Bei einem Renditeobjekt steht für die Wertbeurteilung des Objektes üblicherweise der nachhaltig erzielbare Jahresrohertrag im Vordergrund. Zur näherungsweisen Kaufpreisermittlung kann deshalb der Rohertragsfaktor als Verhältnis Kaufpreis zu Jahresrohertrag (auch x-fache des Jahresrohertrages genannt) dienen.

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
2020	18,7	6,0	10,5	33,7	12	1970	1952	2014	255	169	352

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
2020	18,8	4,2	10,7	28,8	19	1980	1950	2008	419	245	943

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	1.143	423	2.417
2020	21	1951	1807	2014	1.308	536	3.409

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	1.138	231	3.532
2020	33	1959	1900	2021	1.220	341	2.454

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 27 Kauffälle (2019: 44) über Büro-, Gewerbe- und Industrieobjekte mit einem Flächenumsatz von ca. 15,0 ha (2019 17,7 ha) und einem Geldumsatz von 20,9 Mio. EUR (2019: 37,0 Mio. EUR) ausgewertet. Aufgrund der geringen Anzahl an Verträgen dieses Teilmarktes wurde keine weitere Auswertung vorgenommen.

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 146 „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

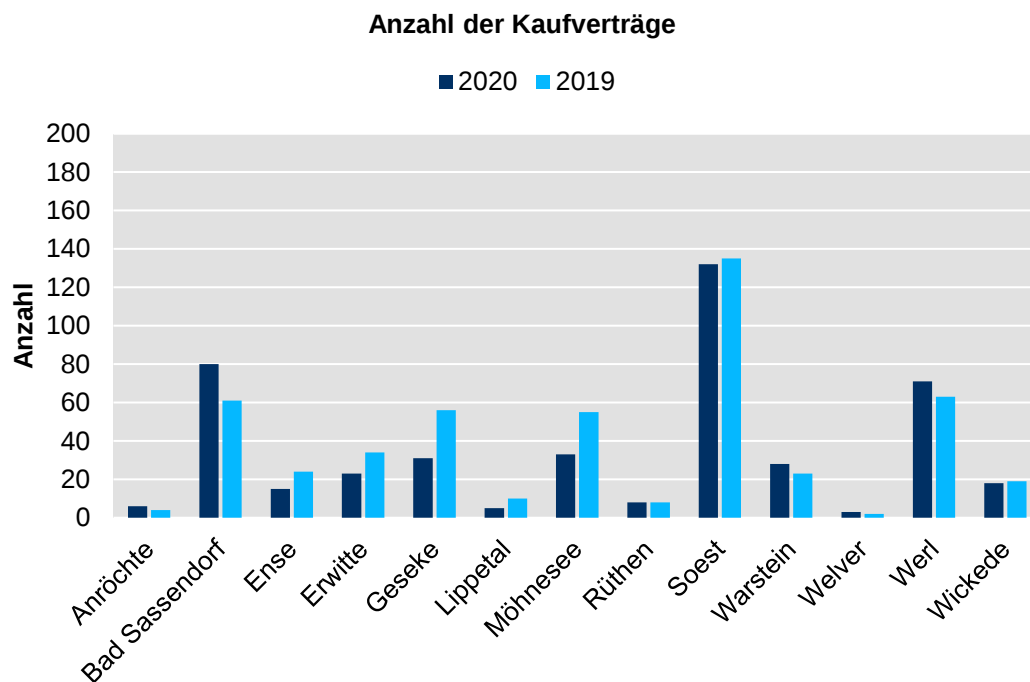
Unter Wohnungseigentum versteht man das Sondereigentum an einer bestimmten und bezeichneten Wohnung mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinsamen Eigentum (Grundstück, Treppenhaus, etc.). Unter Teileigentum versteht man das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, wie z.B. Büro- und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

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 584 Kauffälle (2019: 587) über Wohnungs- und Teileigentum ausgewertet. Der Geldumsatz dieses Teilmarktes betrug in 2020 77,0 Mio. EUR (2019: 82,4 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 2020 wurden insgesamt 453 Kauffälle (2019: 494) über Wohnungseigentum ausgewertet. Der Geldumsatz dieses Teilmarktes betrug in 2020 72,5 Mio. EUR (2019: 79,1 Mio. EUR).

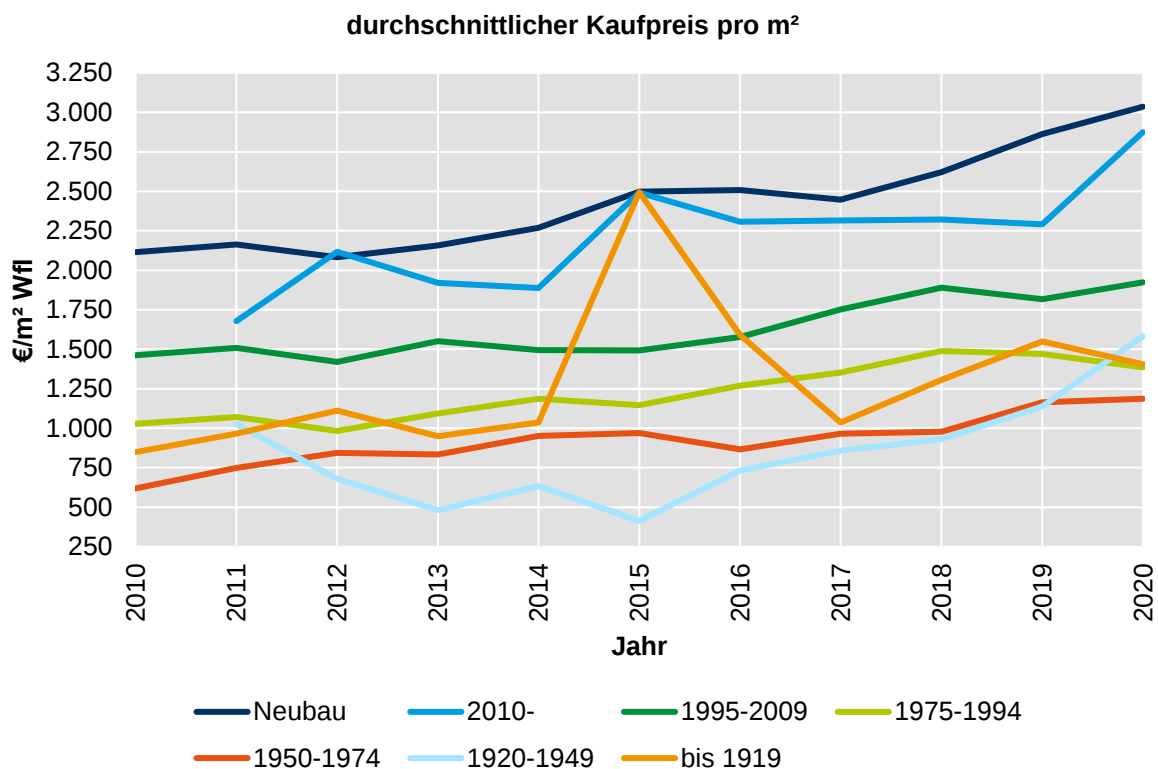


Aufgrund einer nur geringen Anzahl von 28 Kauffällen im Bereich Umwandlung können keine Angaben über dieses Marktsegment getätigt werden.

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	Ø		Ø	Min	Max
		N	Wfl	Kaufpreis	Kaufpreis	Kaufpreis
			in m²	in Euro/m²	in Euro/m²	in Euro/m²
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
	2010-2014	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
	2010-2015	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
	2010-2016	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
	2010-2017	13	78	2.292	1.474	3.019
	Neubau	151	80	2.863	1.951	3.899
2020	bis 1919	4	77	1.406	893	2.342
	1920-1949	4	64	1.583	1.067	2.453
	1950-1974	41	75	1.187	452	2.062
	1975-1994	45	75	1.385	500	2.637
	1995-2009	33	77	1.924	934	2.944
	2010-2018	9	75	2.875	2.643	3.472
	Neubau	73	81	3.036	1.969	3.690

		Anröchte				
Jahrgang	Baujahr	N	Ø Wfl in m²	Ø Kaufpreis in Euro/m²	Min Kaufpreis in Euro/m²	Max Kaufpreis in Euro/m²
2016	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-2014	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
2017	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	1	98	306		
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-2015	-	-	-	-	-
	Neubau	6	93	2.433	2.287	2.655
2018	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-2016	-	-	-	-	-
	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		
	2010-2017	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
2020	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	2	70	537	452	621
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-2018	-	-	-	-	-
	Neubau	2	89	2.035	1.969	2.101

Bad Sassendorf

Jahrgang	Baujahr	Ø		Ø	Min	Max
		N	Wfl	Kaufpreis	Kaufpreis	Kaufpreis
			in m²	in Euro/m²	in Euro/m²	in Euro/m²
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
	2010-2014	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		
	2010-2015	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
	2010-2016	-	-	-	-	-
	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
	2010-2017	1	83	2.295		
	Neubau	16	86	3.450	3.194	3.899
2020	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	8	70	1.584	957	2.152
	1995-2009	4	84	2.224	1.696	2.883
	2010-2018	4	81	2.854	2.724	3.087
	Neubau	26	76	3.351	2.622	3.690

		Ense				
Jahrgang	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max
			Wfl in m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²
2016	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	1	76	945		
	2010-2014	-	-	-	-	-
	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
	2010-2015	-	-	-	-	-
	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
	2010-2016	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
2019	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	1	78	1.071		
	2010-2017	1	87	1.989		
	Neubau	15	90	2.401	2.291	2.599
2020	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	2	88	947	630	1.263
	1995-2009	1	79	1.829		
	2010-2018	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-

		Erwitte				
Jahrgang	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max
			Wfl in m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²
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
	2010-2014	-	-	-	-	-
	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
	2010-2015	-	-	-	-	-
	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
	2010-2016	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
	2010-2017	1	83	2.386	-	-
	Neubau	16	72	2.691	2.450	3.039
2020	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	5	78	1.364	849	1.886
	1995-2009	2	100	1.966	1.786	2.146
	2010-2018	-	-	-	-	-
	Neubau	5	72	2.716	2.687	2.752

Geseke						
Jahrgang	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max
			Wfl in m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²
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
	2010-2014	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
	2010-2015	-	-	-	-	-
	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
	2010-2016	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
	2010-2017	1	72	2.285		
	Neubau	24	80	2.465	1.951	2.851
2020	bis 1919	1	64	984		
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	1	78	1.590		
	1975-1994	6	70	889	700	1.641
	1995-2009	3	92	2.658	2.262	2.944
	2010-2018	1	72	3.472		
	Neubau	6	107	2.533	2.456	2.742

Lippetal						
Jahrgang	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max
			Wfl in m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²
2016	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-2014	-	-	-	-	-
	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
	2010-2015	-	-	-	-	-
	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	-	-	-	-	-
	2010-2016	-	-	-	-	-
	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	-	-	-	-	-
	2010-2017	-	-	-	-	-
	Neubau	4	64	2.289	2.236	2.317
2020	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	1	77	1.494		
	1995-2009	1	80	1.575		
	2010-2018	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-

Möhnesee

Jahrgang	Baujahr	Ø		Ø		Min	Max
		N	Wfl in m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²
2016	bis 1919	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-	-
	1950-1974	8	58	887	653	1.408	
	1975-1994	1	100	800			
	1995-2009	5	77	1.539	1.389	2.062	
	2010-2014	-	-	-	-	-	-
	Neubau	12	79	2.343	2.071	2.646	
2017	bis 1919	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-	-
	1950-1974	9	61	1.029	685	1.902	
	1975-1994	3	82	1.051	1.001	1.126	
	1995-2009	-	-	-	-	-	-
	2010-2015	-	-	-	-	-	-
	Neubau	7	76	2.264	2.068	2.565	
2018	bis 1919	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-	-
	1950-1974	8	75	1.298	875	2.088	
	1975-1994	2	55	1.090	607	1.572	
	1995-2009	6	80	1.946	1.581	2.339	
	2010-2016	-	-	-	-	-	-
	Neubau	4	70	2.878	2.081	3.827	
2019	bis 1919	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-	-
	1950-1974	8	63	1.341	738	1.757	
	1975-1994	5	80	1.714	963	2.346	
	1995-2009	7	73	1.737	1.481	1.845	
	2010-2017	-	-	-	-	-	-
	Neubau	25	84	2.854	2.264	3.258	
2020	bis 1919	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-	-
	1975-1994	2	82	1.874	1.111	2.637	
	1995-2009	3	68	2.069	1.774	2.236	
	2010-2018	3	68	2.654	2.643	2.661	
	Neubau	8	80	2.706	1.970	3.055	

Rüthen						
Jahrgang	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max
			Wfl in m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²
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	1.685	-	-
	2010-	1	66	2.045	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
2020	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	2	90	578	521	634
	1975-1994	1	102	500	-	-
	1995-2009	1	87	1.425	-	-
	2010-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-

Soest						
Jahrgang	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max
			Wfl in m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²
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
	2010-2014	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
	2010-2015	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
	2010-2016	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
	2010-2017	3	67	2.489	1.474	3.019
	Neubau	31	81	3.440	2.989	3.747
2020	bis 1919	3	81	1.546	893	2.342
	1920-1949	1	64	2.453		
	1950-1974	13	75	1.670	1.286	2.062
	1975-1994	5	75	2.146	1.865	2.354
	1995-2009	4	64	1.995	934	2.748
	2010-2018	1	75	3.020		
	Neubau	9	73	3.455	3.093	3.645

Warstein						
Jahrgang	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max
			Wfl in m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²
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
	2010-2014	-	-	-	-	-
	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	-	-	-	-	-
	2010-2015	-	-	-	-	-
	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
	2010-2016	-	-	-	-	-
	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
	2010-2017	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
2020	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	8	71	891	519	1.092
	1975-1994	5	85	859	685	1.045
	1995-2009	3	78	1.345	1.310	1.397
	2010-2018	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-

		Werter				
Jahrgang	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max
			Wfl in m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²
2016	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	1	62	1.000		
	2010-2014	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
2017	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-2015	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
2018	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	1	79	1.354		
	2010-2016	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
2019	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-2017	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
2020	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	2	91	1.994	1.889	2.099
	2010-2018	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-

		Werl				
Jahrgang	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max
			Wfl in m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²
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
	2010-2014	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
	2010-2015	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
	2010-2016	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
	2010-2017	4	92	2.266	1.780	2.514
	Neubau	20	75	2.586	2.290	2.855
2020	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	3	63	1.293	1.067	1.657
	1950-1974	14	76	1.090	573	1.683
	1975-1994	9	68	1.464	909	2.195
	1995-2009	9	69	1.741	1.228	2.364
	2010-2018	-	-	-	-	-
	Neubau	8	85	2.880	2.798	2.992

Wickede						
Jahrgang	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max
			Wfl in m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²
2016	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	2	69	754	747	759
	1950-1974	7	79	383	361	469
	1975-1994	1	65	823		
	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-2014	-	-	-	-	-
	Neubau	2	69	2.277	2.249	2.304
2017	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	4	75	726	345	1.087
	1975-1994	4	87	1.199	1.090	1.374
	1995-2009	3	62	1.283	1.105	1.631
	2010-2015	2	58	2.096	2.084	2.109
	Neubau	14	84	2.183	2.068	2.241
2018	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	1	75	347		
	1950-1974	8	76	674	433	1.087
	1975-1994	5	80	1.117	844	1.367
	1995-2009	1	93	1.688		
	2010-2016					
	Neubau	8	77	2.053	1.610	2.204
2019	bis 1919	2	86	1.228	1.184	1.272
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	6	77	782	218	1.153
	1975-1994	7	82	1.241	981	1.442
	1995-2009	1	69	1.688		
	2010-2017	1	53	2.264		
	Neubau	-	-	-	-	-
2020	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	1	75	753		
	1975-1994	1	87	1.644		
	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-2018	-	-	-	-	-
	Neubau	9	84	2.879	2.609	3.050

6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Schätzwertrechner für Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)

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, der Wohnfläche, dem Vorhandensein eines Balkons/Terrasse, der Vermietungssituation und der Geschosslage 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 waren 1.116 Vergleichsobjekte aus den Jahren 2011 bis 2020. 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 9.000 EUR, Garagen 5.000 EUR, für überdachte Einstellplätze 4.000 EUR und für nicht überdachte Einstellplätze 2.500 EUR in Ansatz gebracht.

Eine Beispielberechnung finden Sie auf der Seite 111.

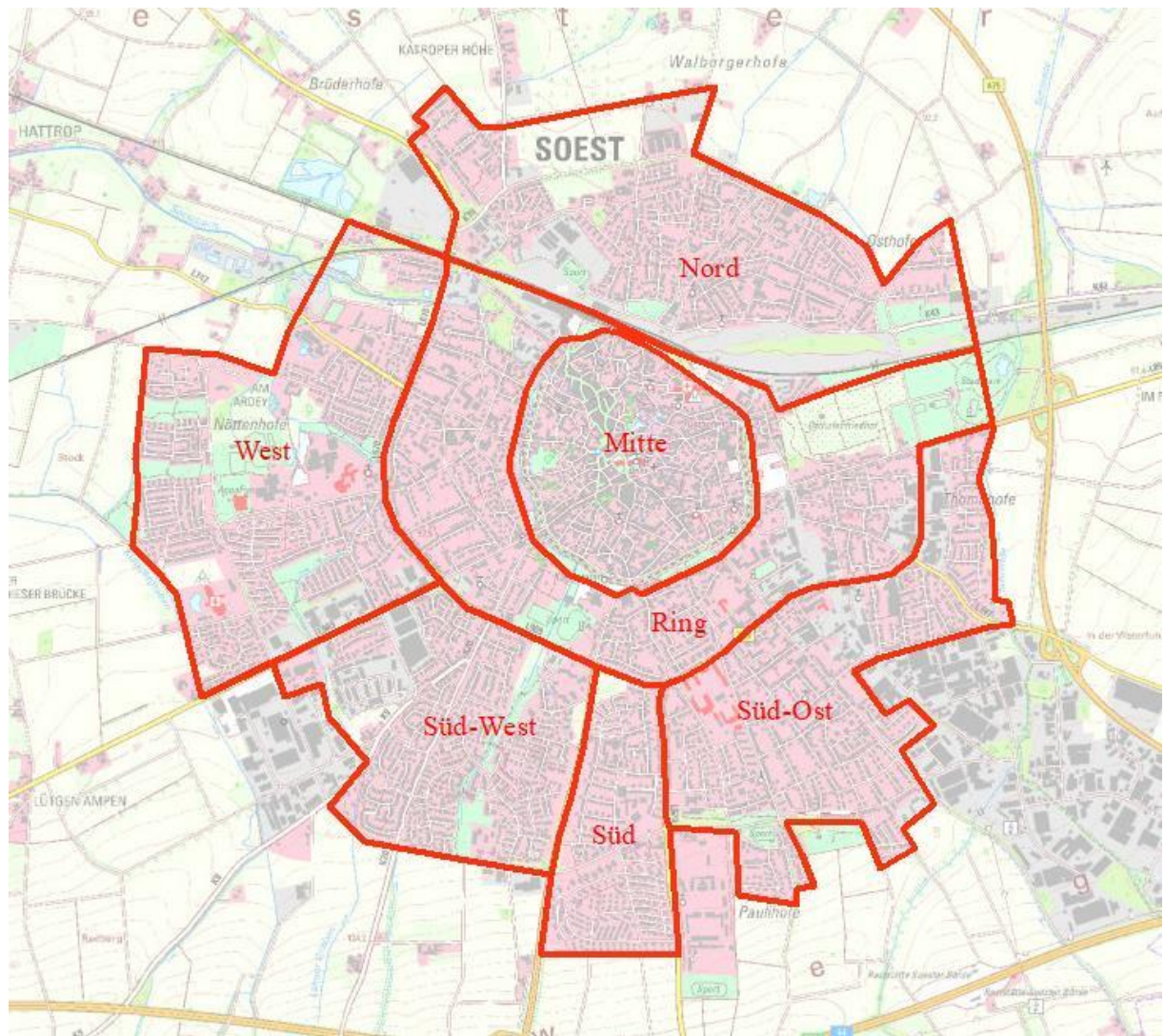
Merkmal	Bereich
Baujahr	1900 bis 2018
Wfl	30 m ² bis 140 m ²
Einstellplätze	sind im Preis nicht enthalten

Mit Hilfe eines mathematisch-statistischen Verfahrens (multiple Regression) wurden unter Anwendung der Einflussgrößen und Datenmengen jeweils Umrechnungskoeffizienten für die Baujahre, die Ausstattungsklassen, die Wohnfläche, dem Vorhandensein eines Balkons/Terrasse, die Vermietungssituation und die Geschosslage sowie einer „Konstanten“ (Basiswert) für die einzelnen Städte und Gemeinden ermittelt. Grundlage für die Untersuchung war eine um Ausreißer bereinigte Stichprobe von Kauffällen.

Ausgehend von den Basiswerten der jeweiligen Städte und Gemeinden 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	1.912
Bad Sassendorf	Lohne	1.641
Ense	Ense	1.183
Erwitte	Erwitte	1.382
Erwitte	Bad Westernkotten	1.533
Geseke	Geseke	1.741
Möhnesee	Körbecke	1.695
Möhnesee	Delecke	1.840
Möhnesee	Günne / Stockum / Wamel	(1.565)
Soest	Soest Mitte	2.405
Soest	Soest Nord	(1.657)
Soest	Soest Ring	1.973
Soest	Soest Süd	1.446
Soest	Soest Süd-Ost	1.692
Soest	Soest Süd-West	1.783
Soest	Soest West	(1.862)
Warstein	Warstein	1.196
Warstein	Belecke	(1.055)
Werl	Werl	1.439
Wickede	Wickede / Wiehagen	1.561



Gebietseinteilung Soest

Umrechnungskoeffizienten

Baujahr	Abweichung Norm	UK
1900 - 1950	-6%	0,9360
1955	-10%	0,9043
1960	-11%	0,8887
1965	-11%	0,8893
1970	-9%	0,9060
1975	-6%	0,9390
1980	-1%	0,9882
1981	0%	1,0000
1985	5%	1,0536
1990	14%	1,1352
1995	23%	1,2329
2000	35%	1,3469
2005	48%	1,4771
2010	62%	1,6234
2015	79%	1,7860
2018	89%	1,8913

Ausstattung	Gebäudestandardkennzahl	Abweichung Norm	UK
einfach	2,0	-22%	0,7785
einfach - mittel	2,5	-11%	0,8892
mittel	3,0	0%	1,0000
mittel – gehoben	3,5	11%	1,1108
gehoben	4,0	22%	1,2215

Wohnfläche	Abweichung Norm	UK
30	4%	1,0375
35	3%	1,0330
40	3%	1,0283
45	2%	1,0235
50	2%	1,0187
55	1%	1,0136
60	1%	1,0085
65	0%	1,0032
68	0%	1,0000
70	0%	0,9978
75	-1%	0,9923
80	-1%	0,9867
85	-2%	0,9809
90	-2%	0,9750
95	-3%	0,9690
100	-4%	0,9628
105	-4%	0,9566
110	-5%	0,9502
115	-6%	0,9437
120	-6%	0,9370
125	-7%	0,9303
130	-8%	0,9234
135	-8%	0,9164
140	-9%	0,9092

Balkon	Abweichung Norm	UK
vorhanden	0%	1,0000
nicht vorhanden	-7%	0,9300

Vermietungssituation	Abweichung Norm	UK
vermietet	-2%	0,9759
unvermietet	0	1,0000

<i>Geschosslage</i>	<i>Abweichung Norm</i>	<i>UK</i>
Dachgeschoss	5%	1,0481
3.-8. OG	-14%	0,8614
2. OG	-4%	0,9607
1.OG	0%	1,0000
Erdgeschoss	1%	1,0116
Soutterain	(-1%)	(0,9898)

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	=	1.973 EUR/m ²
Baujahr	1995	* 1,2329
Ausstattung	mittel - gehoben (3,5)	* 1,1108
Wohnfläche	90 m ²	* 0,9750
Balkon	vorhanden	* 1,0000
Vermietungssituation	vermietet	* 0,9759
Geschosslage	2.OG	* 0,9607
		2.470 EUR/m ²
Wert der Wohnung	90 m ² * 2.339 EUR/m ²	= 222.296 EUR
Stellplatz	nicht überdachter Einstellplatz	= 2.500 EUR
Ergebnis		= 224.796 EUR
gerundet		= <u>ca. 220.000 EUR</u>

Weitere Besonderheiten sind als Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

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.

Nachfolgend sehen Sie einen Verlauf der normierten Lz bezogen auf das Kreisgebiet.

Jahre	Lz	N	N	Ø Wfl	Ø Kp	Ø Miete	Ø BW- Kosten	Ø RND
	in %		in Jahre	in m ²	in Euro/m ²	in Euro/m ²	in % vom Rohertrag	in Jahre
	s			s	s	s	s	s
2017	3,2 ±1,1	86	1	75 ±21	1.370 ±550	5,8 ±1,0	26 ±5	50 ±13
2018	3,2 ±1,3	127	1	74 ±21	1.457 ±562	6,0 ±1,0	25 ±5	49 ±13
2019	2,8 ±1,1	144	1	74 ±21	1.570 ±578	6,2 ±1,0	25 ±4	49 ±13
2020	2,5 ±1,1	143	1	73 ±21	1.678 ±588	6,4 ±0,9	25 ±5	47 ±13

Für die Ableitung der nachstehenden Umrechnungskoeffizienten wurden im Jahr 2021 die Auswertejahre 2017 bis 2020 betrachtet. Die aus der Datenmenge (501 Kaufverträge) abgeleiteten und beurteilten Umrechnungskoeffizienten werden für fünf Jahre angehalten. Im sechsten Jahr erfolgt eine Überprüfung oder ggf. eine Korrektur der Umrechnungskoeffizienten.

Weiterhin wurden gebietstypische normierte Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Diese werden jährlich neu bestimmt und ausgewiesen. Je nach Region werden hierfür unterschiedlich viele Auswertejahre herangezogen. Die Gemeinden Anröchte, Lippetal und Welter sowie die Stadt Rüthen verfügen über zu wenige Kauffälle, um eine statistische 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, der Vermietungssituation sowie des Ausstattungsstandards. 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 Beispielsberechnung findet sich auf Seite 114.

Gebietstypische Liegenschaftszinssätze des Normobjekts

Gebiet	Lz	s	Anzahl			
			2020	2019	2018	2017
Bad Sassendorf	2,33 %	±0,80	21	17		
Ense	(3,56 %)	±0,99	5		4	3
Erwitte	3,10 %	±1,04	10	12	5	
Geseke	2,56 %	±1,84	7	12	2	
Möhnesee	2,68 %	±1,28	15	16		
Soest	2,27 %	±1,24	40			
Warstein	2,94 %	±1,13	12	8	17	
Werl	2,65 %	±1,01	29	22		
Wickede	3,25 %	±1,41	4	11	9	5

Umrechnungskoeffizienten

Baujahr	Abweichung Norm	UK
1950	0 %	1,00
1955	3 %	1,03
1960	4 %	1,04
1965	5 %	1,05
1970	6 %	1,06
1975	5 %	1,05
1980	4 %	1,04
1985	3 %	1,03
1990	2 %	1,02
1995	0 %	1,00
2000	-2 %	0,98
2005	-3 %	0,97
2010	-4 %	0,96
2015	-5 %	0,95

Einheiten	Abweichung Norm	UK
2 – 3	6 %	1,06
4 – 15	0 %	1,00
ab 16	13 %	1,13

Wohnfläche	Abweichung Norm	UK
30	- 21 %	0,79
35	- 14 %	0,86
40	- 8 %	0,92
45	- 4 %	0,96
50	- 2 %	0,98
55	0 %	1,00
60	1 %	1,01
65	1 %	1,01
70	0 %	1,00
75	- 1 %	0,99
80	- 3 %	0,97
85	- 5 %	0,95
90	- 7 %	0,93
95	- 9 %	0,91

100	- 11 %	0,89
105	- 13 %	0,87
110	- 14 %	0,86
115	- 15 %	0,85
120	- 15 %	0,85
125	- 14 %	0,86
130	- 12 %	0,88
135	- 9 %	0,91
140	- 5 %	0,95

Geschosslage	Abweichung Norm	UK
EG / OG	0 %	1,00
ab 2. OG	9 %	1,09
DG	0 %	1,00

Balkon	Abweichung Norm	UK
vorhanden	0 %	1,00
nicht vorhanden	15 %	1,15

Vermietung	Abweichung Norm	UK
Eigennutzung	0 %	1,00
vermietet	8 %	1,08

Ausstattung	Gebäudestandardkennzahl	Abweichung Norm	UK
einfach	2,0	11 %	1,11
einfach - mittel	2,5	6 %	1,06
mittel	3,0	0 %	1,00
mittel – gehoben	3,5	- 6 %	0,94
gehoben	4,0	- 11 %	0,89

Beispiel:

Kategorie	Merkmal	Wert / UK
Gemeinde	Geseke	2,56 %
Baujahr	1980	1,04
Einheiten	6	1,00
Wohnfläche	100	0,89
Geschosslage	3. OG	1,09
Balkon	vorhanden	1,00
Vermietung	vermietet	1,08
Ausstattung	mittel - gehoben	0,94

Rechnung: $2,56 \% \cdot 1,04 \cdot 1,00 \cdot 0,89 \cdot 1,09 \cdot 1,00 \cdot 1,08 \cdot 0,94 = 2,62$
 $\approx 2,6 \% \text{ objektspezifischer Liegenschaftszinssatz}$

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 131 Kauffälle mit einem Gesamtumsatz von 4,5 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 2020 liegen 152 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,

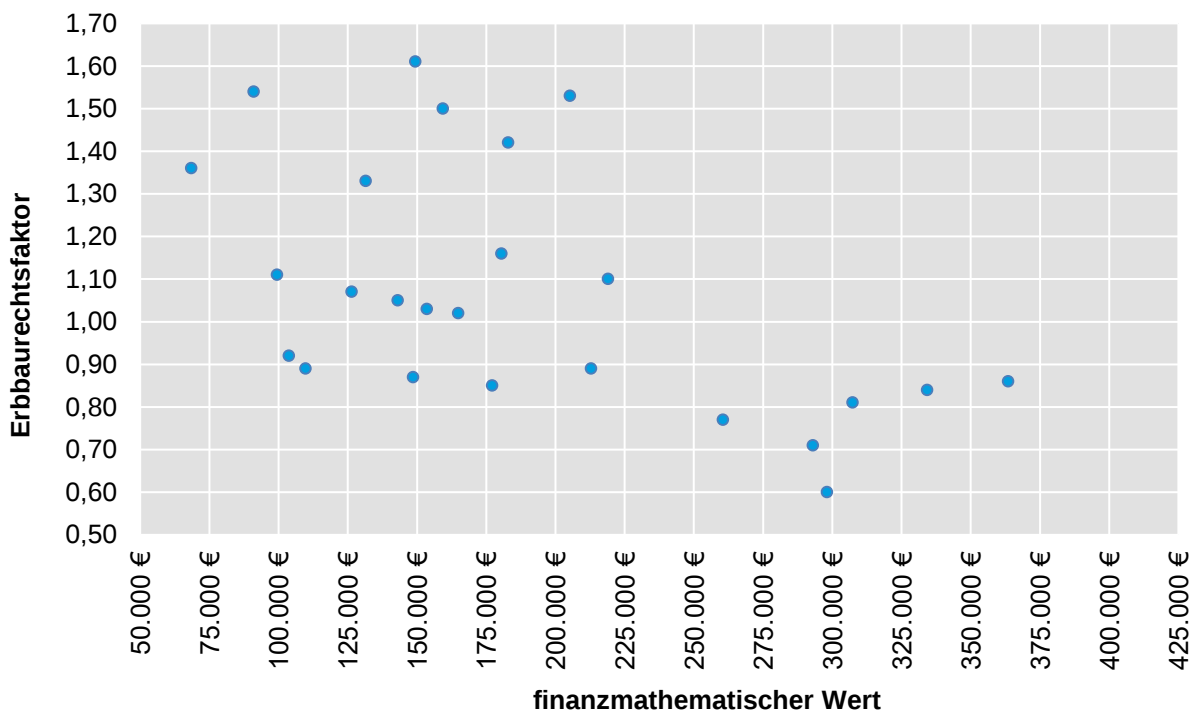
- die auf Grund vorliegender persönlicher oder ungewöhnlicher Verhältnisse gegen die Verkehrswertdefinition verstießen,
- die keine definierte Wertsicherungsklausel enthielten,
- bei denen die Restnutzungsdauer des Gebäudes größer war als die Restlaufzeit des Erbbaurechts,
- die sich auf mehrere Grundstücke 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 2018 bis 2020 76 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.

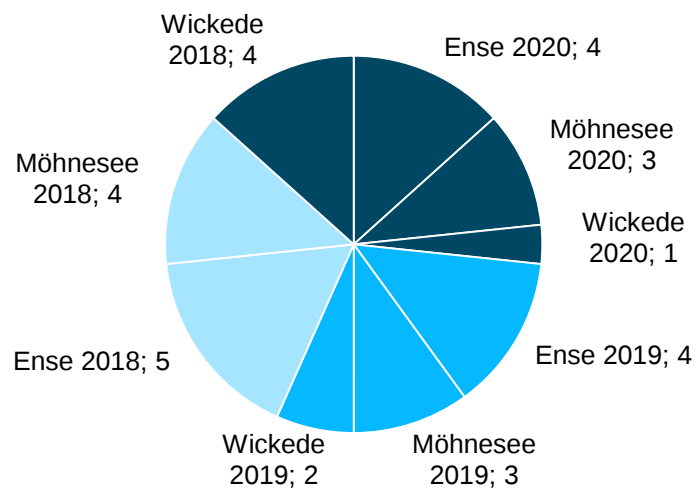
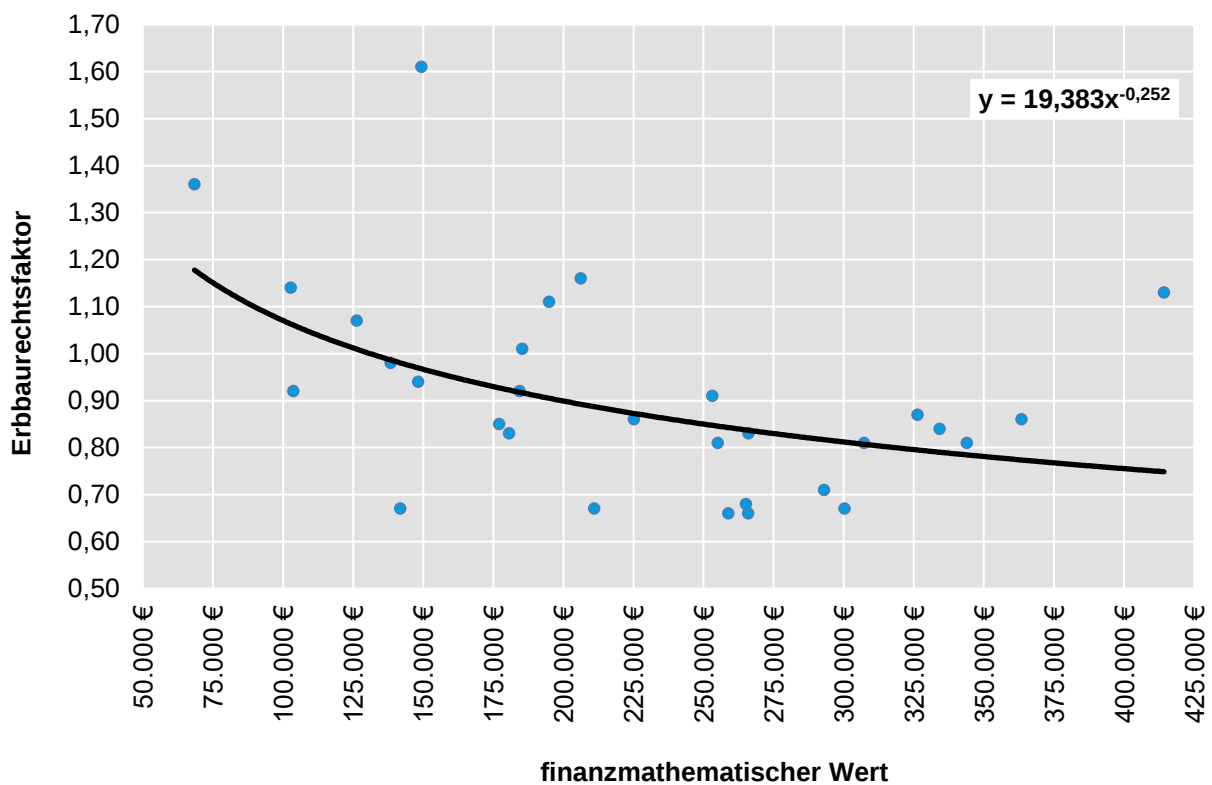
Erbbaurechtsfaktor (= Kaufpreis : finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts)

Jahr	Ø Erbbaurechts- faktor	N	N	Ø Wfl	Ø BRW	Ø Rest- laufzeit	Ø Rendite
			in Jahre	in m ²	in Euro/m ²	in Jahren	in %
	s			s	s	s	s
2018	0,90 ±0,22	26	1	153 ±52	108 ±24	58 ±16	1,39 ±1,11
2019	0,92 ±0,23	25	1	132 ±26	101 ±29	60 ±16	1,55 ±0,71
2020	1,07 ±0,29	25	1	143 ±52	110 ±33	58 ±20	1,45 ±0,93

Erbbaurechtsfaktoren 2020



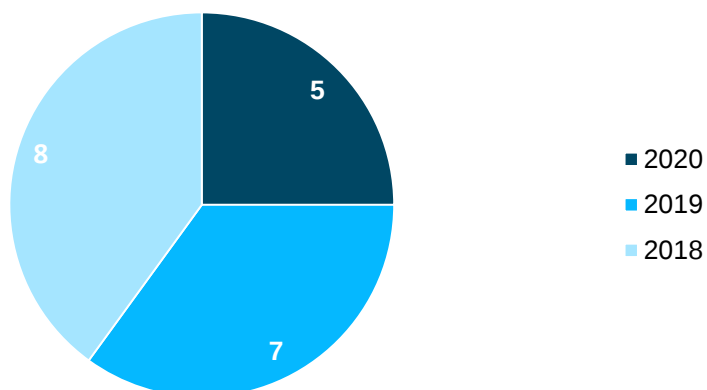
Gebiet	Ø Erbbau- rechts- faktor	N	N	Ø Wfl	Ø BRW	Ø Rest- laufzeit	Ø Rendite
			in Jahre	in m²	in Euro/m²	in Jahren	in %
	s			s	s	s	s
Ense, Möhnesee, Wickede	0,88 ±0,22	30	3	149 ±52	97 ±12	65 ±17	1,41 ±0,96



Gebiet	Ø Erbbau- rechts- faktor	N	N	Ø Wfl	Ø BRW	Ø Rest- laufzeit	Ø Rendite
			in Jahre	in m²	in Euro/m²	in Jahren	in %
	s			s	s	s	s
Werl	1,05 ±0,24	20	3	144 ±50	111 ±32	57 ±18	1,71 ±1,07



Häufigkeitsverteilung



7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

Im Jahr 2020 haben insgesamt 26 Käufer das Eigentum an einem Erbbaugrundstück erworben. Die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr (19 Kauffälle) gestiegen. Durchschnittlich wurden ca. 80 % des jeweiligen Bodenrichtwertes gezahlt.

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

7.4 Wohnungs- und Teilerbbaurechte

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 15 Verträge in diesem Marktsegment ausgewertet. Die Anzahl stieg gegenüber dem Vorjahr (8 Kauffälle) an.

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	Börger, Eva	Vermessungsassessorin
stellv. Vorsitzende	Arnskötter, Steffen	B.-Eng. Vermessung
	van Hueth, Gerd	Dipl.-Ing. Vermessung
	Vedder, Sonja	Vermessungsassessorin
stellv. Vorsitzende und Gutachter*in	Kißler, Christian	Dipl.-Ing. Vermessung
	Neuhaus, Christine	Vermessungsassessorin
	Radine, Dirk	Dipl.-Ing. Architekt
	Schäfers, Werner	Vermessungsassessor
Gutachter*in	Cabello Funke, Katja	Immobilienvermittlerin Sparkasse LP
	Devrient, Annette	Dipl.-Ing. Architektin, ö.b.u.v. SV
	Friesleben, Wilhelm	Dipl.-Ing., Immobilienmakler
	Furmaniak, Andreas	Dipl.-Wi.Jur., Dipl.-Immobilienwirt
	Hötte, Matthias	Dipl.-Ing. Vermessung
	Keweloh, Mechthild	Dipl.-Ing., Architektin
	Neuhaus, Franz	Immobilienmakler
	Reiffer, Markus	Bauassessor
	Rüther, Georg	Immobilienmakler
	Sommer, Karsten	Dipl.-Ing. Architekt
	Thiemann, Wilhelm	Dipl.-Ing., ö.b.u.v. landw. SV LK
	Wieneke, Bert	Dipl.-Ing. Architekt, ö.b.u.v. SV AK NRW
	Zantow, Stefan	Immobilienmakler
Finanzamt Lippstadt	Amme, Sandra	Diplom-Finanzwirtin
	Kohfeld, Dietmar	Diplom-Finanzwirt
Finanzamt Soest	Wettlaufer, Stefan	Diplom-Finanzwirt
	Rothhöft, Claudia	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/soest/
Sprechzeiten:
Montag 8:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Dienstag 7:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Donnerstag 8:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Mittwoch und Freitag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Geschäftsstellenleiter

Gutachtenvorbereitung, Statistik, 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 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.: 0291 – 944215 E-Mail: gutachterausschuss@hochsauerlandkreis.de
Stadt Arnsberg	Rathausplatz 1 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

