# Gutachterausschuss Heidelberg

# Dokumentation der angewandten Verfahren zur Ermittlung

# der Bodenrichtwerte 2026

(§ 14 Absatz 5 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021)

**Präambel:**

Der Gutachterausschuss Heidelberg hat die ihm von seiner Geschäftsstelle vorgelegten Auswertungen aus der Kaufpreissammlung mit seiner gesamten Fach- und Sachkompetenz im Bereich Immobilienmarkt und Wertermittlung interpretiert und unter Berücksichtigung des speziellen Heidelberger Immobilienmarktes, die Bodenrichtwerte, deren Merkmale und deren Zonierung festgelegt.

**Verfahren:**

Auf Grund der sehr geringen Zahl an auswertbaren Verkaufsfällen im Verkaufssegment „unbebauter Grundstücke“ wendet der Gutachterausschuss Heidelberg seit Jahrzehnten das „iterative Verfahren“ des Kaufpreissammlungsprogramms WinAKPS bei Verkaufsfällen im Segment „wiederverkaufte Ein-/Zweifamilienhäuser„ an. Die angewendeten Modellparameter sind im Grundstücksmarktbericht 2026 dargestellt.

Um die Bodenpreisentwicklung in Zonen ohne oder mit geringer Eigenheimbebauung bestimmen zu können, bezieht der Gutachterausschuss auch die ermittelten durchschnittlichen Kaufpreise je Quadratmeter Wohnungseigentum in seine Betrachtung mit ein.

Hierbei wird die Preisentwicklung in den vergleichbaren Richtwertzonen, in den benachbarten Richtwertzonen, in den jeweiligen Lageklassen und im jeweiligen Stadtteil untersucht.

Des Weiteren wird der Prozess der Richtwertfestlegung unterstützt durch die Betrachtung der gegenwärtigen und künftigen strukturellen Veränderungen in den Bereichen baulicher Strukturen und Bevölkerungsentwicklung innerhalb der Richtwertzone, in den umgebenden Richtwertzonen, aber auch in den jeweiligen Lageklassen und im jeweiligen Stadtteil.

Ergänzend bringen die Mitglieder des Ausschusses ihr Fachwissen und ihre Erkenntnisse des Heidelberger Immobilienmarktes in den Prozess der Wertfindung ein.

**Zonenfestlegung:**

Eine Bodenrichtwertzone besteht aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Zone ist so abzutrennen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken der Zone und dem theoretischen Richtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 % betragen. Einzelne Grundstücke, die mit den Grundstücksmerkmalen des Richtwertgrundstücks nicht übereinstimmen, dürfen trotzdem innerhalb der festgelegten Zone liegen (§15 Abs. 1 ImmoWertV 2021).

Der Heidelberger Gutachterausschuss legt die Bodenrichtwertzonen nach den zwei Hauptkriterien Siedlungs- und Kaufpreisstruktur fest.

Beim Kriterium Siedlungsstruktur wird die Art der baulichen Nutzung berücksichtigt. Es wird unterschieden nach unbeplantem Bereich (§ 34 BauGB), beplantem Bereich (§ 30 BauGB) und

Außenbereich (§ 35 BauGB). Des Weiteren werden die überwiegenden, aber auch die baulich weniger vertretenen Gebäudearten (z. B. Ein-/Zweifamilien-, Mehrfamilien-, Wohn-und Geschäftshäuser, Büro-, Gewerbegebäude) in der Regel erfasst.

Auch das Maß der baulichen Nutzung (überwiegende Zahl der Geschosse und Dachformen, wertrelevante Geschoßflächenzahlen) fließt in die Zonenfestlegung ein.

Der Entstehungszeitraum zusammenhängender baulicher Strukturen wird ebenfalls berücksichtigt.

Zweites Hauptkriterium (Kaufpreisstruktur) sind die lagebedingten Wertunterschiede, wie sie aus den Auswertungen der Kaufpreissammlung ersichtlich werden.

Der Gutachterausschuss Heidelberg lehnt eine kleinräumigere Gliederung der Bodenrichtwert-zonen ab, da sonst in diesem Fall eine statistisch auswertbare Anzahl von Kauffällen pro Zone bei einer Vielzahl von Zonen nicht mehr gewährleistet wäre.

**Hinweis**

Die Festlegungen der Bodenrichtwerte durch den Gutachterausschuss stellen keinen Verwaltungsakt dar. Folglich sind Widersprüche gegen die gewählte Methodik zur Festlegung und gegen die Bodenrichtwerte nicht möglich. Der Gutachterausschuss ist nicht verpflichtet, die festgelegten Bodenrichtwerte nachzuweisen oder zu begründen (§ 14 Absatz 5 Immobilien-wertermittlungsverordnung 2021 – ImmoWertV).

Die steuerrechtlichen Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 1 Satz 6 Baugesetzbuch – BauGB) stimmen mit den festgelegten städtebaulichen Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB) überein.