



**Grundstücksmarktbericht 2022  
für den Kreis Soest**



---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Soest

## Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

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](mailto:gutachterausschuss@kreis-soest.de)  
Internet: [www.gars.nrw/soest/](http://www.gars.nrw/soest/)

### **Druck**

Druckerei Kreis Soest

### **Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 46 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen)

### **Bildnachweis**

Geschäftsstelle Gutachterausschuss, Pressestelle Kreis Soest

### **Lizenz**

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz „Datenlizenz Deutschland –Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://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](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Umsätze</b>	<b>11</b>
3.1	Gesamtumsatz	11
3.2	unbebaute Grundstücke	11
3.3	bebaute Grundstücke	12
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	12
3.5	Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke	12
<b>4</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>13</b>
4.1	Individueller Wohnungsbau	13
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	19
4.3	Gewerbliche Bauflächen	19
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	19
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	22
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	22
4.7	Bodenrichtwerte	23
4.7.1	Definition	23
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW	25
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	26
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	31
4.7.5	Indexreihen	31
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>32</b>
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	32
5.1.1	Durchschnittspreise	33
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	48
5.1.3	Indexreihen	50
5.1.4	Sachwertfaktoren	51
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	74
5.1.6	Rohertragsfaktoren	80
5.2	Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Mehrfamilienhäuser	81
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	82
5.2.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	84
5.2.3	Indexreihen	85
5.2.4	Durchschnittspreise	85
5.3	Gewerblich genutzte Gebäude	86
5.4	Sonstige Gebäude	86
<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>87</b>
6.1	Wohnungseigentum	87
6.1.1	Durchschnittspreise	88
6.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	103
6.1.3	Indexreihen	103
6.1.4	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum	104

---

6.1.5	Rohertragsfaktoren	107
6.2	Teileigentum	107
6.2.1	Sondereigentum an Garagen oder Tiefgaragenstellplätzen	107
<b>7</b>	<b>Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke</b>	<b>108</b>
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	108
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	108
7.3	Erbbaurechtsgrundstücke	112
7.4	Wohnungs- und Teilerbbaurechte	112
<b>8</b>	<b>Modellbeschreibungen</b>	<b>113</b>
<b>9</b>	<b>Mieten und Pachten</b>	<b>113</b>
<b>10</b>	<b>Kontakte und Adressen</b>	<b>114</b>
<b>Anlage 1</b>		<b>117</b>

## Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

Zur Vereinheitlichung werden in Tabellen folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet.

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

# 1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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

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

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

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

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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

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

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

### Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses im Kreis Soest



## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

### **Anzahl der geeigneten Verträge leicht steigend (+4%), Geldumsatz stark steigend (+35%)**

Im Jahr 2021 sind beim Gutachterausschuss 3.056 Kaufverträge eingegangen. Die Anzahl der Kaufverträge ist damit im Vergleich zum Jahr 2020 (2.853 Kaufverträge) steigend (+7%).

Im Jahr 2021 waren 2.392 Kaufverträge für eine Auswertung geeignet. Die Anzahl der geeigneten Kaufverträge ist damit im Vergleich zum Jahr 2020 leicht steigend (+4%).

Der Geldumsatz der geeigneten Kaufverträge beträgt 563,6 Mio. EUR – im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Anstieg um 35%.

### **Grundstückspreise für Bauland steigend (+10%), Anzahl steigend (+17%)**

Die Preise für erschlossene Wohnbauflächen sind im Vergleich zum Jahr 2020 steigend. Der statistische Durchschnittspreis je Quadratmeter erschlossener Wohnbaufläche stieg von 125,- EUR/m<sup>2</sup> im Jahr 2020 auf 138,- EUR/m<sup>2</sup> im Jahr 2021.

Die Anzahl der Kauffälle stieg von 338 Verträgen im Jahr 2020 auf 398 Verträge im Jahr 2021.

### **Durchschnittspreis aller Ackerflächen deutlich gestiegen (+22%)**

Für Ackerland wurden im Jahr 2021 durchschnittlich 8,12 EUR je m<sup>2</sup> bezahlt, 1,49 EUR = 22% mehr als im Vorjahr. Die Anzahl der Verkäufe ist mit 88 ausgewerteten Fällen zum Jahr 2020 (85) nahezu konstant.

### **Durchschnittspreise für Ein- / Zweifamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr gestiegen (+16%)**

Für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wurden im Jahr 2021 durchschnittlich rd. 291.000 EUR gezahlt. Im Jahr 2020 betrug der Durchschnittspreis 251.000 EUR. Die Anzahl der Verkaufsfälle fiel von 707 in 2020 auf 657 in 2021.

### **Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen gestiegen (+18%)**

Der Preis für neu errichtete Eigentumswohnungen liegt im Kreisdurchschnitt bei 3.646 EUR je m<sup>2</sup> Wohnfläche und damit 18% höher als im Vorjahr (3.077 EUR).

Die Ausrichtung bei Neubauten auf betreutes Wohnen hat bei den Untersuchungen keine signifikante Auswirkung auf die Preise ergeben. Die Anzahl der Verkaufsfälle stieg von 122 in 2020 auf 144 in 2021.

### **Einfluss Covid-19-Pandemie**

Durch die COVID-19-Pandemie waren im Jahr 2021 weitreichende Auswirkungen auf alle Lebensbereiche zu verzeichnen. Auch mögliche Einflüsse auf den Immobilienmarkt wurden diskutiert. Die Analyse der Kaufpreissammlung lässt hingegen zurzeit keine nachteiligen Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt im Kreis Soest erkennen. Die Investitionsbereitschaft ist in 2021 aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase, der Zinsentwicklung bei Banken und Sparkassen und der Sicherung von Vermögen in wertbeständige Wohnimmobilien Pandemie unbeeinflusst und befindet sich in Summe auf einem Rekordniveau. Die Preisentwicklung, insbesondere eigengenutzter Wohnimmobilien, als auch die Entwicklung der marktbeschreibenden Indikatoren (Liegenschaftszinssatz, Marktanpassungsfaktoren, Immobilienrichtwerte) bestätigen die stärkste Preiszunahme der letzten Jahrzehnte. Gleichwohl sind eventuell Auswirkungen auf andere Teilmärkte (Büro, Gewerbe) aufgrund der geringen Anzahl an Kaufverträgen im Kreis Soest nicht abschließend bestimmbar.

### 3 Umsätze

#### 3.1 Gesamtumsatz

2.392 Kaufverträge wurden im Jahr 2021 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ausgewertet. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle (2020: 2.294) leicht steigend +4%.

<b>Geldumsatz</b>	<b>2021</b>
Gesamtumsatz	563,6 Mio. EUR
davon	
unbebaute Grundstücke	78,2 Mio. EUR
bebaute Grundstücke	379,5 Mio. EUR
Wohnungs- und Teileigentum	87,7 Mio. EUR
Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	18,2 Mio. EUR

\*

#### 3.2 unbebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2021 wurden insgesamt 792 Kauffälle (2020: 673) über unbebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 467 ha (2020: 344 ha) und einem Geldumsatz von 78,2 Mio. EUR (2020: 61,3 Mio. EUR) ausgewertet. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge um ca. 18% gestiegen. Der Geldumsatz stieg um ca. 28%.

<b>Geldumsatz</b>	<b>2021</b>
Gesamtumsatz	78,2 Mio. EUR
davon	
unbebaute Baugrundstücke	46,2 Mio. EUR
werdendes Bauland	9,0 Mio. EUR
land- und forstwirtschaftliche Flächen	18,3 Mio. EUR
Sonstige unbebaute Grundstücke	4,8 Mio. EUR

### 3.3 bebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2021 wurden insgesamt 925 Kauffälle (2020: 953 Kauffälle) über bebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von ca. 131,3 ha (2020: 130,7 ha) und einem Geldumsatz von ca. 379,5 Mio. EUR. (2020: 270,0 Mio. EUR) ausgewertet. Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle über bebaute Grundstücke fiel gegenüber dem Vorjahr um 3%. Der Flächenumsatz blieb nahezu unverändert, der Geldumsatz stieg um ca. 41%.

<b>Geldumsatz</b>	<b>2021</b>
Gesamtumsatz	379,5 Mio. EUR
davon	
Ein- und Zweifamilienhäuser*	212,7 Mio. EUR
Mehrfamilienhäuser/gemischt genutzte Mehrfamilienhäuser*	67,4 Mio. EUR
Gewerblich genutzte Gebäude*	89,9 Mio. EUR
Sonstige bebaute Gebäude*	9,4 Mio. EUR
Gemeinbedarf, bebaut	0,0 Mio. EUR

\*siehe Anlage 1

### 3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2021 wurden insgesamt 588 Kauffälle (2020: 584) über Wohnungs- und Teileigentum ausgewertet. Der Geldumsatz dieses Teilmarktes betrug in 2021 87,7 Mio. EUR (2020: 77,0 Mio. EUR).

<b>Geldumsatz</b>	<b>2021</b>
Gesamtumsatz	87,7 Mio. EUR
davon	
Wohnungseigentum	83,0 Mio. EUR
Erstverkäufe nach Neubau	44,3 Mio. EUR
Weiterverkäufe	36,4 Mio. EUR
Erstverkäufe nach Umwandlung	2,3 Mio. EUR
Teileigentum	4,7 Mio. EUR

### 3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Im Jahr 2021 wurden insgesamt 87 Kauffälle über Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke ausgewertet. Der Geldumsatz dieses Teilmarktes betrug in 2021 18,2 Mio. EUR.

<b>Geldumsatz</b>	<b>2021</b>
Gesamtumsatz	18,2 Mio. EUR
davon	
Erbbaurechtsgrundstücke	1,4 Mio. EUR
Erbbaurechte	15,3 Mio. EUR
Wohnungs- und Teileigentumserbbaurecht	1,5 Mio. EUR

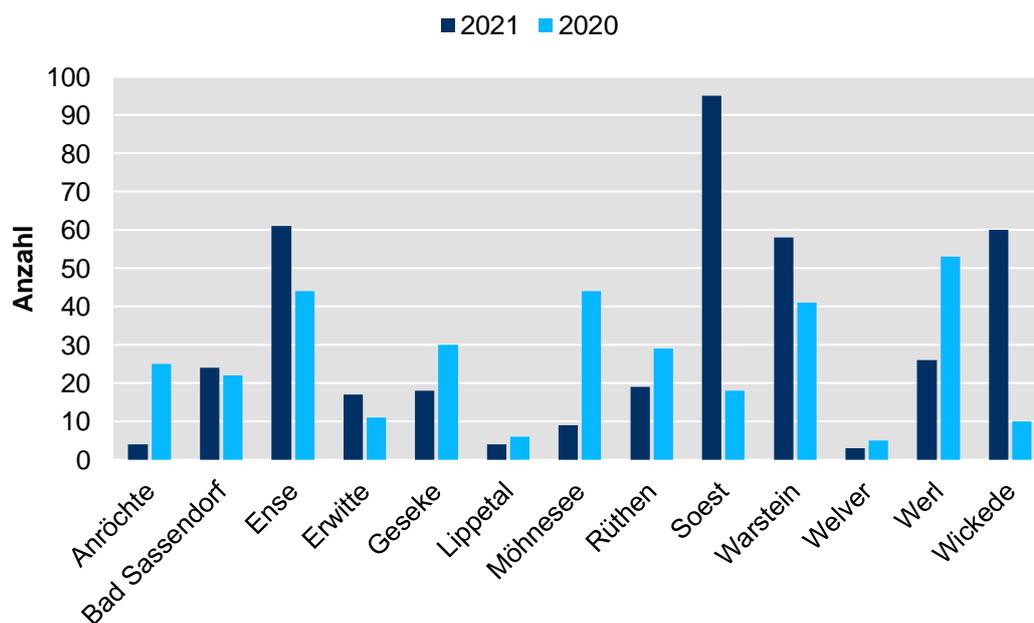
## 4 Unbebaute Grundstücke

### 4.1 Individueller Wohnungsbau

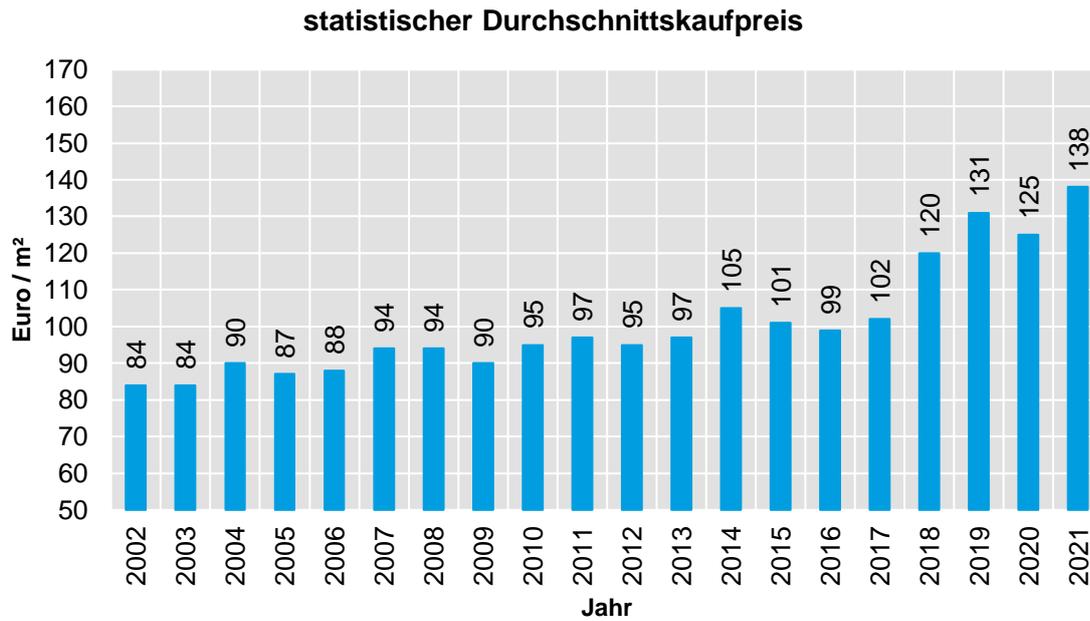
Die Anzahl der Kaufverträge über erschlossene Wohnbauflächen, die im Jahr 2021 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Soest registriert und ausgewertet wurden, lag bei insgesamt 398 (im Jahr 2020: 338).

Stadt/Gemeinde	Verträge 2021	Verträge 2020
Anröchte	4	25
Bad Sassendorf	24	22
Ense	61	44
Erwitte	17	11
Geseke	18	30
Lippetal	4	6
Möhnesee	9	44
Rüthen	19	29
Soest	95	18
Warstein	58	41
Welper	3	5
Werl	26	53
Wickede	60	10

erschlossene Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau



Das Preisniveau der erschlossenen Wohnbauflächen ist in den einzelnen Gemeinden des Kreises Soest sehr unterschiedlich. Es schwankt zwischen 34,- EUR je m<sup>2</sup> in kleinen Ortsteilen und 369,- EUR je m<sup>2</sup> in bevorzugten Wohnlagen. Im Jahr 2021 stieg der **statistische Durchschnittspreis** im Kreis Soest von 125,- EUR auf 138,- EUR je m<sup>2</sup> (s. Grafik unten).



<b>Ort</b>	<b>Jahrgang</b>	<b>N</b>	<b>Ø Kaufpreis in Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>Min Kaufpreis in Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>Max Kaufpreis in Euro/m<sup>2</sup></b>
Anröchte	2018	31	122	96	139
	2019	19	119	85	131
	2020	16	127	111	145
	2021	2	135	120	150
Anröchte Ortsteile	2018	3	67	55	86
	2019	3	50	40	69
	2020	9	81	36	89
	2021	2	59	37	80
Bad Sassendorf Sassendorf/Lohne	2018	12	201	130	214
	2019	7	208	170	245
	2020	4	235	160	350
	2021	12	176	140	350
Bad Sassendorf Ortsteile	2018	2	70	70	70
	2019	3	92	90	94
	2020	18	84	60	120
	2021	12	76	35	83
Ense	2018	15	117	45	221
	2019	21	99	42	181
	2020	44	122	70	183
	2021	61	143	60	196
Erwitte	2018	5	101	83	130
	2019	3	96	69	124
	2020	5	115	70	154
	2021	13	129	55	180
Erwitte Bad Westerkotten	2018	3	194	160	240
	2019	3	152	139	167
	2020	-	-	-	-
	2021	-	-	-	-
Erwitte Ortsteile	2018	9	72	30	84
	2019	8	77	60	84
	2020	6	83	77	84
	2021	4	58	41	87
Geseke	2018	47	123	60	220
	2019	7	174	137	289
	2020	22	166	100	242
	2021	14	147	125	175
Geseke Ortsteile	2018	12	90	70	102
	2019	5	88	81	96
	2020	8	90	42	166
	2021	4	97	38	159

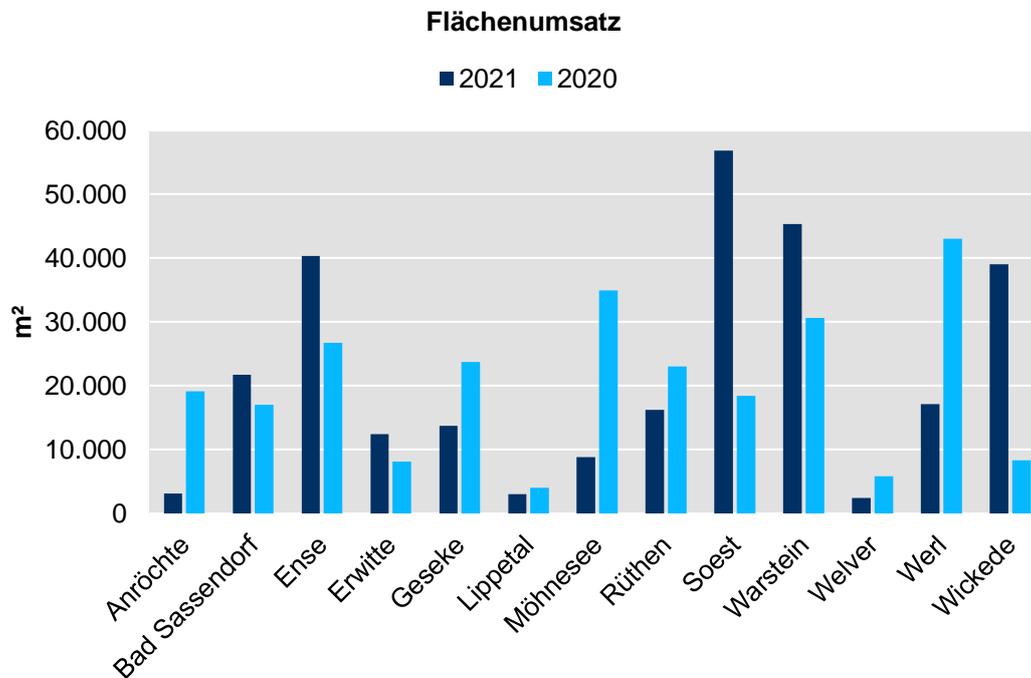
<b>Ort</b>	<b>Jahrgang</b>	<b>N</b>	<b>Ø Kaufpreis in Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>Min Kaufpreis in Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>Max Kaufpreis in Euro/m<sup>2</sup></b>
Lippetal Herzfeld/Lippborg	2018	28	98	54	117
	2019	7	84	25	117
	2020	3	108	85	122
	2021	3	102	85	122
Lippetal Ortsteile	2018	1	/	/	/
	2019	2	70	70	70
	2020	3	61	39	90
	2021	1	/	/	/
Möhnesee Delecke/Günne, Körbecke/Stockum	2018	20	126	85	149
	2019	14	136	86	267
	2020	33	170	140	355
	2021	4	169	100	264
Möhnesee Ortsteile	2018	2	86	78	93
	2019	3	356	54	929
	2020	11	81	50	100
	2021	5	138	80	200
Rüthen	2018	14	65	45	78
	2019	9	63	45	70
	2020	4	64	60	66
	2021	5	58	37	90
Rüthen Ortsteile	2018	12	56	18	100
	2019	13	74	22	120
	2020	25	71	33	130
	2021	14	64	40	124
Soest	2018	41	207	140	363
	2019	58	219	100	322
	2020	12	235	141	383
	2021	88	195	91	369
Soest Ortsteile	2018	2	91	82	100
	2019	5	98	60	140
	2020	6	111	65	152
	2021	7	112	68	135
Warstein	2018	4	68	65	72
	2019	10	69	48	100
	2020	13	79	55	110
	2021	25	90	38	207
Warstein Ortsteile	2018	18	56	19	104
	2019	26	60	31	90
	2020	28	56	35	75
	2021	33	63	34	139

<b>Ort</b>	<b>Jahrgang</b>	<b>N</b>	<b>Ø Kaufpreis in Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>Min Kaufpreis in Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>Max Kaufpreis in Euro/m<sup>2</sup></b>
Welper Meyerich/Kirchwelver	2018	1	/	/	/
	2019	9	135	124	150
	2020	2	146	146	146
	2021	1	/	/	/
Welper Ortsteile	2018	6	74	42	100
	2019	9	78	35	110
	2020	3	67	56	74
	2021	2	130	130	130
Werl	2018	23	158	92	197
	2019	15	147	79	213
	2020	8	165	85	284
	2021	2	150	121	180
Werl Ortsteile	2018	19	97	51	157
	2019	13	153	79	212
	2020	45	179	56	210
	2021	24	180	68	220
Wickede	2018	24	110	75	178
	2019	3	123	108	133
	2020	4	121	72	186
	2021	3	152	127	199
Wickede Ortsteile	2018	4	85	70	100
	2019	5	78	21	100
	2020	6	113	88	134
	2021	57	138	108	170
Kreis	2018	358	120	18	363
	2019	280	131	21	929
	2020	338	125	33	383
	2021	398	138	34	369

Der Flächenumsatz der ausgewerteten Kauffälle für erschlossenes Wohnbauland lag 2021 bei 280.331 m<sup>2</sup> (2020: 263.135 m<sup>2</sup>).

Davon entfielen auf die einzelnen Städte und Gemeinden:

Stadt/Gemeinde	Flächenumsatz 2021	Flächenumsatz 2020
	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>
Anröchte	3.155	19.173
Bad Sassendorf	21.730	17.064
Ense	40.314	26.763
Erwitte	12.421	8.161
Geseke	13.755	23.756
Lippetal	3.036	4.023
Möhnesee	8.806	34.901
Rüthen	16.243	23.025
Soest	56.894	18.440
Warstein	45.337	30.683
Welper	2.465	5.789
Werl	17.142	43.068
Wickede	39.033	8.289



## 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 2021 wurden insgesamt 35 Kaufverträge (2020: 33) über gewerbliche Baugrundstücke mit einem Flächenumsatz von 14,1 ha (2020: 16,3 ha) und einem Geldumsatz von 6,3 Mio. EUR (2020: 4,8 Mio. EUR) ausgewertet. Der statistische Durchschnittswert beträgt ca. 50,- EUR je m<sup>2</sup> (2020: 32,- EUR/m<sup>2</sup>).

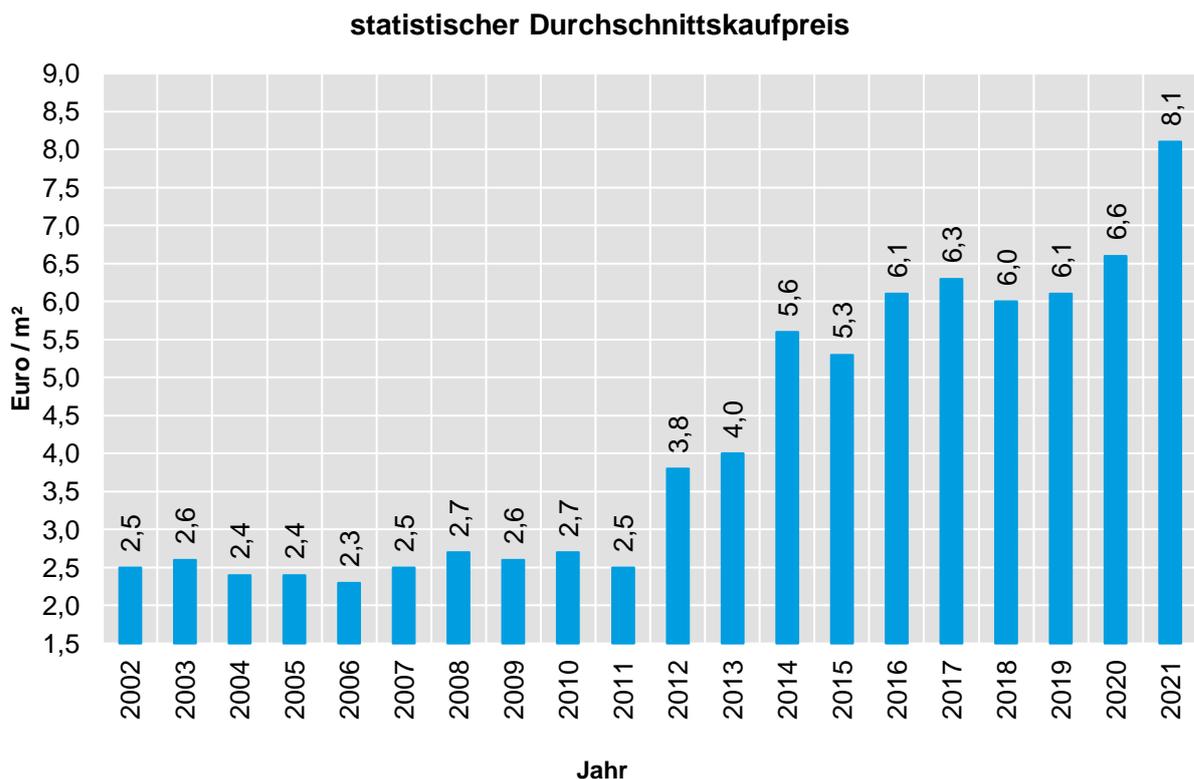
Die Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke liegen im Kreis Soest zwischen 10,- EUR/m<sup>2</sup> und 110,- EUR/m<sup>2</sup> (jeweils erschließungsbeitragsfrei). Bei den hohen Bodenwerten wird allerdings der Charakter des Gewerbegebietes mehr durch den Handel als durch die Produktion geprägt.

## 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

In 2021 wurden insgesamt 156 Kauffälle (2020: 137) über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ausgewertet. Der Flächenumsatz von ca. 357 ha (2020: 226 ha) entspricht ca. 59% des gesamten registrierten Flächenumsatzes für unbebaute Grundstücke. Der Geldumsatz betrug ca. 18,3 Mio. EUR (2020: 13,9 Mio. EUR).

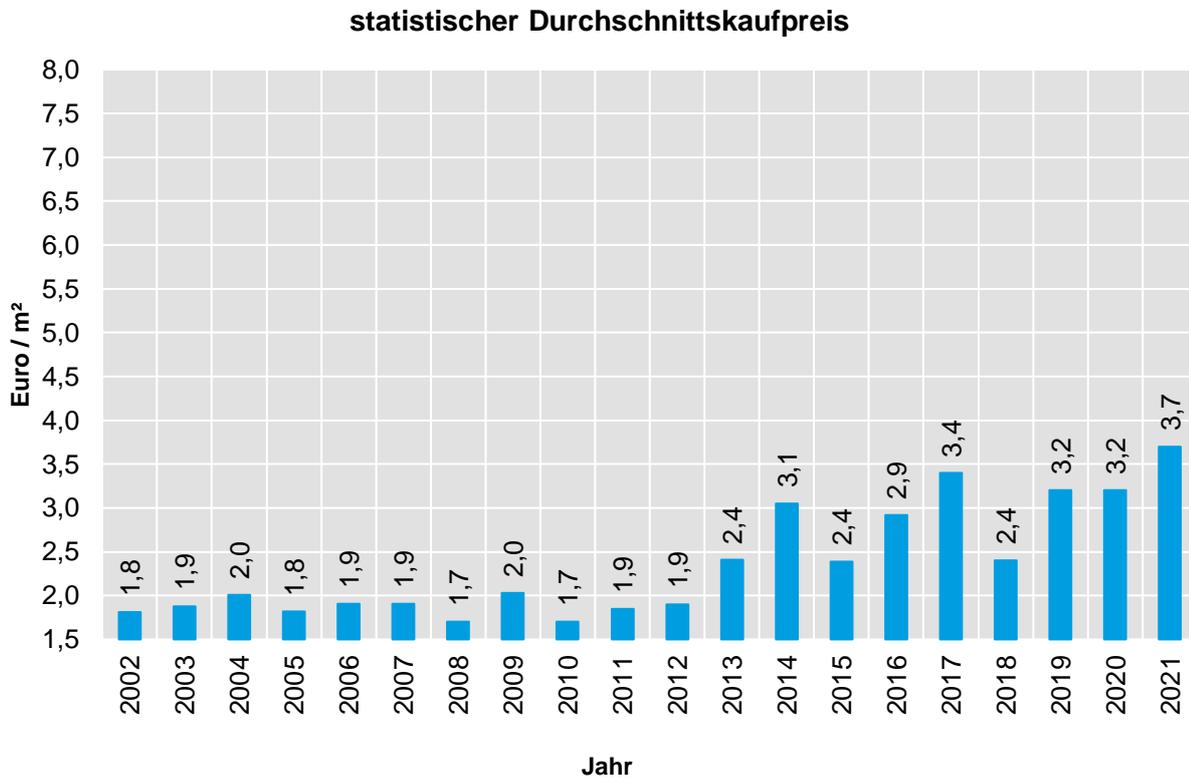
### Ackerland

Für eine weitergehende Auswertung von Ackergrundstücken standen verteilt auf 13 Kommunen 88 Kauffälle zur Verfügung. 2020 waren es insgesamt 85 Kauffälle. Der Durchschnittspreis über sämtliche eingegangene Ackerlandkaufverträge lag bei 8,12 EUR/m<sup>2</sup> (2020: 6,63 EUR/m<sup>2</sup>).



## Grünland

Für eine weitergehende Auswertung von Grünlandgrundstücken standen verteilt auf 13 Kommunen 31 Kauffälle zur Verfügung. 2020 waren es insgesamt 29 Kauffälle. Der Durchschnittspreis über sämtliche eingegangene Grünlandkaufverträge lag bei 3,65 EUR/m<sup>2</sup> (2020: 3,23 EUR/m<sup>2</sup>).

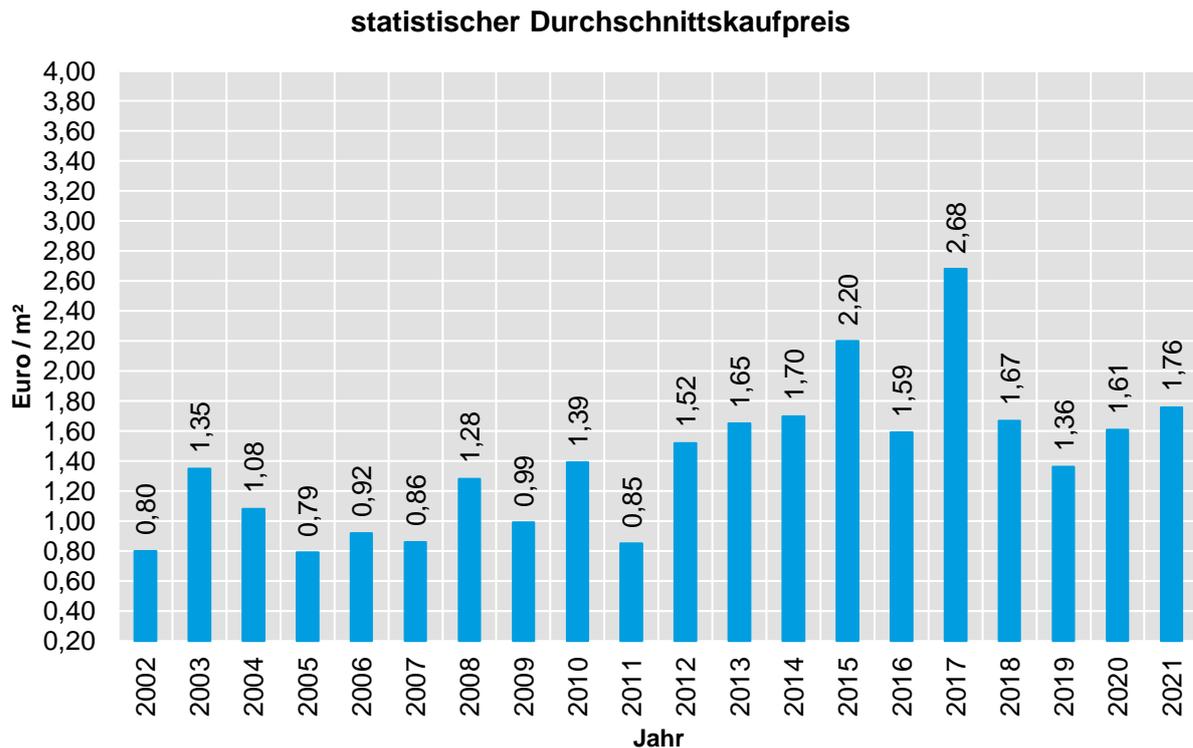


### Forstwirtschaft

Für eine weitergehende Auswertung von forstwirtschaftlichen Grundstücken standen verteilt auf 13 Kommunen 30 Kauffälle zur Verfügung. 2020 waren es insgesamt 23 Kauffälle. Der Durchschnittspreis liegt bei 1,76 EUR/m<sup>2</sup> (2020: 1,61 EUR/m<sup>2</sup>).

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

Der statistische Durchschnittswert des Grund und Bodens ohne Aufwuchs liegt im Jahr 2021 bei 1,17 EUR/m<sup>2</sup>; im Jahr 2020 waren es 1,28 EUR/m<sup>2</sup>.



### Begünstigtes Agrarland

Im Jahr 2021 standen insgesamt 5 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 1,3 Mio EUR und einem Flächenumsatz von 8,6 ha zur Verfügung. Auf eine weitergehende Auswertung wurde verzichtet.

### Abbauland

Im Jahr 2021 standen insgesamt 2 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 0,1 Mio EUR und einem Flächenumsatz von 0,4 ha zur Verfügung. Auf eine weitergehende Auswertung wurde verzichtet.

## **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 2021 wurden 14 Kaufverträge über Bauerwartungsland und 12 Kaufverträge über Rohbauland registriert. Aufgrund der geringen Anzahl der Verträge kann keine plausible Aussage zu Durchschnittswerten gemacht werden. Der Gesamtumsatz betrug 9,0 Mio. EUR, der Flächenumsatz 27,5 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.

## 4.7 Bodenrichtwerte

### 4.7.1 Definition

#### Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt. Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert. Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert.

Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt. Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 37 Abs. 1 der Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundwertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

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

#### Bodenrichtwerte für Bauland

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

#### Bodenrichtwerte für Rohbauland

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

### **Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

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

### **Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

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

### **Sonderfälle**

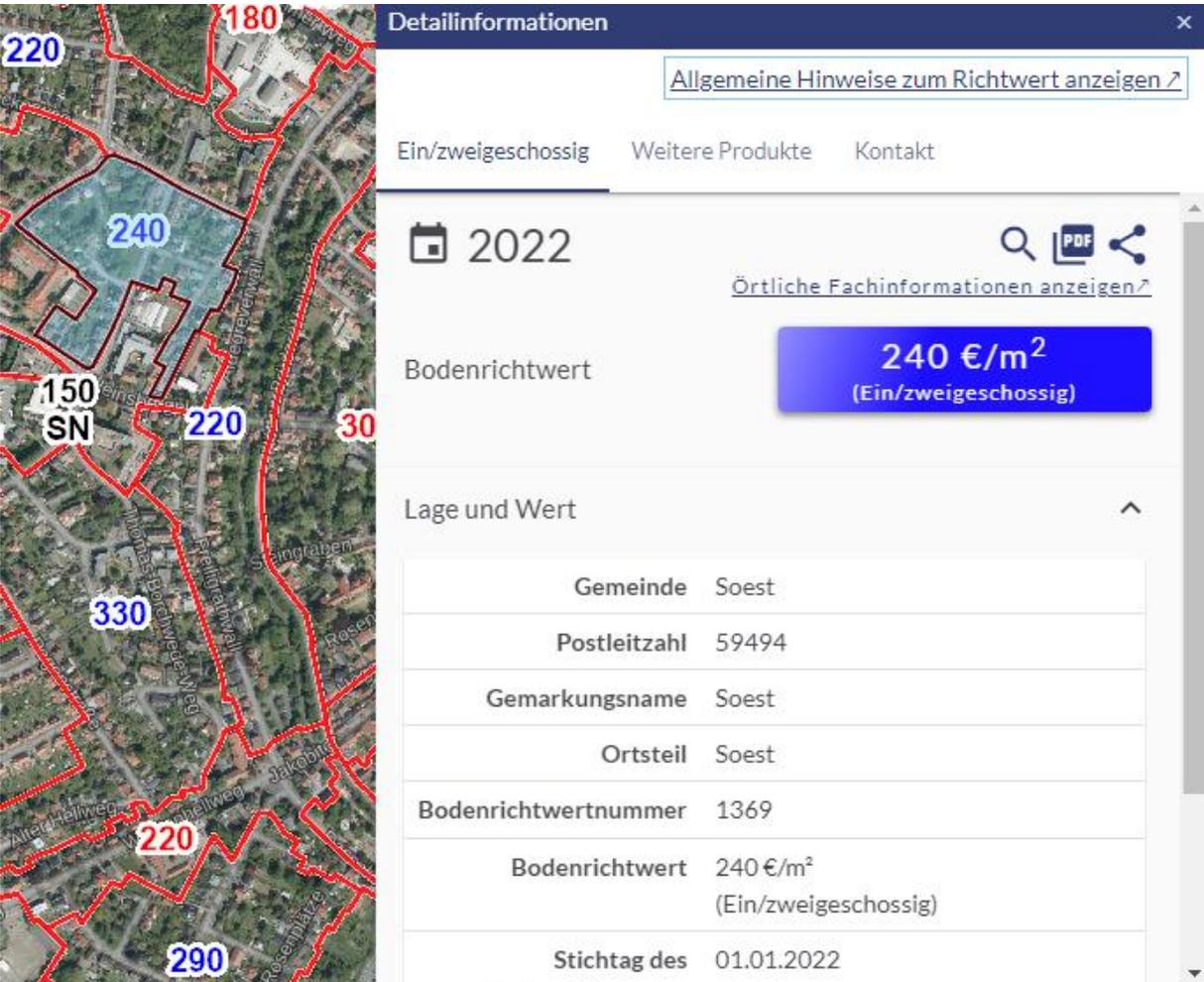
Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Größere Areale (z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, 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 m<sup>2</sup> großes Wohnbaugrundstück im Außenbereich (W-ASB) mit bis zu II Vollgeschoss 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](http://www.boris.nrw.de) können diese zur Verfügung gestellten Daten eingesehen und kostenlos heruntergeladen werden. Darüber hinaus wird BORIS-NRW als App angeboten. Über die BORIS-NRW App können jederzeit die wichtigsten Informationen zu den aktuellen und den historischen Bodenrichtwerten (ab 2011) durch Lokalisierung des eigenen Standortes in Nordrhein-Westfalen mobil abgerufen werden. Zukünftig können auch die aktuellen sowie die historischen Immobilienrichtwerte (ab 2011) über die App geladen werden. Als Kartengrundlage werden die amtlichen Luftbilder oder die topografischen Karten verwendet.



The screenshot displays the BORIS-NRW app interface. On the left is a satellite map of Soest, Germany, with red outlines indicating different ground value zones. Various values are visible on the map, such as 220, 240, 150 SN, 30, 330, 220, and 290. On the right is a 'Detailinformationen' (Detailed Information) panel for a selected property. The panel includes a link for 'Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen', navigation options for 'Ein/zweigeschossig', 'Weitere Produkte', and 'Kontakt', and a calendar icon for the year '2022'. The main information shown is the 'Bodenrichtwert' (Ground Value) of 240 €/m² for a 'Ein/zweigeschossig' (one/two-story) property. Below this is a section titled 'Lage und Wert' (Location and Value) containing a table with the following data:

Gemeinde	Soest
Postleitzahl	59494
Gemarkungsname	Soest
Ortsteil	Soest
Bodenrichtwertnummer	1369
Bodenrichtwert	240 €/m <sup>2</sup> (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des	01.01.2022

### 4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

#### Wohnbauflächen

Auf der Grundlage der zum Stichtag 01.01.2022 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 <sup>2</sup>		
	gut	mittel	mäßig
Anröchte	140	100	60
Bad Sassendorf	230	200	65
Ense	140	100	70
Erwitte	200	140	65
Geseke	150	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

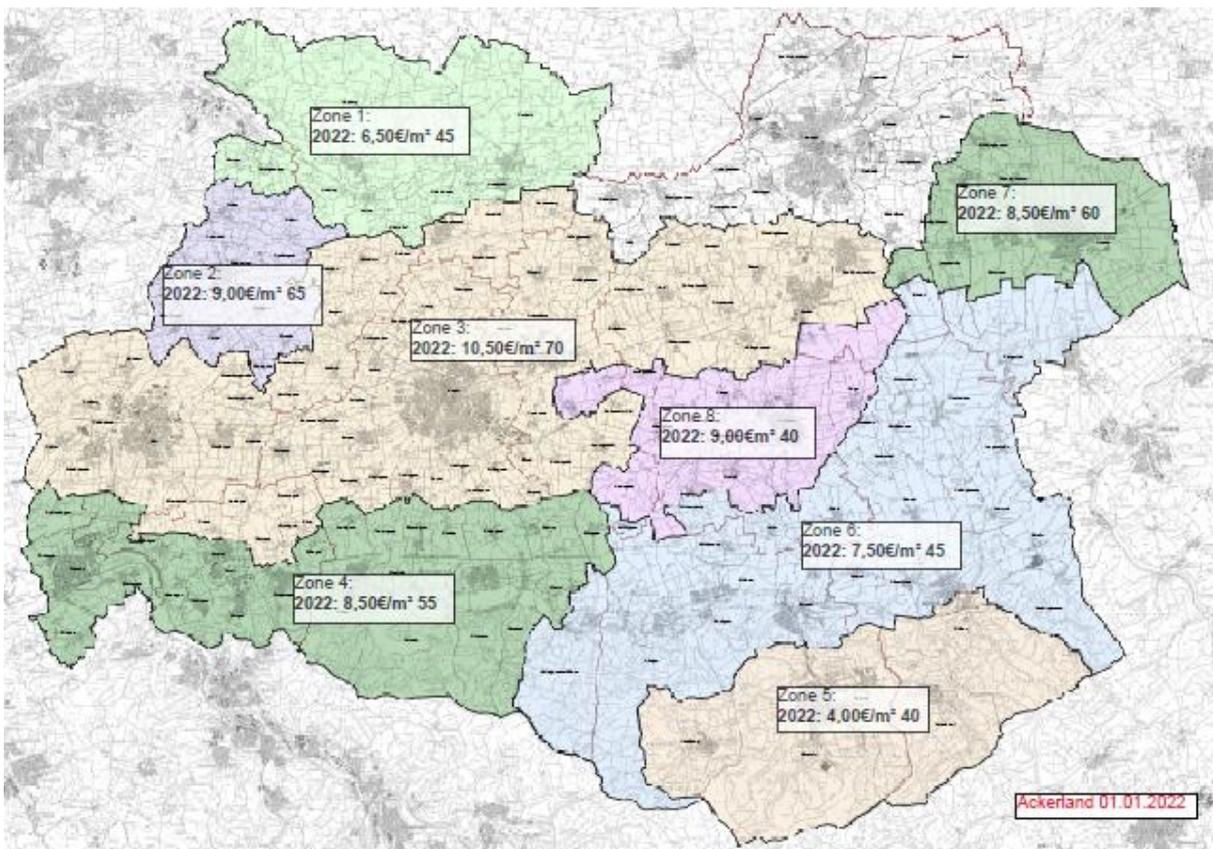
Auf der Grundlage der zum Stichtag 01.01.2022 beschlossenen Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss für alle Städte und Gemeinden im Kreis Soest (ohne Lippstadt) gebietstypische Werte nach den Lagemerkmale „gut“, „mittel“ und „mäßig“ für gewerbliche Bauflächen ermittelt.

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

Stadt/Gemeinde	für gewerbliche Bauflächen in Euro/m <sup>2</sup>		
	gut	mittel	mäßig
Anröchte	35	15	
Bad Sassendorf		30	
Ense	35	25	20
Erwitte	35	25	12
Geseke	35	30	12
Lippetal		40	25
Möhnesee		25	
Rüthen		20	12
Soest	65		22
Warstein	22	15	12
Welper		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. Der Richtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit regelmäßiger Form in der Größe von mindestens 1 ha in normalem Kulturzustand. Zur Darstellung der gebietstypischen Ackerlandfläche wird zudem aus der Bodenschätzung des Liegenschaftskatasters eine durchschnittliche Ackerzahl angegeben. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Merkmalen – wie z.B. besondere Lage, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert. Genauere Angaben zur Einteilung der Zonen finden sie unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de).

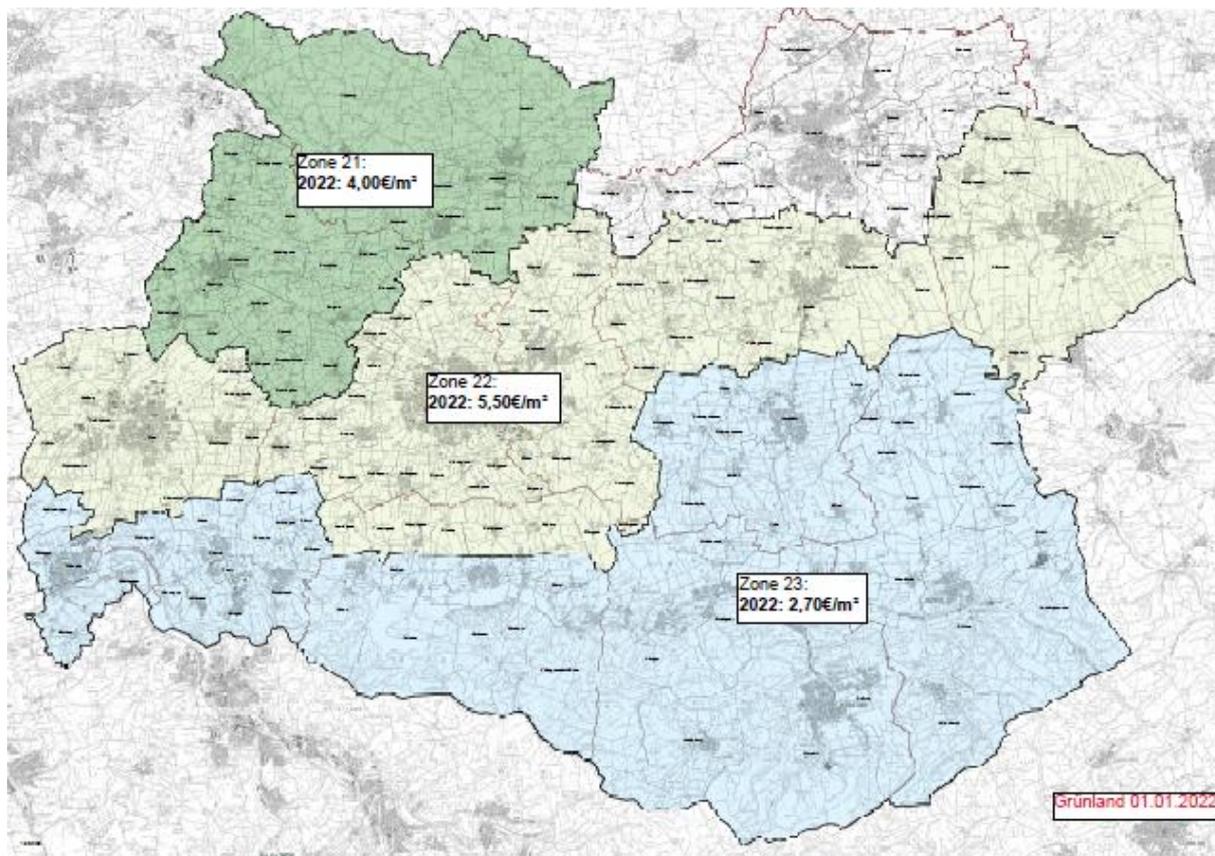


Stichtag	Zone							
	1	2	3	4	5	6	7	8
	in Euro/m²							
<b>01.01.2020</b>	6,10	7,00	8,50	6,50	3,50	5,00	7,70	8,30
<b>01.01.2021</b>	6,00	8,50	9,50	6,50	4,50	7,00	8,00	9,00
<b>01.01.2022</b>	6,50	9,00	10,50	8,50	4,00	7,50	8,50	9,00

## Grünland

Zum Stichtag 01.01.2020 wurde das gesamte Kreisgebiet erstmals auf zusammenhängende Wirtschaftsräume untersucht und in 3 Zonen gegliedert. Für diese Zonen wird nun jährlich jeweils ein Bodenrichtwert ermittelt. Der Richtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit regelmäßiger Form in der Größe von mindestens **2.500 m<sup>2</sup>** in normalem Kulturzustand.

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



Stichtag	Zone		
	21	22	23
	in Euro/m <sup>2</sup>		
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

## 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, Möhnensee, Rüthen, Warstein und Wickede.

<b>Stichtag</b>	<b>Richtwert in Euro/m<sup>2</sup></b>
<b>01.01.2020</b>	1,00
<b>01.01.2021</b>	1,00
<b>01.01.2022</b>	1,00

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

#### 4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

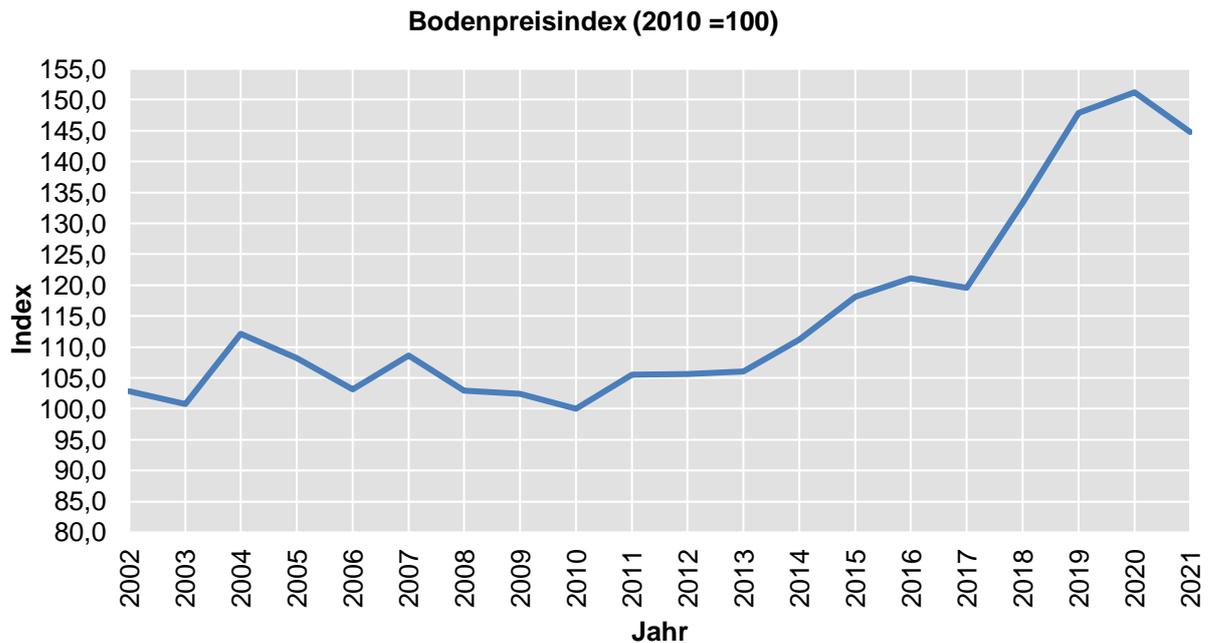
Umrechnungskoeffizienten dienen dazu, Wertunterschiede, die sich aufgrund der Eigenschaften der Grundstücke ergeben, zu erfassen. Diese Eigenschaften (Einflussnahme) können z. B. Grundstücksgröße /-tiefe oder bauliche Ausnutzbarkeit sein. Der Gutachterausschuss hat hierzu keine Untersuchungen durchgeführt.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

#### 4.7.5 Indexreihen

##### Bodenpreisindex für individuellen Wohnungsbau

Nach § 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.

Im Jahr 2021 wurden überwiegend Kauffälle in niedrigpreisigen Regionen getätigt. Der fallende Index gibt aufgrund dessen nur unzureichend die Bodenwertentwicklung wieder.



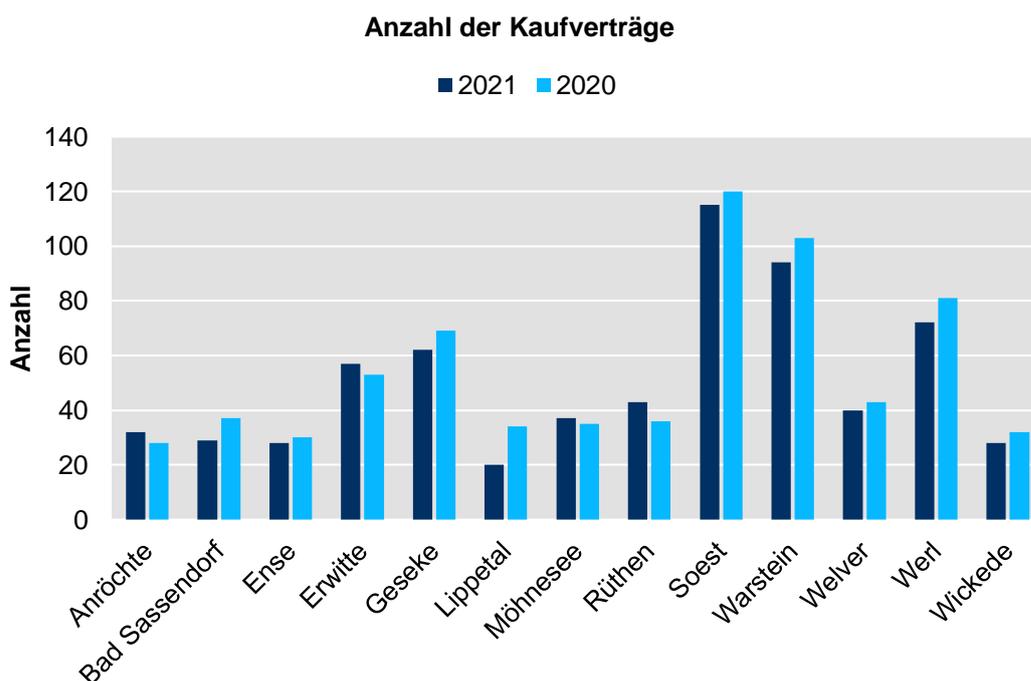
## 5 Bebaute Grundstücke

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

In 2021 wurden insgesamt 718 Kauffälle (2020: 742) über Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewertet. Der Flächenumsatz der Ein- und Zweifamilienhäuser betrug 68,3 ha (2020: 83,2 ha), der Geldumsatz 212,7 Mio. EUR (2020: 190,6 Mio. EUR). Die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge fiel um 3%. Der Flächenumsatz fiel um 18% während der Geldumsatz um 12% stieg.

Ergänzende Gebäudeart	N	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
Einfamilienhaus	507	147,9	33,8
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	46	17,1	4,7
Zweifamilienhaus	104	30,0	8,6
Einfamilienhaus mit gewerblichem Anteil bis 20%	5	1,3	1,4
Einfamilienhaus mit gewerblichem Anteil über 20%	18	5,2	4,0
Hofstelle	3	1,4	3,3
Resthofstelle	21	6,8	11,1
Villa / Landhaus	2	1,6	0,2
Wochenendhaus	12	1,5	1,1

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



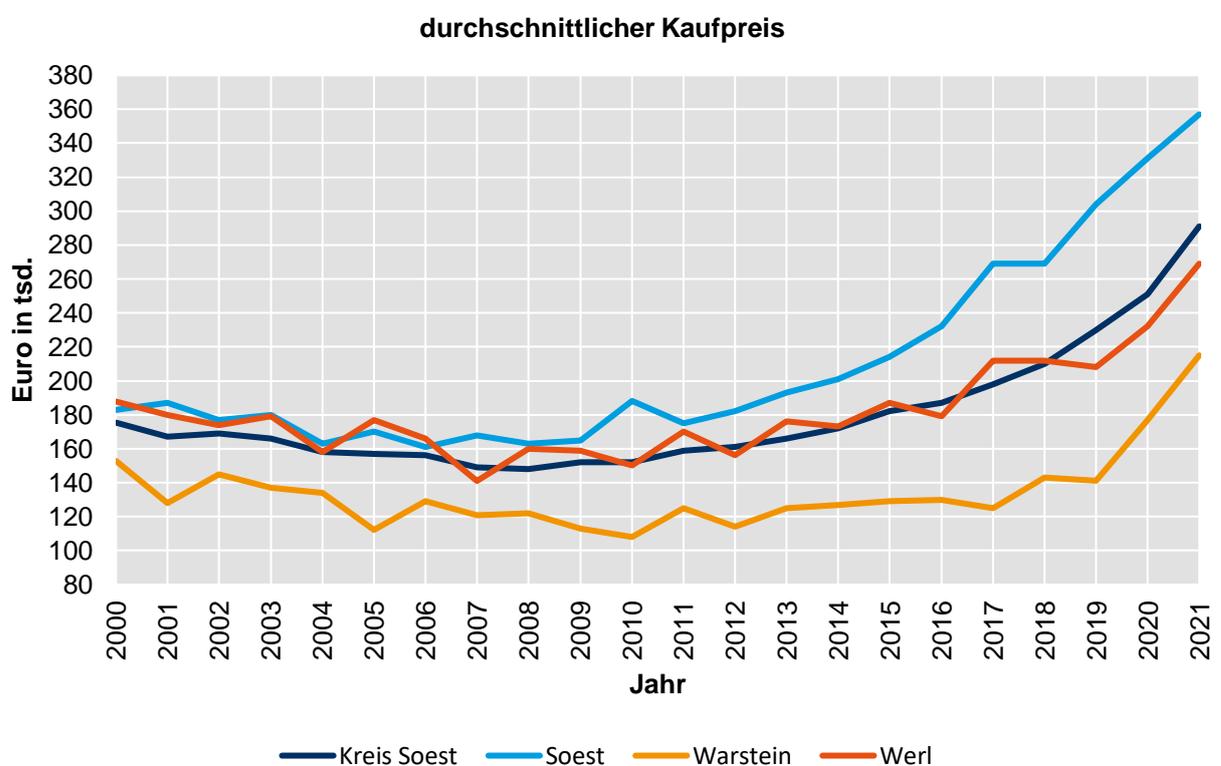
### 5.1.1 Durchschnittspreise

Ausgehend vom Jahr 2010 mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 152.000 EUR für den Kreis Soest beträgt dieser im Jahr 2021 291.000 EUR. Gegenüber dem Vorjahr (2020: 251.000 EUR) stieg der durchschnittliche Kaufpreis um ca. 16%.

Der Preisanstieg stellt eine Rekordentwicklung dar.

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 407 Kauffälle mit bekanntem Baujahr zur Verfügung. Hiervon konnten im Weiteren 383 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 2021

Nach Haustypen gegliedert

Haustyp	Baujahr	Kauffälle mit bekanntem Baujahr					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
		N	Ø	Ø	Min	Max	N	Ø	Ø
			Gfl in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro		Wfl in m <sup>2</sup>	Kaufpreis Euro/m <sup>2</sup> Wfl
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche 350-800 m <sup>2</sup>	bis 1919	18	599	182.000	45.000	388.000	15	195	1.026
	1920-1949	20	599	196.000	95.000	402.000	17	155	1.311
	1950-1974	112	670	272.000	54.000	575.000	105	155	1.841
	1975-1994	59	627	316.000	100.000	550.000	58	152	2.127
	1995-2009	46	576	379.000	156.000	735.000	44	153	2.466
	2010-2019 Neubau	28 4	579 549	492.000 524.000	280.000 279.000	850.000 822.000	27 4	160 182	3.054 2.755
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Grundstücksfläche 250-500 m <sup>2</sup>	bis 1949	9	392	214.000	61.000	464.000	8	122	1.720
	1950-1974	25	391	229.000	62.000	374.000	24	111	2.089
	1975-1994	15	360	244.000	94.000	377.000	14	114	2.111
	1995-2009	33	352	296.000	180.000	427.000	31	135	2.230
	2010-2019 Neubau	4 11	291 347	360.000 400.000	305.000 284.000	399.000 780.000	4 10	138 129	2.540 2.928
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150-300 m <sup>2</sup>	bis 1949	3	181	226.000	187.000	290.000	3	109	2.051
	1950-1974	9	238	197.000	120.000	258.000	8	100	2.025
	1975-1994	7	223	264.000	180.000	329.000	7	121	2.140
	1995-2009	3	247	417.000	300.000	486.000	3	130	3.174
	2010-2019 Neubau	1 -	195 -	405.000 -	- -	- -	1 -	136 -	2.934 -



## Bad Sassendorf

Jahr	Baujahr	Kauffälle mit bekanntem Baujahr				Kauffälle mit bekannter Wohnfläche			
		N	Ø Gfl in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis in Euro	Min Kaufpreis in Euro	Max Kaufpreis in Euro	N	Ø Wfl in m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis Euro/m <sup>2</sup> Wfl
2018	bis 1919	1	800	172.000			1	130	1.326
	1920-1949	2	701	198.000	101.000	295.000	1	110	916
	1950-1974	8	723	199.000	130.000	312.000	7	167	1.304
	1975-1994	7	726	307.000	197.000	410.000	6	164	1.876
	1995-2009	8	663	323.000	200.000	386.000	8	156	2.150
	2010-2016	1	800	522.000			1	244	2.141
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2019	bis 1919	4	749	125.000	65.000	220.000	3	156	598
	1920-1949	1	800	208.000	-	-	1	105	1.981
	1950-1974	11	735	250.000	105.000	480.000	10	150	1.537
	1975-1994	2	664	281.000	244.000	317.000	2	166	1.741
	1995-2009	6	661	355.000	295.000	408.000	6	171	2.173
	2010-2017	-	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2020	bis 1919	2	639	258.000	228.000	288.000	1	209	1.091
	1920-1949	-	-	-	-	-	-	-	-
	1950-1974	9	699	209.000	112.000	313.000	8	145	1.576
	1975-1994	1	800	234.000			1	156	1.498
	1995-2009	7	672	369.000	276.000	547.000	5	142	2.725
	2010-2018	3	720	498.000	486.000	512.000	3	195	2.561
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2021	bis 1919	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	1	700	154.000			1	125	1.197
	1950-1974	2	469	305.000	280.000	330.000	2	181	1.655
	1975-1994	5	672	354.000	180.000	490.000	5	142	2.505
	1995-2009	-	-	-	-	-	-	-	-
	2010-2019	2	509	513.000	500.000	525.000	2	169	3.017
	Neubau	1	652	605.000			1	211	2.763



## Erwitte

Jahr	Baujahr	Kauffälle mit bekanntem Baujahr					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
		N	Ø	Ø	Min	Max	N	Ø	Ø
			Gfl in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro		Wfl in m <sup>2</sup>	Kaufpreis Euro/m <sup>2</sup> Wfl
2018	bis 1919	-	-	-	-	-	-	-	-
	1920-1949	3	698	158.000	125.000	178.000	2	203	825
	1950-1974	13	712	177.000	104.000	255.000	13	143	1.301
	1975-1994	8	726	282.000	213.000	385.000	6	197	1.461
	1995-2009	5	643	266.000	205.000	310.000	5	150	1.832
	2010-2016	-	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2019	bis 1919	3	670	113.000	75.000	164.000	2	135	1.017
	1920-1949	2	752	168.000	120.000	215.000	2	205	912
	1950-1974	14	701	205.000	140.000	310.000	13	147	1.491
	1975-1994	10	730	284.000	119.000	395.000	10	177	1.630
	1995-2009	9	620	344.000	165.000	448.000	9	177	1.956
	2010-2017	1	726	509.000			1	157	3.242
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2020	bis 1919	6	648	147.000	49.000	274.000	4	173	1.027
	1920-1949	5	710	224.000	70.000	469.000	3	116	1.435
	1950-1974	16	712	217.000	103.000	380.000	14	143	1.519
	1975-1994	10	701	250.000	144.000	323.000	9	168	1.626
	1995-2009	5	539	276.000	205.000	351.000	5	136	2.055
	2010-2018	-	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2021	bis 1919	2	576	228.000	164.000	291.000	1	120	1.343
	1920-1949	1	703	295.000			1	250	1.168
	1950-1974	14	683	261.000	135.000	410.000	13	154	1.735
	1975-1994	-	-	-	-	-	-	-	-
	1995-2009	1	387	260.000			1	130	1.865
	2010-2019	-	-	-	-	-	-	-	-
	Neubau	1	608	279.000			1	146	1.911

## Geseke

Jahr	Baujahr	Kauffälle mit bekanntem Baujahr					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
		N	Ø Gfl in m²	Ø Kaufpreis in Euro	Min Kaufpreis in Euro	Max Kaufpreis in Euro	N	Ø Wfl in m²	Ø Kaufpreis Euro/m² Wfl
2018	bis 1919	3	721	127.000	40.000	181.000	-	-	-
	1920-1949	2	800	136.000	118.000	154.000	2	121	1.121
	1950-1974	11	740	155.000	78.000	239.000	9	169	1.086
	1975-1994	7	675	219.000	130.000	334.000	6	149	1.445
	1995-2009	15	615	286.000	237.000	375.000	13	143	2.064
	2010-2016	2	669	359.000	323.000	394.000	2	150	2.404
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2019	bis 1919	2	629	169.000	113.000	225.000	2	262	658
	1920-1949	4	654	187.000	90.000	276.000	4	178	1.066
	1950-1974	13	724	224.000	129.000	300.000	12	148	1.524
	1975-1994	5	702	293.000	168.000	551.000	5	163	1.827
	1995-2009	6	638	360.000	291.000	485.000	5	177	2.099
	2010-2017	4	671	383.000	260.000	583.000	4	167	2.304
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2020	bis 1919	3	579	196.000	90.000	338.000	2	198	998
	1920-1949	4	800	223.000	166.000	285.000	2	168	1.575
	1950-1974	24	738	216.000	95.000	418.000	22	169	1.319
	1975-1994	2	691	202.000	178.000	227.000	2	206	1.088
	1995-2009	4	623	294.000	239.000	334.000	3	120	2.602
	2010-2018	4	601	417.000	360.000	529.000	4	183	2.283
	Neubau	2	461	311.000	302.000	321.000	-	-	-
2021	bis 1919	1	440	180.000			1	350	509
	1920-1949	2	595	206.000	150.000	261.000	2	154	1.290
	1950-1974	7	711	285.000	143.004	369.000	6	158	1.782
	1975-1994	7	619	359.000	230.000	530.000	7	172	2.137
	1995-2009	3	475	414.000	297.500	502.500	3	136	3.010
	2010-2019	6	544	438.000	398.000	484.000	6	145	2.994
	Neubau	1	527	389.000			1	126	3.087







## Soest

Jahr	Baujahr	Kauffälle mit bekanntem Baujahr					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
		N	Ø	Ø	Min	Max	N	Ø	Ø
			Gfl in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro		Wfl in m <sup>2</sup>	Kaufpreis Euro/m <sup>2</sup> Wfl
2018	bis 1919	1	488	215.000			1	115	1.870
	1920-1949	7	696	260.000	110.000	530.000	6	138	1.896
	1950-1974	24	724	262.000	142.000	385.000	21	139	1.900
	1975-1994	10	677	290.000	203.000	450.000	10	165	1.809
	1995-2009	8	650	426.000	318.000	615.000	8	192	2.301
	2010-2016	3	566	408.000	325.000	465.000	3	168	2.595
	Neubau	2	476	404.000	360.000	449.000	1	172	2.097
2019	bis 1919	5	717	368.000	180.000	585.000	4	187	1.833
	1920-1949	12	662	327.000	140.000	746.000	12	197	1.689
	1950-1974	18	679	249.000	120.000	490.000	17	148	1.737
	1975-1994	15	699	331.000	105.000	630.000	15	161	2.138
	1995-2009	6	599	491.000	349.000	651.000	6	190	2.760
	2010-2017	8	560	538.000	415.000	740.000	8	182	2.984
	Neubau	2	378	346.000	332.000	360.000	2	125	2.790
2020	bis 1919	6	543	257.000	103.000	610.000	5	166	1.228
	1920-1949	6	629	297.000	166.000	356.000	5	174	1.678
	1950-1974	20	711	343.000	169.000	584.000	20	148	2.397
	1975-1994	16	716	367.000	193.000	592.000	15	153	2.427
	1995-2009	5	637	457.000	370.000	513.000	5	154	3.064
	2010-2018	6	506	527.000	425.000	726.000	6	175	3.007
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
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









## 5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

### Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest veröffentlicht im zweiten Jahr „Immobilienrichtwerte“ für den Teilmarkt bebaute Grundstücke. Diese sind unter [www.boris.nrw.de](http://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 m<sup>2</sup> 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 Vergleichsverfahren 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 Wertermittlungstichtag 01.01.2022 erfolgt mittels eines normierten Kaufpreisindex, der für jede Stadt bzw. Gemeinde hergeleitet wird. Die Umrechnungskoeffizienten bleiben unverändert. Die nächste Überprüfung der Umrechnungskoeffizienten ist für das Jahr 2025 geplant.

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

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

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten oder Erstverkäufe
- beinhalten die nach der jeweiligen Bodenrichtwertdefinition übliche Baulandfläche
- beinhalten ortsübliche, durchschnittliche Außenanlagen inklusive der Hausanschlüsse
- beinhalten keine Nebengebäude (Garagen, Carports, etc.)
- beinhalten kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.)
- gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten

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

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

- je Garage kann ein Durchschnittswert von 6.500,- EUR hinzuaddiert werden
- je Carport kann ein Durchschnittswert von 3.000,- EUR hinzuaddiert werden

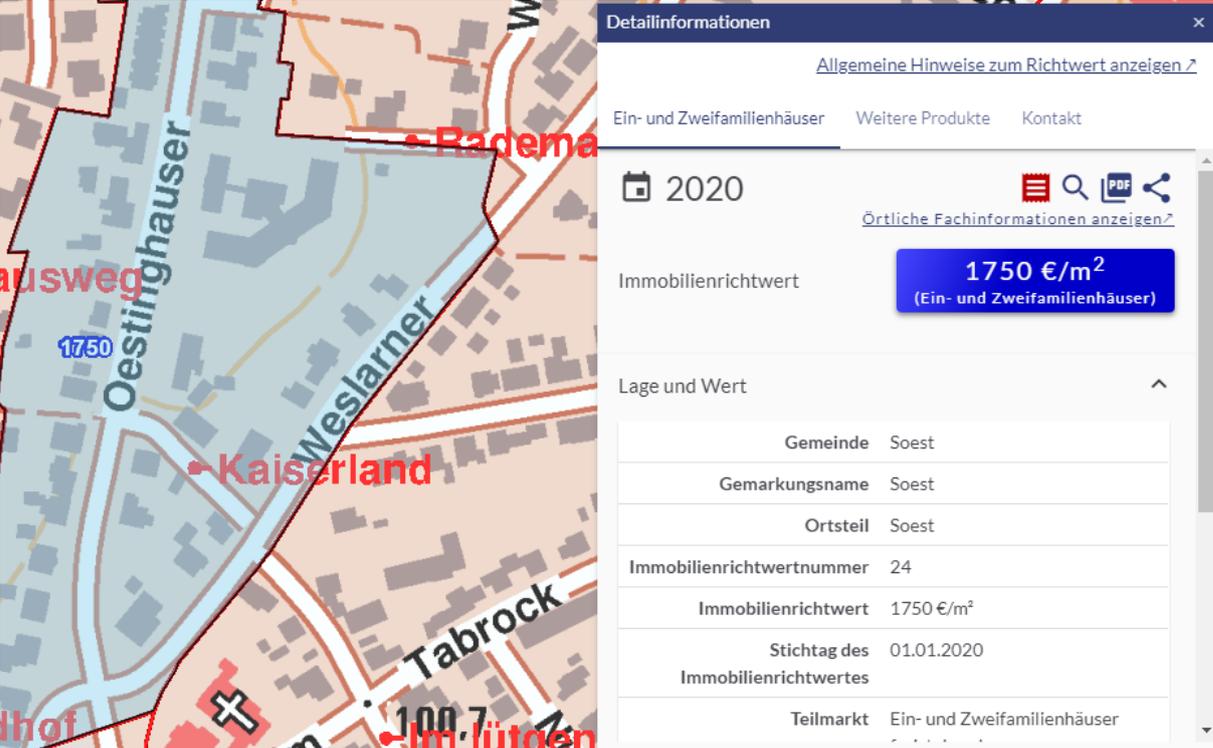
Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (z. B. Garten oder Hinterland, separat nutzbare Bauflächen, Rechte, Lasten, Schäden und Mängel, etc.).

Die Bereitstellung der Immobilienrichtwerte erfolgt im BORIS-NRW ([www.boris.nrw.de](http://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 m<sup>2</sup> 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.



**Detailinformationen**

[Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen ↗](#)

Ein- und Zweifamilienhäuser Weitere Produkte Kontakt

2020

[Örtliche Fachinformationen anzeigen ↗](#)

Immobilienrichtwert **1750 €/m<sup>2</sup>**  
(Ein- und Zweifamilienhäuser)

Lage und Wert

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

### Schätzwertrechner für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Der Gutachterausschuss verzichtet im Hinblick auf zukünftig abzuleitende Immobilienrichtwerte für diesen Teilmarkt auf einen neuerlichen Schätzwertrechner.

#### 5.1.3 Indexreihen

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

	Anröchte	Bad Sassendorf	Ense	Erwitte	Geseke	Lippetal	Möhnesee	Rüthen	Soest	Warstein	Wewer	Werl	Wickede
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	90,4	99,5	98,2	111,3	95,2	85,9	99,7	105,4	97,1	102,8	105,0	125,3	92,6
2012	89,1	92,9	112,3	121,5	93,1	106,1	95,6	79,1	97,3	106,3	98,4	110,7	97,6
2013	93,4	99,4	104,1	97,0	96,5	96,9	89,0	92,9	108,7	97,6	107,7	123,4	96,8
2014	90,4	125,3	94,3	110,0	94,6	104,8	92,4	91,7	102,3	101,5	111,0	121,9	97,7
2015	89,8	106,6	107,4	120,0	106,7	115,2	121,6	94,7	111,4	102,6	109,5	117,5	107,9
2016	106,2	117,9	109,9	126,2	113,4	121,9	111,6	91,5	122,7	99,4	111,6	125,9	107,8
2017	102,1	102,2	115,2	126,6	117,4	145,9	107,1	93,7	129,3	103,4	128,3	128,9	105,9
2018	115,3	128,7	121,1	137,2	134,6	151,1	120,8	97,0	134,0	113,3	126,0	137,6	118,5
2019	113,3	138,2	126,0	143,2	147,9	154,6	133,4	129,0	136,8	112,8	140,1	158,5	120,9
2020	130,6	124,6	125,6	149,7	142,4	174,8	151,5	127,8	158,9	127,1	148,2	161,7	134,2
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

### 5.1.4 Sachwertfaktoren

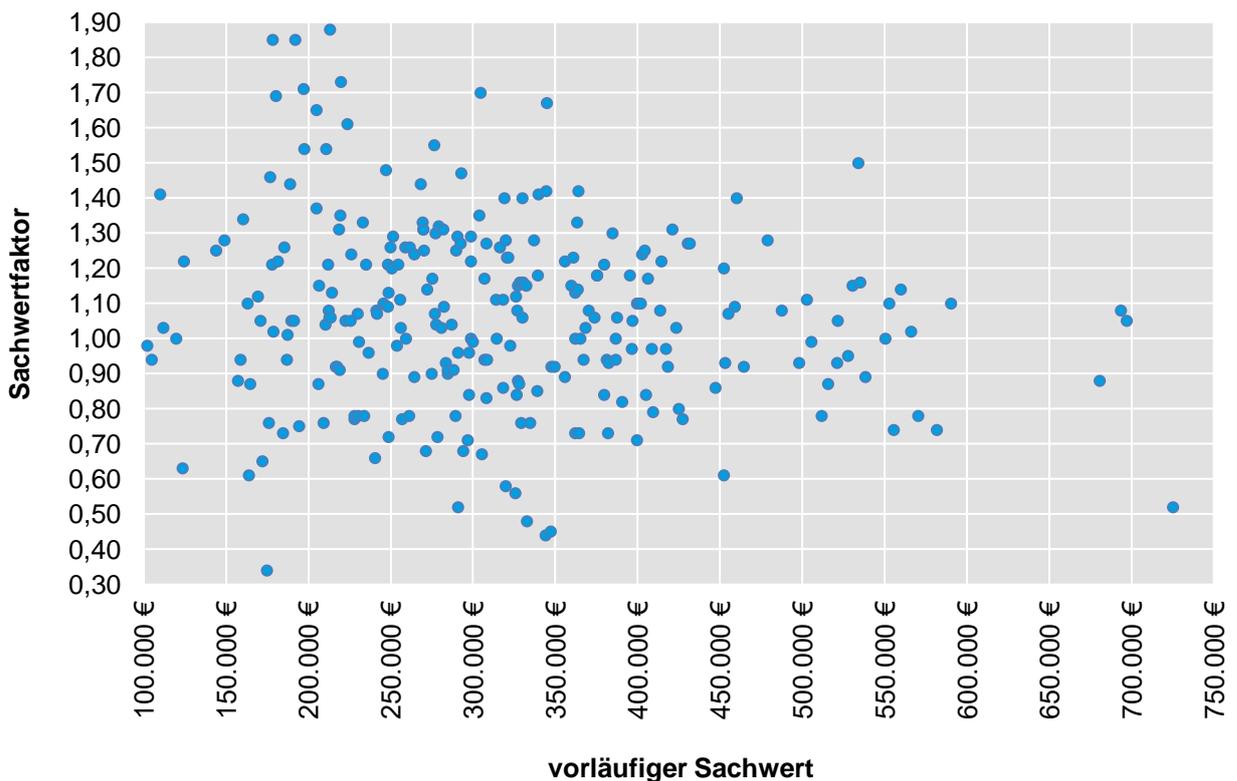
Im Rahmen der Wertermittlung dient vielfach der Sachwert als Grundlage für die Ableitung des Verkehrswertes. Dabei ist von besonderem Interesse, welche Abhängigkeit und Wertrelation zwischen dem Sachwert und dem Verkehrswert besteht. Aus diesem Grund wurden auf Weisung des Gutachterausschusses für die Verkaufsfälle von bebauten Grundstücken - sofern sie für eine Auswertung geeignet waren - in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Wertermittlungen mit dem Ziel durchgeführt, je nach Art und Nutzung des Gebäudes anhand des aus dem Vertrag ersichtlichen Kaufpreises marktgerechte Abschläge oder Zuschläge vom jeweils ermittelten Sachwert nachzuweisen. Hierbei wurde bei den Gebäuden zwischen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern und Doppelhaushälften unterschieden.

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

#### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Soest

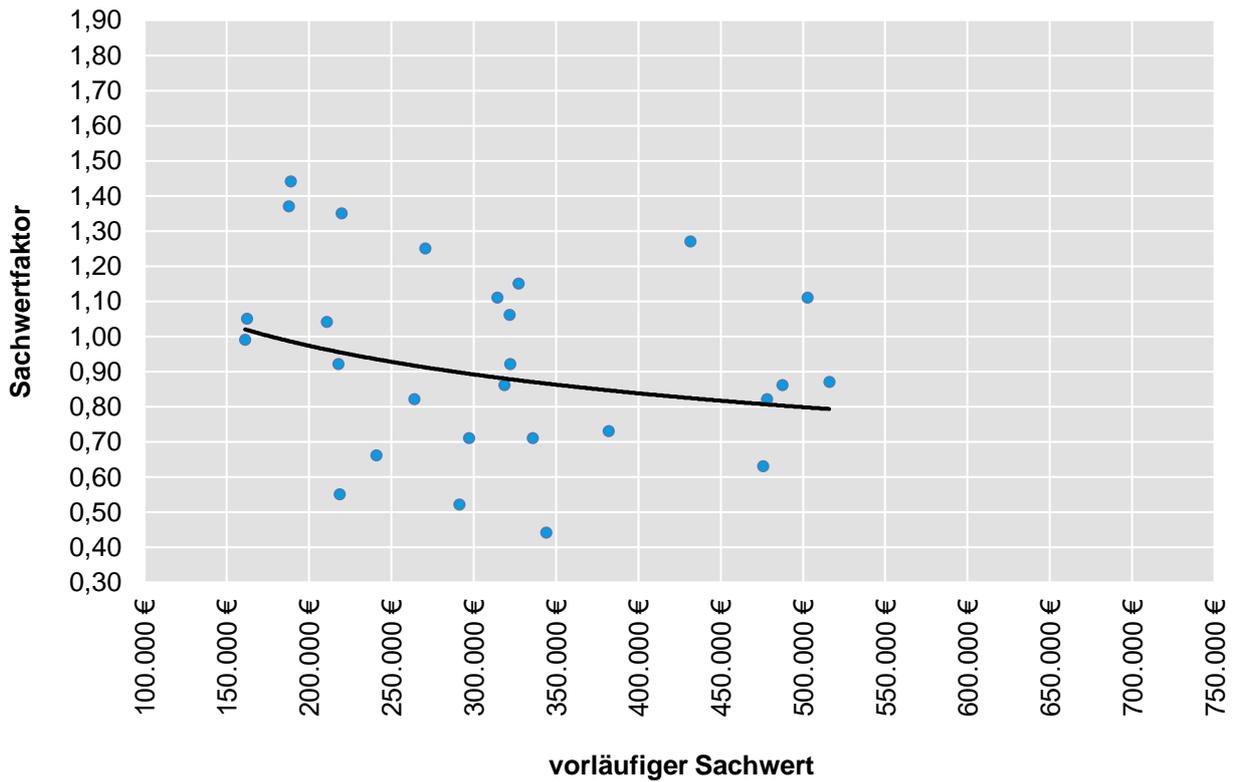
Jahr	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m <sup>2</sup> s	Ø BRW in Euro/m <sup>2</sup> s	Ø BGF in m <sup>2</sup> s	Ø RND s
2018	0,89 ±0,20	263	1	665 ±128	91 ±37	332 ±106	45 ±16
2019	0,92 ±0,22	255	1	666 ±140	94 ±40	339 ±105	46 ±17
2020	0,98 ±0,24	274	1	663 ±145	91 ±44	320 ±96	45 ±17
2021	1,06 ±0,26	260	1	726 ±291	102 ±46	348 ±115	44 ±17

#### Sachwertfaktoren 2021

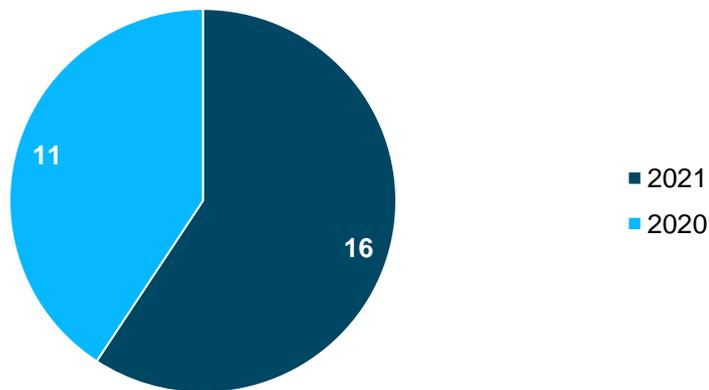


**Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemeinde Anröchte**

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m <sup>2</sup> s	Ø BRW in Euro/m <sup>2</sup> s	Ø BGF in m <sup>2</sup> s	Ø RND s	Formel y= ...
Anröchte	0,93 ±0,27	27	2	774 ±277	77 ±26	388 ±110	43 ±15	13,566x <sup>-0,216</sup>

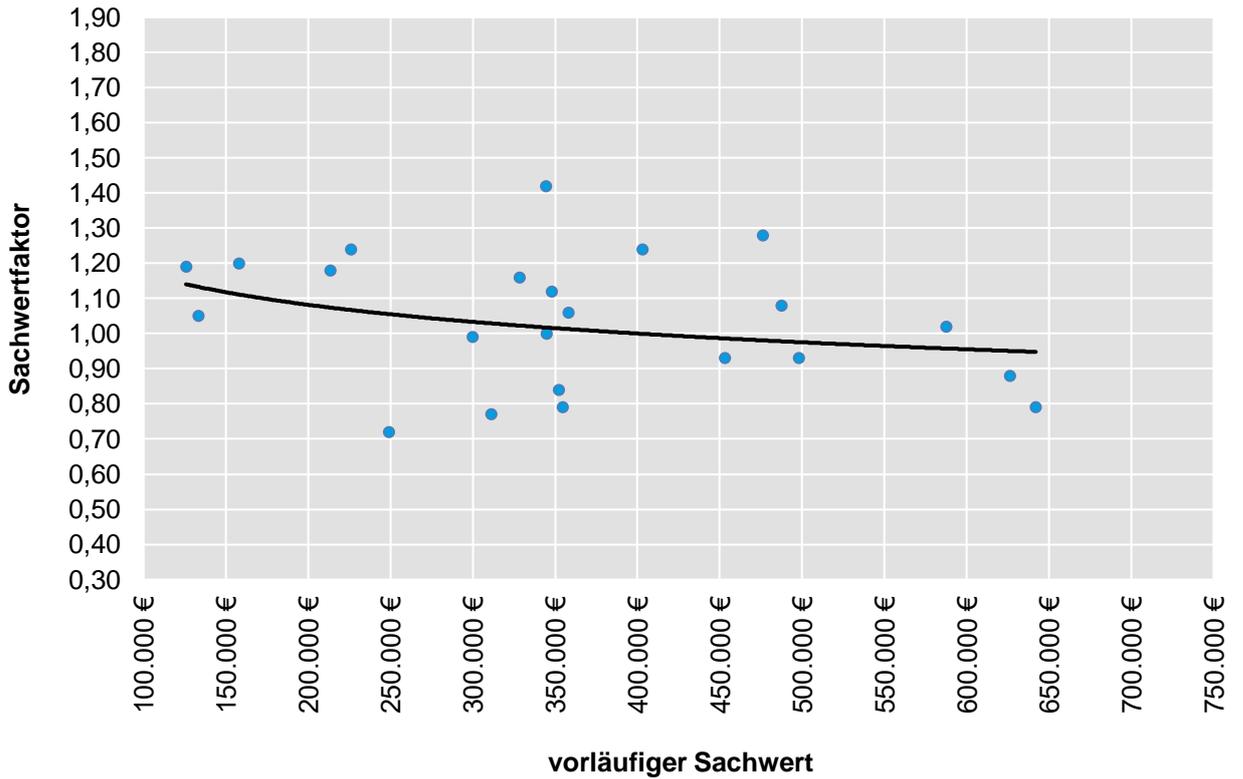


**Häufigkeitsverteilung**

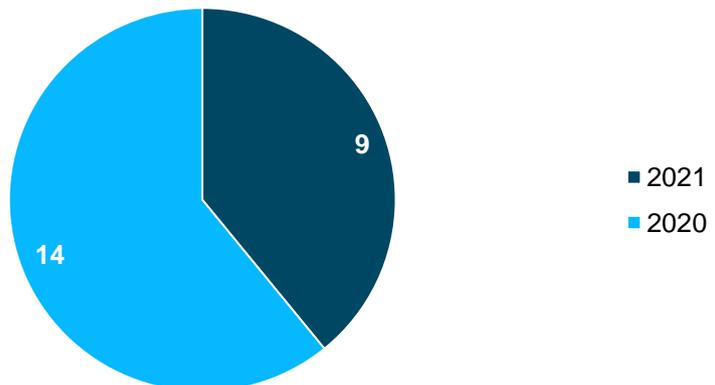


**Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemeinde Bad Sassendorf**

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m <sup>2</sup> s	Ø BRW in Euro/m <sup>2</sup> s	Ø BGF in m <sup>2</sup> s	Ø RND s	Formel y= ...
Bad Sassendorf	1,04 ±0,19	23	2	688 ±150	129 ±49	329 ±95	49 ±20	4,312x <sup>0,113</sup>

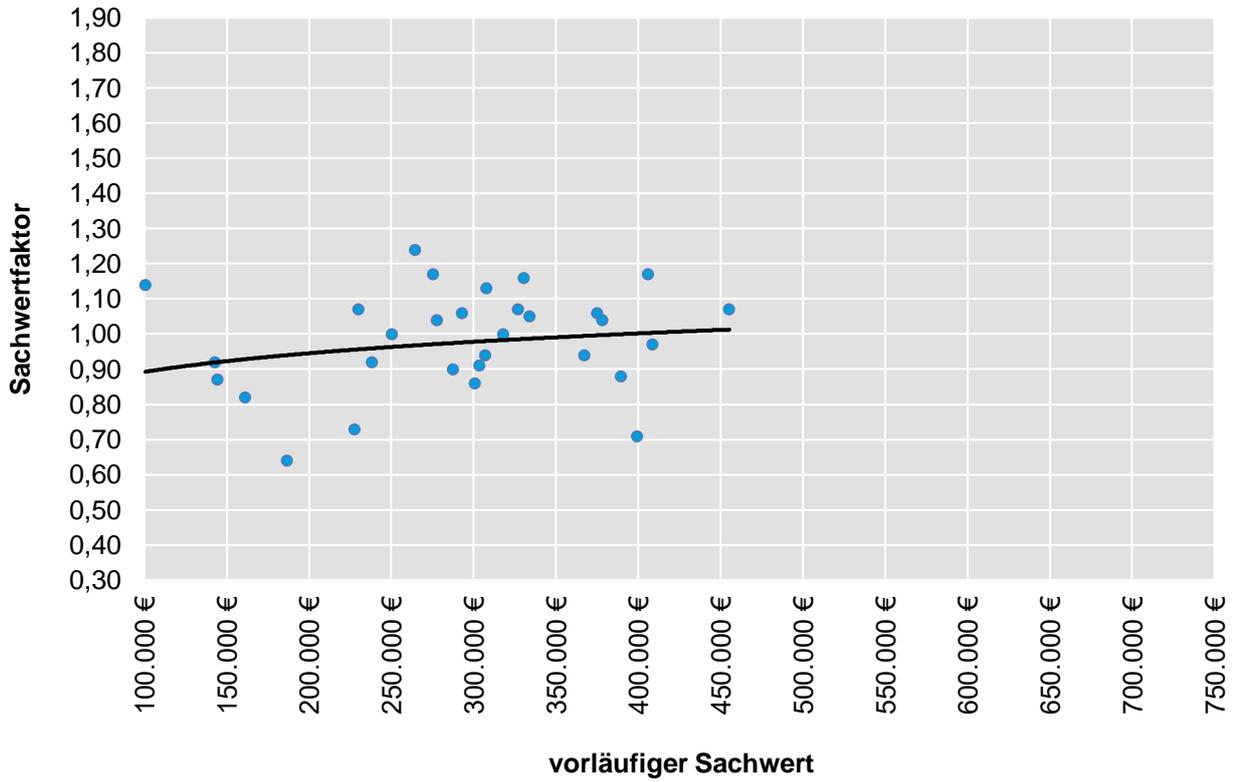


**Häufigkeitsverteilung**

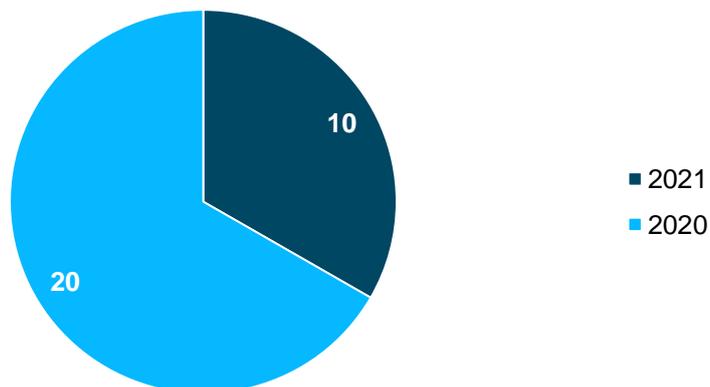


**Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemeinde Ense**

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m <sup>2</sup> s	Ø BRW in Euro/m <sup>2</sup> s	Ø BGF in m <sup>2</sup> s	Ø RND s	Formel y= ...
Ense	0,99 ±0,14	30	2	637 ±176	93 ±18	302 ±127	51 ±18	$0,3406x^{0,0836}$

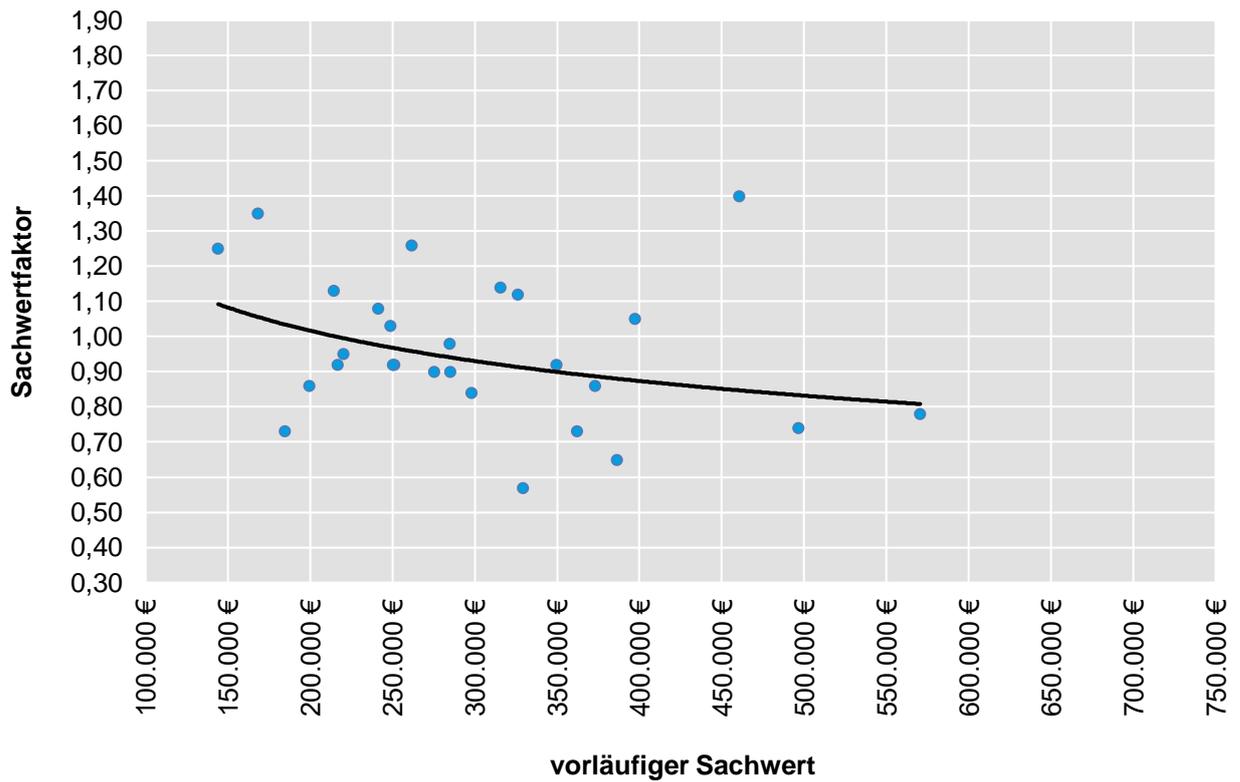


**Häufigkeitsverteilung**

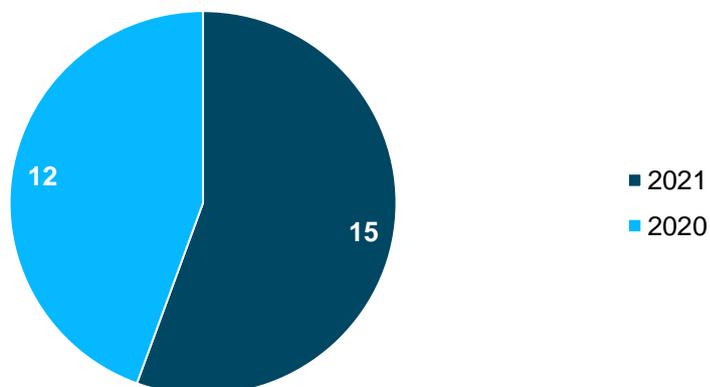


**Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Erwitte**

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m <sup>2</sup> s	Ø BRW in Euro/m <sup>2</sup> s	Ø BGF in m <sup>2</sup> s	Ø RND s	Formel y= ...
Erwitte	0,96 ±0,21	27	2	824 ±370	90 ±37	390 ±136	38 ±14	14,684x <sup>-0,219</sup>

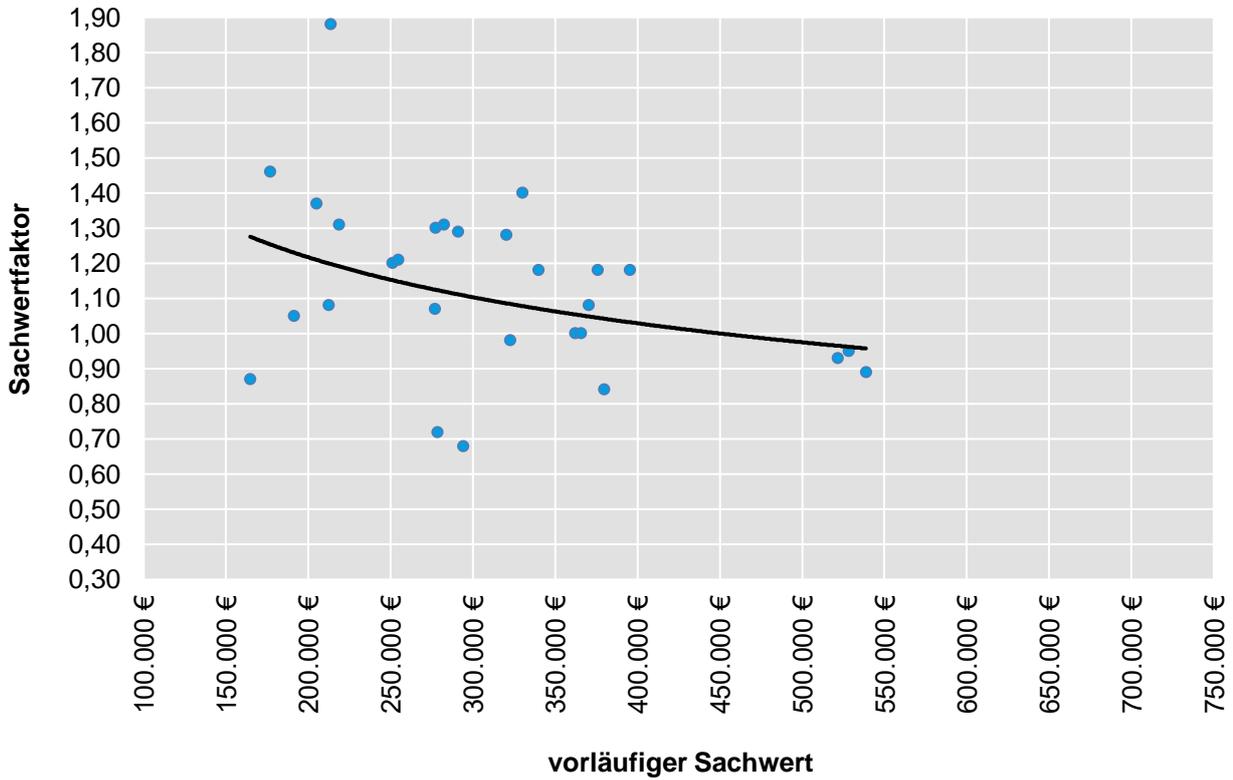


**Häufigkeitsverteilung**

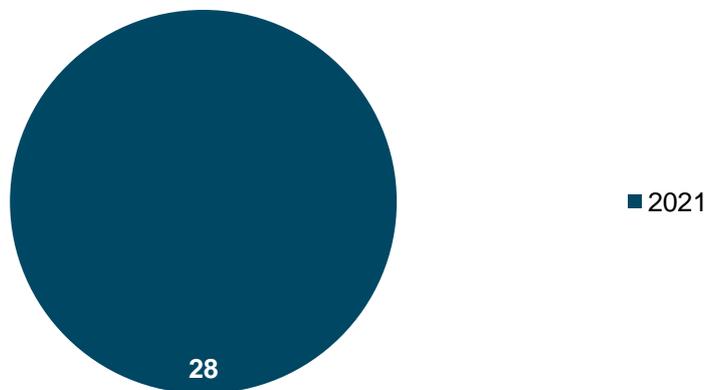


**Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Geseke**

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m <sup>2</sup> s	Ø BRW in Euro/m <sup>2</sup> s	Ø BGF in m <sup>2</sup> s	Ø RND s	Formel y= ...
Geseke	1,12 ±0,25	28	1	739 ±312	95 ±23	355 ±100	44 ±19	$23,278x^{-0,242}$

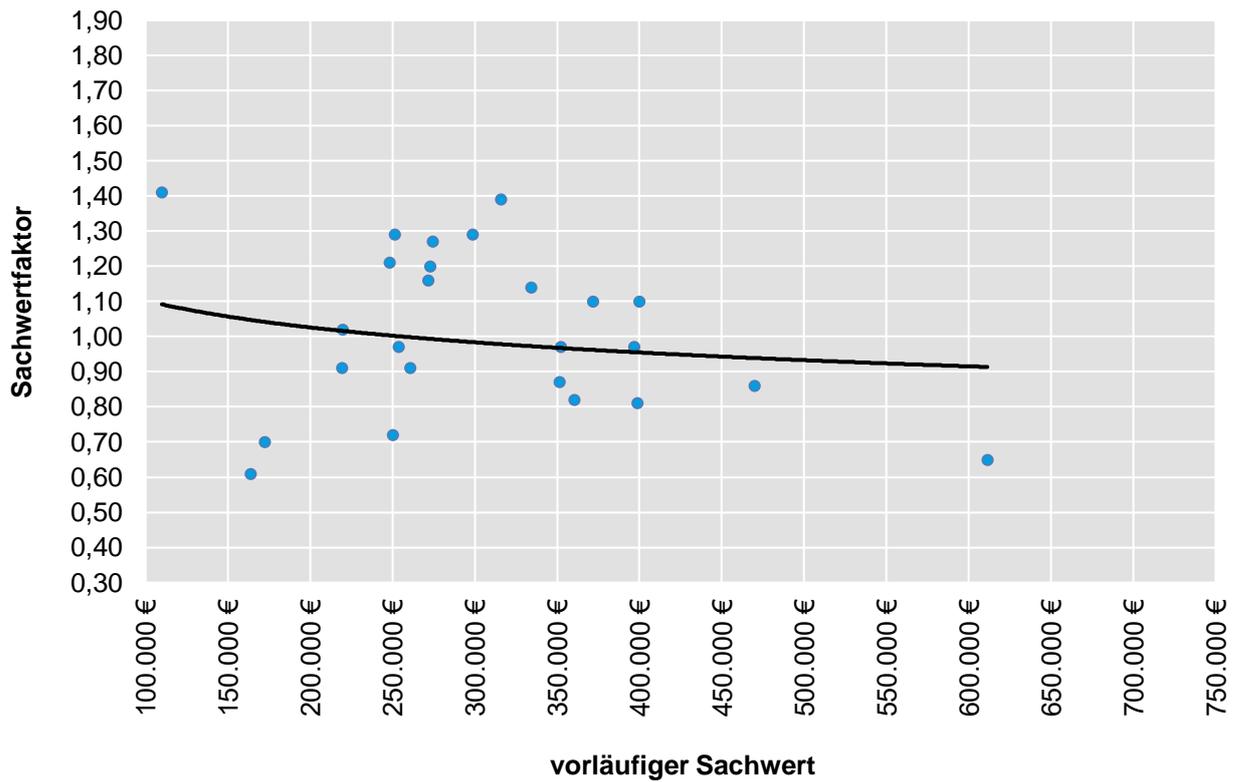


**Häufigkeitsverteilung**

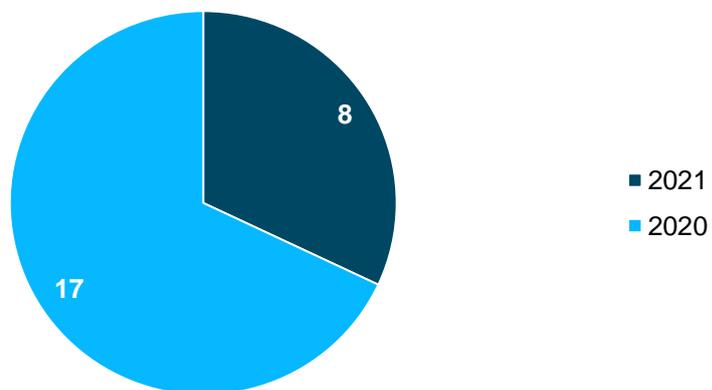


**Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemeinde Lippetal**

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m <sup>2</sup> s	Ø BRW in Euro/m <sup>2</sup> s	Ø BGF in m <sup>2</sup> s	Ø RND s	Formel y= ...
Lippetal	1,01 ±0,23	25	2	651 ±191	82 ±19	313 ±78	49 ±13	$3,6428x^{-0,104}$

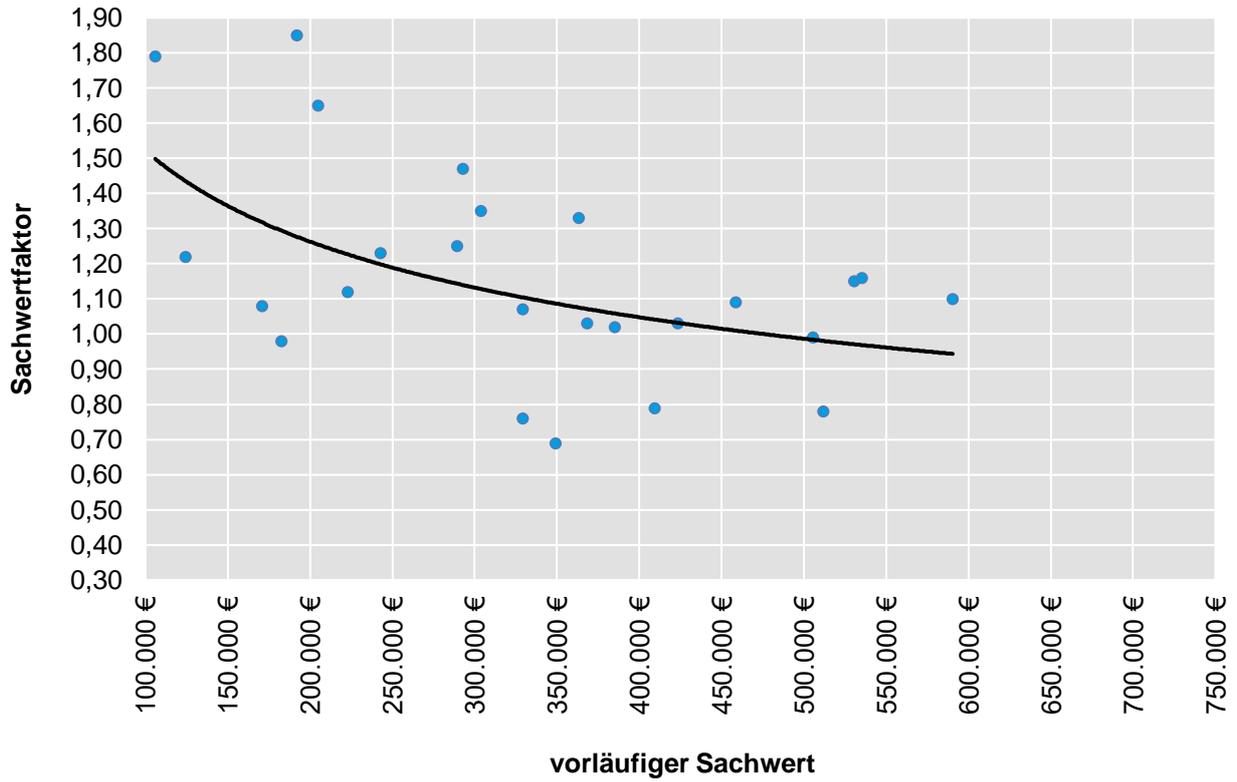


**Häufigkeitsverteilung**

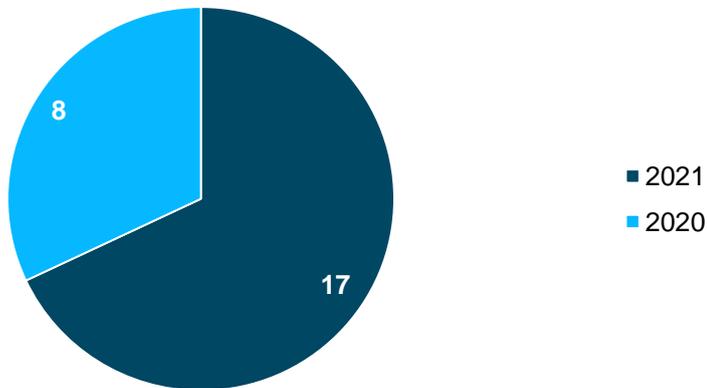


**Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemeinde Möhnese**

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m <sup>2</sup> s	Ø BRW in Euro/m <sup>2</sup> s	Ø BGF in m <sup>2</sup> s	Ø RND s	Formel y= ...
Möhnese	1,14 ±0,30	25	2	802 ±384	102 ±36	309 ±105	46 ±17	$33,83x^{-0,269}$

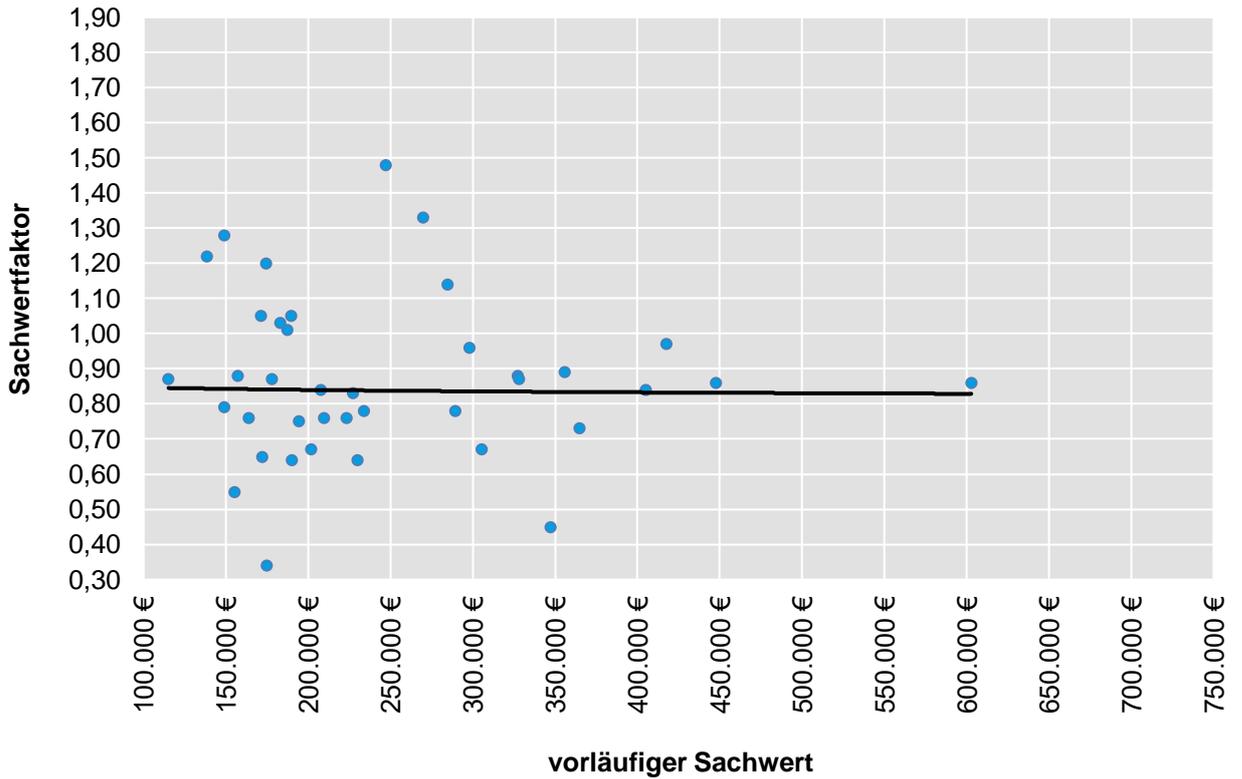


**Häufigkeitsverteilung**

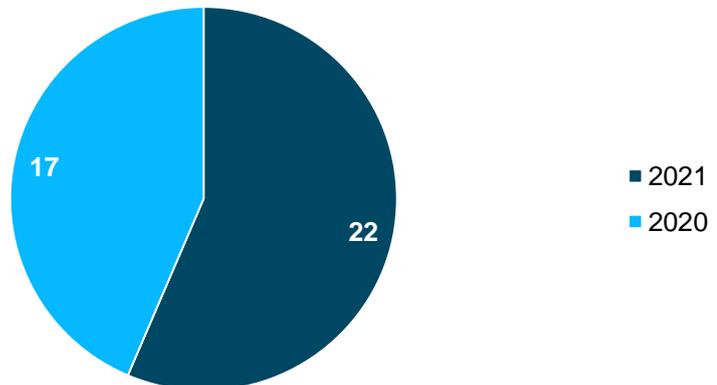


**Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Rüthen**

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m <sup>2</sup> s	Ø BRW in Euro/m <sup>2</sup> s	Ø BGF in m <sup>2</sup> s	Ø RND s	Formel y= ...
Rüthen	0,86 ±0,23	39	2	678 ±227	46 ±12	353 ±104	40 ±15	$0,9721x^{-0,012}$

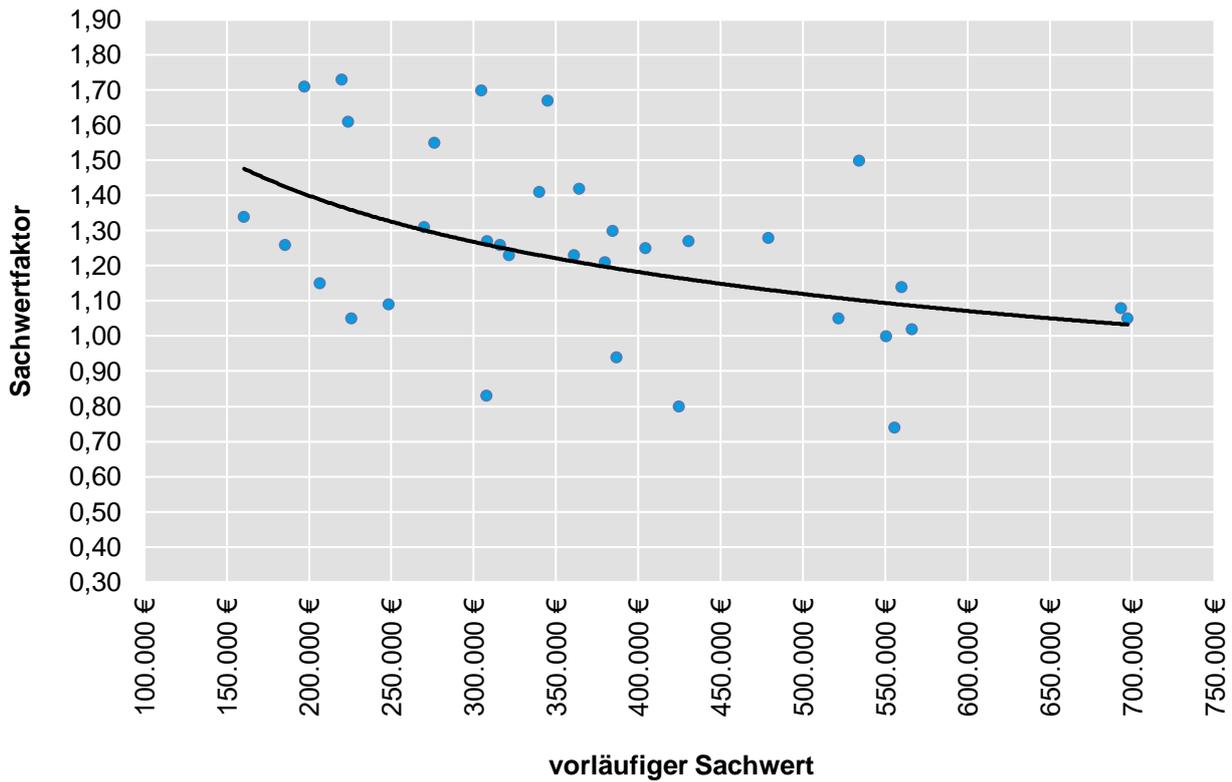


**Häufigkeitsverteilung**

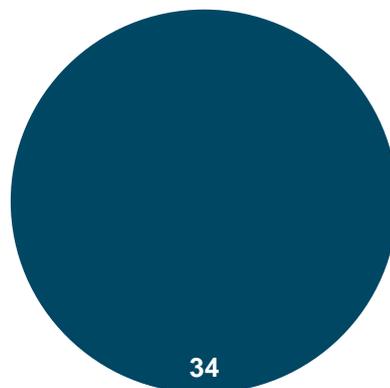


### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Soest (Zentralort)

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m <sup>2</sup> s	Ø BRW in Euro/m <sup>2</sup> s	Ø BGF in m <sup>2</sup> s	Ø RND s	Formel y= ...
Soest	1,25 ±0,26	34	1	653 ±125	181 ±27	329 ±99	44 ±21	$27,254x^{-0,243}$



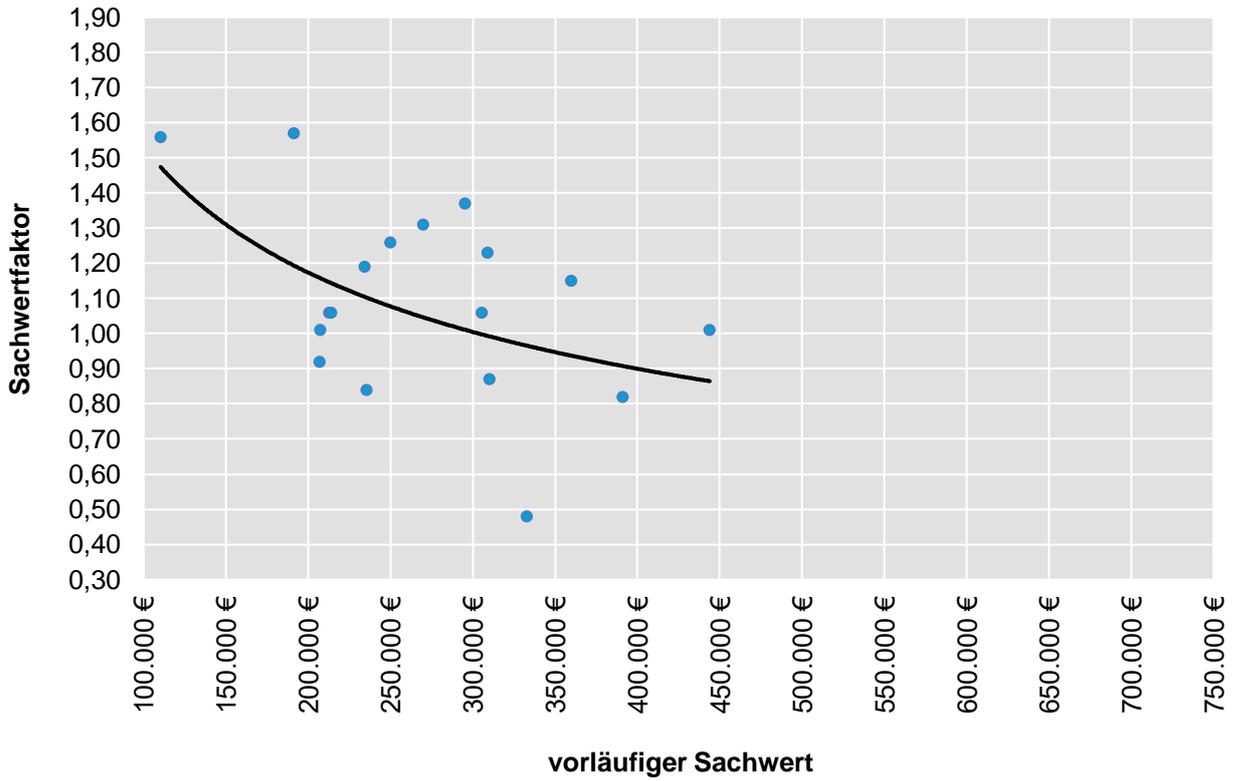
### Häufigkeitsverteilung



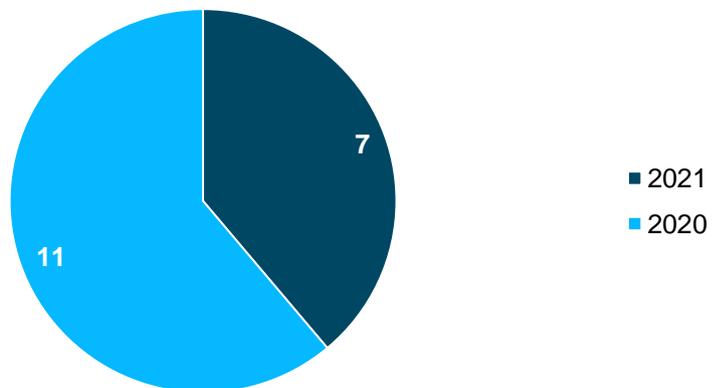
■ 2021

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

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m <sup>2</sup> s	Ø BRW in Euro/m <sup>2</sup> s	Ø BGF in m <sup>2</sup> s	Ø RND s	Formel y= ...
Soest Ortsteile	(1,11) ±0,27	18	2	767 ±144	92 ±19	359 ±77	40 ±12	$126,11x^{-0,383}$

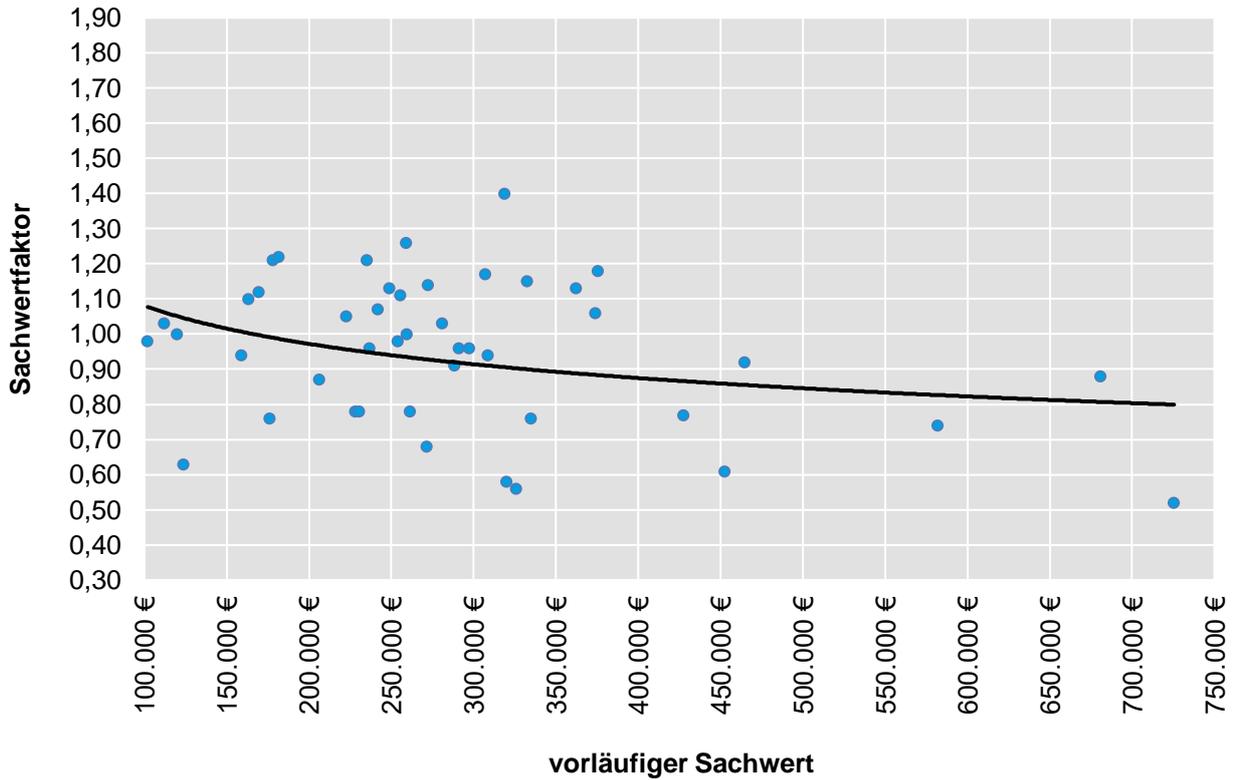


**Häufigkeitsverteilung**

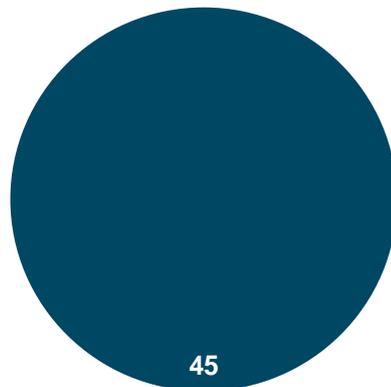


**Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Warstein**

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m <sup>2</sup> s	Ø BRW in Euro/m <sup>2</sup> s	Ø BGF in m <sup>2</sup> s	Ø RND s	Formel y= ...
Warstein	0,96 ±0,21	45	1	639 ±192	63 ±17	326 ±111	47 ±16	$6,2159x^{-0,152}$



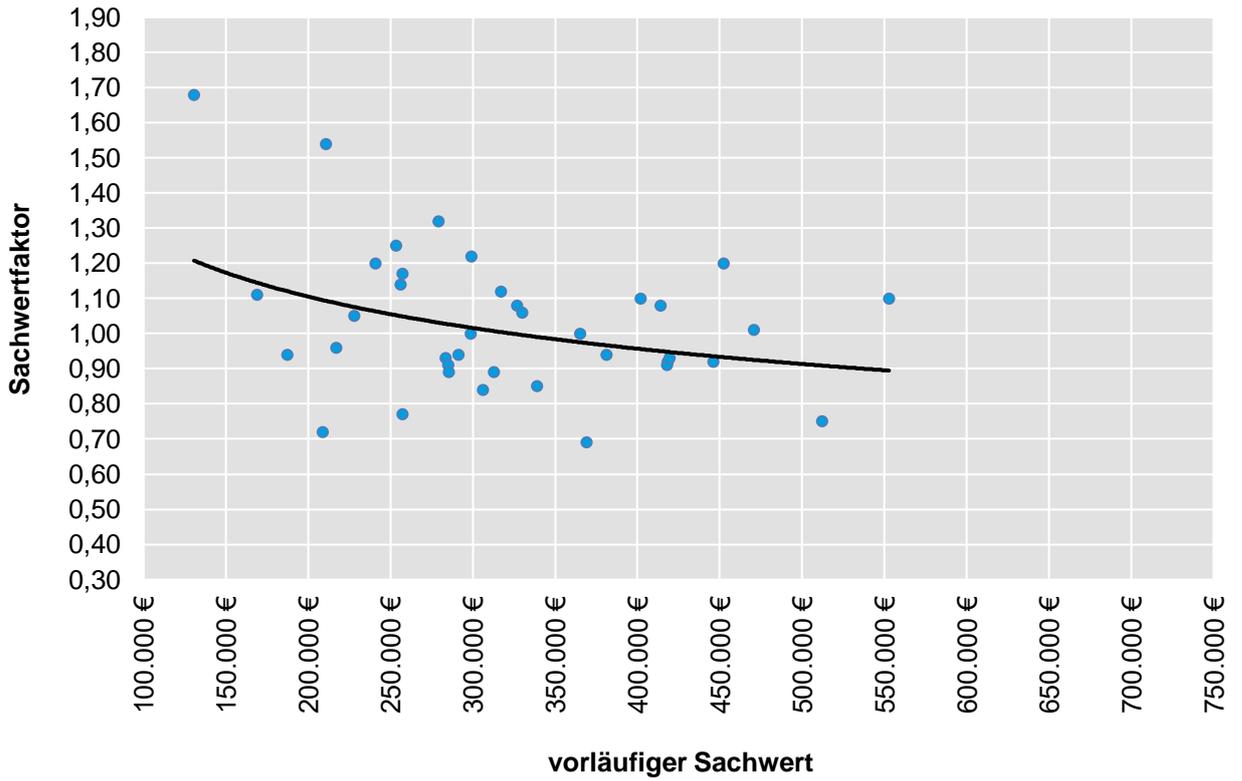
**Häufigkeitsverteilung**



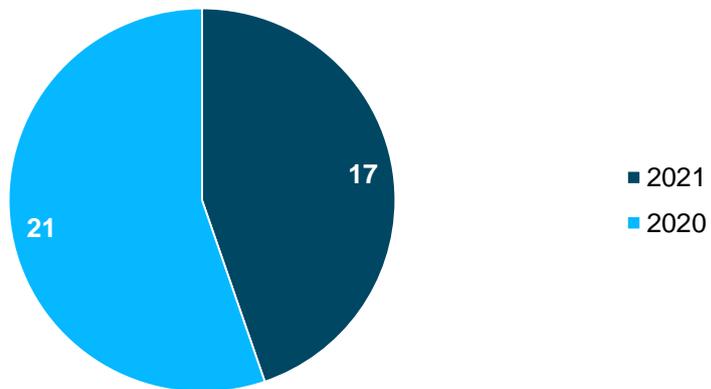
■ 2021

**Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemeinde Welver**

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m <sup>2</sup> s	Ø BRW in Euro/m <sup>2</sup> s	Ø BGF in m <sup>2</sup> s	Ø RND s	Formel y= ...
Welver	1,01 ±0,20	38	2	696 ±275	92 ±21	328 ±120	49 ±17	13,976x <sup>-0,208</sup>

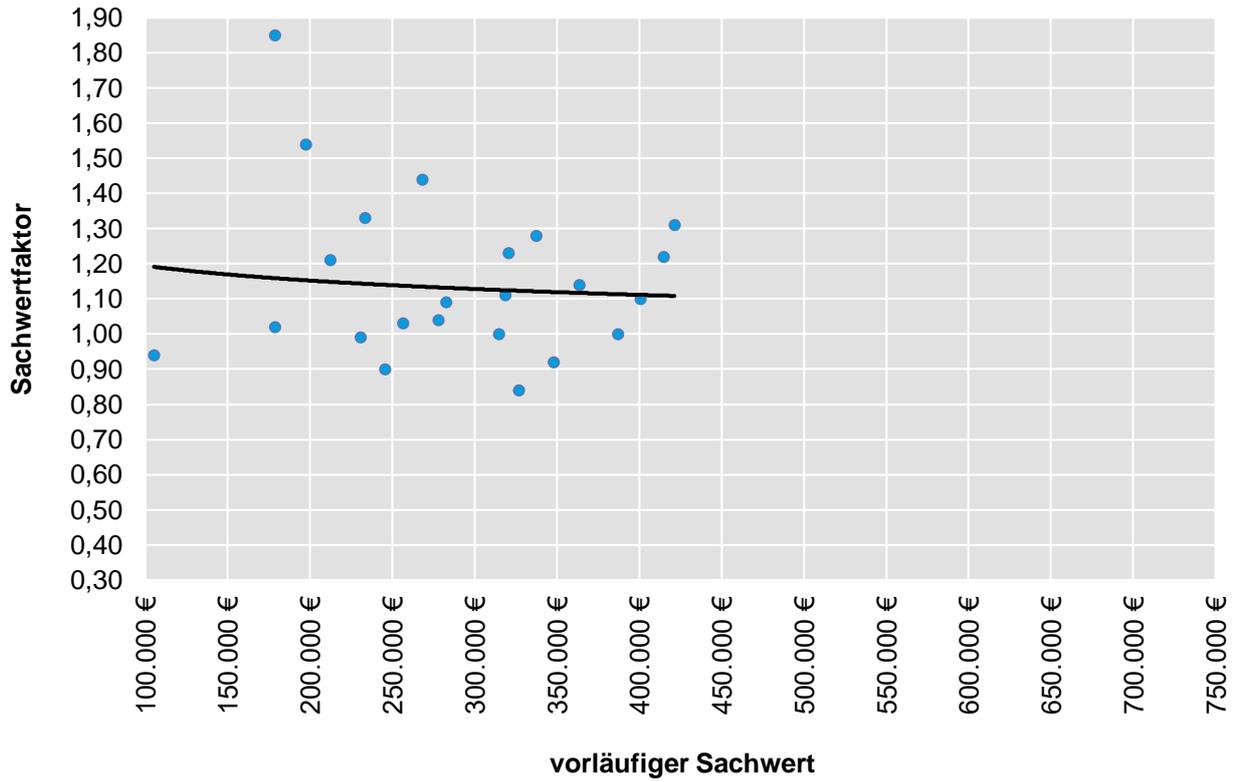


**Häufigkeitsverteilung**

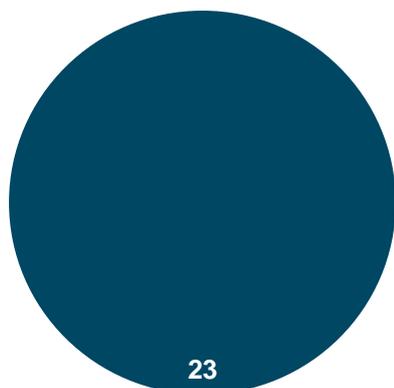


**Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Werl**

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m <sup>2</sup> s	Ø BRW in Euro/m <sup>2</sup> s	Ø BGF in m <sup>2</sup> s	Ø RND s	Formel y= ...
Werl	1,13 ±0,23	23	1	686 ±188	126 ±20	325 ±109	39 ±17	$2,17x^{-0,052}$



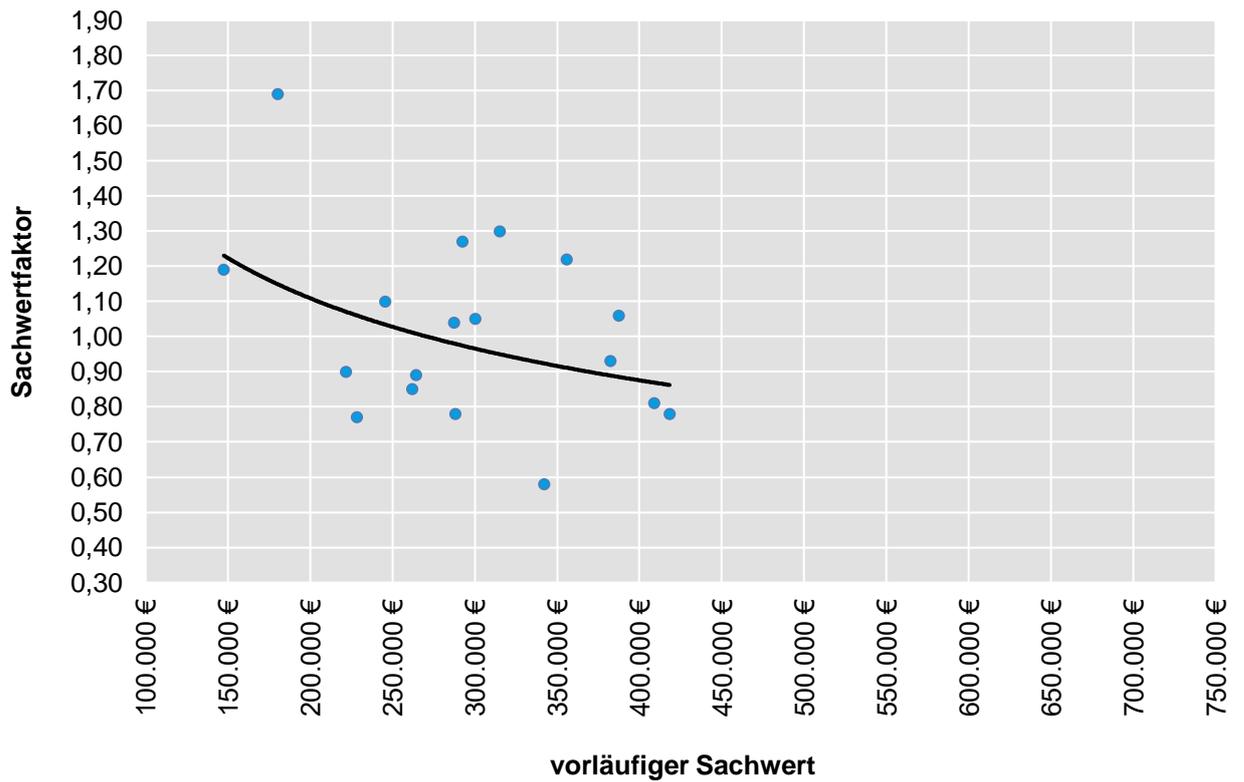
**Häufigkeitsverteilung**



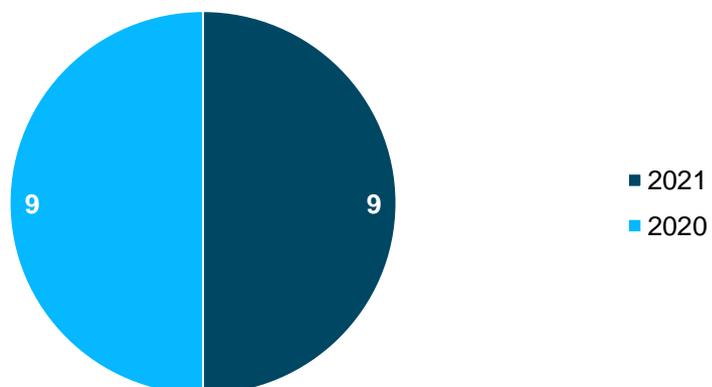
■ 2021

**Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Gemeinde Wickede**

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m <sup>2</sup> s	Ø BRW in Euro/m <sup>2</sup> s	Ø BGF in m <sup>2</sup> s	Ø RND s	Formel y= ...
Wickede	(1,00) ±0,26	18	2	754 ±298	99 ±18	348 ±131	44 ±21	$71,294x^{-0,341}$



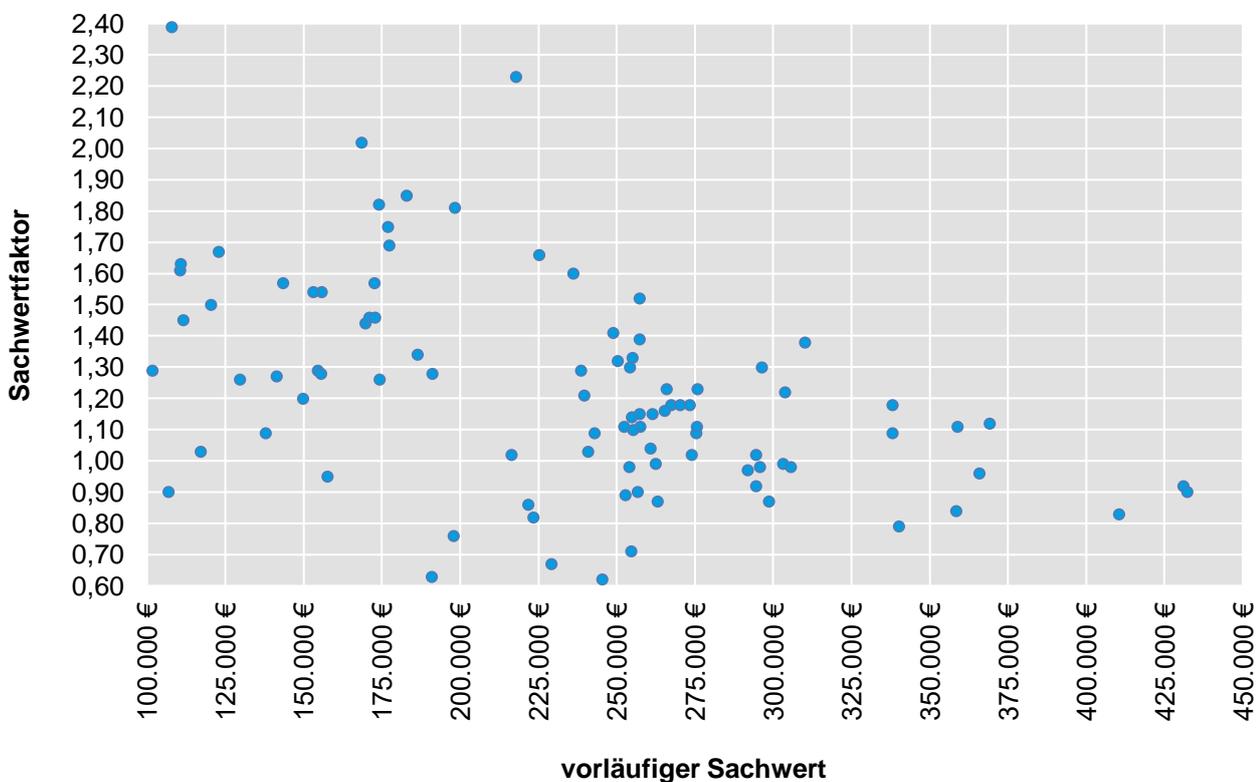
**Häufigkeitsverteilung**



## Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Kreis Soest

Jahr	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m <sup>2</sup> s	Ø BRW in Euro/m <sup>2</sup> s	Ø BGF in m <sup>2</sup> s	Ø RND s
2018	1,04 ±0,18	74	1	324 ±101	113 ±34	243 ±65	52 ±15
2019	1,04 ±0,26	95	1	350 ±94	112 ±39	251 ±77	52 ±14
2020	1,16 ±0,27	78	1	343 ±99	116 ±41	241 ±67	49 ±16
2021	1,20 ±0,34	94	1	378 ±190	128 ±41	245 ±67	49 ±16

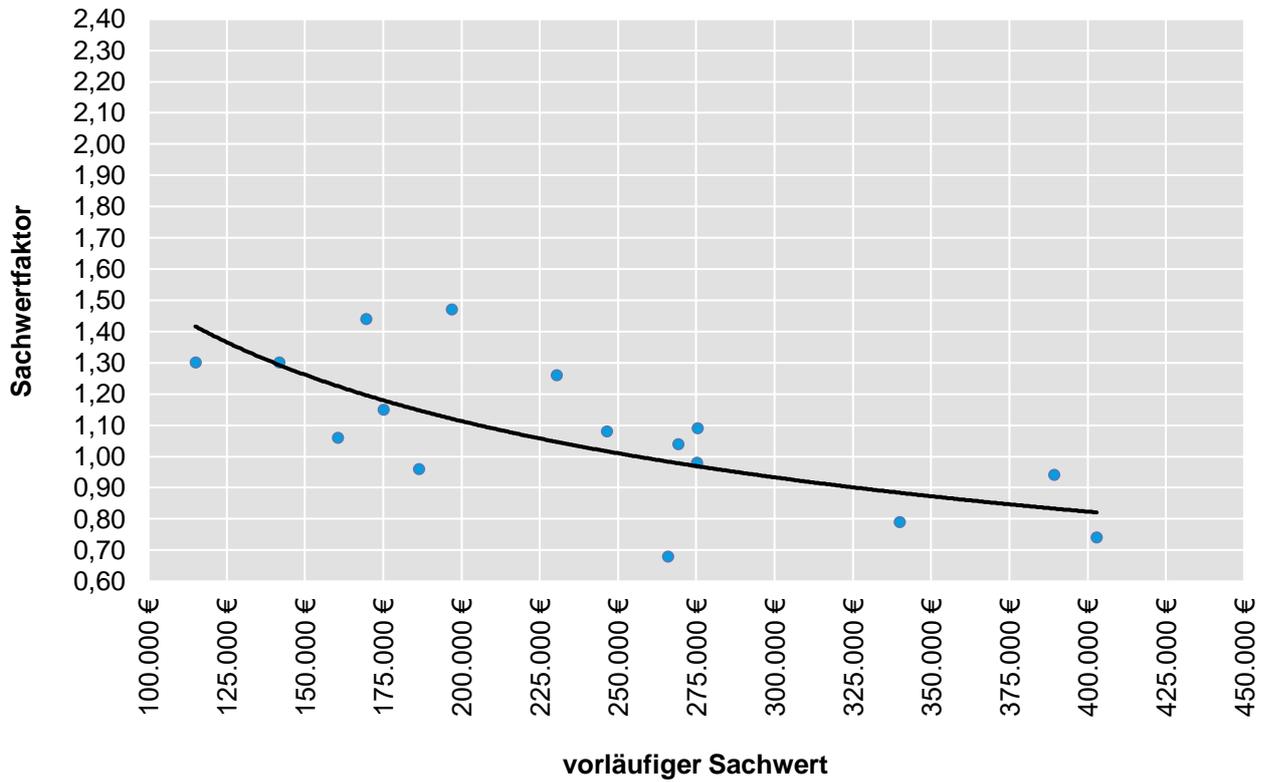
### Sachwertfaktoren Kreis Soest 2021



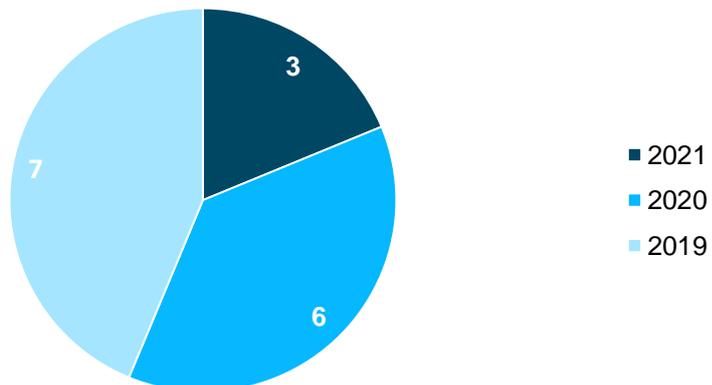
Die Gemeinden Anröchte und Wickede, die Stadt Rüthen sowie die Ortsteile der Städte Soest und Werl verfügen über zu wenige Kauffälle, um eine eigene statistische Auswertung erstellen zu können.

**Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Gemeinde Bad Sassendorf**

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m <sup>2</sup> s	Ø BRW in Euro/m <sup>2</sup> s	Ø BGF in m <sup>2</sup> s	Ø RND s	Formel y= ...
Bad Sassendorf	(1,08) ±0,23	16	3	330 ±98	157 ±41	251 ±76	52 ±13	$225,09x^{-0,435}$

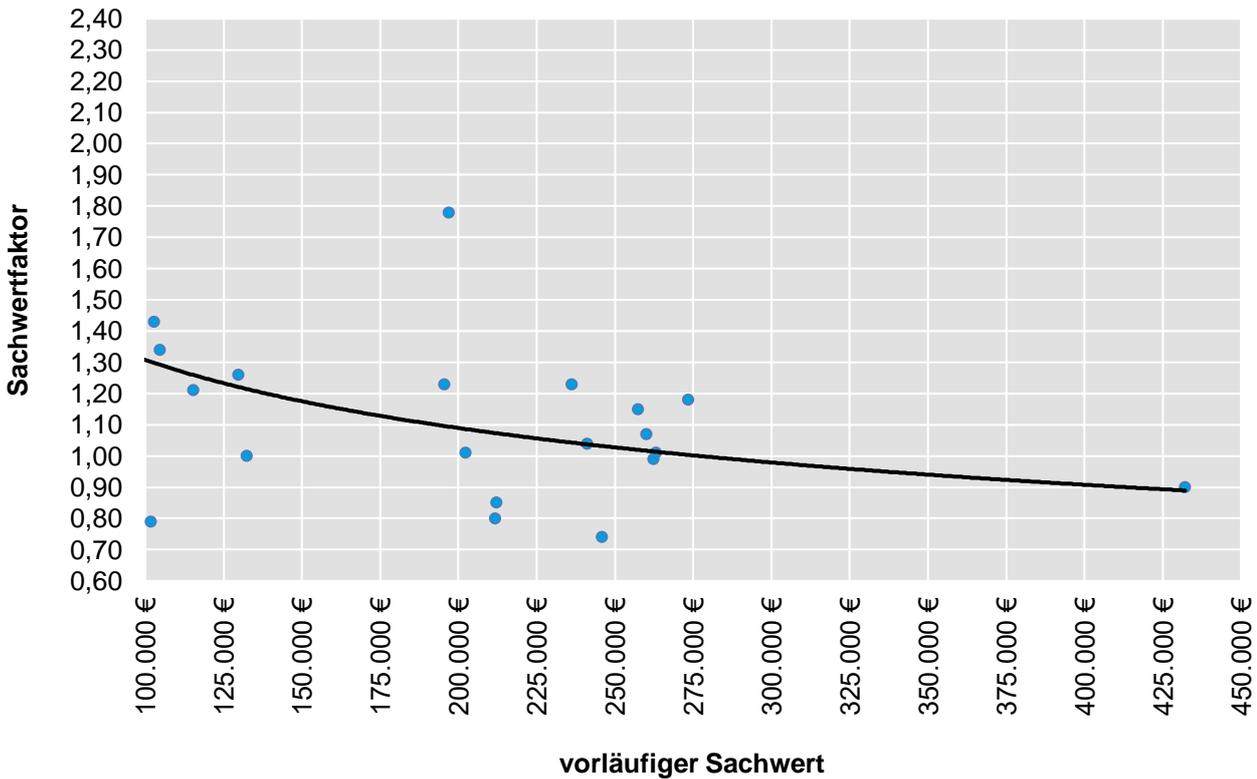


**Häufigkeitsverteilung**

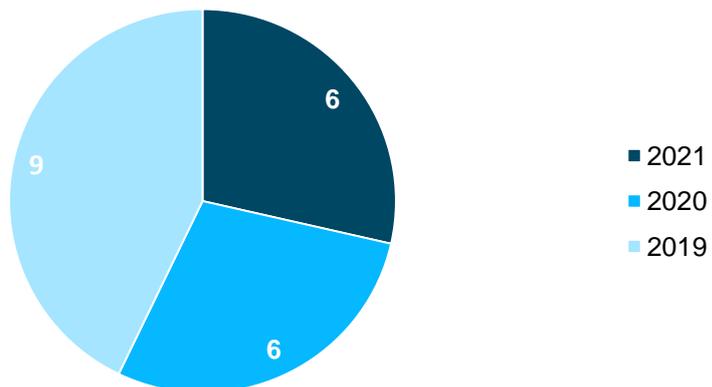


**Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Gemeinden Ense und Möhnesee**

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m <sup>2</sup> s	Ø BRW in Euro/m <sup>2</sup> s	Ø BGF in m <sup>2</sup> s	Ø RND s	Formel y= ...
Ense Möhnesee	(1,10) ±0,32	21	3	359 ±104	91 ±30	217 ±87	51 ±14	$27,061x^{-0,263}$

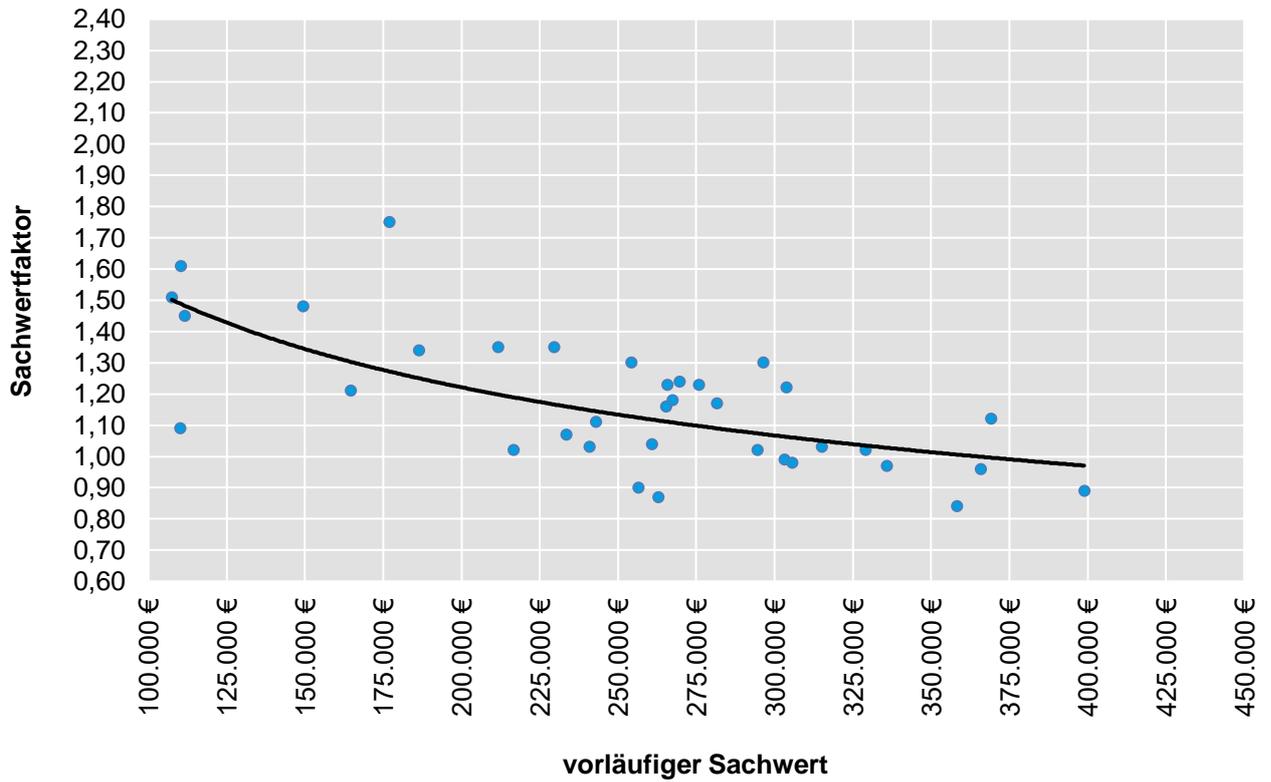


**Häufigkeitsverteilung**

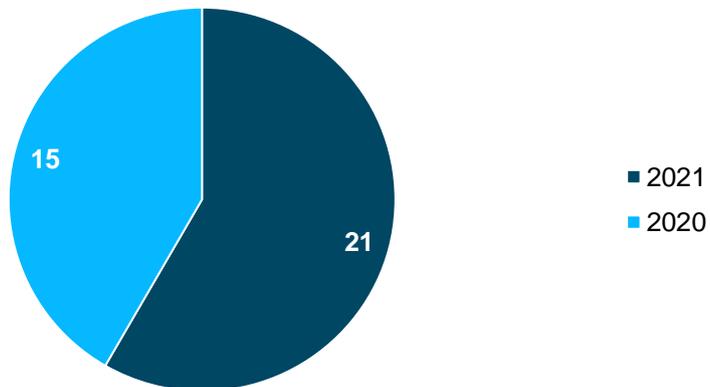


**Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Städten Erwitte und Geseke**

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m <sup>2</sup> s	Ø BRW in Euro/m <sup>2</sup> s	Ø BGF in m <sup>2</sup> s	Ø RND s	Formel y= ...
Erwitte Geseke	1,15 ±0,21	36	2	351 ±100	112 ±22	256 ±40	54 ±16	$70,773x^{-0,333}$

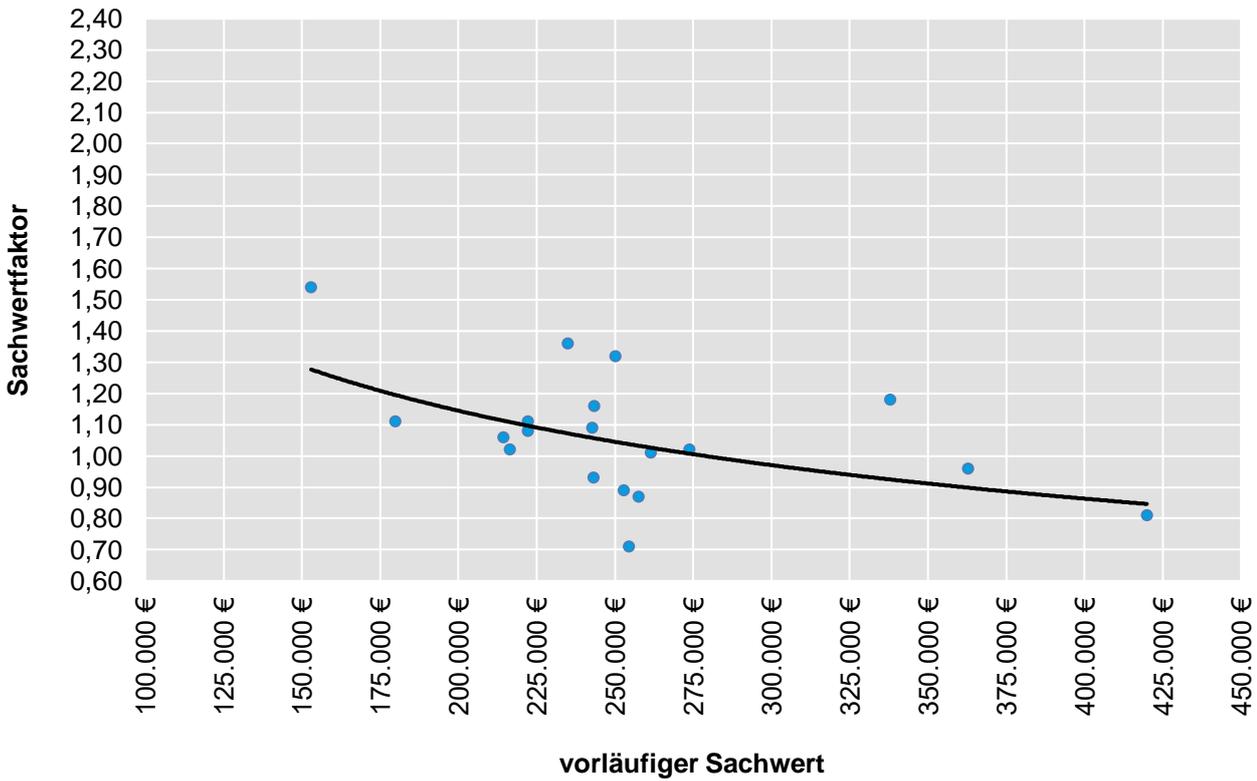


**Häufigkeitsverteilung**

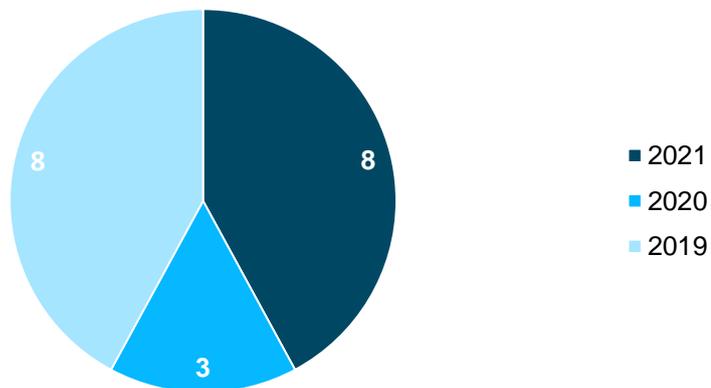


**Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den Gemeinden Lippetal und Welver**

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m <sup>2</sup> s	Ø BRW in Euro/m <sup>2</sup> s	Ø BGF in m <sup>2</sup> s	Ø RND s	Formel y= ...
Lippetal Welver	(1,06) ±0,20	19	3	435 ±130	91 ±11	237 ±88	55 ±13	$164,54x^{-0,407}$

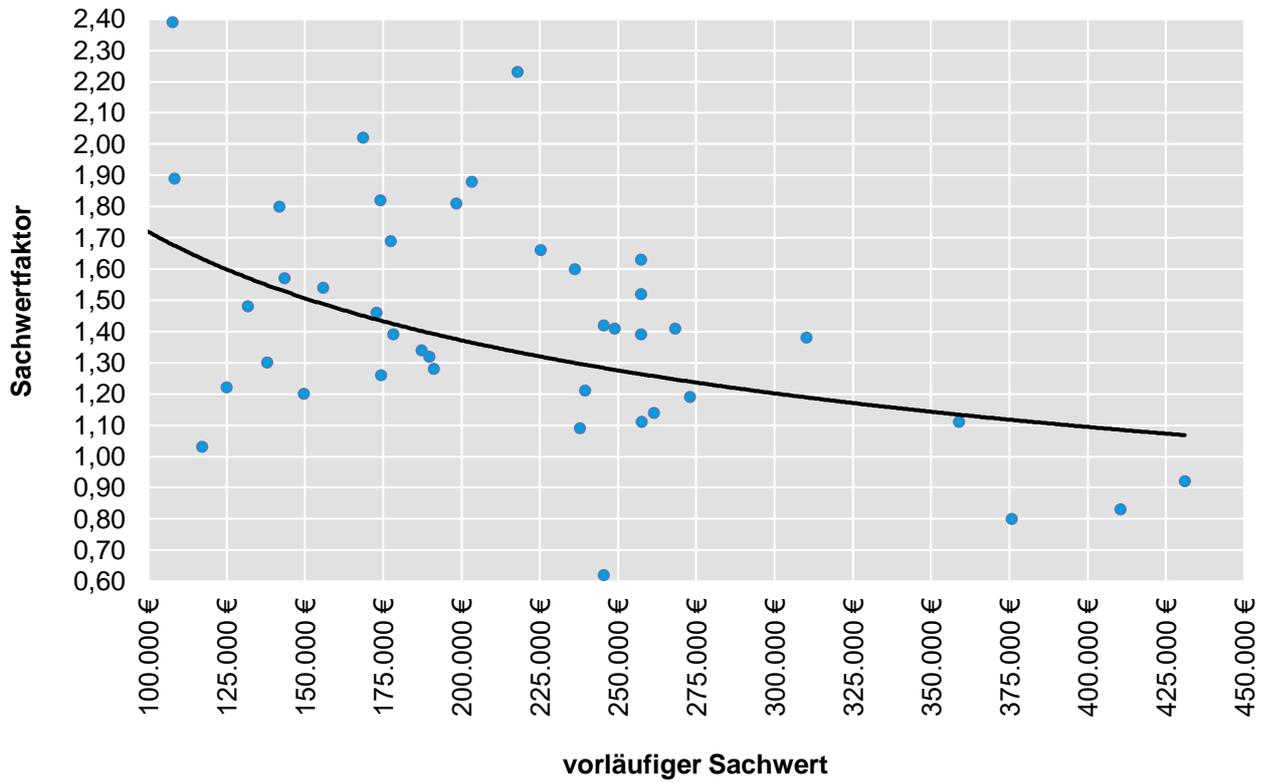


**Häufigkeitsverteilung**

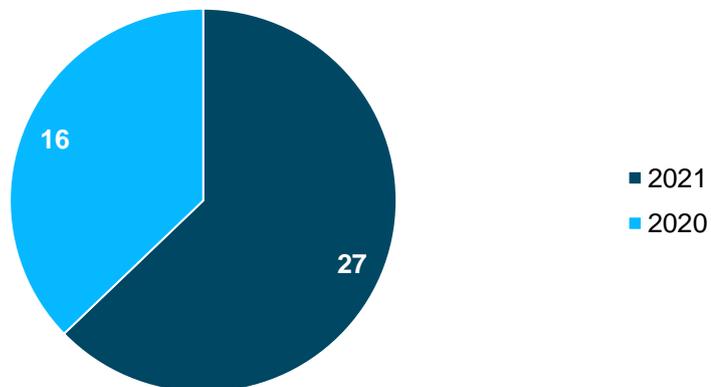


**Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Soest (ohne Ortsteile)**

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m <sup>2</sup> s	Ø BRW in Euro/m <sup>2</sup> s	Ø BGF in m <sup>2</sup> s	Ø RND s	Formel y= ...
Soest	1,42 ±0,38	43	2	366 ±233	169 ±22	235 ±50	42 ±16	$73,115x^{-0,326}$

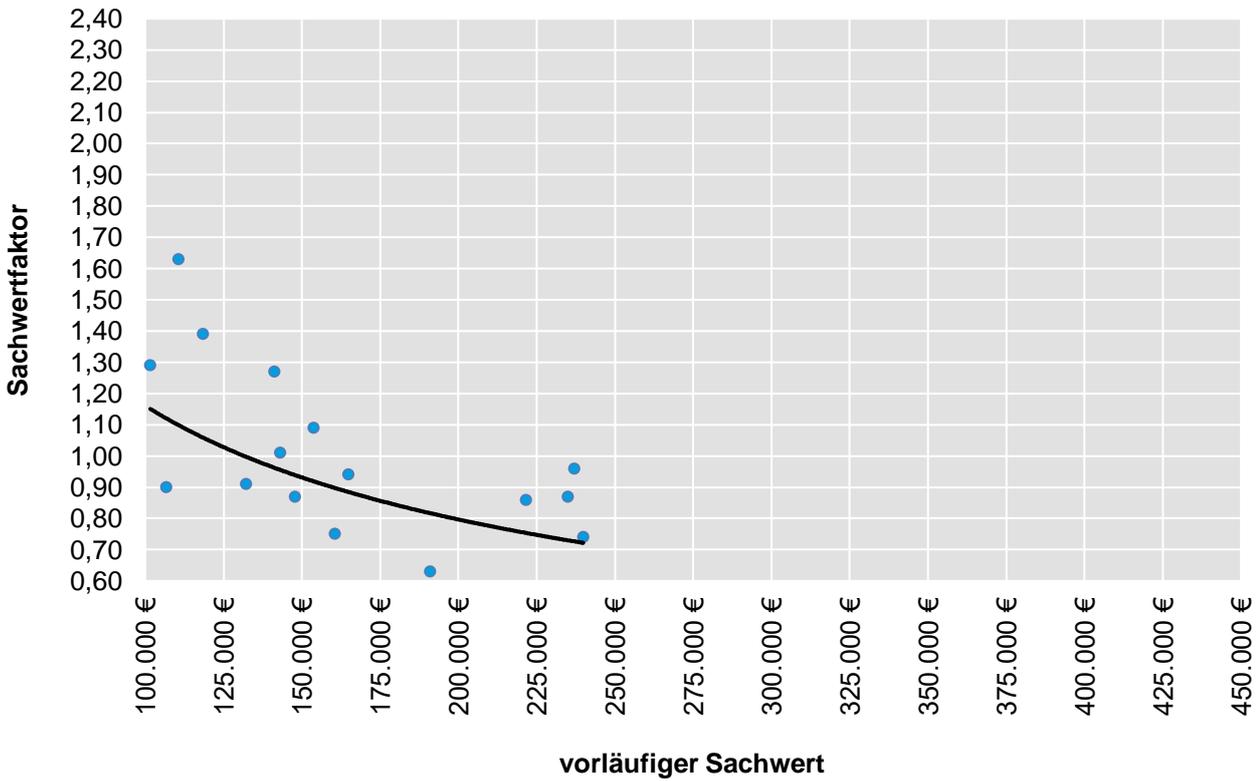


**Häufigkeitsverteilung**

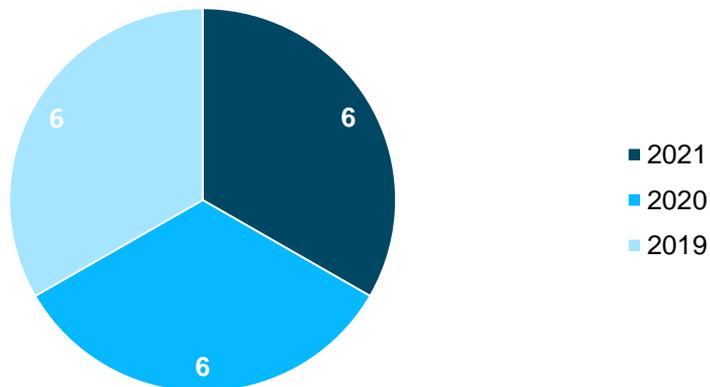


**Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Warstein**

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m <sup>2</sup> s	Ø BRW in Euro/m <sup>2</sup> s	Ø BGF in m <sup>2</sup> s	Ø RND s	Formel y= ...
Warstein	(0,94) ±0,30	18	3	398 ±106	61 ±18	262 ±99	40 ±16	$599,57x^{-0,543}$

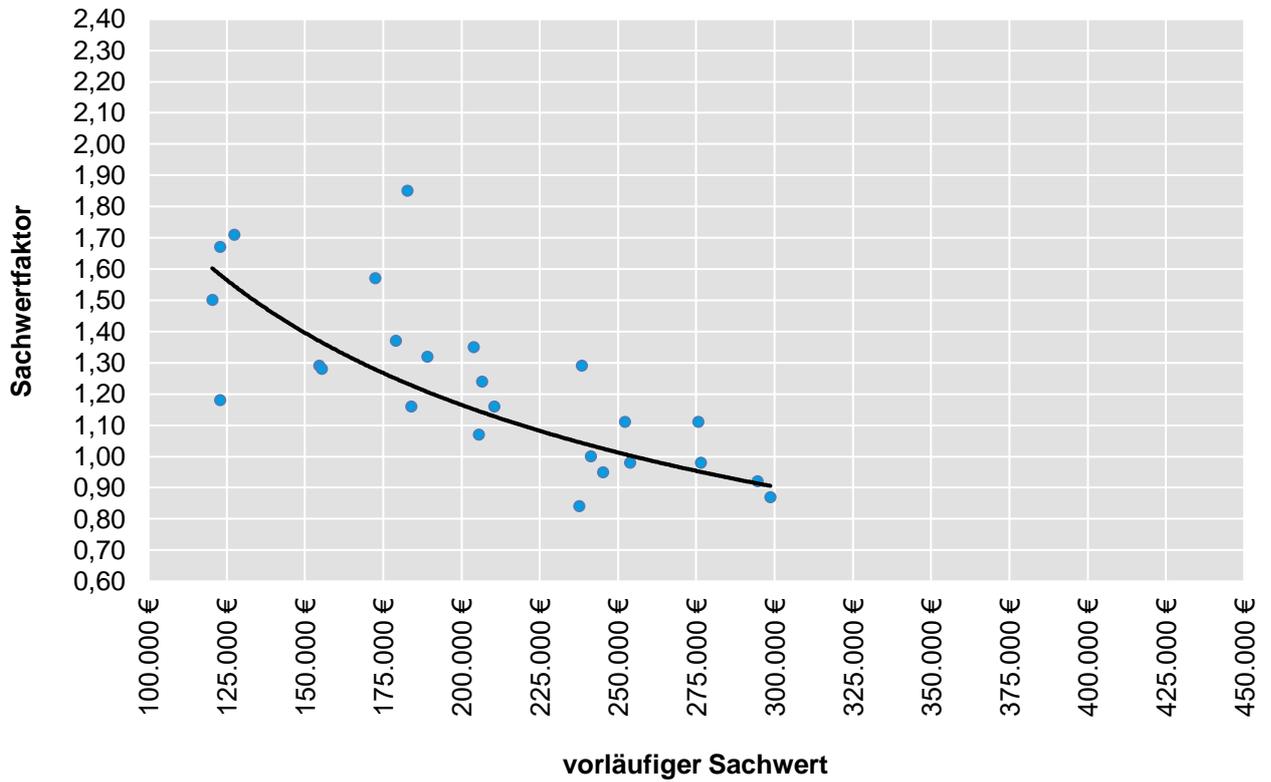


**Häufigkeitsverteilung**

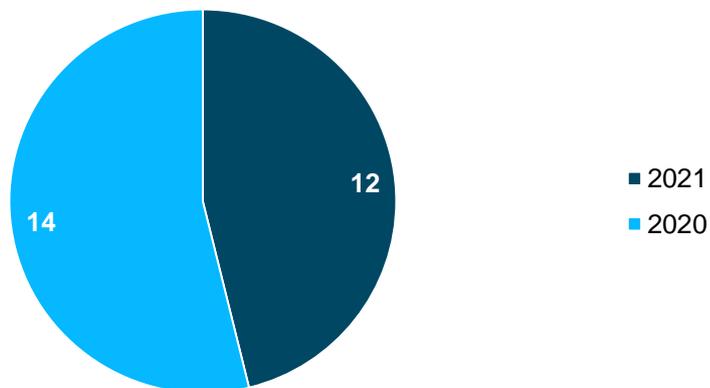


**Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Stadt Werl (ohne Ortsteile)**

Gebiet	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m <sup>2</sup> s	Ø BRW in Euro/m <sup>2</sup> s	Ø BGF in m <sup>2</sup> s	Ø RND s	Formel y= ...
Werl	1,20 ±0,30	26	2	284 ±110	126 ±22	238 ±64	50 ±16	$2481,2x^{-0,628}$



**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	N	N	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
	in %		in Jahre	Wfl	Kp	Miete	BW-Kosten	RND
	s			in m <sup>2</sup>	in Euro/m <sup>2</sup>	in Euro/m <sup>2</sup>	in % vom Rohertrag	in Jahre
				s	s	s	s	s
2018	2,4 ±1,1	273	1	152 ±38	1.574 ±552	5,5 ±0,9	24 ±5	44 ±16
2019	2,4 ±1,1	268	1	160 ±43	1.653 ±644	5,8 ±1,0	23 ±4	45 ±16
2020	2,1 ±1,2	298	1	154 ±39	1.720 ±685	5,8 ±1,0	23 ±5	44 ±17
2021	1,5 ±1,1	256	1	163 ±45	2.047 ±727	6,0 ±0,9	22 ±3	43 ±17

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

Die abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten müssen multiplikativ auf den jeweiligen regionalen Liegenschaftszinssatz angewendet werden. Abweichungen von den Ergebnissen der zugrundeliegenden statistischen Auswertungen sind aufgrund individueller Objektmerkmale zulässig bzw. angebracht. Die Umrechnungskoeffizienten wurden erstmals für den Marktbericht 2021 abgeleitet und werden für die folgenden fünf Jahre zur Vergleichbarkeit angehalten. Im fünften Jahr erfolgt eine Überprüfung und ggf. eine Änderung der Umrechnungskoeffizienten.

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

Eine Beispielberechnung findet sich auf Seite 76.

**Gebietstypische Liegenschaftszinssätze des Normobjekts**

<b>Gebiet</b>	<b>Lz</b>	<b>s</b>	<b>Anzahl</b>	
			2021	2020
Anröchte	1,59 %	±1,24	13	16
Bad Sassendorf (Sassendorf / Lohne)	(1,33 %)	±0,58	9	8
Bad Sassendorf (Ortsteile)	(2,13 %)	±0,37	1	7
Ense	1,80 %	±0,85	13	20
Erwitte (Erwitte / Bad Westernkotten)	(1,29 %)	±1,09	9	10
Erwitte (Ortsteile)	1,69 %	±1,54	7	7
Geseke	1,36 %	±0,78	27	
Lippetal	1,66 %	±1,05	10	18
Möhnesee	1,51 %	±1,13	16	8
Rüthen	1,95 %	±1,25	17	16
Soest	1,15 %	±0,90	31	
Soest (Ortsteile)	(1,50 %)	±0,74	7	12
Warstein	1,82 %	±0,94	48	
Welver	1,68 %	±0,72	16	23
Werl	1,41 %	±1,24	14	9
Werl (Ortsteile)	1,76 %	±0,76	8	16
Wickede	1,52 %	±0,89	10	10

**Umrechnungskoeffizienten**

Wohnflächengröße	Abweichung Norm	UK
80 m <sup>2</sup>	-22 %	0,78
100 m <sup>2</sup>	-12 %	0,88
120 m <sup>2</sup>	-5 %	0,95
<b>140 m<sup>2</sup></b>	<b>0 %</b>	<b>1,00</b>
160 m <sup>2</sup>	3 %	1,03
180 m <sup>2</sup>	6 %	1,06
200 m <sup>2</sup>	7 %	1,07
220 m <sup>2</sup>	9 %	1,09
240 m <sup>2</sup>	10 %	1,10
260 m <sup>2</sup>	13 %	1,13
280 m <sup>2</sup>	16 %	1,16
300 m <sup>2</sup>	21 %	1,21

Ausstattung	Gebäudestandardkennzahl	Abweichung Norm	UK
einfach	2,0	14 %	1,14
einfach - mittel	2,5	7 %	1,07
<b>mittel</b>	<b>3,0</b>	<b>0 %</b>	<b>1,00</b>
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
<b>1970</b>	<b>0 %</b>	<b>1,00</b>
1980	4 %	1,04
1990	8 %	1,08
2000	11 %	1,11
2010	14 %	1,14
2018	16 %	1,16

Gebäudetyp	Abweichung Norm	UK
<b>Einfamilienhaus</b>	<b>0 %</b>	<b>1,00</b>
Zweifamilienhaus	12 %	1,12

**Beispiel:**

Kategorie	Merkmal	Wert / UK
Gemeinde	Soest	1,15 %
Wohnfläche	180 m <sup>2</sup>	1,06
Ausstattung	mittel - gehoben	0,93
Baujahr	1990	1,08
Gebäudetyp	Zweifamilienhaus	1,12

**Berechnung:**  $1,15 \% * 1,06 * 0,93 * 1,08 * 1,12 = 1,37$

**≈ 1,4 % objektspezifischer Liegenschaftszinssatz**

## Liegenschaftszinssätze für Doppelhaushälften und Reihenhäuser im Kreis Soest

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

Jahr	Lz	N	N	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
	in %		in Jahre	Wfl	Kp	Miete	BW-Kosten	RND
	s			in m <sup>2</sup>	in Euro/m <sup>2</sup>	in Euro/m <sup>2</sup>	in % vom Rohertrag	in Jahre
				S	s	s	s	s
2017	2,8 ±0,4	73	1	129 ±26	1.643 ±414	5,9 ±0,8	21 ±3	54 ±13
2018	2,6 ±0,7	73	1	122 ±19	1.780 ±424	6,0 ±0,7	22 ±3	53 ±13
2019	2,4 ±0,9	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

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 79.

### Gebietstypische Liegenschaftszinssätze des Normobjekts

Gebiet	Lz	s	Anzahl	
			2021	2020
Bad Sassendorf	(2,06 %)	±1,09	4	7
Ense / Möhnesee	(1,92 %)	±1,27	6	5
Erwitte	(1,54 %)	±0,51	9	6
Geseke	1,86 %	±0,68	11	10
Lippetal / Welver	(1,90 %)	±0,83	8	4
Soest	1,46 %	±1,43	32	
Warstein	(2,39 %)	±2,17	5	5
Werl	2,03 %	±0,74	14	17

### 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
<b>2000</b>	<b>0 %</b>	<b>1,00</b>
2010	2 %	1,02
2018	2 %	1,02

Wohnflächengröße	Abweichung Norm	UK
80	-3 %	0,97
<b>100</b>	<b>0 %</b>	<b>1,00</b>
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
<b>mittel</b>	<b>3,0</b>	<b>0 %</b>	<b>1,00</b>
mittel – gehoben	3,5	-1 %	0,99
gehoben	4,0	-2 %	(0,98)

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

**Beispiel:**

Kategorie	Merkmal	Wert / UK
Gemeinde	Soest	1,46 %
Baujahr	1990	0,96
Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>	1,03
Ausstattung	einfach – mittel	1,01
Gebäudeart	Reihenmittelhaus	1,10

**Berechnung:**  $1,46 \% * 0,96 * 1,03 * 1,01 * 1,10 = 1,60$

**≈ 1,6 % objektspezifischer Liegenschaftszinssatz**

### 5.1.6 Rohertragsfaktoren

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

#### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Kreis Soest

Jahr	Rohertragsfaktor				N	Baujahr			Wfl in m <sup>2</sup>		
	Ø	s	Min	Max		Ø	Min	Max	Ø	Min	Max
2018	22,5	6,0	7,3	48,3	281	1978	1752	2016	153	67	397
2019	22,7	6,2	9,1	46,8	276	1978	1825	2018	161	65	320
2020	23,6	6,8	8,0	41,2	309	1973	1752	2018	155	86	317
2021	26,7	7,4	10,0	52,1	394	1976	1788	2020	154	66	380

#### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Vertragsjahre 2020– 2021)

Gebiet	Rohertragsfaktor				N	Baujahr			Wfl in m <sup>2</sup>		
	Ø	s	Min	Max		Ø	Min	Max	Ø	Min	Max
Anröchte	24,7	8,9	11,7	52,1	34	1975	1920	2017	153	106	225
Bad Sassendorf	27,1	8,0	8,0	42,2	31	1978	1900	2017	148	86	245
Ense	26,9	6,5	13,2	42,8	37	1987	1938	2018	158	86	280
Erwitte	24,4	6,3	10,9	35,8	45	1970	1890	2005	155	90	280
Geseke	26,6	6,5	11,0	40,5	60	1983	1931	2018	161	98	317
Lippetal	26,6	6,9	13,1	39,8	35	1976	1830	2015	154	83	251
Möhnesee	26,1	5,9	15,6	38,1	32	1974	1900	2017	159	67	320
Rüthen	18,9	7,9	10,0	41,3	41	1972	1890	2019	160	100	290
Soest	28,9	6,7	14,1	42,7	127	1973	1752	2020	150	84	251
Warstein	20,4	6,9	9,3	43,1	122	1970	1850	2014	155	66	280
Welver	26,9	6,3	15,1	46,1	46	1978	1880	2018	153	90	276
Werl	25,7	5,8	14,4	39,9	68	1974	1875	2019	150	86	380
Wickede	25,4	5,6	17,7	37,1	24	1964	1788	2019	167	91	250

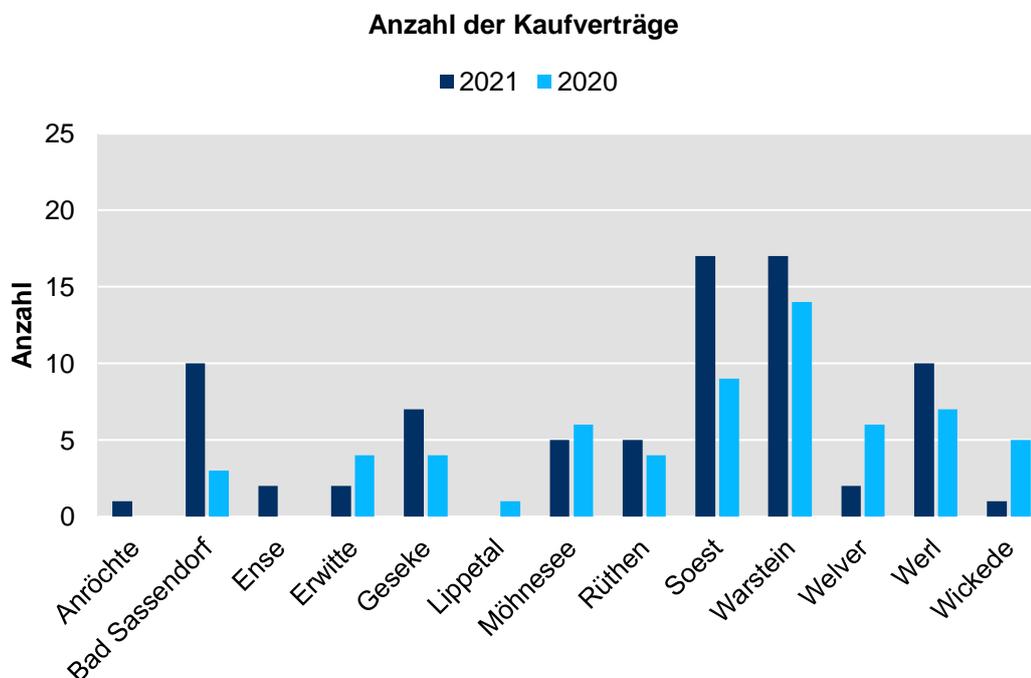
## 5.2 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Mehrfamilienhäuser

2021 wurden insgesamt 131 Kauffälle (2020: 105) über Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Mehrfamilienhäuser mit einem Flächenumsatz von ca. 11,6 ha (2020: 8,3 ha) und einem Geldumsatz von 67,4 Mio. EUR (2020: 42,1 Mio. EUR) ausgewertet.

Ergänzende Gebäudeart	N	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
Zweifamilienhaus mit gewerblichem Anteil bis 20%	2	0,3	0,3
Zweifamilienhaus mit gewerblichem Anteil über 20%	10	3,5	0,9
Dreifamilienhaus	41	13,5	3,2
Mehrfamilienhaus	38	25,1	3,3
Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil bis 20%	11	6,9	1,0
Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil bis 21-50%	27	16,9	2,4
Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil über 50%	2	1,2	0,4

Gemischt genutzte Gebäude wurden erfasst, jedoch nicht weitergehend ausgewertet.

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



### 5.2.1 Liegenschaftszinssätze

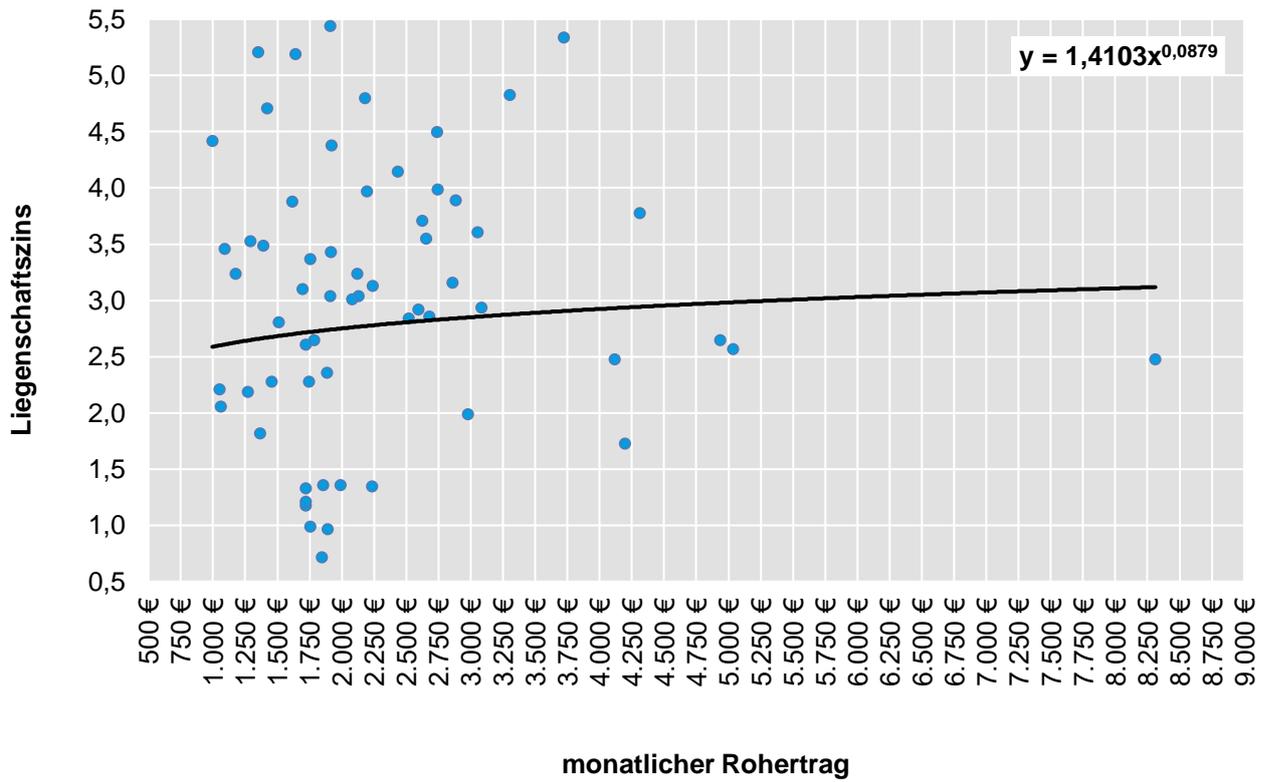
#### Dreifamilienhäuser im Kreis Soest

Gebiet	Lz in % s	N in Jahre	N in Jahre	Ø Wfl in m <sup>2</sup> s	Ø Kp in Euro/m <sup>2</sup> s	Ø Miete in Euro/m <sup>2</sup> s	Ø BW-Kosten in % vom Rohertrag s	Ø RND in Jahre s
Kreis Soest	2,8 ±1,0	35	3	255 ±58	1.325 ±577	5,7 ±1,4	25 ±6	38 ±14



**Mehrfamilienhäuser im Kreis Soest**

Gebiet	Lz	N	N	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
	in %		in Jahre	Wfl	Kp	Miete	BW-Kosten	RND
	s			in m <sup>2</sup>	in Euro/m <sup>2</sup>	in Euro/m <sup>2</sup>	in % vom Rohertrag	in Jahre
Kreis Soest	3,0 ±1,2	61	3	418 ±218	1.235 ±359	5,6 ±1,0	27 ±5	41 ±16



## 5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

### Rohertragsfaktoren

Bei einem Renditeobjekt steht für die Wertbeurteilung des Objektes üblicherweise der nachhaltig erzielbare Jahresrohertrag im Vordergrund. Zur näherungsweise 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 <sup>2</sup>		
	Ø	s	Min	Max		Ø	Min	Max	Ø	Min	Max
2013	13,1	2,6	9,8	18,4	13	1970	1952	1994	255	191	350
2014	15,1	2,5	11,4	20,8	16	1974	1950	2002	236	170	321
2015	12,7	2,9	10,3	17,1	6	1975	1968	1986	240	220	309
2016	12,6	3,4	7,1	18,7	8	1975	1960	2004	260	230	345
2017	14,3	3,0	11,8	17,7	3	1971	1963	1982	244	183	284
2018	16,1	4,5	10,1	20,3	9	1980	1958	2004	274	220	361
2019	16,4	4,3	8,7	23,6	17	1977	1959	2008	243	150	387
2020	18,7	6,0	10,5	33,7	12	1970	1952	2014	255	169	352
2021	20,1	5,9	11,4	37,5	25	1969	1950	1999	244	145	328

#### Mehrfamilienhäuser ab Baujahr 1950

Jahr	Rohertragsfaktor				N	Baujahr			Wfl in m <sup>2</sup>		
	Ø	s	Min	Max		Ø	Min	Max	Ø	Min	Max
2013	12,7	2,4	10,7	17,1	8	1982	1968	2011	815	240	2.763
2014	11,5	2,0	8,4	14,3	16	1970	1956	1997	631	236	3.635
2015	13,4	3,3	6,8	17,1	9	1976	1956	1998	417	300	660
2016	13,4	3,4	9,2	20,1	16	1978	1956	2000	390	232	628
2017	13,8	3,4	9,2	21,3	21	1971	1956	1994	346	183	500
2018	15,2	3,3	9,6	21,2	13	1973	1953	1994	328	234	448
2019	16,3	2,8	10,6	21,2	16	1984	1961	2008	565	199	1.367
2020	18,8	4,2	10,7	28,8	19	1980	1950	2008	419	245	943
2021	18,4	4,8	9,3	26,0	19	1985	1950	2011	442	175	986

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 <sup>2</sup>		
		Ø	Min	Max	Ø	Min	Max
2014	23	1968	1935	2002	828	430	1.989
2015	15	1967	1934	1986	888	478	1.948
2016	19	1960	1911	2004	894	467	1.371
2017	23	1941	1886	1982	998	467	2.054
2018	15	1967	1900	2004	1.048	329	1.500
2019	28	1954	1828	2008	1.143	423	2.417
2020	21	1951	1807	2014	1.308	536	3.409
2021	33	1960	1900	2004	1.330	492	3.410

#### Mehrfamilienhäuser

Jahr	N	Baujahr			Kaufpreis in Euro / m <sup>2</sup>		
		Ø	Min	Max	Ø	Min	Max
2014	25	1966	1900	2014	741	195	1.667
2015	14	1971	1931	2016	860	298	1.756
2016	24	1997	1898	2018	955	261	2.531
2017	40	1950	1870	2018	805	385	2.139
2018	25	1962	1850	1997	993	486	1.972
2019	28	1964	1870	2021	1.138	231	3.532
2020	33	1959	1900	2021	1.220	341	2.454
2021	31	1966	1880	2022	1.376	486	3.333

### 5.3 Gewerblich genutzte Gebäude

Im Jahr 2021 wurden insgesamt 59 Kauffälle (2020: 34) über gewerblich genutzte Gebäude mit einem Flächenumsatz von ca. 45,7 ha (2020 16,8 ha) und einem Geldumsatz von 89,9 Mio. EUR (2020: 22,2 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
Ärztehaus	1	/	/
Bürogebäude	4	2,6	1,3
Einzelhandelsnutzung	2	3,6	0,7
Gastronomie, Gaststätten	6	2,1	4,5
Gebäude für Freizeitgewerbe	1	/	/
Gemischt genutzte Gebäude	1	/	/
Geschäftshaus mit 100% gewerblicher Nutzung	4	4,4	0,6
Hotel	1	/	/
Industrie- und Gewerbehallen	22	58,8	26,0
Landwirtschaftliche Produktionsgebäude	10	1,2	6,7
Sonstige Produktionsgebäude	5	11,5	3,4
Warenlagerhaus	1	/	/
Werkstatt einschließlich Fahrzeughalle	1	/	/

### 5.4 Sonstige Gebäude

Im Jahr 2021 wurden insgesamt 17 „Sonstige bebaute Grundstücke“ registriert. Eine weitere Aufteilung in einzelne Marktsegmente konnte aufgrund der geringen Anzahl und fehlender Daten nicht durchgeführt werden. Unter sonstige bebaute Grundstücke fallen z. B. Parkhäuser, Garagen, Altenheime, Kirchen und andere.

## 6 Wohnungs- und Teileigentum

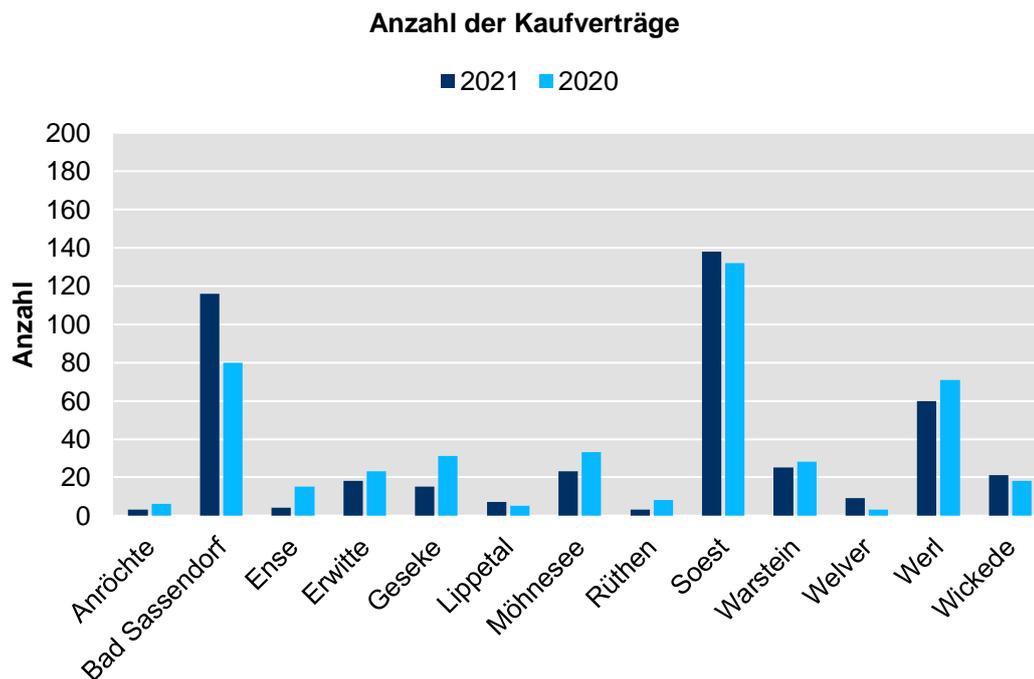
Unter Wohnungseigentum versteht man das Sondereigentum an einer bestimmten und bezeichneten Wohnung mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinsamen Eigentum (Grundstück, Treppenhaus, etc.). Unter Teileigentum versteht man das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, wie z.B. Büro- und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

Im Jahr 2021 wurden insgesamt 588 Kauffälle (2020: 584) über Wohnungs- und Teileigentum ausgewertet. Der Geldumsatz dieses Teilmarktes betrug in 2021 87,7 Mio. EUR (2020: 77,0 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 2021 wurden insgesamt 442 Kauffälle (2020: 453) über Wohnungseigentum ausgewertet. Der Geldumsatz dieses Teilmarktes betrug in 2021 83,0 Mio. EUR (2020: 72,5 Mio. EUR).

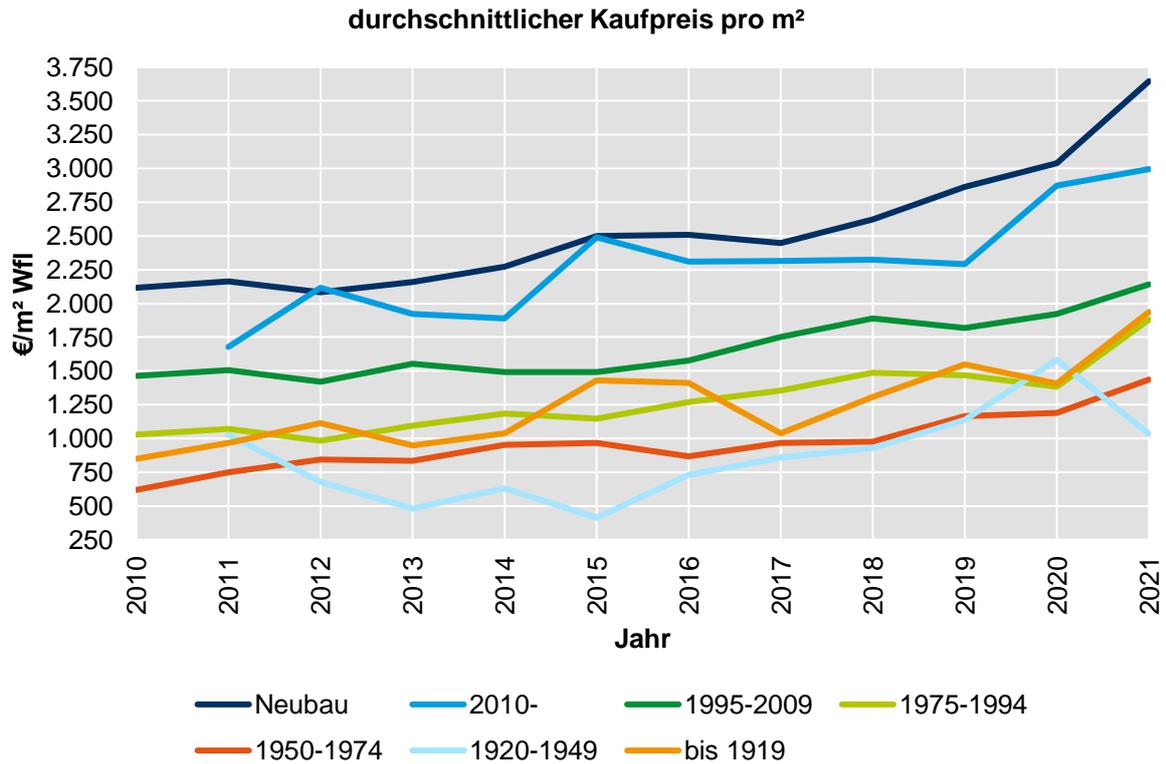


Aufgrund einer nur geringen Anzahl von 18 Kauffällen im Bereich Umwandlung können keine Angaben über dieses Marktsegment getätigt werden.

### 6.1.1 Durchschnittspreise

In den nachstehenden Tabellen werden Eigentumswohnungen (Erst- und Weiterverkauf) mit einer Größe von 45 bis 120 m<sup>2</sup> 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 Käufälle über das Kreisgebiet.



Kreis Soest						
Jahrgang	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max
			Wfl in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>	Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>	Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>
2017	bis 1919	15	63	1.036	239	2.002
	1920-1949	4	53	858	452	1.771
	1950-1974	70	78	965	306	2.063
	1975-1994	69	76	1.353	763	2.984
	1995-2009	40	73	1.752	770	2.794
	2010-2015	14	78	2.316	1.951	2.733
	Neubau	117	82	2.448	1.476	3.469
2018	bis 1919	13	72	1.306	670	2.370
	1920-1949	5	71	931	347	1.358
	1950-1974	73	74	978	192	2.120
	1975-1994	78	75	1.489	607	2.511
	1995-2009	62	76	1.891	793	2.767
	2010-2016	7	74	2.322	2.146	2.583
	Neubau	86	78	2.622	1.610	3.827
2019	bis 1919	11	72	1.549	682	3.598
	1920-1949	7	64	1.138	500	1.753
	1950-1974	65	73	1.165	218	2.205
	1975-1994	65	75	1.470	862	2.480
	1995-2009	44	72	1.818	973	3.611
	2010-2017	13	78	2.292	1.474	3.019
	Neubau	151	80	2.863	1.951	3.899
2020	bis 1919	4	77	1.406	893	2.342
	1920-1949	4	64	1.583	1.067	2.453
	1950-1974	41	75	1.187	452	2.062
	1975-1994	45	75	1.385	500	2.637
	1995-2009	33	77	1.924	934	2.944
	2010-2018	9	75	2.875	2.643	3.472
	Neubau	73	81	3.036	1.969	3.690
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

## Anröchte

Jahrgang	Baujahr	Ø		Min	Max	
		N	Wfl in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>	Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>	
2017	bis 1919	-	-	-	-	
	1920-1949	-	-	-	-	
	1950-1974	1	98	306		
	1975-1994	-	-	-	-	
	1995-2009	-	-	-	-	
	2010-2015	-	-	-	-	
	Neubau	6	93	2.433	2.287	2.655
2018	bis 1919	-	-	-	-	
	1920-1949	-	-	-	-	
	1950-1974	-	-	-	-	
	1975-1994	-	-	-	-	
	1995-2009	-	-	-	-	
	2010-2016	-	-	-	-	
	Neubau	2	82	2.285	2.274	2.295
2019	bis 1919	-	-	-	-	
	1920-1949	-	-	-	-	
	1950-1974	1	72	889		
	1975-1994	-	-	-	-	
	1995-2009	1	78	1.558		
	2010-2017	-	-	-	-	
	Neubau	-	-	-	-	-
2020	bis 1919	-	-	-	-	
	1920-1949	-	-	-	-	
	1950-1974	2	70	537	452	621
	1975-1994	-	-	-	-	
	1995-2009	-	-	-	-	
	2010-2018	-	-	-	-	
	Neubau	2	89	2.035	1.969	2.101
2021	bis 1919	-	-	-	-	
	1920-1949	-	-	-	-	
	1950-1974	1	52	1.462		
	1975-1994	-	-	-	-	
	1995-2009	-	-	-	-	
	2010-2019	-	-	-	-	
	Neubau	-	-	-	-	-

## Bad Sassendorf

Jahrgang	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max
			Wfl in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>	Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>	Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>
2017	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	1	45	1.771		
	1950-1974	3	79	1.213	1.118	1.313
	1975-1994	17	72	1.620	997	2.984
	1995-2009	1	90	1.494		
	2010-2015	1	80	2.733		
	Neubau	7	88	2.922	2.434	3.200
2018	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	1	82	1.288		
	1950-1974	3	67	1.321	1.203	1.533
	1975-1994	17	66	1.618	778	2.455
	1995-2009	9	85	2.282	1.644	2.692
	2010-2016	-	-	-	-	-
	Neubau	16	82	3.189	2.652	3.694
2019	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	4	75	1.701	1.259	2.205
	1975-1994	11	66	1.672	1.296	2.480
	1995-2009	3	90	2.712	2.703	2.719
	2010-2017	1	83	2.295		
	Neubau	16	86	3.450	3.194	3.899
2020	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	8	70	1.584	957	2.152
	1995-2009	4	84	2.224	1.696	2.883
	2010-2018	4	81	2.854	2.724	3.087
	Neubau	26	76	3.351	2.622	3.690
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

		<b>Ense</b>				
<b>Jahrgang</b>	<b>Baujahr</b>	<b>N</b>	<b>Ø</b>	<b>Ø</b>	<b>Min</b>	<b>Max</b>
			<b>Wfl</b> in m <sup>2</sup>	<b>Kaufpreis</b> in Euro/m <sup>2</sup>	<b>Kaufpreis</b> in Euro/m <sup>2</sup>	<b>Kaufpreis</b> in Euro/m <sup>2</sup>
2017	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	4	89	1.203	1.128	1.324
	1995-2009	3	71	1.307	1.166	1.554
	2010-2015	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
2018	bis 1919	1	89	815	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	1	95	1.322	-	-
	1995-2009	3	86	1.096	1.024	1.236
	2010-2016	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
2019	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	1	78	1.071	-	-
	2010-2017	1	87	1.989	-	-
	Neubau	15	90	2.401	2.291	2.599
2020	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	2	88	947	630	1.263
	1995-2009	1	79	1.829	-	-
	2010-2018	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
2021	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-2019	1	53	2.774	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-

		Erwitte				
Jahrgang	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max
			Wfl in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>	Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>	Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>
2017	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	1	88	2.063		
	1975-1994	5	70	1.441	1.236	1.562
	1995-2009	2	83	1.481	1.267	1.695
	2010-2015	-	-	-	-	-
	Neubau	8	79	2.268	2.258	2.294
2018	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	1	77	1.425	-	-
	1995-2009	2	71	2.217	2.131	2.302
	2010-2016	1	83	2.263		
	Neubau	-	-	-	-	-
2019	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	4	76	1.493	1.008	1.734
	1995-2009	5	61	1.474	1.093	2.061
	2010-2017	1	83	2.386		
	Neubau	16	72	2.691	2.450	3.039
2020	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	5	78	1.364	849	1.886
	1995-2009	2	100	1.966	1.786	2.146
	2010-2018	-	-	-	-	-
	Neubau	5	72	2.716	2.687	2.752
2021	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	4	75	1.801	1.563	2.300
	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-2019	-	-	-	-	-
	Neubau	7	90	3.439	3.144	4.081

## Geseke

Jahrgang	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max
			Wfl in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>	Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>	Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>
2017	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	11	79	717	435	1.033
	1975-1994	1	96	1.146		
	1995-2009	5	78	1.471	1.111	2.004
	2010-2015	-	-	-	-	-
	Neubau	15	79	1.806	1.476	2.065
2018	bis 1919	1	63	670		
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	5	66	827	192	1.559
	1975-1994	2	78	1.452	1.245	1.659
	1995-2009	2	73	1.595	1.486	1.704
	2010-2016	1	77	2.182		
	Neubau	12	81	2.134	1.653	2.421
2019	bis 1919	4	65	899	682	1.067
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	4	81	1.139	869	1.291
	1975-1994	7	68	1.452	1.051	2.130
	1995-2009	3	77	1.487	1.350	1.761
	2010-2017	1	72	2.285		
	Neubau	24	80	2.465	1.951	2.851
2020	bis 1919	1	64	984		
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	1	78	1.590		
	1975-1994	6	70	889	700	1.641
	1995-2009	3	92	2.658	2.262	2.944
	2010-2018	1	72	3.472		
	Neubau	6	107	2.533	2.456	2.742
2021	bis 1919	1	63	1.222		
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	5	73	1.370	783	2.108
	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	-	-	-	-	-	

## Lippetal

Jahrgang	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max Kauf-
			Wfl in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>	Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>	preis in Euro/m <sup>2</sup>
2017	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	1	67	763		
	1995-2009	2	84	1.713	1.362	2.063
	2010-2015	-	-	-	-	-
	Neubau	9	69	2.233	2.096	2.300
2018	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	2	59	480	452	508
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-2016	-	-	-	-	-
	Neubau	13	68	2.288	2.047	2.495
2019	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	1	65	746		
	1975-1994	1	71	1.035		
	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-2017	-	-	-	-	-
	Neubau	4	64	2.289	2.236	2.317
2020	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	1	77	1.494		
	1995-2009	1	80	1.575		
	2010-2018	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-

## Möhnesee

Jahrgang	Baujahr	Ø		Min	Max
		N	Wfl in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>	Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>
2017	bis 1919	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-
	1950-1974	9	61	1.029	685
	1975-1994	3	82	1.051	1.001
	1995-2009	-	-	-	-
	2010-2015	-	-	-	-
	Neubau	7	76	2.264	2.068
2018	bis 1919	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-
	1950-1974	8	75	1.298	875
	1975-1994	2	55	1.090	607
	1995-2009	6	80	1.946	1.581
	2010-2016	-	-	-	-
	Neubau	4	70	2.878	2.081
2019	bis 1919	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-
	1950-1974	8	63	1.341	738
	1975-1994	5	80	1.714	963
	1995-2009	7	73	1.737	1.481
	2010-2017	-	-	-	-
	Neubau	25	84	2.854	2.264
2020	bis 1919	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-
	1975-1994	2	82	1.874	1.111
	1995-2009	3	68	2.069	1.774
	2010-2018	3	68	2.654	2.643
	Neubau	8	80	2.706	1.970
2021	bis 1919	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-
	1950-1974	2	88	2.025	1.838
	1975-1994	5	86	2.317	2.056
	1995-2009	3	81	2.761	2.306
	2010-2019	-	-	-	-
	Neubau	4	80	3.196	2.540

## Rüthen

Jahrgang	Baujahr	Ø		Min	Max
		N	Wfl in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>	Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>
2017	bis 1919	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-
	1995-2009	1	86	1.213	-
	2010-2015	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-
2018	bis 1919	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-
	1950-1974	1	82	768	-
	1975-1994	1	117	799	-
	1995-2009	-	-	-	-
	2010-2016	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-
2019	bis 1919	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-
	1950-1974	1	86	472	-
	1975-1994	1	78	878	-
	1995-2009	1	89	1.685	-
	2010-2017	1	66	2.045	-
	Neubau	-	-	-	-
2020	bis 1919	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-
	1950-1974	2	90	578	521
	1975-1994	1	102	500	634
	1995-2009	1	87	1.425	-
	2010-2018	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-
2021	bis 1919	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-
	1950-1974	1	65	400	-
	1975-1994	1	61	1.164	-
	1995-2009	-	-	-	-
	2010-2019	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-

## Soest

Jahrgang	Baujahr	Ø		Min	Max	
		N	Wfl in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>	Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>	
2017	bis 1919	11	60	1.077	239	2.002
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	29	80	1.145	469	2.027
	1975-1994	18	79	1.474	797	2.586
	1995-2009	19	72	2.027	770	2.794
	2010-2015	7	93	2.311	1.951	2.600
	Neubau	31	86	2.951	1.916	3.469
2018	bis 1919	9	67	1.521	808	2.370
	1920-1949	1	81	1.358		
	1950-1974	23	80	1.193	462	2.120
	1975-1994	22	69	1.702	814	2.511
	1995-2009	21	73	2.178	898	2.767
	2010-2016	4	72	2.404	2.146	2.593
	Neubau	9	92	3.379	2.532	3.687
2019	bis 1919	5	73	2.197	980	3.598
	1920-1949	4	65	1.454	1.206	1.753
	1950-1974	28	74	1.250	769	2.130
	1975-1994	17	75	1.641	956	2.439
	1995-2009	10	75	2.367	1.845	3.611
	2010-2017	3	67	2.489	1.474	3.019
	Neubau	31	81	3.440	2.989	3.747
2020	bis 1919	3	81	1.546	893	2.342
	1920-1949	1	64	2.453		
	1950-1974	13	75	1.670	1.286	2.062
	1975-1994	5	75	2.146	1.865	2.354
	1995-2009	4	64	1.995	934	2.748
	2010-2018	1	75	3.020		
	Neubau	9	73	3.455	3.093	3.645
2021	bis 1919	8	51	2.139	638	2.711
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	24	81	1.637	769	3.594
	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

		Warstein				
Jahrgang	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max
			Wfl in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>	Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>	Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>
2017	bis 1919	1	70	557	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	4	73	684	417	1.125
	1975-1994	3	88	1.073	986	1.158
	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-2015	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
2018	bis 1919	1	71	775	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	7	74	569	347	831
	1975-1994	16	91	1.478	1.370	1.604
	1995-2009	8	69	1.255	793	1.605
	2010-2016	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
2019	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	1	82	976	-	-
	1950-1974	1	75	913	-	-
	1975-1994	3	97	1.500	1.473	1.544
	1995-2009	5	59	1.131	973	1.422
	2010-2017	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
2020	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	8	71	891	519	1.092
	1975-1994	5	85	859	685	1.045
	1995-2009	3	78	1.345	1.310	1.397
	2010-2018	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-

## Welter

Jahrgang	Baujahr	Ø		Min	Max
		N	Wfl in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>	Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>
2017	bis 1919	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-
	1995-2009	-	-	-	-
	2010-2015	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-
2018	bis 1919	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-
	1995-2009	1	79	1.354	
	2010-2016	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-
2019	bis 1919	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-
	1995-2009	-	-	-	-
	2010-2017	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-
2020	bis 1919	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-
	1995-2009	2	91	1.994	1.889
	2010-2018	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-
2021	bis 1919	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-
	1995-2009	2	73	2.014	1.953
	2010-2019	-	-	-	-
	Neubau	6	79	3.009	2.945

Jahrgang	Baujahr	Wert				
		N	Ø	Ø	Min	Max
			Wfl in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>	Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>	Kaufpreis in Euro/m <sup>2</sup>
2017	bis 1919	3	82	1.046	993	1.122
	1920-1949	3	55	553	452	609
	1950-1974	8	85	696	484	1.278
	1975-1994	13	67	1.089	953	1.658
	1995-2009	4	63	1.834	1.474	2.196
	2010-2015	4	93	2.311	1.951	2.600
	Neubau	20	78	2.405	2.212	2.613
2018	bis 1919	1	115	1.030		
	1920-1949	2	58	832	730	933
	1950-1974	16	70	896	381	1.337
	1975-1994	9	73	1.215	733	1.604
	1995-2009	9	73	1.703	1.238	2.198
	2010-2016	1	71	2.197		
	Neubau	22	74	2.556	2.294	2.831
2019	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	2	51	587	500	673
	1950-1974	11	73	991	421	1.393
	1975-1994	9	74	1.049	862	1.355
	1995-2009	7	73	1.794	1.558	2.270
	2010-2017	4	92	2.266	1.780	2.514
	Neubau	20	75	2.586	2.290	2.855
2020	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	3	63	1.293	1.067	1.657
	1950-1974	14	76	1.090	573	1.683
	1975-1994	9	68	1.464	909	2.195
	1995-2009	9	69	1.741	1.228	2.364
	2010-2018	-	-	-	-	-
	Neubau	8	85	2.880	2.798	2.992
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

## Wickede

Jahrgang	Baujahr	Ø		Min	Max
		N	Wfl in m²	Kaufpreis in Euro/m²	Kaufpreis in Euro/m²
2017	bis 1919	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-
	1950-1974	4	75	726	345
	1975-1994	4	87	1.199	1.090
	1995-2009	3	62	1.283	1.105
	2010-2015	2	58	2.096	2.084
	Neubau	14	84	2.183	2.068
2018	bis 1919	-	-	-	-
	1920-1949	1	75	347	-
	1950-1974	8	76	674	433
	1975-1994	5	80	1.117	844
	1995-2009	1	93	1.688	-
	2010-2016	-	-	-	-
	Neubau	8	77	2.053	1.610
2019	bis 1919	2	86	1.228	1.184
	1920-1949	-	-	-	-
	1950-1974	6	77	782	218
	1975-1994	7	82	1.241	981
	1995-2009	1	69	1.688	-
	2010-2017	1	53	2.264	-
	Neubau	-	-	-	-
2020	bis 1919	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-
	1950-1974	1	75	753	-
	1975-1994	1	87	1.644	-
	1995-2009	-	-	-	-
	2010-2018	-	-	-	-
	Neubau	9	84	2.879	2.609
2021	bis 1919	-	-	-	-
	1920-1949	3	65	707	287
	1950-1974	1	79	633	-
	1975-1994	7	81	1.606	1.132
	1995-2009	5	71	1.814	1.750
	2010-2019	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-

### **6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten**

Der Gutachterausschuss verzichtet im Hinblick auf zukünftig abzuleitende Immobilienrichtwerte für diesen Teilmarkt auf einen neuerlichen Schätzwertrechner.

### **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	N	N	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
	in %		in Jahre	Wfl	Kp	Miete	BW-Kosten	RND
	s			in m <sup>2</sup>	in Euro/m <sup>2</sup>	in Euro/m <sup>2</sup>	in % vom Rohertrag	in Jahre
				s	s	s	s	s
2018	3,0 ±1,5	127	1	74 ±21	1.457 ±562	6,0 ±1,0	25 ±5	49 ±13
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

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 106.

**Gebietstypische Liegenschaftszinssätze des Normobjekts**

Gebiet	Lz	s	Anzahl	
			2021	2020
Bad Sassendorf	2,12 %	±1,21	22	21
Erwitte	(2,57 %)	±1,23	9	10
Geseke	(1,34 %)	±0,79	9	7
Möhnesee	2,16 %	±1,44	10	15
Soest	1,44 %	±1,26	43	
Warstein	3,11 %	±1,84	15	12
Werl	2,18 %	±1,20	27	
Wickede	(2,59 %)	±1,40	12	4

**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
<b>1995</b>	<b>0 %</b>	<b>1,00</b>
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
<b>4 – 15</b>	<b>0 %</b>	<b>1,00</b>
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
<b>70</b>	<b>0 %</b>	<b>1,00</b>
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
<b>EG / OG</b>	<b>0 %</b>	<b>1,00</b>
ab 2. OG	9 %	1,09
DG	0 %	1,00

Balkon	Abweichung Norm	UK
<b>vorhanden</b>	<b>0 %</b>	<b>1,00</b>
nicht vorhanden	15 %	1,15

Vermietung	Abweichung Norm	UK
<b>Eigennutzung</b>	<b>0 %</b>	<b>1,00</b>
vermietet	8 %	1,08

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

**Beispiel:**

Kategorie	Merkmal	Wert / UK
Gemeinde	Werl	2,18 %
Baujahr	1980	1,04
Einheiten	6	1,00
Wohnfläche	100	0,89
Geschosslage	3. OG	1,09
Balkon	vorhanden	1,00
Vermietung	vermietet	1,08
Ausstattung	mittel - gehoben	0,94

**Rechnung:**  $2,18 \% * 1,04 * 1,00 * 0,89 * 1,09 * 1,00 * 1,08 * 0,94 = 2,23$   
 $\approx 2,2 \% \text{ objektspezifischer Liegenschaftszinssatz}$

### 6.1.5 Rohertragsfaktoren

Rohertragsfaktoren sind vom Gutachterausschuss bisher nicht ermittelt worden.

## 6.2 Teileigentum

Das Marktsegment Teileigentum – Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen - ist im Kreis Soest nicht besonders ausgeprägt. Die Kaufobjekte sind in ihren wertbestimmenden Merkmalen zu unterschiedlich, um daraus allgemeingültige Aussagen abzuleiten. Es wurden 146 Kauffälle mit einem Gesamtumsatz von 4,7 Mio EUR erfasst.

### 6.2.1 Sondereigentum an Garagen oder Tiefgaragenstellplätzen

Nach Auswertung der Kauffälle aus dem Jahr 2021 ergeben sich folgende Durchschnittskaufpreise:

<b>Garagen</b>	<b>N</b>	<b>Ø Kaufpreis</b> in Euro	<b>Min Kaufpreis</b> in Euro	<b>Max Kaufpreis</b> in Euro
Erstverkauf	16	19.700	10.000	35.000
Weiterverkauf	5	6.900	5.000	10.000

<b>Tiefgaragen- stellplätze</b>	<b>N</b>	<b>Ø Kaufpreis</b> in Euro	<b>Min Kaufpreis</b> in Euro	<b>Max Kaufpreis</b> in Euro
Erstverkauf	85	19.700	10.000	30.700
Weiterverkauf	6	14.600	8.000	25.000

## 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 2021 liegen 144 Erbbaurechtsverträge über **Wohnbaugrundstücke** vor.

Der daraus ermittelte **Erbbauzins** beträgt durchschnittlich **3,3%** des Bodenwertes. Auswirkungen der aktuell anhaltenden Niedrigzinsphase auf die Höhe des Erbbauzinses sind nicht festzustellen. Allerdings ist die Anzahl der Neubestellungen signifikant geringer.

Der Erbbauzins für **gewerbliche Grundstücke** ist uneinheitlich und liegt aufgrund von Auswertungen früherer Jahre **zwischen 3% und 6%** des Bodenwertes.

### 7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

#### **Erbbaurechte**

Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu haben. Das Erbbaurecht und das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück (Erbbaugrundstück) sind selbständige Gegenstände der Wertermittlung. Der Wert des Erbbaurechts und des Erbbaugrundstücks sollte in erster Linie mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt werden. Erst wenn für die Anwendung dieses Verfahrens nicht genügend geeignete Vergleichspreise zur Verfügung stehen, ist auf die finanzmathematische Methode als Bewertungsmodell zurückzugreifen.

Da in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Soest nicht genügend geeignete Vergleichspreise vorliegen, wird die finanzmathematische Methode angewendet.

Die Ermittlung des Wertes des Erbbaurechts im Rahmen der hier gewählten finanzmathematischen Methode stellt ein Bewertungsmodell dar, dem die Überlegung zu Grunde liegt, dass sich der Wert des Erbbaurechts aus einem Bodenwertanteil und einem Gebäudewertanteil zusammensetzt. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor für das Erbbaurecht, der sog. Erbbaurechtsfaktor, anzuwenden.

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte ggf. dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbaurechtsvertrages über die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht den vollen Bodenverzinsungsbetrag leisten muss. Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist, soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat, vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen.

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors aus der Kapitalisierung der Differenz zwischen dem erzielbaren rechtlich möglichen Erbbauzins und dem am Wertermittlungstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes des unbelasteten Grundstücks.

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

Keine Berücksichtigung fanden bei der Auswertung Kaufverträge,

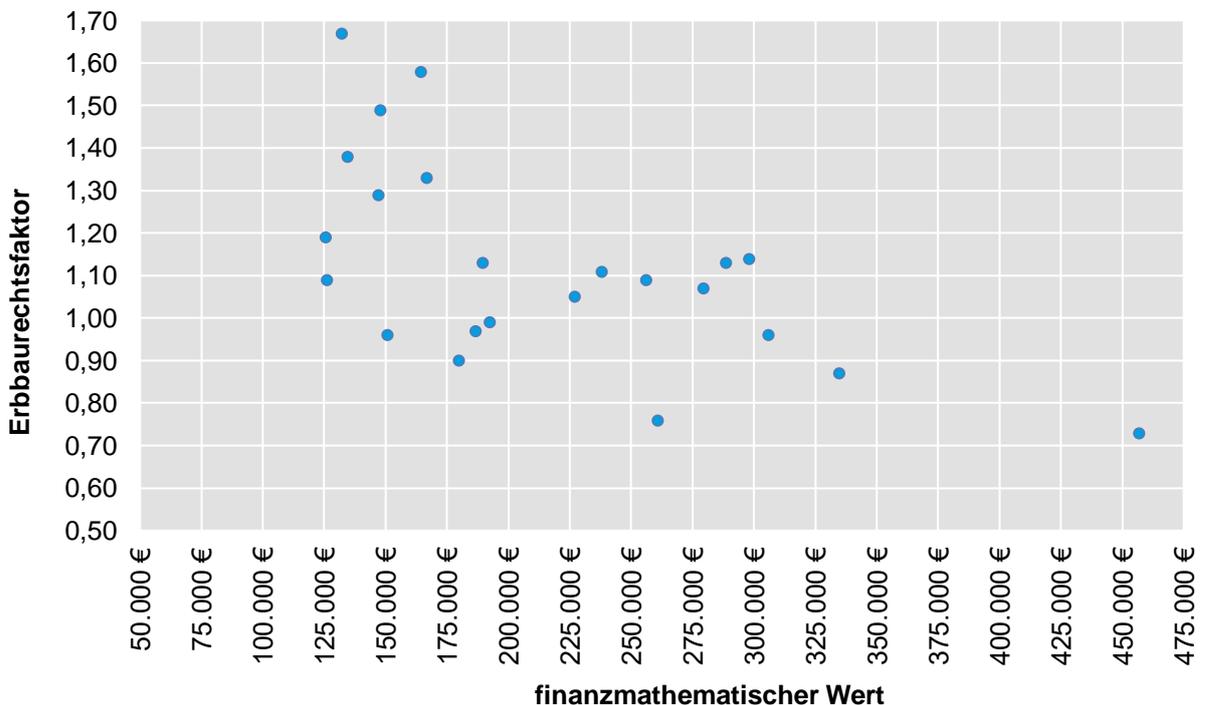
- die auf Grund vorliegender persönlicher oder ungewöhnlicher Verhältnisse gegen die Verkehrswertdefinition verstießen,
- die keine definierte Wertsicherungsklausel enthielten,
- bei denen die Restnutzungsdauer des Gebäudes größer war als die Restlaufzeit des Erbbaurechts,
- die sich auf mehrere Grundstücke bezogen, so dass eine eindeutige Zuordnung der vertraglichen Vereinbarungen nicht möglich war,
- bei denen der tatsächlich gezahlte Erbbauzins höher lag als der angemessene Erbbauzins.

Insgesamt konnten aus den Jahren 2019 bis 2021 73 Kauffälle von Erbbaurechten des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet werden. Aufgrund einer unzureichenden Datengrundlage wurden Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften zusammen betrachtet. Abhängigkeiten von den Größen wie Bodenrichtwert (Lagequalität), Grundstücksgröße, Restlaufzeit des Erbbaurechts, erzielbarer Erbbauzins pro Bodenwert (Rendite) sowie Gebäudeausstattung konnten nicht nachgewiesen werden.

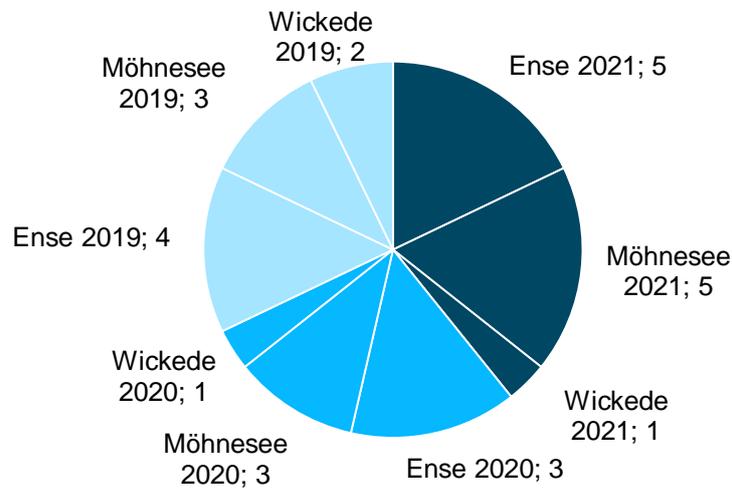
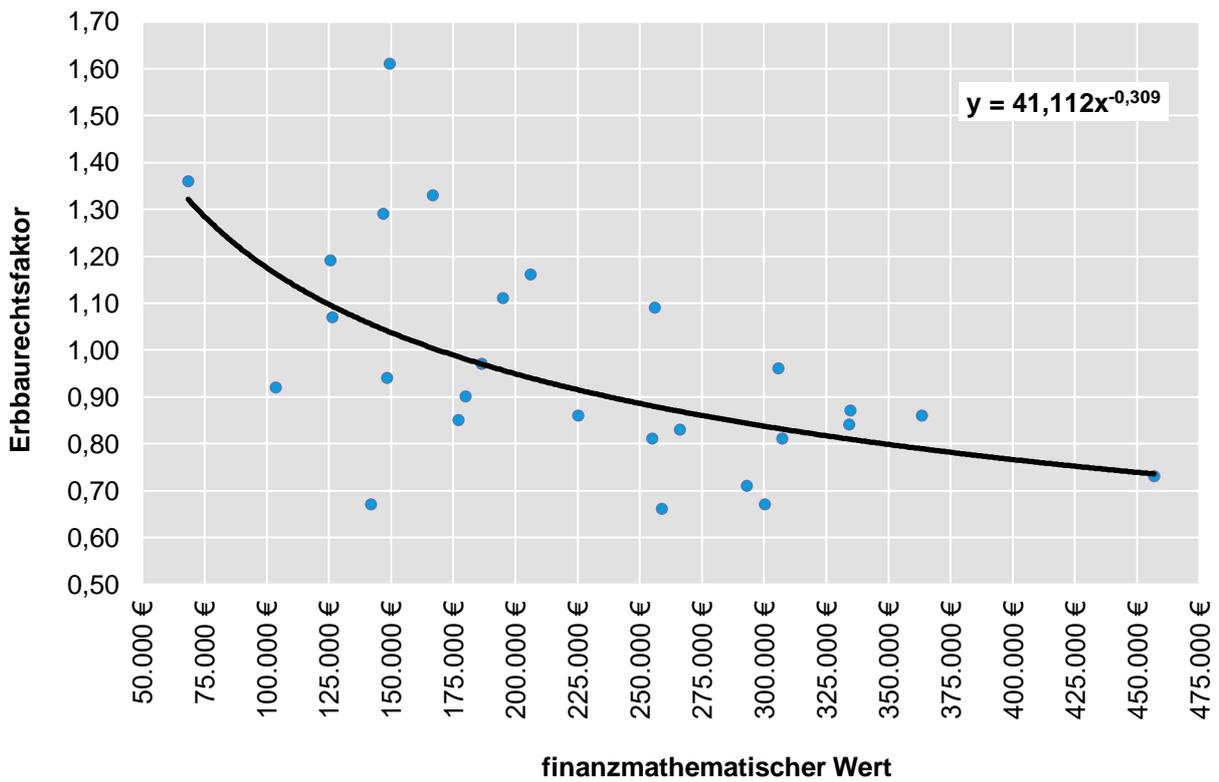
Erbbaurechtsfaktor (= Kaufpreis : finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts)

Jahr	Ø	N	N	Ø	Ø	Ø	Ø
	Erbbaurechtsfaktor			Wfl	BRW	Restlaufzeit	Rendite
			in Jahre	in m <sup>2</sup>	in Euro/m <sup>2</sup>	in Jahren	in %
	s			s	s	s	s
2019	0,92 ±0,23	25	1	132 ±26	101 ±29	60 ±16	1,55 ±0,71
2020	1,07 ±0,29	25	1	143 ±52	110 ±33	58 ±20	1,45 ±0,93
2021	1,11 ±0,24	23	1	145 ±35	112 ±31	56 ±22	1,72 ±1,91

Erbbaurechtsfaktoren 2021



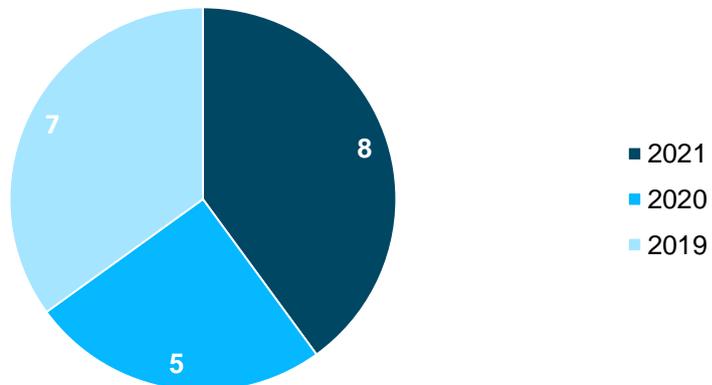
Gebiet	Ø	N	N	Ø	Ø	Ø	Ø
	<b>Erbbaurechtsfaktor</b>			<b>Wfl</b>	<b>BRW</b>	<b>Restlaufzeit</b>	<b>Rendite</b>
	s		in Jahre	in m <sup>2</sup>	in Euro/m <sup>2</sup>	in Jahren	in %
Ense, Möhnesee, Wickede	0,92 ±0,22	27	3	142 ±42	99 ±16	64 ±18	1,32 ±0,72



Gebiet	Ø	N	N	Ø	Ø	Ø	Ø
	<b>Erbbaurechtsfaktor</b>			<b>Wfl</b>	<b>BRW</b>	<b>Restlaufzeit</b>	<b>Rendite</b>
			in Jahre	in m <sup>2</sup>	in Euro/m <sup>2</sup>	in Jahren	in %
	s			s	s	s	s
Werl	1,12 ±0,27	20	3	146 ±41	113 ±34	55 ±22	1,78 ±1,97



Häufigkeitsverteilung



### **7.3 Erbbaurechtsgrundstücke**

Im Jahr 2021 haben insgesamt 35 Käufer das Eigentum an einem Erbbaugrundstück erworben. Die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr (26 Kauffälle) gestiegen. Durchschnittlich wurden ca. 86 % des jeweiligen Bodenrichtwertes gezahlt.

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

### **7.4 Wohnungs- und Teilerbbaurechte**

Im Jahr 2021 wurden insgesamt 12 Verträge in diesem Marktsegment ausgewertet. Die Anzahl war gegenüber dem Vorjahr (15 Kauffälle) leicht rückläufig.

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

## 8 Modellbeschreibungen

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

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

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

## 9 Mieten und Pachten

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

## 10 Kontakte und Adressen

### Mitglieder des Gutachterausschusses

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

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses****Anschrift**

Hoher Weg 1-3  
59494 Soest

**Geschäftsstelle**

Kreishaus Soest  
Zimmer 1.151 - 1.151c  
E-Mail: [gutachterausschuss@kreis-soest.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-soest.de)  
Internet: [www.gars.nrw/soest/](http://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](mailto:steffen.arnskoetter@kreis-soest.de)

**Geschäftsstelle**

Gutachtenvorbereitung  
Vanessa Asseburg  
Tel.: 02921 / 30 – 2574  
Email: [vanessa.asseburg@kreis-soest.de](mailto:vanessa.asseburg@kreis-soest.de)

Silvia Richter  
Tel.: 02921 / 30 – 2357  
Email: [silvia.richter@kreis-soest.de](mailto:silvia.richter@kreis-soest.de)

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

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

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

Karina Risken  
Tel.: 02921 / 30 – 2366  
E-Mail: [karina.risken@kreis-soest.de](mailto:karina.risken@kreis-soest.de)

<b>Gutachterausschuss</b>	<b>Kontakt</b>
Stadt Lippstadt	Klusetor 25 59555 Lippstadt Tel.: 02941 – 980612 E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@stadt-lippstadt.de">gutachterausschuss@stadt-lippstadt.de</a>
Kreis Gütersloh	Herzebrocker Str. 140 33334 Gütersloh Tel.: 05241 – 851845 E-Mail: <a href="mailto:kreisguetersloh.gutachterausschuss@gt-net.de">kreisguetersloh.gutachterausschuss@gt-net.de</a>
Kreis Paderborn	Aldegrevestraße 10-14 33102 Paderborn Tel.: 05251 – 3086209 E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@kreis-paderborn.de">gutachterausschuss@kreis-paderborn.de</a>
Hochsauerlandkreis	Eichholzstraße 9 59821 Arnsberg Tel.: 0291 – 944215 E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@hochsauerlandkreis.de">gutachterausschuss@hochsauerlandkreis.de</a>
Stadt Arnsberg	Rathausplatz 1 59759 Arnsberg Tel.: 02932 – 2011349 E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@arnsberg.de">gutachterausschuss@arnsberg.de</a>
Märkischer Kreis	Heedfelder Str. 45 58509 Lüdenscheid Tel.: 02351 – 9666675 E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@maerkischer-kreis.de">gutachterausschuss@maerkischer-kreis.de</a>
Kreis Unna	Friedrich-Ebert-Straße 17 59425 Unna Tel.: 02303 – 271068 E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@kreis-unna.de">gutachterausschuss@kreis-unna.de</a>
Stadt Hamm	Gustav-Heinemann-Straße 10 59065 Hamm Tel.: 02381 – 174217 E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@stadt.hamm.de">gutachterausschuss@stadt.hamm.de</a>
Oberer Gutachterausschuss im Land Nordrhein-Westfalen	Muffendorfer Straße 19-21 53177 Bonn Tel.: 0221 – 1473321 E-Mail: <a href="mailto:oga@brk.nrw.de">oga@brk.nrw.de</a>

## Anlage 1

<b>Ein-/ Zweifamilienhaus</b>
Einfamilienhaus Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Einfamilienhaus mit gewerblichem Anteil bis 20% Einfamilienhaus mit gewerblichem Anteil über 20% Hofstelle Kleinsiedlungshaus Resthofstelle Villa / Landhaus Wochenendhaus Zweifamilienhaus
<b>Mehrfamilienhaus/gemischt genutztes Mehrfamilienhaus</b>
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%
<b>gewerblich genutztes Gebäude</b>
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 landwirtschaftliche Produktionsgebäude 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

Reiterhof

Rohbau

Sanatorium

Schloss, Burg, Festung

Schule

Stellplatz

Tiefgaragenstellplatz

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Soest

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

