

Amtliche Wohn-Bodenrichtwerte im Donnersbergkreis 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 211 vergleichbaren Bodenrichtwertzonen im Donnersbergkreis im Median um 15,8 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 0,8 Prozent.

+15,8 %

2022–2026 NOMINAL

Median aus 211 Zonen

-0,8 %

2022–2026 NACH ABZUG DER
INFLATION

nach Verbraucherpreisindex

-1,2 %

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/donnersbergkreis-2022-2026

Das Wichtigste im Überblick

Zwischen den Stichtagen 01.01.2022 und 01.01.2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte in 190 Bodenrichtwertzonen. In 21 Zonen sanken sie, in 0 blieben sie unverändert. Der Median der Veränderungen aller 211 vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen beträgt 15,8 Prozent.

Nach Abzug der Inflation von 16,7 Prozent bleibt im Median ein Rückgang um 0,8 Prozent. In 134 der 211 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 115,8 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. 115,8 geteilt durch 116,7 ergibt einen realen Rückgang um 0,8 Prozent.

Im jüngeren Zeitraum 2024 bis 2026 beträgt die nominale Veränderung 3,1 Prozent, nach Abzug der Inflation sind es -1,2 Prozent. Nach Abzug der Inflation weist dieser Zeitraum damit in dieselbe Richtung wie der Hauptzeitraum 2022 bis 2026.

Nach Abzug der Inflation reichen die 71 Gemeinden von 46,9 Prozent in Weitersweiler bis -22,1 Prozent in Winterborn.

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 211 ausgewerteten Zonen lag 2022 bei 110,0 €/m² und 2026 bei 135,0 €/m². Ihr prozentualer Unterschied ist eine andere Kennzahl als der Median der einzelnen Veränderungen. Was ein bestimmtes Grundstück kostet, lässt sich daraus nicht ableiten.

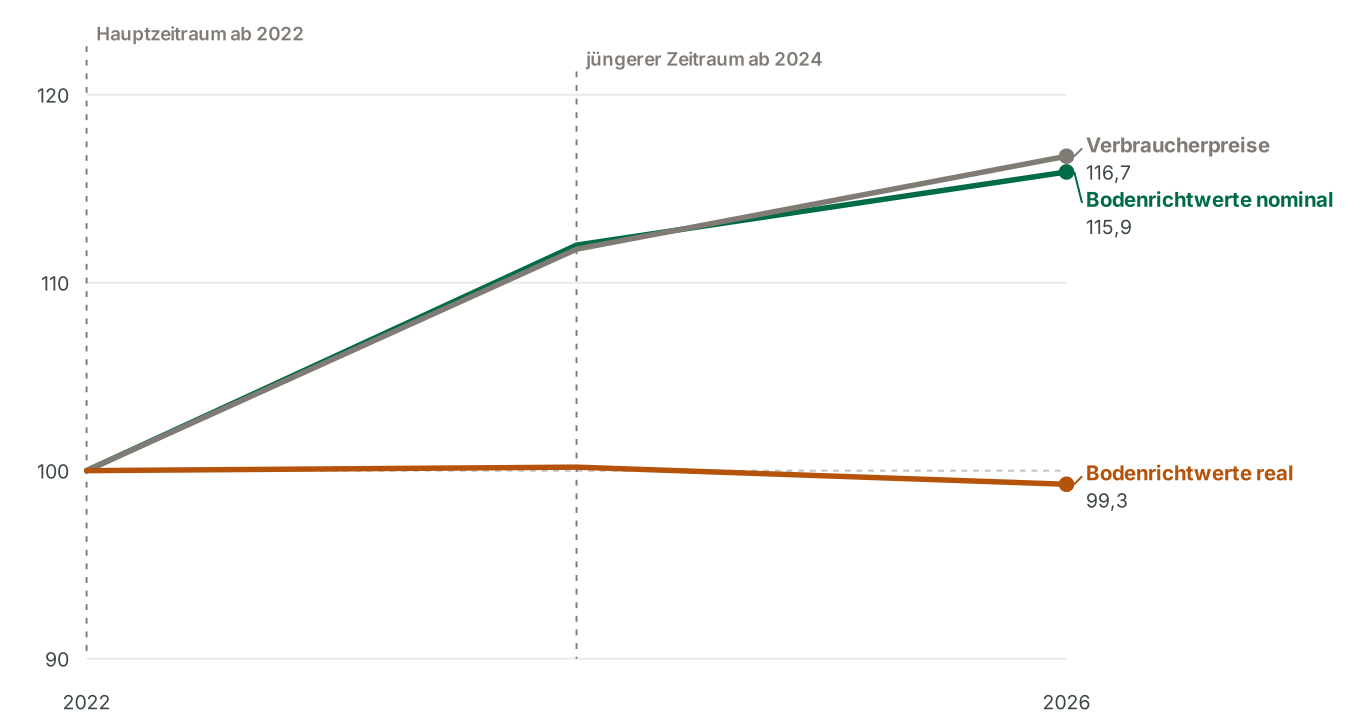
Im Hauptzeitraum 2022 bis 2026 streuen die Zonenveränderungen deutlich: Die Obergrenze des schwächsten Zehntels liegt bei +5,0 %, die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +37,5 %. Dazwischen liegen 32,5 Prozentpunkte. Einzelne Veränderungen können unter dem ersten oder über dem zweiten Grenzwert liegen.

Zur Überprüfung berechnen wir zunächst für jede Gemeinde den Median ihrer Zonenveränderungen. Der Median dieser 71 Gemeindewerte beträgt +15,8 % und entspricht damit der über alle Zonen gebildeten Hauptkennzahl von +15,8 %.

ABBILDUNG 1 • VERLAUF

Donnersbergreis: Von 2022 bis 2026 stieg der nominale Index der Wohn-Bodenrichtwerte um 15,9 Prozent. Die Verbraucherpreise stiegen um 16,7 Prozent

Grundradar-Berechnung: Index der Wohn-Bodenrichtwerte aus 210 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 210 Zonen, eine andere Auswahl als die 211 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 211 Bodenrichtwertzonen und damit auf einer anderen Auswahl. Das sind 94,2 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	112	100,2	111,8
2026	115,9	99,3	116,7

Abbildung 1 verwendet die 210 Bodenrichtwertzonen, die in allen 3 Jahren vorliegen. Vom ersten bis zum letzten Jahr beträgt die nominale Veränderung des Index 15,9 Prozent. Die Verbraucherpreise veränderten sich im selben Zeitraum um 16,7 Prozent. Nach Abzug der Inflation steht der Index am Ende bei 99,3.

Der Verlauf umfasst 210 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.

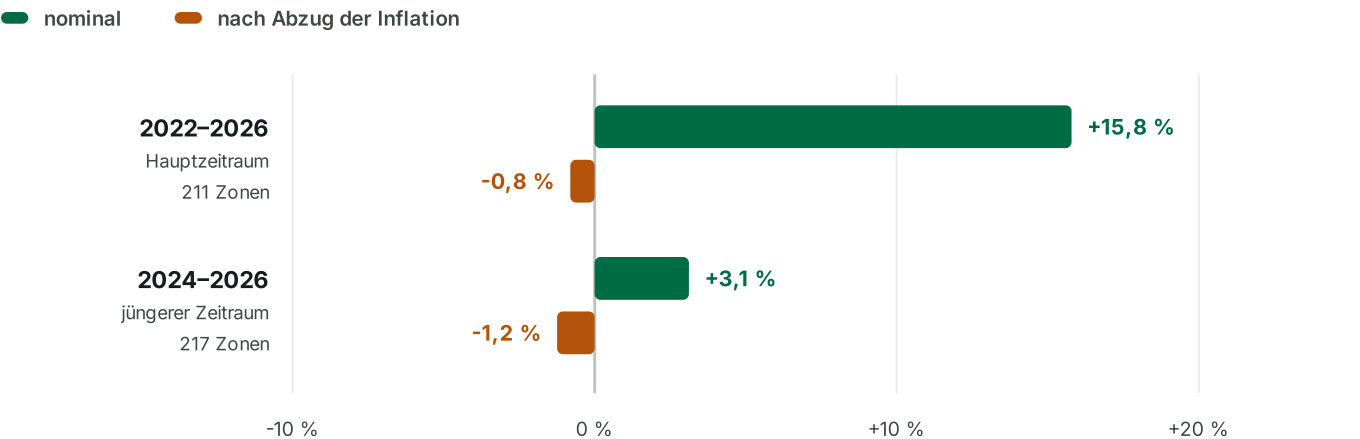
Der reale Index erreichte seinen Höchststand 2024 bei 100,2. Seither liegt er darunter: Nominal stiegen die Werte nur von 112,0 auf 115,9, während die Verbraucherpreise um 4,4 Prozent zulegten.

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

Donnersbergkreis: Nach Abzug der Inflation fielen die Werte seit 2022 um 0,8 % und seit 2024 um 1,2 %

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Vergleichszeiträume: 2022–2026, 2024–2026. Die Grafik zeigt beide Zeiträume als Veränderungsraten, nicht als Bodenrichtwerte in Euro. Der Grund: Die Hauptkennzahl wird aus den Veränderungen jeder einzelnen Zone berechnet, nicht aus einem Euro-Durchschnitt.



Jeder Zeitraum verwendet seine eigenen Zonen: 211 und 217 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	211	+15,8 %	-0,8 %	+16,7 %
2024–2026	217	+3,1 %	-1,2 %	+4,4 %

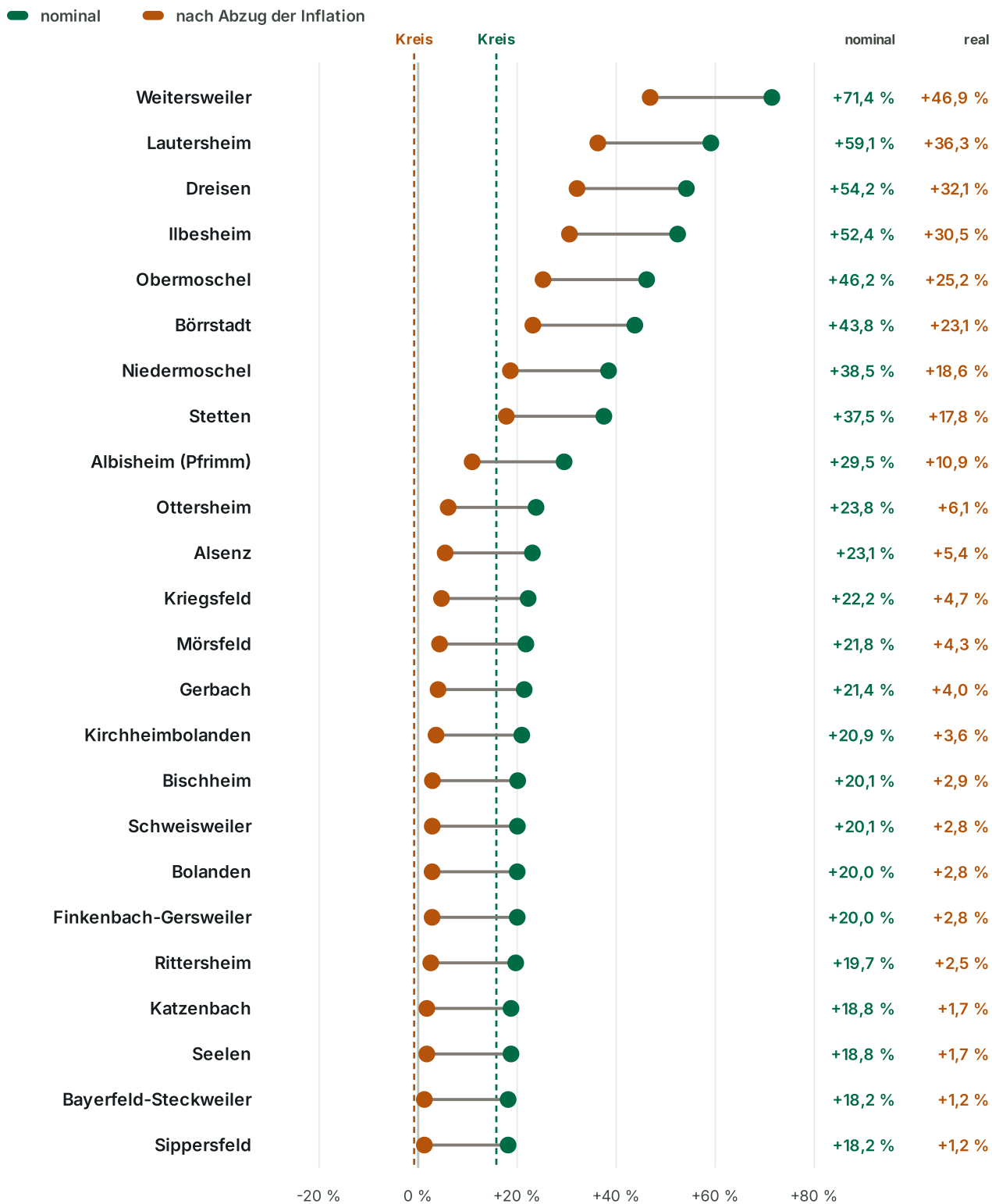
Abbildung 2 stellt die beiden Vergleichszeiträume als Veränderungsraten dar. Bodenrichtwerte in Euro erscheinen bewusst nicht, weil die Hauptkennzahl aus den Veränderungen jeder einzelnen Zone berechnet wird und das Verhältnis zweier Mediane deshalb nicht dasselbe Ergebnis liefert.

Beide Zeiträume enden real unter dem Ausgangswert. Im Zeitraum 2024 bis 2026 blieben 169 der 217 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

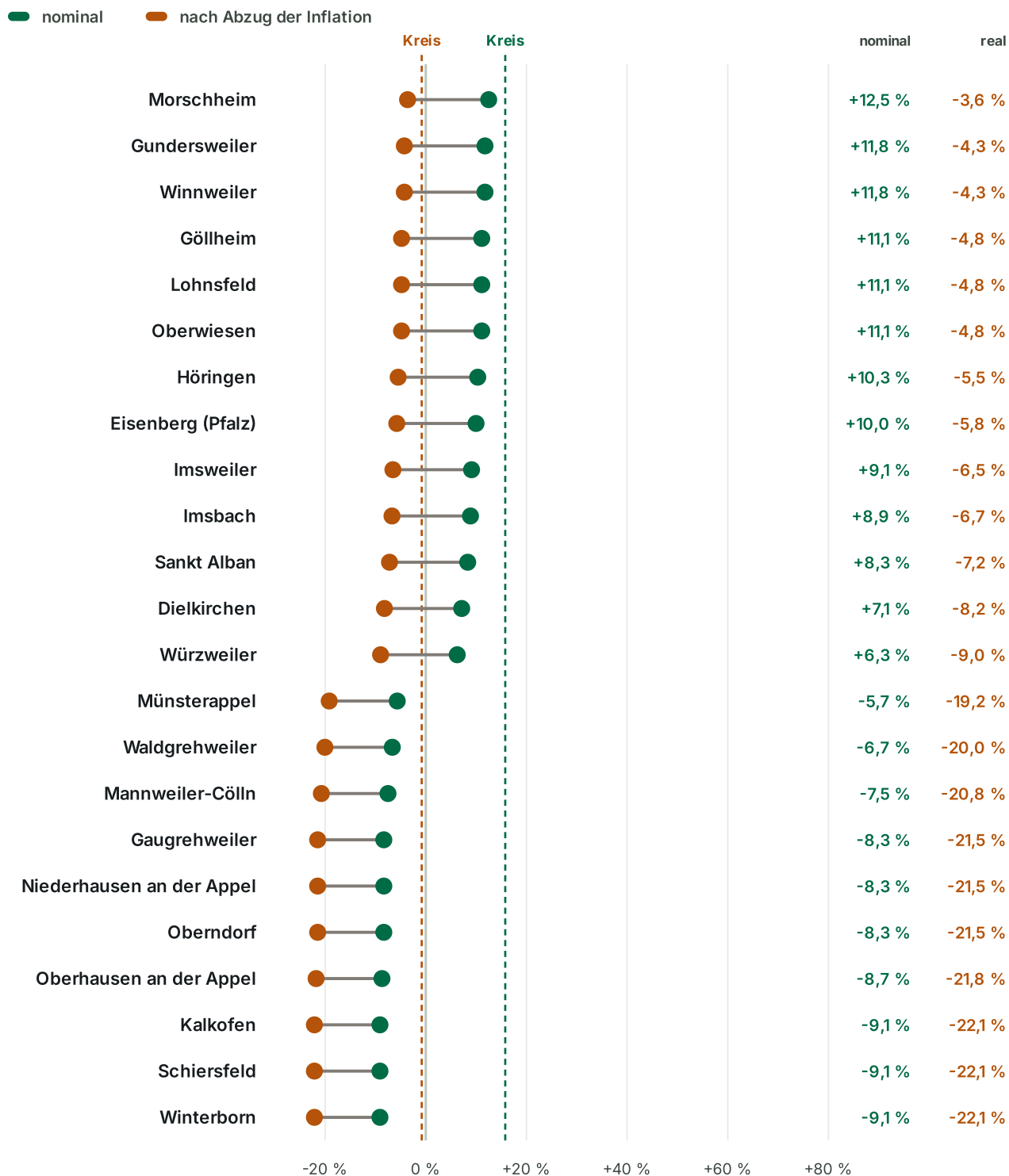
Donnersbergrkreis: Nach Abzug der Inflation reichen die Gemeindewerte von +46,9 % in Weitersweiler bis -22,1 % in Winterborn

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



● nominal
 ● nach Abzug der Inflation





Die gestrichelten Linien markieren den Kreiswert von +15,8 % nominal und -0,8 % nach Abzug der Inflation. Beide Werte sind Mediane über alle 211 Zonen und deshalb nicht identisch mit dem Median der 71 Gemeindewerte; dieser beträgt +15,8 %. In 44 Gemeinden blieb der Median hinter der Inflation zurück.

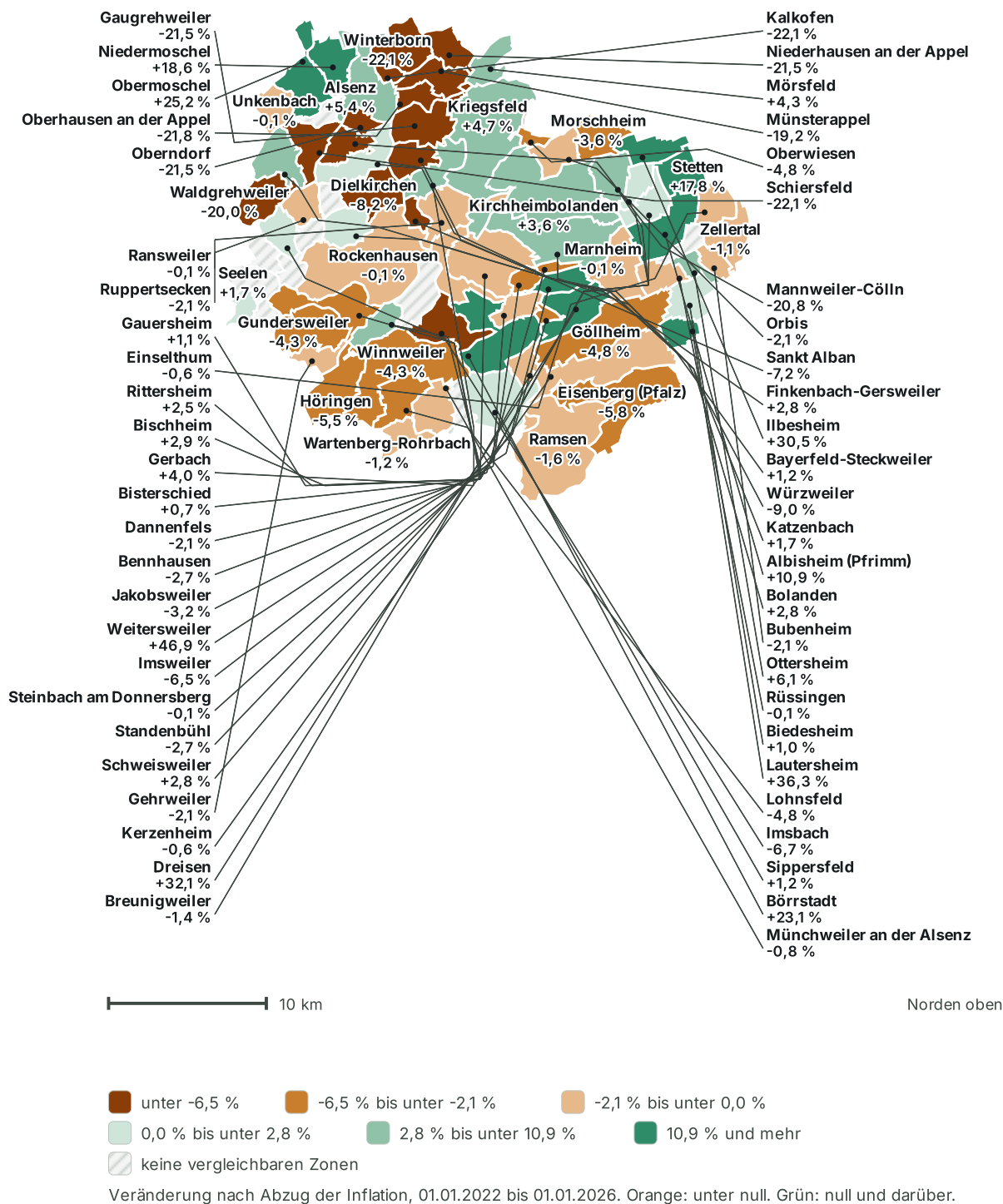
Abbildung 3 ordnet die Gemeinden nach dem realen Ergebnis. Die Punkte zeigen den nominalen Median der Veränderungen und denselben Wert nach Abzug der Inflation. Ihr Abstand ist ein rechnerischer Unterschied und keine Aufteilung nach Ursachen.

44 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

Donnersbergkreis: Nach Abzug der Inflation liegen 44 der 71 Gemeinden unter null, die Werte reichen von -22,1 % bis +46,9 %

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. 211 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 Weitersweiler (2 Bodenrichtwertzonen), Lautersheim (3 Bodenrichtwertzonen), Dreisen (1 Bodenrichtwertzone), Ilbesheim (2 Bodenrichtwertzonen), Obermoschel (3 Bodenrichtwertzonen) und 66 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 27 der 71 Gemeinden liegt der Median nach Abzug der Inflation über null. Für diesen Datenstand liegt keine einheitliche Einwohnerzahl je Gemeinde vor.

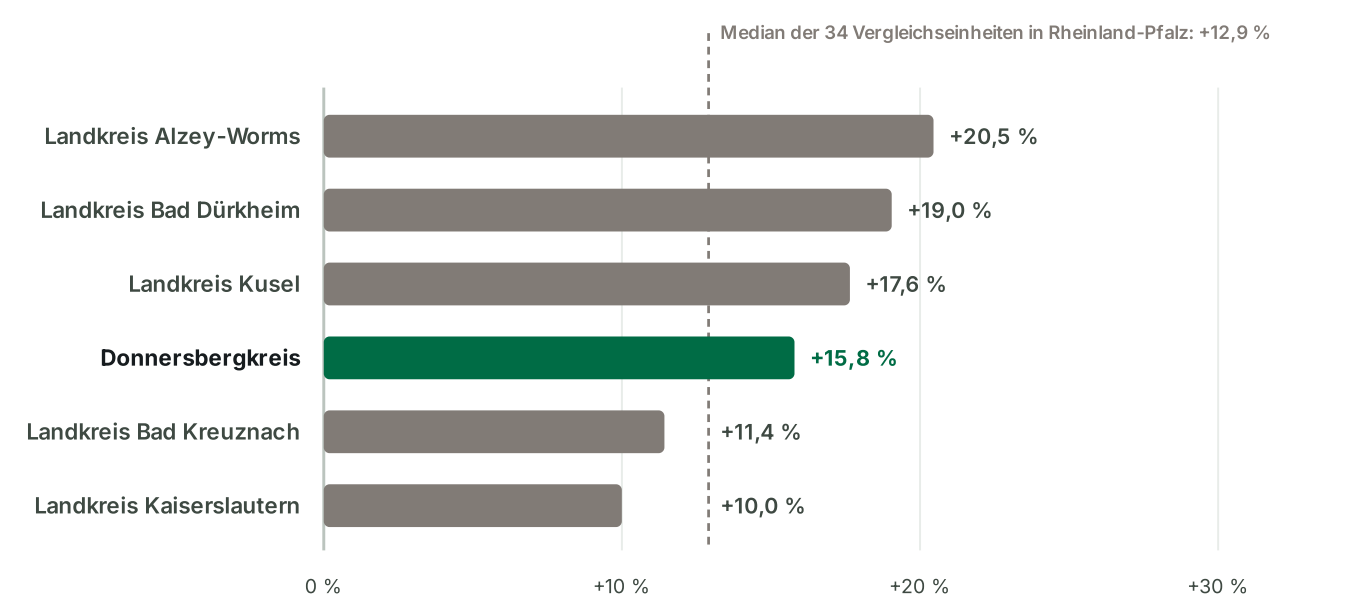
Die Farbe steht für den Median einer ganzen Gemeinde. Für ein einzelnes Grundstück lässt sich daraus kein Wert ableiten, und warum eine Gemeinde besser abschneidet als eine andere, beantwortet die Karte nicht.

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

Donnersbergkreis: Die 5 vergleichbaren Nachbarn reichen von +10,0 bis +20,5 Prozent, der Donnersbergkreis liegt bei +15,8 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 Donnersbergkreis liegt auf Rang 13 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 Donnersbergkreis und bei den vergleichbaren Nachbarn, 01.01.2022 bis 01.01.2026.

KREIS ODER KREISFREIE STADT	ZONEN	NOMINAL
Landkreis Alzey - Worms	290	+20,5 %
Landkreis Bad Dürkheim	275	+19,0 %
Landkreis Kusel	263	+17,6 %
Donnersbergkreis	211	+15,8 %
Landkreis Bad Kreuznach	376	+11,4 %
Landkreis Kaiserslautern	274	+10,0 %

Abbildung 5 vergleicht den Donnersbergkreis mit den angrenzenden Kreisen und kreisfreien Städten, für die dieselben Stichtage und eine ausreichende Abdeckung vorliegen. Die 5 vergleichbaren Nachbarn reichen von +10,0 bis +20,5 %, der Donnersbergkreis liegt bei +15,8 %.

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

Weitersweiler vorn, 44 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
Weitersweiler	07333081	2	+71,4 %	+46,9 %
Lautersheim	07333041	3	+59,1 %	+36,3 %
Dreisen	07333017	1	+54,2 %	+32,1 %
Ilbesheim	07333031	2	+52,4 %	+30,5 %
Obermoschel	07333054	3	+46,2 %	+25,2 %
Börrstadt	07333009	2	+43,8 %	+23,1 %
Niedermoschel	07333051	3	+38,5 %	+18,6 %
Stetten	07333076	1	+37,5 %	+17,8 %
Albisheim (Pfrimm)	07333001	4	+29,5 %	+10,9 %
Ottersheim	07333058	3	+23,8 %	+6,1 %
Alsenz	07333003	7	+23,1 %	+5,4 %
Kriegsfeld	07333040	3	+22,2 %	+4,7 %
Mörsfeld	07333046	2	+21,8 %	+4,3 %
Gerbach	07333025	1	+21,4 %	+4,0 %
Kirchheimbolanden	07333039	12	+20,9 %	+3,6 %
Bischheim	07333007	2	+20,1 %	+2,9 %
Schweisweiler	07333069	2	+20,1 %	+2,8 %
Bolanden	07333010	5	+20,0 %	+2,8 %
Finkenbach - Gersweiler	07333021	1	+20,0 %	+2,8 %
Rittersheim	07333062	2	+19,7 %	+2,5 %
Katzenbach	07333037	3	+18,8 %	+1,7 %
Seelen	07333203	2	+18,8 %	+1,7 %
Bayerfeld - Steckweiler	07333004	1	+18,2 %	+1,2 %
Sippersfeld	07333071	3	+18,2 %	+1,2 %
Gauersheim	07333022	4	+18,0 %	+1,1 %
Biedesheim	07333006	2	+17,9 %	+1,0 %
Bisterschied	07333008	1	+17,5 %	+0,7 %
Marnheim	07333045	5	+16,7 %	-0,1 %
Ransweiler	07333061	1	+16,7 %	-0,1 %
Rockenhausen	07333502	19	+16,7 %	-0,1 %

GEMEINDE	AMTLICHER GEMEINDESCHLÜSSEL	ZONEN	NOMINAL	REAL
Rüssingen	07333064	1	+16,7 %	-0,1 %
Steinbach am Donnersberg	07333075	3	+16,7 %	-0,1 %
Unkenbach	07333078	1	+16,7 %	-0,1 %
Einselthum	07333018	1	+16,0 %	-0,6 %
Kerzenheim	07333038	3	+16,0 %	-0,6 %
Münchweiler an der Alsenz	07333048	3	+15,8 %	-0,8 %
Zellertal	07333501	6	+15,5 %	-1,1 %
Wartenberg - Rohrbach	07333080	3	+15,4 %	-1,2 %
Breunigweiler	07333011	2	+15,2 %	-1,4 %
Ramsen	07333060	5	+14,8 %	-1,6 %
Bubenheim	07333012	2	+14,3 %	-2,1 %
Dannenfels	07333013	3	+14,3 %	-2,1 %
Gehrweiler	07333024	2	+14,3 %	-2,1 %
Orbis	07333057	3	+14,3 %	-2,1 %
Ruppertsecken	07333065	2	+14,3 %	-2,1 %
Bennhausen	07333005	1	+13,6 %	-2,7 %
Standenbühl	07333074	1	+13,6 %	-2,7 %
Jakobsweiler	07333035	3	+13,0 %	-3,2 %
Morschheim	07333047	2	+12,5 %	-3,6 %
Gundersweiler	07333028	1	+11,8 %	-4,3 %
Winnweiler	07333503	10	+11,8 %	-4,3 %
Göllheim	07333026	5	+11,1 %	-4,8 %
Lohnsfeld	07333042	5	+11,1 %	-4,8 %
Oberwiesen	07333056	3	+11,1 %	-4,8 %
Höringen	07333030	2	+10,3 %	-5,5 %
Eisenberg (Pfalz)	07333019	7	+10,0 %	-5,8 %
Imsweiler	07333034	2	+9,1 %	-6,5 %
Imsbach	07333033	4	+8,9 %	-6,7 %
Sankt Alban	07333066	1	+8,3 %	-7,2 %
Dielkirchen	07333014	2	+7,1 %	-8,2 %
Würzweiler	07333084	2	+6,3 %	-9,0 %
Münsterappel	07333049	2	-5,7 %	-19,2 %
Waldgrehweiler	07333079	1	-6,7 %	-20,0 %
Mannweiler - Cölln	07333043	2	-7,5 %	-20,8 %

GEMEINDE	AMTLICHER GEMEINDESCHLÜSSEL	ZONEN	NOMINAL	REAL
Gaugrehweiler	07333023	2	-8,3 %	-21,5 %
Niederhausen an der Appel	07333050	2	-8,3 %	-21,5 %
Oberndorf	07333055	1	-8,3 %	-21,5 %
Oberhausen an der Appel	07333053	4	-8,7 %	-21,8 %
Kalkofen	07333036	2	-9,1 %	-22,1 %
Schiersfeld	07333067	1	-9,1 %	-22,1 %
Winterborn	07333083	1	-9,1 %	-22,1 %
Donnersbergkreis (Median aller 211 Zonen)	07333	211	+15,8 %	-0,8 %

Kleine Fallzahl: Albisheim (Pfrimm) (4 Bodenrichtwertzonen), Alsenz (7 Bodenrichtwertzonen), Bayerfeld-Steckweiler (1 Bodenrichtwertzone), Bennhausen (1 Bodenrichtwertzone), Biedesheim (2 Bodenrichtwertzonen), Bischheim (2 Bodenrichtwertzonen), Bisterschied (1 Bodenrichtwertzone), Bolanden (5 Bodenrichtwertzonen), Börrstadt (2 Bodenrichtwertzonen), Breunigweiler (2 Bodenrichtwertzonen), Bubenheim (2 Bodenrichtwertzonen), Dannenfels (3 Bodenrichtwertzonen), Dielkirchen (2 Bodenrichtwertzonen), Dreisen (1 Bodenrichtwertzone), Einselfthum (1 Bodenrichtwertzone), Eisenberg (Pfalz) (7 Bodenrichtwertzonen), Finkenbach-Gersweiler (1 Bodenrichtwertzone), Gauersheim (4 Bodenrichtwertzonen), Gaugrehweiler (2 Bodenrichtwertzonen), Gehrweiler (2 Bodenrichtwertzonen), Gerbach (1 Bodenrichtwertzone), Göllheim (5 Bodenrichtwertzonen), Gundersweiler (1 Bodenrichtwertzone), Höringen (2 Bodenrichtwertzonen), Ilbesheim (2 Bodenrichtwertzonen), Imsbach (4 Bodenrichtwertzonen), Imsweiler (2 Bodenrichtwertzonen), Jakobsweiler (3 Bodenrichtwertzonen), Kalkofen (2 Bodenrichtwertzonen), Katzenbach (3 Bodenrichtwertzonen), Kerzenheim (3 Bodenrichtwertzonen), Kirchheimbolanden (12 Bodenrichtwertzonen), Kriegsfeld (3 Bodenrichtwertzonen), Lautersheim (3 Bodenrichtwertzonen), Lohnsfeld (5 Bodenrichtwertzonen), Mannweiler-Cölln (2 Bodenrichtwertzonen), Marnheim (5 Bodenrichtwertzonen), Morschheim (2 Bodenrichtwertzonen), Mörsfeld (2 Bodenrichtwertzonen), Münchweiler an der Alsenz (3 Bodenrichtwertzonen), Münsterappel (2 Bodenrichtwertzonen), Niederhausen an der Appel (2 Bodenrichtwertzonen), Niedermoschel (3 Bodenrichtwertzonen), Oberhausen an der Appel (4 Bodenrichtwertzonen), Obermoschel (3 Bodenrichtwertzonen), Oberndorf (1 Bodenrichtwertzone), Oberwiesen (3 Bodenrichtwertzonen), Orbis (3 Bodenrichtwertzonen), Ottersheim (3 Bodenrichtwertzonen), Ramsen (5 Bodenrichtwertzonen), Ransweiler (1 Bodenrichtwertzone), Rittersheim (2 Bodenrichtwertzonen), Rockenhausen (19 Bodenrichtwertzonen), Ruppertsecken (2 Bodenrichtwertzonen), Rüssingen (1 Bodenrichtwertzone), Sankt Alban (1 Bodenrichtwertzone), Schiersfeld (1 Bodenrichtwertzone), Schweisweiler (2 Bodenrichtwertzonen), Seelen (2 Bodenrichtwertzonen), Sippersfeld (3 Bodenrichtwertzonen), Standenbühl (1 Bodenrichtwertzone), Steinbach am Donnersberg (3 Bodenrichtwertzonen), Stetten (1 Bodenrichtwertzone), Unkenbach (1 Bodenrichtwertzone), Waldgrehweiler (1 Bodenrichtwertzone), Wartenberg-Rohrbach (3 Bodenrichtwertzonen), Weitersweiler (2 Bodenrichtwertzonen), Winnweiler (10 Bodenrichtwertzonen), Winterborn (1 Bodenrichtwertzone), Würzweiler (2 Bodenrichtwertzonen), Zellertal (6 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 07333
- auf „wohnen“ vereinheitlichte Art der Nutzung
- positiver Bodenrichtwert

Für 2022 umfasst die Auswahl 216 geeignete Zonen, für 2026 sind es 224. Davon tragen 211 Zonen an beiden Stichtagen dieselbe Nummer. Das entspricht 97,7 Prozent bezogen auf 2022 und 94,2 Prozent bezogen auf 2026. Berichtet wird der niedrigere der beiden Werte, 94,2 Prozent.

Hauptkennzahl

Vergleichsgruppe: die 211 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	112,5 €/m²	216
01.01.2024	130,0 €/m²	220
01.01.2026	137,5 €/m²	224

Verteilung, Siedlungs- und Dichtekontext

So verteilen sich die Zonenveränderungen im Hauptzeitraum:

- Die schwächsten zehn Prozent bis +5,0 %
- Das schwächste Viertel bis +11,8 %
- Median +15,8 %
- Das stärkste Viertel ab +20,0 %
- Die stärksten zehn Prozent ab +37,5 %

Nominal stiegen die Werte in 190 Bodenrichtwertzonen, in 21 Bodenrichtwertzonen sanken sie. In 0 Bodenrichtwertzonen blieben sie unverändert. 77 Zonen stiegen stärker als die Inflation, 134 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 +37,5 %.

Die Mindestzahl von 20 Zonen entscheidet über die Veröffentlichung. Diese Auswertung beruht auf 211 Zonen.

Abdeckung und Kontinuität

- Exakte kanonische Treffer: 211
- Stabile amtliche Zonenkennung bei veränderten Teilkennungen: 0
- Neue amtliche Zonen: 13

- Entfallene amtliche Zonen: 5
- Nicht zugeordnete Zonen zwischen 01.01.2022 und 01.01.2026: 18

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 Donnersbergkreis auf Rang 13.

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 897477fea8feb67b5ad25ce9675f9808d7cf9538a82e1c2a7ee9fc73f44ad6036 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 Donnersbergkreis 2022–2026: die Entwicklung nach Abzug der Inflation. Datenstand 10.10.2026. <https://grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/rheinland-pfalz/donnersbergkreis-2022-2026>

Daten und Grafiken: Die 211 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/donnersbergkreis-2022-2026 · Datenstand 10.10.2026