

Amtliche Wohn-Bodenrichtwerte im Saale-Holzland-Kreis 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 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.

+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

© 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/saale-holzland-kreis-2017-2024

Das Wichtigste im Überblick

Zwischen den Stichtagen 01.01.2017 und 01.01.2024 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte in 165 Bodenrichtwertzonen. In 0 Zonen sanken sie, in 0 blieben sie unverändert. Der Median der Veränderungen aller 165 vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen beträgt 111,6 Prozent.

Nach Abzug der Inflation von 23,7 Prozent bleibt im Median ein Zuwachs von 71,1 Prozent. In 5 der 165 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 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.

Im jüngeren Zeitraum 2022 bis 2024 beträgt die nominale Veränderung 9,1 Prozent, nach Abzug der Inflation sind es -2,4 Prozent. Über diese zwei Jahre verlief die reale Entwicklung damit in die andere Richtung als über den Hauptzeitraum 2017 bis 2024.

Nach Abzug der Inflation reichen die 47 Gemeinden von 161,7 Prozent in Kahla bis -13,7 Prozent in Eineborn.

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

Zur Einordnung des Preisniveaus: Der Median der 165 ausgewerteten Zonen lag 2017 bei 44,0 €/m² und 2024 bei 91,0 €/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 +39,5 %, die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +184,5 %. Dazwischen liegen 145,0 Prozentpunkte. Einzelne Veränderungen können unter dem ersten oder über dem zweiten Grenzwert liegen.

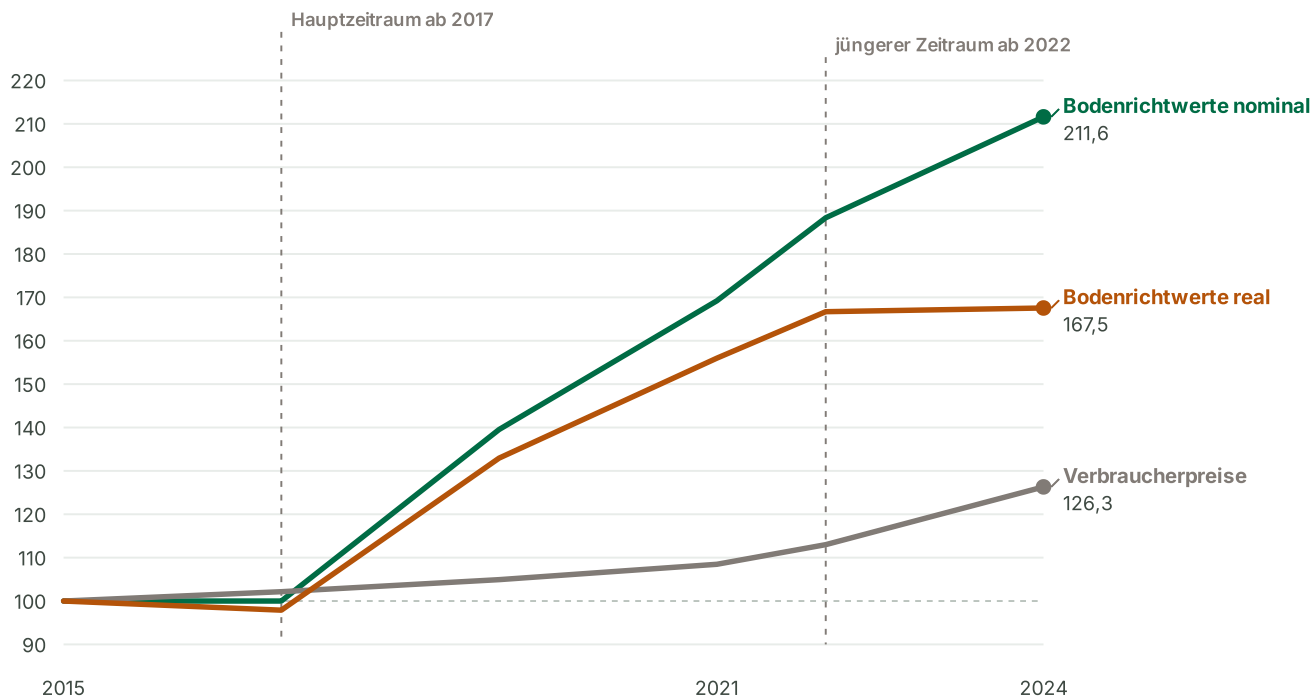
Über den langen Zeitraum 2015 bis 2024 beträgt der Median der nominalen Veränderungen +111,6 %. Nach Abzug der Inflation bleibt ein Zuwachs von 67,5 %. Dieser Verlauf stützt sich auf eine eigene Auswahl von 154 Zonen, das sind 72,3 Prozent aller Zonen des Jahres 2024; die übrigen erfassten Zonen gehen in diesen Vergleich nicht ein.

Zur Überprüfung berechnen wir zunächst für jede Gemeinde den Median ihrer Zonenveränderungen. Der Median dieser 47 Gemeindewerte beträgt +94,3 % und liegt damit 17,3 Prozentpunkte unter der über alle Zonen gebildeten Hauptkennzahl von +111,6 %. Der Unterschied entsteht, weil diese Betrachtung jede Gemeinde gleich gewichtet, unabhängig von der Zahl ihrer Zonen.

ABBILDUNG 1 • VERLAUF

Saale-Holzland-Kreis: Von 2015 bis 2024 stieg der nominale Index der Wohn-Bodenrichtwerte um 111,6 Prozent. Die Verbraucherpreise stiegen um 26,3 Prozent

Grundradar-Berechnung: Index der Wohn-Bodenrichtwerte aus 153 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 153 Zonen, eine andere Auswahl als die 165 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 154 Bodenrichtwertzonen und damit auf einer anderen Auswahl. Das sind 72,3 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	100	97,9	102,1
2019	139,5	133	104,9
2021	169,2	156	108,5
2022	188,4	166,7	113
2024	211,6	167,5	126,3

Abbildung 1 verwendet die 153 Bodenrichtwertzonen, die in allen 6 Jahren vorliegen. Vom ersten bis zum letzten Jahr beträgt die nominale Veränderung des Index 111,6 Prozent. Die Verbraucherpreise veränderten sich im selben Zeitraum um 26,3 Prozent. Nach Abzug der Inflation steht der Index am Ende bei 167,5.

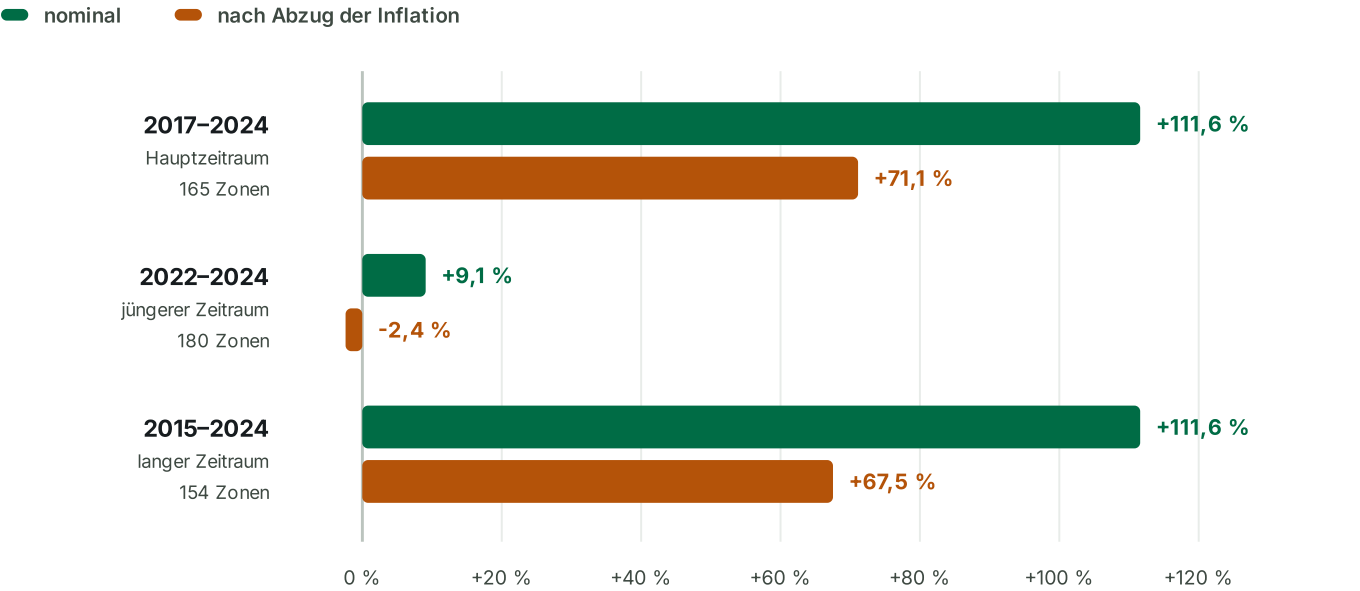
Der Verlauf umfasst 153 Bodenrichtwertzonen mit Werten für alle beobachteten Jahre. Für die übrigen Zeiträume werden die Zonen jeweils an deren beiden Stichtagen zugeordnet. Ihre Kennzahlen sind gesondert berechnet.

Der reale Index steht im jüngsten Jahr 2024 auf seinem Höchststand von 167,5.

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 09.10.2026

Saale-Holzland-Kreis: Nach Abzug der Inflation stiegen die Werte seit 2017 um 71,1 % und seit 2015 um 67,5 %, seit 2022 fielen sie um 2,4 %

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: 165, 180 und 154 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	165	+111,6 %	+71,1 %	+23,7 %
2022–2024	180	+9,1 %	-2,4 %	+11,8 %
2015–2024	154	+111,6 %	+67,5 %	+26,3 %

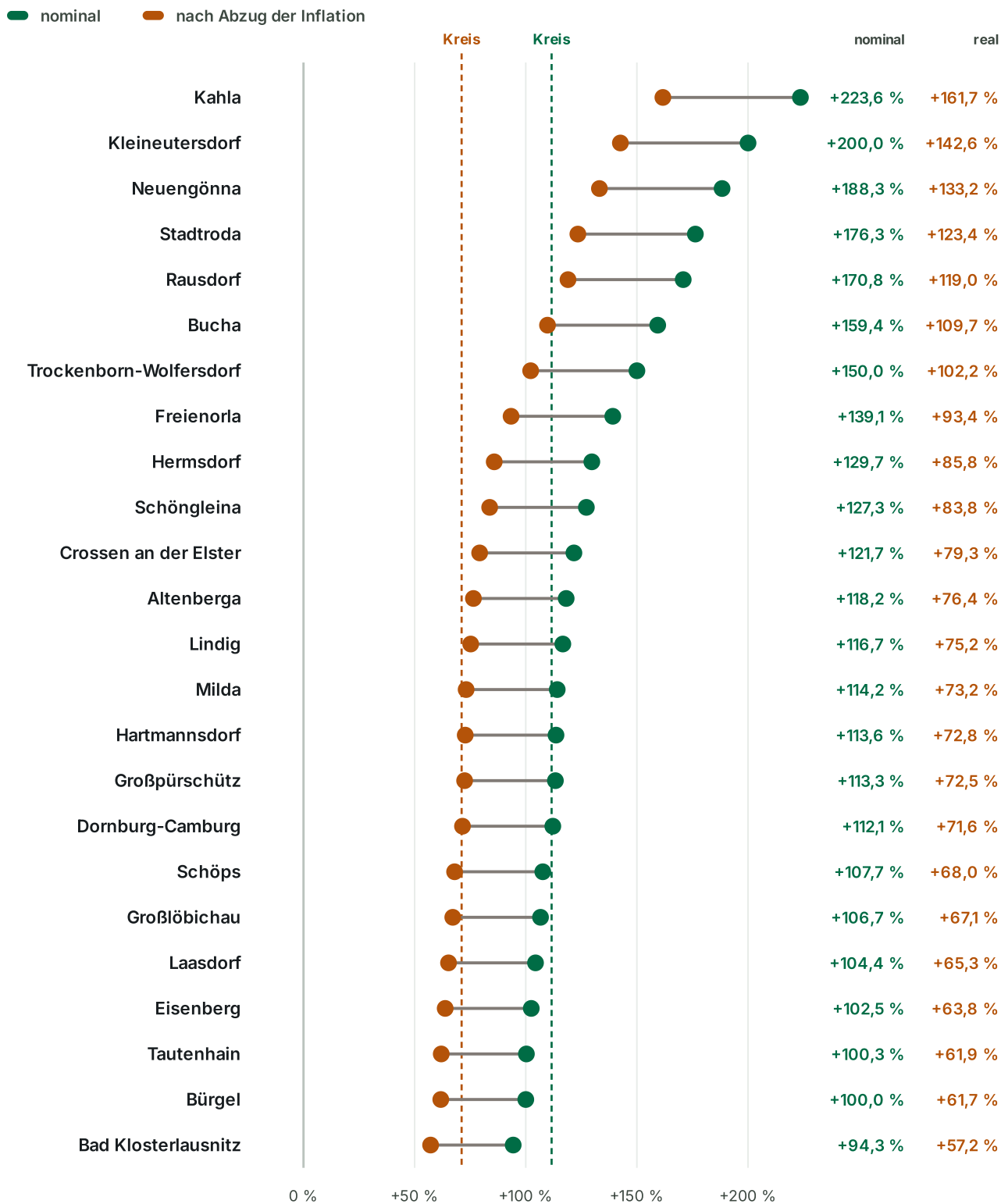
Abbildung 2 stellt die drei Vergleichszeiträume als Veränderungsraten dar. Bodenrichtwerte in Euro erscheinen bewusst nicht, weil die Hauptkennzahl aus den Veränderungen jeder einzelnen Zone berechnet wird und das Verhältnis zweier Mediane deshalb nicht dasselbe Ergebnis liefert.

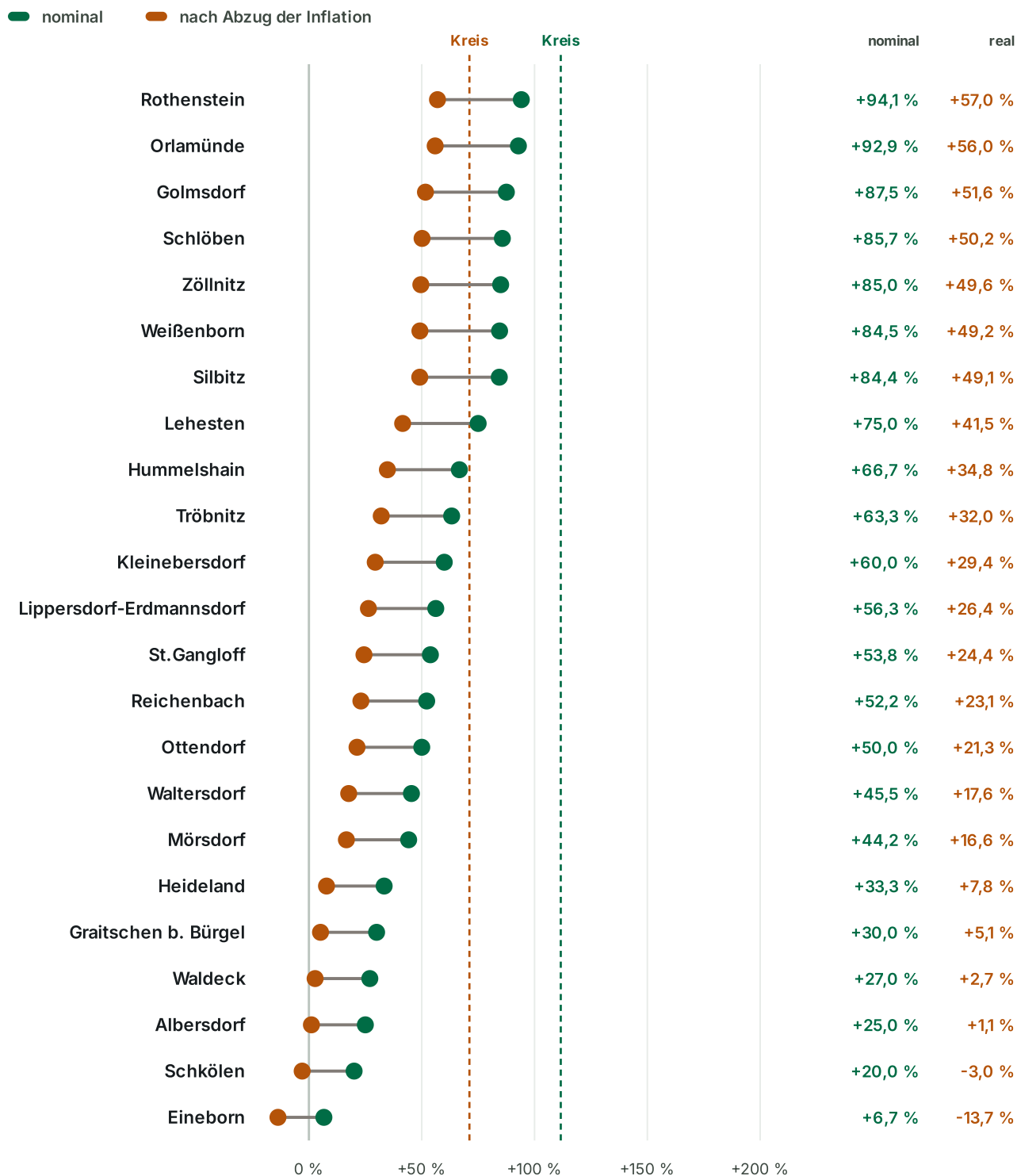
Der Zeitraum 2022 bis 2024 ist der einzige mit einem negativen realen Median. Im Zeitraum 2022 bis 2024 blieben 103 der 180 Zonen hinter der Inflation zurück.

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 09.10.2026

Saale-Holzland-Kreis: Nach Abzug der Inflation reichen die Gemeindewerte von +161,7 % in Kahla bis -13,7 % in Eineborn

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. 165 Wohn-Bodenrichtwertzonen mit unveränderter Nummer des Gutachterausschusses, 01.01.2017 bis 01.01.2024.





Die gestrichelten Linien markieren den Kreiswert von +111,6 % nominal und +71,1 % nach Abzug der Inflation. Beide Werte sind Mediane über alle 165 Zonen und deshalb nicht identisch mit dem Median der 47 Gemeindewerte; dieser beträgt +94,3 %. In 2 Gemeinden blieb der Median hinter der Inflation zurück.

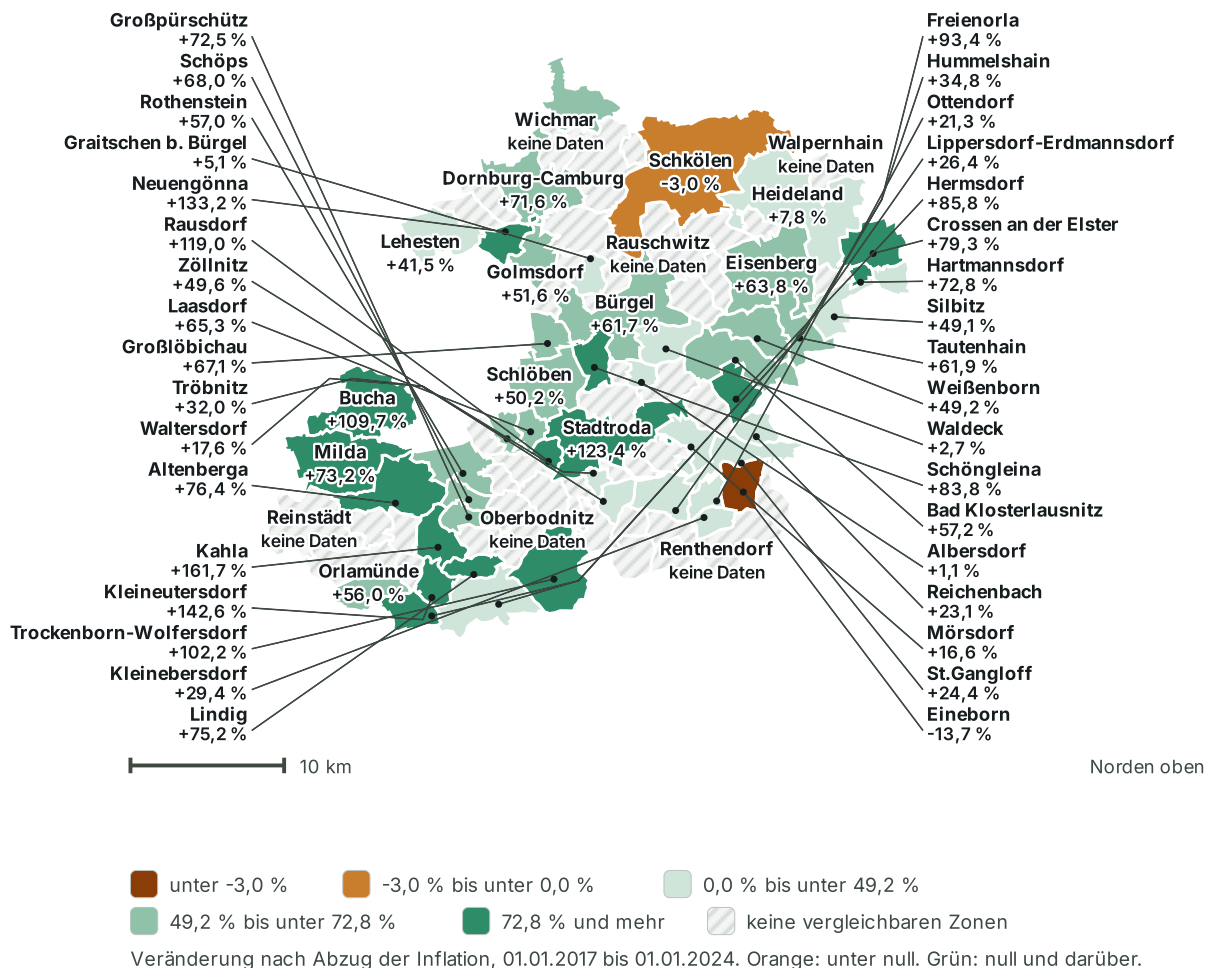
Abbildung 3 ordnet die Gemeinden nach dem realen Ergebnis. Die Punkte zeigen den nominalen Median der Veränderungen und denselben Wert nach Abzug der Inflation. Ihr Abstand ist ein rechnerischer Unterschied und keine Aufteilung nach Ursachen.

2 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 09.10.2026

Saale-Holzland-Kreis: Nach Abzug der Inflation liegen 2 der 47 Gemeinden unter null, die Werte reichen von -13,7 % bis +161,7 %

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. 165 Wohn-Bodenrichtwertzonen mit unveränderter Nummer des Gutachterausschusses, 01.01.2017 bis 01.01.2024.



Die Karte zeigt Mediane ganzer Gemeinden, nicht das Preisniveau einzelner Grundstücke. Die Gemeinden Kahla (8 Bodenrichtwertzonen), Kleineutersdorf (1 Bodenrichtwertzone), Neuengönna (6 Bodenrichtwertzonen), Stadtroda (19 Bodenrichtwertzonen), Rausdorf (1 Bodenrichtwertzone) und 41 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.

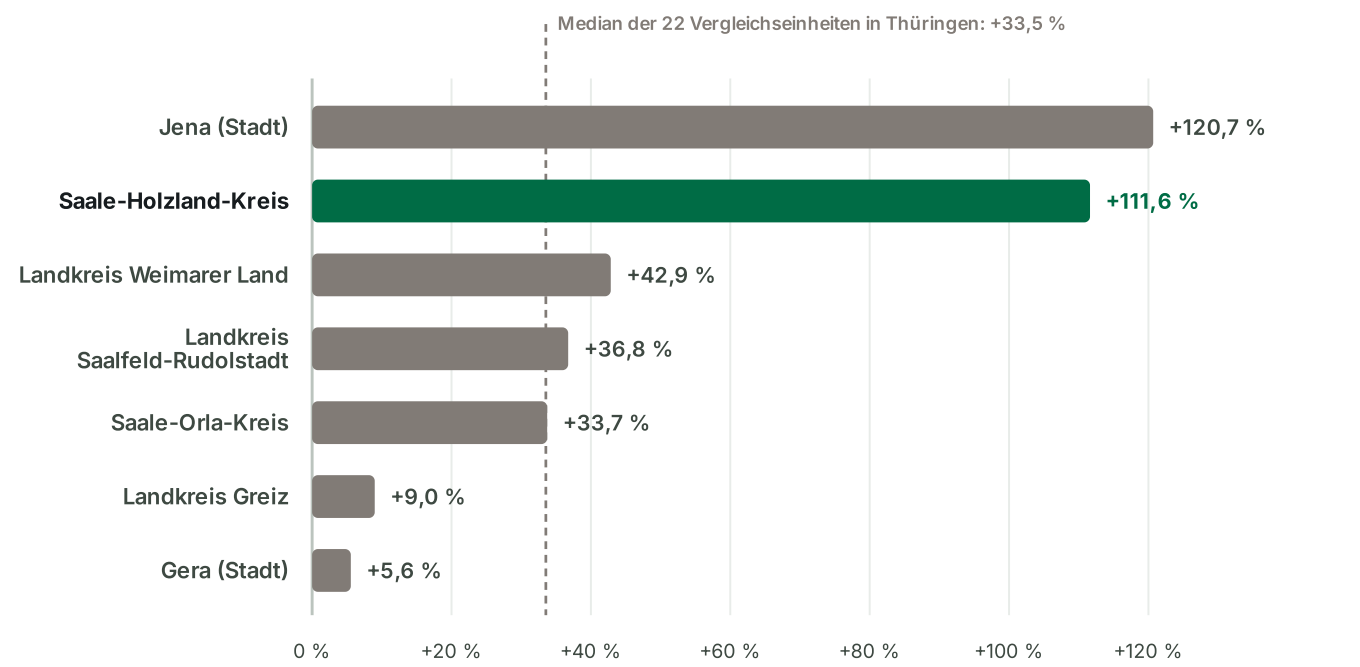
Abbildung 4 zeigt dieselben Gemeinde-Mediane räumlich. In 45 der 47 Gemeinden liegt der Median nach Abzug der Inflation über null. Für diesen Datenstand liegt keine einheitliche Einwohnerzahl je Gemeinde vor.

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 09.10.2026

Saale-Holzland-Kreis: Die 6 vergleichbaren Nachbarn reichen von +5,6 bis +120,7 Prozent, der Saale-Holzland-Kreis liegt bei +111,6 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 Saale-Holzland-Kreis liegt auf Rang 2 von 22 Einheiten in Thüringen, für die vergleichbare Daten vorliegen; deren Median beträgt +33,5 %. Für das angrenzende Gebiet Burgenlandkreis enthält die verwendete Vergleichsdatei keine Einordnung. Für diese Gebiete lässt sich aus der Datei kein Ausschlussgrund ableiten.

Nominale Veränderung der Wohn-Bodenrichtwerte im Saale-Holzland-Kreis und bei den vergleichbaren Nachbarn, 01.01.2017 bis 01.01.2024.

KREIS ODER KREISFREIE STADT	ZONEN	NOMINAL	KREIS ODER KREISFREIE STADT	ZONEN	NOMINAL
Jena (Stadt)	150	+120,7 %	Saale - Orla - Kreis	146	+33,7 %
Saale - Holzland - Kreis	165	+111,6 %	Landkreis Greiz	235	+9,0 %
Landkreis Weimarer Land	217	+42,9 %	Gera (Stadt)	189	+5,6 %
Landkreis Saalfeld - Rudolstadt	178	+36,8 %			

Abbildung 5 vergleicht den Saale-Holzland-Kreis mit den angrenzenden Kreisen und kreisfreien Städten, für die dieselben Stichtage und eine ausreichende Abdeckung vorliegen. Die 6 vergleichbaren Nachbarn reichen von +5,6 bis +120,7 %, der Saale-Holzland-Kreis liegt bei +111,6 %; darunter sind die kreisfreien Städte Gera und Jena.

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 09.10.2026

Kahla vorn, 2 Gemeinden unter der Inflation

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

GEMEINDE	AMTLICHER GEMEINDESCHLÜSSEL	ZONEN	NOMINAL	REAL
Kahla	16074044	8	+223,6 %	+161,7 %
Kleineutersdorf	16074048	1	+200,0 %	+142,6 %
Neuengönna	16074063	6	+188,3 %	+133,2 %
Stadtroda	16074094	19	+176,3 %	+123,4 %
Rausdorf	16074074	1	+170,8 %	+119,0 %
Bucha	16074008	2	+159,4 %	+109,7 %
Trockenborn - Wolfersdorf	16074102	1	+150,0 %	+102,2 %
Freienorla	16074021	1	+139,1 %	+93,4 %
Hermsdorf	16074041	15	+129,7 %	+85,8 %
Schöngleina	16074086	1	+127,3 %	+83,8 %
Crossen an der Elster	16074012	2	+121,7 %	+79,3 %
Altenberga	16074002	1	+118,2 %	+76,4 %
Lindig	16074052	1	+116,7 %	+75,2 %
Milda	16074057	2	+114,2 %	+73,2 %
Hartmannsdorf	16074038	4	+113,6 %	+72,8 %
Großpüirschütz	16074033	1	+113,3 %	+72,5 %
Dornburg - Camburg	16074011	8	+112,1 %	+71,6 %
Schöps	16074087	1	+107,7 %	+68,0 %
Großlöbichau	16074032	2	+106,7 %	+67,1 %
Laasdorf	16074049	2	+104,4 %	+65,3 %
Eisenberg	16074018	38	+102,5 %	+63,8 %
Tautenhain	16074098	2	+100,3 %	+61,9 %
Bürgel	16074009	5	+100,0 %	+61,7 %
Bad Klosterlausnitz	16074003	14	+94,3 %	+57,2 %
Rothenstein	16074079	1	+94,1 %	+57,0 %
Orlamünde	16074065	1	+92,9 %	+56,0 %
Golmsdorf	16074026	1	+87,5 %	+51,6 %
Schlöben	16074085	1	+85,7 %	+50,2 %
Zöllnitz	16074114	2	+85,0 %	+49,6 %
Weißborn	16074109	2	+84,5 %	+49,2 %

GEMEINDE	AMTLICHER GEMEINDESCHLÜSSEL	ZONEN	NOMINAL	REAL
Silbitz	16074092	2	+84,4 %	+49,1 %
Lehesten	16074051	2	+75,0 %	+41,5 %
Hummelshain	16074042	1	+66,7 %	+34,8 %
Tröbnitz	16074103	1	+63,3 %	+32,0 %
Kleinebersdorf	16074047	1	+60,0 %	+29,4 %
Lippersdorf-Erdmannsdorf	16074053	1	+56,3 %	+26,4 %
St.Gangloff	16074093	1	+53,8 %	+24,4 %
Reichenbach	16074075	1	+52,2 %	+23,1 %
Ottendorf	16074066	1	+50,0 %	+21,3 %
Waltersdorf	16074107	1	+45,5 %	+17,6 %
Mörsdorf	16074059	1	+44,2 %	+16,6 %
Heideland	16074039	1	+33,3 %	+7,8 %
Graitschen b. Bürgel	16074028	1	+30,0 %	+5,1 %
Waldeck	16074105	1	+27,0 %	+2,7 %
Albersdorf	16074001	1	+25,0 %	+1,1 %
Schkölen	16074116	1	+20,0 %	-3,0 %
Eineborn	16074017	1	+6,7 %	-13,7 %
Saale - Holzland - Kreis (Median aller 165 Zonen)	16074	165	+111,6 %	+71,1 %

Kleine Fallzahl: Albersdorf (1 Bodenrichtwertzone), Altenberga (1 Bodenrichtwertzone), Bad Klosterlausnitz (14 Bodenrichtwertzonen), Bucha (2 Bodenrichtwertzonen), Bürgel (5 Bodenrichtwertzonen), Crossen an der Elster (2 Bodenrichtwertzonen), Dornburg-Camburg (8 Bodenrichtwertzonen), Eineborn (1 Bodenrichtwertzone), Freienorla (1 Bodenrichtwertzone), Golmsdorf (1 Bodenrichtwertzone), Graitschen b. Bürgel (1 Bodenrichtwertzone), Großlöbichau (2 Bodenrichtwertzonen), Großpüschütz (1 Bodenrichtwertzone), Hartmannsdorf (4 Bodenrichtwertzonen), Heideland (1 Bodenrichtwertzone), Hermsdorf (15 Bodenrichtwertzonen), Hummelshain (1 Bodenrichtwertzone), Kahla (8 Bodenrichtwertzonen), Kleinebersdorf (1 Bodenrichtwertzone), Kleineutersdorf (1 Bodenrichtwertzone), Laasdorf (2 Bodenrichtwertzonen), Lehesten (2 Bodenrichtwertzonen), Lindig (1 Bodenrichtwertzone), Lippersdorf-Erdmannsdorf (1 Bodenrichtwertzone), Milda (2 Bodenrichtwertzonen), Mörsdorf (1 Bodenrichtwertzone), Neuenhain (6 Bodenrichtwertzonen), Orlamünde (1 Bodenrichtwertzone), Ottendorf (1 Bodenrichtwertzone), Rausdorf (1 Bodenrichtwertzone), Reichenbach (1 Bodenrichtwertzone), Rothenstein (1 Bodenrichtwertzone), Schkölen (1 Bodenrichtwertzone), Schmölen (1 Bodenrichtwertzone), Schöngleina (1 Bodenrichtwertzone), Schöps (1 Bodenrichtwertzone), Silbitz (2 Bodenrichtwertzonen), St.Gangloff (1 Bodenrichtwertzone), Stadtröda (19 Bodenrichtwertzonen), Tautenhain (2 Bodenrichtwertzonen), Tröbnitz (1 Bodenrichtwertzone), Trockenborn-Wolfersdorf (1 Bodenrichtwertzone), Waldeck (1 Bodenrichtwertzone), Waltersdorf (1 Bodenrichtwertzone), Weißenborn (2 Bodenrichtwertzonen), Zöllnitz (2 Bodenrichtwertzonen) 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 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 16074
- auf „wohnen“ vereinheitlichte Art der Nutzung
- positiver Bodenrichtwert

Für 2017 umfasst die Auswahl 197 geeignete Zonen, für 2024 sind es 213. Davon tragen 165 Zonen an beiden Stichtagen dieselbe Nummer. Das entspricht 83,8 Prozent bezogen auf 2017 und 77,5 Prozent bezogen auf 2024. Berichtet wird der niedrigere der beiden Werte, 77,5 Prozent.

Hauptkennzahl

Vergleichsgruppe: die 165 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:

$$\text{änderung_z} = (\text{wert_2024} / \text{wert_2017} - 1) \times 100$$
$$\text{hauptwert} = \text{Median}(\text{änderung_z})$$

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	45,0 €/m²	197
01.01.2019	60,0 €/m²	196
01.01.2021	75,0 €/m²	193
01.01.2022	85,0 €/m²	199
01.01.2024	91,0 €/m²	213

Verteilung, Siedlungs- und Dichtekontext

So verteilen sich die Zonenveränderungen im Hauptzeitraum:

- Die schwächsten zehn Prozent bis +39,5 %
- Das schwächste Viertel bis +66,7 %
- Median +111,6 %
- Das stärkste Viertel ab +150,0 %
- Die stärksten zehn Prozent ab +184,5 %

Nominal stiegen die Werte in 165 Bodenrichtwertzonen, in 0 Bodenrichtwertzonen sanken sie. In 0 Bodenrichtwertzonen blieben sie unverändert. 160 Zonen stiegen stärker als die Inflation, 5 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 +39,5 % und die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +184,5 %.

Über die Veröffentlichung dieser Auswertung entscheidet eine Mindestzahl von 20 vergleichbaren Zonen. Sie beruht auf 165.

Abdeckung und Kontinuität

- Exakte kanonische Treffer: 165
- Stabile amtliche Zonenkennung bei veränderten Teilkennungen: 0
- Neue amtliche Zonen: 48
- Entfallene amtliche Zonen: 32
- Nicht zugeordnete Zonen zwischen 01.01.2017 und 01.01.2024: 80

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 Saale-Holzland-Kreis auf Rang 2.

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 37a568e8bfbbf1d99ce4f4e7d0e8bb76dbe8e3cc851b9c93bfbdb5324e984057e 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 Saale-Holzland-Kreis 2017–2024: die Entwicklung nach Abzug der Inflation. Datenstand 09.10.2026. <https://grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/thueringen/saale-holzland-kreis-2017-2024>

Daten und Grafiken: Die 165 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/saale-holzland-kreis-2017-2024 · Datenstand 09.10.2026