GRUNDRADAR · DATENSTUDIE · 20.10.2026

Amtliche Wohn-Bodenrichtwerte im Märkischen Kreis 2022–2026: die Entwicklung nach Abzug der Inflation

Von Lukas Brunner, Gründer von Grundradar

Zwischen dem 01.01.2022 und dem 01.01.2026 lag der Median der Veränderungen in den 1.010 vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen im Märkischen Kreis bei 0,0 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 14,3 Prozent.

0,0 %
2022–2026 NOMINAL
Median aus 1.010 Zonen

-14,3 %
2022–2026 NACH ABZUG DER INFLATION
nach Verbraucherpreisindex

-4,2 %
2024–2026 NACH ABZUG DER INFLATION
jüngerer Zeitraum

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

Das Wichtigste im Überblick

Zwischen den Stichtagen 01.01.2022 und 01.01.2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte in 81 Bodenrichtwertzonen. In 1 Zone sanken sie, in 928 blieben sie unverändert. Der Median der Veränderungen aller 1.010 vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen beträgt 0,0 Prozent.

Nach Abzug der Inflation von 16,7 Prozent bleibt im Median ein Rückgang um 14,3 Prozent. In allen 1.010 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 2022 entspräche bei dieser Veränderung im Jahr 2026 nominal 100,0 Euro je Quadratmeter. Gleichzeitig kostet alles, was 2022 100 Euro gekostet hat, im Jahr 2026 bereits 116,7 Euro. Diese beiden Beträge werden nicht voneinander abgezogen, sondern durcheinander geteilt. 100,0 geteilt durch 116,7 ergibt einen realen Rückgang um 14,3 Prozent.

Im jüngeren Zeitraum 2024 bis 2026 beträgt die nominale Veränderung 0,0 Prozent, nach Abzug der Inflation sind es -4,2 Prozent. Nach Abzug der Inflation weist dieser Zeitraum damit in dieselbe Richtung wie der Hauptzeitraum 2022 bis 2026.

Nach Abzug der Inflation reichen die 14 Gemeinden von -9,2 Prozent in Menden (Sauerland) bis -14,3 Prozent in Werdohl.

Der Median der Veränderungen ist nominal null

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 1.010 ausgewerteten Zonen lag 2022 bei 120,0 €/m² und 2026 bei 120,0 €/m². Ihr prozentualer Unterschied ist eine andere Kennzahl als der Median der einzelnen Veränderungen. Was ein bestimmtes Grundstück kostet, lässt sich daraus nicht ableiten.

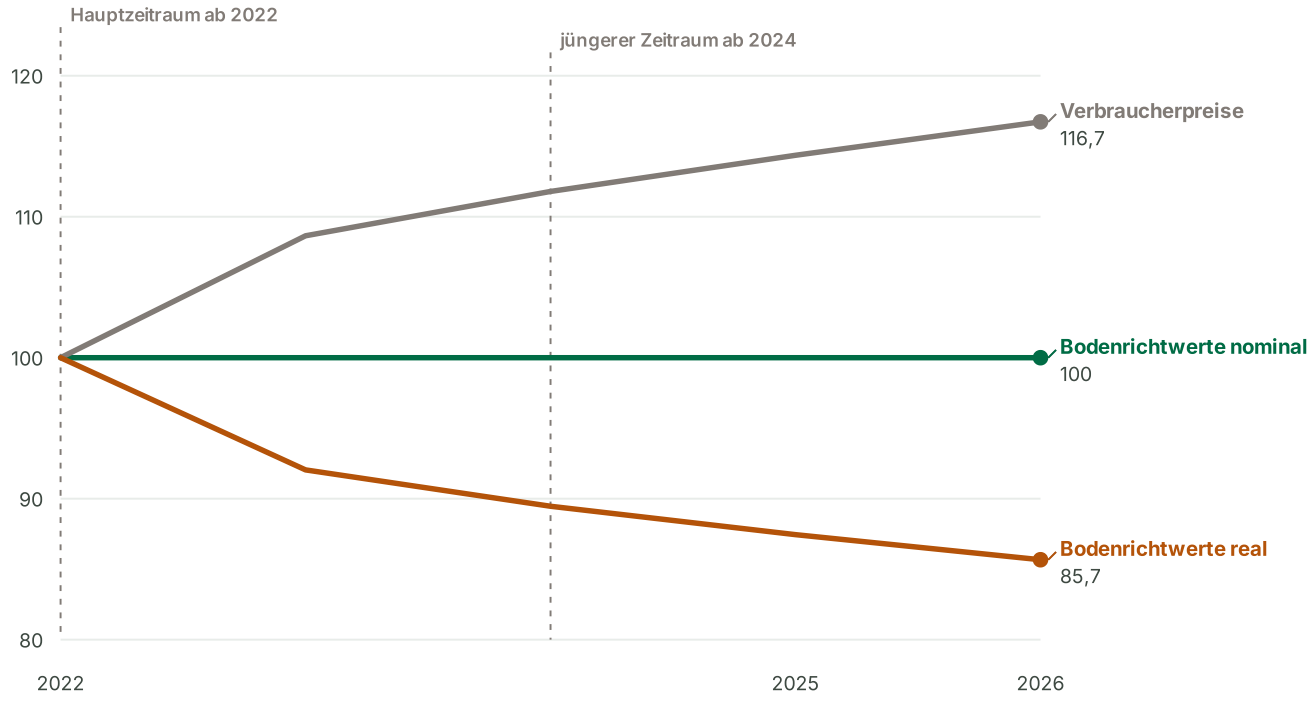
Im Hauptzeitraum 2022 bis 2026 liegen die Zonenveränderungen eng beieinander: Die Obergrenze des schwächsten Zehntels liegt bei 0,0 %, die Untergrenze des stärksten Zehntels bei 0,0 %. Dazwischen liegen 0,0 Prozentpunkte. Einzelne Veränderungen können unter dem ersten oder über dem zweiten Grenzwert liegen.

Zur Überprüfung berechnen wir zunächst für jede Gemeinde den Median ihrer Zonenveränderungen. Der Median dieser 14 Gemeindewerte beträgt 0,0 % und entspricht damit der über alle Zonen gebildeten Hauptkennzahl von 0,0 %.

ABBILDUNG 1 · VERLAUF

Märkischer Kreis: Von 2022 bis 2026 blieb der nominale Index der Wohn-Bodenrichtwerte unverändert. Die Verbraucherpreise stiegen um 16,7 Prozent

Grundradar-Berechnung: Index der Wohn-Bodenrichtwerte aus 1.010 durchgehend zugeordneten Zonen. Beobachtete Jahre: 2022, 2023, 2024, 2025, 2026. Der Verlauf beginnt 2022. Der Grund: Eine durchgehende Linie erfordert für jedes beobachtete Jahr einen Wert je Bodenrichtwertzone. Das erfüllen 1.010 Zonen. 2022 dient als Basisjahr mit dem Indexwert 100.



Im realen Index ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland herausgerechnet. Die veröffentlichte Kennzahl für 2022 bis 2026 beruht auf 1.010 Bodenrichtwertzonen. Das sind 75,3 Prozent aller Zonen des Jahres 2026; die übrigen erfassten Zonen gehen in diesen Vergleich nicht ein.

Indexwerte der Wohn-Bodenrichtwerte und der Verbraucherpreise, 2022 bis 2026. 2022 dient als Basisjahr mit dem Indexwert 100.

JAHR	NOMINAL	REAL	VERBRAUCHERPREISE
2022	100	100	100
2023	100	92	108,7
2024	100	89,5	111,8
2025	100	87,4	114,4
2026	100	85,7	116,7

Abbildung 1 verwendet die 1.010 Bodenrichtwertzonen, die in allen 5 Jahren vorliegen. Vom ersten bis zum letzten Jahr beträgt die nominale Veränderung des Index 0,0 Prozent. Die Verbraucherpreise veränderten sich im selben Zeitraum um 16,7 Prozent.

Nach Abzug der Inflation steht der Index am Ende bei 85,7.

Der Verlauf umfasst dieselben 1.010 Bodenrichtwertzonen wie der Vergleich von 2022 bis 2026. Für die übrigen Zeiträume werden die Zonen jeweils an deren beiden Stichtagen zugeordnet. Ihre Kennzahlen sind gesondert berechnet.

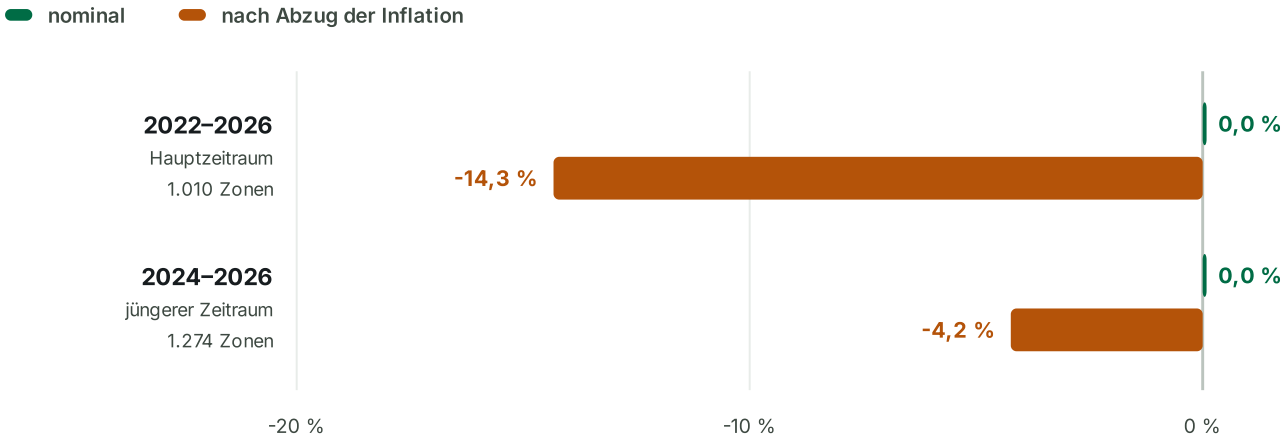
Der reale Index lag in keinem Jahr über seinem Ausgangswert von 100,0. Über alle Jahre blieben die nominalen Werte hinter der Inflation zurück.

Quelle: BORIS NRW (DL-DE Zero 2.0); Bodenrichtwertinformationssystem Nordrhein-Westfalen (BORIS NRW); Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 20.10.2026

ABBILDUNG 2 · ZEITRÄUME

Märkischer Kreis: Nach Abzug der Inflation fielen die Werte seit 2022 um 14,3 % und seit 2024 um 4,2 %

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Vergleichszeiträume: 2022–2026, 2024–2026. 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: 1.010 und 1.274 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
2022–2026	1.010	0,0 %	-14,3 %	+16,7 %
2024–2026	1.274	0,0 %	-4,2 %	+4,4 %

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.

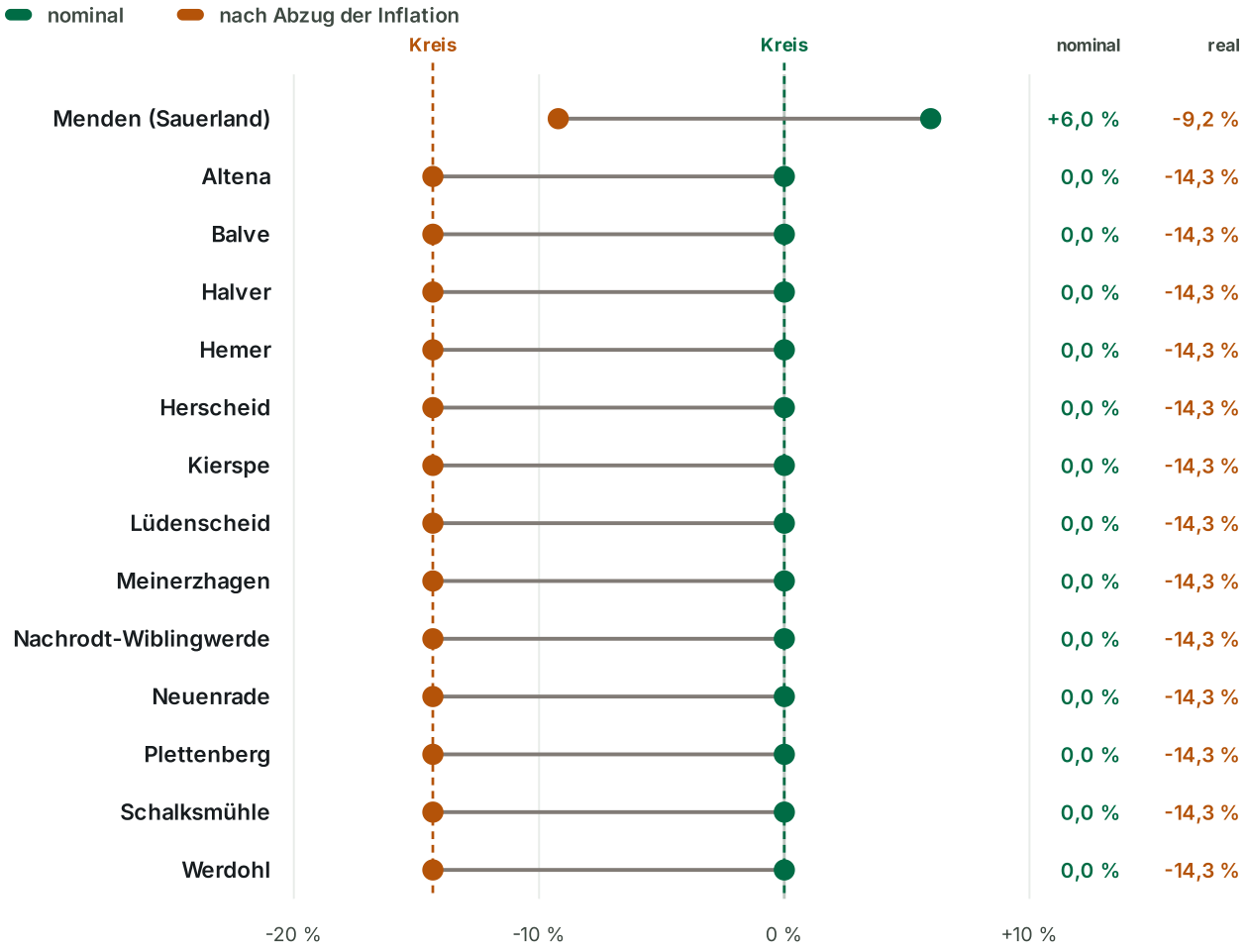
Beide Zeiträume enden real unter dem Ausgangswert. Im Zeitraum 2024 bis 2026 blieben 1.190 der 1.274 Zonen hinter der Inflation zurück.

Quelle: BORIS NRW (DL-DE Zero 2.0); Bodenrichtwertinformationssystem Nordrhein-Westfalen (BORIS NRW); Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 20.10.2026

ABBILDUNG 3 · GEMEINDEN

Märkischer Kreis: Nach Abzug der Inflation reichen die Gemeindewerte von -9,2 % in Menden (Sauerland) bis -14,3 % in Werdohl

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Stichtage: 01.01.2022 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. 1.010 Wohn-Bodenrichtwertzonen mit unveränderter Nummer des Gutachterausschusses, 01.01.2022 bis 01.01.2026.



Die gestrichelten Linien markieren den Kreiswert von 0,0 % nominal und -14,3 % nach Abzug der Inflation. Beide Werte sind Mediane über alle 1.010 Zonen und deshalb nicht identisch mit dem Median der 14 Gemeindewerte; dieser beträgt 0,0 %. In 14 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.

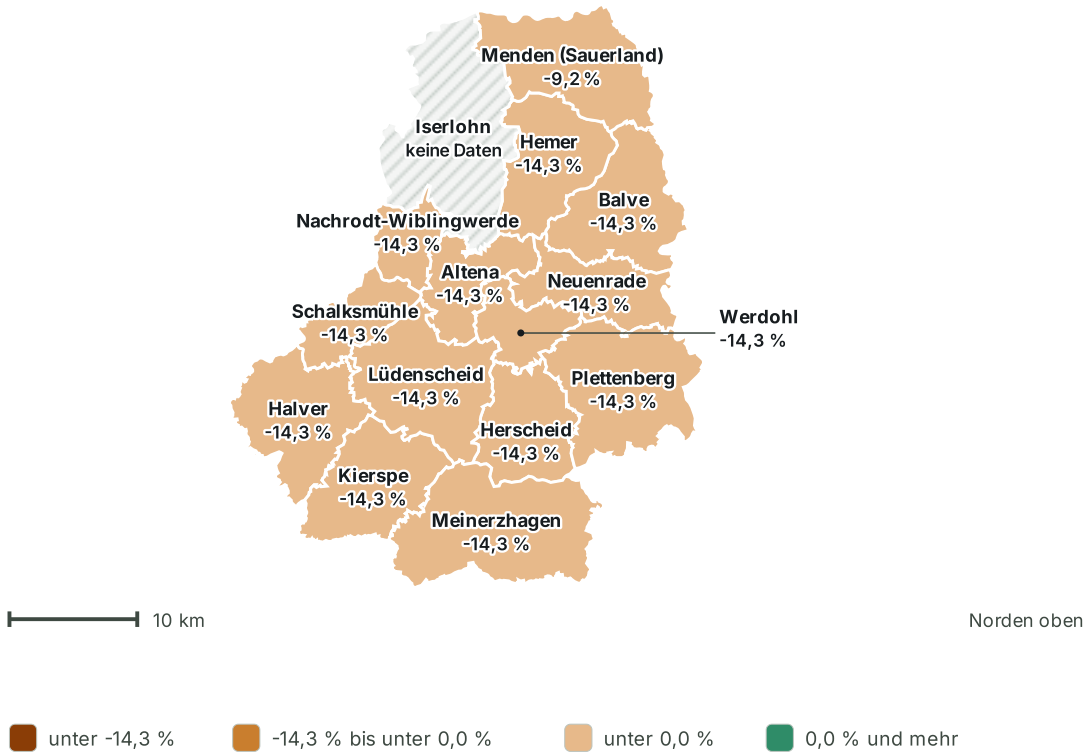
14 Gemeinden liegen links der Nulllinie; dort blieb der Median unter der Inflation von +16,7 %.

Quelle: BORIS NRW (DL-DE Zero 2.0); Bodenrichtwertinformationssystem Nordrhein-Westfalen (BORIS NRW); Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 20.10.2026

ABBILDUNG 4 · KARTE

Märkischer Kreis: Nach Abzug der Inflation liegen 14 der 14 Gemeinden unter null, die Werte reichen von -14,3 % bis -9,2 %

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Stichtage: 01.01.2022 bis 01.01.2026. Median der um die Inflation bereinigten Zonenveränderungen je Gemeinde. Die Farbe zeigt das Vorzeichen, die Sättigung den Abstand zu null. 1.010 Wohn-Bodenrichtwertzonen mit unveränderter Nummer des Gutachterausschusses, 01.01.2022 bis 01.01.2026.



Veränderung nach Abzug der Inflation, 01.01.2022 bis 01.01.2026. Orange: unter null. Grün: null und darüber.

Die Karte zeigt Mediane ganzer Gemeinden, nicht das Preisniveau einzelner Grundstücke. Die Mindestzahl von 20 Zonen entscheidet über die Veröffentlichung. Die kleinste Gemeindeauswertung beruht auf 28 vergleichbaren Zonen und liegt damit darüber. Warum eine Gemeinde besser oder schlechter abschneidet, lässt sich aus diesen Daten nicht ableiten.

Abbildung 4 zeigt dieselben Gemeinde-Mediane räumlich. In 0 der 14 Gemeinden liegt der Median nach Abzug der Inflation über null. Für diesen Datenstand liegt keine einheitliche Einwohnerzahl je Gemeinde vor.

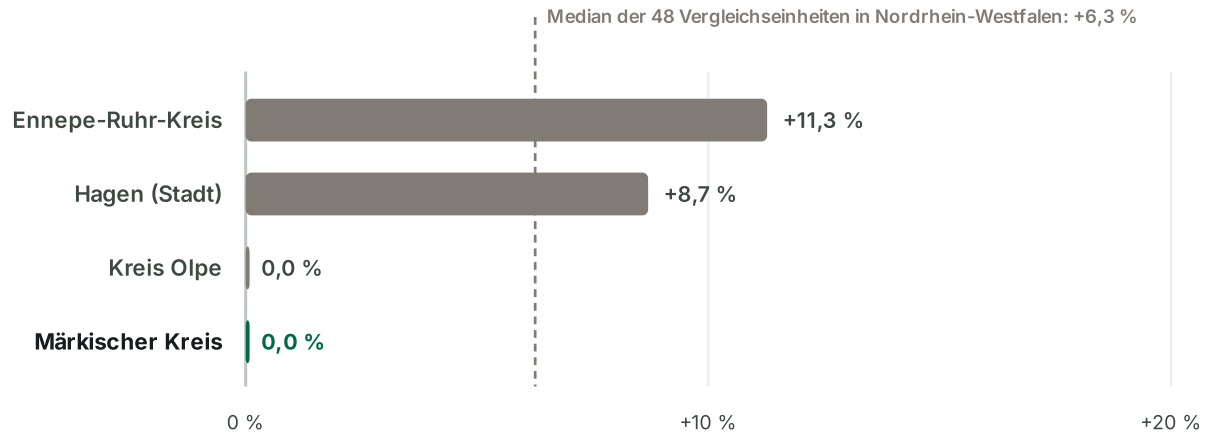
Die Farbe steht für den Median einer ganzen Gemeinde. Für ein einzelnes Grundstück lässt sich daraus kein Wert ableiten, und warum eine Gemeinde besser abschneidet als eine andere, beantwortet die Karte nicht.

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 20.10.2026

ABBILDUNG 5 · EINORDNUNG

Märkischer Kreis: Die 3 vergleichbaren Nachbarn reichen von 0,0 bis +11,3 Prozent, der Märkische Kreis liegt bei 0,0 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.



Der Märkische Kreis liegt auf Rang 43 von 48 Einheiten in Nordrhein-Westfalen, für die vergleichbare Daten vorliegen; deren Median beträgt +6,3 %. Oberbergischer Kreis ist nicht einbezogen. Ausschlussgrund laut Vergleichsdaten: zu wenige übereinstimmende Zonen. Von den erfassten Wohn-Bodenrichtwertzonen des Anfangsjahres lassen sich 0,0 Prozent zuordnen. Wir setzen mindestens 40,0 Prozent voraus. Hochsauerlandkreis ist nicht einbezogen. Von den erfassten Wohn-Bodenrichtwertzonen des Anfangsjahres lassen sich 19,1 Prozent zuordnen. Wir setzen mindestens 40,0 Prozent voraus. Kreis Soest ist nicht einbezogen. Von den erfassten Wohn-Bodenrichtwertzonen des Anfangsjahres lassen sich 21,3 Prozent zuordnen. Wir setzen mindestens 40,0 Prozent voraus. Kreis Unna ist nicht einbezogen. Von den erfassten Wohn-Bodenrichtwertzonen des Anfangsjahres lassen sich 5,9 Prozent zuordnen. Wir setzen mindestens 40,0 Prozent voraus. Es sind zu wenige Gemeinden im Vergleich vertreten.

Nominale Veränderung der Wohn-Bodenrichtwerte im Märkischen Kreis und bei den vergleichbaren Nachbarn, 01.01.2022 bis 01.01.2026.

KREIS ODER KREISFREIE STADT	ZONEN	NOMINAL
Ennepe-Ruhr-Kreis	712	+11,3 %
Hagen (Stadt)	557	+8,7 %
Kreis Olpe	513	0,0 %
Märkischer Kreis	1.010	0,0 %

Abbildung 5 vergleicht den Märkischen Kreis mit den angrenzenden Kreisen und kreisfreien Städten, für die dieselben Stichtage und eine ausreichende Abdeckung vorliegen. Die 3 vergleichbaren Nachbarn reichen von 0,0 bis +11,3 %, der Märkische Kreis liegt bei 0,0 %; darunter ist die kreisfreie Stadt Hagen.

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 20.10.2026

Menden (Sauerland) vorn, 14 Gemeinden unter der Inflation

Median der Zonenveränderungen je Gemeinde, 01.01.2022 bis 01.01.2026. Die Zonenzahl gibt an, wie viele vergleichbare Bodenrichtwertzonen die Gemeinde zur Vergleichsgruppe beiträgt.

GEMEINDE	AMTLICHER GEMEINDESCHLÜSSEL	ZONEN	NOMINAL	REAL
Menden (Sauerland)	05962040	80	+6,0 %	-9,2 %
Altena	05962004	74	0,0 %	-14,3 %
Balve	05962008	40	0,0 %	-14,3 %
Halver	05962012	57	0,0 %	-14,3 %
Hemer	05962016	81	0,0 %	-14,3 %
Herscheid	05962020	39	0,0 %	-14,3 %
Kierspe	05962028	59	0,0 %	-14,3 %
Lüdenscheid	05962032	260	0,0 %	-14,3 %
Meinerzhagen	05962036	73	0,0 %	-14,3 %
Nachrodt-Wiblingwerde	05962044	28	0,0 %	-14,3 %
Neuenrade	05962048	41	0,0 %	-14,3 %
Plettenberg	05962052	78	0,0 %	-14,3 %
Schalksmühle	05962056	54	0,0 %	-14,3 %
Werdohl	05962060	46	0,0 %	-14,3 %
Märkischer Kreis (Median aller 1.010 Zonen)	**05962**	**1.010**	**0,0 %**	**-14,3 %**

Quelle: BORIS NRW (DL-DE Zero 2.0), Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 20.10.2026

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 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.

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 2022 und 2026
- amtlicher Gebietsschlüssel 05962
- auf „wohnen“ vereinheitlichte Art der Nutzung
- positiver Bodenrichtwert

Für 2022 umfasst die Auswahl 1.339 geeignete Zonen, für 2026 sind es 1.342. Davon tragen 1.010 Zonen an beiden Stichtagen dieselbe Nummer. Das entspricht 75,4 Prozent bezogen auf 2022 und 75,3 Prozent bezogen auf 2026. Berichtet wird der niedrigere der beiden Werte, 75,3 Prozent.

Hauptkennzahl

Vergleichsgruppe: die 1.010 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:

```
änderung_z = (wert_2026 / wert_2022 - 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
01.01.2022	125,0 €/m²	1.339
01.01.2023	125,0 €/m²	1.340
01.01.2024	125,0 €/m²	1.340
01.01.2025	125,0 €/m²	1.340
01.01.2026	125,0 €/m²	1.342

Verteilung, Siedlungs- und Dichtekontext

So verteilen sich die Zonenveränderungen im Hauptzeitraum:

- Die schwächsten zehn Prozent bis 0,0 %
- Das schwächste Viertel bis 0,0 %
- Median 0,0 %
- Das stärkste Viertel ab 0,0 %
- Die stärksten zehn Prozent ab 0,0 %

Nominal stiegen die Werte in 81 Bodenrichtwertzonen, in 1 Bodenrichtwertzone sanken sie. In 928 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. 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 0,0 %.

Über die Veröffentlichung dieser Auswertung entscheidet eine Mindestzahl von 20 vergleichbaren Zonen. Sie beruht auf 1.010.

Abdeckung und Kontinuität

- Exakte kanonische Treffer: 1.010
- Stabile amtliche Zonenkennung bei veränderten Teilkennungen: 0
- Neue amtliche Zonen: 332
- Entfallene amtliche Zonen: 329
- Nicht zugeordnete Zonen zwischen 01.01.2022 und 01.01.2026: 661

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 der Märkische Kreis auf Rang 43.

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: 20.10.2026. Das Datenmodell trägt die Prüfsumme `74637275c6ff1a0b3f33cae3d6747c8bf46bec23c8c024239b63105040e4a6ec`. Die verwendete Destatis-Arbeitsmappe trägt die Prüfsumme `8c728e44fa400d762009fa34507a34e1fee3947641d2579484d7d040763b11f4`. Der vollständige Reproduktionsdatensatz trägt die Prüfsumme `b17018c65351c599da4b510569cef39fde0b6c42ea54d9170ab60433e4f33764` 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 Märkischen Kreis 2022–2026: die Entwicklung nach Abzug der Inflation. Datenstand 20.10.2026. https://grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/nordrhein-westfalen/maerkischer-kreis-2022-2026

Daten und Grafiken: Die 1.010 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.