

Bodenrichtwerte in Weimar 2017–2024: nominal +60,0 %, nach Abzug der Inflation +29,4 %

Seit 2022 sind die Werte zwar nominal um 3,8 Prozent gestiegen, nach Abzug der Inflation haben sie allerdings 7,1 Prozent verloren.

Pressemitteilung vom 09.10.2026

+60,0 %

2017–2024 NOMINAL
Median aus 76 Zonen

+29,4 %

2017–2024 NACH ABZUG DER INFLATION
nach Verbraucherpreisindex

-7,1 %

2022–2024 NACH ABZUG DER INFLATION
jüngerer Zeitraum

Zwischen dem 01.01.2017 und dem 01.01.2024 stiegen die Wohn-Bodenrichtwerte der 76 vergleichbaren Bodenrichtwertzonen in Weimar im Median um 60,0 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 29,4 Prozent.

Die 76 verglichenen Bodenrichtwertzonen entsprechen 96,2 Prozent der 79 erfassten Wohn-Bodenrichtwertzonen von 2017 und 69,1 Prozent der 110 von 2024. Das Ergebnis beschreibt diesen Teil der erfassten Gebiete. Weimar lag in Thüringen auf Rang 3 von 22 vergleichbaren Einheiten. Der Median dieser 22 Einheiten liegt 26,5 Prozentpunkte darunter. Im Nachbarschaftsvergleich liegt Weimar nominal vor Landkreis Weimarer Land.

Nominal stiegen die Werte in 76 Bodenrichtwertzonen, in 0 Bodenrichtwertzonen sanken sie. In 0 Bodenrichtwertzonen blieben sie unverändert. 74 Zonen lagen über der Inflation, 2 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 160,00 Euro je Quadratmeter. Gleichzeitig kostet alles, was 2017 100 Euro gekostet hat, im Jahr 2024 bereits 123,66 Euro. Diese beiden Beträge werden nicht voneinander abgezogen, sondern durcheinander geteilt. 160,00 geteilt durch 123,66 ergibt einen realen Zuwachs von 29,4 Prozent.

Die Studie behandelt Weimar 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 3,8 Prozent. Dieser Zeitraum umfasst 89 Zonen. Nach Abzug der Inflation ergibt sich ein Rückgang um 7,1 Prozent, und 87 Zonen blieben hinter der Inflation zurück. Der reale Index erreichte seinen Höchststand 2022 bei 159,3 und liegt seither darunter.

Über den langen Zeitraum 2015 bis 2024 betrug der Median der nominalen Wohnzonenveränderungen 89,5 Prozent. Dieser Zeitraum umfasst 75 Zonen. Nach Abzug der Inflation ergibt sich ein Zuwachs von 50,0 Prozent. Diese 75 Zonen sind 68,2 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 +37,8 Prozent, die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +88,9 Prozent.

Studie, Methodik, Daten und honorarfreie Grafiken: grundradar.de/recherche/bodenrichtwert-entwicklung/thueringen/weimar-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 Weimar 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. Wie erklären Sie die Verteilung der nominalen Wohnzonenveränderungen? Die Obergrenze des schwächsten Zehntels liegt bei +37,8 Prozent, die Untergrenze des stärksten Zehntels bei +88,9 Prozent.

2. Warum lag Weimar auf Rang 3 von 22 in Thüringen?

3. Der Median der vergleichbaren Wohn-Bodenrichtwertzonen stieg von 120,0 €/m² (01.01.2017) auf 192,5 €/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.