GRUNDRADAR · DATENSTUDIE · 01.10.2026

Amtliche Wohn-Bodenrichtwerte im Vogelsbergkreis 2020–2026: die Entwicklung nach Abzug der Inflation

Von Lukas Brunner, Gründer von Grundradar

Zwischen dem 01.01.2020 und dem 01.01.2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte der 206 vergleichbaren Bodenrichtwertzonen im Vogelsbergkreis im Median um 14,3 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 23,0 Prozent, ergibt sich ein Rückgang um 7,1 Prozent.

+14,3 %
2020–2026 NOMINAL
Median aus 206 Zonen

-7,1 %
2020–2026 NACH ABZUG DER INFLATION
nach Verbraucherpreisindex

-14,3 %
2022–2026 NACH ABZUG DER INFLATION
jüngerer Zeitraum

Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Bodenrichtwerte Hessen, Daten bearbeitet. · grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/hessen/vogelsbergkreis-2020-2026

Das Wichtigste im Überblick

Zwischen den Stichtagen 01.01.2020 und 01.01.2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte in 189 Bodenrichtwertzonen. In 0 Zonen sanken sie, in 17 blieben sie unverändert. Der Median der Veränderungen aller 206 vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen beträgt 14,3 Prozent.

Nach Abzug der Inflation von 23,0 Prozent bleibt im Median ein Rückgang um 7,1 Prozent. In 161 der 206 Zonen blieb die Entwicklung hinter der Inflation zurück. Die Inflation rechnen wir in jeder Zone einzeln heraus.

Die reale Zahl ist keine Differenz der beiden Prozentwerte. Ein beispielhafter Bodenrichtwert von 100 Euro je Quadratmeter im Jahr 2020 entspräche bei dieser Veränderung im Jahr 2026 nominal 114,3 Euro je Quadratmeter. Gleichzeitig kostet alles, was 2020 100 Euro gekostet hat, im Jahr 2026 bereits 123,0 Euro. Diese beiden Beträge werden nicht voneinander abgezogen, sondern durcheinander geteilt. 114,3 geteilt durch 123,0 ergibt einen realen Rückgang um 7,1 Prozent.

Im jüngeren Zeitraum 2022 bis 2026 beträgt die nominale Veränderung 0,0 Prozent, nach Abzug der Inflation sind es -14,3 Prozent. Nach Abzug der Inflation weist dieser Zeitraum damit in dieselbe Richtung wie der Hauptzeitraum 2020 bis 2026.

Nach Abzug der Inflation reichen die 19 Gemeinden von 3,2 Prozent in Homberg (Ohm) bis -18,7 Prozent in Grebenau.

Der nominale Anstieg bleibt hinter der Inflation zurück

Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Boden, den der Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung ableitet (§ 196 Abs. 1 BauGB). Er gilt jeweils für eine ganze Bodenrichtwertzone, kurz Zone: ein Gebiet, das nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmt. Angegeben wird er je Quadratmeter eines gedachten, unbebauten Grundstücks, dessen Merkmale mit den in der Zone vorherrschenden weitgehend übereinstimmen (§ 13 ImmoWertV). Er ist weder ein Kaufpreis noch der Verkehrswert eines einzelnen Grundstücks. Für die Hauptauswertung berechnen wir zuerst die prozentuale Veränderung jeder einzelnen Zone, die zwischen 2020 und 2026 anhand ihrer Fläche eindeutig zugeordnet wurde, und bilden anschließend den Median dieser Veränderungen.

Zur Einordnung des Preisniveaus: Der Median der 206 ausgewerteten Zonen lag 2020 bei 36,0 €/m² und 2026 bei 44,0 €/m². Ihr prozentualer Unterschied ist eine andere Kennzahl als der Median der einzelnen Veränderungen. Was ein bestimmtes Grundstück kostet, lässt sich daraus nicht ableiten.

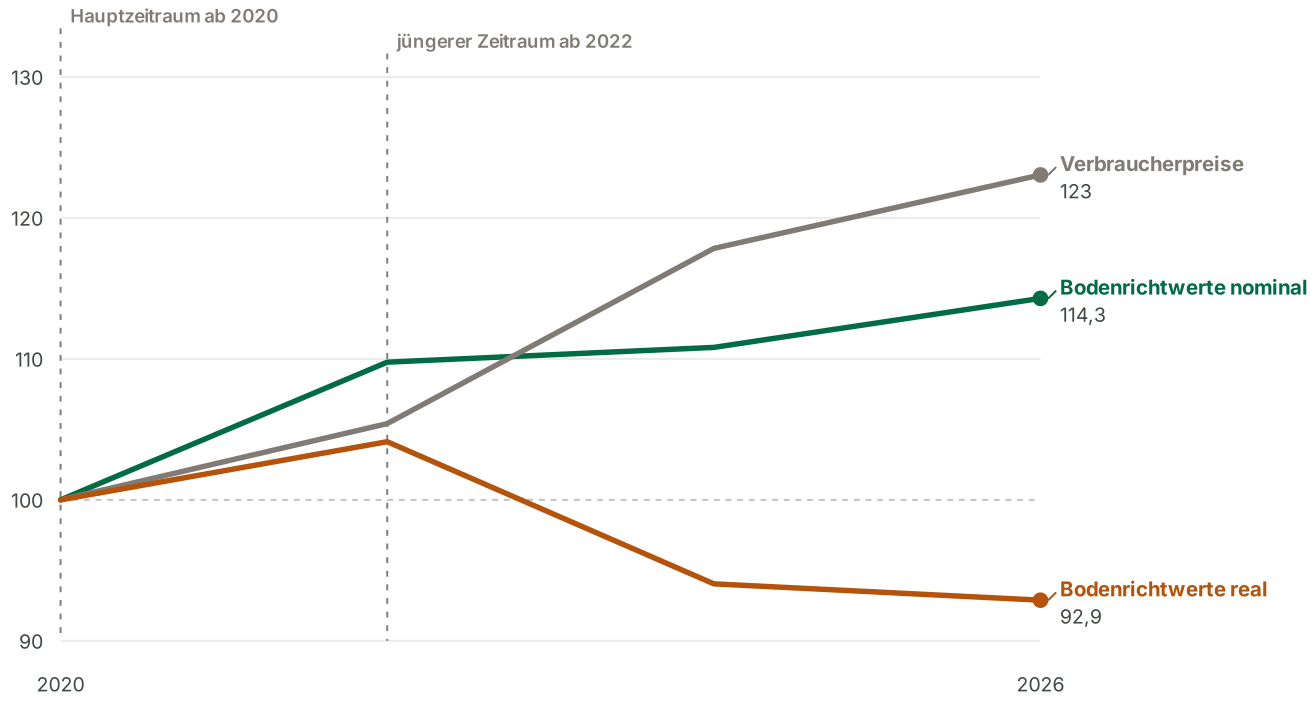
Im Hauptzeitraum 2020 bis 2026 streuen die Zonenveränderungen deutlich: Die Obergrenze des schwächsten Zehntels liegt bei +4,7 %, die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +29,9 %. Dazwischen liegen 25,2 Prozentpunkte. Einzelne Veränderungen können unter dem ersten oder über dem zweiten Grenzwert liegen.

Zur Überprüfung berechnen wir zunächst für jede Gemeinde den Median ihrer Zonenveränderungen. Der Median dieser 19 Gemeindewerte beträgt +14,3 % und entspricht damit der über alle Zonen gebildeten Hauptkennzahl von +14,3 %.

ABBILDUNG 1 · VERLAUF

Vogelsbergkreis: Von 2020 bis 2026 stieg der nominale Index der Wohn-Bodenrichtwerte um 14,3 Prozent. Die Verbraucherpreise stiegen um 23,0 Prozent

Grundradar-Berechnung: Index der Wohn-Bodenrichtwerte aus 206 durchgehend zugeordneten Zonen. Beobachtete Jahre: 2020, 2022, 2024, 2026. Der Verlauf beginnt 2020. Der Grund: Eine durchgehende Linie erfordert für jedes beobachtete Jahr einen Wert je Bodenrichtwertzone. Das erfüllen 206 Zonen. 2020 dient als Basisjahr mit dem Indexwert 100.



Im realen Index ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland herausgerechnet. Die veröffentlichte Kennzahl für 2020 bis 2026 beruht auf 206 Bodenrichtwertzonen. Das sind 89,2 Prozent aller Zonen des Jahres 2020.

Indexwerte der Wohn-Bodenrichtwerte und der Verbraucherpreise, 2020 bis 2026. 2020 dient als Basisjahr mit dem Indexwert 100.

JAHR	NOMINAL	REAL	VERBRAUCHERPREISE
2020	100	100	100
2022	109,8	104,1	105,4
2024	110,8	94	117,8
2026	114,3	92,9	123

Abbildung 1 verwendet die 206 Bodenrichtwertzonen, die in allen 4 Jahren vorliegen. Vom ersten bis zum letzten Jahr beträgt die nominale Veränderung des Index 14,3 Prozent. Die Verbraucherpreise veränderten sich im selben Zeitraum um 23,0 Prozent. Nach Abzug der Inflation steht der Index am Ende bei 92,9.

Der Verlauf umfasst dieselben 206 Bodenrichtwertzonen wie der Vergleich von 2020 bis 2026. Für die übrigen Zeiträume werden die Zonen jeweils an deren beiden Stichtagen zugeordnet. Ihre Kennzahlen sind gesondert berechnet.

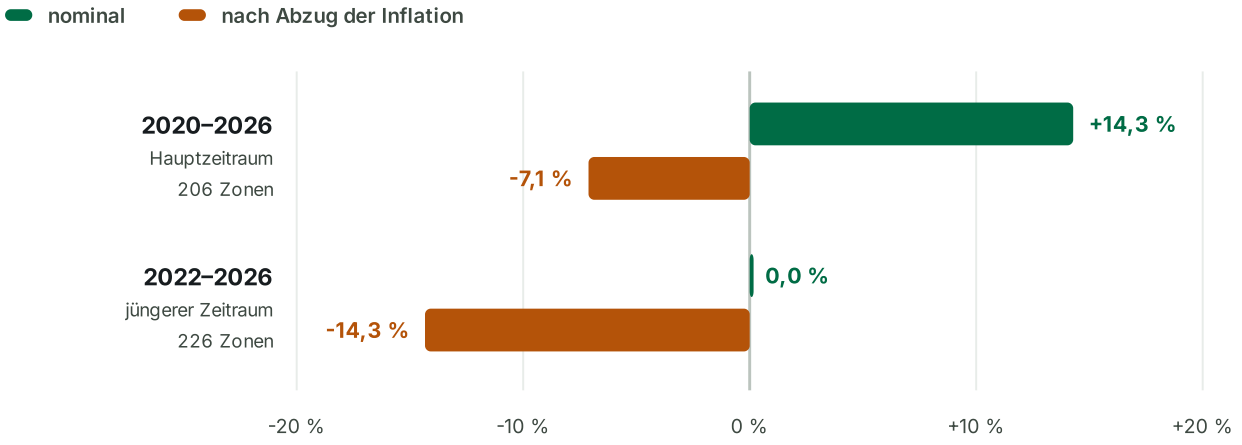
Der reale Index erreichte seinen Höchststand 2022 bei 104,1. Seither liegt er darunter: Nominal stiegen die Werte nur von 109,8 auf 114,3, während die Verbraucherpreise um 16,7 Prozent zulegten.

Quelle: BORIS Hessen (§ 17 Abs. 4 BauGB-AV Hessen); Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Bodenrichtwerte Hessen, Daten bearbeitet.; Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 01.10.2026

ABBILDUNG 2 · ZEITRÄUME

Vogelsbergkreis: Nach Abzug der Inflation fielen die Werte seit 2020 um 7,1 % und seit 2022 um 14,3 %

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Vergleichszeiträume: 2020–2026, 2022–2026. Die Grafik zeigt beide Zeiträume als Veränderungsraten, nicht als Bodenrichtwerte in Euro. Der Grund: Die Hauptkennzahl wird aus den Veränderungen jeder einzelnen Zone berechnet, nicht aus einem Euro-Durchschnitt.



Jeder Zeitraum verwendet seine eigenen Zonen: 206 und 226 Zonen. Die Werte sind deshalb nicht ineinander umrechenbar.

Veränderung der Wohn-Bodenrichtwerte in zwei Vergleichszeiträumen, nominal und nach Abzug der Inflation.

ZEITRAUM	ZONEN	NOMINAL	REAL	INFLATION
2020–2026	206	+14,3 %	-7,1 %	+23,0 %
2022–2026	226	0,0 %	-14,3 %	+16,7 %

Abbildung 2 stellt die beiden Vergleichszeiträume als Veränderungsraten dar. Bodenrichtwerte in Euro erscheinen bewusst nicht, weil die Hauptkennzahl aus den Veränderungen jeder einzelnen Zone berechnet wird und das Verhältnis zweier Mediane deshalb nicht dasselbe Ergebnis liefert.

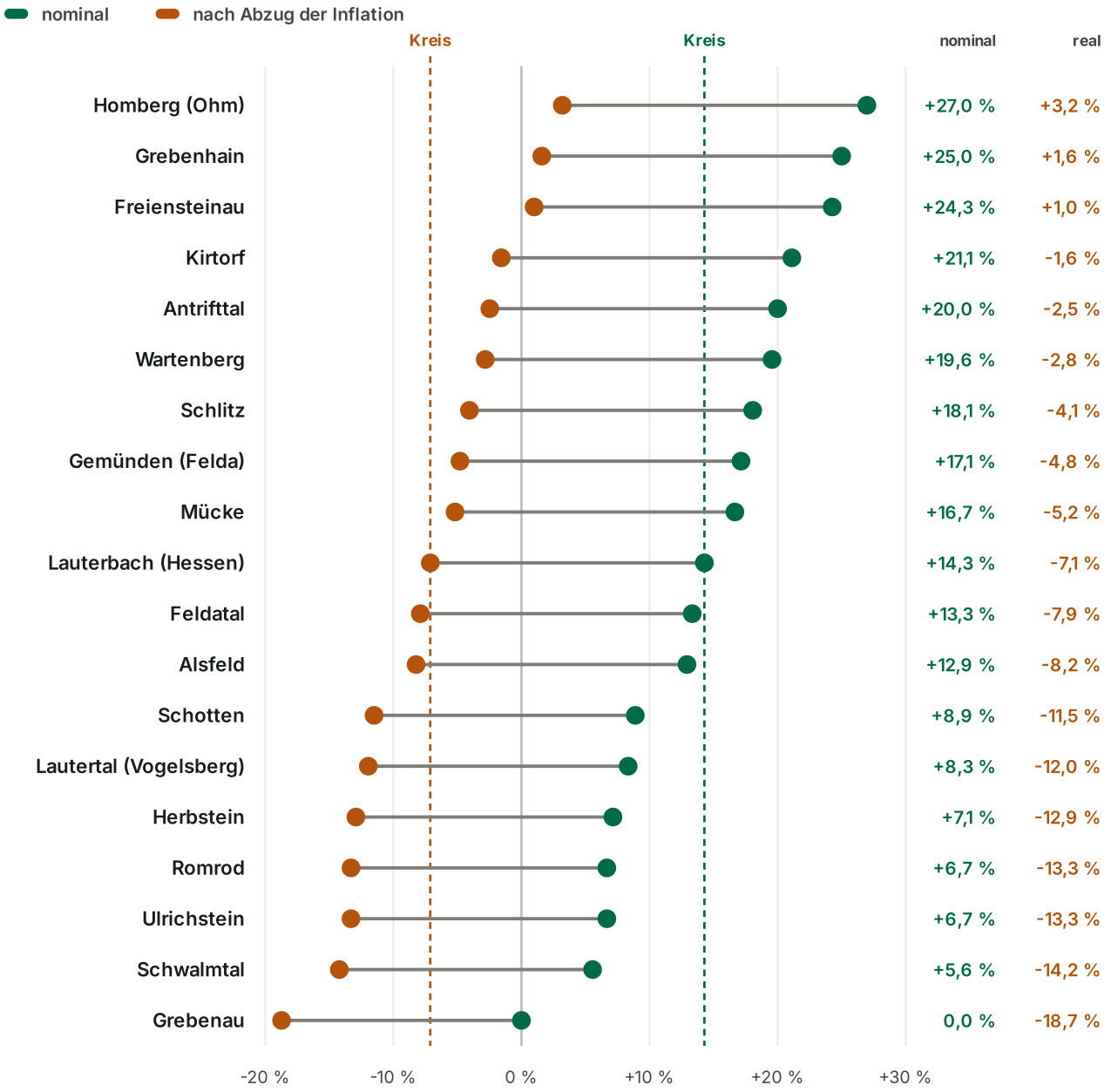
Beide Zeiträume enden real unter dem Ausgangswert. Im Zeitraum 2022 bis 2026 blieben 223 der 226 Zonen hinter der Inflation zurück.

Quelle: BORIS Hessen (§ 17 Abs. 4 BauGB-AV Hessen); Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Bodenrichtwerte Hessen, Daten bearbeitet.; Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 01.10.2026

ABBILDUNG 3 · GEMEINDEN

Vogelsbergkreis: Nach Abzug der Inflation reichen die Gemeindewerte von +3,2 % in Homberg (Ohm) bis -18,7 % in Grebenau

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Stichtage: 01.01.2020 bis 01.01.2026. Für jede Gemeinde zeigt der grüne Punkt die nominale, der orange Punkt die um die Inflation bereinigte Veränderung. Beide Werte sind der Median der einzelnen Zonenveränderungen, nicht die Veränderung zwischen zwei Median-Bodenrichtwerten. 206 Wohn-Bodenrichtwertzonen mit eindeutiger Lagezuordnung, 01.01.2020 bis 01.01.2026.



Die gestrichelten Linien markieren den Kreiswert von +14,3 % nominal und -7,1 % nach Abzug der Inflation. Beide Werte sind Mediane über alle 206 Zonen und deshalb nicht identisch mit dem Median der 19 Gemeindewerte; dieser beträgt +14,3 %. In 16 Gemeinden blieb der Median hinter der Inflation zurück.

Abbildung 3 ordnet die Gemeinden nach dem realen Ergebnis. Die Punkte zeigen den nominalen Median der Veränderungen und denselben Wert nach Abzug der Inflation. Ihr Abstand ist ein rechnerischer Unterschied und keine Aufteilung nach Ursachen.

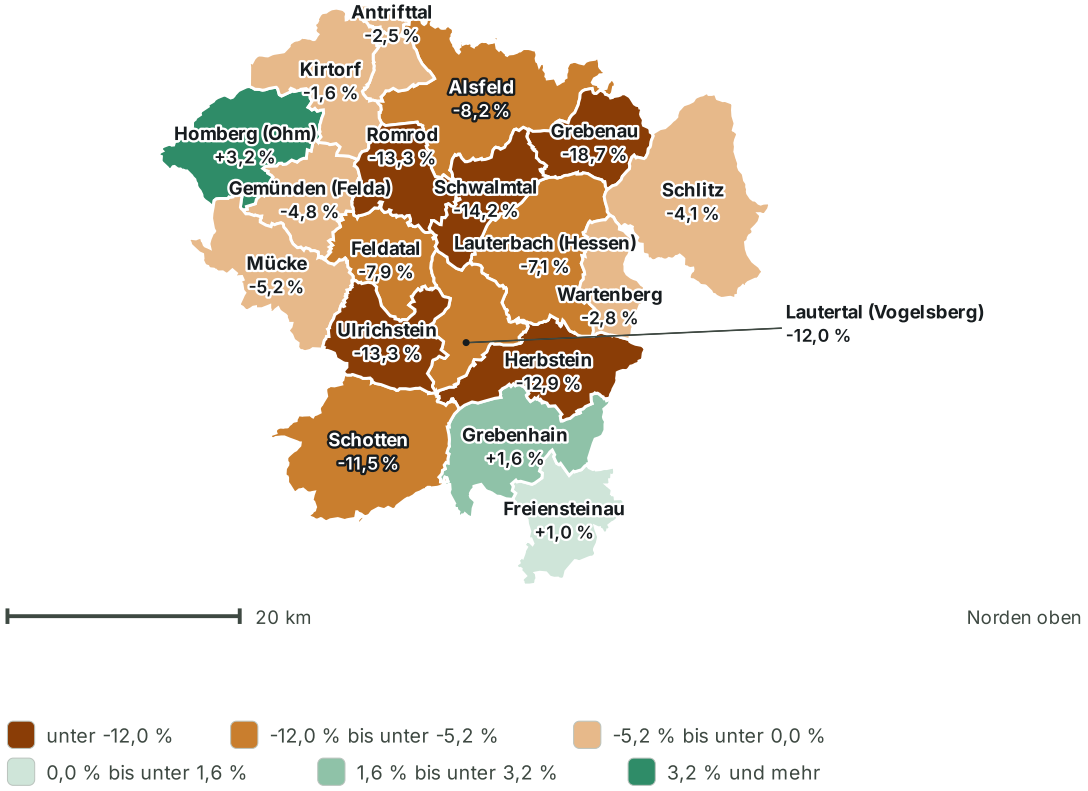
16 Gemeinden liegen links der Nulllinie; dort blieb der Median unter der Inflation von +23,0 %.

Quelle: BORIS Hessen (§ 17 Abs. 4 BauGB-AV Hessen); Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Bodenrichtwerte Hessen, Daten bearbeitet.; Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 01.10.2026

ABBILDUNG 4 · KARTE

Vogelsbergkreis: Nach Abzug der Inflation liegen 16 der 19 Gemeinden unter null, die Werte reichen von -18,7 % bis +3,2 %

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Stichtage: 01.01.2020 bis 01.01.2026. Median der um die Inflation bereinigten Zonenveränderungen je Gemeinde. Die Farbe zeigt das Vorzeichen, die Sättigung den Abstand zu null. 206 Wohn-Bodenrichtwertzonen mit eindeutiger Lagezuordnung, 01.01.2020 bis 01.01.2026.



Veränderung nach Abzug der Inflation, 01.01.2020 bis 01.01.2026. Orange: unter null. Grün: null und darüber.

Die Karte zeigt Mediane ganzer Gemeinden, nicht das Preisniveau einzelner Grundstücke. Die Gemeinden Homberg (Ohm) (14 Bodenrichtwertzonen), Grebenhain (5 Bodenrichtwertzonen), Freiensteinau (2 Bodenrichtwertzonen), Kirtorf (8 Bodenrichtwertzonen), Antrifttal (12 Bodenrichtwertzonen) und 13 weitere beruhen jeweils auf weniger als 20 vergleichbaren Zonen und werden als kleine Fallzahl gekennzeichnet. Unter 20 vergleichbaren Zonen weisen wir den Gemeindewert weiterhin aus, kennzeichnen ihn aber als kleine Fallzahl: Er beruht auf so wenigen Zonen, dass einzelne Zonen den Median verschieben können. Warum eine Gemeinde besser oder schlechter abschneidet, lässt sich aus diesen Daten nicht ableiten.

Abbildung 4 zeigt dieselben Gemeinde-Mediane räumlich. In 3 der 19 Gemeinden liegt der Median nach Abzug der Inflation über null. Für diesen Datenstand liegt keine einheitliche Einwohnerzahl je Gemeinde vor.

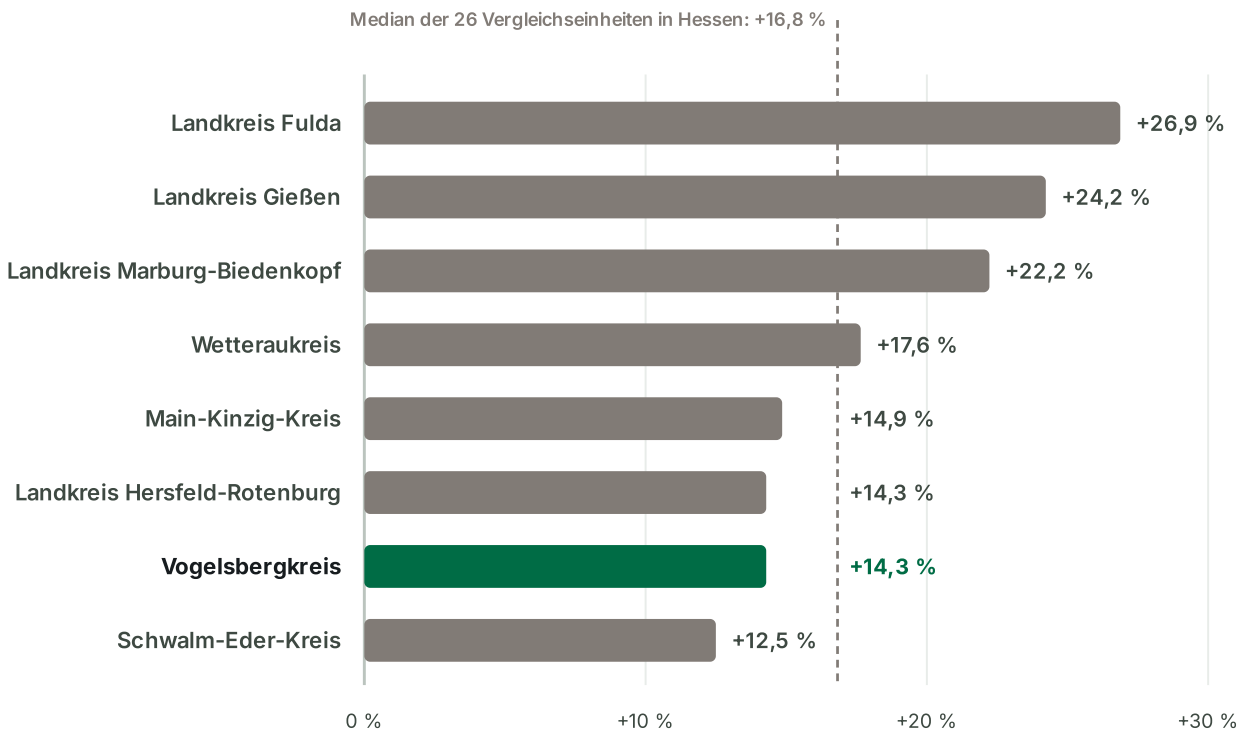
Die Farbe steht für den Median einer ganzen Gemeinde. Für ein einzelnes Grundstück lässt sich daraus kein Wert ableiten, und warum eine Gemeinde besser abschneidet als eine andere, beantwortet die Karte nicht.

Quelle: BORIS Hessen (§ 17 Abs. 4 BauGB-AV Hessen); Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Bodenrichtwerte Hessen, Daten bearbeitet.; Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar; © BKG (2025) dl-de/by-2-0 · Datenstand 01.10.2026

ABBILDUNG 5 · EINORDNUNG

Vogelsbergkreis: Die 7 vergleichbaren Nachbarn reichen von +12,5 bis +26,9 Prozent, der Vogelsbergkreis liegt bei +14,3 Prozent

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Stichtage: 01.01.2020 bis 01.01.2026. Nominale Veränderung im Hauptzeitraum 2020 bis 2026. Verglichen werden Kreise und kreisfreie Städte mit denselben Stichtagen und ausreichender Abdeckung; die kreisfreien Städte sind als solche gekennzeichnet.



Der Vogelsbergkreis liegt auf Rang 18 von 26 Einheiten in Hessen, für die vergleichbare Daten vorliegen; deren Median beträgt +16,8 %. Kein angrenzender Kreis ist vom Vergleich ausgeschlossen.

Nominale Veränderung der Wohn-Bodenrichtwerte im Vogelsbergkreis und bei den vergleichbaren Nachbarn, 01.01.2020 bis 01.01.2026.

KREIS ODER KREISFREIE STADT	ZONEN	NOMINAL	KREIS ODER KREISFREIE STADT	ZONEN	NOMINAL
Landkreis Fulda	242	+26,9 %	Main-Kinzig-Kreis	546	+14,9 %
Landkreis Gießen	624	+24,2 %	Landkreis Hersfeld-Rotenburg	286	+14,3 %
Landkreis Marburg-Biedenkopf	535	+22,2 %	Vogelsbergkreis	206	+14,3 %
Wetteraukreis	582	+17,6 %	Schwalm-Eder-Kreis	397	+12,5 %

Abbildung 5 vergleicht den Vogelsbergkreis mit den angrenzenden Kreisen und kreisfreien Städten, für die dieselben Stichtage und eine ausreichende Abdeckung vorliegen. Die 7 vergleichbaren Nachbarn reichen von +12,5 bis +26,9 %, der Vogelsbergkreis liegt bei +14,3 %.

Der Vergleich beschreibt Rangfolgen, keine Ursachen. Wanderungsbewegungen, Baulandausweisungen oder Zinsentwicklungen lassen sich daraus nicht ableiten.

Quelle: BORIS Hessen (§ 17 Abs. 4 BauGB-AV Hessen); Berechnung Grundradar · Datenstand 01.10.2026

Homberg (Ohm) vorn, 16 Gemeinden unter der Inflation

Median der Zonenveränderungen je Gemeinde, 01.01.2020 bis 01.01.2026. Die Zonenzahl gibt an, wie viele vergleichbare Bodenrichtwertzonen die Gemeinde zur Vergleichsgruppe beiträgt.

GEMEINDE	AMTLICHER GEMEINDESCHLÜSSEL	ZONEN	NOMINAL	REAL
Homberg (Ohm)	06535009	14	+27,0 %	+3,2 %
Grebenhain	06535007	5	+25,0 %	+1,6 %
Freiensteinau	06535004	2	+24,3 %	+1,0 %
Kirtorf	06535010	8	+21,1 %	-1,6 %
Antrifttal	06535002	12	+20,0 %	-2,5 %
Wartenberg	06535019	5	+19,6 %	-2,8 %
Schlitz	06535015	12	+18,1 %	-4,1 %
Gemünden (Felda)	06535005	6	+17,1 %	-4,8 %
Mücke	06535013	19	+16,7 %	-5,2 %
Lauterbach (Hessen)	06535011	19	+14,3 %	-7,1 %
Feldatal	06535003	9	+13,3 %	-7,9 %
Alsfeld	06535001	30	+12,9 %	-8,2 %
Schotten	06535016	16	+8,9 %	-11,5 %
Lautertal (Vogelsberg)	06535012	3	+8,3 %	-12,0 %
Herbstein	06535008	14	+7,1 %	-12,9 %
Romrod	06535014	7	+6,7 %	-13,3 %
Ulrichstein	06535018	13	+6,7 %	-13,3 %
Schwalmtal	06535017	3	+5,6 %	-14,2 %
Grebenau	06535006	9	0,0 %	-18,7 %
Vogelsbergkreis (Median aller 206 Zonen)	**06535**	**206**	**+14,3 %**	**-7,1 %**

Kleine Fallzahl: Antrifttal (12 Bodenrichtwertzonen), Feldatal (9 Bodenrichtwertzonen), Freiensteinau (2 Bodenrichtwertzonen), Gemünden (Felda) (6 Bodenrichtwertzonen), Grebenau (9 Bodenrichtwertzonen), Grebenhain (5 Bodenrichtwertzonen), Herbstein (14 Bodenrichtwertzonen), Homberg (Ohm) (14 Bodenrichtwertzonen), Kirtorf (8 Bodenrichtwertzonen), Lauterbach (Hessen) (19 Bodenrichtwertzonen), Lautertal (Vogelsberg) (3 Bodenrichtwertzonen), Mücke (19 Bodenrichtwertzonen), Romrod (7 Bodenrichtwertzonen), Schlitz (12 Bodenrichtwertzonen), Schotten (16 Bodenrichtwertzonen), Schwalmtal (3 Bodenrichtwertzonen), Ulrichstein (13 Bodenrichtwertzonen), Wartenberg (5 Bodenrichtwertzonen) liegen unter der Schwelle von 20 vergleichbaren Zonen.

Quelle: BORIS Hessen (§ 17 Abs. 4 BauGB-AV Hessen), Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 01.10.2026

Was die Auswertung nicht zeigt

Ein Bodenrichtwert gilt für eine ganze Zone und ersetzt keine Wertermittlung für ein einzelnes Grundstück. Er bezieht sich auf ein gedachtes, unbebautes Bodenrichtwertgrundstück mit den für die Zone typischen Merkmalen.

Für die Abgrenzung der Zone gilt eine gesetzliche Vorgabe: Lagebedingte Wertunterschiede zum Bodenrichtwertgrundstück dürfen grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen (§ 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Das betrifft die Grundstücke, für die der Bodenrichtwert gelten soll. Verglichen wird jeweils mit dem gedachten Grundstück, nicht zwischen zwei beliebigen Grundstücken der Zone. Zwischen diesen kann der Unterschied größer sein.

Abweichende Merkmale einzelner Grundstücke bleiben bei der Abgrenzung außer Betracht (§ 15 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Aus der Vorgabe folgt deshalb keine Obergrenze dafür, wie weit der Wert eines bestimmten Grundstücks vom Bodenrichtwert abweichen darf.

Für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit abweichender Nutzung oder Qualität gilt der Bodenrichtwert auch innerhalb der Zone nicht. Dazu zählen etwa Grün-, Wald-, Wasser-, Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen (§ 15 Abs. 2 ImmoWertV).

Den Zustand der Gebäude bildet der Bodenrichtwert nicht ab, weil er sich auf ein unbebautes Grundstück bezieht (§ 13 Abs. 2 ImmoWertV). Privatrechtliche, öffentlich-rechtliche und tatsächliche Besonderheiten einzelner Grundstücke gehören nicht zu den Merkmalen des gedachten Grundstücks (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV). Grundstücksgröße und Grundstückstiefe sind dagegen darzustellen, soweit sie den Wert beeinflussen (§ 16 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV).

Die Studie wertet von den Gutachterausschüssen ermittelte und beschlossene Bodenrichtwerte aus, keine einzelnen Kaufverträge. Deshalb kann sie nicht feststellen, welche Verkäufe oder welche Entscheidungen der Gutachterausschüsse eine Veränderung ausgelöst haben. Auch Inflation, Zinsen, Baulandangebot, Nachfrage und lokale Planung werden nicht als Ursachen getrennt.

Wir bilden den Median über alle eingeschlossenen Zonen; jede Zone zählt dabei gleich viel. Große und kleine Zonen sowie Zonen mit vielen oder wenigen Grundstücken erhalten dasselbe Gewicht. Die Überprüfung auf Gemeindeebene verändert diese Gewichtung, bestätigt aber nur die Größenordnung des Ergebnisses.

Der Vergleich mit anderen Kreisen ist auf 2020 und 2026 sowie kompatible Datenbestände beschränkt. Die 26 geeigneten Einheiten aus Hessen bilden daher keine vollständige Bundesstichprobe.

Methodik

Welche Zonen als Wohnzonen gelten

Die Länder benennen die Nutzung einer Bodenrichtwertzone unterschiedlich. Vor der Auswertung ordnen wir diese Angaben zehn einheitlichen Klassen zu und schließen davon allein die Nutzung „wohnen“ ein, also die Zonen, deren amtliche Art der Nutzung dem Wohnen zugeordnet ist. Der veröffentlichte Methodik-Datensatz enthält Ergebnisse und Quellenangaben. Eine vollständige Zuordnung aller amtlichen Nutzungsangaben zu diesen Klassen enthält er nicht.

Zu jedem Bodenrichtwert sind der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung darzustellen, bei baureifem Land zusätzlich der beitragsrechtliche Zustand (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV). § 3 ImmoWertV unterscheidet vier Entwicklungszustände:

- Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- baureifes Land

Flächen, die sich keinem dieser vier zuordnen lassen, führt § 3 Abs. 5 ImmoWertV als sonstige Flächen; ein fünfter Entwicklungszustand ist das nicht.

Diese Auswertung berücksichtigt den Entwicklungszustand nicht, obwohl die amtlichen Daten aus Hessen ihn mitführen. Sie kann deshalb nicht unterscheiden, ob eine dem Wohnen zugeordnete Zone baureifes Land, Rohbauland oder Bauerwartungsland ist.

Auch der beitragsrechtliche Zustand, den § 16 Abs. 2 ImmoWertV für baureifes Land verlangt, bleibt in dieser Auswertung unberücksichtigt, obwohl die amtlichen Daten ihn mitführen. Ob die genannten Werte erschließungsbeitragsfrei oder -pflichtig gelten, weisen wir deshalb nicht aus. Wo wir den Entwicklungszustand berücksichtigen, prüfen wir ihn vor der Art der Nutzung, und Bauerwartungs- sowie Rohbauland bleiben außen vor.

Auswahl

Ausgangsbestand ist der aus den amtlichen Jahrgängen aufgebaute BORIS-Hessen-Datenbestand. Im Reproduktionsdatensatz trägt er den Namen `public.bodenrichtwerte_de`. Eingeschlossen wird eine Zone, wenn sie alle vier Bedingungen erfüllt:

- Jahrgang zwischen 2020 und 2026
- amtlicher Gebietsschlüssel 06535
- auf „wohnen“ vereinheitlichte Art der Nutzung
- positiver Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwerte zum 01.01.2026 enthält der BORIS-Hessen-Datenbestand nicht. Sie stammen aus dem landesweiten Datenpaket der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. Für sie gelten dieselben vier Bedingungen wie für die Werte der übrigen Jahre. Als Wohnen zählt dabei jede Zone, deren amtliche Art der Nutzung zu den Wohnbauflächen gehört. Auch ihre Zonen werden anhand ihrer Fläche denen der früheren Jahre zugeordnet. Die Werte für 2020, 2022 und 2024 stammen aus dem Datenbestand selbst. Am 28.09.2026 haben wir ihn mit dem amtlichen Datenpaket zum 01.01.2024 abgeglichen: Alle 34.125 hessischen Bodenrichtwerte dieses Stichtags sind in beiden enthalten, jeweils mit demselben Wert.

Für 2020 umfasst die Auswahl 231 geeignete Zonen, für 2026 sind es 248. Davon wurden 206 Zonenpaare anhand ihrer Fläche eindeutig zugeordnet. Das entspricht 89,2 Prozent bezogen auf 2020 und 83,1 Prozent bezogen auf 2026. Veröffentlicht wird der Anteil des Startjahrgangs, 89,2 Prozent.

Hauptkennzahl

Vergleichsgruppe: die 206 Wohnzonen, deren Fläche sich zwischen 2020 und 2026 eindeutig zuordnen lässt.

Hauptkennzahl: der Median der Veränderungen dieser Zonen. Für jede Zone gilt:

```
änderung_z = (wert_2026 / wert_2020 - 1) × 100
hauptwert = Median(änderung_z)
```

Die inflationsbereinigte Veränderung wird ebenfalls für jede Zone vor der Medianbildung berechnet. Wir verwenden die nationalen Verbraucherpreisindex-Januarwerte, weil sie über alle Jahre gleich erhoben werden und keine regionalen Brüche enthalten. Sie sind auf 2020 als Basisjahr mit dem Indexwert 100 bezogen.

Alle Wohnzonen je Stichtag

Die Hauptkennzahl beschreibt die Vergleichsgruppe: nur für sie lässt sich überhaupt eine Veränderung je Zone messen. Die Tabelle „Alle Wohnzonen je Stichtag“ beschreibt einen anderen Bestand: alle geeigneten Wohn-Bodenrichtwertzonen, die zum jeweiligen Stichtag geführt wurden. Sie beantwortet damit, wie hoch der Median aller Zonen zum jeweiligen Stichtag lag; dieselbe Zahl nennt die Kreis-Seite.

Median und Anzahl aller geeigneten Wohn-Bodenrichtwertzonen je Stichtag.

STICHTAG	MEDIAN	VORHANDENE ZONEN
01.01.2020	38,0 €/m²	231
01.01.2022	42,0 €/m²	240
01.01.2024	44,0 €/m²	244
01.01.2026	45,0 €/m²	248

Verteilung, Siedlungs- und Dichtekontext

So verteilen sich die Zonenveränderungen im Hauptzeitraum:

- Die schwächsten zehn Prozent bis +4,7 %
- Das schwächste Viertel bis +8,4 %
- Median +14,3 %
- Das stärkste Viertel ab +20,0 %

- Die stärksten zehn Prozent ab +29,9 %

Nominal stiegen die Werte in 189 Bodenrichtwertzonen, in 0 Bodenrichtwertzonen sanken sie. In 17 Bodenrichtwertzonen blieben sie unverändert. 45 Zonen stiegen stärker als die Inflation, 161 schwächer.

Die Zonen dieser Auswertung lassen sich nicht danach aufteilen, wie der Gutachterausschuss sie amtlich einordnet. Wie weit die Zonen auseinanderliegen, zeigt die Verteilung weiter oben: die Obergrenze des schwächsten Zehntels bei +4,7 % und die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +29,9 %.

Über die Veröffentlichung dieser Auswertung entscheidet eine Mindestzahl von 20 vergleichbaren Zonen. Sie beruht auf 206.

Abdeckung und Kontinuität

Die Zonen wurden anhand ihrer Fläche zugeordnet, weil die amtlichen Zonennummern zwischen 2020 und 2026 neu vergeben wurden. Dieselbe Zone trägt an den beiden Stichtagen also keine gemeinsame Nummer.

Der gewählte Schwellenwert für die Flächenüberlappung beträgt 0,85. Dabei wird die gemeinsame Fläche ins Verhältnis zur Gesamtfläche beider Zonen gesetzt. Bei diesem Schwellenwert ergeben sich 206 eindeutige Paare. Bei 0,80 sind es 207 eindeutige Paare, bei 0,90 sind es 201 und bei 0,95 sind es 185.

Unter den Zuordnungen ab dem Schwellenwert 0,85 gab es keine Mehrdeutigkeit durch mehrere passende Gegenstücke. Das schließt Teilungen oder Zusammenlegungen außerhalb dieser Auswahl nicht aus.

Vergleichskreise

Über die Veröffentlichung der Auswertung einer Einheit entscheiden diese Schwellen:

- mindestens 20 Zonenpaare, die sich über ihre Fläche eindeutig zuordnen lassen
- Abdeckung des Startjahrgangs mindestens 40,0 Prozent

Unter den 26 Kreisen und kreisfreien Städten in Hessen, für die vergleichbare Daten vorliegen, liegt der Vogelsbergkreis auf Rang 18.

Quellen, Lizenz und Prüfsummen

BORIS Hessen über Geoportal Hessen, Kostenfrei; Nutzung ohne Einschränkung oder Bedingung nach § 17 Abs. 4 BauGB-AV Hessen. Datenmodell BORIS Hessen, Version WFS 2.0.0 vom 05.08.2026. Verbraucherpreisindex für Deutschland, Gesamtindex, Januarwerte, Basis 2020 = 100. Verwaltungsgebiete 1:250.000, Stand 01.01.2025, © BKG (2025), dl-de/by-2.0.

Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG): „Bestandsdatenausgabe Bodenrichtwerte (xml) – Datenmodell 3.0.1“, Stichtag 01.01.2026, Stand 02.04.2026, Downloadcenter von Geodaten online, abgerufen am 28.09.2026, Kostenfrei; Nutzung ohne Einschränkung oder Bedingung nach § 17 Abs. 4 BauGB-AV Hessen. Landesweites Datenpaket der HVBG zum 01.01.2026 (ZIP-Datei): `b1625b8d570e59b07e5f588ac31efb567bd89a0b911f209dc5f436a7aeafd96a`

Datenstand: 01.10.2026. Das Datenmodell trägt die Prüfsumme `a888ef88d5dea7048fb246d36329536a188485a28cc7186df702aa3135dab977`. Die verwendete Destatis-Arbeitsmappe trägt die Prüfsumme `8c728e44fa400d762009fa34507a34e1fee3947641d2579484d7d040763b11f4`. Der vollständige Reproduktionsdatensatz trägt die Prüfsumme `3bb3688e90d8069508ca830b731caa59848e26422c60ab255e75af9796ac4a14` und wurde mit Extraktor-Version 8 erzeugt.

Die eigenständigen Ableitungen und Grafiken von Grundradar stehen unter CC BY 4.0 mit Quellenangabe „Grundradar, grundradar.de“. Rechte und Namensnennungspflichten der amtlichen Eingangsdaten bleiben davon unberührt.

Zitieren, Daten und Korrekturen

Zitieren als: Grundradar (2026): Amtliche Wohn-Bodenrichtwerte im Vogelsbergkreis 2020–2026: die Entwicklung nach Abzug der Inflation. Datenstand 01.10.2026. https://grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/hessen/vogelsbergkreis-2020-2026

Daten und Grafiken: Die 206 Hauptzeilen mit beiden Stichtagen stehen als CSV bereit, die Kennzahlen und Prüfergebnisse als JSON, die vollständigen Recheneingaben als Reproduktionsdatensatz. Die Abbildungen dieser Studie stehen als SVG und PNG zum Abdruck bereit. Eigenständige Grundradar-Grafiken sind unter CC BY 4.0 mit der Quellenangabe „Grundradar, grundradar.de“ nutzbar; für die amtlichen Eingangsdaten gelten die jeweils genannten Lizenzen.

Korrekturen: Korrekturhinweise werden mit Quelle und betroffener Abbildung geprüft. Wird eine veröffentlichte Zahl korrigiert, weist Grundradar die Änderung mit Datum auf der Studienseite aus. Rückfragen und Datenauszüge zu einzelnen Gemeinden: presse@grundradar.de. Presseanfragen beantworten wir werktags innerhalb von 24 Stunden.