PRESSEMITTEILUNG · SPERRFRIST: KEINE · 25.10.2026

Bodenrichtwerte im Kreis Soest 2021–2026: nominal +18,2 %, nach Abzug der Inflation -2,8 %

Pressemitteilung vom 25.10.2026

+18,2 %
2021–2026 NOMINAL
Median aus 500 Zonen

-2,8 %
2021–2026 NACH ABZUG DER INFLATION
nach Verbraucherpreisindex

-9,3 %
2022–2026 NACH ABZUG DER INFLATION
jüngerer Zeitraum

Zwischen dem 01.01.2021 und dem 01.01.2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte der 500 vergleichbaren Bodenrichtwertzonen im Kreis Soest im Median um 18,2 Prozent. Das hat Grundradar aus den amtlichen Werten berechnet. Der Median ist die Mitte der nach Größe geordneten Veränderungen, bei gerader Anzahl der Durchschnitt der beiden mittleren Werte. Nominal bezeichnet die Veränderung ohne Berücksichtigung der Inflation. Real, also nach Abzug der Inflation von 21,6 Prozent, ergibt sich ein Rückgang um 2,8 Prozent.

Die 500 verglichenen Bodenrichtwertzonen entsprechen 61,1 Prozent der 818 erfassten Wohn-Bodenrichtwertzonen von 2021 und 77,0 Prozent der 649 von 2026. Das Ergebnis beschreibt diesen Teil der erfassten Gebiete. Der Kreis Soest lag in Nordrhein-Westfalen auf Rang 30 von 46 vergleichbaren Einheiten. Der Median der 46 vergleichbaren Einheiten liegt 1,9 Prozentpunkte höher. Im Nachbarschaftsvergleich liegt der Kreis Soest auf Rang 6 von 8 Einheiten, den Kreis selbst eingerechnet. Unter den 7 vergleichbaren Nachbareinheiten liegen 5 nominal höher und liegen 2 nominal niedriger.

Nominal stiegen die Werte in 485 Bodenrichtwertzonen, in 1 Bodenrichtwertzone sanken sie. In 14 Bodenrichtwertzonen blieben sie unverändert. 170 Zonen lagen über der Inflation, 330 Zonen blieben hinter der Inflation zurück.

Die reale Zahl ist keine Differenz der beiden Prozentwerte. Ein beispielhafter Bodenrichtwert von 100 Euro je Quadratmeter im Jahr 2021 entspräche bei dieser Veränderung im Jahr 2026 nominal 118,2 Euro je Quadratmeter. Gleichzeitig kostet alles, was 2021 100 Euro gekostet hat, im Jahr 2026 bereits 121,6 Euro. Diese beiden Beträge werden nicht voneinander abgezogen, sondern durcheinander geteilt. 118,2 geteilt durch 121,6 ergibt einen realen Rückgang um 2,8 Prozent.

In 14 Gemeinden reicht die reale Veränderung von +9,7 Prozent in Möhnesee bis -10,3 Prozent in Lippetal. Der Wert für Lippetal beruht auf 15 vergleichbaren Bodenrichtwertzonen und damit auf einer kleinen Fallzahl. 10 Gemeinden blieben hinter der Inflation zurück.

Im jüngeren Zeitraum 2022 bis 2026 betrug der Median der nominalen Wohnzonenveränderungen 5,9 Prozent. Dieser Zeitraum umfasst 527 Zonen. Nach Abzug der Inflation ergibt sich ein Rückgang um 9,3 Prozent, und 465 Zonen blieben hinter der Inflation zurück. Der reale Index erreichte seinen Höchststand 2022 bei 107,3 und liegt seither darunter.

Für diesen Datenstand liegt keine Aufteilung nach amtlichen Quellenklassen vor.

Studie, Methodik, Daten und honorarfreie Grafiken: grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/nordrhein-westfalen/soest-2021-2026

Hinweis für Redaktionen: Grafiken und Kartenmaterial sind honorarfrei (CC BY 4.0, Quellenangabe „grundradar.de“), die PNG-Dateien liegen in Druckauflösung vor. Auf Anfrage stellen wir Zahlen für einzelne Gemeinden Ihres Verbreitungsgebiets bereit.

Methodischer Hinweis · Stichtage und Quellen. Die Angaben beziehen sich auf die Stichtage 01.01.2021 und 01.01.2026. Datenstand der Auswertung ist der 25.10.2026. Quelle der Wohn-Bodenrichtwerte ist BORIS NRW über Open.NRW, der Verbraucherpreisindex stammt vom Statistischen Bundesamt (Destatis). Die nächste Aktualisierung folgt zum Stichtag 01.01.2027.

Welche Zonen gezählt werden. In die Auswertung kommen nur positive Wohn-Bodenrichtwerte, die anhand ihrer Fläche eindeutig zugeordnet wurden. Die beiden Zeiträume haben jeweils ihre eigenen Zonen und lassen sich nicht ineinander umrechnen.

Wie der Prozentwert entsteht. Der Prozentwert ist der Median der einzelnen Zonenveränderungen. Die reale Zahl ist keine Differenz der beiden Prozentwerte; die Inflation rechnen wir in jeder Zone einzeln heraus.

Was ein Bodenrichtwert ist. Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für eine ganze Bodenrichtwertzone, kurz Zone, den der Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung ableitet (§ 196 Abs. 1 BauGB). Er ist weder ein Kaufpreis noch der Verkehrswert eines einzelnen Grundstücks.

Die ausgewerteten Werte hat der für den Kreis Soest zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und beschlossen. Zuschnitt, Begründung und Beschlusslage einzelner Bodenrichtwertzonen kann allein seine Geschäftsstelle erläutern; Grundradar wertet die veröffentlichten Werte aus und spricht nicht für den Ausschuss. Die Antworten kennt deshalb nur der Ausschuss; die Zahlen, auf die sich die folgenden Fragen stützen, stehen in der Studie.

Fragen an Ihren Gutachterausschuss · 1. Warum blieben Anröchte, Bad Sassendorf, Erwitte, Lippetal, Rüthen, Soest, Warstein, Welver, Werl und Wickede (Ruhr) hinter der Inflation zurück?

2. Warum lag der Kreis Soest auf Rang 30 von 46 in Nordrhein-Westfalen?

3. Der Median der vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen stieg von 100,0 €/m² (01.01.2021) auf 120,0 €/m² (01.01.2026). Was hat diesen Anstieg getragen?

Über Grundradar: Grundradar (grundradar.de) führt amtliche Daten zu Grundstücken zusammen: Bodenrichtwerte, Grundsteuer-Hebesätze sowie Risikodaten zu Hochwasser, Starkregen und Altlasten. Die Angaben stammen aus offiziellen Quellen von Bund und Ländern und werden zu einer einzigen Auskunft pro Adresse gebündelt. Jeder Wert nennt Quelle und Stichtag.

Käufer, Eigentümer und Makler können damit kostenlos nachvollziehen, was die behördlichen Informationen über ein bestimmtes Grundstück aussagen.

Ausgewählte Auswertungen wie die vorliegende Studie veröffentlicht Grundradar mit offener Methodik und frei zugänglichen Rohdaten.

Grundradar ist gründergeführt und 2026 gestartet.

Pressekontakt: Lukas Brunner, presse@grundradar.de. Presseanfragen beantworten wir werktags innerhalb von 24 Stunden.

Quellenhinweise: BORIS NRW · Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0 · © Statistisches Bundesamt (Destatis), Verbraucherpreisindex · © BKG (2025) dl-de/by-2-0. Eigenständige Grundradar-Grafiken: CC BY 4.0.