Bodenrichtwerte

zum Stichtag 01.01.2025

Durchschnittliche Lagewerte ohne bindende Wirkung

Erläuterung zur Richtwertkarte

Der Gemeinsame Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Landkreis Heidenheim hat gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Immobilienwertermittlungsverordnung am 19.05.2025 zum 01.01.2025 ermittelt.
Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen.
Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen.
Bei bebauten Grundstücken ist der Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauBG). Die Bodenrichtwerte wurden, soweit vorhanden, aus Kaufpreisen von Grundstücken und nach der Erfahrung auf dem Grundstücksmarkt als Preis abgeleitet, wie sie ohne Berücksichtigung von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen zu erzielen wären.
In den Bodenrichtwerten für baureife Grundstücke sind Erschließungskosten enthalten.
Bei Kleingrundstücken ist zusätzlich ein Zuschlag von 5 % bis 35 % auf den Bodenrichtwert vorzunehmen.
Geschosswohnungsbau (Wohneigentum) ist in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.
Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Lage und Entwicklungszustand, planungsrechtliche und marktübliche Nutzungsmöglichkeit, Erschließungszustand, Neigung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und Zuschnitt bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.
In Sanierungsgebieten verstehen sich die Bodenrichtwerte ohne Aussicht auf eine Sanierung.
Die Sanierungsgebiete sind in der Bodenrichtwertkarte nicht dargestellt.
Altlasten, soweit vorhanden, sind in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.
Bodenrichtwerte untypischer Gebiete innerhalb der Bodenrichtwertkarte sind nicht angegeben.
Zur Wertermittlung von bebauten Grundstücken sind keine Abschläge vom Bodenrichtwert vorzunehmen.

Legende:

Bodenrichtwert €/m² / Nutzung oder Bodenklasse
Stichtag / Zonennummer

W	Wohnbaufläche	MI	Mischgebiet	GB	Baufläche für Gemeinbedarf	KGA	Kleingartenfläche	FH	Friedhof
WR	reines Wohngebiet	MD	Dorfgebiet	A	Acker	FGA	Freizeitgartenfläche	AB	Abbauland
WA	allgemeines Wohngebiet	MK	Kerngebiet	GR	Grünland	CA	Campingplatz	GF	Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland)
WB	Besonderes Wohngebiet	SE	Sondergebiet für Erholung (§10 BauNVO)	EGA	Erwerbsgartenanbaufläche	SPO	Sportfläche	SN	Sondernutzungsfläche
M	gemischte Baufläche	SO	sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)	F	forstwirtschaftliche Fläche Wald (ohne Aufwuchs)	SG	sonstige private Grünfläche –hier Krautgarten	WF	Wasserfläche
MD	Dorfgebiet	G	Gewerbliche Baufläche	UN	Unland	LG	Lagerfläche	PP	Priv. Parkplätze
EE	Bauflächen für Energieerzeugung	GE	Gewerbegebiet						
		GI	Industriegebiet						
E	Bauerwartungsland	R	Rohbauland			ASB	Außenbereich	SU	sanierungsunbeeinflusster Zustand
						ebpf	erschließungsbeitrags/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabenpflichtig nach KAG		

Die Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 BauGB in Verbindung mit § 5 und § 12 Gutachterausschussverordnung durch den Gutachterausschuss am heutigen Tag beschlossen worden.

Heidenheim, den 11.07.2025
Nachbeschluss Heidenheim, 24.10.2025

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses
gez. Klopfer

Herausgeber
Gemeinsamer Gutachterausschuss
Heidenheim

© Stadt Heidenheim 2025

Gemeinsamer Gutachterausschuss - Geschäftsstelle
Grabenstraße 15, 89522 Heidenheim an der Brenz
Telefon: 07321 327-6315
Telefax: 07321 323-6315
Email: gutachterausschuss@heidenheim.de

Schrezheim

60 € / M
01.01.2025 / 1020

Dischingen

110 € / W
01.01.2025 / 1003

110 € / M
01.01.2025 / 1023

50 € / G
01.01.2025 / 1009

20 € / G/E
01.01.2025 / 1011

110 € / M
01.01.2025 / 1005

50 € / G
01.01.2025 / 1010

165 € / MI
01.01.2025 / 1022

110 € / W
01.01.2025 / 1004

165 € / W
01.01.2025 / 1021

100 € / M
01.01.2025 / 1012

100 € / M
01.01.2025 / 1002

90 € / M
01.01.2025 / 1001

80 € / M
01.01.2025 / 1007

85 € / M
01.01.2025 / 1008

40 € / G
01.01.2025 / 1013
15 € / SPO
01.01.2025 / 1014

65 € / GB
01.01.2025 / 1016

5,20 € / A 45
01.01.2025 / 8100

3,50 € / GR 40
01.01.2025 / 8110

0,50 € / UN
01.01.2025 / 8120

1,00 € / F
01.01.2025 / 9700

6,00 € / SG
01.01.2025 / 7100

7,00 € / FGA
01.01.2025 / 9101

30 € / ASB Wohnen
01.01.2025 / 1200

25 € / ASB Betriebsfläche (ohne Wohnen)
01.01.2025 / 1201

25 € / ASB Betriebsfläche Biogasanlage (ohne Wohnen)
01.01.2025 / 1202

Trugenhofen

30 € / SO
01.01.2025 / 1017

85 € / M
01.01.2025 / 7003

7 € / FGA
01.01.2025 / 9100

15 € / SPO
01.01.2025 / 1015

6,00 € / EGA
01.01.2025 / 6100

6 € / FH
01.01.2025 / 6101

5,20 € / A 45
01.01.2025 / 8700

3,50 € / GR 40
01.01.2025 / 8710

0,50 € / UN
01.01.2025 / 8720

1,00 € / F
01.01.2025 / 9706

6,00 € / SG
01.01.2025 / 7700

7,00 € / FGA
01.01.2025 / 9200

30 € / ASB Wohnen
01.01.2025 / 7250

25 € / ASB Betriebsfläche (ohne Wohnen)
01.01.2025 / 7251

25 € / ASB Betriebsfläche Biogasanlage (ohne Wohnen)
01.01.2025 / 7252

20 € / W/E
01.01.2025 / 7002

65 € / M
01.01.2025 / 7001

10 € / FH
01.01.2025 / 7004

100 200 300 400 500
Meter

Ballmertshofen

45 € / GB/ASB
01.01.2025 / 6103

45 € / GB/ASB
01.01.2025 / 6105

10 € / EE
01.01.2025 / 2009

10 € / EE
01.01.2025 / 2010

5,20 € / A 45
01.01.2025 / 8200

3,50 € / GR 40
01.01.2025 / 8210

1,00 € / F
01.01.2025 / 9701

0,50 € / UN
01.01.2025 / 8220

6,00 € / SG
01.01.2025 / 7200

7,00 € / FGA
01.01.2025 / 9300

30 € / ASB Wohnen
01.01.2025 / 2200

25 € / ASB Betriebsfläche (ohne Wohnen)
01.01.2025 / 2201

25 € / ASB Betriebsfläche Biogasanlage (ohne Wohnen)
01.01.2025 / 2202

90 € / W
01.01.2025 / 2002

45 € / G
01.01.2025 / 2004

95 € / W
01.01.2025 / 2003

6,00 € / SG
01.01.2025 / 7201

80 € / W
01.01.2025 / 2005

65 € / M
01.01.2025 / 2001

15 € / SPO
01.01.2025 / 2006

65 € / GB
01.01.2025 / 2008

75 € / W
01.01.2025 / 2007

100 200 300 400 500
Meter

Mühlfeld
Mühlfeld
Am Trugenhofer Feld
Tatzenhölzle
Bei der Buchmühle
Schrankenäcker
Rehmi
Mühlhalde
Buchmühlwiesen
Schrankenäcker
Mühlfeld
Gotthardtshau
Reute
Gotthardtsäcker
Kranzel
Rappenmühl-
wiesen
Maierwiesen
Birkhau
Galgengemeinde
Stockert
Bei der Rappenmühle
Am St.
Gotthardt
Vordere
Herlsbühl
Maierwiesen
Hannesmühlholz
Wert-
wiesen
Stutfeld
Stutfeld
Weiher
Schwarzer
Brunnenhau
Am Halden-
berg
Obéres Dorf
Hannesmühlholz
Schusterbauernholz
Zeiläcker
An der
Eggmühle
Hintere Herlsbühl
Am Schwarzen Brunnen
Ers
bach
Riedle
Hinteres Hundsloh
Am Schwarzen Brunnen
Hinteres Hundsloh
Hinter dem Schloßgarten
Riedle
Über dem Wasser
Bei der Brücke
Saum
Hofwiesen
Halde
Vorderes Hundsloh
Egau
Krummenbach

Eglingen

Osterhofen

80 € / W
01.01.2025 / 5002

10 € / FH
01.01.2025 / 5011

135 € / W
01.01.2025 / 5008

20 € / W/E
01.01.2025 / 5009

65 € / M
01.01.2025 / 5001

45 € / G
01.01.2025 / 5003

15 € / SPO
01.01.2025 / 5006

65 € / GB
01.01.2025 / 5005

45 € / SO
01.01.2025 / 5012

45 € / G
01.01.2025 / 5007

85 € / W
01.01.2025 / 5004

5,20 € / A 45
01.01.2025 / 8500

3,50 € / GR 40
01.01.2025 / 8510

0,50 € / UN
01.01.2025 / 8520

1,00 € / F
01.01.2025 / 9704

6,00 € / SG
01.01.2025 / 7500

7,00 € / FGA
01.01.2025 / 9450

30 € / ASB Wohnen
01.01.2025 / 5200

25 € / ASB Betriebsfläche (ohne Wohnen)
01.01.2025 / 5201

25 € / ASB Betriebsfläche Biogasanlage (ohne Wohnen)
01.01.2025 / 5202

65 € / M
01.01.2025 / 5010

100 200 300 400 500
Meter

Demmingen

10 € / EE
01.01.2025 / 3020

10 € / FH
01.01.2025 / 3004

90 € / W
01.01.2025 / 3002

15 € / SPO
01.01.2025 / 3003

60 € / M
01.01.2025 / 3010

65 € / M
01.01.2025 / 3001

5,20 € / A 45
01.01.2025 / 8300

3,50 € / GR 40
01.01.2025 / 8310

0,50 € / UN
01.01.2025 / 8320

1,00 € / F
01.01.2025 / 9702

6,00 € / SG
01.01.2025 / 7300

7,00 € / FGA
01.01.2025 / 9350

30 € / ASB Wohnen
01.01.2025 / 3200

25 € / ASB Betriebsfläche (ohne Wohnen)
01.01.2025 / 3201

25 € / ASB Betriebsfläche Biogasanlage (ohne Wohnen)
01.01.2025 / 3202

100 200 300 400 500
Meter

Dunstelkingen

5,20 € / A 45
01.01.2025 / 8400

3,50 € / GR 40
01.01.2025 / 8410

0,50 € / UN
01.01.2025 / 8420

1,00 € / F
01.01.2025 / 9703

6,00 € / SG
01.01.2025 / 7400

7,00 € / FGA
01.01.2025 / 9400

45 € / G
01.01.2025 / 4004

30 € / ASB Wohnen
01.01.2025 / 4200

25 € / ASB Betriebsfläche (ohne Wohnen)
01.01.2025 / 4201

25 € / ASB Betriebsfläche Biogasanlage (ohne Wohnen)
01.01.2025 / 4202

80 € / W
01.01.2025 / 4002

10 € / FH
01.01.2025 / 4006

65 € / M
01.01.2025 / 4001

100 € / W
01.01.2025 / 4003

15 € / SPO
01.01.2025 / 4005

Berglesäcker
Oberes Siechenfeld
Unteres Siechenfeld
Sandgrub
Galgenberg
Am Frickinger Weg
Hegenwiese
Katzensteiner Weg
Ochsenäcker
Weidenbrunnen
Becken
Vordere Hasel
Stürzenfeld
Brühl
Obere Bogenwiesen
Höhe
Hochfeld
Maßhalder
Lerchenweg
Eichenweg
Birkenweg
Antoniusstraße
Friedhofweg
Hofener Straße
Dunstelkinger Hauptstraße
Schloßgartenstraße
Hinter dem Schloßgarten
Brunnenstraße
Bühlweg
Buchbergstraße
Bayerweg
Kapellenstraße
Hirschweg

Dunstelkingen-Hofen

60 € / M
01.01.2025 / 4010

Stockmahd
Reute
Stöckel
Teufelshäule
Steinbuck
Greutlesgasse
Hinter den Gärten
Lochfeld
Brühl
Brühläcker
Birkenäcker
Grubfeld
Haselen
Obere Haselen
Grieß
Espelen
Unterer Brühl
Ohmed-
wiesle
Ortsstraße
Ornerstraße
Lochfeldweg

100 200 300 400 500
Meter

Frickingen

5,20 € / A 45
01.01.2025 / 8600

3,50 € / GR 40
01.01.2025 / 8610

0,50 € / UN
01.01.2025 / 8620

1,00 € / F
01.01.2025 / 9705

6,00 € / SG
01.01.2025 / 7600

7,00 € / FGA
01.01.2025 / 9500

30 € / ASB Wohnen
01.01.2025 / 6200

25 € / ASB Betriebsfläche (ohne Wohnen)
01.01.2025 / 6201

25 € / ASB Betriebsfläche Biogasanlage (ohne Wohnen)
01.01.2025 / 6202

85 € / W
01.01.2025 / 6004

20 € / W/R
01.01.2025 / 6006

65 € / GB
01.01.2025 / 6003

65 € / M
01.01.2025 / 6001

70 € / W
01.01.2025 / 6002

15 € / SPO
01.01.2025 / 6005

Katzenstein

65 € / M
01.01.2025 / 6010

30 € / SO
01.01.2025 / 6008

45 € / G
01.01.2025 / 6007

65 € / M
01.01.2025 / 6011

70 € / M
01.01.2025 / 6012

100 200 300 400 500
Meter

20 € / AB
01.01.2025 / 6030

5,20 € / A 45
01.01.2025 / 8601

3,50 € / GR 40
01.01.2025 / 8611

1,00 € / F
01.01.2025 / 9708

10 € / SPO
01.01.2025 / 1045

65 € / M
01.01.2025 / 6020

60 € / M
01.01.2025 / 6021

30 € / SO
01.01.2025 / 1018

30 € / SO
01.01.2025 / 1019

10 € / EE
01.01.2025 / 1046

Iggenhausen

Härtsfeldsee

Talmahd
Talhau
Tal
Distelweiler
Diebsteig
Eberhartsholz
Gemeindehau
Geishalde
Tiefental
Labersberg
Laberbergfeld
Steigfeld
Holzäcker
Bachfeld
Gemeindewald
Grabenfeld
Schwarzäcker
Spiegel
Oberes Weiler
Unteres Weiler
Oberes Weiler
Bauershäule
Eiche
Roggenbuck
Trieb
Mühlberg
Pferchäcker
Hinteres Wacholderfeld
Wacholderfeld
Leimfeld
Am Eichertle
Eichert
Feldle
Ried
Wacholderhau
Vorderer Beckenhau
Vorderer Rußel
Vorderes Birkentäle
Birkentalhau
Eichfeld
Hieselhalde
Vorderes Wacholderfeld
Hinterer Rußel
Hinteres Birkentäle
Rußel
Riegelmahd
Kanzeltal
Kohlplatte
Hohe Äcker
Oberes Ried
Mittleres Ried
Erzberg
Auerntal
Herrgottsbauer
Glimpf

100 200 300 400 500
Meter