

Amtliche Wohn-Bodenrichtwerte im Landkreis Mansfeld-Südharz 2019–2026: die Entwicklung nach Abzug der Inflation

Von Lukas Brunner, Gründer von Grundradar

Zwischen dem 01.01.2019 und dem 01.01.2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte der 179 vergleichbaren Bodenrichtwertzonen im Landkreis Mansfeld-Südharz im Median um 42,9 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 25,7 Prozent, ergibt sich ein Zuwachs von 13,7 Prozent.

+42,9 %

2019–2026 NOMINAL
Median aus 179 Zonen

+13,7 %

2019–2026 NACH ABZUG DER
INFLATION
nach Verbraucherpreisindex

-4,8 %

2022–2026 NACH ABZUG DER
INFLATION
jüngerer Zeitraum

© GeoBasis-DE / LVerGeo ST, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0,
<https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-open-data.html>, Daten geändert ·
grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/sachsen-anhalt/mansfeld-suedharz-2019-2026

Das Wichtigste im Überblick

Zwischen den Stichtagen 01.01.2019 und 01.01.2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte in 177 Bodenrichtwertzonen. In 0 Zonen sanken sie, in 2 blieben sie unverändert. Der Median der Veränderungen aller 179 vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen beträgt 42,9 Prozent.

Nach Abzug der Inflation von 25,7 Prozent bleibt im Median ein Zuwachs von 13,7 Prozent. In 31 der 179 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 2019 entspräche bei dieser Veränderung im Jahr 2026 nominal 142,9 Euro je Quadratmeter. Gleichzeitig kostet alles, was 2019 100 Euro gekostet hat, im Jahr 2026 bereits 125,7 Euro. Diese beiden Beträge werden nicht voneinander abgezogen, sondern durcheinander geteilt. 142,9 geteilt durch 125,7 ergibt einen realen Zuwachs von 13,7 Prozent.

Im jüngeren Zeitraum 2022 bis 2026 beträgt die nominale Veränderung 11,1 Prozent, nach Abzug der Inflation sind es -4,8 Prozent. Über diese vier Jahre verlief die reale Entwicklung damit in die andere Richtung als über den Hauptzeitraum 2019 bis 2026.

Nach Abzug der Inflation reichen die 21 Gemeinden von 74,0 Prozent in Hergisdorf bis -0,5 Prozent in Blankenheim.

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 2019 und 2026 unter derselben amtlichen Zonenkennung geführt wird, und bilden anschließend den Median dieser Veränderungen.

Zur Einordnung des Preisniveaus: Der Median der 179 ausgewerteten Zonen lag 2019 bei 25,0 €/m² und 2026 bei 35,0 €/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 2019 bis 2026 streuen die Zonenveränderungen deutlich: Die Obergrenze des schwächsten Zehntels liegt bei +21,8 %, die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +75,0 %. Dazwischen liegen 53,2 Prozentpunkte. Einzelne Veränderungen können unter dem ersten oder über dem zweiten Grenzwert liegen.

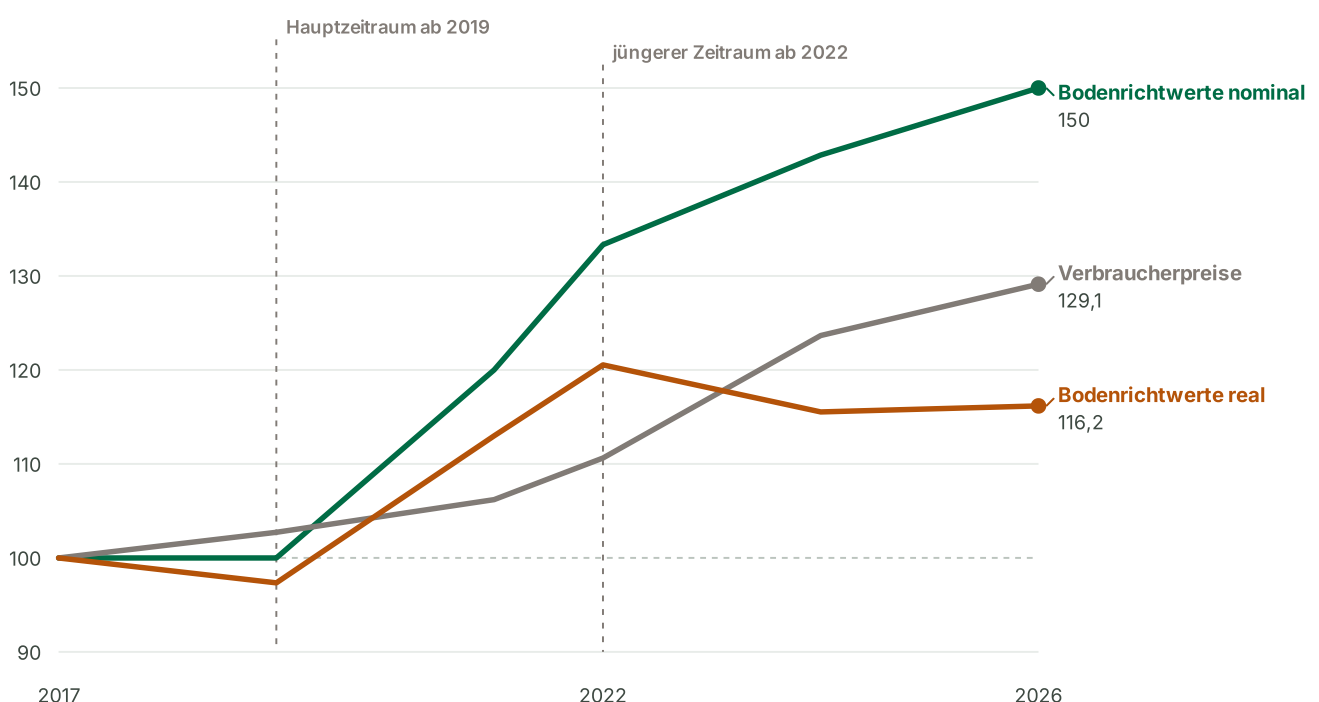
Über den langen Zeitraum 2017 bis 2026 beträgt der Median der nominalen Veränderungen +50,0 %. Nach Abzug der Inflation bleibt ein Zuwachs von 16,2 %. Dieser Verlauf stützt sich auf eine eigene Auswahl von 171 Zonen, das sind 73,7 Prozent aller Zonen des Jahres 2026; die übrigen erfassten Zonen gehen in diesen Vergleich nicht ein.

Zur Überprüfung berechnen wir zunächst für jede Gemeinde den Median ihrer Zonenveränderungen. Der Median dieser 21 Gemeindewerte beträgt +42,9 % und entspricht damit der über alle Zonen gebildeten Hauptkennzahl von +42,9 %.

ABBILDUNG 1 • VERLAUF

Landkreis Mansfeld-Südharz: Von 2017 bis 2026 stieg der nominale Index der Wohn-Bodenrichtwerte um 50,0 Prozent. Die Verbraucherpreise stiegen um 29,1 Prozent

Grundradar-Berechnung: Index der Wohn-Bodenrichtwerte aus 167 durchgehend zugeordneten Zonen. Beobachtete Jahre: 2017, 2019, 2021, 2022, 2024, 2026. Der Verlauf beginnt 2017, zwei Jahre vor dem Hauptzeitraum ab 2019. Der Grund: Eine durchgehende Linie erfordert für jedes beobachtete Jahr einen Wert je Bodenrichtwertzone. Das erfüllen 167 Zonen, eine andere Auswahl als die 179 Zonen des Hauptzeitraums. 2017 dient als Basisjahr mit dem Indexwert 100.



Im realen Index ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland herausgerechnet. Die veröffentlichte Kennzahl für 2017 bis 2026 beruht auf 171 Bodenrichtwertzonen und damit auf einer anderen Auswahl. Das sind 73,7 Prozent aller Zonen des Jahres 2026; die übrigen erfassten Zonen gehen in diesen Vergleich nicht ein. Diesen längeren Verlauf zeigen wir nur zur Einordnung, für den Vergleich zwischen Kreisen und kreisfreien Städten verwenden wir ihn nicht.

Indexwerte der Wohn-Bodenrichtwerte und der Verbraucherpreise, 2017 bis 2026. 2017 dient als Basisjahr mit dem Indexwert 100.

JAHR	NOMINAL	REAL	VERBRAUCHERPREISE
2017	100	100	100
2019	100	97,3	102,7
2021	120	113	106,2
2022	133,3	120,5	110,6
2024	142,9	115,5	123,7
2026	150	116,2	129,1

Abbildung 1 verwendet die 167 Bodenrichtwertzonen, die in allen 6 Jahren vorliegen. Vom ersten bis zum letzten Jahr beträgt die nominale Veränderung des Index 50,0 Prozent. Die Verbraucherpreise veränderten sich im selben Zeitraum um 29,1 Prozent. Nach Abzug der Inflation steht der Index am Ende bei 116,2.

Der Verlauf umfasst 167 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.

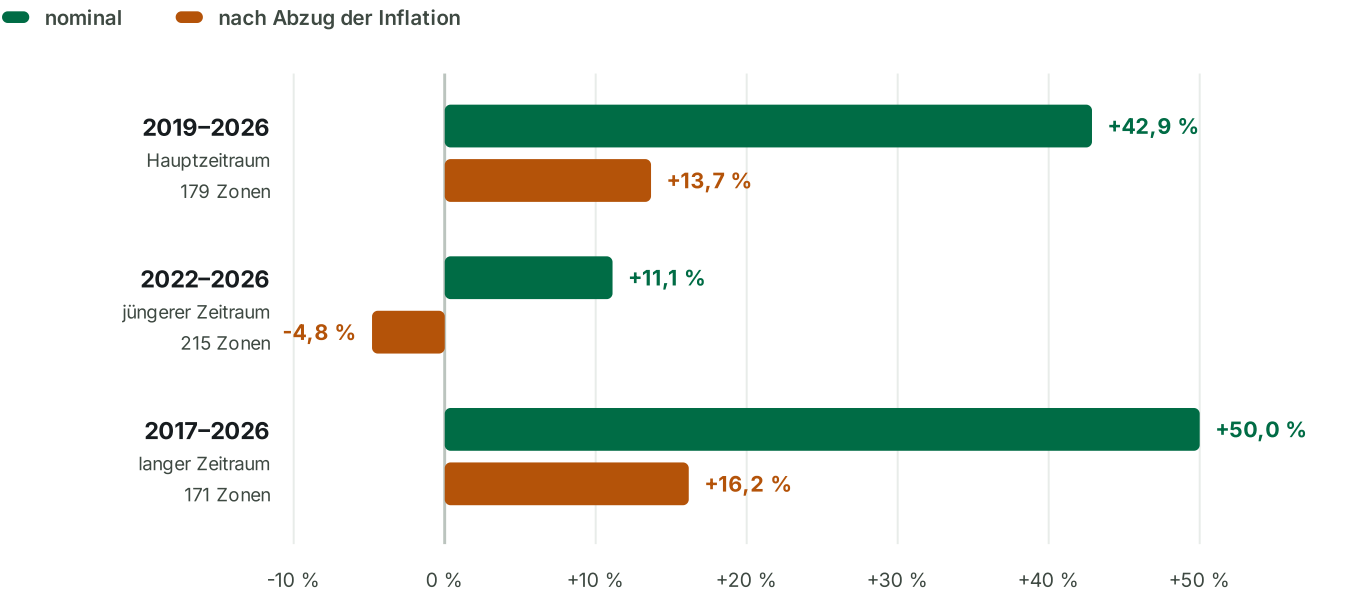
Der reale Index erreichte seinen Höchststand 2022 bei 120,5. Seither liegt er darunter: Nominal stiegen die Werte nur von 133,3 auf 150,0, während die Verbraucherpreise um 16,7 Prozent zulegen.

Quelle: BORIS Sachsen-Anhalt (dl-de/by-2.0); © GeoBasis-DE / LVermGeo ST, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-open-data.html>, Daten geändert; Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 12.10.2026

ABBILDUNG 2 · ZEITRÄUME

Landkreis Mansfeld-Südharz: Nach Abzug der Inflation stiegen die Werte seit 2019 um 13,7 % und seit 2017 um 16,2 %, seit 2022 fielen sie um 4,8 %

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Vergleichszeiträume: 2019–2026, 2022–2026, 2017–2026. Die Grafik zeigt alle drei 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: 179, 215 und 171 Zonen. Die Werte sind deshalb nicht ineinander umrechenbar.

Veränderung der Wohn-Bodenrichtwerte in drei Vergleichszeiträumen, nominal und nach Abzug der Inflation.

ZEITRAUM	ZONEN	NOMINAL	REAL	INFLATION
2019–2026	179	+42,9 %	+13,7 %	+25,7 %
2022–2026	215	+11,1 %	-4,8 %	+16,7 %
2017–2026	171	+50,0 %	+16,2 %	+29,1 %

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

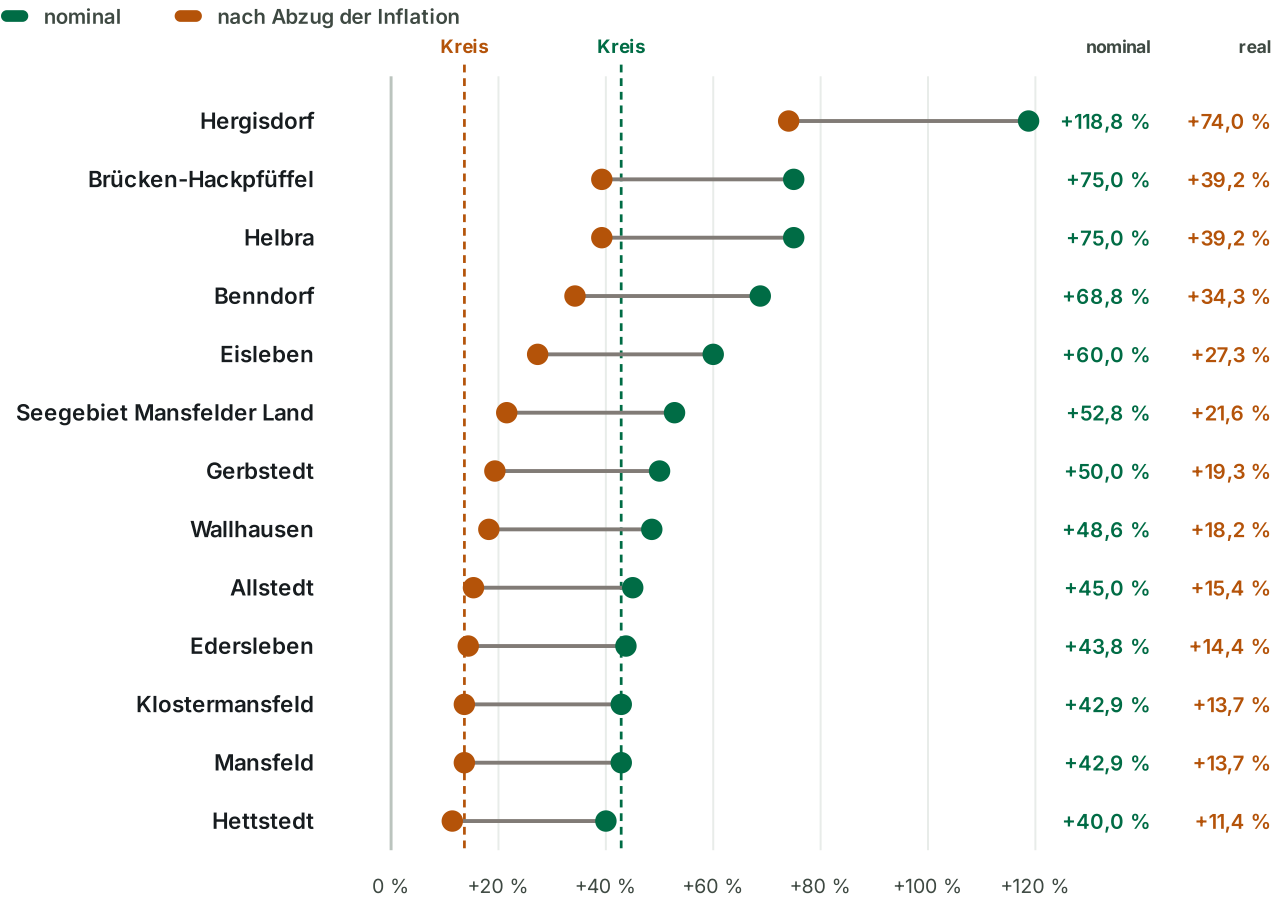
Der Zeitraum 2022 bis 2026 ist der einzige mit einem negativen realen Median. Im Zeitraum 2022 bis 2026 blieben 151 der 215 Zonen hinter der Inflation zurück.

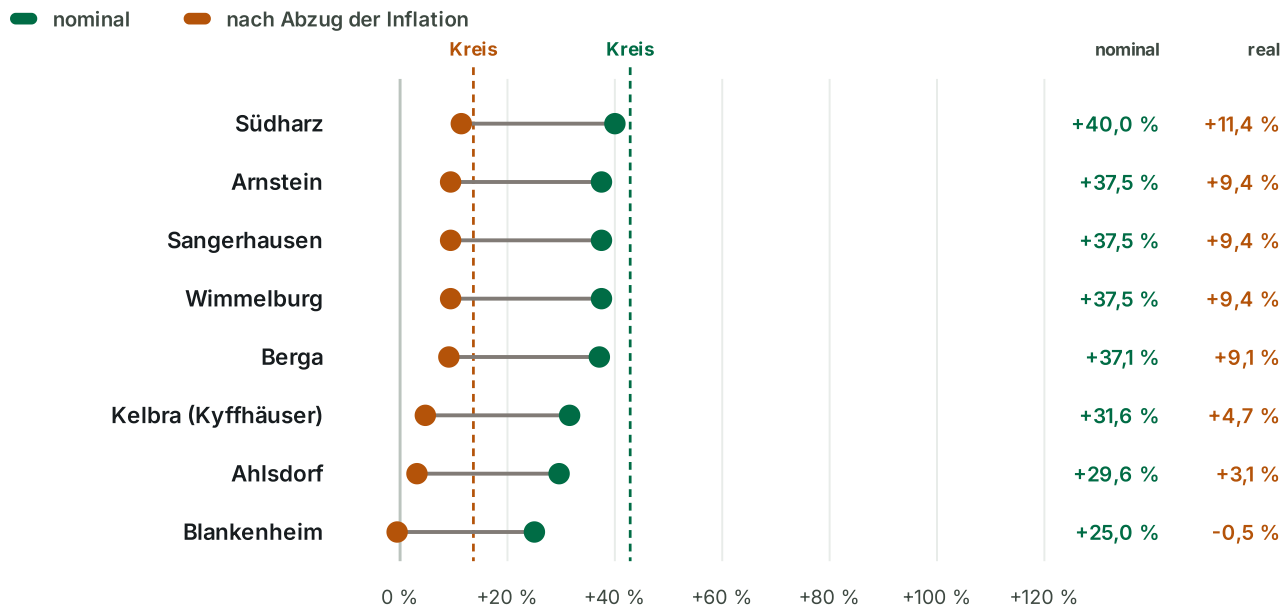
Quelle: BORIS Sachsen-Anhalt (dl-de/by-2.0); © GeoBasis-DE / LVermGeo ST, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-open-data.html>, Daten geändert; Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 12.10.2026

ABBILDUNG 3 · GEMEINDEN

Landkreis Mansfeld-Südharz: Nach Abzug der Inflation reichen die Gemeindewerte von +74,0 % in Hergisdorf bis -0,5 % in Blankenheim

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Stichtage: 01.01.2019 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. 179 Wohn-Bodenrichtwertzonen mit unveränderter Nummer des Gutachterausschusses, 01.01.2019 bis 01.01.2026.





Die gestrichelten Linien markieren den Kreiswert von +42,9 % nominal und +13,7 % nach Abzug der Inflation. Beide Werte sind Mediane über alle 179 Zonen und deshalb nicht identisch mit dem Median der 21 Gemeindewerte; dieser beträgt +42,9 %. Blankenheim ist die einzige Gemeinde, deren Median hinter der Inflation zurückblieb.

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.

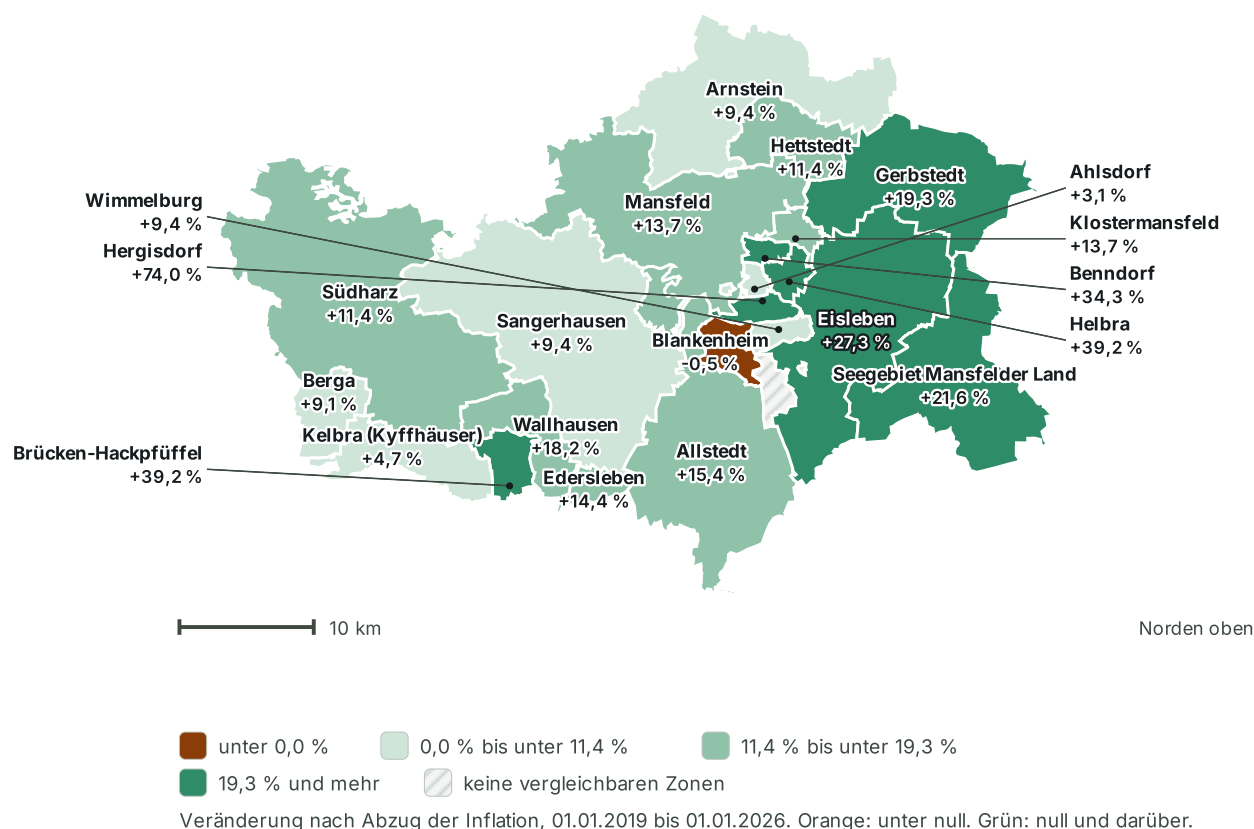
Blankenheim ist die einzige Gemeinde links der Nulllinie. Der dortige Median liegt nominal bei +25,0 % und damit unter der Inflation von +25,7 %.

Quelle: BORIS Sachsen-Anhalt (dl-de/by-2.0); © GeoBasis-DE / LVerGeo ST, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-open-data.html>, Daten geändert; Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 12.10.2026

ABBILDUNG 4 · KARTE

Landkreis Mansfeld-Südharz: Nach Abzug der Inflation liegt nur Blankenheim unter null; die übrigen Gemeinden reichen von +3,1 % bis +74,0 %

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Stichtage: 01.01.2019 bis 01.01.2026. Median der um die Inflation bereinigten Zonenveränderungen je Gemeinde. Die Farbe zeigt das Vorzeichen, die Sättigung den Abstand zu null. 179 Wohn-Bodenrichtwertzonen mit unveränderter Nummer des Gutachterausschusses, 01.01.2019 bis 01.01.2026.



Die Karte zeigt Mediane ganzer Gemeinden, nicht das Preisniveau einzelner Grundstücke. Die Gemeinden Hergisdorf (1 Bodenrichtwertzone), Brücken-Hackpfüffel (1 Bodenrichtwertzone), Helbra (5 Bodenrichtwertzonen), Benndorf (2 Bodenrichtwertzonen), Seegebiet Mansfelder Land (16 Bodenrichtwertzonen) und 13 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.

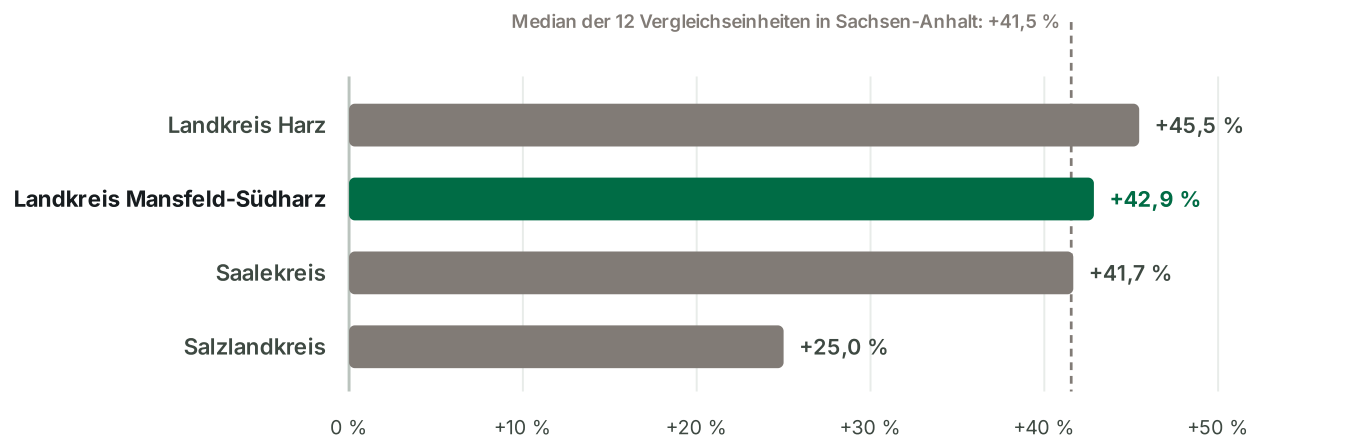
Abbildung 4 zeigt dieselben Gemeinde-Mediane räumlich. In 20 der 21 Gemeinden liegt der Median nach Abzug der Inflation über null. Für diesen Datenstand liegt keine einheitliche Einwohnerzahl je Gemeinde vor.

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 Sachsen-Anhalt (dl-de/by-2.0); © GeoBasis-DE / LVermGeo ST, dl-de/by-2-0, [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-open-data.html), <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-open-data.html>, Daten geändert; Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar; © BKG (2025) dl-de/by-2-0 · Datenstand 12.10.2026

Landkreis Mansfeld-Südharz: Die 3 vergleichbaren Nachbarn reichen von +25,0 bis +45,5 Prozent, der Landkreis Mansfeld-Südharz liegt bei +42,9 Prozent

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Stichtage: 01.01.2019 bis 01.01.2026. Nominale Veränderung im Hauptzeitraum 2019 bis 2026. Verglichen werden Kreise und kreisfreie Städte mit denselben Stichtagen und ausreichender Abdeckung; die kreisfreien Städte sind als solche gekennzeichnet.



Der Landkreis Mansfeld-Südharz liegt auf Rang 5 von 12 Einheiten in Sachsen-Anhalt, für die vergleichbare Daten vorliegen; deren Median beträgt +41,5 %. Für die angrenzenden Gebiete Landkreis Nordhausen und Kyffhäuserkreis enthält die verwendete Vergleichsdatei keine Einordnung. Für diese Gebiete lässt sich aus der Datei kein Ausschlussgrund ableiten.

Nominale Veränderung der Wohn-Bodenrichtwerte im Landkreis Mansfeld-Südharz und bei den vergleichbaren Nachbarn, 01.01.2019 bis 01.01.2026.

KREIS ODER KREISFREIE STADT	ZONEN	NOMINAL
Landkreis Harz	227	+45,5 %
Landkreis Mansfeld-Südharz	179	+42,9 %
Saalekreis	289	+41,7 %
Salzlandkreis	254	+25,0 %

Abbildung 5 vergleicht den Landkreis Mansfeld-Südharz mit den angrenzenden Kreisen und kreisfreien Städten, für die dieselben Stichtage und eine ausreichende Abdeckung vorliegen. Die 3 vergleichbaren Nachbarn reichen von +25,0 bis +45,5 %, der Landkreis Mansfeld-Südharz liegt bei +42,9 %.

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

Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeo ST, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdp-open-data.html>, Daten geändert; Berechnung Grundradar · Datenstand 12.10.2026

Hergisdorf vorn, Blankenheim als einzige Gemeinde unter der Inflation

Median der Zonenveränderungen je Gemeinde, 01.01.2019 bis 01.01.2026. Die Zonenzahl gibt an, wie viele vergleichbare Bodenrichtwertzonen die Gemeinde zur Vergleichsgruppe beiträgt.

GEMEINDE	AMTLICHER GEMEINDESCHLÜSSEL	ZONEN	NOMINAL	REAL
Hergisdorf	15087210	1	+118,8 %	+74,0 %
Brücken - Hackpfüffel	15087101	1	+75,0 %	+39,2 %
Helbra	15087205	5	+75,0 %	+39,2 %
Benndorf	15087045	2	+68,8 %	+34,3 %
Eisleben	15087130	25	+60,0 %	+27,3 %
Seegebiet Mansfelder Land	15087386	16	+52,8 %	+21,6 %
Gerbstedt	15087165	9	+50,0 %	+19,3 %
Wallhausen	15087440	2	+48,6 %	+18,2 %
Allstedt	15087015	10	+45,0 %	+15,4 %
Edersleben	15087125	2	+43,8 %	+14,4 %
Klostermansfeld	15087260	1	+42,9 %	+13,7 %
Mansfeld	15087275	7	+42,9 %	+13,7 %
Hettstedt	15087220	23	+40,0 %	+11,4 %
Südharz	15087412	13	+40,0 %	+11,4 %
Arnstein	15087031	11	+37,5 %	+9,4 %
Sangerhausen	15087370	36	+37,5 %	+9,4 %
Wimmelburg	15087470	2	+37,5 %	+9,4 %
Berga	15087055	2	+37,1 %	+9,1 %
Kelbra (Kyffhäuser)	15087250	7	+31,6 %	+4,7 %
Ahlisdorf	15087010	1	+29,6 %	+3,1 %
Blankenheim	15087070	3	+25,0 %	-0,5 %
Landkreis Mansfeld-Südharz (Median aller 179 Zonen)	15087	179	+42,9 %	+13,7 %

Kleine Fallzahl: Ahlisdorf (1 Bodenrichtwertzone), Allstedt (10 Bodenrichtwertzonen), Arnstein (11 Bodenrichtwertzonen), Benndorf (2 Bodenrichtwertzonen), Berga (2 Bodenrichtwertzonen), Blankenheim (3 Bodenrichtwertzonen), Brücken-Hackpfüffel (1 Bodenrichtwertzone), Edersleben (2 Bodenrichtwertzonen), Gerbstedt (9 Bodenrichtwertzonen), Helbra (5 Bodenrichtwertzonen), Hergisdorf (1 Bodenrichtwertzone), Kelbra (Kyffhäuser) (7 Bodenrichtwertzonen), Klostermansfeld (1 Bodenrichtwertzone), Mansfeld (7 Bodenrichtwertzonen), Seegebiet Mansfelder Land (16 Bodenrichtwertzonen), Südharz (13 Bodenrichtwertzonen), Wallhausen (2 Bodenrichtwertzonen), Wimmelburg (2 Bodenrichtwertzonen) liegen unter der Schwelle von 20 vergleichbaren Zonen.

Quelle: BORIS Sachsen-Anhalt (dl-de/by-2.0), Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 12.10.2026

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 2019 und 2026 sowie kompatible Datenbestände beschränkt. Die 12 geeigneten Einheiten aus Sachsen-Anhalt 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-Sachsen-Anhalt-Datenbestand. Im Reproduktionsdatensatz trägt er den Namen `public.bodenrichtwerte_de`. Eingeschlossen wird eine Zone, wenn sie alle vier Bedingungen erfüllt:

- Jahrgang zwischen 2017 und 2026
- amtlicher Gebietsschlüssel 15087
- auf „wohnen“ vereinheitlichte Art der Nutzung
- positiver Bodenrichtwert

Für 2019 umfasst die Auswahl 226 geeignete Zonen, für 2026 sind es 232. Davon tragen 179 Zonen an beiden Stichtagen dieselbe Nummer. Das entspricht 79,2 Prozent bezogen auf 2019 und 77,2 Prozent bezogen auf 2026. Berichtet wird der niedrigere der beiden Werte, 77,2 Prozent.

Hauptkennzahl

Vergleichsgruppe: die 179 Wohnzonen, die 2019 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:

$$\text{änderung_z} = (\text{wert_2026} / \text{wert_2019} - 1) \times 100$$
$$\text{hauptwert} = \text{Median}(\text{änderung_z})$$

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
01.01.2019	24,0 €/m²	226
01.01.2021	28,0 €/m²	234
01.01.2022	30,0 €/m²	248
01.01.2024	35,0 €/m²	234
01.01.2026	35,0 €/m²	232

Verteilung, Siedlungs- und Dichtekontext

So verteilen sich die Zonenveränderungen im Hauptzeitraum:

- Die schwächsten zehn Prozent bis +21,8 %
- Das schwächste Viertel bis +30,4 %

- Median +42,9 %
- Das stärkste Viertel ab +59,5 %
- Die stärksten zehn Prozent ab +75,0 %

Nominal stiegen die Werte in 177 Bodenrichtwertzonen, in 0 Bodenrichtwertzonen sanken sie. In 2 Bodenrichtwertzonen blieben sie unverändert. 148 Zonen stiegen stärker als die Inflation, 31 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 +21,8 % und die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +75,0 %.

Über die Veröffentlichung dieser Auswertung entscheidet eine Mindestzahl von 20 vergleichbaren Zonen. Sie beruht auf 179.

Abdeckung und Kontinuität

- Exakte kanonische Treffer: 179
- Stabile amtliche Zonenkennung bei veränderten Teilkennungen: 0
- Neue amtliche Zonen: 53
- Entfallene amtliche Zonen: 47
- Nicht zugeordnete Zonen zwischen 01.01.2019 und 01.01.2026: 100

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

Sachsen-Anhalt hat 14 Kreise und kreisfreie Städte; für 12 davon liegen vergleichbare Daten vor. Unter diesen liegt der Landkreis Mansfeld-Südharz auf Rang 5.

Quellen, Lizenz und Prüfsummen

BORIS Sachsen-Anhalt über Geodatenportal Sachsen-Anhalt, 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: 12.10.2026. Die verwendete Destatis-Arbeitsmappe trägt die Prüfsumme

8c728e44fa400d762009fa34507a34e1fee3947641d2579484d7d040763b11f4. Der vollständige Reproduktionsdatensatz trägt die Prüfsumme 1412b9c8e879273ea958023760d13d359e87bbf09719f91da0947e4c22c6b0d4 und wurde mit Extraktor-Version 11 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 Mansfeld-Südharz 2019–2026: die Entwicklung nach Abzug der Inflation. Datenstand 12.10.2026. <https://grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/sachsen-anhalt/mansfeld-suedharz-2019-2026>

Daten und Grafiken: Die 179 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/sachsen-anhalt/mansfeld-suedharz-2019-2026 · Datenstand 12.10.2026