

Stadtverwaltung Gerlingen
Rathausplatz 1
70839 Gerlingen

Stadt Gerlingen



Baurecht- und Bauverwaltungsamt
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Frau Reimann (Leitung Geschäftsstelle)

Frau Travisano (Assistenz)

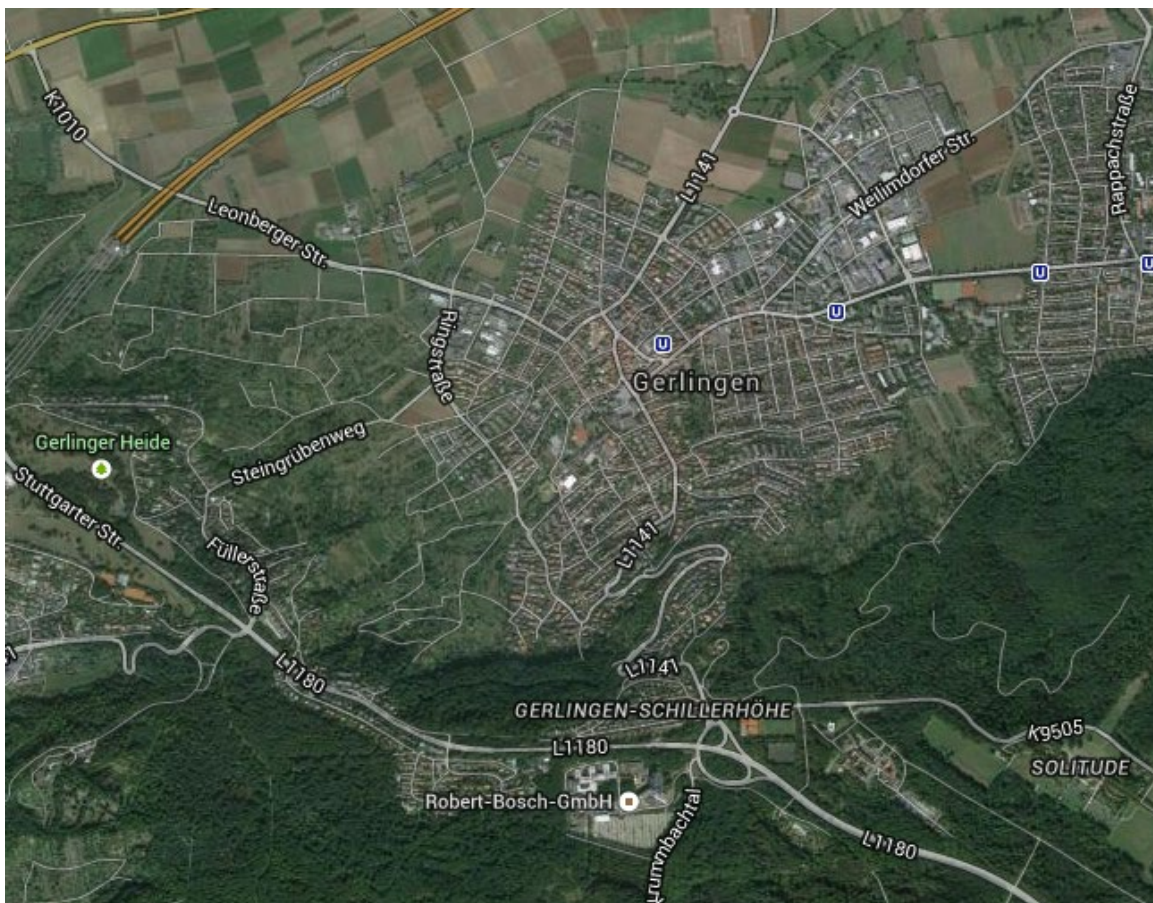
Telefon: 07156/205-7207

Telefon: 07156/205-8207

E-Mail: m.reimann@gerlingen.de

g.travisano@gerlingen.de

Internet: www.gerlingen.de



Bodenrichtwerte/Kaufpreissammlung 2025/26

Inhaltsverzeichnis

1	Bodenrichtwerte der Stadt Gerlingen zum Stichtag 01.01.2025	3
1.1	Gesetzliche Bestimmungen	3
1.2	Begriffsdefinition	3
2	Bodenpreisentwicklung 2023/24.....	4
3	Kaufpreissammlung	4
4	Ermittlung von Bodenrichtwerten	5
5	Leitfaden zum Gebrauch der Bodenrichtwertkarte:	6
6	Einteilung der Richtwertzonen	7
7	Anmerkungen zur Grundsteuer in Zusammenhang mit den Bodenrichtwerten	11

1 Bodenrichtwerte der Stadt Gerlingen zum Stichtag 01.01.2025

1.1 Gesetzliche Bestimmungen

Am 23.09.2025 wurden die aktuellen Bodenrichtwerte gemäß § 193 Absatz 5 des Baugesetzbuches (BauGB) vom Gutachterausschuss der Stadt Gerlingen für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt und beschlossen.

Die Bodenrichtwerte sind erschließungsbeitragsfrei (ebf).

Als erschließungsbeitragsfrei bezeichnet man solche Grundstücke, für die bereits alle Erschließungsbeiträge bezahlt worden sind. Hierzu zählen in der Regel die bebauten und unbebauten Grundstücke, die bereits voll erschlossen sind.

1.2 Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (vgl. § 196 Absatz 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 Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

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 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die ermittelten und beschlossenen Bodenrichtwerte sind aus der Richtwertkarte ersichtlich. Die Richtwertkarte ist auf der Homepage der Stadt Gerlingen unter der Rubrik Rathaus -Planen und Bauen- Bodenrichtwerte eingestellt.

Die Bodenrichtwerte sind parallel bei BORIS-BW abrufbar.

Für Amtshandlungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gilt die Gutachterausschussgebührensatzung vom 01.06.2023.

2 Bodenpreisentwicklung 2023/24

In den Jahren 2023 bis 2024 gingen beim Gutachterausschuss in Gerlingen pro Jahr zwischen 175 bis 212 Verträge ein. Im Jahr 2022/2023 gingen deutlich weniger Kauffälle ein, als in den vergangenen Jahren.

Bei der Auswertung wurde festgestellt, dass in dem Jahr 2023 überwiegend eine Reduzierung der Bodenpreise stattfand. Nach Jahren deutlicher Bodenwertsteigerungen ist nach Jahren das erste Mal eine Reduzierung der Bodenpreise zu verzeichnen. Die Bodenrichtwertkarte 2023/24 enthält nur in wenigen Fällen Bodenwertsteigerungen gegenüber dem Vorjahr. Überwiegend wird ein Bodenwertreduzierung oder Stagnation festgestellt. Eine detailliertere Auswertung entnehmen Sie bitte unserem Grundstücksmarktbericht 2025/26.

3 Kaufpreissammlung

	2022	2023	2024
Eingegangene Verträge	184	175	212
bis 31.12.2024			
Schenkung/Verwandschaft	11		
Gewöhnlicher Geschäftsverkehr:	173	175	212
unbebaute Grundstücke	30	18	21
Baureifes Land	-	-	-
Rohbauland	4	-	-
Bauerwartungsland	-	-	-
Landwirtschaftliche Grundstücke/ Agrarland	6	6	7
Grünland (Wiese, Obstbäume)	6	1	7
Grünland (Freizeitgarten)	11	11	7
Weingarten	1		
Wald	-		
Sonstiges	2		
bebaute Grundstücke	143	157	191
Eigentumswohnungen	85	76	104
Wohngebäude	54	78	80
gemischt genutzte Gebäude	2	1	3
Gewerbe	2	2	2
Sonstiges (Tausch, Schenkung)	11	0	2
Wert der Immobilien in Euro:	79.493.850,00	80.617.774,00	89.670.892,00

4 Ermittlung von Bodenrichtwerten

Alle 2 Jahre werden durch Auswertung der im Stadtgebiet abgeschlossenen Kaufverträge des Gutachterausschusses Richtwerte ermittelt, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Die Richtwerte werden in Euro/m² angegeben.

Baureifes Land sind bebaubare Flächen, die erschlossen sind.

Rohbauland sind nicht ausreichend erschlossene Flächen, die

- in einem Bebauungsplan als Baugebiet festgesetzt sind, oder
- innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen, für die ein solcher Bebauungsplan nicht vorhanden ist, oder
- in einem Gebiet liegen, für das die Gemeinde beschlossen hat, einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen.

Bauerwartungsland sind Flächen, die im Flächennutzungsplan vom 14.06.1984 als Bauflächen dargestellt sind. Ein Anspruch auf eine tatsächliche Ausweisung als Bauland ist daraus jedoch nicht abzuleiten.

Grünland sind unbebaubare Flächen im Außenbereich, die vorwiegend von Privatpersonen genutzt werden (Baum- und Grünlandgrundstücke).

Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke sind unbebaubare Flächen, die vorwiegend von Erwerbslandwirten genutzt werden (Ackerland und Wiesen).

Die Richtwerte werden gesondert ermittelt für:

1. Baureifes Land
2. Grünland
3. Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

5 Leitfaden zum Gebrauch der Bodenrichtwertkarte:

Es wurden Richtwertzonen (RWZ) mit einer überwiegend im Gebiet typischen wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) und Zahl der Vollgeschosse (VG) festgelegt.

Innerhalb der Richtwertzonen ergeben sich durch das Maß der baulichen Nutzung (GFZ) bzw. wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) und/oder der Anzahl der Vollgeschosse (VG) unterschiedliche Bodenwerte, die höher oder niedriger sein können als die in der Richtwertkarte ausgewiesenen Werte.

Legende:

Der Bodenrichtwert wird mit einer Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) und einer Zonennummer sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen entsprechend einer der folgenden Übersichten dargestellt:

Darstellung in der Bodenrichtwertkarte:

4 **715 €/m**
W 0,6 II

4 = Zonennummer

715 €/m² = Bodenrichtwert

W = Art der baulichen Nutzung

0,6 = wertrelevante Geschossflächenzahl

II = Zahl der Vollgeschosse

Art der baulichen Nutzung:

W = Wohnbaufläche

SO / MK = Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“, Kerngebiet

MI = gemischte Baufläche

G = gewerbliche Baufläche

GE = eingeschränktes Gewerbegebiet

RB = Rohbauland

E = Bauerwartungsland

AF = Ausgleichsfläche

6 Einteilung der Richtwertzonen

Zone Nr.	Gebiet	Art der Nutzung	W-GFZ	VG	Richtwert € / qm 2023/24	Richtwert € / qm 2025/26
1	Stadtkern	W	1,0	III	1.240,00 €	1.280,00 €
2	Träuble	SO / MK	2,0	IV	1.680,00 €	1.680,00 €
3	Schelmengraben, Bergheimer Weg, Steinbeiß-/Jakob-Bleyer-Straße, Garten-/Brennerstraße, Fesenwengert, Reifle	W	0,6	II	1.050,00 €	970,00 €
4	Richthofen-/Panoramastraße, Obere Ringstraße, Bussardweg, Ludwig-, Stahlerstraße	W	0,6	II	1.060,00 €	1.060,00 €
5	Hegnach, Habichtweg, Teuremortal, Steigle	W	0,4	II	990,00 €	990,00 €
6	Amselweg, Finkenweg, Drosselweg	W	0,6	II	1.150,00 €	1.150,00 €
7	Burgklinge, Hirschberg, Schloßberg, Panoramastraße	W	0,6	II	1.100,00 €	1.040,00 €
8	Am Gerlinger Tor	W	0,4	II	900,00 €	900,00 €
9	Lontel, Körnle, Blätschenäcker, Vesouler Straße	W	0,8	II	1.150,00 €	1.120,00 €
10	Leonberger Weg (Wohnbebauung)	W	0,60	II	980,00 €	980,00 €
11	Gerteisenstraße, Hofwiesenstraße, Mühlstraße, Bruhweg	W	0,8	II	1.150,00 €	1.020,00 €
12	Westl. Schillerstraße, Wettegraben, Benzstraße	W	0,8	IV	990,00 €	930,00 €

Bodenrichtwertkarte 2025/26

Zone Nr.	Gebiet	Art der Nutzung	W-GFZ	VG	Richtwert € / qm 2023/24	Richtwert € / qm 2025/26
13	Gehenbühl Nord	W	0,8	II	1.100,00 €	940,00 €
14	Gehenbühl Süd	W	0,8	II	1.050,00 €	900,00 €
15	Im Stöckach	W	0,2	I	900,00 €	900,00 €
16	Waldsiedlung, südl. Bopserwaldstraße	W	0,5	II	1.150,00 €	1.060,00 €
17	Füllerstraße, Engelbergstraße, Missenharterweg, Sommerrain	W	0,4	II	1.100,00 €	1.020,00 €
18	Forchenrainstraße, Hermann-Löns-Straße, Steinbruchweg, Heideweg	W	0,5	II	1.160,00 €	1.160,00 €
19	Leonberger Weg	MI	0,8	II	900,00 €	900,00 €
20	Gehenbühl, Feuerbacher Straße	MI	0,9	III	750,00 €	730,00 €
21	Feuerbacher Straße (Wohnbebauung)	WA	0,8	II	850,00 €	790,00 €
22	Holderäcker, Hertling, Gerteisen	GE	1,2	III	260,00 €	280,00 €
23	Schillerstraße, Raiffeisenstraße	GE	2,4	III	300,00 €	325,00 €
24	Weilimdorfer Straße, Dieselstraße, Gutenberg	G	2,4	III	300,00 €	325,00 €
25	Bosch Gewerbe, Tankstelle	GE	2,0	5 – 16	300,00 €	300,00 €
26	Weilimdorfer Straße, Rappachstraße	G	1,6	III	300,00 €	300,00 €
30	Rohbauland Bruhweg II	RB			150,00 €	In der Umlegung
31	Bauerwartungsland Leonberger Weg West	E			80,00 €	80,00 €
50	Wohnen im Außenbereich Grimme / Bonholz				550,00 €	550,00 €

Bodenrichtwertkarte 2025/26

Zone Nr.	Gebiet	Art der Nutzung	W-GFZ	VG	Richtwert € / qm 2023/24	Richtwert € / qm 2025/26
51	Wohnen im Außenbereich Bopser				500,00 €	500,00 €
52	Wohnen im Außenbereich Stöckach				560,00 €	560,00 €
53	Wohnen im Außenbereich Krummbachtal				400,00 €	400,00 €
55	Aussiedlerhöfe				150,00 €	150,00 €
56	Wirtschaftsgebäude (Reine Scheunen)				38,00 €	38,00 €
57 – 60	Wirtschaftsgebäude mit Bewirtschaftung				bebaut 150,00 € unbebaut 38,00 €	bebaut 150,00 € unbebaut 38,00 €
61	Gärtnerei				200,00 €	BRW nach Einzelbewertung
62	Wirtschaftsgebäude, Hotel				250,00 €	250,00 €
65	Gemeinbedarf unbebaut				40,00 €	40,00 €
63	Gemeinbedarf bebaut, Rathaus, Stadtkern				310,00 €	310,00 €
64	Gemeinbedarf bebaut, Schulzentrum				210,00 €	210,00 €
66	Gemeinbedarf bebaut, Kirche, Stadtkern				310,00 €	310,00 €
67	Gemeinbedarf bebaut, Familienzentrums Gehenbühl				140,00 €	140,00 €
68	Gemeinbedarf bebaut, Breitwiesen				130,00 €	130,00 €
69	Gemeinbedarf bebaut, Waldsiedl.				110,00 €	110,00 €
96	Gemeinbedarf bebaut, RBK				80,00 €	80,00 €

Bodenrichtwertkarte 2025/26

Zone Nr.	Gebiet	Art der Nutzung	W-GFZ	VG	Richtwert € / qm 2023/24	Richtwert € / qm 2025/26
Richtwertzone Außenbereich						
70	Ackerland u. Steilgelände versteppt				6,00 €	6,00 €
71	Grünland (Wiese)				11,00 €	8,00 €
72	Grünland (Bäume)				10,00 €	11,00 €
73	Grünland (Garten nicht eingezäunt)				13,00 €	13,00 €
74	Grünland mit Einzäunung				38,00 €	35,00 €
75	Grünland mit Einzäunung, Wasser- oder Stromanschluss				41,00 €	41,00 €
76	Grünland mit Einzäunung, Wasser- und Stromanschluss				44,00 €	44,00 €
77	Grünland mit Einzäunung (Wochenendhaus)				60,00 €	60,00 €
78	Weinberg				20,00 €	20,00 €
79	Waldfläche				1,25 €	1,25 €
80	Innerstädtische Kleingarten				40,00 €	40,00 €
81	Untere Breitwiesen				25,00 €	25,00 €
90	Verkehrsfläche / öffentlich genutzt				30,00 €	30,00 €
95	sog. „höherwertiges“, hausnahes Gartenland				340,00 €	30 % vom BRW
96	Separate Garagengrundstücke nicht auf GRZ anrechenbar					50 % vom BRW
97	Gasleitung					30 % vom BRW
98	Untertunnelung Stadtbahn					50 % vom BRW

7 Anmerkungen zur Grundsteuer in Zusammenhang mit den Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land und ggf. für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für land- und forstwirtschaftliche Flächen abgeleitet.

Allgemeine Erläuterungen zur den Bodenrichtwerten:

1. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.
2. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.
3. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.
4. Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.
5. Ansprüche gegenüber dem Träger der Bauleitplanung, der Baugenehmigungsbehörde und dem Gutachterausschuss können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen abgeleitet werden.
6. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden. Die Bodenwerte für die einzelnen Grundstücke können vom definierten Bodenrichtwert um bis zu max. +/- 30 % abweichen. Der sich hieraus ergebende Bodenrichtwertrahmen wird nachrichtlich dargestellt. Werte für Zentrums- oder Spitzenlagen können im Einzelfall von den Richtwerten stark abweichen und können bei Bedarf für den Einzelfall ermittelt werden.

Das Landessteuergesetz beinhaltet in § 38 Absatz 4 eine sogenannte „Öffnungsklausel“, diese ermöglicht den Eigentümerinnen und dem Eigentümer, ein qualifiziertes Gutachten einzureichen und somit den tatsächlichen Wert des Grund und Bodens des individuellen Grundstücks bzw. der wirtschaftlichen Einheit abweichend vom festgestellten Grundsteuerwert (Bodenrichtwert x Grundstücksgröße) nachzuweisen. Es ist zu beachten, dass die Abweichung gegenüber dem Grundsteuerwert nach § 38 Absatz 1 oder 3 LGrStG mehr als 30 Prozent betragen muss.