

Amtliche Wohn-Bodenrichtwerte im Eifelkreis Bitburg-Prüm 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 252 vergleichbaren Bodenrichtwertzonen im Eifelkreis Bitburg-Prüm im Median um 27,1 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 8,9 Prozent.

+27,1 %

2022–2026 NOMINAL
Median aus 252 Zonen

+8,9 %

2022–2026 NACH ABZUG DER
INFLATION
nach Verbraucherpreisindex

+6,4 %

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/eifelkreis-bitburg-pruem-2022-2026

Das Wichtigste im Überblick

Zwischen den Stichtagen 01.01.2022 und 01.01.2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte in 251 Bodenrichtwertzonen. In 0 Zonen sanken sie, in 1 blieben sie unverändert. Der Median der Veränderungen aller 252 vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen beträgt 27,1 Prozent.

Nach Abzug der Inflation von 16,7 Prozent bleibt im Median ein Zuwachs von 8,9 Prozent. In 23 der 252 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 127,1 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. 127,1 geteilt durch 116,7 ergibt einen realen Zuwachs von 8,9 Prozent.

Im jüngeren Zeitraum 2024 bis 2026 beträgt die nominale Veränderung 11,1 Prozent, nach Abzug der Inflation sind es 6,4 Prozent. Nach Abzug der Inflation weist dieser Zeitraum damit in dieselbe Richtung wie der Hauptzeitraum 2022 bis 2026.

Nach Abzug der Inflation reichen die 105 Gemeinden von 290,3 Prozent in Oberpierscheid bis -8,6 Prozent in Plütscheid.

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 252 ausgewerteten Zonen lag 2022 bei 60,0 €/m² und 2026 bei 75,0 €/m². Ihr prozentualer Unterschied ist eine andere Kennzahl als der Median der einzelnen Veränderungen. Was ein bestimmtes Grundstück kostet, lässt sich daraus nicht ableiten.

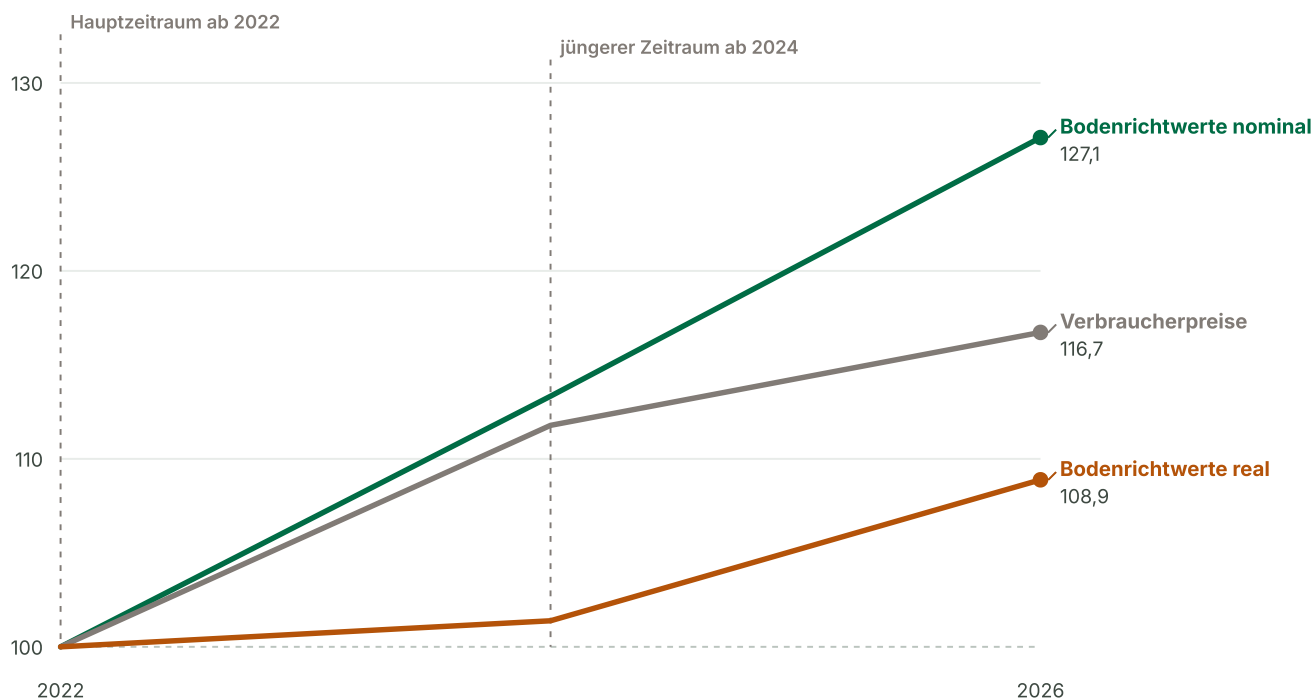
Im Hauptzeitraum 2022 bis 2026 streuen die Zonenveränderungen deutlich: Die Obergrenze des schwächsten Zehntels liegt bei +17,6 %, die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +44,4 %. Dazwischen liegen 26,8 Prozentpunkte. Einzelne Veränderungen können unter dem ersten oder über dem zweiten Grenzwert liegen.

Zur Überprüfung berechnen wir zunächst für jede Gemeinde den Median ihrer Zonenveränderungen. Der Median dieser 105 Gemeindewerte beträgt +26,1 % und liegt damit 1,0 Prozentpunkte unter der über alle Zonen gebildeten Hauptkennzahl von +27,1 %. Der Unterschied entsteht, weil diese Betrachtung jede Gemeinde gleich gewichtet, unabhängig von der Zahl ihrer Zonen.

ABBILDUNG 1 · VERLAUF

Eifelkreis Bitburg-Prüm: Von 2022 bis 2026 stieg der nominale Index der Wohn-Bodenrichtwerte um 27,1 Prozent. Die Verbraucherpreise stiegen um 16,7 Prozent

Grundradar-Berechnung: Index der Wohn-Bodenrichtwerte aus 252 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 252 Zonen. 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 252 Bodenrichtwertzonen. Das sind 91,6 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	113,3	101,4	111,8
2026	127,1	108,9	116,7

Abbildung 1 verwendet die 252 Bodenrichtwertzonen, die in allen 3 Jahren vorliegen. Vom ersten bis zum letzten Jahr beträgt die nominale Veränderung des Index 27,1 Prozent. Die Verbraucherpreise veränderten sich im selben Zeitraum um 16,7 Prozent. Nach Abzug der Inflation steht der Index am Ende bei 108,9.

Der Verlauf umfasst dieselben 252 Bodenrichtwertzonen wie der Vergleich von 2022 bis 2026. Für die übrigen Zeiträume werden die Zonen jeweils an deren beiden Stichtagen zugeordnet. Ihre Kennzahlen sind gesondert berechnet.

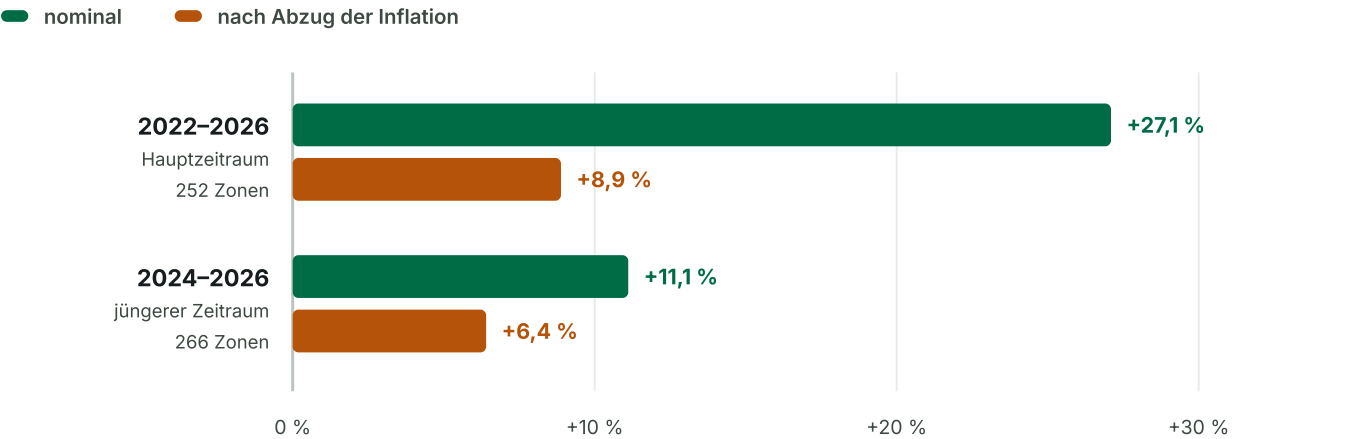
Der reale Index steht im jüngsten Jahr 2026 auf seinem Höchststand von 108,9.

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 11.10.2026

ABBILDUNG 2 · ZEITRÄUME

Eifelkreis Bitburg-Prüm: Nach Abzug der Inflation stiegen die Werte seit 2022 um 8,9 % und seit 2024 um 6,4 %

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: 252 und 266 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	252	+27,1 %	+8,9 %	+16,7 %
2024–2026	266	+11,1 %	+6,4 %	+4,4 %

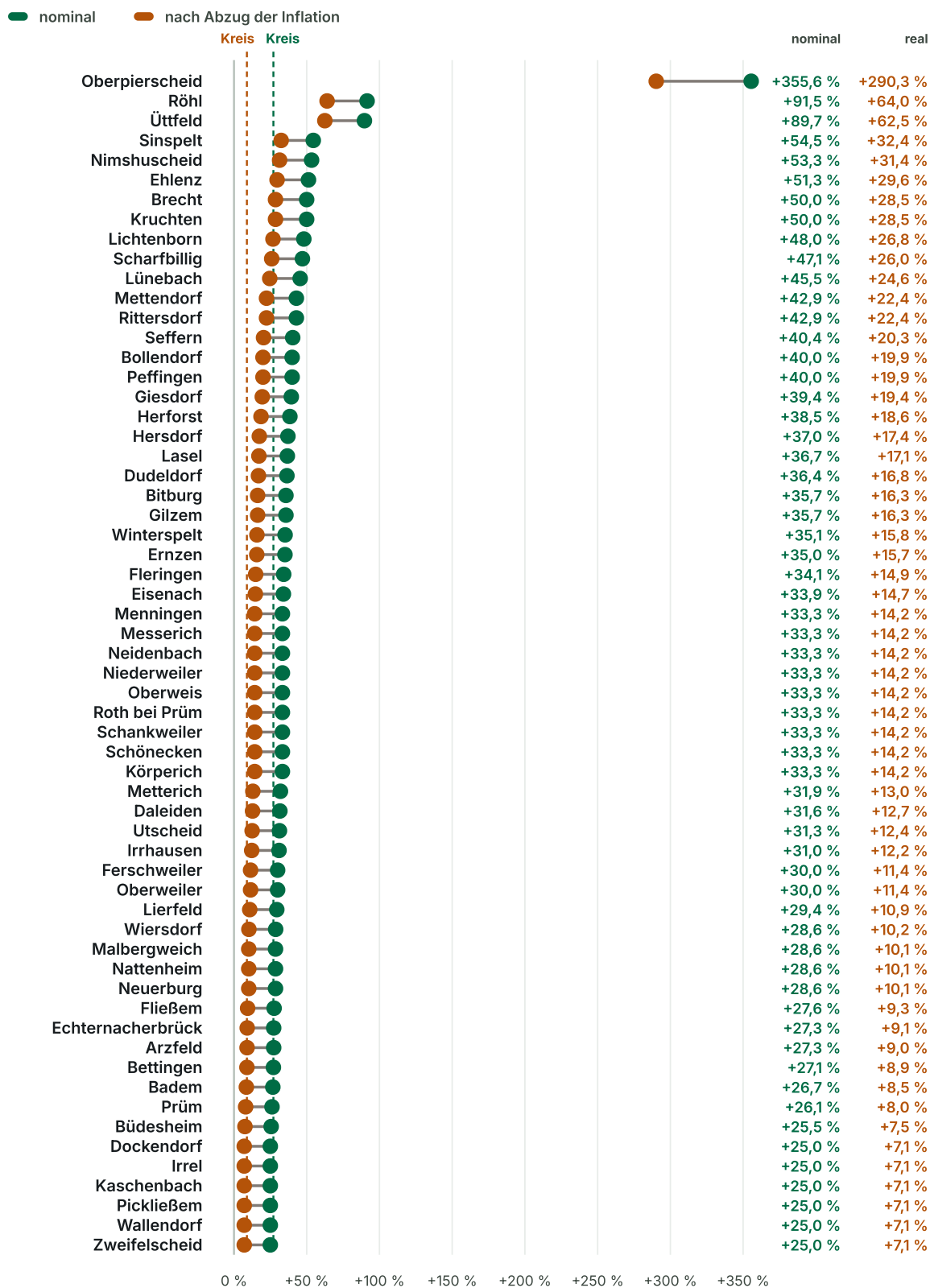
Abbildung 2 stellt die beiden Vergleichszeiträume als Veränderungsraten dar. Bodenrichtwerte in Euro erscheinen bewusst nicht, weil die Hauptkennzahl aus den Veränderungen jeder einzelnen Zone berechnet wird und das Verhältnis zweier Mediane deshalb nicht dasselbe Ergebnis liefert.

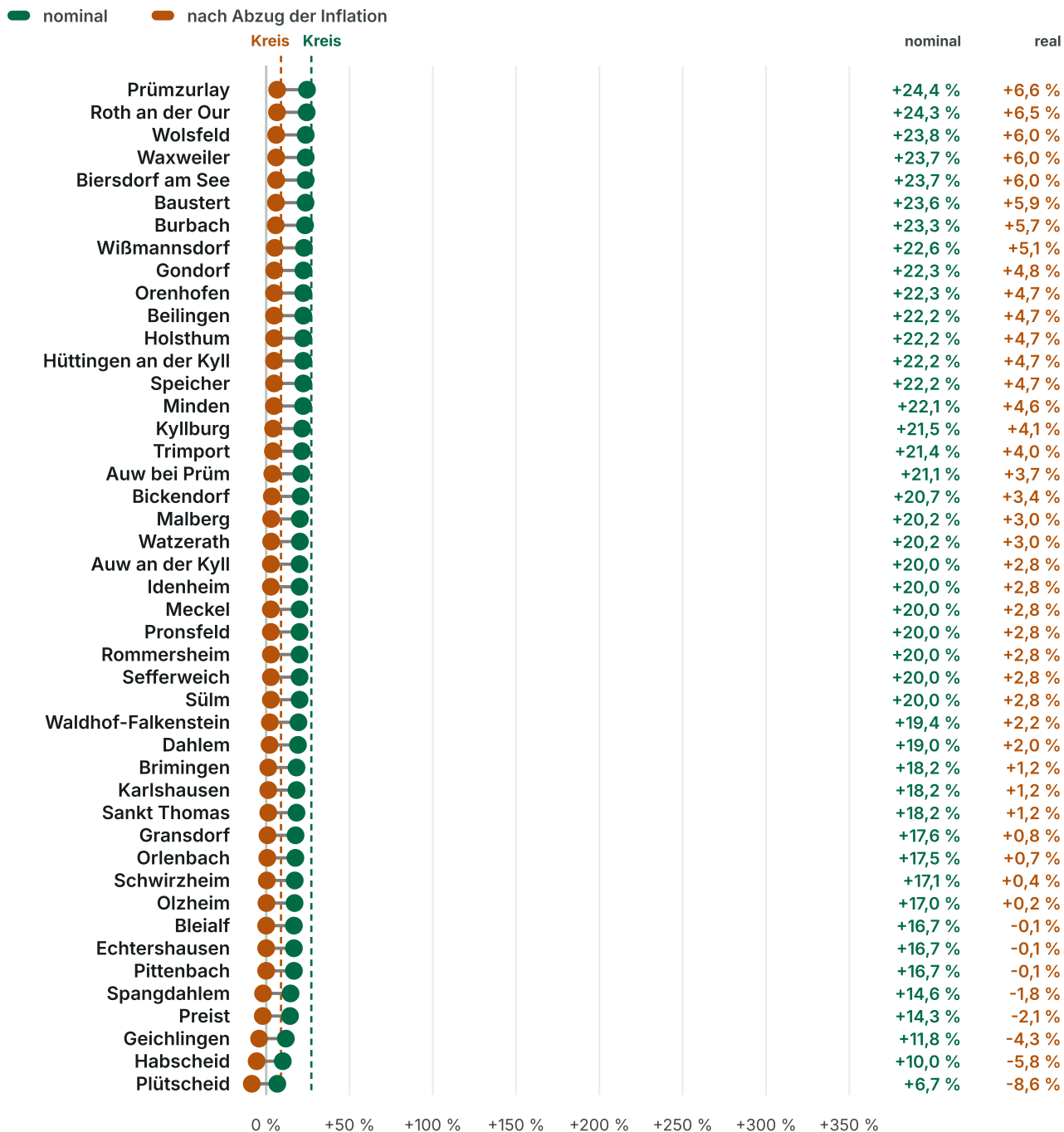
Beide Zeiträume enden real über dem Ausgangswert. Im Zeitraum 2024 bis 2026 blieben 14 der 266 Zonen hinter der Inflation zurück.

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 11.10.2026

Eifelkreis Bitburg-Prüm: Nach Abzug der Inflation reichen die Gemeindewerte von +290,3 % in Oberpierscheid bis -8,6 % in Plütscheid

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





Die gestrichelten Linien markieren den Kreiswert von +27,1 % nominal und +8,9 % nach Abzug der Inflation. Beide Werte sind Mediane über alle 252 Zonen und deshalb nicht identisch mit dem Median der 105 Gemeindewerte; dieser beträgt +26,1 %. In 8 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.

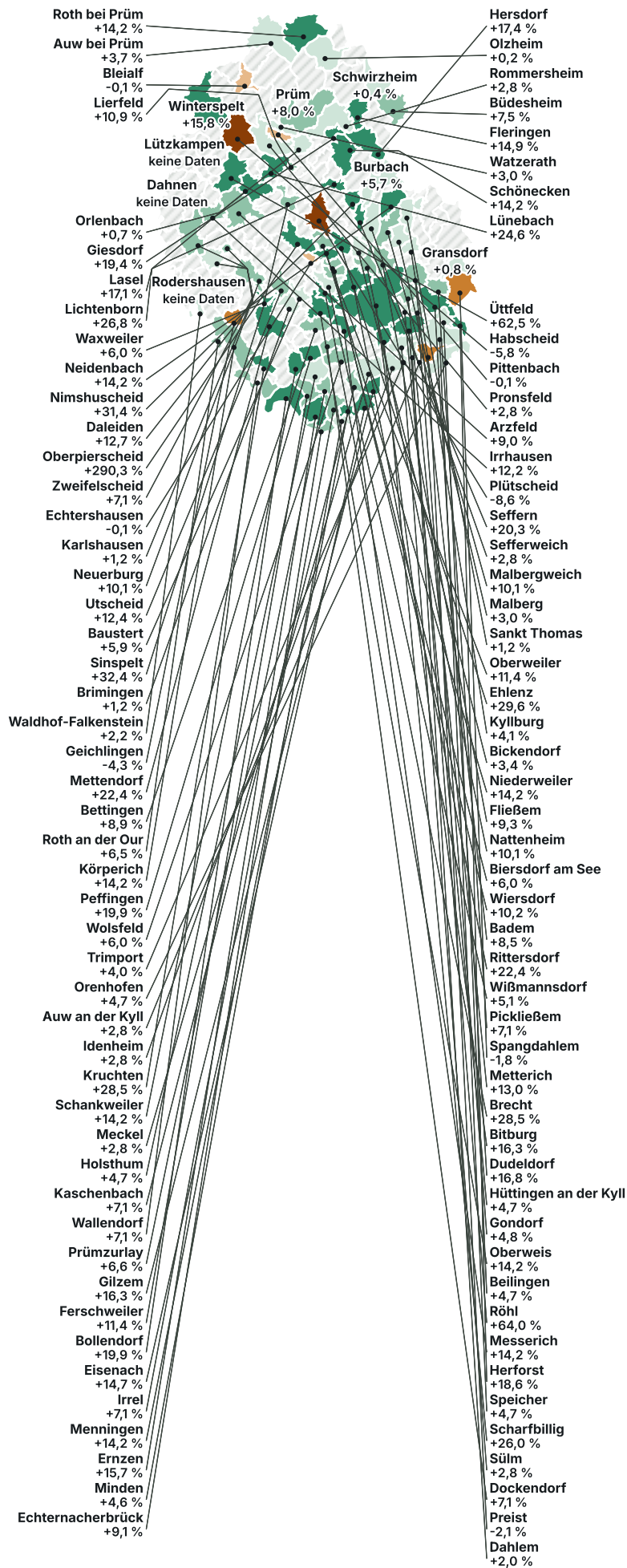
8 Gemeinden liegen links der Nulllinie; dort blieb der Median unter der Inflation von +16,7 %.

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 11.10.2026

ABBILDUNG 4 · KARTE

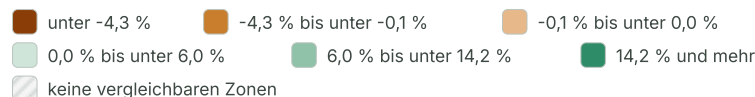
Eifelkreis Bitburg-Prüm: Nach Abzug der Inflation liegen 8 der 105 Gemeinden unter null, die Werte reichen von -8,6 % bis +290,3 %

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



20 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 Oberpierscheid (1 Bodenrichtwertzone), Röhl (2 Bodenrichtwertzonen), Üttfeld (1 Bodenrichtwertzone), Sinspelt (1 Bodenrichtwertzone), Nimshuscheid (1 Bodenrichtwertzone) und 99 weitere beruhen jeweils auf weniger als 20 vergleichbaren Zonen und werden als kleine Fallzahl gekennzeichnet. Unter 20 vergleichbaren Zonen weisen wir den Gemeindegewert 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 97 der 105 Gemeinden liegt der Median nach Abzug der Inflation über null. Für diesen Datenstand liegt keine einheitliche Einwohnerzahl je Gemeinde vor.

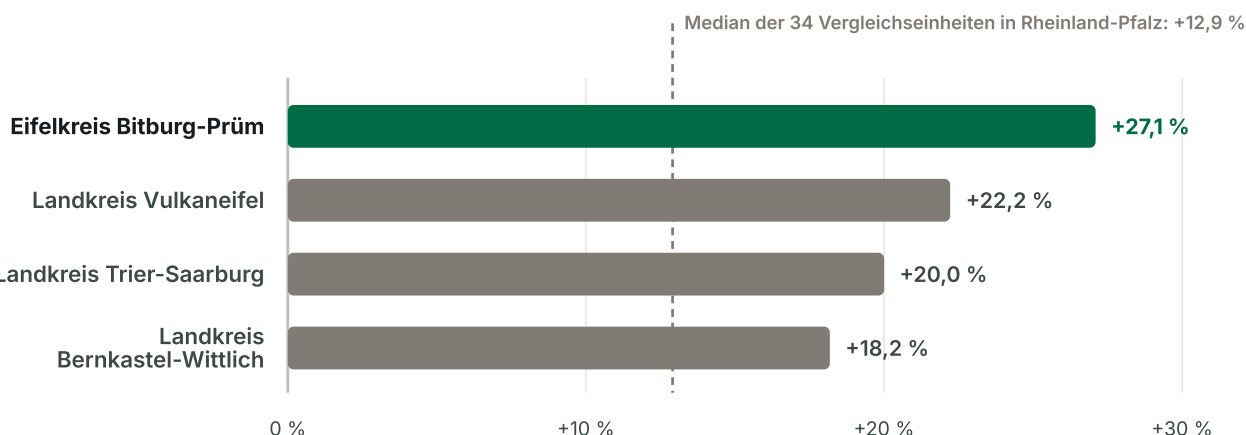
Die Farbe steht für den Median einer ganzen Gemeinde. Für ein einzelnes Grundstück lässt sich daraus kein Wert ableiten, und warum eine Gemeinde besser abschneidet als eine andere, beantwortet die Karte nicht.

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 11.10.2026

ABBILDUNG 5 · EINORDNUNG

Eifelkreis Bitburg-Prüm: Die 3 vergleichbaren Nachbarn reichen von +18,2 bis +22,2 Prozent, der Eifelkreis Bitburg-Prüm liegt bei +27,1 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 Eifelkreis Bitburg-Prüm liegt auf Rang 1 von 34 Einheiten in Rheinland-Pfalz, für die vergleichbare Daten vorliegen; deren Median beträgt +12,9 %. Für den Kreis Euskirchen enthält die verwendete Vergleichsdatei keine Einordnung. Für dieses Gebiet lässt sich aus der Datei kein Ausschlussgrund ableiten.

Nominale Veränderung der Wohn-Bodenrichtwerte im Eifelkreis Bitburg-Prüm und bei den vergleichbaren Nachbarn, 01.01.2022 bis 01.01.2026.

KREIS ODER KREISFREIE STADT	ZONEN	NOMINAL
Eifelkreis Bitburg-Prüm	252	+27,1 %
Landkreis Vulkaneifel	308	+22,2 %
Landkreis Trier-Saarburg	348	+20,0 %
Landkreis Bernkastel-Wittlich	265	+18,2 %

Abbildung 5 vergleicht den Eifelkreis Bitburg-Prüm mit den angrenzenden Kreisen und kreisfreien Städten, für die dieselben Stichtage und eine ausreichende Abdeckung vorliegen. Die 3 vergleichbaren Nachbarn reichen von +18,2 bis +22,2 %, der Eifelkreis

Bitburg-Prüm liegt bei +27,1 %.

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 11.10.2026

Oberpierscheid vorn, 8 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
Oberpierscheid	07232285	1	+355,6 %	+290,3 %
Röhl	07232111	2	+91,5 %	+64,0 %
Üttfeld	07232333	1	+89,7 %	+62,5 %
Sinspelt	07232122	1	+54,5 %	+32,4 %
Nimshuscheid	07232279	1	+53,3 %	+31,4 %
Ehlenz	07232030	2	+51,3 %	+29,6 %
Brecht	07232020	1	+50,0 %	+28,5 %
Kruchten	07232069	1	+50,0 %	+28,5 %
Lichtenborn	07232260	1	+48,0 %	+26,8 %
Scharfbillig	07232115	1	+47,1 %	+26,0 %
Lünebach	07232262	1	+45,5 %	+24,6 %
Mettendorf	07232080	3	+42,9 %	+22,4 %
Rittersdorf	07232109	6	+42,9 %	+22,4 %
Seffern	07232119	2	+40,4 %	+20,3 %
Bollendorf	07232019	3	+40,0 %	+19,9 %
Peffingen	07232103	1	+40,0 %	+19,9 %
Giesdorf	07232224	2	+39,4 %	+19,4 %
Herforst	07232050	3	+38,5 %	+18,6 %
Hersdorf	07232332	1	+37,0 %	+17,4 %
Lasel	07232256	2	+36,7 %	+17,1 %
Dudeldorf	07232027	3	+36,4 %	+16,8 %
Bitburg	07232018	32	+35,7 %	+16,3 %
Gilzem	07232225	1	+35,7 %	+16,3 %
Winterspelt	07232329	1	+35,1 %	+15,8 %
Ernzen	07232033	1	+35,0 %	+15,7 %
Fleringen	07232223	3	+34,1 %	+14,9 %
Eisenach	07232218	2	+33,9 %	+14,7 %

GEMEINDE	AMTLICHER GEMEINDESCHLÜSSEL	ZONEN	NOMINAL	REAL
Menningen	07232078	1	+33,3 %	+14,2 %
Messerich	07232079	1	+33,3 %	+14,2 %
Neidenbach	07232087	1	+33,3 %	+14,2 %
Niederweiler	07232092	1	+33,3 %	+14,2 %
Oberweis	07232099	2	+33,3 %	+14,2 %
Roth bei Prüm	07232302	1	+33,3 %	+14,2 %
Schankweiler	07232114	1	+33,3 %	+14,2 %
Schönecken	07232304	3	+33,3 %	+14,2 %
Körperich	07232067	2	+33,3 %	+14,2 %
Metterich	07232081	2	+31,9 %	+13,0 %
Daleiden	07232213	1	+31,6 %	+12,7 %
Utscheid	07232102	2	+31,3 %	+12,4 %
Irrhausen	07232245	2	+31,0 %	+12,2 %
Ferschweiler	07232037	2	+30,0 %	+11,4 %
Oberweiler	07232098	1	+30,0 %	+11,4 %
Lierfeld	07232261	1	+29,4 %	+10,9 %
Wiersdorf	07232134	2	+28,6 %	+10,2 %
Malbergweich	07232076	2	+28,6 %	+10,1 %
Nattenheim	07232086	1	+28,6 %	+10,1 %
Neuerburg	07232088	8	+28,6 %	+10,1 %
Fließem	07232039	2	+27,6 %	+9,3 %
Echternacherbrück	07232028	4	+27,3 %	+9,1 %
Arzfeld	07232201	5	+27,3 %	+9,0 %
Bettingen	07232013	2	+27,1 %	+8,9 %
Badem	07232007	5	+26,7 %	+8,5 %
Prüm	07232296	11	+26,1 %	+8,0 %
Büdesheim	07232209	2	+25,5 %	+7,5 %
Dockendorf	07232026	1	+25,0 %	+7,1 %
Irrel	07232063	3	+25,0 %	+7,1 %
Kaschenbach	07232065	1	+25,0 %	+7,1 %
Pickließem	07232105	1	+25,0 %	+7,1 %
Wallendorf	07232131	1	+25,0 %	+7,1 %
Zweifelscheid	07232138	1	+25,0 %	+7,1 %
Prümzurley	07232108	4	+24,4 %	+6,6 %

GEMEINDE	AMTLICHER GEMEINDESCHLÜSSEL	ZONEN	NOMINAL	REAL
Roth an der Our	07232112	2	+24,3 %	+6,5 %
Wolsfeld	07232137	4	+23,8 %	+6,0 %
Waxweiler	07232322	10	+23,7 %	+6,0 %
Biersdorf am See	07232015	2	+23,7 %	+6,0 %
Baustert	07232009	2	+23,6 %	+5,9 %
Burbach	07232210	2	+23,3 %	+5,7 %
Wißmannsdorf	07232501	6	+22,6 %	+5,1 %
Gondorf	07232044	2	+22,3 %	+4,8 %
Orenhofen	07232289	4	+22,3 %	+4,7 %
Beilingen	07232010	1	+22,2 %	+4,7 %
Holsthum	07232053	2	+22,2 %	+4,7 %
Hüttingen an der Kyll	07232058	3	+22,2 %	+4,7 %
Speicher	07232123	7	+22,2 %	+4,7 %
Minden	07232082	2	+22,1 %	+4,6 %
Kyllburg	07232070	4	+21,5 %	+4,1 %
Trimport	07232126	1	+21,4 %	+4,0 %
Auw bei Prüm	07232202	1	+21,1 %	+3,7 %
Bickendorf	07232014	4	+20,7 %	+3,4 %
Malberg	07232075	2	+20,2 %	+3,0 %
Wutzerath	07232320	2	+20,2 %	+3,0 %
Auw an der Kyll	07232006	1	+20,0 %	+2,8 %
Idenheim	07232060	1	+20,0 %	+2,8 %
Meckel	07232077	1	+20,0 %	+2,8 %
Pronsfeld	07232295	2	+20,0 %	+2,8 %
Rommersheim	07232300	3	+20,0 %	+2,8 %
Sefferweich	07232120	1	+20,0 %	+2,8 %
Sülm	07232125	1	+20,0 %	+2,8 %
Waldhof -Falkenstein	07232130	1	+19,4 %	+2,2 %
Dahlem	07232024	1	+19,0 %	+2,0 %
Brimingen	07232502	1	+18,2 %	+1,2 %
Karlshausen	07232064	1	+18,2 %	+1,2 %
Sankt Thomas	07232113	1	+18,2 %	+1,2 %
Gransdorf	07232228	1	+17,6 %	+0,8 %
Orlenbach	07232290	1	+17,5 %	+0,7 %

GEMEINDE	AMTLICHER GEMEINDESCHLÜSSEL	ZONEN	NOMINAL	REAL
Schwirzheim	07232305	1	+17,1 %	+0,4 %
Olzheim	07232288	2	+17,0 %	+0,2 %
Bleialf	07232206	1	+16,7 %	-0,1 %
Echtershausen	07232029	1	+16,7 %	-0,1 %
Pittenbach	07232292	1	+16,7 %	-0,1 %
Spangdahlem	07232311	3	+14,6 %	-1,8 %
Preist	07232107	1	+14,3 %	-2,1 %
Geichlingen	07232040	1	+11,8 %	-4,3 %
Habscheid	07232231	1	+10,0 %	-5,8 %
Plütscheid	07232293	1	+6,7 %	-8,6 %
Eifelkreis Bitburg-Prüm (Median aller 252 Zonen)	07232	252	+27,1 %	+8,9 %

Kleine Fallzahl: Arzfeld (5 Bodenrichtwertzonen), Auw an der Kyll (1 Bodenrichtwertzone), Auw bei Prüm (1 Bodenrichtwertzone), Badem (5 Bodenrichtwertzonen), Baustert (2 Bodenrichtwertzonen), Beilingen (1 Bodenrichtwertzone), Bettingen (2 Bodenrichtwertzonen), Bickendorf (4 Bodenrichtwertzonen), Biersdorf am See (2 Bodenrichtwertzonen), Bleialf (1 Bodenrichtwertzone), Bollendorf (3 Bodenrichtwertzonen), Brecht (1 Bodenrichtwertzone), Brimingen (1 Bodenrichtwertzone), Büdesheim (2 Bodenrichtwertzonen), Burbach (2 Bodenrichtwertzonen), Dahlem (1 Bodenrichtwertzone), Daleiden (1 Bodenrichtwertzone), Dockendorf (1 Bodenrichtwertzone), Dudeldorf (3 Bodenrichtwertzonen), Echternacherbrück (4 Bodenrichtwertzonen), Echtershausen (1 Bodenrichtwertzone), Ehlenz (2 Bodenrichtwertzonen), Eisenach (2 Bodenrichtwertzonen), Ernzen (1 Bodenrichtwertzone), Ferschweiler (2 Bodenrichtwertzonen), Fleringen (3 Bodenrichtwertzonen), Fließem (2 Bodenrichtwertzonen), Geichlingen (1 Bodenrichtwertzone), Giesdorf (2 Bodenrichtwertzonen), Gilzem (1 Bodenrichtwertzone), Gondorf (2 Bodenrichtwertzonen), Gransdorf (1 Bodenrichtwertzone), Habscheid (1 Bodenrichtwertzone), Herforst (3 Bodenrichtwertzonen), Hersdorf (1 Bodenrichtwertzone), Holsthum (2 Bodenrichtwertzonen), Hüttingen an der Kyll (3 Bodenrichtwertzonen), Idenheim (1 Bodenrichtwertzone), Irrel (3 Bodenrichtwertzonen), Irrhausen (2 Bodenrichtwertzonen), Karlshausen (1 Bodenrichtwertzone), Kaschenbach (1 Bodenrichtwertzone), Körperich (2 Bodenrichtwertzonen), Kruchten (1 Bodenrichtwertzone), Kyllburg (4 Bodenrichtwertzonen), Lasel (2 Bodenrichtwertzonen), Lichtenborn (1 Bodenrichtwertzone), Lierfeld (1 Bodenrichtwertzone), Lünebach (1 Bodenrichtwertzone), Malberg (2 Bodenrichtwertzonen), Malbergweich (2 Bodenrichtwertzonen), Meckel (1 Bodenrichtwertzone), Menningen (1 Bodenrichtwertzone), Meserich (1 Bodenrichtwertzone), Mettendorf (3 Bodenrichtwertzonen), Metterich (2 Bodenrichtwertzonen), Minden (2 Bodenrichtwertzonen), Nattenheim (1 Bodenrichtwertzone), Neidenbach (1 Bodenrichtwertzone), Neuerburg (8 Bodenrichtwertzonen), Niederweiler (1 Bodenrichtwertzone), Nimshuscheid (1 Bodenrichtwertzone), Oberpierscheid (1 Bodenrichtwertzone), Oberweiler (1 Bodenrichtwertzone), Oberweis (2 Bodenrichtwertzonen), Olzheim (2 Bodenrichtwertzonen), Orenhofen (4 Bodenrichtwertzonen), Orlenbach (1 Bodenrichtwertzone), Peffingen (1 Bodenrichtwertzone), Pickließem (1 Bodenrichtwertzone), Pittenbach (1 Bodenrichtwertzone), Plütscheid (1 Bodenrichtwertzone), Preist (1 Bodenrichtwertzone), Pronsfeld (2 Bodenrichtwertzonen), Prüm (11 Bodenrichtwertzonen), Prümzurlay (4 Bodenrichtwertzonen), Rittersdorf (6 Bodenrichtwertzonen), Röhl (2 Bodenrichtwertzonen), Rommersheim (3 Bodenrichtwertzonen), Roth an der Our (2 Bodenrichtwertzonen), Roth bei Prüm (1 Bodenrichtwertzone), Sankt Thomas (1 Bodenrichtwertzone), Schankweiler (1 Bodenrichtwertzone), Scharfbillig (1 Bodenrichtwertzone), Schönecken (3 Bodenrichtwertzonen), Schwirzheim (1 Bodenrichtwertzone), Seffern (2 Bodenrichtwertzonen), Sefferweich (1 Bodenrichtwertzone), Sinspelt (1 Bodenrichtwertzone), Spangdahlem (3 Bodenrichtwertzonen), Speicher (7 Bodenrichtwertzonen), Sülz (1 Bodenrichtwertzone), Trimport (1 Bodenrichtwertzone), Utscheid (2 Bodenrichtwertzonen), Üttfeld (1 Bodenrichtwertzone), Waldhof-Falkenstein (1 Bodenrichtwertzone), Wallendorf (1 Bodenrichtwertzone), Watzerath (2 Bodenrichtwertzonen), Waxweiler (10 Bodenrichtwertzonen), Wiersdorf (2 Bodenrichtwertzonen), Winterspelt (1 Bodenrichtwertzone), Wißmannsdorf (6 Bodenrichtwertzonen), Wolsfeld (4 Bodenrichtwertzonen), Zweifelscheid (1 Bodenrichtwertzone) liegen unter der Schwelle von 20 vergleichbaren Zonen.

Quelle: BORIS Rheinland-Pfalz (dl-de/by-2.0), Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 11.10.2026

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 07232
- auf „wohnen“ vereinheitlichte Art der Nutzung
- positiver Bodenrichtwert

Für 2022 umfasst die Auswahl 255 geeignete Zonen, für 2026 sind es 275. Davon tragen 252 Zonen an beiden Stichtagen dieselbe Nummer. Das entspricht 98,8 Prozent bezogen auf 2022 und 91,6 Prozent bezogen auf 2026. Berichtet wird der niedrigere der beiden Werte, 91,6 Prozent.

Hauptkennzahl

Vergleichsgruppe: die 252 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	60,0 €/m²	255
01.01.2024	70,0 €/m²	269
01.01.2026	75,0 €/m²	275

Verteilung, Siedlungs- und Dichtekontext

So verteilen sich die Zonenveränderungen im Hauptzeitraum:

- Die schwächsten zehn Prozent bis +17,6 %
- Das schwächste Viertel bis +21,4 %
- Median +27,1 %
- Das stärkste Viertel ab +35,4 %
- Die stärksten zehn Prozent ab +44,4 %

Nominal stiegen die Werte in 251 Bodenrichtwertzonen, in 0 Bodenrichtwertzonen sanken sie. In 1 Bodenrichtwertzone blieben sie unverändert. 229 Zonen stiegen stärker als die Inflation, 23 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 +17,6 % und die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +44,4 %.

Die Mindestzahl von 20 Zonen entscheidet über die Veröffentlichung. Diese Auswertung beruht auf 252 Zonen.

Abdeckung und Kontinuität

- Exakte kanonische Treffer: 254
- Stabile amtliche Zonenkennung bei veränderten Teilzeichnungen: 0
- Neue amtliche Zonen: 21
- Entfallene amtliche Zonen: 1
- Nicht zugeordnete Zonen zwischen 01.01.2022 und 01.01.2026: 22

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 Eifelkreis Bitburg-Prüm auf Rang 1.

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: 11.10.2026. Die verwendete Destatis-Arbeitsmappe trägt die Prüfsumme 8c728e44fa400d762009fa34507a34e1fee3947641d2579484d7d040763b11f4. Der vollständige Reproduktionsdatensatz trägt die Prüfsumme e533c16a59abcd6b1a8060e1bf0726eca97efc5004a860497deb8c76f81f6c46 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 Eifelkreis Bitburg-Prüm 2022–2026: die Entwicklung nach Abzug der Inflation. Datenstand 11.10.2026. <https://grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/rheinland-pfalz/eifelkreis-bitburg-pruem-2022-2026>

Daten und Grafiken: Die 252 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/eifelkreis-bitburg-pruem-2022-2026 · Datenstand 11.10.2026