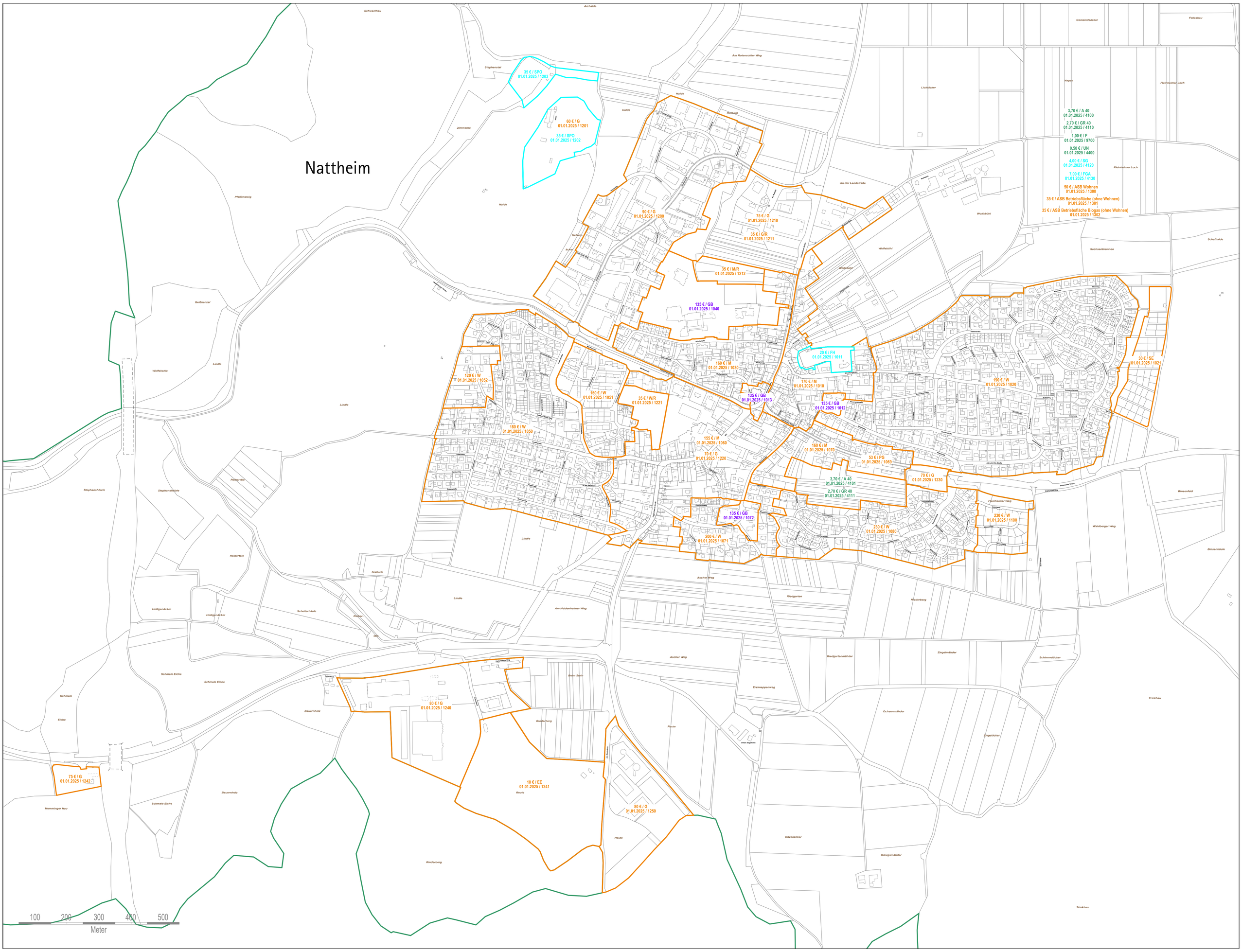

Bodenrichtwerte

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 Stichtag 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 ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse 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 Grün-fläche –hier Kreatgarten	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 04.07.2025
Nachbeschluss Heidenheim, 31.10.2025

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses
gez. Klopfer

Herausgeber
Gemeinsamer Gutachterausschuss
Heidenheim

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

© Stadt Heidenheim 2025

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 Stichtag 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 ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse 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/kostenerstattungsbetragspflichtig 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 04.07.2025
Nachbeschluss Heidenheim, 31.10.2025

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses
gez. Klopfer

Herausgeber
Gemeinsamer Gutachterausschuss
Heidenheim

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

© Stadt Heidenheim 2025

Steinweiler

Auernheim

30 € / SE
01.01.2025 / 2240

7,50 € / SPO
01.01.2025 / 2241

65 € / M
01.01.2025 / 2200

110 € / W
01.01.2025 / 2201

30 € / SE
01.01.2025 / 2202

20 € / SPO
01.01.2025 / 2211

90 € / W
01.01.2025 / 2203

120 € / W
01.01.2025 / 2210

145 € / W
01.01.2025 / 2230

15 € / W/E
01.01.2025 / 2231
Unteres Zierterfeld

3,70 € / A 40
01.01.2025 / 4200

2,70 € / GR 40
01.01.2025 / 4210

1,00 € / F
01.01.2025 / 9710

0,50 € / UN
01.01.2025 / 4410

4,00 € / SO
01.01.2025 / 4220

7,00 € / FGA
01.01.2025 / 4230

50 € / ASB Wohnen
01.01.2025 / 2300

35 € / ASB Betriebsfläche (ohne Wohnen)
01.01.2025 / 2301

35 € / ASB Betriebsfläche Biogasanlage (ohne Wohnen)
01.01.2025 / 2302

4,00 € / GR (Obst)
01.01.2025 / 4211

35 € / G
01.01.2025 / 2100

90 € / W
01.01.2025 / 2050

130 € / W
01.01.2025 / 2030

75 € / GB
01.01.2025 / 2040

110 € / W
01.01.2025 / 2020

90 € / W
01.01.2025 / 2011

15 € / W/E
01.01.2025 / 2013

75 € / GB
01.01.2025 / 2012

10 € / FH
01.01.2025 / 2069

80 € / M
01.01.2025 / 2010

100 200 300 400 500
Meter