Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Soest

Quartalsbericht 2022 Q3
für den Kreis Soest

www.boris.nrw.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Soest

Quartalsbericht 2022 Q3

Berichtszeitraum 01.07.2022 – 30.09.2022

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

Herausgeber
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Soest

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

Druck
Druckerei Kreis Soest

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

Bildnachweis
Geschäftsstelle Gutachterausschuss, Pressestelle Kreis Soest

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

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

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

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Inhaltsverzeichnis

1 Intention Quartalsbericht 7

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 8

2.1 Umsatzentwicklung 8

2.2 Anzahl Kaufverträge 8

3 Unbebaute Grundstücke 9

3.1 Individueller Wohnungsbau 9

3.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen 10

3.2.1 Ackerland 10

3.2.2 Grünland 11

3.2.3 Forstwirtschaft 12

4 Bebaute Grundstücke 13

4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 13

4.1.1 Immobilienrichtwerte 14

4.1.2 Sachwertfaktoren 15

4.1.3 Liegenschaftszinssätze 16

5 Wohnungseigentum 17

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

Zur Vereinheitlichung werden in Tabellen folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet.

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

1 Intention Quartalsbericht

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Soest veröffentlicht neben dem jährlichen Grundstücksmarktbericht Quartalsberichte. Diese Quartalsberichte sollen die Marktentwicklung auf dem Grundstückmarkt im Kreis Soest unterjährig abbilden. Insbesondere in volatilen Marktzeiten ist so eine Abbildung der Marktbewegung besser sicht- und nachvollziehbar. Darüber hinaus können die hier veröffentlichten Kennzahlen zur Anpassung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten herangezogen werden.

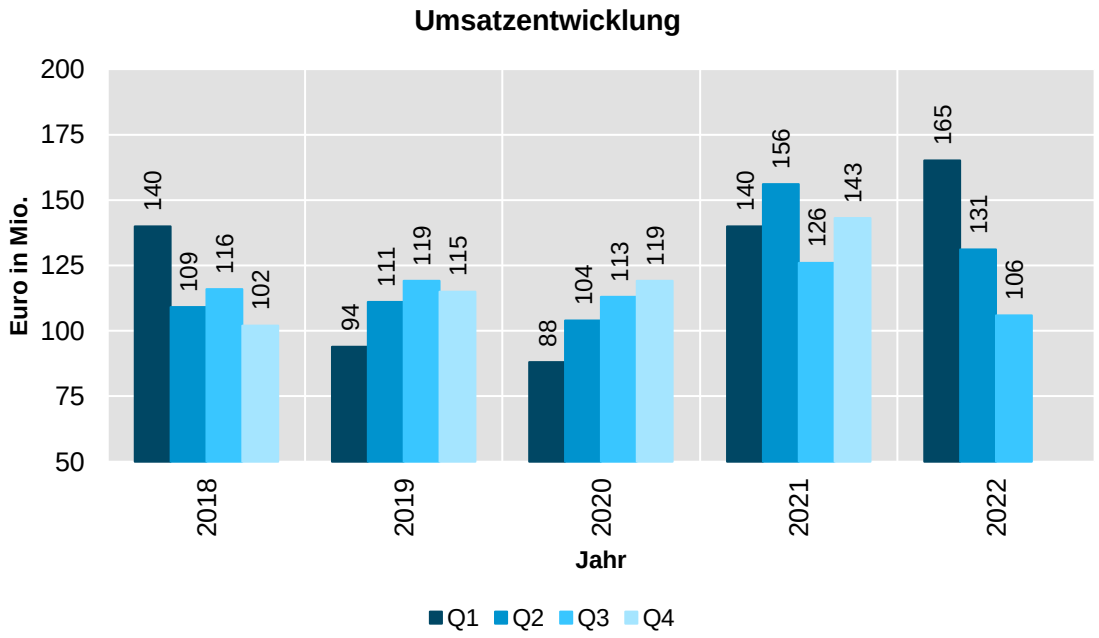
Der Gutachterausschuss verzichtet im nachstehenden Quartalsbericht weitestgehend auf Erläuterungen und einleitende Texte. Die Erläuterungen und weitere Informationen können im bestehenden Marktbericht nachgelesen werden. Der Quartalsbericht ergänzt, aber ersetzt nicht die Angaben im bestehenden Marktbericht!
Die nachstehenden Grafiken und Tabellen beinhalten alle geeigneten Kaufverträge, die bis zum Veröffentlichungszeitpunkt für das zugehörige Quartal eingegangen, erfasst oder bereits ausgewertet wurden. Es kann hierdurch im nachfolgenden Quartalsbericht zu geringfügigen Verschiebungen kommen.

Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses im Kreis Soest

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

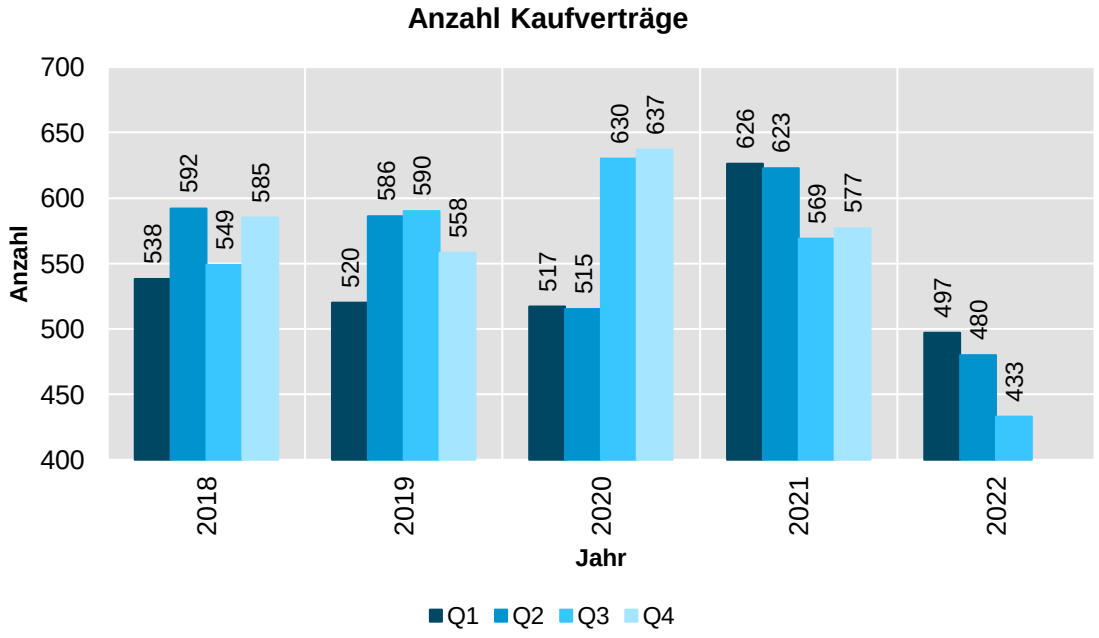
2.1 Umsatzentwicklung

Die nachfolgende Grafik stellt den Gesamtumsatz aller geeigneten Kaufverträge je Quartal der letzten fünf Jahre dar.



2.2 Anzahl Kaufverträge

Die nachfolgende Grafik stellt die Anzahl aller geeigneten Kaufverträge je Quartal der letzten fünf Jahre dar.



3 Unbebaute Grundstücke

Die nachfolgende Tabelle stellt die Anzahl aller geeigneten Kaufverträge für das zurückliegende Quartal aufgeschlüsselt auf die Teilmärkte dar.

2022 Q3	Anzahl	Umsatz in Mio. EUR	Fläche in ha
Gesamt	127	11,6	58,3
davon			
unbebaute Baugrundstücke	45	5,8	5,0
werdendes Bauland	2	0,4	1,5
land- und forstwirtschaftliche Flächen	42	3,3	43,2
Sonstige Flächen	38	2,1	8,6

3.1 Individueller Wohnungsbau

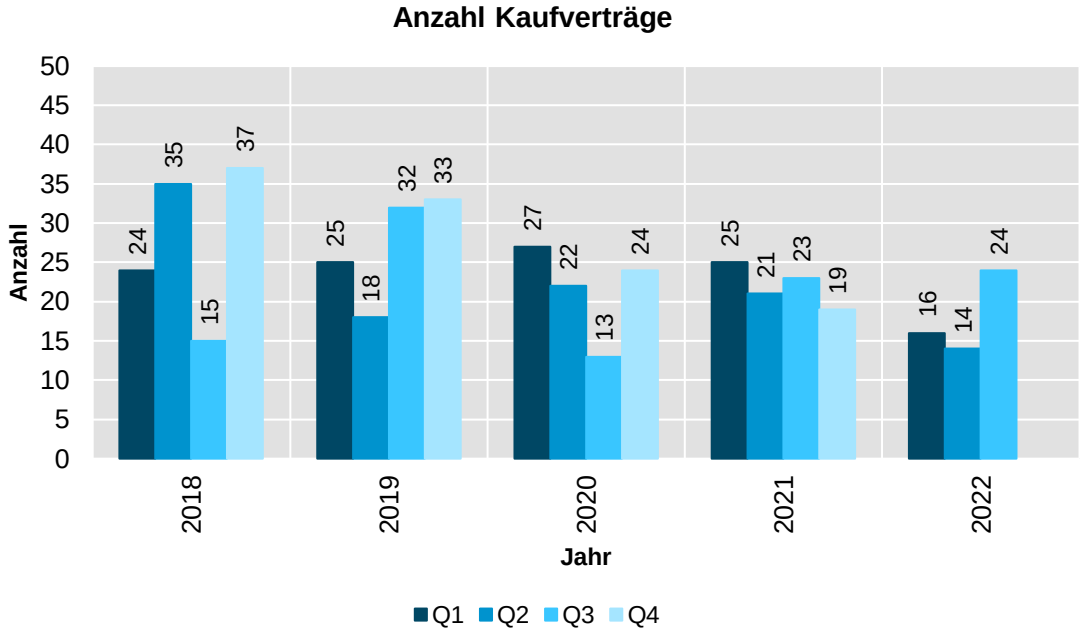
Die Anzahl der Kaufverträge über erschlossene Wohnbauflächen, die im entsprechenden Quartal von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Soest registriert und ausgewertet wurden.

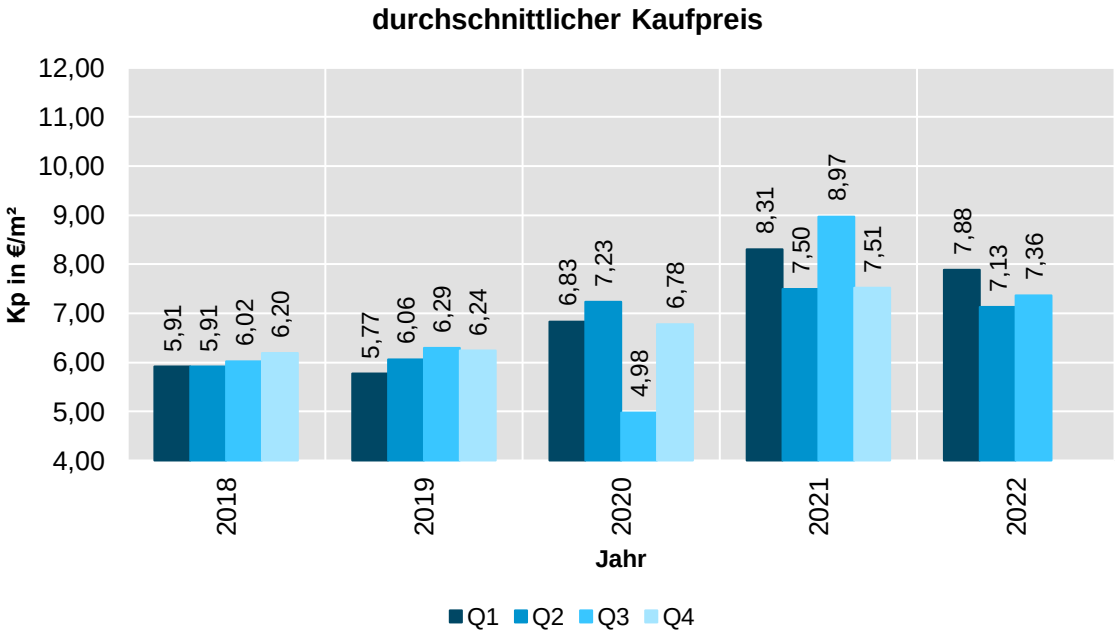
Stadt/Gemeinde	Verträge 2022 Q3	Min in €/m²	Mittel in €/m²	Max in €/m²
Anröchte	1			
Bad Sassendorf	0			
Ense	3	108	156	180
Erwitte	3	75	79	82
Geseke	6	125	155	208
Lippetal	1			
Möhnesee	2	75	125	175
Rüthen	1			
Soest	8	169	188	204
Warstein	4	57	77	96
Welver	1			
Werl	4	140	197	300
Wickede	2	265	289	313

3.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

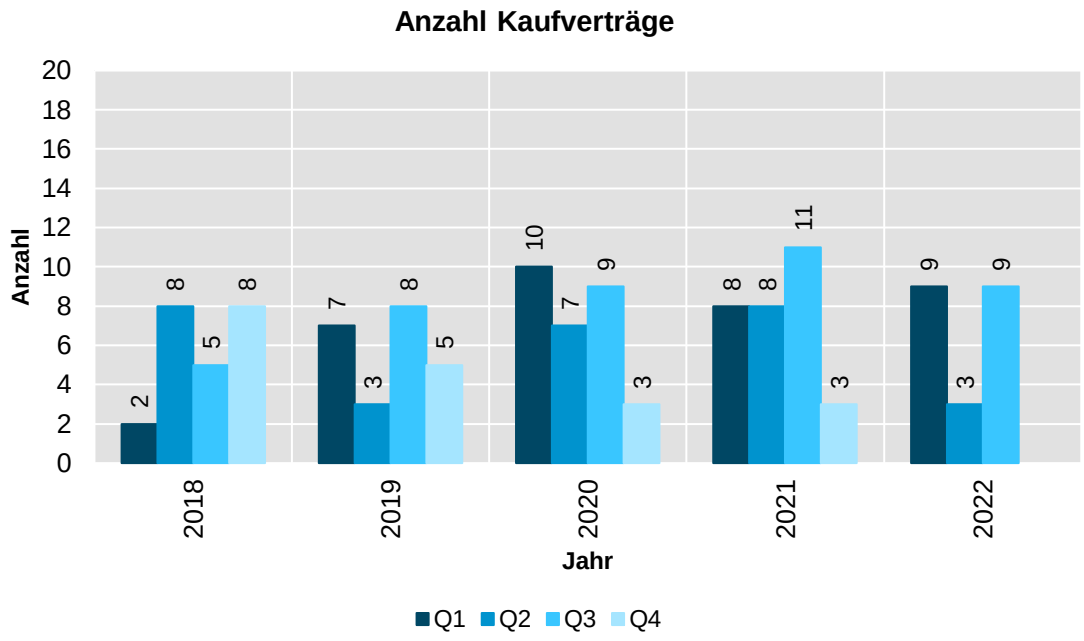
Die nachfolgende Grafik stellt die Anzahl aller geeigneten Kaufverträge für das zurückliegende Quartal aufgeschlüsselt auf die Teilmärkte dar.

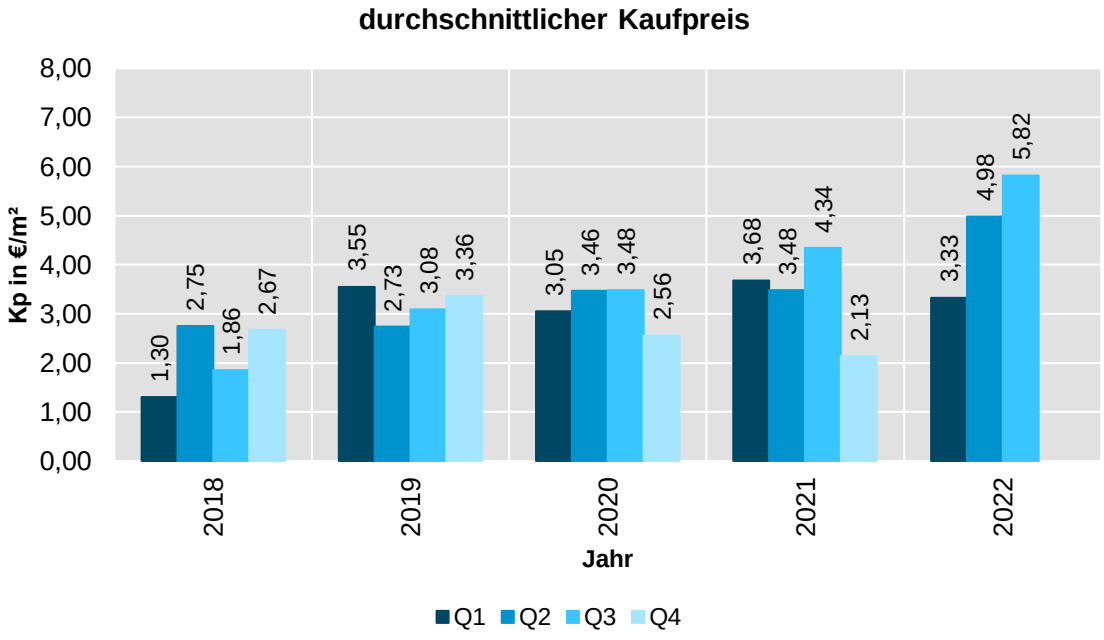
3.2.1 Ackerland





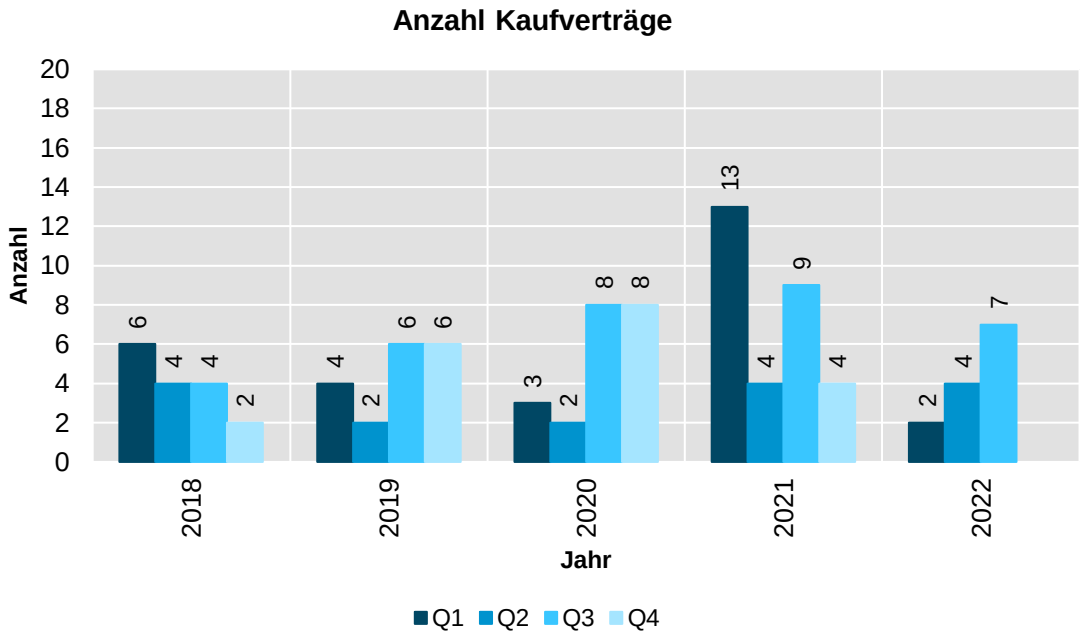
3.2.2 Grünland

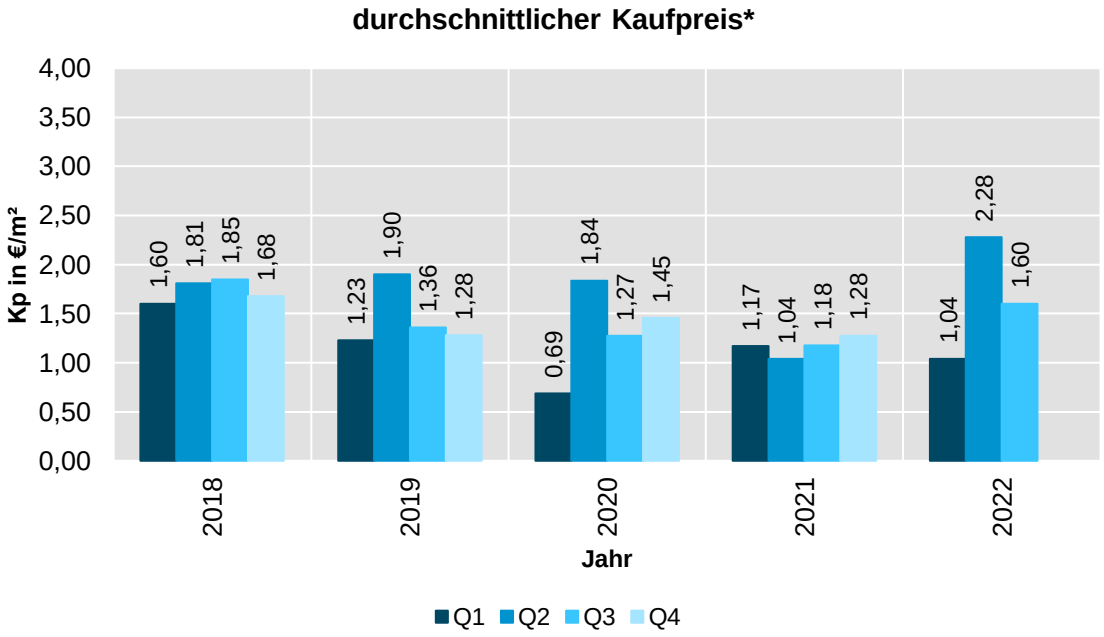




3.2.3 Forstwirtschaft

Die ausgewiesenen Werte beinhalten nicht den Wert des Aufwuchses.





*Die Werte aus den Jahren 2018 und 2019 beinhalten noch den Wert des Aufwuchses.

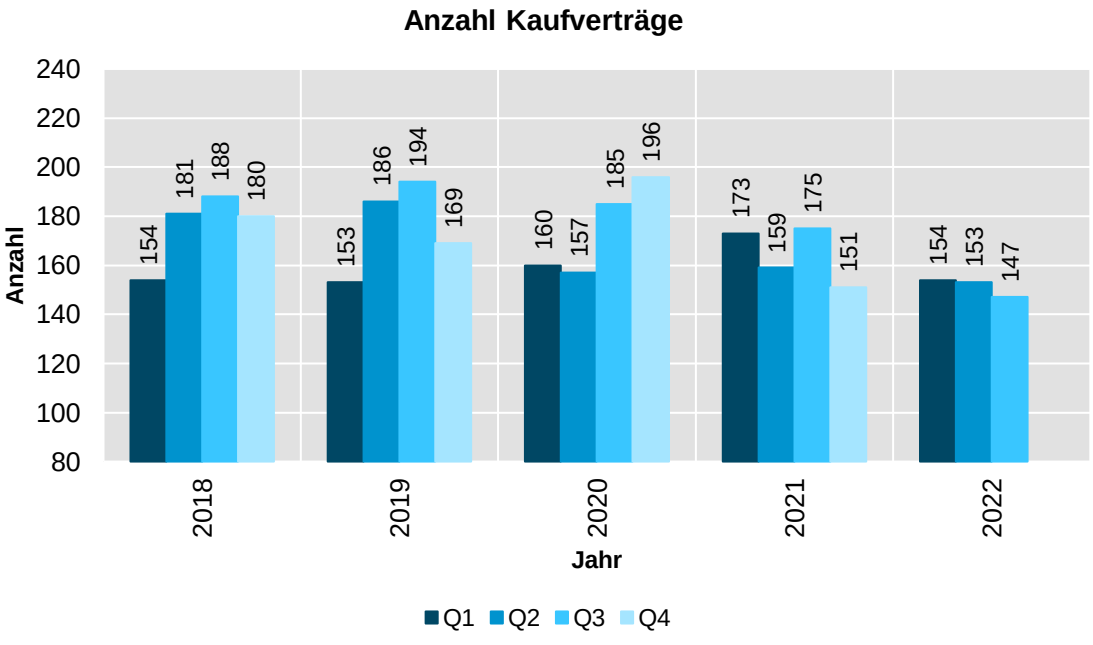
4 Bebaute Grundstücke

Die nachfolgende Tabelle stellt die Anzahl aller geeigneten Kaufverträge für das zurückliegende Quartal aufgeschlüsselt auf die jeweilige Gebäudeart dar.

2022 Q3	Anzahl	Umsatz in Mio. EUR	Fläche in ha
Gesamt	202	72,6	32,0
davon			
Ein- und Zweifamilienhäuser	165	51,0	21,0
Mehrfamilienhäuser/gemischt genutzte Mehrfamilienhäuser	22	10,4	2,1
Gewerblich genutzte Gebäude	11	4,8	4,7
Sonstige bebaute Gebäude	4	6,4	4,1

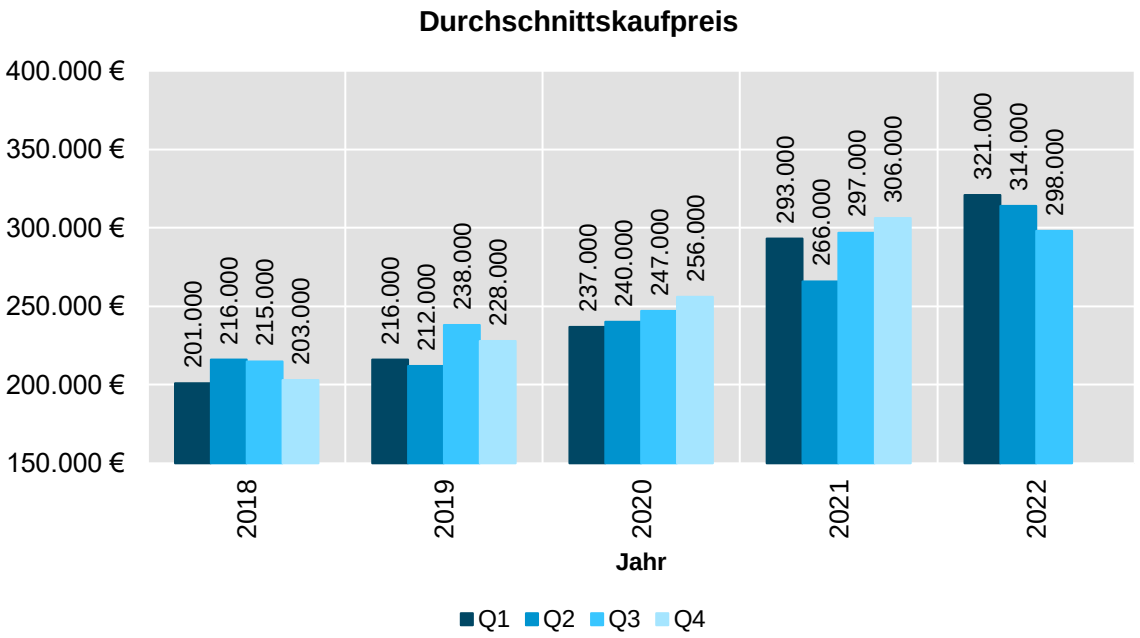
4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der registrierten und ausgewerteten Verkäufe von reinen Einfamilienhäusern, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und Zweifamilienhäusern im Kreis Soest:



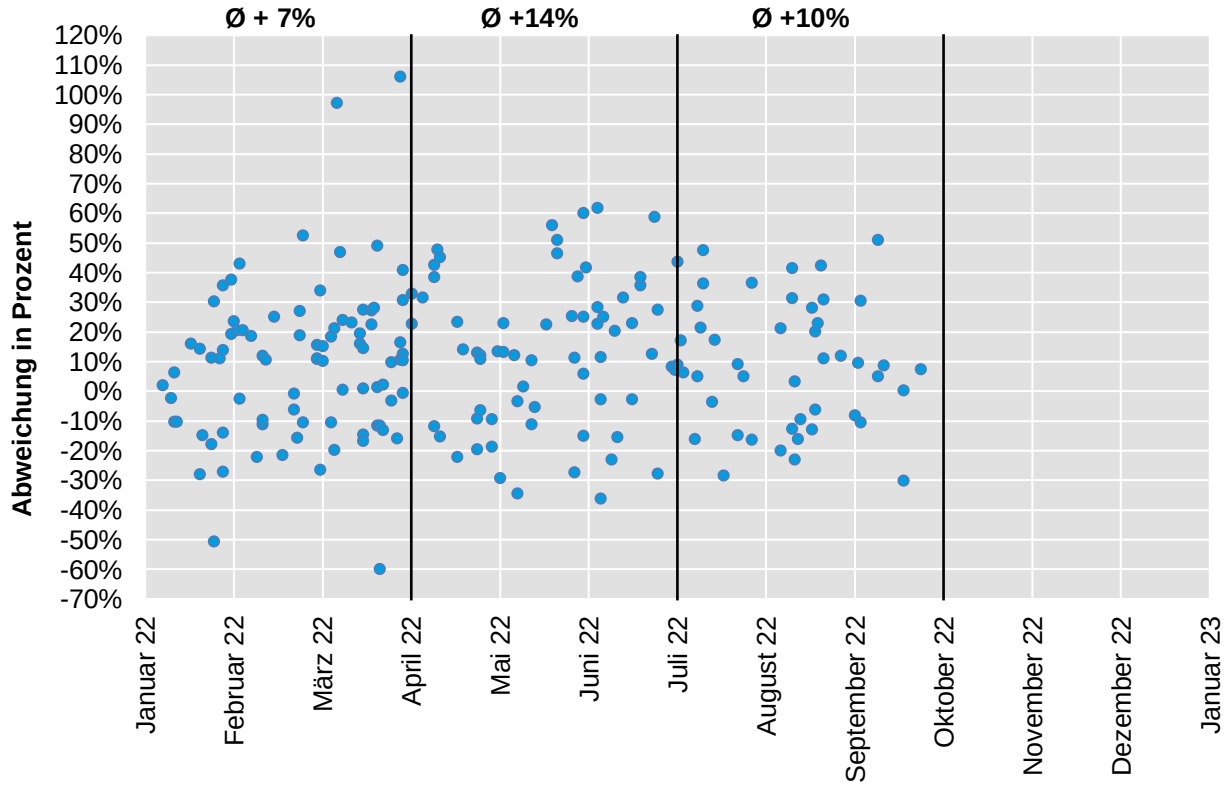
Bei den nachstehenden Wertangaben handelt es sich um statistische Werte, die auf Grund der unterschiedlichen Lagen, Baujahre, Ausstattung, etc. auf dem Grundstücksmarkt in den einzelnen Städten und Gemeinden besonders gewertet werden müssen.

Durchschnittskaufpreis der registrierten und ausgewerteten Kaufverträge von reinen Einfamilienhäusern, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und Zweifamilienhäusern im Kreis Soest:



4.1.1 Immobilienrichtwerte

Die nachstehende Grafik zeigt die Abweichung vom Immobilienrichtwert in Prozent an. Der ausgewiesene Prozentsatz bildet sich aus der Differenz des objektbasierten Immobilienrichtwerts und dem tatsächlich gezahlten Kaufpreis.



4.1.2 Sachwertfaktoren

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Soest

Jahr	Ø Sach-wertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m² s	Ø BRW in Euro/m² s	Ø BGF in m² s	Ø RND s
2018	0,89 ±0,20	263	1	665 ±128	91 ±37	332 ±106	45 ±16
2019	0,92 ±0,22	255	1	666 ±140	94 ±40	339 ±105	46 ±17
2020	0,98 ±0,24	274	1	663 ±145	91 ±44	320 ±96	45 ±17
2021	1,06 ±0,26	260	1	726 ±291	102 ±46	348 ±115	44 ±17
2022 Q1	1,14 ±0,25	62	Q1	710 ±183	107 ±50	337 ±104	40 ±16
2022 Q2	1,15 ±0,24	56	Q2	755 ±252	111 ±55	347 ±130	43 ±17
2022 Q3	1,06 ±0,19	48	Q3	661 ±211	129 ±54	320 ±104	42 ±16

Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Kreis Soest

Jahr	Ø Sach-wertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m² s	Ø BRW in Euro/m² s	Ø BGF in m² s	Ø RND s
2018	1,04 ±0,18	74	1	324 ±101	113 ±34	243 ±65	52 ±15
2019	1,04 ±0,26	95	1	350 ±94	112 ±39	251 ±77	52 ±14
2020	1,16 ±0,27	78	1	343 ±99	116 ±41	241 ±67	49 ±16
2021	1,20 ±0,34	94	1	378 ±190	128 ±41	245 ±67	49 ±16
2022 Q1	1,21 ±0,28	20	Q1	400 ±158	119 ±51	270 ±58	42 ±16
2022 Q2	1,18 ±0,32	24	Q2	300 ±116	139 ±47	253 ±59	51 ±13
2022 Q3	1,34 ±0,39	15	Q3	379 ±192	137 ±36	252 ±75	42 ±17

4.1.3 Liegenschaftszinssätze

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Soest

Jahr	Lz in % s	N	N in Jahre	Ø Wfl in m² s	Ø Kp in Euro/m² s	Ø Miete in Euro/m² s	Ø BW in % s	Ø RND in Jahre s
2018	2,4 ±1,1	273	1	152 ±38	1.574 ±552	5,5 ±0,9	24 ±5	44 ±16
2019	2,4 ±1,1	268	1	160 ±43	1.653 ±644	5,8 ±1,0	23 ±4	45 ±16
2020	2,1 ±1,2	298	1	154 ±39	1.720 ±685	5,8 ±1,0	23 ±5	44 ±17
2021	1,5 ±1,1	256	1	163 ±45	2.047 ±727	6,0 ±0,9	22 ±3	43 ±17
2022 Q1	1,2 ±1,1	71	Q1	170 ±54	2.147 ±749	6,3 ±1,0	22 ±4	40 ±16
2022 Q2	0,7 ±1,4	64	Q2	163 ±47	2.333 ±762	6,0 ±0,9	23 ±3	42 ±17
2022 Q3	1,2 ±0,8	55	Q3	156 ±40	2.274 ±794	6,5 ±1,0	22 ±3	40 ±16

Liegenschaftszinssätze für Doppelhaushälften und Reihenhäuser im Kreis Soest

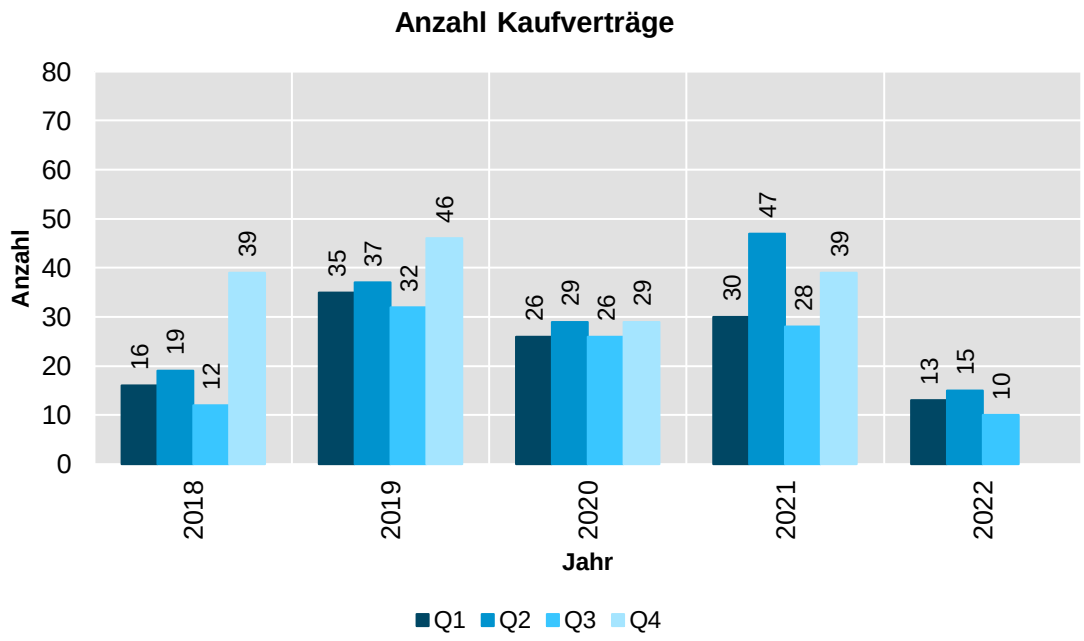
Jahr	Lz in % s	N	N in Jahre	Ø Wfl in m² s	Ø Kp in Euro/m² s	Ø Miete in Euro/m² s	Ø BW in % s	Ø RND in Jahre s
2018	2,6 ±0,7	73	1	122 ±19	1.780 ±424	6,0 ±0,7	22 ±3	53 ±13
2019	2,4 ±0,9	99	1	126 ±22	1.741 ±488	6,0 ±0,8	22 ±4	50 ±15
2020	2,1 ±1,0	79	1	124 ±22	1.951 ±531	6,3 ±0,8	21 ±3	50 ±15
2021	1,7 ±1,1	96	1	122 ±24	2.265 ±638	6,4 ±0,8	21 ±3	50 ±15
2022 Q1	1,6 ±1,9	24	Q1	135 ±32	1.876 ±683	6,1 ±0,9	23 ±4	40 ±16
2022 Q2	1,1 ±1,1	30	Q2	117 ±23	2.601 ±697	6,6 ±1,0	21 ±3	49 ±14
2022 Q3	0,9 ±1,9	15	Q3	130 ±16	2.422 ±720	6,7 ±0,7	21 ±2	44 ±19

5 Wohnungseigentum

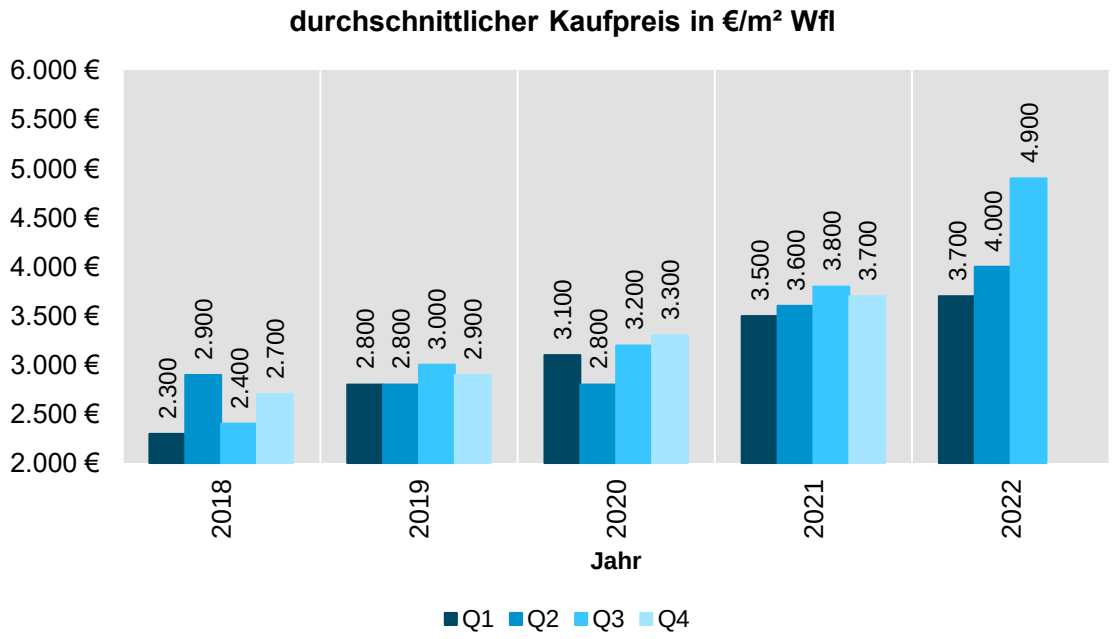
Die nachfolgende Tabelle stellt die Anzahl aller geeigneten Kaufverträge für das zurückliegende Quartal aufgeschlüsselt auf die Teilmärkte dar.

2022 Q3	Anzahl	Umsatz in Mio. EUR
Gesamt	76	17,6
davon		
Erstverkäufe nach Neubau	13	6,6
Weiterverkäufe	61	10,6
Erstverkäufe nach Umwandlung	2	0,3

Die nachstehende Grafik gibt die Anzahl der Eigentumswohnungen (Erstverkauf) mit einer Größe von 45 bis 120 m² Wohnfläche in einer Anlage mit mindestens 4 Wohneinheiten an.



In der nachstehenden Grafik werden Eigentumswohnungen (Erstverkauf) mit einer Größe von 45 bis 120 m² Wohnfläche in einer Anlage mit mindestens 4 Wohneinheiten berücksichtigt.



Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf Weiterverkäufe in Wohnhäusern mit mindestens 2 Wohneinheiten im Gebäude.
Nachfolgend ist ein Verlauf der Liegenschaftszinssätze (Lz) bezogen auf das Kreisgebiet dargestellt.

Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen im Kreis Soest

Jahr	Lz in % s	N	N in Jahre	Ø Wfl in m² s	Ø Kp in Euro/m² s	Ø Miete in Euro/m² s	Ø BW in % s	Ø RND in Jahre s
2018	3,0 ±1,5	127	1	74 ±21	1.457 ±562	6,0 ±1,0	25 ±5	49 ±13
2019	2,9 ±1,3	144	1	74 ±21	1.570 ±578	6,2 ±1,0	25 ±4	49 ±13
2020	2,6 ±1,3	143	1	73 ±21	1.678 ±588	6,4 ±0,9	25 ±5	47 ±13
2021	1,9 ±1,6	155	1	72 ±21	1.811 ±726	6,3 ±1,1	25 ±4	45 ±15
2022 Q1	1,5 ±1,2	46	Q1	71 ±23	2.112 ±763	6,6 ±1,0	25 ±5	47 ±15
2022 Q2	1,4 ±1,4	75	Q2	74 ±24	2.097 ±720	6,5 ±0,8	27 ±6	45 ±16
2022 Q3	1,5 ±0,9	35	Q3	74 ±24	2.184 ±680	7,0 ±1,1	26 ±5	46 ±14

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Soest

www.boris.nrw.de