



**Quartalsbericht 2022 Q4  
für den Kreis Soest**



---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Soest

## Quartalsbericht 2022 Q4

Berichtszeitraum 01.10.2022 – 31.12.2022

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

---

### **Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Soest

### **Geschäftsstelle**

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

### **Druck**

Druckerei Kreis Soest

### **Gebühr**

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

### **Bildnachweis**

Geschäftsstelle Gutachterausschuss, Pressestelle Kreis Soest

### **Lizenz**

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

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

Weitere Informationen: [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Intention Quartalsbericht</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>8</b>
2.1	Umsatzentwicklung	8
2.2	Anzahl Kaufverträge	8
<b>3</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>9</b>
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
<b>4</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>13</b>
4.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	13
4.1.1	Immobilienrichtwerte	14
4.1.2	Sachwertfaktoren	15
4.1.3	Liegenschaftszinssätze	16
<b>5</b>	<b>Wohnungseigentum</b>	<b>17</b>

## 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 Grundstücksmarkt 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.

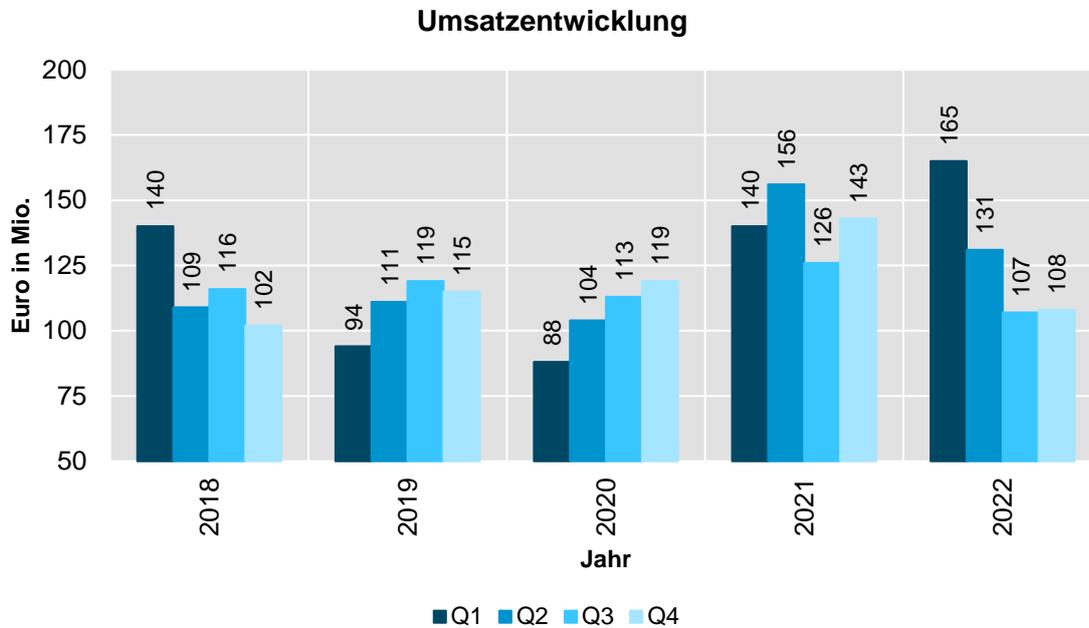


**Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses im Kreis Soest**

## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

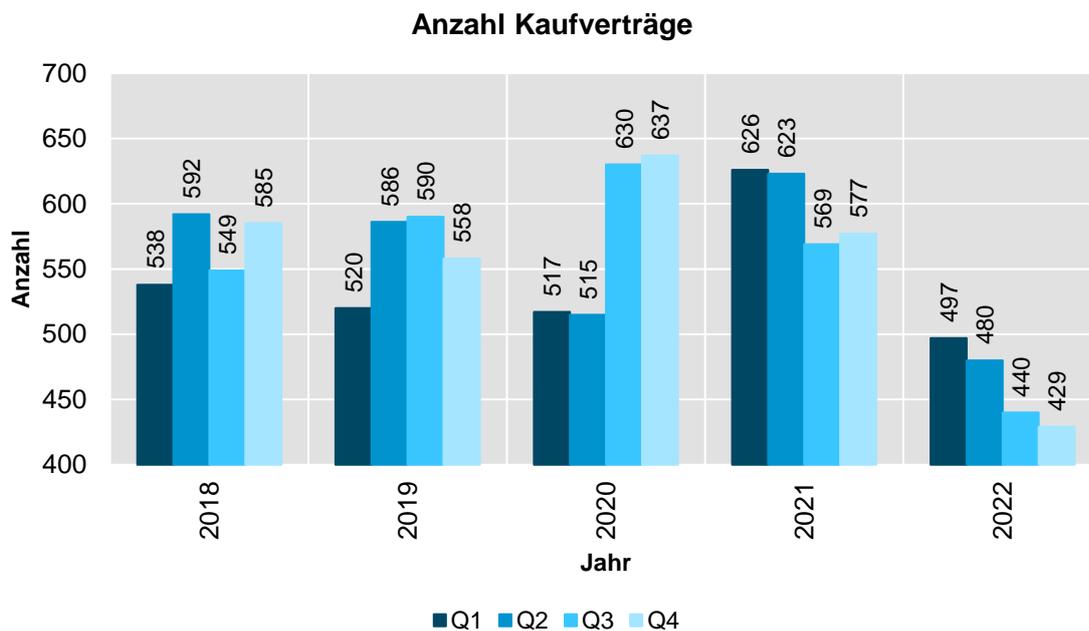
### 2.1 Umsatzentwicklung

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 Q4	Anzahl	Umsatz in Mio. EUR	Fläche in ha
Gesamt	103	10,2	62,1
davon			
unbebaute Baugrundstücke	42	6,8	7,0
werdendes Bauland	1	0,1	0,0
land- und forstwirtschaftliche Flächen	35	2,7	52,4
Sonstige Flächen	25	0,6	2,7

#### 3.1 Individueller Wohnungsbau

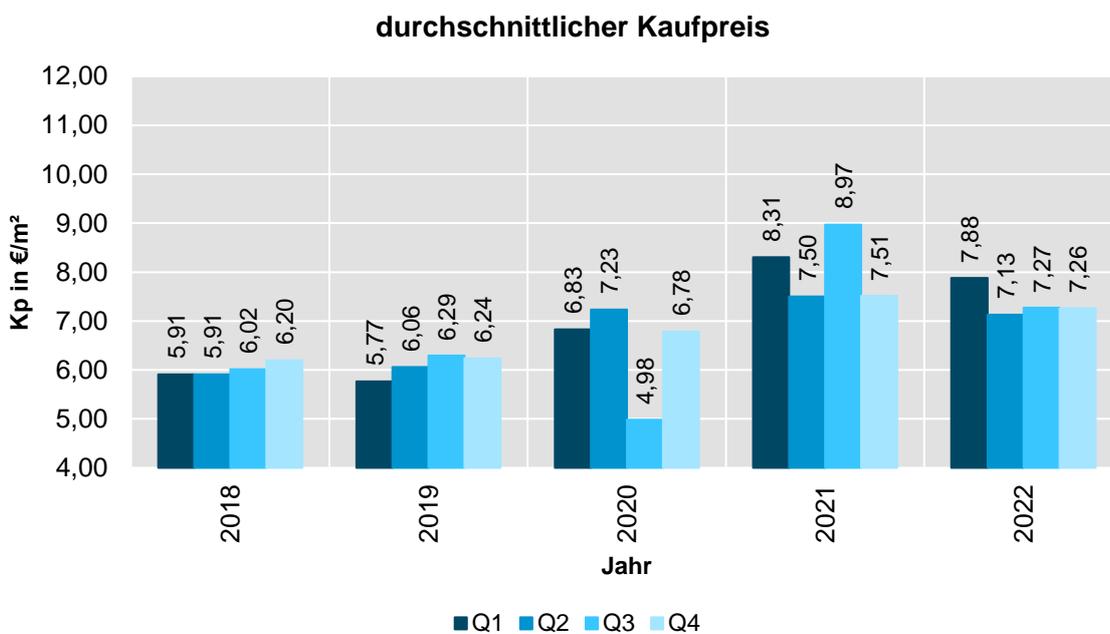
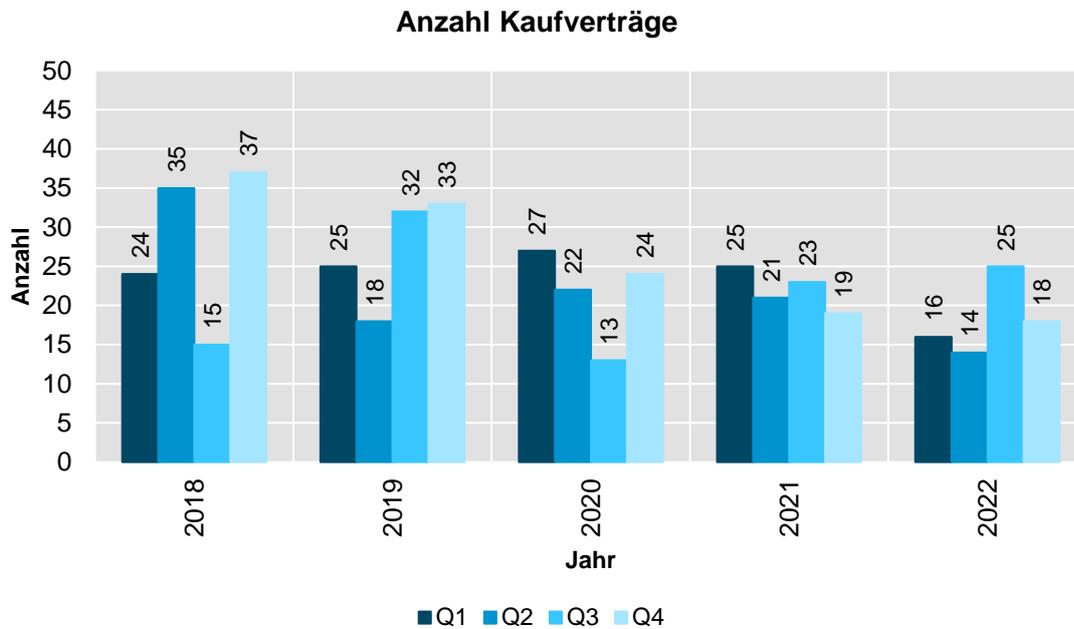
Die Anzahl der Kaufverträge über erschlossene Wohnbauflächen, die im entsprechenden Quartal von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Soest registriert und ausgewertet wurden.

Stadt/Gemeinde	Verträge 2022 Q4	Min in €/m <sup>2</sup>	Mittel in €/m <sup>2</sup>	Max in €/m <sup>2</sup>
Anröchte	3	70	147	217
Bad Sassendorf	0			
Ense	3	120	143	176
Erwitte	4	77	85	98
Geseke	2	135	151	166
Lippetal	4	63	101	130
Möhnesee	1			
Rüthen	0			
Soest	9	135	184	299
Warstein	2	80	128	175
Welper	3	35	50	70
Werl	2	150	213	275
Wickede	3	150	194	217

## 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

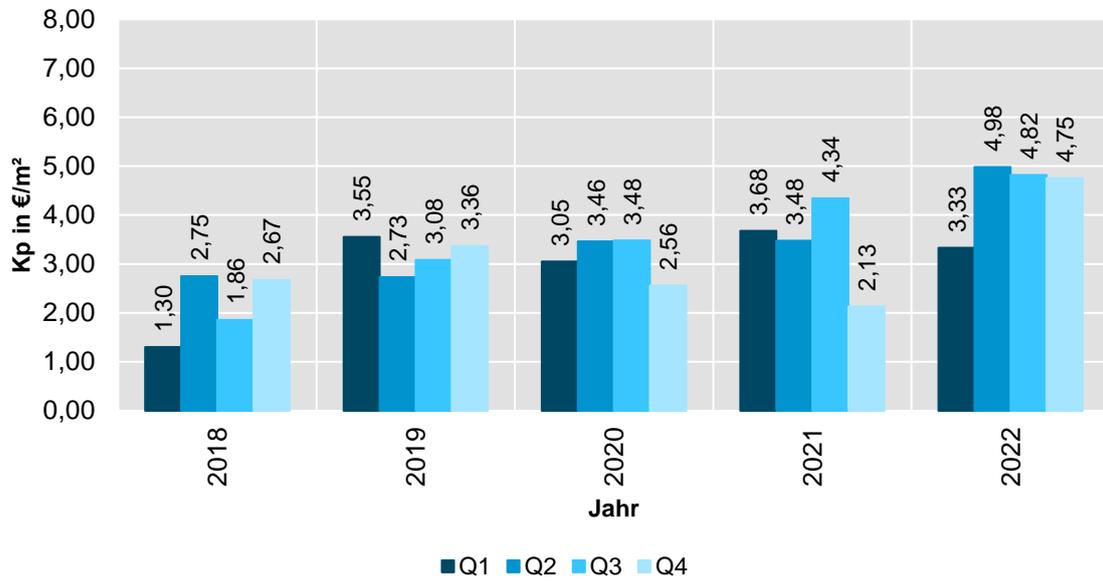


**3.2.2 Grünland**

**Anzahl Kaufverträge**

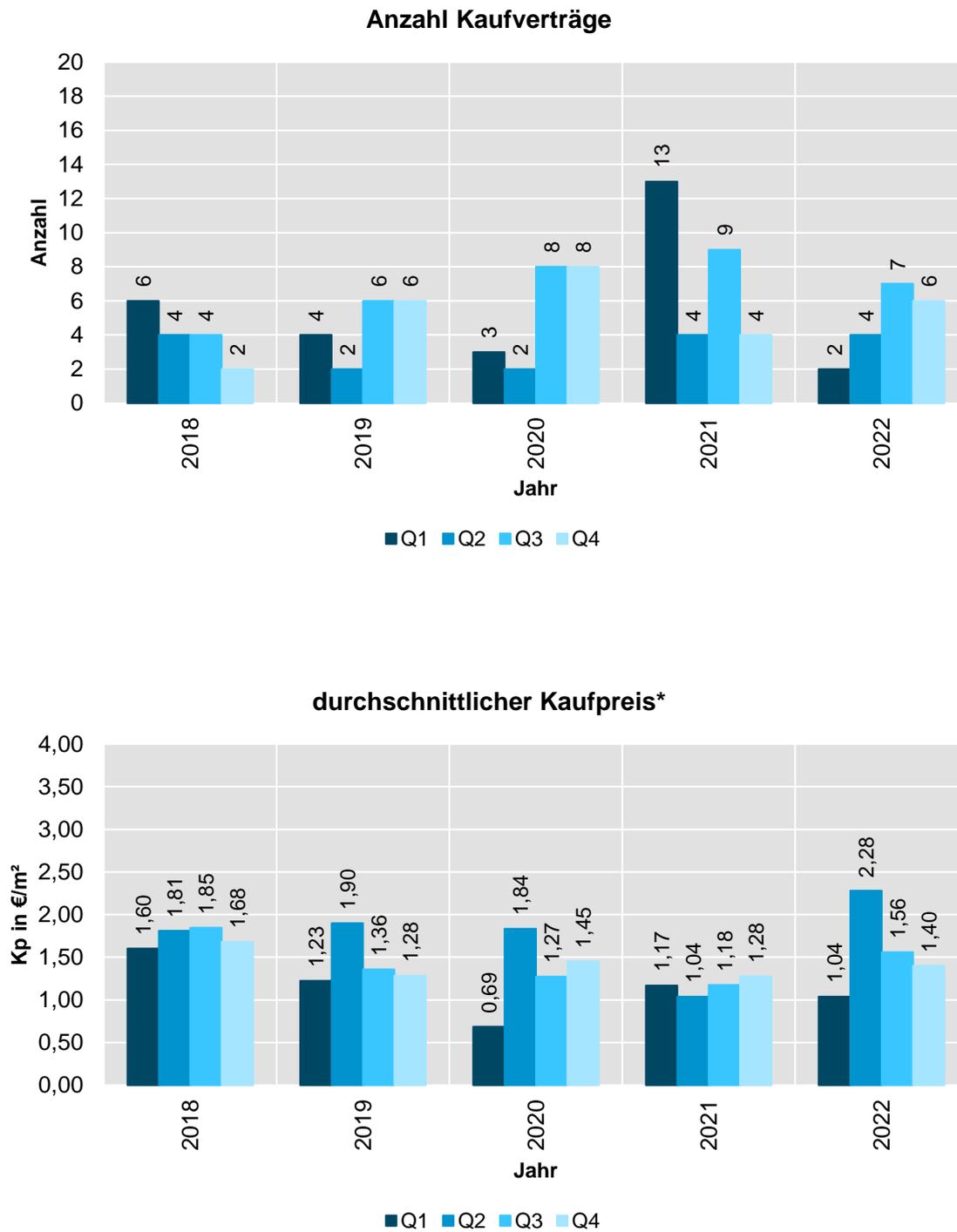


**durchschnittlicher Kaufpreis**



### 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.

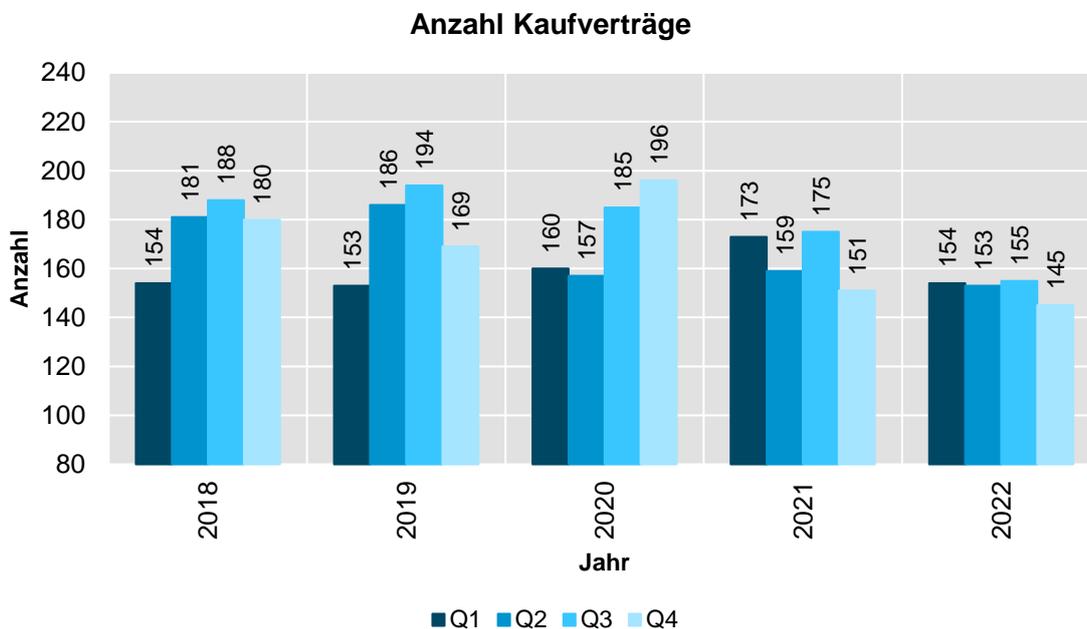
## 4 Bebaute Grundstücke

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

2022 Q4	Anzahl	Umsatz in Mio. EUR	Fläche in ha
Gesamt	213	74,5	30,2
davon			
Ein- und Zweifamilienhäuser	163	49,8	17,3
Mehrfamilienhäuser/gemischt genutzte Mehrfamilienhäuser	20	7,5	1,4
Gewerblich genutzte Gebäude	20	15,1	9,4
Sonstige bebaute Gebäude	10	2,1	2,1

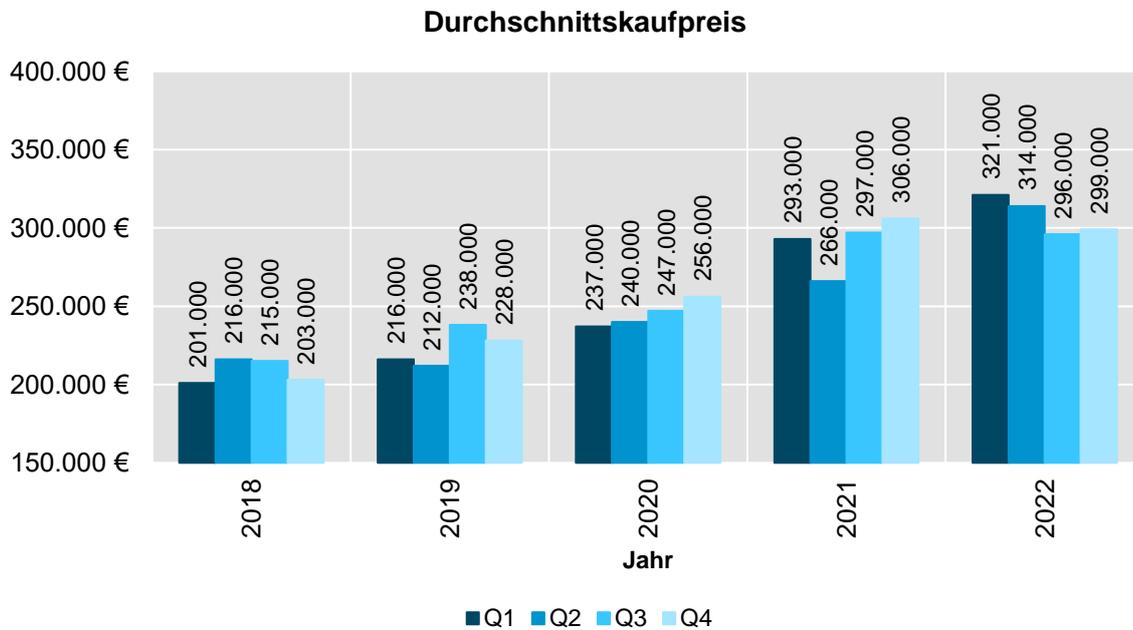
### 4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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



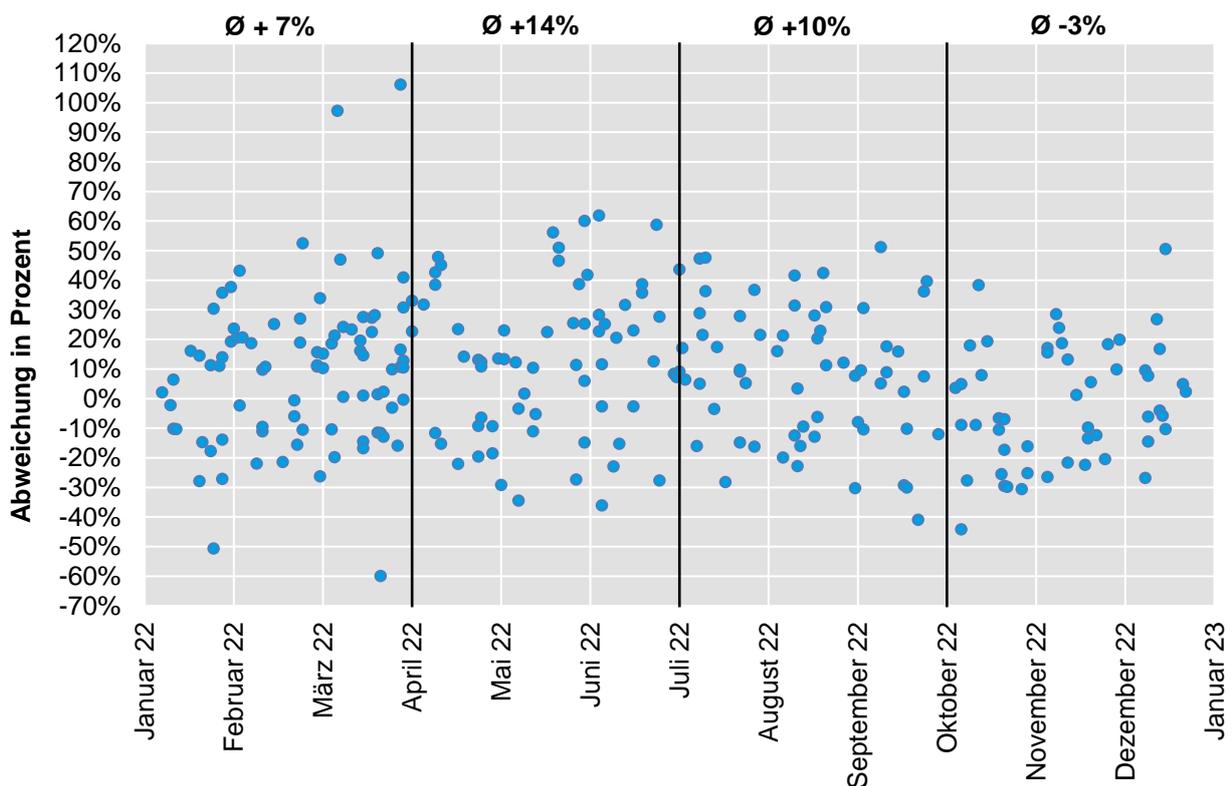
Bei den nachstehenden Wertangaben handelt es sich um statistische Werte, die auf Grund der unterschiedlichen Lagen, Baujahre, Ausstattung, etc. auf dem Grundstücksmarkt in den einzelnen Städten und Gemeinden besonders gewertet werden müssen.

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 Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m <sup>2</sup> s	Ø BRW in Euro/m <sup>2</sup> s	Ø BGF in m <sup>2</sup> s	Ø RND s
2018	0,89 ±0,20	263	1	665 ±128	91 ±37	332 ±106	45 ±16
2019	0,92 ±0,22	255	1	666 ±140	94 ±40	339 ±105	46 ±17
2020	0,98 ±0,24	274	1	663 ±145	91 ±44	320 ±96	45 ±17
2021	1,06 ±0,26	260	1	726 ±291	102 ±46	348 ±115	44 ±17
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	1,07 ±0,23	70	Q3	689 ±235	114 ±55	326 ±106	38 ±16
2022 Q4	0,99 ±0,20	51	Q4	710 ±182	120 ±48	334 ±91	44 ±15

##### Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Kreis Soest

Jahr	Ø Sachwertfaktor s	N	N in Jahre	Ø Gfl in m <sup>2</sup> s	Ø BRW in Euro/m <sup>2</sup> s	Ø BGF in m <sup>2</sup> s	Ø RND s
2018	1,04 ±0,18	74	1	324 ±101	113 ±34	243 ±65	52 ±15
2019	1,04 ±0,26	95	1	350 ±94	112 ±39	251 ±77	52 ±14
2020	1,16 ±0,27	78	1	343 ±99	116 ±41	241 ±67	49 ±16
2021	1,20 ±0,34	94	1	378 ±190	128 ±41	245 ±67	49 ±16
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	1,42 ±0,38	19	Q3	366 ±184	141 ±49	232 ±70	41 ±18
2022 Q4	1,33 ±0,32	12	Q4	356 ±205	165 ±56	239 ±54	39 ±16

### 4.1.3 Liegenschaftszinssätze

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

Jahr	Lz in % s	N	N in Jahre	Ø Wfl in m <sup>2</sup> s	Ø Kp in Eu- ro/m <sup>2</sup> s	Ø Miete in Eu- ro/m <sup>2</sup> 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 ±1,0	76	Q3	154 ±40	2.176 ±777	6,3 ±1,1	22 ±4	38 ±16
2022 Q4	1,4 ±1,0	68	Q4	156 ±40	2.152 ±832	6,1 ±1,2	23 ±4	42 ±16

#### Liegenschaftszinssätze für Doppelhaushälften und Reihenhäuser im Kreis Soest

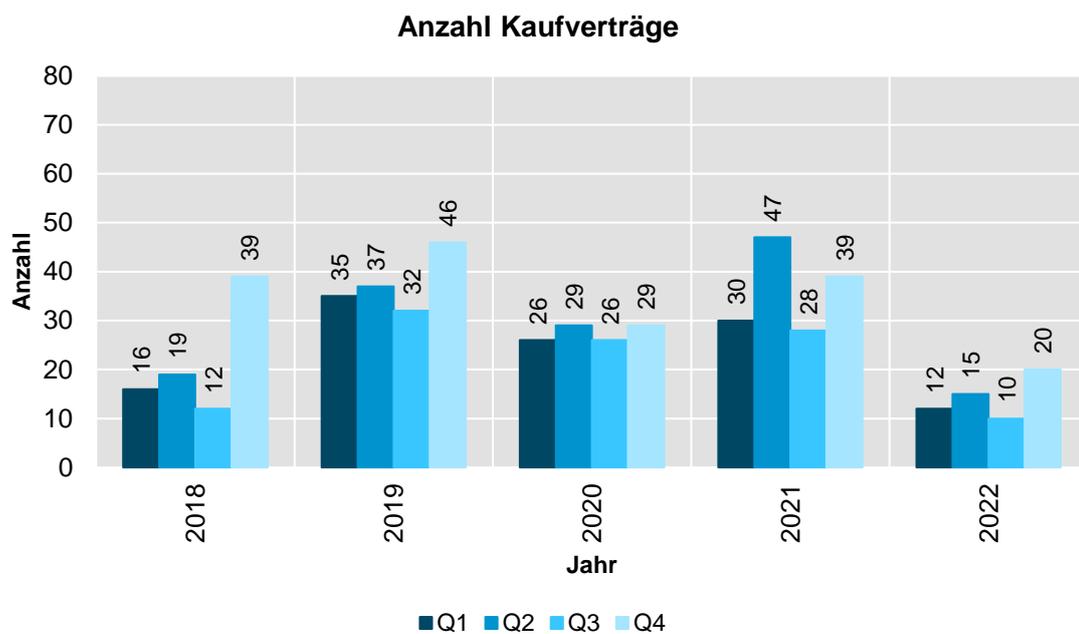
Jahr	Lz in % s	N	N in Jahre	Ø Wfl in m <sup>2</sup> s	Ø Kp in Eu- ro/m <sup>2</sup> s	Ø Miete in Eu- ro/m <sup>2</sup> s	Ø BW in % s	Ø RND in Jahre s
2018	2,6 ±0,7	73	1	122 ±19	1.780 ±424	6,0 ±0,7	22 ±3	53 ±13
2019	2,4 ±0,9	99	1	126 ±22	1.741 ±488	6,0 ±0,8	22 ±4	50 ±15
2020	2,1 ±1,0	79	1	124 ±22	1.951 ±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	0,8 ±1,5	17	Q3	121 ±24	2.383 ±703	6,6 ±1,1	21 ±3	42 ±18
2022 Q4	1,0 ±0,9	13	Q4	122 ±21	2.419 ±655	6,8 ±0,9	21 ±2	40 ±16

## 5 Wohnungseigentum

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

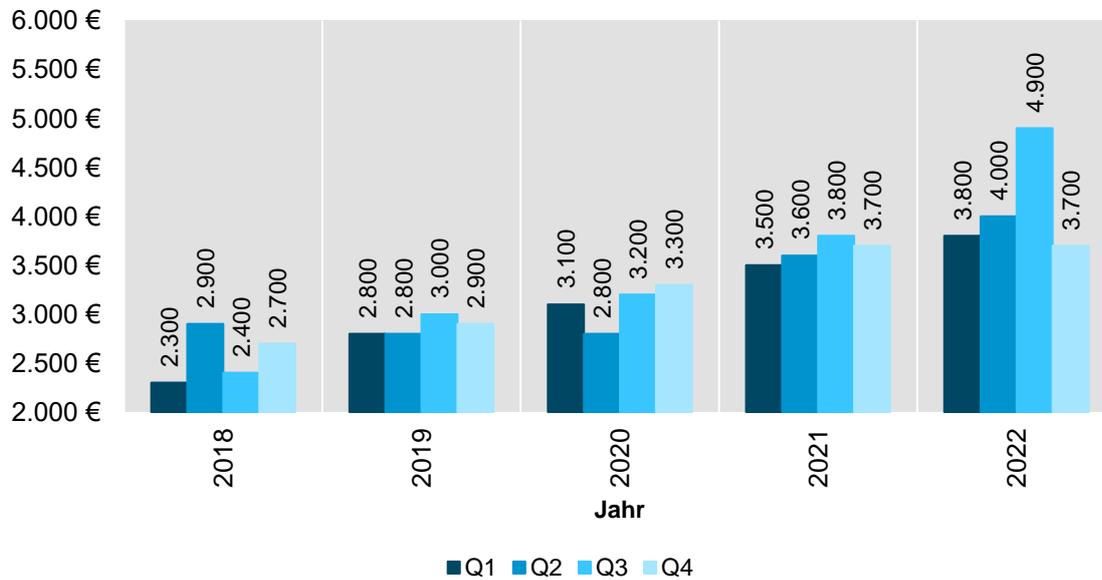
2022 Q4	Anzahl	Umsatz in Mio. EUR
Gesamt	85	16,2
davon		
Erstverkäufe nach Neubau	20	5,9
Weiterverkäufe	63	9,9
Erstverkäufe nach Umwandlung	2	0,3

Die nachstehende Grafik gibt die Anzahl der Eigentumswohnungen (Erstverkauf) mit einer Größe von 45 bis 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einer Anlage mit mindestens 4 Wohneinheiten an.



In der nachstehenden Grafik werden Eigentumswohnungen (Erstverkauf) mit einer Größe von 45 bis 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einer Anlage mit mindestens 4 Wohneinheiten berücksichtigt.

### durchschnittlicher Kaufpreis in €/m<sup>2</sup> Wfl



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 m <sup>2</sup> s	Ø Kp in Eu- ro/m <sup>2</sup> s	Ø Miete in Eu- ro/m <sup>2</sup> 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	1,6 ±1,1	38	Q3	74 ±23	2.138 ±653	7,0 ±1,1	26 ±5	47 ±14
2022 Q4	1,3 ±1,0	31	Q4	70 ±23	2.259 ±777	6,7 ±1,0	26 ±4	48 ±15

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Soest

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

