

Amtliche Wohn-Bodenrichtwerte im Rheinisch-Bergischen 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 703 vergleichbaren Bodenrichtwertzonen im Rheinisch-Bergischen Kreis im Median um 79,3 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 36,7 Prozent.

+79,3 %

2016–2026 NOMINAL
Median aus 703 Zonen

+36,7 %

2016–2026 NACH ABZUG DER
INFLATION
nach Verbraucherpreisindex

-10,3 %

2022–2026 NACH ABZUG DER
INFLATION
jüngerer Zeitraum

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

Das Wichtigste im Überblick

Zwischen den Stichtagen 01.01.2016 und 01.01.2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte in 703 Bodenrichtwertzonen. In 0 Zonen sanken sie, in 0 blieben sie unverändert. Der Median der Veränderungen aller 703 vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen beträgt 79,3 Prozent.

Nach Abzug der Inflation von 31,2 Prozent bleibt im Median ein Zuwachs von 36,7 Prozent. Keine Zone blieb 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 2016 entspräche bei dieser Veränderung im Jahr 2026 nominal 179,3 Euro je Quadratmeter. Gleichzeitig kostet alles, was 2016 100 Euro gekostet hat, im Jahr 2026 bereits 131,2 Euro. 179,3 geteilt durch 131,2 ergibt einen realen Zuwachs von 36,7 Prozent.

Im jüngeren Zeitraum 2022 bis 2026 beträgt die nominale Veränderung 4,8 Prozent, nach Abzug der Inflation sind es -10,3 Prozent. Über diese vier Jahre verlief die reale Entwicklung damit in die andere Richtung als über den Hauptzeitraum 2016 bis 2026.

Nach Abzug der Inflation reichen die 8 Gemeinden von 46,0 Prozent in Rösrath bis 23,9 Prozent in Overath.

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 2016 und 2026 unter derselben amtlichen Zonenkennung geführt wird, und bilden anschließend den Median dieser Veränderungen.

Zur Einordnung des Preisniveaus: Der Median der 703 ausgewerteten Zonen lag 2016 bei 250,0 €/m² und 2026 bei 450,0 €/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 +63,2 %, die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +96,6 %. Dazwischen liegen 33,4 Prozentpunkte. Einzelne Veränderungen können unter dem ersten oder über dem zweiten Grenzwert liegen.

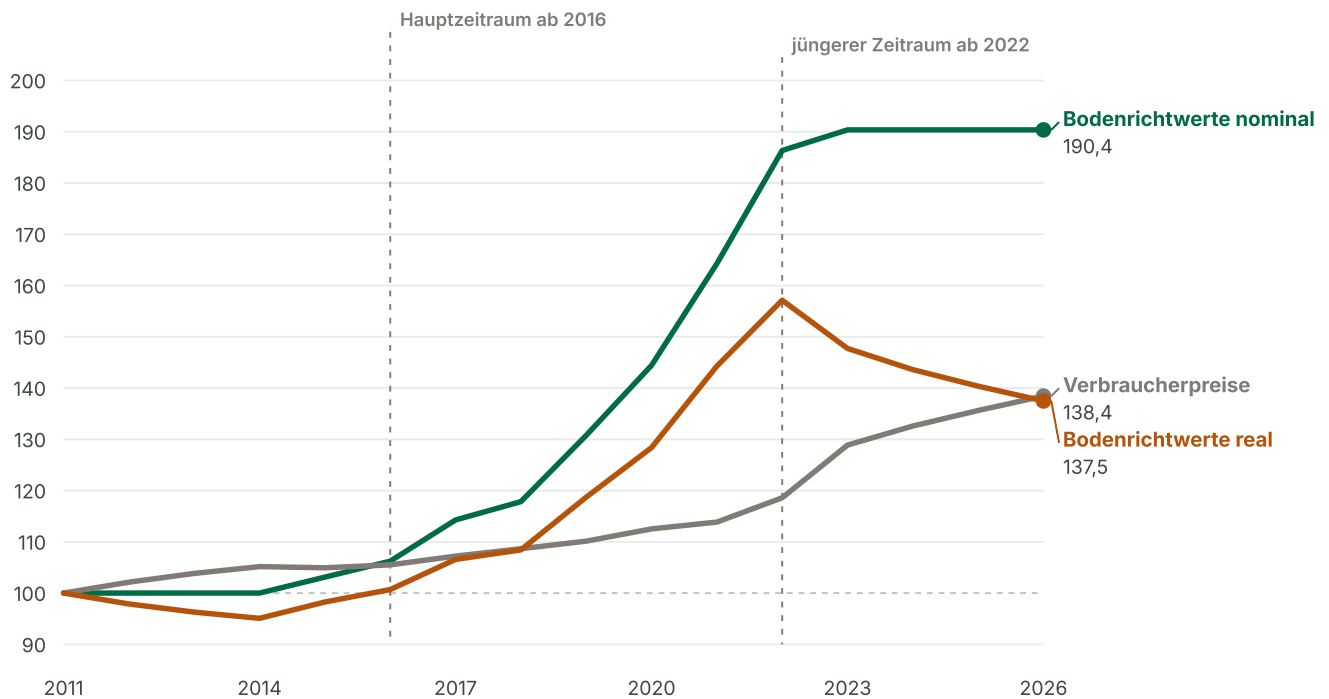
Über den langen Zeitraum 2011 bis 2026 beträgt der Median der nominalen Veränderungen +90,4 %. Nach Abzug der Inflation bleibt ein Zuwachs von 37,5 %. Dieser Verlauf stützt sich auf eine eigene Auswahl von 682 Zonen, das sind 90,6 Prozent aller Zonen des Jahres 2026.

Zur Überprüfung berechnen wir zunächst für jede Gemeinde den Median ihrer Zonenveränderungen. Der Median dieser 8 Gemeindewerte beträgt +71,9 % und liegt damit 7,4 Prozentpunkte unter der über alle Zonen gebildeten Hauptkennzahl von +79,3 %. Der Unterschied entsteht, weil diese Betrachtung jede Gemeinde gleich gewichtet, unabhängig von der Zahl ihrer Zonen.

ABBILDUNG 1 • VERLAUF

Rheinisch-Bergischer Kreis: Von 2011 bis 2026 stieg der nominale Index der Wohn-Bodenrichtwerte um 90,4 Prozent. Die Verbraucherpreise stiegen um 38,4 Prozent

Grundradar-Berechnung: Index der Wohn-Bodenrichtwerte aus 682 durchgehend zugeordneten Zonen. Beobachtete Jahre: 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026. Der Verlauf beginnt 2011, fünf Jahre vor dem Hauptzeitraum ab 2016. Der Grund: Eine durchgehende Linie erfordert für jedes beobachtete Jahr einen Wert je Bodenrichtwertzone. Das erfüllen 682 Zonen, eine andere Auswahl als die 703 Zonen des Hauptzeitraums. 2011 dient als Basisjahr mit dem Indexwert 100.



Im realen Index ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland herausgerechnet. Die veröffentlichte Kennzahl für 2011 bis 2026 beruht auf 682 Bodenrichtwertzonen. Das sind 90,6 Prozent aller Zonen des Jahres 2026. 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, 2011 bis 2026. 2011 dient als Basisjahr mit dem Indexwert 100.

JAHR	NOMINAL	REAL	VERBRAUCHERPREISE	JAHR	NOMINAL	REAL	VERBRAUCHERPREISE
2011	100	100	100	2019	130,8	118,7	110,1
2012	100	97,9	102,1	2020	144,4	128,4	112,5
2013	100	96,3	103,8	2021	164,3	144,3	113,9
2014	100	95,1	105,2	2022	186,4	157,1	118,6
2015	103,1	98,3	105	2023	190,4	147,7	128,9
2016	106,3	100,7	105,5	2024	190,4	143,6	132,6
2017	114,3	106,6	107,2	2025	190,4	140,4	135,6
2018	117,9	108,4	108,7	2026	190,4	137,5	138,4

Abbildung 1 verwendet die 682 Bodenrichtwertzonen, die in allen 16 Jahren vorliegen. Vom ersten bis zum letzten Jahr beträgt die nominale Veränderung des Index 90,4 Prozent. Die Verbraucherpreise veränderten sich im selben Zeitraum um 38,4 Prozent. Nach Abzug der Inflation steht der Index am Ende bei 137,5.

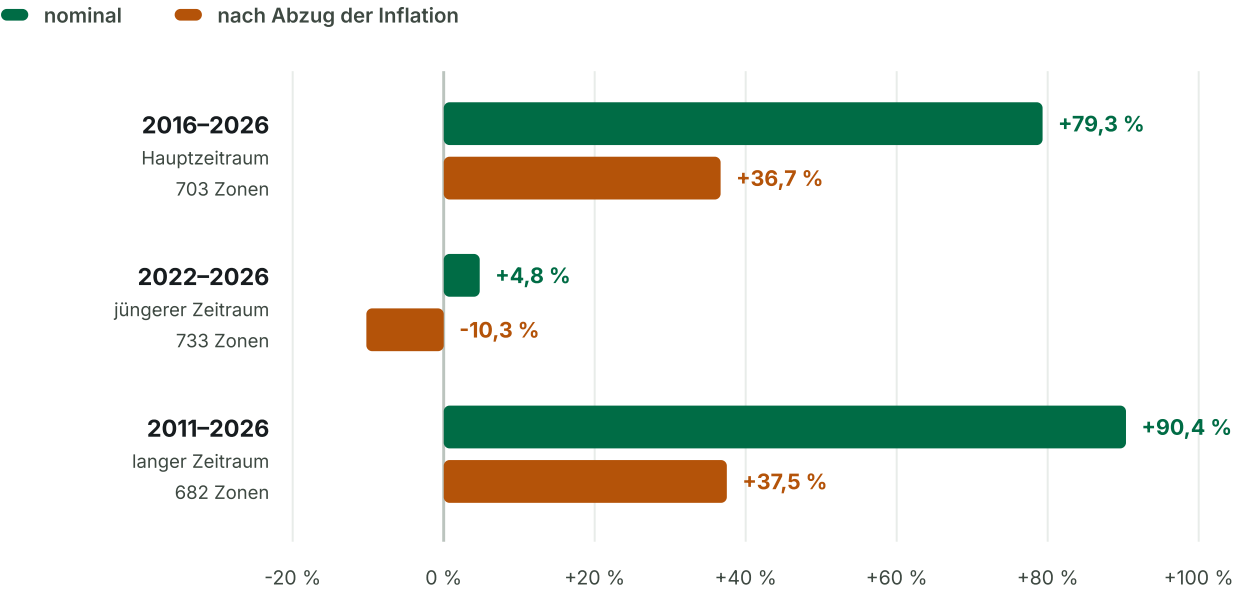
Der Verlauf umfasst dieselben 682 Bodenrichtwertzonen wie der Vergleich von 2011 bis 2026. Für die übrigen Zeiträume werden die Zonen jeweils an deren beiden Stichtagen zugeordnet. Ihre Kennzahlen sind gesondert berechnet.

Der reale Index erreichte seinen Höchststand 2022 bei 157,1. Seither liegt er darunter: Nominal stiegen die Werte nur von 186,4 auf 190,4, 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 30.09.2026

Rheinisch-Bergischer Kreis: Nach Abzug der Inflation stiegen die Werte seit 2016 um 36,7 % und seit 2011 um 37,5 %, seit 2022 fielen sie um 10,3 %

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Vergleichszeiträume: 2016–2026, 2022–2026, 2011–2026. 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: 703, 733 und 682 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
2016–2026	703	+79,3 %	+36,7 %	+31,2 %
2022–2026	733	+4,8 %	-10,3 %	+16,7 %
2011–2026	682	+90,4 %	+37,5 %	+38,4 %

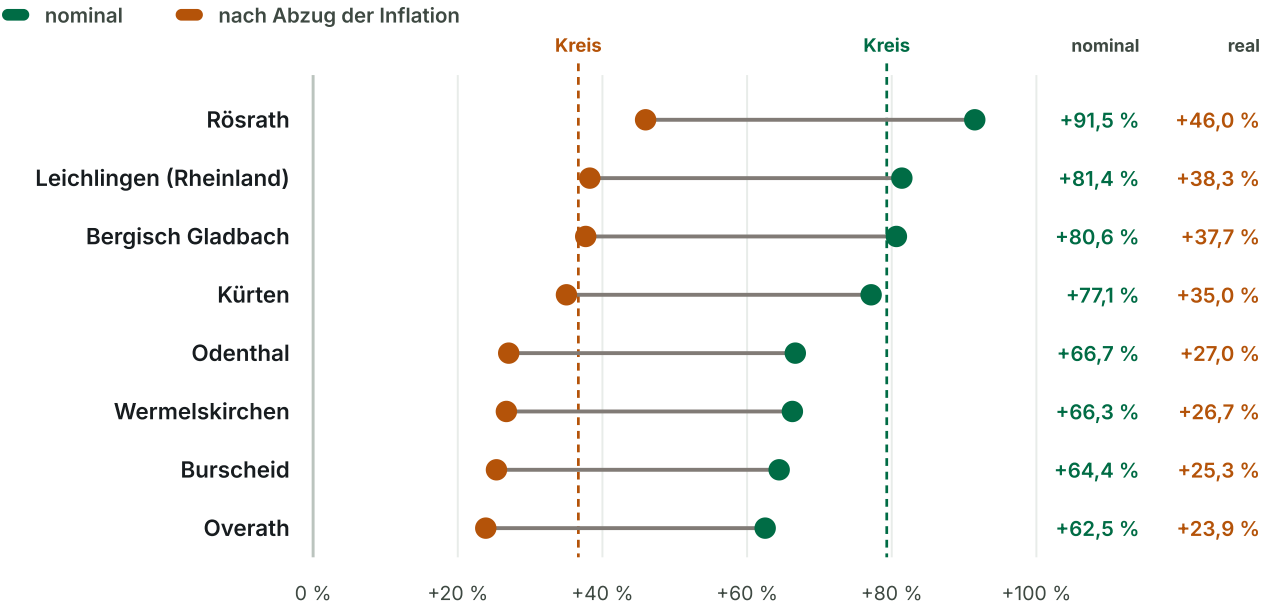
Abbildung 2 stellt die drei Vergleichszeiträume als Veränderungsraten dar. Bodenrichtwerte in Euro erscheinen bewusst nicht, weil die Hauptkennzahl aus den Veränderungen jeder einzelnen Zone berechnet wird und das Verhältnis zweier Mediane deshalb nicht dasselbe Ergebnis liefert.

Der Zeitraum 2022 bis 2026 ist der einzige mit einem negativen realen Median. Im Zeitraum 2022 bis 2026 blieben 733 der 733 Zonen hinter der Inflation zurück.

Quelle: BORIS NRW (DL-DE Zero 2.0); Bodenrichtwertinformationssystem Nordrhein-Westfalen (BORIS NRW); Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 30.09.2026

Rheinisch-Bergischer Kreis: Nach Abzug der Inflation reichen die Gemeindewerte von +46,0 % in Rösrath bis +23,9 % in Overath

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. 703 Wohn-Bodenrichtwertzonen mit unveränderter Nummer des Gutachterausschusses, 01.01.2016 bis 01.01.2026.



Die gestrichelten Linien markieren den Kreiswert von +79,3 % nominal und +36,7 % nach Abzug der Inflation. Beide Werte sind Mediane über alle 703 Zonen und deshalb nicht identisch mit dem Median der 8 Gemeindewerte; dieser beträgt +71,9 %. Keine Gemeinde blieb hinter der Inflation zurück.

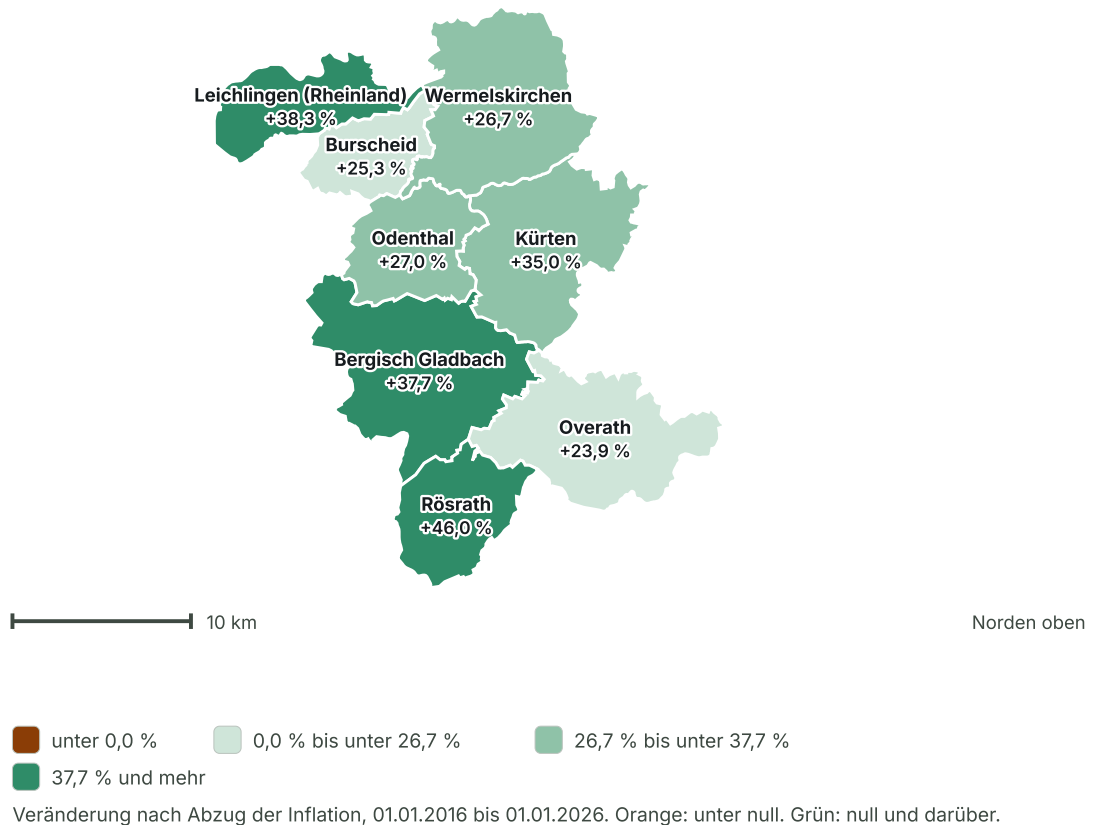
Abbildung 3 ordnet die Gemeinden nach dem realen Ergebnis. Die Punkte zeigen den nominalen Median der Veränderungen und denselben Wert nach Abzug der Inflation. Ihr Abstand ist ein rechnerischer Unterschied und keine Aufteilung nach Ursachen.

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 30.09.2026

Rheinisch-Bergischer Kreis: Nach Abzug der Inflation stiegen die Werte in allen 8 Gemeinden, von +23,9 % bis +46,0 %

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. 703 Wohn-Bodenrichtwertzonen mit unveränderter Nummer des Gutachterausschusses, 01.01.2016 bis 01.01.2026.



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 44 vergleichbaren Zonen und liegt damit darüber. Warum eine Gemeinde besser oder schlechter abschneidet, lässt sich aus diesen Daten nicht ableiten.

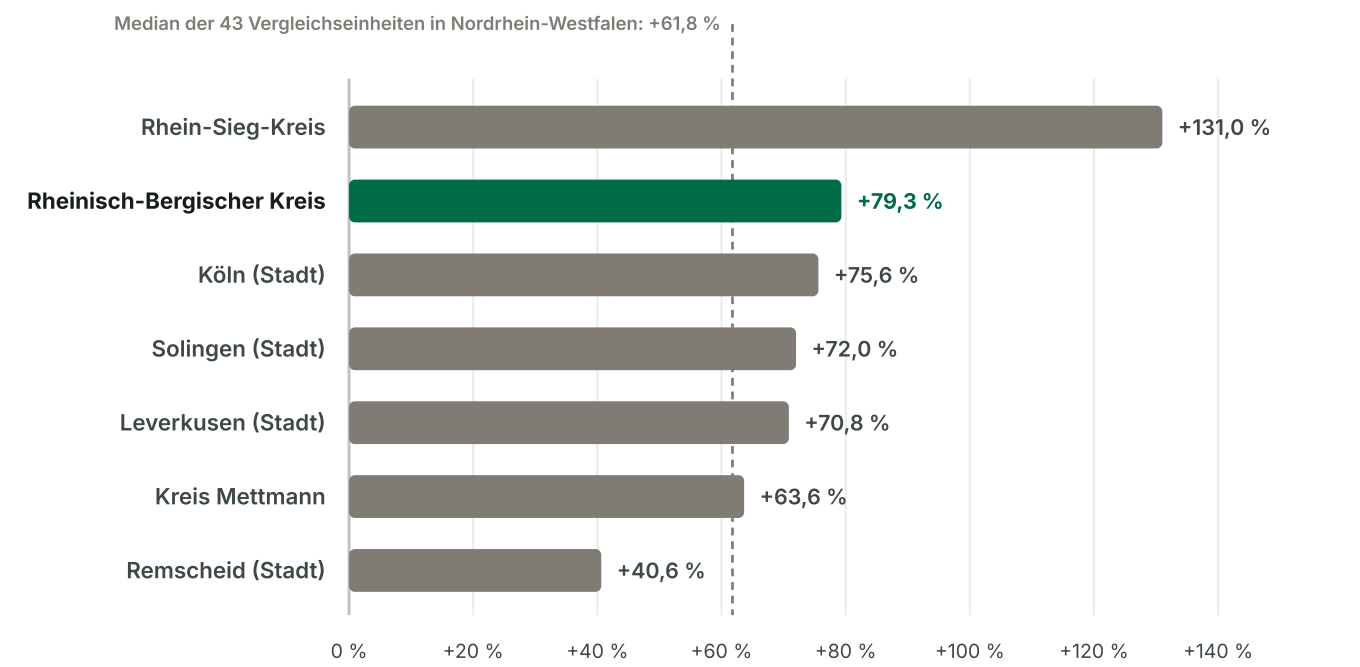
Abbildung 4 zeigt dieselben Gemeinde-Mediane räumlich. In allen 8 Gemeinden liegt der Median nach Abzug der Inflation über null. Für diesen Datenstand liegt keine einheitliche Einwohnerzahl je Gemeinde vor.

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 30.09.2026

Rheinisch-Bergischer Kreis: Die 6 vergleichbaren Nachbarn reichen von +40,6 bis +131,0 Prozent, der Rheinisch-Bergische Kreis liegt bei +79,3 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 Rheinisch-Bergische Kreis liegt auf Rang 8 von 43 Einheiten in Nordrhein-Westfalen, für die vergleichbare Daten vorliegen; deren Median beträgt +61,8 %. 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.

Nominale Veränderung der Wohn-Bodenrichtwerte im Rheinisch-Bergischen 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	506	+131,0 %	Leverkusen (Stadt)	247	+70,8 %
Rheinisch-Bergischer Kreis	703	+79,3 %	Kreis Mettmann	886	+63,6 %
Köln (Stadt)	281	+75,6 %	Remscheid (Stadt)	301	+40,6 %
Solingen (Stadt)	266	+72,0 %			

Abbildung 5 vergleicht den Rheinisch-Bergischen Kreis mit den angrenzenden Kreisen und kreisfreien Städten, für die dieselben Stichtage und eine ausreichende Abdeckung vorliegen. Die 6 vergleichbaren Nachbarn reichen von +40,6 bis +131,0 %, der Rheinisch-Bergische Kreis liegt bei +79,3 %; darunter sind die kreisfreien Städte Remscheid, Solingen, Köln und Leverkusen.

Der Vergleich beschreibt Rangfolgen, keine Ursachen. Wanderungsbewegungen, Baulandausweisungen oder Zinsentwicklungen lassen sich daraus nicht ableiten.

Rösrath 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
Rösrath	05378028	56	+91,5 %	+46,0 %
Leichlingen (Rheinland)	05378016	85	+81,4 %	+38,3 %
Bergisch Gladbach	05378004	277	+80,6 %	+37,7 %
Kürten	05378012	63	+77,1 %	+35,0 %
Odenthal	05378020	44	+66,7 %	+27,0 %
Wermelskirchen	05378032	68	+66,3 %	+26,7 %
Burscheid	05378008	44	+64,4 %	+25,3 %
Overath	05378024	66	+62,5 %	+23,9 %
Rheinisch-Bergischer Kreis (Median aller 703 Zonen)	05378	703	+79,3 %	+36,7 %

Quelle: BORIS NRW (DL-DE Zero 2.0), Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 30.09.2026

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 88 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 2011 und 2026
- amtlicher Gebietsschlüssel 05378
- auf „wohnen“ vereinheitlichte Art der Nutzung
- positiver Bodenrichtwert

Für 2016 umfasst die Auswahl 730 geeignete Zonen, für 2026 sind es 753. Davon tragen 703 Zonen an beiden Stichtagen dieselbe Nummer. Das entspricht 96,3 Prozent bezogen auf 2016 und 93,4 Prozent bezogen auf 2026. Berichtet wird der niedrigere der beiden Werte, 93,4 Prozent.

Hauptkennzahl

Vergleichsgruppe: die 703 Wohnzonen, die 2016 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_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	250,0 €/m²	730
01.01.2017	270,0 €/m²	729
01.01.2018	280,0 €/m²	732
01.01.2019	310,0 €/m²	733
01.01.2020	340,0 €/m²	736
01.01.2021	400,0 €/m²	736
01.01.2022	420,0 €/m²	760
01.01.2023	440,0 €/m²	751
01.01.2024	440,0 €/m²	751
01.01.2025	440,0 €/m²	753
01.01.2026	440,0 €/m²	753

Verteilung, Siedlungs- und Dichtekontext

So verteilen sich die Zonenveränderungen im Hauptzeitraum:

- Die schwächsten zehn Prozent bis +63,2 %
- Das schwächste Viertel bis +67,6 %
- Median +79,3 %
- Das stärkste Viertel ab +83,3 %
- Die stärksten zehn Prozent ab +96,6 %

Nominal stiegen die Werte in 703 Bodenrichtwertzonen, in 0 Bodenrichtwertzonen sanken sie. In 0 Bodenrichtwertzonen blieben sie unverändert. Alle Zonen stiegen 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 +63,2 % und die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +96,6 %.

Über die Veröffentlichung dieser Auswertung entscheidet eine Mindestzahl von 20 vergleichbaren Zonen. Sie beruht auf 703.

Abdeckung und Kontinuität

- Exakte kanonische Treffer: 703
- Stabile amtliche Zonenkennung bei veränderten Teilzeichnungen: 0
- Neue amtliche Zonen: 50
- Entfallene amtliche Zonen: 27
- Nicht zugeordnete Zonen zwischen 01.01.2016 und 01.01.2026: 77

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 43 davon liegen vergleichbare Daten vor. Unter diesen liegt der Rheinisch-Bergische Kreis auf Rang 8.

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: 30.09.2026. Das Datenmodell trägt die Prüfsumme

74637275c6ff1a0b3f33cae3d6747c8bf46bec23c8c024239b63105040e4a6ec. Die verwendete Destatis-Arbeitsmappe trägt die Prüfsumme 8c728e44fa400d762009fa34507a34e1fee3947641d2579484d7d040763b11f4. Der vollständige Reproduktionsdatensatz trägt die Prüfsumme 4c6290f424f4096c75c2ff1b65cfef9e2432383b4f0aa71e50dbda1b66d89a56 und wurde mit Extraktor-Version 8 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 Rheinisch-Bergischen Kreis 2016–2026: die Entwicklung nach Abzug der Inflation. Datenstand 30.09.2026. <https://grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/nordrhein-westfalen/rheinisch-bergischer-kreis-2016-2026>

Daten und Grafiken: Die 703 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.

Alle Angaben unter grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/nordrhein-westfalen/rheinisch-bergischer-kreis-2016-2026 · Datenstand 30.09.2026