GRUNDRADAR · DATENSTUDIE · 23.10.2026

Amtliche Wohn-Bodenrichtwerte im Landkreis Eichsfeld 2017–2024: die Entwicklung nach Abzug der Inflation

Von Lukas Brunner, Gründer von Grundradar

Zwischen dem 01.01.2017 und dem 01.01.2024 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte der 329 vergleichbaren Bodenrichtwertzonen im Landkreis Eichsfeld im Median um 20,0 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 23,7 Prozent, ergibt sich ein Rückgang um 3,0 Prozent.

+20,0 %
2017-2024 NOMINAL
Median aus 329 Zonen

-3,0 %
2017-2024 NACH ABZUG DER INFLATION
nach Verbraucherpreisindex

-10,5 %
2022-2024 NACH ABZUG DER INFLATION
jüngerer Zeitraum

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte TH 2014-2024 / CC BY 4.0, https://www.gutachterausschuesse-th.de, https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/legalcode.de, Daten bearbeitet · grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/thueringen/eichsfeld-2017-2024

Das Wichtigste im Überblick

Zwischen den Stichtagen 01.01.2017 und 01.01.2024 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte in 327 Bodenrichtwertzonen. In 0 Zonen sanken sie, in 2 blieben sie unverändert. Der Median der Veränderungen aller 329 vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen beträgt 20,0 Prozent.

Nach Abzug der Inflation von 23,7 Prozent bleibt im Median ein Rückgang um 3,0 Prozent. In 208 der 329 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 2024 nominal 120,0 Euro je Quadratmeter. Gleichzeitig kostet alles, was 2017 100 Euro gekostet hat, im Jahr 2024 bereits 123,7 Euro. Diese beiden Beträge werden nicht voneinander abgezogen, sondern durcheinander geteilt. 120,0 geteilt durch 123,7 ergibt einen realen Rückgang um 3,0 Prozent.

Im jüngeren Zeitraum 2022 bis 2024 beträgt die nominale Veränderung 0,0 Prozent, nach Abzug der Inflation sind es -10,5 Prozent. Nach Abzug der Inflation weist dieser Zeitraum damit in dieselbe Richtung wie der Hauptzeitraum 2017 bis 2024.

Nach Abzug der Inflation reichen die 56 Gemeinden von 28,9 Prozent in Kirchgandern bis -14,4 Prozent in Geisleden.

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 2017 und 2024 unter derselben amtlichen Zonenkennung geführt wird, und bilden anschließend den Median dieser Veränderungen.

Zur Einordnung des Preisniveaus: Der Median der 329 ausgewerteten Zonen lag 2017 bei 24,0 €/m² und 2024 bei 30,0 €/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 2024 streuen die Zonenveränderungen deutlich: Die Obergrenze des schwächsten Zehntels liegt bei +11,6 %, die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +33,3 %. Dazwischen liegen 21,7 Prozentpunkte. Einzelne Veränderungen können unter dem ersten oder über dem zweiten Grenzwert liegen.

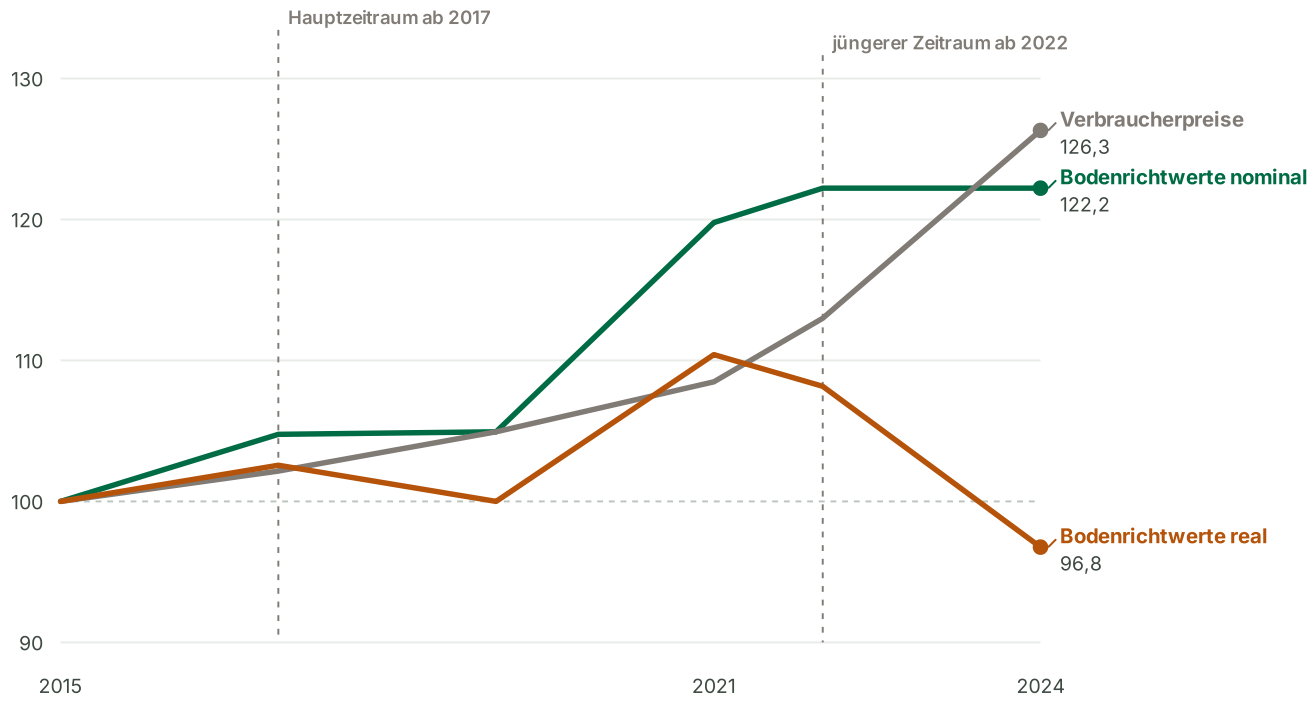
Über den langen Zeitraum 2015 bis 2024 beträgt der Median der nominalen Veränderungen +22,2 %. Nach Abzug der Inflation bleibt ein Rückgang um 3,2 %. Dieser Verlauf stützt sich auf eine eigene Auswahl von 175 Zonen, das sind 46,2 Prozent aller Zonen des Jahres 2024; die übrigen erfassten Zonen gehen in diesen Vergleich nicht ein.

Zur Überprüfung berechnen wir zunächst für jede Gemeinde den Median ihrer Zonenveränderungen. Der Median dieser 56 Gemeindewerte beträgt +25,2 % und liegt damit 5,2 Prozentpunkte über der über alle Zonen gebildeten Hauptkennzahl von +20,0 %. Der Unterschied entsteht, weil diese Betrachtung jede Gemeinde gleich gewichtet, unabhängig von der Zahl ihrer Zonen.

ABBILDUNG 1 · VERLAUF

Landkreis Eichsfeld: Von 2015 bis 2024 stieg der nominale Index der Wohn-Bodenrichtwerte um 22,2 Prozent. Die Verbraucherpreise stiegen um 26,3 Prozent

Grundradar-Berechnung: Index der Wohn-Bodenrichtwerte aus 174 durchgehend zugeordneten Zonen. Beobachtete Jahre: 2015, 2017, 2019, 2021, 2022, 2024. Der Verlauf beginnt 2015, zwei Jahre vor dem Hauptzeitraum ab 2017. Der Grund: Eine durchgehende Linie erfordert für jedes beobachtete Jahr einen Wert je Bodenrichtwertzone. Das erfüllen 174 Zonen, eine andere Auswahl als die 329 Zonen des Hauptzeitraums. 2015 dient als Basisjahr mit dem Indexwert 100.



Im realen Index ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland herausgerechnet. Die veröffentlichte Kennzahl für 2015 bis 2024 beruht auf 175 Bodenrichtwertzonen und damit auf einer anderen Auswahl. Das sind 46,2 Prozent aller Zonen des Jahres 2024; 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, 2015 bis 2024. 2015 dient als Basisjahr mit dem Indexwert 100.

JAHR	NOMINAL	REAL	VERBRAUCHERPREISE
2015	100	100	100
2017	104,8	102,6	102,1
2019	104,9	100	104,9
2021	119,8	110,4	108,5
2022	122,2	108,2	113
2024	122,2	96,8	126,3

Abbildung 1 verwendet die 174 Bodenrichtwertzonen, die in allen 6 Jahren vorliegen. Vom ersten bis zum letzten Jahr beträgt die nominale Veränderung des Index 22,2 Prozent. Die Verbraucherpreise veränderten sich im selben Zeitraum um 26,3 Prozent. Nach Abzug der Inflation steht der Index am Ende bei 96,8.

Der Verlauf umfasst 174 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.

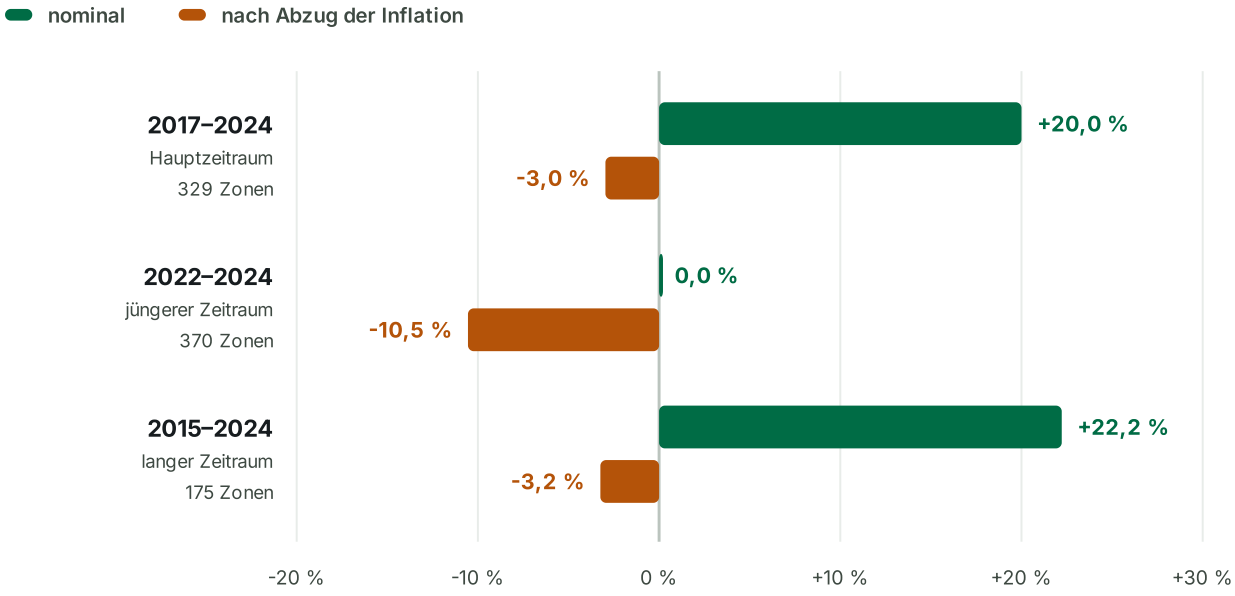
Der reale Index erreichte seinen Höchststand 2021 bei 110,4. Seither liegt er darunter: Nominal stiegen die Werte nur von 119,8 auf 122,2, während die Verbraucherpreise um 16,4 Prozent zulegten.

Quelle: BORIS Thüringen (CC BY 4.0); © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte TH 2014-2024 / CC BY 4.0, https://www.gutachterausschuesse-th.de, https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/legalcode.de, Daten bearbeitet; Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 23.10.2026

ABBILDUNG 2 · ZEITRÄUME

Landkreis Eichsfeld: Nach Abzug der Inflation fielen die Werte seit 2017 um 3,0 %, seit 2022 um 10,5 % und seit 2015 um 3,2 %

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Vergleichszeiträume: 2017–2024, 2022–2024, 2015–2024. 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: 329, 370 und 175 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
2017–2024	329	+20,0 %	-3,0 %	+23,7 %
2022–2024	370	0,0 %	-10,5 %	+11,8 %
2015–2024	175	+22,2 %	-3,2 %	+26,3 %

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.

Alle drei Zeiträume enden real unter dem Ausgangswert. Im Zeitraum 2022 bis 2024 blieben 368 der 370 Zonen hinter der Inflation zurück.

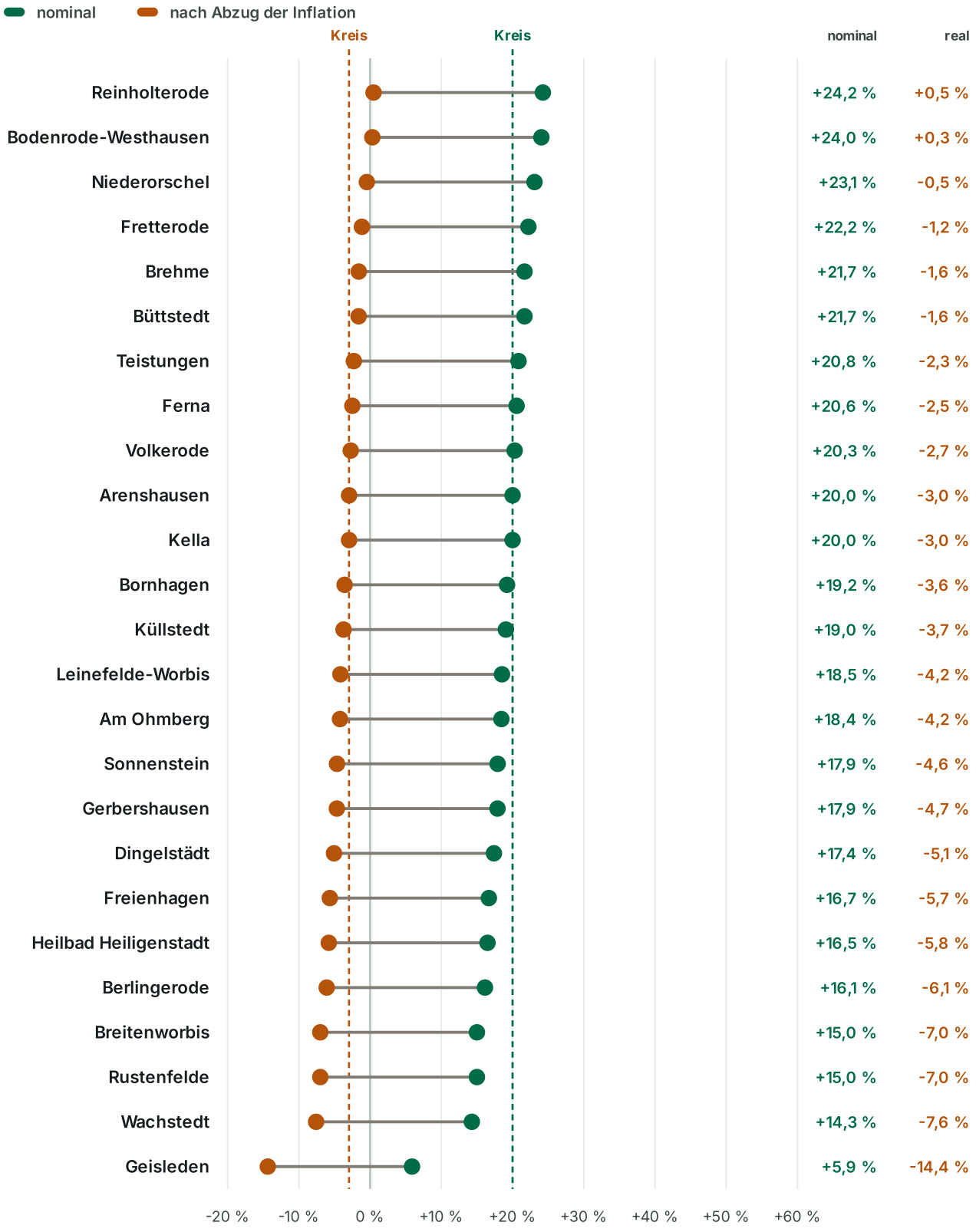
Quelle: BORIS Thüringen (CC BY 4.0); © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte TH 2014-2024 / CC BY 4.0, https://www.gutachterausschuesse-th.de, https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/legalcode.de, Daten bearbeitet; Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 23.10.2026

ABBILDUNG 3 · GEMEINDEN

Landkreis Eichsfeld: Nach Abzug der Inflation reichen die Gemeindewerte von +28,9 % in Kirchgandern bis -14,4 % in Geisleden

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Stichtage: 01.01.2017 bis 01.01.2024. 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. 329 Wohn-Bodenrichtwertzonen mit unveränderter Nummer des Gutachterausschusses, 01.01.2017 bis 01.01.2024.


nominal
nach Abzug der Inflation
Kreis
Kreis
nominal
real
Kirchgandern +59,4 % +28,9 %
Krombach +44,4 % +16,8 %
Haynrode +41,7 % +14,6 %
Heuthen +41,0 % +14,0 %
Pfaffschwende +38,5 % +12,0 %
Asbach-Sickenberg +35,4 % +9,5 %
Effelder +35,4 % +9,5 %
Dietzenrode/Vatterode +35,3 % +9,4 %
Lindewerra +35,3 % +9,4 %
Ecklingerode +33,3 % +7,8 %
Schwobfeld +33,3 % +7,8 %
Steinbach +33,3 % +7,8 %
Hohengandern +31,6 % +6,4 %
Wehnde +30,8 % +5,7 %
Burgwalde +30,0 % +5,1 %
Rohrberg +30,0 % +5,1 %
Schachtebich +30,0 % +5,1 %
Sickerode +29,4 % +4,7 %
Wahlhausen +29,4 % +4,7 %
Wingerode +28,6 % +4,0 %
Marth +27,5 % +3,1 %
Schimberg +27,0 % +2,7 %
Gernrode +26,7 % +2,4 %
Großbartloff +26,7 % +2,4 %
Kirchworbis +26,7 % +2,4 %
Dieterode +26,3 % +2,1 %
Geismar +26,3 % +2,1 %
Buhla +25,4 % +1,4 %
Tastungen +25,0 % +1,1 %
Uder +25,0 % +1,1 %
Wiesenfeld +25,0 % +1,1 %
-20 %
-10 %
0 %
+10 %
+20 %
+30 %
+40 %
+50 %
+60 %



Die gestrichelten Linien markieren den Kreiswert von +20,0 % nominal und -3,0 % nach Abzug der Inflation. Beide Werte sind Mediane über alle 329 Zonen und deshalb nicht identisch mit dem Median der 56 Gemeindewerte; dieser beträgt +25,2 %. In 23 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.

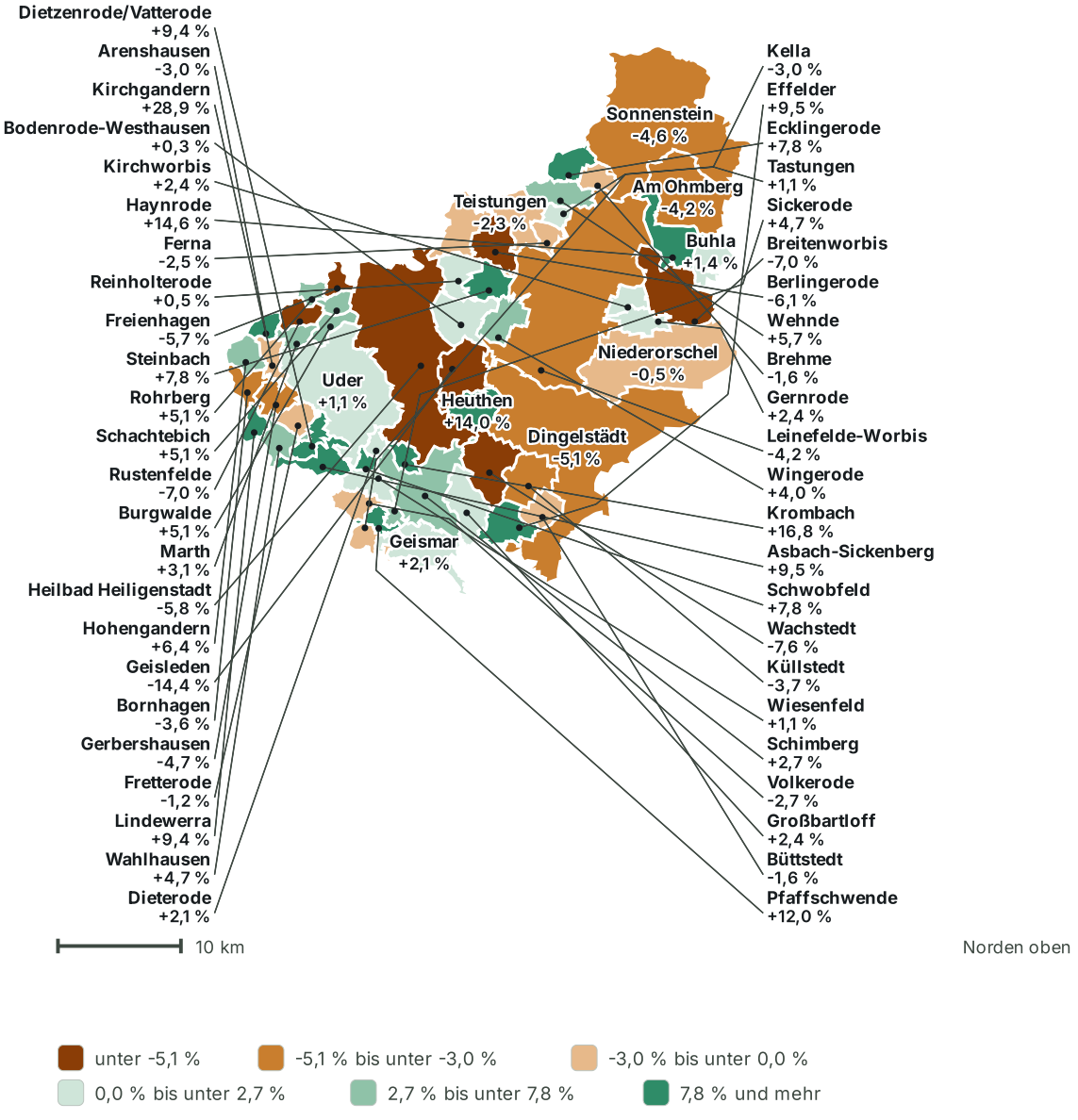
23 Gemeinden liegen links der Nulllinie; dort blieb der Median unter der Inflation von +23,7 %.

Quelle: BORIS Thüringen (CC BY 4.0); © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte TH 2014–2024 / CC BY 4.0, https://www.gutachterausschuesse-th.de, https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/legalcode.de, Daten bearbeitet; Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 23.10.2026

ABBILDUNG 4 · KARTE

Landkreis Eichsfeld: Nach Abzug der Inflation liegen 23 der 56 Gemeinden unter null, die Werte reichen von -14,4 % bis +28,9 %

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Stichtage: 01.01.2017 bis 01.01.2024. Median der um die Inflation bereinigten Zonenveränderungen je Gemeinde. Die Farbe zeigt das Vorzeichen, die Sättigung den Abstand zu null. 329 Wohn-Bodenrichtwertzonen mit unveränderter Nummer des Gutachterausschusses, 01.01.2017 bis 01.01.2024.



Veränderung nach Abzug der Inflation, 01.01.2017 bis 01.01.2024. Orange: unter null. Grün: null und darüber.

Die Karte zeigt Mediane ganzer Gemeinden, nicht das Preisniveau einzelner Grundstücke. Die Gemeinden Kirchgandern (2 Bodenrichtwertzonen), Krombach (1 Bodenrichtwertzone), Haynrode (1 Bodenrichtwertzone), Heuthen (2 Bodenrichtwertzonen), Pfaffschwende (1 Bodenrichtwertzone) und 47 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 33 der 56 Gemeinden liegt der Median nach Abzug der Inflation über null. Für diesen Datenstand liegt keine einheitliche Einwohnerzahl je Gemeinde vor.

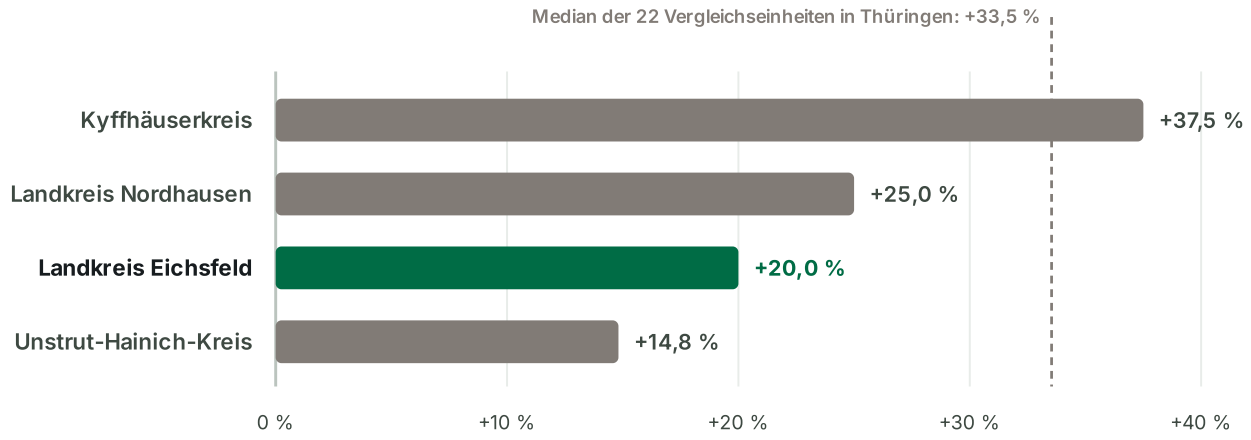
Die Farbe steht für den Median einer ganzen Gemeinde. Für ein einzelnes Grundstück lässt sich daraus kein Wert ableiten, und warum eine Gemeinde besser abschneidet als eine andere, beantwortet die Karte nicht.

Quelle: BORIS Thüringen (CC BY 4.0); © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte TH 2014-2024 / CC BY 4.0, https://www.gutachterausschuesse-th.de, https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/legalcode.de, Daten bearbeitet; Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar; © BKG (2025) dl-de/by-2-0 · Datenstand 23.10.2026

ABBILDUNG 5 · EINORDNUNG

Landkreis Eichsfeld: Die 3 vergleichbaren Nachbarn reichen von +14,8 bis +37,5 Prozent, der Landkreis Eichsfeld liegt bei +20,0 Prozent

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Stichtage: 01.01.2017 bis 01.01.2024. Nominale Veränderung im Hauptzeitraum 2017 bis 2024. Verglichen werden Kreise und kreisfreie Städte mit denselben Stichtagen und ausreichender Abdeckung; die kreisfreien Städte sind als solche gekennzeichnet.



Der Landkreis Eichsfeld liegt auf Rang 15 von 22 Einheiten in Thüringen, für die vergleichbare Daten vorliegen; deren Median beträgt +33,5 %. Für die angrenzenden Gebiete Landkreis Göttingen und Werra-Meißner-Kreis enthält die verwendete Vergleichsdatei keine Einordnung. Für diese Gebiete lässt sich aus der Datei kein Ausschlussgrund ableiten.

Nominale Veränderung der Wohn-Bodenrichtwerte im Landkreis Eichsfeld und bei den vergleichbaren Nachbarn, 01.01.2017 bis 01.01.2024.

KREIS ODER KREISFREIE STADT	ZONEN	NOMINAL
Kyffhäuserkreis	79	+37,5 %
Landkreis Nordhausen	81	+25,0 %
Landkreis Eichsfeld	329	+20,0 %
Unstrut-Hainich-Kreis	135	+14,8 %

Abbildung 5 vergleicht den Landkreis Eichsfeld mit den angrenzenden Kreisen und kreisfreien Städten, für die dieselben Stichtage und eine ausreichende Abdeckung vorliegen. Die 3 vergleichbaren Nachbarn reichen von +14,8 bis +37,5 %, der Landkreis Eichsfeld liegt bei +20,0 %.

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

Quelle: BORIS Thüringen, © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte TH 2014-2024 / CC BY 4.0, https://www.gutachterausschuesse-th.de, https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/legalcode.de, Daten bearbeitet; Berechnung Grundradar · Datenstand 23.10.2026

Kirchgandern vorn, 23 Gemeinden unter der Inflation

Median der Zonenveränderungen je Gemeinde, 01.01.2017 bis 01.01.2024. Die Zonenzahl gibt an, wie viele vergleichbare Bodenrichtwertzonen die Gemeinde zur Vergleichsgruppe beiträgt.

GEMEINDE	AMTLICHER GEMEINDESCHLÜSSEL	ZONEN	NOMINAL	REAL
Kirchgandern	16061057	2	+59,4 %	+28,9 %
Krombach	16061062	1	+44,4 %	+16,8 %
Haynrode	16061044	1	+41,7 %	+14,6 %
Heuthen	16061047	2	+41,0 %	+14,0 %
Pfaffschwende	16061075	1	+38,5 %	+12,0 %
Asbach-Sickenberg	16061002	2	+35,4 %	+9,5 %
Effelder	16061027	2	+35,4 %	+9,5 %
Dietzenrode/Vatterode	16061024	2	+35,3 %	+9,4 %
Lindewerra	16061066	1	+35,3 %	+9,4 %
Ecklingerode	16061026	1	+33,3 %	+7,8 %
Schwobfeld	16061085	1	+33,3 %	+7,8 %
Steinbach	16061089	1	+33,3 %	+7,8 %
Hohengandern	16061048	1	+31,6 %	+6,4 %
Wehnde	16061103	1	+30,8 %	+5,7 %
Burgwalde	16061021	1	+30,0 %	+5,1 %
Rohrberg	16061078	1	+30,0 %	+5,1 %
Schachtebich	16061083	1	+30,0 %	+5,1 %
Sickerode	16061086	1	+29,4 %	+4,7 %
Wahlhausen	16061102	1	+29,4 %	+4,7 %
Wingerode	16061107	2	+28,6 %	+4,0 %
Marth	16061069	2	+27,5 %	+3,1 %
Schimberg	16061113	6	+27,0 %	+2,7 %
Gernrode	16061037	5	+26,7 %	+2,4 %
Großbartloff	16061041	3	+26,7 %	+2,4 %
Kirchworbis	16061058	3	+26,7 %	+2,4 %
Dieterode	16061023	1	+26,3 %	+2,1 %
Geismar	16061035	6	+26,3 %	+2,1 %
Buhla	16061019	2	+25,4 %	+1,4 %
Tastungen	16061094	3	+25,0 %	+1,1 %
Uder	16061119	26	+25,0 %	+1,1 %

GEMEINDE	AMTLICHER GEMEINDESCHLÜSSEL	ZONEN	NOMINAL	REAL
Wiesenfeld	16061105	1	+25,0 %	+1,1 %
Reinholterode	16061076	3	+24,2 %	+0,5 %
Bodenrode-Westhausen	16061012	4	+24,0 %	+0,3 %
Niederorschel	16061074	19	+23,1 %	-0,5 %
Fretterode	16061033	1	+22,2 %	-1,2 %
Brehme	16061015	2	+21,7 %	-1,6 %
Büttstedt	16061018	2	+21,7 %	-1,6 %
Teistungen	16061114	10	+20,8 %	-2,3 %
Ferna	16061031	2	+20,6 %	-2,5 %
Volkerode	16061098	2	+20,3 %	-2,7 %
Arenshausen	16061001	1	+20,0 %	-3,0 %
Kella	16061056	1	+20,0 %	-3,0 %
Bornhagen	16061014	2	+19,2 %	-3,6 %
Küllstedt	16061063	3	+19,0 %	-3,7 %
Leinefelde-Worbis	16061115	52	+18,5 %	-4,2 %
Am Ohmberg	16061116	13	+18,4 %	-4,2 %
Sonnenstein	16061117	16	+17,9 %	-4,6 %
Gerbershausen	16061036	2	+17,9 %	-4,7 %
Dingelstädt	16061118	27	+17,4 %	-5,1 %
Freienhagen	16061032	1	+16,7 %	-5,7 %
Heilbad Heiligenstadt	16061045	68	+16,5 %	-5,8 %
Berlingerode	16061003	3	+16,1 %	-6,1 %
Breitenworbis	16061017	7	+15,0 %	-7,0 %
Rustenfelde	16061082	2	+15,0 %	-7,0 %
Wachstedt	16061101	1	+14,3 %	-7,6 %
Geisleden	16061034	1	+5,9 %	-14,4 %
Landkreis Eichsfeld (Median aller 329 Zonen)	**16061**	**329**	**+20,0 %**	**-3,0 %**

Kleine Fallzahl: Am Ohmberg (13 Bodenrichtwertzonen), Arenshausen (1 Bodenrichtwertzone), Asbach-Sickenberg (2 Bodenrichtwertzonen), Berlingerode (3 Bodenrichtwertzonen), Bodenrode-Westhausen (4 Bodenrichtwertzonen), Bornhagen (2 Bodenrichtwertzonen), Brehme (2 Bodenrichtwertzonen), Breitenworbis (7 Bodenrichtwertzonen), Buhla (2 Bodenrichtwertzonen), Burgwalde (1 Bodenrichtwertzone), Büttstedt (2 Bodenrichtwertzonen), Dieterode (1 Bodenrichtwertzone), Dietzenrode/Vatterode (2 Bodenrichtwertzonen), Ecklingerode (1 Bodenrichtwertzone), Effelder (2 Bodenrichtwertzonen), Ferna (2 Bodenrichtwertzonen), Freienhagen (1 Bodenrichtwertzone), Fretterode (1 Bodenrichtwertzone), Geisleden (1 Bodenrichtwertzone), Geismar (6 Bodenrichtwertzonen), Gerbershausen (2 Bodenrichtwertzonen), Gernrode (5 Bodenrichtwertzonen), Großbartloff (3 Bodenrichtwertzonen), Haynrode (1 Bodenrichtwertzone), Heuthen (2 Bodenrichtwertzonen), Hohengandern (1 Bodenrichtwertzone), Kella (1 Bodenrichtwertzone), Kirchgandern (2 Bodenrichtwertzonen), Kirchworbis (3 Bodenrichtwertzonen), Krombach (1 Bodenrichtwertzone), Küllstedt (3 Bodenrichtwertzonen), Lindewerra (1 Bodenrichtwertzone), Marth (2 Bodenrichtwertzonen), Niederorschel (19 Bodenrichtwertzonen), Pfaffschwende (1 Bodenrichtwertzone), Reinholterode (3 Bodenrichtwertzonen), Rohrberg (1 Bodenrichtwertzone), Rustenfelde (2 Bodenrichtwertzonen), Schachtebich (1 Bodenrichtwertzone), Schimberg (6 Bodenrichtwertzonen), Schwobfeld (1 Bodenrichtwertzone), Sickerode (1 Bodenrichtwertzone), Sonnenstein (16 Bodenrichtwertzonen), Steinbach (1 Bodenrichtwertzone), Tastungen (3 Bodenrichtwertzonen), Teistungen (10 Bodenrichtwertzonen), Volkerode (2 Bodenrichtwertzonen), Wachstedt (1 Bodenrichtwertzone), Wahlhausen (1 Bodenrichtwertzone), Wehnde (1 Bo-

denrichtwertzone), Wiesenfeld (1 Bodenrichtwertzone), Wingerode (2 Bodenrichtwertzonen) liegen unter der Schwelle von 20 vergleichbaren Zonen.

Quelle: BORIS Thüringen (CC BY 4.0), Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 23.10.2026

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 2017 und 2024 sowie kompatible Datenbestände beschränkt. Die 22 geeigneten Einheiten aus Thüringen 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-Thüringen-Datenbestand. Im Reproduktionsdatensatz trägt er den Namen `public.bodenrichtwerte_de`. Eingeschlossen wird eine Zone, wenn sie alle vier Bedingungen erfüllt:

- Jahrgang zwischen 2015 und 2024
- amtlicher Gebietsschlüssel 16061
- auf „wohnen“ vereinheitlichte Art der Nutzung
- positiver Bodenrichtwert

Für 2017 umfasst die Auswahl 332 geeignete Zonen, für 2024 sind es 379. Davon tragen 329 Zonen an beiden Stichtagen dieselbe Nummer. Das entspricht 99,1 Prozent bezogen auf 2017 und 86,8 Prozent bezogen auf 2024. Berichtet wird der niedrigere der beiden Werte, 86,8 Prozent.

Hauptkennzahl

Vergleichsgruppe: die 329 Wohnzonen, die 2017 und 2024 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_2024 / 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	24,0 €/m²	332
01.01.2019	25,0 €/m²	345
01.01.2021	29,0 €/m²	362
01.01.2022	31,0 €/m²	384

STICHTAG	MEDIAN	VORHANDENE ZONEN
01.01.2024	31,0 €/m²	379

Verteilung, Siedlungs- und Dichtekontext

So verteilen sich die Zonenveränderungen im Hauptzeitraum:

- Die schwächsten zehn Prozent bis +11,6 %
- Das schwächste Viertel bis +15,4 %
- Median +20,0 %
- Das stärkste Viertel ab +26,7 %
- Die stärksten zehn Prozent ab +33,3 %

Nominal stiegen die Werte in 327 Bodenrichtwertzonen, in 0 Bodenrichtwertzonen sanken sie. In 2 Bodenrichtwertzonen blieben sie unverändert. 121 Zonen stiegen stärker als die Inflation, 208 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 +11,6 % und die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +33,3 %.

Über die Veröffentlichung dieser Auswertung entscheidet eine Mindestzahl von 20 vergleichbaren Zonen. Sie beruht auf 329.

Abdeckung und Kontinuität

- Exakte kanonische Treffer: 329
- Stabile amtliche Zonenkennung bei veränderten Teilkennungen: 0
- Neue amtliche Zonen: 50
- Entfallene amtliche Zonen: 3
- Nicht zugeordnete Zonen zwischen 01.01.2017 und 01.01.2024: 53

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 22 Kreisen und kreisfreien Städten in Thüringen, für die vergleichbare Daten vorliegen, liegt der Landkreis Eichsfeld auf Rang 15.

Quellen, Lizenz und Prüfsummen

BORIS Thüringen über BORIS-TH, Creative Commons Namensnennung 4.0 International (CC BY 4.0). Verbraucherpreisindex für Deutschland, Gesamtindex, Januarwerte, Basis 2020 = 100. Verwaltungsgebiete 1:250.000, Stand 01.01.2025, © BKG (2025), dl-de/by-2.0.

Datenstand: 23.10.2026. Die verwendete Destatis-Arbeitsmappe trägt die Prüfsumme `8c728e44fa400d762009fa34507a34e1fee3947641d2579484d7d040763b11f4`. Der vollständige Reproduktionsdatensatz trägt die Prüfsumme `97081d903beec31a495ced70725be7b1c1aa474242017044b36f64bda3f4842b` 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 Eichsfeld 2017–2024: die Entwicklung nach Abzug der Inflation. Datenstand 23.10.2026. https://grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/thueringen/eichsfeld-2017-2024

Daten und Grafiken: Die 329 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.