

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

Von Lukas Brunner, Gründer von Grundradar

Zwischen den Stichtagen 01.01.2016 und 01.01.2026 stiegen die amtlichen Wohn-Bodenrichtwerte im Kreis Coesfeld im Median um 41,7 Prozent. Das ist die nominale Veränderung: der Wert in Euro, ohne Berücksichtigung der Kaufkraft. Die Verbraucherpreise stiegen im selben Zeitraum um 31,2 Prozent. Nach Abzug dieser Inflation bleibt ein Zuwachs von 8,0 Prozent. Der größere Teil dieses Zuwachses entfällt damit auf die Inflation und nicht auf einen höheren Grundstückswert.

+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

Bodenrichtwertinformationssystem Nordrhein-Westfalen (BORIS NRW) ·
grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/nordrhein-westfalen/coesfeld-2016-2026

Das Wichtigste im Überblick

Zwischen den Stichtagen 01.01.2016 und 01.01.2026 stieg jede der 518 vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen. Der Median dieser Veränderungen beträgt 41,7 Prozent.

Nach Abzug der Inflation von 31,2 Prozent bleibt im Median ein Zuwachs von 8,0 Prozent. In 51 der 518 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, 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.

Im jüngeren Zeitraum 2022 bis 2026 beträgt die nominale Veränderung 14,1 Prozent, nach Abzug der Inflation sind es -2,2 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 11 Gemeinden von 15,3 Prozent in Rosendahl bis 1,0 Prozent in Senden.

In allen Gebieten stiegen die Werte, doch der größere Teil des Anstiegs entfällt auf die 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 518 ausgewerteten Zonen lag 2016 bei 145,0 €/m² und 2026 bei 205,0 €/m². Was ein bestimmtes Grundstück kostet, lässt sich daraus nicht ableiten.

Im Hauptzeitraum 2016 bis 2026 streuen die Zonenveränderungen deutlich: Die schwächsten zehn Prozent der Zonen kommen auf +31,4 %, die stärksten zehn Prozent auf +53,8 %. Dazwischen liegen 22,4 Prozentpunkte. Auch am unteren Ende stiegen die Werte damit nominal.

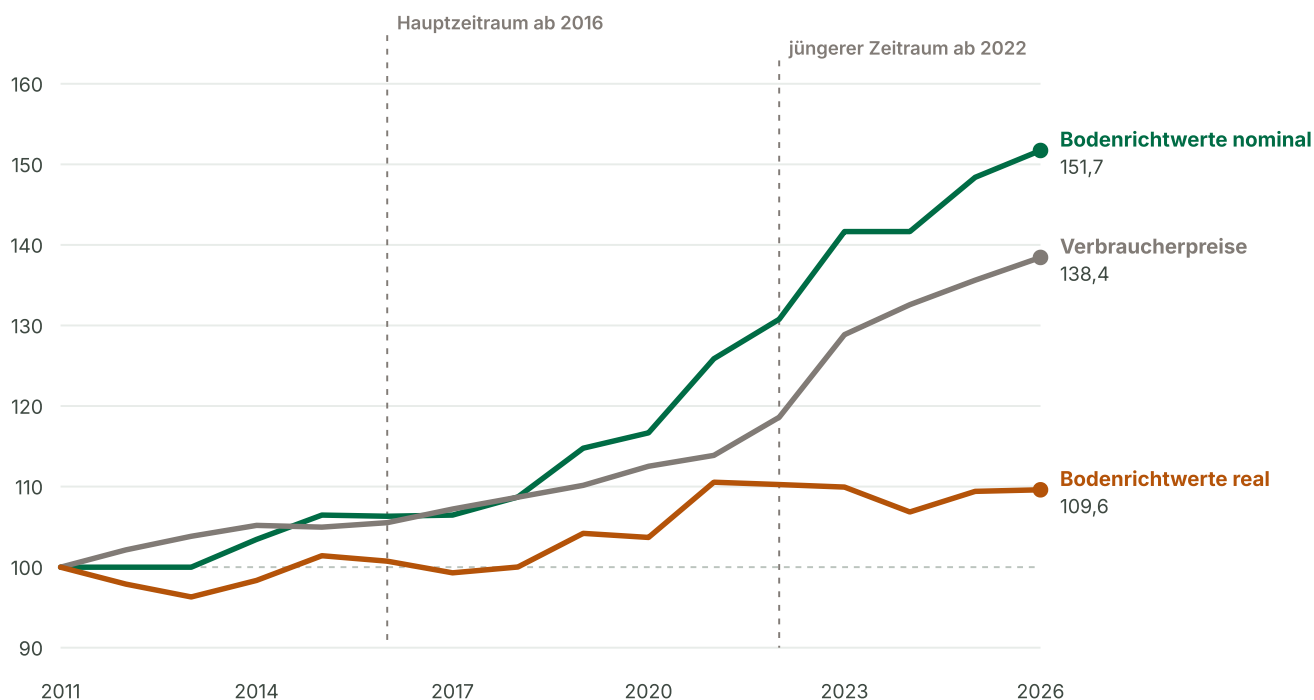
Über den langen Zeitraum 2011 bis 2026 stiegen die Werte nominal um +51,7 %. Nach Abzug der Inflation bleibt ein Zuwachs von 9,6 %. Dieser Verlauf stützt sich auf einen eigenen Bestand von 467 Zonen, das sind 76,1 Prozent aller Zonen des Jahres 2026 und damit weniger als die 80,0 Prozent, die wir für den Vergleich zwischen Kreisen voraussetzen.

Zur Überprüfung berechnen wir zunächst für jede Gemeinde den Median ihrer Zonenveränderungen. Der Median dieser 11 Gemeindewerte beträgt +41,2 % und liegt damit nahe an der über alle Zonen gebildeten Hauptkennzahl von +41,7 %.

ABBILDUNG 1 · VERLAUF

Von 2011 bis 2026 stiegen die Bodenrichtwerte um 51,7 Prozent, die Verbraucherpreise um 38,4 Prozent

Der Verlauf beginnt 2011, fünf Jahre vor dem Hauptzeitraum ab 2016. Der Grund: Eine durchgehende Linie erfordert für jedes einzelne Jahr einen Wert je Bodenrichtwertzone. Das erfüllen 462 Zonen, ein anderer Bestand als die 518 Zonen des Hauptzeitraums. 2011 dient als Basisjahr mit dem Indexwert 100.



Im realen Index ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland herausgerechnet. Die veröffentlichte Kennzahl für 2011 bis 2026 beruht auf 467 Bodenrichtwertzonen und damit auf einem anderen Bestand. Das 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. Diesen längeren Verlauf zeigen wir deshalb nur zur Einordnung, für den Vergleich zwischen Kreisen verwenden wir ihn nicht.

Indexwerte der Wohn-Bodenrichtwerte und der Verbraucherpreise, 2011 bis 2026. 2011 dient als Basisjahr mit dem Indexwert 100.

JAHR	NOMINAL	REAL	VERBRAUCHERPREISE	JAHR	NOMINAL	REAL	VERBRAUCHERPREISE
2011	100	100	100	2019	114,8	104,2	110,1
2012	100	97,9	102,1	2020	116,7	103,7	112,5
2013	100	96,3	103,8	2021	125,9	110,5	113,9
2014	103,4	98,3	105,2	2022	130,8	110,3	118,6
2015	106,5	101,4	105	2023	141,7	109,9	128,9
2016	106,3	100,8	105,5	2024	141,7	106,9	132,6
2017	106,5	99,3	107,2	2025	148,4	109,4	135,6
2018	108,7	100	108,7	2026	151,7	109,6	138,4

Abbildung 1 verwendet nur die 462 Zonen, die in allen 16 Jahrgängen vorliegen. Über alle Jahrgänge stiegen die Bodenrichtwerte um 51,7 Prozent und die Verbraucherpreise um 38,4 Prozent. Der reale Index steht am Ende bei 109,6.

Die Kennzahlen der 3 Vergleichszeiträume beruhen jeweils auf eigenen Zonen und lassen sich aus diesem Verlauf nicht ableiten. Wer die Indexwerte gegeneinander rechnet, erhält andere Zahlen als die veröffentlichten.

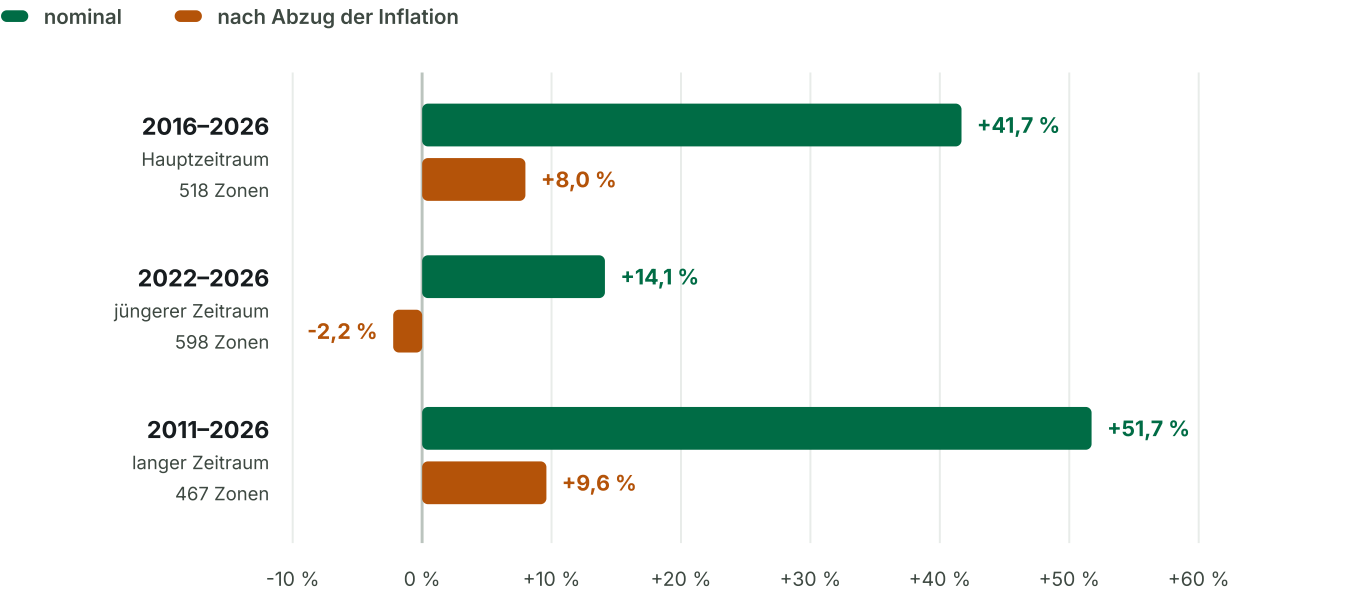
Der reale Index erreichte seinen Höchststand 2021 bei 110,5. Seither liegt er darunter: Die nominalen Zuwächse der letzten Jahre gleichen im Wesentlichen die Inflation aus.

Quelle: BORIS NRW (DL-DE Zero 2.0), Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Stichtag 01.01.2026 · Datenstand 26.07.2026

ABBILDUNG 2 · ZEITRÄUME

Nach Abzug der Inflation stiegen die Werte seit 2016 um 8,0 % und seit 2011 um 9,6 %, seit 2022 fielen sie um 2,2 %

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: 518, 598 und 467 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	518	+41,7 %	+8,0 %	+31,2 %

ZEITRAUM	ZONEN	NOMINAL	REAL	INFLATION
2022-2026	598	+14,1 %	-2,2 %	+16,7 %
2011-2026	467	+51,7 %	+9,6 %	+38,4 %

Abbildung 2 stellt die 3 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.

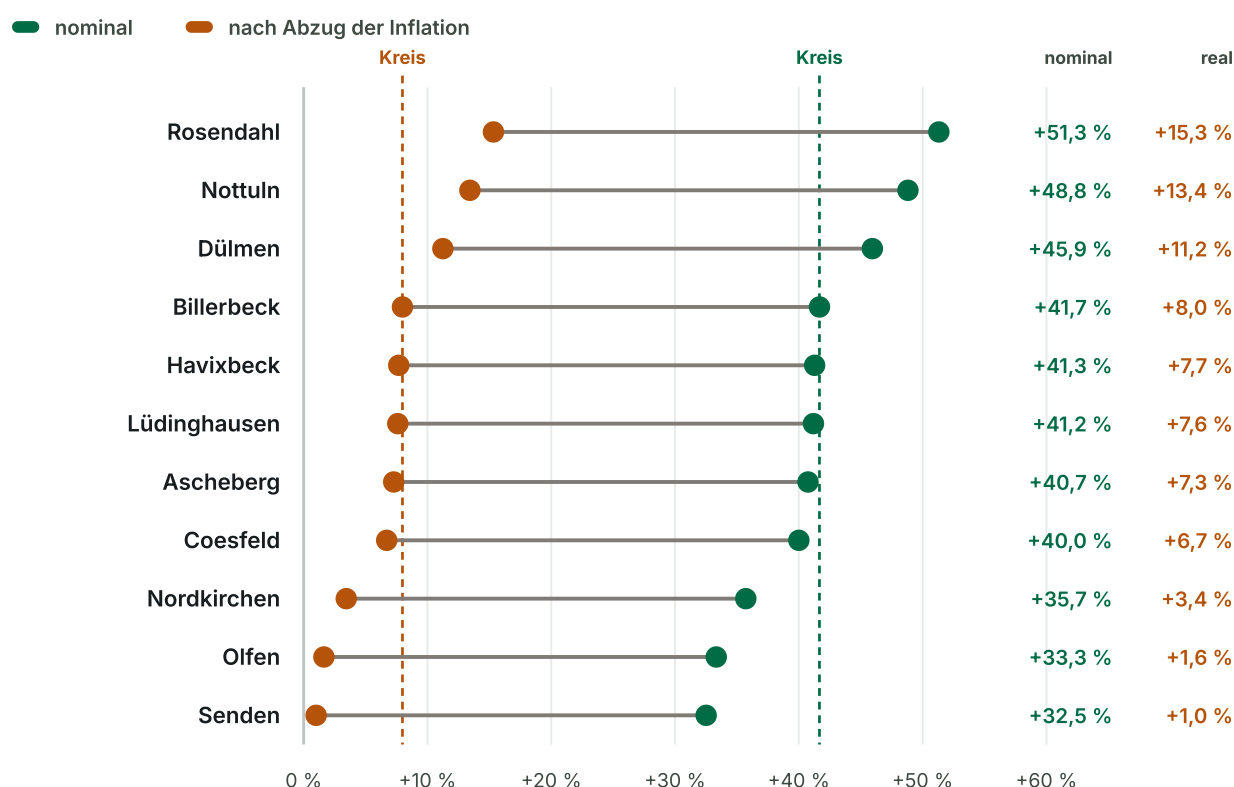
Der Zeitraum 2022 bis 2026 ist der einzige mit einem negativen realen Median. Im Zeitraum 2022 bis 2026 blieben 393 der 598 Zonen hinter der Inflation zurück.

Quelle: BORIS NRW (DL-DE Zero 2.0), Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Stichtag 01.01.2026 · Datenstand 26.07.2026

ABBILDUNG 3 · GEMEINDEN

Nach Abzug der Inflation reichen die Gemeindewerte von +15,3 % in Rosendahl bis +1,0 % in Senden

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. 518 Wohn-Bodenrichtwertzonen mit unveränderter Nummer des Gutachterausschusses, 01.01.2016 bis 01.01.2026.



Die gestrichelten Linien markieren den Kreiswert von +41,7 % nominal und +8,0 % nach Abzug der Inflation. Beide Werte sind Mediane über alle 518 Zonen und deshalb nicht identisch mit dem Median der 11 Gemeindewerte; dieser beträgt +41,2 %. Keine Gemeinde blieb hinter der Inflation zurück.

Abbildung 3 ordnet die Gemeinden nach dem realen Ergebnis. Der Abstand zwischen den beiden Punkten einer Zeile entspricht dem Teil des Anstiegs, den die Inflation aufgezehrt hat. Er wächst mit dem nominalen Zuwachs, weil die Inflation herausgerechnet und nicht abgezogen wird. Unterschiedlich ist, wie viel danach übrig bleibt.

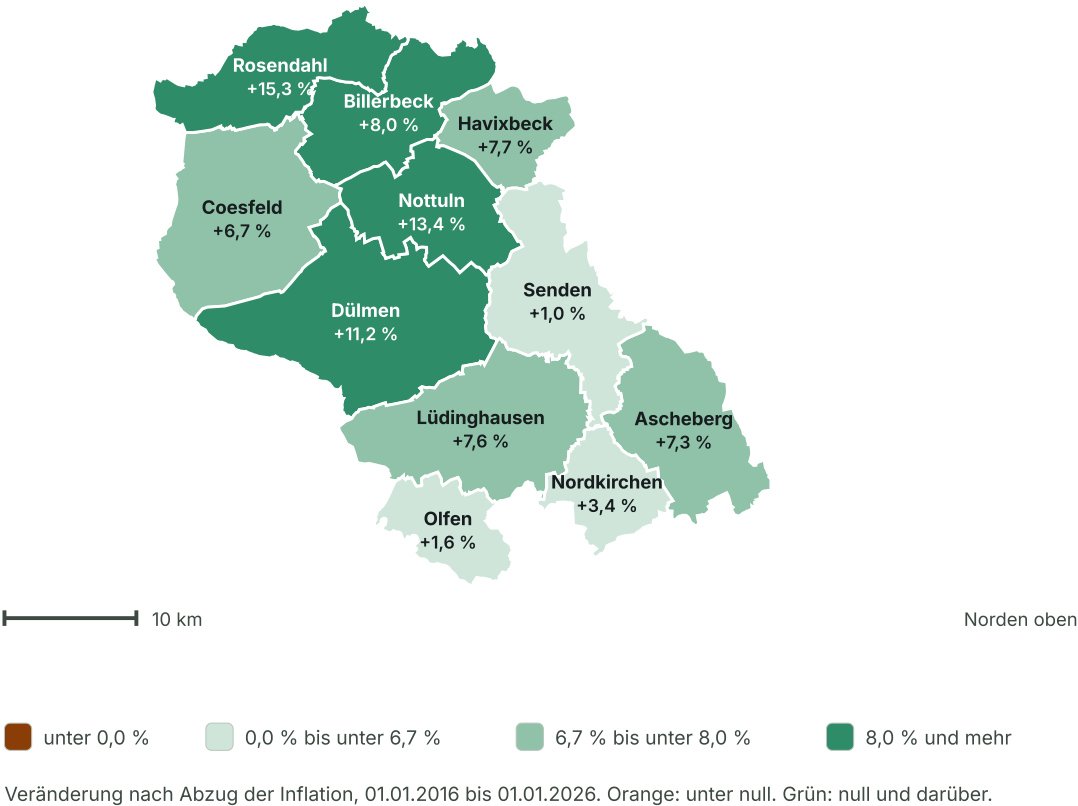
Keine Gemeinde liegt links der Nulllinie; überall erreichte der Median mindestens die Inflation von +31,2 %.

Quelle: BORIS NRW (DL-DE Zero 2.0), Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Stichtag 01.01.2026 · Datenstand 26.07.2026

ABBILDUNG 4 · KARTE

Nach Abzug der Inflation stiegen die Werte in allen 11 Gemeinden, von +1,0 % bis +15,3 %

Median der um die Inflation bereinigten Zonenveränderungen je Gemeinde. Die Farbe zeigt das Vorzeichen, die Sättigung den Abstand zu null. 518 Wohn-Bodenrichtwertzonen mit unveränderter Nummer des Gutachterausschusses, 01.01.2016 bis 01.01.2026.



Die Karte zeigt Mediane ganzer Gemeinden, nicht das Preisniveau einzelner Grundstücke. Die kleinste Gemeinde beruht auf 22 vergleichbaren Zonen. Die Mindestzahl von 20 Zonen entscheidet über die Veröffentlichung des Kreises; die Gemeindeauswertungen überprüfen wir gesondert. Warum eine Gemeinde besser oder schlechter abschneidet, lässt sich aus diesen Daten nicht ableiten.

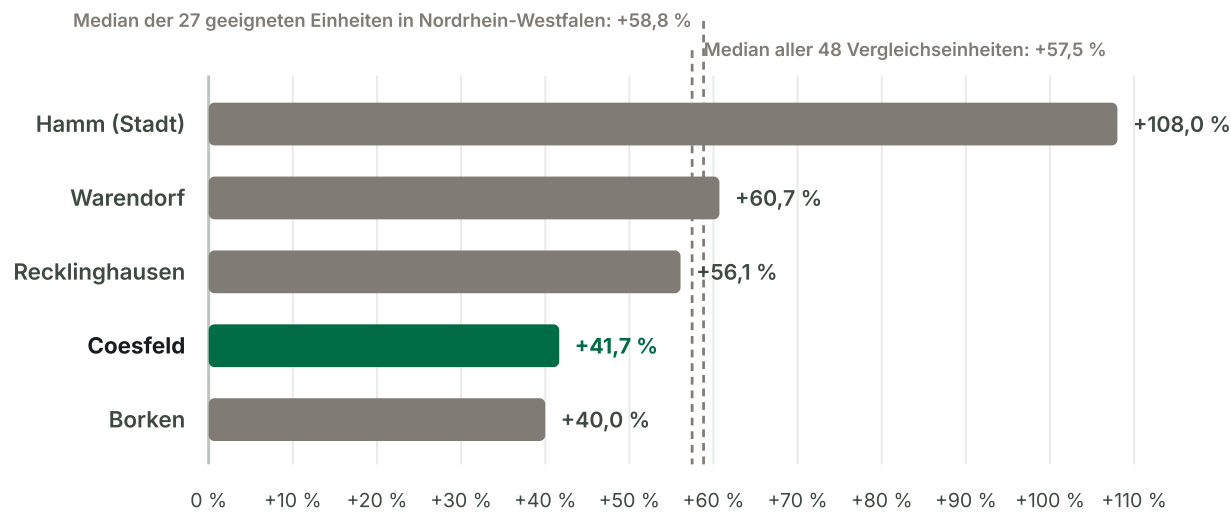
Abbildung 4 zeigt dieselben Gemeinde-Mediane räumlich. alle 11 Gemeinden liegen real über null. Von den 3 einwohnerstärksten Gemeinden liegt Dülmen auf Rang 3, Coesfeld auf Rang 8 und Lüdinghausen auf Rang 6 von 11. Die Größe einer Gemeinde sagt hier also wenig über ihr Ergebnis.

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 NRW, BKG Verwaltungsgebiete (dl-de/by-2-0); Berechnung Grundradar · Stichtag 01.01.2026 · Datenstand 26.07.2026

Die 4 vergleichbaren Nachbarn reichen von +40,0 bis +108,0 Prozent, der Kreis Coesfeld liegt bei +41,7 Prozent

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 Kreis Coesfeld liegt auf Rang 18 von 27 geeigneten Einheiten in Nordrhein-Westfalen, deren Median +58,8 % beträgt. Über alle 48 Vergleichseinheiten ist es Rang 33 bei einem Median von +57,5 %. Münster, Steinfurt und Unna bleiben unberücksichtigt, weil sich zu wenige ihrer Zonen über beide Stichtage verfolgen lassen.

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

KREIS ODER KREISFREIE STADT	ZONEN	NOMINAL
Hamm (Stadt)	382	+108,0 %
Warendorf	900	+60,7 %
Recklinghausen	1.713	+56,1 %
Coesfeld	518	+41,7 %
Borken	648	+40,0 %

Abbildung 5 vergleicht den Kreis Coesfeld mit den angrenzenden Kreisen und kreisfreien Städten, für die dieselben Stichtage und eine ausreichende Abdeckung vorliegen. Die 4 vergleichbaren Nachbarn reichen von +40,0 bis +108,0 %, der Kreis Coesfeld liegt bei +41,7 %; darunter ist die kreisfreie Stadt Hamm.

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

Quelle: BORIS NRW (DL-DE Zero 2.0), Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Stichtag 01.01.2026 · Datenstand 26.07.2026

Rosendahl 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
Rosendahl	05558040	30	+51,3 %	+15,3 %
Nottuln	05558032	46	+48,8 %	+13,4 %
Dülmen	05558016	98	+45,9 %	+11,2 %
Billerbeck	05558008	37	+41,7 %	+8,0 %
Havixbeck	05558020	22	+41,3 %	+7,7 %
Lüdinghausen	05558024	65	+41,2 %	+7,6 %
Ascheberg	05558004	45	+40,7 %	+7,3 %
Coesfeld	05558012	83	+40,0 %	+6,7 %
Nordkirchen	05558028	25	+35,7 %	+3,4 %
Olfen	05558036	29	+33,3 %	+1,6 %
Senden	05558044	38	+32,5 %	+1,0 %
Kreis Coesfeld (Median aller 518 Zonen)	05558	518	+41,7 %	+8,0 %

Quelle: BORIS NRW (DL-DE Zero 2.0), Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Stichtag 01.01.2026 · Datenstand 26.07.2026

Was die Auswertung nicht zeigt

Ein Bodenrichtwert gilt für eine ganze Zone und ersetzt keine Wertermittlung für ein einzelnes Grundstück. Die Zonen sind so abzugrenzen, dass die lagebedingten Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen (§ 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Gemessen wird also gegen das gedachte Bodenrichtwertgrundstück und nicht zwischen zwei beliebigen Grundstücken der Zone; zwischen diesen kann der Abstand entsprechend größer ausfallen. Wertunterschiede, die aus abweichenden Merkmalen einzelner Grundstücke folgen, bleiben bei der Abgrenzung ohnehin außer Betracht (§ 15 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Eine Obergrenze dafür, wie weit ein bestimmtes Grundstück vom Bodenrichtwert abweichen darf, folgt daraus nicht. Für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit abweichender Art der Nutzung oder Qualität, etwa Grün-, Wald-, Wasser-, Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen, gilt er auch dann nicht, wenn sie in der Zone liegen (§ 15 Abs. 2 ImmoWertV). Den Zustand der Gebäude bildet er überhaupt nicht ab, weil er sich auf ein unbebautes Grundstück bezieht (§ 13 Abs. 2 ImmoWertV). Merkmale, die nur einzelne Grundstücke betreffen, etwa privatrechtliche, öffentlich-rechtliche und tatsächliche Besonderheiten, trägt dieses gedachte Grundstück nicht (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV). Grundstücksgroße und Grundstückstiefe gehören dagegen zu seinen Merkmalen und sind darzustellen, soweit sie wertbeeinflussend sind (§ 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 48 geeigneten Einheiten aus Niedersachsen 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. Welche amtliche Nutzungsangabe in welche der zehn Klassen fällt, steht vollständig im veröffentlichten Methodik-Datensatz zu dieser Auswertung.

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.

Der offene Datensatz aus Nordrhein-Westfalen, den diese Auswertung verarbeitet, führt den Entwicklungszustand nicht mit. Ob eine dem Wohnen zugeordnete Zone baureifes Land, Rohbauland oder Bauerwartungsland ist, lässt sich hier deshalb nicht ablesen, und die Auswertung kann diese Entwicklungszustände nicht trennen.

Auch der beitragsrechtliche Zustand, den § 16 Abs. 2 ImmoWertV für baureifes Land verlangt, ist im offenen Datensatz nicht enthalten; ob die genannten Werte also erschließungsbeitragsfrei oder -pflichtig gelten, weisen wir nicht aus. Wo ein Land den Entwicklungszustand mitliefert, wird er vor der Nutzungsart geprüft, und Bauerwartungs- und Rohbauland bleiben außen vor.

Auswahl

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

- Jahrgang zwischen 2011 und 2026
- amtlicher Gebietsschlüssel 05558
- auf „wohnen“ vereinheitlichte Art der Nutzung
- positiver Bodenrichtwert

Für 2016 umfasst die Auswahl 569 geeignete Zonen, für 2026 sind es 614. Davon tragen 518 Zonen an beiden Stichtagen dieselbe Nummer. Das entspricht 91,0 Prozent bezogen auf 2016 und 84,4 Prozent bezogen auf 2026. Berichtet wird der niedrigere der beiden Werte, 84,4 Prozent.

Hauptkennzahl

Vergleichsgruppe: die 518 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	140,0 €/m²	569
01.01.2017	140,0 €/m²	564
01.01.2018	145,0 €/m²	573
01.01.2019	150,0 €/m²	583
01.01.2020	155,0 €/m²	584
01.01.2021	170,0 €/m²	594
01.01.2022	175,0 €/m²	600
01.01.2023	190,0 €/m²	604
01.01.2024	190,0 €/m²	607
01.01.2025	195,0 €/m²	609
01.01.2026	205,0 €/m²	614

Verteilung, Siedlungs- und Dichtekontext

So verteilen sich die Zonenveränderungen im Hauptzeitraum:

- Die schwächsten zehn Prozent bis +31,4 %
- Das schwächste Viertel bis +37,0 %
- Median +41,7 %
- Das stärkste Viertel ab +46,9 %
- Die stärksten zehn Prozent ab +53,8 %

Nominal stieg jede Zone der Vergleichsgruppe. 467 Zonen stiegen stärker als die Inflation, 51 schwächer.

Median der Zonenveränderungen je amtlicher Quellenklasse des Datenmodells, nominal und nach Abzug der Inflation.				
AMTLICHE KLASSE	ZONEN	NOMINALE VERÄNDERUNG	REALE VERÄNDERUNG	HINWEIS
Ein- bis zweigeschossige Bauweise	474	+41,2 %	+7,6 %	–
Außenbereich	24	+52,3 %	+16,1 %	–

Das amtliche Datenmodell ordnet die Wohnzonen 2 stabilen Quellenklassen zu:

- „Ein- bis zweigeschossige Bauweise“ mit 474 Zonen und +41,2 %
- „Außenbereich“ mit 24 Zonen und +52,3 %

„Außenbereich“ ist die Klasse 6 des amtlichen Merkmals FARBE. Sie beschreibt Zonen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Dort gilt § 35 BauGB. Ein allgemeines Bauverbot ist der Außenbereich damit nicht.

Ohne Weiteres zulässig sind nur die dort aufgezählten Vorhaben, unter anderem land- und forstwirtschaftliche Betriebe, die öffentliche Versorgung mit Strom, Gas, Wärme und Wasser, ortsgebundene Gewerbebetriebe sowie Anlagen der Wind-, Wasser- und Erdwärmen-ergie, und auch diese nur, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist (§ 35 Abs. 1 BauGB).

Alle übrigen Vorhaben, darunter das gewöhnliche Wohnhaus, können nach § 35 Abs. 2 BauGB nur im Einzelfall zugelassen werden, wenn sie öffentliche Belange nicht beeinträchtigen und die Erschließung gesichert ist. Über die übrigen Zonen sagt die Klasse nichts, insbesondere nicht, ob sie „städtisch“ wären.

Die Mindestzahl von 20 Zonen ist das Kriterium für die Veröffentlichung des Kreises. Keine Gemeindeauswertung dieses Kreises wird als kleine Fallzahl gekennzeichnet.

Die Gemeinden lassen sich am Median von 197 Einwohnern je Quadratkilometer in zwei Hälften teilen. Aus so wenigen Gemeinden lässt sich daraus kein Stadt-Land-Muster ableiten; die Einteilung ordnet die Zonen, sie erklärt sie nicht.

Abdeckung und Kontinuität

- Exakte kanonische Treffer: 518
- Stabile amtliche Zonenkennung bei veränderten Teilkennungen: 7
- Neue amtliche Zonen: 89
- Entfallene amtliche Zonen: 32
- Nicht zugeordnete Zonen zwischen 01.01.2016 und 01.01.2026: 121

Ein solcher Fall liegt in Coesfeld vor: Amtliche Zonenkennung blieb stabil; kanonische Teilkennungen wechselten von zwei auf eine. Er wird getrennt dokumentiert und fließt nicht in die Hauptkennzahl ein. Die Zuordnung beruht allein auf der stabilen amtlichen Zonenkennung; eine geometrische Identität wurde nicht geprüft.

Vergleichskreise

Über die Veröffentlichung der Auswertung einer Einheit entscheiden diese Schwellen:

- mindestens 20 übereinstimmende Zonen
- Abdeckung in beiden Randjahren mindestens 80,0 Prozent
- mindestens 5 vertretene Gemeinden; für kreisfreie Städte gilt diese Bedingung nicht

Der Kreis Coesfeld liegt auf Rang 18 von 27 geeigneten Kreisen und kreisfreien Städten in Nordrhein-Westfalen sowie auf Rang 33 von 48 Vergleichseinheiten aus Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen.

Quellen, Lizenz und Prüfsummen

BORIS Nordrhein-Westfalen über Open.NRW, Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0. Datenmodell BORIS NRW, Version 4.2 vom 23.07.2026. Verbraucherpreisindex für Deutschland, Gesamtindex, Januarwerte, Basis 2020 = 100. Zensus 2022: Einwohnerzahl je Gemeinde. Verwaltungsgebiete 1:250.000, Stand 01.01.2025, © BKG (2025), dl-de/by-2.0.

Datenstand: 26.07.2026. Das Datenmodell trägt die Prüfsumme

74637275c6ff1a0b3f33cae3d6747c8bf46bec23c8c024239b63105040e4a6ec. Die verwendete Destatis-Arbeitsmappe trägt die Prüfsumme 8c728e44fa400d762009fa34507a34e1fee3947641d2579484d7d040763b11f4. Der vollständige Reproduktionsdatensatz trägt die Prüfsumme f9c9a9b0f3623f9420c91a0e572ec51e0e930a8bb31b5afc286748f10617c58c und wurde mit Extraktor-Version 2 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 Kreis Coesfeld 2016–2026: die Entwicklung nach Abzug der Inflation. Datenstand 26.07.2026. <https://grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/nordrhein-westfalen/coesfeld-2016-2026>

Daten und Grafiken: Die 518 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/nordrhein-westfalen/coesfeld-2016-2026 · Datenstand 26.07.2026