

Bodenrichtwerte aktualisiert zum Stichtag 01.01.2025

Während die Quadratmeterpreise für landwirtschaftliche Flächen deutlich steigen, sinken die Werte für bebaubare Flächen in vielen Bereichen

Rottenburg. Alle zwei Jahre aktualisieren die Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg die Bodenrichtwerte. Nun liegen die neuen Werte zum Stichtag 01.01.2025 für die Stadt Rottenburg am Neckar sowie für die Gemeinden Ammerbuch, Hirrlingen, Neustetten und Starzach vor und können über die Homepage des gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Rottenburg am Neckar unter

www.rottenburg.de/bodenrichtwerte

oder über das Bodenrichtwertinformationssystem des Landes (BORIS-BW) kostenfrei abgerufen werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert für die Mehrzahl der Grundstücke innerhalb einer Bodenrichtwertzone. Der Bodenrichtwert bezieht sich dabei immer auf ein fiktives Grundstück (das sogenannte Richtwertgrundstück), das mit seinen jeweiligen Merkmalen bei jedem Bodenrichtwert angegeben wird.

Gegenüber der letzten Richtwertermittlung zum 01.01.2023 zeigen die neuen Bodenrichtwerte deutliche Veränderungen:

Der Wert von Wohnbauflächen sinkt im Durchschnitt um 6,9 %. Bei den gemischten Bauflächen beträgt der Rückgang 6,3 %. Der Wert von gewerblichen Bauflächen steigt dagegen leicht um 0,9 %. Einen deutlichen Zuwachs verzeichnen die Ackerflächen, die sich gegenüber den Werten aus dem Jahr 2023 im Durchschnitt um 9,8 % verteuern. Bei Grünlandflächen beträgt die Steigerung 3,3 %.

Damit kostet der durchschnittliche Bauplatz für ein Wohnbaugrundstück rd. 227,- €/m². Für gemischte Bauflächen werden aktuell rund 177,- €/m² bezahlt während die Gewerbegrundstücke mit rd. 72,- € deutlich günstiger sind. Für den Quadratmeter Ackerfläche werden rd. 3,10 €/m² aufgerufen, für Grünlandflächen werden etwa 2,80 €/m² bezahlt. Diese Werte beziehen sich jeweils auf den

gesamten Dienstbezirk des Gutachterausschusses, der aus den genannten fünf Gemeinden besteht.

Diese Werte lassen sich deshalb so genau bestimmen, weil die Gutachterausschüsse alle Immobilienkaufverträge, die für Grundstücke in ihrem Zuständigkeitsbereich abgeschlossen werden, direkt von den jeweiligen Notaren zugesandt bekommen. Für die Ableitung der Bodenrichtwerte zieht der gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Rottenburg am Neckar die Kaufverträge der letzten 5 Jahre heran, deren Quadratmeterpreise mit Hilfe eines mathematischen Verfahrens auf die Merkmale des Richtwertgrundstückes und den Stichtag der Richtwertermittlung umgerechnet werden. Damit bilden die Bodenrichtwerte und insbesondere deren Vergleich die tatsächlichen Entwicklungen am Immobilienmarkt ab.

Die nächste turnusmäßige Fortschreibung der Bodenrichtwerte erfolgt zum Stichtag 01.01.2027.

Immer dann, wenn sich in einem Gebiet der Entwicklungszustand des Grund und Bodens ändert, wenn also beispielsweise landwirtschaftliche Fläche durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu baureifem Land wird, müssen die Gutachterausschüsse weitere Berechnungen anstellen. In diesen Fällen wird für den neuen Entwicklungszustand (im Beispiel für baureifes Land), auch der Bodenrichtwert zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung (01.01.2022) ermittelt. Entsprechendes gilt, wenn der Gutachterausschuss eine neue Bodenrichtwertzone einführt. Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 werden von den Finanzämtern zur Bewertung für die Landesgrundsteuer herangezogen und können unter anderem über das Portal GRUNDSTEUER-B der Finanzverwaltung kostenfrei abgerufen werden.

Stadtplanungsamt Rottenburg am Neckar, Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses