GRUNDRADAR · DATENSTUDIE · 03.11.2026

Amtliche Wohn-Bodenrichtwerte im Erzgebirgskreis 2021–2026: die Entwicklung nach Abzug der Inflation

Von Lukas Brunner, Gründer von Grundradar

Zwischen dem 01.01.2021 und dem 01.01.2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte der 179 vergleichbaren Bodenrichtwertzonen im Erzgebirgskreis im Median um 6,4 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 21,6 Prozent, ergibt sich ein Rückgang um 12,5 Prozent.

+6,4 %
2021-2026 NOMINAL
Median aus 179 Zonen

-12,5 %
2021-2026 NACH ABZUG DER INFLATION
nach Verbraucherpreisindex

-10,8 %
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/erzgebirgskreis-2021-2026

Das Wichtigste im Überblick

Zwischen den Stichtagen 01.01.2021 und 01.01.2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte in 166 Bodenrichtwertzonen. In 8 Zonen sanken sie, in 5 blieben sie unverändert. Der Median der Veränderungen aller 179 vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen beträgt 6,4 Prozent.

Nach Abzug der Inflation von 21,6 Prozent bleibt im Median ein Rückgang um 12,5 Prozent. In 177 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 2021 entspräche bei dieser Veränderung im Jahr 2026 nominal 106,4 Euro je Quadratmeter. Gleichzeitig kostet alles, was 2021 100 Euro gekostet hat, im Jahr 2026 bereits 121,6 Euro. Diese beiden Beträge werden nicht voneinander abgezogen, sondern durcheinander geteilt. 106,4 geteilt durch 121,6 ergibt einen realen Rückgang um 12,5 Prozent.

Im jüngeren Zeitraum 2022 bis 2026 beträgt die nominale Veränderung 4,2 Prozent, nach Abzug der Inflation sind es -10,8 Prozent. Nach Abzug der Inflation weist dieser Zeitraum damit in dieselbe Richtung wie der Hauptzeitraum 2021 bis 2026.

Nach Abzug der Inflation reichen die 56 Gemeinden von 4,2 Prozent in Börnichen/Erzgeb. bis -17,8 Prozent in Elterlein.

Der nominale Anstieg bleibt hinter der Inflation zurück

Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Boden, den der Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung ableitet (§ 196 Abs. 1 BauGB). Er gilt jeweils für eine ganze Bodenrichtwertzone, kurz Zone: ein Gebiet, das nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmt. Angegeben wird er je Quadratmeter eines gedachten, unbebauten Grundstücks, dessen Merkmale mit den in der Zone vorherrschenden weitgehend übereinstimmen (§ 13 ImmoWertV). Er ist weder ein Kaufpreis noch der Verkehrswert eines einzelnen Grundstücks. Für die Hauptauswertung berechnen wir zuerst die prozentuale Veränderung jeder einzelnen Zone, die 2021 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 2021 bei 51,0 €/m² und 2026 bei 53,0 €/m². Ihr prozentualer Unterschied ist eine andere Kennzahl als der Median der einzelnen Veränderungen. Was ein bestimmtes Grundstück kostet, lässt sich daraus nicht ableiten.

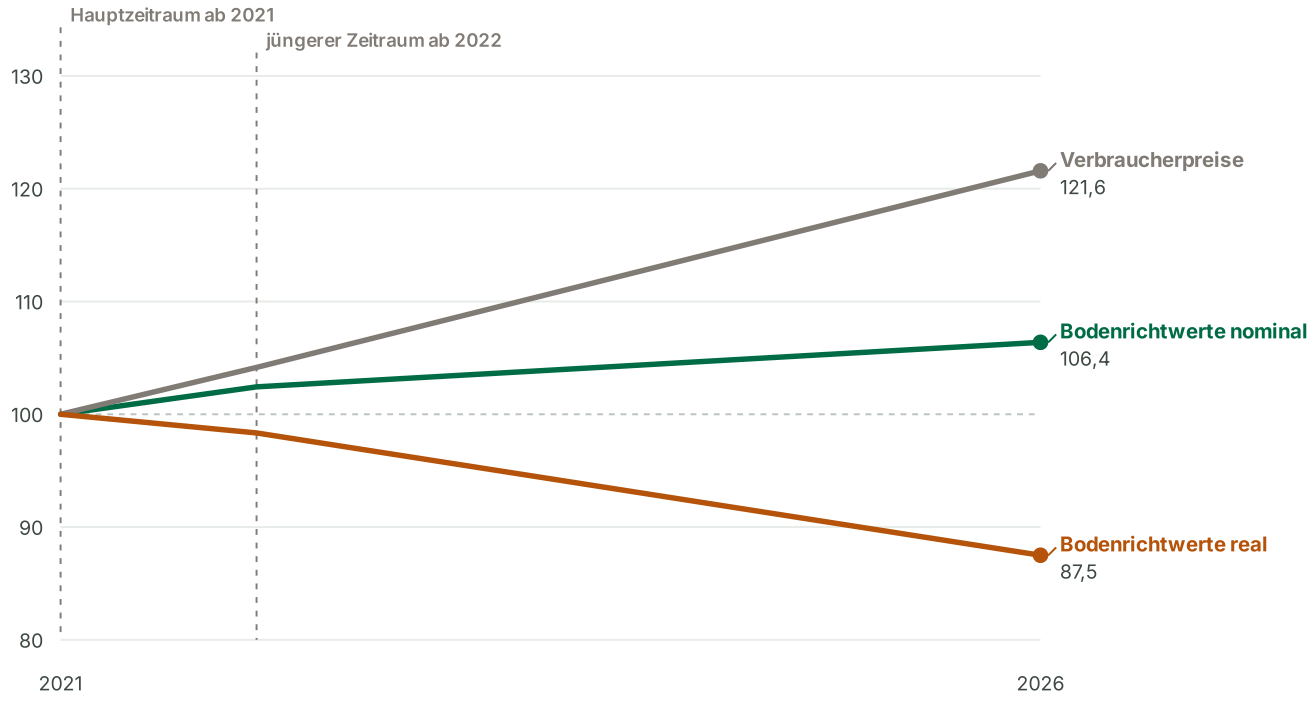
Im Hauptzeitraum 2021 bis 2026 liegen die Zonenveränderungen eng beieinander: Die Obergrenze des schwächsten Zehntels liegt bei +2,1 %, die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +8,7 %. Dazwischen liegen 6,6 Prozentpunkte. Einzelne Veränderungen können unter dem ersten oder über dem zweiten Grenzwert liegen.

Zur Überprüfung berechnen wir zunächst für jede Gemeinde den Median ihrer Zonenveränderungen. Der Median dieser 56 Gemeindewerte beträgt +5,7 % und liegt damit 0,7 Prozentpunkte unter der über alle Zonen gebildeten Hauptkennzahl von +6,4 %. Der Unterschied entsteht, weil diese Betrachtung jede Gemeinde gleich gewichtet, unabhängig von der Zahl ihrer Zonen.

ABBILDUNG 1 · VERLAUF

Erzgebirgskreis: Von 2021 bis 2026 stieg der nominale Index der Wohn-Bodenrichtwerte um 6,4 Prozent. Die Verbraucherpreise stiegen um 21,6 Prozent

Grundradar-Berechnung: Index der Wohn-Bodenrichtwerte aus 179 durchgehend zugeordneten Zonen. Beobachtete Jahre: 2021, 2022, 2026. Der Verlauf beginnt 2021. Der Grund: Eine durchgehende Linie erfordert für jedes beobachtete Jahr einen Wert je Bodenrichtwertzone. Das erfüllen 179 Zonen. 2021 dient als Basisjahr mit dem Indexwert 100.



Im realen Index ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland herausgerechnet. Die veröffentlichte Kennzahl für 2021 bis 2026 beruht auf 179 Bodenrichtwertzonen. Das sind 74,3 Prozent aller Zonen des Jahres 2021; die übrigen erfassten Zonen gehen in diesen Vergleich nicht ein.

Indexwerte der Wohn-Bodenrichtwerte und der Verbraucherpreise, 2021 bis 2026. 2021 dient als Basisjahr mit dem Indexwert 100.

JAHR	NOMINAL	REAL	VERBRAUCHERPREISE
2021	100	100	100
2022	102,4	98,3	104,2
2026	106,4	87,5	121,6

Abbildung 1 verwendet die 179 Bodenrichtwertzonen, die in allen 3 Jahren vorliegen. Vom ersten bis zum letzten Jahr beträgt die nominale Veränderung des Index 6,4 Prozent. Die Verbraucherpreise veränderten sich im selben Zeitraum um 21,6 Prozent. Nach Abzug der Inflation steht der Index am Ende bei 87,5.

Der Verlauf umfasst dieselben 179 Bodenrichtwertzonen wie der Vergleich von 2021 bis 2026. Für die übrigen Zeiträume werden die Zonen jeweils an deren beiden Stichtagen zugeordnet. Ihre Kennzahlen sind gesondert berechnet.

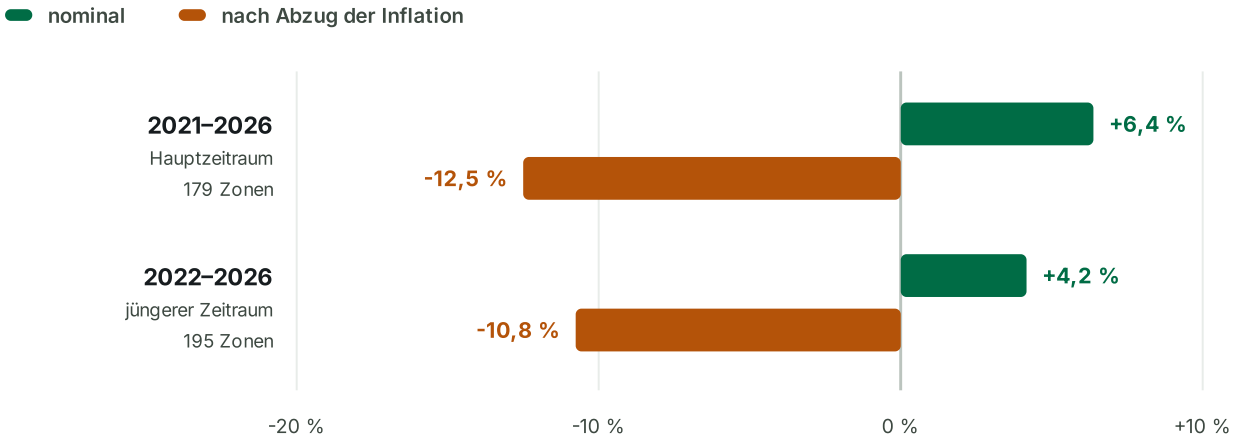
Der reale Index lag in keinem Jahr über seinem Ausgangswert von 100,0. Über alle Jahre blieben die nominalen Werte hinter der Inflation zurück.

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 2 · ZEITRÄUME

Erzgebirgskreis: Nach Abzug der Inflation fielen die Werte seit 2021 um 12,5 % und seit 2022 um 10,8 %

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Vergleichszeiträume: 2021–2026, 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: 179 und 195 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
2021–2026	179	+6,4 %	-12,5 %	+21,6 %
2022–2026	195	+4,2 %	-10,8 %	+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.

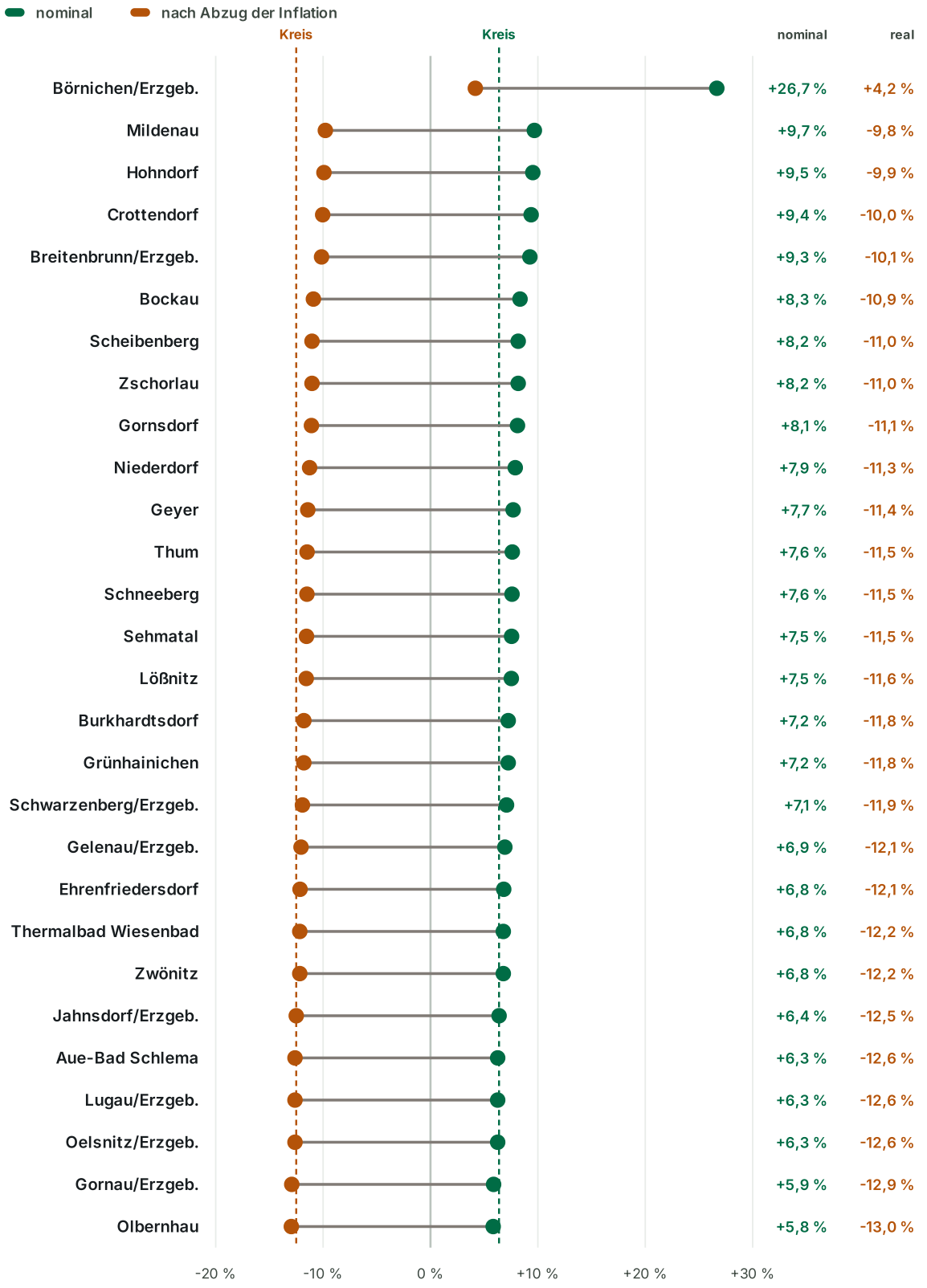
Beide Zeiträume enden real unter dem Ausgangswert. Im Zeitraum 2022 bis 2026 blieben 195 der 195 Zonen hinter der Inflation zurück.

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

ABBILDUNG 3 · GEMEINDEN

Erzgebirgskreis: Nach Abzug der Inflation reichen die Gemeindewerte von +4,2 % in Börnichen/Erzgeb. bis -17,8 % in Elterlein

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Stichtage: 01.01.2021 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, 01.01.2021 bis 01.01.2026.





Die gestrichelten Linien markieren den Kreiswert von +6,4 % nominal und -12,5 % nach Abzug der Inflation. Beide Werte sind Mediane über alle 179 Zonen und deshalb nicht identisch mit dem Median der 56 Gemeindewerte; dieser beträgt +5,7 %. In 55 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.

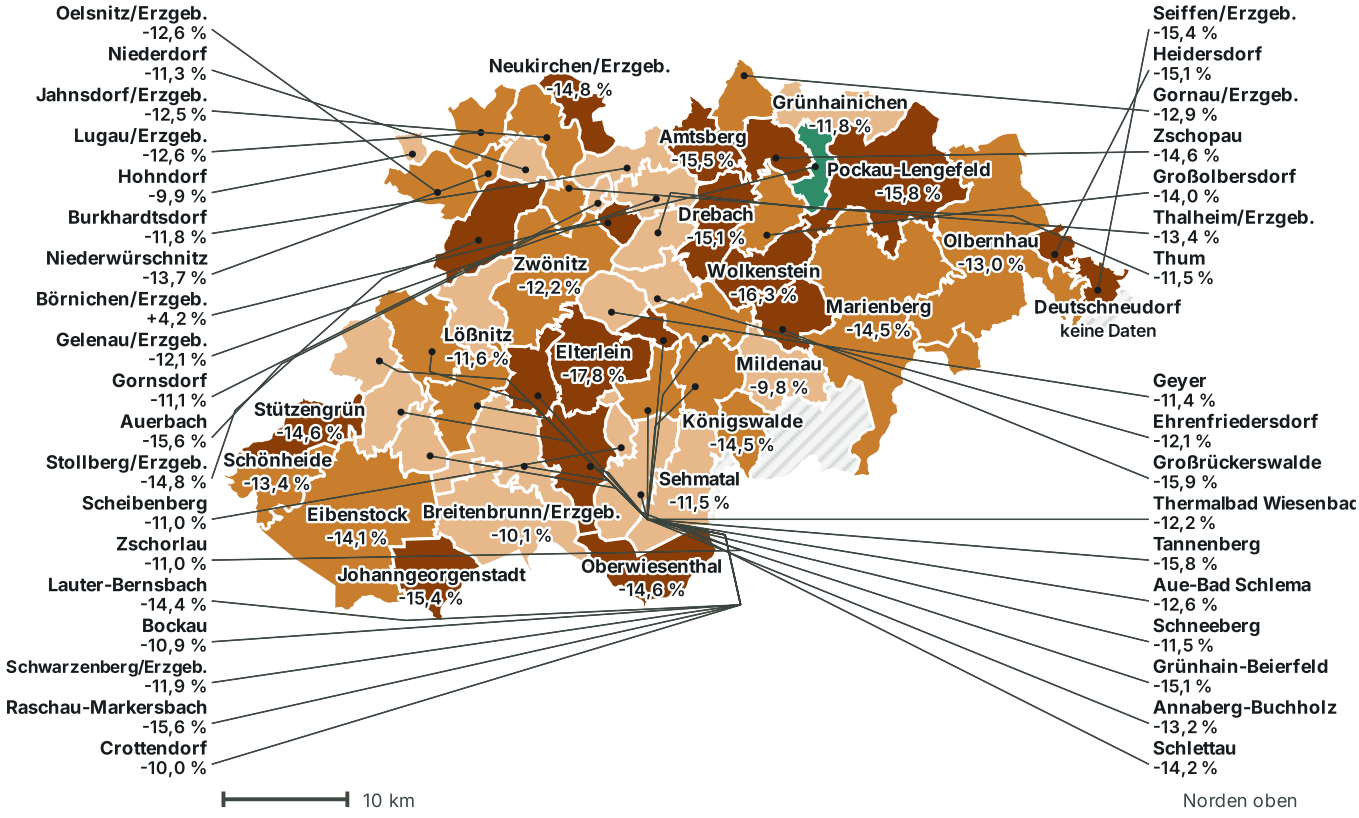
55 Gemeinden liegen links der Nulllinie; dort blieb der Median unter der Inflation von +21,6 %.

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

Erzgebirgskreis: Nach Abzug der Inflation liegen 55 der 56 Gemeinden unter null, die Werte reichen von -17,8 % bis +4,2 %

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Stichtage: 01.01.2021 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, 01.01.2021 bis 01.01.2026.



Veränderung nach Abzug der Inflation, 01.01.2021 bis 01.01.2026. Orange: unter null. Grün: null und darüber.

Die Karte zeigt Mediane ganzer Gemeinden, nicht das Preisniveau einzelner Grundstücke. Die Gemeinden Börnichen/Erzgeb. (2 Bodenrichtwertzonen), Mildenau (3 Bodenrichtwertzonen), Hohndorf (1 Bodenrichtwertzone), Crottendorf (1 Bodenrichtwertzone), Breitenbrunn/Erzgeb. (2 Bodenrichtwertzonen) und 51 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 1 der 56 Gemeinden liegt der Median nach Abzug der Inflation über null. Für diesen Datenstand liegt keine einheitliche Einwohnerzahl je Gemeinde vor.

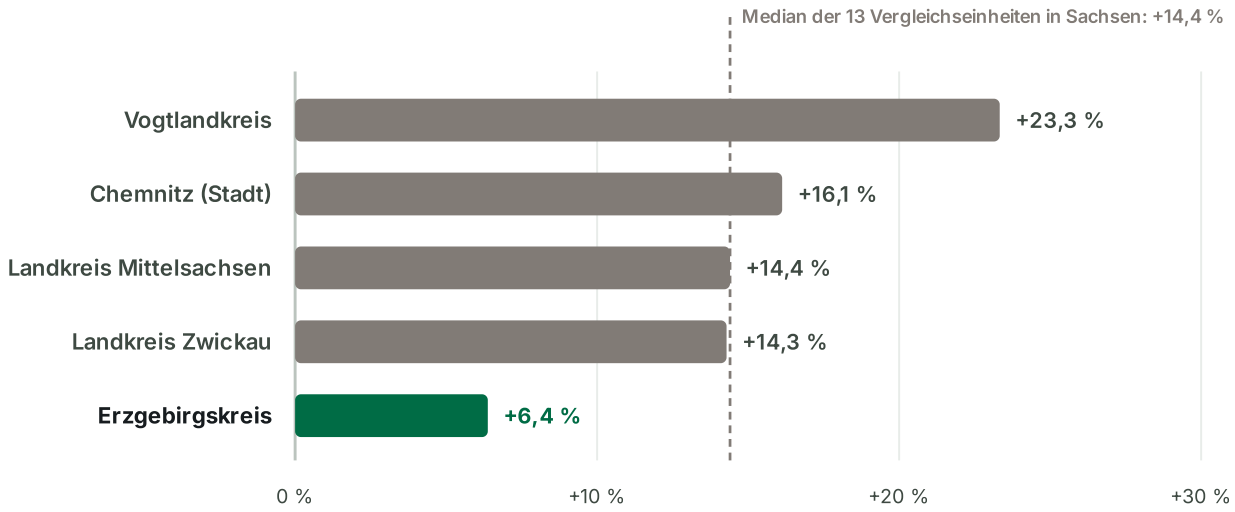
Die Farbe steht für den Median einer ganzen Gemeinde. Für ein einzelnes Grundstück lässt sich daraus kein Wert ableiten, und warum eine Gemeinde besser abschneidet als eine andere, beantwortet die Karte nicht.

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

Erzgebirgskreis: Die 4 vergleichbaren Nachbarn reichen von +14,3 bis +23,3 Prozent, der Erzgebirgskreis liegt bei +6,4 Prozent

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Stichtage: 01.01.2021 bis 01.01.2026. Nominale Veränderung im Hauptzeitraum 2021 bis 2026. Verglichen werden Kreise und kreisfreie Städte mit denselben Stichtagen und ausreichender Abdeckung; die kreisfreien Städte sind als solche gekennzeichnet.



Der Erzgebirgskreis liegt auf Rang 12 von 13 Einheiten in Sachsen, für die vergleichbare Daten vorliegen; deren Median beträgt +14,4 %. Kein angrenzender Kreis ist vom Vergleich ausgeschlossen.

Nominale Veränderung der Wohn-Bodenrichtwerte im Erzgebirgskreis und bei den vergleichbaren Nachbarn, 01.01.2021 bis 01.01.2026.

KREIS ODER KREISFREIE STADT	ZONEN	NOMINAL
Vogtlandkreis	459	+23,3 %
Chemnitz (Stadt)	444	+16,1 %
Landkreis Mittelsachsen	158	+14,4 %
Landkreis Zwickau	221	+14,3 %
Erzgebirgskreis	179	+6,4 %

Abbildung 5 vergleicht den Erzgebirgskreis mit den angrenzenden Kreisen und kreisfreien Städten, für die dieselben Stichtage und eine ausreichende Abdeckung vorliegen. Die 4 vergleichbaren Nachbarn reichen von +14,3 bis +23,3 %, der Erzgebirgskreis liegt bei +6,4 %; darunter ist die kreisfreie Stadt Chemnitz.

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

Börnichen/Erzgeb. vorn, 55 Gemeinden unter der Inflation

Median der Zonenveränderungen je Gemeinde, 01.01.2021 bis 01.01.2026. Die Zonenzahl gibt an, wie viele vergleichbare Bodenrichtwertzonen die Gemeinde zur Vergleichsgruppe beiträgt.

GEMEINDE	AMTLICHER GEMEINDESCHLÜSSEL	ZONEN	NOMINAL	REAL
Börnichen/Erzgeb.	14521090	2	+26,7 %	+4,2 %
Mildenau	14521400	3	+9,7 %	-9,8 %
Hohndorf	14521290	1	+9,5 %	-9,9 %
Crottendorf	14521130	1	+9,4 %	-10,0 %
Breitenbrunn/Erzgeb.	14521110	2	+9,3 %	-10,1 %
Bockau	14521080	3	+8,3 %	-10,9 %
Scheibenberg	14521510	4	+8,2 %	-11,0 %
Zschorlau	14521700	2	+8,2 %	-11,0 %
Gornsdorf	14521230	1	+8,1 %	-11,1 %
Niederdorf	14521420	1	+7,9 %	-11,3 %
Geyer	14521210	1	+7,7 %	-11,4 %
Thum	14521640	2	+7,6 %	-11,5 %
Schneeberg	14521530	3	+7,6 %	-11,5 %
Sehmatal	14521560	3	+7,5 %	-11,5 %
Lößnitz	14521370	4	+7,5 %	-11,6 %
Burkhardtsdorf	14521120	6	+7,2 %	-11,8 %
Grünhainichen	14521270	2	+7,2 %	-11,8 %
Schwarzenberg/Erzgeb.	14521550	8	+7,1 %	-11,9 %
Gelenau/Erzgeb.	14521200	2	+6,9 %	-12,1 %
Ehrenfriedersdorf	14521160	5	+6,8 %	-12,1 %
Thermalbad Wiesenbad	14521630	2	+6,8 %	-12,2 %
Zwönitz	14521710	7	+6,8 %	-12,2 %
Jahnsdorf/Erzgeb.	14521310	7	+6,4 %	-12,5 %
Aue-Bad Schlema	14521035	5	+6,3 %	-12,6 %
Lugau/Erzgeb.	14521380	5	+6,3 %	-12,6 %
Oelsnitz/Erzgeb.	14521450	7	+6,3 %	-12,6 %
Gornau/Erzgeb.	14521220	7	+5,9 %	-12,9 %
Olbernhau	14521460	2	+5,8 %	-13,0 %
Annaberg-Buchholz	14521020	13	+5,6 %	-13,2 %
Thalheim/Erzgeb.	14521620	4	+5,4 %	-13,4 %

GEMEINDE	AMTLICHER GEMEINDESCHLÜSSEL	ZONEN	NOMINAL	REAL
Schönheide	14521540	2	+5,3 %	-13,4 %
Niederwürschnitz	14521430	3	+4,9 %	-13,7 %
Großolbersdorf	14521240	2	+4,5 %	-14,0 %
Eibenstock	14521170	4	+4,4 %	-14,1 %
Schlettau	14521520	1	+4,3 %	-14,2 %
Lauter-Bernsbach	14521355	5	+4,1 %	-14,4 %
Marienberg	14521390	4	+4,0 %	-14,5 %
Königswalde	14521340	1	+3,9 %	-14,5 %
Stützengrün	14521600	2	+3,8 %	-14,6 %
Zschopau	14521690	1	+3,8 %	-14,6 %
Oberwiesenthal	14521440	1	+3,8 %	-14,6 %
Neukirchen/Erzgeb.	14521410	9	+3,6 %	-14,8 %
Stollberg/Erzgeb.	14521590	3	+3,6 %	-14,8 %
Drebach	14521150	1	+3,2 %	-15,1 %
Heidersdorf	14521280	1	+3,2 %	-15,1 %
Grünhain-Beierfeld	14521260	4	+3,2 %	-15,1 %
Johanngeorgenstadt	14521320	1	+2,9 %	-15,4 %
Seiffen/Erzgeb.	14521570	1	+2,9 %	-15,4 %
Amtsberg	14521010	4	+2,8 %	-15,5 %
Auerbach	14521040	1	+2,6 %	-15,6 %
Raschau-Markersbach	14521500	5	+2,6 %	-15,6 %
Pockau-Lengefeld	14521495	1	+2,3 %	-15,8 %
Tannenberg	14521610	1	+2,3 %	-15,8 %
Großrückerswalde	14521250	2	+2,3 %	-15,9 %
Wolkenstein	14521670	3	+1,7 %	-16,3 %
Elterlein	14521180	1	0,0 %	-17,8 %
Erzgebirgskreis (Median aller 179 Zonen)	**14521**	**179**	**+6,4 %**	**-12,5 %**

Kleine Fallzahl: Amtsberg (4 Bodenrichtwertzonen), Annaberg-Buchholz (13 Bodenrichtwertzonen), Aue-Bad Schlema (5 Bodenrichtwertzonen), Auerbach (1 Bodenrichtwertzone), Bockau (3 Bodenrichtwertzonen), Börnichen/Erzgeb. (2 Bodenrichtwertzonen), Breitenbrunn/Erzgeb. (2 Bodenrichtwertzonen), Burkhardtsdorf (6 Bodenrichtwertzonen), Crottendorf (1 Bodenrichtwertzone), Drebach (1 Bodenrichtwertzone), Ehrenfriedersdorf (5 Bodenrichtwertzonen), Eibenstock (4 Bodenrichtwertzonen), Elterlein (1 Bodenrichtwertzone), Gelenau/Erzgeb. (2 Bodenrichtwertzonen), Geyer (1 Bodenrichtwertzone), Gornau/Erzgeb. (7 Bodenrichtwertzonen), Gornsdorf (1 Bodenrichtwertzone), Großolbersdorf (2 Bodenrichtwertzonen), Großrückerswalde (2 Bodenrichtwertzonen), Grünhain-Beierfeld (4 Bodenrichtwertzonen), Grünhainichen (2 Bodenrichtwertzonen), Heidersdorf (1 Bodenrichtwertzone), Hohndorf (1 Bodenrichtwertzone), Jahnsdorf/Erzgeb. (7 Bodenrichtwertzonen), Johanngeorgenstadt (1 Bodenrichtwertzone), Königswalde (1 Bodenrichtwertzone), Lauter-Bernsbach (5 Bodenrichtwertzonen), Lößnitz (4 Bodenrichtwertzonen), Lugau/Erzgeb. (5 Bodenrichtwertzonen), Marienberg (4 Bodenrichtwertzonen), Mildenau (3 Bodenrichtwertzonen), Neukirchen/Erzgeb. (9 Bodenrichtwertzonen), Niederdorf (1 Bodenrichtwertzone), Niederwürschnitz (3 Bodenrichtwertzonen), Oberwiesenthal (1 Bodenrichtwertzone), Oelsnitz/Erzgeb. (7 Bodenrichtwertzonen), Olbernhau (2 Bodenrichtwertzonen), Pockau-Lengefeld (1 Bodenrichtwertzone), Raschau-Markersbach (5 Bodenrichtwertzonen), Scheibenberg (4 Bodenrichtwertzonen), Schlettau (1 Bodenrichtwertzone), Schneeberg (3 Bodenrichtwertzonen), Schönheide (2 Bodenrichtwertzonen), Schwarzenberg/Erzgeb. (8 Bodenrichtwertzonen), Sehmatal (3 Bodenrichtwertzonen), Seiffen/Erzgeb. (1 Bodenrichtwertzone), Stollberg/Erzgeb. (3 Bodenrichtwertzonen), Stützengrün (2 Bodenrichtwertzonen), Tannenberg (1 Bodenrichtwertzone), Thalheim/Erzgeb. (4 Bo-

denrichtwertzonen), Thermalbad Wiesenbad (2 Bodenrichtwertzonen), Thum (2 Bodenrichtwertzonen), Wolkenstein (3 Bodenrichtwertzonen), Zschopau (1 Bodenrichtwertzone), Zschorlau (2 Bodenrichtwertzonen), Zwönitz (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 2021 und 2026 sowie kompatible Datenbestände beschränkt. Die 13 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 2021 und 2026
- amtlicher Gebietsschlüssel 14521
- auf „wohnen“ vereinheitlichte Art der Nutzung
- positiver Bodenrichtwert

Für 2021 umfasst die Auswahl 241 geeignete Zonen, für 2026 sind es 224. Davon tragen 179 Zonen an beiden Stichtagen dieselbe Nummer. Das entspricht 74,3 Prozent bezogen auf 2021 und 79,9 Prozent bezogen auf 2026. Berichtet wird der niedrigere der beiden Werte, 74,3 Prozent.

Hauptkennzahl

Vergleichsgruppe: die 179 Wohnzonen, die 2021 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_2021 - 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
01.01.2021	48,0 €/m²	241
01.01.2022	53,5 €/m²	224
01.01.2026	55,0 €/m²	224

Verteilung, Siedlungs- und Dichtekontext

So verteilen sich die Zonenveränderungen im Hauptzeitraum:

- Die schwächsten zehn Prozent bis +2,1 %
- Das schwächste Viertel bis +2,9 %
- Median +6,4 %
- Das stärkste Viertel ab +7,6 %
- Die stärksten zehn Prozent ab +8,7 %

Nominal stiegen die Werte in 166 Bodenrichtwertzonen, in 8 Bodenrichtwertzonen sanken sie. In 5 Bodenrichtwertzonen blieben sie unverändert. 2 Zonen stiegen stärker als die Inflation, 177 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 +2,1 % und die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +8,7 %.

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: 45
- Entfallene amtliche Zonen: 62
- Nicht zugeordnete Zonen zwischen 01.01.2021 und 01.01.2026: 107

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

Unter den 13 Kreisen und kreisfreien Städten in Sachsen, für die vergleichbare Daten vorliegen, liegt der Erzgebirgskreis auf Rang 12.

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 `c3ffc0e7b2d11d25955847110745eed756e45b4fbcc27be82eb983eb6433bac3` 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 Erzgebirgskreis 2021–2026: die Entwicklung nach Abzug der Inflation. Datenstand 03.11.2026. https://grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/sachsen/erzgebirgskreis-2021-2026

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.