

Veröffentlichung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 - Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal

Der Gemeinsame Gutachterausschuss hat am 5. Juni 2025 die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 beschlossen. Die Bodenrichtwerte wurden aus den Kaufpreisen der Grundstückskaufverträge des Jahres 2024 im Zuständigkeitsgebiet des Gutachterausschusses ermittelt und stellen den Grundstücksmarkt in der Region dar.

Nachdem das Jahr 2023 im Zeitraum der Arbeit des Gemeinsamen Gutachterausschusses das erste Jahr mit einer im Durchschnitt bei -5% negativen Bodenwertentwicklung gewesen war, wird diese negative Entwicklung zum 01.01.2025 im Mittel wieder ausgeglichen.

Die entsprechenden Ergebnisse sind über Bodenrichtwertkarten und über die unten angefügten Richtwertspannen pro Gemarkung veröffentlicht. Online können die neuen Bodenrichtwerte voraussichtlich ab Ende Juni unter www.gutachterausschuesse-bw.de (BORIS-BW) und über das Geoportal auf der Homepage der Stadt Bruchsal abgerufen werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die Bodenrichtwerte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses unter den untenstehenden Kontaktdaten anzufragen.

Rückschlüsse auf die Wertverhältnisse und Wertentwicklungen bebauter Grundstücke und anderer Bereiche des Grundstücksmarkts werden über die „sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten“ im Nachgang zur Bodenrichtwertfortschreibung über den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses voraussichtlich im Monat September veröffentlicht werden. Der Grundstücksmarktbericht wird über www.bruchsal.de/gutachterausschuss kostenlos abrufbar sein. Aktuell ist dort der Marktbericht zum 01.01.2024 hinterlegt.

Grundsätzlich haben die zum 01.01.2025 neu festgestellten Bodenrichtwerte keine direkte Auswirkung auf die Grundsteuer. Für die Erhebung der Grundsteuer gilt bis 2029 die Bodenrichtwertkarte zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 mit den damaligen Wertverhältnissen. An vereinzelten Stellen wurde mit Beschlussfassung der aktuellen Bodenrichtwerte die Bodenrichtwertkarte zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 insbesondere aus bauplanungsrechtlichen Gründen rückwirkend geändert. Die sich dadurch bei der Grundsteuer vereinzelt ergebenden Unterschiede werden durch die Finanzämter von Amts wegen und ohne weitere Veranlassung der Steuerpflichtigen umgesetzt, sodass die entsprechenden Steuerpflichtigen nach Bearbeitung durch das Finanzamt geänderte Bescheide erhalten müssten. Die maßgeblichen steuerlichen Bodenrichtwerte sind weiterhin unter www.grundsteuer-bw.de abrufbar. Nachträgliche Änderungen der steuerlichen Bodenrichtwertkarte sind dort nachvollziehbar.

Infobox:

Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal ist eine interkommunale Zusammenarbeit der Kommunen Bad Schönborn, Bruchsal, Eggenstein-Leopoldshafen, Forst, Hambrücken, Karlsdorf-Neuthard, Kronau, Östringen, Stutensee, Ubstadt-Weiher, Walzbachtal und Weingarten.

Anfragen an die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses können Sie gerne per E-Mail an gutachterausschuss@bruchsal.de senden. Telefonisch ist die Geschäftsstelle unter 07251 79 4333 zu erreichen.

**Bodenrichtwertzonen für Wohn- und Mischgebiete – Darstellung der Richtwertspanne
pro Gemarkung zum Stichtag 01.01.2025***

Kommune	Gemarkung	von € / m²	bis € / m²
Bad Schönborn	Langenbrücken	410	510
	Mingolsheim	460	520
Bruchsal	Bruchsal	430	840
	Büchenau	380	450
	Heidelsheim	330	430
	Helmsheim	290	390
	Obergrombach	360	440
	Untergrombach	430	500
Eggenstein- Leopoldshafen	Eggenstein	660	750
	Leopoldshafen	590	660
Forst	Forst	410	510
Hambrücken	Hambrücken	300	400
Karlsdorf- Neuthard	Karlsdorf	370	450
	Neuthard	340	440
Kronau	Kronau	370	450
Östringen	Östringen	330	500
	Odenheim	260	340
	Eichelberg	180	180
	Tiefenbach	230	330
Stutensee	Blankenloch	450	690
	Blankenloch-Büchig	520	820
	Friedrichstal	380	550
	Spöck	370	740
	Staffort	300	410
Ubstadt-Weiher	Ubstadt	360	460
	Weiher	350	460
	Stettfeld	350	410
	Zeutern	330	380
Walzbachtal	Jöhlingen	350	480
	Wössingen	340	450
Weingarten	Weingarten	390	590

**Bodenrichtwerte für gewerbliche Flächen - Darstellung der Richtwertspanne pro
Kommune zum Stichtag 01.01.2025*:**

Kommune	von € / m²	bis € / m²
Bad Schönborn	100	130
Bruchsal	80	110
Eggenstein-Leopoldshafen	150	240
Forst	130	
Hambrücken	100	
Karlsdorf-Neuthard	110	
Kronau	110	
Östringen	45	110
Stutensee	85	110
Ubstadt-Weiher	60	100
Walzbachtal	80	90
Weingarten	90	

**Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen und den sonstigen Außenbereich pro
Kommune zum Stichtag 01.01.2025*:**

Kommune	Landwirtschaft/ Grünfläche	Weinberg
	€/ m ²	€/ m ²
Bad Schönborn	2,5	4
Bruchsal	3	
Eggenstein- Leopoldshafen	3	
Forst	3	
Hambrücken	3	
Karlsdorf- Neuthard	3	
Kronau	3,75	
Östringen	2	3
Stutensee	3	
Ubstadt-Weiher	2,75	
Walzbachtal	2,75	
Weingarten	3	4

* Es werden in den angegebenen Spannen nur die Richtwerte dargestellt, die aus Sicht des Gutachterausschusses geeignet sind, den Grundstücksmarkt darzustellen. Einzelne Bodenrichtwertzonen mit besonderen Merkmalen können daher von der Spanne abweichen.