

Amtliche Wohn-Bodenrichtwerte im Landkreis Bad Kreuznach 2022–2026: die Entwicklung nach Abzug der Inflation

Von Lukas Brunner, Gründer von Grundradar

Zwischen dem 01.01.2022 und dem 01.01.2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte der 376 vergleichbaren Bodenrichtwertzonen im Landkreis Bad Kreuznach im Median um 11,4 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 16,7 Prozent, ergibt sich ein Rückgang um 4,5 Prozent.

+11,4 %

2022–2026 NOMINAL
Median aus 376 Zonen

-4,5 %

2022–2026 NACH ABZUG DER
INFLATION
nach Verbraucherpreisindex

+5,3 %

2024–2026 NACH ABZUG DER
INFLATION
jüngerer Zeitraum

©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2026), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Daten bearbeitet] · grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/rheinland-pfalz/bad-kreuznach-2022-2026

Das Wichtigste im Überblick

Zwischen den Stichtagen 01.01.2022 und 01.01.2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte in 345 Bodenrichtwertzonen. In 1 Zone sanken sie, in 30 blieben sie unverändert. Der Median der Veränderungen aller 376 vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen beträgt 11,4 Prozent.

Nach Abzug der Inflation von 16,7 Prozent bleibt im Median ein Rückgang um 4,5 Prozent. In 265 der 376 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 111,4 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. 111,4 geteilt durch 116,7 ergibt einen realen Rückgang um 4,5 Prozent.

Im jüngeren Zeitraum 2024 bis 2026 beträgt die nominale Veränderung 10,0 Prozent, nach Abzug der Inflation sind es 5,3 Prozent. Über diese zwei Jahre verlief die reale Entwicklung damit in die andere Richtung als über den Hauptzeitraum 2022 bis 2026.

Nach Abzug der Inflation reichen die 109 Gemeinden von 234,1 Prozent in Nußbaum bis -14,3 Prozent in Schnepfenbach.

Der nominale Anstieg bleibt hinter der Inflation zurück

Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Boden, den der Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung ableitet (§ 196 Abs. 1 BauGB). Er gilt jeweils für eine ganze Bodenrichtwertzone, kurz Zone: ein Gebiet, das nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmt. Angegeben wird er je Quadratmeter eines gedachten, unbebauten Grundstücks, dessen Merkmale mit den in der Zone vorherrschenden weitgehend übereinstimmen (§ 13 ImmoWertV). Er ist weder ein Kaufpreis noch der Verkehrswert eines einzelnen Grundstücks. Für die Hauptauswertung berechnen wir zuerst die prozentuale Veränderung jeder einzelnen Zone, die 2022 und 2026 unter derselben amtlichen Zonenkennung geführt wird, und bilden anschließend den Median dieser Veränderungen.

Zur Einordnung des Preisniveaus: Der Median der 376 ausgewerteten Zonen lag 2022 bei 100,0 €/m² und 2026 bei 110,0 €/m². Ihr prozentualer Unterschied ist eine andere Kennzahl als der Median der einzelnen Veränderungen. Was ein bestimmtes Grundstück kostet, lässt sich daraus nicht ableiten.

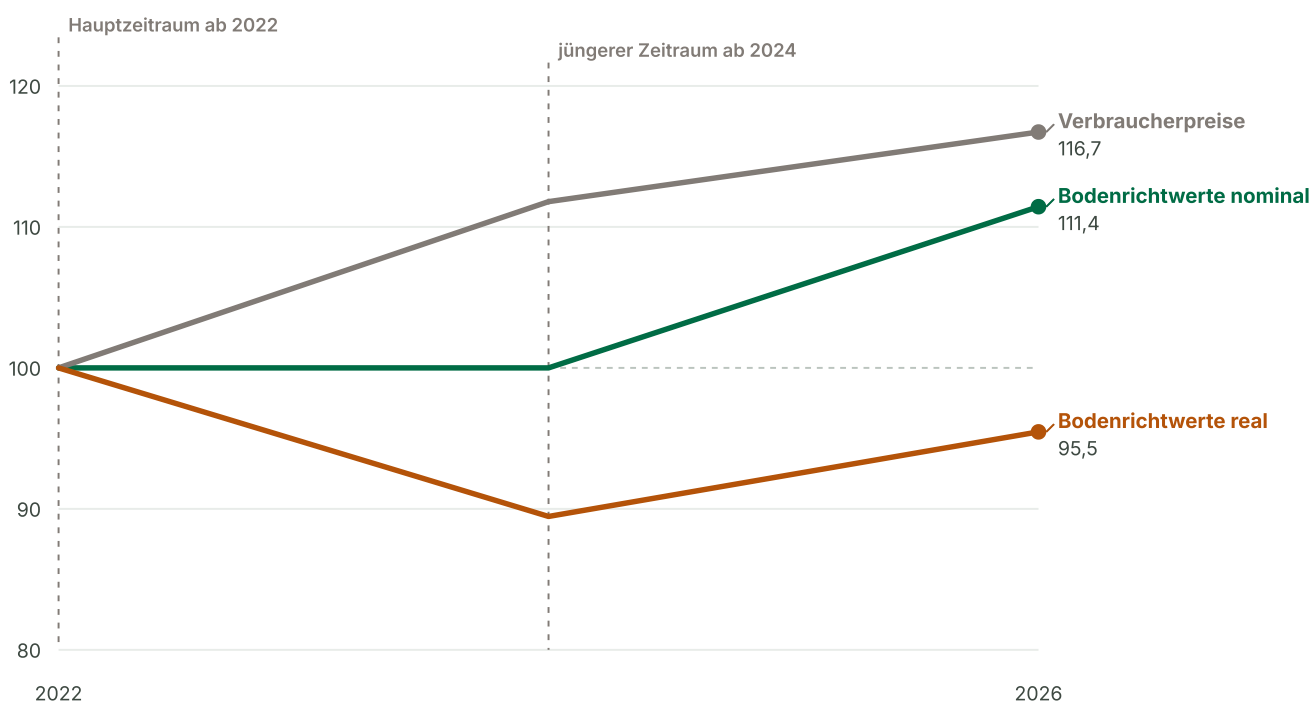
Im Hauptzeitraum 2022 bis 2026 liegen die Zonenveränderungen eng beieinander: Die Obergrenze des schwächsten Zehntels liegt bei +7,1 %, die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +22,2 %. Dazwischen liegen 15,1 Prozentpunkte. Einzelne Veränderungen können unter dem ersten oder über dem zweiten Grenzwert liegen.

Zur Überprüfung berechnen wir zunächst für jede Gemeinde den Median ihrer Zonenveränderungen. Der Median dieser 109 Gemeindewerte beträgt +10,4 % und liegt damit 1,0 Prozentpunkte unter der über alle Zonen gebildeten Hauptkennzahl von +11,4 %. Der Unterschied entsteht, weil diese Betrachtung jede Gemeinde gleich gewichtet, unabhängig von der Zahl ihrer Zonen.

ABBILDUNG 1 · VERLAUF

Landkreis Bad Kreuznach: Von 2022 bis 2026 stieg der nominale Index der Wohn-Bodenrichtwerte um 11,4 Prozent. Die Verbraucherpreise stiegen um 16,7 Prozent

Grundradar-Berechnung: Index der Wohn-Bodenrichtwerte aus 374 durchgehend zugeordneten Zonen. Beobachtete Jahre: 2022, 2024, 2026. Der Verlauf beginnt 2022. Der Grund: Eine durchgehende Linie erfordert für jedes beobachtete Jahr einen Wert je Bodenrichtwertzone. Das erfüllen 374 Zonen, eine andere Auswahl als die 376 Zonen des Hauptzeitraums. 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 376 Bodenrichtwertzonen und damit auf einer anderen Auswahl. Das sind 94,7 Prozent aller Zonen des Jahres 2026.

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
2024	100	89,5	111,8
2026	111,4	95,5	116,7

Abbildung 1 verwendet die 374 Bodenrichtwertzonen, die in allen 3 Jahren vorliegen. Vom ersten bis zum letzten Jahr beträgt die nominale Veränderung des Index 11,4 Prozent. Die Verbraucherpreise veränderten sich im selben Zeitraum um 16,7 Prozent. Nach Abzug der Inflation steht der Index am Ende bei 95,5.

Der Verlauf umfasst 374 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.

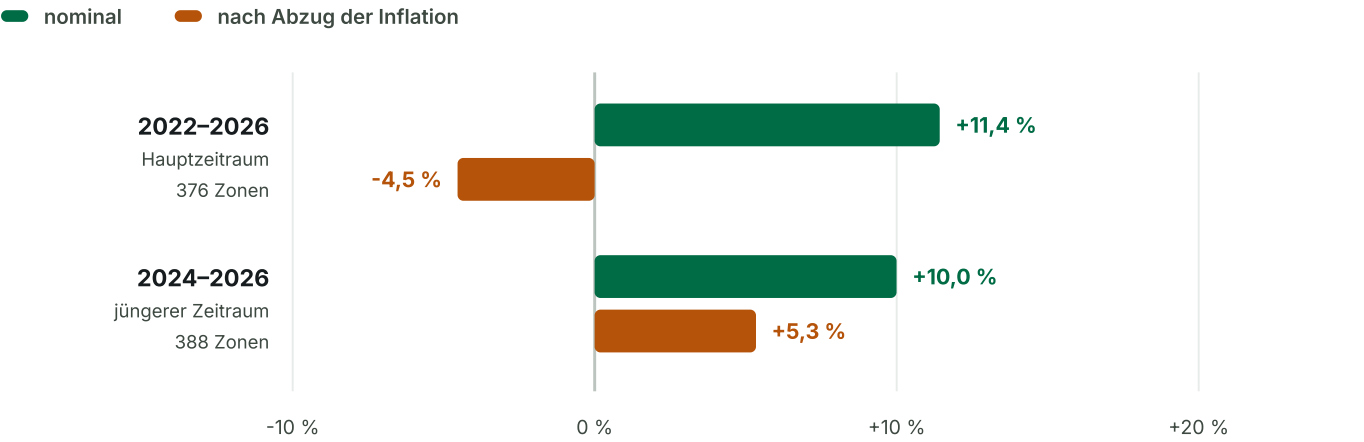
Der reale Index lag in keinem Jahr über seinem Ausgangswert von 100,0. Über alle Jahre blieben die nominalen Werte hinter der Inflation zurück.

Quelle: BORIS Rheinland-Pfalz (dl-de/by-2.0); ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2026), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Daten bearbeitet]; Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 10.10.2026

ABBILDUNG 2 · ZEITRÄUME

Landkreis Bad Kreuznach: Nach Abzug der Inflation stiegen die Werte seit 2024 um 5,3 %, seit 2022 fielen sie um 4,5 %

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: 376 und 388 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	376	+11,4 %	-4,5 %	+16,7 %
2024–2026	388	+10,0 %	+5,3 %	+4,4 %

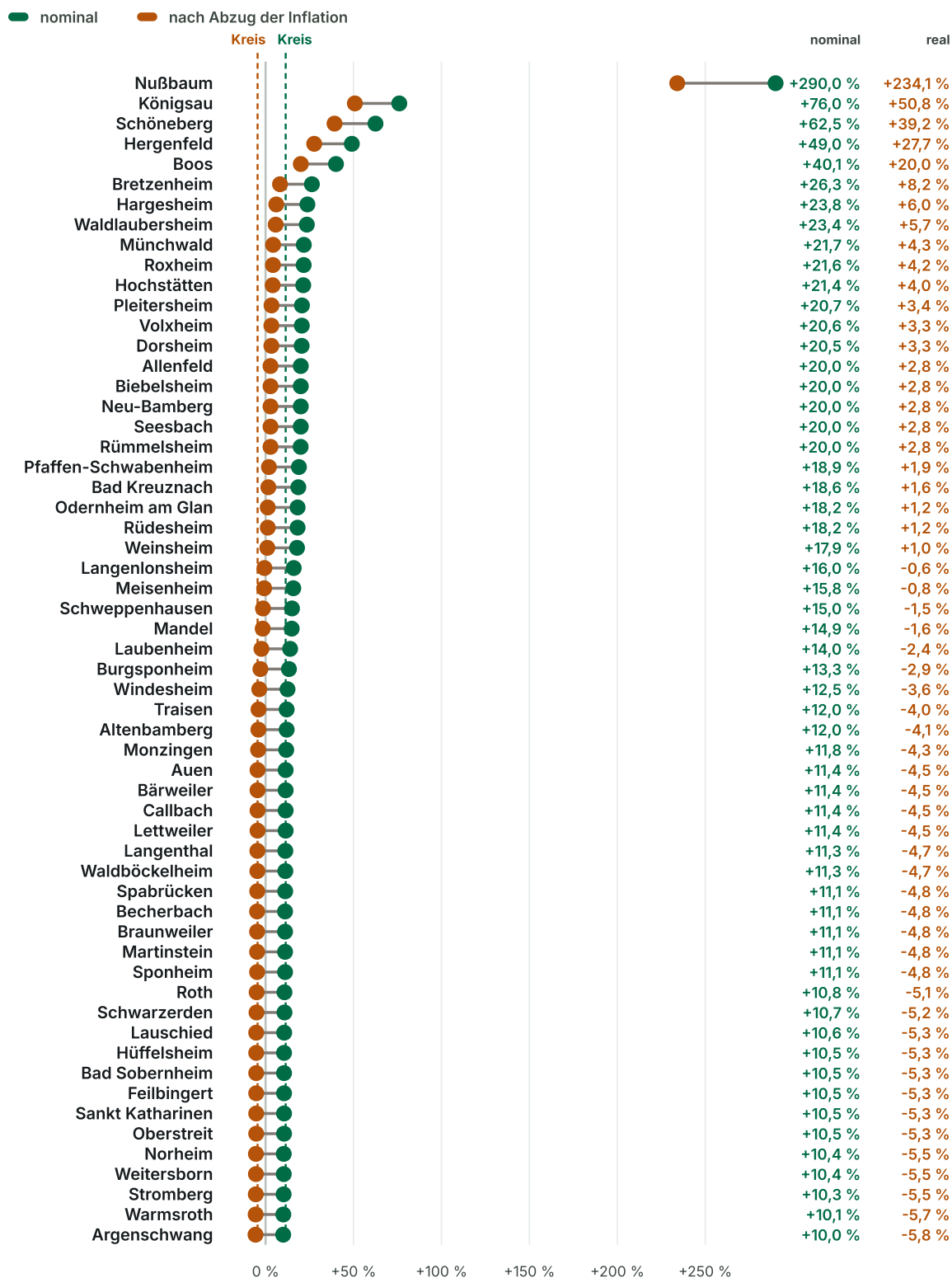
Abbildung 2 stellt die beiden Vergleichszeiträume als Veränderungsraten dar. Bodenrichtwerte in Euro erscheinen bewusst nicht, weil die Hauptkennzahl aus den Veränderungen jeder einzelnen Zone berechnet wird und das Verhältnis zweier Mediane deshalb nicht dasselbe Ergebnis liefert.

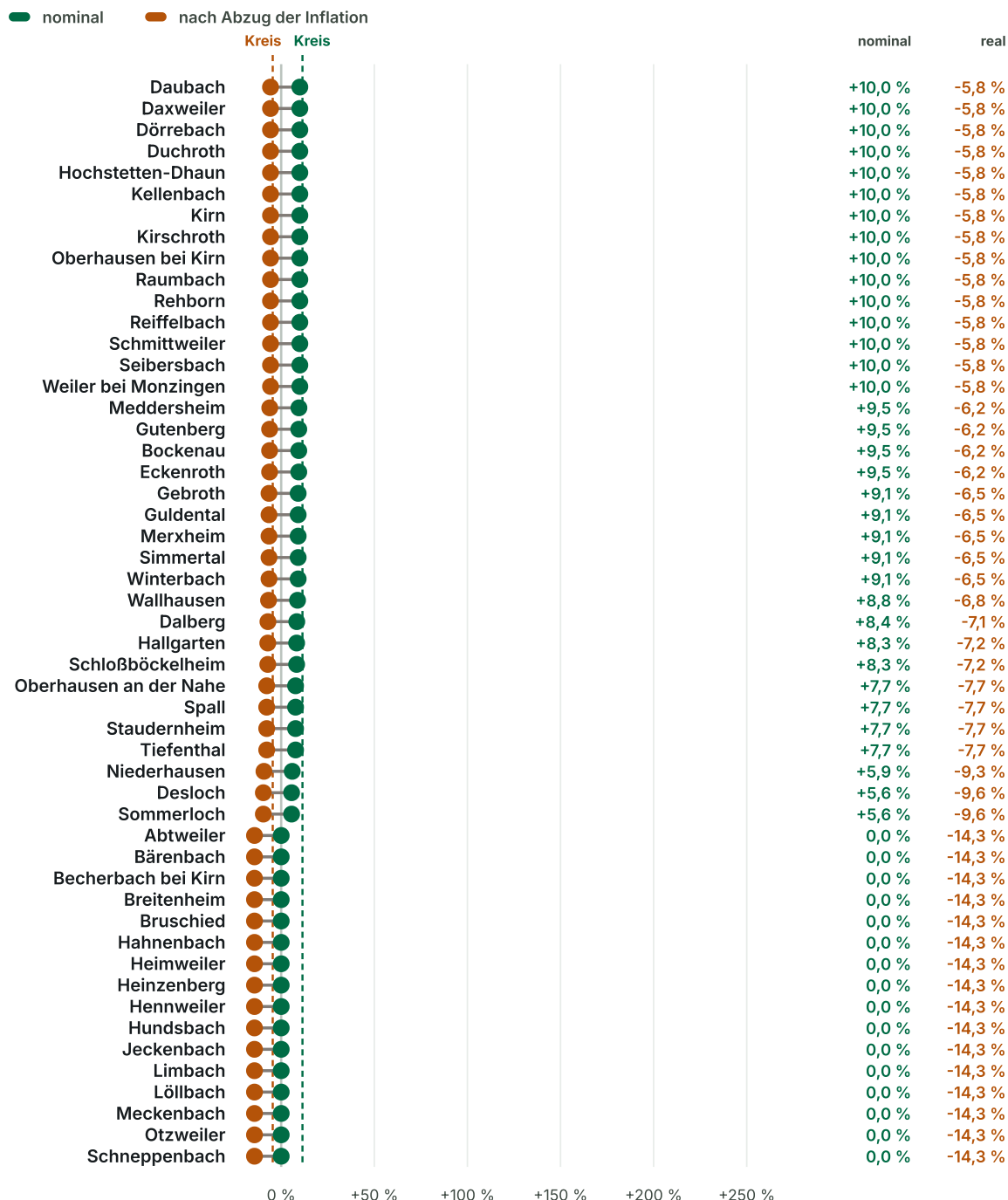
Der Zeitraum 2022 bis 2026 ist der einzige mit einem negativen realen Median. Im Zeitraum 2024 bis 2026 blieben 45 der 388 Zonen hinter der Inflation zurück.

Quelle: BORIS Rheinland-Pfalz (dl-de/by-2.0); ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2026), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Daten bearbeitet]; Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 10.10.2026

Landkreis Bad Kreuznach: Nach Abzug der Inflation reichen die Gemeindewerte von +234,1 % in Nußbaum bis -14,3 % in Schneppenbach

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. 376 Wohn-Bodenrichtwertzonen mit unveränderter Nummer des Gutachterausschusses, 01.01.2022 bis 01.01.2026.





Die gestrichelten Linien markieren den Kreiswert von +11,4 % nominal und -4,5 % nach Abzug der Inflation. Beide Werte sind Mediane über alle 376 Zonen und deshalb nicht identisch mit dem Median der 109 Gemeindewerte; dieser beträgt +10,4 %. In 85 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.

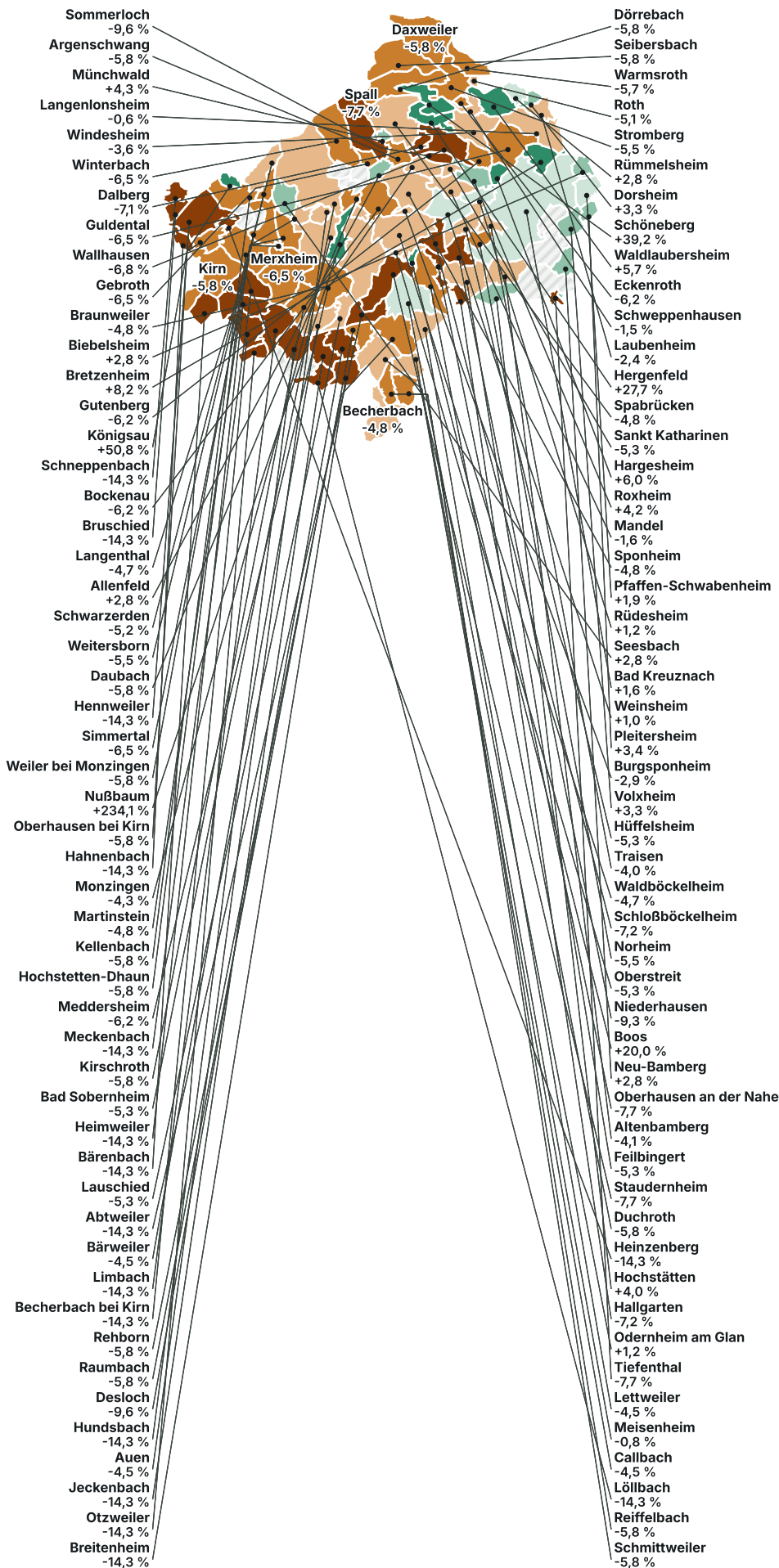
85 Gemeinden liegen links der Nulllinie; dort blieb der Median unter der Inflation von +16,7 %.

Quelle: BORIS Rheinland-Pfalz (dl-de/by-2.0); ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2026), dl-de/by-2.0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Daten bearbeitet]; Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 10.10.2026

ABBILDUNG 4 · KARTE

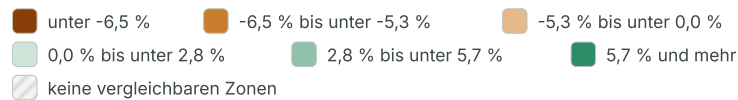
Landkreis Bad Kreuznach: Nach Abzug der Inflation liegen 85 der 109 Gemeinden unter null, die Werte reichen von -14,3 % bis +234,1 %

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. 376 Wohn-Bodenrichtwertzonen mit unveränderter Nummer des Gutachterausschusses, 01.01.2022 bis 01.01.2026.



10 km

Norden oben



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 Gemeinden Nußbaum (2 Bodenrichtwertzonen), Königsau (1 Bodenrichtwertzone), Schöneberg (1 Bodenrichtwertzone), Hergenfeld (2 Bodenrichtwertzonen), Boos (2 Bodenrichtwertzonen) und 102 weitere beruhen jeweils auf weniger als 20 vergleichbaren Zonen und werden als kleine Fallzahl gekennzeichnet. Unter 20 vergleichbaren Zonen weisen wir den Gemeindevwert weiterhin aus, kennzeichnen ihn aber als kleine Fallzahl: Er beruht auf so wenigen Zonen, dass einzelne Zonen den Median verschieben können. Warum eine Gemeinde besser oder schlechter abschneidet, lässt sich aus diesen Daten nicht ableiten.

Abbildung 4 zeigt dieselben Gemeinde-Mediane räumlich. In 24 der 109 Gemeinden liegt der Median nach Abzug der Inflation über null. Für diesen Datenstand liegt keine einheitliche Einwohnerzahl je Gemeinde vor.

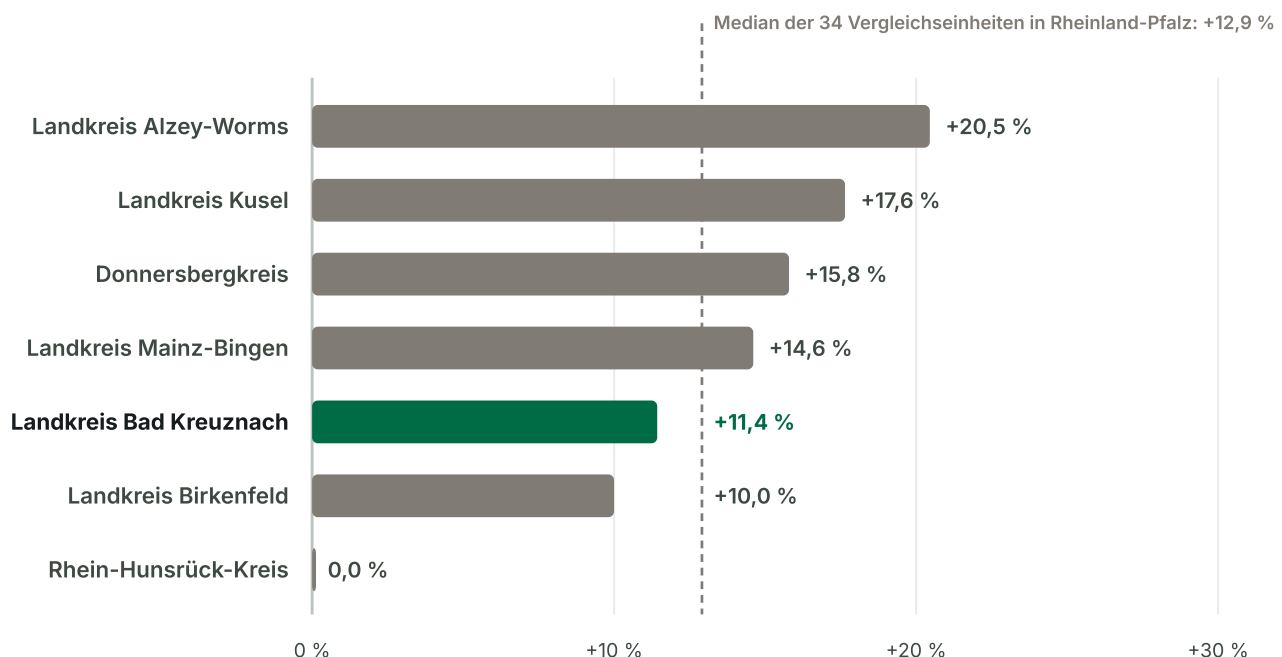
Die Farbe steht für den Median einer ganzen Gemeinde. Für ein einzelnes Grundstück lässt sich daraus kein Wert ableiten, und warum eine Gemeinde besser abschneidet als eine andere, beantwortet die Karte nicht.

Quelle: BORIS Rheinland-Pfalz (dl-de/by-2.0); ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2026), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Daten bearbeitet]; Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar; © BKG (2025) dl-de/by-2-0 · Datenstand 10.10.2026

ABBILDUNG 5 · EINORDNUNG

Landkreis Bad Kreuznach: Die 6 vergleichbaren Nachbarn reichen von 0,0 bis +20,5 Prozent, der Landkreis Bad Kreuznach liegt bei +11,4 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 Landkreis Bad Kreuznach liegt auf Rang 21 von 34 Einheiten in Rheinland-Pfalz, für die vergleichbare Daten vorliegen; deren Median beträgt +12,9 %. Kein angrenzender Kreis ist vom Vergleich ausgeschlossen.

Nominale Veränderung der Wohn-Bodenrichtwerte im Landkreis Bad Kreuznach und bei den vergleichbaren Nachbarn, 01.01.2022 bis 01.01.2026.

KREIS ODER KREISFREIE STADT	ZONEN	NOMINAL	KREIS ODER KREISFREIE STADT	ZONEN	NOMINAL
Landkreis Alzey - Worms	290	+20,5 %	Landkreis Bad Kreuznach	376	+11,4 %
Landkreis Kusel	263	+17,6 %	Landkreis Birkenfeld	243	+10,0 %
Donnersbergkreis	211	+15,8 %	Rhein - Hunsrück - Kreis	269	0,0 %
Landkreis Mainz - Bingen	355	+14,6 %			

Abbildung 5 vergleicht den Landkreis Bad Kreuznach mit den angrenzenden Kreisen und kreisfreien Städten, für die dieselben Stichtage und eine ausreichende Abdeckung vorliegen. Die 6 vergleichbaren Nachbarn reichen von 0,0 bis +20,5 %, der Landkreis Bad Kreuznach liegt bei +11,4 %.

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

Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2026), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Daten bearbeitet]; Berechnung Grundradar · Datenstand 10.10.2026

Nußbaum vorn, 85 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
Nußbaum	07133072	2	+290,0 %	+234,1 %
Königsau	07133203	1	+76,0 %	+50,8 %
Schöneberg	07133091	1	+62,5 %	+39,2 %
Hergenfeld	07133044	2	+49,0 %	+27,7 %
Boos	07133014	2	+40,1 %	+20,0 %
Bretzenheim	07133018	4	+26,3 %	+8,2 %
Hargesheim	07133040	6	+23,8 %	+6,0 %
Waldlaubersheim	07133108	2	+23,4 %	+5,7 %
Münchwald	07133068	2	+21,7 %	+4,3 %
Roxheim	07133086	6	+21,6 %	+4,2 %
Hochstätten	07133045	1	+21,4 %	+4,0 %
Pleittersheim	07133080	1	+20,7 %	+3,4 %
Volxheim	07133106	1	+20,6 %	+3,3 %
Dorsheim	07133026	2	+20,5 %	+3,3 %
Allenfeld	07133002	1	+20,0 %	+2,8 %
Biebelsheim	07133012	3	+20,0 %	+2,8 %
Neu - Bamberg	07133069	1	+20,0 %	+2,8 %
Seesbach	07133094	2	+20,0 %	+2,8 %
Rümmelsheim	07133087	4	+20,0 %	+2,8 %

GEMEINDE	AMTLICHER GEMEINDESCHLÜSSEL	ZONEN	NOMINAL	REAL
Pfaffen - Schwabenheim	07133078	3	+18,9 %	+1,9 %
Bad Kreuznach	07133006	73	+18,6 %	+1,6 %
Odernheim am Glan	07133076	7	+18,2 %	+1,2 %
Rüdesheim	07133117	4	+18,2 %	+1,2 %
Weinsheim	07133112	4	+17,9 %	+1,0 %
Langenlonsheim	07133054	6	+16,0 %	-0,6 %
Meisenheim	07133065	9	+15,8 %	-0,8 %
Schweppenhausen	07133093	3	+15,0 %	-1,5 %
Mandel	07133061	2	+14,9 %	-1,6 %
Laubenheim	07133056	2	+14,0 %	-2,4 %
Burgsponheim	07133019	1	+13,3 %	-2,9 %
Windesheim	07133114	5	+12,5 %	-3,6 %
Traisen	07133105	2	+12,0 %	-4,0 %
Altenbamberg	07133003	3	+12,0 %	-4,1 %
Monzingen	07133067	3	+11,8 %	-4,3 %
Auen	07133005	3	+11,4 %	-4,5 %
Bärweiler	07133009	3	+11,4 %	-4,5 %
Callbach	07133020	2	+11,4 %	-4,5 %
Lettweiler	07133058	1	+11,4 %	-4,5 %
Langenthal	07133055	2	+11,3 %	-4,7 %
Waldböckelheim	07133107	2	+11,3 %	-4,7 %
Spabrücken	07133099	4	+11,1 %	-4,8 %
Becherbach	07133011	6	+11,1 %	-4,8 %
Braunweiler	07133015	3	+11,1 %	-4,8 %
Martinstein	07133062	1	+11,1 %	-4,8 %
Sponheim	07133101	1	+11,1 %	-4,8 %
Roth	07133085	2	+10,8 %	-5,1 %
Schwarzerden	07133205	3	+10,7 %	-5,2 %
Lauschied	07133057	2	+10,6 %	-5,3 %
Hüffelsheim	07133048	4	+10,5 %	-5,3 %
Bad Sobernheim	07133501	17	+10,5 %	-5,3 %
Feilbingert	07133030	2	+10,5 %	-5,3 %
Sankt Katharinen	07133088	3	+10,5 %	-5,3 %
Oberstreit	07133075	2	+10,5 %	-5,3 %

GEMEINDE	AMTLICHER GEMEINDESCHLÜSSEL	ZONEN	NOMINAL	REAL
Norheim	07133071	2	+10,4 %	-5,5 %
Weitersborn	07133113	2	+10,4 %	-5,5 %
Stromberg	07133103	9	+10,3 %	-5,5 %
Warmsroth	07133110	2	+10,1 %	-5,7 %
Argenschwang	07133004	3	+10,0 %	-5,8 %
Daubach	07133022	2	+10,0 %	-5,8 %
Daxweiler	07133023	3	+10,0 %	-5,8 %
Dörrebach	07133025	3	+10,0 %	-5,8 %
Duchroth	07133027	1	+10,0 %	-5,8 %
Hochstetten-Dhaun	07133046	7	+10,0 %	-5,8 %
Kellenbach	07133202	2	+10,0 %	-5,8 %
Kirn	07133052	20	+10,0 %	-5,8 %
Kirschroth	07133053	1	+10,0 %	-5,8 %
Oberhausen bei Kirn	07133073	1	+10,0 %	-5,8 %
Raumbach	07133081	1	+10,0 %	-5,8 %
Rehborn	07133083	2	+10,0 %	-5,8 %
Reiffelbach	07133084	1	+10,0 %	-5,8 %
Schmittweiler	07133090	1	+10,0 %	-5,8 %
Seibersbach	07133095	1	+10,0 %	-5,8 %
Weiler bei Monzingen	07133111	2	+10,0 %	-5,8 %
Meddersheim	07133064	3	+9,5 %	-6,2 %
Gutenberg	07133036	2	+9,5 %	-6,2 %
Bockenau	07133013	4	+9,5 %	-6,2 %
Eckenroth	07133028	2	+9,5 %	-6,2 %
Gebroth	07133033	1	+9,1 %	-6,5 %
Guldental	07133035	5	+9,1 %	-6,5 %
Merxheim	07133066	4	+9,1 %	-6,5 %
Simmertal	07133096	3	+9,1 %	-6,5 %
Winterbach	07133115	4	+9,1 %	-6,5 %
Wallhausen	07133109	2	+8,8 %	-6,8 %
Dalberg	07133021	2	+8,4 %	-7,1 %
Hallgarten	07133039	3	+8,3 %	-7,2 %
Schloßböckelheim	07133089	1	+8,3 %	-7,2 %
Oberhausen an der Nahe	07133074	1	+7,7 %	-7,7 %

GEMEINDE	AMTLICHER GEMEINDESCHLÜSSEL	ZONEN	NOMINAL	REAL
Spall	07133100	1	+7,7 %	-7,7 %
Staudernheim	07133102	6	+7,7 %	-7,7 %
Tiefenthal	07133104	1	+7,7 %	-7,7 %
Niederhausen	07133070	2	+5,9 %	-9,3 %
Desloch	07133024	1	+5,6 %	-9,6 %
Sommerloch	07133098	2	+5,6 %	-9,6 %
Abtweiler	07133001	1	0,0 %	-14,3 %
Bärenbach	07133008	2	0,0 %	-14,3 %
Becherbach bei Kirn	07133010	1	0,0 %	-14,3 %
Breitenheim	07133017	2	0,0 %	-14,3 %
Bruschied	07133201	1	0,0 %	-14,3 %
Hahnenbach	07133038	3	0,0 %	-14,3 %
Heimweiler	07133041	3	0,0 %	-14,3 %
Heinzenberg	07133042	1	0,0 %	-14,3 %
Hennweiler	07133043	2	0,0 %	-14,3 %
Hundsbach	07133049	1	0,0 %	-14,3 %
Jeckenbach	07133051	1	0,0 %	-14,3 %
Limbach	07133059	1	0,0 %	-14,3 %
Löllbach	07133060	1	0,0 %	-14,3 %
Meckenbach	07133063	3	0,0 %	-14,3 %
Otzweiler	07133077	2	0,0 %	-14,3 %
Schneppenbach	07133204	1	0,0 %	-14,3 %
Landkreis Bad Kreuznach (Median aller 376 Zonen)	07133	376	+11,4 %	-4,5 %

Kleine Fallzahl: Abtweiler (1 Bodenrichtwertzone), Allenfeld (1 Bodenrichtwertzone), Altenbamberg (3 Bodenrichtwertzonen), Argenschwang (3 Bodenrichtwertzonen), Auen (3 Bodenrichtwertzonen), Bad Sobernheim (17 Bodenrichtwertzonen), Bärenbach (2 Bodenrichtwertzonen), Bärweiler (3 Bodenrichtwertzonen), Becherbach (6 Bodenrichtwertzonen), Becherbach bei Kirn (1 Bodenrichtwertzone), Biebelsheim (3 Bodenrichtwertzonen), Bockenau (4 Bodenrichtwertzonen), Boos (2 Bodenrichtwertzonen), Braunweiler (3 Bodenrichtwertzonen), Breitenheim (2 Bodenrichtwertzonen), Bretzenheim (4 Bodenrichtwertzonen), Bruschied (1 Bodenrichtwertzone), Burgsponheim (1 Bodenrichtwertzone), Callbach (2 Bodenrichtwertzonen), Dalberg (2 Bodenrichtwertzonen), Daubach (2 Bodenrichtwertzonen), Daxweiler (3 Bodenrichtwertzonen), Desloch (1 Bodenrichtwertzone), Dörrebach (3 Bodenrichtwertzonen), Dorsheim (2 Bodenrichtwertzonen), Duchroth (1 Bodenrichtwertzone), Eckenroth (2 Bodenrichtwertzonen), Feilbingert (2 Bodenrichtwertzonen), Gebroth (1 Bodenrichtwertzone), Guldental (5 Bodenrichtwertzonen), Gutenberg (2 Bodenrichtwertzonen), Hahnenbach (3 Bodenrichtwertzonen), Hallgarten (3 Bodenrichtwertzonen), Hargesheim (6 Bodenrichtwertzonen), Heimweiler (3 Bodenrichtwertzonen), Heinzenberg (1 Bodenrichtwertzone), Hennweiler (2 Bodenrichtwertzonen), Hergenfeld (2 Bodenrichtwertzonen), Hochstätten (1 Bodenrichtwertzone), Hochstetten-Dhaun (7 Bodenrichtwertzonen), Hüffelsheim (4 Bodenrichtwertzonen), Hundsbach (1 Bodenrichtwertzone), Jeckenbach (1 Bodenrichtwertzone), Kellenbach (2 Bodenrichtwertzonen), Kirschroth (1 Bodenrichtwertzone), Königsau (1 Bodenrichtwertzone), Langenlonsheim (6 Bodenrichtwertzonen), Langenthal (2 Bodenrichtwertzonen), Laubenheim (2 Bodenrichtwertzonen), Lauschied (2 Bodenrichtwertzonen), Lettweiler (1 Bodenrichtwertzone), Limbach (1 Bodenrichtwertzone), Löllbach (1 Bodenrichtwertzone), Mandel (2 Bodenrichtwertzonen), Martinstein (1 Bodenrichtwertzone), Meckenbach (3 Bodenrichtwertzonen), Meddersheim (3 Bodenrichtwertzonen), Meisenheim (9 Bodenrichtwertzonen), Merxheim (4 Bodenrichtwertzonen), Monzingen (3 Bodenrichtwertzonen), Münchwald (2 Bodenrichtwertzonen), Neu-Bamberg (1 Bodenrichtwertzone), Niederhausen (2 Bodenrichtwertzonen), Norheim (2 Bodenrichtwertzonen), Nußbaum (2 Bodenrichtwertzonen), Oberhausen an der Nahe (1 Bodenrichtwertzone), Oberhausen bei Kirn (1 Bodenrichtwertzone), Oberstreit (2 Bodenrichtwertzonen), Odernheim am Glan (7 Bodenrichtwertzonen), Otzweiler (2 Bodenrichtwertzonen), Pfaffen-Schwabenheim (3 Bodenrichtwertzonen), Pleitersheim (1 Bodenrichtwertzone), Raumbach (1 Bodenrichtwertzone), Rehborn (2 Bodenrichtwertzonen), Reiffelbach (1 Bodenrichtwertzone), Roth (2 Bodenrichtwertzonen), Roxheim (6 Bodenrichtwertzonen), Rüdesheim (4 Bodenrichtwertzonen), Rummelsheim (4 Bodenrichtwertzonen), Sankt Katharinen (3 Bodenrichtwertzonen), Schloßböckelheim (1 Bodenrichtwertzone), Schmittweiler (1 Bodenrichtwertzone), Schneppenbach (1 Bodenrichtwertzone), Schöneberg (1 Bodenrichtwertzone), Schwarzerden (3 Bodenrichtwertzonen), Schweppenhausen (3 Bodenrichtwertzonen).

richtwertzonen), Seesbach (2 Bodenrichtwertzonen), Seibersbach (1 Bodenrichtwertzone), Simmertal (3 Bodenrichtwertzonen), Sommerloch (2 Bodenrichtwertzonen), Spabrücken (4 Bodenrichtwertzonen), Spall (1 Bodenrichtwertzone), Sponheim (1 Bodenrichtwertzone), Staudernheim (6 Bodenrichtwertzonen), Stromberg (9 Bodenrichtwertzonen), Tiefenthal (1 Bodenrichtwertzone), Traisen (2 Bodenrichtwertzonen), Volxheim (1 Bodenrichtwertzone), Waldböckelheim (2 Bodenrichtwertzonen), Waldlaubersheim (2 Bodenrichtwertzonen), Wallhausen (2 Bodenrichtwertzonen), Warmroth (2 Bodenrichtwertzonen), Weiler bei Monzingen (2 Bodenrichtwertzonen), Weinsheim (4 Bodenrichtwertzonen), Weitersborn (2 Bodenrichtwertzonen), Windesheim (5 Bodenrichtwertzonen), Winterbach (4 Bodenrichtwertzonen) liegen unter der Schwelle von 20 vergleichbaren Zonen.

Quelle: BORIS Rheinland-Pfalz (dl-de/by-2.0), Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 10.10.2026

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 34 geeigneten Einheiten aus Rheinland-Pfalz 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. 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. 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-Rheinland-Pfalz-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 07133
- auf „wohnen“ vereinheitlichte Art der Nutzung
- positiver Bodenrichtwert

Für 2022 umfasst die Auswahl 388 geeignete Zonen, für 2026 sind es 397. Davon tragen 376 Zonen an beiden Stichtagen dieselbe Nummer. Das entspricht 96,9 Prozent bezogen auf 2022 und 94,7 Prozent bezogen auf 2026. Berichtet wird der niedrigere der beiden Werte, 94,7 Prozent.

Hauptkennzahl

Vergleichsgruppe: die 376 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 [Kreis-Seite](#).

Median und Anzahl aller geeigneten Wohn-Bodenrichtwertzonen je Stichtag.		
STICHTAG	MEDIAN	VORHANDENE ZONEN
01.01.2022	100,0 €/m²	388
01.01.2024	100,0 €/m²	395

STICHTAG	MEDIAN	VORHANDENE ZONEN
01.01.2026	110,0 €/m ²	397

Verteilung, Siedlungs- und Dichtekontext

So verteilen sich die Zonenveränderungen im Hauptzeitraum:

- Die schwächsten zehn Prozent bis +7,1 %
- Das schwächste Viertel bis +10,0 %
- Median +11,4 %
- Das stärkste Viertel ab +18,8 %
- Die stärksten zehn Prozent ab +22,2 %

Nominal stiegen die Werte in 345 Bodenrichtwertzonen, in 1 Bodenrichtwertzone sanken sie. In 30 Bodenrichtwertzonen blieben sie unverändert. 111 Zonen stiegen stärker als die Inflation, 265 schwächer.

Die Zonen dieser Auswertung lassen sich nicht danach aufteilen, wie der Gutachterausschuss sie amtlich einordnet. Wie weit die Zonen auseinanderliegen, zeigt die Verteilung weiter oben: die Obergrenze des schwächsten Zehntels bei +7,1 % und die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +22,2 %.

Die Mindestzahl von 20 Zonen entscheidet über die Veröffentlichung. Diese Auswertung beruht auf 376 Zonen.

Abdeckung und Kontinuität

- Exakte kanonische Treffer: 384
- Stabile amtliche Zonenkennung bei veränderten Teilkennungen: 0
- Neue amtliche Zonen: 13
- Entfallene amtliche Zonen: 4
- Nicht zugeordnete Zonen zwischen 01.01.2022 und 01.01.2026: 17

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

Rheinland-Pfalz hat 36 Kreise und kreisfreie Städte; für 34 davon liegen vergleichbare Daten vor. Unter diesen liegt der Landkreis Bad Kreuznach auf Rang 21.

Quellen, Lizenz und Prüfsummen

BORIS Rheinland-Pfalz über Geoportal Rheinland-Pfalz, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0. Verbraucherpreisindex für Deutschland, Gesamtindex, Januarwerte, Basis 2020 = 100. Verwaltungsgebiete 1:250.000, Stand 01.01.2025, © BKG (2025), dl-de/by-2.0.

Datenstand: 10.10.2026. Die verwendete Destatis-Arbeitsmappe trägt die Prüfsumme 8c728e44fa400d762009fa34507a34e1fee3947641d2579484d7d040763b11f4. Der vollständige Reproduktionsdatensatz trägt die Prüfsumme 827b19e8753e4c2771ea056e8bf6ec20b40f8e43caae5b8d873e7a769ec5b144 und wurde mit Extraktor-Version 10 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 Landkreis Bad Kreuznach 2022–2026: die Entwicklung nach Abzug der Inflation. Datenstand 10.10.2026. <https://grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/rheinland-pfalz/bad-kreuznach-2022-2026>

Daten und Grafiken: Die 376 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/rheinland-pfalz/bad-kreuznach-2022-2026 · Datenstand 10.10.2026