

Amtliche Wohn-Bodenrichtwerte in Köln 2022–2026: die Entwicklung nach Abzug der Inflation

Von Lukas Brunner, Gründer von Grundradar

Zwischen dem 01.01.2022 und dem 01.01.2026 sanken die Wohn-Bodenrichtwerte der 357 vergleichbaren Bodenrichtwertzonen in Köln im Median um 14,1 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 26,4 Prozent.

-14,1 %

2022–2026 NOMINAL

Median aus 357 Zonen

-26,4 %

2022–2026 NACH ABZUG DER
INFLATION

nach Verbraucherpreisindex

-11,0 %

2024–2026 NACH ABZUG DER
INFLATION

jüngerer Zeitraum

Bodenrichtwertinformationssystem Nordrhein-Westfalen (BORIS NRW) ·
grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/nordrhein-westfalen/koeln-2022-2026

Das Wichtigste im Überblick

Zwischen den Stichtagen 01.01.2022 und 01.01.2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte in 0 Bodenrichtwertzonen. In 357 Zonen sanken sie, in 0 blieben sie unverändert. Der Median der Veränderungen aller 357 vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen beträgt -14,1 Prozent.

Nach Abzug der Inflation von 16,7 Prozent bleibt im Median ein Rückgang um 26,4 Prozent. In allen 357 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 beispielhafter Bodenrichtwert von 100 Euro je Quadratmeter im Jahr 2022 entspräche bei dieser Veränderung im Jahr 2026 nominal 85,9 Euro je Quadratmeter. Gleichzeitig kostet alles, was 2022 100 Euro gekostet hat, im Jahr 2026 bereits 116,7 Euro. 85,9 geteilt durch 116,7 ergibt einen realen Rückgang um 26,4 Prozent.

Im jüngeren Zeitraum 2024 bis 2026 beträgt die nominale Veränderung -7,0 Prozent, nach Abzug der Inflation sind es -11,0 Prozent. Nach Abzug der Inflation weist dieser Zeitraum damit in dieselbe Richtung wie der Hauptzeitraum 2022 bis 2026.

Die Auswertung besteht aus einer einzigen Gemeinde; einen Unterschied zwischen Gemeinden gibt es deshalb nicht. Nach Abzug der Inflation beträgt ihr Median -26,4 Prozent.

Die Wohn-Bodenrichtwerte sanken im Median bereits nominal

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 2022 und 2026 unter derselben amtlichen Zonenkennung geführt wird, und bilden anschließend den Median dieser Veränderungen.

Zur Einordnung des Preisniveaus: Der Median der 357 ausgewerteten Zonen lag 2022 bei 1.040,0 €/m² und 2026 bei 870,0 €/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 2022 bis 2026 liegen die Zonenveränderungen eng beieinander: Die Obergrenze des schwächsten Zehntels liegt bei -19,5 %, die Untergrenze des stärksten Zehntels bei -12,2 %. Dazwischen liegen 7,3 Prozentpunkte. Einzelne Veränderungen können unter dem ersten oder über dem zweiten Grenzwert liegen.

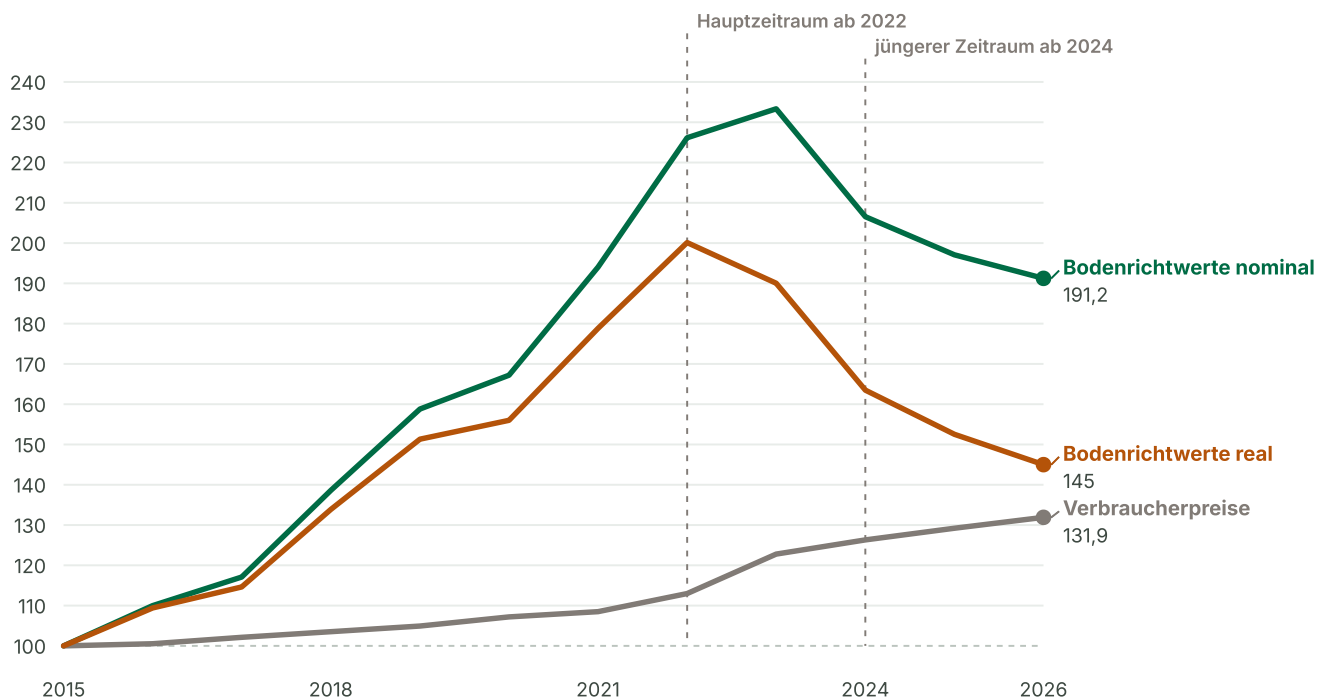
Über den langen Zeitraum 2015 bis 2026 beträgt der Median der nominalen Veränderungen +91,2 %. Nach Abzug der Inflation bleibt ein Zuwachs von 45,0 %. Dieser Verlauf stützt sich auf eine eigene Auswahl von 262 Zonen, das sind 64,5 Prozent aller Zonen des Jahres 2015; die übrigen erfassten Zonen gehen in diesen Vergleich nicht ein.

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

Köln: Von 2015 bis 2026 stieg der nominale Index der Wohn-Bodenrichtwerte um 91,2 Prozent. Die Verbraucherpreise stiegen um 31,9 Prozent

Grundradar-Berechnung: Index der Wohn-Bodenrichtwerte aus 262 durchgehend zugeordneten Zonen. Beobachtete Jahre: 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026. Der Verlauf beginnt 2015, sieben Jahre vor dem Hauptzeitraum ab 2022. Der Grund: Eine durchgehende Linie erfordert für jedes beobachtete Jahr einen Wert je Bodenrichtwertzone. Das erfüllen 262 Zonen, eine andere Auswahl als die 357 Zonen des Hauptzeitraums. 2015 dient als Basisjahr mit dem Indexwert 100.



Im realen Index ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland herausgerechnet. Die veröffentlichte Kennzahl für 2015 bis 2026 beruht auf 262 Bodenrichtwertzonen. Das sind 64,5 Prozent aller Zonen des Jahres 2015; die übrigen erfassten Zonen gehen in diesen Vergleich nicht ein. 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, 2015 bis 2026. 2015 dient als Basisjahr mit dem Indexwert 100.

JAHR	NOMINAL	REAL	VERBRAUCHERPREISE	JAHR	NOMINAL	REAL	VERBRAUCHERPREISE
2015	100	100	100	2021	194	178,9	108,5
2016	110	109,4	100,5	2022	226,2	200,1	113
2017	117,1	114,6	102,1	2023	233,3	190,1	122,8
2018	138,6	133,9	103,5	2024	206,5	163,5	126,3
2019	158,8	151,3	104,9	2025	197,1	152,5	129,2
2020	167,2	156	107,2	2026	191,2	145	131,9

Abbildung 1 verwendet die 262 Bodenrichtwertzonen, die in allen 12 Jahren vorliegen. Vom ersten bis zum letzten Jahr beträgt die nominale Veränderung des Index 91,2 Prozent. Die Verbraucherpreise veränderten sich im selben Zeitraum um 31,9 Prozent. Nach Abzug der Inflation steht der Index am Ende bei 145,0.

Der Verlauf umfasst dieselben 262 Bodenrichtwertzonen wie der Vergleich von 2015 bis 2026. Für die übrigen Zeiträume werden die Zonen jeweils an deren beiden Stichtagen zugeordnet. Ihre Kennzahlen sind gesondert berechnet.

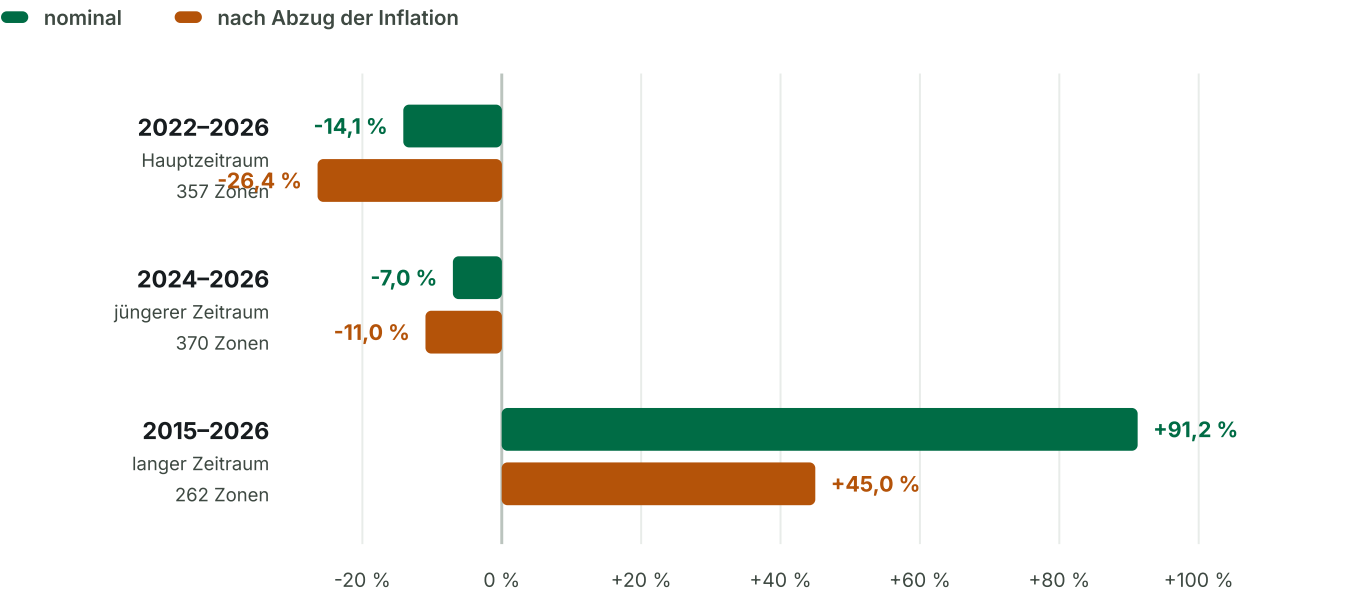
Der reale Index erreichte seinen Höchststand 2022 bei 200,1. Seither liegt er darunter: Nominal fielen die Werte von 226,2 auf 191,2, während die Verbraucherpreise um 16,7 Prozent zulegten.

Quelle: BORIS NRW (DL-DE Zero 2.0); Bodenrichtwertinformationssystem Nordrhein-Westfalen (BORIS NRW); Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 11.09.2026

ABBILDUNG 2 · ZEITRÄUME

Köln: Nach Abzug der Inflation stiegen die Werte seit 2015 um 45,0 %, fielen sie seit 2022 um 26,4 % und seit 2024 um 11,0 %

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Vergleichszeiträume: 2022–2026, 2024–2026, 2015–2026. 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: 357, 370 und 262 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
----------	-------	---------	------	-----------

ZEITRAUM	ZONEN	NOMINAL	REAL	INFLATION
2022-2026	357	-14,1 %	-26,4 %	+16,7 %
2024-2026	370	-7,0 %	-11,0 %	+4,4 %
2015-2026	262	+91,2 %	+45,0 %	+31,9 %

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.

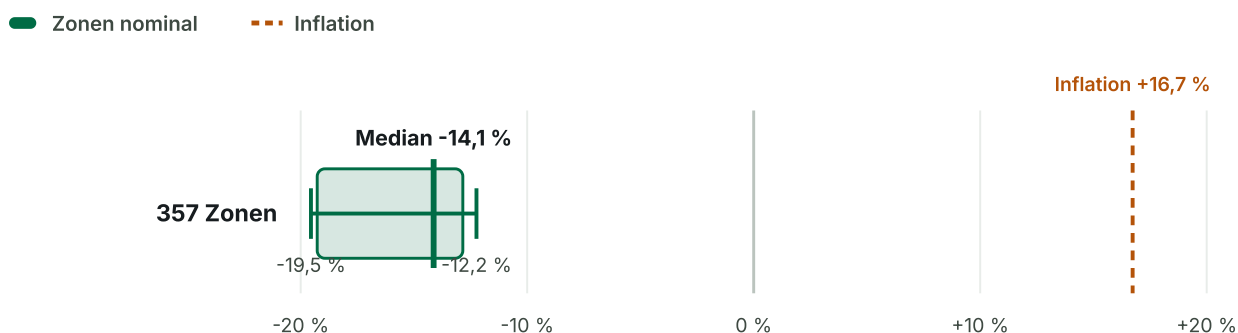
Zwei der drei Zeiträume enden real unter dem Ausgangswert. Im Zeitraum 2024 bis 2026 blieben 370 der 370 Zonen hinter der Inflation zurück.

Quelle: BORIS NRW (DL-DE Zero 2.0); Bodenrichtwertinformationssystem Nordrhein-Westfalen (BORIS NRW); Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 11.09.2026

ABBILDUNG 3 · VERTEILUNG

Köln: Der Median der 357 Zonen liegt bei -14,1 %, zwischen schwachen und starken Zonen liegen 7,3 Prozentpunkte

Grundradar-Berechnung: Verteilung der nominalen Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Stichtage: 01.01.2022 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 2022 bis 2026. 357 Wohn-Bodenrichtwertzonen mit unveränderter Nummer des Gutachterausschusses, 01.01.2022 bis 01.01.2026.



Eine kreisfreie Stadt ist eine Gemeinde, einen Unterschied zwischen Gemeinden gibt es hier also nicht. Was auseinanderliegt, sind ihre 357 Bodenrichtwertzonen.

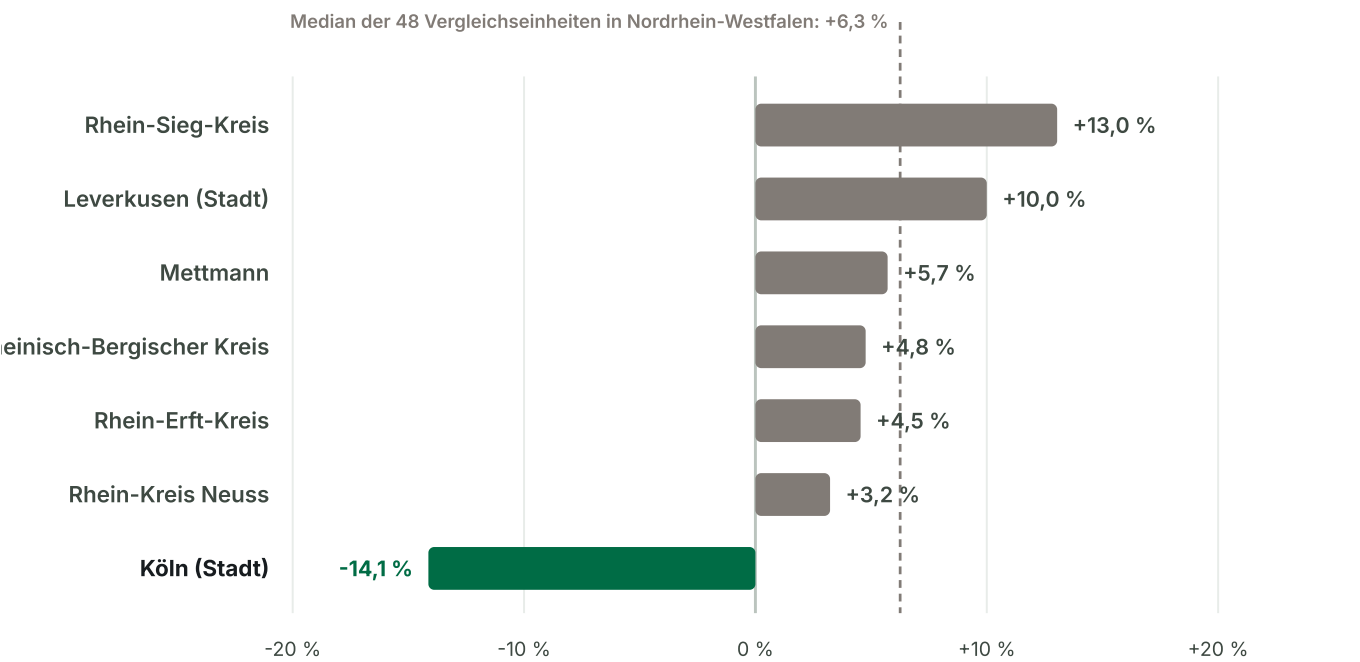
Für einen Kreis ist die interessante Streuung die zwischen seinen Gemeinden. Köln ist eine Gemeinde, deshalb steht hier die Streuung zwischen den Zonen. Beide Male ist die Frage dieselbe: Wie stark unterscheiden sich die einzelnen Zonenveränderungen vom Median?

Quelle: BORIS NRW (DL-DE Zero 2.0); Bodenrichtwertinformationssystem Nordrhein-Westfalen (BORIS NRW); Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 11.09.2026

ABBILDUNG 4 · EINORDNUNG

Köln: Die 6 vergleichbaren Nachbarn reichen von +3,2 bis +13,0 Prozent, Köln liegt bei -14,1 Prozent

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Stichtage: 01.01.2022 bis 01.01.2026. Nominale Veränderung im Hauptzeitraum 2022 bis 2026. Verglichen werden Kreise und kreisfreie Städte mit denselben Stichtagen und ausreichender Abdeckung; die kreisfreien Städte sind als solche gekennzeichnet.



Köln liegt auf Rang 48 von 48 Einheiten in Nordrhein-Westfalen, für die vergleichbare Daten vorliegen; deren Median beträgt +6,3 %. Kein angrenzender Kreis ist vom Vergleich ausgeschlossen.

Nominale Veränderung der Wohn-Bodenrichtwerte in Köln und bei den vergleichbaren Nachbarn, 01.01.2022 bis 01.01.2026.

KREIS ODER KREISFREIE STADT	ZONEN	NOMINAL	KREIS ODER KREISFREIE STADT	ZONEN	NOMINAL
Rhein-Sieg-Kreis	549	+13,0 %	Rhein-Erft-Kreis	421	+4,5 %
Leverkusen (Stadt)	293	+10,0 %	Rhein-Kreis Neuss	430	+3,2 %
Mettmann	922	+5,7 %	Köln (Stadt)	357	-14,1 %
Rheinisch-Bergischer Kreis	733	+4,8 %			

Abbildung 4 vergleicht Köln mit den angrenzenden Kreisen und kreisfreien Städten, für die dieselben Stichtage und eine ausreichende Abdeckung vorliegen. Die 6 vergleichbaren Nachbarn reichen von +3,2 bis +13,0 %, Köln liegt bei -14,1 %; darunter ist die kreisfreie Stadt Leverkusen.

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 11.09.2026

Innerhalb von Köln liegen die mittleren 80 Prozent der Zonenveränderungen 2022 bis 2026 nominal zwischen -19,5 % und -12,2 %

Die Studie behandelt Köln 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 -19,5 %

Das schwächste Viertel bis -19,3 %

Median -14,1 %

Das stärkste Viertel ab -12,8 %

Die stärksten zehn Prozent ab -12,2 %

Zwischen dem schwächsten und dem stärksten Zehntel liegen 7,3 Prozentpunkte. Nominal stiegen die Werte in 0 Bodenrichtwertzonen, in 357 Bodenrichtwertzonen sanken sie. In 0 Bodenrichtwertzonen blieben sie unverändert. In allen 357 Zonen blieb die Entwicklung hinter der Inflation zurück.

Der Median der Stadt liegt nominal bei -14,1 % und nach Abzug der Inflation bei -26,4 %. Welcher Wert für ein bestimmtes Grundstück gilt, folgt daraus nicht: Dafür zählt die Zone, in der es liegt.

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 2022 und 2026 sowie kompatible Datenbestände beschränkt. Die 94 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.

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 2015 und 2026
- amtlicher Gebietsschlüssel 05315
- auf „wohnen“ vereinheitlichte Art der Nutzung
- positiver Bodenrichtwert

Für 2022 umfasst die Auswahl 388 geeignete Zonen, für 2026 sind es 387. Davon tragen 357 Zonen an beiden Stichtagen dieselbe Nummer. Das entspricht 92,0 Prozent bezogen auf 2022 und 92,2 Prozent bezogen auf 2026. Berichtet wird der niedrigere der beiden Werte, 92,0 Prozent.

Hauptkennzahl

Vergleichsgruppe: die 357 Wohnzonen, die 2022 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:

$$\text{änderung_z} = (\text{wert_2026} / \text{wert_2022} - 1) \times 100$$

$$\text{hauptwert} = \text{Median}(\text{änderung_z})$$

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](#).

STICHTAG	Median und Anzahl aller geeigneten Wohn-Bodenrichtwertzonen je Stichtag.	MEDIAN	VORHANDENE ZONEN
----------	--	--------	------------------

STICHTAG	MEDIAN	VORHANDENE ZONEN
01.01.2022	1.040,0 €/m ²	388
01.01.2023	1.060,0 €/m ²	388
01.01.2024	940,0 €/m ²	388
01.01.2025	880,0 €/m ²	387
01.01.2026	870,0 €/m ²	387

Zonen über und unter der Inflation

Nominal stiegen die Werte in 0 Bodenrichtwertzonen, in 357 Bodenrichtwertzonen sanken sie. In 0 Bodenrichtwertzonen blieben sie unverändert. Keine Zone stieg stärker als die Inflation.

Die Zonen dieser Auswertung lassen sich nicht danach aufteilen, wie der Gutachterausschuss sie amtlich einordnet: Der Datensatz, der dieser Studie zugrunde liegt, enthält diese Angabe nicht. Wie weit die Zonen auseinanderliegen, zeigt die Verteilung weiter oben: die Obergrenze des schwächsten Zehntels bei -19,5 % und die Untergrenze des stärksten Zehntels bei -12,2 %.

Über die Veröffentlichung dieser Auswertung entscheidet eine Mindestzahl von 20 vergleichbaren Zonen. Sie beruht auf 357.

Abdeckung und Kontinuität

- Exakte kanonische Treffer: 357
- Stabile amtliche Zonenkennung bei veränderten Teilkennungen: 0
- Neue amtliche Zonen: 30
- Entfallene amtliche Zonen: 31
- Nicht zugeordnete Zonen zwischen 01.01.2022 und 01.01.2026: 61

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 48 davon liegen vergleichbare Daten vor. Unter diesen liegt Köln auf Rang 48.

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: 11.09.2026. Das Datenmodell trägt die Prüfsumme

74637275c6ff1a0b3f33cae3d6747c8bf46bec23c8c024239b63105040e4a6ec. Die verwendete Destatis-Arbeitsmappe trägt die Prüfsumme 8c728e44fa400d762009fa34507a34e1fee3947641d2579484d7d040763b11f4. Der vollständige Reproduktionsdatensatz trägt die Prüfsumme f8e2d3303b1fc823dc99fd35e45ba85656512b1621389469e7c52fd7cf8e2bd6 und wurde mit Extraktor-Version 4 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 Köln 2022–2026: die Entwicklung nach Abzug der Inflation. Datenstand 11.09.2026. <https://grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/nordrhein-westfalen/koeln-2022-2026>

Daten und Grafiken: Die 357 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.

Alle Angaben unter grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/nordrhein-westfalen/koeln-2022-2026 · Datenstand 11.09.2026