



**Grundstücksmarktbericht 2023
für den Kreis Soest**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Soest

Grundstücksmarktbericht 2023

Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022

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
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-soest.de
Internet: www.qars.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 50 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen)

Bildnachweis

Hans Blossey (Titelbild 1); Thomas Weinstock/Kreis Soest (weitere Aufnahmen)

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	24
4.7.1 Definition	24
4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW	26
4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte	27
4.7.4 Umrechnungskoeffizienten	32
4.7.5 Indexreihen	33
5 Bebaute Grundstücke	34
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	34
5.1.1 Durchschnittspreise	35
5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	50
5.1.3 Indexreihen	52
5.1.4 Sachwertfaktoren	53
5.1.5 Liegenschaftszinssätze	76
5.1.6 Rohertragsfaktoren	82
5.2 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Mehrfamilienhäuser	83
5.2.1 Liegenschaftszinssätze	84
5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	87
5.2.3 Indexreihen	88
5.2.4 Durchschnittspreise	88
5.3 Gewerblich genutzte Gebäude	89
5.3.1 Liegenschaftszinssätze	90
5.4 Sonstige Gebäude und Gemeinbedarf, bebaut	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	108

6.1.4	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum	109
6.1.5	Rohertragsfaktoren	112
6.2	Teileigentum	112
6.2.1	Eigentum an Garagen oder Tiefgaragenstellplätzen	112
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	113
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	113
7.2	Erbbaurechte	113
7.3	Erbbaurechtsgrundstücke	115
7.4	Wohnungs- und Teilerbbaurechte	115
8	Modellbeschreibungen	116
9	Mieten und Pachten	116
10	Kontakte und Adressen	117
Anlage 1		120

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
Ø	Durchschnitt

Zur Vereinheitlichung werden in Tabellen folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet.

Abkü.	Bedeutung
BGF	Bruttogrundfläche
BW	Bewirtschaftungskosten
EUR	Euro
Gfl	Grundstücksfläche
GSKZ	Gebäudestandardkennzahl
ha	Hektar (10.000 m ²)
Kp	bereinigter Kaufpreis
Lz	Liegenschaftszins
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Mio.	Million
Mittel	Mittelwert, in Grafiken/Tabellen kann das Zeichen Ø verwendet werden
N	Anzahl
Nfl	Nutzfläche
RND	Restnutzungsdauer
s	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
UK	Umrechnungskoeffizienten
Wfl	Wohnfläche
Wfl/Nfl	Wohn- und Nutzfläche

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 Grundstückwertermittlungsverordnung 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 geeigneten Verträge stark fallend (-21%), Geldumsatz leicht fallend (-5%)

Im Jahr 2022 sind beim Gutachterausschuss 2.498 Kaufverträge eingegangen. Die Anzahl der Kaufverträge ist damit im Vergleich zum Jahr 2021 (3.056 Kaufverträge) stark fallend (-18%).

Im Jahr 2022 waren 1.882 Kaufverträge für eine Auswertung geeignet. Die Anzahl der geeigneten Kaufverträge ist damit im Vergleich zum Jahr 2021 stark fallend (-21%).

Der Geldumsatz der geeigneten Kaufverträge betrug 533,7 Mio. EUR – im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Rückgang um 5%.

Grundstückspreise für Bauland steigend (+11%), Anzahl stark fallend (-49%)

Die Preise für erschlossene Wohnbauflächen sind im Vergleich zum Jahr 2021 steigend. Der statistische Durchschnittspreis je Quadratmeter erschlossener Wohnbaufläche stieg von 138,- EUR/m² im Jahr 2021 auf 153,- EUR/m² im Jahr 2022.

Die Anzahl der Kauffälle fiel von 398 Verträgen im Jahr 2021 auf 201 Verträge im Jahr 2022.

Durchschnittspreis aller Ackerflächen fallend (-10%)

Für Ackerland wurden im Jahr 2022 durchschnittlich 7,27 EUR je m² bezahlt, 0,85 EUR = 10% weniger als im Vorjahr. Die Anzahl der Verkäufe ist mit 71 ausgewerteten Fällen zum Jahr 2021 (88) um 19% rückläufig.

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

Für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundst cke wurden im Jahr 2022 durchschnittlich rd. 308.000 EUR gezahlt. Im Jahr 2021 betrug der Durchschnittspreis 291.000 EUR. Die Anzahl der Verkaufsfälle fiel von 657 in 2021 auf 626 in 2022.

Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen gestiegen (+8%)

Der Preis für neu errichtete Eigentumswohnungen liegt im Kreisdurchschnitt bei 3.942 EUR je m² Wohnfläche und damit 8% höher als im Vorjahr (3.646 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 144 in 2021 auf 69 in 2022.

Einfluss Krieg in Europa / Energiekrise

Die russische Invasion in die Ukraine hat zu zahlreichen Sanktionsmaßnahmen gegen die Russische Föderation geführt. Die u.a. hieraus resultierende starke Inflation, insbesondere im Energiesektor, sowie die darauffolgende Straffung der Zinspolitik durch die Europäische Zentralbank haben den Bau- und Immobiliensektor vor deutlich geänderte Rahmenbedingungen gestellt. Insbesondere eine signifikante Reduzierung der Kauffälle ist zu erkennen. Die Kaufpreise, insbesondere für Wohneigentum, bewegen sich weiterhin auf einem hohen Niveau. Insgesamt lässt sich jedoch eine Beruhigung des Marktgeschehens erkennen.

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

1.882 Kaufverträge wurden im Jahr 2022 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ausgewertet. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle (2021: 2.392) stark fallend -21%.

Geldumsatz	2022
Gesamtumsatz	533,7 Mio. EUR
davon	
unbebaute Grundstücke	58,8 Mio. EUR
bebaute Grundstücke	384,6 Mio. EUR
Wohnungs- und Teileigentum	76,9 Mio. EUR
Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	13,5 Mio. EUR

3.2 unbebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2022 wurden insgesamt 530 Kauffälle (2021: 792) über unbebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 283 ha (2021: 467 ha) und einem Geldumsatz von 58,8 Mio. EUR (2021: 78,2 Mio. EUR) ausgewertet. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge um ca. 33% gefallen. Der Geldumsatz fiel um ca. 25%.

Geldumsatz	2022
Gesamtumsatz	58,8 Mio. EUR
davon	
unbebaute Baugrundstücke	32,5 Mio. EUR
werdendes Bauland	11,6 Mio. EUR
land- und forstwirtschaftliche Flächen	10,6 Mio. EUR
Sonstige unbebaute Grundstücke	4,0 Mio. EUR

3.3 bebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2022 wurden insgesamt 851 Kauffälle (2021: 925 Kauffälle)  ber bebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von ca. 191,2 ha (2021: 131,3 ha) und einem Geldumsatz von ca. 384,6 Mio. EUR. (2021: 379,5 Mio. EUR) ausgewertet. Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle über bebaute Grundstücke fiel gegenüber dem Vorjahr um 8%. Der Flächenumsatz stieg um 46%, der Geldumsatz blieb nahezu unverändert +1%.

Geldumsatz	2022
Gesamtumsatz	384,6 Mio. EUR
davon	
Ein- und Zweifamilienhäuser*	229,5 Mio. EUR
Mehrfamilienhäuser/gemischt genutzte Mehrfamilienhäuser*	48,2 Mio. EUR
Gewerblich genutzte Gebäude*	95,1 Mio. EUR
Sonstige bebaute Gebäude*	9,4 Mio. EUR
Gemeinbedarf, bebaut	2,4 Mio. EUR

*siehe Anlage 1

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 438 Kauffälle (2021: 588)  ber Wohnungs- und Teileigentum ausgewertet. Der Geldumsatz betrug in 2022 76,9 Mio. EUR (2021: 87,7 Mio. EUR).

Geldumsatz	2022
Gesamtumsatz	76,9 Mio. EUR
davon	
Wohnungseigentum	73,3 Mio. EUR
Erstverk�ufe nach Neubau	24,2 Mio. EUR
Weiterverkäufe	48,1 Mio. EUR
Erstverk�ufe nach Umwandlung	1,0 Mio. EUR
Teileigentum	3,5 Mio. EUR

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 63 (2021: 87) Kauffälle über Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke ausgewertet. Der Geldumsatz betrug in 2022 13,5 Mio. EUR (2021: 18,2 Mio. EUR).

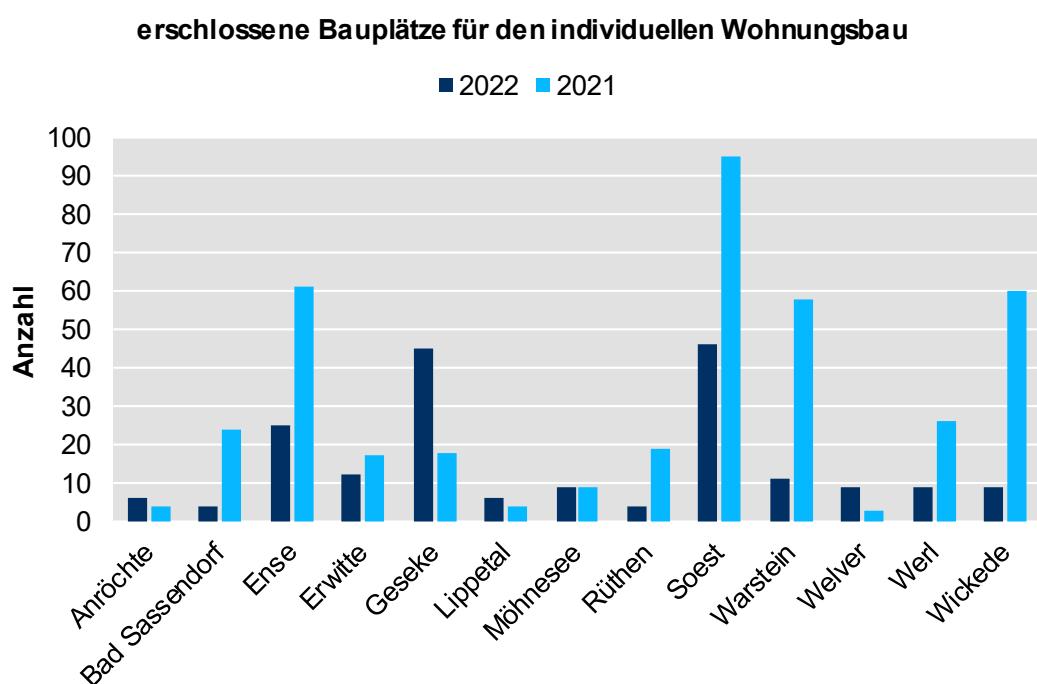
Geldumsatz	2022
Gesamtumsatz	13,5 Mio. EUR
davon	
Erbbaurechtsgrundstücke	2,3 Mio. EUR
Erbbaurechte	9,1 Mio. EUR
Wohnungs- und Teileigentumserbbaurecht	2,0 Mio. EUR

4 Unbebaute Grundstücke

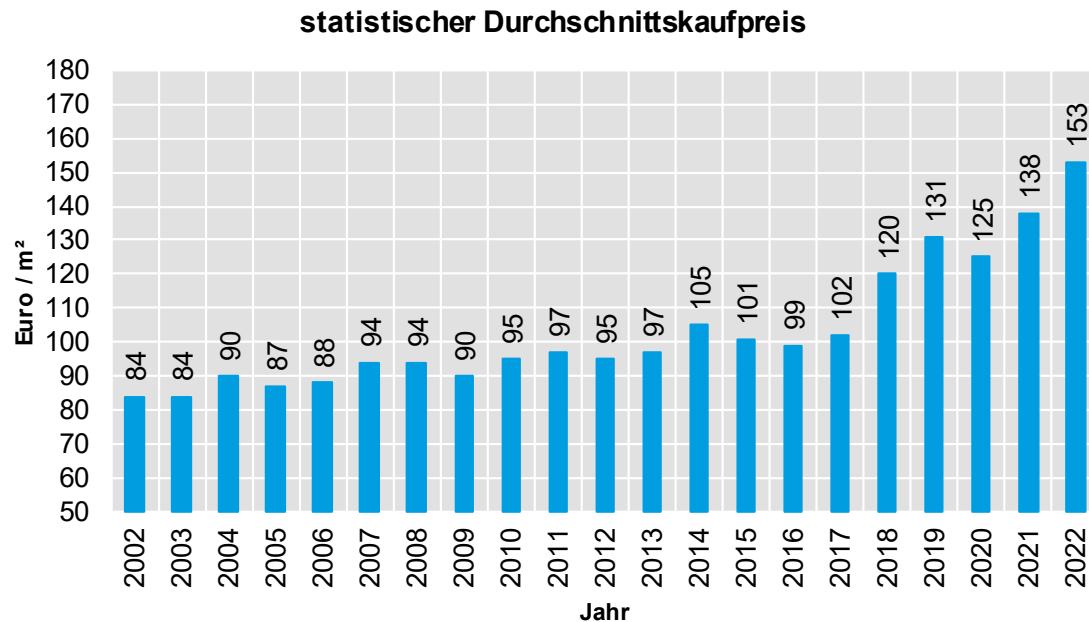
4.1 Individueller Wohnungsbau

Die Anzahl der Kaufverträge über erschlossene Wohnbauflächen, die im Jahr 2022 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Soest registriert und ausgewertet wurden, lag bei insgesamt 195 (im Jahr 2021: 398).

Stadt/Gemeinde	Verträge 2022	Verträge 2021
Anröchte	6	4
Bad Sassendorf	4	24
Ense	25	61
Erwitte	12	17
Geseke	45	18
Lippetal	6	4
Möhnesee	9	9
Rüthen	4	19
Soest	46	95
Warstein	11	58
Welver	9	3
Werl	9	26
Wickede	9	60



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 584,- EUR je m² in bevorzugten Wohnlagen. Im Jahr 2022 stieg der **statistische Durchschnittspreis** im Kreis Soest von 138,- EUR auf 153,- EUR je m² (s. Grafik unten).



Ort	Jahrgang	N	Ø	Min	Max
			Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²
Anröchte	2019	19	119	85	131
	2020	16	127	111	145
	2021	2	135	120	150
	2022	4	157	110	217
Anröchte Ortsteile	2019	3	50	40	69
	2020	9	81	36	89
	2021	2	59	37	80
	2022	2	52	33	70
Bad Sassendorf	2019	7	208	170	245
	2020	4	235	160	350
	2021	12	176	140	350
	2022	3	143	110	160
Bad Sassendorf Ortsteile	2019	3	92	90	94
	2020	18	84	60	120
	2021	12	76	35	83
	2022	1	/	/	/
Ense	2019	21	99	42	181
	2020	44	122	70	183
	2021	61	143	60	196
	2022	25	153	108	203
Erwitte	2019	3	96	69	124
	2020	5	115	70	154
	2021	13	129	55	180
	2022	-	-	-	-
Erwitte Bad Westernkotten	2019	3	152	139	167
	2020	-	-	-	-
	2021	-	-	-	-
	2022	2	250	250	250
Erwitte Ortsteile	2019	8	77	60	84
	2020	6	83	77	84
	2021	4	58	41	87
	2022	10	78	59	98
Geseke	2019	7	174	137	289
	2020	22	166	100	242
	2021	14	147	125	175
	2022	12	195	133	317
Geseke Ortsteile	2019	5	88	81	96
	2020	8	90	42	166
	2021	4	97	38	159
	2022	33	141	90	202

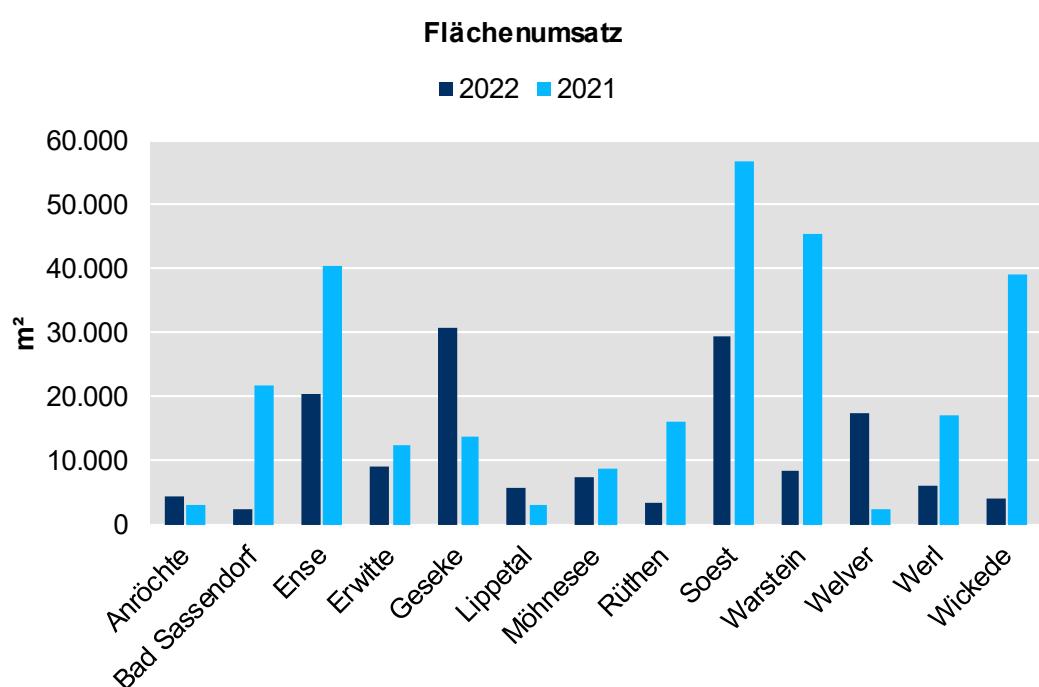
Ort	Jahrgang	N	Ø	Min	Max
			Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²
Lippetal	2019	7	84	25	117
	2020	3	108	85	122
	2021	3	102	85	122
	2022	4	101	63	170
Lippetal Ortsteile	2019	2	70	70	70
	2020	3	61	39	90
	2021	1	/	/	/
	2022	5	124	105	158
Möhnesee	2019	14	136	86	267
	2020	33	170	140	355
	2021	4	169	100	264
	2022	4	165	143	175
Möhnesee Ortsteile	2019	3	356	54	929
	2020	11	81	50	100
	2021	5	138	80	200
	2022	5	100	75	118
Rüthen	2019	9	63	45	70
	2020	4	64	60	66
	2021	5	58	37	90
	2022	-	-	-	-
Rüthen Ortsteile	2019	13	74	22	120
	2020	25	71	33	130
	2021	14	64	40	124
	2022	4	58	53	62
Soest	2019	58	219	100	322
	2020	12	235	141	383
	2021	88	195	91	369
	2022	37	212	169	584
Soest Ortsteile	2019	5	98	60	140
	2020	6	111	65	152
	2021	7	112	68	135
	2022	10	201	99	313
Warstein	2019	10	69	48	100
	2020	13	79	55	110
	2021	25	90	38	207
	2022	7	112	62	210
Warstein Ortsteile	2019	26	60	31	90
	2020	28	56	35	75
	2021	33	63	34	139
	2022	4	57	50	61

Ort	Jahrgang	N	Ø	Min	Max
			Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²
Welver	2019	9	135	124	150
	2020	2	146	146	146
	2021	1	/	/	/
	2022	5	93	57	165
Welver Ortsteile	2019	9	78	35	110
	2020	3	67	56	74
	2021	2	130	130	130
	2022	6	67	35	115
Werl	2019	15	147	79	213
	2020	8	165	85	284
	2021	2	150	121	180
	2022	3	190	140	281
Werl Ortsteile	2019	13	153	79	212
	2020	45	179	56	210
	2021	24	180	68	220
	2022	6	188	95	300
Wickede	2019	3	123	108	133
	2020	4	121	72	186
	2021	3	152	127	199
	2022	5	134	110	213
Wickede Ortsteile	2019	5	78	21	100
	2020	6	113	88	134
	2021	57	138	108	170
	2022	4	236	150	313
Kreis	2019	280	131	21	929
	2020	338	125	33	383
	2021	398	138	34	369
	2022	201	153	33	584

Der Flächenumsatz der ausgewerteten Kauffälle für erschlossenes Wohnbauland lag 2022 bei 150.135 m² (2021: 280.331 m²).

Davon entfielen auf die einzelnen Städte und Gemeinden:

Stadt/Gemeinde	Flächenumsatz 2022	Flächenumsatz 2021
	in m ²	in m ²
Anröchte	4.368	3.155
Bad Sassendorf	2.435	21.730
Ense	20.486	40.314
Erwitte	9.175	12.421
Geseke	30.893	13.755
Lippetal	5.749	3.036
Möhnesee	7.608	8.806
Rüthen	3.452	16.243
Soest	29.437	56.894
Warstein	8.452	45.337
Welver	17.586	2.465
Werl	6.260	17.142
Wickede	4.234	39.033



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 2022 wurden insgesamt 31 Kaufverträge (2021: 35) über gewerbliche Baugrundstücke mit einem Flächenumsatz von 11,4 ha (2021: 14,1 ha) und einem Geldumsatz von 7,6 Mio. EUR (2021: 6,3 Mio. EUR) ausgewertet. Der statistische Durchschnittswert betrug ca. 67,- EUR/m² (2021: 50,- EUR/m²).

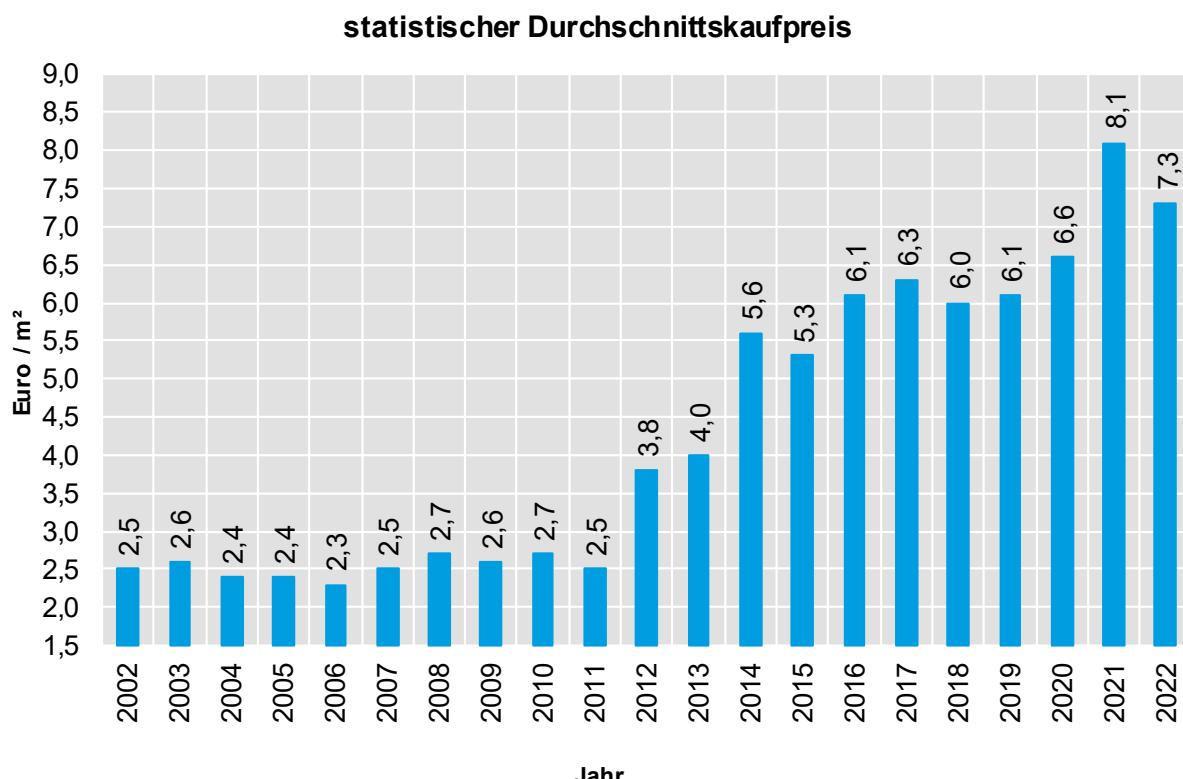
Die Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke liegen im Kreis Soest zwischen 10,- EUR/m² und 110,- EUR/m² (jeweils erschließungsbeitragsfrei). Bei den hohen Bodenwerten wird allerdings der Charakter des Gewerbegebietes mehr durch den Handel als durch die Produktion geprägt.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

In 2022 wurden insgesamt 126 Kauffälle (2021: 156) über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ausgewertet. Der Flächenumsatz von ca. 135 ha (2021: 357 ha) entspricht ca. 28% des gesamten registrierten Flächenumsatzes für unbebaute Grundstücke. Der Geldumsatz betrug ca. 8,9 Mio. EUR (2021: 18,3 Mio. EUR).

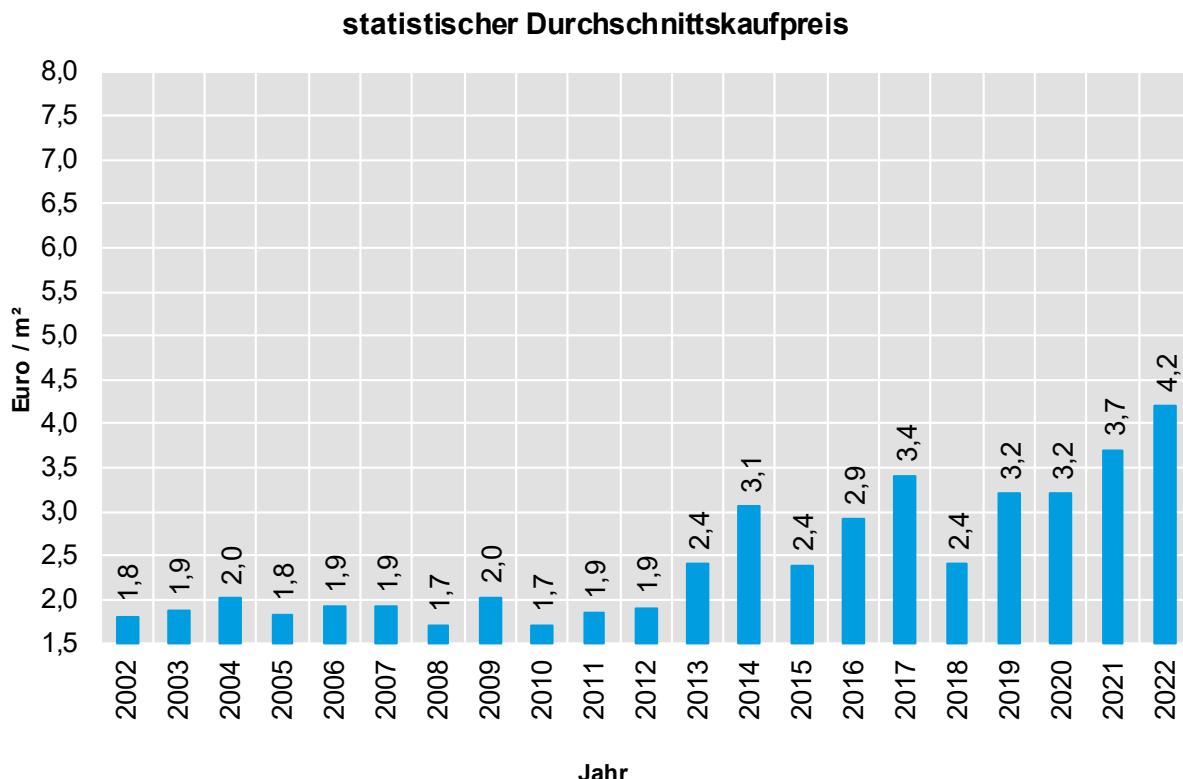
Ackerland

Für eine weitergehende Auswertung von Ackergrundstücken standen verteilt auf 13 Kommunen 71 Kauffälle zur Verfügung. 2021 waren es insgesamt 88 Kauffälle. Der Durchschnittspreis über sämtliche eingegangene Ackerlandkaufverträge lag bei 7,27 EUR/m² (2021: 8,12 EUR/m²).



Gr nland

Für eine weitergehende Auswertung von Gr nlandgrundst cken standen verteilt auf 13 Kommunen 28 Kauffälle zur Verfügung. 2021 waren es insgesamt 31 Kauffälle. Der Durchschnittspreis über sämtliche eingegangene Gr nlandkaufvertr ge lag bei 4,22 EUR/m² (2021: 3,65 EUR/m²).



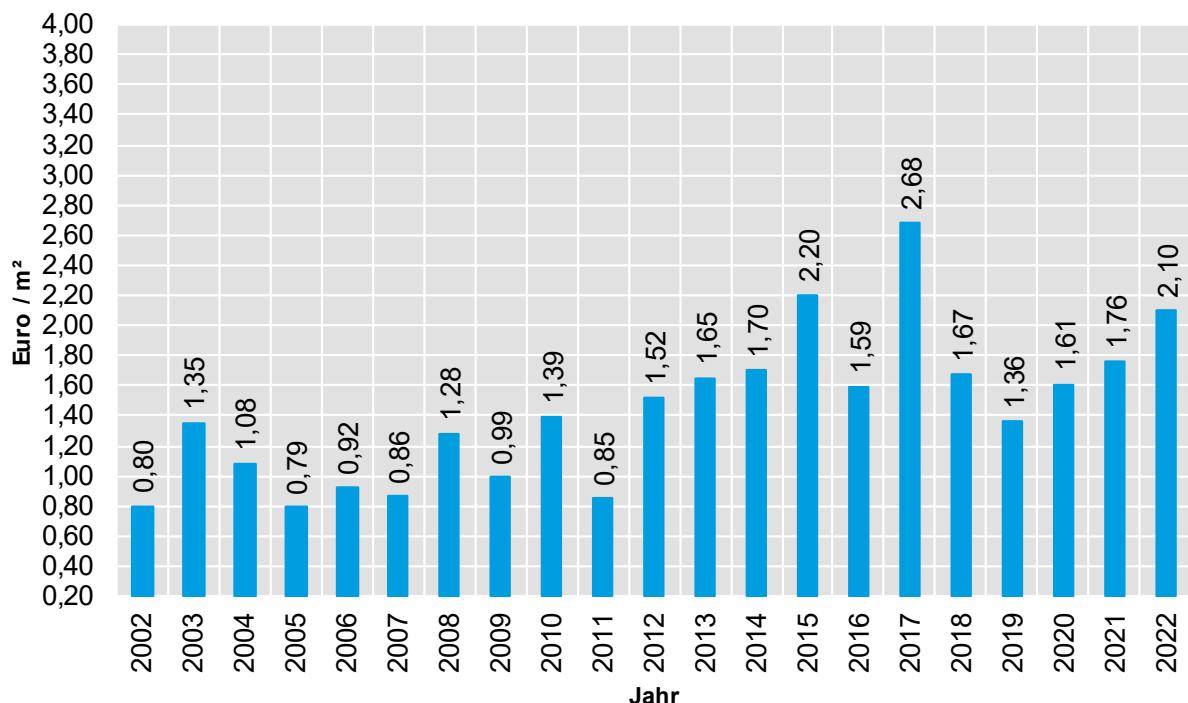
Forstwirtschaft

Für eine weitergehende Auswertung von forstwirtschaftlichen Grundstücken standen verteilt auf 13 Kommunen 19 Kauffälle zur Verfügung. 2021 waren es insgesamt 30 Kauffälle. Der Durchschnittspreis lag bei 2,10 EUR/m² (2021: 1,76 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 lag im Jahr 2022 bei 1,61 EUR/m² (2021: 1,17 EUR/m²).

statistischer Durchschnittskaufpreis



Begünstigtes Agrarland

Im Jahr 2022 standen insgesamt 8 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 1,6 Mio. EUR und einem Flächenumsatz von 8,7 ha zur Verfügung. Auf eine weitergehende Auswertung wurde verzichtet.

Abbauland

Im Jahr 2022 stand kein Kauffall zur Verfügung.

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 2022 wurden 11 Kaufverträge über Bauerwartungsland und 2 Kaufverträge über Rohbauland registriert. Aufgrund der geringen Anzahl der Verträge kann keine plausible Aussage zu Durchschnittswerten gemacht werden. Der Gesamtumsatz betrug 11,6 Mio. EUR, der Flächenumsatz 73,9 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. Im Jahr 2022 wurden 126 Kaufverträge über sonstige Flächen registriert. Der Geldumsatz betrug 4,0 Mio. EUR, der Flächenumsatz 16,3 ha.

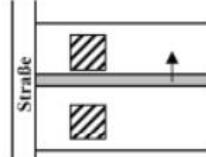
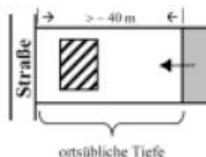
Arrondierungsflächen

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat erstmalig 157 Kauffälle von Arrondierungsflächen aus den Jahren 2021 und 2022 dahingehend untersucht, wie sich das prozentuale Verhältnis zum (angrenzenden) Bodenrichtwert zum Zeitpunkt des Erwerbes bei unterschiedlichen Nutzungsarten darstellt. Unter Arrondierungsflächen werden i.d.R. nicht selbständig bebaubare oder nutzbare Teilflächen verstanden, die zur Abrundung eines Grundst ckszuschnitts hinzuerworben werden, um dessen bauliche oder individuelle Nutzbarkeit zu verbessern.

Im Untersuchungszeitraum konnten Kauffälle zu allen definierten Arrondierungstypen registriert werden. In dieser Streuung zeigt sich deutlich die individuelle Bedeutung und Wichtigkeit einer solchen Fläche für den Erwerbenden.

Eine statistische Auswertung erfolgte für die einzelnen Arrondierungstypen, bei denen im Untersuchungszeitraum 2021 bis 2022 mindestens zehn geeignete Kaufverträge vorlagen. Hierbei wurden die abgeleiteten Bodenpreise ins Verhältnis zum maßgeblichen Bodenrichtwert der jeweiligen Zone gestellt.

In der folgenden Tabelle werden der Durchschnittswert als auch eine Spanne jeweils in % vom maßgeblichen Bodenrichtwert sowie die Anzahl der Kauffälle und der Durchschnittswert der Grundstücke für die unterschiedlichen Arrondierungstypen angegeben.

Arrondierungstyp	N Ø Gfl	Ø Anteil zum BRW in % (Wertspanne)	Skizze
bebaute Grundstücke			
baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baurechtlichen Erweiterung und Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes; Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche	10 237 m ²	103 (38 – 403)	
Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- oder Hinterland	27 400 m ²	63 (1 - 157)	
Private Erschließungsflächen			
Flächen, durch die eine Erschließung (bzw. bessere Erschließung wie z.B. durch die Aufhebung eines Notwegerechts) geschaffen wird	17 75 m ²	96 (48 – 230)	

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundst ckskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundst ck). 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 Bodenrichtwertgrundst ck. Das Lagemerkmal des jeweiligen Bodenrichtwertgrundst cks 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 Bodenrichtwertgrundst cks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundst ck in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Absch ge vom Bodenrichtwert.

Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt. Die Bodenrichtwerte werden gem  s § 196 Abs. 1 BauGB und § 37 Abs. 1 der Grundst ckswertermittlungsverordnung 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 Landwirtschaftsbeh rden 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 erschlie ungs- 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

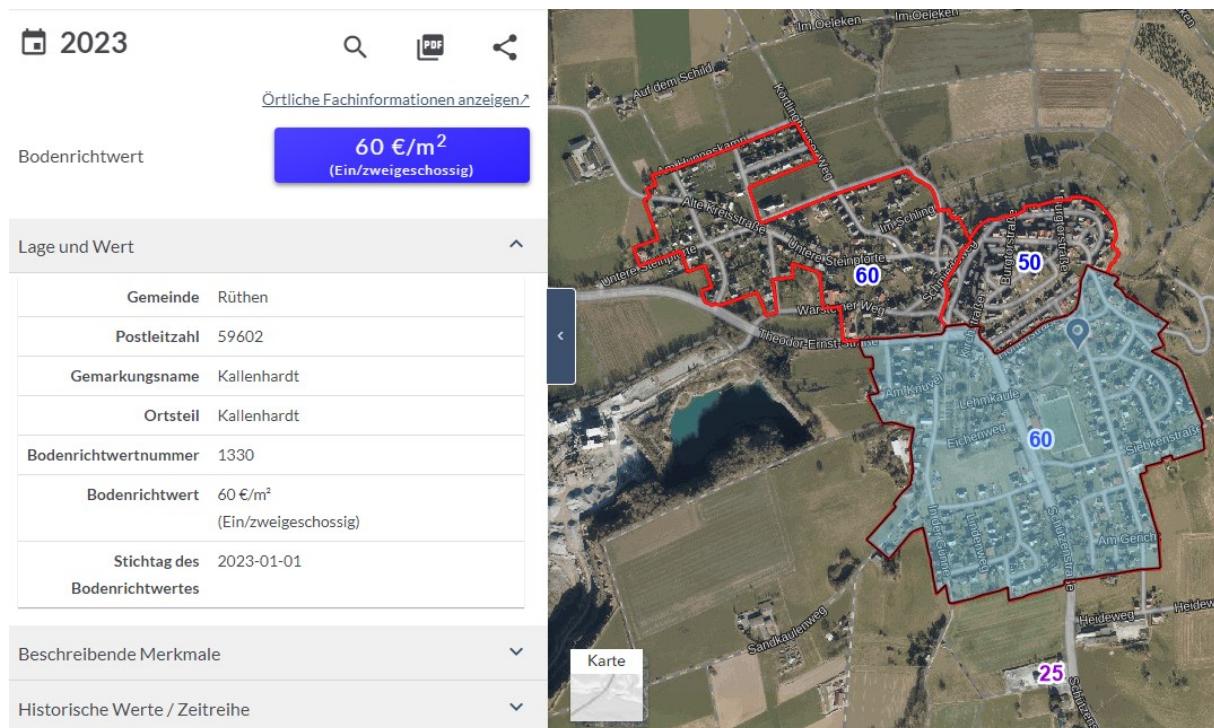
Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Größere Areale (z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen,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

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 01.01.2023 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	140	100	60
Bad Sassendorf	230	200	65
Ense	140	100	70
Erwitte	200	140	65
Geseke	180	120	80
Lippetal	110	85	55
Möhnesee	200	130	80
Rüthen	70	55	45
Soest	300	190	70
Warstein	105	80	50
Welver	140	100	70
Werl	180	150	95
Wickede	130	110	80

Gewerbeflächen

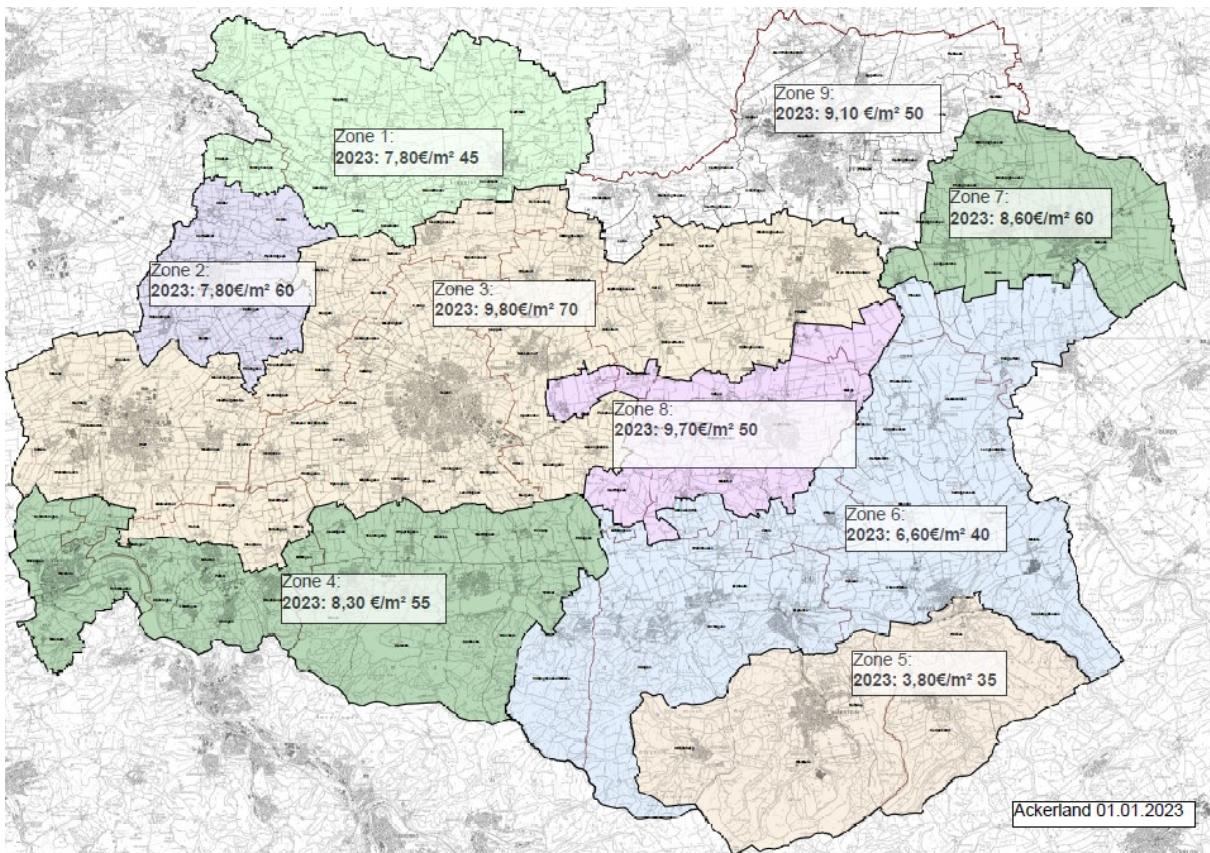
Auf der Grundlage der zum Stichtag 01.01.2023 beschlossenen Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss für alle Städte und Gemeinden im Kreis Soest (ohne Lippstadt) gebietstypische Werte nach den Lagemerken „gut“, „mittel“ und „mäßig“ für gewerbliche Bauflächen ermittelt.

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		30	
Ense	35	25	20
Erwitte	35	25	12
Geseke	50	30	12
Lippetal		40	25
Möhnesee		25	
Rüthen		20	12
Soest	65		22
Warstein	22	15	12
Welver		30	
Werl	40	30	25
Wickede	40	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. Zum Stichtag 01.01.2023 wurden ergänzend hierzu Umrechnungskoeffizienten für die Einflussgrößen Fläche und Bonität (Ackerzahl) abgeleitet. Der Richtwert ist ab dem 01.01.2023 normiert auf eine Größe von **2 ha** und einer lagetypischen Bonität (Ackerzahl). Er bezieht sich auf ein Grundstück mit regelmäßiger Form in normalem Kulturstand. Weitere Einflussfaktoren – wie z.B. besondere Lagen, Grundstücksgestalt, Bodenschätzungen, etc. – bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert. Genaue Angaben zur Einteilung der Zonen sowie zu den Umrechnungskoeffizienten finden sie unter www.boris.nrw.de. Aufgrund der Änderung der Ermittlungsmethoden ist ein jahresübergreifender Vergleich der Richtwerte nur eingeschränkt möglich.

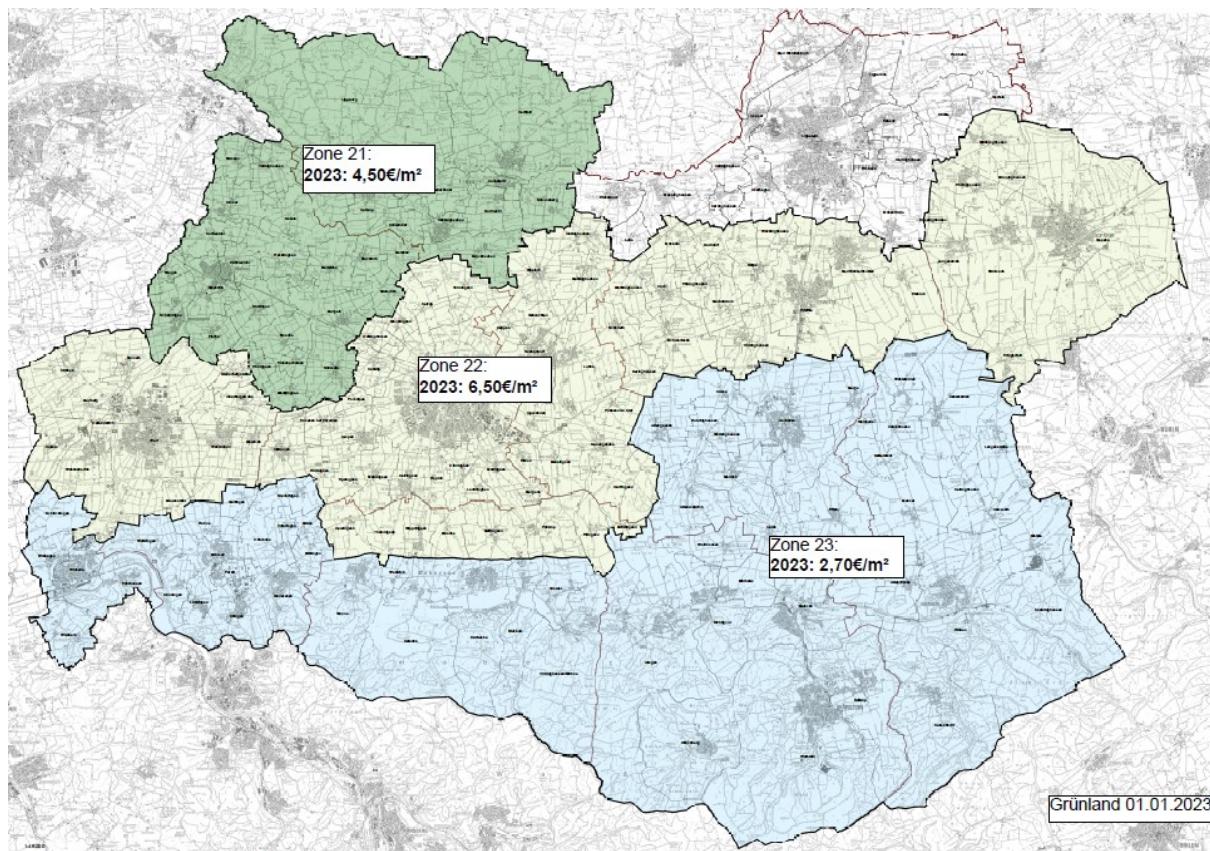


Stichtag	Zone							
	1	2	3	4	5	6	7	8
	in Euro/m ²							
01.01.2020	6,10	7,00	8,50	6,50	3,50	5,00	7,70	8,30
01.01.2021	6,00	8,50	9,50	6,50	4,50	7,00	8,00	9,00
01.01.2022	6,50	9,00	10,50	8,50	4,00	7,50	8,50	9,00
01.01.2023	7,80	7,80	9,80	8,30	3,80	6,60	8,60	9,70

Gr nland

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 Kulturstand.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den Wert bestimmenden Merkmalen – wie z.B. besondere Lage, Bodenbeschaffenheit, Grundst cksgestalt – 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
01.01.2022	4,00	5,50	2,70
01.01.2023	4,50	6,50	2,70

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
01.01.2022	1,00
01.01.2023	1,20

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

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten dienen dazu, Wertunterschiede, die sich aufgrund der Eigenschaften der Grundstücke ergeben, zu erfassen. Der Gutachterausschuss hat für den Teilmarkt Ackerland Umrechnungskoeffizienten für die Größe sowie Bonität erstmalig zum 01.01.2023 abgeleitet.

Umrechnungskoeffizienten Ackerland

Fläche	UK	Bonität	UK
1.000 m ²	0,7782	10	0,6825
5.000 m ²	0,8904	15	0,7441
10.000 m ²	0,9436	20	0,7912
15.000 m ²	0,9762	25	0,8297
20.000 m ²	1,0000	30	0,8626
25.000 m ²	1,0189	35	0,8914
30.000 m ²	1,0345	40	0,9172
35.000 m ²	1,0480	45	0,9405
40.000 m ²	1,0597	50	0,9619
45.000 m ²	1,0702	55	0,9816
50.000 m ²	1,0797	60	1,0000
55.000 m ²	1,0884	65	1,0172
60.000 m ²	1,0963	70	1,0334
65.000 m ²	1,1037	75	1,0487
70.000 m ²	1,1106	80	1,0633
75.000 m ²	1,1170	85	1,0771
80.000 m ²	1,1230	90	1,0903

Formel Umrechnungskoeffizient Fläche:

$$y = 0,4365 * \text{Fläche}^{0,0837}$$

Formel Umrechnungskoeffizient Bonität:

$$y = 0,4177 * \text{Bonität}^{0,2132}$$

Berechnungsbeispiel

Ackerland

Zone 3

Beschreibende Merkmale zur Zone

Nutzungsart	Ackerland
Bodenrichtwert	9,80 €/m ²
Fläche	20.000 m ²
Ackerzahl	70

Bewertungsgrundstück

Fläche 30.000 m²

Ackerzahl 75

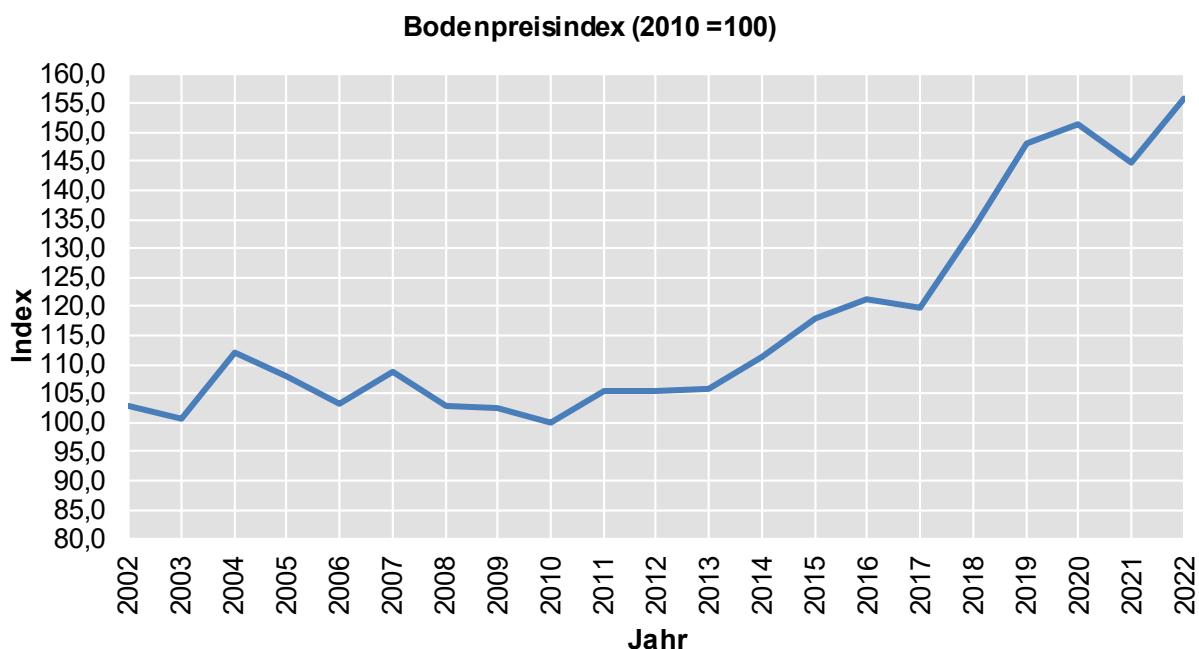
Wert des Grundstücks: $9,80 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} * 1,0345 * \frac{1,0487}{1,0334} = 10,29 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$

Zwischenwerte lassen sich durch Interpolieren oder Anwendung der Formel berechnen.

4.7.5 Indexreihen

Bodenpreisindex für individuellen Wohnungsbau

Nach § 18 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

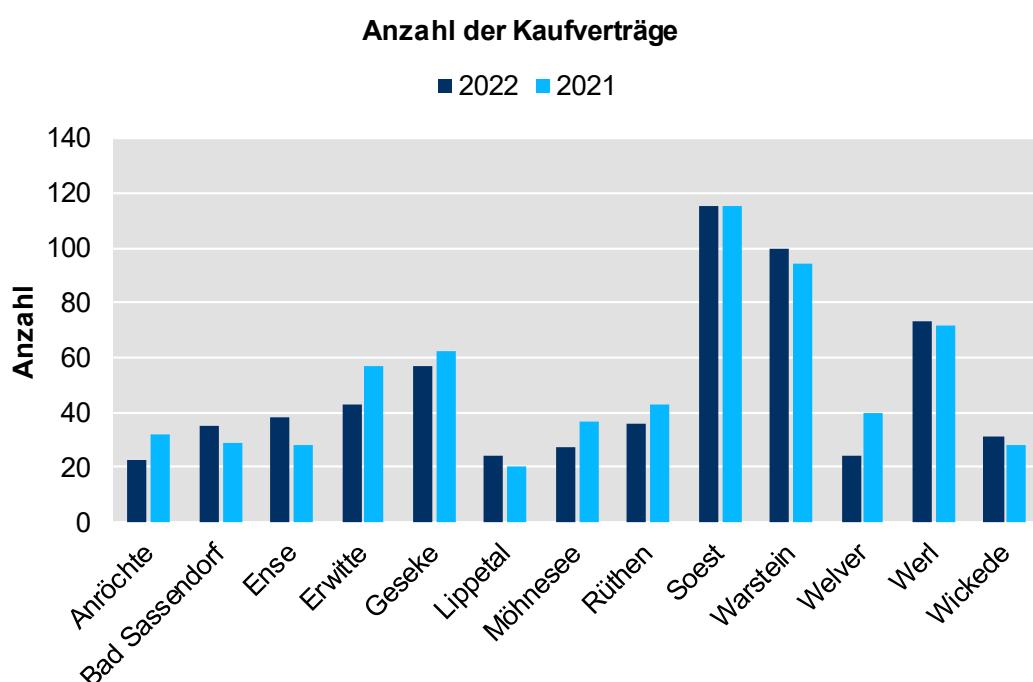
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

In 2022 wurden insgesamt 684 Kauffälle (2021: 718) über Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewertet. Der Flächenumsatz der Ein- und Zweifamilienhäuser betrug 145,2 ha (2021: 68,3 ha), der Geldumsatz 229,5 Mio. EUR (2021: 212,7 Mio. EUR). Die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge fiel um 5%.

Der Flächenumsatz stieg um 113% während der Geldumsatz um 8% stieg. Der Anstieg beim Flächenumsatz ist auf einen Verkauf einer Hofstelle mit 75 ha zurückzuführen

Ergänzende Gebäudeart	N	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
Einfamilienhaus	479	149,3	34,0
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	43	17,0	4,6
Zweifamilienhaus	104	30,7	7,1
Einfamilienhaus mit gewerblichem Anteil bis 20%	2	0,6	0,1
Einfamilienhaus mit gewerblichem Anteil über 20%	11	3,3	0,8
Hofstelle	3	15,8	82,2
Resthofstelle	23	8,0	15,0
Villa / Landhaus	2	3,1	0,5
Wochenendhaus	13	1,7	0,8

Anzahl der registrierten und ausgewerteten Verkäufe von reinen Einfamilienhäusern, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und Zweifamilienhäusern in den einzelnen Städten und Gemeinden:

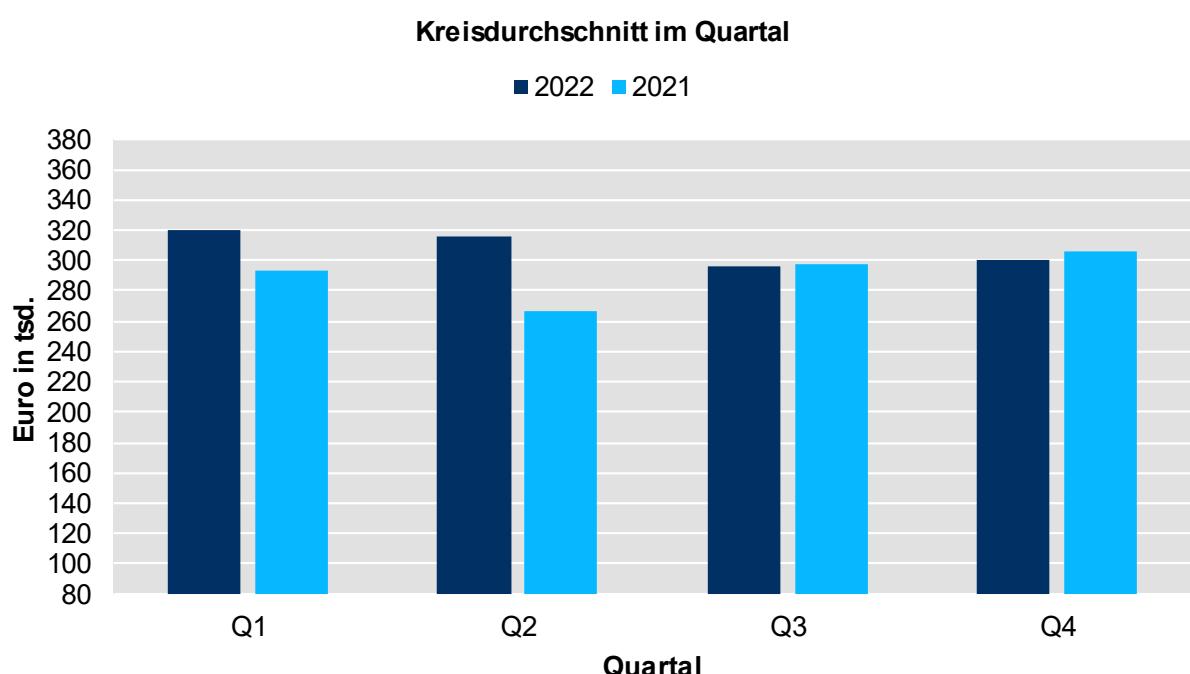
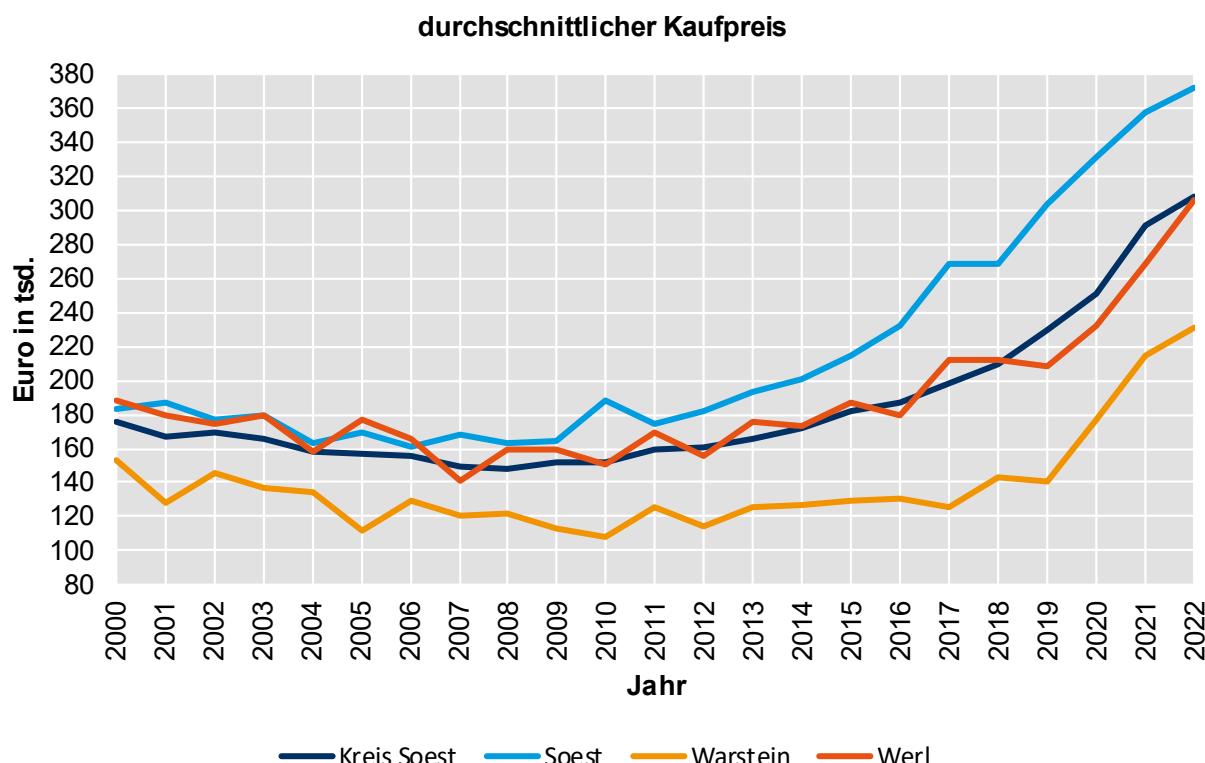


5.1.1 Durchschnittspreise

Ausgehend vom Jahr 2010 mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 152.000 EUR für den Kreis Soest betrug dieser im Jahr 2022 308.000 EUR. Gegenüber dem Vorjahr (2021: 291.000 EUR) stieg der durchschnittliche Kaufpreis um ca. 6%.

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

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



Für eine weitergehende Auswertung standen zunächst 272 Kauffälle mit bekanntem Baujahr zur Verfügung. Hiervon konnten im Weiteren 256 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 2022

Nach Haustypen gegliedert

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

Anröhchte

Bad Sassendorf

Ense

Erwitte

Geseke

Lippetal

Möhnesee

Rüthen

Soest

Jahr	Baujahr	Kauffälle mit bekanntem Baujahr					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche			
		Ø		Min	Max	Ø		Ø		
		N	Gfl in m ²	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro	N	Wfl in m ²	Kaufpreis Euro/m ²	Wfl
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2021	bis 1919	1	448	45.000			-	-	-	
	1920-1949	1	369	162.000			1	130	1.223	
	1950-1974	21	691	382.000	215.000	575.000	21	146	2.686	
	1975-1994	9	670	309.000	100.000	519.000	9	141	2.173	
	1995-2009	5	530	517.000	398.000	735.000	5	156	3.275	
	2010-2019	6	552	614.000	549.000	750.000	6	177	3.418	
	Neubau	1	410	822.000			1	243	3.257	
2022	bis 1919	3	598	207.000	125.000	260.000	3	121	1.686	
	1920-1949	2	600	307.000	250.000	363.000	1	116	3.095	
	1950-1974	21	666	351.000	125.000	490.000	20	160	2.332	
	1975-1994	16	653	464.000	150.000	825.000	16	162	2.860	
	1995-2009	5	543	471.000	383.000	522.000	5	145	3.253	
	2010-2020	2	426	644.000	542.000	745.000	2	178	3.594	
	Neubau	1	403	498.000			1	135	3.585	

Warstein

Wiley

Werl

Wicked

5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest veröffentlicht seit dem Jahr 2021 „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 § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 -26 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 Wertermittlungsstichtag 01.01.2023 erfolgt mittels eines normierten Kaufpreisindexes, der für jede Stadt bzw. Gemeinde hergeleitet wird. Die Umrechnungskoeffizienten bleiben unverändert. Die nächste 膠erpr fung 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 Au enbereichslagen oder in Gebieten mit 脰berwiegend 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 Erstverk ufe
- beinhalten die nach der jeweiligen Bodenrichtwertdefinition übliche Baulandfläche
- beinhalten orts ubliche, 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.

- je Garage kann ein Durchschnittswert von 6.500,- EUR hinzuaddiert werden
- je Carport kann ein Durchschnittswert von 4.000,- EUR hinzuaddiert werden

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (z. B. Gärten 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.

2023

1350 €/m²
(Ein- und Zweifamilienhäuser)

Lage und Wert

Gemeinde	Rüthen
Gemarkungsname	Kallenhardt
Ortsteil	Kallenhardt
Immobilienrichtwertnummer	152
Immobilienrichtwert	1350 €/m ²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2023
Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	einfach - mittel

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	Welver	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
2021	156,2	180,1	193,0	181,3	181,4	204,8	189,1	139,4	180,2	159,6	178,5	196,5	163,4
2022	154,2	182,3	186,4	187,9	185,6	204,0	196,1	159,8	181,4	179,8	209,8	209,0	176,5

5.1.4 Sachwertfaktoren

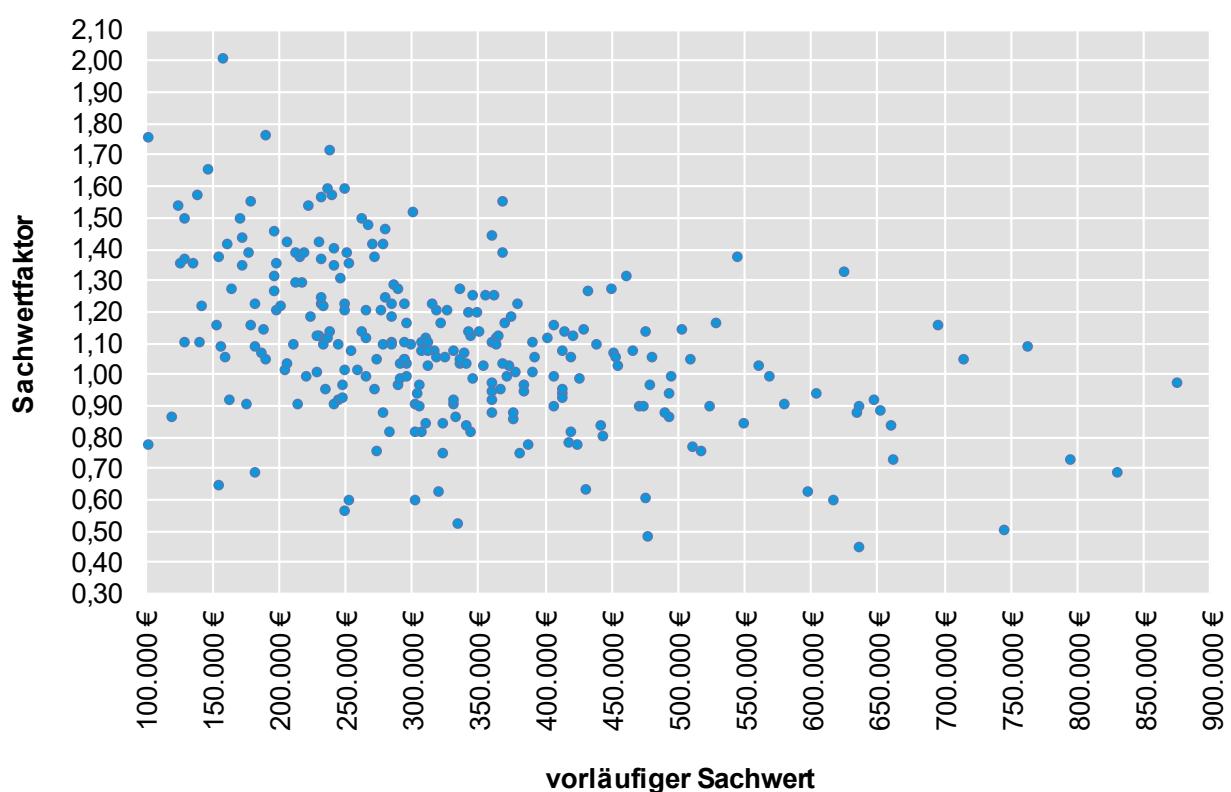
Im Rahmen der Wertermittlung dient vielfach der Sachwert als Grundlage für die Ableitung des Verkehrswertes. Dabei ist von besonderem Interesse, welche Abhängigkeit und Wertrelation zwischen dem Sachwert und dem Verkehrswert besteht. Aus diesem Grund wurden auf Weisung des Gutachterausschusses für die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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Soest

Jahr	$\bar{\sigma}$ Sachwertfaktor s	N	N in Jahren	$\bar{\sigma}$ Gfl in m ² s	$\bar{\sigma}$ BRW in Euro/m ² s	$\bar{\sigma}$ BGF in m ² s	$\bar{\sigma}$ RND s
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
2021	1,06 ±0,26	260	1	726 ±291	102 ±46	348 ±115	44 ±17
2022	1,08 ±0,25	266	1	718 ±210	111 ±52	338 ±107	41 ±16

Sachwertfaktoren 2022

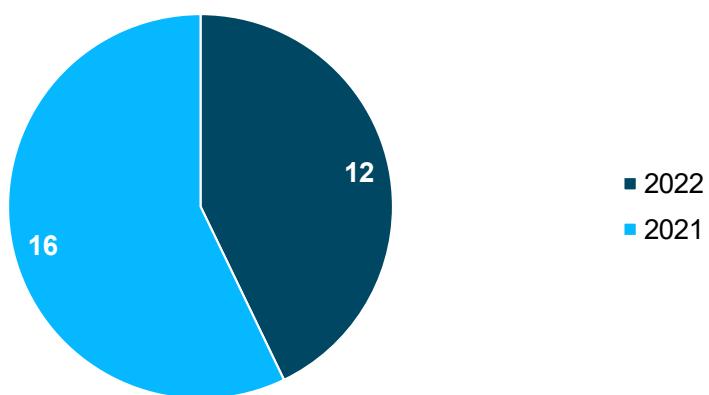


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemeinde Anröchte

Gebiet	$\bar{\sigma}$ Sachwertfaktor s	N	N in Jahren	$\bar{\sigma}$ Gfl in m ² s	$\bar{\sigma}$ BRW in Euro/m ² s	$\bar{\sigma}$ BGF in m ² s	$\bar{\sigma}$ RND s	Formel y= ...
Anröchte	0,93 $\pm 0,29$	28	2	822 ± 280	85 ± 29	390 ± 121	42 ± 14	$139,32x^{-0,399}$

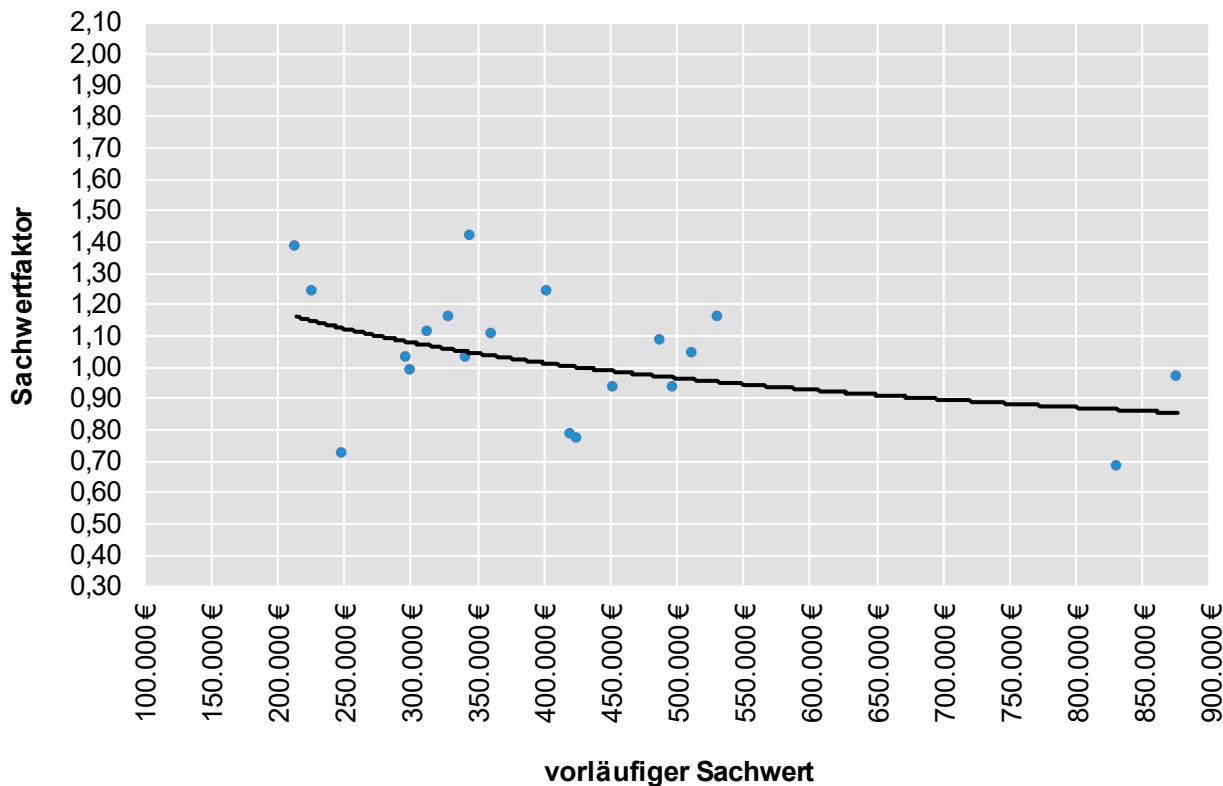


Häufigkeitsverteilung

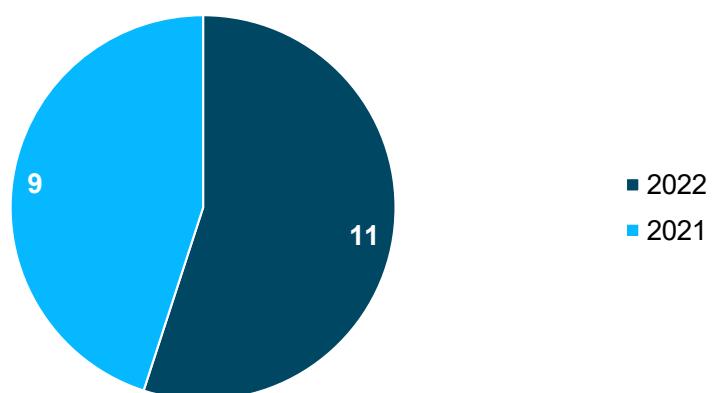


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemeinde Bad Sassendorf

Gebiet	$\bar{\sigma}$ Sachwertfaktor s	N	N in Jahren	$\bar{\sigma}$ Gfl in m ² s	$\bar{\sigma}$ BRW in Euro/m ² s	$\bar{\sigma}$ BGF in m ² s	$\bar{\sigma}$ RND s	Formel y = ...
Bad Sassendorf	1,04 $\pm 0,20$	20	2	699 ± 225	161 ± 40	344 ± 100	49 ± 16	$16,868x^{-0,218}$

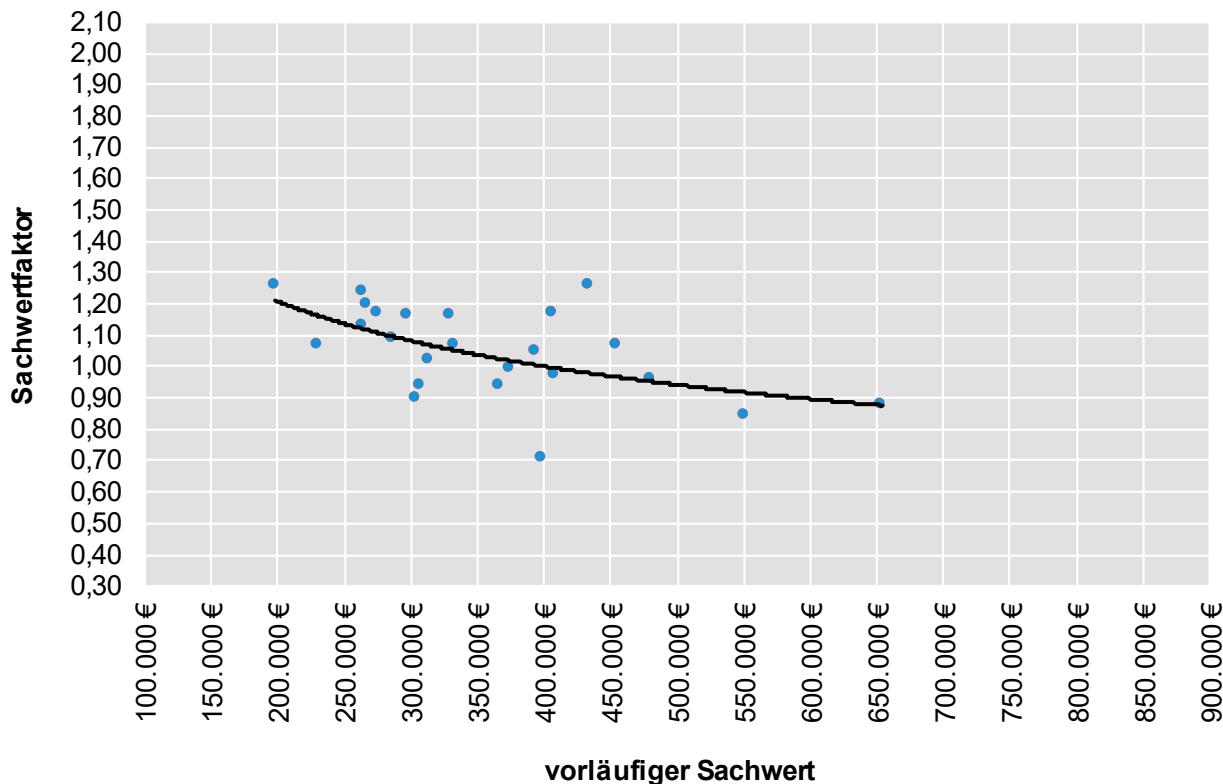


Häufigkeitsverteilung

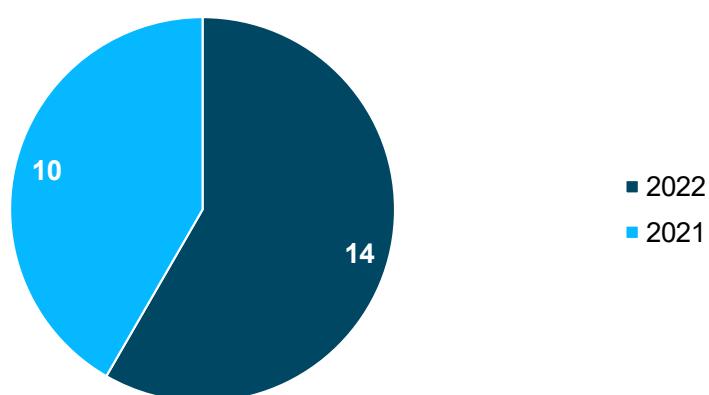


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemeinde Ense

Gebiet	$\bar{\sigma}$ Sachwertfaktor s	N	N in Jahren	$\bar{\sigma}$ Gfl in m ² s	$\bar{\sigma}$ BRW in Euro/m ² s	$\bar{\sigma}$ BGF in m ² s	$\bar{\sigma}$ RND s	Formel y= ...
Ense	1,06 $\pm 0,14$	24	2	654 ± 188	110 ± 25	322 ± 122	52 ± 16	$32,956x^{-0,271}$

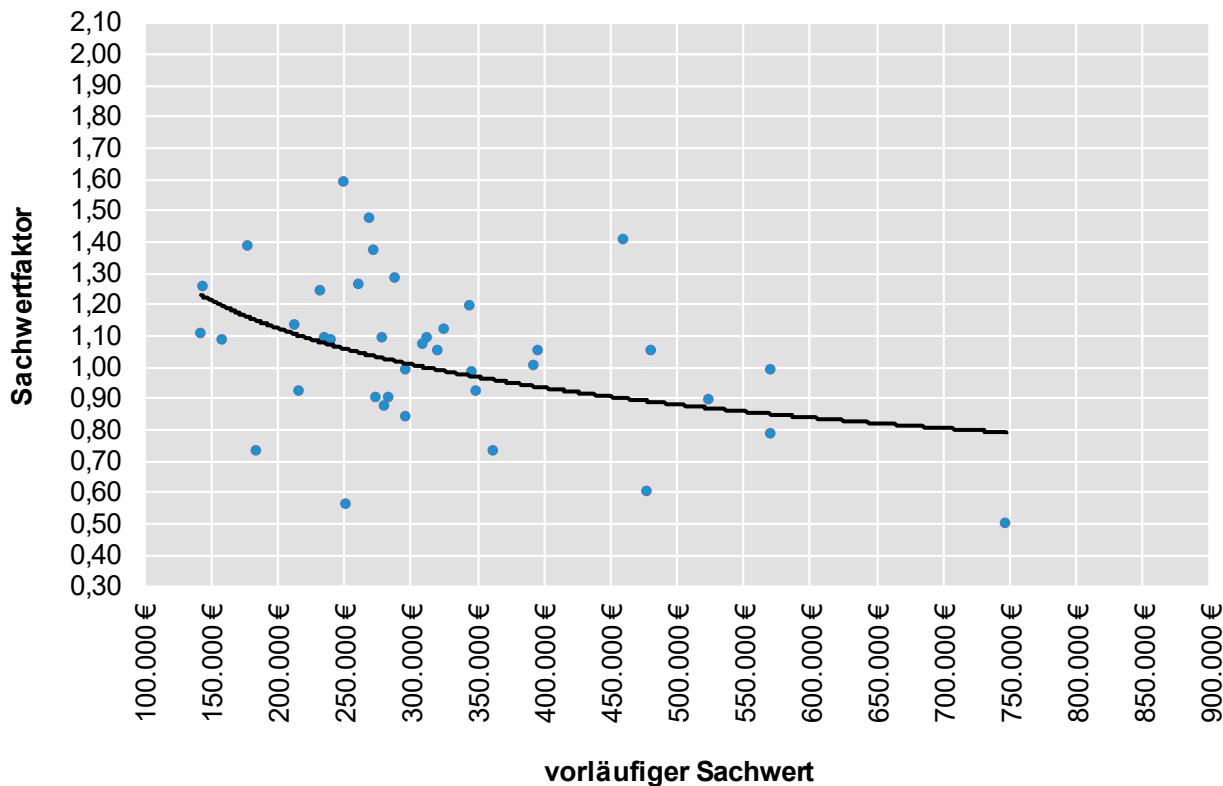


Häufigkeitsverteilung

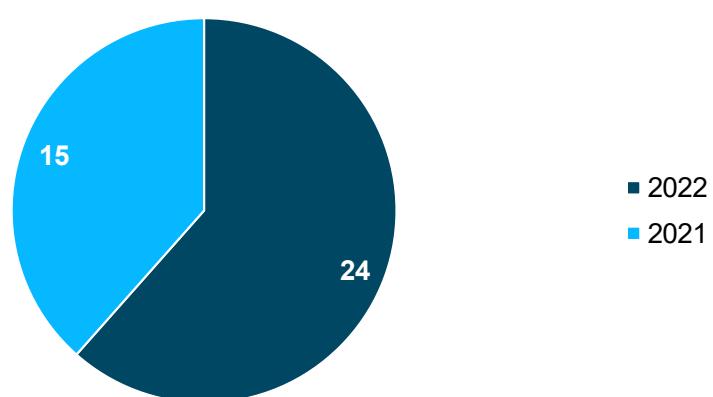


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Erwitte

Gebiet	$\bar{\sigma}$ Sachwertfaktor s	N	N in Jahren	$\bar{\sigma}$ Gfl in m ² s	$\bar{\sigma}$ BRW in Euro/m ² s	$\bar{\sigma}$ BGF in m ² s	$\bar{\sigma}$ RND s	Formel y= ...
Erwitte	1,04 $\pm 0,24$	39	2	843 ± 345	101 ± 43	411 ± 125	34 ± 12	$28,908x^{-0,266}$

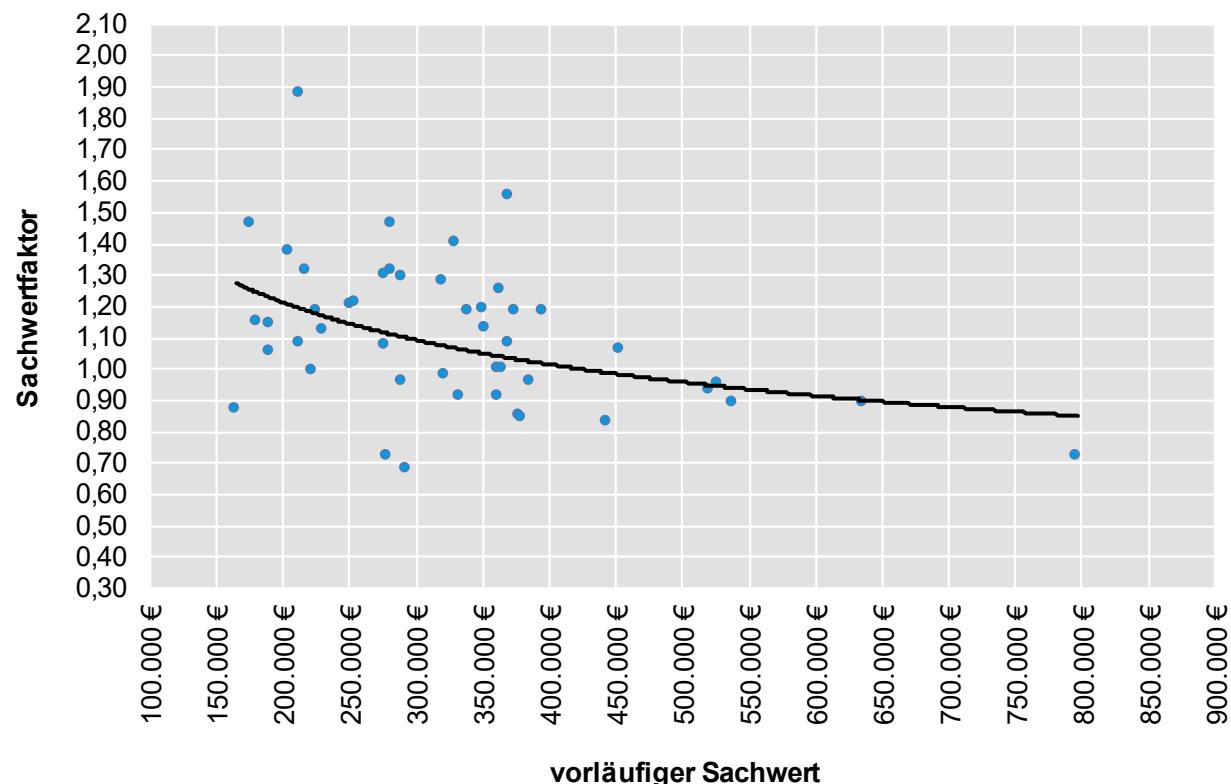


Häufigkeitsverteilung

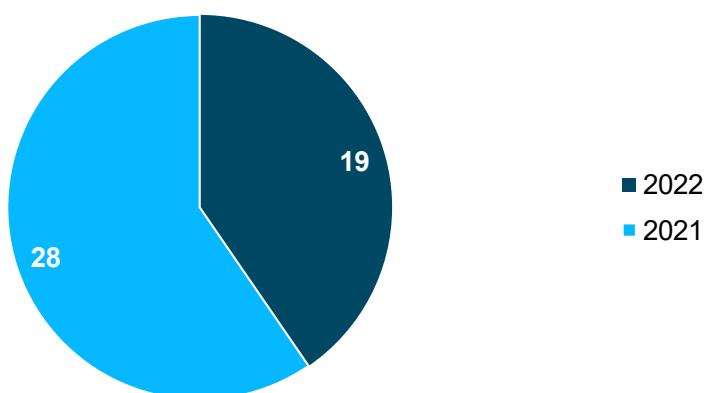


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Geseke

Gebiet	$\bar{\sigma}$ Sachwertfaktor s	N	N in Jahren	$\bar{\sigma}$ Gfl in m ² s	$\bar{\sigma}$ BRW in Euro/m ² s	$\bar{\sigma}$ BGF in m ² s	$\bar{\sigma}$ RND s	Formel y= ...
Geseke	1,09 $\pm 0,23$	47	2	732 ± 268	101 ± 26	334 ± 96	44 ± 19	$27,683x^{-0,256}$

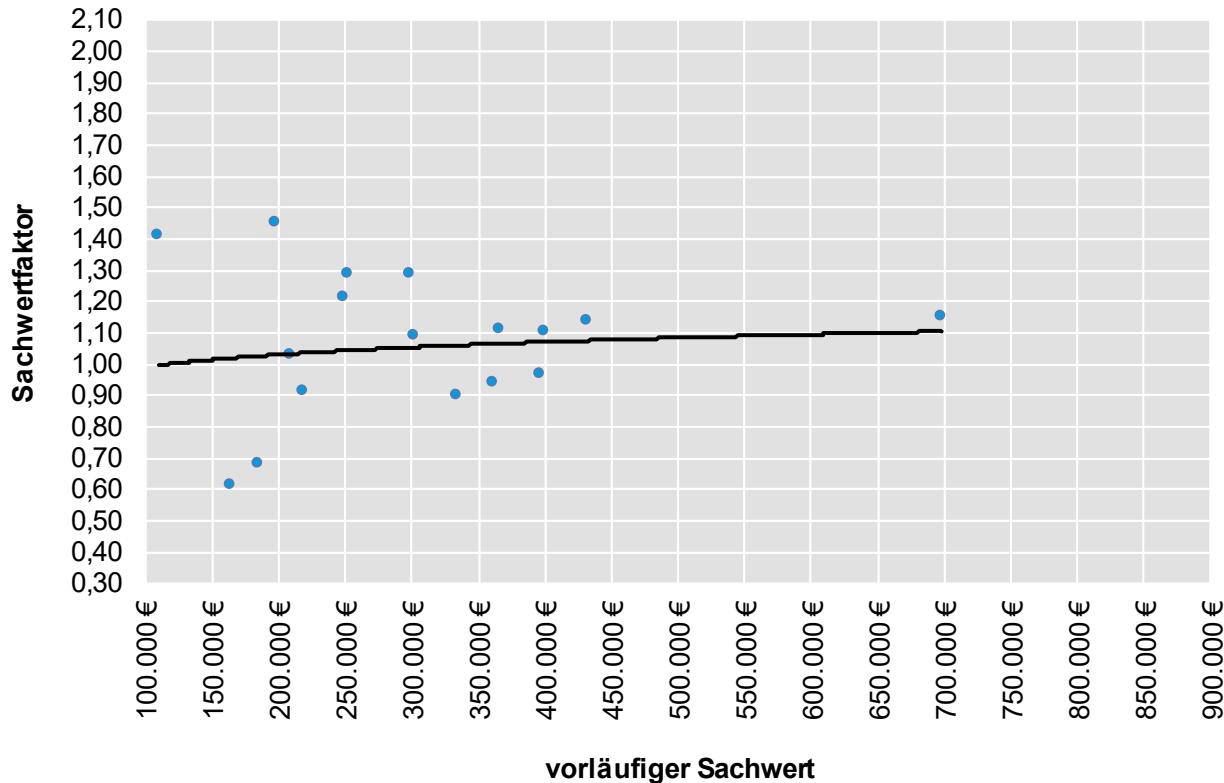


Häufigkeitsverteilung

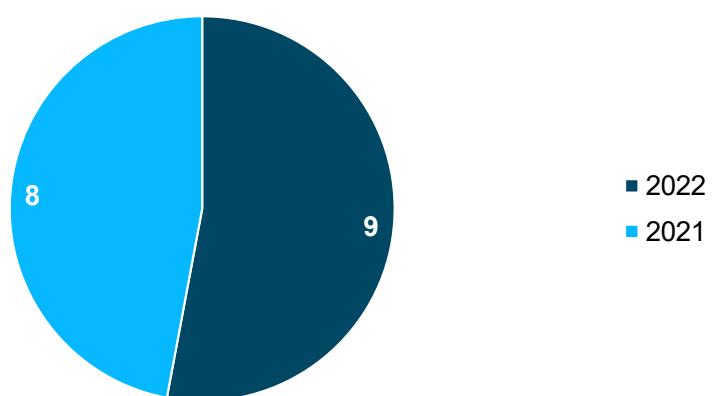


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemeinde Lippetal

Gebiet	$\bar{\sigma}$ Sachwertfaktor s	N	N in Jahren	$\bar{\sigma}$ Gfl in m ² s	$\bar{\sigma}$ BRW in Euro/m ² s	$\bar{\sigma}$ BGF in m ² s	$\bar{\sigma}$ RND s	Formel y= ...
Lippetal	(1,08) $\pm 0,23$	17	2	794 ± 334	84 ± 21	344 ± 119	42 ± 12	$0,5247x^{0,0553}$

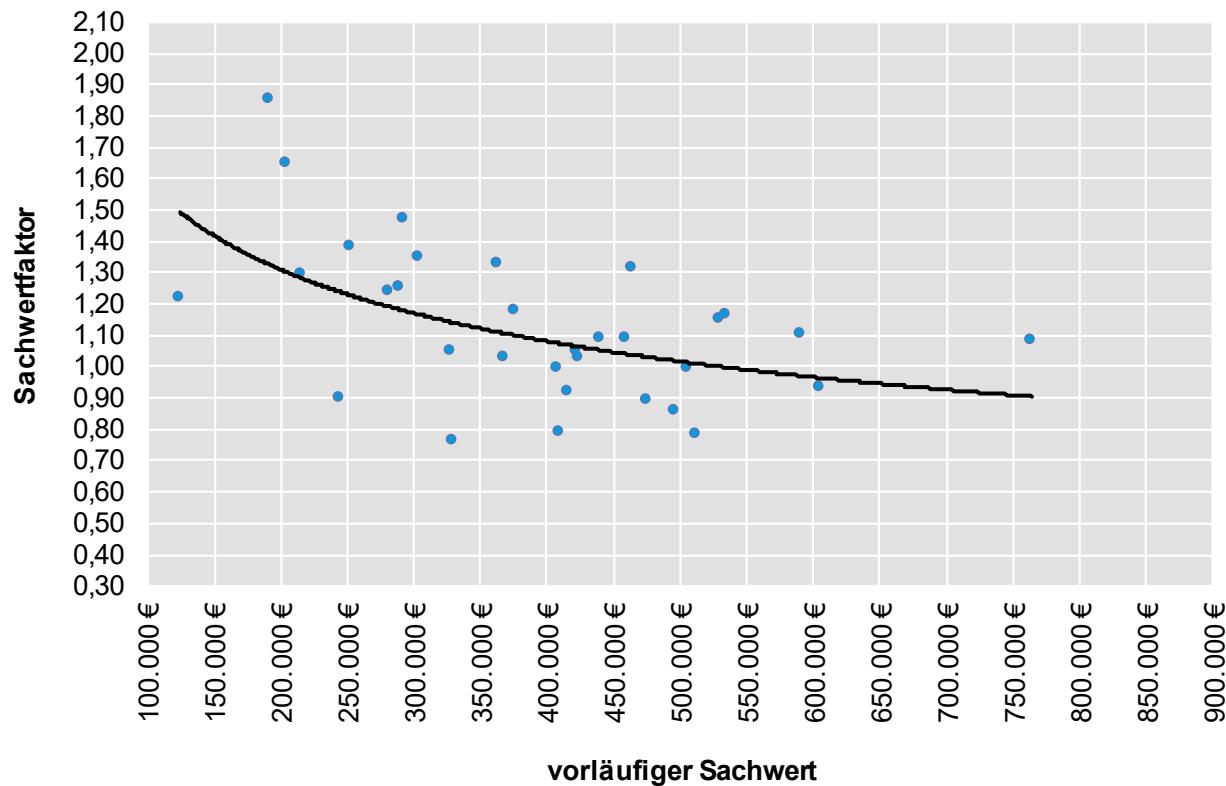


Häufigkeitsverteilung

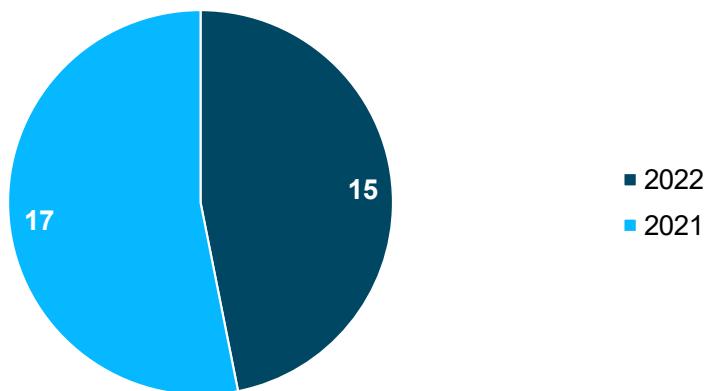


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemeinde Möhnesee

Gebiet	$\bar{\sigma}$ Sachwertfaktor s	N	N in Jahren	$\bar{\sigma}$ Gfl in m ² s	$\bar{\sigma}$ BRW in Euro/m ² s	$\bar{\sigma}$ BGF in m ² s	$\bar{\sigma}$ RND s	Formel y= ...
Möhnesee	1,11 $\pm 0,25$	32	2	812 ± 345	123 ± 42	287 ± 102	50 ± 17	$38,124x^{-0,276}$

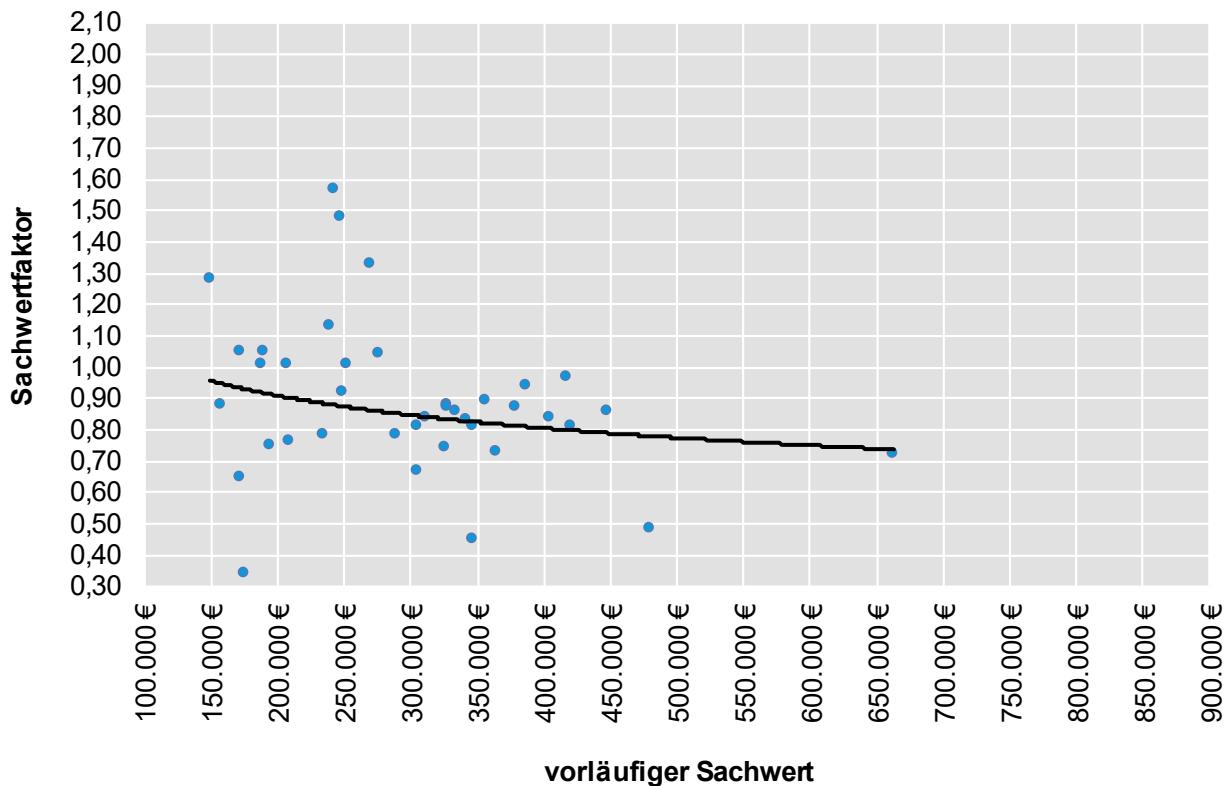


Häufigkeitsverteilung

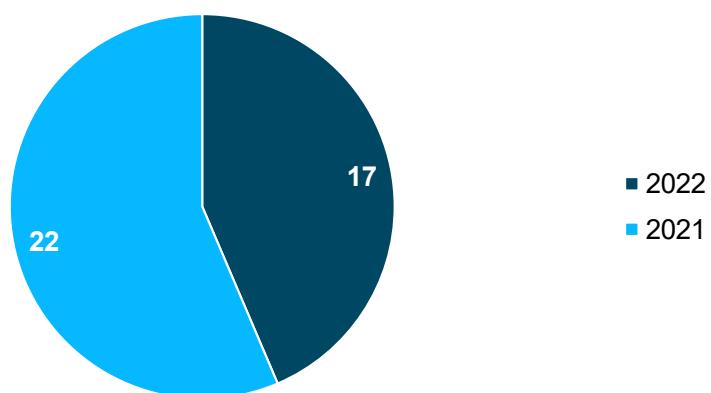


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Rüthen

Gebiet	$\bar{\sigma}$ Sachwertfaktor s	N	N in Jahren	$\bar{\sigma}$ Gfl in m ² s	$\bar{\sigma}$ BRW in Euro/m ² s	$\bar{\sigma}$ BGF in m ² s	$\bar{\sigma}$ RND s	Formel y= ...
Rüthen	0,88 ±0,24	39	2	719 ±216	51 ±12	351 ±116	45 ±15	$7,6598x^{-0,175}$

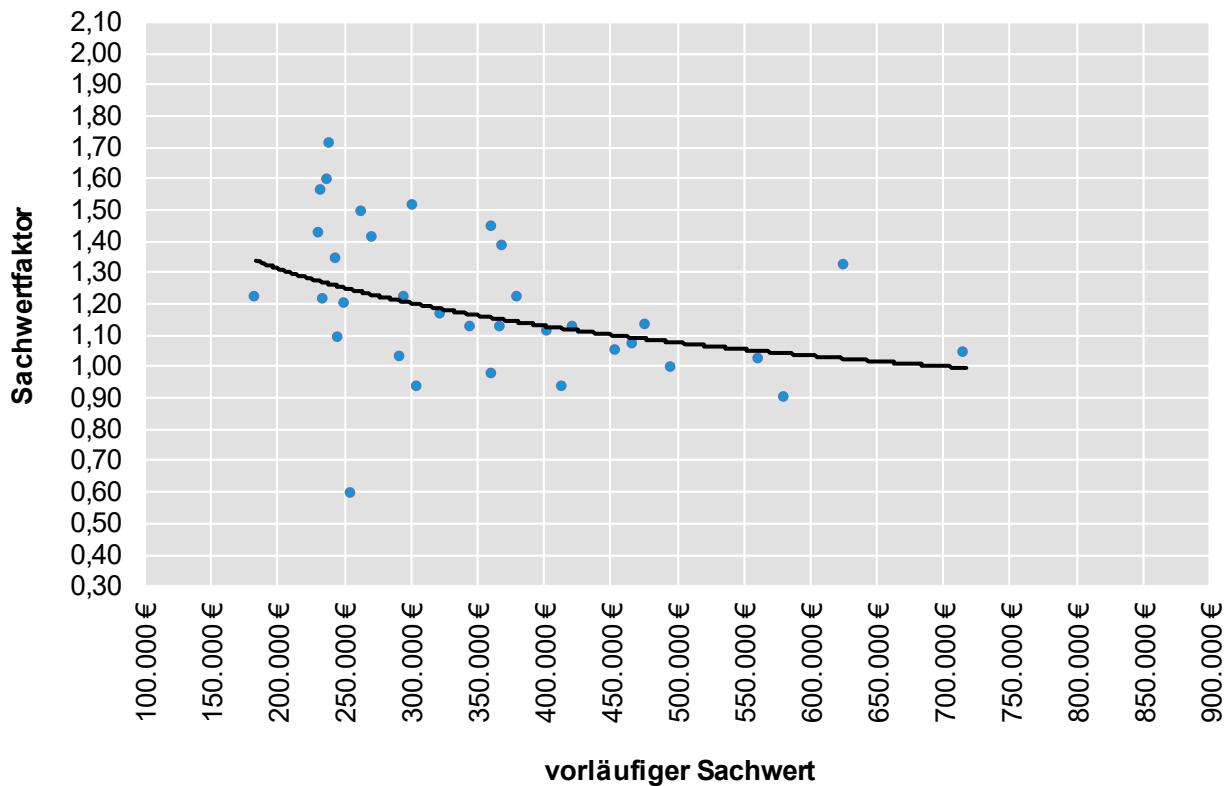


Häufigkeitsverteilung

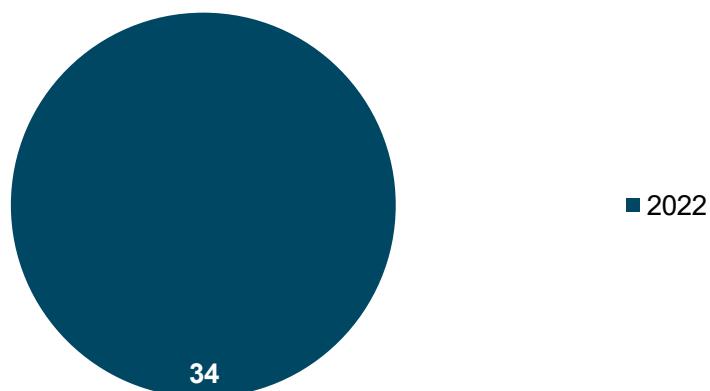


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Soest (Zentralort)

Gebiet	$\bar{\sigma}$ Sachwertfaktor s	N	N in Jahren	$\bar{\sigma}$ Gfl in m ² s	$\bar{\sigma}$ BRW in Euro/m ² s	$\bar{\sigma}$ BGF in m ² s	$\bar{\sigma}$ RND s	Formel y= ...
Soest	1,19 $\pm 0,23$	34	1	639 ± 171	195 ± 37	346 ± 91	37 ± 16	$18,476x^{-0,217}$

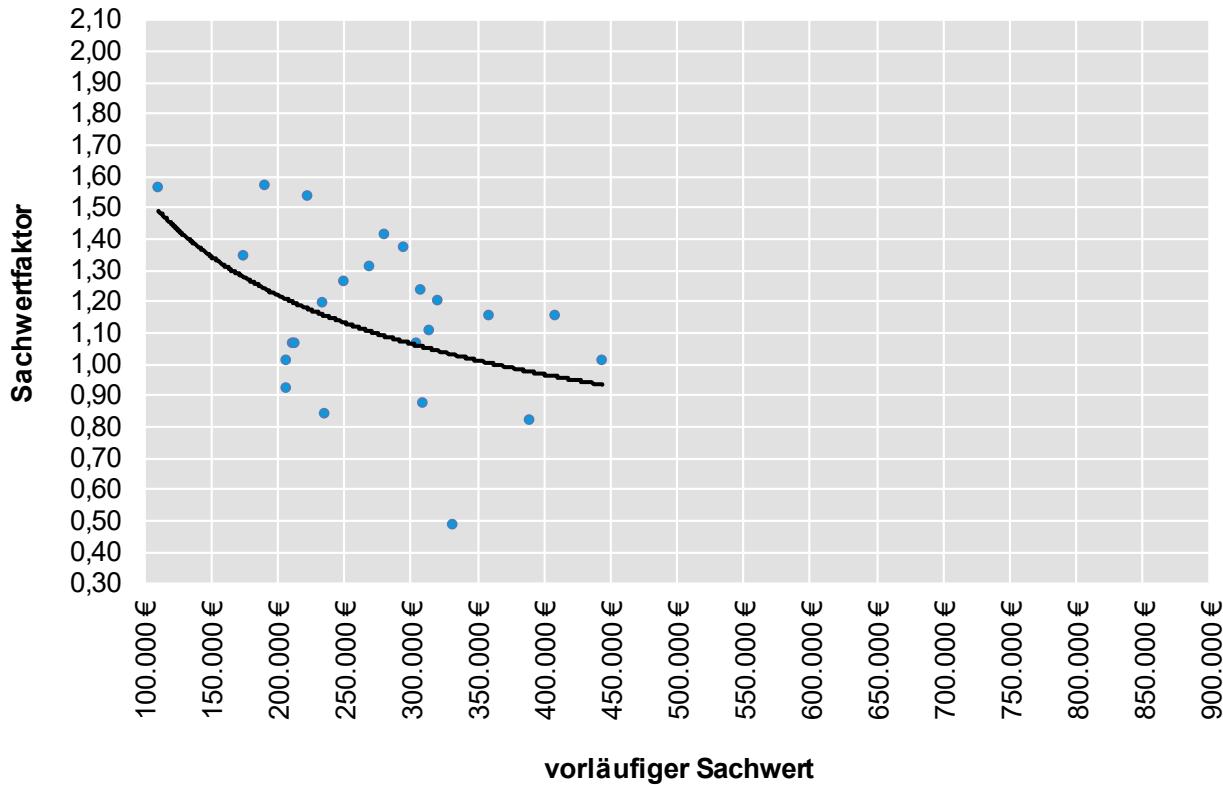


Häufigkeitsverteilung

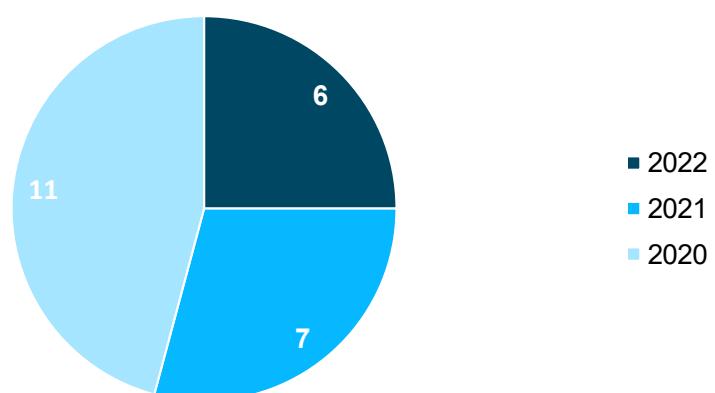


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Soest (Ortsteile)

Gebiet	$\bar{\sigma}$ Sachwertfaktor s	N	N in Jahren	$\bar{\sigma}$ Gfl in m ² s	$\bar{\sigma}$ BRW in Euro/m ² s	$\bar{\sigma}$ BGF in m ² s	$\bar{\sigma}$ RND s	Formel y= ...
Soest Ortsteile	1,15 $\pm 0,26$	24	3	755 ± 150	95 ± 19	357 ± 97	39 ± 11	$72,744x^{-0,335}$

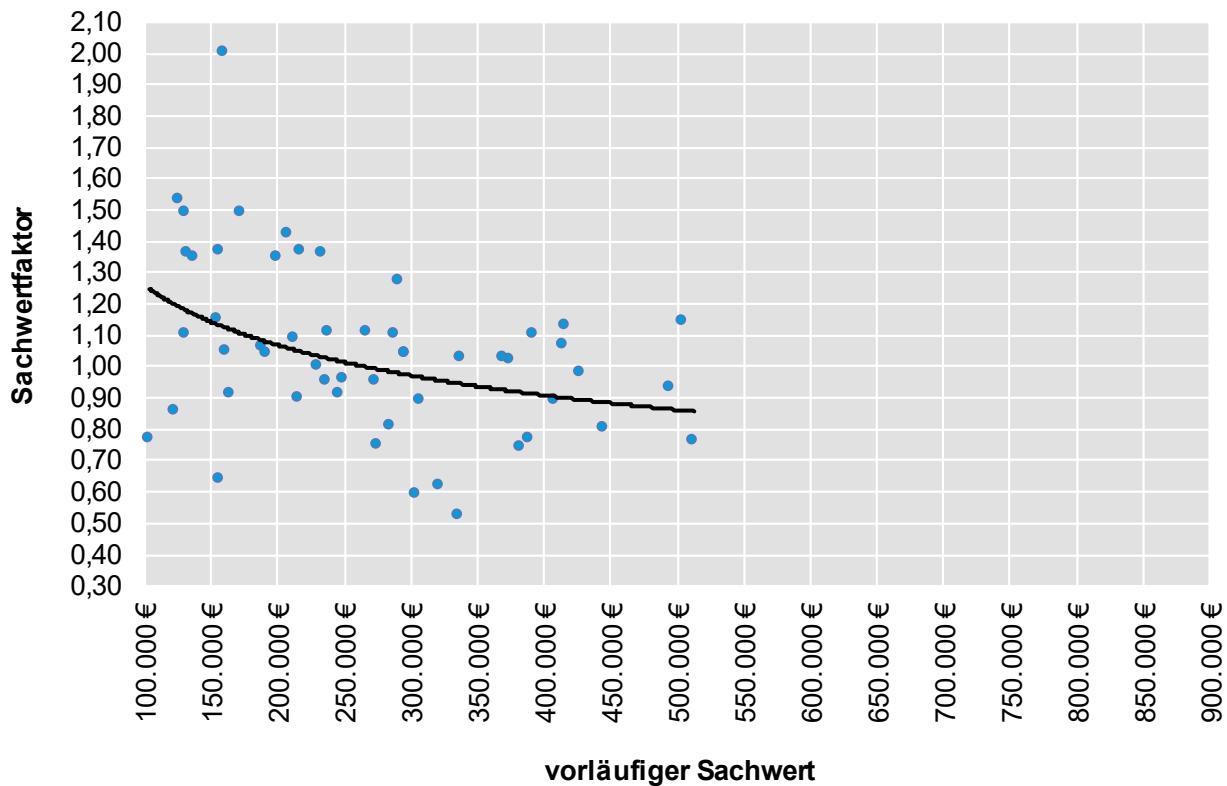


Häufigkeitsverteilung

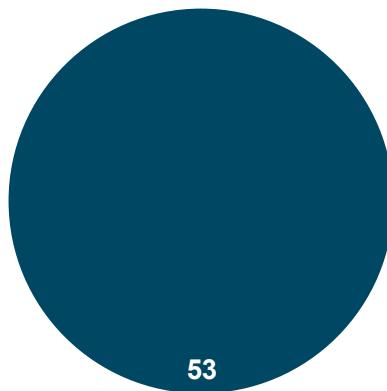


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Warstein

Gebiet	$\bar{\sigma}$ Sachwertfaktor s	N	N in Jahren	$\bar{\sigma}$ Gfl in m ² s	$\bar{\sigma}$ BRW in Euro/m ² s	$\bar{\sigma}$ BGF in m ² s	$\bar{\sigma}$ RND s	Formel y= ...
Warstein	1,04 $\pm 0,27$	53	1	714 ± 229	67 ± 15	338 ± 104	36 ± 17	$18,607x^{-0,234}$



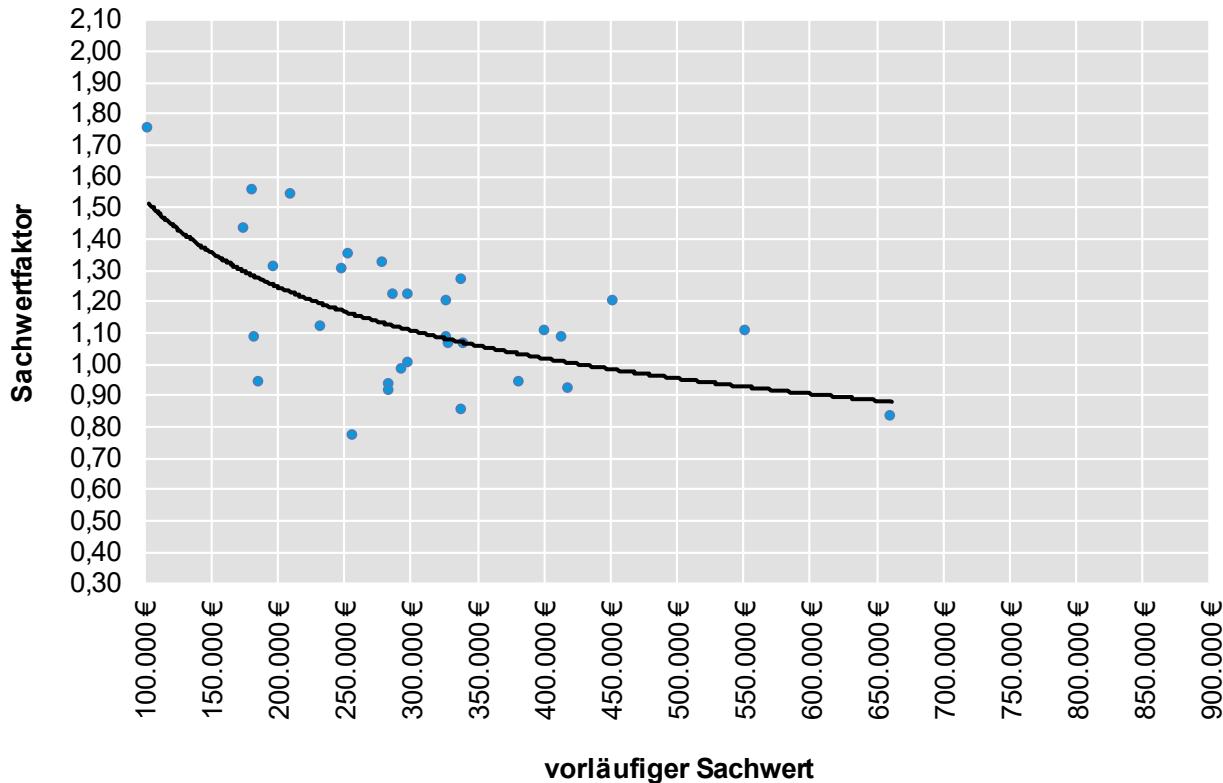
Häufigkeitsverteilung



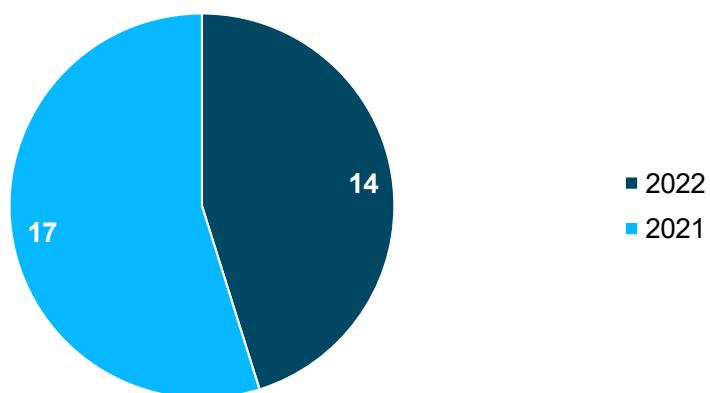
■ 2022

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemeinde Welver

Gebiet	$\bar{\sigma}$ Sachwertfaktor s	N	N in Jahren	$\bar{\sigma}$ Gfl in m ² s	$\bar{\sigma}$ BRW in Euro/m ² s	$\bar{\sigma}$ BGF in m ² s	$\bar{\sigma}$ RND s	Formel y= ...
Welver	1,12 $\pm 0,23$	31	2	760 ± 311	95 ± 30	348 ± 110	42 ± 17	$43,813x^{-0,292}$

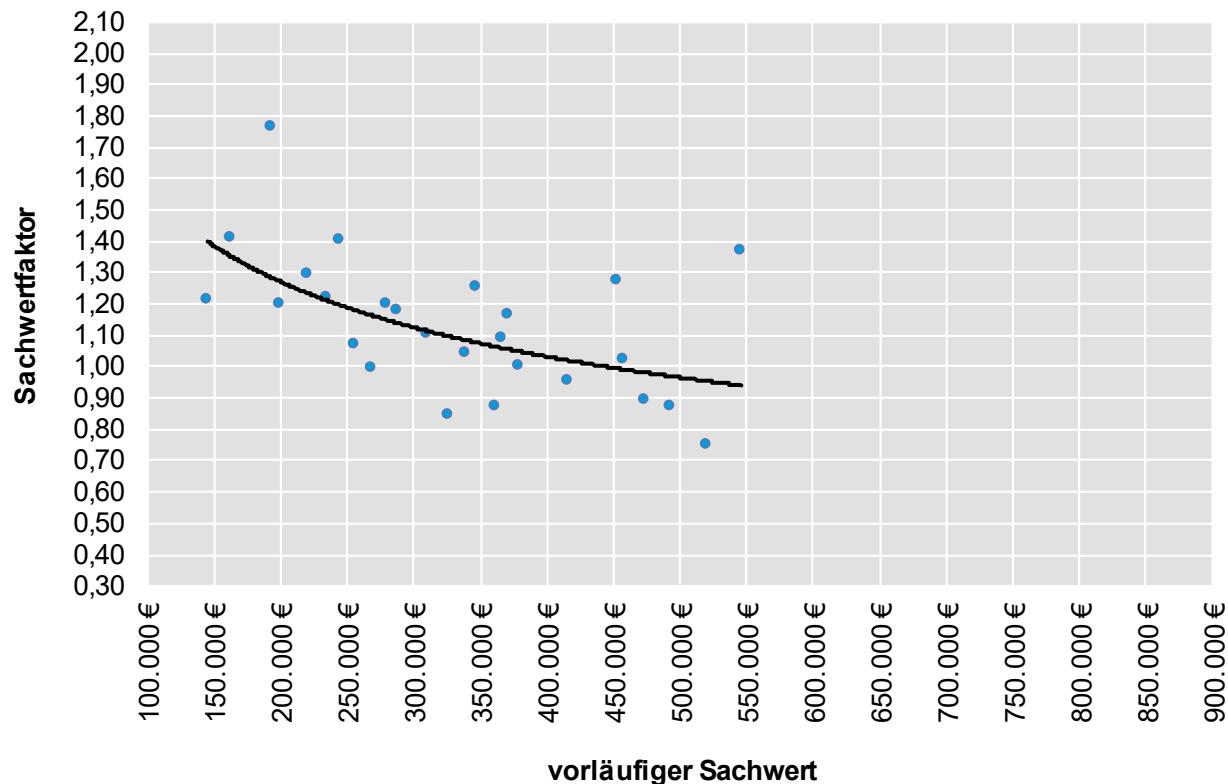


Häufigkeitsverteilung

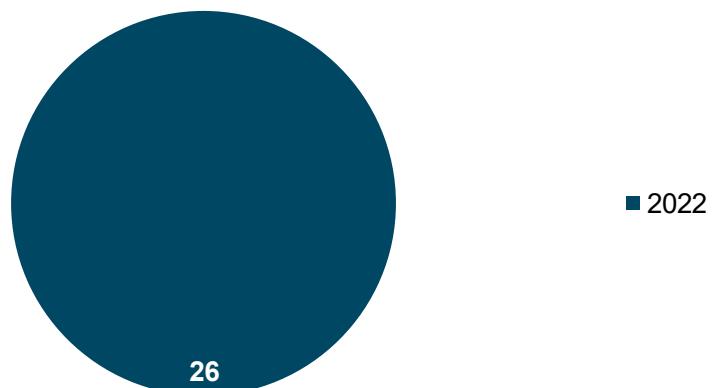


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Werl

Gebiet	$\bar{\sigma}$ Sachwertfaktor s	N	N in Jahren	$\bar{\sigma}$ Gfl in m ² s	$\bar{\sigma}$ BRW in Euro/m ² s	$\bar{\sigma}$ BGF in m ² s	$\bar{\sigma}$ RND s	Formel y= ...
Werl	1,12 $\pm 0,22$	26	1	636 ± 160	136 ± 29	319 ± 104	42 ± 15	$49,422x^{-0,3}$

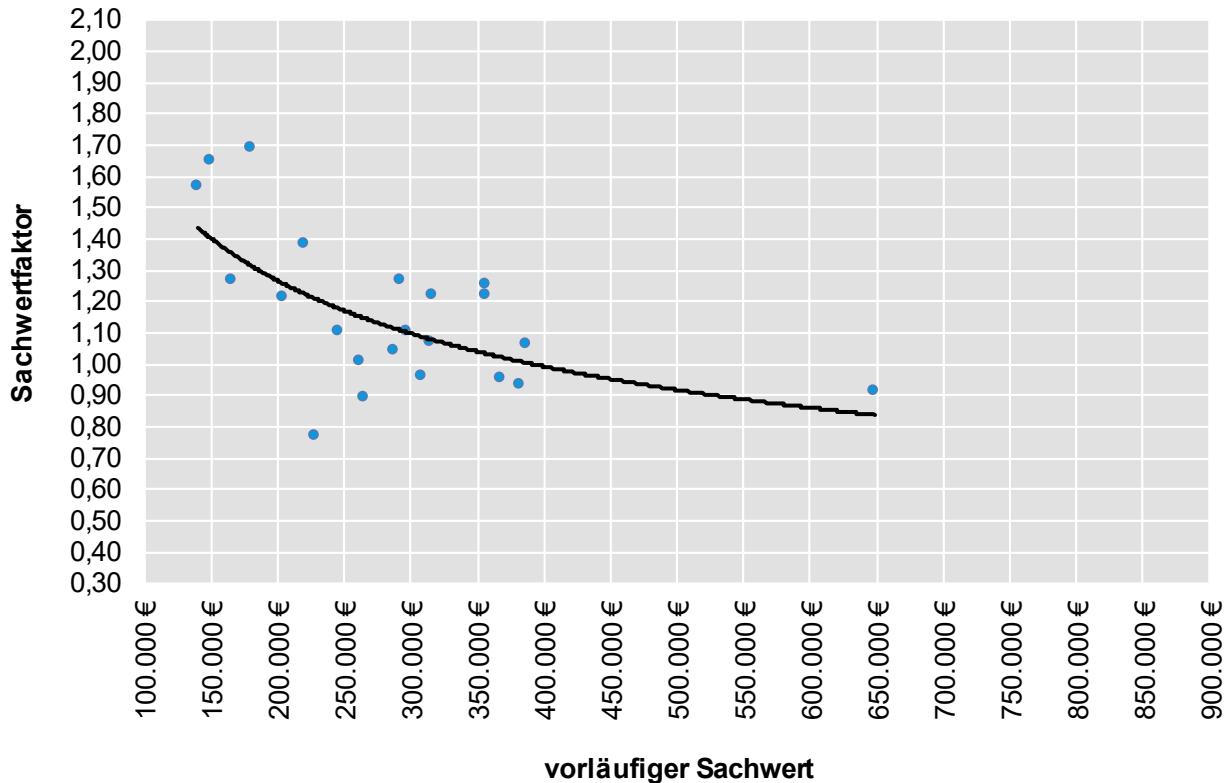


Häufigkeitsverteilung

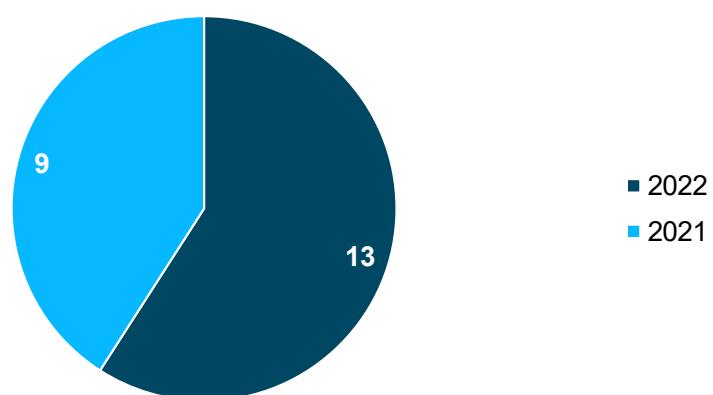


Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemeinde Wickede

Gebiet	$\bar{\sigma}$ Sachwertfaktor s	N	N in Jahren	$\bar{\sigma}$ Gfl in m ² s	$\bar{\sigma}$ BRW in Euro/m ² s	$\bar{\sigma}$ BGF in m ² s	$\bar{\sigma}$ RND s	Formel y= ...
Wickede	1,14 $\pm 0,25$	22	2	748 ± 298	104 ± 19	351 ± 127	36 ± 18	$91,84x^{-0,351}$



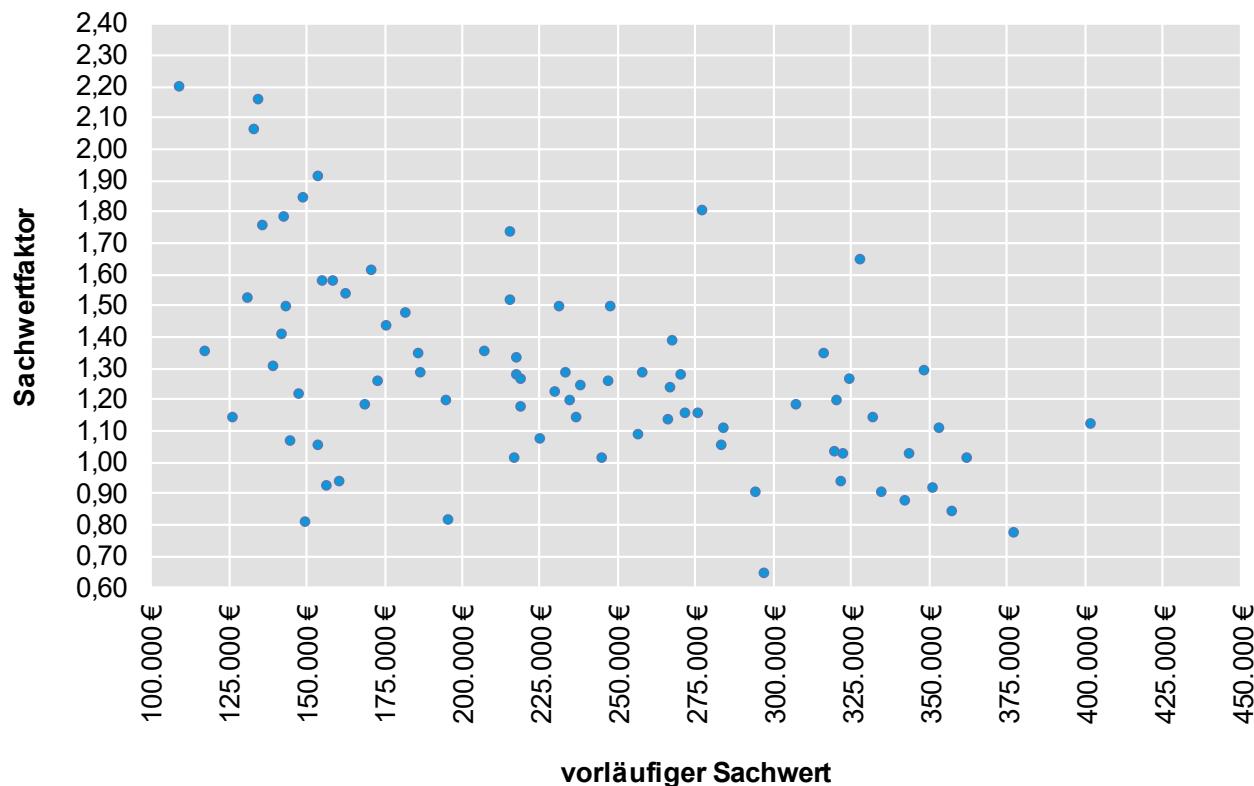
Häufigkeitsverteilung



Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Kreis Soest

Jahr	\varnothing Sach-	N	N in Jahren	\varnothing Gfl	\varnothing BRW	\varnothing BGF	\varnothing
	wertfaktor s			in m ² s	in Euro/m ² s	in m ² s	RND s
2019	1,04 $\pm 0,26$	95	1	350 ± 94	112 ± 39	251 ± 77	52 ± 14
2020	1,16 $\pm 0,27$	78	1	343 ± 99	116 ± 41	241 ± 67	49 ± 16
2021	1,20 $\pm 0,34$	94	1	378 ± 190	128 ± 41	245 ± 67	49 ± 16
2022	1,24 $\pm 0,31$	81	1	365 ± 165	137 ± 48	254 ± 62	44 ± 15

Sachwertfaktoren Kreis Soest 2022



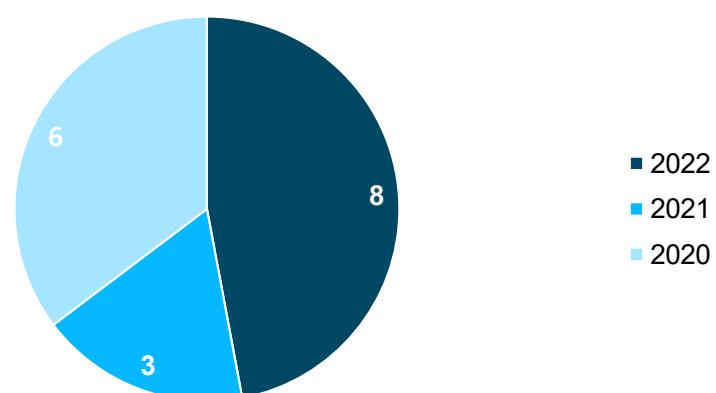
Die Gemeinden Anröchte und Wickede, die Stadt Rüthen sowie die Ortsteile der Städte Soest und Werl verfügen über zu wenige Kauffälle, um eine eigene statistische Auswertung erstellen zu können.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Gemeinde Bad Sassendorf

Gebiet	$\bar{\sigma}$ Sachwertfaktor s	N in Jahren	$\bar{\sigma}$ Gfl in m ² s	$\bar{\sigma}$ BRW in Euro/m ² s	$\bar{\sigma}$ BGF in m ² s	$\bar{\sigma}$ RND s	Formel y= ...
Bad Sassendorf	(1,18) $\pm 0,33$	17	3	349 ± 121	175 ± 40	240 ± 70	47 ± 13

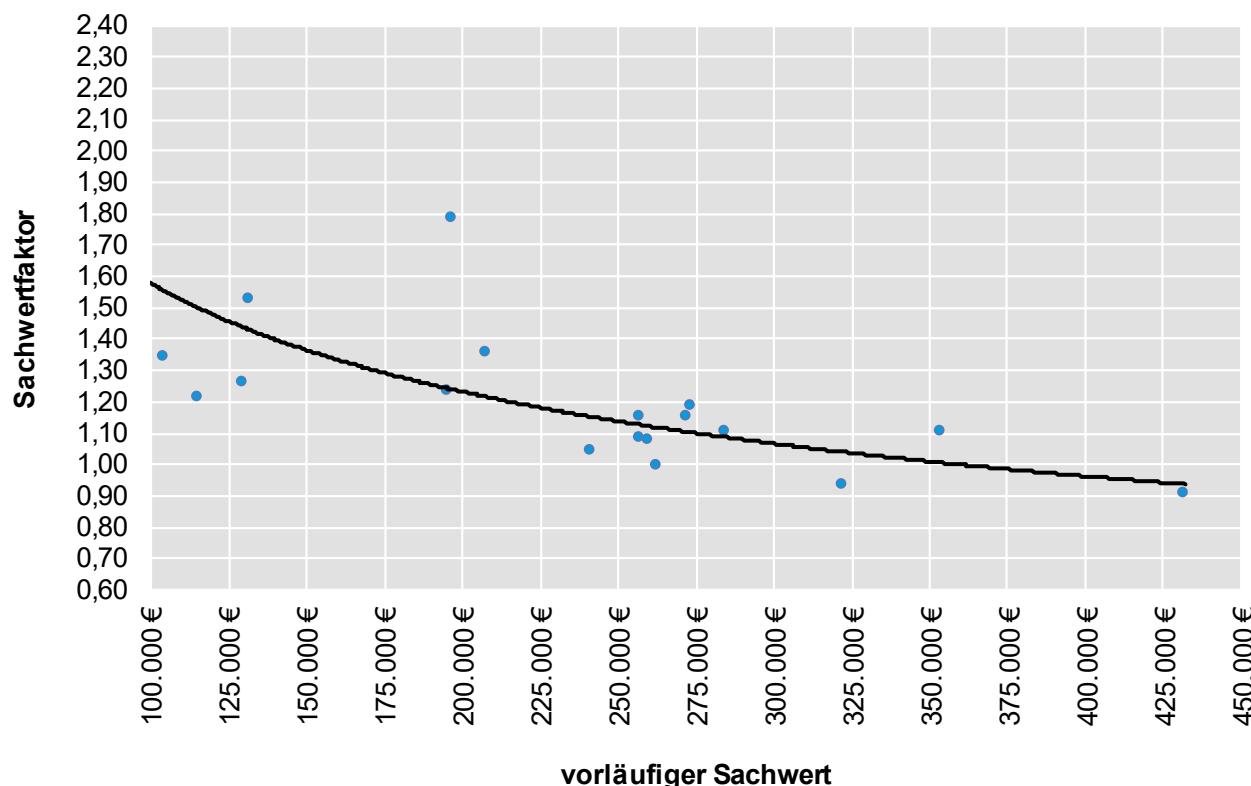


Häufigkeitsverteilung

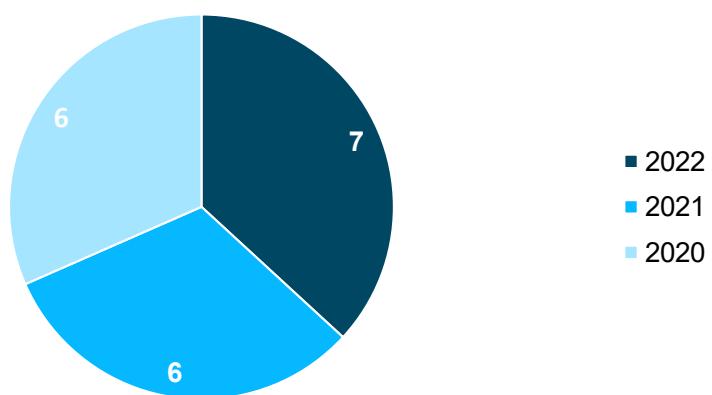


Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Gemeinden Ense und Möhnesee

Gebiet	$\bar{\sigma}$ Sachwertfaktor s	N	N in Jahren	$\bar{\sigma}$ Gfl in m ² s	$\bar{\sigma}$ BRW in Euro/m ² s	$\bar{\sigma}$ BGF in m ² s	$\bar{\sigma}$ RND s	Formel y= ...
Ense Möhnesee	(1,20) $\pm 0,29$	19	3	330 ± 91	111 ± 38	211 ± 79	53 ± 12	$95,244x^{-0,356}$



Häufigkeitsverteilung

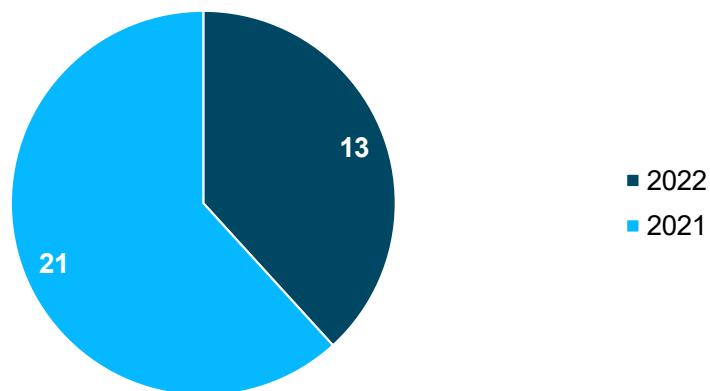


Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Städten Erwitte und Geseke

Gebiet	$\bar{\sigma}$ Sachwertfaktor s	N	$\bar{\sigma}$ Gfl in m ² s	$\bar{\sigma}$ BRW in Euro/m ² s	$\bar{\sigma}$ BGF in m ² s	$\bar{\sigma}$ RND s	Formel y= ...
		in Jahren					
Erwitte	1,14		410	112	258	51	
Geseke	$\pm 0,22$	34	± 177	± 25	± 50	± 17	$44,525x^{-0,296}$

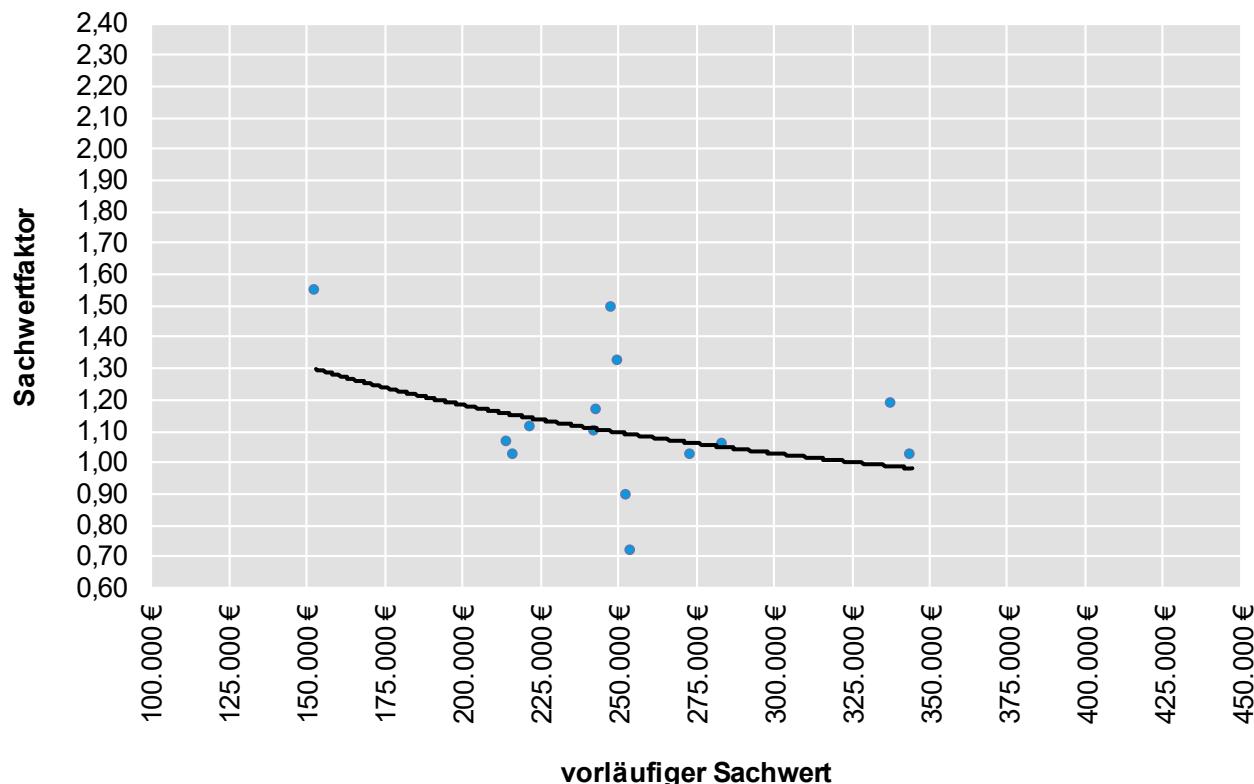


Häufigkeitsverteilung

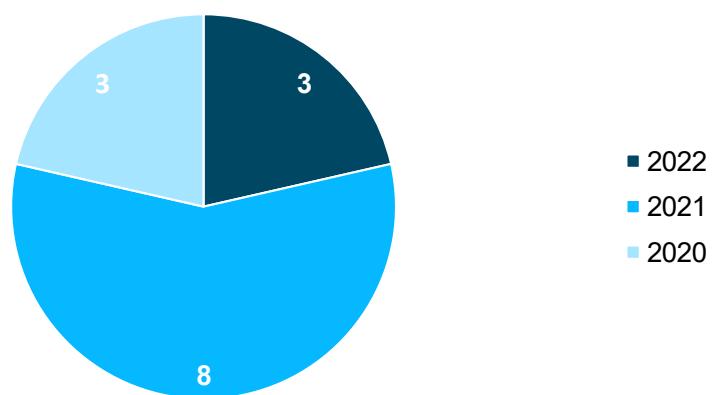


Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Gemeinden Lippetal und Welver

Gebiet	$\bar{\sigma}$ Sachwertfaktor s	N	N in Jahren	$\bar{\sigma}$ Gfl in m ² s	$\bar{\sigma}$ BRW in Euro/m ² s	$\bar{\sigma}$ BGF in m ² s	$\bar{\sigma}$ RND s	Formel y= ...
Lippetal	(1,12)			444	99	230	54	
Welver	$\pm 0,22$	14	3	± 141	± 14	± 75	± 15	$79,722x^{-0,345}$

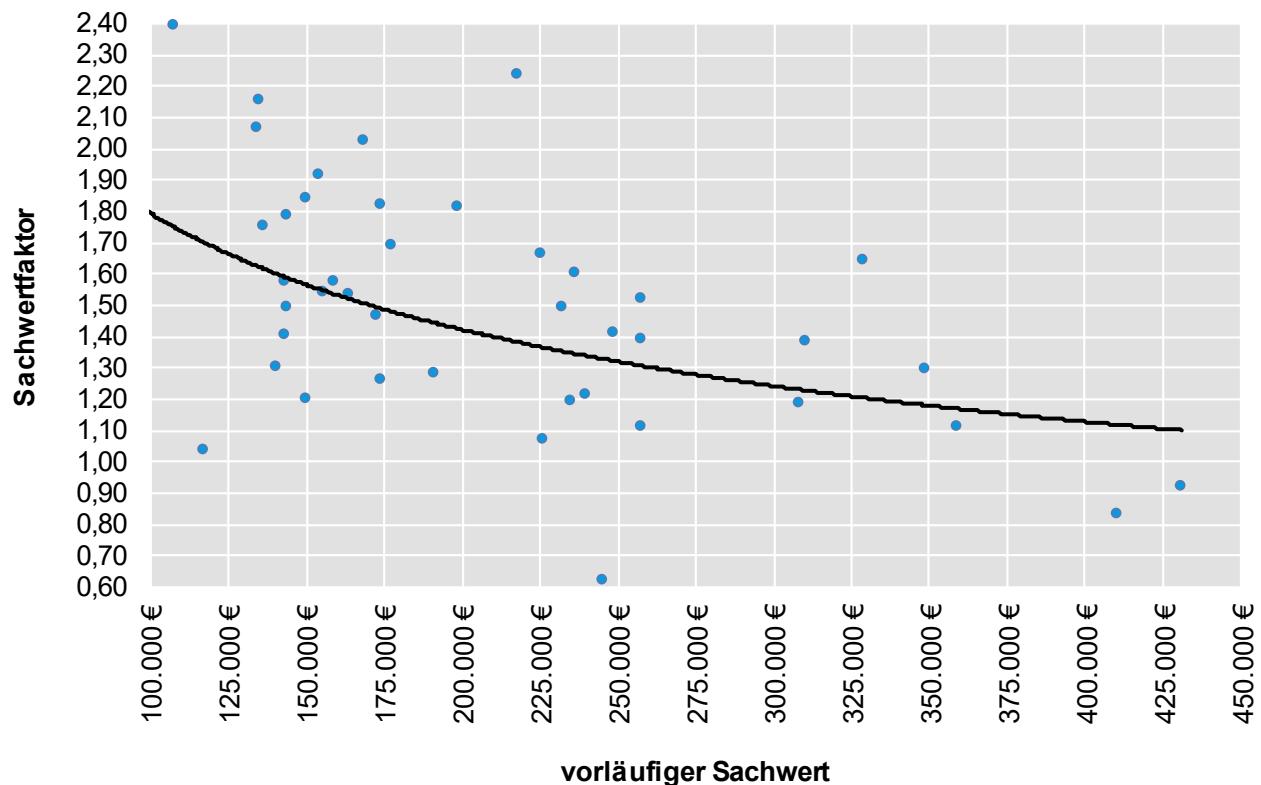


Häufigkeitsverteilung

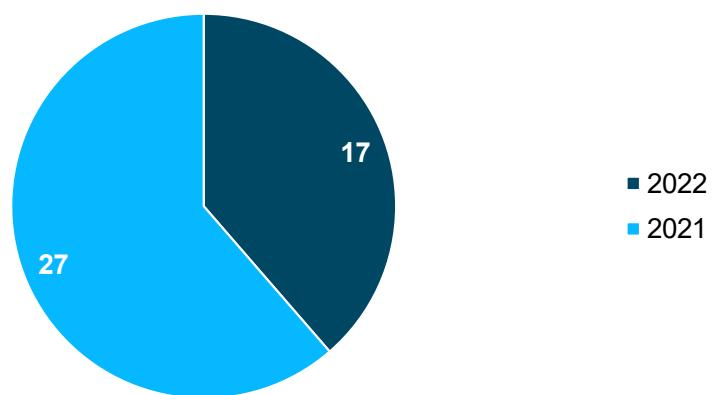


Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Soest (ohne Ortsteile)

Gebiet	$\bar{\sigma}$ Sachwertfaktor s	N in Jahren	$\bar{\sigma}$ Gfl in m ² s	$\bar{\sigma}$ BRW in Euro/m ² s	$\bar{\sigma}$ BGF in m ² s	$\bar{\sigma}$ RND s	Formel y= ...
Soest	1,48 $\pm 0,39$	44	2	352 ± 234	178 ± 28	231 ± 46	39 ± 16

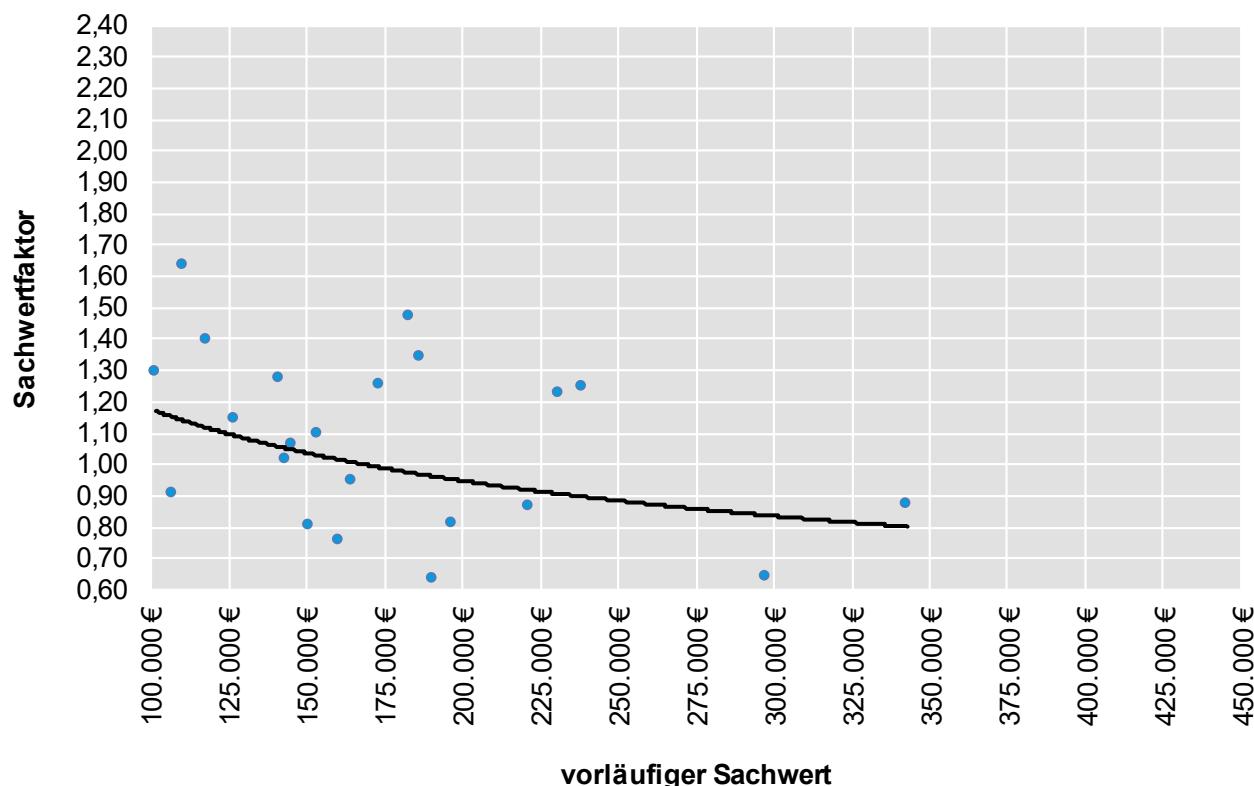


Häufigkeitsverteilung

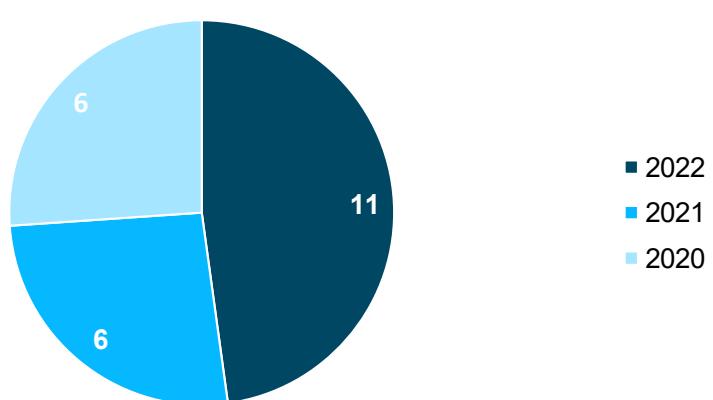


Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Warstein

Gebiet	$\bar{\sigma}$ Sachwertfaktor s	N	N in Jahren	$\bar{\sigma}$ Gfl in m ² s	$\bar{\sigma}$ BRW in Euro/m ² s	$\bar{\sigma}$ BGF in m ² s	$\bar{\sigma}$ RND s	Formel y= ...
Warstein	1,05 $\pm 0,30$	23	3	421 ± 145	69 ± 22	276 ± 88	37 ± 12	$42,358x^{-0,311}$



Häufigkeitsverteilung

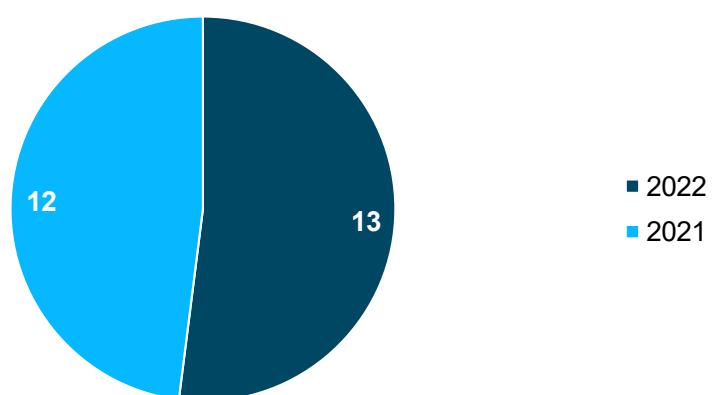


Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Werl (ohne Ortsteile)

Gebiet	$\bar{\sigma}$ Sachwertfaktor s	N in Jahren	$\bar{\sigma}$ Gfl in m ² s	$\bar{\sigma}$ BRW in Euro/m ² s	$\bar{\sigma}$ BGF in m ² s	$\bar{\sigma}$ RND s	Formel y= ...
Werl	1,24 $\pm 0,29$	25	2	292 ± 157	137 ± 28	257 ± 74	49 ± 17



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 Liegenschaftszinssätze der letzten Jahre für den Kreis Soest aufgeführt.

Jahr	Lz in % s	N in Jahre s	Wfl in m ² s	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
				Kp in Euro/m ² s	Miete in Euro/m ² s	BW- Kosten in % vom Rohertrag s	RND in Jahre s	
2019	2,4 ±1,1	268	1 ±43	160 ±43	1.653 ±644	5,8 ±1,0	23 ±4	45 ±16
2020	2,1 ±1,2	298	1 ±39	154 ±39	1.720 ±685	5,8 ±1,0	23 ±5	44 ±17
2021	1,5 ±1,1	256	1 ±45	163 ±45	2.047 ±727	6,0 ±0,9	22 ±3	43 ±17
2022	1,1 ±1,1	289	1 ±42	159 ±42	2.184 ±754	6,2 ±1,0	23 ±4	40 ±16

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

Die abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten müssen multiplikativ auf den jeweiligen regionalen Liegenschaftszinssatz angewendet werden. Abweichungen von den Ergebnissen der zugrundeliegenden statistischen Auswertungen sind aufgrund individueller Objektmerkmale zulässig bzw. angebracht. 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 78.

Gebietstypische Liegenschaftszinssätze des Normobjekts

Gebiet	Lz	s	Anzahl	
			2022	2021
Anröchte	1,08 %	±1,06	13	13
Bad Sassendorf	1,28 %	±0,78	12	10
Ense	1,22 %	±0,77	14	13
Erwitte	1,19 %	±1,00	25	16
Geseke	1,21 %	±0,74	23	
Lippetal	1,34 %	±1,27	10	10
Möhnesee	1,18 %	±1,04	18	16
Rüthen	1,46 %	±0,99	23	17
Soest	0,99 %	±0,87	36	
Soest (Ortsteile)	(1,14 %)	±0,75	6	7
Warstein	0,87 %	±1,27	50	
Welver	0,76 %	±0,87	17	16
Werl	1,07 %	±1,14	12	14
Werl (Ortsteile)	1,04 %	±0,87	15	8
Wickede	0,81 %	±1,18	15	10

Umrechnungskoeffizienten

Wohnflächengröße	Abweichung Norm	UK
80 m ²	-22 %	0,78
100 m ²	-12 %	0,88
120 m ²	-5 %	0,95
140 m²	0 %	1,00
160 m ²	3 %	1,03
180 m ²	6 %	1,06
200 m ²	7 %	1,07
220 m ²	9 %	1,09
240 m ²	10 %	1,10
260 m ²	13 %	1,13
280 m ²	16 %	1,16
300 m ²	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	Soest	0,99 %
Wohnfläche	180 m ²	1,06
Ausstattung	mittel - gehoben	0,93
Baujahr	1990	1,08
Gebäudetyp	Zweifamilienhaus	1,12

Berechnung: 0,99 % * 1,06 * 0,93 * 1,08 * 1,12 = 1,18

≈ 1,2 % objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze für Doppelhaushälften und Reihenhäuser im Kreis Soest

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

Jahr	Lz in % s	N 99	N in Jahren 1	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
				Wfl in m ² S	Kp in Euro/m ² s	Miete in Euro/m ² s	BW- Kosten in % vom Rohertrag s	RND in Jahre s
2019	2,4 ±0,9	99	1	126 ±22	1.741 ±488	6,0 ±0,8	22 ±4	50 ±15
2020	2,1 ±1,0	79	1	124 ±22	1.951 ±531	6,3 ±0,8	21 ±3	50 ±15
2021	1,7 ±1,1	96	1	122 ±24	2.265 ±638	6,4 ±0,8	21 ±3	50 ±15
2022	1,3 ±1,3	93	1	125 ±27	2.269 ±695	6,4 ±1,0	23 ±4	44 ±14

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

Die Liegenschaftszinssätze unterliegen Abhängigkeiten von Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung 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 81.

Gebietstypische Liegenschaftszinssätze des Normobjekts

Gebiet	Lz	s	Anzahl	
			2022	2021
Bad Sassendorf	(1,74 %)	±1,41	12	4
Ense / Möhnesee	(1,56 %)	±1,31	11	6
Erwitte	(1,28 %)	±0,39	2	9
Geseke	1,67 %	±0,76	9	11
Lippetal / Welver	(1,78 %)	±0,82	5	8
Soest	0,43 %	±1,45	25	
Warstein	(1,61 %)	±1,37	13	5
Werl	1,58 %	±0,77	12	14

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	0,43 %
Baujahr	1990	0,96
Wohnfläche	120 m ²	1,03
Ausstattung	einfach – mittel	1,01
Gebäudeart	Reihenmittelhaus	1,10

Berechnung: $0,43 \% * 0,96 * 1,03 * 1,01 * 1,10 = 0,47$

≈ 0,5 % objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

5.1.6 Rohertragsfaktoren

Aus dem Verhältnis vom Kaufpreis zum Jahresrohertrag (erzielbare Jahresmiete vor Abzug der Belebungs-/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
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
2021	26,7	7,4	10,0	52,1	394	1976	1788	2020	154	66	380
2022	27,5	7,7	8,7	57,6	310	1972	1800	2020	161	90	373

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Vertragsjahre 2021– 2022)

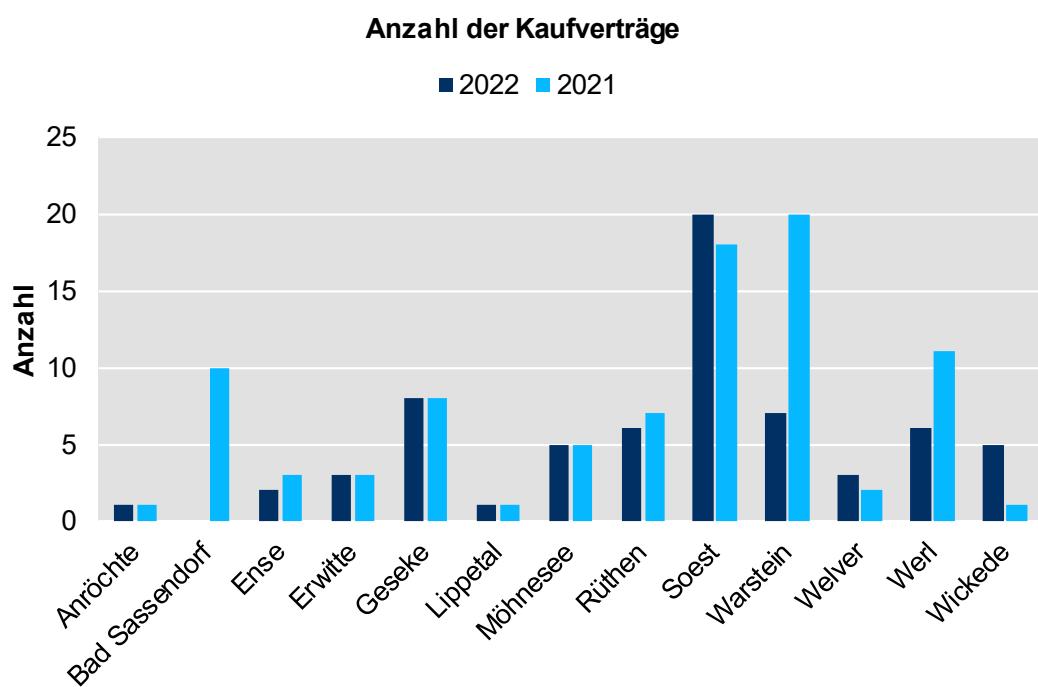
Gebiet	Rohertragsfaktor				N	Baujahr			Wfl in m ²		
	Ø	s	Min	Max		Ø	Min	Max	Ø	Min	Max
Anröchte	26,6	9,5	11,7	52,1	28	1978	1925	2017	165	110	257
Bad Sassendorf	30,4	9,0	15,2	53,6	22	1980	1900	2018	158	86	277
Ense	31,7	7,6	19,6	53,0	29	1987	1950	2018	166	90	280
Erwitte	24,0	6,1	10,9	37,5	44	1966	1872	2002	171	90	272
Geseke	27,3	6,0	17,5	40,5	53	1981	1931	2018	169	98	327
Lippetal	26,5	6,4	17,1	44,5	22	1962	1830	2005	143	83	270
Möhnesee	31,3	6,9	17,6	47,4	38	1985	1900	2017	166	67	373
Rüthen	22,7	8,6	10,0	46,6	46	1975	1902	2019	169	100	290
Soest	29,6	7,1	14,3	57,6	89	1972	1800	2020	164	92	337
Warstein	23,7	7,7	10,8	45,0	105	1970	1850	2020	159	66	315
Welver	29,4	6,5	17,5	47,0	36	1970	1869	2020	157	100	276
Werl	27,8	7,6	8,7	43,4	55	1968	1850	2019	157	90	380
Wickede	25,1	5,3	17,7	35,3	27	1957	1788	2019	171	105	250

5.2 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Mehrfamilienhäuser

2022 wurden insgesamt 92 Kauffälle (2021: 131) über Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Mehrfamilienhäuser mit einem Flächenumsatz von ca. 8,9 ha (2021: 11,6 ha) und einem Geldumsatz von 48,2 Mio. EUR (2021: 67,4 Mio. EUR) ausgewertet.

Ergänzende Gebäudeart	N	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
Zweifamilienhaus mit gewerblichem Anteil bis 20%	2	0,6	0,4
Zweifamilienhaus mit gewerblichem Anteil über 20%	7	3,5	1,0
Dreifamilienhaus	26	8,9	2,0
Mehrfamilienhaus	35	24,0	3,6
Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil bis 20%	6	2,8	0,5
Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil bis 21-50%	13	6,9	0,8
Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil über 50%	3	1,6	0,6

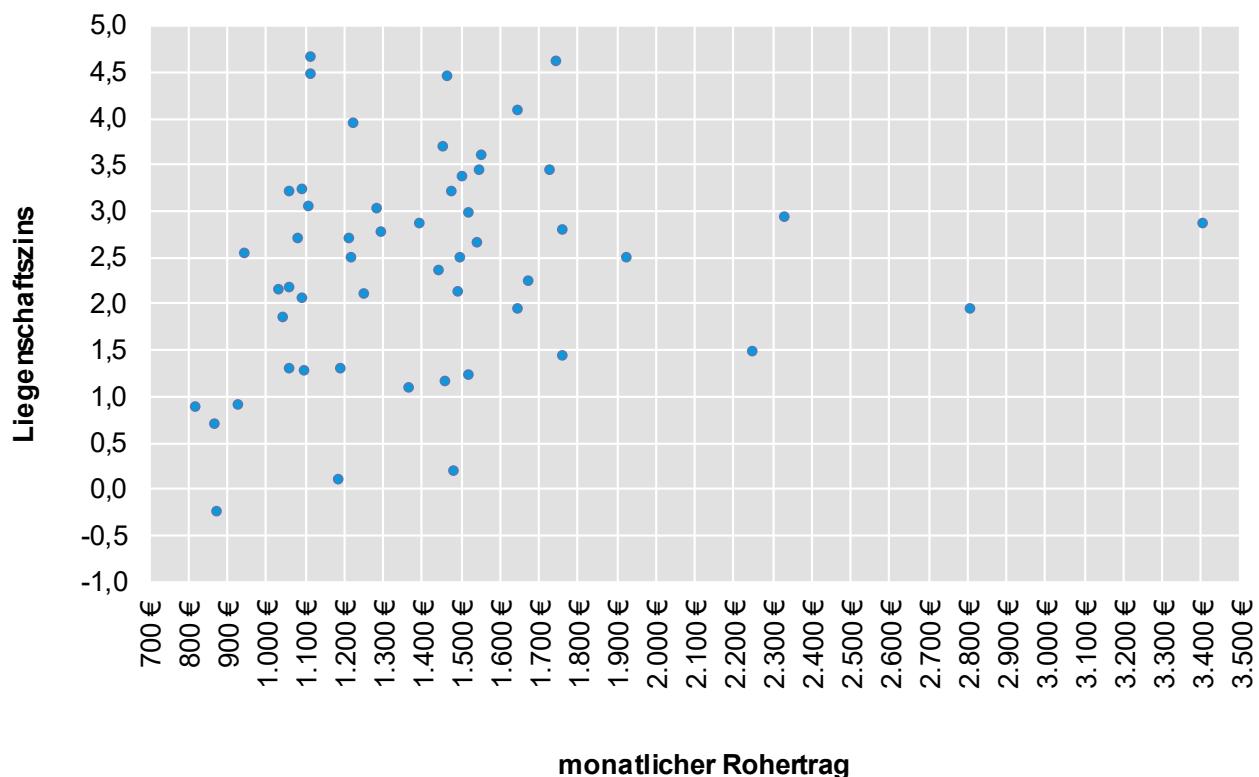
Anzahl der registrierten und ausgewerteten Verkäufe von Drei- und Mehrfamilienhäusern (inkl. Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil bis 20 %) in den einzelnen Städten und Gemeinden:



5.2.1 Liegenschaftszinssätze

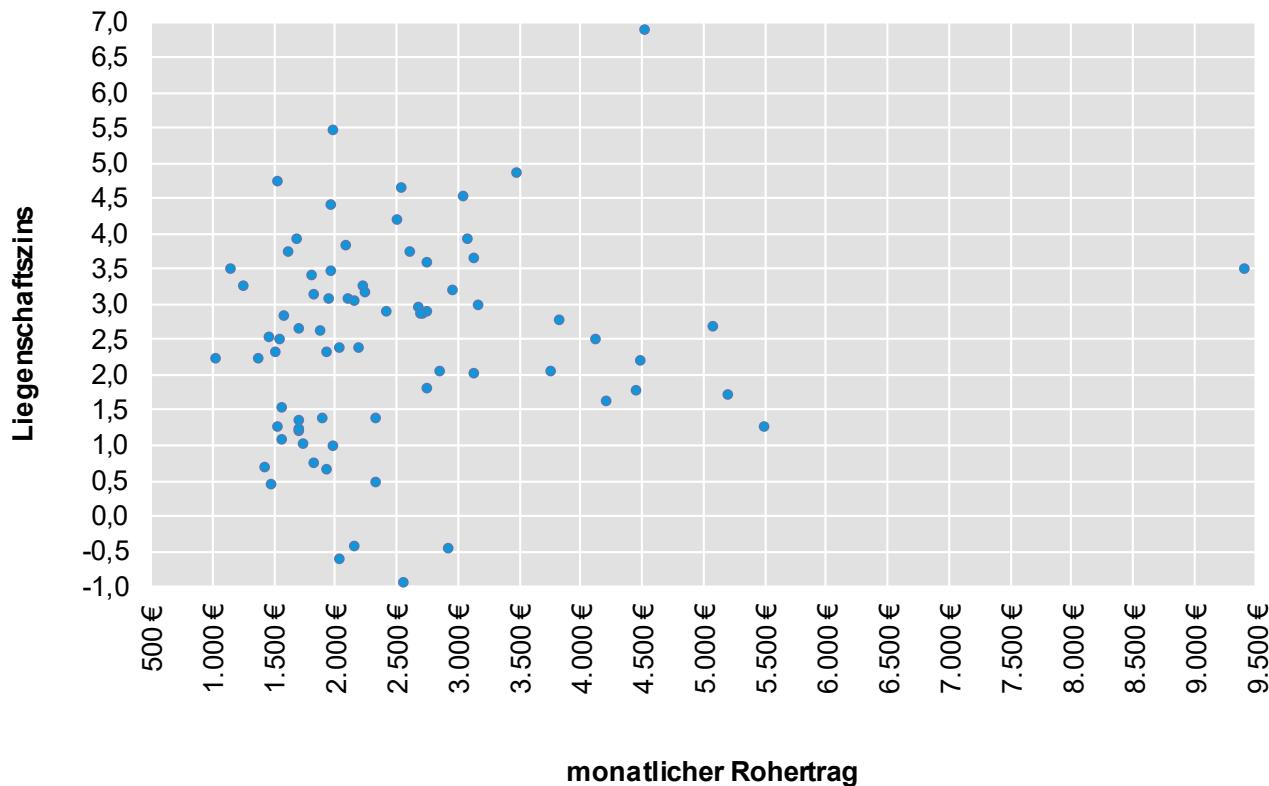
Dreifamilienhäuser im Kreis Soest

Gebiet	Lz	N	N	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
	in %		in Jahre	Wfl	Kp	Miete	BW-Kosten	RND
	s			s	s	s	s	s
Kreis Soest	2,5 ±1,5	56	3	255 ±52	1.234 ±601	5,4 ±1,3	26 ±4	32 ±12



**Mehrfamilienhäuser (inkl. Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil bis 20 %)
im Kreis Soest**

Gebiet	Lz in %	N in Jahre	N in Jahren	Ø Wfl/Nfl in m ²	Ø Kp in Euro/m ²	Ø Miete in Euro/m ²	Ø BW-Kosten in % vom Rohertrag	Ø RND in Jahre
Kreis Soest	2,5 ±1,4	75	3	394 ±186	1.325 ±404	6,0 ±1,0	26 ±4	38 ±15



Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil > 20 % im Kreis Soest

Gebiet	Lz	N	N	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
	in %		in Jahre	Wfl/Nfl	Kp	Miete	BW-Kosten	RND
	s			in m ²	in Euro/m ²	in Euro/m ²	in % vom Rohertrag	in Jahren
Kreis Soest	(3,7) ±2,4	15	3	583 ±412	1.112 ±584	5,9 ±1,8	24 ±6	36 ±10



5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Rohrertragsfaktoren

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
2014	14,8	2,2	11,4	20,8	15	1975	1950	2002	240	180	321
2015	13,2	3,0	10,5	17,1	5	1976	1968	1986	242	220	309
2016	12,6	3,4	7,1	18,7	8	1975	1960	2004	260	230	345
2017	14,4	3,0	11,8	17,7	3	1971	1963	1982	244	183	284
2018	16,6	4,0	10,1	21,4	8	1975	1954	2001	269	206	361
2019	16,8	4,1	8,7	23,6	16	1977	1959	2008	241	150	387
2020	18,7	6,0	10,5	33,7	12	1970	1952	2014	255	169	352
2021	19,3	3,7	11,4	25,7	22	1969	1950	1999	245	145	328
2022	17,4	4,1	10,7	24,2	12	1975	1959	2011	267	207	366

Mehrfamilienhäuser (inkl. Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil bis 20 %) ab Baujahr 1950

Jahr	Rohertragsfaktor				N	Baujahr			Wfl/Nfl in m ²		
	Ø	s	Min	Max		Ø	Min	Max	Ø	Min	Max
2014	11,5	2,0	8,4	14,3	15	1970	1956	1997	636	236	3635
2015	13,4	3,3	6,8	17,1	9	1976	1956	1998	417	300	660
2016	13,6	3,4	9,7	20,1	14	1978	1956	2000	388	232	628
2017	13,4	2,9	8,3	17,2	14	1971	1956	1994	353	183	500
2018	15,0	3,4	9,8	21,2	11	1973	1953	1994	341	265	448
2019	16,5	3,1	10,6	21,2	12	1988	1965	2008	547	199	1367
2020	18,1	4,0	10,7	28,8	20	1976	1950	2008	410	245	943
2021	19,3	4,3	10,3	26,0	21	1988	1950	2011	482	175	1230
2022	20,9	4,5	13,5	29,4	20	1972	1954	2000	453	260	940

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
2015	15	1968	1934	1986	888	478	1948
2016	19	1960	1911	2004	895	467	1371
2017	17	1946	1886	1982	998	467	2054
2018	29	1957	1870	2004	1014	329	1587
2019	28	1954	1828	2008	1143	423	2417
2020	17	1961	1912	2014	1348	536	3409
2021	33	1962	1910	2004	1330	492	3410
2022	22	1957	1903	2011	1345	600	2883

Mehrfamilienhäuser (inkl. Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil bis 20 %)

Jahr	N	Baujahr			Kaufpreis in Euro / m ²		
		Ø	Min	Max	Ø	Min	Max
2015	14	1971	1931	2016	860	298	1756
2016	25	1970	1898	2018	958	261	2531
2017	28	1952	1870	2018	826	385	2193
2018	26	1960	1850	1997	893	486	1972
2019	32	1960	1869	2021	1141	231	3532
2020	31	1961	1900	2008	1208	341	2454
2021	36	1967	1775	2022	1410	486	3333
2022	31	1968	1900	2023	1528	854	3278

5.3 Gewerblich genutzte Gebäude

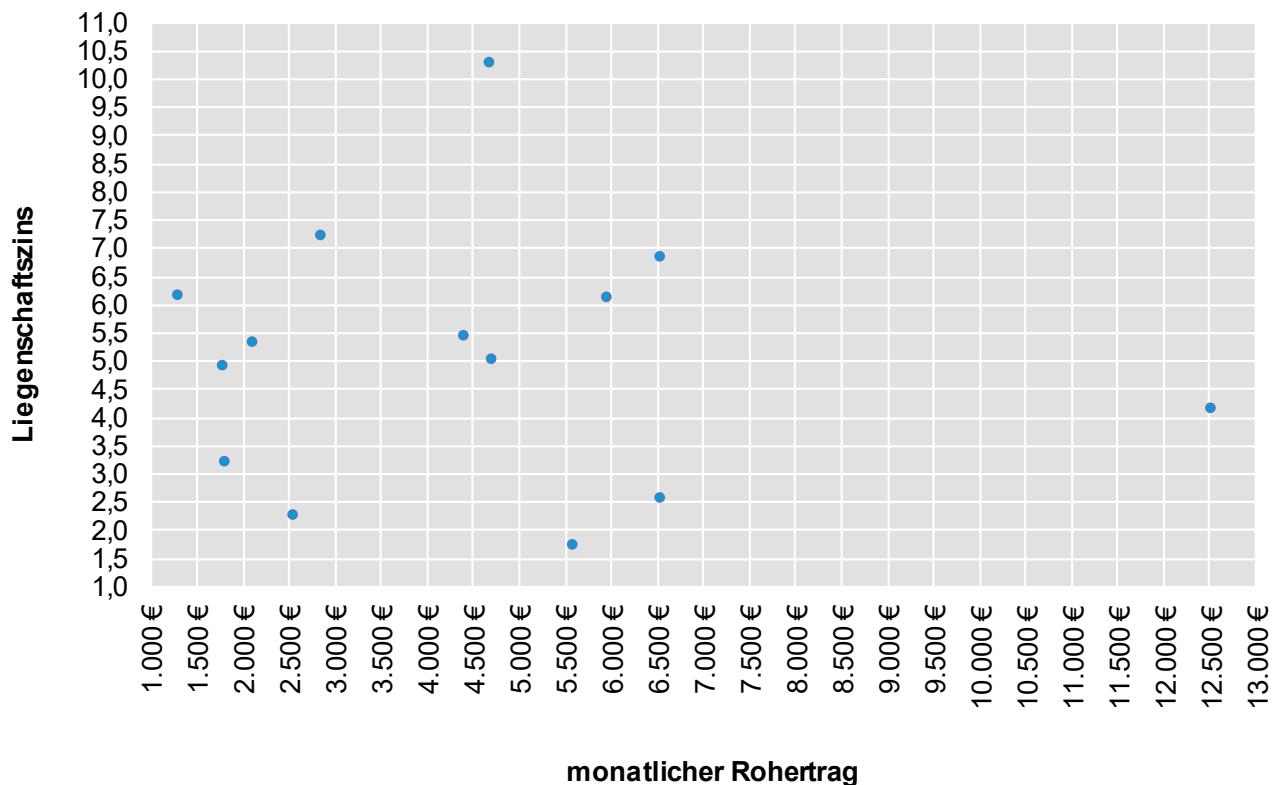
Im Jahr 2022 wurden insgesamt 51 Kauffälle (2021: 59) über gewerblich genutzte Gebäude mit einem Flächenumsatz von ca. 28,4 ha (2021: 45,7 ha) und einem Geldumsatz von 95,1 Mio. EUR (2021: 89,9 Mio. EUR) ausgewertet. Aufgrund der geringen Anzahl an Verträgen dieses Teilmarktes wurde keine weitere Auswertung vorgenommen.

Ergänzende Gebäudeart	N	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
Bürogebäude	3	4,0	0,9
Einzelhandelsnutzung	2	10,6	1,2
Fabrikgebäude	1	/	/
Gastronomie, Gaststätten	2	1,0	1,1
Gebäude für Freizeitgewerbe	2	1,2	1,0
Gemischt genutzte Gebäude	1	/	/
Geschäftshaus mit 100% gewerblicher Nutzung	5	11,7	0,6
Handels- und Verbrauchermärkte	1	/	/
Industrie- und Gewerbehallen	23	36,6	15,7
Kauf- und Warenhaus	1	/	/
Sonstige Produktionsgebäude	5	0,9	1,9
Werkstatt einschließlich Fahrzeughalle	5	3,0	2,0

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Industrie- und Gewerbehallen im Kreis Soest

Gebiet	Lz in % s	N in Jahre	Nfl in m ² s	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
				Nfl in m ² s	Kp in Euro/m ² s	Miete in Euro/m ² s	BW- Kosten in % vom Rohertrag s	RND in Jahre s
Kreis Soest	(4,9) ±2,3	14	1	965 ±737	664 ±236	4,4 ±0,8	19 ±4	24 ±6



5.4 Sonstige Gebäude und Gemeinbedarf, bebaut

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 24 „Sonstige bebauten Grundstücke und Gebäude für den Gemeinbedarf registriert. Eine weitere Aufteilung in einzelne Marktsegmente konnte aufgrund der geringen Anzahl und fehlender Daten nicht durchgeführt werden. Unter sonstige bebauten Grundstücke fallen z. B. Parkhäuser, Garagen, Altenheime, Kirchen und andere.

6 Wohnungs- und Teileigentum

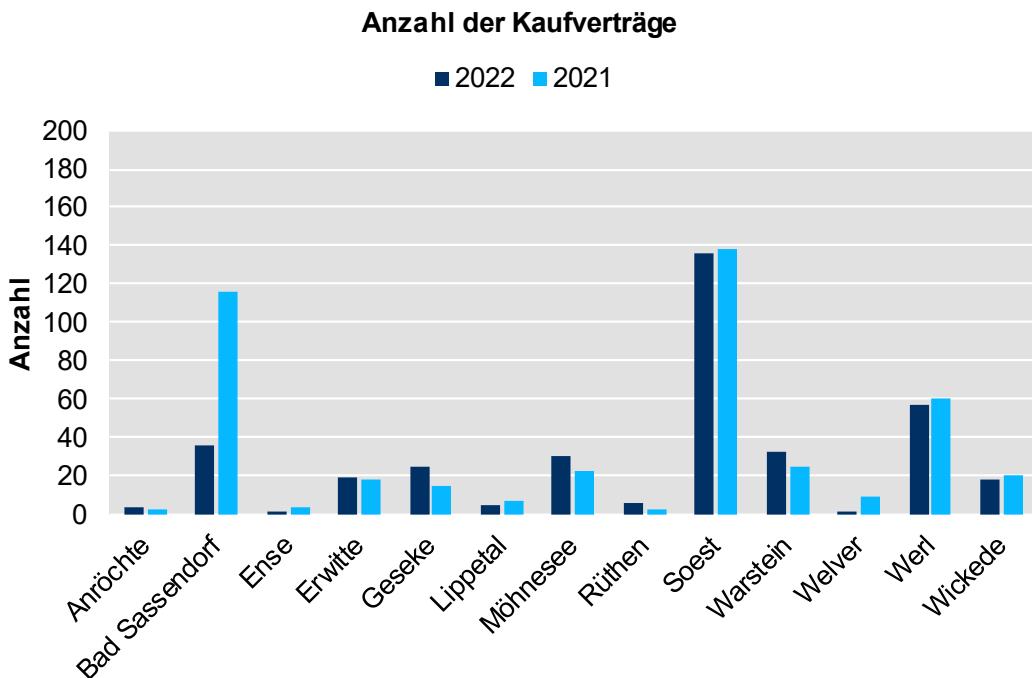
Unter Wohnungseigentum versteht man das Sondereigentum an einer bestimmten und bezeichneten Wohnung mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinsamen Eigentum (Grundstück, Treppenhaus, etc.). Unter Teileigentum versteht man das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, wie z.B. Büro- und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

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 438 Kauffälle (2021: 588) über Wohnungs- und Teileigentum ausgewertet. Der Geldumsatz dieses Teilmarktes betrug in 2022 76,9 Mio. EUR (2021: 87,7 Mio. EUR).

6.1 Wohnungseigentum

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

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 373 Kauffälle (2021: 442) über Wohnungseigentum ausgewertet. Der Geldumsatz dieses Teilmarktes betrug in 2022 73,3 Mio. EUR (2021: 83,0 Mio. EUR).

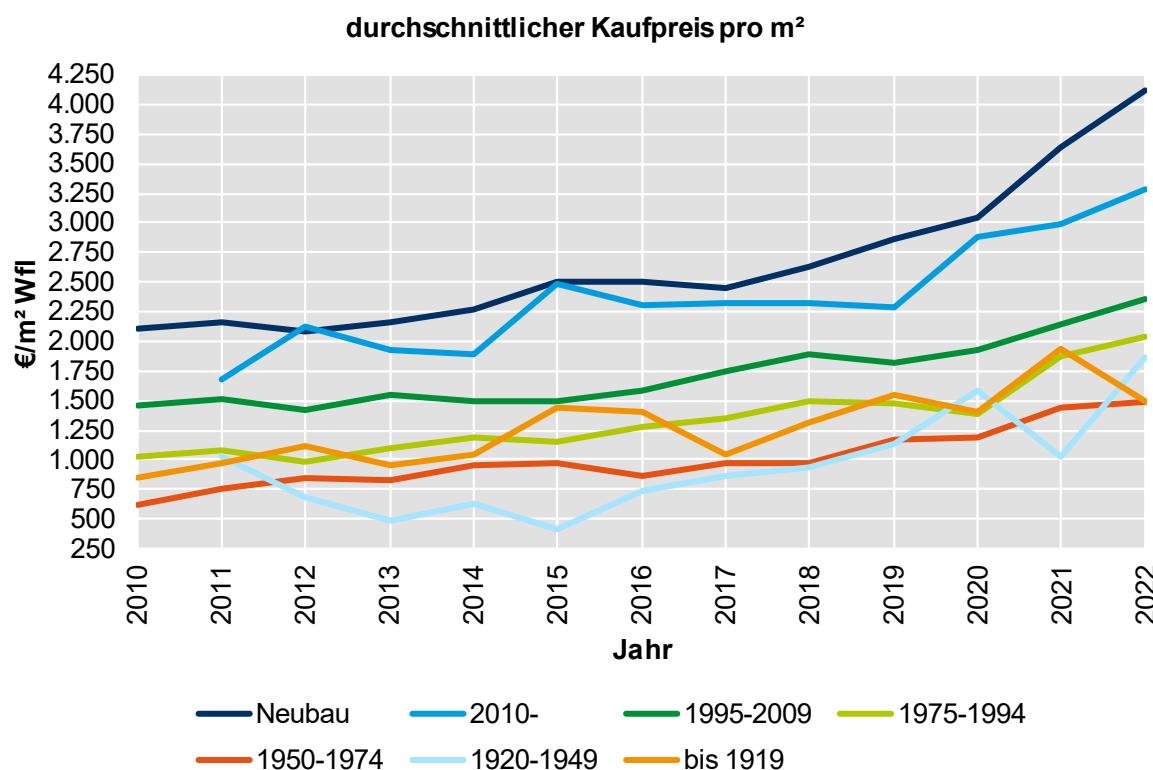


Aufgrund einer nur geringen Anzahl von 5 Kauffällen im Bereich Umwandlung können keine Angaben über dieses Marktsegment getätigt werden.

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		Min	Max	
		N	Wfl	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²	
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
2021	bis 1919	11	61	1.937	638	2.711
	1920-1949	7	66	1.034	287	1.667
	1950-1974	55	78	1.436	156	3.594
	1975-1994	66	76	1.880	789	3.056
	1995-2009	39	72	2.141	1.032	3.560
	2010-2019	13	62	2.995	2.451	4.085
	Neubau	144	74	3.646	2.540	4.554
2022	bis 1919	11	71	1.503	708	2.784
	1920-1949	7	64	1.866	814	3.450
	1950-1974	42	73	1.489	704	2.718
	1975-1994	86	73	2.039	952	4.089
	1995-2009	48	75	2.357	1.333	3.541
	2010-2020	20	80	3.284	2.123	4.641
	Neubau	41	85	4.119	2.589	6.609

Anröhchte

Jahrgang	Baujahr	Ø		Ø	Min	Max
		N	Wfl in m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²
2018	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-2016	-	-	-	-	-
2019	Neubau	2	82	2.285	2.274	2.295
	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	1	72	889	-	-
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	1	78	1.558	-	-
2020	2010-2017	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	2	70	537	452	621
	1975-1994	-	-	-	-	-
2021	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-2018	-	-	-	-	-
	Neubau	2	89	2.035	1.969	2.101
	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	1	52	1.462	-	-
2022	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-2019	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	1	52	1.423	-	-
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-2020	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-

Bad Sassendorf

Jahrgang	Baujahr	Ø	Ø	Min	Max
		N	Wfl in m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²
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
2021	bis 1919	1	115	1.726	
	1920-1949	1	88	1.193	
	1950-1974	2	63	1.637	1.423 1.850
	1975-1994	16	69	2.353	1.455 3.056
	1995-2009	3	85	2.760	2.471 2.952
	2010-2019	1	78	3.609	
	Neubau	78	68	3.677	3.285 4.051
2022	bis 1919	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-
	1950-1974	1	62	1.532	
	1975-1994	13	76	2.162	952 3.023
	1995-2009	5	85	2.904	1.856 3.541
	2010-2020	3	81	4.218	3.800 4.641
	Neubau	3	58	3.754	3.407 3.933

Ense

Jahrgang	Baujahr	Ø		Ø	Min	Max
		N	Wfl	Kaufpreis in m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²
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	-	-	-	-	-
2019	Neubau	-	-	-	-	-
	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	1	78	1.071	-	-
2020	2010-2017	1	87	1.989	-	-
	Neubau	15	90	2.401	2.291	2.599
	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	2	88	947	630	1.263
2021	1995-2009	1	79	1.829	-	-
	2010-2018	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
2022	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-2019	1	53	2.774	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
2022	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-2020	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-

Erwitte

Jahrgang	Baujahr	Ø		Ø	Min	Max
		N	Wfl	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²
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		
2019	Neubau	-	-	-	-	-
	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
2020	2010-2017	1	83	2.386		
	Neubau	16	72	2.691	2.450	3.039
	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	5	78	1.364	849	1.886
2021	1995-2009	2	100	1.966	1.786	2.146
	2010-2018	-	-	-	-	-
	Neubau	5	72	2.716	2.687	2.752
	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
2022	1975-1994	4	75	1.801	1.563	2.300
	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-2019	-	-	-	-	-
	Neubau	7	90	3.439	3.144	4.081
	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	4	60	2.339	1.940	2.543
	1995-2009	6	71	2.158	1.960	2.456
	2010-2020	1	81	3.167		
	Neubau	3	84	3.008	2.847	3.307

Geseke

Jahrgang	Baujahr	Ø		Ø	Min	Max
		N	Wfl	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²
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	-	-
2019	Neubau	12	81	2.134	1.653	2.421
	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
2020	2010-2017	1	72	2.285	-	-
	Neubau	24	80	2.465	1.951	2.851
	bis 1919	1	64	984	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	1	78	1.590	-	-
	1975-1994	6	70	889	700	1.641
2021	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
	bis 1919	1	63	1.222	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	5	73	1.370	783	2.108
2022	1975-1994	2	92	2.003	1.962	2.044
	1995-2009	3	76	2.146	2.000	2.331
	2010-2019	1	74	2.554	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
2022	1950-1974	5	76	1.737	1.386	2.081
	1975-1994	3	85	2.162	1.762	2.390
	1995-2009	4	80	2.682	2.414	3.288
	2010-2020	1	74	3.149	-	-
	Neubau	6	74	3.169	2.893	3.246

Lippetal

Jahrgang	Baujahr	Ø	Ø	Min	Max Kauf-
		N	Wfl in m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²
2018	bis 1919	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-
	1950-1974	2	59	480	452
	1975-1994	-	-	-	-
	1995-2009	-	-	-	-
	2010-2016	-	-	-	-
	Neubau	13	68	2.288	2.047
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
2020	bis 1919	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-
	1975-1994	1	77	1.494	
	1995-2009	1	80	1.575	
	2010-2018	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-
2021	bis 1919	1	83	1.253	
	1920-1949	-	-	-	-
	1950-1974	1	69	1.942	
	1975-1994	-	-	-	-
	1995-2009	-	-	-	-
	2010-2019	1	48	3.021	
	Neubau	-	-	-	-
2022	bis 1919	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-
	1975-1994	1	97	1.990	
	1995-2009	1	75	2.093	
	2010-2020	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-

Möhnesee

Jahrgang	Baujahr	Ø		Ø	Min	Max
		N	Wfl	Kaufpreis in m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²
2018	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	8	75	1.298	875	2.088
	1975-1994	2	55	1.090	607	1.572
	1995-2009	6	80	1.946	1.581	2339
	2010-2016	-	-	-	-	-
2019	Neubau	4	70	2.878	2.081	3.827
	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
2020	2010-2017	-	-	-	-	-
	Neubau	25	84	2.854	2.264	3.258
	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	2	82	1.874	1.111	2.637
2021	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
	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	2	88	2.025	1.838	2.211
2022	1975-1994	5	86	2.317	2.056	2.606
	1995-2009	3	81	2.761	2.306	3.000
	2010-2019	-	-	-	-	-
	Neubau	4	80	3.196	2.540	3.512
	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
2022	1950-1974	4	68	1.514	1.333	1.809
	1975-1994	8	79	2.418	1.380	4.089
	1995-2009	6	80	2.397	1.615	3.436
	2010-2020	-	-	-	-	-
	Neubau	6	91	5.892	5.431	6.609

Rüthen

Jahrgang	Baujahr	Ø		Ø	Min	Max
		N	Wfl	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²
2018	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	1	82	768		
	1975-1994	1	117	799		
	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-2016	-	-	-	-	-
2019	Neubau	-	-	-	-	-
	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	1	86	472		
	1975-1994	1	78	878		
	1995-2009	1	89	1.685		
2020	2010-2017	1	66	2.045		
	Neubau	-	-	-	-	-
	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	2	90	578	521	634
	1975-1994	1	102	500		
2021	1995-2009	1	87	1.425		
	2010-2018	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	1	65	400		
2022	1975-1994	1	61	1.164		
	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-2019	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
	bis 1919	1	65	708		
	1920-1949	-	-	-	-	-
2022	1950-1974	1	61	1.295		
	1975-1994	1	93	1.333		
	1995-2009	1	93	1.333	-	-
	2010-2020	1	67	2.537		
	Neubau	-	-	-	-	-

Soest

Jahrgang	Baujahr	Ø		Ø	Min	Max
		N	Wfl	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²
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
2019	Neubau	9	92	3.379	2.532	3.687
	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
2020	2010-2017	3	67	2.489	1.474	3.019
	Neubau	31	81	3.440	2.989	3.747
	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
2021	1995-2009	4	64	1.995	934	2.748
	2010-2018	1	75	3.020		
	Neubau	9	73	3.455	3.093	3.645
	bis 1919	8	51	2.139	638	2.711
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	24	81	1.637	769	3.594
2022	1975-1994	16	69	1.977	918	2.577
	1995-2009	6	76	3.191	2.747	3.560
	2010-2019	6	57	3.111	2.451	4.085
	Neubau	38	86	3.924	3.294	4.554
	bis 1919	4	78	2.197	1.362	2.784
	1920-1949	3	64	2.737	2.261	3.450
	1950-1974	16	75	1.696	873	2.718
	1975-1994	27	70	2.267	1.333	3.493
	1995-2009	10	74	2.646	1.979	3.300
	2010-2020	5	97	3.621	3.411	3.874
	Neubau	20	87	4.263	2.589	5.146

Warstein

Jahrgang	Baujahr	Ø		Min	Max
		N	Wfl in m ²		
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	-	-	-	-
2021	bis 1919	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-
	1950-1974	4	65	1.261	761 1.929
	1975-1994	5	84	1.341	1.064 1.667
	1995-2009	9	67	1.363	1.032 1.720
	2010-2019	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-
2022	bis 1919	6	67	1.173	1.162 1.179
	1920-1949	-	-	-	-
	1950-1974	4	84	1.216	704 1.429
	1975-1994	2	81	1.395	1.333 1.456
	1995-2009	4	62	1.690	1.333 1.970
	2010-2020	-	-	-	-
	Neubau	2	107	2.894	2.784 3.004

Welver

Jahrgang	Baujahr	Ø		Ø	Min	Max
		N	Wfl	Kaufpreis in m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²
2018	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	1	79	1.354		
	2010-2016	-	-	-	-	-
2019	Neubau	-	-	-	-	-
	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	-	-	-	-	-
2020	2010-2017	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-	-
2021	1995-2009	2	91	1.994	1.889	2.099
	2010-2018	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
2022	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	2	73	2.014	1.953	2.074
	2010-2019	-	-	-	-	-
	Neubau	6	79	3.009	2.945	3.096
	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-2020	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-

Werl

Jahrgang	Baujahr	Ø		Min	Max
		N	Wfl	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²
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
2021	bis 1919	-	-	-	-
	1920-1949	3	60	1.308	1.115 1.667
	1950-1974	14	81	1.145	156 2.060
	1975-1994	10	85	1.287	789 2.170
	1995-2009	8	68	1.997	1.377 2.583
	2010-2019	3	72	2.768	2.509 3.038
	Neubau	11	68	3.120	2.933 3.243
2022	bis 1919	-	-	-	-
	1920-1949	3	52	1.098	814 1.241
	1950-1974	6	66	1.267	833 1.734
	1975-1994	20	68	1.630	1.057 2.236
	1995-2009	9	72	2.259	1.727 3.096
	2010-2020	8	75	2.993	2.695 3.488
	Neubau	1	99	3.202	

Wickede

Jahrgang	Baujahr	Ø		Min	Max
		N	Wfl		
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				
2019	Neubau	8	77	2.053	1.610 2.204
	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	
2020	2010-2017	1	53	2.264	
	Neubau	-	-	-	-
	bis 1919	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-
	1950-1974	1	75	753	
	1975-1994	1	87	1.644	
2021	1995-2009	-	-	-	-
	2010-2018	-	-	-	-
	Neubau	9	84	2.879	2.609 3.050
	bis 1919	-	-	-	-
	1920-1949	3	65	707	287 929
	1950-1974	1	79	633	
2022	1975-1994	7	81	1.606	1.132 2.364
	1995-2009	5	71	1.814	1.750 1.962
	2010-2019	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-
	bis 1919	-	-	-	-
	1920-1949	1	101	1.559	
2022	1950-1974	5	69	1.050	743 1.524
	1975-1994	7	84	1.740	1.358 2.347
	1995-2009	2	63	1.788	1.777 1.798
	2010-2020	1	53	2.123	
	Neubau	-	-	-	-

6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest veröffentlicht seit dem Jahr 2022 „Immobilienrichtwerte“ für den Teilmarkt Eigentumswohnungen (Weiterverkauf). Diese sind unter www.boris.nrw.de kostenfrei abrufbar.

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein „Normobjekt“. Sie beinhalten den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen. Immobilienrichtwerte werden sachverständlich aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in €/m² Wohnfläche beschlossen. Sie sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Die Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen beziehen sich auf Weiterverkäufe (d. h. ohne Neubauten) und stehen kreisweit in den Städten und Gemeinden zur Verfügung. Bei der Ableitung der Immobilienrichtwerte sind teilweise Bereiche zusammengefasst, so dass für mehrere Bereiche ein gemeinsamer, durchschnittlicher Immobilienrichtwert angegeben ist. Die Immobilienrichtwertzonen beziehen sich jeweils auf ein fiktives Normobjekt, welches detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben ist. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwerth norm (z. B. Baujahr) können sachverständlich unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden. In Außenbereichslagen oder in Gebieten mit überwiegend gewerblicher Nutzung stehen Immobilienrichtwerte nicht zur Verfügung. (Im Einzelfall ist hier sachverständlich zu prüfen, ob mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Immobilienrichtwerte (z. B. aus umliegenden Ortsteilen) dennoch zur Bewertung herangezogen werden können.) Die Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen beziehen sich auf ein fiktives lagetypisches Normobjekt (Richtwertobjekt) mit seinen normierten Merkmalen (Baujahr, Wohnfläche, Geschosslage, Ausstattung, Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude, Aufzug und Balkon) ohne Nebengebäude oder Anlagen (z. B. Garagen, Tiefgaragen etc.).

Die Immobilienrichtwerte

- sind in € pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude oder Anlagen (Garagen, Tiefgaragen, Schuppen etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulisten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurechte, besondere Bauteile)
- gelten für schadensfreie Objekte
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

Werte für Garagen, Tiefgaragen oder sonstige Nebengebäude sowie Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen. Durchschnittswerte für Garagen sowie Tiefgaragen mit eigenem Miteigentumsanteil können auf der Seite 112 nachvollzogen werden.

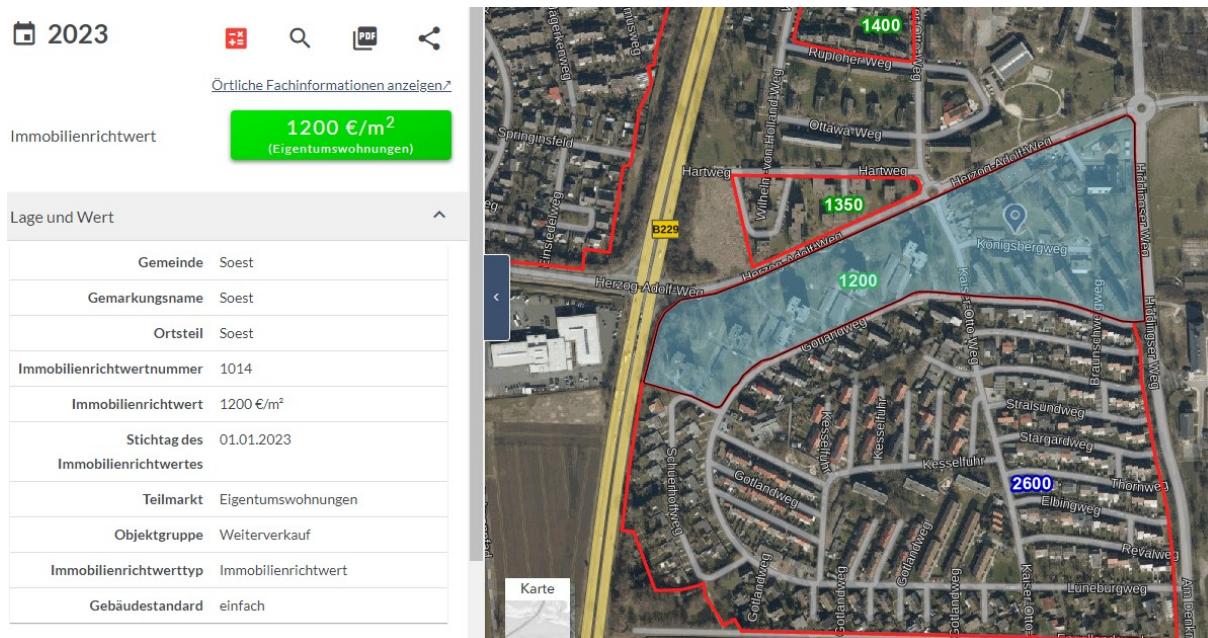
Die Bereitstellung der Immobilienrichtwerte erfolgt im BORIS-NRW (www.boris.nrw.de) als Übersicht in Immobilienrichtwertzonen und als Amtliche Auskunft im pdf-Format. In den örtlichen Fachinformationen werden abgeleitete Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht, die eine Berechnung des Vergleichswertes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

sicht 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 Immobilienwertau skunft 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.



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 ist ein Verlauf der Liegenschaftszinssätze (Lz) bezogen auf das Kreisgebiet dargestellt.

Jahre	Lz in % s	N 144	N in Jahren s	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
				Wfl in m ² s	Kp in Euro/m ² s	Miete in Euro/m ² s	BW- Kosten in % vom Rohertrag s	RND in Jahre s
2019	2,9 ±1,3	144	1	74 ±21	1.570 ±578	6,2 ±1,0	25 ±4	49 ±13
2020	2,6 ±1,3	143	1	73 ±21	1.678 ±588	6,4 ±0,9	25 ±5	47 ±13
2021	1,9 ±1,6	155	1	72 ±21	1.811 ±726	6,3 ±1,1	25 ±4	45 ±15
2022	1,5 ±1,1	163	1	72 ±21	2.118 ±672	6,6 ±0,9	25 ±4	48 ±14

Für die Ableitung der nachstehenden Umrechnungskoeffizienten wurden 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, Ense, Lippetal und Welver sowie die Stadt Rüthen verfügen über zu wenige Kauffälle, um eine statistische Aussage treffen zu können.

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 Beispielberechnung findet sich auf Seite 111.

Gebietstypische Liegenschaftszinssätze des Normobjekts

Gebiet	Lz	s	Anzahl	
			2022	2021
Bad Sassendorf	1,49 %	±0,87	24	
Erwitte	1,84 %	±1,25	12	9
Geseke	0,93 %	±1,10	13	9
Möhnesee	(1,33 %)	±0,89	7	10
Soest	1,11 %	±0,97	51	
Warstein	2,55 %	±2,22	8	15
Werl	1,86 %	±0,69	31	
Wickede	2,16 %	±1,43	9	12

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
einfach	2,0	11 %
einfach - mittel	2,5	6 %
mittel	3,0	0 %
mittel – gehoben	3,5	- 6 %
gehoben	4,0	- 11 %

Beispiel:

Kategorie	Merkmal	Wert / UK
Gemeinde	Werl	1,86 %
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

Bespiel: $1,86 \% * 1,04 * 1,00 * 0,89 * 1,09 * 1,00 * 1,08 * 0,94 = 1,91$
≈ 1,9 % 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 65 Kauffälle mit einem Gesamtumsatz von 3,5 Mio. EUR erfasst.

6.2.1 Sondereigentum an Garagen oder Tiefgaragenstellplätzen

Garagen		N	Ø	Min	Max
			Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro
2020	Erstverkauf	12	15.200	11.500	19.800
	Weiterverkauf	8	7.000	4.000	10.100
2021	Erstverkauf	16	19.700	10.000	35.000
	Weiterverkauf	5	6.900	5.000	10.000
2022	Erstverkauf	6	15.400	12.200	19.500
	Weiterverkauf	16	9.000	4.500	15.000

Tiefgaragen- stellplätze		N	Ø	Min	Max
			Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro
2020	Erstverkauf	42	17.900	12.800	19.900
	Weiterverkauf	10	10.000	5.000	20.000
2021	Erstverkauf	85	19.700	10.000	30.700
	Weiterverkauf	6	14.600	8.000	25.000
2022	Erstverkauf	17	32.300	10.800	55.000
	Weiterverkauf	11	10.200	5.000	16.000

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 2022 liegen 140 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

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, sind die nachstehenden Koeffizienten zu verwenden.

Nach ImmoWertV §23 Abs. 2 geben Erbbaurechtskoeffizienten das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums (unbelasteter Wert) an.

$$\text{Erbbaurechtskoeffizient} = \frac{\text{bereinigter Kaufpreis}}{\text{fiktives Volleigentum}}$$

Anmerkung: Das „fiktive Volleigentum“ wurde an Hand des Immobilien-Preis-Kalkulators (IRW) berechnet.

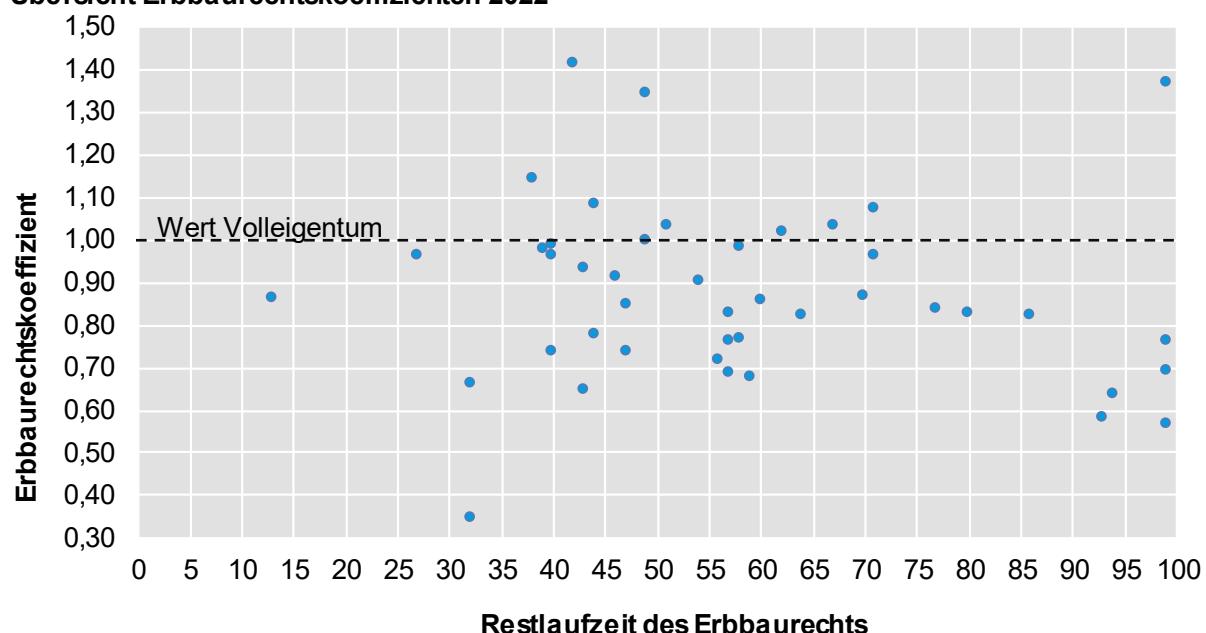
Aufgrund geringer Jahresfallzahlen wurden für die bebauten Erbbaurechte die Verkaufsfälle der letzten drei Jahre kreisweit statistisch untersucht.

Insgesamt konnten aus den Jahren 2020 bis 2022 44 Kauffälle von Erbbaurechten des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet werden. Es handelt sich hierbei ausschließlich um freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.

Der Gutachterausschuss hat die Erbbaurechtskoeffizienten im Hinblick auf eine Korrelation bezüglich des Restlaufzeit des Erbbaurechts, der Restnutzungsdauer des Objekts, dem unbelasteten Bodenwert sowie dem unbelasteten Wert des fiktiven Volleigentums untersucht. Eine signifikante Abhängigkeit zwischen den Parametern konnte nicht festgestellt werden. Die plausibelste Darstellung ergab sich über die Restlaufzeit des Erbbaurechts.

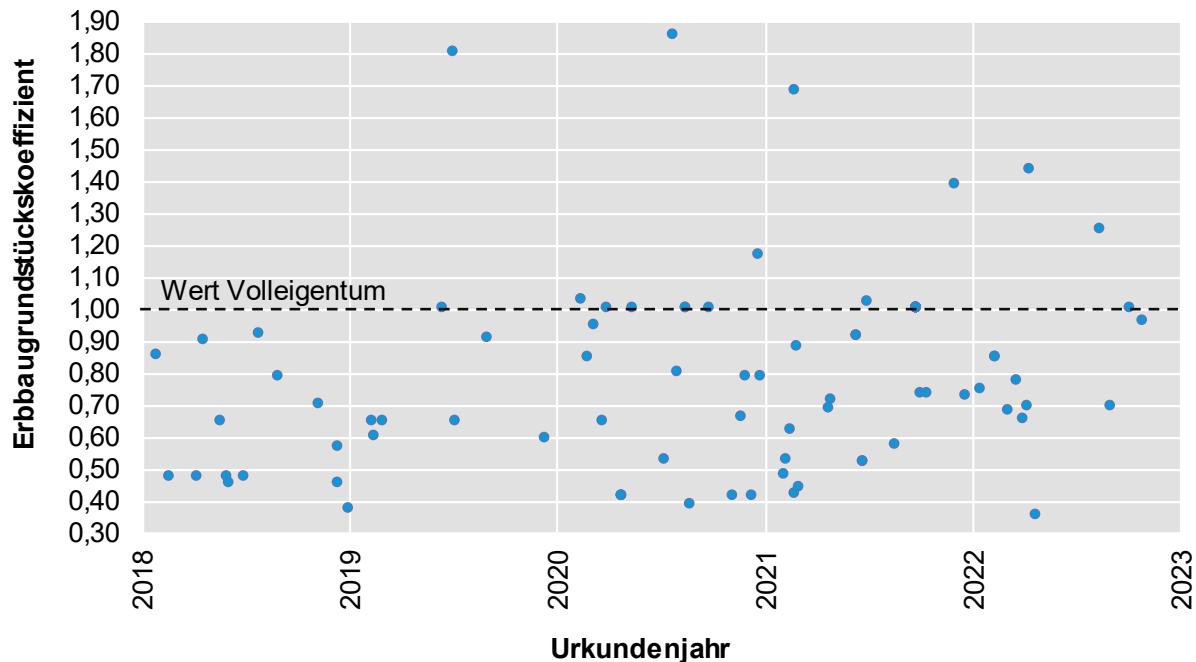
Jahr	\varnothing Erbbau- rechts- koeffizient s	N	N in Jahren	\varnothing Gfl in m ² s	\varnothing BRW in Euro/m ² s	\varnothing Wfl in m ² s	\varnothing RND s	\varnothing Rest- lauf- zeit s
2020-2022	0,86 $\pm 0,21$	44	3	699 ± 157	109 ± 33	143 ± 41	39 ± 15	57 ± 21

Übersicht Erbbaurechtskoeffizienten 2022



7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

In den Jahren 2018-2022 haben insgesamt 92 Käufer das Eigentum an einem Erbbaugrundstück zu Wohnzwecken erworben. Durchschnittlich wurden ca. 78 % des jeweiligen Bodenrichtwertes gezahlt. Nachstehend ist die Streuung der Kauffälle der letzten fünf Jahre abgebildet.



7.4 Wohnungs- und Teilerbbaurechte

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 11 Verträge (2021: 12) mit einem Geldumsatz von 2,0 Mio. EUR (2021: 1,4 Mio. EUR) in diesem Marktsegment ausgewertet. Die Anzahl war gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.

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

8 Modellbeschreibungen

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

- Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) [Link](#)
- Handlungsempfehlung zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA.NRW-Modellen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren

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 Städten und Gemeinden erhältlich.

10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzende	Börger, Eva	Vermessungsassessorin
stellv. Vorsitzende	Arnskötter, Steffen Hötte, Matthias Kißler, Christian Neuhaus, Christine Radine, Dirk Schäfers, Werner Vedder, Sonja	B.-Eng. Vermessung Dipl.-Ing. Vermessung Dipl.-Ing. Vermessung Vermessungsassessorin Dipl.-Ing. Architekt Vermessungsassessor Vermessungsassessorin
weitere Mitglieder	Cabello Funke, Katja Devrient, Annette Friesleben, Wilhelm Furmaniak, Andreas Keweloh, Mechthild Reiffer, Markus Rüther, Georg Sommer, Karsten Stamm, Oliver Thiemann, Wilhelm Wieneke, Bert Zantow, Stefan	Immobilienvermittlerin Sparkasse Dipl.-Ing. Architektin, ö.b.u.v. SV Dipl.-Ing. Immobilienmakler Dipl.-Wi.Jur., Dipl.-Immobilienwirt Dipl.-Ing., Architektin Bauassessor Immobilienmakler Dipl.-Ing. Architekt Dipl.-Kaufmann Dipl.-Ing., ö.b.u.v. landw. SV LK Dipl.-Ing. Architekt, ö.b.u.v. SV AK NRW Immobilienmakler
Finanzamt Lippstadt	Amme, Sandra Lanhenke, Tobias	Diplom-Finanzwirtin Diplom-Sachverständiger
Finanzamt Soest	Miener, Karsten Wettlaufer, Stefan	Dipl.-Ing. Architekt Diplom-Finanzwirt

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Anschrift Hoher Weg 1-3
59494 Soest

Geschäftsstelle Kreishaus Soest
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
Tel.: 02921 / 30 – 2367
E-Mail: steffen.arnskoetter@kreis-soest.de

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

Silvia Richter
Tel.: 02921 / 30 – 2357
Email: silvia.richter@kreis-soest.de

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

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

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

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

Aileen Bertelsons
Tel.: 02921 / 30 – 3509
E-Mail: aileen.bertelsons@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 33324 Gütersloh Tel.: 05241 – 851842 E-Mail: gutachterausschuss@kreis-guetersloh.de
Kreis Paderborn	Aldegreverstraße 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	Am Hüttengraben 31 59759 Arnsberg Tel.: 02932 – 2011350 E-Mail: gutachterausschuss@arnsberg.de
Märkischer Kreis	Heedfelder Str. 45 58509 Lüdenscheid Tel.: 02351 – 9666680 E-Mail: gutachterausschuss@maerkischer-kreis.de
Kreis Unna	Zechenstraße 51 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

Anlage 1

Ein-/ Zweifamilienhaus
Einfamilienhaus
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Einfamilienhaus mit gewerblichem Anteil bis 20%
Einfamilienhaus mit gewerblichem Anteil über 20%
Hofstelle
Kleinsiedlungshaus
Resthofstelle
Villa / Landhaus
Wochenendhaus
Zweifamilienhaus

Mehrfamilienhaus/gemischt genutztes Mehrfamilienhaus
Zweifamilienhaus mit gewerblichem Anteil bis 20%
Zweifamilienhaus mit gewerblichem Anteil über 20%
Dreifamilienhaus
Mehrfamilienhaus
Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil bis 20%
Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil 21-50%
Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil über 50%

gewerblich genutztes Gebäude
Ärztehaus
Bürogebäude
Einzelhandelsnutzung
Fabrikgebäude
Gastronomie, Gaststätten
Gebäude für Freizeitgewerbe
gemischt genutzte Objekte (Büro- und Geschäftshäuser)
Geschäftshaus mit 100% gewerblicher Nutzung
Handels- und Verbrauchermärkte
Hotel
Hotelappartement
Industrie- und Gewerbehallen
Kauf- und Warenhaus
Logistikunternehmen
Parkhaus
sonstige Produktionsgebäude
Studentenappartement
Tankstelle
Verwaltungsgebäude
Warenlagerhaus
Werkstatt einschließlich Fahrzeughalle

sonstige Gebäude

Altenheim / Seniorenresidenz
Campingplatz
Carport
Garage
Garage im Gebäude
Kindergarten
Kirche
Klinik
Kurhaus
landwirtschaftliche Produktionsgebäude
Reiterhof
Rohbau
Sanatorium
Schloss, Burg, Festung
Schule
Stellplatz
Tiefgaragenstellplatz

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Soest**

www.boris.nrw.de

