GRUNDRADAR · DATENSTUDIE · 24.10.2026

Wohn-Bodenrichtwerte im Kreis Düren 2016–2026: Vergleich auf Gemeindeebene

Von Lukas Brunner, Gründer von Grundradar

Zwischen dem 01.01.2016 und dem 01.01.2026 betrug der Median der Veränderungen der Wohn-Bodenrichtwerte auf Gemeindeebene im Kreis Düren 102,2 Prozent.

Grundradar berechnet zunächst für jede Gemeinde den Median ihrer Wohn-Bodenrichtwerte an beiden Stichtagen. Das ist der Wert in der Mitte der geordneten Werte, bei gerader Anzahl der Durchschnitt der beiden mittleren Werte. Aus dem Vergleich beider Mediane folgt die prozentuale Veränderung je Gemeinde. Die Mitte dieser 14 Veränderungen ergibt die Kreiskennzahl, jede Gemeinde zählt gleich viel.

Die erfassten Zonen können sich dennoch zwischen den Stichtagen unterscheiden. Die Kennzahl misst deshalb keine Entwicklung derselben Bodenrichtwertzonen. Nach Abzug der Inflation von 31,2 Prozent ergibt sich ein Zuwachs von 54,1 Prozent.

+102,2 %
MEDIAN DER VERÄNDERUNGEN
2016–2026, nominal

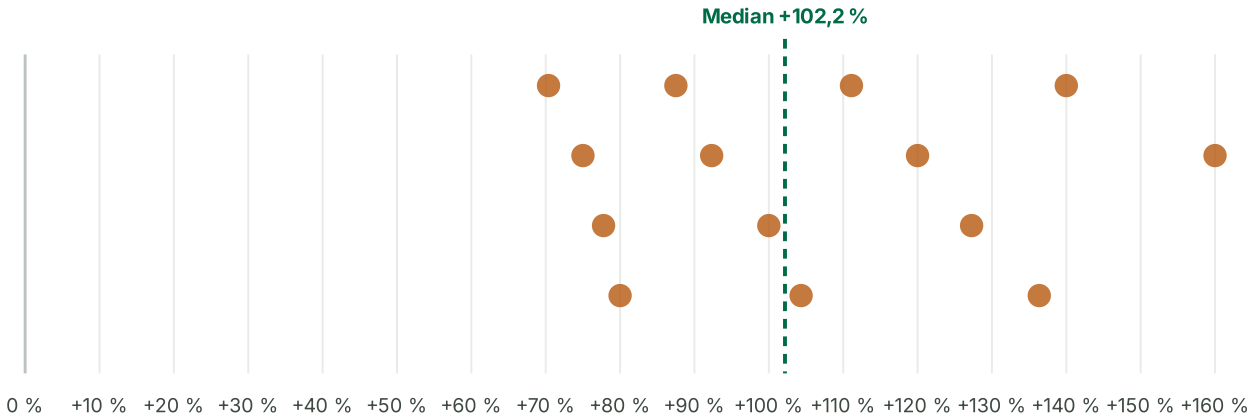
+54,1 %
NACH ABZUG DER INFLATION
2016–2026, nach Verbraucherpreisindex

93,3 %
ABDECKUNG
14 von 15 Gemeinden

ABBILDUNG 1

Kreis Düren: Verteilung der Veränderungen auf Gemeindeebene

Grundradar-Berechnung aus amtlichen Wohn-Bodenrichtwerten. Stichtage: 01.01.2016, 01.01.2026. Die 14 Punkte zeigen die nominale Veränderung des Wohnzonen-Medians für jede einbezogene Gemeinde.



Die gestrichelte Linie markiert den veröffentlichten Median von +102,2 %. Jede Gemeinde zählt einmal. Die erfassten Bodenrichtwertzonen können sich zwischen den Stichtagen unterscheiden. Gleiche Gemeindegewichte bedeuten nicht, dass dieselben Zonen verglichen werden.

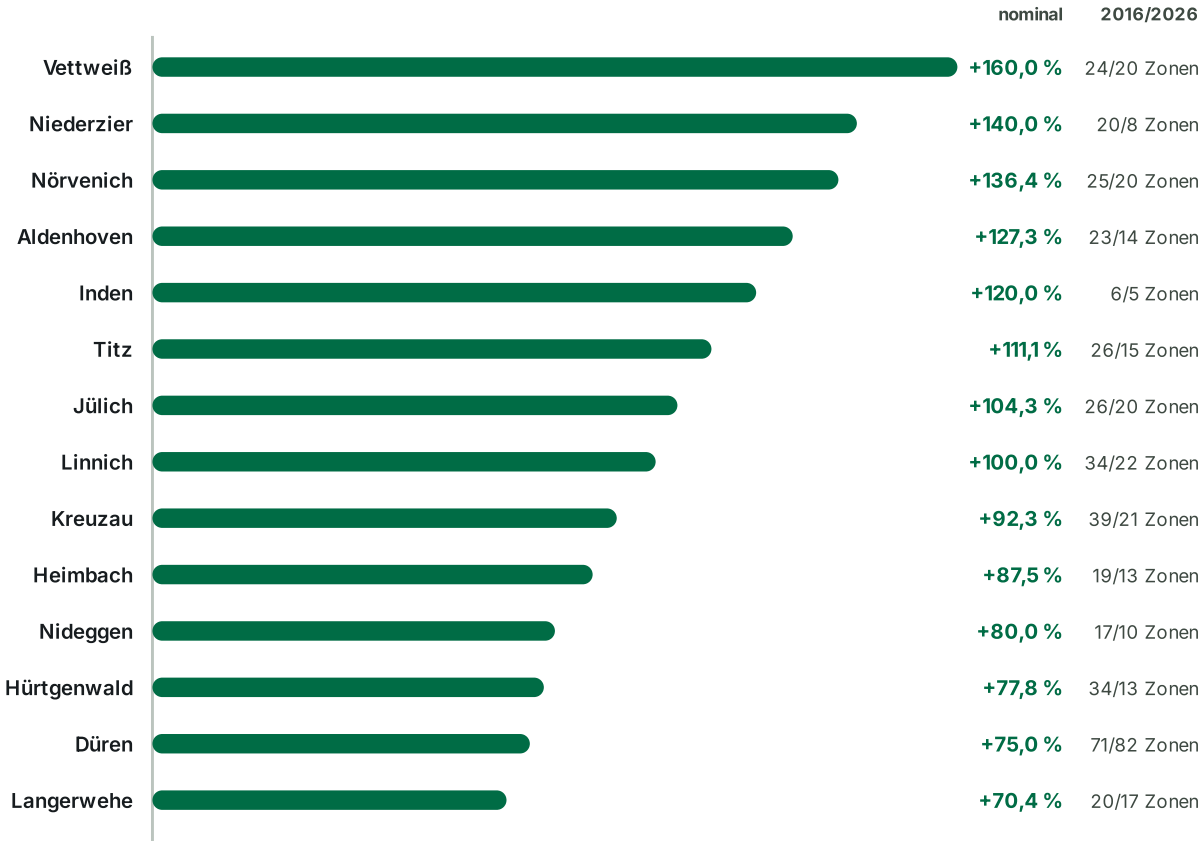
Die Gemeindewerte reichen von +70,4 % in Langerwehe bis +160,0 % in Vettweiß. Bei dieser Spannweite beschreibt der Kreiswert von +102,2 % den Median der Gemeindeveränderungen. Jede Gemeinde zählt gleich viel, unabhängig von ihrer Zonenzahl.

Quelle: BORIS NRW; Bodenrichtwertinformationssystem Nordrhein-Westfalen (BORIS NRW) (DL-DE Zero 2.0); Berechnung Grundradar · Stand 24.10.2026

ABBILDUNG 2

Kreis Düren: Gemeinden nach nominaler Veränderung

Grundradar-Berechnung aus amtlichen Wohn-Bodenrichtwerten. Stichtage: 01.01.2016, 01.01.2026. Rangfolge der 14 einbezogenen Gemeinden; rechts stehen die Wohnzonenzahlen an beiden Stichtagen.



Die Rangfolge beruht auf den Veränderungen der Gemeindemediane. Eine Gemeinde zählt unabhängig von ihrer Zonenzahl einmal. Die erfassten Bodenrichtwertzonen können sich zwischen den Stichtagen unterscheiden. Gleiche Gemeindegewichte bedeuten nicht, dass dieselben Zonen verglichen werden.

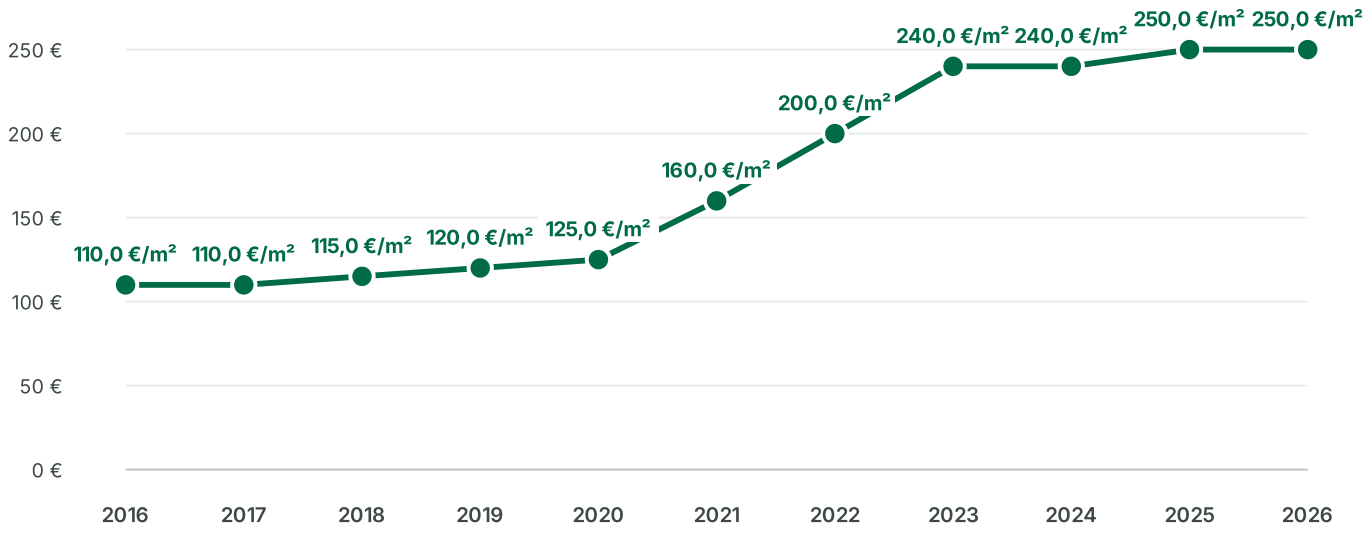
Die Kreiskennzahl fasst die Veränderungen der Gemeindemediane zusammen. Jede Gemeinde zählt gleich viel, unabhängig von der Zahl ihrer Bodenrichtwertzonen.

Quelle: BORIS NRW; Bodenrichtwertinformationssystem Nordrhein-Westfalen (BORIS NRW) (DL-DE Zero 2.0); Berechnung Grundradar · Stand 24.10.2026

ABBILDUNG 3

Kreis Düren: Median der erfassten Wohnzonen nach Jahr

Grundradar-Berechnung aus amtlichen Wohn-Bodenrichtwerten. Stichtage: 01.01.2016, 01.01.2017, 01.01.2018, 01.01.2019, 01.01.2020, 01.01.2021, 01.01.2022, 01.01.2023, 01.01.2024, 01.01.2025, 01.01.2026. Der Median aller erfassten Wohnzonen im Kreis Düren für jeden in den Eingangsdaten enthaltenen Jahrgang. Die Jahrgänge enthalten unterschiedlich viele Zonen; die Linie ist deshalb kein Preisverlauf derselben Zonen, und die Kennzahl der Studie lässt sich aus ihr nicht ableiten.



Der Verlauf beschreibt Jahresniveaus. Für die Gemeinde-Kennzahl werden nur 2016 und 2026 verwendet.

Mediane der erfassten Wohnzonen im Kreis Düren nach Jahr.

JAHR	WOHNZONEN	MEDIAN
2016	395	110,0 €/m²
2017	401	110,0 €/m²
2018	409	115,0 €/m²
2019	414	120,0 €/m²
2020	413	125,0 €/m²
2021	419	160,0 €/m²
2022	445	200,0 €/m²
2023	449	240,0 €/m²
2024	451	240,0 €/m²
2025	321	250,0 €/m²
2026	284	250,0 €/m²

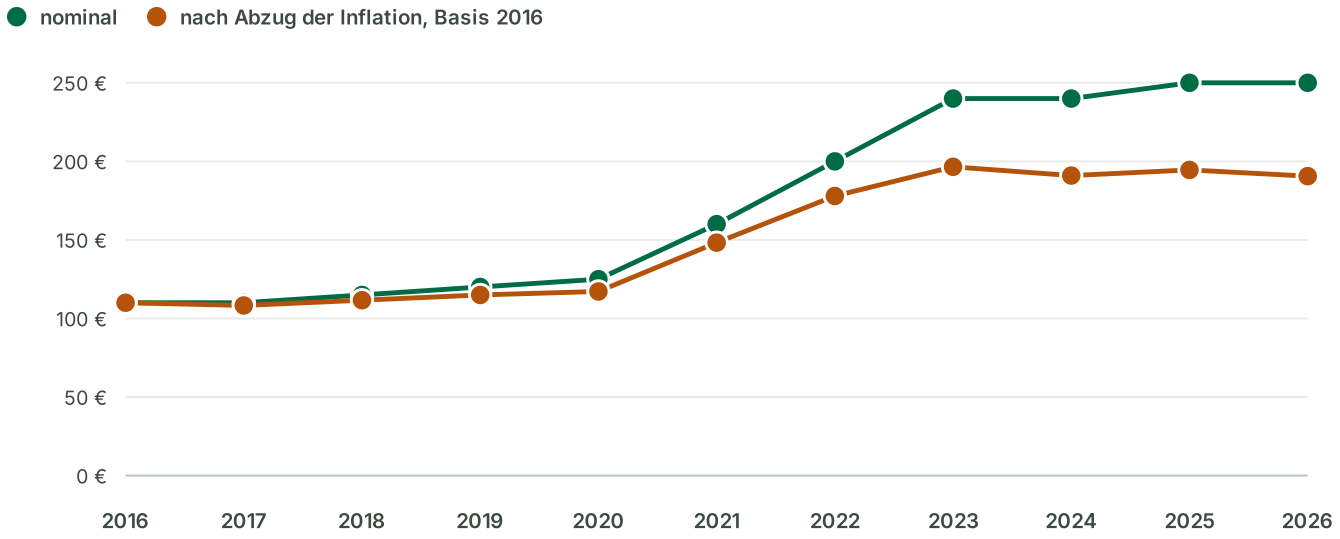
Die Jahresniveaus ordnen die beiden Stichtage in den übrigen Verlauf ein. Grundlage der Kreiskennzahl sind sie nicht, weil die Jahrgänge unterschiedliche Zonen enthalten.

Quelle: BORIS NRW; Bodenrichtwertinformationssystem Nordrhein-Westfalen (BORIS NRW) (DL-DE Zero 2.0); Berechnung Grundradar · Stand 24.10.2026

ABBILDUNG 4

Kreis Düren: Mediane nach Jahr, nominal und nach Abzug der Inflation

Grundradar-Berechnung aus amtlichen Wohn-Bodenrichtwerten. Stichtage: 01.01.2016, 01.01.2017, 01.01.2018, 01.01.2019, 01.01.2020, 01.01.2021, 01.01.2022, 01.01.2023, 01.01.2024, 01.01.2025, 01.01.2026. Nominale Mediane und Mediane im Preisniveau von 2016 für jeden veröffentlichten Jahrgang.



Diese Jahresmediane beruhen auf allen erfassten Wohnzonen des jeweiligen Jahrgangs, 395 im Jahr 2016 und 284 im Jahr 2026, und nicht auf den 14 Gemeindewerten. Die Kennzahl dieser Studie lässt sich aus ihnen nicht ableiten. Die Inflation ist nach dem Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts herausgerechnet, Basis ist das Preisniveau von 2016.

Mediane nach Jahr, nominal und nach Abzug der Inflation im Kreis Düren.

JAHR	NOMINAL	PREISNIVEAU 2016
2016	110,0 €/m²	110,0 €/m²
2017	110,0 €/m²	108,3 €/m²
2018	115,0 €/m²	111,7 €/m²
2019	120,0 €/m²	115,0 €/m²
2020	125,0 €/m²	117,2 €/m²
2021	160,0 €/m²	148,3 €/m²
2022	200,0 €/m²	178,0 €/m²
2023	240,0 €/m²	196,5 €/m²
2024	240,0 €/m²	191,0 €/m²
2025	250,0 €/m²	194,5 €/m²
2026	250,0 €/m²	190,6 €/m²

Die Umrechnung drückt die Mediane in der Kaufkraft des Anfangsjahres aus. Sie ändert nichts an der Zusammensetzung der erfassten Bodenrichtwertzonen.

Quelle: BORIS NRW; Bodenrichtwertinformationssystem Nordrhein-Westfalen (BORIS NRW) (DL-DE Zero 2.0), Statistisches Bundesamt (Destatis); Berechnung Grundradar · Stand 24.10.2026

ABBILDUNG 5

Kreis Düren: Abgedeckte Gemeinden an beiden Stichtagen

Grundradar-Berechnung aus amtlichen Wohn-Bodenrichtwerten. Stichtage: 01.01.2016, 01.01.2026. Einbezogene Gemeinden im Verhältnis zu allen Gemeinden, für die der jeweilige Bestand Wohnzonen enthält.



An beiden Stichtagen werden 14 Gemeinden einbezogen. Für diese Auswertung setzen wir mindestens 80 Prozent voraus.

Gemeindeabdeckung im Kreis Düren an beiden Stichtagen.

JAHR	EINBEZOGEN	VORHANDEN	ABDECKUNG
2016	14	15	93,3 %
2026	14	15	93,3 %

Die Abdeckung entscheidet, ob eine Kreiskennzahl veröffentlicht wird. Bleibt sie unter der festgelegten Schwelle, beschreibt der Median zu wenige Gemeinden, um für den Kreis zu stehen.

Quelle: BORIS NRW; Bodenrichtwertinformationssystem Nordrhein-Westfalen (BORIS NRW) (DL-DE Zero 2.0); Berechnung Grundradar · Stand 24.10.2026

Ergebnis

Was die Auswertung aussagt

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.

Ausgewertet werden Bodenrichtwertzonen, deren amtliche Nutzungsangabe dem Wohnen zugeordnet ist. Acker- und Waldflächen, Gewerbe- und Sonderflächen bleiben in jeder Zahl dieser Studie außen vor.

Das Ergebnis in Zahlen

- Im Median der 14 ausgewerteten Gemeinden veränderten sich die Wohn-Bodenrichtwerte zwischen dem 01.01.2016 und dem 01.01.2026 um +102,2 %.
- Die Verbraucherpreise stiegen zwischen den beiden Stichtagen um 31,2 Prozent. Nach Abzug dieser Inflation bleibt ein Zuwachs von 54,1 Prozent.
- Die Gemeindewerte reichen von +160,0 % in Vettweiß bis +70,4 % in Langerwehe.

- Nominal bezeichnet die Veränderung ohne Berücksichtigung der Inflation, real die Veränderung nach Abzug der Inflation.

- Ausgewertet sind 395 Wohnzonen am ersten und 284 Wohnzonen am zweiten Stichtag.

Datengrundlage

Die veröffentlichten Rechenwerte

Mediane der Wohnzonen je Gemeinde und ihre Veränderungen.

GEMEINDE	ZONEN 2016	ZONEN 2026	MEDIAN 2016	MEDIAN 2026	VERÄNDERUNG NOMINAL	VERÄNDERUNG NACH ABZUG DER INFLATION
Aldenhoven	23	14	110 €/m²	250 €/m²	+127,3 %	+73,2 %
Düren	71	82	170 €/m²	297,5 €/m²	+75,0 %	+33,4 %
Heimbach	19	13	80 €/m²	150 €/m²	+87,5 %	+42,9 %
Hürtgenwald	34	13	90 €/m²	160 €/m²	+77,8 %	+35,5 %
Inden	6	5	100 €/m²	220 €/m²	+120,0 %	+67,7 %
Jülich	26	20	115 €/m²	235 €/m²	+104,3 %	+55,8 %
Kreuzau	39	21	130 €/m²	250 €/m²	+92,3 %	+46,6 %
Langerwehe	20	17	135 €/m²	230 €/m²	+70,4 %	+29,9 %
Linnich	34	22	100 €/m²	200 €/m²	+100,0 %	+52,4 %
Nideggen	17	10	100 €/m²	180 €/m²	+80,0 %	+37,2 %
Niederzier	20	8	100 €/m²	240 €/m²	+140,0 %	+82,9 %
Nörvenich	25	20	110 €/m²	260 €/m²	+136,4 %	+80,2 %
Titz	26	15	90 €/m²	190 €/m²	+111,1 %	+60,9 %
Vettweiß	24	20	100 €/m²	260 €/m²	+160,0 %	+98,2 %

Die Zahl der erfassten Bodenrichtwertzonen hat sich ebenfalls verändert. In Hürtgenwald fiel sie von 34 auf 13. Verglichen werden dann die jeweiligen Gruppen von Bodenrichtwertzonen. Ihre Zusammensetzung kann sich unterscheiden.

Grenzen

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).

Aus dem Studienergebnis lässt sich kein Wert für ein bestimmtes Grundstück ableiten.

Keine Ursachen: Die Auswertung beschreibt, was sich verändert hat, und nicht, warum. Inflation, Zinsen, Baulandangebot, Nachfrage und lokale Planung werden nicht als Ursachen getrennt.

Keine Kaufpreise: Ausgewertet sind die vom Gutachterausschuss ermittelten und beschlossenen Bodenrichtwerte, keine einzelnen Kaufverträge. Welche Verkäufe oder welche Beschlüsse hinter einer Veränderung stehen, lässt sich daraus nicht ablesen.

Keine anderen Nutzungen: Gewerbe-, Sonder-, Acker- und Waldflächen bleiben in jeder Zahl dieser Studie außen vor.

Keine feste Gruppe von Zonen: Die erfassten Bodenrichtwertzonen innerhalb einer Gemeinde können an beiden Stichtagen unterschiedlich sein. Die Kennzahl beschreibt deshalb keine feste Gruppe derselben Bodenrichtwertzonen und keinen Grundstückswert.

Diese Studie enthält keinen Vergleich mit anderen Kreisen. Dafür müssten deren Ergebnisse für dieselben Stichtage mit derselben Auswahl und Berechnung vorliegen.

Methodik

Einheit, Auswahl und Quellen

Welche Zonen eingehen

Die Länder benennen die Art der Nutzung einer Bodenrichtwertzone unterschiedlich. Vor der Auswertung ordnen wir diese Angaben einheitlichen Klassen zu und behalten allein die Nutzung für den Wohnungsbau. Eine Zone geht ein, wenn sie alle vier Bedingungen erfüllt:

- Sie gehört zum Jahrgang 2016 oder zum Jahrgang 2026.
- Sie liegt im Kreis Düren.
- Ihre amtliche Art der Nutzung ist dem Wohnungsbau zugeordnet.
- Ihr Bodenrichtwert ist größer als null.

Zum Stichtag 01.01.2016 erfüllen 395 Zonen diese Bedingungen, zum Stichtag 01.01.2026 sind es 284.

Wie die Kennzahl entsteht

Für jede Gemeinde wird der Median aller geeigneten Wohnzonen am ersten und am zweiten Stichtag berechnet. Aus diesen beiden Medianen ergibt sich die prozentuale Veränderung der Gemeinde. Die Kennzahl des Kreises ist der Median dieser Gemeindeveränderungen.

Eine Gemeinde mit vielen Bodenrichtwertzonen erhält dabei dasselbe Gewicht wie eine Gemeinde mit wenigen.

Wie die Inflation herausgerechnet wird

Die nominale Veränderung wird aus den Gemeindemedianen berechnet. Für die reale Veränderung teilen wir den nominalen Faktor durch den Inflationsfaktor desselben Zeitraums. Die beiden Prozentwerte werden nicht voneinander abgezogen.

Die Inflation ist nach den Werten der Statistik „Verbraucherpreisindex für Deutschland, Gesamtindex, Januarwerte, Basis 2020 = 100“ des Statistischen Bundesamts (Destatis) herausgerechnet.

Welche Schwellen gelten

Ob ein Kreis auf Gemeindeebene ausgewertet wird, entscheiden drei Schwellen und eine Ausnahme:

- Eine Gemeinde geht ein, wenn sie an beiden Stichtagen mindestens 5 geeignete Wohnzonen führt.

- Ein Kreis wird auf Gemeindeebene ausgewertet, wenn mindestens 5 seiner Gemeinden das erfüllen.
- An beiden Stichtagen müssen mindestens 80 Prozent der jeweils erfassten Gemeinden einbezogen sein.
- Kreisfreie Städte bleiben ausgenommen; ihr Stadtgebiet ist zugleich ihre Gemeinde.

Dieser Kreis erfüllt alle drei Schwellen: 14 von 15 Gemeinden erreichen an beiden Stichtagen die Mindestzahl geeigneter Wohnzonen.

Quellen und Lizenz

- Bodenrichtwertinformationssystem Nordrhein-Westfalen (BORIS NRW)
- Verbraucherpreisindex für Deutschland: Verbraucherpreisindex für Deutschland, Gesamtindex, Januarwerte, Basis 2020 = 100, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt.
- 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.

Prüfsummen und Datenstand

Stichtage der ausgewerteten Werte: 01.01.2016 und 01.01.2026. Datenstand dieser Auswertung: 24.10.2026. Abgerufen wurden die Daten am 24.10.2026.

Die Recheneingaben sind für diese Auswertung eingefroren; ihre Prüfsumme lautet 24f77bd916c0f0407dc0693711df03378eb8fa984558b44212a643facba30d60. Die verwendete Arbeitsmappe des Statistischen Bundesamts trägt 8c728e44fa400d762009fa34507a34e1fee3947641d2579484d7d040763b11f4. Die Recheneingaben stehen unter „Reproduktion“. Die Arbeitsmappe ist unter „Quellen und Lizenz“ als Verbraucherpreisindex für Deutschland verlinkt.

Glossar

Die Begriffe dieser Studie

Bodenrichtwert

Der durchschnittliche Lagewert für den Boden einer ganzen Zone, den der Gutachterausschuss aus den Kaufpreisen ableitet. Er ist kein Kaufpreis und nicht der Wert eines einzelnen Grundstücks.

Bodenrichtwertzone, kurz Zone

Ein Gebiet, das nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmt. Innerhalb einer Zone gilt derselbe Bodenrichtwert.

Gutachterausschuss

Das unabhängige Gremium, das die Bodenrichtwerte ermittelt und beschließt. Wie eine einzelne Zone zugeschnitten ist und warum, kann nur seine Geschäftsstelle erläutern.

Median

Ordnet man die Werte der Größe nach, ist der Median der Wert in der Mitte. Bei einer geraden Anzahl ist er der Durchschnitt der beiden mittleren Werte. Mehrere Werte können gleich sein. Einzelne sehr hohe oder niedrige Werte beeinflussen ihn meist weniger als den Durchschnitt aller Werte.

nominal und real

Nominal sind die Werte, wie sie in den Bodenrichtwerten stehen. Nach Abzug der Inflation heißen dieselben Werte real.

Stichtag

Der Tag, für den ein Bodenrichtwert gilt. Diese Auswertung stellt den 01.01.2016 und den 01.01.2026 gegenüber.

Verbraucherpreisindex

Die amtliche Messgröße für die Entwicklung der Verbraucherpreise. Grundradar rechnet die Inflation nach der Statistik „Verbraucherpreisindex für Deutschland, Gesamtindex, Januarwerte, Basis 2020 = 100“ des Statistischen Bundesamts heraus.

Gemeindeebene

Die statistische Einheit dieser Auswertung. Der Kreiswert entsteht aus den Veränderungen der einzelnen Gemeinden; jede Gemeinde zählt einmal, gleich wie viele Zonen sie beiträgt.

Reproduktion

Daten herunterladen

Prüfen Sie in der Datentabelle, welche Gemeinden in die Auswertung eingehen. Die Recheneingaben und die Methodik zeigen, wie Grundradar die Kennzahlen berechnet hat.

Studie als PDF PDF
`grundradar-studie-kreis-dueren-2016-2026.pdf`
Langfassung mit Methodik, Tabellen und Quellen.

Rechenwerte CSV
`daten-kreis-dueren-bodenrichtwerte-2016-2026.csv`
Werte der veröffentlichten Auswertung.

Methodik und Ergebnisse
JSON
`methodik-und-ergebnisse.json`
Kennzahl, Auswahlregeln, Prüfungen und Quellenangaben.

Eingangsdaten JSON
`eingangsdaten-kreis-dueren-2016-2026.json`
Eingangsdaten beider Stichtage in der für die Studie verwendeten Fassung.

Zitieren als: Grundradar (2026): Wohn-Bodenrichtwerte im Kreis Düren 2016–2026: Vergleich auf Gemeindeebene. Datenstand 24.10.2026. https://grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/nordrhein-westfalen/dueren-2016-2026

Prüfsummen: Die verwendete Destatis-Arbeitsmappe trägt 8c728e44fa400d762009fa34507a34e1fee3947641d2579484d7d040763b11f4. Die eingefrorenen Recheneingaben tragen 24f77bd916c0f0407dc0693711df03378eb8fa984558b44212a643facba30d60.

Korrekturen: Korrekturhinweise werden mit Quelle und betroffener Abbildung geprüft. Wird eine veröffentlichte Zahl korrigiert, weist Grundradar die Änderung mit Datum auf der Studienseite aus.

Kontakt: presse@grundradar.de · Presseanfragen beantworten wir werktags innerhalb von 24 Stunden · Lizenz eigenständiger Grundradar-Grafiken: CC BY 4.0 · Eingangsdaten unter ihren jeweiligen amtlichen Lizenzen