

Wohn-Bodenrichtwerte im IIm-Kreis: Bestände 2017 und 2026

Von Lukas Brunner, Gründer von Grundradar

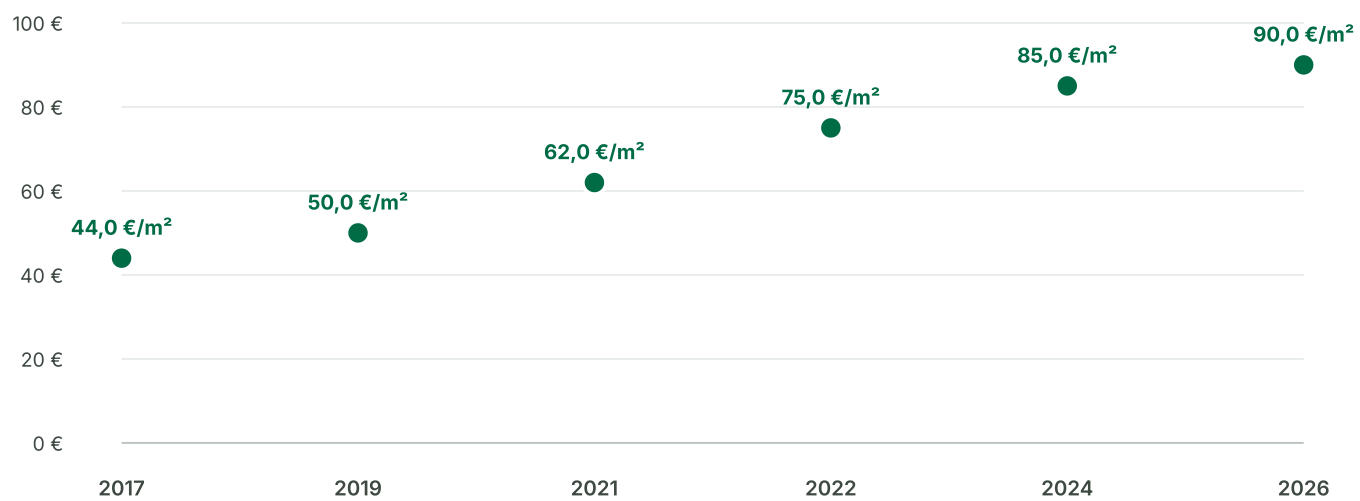
Zum 01.01.2017 lag der Median der 218 erfassten Wohn-Bodenrichtwertzonen im IIm-Kreis bei 44 €/m². Zum 01.01.2026 betrug der Median der 94 erfassten Zonen 90 €/m². Grundradar hat beide Mediane getrennt aus den amtlichen Werten berechnet. Der Median ist der Wert in der Mitte der geordneten Werte, bei gerader Anzahl der Durchschnitt der beiden mittleren Werte. Die beiden Bestände enthalten nicht dieselben Bodenrichtwertzonen.

44 €/m²	90 €/m²	+29,1 %
2017	2026	VERBRAUCHERPREISE
218 erfasste Wohnzonen	94 erfasste Wohnzonen	2017–2026

ABBILDUNG 1

IIm-Kreis: Median der erfassten Wohnzonen nach Jahr

Grundradar-Berechnung aus amtlichen Wohn-Bodenrichtwerten. Stichtage: 01.01.2017, 01.01.2019, 01.01.2021, 01.01.2022, 01.01.2024, 01.01.2026. Jeder Punkt ist der Median des jeweils erfassten Wohnzonen-Bestands im IIm-Kreis. Die Punkte werden nicht verbunden.



Die ausgewerteten Eingangsdaten enthalten 6 Bestände. Jeder Bestand wird für sich ausgewertet.

Mediane der erfassten Wohnzonen im IIm-Kreis nach Jahr.

JAHR	WOHNZONEN	MEDIAN
2017	218	44,0 €/m²
2019	209	50,0 €/m²
2021	156	62,0 €/m²
2022	154	75,0 €/m²

JAHR	WOHNZONEN	MEDIAN
2024	154	85,0 €/m²
2026	94	90,0 €/m²

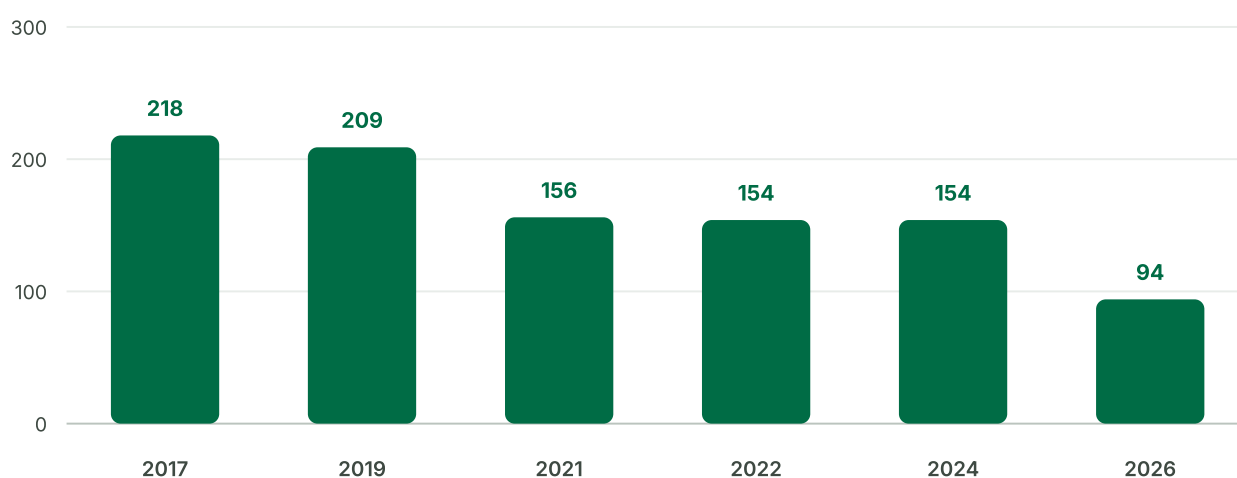
Die Punkte stehen nebeneinander, weil die Bestände nicht dieselben Zonen enthalten. Eine Linie zwischen ihnen würde eine Größe darstellen, die aus diesen Daten nicht ableitbar ist.

Quelle: BORIS Thüringen; © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte TH 2016-2026 / CC BY 4.0, <https://www.gutachterausschuesse-th.de>, <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/legalcode.de>, Daten bearbeitet (CC BY 4.0); Berechnung Grundradar · Stand 09.10.2026

ABBILDUNG 2

Ilm-Kreis: Zahl der erfassten Wohnzonen je Bestand

Grundradar-Berechnung aus amtlichen Wohn-Bodenrichtwerten. Stichtage: 01.01.2017, 01.01.2019, 01.01.2021, 01.01.2022, 01.01.2024, 01.01.2026. Die Zahl zeigt, wie viele geeignete Wohnzonen in jedem veröffentlichten Bestand enthalten sind.



Der umfangreichste ausgewertete Bestand umfasst 218 Wohnzonen. Unterschiedliche Bestandsgrößen können die Mediane beeinflussen. Die Anteile beziehen sich auf den größten erfassten Bestand mit 218 Wohnzonen, nicht auf die Kreisfläche oder alle amtlichen Zonen.

Zahl der erfassten Wohnzonen je Bestand im Ilm-Kreis.

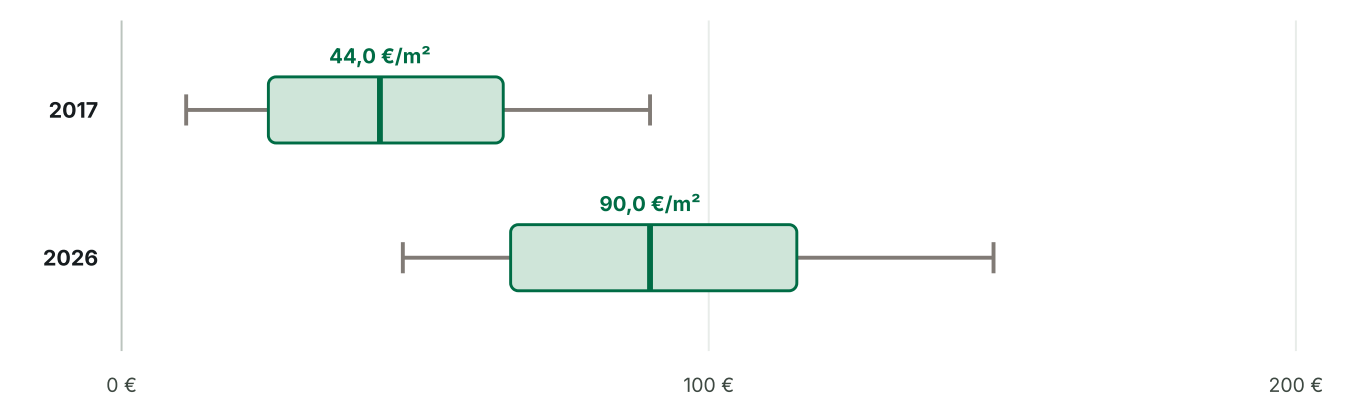
BESTANDSJAHR	WOHNZONEN	ANTEIL AM GRÖSSTEN BESTAND
2017	218	100,0 %
2019	209	95,9 %
2021	156	71,6 %
2022	154	70,6 %
2024	154	70,6 %
2026	94	43,1 %

Der kleinste Bestand umfasst 94 Wohnzonen und damit 43,1 Prozent des größten mit 218. Sein Median beruht auf einer anderen Auswahl von Zonen, und das ist die wichtigste Einschränkung dieser Auswertung.

Quelle: BORIS Thüringen; © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte TH 2016-2026 / CC BY 4.0, <https://www.gutachterausschuesse-th.de>, <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/legalcode.de>, Daten bearbeitet (CC BY 4.0); Berechnung Grundradar · Stand 09.10.2026

Ilm-Kreis: Verteilung der Wohn-Bodenrichtwerte in den Beständen 2017 und 2026

Grundradar-Berechnung aus amtlichen Wohn-Bodenrichtwerten. Stichtage: 01.01.2017, 01.01.2026. Der Kasten umfasst die mittlere Hälfte aller erfassten Wohn-Bodenrichtwerte, je ein Viertel liegt darunter und darüber. Die äußeren Linien markieren die Grenzen zu den jeweils niedrigsten und höchsten zehn Prozent. In der Tabelle bezeichnet p10 die Obergrenze der niedrigsten zehn Prozent, p25 die des niedrigsten Viertels. p75 bezeichnet die Untergrenze des höchsten Viertels, p90 die der höchsten zehn Prozent.



Die beiden Verteilungen stehen nebeneinander. Sie enthalten nicht dieselbe Menge von Wohnzonen.

Verteilungswerte der getrennten Wohnzonen-Bestände 2017 und 2026 im Ilm-Kreis.

BESTANDSJAHR	P10	P25	MEDIAN	P75	P90
2017	11,0 €/m²	25,0 €/m²	44,0 €/m²	65,0 €/m²	90,0 €/m²
2026	47,9 €/m²	66,3 €/m²	90,0 €/m²	115,0 €/m²	148,5 €/m²

Die beiden Kästen beschreiben zwei getrennte Bestände. Ein Unterschied zwischen ihnen kann daher ebenso von einer anderen Zusammensetzung wie von anderen Werten herrühren.

Quelle: BORIS Thüringen; © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte TH 2016-2026 / CC BY 4.0, <https://www.gutachterausschuesse-th.de>, <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/legalcode.de>, Daten bearbeitet (CC BY 4.0); Berechnung Grundradar · Stand 09.10.2026

Ilm-Kreis: Mediane je Bestand, nominal und nach Abzug der Inflation

Grundradar-Berechnung aus amtlichen Wohn-Bodenrichtwerten. Stichtage: 01.01.2017, 01.01.2019, 01.01.2021, 01.01.2022, 01.01.2024, 01.01.2026. Für jeden getrennten Bestand stehen der nominale Median und derselbe Median im Preisniveau von 2017 nebeneinander. Die Punkte werden nicht verbunden.



Die Bereinigung ändert nicht die Zusammensetzung eines Bestands. Sie setzt dessen Median lediglich in das Preisniveau von 2017.

Mediane je Bestand, nominal und nach Abzug der Inflation im Ilm-Kreis.

BESTANDSJAHR	NOMINAL	PREISNIVEAU 2017
2017	44,0 €/m²	44,0 €/m²
2019	50,0 €/m²	48,7 €/m²
2021	62,0 €/m²	58,4 €/m²
2022	75,0 €/m²	67,8 €/m²
2024	85,0 €/m²	68,7 €/m²
2026	90,0 €/m²	69,7 €/m²

Der Median von 90,0 €/m² im Jahr 2026 entspricht nach Abzug der Inflation 69,7 €/m² in der Kaufkraft von 2017. Das ist eine Umrechnung des Medians, keine gemessene Wertentwicklung derselben Bodenrichtwertzonen.

Quelle: BORIS Thüringen; © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte TH 2016-2026 / CC BY 4.0, <https://www.gutachterausschuesse-th.de>, <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/legalcode.de>, Daten bearbeitet (CC BY 4.0), Statistisches Bundesamt (Destatis); Berechnung Grundradar · Stand 09.10.2026

Ergebnis

Was die Auswertung aussagt

Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für eine ganze Bodenrichtwertzone, kurz Zone, den der Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung ableitet (§ 196 Abs. 1 BauGB). Er ist weder ein Kaufpreis noch der Verkehrswert eines einzelnen Grundstücks.

Ausgewertet werden Bodenrichtwertzonen, deren amtliche Nutzungsangabe dem Wohnen zugeordnet ist. Acker- und Waldflächen, Gewerbe- und Sonderflächen bleiben in jeder Zahl dieser Studie außen vor.

Das Ergebnis in Zahlen

- Der Bestand 2017 umfasst 218 erfasste Wohnzonen; ihr Median liegt bei 44 €/m².
- Der Bestand 2026 umfasst 94 erfasste Wohnzonen; ihr Median liegt bei 90 €/m².
- Der Unterschied zwischen den Medianen der erfassten Wohnzonen beträgt +46 €/m². Dieser Unterschied misst keine Entwicklung derselben Bodenrichtwertzonen, weil die beiden Bestände unterschiedlich zusammengesetzt sind.
- Die Verbraucherpreise stiegen zwischen den beiden Stichtagen um 29,1 Prozent.
- Die Angaben beschreiben die erfassten Wohn-Bodenrichtwertzonen im Kreis. Eine Rangfolge der Gemeinden oder Stadtteile lässt sich daraus nicht ableiten.

Datengrundlage

Die veröffentlichten Rechenwerte

STICHTAG	Getrennt erfasste Wohnzonen-Bestände an den beiden Stichtagen.	
	WOHNZONEN	MEDIAN
01.01.2017	218	44 €/m ²
01.01.2019	209	50 €/m ²
01.01.2021	156	62 €/m ²
01.01.2022	154	75 €/m ²
01.01.2024	154	85 €/m ²
01.01.2026	94	90 €/m ²

Grenzen

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).

Aus dem Studienergebnis lässt sich kein Wert für ein bestimmtes Grundstück ableiten.

Keine Ursachen: Die Auswertung beschreibt, was sich verändert hat, und nicht, warum. Inflation, Zinsen, Baulandangebot, Nachfrage und lokale Planung werden nicht als Ursachen getrennt.

Keine Kaufpreise: Ausgewertet sind die vom Gutachterausschuss ermittelten und beschlossenen Bodenrichtwerte, keine einzelnen Kaufverträge. Welche Verkäufe oder welche Beschlüsse hinter einer Veränderung stehen, lässt sich daraus nicht ablesen.

Keine anderen Nutzungen: Gewerbe-, Sonder-, Acker- und Waldflächen bleiben in jeder Zahl dieser Studie außen vor.

Keine gemessene Veränderung derselben Bodenrichtwertzonen: Die beiden Inventare werden getrennt ausgewertet. Der Unterschied der Mediane kann deshalb ebenso auf einer veränderten Zusammensetzung der Bestände beruhen wie auf Preisänderungen.

Diese Studie enthält keinen Vergleich mit anderen Kreisen. Dafür müssten deren Ergebnisse für dieselben Stichtage mit derselben Auswahl und Berechnung vorliegen.

Methodik

Einheit, Auswahl und Quellen

Welche Zonen eingehen

Die Länder benennen die Art der Nutzung einer Bodenrichtwertzone unterschiedlich. Vor der Auswertung ordnen wir diese Angaben einheitlichen Klassen zu und behalten allein die Nutzung für den Wohnungsbau. Eine Zone geht ein, wenn sie alle vier Bedingungen erfüllt:

- Sie gehört zum Jahrgang 2017 oder zum Jahrgang 2026.
- Sie liegt im ILM-Kreis.
- Ihre amtliche Art der Nutzung ist dem Wohnungsbau zugeordnet.
- Ihr Bodenrichtwert ist größer als null.

Zum Stichtag 01.01.2017 erfüllen 218 Zonen diese Bedingungen, zum Stichtag 01.01.2026 sind es 94.

Wie die Kennzahl entsteht

Für jeden Stichtag wird der Median aller geeigneten Wohnzonen dieses Bestands getrennt berechnet.

Über die kanonischen Zonenkennungen lassen sich 82 Bodenrichtwertzonen an beiden Stichtagen zuordnen. Das reicht nach den für diese Studie festgelegten Auswahlregeln nicht für einen Vergleich derselben Zonen aus. Die beiden erfassten Gruppen werden deshalb getrennt ausgewertet.

Wie die Inflation herausgerechnet wird

Die nominalen Mediane sind die aus den amtlichen Bodenrichtwerten berechneten Eurobeträge für den jeweiligen Stichtag. Nach Abzug der Inflation wird der spätere Median in der Kaufkraft des Anfangsjahres ausgedrückt. Dafür teilen wir ihn durch den Inflationsfaktor des Zeitraums. Die Zusammensetzung der erfassten Bodenrichtwertzonen bleibt dabei unverändert.

Zwischen den Stichtagen 01.01.2017 und 01.01.2026 stiegen die Verbraucherpreise um 29,1 Prozent. Im Preisniveau von 2017 entspricht der Median des Bestands 2026 deshalb einem niedrigeren Betrag; der Bestand 2017 ist die Basis und bleibt unverändert.

Welche Schwellen gelten

Ob ein Kreis auf Gemeindeebene ausgewertet wird, entscheiden drei Schwellen und eine Ausnahme:

- Eine Gemeinde geht ein, wenn sie an beiden Stichtagen mindestens 5 geeignete Wohnzonen führt.
- Ein Kreis wird auf Gemeindeebene ausgewertet, wenn mindestens 5 seiner Gemeinden das erfüllen.
- An beiden Stichtagen müssen mindestens 80 Prozent der jeweils erfassten Gemeinden einbezogen sein.

- Kreisfreie Städte bleiben ausgenommen; ihr Stadtgebiet ist zugleich ihre Gemeinde.

Nur 4 von 13 erfassten Gemeinden weisen an beiden Stichtagen mindestens 5 geeignete Wohn-Bodenrichtwertzonen auf. Für eine Auswertung auf Gemeindeebene sind mindestens 5 solche Gemeinden nötig.

Quellen und Lizenz

- [© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte TH 2016–2026 / CC BY 4.0](https://www.gutachterausschuesse-th.de), <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/legalcode.de>, Daten bearbeitet
- [Verbraucherpreisindex für Deutschland](#): Verbraucherpreisindex für Deutschland, Gesamtindex, Januarwerte, Basis 2020 = 100, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt.
- 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.

Prüfsummen und Datenstand

Stichtage der ausgewerteten Werte: 01.01.2017 und 01.01.2026. Datenstand dieser Auswertung: 09.10.2026. Abgerufen wurden die Daten am 09.10.2026.

Die Recheneingaben sind für diese Auswertung eingefroren; ihre Prüfsumme lautet f4b30663f2956cc6cc661803d3bfc410a850424784598387dfde3855b9689b11. Die verwendete Arbeitsmappe des Statistischen Bundesamts trägt 8c728e44fa400d762009fa34507a34e1fee3947641d2579484d7d040763b11f4. Die Recheneingaben stehen unter „Reproduktion“. Die Arbeitsmappe ist unter „Quellen und Lizenz“ als Verbraucherpreisindex für Deutschland verlinkt.

Glossar

Die Begriffe dieser Studie

Bodenrichtwert

Der durchschnittliche Lagewert für den Boden einer ganzen Zone, den der Gutachterausschuss aus den Kaufpreisen ableitet. Er ist kein Kaufpreis und nicht der Wert eines einzelnen Grundstücks.

Bodenrichtwertzone, kurz Zone

Ein Gebiet, das nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmt. Innerhalb einer Zone gilt derselbe Bodenrichtwert.

Gutachterausschuss

Das unabhängige Gremium, das die Bodenrichtwerte ermittelt und beschließt. Wie eine einzelne Zone zugeschnitten ist und warum, kann nur seine Geschäftsstelle erläutern.

Median

Ordnet man die Werte der Größe nach, ist der Median der Wert in der Mitte. Bei einer geraden Anzahl ist er der Durchschnitt der beiden mittleren Werte. Mehrere Werte können gleich sein. Einzelne sehr hohe oder niedrige Werte beeinflussen ihn meist weniger als den Durchschnitt aller Werte.

nominal und real

Nominal sind die Werte, wie sie in den Bodenrichtwerten stehen. Nach Abzug der Inflation heißen dieselben Werte real.

Stichtag

Der Tag, für den ein Bodenrichtwert gilt. Diese Auswertung stellt den 01.01.2017 und den 01.01.2026 gegenüber.

Verbraucherpreisindex

Die amtliche Messgröße für die Entwicklung der Verbraucherpreise. Grundradar rechnet die Inflation nach der Statistik „Verbraucherpreisindex für Deutschland, Gesamtindex, Januarwerte, Basis 2020 = 100“ des Statistischen Bundesamts heraus.

Bestand

Die in dieser Auswertung erfassten Wohn-Bodenrichtwertzonen zu einem Stichtag. Zwei Bestände desselben Kreises können unterschiedlich viele und unterschiedlich geschnittene Zonen enthalten.

Reproduktion

Daten herunterladen

Prüfen Sie in der Datentabelle die Zahl der erfassten Bodenrichtwertzonen und den Median für jeden Stichtag. Die Recheneingaben und die Methodik zeigen, wie Grundradar die Kennzahlen berechnet hat.

Studie als PDF PDF



grundradar-studie-kreis-ilm-kreis-2017-2026.pdf



Langfassung mit Methodik, Tabellen und Quellen.

Rechenwerte CSV



daten-kreis-ilm-kreis-bodenrichtwerte-2017-2026.csv



Werte der veröffentlichten Auswertung.

Methodik und Ergebnisse

JSON

methodik-und-ergebnisse.json



Kennzahl, Auswahlregeln, Prüfungen und Quellenangaben.

Eingangsdaten JSON



eingangsdaten-kreis-ilm-kreis-2017-2026.json



Eingangsdaten beider Stichtage in der für die Studie verwendeten Fassung.

Zitieren als: Grundradar (2026): Wohn-Bodenrichtwerte im Ilm-Kreis: Bestände 2017 und 2026. Datenstand 09.10.2026.

<https://grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/thueringen/ilm-kreis-2017-2026>

Prüfsummen: Die verwendete Destatis-Arbeitsmappe trägt

8c728e44fa400d762009fa34507a34e1fee3947641d2579484d7d040763b11f4. Die eingefrorenen Recheneingaben tragen f4b30663f2956cc6cc661803d3bfc410a850424784598387dfde3855b9689b11.

Korrekturen: Korrekturhinweise werden mit Quelle und betroffener Abbildung geprüft. Wird eine veröffentlichte Zahl korrigiert, weist Grundradar die Änderung mit Datum auf der Studienseite aus.

Kontakt: presse@grundradar.de · Presseanfragen beantworten wir werktags innerhalb von 24 Stunden · Lizenz eigenständiger Grundradar-Grafiken: CC BY 4.0 · Eingangsdaten unter ihren jeweiligen amtlichen Lizenzen