GRUNDRADAR · DATENSTUDIE · 03.11.2026

Amtliche Wohn-Bodenrichtwerte im Vogtlandkreis 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 437 vergleichbaren Bodenrichtwertzonen im Vogtlandkreis im Median um 42,3 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 13,2 Prozent.

+42,3 %
2019-2026 NOMINAL
Median aus 437 Zonen

+13,2 %
2019-2026 NACH ABZUG DER INFLATION
nach Verbraucherpreisindex

-7,2 %
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/vogtlandkreis-2019-2026

Das Wichtigste im Überblick

Zwischen den Stichtagen 01.01.2019 und 01.01.2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte in 436 Bodenrichtwertzonen. In 0 Zonen sanken sie, in 1 blieben sie unverändert. Der Median der Veränderungen aller 437 vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen beträgt 42,3 Prozent.

Nach Abzug der Inflation von 25,7 Prozent bleibt im Median ein Zuwachs von 13,2 Prozent. In 115 der 437 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 142,3 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. 142,3 geteilt durch 125,7 ergibt einen realen Zuwachs von 13,2 Prozent.

Im jüngeren Zeitraum 2022 bis 2026 beträgt die nominale Veränderung 8,3 Prozent, nach Abzug der Inflation sind es -7,2 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 33 Gemeinden von 29,9 Prozent in Bad Elster bis 1,8 Prozent in Reichenbach im Vogtland.

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 437 ausgewerteten Zonen lag 2019 bei 32,0 €/m² und 2026 bei 47,0 €/m². Ihr prozentualer Unterschied ist eine andere Kennzahl als der Median der einzelnen Veränderungen. Was ein bestimmtes Grundstück kostet, lässt sich daraus nicht ableiten.

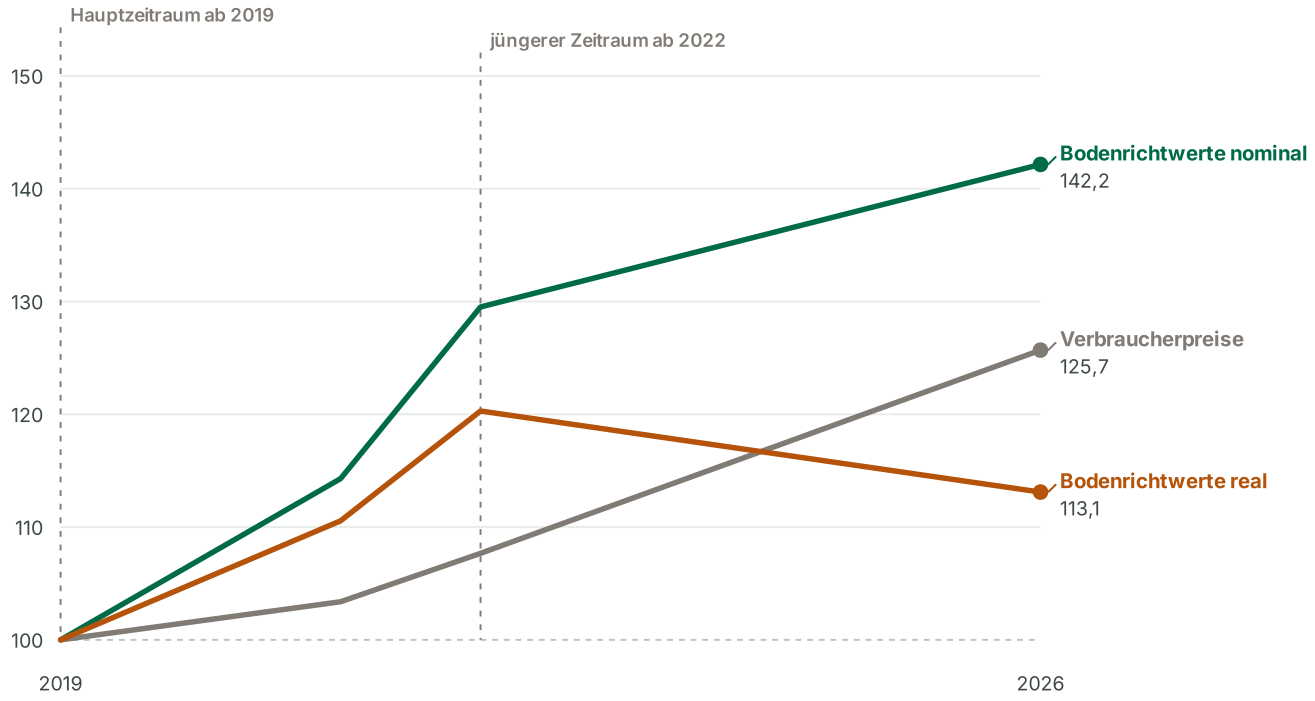
Im Hauptzeitraum 2019 bis 2026 streuen die Zonenveränderungen deutlich: Die Obergrenze des schwächsten Zehntels liegt bei +14,5 %, die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +68,2 %. Dazwischen liegen 53,7 Prozentpunkte. Einzelne Veränderungen können unter dem ersten oder über dem zweiten Grenzwert liegen.

Zur Überprüfung berechnen wir zunächst für jede Gemeinde den Median ihrer Zonenveränderungen. Der Median dieser 33 Gemeindewerte beträgt +45,5 % und liegt damit 3,2 Prozentpunkte über der über alle Zonen gebildeten Hauptkennzahl von +42,3 %. Der Unterschied entsteht, weil diese Betrachtung jede Gemeinde gleich gewichtet, unabhängig von der Zahl ihrer Zonen.

ABBILDUNG 1 · VERLAUF

Vogtlandkreis: Von 2019 bis 2026 stieg der nominale Index der Wohn-Bodenrichtwerte um 42,2 Prozent. Die Verbraucherpreise stiegen um 25,7 Prozent

Grundradar-Berechnung: Index der Wohn-Bodenrichtwerte aus 394 durchgehend zugeordneten Zonen. Beobachtete Jahre: 2019, 2021, 2022, 2026. Der Verlauf beginnt 2019. Der Grund: Eine durchgehende Linie erfordert für jedes beobachtete Jahr einen Wert je Bodenrichtwertzone. Das erfüllen 394 Zonen, eine andere Auswahl als die 437 Zonen des Hauptzeitraums. 2019 dient als Basisjahr mit dem Indexwert 100.



Im realen Index ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland herausgerechnet. Die veröffentlichte Kennzahl für 2019 bis 2026 beruht auf 437 Bodenrichtwertzonen und damit auf einer anderen Auswahl. Das sind 64,7 Prozent aller Zonen des Jahres 2026; die übrigen erfassten Zonen ge-

hen in diesen Vergleich nicht ein.

Indexwerte der Wohn-Bodenrichtwerte und der Verbraucherpreise, 2019 bis 2026. 2019 dient als Basisjahr mit dem Indexwert 100.

JAHR	NOMINAL	REAL	VERBRAUCHERPREISE
2019	100	100	100
2021	114,3	110,6	103,4
2022	129,5	120,3	107,7
2026	142,2	113,1	125,7

Abbildung 1 verwendet die 394 Bodenrichtwertzonen, die in allen 4 Jahren vorliegen. Vom ersten bis zum letzten Jahr beträgt die nominale Veränderung des Index 42,2 Prozent. Die Verbraucherpreise veränderten sich im selben Zeitraum um 25,7 Prozent. Nach Abzug der Inflation steht der Index am Ende bei 113,1.

Der Verlauf umfasst 394 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.

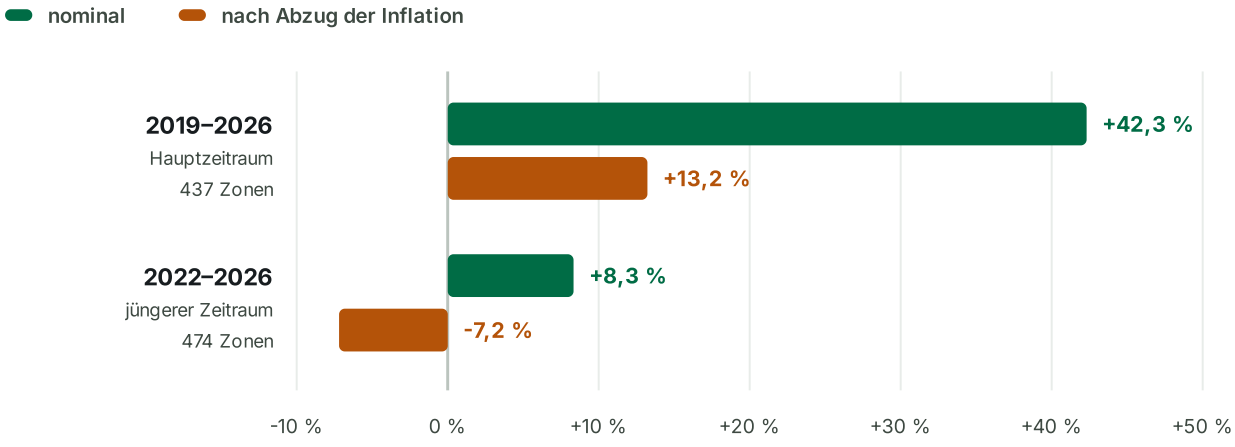
Der reale Index erreichte seinen Höchststand 2022 bei 120,3. Seither liegt er darunter: Nominal stiegen die Werte nur von 129,5 auf 142,2, während die Verbraucherpreise um 16,7 Prozent zulegten.

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

Vogtlandkreis: Nach Abzug der Inflation stiegen die Werte seit 2019 um 13,2 %, seit 2022 fielen sie um 7,2 %

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Vergleichszeiträume: 2019–2026, 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: 437 und 474 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
2019–2026	437	+42,3 %	+13,2 %	+25,7 %
2022–2026	474	+8,3 %	-7,2 %	+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.

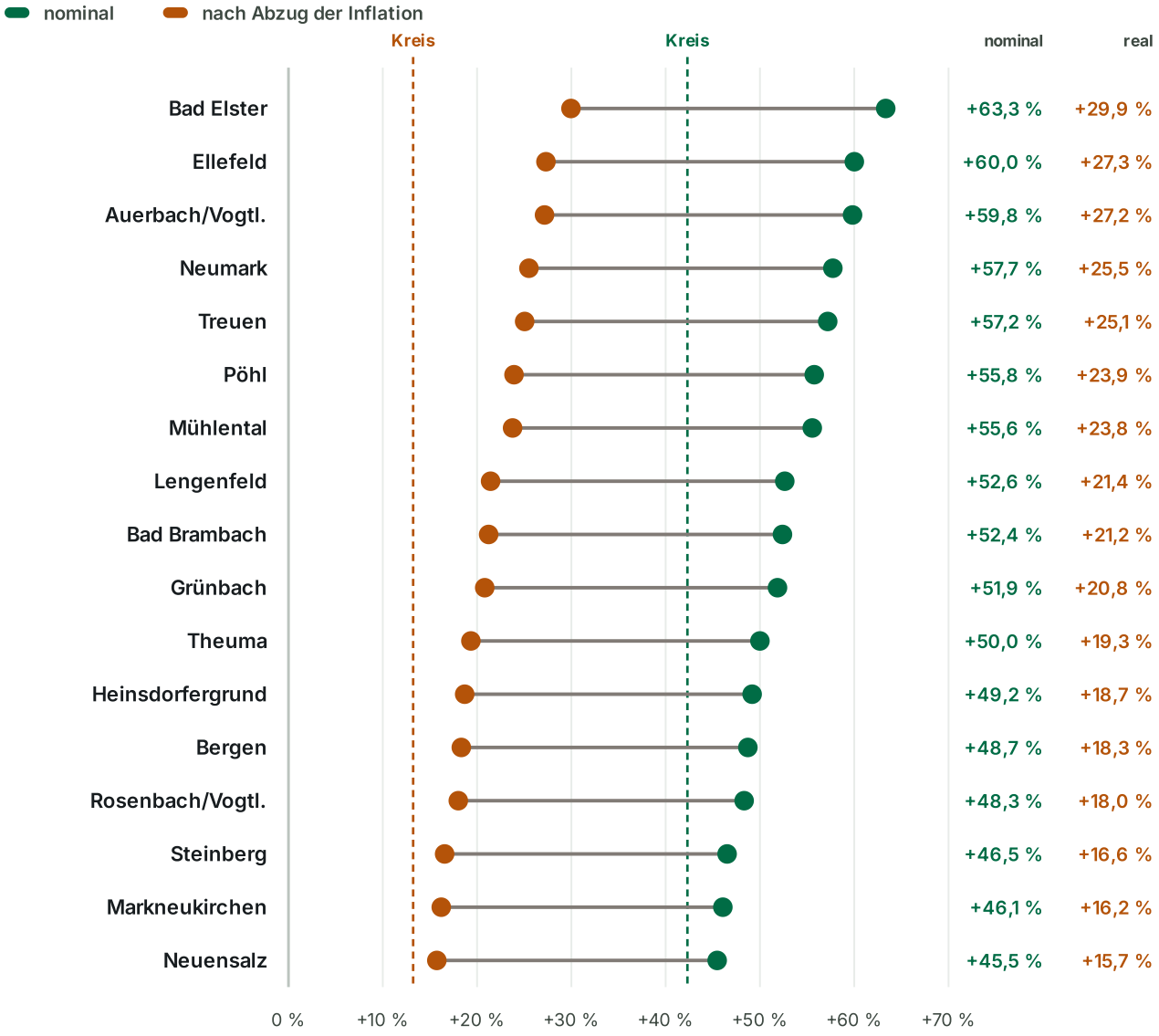
Der Zeitraum 2022 bis 2026 ist der einzige mit einem negativen realen Median. Im Zeitraum 2022 bis 2026 blieben 432 der 474 Zonen hinter der Inflation zurück.

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

Vogtlandkreis: Nach Abzug der Inflation reichen die Gemeindewerte von +29,9 % in Bad Elster bis +1,8 % in Reichenbach im Vogtland

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. 437 Wohn-Bodenrichtwertzonen mit unveränderter Nummer des Gutachterausschusses, 01.01.2019 bis 01.01.2026.





Die gestrichelten Linien markieren den Kreiswert von +42,3 % nominal und +13,2 % nach Abzug der Inflation. Beide Werte sind Mediane über alle 437 Zonen und deshalb nicht identisch mit dem Median der 33 Gemeindewerte; dieser beträgt +45,5 %. Keine Gemeinde blieb 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.

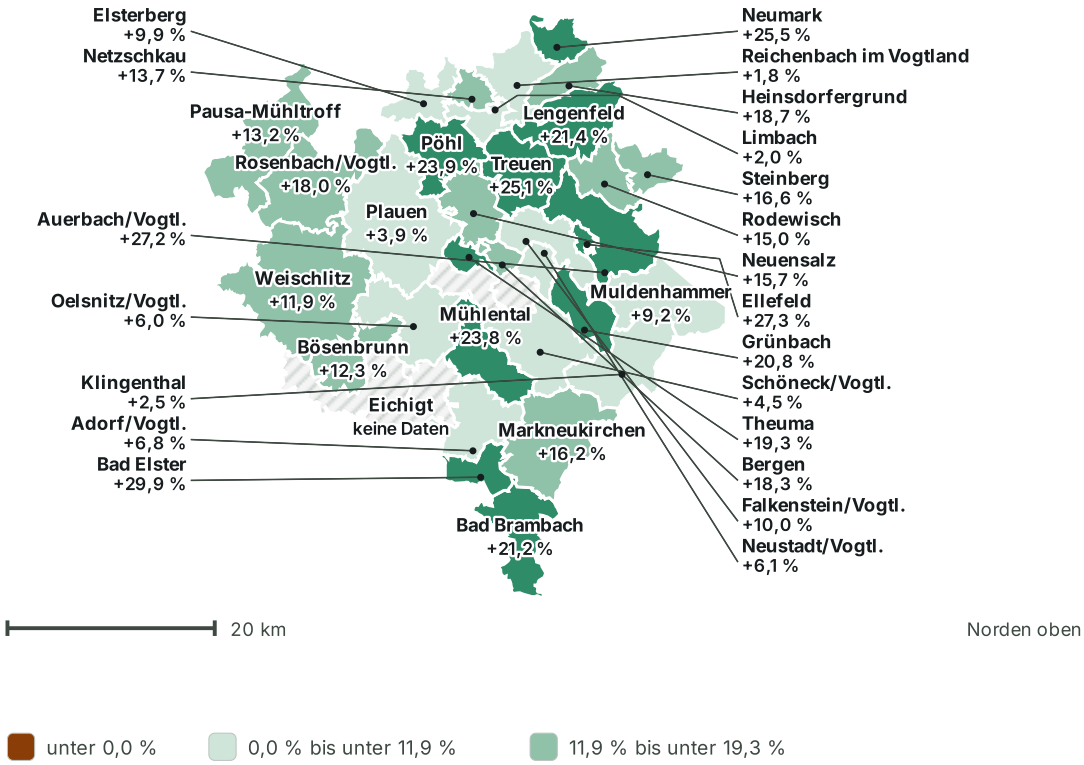
Keine Gemeinde liegt links der Nulllinie; überall erreichte der Median mindestens die Inflation von +25,7 %.

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

Vogtlandkreis: Nach Abzug der Inflation stiegen die Werte in allen 33 Gemeinden, von +1,8 % bis +29,9 %

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. 437 Wohn-Bodenrichtwertzonen mit unveränderter Nummer des Gutachterausschusses, 01.01.2019 bis 01.01.2026.



Veränderung nach Abzug der Inflation, 01.01.2019 bis 01.01.2026. Orange: unter null. Grün: null und darüber.

Die Karte zeigt Mediane ganzer Gemeinden, nicht das Preisniveau einzelner Grundstücke. Die Gemeinden Bad Elster (15 Bodenrichtwertzonen), Ellefeld (5 Bodenrichtwertzonen), Neumark (6 Bodenrichtwertzonen), Treuen (18 Bodenrichtwertzonen), Pöhl (6 Bodenrichtwertzonen) und 24 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 allen 33 Gemeinden liegt der Median nach Abzug der Inflation über null. Für diesen Datenstand liegt keine einheitliche Einwohnerzahl je Gemeinde vor.

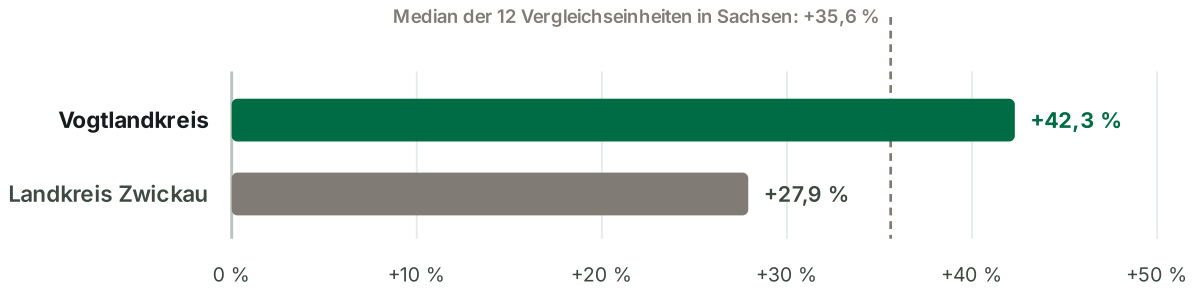
Die Farbe steht für den Median einer ganzen Gemeinde. Für ein einzelnes Grundstück lässt sich daraus kein Wert ableiten, und warum eine Gemeinde besser abschneidet als eine andere, beantwortet die Karte nicht.

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

Vogtlandkreis: Der vergleichbare Nachbar liegt bei +27,9 Prozent, der Vogtlandkreis bei +42,3 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 Vogtlandkreis liegt auf Rang 4 von 12 Einheiten in Sachsen, für die vergleichbare Daten vorliegen; deren Median beträgt +35,6 %. Erzgebirgskreis ist nicht einbezogen. Ausschlussgrund laut Vergleichsdaten: zu wenige übereinstimmende Zonen. Von den erfassten Wohn-Bodenrichtwertzonen des Anfangsjahres lassen sich 0,0 Prozent zuordnen. Wir setzen mindestens 40,0 Prozent voraus. Für die angrenzenden Gebiete Landkreis Hof, Saale-Orla-Kreis und Landkreis Greiz enthält die verwendete Vergleichsdatei keine Einordnung. Für diese Gebiete lässt sich aus der Datei kein Ausschlussgrund ableiten.

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

KREIS ODER KREISFREIE STADT	ZONEN	NOMINAL
Vogtlandkreis	437	+42,3 %
Landkreis Zwickau	219	+27,9 %

Abbildung 5 vergleicht den Vogtlandkreis mit den angrenzenden Kreisen und kreisfreien Städten, für die dieselben Stichtage und eine ausreichende Abdeckung vorliegen. Der vergleichbare Nachbar liegt bei +27,9 %, der Vogtlandkreis bei +42,3 %.

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

Bad Elster vorn, keine 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
Bad Elster	14523040	15	+63,3 %	+29,9 %
Ellefeld	14523090	5	+60,0 %	+27,3 %
Auerbach/Vogtl.	14523020	34	+59,8 %	+27,2 %
Neumark	14523280	6	+57,7 %	+25,5 %
Treuen	14523430	18	+57,2 %	+25,1 %
Pöhl	14523330	6	+55,8 %	+23,9 %
Mühlental	14523230	1	+55,6 %	+23,8 %
Lengenfeld	14523170	18	+52,6 %	+21,4 %
Bad Brambach	14523030	5	+52,4 %	+21,2 %
Grünbach	14523130	5	+51,9 %	+20,8 %
Theuma	14523410	1	+50,0 %	+19,3 %
Heinsdorfergrund	14523150	4	+49,2 %	+18,7 %
Bergen	14523050	1	+48,7 %	+18,3 %
Rosenbach/Vogtl.	14523365	12	+48,3 %	+18,0 %
Steinberg	14523380	2	+46,5 %	+16,6 %
Markneukirchen	14523200	8	+46,1 %	+16,2 %
Neuensalz	14523270	3	+45,5 %	+15,7 %
Rodewisch	14523360	12	+44,6 %	+15,0 %
Netzschkau	14523260	7	+42,9 %	+13,7 %
Pausa-Mühltroff	14523310	9	+42,3 %	+13,2 %
Bösenbrunn	14523060	1	+41,2 %	+12,3 %
Weischlitz	14523450	13	+40,6 %	+11,9 %
Falkenstein/Vogtl.	14523120	17	+38,2 %	+10,0 %
Elsterberg	14523100	21	+38,1 %	+9,9 %
Muldenhammer	14523245	10	+37,3 %	+9,2 %
Adorf/Vogtl.	14523010	7	+34,3 %	+6,8 %
Neustadt/Vogtl.	14523290	1	+33,3 %	+6,1 %
Oelsnitz/Vogtl.	14523300	10	+33,3 %	+6,0 %
Schöneck/Vogtl.	14523370	10	+31,3 %	+4,5 %
Plauen	14523320	102	+30,6 %	+3,9 %

GEMEINDE	AMTLICHER GEMEINDESCHLÜSSEL	ZONEN	NOMINAL	REAL
Klingenthal	14523160	12	+28,9 %	+2,5 %
Limbach	14523190	6	+28,2 %	+2,0 %
Reichenbach im Vogtland	14523340	55	+28,0 %	+1,8 %
Vogtlandkreis (Median aller 437 Zonen)	**14523**	**437**	**+42,3 %**	**+13,2 %**

Kleine Fallzahl: Adorf/Vogtl. (7 Bodenrichtwertzonen), Bad Brambach (5 Bodenrichtwertzonen), Bad Elster (15 Bodenrichtwertzonen), Bergen (1 Bodenrichtwertzone), Bösenbrunn (1 Bodenrichtwertzone), Ellefeld (5 Bodenrichtwertzonen), Falkenstein/Vogtl. (17 Bodenrichtwertzonen), Grünbach (5 Bodenrichtwertzonen), Heinsdorfergrund (4 Bodenrichtwertzonen), Klingenthal (12 Bodenrichtwertzonen), Lengenfeld (18 Bodenrichtwertzonen), Limbach (6 Bodenrichtwertzonen), Markneukirchen (8 Bodenrichtwertzonen), Mühlental (1 Bodenrichtwertzone), Muldenhammer (10 Bodenrichtwertzonen), Netzschkau (7 Bodenrichtwertzonen), Neuensalz (3 Bodenrichtwertzonen), Neumark (6 Bodenrichtwertzonen), Neustadt/Vogtl. (1 Bodenrichtwertzone), Oelsnitz/Vogtl. (10 Bodenrichtwertzonen), Pausa-Mühltroff (9 Bodenrichtwertzonen), Pöhl (6 Bodenrichtwertzonen), Rodewisch (12 Bodenrichtwertzonen), Rosenbach/Vogtl. (12 Bodenrichtwertzonen), Schöneck/Vogtl. (10 Bodenrichtwertzonen), Steinberg (2 Bodenrichtwertzonen), Theuma (1 Bodenrichtwertzone), Treuen (18 Bodenrichtwertzonen), Weischlitz (13 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 2019 und 2026 sowie kompatible Datenbestände beschränkt. Die 12 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 2019 und 2026
- amtlicher Gebietsschlüssel 14523
- auf „wohnen“ vereinheitlichte Art der Nutzung
- positiver Bodenrichtwert

Für 2019 umfasst die Auswahl 647 geeignete Zonen, für 2026 sind es 675. Davon tragen 437 Zonen an beiden Stichtagen dieselbe Nummer. Das entspricht 67,5 Prozent bezogen auf 2019 und 64,7 Prozent bezogen auf 2026. Berichtet wird der niedrigere der beiden Werte, 64,7 Prozent.

Hauptkennzahl

Vergleichsgruppe: die 437 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:

```
änderung_z = (wert_2026 / wert_2019 - 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
01.01.2019	30,0 €/m²	647
01.01.2021	36,0 €/m²	601
01.01.2022	40,0 €/m²	640
01.01.2026	44,0 €/m²	675

Verteilung, Siedlungs- und Dichtekontext

So verteilen sich die Zonenveränderungen im Hauptzeitraum:

- Die schwächsten zehn Prozent bis +14,5 %
- Das schwächste Viertel bis +24,4 %
- Median +42,3 %
- Das stärkste Viertel ab +55,9 %
- Die stärksten zehn Prozent ab +68,2 %

Nominal stiegen die Werte in 436 Bodenrichtwertzonen, in 0 Bodenrichtwertzonen sanken sie. In 1 Bodenrichtwertzone blieben sie unverändert. 322 Zonen stiegen stärker als die Inflation, 115 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 +14,5 % und die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +68,2 %.

Über die Veröffentlichung dieser Auswertung entscheidet eine Mindestzahl von 20 vergleichbaren Zonen. Sie beruht auf 437.

Abdeckung und Kontinuität

- Exakte kanonische Treffer: 437
- Stabile amtliche Zonenkennung bei veränderten Teilkennungen: 0
- Neue amtliche Zonen: 238
- Entfallene amtliche Zonen: 210
- Nicht zugeordnete Zonen zwischen 01.01.2019 und 01.01.2026: 448

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 12 davon liegen vergleichbare Daten vor. Unter diesen liegt der Vogtlandkreis auf Rang 4.

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 `6bf1b6f493995f0933d9cca7dba696b4ba5e14a5cd96db7d35346e73cbbd115c` 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 Vogtlandkreis 2019–2026: die Entwicklung nach Abzug der Inflation. Datenstand 03.11.2026. https://grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/sachsen/vogtlandkreis-2019-2026

Daten und Grafiken: Die 437 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.