GRUNDRADAR · DATENSTUDIE · 03.11.2026

Amtliche Wohn-Bodenrichtwerte im Hochsauerlandkreis 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 750 vergleichbaren Bodenrichtwertzonen im Hochsauerlandkreis im Median um 26,8 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 3,4 Prozent.

+26,8 %
2016-2026 NOMINAL
Median aus 750 Zonen

-3,4 %
2016-2026 NACH ABZUG DER INFLATION
nach Verbraucherpreisindex

-5,8 %
2022-2026 NACH ABZUG DER INFLATION
jüngerer Zeitraum

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

Das Wichtigste im Überblick

Zwischen den Stichtagen 01.01.2016 und 01.01.2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte in 614 Bodenrichtwertzonen. In 11 Zonen sanken sie, in 125 blieben sie unverändert. Der Median der Veränderungen aller 750 vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen beträgt 26,8 Prozent.

Nach Abzug der Inflation von 31,2 Prozent bleibt im Median ein Rückgang um 3,4 Prozent. In 400 der 750 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 126,8 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. 126,8 geteilt durch 131,2 ergibt einen realen Rückgang um 3,4 Prozent.

Im jüngeren Zeitraum 2022 bis 2026 beträgt die nominale Veränderung 10,0 Prozent, nach Abzug der Inflation sind es -5,8 Prozent. Nach Abzug der Inflation weist dieser Zeitraum damit in dieselbe Richtung wie der Hauptzeitraum 2016 bis 2026.

Nach Abzug der Inflation reichen die 12 Gemeinden von 19,1 Prozent in Arnsberg bis -23,8 Prozent in Eslohe (Sauerland).

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 zwischen 2016 und 2026 anhand ihrer Fläche eindeutig zugeordnet wurde, und bilden anschließend den Median dieser Veränderungen.

Zur Einordnung des Preisniveaus: Der Median der 750 ausgewerteten Zonen lag 2016 bei 70,0 €/m² und 2026 bei 80,0 €/m². Ihr prozentualer Unterschied ist eine andere Kennzahl als der Median der einzelnen Veränderungen. Was ein bestimmtes Grundstück kostet, lässt sich daraus nicht ableiten.

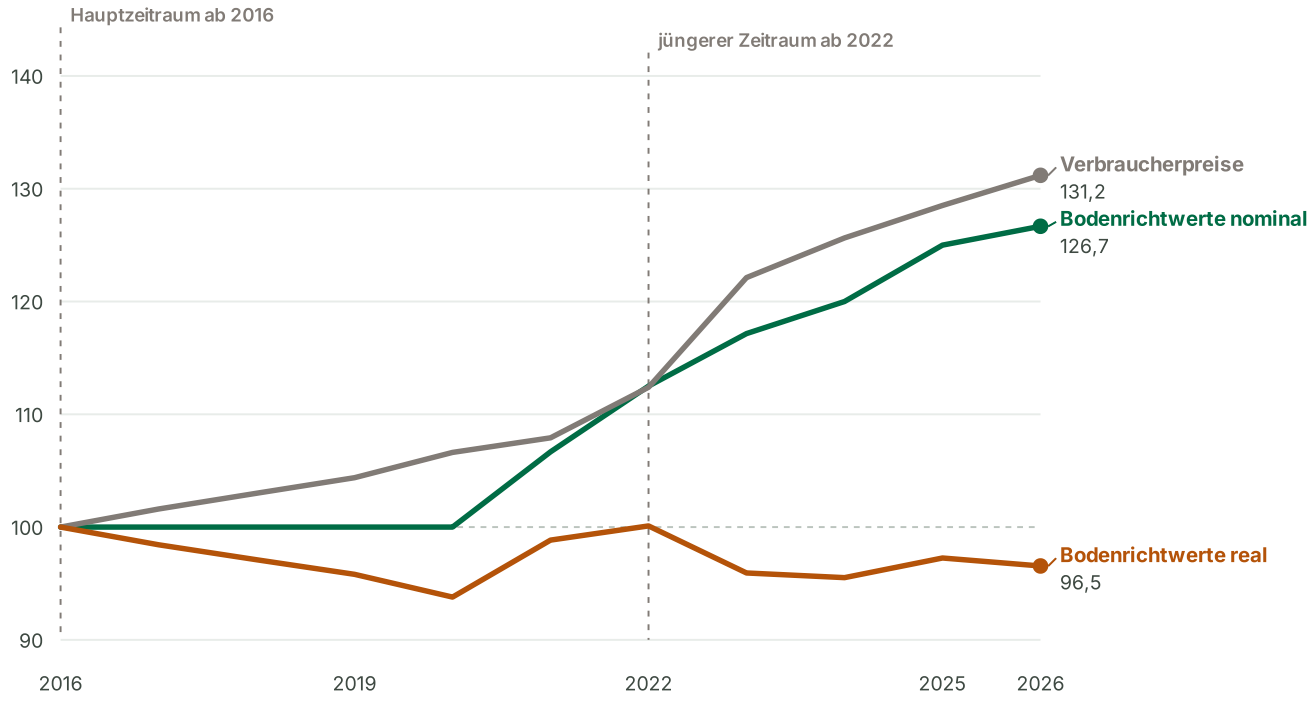
Im Hauptzeitraum 2016 bis 2026 streuen die Zonenveränderungen deutlich: Die Obergrenze des schwächsten Zehntels liegt bei 0,0 %, die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +68,0 %. Dazwischen liegen 68,0 Prozentpunkte. Einzelne Veränderungen können unter dem ersten oder über dem zweiten Grenzwert liegen.

Zur Überprüfung berechnen wir zunächst für jede Gemeinde den Median ihrer Zonenveränderungen. Der Median dieser 12 Gemeindewerte beträgt +13,6 % und liegt damit 13,2 Prozentpunkte unter der über alle Zonen gebildeten Hauptkennzahl von +26,8 %. Der Unterschied entsteht, weil diese Betrachtung jede Gemeinde gleich gewichtet, unabhängig von der Zahl ihrer Zonen.

ABBILDUNG 1 · VERLAUF

Hochsauerlandkreis: Von 2016 bis 2026 stieg der nominale Index der Wohn-Bodenrichtwerte um 26,7 Prozent. Die Verbraucherpreise stiegen um 31,2 Prozent

Grundradar-Berechnung: Index der Wohn-Bodenrichtwerte aus 748 durchgehend zugeordneten Zonen. Beobachtete Jahre: 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026. Der Verlauf beginnt 2016. Der Grund: Eine durchgehende Linie erfordert für jedes beobachtete Jahr einen Wert je Bodenrichtwertzone. Das erfüllen 748 Zonen, eine andere Auswahl als die 750 Zonen des Hauptzeitraums. 2016 dient als Basisjahr mit dem Indexwert 100.



Im realen Index ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland herausgerechnet. Die veröffentlichte Kennzahl für 2016 bis 2026 beruht auf 750 Bodenrichtwertzonen und damit auf einer anderen Auswahl. Das sind 71,7 Prozent aller Zonen des Jahres 2016; die übrigen erfassten Zonen ge-

hen in diesen Vergleich nicht ein.

Indexwerte der Wohn-Bodenrichtwerte und der Verbraucherpreise, 2016 bis 2026. 2016 dient als Basisjahr mit dem Indexwert 100.

JAHR	NOMINAL	REAL	VERBRAUCHERPREISE	JAHR	NOMINAL	REAL	VERBRAUCHERPREISE
2016	100	100	100	2022	112,5	100,1	112,4
2017	100	98,4	101,6	2023	117,2	95,9	122,1
2018	100	97,1	103	2024	120	95,5	125,6
2019	100	95,8	104,4	2025	125	97,3	128,5
2020	100	93,8	106,6	2026	126,7	96,5	131,2
2021	106,7	98,9	107,9				

Abbildung 1 verwendet die 748 Bodenrichtwertzonen, die in allen 11 Jahren vorliegen. Vom ersten bis zum letzten Jahr beträgt die nominale Veränderung des Index 26,7 Prozent. Die Verbraucherpreise veränderten sich im selben Zeitraum um 31,2 Prozent. Nach Abzug der Inflation steht der Index am Ende bei 96,5.

Der Verlauf umfasst 748 Bodenrichtwertzonen mit Werten für alle beobachteten Jahre. Für die übrigen Zeiträume werden die Zonen jeweils an deren beiden Stichtagen zugeordnet. Ihre Kennzahlen sind gesondert berechnet.

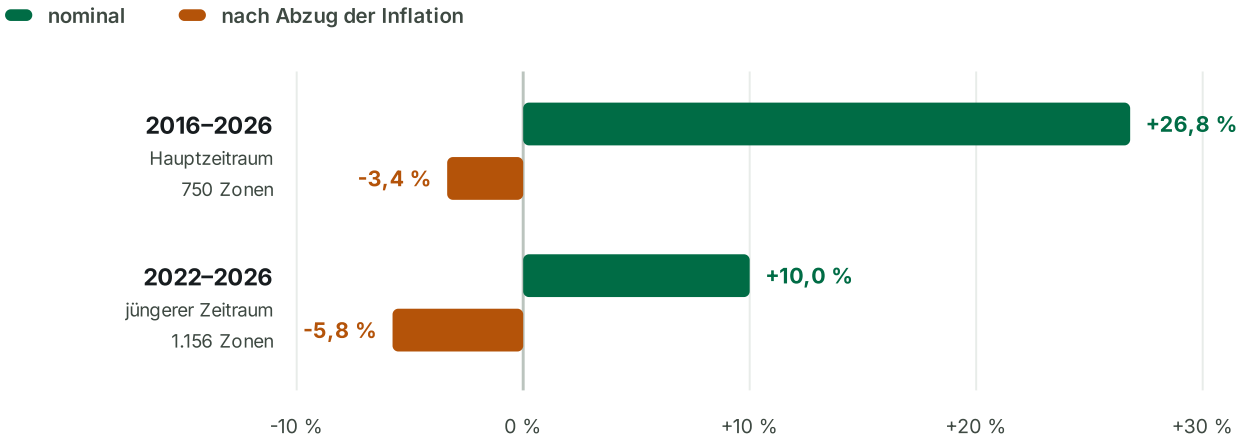
Der reale Index erreichte seinen Höchststand 2022 bei 100,1. Seither liegt er darunter: Nominal stiegen die Werte nur von 112,5 auf 126,7, während die Verbraucherpreise um 16,7 Prozent zulegten.

Quelle: BORIS NRW (DL-DE Zero 2.0); Bodenrichtwertinformationssystem Nordrhein-Westfalen (BORIS NRW); Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 03.11.2026

ABBILDUNG 2 · ZEITRÄUME

Hochsauerlandkreis: Nach Abzug der Inflation fielen die Werte seit 2016 um 3,4 % und seit 2022 um 5,8 %

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Vergleichszeiträume: 2016–2026, 2022–2026. Die Grafik zeigt beide 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: 750 und 1.156 Zonen. Die Werte sind deshalb nicht ineinander umrechenbar.

Veränderung der Wohn-Bodenrichtwerte in zwei Vergleichszeiträumen, nominal und nach Abzug der Inflation.

ZEITRAUM	ZONEN	NOMINAL	REAL	INFLATION
2016–2026	750	+26,8 %	-3,4 %	+31,2 %
2022–2026	1.156	+10,0 %	-5,8 %	+16,7 %

Abbildung 2 stellt die beiden 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.

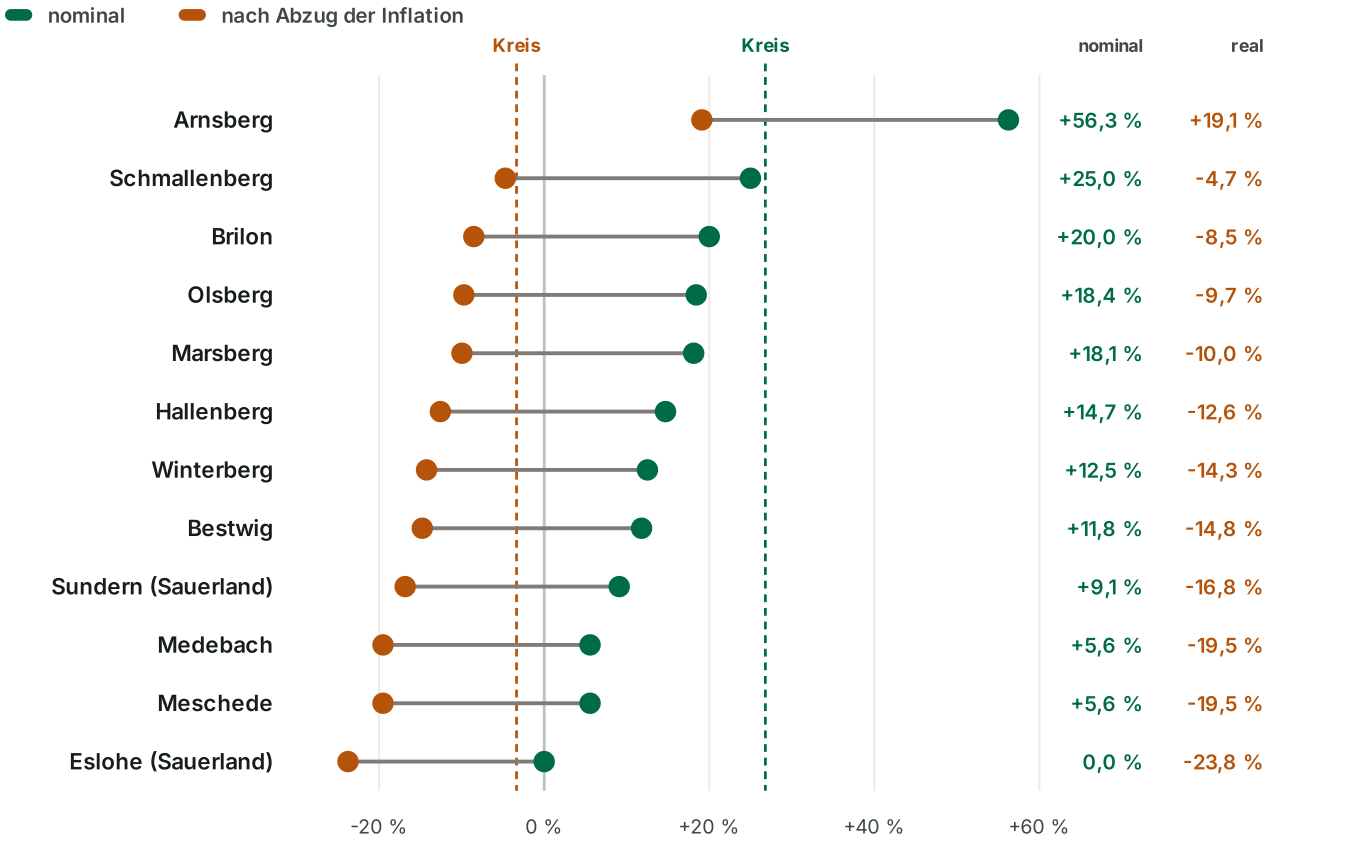
Beide Zeiträume enden real unter dem Ausgangswert. Im Zeitraum 2022 bis 2026 blieben 952 der 1.156 Zonen hinter der Inflation zurück.

Quelle: BORIS NRW (DL-DE Zero 2.0); Bodenrichtwertinformationssystem Nordrhein-Westfalen (BORIS NRW); Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 03.11.2026

ABBILDUNG 3 · GEMEINDEN

Hochsauerlandkreis: Nach Abzug der Inflation reichen die Gemeindewerte von +19,1 % in Arnsberg bis -23,8 % in Eslohe (Sauerland)

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Stichtage: 01.01.2016 bis 01.01.2026. 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. 750 Wohn-Bodenrichtwertzonen mit eindeutiger Lagezuordnung, 01.01.2016 bis 01.01.2026.



Die gestrichelten Linien markieren den Kreiswert von +26,8 % nominal und -3,4 % nach Abzug der Inflation. Beide Werte sind Mediane über alle 750 Zonen und deshalb nicht identisch mit dem Median der 12 Gemeindewerte; dieser beträgt +13,6 %. In 11 Gemeinden blieb der Median hinter der Inflation zurück.

Abbildung 3 ordnet die Gemeinden nach dem realen Ergebnis. Die Punkte zeigen den nominalen Median der Veränderungen und denselben Wert nach Abzug der Inflation. Ihr Abstand ist ein rechnerischer Unterschied und keine Aufteilung nach Ursachen.

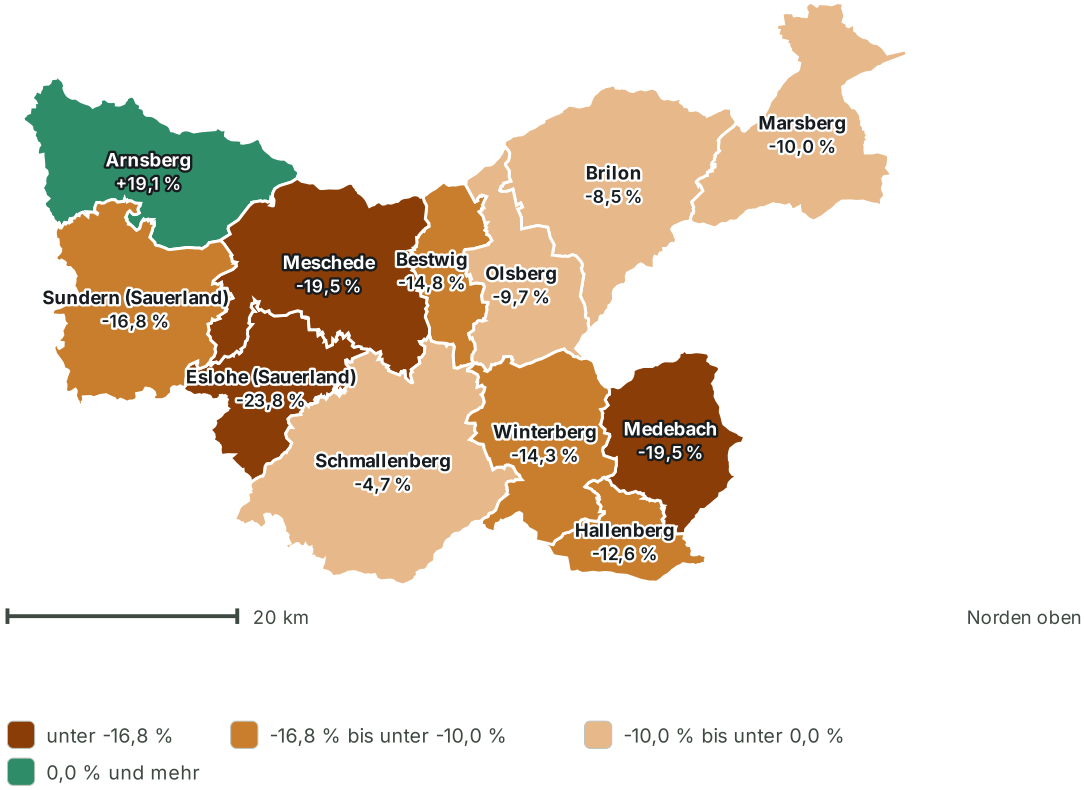
11 Gemeinden liegen links der Nulllinie; dort blieb der Median unter der Inflation von +31,2 %.

Quelle: BORIS NRW (DL-DE Zero 2.0); Bodenrichtwertinformationssystem Nordrhein-Westfalen (BORIS NRW); Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 03.11.2026

ABBILDUNG 4 · KARTE

Hochsauerlandkreis: Nach Abzug der Inflation liegen 11 der 12 Gemeinden unter null, die Werte reichen von -23,8 % bis +19,1 %

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Stichtage: 01.01.2016 bis 01.01.2026. Median der um die Inflation bereinigten Zonenveränderungen je Gemeinde. Die Farbe zeigt das Vorzeichen, die Sättigung den Abstand zu null. 750 Wohn-Bodenrichtwertzonen mit eindeutiger Lagezuordnung, 01.01.2016 bis 01.01.2026.



Veränderung nach Abzug der Inflation, 01.01.2016 bis 01.01.2026. Orange: unter null. Grün: null und darüber.

Die Karte zeigt Mediane ganzer Gemeinden, nicht das Preisniveau einzelner Grundstücke. Die Gemeinden Hallenberg (10 Bodenrichtwertzonen) und Medebach (17 Bodenrichtwertzonen) beruhen jeweils auf weniger als 20 vergleichbaren Zonen und werden als kleine Fallzahl gekennzeichnet. Unter 20 vergleichbaren Zonen weisen wir den Gemeindewert weiterhin aus, kennzeichnen ihn aber als kleine Fallzahl: Er beruht auf so wenigen Zonen, dass einzelne Zonen den Median verschieben können. Warum eine Gemeinde besser oder schlechter abschneidet, lässt sich aus diesen Daten nicht ableiten.

Abbildung 4 zeigt dieselben Gemeinde-Mediane räumlich. In 1 der 12 Gemeinden liegt der Median nach Abzug der Inflation über null. Für diesen Datenstand liegt keine einheitliche Einwohnerzahl je Gemeinde vor.

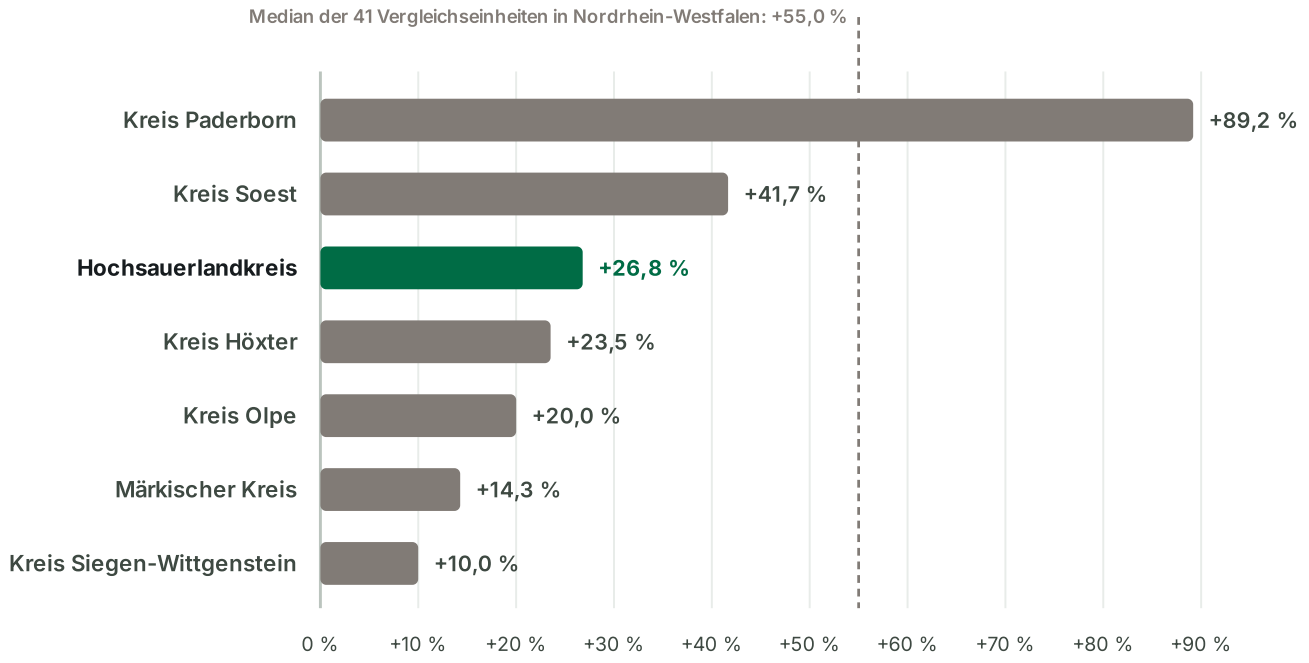
Die Farbe steht für den Median einer ganzen Gemeinde. Für ein einzelnes Grundstück lässt sich daraus kein Wert ableiten, und warum eine Gemeinde besser abschneidet als eine andere, beantwortet die Karte nicht.

Quelle: BORIS NRW (DL-DE Zero 2.0); Bodenrichtwertinformationssystem Nordrhein-Westfalen (BORIS NRW); Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar; © BKG (2025) dl-de/by-2-0 · Datenstand 03.11.2026

ABBILDUNG 5 · EINORDNUNG

Hochsauerlandkreis: Die 6 vergleichbaren Nachbarn reichen von +10,0 bis +89,2 Prozent, der Hochsauerlandkreis liegt bei +26,8 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.



Der Hochsauerlandkreis liegt auf Rang 35 von 41 Einheiten in Nordrhein-Westfalen, für die vergleichbare Daten vorliegen; deren Median beträgt +55,0 %. Für das angrenzende Gebiet Landkreis Waldeck-Frankenberg enthält die verwendete Vergleichsdatei keine Einordnung. Für diese Gebiete lässt sich aus der Datei kein Ausschlussgrund ableiten.

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

KREIS ODER KREISFREIE STADT	ZONEN	NOMINAL
Kreis Paderborn	276	+89,2 %
Kreis Soest	391	+41,7 %
Hochsauerlandkreis	750	+26,8 %
Kreis Höxter	188	+23,5 %
Kreis Olpe	434	+20,0 %
Märkischer Kreis	918	+14,3 %
Kreis Siegen-Wittgenstein	521	+10,0 %

Abbildung 5 vergleicht den Hochsauerlandkreis mit den angrenzenden Kreisen und kreisfreien Städten, für die dieselben Stichtage und eine ausreichende Abdeckung vorliegen. Die 6 vergleichbaren Nachbarn reichen von +10,0 bis +89,2 %, der Hochsauerlandkreis liegt bei +26,8 %.

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 03.11.2026

Arnsberg vorn, 11 Gemeinden 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
Arnsberg	05958004	282	+56,3 %	+19,1 %
Schmallenberg	05958040	72	+25,0 %	-4,7 %
Brilon	05958012	42	+20,0 %	-8,5 %
Olsberg	05958036	59	+18,4 %	-9,7 %
Marsberg	05958024	38	+18,1 %	-10,0 %
Hallenberg	05958020	10	+14,7 %	-12,6 %
Winterberg	05958048	27	+12,5 %	-14,3 %
Bestwig	05958008	26	+11,8 %	-14,8 %
Sundern (Sauerland)	05958044	71	+9,1 %	-16,8 %
Medebach	05958028	17	+5,6 %	-19,5 %
Meschede	05958032	83	+5,6 %	-19,5 %
Eslohe (Sauerland)	05958016	23	0,0 %	-23,8 %
Hochsauerlandkreis (Median aller 750 Zonen)	**05958**	**750**	**+26,8 %**	**-3,4 %**

Kleine Fallzahl: Hallenberg (10 Bodenrichtwertzonen), Medebach (17 Bodenrichtwertzonen) liegen unter der Schwelle von 20 vergleichbaren Zonen.

Quelle: BORIS NRW (DL-DE Zero 2.0), Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 03.11.2026

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. 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 41 geeigneten Einheiten aus 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 2016 und 2026
- amtlicher Gebietsschlüssel 05958
- auf „wohnen“ vereinheitlichte Art der Nutzung
- positiver Bodenrichtwert

Für 2016 umfasst die Auswahl 1.046 geeignete Zonen, für 2026 sind es 1.216. Davon wurden 750 Zonenpaare anhand ihrer Fläche eindeutig zugeordnet. Das entspricht 71,7 Prozent bezogen auf 2016 und 61,7 Prozent bezogen auf 2026. Veröffentlicht wird der Anteil des Startjahrgangs, 71,7 Prozent.

Hauptkennzahl

Vergleichsgruppe: die 750 Wohnzonen, deren Fläche sich zwischen 2016 und 2026 eindeutig zuordnen lässt.

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	70,0 €/m²	1.046
01.01.2017	70,0 €/m²	1.036
01.01.2018	70,0 €/m²	1.029
01.01.2019	70,0 €/m²	1.012
01.01.2020	70,0 €/m²	1.009
01.01.2021	60,0 €/m²	1.164
01.01.2022	55,0 €/m²	1.247
01.01.2023	60,0 €/m²	1.232
01.01.2024	60,0 €/m²	1.226
01.01.2025	60,0 €/m²	1.216
01.01.2026	60,0 €/m²	1.216

Verteilung, Siedlungs- und Dichtekontext

So verteilen sich die Zonenveränderungen im Hauptzeitraum:

- Die schwächsten zehn Prozent bis 0,0 %
- Das schwächste Viertel bis +8,7 %
- Median +26,8 %
- Das stärkste Viertel ab +52,0 %
- Die stärksten zehn Prozent ab +68,0 %

Nominal stiegen die Werte in 614 Bodenrichtwertzonen, in 11 Bodenrichtwertzonen sanken sie. In 125 Bodenrichtwertzonen blieben sie unverändert. 350 Zonen stiegen stärker als die Inflation, 400 schwächer.

Die Zonen dieser Auswertung lassen sich nicht danach aufteilen, wie der Gutachterausschuss sie amtlich einordnet. Diese Einordnung ist im amtlichen Datenmodell eine freiwillige Angabe, und in den ausgewerteten Daten trägt keine der Zonen eine Klasse, die sich für die Aufteilung verwenden lässt. Wie weit die Zonen auseinanderliegen, zeigt die Verteilung weiter oben: die Obergrenze des schwächsten Zehntels bei 0,0 % und die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +68,0 %.

Über die Veröffentlichung dieser Auswertung entscheidet eine Mindestzahl von 20 vergleichbaren Zonen. Sie beruht auf 750.

Abdeckung und Kontinuität

Die Zonen wurden anhand ihrer Fläche zugeordnet, weil die amtlichen Zonennummern zwischen 2016 und 2026 neu vergeben wurden. Dieselbe Zone trägt an den beiden Stichtagen also keine gemeinsame Nummer.

Der gewählte Schwellenwert für die Flächenüberlappung beträgt 0,85. Dabei wird die gemeinsame Fläche ins Verhältnis zur Gesamtfläche beider Zonen gesetzt. Bei diesem Schwellenwert ergeben sich 750 eindeutige Paare. Bei 0,80 sind es 775 eindeutige Paare, bei 0,90 sind es 715 und bei 0,95 sind es 646.

Unter den Zuordnungen ab dem Schwellenwert 0,85 gab es keine Mehrdeutigkeit durch mehrere passende Gegenstücke. Das schließt Teilungen oder Zusammenlegungen außerhalb dieser Auswahl nicht aus.

Vergleichskreise

Über die Veröffentlichung der Auswertung einer Einheit entscheiden diese Schwellen:

- mindestens 20 Zonenpaare, die sich über ihre Fläche eindeutig zuordnen lassen
- Abdeckung des Startjahrgangs mindestens 40,0 Prozent

Nordrhein-Westfalen hat 53 Kreise und kreisfreie Städte; für 41 davon liegen vergleichbare Daten vor. Unter diesen liegt der Hochsauerlandkreis auf Rang 35.

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: 03.11.2026. Das Datenmodell trägt die Prüfsumme 74637275c6ff1a0b3f33cae3d6747c8bf46bec23c8c024239b63105040e4a6ec. Die verwendete Destatis-Arbeitsmappe trägt die Prüfsumme 8c728e44fa400d762009fa34507a34e1fee3947641d2579484d7d040763b11f4. Der vollständige Reproduktionsdatensatz trägt die Prüfsumme d13387b3082efcfa0a48292d21cdf3c108d2497e8ec52f4999d96ee250446ccd und wurde mit Extraktor-Version 11 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 Hochsauerlandkreis 2016–2026: die Entwicklung nach Abzug der Inflation. Datenstand 03.11.2026. https://grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/nordrhein-westfalen/hochsauerlandkreis-2016-2026

Daten und Grafiken: Die 750 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.