

Bodenrichtwerte in Suhl 2017–2024: nominal +13,1 %, nach Abzug der Inflation -8,6 %

Pressemitteilung vom 09.10.2026

+13,1 %

2017–2024 NOMINAL

Median aus 60 Zonen

-8,6 %

2017–2024 NACH ABZUG DER INFLATION

nach Verbraucherpreisindex

-7,8 %

2022–2024 NACH ABZUG DER INFLATION

jüngerer Zeitraum

Zwischen dem 01.01.2017 und dem 01.01.2024 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte der 60 vergleichbaren Bodenrichtwertzonen in Suhl im Median um 13,1 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 8,6 Prozent.

Die 60 verglichenen Bodenrichtwertzonen entsprechen 90,9 Prozent der 66 erfassten Wohn-Bodenrichtwertzonen von 2017 und 70,6 Prozent der 85 von 2024. Das Ergebnis beschreibt diesen Teil der erfassten Gebiete. Suhl lag in Thüringen auf Rang 18 von 22 vergleichbaren Einheiten. Der Median dieser 22 Einheiten liegt 20,4 Prozentpunkte höher. Im Nachbarschaftsvergleich liegt Suhl auf Rang 3 von 4 Einheiten, die Stadt selbst eingerechnet. Unter den 3 vergleichbaren Nachbareinheiten liegen 2 nominal höher und liegt eine nominal niedriger.

Nominal stiegen die Werte in 56 Bodenrichtwertzonen, in 2 Bodenrichtwertzonen sanken sie. In 2 Bodenrichtwertzonen blieben sie unverändert. 8 Zonen lagen über der Inflation, 52 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 113,1 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. 113,1 geteilt durch 123,7 ergibt einen realen Rückgang um 8,6 Prozent.

Die Studie behandelt Suhl als eine Gemeinde. Aus der Verteilung der Bodenrichtwertzonen lässt sich keine Rangfolge der Stadtteile ableiten.

Im jüngeren Zeitraum 2022 bis 2024 betrug der Median der nominalen Wohnzonenveränderungen 3,0 Prozent. Dieser Zeitraum umfasst 79 Zonen. Nach Abzug der Inflation ergibt sich ein Rückgang um 7,8 Prozent, und 78 Zonen blieben hinter der Inflation zurück.

Über den langen Zeitraum 2015 bis 2024 betrug der Median der nominalen Wohnzonenveränderungen 12,8 Prozent. Dieser Zeitraum umfasst 57 Zonen. Nach Abzug der Inflation ergibt sich ein Rückgang um 10,7 Prozent. Diese 57 Zonen sind 67,1 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.

Innerhalb der Stadt liegt die Obergrenze des schwächsten Zehntels der nominalen Wohnzonenveränderungen 2017 bis 2024 bei +3,9 Prozent, die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +26,7 Prozent.

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

Hinweis für Redaktionen: Grafiken sind honorarfrei (CC BY 4.0, Quellenangabe „grundradar.de“), die PNG-Dateien liegen in Druckauflösung vor.

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 Suhl 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 blieb Suhl hinter der Inflation zurück?

2. Warum lag Suhl auf Rang 18 von 22 in Thüringen?

3. Der Median der vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen stieg von 42,0 €/m² (01.01.2017) auf 51,0 €/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.