

Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 und 01.01.2025

für das Gebiet der Stadt Esslingen am Neckar

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten bei der Stadt Esslingen am Neckar hat in seiner Sitzung am 21.05.2025 neue Bodenrichtwerte zu den Stichtagen 01.01.2024 und 01.01.2025 für Baulandgrundstücke und Agrarlandgrundstücke beschlossen.

Rechtsgrundlagen:

- § 193 Abs. 5 und § 196 Baugesetzbuch (BauGB)
- § 12 Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Die Bodenrichtwerte gelten max. 2 Jahre und werden spätestens Ende Juni 2027 neu beschlossen.

A Bodenrichtwerte für Baulandgrundstücke in Esslingen am Neckar

1. BODENRICHTWERTE - ohne ALTSTADT (innerhalb ALTSTADTRING) und WESTSTADT

1.1 Wohnbauflächen

Richtwertzone Nr.	Flur	Bezeichnung	Bodenrichtwert (€/m ²)		WGfZ
			01.01.2025	01.01.2024	
0100	Berkheim	südlich der Ruiter- und Köngener Straße, Kehrer	800	760	0,7
0300	Berkheim	nordwestliche Hanglage, Helleswiesen	720	700	0,6
0400	Berkheim	älterer Ortsteil	610	600	0,6
0710	Berkheim	Hammerschmiede	230	230	-
0800	Zell	Hangelstein	690	690	0,5
0810	Zell	Egert	740	730	0,9
0900	Zell	nördlich der Bahnlinie	570	560	0,6
0910	Zell	zwischen Hauptstraße und Bahnlinie	460	450	0,6
1000	Zell	südlich der Bahnlinie	620	610	0,6
1010	Zell	ehemaliges Zentrum Zell	620	610	0,8
1400	Oberesslingen	ältere Wohnstraßen	850	870	0,8
1410	Oberesslingen	Weihergebiet	760	750	0,8
1500	Oberesslingen	Gartenstadt, Rosselen	880	880	0,75
1600	Oberesslingen	Steinhalde, Lerchenacker	780	780	0,6
1700	Hegensberg, Essl.	Hegensberg	740	740	0,6
1800	Essl., Hegensberg	Liebersbronn	780	750	0,5
1900	Esslingen	Wiflingshausen	800	780	0,5
2100	Essl., H'berg, O'Essl.	Kennenburg	600	590	0,4
2200	Esslingen	St. Bernhard, Flandernhöhe	760	750	0,6
2300	Esslingen	Wäldenbronn	620	620	0,6
2310	Esslingen	Obertal	420	410	-
2400	Esslingen	Hohenkreuz	840	840	0,6
2500	Esslingen	Serach	820	860	0,55
2700	Esslingen	Krummenacker	840	830	0,6
2800	Esslingen	Rüdern	820	820	0,6
2900	Esslingen	Neckarhalde	830	820	0,5
3300	Esslingen	Sulzgries	850	830	0,6
3400	Esslingen	Mettingen	700	680	0,8
3420	Esslingen	Mettingen	700	680	0,8
3430	Esslingen	Mettingen zwischen Obertürkheimer Str. und Ba	500	490	0,8
3440	Esslingen	Brühl	570	560	0,8
3500	Esslingen	Weil	570	560	0,6
3510	Esslingen	Neubaugebiet Salucci-Höfe Weil	600	590	0,9
3600	Esslingen	Pliensauvorstadt	690	660	0,8
3700	Esslingen	Zollberg	740	680	0,6
3800	Esslingen	Sirnau	500	490	0,35
3810	Esslingen	Neckarinsel	340	340	-
4100	Esslingen	Hellerweg	860	840	0,6
4110	Esslingen	Bereich untere Krummenackerstraße	670	670	0,6
4200	Esslingen	nördliche Obere Beutau, Beutauklänge	780	770	0,3
4300	Esslingen	Obere Ebershalde, Hölderlinweg	860	840	0,4
4310	Esslingen	Ebershalden-/ Mühlbergerstraße	860	840	0,5
4320	Essl., O'Essl.	Hirschlandkopf	710	700	0,6
4330	Oberesslingen	Hölderlinweg östl. Teilfläche	830	810	0,4
4400	Esslingen	nördliche Altstadt	760	750	-
4501	Esslingen	Oststadt	950	940	1,0
4510	Esslingen	Dammstraße	620	620	1,0
4601	Esslingen	zwischen Obertor- und Maillestraße	740	730	-
5000	H'berg, O'Essl.	Kimmichsweller, Oberhof	700	700	0,3

1.2 gewerbliche Bauflächen

Richtwertzone Nr.	Flur	Bezeichnung	Bodenrichtwert (€/m ²)		WGFZ
			01.01.2025	01.01.2024	
700	Berkheim	westliches Gewerbegebiet	300	300	-
720	Berkheim	westliches Gewerbegebiet - Erweiterung	300	300	-
1300	Esslingen	Gewerbeflächen im Neckartal, Entennest	300	300	-
1310	Esslingen	Gewerbeflächen im Neckartal, Sirnau	300	300	-
1320	Zell, O'Essl., Essl.	Gewerbeflächen im Neckartal	300	300	-
1340	O'Essl., Essl.	Gewerbeflächen im Neckartal	300	300	-
1350	Esslingen	Gewerbeflächen im Neckartal, Daimler Brühl	300	300	-
1352	Esslingen	Gewerbeflächen am Jägerhaus	300	300	-
1360	Esslingen	Gewerbeflächen im Neckartal, Daimler Brühl	300	300	-
1361	Esslingen	Einkaufszentrum Weil	300	300	-
1370	Esslingen	Gewerbeflächen im Neckartal, Pliensauvorstadt	300	300	-
1380	Esslingen	Gewerbeflächen im Neckartal, Mett. Siemensstr.	300	300	-

2. BODENRICHTWERTE innerhalb ALTSTADTRING und WESTSTADT

2.1 Wohnbauflächen

Richtwertzone Nr.	Flur	Bezeichnung	Bodenrichtwert (€/m ²)		WGFZ	
			01.01.2025	01.01.2024		
4701	Esslingen	östliche Altstadt	mit Ottillen- und Blarerplatz	810	810	-
4704	Esslingen	östliche Altstadt	Klesstraße / Adlerstraße / Wolfstor	650	650	-
4850	Esslingen	westliche Altstadt	Wehrneckerstraße westlich	730	730	-
4851	Esslingen	westliche Altstadt	Sirnauer Straße / Wehrneckerstraße	730	730	-
4852	Esslingen	westliche Altstadt	Neckar- / Maille- / südl. Sirnauer Str., Allmandgasse	700	700	-
4854	Esslingen	westliche Altstadt	Schlossberggasse	620	620	-
4855	Esslingen	westliche Altstadt	Ehnlsgasse	700	700	-
4950	Esslingen	Weststadt	Wohnbebauung	800	800	-
4960	Esslingen	Weststadt	Wohnbebauung Mettinger Str. nördlich	500	500	0,5

2.2 Geschäftslage

Richtwertzone Nr.	Flur	Bezeichnung	Bodenrichtwert (€/m ²)		
			01.01.2025	01.01.2024	
4502	Esslingen	Oststadt	Obertorstraße nordwestlich, Klesstraße, Karmeliterareal	670	670
4703	Esslingen	östliche Altstadt	Küferstraße	960	960
4705	Esslingen	östliche Altstadt	Ritterstraße südlich	720	720
4707	Esslingen	östliche Altstadt	Hafenmarkt, Strohnstr. südlich	780	780
4708	Esslingen	östliche Altstadt	Ritterstraße nördlich	1.290	1.290
4709	Esslingen	östliche Altstadt	Fischbrunnen	1.520	1.520
4710	Esslingen	östliche Altstadt	Fischbrunnen / Rathausplatz südlich	1.220	1.220
4711	Esslingen	östliche Altstadt	Rathausplatz	1.170	1.170
4801	Esslingen	westliche Altstadt	Marktplatz nordöstlich	920	920
4802	Esslingen	westliche Altstadt	Marktplatz bis Landesdenkmalamt	670	670
4803	Esslingen	westliche Altstadt	Kesslerareal bis Kesselwasen	810	810
4804	Esslingen	westliche Altstadt	Fischbrunnen / Rathausplatz südl. / Zehentgasse	1.250	1.250
4805	Esslingen	westliche Altstadt	Innere Brücke	2.060	2.060
4807	Esslingen	westliche Altstadt	Athleteneck, nördliche Pliensastraße	2.430	2.430
4808	Esslingen	westliche Altstadt	Pliensastraße Mitte	1.820	1.820
4809	Esslingen	westliche Altstadt	Pliensastraße südlich	1.200	1.200
4810	Esslingen	westliche Altstadt	Neckarstraße westlich	780	780
4811	Esslingen	westliche Altstadt	Bahnhofplatz	1.230	1.230
4812	Esslingen	westliche Altstadt	Am Kronenhof	1.110	1.110
4813	Esslingen	westliche Altstadt	Martinstraße / Ehnlsgasse nördlich	1.680	1.680
4814	Esslingen	westliche Altstadt	Bahnhofstraße südlich	2.640	2.640
4815	Esslingen	westliche Altstadt	Bahnhofstraße nördlich	1.740	1.740
4816	Esslingen	westliche Altstadt	Wehrneckerstraße / Rossneckar	630	630
4817	Esslingen	westliche Altstadt	Rossmarkt östlich	960	960
4818	Esslingen	westliche Altstadt	Rossmarkt westlich	1.110	1.110
4819	Esslingen	westliche Altstadt	Unterer Metzgerbach	1.110	1.110
4820	Esslingen	westliche Altstadt	Oberer Metzgerbach / Sirnauer Straße	1.470	1.470
4821	Esslingen	westliche Altstadt	Oberer Metzgerbach östlich	840	840

Hinweise:

Die Bodenrichtwerte für Baulandgrundstücke

- sind aus Kaufpreisen ermittelte, durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke innerhalb eines **abgegrenzten Gebiets in €/m² Baulandfläche mit im Wesentlichen gleichartigen Nutzungs- und Wertverhältnissen.**
- sind in bebauten Gebieten mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.
- beziehen sich auf baureife, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke sowie auf die angegebene bauliche Nutzung (Wohnbaufläche, Gewerbe-/ Mischgebietsfläche, Geschäftslage) und wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).
- gelten nur für frei am Grundstücksmarkt handelbare Grundstücke, die typisch sind für die jeweilige Richtwertzone bzw. das jeweilige Baugebiet. Ansonsten kann der für ein konkretes Grundstück gültige Bodenpreis - aufgrund von Abweichungen in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Lage und Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Geländeneigung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und -zuschnitt sowie Nutzungsmöglichkeit - u.U. erheblich vom Bodenrichtwert abweichen.
- gelten i.d.R. nur für private Baulandflächen und nicht für Grundstücke mit öffentlicher Nutzung.
- werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.
- beziehen sich in Sanierungsgebieten auf den sanierungsbeeinflussten Zustand.
- enthalten keine Wertanteile für bauliche und sonstige Anlagen bzw. Zubehör.

In den Richtwertzonen 710 (Hammerschmiede), 2310 (Obertal) und 3810 (Neckarinsel) können aufgrund des derzeitigen Planungsrechts i. d. R. keine Erschließungskosten erhoben werden.

B Bodenrichtwerte für Flächen der Land- oder Forstwirtschaft und sonstige Flächen in Esslingen a.N.

Nutzungsart Richtwertzone	Bodenrichtwert	Bodenrichtwert
	01.01.2024 €/m ²	01.01.2025 €/m ²
Freizeitgartenfläche	30	30
Grünland Baumwiesen mit baulichen Anlagen oder rechtlich möglich	10	10
Baumwiesen ohne bauliche Anlagen	5	5
Acker • zw. Pliensauvorstadt und Weil 9201 Breite, Obere Mettinger Wiesen 9211, 9271	25	25
• zw. Pliensauvorstadt und Zollberg 9191	14	14
• übriges Ackerland	7	7
Weingarten • flurbereinigt • terrassiert (Mauernwengert)	11 3	11 3
Forstwirtschaftliche Fläche (ohne Aufwuchs)	1	1
Wohnen für land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Außenbereich (anzuwenden auf die 5-fache Grundfläche des Wohnhauses)	210	210
Wohnen im Außenbereich (anzuwenden auf die 5-fache Grundfläche des Wohnhauses)	500	510

Hinweise:

Merkmale der verschiedenen Flächen der Land- oder Forstwirtschaft und sonstigen Flächen:

- Freizeitgartenfläche: eingezäunt, Gartenhaus und/oder Geschirrhütte vorhanden oder rechtlich möglich, gärtnerisch angelegt
- Acker: normale, richtwertzonen-typische Nutzung
- Baumwiesen mit baulichen Anlagen: Baumwiese, teilweise eingezäunt, teilweise Hütte vorhanden oder rechtlich möglich, nicht gärtnerisch angelegt
- Baumwiesen ohne bauliche Anlagen: **Streuobstwiese mit Gras, Bäumen, Büschen ...**

Bei den obigen Bodenrichtwerten für Flächen der Land- oder Forstwirtschaft oder sonstigen Flächen (Freizeitgartenfläche, Baumwiesen, Acker) ist der ortsübliche Aufwuchs enthalten, nicht aber das Zubehör (z. B. bauliche Anlagen).

Auskünfte über Bodenrichtwerte:

Auskünfte über die Bodenrichtwerte erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Stadtplanungsamt, Technisches Rathaus, Ritterstraße 17, 2. OG, Zimmer 294.

Telefon: 0711 / 3512-2557 (Mo und Do 9 – 12 Uhr), eMail: gutachterausschuss@esslingen.de.

persönlich sind wir für Sie da: Montag - Donnerstag 8:00 - 12:00 Uhr

14:00 - 16:00 Uhr

Freitag 8:00 - 12:00 Uhr

und nach Vereinbarung

Die Bodenrichtwerte sind online über BORIS-BW (www.gutachterausschuesse-bw.de) abrufbar.

Der Grundstücksmarktbericht 2025 kann voraussichtlich ab Juli 2025 zum Preis von 50 € erworben werden.

Stadtplanungsamt