



**Grundstücksmarktbericht 2024
für den Kreis Soest**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Soest

Grundstücksmarktbericht 2024

Berichtszeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023

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

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Soest

Geschäftsstelle

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

Druck

Druckerei Kreis Soest

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 50 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen)

Bildnachweis

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

Lizenz

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

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

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

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	10
3	Umsätze	11
3.1	Gesamtumsatz	11
3.2	unbebaute Grundstücke	11
3.3	bebaute Grundstücke	12
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	12
3.5	Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke	12
4	Unbebaute Grundstücke	13
4.1	Individueller Wohnungsbau	13
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	19
4.3	Gewerbliche Bauflächen	19
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	19
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	22
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	22
4.7	Bodenrichtwerte	24
4.7.1	Definition	24
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW	26
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	27
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	32
4.7.5	Indexreihen	33
5	Bebaute Grundstücke	34
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	34
5.1.1	Durchschnittspreise	35
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	50
5.1.3	Indexreihen	52
5.1.4	Sachwertfaktoren	53
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	64
5.1.6	Rohertragsfaktoren	77
5.2	Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Mehrfamilienhäuser	78
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	79
5.2.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	88
5.2.3	Indexreihen	89
5.2.4	Durchschnittspreise	89
5.3	Gewerblich genutzte Gebäude	90
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	91
5.4	Sonstige Gebäude und Gemeinbedarf, bebaut	91
6	Wohnungs- und Teileigentum	92
6.1	Wohnungseigentum	92
6.1.1	Durchschnittspreise	93
6.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	108
6.1.3	Indexreihen	109

6.1.4	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum	110
6.1.5	Rohertragsfaktoren	115
6.2	Teileigentum	115
6.2.1	Eigentum an Garagen oder Tiefgaragenstellplätzen	115
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	116
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	116
7.2	Erbbaurechte	116
7.3	Erbbaurechtsgrundstücke	118
7.4	Wohnungs- und Teilerbbaurechte	118
8	Modellbeschreibungen	119
9	Mieten und Pachten	119
10	Kontakte und Adressen	120
	Anlage 1	123

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

Zur Vereinheitlichung werden in Tabellen folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet.

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

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die 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 stark fallend (-21%), Geldumsatz stark fallend (-33%)

Im Jahr 2023 sind beim Gutachterausschuss 1.973 Kaufverträge eingegangen. Die Anzahl der Kaufverträge ist damit im Vergleich zum Jahr 2022 (2.498 Kaufverträge) stark fallend (-21%).

Im Jahr 2023 waren 1.514 Kaufverträge für eine Auswertung geeignet. Die Anzahl der geeigneten Kaufverträge ist damit im Vergleich zum Jahr 2022 stark fallend (-20%).

Der Geldumsatz der geeigneten Kaufverträge betrug 356,2 Mio. EUR – im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Rückgang um 33%.

Grundstückspreise für Bauland nahezu unverändert (+2%), Anzahl stark fallend (-36%)

Die Preise für erschlossene Wohnbauflächen sind im Vergleich zum Jahr 2022 steigend. Der statistische Durchschnittspreis je Quadratmeter erschlossener Wohnbaufläche stieg von 153,- EUR/m² im Jahr 2022 auf 156,- EUR/m² im Jahr 2023.

Die Anzahl der Kauffälle fiel von 195 Verträgen im Jahr 2022 auf 125 Verträge im Jahr 2023.

Durchschnittspreis aller Ackerflächen steigend (+14%)

Für Ackerland wurden im Jahr 2023 durchschnittlich 8,31 EUR je m² bezahlt, 1,11 EUR = 14% mehr als im Vorjahr. Die Anzahl der Verkäufe ist mit 88 ausgewerteten Fällen zum Jahr 2022 (71) um 24% gestiegen.

Durchschnittspreise für Ein- / Zweifamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr gefallen (-11%)

Für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wurden im Jahr 2023 durchschnittlich rd. 275.000 EUR gezahlt. Im Jahr 2022 betrug der Durchschnittspreis 308.000 EUR. Die Anzahl der Verkaufsfälle fiel von 626 in 2022 auf 517 in 2023.

Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen gefallen (-4%)

Der Preis für neu errichtete Eigentumswohnungen liegt im Kreisdurchschnitt bei 3.795 EUR je m² Wohnfläche und damit 4% niedriger als im Vorjahr (3.942 EUR).

Die Ausrichtung bei Neubauten auf betreutes Wohnen hat bei den Untersuchungen keine signifikante Auswirkung auf die Preise ergeben. Die Anzahl der Verkaufsfälle fiel von 69 in 2022 auf 27 in 2023.

Einfluss Krieg in Europa / Energiekrise

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

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

1.514 Kaufverträge wurden im Jahr 2023 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ausgewertet. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle (2022: 1.882) stark fallend -21%.

Geldumsatz	2023
Gesamtumsatz	356,2 Mio. EUR
davon	
unbebaute Grundstücke	47,5 Mio. EUR
bebaute Grundstücke	249,9 Mio. EUR
Wohnungs- und Teileigentum	48,0 Mio. EUR
Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	10,8 Mio. EUR

3.2 unbebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2023 wurden insgesamt 426 Kauffälle (2022: 530) über unbebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von 299 ha (2022: 283 ha) und einem Geldumsatz von 47,5 Mio. EUR (2022: 58,8 Mio. EUR) ausgewertet. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge um ca. 20% gefallen. Der Geldumsatz fiel um ca. 20%.

Geldumsatz	2023
Gesamtumsatz	47,5 Mio. EUR
davon	
unbebaute Baugrundstücke	20,0 Mio. EUR
werdendes Bauland	7,3 Mio. EUR
land- und forstwirtschaftliche Flächen	18,3 Mio. EUR
Sonstige unbebaute Grundstücke	1,9 Mio. EUR

3.3 bebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2023 wurden insgesamt 710 Kauffälle (2022: 851 Kauffälle) über bebaute Grundstücke mit einem Flächenumsatz von ca. 91,6 ha (2022: 191,2 ha) und einem Geldumsatz von ca. 249,9 Mio. EUR. (2022: 384,6 Mio. EUR) ausgewertet. Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle über bebaute Grundstücke fiel gegenüber dem Vorjahr um 17%. Der Flächenumsatz fiel um 52%, der Geldumsatz fiel um 35%.

Geldumsatz	2023
Gesamtumsatz	249,9 Mio. EUR
davon	
Ein- und Zweifamilienhäuser*	164,6 Mio. EUR
Mehrfamilienhäuser/gemischt genutzte Mehrfamilienhäuser*	31,3 Mio. EUR
Gewerblich genutzte Gebäude*	52,2 Mio. EUR
Sonstige bebaute Gebäude*	1,8 Mio. EUR
Gemeinbedarf, bebaut	0,0 Mio. EUR

*siehe Anlage 1

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2023 wurden insgesamt 342 Kauffälle (2022: 438) über Wohnungs- und Teileigentum ausgewertet. Der Geldumsatz betrug in 2023 50,1 Mio. EUR (2022: 76,9 Mio. EUR).

Geldumsatz	2023
Gesamtumsatz	50,1 Mio. EUR
davon	
Wohnungseigentum	46,6 Mio. EUR
Erstverkäufe nach Neubau	9,2 Mio. EUR
Weiterverkäufe	34,4 Mio. EUR
Erstverkäufe nach Umwandlung	3,0 Mio. EUR
Teileigentum	3,5 Mio. EUR

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Im Jahr 2023 wurden insgesamt 70 (2022: 63) Kauffälle über Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke ausgewertet. Der Geldumsatz betrug in 2023 10,8 Mio. EUR (2022: 13,5 Mio. EUR).

Geldumsatz	2023
Gesamtumsatz	10,8 Mio. EUR
davon	
Erbbaurechtsgrundstücke	1,2 Mio. EUR
Erbbaurechte	8,4 Mio. EUR
Wohnungs- und Teileigentumserbbaurecht	1,2 Mio. EUR

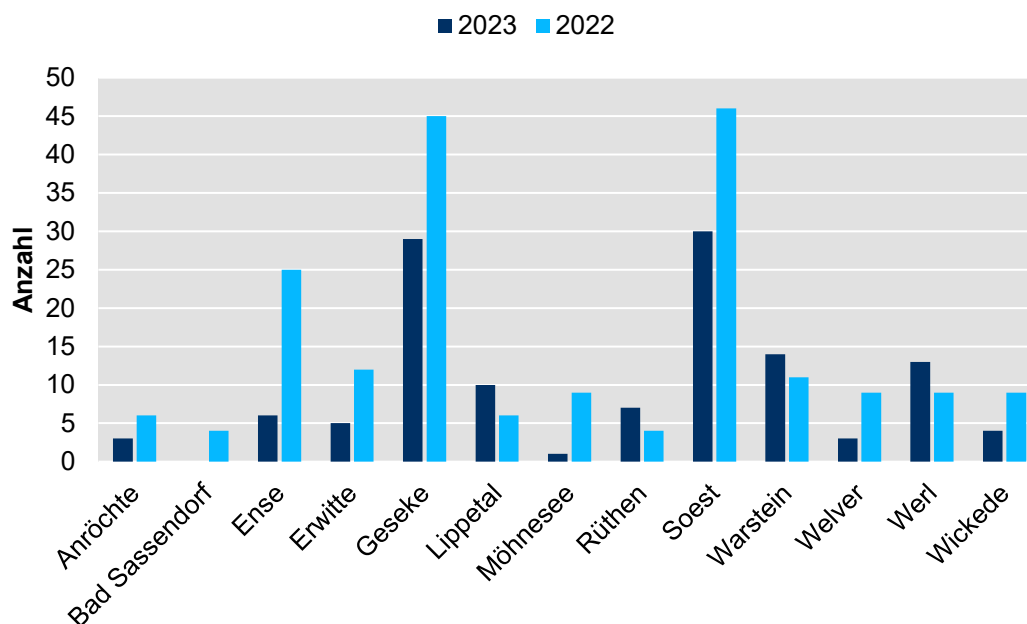
4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

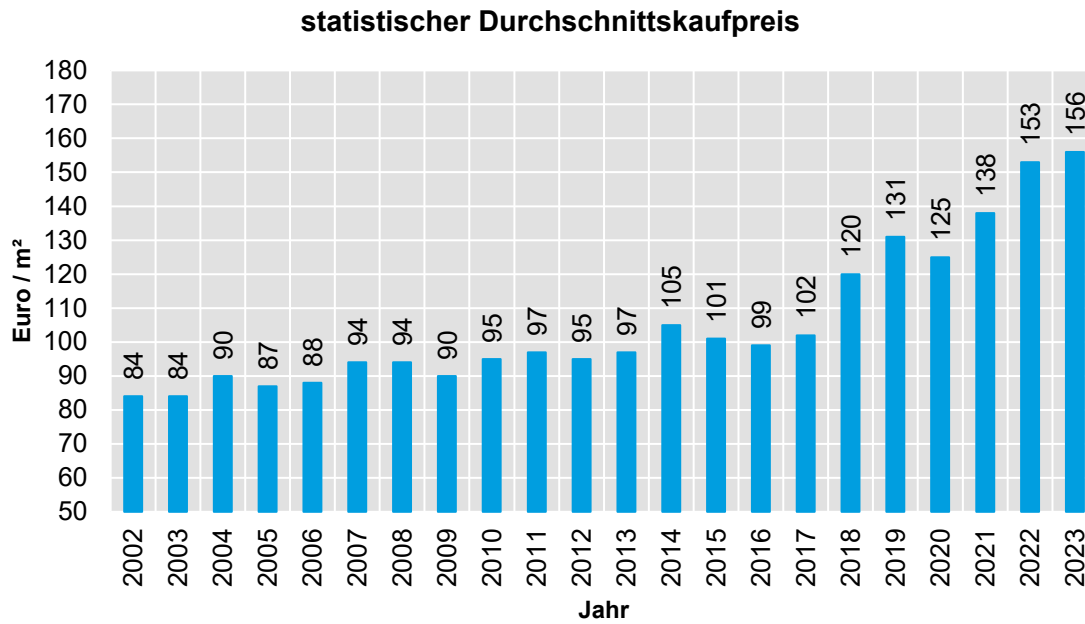
Die Anzahl der Kaufverträge über erschlossene Wohnbauflächen, die im Jahr 2023 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Soest registriert und ausgewertet wurden, lag bei insgesamt 125 (im Jahr 2022: 195).

Stadt/Gemeinde	Verträge 2023	Verträge 2022
Anröchte	3	6
Bad Sassendorf	0	4
Ense	6	25
Erwitte	5	12
Geseke	29	45
Lippetal	10	6
Möhnesee	1	9
Rüthen	7	4
Soest	30	46
Warstein	14	11
Welper	3	9
Werl	13	9
Wickede	4	9

erschlossene Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau



Das Preisniveau der erschlossenen Wohnbauflächen ist in den einzelnen Gemeinden des Kreises Soest sehr unterschiedlich. Es schwankt zwischen 29,- EUR je m² in kleinen Ortsteilen und 459,- EUR je m² in bevorzugten Wohnlagen. Im Jahr 2023 stieg der **statistische Durchschnittspreis** im Kreis Soest von 153,- EUR auf 156,- EUR je m² (s. Grafik unten).



Ort	Jahrgang	N	Ø Kaufpreis in Euro/m²	Min Kaufpreis in Euro/m²	Max Kaufpreis in Euro/m²
Anröchte	2020	16	127	111	145
	2021	2	135	120	150
	2022	4	157	110	217
	2023	-	-	-	-
Anröchte Ortsteile	2020	9	81	36	89
	2021	2	59	37	80
	2022	2	52	33	70
	2023	3	62	33	90
Bad Sassendorf Sassendorf/Lohne	2020	4	235	160	350
	2021	12	176	140	350
	2022	3	143	110	160
	2023	-	-	-	-
Bad Sassendorf Ortsteile	2020	18	84	60	120
	2021	12	76	35	83
	2022	1	/	/	/
	2023	-	-	-	-
Ense	2020	44	122	70	183
	2021	61	143	60	196
	2022	25	153	108	203
	2023	6	126	91	150
Erwitte	2020	5	115	70	154
	2021	13	129	55	180
	2022	-	-	-	-
	2023	-	-	-	-
Erwitte Bad Westernkotten	2020	-	-	-	-
	2021	-	-	-	-
	2022	2	250	250	250
	2023	-	-	-	-
Erwitte Ortsteile	2020	6	83	77	84
	2021	4	58	41	87
	2022	10	78	59	98
	2023	5	86	80	96
Geseke	2020	22	166	100	242
	2021	14	147	125	175
	2022	12	195	133	317
	2023	18	181	135	255
Geseke Ortsteile	2020	8	90	42	166
	2021	4	97	38	159
	2022	33	141	90	202
	2023	11	127	70	158

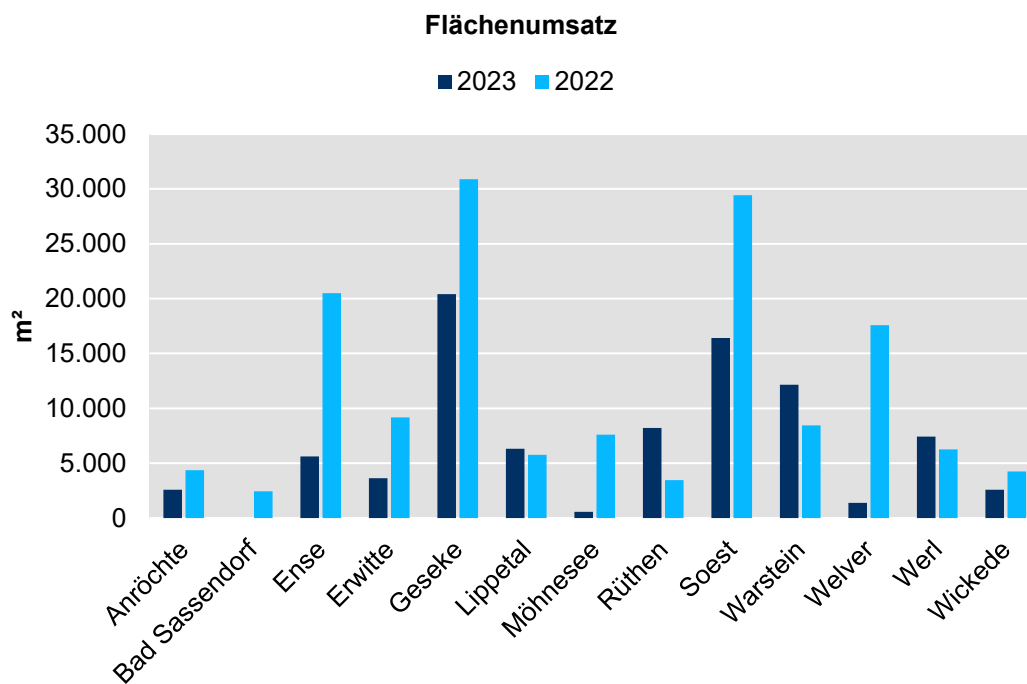
Ort	Jahrgang	N	Ø Kaufpreis in Euro/m²	Min Kaufpreis in Euro/m²	Max Kaufpreis in Euro/m²
Lippetal Herzfeld/Lippborg	2020	3	108	85	122
	2021	3	102	85	122
	2022	4	101	63	170
	2023	-	-	-	-
Lippetal Ortsteile	2020	3	61	39	90
	2021	1	/	/	/
	2022	5	124	105	158
	2023	10	172	119	191
Möhnesee Delecke/Günne Körbecke/Stockum	2020	33	170	140	355
	2021	4	169	100	264
	2022	4	165	143	175
	2023	1	/	/	/
Möhnesee Ortsteile	2020	11	81	50	100
	2021	5	138	80	200
	2022	5	100	75	118
	2023	-	-	-	-
Rüthen	2020	4	64	60	66
	2021	5	58	37	90
	2022	-	-	-	-
	2023	-	-	-	-
Rüthen Ortsteile	2020	25	71	33	130
	2021	14	64	40	124
	2022	4	58	53	62
	2023	7	48	40	80
Soest	2020	12	235	141	383
	2021	88	195	91	369
	2022	37	212	169	584
	2023	30	204	152	459
Soest Ortsteile	2020	6	111	65	152
	2021	7	112	68	135
	2022	10	201	99	313
	2023	-	-	-	-
Warstein	2020	13	79	55	110
	2021	25	90	38	207
	2022	7	112	62	210
	2023	6	79	29	108
Warstein Ortsteile	2020	28	56	35	75
	2021	33	63	34	139
	2022	4	57	50	61
	2023	8	80	60	112

Ort	Jahrgang	N	Ø Kaufpreis in Euro/m²	Min Kaufpreis in Euro/m²	Max Kaufpreis in Euro/m²
Welper Meyerich/Kirchwelper	2020	2	146	146	146
	2021	1	/	/	/
	2022	5	93	57	165
	2023	-	-	-	-
Welper Ortsteile	2020	3	67	56	74
	2021	2	130	130	130
	2022	6	67	35	115
	2023	3	114	98	123
Werl	2020	8	165	85	284
	2021	2	150	121	180
	2022	3	190	140	281
	2023	11	222	189	280
Werl Ortsteile	2020	45	179	56	210
	2021	24	180	68	220
	2022	6	188	95	300
	2023	2	204	160	248
Wickede	2020	4	121	72	186
	2021	3	152	127	199
	2022	5	134	110	213
	2023	1	/	/	/
Wickede Ortsteile	2020	6	113	88	134
	2021	57	138	108	170
	2022	4	236	150	313
	2023	3	196	182	210
Kreis	2020	338	125	33	383
	2021	398	138	34	369
	2022	201	153	33	584
	2023	125	156	29	459

Der Flächenumsatz der ausgewerteten Kauffälle für erschlossenes Wohnbauland lag 2023 bei 87.285 m² (2022: 150.135 m²).

Davon entfielen auf die einzelnen Städte und Gemeinden:

Stadt/Gemeinde	Flächenumsatz 2023	Flächenumsatz 2022
	in m ²	in m ²
Anröchte	2.579	4.368
Bad Sassendorf	-	2.435
Ense	5.620	20.486
Erwitte	3.631	9.175
Geseke	20.412	30.893
Lippetal	6.305	5.749
Möhnesee	567	7.608
Rüthen	8.205	3.452
Soest	16.422	29.437
Warstein	12.155	8.452
Welper	1.379	17.586
Werl	7.414	6.260
Wickede	2.596	4.234



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 2023 wurden insgesamt 27 Kaufverträge (2022: 31) über gewerbliche Baugrundstücke mit einem Flächenumsatz von 11,2 ha (2022: 11,4 ha) und einem Geldumsatz von 4,7 Mio. EUR (2022: 7,6 Mio. EUR) ausgewertet. Der statistische Durchschnittswert betrug ca. 46,- EUR/m² (2022: 67,- EUR/m²).

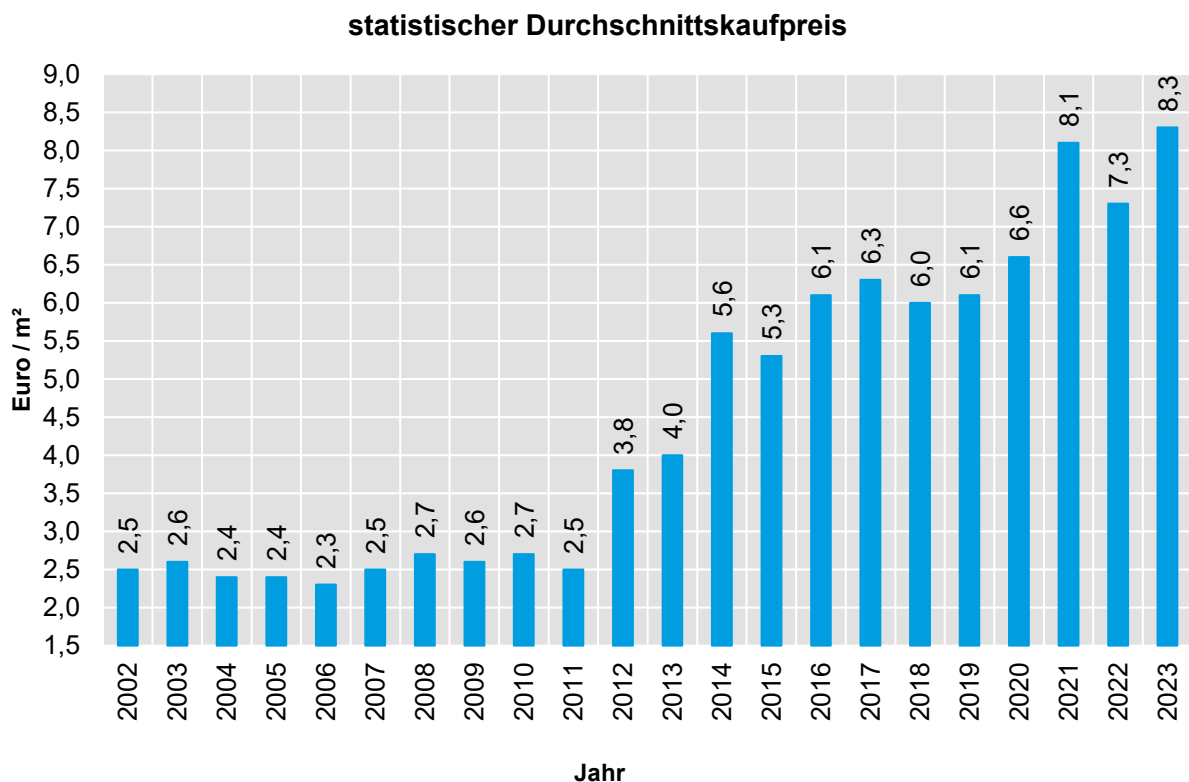
Die Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke liegen im Kreis Soest zwischen 10,- EUR/m² und 110,- EUR/m² (jeweils erschließungsbeitragsfrei). Bei den hohen Bodenwerten wird allerdings der Charakter des Gewerbegebietes mehr durch den Handel als durch die Produktion geprägt.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

In 2023 wurden insgesamt 121 Kauffälle (2022: 126) über land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ausgewertet. Der Flächenumsatz von ca. 172 ha (2022: 135 ha) entspricht ca. 43% des gesamten registrierten Flächenumsatzes für unbebaute Grundstücke. Der Geldumsatz betrug ca. 16,7 Mio. EUR (2022: 8,9 Mio. EUR).

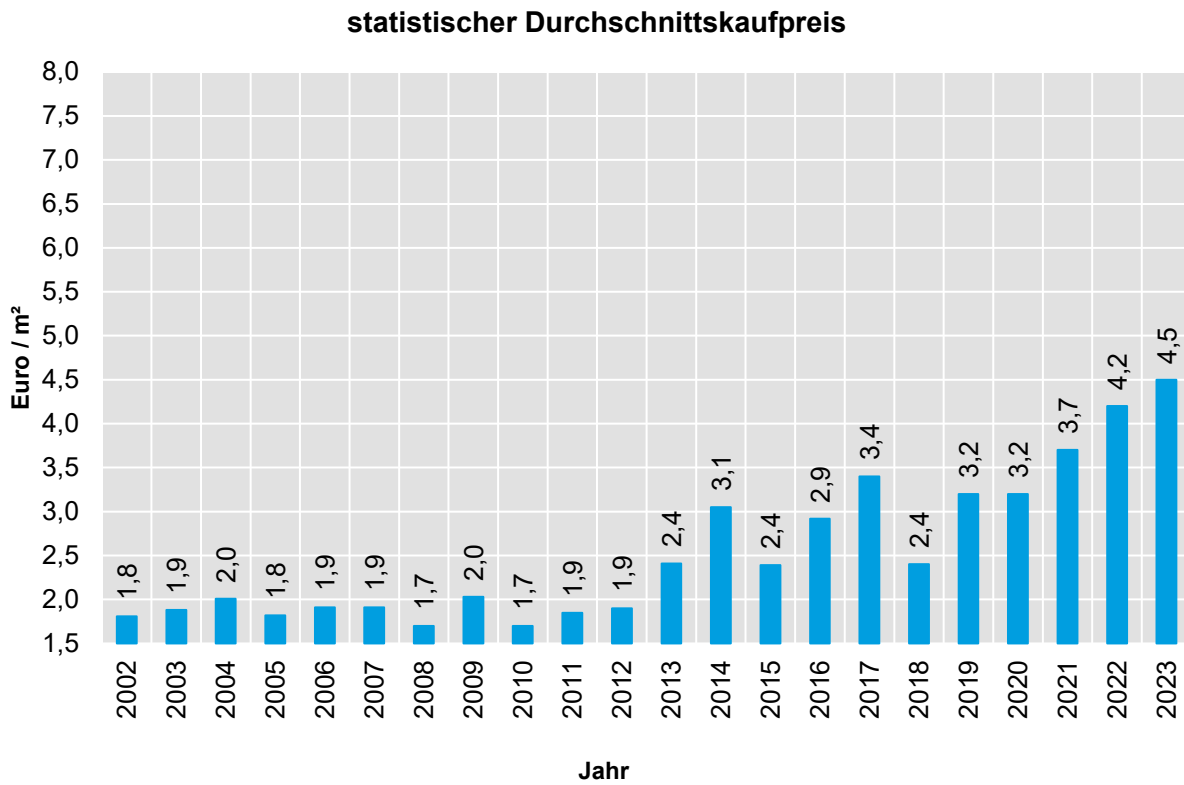
Ackerland

Für eine weitergehende Auswertung von Ackergrundstücken standen verteilt auf 13 Kommunen 88 Kauffälle zur Verfügung. 2022 waren es insgesamt 71 Kauffälle. Der Durchschnittspreis über sämtliche eingegangene Ackerlandkaufverträge lag bei 8,31 EUR/m² (2022: 7,27 EUR/m²).



Grünland

Für eine weitergehende Auswertung von Grünlandgrundstücken standen verteilt auf 13 Kommunen 22 Kauffälle zur Verfügung. 2022 waren es insgesamt 28 Kauffälle. Der Durchschnittspreis über sämtliche eingegangene Grünlandkaufverträge lag bei 4,45 EUR/m² (2022: 4,22 EUR/m²).

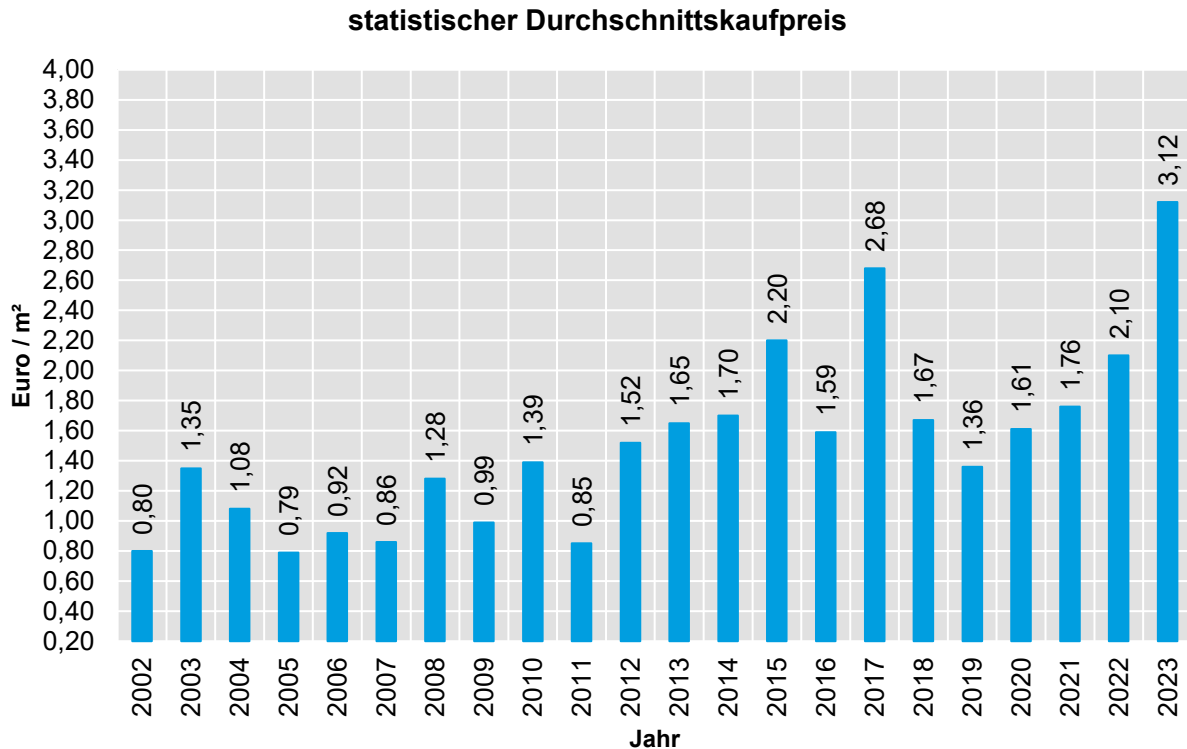


Forstwirtschaft

Für eine weitergehende Auswertung von forstwirtschaftlichen Grundstücken standen verteilt auf 13 Kommunen 8 Kauffälle zur Verfügung. 2022 waren es insgesamt 19 Kauffälle. Der Durchschnittspreis lag bei 3,12 EUR/m² (2022: 2,10 EUR/m²).

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

Der statistische Durchschnittswert des Grund und Bodens ohne Aufwuchs lag im Jahr 2022 bei 1,86 EUR/m² (2022: 1,61 EUR/m²).



Begünstigtes Agrarland

Im Jahr 2023 stand insgesamt 1 Kauffall mit einem Geldumsatz von 0,1 Mio. EUR und einem Flächenumsatz von 0,3 ha zur Verfügung. Auf eine weitergehende Auswertung wurde verzichtet.

Abbauland

Im Jahr 2023 stand kein Kauffall zur Verfügung.

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nach der ImmoWertV handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

In 2023 wurden 9 Kaufverträge über Bauerwartungsland und 2 Kaufverträge über Rohbauland registriert. Aufgrund der geringen Anzahl der Verträge kann keine plausible Aussage zu Durchschnittswerten gemacht werden. Der Gesamtumsatz betrug 7,3 Mio. EUR, der Flächenumsatz 49,5 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. Im Jahr 2023 wurden 105 Kaufverträge über sonstige Flächen registriert. Der Geldumsatz betrug 1,9 Mio. EUR, der Flächenumsatz 7,0 ha.

Arrondierungsflächen

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat 216 Kauffälle von Arrondierungsflächen aus den Jahren 2021 bis 2023 dahingehend untersucht, wie sich das prozentuale Verhältnis zum (angrenzenden) Bodenrichtwert zum Zeitpunkt des Erwerbes bei unterschiedlichen Nutzungsarten darstellt. Unter Arrondierungsflächen werden i.d.R. nicht selbständig bebaubare oder nutzbare Teilflächen verstanden, die zur Abrundung eines Grundstückszuschnitts hinzuerworben werden, um dessen bauliche oder individuelle Nutzbarkeit zu verbessern.

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

Eine statistische Auswertung erfolgte für die einzelnen Arrondierungstypen, bei denen im Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023 mindestens zehn geeignete Kaufverträge vorlagen. Hierbei wurden die abgeleiteten Bodenpreise ins Verhältnis zum maßgeblichen Bodenrichtwert der jeweiligen Zone gestellt.

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

Arrondierungstyp	N Ø Gfl	Ø Anteil zum BRW in % (Wertspanne)	Skizze
bebaute Grundstücke			
baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baurechtlichen Erweiterung und Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes; Arrondierungsfläche ist eine nicht eigenständig nutzbare Teilfläche	11 216 m ²	102 (38 – 403)	
Seitlich gelegene Flächen bzw. andere als Stellplatz geeignete Flächen; Arrondierungsfläche aus einer eigenständig nutzbaren Baulandfläche	15 184 m ²	82 (25 – 222)	
Unmaßgebliche Teilflächen bzw. andere nicht als Stellplatz geeignete Flächen; Arrondierungsfläche aus einer nicht eigenständig nutzbaren Baulandfläche	18 54 m ²	62 (18 – 125)	
Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei keinem oder nur unwesentlich vorhandenem Garten- oder Hinterland	13 291 m ²	84 (25 – 132)	
Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- oder Hinterland	34 368 m ²	62 (1 - 167)	
Private Erschließungsflächen			
Flächen, durch die eine Erschließung (bzw. bessere Erschließung wie z.B. durch die Aufhebung eines Notwegerechts) geschaffen wird	21 78 m ²	90 (27 – 230)	

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalschutzsätzen, 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, Geschoszahl, 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).

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, abgabefrei 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 m² 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 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.

Ausgewähltes Produkt:
Bodenrichtwerte

NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL

[Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen](#)

Ein/zweigeschossig Weitere Produkte Kontakt

2024

[Örtliche Fachinformationen anzeigen](#)

Bodenrichtwert **110 €/m²**
(Ein/zweigeschossig)

Lage und Wert

Gemeinde	Soest
Postleitzahl	59494
Gemarkungsname	Deiringsen
Ortsteil	Deiringsen
Bodenrichtwertnummer	1473
Bodenrichtwert	110 €/m ² (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01

Beschreibende Merkmale

Historische Werte / Zeitreihe

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Wohnbauflächen

Auf der Grundlage der zum Stichtag 01.01.2024 beschlossenen Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss für alle Städte und Gemeinden im Kreis Soest (ohne Lippstadt) gebietstypische Werte nach den Lagemerkmale „gut“, „mittel“ und „mäßig“ für Wohnbauflächen ermittelt.

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

Stadt/Gemeinde	für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenendhäuser		
	in Euro/m ²		
	gut	mittel	mäßig
Anröchte	140	100	60
Bad Sassendorf	230	200	65
Ense	140	100	70
Erwitte	200	140	65
Geseke	180	120	80
Lippetal	120	85	55
Möhnesee	200	130	80
Rüthen	70	55	45
Soest	450	190	70
Warstein	105	80	50
Welper	140	100	70
Werl	180	150	95
Wickede	130	110	80

Gewerbeflächen

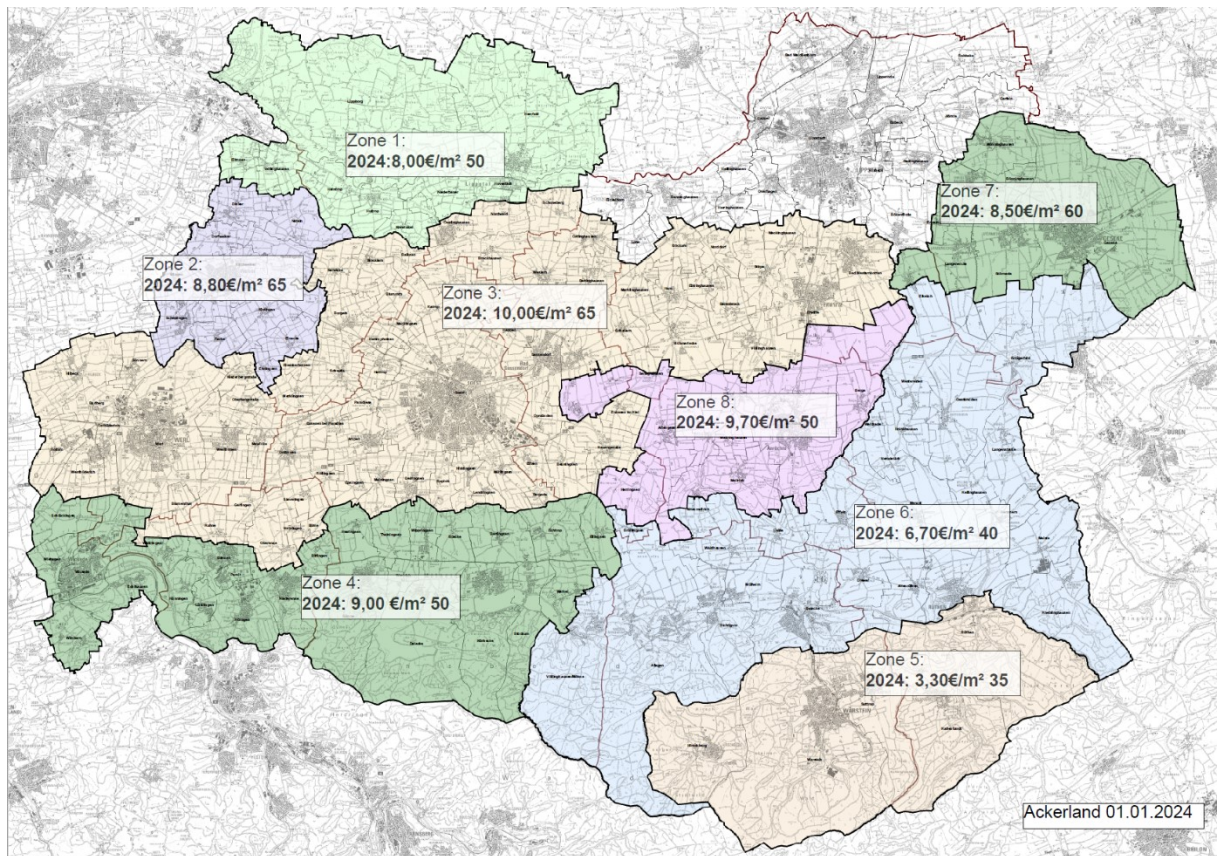
Auf der Grundlage der zum Stichtag 01.01.2024 beschlossenen Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss für alle Städte und Gemeinden im Kreis Soest (ohne Lippstadt) gebietstypische Werte nach den Lagemerkmalen „gut“, „mittel“ und „mäßig“ für gewerbliche Bauflächen ermittelt.

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

Stadt/Gemeinde	für gewerbliche Bauflächen in Euro/m ²		
	gut	mittel	mäßig
Anröchte	35	15	
Bad Sassendorf		30	
Ense	35	25	20
Erwitte	35	25	12
Geseke	50	30	12
Lippetal		45	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. Zum Stichtag 01.01.2023 wurden ergänzend hierzu Umrechnungskoeffizienten für die Einflussgrößen Fläche und Bonität (Ackerzahl) abgeleitet. Der Richtwert ist ab dem 01.01.2023 normiert auf eine Größe von **2 ha** und einer lagetypischen Bonität (Ackerzahl). Er bezieht sich auf ein Grundstück mit regelmäßiger Form in normalem Kulturzustand. Weitere Einflussfaktoren – wie z.B. besondere Lagen, Grundstücksgestalt, Bodenschätze, etc. – bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert. Genauere Angaben zur Einteilung der Zonen sowie zu den Umrechnungskoeffizienten finden sie unter www.boris.nrw.de. Aufgrund der Änderung der Ermittlungsmethoden ist ein jahresübergreifender Vergleich der Richtwerte nur eingeschränkt möglich.

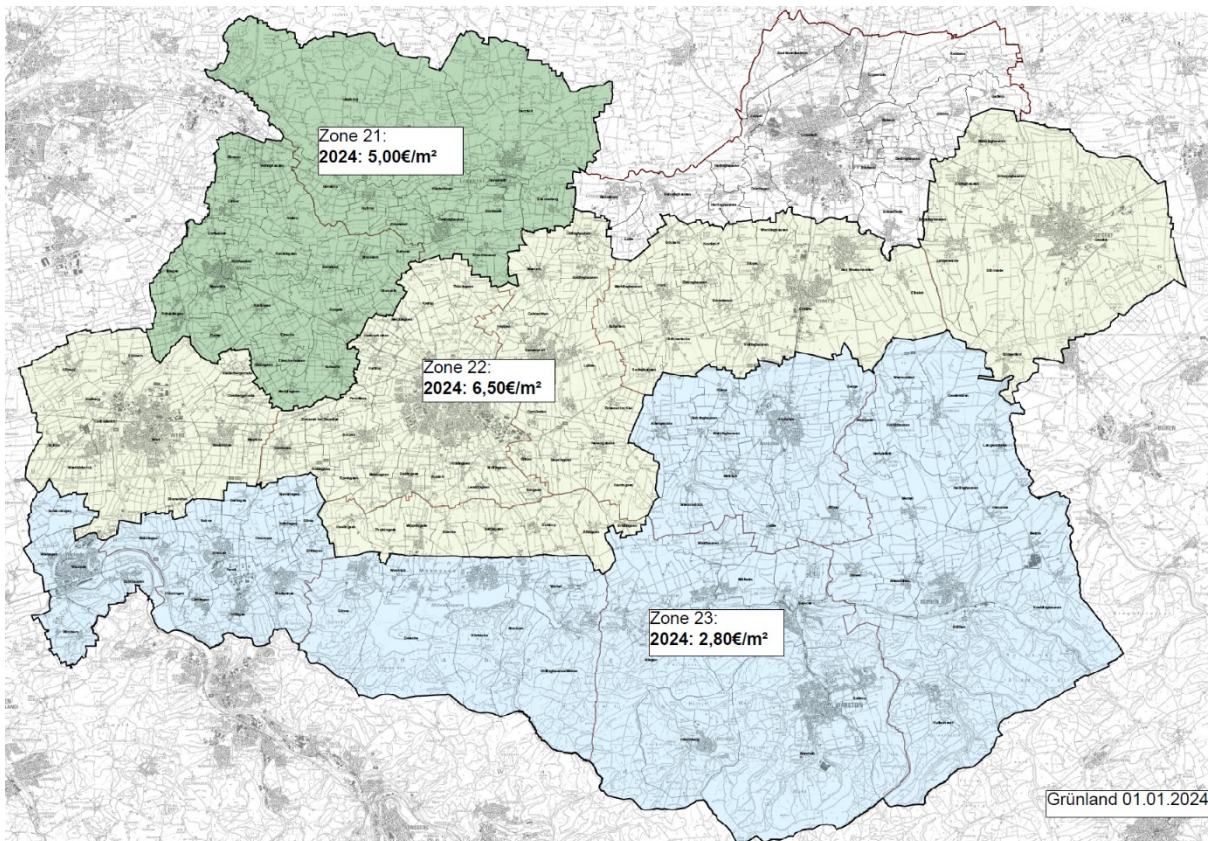


Stichtag	Zone							
	1	2	3	4	5	6	7	8
	in Euro/m²							
01.01.2020	6,10	7,00	8,50	6,50	3,50	5,00	7,70	8,30
01.01.2021	6,00	8,50	9,50	6,50	4,50	7,00	8,00	9,00
01.01.2022	6,50	9,00	10,50	8,50	4,00	7,50	8,50	9,00
01.01.2023	7,80	7,80	9,80	8,30	3,80	6,60	8,60	9,70
01.01.2024	8,00	8,80	10,00	9,00	3,30	6,70	8,50	9,70

Grünland

Zum Stichtag 01.01.2020 wurde das gesamte Kreisgebiet erstmals auf zusammenhängende Wirtschaftsräume untersucht und in 3 Zonen gegliedert. Für diese Zonen wird nun jährlich jeweils ein Bodenrichtwert ermittelt. Der Richtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit regelmäßiger Form in der Größe von mindestens **2.500 m²** in normalem Kulturzustand.

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



Stichtag	Zone		
	21	22	23
in Euro/m ²			
01.01.2020	4,60	4,90	2,50
01.01.2021	4,50	4,50	3,00
01.01.2022	4,00	5,50	2,70
01.01.2023	4,50	6,50	2,70
01.01.2024	5,00	6,50	2,80

Forstwirtschaftliche Flächen

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

Stichtag	Richtwert in Euro/m²
01.01.2020	1,00
01.01.2021	1,00
01.01.2022	1,00
01.01.2023	1,20
01.01.2024	1,20

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

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

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

Umrechnungskoeffizienten Ackerland

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

Formel Umrechnungskoeffizient Fläche: $y = 0,4365 * Fläche^{0,0837}$

Formel Umrechnungskoeffizient Bonität: $y = 0,4177 * Bonität^{0,2132}$

Berechnungsbeispiel

Ackerland

Zone 3

Beschreibende Merkmale zur Zone

Nutzungsart	Ackerland
Bodenrichtwert	10,00 €/m ²
Fläche	20.000 m ²
Ackerzahl	65

Bewertungsgrundstück

Fläche 30.000 m²

Ackerzahl 75

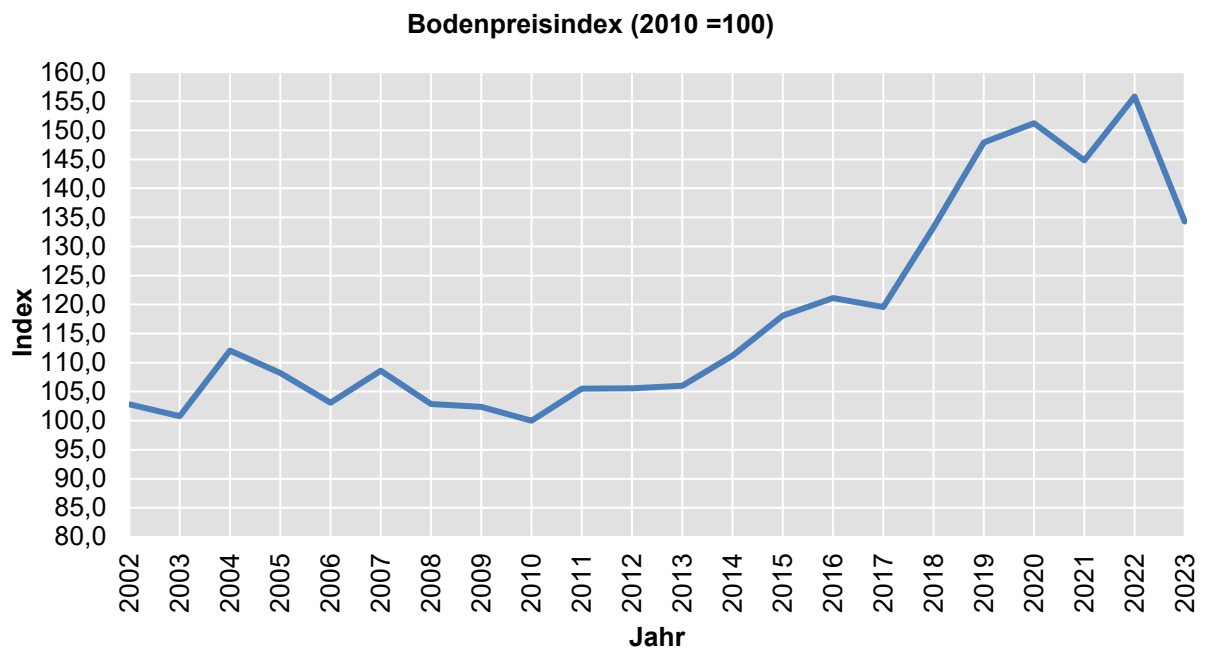
Wert des Grundstücks: $10,00 \frac{€}{m^2} * 1,0345 * \frac{1,0487}{1,0172} = 10,67 \frac{€}{m^2}$

Zwischenwerte lassen sich durch Interpolieren oder Anwendung der Formel berechnen.

4.7.5 Indexreihen

Bodenpreisindex für individuellen Wohnungsbau

Nach § 18 ImmoWertV sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben. Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.



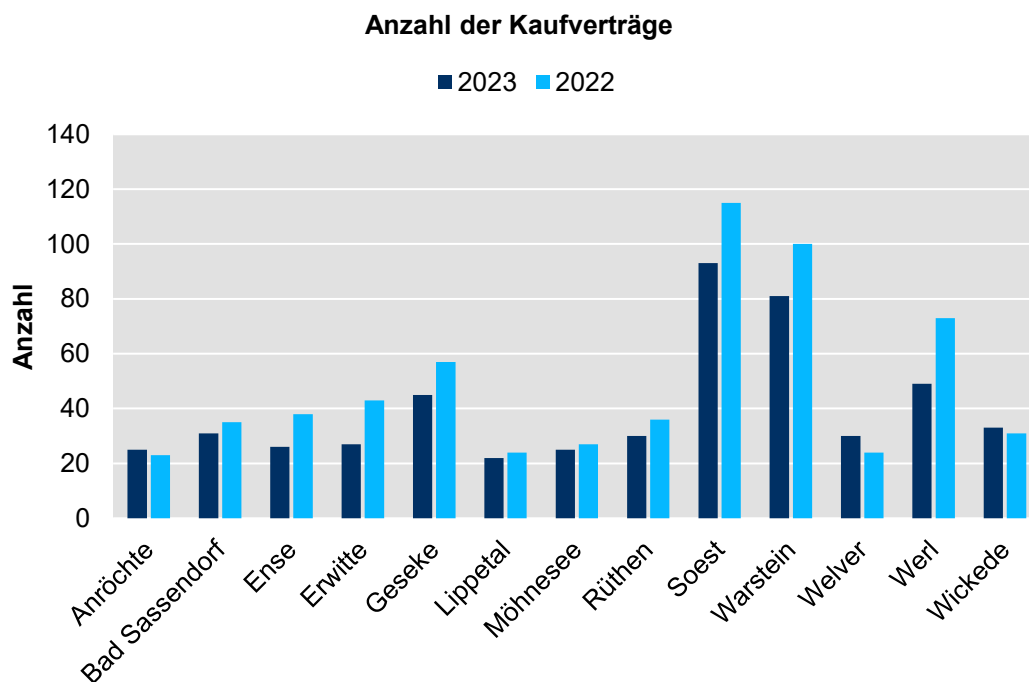
5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

In 2023 wurden insgesamt 585 Kauffälle (2022: 684) über Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewertet. Der Flächenumsatz der Ein- und Zweifamilienhäuser betrug 65,5 ha (2022: 145,2 ha), der Geldumsatz 164,3 Mio. EUR (2022: 229,5 Mio. EUR). Die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge fiel um 14%. Der Flächenumsatz fiel um 55% während der Geldumsatz um 28% fiel. Der Abfall beim Flächenumsatz ist auf einen Verkauf einer Hofstelle mit 75 ha im Jahr 2022 zurückzuführen

Ergänzende Gebäudeart	N	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
Einfamilienhaus	376	107,7	28,0
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	44	12,4	3,7
Zweifamilienhaus	97	26,1	8,2
Einfamilienhaus mit gewerblichem Anteil bis 20%	9	1,8	0,9
Einfamilienhaus mit gewerblichem Anteil über 20%	11	3,1	1,4
Hofstelle	4	1,4	2,5
Resthofstelle	25	8,5	16,8
Villa / Landhaus	2	0,7	0,5
Wochenendhaus	17	2,7	3,5

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

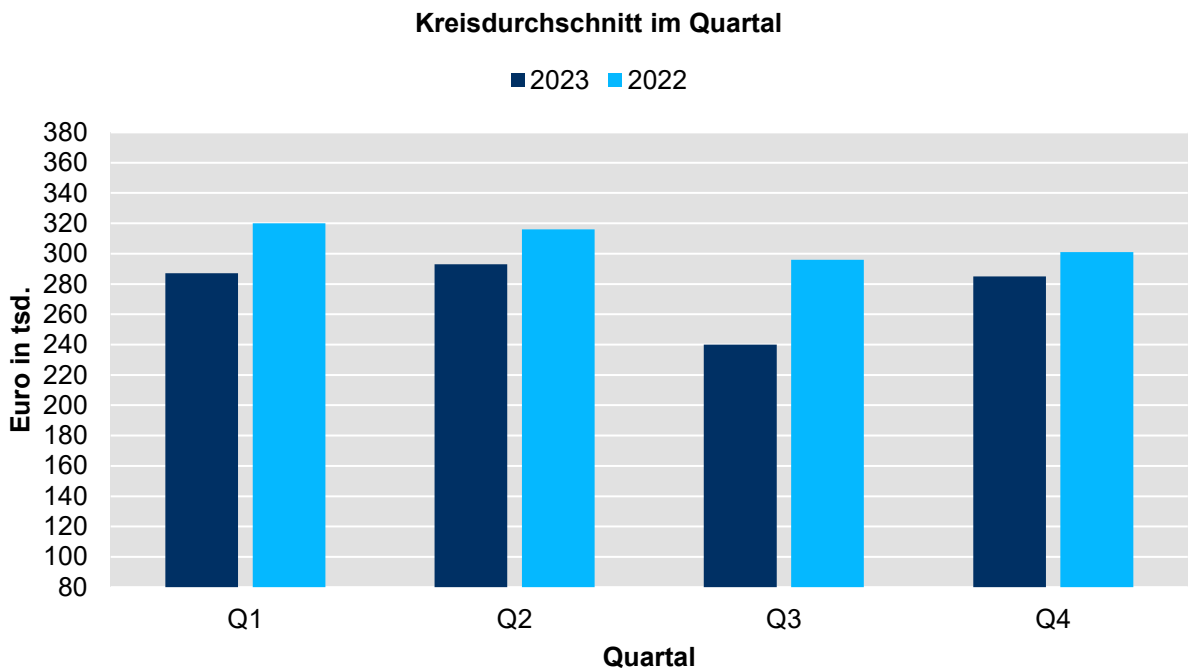
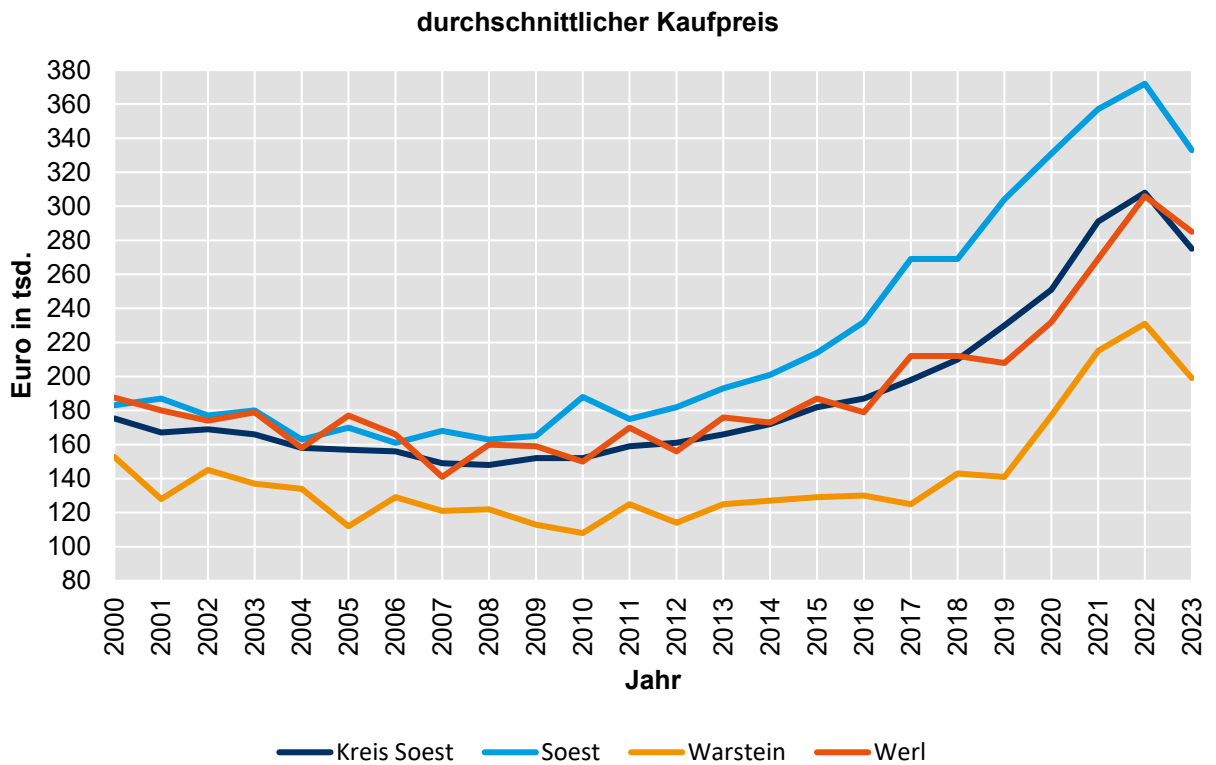


5.1.1 Durchschnittspreise

Ausgehend vom Jahr 2010 mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 152.000 EUR für den Kreis Soest betrug dieser im Jahr 2023 275.000 EUR. Gegenüber dem Vorjahr (2022: 308.000 EUR) fiel der durchschnittliche Kaufpreis um ca. 11%.

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.



Ense

Jahr	Baujahr	Kauffälle mit bekanntem Baujahr					Kauffälle mit bekannter Wohnfläche		
		N	Ø	Ø	Min	Max	N	Ø	Ø
			Gfl in m ²	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro		Wfl in m ²	Kaufpreis Euro/m ² Wfl
2020	bis 1919	3	442	98.000	58.000	155.000	2	123	1.007
	1920-1949	-	-	-	-	-	-	-	-
	1950-1974	10	681	201.000	105.000	328.000	10	145	1.432
	1975-1994	3	604	228.000	162.000	265.000	3	152	1.502
	1995-2009	6	591	324.000	244.000	460.000	6	153	2.136
	2010-2018	3	737	367.000	344.000	380.000	3	144	2.574
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2021	bis 1919	1	678	181.000			1	170	1.021
	1920-1949	1	800	227.000			-	-	-
	1950-1974	3	700	259.000	240.000	288.000	2	160	1.817
	1975-1994	6	603	315.000	245.000	371.000	5	151	2.253
	1995-2009	3	528	455.000	290.000	600.000	3	140	3.178
	2010-2019	3	557	505.000	280.000	850.000	2	195	2.970
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2022	bis 1919	2	613	209.000	157.000	261.000	-	-	-
	1920-1949	1	800	222.000			1	140	1.550
	1950-1974	6	635	294.000	148.000	384.000	4	170	1.924
	1975-1994	4	680	383.000	299.000	460.000	4	178	2.109
	1995-2009	4	540	364.000	320.000	413.000	4	119	3.001
	2010-2020	1	501	549.000			1	146	3.644
	Neubau	-	-	-	-	-	-	-	-
2023	bis 1919	4	575	175.000	90.000	230.000	1	95	1.947
	1920-1949	1	800	101.000			-	-	-
	1950-1974	6	691	264.000	174.000	349.000	6	152	1.681
	1975-1994	2	654	254.000	233.000	275.000	2	162	1.570
	1995-2009	2	621	458.000	365.000	550.000	2	188	2.680
	2010-2021	1	680	464.000			1	144	3.156
	Neubau	1	504	399.000			1	109	3.661

5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest veröffentlicht seit dem Jahr 2021 „Immobilienrichtwerte“ für den Teilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und seit dem Jahr 2024 auch für den Teilmarkt Doppelhaushälften und Reihenhäuser. Diese sind unter www.boris.nrw.de kostenfrei abrufbar.

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches, fiktives Normobjekt bezogene, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwert und den Wert des aufstehenden Wohngebäudes. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 -26 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2017 bis einschließlich 2023 als Durchschnittswerte abgeleitet und auf den 01.01.2024 indiziert.

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

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

Die Immobilienrichtwerte

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

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

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

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

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

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

Immobilien-Preis-Kalkulator

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

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

Ausgewähltes Produkt:
Immobilienrichtwerte

NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL

Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen

Ein- und Zweifamilienhäuser Weitere Produkte Kontakt

2024

Örtliche Fachinformationen anzeigen

Immobilienrichtwert **2100 €/m²**
(Ein- und Zweifamilienhäuser)

Lage und Wert

Gemeinde	Soest
Gemarkungsname	Ampen
Ortsteil	Ampen
Wohnlage	mittel
Immobilienrichtwertnummer	37
Immobilienrichtwert	2100 €/m ²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2024
Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	einfach - mittel

Beschreibende Merkmale (Gebäude)

Beschreibende Merkmale (Grundstück)

Historische Werte / Zeitreihe

5.1.3 Indexreihen

Das nachfolgende Zahlenwerk zeigt die statistische Entwicklung der normierten Durchschnittskaufpreise der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser der einzelnen Städte und Gemeinden bezogen auf das Basisjahr 2017.

	Anröchte	Bad Sassendorf	Ense	Erwite	Geseke	Lippetal	Möhnesee	Rüthen	Soest	Warstein	Welver	Werl	Wickede
2017	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
2018	117,4	115,5	110,5	102,6	114,0	98,7	111,0	110,0	102,3	110,2	102,6	109,2	101,9
2019	112,3	123,0	114,8	112,8	124,8	100,4	115,8	139,6	104,2	109,0	117,6	114,2	117,9
2020	128,5	113,0	110,5	117,0	127,0	116,9	143,2	135,7	123,5	119,6	124,9	122,6	133,6
2021	147,5	152,3	168,8	135,9	164,1	131,5	165,9	154,9	133,2	158,8	145,0	145,1	142,5
2022	148,0	167,1	164,8	146,8	162,4	135,9	175,6	176,2	140,3	172,1	159,2	156,9	163,6
2023	154,1	138,2	142,9	137,9	144,5	122,5	158,8	162,5	131,7	153,9	145,4	139,6	140,2

5.1.4 Sachwertfaktoren

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

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Gutachterausschuss hat mittels einer multiplen Regression die folgenden Sachwertfaktoren ermittelt. Die beschreibenden Daten der Regression können der nachstehenden Tabelle entnommen werden.

Kenndaten der multiplen Regression

Rahmendaten

Stichtag	01.01.2024
Sachlicher Anwendungsbereich	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Räumlicher Anwendungsbereich	Kreis Soest (ohne Stadt Lippstadt)
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Beschreibung der Stichprobe

Merkmal / Kenngröße	Median (Minimum – Maximum)
Sachwertfaktor	0,94 (0,40 – 1,88)
Anzahl der Beobachtungen	1.813
Zeitraum der Beobachtungen	2017 – 2023
Baujahr	1977 (1900 – 2021)
vorläufiger Sachwert	283.504 EUR (66.831 EUR - 1.203.202 EUR)
Ausstattung (abgeleitet aus Gebäudestandardkennzahl NHK 2010)	einfach/mittel (sehr einfach/einfach – gehoben/stark gehoben)
Gebäudetyp	Einfamilienhaus (weitere Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Zweifamilienhaus)

Bruttogrundfläche	324 m ² (65 m ² – 897 m ²)
Baulandfläche	697 m ² (196 m ² – 1.206 m ²)
Bodenrichtwert	90 EUR/m ² (30 EUR/ m ² – 300 EUR/ m ²)
Restnutzungsdauer in Jahre	40 (12 – 78)

Beschreibung der Ermittlungsmethodik

Die Sachwertfaktoren wurden mittels einer multiplen Regression ermittelt. Dabei sind folgende Einflussgrößen berücksichtigt worden:

- Baujahr
- Gebäudestandard
- Gebäudetyp
- Bruttogrundfläche
- Urkundenjahr
- Einteilung in Gebietsregionen

Zur Ermittlung wurden Weiterverkäufe ohne besondere Auffälligkeiten (z.B. Verwandtschaftsverkauf) herangezogen.

Objekte die vor 1900 oder als Neubau errichtet wurden, blieben unberücksichtigt.

Bruttogrundflächen größer 1.000 m² wurden ausgeschlossen.

Verwendete Parameter und Bezugseinheiten

Alterswertminderungsfaktor	Die Alterswertminderung erfolgt entsprechend § 38 ImmoWertV linear.
Außenanlagen	Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird mit 4 % der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten zzgl. der Hausanschlüsse angesetzt.
Baupreisindex	Baupreisindex 2015 (normiert auf Basisjahr 2010)
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Es wurden nur Kaufpreise ohne erkennbare boG herangezogen.
Bodenwert	Es wird der Bodenrichtwert angehalten, sofern keine eindeutige Fehlausweisung vorliegt. Übergroße Grundstücke und selbst nutzbare Teilflächen werden gesondert bewertet.
Bruttogrundfläche (BGF)	Die Angaben zu den Bruttogrundflächen werden aus den Bauakten entnommen oder auf Basis des Katasternachweises berechnet.

Garagen und Stellplätze

Garagen, die im Wohngebäude liegen, sind mit dem Wertansatz des Wohngebäudes berücksichtigt. Garagengebäude als Nebengebäude werden mit den entsprechenden Normalherstellungskosten ermittelt. Alle sonstigen überdachten Stellplätze werden mit einem pauschalen Wertansatz berücksichtigt. Nicht überdachte Stellplätze sind im Wertansatz der Außenanlagen entsprechend zu berücksichtigen.

Durchschnittlicher Wertansätze

Garage 6.500 EUR

Carport 4.000 EUR

Gebäudestandard

Die Standardstufe wird entweder aus den Auswertungen der Fragebögen entsprechend Anlage 4 ImmoWertV ermittelt oder erfolgte nach sachverständiger Einschätzung auf Basis der vorliegenden Unterlagen.

Gebäudeherstellungskosten

Die Herstellungskosten werden über die NHK 2010 ermittelt. Zuschläge für werthaltige Bauteile werden auf Basis der AGVGA.NRW Empfehlungen hinzuaddiert.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV beträgt konstant 80 Jahre.

Grundstücksgröße

Als Grundstücksgröße wird die tatsächliche Größe angesetzt, sofern sie für das jeweilige Objekt typisch bzw. angemessen ist. Separat nutzbare Grundstücksteile werden sachverständig abgespalten.

Regionalfaktor

1,0 Es wurde kein Regionalfaktor abgeleitet.

Restnutzungsdauer

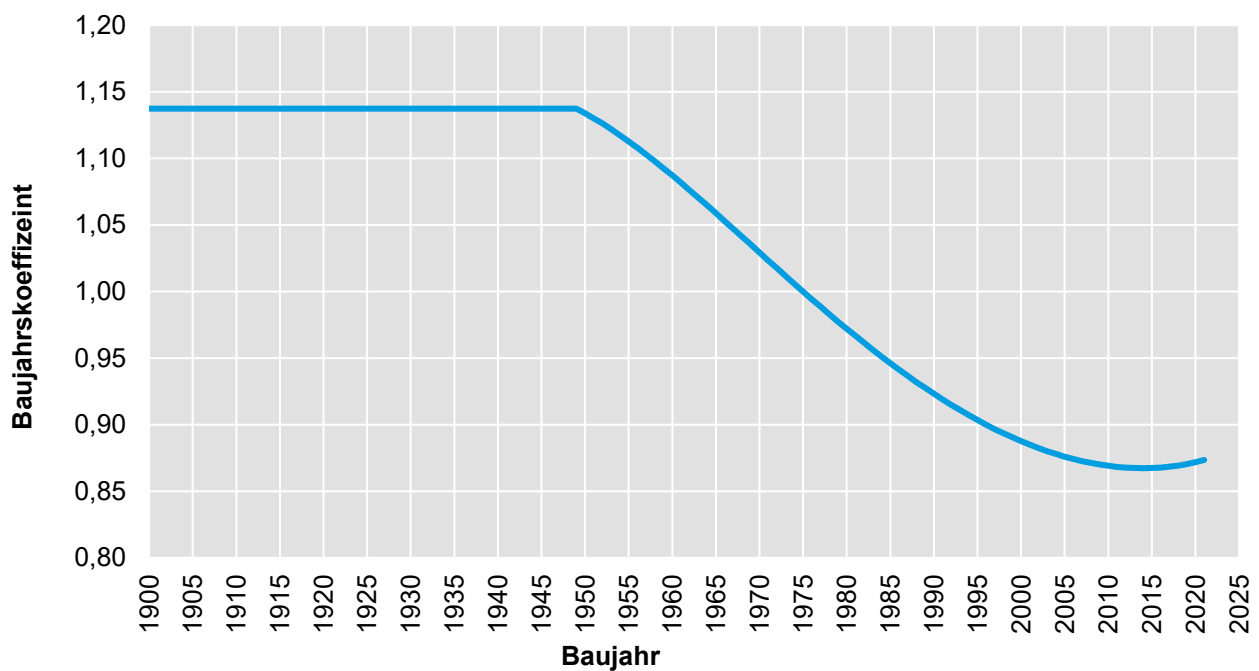
Die Restnutzungsdauer bestimmt sich nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV. Etwaige Modernisierungen wurden nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt.

Mittlerer Sachwertfaktor zum 01.01.2024 1,12**Umrechnungskoeffizienten**

Gebietsregionen	Abweichung Norm	UK
Anröchte	-19 %	0,8141
Bad Sassendorf	-17 %	0,8319
Ense	-13 %	0,8672
Erwitte	-18 %	0,8230
Geseke	-12 %	0,8760
Lippetal	-13 %	0,8672
Möhnesee	-11 %	0,8938
Rüthen	-26 %	0,7433
Soest Ortsteile	-5 %	0,9468
Soest Zentralort	0 %	1,0000
Warstein	-24 %	0,7611
Welper	-13 %	0,8672
Werl	-13 %	0,8672
Wickede	-13 %	0,8672

Baujahr	Abweichung Norm	UK
1929*	13 %	1,1373
1955	11 %	1,1128
1965	6 %	1,0588
1975	0 %	1,0000
1985	-5 %	0,9462
1995	-9 %	0,9035
2005	-12 %	0,8760
2015	-13 %	0,8674

*1929 bildet den Schwerpunkt der letzten Baujahrklassenauswertung. Dieser Wert gilt für alle Baujahre von 1900-1949. Weitere Werte können der nachstehenden Grafik entnommen werden.

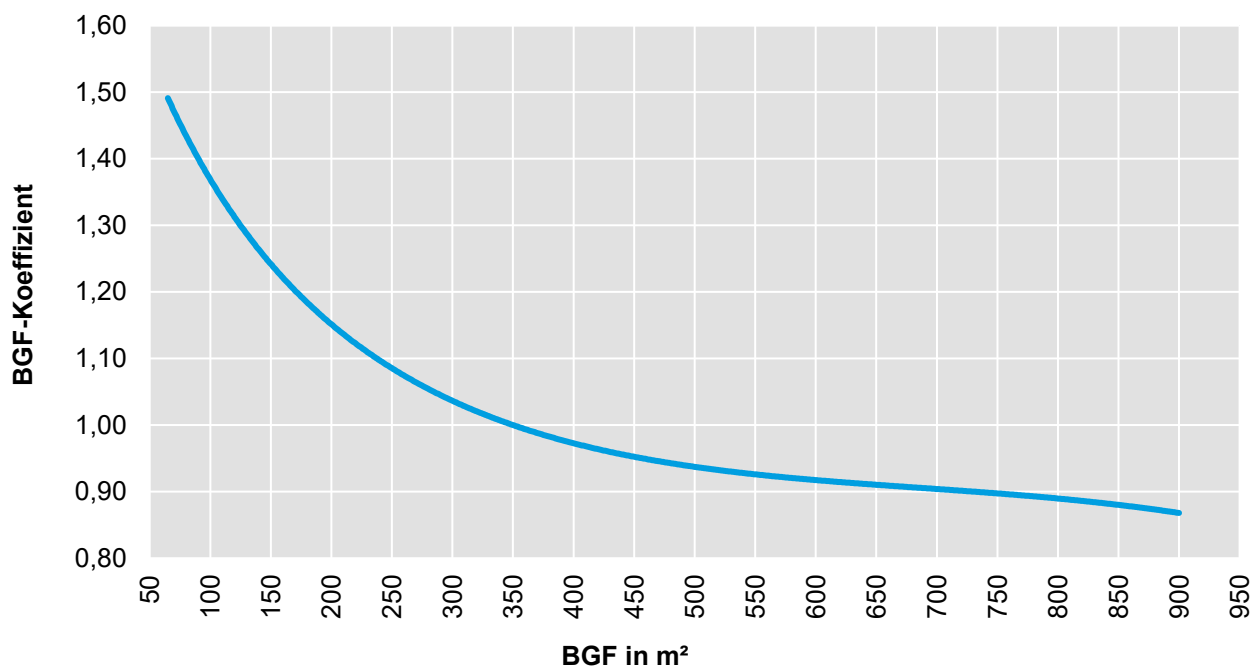


Gebäudestandard	Gebäudestandardkennzahl	Abweichung Norm	UK
sehr einfach/einfach	1,3 – 1,7	-14 %	0,8575
einfach	1,8 – 2,2	-6 %	0,9366
einfach/mittel	2,3 – 2,7	-1 %	0,9930
mittel	2,8 – 3,2	0 %	1,0000
mittel/gehoben	3,3 – 3,7	1 %	1,0065
gehoben	3,8 – 4,2	2 %	1,0232
gehoben/stark gehoben	4,3 – 4,7	4 %	1,0400

Gebäudetyp	Abweichung Norm	UK
Einfamilienhaus	0 %	1,0000
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	-3 %	0,9694
Zweifamilienhaus	-6 %	0,9388

BGF in m²	Abweichung Norm	UK
175	19 %	1,1930
250	9 %	1,0854
350	0 %	1,0000
450	-5 %	0,9524
550	-7 %	0,9260
685	-9 %	0,9059

Weitere Werte können der nachstehenden Grafik entnommen werden.



Beispielrechnung:

Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Gebietsregion Warstein	0,7611
Baujahr 1995	0,9035
Gebäudestandard mittel/gehoben (3,3)	1,0065
Gebäudetyp Einfamilienhaus	1,0000
Bruttogrundfläche 280 m ²	1,0544

Berechnung: $1,12 * 0,7611 * 0,9035 * 1,0065 * 1,0000 * 1,0544 = 0,82$

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Der Gutachterausschuss hat mittels einer multiplen Regression die folgenden Sachwertfaktoren ermittelt. Die beschreibenden Daten der Regression können der nachstehenden Tabelle entnommen werden.

Kenndaten der multiplen Regression

Rahmendaten

Stichtag	01.01.2024
Sachlicher Anwendungsbereich	Doppelhaushälften und Reihenhäuser
Räumlicher Anwendungsbereich	Kreis Soest (ohne Stadt Lippstadt)
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Beschreibung der Stichprobe

Merkmal / Kenngröße	Median (Minimum – Maximum)
Anzahl der Beobachtungen	538
Zeitraum der Beobachtungen	2017 – 2023
Sachwertfaktor	1,11 (0,45 – 3,18)
Baujahr	1987 (1900 – 2018)
vorläufiger Sachwert	210.286 EUR (32.830 EUR - 517.121 EUR)
Ausstattung (abgeleitet aus Gebäudestandardkennzahl NHK 2010)	mittel (einfach – gehoben)
Gebäudetyp	Einfamilienhaus (weitere: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Zweifamilienhaus)
Anbauweise	Doppelhaushälfte (weitere: Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser)
Bruttogrundfläche	241 m ² (68m ² – 488 m ²)
Baulandfläche	324 m ² (61 m ² – 826 m ²)
Bodenrichtwert	120 EUR/m ² (25 EUR/m ² - 300 EUR/m ²)
Restnutzungsdauer in Jahren	49 (12 - 77)

Beschreibung der Ermittlungsmethodik

Die Sachwertfaktoren wurden mittels einer multiplen Regression ermittelt. Dabei sind folgende Einflussgrößen berücksichtigt worden:

- Baujahr
- Anbauweise
- Bruttogrundfläche
- Urkundenjahr
- Kommunen

Für die Kommunen Anröchte und Rüthen lagen nicht genügend Kauffälle vor um einen Wert abzuleiten.

Zur Ermittlung wurden Weiterverkäufe ohne besondere Auffälligkeiten (z.B. Verwandtschaftsverkauf) herangezogen.

Objekte die vor 1900 oder als Neubau errichtet wurden, blieben unberücksichtigt.

Bruttogrundflächen größer 500 m² wurden ausgeschlossen.

Verwendete Parameter und Bezugseinheiten

Alterswertminderungsfaktor	Die Alterswertminderung erfolgt entsprechend § 38 ImmoWertV linear.
Außenanlagen	Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird mit 4 % der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten zzgl. der Hausanschlüsse angesetzt.
Baupreisindex	Baupreisindex 2015 (normiert auf Basisjahr 2010)
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Es wurden nur Kaufpreise ohne erkennbare boG herangezogen.
Bodenwert	Es wird der Bodenrichtwert angehalten, sofern keine eindeutige Fehlausweisung vorliegt. Übergroße Grundstücke und selbst nutzbare Teilflächen werden gesondert bewertet.
Bruttogrundfläche (BGF)	Die Angaben zu den Bruttogrundflächen werden aus den Bauakten entnommen oder auf Basis des Katasternachweises berechnet.

Garagen und Stellplätze

Garagen, die im Wohngebäude liegen, sind mit dem Wertansatz des Wohngebäudes berücksichtigt. Garagengebäude als Nebengebäude werden mit den entsprechenden Normalherstellungskosten ermittelt. Alle sonstigen überdachten Stellplätze werden mit einem pauschalen Wertansatz berücksichtigt. Nicht überdachte Stellplätze sind im Wertansatz der Außenanlagen entsprechend zu berücksichtigen.

Durchschnittlicher Wertansätze

Garage 6.500 EUR

Carport 4.000 EUR

Gebäudestandard

Die Standardstufe wird entweder aus den Auswertungen der Fragebögen entsprechend Anlage 4 ImmoWertV ermittelt oder erfolgte nach sachverständiger Einschätzung auf Basis der vorliegenden Unterlagen.

Gebäudeherstellungskosten

Die Herstellungskosten werden über die NHK 2010 ermittelt. Zuschläge für werthaltige Bauteile werden auf Basis der AGVGA.NRW Empfehlungen hinzuaddiert.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV beträgt konstant 80 Jahre.

Grundstücksgröße

Als Grundstücksgröße wird die tatsächliche Größe angesetzt, sofern sie für das jeweilige Objekt typisch bzw. angemessen ist. Separat nutzbare Grundstücksteile werden sachverständig abgespalten.

Regionalfaktor

1,0 Es wurde kein Regionalfaktor abgeleitet.

Restnutzungsdauer

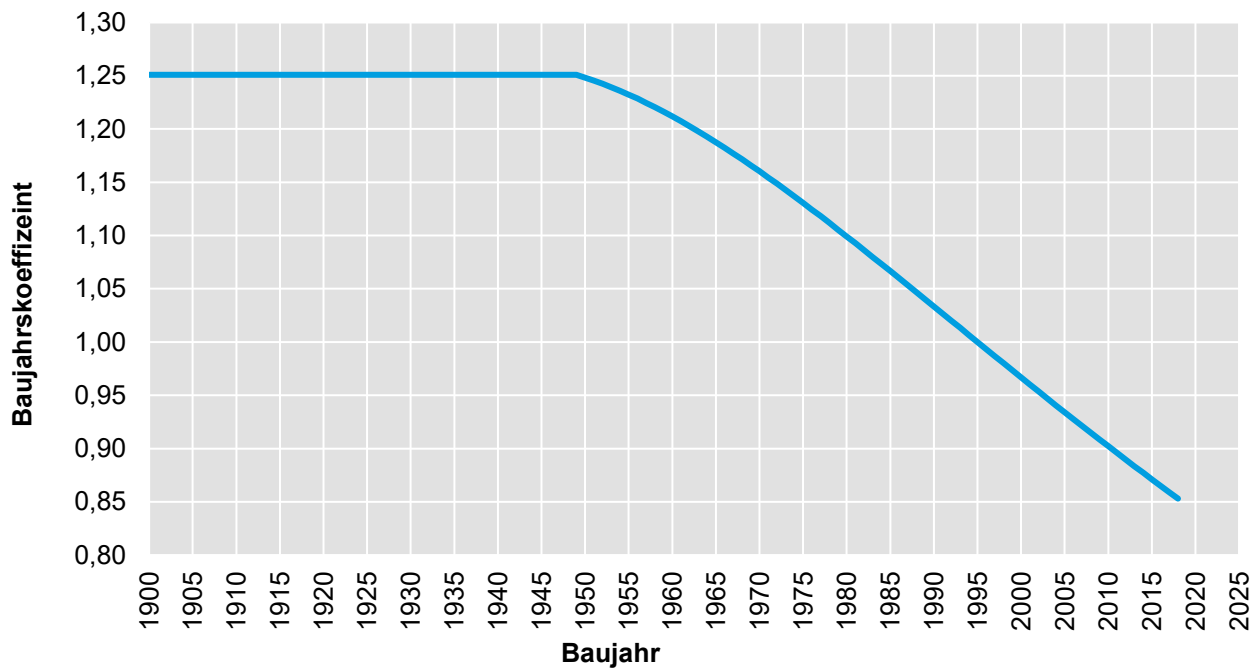
Die Restnutzungsdauer bestimmt sich nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV. Etwaige Modernisierungen wurden nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt.

Mittlerer Sachwertfaktor zum 01.01.2024 1,23**Umrechnungskoeffizienten**

Gebietsregionen	Abweichung Norm	UK
Bad Sassendorf	-12 %	0,8788
Ense	-13 %	0,8712
Erwitte	-11 %	0,8939
Geseke	-17 %	0,8334
Lippetal	-13 %	0,8712
Möhnesee	-14 %	0,8637
Soest	0 %	1,0000
Warstein	-33 %	0,6743
Welper	-14 %	0,8561
Werl	-14 %	0,8561
Wickede	-17 %	0,8258

Baujahr	Abweichung Norm	UK
1921*	25 %	1,2509
1955	23 %	1,2323
1965	19 %	1,1876
1975	13 %	1,1306
1985	7 %	1,0666
1995	0 %	1,0000
2005	-7 %	0,9341
2015	-13 %	0,8711

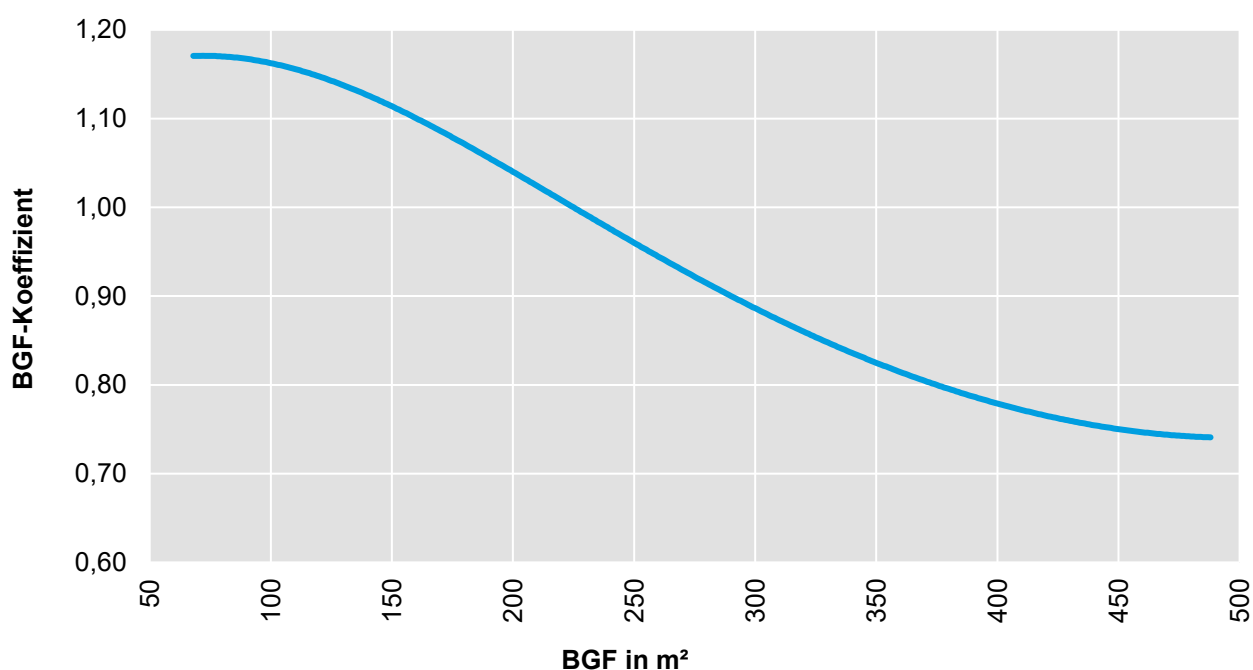
*1921 bildet den Schwerpunkt der letzten Baujahrklassenauswertung. Dieser Wert gilt für alle Baujahre von 1900-1949. Weitere Werte können der nachstehenden Grafik entnommen werden.



Anbauweise	Abweichung Norm	UK
Doppelhaushälfte	0 %	1,0000
Reihenendhaus	1 %	1,0057
Reihenmittelhaus	7 %	1,0669

BGF in m ²	Abweichung Norm	UK
130	14 %	1,1376
175	8 %	1,0788
225	0 %	1,0000
275	-8 %	0,9220
325	-15 %	0,8538
375	-20 %	0,7999
430	-24 %	0,7595

Weitere Werte können der nachstehenden Grafik entnommen werden.



Beispielrechnung:

Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Gebietsregion Warstein	0,6743
Baujahr 1995	1,0000
Anbauweise Reihenendhaus	1,0057
Bruttogrundfläche 280 m ²	0,9146

Berechnung: $1,23 * 0,6743 * 1,0000 * 1,0057 * 0,9146 = 0,76$

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.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Gutachterausschuss hat mittels einer multiplen Regression die folgenden Liegenschaftszinssätze ermittelt. Die beschreibenden Daten der Regression können der nachstehenden Tabelle entnommen werden.

Kenndaten der multiplen Regression

Rahmendaten

Stichtag	01.01.2024
Sachlicher Anwendungsbereich	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Räumlicher Anwendungsbereich	Kreis Soest (ohne Stadt Lippstadt)
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Beschreibung der Stichprobe

Merkmal / Kenngröße	Median (Minimum – Maximum)
Anzahl der Beobachtungen	1.901
Zeitraum der Beobachtungen	2017 – 2023
Liegenschaftszinssatz	2,01 (-2,42 – 5,93)
Baujahr	1976 (1900 – 2021)
Jahresrohertrag	10.550 EUR (3.924 EUR - 24.372 EUR)
Ausstattung (abgeleitet aus Gebäudestandardkennzahl NHK 2010)	einfach/mittel (sehr einfach/einfach – gehoben/stark gehoben)
Gebäudetyp	Einfamilienhaus (weitere Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Zweifamilienhaus)
Wohnfläche	150 m ² (76 m ² – 297 m ²)
Kaufpreis	1.712 EUR/m ² (452 EUR/m ² - 5.929 EUR/m ²)
Miete	5,80 EUR/m ² (2,85 EUR/m ² - 12,00 EUR/m ²)

Bewirtschaftungskosten23 %
(13 % - 45 %)**Restnutzungsdauer in Jahre**40
(12 – 78)

Beschreibung der Ermittlungsmethodik

Die Liegenschaftszinssätze wurden mittels einer multiplen Regression ermittelt. Dabei sind folgende Einflussgrößen berücksichtigt worden:

- Baujahr
- Gebäudestandard
- Gebäudetyp
- Wohnfläche
- Urkundenjahr
- Einteilung in Gebietsregionen

Zur Ermittlung wurden Weiterverkäufe ohne besondere Auffälligkeiten (z.B. Verwandtschaftsverkauf) herangezogen.

Objekte die vor 1900 oder als Neubau errichtet wurden, blieben unberücksichtigt.

Wohnflächen unter 70 m² und über 300 m² blieben unberücksichtigt.

Verwendete Parameter und Bezugseinheiten

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Es wurden nur Kaufpreise ohne erkennbare boG herangezogen.

Bewirtschaftungskosten

Die Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis sind entsprechend §12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV in der Anlage 3 ImmoWertV verbindlich und abschließend vorgegeben.

Bodenwert

Es wird der Bodenrichtwert angehalten, sofern keine eindeutige Fehlausweisung vorliegt. Übergroße Grundstücke und selbst nutzbare Teilflächen werden gesondert bewertet.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV beträgt konstant 80 Jahre.

Grundstücksgröße

Als Grundstücksgröße wird die tatsächliche Größe angesetzt, sofern sie für das jeweilige Objekt typisch bzw. angemessen ist. Separat nutzbare Grundstücksteile werden sachverständig abgespalten.

Reinertrag

Ermittlung des jährlichen Reinertrages aus dem jährlichen Rohertrag abzgl. der Bewirtschaftungskosten.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bestimmt sich nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV. Etwaige Modernisierungen wurden nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt.

Rohertrag

Ermittlung des jährlichen Rohertrages aus tatsächlichen Nettokaltmieten oder Ermittlung aus den örtlichen Mietspiegeln unter sachverständi-

Wohnfläche

ger Würdigung.

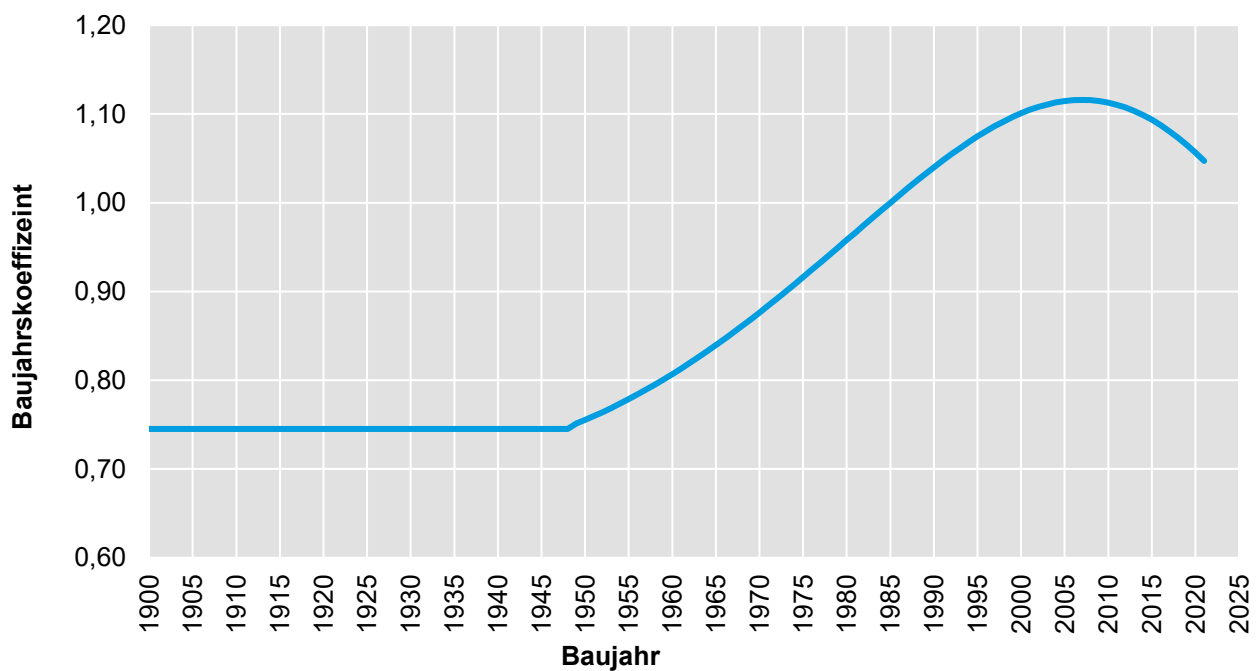
Wohn- und Nutzflächen werden aus auf Plausibilität geprüften Angaben in den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) entnommen.

Mittlerer Liegenschaftszinssatz zum 01.01.2024 1,14**Umrechnungskoeffizienten**

Gebietsregionen	Abweichung Norm	UK
Anröchte	28 %	1,2803
Bad Sassendorf	25 %	1,2502
Ense	8 %	1,0759
Erwitte	21 %	1,2142
Geseke	14 %	1,1360
Lippetal	6 %	1,0579
Möhnesee	15 %	1,1480
Rüthen	44 %	1,4366
Soest Ortsteile	14 %	1,1360
Soest Zentralort	0 %	1,0000
Warstein	31 %	1,3103
Welper	3 %	1,0278
Werl	18 %	1,1781
Wickede	8 %	1,0759

Baujahr	Abweichung Norm	UK
1927*	-25 %	0,7513
1955	-22 %	0,7787
1965	-16 %	0,8396
1975	-8 %	0,9161
1985	0 %	1,0000
1995	7 %	1,0747
2005	11 %	1,1145
2015	9 %	1,0935

*1927 bildet den Schwerpunkt der letzten Baujahrklassenauswertung. Dieser Wert gilt für alle Baujahre von 1900-1949. Weitere Werte können der nachstehenden Grafik entnommen werden.

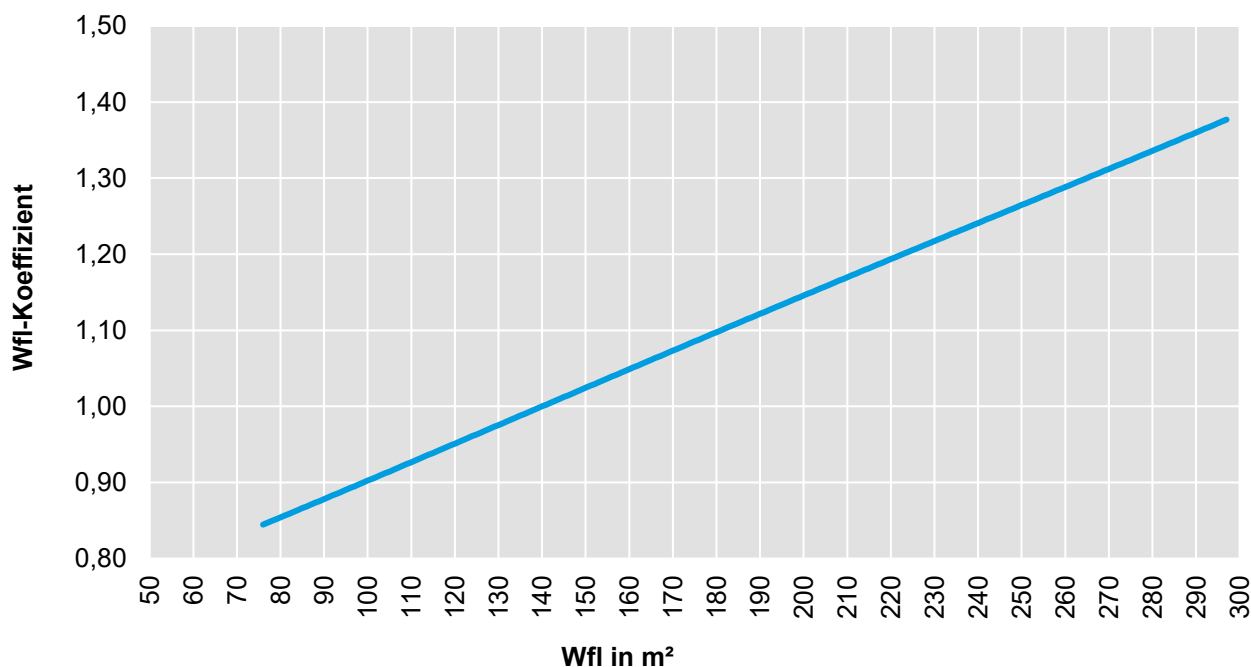


Gebäudestandard	Gebäudestandardkennzahl	Abweichung Norm	UK
sehr einfach/einfach	1,3 – 1,7	12 %	1,1240
einfach	1,8 – 2,2	8 %	1,0826
einfach/mittel	2,3 – 2,7	4 %	1,0413
mittel	2,8 – 3,2	0 %	1,0000
mittel/gehoben	3,3 – 3,7	-4 %	0,9587
gehoben	3,8 – 4,2	-8 %	0,9174
gehoben/stark gehoben	4,3 – 4,7	-12 %	0,8760

Gebäudetyp	Abweichung Norm	UK
Einfamilienhaus	0 %	1,0000
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	5 %	1,0477
Zweifamilienhaus	14 %	1,1429

Wfl in m²	Abweichung Norm	UK
80	-15 %	0,8542
120	-5 %	0,9511
140	0 %	1,0000
160	5 %	1,0489
200	15 %	1,1457
240	24 %	1,2410
280	34 %	1,3359

Weitere Werte können der nachstehenden Grafik entnommen werden.



Beispielrechnung:

Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Gebietsregion Warstein	1,3103
Baujahr 1995	1,0747
Gebäudestandard mittel/gehoben (3,3)	0,9587
Gebäudetyp Einfamilienhaus	1,0000
Wohnfläche 160 m ²	1,0489

Berechnung: $1,14 * 1,3103 * 1,0747 * 0,9587 * 1,0000 * 1,0489 = 1,61$

≈ 1,6 % 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.

Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Der Gutachterausschuss hat mittels einer multiplen Regression die folgenden Liegenschaftszinssätze ermittelt. Die beschreibenden Daten der Regression können der nachstehenden Tabelle entnommen werden.

Kenndaten der multiplen Regression

Rahmendaten

Stichtag	01.01.2024
Sachlicher Anwendungsbereich	Doppelhaushälften und Reihenhäuser
Räumlicher Anwendungsbereich	Kreis Soest (ohne Stadt Lippstadt)
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Beschreibung der Stichprobe

Merkmal / Kenngröße	Median (Minimum – Maximum)
Anzahl der Beobachtungen	594
Zeitraum der Beobachtungen	2017 – 2023
Liegenschaftszinssatz	2,06 % (-1,96 – 4,13)
Baujahr	1988 (1900 – 2020)
Jahresrohertrag	9.103 EUR (4.428 EUR - 18.000 EUR)
Ausstattung (abgeleitet aus Gebäudestandardkennzahl NHK 2010)	mittel (einfach – gehoben)
Gebäudetyp	Einfamilienhaus (weitere Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Zweifamilienhaus)
Anbauweise	Doppelhaushälfte, Reihenzwischenhaus, Reiheneckhaus
Wohnfläche	120 m ² (63 m ² – 230 m ²)
Kaufpreis	1.911 EUR/m ² (525 EUR/m ² - 4.365 EUR/m ²)
Miete	6,25 EUR/m ² (3,50 EUR/m ² - 10,00 EUR/m ²)

Bewirtschaftungskosten21 %
(14 % - 37 %)**Restnutzungsdauer in Jahre**49
(12 – 78)

Beschreibung der Ermittlungsmethodik

Die Liegenschaftszinssätze wurden mittels einer multiplen Regression ermittelt. Dabei sind folgende Einflussgrößen berücksichtigt worden:

- Gebäudestandard
- Anbauweise
- Wohnfläche
- Urkundenjahr
- Einteilung in Gebietsregionen

Zur Ermittlung wurden Weiterverkäufe ohne besondere Auffälligkeiten (z.B. Verwandtschaftsverkauf) herangezogen.

Objekte die vor 1900 oder als Neubau errichtet wurden, blieben unberücksichtigt.

Wohnflächen unter 63 m² und über 230 m² blieben unberücksichtigt.

Verwendete Parameter und Bezugseinheiten

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Es wurden nur Kaufpreise ohne erkennbare boG herangezogen.

Bewirtschaftungskosten

Die Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis sind entsprechend §12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV in der Anlage 3 ImmoWertV verbindlich und abschließend vorgegeben.

Bodenwert

Es wird der Bodenrichtwert angehalten, sofern keine eindeutige Fehlansweisung vorliegt. Über große Grundstücke und selbst nutzbare Teilflächen werden gesondert bewertet.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV beträgt konstant 80 Jahre.

Grundstücksgröße

Als Grundstücksgröße wird die tatsächliche Größe angesetzt, sofern sie für das jeweilige Objekt typisch bzw. angemessen ist. Separat nutzbare Grundstücksteile werden sachverständig abgespalten.

Reinertrag

Ermittlung des jährlichen Reinertrages aus dem jährlichen Rohertrag abzgl. der Bewirtschaftungskosten.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bestimmt sich nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV. Etwaige Modernisierungen wurden nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt.

Rohertrag

Ermittlung des jährlichen Rohertrages aus tatsächlichen Nettokaltmieten oder Ermittlung aus den örtlichen Mietspiegeln unter sachverständiger Würdigung.

Wohnfläche

Wohn- und Nutzflächen werden aus auf Plausibilität geprüften Angaben in den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) entnommen.

Mittlerer Liegenschaftszinssatz zum 01.01.2024 1,18**Umrechnungskoeffizienten**

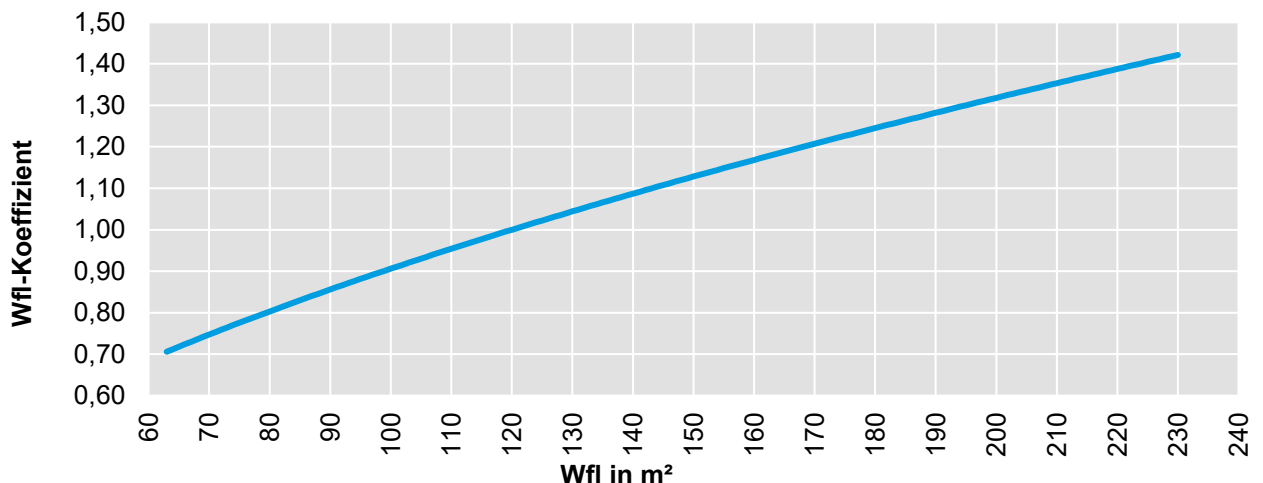
Gebietsregionen	Abweichung Norm	UK
Bad Sassendorf	30 %	1,3035
Ense	26 %	1,2619
Erwitte	3 %	1,0297
Geseke	13 %	1,1309
Lippetal	23 %	1,2322
Möhnesee	26 %	1,2619
Soest	0 %	1,0000
Warstein	36 %	1,3570
Welper	10 %	1,1011
Werl	28 %	1,2797
Wickede	8 %	1,0773

Gebäudestandard	Gebäudestandardkennzahl	Abweichung Norm	UK
einfach	1,8 – 2,2	-13 %	0,8662
einfach/mittel	2,3 – 2,7	-7 %	0,9283
mittel	2,8 – 3,2	0 %	1,0000
mittel/gehoben	3,3 – 3,7	8 %	1,0837
gehoben	3,8 – 4,2	18 %	1,1827

Anbauweise	Abweichung Norm	UK
Doppelhaushälfte	0 %	1,0000
Reihenendhaus	-9 %	0,9086
Reihenmittelhaus	-3 %	0,9696

Wfl in m ²	Abweichung Norm	UK
80	-20 %	0,8032
100	-9 %	0,9061
120	0 %	1,0000
140	9 %	1,0869
160	17 %	1,1683
180	25 %	1,2451
200	32 %	1,3180
220	39 %	1,3877

Weitere Werte können der nachstehenden Grafik entnommen werden.



Beispielrechnung:

Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Gebietsregion Warstein	1,3570
Gebäudestandard mittel/gehoben (3,3)	1,0837
Anbauweise Reihenendhaus	0,9086
Wohnfläche 140 m ²	1,0869

Berechnung: $1,18 * 1,3570 * 1,0837 * 0,9086 * 1,0869 = 1,71$

≈ 1,7 % objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

5.1.6 Rohertragsfaktoren

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Kreis Soest

Jahr	Rohertragsfaktor				N	Baujahr			Wfl in m ²		
	Ø	s	Min	Max		Ø	Min	Max	Ø	Min	Max
2019	22,7	6,2	9,1	46,8	276	1978	1825	2018	161	65	320
2020	23,6	6,8	8,0	41,2	309	1973	1752	2018	155	86	317
2021	26,7	7,4	10,0	52,1	394	1976	1788	2020	154	66	380
2022	27,5	7,7	8,7	57,6	310	1972	1800	2020	161	90	373
2023	25,0	7,3	9,8	54,6	275	1971	1800	2022	156	71	318

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Vertragsjahre 2022– 2023)

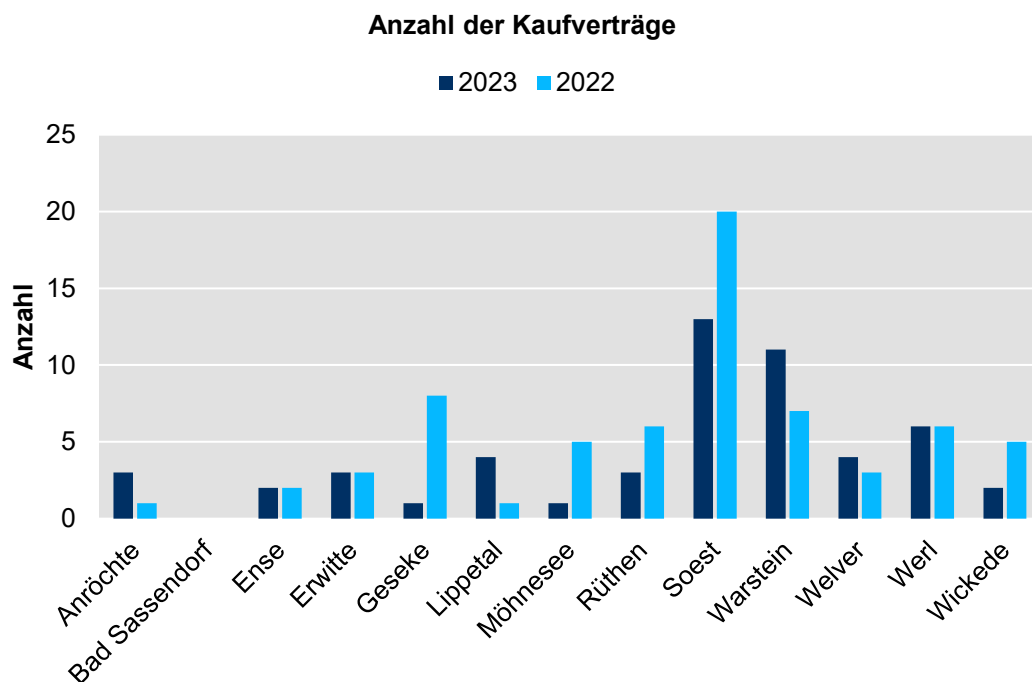
Gebiet	Rohertragsfaktor				N	Baujahr			Wfl in m ²		
	Ø	s	Min	Max		Ø	Min	Max	Ø	Min	Max
Anröchte	24,6	7,5	11,7	43,4	25	1980	1925	2017	173	98	268
Bad Sassendorf	28,0	8,5	14,6	53,6	25	1981	1829	2021	166	98	277
Ense	29,5	8,5	14,7	53,0	31	1982	1950	2022	159	90	272
Erwitte	25,0	5,6	13,4	37,5	41	1971	1872	2009	168	101	268
Geseke	26,2	5,7	15,7	39,3	45	1975	1907	2017	162	100	327
Lippetal	24,8	6,1	16,2	44,5	26	1967	1837	2017	159	112	270
Möhnesee	32,8	7,8	17,2	54,6	34	1991	1954	2020	155	94	373
Rüthen	21,7	8,2	9,8	46,6	47	1971	1900	2014	164	110	260
Soest	29,2	6,6	17,8	57,6	94	1963	1800	2020	149	71	337
Warstein	22,8	7,1	10,8	45,0	98	1966	1856	2020	155	78	315
Welver	27,8	6,7	17,5	47,0	33	1965	1869	2020	154	104	234
Werl	27,8	7,1	8,7	47,3	54	1974	1850	2021	160	100	253
Wickede	24,5	7,3	14,8	51,8	34	1969	1900	2019	164	95	318

5.2 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Mehrfamilienhäuser

2023 wurden insgesamt 72 Kauffälle (2022: 92) über Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Mehrfamilienhäuser mit einem Flächenumsatz von ca. 6,4 ha (2022: 8,9 ha) und einem Geldumsatz von 31,6 Mio. EUR (2022: 48,2 Mio. EUR) ausgewertet.

Ergänzende Gebäudeart	N	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
Zweifamilienhaus mit gewerblichem Anteil bis 20%	1	0,3	0,1
Zweifamilienhaus mit gewerblichem Anteil über 20%	2	0,6	0,2
Dreifamilienhaus	21	6,1	2,5
Mehrfamilienhaus	32	15,6	2,5
Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil bis 20%	-	-	-
Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil bis 21-50%	12	5,8	0,6
Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil über 50%	3	2,5	0,4
Studentenapartment	1	0,8	0,1

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



5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Dreifamilienhäuser im Kreis Soest

Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Weiterverkäufe von Dreifamilienhäusern.

Der Gutachterausschuss hat mittels einer multiplen Regression die folgenden Liegenschaftszinssätze ermittelt. Die beschreibenden Daten der Regression können der nachstehenden Tabelle entnommen werden.

Kenndaten der multiplen Regression

Rahmendaten

Stichtag	01.01.2024
Sachlicher Anwendungsbereich	Dreifamilienhäuser
Räumlicher Anwendungsbereich	Kreis Soest (ohne Stadt Lippstadt)
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Beschreibung der Stichprobe

Merkmal / Kenngröße	Median (Minimum – Maximum)
Anzahl der Beobachtungen	108
Zeitraum der Beobachtungen	2017 – 2023
Liegenschaftszinssatz	2,8 % (-1,0 % – 8,4 %)
Baujahr	1966 (1828 – 2014)
Jahresrohertrag	16.809 EUR (9.798 EUR – 41.700 EUR)
Wohnfläche	254 m ² (118 m ² – 410 m ²)
Kaufpreis	1.160 EUR/m ² (423 EUR/m ² - 3.410 EUR/m ²)
Miete	5,26 EUR (3,00 EUR/m ² - 11,00 EUR/m ²)
Bewirtschaftungskosten	26 % (13 % - 43 %)
Restnutzungsdauer in Jahre	33 (12 – 74)

Beschreibung der Ermittlungsmethodik

Die Liegenschaftszinssätze wurden mittels einer multiplen Regression ermittelt. Dabei sind folgende Einflussgrößen berücksichtigt worden:

- Urkundenjahr
- Einteilung in Gebietsregionen
- Jahresrohertrag

Zur Ermittlung wurden Weiterverkäufe ohne besondere Auffälligkeiten (z.B. Verwandtschaftsverkauf) herangezogen.

Verwendete Parameter und Bezugseinheiten

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Es wurden nur Kaufpreise ohne erkennbare boG herangezogen.

Bewirtschaftungskosten

Die Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis sind entsprechend §12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV in der Anlage 3 ImmoWertV verbindlich und abschließend vorgegeben.

Bodenwert

Es wird der Bodenrichtwert angehalten, sofern keine eindeutige Fehlauseisung vorliegt. Übergröße Grundstücke und selbst nutzbare Teilflächen werden gesondert bewertet.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV beträgt konstant 80 Jahre.

Grundstücksgröße

Als Grundstücksgröße wird die tatsächliche Größe angesetzt, sofern sie für das jeweilige Objekt typisch bzw. angemessen ist. Separat nutzbare Grundstücksteile werden sachverständig abgespalten.

Reinertrag

Ermittlung des jährlichen Reinertrages aus dem jährlichen Rohertrag abzgl. der Bewirtschaftungskosten.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bestimmt sich nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV. Etwaige Modernisierungen wurden nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt.

Rohertrag

Ermittlung des jährlichen Rohertrages aus tatsächlichen Nettokaltmieten oder Ermittlung aus den örtlichen Mietspiegeln unter sachverständiger Würdigung.

Wohnfläche

Wohn- und Nutzflächen werden aus auf Plausibilität geprüften Angaben in den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) entnommen.

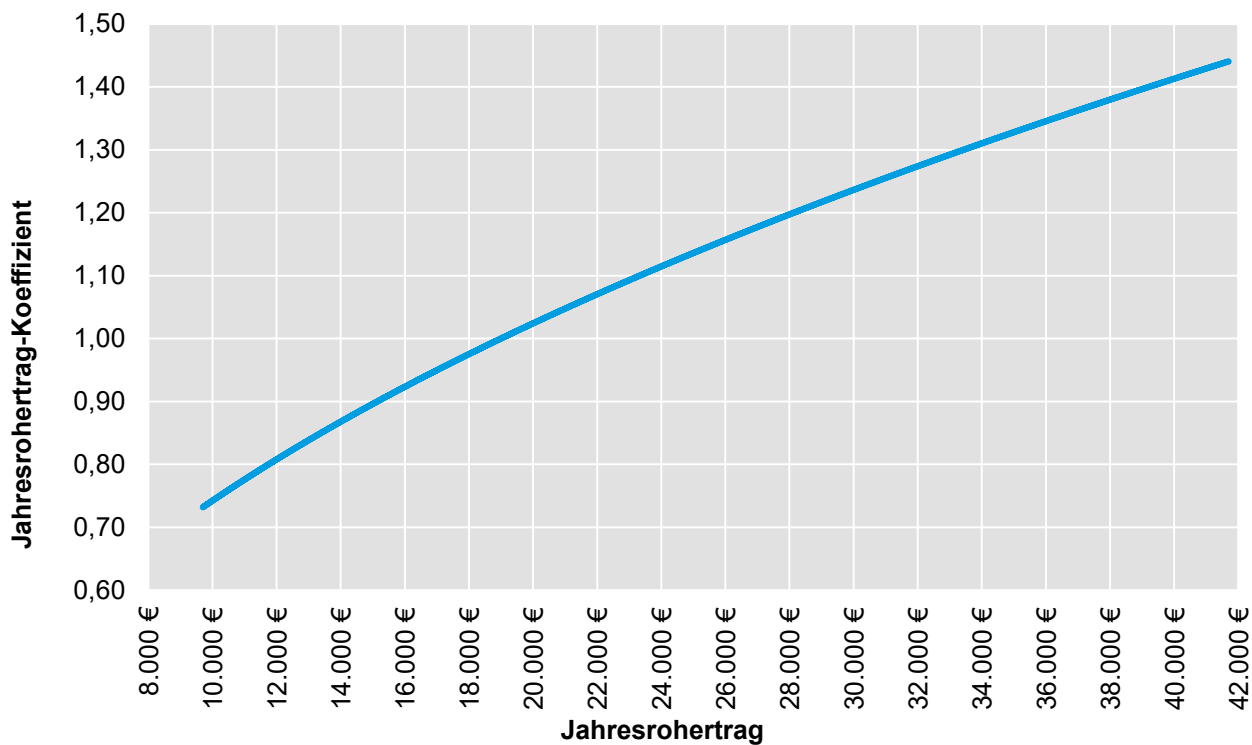
Mittlerer Liegenschaftszinssatz zum 01.01.2024 2,12

Umrechnungskoeffizienten

Gebietsregionen	Abweichung Norm	UK
Anröchte, Erwitte, Geseke	40 %	1,4034
Bad Sassendorf, Möhnesee	23 %	1,2280
Lippetal, Welver, Werl, Wickede	41 %	1,4123
Rüthen, Warstein	58 %	1,5790
Soest	0 %	1,0000

Jahresrohertrag in EUR	Abweichung Norm	UK
10.000	-26 %	0,7422
15.000	-10 %	0,8960
19.000	0 %	1,0000
20.000	2 %	1,0241
25.000	14 %	1,1359
30.000	24 %	1,2363

Weitere Werte können der nachstehenden Grafik entnommen werden.



Beispielrechnung:

Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Gebietsregion Warstein	1,5790
Jahresrohertrag 15.000 EUR	0,8960

Berechnung: $2,12 * 1,5790 * 0,8960 = 3,00$

≈ 3,0 % objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

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

Der Gutachterausschuss hat mittels einer multiplen Regression die folgenden Liegenschaftszinssätze ermittelt. Die beschreibenden Daten der Regression können der nachstehenden Tabelle entnommen werden.

Kenndaten der multiplen Regression

Rahmendaten

Stichtag	01.01.2024
Sachlicher Anwendungsbereich	Mehrfamilienhäuser inkl. Mehrfamilienhäusern mit gewerblichem Anteil bis 20%
Räumlicher Anwendungsbereich	Kreis Soest (ohne Stadt Lippstadt)
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Beschreibung der Stichprobe

Merkmal / Kenngröße	Median (Minimum – Maximum)
Anzahl der Beobachtungen	144
Zeitraum der Beobachtungen	2017 – 2023
Liegenschaftszinssatz	2,98 % (-1,43 % - 10,65 %)
Baujahr	1968 (1635 – 2015)
Jahresrohertrag	24.769 EUR (9.456 EUR – 113.098 EUR)
Wohn-/Nutzfläche	375 m ² (163 m ² – 1.367 m ²)
Kaufpreis	1.133 EUR/m ² (385 EUR/m ² - 3.278 EUR/m ²)
Miete	5,60 EUR/m ² (3,31 EUR/m ² - 10,17 EUR/m ²)
Bewirtschaftungskosten	28 % (17 % - 52 %)
Restnutzungsdauer in Jahre	35 (12 – 72)

Beschreibung der Ermittlungsmethodik

Die Liegenschaftszinssätze wurden mittels einer multiplen Regression ermittelt. Dabei sind folgende Einflussgrößen berücksichtigt worden:

- Urkundenjahr
- Einteilung in Gebietsregionen
- Wohn-/Nutzflächenklasse
- ergänzende Gebäudeart

Zur Ermittlung wurden Weiterverkäufe ohne besondere Auffälligkeiten (z.B. Verwandtschaftsverkauf) herangezogen.

Verwendete Parameter und Bezugseinheiten

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Es wurden nur Kaufpreise ohne erkennbare boG herangezogen.

Bewirtschaftungskosten

Die Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis sind entsprechend §12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV in der Anlage 3 ImmoWertV verbindlich und abschließend vorgegeben.

Bodenwert

Es wird der Bodenrichtwert angehalten, sofern keine eindeutige Fehlausweisung vorliegt. Über große Grundstücke und selbst nutzbare Teilflächen werden gesondert bewertet.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV beträgt konstant 80 Jahre.

Grundstücksgröße

Als Grundstücksgröße wird die tatsächliche Größe angesetzt, sofern sie für das jeweilige Objekt typisch bzw. angemessen ist. Separat nutzbare Grundstücksteile werden sachverständig abgespalten.

Reinertrag

Ermittlung des jährlichen Reinertrages aus dem jährlichen Rohertrag abzgl. der Bewirtschaftungskosten.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bestimmt sich nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV. Etwaige Modernisierungen wurden nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt.

Rohertrag

Ermittlung des jährlichen Rohertrages aus tatsächlichen Nettokaltmieten oder Ermittlung aus den örtlichen Mietspiegeln unter sachverständiger Würdigung.

Wohn- /Nutzfläche

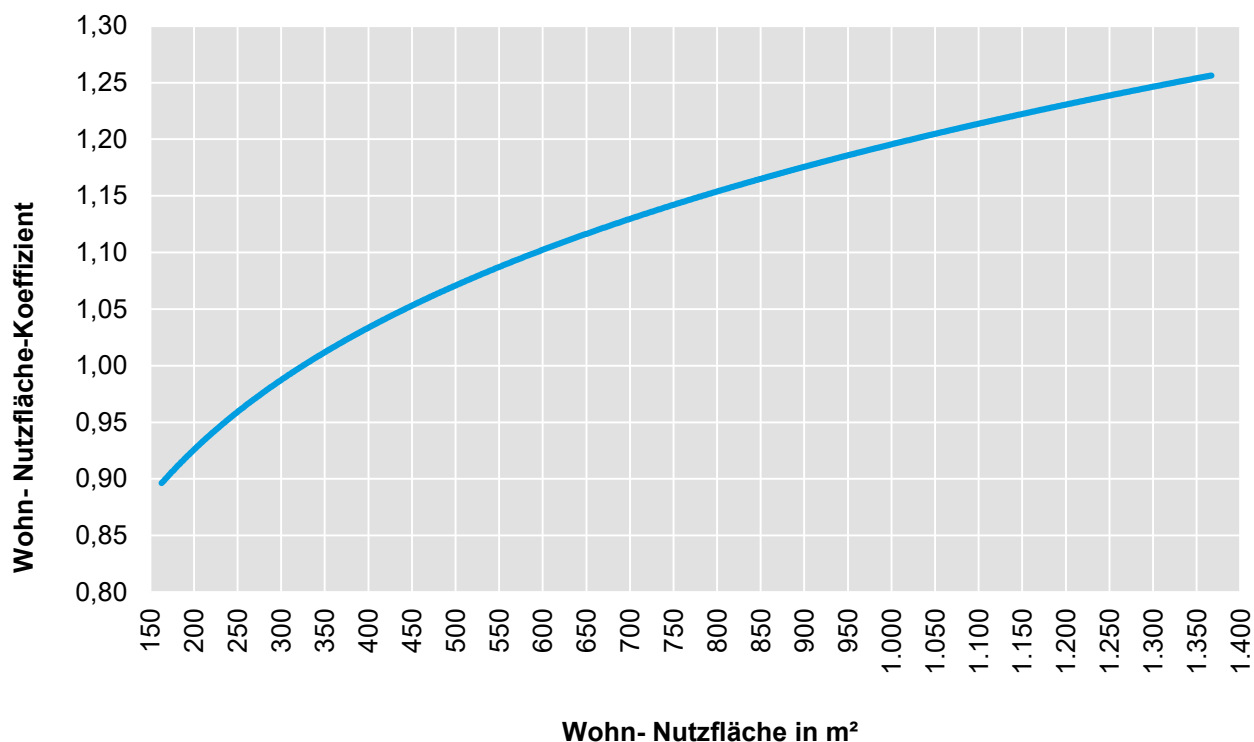
Wohn- und Nutzflächen werden aus auf Plausibilität geprüften Angaben in den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) entnommen.

Mittlerer Liegenschaftszinssatz zum 01.01.2024 2,23

Umrechnungskoeffizienten

Gebietsregionen	Abweichung Norm	UK
Anröchte, Erwitte, Geseke, Ense, Lippetal, Welver, Wickede	26 %	1,2576
Bad Sassendorf, Möhnesee	(11 %)	1,1061
Rüthen, Warstein	35 %	1,3484
Soest	0 %	1,0000
Werl	6 %	1,0568

Wohn-/Nutzfläche in m ²	Abweichung Norm	UK
200	-7 %	0,9258
300	-1 %	0,9874
325	0 %	1,0000
400	3 %	1,0335
500	7 %	1,0708
600	10 %	1,1023



Weitere Werte können der nachstehenden Grafik entnommen werden.

Beispielrechnung:

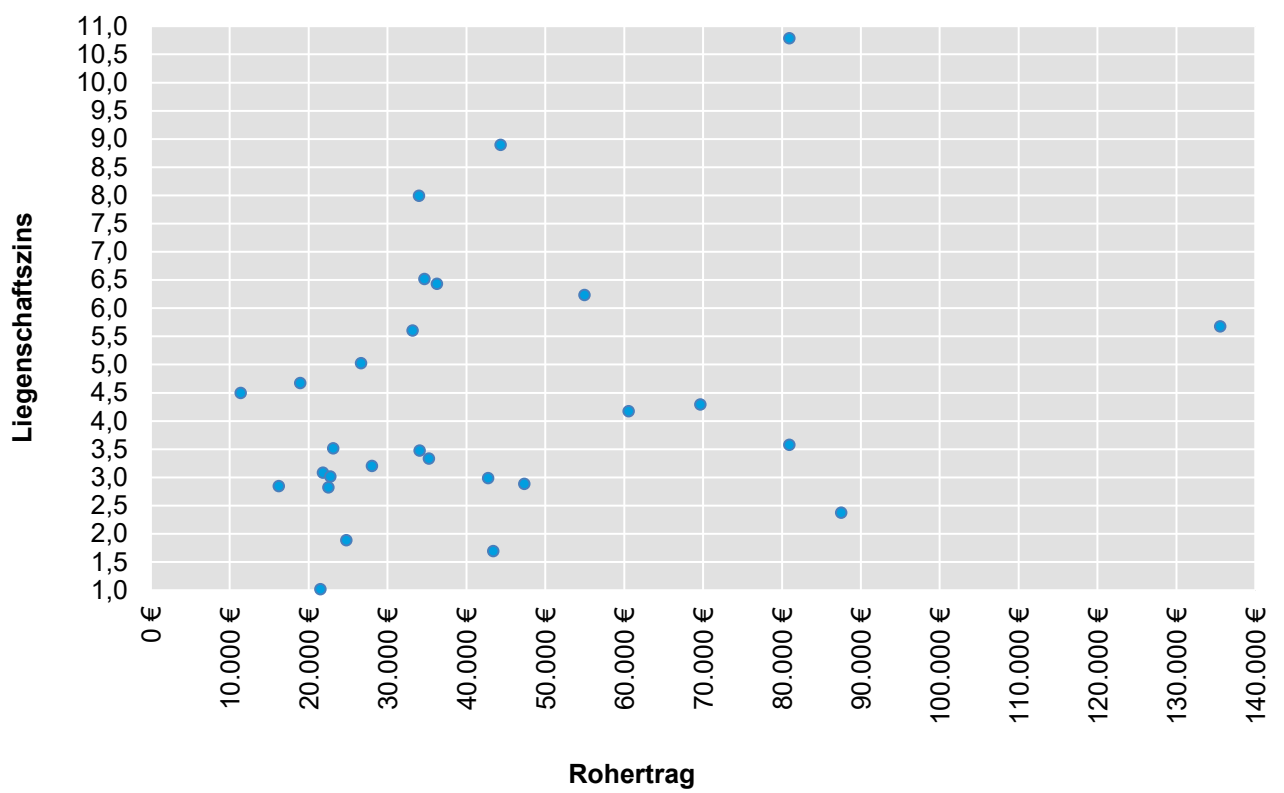
Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Gebietsregion Warstein	1,3484
Wohn-/Nutzfläche 400 m ²	1,0335

Berechnung: $2,23 * 1,3484 * 1,0335 = 3,19$

≈ 3,2 % objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil > 20 % im Kreis Soest

Gebiet	Lz	N	N	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
	in %		in Jahre	Wfl/Nfl in m ²	Kp in Euro/m ²	Miete in Euro/m ²	BW-Kosten in % vom Rohertrag	RND in Jahre
	s			s	s	s	s	s
Kreis Soest	4,2 ±2,3	28	6	544 ±413	986 ±548	5,8 ±1,9	26 ±6	35 ±11



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 ²		
	Ø	s	Min	Max		Ø	Min	Max	Ø	Min	Max
2015	13,2	3,0	10,5	17,1	5	1976	1968	1986	242	220	309
2016	12,6	3,4	7,1	18,7	8	1975	1960	2004	260	230	345
2017	14,4	3,0	11,8	17,7	3	1971	1963	1982	244	183	284
2018	16,6	4,0	10,1	21,4	8	1975	1954	2001	269	206	361
2019	16,8	4,1	8,7	23,6	16	1977	1959	2008	241	150	387
2020	18,7	6,0	10,5	33,7	12	1970	1952	2014	255	169	352
2021	19,3	3,7	11,4	25,7	22	1969	1950	1999	245	145	328
2022	17,4	4,1	10,7	24,2	12	1975	1959	2011	267	207	366
2023	15,4	2,6	10,4	18,9	9	1967	1952	1987	268	180	325

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

Jahr	Rohertragsfaktor				N	Baujahr			Wfl/Nfl in m ²		
	Ø	s	Min	Max		Ø	Min	Max	Ø	Min	Max
2015	13,4	3,3	6,8	17,1	9	1976	1956	1998	417	300	660
2016	13,6	3,4	9,7	20,1	14	1978	1956	2000	388	232	628
2017	13,4	2,9	8,3	17,2	14	1971	1956	1994	353	183	500
2018	15,0	3,4	9,8	21,2	11	1973	1953	1994	341	265	448
2019	16,5	3,1	10,6	21,2	12	1988	1965	2008	547	199	1367
2020	18,1	4,0	10,7	28,8	20	1976	1950	2008	410	245	943
2021	19,3	4,3	10,3	26,0	21	1988	1950	2011	482	175	1230
2022	20,9	4,5	13,5	29,4	20	1972	1954	2000	453	260	940
2023	18,2	5,1	11,5	29,1	18	1979	1957	2015	431	262	725

Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten sind vom Gutachterausschuss nicht ermittelt worden.

5.2.3 Indexreihen

Indexreihen sind vom Gutachterausschuss nicht ermittelt worden.

5.2.4 Durchschnittspreise

Dreifamilienhäuser

Jahr	N	Baujahr			Kaufpreis in Euro / m ²		
		Ø	Min	Max	Ø	Min	Max
2015	15	1968	1934	1986	888	478	1948
2016	19	1960	1911	2004	895	467	1371
2017	17	1946	1886	1982	998	467	2054
2018	29	1957	1870	2004	1014	329	1587
2019	28	1954	1828	2008	1143	423	2417
2020	17	1961	1912	2014	1348	536	3409
2021	33	1962	1910	2004	1330	492	3410
2022	22	1957	1903	2011	1345	600	2883
2023	17	1951	1870	1987	1096	379	1610

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

Jahr	N	Baujahr			Kaufpreis in Euro / m ²		
		Ø	Min	Max	Ø	Min	Max
2015	14	1971	1931	2016	860	298	1756
2016	25	1970	1898	2018	958	261	2531
2017	28	1952	1870	2018	826	385	2193
2018	26	1960	1850	1997	893	486	1972
2019	32	1960	1869	2021	1141	231	3532
2020	31	1961	1900	2008	1208	341	2454
2021	36	1967	1775	2022	1410	486	3333
2022	31	1968	1900	2023	1528	854	3278
2023	27	1956	1635	2015	1229	486	2924

5.3 Gewerblich genutzte Gebäude

Im Jahr 2023 wurden insgesamt 37 Kauffälle (2022: 51) über gewerblich genutzte Gebäude mit einem Flächenumsatz von ca. 17,9 ha (2022: 28,4 ha) und einem Geldumsatz von 52,2 Mio. EUR (2022: 95,1 Mio. EUR) ausgewertet. Aufgrund der geringen Anzahl an Verträgen dieses Teilmarktes wurde keine weitere Auswertung, ausgenommen Industrie- und Gewerbehallen, vorgenommen.

Ergänzende Gebäudeart	N	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
Bürogebäude	1	/	/
Einzelhandelsnutzung	2	10,8	1,1
Gastronomie, Gaststätten	3	1,7	0,4
Gemischt genutzte Gebäude	4	23,5	2,7
Hotel	1	/	/
Industrie- und Gewerbehallen	22	13,2	12,7
Kindergarten	1	/	/
Sonstige Produktionsgebäude	2	0,3	0,5
Werkstatt einschließlich Fahrzeughalle	1	/	/

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Industrie- und Gewerbehallen im Kreis Soest

Gebiet	Lz in % s	N	N in Jahre	Ø Nfl in m ² s	Ø Kp in Euro/m ² s	Ø Miete in Euro/m ² s	Ø BW- Kosten in % vom Rohertrag s	Ø RND in Jahre s
Kreis Soest	(4,6) ±2,0	20	2	1.000 ±4.414	693 ±268	4,6 ±2,0	18 ±4	24 ±6



5.4 Sonstige Gebäude und Gemeinbedarf, bebaut

Im Jahr 2023 wurden insgesamt 16 „Sonstige bebaute Grundstücke und Gebäude für den Gemeinbedarf registriert. Eine weitere Aufteilung in einzelne Marktsegmente konnte aufgrund der geringen Anzahl und fehlender Daten nicht durchgeführt werden. Unter sonstige bebaute Grundstücke fallen z. B. Parkhäuser, Garagen, Altenheime, Kirchen und andere.

6 Wohnungs- und Teileigentum

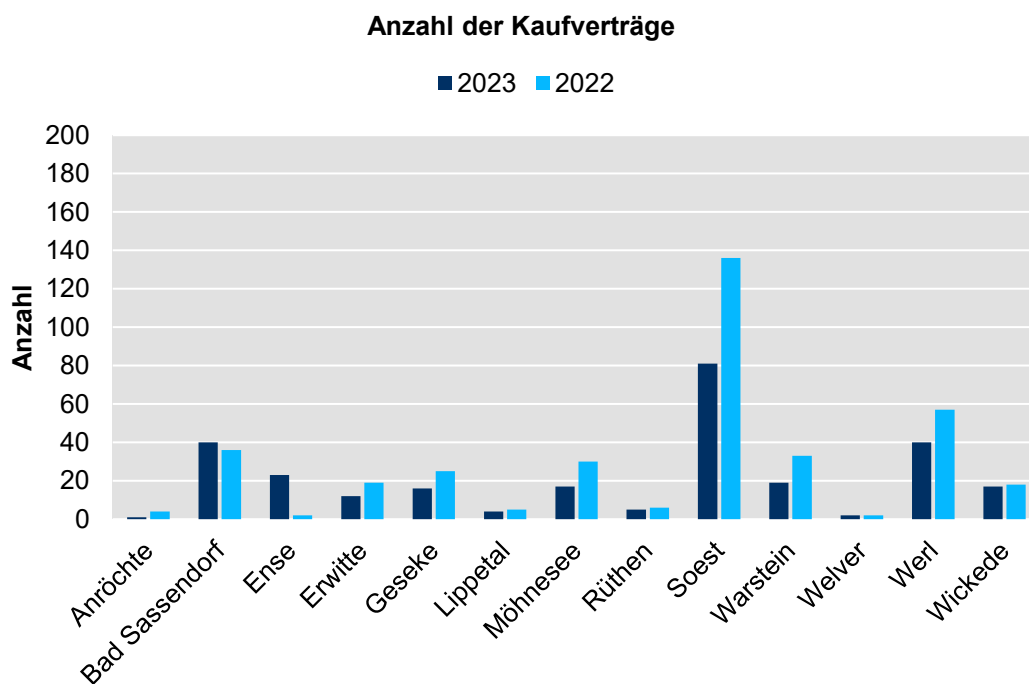
Unter Wohnungseigentum versteht man das Sondereigentum an einer bestimmten und bezeichneten Wohnung mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinsamen Eigentum (Grundstück, Treppenhaus, etc.). Unter Teileigentum versteht man das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, wie z.B. Büro- und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

Im Jahr 2023 wurden insgesamt 308 Kauffälle (2022: 438) über Wohnungs- und Teileigentum ausgewertet. Der Geldumsatz dieses Teilmarktes betrug in 2023 48,0 Mio. EUR (2022: 76,9 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 2023 wurden insgesamt 277 Kauffälle (2022: 373) über Wohnungseigentum ausgewertet. Der Geldumsatz dieses Teilmarktes betrug in 2023 46,6 Mio. EUR (2022: 73,3 Mio. EUR).

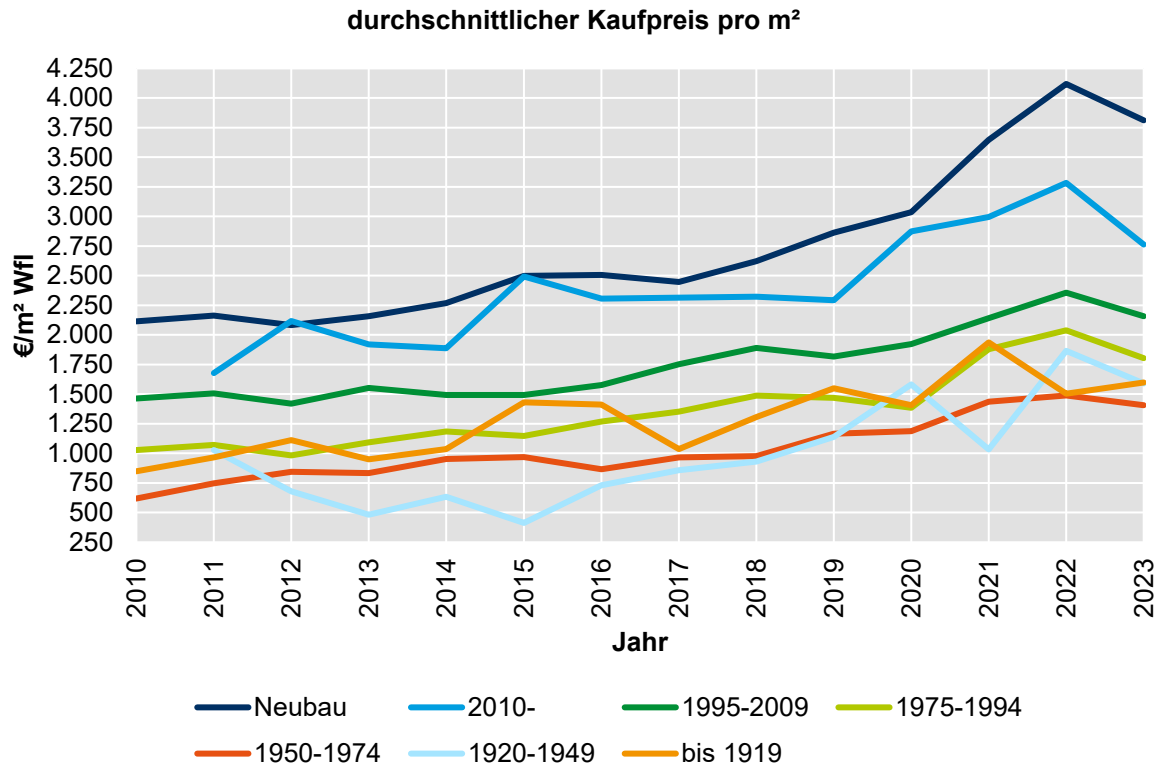


Aufgrund einer nur geringen Anzahl von 18 Kauffällen im Bereich Umwandlung können keine Angaben über dieses Marktsegment getätigt werden.

6.1.1 Durchschnittspreise

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

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



Kreis Soest

Jahrgang	Baujahr	Ø		Min	Max	
		N	Wfl in m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	
2019	bis 1919	11	72	1.549	682	3.598
	1920-1949	7	64	1.138	500	1.753
	1950-1974	65	73	1.165	218	2.205
	1975-1994	65	75	1.470	862	2.480
	1995-2009	44	72	1.818	973	3.611
	2010-2017	13	78	2.292	1.474	3.019
	Neubau	151	80	2.863	1.951	3.899
2020	bis 1919	4	77	1.406	893	2.342
	1920-1949	4	64	1.583	1.067	2.453
	1950-1974	41	75	1.187	452	2.062
	1975-1994	45	75	1.385	500	2.637
	1995-2009	33	77	1.924	934	2.944
	2010-2018	9	75	2.875	2.643	3.472
	Neubau	73	81	3.036	1.969	3.690
2021	bis 1919	11	61	1.937	638	2.711
	1920-1949	7	66	1.034	287	1.667
	1950-1974	55	78	1.436	156	3.594
	1975-1994	66	76	1.880	789	3.056
	1995-2009	39	72	2.141	1.032	3.560
	2010-2019	13	62	2.995	2.451	4.085
	Neubau	144	74	3.646	2.540	4.554
2022	bis 1919	11	71	1.503	708	2.784
	1920-1949	7	64	1.866	814	3.450
	1950-1974	42	73	1.489	704	2.718
	1975-1994	86	73	2.039	952	4.089
	1995-2009	48	75	2.357	1.333	3.541
	2010-2020	20	80	3.284	2.123	4.641
	Neubau	41	85	4.119	2.589	6.609
2023	bis 1919	4	78	1.599	1.099	2.350
	1920-1949	5	56	1.590	827	3.638
	1950-1974	42	76	1.407	488	2.819
	1975-1994	71	74	1.805	714	2.963
	1995-2009	35	72	2.159	726	3.286
	2010-2021	11	81	2.763	2.008	4.141
	Neubau	21	78	3.812	2.585	5.029

		Anröchte				
Jahrgang	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max
			Wfl in m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²
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	-	-	-	-	-
2022	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	1	52	1.423	-	-
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-2020	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
2023	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-2021	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-

Bad Sassendorf

Jahrgang	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max
			Wfl in m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²
2019	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	4	75	1.701	1.259	2.205
	1975-1994	11	66	1.672	1.296	2.480
	1995-2009	3	90	2.712	2.703	2.719
	2010-2017	1	83	2.295		
	Neubau	16	86	3.450	3.194	3.899
2020	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	8	70	1.584	957	2.152
	1995-2009	4	84	2.224	1.696	2.883
	2010-2018	4	81	2.854	2.724	3.087
	Neubau	26	76	3.351	2.622	3.690
2021	bis 1919	1	115	1.726		
	1920-1949	1	88	1.193		
	1950-1974	2	63	1.637	1.423	1.850
	1975-1994	16	69	2.353	1.455	3.056
	1995-2009	3	85	2.760	2.471	2.952
	2010-2019	1	78	3.609		
	Neubau	78	68	3.677	3.285	4.051
2022	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	1	62	1.532		
	1975-1994	13	76	2.162	952	3.023
	1995-2009	5	85	2.904	1.856	3.541
	2010-2020	3	81	4.218	3.800	4.641
	Neubau	3	58	3.754	3.407	3.933
2023	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	2	91	2.041	1.262	2.819
	1975-1994	15	72	1.899	842	2.963
	1995-2009	5	91	2.949	2.628	3.286
	2010-2021	2	77	3.950	3.758	4.141
	Neubau	-	-	-	-	-

		Ense				
Jahrgang	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max
			Wfl in m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²
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	-	-	-	-	-
2022	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-2020	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
2023	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	3	70	1.462	1.403	1.538
	1995-2009	3	62	1.595	726	2.153
	2010-2021	3	79	2.350	2.283	2.460
	Neubau	6	79	3.334	3.092	3.399

		Erwitte				
Jahrgang	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max
			Wfl in m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²
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
2022	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	4	60	2.339	1.940	2.543
	1995-2009	6	71	2.158	1.960	2.456
	2010-2020	1	81	3.167		
	Neubau	3	84	3.008	2.847	3.307
2023	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	1	97	2.248		
	1975-1994	4	65	1.952	1.347	2.493
	1995-2009	2	82	2.654	2.183	3.125
	2010-2021	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-

		Geseke				
Jahrgang	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max
			Wfl in m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²
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	-	-	-	-	-
2022	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	5	76	1.737	1.386	2.081
	1975-1994	3	85	2.162	1.762	2.390
	1995-2009	4	80	2.682	2.414	3.288
	2010-2020	1	74	3.149		
	Neubau	6	74	3.169	2.893	3.246
2023	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	4	86	1.387	602	1.872
	1975-1994	1	79	1.684		
	1995-2009	3	64	1.929	1.839	2.085
	2010-2021	2	86	2.426	2.357	2.495
	Neubau	3	79	2.862	2.585	3.000

Lippetal

Jahrgang	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max Kauf-
			Wfl in m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	preis in Euro/m ²
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	-	-	-	-	-
2022	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	1	97	1.990		
	1995-2009	1	75	2.093		
	2010-2020	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
2023	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	1	71	1.317		
	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-2021	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-

Möhnesee

Jahrgang	Baujahr	Ø		Min	Max
		N	Wfl in m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²
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
2022	bis 1919	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-
	1950-1974	4	68	1.514	1.333
	1975-1994	8	79	2.418	1.380
	1995-2009	6	80	2.397	1.615
	2010-2020	-	-	-	-
	Neubau	6	91	5.892	5.431
2023	bis 1919	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-
	1950-1974	6	58	1.821	798
	1975-1994	4	78	1.973	1.565
	1995-2009	1	55	2.145	-
	2010-2021	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-

		Rüthen				
Jahrgang	Baujahr	Ø		Min	Max	
		N	Wfl in m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	
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	634
	1975-1994	1	102	500		
	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	-	-	-	-	-
2022	bis 1919	1	65	708		
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	1	61	1.295		
	1975-1994	1	93	1.333		
	1995-2009	1	93	1.333	-	-
	2010-2020	1	67	2.537		
	Neubau	-	-	-	-	-
2023	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	4	80	763	763	763
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-2021	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-

		Soest				
Jahrgang	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max
			Wfl in m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²
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
2022	bis 1919	4	78	2.197	1.362	2.784
	1920-1949	3	64	2.737	2.261	3.450
	1950-1974	16	75	1.696	873	2.718
	1975-1994	27	70	2.267	1.333	3.493
	1995-2009	10	74	2.646	1.979	3.300
	2010-2020	5	97	3.621	3.411	3.874
	Neubau	20	87	4.263	2.589	5.146
2023	bis 1919	3	67	1.766	1.292	2.350
	1920-1949	2	55	2.515	1.392	3.638
	1950-1974	9	77	1.751	1.362	2.042
	1975-1994	26	75	1.948	714	2.671
	1995-2009	8	62	2.431	1.923	2.896
	2010-2020	1	112	3.125		
	Neubau	12	78	4.288	3.669	5.029

Warstein

Jahrgang	Baujahr	Ø		Min	Max	
		N	Wfl in m ²	Ø Kaufpreis in Euro/m ²	Ø Kaufpreis in Euro/m ²	Ø Kaufpreis in Euro/m ²
2019	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	1	82	976		
	1950-1974	1	75	913		
	1975-1994	3	97	1.500	1.473	1.544
	1995-2009	5	59	1.131	973	1.422
	2010-2017	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
2020	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	8	71	891	519	1.092
	1975-1994	5	85	859	685	1.045
	1995-2009	3	78	1.345	1.310	1.397
	2010-2018	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
2021	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	4	65	1.261	761	1.929
	1975-1994	5	84	1.341	1.064	1.667
	1995-2009	9	67	1.363	1.032	1.720
	2010-2019	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
2022	bis 1919	6	67	1.173	1.162	1.179
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	4	84	1.216	704	1.429
	1975-1994	2	81	1.395	1.333	1.456
	1995-2009	4	62	1.690	1.333	1.970
	2010-2020	-	-	-	-	-
	Neubau	2	107	2.894	2.784	3.004
2023	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	3	60	1.041	910	1.133
	1975-1994	4	76	1.238	776	1.585
	1995-2009	5	79	1.728	1.399	2.045
	2010-2021	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-

		Wolver				
Jahrgang	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max
			Wfl in m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²
2019	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-2017	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
2020	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	2	91	1.994	1.889	2.099
	2010-2018	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
2021	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	2	73	2.014	1.953	2.074
	2010-2019	-	-	-	-	-
	Neubau	6	79	3.009	2.945	3.096
2022	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-2020	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
2023	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	-	-	-	-	-
	1975-1994	-	-	-	-	-
	1995-2009	1	92	1.739	-	-
	2010-2021	-	-	-	-	-
Neubau	-	-	-	-	-	

		Werl				
Jahrgang	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max
			Wfl in m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²
2019	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	2	51	587	500	673
	1950-1974	11	73	991	421	1.393
	1975-1994	9	74	1.049	862	1.355
	1995-2009	7	73	1.794	1.558	2.270
	2010-2017	4	92	2.266	1.780	2.514
	Neubau	20	75	2.586	2.290	2.855
2020	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	3	63	1.293	1.067	1.657
	1950-1974	14	76	1.090	573	1.683
	1975-1994	9	68	1.464	909	2.195
	1995-2009	9	69	1.741	1.228	2.364
	2010-2018	-	-	-	-	-
	Neubau	8	85	2.880	2.798	2.992
2021	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	3	60	1.308	1.115	1.667
	1950-1974	14	81	1.145	156	2.060
	1975-1994	10	85	1.287	789	2.170
	1995-2009	8	68	1.997	1.377	2.583
	2010-2019	3	72	2.768	2.509	3.038
	Neubau	11	68	3.120	2.933	3.243
2022	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	3	52	1.098	814	1.241
	1950-1974	6	66	1.267	833	1.734
	1975-1994	20	68	1.630	1.057	2.236
	1995-2009	9	72	2.259	1.727	3.096
	2010-2020	8	75	2.993	2.695	3.488
	Neubau	1	99	3.202		
2023	bis 1919	1	111	1.099		
	1920-1949	2	46	1.014	827	1.200
	1950-1974	8	80	1.277	488	1.951
	1975-1994	7	71	1.652	1.140	2.000
	1995-2009	6	69	1.839	1.392	2.143
	2010-2021	1	60	2.880		
	Neubau	-	-	-	-	-

		Wickede				
Jahrgang	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max
			Wfl in m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Kaufpreis in Euro/m ²
2019	bis 1919	2	86	1.228	1.184	1.272
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	6	77	782	218	1.153
	1975-1994	7	82	1.241	981	1.442
	1995-2009	1	69	1.688		
	2010-2017	1	53	2.264		
	Neubau	-	-	-	-	-
2020	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	-	-	-	-	-
	1950-1974	1	75	753		
	1975-1994	1	87	1.644		
	1995-2009	-	-	-	-	-
	2010-2018	-	-	-	-	-
	Neubau	9	84	2.879	2.609	3.050
2021	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	3	65	707	287	929
	1950-1974	1	79	633		
	1975-1994	7	81	1.606	1.132	2.364
	1995-2009	5	71	1.814	1.750	1.962
	2010-2019	-	-	-	-	-
	Neubau	-	-	-	-	-
2022	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	1	101	1.559		
	1950-1974	5	69	1.050	743	1.524
	1975-1994	7	84	1.740	1.358	2.347
	1995-2009	2	63	1.788	1.777	1.798
	2010-2020	1	53	2.123		
	Neubau	-	-	-	-	-
2023	bis 1919	-	-	-	-	-
	1920-1949	1	79	892		
	1950-1974	5	77	830	530	1.270
	1975-1994	6	84	1.566	1.133	2.078
	1995-2009	1	62	1.919		
	2010-2021	2	81	2.293	2.008	2.578
	Neubau	-	-	-	-	-

6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum

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

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

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

Die Immobilienrichtwerte

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

Werte für Garagen, Tiefgaragen oder sonstige Nebengebäude sowie Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen. Durchschnittswerte für Garagen sowie Tiefgaragen mit eigenem Miteigentumsanteil können auf der Seite 115 nachvollzogen werden.

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

Immobilien-Preis-Kalkulator

Zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit wird die Berechnung einer Wertschätzung interaktiv in Form eines „Immobilienwertrechners“ angeboten. Mit Klick auf das rote „Rechnersymbol“ in der Detailan-

sicht eines Immobilienrichtwertes wird der Immobilien-Preis-Kalkulator gestartet. Dabei werden die wertrelevanten Merkmale in den Rechner übernommen, für die der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und zur Verfügung gestellt hat. Es besteht nun die Möglichkeit, die Angaben des Bewertungsobjektes für die wertrelevanten Eigenschaften auszuwählen bzw. einzugeben. Mittels der hinterlegten Umrechnungskoeffizienten werden Anpassungen in Prozent in den jeweiligen Eigenschaften zum Immobilienrichtwert berechnet und in einer weiteren Spalte angegeben. Bei sehr großen Abweichungen, die eine Vergleichbarkeit des Objektes beeinträchtigen oder unmöglich machen, erfolgt ein Hinweis. Neben dem ermittelten Immobilienpreis in Euro pro m² Wohnfläche wird auch der Immobilienwert in Euro angegeben. Das Ergebnis wird in einer 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.

Ausgewähltes Produkt:
Immobilienrichtwert

NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL

Alle meine Hinweise zum Richtwert anzeigen

Eigentumswohnungen Weitere Produkte Kontakt

2024

Ortliche Fachinformationen anzeigen

Immobilienrichtwert
1350 €/m²
(Eigentumswohnungen)

Lage und Wert

Gemeinde	Soest
Gemarkungsname	Soest
Ortsteil	Soest
Immobilienrichtwertnummer	1014
Immobilienrichtwert	1350 €/m ²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2024
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Welterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert

Beschreibende Merkmale (Gebäude)

Beschreibende Merkmale (Grundstück)

Historische Werte / Zeitreihe

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.

Der Gutachterausschuss hat mittels einer multiplen Regression die folgenden Liegenschaftszinssätze ermittelt. Die beschreibenden Daten der Regression können der nachstehenden Tabelle entnommen werden.

Kenndaten der multiplen Regression

Rahmendaten

Stichtag	01.01.2024
Sachlicher Anwendungsbereich	Wohnungseigentum
Räumlicher Anwendungsbereich	Kreis Soest (ohne Stadt Lippstadt)
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Beschreibung der Stichprobe

Merkmal / Kenngröße	Median (Minimum – Maximum)
Anzahl der Beobachtungen	1.136
Zeitraum der Beobachtungen	2017 – 2023
Liegenschaftszinssatz	2,34 % (-2,78 % - 7,67 %)
Baujahr	1984 (1900 – 2021)
bereinigter Kaufpreis	1.656 EUR/m ² (406 EUR/m ² - 7.786 EUR/m ²)
Ausstattung (abgeleitet aus Gebäudestandardkennzahl NHK 2010)	mittel (einfach – gehoben)
Wohnfläche	72 m ² (30 m ² – 140 m ²)
Miete	6,30 EUR/m ² (4,00 EUR/m ² - 11,00 EUR/m ²)
Bewirtschaftungskosten	25 % (14 % - 45 %)
Restnutzungsdauer in Jahre	46 (13 – 78)

Beschreibung der Ermittlungsmethodik

Die Liegenschaftszinssätze wurden mittels einer multiplen Regression ermittelt. Dabei sind folgende Einflussgrößen berücksichtigt worden:

- Ausstattungsklasse
- Geschosslage
- Wohnfläche
- Urkundenjahr
- Einteilung in Gebietsregionen
- Anzahl Wohneinheiten im Gebäude
- Vermietungssituation

Zur Ermittlung wurden Weiterverkäufe ohne besondere Auffälligkeiten (z.B. Verwandtschaftsverkauf) herangezogen.

Objekte die vor 1900 oder als Neubau errichtet wurden, blieben unberücksichtigt.

Wohnflächen unter 30 m² und über 140 m² blieben unberücksichtigt.

Verwendete Parameter und Bezugseinheiten

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Es wurden nur Kaufpreise ohne erkennbare boG herangezogen.

Bewirtschaftungskosten

Die Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis sind entsprechend §12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV in der Anlage 3 ImmoWertV verbindlich und abschließend vorgegeben.

Bodenwert

Es wird der Bodenrichtwert angehalten, sofern keine eindeutige Fehlauseisung vorliegt. Über große Grundstücke und selbst nutzbare Teilflächen werden gesondert bewertet. Der Bodenwert wird als Anteil mittels der Miteigentumsanteils abgeleitet.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV beträgt konstant 80 Jahre.

Grundstücksgröße

Als Grundstücksgröße wird die tatsächliche Größe angesetzt, sofern sie für das jeweilige Objekt typisch bzw. angemessen ist. Separat nutzbare Grundstücksteile werden sachverständig abgespalten.

Reinertrag

Ermittlung des jährlichen Reinertrages aus dem jährlichen Rohertrag abzgl. der Bewirtschaftungskosten.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bestimmt sich nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV. Etwaige Modernisierungen wurden nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt.

Rohertag

Ermittlung des jährlichen Rohertrages aus tatsächlichen Nettokaltmieten oder Ermittlung aus den örtlichen Mietspiegeln unter sachverständiger Würdigung.

Wohnfläche

Wohn- und Nutzflächen werden aus auf Plausibilität geprüften Angaben in den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) entnommen.

Mittlerer Liegenschaftszinssatz zum 01.01.2024 1,52**Umrechnungskoeffizienten**

Gebietsregionen	Abweichung Norm	UK
Bad Sassendorf	15 %	1,1517
Ense	25 %	1,2513
Erwitte	23 %	1,2276
Geseke	-6 %	0,9384
Lippetal	35 %	1,3507
Möhnesee	4 %	1,0379
Rüthen	70 %	1,7016
Soest	0 %	1,0000
Warstein	40 %	1,4029
Werl	24 %	1,2418
Wickede	30 %	1,3033

Ausstattungs-kategorie	Gebäudestandardkennzahl	Abweichung Norm	UK
einfach	1,8 – 2,2	10 %	1,1015
einfach/mittel	2,3 – 2,7	5 %	1,0483
mittel	2,8 – 3,2	0 %	1,0000
mittel/gehoben	3,3 – 3,7	-4 %	0,9559
gehoben	3,8 – 4,2	-8 %	0,9156

Vermietung	Abweichung Norm	UK
unvermietet	0 %	1,0000
vermietet	-7 %	0,9294

Wohneinheiten	Abweichung Norm	UK
2 – 3	-3 %	0,9716
4 – 14	0 %	1,0000
15 – 91	-5 %	0,9486

Geschoss-lage	Abweichung Norm	UK
Souterrain	-13 %	0,8698
EG / 1.OG	0 %	1,0000
2.OG – 8.OG	3 %	1,0295
Maisonette	2 %	1,0211
DG	6 %	1,0630

Beispielrechnung:

Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Gebietsregion Warstein	1,4029
Ausstattungs-kategorie mittel/gehoben (3,3)	0,9559
unvermietet	1,0000
6 Wohneinheiten im Gebäude	1,0000
Geschosslage DG	1,0630

Berechnung: $1,52 * 1,4029 * 0,9559 * 1,0000 * 1,0000 * 1,0630 = 2,17$

≈ 2,2 % 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 31 Kauffälle mit einem Gesamtumsatz von 1,4 Mio. EUR erfasst.

6.2.1 Sondereigentum an Garagen oder Tiefgaragenstellplätzen

Garagen		N	Ø	Min	Max
			Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro
2021	Erstverkauf	16	19.700	10.000	35.000
	Weiterverkauf	5	6.900	5.000	10.000
2022	Erstverkauf	6	15.400	12.200	19.500
	Weiterverkauf	16	9.000	4.500	15.000
2023	Erstverkauf	-	-	-	-
	Weiterverkauf	5	13.900	7.500	20.000

Tiefgaragen- stellplätze		N	Ø	Min	Max
			Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro
2021	Erstverkauf	85	19.700	10.000	30.700
	Weiterverkauf	6	14.600	8.000	25.000
2022	Erstverkauf	17	32.300	10.800	55.000
	Weiterverkauf	11	10.200	5.000	16.000
2023	Erstverkauf	4	13.100	7.500	18.000
	Weiterverkauf	9	9.800	5.000	20.000

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 2023 liegen 146 Erbbaurechtsverträge über **Wohnbaugrundstücke** vor.

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

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

7.2 Erbbaurechte

Erbbaurechte

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

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

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

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

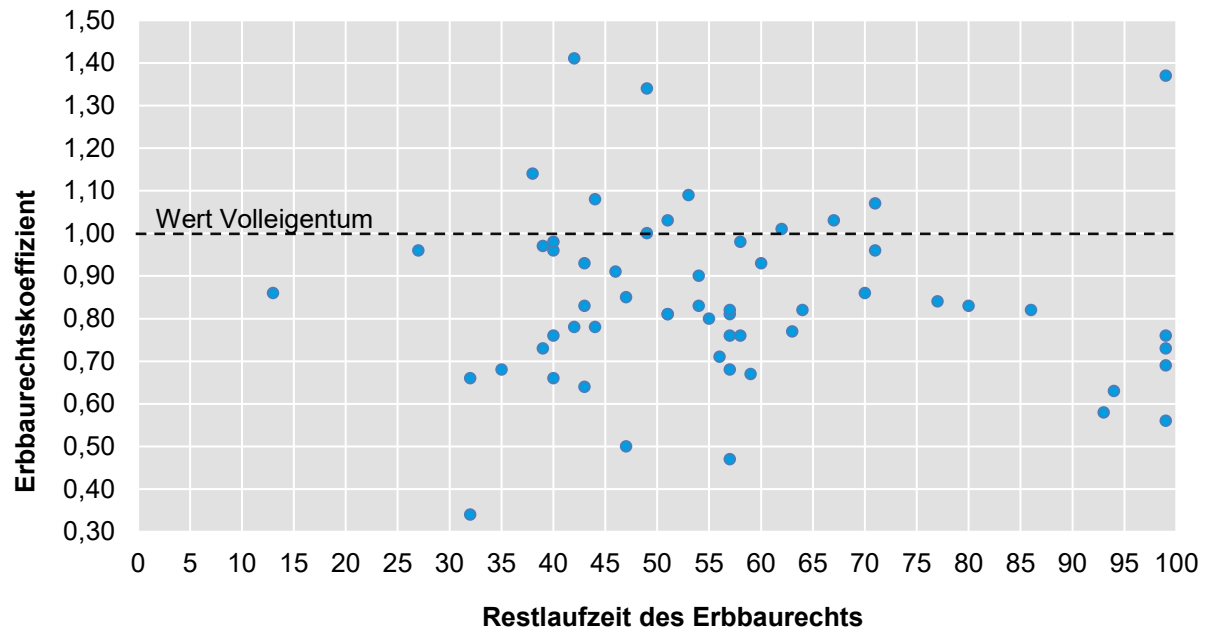
Aufgrund geringer Jahresfallzahlen wurden für die bebauten Erbbaurechte die Verkaufsfälle der letzten drei Jahre kreisweit statistisch untersucht.

Insgesamt konnten aus den Jahren 2020 bis 2023 58 Kauffälle von Erbbaurechten des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet werden. Es handelt sich hierbei ausschließlich um freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.

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

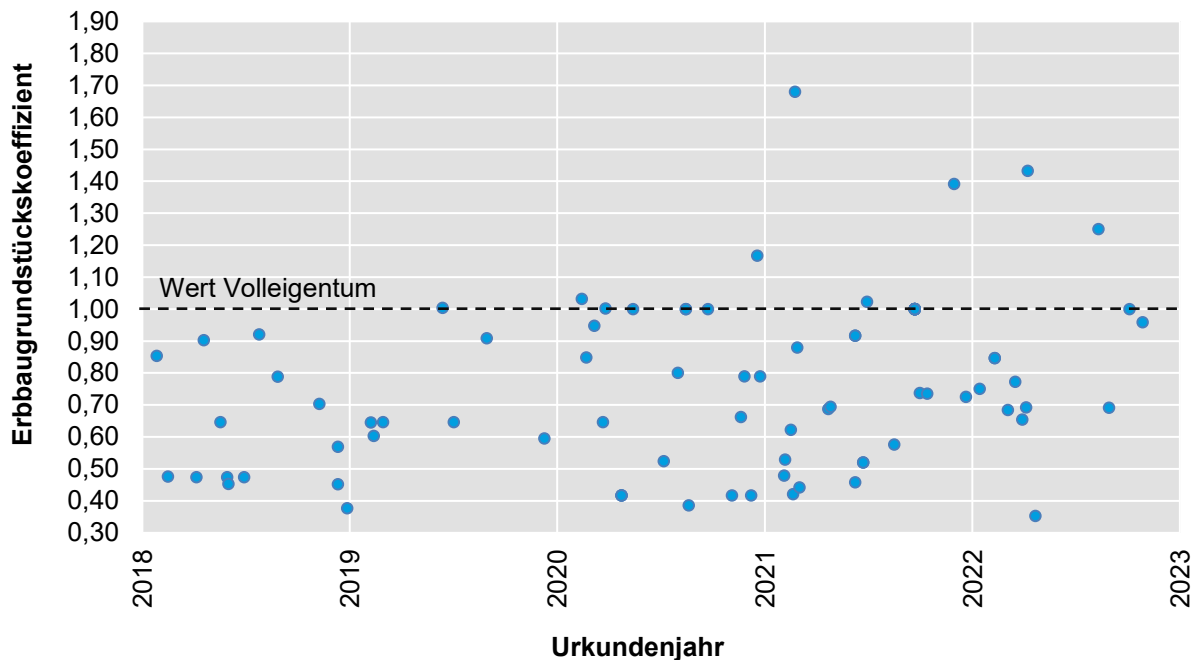
Jahr	Ø Erbbau-rechts-koeffizient s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m ² s	Ø BRW in Euro/m ² s	Ø Wfl in m ² s	Ø RND s	Ø Rest-lauf-zeit s
2020-2023	0,84 ±0,20	58	4	699 ±153	117 ±35	141 ±40	38 ±13	55 ±20

Übersicht Erbbaurechtskoeffizienten 2023



7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

In den Jahren 2018-2023 haben insgesamt 104 Käufer das Eigentum an einem Erbbaugrundstück zu Wohnzwecken erworben. Durchschnittlich wurden ca. 75 % des jeweiligen Bodenrichtwertes gezahlt. Nachstehend ist die Streuung der Kauffälle der letzten fünf Jahre abgebildet.



7.4 Wohnungs- und Teilerbbaurechte

Im Jahr 2023 wurden insgesamt 15 Verträge (2022: 11) mit einem Geldumsatz von 1,4 Mio. EUR (2022: 2,0 Mio. EUR) in diesem Marktsegment ausgewertet. Die Anzahl war gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen.

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

8 Modellbeschreibungen

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

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

9 Mieten und Pachten

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

10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzende	Börger, Eva	Vermessungsassessorin
stellv. Vorsitzende	Arnskötter, Steffen	B.-Eng. Vermessung
	Hötte, Matthias	Dipl.-Ing. Vermessung
	Kißler, Christian	Dipl.-Ing. Vermessung
	Neuhaus, Christine	Vermessungsassessorin
	Radine, Dirk	Dipl.-Ing. Architekt
	Schäfers, Werner	Vermessungsassessor
	Vedder, Sonja	Vermessungsassessorin
weitere Mitglieder	Bürger, Matthias	Immobilienmakler
	Cabello Funke, Katja	Immobilienvermittlerin Sparkasse
	Devrient, Annette	Dipl.-Ing. Architektin, ö.b.u.v. SV
	Furmaniak, Andreas	Dipl.-Wi.Jur., Dipl.-Immobilienwirt
	Gröger, Klaudia	Immobilienmaklerin
	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
	Lanhenke, Tobias	Diplom-Sachverständiger
Finanzamt Soest	Miener, Karsten	Dipl.-Ing. Architekt
	Wettlaufer, Stefan	Diplom-Finanzwirt

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**Anschrift**

Hoher Weg 1-3
59494 Soest

Geschäftsstelle

Kreishaus Soest
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-soest.de
Internet: www.gars.nrw/soest/
Sprechzeiten:
Montag 8:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Dienstag 7:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Mittwoch 8:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Donnerstag 8:00 Uhr bis 17:00 Uhr
Freitag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Geschäftsstellenleiter

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

Geschäftsstelle

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

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

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

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

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

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

Aileen Bertelsons
Tel.: 02921 / 30 – 3509
E-Mail: aileen.bertelsons@kreis-soest.de

Gutachterausschuss	Kontakt
Stadt Lippstadt	Klusetor 25 59555 Lippstadt Tel.: 02941 – 980612 E-Mail: gutachterausschuss@stadt-lippstadt.de
Kreis Gütersloh	Herzebrocker Str. 140 33324 Gütersloh Tel.: 05241 – 851842 E-Mail: gutachterausschuss@kreis-guetersloh.de
Kreis Paderborn	Aldegrevestraße 10-14 33102 Paderborn Tel.: 05251 – 3086209 E-Mail: gutachterausschuss@kreis-paderborn.de
Hochsauerlandkreis	Eichholzstraße 9 59821 Arnsberg Tel.: 0291 – 944215 E-Mail: gutachterausschuss@hochsauerlandkreis.de
Stadt Arnsberg	Am Hüttengraben 31 59759 Arnsberg Tel.: 02932 – 2011350 E-Mail: gutachterausschuss@arnsberg.de
Märkischer Kreis	Heedfelder Str. 45 58509 Lüdenscheid Tel.: 02351 – 9666680 E-Mail: gutachterausschuss@maerkischer-kreis.de
Kreis Unna	Zechenstraße 51 59425 Unna Tel.: 02303 – 271068 E-Mail: gutachterausschuss@kreis-unna.de
Stadt Hamm	Gustav-Heinemann-Straße 10 59065 Hamm Tel.: 02381 – 174217 E-Mail: gutachterausschuss@stadt.hamm.de
Oberer Gutachterausschuss im Land Nordrhein-Westfalen	Scheidweiler Straße 4 50933 Köln Tel.: 0221 – 1473321 E-Mail: oga@bezreg-koeln.nrw.de

Anlage 1

Ein-/ Zweifamilienhaus

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

Mehrfamilienhaus/gemischt genutztes Mehrfamilienhaus

Zweifamilienhaus mit gewerblichem Anteil bis 20%
Zweifamilienhaus mit gewerblichem Anteil über 20%
Dreifamilienhaus
Mehrfamilienhaus
Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil bis 20%
Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil 21-50%
Mehrfamilienhaus mit gewerblichem Anteil über 50%
Studentenappartement

gewerblich genutztes Gebäude

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

sonstige Gebäude

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

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Soest

www.boris.nrw.de

