PRESSEMITTEILUNG · SPERRFRIST: KEINE · 20.10.2026

Bodenrichtwerte im Kreis Heinsberg 2022–2026: nominal +16,7 %, nach Abzug der Inflation -0,1 %

Seit 2024 sind die Werte allerdings gestiegen, nach Abzug der Inflation um 0,6 Prozent.

Pressemitteilung vom 20.10.2026

+16,7 %
2022–2026 NOMINAL
Median aus 114 Zonen

-0,1 %
2022–2026 NACH ABZUG DER INFLATION
nach Verbraucherpreisindex

+0,6 %
2024–2026 NACH ABZUG DER INFLATION
jüngerer Zeitraum

Zwischen dem 01.01.2022 und dem 01.01.2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte der 114 vergleichbaren Bodenrichtwertzonen im Kreis Heinsberg im Median um 16,7 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 16,7 Prozent, ergibt sich ein Rückgang um 0,1 Prozent.

Der Kreis Heinsberg lag in Nordrhein-Westfalen auf Rang 4 von 48 vergleichbaren Einheiten. Der Median dieser 48 Einheiten liegt 10,4 Prozentpunkte darunter. Im Nachbarschaftsvergleich liegt der Kreis Heinsberg nominal vor Mönchengladbach, Rhein-Kreis Neuss, Kreis Viersen und Städteregion Aachen.

Nominal stiegen die Werte in 112 Bodenrichtwertzonen, in 0 Bodenrichtwertzonen sanken sie. In 2 Bodenrichtwertzonen blieben sie unverändert. 51 Zonen lagen über der Inflation, 63 Zonen blieben hinter der Inflation zurück.

Die reale Zahl ist keine Differenz der beiden Prozentwerte. Ein beispielhafter Bodenrichtwert von 100 Euro je Quadratmeter im Jahr 2022 entspräche bei dieser Veränderung im Jahr 2026 nominal 116,67 Euro je Quadratmeter. Gleichzeitig kostet alles, was 2022 100 Euro gekostet hat, im Jahr 2026 bereits 116,73 Euro. Diese beiden Beträge werden nicht voneinander abgezogen, sondern durcheinander geteilt. 116,67 geteilt durch 116,73 ergibt einen realen Rückgang um 0,1 Prozent.

In 10 Gemeinden reicht die reale Veränderung von +5,8 Prozent in Heinsberg bis -8,6 Prozent in Selfkant. Der Wert für Selfkant beruht auf 8 vergleichbaren Bodenrichtwertzonen und damit auf einer kleinen Fallzahl. 6 Gemeinden blieben hinter der Inflation zurück.

Im jüngeren Zeitraum 2024 bis 2026 betrug der Median der nominalen Wohnzonenveränderungen 5,0 Prozent. Dieser Zeitraum umfasst 114 Zonen. Nach Abzug der Inflation ergibt sich ein Zuwachs von 0,6 Prozent, und 53 Zonen blieben hinter der Inflation zurück. Der reale Index erreichte seinen Höchststand 2023 bei 102,8 und liegt seither darunter.

Für diesen Datenstand liegt keine Aufteilung nach amtlichen Quellenklassen vor.

Studie, Methodik, Daten und honorarfreie Grafiken: grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/nordrhein-westfalen/heinsberg-2022-2026

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 01.01.2022 und 01.01.2026. Datenstand der Auswertung ist der 20.10.2026. 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 beiden 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 Heinsberg zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und beschlossen. Zuschnitt, 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 blieben Gangelt, Geilenkirchen, Selfkant, Übach-Palenberg, Waldfeucht und Wassenberg hinter der Inflation zurück?

2. Warum lag der Kreis Heinsberg auf Rang 4 von 48 in Nordrhein-Westfalen?

3. Der Median der vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen stieg von 85,0 €/m² (01.01.2022) auf 105,0 €/m² (01.01.2026). Was hat diesen Anstieg getragen?

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, presse@grundradar.de. Presseanfragen beantworten wir werktags innerhalb von 24 Stunden.

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