

Amtliche Wohn-Bodenrichtwerte im Landkreis Gotha 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 368 vergleichbaren Bodenrichtwertzonen im Landkreis Gotha im Median um 42,2 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 10,1 Prozent.

+42,2 %

2017–2026 NOMINAL

Median aus 368 Zonen

+10,1 %

2017–2026 NACH ABZUG DER
INFLATION

nach Verbraucherpreisindex

+0,9 %

2022–2026 NACH ABZUG DER
INFLATION

jüngerer Zeitraum

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte TH 2014–2026 / 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/gotha-2017-2026

Das Wichtigste im Überblick

Zwischen den Stichtagen 01.01.2017 und 01.01.2026 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte in 368 Bodenrichtwertzonen. In 0 Zonen sanken sie, in 0 blieben sie unverändert. Der Median der Veränderungen aller 368 vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen beträgt 42,2 Prozent.

Nach Abzug der Inflation von 29,1 Prozent bleibt im Median ein Zuwachs von 10,1 Prozent. In 96 der 368 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 142,2 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. 142,2 geteilt durch 129,1 ergibt einen realen Zuwachs von 10,1 Prozent.

Im jüngeren Zeitraum 2022 bis 2026 beträgt die nominale Veränderung 17,8 Prozent, nach Abzug der Inflation sind es 0,9 Prozent. Nach Abzug der Inflation weist dieser Zeitraum damit in dieselbe Richtung wie der Hauptzeitraum 2017 bis 2026.

Nach Abzug der Inflation reichen die 29 Gemeinden von 98,4 Prozent in Pferdingsleben bis 0,2 Prozent in Gotha.

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 368 ausgewerteten Zonen lag 2017 bei 36,0 €/m² und 2026 bei 54,0 €/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 +24,9 %, die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +124,3 %. Dazwischen liegen 99,4 Prozentpunkte. Einzelne Veränderungen können unter dem ersten oder über dem zweiten Grenzwert liegen.

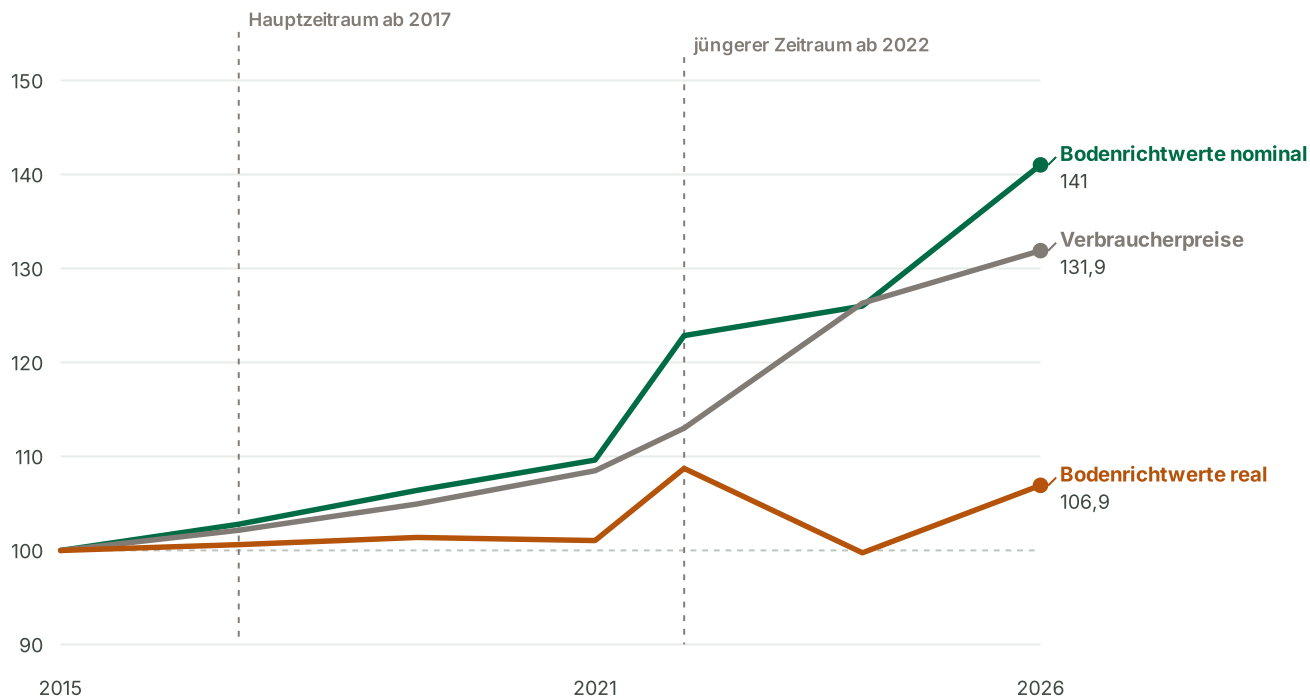
Über den langen Zeitraum 2015 bis 2026 beträgt der Median der nominalen Veränderungen +41,0 %. Nach Abzug der Inflation bleibt ein Zuwachs von 6,9 %. Dieser Verlauf stützt sich auf eine eigene Auswahl von 201 Zonen, das sind 52,1 Prozent aller Zonen des Jahres 2026; die übrigen erfassten Zonen gehen in diesen Vergleich nicht ein.

Zur Überprüfung berechnen wir zunächst für jede Gemeinde den Median ihrer Zonenveränderungen. Der Median dieser 29 Gemeindewerte beträgt +87,5 % und liegt damit 45,3 Prozentpunkte über der über alle Zonen gebildeten Hauptkennzahl von +42,2 %. Der Unterschied entsteht, weil diese Betrachtung jede Gemeinde gleich gewichtet, unabhängig von der Zahl ihrer Zonen.

ABBILDUNG 1 • VERLAUF

Landkreis Gotha: Von 2015 bis 2026 stieg der nominale Index der Wohn-Bodenrichtwerte um 41,0 Prozent. Die Verbraucherpreise stiegen um 31,9 Prozent

Grundradar-Berechnung: Index der Wohn-Bodenrichtwerte aus 201 durchgehend zugeordneten Zonen. Beobachtete Jahre: 2015, 2017, 2019, 2021, 2022, 2024, 2026. 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 201 Zonen, eine andere Auswahl als die 368 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 2026 beruht auf 201 Bodenrichtwertzonen. Das sind 52,1 Prozent aller Zonen des Jahres 2026; die übrigen erfassten Zonen gehen in diesen Vergleich nicht ein. Diesen längeren Verlauf zeigen wir nur zur Einordnung, für den Vergleich zwischen Kreisen und kreisfreien Städten verwenden wir ihn nicht.

Indexwerte der Wohn-Bodenrichtwerte und der Verbraucherpreise, 2015 bis 2026. 2015 dient als Basisjahr mit dem Indexwert 100.

JAHR	NOMINAL	REAL	VERBRAUCHERPREISE	JAHR	NOMINAL	REAL	VERBRAUCHERPREISE
2015	100	100	100	2022	122,9	108,7	113
2017	102,8	100,6	102,1	2024	126	99,8	126,3
2019	106,4	101,4	104,9	2026	141	106,9	131,9
2021	109,6	101	108,5				

Abbildung 1 verwendet die 201 Bodenrichtwertzonen, die in allen 7 Jahren vorliegen. Vom ersten bis zum letzten Jahr beträgt die nominale Veränderung des Index 41,0 Prozent. Die Verbraucherpreise veränderten sich im selben Zeitraum um 31,9 Prozent. Nach Abzug der Inflation steht der Index am Ende bei 106,9.

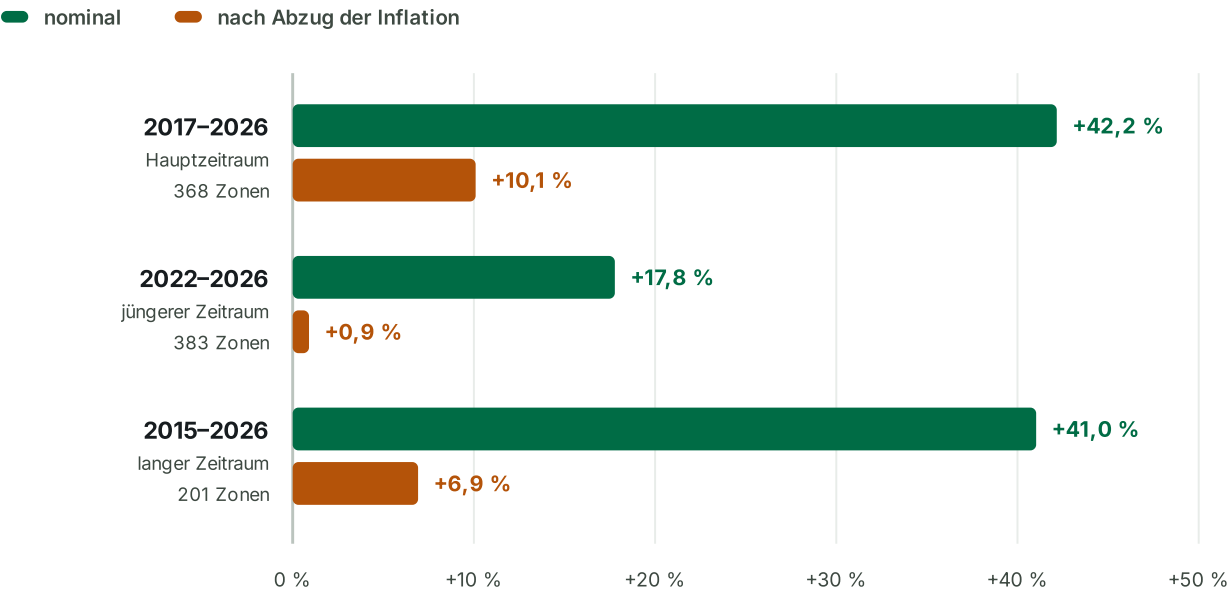
Der Verlauf umfasst dieselben 201 Bodenrichtwertzonen wie der Vergleich von 2015 bis 2026. Für die übrigen Zeiträume werden die Zonen jeweils an deren beiden Stichtagen zugeordnet. Ihre Kennzahlen sind gesondert berechnet.

Der reale Index erreichte seinen Höchststand 2022 bei 108,7. Seither liegt er darunter: Nominal stiegen die Werte nur von 122,9 auf 141,0, während die Verbraucherpreise um 16,7 Prozent zulegten.

Quelle: BORIS Thüringen (CC BY 4.0); © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte TH 2014-2026 / 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 09.10.2026

Landkreis Gotha: Nach Abzug der Inflation stiegen die Werte seit 2017 um 10,1 %, seit 2022 um 0,9 % und seit 2015 um 6,9 %

Grundradar-Berechnung: Mediane der Veränderungen vergleichbarer Wohn-Bodenrichtwertzonen. Vergleichszeiträume: 2017–2026, 2022–2026, 2015–2026. Die Grafik zeigt alle drei Zeiträume als Veränderungsraten, nicht als Bodenrichtwerte in Euro. Der Grund: Die Hauptkennzahl wird aus den Veränderungen jeder einzelnen Zone berechnet, nicht aus einem Euro-Durchschnitt.



Jeder Zeitraum verwendet seine eigenen Zonen: 368, 383 und 201 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
2017–2026	368	+42,2 %	+10,1 %	+29,1 %
2022–2026	383	+17,8 %	+0,9 %	+16,7 %
2015–2026	201	+41,0 %	+6,9 %	+31,9 %

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.

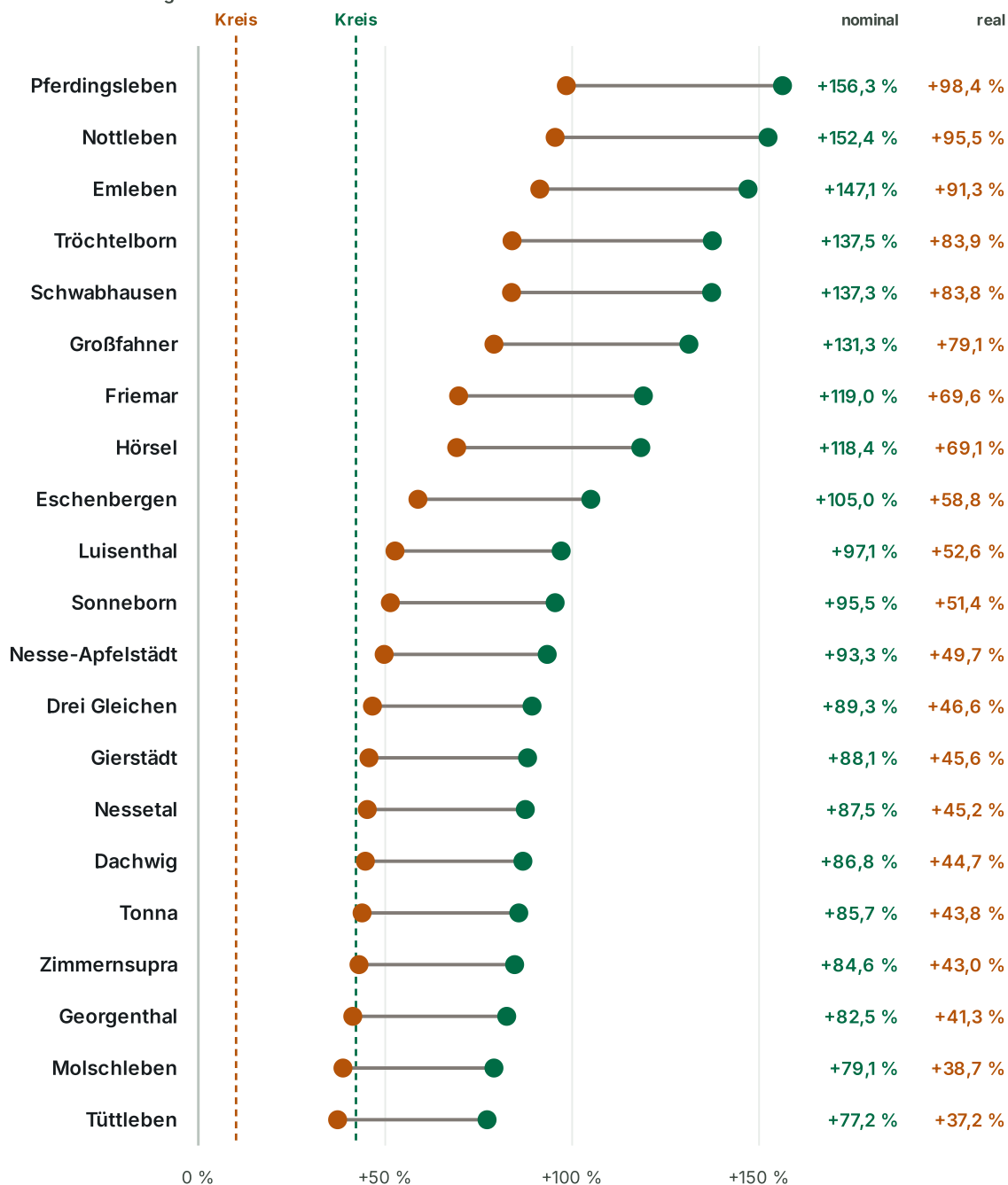
Alle drei Zeiträume enden real über dem Ausgangswert. Im Zeitraum 2022 bis 2026 blieben 170 der 383 Zonen hinter der Inflation zurück.

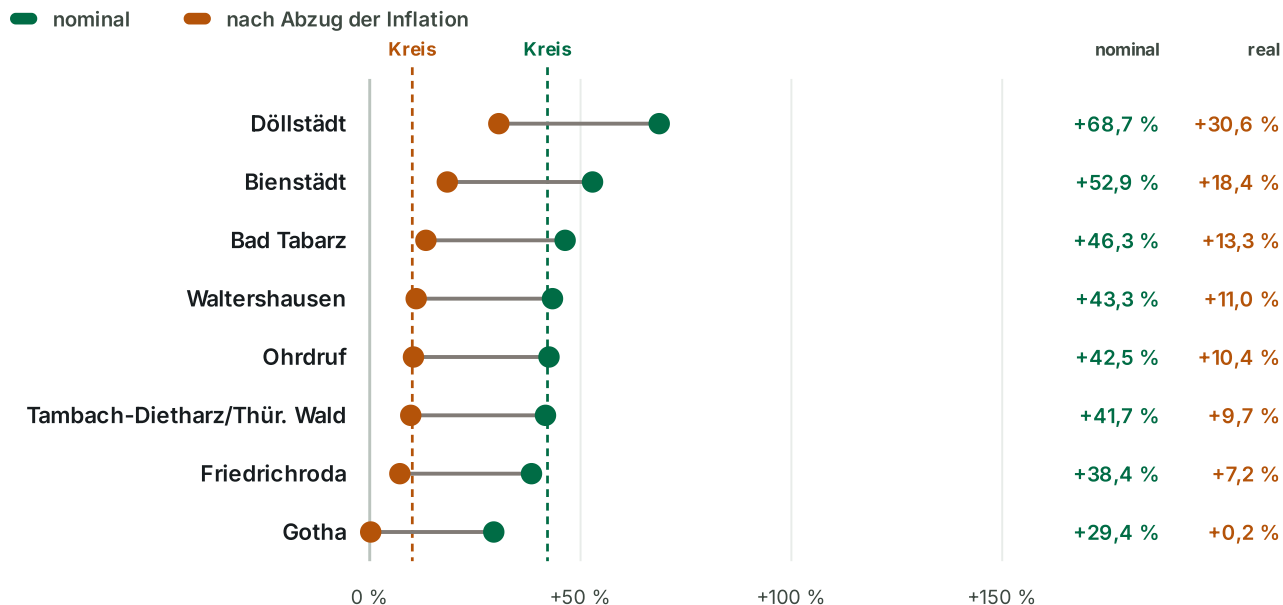
Quelle: BORIS Thüringen (CC BY 4.0); © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte TH 2014–2026 / CC BY 4.0, <https://www.gutachterausschuesse-th.de>, <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/legalcode.de>, Daten bearbeitet; Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 09.10.2026

Landkreis Gotha: Nach Abzug der Inflation reichen die Gemeindewerte von +98,4 % in Pferdingsleben bis +0,2 % in Gotha

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. 368 Wohn-Bodenrichtwertzonen mit unveränderter Nummer des Gutachterausschusses, 01.01.2017 bis 01.01.2026.

● nominal
 ● nach Abzug der Inflation





Die gestrichelten Linien markieren den Kreiswert von +42,2 % nominal und +10,1 % nach Abzug der Inflation. Beide Werte sind Mediane über alle 368 Zonen und deshalb nicht identisch mit dem Median der 29 Gemeindewerte; dieser beträgt +87,5 %. 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.

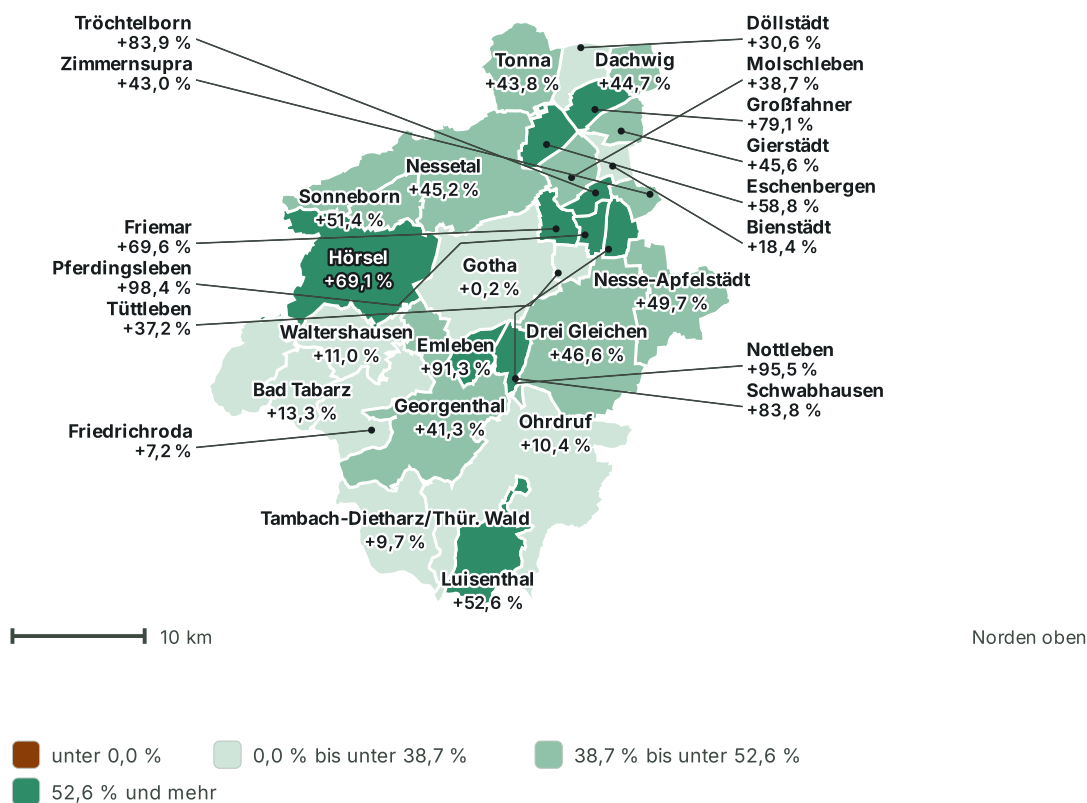
Keine Gemeinde liegt links der Nulllinie; überall erreichte der Median mindestens die Inflation von +29,1 %.

Quelle: BORIS Thüringen (CC BY 4.0); © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte TH 2014-2026 / 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 09.10.2026

ABBILDUNG 4 · KARTE

Landkreis Gotha: Nach Abzug der Inflation stiegen die Werte in allen 29 Gemeinden, von +0,2 % bis +98,4 %

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. 368 Wohn-Bodenrichtwertzonen mit unveränderter Nummer des Gutachterausschusses, 01.01.2017 bis 01.01.2026.



Die Karte zeigt Mediane ganzer Gemeinden, nicht das Preisniveau einzelner Grundstücke. Die Gemeinden Pferdingsleben (1 Bodenrichtwertzone), Nottleben (1 Bodenrichtwertzone), Emleben (1 Bodenrichtwertzone), Tröchtelborn (1 Bodenrichtwertzone), Schwabhausen (4 Bodenrichtwertzonen) und 16 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.

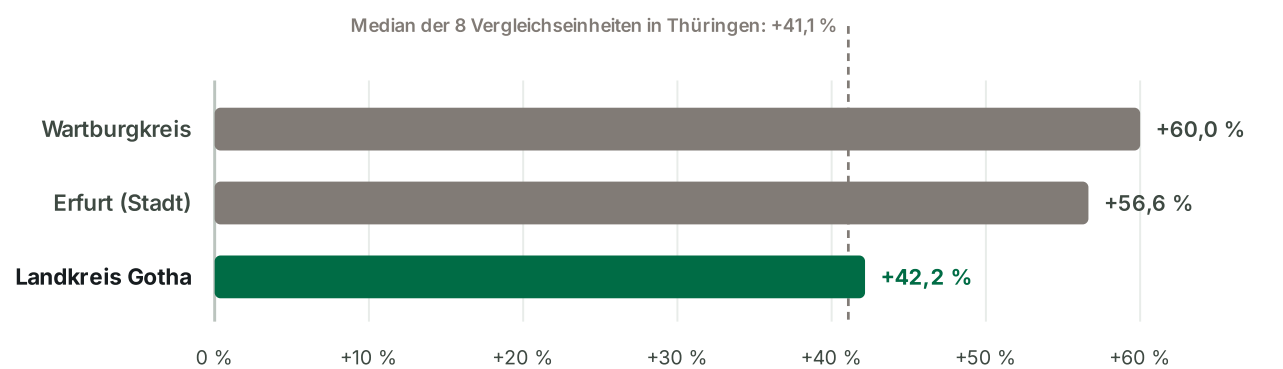
Abbildung 4 zeigt dieselben Gemeinde-Mediane räumlich. In allen 29 Gemeinden liegt der Median nach Abzug der Inflation über null. Für diesen Datenstand liegt keine einheitliche Einwohnerzahl je Gemeinde vor.

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 2014-2026 / 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 09.10.2026

Landkreis Gotha: Die 2 vergleichbaren Nachbarn reichen von +56,6 bis +60,0 Prozent, der Landkreis Gotha liegt bei +42,2 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 Gotha liegt auf Rang 4 von 8 Einheiten in Thüringen, für die vergleichbare Daten vorliegen; deren Median beträgt +41,1 %. Unstrut-Hainich-Kreis ist nicht einbezogen. Ausschlussgrund laut Vergleichsdaten: zu wenige übereinstimmende Zonen. Von den erfassten Wohn-Bodenrichtwertzonen des Anfangsjahres lassen sich 0,7 Prozent zuordnen. Wir setzen mindestens 40,0 Prozent voraus. Es sind zu wenige Gemeinden im Vergleich vertreten. Landkreis Schmalkalden-Meiningen ist nicht einbezogen. Von den erfassten Wohn-Bodenrichtwertzonen des Anfangsjahres lassen sich 9,6 Prozent zuordnen. Wir setzen mindestens 40,0 Prozent voraus. Landkreis Sömmerda ist nicht einbezogen. Ausschlussgrund laut Vergleichsdaten: zu wenige übereinstimmende Zonen. Von den erfassten Wohn-Bodenrichtwertzonen des Anfangsjahres lassen sich 2,0 Prozent zuordnen. Wir setzen mindestens 40,0 Prozent voraus. Es sind zu wenige Gemeinden im Vergleich vertreten. Ilm-Kreis ist nicht einbezogen. Von den erfassten Wohn-Bodenrichtwertzonen des Anfangsjahres lassen sich 37,6 Prozent zuordnen. Wir setzen mindestens 40,0 Prozent voraus.

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

KREIS ODER KREISFREIE STADT	ZONEN	NOMINAL
Wartburgkreis	607	+60,0 %
Erfurt (Stadt)	210	+56,6 %
Landkreis Gotha	368	+42,2 %

Abbildung 5 vergleicht den Landkreis Gotha mit den angrenzenden Kreisen und kreisfreien Städten, für die dieselben Stichtage und eine ausreichende Abdeckung vorliegen. Die 2 vergleichbaren Nachbarn reichen von +56,6 bis +60,0 %, der Landkreis Gotha liegt bei +42,2 %; darunter ist die kreisfreie Stadt Erfurt.

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

Quelle: BORIS Thüringen, © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte TH 2014-2026 / CC BY 4.0, <https://www.gutachterausschuesse-th.de>, <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/legalcode.de>, Daten bearbeitet; Berechnung Grundradar · Datenstand 09.10.2026

Pferdingsleben vorn, keine Gemeinde 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
Pferdingsleben	16067055	1	+156,3 %	+98,4 %
Nottleben	16067052	1	+152,4 %	+95,5 %
Emleben	16067013	1	+147,1 %	+91,3 %
Tröchtelborn	16067068	1	+137,5 %	+83,9 %
Schwabhausen	16067059	4	+137,3 %	+83,8 %
Großfahner	16067033	1	+131,3 %	+79,1 %
Friemar	16067022	1	+119,0 %	+69,6 %
Hörsel	16067088	18	+118,4 %	+69,1 %
Eschenbergen	16067016	2	+105,0 %	+58,8 %
Luisenthal	16067044	2	+97,1 %	+52,6 %
Sonneborn	16067063	2	+95,5 %	+51,4 %
Nesse-Apfelstädt	16067087	17	+93,3 %	+49,7 %
Drei Gleichen	16067089	20	+89,3 %	+46,6 %
Gierstädt	16067026	4	+88,1 %	+45,6 %
Nessetal	16067091	20	+87,5 %	+45,2 %
Dachwig	16067009	3	+86,8 %	+44,7 %
Tonna	16067067	5	+85,7 %	+43,8 %
Zimmernsupra	16067082	1	+84,6 %	+43,0 %
Georgenthal	16067092	22	+82,5 %	+41,3 %
Molschleben	16067047	2	+79,1 %	+38,7 %
Tüttleben	16067071	2	+77,2 %	+37,2 %
Döllstädt	16067011	2	+68,7 %	+30,6 %
Bienstädt	16067004	2	+52,9 %	+18,4 %
Bad Tabarz	16067064	21	+46,3 %	+13,3 %
Waltershausen	16067072	46	+43,3 %	+11,0 %
Ohrdruf	16067053	20	+42,5 %	+10,4 %
Tambach-Dietharz/Thür. Wald	16067065	10	+41,7 %	+9,7 %
Friedrichroda	16067019	28	+38,4 %	+7,2 %
Gotha	16067029	109	+29,4 %	+0,2 %
Landkreis Gotha (Median aller 368 Zonen)	16067	368	+42,2 %	+10,1 %

Kleine Fallzahl: Bienstädt (2 Bodenrichtwertzonen), Dachwig (3 Bodenrichtwertzonen), Döllstädt (2 Bodenrichtwertzonen), Emleben (1 Bodenrichtwertzone), Eschenbergen (2 Bodenrichtwertzonen), Friemar (1 Bodenrichtwertzone), Gierstädt (4 Bodenrichtwertzonen), Großfahner (1 Bodenrichtwertzone), Hörsel (18 Bodenrichtwertzonen), Luisenthal (2 Bodenrichtwertzonen), Molschleben (2 Bodenrichtwertzonen), Nesse-Apfelstädt (17 Bodenrichtwertzonen), Nottleben (1 Bodenrichtwertzone), Pferdingsleben (1 Bodenrichtwertzone), Schwabhausen (4 Bodenrichtwertzonen), Sonneborn (2 Bodenrichtwertzonen), Tambach-Dietharz/Thür. Wald (10 Bodenrichtwertzonen), Tonna (5 Bodenrichtwertzonen), Tröchtelborn (1 Bodenrichtwertzone), Tüttleben (2 Bodenrichtwertzonen), Zimmernsupra (1 Bodenrichtwertzone) liegen unter der Schwelle von 20 vergleichbaren Zonen.

Quelle: BORIS Thüringen (CC BY 4.0), Destatis-Verbraucherpreisindex; Berechnung Grundradar · Datenstand 09.10.2026

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 2026 sowie kompatible Datenbestände beschränkt. Die 8 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 2026
- amtlicher Gebietsschlüssel 16067
- auf „wohnen“ vereinheitlichte Art der Nutzung
- positiver Bodenrichtwert

Für 2017 umfasst die Auswahl 384 geeignete Zonen, für 2026 sind es 386. Davon tragen 368 Zonen an beiden Stichtagen dieselbe Nummer. Das entspricht 95,8 Prozent bezogen auf 2017 und 95,3 Prozent bezogen auf 2026. Berichtet wird der niedrigere der beiden Werte, 95,3 Prozent.

Hauptkennzahl

Vergleichsgruppe: die 368 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:

$$\text{änderung_z} = (\text{wert_2026} / \text{wert_2017} - 1) \times 100$$

$$\text{hauptwert} = \text{Median}(\text{änderung_z})$$

Die inflationsbereinigte Veränderung wird ebenfalls für jede Zone vor der Medianbildung berechnet. Wir verwenden die nationalen Verbraucherpreisindex-Januarwerte, weil sie über alle Jahre gleich erhoben werden und keine regionalen Brüche enthalten. Sie sind auf 2020 als Basisjahr mit dem Indexwert 100 bezogen.

Alle Wohnzonen je Stichtag

Die Hauptkennzahl beschreibt die Vergleichsgruppe: nur für sie lässt sich überhaupt eine Veränderung je Zone messen. Die Tabelle „Alle Wohnzonen je Stichtag“ beschreibt einen anderen Bestand: alle geeigneten Wohn-Bodenrichtwertzonen, die zum jeweiligen Stichtag geführt wurden. Sie beantwortet damit, wie hoch der Median aller Zonen zum jeweiligen Stichtag lag; dieselbe Zahl nennt die [Kreis-Seite](#).

Median und Anzahl aller geeigneten Wohn-Bodenrichtwertzonen je Stichtag.		
STICHTAG	MEDIAN	VORHANDENE ZONEN
01.01.2017	36,0 €/m²	384
01.01.2019	38,0 €/m²	383
01.01.2021	40,0 €/m²	386

STICHTAG	MEDIAN	VORHANDENE ZONEN
01.01.2022	47,0 €/m ²	393
01.01.2024	48,0 €/m ²	391
01.01.2026	54,0 €/m ²	386

Verteilung, Siedlungs- und Dichtekontext

So verteilen sich die Zonenveränderungen im Hauptzeitraum:

- Die schwächsten zehn Prozent bis +24,9 %
- Das schwächste Viertel bis +28,8 %
- Median +42,2 %
- Das stärkste Viertel ab +86,7 %
- Die stärksten zehn Prozent ab +124,3 %

Nominal stiegen die Werte in 368 Bodenrichtwertzonen, in 0 Bodenrichtwertzonen sanken sie. In 0 Bodenrichtwertzonen blieben sie unverändert. 272 Zonen stiegen stärker als die Inflation, 96 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 +24,9 % und die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +124,3 %.

Über die Veröffentlichung dieser Auswertung entscheidet eine Mindestzahl von 20 vergleichbaren Zonen. Sie beruht auf 368.

Abdeckung und Kontinuität

- Exakte kanonische Treffer: 368
- Stabile amtliche Zonenkennung bei veränderten Teilkennungen: 0
- Neue amtliche Zonen: 18
- Entfallene amtliche Zonen: 16
- Nicht zugeordnete Zonen zwischen 01.01.2017 und 01.01.2026: 34

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

Thüringen hat 22 Kreise und kreisfreie Städte; für 8 davon liegen vergleichbare Daten vor. Unter diesen liegt der Landkreis Gotha auf Rang 4.

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: 09.10.2026. Die verwendete Destatis-Arbeitsmappe trägt die Prüfsumme 8c728e44fa400d762009fa34507a34e1fee3947641d2579484d7d040763b11f4. Der vollständige Reproduktionsdatensatz trägt die Prüfsumme 25e5e73694b6c24c0a5cf d6da398aaa839bf8258734783de74a01df4a7c0f4dc und wurde mit Extraktor-Version 8 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 Gotha 2017–2026: die Entwicklung nach Abzug der Inflation. Datenstand 09.10.2026. <https://grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/thueringen/gotha-2017-2026>

Daten und Grafiken: Die 368 Hauptzeilen mit beiden Stichtagen stehen als CSV bereit, die Kennzahlen und Prüfergebnisse als JSON, die vollständigen Recheneingaben als Reproduktionsdatensatz. Die Abbildungen dieser Studie stehen als SVG und PNG zum Abdruck bereit. Eigenständige Grundradar-Grafiken sind unter CC BY 4.0 mit der Quellenangabe „Grundradar, grundradar.de“ nutzbar; für die amtlichen Eingangsdaten gelten die jeweils genannten Lizenzen.

Korrekturen: Korrekturhinweise werden mit Quelle und betroffener Abbildung geprüft. Wird eine veröffentlichte Zahl korrigiert, weist Grundradar die Änderung mit Datum auf der Studienseite aus. Rückfragen und Datenauszüge zu einzelnen Gemeinden: presse@grundradar.de. Presseanfragen beantworten wir werktags innerhalb von 24 Stunden.

Alle Angaben unter grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/thueringen/gotha-2017-2026 · Datenstand 09.10.2026