GRUNDRADAR · DATENSTUDIE · 03.11.2026

# Amtliche Wohn-Bodenrichtwerte im Landkreis Bautzen 2017–2026: die Entwicklung nach Abzug der Inflation

Von Lukas Brunner, Gründer von Grundradar

Zwischen dem 01.01.2017 und dem 01.01.2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte der 201 vergleichbaren Bodenrichtwertzonen im Landkreis Bautzen im Median um 46,2 Prozent. Das hat Grundradar aus den amtlichen Werten berechnet. Der Median ist die Mitte der nach Größe geordneten Veränderungen, bei gerader Anzahl der Durchschnitt der beiden mittleren Werte. Nominal bezeichnet die Veränderung ohne Berücksichtigung der Inflation. Real, also nach Abzug der Inflation von 29,1 Prozent, ergibt sich ein Zuwachs von 13,2 Prozent.

**+46,2 %**
**2017-2026 NOMINAL**
Median aus 201 Zonen

**+13,2 %**
**2017-2026 NACH ABZUG DER INFLATION**
nach Verbraucherpreisindex

**-5,9 %**
**2022-2026 NACH ABZUG DER INFLATION**
jüngerer Zeitraum

Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN), dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse in Sachsen, Daten bearbeitet · grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/sachsen/bautzen-2017-2026

## Das Wichtigste im Überblick

Zwischen den Stichtagen 01.01.2017 und 01.01.2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte in 199 Bodenrichtwertzonen. In 0 Zonen sanken sie, in 2 blieben sie unverändert. Der Median der Veränderungen aller 201 vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen beträgt 46,2 Prozent.

Nach Abzug der Inflation von 29,1 Prozent bleibt im Median ein Zuwachs von 13,2 Prozent. In 66 der 201 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 2017 entspräche bei dieser Veränderung im Jahr 2026 nominal 146,2 Euro je Quadratmeter. Gleichzeitig kostet alles, was 2017 100 Euro gekostet hat, im Jahr 2026 bereits 129,1 Euro. Diese beiden Beträge werden nicht voneinander abgezogen, sondern durcheinander geteilt. 146,2 geteilt durch 129,1 ergibt einen realen Zuwachs von 13,2 Prozent.

Im jüngeren Zeitraum 2022 bis 2026 beträgt die nominale Veränderung 9,9 Prozent, nach Abzug der Inflation sind es -5,9 Prozent. Über diese vier Jahre verlief die reale Entwicklung damit in die andere Richtung als über den Hauptzeitraum 2017 bis 2026.

Nach Abzug der Inflation reichen die 39 Gemeinden von 69,9 Prozent in Rammenau bis -20,0 Prozent in Großpostwitz/O.L. / Budestecy.

## 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 2017 und 2026 unter derselben amtlichen Zonenkennung geführt wird, und bilden anschließend den Median dieser Veränderungen.

Zur Einordnung des Preisniveaus: Der Median der 201 ausgewerteten Zonen lag 2017 bei 38,0 €/m² und 2026 bei 52,0 €/m². Ihr prozentualer Unterschied ist eine andere Kennzahl als der Median der einzelnen Veränderungen. Was ein bestimmtes Grundstück kostet, lässt sich daraus nicht ableiten.

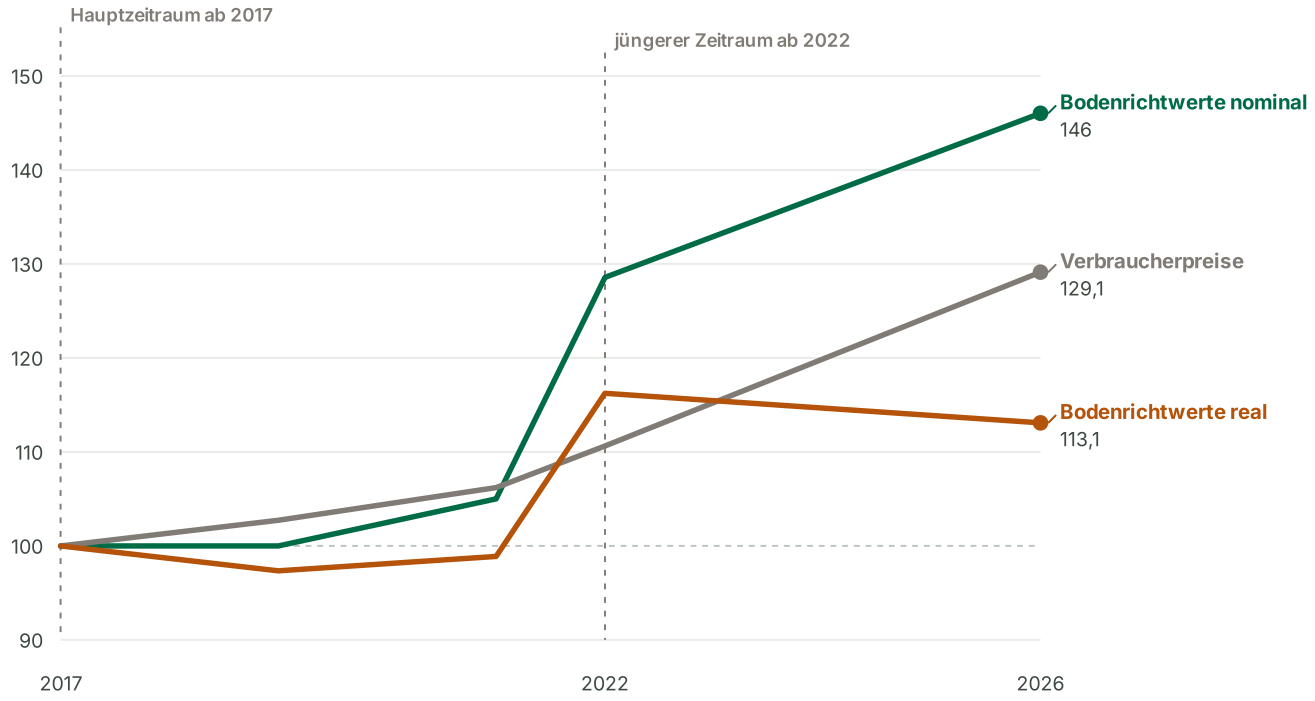
Im Hauptzeitraum 2017 bis 2026 streuen die Zonenveränderungen deutlich: Die Obergrenze des schwächsten Zehntels liegt bei +4,7 %, die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +107,1 %. Dazwischen liegen 102,4 Prozentpunkte. Einzelne Veränderungen können unter dem ersten oder über dem zweiten Grenzwert liegen.

Zur Überprüfung berechnen wir zunächst für jede Gemeinde den Median ihrer Zonenveränderungen. Der Median dieser 39 Gemeindewerte beträgt +44,1 % und liegt damit 2,1 Prozentpunkte unter der über alle Zonen gebildeten Hauptkennzahl von +46,2 %. Der Unterschied entsteht, weil diese Betrachtung jede Gemeinde gleich gewichtet, unabhängig von der Zahl ihrer Zonen.

ABBILDUNG 1 · VERLAUF

## Landkreis Bautzen: Von 2017 bis 2026 stieg der nominale Index der Wohn-Bodenrichtwerte um 46,0 Prozent. Die Verbraucherpreise stiegen um 29,1 Prozent

Grundradar-Berechnung: Index der Wohn-Bodenrichtwerte aus 191 durchgehend zugeordneten Zonen. Beobachtete Jahre: 2017, 2019, 2021, 2022, 2026. Der Verlauf beginnt 2017. Der Grund: Eine durchgehende Linie erfordert für jedes beobachtete Jahr einen Wert je Bodenrichtwertzone. Das erfüllen 191 Zonen, eine andere Auswahl als die 201 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 201 Bodenrichtwertzonen und damit auf einer anderen Auswahl. Das sind 54,0 Prozent aller Zonen des Jahres 2026; die übrigen erfassten Zonen ge-

hen in diesen Vergleich nicht ein.

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 | 105 | 98,9 | 106,2 |
| 2022 | 128,6 | 116,2 | 110,6 |
| 2026 | 146 | 113,1 | 129,1 |

Abbildung 1 verwendet die 191 Bodenrichtwertzonen, die in allen 5 Jahren vorliegen. Vom ersten bis zum letzten Jahr beträgt die nominale Veränderung des Index 46,0 Prozent. Die Verbraucherpreise veränderten sich im selben Zeitraum um 29,1 Prozent. Nach Abzug der Inflation steht der Index am Ende bei 113,1.

Der Verlauf umfasst 191 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.

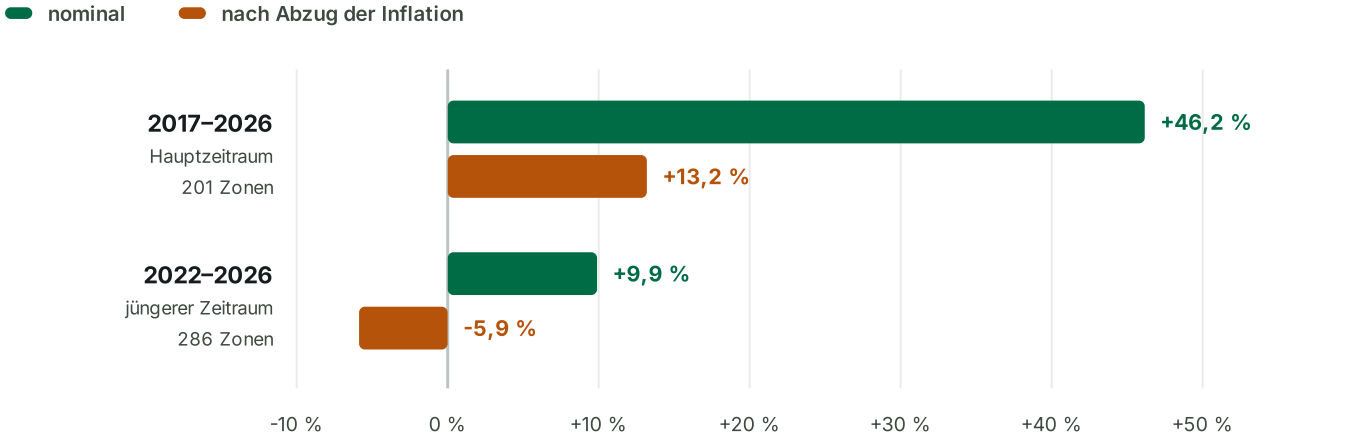
Der reale Index erreichte seinen Höchststand 2022 bei 116,2. Seither liegt er darunter: Nominal stiegen die Werte nur von 128,6 auf 146,0, während die Verbraucherpreise um 16,7 Prozent zulegten.

Quelle: BORIS Sachsen (dl-de/by-2.0); Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN), dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse in Sachsen, Daten bearbeitet; Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 03.11.2026

ABBILDUNG 2 · ZEITRÄUME

## Landkreis Bautzen: Nach Abzug der Inflation stiegen die Werte seit 2017 um 13,2 %, seit 2022 fielen sie um 5,9 %

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Vergleichszeiträume: 2017–2026, 2022–2026. 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: 201 und 286 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 |
|---|---|---|---|---|
| 2017–2026 | 201 | +46,2 % | +13,2 % | +29,1 % |
| 2022–2026 | 286 | +9,9 % | -5,9 % | +16,7 % |

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.

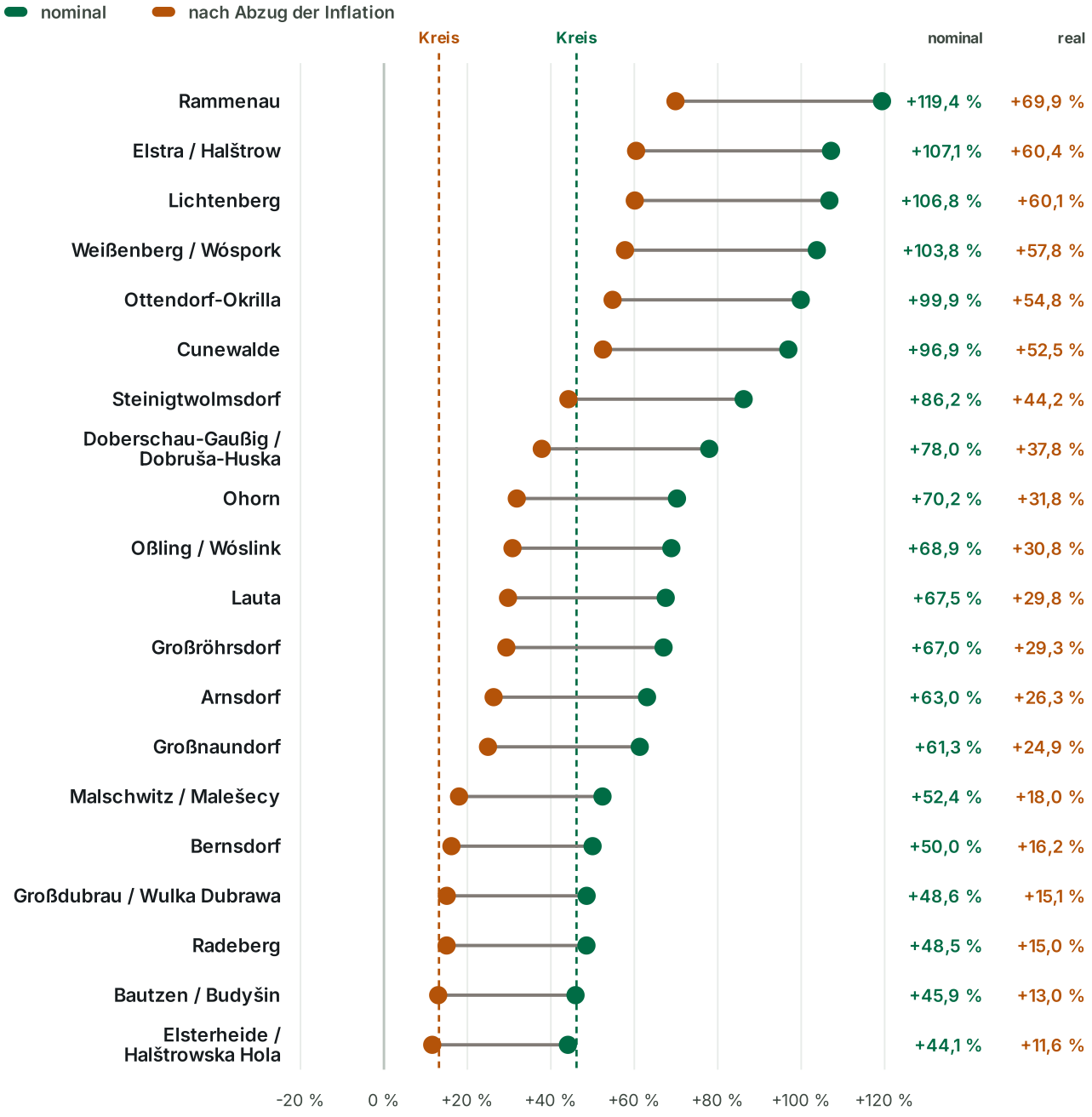
Der Zeitraum 2022 bis 2026 ist der einzige mit einem negativen realen Median. Im Zeitraum 2022 bis 2026 blieben 236 der 286 Zonen hinter der Inflation zurück.

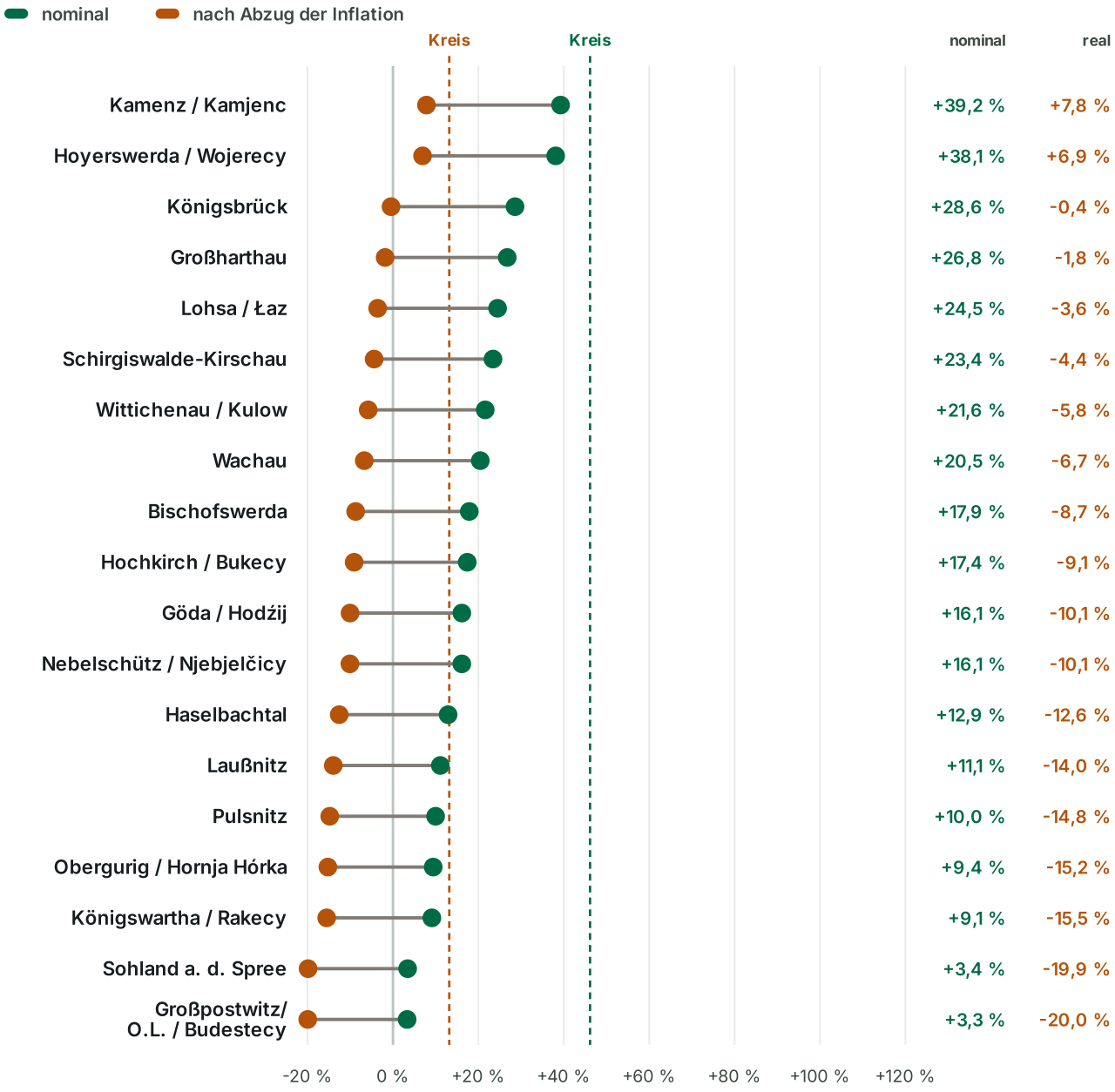
Quelle: BORIS Sachsen (dl-de/by-2.0); Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN), dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse in Sachsen, Daten bearbeitet; Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 03.11.2026

ABBILDUNG 3 · GEMEINDEN

## Landkreis Bautzen: Nach Abzug der Inflation reichen die Gemeindewerte von +69,9 % in Rammenau bis -20,0 % in Großpostwitz/O.L. / Budestecy

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Stichtage: 01.01.2017 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. 201 Wohn-Bodenrichtwertzonen mit unveränderter Nummer des Gutachterausschusses, 01.01.2017 bis 01.01.2026.






Die gestrichelten Linien markieren den Kreiswert von +46,2 % nominal und +13,2 % nach Abzug der Inflation. Beide Werte sind Mediane über alle 201 Zonen und deshalb nicht identisch mit dem Median der 39 Gemeindewerte; dieser beträgt +44,1 %. In 17 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.

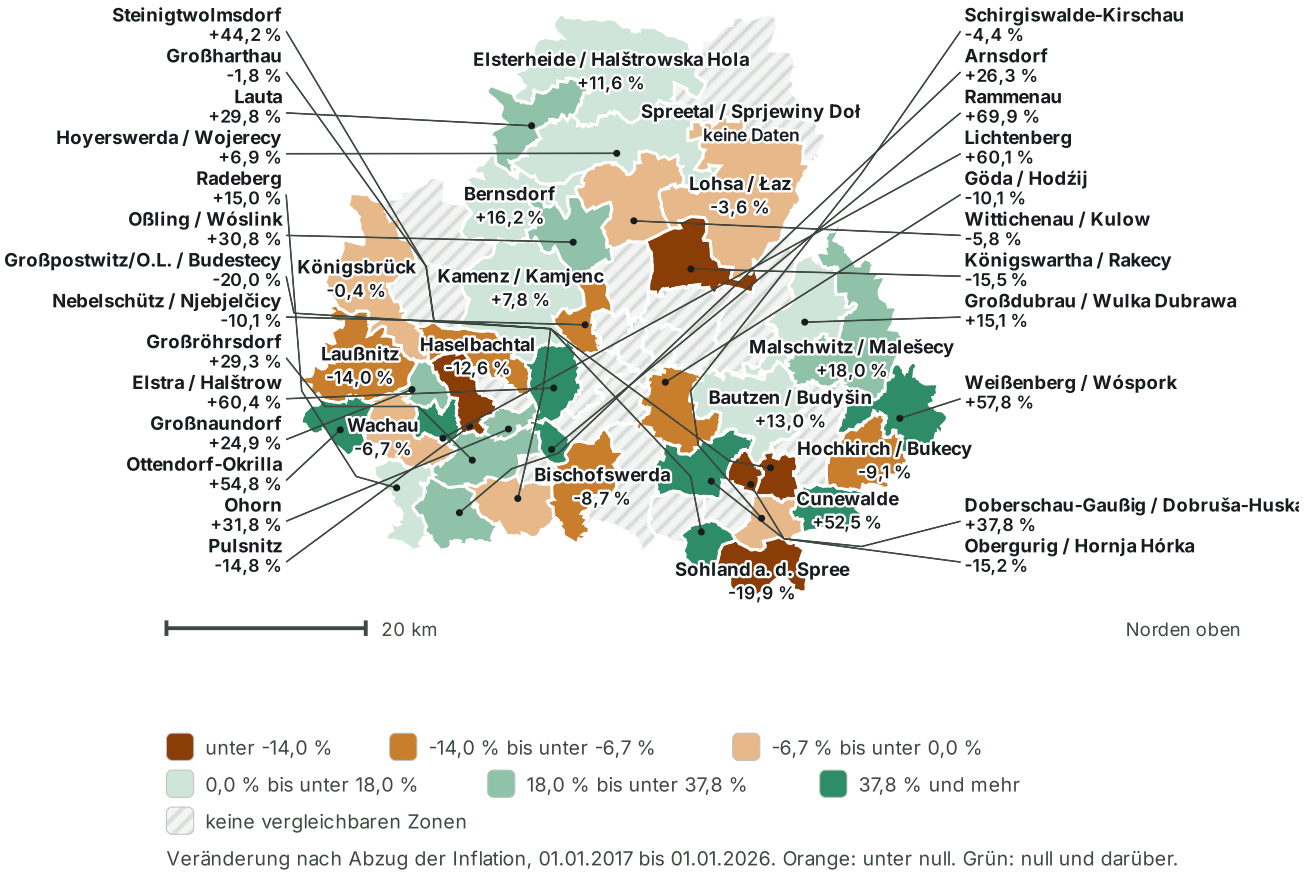
17 Gemeinden liegen links der Nulllinie; dort blieb der Median unter der Inflation von +29,1 %.

Quelle: BORIS Sachsen (dl-de/by-2.0); Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN), dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse in Sachsen, Daten bearbeitet; Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 03.11.2026

ABBILDUNG 4 · KARTE

# Landkreis Bautzen: Nach Abzug der Inflation liegen 17 der 39 Gemeinden unter null, die Werte reichen von -20,0 % bis +69,9 %

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Stichtage: 01.01.2017 bis 01.01.2026. Median der um die Inflation bereinigten Zonenveränderungen je Gemeinde. Die Farbe zeigt das Vorzeichen, die Sättigung den Abstand zu null. 201 Wohn-Bodenrichtwertzonen mit unveränderter Nummer des Gutachterausschusses, 01.01.2017 bis 01.01.2026.




Veränderung nach Abzug der Inflation, 01.01.2017 bis 01.01.2026. Orange: unter null. Grün: null und darüber.

Die Karte zeigt Mediane ganzer Gemeinden, nicht das Preisniveau einzelner Grundstücke. Die Gemeinden Rammenau (1 Bodenrichtwertzone), Elstra / Halštrow (3 Bodenrichtwertzonen), Lichtenberg (2 Bodenrichtwertzonen), Weißenberg / Wóspork (2 Bodenrichtwertzonen), Ottendorf-Okrilla (12 Bodenrichtwertzonen) und 32 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 22 der 39 Gemeinden liegt der Median nach Abzug der Inflation über null. Für diesen Datenstand liegt keine einheitliche Einwohnerzahl je Gemeinde vor.

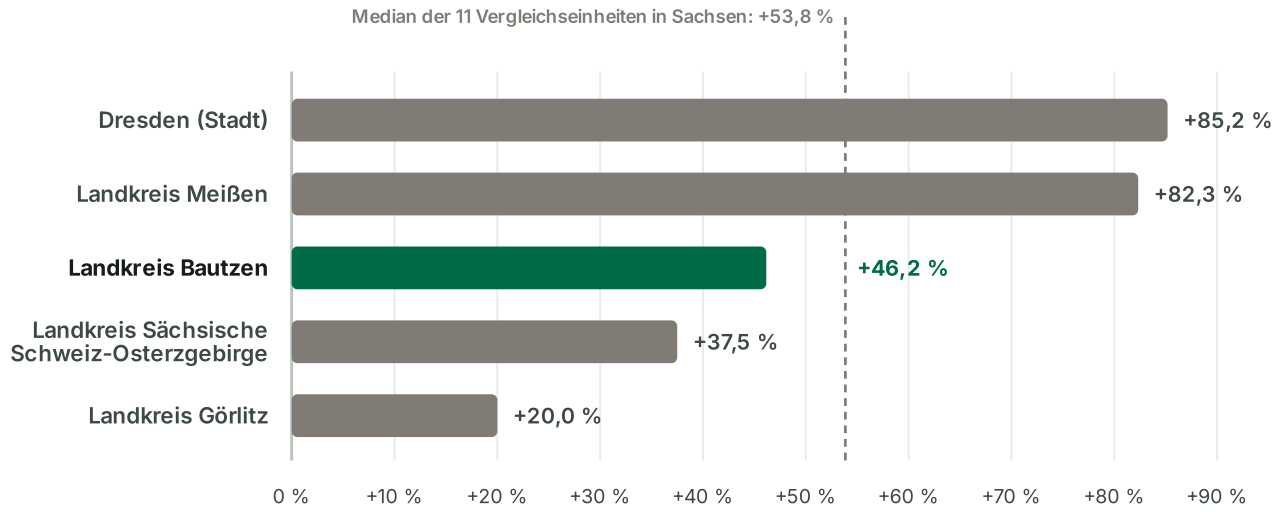
Die Farbe steht für den Median einer ganzen Gemeinde. Für ein einzelnes Grundstück lässt sich daraus kein Wert ableiten, und warum eine Gemeinde besser abschneidet als eine andere, beantwortet die Karte nicht.

Quelle: BORIS Sachsen (dl-de/by-2.0); Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN), dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse in Sachsen, Daten bearbeitet; Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar; © BKG (2025) dl-de/by-2-0 · Datenstand 03.11.2026

ABBILDUNG 5 · EINORDNUNG

# Landkreis Bautzen: Die 4 vergleichbaren Nachbarn reichen von +20,0 bis +85,2 Prozent, der Landkreis Bautzen liegt bei +46,2 Prozent

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Stichtage: 01.01.2017 bis 01.01.2026. Nominale Veränderung im Hauptzeitraum 2017 bis 2026. Verglichen werden Kreise und kreisfreie Städte mit denselben Stichtagen und ausreichender Abdeckung; die kreisfreien Städte sind als solche gekennzeichnet.




Der Landkreis Bautzen liegt auf Rang 7 von 11 Einheiten in Sachsen, für die vergleichbare Daten vorliegen; deren Median beträgt +53,8 %. Für die angrenzenden Gebiete Landkreis Oberspreewald-Lausitz und Landkreis Spree-Neiße enthält die verwendete Vergleichsdatei keine Einordnung. Für diese Gebiete lässt sich aus der Datei kein Ausschlussgrund ableiten.

**Nominale Veränderung der Wohn-Bodenrichtwerte im Landkreis Bautzen und bei den vergleichbaren Nachbarn, 01.01.2017 bis 01.01.2026.**

| KREIS ODER KREISFREIE STADT | ZONEN | NOMINAL |
|---|---|---|
| **Dresden (Stadt)** | 459 | +85,2 % |
| **Landkreis Meißen** | 717 | +82,3 % |
| **Landkreis Bautzen** | 201 | +46,2 % |
| **Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge** | 679 | +37,5 % |
| **Landkreis Görlitz** | 214 | +20,0 % |

Abbildung 5 vergleicht den Landkreis Bautzen mit den angrenzenden Kreisen und kreisfreien Städten, für die dieselben Stichtage und eine ausreichende Abdeckung vorliegen. Die 4 vergleichbaren Nachbarn reichen von +20,0 bis +85,2 %, der Landkreis Bautzen liegt bei +46,2 %; darunter ist die kreisfreie Stadt Dresden.

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

Quelle: BORIS Sachsen, Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN), dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse in Sachsen, Daten bearbeitet; Berechnung Grundradar · Datenstand 03.11.2026

## Rammenau vorn, 17 Gemeinden unter der Inflation

Median der Zonenveränderungen je Gemeinde, 01.01.2017 bis 01.01.2026. Die Zonenzahl gibt an, wie viele vergleichbare Bodenrichtwertzonen die Gemeinde zur Vergleichsgruppe beiträgt.

| GEMEINDE | AMTLICHER GEMEINDESCHLÜSSEL | ZONEN | NOMINAL | REAL |
|---|---|---|---|---|
| Rammenau | 14625510 | 1 | +119,4 % | +69,9 % |
| Elstra / Halštrow | 14625130 | 3 | +107,1 % | +60,4 % |
| Lichtenberg | 14625320 | 2 | +106,8 % | +60,1 % |
| Weißenberg / Wóspork | 14625610 | 2 | +103,8 % | +57,8 % |
| Ottendorf-Okrilla | 14625430 | 12 | +99,9 % | +54,8 % |
| Cunewalde | 14625090 | 2 | +96,9 % | +52,5 % |
| Steinigtwolmsdorf | 14625590 | 1 | +86,2 % | +44,2 % |
| Doberschau-Gaußig / Dobruša-Huska | 14625110 | 2 | +78,0 % | +37,8 % |
| Ohorn | 14625410 | 2 | +70,2 % | +31,8 % |
| Oßling / Wóslink | 14625420 | 2 | +68,9 % | +30,8 % |
| Lauta | 14625310 | 6 | +67,5 % | +29,8 % |
| Großröhrsdorf | 14625200 | 8 | +67,0 % | +29,3 % |
| Arnsdorf | 14625010 | 8 | +63,0 % | +26,3 % |
| Großnaundorf | 14625180 | 2 | +61,3 % | +24,9 % |
| Malschwitz / Malešecy | 14625340 | 3 | +52,4 % | +18,0 % |
| Bernsdorf | 14625030 | 10 | +50,0 % | +16,2 % |
| Großdubrau / Wulka Dubrawa | 14625160 | 1 | +48,6 % | +15,1 % |
| Radeberg | 14625480 | 18 | +48,5 % | +15,0 % |
| Bautzen / Budyšin | 14625020 | 20 | +45,9 % | +13,0 % |
| Elsterheide / Halštrowska Hola | 14625120 | 8 | +44,1 % | +11,6 % |
| Kamenz / Kamjenc | 14625250 | 14 | +39,2 % | +7,8 % |
| Hoyerswerda / Wojerecy | 14625240 | 26 | +38,1 % | +6,9 % |
| Königsbrück | 14625270 | 5 | +28,6 % | -0,4 % |
| Großharthau | 14625170 | 3 | +26,8 % | -1,8 % |
| Lohsa / Łaz | 14625330 | 2 | +24,5 % | -3,6 % |
| Schirgiswalde-Kirschau | 14625525 | 4 | +23,4 % | -4,4 % |
| Wittichenau / Kulow | 14625640 | 7 | +21,6 % | -5,8 % |
| Wachau | 14625600 | 4 | +20,5 % | -6,7 % |
| Bischofswerda | 14625040 | 3 | +17,9 % | -8,7 % |
| Hochkirch / Bukecy | 14625230 | 1 | +17,4 % | -9,1 % |

| GEMEINDE | AMTLICHER GEMEINDESCHLÜSSEL | ZONEN | NOMINAL | REAL |
|---|---|---|---|---|
| **Göda / Hodźij** | 14625150 | 2 | +16,1 % | -10,1 % |
| **Nebelschütz / Njebjelčicy** | 14625350 | 1 | +16,1 % | -10,1 % |
| **Haselbachtal** | 14625220 | 3 | +12,9 % | -12,6 % |
| **Laußnitz** | 14625300 | 3 | +11,1 % | -14,0 % |
| **Pulsnitz** | 14625450 | 3 | +10,0 % | -14,8 % |
| **Obergurig / Hornja Hórka** | 14625390 | 2 | +9,4 % | -15,2 % |
| **Königswartha / Rakecy** | 14625280 | 1 | +9,1 % | -15,5 % |
| **Sohland a. d. Spree** | 14625560 | 3 | +3,4 % | -19,9 % |
| **Großpostwitz/O.L. / Budestecy** | 14625190 | 1 | +3,3 % | -20,0 % |
| **Landkreis Bautzen (Median aller 201 Zonen)** | **14625** | **201** | **+46,2 %** | **+13,2 %** |

**Kleine Fallzahl:** Arnsdorf (8 Bodenrichtwertzonen), Bernsdorf (10 Bodenrichtwertzonen), Bischofswerda (3 Bodenrichtwertzonen), Cunewalde (2 Bodenrichtwertzonen), Doberschau-Gaußig / Dobruša-Huska (2 Bodenrichtwertzonen), Elsterheide / Halštrowska Hola (8 Bodenrichtwertzonen), Elstra / Halštrow (3 Bodenrichtwertzonen), Göda / Hodźij (2 Bodenrichtwertzonen), Großdubrau / Wulka Dubrawa (1 Bodenrichtwertzone), Großharthau (3 Bodenrichtwertzonen), Großnaundorf (2 Bodenrichtwertzonen), Großpostwitz/O.L. / Budestecy (1 Bodenrichtwertzone), Großröhrsdorf (8 Bodenrichtwertzonen), Haselbachtal (3 Bodenrichtwertzonen), Hochkirch / Bukecy (1 Bodenrichtwertzone), Kamenz / Kamjenc (14 Bodenrichtwertzonen), Königsbrück (5 Bodenrichtwertzonen), Königswartha / Rakecy (1 Bodenrichtwertzone), Laußnitz (3 Bodenrichtwertzonen), Lauta (6 Bodenrichtwertzonen), Lichtenberg (2 Bodenrichtwertzonen), Lohsa / Łaz (2 Bodenrichtwertzonen), Malschwitz / Malešecy (3 Bodenrichtwertzonen), Nebelschütz / Njebjelčicy (1 Bodenrichtwertzone), Obergurig / Hornja Hórka (2 Bodenrichtwertzonen), Ohorn (2 Bodenrichtwertzonen), Oßling / Wóslink (2 Bodenrichtwertzonen), Ottendorf-Okrilla (12 Bodenrichtwertzonen), Pulsnitz (3 Bodenrichtwertzonen), Radeberg (18 Bodenrichtwertzonen), Rammenau (1 Bodenrichtwertzone), Schirgiswalde-Kirschau (4 Bodenrichtwertzonen), Sohland a. d. Spree (3 Bodenrichtwertzonen), Steinigtwolmsdorf (1 Bodenrichtwertzone), Wachau (4 Bodenrichtwertzonen), Weißenberg / Wóspork (2 Bodenrichtwertzonen), Wittichenau / Kulow (7 Bodenrichtwertzonen) liegen unter der Schwelle von 20 vergleichbaren Zonen.

Quelle: BORIS Sachsen (dl-de/by-2.0), Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 03.11.2026

## 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 2017 und 2026 sowie kompatible Datenbestände beschränkt. Die 11 geeigneten Einheiten aus Sachsen 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-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 14625
- auf „wohnen“ vereinheitlichte Art der Nutzung
- positiver Bodenrichtwert

Für 2017 umfasst die Auswahl 296 geeignete Zonen, für 2026 sind es 372. Davon tragen 201 Zonen an beiden Stichtagen dieselbe Nummer. Das entspricht 67,9 Prozent bezogen auf 2017 und 54,0 Prozent bezogen auf 2026. Berichtet wird der niedrigere der beiden Werte, 54,0 Prozent.

---

### Hauptkennzahl

**Vergleichsgruppe:** die 201 Wohnzonen, die 2017 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:

```
änderung_z = (wert_2026 / wert_2017 - 1) × 100
hauptwert = Median(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 |
|---|---|---|
| **01.01.2017** | 37,0 €/m² | 296 |
| **01.01.2019** | 38,0 €/m² | 290 |
| **01.01.2021** | 44,0 €/m² | 317 |
| **01.01.2022** | 48,0 €/m² | 357 |
| **01.01.2026** | 53,5 €/m² | 372 |

---

## Verteilung, Siedlungs- und Dichtekontext

So verteilen sich die Zonenveränderungen im Hauptzeitraum:

- Die schwächsten zehn Prozent bis +4,7 %
- Das schwächste Viertel bis +16,1 %
- Median +46,2 %
- Das stärkste Viertel ab +66,7 %
- Die stärksten zehn Prozent ab +107,1 %

Nominal stiegen die Werte in 199 Bodenrichtwertzonen, in 0 Bodenrichtwertzonen sanken sie. In 2 Bodenrichtwertzonen blieben sie unverändert. 135 Zonen stiegen stärker als die Inflation, 66 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 +4,7 % und die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +107,1 %.

Über die Veröffentlichung dieser Auswertung entscheidet eine Mindestzahl von 20 vergleichbaren Zonen. Sie beruht auf 201.

---

## Abdeckung und Kontinuität

- Exakte kanonische Treffer: 201
- Stabile amtliche Zonenkennung bei veränderten Teilkennungen: 0
- Neue amtliche Zonen: 171
- Entfallene amtliche Zonen: 95
- Nicht zugeordnete Zonen zwischen 01.01.2017 und 01.01.2026: 266

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 hat 13 Kreise und kreisfreie Städte; für 11 davon liegen vergleichbare Daten vor. Unter diesen liegt der Landkreis Bautzen auf Rang 7.

### Quellen, Lizenz und Prüfsummen

BORIS Sachsen über Geoportal Sachsen, 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: 03.11.2026. Die verwendete Destatis-Arbeitsmappe trägt die Prüfsumme `8c728e44fa400d762009fa34507a34e1fee3947641d2579484d7d040763b11f4`. Der vollständige Reproduktionsdatensatz trägt die Prüfsumme `7f85c32f17e47dade2b0fbab0df3b8b6b3be01263cd391bf65edfb97f8ec3d2a` 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 Bautzen 2017–2026: die Entwicklung nach Abzug der Inflation. Datenstand 03.11.2026. https://grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/sachsen/bautzen-2017-2026

**Daten und Grafiken:** Die 201 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.