

Amtliche Wohn-Bodenrichtwerte im Landkreis Göttingen 2018–2026: die Entwicklung nach Abzug der Inflation

Von Lukas Brunner, Gründer von Grundradar

Zwischen dem 01.01.2018 und dem 01.01.2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte der 664 vergleichbaren Bodenrichtwertzonen im Landkreis Göttingen im Median um 28,6 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 27,4 Prozent, ergibt sich ein Zuwachs von 0,9 Prozent.

+28,6 %

2018–2026 NOMINAL

Median aus 664 Zonen

+0,9 %

2018–2026 NACH ABZUG DER
INFLATION

nach Verbraucherpreisindex

-5,3 %

2022–2026 NACH ABZUG DER
INFLATION

jüngerer Zeitraum

© Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen 2026, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>, Daten bearbeitet · grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/niedersachsen/goettingen-2018-2026

Das Wichtigste im Überblick

Zwischen den Stichtagen 01.01.2018 und 01.01.2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte in 663 Bodenrichtwertzonen. In 1 Zone sanken sie, in 0 blieben sie unverändert. Der Median der Veränderungen aller 664 vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen beträgt 28,6 Prozent.

Nach Abzug der Inflation von 27,4 Prozent bleibt im Median ein Zuwachs von 0,9 Prozent. In 309 der 664 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 2018 entspräche bei dieser Veränderung im Jahr 2026 nominal 128,6 Euro je Quadratmeter. Gleichzeitig kostet alles, was 2018 100 Euro gekostet hat, im Jahr 2026 bereits 127,4 Euro. Diese beiden Beträge werden nicht voneinander abgezogen, sondern durcheinander geteilt. 128,6 geteilt durch 127,4 ergibt einen realen Zuwachs von 0,9 Prozent.

Im jüngeren Zeitraum 2022 bis 2026 beträgt die nominale Veränderung 10,5 Prozent, nach Abzug der Inflation sind es -5,3 Prozent. Über diese vier Jahre verlief die reale Entwicklung damit in die andere Richtung als über den Hauptzeitraum 2018 bis 2026.

Nach Abzug der Inflation reichen die 39 Gemeinden von 47,2 Prozent in Rüdershausen bis -13,1 Prozent in Bad Sachsa.

Die Wohn-Bodenrichtwerte stiegen im Median auch nach Abzug der Inflation

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 2018 und 2026 unter derselben amtlichen Zonenkennung geführt wird, und bilden anschließend den Median dieser Veränderungen.

Zur Einordnung des Preisniveaus: Der Median der 664 ausgewerteten Zonen lag 2018 bei 60,0 €/m² und 2026 bei 82,0 €/m². Ihr prozentualer Unterschied ist eine andere Kennzahl als der Median der einzelnen Veränderungen. Was ein bestimmtes Grundstück kostet, lässt sich daraus nicht ableiten.

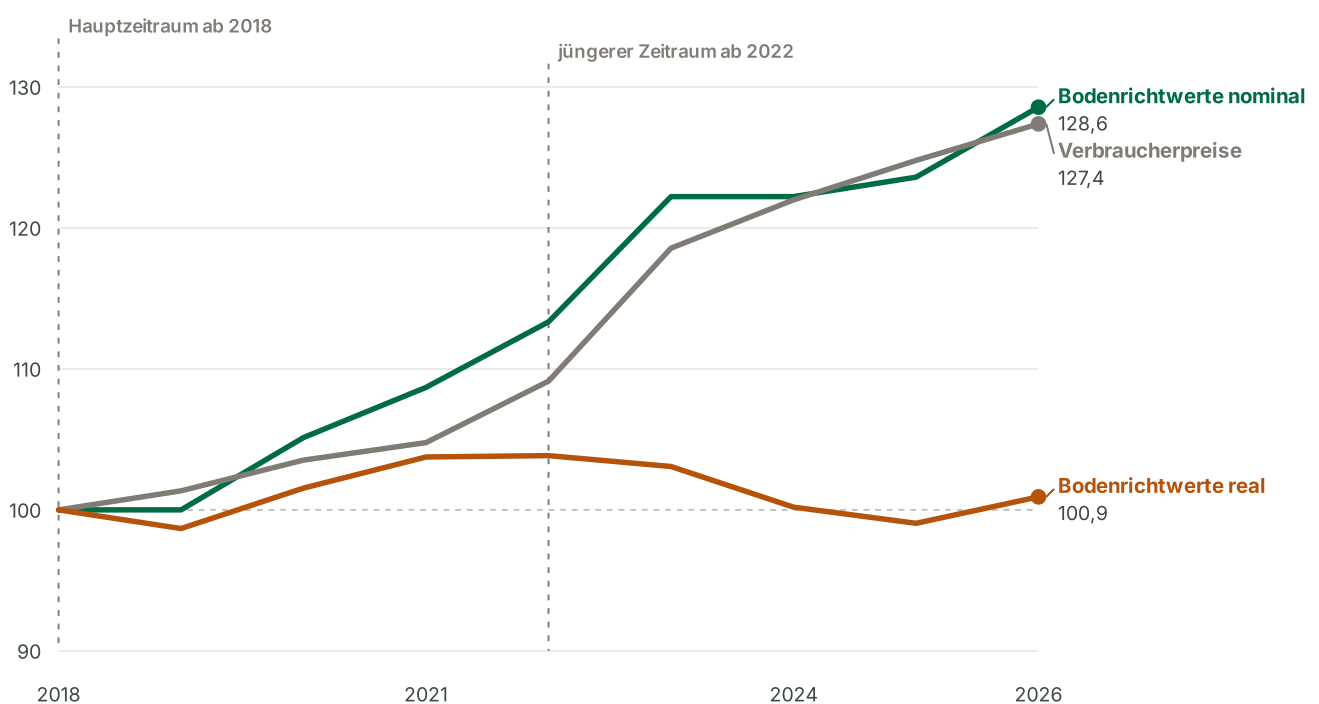
Im Hauptzeitraum 2018 bis 2026 streuen die Zonenveränderungen deutlich: Die Obergrenze des schwächsten Zehntels liegt bei +19,0 %, die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +58,3 %. Dazwischen liegen 39,3 Prozentpunkte. Einzelne Veränderungen können unter dem ersten oder über dem zweiten Grenzwert liegen.

Zur Überprüfung berechnen wir zunächst für jede Gemeinde den Median ihrer Zonenveränderungen. Der Median dieser 39 Gemeindewerte beträgt +30,5 % und liegt damit 1,9 Prozentpunkte über der über alle Zonen gebildeten Hauptkennzahl von +28,6 %. Der Unterschied entsteht, weil diese Betrachtung jede Gemeinde gleich gewichtet, unabhängig von der Zahl ihrer Zonen.

ABBILDUNG 1 • VERLAUF

Landkreis Göttingen: Von 2018 bis 2026 stieg der nominale Index der Wohn-Bodenrichtwerte um 28,6 Prozent. Die Verbraucherpreise stiegen um 27,4 Prozent

Grundradar-Berechnung: Index der Wohn-Bodenrichtwerte aus 664 durchgehend zugeordneten Zonen. Beobachtete Jahre: 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026. Der Verlauf beginnt 2018. Der Grund: Eine durchgehende Linie erfordert für jedes beobachtete Jahr einen Wert je Bodenrichtwertzone. Das erfüllen 664 Zonen. 2018 dient als Basisjahr mit dem Indexwert 100.



Im realen Index ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland herausgerechnet. Die veröffentlichte Kennzahl für 2018 bis 2026 beruht auf 664 Bodenrichtwertzonen. Das sind 87,7 Prozent aller Zonen des Jahres 2026.

Indexwerte der Wohn-Bodenrichtwerte und der Verbraucherpreise, 2018 bis 2026. 2018 dient als Basisjahr mit dem Indexwert 100.

JAHR	NOMINAL	REAL	VERBRAUCHERPREISE	JAHR	NOMINAL	REAL	VERBRAUCHERPREISE
2018	100	100	100	2023	122,2	103,1	118,6
2019	100	98,7	101,3	2024	122,2	100,2	122
2020	105,1	101,5	103,5	2025	123,6	99	124,8
2021	108,7	103,7	104,8	2026	128,6	100,9	127,4
2022	113,3	103,9	109,1				

Abbildung 1 verwendet die 664 Bodenrichtwertzonen, die in allen 9 Jahren vorliegen. Vom ersten bis zum letzten Jahr beträgt die nominale Veränderung des Index 28,6 Prozent. Die Verbraucherpreise veränderten sich im selben Zeitraum um 27,4 Prozent. Nach Abzug der Inflation steht der Index am Ende bei 100,9.

Der Verlauf umfasst dieselben 664 Bodenrichtwertzonen wie der Vergleich von 2018 bis 2026. Für die übrigen Zeiträume werden die Zonen jeweils an deren beiden Stichtagen zugeordnet. Ihre Kennzahlen sind gesondert berechnet.

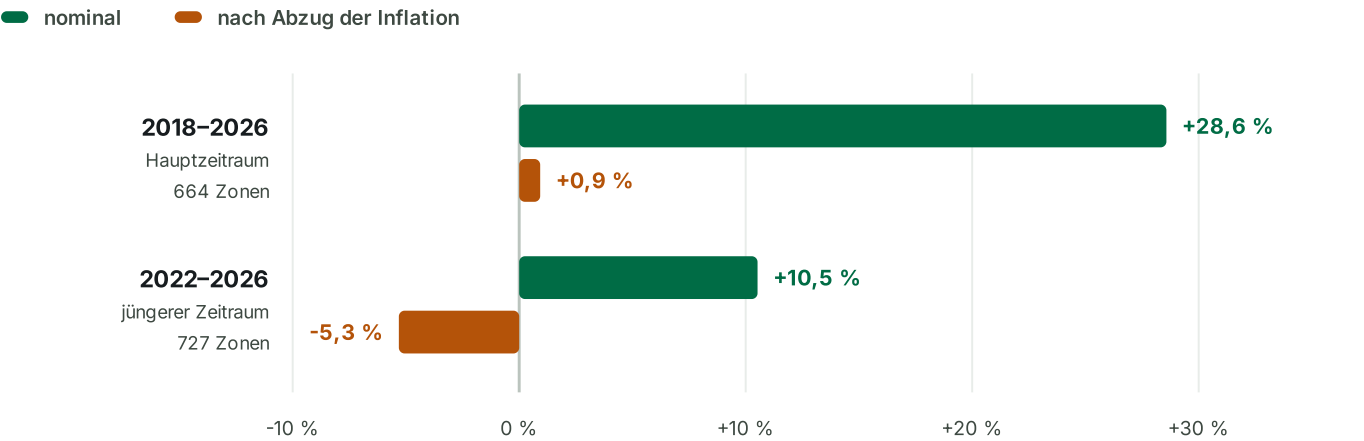
Der reale Index erreichte seinen Höchststand 2022 bei 103,9. Seither liegt er darunter: Nominal stiegen die Werte nur von 113,3 auf 128,6, während die Verbraucherpreise um 16,7 Prozent zulegten.

Quelle: BORIS Niedersachsen (dl-de/by-2.0); © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen 2026, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, https://immobilienmarkt.niedersachsen.de, Daten bearbeitet; Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 09.10.2026

ABBILDUNG 2 · ZEITRÄUME

Landkreis Göttingen: Nach Abzug der Inflation stiegen die Werte seit 2018 um 0,9 %, seit 2022 fielen sie um 5,3 %

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Vergleichszeiträume: 2018–2026, 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: 664 und 727 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
2018–2026	664	+28,6 %	+0,9 %	+27,4 %
2022–2026	727	+10,5 %	-5,3 %	+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.

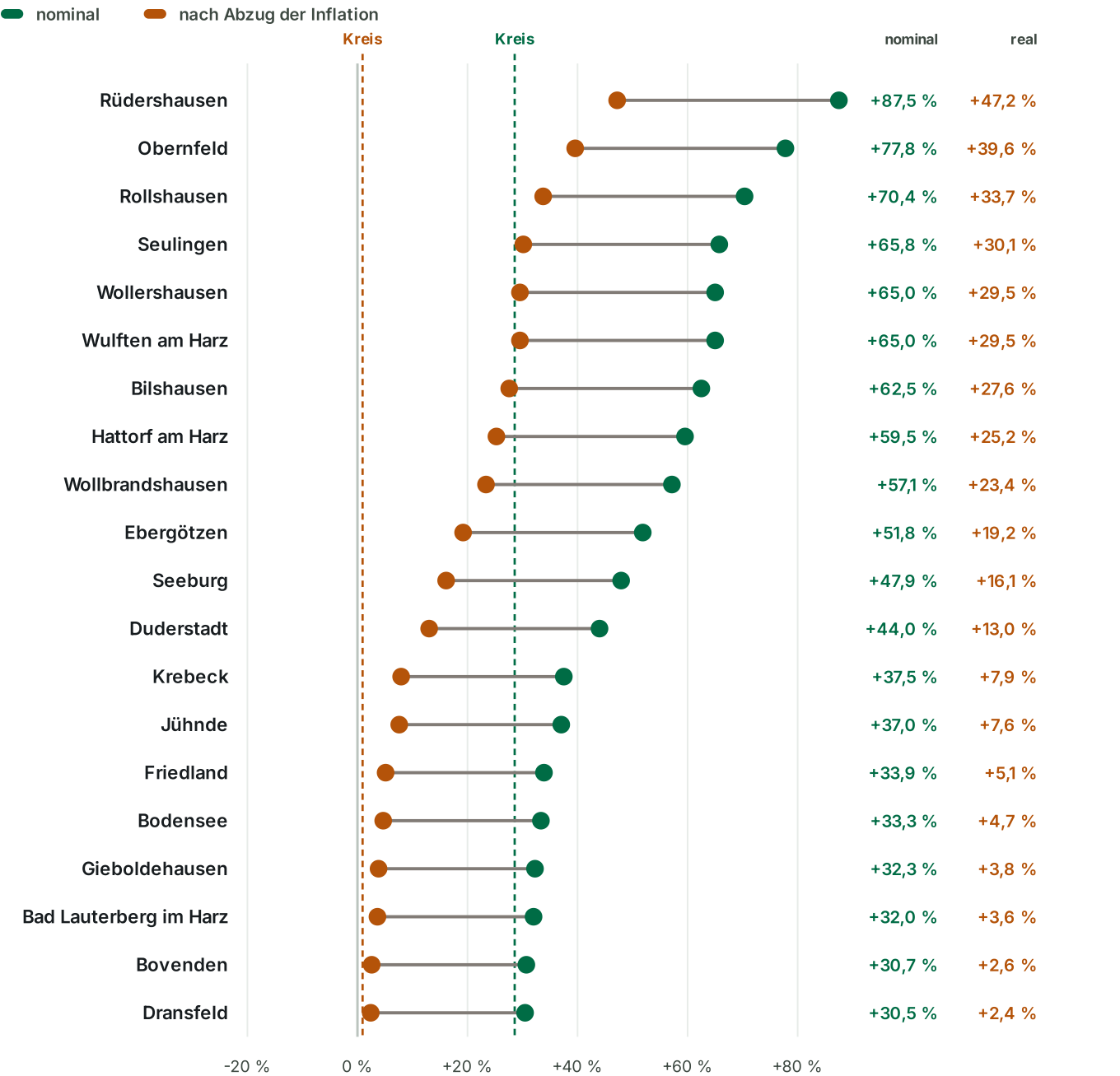
Der Zeitraum 2022 bis 2026 ist der einzige mit einem negativen realen Median. Im Zeitraum 2022 bis 2026 blieben 595 der 727 Zonen hinter der Inflation zurück.

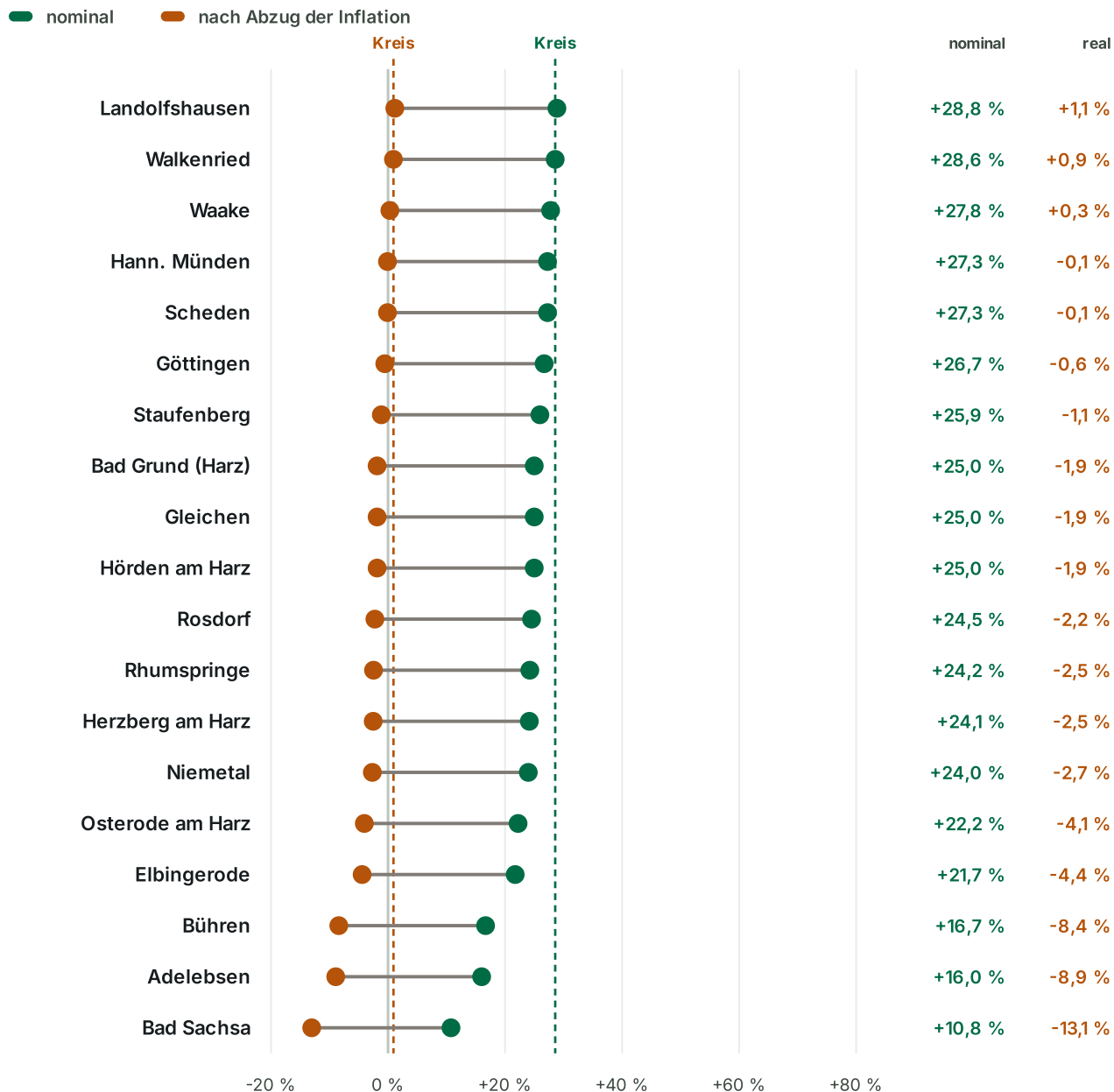
Quelle: BORIS Niedersachsen (dl-de/by-2.0); © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen 2026, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, https://immobilienmarkt.niedersachsen.de, Daten bearbeitet; Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 09.10.2026

ABBILDUNG 3 · GEMEINDEN

Landkreis Göttingen: Nach Abzug der Inflation reichen die Gemeindewerte von +47,2 % in Rüdershausen bis -13,1 % in Bad Sachsa

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Stichtage: 01.01.2018 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. 664 Wohn-Bodenrichtwertzonen mit unveränderter Nummer des Gutachterausschusses, 01.01.2018 bis 01.01.2026.





Die gestrichelten Linien markieren den Kreiswert von +28,6 % nominal und +0,9 % nach Abzug der Inflation. Beide Werte sind Mediane über alle 664 Zonen und deshalb nicht identisch mit dem Median der 39 Gemeindewerte; dieser beträgt +30,5 %. In 16 Gemeinden blieb der Median hinter der Inflation zurück.

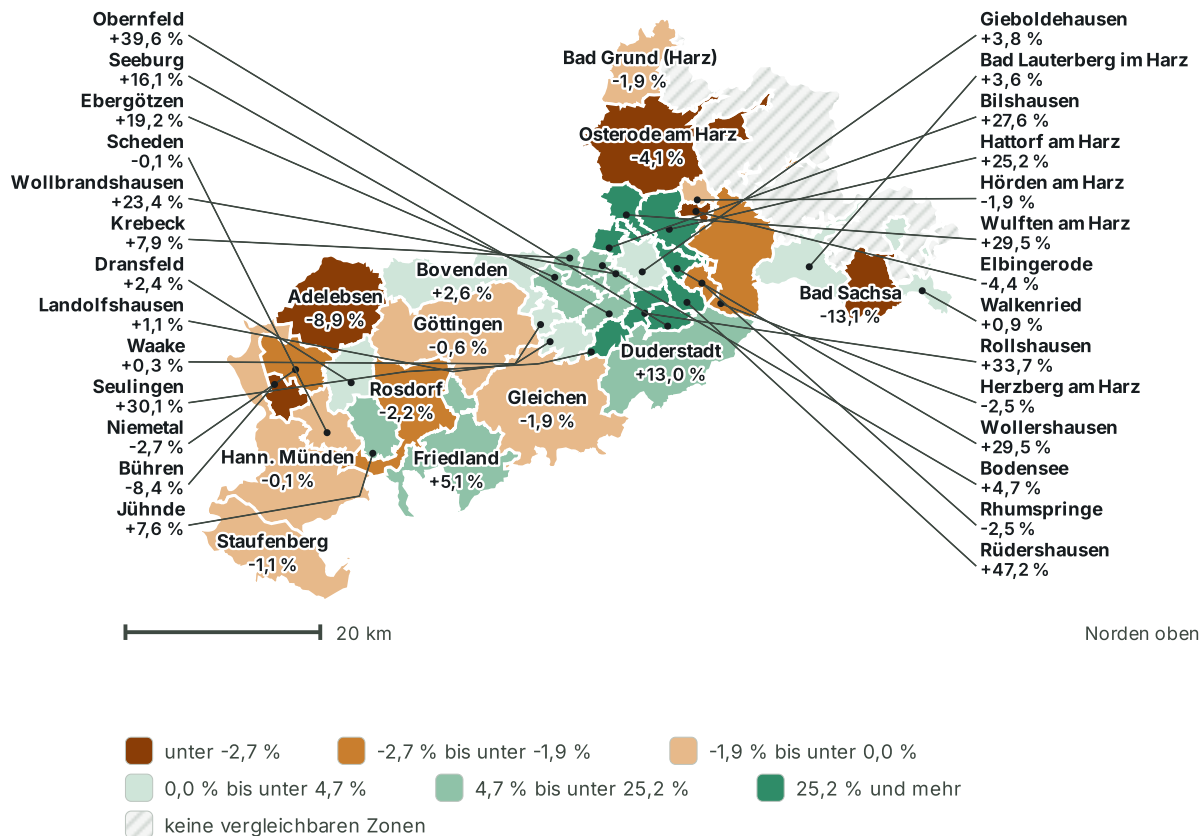
Abbildung 3 ordnet die Gemeinden nach dem realen Ergebnis. Die Punkte zeigen den nominalen Median der Veränderungen und denselben Wert nach Abzug der Inflation. Ihr Abstand ist ein rechnerischer Unterschied und keine Aufteilung nach Ursachen.

16 Gemeinden liegen links der Nulllinie; dort blieb der Median unter der Inflation von +27,4 %.

Quelle: BORIS Niedersachsen (dl-de/by-2.0); © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen 2026, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>, Daten bearbeitet; Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 09.10.2026

Landkreis Göttingen: Nach Abzug der Inflation liegen 16 der 39 Gemeinden unter null, die Werte reichen von -13,1 % bis +47,2 %

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Stichtage: 01.01.2018 bis 01.01.2026. Median der um die Inflation bereinigten Zonenveränderungen je Gemeinde. Die Farbe zeigt das Vorzeichen, die Sättigung den Abstand zu null. 664 Wohn-Bodenrichtwertzonen mit unveränderter Nummer des Gutachterausschusses, 01.01.2018 bis 01.01.2026.



Veränderung nach Abzug der Inflation, 01.01.2018 bis 01.01.2026. Orange: unter null. Grün: null und darüber.

Die Karte zeigt Mediane ganzer Gemeinden, nicht das Preisniveau einzelner Grundstücke. Die Gemeinden Rüdershausen (2 Bodenrichtwertzonen), Obernfeld (4 Bodenrichtwertzonen), Rollshausen (3 Bodenrichtwertzonen), Seulingen (2 Bodenrichtwertzonen), Wollershausen (2 Bodenrichtwertzonen) und 22 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.

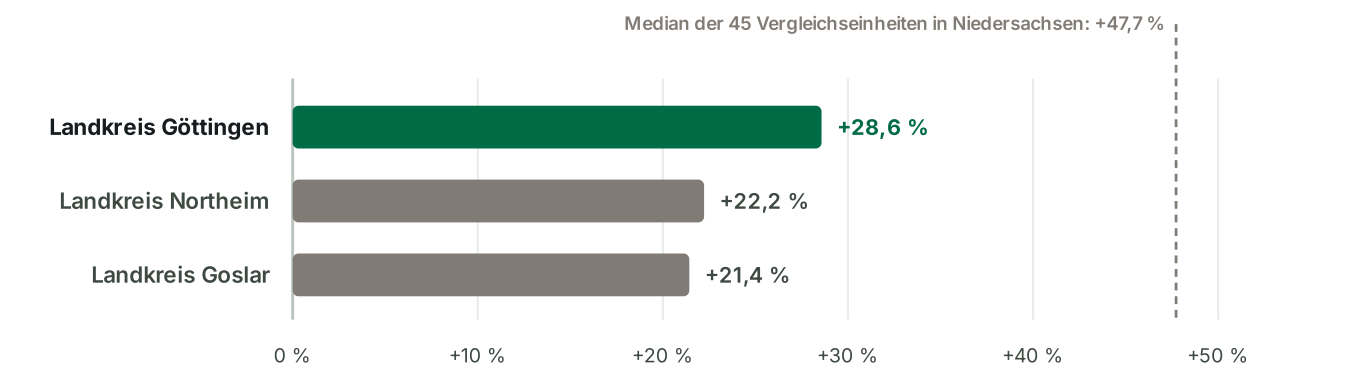
Abbildung 4 zeigt dieselben Gemeinde-Mediane räumlich. In 23 der 39 Gemeinden liegt der Median nach Abzug der Inflation über null. Für diesen Datenstand liegt keine einheitliche Einwohnerzahl je Gemeinde vor.

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 Niedersachsen (dl-de/by-2.0); © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen 2026, dl-de/by-2.0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>, Daten bearbeitet; Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar; © BKG (2025) dl-de/by-2-0 · Datenstand 09.10.2026

Landkreis Göttingen: Die 2 vergleichbaren Nachbarn reichen von +21,4 bis +22,2 Prozent, der Landkreis Göttingen liegt bei +28,6 Prozent

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Stichtage: 01.01.2018 bis 01.01.2026. Nominale Veränderung im Hauptzeitraum 2018 bis 2026. Verglichen werden Kreise und kreisfreie Städte mit denselben Stichtagen und ausreichender Abdeckung; die kreisfreien Städte sind als solche gekennzeichnet.



Der Landkreis Göttingen liegt auf Rang 40 von 45 Einheiten in Niedersachsen, für die vergleichbare Daten vorliegen; deren Median beträgt +47,7 %. Für die angrenzenden Gebiete Kassel, Landkreis Kassel, Werra-Meißner-Kreis, Landkreis Eichsfeld und Landkreis Nordhausen enthält die verwendete Vergleichsdatei keine Einordnung. Für diese Gebiete lässt sich aus der Datei kein Ausschlussgrund ableiten.

Nominale Veränderung der Wohn-Bodenrichtwerte im Landkreis Göttingen und bei den vergleichbaren Nachbarn, 01.01.2018 bis 01.01.2026.

KREIS ODER KREISFREIE STADT	ZONEN	NOMINAL
Landkreis Göttingen	664	+28,6 %
Landkreis Northeim	349	+22,2 %
Landkreis Goslar	214	+21,4 %

Abbildung 5 vergleicht den Landkreis Göttingen mit den angrenzenden Kreisen und kreisfreien Städten, für die dieselben Stichtage und eine ausreichende Abdeckung vorliegen. Die 2 vergleichbaren Nachbarn reichen von +21,4 bis +22,2 %, der Landkreis Göttingen liegt bei +28,6 %.

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

Quelle: BORIS Niedersachsen, © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen 2018-2026, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), immobilienmarkt.niedersachsen.de, Daten bearbeitet; Berechnung Grundradar · Datenstand 09.10.2026

Rüdershausen vorn, 16 Gemeinden unter der Inflation

Median der Zonenveränderungen je Gemeinde, 01.01.2018 bis 01.01.2026. Die Zonenzahl gibt an, wie viele vergleichbare Bodenrichtwertzonen die Gemeinde zur Vergleichsgruppe beiträgt.

GEMEINDE	AMTLICHER GEMEINDESCHLÜSSEL	ZONEN	NOMINAL	REAL
Rüdershausen	03159030	2	+87,5 %	+47,2 %
Obernfeld	03159025	4	+77,8 %	+39,6 %
Rollshausen	03159028	3	+70,4 %	+33,7 %
Seulingen	03159033	2	+65,8 %	+30,1 %
Wollershausen	03159038	2	+65,0 %	+29,5 %
Wulften am Harz	03159039	5	+65,0 %	+29,5 %
Bilshausen	03159005	5	+62,5 %	+27,6 %
Hattorf am Harz	03159018	6	+59,5 %	+25,2 %
Wollbrandshausen	03159037	1	+57,1 %	+23,4 %
Ebergötzen	03159011	10	+51,8 %	+19,2 %
Seeburg	03159032	5	+47,9 %	+16,1 %
Duderstadt	03159010	54	+44,0 %	+13,0 %
Krebeck	03159022	3	+37,5 %	+7,9 %
Jühnde	03159021	3	+37,0 %	+7,6 %
Friedland	03159013	24	+33,9 %	+5,1 %
Bodensee	03159006	1	+33,3 %	+4,7 %
Gieboldehausen	03159014	7	+32,3 %	+3,8 %
Bad Lauterberg im Harz	03159003	25	+32,0 %	+3,6 %
Bovenden	03159007	39	+30,7 %	+2,6 %
Dransfeld	03159009	12	+30,5 %	+2,4 %
Landolfshausen	03159023	5	+28,8 %	+1,1 %
Walkenried	03159036	9	+28,6 %	+0,9 %
Waake	03159035	7	+27,8 %	+0,3 %
Hann. Münden	03159017	53	+27,3 %	-0,1 %
Scheden	03159031	6	+27,3 %	-0,1 %
Göttingen	03159016	162	+26,7 %	-0,6 %
Staufenberg	03159034	22	+25,9 %	-1,1 %
Bad Grund (Harz)	03159002	31	+25,0 %	-1,9 %
Gleichen	03159015	29	+25,0 %	-1,9 %
Hörden am Harz	03159020	3	+25,0 %	-1,9 %

GEMEINDE	AMTLICHER GEMEINDESCHLÜSSEL	ZONEN	NOMINAL	REAL
Rosdorf	03159029	25	+24,5 %	-2,2 %
Rhumspringe	03159027	4	+24,2 %	-2,5 %
Herzberg am Harz	03159019	23	+24,1 %	-2,5 %
Niemetal	03159024	6	+24,0 %	-2,7 %
Osterode am Harz	03159026	36	+22,2 %	-4,1 %
Elbingerode	03159012	1	+21,7 %	-4,4 %
Bühren	03159008	2	+16,7 %	-8,4 %
Adelebsen	03159001	13	+16,0 %	-8,9 %
Bad Sachsa	03159004	14	+10,8 %	-13,1 %
Landkreis Göttingen (Median aller 664 Zonen)	03159	664	+28,6 %	+0,9 %

Kleine Fallzahl: Adelebsen (13 Bodenrichtwertzonen), Bad Sachsa (14 Bodenrichtwertzonen), Bilshausen (5 Bodenrichtwertzonen), Bodensee (1 Bodenrichtwertzone), Bühren (2 Bodenrichtwertzonen), Dransfeld (12 Bodenrichtwertzonen), Ebergötzen (10 Bodenrichtwertzonen), Elbingerode (1 Bodenrichtwertzone), Gieboldehausen (7 Bodenrichtwertzonen), Hattorf am Harz (6 Bodenrichtwertzonen), Hörden am Harz (3 Bodenrichtwertzonen), Jühnde (3 Bodenrichtwertzonen), Krebeck (3 Bodenrichtwertzonen), Landolfshausen (5 Bodenrichtwertzonen), Niemetal (6 Bodenrichtwertzonen), Obernfeld (4 Bodenrichtwertzonen), Rhumspringe (4 Bodenrichtwertzonen), Rollshausen (3 Bodenrichtwertzonen), Rüdershausen (2 Bodenrichtwertzonen), Scheden (6 Bodenrichtwertzonen), Seeburg (5 Bodenrichtwertzonen), Seulingen (2 Bodenrichtwertzonen), Waake (7 Bodenrichtwertzonen), Walkenried (9 Bodenrichtwertzonen), Wollbrandshausen (1 Bodenrichtwertzone), Wollershausen (2 Bodenrichtwertzonen), Wulften am Harz (5 Bodenrichtwertzonen) liegen unter der Schwelle von 20 vergleichbaren Zonen.

Quelle: BORIS Niedersachsen (dl-de/by-2.0), Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 09.10.2026

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 2018 und 2026 sowie kompatible Datenbestände beschränkt. Die 90 geeigneten Einheiten aus Niedersachsen, Bremen und Nordrhein-Westfalen 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 Niedersachsen 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. 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-Niedersachsen-Datenbestand. Im Reproduktionsdatensatz trägt er den Namen `public.bodenrichtwerte_de`. Eingeschlossen wird eine Zone, wenn sie alle vier Bedingungen erfüllt:

- Jahrgang zwischen 2018 und 2026
- amtlicher Gebietsschlüssel 03159
- auf „wohnen“ vereinheitlichte Art der Nutzung
- positiver Bodenrichtwert

Für 2018 umfasst die Auswahl 746 geeignete Zonen, für 2026 sind es 757. Davon tragen 664 Zonen an beiden Stichtagen dieselbe Nummer. Das entspricht 89,0 Prozent bezogen auf 2018 und 87,7 Prozent bezogen auf 2026. Berichtet wird der niedrigere der beiden Werte, 87,7 Prozent.

Hauptkennzahl

Vergleichsgruppe: die 664 Wohnzonen, die 2018 und 2026 dieselbe Nummer tragen. Gemeint ist die Nummer, unter der der Gutachterausschuss die Zone führt, ergänzt um den Gemeinde- und den Gemarkungsschlüssel, damit gleiche Nummern verschiedener Gemeinden nicht verwechselt werden; wir nennen sie im Folgenden die kanonische Zonenkennung.

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

```
änderung_z = (wert_2026 / wert_2018 - 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
01.01.2018	63,0 €/m ²	746
01.01.2019	64,0 €/m ²	746
01.01.2020	67,0 €/m ²	743
01.01.2021	70,0 €/m ²	744
01.01.2022	76,0 €/m ²	747
01.01.2023	81,0 €/m ²	747
01.01.2024	84,0 €/m ²	755
01.01.2025	84,0 €/m ²	755
01.01.2026	88,0 €/m ²	757

Verteilung, Siedlungs- und Dichtekontext

So verteilen sich die Zonenveränderungen im Hauptzeitraum:

- Die schwächsten zehn Prozent bis +19,0 %
- Das schwächste Viertel bis +22,2 %
- Median +28,6 %
- Das stärkste Viertel ab +43,0 %
- Die stärksten zehn Prozent ab +58,3 %

Nominal stiegen die Werte in 663 Bodenrichtwertzonen, in 1 Bodenrichtwertzone sanken sie. In 0 Bodenrichtwertzonen blieben sie unverändert. 355 Zonen stiegen stärker als die Inflation, 309 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 +19,0 % und die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +58,3 %.

Über die Veröffentlichung dieser Auswertung entscheidet eine Mindestzahl von 20 vergleichbaren Zonen. Sie beruht auf 664.

Abdeckung und Kontinuität

- Exakte kanonische Treffer: 664
- Stabile amtliche Zonenkennung bei veränderten Teilkennungen: 0
- Neue amtliche Zonen: 93

- Entfallene amtliche Zonen: 82
- Nicht zugeordnete Zonen zwischen 01.01.2018 und 01.01.2026: 175

Ein Fall, in dem die Nummer des Gutachterausschusses gleich blieb, während sich die Zahl der Teilbereiche änderte, trat in dieser Auswertung nicht auf.

Vergleichskreise

Über die Veröffentlichung der Auswertung einer Einheit entscheiden diese Schwellen:

- mindestens 20 übereinstimmende Zonen
- Anteil zugeordneter Zonen am Anfangsstichtag mindestens 40,0 Prozent
- mindestens 5 vertretene Gemeinden; für kreisfreie Städte gilt diese Bedingung nicht

Unter den 45 Kreisen und kreisfreien Städten in Niedersachsen, für die vergleichbare Daten vorliegen, liegt der Landkreis Göttingen auf Rang 40.

Quellen, Lizenz und Prüfsummen

BORIS Niedersachsen über OpenGeoData LGLN, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0. Datenmodell BORIS Niedersachsen, Version AdV-BORIS 2.0 vom 12.09.2026. Verbraucherpreisindex für Deutschland, Gesamtindex, Januarwerte, Basis 2020 = 100. Verwaltungsgebiete 1:250.000, Stand 01.01.2025, © BKG (2025), dl-de/by-2.0.

Datenstand: 09.10.2026. Das Datenmodell trägt die Prüfsumme

a2557bb92e342e71a7a3a725a13ee21ba0bfce1cca2b48b6ef3f2f890e5a9171. Die verwendete Destatis-Arbeitsmappe trägt die Prüfsumme 8c728e44fa400d762009fa34507a34e1fee3947641d2579484d7d040763b11f4. Der vollständige Reproduktionsdatensatz trägt die Prüfsumme 29133c211dc38c839e81652eed7a720e4af497262bbfd19e295a42361d145380 und wurde mit Extraktor-Version 9 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 Landkreis Göttingen 2018–2026: die Entwicklung nach Abzug der Inflation. Datenstand 09.10.2026. <https://grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/niedersachsen/goettingen-2018-2026>

Daten und Grafiken: Die 664 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.

Alle Angaben unter grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/niedersachsen/goettingen-2018-2026 · Datenstand 09.10.2026