

**GUTACHTERAUSSCHUSSES**

für die Ermittlung von Grundstückswerten  
für den Bereich nördlicher Rhein-Neckar-Kreis



**GAA-NRNK**

Gutachterausschuss  
Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis

# BERICHT ZUM IMMOBILIENMARKT 2024



**DATEN DES IMMOBILIENMARKTES 2023**

**FÜR DEN BEREICH DER KOMMUNEN**

Dossenheim, Edingen-Neckarhausen, Heddesbach, Heddesheim, Heiligkreuzsteinach,  
Hemsbach, Hirschberg, Ilvesheim, Ladenburg, Laudenbach, Schönau, Schriesheim,  
Weinheim, Wilhelmsfeld

## Impressum

- Herausgeber:** Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für die Ermittlung von Grundstückswerten  
für den Bereich nördlicher Rhein-Neckar-Kreis
- Anschrift:** Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
bei der Stadt Weinheim  
Obertorstraße 9  
69469 Weinheim  
Telefon: 06201/82-292  
Fax: 06201/82-507  
E-Mail: [gutachterausschuss@gaa-nrnk.de](mailto:gutachterausschuss@gaa-nrnk.de)  
Internet: [www.gaa-nrnk.de](http://www.gaa-nrnk.de)
- Redaktion:** Martina Nagora – Leitung der Geschäftsstelle und  
Vorsitzende des Gutachterausschusses
- Berichtsjahr:** 2023
- Druck:** Amt für Vermessung, Bodenordnung und Geoinformation,  
Weinheim
- Urheberrecht/  
Verwendungsvorbehalt:** Dieser Bericht unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten.  
Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Der Herausgeber hat das ausschließliche Recht, den Immobilienmarktbericht und dessen Informationsinhalt zu vervielfältigen, zu verbreiten, zu bearbeiten und öffentlich wiederzugeben.  
Es ist gestattet nach Art und Umfang unwesentliche Teile des Berichts in eigene Produkte oder Dienste mit einer direkten oder indirekten Gewinnerzielungsabsicht in den Verkehr zu bringen. Hierbei ist ein Hinweis mit Quellenangabe nötig. Eine darüber-hinausgehende Nutzung bedarf der Zustimmung des Herausgebers.  
Die Immobilienmarktdaten wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Irrtümer sind vorbehalten. Es gelten die gesetzlichen Haftungsbeschränkungen.

Weinheim, 04.12.2024

## Inhaltsverzeichnis<sup>1</sup>

|          |  |          |
|----------|--|----------|
| <b>1</b> | <b>Organisationstruktur</b>                          | <b>4</b> |
| 1.1      | Gutachterausschuss                                   | 4        |
| 1.2      | Geschäftsstelle                                      | 5        |
| <b>2</b> | <b>Immobilienmarktdaten</b>                          | <b>6</b> |
| 2.1      | Gesamtanalyse der erfassten Verträge                 | 6        |
| 2.2      | Analyse Kaufverträge über bebaute Grundstücke        | 9        |
| 2.3      | Analyse Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum | 12       |
| 2.4      | Analyse unbebaute Bauflächen                         | 14       |
| 2.5      | Analyse land- und forstwirtschaftlicher Flächen      | 17       |

---

<sup>1</sup> Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Folgenden auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Sprachformen verzichtet und das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für beide Geschlechter.

# 1 Organisationstruktur

## 1.1 Gutachterausschuss



Stand 01.11.2024

Der Gutachterausschuss ist ein Kollegialorgan selbstständiger und unabhängiger Gutachter. Der Gutachterausschuss steht außerhalb der Hierarchie des Behördenaufbaus und ist nicht Teil der Verwaltung, für deren Bereich er gebildet worden ist. Dies soll gewährleisten, dass der Gutachterausschuss seine Tätigkeit unparteiisch und ohne Ansehen der Person aus freier Überzeugung nachkommen kann.

Der Ausschuss setzt sich gem. § 192 Abs. 3 BauGB aus einem Vorsitzenden, dessen Stellvertretern, weiteren ehrenamtlichen Gutachtern, die in der Wertermittlung sachkundig und erfahren sein sollen und einem Bediensteten der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken zusammen. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden vom Gemeinderat für die Dauer von vier Jahren bestellt.

Mit Stand 01.11.2024 hat der Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis 76 Mitglieder und setzt sich wie folgt zusammen:

- 1 Vorsitzende
- 14 stellvertretende Vorsitzende (einer pro Gemeinde)
- 52 weitere ehrenamtliche Gutachter
- 3 Gutachter der zuständigen Finanzbehörden
- 6 stellvertretende Gutachter der zuständigen Finanzbehörden

## 1.2 Geschäftsstelle

Die Gutachterausschüsse bedienen sich nach § 192 Abs. 4 BauGB einer Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle ist ein Organ des Gutachterausschusses und nimmt die Funktionen wahr, die hinsichtlich Inhalt und Umfang in der Verantwortung und der Entscheidung des Gutachterausschusses stehen. Bei der Ausübung ihrer Tätigkeiten sind die Mitarbeiter also nicht an fachliche Weisungen ihrer Anstellungsbehörde gebunden, sondern allein denen des Gutachterausschusses unterworfen.

Der Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis hat seine Geschäftsstelle bei der Stadt Weinheim und wie folgt zu erreichen:

|              |   |
|--------------|---|
| postalisch:  | Geschäftsstelle Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis<br>Obertorstraße 9<br>69469 Weinheim |
| persönlich:  | Rathaus Schloss<br>Eingang J, 1. OG<br>Anmeldung Zimmer 250   |
| telefonisch: | 06201 / 82 – 292  |
| via Mail:    | gutachterausschuss@gaa-nrnk.de  |

## 2 Immobilienmarktdaten

Die Immobilienmarktdaten stellen einen Überblick über die im Einzugsbereich des Gutachterausschusses Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis erfassten Verträge über Immobilientransaktionen dar, die im Jahr 2023 abgeschlossen wurden sowie Gegenüberstellungen zu Vorperioden. Abweichungen der Zahlen gegenüber dem Geschäftsbericht 2022 ergeben sich im Wesentlichen aus nacherfassten Kaufverträgen. Die Zuordnung der Kaufverträge zu einem Jahrgang erfolgt nach dem Beurkundungsdatum. Die angegebenen Stückzahlen stellen somit keine Absolutwerte dar, sondern sind ein Abbild der Kaufpreissammlung zum Zeitpunkt der Auswertung (19.11.2024).

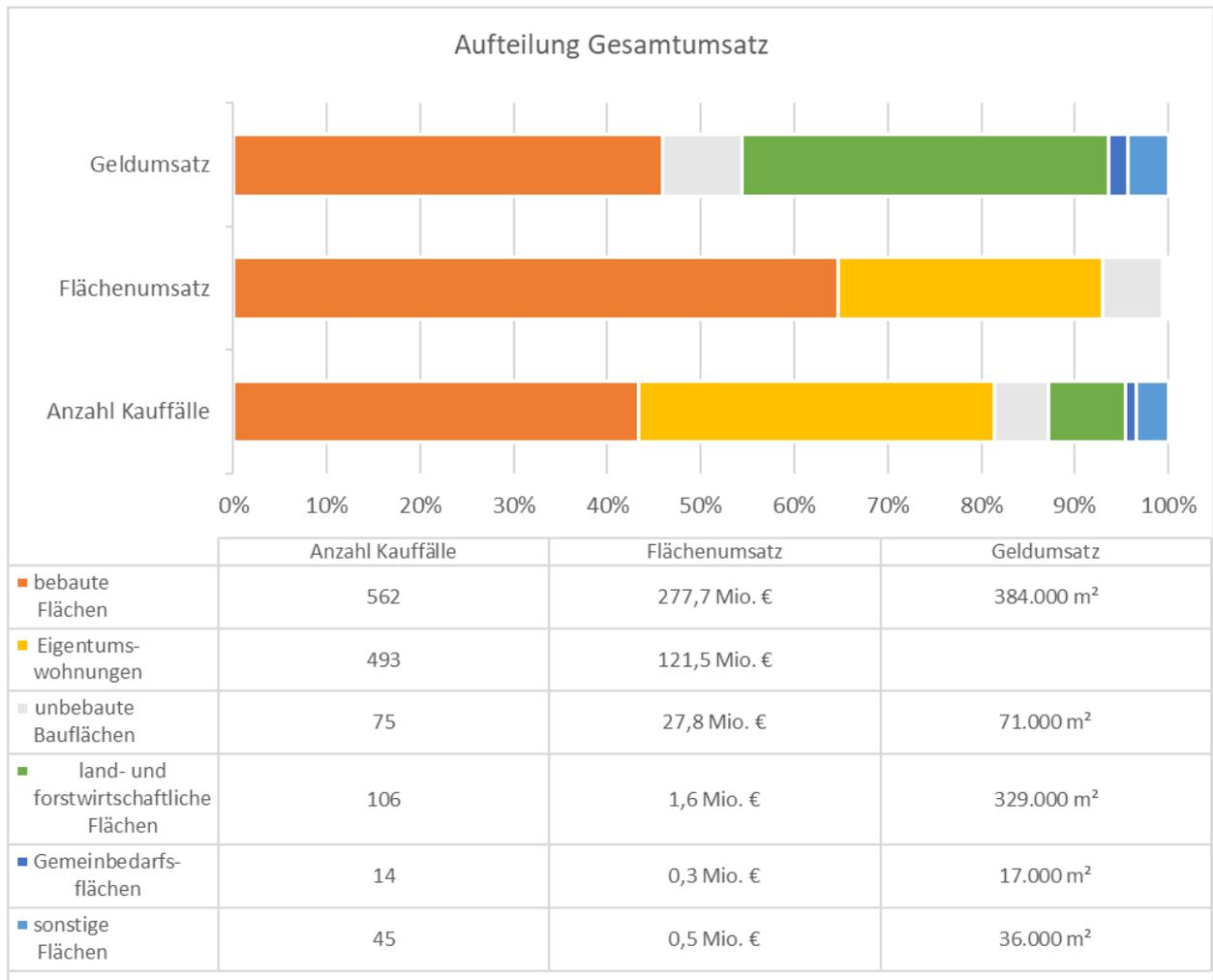
Die Darstellungen und Zahlen ergeben sich aus unbereinigten Analysen aller erfassten Kauffälle. Das heißt, dass keine statistische Bereinigung der Daten erfolgt (z.B. durch die Box-Plot-Methode) und dass auch Kauffälle enthalten sind, die z.B. aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse oder einer Zwangslage (z.B. Insolvenz) entstanden sein können. **Es handelt sich nicht um „zur Wertermittlung erforderliche Daten“ gem. § 193 Abs. 5 BauGB bzw. § 12 ImmoWertV. Aus diesem Grund eignen sich die Angaben nicht zur Ableitung von Verkehrswerten nach § 194 BauGB, sondern sollen lediglich einen Überblick über die gesamte Breite des lokalen Immobilienmarktes geben.**

### 2.1 Gesamtanalyse der erfassten Verträge

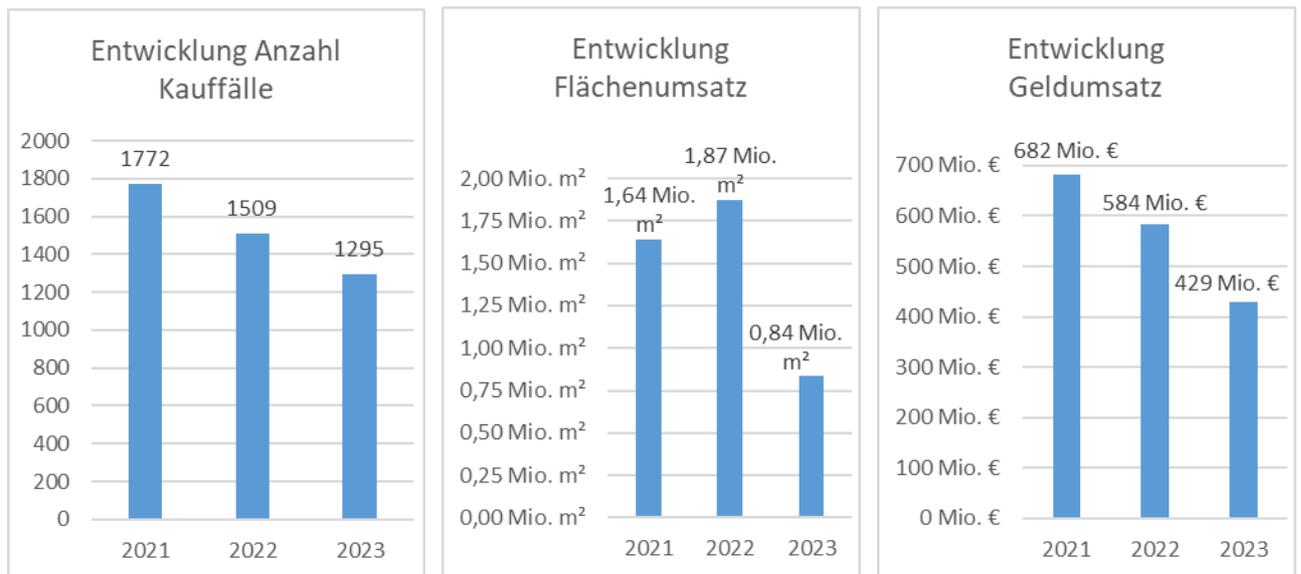
Die Summe aller eingegangenen Verträge für das Jahr 2023 beläuft sich auf 1.295 Verträge mit einer Gesamtfläche von 0,84 Mio. m<sup>2</sup> und einem Umsatz von 429 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahr wurden damit insgesamt 14,2 % weniger Verträge über 55,3% weniger Fläche und mit 26,4% weniger Umsatz geschlossen.

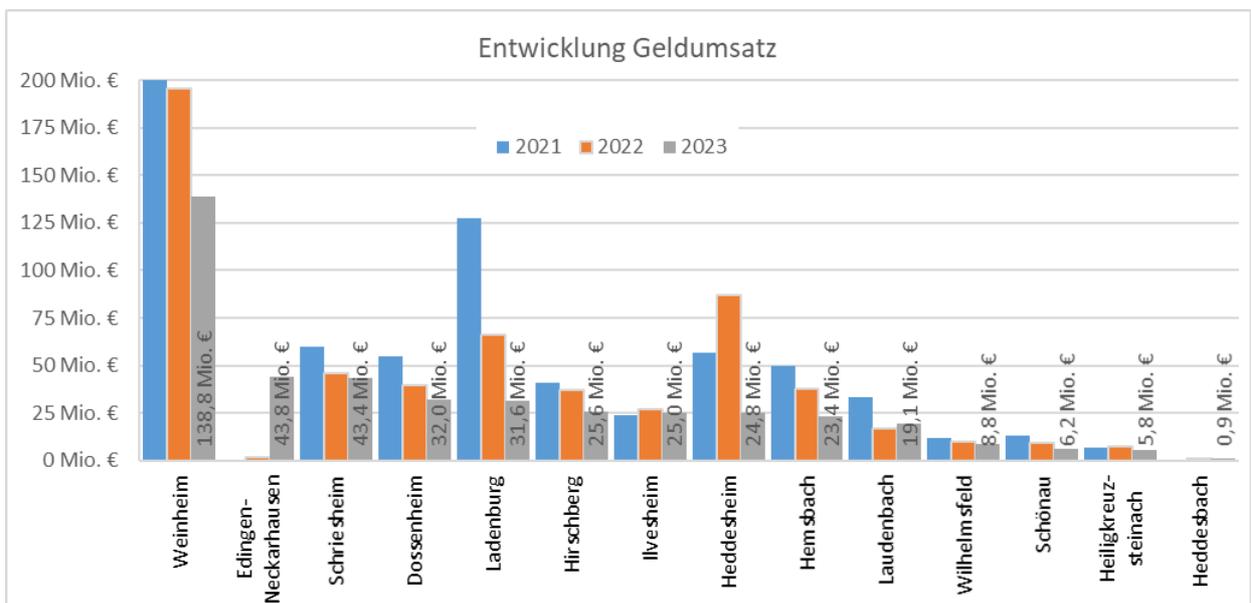
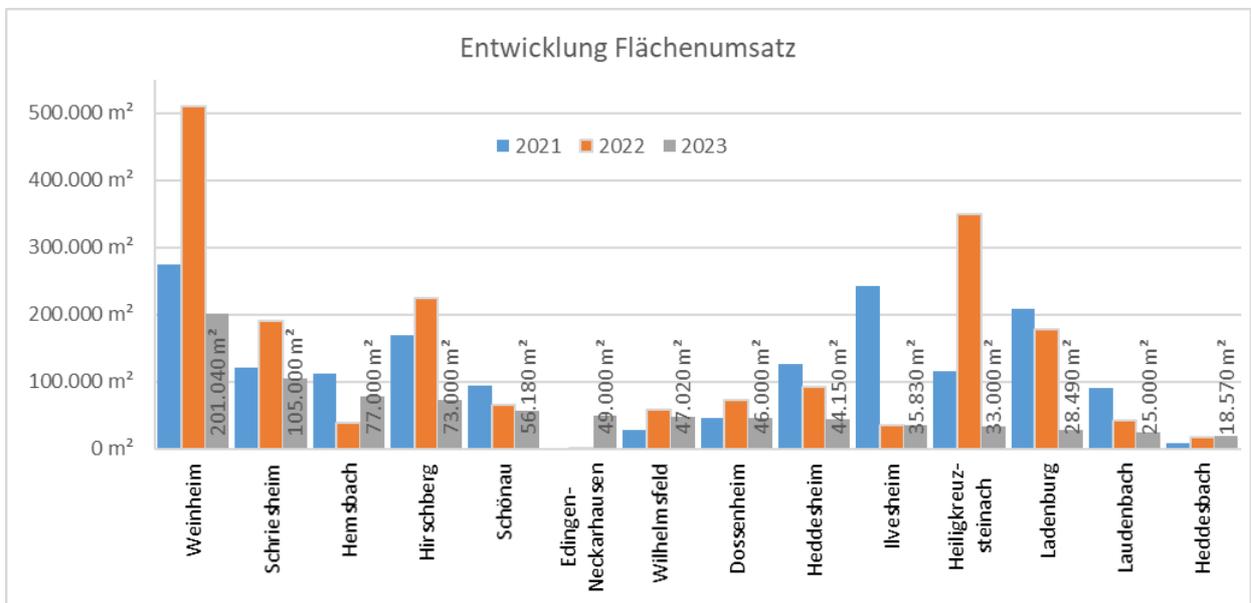
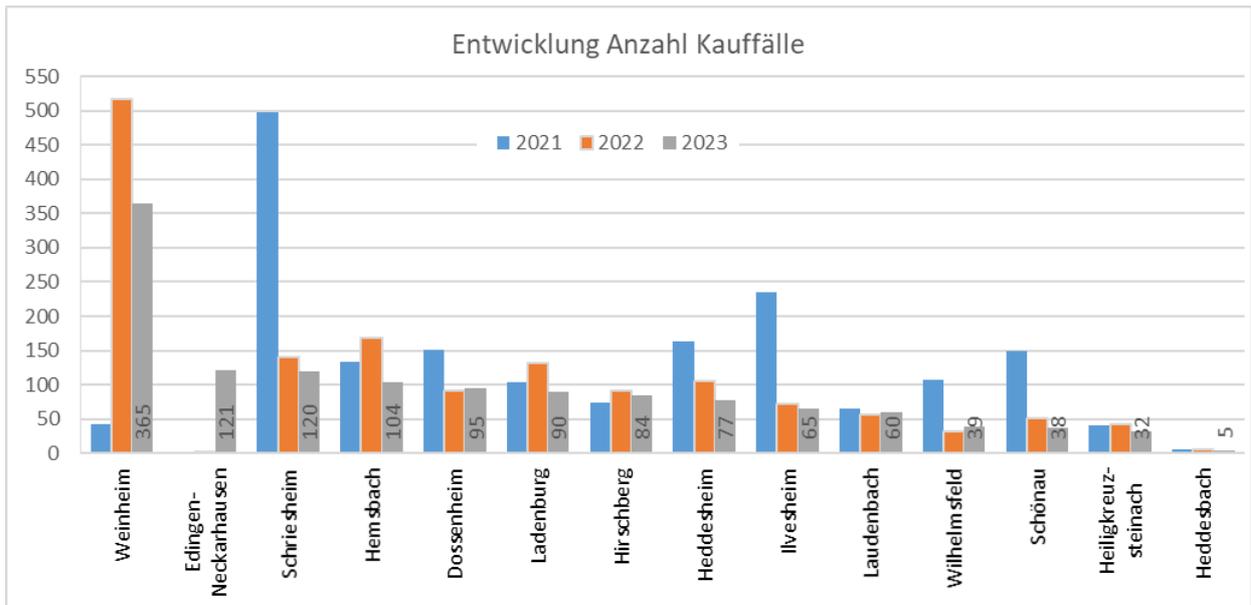
Hieraus lässt sich jedoch nicht zwangsläufig auf einen Preisrückgang in allen Bereichen und Segmenten des Immobilienmarktes schließen.

**Aufteilung Gesamtumsatz:**



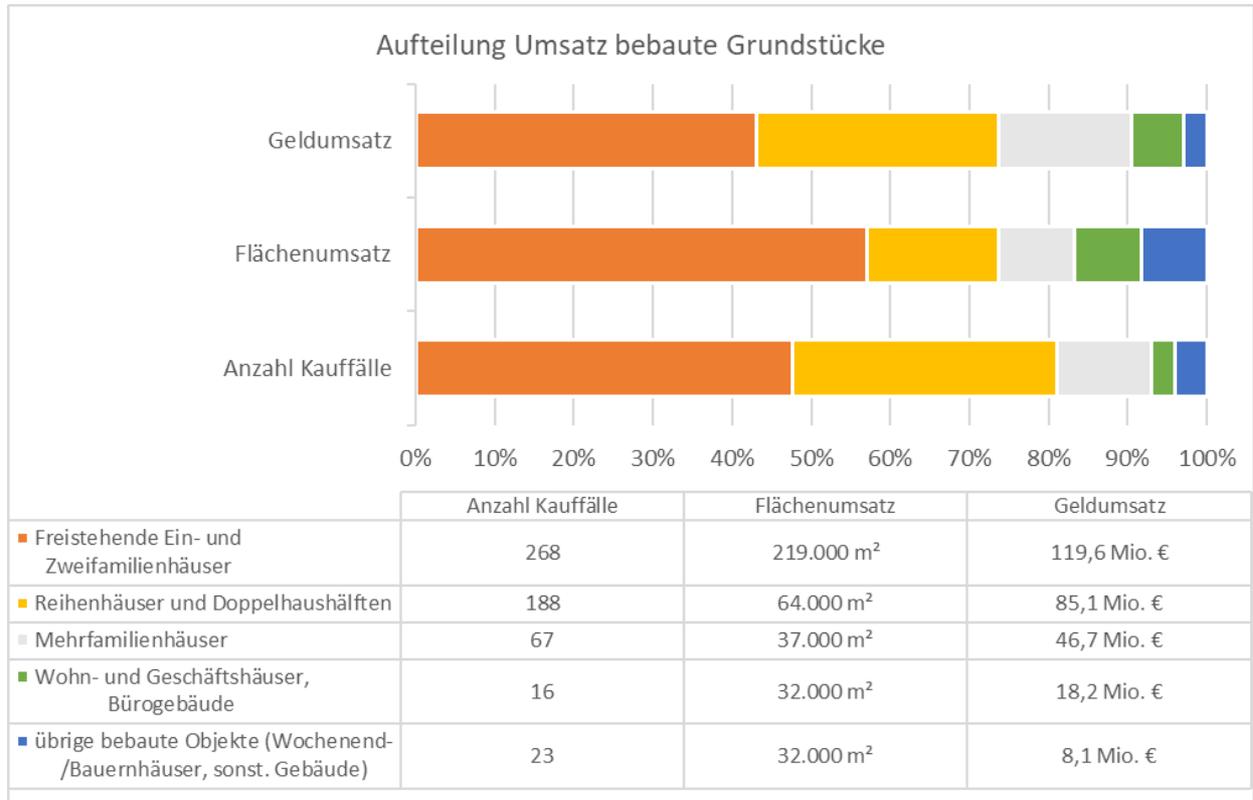
**Entwicklung Umsatz:**



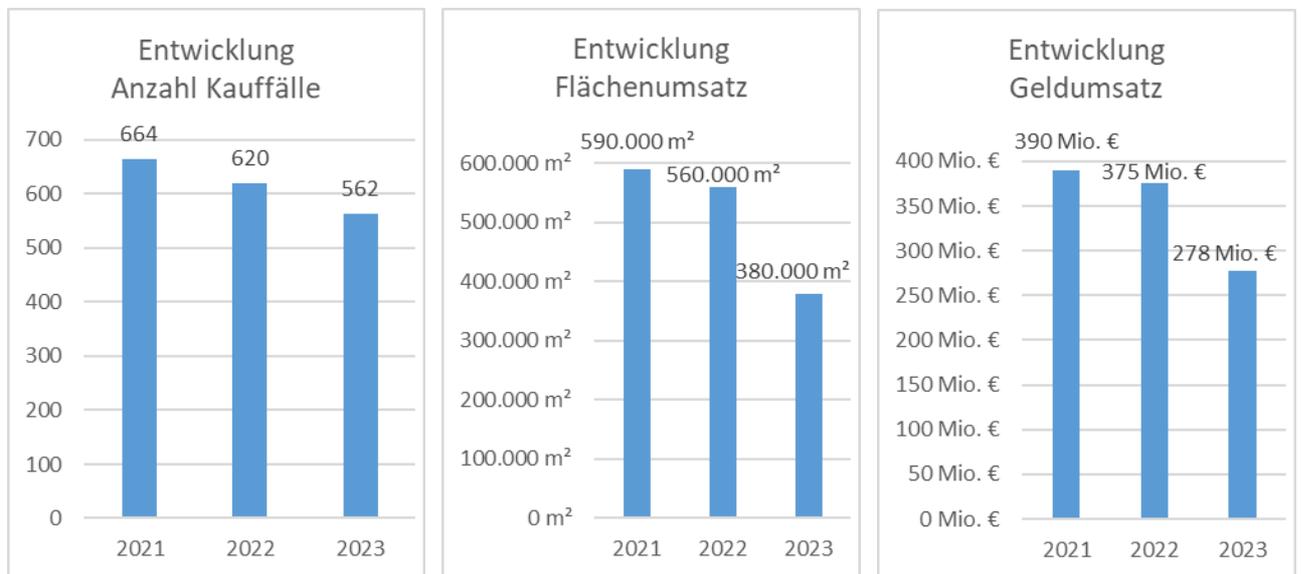


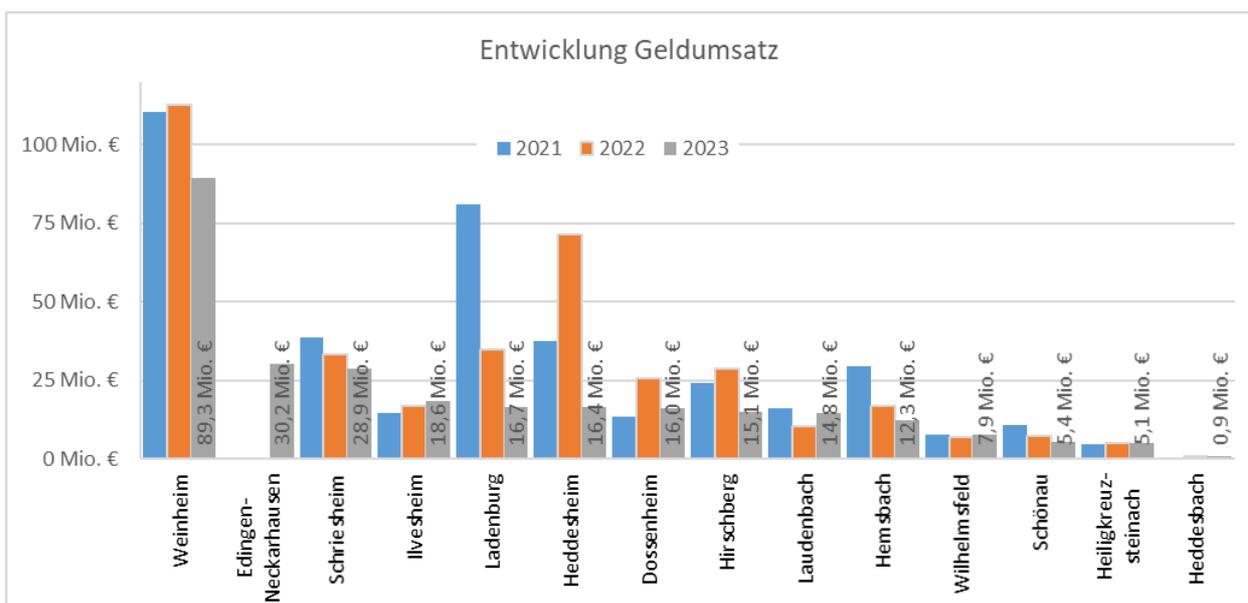
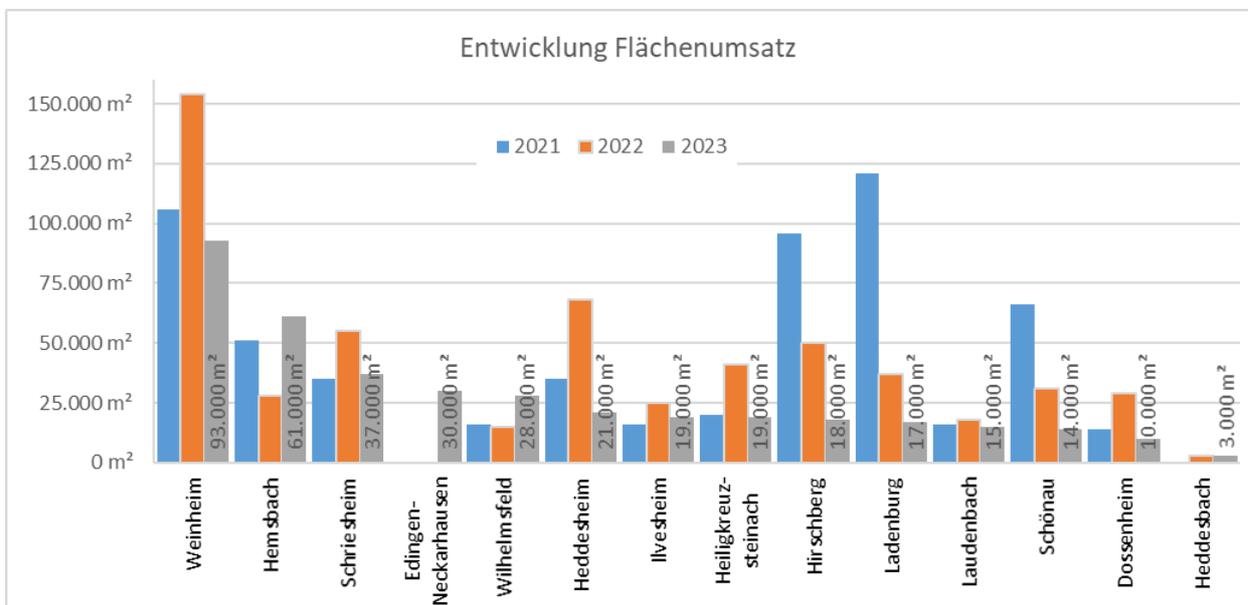
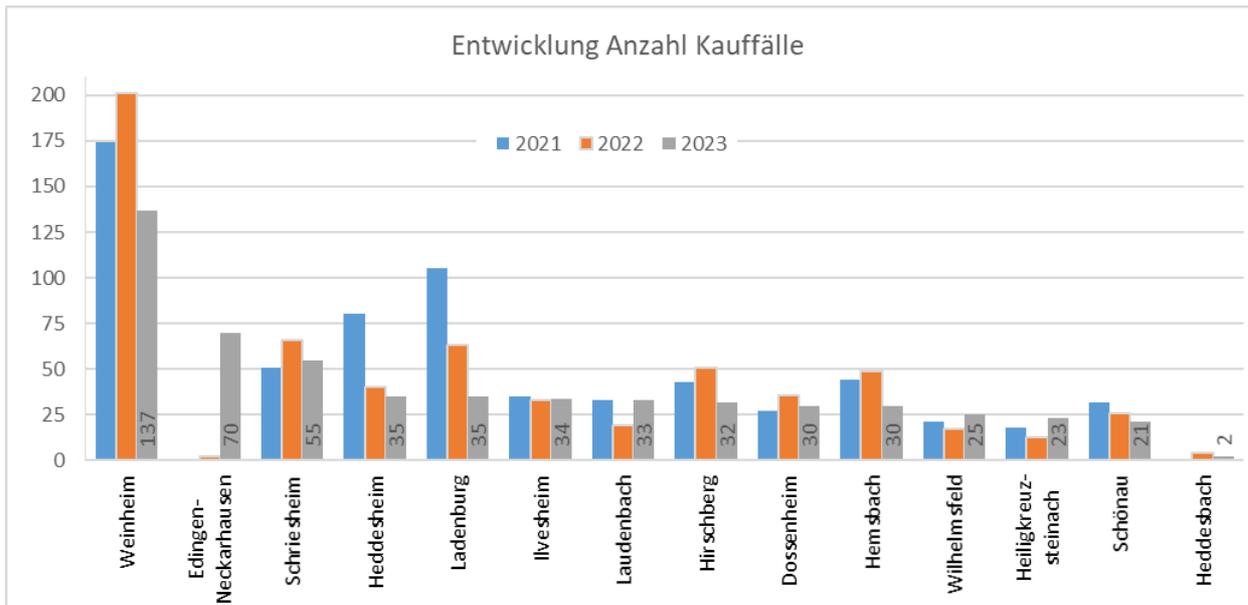
## 2.2 Analyse Kaufverträge über bebaute Grundstücke

### Aufteilung Umsatz bebaute Grundstücke:



### Entwicklung Umsatz:





**Kauf- und Wohnflächenpreise nach Gebäudeart:**

|  | 2023             |   | Entwicklung ggü 2022                                  |   |   |
|--|------------------|---|---|---|---|
|  | Anzahl<br>gesamt | Kaufpreis gesamt<br>Median<br>Mittelwert<br>von - bis | Wohnflächenpreis<br>Median<br>Mittelwert<br>von - bis | Kaufpreis gesamt<br>Median<br>Mittelwert<br>von - bis | Wohnflächenpreis<br>Median<br>Mittelwert<br>von - bis |
| Freistehende<br>Ein- und<br>Zweifamilienhäuser | 147              | 450.000 €   | 3.042 €   | -27,4%  | -8,8%   |
|  |                  | 532.000 €   | 3.175 €   | -18,7%  | -14,8%  |
|  |                  | 46.000 € - 2.800.000 €                                | 333 € - 8.750 €                                       | -23,3%  | -14,4%  |
| Reihenhäuser<br>und<br>Doppelhaushälften       | 98               | 474.000 €   | 3.538 €   | -16,7%  | -7,8%   |
|  |                  | 508.000 €   | 3.620 €   | -10,6%  | -7,1%   |
|  |                  | 198.000 € - 997.000 €                                 | 1.335 € - 5.823 €                                     | 98,0%   | 4,4%  |
| Mehrfamilienhäuser                             | 40               | 688.000 €   | 2.417 €   | 1,9%  | -17,3%  |
|  |                  | 698.000 €   | 2.436 €   | -30,5%  | -31,8%  |
|  |                  | 290.000 € - 1.650.000 €                               | 1.239 € - 3.534 €                                     | -1,7%   | -75,4%  |
| Wohn- und<br>Geschäftshäuser,<br>Bürogebäude   | 9                | 705.000 €   |   | -17,1%  |   |
|  |                  | 990.000 €   |   | -27,4%  |   |
|  |                  | 150.000 € - 3.099.000 €                               |   | -68,4%  | -11,0%  |

**Kauf- und Wohnflächenpreise nach Baujahresklassen:**
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

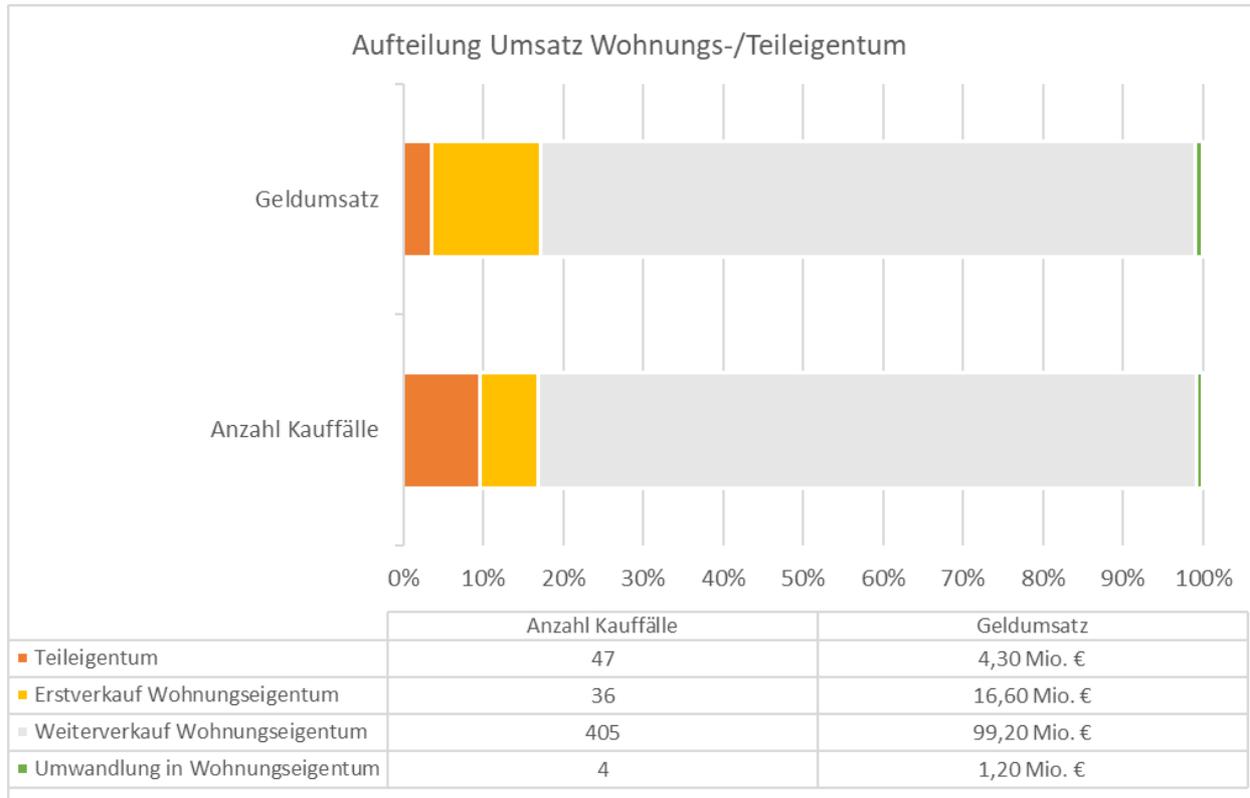
|                       | 2023   |           |                    |                        |             | Entwicklung ggü. 2022 |
|-----------------------|--------|-----------|--------------------|------------------------|-------------|-----------------------|
|                       | Anzahl | Ø Baujahr | Ø Wohnfläche       | Ø Wohnflächenpreis     | Ø Kaufpreis | Ø Wohnflächenpreis    |
| Baujahr bis 1945      | 42     | 1906      | 133 m <sup>2</sup> | 3.057 €/m <sup>2</sup> | 402.000 €   | -2,5%                 |
| Baujahr 1946 bis 1969 | 63     | 1960      | 160 m <sup>2</sup> | 2.995 €/m <sup>2</sup> | 410.000 €   | -11,2%                |
| Baujahr 1970 bis 1984 | 34     | 1972      | 180 m <sup>2</sup> | 2.922 €/m <sup>2</sup> | 460.000 €   | -8,4%                 |
| Baujahr 1985 bis 1999 | 8      | 1992      | 155 m <sup>2</sup> | 3.193 €/m <sup>2</sup> | 548.000 €   | -13,4%                |
| Baujahr 2000 bis 2014 | 9      | 2006      | 180 m <sup>2</sup> | 4.269 €/m <sup>2</sup> | 690.000 €   | -3,4%                 |
| Baujahr ab 2015       | 3      | 2018      | 169 m <sup>2</sup> | 5.207 €/m <sup>2</sup> | 880.000 €   | 0,0%                  |

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

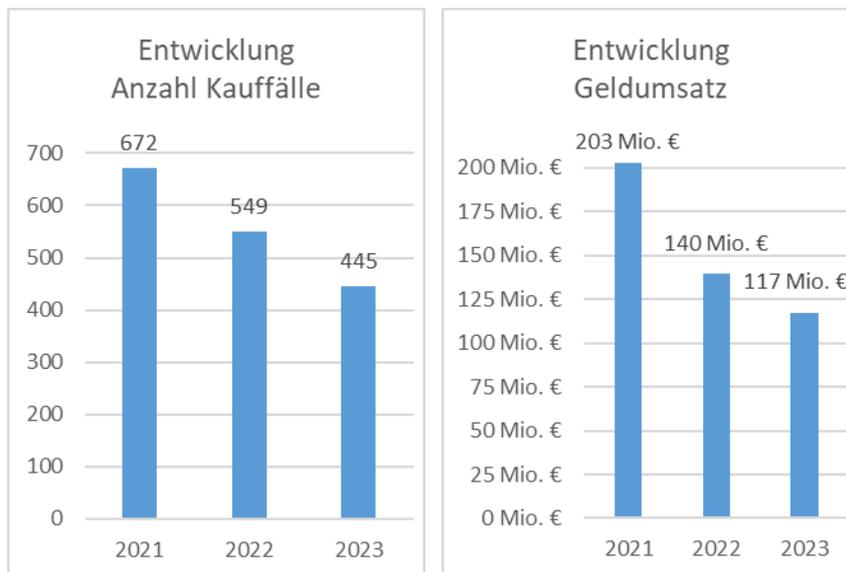
|                       | 2023   |           |                    |                        |             | Entwicklung ggü. 2022 |
|-----------------------|--------|-----------|--------------------|------------------------|-------------|-----------------------|
|                       | Anzahl | Ø Baujahr | Ø Wohnfläche       | Ø Wohnflächenpreis     | Ø Kaufpreis | Ø Wohnflächenpreis    |
| Baujahr bis 1945      | 17     | 1912      | 133 m <sup>2</sup> | 2.959 €/m <sup>2</sup> | 400.000 €   | -17,5%                |
| Baujahr 1946 bis 1969 | 31     | 1960      | 122 m <sup>2</sup> | 3.214 €/m <sup>2</sup> | 380.000 €   | 0,7%                  |
| Baujahr 1970 bis 1984 | 27     | 1976      | 141 m <sup>2</sup> | 3.404 €/m <sup>2</sup> | 470.000 €   | -5,6%                 |
| Baujahr 1985 bis 1999 | 12     | 1990      | 138 m <sup>2</sup> | 4.012 €/m <sup>2</sup> | 514.000 €   | -2,1%                 |
| Baujahr 2000 bis 2014 | 15     | 2006      | 150 m <sup>2</sup> | 4.595 €/m <sup>2</sup> | 657.000 €   | -7,5%                 |
| Baujahr ab 2015       | 13     | 2024      | 155 m <sup>2</sup> | 4.001 €/m <sup>2</sup> | 620.000 €   | -32,8%                |

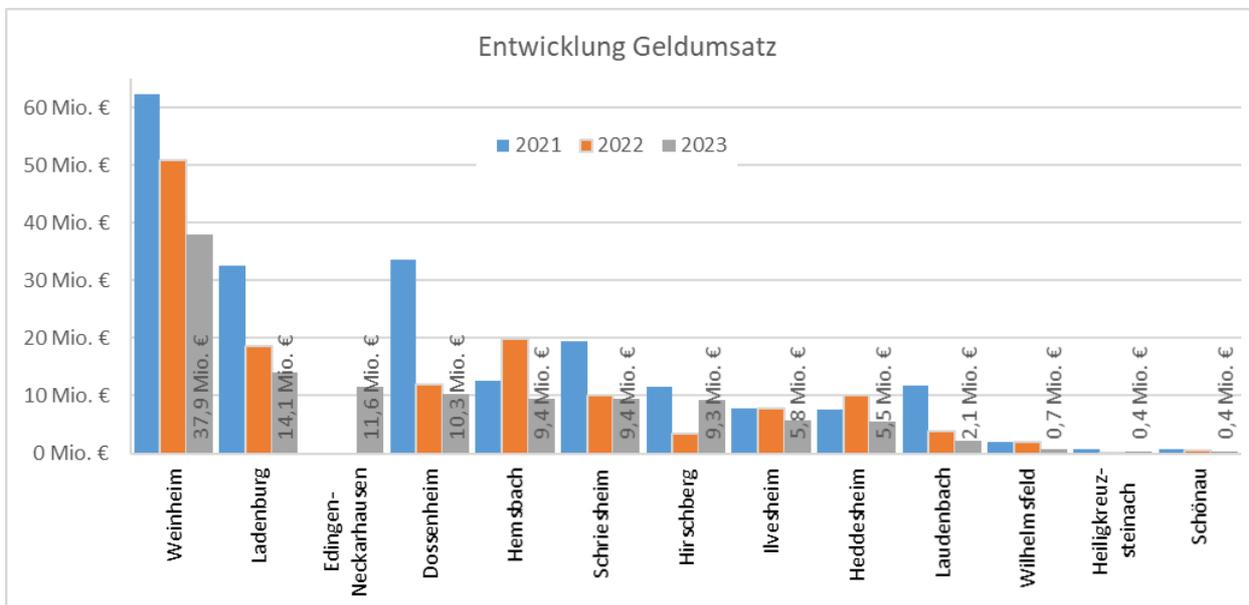
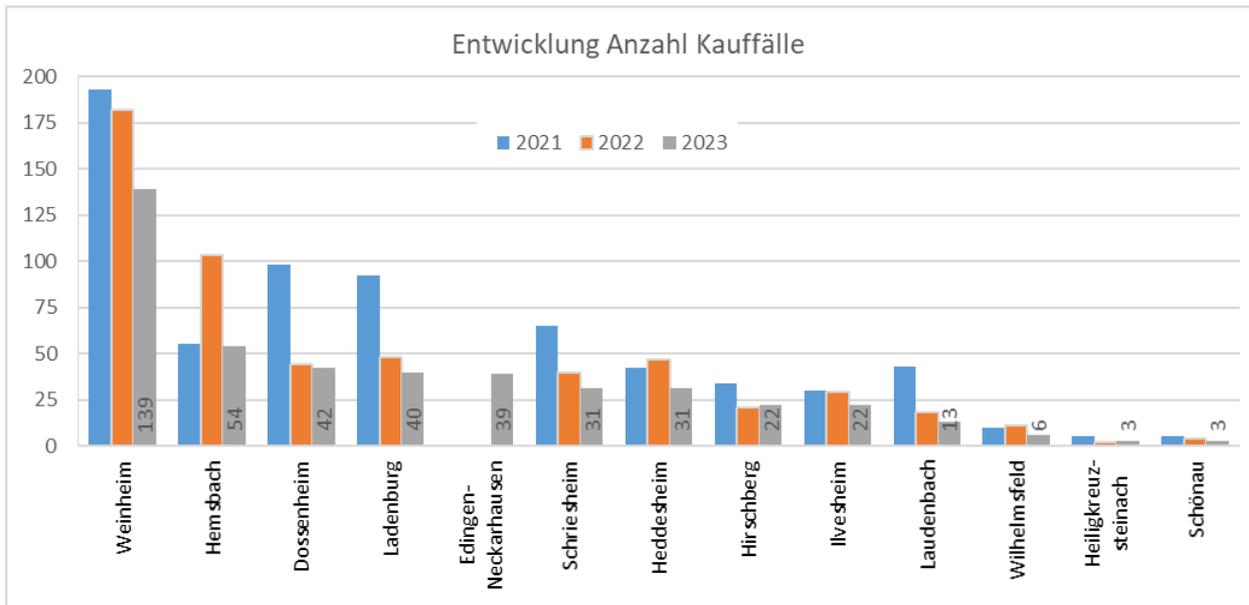
## 2.3 Analyse Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum

### Aufteilung Umsatz Wohnungs- und Teileigentum:



### Entwicklung Umsatz:



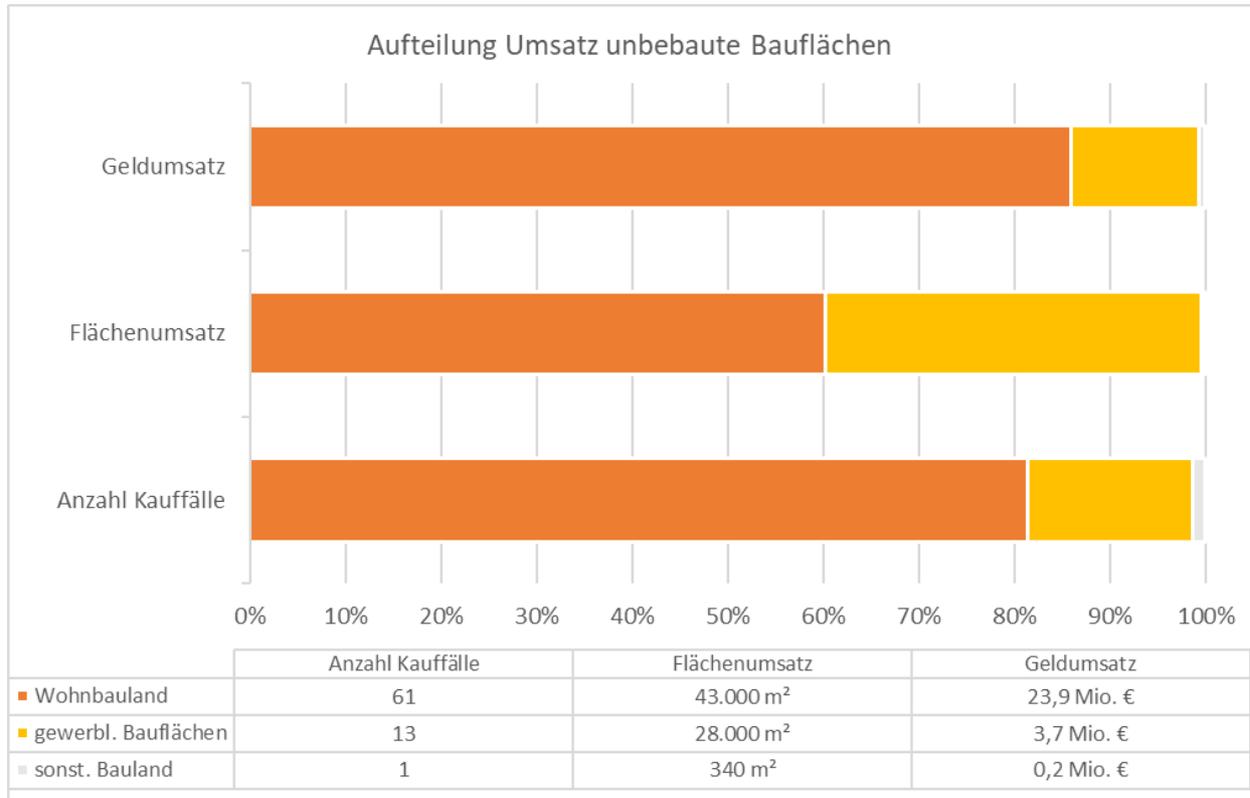


**Kauf- und Wohnflächenpreise Wohnungseigentum nach Baujahresklassen:**

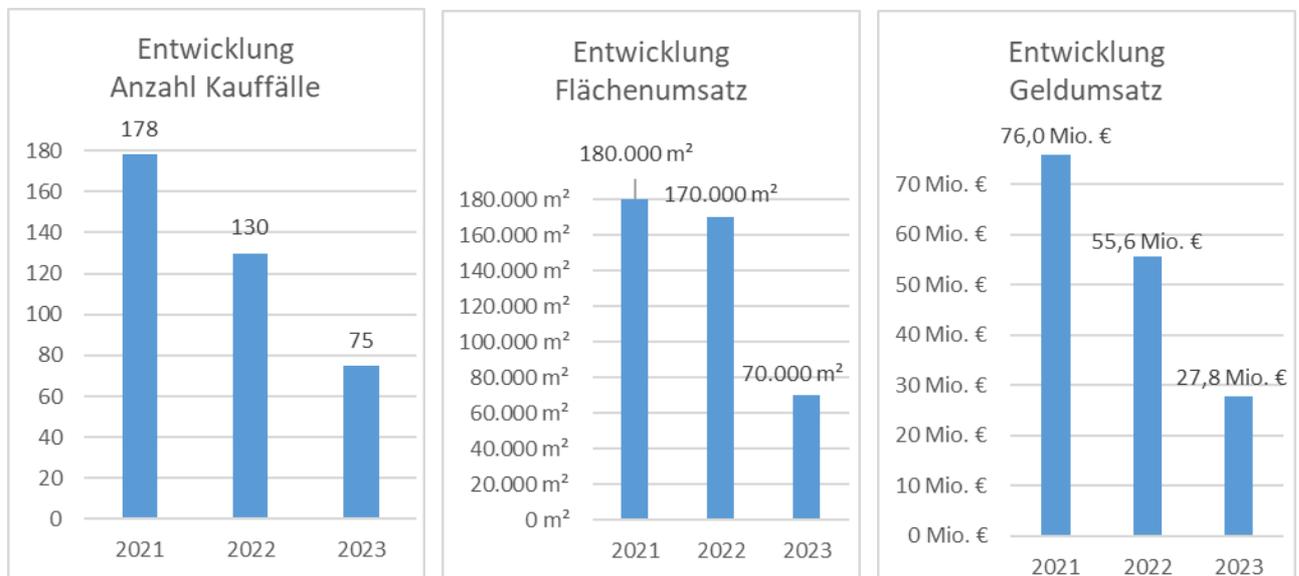
|                       | 2023   |           |                   |                        |             | Entwicklung ggü. 2022<br>Ø Wohnflächenpreis |
|-----------------------|--------|-----------|-------------------|------------------------|-------------|---|
|                       | Anzahl | Ø Baujahr | Ø Wohnfläche      | Ø Wohnflächenpreis     | Ø Kaufpreis |   |
| Baujahr bis 1945      | 20     | 1907      | 96 m <sup>2</sup> | 3.625 €/m <sup>2</sup> | 310.000 €   | 7,6%  |
| Baujahr 1946 bis 1969 | 36     | 1967      | 83 m <sup>2</sup> | 2.550 €/m <sup>2</sup> | 208.000 €   | -21,6%                                      |
| Baujahr 1970 bis 1984 | 97     | 1975      | 79 m <sup>2</sup> | 2.708 €/m <sup>2</sup> | 222.000 €   | -15,2%                                      |
| Baujahr 1985 bis 1999 | 71     | 1994      | 70 m <sup>2</sup> | 3.088 €/m <sup>2</sup> | 219.000 €   | -8,9%                                       |
| Baujahr 2000 bis 2014 | 28     | 2006      | 94 m <sup>2</sup> | 3.670 €/m <sup>2</sup> | 387.000 €   | -10,1%                                      |
| Baujahr ab 2015       | 42     | 2023      | 82 m <sup>2</sup> | 5.117 €/m <sup>2</sup> | 425.000 €   | -0,6%                                       |

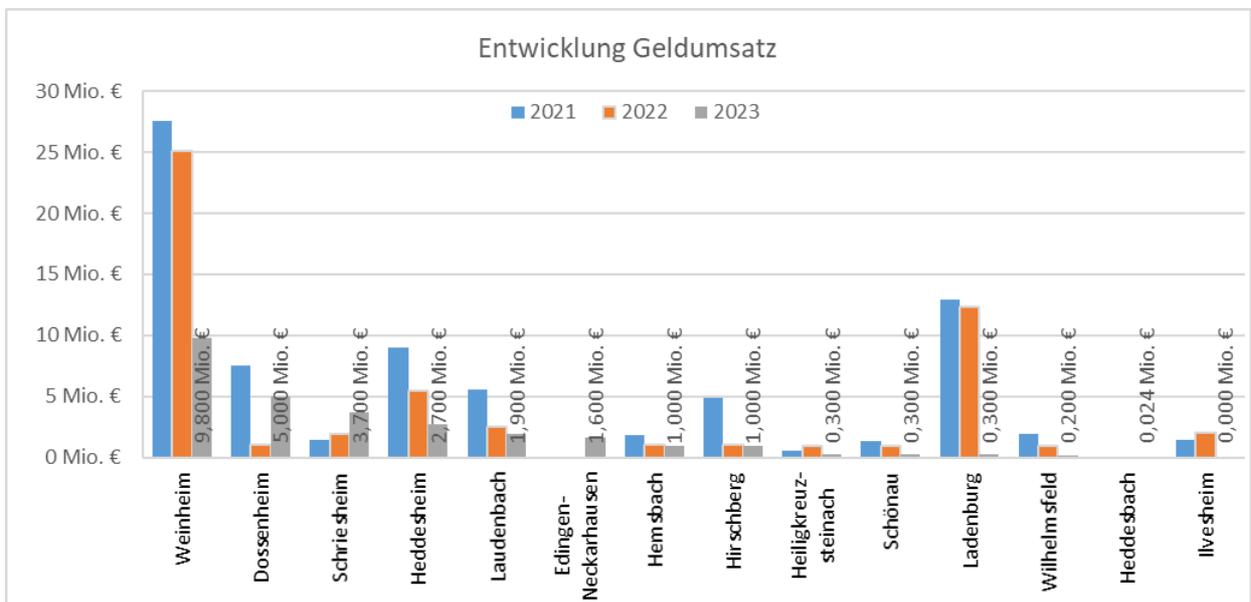
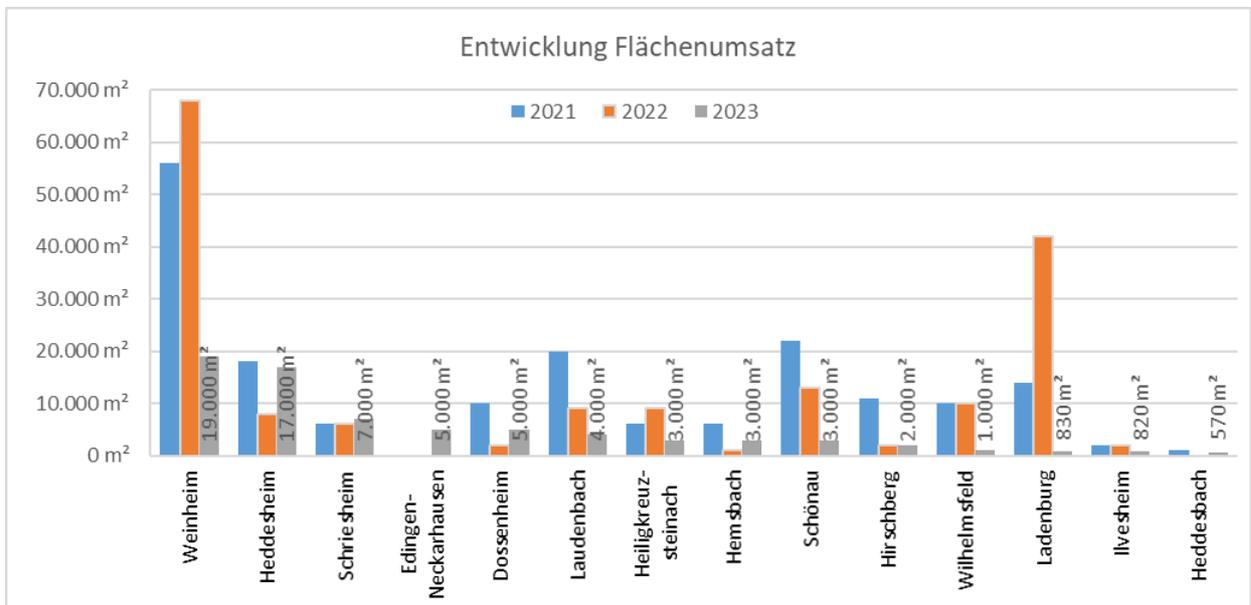
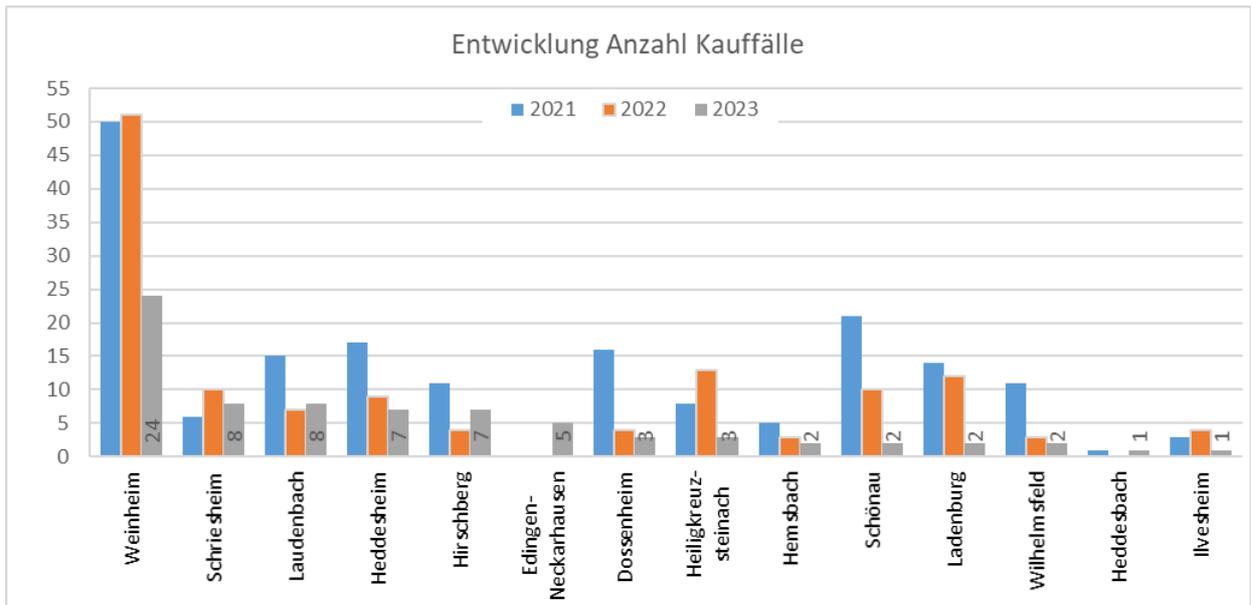
## 2.4 Analyse unbebaute Bauflächen

### Aufteilung Umsatz unbebaute Bauflächen:



### Entwicklung Umsatz:





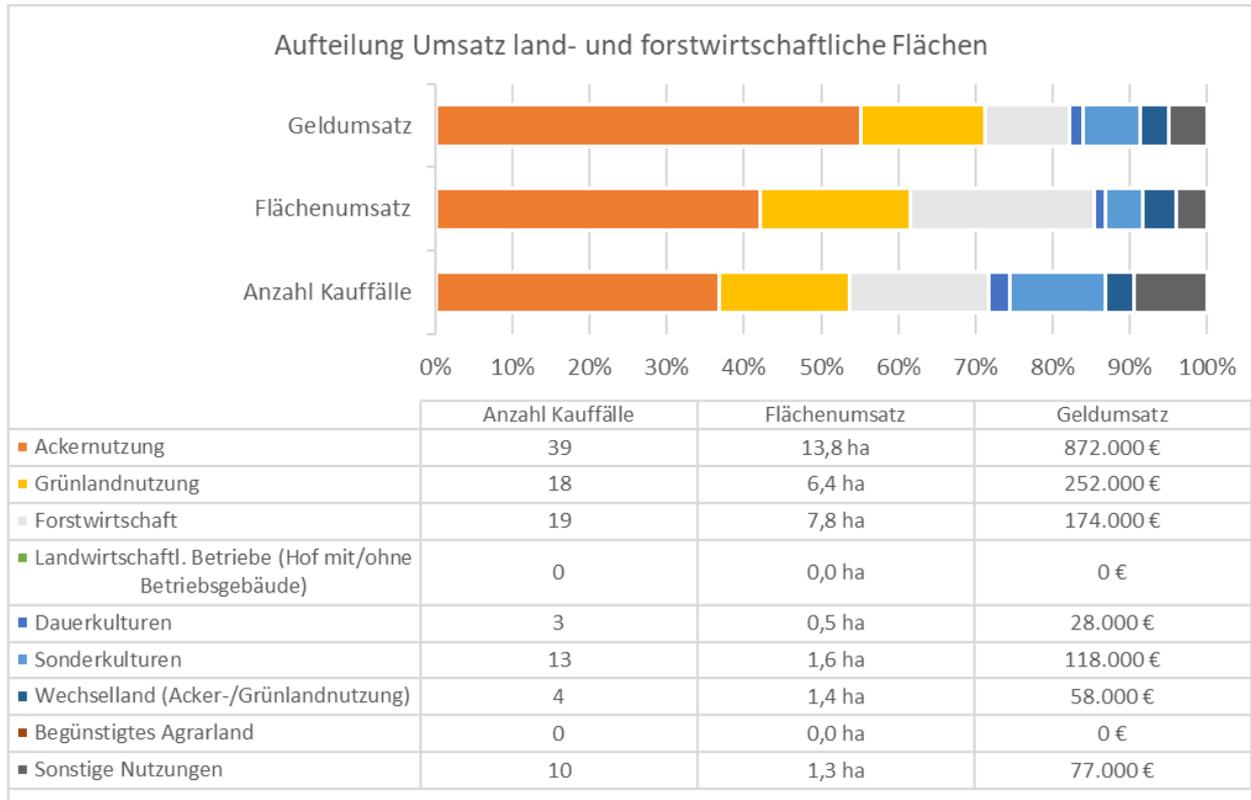
### Quadratmeterpreise unbebauter Bauflächen nach Gemeinden:

Die folgende Darstellung der durchschnittlichen Grundstücksflächen, m<sup>2</sup>-Preise und Entwicklungen der m<sup>2</sup>-Preise ermöglicht eine Orientierung im teilweise sehr heterogenen Immobilienmarkt. Es wurden aus datenschutzrechtlichen Gründen nur Gemeinden mit mindestens drei Kauffällen ausgewertet.

|                               |        | 2023   |        |  |  |
|-------------------------------|--------|--|--------|--|--|
|                               |        | Grundstücksfläche je Kauffall  |        | Preis pro m <sup>2</sup> -Grundstücksfläche  |  |
|                               | Anzahl | Median   | Anzahl | Median   |  |
|                               |        | Mittelwert   |        | Mittelwert   |  |
|                               |        | von - bis  |        | von - bis  |  |
| Dossenheim                    | 1      |  | 1      |  |  |
| Edingen-Neckarhausen          | 2      |  | 2      |  |  |
| Heddesbach                    | 1      |  | 1      |  |  |
| Heddesheim                    | 1      |  | 1      |  |  |
| Heiligkreuzsteinach           | 0      |  | 0      |  |  |
| Hemsbach                      | 2      |  | 0      |  |  |
| Hirschberg                    | 1      |  | 1      |  |  |
| Ilvesheim                     | 0      |  | 0      |  |  |
| Ladenburg                     | 1      |  | 0      |  |  |
| Laudenbach                    | 2      |  | 0      |  |  |
| Schönau                       | 1      |  | 0      |  |  |
| Schriesheim                   | 6      | 530 m <sup>2</sup><br>588 m <sup>2</sup><br>519 m <sup>2</sup> - 725 m <sup>2</sup>  | 1      |  |  |
| Weinheim                      | 13     | 583 m <sup>2</sup><br>998 m <sup>2</sup><br>64 m <sup>2</sup> - 6.597 m <sup>2</sup> | 1      |  |  |
| Wilhelmsfeld                  | 1      |  | 0      |  |  |
| nördlicher Rhein-Neckar-Kreis | 32     | 530 m <sup>2</sup><br>766 m <sup>2</sup><br>64 m <sup>2</sup> - 6.597 m <sup>2</sup> | 3      | 250 €/m <sup>2</sup><br>741 €/m <sup>2</sup><br>42 €/m <sup>2</sup> - 1.931 €/m <sup>2</sup> |  |

## 2.5 Analyse land- und forstwirtschaftlicher Flächen

### Aufteilung Umsatz:



### Entwicklung Umsatz:

