

Bodenrichtwerte im Saale-Holzland-Kreis 2017–2024: nominal +111,6 %, nach Abzug der Inflation +71,1 %

Seit 2022 sind die Werte zwar nominal um 9,1 Prozent gestiegen, nach Abzug der Inflation haben sie allerdings 2,4 Prozent verloren.

Pressemitteilung vom 09.10.2026

+111,6 %

2017–2024 NOMINAL
Median aus 165 Zonen

+71,1 %

2017–2024 NACH ABZUG DER INFLATION
nach Verbraucherpreisindex

-2,4 %

2022–2024 NACH ABZUG DER INFLATION
jüngerer Zeitraum

Zwischen dem 01.01.2017 und dem 01.01.2024 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte der 165 vergleichbaren Bodenrichtwertzonen im Saale-Holzland-Kreis im Median um 111,6 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 Zuwachs von 71,1 Prozent.

Die 165 verglichenen Bodenrichtwertzonen entsprechen 83,8 Prozent der 197 erfassten Wohn-Bodenrichtwertzonen von 2017 und 77,5 Prozent der 213 von 2024. Das Ergebnis beschreibt diesen Teil der erfassten Gebiete. Der Saale-Holzland-Kreis lag in Thüringen auf Rang 2 von 22 vergleichbaren Einheiten. Der Median dieser 22 Einheiten liegt 78,1 Prozentpunkte darunter. Im Nachbarschaftsvergleich liegt der Saale-Holzland-Kreis auf Rang 2 von 7 Einheiten, den Kreis selbst eingerechnet. Unter den 6 vergleichbaren Nachbareinheiten liegt eine nominal höher und liegen 5 nominal niedriger.

Nominal stiegen die Werte in 165 Bodenrichtwertzonen, in 0 Bodenrichtwertzonen sanken sie. In 0 Bodenrichtwertzonen blieben sie unverändert. 160 Zonen lagen über der Inflation, 5 Zonen blieben hinter der Inflation zurück.

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 211,6 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. 211,6 geteilt durch 123,7 ergibt einen realen Zuwachs von 71,1 Prozent.

In 47 Gemeinden reicht die reale Veränderung von +161,7 Prozent in Kahla bis -13,7 Prozent in Eineborn. Der Wert für Kahla beruht auf 8 vergleichbaren Bodenrichtwertzonen und damit auf einer kleinen Fallzahl. Der Wert für Eineborn beruht auf 1 vergleichbarer Bodenrichtwertzone und damit auf einer kleinen Fallzahl. 2 Gemeinden blieben hinter der Inflation zurück.

Im jüngeren Zeitraum 2022 bis 2024 betrug der Median der nominalen Wohnzonenveränderungen 9,1 Prozent. Dieser Zeitraum umfasst 180 Zonen. Nach Abzug der Inflation ergibt sich ein Rückgang um 2,4 Prozent, und 103 Zonen blieben hinter der Inflation zurück.

Über den langen Zeitraum 2015 bis 2024 betrug der Median der nominalen Wohnzonenveränderungen 111,6 Prozent. Dieser Zeitraum umfasst 154 Zonen. Nach Abzug der Inflation ergibt sich ein Zuwachs von 67,5 Prozent. Diese 154 Zonen sind 72,3 Prozent aller Zonen des Jahres 2024; die übrigen erfassten Zonen gehen in diesen Vergleich nicht ein. Wir zeigen diesen längeren Verlauf nur zur Einordnung, für den Vergleich zwischen Kreisen und kreisfreien Städten verwenden wir ihn nicht.

Für diesen Datenstand liegt keine Aufteilung nach amtlichen Quellenklassen vor.

Studie, Methodik, Daten und honorarfreie Grafiken: grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/thueringen/saale-holzland-kreis-2017-2024

Hinweis für Redaktionen: Grafiken und Kartenmaterial sind honorarfrei (CC BY 4.0, Quellenangabe „grundradar.de“), die PNG-Dateien liegen in Druckauflösung vor. Auf Anfrage stellen wir Zahlen für einzelne Gemeinden Ihres Verbreitungsgebiets bereit.

Methodischer Hinweis · Stichtage und Quellen. Die Angaben beziehen sich auf die Stichtage 01.01.2017 und 01.01.2024. Datenstand der Auswertung ist der 09.10.2026. Quelle der Wohn-Bodenrichtwerte ist BORIS Thüringen über BORIS-TH, der Verbraucherpreisindex stammt vom Statistischen Bundesamt (Destatis).

Welche Zonen gezählt werden. In die Auswertung kommen nur positive Wohn-Bodenrichtwerte, die an beiden Stichtagen dieselbe Nummer des Gutachterausschusses tragen. Die drei Zeiträume haben jeweils ihre eigenen Zonen und lassen sich nicht ineinander umrechnen.

Wie der Prozentwert entsteht. Der Prozentwert ist der Median der einzelnen Zonenveränderungen. Die reale Zahl ist keine Differenz der beiden Prozentwerte; die Inflation rechnen wir in jeder Zone einzeln heraus.

Was ein Bodenrichtwert ist. 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.

Die ausgewerteten Werte hat der für den Saale-Holzland-Kreis zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und beschlossen. Zuschnitt, Begründung und Beschlusslage einzelner Bodenrichtwertzonen kann allein seine Geschäftsstelle erläutern; Grundradar wertet die veröffentlichten Werte aus und spricht nicht für den Ausschuss. Die Antworten kennt deshalb nur der Ausschuss; die Zahlen, auf die sich die folgenden Fragen stützen, stehen in der Studie.

Fragen an Ihren Gutachterausschuss · 1. Warum blieben Eineborn und Schkölen hinter der Inflation zurück?

2. Warum lag der Saale-Holzland-Kreis auf Rang 2 von 22 in Thüringen?

3. Der Median der vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen stieg von 44,0 €/m² (01.01.2017) auf 91,0 €/m² (01.01.2024). Was hat diesen Anstieg getragen?

Über Grundradar: Grundradar (grundradar.de) führt amtliche Daten zu Grundstücken zusammen: Bodenrichtwerte, Grundsteuer-Hebesätze sowie Risikodaten zu Hochwasser, Starkregen und Altlasten. Die Angaben stammen aus offiziellen Quellen von Bund und Ländern und werden zu einer einzigen Auskunft pro Adresse gebündelt. Jeder Wert nennt Quelle und Stichtag.

Käufer, Eigentümer und Makler können damit kostenlos nachvollziehen, was die behördlichen Informationen über ein bestimmtes Grundstück aussagen.

Ausgewählte Auswertungen wie die vorliegende Studie veröffentlicht Grundradar mit offener Methodik und frei zugänglichen Rohdaten.

Grundradar ist gründergeführt und 2026 gestartet.

Pressekontakt: Lukas Brunner, presse@grundradar.de. Presseanfragen beantworten wir werktags innerhalb von 24 Stunden.

Quellenhinweise: BORIS Thüringen · Creative Commons Namensnennung 4.0 International (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 · © Statistisches Bundesamt (Destatis), Verbraucherpreisindex · © BKG (2025) dl-de/by-2-0. Eigenständige Grundradar-Grafiken: CC BY 4.0.