

Bodenrichtwerte im Kreis Coesfeld nach Abzug der Inflation: seit 2016 +8,0 Prozent, seit 2022 -2,2 Prozent

Pressemitteilung vom 26.07.2026

+41,7 %

2016–2026 NOMINAL
Median aus 518 Zonen

+8,0 %

2016–2026 NACH ABZUG DER INFLATION
nach Verbraucherpreisindex

-2,2 %

2022–2026 NACH ABZUG DER INFLATION
jüngerer Zeitraum

Die amtlichen Wohn-Bodenrichtwerte im Kreis Coesfeld sind zwischen 01.01.2016 und 01.01.2026 im Median um 41,7 Prozent gestiegen. Nach Abzug der Inflation von 31,2 Prozent bleibt davon ein Zuwachs von 8,0 Prozent. Der größere Teil dieses Zuwachses entfällt damit auf die Inflation und nicht auf einen höheren Grundstückswert. Seit 2022 sind die Werte allerdings gesunken, nach Abzug der Inflation um 2,2 Prozent.

Der Kreis Coesfeld lag in Nordrhein-Westfalen auf Rang 18 von 27 vergleichbaren Einheiten. Der Median der 27 vergleichbaren Einheiten liegt 17,1 Prozentpunkte höher. Im Nachbarschaftsvergleich liegt der Kreis Coesfeld auf Rang 4 von 5 Einheiten, den Kreis selbst eingerechnet. Unter den 4 vergleichbaren Nachbareinheiten liegen 3 nominal höher und eine nominal niedriger.

Der jüngste amtliche Jahrgang trägt den Stichtag 01.01.2026. Damit liegt im Kreis Coesfeld ein abgeschlossener Vergleich zwischen 01.01.2016 und 01.01.2026 vor.

Die Auswertung umfasst 518 vergleichbare Wohn-Bodenrichtwertzonen im Kreis Coesfeld. Im Median veränderte sich der Bodenrichtwert je Zone nominal um +41,7 Prozent. Nominal stiegen alle 518 Zonen. 467 Zonen lagen über der Inflation, 51 Zonen blieben hinter der Inflation zurück.

Der Verbraucherpreisindex für Deutschland stieg zwischen 01.01.2016 und 01.01.2026 um 31,2 Prozent. Nach Abzug der Inflation ergibt sich im Median ein Zuwachs von 8,0 Prozent. Die reale Zahl ist keine Differenz der beiden Prozentwerte, sondern ihr Verhältnis: Die Werte werden nicht voneinander abgezogen, sondern durcheinander geteilt. Ein Grundstück, das 2016 100 Euro wert war, ist 2026 nominal 141,7 Euro wert. Gleichzeitig kostet alles, was 2016 100 Euro gekostet hat, im Jahr 2026 bereits 131,2 Euro. 141,7 geteilt durch 131,2 ergibt einen realen Zuwachs von 8,0 Prozent.

In 11 Gemeinden reicht die reale Veränderung von +15,3 Prozent in Rosendahl bis +1,0 Prozent in Senden. In keiner Gemeinde lag der Median unter der Inflation; einzelne Zonen blieben dahinter. Für Nordkirchen (+3,4 Prozent), Olfen (+1,6 Prozent) und Senden (+1,0 Prozent) ist der Abstand zur Inflation kleiner als die Schwankung des jeweiligen Medians; ob diese Gemeinden die Inflation erreicht haben, entscheiden diese Daten nicht.

Im jüngeren Zeitraum 2022 bis 2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte nominal um 14,1 Prozent. Dieser Zeitraum umfasst 598 Zonen. Nach Abzug der Inflation ergibt sich ein Rückgang um 2,2 Prozent, und 393 Zonen blieben hinter der Inflation zurück. Der reale Index erreichte seinen Höchststand 2021 bei 110,5 und liegt seither darunter.

Über den langen Zeitraum 2011 bis 2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte nominal um 51,7 Prozent. Dieser Zeitraum umfasst 467 Zonen. Nach Abzug der Inflation ergibt sich ein Zuwachs von 9,6 Prozent. Diese 467 Zonen sind 76,1 Prozent aller Zonen des Jahres 2026 und damit weniger als die 80,0 Prozent, die wir für den Vergleich zwischen Kreisen voraussetzen. Wir zeigen diesen längeren Verlauf deshalb nur zur Einordnung.

Das amtliche Datenmodell teilt die ausgewerteten Zonen in zwei Quellenklassen. Das sind 474 Zonen der Klasse „Ein- bis zweigeschossige Bauweise“, deren Werte nominal um 41,2 Prozent stiegen, und 24 Zonen der Klasse „Außenbereich“, deren Werte nominal um 52,3 Prozent stiegen. Diese Aufteilung erfasst 498 der 518 ausgewerteten Zonen. Die übrigen tragen an den beiden Stichtagen nicht dieselbe amtliche Klasse.

„Die Bodenrichtwerte sind im Kreis Coesfeld in diesen zehn Jahren stärker gestiegen als die Verbraucherpreise. Nach Abzug der Inflation bleiben davon 8,0 Prozent und damit deutlich weniger, als die nominale Zahl von 41,7 Prozent erwarten lässt. Seit 2022 gilt das nicht mehr: In diesem Zeitraum liegt die reale Veränderung bei -2,2 Prozent.“

Lukas Brunner, Gründer von Grundradar

Studie, Methodik, Daten und honorarfreie Grafiken: grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/nordrhein-westfalen/coesfeld-2016-2026

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

Methodischer Hinweis · Stichtage und Quellen. Die Angaben beziehen sich auf die Stichtage 01.01.2016 und 01.01.2026. Datenstand der Auswertung ist der 26.07.2026. Quelle der Wohn-Bodenrichtwerte ist BORIS NRW über Open.NRW, der Verbraucherpreisindex stammt vom Statistischen Bundesamt (Destatis). Die nächste Aktualisierung folgt zum Stichtag 01.01.2027.

Welche Zonen gezählt werden. In die Auswertung kommen nur positive Wohn-Bodenrichtwerte, die an beiden Stichtagen dieselbe Nummer des Gutachterausschusses tragen. Die drei Zeiträume haben jeweils ihre eigenen Zonen und lassen sich nicht ineinander umrechnen.

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

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

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

Fragen an Ihren Gutachterausschuss · 1. Warum reicht die reale Veränderung zwischen den Gemeinden von +1,0 Prozent bis +15,3 Prozent?

2. Für 2012, 2013 und 2024 nennt der Datensatz denselben Wert wie im Jahr davor. Hat der Ausschuss die Werte bestätigt, oder wurde für diese Stichtage kein neuer Beschluss gefasst?

3. Warum wich der Median der Klasse „Außenbereich“ mit +52,3 Prozent vom Kreiswert +41,7 Prozent ab?

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

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

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

Grundradar ist gründergeführt und 2026 gestartet.

Pressekontakt: Lukas Brunner. Presseanfragen beantworten wir werktags innerhalb von 24 Stunden.

Quellenhinweise: BORIS NRW · Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0 · © Statistisches Bundesamt (Destatis), Verbraucherpreisindex und Zensus 2022 · © BKG (2025) dl-de/by-2-0. Eigenständige Grundradar-Grafiken: CC BY 4.0.