

GUTACHTERAUSSCHUSSES

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



GAA-NRNK

Gutachterausschuss
Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis

IMMOBILIENMARKT 2023



DATEN DES IMMOBILIENMARKTES 2022

FÜR DEN BEREICH DER KOMMUNEN

Dossenheim, 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 Internet: www.gaa-nrnk.de
Redaktion:	Martina Nagora – Leitung Geschäftsstelle und Vorsitzende Gutachterausschuss
Berichts:	2022 (Auswertungszeitraum)
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 Bericht „Immobilienmarkt 2023“ 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 darüberhinausgehende Nutzung bedarf der Zustimmung des Herausgebers. Die Auswertungen wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Irrtümer sind vorbehalten. Es gelten die gesetzlichen Haftungsbeschränkungen. 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

Weinheim, Juli 2023

Korrektur Geldumsätze land- und forstwirtschaftliche Flächen: Weinheim, Oktober 2023

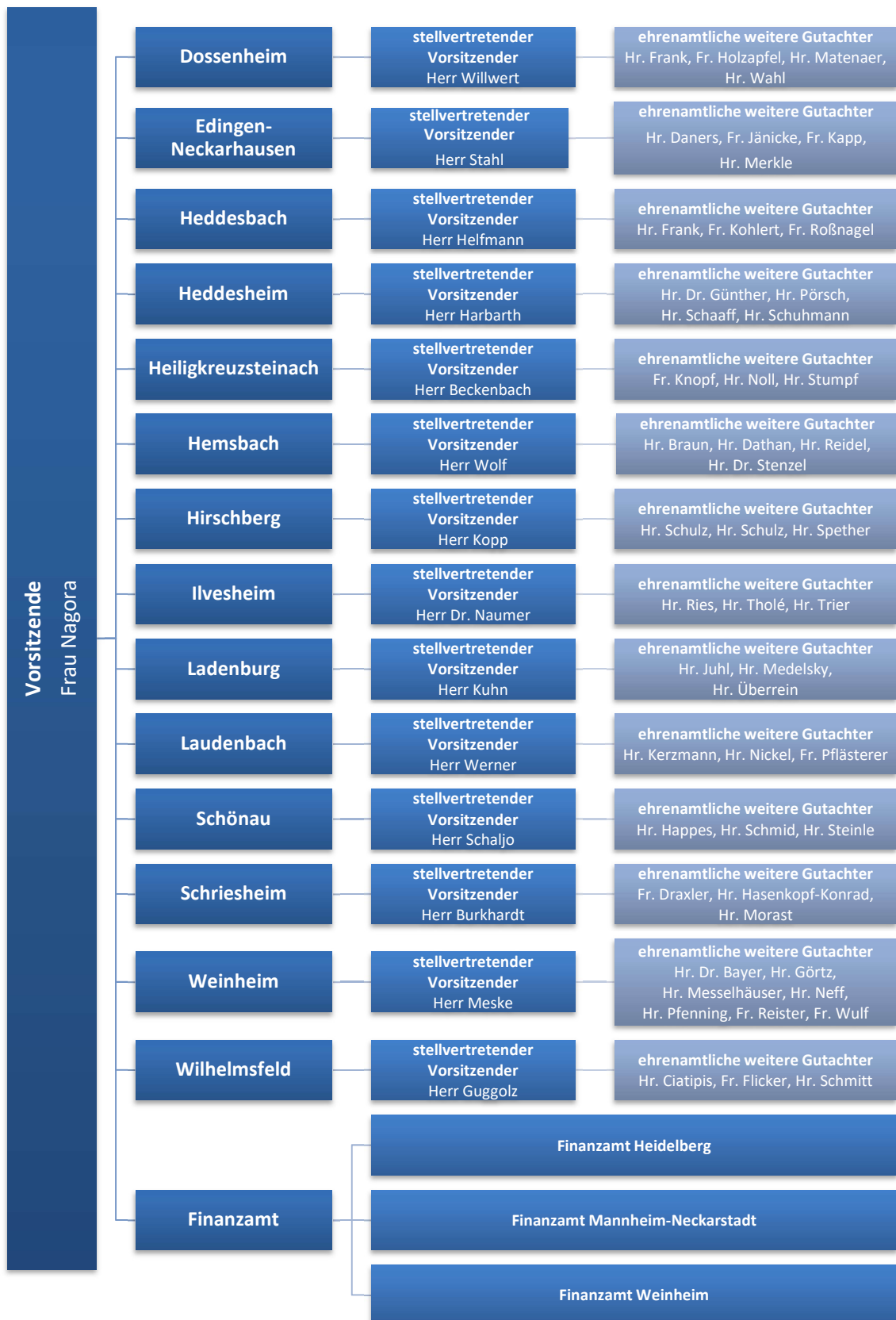
Inhaltsverzeichnis¹

1	Organisationstruktur und Aufgabenverteilung	4
1.1	Gutachterausschuss	4
1.2	Geschäftsstelle	6
2	Immobilienmarktdaten	7
2.1	Gesamtanalyse der erfassten Verträge	7
2.2	Analyse bebaute Grundstücke	10
2.3	Analyse Wohnungs- und Teileigentum	14
2.4	Analyse unbebaute Bauflächen	17
2.5	Analyse land- und forstwirtschaftliche Flächen	20
3	Bodenrichtwerte	22

¹ 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 und Aufgabenverteilung

1.1 Gutachterausschuss



Stand 01.01.2023

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.

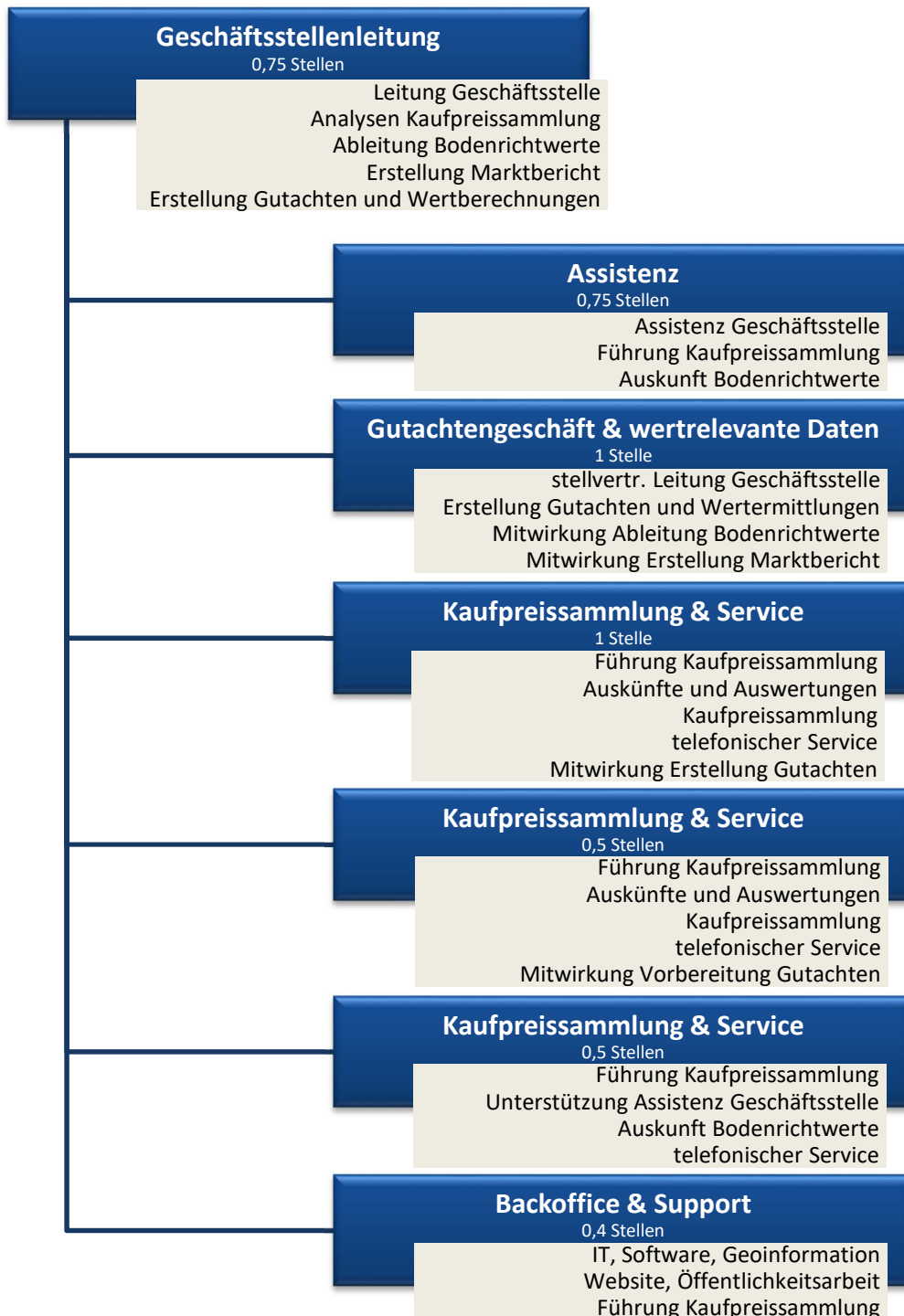
Der Ausschuss setzt sich gem. § 192 Abs. 3 BauGB zusammen aus einem Vorsitzenden, dessen Stellvertretern, weiteren ehrenamtlichen Gutachtern, die in der Wertermittlung sachkundig und erfahren sein sollen, und ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von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

Mit Stand 31.03.2023 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. Sie ist personell wie folgt ausgestattet:



Stand 31.03.2023

2 Immobilienmarktdaten

Die Immobilienmarktdaten stellen einen Überblick über die im Einzugsbereich des Gutachterausschusses Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis (ohne Edingen-Neckarhausen) erfassten Verträge über Immobilientransaktionen dar, die im Jahr 2022 abgeschlossen wurden sowie Gegenüberstellungen zur Vorperiode 2021. Abweichungen der Zahlen gegenüber dem Geschäftsbericht 2021 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 (31.03.2023).

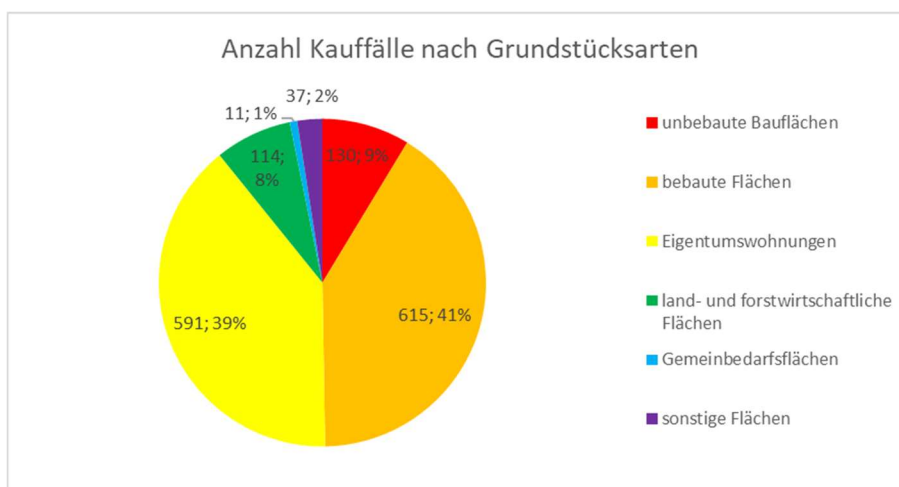
Die Darstellungen und Zahlen ergeben sich aus unbereinigte Analysen aller erfassten Kauffälle. Das heißt, dass keine statistische Bereinigung der Daten erfolgte und dass auch Ausreißer enthalten sind, die z.B. aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse oder einer Zwangslage (Insolvenz) entstanden sein können. **Es handelt sich daher 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.**

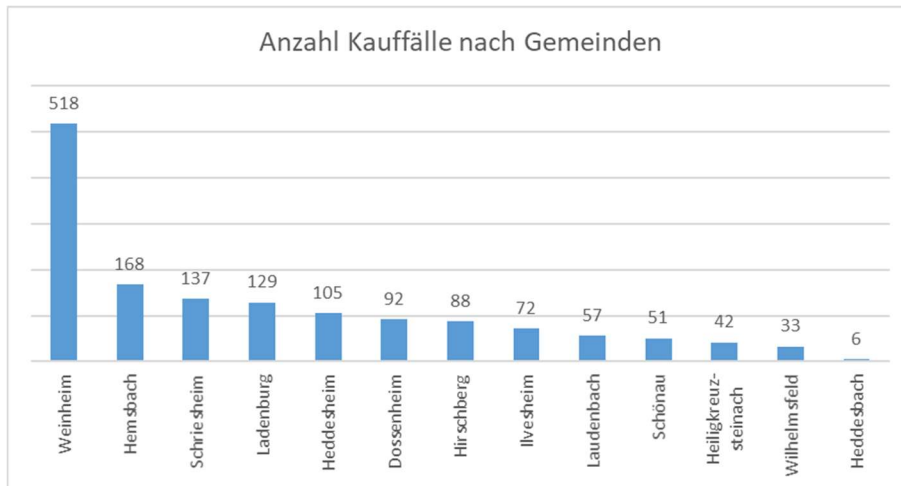
2.1 Gesamtanalyse der erfassten Verträge

Die Summe aller eingegangenen Verträge für das Jahr 2022 beläuft sich zum Stand 31.03.2023 auf 1.498 Verträge mit einer Gesamtfläche von 1,705 Mio. m² und einem Umsatz von 575,2 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahr wurden damit insgesamt 14,6 % weniger Verträge mit ebenfalls 14,6% weniger Umsatz geschlossen. Die verkaufte Gesamtfläche ist hingegen um 4,6% gestiegen.

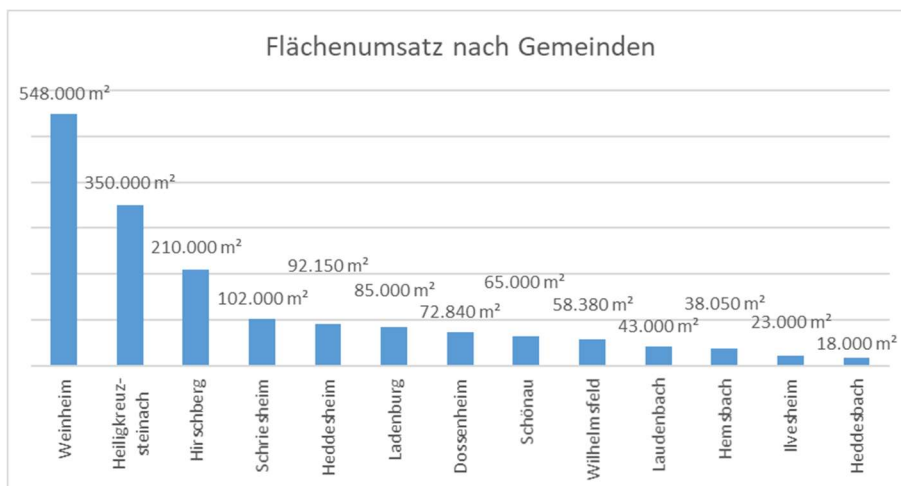
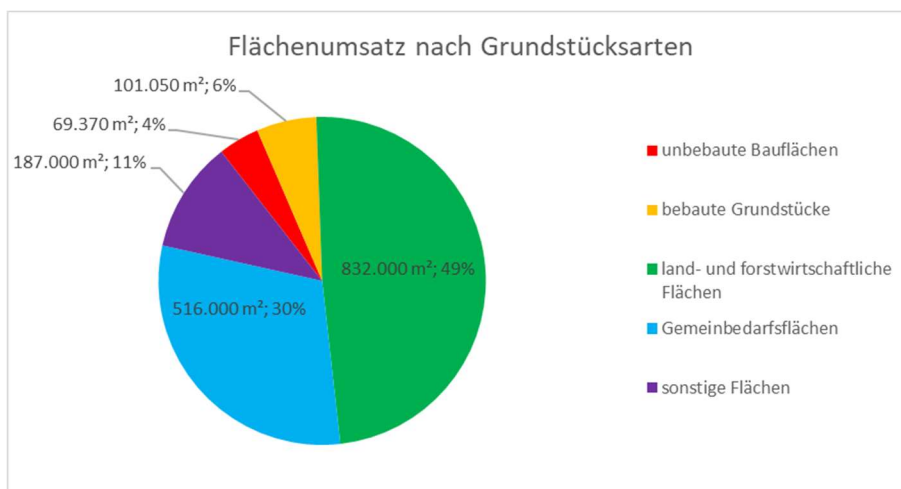
Hieraus lässt sich jedoch nicht zwangsläufig ein Preisrückgang in allen Bereichen und Segmenten des Immobilienmarktes schließen. Ein wesentlicher Faktor für die gestiegenen Flächenumsätze ist der Anstieg um 10,9% im größten Marktsegment der land- und forstwirtschaftlichen Flächen (Anteil von 49% der Fläche).

Anzahl Kauffälle:

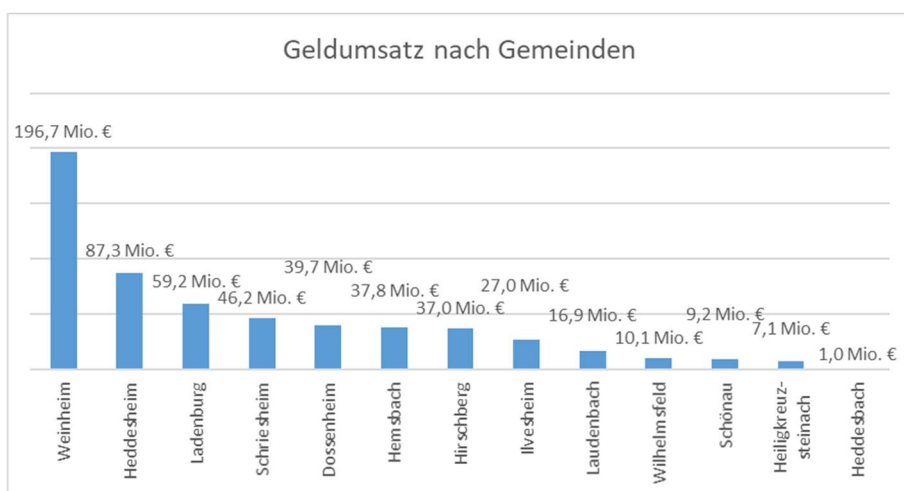
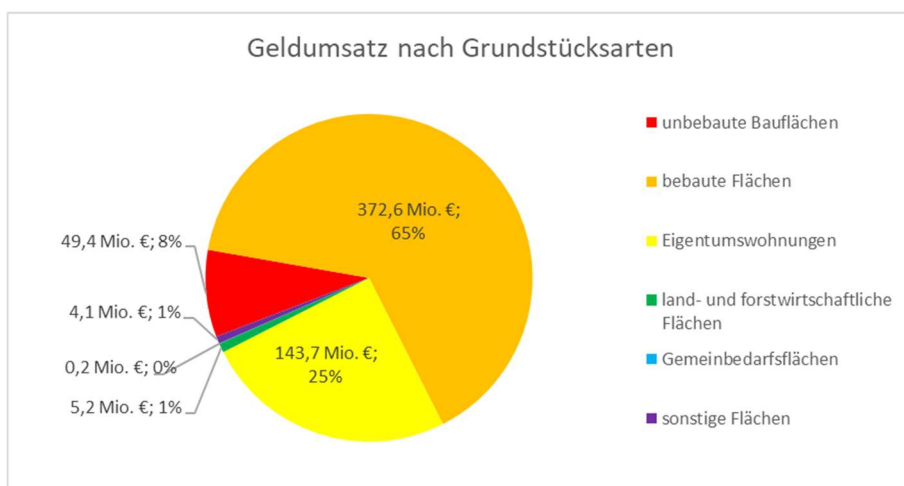




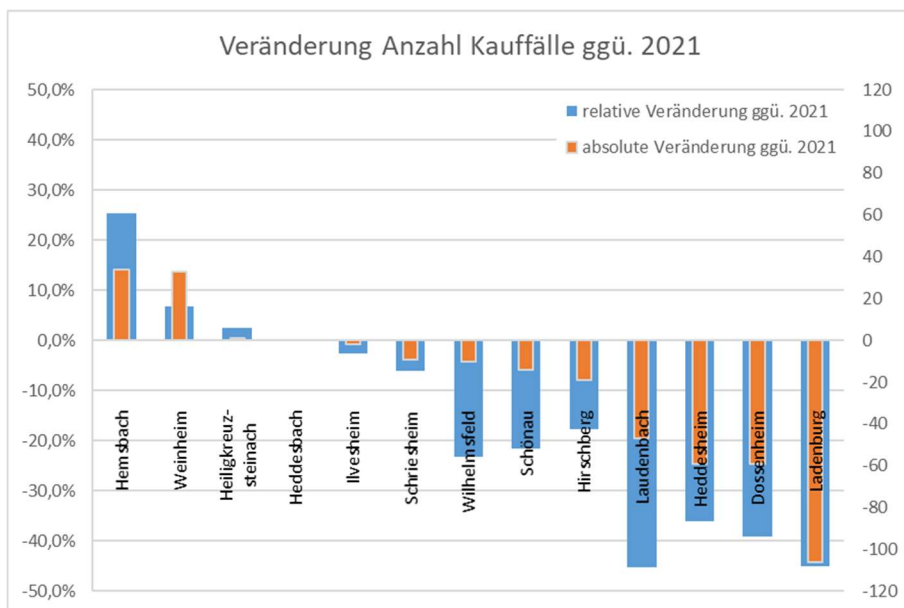
Flächenumsatz:

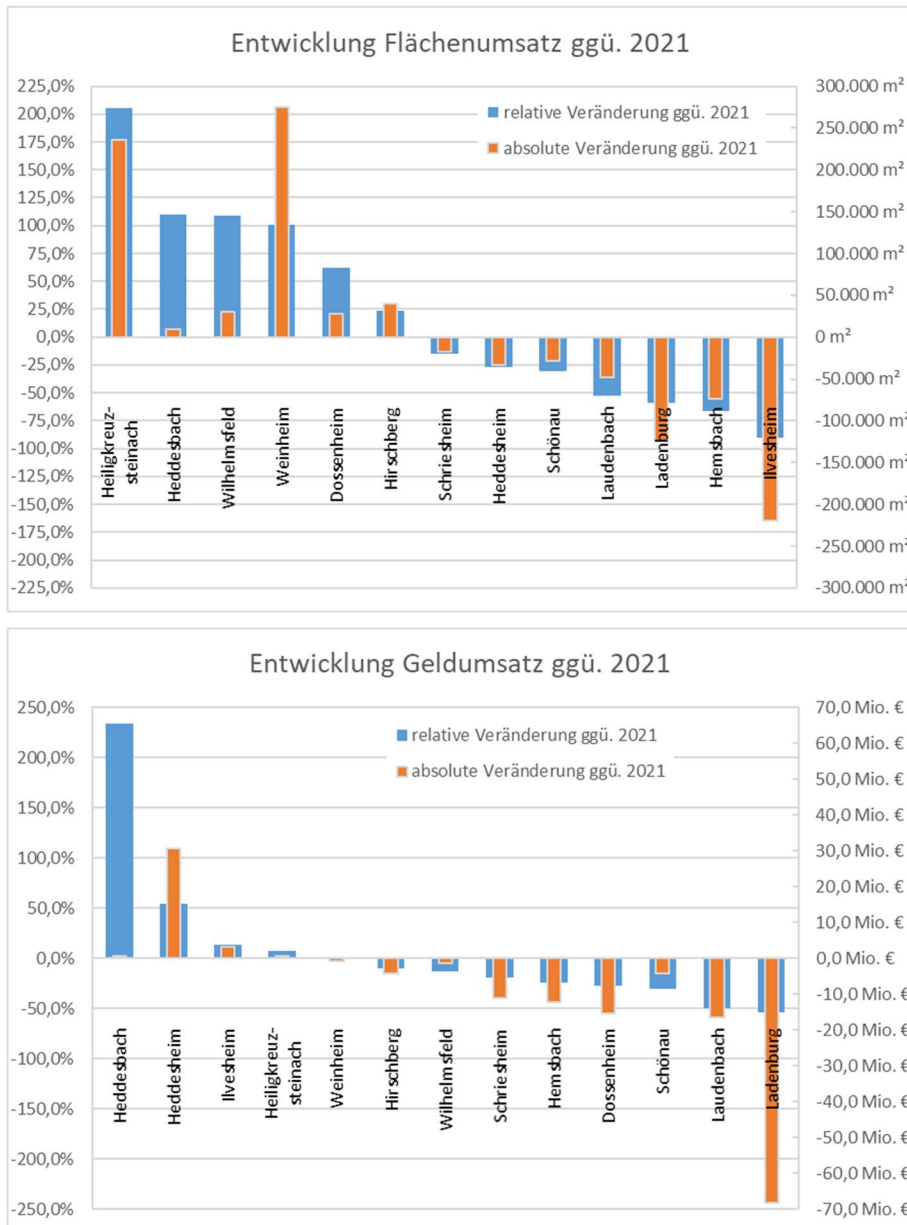


Geldumsatz:



Entwicklungen:



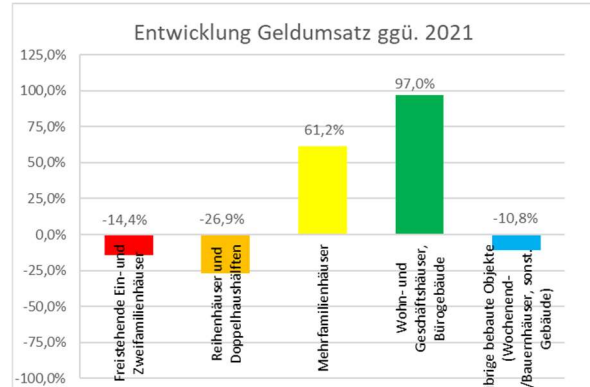
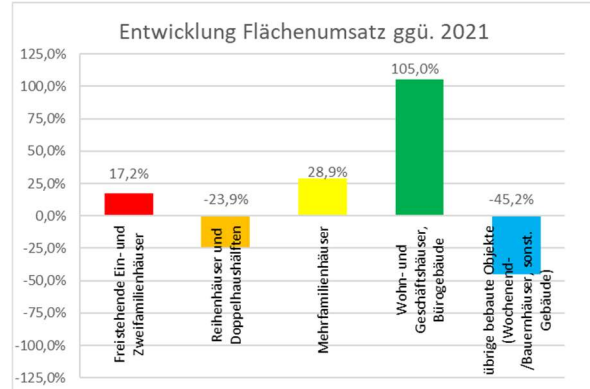
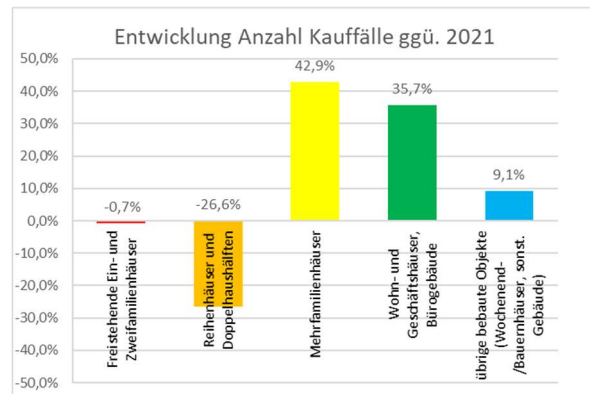
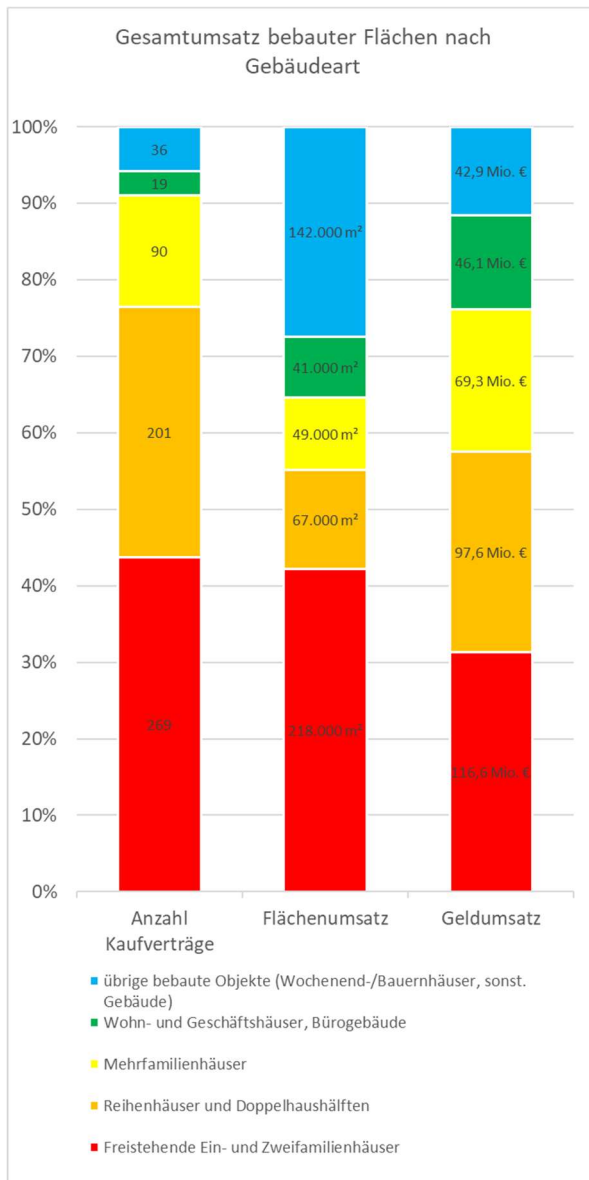


2.2 Analyse bebaute Grundstücke

Auch die folgenden Analysen zeigen wieder, dass sich der Immobilienmarkt derzeit sehr heterogen zeigt und bei Aussagen zu Entwicklungsperspektiven genau der Marktbereich und das Marktsegment angeschaut werden muss.

nach Gebäudeart:

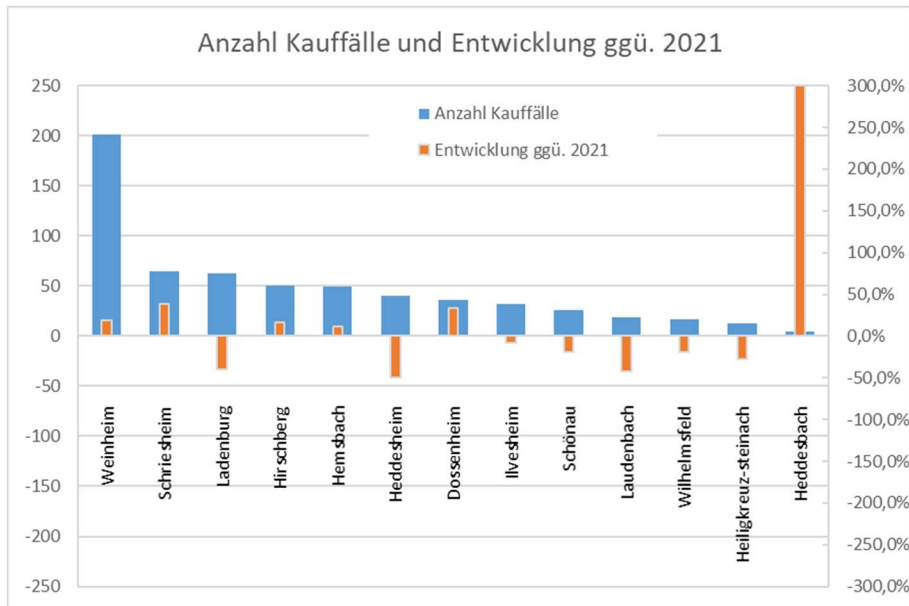
Der überwiegende Teil der Umsätze – hinsichtlich Anzahl Kaufverträge, Flächen- und Geldumsatz – wird durch Eigenheime erzielt. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist sowohl die Anzahl als auch der Geldumsatz zurückgegangen, wobei die Flächenzahlen gestiegen sind. Insbesondere im Segment der Wohn- und Geschäftshäuser, aber auch bei den Mehrfamilienhäusern, sind die Umsätze durchgehend gestiegen.



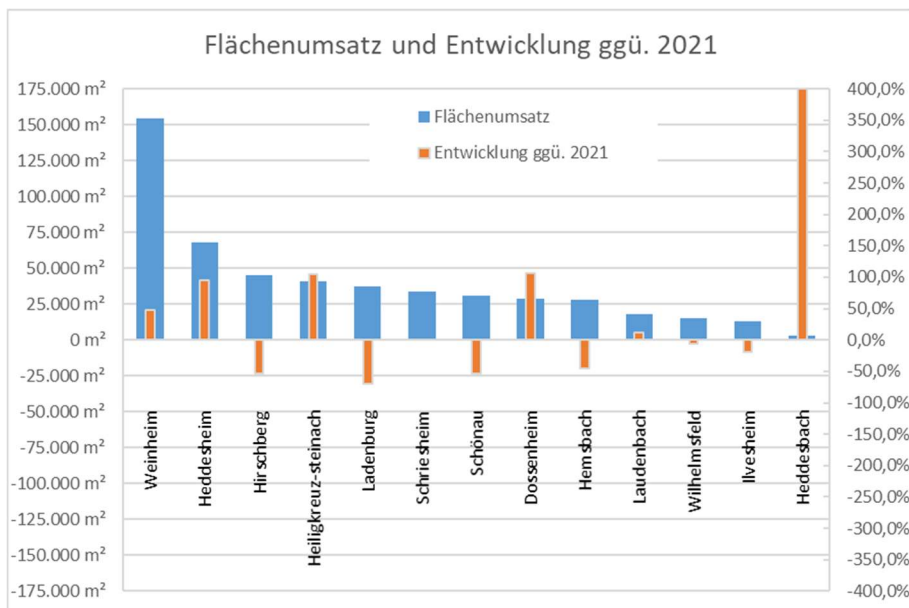
nach Gemeinden:

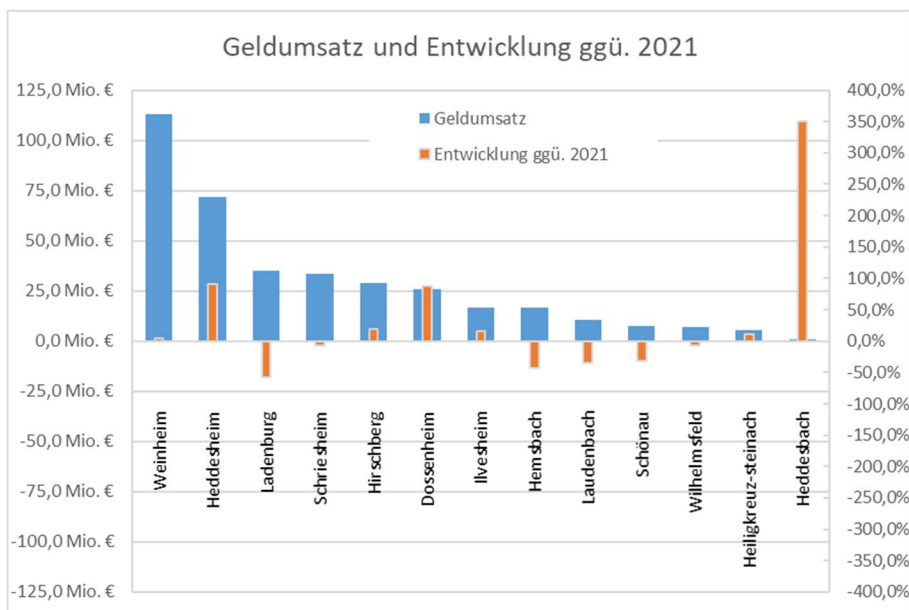
Insgesamt zeigt sich durchgehend ein Rückgang der Umsätze (Anzahl Kaufverträge: -6,1%, Flächenumsatz: -12,5%, Geldumsatz: -3%).

Die mit Abstand meisten Verträge wurden in Weinheim (201) geschlossen, darauf folgend i.W. jeweils die Gemeinden im Marktbereich Bergstraße (i.W. zwischen 32 und 65). Die wenigsten Kaufverträge wurden jeweils in den Gemeinden des Marktbereichs Odenwald erzielt (i.W. zwischen 26 und 4). Insgesamt zeigt sich jedoch durchgehend ein Rückgang der Umsätze (Anzahl Kaufverträge: -6,1%, Flächenumsatz: -12,5%, Geldumsatz: -3%)



Bei den Flächen- und Geldumsätzen zeigt sich das Bild durchmischter. Auch zeigt sich hier wieder die Heterogenität des Marktes. Mehr als die Hälfte der Gemeinden zeigen weiterhin steigende Flächen- bzw. Geldumsätze. Auffällig sind hier die Märkte in Hirschberg und Ilvesheim, die trotz sinkender Flächenumsätze eine positive Entwicklung bei den Umsätzen zeigen. Anders herum zeigt sich das Bild in Schriesheim und Laudenbach. Trotz steigender bzw. stagnierender Flächenumsätze ist hier der Geldumsatz gesunken.





Kauf- und Wohnflächenpreise nach Gebäudeart:

Prägnant an den Entwicklungen der Wohnflächenpreise sind insbesondere die Werte bei Mittelwert und Median, die nahezu durchgehend steigende Werte verzeichnen. Die Spreizung dieser Werte ist aber auch ein Anzeichen für sog. „Ausreißer“ in der Stichprobe.

	2022			Entwicklung ggü 2021	
	Anzahl gesamt	Kaufpreis gesamt	Wohnflächenpreis	Kaufpreis gesamt	Wohnflächenpreis
		Median	Median	Median	Median
		Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert
		von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	114	620.000 €	3.334 €	25,3%	6,9%
		654.000 €	3.727 €	7,7%	12,2%
		60.000 € - 3.270.000 €	765 € - 11.812 €	50,0% - -4,4%	14,7% - 57,5%
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	86	570.000 €	3.857 €	-0,7%	-18,8%
		569.000 €	3.906 €	4,2%	2,2%
		100.000 € - 955.000 €	840 € - 6.154 €	42,9% - -20,4%	56,1% - 11,1%
Mehrfamilienhäuser	38	675.000 €	2.921 €	-2,7%	17,6%
		1.005.000 €	3.573 €	34,0%	29,2%
		295.000 € - 6.700.000 €	1.554 € - 17.448 €	17,1% - 352,7%	63,2% - 202,0%
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	8	800.000 €		0,5%	
		1.429.000 €		-31,9%	
		475.000 € - 3.483.000 €		137,5% - -42,7%	

Kauf- und Wohnflächenpreise nach Baujahresklassen:

Neben einer starken Abhängigkeit der Preise und Preisentwicklungen von den Nutzungsarten zeigt sich diese Abhängigkeit auch bei den Baujahresklassen. Lediglich die Zahlen der Baujahre ab 1985 bei den Ein-/Zweifamilienhäusern sollten mit der gebotenen Vorsicht gewertet werden, da hier nur wenige Kauffälle vorliegen und diese somit nicht repräsentativ für den Markt sind.

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

	2022					Entwicklung ggü. 2021
	Anzahl	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche	Ø Wohnflächenpreis	Ø Kaufpreis	Ø Wohnflächenpreis
Baujahr bis 1945	27	1898	135 m ²	3.135 €/m ²	405.000 €	0,5%
Baujahr 1946 bis 1969	56	1963	160 m ²	3.374 €/m ²	575.000 €	17,8%
Baujahr 1970 bis 1984	21	1976	185 m ²	3.189 €/m ²	630.000 €	-11,0%
Baujahr 1985 bis 1999	7	1989	167 m ²	3.685 €/m ²	620.000 €	15,8%
Baujahr 2000 bis 2014	6	2006	182 m ²	4.420 €/m ²	929.000 €	16,0%
Baujahr ab 2015	5	2020	220 m ²	5.205 €/m ²	800.000 €	50,6%

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

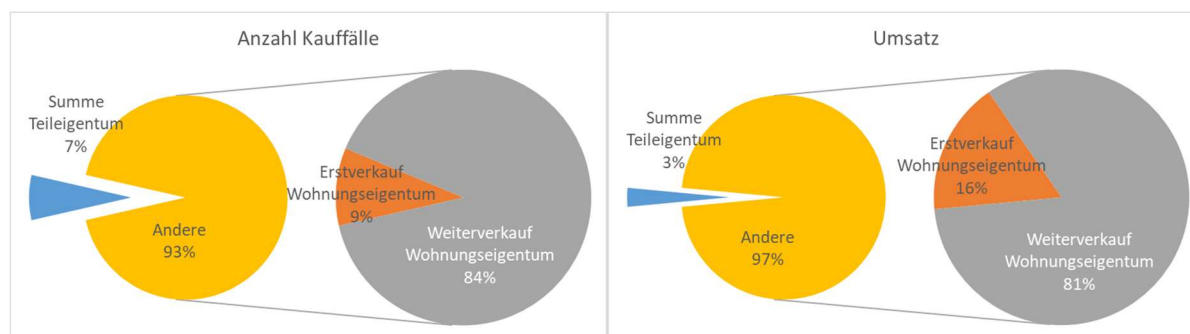
	2022					Entwicklung ggü. 2021
	Anzahl	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche	Ø Wohnflächenpreis	Ø Kaufpreis	Ø Wohnflächenpreis
Baujahr bis 1945	12	1922	124 m ²	3.588 €/m ²	534.000 €	60,7%
Baujahr 1946 bis 1969	20	1964	134 m ²	3.193 €/m ²	430.000 €	-6,4%
Baujahr 1970 bis 1984	26	1976	162 m ²	3.605 €/m ²	505.000 €	17,2%
Baujahr 1985 bis 1999	12	1991	154 m ²	4.099 €/m ²	608.000 €	8,0%
Baujahr 2000 bis 2014	15	2005	140 m ²	4.966 €/m ²	700.000 €	12,3%
Baujahr ab 2015	3	2020	135 m ²	5.870 €/m ²	792.000 €	29,6%

2.3 Analyse Wohnungs- und Teileigentum

Gesamtumsatz nach Vertragsart:

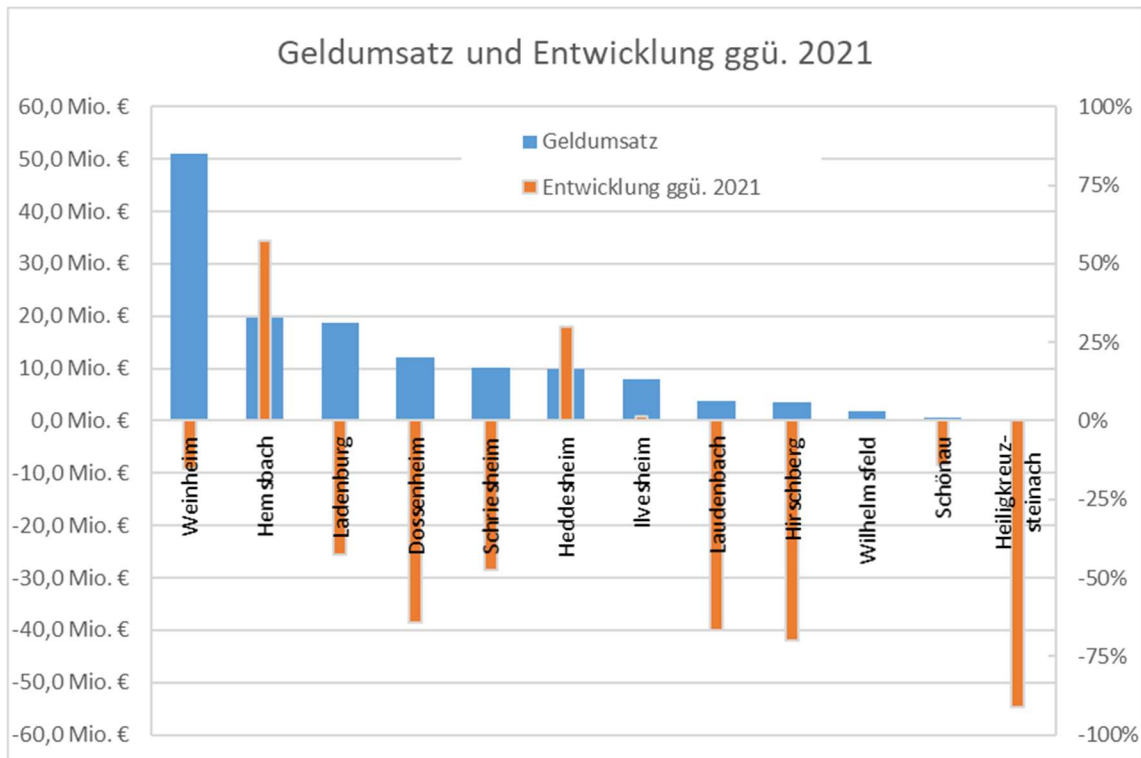
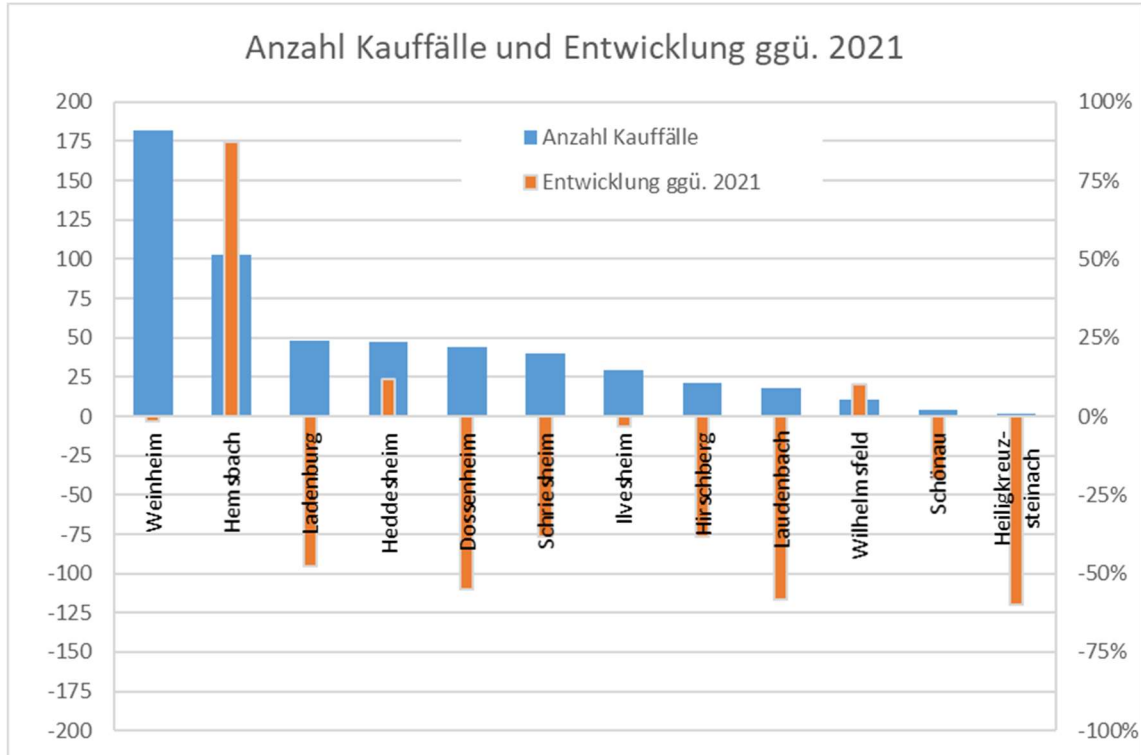
Im Jahr 2022 wurden in der Kaufpreissammlung 591 Vertragsgeschäfte mit einem Finanzvolumen von ca. 144 Mio. € für Wohnungs- und Teileigentum registriert. Das stellt einen Rückgang der Kaufverträge um knapp 14% und einen Umsatzrückgang von knapp 29% dar. Auch hier stellt sich der Markt sehr heterogen dar. Ist bei Teileigentum und weiterverkauftem Wohnungseigentum weiterhin ein Plus zu verzeichnen, so ist im Segment des erstverkauften Wohnungseigentums ein Minus von 73% zu verzeichnen.

Vertragsart	2022		Entwicklung ggü 2021	
	Anzahl	Geldumsatz	Anzahl	Geldumsatz
Summe Teileigentum	42	4,29 Mio. €	90,9%	190,6%
Erstverkauf Wohnungseigentum	54	23,50 Mio. €	-73,1%	-73,0%
Weiterverkauf Wohnungseigentum	495	116,00 Mio. €	6,9%	2,2%
Umwandlung in Wohnungseigentum	0	0,00 Mio. €		
Summe Wohnungseigentum	549	139,50 Mio. €	-17,3%	-30,5%
Gesamtsumme	591	143,79 Mio. €	-13,8%	-28,8%



Umsatz Wohnungseigentum nach Gemeinden:

Die Entwicklung der Umsätze von Wohnungseigentum ist in nahezu dem gesamten Zuständigkeitsbereich gesunken. Lediglich Hemsbach, Heddesheim und Wilhelmsfeld weisen noch positive Entwicklungen aus.



Kauf- und Wohnflächenpreise Wohnungseigentum nach Baujahresklassen:

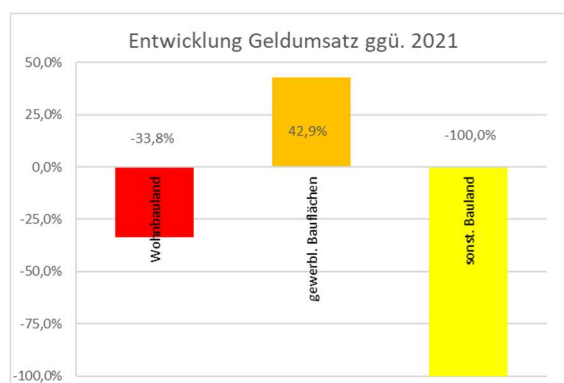
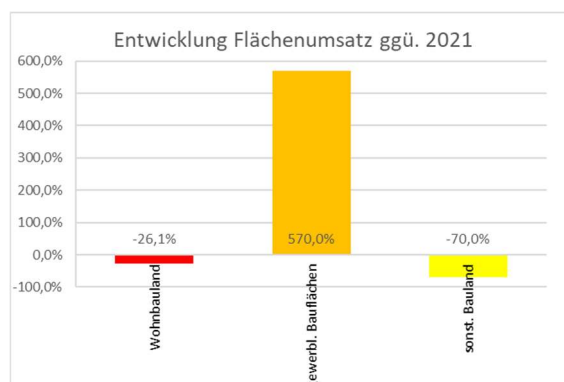
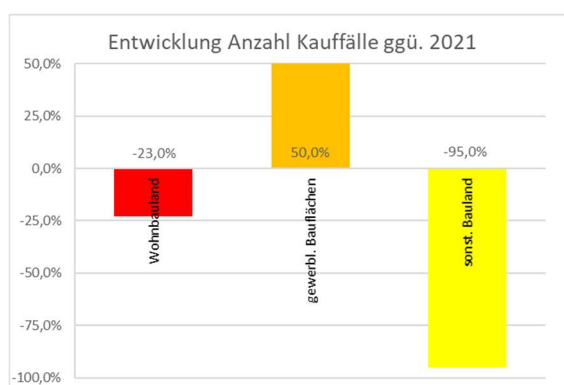
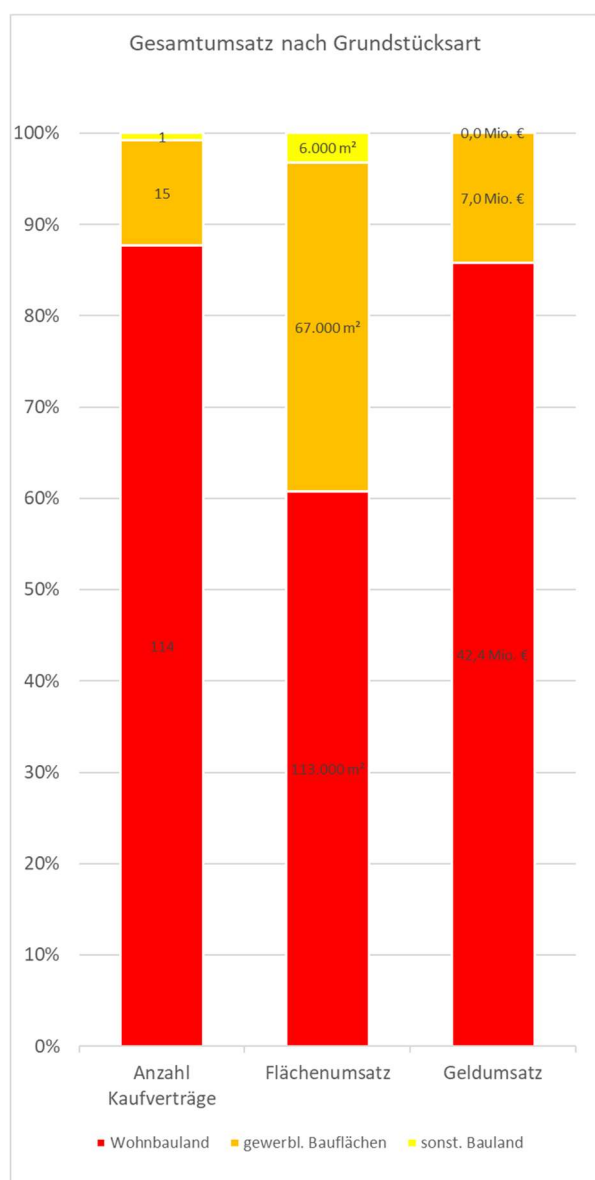
Im Gegensatz zu den Umsätzen zeigen sich die Wohnflächenpreise i.W. stabil bis deutlich steigend, einzig die von Neubauobjekten (Baujahr ab 2015) geben leicht nach.

	2022					Entwicklung ggü. 2021
	Anzahl	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche	Ø Wohnflächenpreis	Ø Kaufpreis	Ø Wohnflächenpreis
Baujahr bis 1945	32	1000	78 m ²	3.370 €/m ²	261.000 €	22,2%
Baujahr 1946 bis 1969	48	1966	74 m ²	3.254 €/m ²	240.000 €	10,9%
Baujahr 1970 bis 1984	101	1974	79 m ²	3.193 €/m ²	244.000 €	15,3%
Baujahr 1985 bis 1999	69	1994	75 m ²	3.390 €/m ²	227.000 €	9,1%
Baujahr 2000 bis 2014	41	2002	76 m ²	4.083 €/m ²	299.000 €	0,1%
Baujahr ab 2015	19	2022	101 m ²	5.150 €/m ²	480.000 €	-0,6%

2.4 Analyse unbebaute Bauflächen

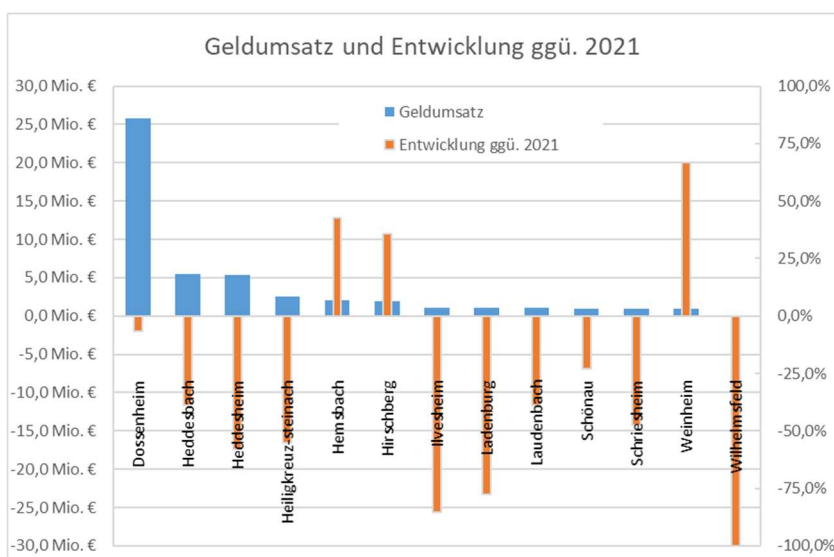
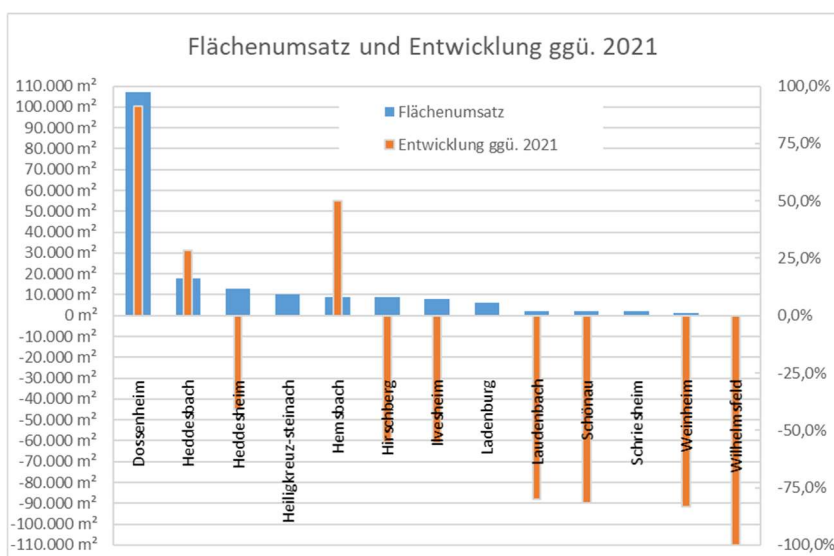
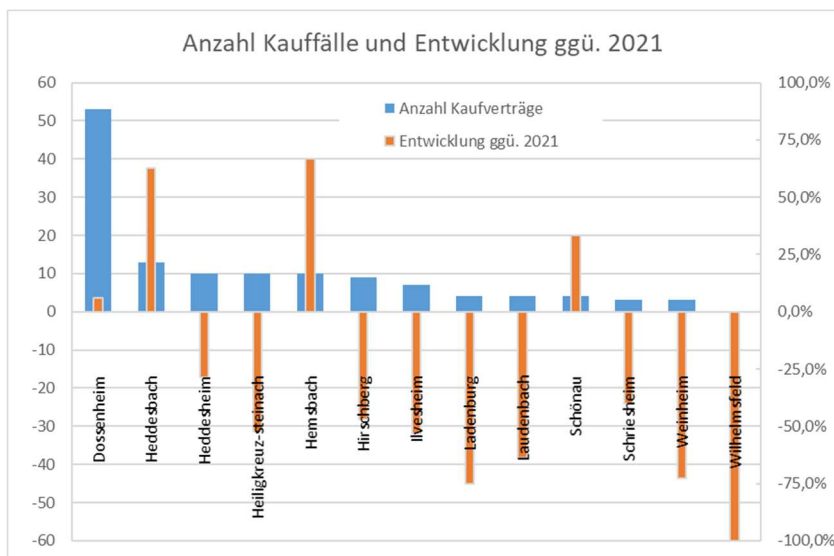
Gesamtumsatz nach Grundstücksart:

Dieser Markt teilt sich im Wesentlichen auf in die Teilmärkte individueller Wohnungsbau, gewerbliche Nutzung und sonstiges Bauland. Der Bereich des individuellen Wohnungsbaus nimmt dabei sowohl nach Anzahl der Kaufverträge als auch nach Flächen- und Geldumsatz den mit Abstand größten Anteil ein. Im gesamten Marktbereich der unbebauten Bauflächen wurden bei 130 Kauffällen 186.000 m² und 49,4 Mio. € umgesetzt. Das entspricht einem Gesamttrückgang der Kauffälle von 27% und einem Rückgang der Geldumsätze von 35%, wobei der Flächenumsatz leicht um 1,6% gestiegen ist.



Umsatz nach Gemeinden:

Die Umsätze und Umsatzentwicklungen der einzelnen Gemeinden verteilen sich dabei wie folgt:



Grundstücksflächen und m²-Preise nach Gemeinden:

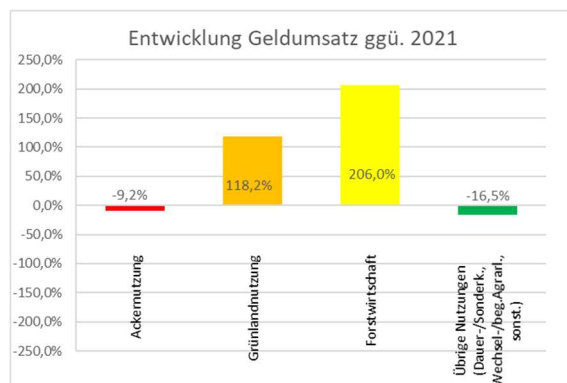
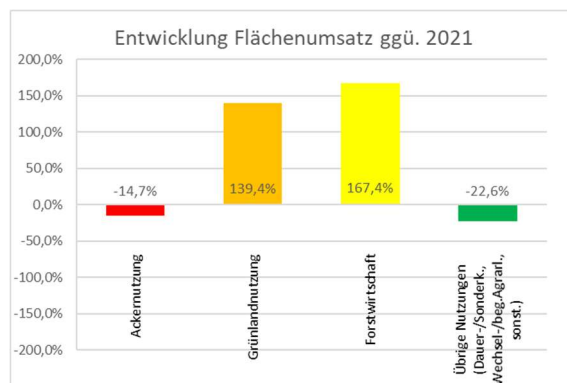
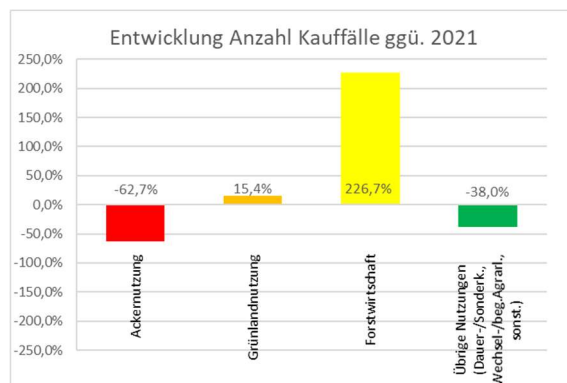
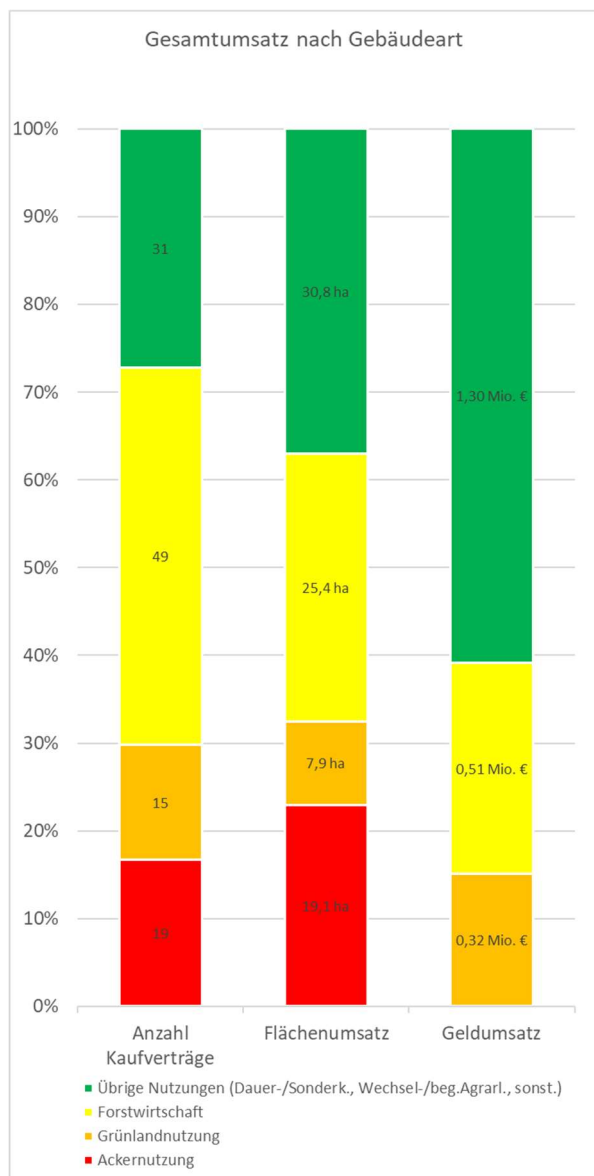
Die folgende Darstellung der durchschnittlichen Grundstücksflächen, m²-Preise und Entwicklungen der m²-Preise ermöglicht eine Orientierung im teilweise sehr heterogenen Immobilienmarkt. Es wurden aus datenschutzrechtlichen Gründen nur Gemeinden mit mindestens drei Kauffällen ausgewertet.

	2022				Entwicklung ggü. 2021	
	Grundstücksfläche je Kauffall		Preis pro m ² -Grundstücksfläche		Preis pro m ² -Grundstücksfläche	
	Anzahl	Median	Anzahl	Median	Median	
		Mittelwert		Mittelwert	Mittelwert	
		von - bis		von - bis	von - bis	
Dossenheim	3	140 m ² 430 m ² 3 m ² - 1.146 m ²	3	600 €/m ² 510 €/m ² 320 €/m ² - 611 €/m ²	-50,4% -53,4% -14,4% - -65,2%	
Heddesbach	0	-	0	-	-	
Heddesheim	6	271 m ² 344 m ² 244 m ² - 506 m ²	5	1.181 €/m ² 1.164 €/m ² 950 €/m ² - 1.302 €/m ²	29,8% 36,8% 1017,6% - 4,0%	
Heiligkreuzsteinach	10	342 m ² 494 m ² 175 m ² - 1.284 m ²	10	237 €/m ² 196 €/m ² 80 €/m ² - 265 €/m ²	95,9% 60,7% 17,6% - 47,2%	
Hemsbach	3	578 m ² 404 m ² 16 m ² - 617 m ²	2			
Hirschberg	2		2			
Ilvesheim	2		2			
Ladenburg	4	999 m ² 1.078 m ² 301 m ² - 2.012 m ²	4	850 €/m ² 913 €/m ² 800 €/m ² - 1.151 €/m ²	-20,2% -12,9% 263,6% - -29,2%	
Laudenbach	2		2			
Schönau	8	1.458 m ² 1.428 m ² 577 m ² - 2.250 m ²	8	68 €/m ² 89 €/m ² 4 €/m ² - 251 €/m ²	13,3% 25,4% 300,0% - 55,9%	
Schriesheim	8	560 m ² 674 m ² 75 m ² - 1.591 m ²	7	467 €/m ² 547 €/m ² 59 €/m ² - 1.100 €/m ²	134,7% 174,9% -70,2% - 450,0%	
Weinheim	31	397 m ² 1.333 m ² 228 m ² - 11.452 m ²	31	849 €/m ² 782 €/m ² 31 €/m ² - 1.216 €/m ²	-11,4% -6,2% -65,2% - -6,3%	
Wilhelmsfeld	2		2			
nördlicher Rhein-Neckar-Kreis	81	450 m ² 1.037 m ² 3 m ² - 11.452 m ²	78	627 €/m ² 639 €/m ² 4 €/m ² - 2.383 €/m ²	12,4% 0,3% 300,0% - 35,9%	

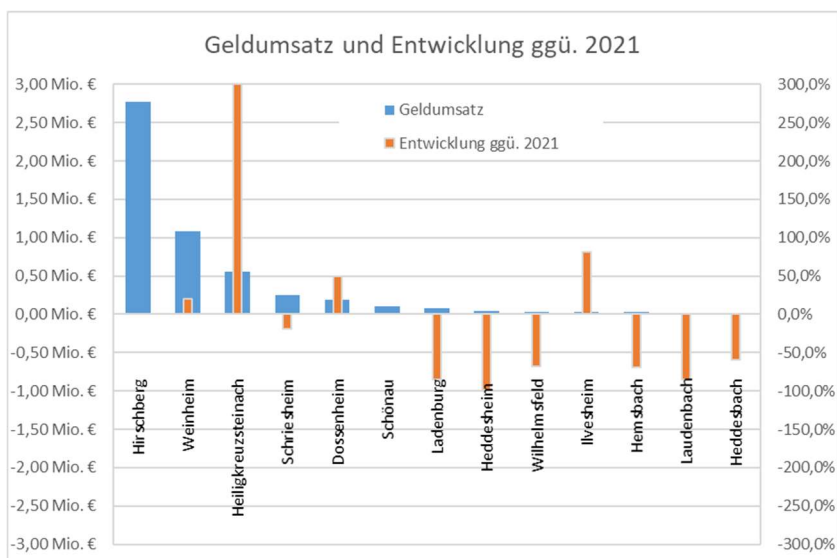
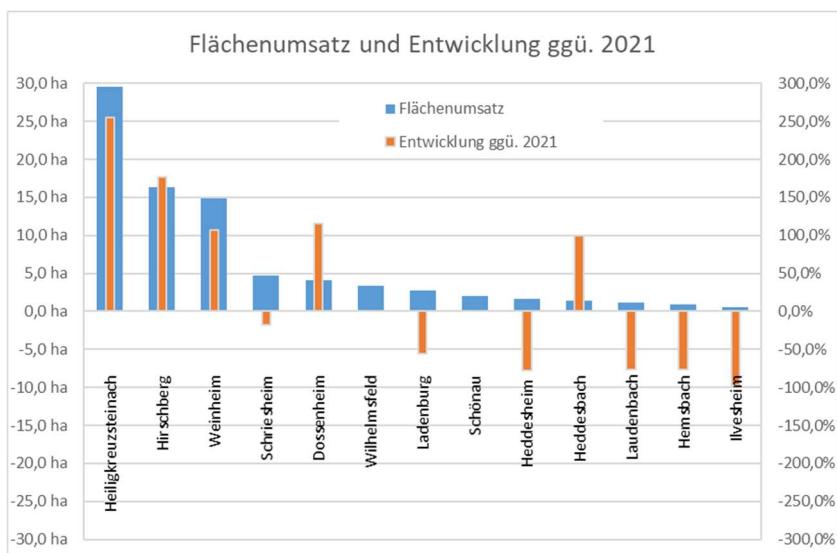
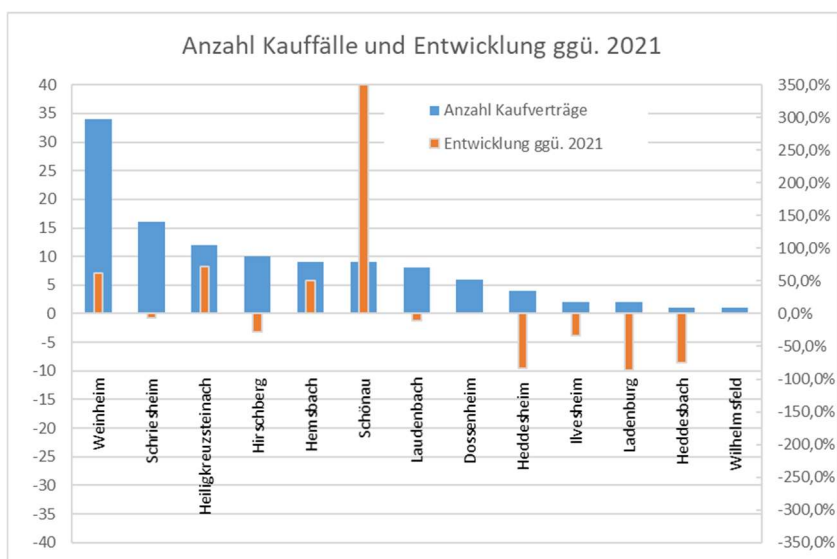
2.5 Analyse land- und forstwirtschaftliche Flächen

Gesamtumsatz nach Grundstücksart:

Im land- und forstwirtschaftlichen Segment wurde in 2022 insgesamt 114 Kaufverträge mit einer Fläche von 83,2 ha und einem Geldumsatz von 5,18 Mio. € umgesetzt.



Umsatz nach Gemeinden:



3 Bodenrichtwerte

Im folgenden erhalten Sie eine Übersicht über den Mittelwert der Bodenrichtwerte je Gemarkung zum Stichtag 01.01.2022.

Mittelwert von Bodenrichtwert	B					R	E	
	W	M	G	GI	SE	G	W	G
Dossenheim	789,58 €/m²	720,00 €/m²	220,00 €/m²			130,00 €/m²		50,00 €/m²
Heddesbach	52,50 €/m²		11,00 €/m²					
Heddesheim	763,46 €/m²	554,17 €/m²	150,00 €/m²					
Heiligkreuzsteinach	95,00 €/m²	101,67 €/m²	110,00 €/m²					
Heiligkreuzsteinach	95,00 €/m²	110,00 €/m²						
Lampenhain	95,00 €/m²	97,50 €/m²	110,00 €/m²					
Hemsbach	563,89 €/m²	512,50 €/m²	166,67 €/m²		200,00 €/m²			
Hirschberg a.d.B.	959,38 €/m²	625,00 €/m²	140,00 €/m²					
Leutershausen	968,75 €/m²	687,50 €/m²	160,00 €/m²					
Großsachsen	950,00 €/m²	562,50 €/m²	120,00 €/m²					
Ilvesheim	680,56 €/m²	400,00 €/m²	250,00 €/m²	100,00 €/m²				
Ladenburg	725,00 €/m²	650,00 €/m²	207,00 €/m²	110,00 €/m²				
Laudenbach	566,67 €/m²	441,67 €/m²	170,00 €/m²				475,00 €/m²	
Schönau	102,14 €/m²	110,00 €/m²	60,00 €/m²					
Altneudorf	103,33 €/m²							
Schönau	101,25 €/m²	110,00 €/m²	60,00 €/m²					
Schriesheim	669,00 €/m²	465,00 €/m²	290,00 €/m²					
Altenbach	291,67 €/m²	175,00 €/m²						
Schriesheim	818,18 €/m²	537,50 €/m²	290,00 €/m²					
Ursenbach	160,00 €/m²							
Weinheim	767,55 €/m²	701,19 €/m²	197,06 €/m²	80,00 €/m²		95,00 €/m²		
Hohensachsen	905,00 €/m²							
Oberflockenbach	275,00 €/m²	350,00 €/m²						
Rippenweier	275,00 €/m²	275,00 €/m²						
Ritschweier	300,00 €/m²							
Sulzbach	600,00 €/m²	500,00 €/m²						
Weinheim	754,69 €/m²	753,33 €/m²	200,33 €/m²	80,00 €/m²		95,00 €/m²		
Lützelsachsen	1.070,00 €/m²	766,67 €/m²	172,50 €/m²					
Wilhelmsfeld	212,50 €/m²							

Mittelwert von Bodenrichtwert	LF					SF	
	L	A	GR	WG	F	FGA	KGA
Dossenheim		5,00 €/m²			2,00 €/m²	13,00 €/m²	
Heddesbach			0,40 €/m²		1,25 €/m²		
Heddesheim		4,50 €/m²					13,00 €/m²
Heiligkreuzsteinach		1,75 €/m²			1,75 €/m²		
Heiligkreuzsteinach		2,00 €/m²			2,00 €/m²		
Lampenhain		1,50 €/m²			1,50 €/m²		
Hemsbach		3,00 €/m²			2,00 €/m²	4,00 €/m²	
Hirschberg a.d.B.	5,25 €/m²	5,25 €/m²			1,83 €/m²		
Leutershausen	4,50 €/m²	4,50 €/m²			2,00 €/m²		
Großsachsen	6,00 €/m²	6,00 €/m²			1,50 €/m²		
Ilvesheim		5,00 €/m²				80,00 €/m²	15,00 €/m²
Ladenburg		5,00 €/m²					20,00 €/m²
Laudenbach		2,75 €/m²		3,75 €/m²	2,00 €/m²	7,00 €/m²	11,00 €/m²
Schönau			2,50 €/m²		2,00 €/m²		
Altneudorf			2,50 €/m²		2,00 €/m²		
Schönau			2,50 €/m²		2,00 €/m²		
Schriesheim		3,33 €/m²	3,50 €/m²	8,50 €/m²	1,67 €/m²		
Altenbach		2,50 €/m²	3,00 €/m²		1,50 €/m²		
Schriesheim		5,00 €/m²	4,50 €/m²	8,50 €/m²	2,00 €/m²		
Ursenbach		2,50 €/m²	3,00 €/m²		1,50 €/m²		
Weinheim	7,50 €/m²	6,11 €/m²			1,77 €/m²	8,38 €/m²	18,75 €/m²
Hohensachsen		7,50 €/m²			1,50 €/m²		
Oberflockenbach		3,00 €/m²			1,50 €/m²		
Rippenweier		3,00 €/m²			1,50 €/m²		
Ritschweier		3,00 €/m²			1,50 €/m²		
Sulzbach		5,50 €/m²			2,00 €/m²	6,50 €/m²	15,00 €/m²
Weinheim		7,50 €/m²			2,00 €/m²	9,50 €/m²	20,00 €/m²
Lützelsachsen	7,50 €/m²	7,50 €/m²			1,75 €/m²		
Wilhelmsfeld			3,00 €/m²		2,00 €/m²		

Legende:

Entwicklungszustand

- B = baureifes Land
- R = Rohbauland
- E = Bauerwartungsland
- LF = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
- SF = Sonstige Flächen

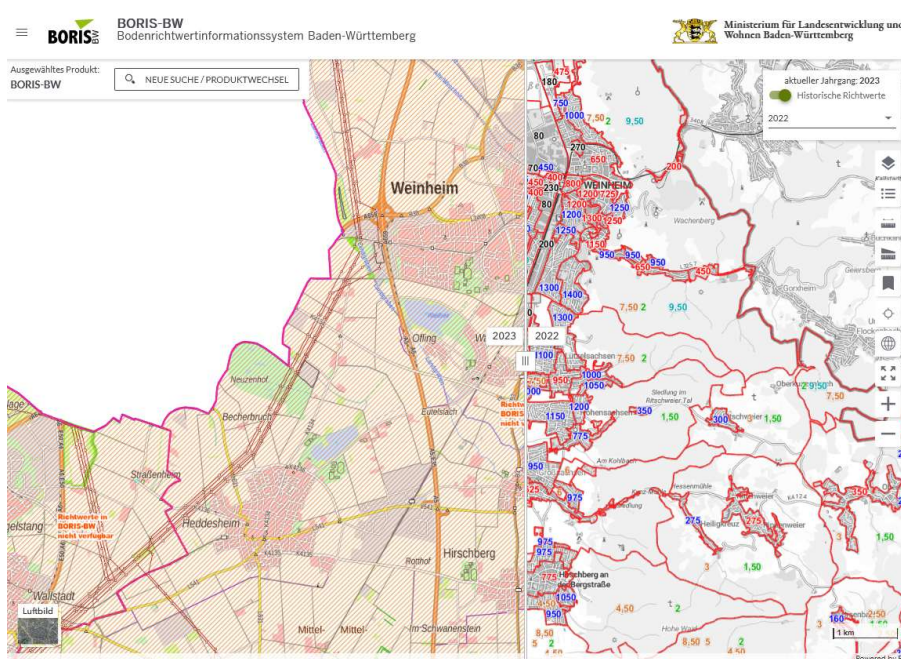
Art der Nutzung

- W = Wohnbaufläche
- M = gemischte Baufläche
- G = gewerbliche Baufläche
- GI = Industriegebiet
- SE = Sondergebiet für Erholung
- L = landwirtschaftliche Fläche
- A = Acker
- GR = Grünland
- WG = Weingarten
- F = forstwirtschaftliche Fläche
- FGA = Freizeitgartenfläche
- KGA = Kleingartenfläche (Bundeskleingartengesetz)

Unter folgender Internetadresse finden Sie über das Portal BORIS-BW flurstücksscharf alle amtlichen Bodenrichtwerte des Einzugsbereiches des Gutachterausschusses Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis:

www.gutachterausschuesse-bw.de

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2023 keine Bodenrichtwerte abgeleitet. Es gelten die Bodenrichtwert vom Stichtag 01.01.2022 fort. Eine Darstellung dieser und historischer Bodenrichtwerte ist im BORIS-BW ist möglich über einen Schieberegler und ein Drop-Down-Feld im oberen rechten Bereich der Kartendarstellung:



Quelle: BORIS-BW

Weitere Informationen zur amtlichen Immobilien- bzw. Grundstückswertermittlung über Aufgaben, Dienstleistungen und Zuständigkeiten des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle sowie die notwendigen Anträge, Formulare und Gebühren erhalten Sie über die Website des Gutachterausschusses:

www.gaa-nrnk.de