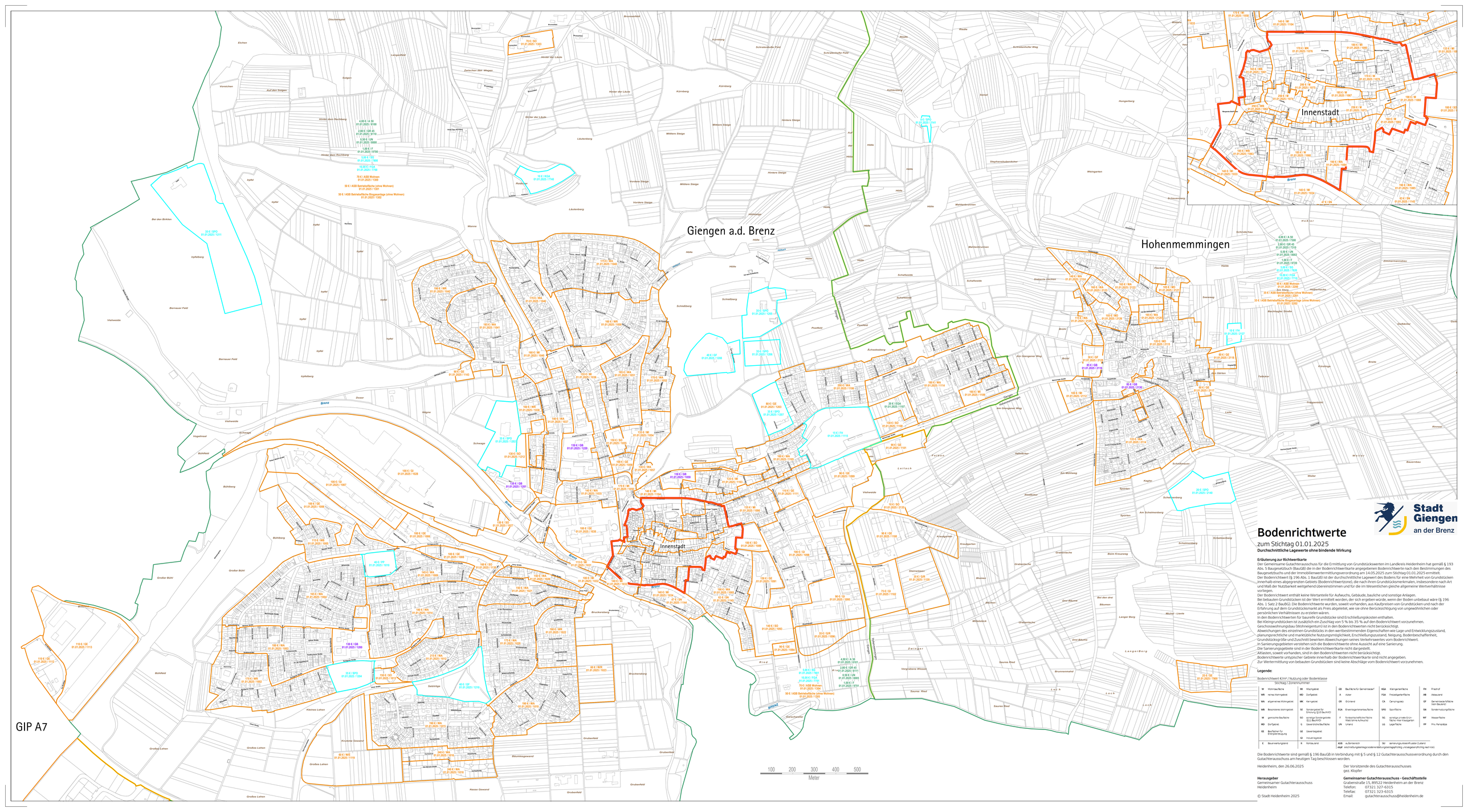


Bodenrichtwerte

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 14.05.2025 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 von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen zu erzielen wären.
In den Bodenrichtwerten für baureife Grundstücke sind Erschließungskosten enthalten.
Bei Klenngrundstücken 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 Ausschlt 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
WR	reines Wohngebiet	MD	Dorfgebiet	A	Acker	FGA	Freizeitgartenfläche
WA	allgemeines Wohngebiet	MK	Kerngebiet	GR	Grünanl.	CA	Campingplatz
WB	Besonderes Wohngebiet	SO	Sondergebiet für Erholung (§10 BauNVO)	EGA	Erwerbsgartenanlagefläche	SPO	Sportfläche
W	gemischte Baufläche	SO	sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)	F	Forstwirtschaftliche Fläche Wald lt/m Aufwuchs	SO	sonstige sonstige Grün-fläche -Hier Friedhöfen
MD	Dorfgebiet	G	Gewerbliche Baufläche	LN	Umland	LG	Lagerfläche
EE	Baufläche für Energieerzeugung	GE	Gewerbegebiet				
E	Bauerwartungsland	GI	Industriegebiet	R	Rohbauland		

FH	Friedhof		
AB	Abbauland		
GF	Gemeinschaftsfläche (kein Baulichkt)		
SN	Sonderindustriegebiete		
WF	Wasserfläche		
PP	Priv. Parkplätze		

ASB	Außenbereich	SU	sanierungsunbeeinflusster Zustand
ASB	erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand 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 26.06.2025

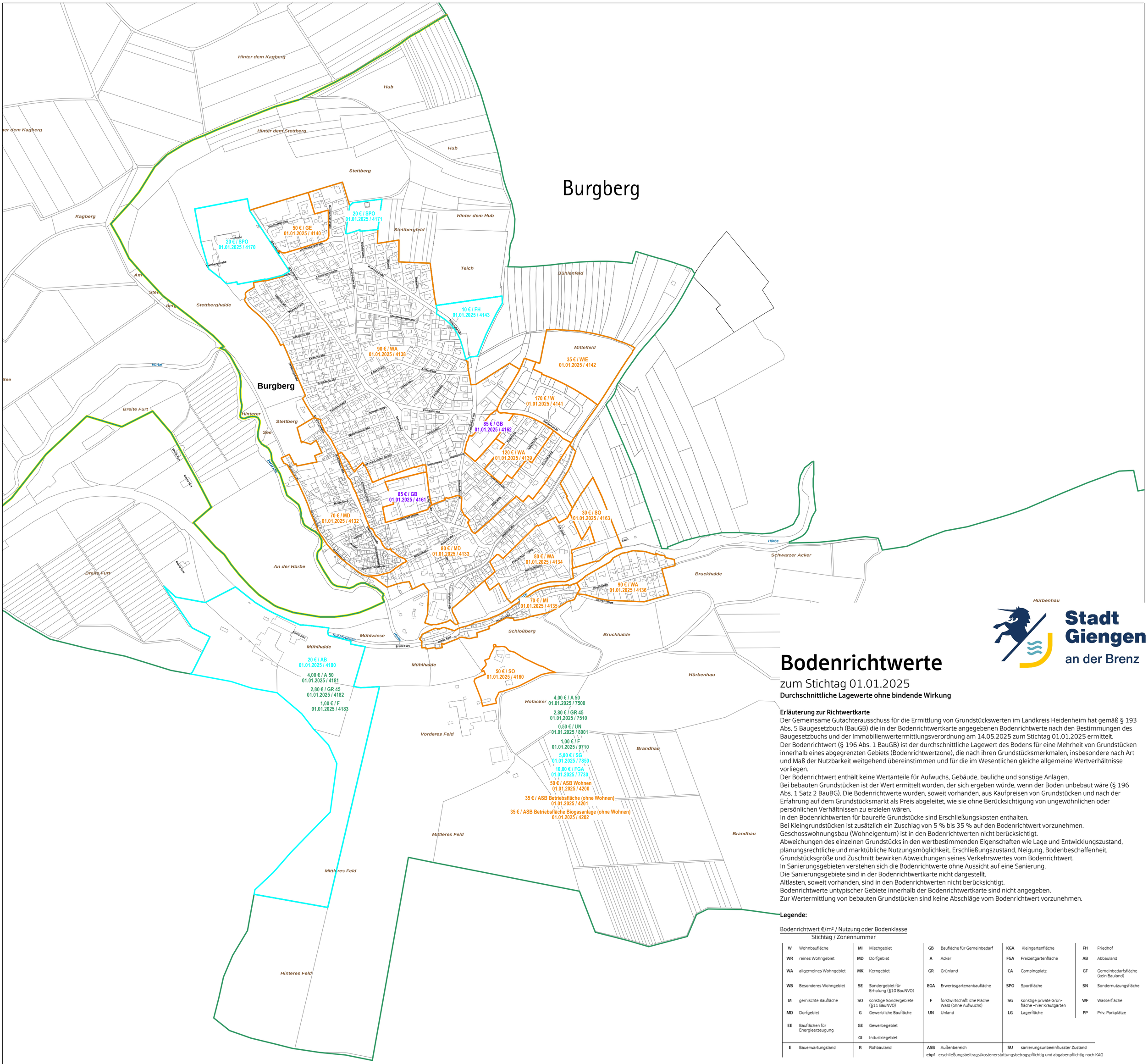
Der Vorsitzende des Gutachterausschusses
gez. Klopfer

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

Burgberg



Stadt Giengen an der Brenz

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 14.05.2025 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 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	Baufläche 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.

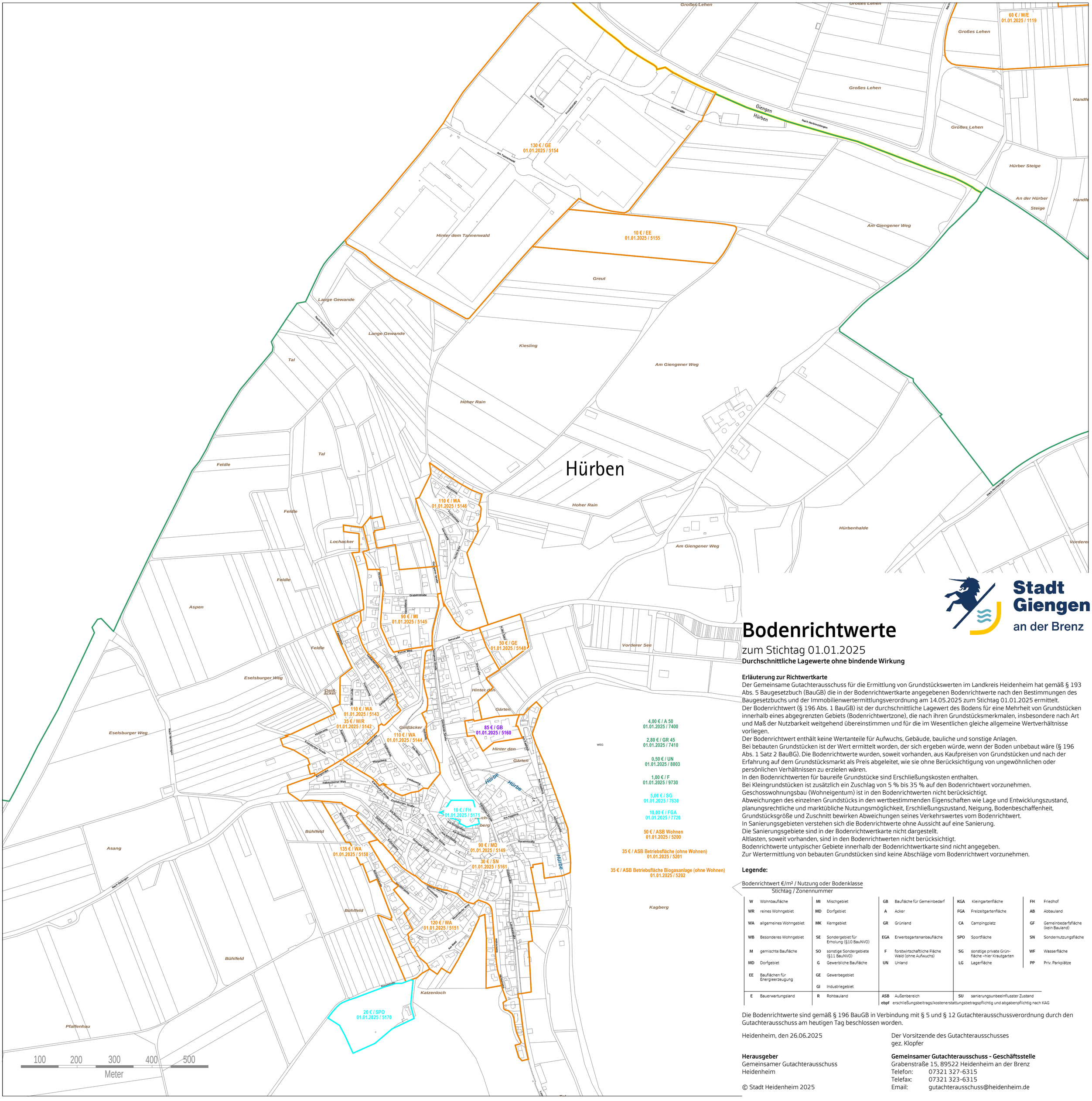
Heidenheim, den 26.06.2025

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



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 14.05.2025 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 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
WR	reines Wohngebiet	MD	Dorfgebiet	A	Acker	FGA	Freizeitgartenfläche
WA	allgemeines Wohngebiet	MK	Kerngebiet	GR	Grünland	CA	Campingplatz
WB	Besonderes Wohngebiet	SE	Sondergebiet für Erholung (§10 BauNVO)	EGA	Erwerbsgartenanbaufläche	SPO	Sportfläche
M	gemischte Baufläche	SO	sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)	F	forstwirtschaftliche Fläche Wald (ohne Aufwuchs)	SG	sonstige private Grünfläche –hier Krautgarten
MD	Dorfgebiet	G	Gewerbliche Baufläche	UN	Unland	LG	Lagerfläche
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 26.06.2025

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

Sachsenhausen

Rinnsel
B a u
Rinnsel
Sauläcker
Bergäcker
Bachhageler Weg
Holderäcker
Hohenmemminger Weg
Obere Breite
Hakenäcker
Bergäcker
Untere Breite
Vorstadt
Gelände
Am Giengener Weg
35 € / W/E
01.01.2025 / 3132
Hakenäcker
Hohenmemminger Weg
Brachhäger Straße
Sachsenstraße
Obere Gasse
Sachsenstraße
Im Ebersbach
Hakenäckerweg
80 € / WA
01.01.2025 / 3126
70 € / MD
01.01.2025 / 3129
100 € / WA
01.01.2025 / 3130
110 € / WA
01.01.2025 / 3131
Federsee
Grund
Soläcker
Hartstraße
Schmiedgasse
Schmiedgasse
Brühlstraße
Brühlstraße
Krautgartenäcker
Im Ebersbach
Hakenäckerweg
Obere Wiesen
Viehhofstraße
Unterbechinger Weg
Fünf Viertel
50 € / GE
01.01.2025 / 3127
20 € / SPO
01.01.2025 / 3140
Am Mühlweg
Am Mühlweg
Untere Wiesen
Kraut-
garten
4,00 € / A 50
01.01.2025 / 7600
2,80 € / GR 45
01.01.2025 / 7610
0,50 € / UN
01.01.2025 / 8004
1,00 € / F
01.01.2025 / 9740
5,00 € / SG
01.01.2025 / 7840
10,00 € / FGA
01.01.2025 / 7750
50 € / ASB Wohnen
01.01.2025 / 3200
35 € / ASB Betriebsfläche (ohne Wohnen)
01.01.2025 / 3201
35 € / ASB Betriebsfläche Biogasanlage (ohne Wohnen)
01.01.2025 / 3202
Untere Wiesen
Am Lauinger Weg
Strang-
Brunnenäcker
Wiesenäcker
Nasse Äcker
äcker
Bohnenäcker
Hart
Rehäcker
Bohnenäcker
Strang-
An der Gemeinde
äcker
Brandgemeinde
100 200 300 400 500
Hart
Meter