GRUNDRADAR · DATENSTUDIE · 09.10.2026

Amtliche Wohn-Bodenrichtwerte im Heidekreis 2016–2026: die Entwicklung nach Abzug der Inflation

Von Lukas Brunner, Gründer von Grundradar

Zwischen dem 01.01.2016 und dem 01.01.2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte der 335 vergleichbaren Bodenrichtwertzonen im Heidekreis im Median um 54,3 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 31,2 Prozent, ergibt sich ein Zuwachs von 17,6 Prozent.

+54,3 %
2016-2026 NOMINAL
Median aus 335 Zonen

+17,6 %
2016-2026 NACH ABZUG DER INFLATION
nach Verbraucherpreisindex

-6,9 %
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/heidekreis-2016-2026

Das Wichtigste im Überblick

Zwischen den Stichtagen 01.01.2016 und 01.01.2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte in 335 Bodenrichtwertzonen. In 0 Zonen sanken sie, in 0 blieben sie unverändert. Der Median der Veränderungen aller 335 vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen beträgt 54,3 Prozent.

Nach Abzug der Inflation von 31,2 Prozent bleibt im Median ein Zuwachs von 17,6 Prozent. In 7 der 335 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 2016 entspräche bei dieser Veränderung im Jahr 2026 nominal 154,3 Euro je Quadratmeter. Gleichzeitig kostet alles, was 2016 100 Euro gekostet hat, im Jahr 2026 bereits 131,2 Euro. Diese beiden Beträge werden nicht voneinander abgezogen, sondern durcheinander geteilt. 154,3 geteilt durch 131,2 ergibt einen realen Zuwachs von 17,6 Prozent.

Im jüngeren Zeitraum 2022 bis 2026 beträgt die nominale Veränderung 8,7 Prozent, nach Abzug der Inflation sind es -6,9 Prozent. Über diese vier Jahre verlief die reale Entwicklung damit in die andere Richtung als über den Hauptzeitraum 2016 bis 2026.

Nach Abzug der Inflation reichen die 22 Gemeinden von 45,5 Prozent in Hodenhagen bis 6,7 Prozent in Grethem.

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 2016 und 2026 unter derselben amtlichen Zonenkennung geführt wird, und bilden anschließend den Median dieser Veränderungen.

Zur Einordnung des Preisniveaus: Der Median der 335 ausgewerteten Zonen lag 2016 bei 54,0 €/m² und 2026 bei 85,0 €/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 2016 bis 2026 streuen die Zonenveränderungen deutlich: Die Obergrenze des schwächsten Zehntels liegt bei +40,0 %, die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +82,1 %. Dazwischen liegen 42,1 Prozentpunkte. Einzelne Veränderungen können unter dem ersten oder über dem zweiten Grenzwert liegen.

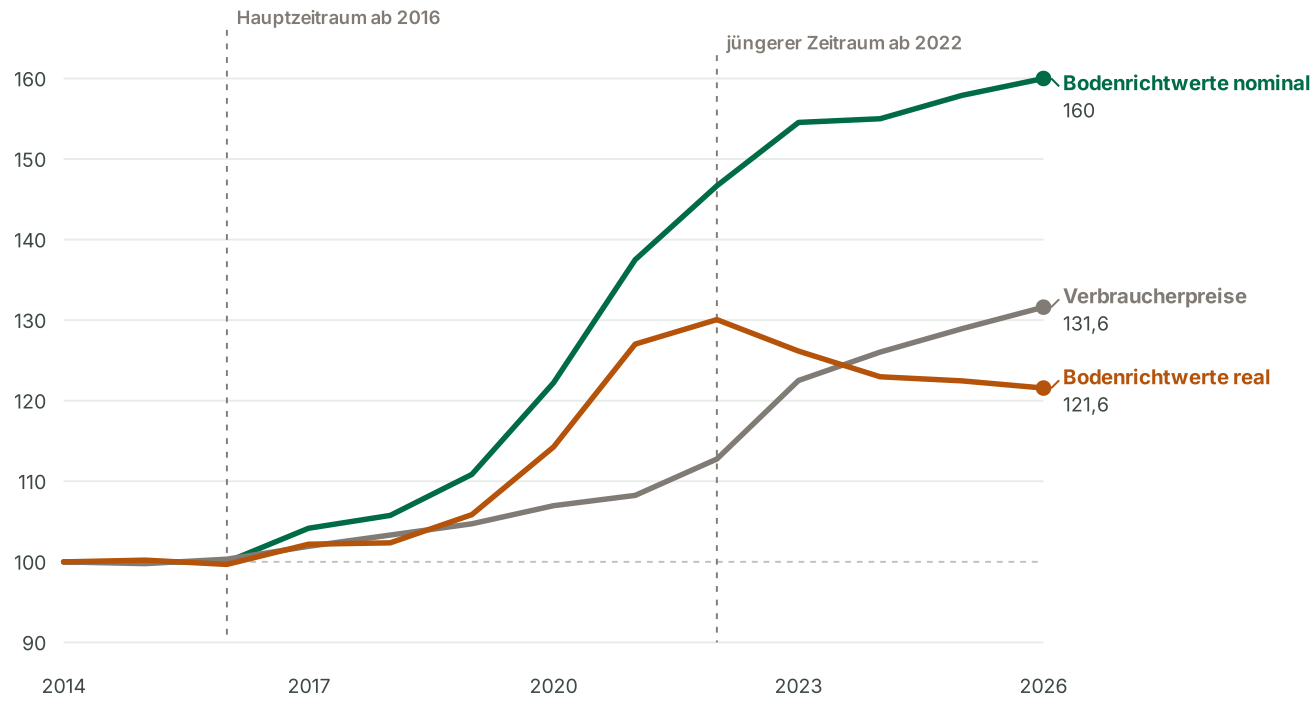
Über den langen Zeitraum 2014 bis 2026 beträgt der Median der nominalen Veränderungen +62,5 %. Nach Abzug der Inflation bleibt ein Zuwachs von 23,5 %. Dieser Verlauf stützt sich auf eine eigene Auswahl von 225 Zonen, das sind 45,3 Prozent aller Zonen des Jahres 2026; die übrigen erfassten Zonen gehen in diesen Vergleich nicht ein.

Zur Überprüfung berechnen wir zunächst für jede Gemeinde den Median ihrer Zonenveränderungen. Der Median dieser 22 Gemeindewerte beträgt +52,5 % und liegt damit 1,8 Prozentpunkte unter der über alle Zonen gebildeten Hauptkennzahl von +54,3 %. Der Unterschied entsteht, weil diese Betrachtung jede Gemeinde gleich gewichtet, unabhängig von der Zahl ihrer Zonen.

ABBILDUNG 1 · VERLAUF

Heidekreis: Von 2014 bis 2026 stieg der nominale Index der Wohn-Bodenrichtwerte um 60,0 Prozent. Die Verbraucherpreise stiegen um 31,6 Prozent

Grundradar-Berechnung: Index der Wohn-Bodenrichtwerte aus 211 durchgehend zugeordneten Zonen. Beobachtete Jahre: 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026. Der Verlauf beginnt 2014, zwei Jahre vor dem Hauptzeitraum ab 2016. Der Grund: Eine durchgehende Linie erfordert für jedes beobachtete Jahr einen Wert je Bodenrichtwertzone. Das erfüllen 211 Zonen, eine andere Auswahl als die 335 Zonen des Hauptzeitraums. 2014 dient als Basisjahr mit dem Indexwert 100.



Im realen Index ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland herausgerechnet. Die veröffentlichte Kennzahl für 2014 bis 2026 beruht auf 225 Bodenrichtwertzonen und damit auf einer anderen Auswahl. Das sind 45,3 Prozent aller Zonen des Jahres 2026; die übrigen erfassten Zonen gehen in diesen Vergleich nicht ein. Diesen längeren Verlauf zeigen wir nur zur Einordnung, für den Vergleich zwischen Kreisen und kreisfreien Städten verwenden wir ihn nicht.

Indexwerte der Wohn-Bodenrichtwerte und der Verbraucherpreise, 2014 bis 2026. 2014 dient als Basisjahr mit dem Indexwert 100.

JAHR	NOMINAL	REAL	VERBRAUCHERPREISE	JAHR	NOMINAL	REAL	VERBRAUCHERPREISE
2014	100	100	100	2021	137,5	127	108,3
2015	100	100,2	99,8	2022	146,7	130,1	112,8
2016	100	99,7	100,3	2023	154,5	126,2	122,5
2017	104,2	102,2	101,9	2024	155	123	126
2018	105,8	102,4	103,3	2025	157,9	122,5	128,9
2019	110,8	105,9	104,7	2026	160	121,6	131,6
2020	122,2	114,3	107				

Abbildung 1 verwendet die 211 Bodenrichtwertzonen, die in allen 13 Jahren vorliegen. Vom ersten bis zum letzten Jahr beträgt die nominale Veränderung des Index 60,0 Prozent. Die Verbraucherpreise veränderten sich im selben Zeitraum um 31,6 Prozent. Nach Abzug der Inflation steht der Index am Ende bei 121,6.

Der Verlauf umfasst 211 Bodenrichtwertzonen mit Werten für alle beobachteten Jahre. Für die übrigen Zeiträume werden die Zonen jeweils an deren beiden Stichtagen zugeordnet. Ihre Kennzahlen sind gesondert berechnet.

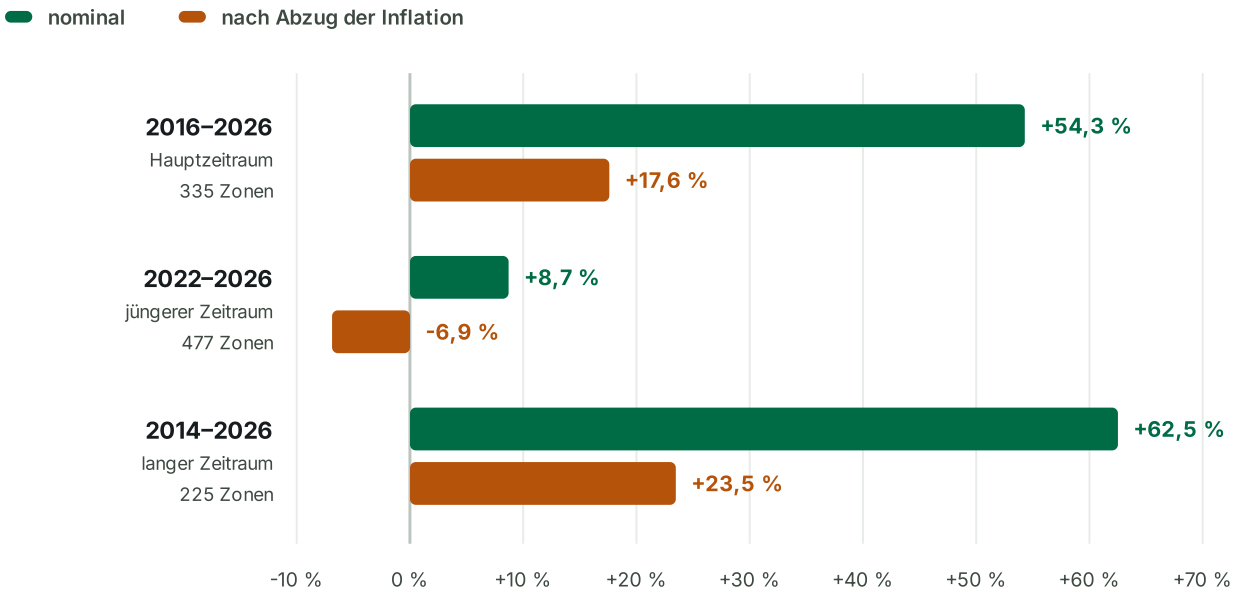
Der reale Index erreichte seinen Höchststand 2022 bei 130,1. Seither liegt er darunter: Nominal stiegen die Werte nur von 146,7 auf 160,0, während die Verbraucherpreise um 16,7 Prozent zulegten.

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

Heidekreis: Nach Abzug der Inflation stiegen die Werte seit 2016 um 17,6 % und seit 2014 um 23,5 %, seit 2022 fielen sie um 6,9 %

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Vergleichszeiträume: 2016–2026, 2022–2026, 2014–2026. Die Grafik zeigt alle drei 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: 335, 477 und 225 Zonen. Die Werte sind deshalb nicht ineinander umrechenbar.

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

ZEITRAUM	ZONEN	NOMINAL	REAL	INFLATION
2016–2026	335	+54,3 %	+17,6 %	+31,2 %
2022–2026	477	+8,7 %	-6,9 %	+16,7 %
2014–2026	225	+62,5 %	+23,5 %	+31,6 %

Abbildung 2 stellt die drei 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.

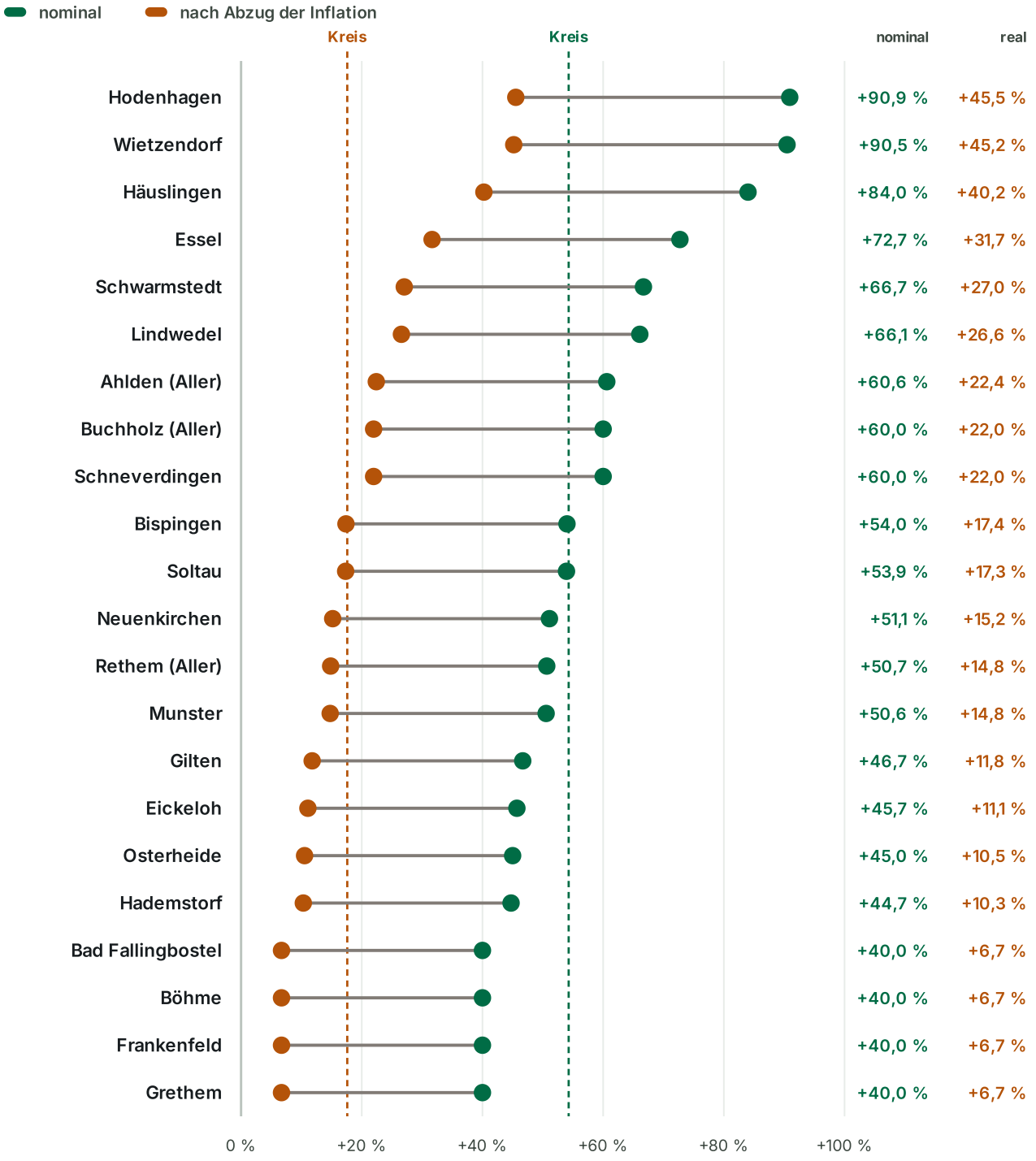
Der Zeitraum 2022 bis 2026 ist der einzige mit einem negativen realen Median. Im Zeitraum 2022 bis 2026 blieben 449 der 477 Zonen hinter der Inflation zurück.

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

Heidekreis: Nach Abzug der Inflation reichen die Gemeindewerte von +45,5 % in Hodenhagen bis +6,7 % in Grethem

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Stichtage: 01.01.2016 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. 335 Wohn-Bodenrichtwertzonen mit unveränderter Nummer des Gutachterausschusses, 01.01.2016 bis 01.01.2026.



Die gestrichelten Linien markieren den Kreiswert von +54,3 % nominal und +17,6 % nach Abzug der Inflation. Beide Werte sind Mediane über alle 335 Zonen und deshalb nicht identisch mit dem Median der 22 Gemeindewerte; dieser beträgt +52,5 %. Keine Gemeinde blieb 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.

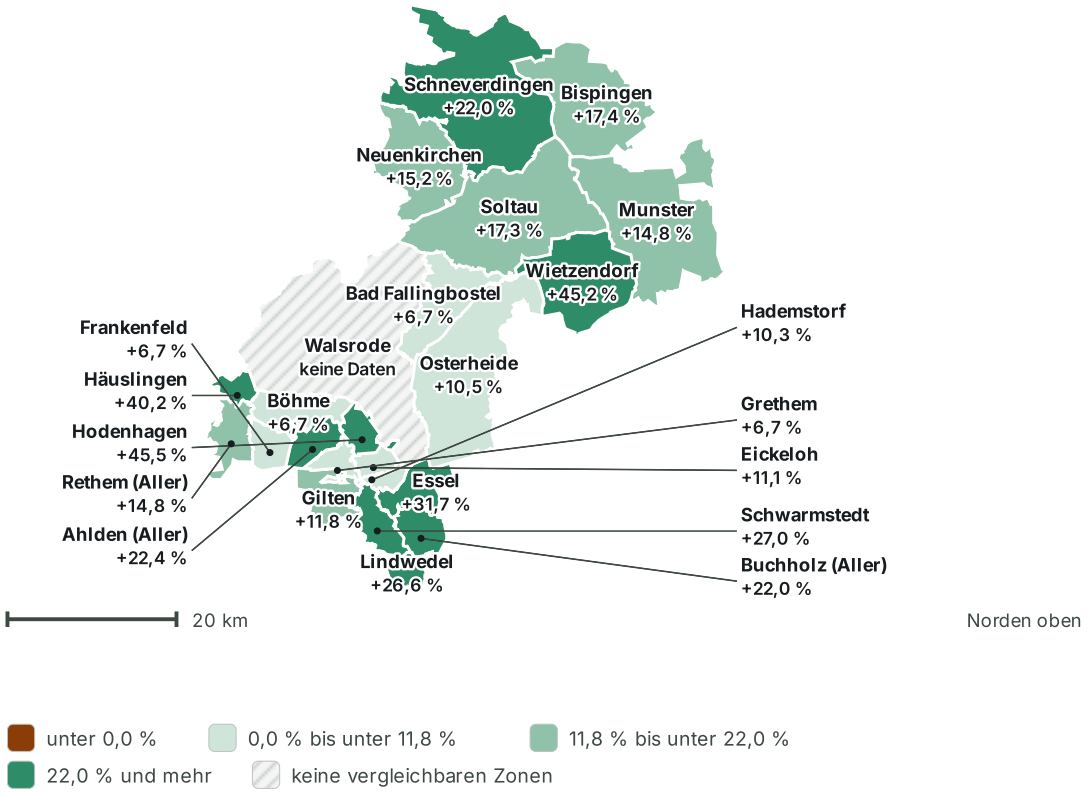
Keine Gemeinde liegt links der Nulllinie; überall erreichte der Median mindestens die Inflation von +31,2 %.

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 4 · KARTE

Heidekreis: Nach Abzug der Inflation stiegen die Werte in allen 22 Gemeinden, von +6,7 % bis +45,5 %

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Stichtage: 01.01.2016 bis 01.01.2026. Median der um die Inflation bereinigten Zonenveränderungen je Gemeinde. Die Farbe zeigt das Vorzeichen, die Sättigung den Abstand zu null. 335 Wohn-Bodenrichtwertzonen mit unveränderter Nummer des Gutachterausschusses, 01.01.2016 bis 01.01.2026.



Veränderung nach Abzug der Inflation, 01.01.2016 bis 01.01.2026. Orange: unter null. Grün: null und darüber.

Die Karte zeigt Mediane ganzer Gemeinden, nicht das Preisniveau einzelner Grundstücke. Die Gemeinden Hodenhagen (7 Bodenrichtwertzonen), Wietzendorf (4 Bodenrichtwertzonen), Häuslingen (1 Bodenrichtwertzone), Essel (1 Bodenrichtwertzone), Lindwedel (4 Bodenrichtwertzonen) und 12 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 allen 22 Gemeinden liegt der Median nach Abzug der Inflation über null. Für diesen Datenstand liegt keine einheitliche Einwohnerzahl je Gemeinde vor.

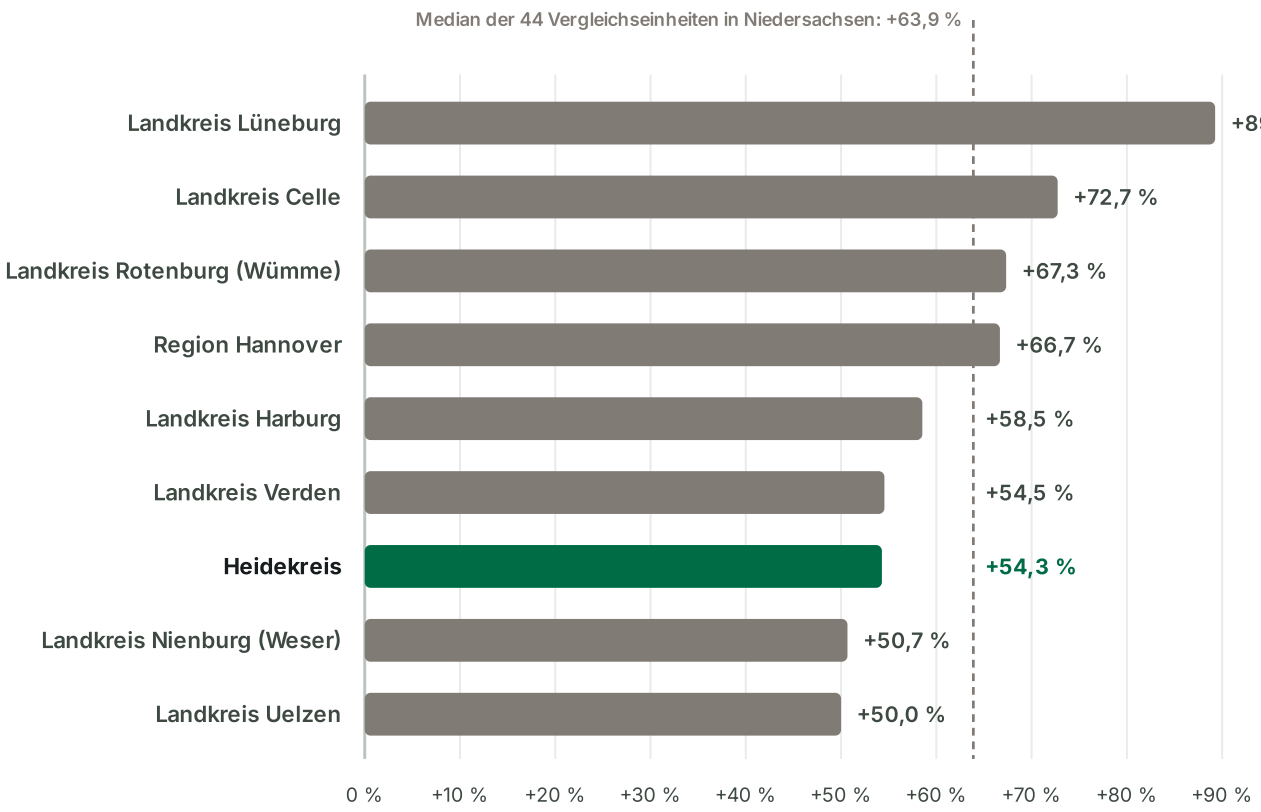
Die Farbe steht für den Median einer ganzen Gemeinde. Für ein einzelnes Grundstück lässt sich daraus kein Wert ableiten, und warum eine Gemeinde besser abschneidet als eine andere, beantwortet die Karte nicht.

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

ABBILDUNG 5 · EINORDNUNG

Heidekreis: Die 8 vergleichbaren Nachbarn reichen von +50,0 bis +89,3 Prozent, der Heidekreis liegt bei +54,3 Prozent

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Stichtage: 01.01.2016 bis 01.01.2026. Nominale Veränderung im Hauptzeitraum 2016 bis 2026. Verglichen werden Kreise und kreisfreie Städte mit denselben Stichtagen und ausreichender Abdeckung; die kreisfreien Städte sind als solche gekennzeichnet.



Der Heidekreis liegt auf Rang 30 von 44 Einheiten in Niedersachsen, für die vergleichbare Daten vorliegen; deren Median beträgt +63,9 %. Kein angrenzender Kreis ist vom Vergleich ausgeschlossen.

Nominale Veränderung der Wohn-Bodenrichtwerte im Heidekreis und bei den vergleichbaren Nachbarn, 01.01.2016 bis 01.01.2026.

KREIS ODER KREISFREIE STADT	ZONEN	NOMINAL
Landkreis Lüneburg	392	+89,3 %
Landkreis Celle	133	+72,7 %
Landkreis Rotenburg (Wümme)	258	+67,3 %
Region Hannover	630	+66,7 %
Landkreis Harburg	477	+58,5 %
Landkreis Verden	348	+54,5 %
Heidekreis	335	+54,3 %
Landkreis Nienburg (Weser)	280	+50,7 %
Landkreis Uelzen	181	+50,0 %

Abbildung 5 vergleicht den Heidekreis mit den angrenzenden Kreisen und kreisfreien Städten, für die dieselben Stichtage und eine ausreichende Abdeckung vorliegen. Die 8 vergleichbaren Nachbarn reichen von +50,0 bis +89,3 %, der Heidekreis liegt bei +54,3 %.

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

Quelle: BORIS Niedersachsen, © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen 2016-2026, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), immobilienmarkt.niedersachsen.de, Daten bearbeitet; Berechnung Grundradar · Datenstand 09.10.2026

Hodenhagen vorn, keine Gemeinde unter der Inflation

Median der Zonenveränderungen je Gemeinde, 01.01.2016 bis 01.01.2026. Die Zonenzahl gibt an, wie viele vergleichbare Bodenrichtwertzonen die Gemeinde zur Vergleichsgruppe beiträgt.

GEMEINDE	AMTLICHER GEMEINDESCHLÜSSEL	ZONEN	NOMINAL	REAL
Hodenhagen	03358014	7	+90,9 %	+45,5 %
Wietzendorf	03358023	4	+90,5 %	+45,2 %
Häuslingen	03358013	1	+84,0 %	+40,2 %
Essel	03358007	1	+72,7 %	+31,7 %
Schwarmstedt	03358020	23	+66,7 %	+27,0 %
Lindwedel	03358015	4	+66,1 %	+26,6 %
Ahlden (Aller)	03358001	4	+60,6 %	+22,4 %
Buchholz (Aller)	03358005	7	+60,0 %	+22,0 %
Schneverdingen	03358019	53	+60,0 %	+22,0 %
Bispingen	03358002	17	+54,0 %	+17,4 %
Soltau	03358021	86	+53,9 %	+17,3 %
Neuenkirchen	03358017	17	+51,1 %	+15,2 %
Rethem (Aller)	03358018	8	+50,7 %	+14,8 %
Munster	03358016	50	+50,6 %	+14,8 %
Gilten	03358010	3	+46,7 %	+11,8 %
Eickeloh	03358006	3	+45,7 %	+11,1 %
Osterheide	03358501	2	+45,0 %	+10,5 %
Hademstorf	03358012	3	+44,7 %	+10,3 %
Bad Fallingbostel	03358008	35	+40,0 %	+6,7 %
Böhme	03358003	1	+40,0 %	+6,7 %
Frankenfeld	03358009	1	+40,0 %	+6,7 %
Grethem	03358011	5	+40,0 %	+6,7 %
Heidekreis (Median aller 335 Zonen)	**03358**	**335**	**+54,3 %**	**+17,6 %**

Kleine Fallzahl: Ahlden (Aller) (4 Bodenrichtwertzonen), Bispingen (17 Bodenrichtwertzonen), Böhme (1 Bodenrichtwertzone), Buchholz (Aller) (7 Bodenrichtwertzonen), Eickeloh (3 Bodenrichtwertzonen), Essel (1 Bodenrichtwertzone), Frankenfeld (1 Bodenrichtwertzone), Gilten (3 Bodenrichtwertzonen), Grethem (5 Bodenrichtwertzonen), Hademstorf (3 Bodenrichtwertzonen), Häuslingen (1 Bodenrichtwertzone), Hodenhagen (7 Bodenrichtwertzonen), Lindwedel (4 Bodenrichtwertzonen), Neuenkirchen (17 Bodenrichtwertzonen), Osterheide (2 Bodenrichtwertzonen), Rethem (Aller) (8 Bodenrichtwertzonen), Wietzendorf (4 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 2016 und 2026 sowie kompatible Datenbestände beschränkt. Die 88 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 2014 und 2026
- amtlicher Gebietsschlüssel 03358
- auf „wohnen“ vereinheitlichte Art der Nutzung
- positiver Bodenrichtwert

Für 2016 umfasst die Auswahl 440 geeignete Zonen, für 2026 sind es 497. Davon tragen 335 Zonen an beiden Stichtagen dieselbe Nummer. Das entspricht 76,1 Prozent bezogen auf 2016 und 67,4 Prozent bezogen auf 2026. Berichtet wird der niedrigere der beiden Werte, 67,4 Prozent.

Hauptkennzahl

Vergleichsgruppe: die 335 Wohnzonen, die 2016 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_2016 - 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
01.01.2016	50,0 €/m²	440
01.01.2017	50,0 €/m²	448
01.01.2018	51,0 €/m²	453
01.01.2019	55,0 €/m²	457
01.01.2020	60,0 €/m²	469
01.01.2021	69,0 €/m²	475
01.01.2022	72,0 €/m²	487
01.01.2023	76,0 €/m²	490
01.01.2024	77,0 €/m²	495
01.01.2025	80,0 €/m²	497

STICHTAG	MEDIAN	VORHANDENE ZONEN
01.01.2026	82,0 €/m²	497

Verteilung, Siedlungs- und Dichtekontext

So verteilen sich die Zonenveränderungen im Hauptzeitraum:

- Die schwächsten zehn Prozent bis +40,0 %
- Das schwächste Viertel bis +46,7 %
- Median +54,3 %
- Das stärkste Viertel ab +66,7 %
- Die stärksten zehn Prozent ab +82,1 %

Nominal stiegen die Werte in 335 Bodenrichtwertzonen, in 0 Bodenrichtwertzonen sanken sie. In 0 Bodenrichtwertzonen blieben sie unverändert. 328 Zonen stiegen stärker als die Inflation, 7 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 +40,0 % und die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +82,1 %.

Über die Veröffentlichung dieser Auswertung entscheidet eine Mindestzahl von 20 vergleichbaren Zonen. Sie beruht auf 335.

Abdeckung und Kontinuität

- Exakte kanonische Treffer: 335
- Stabile amtliche Zonenkennung bei veränderten Teilkennungen: 0
- Neue amtliche Zonen: 162
- Entfallene amtliche Zonen: 105
- Nicht zugeordnete Zonen zwischen 01.01.2016 und 01.01.2026: 267

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

Niedersachsen hat 45 Kreise und kreisfreie Städte; für 44 davon liegen vergleichbare Daten vor. Unter diesen liegt der Heidekreis auf Rang 30.

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 `8c728e44fa400d762009fa3450 7a34e1fee3947641d2579484d7d040763b11f4`. Der vollständige Reproduktionsdatensatz trägt die Prüfsumme `7c1de330c2e46d7aab82aff55a64cb9e2fd52fdcb7cc47a18906d8c51526c87c` 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 Heidekreis 2016–2026: die Entwicklung nach Abzug der Inflation. Datenstand 09.10.2026. https://grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/niedersachsen/heidekreis-2016-2026

Daten und Grafiken: Die 335 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.