GRUNDRADAR · DATENSTUDIE · 29.07.2026

# Amtliche Wohn-Bodenrichtwerte in Hagen 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 540 vergleichbaren Bodenrichtwertzonen in Hagen im Median um 25,7 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 Rückgang um 4,2 Prozent.

**+25,7 %**
**2016–2026 NOMINAL**
Median aus 540 Zonen

**-4,2 %**
**2016–2026 NACH ABZUG DER INFLATION**
nach Verbraucherpreisindex

**-6,9 %**
**2022–2026 NACH ABZUG DER INFLATION**
jüngerer Zeitraum

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

## Das Wichtigste im Überblick

Zwischen den Stichtagen 01.01.2016 und 01.01.2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte in 540 Bodenrichtwertzonen. In 0 Zonen sanken sie, in 0 blieben sie unverändert. Der Median der Veränderungen aller 540 vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen beträgt 25,7 Prozent.

Nach Abzug der Inflation von 31,2 Prozent bleibt im Median ein Rückgang um 4,2 Prozent. In 407 der 540 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 125,7 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. 125,7 geteilt durch 131,2 ergibt einen realen Rückgang um 4,2 Prozent.

Im jüngeren Zeitraum 2022 bis 2026 beträgt die nominale Veränderung 8,7 Prozent, nach Abzug der Inflation sind es -6,9 Prozent. Nach Abzug der Inflation weist dieser Zeitraum damit in dieselbe Richtung wie der Hauptzeitraum 2016 bis 2026.

Die Auswertung besteht aus einer einzigen Gemeinde; einen Unterschied zwischen Gemeinden gibt es deshalb nicht. Nach Abzug der Inflation beträgt ihr Median -4,2 Prozent.

## Der nominale Anstieg bleibt hinter der Inflation zurück

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 540 ausgewerteten Zonen lag 2016 bei 145,0 €/m² und 2026 bei 185,0 €/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 liegen die Zonenveränderungen eng beieinander: Die Obergrenze des schwächsten Zehntels liegt bei +18,6 %, die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +38,1 %. Dazwischen liegen 19,5 Prozentpunkte. Einzelne Veränderungen können unter dem ersten oder über dem zweiten Grenzwert liegen.

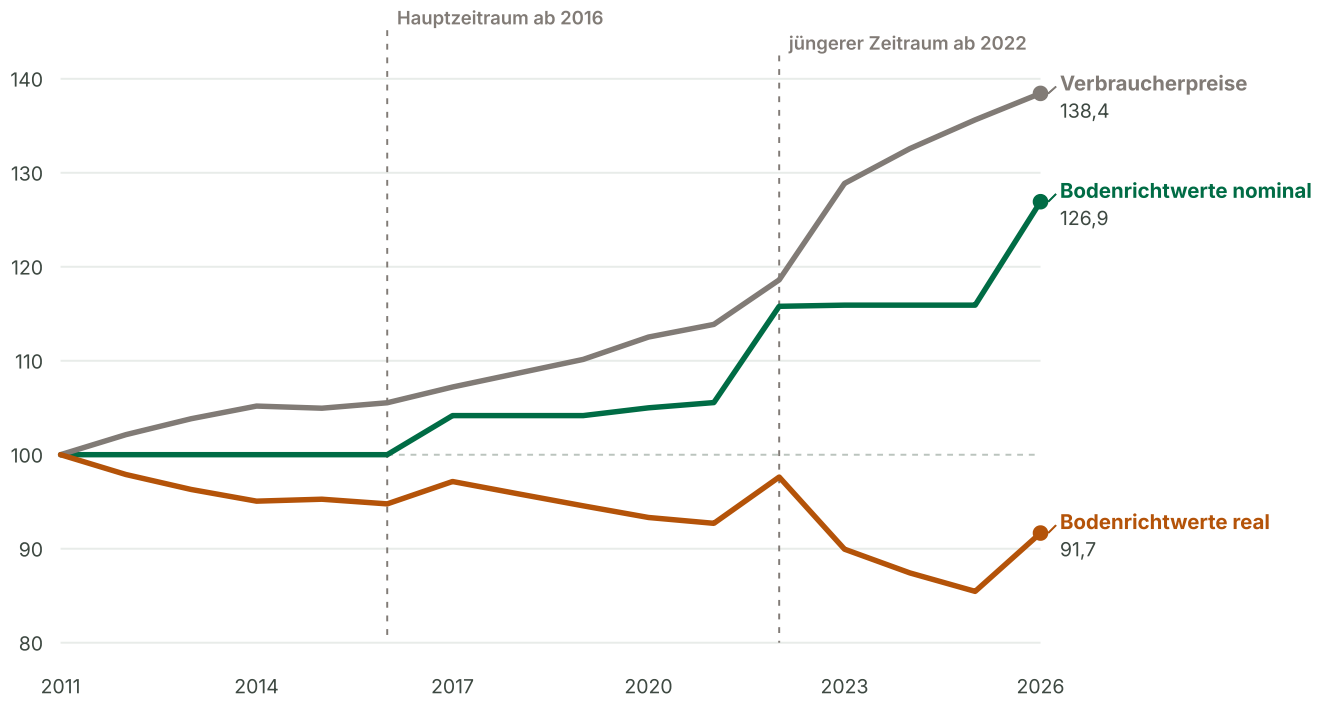
Über den langen Zeitraum 2011 bis 2026 beträgt der Median der nominalen Veränderungen +26,9 %. Nach Abzug der Inflation bleibt ein Rückgang um 8,3 %. Dieser Verlauf stützt sich auf eine eigene Auswahl von 531 Zonen, das sind 94,8 Prozent aller Zonen des Jahres 2026.

Die Überprüfung vergleicht sonst den Median über alle Zonen mit dem Median der Gemeindewerte. Bei einer einzigen Gemeinde führen beide Wege zur selben Zahl, deshalb entfällt sie hier.

ABBILDUNG 1 · VERLAUF

## Hagen: Von 2011 bis 2026 stieg der nominale Index der Wohn-Bodenrichtwerte um 26,9 Prozent. Die Verbraucherpreise stiegen um 38,4 Prozent

Grundradar-Berechnung: Index der Wohn-Bodenrichtwerte aus 531 durchgehend zugeordneten Zonen. Beobachtete Jahre: 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026. Der Verlauf beginnt 2011, fünf Jahre vor dem Hauptzeitraum ab 2016. Der Grund: Eine durchgehende Linie erfordert für jedes beobachtete Jahr einen Wert je Bodenrichtwertzone. Das erfüllen 531 Zonen, eine andere Auswahl als die 540 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 531 Bodenrichtwertzonen. Das sind 94,8 Prozent aller Zonen des Jahres 2026. 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, 2011 bis 2026. 2011 dient als Basisjahr mit dem Indexwert 100.

| JAHR | NOMINAL | REAL | VERBRAUCHERPREISE | JAHR | NOMINAL | REAL | VERBRAUCHERPREISE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2011 | 100 | 100 | 100 | 2019 | 104,2 | 94,6 | 110,1 |
| 2012 | 100 | 97,9 | 102,1 | 2020 | 105 | 93,3 | 112,5 |
| 2013 | 100 | 96,3 | 103,8 | 2021 | 105,6 | 92,7 | 113,9 |
| 2014 | 100 | 95,1 | 105,2 | 2022 | 115,8 | 97,6 | 118,6 |
| 2015 | 100 | 95,3 | 105 | 2023 | 115,9 | 89,9 | 128,9 |
| 2016 | 100 | 94,8 | 105,5 | 2024 | 115,9 | 87,4 | 132,6 |
| 2017 | 104,2 | 97,2 | 107,2 | 2025 | 115,9 | 85,5 | 135,6 |
| 2018 | 104,2 | 95,8 | 108,7 | 2026 | 126,9 | 91,7 | 138,4 |

Abbildung 1 verwendet die 531 Bodenrichtwertzonen, die in allen 16 Jahren vorliegen. Vom ersten bis zum letzten Jahr beträgt die nominale Veränderung des Index 26,9 Prozent. Die Verbraucherpreise veränderten sich im selben Zeitraum um 38,4 Prozent. Nach Abzug der Inflation steht der Index am Ende bei 91,7.

Der Verlauf umfasst dieselben 531 Bodenrichtwertzonen wie der Vergleich von 2011 bis 2026. Für die übrigen Zeiträume werden die Zonen jeweils an deren beiden Stichtagen zugeordnet. Ihre Kennzahlen sind gesondert berechnet.

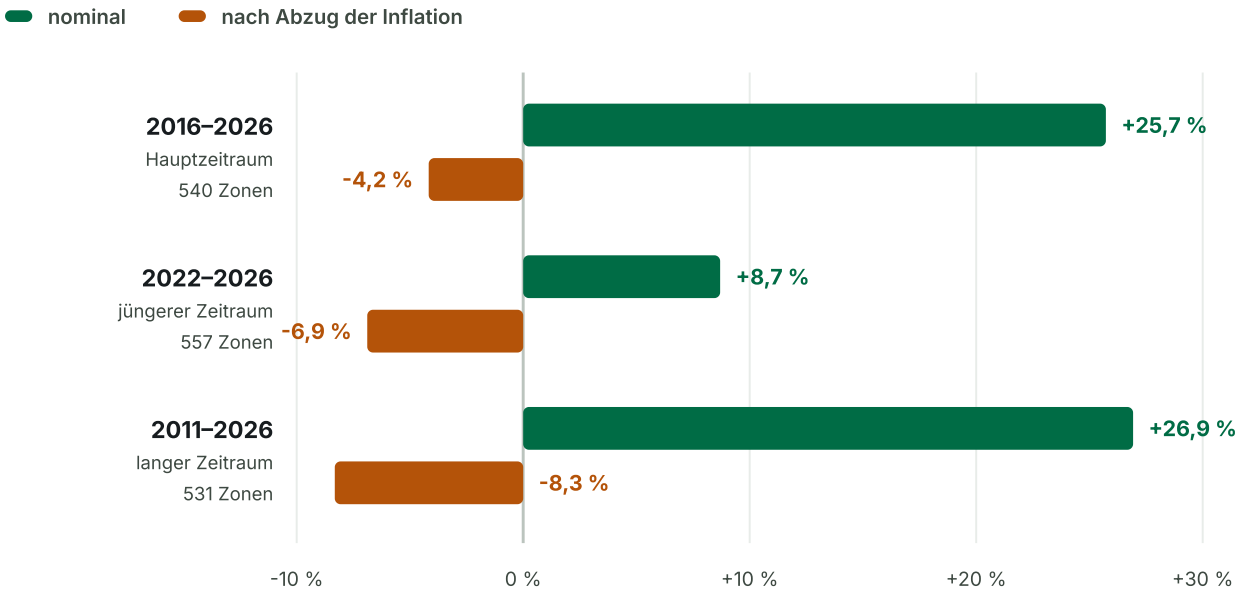
Der reale Index lag in keinem Jahr über seinem Ausgangswert von 100,0. Über alle Jahre blieben die nominalen Werte hinter der Inflation zurück.

Quelle: BORIS NRW (DL-DE Zero 2.0); Bodenrichtwertinformationssystem Nordrhein-Westfalen (BORIS NRW); Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 29.07.2026

ABBILDUNG 2 · ZEITRÄUME

## Hagen: Nach Abzug der Inflation fielen die Werte seit 2016 um 4,2 %, seit 2022 um 6,9 % und seit 2011 um 8,3 %

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Vergleichszeiträume: 2016–2026, 2022–2026, 2011–2026. 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: 540, 557 und 531 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 | 540 | +25,7 % | -4,2 % | +31,2 % |
| 2022–2026 | 557 | +8,7 % | -6,9 % | +16,7 % |
| 2011–2026 | 531 | +26,9 % | -8,3 % | +38,4 % |

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.

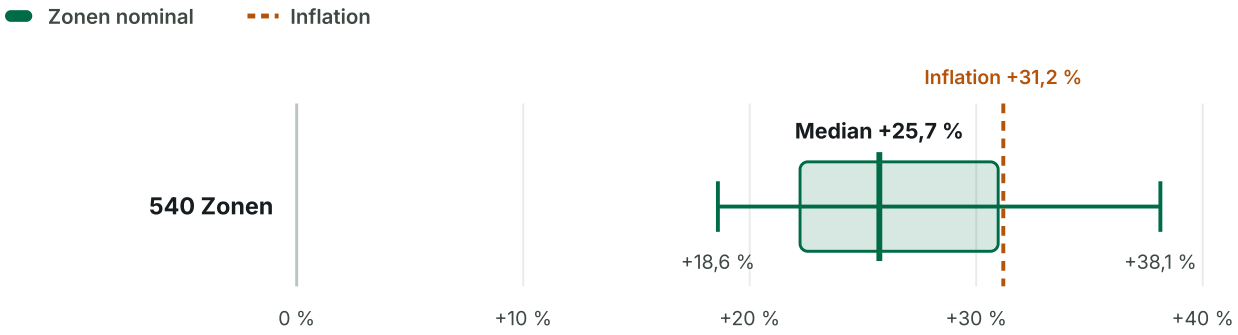
Alle drei Zeiträume enden real unter dem Ausgangswert. Im Zeitraum 2022 bis 2026 blieben 507 der 557 Zonen hinter der Inflation zurück.

Quelle: BORIS NRW (DL-DE Zero 2.0); Bodenrichtwertinformationssystem Nordrhein-Westfalen (BORIS NRW); Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 29.07.2026

ABBILDUNG 3 · VERTEILUNG

## Hagen: Der Median der 540 Zonen liegt bei +25,7 %, zwischen schwachen und starken Zonen liegen 19,5 Prozentpunkte

Grundradar-Berechnung: Verteilung der nominalen Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Stichtage: 01.01.2016 bis 01.01.2026. Der Balken zeigt die mittlere Hälfte der geordneten Zonenveränderungen. Die äußere Linie reicht von der Obergrenze des schwächsten Zehntels bis zur Untergrenze des stärksten Zehntels. Die gestrichelte Linie ist die Inflation im Hauptzeitraum 2016 bis 2026. 540 Wohn-Bodenrichtwertzonen mit unveränderter Nummer des Gutachterausschusses, 01.01.2016 bis 01.01.2026.




Eine kreisfreie Stadt ist eine Gemeinde, einen Unterschied zwischen Gemeinden gibt es hier also nicht. Was auseinanderliegt, sind ihre 540 Bodenrichtwertzonen.

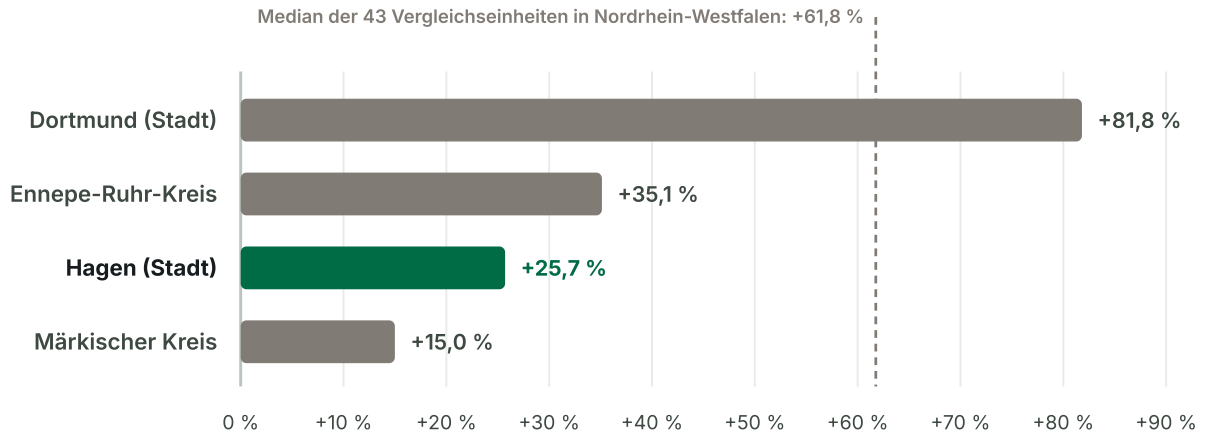
Für einen Kreis ist die interessante Streuung die zwischen seinen Gemeinden. Hagen ist eine Gemeinde, deshalb steht hier die Streuung zwischen den Zonen. Beide Male ist die Frage dieselbe: Wie stark unterscheiden sich die einzelnen Zonenveränderungen vom Median?

Quelle: BORIS NRW (DL-DE Zero 2.0); Bodenrichtwertinformationssystem Nordrhein-Westfalen (BORIS NRW); Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 29.07.2026

ABBILDUNG 4 · EINORDNUNG

## Hagen: Die 3 vergleichbaren Nachbarn reichen von +15,0 bis +81,8 Prozent, Hagen liegt bei +25,7 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.




Hagen liegt auf Rang 39 von 43 Einheiten in Nordrhein-Westfalen, für die vergleichbare Daten vorliegen; deren Median beträgt +61,8 %. Kreis Unna ist nicht einbezogen. Von den erfassten Wohn-Bodenrichtwertzonen des Anfangsjahres lassen sich 3,2 Prozent zuordnen. Wir setzen mindestens 40,0 Prozent voraus. Es sind zu wenige Gemeinden im Vergleich vertreten.

**Nominale Veränderung der Wohn-Bodenrichtwerte in Hagen und bei den vergleichbaren Nachbarn, 01.01.2016 bis 01.01.2026.**

| KREIS ODER KREISFREIE STADT | ZONEN | NOMINAL |
|---|---|---|
| **Dortmund (Stadt)** | 632 | +81,8 % |
| **Ennepe-Ruhr-Kreis** | 650 | +35,1 % |
| **Hagen (Stadt)** | 540 | +25,7 % |
| **Märkischer Kreis** | 780 | +15,0 % |

Abbildung 4 vergleicht Hagen mit den angrenzenden Kreisen und kreisfreien Städten, für die dieselben Stichtage und eine ausreichende Abdeckung vorliegen. Die 3 vergleichbaren Nachbarn reichen von +15,0 bis +81,8 %, Hagen liegt bei +25,7 %; darunter ist die kreisfreie Stadt Dortmund.

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

Quelle: BORIS NRW (DL-DE Zero 2.0); Berechnung Grundradar · Datenstand 29.07.2026

## Innerhalb von Hagen liegen die mittleren 80 Prozent der Zonenveränderungen 2016 bis 2026 nominal zwischen +18,6 % und +38,1 %

Die Studie behandelt Hagen als eine Gemeinde. Die Verteilung zeigt Unterschiede zwischen den Bodenrichtwertzonen innerhalb der Stadt. Daraus lässt sich keine Rangfolge der Stadtteile ableiten.

Die schwächsten zehn Prozent bis +18,6 %

Das schwächste Viertel bis +22,2 %

Median +25,7 %

Das stärkste Viertel ab +31,0 %

Die stärksten zehn Prozent ab +38,1 %

Zwischen dem schwächsten und dem stärksten Zehntel liegen 19,5 Prozentpunkte. Nominal stiegen die Werte in 540 Bodenrichtwertzonen, in 0 Bodenrichtwertzonen sanken sie. In 0 Bodenrichtwertzonen blieben sie unverändert. In 407 der 540 Zonen blieb die Entwicklung hinter der Inflation zurück.

Der Median der Stadt liegt nominal bei +25,7 % und nach Abzug der Inflation bei -4,2 %. Welcher Wert für ein bestimmtes Grundstück gilt, folgt daraus nicht: Dafür zählt die Zone, in der es liegt.

## Innerhalb der Stadt

Diese Studie wertet die Stadt nicht nach benannten Stadtteilen aus. Der ausgewertete Datensatz weist 3 amtliche Quellenklassen aus. Diese Einteilung beschreibt die amtliche Zonenklasse und nicht die Stadtteilgrenzen.

| AMTLICHE QUELLENKLASSE | ZONEN | NOMINALE VERÄNDERUNG | REALE VERÄNDERUNG | HINWEIS |
|---|---|---|---|---|
| **Ein- bis zweigeschossige Bauweise** | 320 | +29,4 % | -1,4 % | – |
| **Misch- oder mehrgeschossige Bauweise** | 196 | +22,2 % | -6,8 % | – |
| **Außenbereich** | 23 | +90,0 % | +44,8 % | Ausgangsniveau 50,0 €/m² |

Die Aufteilung umfasst 539 der 540 Zonen der Vergleichsgruppe. Die übrige Zone trägt in den beiden Jahren nicht dieselbe amtliche Klasse und bleibt deshalb außerhalb dieser Tabelle.

„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 Erdwärmeenergie, 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.

## 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. Überprüfen lässt sich diese Gewichtung hier nicht, weil die Auswertung nur eine Gemeinde umfasst.

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 Nordrhein-Westfalen 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, obwohl die amtlichen Daten ihn mitführen. 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-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 05914
- auf „wohnen“ vereinheitlichte Art der Nutzung
- positiver Bodenrichtwert

Für 2016 umfasst die Auswahl 542 geeignete Zonen, für 2026 sind es 560. Davon tragen 540 Zonen an beiden Stichtagen dieselbe Nummer. Das entspricht 99,6 Prozent bezogen auf 2016 und 96,4 Prozent bezogen auf 2026. Berichtet wird der niedrigere der beiden Werte, 96,4 Prozent.

---

## Hauptkennzahl

**Vergleichsgruppe:** die 540 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 Seite zur Stadt.

Median und Anzahl aller geeigneten Wohn-Bodenrichtwertzonen je Stichtag.

| STICHTAG | MEDIAN | VORHANDENE ZONEN |
|---|---|---|
| 01.01.2016 | 145,0 €/m² | 542 |
| 01.01.2017 | 150,0 €/m² | 546 |
| 01.01.2018 | 150,0 €/m² | 547 |
| 01.01.2019 | 150,0 €/m² | 547 |
| 01.01.2020 | 155,0 €/m² | 546 |
| 01.01.2021 | 155,0 €/m² | 556 |
| 01.01.2022 | 165,0 €/m² | 558 |
| 01.01.2023 | 165,0 €/m² | 558 |
| 01.01.2024 | 165,0 €/m² | 557 |
| 01.01.2025 | 165,0 €/m² | 557 |
| 01.01.2026 | 185,0 €/m² | 560 |

---

## Zonen über und unter der Inflation

Nominal stiegen die Werte in 540 Bodenrichtwertzonen, in 0 Bodenrichtwertzonen sanken sie. In 0 Bodenrichtwertzonen blieben sie unverändert. 133 Zonen stiegen stärker als die Inflation, 407 schwächer.

Über die Veröffentlichung dieser Auswertung entscheidet eine Mindestzahl von 20 vergleichbaren Zonen. Sie beruht auf 540.

---

### Abdeckung und Kontinuität

- Exakte kanonische Treffer: 540
- Stabile amtliche Zonenkennung bei veränderten Teilkennungen: 0
- Neue amtliche Zonen: 20
- Entfallene amtliche Zonen: 2
- Nicht zugeordnete Zonen zwischen 01.01.2016 und 01.01.2026: 22

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

Nordrhein-Westfalen hat 53 Kreise und kreisfreie Städte; für 43 davon liegen vergleichbare Daten vor. Unter diesen liegt Hagen auf Rang 39.

---

### 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. Verwaltungsgebiete 1:250.000, Stand 01.01.2025, © BKG (2025), dl-de/by-2.0.

Datenstand: 29.07.2026. Das Datenmodell trägt die Prüfsumme `74637275c6ff1a0b3f33cae3d6747c8bf46bec23c8c024239b63105040e4a6ec`. Die verwendete Destatis-Arbeitsmappe trägt die Prüfsumme `8c728e44fa400d762009fa34507a34e1fee3947641d2579484d7d040763b11f4`. Der vollständige Reproduktionsdatensatz trägt die Prüfsumme `43d6ca67c1d7d43c26da553df210c4c84154013adb1cacdddc3e0024ac635f5f` 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 in Hagen 2016–2026: die Entwicklung nach Abzug der Inflation. Datenstand 29.07.2026. https://grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/nordrhein-westfalen/hagen-2016-2026

**Daten und Grafiken:** Die 540 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: presse@grundradar.de. Presseanfragen beantworten wir werktags innerhalb von 24 Stunden.