Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Soest

Quartalsbericht 2023 Q4
für den Kreis Soest

www.boris.nrw.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Soest

Quartalsbericht 2023 Q4

Berichtszeitraum 01.10.2023 – 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 02921/30-2367
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 Blossey (Titelbild 1); Thomas Weinstock/Kreis Soest (weitere Aufnahmen)

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

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

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

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Inhaltsverzeichnis

1 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 die Marktbewegung besser sicht- und nachvollziehbar. Darüber hinaus können die hier veröffentlichten Kennzahlen zur Anpassung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten herangezogen werden.

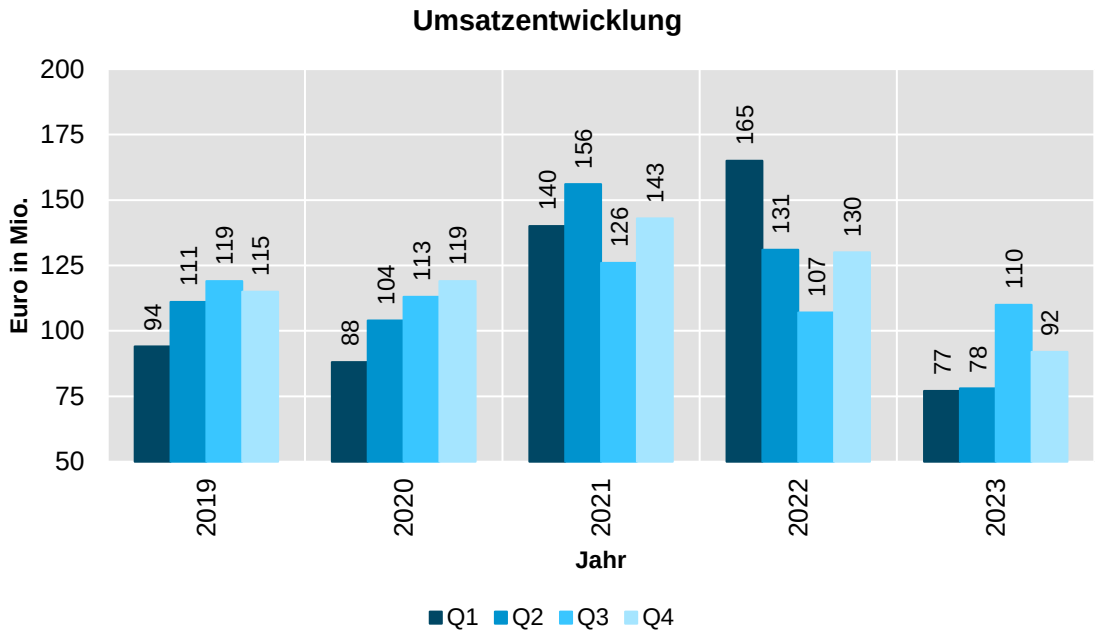
Der Gutachterausschuss verzichtet im nachstehenden Quartalsbericht weitestgehend auf Erläuterungen und einleitende Texte. Die Erläuterungen und weitere Informationen können im bestehenden Marktbericht nachgelesen werden. Der Quartalsbericht ergänzt, aber ersetzt nicht die Angaben im bestehenden Marktbericht!
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

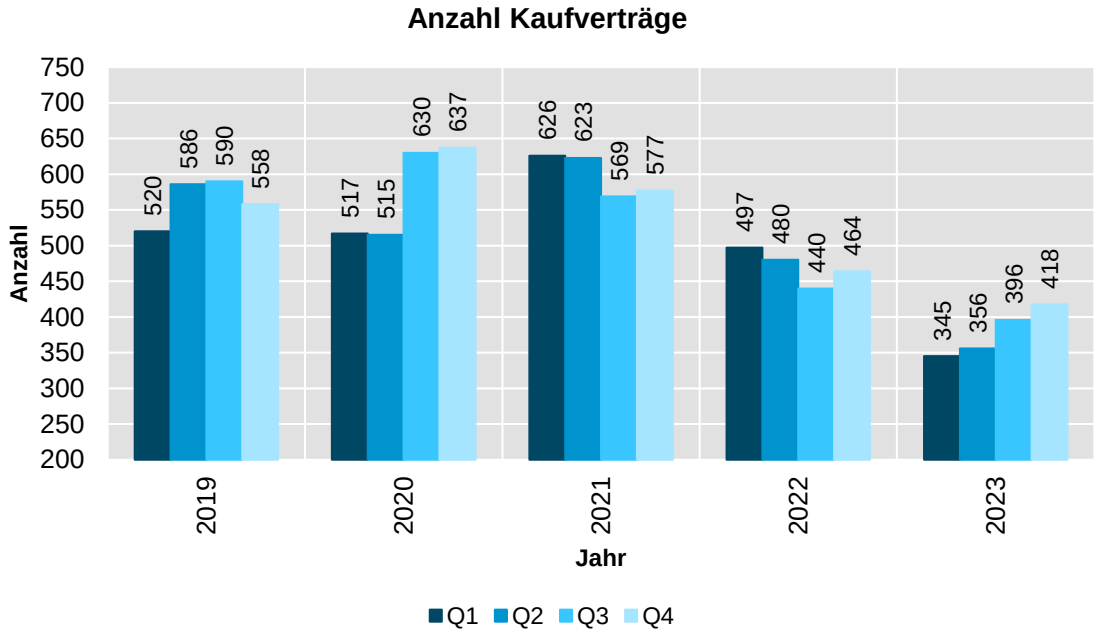
2.1 Umsatzentwicklung

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.

2023 Q4	Anzahl	Umsatz in Mio. EUR	Fläche in ha
Gesamt	122	15,0	91,1
davon			
unbebaute Baugrundstücke	43	4,9	6,7
werdendes Bauland	6	4,7	18,5
land- und forstwirtschaftliche Flächen	49	5,2	64,6
Sonstige Flächen	24	0,2	1,3

3.1 Individueller Wohnungsbau

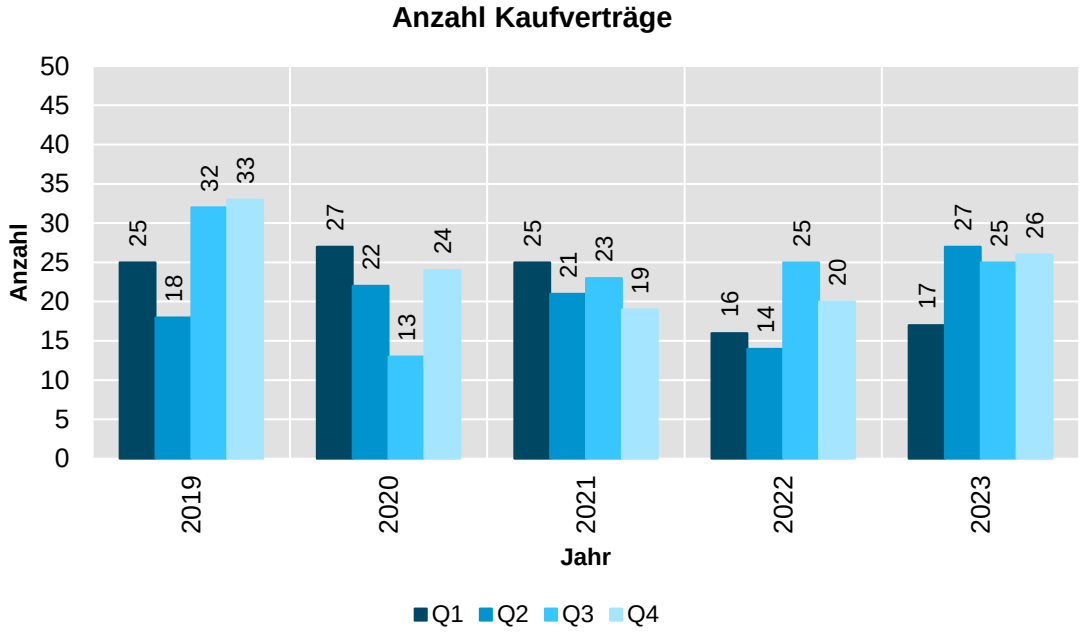
Die Anzahl der Kaufverträge über erschlossene Wohnbauflächen, die im entsprechenden Quartal von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Soest registriert und ausgewertet wurden.

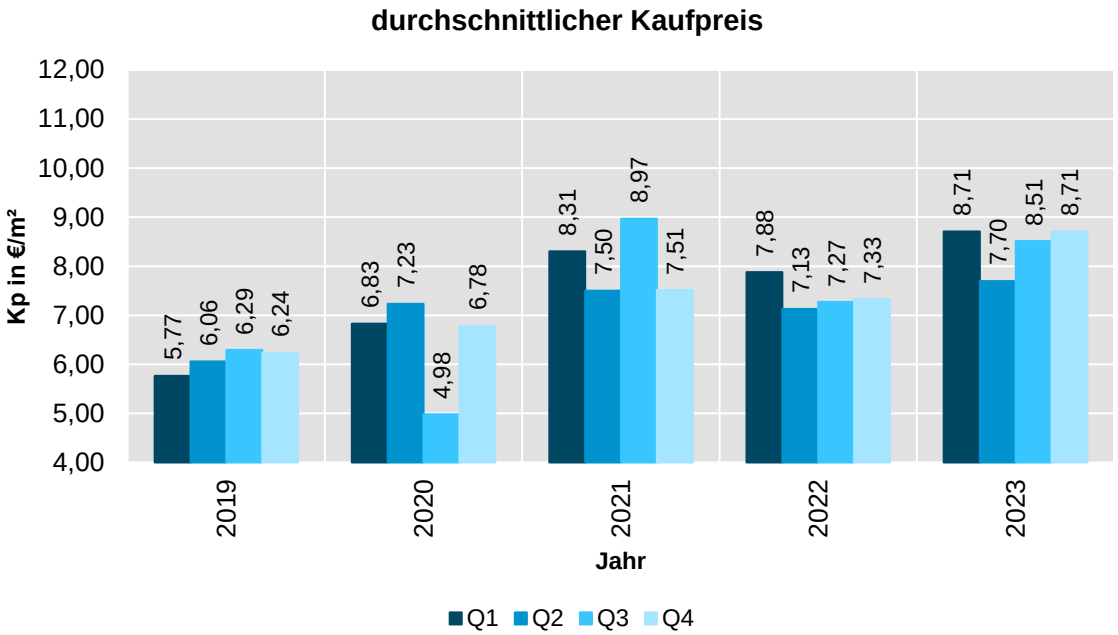
Stadt/Gemeinde	Verträge 2023 Q4	Min in €/m²	Mittel in €/m²	Max in €/m²
Anröchte	1			
Bad Sassendorf	0			
Ense	1			
Erwitte	0			
Geseke	3	135	143	159
Lippetal	9	119	169	191
Möhnesee	0			
Rüthen	2	40	44	48
Soest	6	186	195	204
Warstein	5	62	81	108
Welver	0			
Werl	5	160	238	280
Wickede	1			

3.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

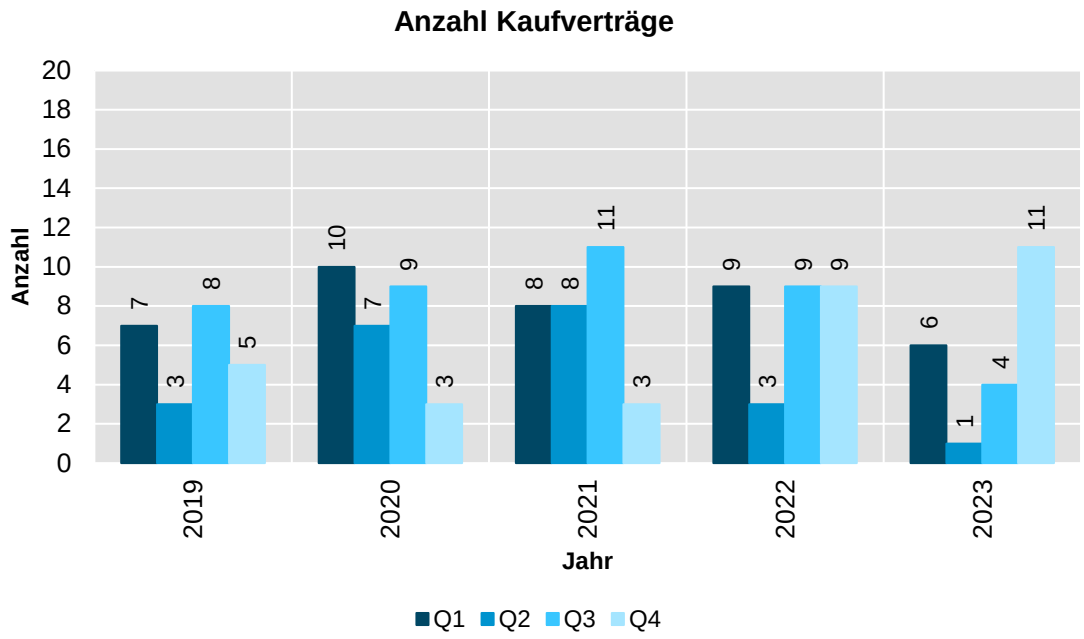
Die nachfolgende Grafik stellt die Anzahl aller geeigneten Kaufverträge für das zurückliegende Quartal aufgeschlüsselt auf die Teilmärkte dar.

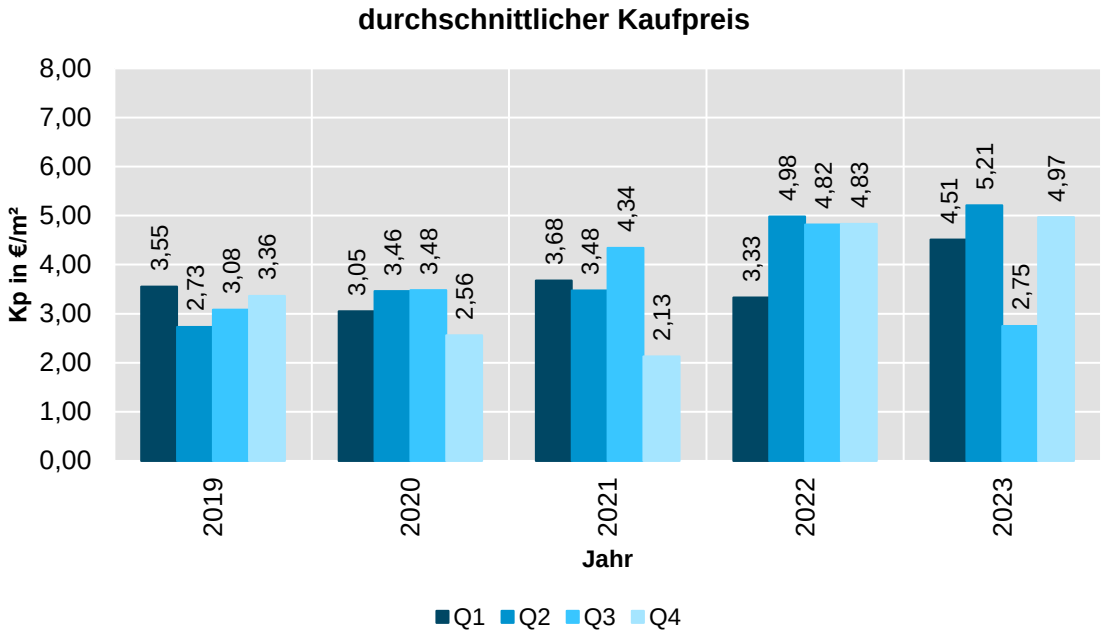
3.2.1 Ackerland





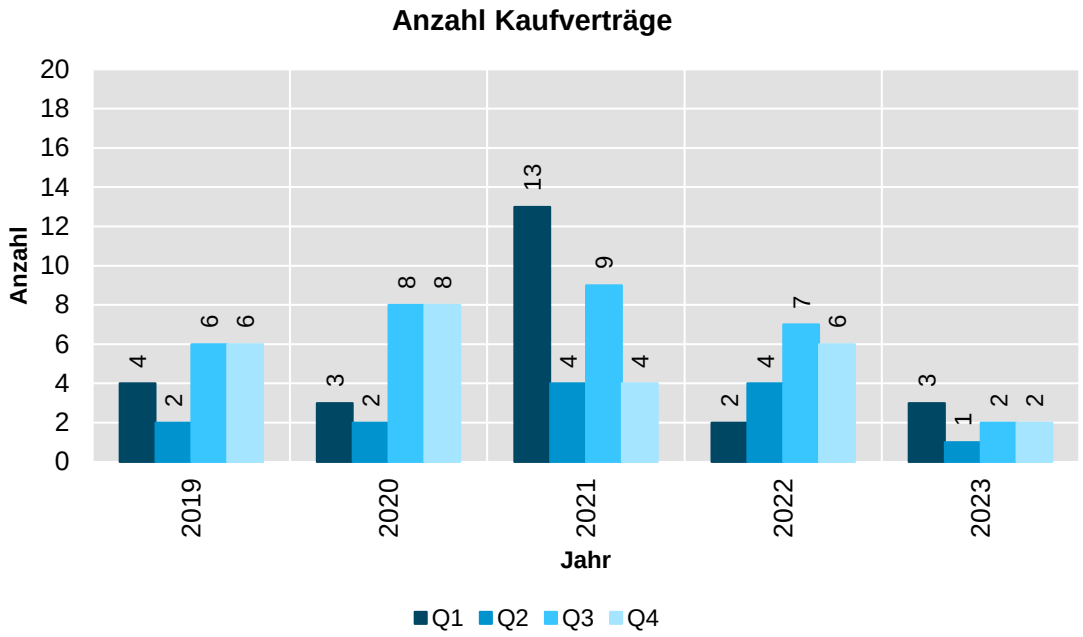
3.2.2 Grünland

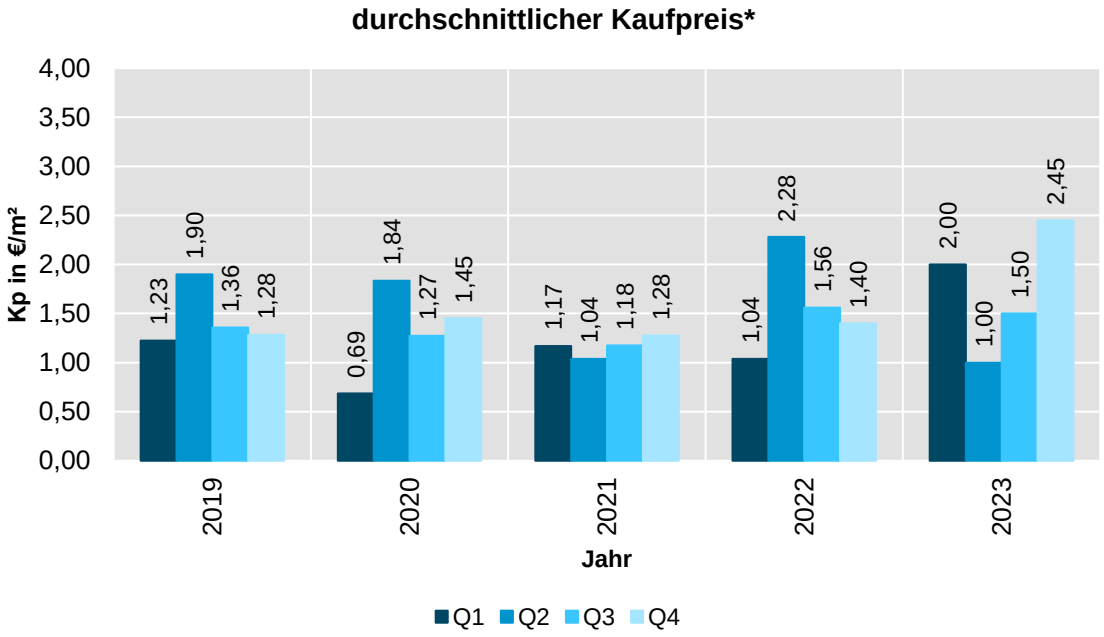




3.2.3 Forstwirtschaft

Die ausgewiesenen Werte beinhalten nicht den Wert des Aufwuchses.





*Die Werte aus dem Jahr 2019 beinhalten noch den Wert des Aufwuchses.

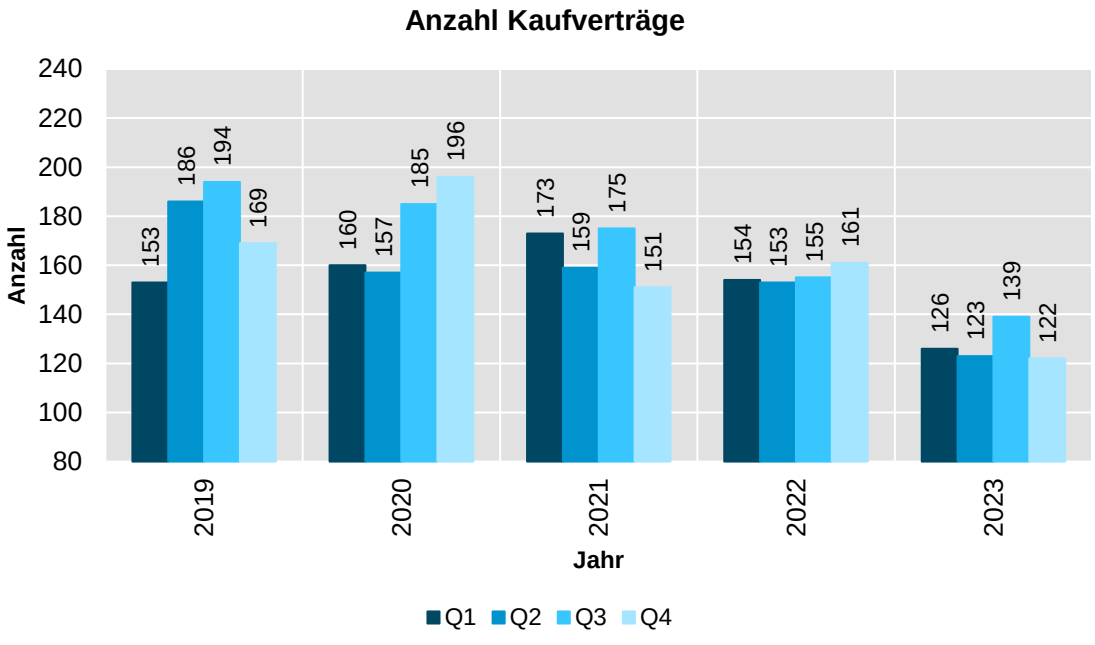
4 Bebaute Grundstücke

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

2023 Q4	Anzahl	Umsatz in Mio. EUR	Fläche in ha
Gesamt	192	60,4	26,6
davon			
Ein- und Zweifamilienhäuser	154	44,0	21,2
Mehrfamilienhäuser/gemischt genutzte Mehrfamilienhäuser	24	10,1	1,6
Gewerblich genutzte Gebäude	9	6,1	3,6
Sonstige bebaute Gebäude	5	0,3	0,3

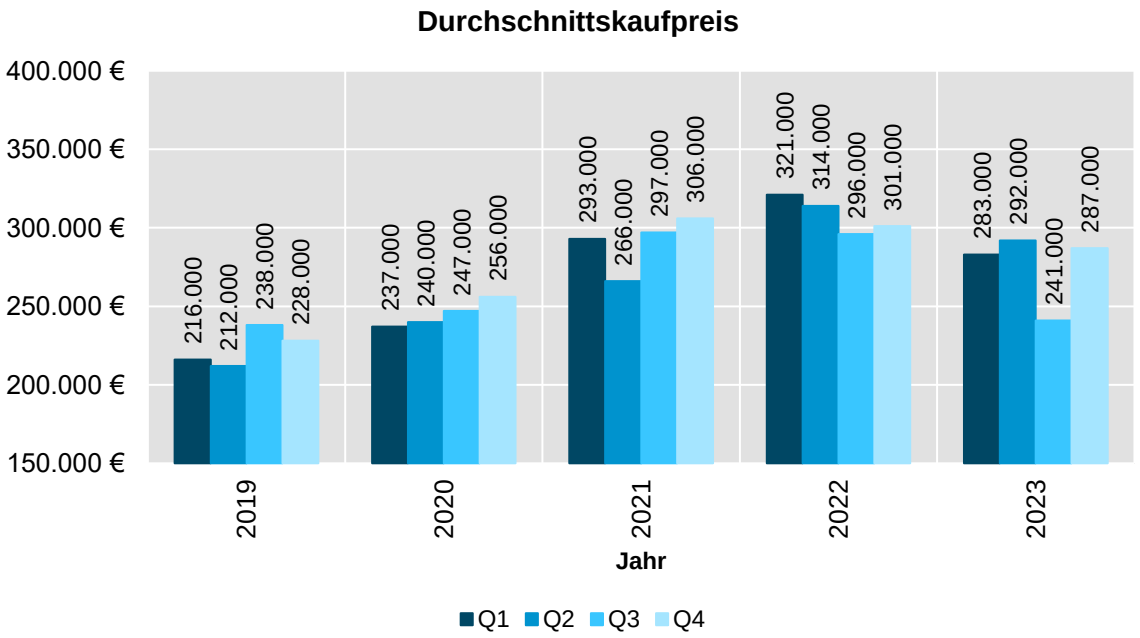
4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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



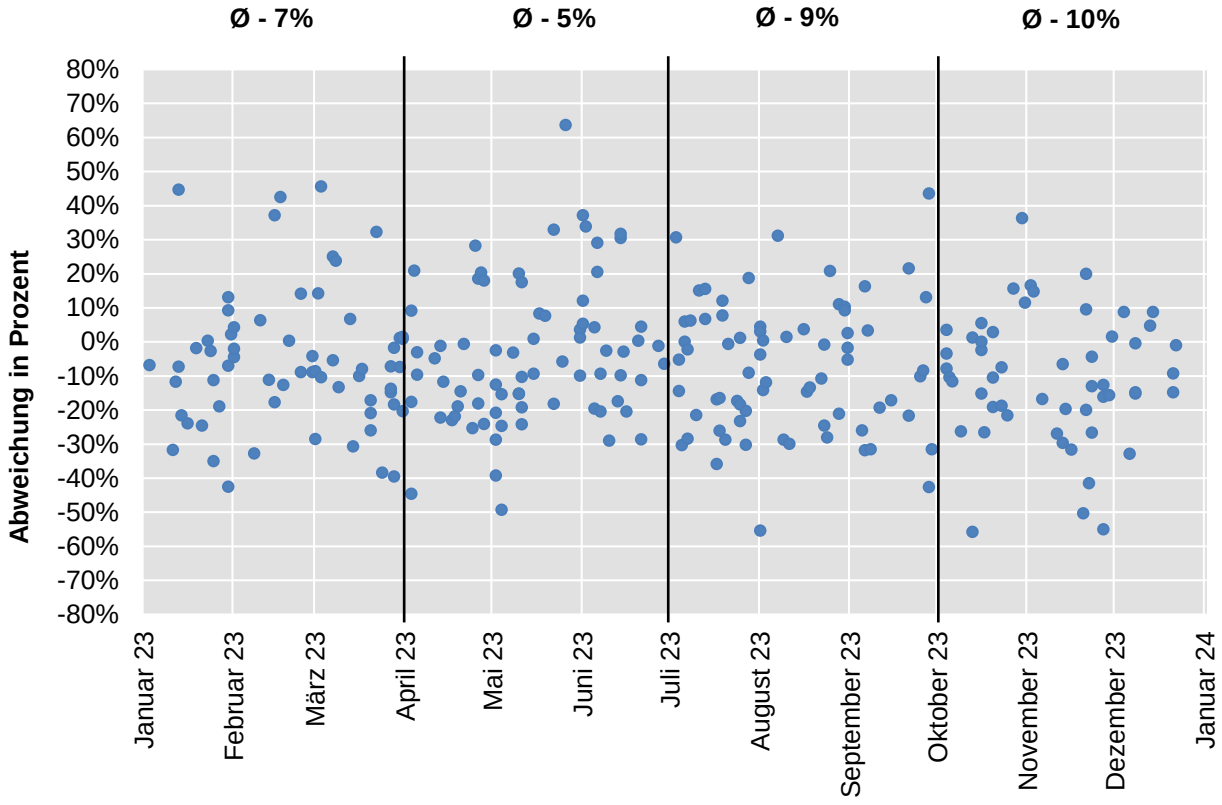
Bei den nachstehenden Wertangaben handelt es sich um statistische Werte, die auf Grund der unterschiedlichen Lagen, Baujahre, Ausstattung, etc. auf dem Grundstücksmarkt in den einzelnen Städten und Gemeinden besonders gewertet werden müssen.

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
2019	0,92 ±0,22	255	1	666 ±140	94 ±40	339 ±105	46 ±17
2020	0,98 ±0,24	274	1	663 ±145	91 ±44	320 ±96	45 ±17
2021	1,06 ±0,26	260	1	726 ±291	102 ±46	348 ±115	44 ±17
2022	1,08 ±0,25	266	1	718 ±210	111 ±52	338 ±107	41 ±16
2023 Q1	0,93 ±0,20	58	Q1	736 ±168	106 ±52	351 ±105	38 ±16
2023 Q2	0,97 ±0,20	66	Q2	711 ±167	112 ±49	322 ±102	41 ±17
2023 Q3	0,90 ±0,23	63	Q3	722 ±224	108 ±46	368 ±139	33 ±12
2023 Q4	0,94 ±0,36	50	Q4	694 ±269	124 ±52	315 ±96	40 ±18

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
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	1,24 ±0,31	81	1	365 ±165	137 ±48	254 ±62	44 ±15
2023 Q1	1,12 ±0,20	24	Q1	377 ±259	144 ±61	229 ±47	46 ±15
2023 Q2	1,13 ±0,26	17	Q2	439 ±161	129 ±45	260 ±64	34 ±12
2023 Q3	1,06 ±0,28	20	Q3	446 ±181	146 ±38	250 ±68	39 ±14
2023 Q4	1,07 ±0,12	11	Q4	339 ±94	139 ±45	250 ±91	49 ±15

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
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	1,1 ±1,1	289	1	159 ±42	2.184 ±754	6,2 ±1,0	23 ±4	40 ±16
2023 Q1	1,5 ±1,5	66	Q1	163 ±44	1.951 ±906	6,0 ±1,1	26 ±5	38 ±16
2023 Q2	1,2 ±1,0	74	Q2	154 ±42	2.139 ±851	6,2 ±1,2	25 ±5	40 ±17
2023 Q3	1,5 ±1,2	69	Q3	152 ±46	1.760 ±603	6,2 ±1,0	25 ±4	32 ±12
2023 Q4	1,6 ±1,3	60	Q4	157 ±42	2.161 ±948	6,6 ±1,4	24 ±4	40 ±18

Liegenschaftszinssätze für Doppelhaushälften und Reihenhäuser im Kreis Soest

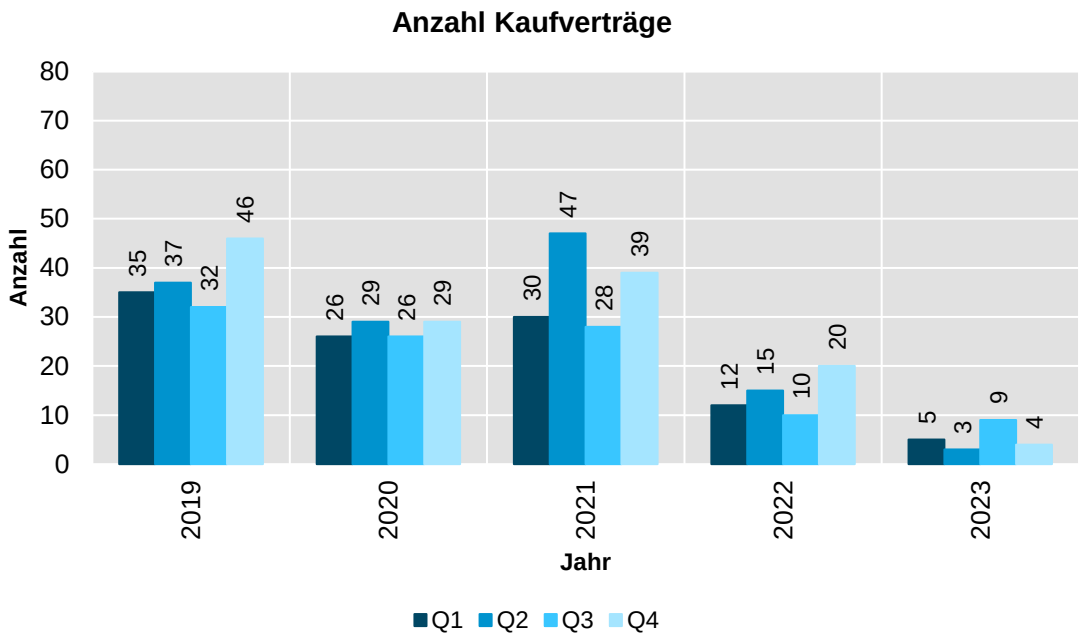
Jahr	Lz in % s	N	N in Jahre	Ø Wfl in m² s	Ø Kp in Euro/m² s	Ø Miete in Euro/m² s	Ø BW in % s	Ø RND in Jahre s
2019	2,4 ±0,9	99	1	126 ±22	1.741 ±488	6,0 ±0,8	22 ±4	50 ±15
2020	2,1 ±1,0	79	1	124 ±22	1.951 ±531	6,3 ±0,8	21 ±3	50 ±15
2021	1,7 ±1,1	96	1	122 ±24	2.265 ±638	6,4 ±0,8	21 ±3	50 ±15
2022	1,3 ±1,3	93	1	125 ±27	2.269 ±695	6,4 ±1,0	23 ±4	44 ±14
2023 Q1	1,2 ±1,0	25	Q1	115 ±16	2.346 ±492	6,7 ±1,0	23 ±4	45 ±16
2023 Q2	0,8 ±1,3	18	Q2	123 ±24	1.954 ±491	6,4 ±0,8	24 ±3	33 ±12
2023 Q3	1,6 ±1,1	25	Q3	131 ±23	1.935 ±497	6,6 ±1,1	24 ±4	36 ±14
2023 Q4	1,7 ±0,8	16	Q4	124 ±21	2.045 ±610	6,9 ±1,2	22 ±4	41 ±18

5 Wohnungseigentum

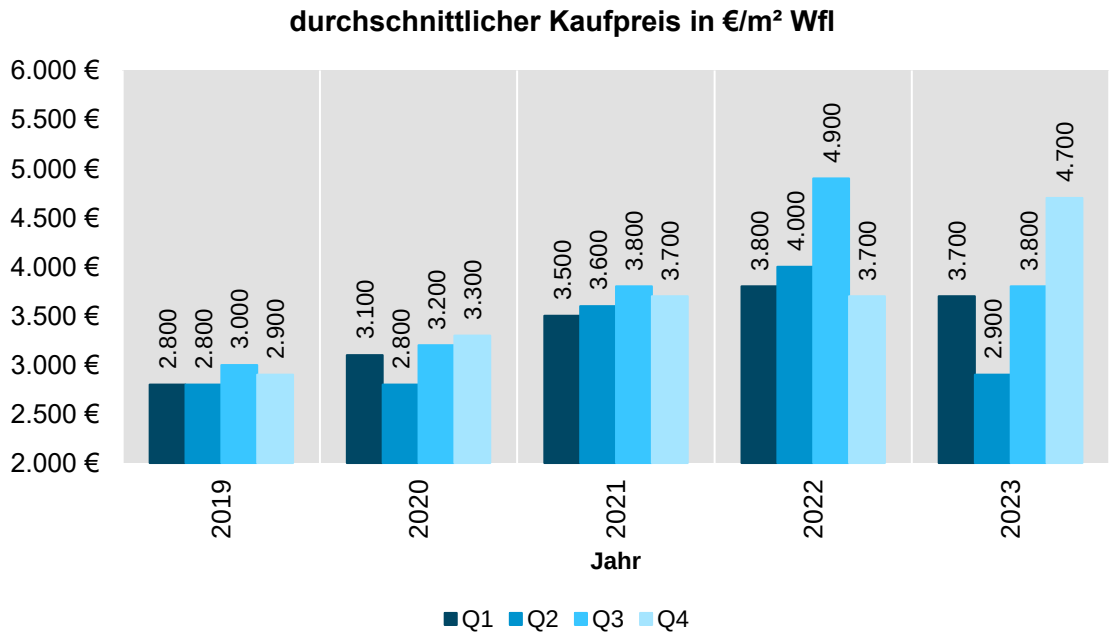
Die nachfolgende Tabelle stellt die Anzahl aller geeigneten Kaufverträge für das zurückliegende Quartal aufgeschlüsselt auf die Teilmärkte dar.

2023 Q4	Anzahl	Umsatz in Mio. EUR
Gesamt	78	13,7
davon		
Erstverkäufe nach Neubau	5	2,1
Weiterverkäufe	63	9,6
Erstverkäufe nach Umwandlung	10	2,0

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
2019	2,9 ±1,3	144	1	74 ±21	1.570 ±578	6,2 ±1,0	25 ±4	49 ±13
2020	2,6 ±1,3	143	1	73 ±21	1.678 ±588	6,4 ±0,9	25 ±5	47 ±13
2021	1,9 ±1,6	155	1	72 ±21	1.811 ±726	6,3 ±1,1	25 ±4	45 ±15
2022	1,5 ±1,1	163	1	72 ±21	2.118 ±672	6,6 ±0,9	25 ±4	48 ±14
2023 Q1	1,3 ±1,5	48	Q1	74 ±19	1.888 ±563	6,4 ±1,0	29 ±5	41 ±13
2023 Q2	2,0 ±1,3	38	Q2	76 ±22	1.916 ±833	6,8 ±1,1	27 ±5	45 ±17
2023 Q3	2,0 ±1,6	37	Q3	84 ±32	1.891 ±1.162	6,5 ±0,9	28 ±5	44 ±13
2023 Q4	1,9 ±1,8	40	Q4	75 ±17	1.967 ±741	6,9 ±1,4	26 ±5	44 ±14

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Soest

www.boris.nrw.de