

Bodenrichtwerte nach Preisverhältnissen zum 01.01.2025

Der Gemeinsame Gutachterausschuss für den Landkreis Heidenheim hat gemäß § 196 Baugesetzbuch am 26. Mai 2025 die Richtwerte für das Stadtgebiet Heidenheim ermittelt. Der Richtwert stellt den aus Kaufpreisen ermittelten durchschnittlichen Bodenrichtwert eines Gebietes dar, für das im Wesentlichen gleichartige Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (Richtwertzone). In den Richtwerten für Bauland sind Erschließungskosten enthalten. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Lage und Entwicklungszustand, planungsrechtliche und marktübliche Nutzungsmöglichkeit, Erschließungszustand, Neigung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und Zuschnitt bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Richtwert. Die Richtwerte wurden unter Beachtung der allgemeinen Marktlage und deren Auswirkungen auf den örtlichen Grundstücksmarkt fortgeschrieben und neu ermittelt. Die festgestellten Bodenrichtwerte werden hiermit gemäß § 196 Abs. 3 des Baugesetzbuches öffentlich bekannt gemacht. Dabei wird auf die Richtwertkarte zum Stichtag 01.01.2025, mit den eingetragenen Werten, Bezug genommen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft über die Richtwerte erhalten.

I. Bodenrichtwertübersicht gemäß § 12 Gutachterausschuss VO für erschließungsbeitragsfreies Bauland:

Ein Abschlag wegen Bebauung wird nicht vorgenommen.

Geschosswohnungsbau (Wohnungseigentum) ist in den Richtwerten nicht berücksichtigt.

Bei Kleingrundstücken ist zusätzlich ein Zuschlag von 5 % bis 35 % auf den Richtwert vorzunehmen.

W = Wohnbauflächen; M = gemischte Bauflächen; MK = Kerngebiet; G = gewerbliche Bauflächen; SE = Sondergebiet für Erholung; SO = sonstige Sondergebiete; GB = Gemeinbedarf; EE = Energieerzeugung; R = Rohbauland; E = Bauerwartungsland; ASB = Außenbereich; ebpf = erschließungskostenbeitragspflichtig

		€ pro m ² Grundstücksfläche	
Heidenheim			
	Baufläche W	100 €	bis 375 €
	Baufläche M	80 €	bis 450 €
	Baufläche MK	265 €	bis 1.250 €
	Rohbauland (E) W	50 €	
	Baufläche G	85 €	bis 150 €
	Baufläche GB	165 €	bis 185 €
	Baufläche SO	125 €	bis 185 €
	Bauflächen ASB	60 €	bis 80 €
Großkuchen & Kleinkuchen			
	Baufläche W	90 €	bis 160 €
	Baufläche M	60 €	bis 85 €
	Baufläche G	40 €	
	Baufläche GB	65 €	
	Baufläche EE (Wind/Umspannwerk)	10 €	
	Bauflächen ASB	20 €	bis 30 €
Aufhausen			
	Baufläche W	210 €	
	Baufläche M	80 €	bis 150 €

	Baufläche M (ebpf)	60 €		
	Rohbauland (E) W	50 €		
	Bauflächen ASB	40 €	bis	60 €
Schnaitheim				
	Baufläche W	150 €	bis	230 €
	Baufläche M	150 €	bis	350 €
	Rohbauland (R) W	50 €		
	Baufläche G	50 €	bis	110 €
	Baufläche GB	165 €		
	Baufläche EE (Wind/Umspannwerk)	10 €		
	Bauflächen ASB	40 €	bis	60 €
Mergelstetten				
	Baufläche W	165 €	bis	340 €
	Baufläche M	150 €	bis	180 €
	Baufläche G	80 €	bis	85 €
	Rohbauland (R) G	40 €		
	Baufläche GB	165 €		
	Baufläche SO	15 €		
	Bauflächen ASB	40 €	bis	60 €
Oggenhausen				
	Baufläche W	105 €	bis	150 €
	Baufläche M	85 €	bis	95 €
	Baufläche G	70 €	bis	80 €
	Baufläche GB	80 €		
	Bauflächen ASB	40 €	bis	60 €

II. Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke, in Abhängigkeit einer Acker- und Grünlandzahl

		€ pro m ² Grundstücksfläche
Heidenheim	Acker / 40	3,50 €
	Grünland / 40	2,50 €
Großkuchen & Kleinkuchen	Acker / 40	3,50 €
	Grünland / 40	2,00 €
Aufhausen	Acker / 40	4,00 €
	Grünland / 40	2,50 €
Schnaitheim	Acker / 40	3,50 €
	Grünland / 40	2,50 €
	Erwerbsgartenanbaufläche	6,00 €
Mergelstetten	Acker / 40	3,50 €
	Grünland / 40	2,50 €
	Erwerbsgartenanbaufläche	6,00 €
Oggenhausen		

Acker / 40	3,50 €
Grünland / 40	2,50 €
Grünland (Obst)	4,50 €

Gesamtgemeinde

Unland	0,50 €
Wald F (ohne Aufwuchs)	1,00 €

III. Bodenrichtwerte für sonstige Flächen

SPO=Sportfläche; FGA= Freizeitgartenfläche; KGA= Kleingartenfläche; FH = Friedhof; AB = Abbau-
land; GF = Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland); SG=sonstige private Fläche; SN = Sondernut-
zungsfläche

		€ pro m ² Grundstücksfläche		
Heidenheim	Sportfläche (SPO)	45,00 €	bis	50,00 €
	Freizeitgartenfläche (FGA)	12,00 €		
	Kleingartenfläche (KGA)	12,00 €		
	Friedhof (FH)	20,00 €		
	Gemeinbedarfsfläche (GF)	55,00 €	bis	65,00 €
	Tierheim (SN)	40,00 €		
Großkuchen	Sportfläche (SPO)	15,00 €		
	Freizeitgartenfläche (FGA)	8,50 €		
	Freizeitgartenfläche (FGA) in Obstgartenanlage	12,00 €		
	Friedhof (FH)	10,00 €		
	Stein- und Schotterwerke (AB)	20,00 €		
Aufhausen	Sportfläche (SPO)	45,00 €		
	Sportfläche (SPO) / ASB	7,00 €		
	Sondernutzung (Überschwemmungsfläche kein Bauland)	45,00 €		
	Steinwerk (AB)	20,00 €		
Schnaitheim	Sportfläche (SPO)	45,00 €		
	Sportfläche (SPO) / ASB	7,00 €		
	Freizeitgartenfläche (FGA)	8,50 €		
	Freizeitgartenfläche (FGA) Täsch	15,00 €		
	Friedhof (FH)	20,00 €		
	Sondernutzung (Überschwemmungsfläche kein Bauland)	33,00 €	bis	70,00 €
Mergelstetten	Sportfläche (SPO)	45,00 €		
	Freizeitgartenfläche (FGA) im Außenbereich	8,50 €		
	Freizeitgartenfläche (FGA) ortsnah und am Gewässer	12,00 €		
	Kleingartenfläche (KGA) im Außenbereich	8,50 €		
	Kleingartenfläche (KGA) ortsnah	15,00 €		

Friedhof (FH)	20,00 €		
Steinbruch (AB)	20,00 €		
Sondernutzung (Überschwemmungsfläche kein Bauland)	27,00 €	bis	60,00 €

Oggenhausen

Sportfläche (SPO) / ASB	7,00 €
Gartengrundstücke (FGA)	12,00 €
Krautgärten (SG)	3,00 €

Die Gartengrundstücke in der Obstanlage sind nur als Gesamtanlage eingezäunt, meistens mit Gartenhaus oder Gerätehütte.

Bei den Freizeitgartenflächen handelt es sich um eingezäunte Grundstücke, oft mit Gartenhaus oder Gerätehütte. Grundstücke in Vereinsanlagen sind nicht enthalten.

Die Bodenrichtwertkarte kann bei der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses im Rathaus, 7. Stock, Zimmer 717, Telefon 07321 327-6315 (E-Mail: gutachterausschuss@heidenheim.de) eingesehen werden.

Die Bodenrichtwertkarte kann auch in Kürze auf der Homepage der Stadt Heidenheim unter nachfolgendem Link eingesehen werden: www.heidenheim.de/bodenrichtwerte

Sowie in folgendem Internetportal: www.gutachterausschuesse-bw.de (BORIS BW)

Die Veröffentlichung der Finanzverwaltung über die fortgeschriebenen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 erfolgt ebenfalls zeitnah über das Portal BORIS BW – Grundsteuer B.

Geschäftsstelle

Gemeinsamer Gutachterausschuss Heidenheim

Gez. Michael Salomo, Oberbürgermeister

Tag der Veröffentlichung: 30.06.2025