

Amtliche Wohn-Bodenrichtwerte im Landkreis Bernkastel-Wittlich 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 265 vergleichbaren Bodenrichtwertzonen im Landkreis Bernkastel-Wittlich im Median um 18,2 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 Zuwachs von 1,2 Prozent.

+18,2 %

2022–2026 NOMINAL
Median aus 265 Zonen

+1,2 %

2022–2026 NACH ABZUG DER
INFLATION
nach Verbraucherpreisindex

+2,6 %

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/bernkastel-wittlich-2022-2026

Das Wichtigste im Überblick

Zwischen den Stichtagen 01.01.2022 und 01.01.2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte in 247 Bodenrichtwertzonen. In 4 Zonen sanken sie, in 14 blieben sie unverändert. Der Median der Veränderungen aller 265 vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen beträgt 18,2 Prozent.

Nach Abzug der Inflation von 16,7 Prozent bleibt im Median ein Zuwachs von 1,2 Prozent. In 121 der 265 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 118,18 Euro je Quadratmeter. Gleichzeitig kostet alles, was 2022 100 Euro gekostet hat, im Jahr 2026 bereits 116,73 Euro. Diese beiden Beträge werden nicht voneinander abgezogen, sondern durcheinander geteilt. 118,18 geteilt durch 116,73 ergibt einen realen Zuwachs von 1,2 Prozent.

Im jüngeren Zeitraum 2024 bis 2026 beträgt die nominale Veränderung 7,1 Prozent, nach Abzug der Inflation sind es 2,6 Prozent. Nach Abzug der Inflation weist dieser Zeitraum damit in dieselbe Richtung wie der Hauptzeitraum 2022 bis 2026.

Nach Abzug der Inflation reichen die 75 Gemeinden von 252,8 Prozent in Laufeld bis -20,0 Prozent in Kinheim.

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

Zur Einordnung des Preisniveaus: Der Median der 265 ausgewerteten Zonen lag 2022 bei 70,0 €/m² und 2026 bei 80,0 €/m². Ihr prozentualer Unterschied ist eine andere Kennzahl als der Median der einzelnen Veränderungen. Was ein bestimmtes Grundstück kostet, lässt sich daraus nicht ableiten.

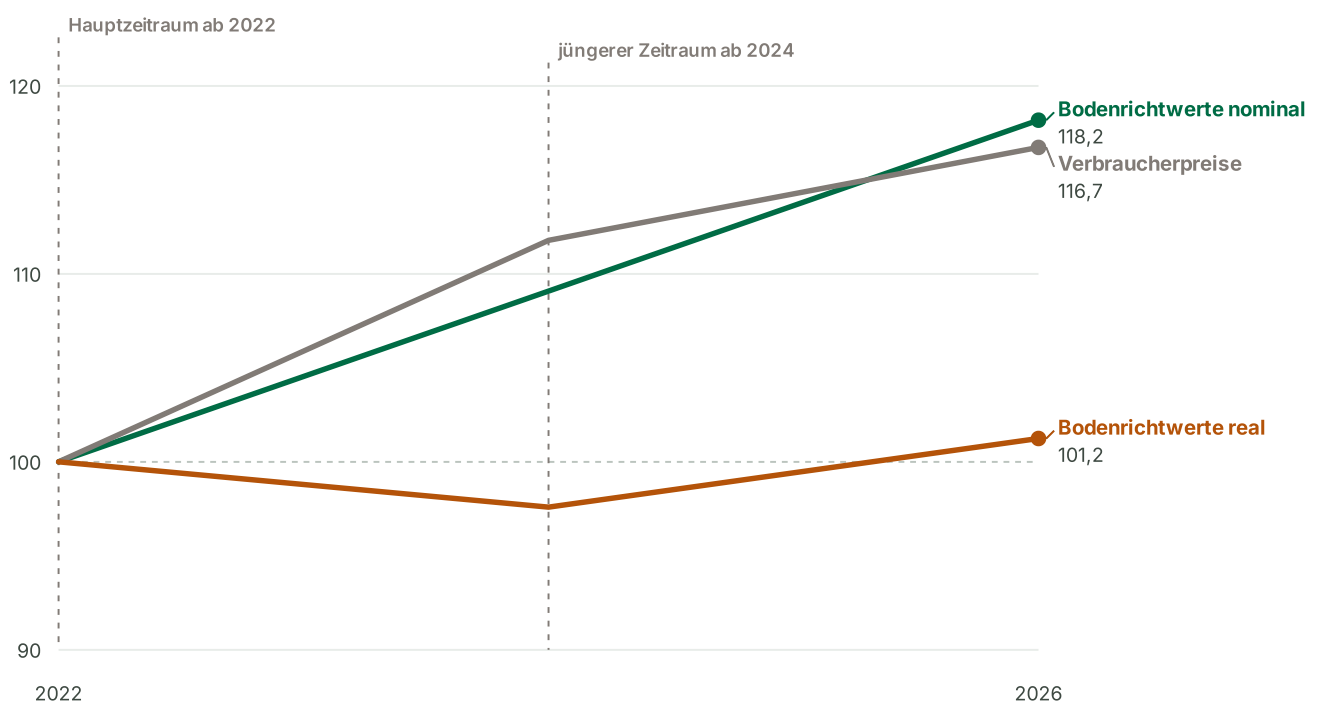
Im Hauptzeitraum 2022 bis 2026 streuen die Zonenveränderungen deutlich: Die Obergrenze des schwächsten Zehntels liegt bei +5,0 %, die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +30,9 %. Dazwischen liegen 25,9 Prozentpunkte. Einzelne Veränderungen können unter dem ersten oder über dem zweiten Grenzwert liegen.

Zur Überprüfung berechnen wir zunächst für jede Gemeinde den Median ihrer Zonenveränderungen. Der Median dieser 75 Gemeindewerte beträgt +16,7 % und liegt damit 1,5 Prozentpunkte unter der über alle Zonen gebildeten Hauptkennzahl von +18,2 %. Der Unterschied entsteht, weil diese Betrachtung jede Gemeinde gleich gewichtet, unabhängig von der Zahl ihrer Zonen.

ABBILDUNG 1 • VERLAUF

Landkreis Bernkastel-Wittlich: Von 2022 bis 2026 stieg der nominale Index der Wohn-Bodenrichtwerte um 18,2 Prozent. Die Verbraucherpreise stiegen um 16,7 Prozent

Grundradar-Berechnung: Index der Wohn-Bodenrichtwerte aus 264 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 264 Zonen, eine andere Auswahl als die 265 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 265 Bodenrichtwertzonen und damit auf einer anderen Auswahl. Das sind 89,8 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	109,1	97,6	111,8
2026	118,2	101,2	116,7

Abbildung 1 verwendet die 264 Bodenrichtwertzonen, die in allen 3 Jahren vorliegen. Vom ersten bis zum letzten Jahr beträgt die nominale Veränderung des Index 18,2 Prozent. Die Verbraucherpreise veränderten sich im selben Zeitraum um 16,7 Prozent. Nach Abzug der Inflation steht der Index am Ende bei 101,2.

Der Verlauf umfasst 264 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.

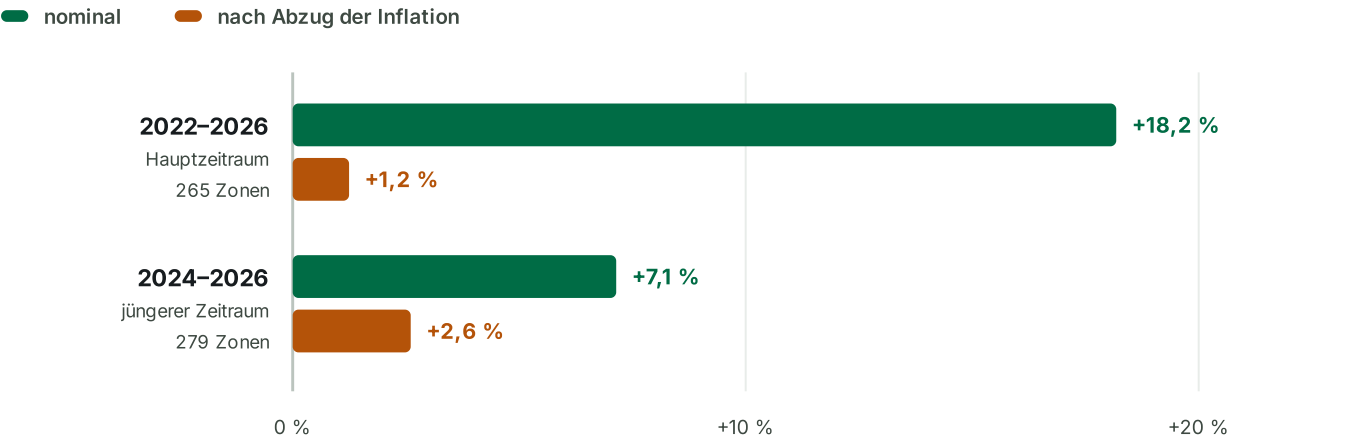
Der reale Index steht im jüngsten Jahr 2026 auf seinem Höchststand von 101,2.

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 Bernkastel-Wittlich: Nach Abzug der Inflation stiegen die Werte seit 2022 um 1,2 % und seit 2024 um 2,6 %

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: 265 und 279 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	265	+18,2 %	+1,2 %	+16,7 %
2024–2026	279	+7,1 %	+2,6 %	+4,4 %

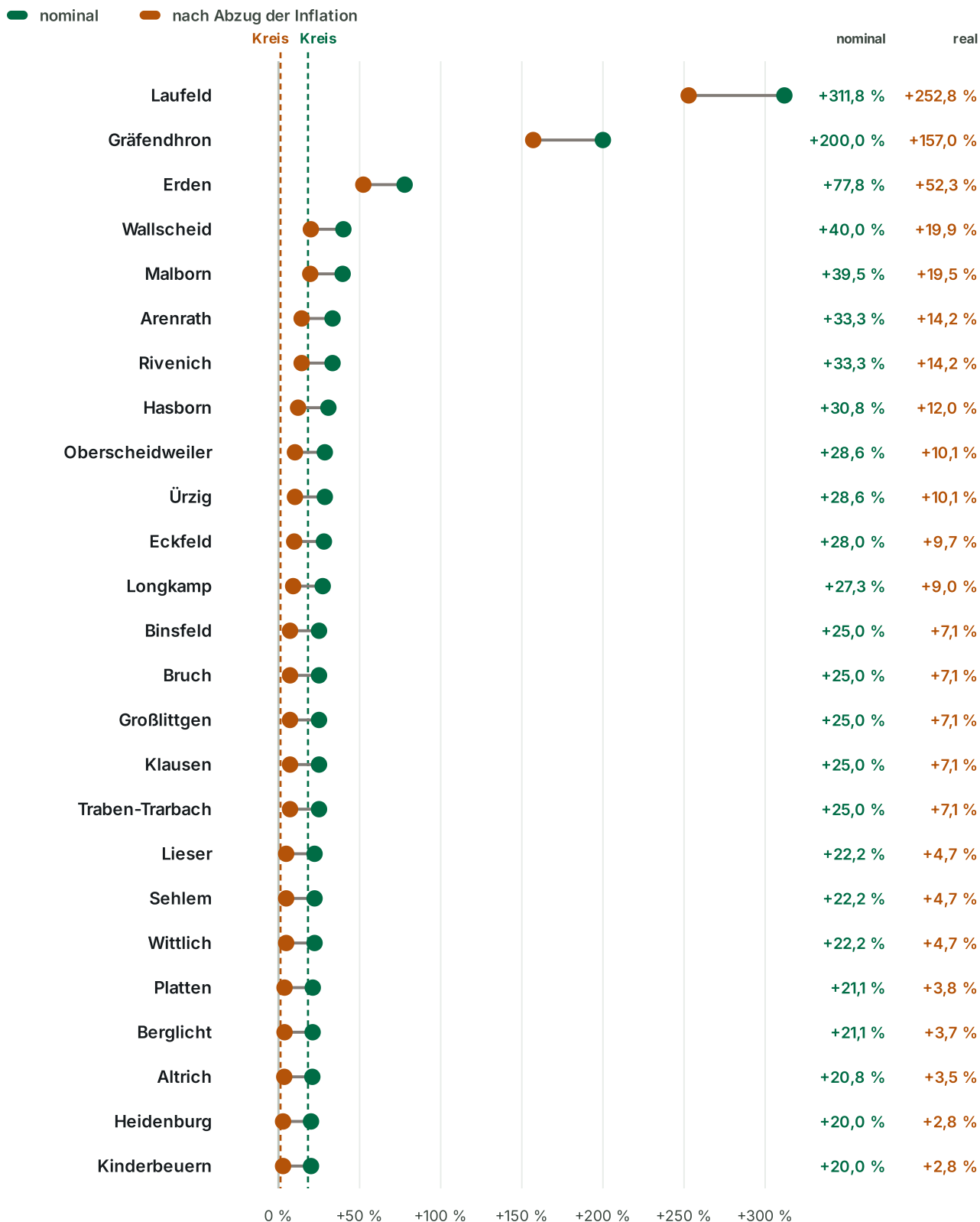
Abbildung 2 stellt die beiden Vergleichszeiträume als Veränderungsraten dar. Bodenrichtwerte in Euro erscheinen bewusst nicht, weil die Hauptkennzahl aus den Veränderungen jeder einzelnen Zone berechnet wird und das Verhältnis zweier Mediane deshalb nicht dasselbe Ergebnis liefert.

Beide Zeiträume enden real über dem Ausgangswert. Im Zeitraum 2024 bis 2026 blieben 70 der 279 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 Bernkastel-Wittlich: Nach Abzug der Inflation reichen die Gemeindewerte von +252,8 % in Laufeld bis -20,0 % in Kinheim

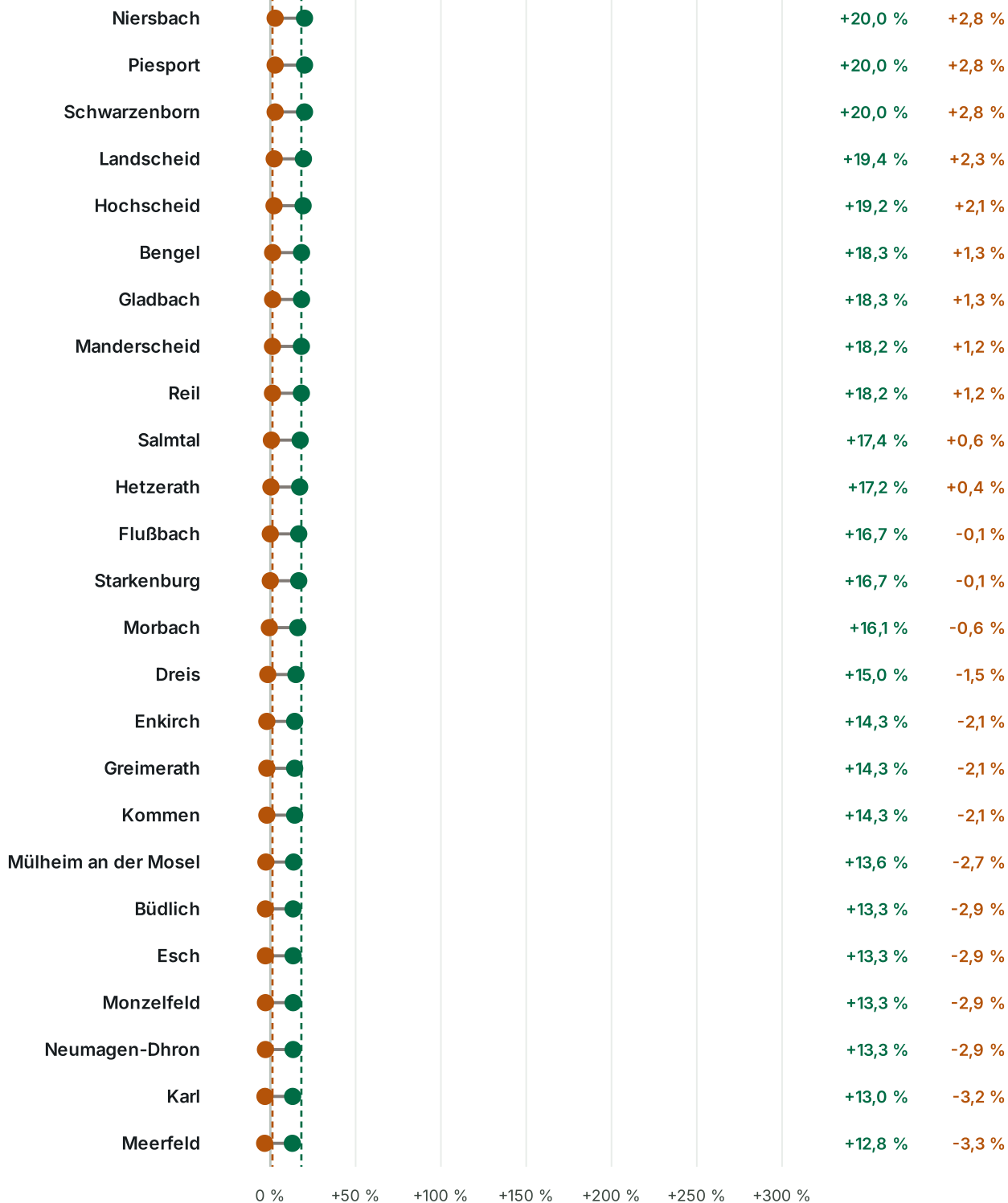
Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Stichtage: 01.01.2022 bis 01.01.2026. Für jede Gemeinde zeigt der grüne Punkt die nominale, der orange Punkt die um die Inflation bereinigte Veränderung. Beide Werte sind der Median der einzelnen Zonenveränderungen, nicht die Veränderung zwischen zwei Median-Bodenrichtwerten. 265 Wohn-Bodenrichtwertzonen mit unveränderter Nummer des Gutachterausschusses, 01.01.2022 bis 01.01.2026.

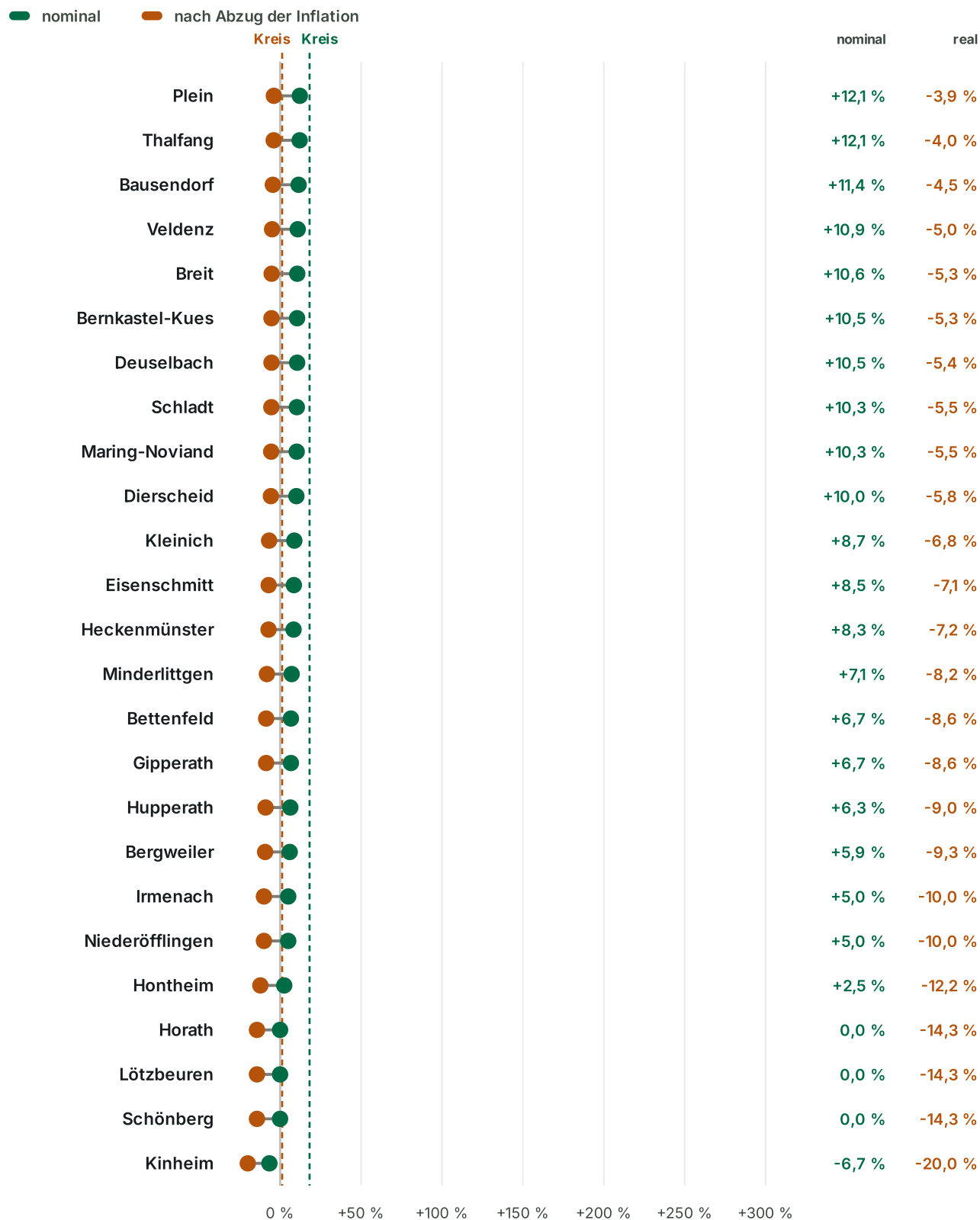


● nominal
 ● nach Abzug der Inflation

Kreis
Kreis

nominal
 real





Die gestrichelten Linien markieren den Kreiswert von +18,2 % nominal und +1,2 % nach Abzug der Inflation. Beide Werte sind Mediane über alle 265 Zonen und deshalb nicht identisch mit dem Median der 75 Gemeindewerte; dieser beträgt +16,7 %. In 39 Gemeinden blieb der Median hinter der Inflation zurück.

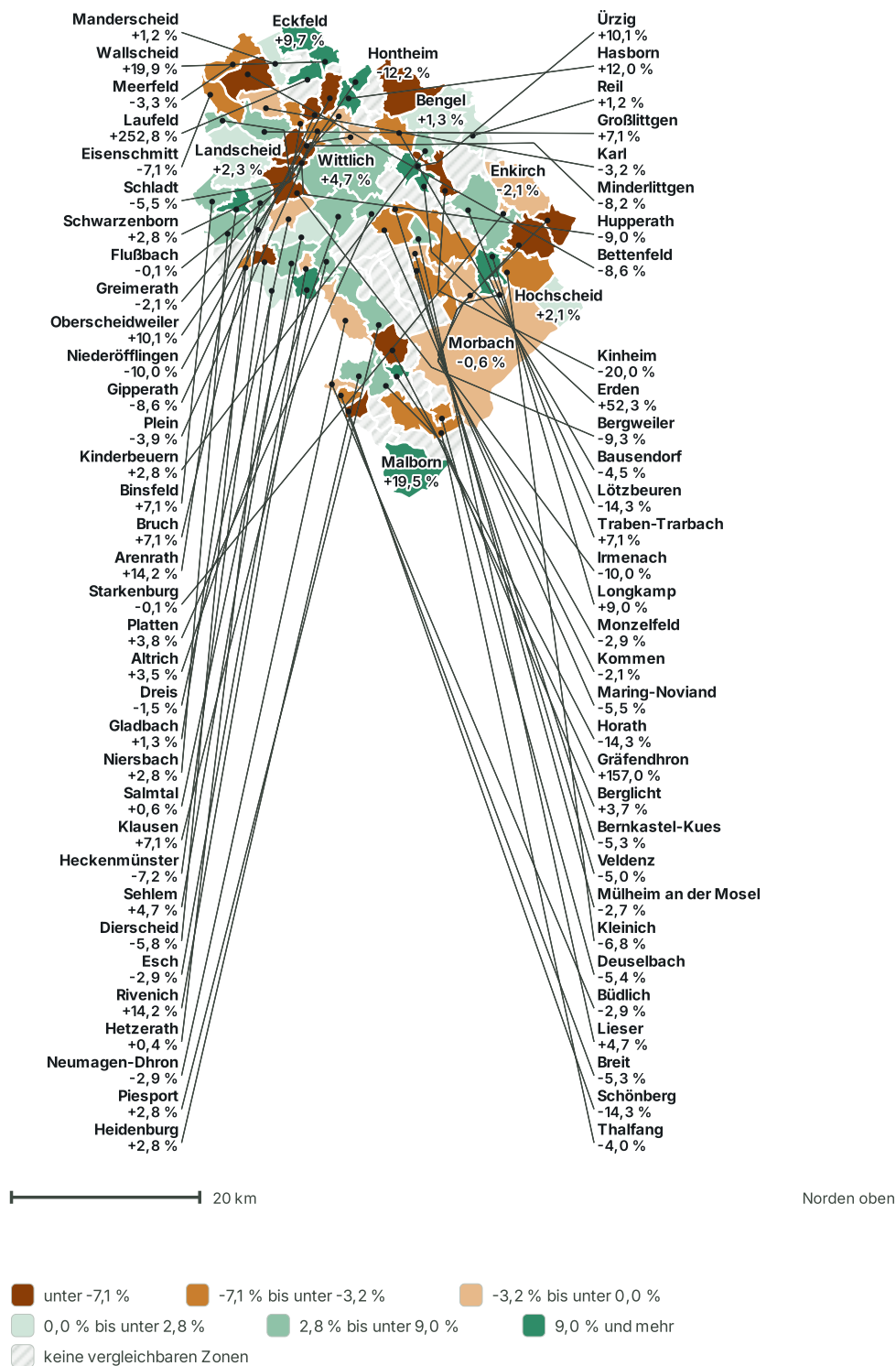
Abbildung 3 ordnet die Gemeinden nach dem realen Ergebnis. Die Punkte zeigen den nominalen Median der Veränderungen und denselben Wert nach Abzug der Inflation. Ihr Abstand ist ein rechnerischer Unterschied und keine Aufteilung nach Ursachen.

39 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

Landkreis Bernkastel-Wittlich: Nach Abzug der Inflation liegen 39 der 75 Gemeinden unter null, die Werte reichen von -20,0 % bis +252,8 %

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



Die Karte zeigt Mediane ganzer Gemeinden, nicht das Preisniveau einzelner Grundstücke. Die Gemeinden Laufeld (2 Bodenrichtwertzonen), Gräfendhron (1 Bodenrichtwertzone), Erden (1 Bodenrichtwertzone), Wallscheid (1 Bodenrichtwertzone), Malborn (1 Bodenrichtwertzone) und 67 weitere beruhen jeweils auf weniger als 20 vergleichbaren Zonen und werden als kleine Fallzahl gekennzeichnet. Unter 20 vergleichbaren Zonen

weisen wir den Gemeindewert 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 36 der 75 Gemeinden liegt der Median nach Abzug der Inflation über null. Für diesen Datenstand liegt keine einheitliche Einwohnerzahl je Gemeinde vor.

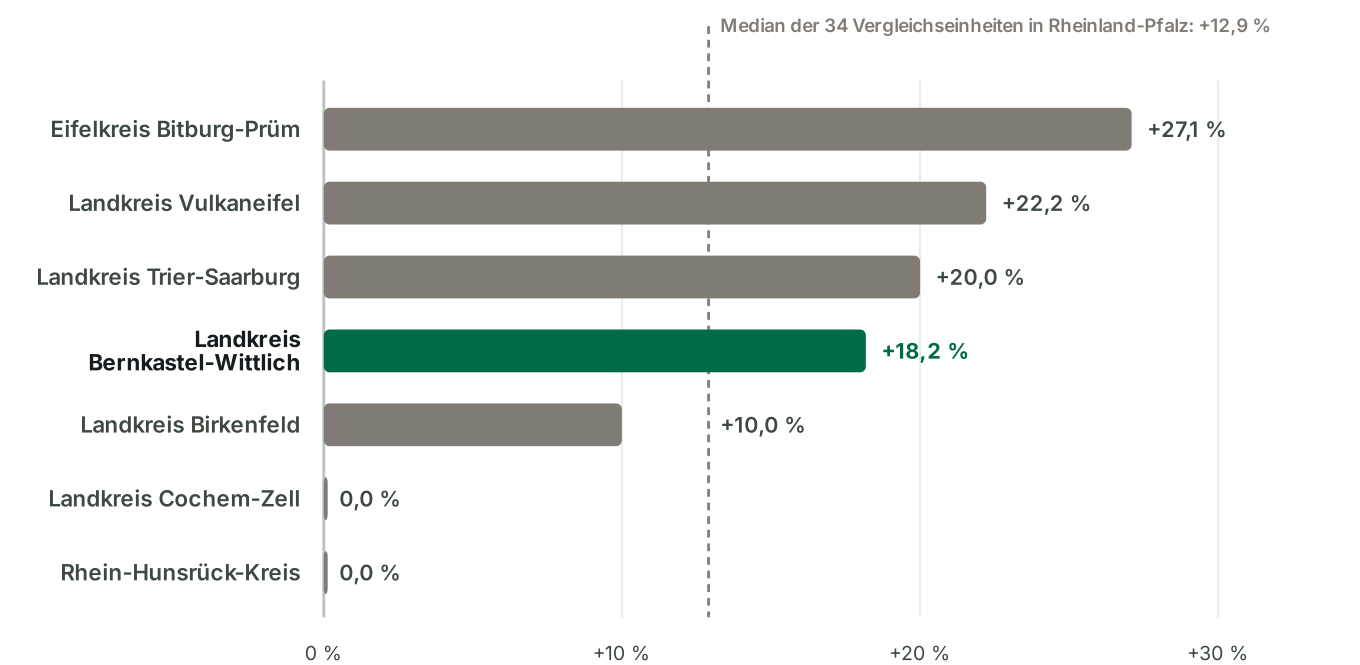
Die Farbe steht für den Median einer ganzen Gemeinde. Für ein einzelnes Grundstück lässt sich daraus kein Wert ableiten, und warum eine Gemeinde besser abschneidet als eine andere, beantwortet die Karte nicht.

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 Bernkastel-Wittlich: Die 6 vergleichbaren Nachbarn reichen von 0,0 bis +27,1 Prozent, der Landkreis Bernkastel-Wittlich liegt bei +18,2 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 Bernkastel-Wittlich liegt auf Rang 8 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 Bernkastel-Wittlich und bei den vergleichbaren Nachbarn, 01.01.2022 bis 01.01.2026.

KREIS ODER KREISFREIE STADT	ZONEN	NOMINAL	KREIS ODER KREISFREIE STADT	ZONEN	NOMINAL
Eifelkreis Bitburg - Prüm	252	+27,1 %	Landkreis Birkenfeld	243	+10,0 %
Landkreis Vulkaneifel	308	+22,2 %	Landkreis Cochem - Zell	139	0,0 %
Landkreis Trier - Saarburg	348	+20,0 %	Rhein - Hunsrück - Kreis	269	0,0 %
Landkreis Bernkastel - Wittlich	265	+18,2 %			

Abbildung 5 vergleicht den Landkreis Bernkastel-Wittlich 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 +27,1 %, der Landkreis Bernkastel-Wittlich liegt bei +18,2 %.

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

Laufeld vorn, 39 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
Laufeld	07231074	2	+311,8 %	+252,8 %
Gräfendhron	07231042	1	+200,0 %	+157,0 %
Erden	07231030	1	+77,8 %	+52,3 %
Wallscheid	07231127	1	+40,0 %	+19,9 %
Malborn	07231079	1	+39,5 %	+19,5 %
Arenrath	07231003	1	+33,3 %	+14,2 %
Rivenich	07231111	2	+33,3 %	+14,2 %
Hasborn	07231049	3	+30,8 %	+12,0 %
Oberscheidweiler	07231101	1	+28,6 %	+10,1 %
Ürzig	07231125	3	+28,6 %	+10,1 %
Eckfeld	07231025	1	+28,0 %	+9,7 %
Longkamp	07231077	1	+27,3 %	+9,0 %
Binsfeld	07231010	4	+25,0 %	+7,1 %
Bruch	07231013	4	+25,0 %	+7,1 %
Großlittgen	07231046	4	+25,0 %	+7,1 %
Klausen	07231069	5	+25,0 %	+7,1 %
Traben - Trarbach	07231124	9	+25,0 %	+7,1 %
Lieser	07231075	3	+22,2 %	+4,7 %
Sehlem	07231117	3	+22,2 %	+4,7 %
Wittlich	07231134	47	+22,2 %	+4,7 %
Platten	07231107	4	+21,1 %	+3,8 %
Berglicht	07231006	1	+21,1 %	+3,7 %
Altrich	07231001	4	+20,8 %	+3,5 %
Heidenburg	07231204	1	+20,0 %	+2,8 %
Kinderbeuern	07231067	1	+20,0 %	+2,8 %
Niersbach	07231504	2	+20,0 %	+2,8 %
Piesport	07231105	1	+20,0 %	+2,8 %
Schwarzenborn	07231116	1	+20,0 %	+2,8 %
Landscheid	07231503	4	+19,4 %	+2,3 %

GEMEINDE	AMTLICHER GEMEINDESCHLÜSSEL	ZONEN	NOMINAL	REAL
Hochscheid	07231056	2	+19,2 %	+2,1 %
Bengel	07231005	2	+18,3 %	+1,3 %
Gladbach	07231037	2	+18,3 %	+1,3 %
Manderscheid	07231080	5	+18,2 %	+1,2 %
Reil	07231110	3	+18,2 %	+1,2 %
Salmtal	07231113	10	+17,4 %	+0,6 %
Hetzerath	07231053	6	+17,2 %	+0,4 %
Flußbach	07231033	2	+16,7 %	-0,1 %
Starkenbourg	07231120	1	+16,7 %	-0,1 %
Morbach	07231502	33	+16,1 %	-0,6 %
Dreis	07231024	3	+15,0 %	-1,5 %
Enkirch	07231029	2	+14,3 %	-2,1 %
Greimerath	07231044	1	+14,3 %	-2,1 %
Kommen	07231071	1	+14,3 %	-2,1 %
Mülheim an der Mosel	07231090	1	+13,6 %	-2,7 %
Büdlich	07231203	1	+13,3 %	-2,9 %
Esch	07231031	2	+13,3 %	-2,9 %
Monzelfeld	07231087	3	+13,3 %	-2,9 %
Neumagen-Dhron	07231092	1	+13,3 %	-2,9 %
Karl	07231065	1	+13,0 %	-3,2 %
Meerfeld	07231082	2	+12,8 %	-3,3 %
Plein	07231108	2	+12,1 %	-3,9 %
Thalfang	07231123	6	+12,1 %	-4,0 %
Bausendorf	07231004	3	+11,4 %	-4,5 %
Veldenz	07231126	2	+10,9 %	-5,0 %
Breit	07231202	2	+10,6 %	-5,3 %
Bernkastel-Kues	07231008	20	+10,5 %	-5,3 %
Deuselbach	07231018	2	+10,5 %	-5,4 %
Schladt	07231114	1	+10,3 %	-5,5 %
Maring-Noviant	07231081	2	+10,3 %	-5,5 %
Dierscheid	07231022	1	+10,0 %	-5,8 %
Kleinich	07231070	2	+8,7 %	-6,8 %
Eisenschmitt	07231026	2	+8,5 %	-7,1 %
Heckenmünster	07231050	1	+8,3 %	-7,2 %

GEMEINDE	AMTLICHER GEMEINDESCHLÜSSEL	ZONEN	NOMINAL	REAL
Minderlittgen	07231085	1	+7,1 %	-8,2 %
Bettenfeld	07231009	3	+6,7 %	-8,6 %
Gipperath	07231036	1	+6,7 %	-8,6 %
Hupperath	07231062	2	+6,3 %	-9,0 %
Bergweiler	07231007	2	+5,9 %	-9,3 %
Irmenach	07231501	1	+5,0 %	-10,0 %
Niederöfflingen	07231095	3	+5,0 %	-10,0 %
Hontheim	07231057	2	+2,5 %	-12,2 %
Horath	07231058	1	0,0 %	-14,3 %
Lötzbeuren	07231206	1	0,0 %	-14,3 %
Schönberg	07231115	1	0,0 %	-14,3 %
Kinheim	07231068	1	-6,7 %	-20,0 %
Landkreis Bernkastel-Wittlich (Median aller 265 Zonen)		07231 265	+18,2 %	+1,2 %

Kleine Fallzahl: Altrich (4 Bodenrichtwertzonen), Arenrath (1 Bodenrichtwertzone), Bausendorf (3 Bodenrichtwertzonen), Bengel (2 Bodenrichtwertzonen), Berglicht (1 Bodenrichtwertzone), Bergweiler (2 Bodenrichtwertzonen), Bettenfeld (3 Bodenrichtwertzonen), Binsfeld (4 Bodenrichtwertzonen), Breit (2 Bodenrichtwertzonen), Bruch (4 Bodenrichtwertzonen), Büdlich (1 Bodenrichtwertzone), Deuselbach (2 Bodenrichtwertzonen), Dierscheid (1 Bodenrichtwertzone), Dreis (3 Bodenrichtwertzonen), Eckfeld (1 Bodenrichtwertzone), Eisenschmitt (2 Bodenrichtwertzonen), Enkirch (2 Bodenrichtwertzonen), Erden (1 Bodenrichtwertzone), Esch (2 Bodenrichtwertzonen), Flußbach (2 Bodenrichtwertzonen), Gipperath (1 Bodenrichtwertzone), Gladbach (2 Bodenrichtwertzonen), Gräfendhron (1 Bodenrichtwertzone), Greimerath (1 Bodenrichtwertzone), Großlittgen (4 Bodenrichtwertzonen), Hasborn (3 Bodenrichtwertzonen), Heckenmünster (1 Bodenrichtwertzone), Heidenburg (1 Bodenrichtwertzone), Hetzerath (6 Bodenrichtwertzonen), Hochscheid (2 Bodenrichtwertzonen), Hontheim (2 Bodenrichtwertzonen), Horath (1 Bodenrichtwertzone), Hupperath (2 Bodenrichtwertzonen), Irmenach (1 Bodenrichtwertzone), Karl (1 Bodenrichtwertzone), Kinderbeuern (1 Bodenrichtwertzone), Kinheim (1 Bodenrichtwertzone), Klausen (5 Bodenrichtwertzonen), Kleinich (2 Bodenrichtwertzonen), Kommen (1 Bodenrichtwertzone), Landscheid (4 Bodenrichtwertzonen), Laufeld (2 Bodenrichtwertzonen), Lieser (3 Bodenrichtwertzonen), Longkamp (1 Bodenrichtwertzone), Lotzbeuren (1 Bodenrichtwertzone), Malborn (1 Bodenrichtwertzone), Manderscheid (5 Bodenrichtwertzonen), Maring-Noviand (2 Bodenrichtwertzonen), Meerfeld (2 Bodenrichtwertzonen), Minderlittgen (1 Bodenrichtwertzone), Monzelfeld (3 Bodenrichtwertzonen), Mülheim an der Mosel (1 Bodenrichtwertzone), Neumagen-Dhron (1 Bodenrichtwertzone), Niederöfflingen (3 Bodenrichtwertzonen), Niersbach (2 Bodenrichtwertzonen), Oberscheidweiler (1 Bodenrichtwertzone), Piesport (1 Bodenrichtwertzone), Platten (4 Bodenrichtwertzonen), Plein (2 Bodenrichtwertzonen), Reil (3 Bodenrichtwertzonen), Rivenich (2 Bodenrichtwertzonen), Salmtal (10 Bodenrichtwertzonen), Schladt (1 Bodenrichtwertzone), Schönberg (1 Bodenrichtwertzone), Schwarzenborn (1 Bodenrichtwertzone), Sehlern (3 Bodenrichtwertzonen), Starkenburg (1 Bodenrichtwertzone), Thalfang (6 Bodenrichtwertzonen), Traben-Trarbach (9 Bodenrichtwertzonen), Ürzig (3 Bodenrichtwertzonen), Velden (2 Bodenrichtwertzonen), Wallscheid (1 Bodenrichtwertzone) 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 07231
- auf „wohnen“ vereinheitlichte Art der Nutzung
- positiver Bodenrichtwert

Für 2022 umfasst die Auswahl 283 geeignete Zonen, für 2026 sind es 295. Davon tragen 265 Zonen an beiden Stichtagen dieselbe Nummer. Das entspricht 93,6 Prozent bezogen auf 2022 und 89,8 Prozent bezogen auf 2026. Berichtet wird der niedrigere der beiden Werte, 89,8 Prozent.

Hauptkennzahl

Vergleichsgruppe: die 265 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	65,0 €/m ²	283
01.01.2024	70,0 €/m ²	290
01.01.2026	80,0 €/m ²	295

Verteilung, Siedlungs- und Dichtekontext

So verteilen sich die Zonenveränderungen im Hauptzeitraum:

- Die schwächsten zehn Prozent bis +5,0 %
- Das schwächste Viertel bis +10,7 %
- Median +18,2 %
- Das stärkste Viertel ab +25,0 %
- Die stärksten zehn Prozent ab +30,9 %

Nominal stiegen die Werte in 247 Bodenrichtwertzonen, in 4 Bodenrichtwertzonen sanken sie. In 14 Bodenrichtwertzonen blieben sie unverändert. 144 Zonen stiegen stärker als die Inflation, 121 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 +5,0 % und die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +30,9 %.

Die Mindestzahl von 20 Zonen entscheidet über die Veröffentlichung. Diese Auswertung beruht auf 265 Zonen.

Abdeckung und Kontinuität

- Exakte kanonische Treffer: 275

- Stabile amtliche Zonenkennung bei veränderten Teilkennungen: 0
- Neue amtliche Zonen: 20
- Entfallene amtliche Zonen: 8
- Nicht zugeordnete Zonen zwischen 01.01.2022 und 01.01.2026: 28

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 Bernkastel-Wittlich auf Rang 8.

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 f599fee05c5caf d8488d9e04b2dc75e19cbbf35f6888958da23bd96460f0d042 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 Bernkastel-Wittlich 2022–2026: die Entwicklung nach Abzug der Inflation. Datenstand 10.10.2026. <https://grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/rheinland-pfalz/bernkastel-wittlich-2022-2026>

Daten und Grafiken: Die 265 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/bernkastel-wittlich-2022-2026 · Datenstand 10.10.2026