Steinheim a. A.

50 € / WE
01.01.2025 / 1120

30 € / SPO
01.01.2025 / 1150

295 € / W
01.01.2025 / 1122

190 € / W
01.01.2025 / 1110

50 € / M/E
01.01.2025 / 1121

170 € / W
01.01.2025 / 1080

95 € / GE
01.01.2025 / 1100

95 € / GE
01.01.2025 / 1130

30 € / GE/E
01.01.2025 / 1131

105 € / GB
01.01.2025 / 1071

130 € / W
01.01.2025 / 1070

130 € / MI
01.01.2025 / 1050

130 € / MI
01.01.2025 / 1050

140 € / MI
01.01.2025 / 1090

105 € / GB
01.01.2025 / 1011

140 € / MI
01.01.2025 / 1010

170 € / W
01.01.2025 / 1023

90 € / GE
01.01.2025 / 1140

130 € / MI
01.01.2025 / 1141

25 € / SE
01.01.2025 / 1170

170 € / W
01.01.2025 / 1022

105 € / GB
01.01.2025 / 1026

155 € / MI
01.01.2025 / 1020

155 € / MI
01.01.2025 / 1020

160 € / MI
01.01.2025 / 1024

105 € / GB
01.01.2025 / 1025

170 € / W
01.01.2025 / 1021

170 € / W
01.01.2025 / 1030

15 € / FH
01.01.2025 / 1160

30 € / SPO
01.01.2025 / 1040

2,50 € / SG
01.01.2025 / 9014

40 € / SO
01.01.2025 / 1161

7,50 € / SPO
01.01.2025 / 1211

40 € / MI
01.01.2025 / 1200

6,00 € / EGA
01.01.2025 / 9012

30 € / SPO
01.01.2025 / 1201

40 € / MI
01.01.2025 / 1210

40 € / SN
01.01.2025 / 1215

3,50 € / A 45
01.01.2025 / 9010

2,30 € / GR 40
01.01.2025 / 9011

0,50 € / UN
01.01.2025 / 9210

1,00 € / F
31.12.2020 / 9701

2,50 € / SG
01.01.2025 / 9013

3,50 € / FGA
01.01.2025 / 9100

55 € / ASB Wohnen
01.01.2025 / 2500

40 € / ASB Betriebsfläche (ohne Wohnen)
01.01.2025 / 2501

40 € / ASB Betriebsfläche Biogasanlage (ohne Wohnen)
01.01.2025 / 2502

Sontheim i. St.

20 € / WIE
01.01.2025 / 2050

90 € / MD
01.01.2025 / 2010

140 € / MI
01.01.2025 / 2030

140 € / W
01.01.2025 / 2020

50 € / MI
01.01.2025 / 2200

100 200 300 400 500
Meter

Gnannenweiler

55 € / MD
01.01.2025 / 2070

Irmannsweiler

55 € / MD
01.01.2025 / 2080

Küpfendorf

55 € / MD
01.01.2025 / 2090

10 € / EE
01.01.2025 / 2091

2,30 € / GR 40
01.01.2025 / 9022

3,50 € / A 45
01.01.2025 / 9023

Neuselhalden

55 € / MD
01.01.2025 / 2100

40 € / BG
01.01.2025 / 2101

Bodenrichtwerte

zum Stichtag 01.01.2025

Durchschnittliche Lagewerte ohne bindende Wirkung

Erläuterung zur Richtwertkarte

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Heidenheim hat gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) die in der Bodenrichtwerkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Immobilienwertermittlungsverordnung am 12.05.2025 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 Kleingarten	WF	Wasserfläche
MD	Dorfgebiet	G	Gewerbliche Baufläche	UN	Umland	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.

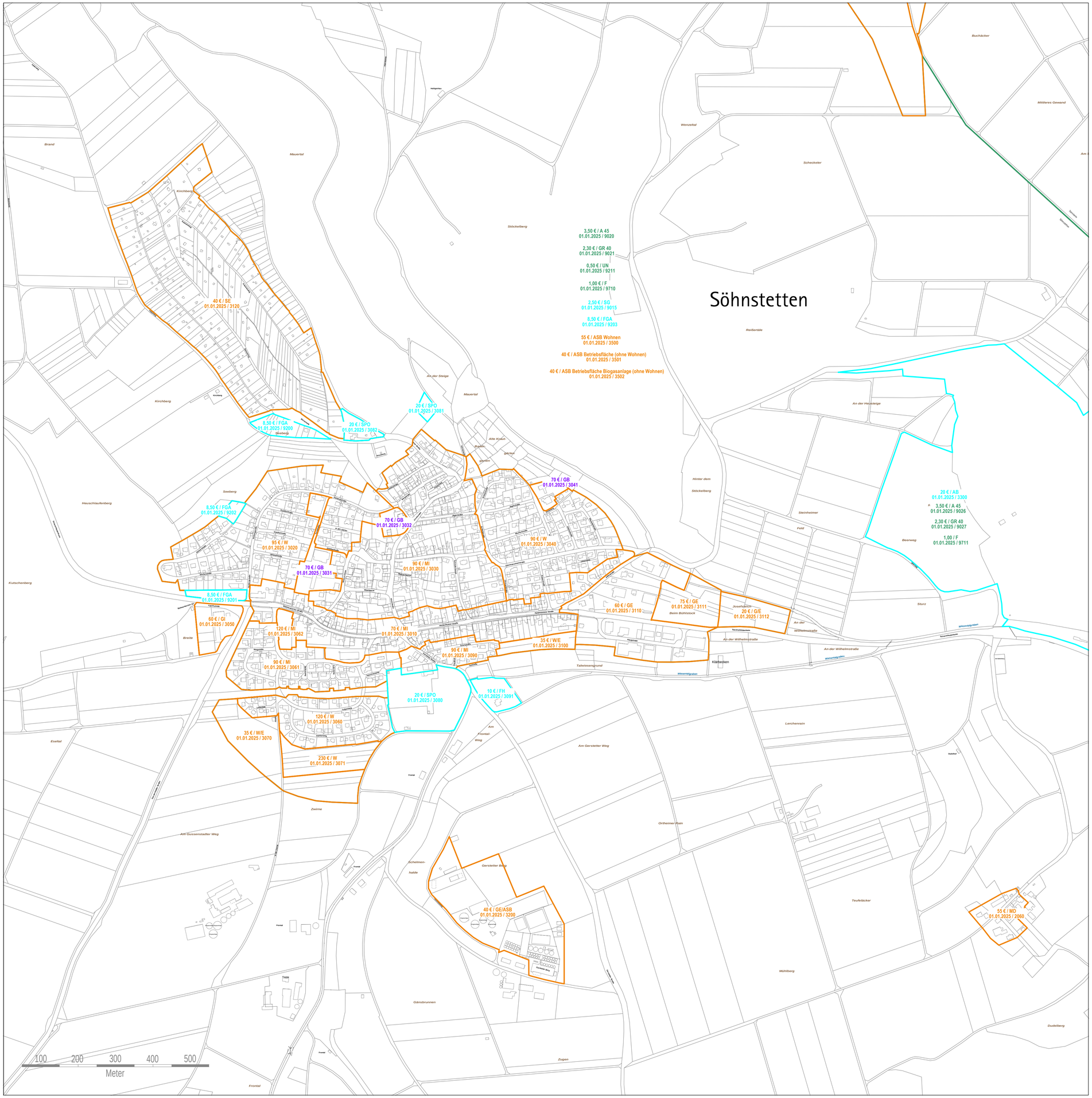
Heidenheim, den 03.07.2025

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 Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Heidenheim hat gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) die in der Bodenrichtwerkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Immobilienwertermittlungsverordnung am 12.05.2025 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 03.07.2025

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