

Bodenrichtwerte im Landkreis Elbe-Elster: nominal +16,7 Prozent, nach Abzug der Inflation -11,1 Prozent

Pressemitteilung vom 11.09.2026

+16,7 %

2016–2026 NOMINAL

Median aus 64 Zonen

-11,1 %

2016–2026 NACH ABZUG DER INFLATION

nach Verbraucherpreisindex

-9,1 %

2022–2026 NACH ABZUG DER INFLATION

jüngerer Zeitraum

Zwischen dem 01.01.2016 und dem 01.01.2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte der 64 vergleichbaren Bodenrichtwertzonen im Landkreis Elbe-Elster im Median um 16,7 Prozent. Das hat Grundradar aus den amtlichen Werten berechnet. Der Median ist die Mitte der nach Größe geordneten Veränderungen, bei gerader Anzahl der Durchschnitt der beiden mittleren Werte. Nominal bezeichnet die Veränderung ohne Berücksichtigung der Inflation. Real, also nach Abzug der Inflation von 31,2 Prozent, ergibt sich ein Rückgang um 11,1 Prozent.

Die 64 verglichenen Bodenrichtwertzonen entsprechen 98,5 Prozent der 65 erfassten Wohn-Bodenrichtwertzonen von 2016 und 38,1 Prozent der 168 von 2026. Das Ergebnis beschreibt diesen Teil der erfassten Gebiete. Der Landkreis Elbe-Elster lag in Brandenburg auf Rang 14 von 16 vergleichbaren Einheiten. Der Median dieser 16 Einheiten liegt 115,0 Prozentpunkte höher. Im Nachbarschaftsvergleich liegt der Landkreis Elbe-Elster nominal hinter Dahme-Spreewald, Oberspreewald-Lausitz und Teltow-Fläming.

Nominal stiegen die Werte in 60 Bodenrichtwertzonen, in 2 Bodenrichtwertzonen sanken sie. In 2 Bodenrichtwertzonen blieben sie unverändert. 22 Zonen lagen über der Inflation, 42 Zonen blieben hinter der Inflation zurück.

Die reale Zahl ist keine Differenz der beiden Prozentwerte, sondern ihr Verhältnis: Die Werte werden nicht voneinander abgezogen, sondern durcheinander geteilt. Ein beispielhafter Bodenrichtwert von 100 Euro je Quadratmeter im Jahr 2016 entspräche bei dieser Veränderung im Jahr 2026 nominal 116,7 Euro je Quadratmeter. Gleichzeitig kostet alles, was 2016 100 Euro gekostet hat, im Jahr 2026 bereits 131,2 Euro. 116,7 geteilt durch 131,2 ergibt einen realen Rückgang um 11,1 Prozent.

In 14 Gemeinden reicht die reale Veränderung von +23,9 Prozent in Lichterfeld-Schacksdorf bis -19,4 Prozent in Herzberg (Elster). Der Wert für Lichterfeld-Schacksdorf beruht auf 1 vergleichbarer Bodenrichtwertzone und damit auf einer kleinen Fallzahl. Der Wert für Herzberg (Elster) beruht auf 10 vergleichbaren Bodenrichtwertzonen und damit auf einer kleinen Fallzahl. 9 Gemeinden blieben hinter der Inflation zurück.

Im jüngeren Zeitraum 2022 bis 2026 betrug der Median der nominalen Wohnzonenveränderungen 6,1 Prozent. Dieser Zeitraum umfasst 74 Zonen. Nach Abzug der Inflation ergibt sich ein Rückgang um 9,1 Prozent, und 64 Zonen blieben hinter der Inflation zurück.

Über den langen Zeitraum 2011 bis 2026 betrug der Median der nominalen Wohnzonenveränderungen 14,3 Prozent. Dieser Zeitraum umfasst 63 Zonen. Nach Abzug der Inflation ergibt sich ein Rückgang um 17,5 Prozent. Diese 63 Zonen sind 37,5 Prozent aller Zonen des Jahres 2026; die übrigen erfassten Zonen gehen in diesen Vergleich nicht ein. Wir zeigen diesen längeren Verlauf nur zur Einordnung, für den Vergleich zwischen Kreisen und kreisfreien Städten verwenden wir ihn nicht.

Für diesen Datenstand liegt keine Aufteilung nach amtlichen Quellenklassen vor.

Studie, Methodik, Daten und honorarfreie Grafiken: grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/brandenburg/elbe-elster-2016-2026

Hinweis für Redaktionen: Grafiken und Kartenmaterial sind honorarfrei (CC BY 4.0, Quellenangabe „grundradar.de“), die PNG-Dateien liegen in Druckauflösung vor. Auf Anfrage stellen wir Zahlen für einzelne Gemeinden Ihres Verbreitungsgebiets bereit.

Methodischer Hinweis - Stichtage und Quellen. Die Angaben beziehen sich auf die Stichtage 01.01.2016 und 01.01.2026. Datenstand der Auswertung ist der 11.09.2026. Quelle der Wohn-Bodenrichtwerte ist BORIS Brandenburg über Geoportal Brandenburg, der Verbraucherpreisindex stammt vom Statistischen Bundesamt (Destatis). Die nächste Aktualisierung folgt zum Stichtag 01.01.2027.

Welche Zonen gezählt werden. In die Auswertung kommen nur positive Wohn-Bodenrichtwerte, die an beiden Stichtagen dieselbe Nummer des Gutachterausschusses tragen. Die drei Zeiträume haben jeweils ihre eigenen Zonen und lassen sich nicht ineinander umrechnen.

Wie der Prozentwert entsteht. Der Prozentwert ist der Median der einzelnen Zonenveränderungen. Die reale Zahl ist keine Differenz der beiden Prozentwerte; die Inflation rechnen wir in jeder Zone einzeln heraus.

Was ein Bodenrichtwert ist. Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für eine ganze Bodenrichtwertzone, kurz Zone, den der Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung ableitet (§ 196 Abs. 1 BauGB). Er ist weder ein Kaufpreis noch der Verkehrswert eines einzelnen Grundstücks.

Die ausgewerteten Werte hat der für den Landkreis Elbe-Elster zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und beschlossen. Zuzuschnitt, Begründung und Beschlusslage einzelner Bodenrichtwertzonen kann allein seine Geschäftsstelle erläutern; Grundradar wertet die veröffentlichten Werte aus und spricht nicht für den Ausschuss. Die Antworten kennt deshalb nur der Ausschuss; die Zahlen, auf die sich die folgenden Fragen stützen, stehen in der Studie.

Fragen an Ihren Gutachterausschuss · 1. Warum blieben Bad Liebenwerda, Doberlug-Kirchhain, Elsterwerda, Falkenberg/Elster, Finsterwalde, Herzberg (Elster), Röderland, Schlieben und Uebigau-Wahrenbrück hinter der Inflation zurück?

2. Warum lag der Landkreis Elbe-Elster auf Rang 14 von 16 in Brandenburg?

3. Der Median der vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen stieg von 19,5 €/m² (01.01.2016) auf 22,0 €/m² (01.01.2026). Was hat diesen Anstieg getragen?

Über Grundradar: Grundradar (grundradar.de) führt amtliche Daten zu Grundstücken zusammen: Bodenrichtwerte, Grundsteuer-Hebesätze sowie Risikodaten zu Hochwasser, Starkregen und Altlasten. Die Angaben stammen aus offiziellen Quellen von Bund und Ländern und werden zu einer einzigen Auskunft pro Adresse gebündelt. Jeder Wert nennt Quelle und Stichtag.

Käufer, Eigentümer und Makler können damit kostenlos nachvollziehen, was die behördlichen Informationen über ein bestimmtes Grundstück aussagen.

Ausgewählte Auswertungen wie die vorliegende Studie veröffentlicht Grundradar mit offener Methodik und frei zugänglichen Rohdaten.

Grundradar ist gründergeführt und 2026 gestartet.

Pressekontakt: Lukas Brunner. Presseanfragen beantworten wir werktags innerhalb von 24 Stunden.

Quellenhinweise: BORIS Brandenburg · Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 · © Statistisches Bundesamt (Destatis), Verbraucherpreisindex · © BKG (2025) dl-de/by-2-0. Eigenständige Grundradar-Grafiken: CC BY 4.0.