

GUTACHTERAUSSCHUSS

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



GAA-NRNK

Gutachterausschuss
Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis

IMMOBILIENMARKT

2022



DATEN DES IMMOBILIENMARKTES 2021

FÜR DEN BEREICH DER KOMMUNEN

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

Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss 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 – Abteilungsleitung Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Berichtsjahr: 2021

Druck: Amt für Vermessung, Bodenordnung und Geoinformation, Weinheim

Copyright: Alle Rechte 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 darüberhinausgehende Nutzung bedarf der Zustimmung des Herausgebers.

Die Immobilienmarktdaten wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Irrtümer sind vorbehalten. Es gelten die gesetzlichen Haftungsbeschränkungen.

Weinheim, April 2022

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Organisationstruktur	5
2.1	Gutachterausschuss	5
2.2	Geschäftsstelle	6
3	Immobilienmarktdaten	7
3.1	Gesamtanalyse der erfassten Verträge	7
3.2	Analyse bebaute Grundstücke	9
3.3	Analyse Wohnungs- und Teileigentum	11
3.4	Analyse unbebaute Bauflächen	13
3.5	Analyse land- und forstwirtschaftliche Flächen	16
3.6	Analyse Gemeinbedarfsflächen	18
3.7	Analyse sonstige Flächen	19
4	Bodenrichtwerte	20

1 Einleitung¹

Die Immobilienwirtschaft spielt lokal, regional und überregional eine bedeutende Rolle. Sie trägt einen erheblichen Teil zur Wirtschaft bei und versorgt die Gesellschaft mit Lebens- und Arbeitsräumen. Mit über 645 Mrd. € trug die Immobilienwirtschaft 2021 in Deutschland 20 % zur gesamten Bruttowertschöpfung bei. Sie ist damit wesentlich größer als der Fahrzeugbau, dessen Wertschöpfung 2019 bei 153 Mrd. € lag. Belegt wird die große Bedeutung der Immobilienwirtschaft auch durch das deutsche Nettoanlagevermögen in Wohn- und Nichtwohnbauten. Dies betrug 2020 rund 9,6 Bio. €. Davon entfielen 61 % auf Wohnbauten und 39 % auf Wirtschaftsimmobilien. Zusammen mit den Grundstückswerten (5,1 Bio. €), summiert sich das gesamte deutsche Immobilienvermögen auf knapp 14,7 Bio. €. Zum Vergleich: Das Bruttoinlandsprodukt Deutschlands belief sich im Jahr 2021 auf knapp 3,57 Bio. €.

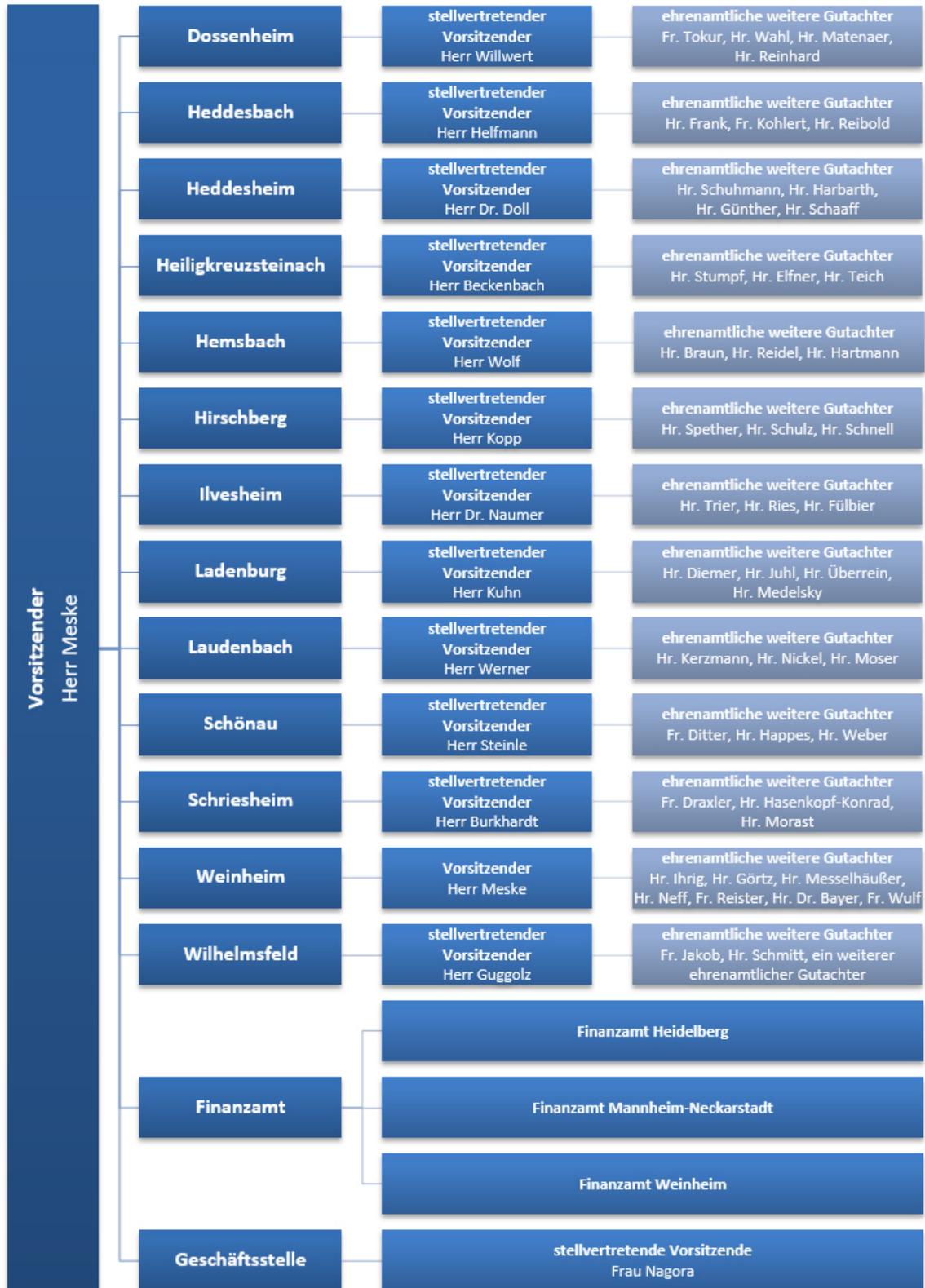
Was am deutschen Immobilienmarkt geschieht und welche Werte hier weitergegeben werden, interessiert viele Akteure. Die Gutachterausschüsse sind dabei neutrale Instanzen, die hierzu systematisch und regelmäßig grundstücks- und immobilienmarktrelevante Informationen aus Transaktionen von Grundstücken und Immobilien sammeln und auswerten. Sie tragen damit einen bedeutenden Teil zur Transparenz auf den unterschiedlichen Immobilienmärkten in Deutschland bei.

Mit den in diesem Bericht dargestellten Immobilienmarktdaten geht der 2021 neu gegründete Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis einen ersten Schritt, um Transparenz auf dem lokalen Immobilienmarkt zwischen Südhessen, Mannheim und Heidelberg zu schaffen. Nachfolgend geben wir Ihnen einen Überblick über die Organisationsstruktur des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle. Im Anschluss folgen die Analysen aus den Kaufpreisen des Jahres 2021. Diese sind gegliedert in eine Gesamtanalyse und Einzelanalysen nach Teilmärkten. Die Darstellung der Auswertungsergebnisse erfolgt im Wesentlichen nach Anzahl-, Umsatz- und Flächenzahlen sowie gemeindeweise. Tiefergehende Detailanalysen wurden für den Markt der bebauten und unbebauten Grundstücke sowie des Wohnungs- und Teileigentums gemacht. Dies ermöglicht eine Orientierung im Preisgefüge, zeigt Vergleiche auf und gibt einen Überblick über den lokal teilweise sehr heterogenen Immobilienmarkt.

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.

2 Organisationstruktur

2.1 Gutachterausschuss



Stand 31.12.2021

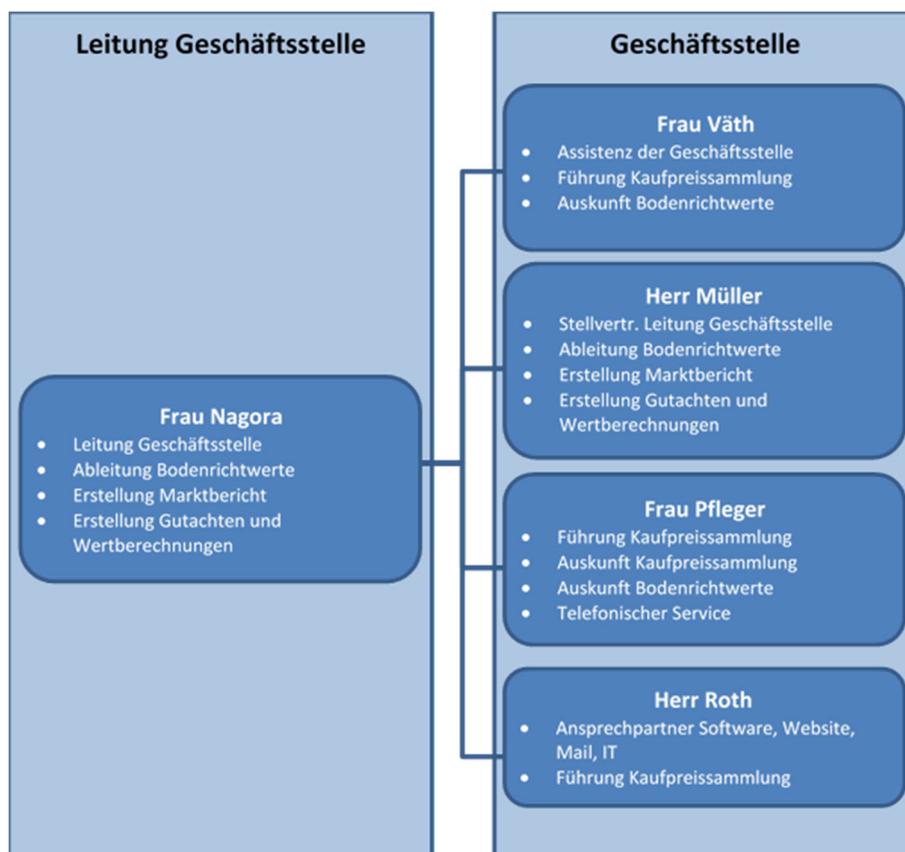
Der Gutachterausschuss ist ein Kollegialorgan selbstständiger und unabhängiger Gutachter. Der Gutachterausschuss steht außerhalb der Hierarchie des Behördenaufbaus und ist nicht Teil der Verwaltung, für deren Bereich er gebildet worden ist. Dies soll gewährleisten, dass der Gutachterausschuss seine Tätigkeit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

Nach § 193 Abs. 3 BauGB sind von der Mitwirkung ausdrücklich Personen ausgeschlossen, die hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaft betraut sind, einschließlich der Amtsträger, die diesen gegenüber weisungsbefugt sind (z. B. Beigeordnete, Bürgermeister). § 192 Abs. 1 BauGB stellt die Unabhängigkeit und Selbstständigkeit des Gutachterausschusses besonders heraus, die bei den Ausschussmitgliedern und der Geschäftsstelle gewährleistet werden müssen.

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

2.2 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 Weisungen ihrer Anstellungsbehörde gebunden, sondern allein denen des Gutachterausschusses unterworfen.



Stand 31.12.2021

3 Immobilienmarktdaten

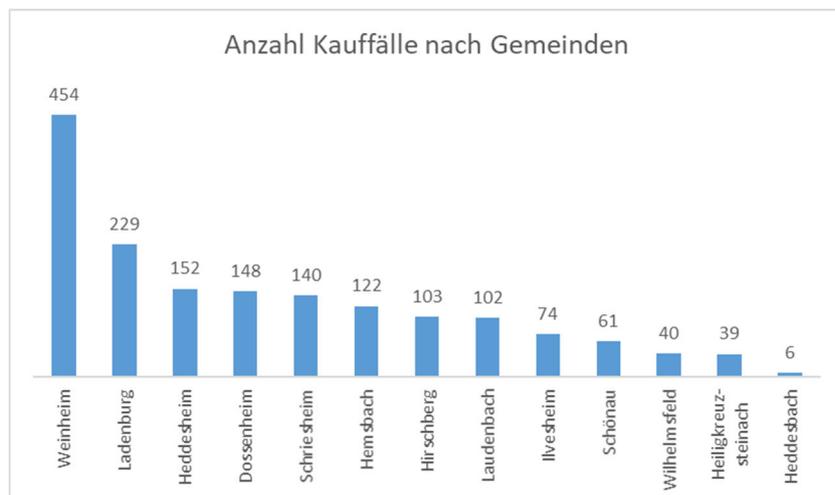
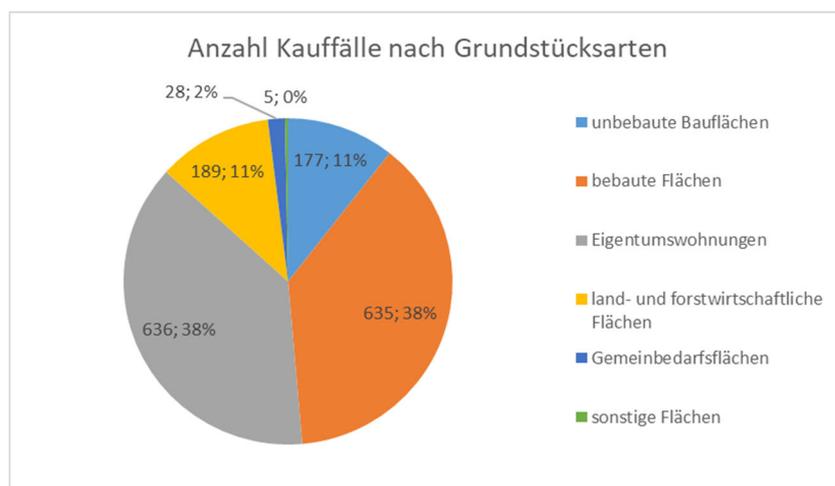
Nachfolgend erhalten Sie einen Überblick über die im Einzugsbereich von der Geschäftsstelle erfassten Kaufverträge, die im Jahr 2021 abgeschlossen wurden. Die Zuordnung der Kaufverträge zu einem Jahrgang erfolgt grundsätzlich nach dem Beurkundungsdatum. Die angegebenen Stückzahlen stellen somit keine Absolutwerte dar, sondern sind ein Abbild der Kaufpreissammlung zum Zeitpunkt der Auswertung.

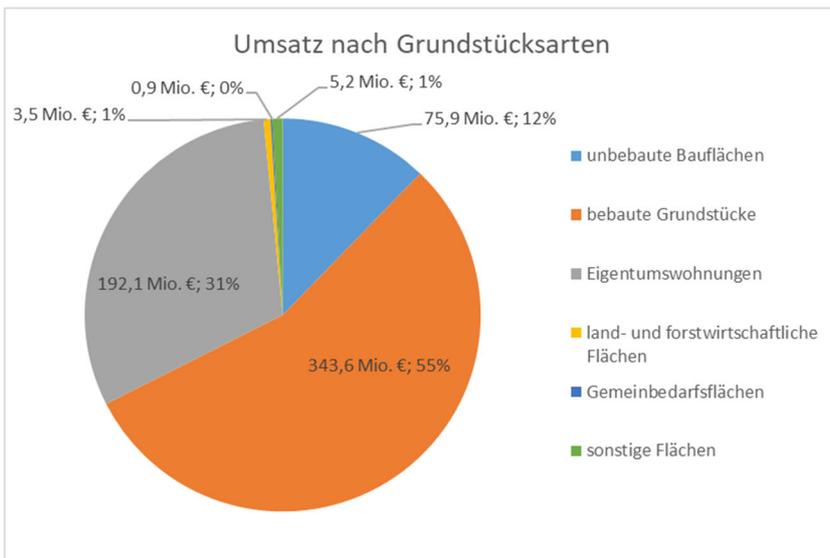
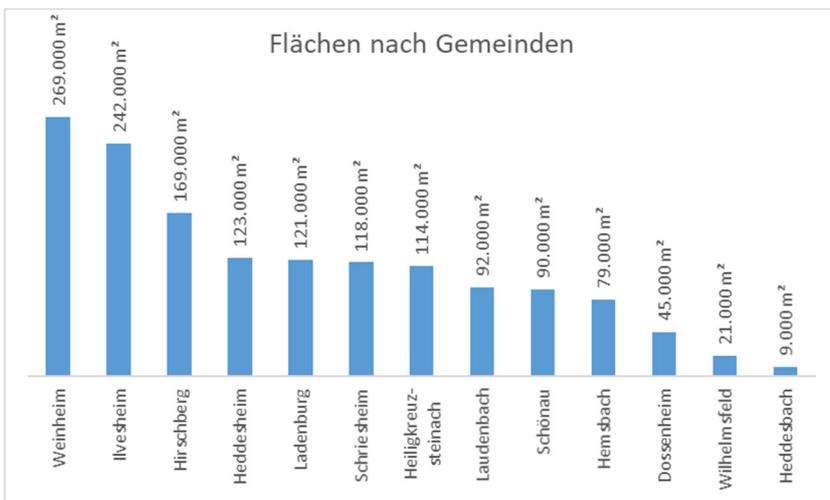
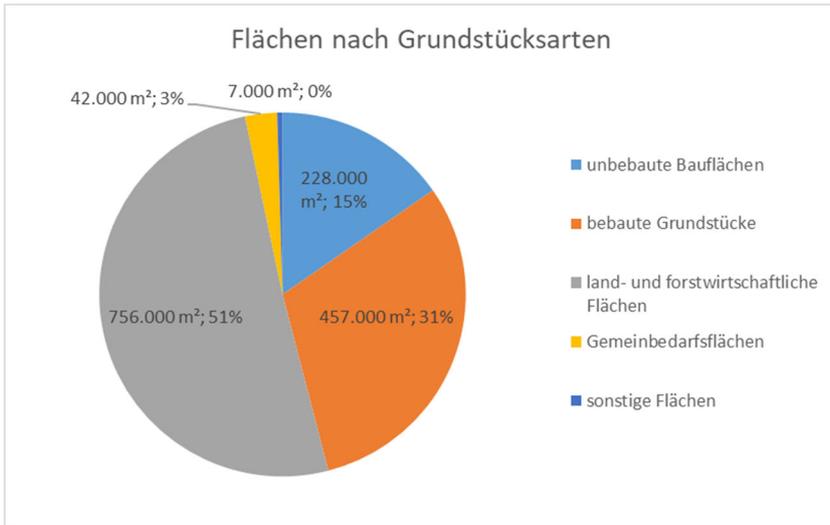
Weiter handelt es sich um eine unbereinigte Analyse aller erfassten Kauffälle. Dass heißt, dass auch Ausreißer und Extremwerte mit enthalten sind. Aus diesem Grund eignen sich diese Preise nicht für Wertableitungen, sondern sollen lediglich einen Überblick über die gesamte Breite des lokalen Immobilienmarktes geben.

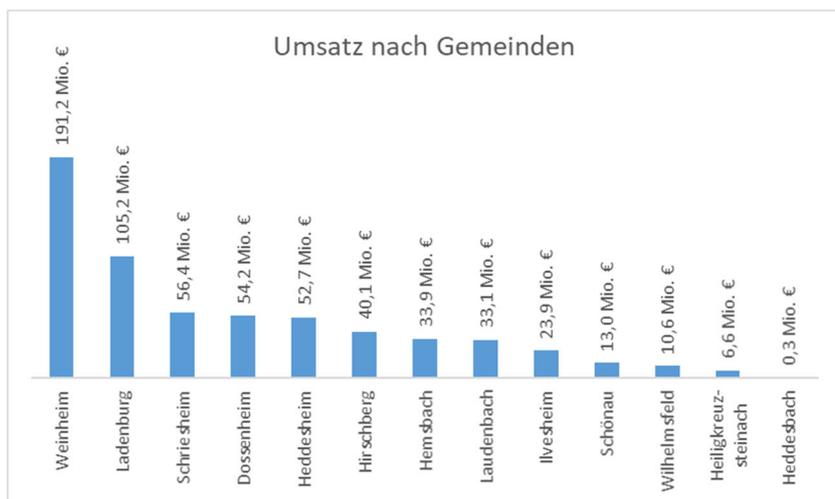
Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden nur solche Ergebnisse veröffentlicht, bei denen mindestens drei Kauffälle vorlagen.

3.1 Gesamtanalyse der erfassten Verträge

Die Summe aller eingegangenen Verträge beläuft sich zum Stand 01.03.2022 für das Jahr 2021 auf 1670 mit einer Gesamtfläche von 1,491 Mio. m² und einem Umsatz von 621,2 Mio. €.

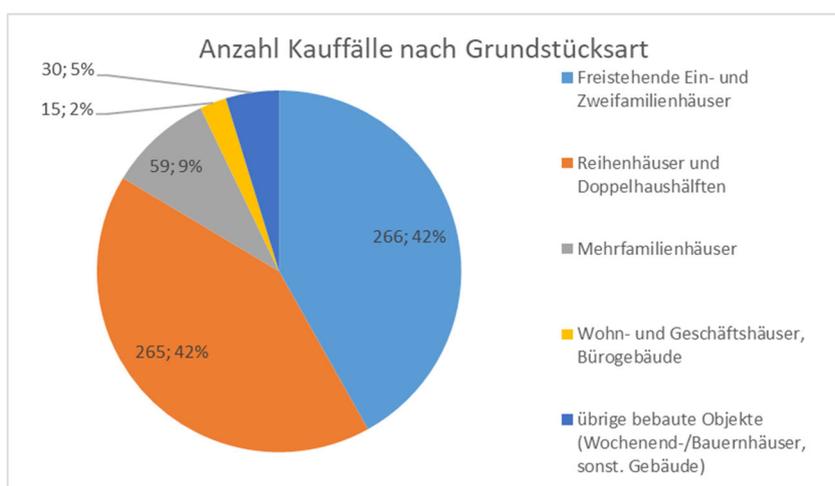




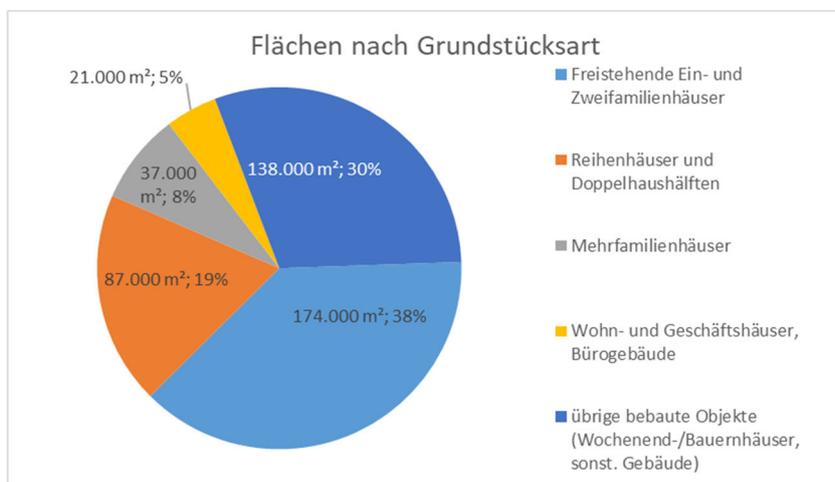


3.2 Analyse bebaute Grundstücke

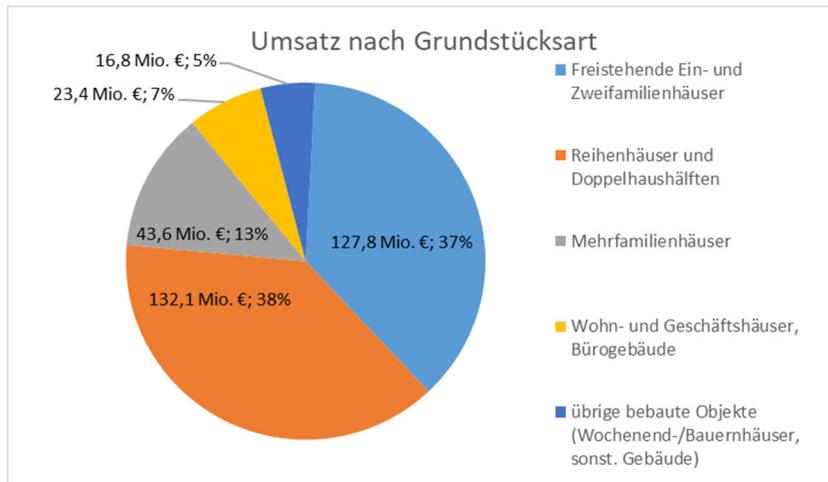
Der Anteil der Kaufverträge von bebauten Grundstücken an der Gesamtzahl aller registrierten Kaufverträge lag im Jahr 2021 bei ca. 38%. Davon stellen die Eigenheimgrundstücke mit 84% den größten Anteil der verkauften Immobilien.



Auch im Hinblick auf die Flächen liegen die Eigenheime mit 261.000 m² Grundstücksfläche und einem Anteil von 57% vorn.



Mit 259,9 Mio. € liegen die Eigenheime auch beim Umsatz weit vor den anderen Grundstücksarten und nehmen einen Anteil von 76% ein.



Die folgende Darstellung der durchschnittlichen Immobilienpreise ermöglicht eine Orientierung im Preisgefüge, zeigt Vergleiche auf und gibt einen Überblick über den teilweise sehr heterogenen Immobilienmarkt. Neben den durchschnittlichen Werten wird zudem die Bandbreite der Kaufpreisdaten dargestellt. Da diese Zahlen nicht um Ausreißer bereinigt sind, kommt es hier teilweise zu extremen Preisspannen.

	Anzahl	Kaufpreis gesamt	Wohnflächenpreis
		Median	Median
		Mittelwert	Mittelwert
		von - bis	von - bis
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	80	454.000 €	2.786 €
		489.000 €	2.987 €
		100.000 € - 1.200.000 €	857 € - 5.846 €
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	106	572.000 €	4.171 €
		538.000 €	3.841 €
		70.000 € - 928.000 €	538 € - 5.202 €
Mehrfamilienhäuser	20	663.000 €	2.497 €
		710.000 €	2.893 €
		252.000 € - 1.480.000 €	1.229 € - 5.778 €
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	9	700.000 €	
		1.897.000 €	
		200.000 € - 6.083.000 €	
Sonstige Gebäude	12	160.000 €	
		400.000 €	
		9.000 € - 1.746.000 €	

Neben einer starken Abhängigkeit der Preise von den Nutzungsarten zeigt sich diese Abhängigkeit auch bei den Baujahresklassen, wie aus folgender Darstellung ersichtlich. 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.

Ein-/Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

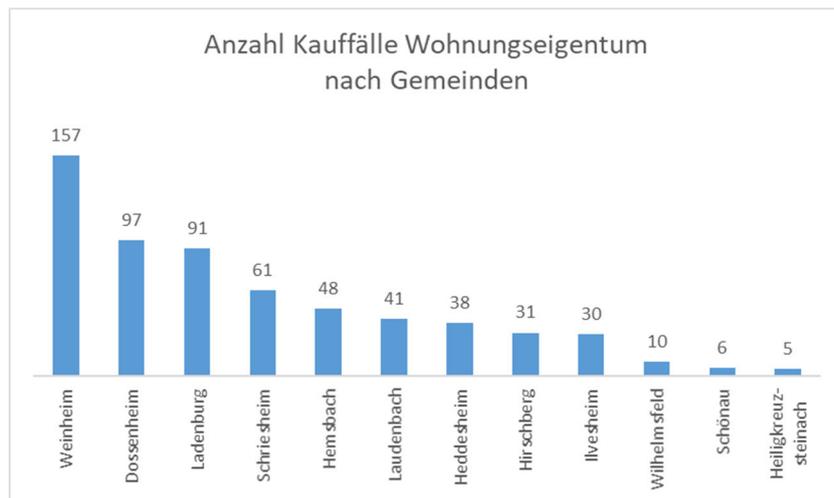
	Anzahl	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche	Ø Wohnflächenpreis	Ø Kaufpreis
Baujahr bis 1945	20	1912	145 m ²	2.455 €/m ²	410.000 €
Baujahr 1946 bis 1969	40	1960	156 m ²	2.788 €/m ²	437.000 €
Baujahr 1970 bis 1984	15	1975	175 m ²	2.629 €/m ²	540.000 €
Baujahr 1985 bis 1999	5	1993	235 m ²	3.182 €/m ²	770.000 €
Baujahr 2000 bis 2014	< 3				
Baujahr ab 2015	< 3				

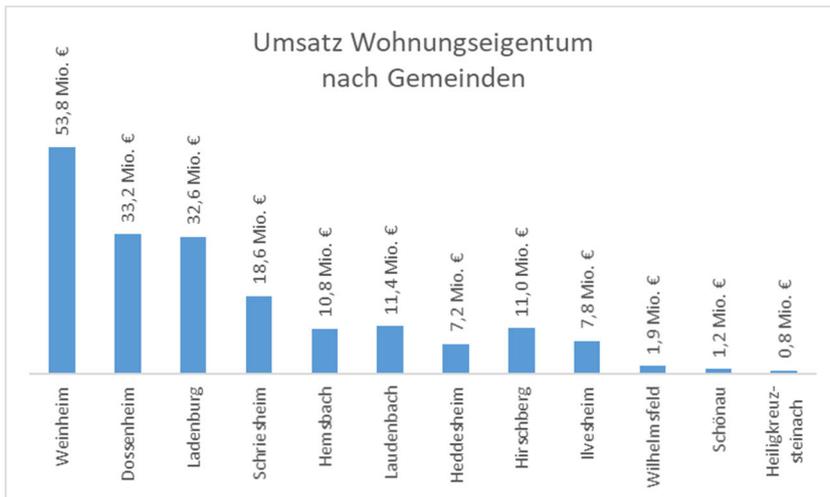
Reihenhäuser/Doppelhaushälften nach Baujahresklassen

	Anzahl	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche	Ø Wohnflächenpreis	Ø Kaufpreis
Baujahr bis 1945	12	1916	125 m ²	1.955 €/m ²	287.000 €
Baujahr 1946 bis 1969	13	1960	123 m ²	3.230 €/m ²	470.000 €
Baujahr 1970 bis 1984	16	1973	149 m ²	3.038 €/m ²	425.000 €
Baujahr 1985 bis 1999	8	1989	138 m ²	3.502 €/m ²	508.000 €
Baujahr 2000 bis 2014	10	2005	137 m ²	4.000 €/m ²	550.000 €
Baujahr ab 2015	63	2022	135 m ²	4.488 €/m ²	611.000 €

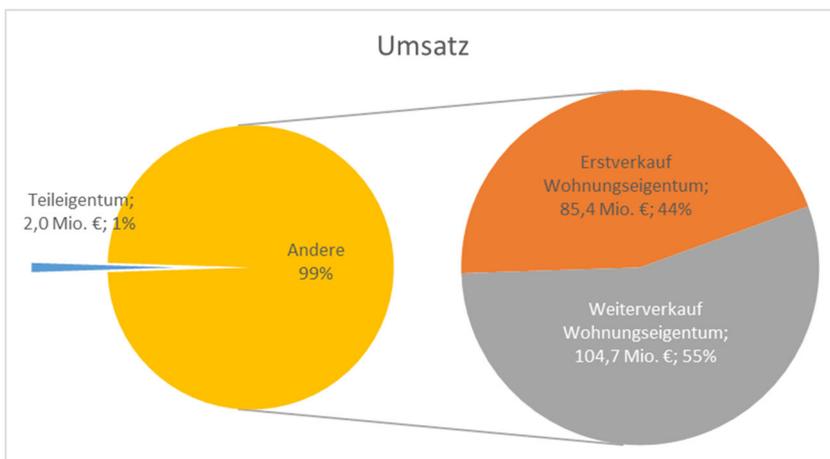
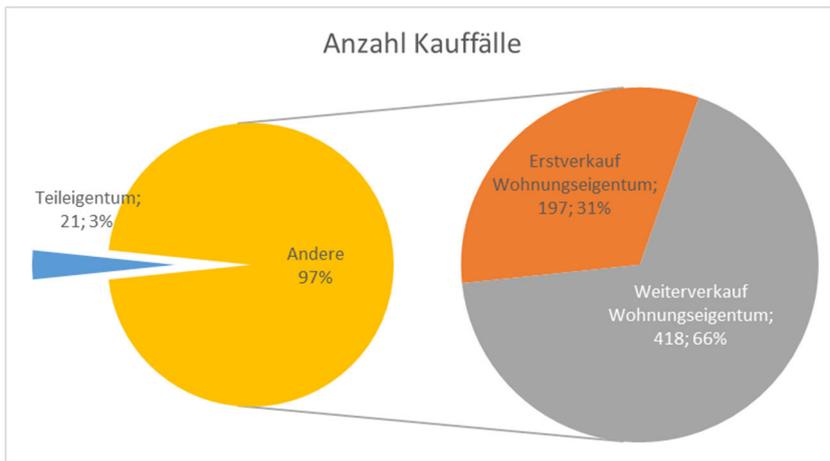
3.3 Analyse Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2021 wurden in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses 636 Vertragsgeschäfte mit einem Finanzvolumen von ca. 192 Mio. € für Wohnungs- und Teileigentum registriert. Die Kauffälle für Wohnungseigentum verteilen sich wie folgt auf die Gemeinden.





Die folgenden Grafiken zeigen die Verteilung des Umsatzes. Der größte Umsatzanteil entfällt dabei auf das Wohnungseigentum. Dies wurde noch einmal nach den Kategorien Neubau und Weiterverkauf untergliedert. Die Neubaupreise lagen hier im Mittel bei 5.070 €/m² und die Weiterverkaufspreise im Mittel bei 3.159 €/m².



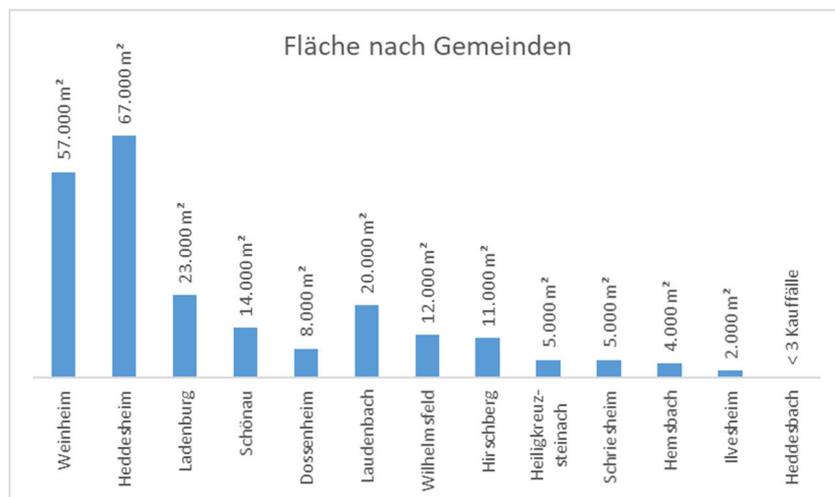
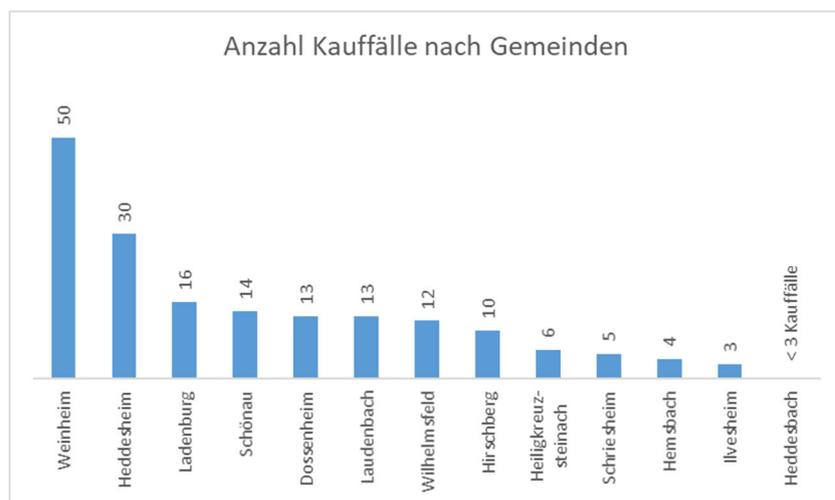
Auch hier zeigt die folgende Auswertung nach Baujahresklassen eine starke Abhängigkeit. Die geringsten Preise weisen hier Wohnungen der Nachkriegsjahre bis in die Mitte der 80er Jahre auf.

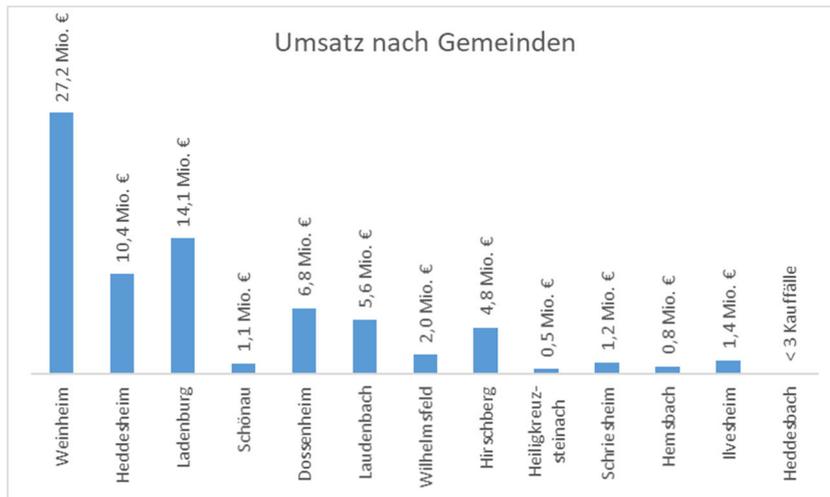
Wohnungseigentum nach Baujahresklassen

	Anzahl	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche	Ø Wohnflächenpreis	Ø Kaufpreis
Baujahr bis 1945	8	1861	100 m ²	3.407 €/m ²	338.000 €
Baujahr 1946 bis 1969	19	1961	80 m ²	3.000 €/m ²	242.000 €
Baujahr 1970 bis 1984	65	1974	82 m ²	2.824 €/m ²	218.000 €
Baujahr 1985 bis 1999	53	1994	73 m ²	3.120 €/m ²	202.000 €
Baujahr 2000 bis 2014	24	2006	98 m ²	4.078 €/m ²	368.000 €
Baujahr ab 2015	111	2021	88 m ²	5.082 €/m ²	415.000 €

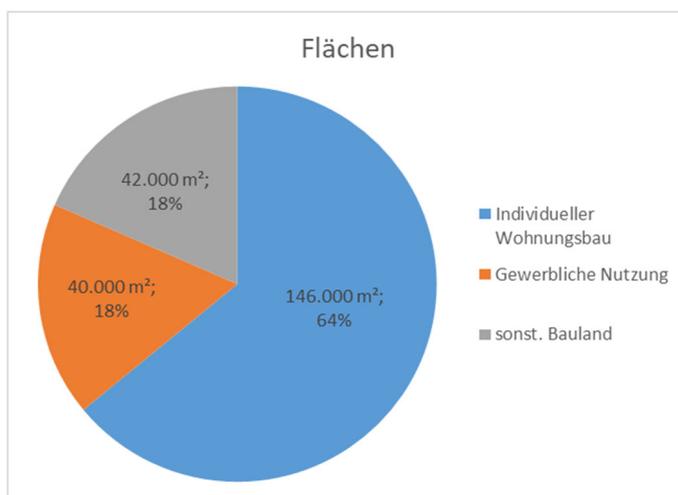
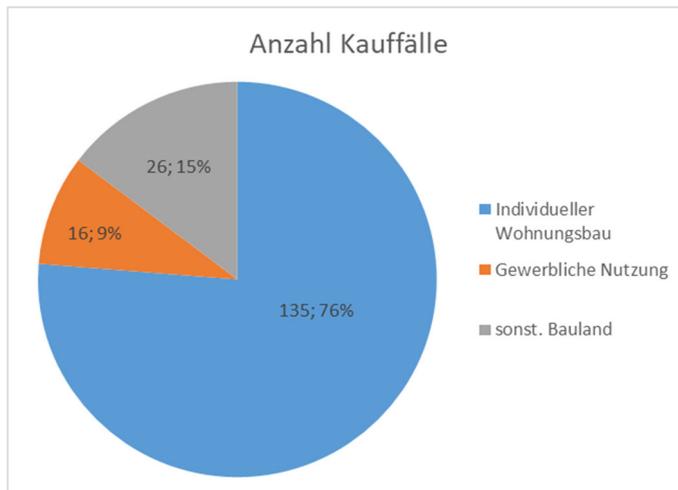
3.4 Analyse unbebaute Bauflächen

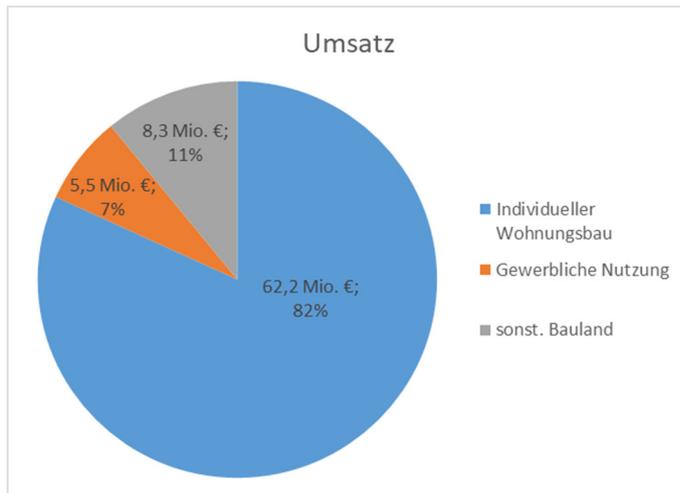
Im Marktbereich der unbebauten Bauflächen wurden bei 177 Kauffällen 227.000 m² und 75,9 Mio. € umgesetzt. Die Kauffälle verteilen sich wie folgt auf die Gemeinden.





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 als auch nach Flächen und Umsatz den mit Abstand größten Anteil ein.





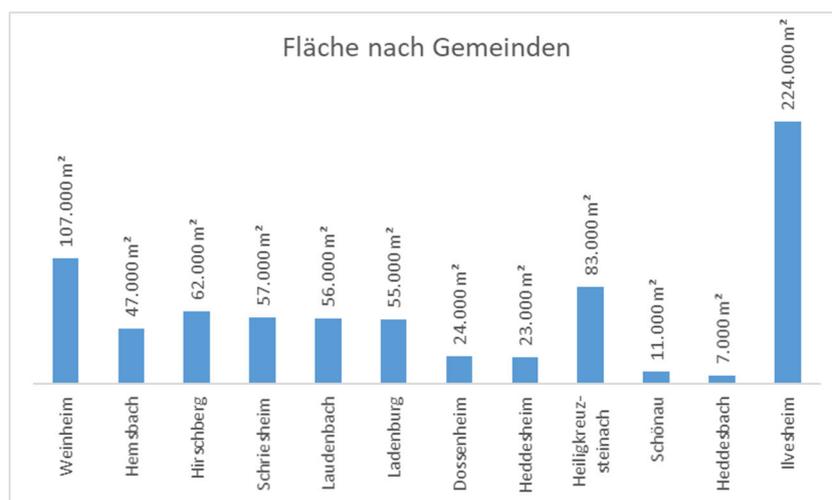
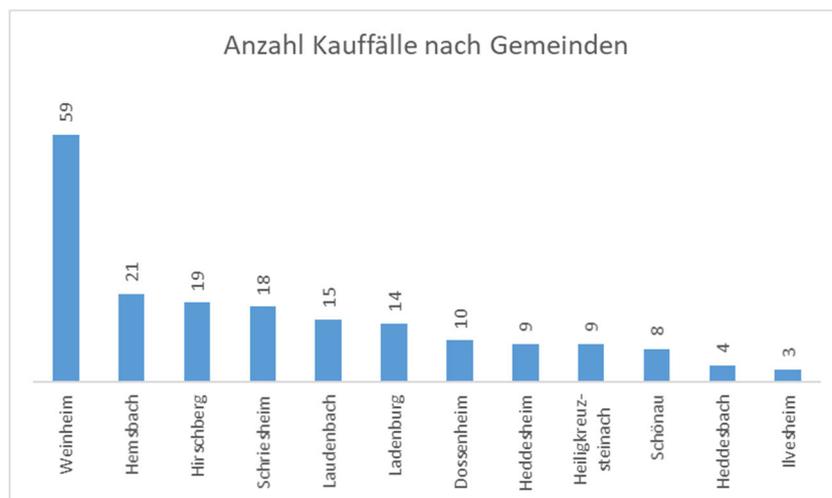
Die folgende Darstellung der durchschnittlichen Grundstücksflächen und m²-Preise ermöglicht eine Orientierung im Flächen- und Preisgefüge, zeigt Vergleiche auf und gibt einen Überblick über den teilweise sehr heterogenen Immobilienmarkt. Neben den durchschnittlichen Werten wird zudem die Bandbreite dargestellt. Es wurden nur Gemeinden mit mehr als einem Kauffall ausgewertet.

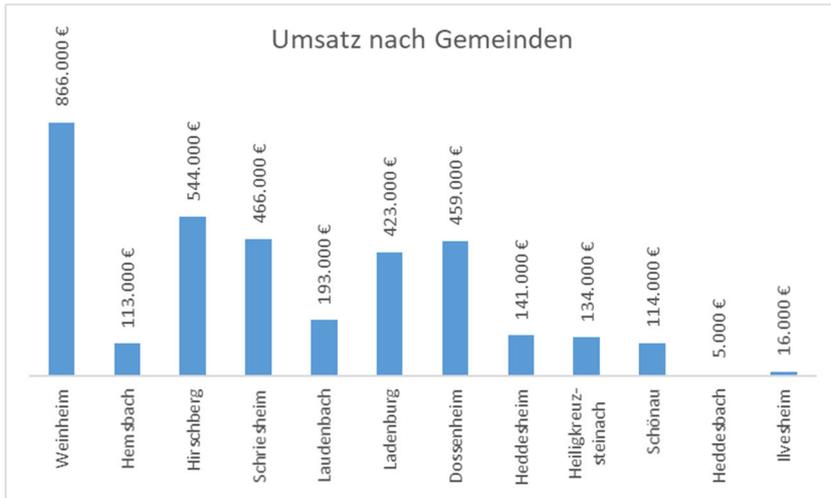
	Grundstücksfläche je Kauffall			Preis pro m ² -Grundstücksfläche		
	Anzahl	Median	Mittelwert	Anzahl	Median	Mittelwert
		von - bis			von - bis	
Dossenheim	4	251 m ²	352 m ²	4	1.521 €/m ²	1.293 €/m ²
		217 m ² - 689 m ²			374 €/m ² - 1.754 €/m ²	
Heddesbach	< 3	-	-	< 3	-	-
Heddesheim	12	485 m ²	1.239 m ²	11	910 €/m ²	851 €/m ²
		210 m ² - 10.158 m ²			85 €/m ² - 1.252 €/m ²	
Ilvesheim	3	702 m ²	693 m ²	3	883 €/m ²	832 €/m ²
		250 m ² - 1.128 m ²			412 €/m ² - 1.200 €/m ²	
Ladenburg	14	475 m ²	862 m ²	14	1.065 €/m ²	1.061 €/m ²
		67 m ² - 4.294 m ²			220 €/m ² - 1.625 €/m ²	
Laudenbach	6	432 m ²	454 m ²	6	650 €/m ²	579 €/m ²
		251 m ² - 683 m ²			179 €/m ² - 849 €/m ²	
Schönau	8	904 m ²	1.192 m ²	8	60 €/m ²	87 €/m ²
		578 m ² - 2.658 m ²			52 €/m ² - 161 €/m ²	
Schriesheim	< 3	-	-	< 3	-	-
Weinheim	27	581 m ²	1.387 m ²	24	958 €/m ²	820 €/m ²
		1 m ² - 7.281 m ²			89 €/m ² - 1.298 €/m ²	
Wilhelmsfeld	8	654 m ²	747 m ²	8	277 €/m ²	250 €/m ²
		362 m ² - 1.632 m ²			74 €/m ² - 389 €/m ²	

	Grundstücksfläche je Kauffall			Preis pro m ² -Grundstücksfläche		
	Anzahl	Median	Anzahl	Median		
		Mittelwert		Mittelwert		
		von - bis		von - bis		
Hirschberg	5	640 m ² 741 m ² 505 m ² - 1.078 m ²	5	851 €/m ² 777 €/m ² 359 €/m ² - 1.184 €/m ²		
Heiligkreuzsteinach	< 3	-	< 3	-		
Hemsbach	< 3	-	< 3	-		
Gesamt	89	547 m ² 1.020 m ² 1 m ² - 10.158 m ²	85	750 €/m ² 728 €/m ² 52 €/m ² - 1.754 €/m ²		

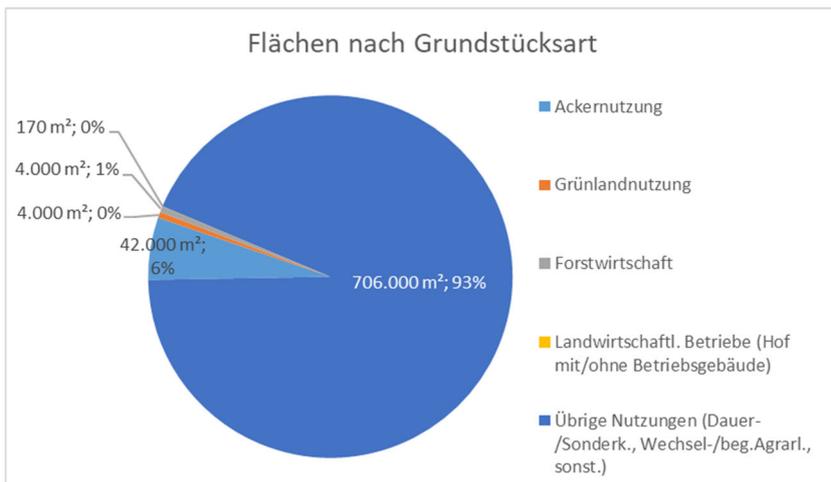
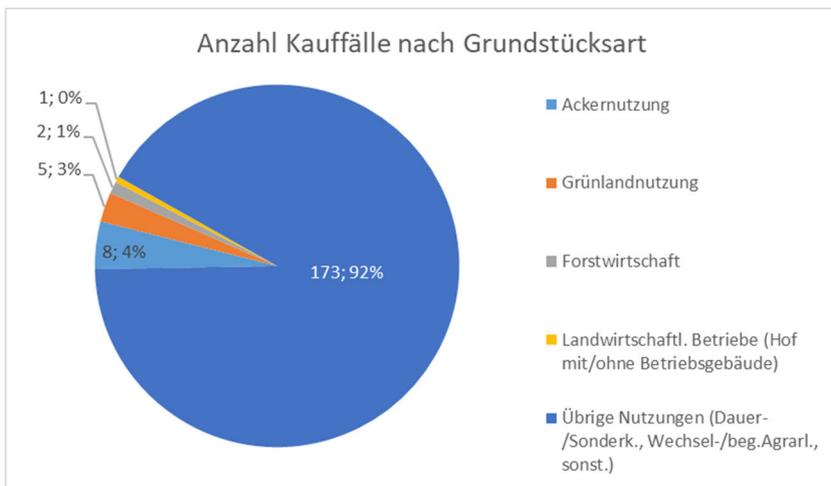
3.5 Analyse land- und forstwirtschaftliche Flächen

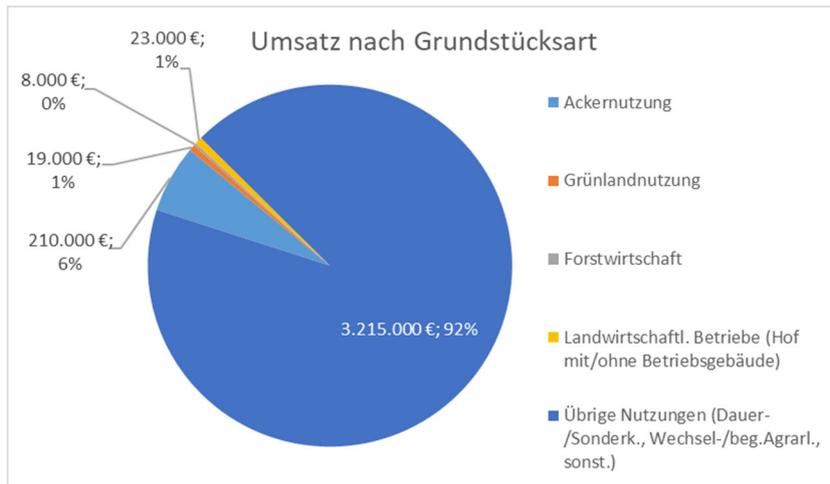
Im land- und forstwirtschaftlichen Segment wurde in 2021 insgesamt eine Fläche von 75,6 ha mit einem Volumen von knapp 3,5 Mio. € umgesetzt. Die Kauffälle verteilen sich wie folgt auf die Gemeinden.





Die detaillierte Aufschlüsselung nach Nutzungen ist den folgenden Grafiken zu entnehmen.

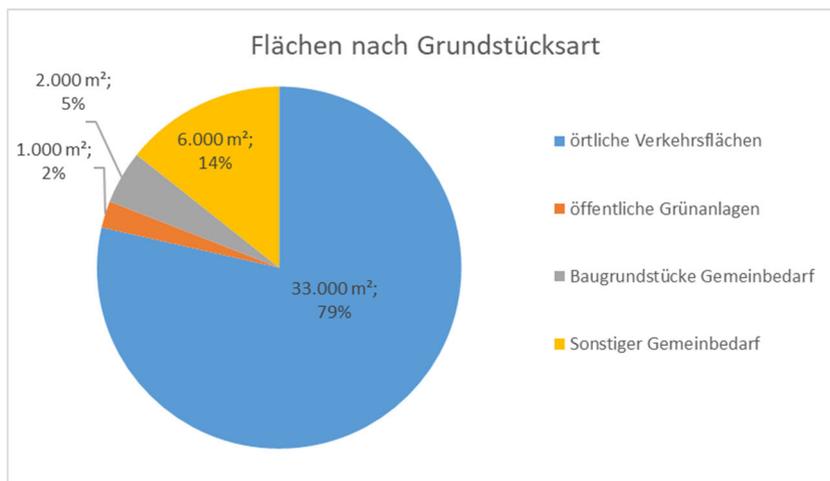
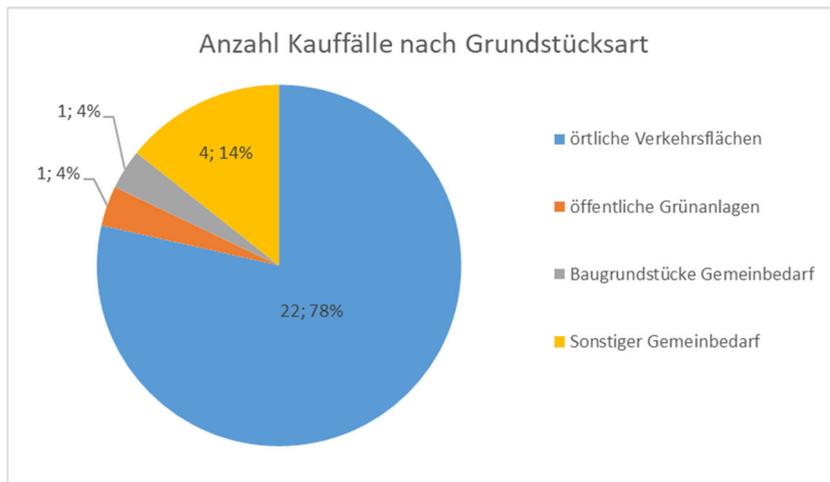


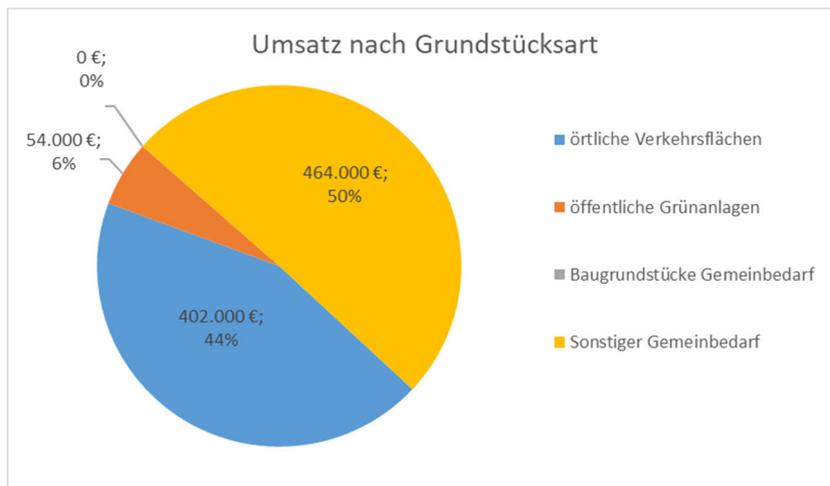


Der weitaus überwiegende Teil der land- und forstwirtschaftlichen Kauffälle konzentriert sich auf „übrige Nutzungen“. Dies rührt in erster Linie daher, dass die Flächen nicht eindeutig den Nutzungsarten Acker, Grünland oder Forst zuzuordnen sind. Des weiteren fallen unter diese Kauffälle Dauer-, Sonderkulturen oder auch Rebflächen.

3.6 Analyse Gemeinbedarfsflächen

Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen wurde mit 28 Verträgen ein Flächenvolumen von 42.000 m² mit einem Umsatzvolumen von 919.000 € transferiert.





Die folgende Darstellung der durchschnittlichen Grundstücksflächen und m²-Preise ermöglicht eine Orientierung im Flächen- und Preisgefüge. Die Streubreite in diesem Segment ist jedoch sehr hoch und stark abhängig vom Nutzwert der Flächen und der Erwerbsnotwendigkeit des Käufers.

	Anzahl	Fläche je Kaufvertrag		Preis pro m ² -Grundstücksfläche	
		Median		Median	
		Mittelwert		Mittelwert	
		von - bis		von - bis	
örtliche Verkehrsflächen	15	158 m ²		70 €/m ²	
		730 m ²		117 €/m ²	
		7 m ² - 5.488 m ²		1,44 €/m ² - 300 €/m ²	
öffentliche Grünanlagen	< 3				
		-		-	
Sonstiger Gemeinbedarf	3	23 m ²		165 €/m ²	
		387 m ²		2.724 €/m ²	
		8 m ² - 1.130 m ²		85 €/m ² - 7.963 €/m ²	
Gesamtsumme	19	158 m ²		85 €/m ²	
		693 m ²		527 €/m ²	
		7 m ² - 5.488 m ²		1,44 €/m ² - 7.963 €/m ²	

3.7 Analyse sonstige Flächen

Im Segment der sonstigen Flächen wurden lediglich im Bereich der privaten Grünflächen Kauffälle registriert. Hier wurden in 5 Kauffällen 7.000 m² mit einem Umsatz von knapp 5,2 Mio. € transferiert. In den Bereichen Abbauflächen, Wasserflächen sowie Flächen mit besonderer Funktion, für Energieanlagen und für sonstige Nutzung wurden keine Kauffälle registriert.

Das Flächen- und Preisgefüge der privaten Grünflächen setzt sich wie folgt zusammen.

	Anzahl	Fläche je Kaufvertrag		Preis pro m ² -Grundstücksfläche	
		Median		Median	
		Mittelwert		Mittelwert	
		von - bis		von - bis	
private Grünflächen	4	184		396	
		1.597		439,02	
		46 - 5973		114,07 - 850	

4 Bodenrichtwerte

Unter folgender Internetadresse finden Sie alle amtlichen Bodenrichtwerte des Einzugsbereiches des Gutachterausschusses Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis:

www.gutachterausschuesse-bw.de

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