GRUNDRADAR · DATENSTUDIE · 03.11.2026

# Amtliche Wohn-Bodenrichtwerte im Oberbergischen Kreis 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 1.295 vergleichbaren Bodenrichtwertzonen im Oberbergischen Kreis im Median um 71,4 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 Zuwachs von 30,7 Prozent.

**+71,4 %**
**2016-2026 NOMINAL**
Median aus 1.295 Zonen

**+30,7 %**
**2016-2026 NACH ABZUG DER INFLATION**
nach Verbraucherpreisindex

**+2,1 %**
**2022-2026 NACH ABZUG DER INFLATION**
jüngerer Zeitraum

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

## Das Wichtigste im Überblick

Zwischen den Stichtagen 01.01.2016 und 01.01.2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte in 1.295 Bodenrichtwertzonen. In 0 Zonen sanken sie, in 0 blieben sie unverändert. Der Median der Veränderungen aller 1.295 vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen beträgt 71,4 Prozent.

Nach Abzug der Inflation von 31,2 Prozent bleibt im Median ein Zuwachs von 30,7 Prozent. In 1 der 1.295 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 171,43 Euro je Quadratmeter. Gleichzeitig kostet alles, was 2016 100 Euro gekostet hat, im Jahr 2026 bereits 131,20 Euro. Diese beiden Beträge werden nicht voneinander abgezogen, sondern durcheinander geteilt. 171,43 geteilt durch 131,20 ergibt einen realen Zuwachs von 30,7 Prozent.

Im jüngeren Zeitraum 2022 bis 2026 beträgt die nominale Veränderung 19,2 Prozent, nach Abzug der Inflation sind es 2,1 Prozent. Nach Abzug der Inflation weist dieser Zeitraum damit in dieselbe Richtung wie der Hauptzeitraum 2016 bis 2026.

Nach Abzug der Inflation reichen die 13 Gemeinden von 52,4 Prozent in Reichshof bis 12,1 Prozent in Radevormwald.

## Die Wohn-Bodenrichtwerte stiegen im Median auch nach Abzug der Inflation

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 1.295 ausgewerteten Zonen lag 2016 bei 55,0 €/m² und 2026 bei 95,0 €/m². Ihr prozentualer Unterschied ist eine andere Kennzahl als der Median der einzelnen Veränderungen. Was ein bestimmtes Grundstück kostet, lässt sich daraus nicht ableiten.

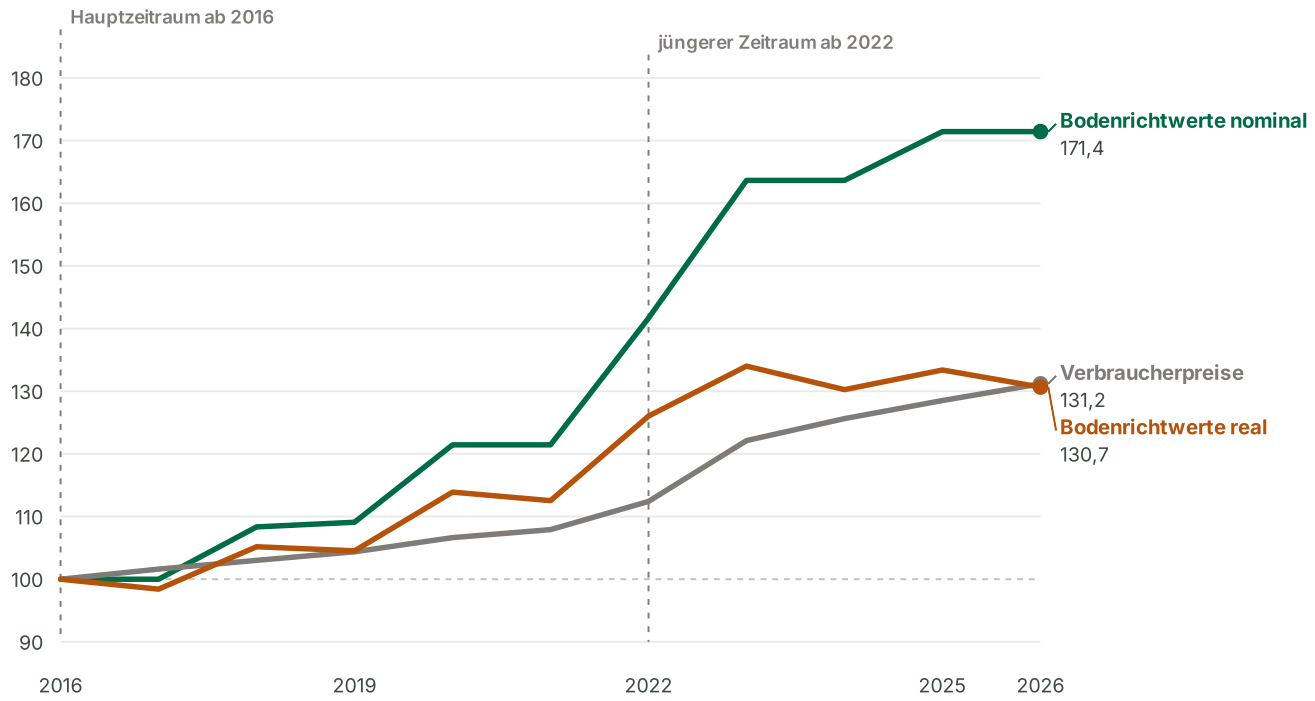
Im Hauptzeitraum 2016 bis 2026 streuen die Zonenveränderungen deutlich: Die Obergrenze des schwächsten Zehntels liegt bei +45,8 %, die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +100,0 %. Dazwischen liegen 54,2 Prozentpunkte. Einzelne Veränderungen können unter dem ersten oder über dem zweiten Grenzwert liegen.

Zur Überprüfung berechnen wir zunächst für jede Gemeinde den Median ihrer Zonenveränderungen. Der Median dieser 13 Gemeindewerte beträgt +71,4 % und entspricht damit der über alle Zonen gebildeten Hauptkennzahl von +71,4 %.

ABBILDUNG 1 · VERLAUF

## Oberbergischer Kreis: Von 2016 bis 2026 stieg der nominale Index der Wohn-Bodenrichtwerte um 71,4 Prozent. Die Verbraucherpreise stiegen um 31,2 Prozent

Grundradar-Berechnung: Index der Wohn-Bodenrichtwerte aus 1.293 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 1.293 Zonen, eine andere Auswahl als die 1.295 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 1.295 Bodenrichtwertzonen und damit auf einer anderen Auswahl. Das sind 79,5 Prozent aller Zonen des Jahres 2016; die übrigen erfassten Zonen gehen 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 | 141,7 | 126 | 112,4 |
| 2017 | 100 | 98,4 | 101,6 | 2023 | 163,6 | 134 | 122,1 |
| 2018 | 108,3 | 105,2 | 103 | 2024 | 163,6 | 130,2 | 125,6 |
| 2019 | 109,1 | 104,5 | 104,4 | 2025 | 171,4 | 133,4 | 128,5 |
| 2020 | 121,4 | 113,9 | 106,6 | 2026 | 171,4 | 130,7 | 131,2 |
| 2021 | 121,4 | 112,5 | 107,9 | | | | |

Abbildung 1 verwendet die 1.293 Bodenrichtwertzonen, die in allen 11 Jahren vorliegen. Vom ersten bis zum letzten Jahr beträgt die nominale Veränderung des Index 71,4 Prozent. Die Verbraucherpreise veränderten sich im selben Zeitraum um 31,2 Prozent. Nach Abzug der Inflation steht der Index am Ende bei 130,7.

Der Verlauf umfasst 1.293 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.

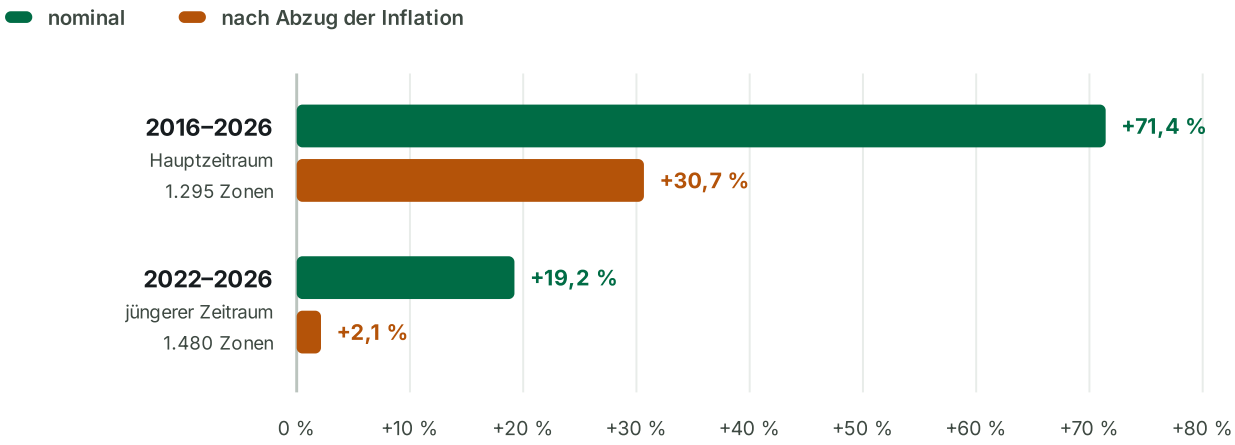
Der reale Index erreichte seinen Höchststand 2023 bei 134,0. Seither liegt er darunter: Nominal stiegen die Werte nur von 163,6 auf 171,4, während die Verbraucherpreise um 7,4 Prozent zulegten.

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

ABBILDUNG 2 · ZEITRÄUME

## Oberbergischer Kreis: Nach Abzug der Inflation stiegen die Werte seit 2016 um 30,7 % und seit 2022 um 2,1 %

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: 1.295 und 1.480 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 | 1.295 | +71,4 % | +30,7 % | +31,2 % |
| 2022–2026 | 1.480 | +19,2 % | +2,1 % | +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.

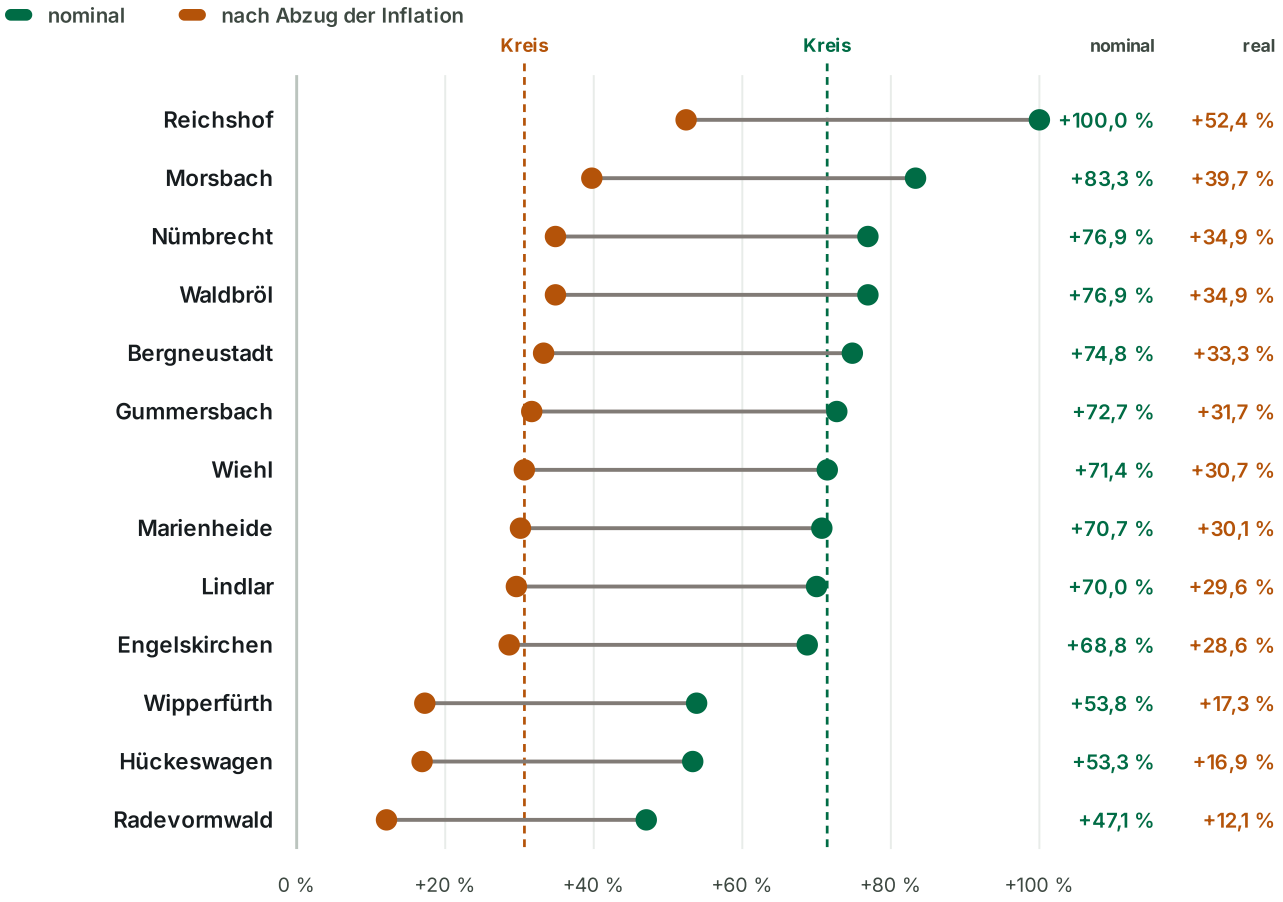
Beide Zeiträume enden real über dem Ausgangswert. Im Zeitraum 2022 bis 2026 blieben 502 der 1.480 Zonen hinter der Inflation zurück.

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

ABBILDUNG 3 · GEMEINDEN

## Oberbergischer Kreis: Nach Abzug der Inflation reichen die Gemeindewerte von +52,4 % in Reichshof bis +12,1 % in Radevormwald

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. 1.295 Wohn-Bodenrichtwertzonen mit eindeutiger Lagezuordnung, 01.01.2016 bis 01.01.2026.




Die gestrichelten Linien markieren den Kreiswert von +71,4 % nominal und +30,7 % nach Abzug der Inflation. Beide Werte sind Mediane über alle 1.295 Zonen und deshalb nicht identisch mit dem Median der 13 Gemeindewerte; dieser beträgt +71,4 %. Keine Gemeinde blieb 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.

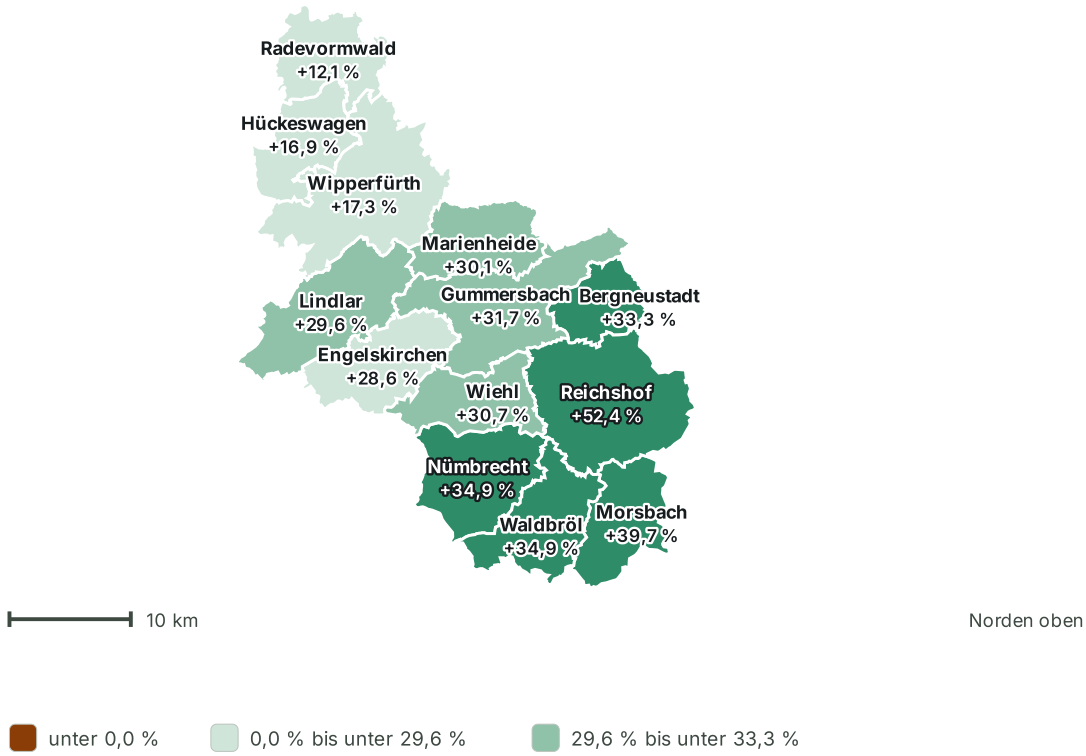
Keine Gemeinde liegt links der Nulllinie; überall erreichte der Median mindestens die Inflation von +31,2 %.

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

ABBILDUNG 4 · KARTE

## Oberbergischer Kreis: Nach Abzug der Inflation stiegen die Werte in allen 13 Gemeinden, von +12,1 % bis +52,4 %

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. 1.295 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 Mindestzahl von 20 Zonen entscheidet über die Veröffentlichung. Die kleinste Gemeindeauswertung beruht auf 36 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 allen 13 Gemeinden liegt der Median nach Abzug der Inflation über null. Für diesen Datenstand liegt keine einheitliche Einwohnerzahl je Gemeinde vor.

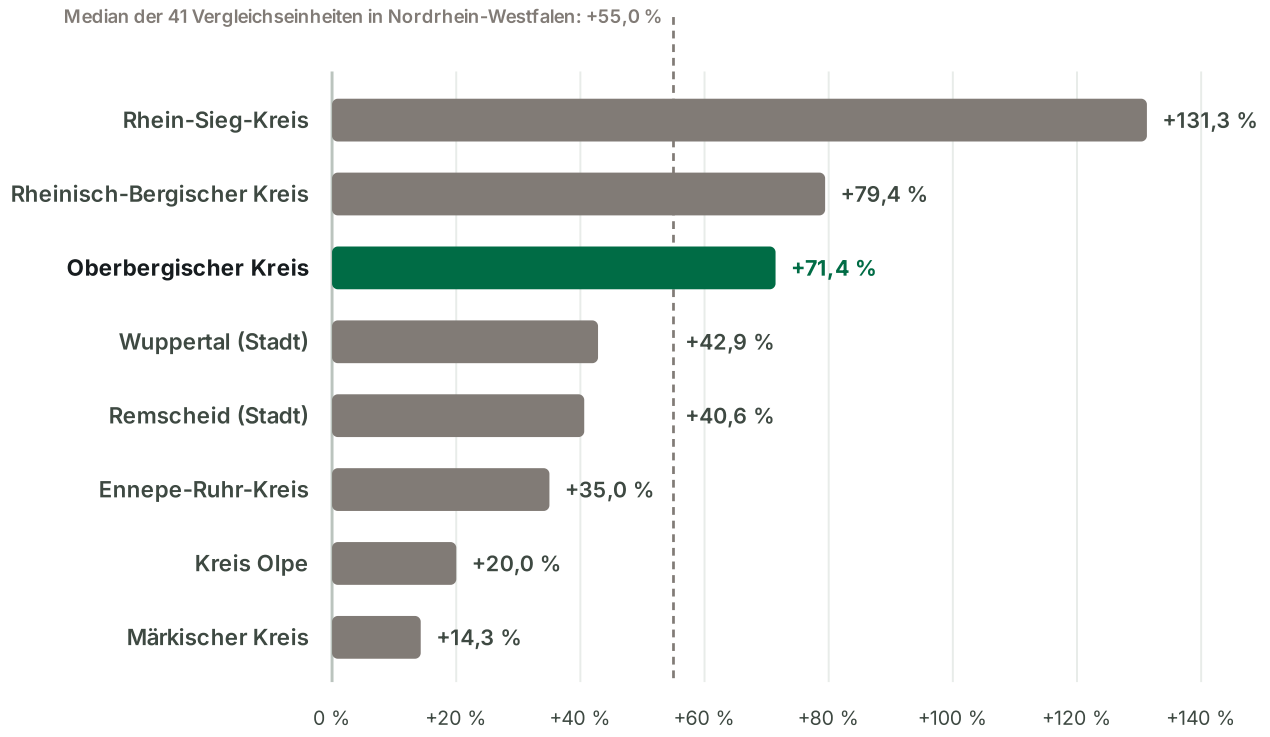
Die Farbe steht für den Median einer ganzen Gemeinde. Für ein einzelnes Grundstück lässt sich daraus kein Wert ableiten, und warum eine Gemeinde besser abschneidet als eine andere, beantwortet die Karte nicht.

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

## Oberbergischer Kreis: Die 7 vergleichbaren Nachbarn reichen von +14,3 bis +131,3 Prozent, der Oberbergische Kreis liegt bei +71,4 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 Oberbergische Kreis liegt auf Rang 11 von 41 Einheiten in Nordrhein-Westfalen, für die vergleichbare Daten vorliegen; deren Median beträgt +55,0 %. Für das angrenzende Gebiet Landkreis Altenkirchen (Westerwald) enthält die verwendete Vergleichsdatei keine Einordnung. Für diese Gebiete lässt sich aus der Datei kein Ausschlussgrund ableiten.

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

| KREIS ODER KREISFREIE STADT | ZONEN | NOMINAL | KREIS ODER KREISFREIE STADT | ZONEN | NOMINAL |
|---|---|---|---|---|---|
| Rhein-Sieg-Kreis | 394 | +131,3 % | Remscheid (Stadt) | 271 | +40,6 % |
| Rheinisch-Bergischer Kreis | 635 | +79,4 % | Ennepe-Ruhr-Kreis | 444 | +35,0 % |
| Oberbergischer Kreis | 1.295 | +71,4 % | Kreis Olpe | 434 | +20,0 % |
| Wuppertal (Stadt) | 343 | +42,9 % | Märkischer Kreis | 918 | +14,3 % |

Abbildung 5 vergleicht den Oberbergischen Kreis mit den angrenzenden Kreisen und kreisfreien Städten, für die dieselben Stichtage und eine ausreichende Abdeckung vorliegen. Die 7 vergleichbaren Nachbarn reichen von +14,3 bis +131,3 %, der Oberbergische Kreis liegt bei +71,4 %; darunter sind die kreisfreien Städte Remscheid und Wuppertal.

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

## Reichshof vorn, keine Gemeinde 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 |
|---|---|---|---|---|
| **Reichshof** | 05374040 | 154 | +100,0 % | +52,4 % |
| **Morsbach** | 05374028 | 62 | +83,3 % | +39,7 % |
| **Nümbrecht** | 05374032 | 96 | +76,9 % | +34,9 % |
| **Waldbröl** | 05374044 | 105 | +76,9 % | +34,9 % |
| **Bergneustadt** | 05374004 | 36 | +74,8 % | +33,3 % |
| **Gummersbach** | 05374012 | 182 | +72,7 % | +31,7 % |
| **Wiehl** | 05374048 | 75 | +71,4 % | +30,7 % |
| **Marienheide** | 05374024 | 104 | +70,7 % | +30,1 % |
| **Lindlar** | 05374020 | 131 | +70,0 % | +29,6 % |
| **Engelskirchen** | 05374008 | 80 | +68,8 % | +28,6 % |
| **Wipperfürth** | 05374052 | 87 | +53,8 % | +17,3 % |
| **Hückeswagen** | 05374016 | 85 | +53,3 % | +16,9 % |
| **Radevormwald** | 05374036 | 98 | +47,1 % | +12,1 % |
| **Oberbergischer Kreis (Median aller 1.295 Zonen)** | **05374** | **1.295** | **+71,4 %** | **+30,7 %** |

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 05374
- auf „wohnen“ vereinheitlichte Art der Nutzung
- positiver Bodenrichtwert

Für 2016 umfasst die Auswahl 1.629 geeignete Zonen, für 2026 sind es 1.606. Davon wurden 1.295 Zonenpaare anhand ihrer Fläche eindeutig zugeordnet. Das entspricht 79,5 Prozent bezogen auf 2016 und 80,6 Prozent bezogen auf 2026. Veröffentlicht wird der Anteil des Startjahrgangs, 79,5 Prozent.

---

## Hauptkennzahl

**Vergleichsgruppe:** die 1.295 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 | 55,0 €/m² | 1.629 |
| 01.01.2017 | 55,0 €/m² | 1.624 |
| 01.01.2018 | 60,0 €/m² | 1.625 |
| 01.01.2019 | 60,0 €/m² | 1.614 |
| 01.01.2020 | 70,0 €/m² | 1.611 |
| 01.01.2021 | 70,0 €/m² | 1.605 |
| 01.01.2022 | 85,0 €/m² | 1.601 |
| 01.01.2023 | 95,0 €/m² | 1.601 |
| 01.01.2024 | 95,0 €/m² | 1.604 |
| 01.01.2025 | 100,0 €/m² | 1.604 |
| 01.01.2026 | 100,0 €/m² | 1.606 |

---

## Verteilung, Siedlungs- und Dichtekontext

So verteilen sich die Zonenveränderungen im Hauptzeitraum:

- Die schwächsten zehn Prozent bis +45,8 %
- Das schwächste Viertel bis +61,1 %
- Median +71,4 %
- Das stärkste Viertel ab +83,3 %
- Die stärksten zehn Prozent ab +100,0 %

Nominal stiegen die Werte in 1.295 Bodenrichtwertzonen, in 0 Bodenrichtwertzonen sanken sie. In 0 Bodenrichtwertzonen blieben sie unverändert. 1.294 Zonen stiegen stärker als die Inflation, 1 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 +45,8 % und die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +100,0 %.

Über die Veröffentlichung dieser Auswertung entscheidet eine Mindestzahl von 20 vergleichbaren Zonen. Sie beruht auf 1.295.

---

## 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 1.295 eindeutige Paare. Bei 0,80 sind es 1.370 eindeutige Paare, bei 0,90 sind es 1.161 und bei 0,95 sind es 859.

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 Oberbergische Kreis auf Rang 11.

---

## 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 `176dd6ce9194db595882137568cc0537731c1890a4e2010d9d1da2c3043fcfa8` 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 Oberbergischen Kreis 2016–2026: die Entwicklung nach Abzug der Inflation. Datenstand 03.11.2026. https://grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/nordrhein-westfalen/oberbergischer-kreis-2016-2026

**Daten und Grafiken:** Die 1.295 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.