



**Quartalsbericht 2025 Q4  
für den Kreis Soest**



---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Soest

## Quartalsbericht 2025 Q4

Berichtszeitraum 01.10.2025 – 31.12.2025

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](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 27 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](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                         | 16        |
| 4.1.3    | Liegenschaftszinssätze                   | 17        |
| <b>5</b> | <b>Wohnungseigentum</b>                  | <b>17</b> |

## Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

| Zeichen | Bedeutung                                                |
|---------|----------------------------------------------------------|
| -       | Nichts vorhanden                                         |
| /       | Keine Angabe aus Datenschutzgründen                      |
| .       | 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 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.

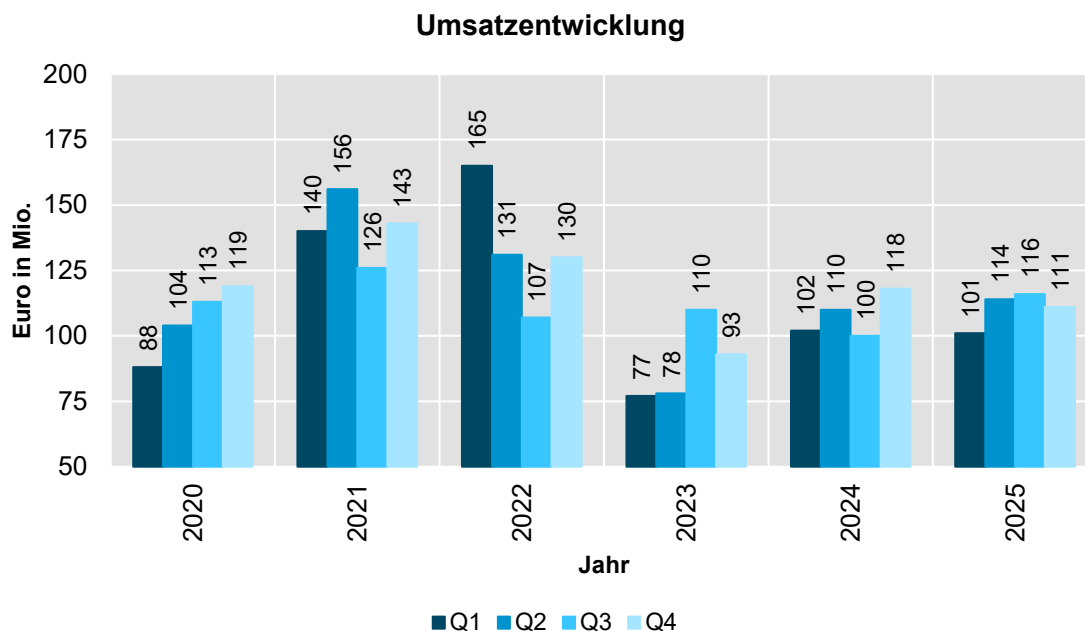


**Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses im Kreis Soest**

## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

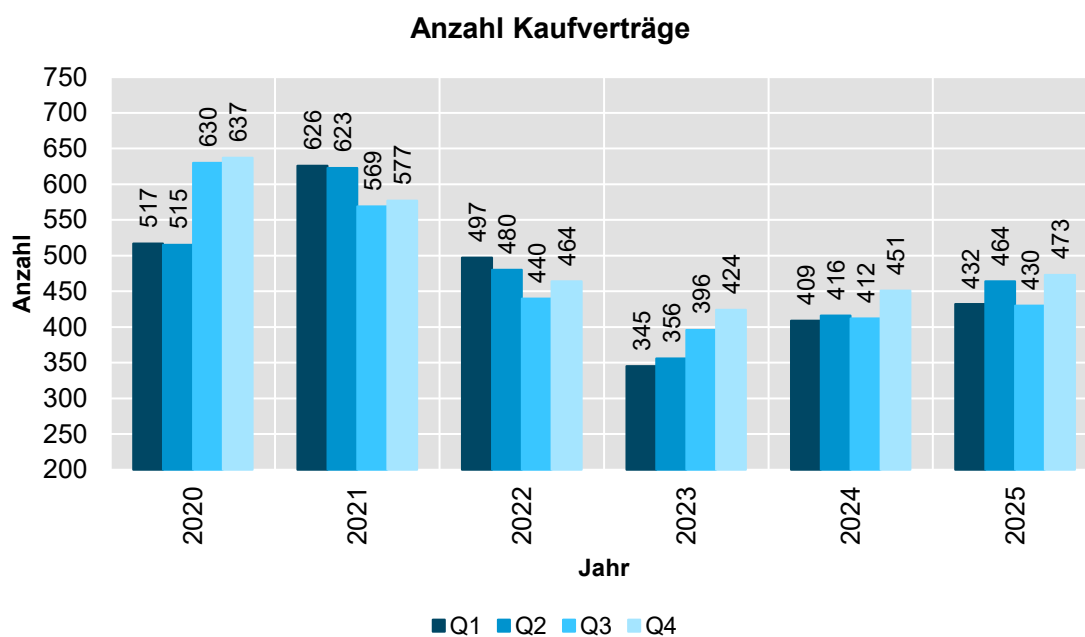
### 2.1 Umsatzentwicklung

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.

| <b>2025 Q4</b>                         | <b>Anzahl</b> | <b>Umsatz<br/>in Mio. EUR</b> | <b>Fläche<br/>in ha</b> |
|----------------------------------------|---------------|-------------------------------|-------------------------|
| Gesamt                                 | 133           | 12,7                          | 84,0                    |
| davon                                  |               |                               |                         |
| unbebaute Baugrundstücke               | 45            | 5,6                           | 4,0                     |
| werdendes Bauland                      | 2             | 0,2                           | 1,0                     |
| land- und forstwirtschaftliche Flächen | 51            | 6,0                           | 71,8                    |
| Sonstige Flächen                       | 35            | 0,9                           | 7,2                     |

#### 3.1 Individueller Wohnungsbau

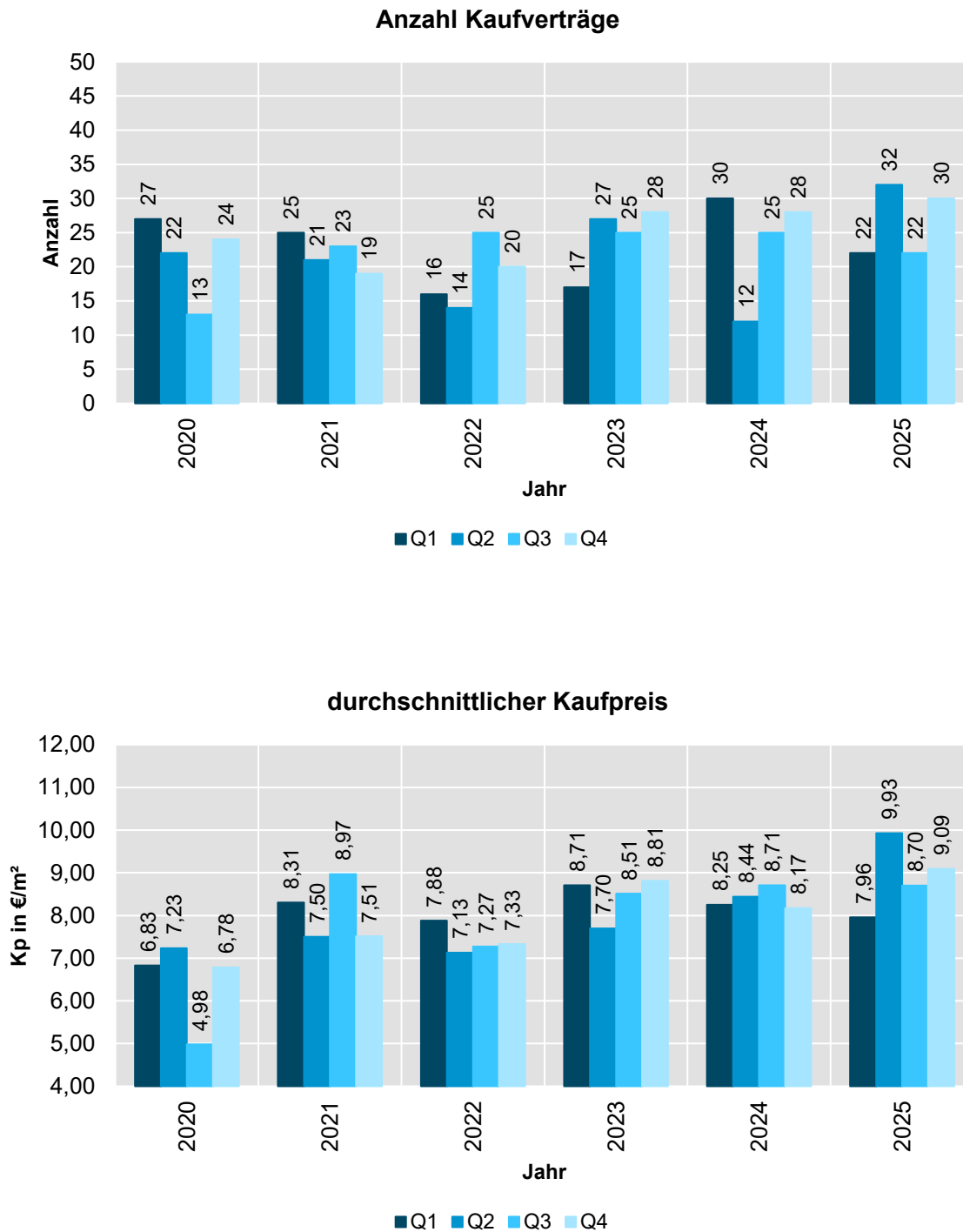
Die Anzahl der Kaufverträge über erschlossene Wohnbauflächen, die im entsprechenden Quartal von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Soest registriert und ausgewertet wurden.

| <b>Stadt/Gemeinde</b> | <b>Verträge 2025 Q4</b> | <b>Min<br/>in €/m²</b> | <b>Mittel<br/>in €/m²</b> | <b>Max<br/>in €/m²</b> |
|-----------------------|-------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|
| Anröchte              | -                       |                        | -                         |                        |
| Bad Sassendorf        | -                       |                        | -                         |                        |
| Ense                  | -                       |                        | -                         |                        |
| Erwitte               | 2                       | 80                     | 165                       | 250                    |
| Geseke                | 1                       |                        | /                         |                        |
| Lippetal              | 2                       | 146                    | 158                       | 171                    |
| Möhnesee              | 1                       |                        | /                         |                        |
| Rüthen                | 1                       |                        | /                         |                        |
| Soest                 | 9                       | 160                    | 186                       | 204                    |
| Warstein              | 1                       |                        | /                         |                        |
| Welter                | 5                       | 155                    | 157                       | 165                    |
| Werl                  | 8                       | 158                    | 212                       | 280                    |
| Wickede               | 1                       |                        | /                         |                        |

## 3.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

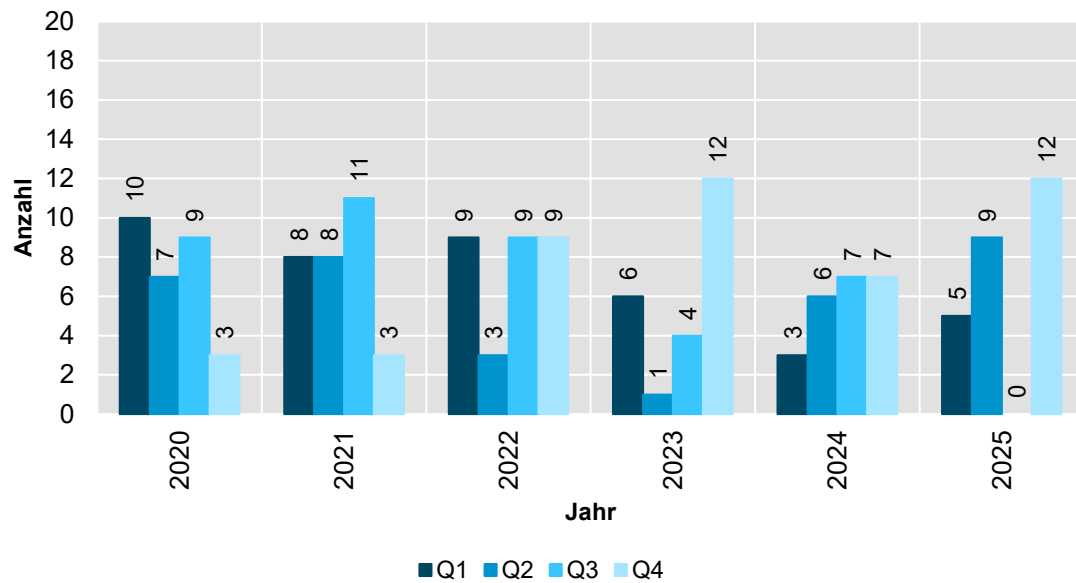
Die nachfolgende Grafik stellt die Anzahl aller geeigneten Kaufverträge für das zurückliegende Quartal aufgeschlüsselt auf die Teilmärkte dar.

### 3.2.1 Ackerland

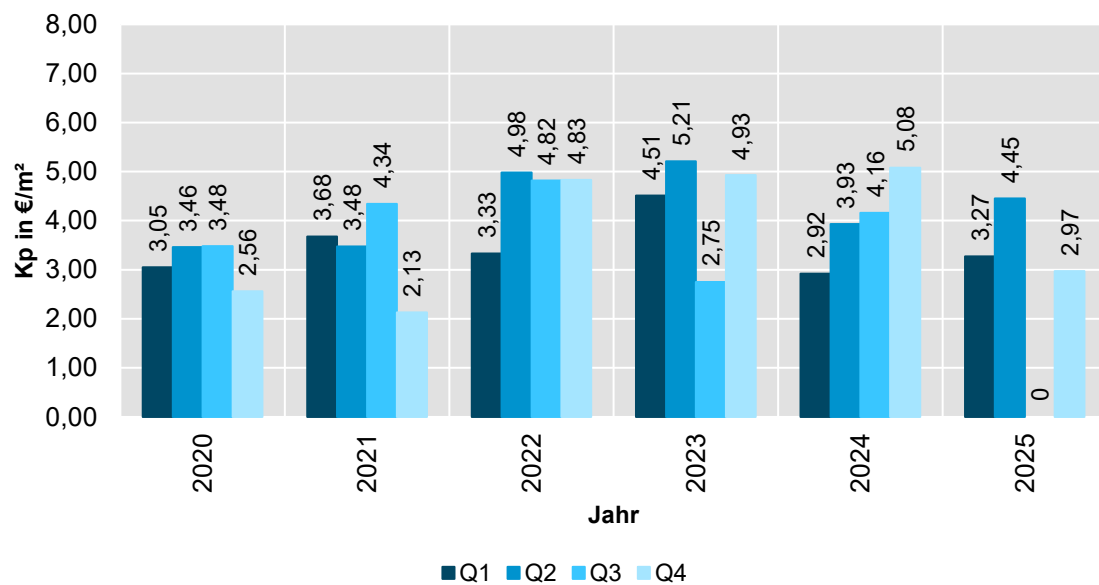


### 3.2.2 Grünland

Anzahl Kaufverträge

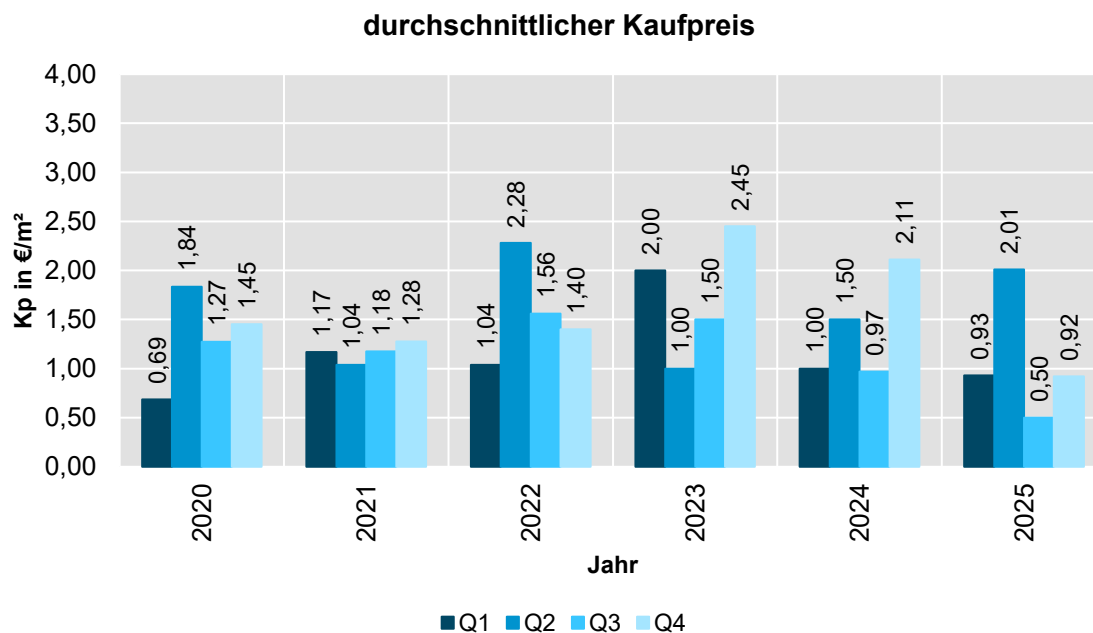
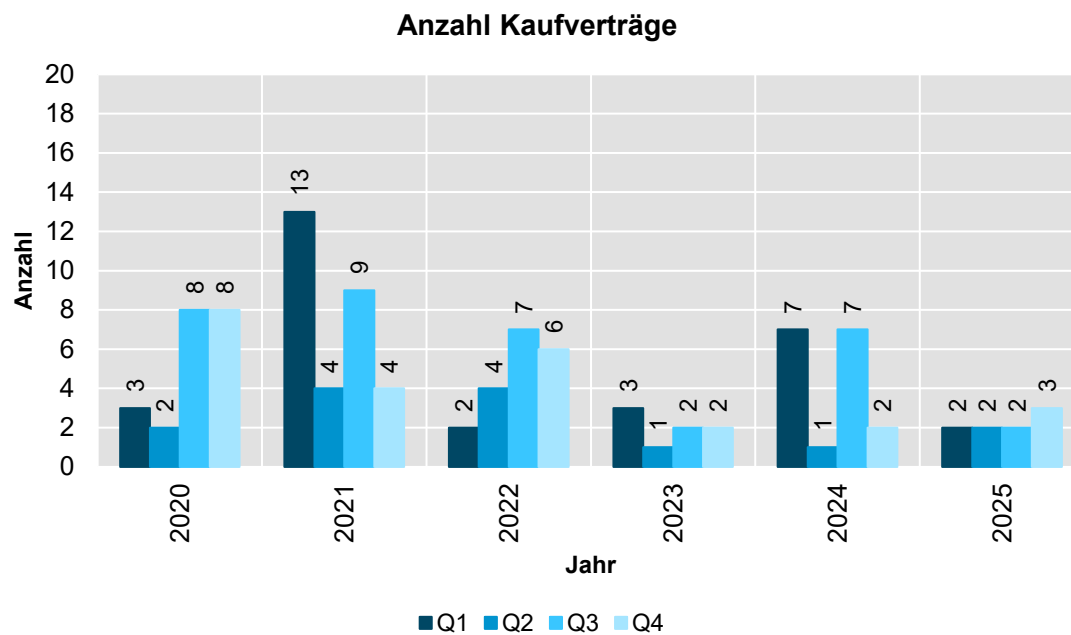


durchschnittlicher Kaufpreis



### 3.2.3 Forstwirtschaft

Die ausgewiesenen Werte beinhalten nicht den Wert des Aufwuchses.



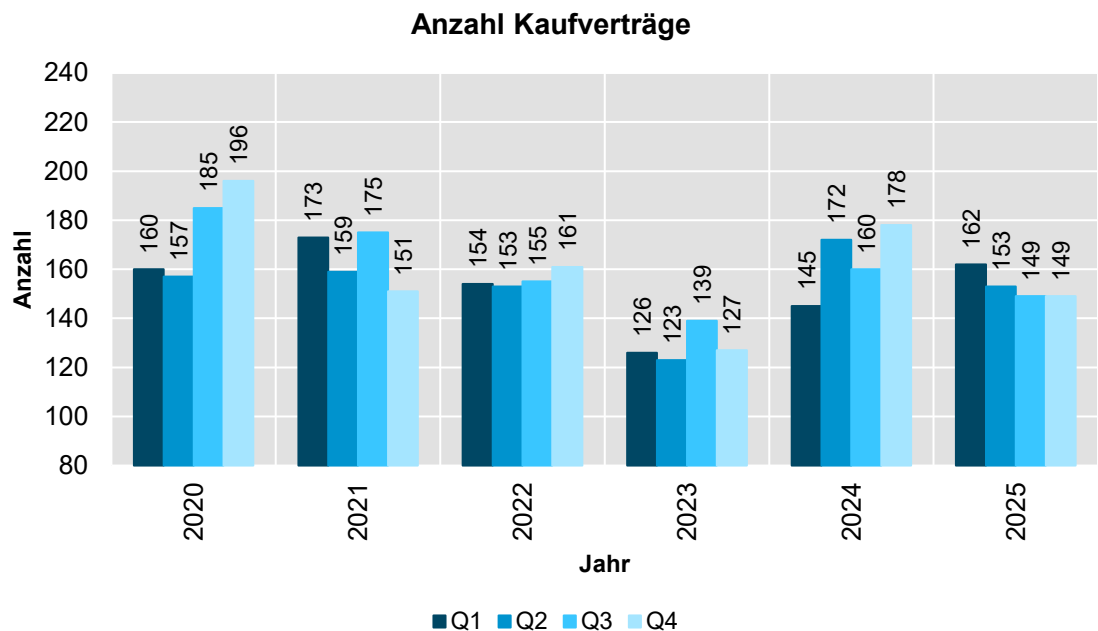
## 4 Bebaute Grundstücke

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

| 2025 Q4                                                    | Anzahl | Umsatz<br>in Mio. EUR | Fläche<br>in ha |
|------------------------------------------------------------|--------|-----------------------|-----------------|
| Gesamt                                                     | 197    | 71,4                  | 21,9            |
| davon                                                      |        |                       |                 |
| Ein- und Zweifamilienhäuser                                | 161    | 51,5                  | 15,1            |
| Mehrfamilienhäuser/gemischt genutzte<br>Mehrfamilienhäuser | 21     | 11,4                  | 1,6             |
| Gewerblich genutzte Gebäude                                | 11     | 7,7                   | 4,8             |
| Sonstige bebaute Gebäude                                   | 4      | 0,8                   | 0,4             |

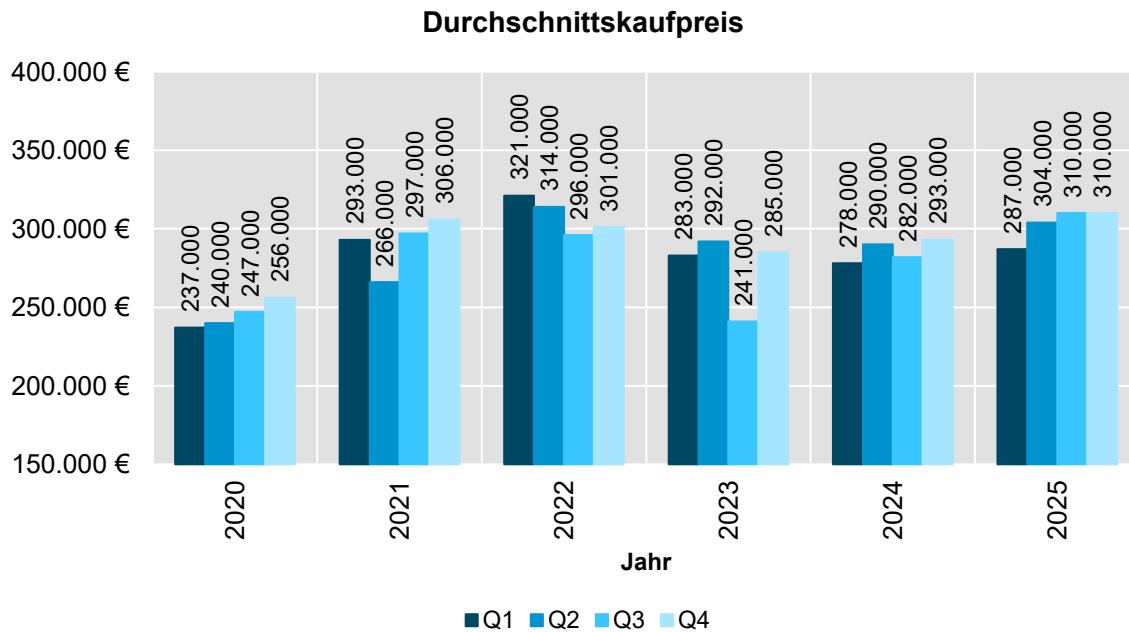
### 4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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



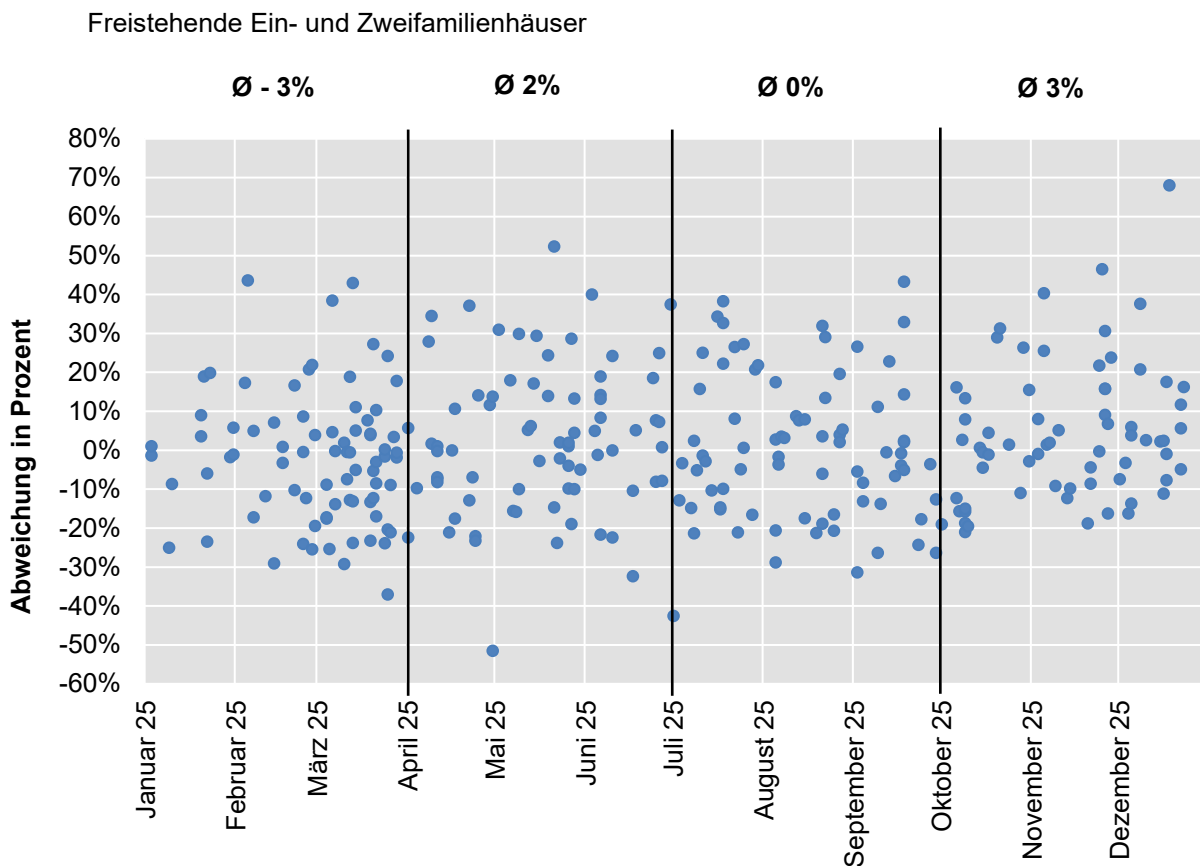
Bei den nachstehenden Wertangaben handelt es sich um statistische Werte, die auf Grund der unterschiedlichen Lagen, Baujahre, Ausstattung, etc. auf dem Grundstücksmarkt in den einzelnen Städten und Gemeinden besonders gewertet werden müssen.

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

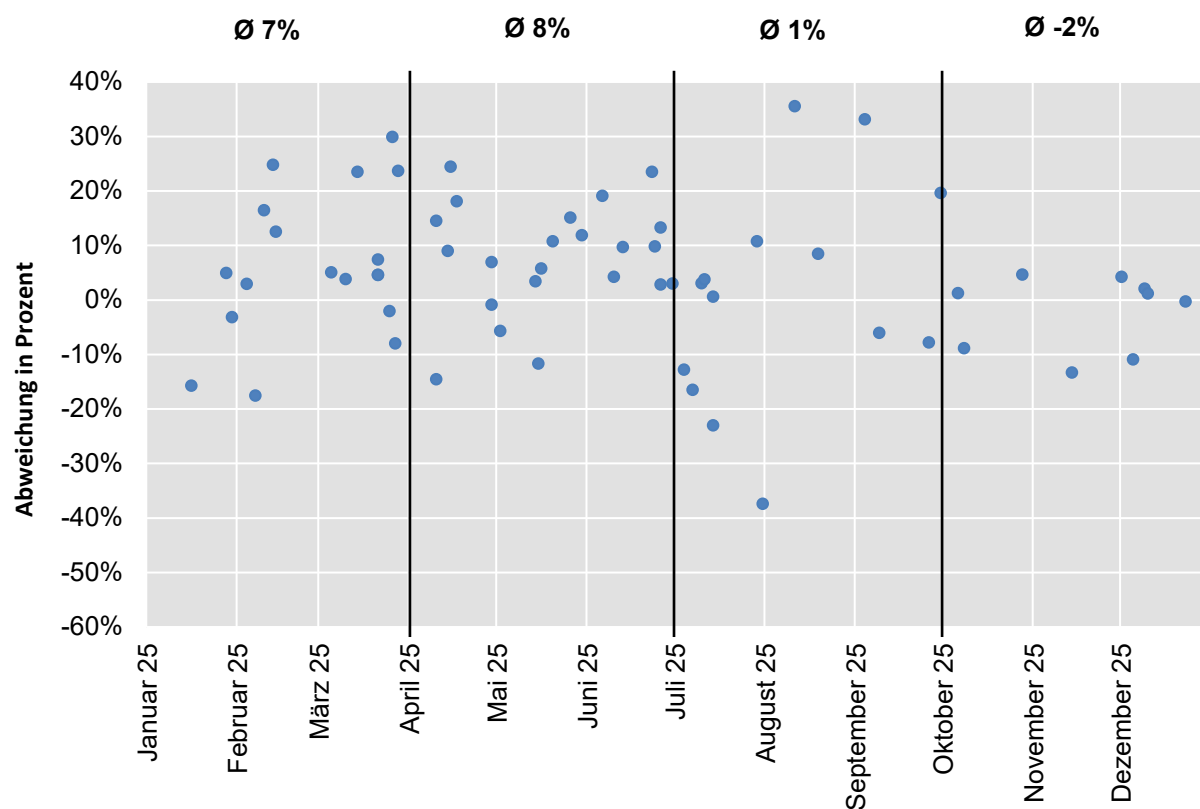


#### 4.1.1 Immobilienrichtwerte

Die nachstehenden Grafiken zeigen die Abweichungen vom Immobilienrichtwert in Prozent an. Der ausgewiesene Prozentsatz bildet sich aus der Differenz des objektbasierten Immobilienrichtwerts und dem tatsächlich gezahlten Kaufpreis.



# Doppelhaushälften und Reihenhäuser



#### 4.1.2 Sachwertfaktoren

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

| Jahr    | Ø Sachwertfaktors | 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   |
|---------|-------------------|-----|------------|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|-----------|
| 2022    | 1,08<br>±0,25     | 266 | 1          | 718<br>±210               | 111<br>±52                     | 338<br>±107               | 41<br>±16 |
| 2023    | 0,94<br>±0,23     | 249 | 1          | 720<br>±204               | 112<br>±50                     | 340<br>±113               | 38<br>±16 |
| 2024    | 0,91<br>±0,18     | 307 | 1          | 702<br>±207               | 108<br>±51                     | 325<br>±92                | 38<br>±16 |
| 2025 Q1 | 0,94<br>±0,18     | 69  | Q1         | 699<br>±209               | 131<br>±54                     | 335<br>±109               | 36<br>±17 |
| 2025 Q2 | 0,87<br>±0,20     | 69  | Q2         | 718<br>±169               | 101<br>±49                     | 356<br>±112               | 37<br>±15 |
| 2025 Q3 | 0,90<br>±0,17     | 71  | Q3         | 742<br>±177               | 114<br>±48                     | 344<br>±113               | 37<br>±15 |
| 2025 Q4 | 0,89<br>±0,20     | 54  | Q4         | 737<br>±205               | 111<br>±50                     | 344<br>±96                | 37<br>±13 |

##### Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Kreis Soest

| Jahr    | Ø Sachwertfaktors | 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   |
|---------|-------------------|----|------------|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|-----------|
| 2022    | 1,24<br>±0,31     | 81 | 1          | 365<br>±165               | 137<br>±48                     | 254<br>±62                | 44<br>±15 |
| 2023    | 1,11<br>±0,25     | 77 | 1          | 399<br>±200               | 143<br>±53                     | 245<br>±67                | 41<br>±15 |
| 2024    | 1,09<br>±0,24     | 96 | 1          | 348<br>±165               | 156<br>±57                     | 241<br>±56                | 44<br>±15 |
| 2025 Q1 | 1,12<br>±0,24     | 19 | Q1         | 335<br>±85                | 133<br>±45                     | 241<br>±59                | 48<br>±19 |
| 2025 Q2 | 1,08<br>±0,16     | 27 | Q2         | 412<br>±172               | 147<br>±52                     | 233<br>±59                | 46<br>±14 |
| 2025 Q3 | 1,16<br>±0,24     | 13 | Q3         | 357<br>±169               | 158<br>±109                    | 267<br>±68                | 37<br>±14 |
| 2025 Q4 | 1,11<br>±0,19     | 14 | Q4         | 377<br>±105               | 156<br>±54                     | 259<br>±92                | 45<br>±15 |



**Liegenschaftszinssätze****Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Soest**

| <b>Jahr</b> | <b>Lz</b><br>in %<br>s | <b>N</b> | <b>N</b><br>in<br>Jahre | <b>Ø Wfl</b><br>in m <sup>2</sup><br>s | <b>Ø Kp</b><br>in<br>Euro/m <sup>2</sup><br>s | <b>Ø Miete</b><br>in<br>Euro/m <sup>2</sup><br>s | <b>Ø BW</b><br>in %<br>s | <b>Ø RND</b><br>in Jahre<br>s |
|-------------|------------------------|----------|-------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| 2022        | 1,1<br>±1,1            | 289      | 1                       | 159<br>±42                             | 2.184<br>±754                                 | 6,2<br>±1,0                                      | 23<br>±4                 | 40<br>±16                     |
| 2023        | 1,4<br>±1,3            | 280      | 1                       | 157<br>±44                             | 2.015<br>±846                                 | 6,2<br>±1,2                                      | 25<br>±5                 | 38<br>±16                     |
| 2024        | 1,6<br>±0,9            | 342      | 1                       | 154<br>±43                             | 1.985<br>±711                                 | 6,4<br>±1,1                                      | 24<br>±4                 | 38<br>±16                     |
| 2025 Q1     | 1,8<br>±0,9            | 77       | Q1                      | 150<br>±43                             | 2.114<br>±838                                 | 6,9<br>±1,3                                      | 23<br>±4                 | 37<br>±17                     |
| 2025 Q2     | 1,8<br>±0,9            | 78       | Q2                      | 154<br>±38                             | 2.098<br>±757                                 | 6,9<br>±1,3                                      | 23<br>±4                 | 39<br>±16                     |
| 2025 Q3     | 1,5<br>±0,9            | 75       | Q3                      | 152<br>±40                             | 2.129<br>±771                                 | 6,6<br>±1,4                                      | 24<br>±4                 | 38<br>±16                     |
| 2025 Q4     | 1,6<br>±1,1            | 64       | Q4                      | 165<br>±41                             | 1.985<br>±791                                 | 6,7<br>±1,1                                      | 24<br>±4                 | 37<br>±14                     |

**Doppelhaushälften und Reihenhäuser im Kreis Soest**

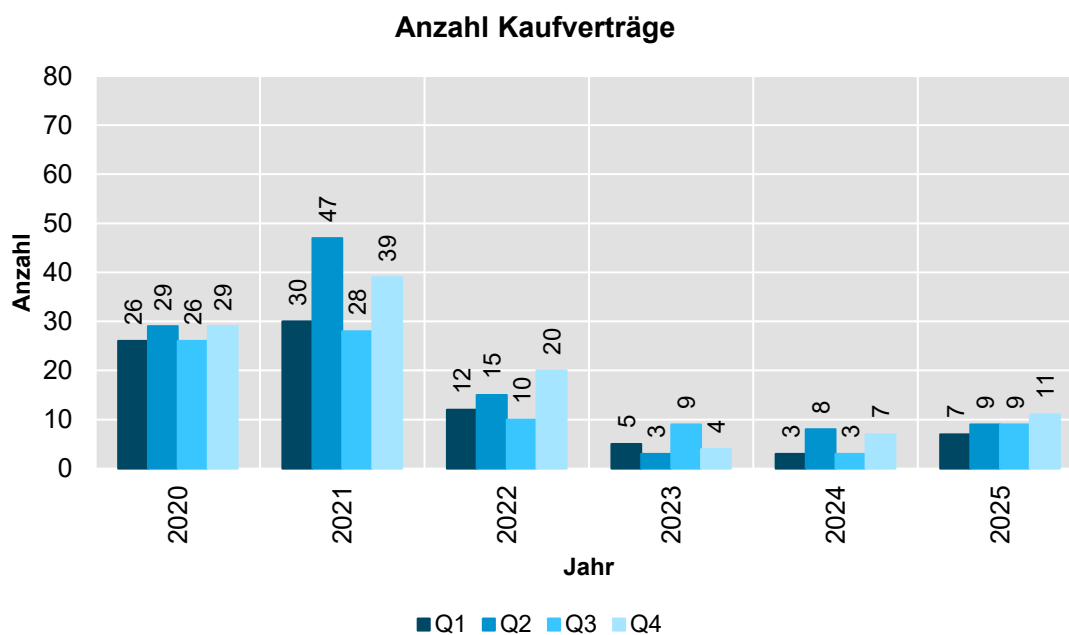
| <b>Jahr</b> | <b>Lz</b><br>in %<br>s | <b>N</b> | <b>N</b><br>in<br>Jahre | <b>Ø Wfl</b><br>in m <sup>2</sup><br>s | <b>Ø Kp</b><br>in<br>Euro/m <sup>2</sup><br>s | <b>Ø Miete</b><br>in<br>Euro/m <sup>2</sup><br>s | <b>Ø BW</b><br>in %<br>s | <b>Ø RND</b><br>in Jahre<br>s |
|-------------|------------------------|----------|-------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| 2022        | 1,3<br>±1,3            | 93       | 1                       | 125<br>±27                             | 2.269<br>±695                                 | 6,4<br>±1,0                                      | 23<br>±4                 | 44<br>±14                     |
| 2023        | 1,3<br>±1,4            | 90       | 1                       | 123<br>±22                             | 2.094<br>±535                                 | 6,7<br>±1,1                                      | 23<br>±4                 | 38<br>±15                     |
| 2024        | 1,6<br>±0,9            | 107      | 1                       | 120<br>±23                             | 2.289<br>±691                                 | 7,1<br>±1,1                                      | 22<br>±3                 | 43<br>±16                     |
| 2025 Q1     | 1,6<br>±0,9            | 21       | Q1                      | 119<br>±27                             | 2.350<br>±594                                 | 7,4<br>±0,9                                      | 22<br>±3                 | 43<br>±16                     |
| 2025 Q2     | 1,8<br>±0,8            | 30       | Q2                      | 126<br>±19                             | 2.368<br>±537                                 | 7,5<br>±1,3                                      | 21<br>±4                 | 44<br>±15                     |
| 2025 Q3     | 1,5<br>±0,8            | 17       | Q3                      | 124<br>±26                             | 2.298<br>±662                                 | 7,5<br>±1,5                                      | 22<br>±4                 | 39<br>±14                     |
| 2025 Q4     | 1,5<br>±0,6            | 17       | Q4                      | 124<br>±34                             | 2.387<br>±836                                 | 7,3<br>±1,0                                      | 22<br>±3                 | 44<br>±15                     |

## 5 Wohnungseigentum

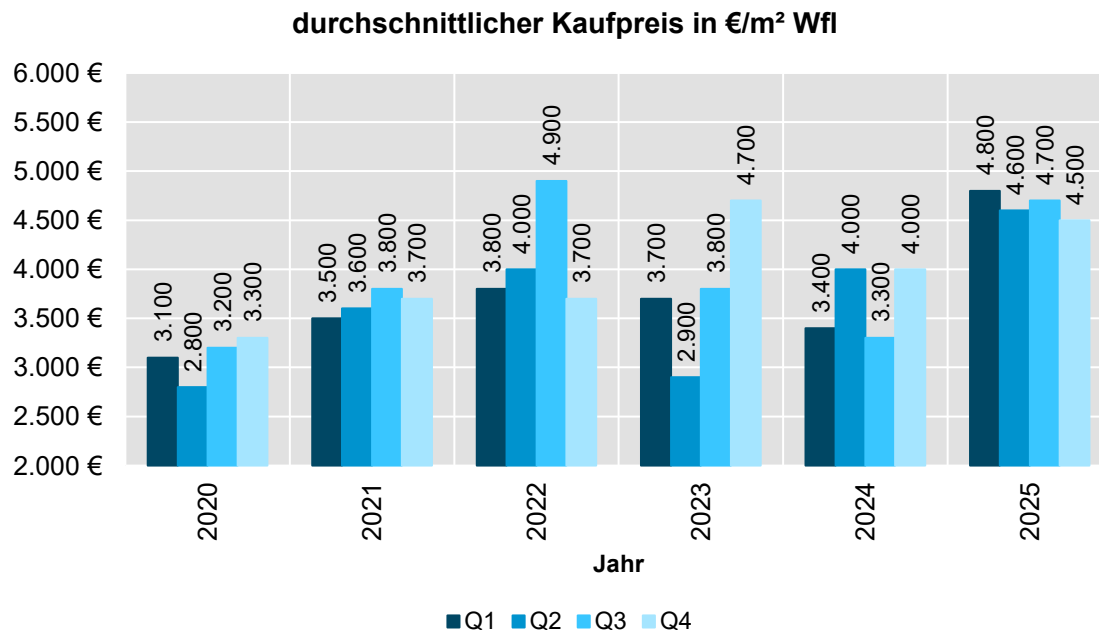
Die nachfolgende Tabelle stellt die Anzahl aller geeigneten Kaufverträge für das zurückliegende Quartal aufgeschlüsselt auf die Teilmärkte dar.

| <b>2025 Q4</b>               | Anzahl | Umsatz<br>in Mio. EUR |
|------------------------------|--------|-----------------------|
| Gesamt                       | 116    | 23,4                  |
| davon                        |        |                       |
| Erstverkäufe nach Neubau     | 15     | 6,6                   |
| Weiterverkäufe               | 91     | 15,0                  |
| Erstverkäufe nach Umwandlung | 10     | 1,8                   |

Die nachstehende Grafik gibt die Anzahl der Eigentumswohnungen (Erstverkäufe nach Neubau) 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.



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<br>in %<br>s | N   | N<br>in<br>Jahre | Ø Wfl<br>in m <sup>2</sup><br>s | Ø Kp<br>in<br>Euro/m <sup>2</sup><br>s | Ø Miete<br>in<br>Euro/m <sup>2</sup><br>s | Ø BW<br>in %<br>s | Ø RND<br>in Jahre<br>s |
|---------|-----------------|-----|------------------|---------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------|
| 2022    | 1,5<br>±1,1     | 163 | 1                | 72<br>±21                       | 2.118<br>±672                          | 6,6<br>±0,9                               | 25<br>±4          | 48<br>±14              |
| 2023    | 1,8<br>±1,6     | 175 | 1                | 77<br>±24                       | 1.919<br>±826                          | 6,6<br>±1,2                               | 27<br>±5          | 43<br>±14              |
| 2024    | 1,7<br>±1,4     | 187 | 1                | 73<br>±23                       | 2.060<br>±738                          | 7,1<br>±1,4                               | 26<br>±5          | 45<br>±15              |
| 2025 Q1 | 2,0<br>±1,7     | 68  | Q1               | 72<br>±26                       | 2.044<br>±980                          | 7,6<br>±1,4                               | 26<br>±6          | 44<br>±18              |
| 2025 Q2 | 1,9<br>±1,8     | 50  | Q2               | 73<br>±27                       | 2.150<br>±891                          | 7,5<br>±1,9                               | 26<br>±7          | 44<br>±15              |
| 2025 Q3 | 1,7<br>±1,3     | 53  | Q3               | 83<br>±35                       | 2.287<br>±737                          | 7,6<br>±1,5                               | 25<br>±6          | 45<br>±14              |
| 2025 Q4 | 1,6<br>±1,5     | 48  | Q4               | 76<br>±32                       | 2.033<br>±820                          | 7,2<br>±1,6                               | 26<br>±6          | 43<br>±14              |

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Soest

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

