

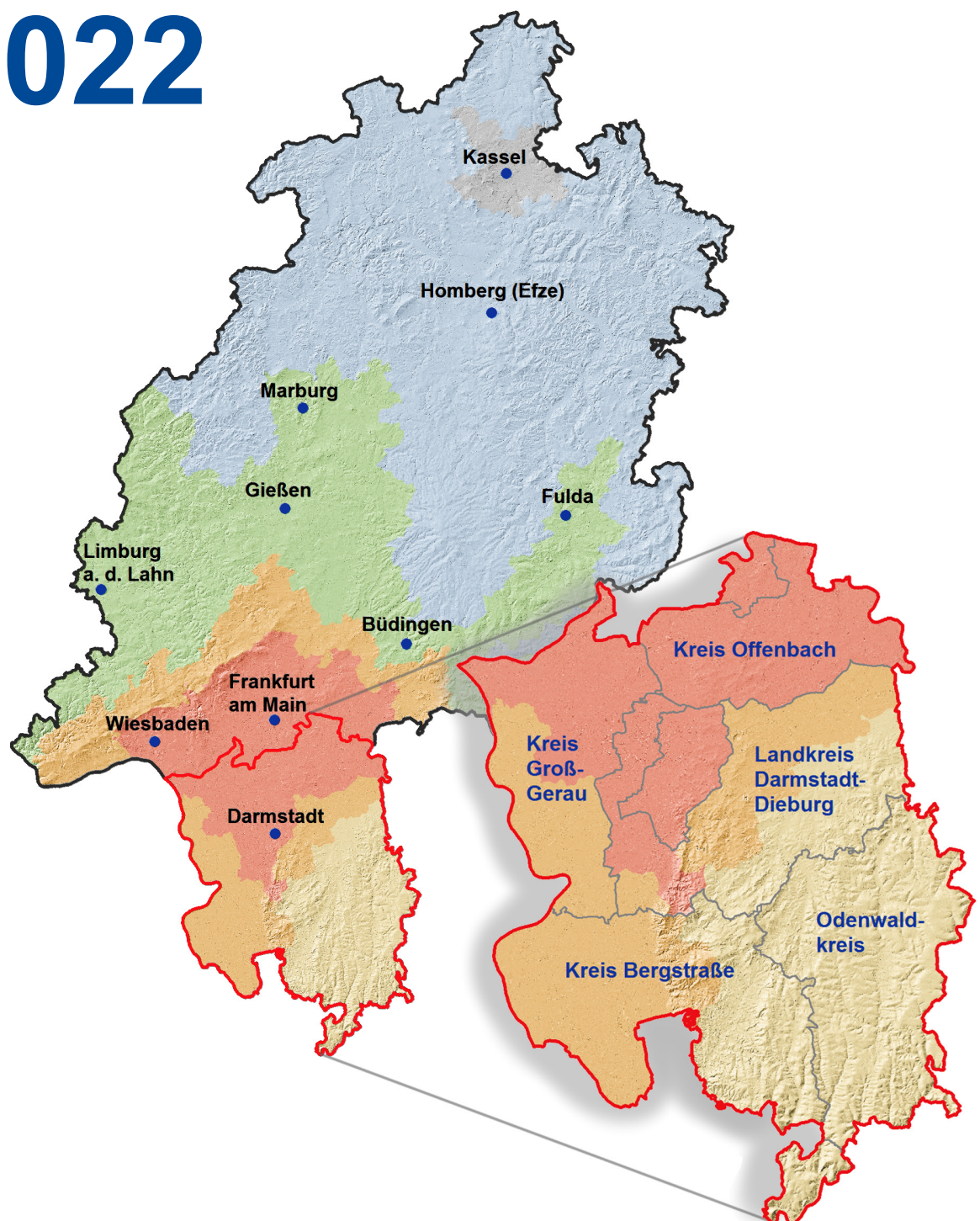


Immobilienmarktbericht

Daten des Immobilienmarktes Südhessen

ohne die Städte Darmstadt und Offenbach

2022



Impressum

- Herausgeber: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises
- Anschrift: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte
beim Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim
Telefon: (06252) 127 8904
Fax: (0611) 327 605 390
E-Mail: gs-gaa-afb-hp@hvbg.hessen.de
Internet: <http://www.gutachterausschuss.hessen.de>
- Redaktion: Michael Stein – Fachbereichsleiter Immobilienwertermittlung
Sandra Finke – Mitarbeiterin der Geschäftsstelle
Tanja Hartnagel – Mitarbeiterin der Geschäftsstelle
Dr. Ursula Kretschmer - Mitarbeiterin der Geschäftsstelle
Yasmine Röß - Mitarbeiterin der Geschäftsstelle
- Berichtsjahr: 2021

Jede Nutzung des Immobilienmarktberichts und der zugehörigen Metadaten ist ohne Einschränkung oder Bedingung erlaubt. Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

1. vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden,
2. mit eigenen Daten und Daten anderer zusammengeführt und zu selbstständigen neuen Datensätzen verbunden werden,
3. in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen Netzwerken eingebunden werden.

Wird bei der Nutzung des Immobilienmarktberichts oder der Metadaten ein Quellenvermerk beigegeben, ist in diesem auf Veränderungen, Bearbeitungen, neue Gestaltungen oder sonstige Abwandlungen der Daten hinzuweisen.

Der Immobilienmarktbericht wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Es gelten die gesetzlichen Haftungsbeschränkungen.

Bei Nutzung der in diesem Bericht genannten wertrelevanten Daten ist eine kritische sachverständige Würdigung erforderlich.

Heppenheim, März 2022

1	Einleitung	6
1.1	Aus dem Inhalt	6
1.2	Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	8
1.2.1	Der Gutachterausschuss und seine Aufgaben	9
1.2.2	Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	10
1.3	Immobilienbewertung	11
1.3.1	Gutachten	11
1.3.2	Verkehrswert	11
1.3.3	Allgemeine Einflüsse auf den Verkehrswert von Grundstücken	11
1.3.4	Individuelle Einflüsse auf den Verkehrswert von Grundstücken	12
2	Wirtschaftliche Rahmendaten	13
2.1	Überörtliche Lage	13
2.2	Politische Grenzen mit Verkehrsstruktur	14
2.3	Kurzportrait	15
2.4	Bevölkerungsdichte	16
2.5	Planungsregion Südhessen	17
2.5.1	Entwicklung der Strukturräume	17
2.5.2	Ausweisung der Zentrumsfunktion	19
2.6	Entwicklung auf dem Bausektor	21
2.6.1	Baugenehmigungen für Wohngebäude und Wohnungen	21
2.6.2	Fertiggestellte Wohngebäude und Wohnungen	21
3	Immobilienmarktdaten	22
3.1	Die Kaufpreissammlung	22
3.2	Analyse der eingereichten Verträge	23
3.2.1	Verteilung der Objektarten auf die Vertragsarten	23
3.2.2	Übersicht über die Anzahl der Kaufverträge pro Jahr	24
3.2.3	Übersicht über die Anzahl der Kaufverträge pro Monat	25
3.3	Zwangsversteigerungen	26
3.4	Geld- und Flächenumsätze	27
3.4.1	Übersicht über den Geldumsatz pro Jahr	27
3.4.2	Umsatzzahlen in den verschiedenen Objektarten	27
4	Unbebaute Grundstücke	28
4.1	Bodenrichtwertbereiche für Wohnbauflächen	29
4.1.1	Indexreihen für Wohnbauflächen	30
4.2	Bodenrichtwertbereiche für gewerbliche Bauflächen	33
4.2.1	Indexreihen für gewerbliche Bauflächen	34
4.3	Bodenrichtwertbereiche für landwirtschaftliche Flächen	36
4.4	Wohnungsfernes Gartenland	37

4.5	Arrondierungsflächen zu Bauland	38
4.6	Wertentwicklung von Bauerwartungsland	39
4.7	Erbbaurecht und Erbbauzinsen	40
 5	Bebaute Grundstücke	43
5.1	Eigenheimgrundstücke	43
5.2	Mittleres Preisniveau von Eigenheimen	44
5.2.1	Mittleres Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	45
5.2.2	Mittleres Preisniveau für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	53
5.3	Wiederverkaufswerte und Wertdifferenz bei Eigenheimen in Fertigbauweise	61
5.3.1	Durchschnittliches Preisniveau für Eigenheime in Fertigbauweise bzw. konventioneller Bauweise	62
5.3.2	Durchschnittliche Wertdifferenz für Eigenheime in Fertigbauweise bzw. konventioneller Bauweise	62
 6	Wohnungs- und Teileigentum	63
6.1	Verteilung der Wohnungs- und Teileigentumsobjekte	64
6.2	Mittleres Preisniveau von Eigentumswohnungen	65
6.2.1	Mittleres Preisniveau für neugebaute Eigentumswohnungen	66
6.2.2	Mittleres Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen	72
 7	Bodenrichtwerte und generalisierte Bodenwerte	78
7.1	Bodenrichtwerte	78
7.2	Generalisierte Bodenwerte	79
 8	Wertrelevante Daten	83
8.1	Bodenwert	84
8.1.1	Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	85
8.1.2	Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für klassische Gewerbegrundstücke	86
8.1.3	GFZ-Umrechnungskoeffizienten	86
8.2	Ertragswertverfahren	87
8.2.1	Regionale Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	87
8.2.2	Kaufpreise und Mietrenditen für Eigentumswohnungen	107
8.3	Sachwertverfahren	109
8.3.1	Regionale Sachwertfaktoren	109
 9	Vergleichsfaktoren	119
9.1	Marktbereiche in Hessen	119
9.1.1	Marktbereiche in Südhessen	121
9.2	Modellbeschreibung und Anwendungsmethodik für Eigenheimgrundstücke	122

9.3	Vergleichsfaktoren für Wiederverkaufsimmobilien	123
9.3.1	Vergleichsfaktoren für wiederverkaufte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	123
9.3.2	Vergleichsfaktoren für wiederverkaufte Reihenhäuser und Doppelhaushälften	132
9.4	Modellbeschreibung und Anwendungsmethodik für Wohnungseigentum	139
9.5	Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum	140
9.5.1	Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum – Neubau und Wiederverkauf	140
9.5.2	Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum – Wiederverkauf in Geschosswohnungsbauten	143
9.6	Wertangaben für Kfz-Stellplätze	143
	10 Mieten	144
10.1	Mietwertübersicht für Wohnnutzung	144
10.1.1	Mietwertübersicht – Apartment	146
10.1.2	Mietwertübersicht – Standardwohnung	147
10.2	Mietpreisübersicht für gewerbliche Nutzung	149
10.2.1	Gewerbliche Mietpreise	150
	11 Gutachterausschüsse, Produkt- und Leistungsübersicht	151
11.1	Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses	151
11.2	Weitere Gutachterausschüsse im Amtsbezirk des AfB Heppenheim	151
11.3	Produkt- und Leistungsübersicht	152
11.3.1	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	152
11.3.2	Bodenrichtwerte	152
11.3.3	Immobilienmarktbericht	152
11.3.4	Im Rahmen von open data bereit gestellte kostenfreie Produkte	152
11.3.5	Wertermittlung	153
	12 Stichwortverzeichnis	154

Abkürzungsverzeichnis

AfB/ÄfB	Amt / Ämter für Bodenmanagement
BauGB	Baugesetzbuch
BauGB-AV	Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch
BJ	Baujahr
BewG	Bewertungsgesetz
BRW	Bodenrichtwert
BORIS	Bodenrichtwertinformationssystem
ErbbaureG	Erbbaurechtsgesetz
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
GND	Gesamtnutzungsdauer
GAA	Gutachterausschuss
GFZ	Geschossflächenzahl
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
IPK	Immobilien-Preis-Kalkulator
KP	Kaufpreis
LZS	Liegenschaftszinssatz
MF	Marktanpassungsfaktor
Mika	Mietwertkalkulator
NAR	Nettoanfangsrendite
NHK	Normalherstellungskosten
RE	Reinertrag des Grundstücks (Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten)
RND	Restnutzungsdauer
RohEF	Rohertragsfaktor
SWF	Sachwertfaktor
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VF	Vergleichsfaktor
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
WF	Wohnfläche
ZGGH	Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen
ZVG	Zwangsversteigerungsgesetz

1 Einleitung

Der südhessische Immobilienmarkt war auch im Jahr 2021 von der anhaltenden Attraktivität von Immobilien, sei es zum Eigennutz oder als Kapitalanlage, geprägt. Der Nachfrageüberhang in dem durch die Metropolregionen Rhein-Main und Rhein-Neckar geprägten Gebiet, führte zu weiteren, teils deutlichen Preissteigerungen.

Insbesondere Wohnimmobilien wurden in diesem aus volkswirtschaftlicher und gesellschaftlicher Sicht bedeutsamen Marktsegment durch das anhaltende Niedrigzinsniveau und fehlender alternativer Anlagemöglichkeiten verstärkt nachgefragt. Beim Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises wurden im Jahr 2021 mit rund 14.700 Verträgen ca. 700 Immobilientransaktionen weniger registriert als im Jahr 2020. Das entspricht einem Rückgang von rund 5 %. Dass der dabei festgestellte Gesamtgeldumsatz von 5,36 Mrd. € dennoch um ca. 2 % über dem Vorjahresniveau liegt und damit das fünfte Mal in Folge einen neuen Rekordstand erreichte, ist ein deutlicher Beleg für die anhaltende Erhöhung der Immobilienpreise.

Auch die zum Stichtag 01.01.2022 neu ermittelten Bodenrichtwerte zeigen einen deutlichen Aufwärtstrend. Bei den Baulandpreisen für Wohnbauflächen wurden binnen der letzten beiden Jahre im Mittel Preissteigerungen von 10 bis 30 % registriert. Einzelne Wohnlagen haben sich in dem gleichen Zeitraum sogar um bis zu 50 % verteuert.

Unbeeindruckt zeigt sich der Markt dabei weiter von den Einflüssen der Corona-Pandemie. Hier konnten bislang keine spürbaren Auswirkungen auf den südhessischen Immobilienmarkt festgestellt werden.

Vieles spricht dafür, dass die Nachfrage nach Wohnraum im aktuellen Geschäftsjahr und auch darüber hinaus hoch sein und folglich das vorherrschende Angebot überschreiten wird. Dies wird voraussichtlich weiterhin zu steigenden Preisen bei Wohnimmobilien führen – insbesondere im Umland des urbanen Raums.

Der Immobilienmarkt entwickelt sich regional unterschiedlich und ist geprägt von verschiedensten Einflussfaktoren. Aktuelle und zuverlässige Informationen über das Zusammenspiel der Kräfte auf dem Immobilienmarkt sind deshalb die unabdingbare Voraussetzung für eine korrekte Beurteilung der Marktlage und den damit verbundenen Investitionsentscheidungen.

Der vorliegende Immobilienmarktbericht 2022 – Daten des Immobilienmarktes Südhessen – stellt Grundlagen und Detailinformationen für alle Marktteilnehmer der Immobilien- und Wohnungswirtschaft bereit. Er ermöglicht eine Orientierung im Preisgefüge, zeigt Vergleiche auf und erfüllt die gesetzliche Forderung nach einem transparenten Immobilienmarkt.

Der Immobilienmarktbericht orientiert sich dabei in erster Linie an den Anforderungen und Wünschen seiner Kunden. Die stetige Weiterentwicklung dieses Produkts ist deshalb ein zentraler Bestandteil der Arbeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle. Um dem gerecht zu werden, sind wir jederzeit an Ihren Wünschen und Anregungen interessiert.

1.1 Aus dem Inhalt

Der vorliegende, aus den Daten der Kaufpreissammlung des Jahres 2021 (teilweise ergänzt durch Daten aus 2019 und 2020) abgeleitete, Immobilienmarktbericht bietet die Arbeitsgrundlage für das Jahr 2022. Um dies zu verdeutlichen, wird der vorliegende Bericht „Immobilienmarktbericht 2022“ genannt. Alle grundstücksbezogenen Daten des Immobilienmarktberichtes basieren auf der Auswertung der Kaufpreissammlung durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Die vielfältigen wertbestimmenden Eigenschaften eines Grundstücks können jedoch nicht alle in einem Immobilienmarktbericht erfasst werden. Eine differenzierte Betrachtung ist nur durch die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens (Marktwertgutachten) durch den Gutachterausschuss oder einen vergleichbar geeigneten Immobiliensachverständigen möglich.

Das Konzept des Immobilienmarktberichts sieht vor, statistische Grunddaten und Umsatzzahlen an den politischen Grenzen der Landkreise zu orientieren, während die Auswertung der Marktdaten in Bezug zum Bodenpreisniveau und damit dem Bodenrichtwert erfolgt.

Der Immobilienmarktbericht informiert über die Tätigkeit des Gutachterausschusses und gibt Hinweise auf die Infrastruktur Südhessens. In den Kapiteln „Wirtschaftliche Rahmendaten“ und „Immobilienmarktdaten“ werden die wesentlichen Kenngrößen des südhessischen Immobilienmarktes veröffentlicht. Hierzu zählen die Entwicklung auf dem Bausektor, die Analyse der eingereichten Kaufverträge und Angaben zum Geld- und Flächenumsatz.

Das Kapitel „Unbebaute Grundstücke“ beinhaltet Indexreihen für die Preisentwicklung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen in den einzelnen Bodenrichtwertbereichen, Auswertungen zu wohnungsfernem Gartenland und Arrondierungsflächen sowie Untersuchungsergebnisse zur Wertentwicklung von Bauerwartungsland. Weiter werden hier Informationen zum Thema Erbbaurecht und Erbbauzins bereitgestellt.

Im Kapitel „Bebaute Grundstücke“ werden die aus den Kaufpreisen der Jahre 2019 bis 2021 ermittelten durchschnittlichen Immobilienpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Reihenhäusern und Doppelhaushälften gemeindeweise für die fünf südhessischen Landkreise abgebildet. Zudem wird hier eine Auswertung zu Wiederverkaufswerten von Eigenheimen in Fertighausweise und deren Wertdifferenzen zu Häusern in konventioneller Bauweise dargestellt.

Ähnlich aufbereitet ist das Kapitel „Wohnungs- und Teileigentum“. Dort werden die aus den Kaufpreisen desselben Untersuchungszeitraumes ermittelten durchschnittlichen Wohnflächenpreise für neugebaute (Erstbezug) und wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 12 Wohneinheiten veröffentlicht.

Die für die Immobilienwertermittlung erforderlichen Daten sind im Kapitel „Wertrelevante Daten“ zusammengestellt. Hier werden u.a. Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen veröffentlicht. Die Ergebnisse von Liegenschaftszinssätzen und Rothertragsfaktoren wurden mit aktuellen Marktdaten ermittelt. Neben den Angaben zu den Merkmalen der jeweiligen Auswertung und der Referenzimmobilie wird bei den meisten Immobilientypen zusätzlich die Nettoanfangsrendite abgebildet. Die grafische Darstellung von Kaufpreisen und Mietrenditen für Eigentumswohnungen in den südhessischen Landkreisen wurde aktualisiert.

Die Abbildung von Liegenschaftszinssätzen und Rothertragsfaktoren von Eigentumswohnungen erfolgt differenziert nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 10 Wohneinheiten und Wohnungen in Geschosswohnungsbauten. Weiterhin wurden auch die Mehrfamilienhäuser nach Wohnflächenengröße differenziert untersucht. Auswertungen für Ein- und Zweifamilienhäuser und für verschiedene hochpreisige Gewerbeimmobilientypen wurden ebenfalls aktualisiert.

Die Sachwertfaktoren wurden mit Marktdaten der Jahre 2020 und 2021 neu ausgewertet und nach einem näher beschriebenen Modell mit Normalherstellungskosten (NHK) 2010 abgeleitet. Gleiches gilt für die Untersuchungsergebnisse von Sachwertfaktoren für Villen und hochpreisige Ein- und Zweifamilienhäuser.

Sonstige bewertungsrelevante Daten wurden überwiegend aktualisiert, stammen aber teilweise auch aus älteren Untersuchungen. Die entsprechenden Angaben sind jedem Kapitel vorangestellt.

Der Immobilienmarktbericht beinhaltet im Kapitel „Vergleichsfaktoren“ Gebädefaktoren für bebaute Grundstücke. Hierdurch ist es möglich, über die Wohnfläche in den unterschiedlichen Bodenrichtwertbereichen mit Korrekturfaktoren für Grundstücksgröße und Baujahr eine überschlägige Wertermittlung durchzuführen. Die Untersuchungen wurden für den Immobilienmarktbericht 2022 mit aktuellen Marktdaten durchgeführt. Die Unterteilung nach regionalen Marktbereichen, die eine hessenweite Vergleichbarkeit der regionalen Teilmärkte ermöglichen soll, hat sich in der Praxis bewährt und wurde beibehalten.

Gleiches gilt für den Bereich der Eigentumswohnungen. Hier wurden die Vergleichsfaktoren sowohl für den Neubau als auch für den Wiederverkauf ermittelt. Des Weiteren wurde eine Auswertung für Eigentumswohnungen in Geschosswohnungsbauten durchgeführt. Sämtliche hier dargestellten Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäushälften sowie Eigentumswohnungen werden von den Finanzämtern zur Besteuerung nach dem Bewertungsgesetz verwendet.

Zur vereinfachten Handhabung wird auf Grundlage der aktuellen Vergleichsfaktoren der Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK) Hessen angeboten. Er ermöglicht eine schnelle und einfache Wertberechnung von Standardimmobilien. Informationen zum IPK sind unter <https://hvbh.hessen.de/immobilienwerte/immobilien-preis-kalkulator-hessen-ipk> zu erhalten. Der IPK ist im Internet in Geodaten online (<https://gds.hessen.de/webshop/IPK>) eingebunden.

Im Kapitel „Mieten“ wird ausführlich auf die Auswertungen von Mietpreisen eingegangen und diese nach kleinen und großen Wohneinheiten differenziert abgebildet. Eine Auflistung von gewerblichen Mieten, die ausschließlich aus Erhebungen der Industrie- und Handelskammern Darmstadt Rhein Main Neckar und Offenbach stammen, rundet dieses Kapitel ab.

Auf Grundlage der aktuellen Mietwertübersicht wird der Mietwertkalkulator (Mika) im Internet angeboten. Mika ist, ebenso wie der IPK, in Geodaten online (<https://gds.hessen.de/webshop/MIKA>) eingebunden. Nähere Informationen zu MIKA sind unter (<https://hvbh.hessen.de/immobilienwerte/mietwertkalkulation-online>) abrufbar.

1.2 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Am 1. Januar 2005 wurden in Hessen sieben Ämter für Bodenmanagement (ÄfB) eingerichtet, die die Aufgaben der hessischen Kataster- und Flurbereinigungsbehörden übernommen haben. Das bedeutete für Südhessen eine Zusammenführung der Ämter, die bisher für die Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach, den Odenwaldkreis sowie die kreisfreien Städte Darmstadt und Offenbach zuständig waren. Sitz der Behörde ist Heppenheim. Eine Außenstelle des AfB Heppenheim befindet sich in Michelstadt. Eine Anlaufstelle besteht in Offenbach.

Die örtlich zuständigen Gutachterausschüsse waren von den Veränderungen nicht unmittelbar betroffen, sehr wohl aber deren Geschäftsstellen. Es wurde eine einzige Geschäftsstelle für die Gutachterausschüsse der fünf Landkreise und sechs Städte (Neu-Isenburg, Dietzenbach, Heppenheim, Bensheim, Lampertheim, Viernheim) beim AfB Heppenheim eingerichtet.

Mit der vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung (HMWEVL) erlassenen und zum 1. Dezember 2018 in Kraft getretenen Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV) wurden diese elf südhessischen Gutachterausschüsse durch einen einzigen ersetzt. Dieser Gutachterausschuss für Immobilienwerte wurde für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises gebildet.

Die kommunalen Gutachterausschüsse der Stadt Rüsselsheim am Main sowie der kreisfreien Städte Darmstadt und Offenbach blieben mit ihren Geschäftsstellen zunächst erhalten.

Der für den Bereich der Stadt Rüsselsheim am Main gebildete Gutachterausschuss für Immobilienwerte wurde mit Ablauf des 30. April 2021 aufgelöst. Seine Aufgaben gingen auf den Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises über.

1.2.1 Der Gutachterausschuss und seine Aufgaben

Die Institution der Gutachterausschüsse ist für die Bundesrepublik Deutschland im Jahre 1960 mit der Einführung des damaligen Bundesbaugesetzes (BBauG) geschaffen worden. Die Ausschüsse sollen seit der Aufhebung der Preisstoppvorschriften aus den 1930er-Jahren durch die Erstattung von Verkehrswertgutachten, die Ermittlung von Bodenrichtwerten und die Ableitung von Marktdaten zur Transparenz des Grundstücksmarktes beitragen.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte besteht aus einem ehrenamtlichen vorsitzenden Mitglied und ehrenamtlichen weiteren Mitgliedern. Das vorsitzende Mitglied muss Beschäftigte oder Beschäftigter der Behörde sein, der die Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses übertragen sind. Es wird von der Präsidentin oder dem Präsidenten des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation berufen. Die weiteren Mitglieder des Gutachterausschusses werden von dem jeweiligen vorsitzenden Mitglied berufen.

Unter den Mitgliedern des Gutachterausschusses befinden sich neben Personen mit besonderer Sachkunde und Erfahrung in der Bewertung bebauter Grundstücke und in der Bewertung land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke auch Personen die über besondere Sachkunde und Erfahrung in der Planung, Erstellung, Bewirtschaftung, Finanzierung oder Vermarktung von Immobilien verfügen sowie Personen mit besonderer Sachkunde über den Immobilienmarkt in den verschiedenen Gebietsteilen im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses.

Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind bei der Ermittlung von Immobilienwerten und sonstigen Wertermittlungen an Recht und Gesetz, nicht jedoch an Weisungen gebunden. Sie üben ihre Tätigkeit unabhängig, gewissenhaft und unparteiisch aus. Die Mitglieder des Gutachterausschusses haben über die ihnen bei oder bei Gelegenheit ihrer Tätigkeit bekannt gewordenen Angelegenheiten Verschwiegenheit zu bewahren. Dies gilt auch nach Beendigung ihrer Tätigkeit im Gutachterausschuss.

Die Aufgaben des Gutachterausschusses bestehen im Wesentlichen darin, auf Antrag Gutachten über den Verkehrswert von

- bebauten und unbebauten Grundstücken
- Rechten an Grundstücken (z.B. Wegerecht, Nießbrauch, Wohn- und Leitungsrecht)
- Erbbaurechten

sowie Gutachten über

- die Höhe der Entschädigung bei Enteignungen
- sonstige Miet- und Pachtwerte
- Baulandumlegungen
- Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen

zu erstellen.

Des Weiteren führt der Gutachterausschuss eine Kaufpreissammlung, ermittelt Bodenrichtwerte und leitet die für die Wertermittlung erforderlichen Daten ab.

Um diese Aufgaben zu erfüllen, bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

1.2.2 Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist dem Fachbereich 13 „Immobilienwertermittlung“ der Abteilung 1 des AfB Heppenheim zugeordnet.

Die Geschäftsstelle handelt auf fachliche Weisung des vorsitzenden Mitglieds des Gutachterausschusses. Sie hat im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung
- die Entscheidung über den Zugang zur Kaufpreissammlung
- das Erteilen von Auskünften aus der Kaufpreissammlung, über Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Vorbereitung, Ausfertigung und Übersendung der Gutachten
- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Vorbereitung und Veröffentlichung des Immobilienmarktberichtes
- die Ermittlung und Bereitstellung der generalisierten Bodenwerte
- das Erstellen von vereinfachten Immobilienwertermittlungen und Anfertigen fachlicher Stellungnahmen
- die Information der Öffentlichkeit über aktuelle Entwicklungen des Immobilienmarktes
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Mietwerten
- die Prüfung der Angemessenheit von Immobilienpreisen für Behörden oder öffentliche Stellen
- die Bereitstellung der Bodenrichtwerte zur Fortführung des Bodenrichtwertinformationssystems
- die Zusammenarbeit mit anderen Gutachterausschüssen und der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte in Hessen
- die Festsetzung der Entschädigung der Mitglieder des Gutachterausschusses
- die Festsetzung der Gebühren für die Amtshandlungen des Gutachterausschusses

1.3 Immobilienbewertung

1.3.1 Gutachten

Jeder Eigentümer kann für sein eigenes Grundstück, Haus oder Recht an seinem Grundstück ein Gutachten über dessen Verkehrswert bei der zuständigen Geschäftsstelle beantragen. Aber auch Behörden, Gemeinden, Gerichte, Inhaber von Rechten sowie Mieter und Pächter können Gutachten erstellen lassen. Der betroffene Eigentümer erhält stets eine Abschrift des Gutachtens. Auch Kaufinteressenten können Gutachten für das beabsichtigte Kaufobjekt beantragen. Dazu benötigen sie jedoch die Zustimmung des Eigentümers.

Aufgrund der Kaufpreissammlung, der Bodenrichtwerte, einer Ortsbesichtigung und sonstiger objektrelevanter Daten wird in einer nicht öffentlichen Sitzung von mindestens drei Gutachtern der Verkehrswert des Objekts ermittelt.

Die vom Antragsteller zu zahlenden Gebühren für die Erstattung von Wertgutachten bemessen sich nach dem Gebührenwert des Wertermittlungsobjekts. Der Gebührenwert ist die Summe der im Gutachten ermittelten Verkehrswerte und sonstigen Werte des Wertermittlungsobjekts (siehe 11.3.5 Wertermittlung).

1.3.2 Verkehrswert

Der Gutachterausschuss ermittelt den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken (§ 193 des Baugesetzbuches - BauGB).

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

1.3.3 Allgemeine Einflüsse auf den Verkehrswert von Grundstücken

Hierunter sind Faktoren zu verstehen, die in der gesamten Bundesrepublik Deutschland das Wertniveau von Grundstücken beeinflussen. Diese sind z.B. die

- augenblickliche und künftige Sicherheit des Grundeigentums
- mögliche Entwicklung in der steuerlichen Belastung von Grundstücken
- Entwicklung der Baukosten und Mieten
- Entwicklung der Zinsen und Geldentwertung
- Lage am Arbeitsmarkt
- staatliche und kommunale Wohnungspolitik
- demografische Entwicklung

1.3.4 Individuelle Einflüsse auf den Verkehrswert von Grundstücken

Neben den allgemeinen Faktoren gibt es weitere wesentliche Einflüsse, die den Verkehrswert des einzelnen Grundstücks beeinflussen. Eine Vielzahl von Parametern kann auf den Wert eines Grundstücks einwirken. Die wichtigsten wertbeeinflussenden Faktoren sind z.B.:

- der Entwicklungszustand des Grundstücks (landwirtschaftlich nutzbar, bebaubar usw.)
- die besondere Lage des Grundstücks (Güte der Wohnlage, innere und äußere Verkehrslage usw.)
- die Art und das Maß der baulichen Nutzung (Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, Ein- und Mehrfamilienhäuser usw., Grundflächen- und Geschossflächenzahl)
- die Rechte und Belastungen (Erbbaurecht, Wohnrecht, Leitungsrecht, Wegerecht usw.)
- der beitragsrechtliche Zustand (Erschließungskosten, Ausgleichsbeträge usw.)
- die Wartezeit bis zur baulichen Nutzung (je schneller Bebauung möglich, desto höher die Werte)
- die Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks (Größe, Zuschnitt, Bodenbeschaffenheit, Hanglage usw.)
- die Bodenschätze (Kies, Sand, Ton usw.)
- die Beeinträchtigung durch Immissionen (Lärm, Gerüche, Staub usw.)
- das Alter und die Bauweise der baulichen Anlagen
- die Verwendungsmöglichkeit der Gebäude (Ein- oder Zweifamilienbauten)
- die Ertragsverhältnisse (Mieteinnahmen, Verpachtungen usw.)
- die sonstigen Beeinflussungen und Beschränkungen wie Denkmalschutz, Altablagerungen, Natur- und Landschaftsschutz, Zeitpunkt der Veräußerung

Zu den wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen eines Grundstücks gehören somit die:

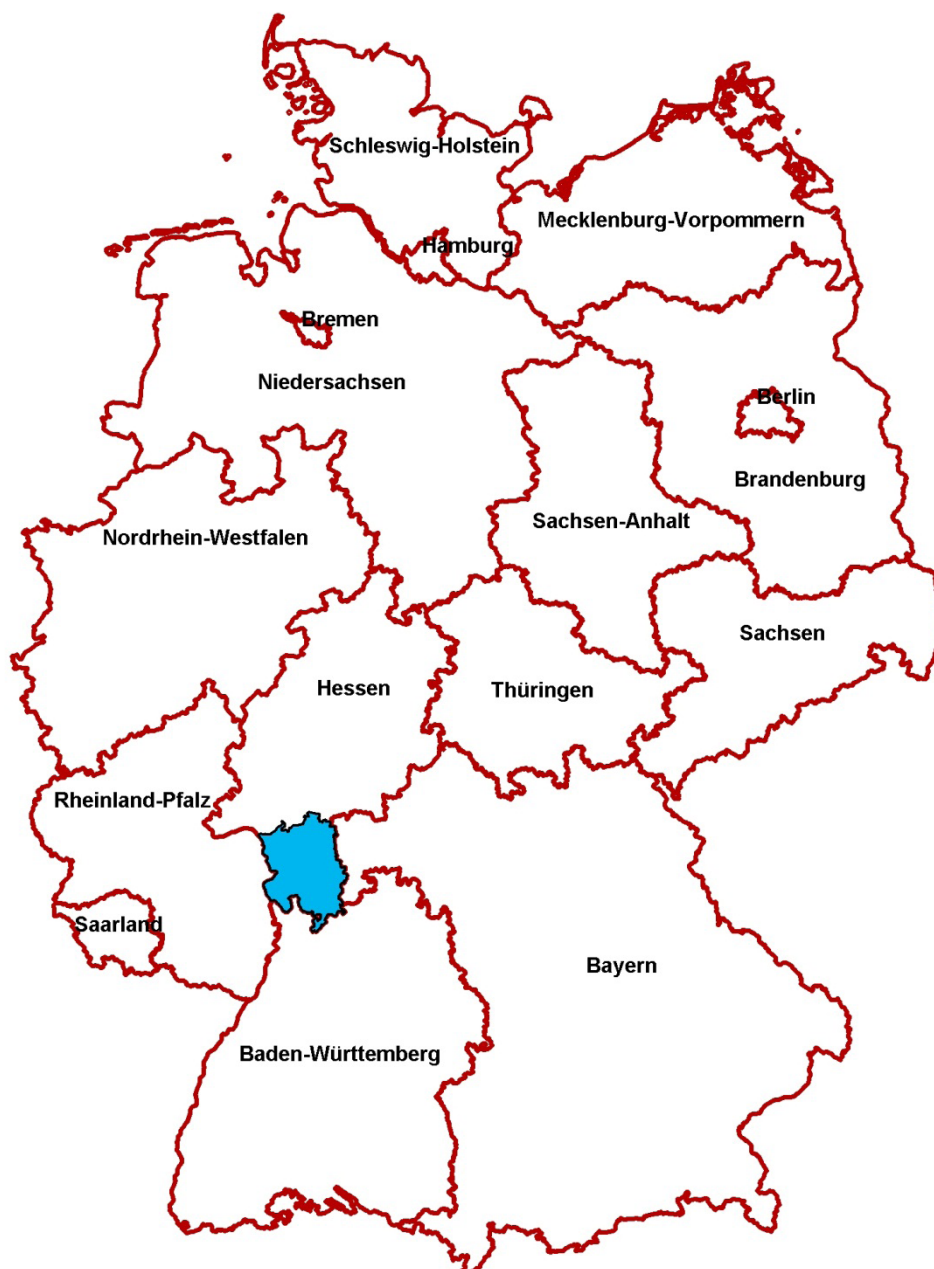
- rechtlichen Gegebenheiten
- tatsächlichen Eigenschaften
- sonstige Beschaffenheit
- Lage des Grundstücks

Der Einfluss dieser zahlreichen Faktoren ist unterschiedlich groß. Die Faktoren überlagern sich auch häufig, manche treten nur lokal oder temporär auf. Es ist die Aufgabe des Gutachterausschusses, aufgrund der tatsächlich gezahlten Preise, der Auswertung der Kaufverträge und der langjährigen Erfahrung den Verkehrswert unter Berücksichtigung der allgemeinen und lokalen Faktoren zu bestimmen.

2 Wirtschaftliche Rahmendaten

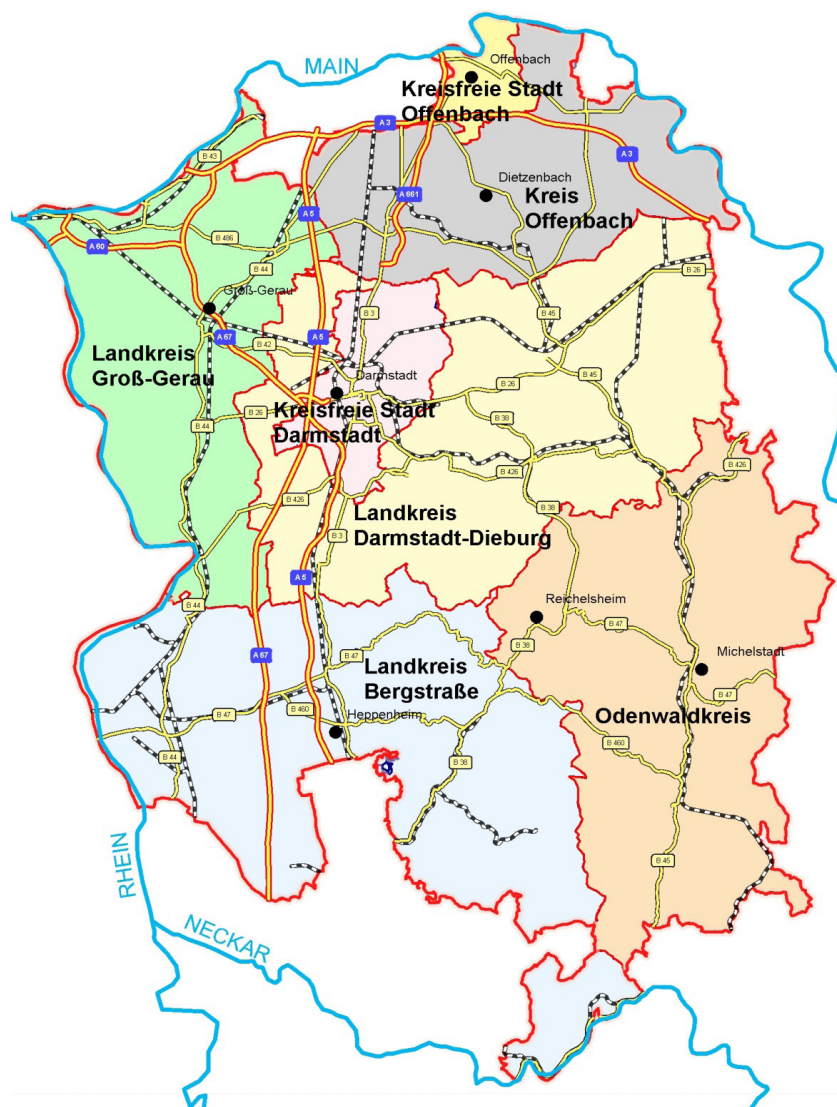
2.1 Überörtliche Lage

Der Zuständigkeitsbereich des AfB Heppenheim deckt Hessen südlich des Mains ohne das Stadtgebiet Frankfurt am Main ab.



2.2 Politische Grenzen mit Verkehrsstruktur

Die Lage und die verkehrsmäßige Erschließung, die örtlichen Wirtschafts- und Bevölkerungsdaten sowie Nutzungsverteilungen haben oft einen starken Einfluss auf den Grundstücksmarkt oder geben Hinweise auf gebietsspezifische Werte. Deshalb enthalten die folgenden Abschnitte allgemeine Rahmendaten und statistische Grunddaten für den Amtsbezirk des AfB Heppenheim, der die Landkreise Groß-Gerau, Offenbach, Darmstadt-Dieburg, Bergstraße und den Odenwaldkreis sowie die kreisfreien Städte Darmstadt und Offenbach umfasst.



Der nördliche Teil des Zuständigkeitsbereichs des AfB Heppenheim ist stark geprägt durch die unmittelbare Nachbarschaft zur Metropole Frankfurt am Main und den Frankfurter Flughafen.

Der Bereich um Darmstadt und der südhessische Teil des Rheintals einschließlich der Bergstraße stellen die Verbindungsachse zwischen dem Rhein-Main-Gebiet im Norden und dem Rhein-Neckar-Gebiet im Süden dar. Daneben gibt es den eher ländlich geprägten Teil des Odenwaldes.

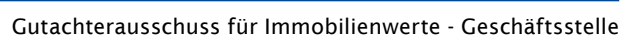
Entlang des Rheintals verlaufen bedeutende innerdeutsche und europäische Verkehrsverbindungen. Neben den Autobahnen A3 (Köln-Frankfurt-Würzburg), A5 (Kassel-Frankfurt-Basel) und A67/A60 (Koblenz-Mainz-Mannheim) führen wichtige Bundesstraßen und Bahntrassen durch Südhessen.

2.3 Kurzportrait

Nachfolgend werden einige grundlegende statistische Daten des Zuständigkeitsbereichs des AfB Heppenheim ohne die beiden kreisfreien Städte Darmstadt und Offenbach angegeben.

Anzahl der Gemeinden	84	
Bevölkerung am 31.12.2020	1.297.819	
- Männlich	643.406	
- Weiblich	654.413	
Bodenfläche am 31.12.2020	2.811,35 km ²	
Flächennutzung		
- Siedlung	347,52 km ²	(12,3 %)
- Verkehr	187,55 km ²	(6,7 %)
- Landwirtschaft	1.065,19 km ²	(38,0 %)
- Waldfläche	1.128,94 km ²	(40,1 %)
- Gewässer	58,18 km ²	(2,1 %)
- Sonstige Fläche	23,97 km ²	(0,8 %)
Tourismus 2020		
- Ø Bettenangebot	24.343	
- Ankünfte	771.862	
- Übernachtungen	2.074.750	
- Ø Aufenthaltsdauer in Tagen	3,0	
Quelle: Hessische Gemeindestatistik 2021, Ausgewählte Strukturdaten aus Wirtschaft und Bevölkerung 2020, © Hessisches Statistisches Landesamt		

Die Bevölkerungsdichte ist südlich von Frankfurt, um Darmstadt und entlang der Bergstraße am höchsten. Die östlichen Regionen des Kreises Bergstraße und des Landkreises Darmstadt-Dieburg sowie der gesamte Odenwaldkreis zählen zu den gering besiedelten Flächen des Zuständigkeitsbereiches des AfB Heppenheim.



2.5 Planungsregion Südhessen

2.5.1 Entwicklung der Strukturräume

Zur großräumigen Gliederung des Landes werden Ordnungsräume und ländliche Räume unterschieden. Der hoch verdichtete Zentralbereich des Ordnungsraums ist der Verdichtungsraum, in dem der Ordnungsaufgabe ein besonders hoher Stellenwert zukommt. Der Verdichtungsraum und die angrenzenden Randgebiete bilden zusammen den Ordnungsraum. Ländlicher Raum ist der außerhalb des Ordnungsraums gelegene Bereich.

Bezogen auf die von der Landesplanung ausgewiesenen Strukturräume formuliert der Regionalplan Grundsätze insbesondere zu den Themen Siedlungsentwicklung, Wirtschaftsentwicklung, Freiraum und Verkehr.

Die Definition „Ordnungsraum“ im Folgenden bezieht sich auf den Ordnungsraum einschließlich des Verdichtungsraums als seinem zentralen Bereich. In der Definition „Verdichtungsraum“ werden diese Grundsätze um die speziell für den Verdichtungsraum Rhein-Main/Rhein-Neckar geltenden Aussagen ergänzt.

2.5.1.1 Ordnungsraum

Der Ordnungsraum soll so gestaltet werden, dass die polyzentrale Siedlungsstruktur erhalten bleibt, die räumlichen Voraussetzungen für ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot geschaffen sowie die Wohn- und Umweltbedingungen verbessert werden. Dazu

- ist die weitere Wohnsiedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus in den Oberzentren sowie in zentralen Orten mit Flächenreserven an Nahverkehrs- und Siedlungsachsen zu konzentrieren,
- ist ein bedarfsgerechtes und ökologischen Erfordernissen entsprechendes Flächenangebot für die Neuansiedlung, Neugründung und Verlagerung gewerblicher Unternehmen, insbesondere auch des produzierenden Sektors, in geeigneten zentralen Orten vorzuhalten,
- sind zusammenhängende Freiräume zu sichern, in ihren Funktionen für Natur- und Landschaftsschutz, Erholung, Land- und Forstwirtschaft zu verbessern und in einen Freiraumverbund einzubeziehen,
- sind leistungsfähige Verkehrsverbindungen auf den Nahverkehrs- und Regionalachsen durch attraktive Angebote, insbesondere des schienengebundenen öffentlichen Personennah- und Regionalverkehrs zu gewährleisten.

2.5.1.2 Verdichtungsraum

Der Verdichtungsraum (als Zentralbereich des Ordnungsraums) soll seine Funktion als Wirtschaftsraum von nationaler und europäischer Bedeutung weiterhin erfüllen. Seine Vorteile wie hohe Wirtschaftskraft, vielfältiger Arbeitsmarkt sowie breites Infrastruktur- und Freizeitangebot sollen erhalten und Belastungen vermindert werden.

Dazu

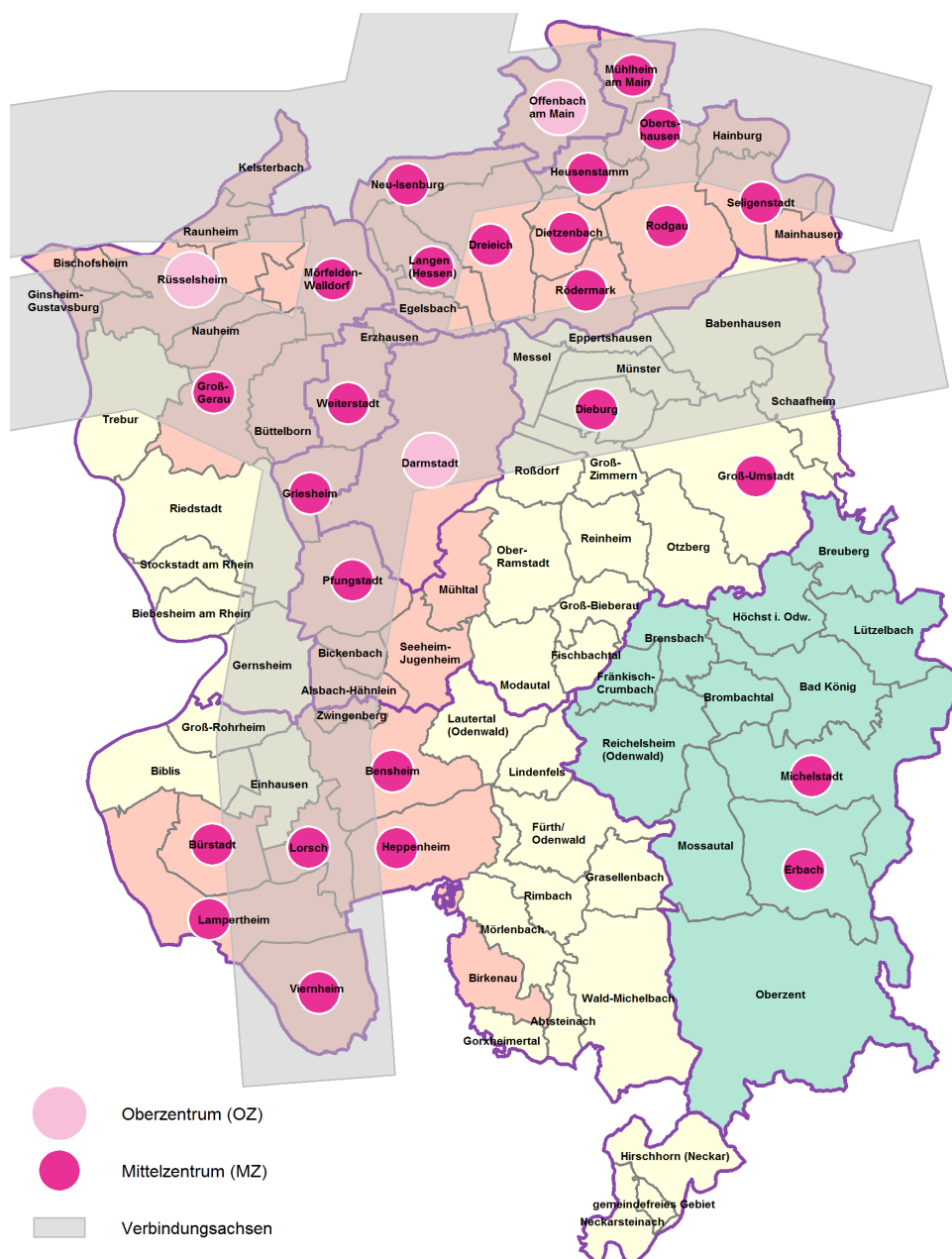
- sind günstige Standortbedingungen für die Entwicklung verdichtungsabhängiger Einrichtungen und Betriebe zu schaffen,
- ist die Inanspruchnahme von Freiflächen durch Nutzung der Möglichkeiten zur Innenentwicklung und eine angemessene bauliche Verdichtung zu begrenzen,
- sind neue Baugebiete möglichst im Bereich der Haltepunkte, insbesondere des schienengebundenen ÖPNV, vorzusehen,
- sind die regionalen Grünzüge als langfristig von Besiedlung freizuhalten Freiräume dauerhaft zu sichern und bei Berücksichtigung ihrer weiteren Funktionen zu attraktiv gestalteten Landschaftsbändern mit hohem Erholungs- und Erlebniswert aufzuwerten,

- ist der Regionalpark Rhein-Main auf weitere Bereiche des Verdichtungsraums auszudehnen,
- sind verkehrsbedingte Emissionen zu reduzieren,
- ist die internationale Anbindungsqualität durch Erhaltung und Stärkung des Flughafens Frankfurt in seiner Bedeutung als internationaler Großflughafen und die Realisierung der Hochgeschwindigkeitsstrecken des Schienenpersonenfernverkehrs zu gewährleisten,
- ist die Funktions- und Aufgabenteilung zwischen den Oberzentren und den anderen Städten auch länderübergreifend zu verbessern.



2.5.2 Ausweisung der Zentrumsfunktion

Nach dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (Stand 2018) gilt für Südhessen folgende Einteilung:



2.5.2.1 Zentrumsfunktion nach dem Regionalplan

Oberzentren

Die Funktion der Oberzentren als Standorte für hochwertige Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und wissenschaftlichen Bereich mit zum Teil landesweiter, nationaler oder internationaler Bedeutung ist zu sichern.

Mittelzentren

Die Mittelzentren werden von der Landesplanung ausgewiesen.

Die Funktion der Mittelzentren als Standorte für gehobene Einrichtungen in den Bereichen Wirtschaft, Soziales, Kultur und Verwaltung sowie für weitere private Dienstleistungen soll gesichert werden.

Unterzentren

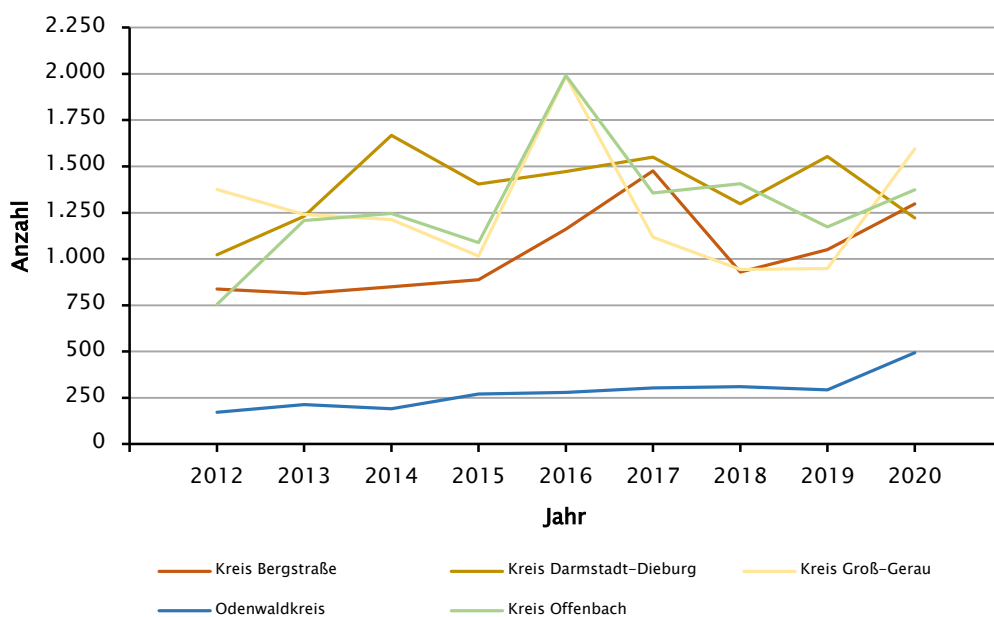
Die Funktion der Unterzentren als Standorte für Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung soll gesichert werden. Das volle Spektrum der Einrichtungen des täglichen Bedarfs soll hier angeboten werden. Die Funktion der Unterzentren für Wohnen und Arbeiten ist für Ihren Nahbereich zu sichern und auszubauen.

Kleinzentren

Kleinzentren sind die zentralen Ortsteile der nicht in sonstige zentralörtliche Kategorien eingestuften kleineren Gemeinden. Als zentraler Ortsteil dieser Gemeinden gilt in der Regel der Sitz der Gemeindeverwaltung. Die Funktion der Kleinzentren als ergänzende Standorte für Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung soll gesichert werden.

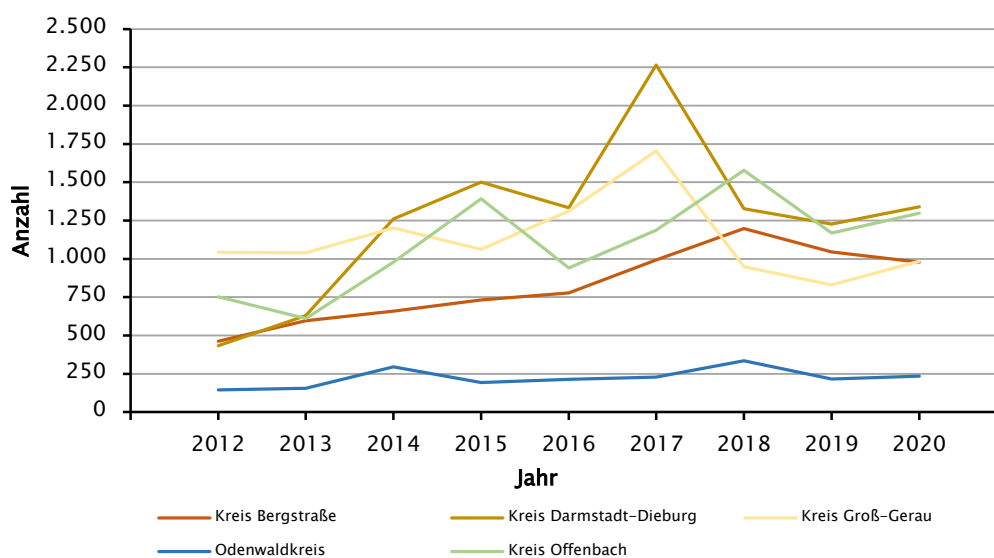
2.6 Entwicklung auf dem Bausektor

2.6.1 Baugenehmigungen für Wohngebäude und Wohnungen



Quelle: Hessische Gemeindestatistik 2021, Ausgewählte Strukturdaten aus Wirtschaft und Bevölkerung 2020, © Hessisches Statistisches Landesamt

2.6.2 Fertiggestellte Wohngebäude und Wohnungen



Quelle: Hessische Gemeindestatistik 2021, Ausgewählte Strukturdaten aus Wirtschaft und Bevölkerung 2020, © Hessisches Statistisches Landesamt

3 Immobilienmarktdaten

3.1 Die Kaufpreissammlung

Grundlage für die Erfüllung aller Aufgaben des Gutachterausschusses ist die bei der Geschäftsstelle geführte Kaufpreissammlung.

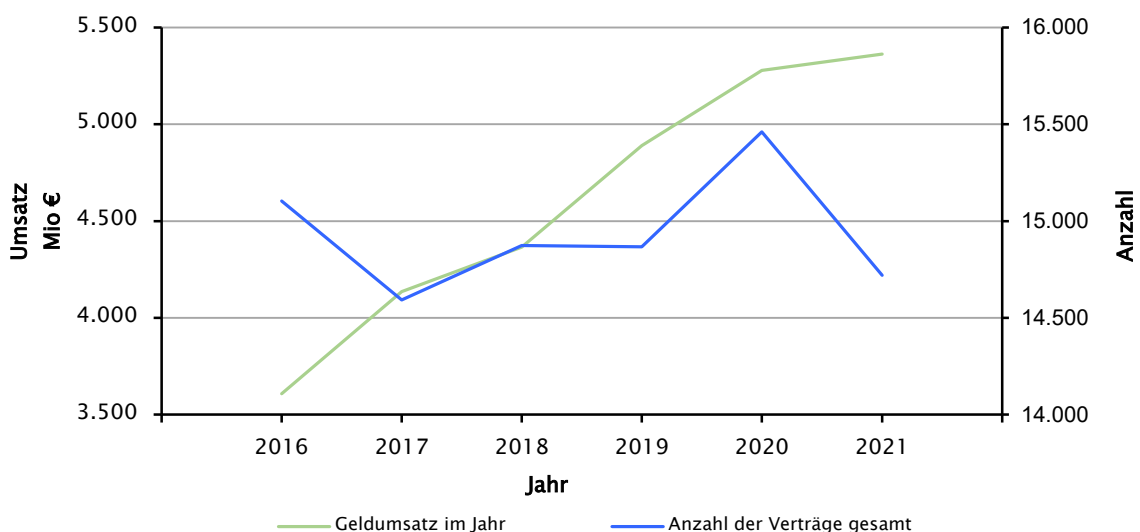
In die Kaufpreissammlung werden alle Grundstückskauf-, Tausch- und Erbbaurechtsverträge, Vertragsangebote und -annahmen, Enteignungsbeschlüsse, Zuschlagsbeschlüsse in Zwangsversteigerungen sowie Daten aus Baulandumlegungen und vereinfachten Umlegungen aufgenommen. Die entsprechenden Verträge werden dem Gutachterausschuss von den Notaren, der Enteignungsbehörde, den Gerichten sowie der Umlegungsstelle übermittelt. Die Geschäftsstelle wertet diese Urkunden aus und übernimmt die Daten so in die Kaufpreissammlung, dass die Vertragspartner anonym bleiben (Datenschutz). Diese Basisdaten werden durch Daten aus dem Liegenschaftskataster ergänzt. Außerdem erfolgt bei Bedarf eine zusätzliche Datenerhebung bei den Grundstückskäufern mittels Fragebogen.

Die Führung der Kaufpreissammlung erfolgt EDV-gestützt und ist an ein Geoinformationssystem angebunden.

Die aktuellen und zuverlässigen Daten der Kaufpreissammlung ermöglichen eine umfassende Information über die Bewegungen auf dem Grundstücksmarkt. Dies ist Voraussetzung für die sachgerechte Erstellung von Gutachten, die Ermittlung von Bodenrichtwerten und die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Weiterhin liefert die Kaufpreissammlung die Basisdaten zur Erstellung des Immobilienmarktberichtes.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen an Behörden sowie öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Grundstücksbewertung nur dann abgegeben, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und die sachgerechte Verwendung der Daten gewährleistet ist. Anderen Stellen und Personen werden nur solche Auskünfte erteilt, die keine Rückschlüsse auf ein bestimmtes Grundstück ermöglichen.

Die anhaltende Attraktivität von Immobilien, sei es zum Eigennutz oder als Kapitalanlage, führte in den zurückliegenden Jahren zu einer hohen Nachfrage und hatte teils starke Preissteigerungen zur Folge. Die nachfolgende Grafik belegt eindrucksvoll die Entwicklung des südhessischen Immobilienmarktes der zurückliegenden sechs Jahre. Bei relativ konstantem Vertragsaufkommen zeigt sich ein deutlicher Anstieg des Geldumsatzes.



3.2 Analyse der eingereichten Verträge

Nachfolgend werden die Stückzahlen aller in den einzelnen Landkreisen erfassten Verträge der Jahre 2020 und 2021 zusammengestellt. Die Darstellung erfolgt jahrgangsweise. 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 jeweiligen Auswertung.

Die Summe aller eingegangenen Verträge beläuft sich zum Stand März 2022 für das Jahr 2020 auf ca. 15.500 und für das Jahr 2021 auf ca. 14.700 Stück.

3.2.1 Verteilung der Objektarten auf die Vertragsarten

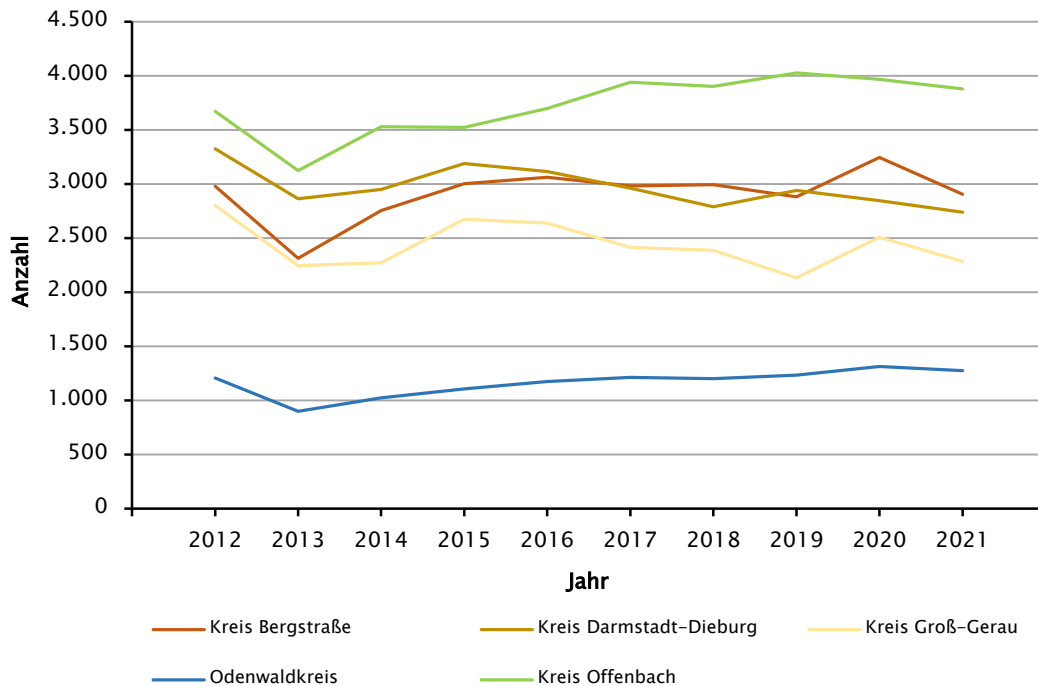
Vertragsart	Landkreis	Anzahl der Objekte						Summe	
		Bebaute Grundstücke		Unbebaute Grundstücke		Wohnungseigentum		2021	2020
		2021	2020	2021	2020	2021	2020		
Kauf	BERG	1.077	1.291	831	799	998	1.157	2.906	3.247
	DA-DI	1.094	1.193	683	625	963	1.030	2.740	2.848
	GG	834	862	290	417	1.161	1.230	2.285	2.509
	ODW	533	533	479	520	264	261	1.276	1.314
	OF	1.054	1.201	475	461	2.351	2.306	3.880	3.968
Summe AfB HP		4.592	5.080	2.758	2.822	5.737	5.984	13.087	13.886
Zwangsversteigerungen	BERG	6	10	6	3	3	0	15	13
	DA-DI	5	5	2	3	7	2	14	10
	GG	8	5	1	0	3	6	12	11
	ODW	4	4	2	20	1	3	7	27
	OF	6	3	2	0	3	18	11	21
Summe AfB HP		29	27	13	26	17	29	59	82
Sonstige Vertragsarten	BERG	179	159	98	86	59	51	336	296
	DA-DI	264	239	86	79	90	90	440	408
	GG	100	78	34	29	47	27	181	134
	ODW	39	35	16	25	11	4	66	64
	OF	283	296	91	108	179	187	553	591
Summe AfB HP		865	807	325	327	386	359	1.576	1.493
Gesamt	BERG	1.262	1.460	935	888	1.060	1.208	3.257	3.556
	DA-DI	1.363	1.437	771	707	1.060	1.122	3.194	3.266
	GG	942	945	325	446	1.211	1.263	2.478	2.654
	ODW	576	572	497	565	276	268	1.349	1.405
	OF	1.343	1.500	568	569	2.533	2.511	4.444	4.580
Summe AfB HP		5.486	5.914	3.096	3.175	6.140	6.372	14.722	15.461

BERG = Bergstraße, DA-DI = Darmstadt-Dieburg, GG = Groß-Gerau, ODW = Odenwaldkreis, OF = Offenbach

Anmerkung: Bei den sonstigen Vertragsarten werden insbesondere Schenkungen und Übergaben von Grundstücken registriert.

3.2.2 Übersicht über die Anzahl der Kaufverträge pro Jahr

Nachfolgend werden die Kaufvertragszahlen der vergangenen Jahre (ohne Zwangsversteigerungen und sonstige Vertragsarten) dargestellt.



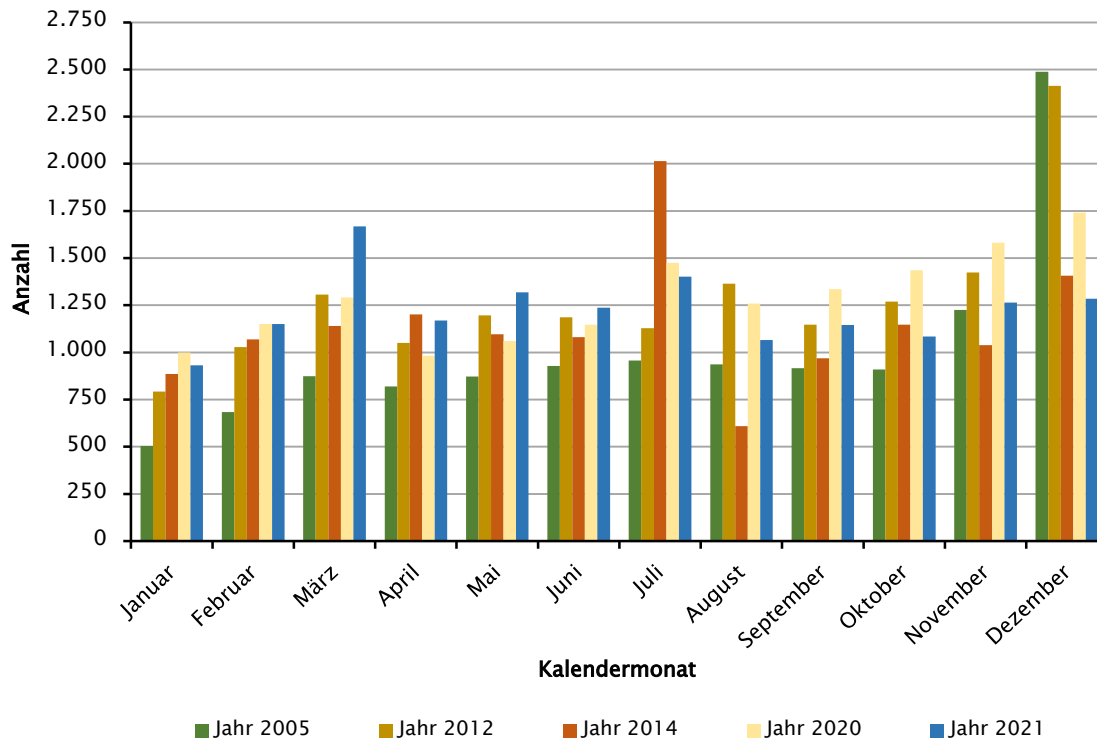
Die Grafik zeigt, dass der Immobilienmarkt leichten Schwankungen unterliegt.

Auffallend ist die Konstanz der hohen Anzahl von Vertragsabschlüssen in den zurückliegenden Jahren. Es ist zu erkennen, dass in Zeiten niedriger Kapitalmarkt- und Hypothekenzinsen mehr Geld in Immobilien investiert wird und die Nachfrage ungebrochen ist.

Im Jahr 2013 war die Anzahl der Immobilientransaktionen entgegen dem weitläufigen Trend erstmals rückläufig. Die Ursache hierfür war eine Verlagerung der Kaufabschlüsse in das Jahr 2012 aufgrund der Erhöhung der Grunderwerbsteuer zum 01.01.2013.

3.2.3 Übersicht über die Anzahl der Kaufverträge pro Monat

Nachfolgend ist die Anzahl der getätigten Grundstückskaufverträge nach dem Monat der Beurkundung zusammengestellt. Hierbei wird deutlich, dass der Immobilienmarkt zu Jahresbeginn eher zurückhaltend agiert.



Die Grafik zeigt, dass die Erhöhung der Grunderwerbsteuer zum 01.01.2013 im Monat Dezember 2012 zu einem ähnlichen Kaufverhalten führte, wie der Wegfall der Eigenheimzulage ab dem Jahr 2006 im Dezember 2005.

Die vergleichsweise geringe Anzahl an Immobilientransaktionen im 1. Quartal 2013 belegt eine damit zusammenhängende Verlagerung der Kaufvertragsabschlüsse in das Jahr 2012. Vergleichbare Auswirkungen hatte auch die letzte Erhöhung der Grunderwerbsteuer zum 01.08.2014.

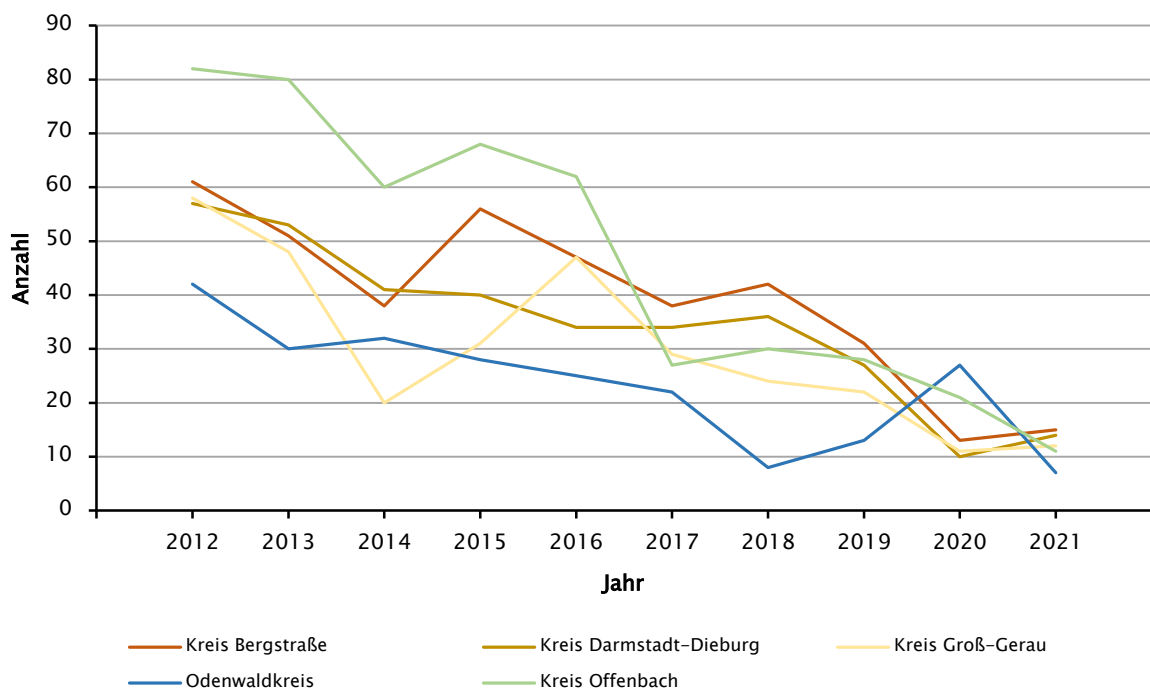
3.3 Zwangsversteigerungen

In Zwangsversteigerungsverfahren wird der Grundstückswert, darunter ist der Verkehrswert zu verstehen, vom Vollstreckungsgericht festgesetzt. Das Gericht kann hierfür ein Sachverständigen-gutachten anfordern.

Der Erwerb eines Grundstücks im Zwangsversteigerungsverfahren kommt nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch Angebot und Nachfrage zustande. Durch die bestehende Zwangslage wird der Preis beeinflusst.

Der Meistbietende erhält den Zuschlag. Im Ersttermin kann der Zuschlag durch das Amtsgericht versagt werden, wenn die 7/10-Grenze des Verkehrswertes unterschritten wird. Sollte das Höchstgebot unter 5/10 liegen, muss der Zuschlag versagt werden. Beim Zweittermin gelten diese Grenzen nicht mehr, wenn im Ersttermin Anträge gemäß § 85a ZVG (5/10 Grenze) und oder § 74a ZVG (7/10-Grenze) gestellt wurden.

Nachfolgend wird die Anzahl der Zwangsversteigerungen der vergangenen Jahre dargestellt.



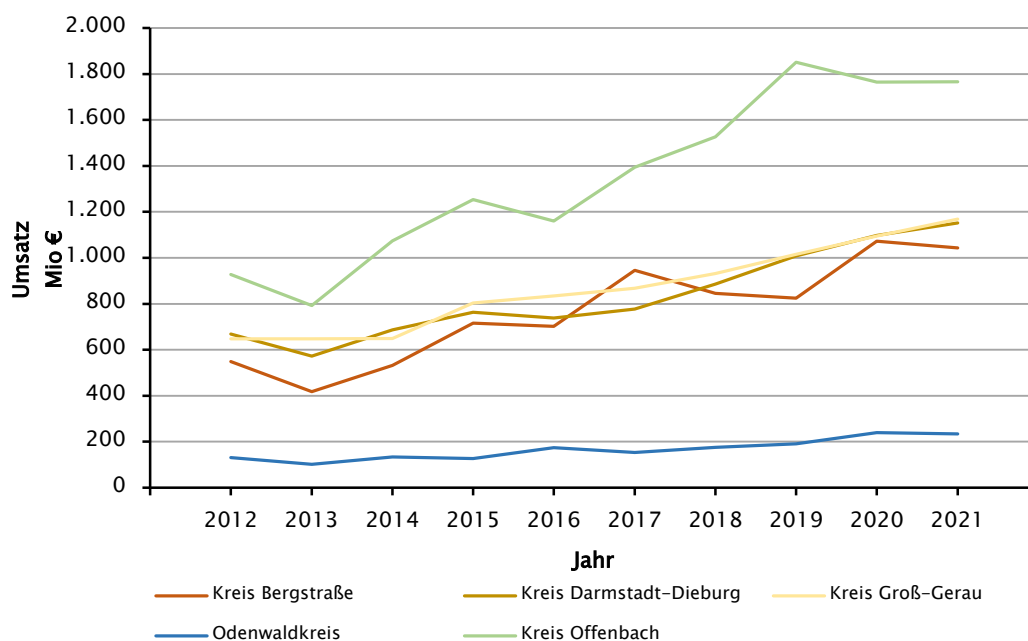
Die Summe aller Zwangsversteigerungen war im Jahr 2021 mit 59 registrierten Fällen gegenüber dem Vorjahr (82 Fälle) erneut rückläufig. Sie entspricht einem Anteil von weniger als einem Prozent des Gesamtaufkommens (rund 14.700 Verträge).

3.4 Geld- und Flächenumsätze

Im Zuständigkeitsbereich der beim AfB Heppenheim angesiedelten Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden im Jahr 2021 Immobilien im Gesamtwert von 5,36 Mrd. € umgesetzt. Dies entspricht einem Anstieg von fast zwei Prozent gegenüber dem Vorjahr und erreicht erneut ein Rekordniveau.

Die Umsatzzahlen sind in der unten folgenden Tabelle nach Objektarten differenziert dargestellt.

3.4.1 Übersicht über den Geldumsatz pro Jahr



3.4.2 Umsatzzahlen in den verschiedenen Objektarten

Objektart	Landkreis	Umsatzzahlen						Summe	
		Bebaute Grundstücke		Unbebaute Grundstücke		Wohnungseigentum			
		2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Vertragspreise Mio. €	BERG	674	722	135	109	234	242	1043	1073
	DA-DI	749	714	125	122	278	261	1152	1097
	GG	704	672	119	113	345	310	1168	1095
	ODW	167	174	23	24	44	41	234	239
	OF	1.029	1.036	98	149	640	580	1.767	1765
Summe AfB HP		3.323	3.318	500	517	1.541	1.434	5.364	5.269
Grundstücksflächen 1.000 m²	BERG	1.328	1.463	2.773	3.238	---	---	4.101	4.701
	DA-DI	1.341	1.744	2.989	3.178	---	---	4.330	4.922
	GG	1.048	946	1.880	1.566	---	---	2.928	2.512
	ODW	948	934	4.191	2.895	---	---	5.139	3.829
	OF	1.190	1.409	1.246	2.044	---	---	2.436	3.453
Summe AfB HP		5.855	6.496	13.079	12.921	---	---	18.934	19.417

BERG = Bergstraße, DA-DI = Darmstadt-Dieburg, GG = Groß-Gerau, ODW = Odenwaldkreis, OF = Offenbach

4 Unbebaute Grundstücke

Um Käufern, Verkäufern und anderen Interessenten eine Orientierung im Preisgefüge von unbebauten Grundstücken zu ermöglichen, schreibt das Baugesetzbuch die Bestimmung von Bodenrichtwerten vor.

Nachfolgend werden die Bodenrichtwertbereiche für Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen und landwirtschaftliche Flächen in Übersichtskarten dargestellt. Für die ersten beiden sind außerdem Preisentwicklungen aus ermittelten Indexreihen ersichtlich. Zudem werden in diesem Kapitel die Untersuchungsergebnisse für wohnungsfernes Gartenland, Arrondierungsflächen zu Bauland und Bauerwartungsland abgebildet. Ein Abschnitt zu Erbbaurechten und Erbbauzinsen runden dieses Kapitel ab.

Durch Bodenpreisindexreihen (§ 18 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021) werden zeitliche Preisunterschiede bzw. zeitliche Preisentwicklungen aufgezeigt.

Sie entstehen dadurch, dass für die jeweiligen Jahre die mittleren Bodenrichtwerte der einzelnen Gemeinden (Gemarkungen, Stadtteile o. ä.) gebildet werden. Der so gemittelte Bodenrichtwert eines Jahres wird zum Bodenrichtwert eines Bezugsjahres mit der Indexzahl 100 ins Verhältnis gesetzt. Aus den errechneten Indexwerten werden Bodenpreisindexreihen gebildet, welche die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse in Prozentzahlen wiedergeben. Zusätzlich erfolgt eine Einteilung nach Bodenrichtwertbereichen.

Nachfolgend werden acht Indexreihen für Wohnbauflächen und fünf Indexreihen für Gewerbeflächen dargestellt, die die Wertentwicklung in verschiedenen Bodenrichtwertbereichen seit dem Jahr 2010 aufzeigen.

Als Bezugszeitpunkt wurde der 01.01.2010 gewählt. Für die einzelnen Bodenpreisindexreihen wurde folgende Gliederung getroffen:

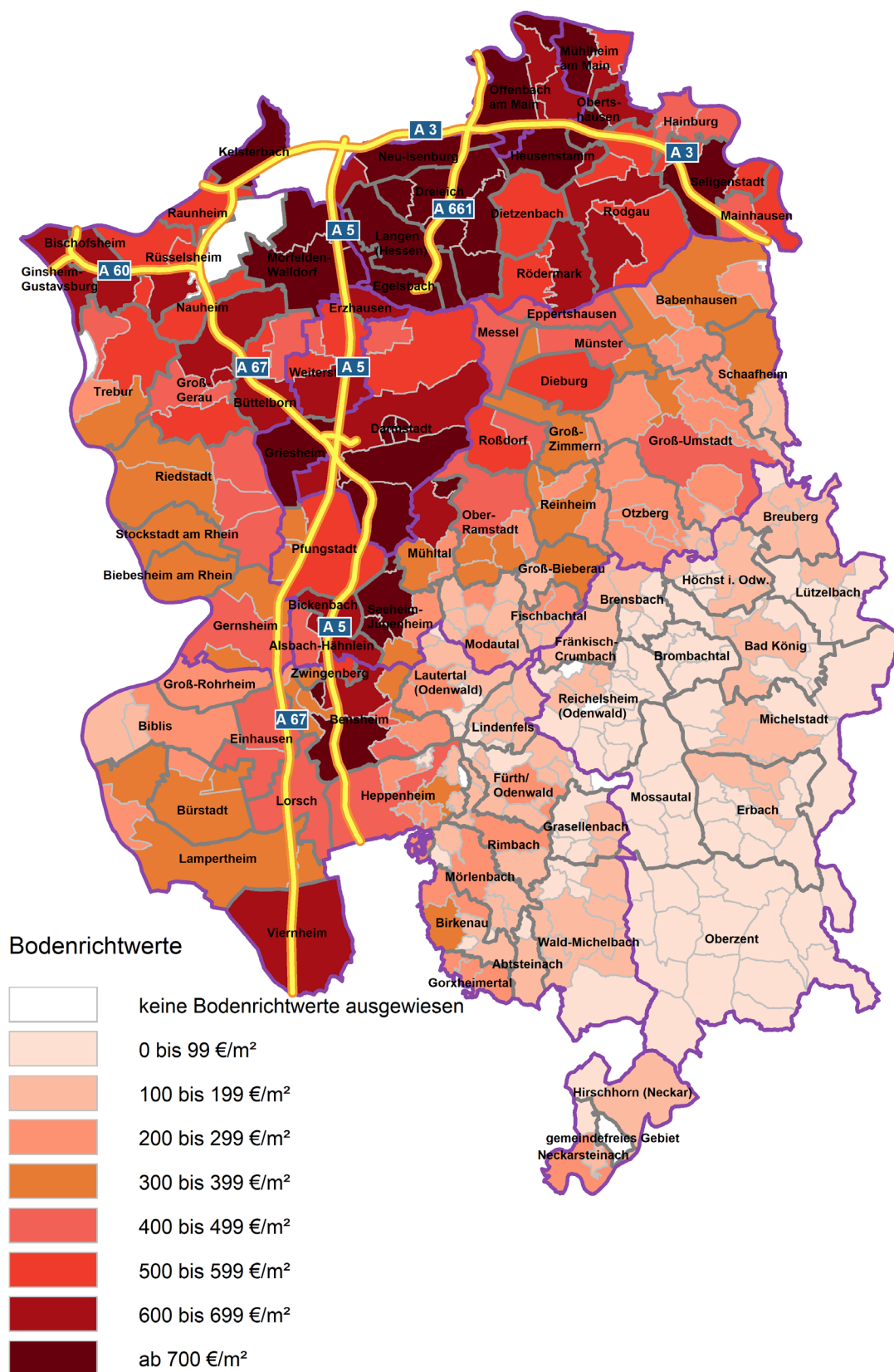
- Bodenrichtwertbereich Wohnen bis 99 €/m²
- Bodenrichtwertbereich Wohnen von 100 bis 199 €/m²
- Bodenrichtwertbereich Wohnen von 200 bis 299 €/m²
- Bodenrichtwertbereich Wohnen von 300 bis 399 €/m²
- Bodenrichtwertbereich Wohnen von 400 bis 499 €/m²
- Bodenrichtwertbereich Wohnen von 500 bis 599 €/m²
- Bodenrichtwertbereich Wohnen von 600 bis 699 €/m²
- Bodenrichtwertbereich Wohnen ab 700 €/m²
- Bodenrichtwertbereich Gewerbe bis 49 €/m²
- Bodenrichtwertbereich Gewerbe von 50 bis 99 €/m²
- Bodenrichtwertbereich Gewerbe von 100 bis 149 €/m²
- Bodenrichtwertbereich Gewerbe von 150 bis 199 €/m²
- Bodenrichtwertbereich Gewerbe ab 200 €/m²

Die einzelnen Indexreihen sind nicht direkt miteinander vergleichbar, da sich die Indexzahl 100 auf verschiedene Absolutbeträge bezieht. Es lassen sich aber prozentuale Veränderungen innerhalb eines Bodenrichtwertbereichs aufzeigen. Dies ermöglicht eine Einschätzung für die Preisentwicklung der einzelnen Bodenqualitäten.

Seit dem Jahrgang 2006 wurden im Zuständigkeitsbereich der beim AfB Heppenheim angesiedelten Gutachterausschüsse die Bodenrichtwerte flächendeckend jährlich ermittelt. Ab dem Stichtag 01.01.2014 haben sich die Gutachterausschüsse dazu entschlossen, die Bodenrichtwerte im gesetzlich vorgeschriebenen zweijährigen Turnus zu ermitteln.

4.1 Bodenrichtwertbereiche für Wohnbauflächen

Die untenstehende Grafik gibt einen Überblick über das Bodenrichtwertgefüge für Wohnbauflächen in Südhessen.

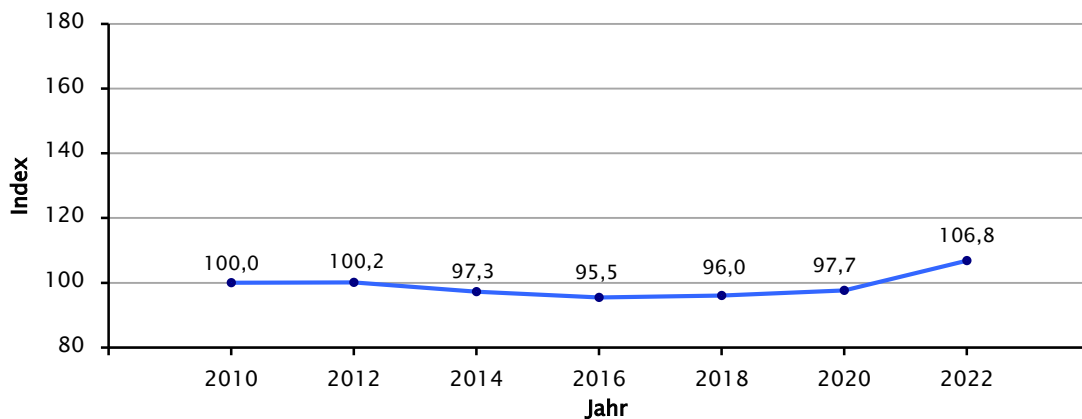


Stichtag 01.01.2022

4.1.1 Indexreihen für Wohnbauflächen

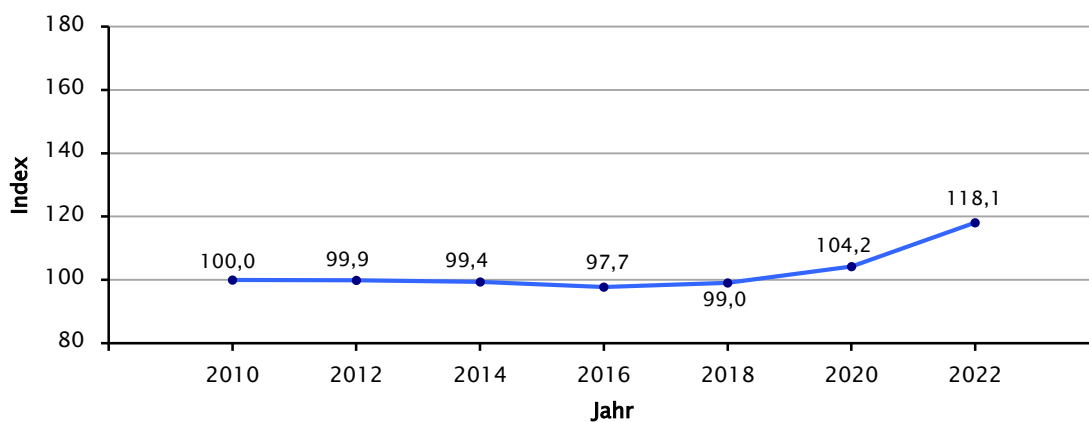
Preisentwicklungen in den einzelnen Bodenrichtwertbereichen seit 2010

Bodenrichtwertbereich bis 99 €/m²



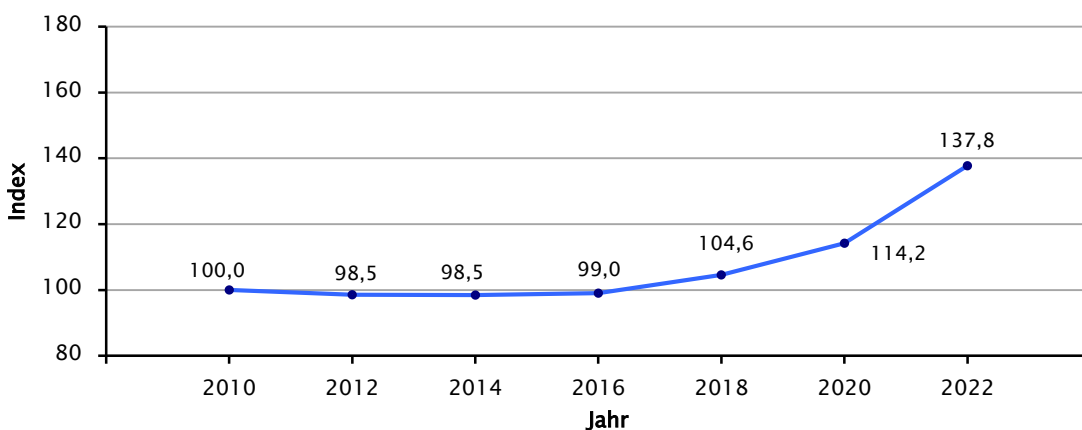
Werte bezogen auf den jeweiligen Stichtag 01.01.

Bodenrichtwertbereich von 100 bis 199 €/m²

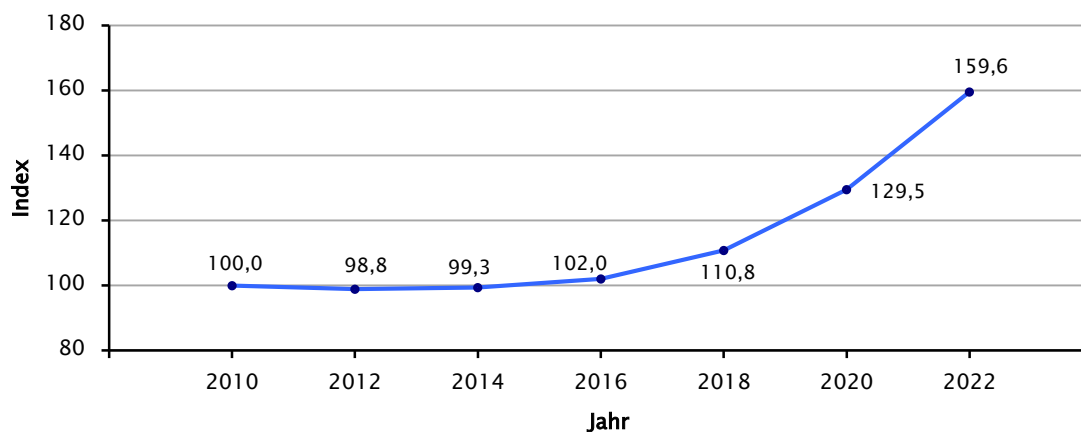


Werte bezogen auf den jeweiligen Stichtag 01.01.

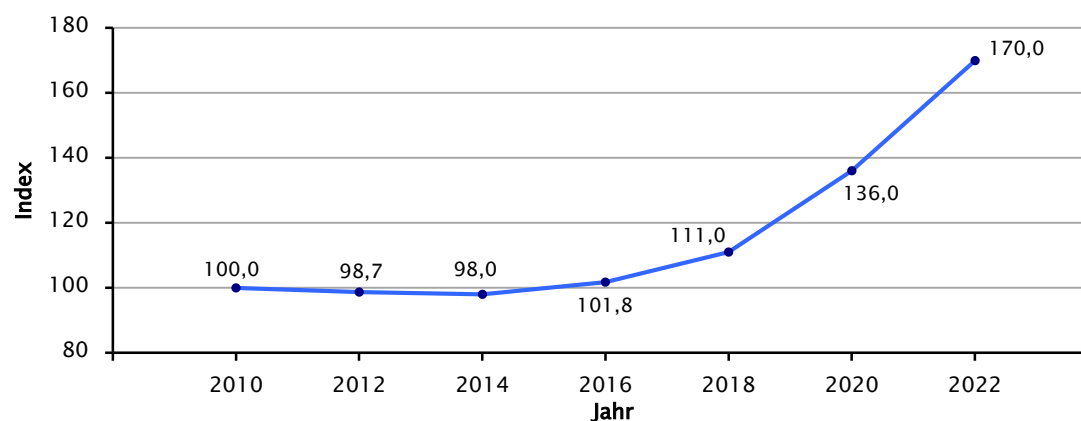
Bodenrichtwertbereich von 200 bis 299 €/m²



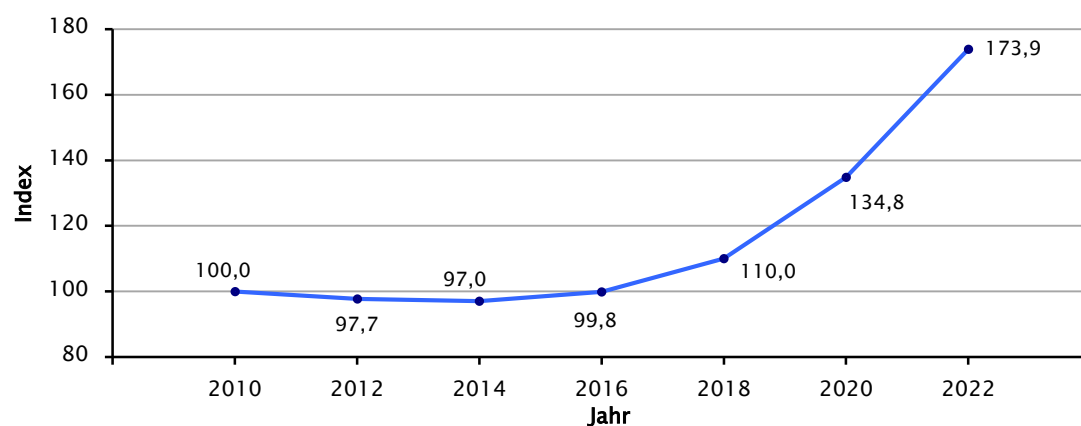
Werte bezogen auf den jeweiligen Stichtag 01.01.

Bodenrichtwertbereich von 300 bis 399 €/m²

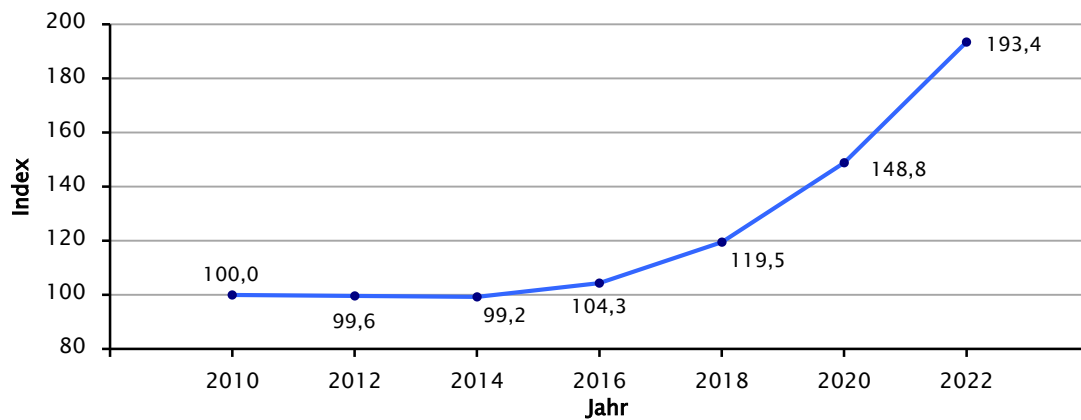
Werte bezogen auf den jeweiligen Stichtag 01.01.

Bodenrichtwertbereich von 400 bis 499 €/m²

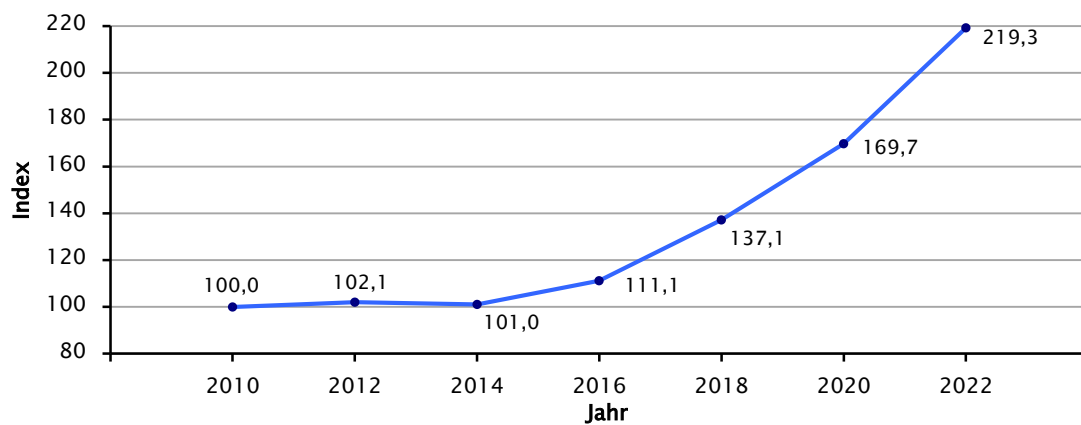
Werte bezogen auf den jeweiligen Stichtag 01.01.

Bodenrichtwertbereich von 500 bis 599 €/m²

Werte bezogen auf den jeweiligen Stichtag 01.01.

Bodenrichtwertbereich von 600 bis 699 €/m²

Werte bezogen auf den jeweiligen Stichtag 01.01.

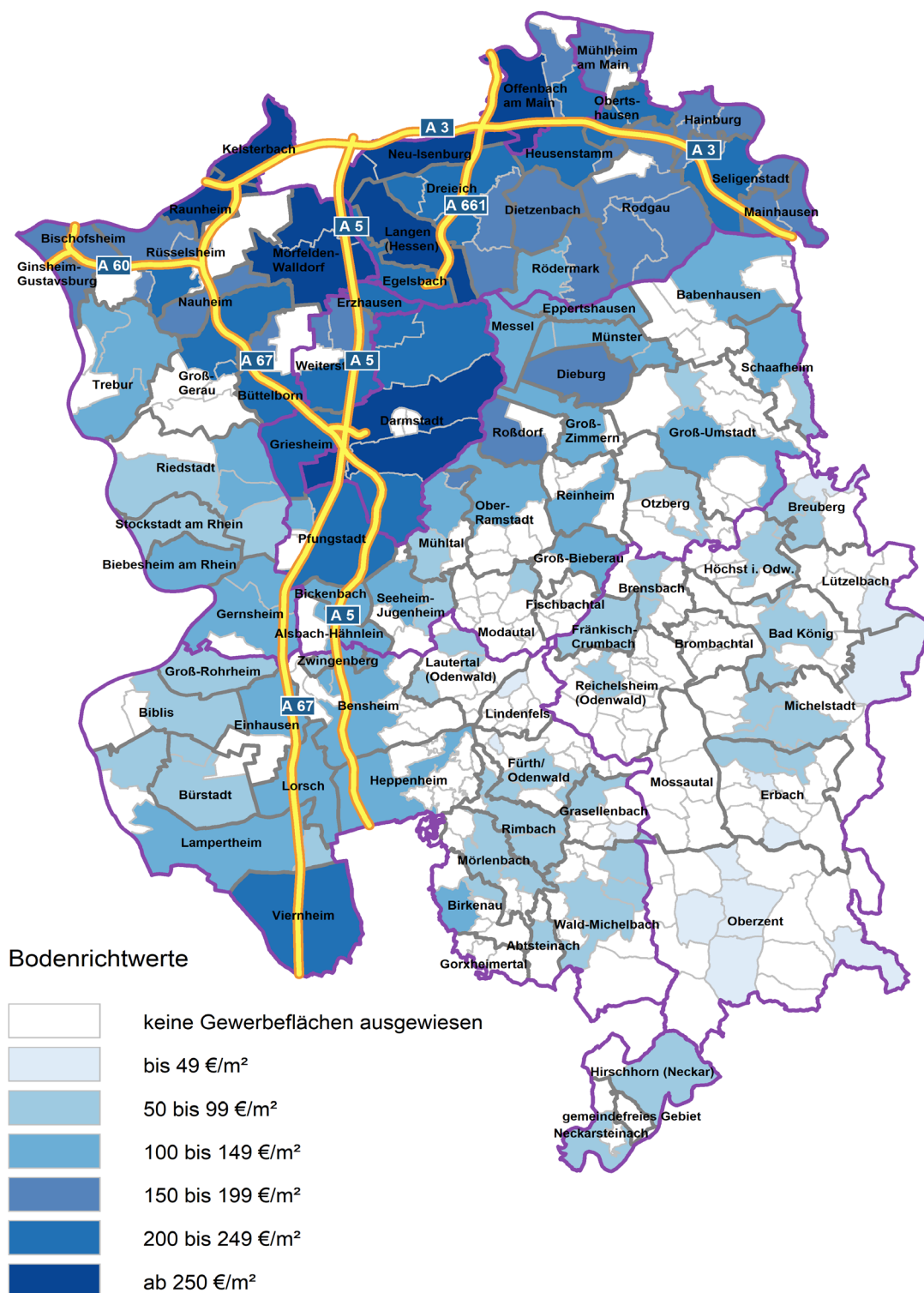
Bodenrichtwertbereich ab 700 €/m²

Werte bezogen auf den jeweiligen Stichtag 01.01.

Die Entwicklung zeigt von 2016 nach 2022 für alle Bodenrichtwertbereiche eine steigende Tendenz. Dabei fällt auf, dass der Aufwärtstrend abhängig ist von der Höhe des Bodenrichtwertbereichs. Es gilt: je hochpreisiger der Bodenrichtwertbereich desto deutlicher fällt die Preissteigerung aus.

4.2 Bodenrichtwertbereiche für gewerbliche Bauflächen

Die untenstehende Grafik gibt einen Überblick über das Bodenrichtwertgefüge für gewerbliche Bauflächen in Südhessen. Insbesondere im ländlichen Bereich liegen gewerbliche Bodenrichtwerte nicht flächendeckend vor.

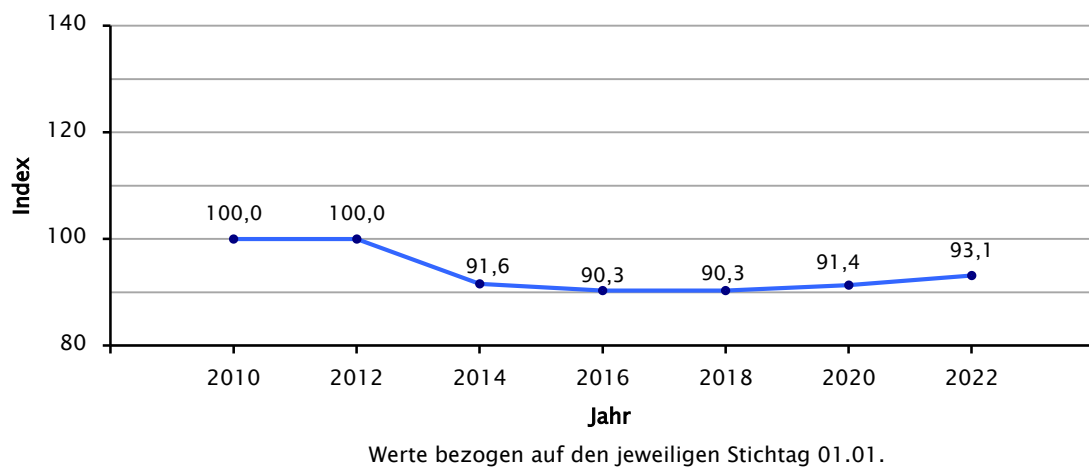


Stichtag 01.01.2022

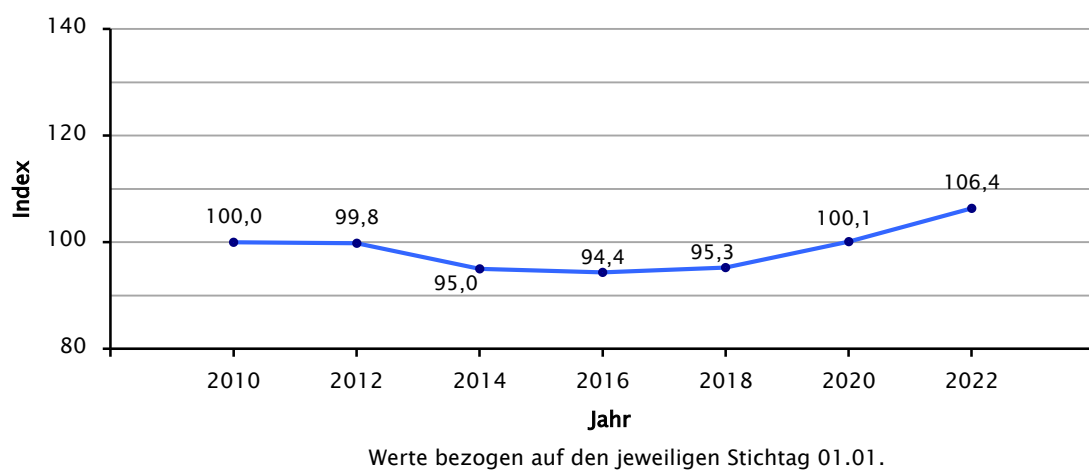
4.2.1 Indexreihen für gewerbliche Bauflächen

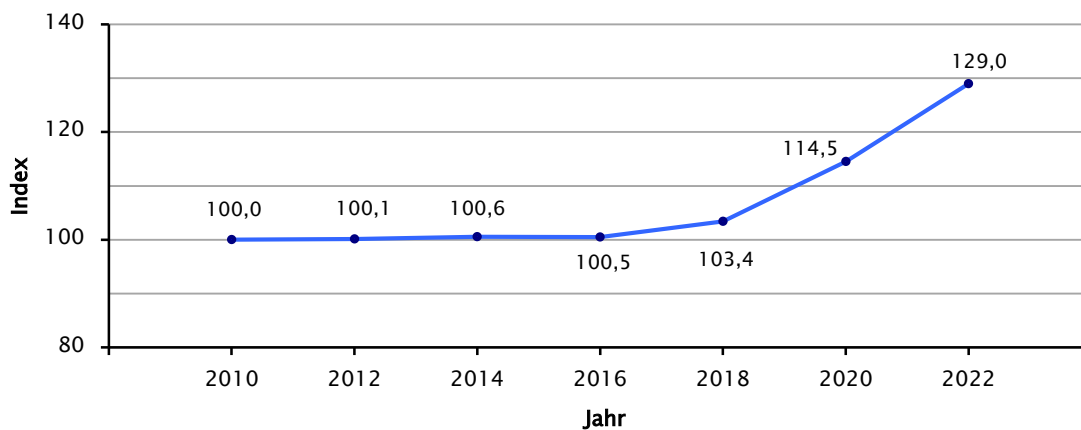
Preisentwicklungen in ausgewählten Bodenrichtwertbereichen seit 2010

Bodenrichtwertbereich bis 49 €/m²

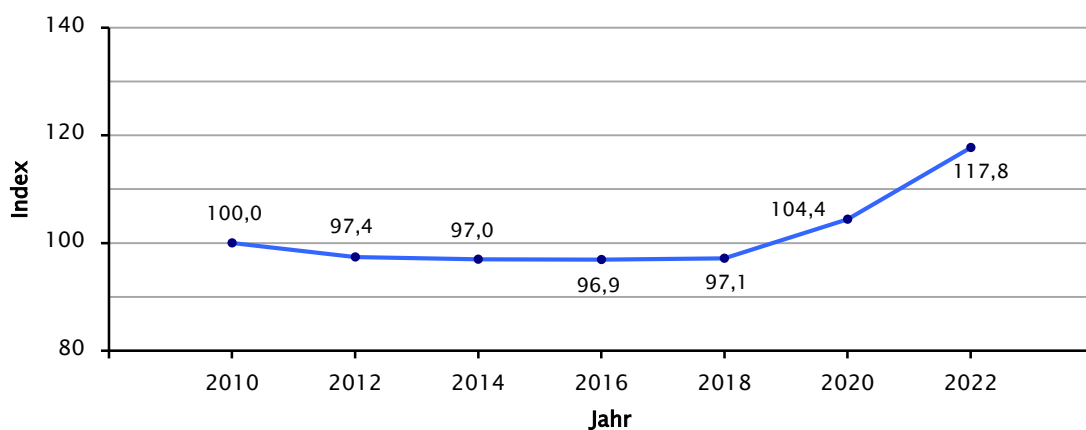


Bodenrichtwertbereich von 50 bis 99 €/m²

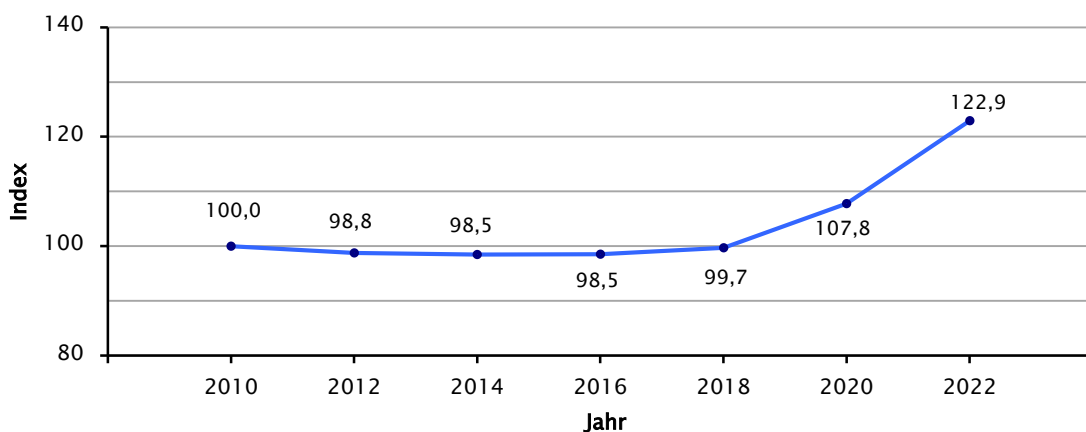


Bodenrichtwertbereich von 100 bis 149 €/m²

Werte bezogen auf den jeweiligen Stichtag 01.01.

Bodenrichtwertbereich von 150 bis 199 €/m²

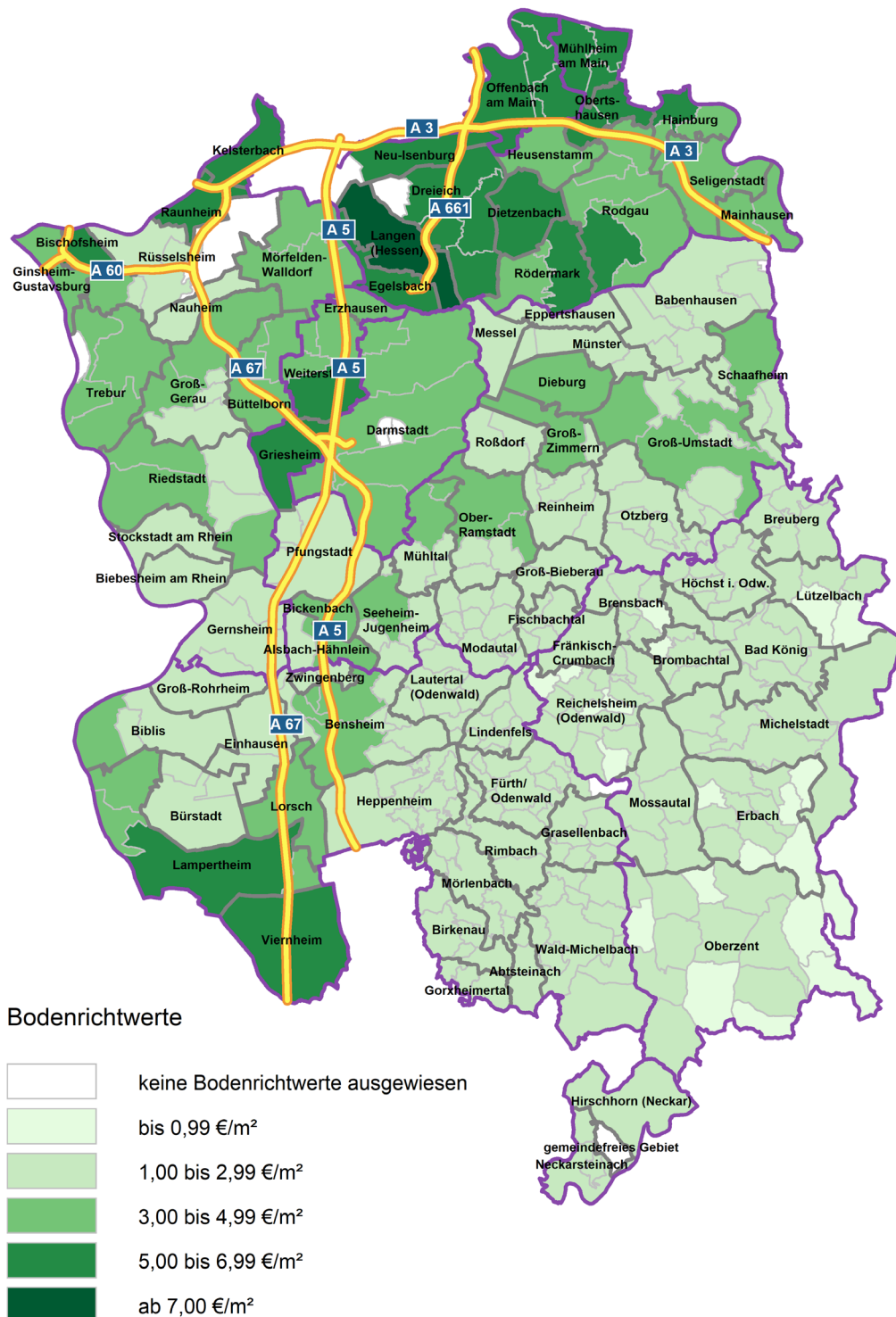
Werte bezogen auf den jeweiligen Stichtag 01.01.

Bodenrichtwertbereich ab 200 €/m²

Werte bezogen auf den jeweiligen Stichtag 01.01.

4.3 Bodenrichtwertbereiche für landwirtschaftliche Flächen

Die untenstehende Grafik gibt einen Überblick über das Bodenrichtwertgefüge für Landwirtschaftsflächen in Südhessen.



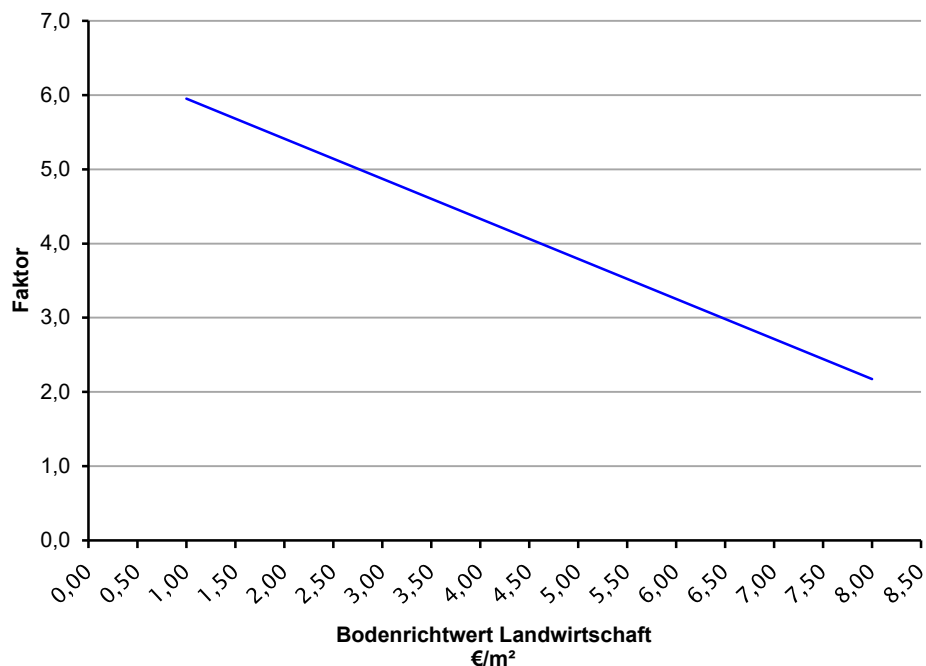
Stichtag 01.01.2022

4.4 Wohnungsfernes Gartenland

Im Zuge der Auswertungen für zurückliegende Immobilienmarktberichte wurden die Verkäufe von Gartengrundstücken untersucht. Dabei wurden solche Verkäufe ausgewertet, die in keinem direkten Zusammenhang mit den Wohnungen oder Häusern der jeweiligen Nutzer stehen.

Diese sogenannten wohnungsfernen Gärten liegen meistens im Außenbereich der Siedlungen. In der Flächennutzungsplanung der Gemeinden werden u. a. Freizeit- und Kleingärten als wohnungsferne Gärten zusammengefasst. Freizeitgärten können durch den Eigentümer selbst oder durch einen Pächter genutzt werden. Sie liegen einzeln oder in zusammenhängenden Gartengebieten, überwiegend außerhalb der Siedlungsgebiete. Im Bebauungsplan sind sie zumeist als „private Grünfläche – Freizeitgärten“ festgesetzt. Für Gartenlauben und zu Einfriedungen werden meistens Festsetzungen getroffen. Die Grundstücke sind oft unterschiedlich groß. Mit dem Begriff „Kleingärten“ sind Gärten gemeint, die im Sinne des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) auf angepachteten Grundflächen liegen. Verkäufe von Gartenland kommen daher hierbei nicht vor.

Ausgewertet wurden ca. 300 Kaufverträge der Jahre 2008 bis 2010, ergänzt durch jeweils aktuelle Verträge der Folgejahre. Besonderheiten, wie z.B. eine sehr schöne Lage oder größere Ortsnähe wurden dabei nicht berücksichtigt. Es ergab sich eine Relation zwischen dem Bodenrichtwert für Landwirtschaftsflächen und dem gezahlten Kaufpreis. Danach liegt der Wert des wohnungsfernen Gartenlands bei dem zwei bis sechsfachen des Bodenrichtwerts für Landwirtschaftsflächen. Der Faktor ist in Gebieten mit niedrigem Bodenrichtwert größer als in denen mit hohem Bodenrichtwert.



4.5 Arrondierungsflächen zu Bauland

Als Arrondierung wird in der Fachliteratur die Erweiterung bzw. Abrundung eines Grundstücks um eine nicht selbstständig bebaubare Teilfläche bezeichnet. Der Zuschnitt oder die Lage dieser Fläche ist meist dergestalt, dass ein Erwerb nur für einen bestimmten Personenkreis interessant ist, um entweder die bauliche Ausnutzung eines Grundstücks zu erhöhen oder den bisher ungünstigen Verlauf einer Grundstücksgrenze zu begradigen.

Maßgeblich wäre der Preis, den jedermann zu zahlen bereit wäre. Dabei ist jedoch zu bedenken, dass sich Teilmärkte für bestimmte Gruppen von Grundstücken oder bestimmte Grundstückskonstellationen bilden und dass sich deshalb das „jedermann“ auf die übliche Wettbewerbssituation und das übliche Verhalten in diesen Teilmärkten bezieht. Demnach kann es auch ein gewöhnliches Preisverhalten bei Grundstücken geben, die nur durch die Hinzunahme eines Nachbargrundstücks bebaut oder besser genutzt werden können.

In der Fachliteratur wird der Begriff der Arrondierungsfläche (Zukaufsfläche) häufig als Sammelbezeichnung verwendet. Betrachtet man die verschiedenen Kaufpreise, so lässt sich grundsätzlich eine Abstufung des Preisverhältnisses erkennen, die mit der Wichtigkeit der erworbenen Teilfläche für die Käuferin oder den Käufer erklärt werden kann.

Die Kauffälle von Arrondierungsflächen lassen sich in zwei wesentliche Gruppen einteilen.

- **Baulandteilflächen**

Unter Baulandteilflächen sind Flächen zu verstehen, die

- baurechtlich notwendig sind
- der baulichen Erweiterung dienen
- als Garagen- oder Stellplatzfläche genutzt werden können
- einen Überbau bereinigen

Diese Gruppe wurde für den vorliegenden Immobilienmarktbericht nicht untersucht. Aus der Literatur ist zu entnehmen, dass durchschnittlich 50 bis 110 % des Baulandwertes je nach Bedeutung der Zukaufsflächen gezahlt werden.

- **Nicht erforderliche Freiflächen**

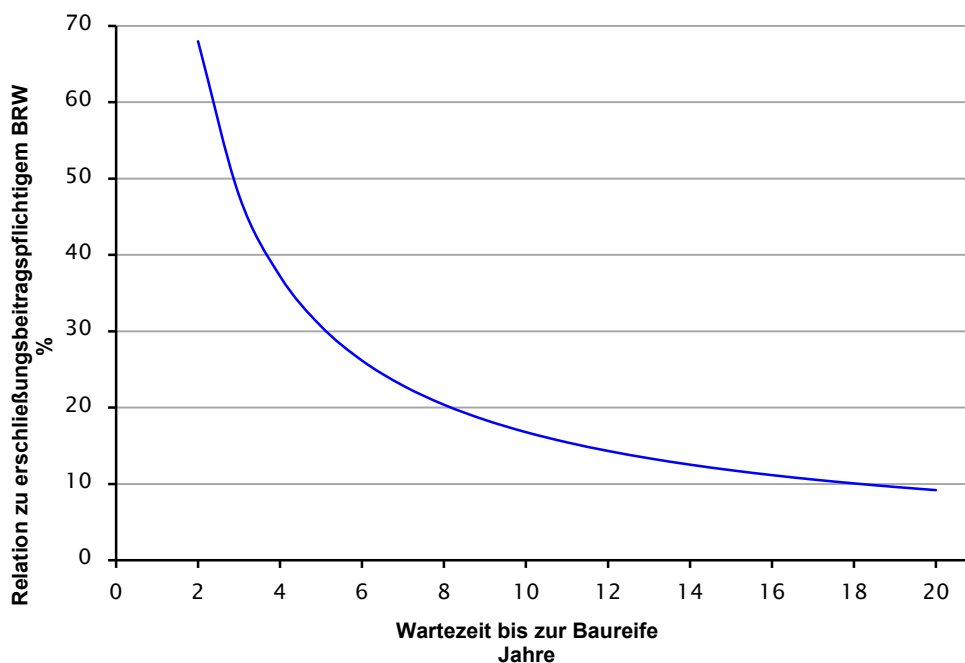
In diese Gruppe fallen Flächen, die nicht bebaut werden können, sondern zur anderweitigen Erweiterung oder Abrundung eines Grundstückes erworben werden, insbesondere Flächen im hinteren Bereich eines Grundstückes, die als Gartenland genutzt werden können. Reine Gartenlandflächen, die nicht unmittelbar an die Baulandfläche angrenzen und eigenständig nutzbar sind, fallen unter „Wohnungsfernes Gartenland“ (siehe 4.4).

Zur Analyse dieser Gruppe wurden die aus den Kaufverträgen abgeleiteten Kaufpreise ins Verhältnis zu dem entsprechenden Bodenrichtwert (Baulandwert) gestellt. Die Auswertung ergab unter Vernachlässigung einzelner Ausreißer eine Spanne von 5 bis 40 % des Baulandwertes. Dabei sind Zukäufe aus landwirtschaftlichen Flächen überwiegend im unteren Bereich der angegebenen Spanne zu finden, während Zukäufe von Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen im oberen Bereich (je nach Bedeutung) angesiedelt sind.

4.6 Wertentwicklung von Bauerwartungsland

Als Bauerwartungsland werden nach § 3 Absatz 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) solche Flächen bezeichnet, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Bauerwartungsland bildet somit eine Vorstufe für die Entwicklung von Grund und Boden hin zum Rohbauland.

Der Wert von Bauerwartungslandflächen ist insbesondere abhängig von der Wartezeit bis zur Baureife der Grundstücke und den damit verbundenen Einflussfaktoren wie z.B. Umsetzungsrisiko von Planung und erwarteter baulicher Nutzung. Die nachfolgende Grafik zeigt die Untersuchungsergebnisse der Kauffälle von Bauerwartungsland und der zum Zeitpunkt des Kaufes kalkulierten Wartezeit bis zur Baureife, in Relation zum erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwert für vergleichbares baureifes Land.



Aus der Grafik ergibt sich, je nach Wartezeit, eine Spanne von ca. 10 bis 65 % des Wertes von erschließungsbeitragspflichtigem baureifem Land.

Allgemein gilt:

- Flächen mit einer geringen Bauerwartung liegen in einer Spanne von ca. 10 bis 30 % vom Wert des baureifen Landes.
- Flächen mit einer hohen Bauerwartung liegen in einer Spanne von ca. 30 bis 65 % vom Wert des baureifen Landes.

4.7 Erbbaurecht und Erbbauzinsen

Die gesetzliche Grundlage für das Erbbaurecht ist die Verordnung über das Erbbaurecht (ErbbauVO) aus dem Jahr 1919, die mit Wirkung zum 30.11.2007 unverändert durch ein Bundesgesetz in das Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG) umbenannt wurde. Vor dem Inkrafttreten der Erbbaurechtsverordnung war die gesetzliche Grundlage für das Erbbaurecht in den Paragraphen § 1012 bis § 1017 im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelt. Diese Paragraphen wurden mit der Erbbaurechtsverordnung aufgehoben. Sie sind aber noch für Erbbaurechte wirksam, die vor dem Inkrafttreten begründet und im Grundbuch eingetragen wurden.

Umgangssprachlich wird das Erbbaurecht an Baugrundstücken regelmäßig auch als Erbpacht bezeichnet. Mit diesem Begriff wurde vor dem Inkrafttreten des BGB am 01.01.1900 ein zeitlich unbegrenztes Nutzungsrecht an landwirtschaftlich genutzten Flächen bezeichnet. Diese historische Form der Landbewirtschaftung war in Deutschland seit Inkrafttreten des BGB nur noch beschränkt zulässig und wurde 1947 durch das Kontrollratsgesetz schließlich verboten.

In § 1 Abs. 1 des ErbbauRG wird das Erbbaurecht folgendermaßen definiert:

„Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht).“

Ein Erbbaurecht darf daher nur dann begründet werden, wenn dem Erbbaurechtsbegünstigten (Erbbaurechtsnehmer) das Recht eingeräumt wird, auf dem Grundstück ein „Bauwerk“ zu haben. Der Begriff „Bauwerk“ ist gesetzlich nicht definiert und wird in der Rechtsprechung als eine unbewegliche, durch Verwendung von Arbeit und Material in Verbindung mit dem Erdboden hergestellte Sache beschrieben. „Bauwerke“ können daher nicht nur Gebäude, sondern z.B. auch Straßen, Leitungsmasten, Brücken, Keller, Tankstellen, Sportplätze, Golfanlagen, Windenergieanlagen oder Friedhöfe sein.

Das auf Grund des Erbbaurechts errichtete „Bauwerk“ gilt nach § 9 ErbbauRG als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts und ist nicht Bestandteil des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks. Das gleiche gilt für ein Bauwerk, das bei der Bestellung des Erbbaurechts schon vorhanden ist. Erlischt das Erbbaurecht, so werden die Bestandteile (u. a. Bauwerke) des Erbbaurechts wieder Bestandteile des Grundstücks.

Das Erbbaurecht wird durch einen Erbbaurechtsvertrag zwischen dem Erbbauberechtigten und dem Grundstückseigentümer begründet und im Grundbuch in einem eigenen Grundbuchblatt (Erbbaugrundbuch) eingetragen. Im Grundbuch des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks wird das Erbbaurecht in Abteilung II ausschließlich an erster Rangstelle als Belastung eingetragen. Damit wird sichergestellt, dass das Erbbaurecht bei einer Zwangsversteigerung des Grundstücks fortbesteht. Das Erbbaurecht kann durch den Erbbaurechtsnehmer vererbt oder veräußert werden. Bei einem Erbbaurecht handelt es sich folglich um ein grundstücksgleiches Recht.

Die Dauer (Laufzeit) des Erbbaurechts ist im ErbbauRG nicht geregelt. Üblicherweise wird ein Erbbaurecht für einen bestimmten Zeitraum begründet, kann aber auch unbefristet bestellt werden. Erbbaurechte über Wohnbauflächen richten sich nach der üblichen Lebensdauer von Gebäuden. Aus diesem Grund wurden früher Erbbaurechte in der Regel für einen Zeitraum von 75 bis 99 Jahren begründet, heute sind auch Laufzeiten von 60 Jahren üblich. Gewerbliche Erbbauverträge haben gegenüber Wohnerbbaurechten eine kürzere Laufzeit von ca. 40 bis 50 Jahren oder darunter und sind durch die kürzeren Gebäudenutzungsdauern für gewerbliche Bauwerke bedingt.

Der Erbbaurechtsgeber (Grundstückseigentümer) kann gemäß § 9 ErbbauRG ein Entgelt für die Bestellung des Erbbaurechts, Erbbauzins genannt, in Form einer regelmäßigen Leistung festlegen. Der Erbbauzins wird durch die Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs als Reallast gesichert. Die Höhe des Erbbauzinses wird in der Regel als Prozentsatz des aktuellen Bodenwerts bei der Begründung des Erbbaurechts festgelegt. Als Bemessungsgrundlage dient üblicherweise der abschließungsbeitragspflichtige Bodenwert, da der Erbbauberechtigte ab dem Zeitpunkt der Begründung des Erbbaurechts dazu verpflichtet ist, die öffentlichen und privaten Lasten sowie Abgaben zu tragen.

Um den Wert des vereinbarten Erbbauzinses über die Laufzeit des Erbbaurechts zu erhalten, wird in Abteilung II des Erbbaugrundbuchs eine Anpassungsklausel eingetragen. Bei Neubegründeten Erbbaurechten (seit 2000) orientiert sich die Anpassung des Erbbauzinses an der Entwicklung des Verbraucherpreisindex. Alternativ kann bei Wohnerbbaurechten und Gewerbeerbbaurechten die Anpassungsklausel an die „Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse“ (gemischter Index) gebunden werden. Bei Gewerbeerbbaurechten bestehen keine rechtlichen Einschränkungen für die Anpassung des Erbbauzinses. Die Wertsicherung des Erbbauzinses kann hier auch an die Änderung des Bodenwerts gekoppelt sein; es können aber auch Mischklauseln zwischen Bodenwertänderungen und Änderungen der Verbraucherpreisindizes vereinbart werden.

Das Erbbaurecht endet durch Zeitablauf oder durch Aufhebung. Beim Zeitablauf erlischt das Erbbaurecht automatisch, das Grundbuch wird unrichtig und alle dinglichen Rechte gehen dabei unter. Der Erbbauberechtigte hat einen Anspruch auf Entschädigung des „Bauwerks“, soweit diese vereinbart ist. Das Erbbaurecht kann nach § 26 ErbbauRG auch vor dem regulären Zeitablauf aufgehoben werden. Die Verpflichtung zur Aufhebung des Erbbaurechts muss jedoch notariell beurkundet werden und kann nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers erfolgen.

Der Grundstückseigentümer kann die Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder einen von ihm bezeichneten Dritten unter bestimmten Bedingungen als „Heimfall“ verlangen. Das „Heimfallrecht“ kann verlangt werden, wenn der Erbbauberechtigte gegen die §§ 2 bis 6 ErbbauRG (Errichtung und Nutzung von Bauwerken, Bauverpflichtung, Unterhaltungsverpflichtung, Versicherungsverpflichtung, Lasten und Abgaben) trotz Abmahnung verstößt. Das Erbbaurecht bleibt beim „Heimfall“ bestehen und wird auf den Grundstückseigentümer (Eigentümererbbaurecht) oder einen Dritten übertragen. Alle Belastungen bleiben bestehen, soweit sie nicht dem Erbbauberechtigten zustehen. Damit bleiben auch Dauerwohn- und Dauernutzungsrechte an dem Bauwerk bestehen. Macht der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallanspruch gemäß § 9 ErbbauRG Gebrauch, so hat der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten ebenfalls eine Entschädigung zu zahlen. Bei Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf oder durch Heimfall ist die angemessene Entschädigung der auf dem Grundstück aufstehenden Bauwerke zu ermitteln.

Der Anteil der in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses registrierten Kaufverträge von Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken lag in den zurückliegenden Jahren anteilig bei rund 1 % des gesamten Vertragsaufkommens.

Für die Jahre 2016 bis 2020 wurden aus der Kaufpreissammlung 887 Kaufverträge ausgewertet, bei denen zum Zeitpunkt des Verkaufs das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet war. Diese wurden in die drei Kategorien

- Kauf eines Erbbaurechts (666 Fälle)
- Gründung eines Erbbaurechts (106 Kauffälle)
- Bodenerwerb durch den Erbbaurechtsnehmer (115 Kauffälle)

unterteilt.

In der Kategorie „Kauf eines Erbbaurechts“ wurden in 280 Fällen Grundstücke gehandelt, die mit einem Gebäude bebaut waren. 11 Fälle bezogen sich auf Erbbaurechte unbebauter Grundstücke. Die restlichen 375 Fälle wurden als Erbbaurecht im Wohnungs- oder Teileigentum veräußert.

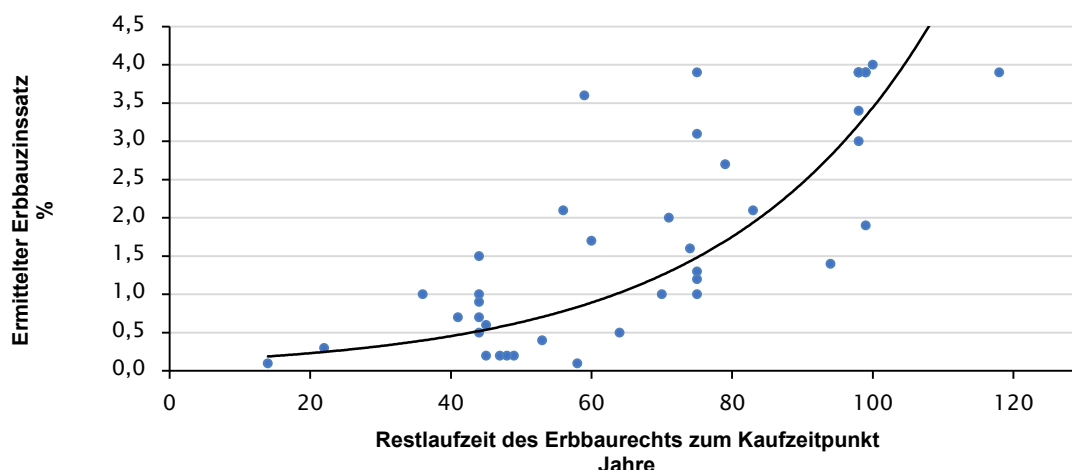
Bei dem überwiegenden Teil der mit einem Gebäude bebauten Grundstücke handelt es sich um klassische Wohngebäude. Die jeweiligen Erbbaurechtsgeber können folgendermaßen eingeteilt werden:

- 122 Fälle, in denen die Kirche
- 117 Fälle, in denen die Kommune
- 27 Fälle, in denen eine juristische Person, z.B. Stiftung
- 14 Fälle, in denen eine Privatperson

auftritt.

Nachfolgend werden ausschließlich Fälle betrachtet, bei denen Ein- und Zweifamilienhäuser durch den Verkauf eines Erbbaurechts den Eigentümer gewechselt haben. Durch Informationen aus eigens für diese Kategorie erstellten Fragebögen ist es in einigen Fällen möglich, eine überschlägige Ermittlung des Erbbauzinssatzes durchzuführen. Hierzu wird der Bodenwert aus dem Produkt von Grundstücksfläche und aktuellem Bodenrichtwert im Verhältnis zum derzeit jährlich zu zahlenden Erbbauzins betrachtet. Die folgende Grafik zeigt die auf diese Weise ermittelten Erbbauzinssätze von 41 Kauffällen der Jahre 2018 bis 2020 in Abhängigkeit von der jeweiligen Restlaufzeit des Erbbaurechts zum Kaufzeitpunkt.

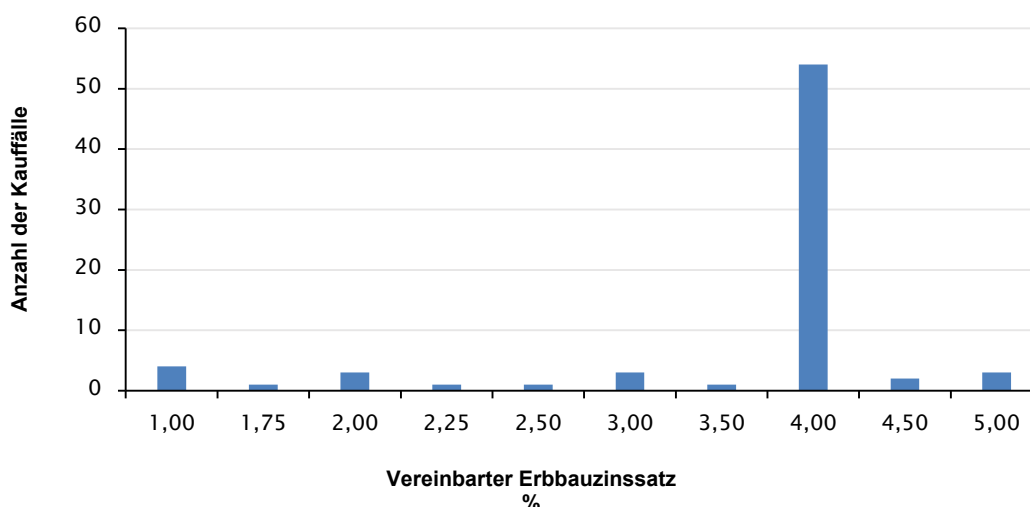
Ermittelter Erbbauzinssatz in Abhängigkeit von der Restlaufzeit des Erbbaurechts



Der Grafik ist zu entnehmen, dass der errechnete Erbbauzinssatz bei langer Restlaufzeit des Erbbaurechts tendenziell höher ist als bei Erbbaurechten mit kurzer Restlaufzeit. Bei 14 Kauffällen beträgt der errechnete Erbbauzinssatz weniger als 1 %, wohingegen in nur einem Fall ein Erbbauzinssatz von 4 % ermittelt werden konnte.

Um einen Überblick über den regional üblichen Erbbauzinssatz geben zu können, wurden Neubegründungen von Erbbaurechten auf unbebauten Grundstücken der Jahre 2016 bis 2020 näher betrachtet. In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses wurden in diesem Zeitraum 73 Fälle registriert, bei denen eine Angabe zur Höhe des festgelegten Erbbauzinssatzes vorhanden war. Die folgende Grafik verdeutlicht die Verteilung des festgesetzten Erbbauzinssatzes in den ausgewerteten Kauffällen.

Erbbauzinssatz bei Neubegründeten Erbbaurechten



Der Grafik ist zu entnehmen, dass bei Neubegründungen der Erbbauzinssatz zwischen 1 und 5 % schwankt, in den meisten Fällen jedoch mit 4 % angehalten wird.

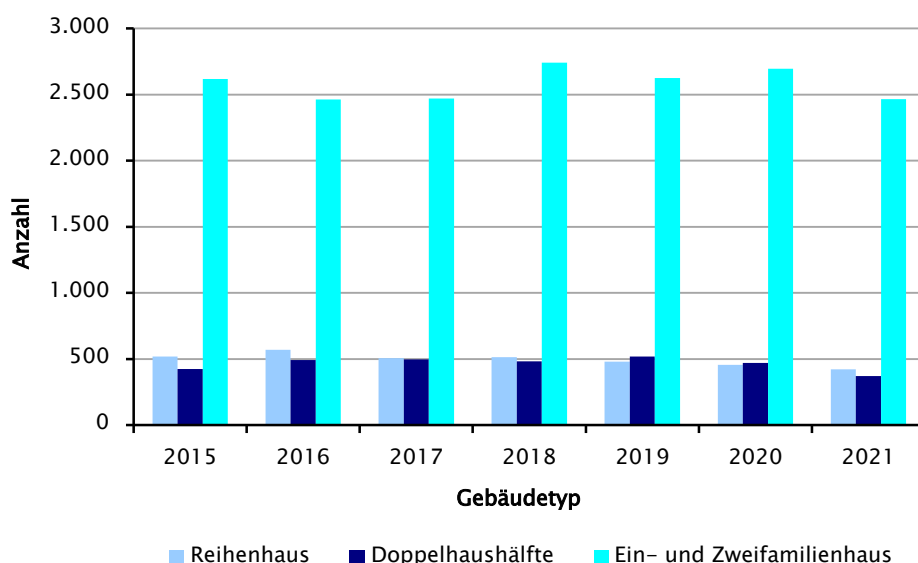
5 Bebaute Grundstücke

5.1 Eigenheimgrundstücke

Der Anteil der Kaufverträge von bebauten Grundstücken an der Gesamtzahl aller registrierten Verkäufe lag im Jahr 2021 bei ca. 35 %. Davon stellen die Eigenheimgrundstücke den größten Teil der verkauften Immobilien dar und bieten sich daher besonders zum Preisvergleich an. Neben den selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern gibt es Immobilien, die ausschließlich wegen der erzielbaren Mieteinnahme gekauft werden. Für diese sogenannten Renditeobjekte werden nach unterschiedlichen Grundstücks- und Objektarten Wohnraummieten, Liegenschaftszinssätze und Rotertragsfaktoren abgeleitet und in den Kapiteln „Wertrelevante Daten“ und „Mieten“ gesondert aufgeführt.

Für den Bereich der Eigenheimgrundstücke wurden die Verkäufe von Reihenhäusern, Doppelhaushälften und freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern näher untersucht. Das Aufkommen der einzelnen Gebäudetypen in den letzten Jahren ist nachfolgend aufgezeigt. Die Zuordnung der Kaufverträge zu einem Jahrgang erfolgt grundsätzlich nach dem Beurkundungsdatum. Durch spätere Erfassung der Kaufverträge oder deren Qualifizierung mit Angaben aus Fragebögen kann es im Nachgang zu Änderungen einzelner Datensätze kommen. Die angegebenen Stückzahlen stellen somit keine Absolutwerte dar, sondern sind ein Abbild der Kaufpreissammlung zum Zeitpunkt der jeweiligen Auswertung.

Gebäudetyp	Aufkommen nach Gebäudetypen						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Reihenhaus	519	571	507	514	481	457	423
Doppelhaushälfte	426	493	497	482	520	470	372
freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus	2.617	2.464	2.471	2.741	2.624	2.695	2.466



5.2 Mittleres Preisniveau von Eigenheimen

Nachfolgend werden die aus den Kaufpreisen der Jahre 2019 bis 2021 ermittelten durchschnittlichen Immobilienpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern und Doppelhaushälften veröffentlicht. Die Darstellung der Auswerteergebnisse erfolgt gemeindeweise für die fünf südhessischen Landkreise. Dies ermöglicht dem Nutzer eine Orientierung im Preisgefüge, zeigt Vergleiche auf und gibt einen Überblick über den regional teilweise sehr heterogenen Immobilienmarkt.

Als auswertbare Kauffälle wurden dabei nur solche Kaufpreise herangezogen, bei denen die Angaben zu den wertbeeinflussenden Merkmalen (Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße und Bodenrichtwert) vollständig vorlagen und der Kaufpreis nicht durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. wertbeeinflussende Rechte und Belastungen, Zwangsversteigerungen etc.) beeinflusst wurde. Um das marktübliche Preisniveau von Standardimmobilien abbilden zu können, wurden folgende Selektionskriterien festgelegt:

	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Reihenhäuser und Doppelhaushälften
Kaufpreise der Jahre	2019 - 2021	2019 - 2021
Baujahre	1960 - 2022	1960 - 2022
Wohnfläche m ²	100 - 250	80 - 200
Grundstücksfläche m ²	300 - 1.500	150 - 700
Selektionskriterien für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim		

Preisvergleiche von Gemeinden sind im Einzelfall nur bedingt möglich, da sich die Auswerteergebnisse aus Kauffällen von Immobilien unterschiedlichster Merkmale (z.B. altes/neues Baujahr, große/kleine Immobilie, unterschiedlicher Ausstattungsstandard, heterogenes Bodenrichtwertniveau) ergeben können. Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden nur für solche Gemeinden Ergebnisse veröffentlicht, bei denen mindestens drei auswertbare Kauffälle vorlagen. Einzelne Extremwerte wurden nach sachverständigem Ermessen aus der Stichprobe eliminiert.

Neben den durchschnittlichen Merkmalen der jeweiligen Referenzimmobilie wird zudem die Bandbreite (min/max) der ausgewerteten Kaufpreisdaten dargestellt.

Zur besseren Beurteilung des Gesamtmarktes werden ergänzende Angaben zu Anzahl und Preisspanne der Gesamtheit aller Kauffälle für den ausgewerteten Immobilientyp sowie dessen Marktanteil im jeweiligen Kreis und in Südhessen veröffentlicht. Die vorgenannten Selektionskriterien wurden dabei nicht angewendet.

5.2.1 Mittleres Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Mittleres Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser für den Bereich des Kreises Bergstraße						
Kreis / Gemeinde/Stadt	Anzahl aus- wertbarer Kauffälle	Ø Kaufpreis	Ø BRW	Ø Grund- stücksgröße	Ø Wohn- fläche	Ø Baujahr
		€	€/m²	m²	m²	
		von - bis	von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
Kreis Bergstraße	605	390.000	260	640	163	1977
		125.000 - 940.000	60 - 820	300 - 1.466	100 - 250	1960 - 2021
	Anzahl gesamt: 1.682, KP: 20.000 - 2.456.000 € Marktanteil: Südhessen 26,0 %					
Abtsteinach	3	365.000	145	765	175	1984
		347.000 - 375.000	90 - 170	347 - 1.254	167 - 185	1974 - 1998
	Anzahl gesamt: 13, KP: 114.000 - 545.000 € Marktanteil: Kreis 0,8 %, Südhessen 0,2 %					
Bensheim	58	554.000	425	650	168	1976
		220.000 - 940.000	100 - 820	300 - 1.464	102 - 250	1960 - 2019
	Anzahl gesamt: 177, KP: 90.000 - 2.456.000 € Marktanteil: Kreis 10,5 %, Südhessen 2,7 %					
Biblis	36	338.000	175	592	151	1984
		200.000 - 580.000	125 - 240	373 - 1.410	100 - 250	1960 - 2020
	Anzahl gesamt: 84, KP: 60.000 - 595.000 € Marktanteil: Kreis 5,0 %, Südhessen 1,3 %					
Birkenau	26	365.000	215	651	164	1975
		125.000 - 629.000	90 - 350	312 - 987	100 - 249	1960 - 2005
	Anzahl gesamt: 70, KP: 80.000 - 1.085.000 € Marktanteil: Kreis 4,2 %, Südhessen 1,1 %					
Bürstadt	54	360.000	240	565	153	1974
		150.000 - 600.000	170 - 300	318 - 1.033	100 - 240	1960 - 2014
	Anzahl gesamt: 134, KP: 50.000 - 600.000 € Marktanteil: Kreis 8,0 %, Südhessen 2,1 %					
Einhausen	20	415.000	345	579	158	1976
		270.000 - 590.000	300 - 390	315 - 842	100 - 213	1960 - 2012
	Anzahl gesamt: 47, KP: 200.000 - 700.000 € Marktanteil: Kreis 2,8 %, Südhessen 0,7 %					
Fürth (Odenwald)	19	303.000	170	778	156	1980
		155.000 - 420.000	105 - 220	432 - 1.314	104 - 238	1960 - 2016
	Anzahl gesamt: 54, KP: 40.000 - 600.000 € Marktanteil: Kreis 3,2 %, Südhessen 0,8 %					
Gorxheimertal	9	379.000	215	715	184	1974
		172.000 - 610.000	180 - 250	450 - 1.085	110 - 240	1963 - 1991
	Anzahl gesamt: 33, KP: 50.000 - 860.000 € Marktanteil: Kreis 2,0 %, Südhessen 0,5 %					
Grasellenbach	8	252.000	80	1006	163	1979
		145.000 - 347.000	60 - 95	543 - 1.464	110 - 250	1960 - 2017
	Anzahl gesamt: 33, KP: 30.000 - 512.000 € Marktanteil: Kreis 2,0 %, Südhessen 0,5 %					
Groß-Rohrheim	17	299.000	175	479	152	1971
		135.000 - 460.000	130 - 210	332 - 665	115 - 208	1960 - 1998
	Anzahl gesamt: 29, KP: 130.000 - 460.000 € Marktanteil: Kreis 1,7 %, Südhessen 0,4 %					
Heppenheim	60	455.000	275	692	177	1974
		223.000 - 810.000	120 - 500	303 - 1.466	100 - 250	1960 - 2020
	Anzahl gesamt: 138, KP: 60.000 - 1.489.000 € Marktanteil: Kreis 8,2 %, Südhessen 2,1 %					
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Bergstraße, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021						

Fortsetzung des Kreises siehe Folgeseite

Mittleres Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser für den Bereich des Kreises Bergstraße						
Gemeinde/Stadt	Anzahl aus- wertbarer Kauffälle	Ø Kaufpreis	Ø BRW	Ø Grund- stücksgröße	Ø Wohn- fläche	Ø Baujahr
		€	€/m²	m²	m²	
		von - bis	von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
Hirschhorn (Neckar)	3	240.000	135	567	155	1977
		230.000 - 250.000	80 - 170	488 - 691	111 - 180	1963 - 1992
	Anzahl gesamt: 24, KP: 20.000 - 640.000 € Marktanteil: Kreis 1,4 %, Südhessen 0,4 %					
Lampertheim	84	394.000	280	524	156	1976
		194.000 - 785.000	160 - 450	303 - 1.026	100 - 250	1960 - 2021
	Anzahl gesamt: 219, KP: 80.000 - 1.096.000 € Marktanteil: Kreis 13,0 %, Südhessen 3,4 %					
Lautertal (Odenwald)	18	295.000	170	683	163	1974
		170.000 - 425.000	120 - 260	301 - 1.202	103 - 210	1960 - 1998
	Anzahl gesamt: 68, KP: 76.000 - 1.291.000 € Marktanteil: Kreis 4,0 %, Südhessen 1,1 %					
Lindenfels	12	244.000	95	752	145	1979
		135.000 - 375.000	80 - 110	434 - 1.265	105 - 196	1960 - 1999
	Anzahl gesamt: 49, KP: 80.000 - 657.000 € Marktanteil: Kreis 2,9 %, Südhessen 0,8 %					
Lorsch	42	464.000	380	566	154	1974
		230.000 - 870.000	250 - 430	316 - 1.360	103 - 227	1960 - 2021
	Anzahl gesamt: 102, KP: 120.000 - 1.298.000 € Marktanteil: Kreis 6,1 %, Südhessen 1,6 %					
Mörlenbach	27	332.000	165	761	166	1977
		170.000 - 552.000	85 - 230	323 - 1.457	120 - 250	1960 - 2004
	Anzahl gesamt: 66, KP: 72.000 - 789.000 € Marktanteil: Kreis 3,9 %, Südhessen 1,0 %					
Neckarsteinach	10	315.000	155	773	186	1973
		196.000 - 505.000	95 - 190	405 - 1.102	100 - 250	1961 - 1981
	Anzahl gesamt: 43, KP: 90.000 - 745.000 € Marktanteil: Kreis 2,6 %, Südhessen 0,7 %					
Rimbach	33	334.000	180	644	183	1983
		173.000 - 647.000	90 - 240	367 - 1.145	114 - 241	1960 - 2020
	Anzahl gesamt: 81, KP: 40.000 - 1.130.000 € Marktanteil: Kreis 4,8 %, Südhessen 1,3 %					
Viernheim	23	458.000	450	529	167	1973
		220.000 - 796.000	300 - 600	333 - 805	107 - 250	1960 - 1992
	Anzahl gesamt: 63, KP: 220.000 - 1.517.000 € Marktanteil: Kreis 3,7 %, Südhessen 1,0 %					
Wald- Michelbach	35	263.000	105	836	167	1979
		125.000 - 448.000	65 - 135	324 - 1.393	104 - 244	1960 - 2014
	Anzahl gesamt: 120, KP: 25.000 - 875.000 € Marktanteil: Kreis 7,1 %, Südhessen 1,9 %					
Zwingenberg	8	635.000	450	779	163	1988
		337.000 - 830.000	280 - 700	471 - 1.324	125 - 222	1976 - 2014
	Anzahl gesamt: 35, KP: 113.000 - 1.430.000 € Marktanteil: Kreis 2,1 %, Südhessen 0,5 %					
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Bergstraße, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021						

Mittleres Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg						
Kreis / Gemeinde/Stadt	Anzahl aus- wertbarer Kauffälle	Ø Kaufpreis	Ø BRW	Ø Grund- stücksgröße	Ø Wohn- fläche	Ø Baujahr
		€	€/m²	m²	m²	
		von - bis	von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
Kreis Darmstadt- Dieburg	558	448.000	345	612	159	1978
		165.000 - 925.000	90 - 700	300 - 1.470	100 - 250	1960 - 2022
	Anzahl gesamt: 1.559, KP: 13.000 - 2.400.000 € Marktanteil: Südhessen 24,1 %					
Alsbach- Hähnlein	25	502.000	395	576	143	1982
		285.000 - 829.000	280 - 630	383 - 936	100 - 205	1960 - 2022
	Anzahl gesamt: 59, KP: 183.000 - 1.635.000 € Marktanteil: Kreis 3,8 %, Südhessen 0,9 %					
Babenhausen	28	385.000	260	696	156	1976
		225.000 - 530.000	200 - 340	392 - 1.460	100 - 230	1962 - 2016
	Anzahl gesamt: 82, KP: 25.000 - 790.000 € Marktanteil: Kreis 5,3 %, Südhessen 1,3 %					
Bickenbach	12	503.000	470	608	155	1980
		348.000 - 860.000	420 - 520	439 - 783	100 - 235	1962 - 2013
	Anzahl gesamt: 28, KP: 200.000 - 860.000 € Marktanteil: Kreis 1,8 %, Südhessen 0,4 %					
Dieburg	19	498.000	400	614	163	1978
		250.000 - 735.000	320 - 450	330 - 850	110 - 250	1960 - 2012
	Anzahl gesamt: 48, KP: 157.000 - 1.405.000 € Marktanteil: Kreis 3,1 %, Südhessen 0,7 %					
Eppertshausen	10	494.000	375	622	183	1975
		269.000 - 690.000	340 - 400	440 - 843	100 - 250	1960 - 1990
	Anzahl gesamt: 33, KP: 228.000 - 1.161.000 € Marktanteil: Kreis 2,1 %, Südhessen 0,5 %					
Erzhausen	14	462.000	455	509	146	1975
		280.000 - 559.000	380 - 540	329 - 721	103 - 200	1960 - 2012
	Anzahl gesamt: 40, KP: 170.000 - 780.000 € Marktanteil: Kreis 2,6 %, Südhessen 0,6 %					
Fischbachtal	10	421.000	150	713	152	1995
		260.000 - 600.000	90 - 210	331 - 942	130 - 230	1968 - 2016
	Anzahl gesamt: 27, KP: 79.000 - 1.437.000 € Marktanteil: Kreis 1,7 %, Südhessen 0,4 %					
Griesheim	21	522.000	585	533	156	1975
		305.000 - 743.000	480 - 630	318 - 1.188	110 - 210	1960 - 2010
	Anzahl gesamt: 85, KP: 105.000 - 995.000 € Marktanteil: Kreis 5,5 %, Südhessen 1,3 %					
Groß-Bieberau	19	392.000	245	743	167	1976
		290.000 - 525.000	140 - 300	360 - 1.111	107 - 250	1960 - 2012
	Anzahl gesamt: 41, KP: 80.000 - 639.000 € Marktanteil: Kreis 2,6 %, Südhessen 0,6 %					
Groß-Umstadt	42	381.000	255	680	149	1975
		177.000 - 640.000	110 - 380	331 - 1.202	100 - 225	1960 - 2010
	Anzahl gesamt: 119, KP: 13.000 - 1.899.000 € Marktanteil: Kreis 7,6 %, Südhessen 1,8 %					
Groß-Zimmern	24	481.000	285	650	177	1978
		260.000 - 715.000	240 - 340	346 - 1.250	105 - 250	1962 - 2018
	Anzahl gesamt: 73, KP: 134.000 - 782.000 € Marktanteil: Kreis 4,7 %, Südhessen 1,1 %					
Messel	7	482.000	345	508	166	1988
		289.000 - 684.000	330 - 370	382 - 621	120 - 230	1966 - 2019
	Anzahl gesamt: 21, KP: 170.000 - 796.000 € Marktanteil: Kreis 1,3 %, Südhessen 0,3 %					
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021						

Fortsetzung des Kreises siehe Folgeseite

Mittleres Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg						
Gemeinde/Stadt	Anzahl aus- wertbarer Kauffälle	Ø Kaufpreis	Ø BRW	Ø Grund- stücksgröße	Ø Wohn- fläche	Ø Baujahr
		€	€/m²	m²	m²	
		von - bis	von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
Modautal	15	303.000	165	684	149	1976
		210.000 - 450.000	110 - 220	333 - 1.083	100 - 190	1960 - 2012
	Anzahl gesamt: 42, KP: 55.000 - 844.000 € Marktanteil: Kreis 2,7 %, Südhessen 0,6 %					
Mühltal	28	522.000	440	637	163	1978
		250.000 - 817.000	200 - 690	313 - 1.060	101 - 247	1960 - 2021
	Anzahl gesamt: 82, KP: 80.000 - 1.300.000 € Marktanteil: Kreis 5,3 %, Südhessen 1,3 %					
Münster (Hessen)	31	413.000	335	538	158	1977
		255.000 - 561.000	260 - 360	309 - 1.066	100 - 240	1960 - 2016
	Anzahl gesamt: 66, KP: 110.000 - 1.110.000 € Marktanteil: Kreis 4,2 %, Südhessen 1,0 %					
Ober-Ramstadt	33	406.000	305	590	160	1976
		208.000 - 630.000	230 - 360	323 - 1.150	100 - 225	1960 - 2014
	Anzahl gesamt: 85, KP: 78.000 - 735.000 € Marktanteil: Kreis 5,5 %, Südhessen 1,3 %					
Otzberg	21	319.000	190	689	160	1976
		180.000 - 487.000	150 - 250	300 - 1.470	104 - 240	1960 - 2004
	Anzahl gesamt: 64, KP: 50.000 - 786.000 € Marktanteil: Kreis 4,1 %, Südhessen 1,0 %					
Pfungstadt	37	457.000	370	539	156	1977
		250.000 - 689.000	270 - 470	319 - 1.104	104 - 250	1960 - 2010
	Anzahl gesamt: 100, KP: 155.000 - 800.000 € Marktanteil: Kreis 6,4 %, Südhessen 1,5 %					
Reinheim	52	404.000	270	638	161	1978
		210.000 - 646.000	190 - 320	301 - 991	102 - 250	1960 - 2022
	Anzahl gesamt: 120, KP: 54.000 - 1.085.000 € Marktanteil: Kreis 7,7 %, Südhessen 1,9 %					
Roßdorf	19	456.000	380	602	175	1974
		200.000 - 665.000	300 - 440	311 - 1.112	100 - 250	1960 - 1999
	Anzahl gesamt: 81, KP: 90.000 - 950.000 € Marktanteil: Kreis 5,2 %, Südhessen 1,3 %					
Schaafheim	13	344.000	220	539	152	1978
		165.000 - 459.000	150 - 280	311 - 735	106 - 250	1960 - 2008
	Anzahl gesamt: 51, KP: 109.000 - 772.000 € Marktanteil: Kreis 3,3 %, Südhessen 0,8 %					
Seeheim- Jugenheim	41	586.000	525	620	164	1980
		275.000 - 925.000	240 - 700	359 - 1.070	110 - 240	1960 - 2021
	Anzahl gesamt: 110, KP: 80.000 - 2.400.000 € Marktanteil: Kreis 7,1 %, Südhessen 1,7 %					
Weiterstadt	37	513.000	420	534	164	1979
		270.000 - 699.000	280 - 490	303 - 1.180	100 - 250	1960 - 2011
	Anzahl gesamt: 102, KP: 63.000 - 1.350.000 € Marktanteil: Kreis 6,5 %, Südhessen 1,6 %					
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021						

Mittleres Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser für den Bereich des Kreises Groß-Gerau						
Kreis / Gemeinde/Stadt	Anzahl aus- wertbarer Kauffälle	Ø Kaufpreis	Ø BRW	Ø Grund- stücksgröße	Ø Wohn- fläche	Ø Baujahr
		€	€/m²	m²	m²	
		von - bis	von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
Kreis Groß-Gerau	434	473.000	385	566	153	1975
		191.000 - 855.000	190 - 780	303 - 1.326	100 - 250	1960 - 2016
	Anzahl gesamt: 1.183, KP: 58.000 - 1.870.000 €					
Biebesheim am Rhein	14	391.000	260	596	148	1977
		250.000 - 580.000	210 - 310	345 - 696	105 - 250	1960 - 2015
	Anzahl gesamt: 43, KP: 122.000 - 1.066.000 €					
Bischofsheim	25	497.000	430	522	168	1971
		308.000 - 760.000	330 - 530	318 - 855	113 - 250	1960 - 2001
	Anzahl gesamt: 60, KP: 185.000 - 790.000 €					
Büttelborn	47	467.000	380	580	152	1976
		220.000 - 770.000	290 - 600	320 - 900	103 - 200	1960 - 2015
	Anzahl gesamt: 98, KP: 120.000 - 961.000 €					
Gernsheim	17	476.000	315	610	163	1981
		310.000 - 635.000	190 - 390	337 - 918	112 - 240	1960 - 2006
	Anzahl gesamt: 43, KP: 183.000 - 676.000 €					
Ginsheim- Gustavsburg	19	468.000	425	543	139	1974
		290.000 - 700.000	310 - 530	396 - 825	100 - 220	1960 - 2016
	Anzahl gesamt: 49, KP: 121.000 - 770.000 €					
Groß-Gerau	46	464.000	360	592	161	1974
		295.000 - 667.000	240 - 470	317 - 1.016	100 - 230	1960 - 1998
	Anzahl gesamt: 128, KP: 58.000 - 800.000 €					
Kelsterbach	10	649.000	570	464	170	1982
		375.000 - 855.000	460 - 780	308 - 840	100 - 230	1960 - 2013
	Anzahl gesamt: 35, KP: 150.000 - 1.870.000 €					
Mörfelden- Walldorf	37	531.000	495	539	156	1972
		264.000 - 826.000	350 - 600	309 - 805	100 - 243	1960 - 1996
	Anzahl gesamt: 130, KP: 62.000 - 1.425.000 €					
Nauheim	29	488.000	435	508	154	1975
		300.000 - 675.000	330 - 500	347 - 859	100 - 228	1960 - 1990
	Anzahl gesamt: 62, KP: 150.000 - 785.000 €					
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Groß-Gerau, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021						

Fortsetzung des Kreises siehe Folgeseite

Mittleres Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser für den Bereich des Kreises Groß-Gerau						
Gemeinde/Stadt	Anzahl aus- wertbarer Kauffälle	Ø Kaufpreis	Ø BRW	Ø Grund- stücksgröße	Ø Wohn- fläche	Ø Baujahr
		€	€/m²	m²	m²	
		von - bis	von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
Raunheim	14	492.000	390	539	150	1978
		330.000 - 650.000	330 - 460	311 - 887	101 - 220	1960 - 2013
	Anzahl gesamt: 45, KP: 210.000 - 679.000 € Marktanteil: Kreis 3,8 %, Südhessen 0,7 %					
Riedstadt	52	432.000	315	579	153	1978
		220.000 - 677.000	220 - 400	311 - 1.326	108 - 250	1960 - 2016
	Anzahl gesamt: 118, KP: 150.000 - 800.000 € Marktanteil: Kreis 10,0 %, Südhessen 1,8 %					
Rüsselsheim am Main	78	515.000	410	589	156	1976
		275.000 - 798.000	260 - 540	303 - 1.269	100 - 230	1960 - 2013
	Anzahl gesamt: 240, KP: 85.000 - 1.500.000 € Marktanteil: Kreis 20,3 %, Südhessen 3,7 %					
Stockstadt am Rhein	27	337.000	255	565	137	1974
		191.000 - 507.000	220 - 280	316 - 917	100 - 200	1960 - 2016
	Anzahl gesamt: 58, KP: 144.000 - 1.025.000 € Marktanteil: Kreis 4,9 %, Südhessen 0,9 %					
Trebur	19	428.000	375	563	133	1973
		304.000 - 575.000	260 - 480	326 - 914	103 - 204	1960 - 2015
	Anzahl gesamt: 74, KP: 187.000 - 1.300.000 € Marktanteil: Kreis 6,3 %, Südhessen 1,1 %					
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Groß-Gerau, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021						

Mittleres Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser für den Bereich des Odenwaldkreises						
Kreis / Gemeinde/Stadt	Anzahl aus- wertbarer Kauffälle	Ø Kaufpreis	Ø BRW	Ø Grund- stücksgröße	Ø Wohn- fläche	Ø Baujahr
		€	€/m²	m²	m²	
		von - bis	von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
Odenwaldkreis	256	262.000	110	759	158	1978
		67.000 - 535.000	30 - 180	312 - 1.487	100 - 250	1960 - 2018
	Anzahl gesamt: 915, KP: 10.000 - 1.305.000 € Marktanteil: Südhessen 14,1 %					
Bad König	28	275.000	130	743	171	1979
		130.000 - 479.000	70 - 180	422 - 1.450	100 - 246	1960 - 2014
	Anzahl gesamt: 95, KP: 44.000 - 650.000 € Marktanteil: Kreis 10,4 %, Südhessen 1,5 %					
Brensbach	14	258.000	105	659	155	1978
		120.000 - 360.000	70 - 140	345 - 1.055	100 - 236	1960 - 1993
	Anzahl gesamt: 63, KP: 30.000 - 607.000 € Marktanteil: Kreis 6,9 %, Südhessen 1,0 %					
Breuberg	11	207.000	110	660	151	1969
		112.000 - 325.000	75 - 120	330 - 1.214	110 - 220	1960 - 1978
	Anzahl gesamt: 53, KP: 30.000 - 480.000 € Marktanteil: Kreis 5,8 %, Südhessen 0,8 %					
Brombachtal	19	235.000	80	834	156	1979
		165.000 - 360.000	70 - 90	550 - 1.092	100 - 250	1961 - 2016
	Anzahl gesamt: 53, KP: 25.000 - 450.000 € Marktanteil: Kreis 5,8 %, Südhessen 0,8 %					
Erbach	31	294.000	140	710	154	1979
		108.000 - 518.000	45 - 175	326 - 1.212	106 - 240	1960 - 2015
	Anzahl gesamt: 122, KP: 10.000 - 599.000 € Marktanteil: Kreis 13,3 %, Südhessen 1,9 %					
Fränkisch- Crumbach	9	342.000	155	581	179	1986
		200.000 - 535.000	145 - 160	333 - 739	100 - 245	1975 - 2001
	Anzahl gesamt: 17, KP: 95.000 - 810.000 € Marktanteil: Kreis 1,9 %, Südhessen 0,3 %					
Höchst im Odenwald	35	285.000	125	804	167	1976
		114.000 - 435.000	85 - 160	319 - 1.403	105 - 250	1960 - 2014
	Anzahl gesamt: 95, KP: 22.000 - 785.000 € Marktanteil: Kreis 10,4 %, Südhessen 1,5 %					
Lützelbach	13	208.000	85	776	152	1974
		100.000 - 355.000	65 - 105	331 - 1.141	100 - 241	1960 - 1990
	Anzahl gesamt: 49, KP: 10.000 - 705.000 € Marktanteil: Kreis 5,4 %, Südhessen 0,8 %					
Michelstadt	45	275.000	125	721	148	1979
		85.000 - 440.000	45 - 170	403 - 1.302	100 - 243	1960 - 2014
	Anzahl gesamt: 126, KP: 65.000 - 1.305.000 € Marktanteil: Kreis 13,8 %, Südhessen 1,9 %					
Mossautal	6	260.000	60	1191	150	1978
		183.000 - 350.000	45 - 80	783 - 1.487	114 - 190	1960 - 1995
	Anzahl gesamt: 32, KP: 86.000 - 922.000 € Marktanteil: Kreis 3,5 %, Südhessen 0,5 %					
Oberzent	29	202.000	60	829	163	1978
		67.000 - 335.000	30 - 80	395 - 1.478	100 - 240	1960 - 2003
	Anzahl gesamt: 149, KP: 15.000 - 495.000 € Marktanteil: Kreis 16,3 %, Südhessen 2,3 %					
Reichelsheim/ Odenwald	16	276.000	110	761	149	1982
		125.000 - 450.000	50 - 130	312 - 1.303	100 - 204	1960 - 2018
	Anzahl gesamt: 61, KP: 35.000 - 795.000 € Marktanteil: Kreis 6,7 %, Südhessen 0,9 %					
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021						

Mittleres Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser für den Bereich des Kreises Offenbach						
Kreis / Gemeinde/Stadt	Anzahl aus- wertbarer Kauffälle	Ø Kaufpreis	Ø BRW	Ø Grund- stücksgröße	Ø Wohn- fläche	Ø Baujahr
		€	€/m²	m²	m²	
		von - bis	von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
Kreis Offenbach	350	571.000	525	579	165	1976
		210.000 - 1.295.000	170 - 1.100	304 - 1.450	100 - 250	1960 - 2020
	Anzahl gesamt: 1.134, KP: 30.000 - 3.850.000 € Marktanteil: Südhessen 17,5 %					
Dietzenbach	28	588.000	460	597	172	1979
		310.000 - 895.000	370 - 520	306 - 1.150	105 - 250	1960 - 2011
	Anzahl gesamt: 81, KP: 60.000 - 1.252.000 € Marktanteil: Kreis 7,1 %, Südhessen 1,3 %					
Dreieich	42	692.000	760	555	162	1974
		325.000 - 1.295.000	470 - 1.100	324 - 968	105 - 250	1960 - 2016
	Anzahl gesamt: 177, KP: 199.000 - 3.850.000 € Marktanteil: Kreis 15,6 %, Südhessen 2,7 %					
Egelsbach	15	655.000	565	581	164	1986
		497.000 - 805.000	430 - 750	307 - 786	105 - 220	1960 - 2014
	Anzahl gesamt: 52, KP: 180.000 - 1.747.000 € Marktanteil: Kreis 4,6 %, Südhessen 0,8 %					
Hainburg	13	445.000	360	486	173	1977
		244.000 - 662.000	300 - 400	355 - 606	115 - 220	1960 - 1998
	Anzahl gesamt: 61, KP: 100.000 - 1.300.000 € Marktanteil: Kreis 5,4 %, Südhessen 0,9 %					
Heusenstamm	21	636.000	540	651	165	1976
		411.000 - 930.000	190 - 800	345 - 1.450	121 - 235	1964 - 1993
	Anzahl gesamt: 54, KP: 200.000 - 1.395.000 € Marktanteil: Kreis 4,8 %, Südhessen 0,8 %					
Langen (Hessen)	28	607.000	570	556	152	1972
		350.000 - 844.000	470 - 850	304 - 801	105 - 220	1960 - 1990
	Anzahl gesamt: 78, KP: 30.000 - 1.754.000 € Marktanteil: Kreis 6,9 %, Südhessen 1,2 %					
Mainhausen	21	441.000	420	549	161	1975
		247.000 - 729.000	290 - 500	398 - 889	100 - 233	1960 - 2006
	Anzahl gesamt: 52, KP: 150.000 - 729.000 € Marktanteil: Kreis 4,6 %, Südhessen 0,8 %					
Mühlheim am Main	22	501.000	505	570	158	1972
		305.000 - 648.000	340 - 610	412 - 799	116 - 213	1960 - 1989
	Anzahl gesamt: 80, KP: 60.000 - 1.800.000 € Marktanteil: Kreis 7,1 %, Südhessen 1,2 %					
Neu-Isenburg	19	641.000	620	534	165	1970
		406.000 - 880.000	410 - 800	309 - 868	105 - 247	1960 - 2013
	Anzahl gesamt: 63, KP: 284.000 - 1.254.000 € Marktanteil: Kreis 5,6 %, Südhessen 1,0 %					
Obertshausen	14	537.000	495	595	171	1973
		450.000 - 595.000	450 - 600	349 - 1.037	118 - 230	1960 - 2013
	Anzahl gesamt: 73, KP: 180.000 - 1.450.000 € Marktanteil: Kreis 6,4 %, Südhessen 1,1 %					
Rödermark	46	562.000	440	641	171	1977
		310.000 - 805.000	370 - 530	348 - 1.312	100 - 245	1960 - 2015
	Anzahl gesamt: 139, KP: 95.000 - 2.450.000 € Marktanteil: Kreis 12,3 %, Südhessen 2,1 %					
Rodgau	50	519.000	475	555	167	1978
		210.000 - 767.000	170 - 630	320 - 1.056	105 - 248	1960 - 2020
	Anzahl gesamt: 143, KP: 150.000 - 1.188.000 € Marktanteil: Kreis 12,6 %, Südhessen 2,2 %					
Seligenstadt	31	538.000	525	603	169	1980
		280.000 - 820.000	370 - 650	349 - 906	110 - 240	1961 - 2015
	Anzahl gesamt: 81, KP: 130.000 - 1.801.000 € Marktanteil: Kreis 7,1 %, Südhessen 1,3 %					
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Offenbach, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021						

5.2.2 Mittleres Preisniveau für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Mittleres Preisniveau für Reihenhäuser und Doppelhaushälften für den Bereich des Kreises Bergstraße						
Kreis / Gemeinde/Stadt	Anzahl aus- wertbarer Kauffälle	Ø Kaufpreis	Ø BRW	Ø Grund- stücksgröße	Ø Wohn- fläche	Ø Baujahr
		€	€/m²	m²	m²	
		von - bis	von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
Kreis Bergstraße	231	418.000	400	289	140	1995
		120.000 - 700.000	115 - 820	150 - 692	82 - 200	1960 - 2022
	Anzahl gesamt: 472, KP: 72.000 - 935.000 € Marktanteil: Südhessen 19,5 %					
Abtsteinach	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: < 3					
Bensheim	51	427.000	560	299	136	1982
		235.000 - 700.000	420 - 820	151 - 665	90 - 185	1960 - 2010
	Anzahl gesamt: 89, KP: 180.000 - 935.000 € Marktanteil: Kreis 18,9 %, Südhessen 3,7 %					
Biblis	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 9, KP: 230.000 - 560.000 € Marktanteil: Kreis 1,9 %, Südhessen 0,4 %					
Birkenau	12	371.000	235	337	133	2002
		170.000 - 542.000	160 - 280	178 - 500	105 - 177	1976 - 2021
	Anzahl gesamt: 21, KP: 170.000 - 542.000 € Marktanteil: Kreis 4,4 %, Südhessen 0,9 %					
Bürstadt	4	399.000	270	344	149	1993
		278.000 - 478.000	260 - 280	261 - 516	120 - 177	1982 - 2006
	Anzahl gesamt: 16, KP: 125.000 - 560.000 € Marktanteil: Kreis 3,4 %, Südhessen 0,7 %					
Einhausen	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 6, KP: 320.000 - 500.000 € Marktanteil: Kreis 1,3 %, Südhessen 0,2 %					
Fürth (Odenwald)	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 10, KP: 145.000 - 409.000 € Marktanteil: Kreis 2,1 %, Südhessen 0,4 %					
Gorxheimertal	3	295.000	205	342	192	1984
		280.000 - 320.000	190 - 215	282 - 426	180 - 200	1973 - 1994
	Anzahl gesamt: 5, KP: 280.000 - 382.000 € Marktanteil: Kreis 1,1 %, Südhessen 0,2 %					
Grasellenbach	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: < 3					
Groß-Rohrheim	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: < 3					
Heppenheim	47	481.000	455	247	140	2011
		270.000 - 693.000	180 - 540	150 - 603	120 - 181	1962 - 2022
	Anzahl gesamt: 74, KP: 166.000 - 715.000 € Marktanteil: Kreis 15,7 %, Südhessen 3,1 %					
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Bergstraße, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021						

Fortsetzung des Kreises siehe Folgeseite

Mittleres Preisniveau für Reihenhäuser und Doppelhaushälften für den Bereich des Kreises Bergstraße						
Gemeinde/Stadt	Anzahl aus- wertbarer Kauffälle	Ø Kaufpreis	Ø BRW	Ø Grund- stücksgröße	Ø Wohn- fläche	Ø Baujahr
		€	€/m²	m²	m²	
		von - bis	von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
Hirschhorn (Neckar)	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 5, KP: 72.000 - 327.000 € Marktanteil: Kreis 1,1 %, Südhessen 0,2 %					
Lampertheim	33	352.000	275	316	134	1980
		220.000 - 547.000	210 - 360	179 - 623	82 - 200	1960 - 2019
	Anzahl gesamt: 84, KP: 140.000 - 647.000 € Marktanteil: Kreis 17,8 %, Südhessen 3,5 %					
Lautertal (Odenwald)	< 3	---	---	---	---	
		---	---	---	---	
	Anzahl gesamt: 3, KP: 215.000 - 329.000 € Marktanteil: Kreis 0,6 %, Südhessen 0,1 %					
Lindenfels	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: < 3					
Lorsch	26	430.000	350	254	137	2011
		290.000 - 630.000	250 - 420	194 - 377	94 - 180	1979 - 2021
	Anzahl gesamt: 44, KP: 240.000 - 630.000 € Marktanteil: Kreis 9,3 %, Südhessen 1,8 %					
Mörlenbach	4	312.000	185	404	149	1983
		250.000 - 379.000	150 - 230	260 - 476	140 - 174	1964 - 1997
	Anzahl gesamt: 7, KP: 180.000 - 379.000 € Marktanteil: Kreis 1,5 %, Südhessen 0,3 %					
Neckarsteinach	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 10, KP: 80.000 - 454.000 € Marktanteil: Kreis 2,1 %, Südhessen 0,4 %					
Rimbach	3	318.000	220	295	140	2010
		295.000 - 339.000	160 - 260	231 - 341	116 - 155	1987 - 2021
	Anzahl gesamt: 13, KP: 189.000 - 420.000 € Marktanteil: Kreis 2,8 %, Südhessen 0,5 %					
Viernheim	27	470.000	465	258	149	1995
		220.000 - 665.000	350 - 600	168 - 414	82 - 200	1963 - 2022
	Anzahl gesamt: 52, KP: 145.000 - 800.000 € Marktanteil: Kreis 11,0 %, Südhessen 2,1 %					
Wald- Michelbach	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 4, KP: 80.000 - 340.000 € Marktanteil: Kreis 0,8 %, Südhessen 0,2 %					
Zwingenberg	10	456.000	370	299	147	1997
		357.000 - 549.000	290 - 470	220 - 594	112 - 180	1981 - 2013
	Anzahl gesamt: 15, KP: 185.000 - 750.000 € Marktanteil: Kreis 3,2 %, Südhessen 0,6 %					
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Bergstraße, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021						

Mittleres Preisniveau für Reihenhäuser und Doppelhaushälften für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg						
Kreis / Gemeinde/Stadt	Anzahl aus- wertbarer Kauffälle	Ø Kaufpreis	Ø BRW	Ø Grund- stücksgröße	Ø Wohn- fläche	Ø Baujahr
		€	€/m²	m²	m²	
		von - bis	von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
Kreis Darmstadt- Dieburg	267	455.000	430	287	140	1995
		172.000 - 806.000	170 - 750	153 - 642	83 - 199	1960 - 2022
	Anzahl gesamt: 500, KP: 110.000 - 950.000 € Marktanteil: Südhessen 20,7 %					
Alsbach- Hähnlein	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 18, KP: 145.000 - 849.000 € Marktanteil: Kreis 3,6 %, Südhessen 0,7 %					
Babenhausen	6	325.000	305	354	137	1990
		234.000 - 594.000	240 - 340	190 - 514	94 - 179	1978 - 2020
	Anzahl gesamt: 17, KP: 110.000 - 594.000 € Marktanteil: Kreis 3,4 %, Südhessen 0,7 %					
Bickenbach	3	508.000	455	231	150	2000
		415.000 - 558.000	420 - 490	153 - 270	120 - 184	1992 - 2005
	Anzahl gesamt: 5, KP: 270.000 - 558.000 € Marktanteil: Kreis 1,0 %, Südhessen 0,2 %					
Dieburg	23	386.000	400	297	130	1984
		250.000 - 525.000	350 - 450	178 - 524	99 - 188	1960 - 2006
	Anzahl gesamt: 46, KP: 190.000 - 592.000 € Marktanteil: Kreis 9,2 %, Südhessen 1,9 %					
Eppertshausen	5	326.000	380	326	128	1975
		291.000 - 380.000	340 - 400	222 - 458	120 - 149	1961 - 1999
	Anzahl gesamt: 9, KP: 275.000 - 545.000 € Marktanteil: Kreis 1,8 %, Südhessen 0,4 %					
Erzhausen	4	492.000	500	330	147	1998
		304.000 - 625.000	450 - 540	194 - 458	110 - 180	1978 - 2013
	Anzahl gesamt: 7, KP: 304.000 - 625.000 € Marktanteil: Kreis 1,4 %, Südhessen 0,3 %					
Fischbachtal	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: < 3					
Griesheim	36	537.000	595	255	145	2006
		350.000 - 720.000	440 - 750	174 - 523	86 - 180	1963 - 2022
	Anzahl gesamt: 61, KP: 220.000 - 849.000 € Marktanteil: Kreis 12,2 %, Südhessen 2,5 %					
Groß-Bieberau	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 3, KP: 335.000 - 548.000 € Marktanteil: Kreis 0,6 %, Südhessen 0,1 %					
Groß-Umstadt	16	346.000	325	343	137	1989
		172.000 - 567.000	180 - 370	176 - 605	112 - 180	1960 - 2017
	Anzahl gesamt: 24, KP: 150.000 - 567.000 € Marktanteil: Kreis 4,8 %, Südhessen 1,0 %					
Groß-Zimmern	15	402.000	305	261	139	1995
		270.000 - 639.000	210 - 370	195 - 395	110 - 193	1976 - 2018
	Anzahl gesamt: 33, KP: 179.000 - 639.000 € Marktanteil: Kreis 6,6 %, Südhessen 1,4 %					
Messel	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 5, KP: 200.000 - 751.000 € Marktanteil: Kreis 1,0 %, Südhessen 0,2 %					
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021						

Fortsetzung des Kreises siehe Folgeseite

Mittleres Preisniveau für Reihenhäuser und Doppelhaushälften für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg						
Gemeinde/Stadt	Anzahl aus- wertbarer Kauffälle	Ø Kaufpreis	Ø BRW	Ø Grund- stücksgröße	Ø Wohn- fläche	Ø Baujahr
		€	€/m²	m²	m²	
		von - bis	von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
Modautal	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: < 3					
Mühltal	25	624.000	550	300	153	2009
		275.000 - 806.000	230 - 690	173 - 400	113 - 184	1967 - 2022
	Anzahl gesamt: 38, KP: 270.000 - 950.000 € Marktanteil: Kreis 7,6 %, Südhessen 1,6 %					
Münster (Hessen)	11	400.000	360	237	138	1995
		286.000 - 527.000	310 - 390	161 - 330	105 - 185	1965 - 2019
	Anzahl gesamt: 25, KP: 150.000 - 595.000 € Marktanteil: Kreis 5,0 %, Südhessen 1,0 %					
Ober-Ramstadt	11	389.000	325	277	138	1990
		261.000 - 505.000	260 - 360	159 - 457	100 - 180	1960 - 2014
	Anzahl gesamt: 22, KP: 185.000 - 627.000 € Marktanteil: Kreis 4,4 %, Südhessen 0,9 %					
Otzberg	3	332.000	205	298	123	2006
		305.000 - 380.000	170 - 230	229 - 381	100 - 140	1995 - 2019
	Anzahl gesamt: 6, KP: 250.000 - 440.000 € Marktanteil: Kreis 1,2 %, Südhessen 0,2 %					
Pfungstadt	12	374.000	415	262	136	1986
		275.000 - 533.000	310 - 480	177 - 356	92 - 175	1960 - 2002
	Anzahl gesamt: 29, KP: 225.000 - 607.000 € Marktanteil: Kreis 5,8 %, Südhessen 1,2 %					
Reinheim	9	297.000	265	297	116	1982
		240.000 - 428.000	230 - 320	162 - 529	83 - 137	1960 - 2014
	Anzahl gesamt: 18, KP: 240.000 - 475.000 € Marktanteil: Kreis 3,6 %, Südhessen 0,7 %					
Roßdorf	26	473.000	395	305	140	1996
		260.000 - 744.000	310 - 440	185 - 465	109 - 182	1967 - 2022
	Anzahl gesamt: 40, KP: 260.000 - 744.000 € Marktanteil: Kreis 8,0 %, Südhessen 1,7 %					
Schaafheim	3	288.000	245	219	148	1994
		270.000 - 304.000	170 - 280	198 - 244	120 - 170	1985 - 1999
	Anzahl gesamt: 6, KP: 265.000 - 424.000 € Marktanteil: Kreis 1,2 %, Südhessen 0,2 %					
Seeheim- Jugenheim	24	496.000	555	299	146	1990
		270.000 - 698.000	230 - 700	185 - 522	90 - 199	1971 - 2020
	Anzahl gesamt: 37, KP: 249.000 - 770.000 € Marktanteil: Kreis 7,4 %, Südhessen 1,5 %					
Weiterstadt	29	505.000	420	273	137	1998
		338.000 - 645.000	340 - 490	184 - 642	113 - 167	1972 - 2020
	Anzahl gesamt: 49, KP: 308.000 - 660.000 € Marktanteil: Kreis 9,8 %, Südhessen 2,0 %					
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021						

Mittleres Preisniveau für Reihenhäuser und Doppelhaushälften für den Bereich des Kreises Groß-Gerau						
Kreis / Gemeinde/Stadt	Anzahl aus- wertbarer Kauffälle	Ø Kaufpreis	Ø BRW	Ø Grund- stücksgröße	Ø Wohn- fläche	Ø Baujahr
		€	€/m²	m²	m²	
		von - bis	von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
Kreis Groß-Gerau	187	424.000	410	312	135	1988
		151.000 - 670.000	220 - 780	160 - 646	80 - 200	1960 - 2022
	Anzahl gesamt: 440, KP: 90.000 - 899.000 € Marktanteil: Südhessen 18,2 %					
Biebesheim am Rhein	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 6, KP: 195.000 - 629.000 € Marktanteil: Kreis 1,4 %, Südhessen 0,2 %					
Bischofsheim	7	465.000	500	307	135	1981
		372.000 - 598.000	430 - 530	189 - 398	120 - 156	1960 - 1990
	Anzahl gesamt: 13, KP: 195.000 - 598.000 € Marktanteil: Kreis 3,0 %, Südhessen 0,5 %					
Büttelborn	4	341.000	360	215	121	1990
		265.000 - 420.000	290 - 450	195 - 226	106 - 130	1978 - 2010
	Anzahl gesamt: 19, KP: 265.000 - 899.000 € Marktanteil: Kreis 4,3 %, Südhessen 0,8 %					
Gernsheim	11	310.000	325	316	134	1974
		185.000 - 385.000	250 - 390	187 - 646	101 - 187	1960 - 1993
	Anzahl gesamt: 27, KP: 110.000 - 697.000 € Marktanteil: Kreis 6,1 %, Südhessen 1,1 %					
Ginsheim- Gustavsburg	6	394.000	415	285	127	1987
		310.000 - 470.000	310 - 460	200 - 438	80 - 155	1963 - 2006
	Anzahl gesamt: 35, KP: 90.000 - 685.000 € Marktanteil: Kreis 8,0 %, Südhessen 1,4 %					
Groß-Gerau	40	435.000	390	290	141	1997
		282.000 - 599.000	290 - 470	168 - 554	102 - 160	1960 - 2022
	Anzahl gesamt: 77, KP: 280.000 - 625.000 € Marktanteil: Kreis 17,5 %, Südhessen 3,2 %					
Kelsterbach	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 7, KP: 465.000 - 713.000 € Marktanteil: Kreis 1,6 %, Südhessen 0,3 %					
Mörfelden- Walldorf	31	469.000	495	363	132	1978
		280.000 - 670.000	380 - 600	160 - 642	84 - 185	1960 - 2011
	Anzahl gesamt: 60, KP: 200.000 - 790.000 € Marktanteil: Kreis 13,6 %, Südhessen 2,5 %					
Nauheim	14	359.000	415	257	122	1988
		247.000 - 475.000	330 - 480	160 - 453	95 - 170	1970 - 2019
	Anzahl gesamt: 23, KP: 240.000 - 630.000 € Marktanteil: Kreis 5,2 %, Südhessen 1,0 %					
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Groß-Gerau, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021						

Fortsetzung des Kreises siehe Folgeseite

Mittleres Preisniveau für Reihenhäuser und Doppelhaushälften für den Bereich des Kreises Groß-Gerau						
Gemeinde/Stadt	Anzahl aus- wertbarer Kauffälle	Ø Kaufpreis	Ø BRW	Ø Grund- stücksgröße	Ø Wohn- fläche	Ø Baujahr
		€	€/m²	m²	m²	
		von - bis	von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
Raunheim	7	403.000	360	217	126	1990
		295.000 - 505.000	280 - 400	166 - 359	90 - 149	1964 - 1999
	Anzahl gesamt: 32, KP: 237.000 - 750.000 € Marktanteil: Kreis 7,3 %, Südhessen 1,3 %					
Riedstadt	19	428.000	340	305	141	2003
		151.000 - 613.000	270 - 400	175 - 632	103 - 195	1964 - 2022
	Anzahl gesamt: 35, KP: 151.000 - 613.000 € Marktanteil: Kreis 8,0 %, Südhessen 1,4 %					
Rüsselsheim am Main	40	436.000	400	349	137	1984
		290.000 - 650.000	310 - 540	171 - 554	82 - 200	1961 - 2021
	Anzahl gesamt: 96, KP: 190.000 - 822.000 € Marktanteil: Kreis 21,8 %, Südhessen 4,0 %					
Stockstadt am Rhein	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 4, KP: 226.000 - 400.000 € Marktanteil: Kreis 0,9 %, Südhessen 0,2 %					
Trebur	4	456.000	420	382	149	1982
		400.000 - 500.000	310 - 480	246 - 489	128 - 166	1964 - 2005
	Anzahl gesamt: 6, KP: 280.000 - 770.000 € Marktanteil: Kreis 1,4 %, Südhessen 0,2 %					
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Groß-Gerau, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021						

Mittleres Preisniveau für Reihenhäuser und Doppelhaushälften für den Bereich des Odenwaldkreises						
Kreis / Gemeinde/Stadt	Anzahl aus- wertbarer Kauffälle	Ø Kaufpreis	Ø BRW	Ø Grund- stücks- größe	Ø Wohn- fläche	Ø Baujahr
		€	€/m²	m²	m²	
		von - bis	von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
Odenwaldkreis	25	199.000	125	370	126	1982
		108.000 - 320.000	55 - 175	176 - 695	80 - 180	1960 - 1999
	Anzahl gesamt: 82, KP: 24.000 - 495.000 € Marktanteil: Südhessen 3,4 %					
Bad König	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 5, KP: 120.000 - 270.000 € Marktanteil: Kreis 6,1 %, Südhessen 0,2 %					
Brensbach	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: < 3					
Breuberg	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 4, KP: 160.000 - 346.000 € Marktanteil: Kreis 4,9 %, Südhessen 0,2 %					
Brombachtal	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: < 3					
Erbach	8	211.000	145	331	116	1988
		130.000 - 298.000	55 - 175	230 - 562	109 - 126	1973 - 1999
	Anzahl gesamt: 22, KP: 110.000 - 425.000 € Marktanteil: Kreis 26,8 %, Südhessen 0,9 %					
Fränkisch- Crumbach	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: < 3					
Höchst im Odenwald	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 6, KP: 170.000 - 310.000 € Marktanteil: Kreis 7,3 %, Südhessen 0,2 %					
Lützelbach	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 3, KP: 111.000 - 215.000 Marktanteil: Kreis 3,7 %, Südhessen 0,1 %					
Michelstadt	6	240.000	160	348	129	1987
		155.000 - 320.000	145 - 170	176 - 695	90 - 160	1972 - 1998
	Anzahl gesamt: 23, KP: 70.000 - 495.000 € Marktanteil: Kreis 28,0 %, Südhessen 1,0 %					
Mossautal	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: < 3					
Oberzent	5	141.000	65	462	140	1974
		108.000 - 175.000	60 - 70	316 - 601	120 - 161	1967 - 1981
	Anzahl gesamt: 12, KP: 24.000 - 225.000 € Marktanteil: Kreis 14,6 %, Südhessen 0,5 %					
Reichelsheim/ Odenwald	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: < 3					
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021						

Mittleres Preisniveau für Reihenhäuser und Doppelhaushälften für den Bereich des Kreises Offenbach						
Kreis / Gemeinde/Stadt	Anzahl aus- wertbarer Kauffälle	Ø Kaufpreis	Ø BRW	Ø Grund- stücksgröße	Ø Wohn- fläche	Ø Baujahr
		€	€/m²	m²	m²	
		von - bis	von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
Kreis Offenbach	477	477.000	555	291	135	1986
		215.000 - 874.000	290 - 1.100	154 - 700	80 - 200	1960 - 2022
	Anzahl gesamt: 925, KP: 100.000 - 1.575.000 € Marktanteil: Südhessen 38,2 %					
Dietzenbach	39	425.000	430	341	131	1978
		284.000 - 603.000	320 - 520	160 - 693	86 - 200	1964 - 2003
	Anzahl gesamt: 98, KP: 270.000 - 891.000 € Marktanteil: Kreis 10,6 %, Südhessen 4,1 %					
Dreieich	48	528.000	740	309	131	1983
		340.000 - 874.000	550 - 1.100	155 - 586	87 - 192	1960 - 2019
	Anzahl gesamt: 114, KP: 100.000 - 1.575.000 € Marktanteil: Kreis 12,3 %, Südhessen 4,7 %					
Egelsbach	21	441.000	615	326	137	1979
		310.000 - 585.000	480 - 750	190 - 626	86 - 179	1961 - 1999
	Anzahl gesamt: 36, KP: 180.000 - 689.000 € Marktanteil: Kreis 3,9 %, Südhessen 1,5 %					
Hainburg	20	356.000	365	283	124	1975
		215.000 - 574.000	290 - 400	163 - 461	84 - 190	1962 - 1992
	Anzahl gesamt: 38, KP: 120.000 - 829.000 € Marktanteil: Kreis 4,1 %, Südhessen 1,6 %					
Heusenstamm	40	453.000	605	282	134	1977
		230.000 - 699.000	440 - 800	181 - 565	92 - 190	1960 - 2020
	Anzahl gesamt: 80, KP: 200.000 - 725.000 € Marktanteil: Kreis 8,6 %, Südhessen 3,3 %					
Langen (Hessen)	97	542.000	595	275	139	1993
		290.000 - 810.000	470 - 850	154 - 544	80 - 195	1960 - 2021
	Anzahl gesamt: 130, KP: 230.000 - 815.000 € Marktanteil: Kreis 14,1 %, Südhessen 5,4 %					
Mainhausen	10	468.000	515	242	129	2012
		390.000 - 559.000	390 - 550	155 - 304	97 - 189	2000 - 2022
	Anzahl gesamt: 20, KP: 273.000 - 787.000 € Marktanteil: Kreis 2,2 %, Südhessen 0,8 %					
Mühlheim am Main	13	376.000	460	281	120	1974
		295.000 - 466.000	340 - 600	198 - 476	80 - 160	1960 - 2003
	Anzahl gesamt: 34, KP: 200.000 - 798.000 € Marktanteil: Kreis 3,7 %, Südhessen 1,4 %					
Neu-Isenburg	38	564.000	670	317	142	1983
		350.000 - 815.000	410 - 950	160 - 579	94 - 194	1960 - 2020
	Anzahl gesamt: 84, KP: 220.000 - 835.000 € Marktanteil: Kreis 9,1 %, Südhessen 3,5 %					
Obertshausen	25	447.000	550	292	131	1979
		255.000 - 710.000	450 - 600	193 - 596	86 - 196	1960 - 2010
	Anzahl gesamt: 48, KP: 245.000 - 710.000 € Marktanteil: Kreis 5,2 %, Südhessen 2,0 %					
Rödermark	44	426.000	435	295	134	1987
		313.000 - 612.000	360 - 550	183 - 671	89 - 176	1969 - 2017
	Anzahl gesamt: 84, KP: 100.000 - 750.000 € Marktanteil: Kreis 9,1 %, Südhessen 3,5 %					
Rodgau	66	442.000	485	267	134	1989
		255.000 - 715.000	370 - 650	156 - 700	90 - 194	1961 - 2022
	Anzahl gesamt: 126, KP: 116.000 - 754.000 € Marktanteil: Kreis 13,6 %, Südhessen 5,2 %					
Seligenstadt	16	547.000	550	265	151	2006
		429.000 - 678.000	420 - 650	179 - 373	111 - 184	1980 - 2021
	Anzahl gesamt: 33, KP: 135.000 - 740.000 € Marktanteil: Kreis 3,6 %, Südhessen 1,4 %					
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Offenbach, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021						

5.3 Wiederverkaufswerte und Wertdifferenz bei Eigenheimen in Fertigbauweise

Die Wiederverkaufswerte von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern unterscheiden sich in Abhängigkeit von der Bauweise. Fertighäusern wird teilweise ein geringerer Wiederverkaufswert nachgesagt. Allerdings lagen dazu bisher keine statistischen Studien vor, die auf tatsächlich erzielte Verkaufspreise zurückgreifen. Eine Analyse der südhessischen Landkreise mit rund 360 Kaufpreisen der Jahre 2010 bis 2014 von Eigenheimen in Fertigbauweise kann diesen Wertunterschied belegen und quantifizieren.

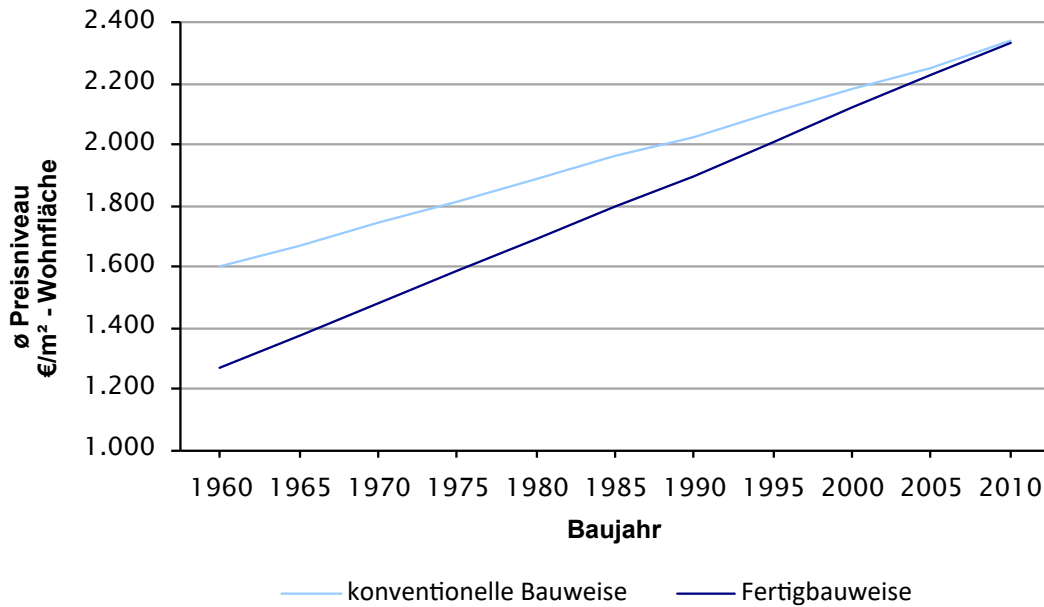
Hierzu wurde das jeweilige mittlere Preisniveau einer Standardimmobilie in Fertigbauweise für verschiedene Baujahre ermittelt und dem mittleren Preisniveau von entsprechenden Häusern in konventioneller Bauweise der Baujahrsklasse gegenübergestellt. Zur Qualitätsbereinigung der Heterogenität der Immobilien (Größe, Alter, etc.) erfolgte die Berechnung des mittleren Preisniveaus der Standardimmobilie mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse.

Die Standardimmobilie wurde wie folgt definiert:

- freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus in Fertigbauweise bzw. konventioneller Bauweise
- Baujahr 1960 bis 2010
- Lage mit Bodenwertniveau von 250 €/m²
- Gebäudegröße 150 m² Wohnfläche
- Grundstücksgröße 700 m²

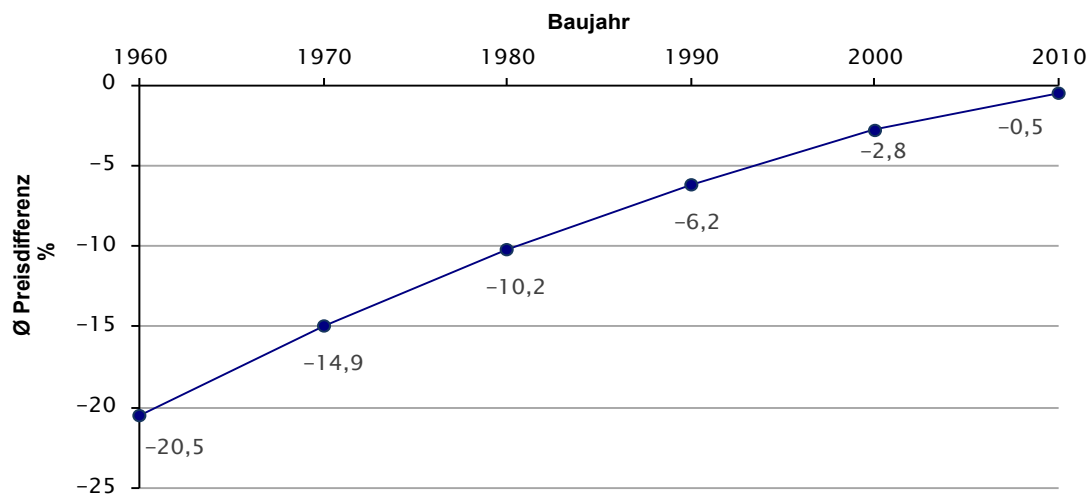
Die Kaufpreisanalyse zeigt, dass insbesondere ältere Fertighäuser der Baujahre 1960 bis 1980 deutlich preisgünstiger gehandelt werden als entsprechende Häuser in konventioneller Bauweise (rd. 10 bis 20 %). Bei jüngeren Objekten ab dem Baujahr 1990 ist der Preisabschlag nur noch geringfügig (weniger als 6 %). Moderne Fertighäuser (ab Baujahr 2000) erreichen nahezu das gleiche mittlere Preisniveau wie Häuser in konventioneller Bauweise. An der Kaufpreisanalyse wird deutlich, dass der moderne Fertigbau durch bautechnische Verbesserungen aus Sicht der Käufer keine „Billigbauweise“ mehr darstellt, sondern überwiegend das Preisniveau und die Qualität von Objekten in Massivbauweise erreicht hat.

5.3.1 Durchschnittliches Preisniveau für Eigenheime in Fertigbauweise bzw. konventioneller Bauweise



Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim
Untersuchungszeitraum 2010 bis 2014

5.3.2 Durchschnittliche Wertdifferenz für Eigenheime in Fertigbauweise bzw. konventioneller Bauweise

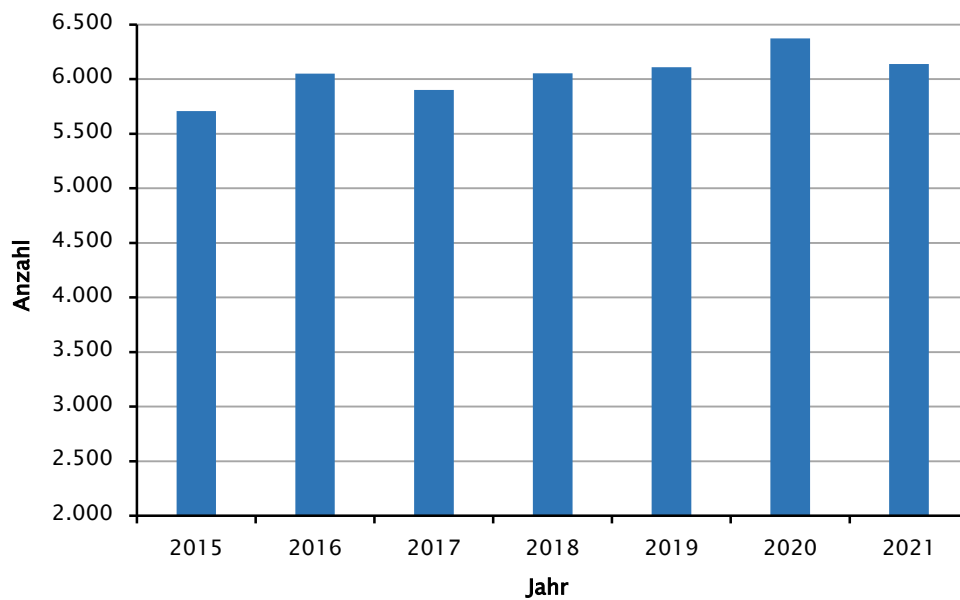


Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim
Untersuchungszeitraum 2010 bis 2014

6 Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2021 wurden in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses 6.140 Vertragsgeschäfte für Wohnungs- und Teileigentum registriert. Das entspricht einem Anteil von rund 42 % am Gesamtaufkommen. Somit nimmt dieses Marktsegment die größte Rolle am südhessischen Immobilienmarkt ein.

Das Aufkommen liegt in den zurückliegenden Jahren auf einem konstant hohen Niveau und unterliegt nur leichten Schwankungen.

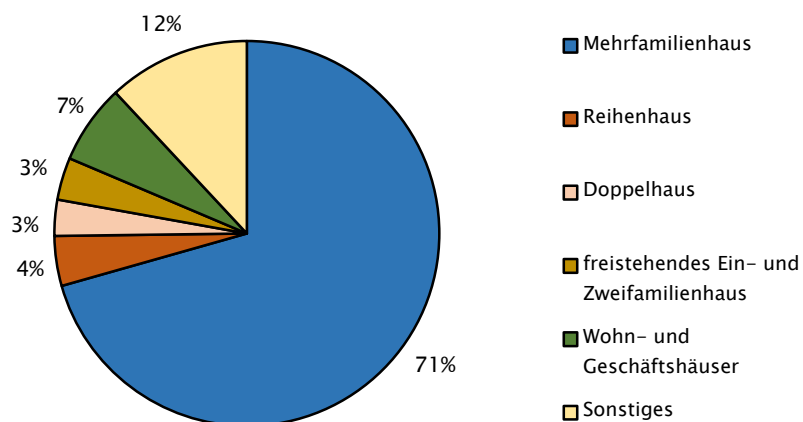


Die für eine detaillierte Auswertung notwendigen Angaben sind in den meisten Kaufverträgen nicht enthalten. Die Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse versucht daher fehlende Angaben (z.B. Wohnungsgröße) durch Fragebögen, die an die Käufer versendet werden, zu ermitteln. Der Rücklauf der Fragebögen für Wohnungseigentum liegt derzeit durchschnittlich bei ca. 65 %.

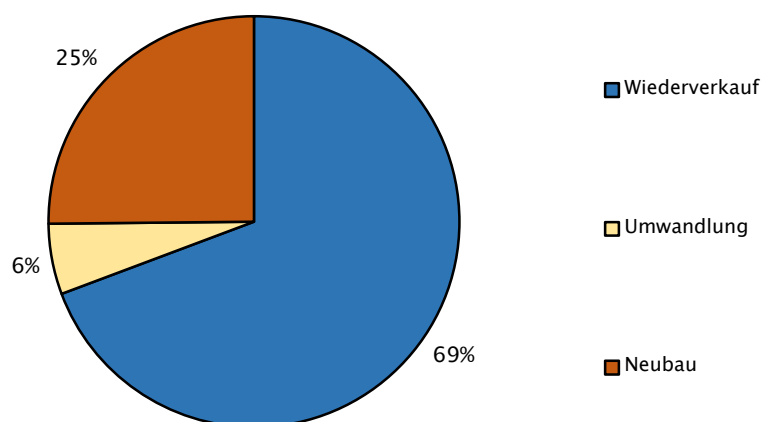
Angaben zum Preisniveau von neuen und wiederverkauften Eigentumswohnungen sind dem Kapitel 9 „Vergleichsfaktoren“ zu entnehmen.

6.1 Verteilung der Wohnungs- und Teileigentumsobjekte

Die folgende Grafik zeigt die Verteilung nach Gebäudetypen der im Jahr 2021 registrierten Vertragsgeschäfte von Wohnungs- und Teileigentum:



Verteilung nach Kategorien der im Jahr 2021 registrierten Vertragsgeschäfte von Wohnungs- und Teileigentum:



6.2 Mittleres Preisniveau von Eigentumswohnungen

Nachfolgend werden die aus den Kaufpreisen der Jahre 2019 bis 2021 ermittelten durchschnittlichen Immobilienpreise von neugebauten und wiederverkauften Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 12 Wohneinheiten veröffentlicht. Die angegebenen Werte beziehen sich auf den Preis pro Quadratmeter Wohnfläche ohne Stellplatzanteil. Pauschale Wertangaben zu eventuell vorhandenen Stellplätzen können dem Kapitel 9.6 entnommen werden.

Die Darstellung der Auswertergebnisse erfolgt gemeindeweise für die fünf südhessischen Landkreise. Dies ermöglicht dem Nutzer eine Orientierung im Preisgefüge, zeigt Vergleiche auf und gibt einen Überblick über den regional teilweise sehr heterogenen Immobilienmarkt.

Als auswertbare Kauffälle wurden dabei nur solche Kaufpreise herangezogen, bei denen die Angaben zu den wertbeeinflussenden Merkmalen (Baujahr, Wohnfläche, Anzahl Einheiten im Objekt und Bodenrichtwert) vollständig vorlagen und der Kaufpreis nicht durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. wertbeeinflussende Rechte und Belastungen, Zwangsversteigerungen etc.) beeinflusst wurde. Im Bereich der neugebauten Eigentumswohnungen wurden nur die Kaufpreise berücksichtigt, deren Baujahr bis maximal zwei Jahre vor bzw. nach dem Jahr des Kaufvertrages liegt. Um das marktübliche Preisniveau von Standardimmobilien abbilden zu können, wurden folgende Selektionskriterien festgelegt:

	neugebaute Eigentumswohnungen	wiederverkaufte Eigentumswohnungen
Kaufpreise der Jahre	2019 - 2021	2019 - 2021
Baujahre	2017 - 2022	1960 - 2017
Wohnfläche m ²	40 - 200	40 - 200
Anzahl der Wohneinheiten im Objekt	3 - 12	3 - 12
Selektionskriterien für neugebaute und wiederverkaufte Eigentumswohnungen für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim		

Preisvergleiche von Gemeinden sind im Einzelfall nur bedingt möglich, da sich die Auswertergebnisse aus Kauffällen von Immobilien unterschiedlichster Merkmale (z.B. altes/neues Baujahr, große/kleine Immobilie, unterschiedlicher Ausstattungsstandard, heterogenes Bodenrichtwertniveau) ergeben können. Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden nur für solche Gemeinden Ergebnisse veröffentlicht, bei denen mindestens drei auswertbare Kauffälle vorlagen. Einzelne Extremwerte wurden nach sachverständigem Ermessen aus der Stichprobe eliminiert.

Neben den durchschnittlichen Merkmalen der jeweiligen Referenzimmobilie wird zudem die Bandbreite (min/max) der ausgewerteten Kaufpreisdaten dargestellt.

6.2.1 Mittleres Preisniveau für neugebaute Eigentumswohnungen

Mittleres Preisniveau für neugebaute Eigentumswohnungen für den Bereich des Kreises Bergstraße				
Kreis / Gemeinde/Stadt	Anzahl aus- wertbarer Kauffälle	Ø Wohnflächenpreis	Ø BRW	Ø Wohn- fläche m²
		€/m²	€/m²	m²
		von - bis	von - bis	von - bis
Kreis Bergstraße	167	3.460	295	95
		2.290 - 5.050	110 - 600	42 - 187
Abtsteinach	< 3	---	---	---
		---	---	---
Bensheim	22	3.880	545	105
		2.550 - 4.830	450 - 600	71 - 169
Biblis	12	2.700	175	98
		2.330 - 3.100	160 - 200	61 - 125
Birkenau	18	3.550	195	100
		3.260 - 3.980	160 - 280	68 - 137
Bürstadt	6	3.340	210	99
		2.360 - 4.200	170 - 230	63 - 133
Einhausen	9	3.560	330	83
		3.200 - 3.740	320 - 340	72 - 90
Fürth (Odenwald)	11	3.720	160	74
		3.050 - 3.960	160 - 160	55 - 149
Gorxheimertal	< 3	---	---	---
		---	---	---
Grasellenbach	< 3	---	---	---
		---	---	---
Groß-Rohrheim	< 3	---	---	---
		---	---	---
Heppenheim	28	3.600	240	100
		3.250 - 5.050	110 - 410	51 - 186
Hirschhorn (Neckar)	4	2.690	140	86
		2.290 - 2.870	140 - 140	42 - 158
Lampertheim	5	3.520	255	98
		2.950 - 3.750	185 - 300	67 - 156
Lautertal (Odenwald)	3	3.290	190	113
		3.150 - 3.400	190 - 190	95 - 122
Lindenfels	< 3	---	---	---
		---	---	---
Lorsch	13	3.440	380	89
		2.740 - 4.210	330 - 400	64 - 125
Mörlenbach	< 3	---	---	---
		---	---	---
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Bergstraße, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021				

Fortsetzung des Kreises siehe Folgeseite

Mittleres Preisniveau für neugebaute Eigentumswohnungen für den Bereich des Kreises Bergstraße				
Gemeinde/Stadt	Anzahl aus- wertbarer Kauffälle	Ø Wohnflächenpreis	Ø BRW	Ø Wohn- fläche m²
		€/m² von - bis	€/m² von - bis	m² von - bis
Neckarsteinach	< 3	---	---	---
Rimbach	12	2.930 2.590 - 3.640	200 190 - 260	92 78 - 158
Viernheim	18	3.780 2.590 - 4.130	475 380 - 500	95 50 - 187
Wald- Michelbach	6	2.810 2.410 - 2.930	125 125 - 125	78 69 - 83
Zwingenberg	< 3	---	---	---
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Bergstraße, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021				

Mittleres Preisniveau für neugebaute Eigentumswohnungen für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg				
Kreis / Gemeinde/Stadt	Anzahl aus- wertbarer Kauffälle	Ø Wohnflächenpreis	Ø BRW	Ø Wohn- fläche m²
		€/m² von - bis	€/m² von - bis	m² von - bis
Kreis Darmstadt- Dieburg	242	3.900 2.390 - 5.910	405 150 - 690	93 50 - 185
Alsbach- Hähnlein	18	3.830 3.580 - 4.310	345 310 - 500	99 72 - 133
Babenhausen	3	2.970 2.730 - 3.140	290 290 - 290	134 106 - 152
Bickenbach	< 3	---	---	---
Dieburg	20	3.940 3.120 - 4.630	365 280 - 450	87 50 - 132
Eppertshausen	3	3.430 3.330 - 3.590	290 290 - 290	76 67 - 84
Erzhausen	13	4.240 3.850 - 4.590	415 380 - 460	81 57 - 118
Fischbachtal	3	3.990 3.770 - 4.130	150 150 - 150	84 73 - 103
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021				

Fortsetzung des Kreises siehe Folgeseite

Mittleres Preisniveau für neugebaute Eigentumswohnungen für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg				
Gemeinde/Stadt	Anzahl aus- wertbarer Kauffälle	Ø Wohnflächenpreis	Ø BRW	Ø Wohn- fläche
		€/m²	€/m²	m²
		von - bis	von - bis	von - bis
Griesheim	38	4.330	545	88
		3.230 - 5.910	460 - 630	52 - 156
Groß-Bieberau	< 3	---	---	---
		---	---	---
Groß-Umstadt	22	3.940	340	101
		2.760 - 4.850	300 - 360	59 - 169
Groß-Zimmern	9	3.020	320	85
		2.390 - 3.290	300 - 320	64 - 141
Messel	7	3.730	335	93
		3.200 - 4.210	310 - 340	76 - 109
Modautal	< 3	---	---	---
		---	---	---
Mühltal	3	4.430	635	110
		4.230 - 4.800	570 - 690	82 - 139
Münster (Hessen)	18	3.240	345	99
		2.860 - 3.580	290 - 370	65 - 120
Ober-Ramstadt	< 3	---	---	---
		---	---	---
Otzberg	< 3	---	---	---
		---	---	---
Pfungstadt	28	3.830	415	90
		3.040 - 4.310	270 - 480	56 - 127
Reinheim	6	3.590	320	91
		3.070 - 3.890	320 - 320	66 - 100
Roßdorf	12	4.420	435	102
		3.960 - 4.710	410 - 440	61 - 185
Schaafheim	10	2.940	275	91
		2.730 - 3.200	220 - 280	69 - 120
Seeheim- Jugenheim	17	4.370	560	93
		3.690 - 4.740	470 - 600	56 - 175
Weiterstadt	9	3.930	355	83
		2.820 - 4.980	340 - 360	60 - 113
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021				

Mittleres Preisniveau für neugebaute Eigentumswohnungen für den Bereich des Kreises Groß-Gerau				
Kreis / Gemeinde/Stadt	Anzahl aus- wertbarer Kauffälle	Ø Wohnflächenpreis	Ø BRW	Ø Wohn- fläche m²
		€/m² von - bis	€/m² von - bis	m² von - bis
Kreis Groß-Gerau	164	3.980	410	90
		1.680 - 6.040	160 - 650	42 - 190
Biebesheim am Rhein	5	3.540	265	69
		3.460 - 3.710	240 - 270	50 - 95
Bischofsheim	14	4.430	425	88
		3.730 - 4.970	330 - 430	59 - 126
Büttelborn	33	3.570	345	97
		2.970 - 4.490	160 - 600	55 - 143
Gernsheim	< 3	---	---	---
		---	---	---
Ginsheim- Gustavsburg	11	4.180	465	101
		3.540 - 4.620	460 - 530	65 - 176
Groß-Gerau	15	3.410	350	83
		1.680 - 4.290	250 - 450	42 - 127
Kelsterbach	10	4.600	575	99
		4.050 - 4.870	460 - 650	64 - 190
Mörfelden- Walldorf	24	4.590	480	84
		3.800 - 6.040	350 - 600	50 - 137
Nauheim	10	3.500	435	97
		3.330 - 3.810	380 - 440	68 - 136
Raunheim	< 3	---	---	---
		---	---	---
Riedstadt	5	3.530	295	79
		2.450 - 4.000	250 - 380	69 - 98
Rüsselsheim am Main	23	4.390	465	94
		3.380 - 5.410	370 - 500	55 - 135
Stockstadt am Rhein	< 3	---	---	---
		---	---	---
Trebur	11	3.640	305	78
		3.420 - 3.910	280 - 430	55 - 100
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Groß-Gerau, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021				

Mittleres Preisniveau für neugebaute Eigentumswohnungen für den Bereich des Odenwaldkreises				
Kreis / Gemeinde/Stadt	Anzahl aus- wertbarer Kauffälle	Ø Wohnflächenpreis	Ø BRW	Ø Wohn- fläche m²
		€/m²	€/m²	m²
		von - bis	von - bis	von - bis
Odenwaldkreis	26	2.980	145	85
		1.320 - 3.430	130 - 155	57 - 112
Bad König	9	3.210	130	88
		3.180 - 3.320	130 - 130	73 - 92
Brensbach	< 3	---	---	---
		---	---	---
Breuberg	< 3	---	---	---
		---	---	---
Brombachtal	< 3	---	---	---
		---	---	---
Erbach	17	2.860	150	83
		1.320 - 3.430	140 - 155	57 - 112
Fränkisch- Crumbach	< 3	---	---	---
		---	---	---
Höchst i. Odw.	< 3	---	---	---
		---	---	---
Lützelbach	< 3	---	---	---
		---	---	---
Michelstadt	< 3	---	---	---
		---	---	---
Mossautal	< 3	---	---	---
		---	---	---
Oberzent	< 3	---	---	---
		---	---	---
Reichelsheim/ Odw.	< 3	---	---	---
		---	---	---
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021				

Mittleres Preisniveau für neugebaute Eigentumswohnungen für den Bereich des Kreises Offenbach				
Kreis / Gemeinde/Stadt	Anzahl aus- wertbarer Kauffälle	Ø Wohnflächenpreis	Ø BRW	Ø Wohn- fläche m²
		€/m²	€/m²	
		von - bis	von - bis	von - bis
Kreis Offenbach	405	4.170	520	94
		2.200 - 6.370	320 - 1.050	42 - 190
Dietzenbach	31	4.150	385	101
		3.300 - 5.590	320 - 520	48 - 184
Dreieich	45	4.960	745	116
		3.750 - 6.370	590 - 1.050	58 - 177
Egelsbach	21	4.450	635	97
		3.310 - 5.300	490 - 750	53 - 153
Hainburg	4	4.190	360	107
		3.620 - 4.470	360 - 360	99 - 111
Heusenstamm	19	4.570	550	91
		3.460 - 5.730	470 - 650	57 - 150
Langen (Hessen)	6	5.330	675	93
		4.950 - 5.890	560 - 850	64 - 110
Mainhausen	10	3.350	425	81
		3.160 - 3.650	330 - 550	57 - 122
Mühlheim am Main	51	3.950	430	83
		2.990 - 4.880	340 - 570	45 - 141
Neu-Isenburg	11	4.650	625	104
		4.060 - 5.720	580 - 750	69 - 190
Obertshausen	28	4.270	565	92
		3.130 - 4.650	500 - 600	50 - 156
Rödermark	19	4.010	410	102
		2.960 - 4.430	370 - 420	74 - 173
Rodgau	124	3.820	480	88
		2.200 - 5.010	330 - 600	42 - 149
Seligenstadt	36	4.240	580	89
		3.460 - 5.640	510 - 650	51 - 137
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Offenbach, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021				

6.2.2 Mittleres Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen

Mittleres Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen für den Bereich des Kreises Bergstraße					
Kreis / Gemeinde/Stadt	Anzahl aus- wertbarer Kauffälle	Ø Wohnflächenpreis	Ø BRW	Ø Wohn- fläche	Ø Baujahr
		€/m²	€/m²	m²	
		von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
Kreis Bergstraße	337	2.290	345	89	1989
		750 - 4.960	70 - 900	40 - 200	1960 - 2017
Abtsteinach	< 3	---	---	---	---
		---	---	---	---
Bensheim	75	2.830	480	88	1993
		1.020 - 4.960	170 - 900	50 - 190	1962 - 2016
Biblis	17	2.140	150	72	1990
		1.130 - 3.240	90 - 210	40 - 100	1969 - 2017
Birkenau	10	1.850	175	109	1986
		910 - 2.700	80 - 220	50 - 160	1968 - 2002
Bürstadt	9	2.430	240	99	1994
		1.760 - 3.740	190 - 300	60 - 190	1975 - 2014
Einhausen	4	2.290	355	91	1997
		1.450 - 2.960	310 - 370	70 - 120	1973 - 2017
Fürth (Odenwald)	10	1.820	185	92	1989
		900 - 2.460	100 - 220	60 - 110	1973 - 2002
Gorxheimertal	6	1.840	220	93	1979
		1.450 - 2.530	190 - 250	60 - 150	1970 - 1994
Grasellenbach	< 3	---	---	---	---
		---	---	---	---
Groß-Rohrheim	< 3	---	---	---	---
		---	---	---	---
Heppenheim	18	2.290	275	87	1993
		1.350 - 3.820	110 - 540	50 - 140	1970 - 2015
Hirschhorn (Neckar)	3	1.520	150	83	1981
		1.290 - 1.860	140 - 160	60 - 120	1960 - 2003
Lampertheim	47	2.140	300	82	1988
		950 - 3.480	190 - 450	60 - 160	1960 - 2013
Lautertal (Odenwald)	3	1.740	185	92	1988
		1.570 - 1.840	160 - 220	60 - 120	1969 - 1998
Lindenfels	< 3	---	---	---	---
		---	---	---	---
Lorsch	15	2.520	380	103	1993
		1.900 - 3.060	330 - 420	60 - 160	1978 - 2004
Mörlenbach	8	1.770	175	101	1984
		1.190 - 2.570	120 - 200	70 - 130	1972 - 1994
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Bergstraße, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021					

Fortsetzung des Kreises siehe Folgeseite

Mittleres Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen für den Bereich des Kreises Bergstraße					
Gemeinde/Stadt	Anzahl aus- wertbarer Kauffälle	Ø Wohnflächenpreis	Ø BRW	Ø Wohn- fläche	Ø Baujahr
		€/m²	€/m²	m²	
		von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
Neckarsteinach	9	2.010	180	96	1979
		1.470 - 2.610	90 - 190	50 - 170	1965 - 1992
Rimbach	7	1.740	185	81	1991
		1.110 - 2.560	120 - 220	60 - 120	1974 - 2004
Viernheim	71	2.360	460	90	1986
		1.130 - 3.830	350 - 630	40 - 200	1960 - 2016
Wald- Michelbach	12	1.200	110	90	1985
		750 - 1.650	70 - 130	70 - 120	1970 - 1998
Zwingenberg	10	2.540	405	90	1989
		1.310 - 3.470	290 - 600	70 - 130	1962 - 2001
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Bergstraße, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021					

Mittleres Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg					
Kreis / Gemeinde/Stadt	Anzahl aus- wertbarer Kauffälle	Ø Wohnflächenpreis	Ø BRW	Ø Wohn- fläche	Ø Baujahr
		€/m²	€/m²	m²	
		von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
Kreis Darmstadt- Dieburg	396	2.600	395	83	1989
		980 - 4.880	100 - 750	40 - 190	1960 - 2016
Alsbach- Hähnlein	14	3.010	535	84	1991
		2.310 - 3.900	310 - 630	50 - 120	1970 - 2016
Babenhausen	18	2.180	285	84	1985
		980 - 3.030	100 - 340	50 - 120	1962 - 2005
Bickenbach	16	2.680	460	73	1999
		1.940 - 3.710	420 - 520	50 - 120	1991 - 2015
Dieburg	16	2.690	375	88	1991
		2.070 - 4.010	310 - 420	60 - 130	1970 - 2016
Eppertshausen	10	2.400	360	94	1992
		1.730 - 3.580	340 - 400	60 - 190	1970 - 2016
Erzhausen	9	2.680	405	105	1983
		1.700 - 3.130	380 - 490	70 - 180	1974 - 1994
Fischbachtal	< 3	---	---	---	---
		---	---	---	---
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021					

Fortsetzung des Kreises siehe Folgeseite

Mittleres Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg					
Gemeinde/Stadt	Anzahl aus- wertbarer Kauffälle	Ø Wohnflächenpreis	Ø BRW	Ø Wohn- fläche	Ø Baujahr
		€/m²	€/m²	m²	
		von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
Griesheim	39	3.260	555	80	1996
		2.170 - 4.620	460 - 750	40 - 140	1973 - 2016
Groß-Biebrau	3	2.510	270	76	1996
		1.860 - 3.330	230 - 300	50 - 100	1995 - 1997
Groß-Umstadt	23	2.490	310	84	1990
		1.380 - 3.470	170 - 380	50 - 150	1960 - 2014
Groß-Zimmern	24	2.420	310	74	1991
		1.240 - 3.550	250 - 350	40 - 170	1971 - 2015
Messel	< 3	---	---	---	---
		---	---	---	---
Modautal	< 3	---	---	---	---
		---	---	---	---
Mühltal	17	2.800	530	88	1990
		1.480 - 4.880	280 - 690	40 - 150	1967 - 2015
Münster (Hessen)	35	2.370	330	77	1990
		1.260 - 3.900	280 - 390	40 - 140	1968 - 2008
Ober-Ramstadt	23	2.600	305	81	1989
		1.680 - 3.670	220 - 360	50 - 150	1962 - 2016
Otzberg	< 3	---	---	---	---
		---	---	---	---
Pfungstadt	40	2.670	400	83	1987
		1.090 - 4.490	270 - 470	40 - 170	1968 - 2016
Reinheim	21	2.060	270	86	1983
		1.330 - 3.160	200 - 320	40 - 140	1963 - 2003
Roßdorf	15	2.460	370	81	1984
		1.820 - 3.220	300 - 440	50 - 120	1969 - 1994
Schaafheim	9	2.000	240	89	1996
		1.030 - 2.570	190 - 280	40 - 140	1992 - 2001
Seeheim- Jugenheim	32	2.740	560	86	1982
		1.460 - 4.260	230 - 660	40 - 150	1960 - 2002
Weiterstadt	26	2.610	410	87	1984
		1.480 - 3.550	350 - 490	50 - 160	1960 - 1999
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021					

Mittleres Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen für den Bereich des Kreises Groß-Gerau					
Kreis / Gemeinde/Stadt	Anzahl aus- wertbarer Kauffälle	Ø Wohnflächenpreis	Ø BRW	Ø Wohn- fläche	Ø Baujahr
		€/m²	€/m²	m²	
		von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
Kreis Groß-Gerau	401	2.800	400	83	1991
		1.310 - 4.680	170 - 710	40 - 200	1960 - 2017
Biebesheim am Rhein	12	2.220	265	72	1992
		1.570 - 3.380	210 - 310	50 - 90	1970 - 1999
Bischofsheim	28	2.900	435	80	1986
		1.640 - 4.140	330 - 530	50 - 140	1960 - 2005
Büttelborn	52	2.710	360	76	1992
		1.310 - 4.260	170 - 600	40 - 120	1964 - 2015
Gernsheim	21	2.520	325	92	1996
		1.400 - 3.540	240 - 400	50 - 130	1960 - 2013
Ginsheim- Gustavsburg	25	3.020	400	85	1990
		1.950 - 4.120	310 - 530	50 - 130	1964 - 2017
Groß-Gerau	19	2.680	370	90	1990
		1.740 - 3.500	240 - 470	50 - 170	1961 - 2013
Kelsterbach	15	3.200	610	71	1989
		2.010 - 4.620	460 - 710	40 - 110	1972 - 2003
Mörfelden- Walldorf	59	3.090	500	88	1989
		1.710 - 4.660	380 - 650	40 - 170	1960 - 2012
Nauheim	12	2.890	430	86	1996
		2.320 - 3.420	390 - 500	40 - 180	1982 - 2016
Raunheim	15	2.800	375	92	2002
		1.690 - 4.360	280 - 450	50 - 140	1988 - 2017
Riedstadt	35	2.320	305	82	1991
		1.390 - 3.760	220 - 400	50 - 200	1960 - 2011
Rüsselsheim am Main	71	2.990	420	82	1986
		1.310 - 4.680	290 - 550	40 - 150	1960 - 2017
Stockstadt am Rhein	10	2.070	245	78	1988
		1.470 - 3.070	220 - 280	60 - 110	1965 - 2015
Trebur	27	2.770	360	82	1996
		1.840 - 3.570	260 - 480	40 - 170	1974 - 2015
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Groß-Gerau, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021					

Mittleres Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen für den Bereich des Odenwaldkreises					
Kreis / Gemeinde/Stadt	Anzahl aus- wertbarer Kauffälle	Ø Wohnflächenpreis	Ø BRW	Ø Wohn- fläche m²	Ø Baujahr
		€/m²	€/m²		
		von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
Odenwaldkreis	109	1.530	130	79	1989
		800 - 2.860	40 - 170	40 - 180	1960 - 2015
Bad König	14	1.710	145	73	1993
		990 - 2.260	70 - 170	40 - 120	1973 - 2002
Brensbach	6	1.700	125	98	1978
		1.310 - 2.190	120 - 130	50 - 180	1967 - 1986
Breuberg	5	1.540	115	92	1975
		820 - 2.300	110 - 130	60 - 150	1963 - 1992
Brombachtal	9	1.250	80	93	1987
		870 - 1.570	40 - 90	50 - 150	1980 - 1998
Erbach	17	1.610	140	85	1990
		1.030 - 2.710	60 - 160	50 - 170	1960 - 2010
Fränkisch- Crumbach	4	1.430	160	73	1995
		1.140 - 1.770	150 - 160	70 - 80	1993 - 1996
Höchst i. Odw.	19	1.550	140	73	1989
		900 - 2.330	100 - 160	40 - 110	1966 - 1999
Lützelbach	8	1.090	85	78	1989
		800 - 1.470	60 - 110	50 - 130	1975 - 1998
Michelstadt	23	1.620	155	70	1994
		1.040 - 2.860	70 - 170	50 - 110	1969 - 2015
Mossautal	< 3	---	---	---	---
		---	---	---	---
Oberzent	< 3	---	---	---	---
		---	---	---	---
Reichelsheim/ Odw.	4	1.230	90	99	1991
		990 - 1.460	50 - 120	80 - 120	1981 - 1996
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021					

Mittleres Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen für den Bereich des Kreises Offenbach					
Kreis / Gemeinde/Stadt	Anzahl aus- wertbarer Kauffälle	Ø Wohnflächenpreis	Ø BRW	Ø Wohn- fläche	Ø Baujahr
		€/m²	€/m²	m²	
		von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
Kreis Offenbach	605	2.890	530	85	1989
		1.380 - 5.040	160 - 1.050	40 - 190	1960 - 2016
Dietzenbach	52	2.710	400	78	1988
		1.850 - 3.720	320 - 520	40 - 150	1963 - 2015
Dreieich	53	3.180	660	87	1989
		1.830 - 5.040	240 - 1.050	50 - 150	1960 - 2013
Egelsbach	22	2.950	570	78	1991
		2.120 - 3.520	480 - 750	50 - 110	1969 - 2014
Hainburg	15	2.560	385	87	1988
		1.660 - 3.770	310 - 480	40 - 120	1960 - 2016
Heusenstamm	20	3.050	615	79	1988
		2.410 - 3.950	340 - 800	40 - 120	1971 - 2000
Langen (Hessen)	47	3.330	655	88	1990
		1.600 - 4.740	460 - 850	40 - 150	1960 - 2015
Mainhausen	30	2.510	410	93	1993
		1.520 - 3.610	290 - 550	50 - 160	1970 - 2016
Mühlheim am Main	72	2.810	505	90	1992
		1.700 - 4.010	340 - 630	40 - 160	1962 - 2014
Neu-Isenburg	55	3.250	700	85	1982
		1.810 - 4.860	580 - 950	40 - 140	1960 - 2015
Obertshausen	59	2.820	540	84	1985
		1.750 - 4.390	430 - 600	40 - 170	1960 - 2016
Rödermark	76	2.640	450	86	1989
		1.730 - 3.950	370 - 530	50 - 170	1960 - 2016
Rodgau	73	2.740	485	79	1988
		1.590 - 3.930	330 - 650	50 - 130	1964 - 2015
Seligenstadt	31	2.960	500	100	1996
		1.380 - 3.720	160 - 650	50 - 190	1973 - 2015
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Offenbach, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021					

7 Bodenrichtwerte und generalisierte Bodenwerte

7.1 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes, die für jedes Gemeindegebiet auf der Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt werden. Sie ermöglichen Käufer, Verkäufer und anderen Interessenten eine Orientierung im Preisgefüge von unbebauten Grundstücken und tragen damit zur Markttransparenz bei.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungsstand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgestalt etc. - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Den Grundstückspreis gestalten letztendlich der Käufer und Verkäufer voll und ganz im „freien Spiel der Marktbeteiligten“. Nach der Hessischen Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch sollen Bodenrichtwerte mindestens zum Januar eines jeden geraden Kalenderjahres bestimmt werden.

Seit dem Jahrgang 2006 wurden im Zuständigkeitsbereich der beim AfB Heppenheim angesiedelten Gutachterausschüsse die Bodenrichtwerte flächendeckend jährlich ermittelt. Ab dem Stichtag 01.01.2014 haben sich die Gutachterausschüsse dazu entschlossen, die Bodenrichtwerte im gesetzlich vorgeschriebenen zweijährigen Turnus zu ermitteln.

Da der Gutachterausschuss alle Kaufverträge erhält, ist er am besten dazu geeignet, als unabhängiges Gremium die Bodenrichtwerte aus den gezahlten Kaufpreisen abzuleiten; diese Bodenrichtwerte spiegeln also das reale Marktgeschehen wieder.

Bodenrichtwerte werden für verschiedene Arten der baulichen und sonstigen Nutzung bestimmt. Diese sind insbesondere: Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen und landwirtschaftliche Flächen.

Aktuelle Bodenrichtwerte können kostenfrei im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes Hessen (www.boris.hessen.de) eingesehen werden.

7.2 Generalisierte Bodenwerte

Nach § 19 der hessischen Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV) ermittelt die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse Hessen auf Grundlage der Bodenrichtwerte für jede Gemeinde gebietstypische generalisierte Bodenwerte. Sie geben dem Nutzer einen Überblick über das vorherrschende Bodenpreisgefüge, zeigen Vergleiche auf und können für statistische Zwecke genutzt werden.

Die folgenden Tabellen enthalten, soweit vorhanden, die generalisierten Bodenwerte für Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen für unterschiedliche Lagequalitäten (gut, mittel, mäßig) und beziehen sich auf einen erschließungsbeitragsfreien Zustand. Die rechnerisch ermittelten generalisierten Bodenwerte für mittlere Lagequalitäten werden auf fünf Euro gerundet abgebildet. Zudem können den Tabellen die Zuordnung der Gemeinden zum jeweiligen Marktbereich entnommen werden, der für die Verwendung der Vergleichsfaktoren (siehe Kap. 9) benötigt wird.

Auf der Internetseite www.gutachterausschuss.hessen.de werden die hessenweit ermittelten generalisierten Bodenwerte abgebildet. Dort finden sich zudem auch die Werte für landwirtschaftliche Flächen.

Gemeinde/Stadt	Markt- bereich	Generalisierte Bodenwerte für den Bereich des Kreises Bergstraße €/m ² zum Stichtag 01.01.2022						
		Wohnbauflächen			gemischte Bauflächen			gewerbliche Bauflächen
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	mittlere Lage
Abtsteinach	6	220	175	85	140	110	70	50
Bensheim	4	1.000	675	260	1.050	425	200	135
Biblis	4	330	245	160	260	210	120	70
Birkenau	6	460	305	120	260	205	75	95
Bürstadt	4	460	350	290	370	310	270	80
Einhausen	4	460	435	420	420	400	390	110
Fürth (Odenwald)	6	280	205	70	300	165	70	75
Gorxheimertal	6	310	280	270	250	235	220	---
Grasellenbach	6	130	105	60	90	85	70	40
Groß-Rohrheim	4	300	250	230	250	210	210	90
Heppenheim	4	800	460	130	650	230	75	115
Hirschhorn (Neckar)	6	185	175	80	175	115	60	50
Lampertheim	4	550	375	240	500	340	190	90
Lautertal (Odenwald)	6	350	235	105	210	160	70	60
Lindenfels	6	140	115	90	125	105	80	40
Lorsch	4	550	500	470	525	405	370	110
Mörlenbach	6	260	215	55	250	145	65	65
Neckarsteinach	6	220	200	110	200	145	60	80
Rimbach	6	330	230	150	260	175	80	80
Viernheim	4	800	660	550	650	605	420	210
Wald-Michelbach	6	145	115	50	130	95	40	50
Zwingenberg	4	850	600	400	460	420	290	110

Gemeinde/Stadt	Markt- bereich	Generalisierte Bodenwerte für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg €/m ² zum Stichtag 01.01.2022						
		Wohnbauflächen			gemischte Bauflächen			gewerbliche Bauflächen
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	mittlere Lage
Alsbach-Hähnlein	4	800	630	450	800	545	400	110
Babenhausen	4	390	355	260	360	310	260	130
Bickenbach	4	650	650	650	600	600	600	110
Dieburg	4	625	610	600	480	455	400	170
Eppertshausen	4	600	510	430	450	450	450	115
Erzhausen	5	675	650	575	575	575	575	200
Fischbachtal	6	230	200	120	180	145	120	---
Griesheim	5	950	830	625	950	805	750	205
Groß-Bieberau	6	380	335	170	260	245	160	100
Groß-Umstadt	6	460	335	120	440	265	100	130
Groß-Zimmern	6	440	385	310	370	355	270	100
Messel	4	525	480	400	440	435	400	120
Modautal	6	260	205	150	220	165	120	60
Mühlthal	4	1.000	755	260	775	495	250	135
Münster (Hessen)	4	500	455	300	400	380	330	105
Ober-Ramstadt	6	470	400	280	440	370	250	125
Otzberg	6	300	235	110	260	225	100	75
Pfungstadt	5	650	545	370	575	485	340	190
Reinheim	6	420	375	300	360	320	270	135
Roßdorf	6	625	565	440	500	460	390	165
Schaafheim	6	340	260	190	290	240	180	100
Seeheim- Jugenheim	5	875	755	310	750	575	240	105
Weiterstadt	5	650	590	430	600	555	430	210

Gemeinde/Stadt	Markt- bereich	Generalisierte Bodenwerte für den Bereich des Kreises Groß-Gerau €/m ² zum Stichtag 01.01.2022						
		Wohnbauflächen			gemischte Bauflächen			gewerbliche Bauflächen
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	mittlere Lage
Biebesheim am Rhein	4	370	370	370	330	330	330	95
Bischofsheim	5	700	685	650	550	550	550	165
Büttelborn	5	900	665	500	575	530	360	200
Gernsheim	4	525	500	440	420	335	300	110
Ginsheim- Gustavsburg	5	750	750	750	650	620	450	150
Groß-Gerau	5	700	620	480	600	515	400	215
Kelsterbach	5	975	895	825	890	780	750	285
Mörfelden- Walldorf	5	975	810	600	850	830	725	285
Nauheim	5	650	635	600	625	550	500	190
Raunheim	5	625	560	480	550	540	460	285
Riedstadt	4	480	430	380	430	360	330	100
Rüsselsheim am Main	5	700	570	420	700	480	300	125
Stockstadt am Rhein	4	370	370	370	330	330	330	90
Trebur	4	625	545	450	500	415	280	120

Gemeinde/Stadt	Markt- bereich	Generalisierte Bodenwerte für den Bereich des Odenwaldkreises €/m ² zum Stichtag 01.01.2022						
		Wohnbauflächen			gemischte Bauflächen			gewerbliche Bauflächen
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	mittlere Lage
Bad König	6	190	140	80	170	105	50	60
Brensbach	6	170	140	80	145	115	70	70
Breuberg	6	145	125	85	125	105	80	50
Brombachtal	6	105	100	90	90	75	40	---
Erbach	6	190	155	40	165	90	40	80
Fränkisch- Crumbach	6	175	170	165	160	160	160	65
Höchst i. Odw.	6	170	140	70	160	115	50	65
Lützelbach	6	175	105	90	120	90	65	45
Michelstadt	6	190	165	60	185	85	45	70
Mossautal	6	105	70	50	70	55	50	---
Oberzent	6	95	65	25	85	50	25	30
Reichelsheim/ Odw.	6	170	135	60	150	95	45	70

Gemeinde/Stadt	Markt- bereich	Generalisierte Bodenwerte für den Bereich des Kreises Offenbach €/m ² zum Stichtag 01.01.2022						
		Wohnbauflächen			gemischte Bauflächen			gewerbliche Bauflächen
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	mittlere Lage
Dietzenbach	5	675	590	490	550	550	550	160
Dreieich	5	1.250	1.040	750	1.025	925	675	240
Egelsbach	5	1.000	920	700	800	755	725	235
Hainburg	5	525	480	430	430	410	360	155
Heusenstamm	5	1.000	890	625	850	705	500	225
Langen (Hessen)	5	1.275	975	875	1.050	1.015	775	300
Mainhausen	5	650	580	575	500	480	400	150
Mühlheim am Main	5	775	710	575	775	635	450	180
Neu-Isenburg	5	1.300	1.045	625	1.600	1.165	875	350
Obertshausen	5	750	705	625	800	680	500	215
Rödermark	5	675	615	550	675	630	480	160
Rodgau	5	725	630	550	675	555	500	185
Seligenstadt	5	850	765	550	875	600	430	190

8 Wertrelevante Daten

Die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) ist am 1. Januar 2022 in Kraft getreten. Der § 53 Satz 2 sieht eine Übergangsregelung für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor. Demnach kann bis zum Ablauf des 31.12.2024 die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden. Die im Immobilienmarktbericht 2022 zugrunde gelegten Daten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses wurden bisher nicht nach den Anforderungen (§ 12 Absatz 5) der ImmoWertV 2021 ausgewertet, sie basieren auf den Modellen der zum Verkaufszeitpunkt gültigen Verordnungen und Richtlinien. Aus diesem Grund können die in diesem Immobilienmarktbericht dargestellten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 teilweise abweichen. Die angewandten Modellparameter sind beschrieben und den einzelnen Auswerteergebnissen vorangestellt.

Nach § 12 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind die für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Durch die gezielte Erfassung wertrelevanter Daten aus Immobilienkaufverträgen, ergänzt und qualifiziert durch die Angaben aus eigens versendeten Fragebögen, ist es möglich, diesem gesetzlichen Auftrag nachzukommen. Durch die Vielzahl der Kaufverträge im Zuständigkeitsbereich der beim AfB Heppenheim angesiedelten Geschäftsstelle des Gutachterausschusses liegt eine umfangreiche Datenmenge vor, die eine gute Voraussetzung für eine qualifizierte Auswertung bietet.

In diesem Immobilienmarktbericht werden die Anforderungen des § 193 Abs. 5 BauGB in vollem Umfang erfüllt. Die wichtigsten Rahmendaten und Kenngrößen, die bei den Untersuchungen angehalten werden, sind jeweils angegeben.

Auszug aus § 193 Abs. 5 BauGB:

„Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten. Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören insbesondere

- Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze), für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke,
- Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser,
- Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken, z.B. bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung,
- Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäudedefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).“

8.1 Bodenwert

Nach § 19 ImmoWertV 2021 sollen Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung, mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden.

Bodenrichtwerte und Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken können in der Regel nicht unmittelbar zum Preisvergleich herangezogen werden. Daher sind die Abweichungen jeweils angemessen zu berücksichtigen.

Neben der klein- und großräumigen Lage des Bewertungsgrundstücks ist davon auszugehen, dass die Grundstücksgröße und das Maß der baulichen Nutzung (realisierbare GFZ) ebenfalls einen Einfluss auf den Bodenwert eines unbebauten Wohnbaugrundstücks haben.

Aktuelle Studien sowie Untersuchungsergebnisse anderer Gutachterausschüsse liefern für den relevanten Bereich der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke neue Erkenntnisse. Demnach ist insbesondere die GFZ-Abhängigkeit der Kaufpreise dieser Grundstücke überwiegend nicht wertrelevant. Nach Analyse der Kaufpreissammlung erfolgt die Preisbildung bei Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser insbesondere in Abhängigkeit von der Makro- und Mikrolage (Bodenwertklasse) und nachrangig in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße. Aus diesem Grund wurde der Einfluss abweichender Grundstücksgrößen auf den Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken näher untersucht und entsprechende Umrechnungskoeffizienten abgeleitet.

Zudem werden die in der zum Verkaufszeitpunkt gültigen Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahlen beim Bodenwert von Mehrfamilienhausgrundstücken angegeben. Des Weiteren wurden Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von klassischen einfachen Gewerbegrundstücken ermittelt.

8.1.1 Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Zur Berücksichtigung des Einflusses von abweichenden Grundstücksgrößen auf den Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken wurden Umrechnungskoeffizienten aus Kauffällen unbebauter Wohnbaugrundstücke abgeleitet. Das statistische Ergebnis ist signifikant und verdeutlicht folgendes Marktverhalten:

In hochpreisigen sowie mittelpreisigen Wohnlagen besteht eine hohe Nachfrage nach Bauland. Durch die angespannte Angebot-Nachfrage-Situation ergeben sich nahezu keine Preisreduzierungen bei größeren Grundstücken.

In niedrigpreisigen Wohnlagen besteht vergleichsweise weniger Nachfrage nach Bauland. Hier zeigt sich ein anderes Marktverhalten: Das Angebot ist höher und große Grundstücke können meist nur mit Preisabschlägen verkauft werden.

In nachfolgender Tabelle sind für Grundstücksflächen, die zwischen den angegebenen Intervallen liegen, die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation zu ermitteln. Über den tabellarisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus ist eine Extrapolation der Umrechnungskoeffizienten nicht sachgerecht.

Grundstücksgröße	Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstücksgrößen für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke		
	Bodenrichtwert		
	bis 199 €/m ²	200 €/m ² bis 399 €/m ²	ab 400 €/m ²
300 m ²	1,09	1,02	1,01
400 m ²	1,07	1,01	1,00
500 m ²	1,04	1,00	1,00
600 m ²	1,02	0,99	1,00
700 m ²	1,00	0,98	0,99
800 m ²	0,98	0,98	0,99
900 m ²	0,96	0,97	0,98
1.000 m ²	0,93	0,96	0,98
1.100 m ²	0,91	0,95	0,97
1.200 m ²	0,89	0,95	0,97
1.300 m ²	0,87	---	---
1.400 m ²	0,85	---	---
1.500 m ²	0,83	---	---
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim Untersuchungszeitraum 2005 bis 2016			

8.1.2 Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für klassische Gewerbegrundstücke

Eine Analyse von Kaufpreisen unbebauter klassischer Gewerbegrundstücke (Produktion, Lager, Logistik, Fachmärkte, etc.) der Jahre 2000 bis 2016 in Südhessen ergab eine signifikante Abhängigkeit von der Grundstücksgröße. Hierzu wurden Kaufpreise unbebauter Gewerbegrundstücke in einfacher Gewerbelage mit einer Grundstücksgröße zwischen 500 und 35.000 m² ausgewertet. Nachfolgende Umrechnungskoeffizienten sind für Gewerbelagen in einem Bodenrichtwertbereich von 50 bis 300 €/m² anwendbar.

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstücksgrößen für klassische Gewerbegrundstücke			
Grundstücksgröße	Umrechnungskoeffizienten	Grundstücksgröße	Umrechnungskoeffizienten
500 m ²	1,01	20.000 m ²	0,86
1.000 m ²	1,01	25.000 m ²	0,83
2.000 m ²	1,00	30.000 m ²	0,79
3.000 m ²	0,99	35.000 m ²	0,75
5.000 m ²	0,98	40.000 m ² *	0,71
10.000 m ²	0,94	45.000 m ² *	0,67
15.000 m ²	0,90	50.000 m ² *	0,64

Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim
Untersuchungszeitraum 2000 bis 2016

* extrapoliert

8.1.3 GFZ-Umrechnungskoeffizienten

Zur Berücksichtigung des Einflusses einer abweichenden wertrelevanten Geschossflächenzahl beim Bodenwert von Mehrfamilienhausgrundstücken werden in der zum Verkaufszeitpunkt gültigen Vergleichswertrichtlinie Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit zum Bodenrichtwertniveau angegeben. Dort wird unter anderem darauf hingewiesen, dass für Bodenrichtwerte zwischen den Bodenrichtwertintervallen die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation ermittelt werden können. Über den tabellarisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus ist eine Extrapolation der Umrechnungskoeffizienten nicht sachgerecht.

Weitere Angaben zu den Umrechnungskoeffizienten, insbesondere Beschreibungen des statistischen Modells und der zugrundeliegenden Stichprobe sowie Beispielrechnungen, sind der zum Verkaufszeitpunkt gültigen Vergleichswertrichtlinie zu entnehmen.

		wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)													
		0,4	0,6	0,8	1,0	1,2	1,4	1,6	1,8	2,0	2,2	2,4	2,6	2,8	3,0
Bodenrichtwert €/m²	200	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,10	1,11	---	---	---	---
	250	0,79	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,20	1,23	1,26	---	---	---
	300	0,71	0,83	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24	1,29	1,34	1,38	1,43	---	---
	350	---	0,80	0,91	1,00	1,08	1,16	1,23	1,30	1,36	1,42	1,47	1,52	1,58	---
	400	---	0,77	0,89	1,00	1,10	1,18	1,27	1,35	1,42	1,49	1,56	1,62	1,68	---
	450	---	---	0,88	1,00	1,11	1,21	1,31	1,40	1,48	1,57	1,64	1,72	1,79	1,86
500	---	---	0,87	1,00	1,12	1,24	1,34	1,45	1,55	1,64	1,73	1,82	1,90	1,98	
Quelle: Richtlinie zur Ermittlung der Vergleichswerts und des Bodenwerts (zum Zeitpunkt des Verkaufs gültigen Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)															

8.2 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren findet Anwendung bei Wertermittlungsobjekten, die zur Erzielung von Mieterträgen geeignet sind. Es basiert im Wesentlichen auf der Ermittlung des Ertrags der baulichen Anlagen. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Mietansatz und der Liegenschaftszinssatz sind zwei Rechengrößen im Ertragswertverfahren, die sich wesentlich im Ergebnis niederschlagen. Folgend werden die regionalen Untersuchungsergebnisse von Liegenschaftszinssätzen für Immobilien im Bereich der Wohnnutzung abgebildet. Darüber hinaus werden Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Immobilienarten dargestellt.

Ergänzend werden Rohertragsfaktoren angegeben, mit denen der Ertragswert der jeweiligen Immobilien überschlägig errechnet werden kann. Fast durchgängig werden für die einzelnen Immobilienarten zusätzlich Nettoanfangsrenditen angegeben, die eine Einschätzung von Risiko und Ertragsstärke ermöglichen.

Die Untersuchungsergebnisse für Wohnraumieten und gewerbliche Mietpreise werden im Kapitel „Mieten“ gesondert dargestellt.

In diesem Immobilienmarktbericht sind die Untersuchungsergebnisse für Liegenschaftszinsen und Rohertragsfaktoren auf Basis der zum Verkaufszeitpunkt gültigen Ertragswertrichtlinie (EW-RL) veröffentlicht. Weitere Angaben sind dem nachfolgenden Kapitel zu entnehmen.

8.2.1 Regionale Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Nach § 21 ImmoWertV 2021 sind Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke zu ermitteln.

Erfolgt die Ableitung der Liegenschaftszinssätze aus den zeitnahen Kaufpreisen bebauter Grundstücke, so kann mit ihrer Hilfe der Ertragswert eines Grundstücks so ermittelt werden, dass dieser auch zugleich dem Verkehrswert entspricht.

Die zur Berechnung der Liegenschaftszinssätze herangezogenen Kaufpreise müssen in jedem Fall unbeeinflusst von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen sein. Die Berechnung der Liegenschaftszinssätze erfolgte durch ein iteratives Näherungsverfahren mit jeweils zwei Iterationen sowie durch eine anschließende statistische Auswertung.

Die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen erfolgt, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude, nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens. Die angesetzte Gesamtnutzungsdauer der jeweiligen Immobilientypen kann den nachfolgend aufgeführten Tabellen entnommen werden. Die Bewirtschaftungskosten wurden entsprechend der zum Verkaufszeitpunkt gültigen Ertragswertrichtlinie angesetzt. Die Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben der zum Verkaufszeitpunkt gültigen Sachwertrichtlinie (Gesamtnutzungsdauer nach Immobilienart, modifizierte Restnutzungsdauer).

Gemäß § 20 ImmoWertV 2021 sind Ertragsfaktoren für bebaute Grundstücke aus den Kaufpreisen gleichartiger Grundstücke, also insbesondere solcher Grundstücke, die nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind, zu ermitteln.

Der Rohertragsfaktor hat den Charakter einer geeigneten Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten. Er ergibt sich als Quotient aus dem Kaufpreis und dem entsprechenden Jahresrohertrag der einzelnen Objektarten. Der Jahresrohertrag ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inkl. Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Nachfolgend werden die Untersuchungsergebnisse regionaler Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren aufgeteilt nach unterschiedlichen durchschnittlichen Bodenrichtwertbereichen (Lagewertklassen) abgebildet.

Für den Wohnsektor wurden folgende Immobilienarten ausgewertet:

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen

Bei den Mehrfamilienhäusern erfolgt hierzu eine Gruppierung nach der Objektgröße über folgende Wohnflächenbereiche:

- bis 299 m² Wohnfläche (ca. 3-6 bzw. durchschnittlich 3 Wohneinheiten)
- 300 bis 699 m² Wohnfläche (ca. 3-10 bzw. durchschnittlich 5 Wohneinheiten)
- ab 700 m² Wohnfläche (ca. 10-30 bzw. durchschnittlich 15 Wohneinheiten / Geschosswohnungsbau)

Bei den Eigentumswohnungen erfolgt hierzu eine Gruppierung nach der Objektgröße über die Anzahl der Wohneinheiten:

- bis 10 Wohneinheiten
- ab 11 Wohneinheiten

Grundlage der Auswertungen im Wohnsektor bilden überwiegend Marktdaten der Jahre 2020 und 2021.

Für den Gewerbesektor wurden folgende Immobilienarten ausgewertet:

- Büro- und Verwaltungsimmobilien
- Einzelhandelsimmobilien (Discounter und Supermärkte bis 1.999 m² Mietfläche)
- Einzelhandelsimmobilien (Verbrauchermärkte und Fachmärkte ab 2.000 m² Mietfläche)
- Produktions- und Lagerimmobilien (bis 2.999 m² Mietfläche)
- Logistik- und Lagerimmobilien (ab 3.000 m² Mietflächen)
- Wohn- und Geschäftshäuser

Um für den Bereich der gewerblichen Immobilien belastbare Ergebnisse für Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ableiten zu können, wurde hier überwiegend auf Marktdaten der Jahre 2018 bis 2021 zurückgegriffen.

Neben den Untersuchungsergebnissen werden weitere Kenngrößen der ausgewerteten Datengrundlage abgebildet. Die angegebenen Standardabweichungen besagen, dass ca. zwei Drittel aller Fälle in dem angegebenen Bereich liegen.

Bei der Kaufpreisanalyse von Gewerbeimmobilien gibt es eine Vielzahl von Faktoren, die in die Berechnung einfließen. Wesentliche Bestandteile sind die Standortmerkmale, Objektmerkmale und der Mietvertrag des Bewertungsobjekts. Insbesondere die Laufzeit der Mietverträge, die Istmiete und die aktuelle Vermietungsquote beeinflussen maßgeblich das Wertniveau bzw. die Kaufpreishöhe. Hierzu liegen der Geschäftsstelle allerdings nicht immer umfassende Informationen vor, so dass die Untersuchungsergebnisse abweichen können. Die ermittelten wertrelevanten Daten sind daher als Orientierungshilfe zu verstehen und bedürfen einer sachverständigen Interpretation.

Die für die meisten Immobilienarten angegebene Nettoanfangsrendite (NAR) bildet die Ertragsstärke und das Risiko einer Immobilie ab. Sie gilt damit als Vergleichsmaßstab für alternative Investitionsmöglichkeiten sowie als Risikokennwert. Mit einem Anstieg der NAR steigt i.d.R. auch das Risiko der Investition. Geringe NAR deuten auf einen nachgefragten Markt mit oftmals höherpreisigen Immobilien hin, während hohe NAR tendenziell Märkte mit geringerer Nachfrage und günstigeren Immobilien abbilden.

Die Nettoanfangsrendite definiert sich nach folgendem Modell:

Nettoanfangsrendite =

Nettomiet(rein)einnahmen / Gesamtkaufpreis inkl. Erwerbsnebenkosten

wobei:

Nettomiet(rein)einnahmen =

Jahresnettomiete - Bewirtschaftungskosten ohne Mietausfallwagnis

Erwerbsnebenkosten =

Gewerbeimmobilien 8 % bzw. Wohnimmobilien 10 %

Die Nettomiet(rein)einnahmen verstehen sich als Jahresreinertrag, also Mieteinnahmen abzüglich nicht umlegbarer Nebenkosten (übliche pauschale Bewirtschaftungskosten d.h. Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten, aber ohne Mietausfallwagnis). Als Miete wird die tatsächliche Miete (bei vorliegenden Mietvertragsdaten) bzw. veranschlagte nachhaltig marktübliche Miete (bei fehlenden Daten) im ersten Jahr ab Kaufzeitpunkt angenommen.

Der Gesamtkaufpreis ist der Netto-Kaufpreis zuzüglich üblicher Erwerbsnebenkosten. Übliche Erwerbsnebenkosten sind Grunderwerbsteuer (6 %), Grundbucheintragung (ca. 1 %), Notar- und ggf. Gutachterkosten (ca. 0,5 %) sowie ggf. Maklergebühren (ca. 1 bis 6 %). Insbesondere die Notar-, Gutachter- und Maklerkosten variieren von Fall zu Fall. Die angegebenen Werte sind daher mittlere, theoretische Werte. Als Erwerbsnebenkosten ergeben sich demnach ca. 8 % des Netto-Kaufpreises bei Gewerbeimmobilien und 10 % bei Wohnimmobilien.

Allgemein gilt:

- je geringer die Nettoanfangsrendite, desto hochpreisiger ist die Immobilie im Vergleich zur realisierten Miete
- je höher die Nettoanfangsrendite, desto geringer sind die Gesamtinvestitionskosten für die Immobilie im Vergleich zu den Mieteinnahmen

Die in den folgenden Kapiteln veröffentlichten Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf die Merkmale der jeweiligen Referenzimmobilie. Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjekts sind im Einzelfall durch sach- und marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, sofern dies nicht bereits anderweitig im Bewertungsverfahren erfolgt ist (z.B. Mietausfallwagnis). Die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze für Immobilien mit Wohnnutzungscharakter wurden, mit Ausnahme der Villen und hochpreisigen Ein- und Zweifamilienhäuser, aus Kaufpreisen von zum Zeitpunkt des Erwerbs vermieteten Objekten abgeleitet. Aufgrund der nicht unmittelbaren Eigennutzungsmöglichkeiten werden für diese Immobilien in der Regel niedrigere Kaufpreise gezahlt. Dies führt folgerichtig zu einem höheren Liegenschaftszinssatz als bei vergleichbaren nicht vermieteten Objekten.

Eine Untersuchung für zum Zeitpunkt des Verkaufs bezugsfreie Eigentumswohnungen hat ergeben, dass die für diesen Immobilientyp ermittelten Liegenschaftszinssätze durchschnittlich 0,2 bis 0,4 % - Punkte unter denen von vergleichbaren, jedoch vermieteten Objekten liegen.

Allgemein folgt der Liegenschaftszinssatz dem Grundsatz:

Je niedriger das wirtschaftliche Risiko einer Immobilie, desto geringer der Zinssatz bzw. je größer das wirtschaftliche Risiko, desto höher der Zinssatz.

Wohnnutzungen weisen dabei in der Regel geringere wirtschaftliche Risiken auf als gewerbliche Nutzungen.

Die nachfolgende Tabelle ermöglicht eine objektabhängige Berücksichtigung einzelner Einflussfaktoren. Den lageabhängigen Kriterien ist dabei das höchste Gewicht einzuräumen. Insbesondere ist zwischen städtischem und ländlichem Gebiet zu unterscheiden und die örtliche Bevölkerungsentwicklung und Nachfragesituation zu beachten.

Liegenschaftszinssatz	
Abschlag	Aufschlag
Immobilie mit Wohnnutzung	
• Gute Wohnlage mit hoher Nachfrage • Aufwendige Ausstattung • Eigennutzung oder bezugsfrei • Variable Nutzungsmöglichkeiten • Wenige Wohneinheiten im Haus	• Mäßige Wohnlage mit geringer Nachfrage • Modernisierungsbedarf • Nutzung als Kapitalanlage (vermietet) • Sehr individuelle Ausführung • Viele Wohneinheiten im Haus
Gewerbe-, Industrie und gemischt genutzte Immobilie	
• Repräsentative Lage mit hoher Nachfrage • Lange Laufzeit der Mietverträge • Gute Drittverwendungsmöglichkeit • Geringes Leerstandsrisiko • Gute Verkehrsanbindung • Großer Anteil der Wohnnutzung	• Mäßige Lage mit geringer Nachfrage • Kurze Laufzeit der Mietverträge • Geringe Drittverwendungsmöglichkeit • Hohes Leerstandsrisiko • Schlechte Verkehrsanbindung • Kleiner Anteil der Wohnnutzung

8.2.1.1 Modellbeschreibung

Die Ermittlung der Daten basiert auf den Modellparametern der zum Verkaufszeitpunkt gültigen Verordnung und Richtlinien. Diese können somit von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 teilweise abweichen.

Folgende Modellparameter werden für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren zu Grunde gelegt und bedürfen einer weiteren Erläuterung:

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für reine Wohngebäude, gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser und reine Gewerbeimmobilien:

Objektart	Jahre
Einfamilienhäuser	70
Zweifamilienhäuser	70
hochpreisige Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen	70
Eigentumswohnungen	70
Mehrfamilienhäuser	70
Gemischt genutzte Gebäude	70
Büro- und Verwaltungsimmobilien	60
Einzelhandelsimmobilien < 2.000 m ² Mietfläche (Discounter und Supermärkte)	30
Einzelhandelsimmobilien > 2.000 m ² Mietfläche (Verbrauchermärkte und Fachmärkte)	30
Produktions- und Lagerimmobilien < 3.000 m ² Mietfläche	40
Logistik- und Lagerimmobilien > 3.000 m ² Mietfläche	40
Modellparameter „Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer“ für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim	

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Ermittlung der modifizierten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erfolgt in Anlehnung an die Nummer 4.3.2 und Anlage 4 der zum Verkaufszeitpunkt gültigen SW-RL sowie Nummer 9 Absatz 2 der zum Verkaufszeitpunkt gültigen EW-RL. Wohnimmobilien mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 20 Jahren wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

Wohn- und Nutzfläche (Mietfläche)

Die vermietbare Fläche ergibt sich aus den geprüften Käuferangaben (Fragebogen). Bei fehlenden Angaben wird sie überschlägig berechnet.

Rohertrag

Der Rohertrag wird aus der Mietwertübersicht für Wohnobjekte (Mika) bzw. aus der Mietwertübersicht für Gewerbeobjekte (IHK) abgeleitet. Tatsächliche Mieten werden nur dann zur Berechnung des Rohertrags herangezogen, wenn sich diese im üblichen Rahmen der Mietwertübersicht bewegen.

Bodenwert

Den ermittelten wertrelevanten Daten liegen die zum Stichtag 01.01.2020 veröffentlichten Bodenrichtwerte zugrunde. Bedingt durch die konjunkturelle Preisentwicklung in den Jahren 2020 und 2021 wurden die zugrunde gelegten Bodenwerte an die jeweilige Marktlage angepasst. Somit sind für aktuelle Bewertungsfälle die zum Stichtag 01.01.2022 ermittelten Bodenrichtwerte zu verwenden.

Bewirtschaftungskosten für Mietwohnraum (§ 32 ImmoWertV 2021)

Zur Ermittlung des jährlichen Reinertrages als Bestandteil der Ertragswertermittlung ist der Jahresrohertrag um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Die Höhe der Bewirtschaftungskosten ergibt sich aus Anlage 1 der zum Verkaufszeitpunkt gültigen Ertragswertrichtlinie. Die dort veröffentlichten Werte beziehen sich auf den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes (Index Oktober 2014: 99,5). Diese Werte werden jährlich an den aktuellen Index angepasst.

Für das Jahr 2022 (Index Oktober 2021: 110,7) ergeben sich somit die folgenden jährlichen Werte:

- **Verwaltungskosten**
312 € je Wohnung, bei Eigenheimen je Wohngebäude
373 € je Eigentumswohnung
41 € je Garagen- oder Einstellplatz
- **Instandhaltungskosten**
12,20 €/m² Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
92 € je Garagen- oder Einstellplatz
- **Mietausfallwagnis**
Mind. 2 % des Rohertrages für Mietwohngrundstücke, in Einzelfällen (u. a. bei Objekten mit kleingeschnittenen Wohnungen) kann der Ansatz auch höher liegen; für gemischt genutzte Grundstücke liegen die Sätze je nach Risikoabschätzung höher.
- **Betriebskosten**
Soweit diese nicht als Umlage neben der Miete erhoben werden, sollten sie möglichst in Höhe der tatsächlichen Beträge für öffentliche Abgaben, Schornsteinfeger, Versicherungen u. a. angesetzt werden.

Hinweis gem. Nr. 6 (3) der zum Verkaufszeitpunkt gültigen Ertragswertrichtlinie:

„Wenn erhebliche Abweichungen von den Bewirtschaftungskosten der Ertragswertrichtlinie vorliegen, ist der vorläufige Ertragswert auf der Grundlage der Bewirtschaftungskosten der Ertragswertrichtlinie zu ermitteln und diese erhebliche Abweichung in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.“

Zur Orientierung werden in den nachfolgenden Ergebnistabellen die gesamten Bewirtschaftungskosten als prozentualer Wert des Rohertrags zusätzlich angegeben.

Bewirtschaftungskosten für Gewerberaum (§ 32 ImmoWertV 2021)

Zur Ermittlung des jährlichen Reinertrages als Bestandteil der Ertragswertermittlung ist der Jahresrohertrag um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Die Höhe der Bewirtschaftungskosten ergibt sich aus Anlage 1 der zum Verkaufszeitpunkt gültigen Ertragswertrichtlinie. Die dort veröffentlichten Werte beziehen sich auf den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes (Index Oktober 2014: 99,5). Diese Werte werden jährlich an den aktuellen Index angepasst.

Für das Jahr 2022 (Index Oktober 2021: 110,7) ergeben sich somit die folgenden jährlichen Werte:

- **Verwaltungskosten**
3 % des Jahresrohertrages
- **Instandhaltungskosten**
Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt:

100 % für gewerbliche Nutzung wie
z.B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.

50 % für gewerbliche Nutzung wie
z.B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.

30 % für gewerbliche Nutzung wie
z.B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.
- **Mietausfallwagnis**
4 % des Jahresrohertrages
- **Betriebskosten**
Soweit diese nicht als Umlage neben der Miete erhoben werden, sollten sie möglichst in Höhe der tatsächlichen Beträge für öffentliche Abgaben, Schornsteinfeger, Versicherungen u. a. angesetzt werden.

Hinweis gem. Nr. 6 (3) der zum Verkaufszeitpunkt gültigen Ertragswertrichtlinie:

„Wenn erhebliche Abweichungen von den Bewirtschaftungskosten der Ertragswertrichtlinie vorliegen, ist der vorläufige Ertragswert auf der Grundlage der Bewirtschaftungskosten der Ertragswertrichtlinie zu ermitteln und diese erhebliche Abweichung in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.“

Zur Orientierung werden in den nachfolgenden Ergebnistabellen die gesamten Bewirtschaftungskosten als prozentualer Wert des Rohertrags zusätzlich angegeben.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Die Kaufpreise wurden um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) bereinigt.

8.2.1.2 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

	Bodenrichtwertbereich				
	bis 199 €/m²	200 €/m² bis 399 €/m²	400 €/m² bis 599 €/m²	600 €/m² bis 799 €/m²	ab 800 €/m²
Ø Liegenschaftszinssatz %	1,3	1,2	1,4	1,7	1,9
Standardabweichung LZS	± 1,0	± 0,7	± 0,7	± 0,7	± 0,7
Ø Rohertragsfaktor	29,6	33,0	33,5	32,2	31,6
Standardabweichung RohEF	± 7,4	± 6,6	± 6,6	± 5,9	± 5,4
Ø Nettoanfangsrendite %	2,6	2,3	2,4	2,5	2,6
Standardabweichung NAR	± 0,7	± 0,5	± 0,5	± 0,5	± 0,4
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie					
Anzahl Kauffälle	142	214	281	270	58
Ø Miete €/m² (gemäß Mika)	5,95	6,85	8,10	9,30	10,60
Min-Max Miete €/m²	3,60 - 10,85	3,60 - 10,85	5,35 - 11,25	6,25 - 12,40	7,70 - 13,00
Ø Bewirtschaftungskosten %	24	21	17	15	13
Ø wirtschaftliche RND Jahre	39	38	38	38	39
Ø Wohnfläche m²	165	170	160	160	155
Ø Grundstücksfläche m²	700	565	460	400	365
Ø BRW angepasst €/m²	145	305	500	680	870
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	33	42	46	49	52
Ø Kaufpreis €/m² Wohnfläche	2.020	2.630	3.190	3.520	4.050
Min-Max Kaufpreis €/m² Wohnfläche	740 - 4.730	910 - 4.760	1.460 - 5.250	1.620 - 5.440	2.520 - 5.450
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim Untersuchungszeitraum 2020 bis 2021					

8.2.1.3 Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren für Villen und hochpreisige Ein- und Zweifamilienhäuser

	Bodenrichtwertbereich
	ab 500 €/m²
Ø Liegenschaftszinssatz %	1,4
Standardabweichung LZS	± 0,5
Ø Rothertragsfaktor	38,7
Standardabweichung RohEF	± 6,6
Ø Nettoanfangsrendite %	2,1
Standardabweichung NAR	± 0,3
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie	
Anzahl Kauffälle	40
Ø Miete €/m² (gemäß Mika)	9,50
Min-Max Miete €/m²	6,20 - 13,70
Ø Bewirtschaftungskosten %	15
Ø wirtschaftl RND Jahre	43
Ø Wohnfläche m²	220
Ø Grundstücksfläche m²	645
Ø BRW angepasst €/m²	755
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	53
Ø Kaufpreis €/m² Wohnfläche	4.310
Min-Max Kaufpreis €/m² Wohnfläche	2.330 - 7.440
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2021	

8.2.1.4 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser bis 299 m² Wohnfläche (ca. 3 bis 6 bzw. durchschnittlich 3 Wohneinheiten)

	Bodenrichtwertbereich			
	bis 199 €/m²	200 €/m² bis 399 €/m²	400 €/m² bis 599 €/m²	ab 600 €/m²
Ø Liegenschaftszinssatz %	4,0	3,0	2,3	2,5
Standardabweichung LZS	± 1,4	± 1,1	± 1,1	± 1,1
Ø Rohertragsfaktor	15,1	20,1	23,9	23,8
Standardabweichung RohEF	± 3,2	± 4,4	± 4,8	± 4,1
Ø Nettoanfangsrendite %	5,1	3,7	3,2	3,0
Standardabweichung NAR	± 1,1	± 1,2	± 1,0	± 1,3
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie				
Anzahl Kauffälle	20	21	32	35
Ø Miete €/m² (gemäß Mika)	6,60	7,55	8,65	9,40
Min-Max Miete €/m²	5,25 - 8,55	5,60 - 10,00	5,90 - 10,35	6,60 - 12,10
Ø Bewirtschaftungskosten %	21	19	17	16
Ø wirtschaftl. RND Jahre	29	34	33	30
Ø Wohnfläche m²	245	245	240	240
Ø Grundstücksfläche m²	740	560	480	490
Ø BRW angepasst €/m²	120	285	545	705
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	31	37	44	54
Ø Kaufpreis €/m² Wohnfläche	1.210	1.820	2.490	2.730
Min-Max Kaufpreis €/m² Wohnfläche	780 - 2.000	1.270 - 2.350	1.800 - 3.460	1.630 - 3.930
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021				

8.2.1.5 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser mit 300 bis 699 m² Wohnfläche (ca. 3 bis 10 bzw. durchschnittlich 5 Wohneinheiten)

	Bodenrichtwertbereich			
	bis 199 €/m ²	200 €/m ² bis 399 €/m ²	400 €/m ² bis 599 €/m ²	ab 600 €/m ²
Ø Liegenschaftszinssatz %	4,0	3,5	2,8	2,9
Standardabweichung LZS	± 1,5	± 1,5	± 1,1	± 1,2
Ø Rohertragsfaktor	16,6	18,8	22,0	24,5
Standardabweichung RohEF	± 4,6	± 4,6	± 5,3	± 8,3
Ø Nettoanfangsrendite %	4,8	4,3	3,7	3,5
Standardabweichung NAR	± 1,3	± 1,1	± 0,8	± 1,1
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie				
Anzahl Kauffälle	20	26	24	24
Ø Miete €/m ² (gemäß Mika)	6,55	7,30	8,30	9,40
Min-Max Miete €/m ²	5,45 - 8,40	5,80 - 10,00	5,85 - 9,90	6,00 - 11,95
Ø Bewirtschaftungskosten %	21	19	17	16
Ø wirtschaftl. RND Jahre	37	35	37	41
Ø Wohnfläche m ²	415	385	420	385
Ø Grundstücksfläche m ²	985	835	685	635
Ø BRW angepasst €/m ²	140	305	480	710
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	26	37	37	45
Ø Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	1.310	1.660	2.200	2.710
Min-Max Kaufpreis €/m ² W	640 - 2.360	930 - 3.280	1.260 - 4.270	1.880 - 4.620
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021				

8.2.1.6 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser ab 700 m² Wohnfläche (ca. 10 bis 30 bzw. durchschnittlich 15 Wohneinheiten / Geschosswohnungsbau)

	Bodenrichtwertbereich	
	bis 499 €/m²	ab 500 €/m²
Ø Liegenschaftszinssatz %	3,7	2,9
Standardabweichung LZS	± 0,6	± 0,6
Ø Rohertragsfaktor	17,9	24,2
Standardabweichung RohEF	± 1,7	± 6,6
Ø Nettoanfangsrendite %	4,3	3,0
Standardabweichung NAR	± 0,3	± 1,6
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie		
Anzahl Kauffälle	6	5
Ø Miete €/m² (gemäß Mika)	8,30	10,30
Min-Max Miete €/m²	6,50 - 10,00	7,05 - 12,95
Ø Bewirtschaftungskosten %	17	15
Ø wirtschaftl. RND Jahre	41	46
Ø Wohnfläche m²	1.215	985
Ø Grundstücksfläche m²	1.595	1.330
Ø BRW angepasst €/m²	400	655
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	34	36
Ø Kaufpreis €/m² Wohnfläche	1.800	3.140
Min-Max Kaufpreis €/m² Wohnfläche	1.220 - 2.130	1.430 - 4.950
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021		

8.2.1.7 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 10 Wohneinheiten

	Bodenrichtwertbereich				
	bis 199 €/m²	200 €/m² bis 399 €/m²	400 €/m² bis 599 €/m²	600 €/m² bis 799 €/m²	ab 800 €/m²
Ø Liegenschaftszinssatz %	3,5	2,4	2,2	2,3	2,3
Standardabweichung LZS	± 1,5	± 1,1	± 0,8	± 0,9	± 0,9
Ø Rohertragsfaktor	19,5	25,4	28,2	27,8	27,9
Standardabweichung RohEF	± 5,7	± 6,3	± 5,9	± 5,7	± 6,5
Ø Nettoanfangsrendite %	4,1	3,2	2,9	3,0	3,0
Standardabweichung NAR	± 1,1	± 0,9	± 0,7	± 0,7	± 0,7
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie					
Anzahl Kauffälle	72	113	280	463	89
Ø Miete €/m² (gemäß Mika)	7,40	8,25	9,15	9,90	10,70
Min-Max Miete €/m²	5,25 - 10,45	5,85 - 11,45	5,95 - 12,75	5,95 - 16,00	7,40 - 13,90
Ø Bewirtschaftungskosten %	22	19	17	16	15
Ø wirtschaftl. RND Jahre	46	49	52	50	47
Ø Wohnfläche m²	80	90	90	90	95
Ø ideeller Grundstücksanteil m²	175	140	125	120	125
Ø BRW angepasst €/m²	160	320	515	685	885
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	21	21	25	28	36
Ø Kaufpreis €/m² Wohnfläche	1.740	2.530	3.120	3.320	3.580
Min-Max Kaufpreis €/m² Wohnfläche	770 - 3.400	1.140 - 4.200	1.240 - 5.990	1.380 - 5.890	1.770 - 5.860
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim Untersuchungszeitraum 2020 bis 2021					

8.2.1.8 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau ab 11 Wohneinheiten

	Bodenrichtwertbereich				
	bis 199 €/m²	200 €/m² bis 399 €/m²	400 €/m² bis 599 €/m²	600 €/m² bis 799 €/m²	ab 800 €/m²
Ø Liegenschaftszinssatz %	3,9	2,5	2,2	2,2	1,9
Standardabweichung LZS	± 1,2	± 1,5	± 1,0	± 1,0	± 1,0
Ø Rohertragsfaktor	16,6	22,6	27,3	28,2	28,1
Standardabweichung RohEF	± 3,4	± 6,0	± 6,9	± 7,4	± 6,2
Ø Nettoanfangsrendite %	4,6	3,6	3,0	3,0	3,0
Standardabweichung NAR	± 0,9	± 1,1	± 0,9	± 0,8	± 0,7
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie					
Anzahl Kauffälle	19	42	294	548	156
Ø Miete €/m² (gemäß Mika)	8,15	8,45	9,40	10,20	11,25
Min-Max Miete €/m²	5,90 - 11,40	7,10 - 12,00	5,50 - 14,10	5,55 - 14,45	6,15 - 15,25
Ø Bewirtschaftungskosten %	21	19	17	16	15
Ø wirtschaftl. RND Jahre	42	40	51	52	45
Ø Wohnfläche m²	60	75	80	80	80
Ø ideeller Grundstücksanteil m²	90	95	90	80	95
Ø BRW angepasst €/m²	170	345	525	690	915
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	15	20	21	23	31
Ø Kaufpreis €/m² Wohnfläche	1.600	2.240	3.100	3.420	3.780
Min-Max Kaufpreis €/m² Wohnfläche	1.040 - 2.190	1.120 - 3.470	1.090 - 5.160	1.180 - 6.070	1.740 - 6.240
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim Untersuchungszeitraum 2020 bis 2021					

8.2.1.9 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Büro- und Verwaltungsimmobilien

	Bodenrichtwertbereich	
	bis 199 €/m²	ab 200 €/m²
Ø Liegenschaftszinssatz %	5,0	5,2
Standardabweichung LZS	± 2,1	± 1,4
Ø Rohertragsfaktor	14,4	14,0
Standardabweichung RohEF	± 3,4	± 2,2
Ø Nettoanfangsrendite %	5,8	5,8
Standardabweichung NAR	± 1,6	± 1,1
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie		
Anzahl Kauffälle	8	14
Ø Miete €/m²	8,45	8,85
Min-Max Miete €/m²	5,00 - 10,00	7,00 - 12,00
Ø Bewirtschaftungskosten %	19	18
Ø wirtschaftl. RND Jahre	37	37
Ø Mietfläche m²	5.725	8.560
Ø Grundstücksfläche m²	6.320	9.355
Ø BRW angepasst €/m²	160	305
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	18	24
Ø Kaufpreis €/m² Mietfläche	1.510	1.490
Min-Max Kaufpreis €/m² Mietfläche	460 - 2.040	950 - 2.080
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2018 bis 2021		

8.2.1.10 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Einzelhandelsimmobilien bis 1.999 m² Mietfläche (Discounter und Supermärkte)

	Bodenrichtwertbereich bis 250 €/m ²
Ø Liegenschaftszinssatz %	4,9
Standardabweichung LZS	± 1,6
Ø Rohertragsfaktor	12,9
Standardabweichung RohEF	± 3,2
Ø Nettoanfangsrendite %	6,9
Standardabweichung NAR	± 1,5
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie	
Anzahl Kauffälle	9
Ø Miete €/m ²	10,00
Min-Max Miete €/m ²	6,00 - 12,50
Ø Bewirtschaftungskosten %	12
Ø wirtschaftl. RND Jahre	20
Ø Mietfläche m ²	1.375
Ø Grundstücksfläche m ²	5.055
Ø BRW angepasst €/m ²	140
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	36
Ø Kaufpreis €/m ² Mietfläche	1.570
Min-Max Kaufpreis €/m ² Mietfläche	970 - 2.690
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2018 bis 2021	

8.2.1.11 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Einzelhandelsimmobilien ab 2.000 m² Mietfläche (Verbrauchermarkte, Fachmärkte, Baumärkte etc.)

	Bodenrichtwertbereich
	bis 400 €/m ²
Ø Liegenschaftszinssatz %	4,6
Standardabweichung LZS	± 1,6
Ø Rohertragsfaktor	13,3
Standardabweichung RohEF	± 3,4
Ø Nettoanfangsrendite %	6,8
Standardabweichung NAR	± 1,5
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie	
Anzahl Kauffälle	12
Ø Miete €/m ²	10,90
Min-Max Miete €/m ²	8,00 - 15,00
Ø Bewirtschaftungskosten %	12
Ø wirtschaftl. RND Jahre	19
Ø Mietfläche m ²	3.895
Ø Grundstücksfläche m ²	12.485
Ø BRW angepasst €/m ²	185
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	31
Ø Kaufpreis €/m ² Mietfläche	1.710
Min-Max Kaufpreis €/m ² Mietfläche	1.340 - 2.860
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2018 bis 2021	

8.2.1.12 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Produktions- und Lagerimmobilien bis 2.999 m² Mietfläche

	Bodenrichtwertbereich bis 300 €/m ²
Ø Liegenschaftszinssatz %	6,0
Standardabweichung LZS	± 1,8
Ø Rohertragsfaktor	11,9
Standardabweichung RohEF	± 3,1
Ø Nettoanfangsrendite %	7,5
Standardabweichung NAR	± 1,6
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie	
Anzahl Kauffälle	13
Ø Miete €/m ² *	5,35
Min-Max Miete €/m ²	3,05 - 7,65
Ø Bewirtschaftungskosten %	13
Ø wirtschaftl. RND Jahre	22
Ø Mietfläche m ²	1.105
Ø Grundstücksfläche m ²	2.440
Ø BRW angepasst €/m ²	125
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	39
Ø Kaufpreis €/m ² Mietfläche	770
Min-Max Kaufpreis €/m ² Mietfläche	300 - 1.210
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2018 bis 2021	

* Durchschnittsmiete aus Büronutzung und Produktion/Lager

8.2.1.13 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Logistik- und Lagerimmobilien ab 3.000 m² Mietfläche

	Bodenrichtwertbereich bis 300 €/m ²
Ø Liegenschaftszinssatz %	4,9
Standardabweichung LZS	± 2,6
Ø Rohertragsfaktor	13,3
Standardabweichung RohEF	± 3,8
Ø Nettoanfangsrendite %	6,9
Standardabweichung NAR	± 2,1
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie	
Anzahl Kauffälle	7
Ø Miete €/m ² *	5,60
Min-Max Miete €/m ²	4,20 - 6,90
Ø Bewirtschaftungskosten %	12
Ø wirtschaftl. RND Jahre	22
Ø Mietfläche m ²	12.210
Ø Grundstücksfläche m ²	24.315
Ø BRW angepasst €/m ²	155
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	40
Ø Kaufpreis €/m ² Mietfläche	920
Min-Max Kaufpreis €/m ² Mietfläche	450 - 1.400
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2018 bis 2021	

* Durchschnittsmiete aus Lager und Büronutzung

Anmerkung: Es wurden nur Standard-Logistikimmobilien ohne Kühlflächen berücksichtigt.

8.2.1.14 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser

	Bodenrichtwertbereich		
	bis 299 €/m	300 €/m ² bis 499 €/m	ab 500 €/m ²
Ø Liegenschaftszinssatz %	4,7	3,8	2,5
Standardabweichung LZS	± 0,7	± 1,0	± 0,9
Ø Rohertragsfaktor	13,7	16,4	19,4
Standardabweichung RohEF	± 2,1	± 2,3	± 2,6
Ø Nettoanfangsrendite %	5,6	4,6	4,0
Standardabweichung NAR	± 0,8	± 0,6	± 0,5
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie			
Anzahl Kauffälle	11	6	12
Ø Miete Wohnen €/m ²	6,75	8,05	8,80
Min-Max Miete Wohnen €/m ²	5,90 - 9,20	7,50 - 8,50	8,10 - 10,20
Ø Miete Gewerbe €/m ²	6,30	8,80	8,45
Min-Max Miete Gewerbe €/m ²	2,70 - 9,40	5,00 - 14,50	5,00 - 14,50
Ø Bewirtschaftungskosten %	21	19	17
Ø wirtschaftl. RND Jahre	32	35	27
Ø Mietfläche Wohnen m ²	240	700	430
Ø Mietfläche Gewerbe m ²	250	535	240
Ø Grundstücksfläche m ²	695	935	650
Ø Bodenwert €/m ²	210	435	595
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	32	22	31
Ø Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	1.100	1.620	2.040
Min-Max Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	580 - 1.610	920 - 2.520	1520 - 2.520
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim Untersuchungszeitraum 2018 bis 2021			

Anmerkung: Der Anteil des Gewerbeertrags lag bei gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern bei durchschnittlich 39 %.

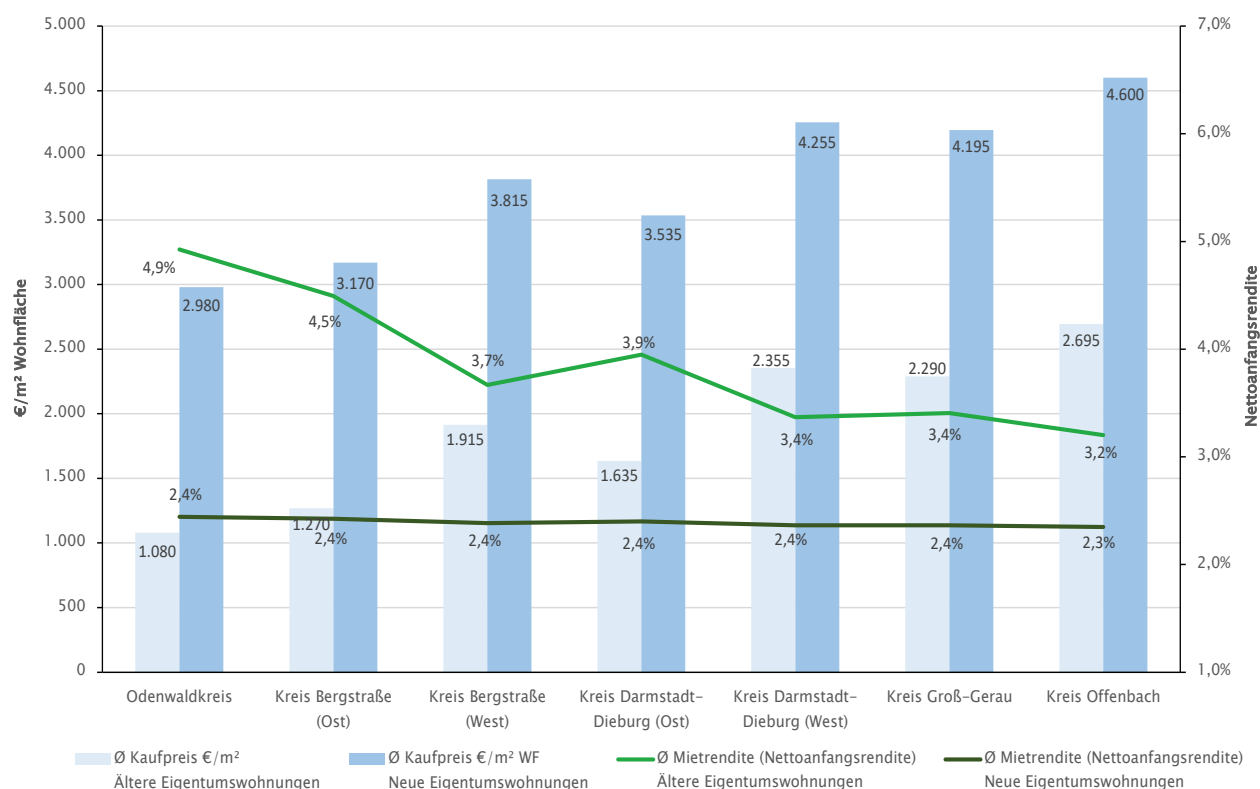
8.2.2 Kaufpreise und Mietrenditen für Eigentumswohnungen

Die mit Bestandsimmobilien (Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern) durchschnittlich zu erzielenden Renditen (Nettoanfangsrenditen) lagen nach einer aktuellen Analyse der Kaufpreissammlung im März 2022 in den südhessischen Landkreisen durchschnittlich zwischen 2,3 und 4,9 %. Diese können im Einzelfall von Gesamtrenditen, die sich aus der Summe von Nettoanfangsrenditen und Wertänderungsrenditen (Wertsteigerung bzw. Wertverfall) ergeben, abweichen. Die genaue Definition der Nettoanfangsrendite ist dem Kapitel 8.2.1 zu entnehmen.

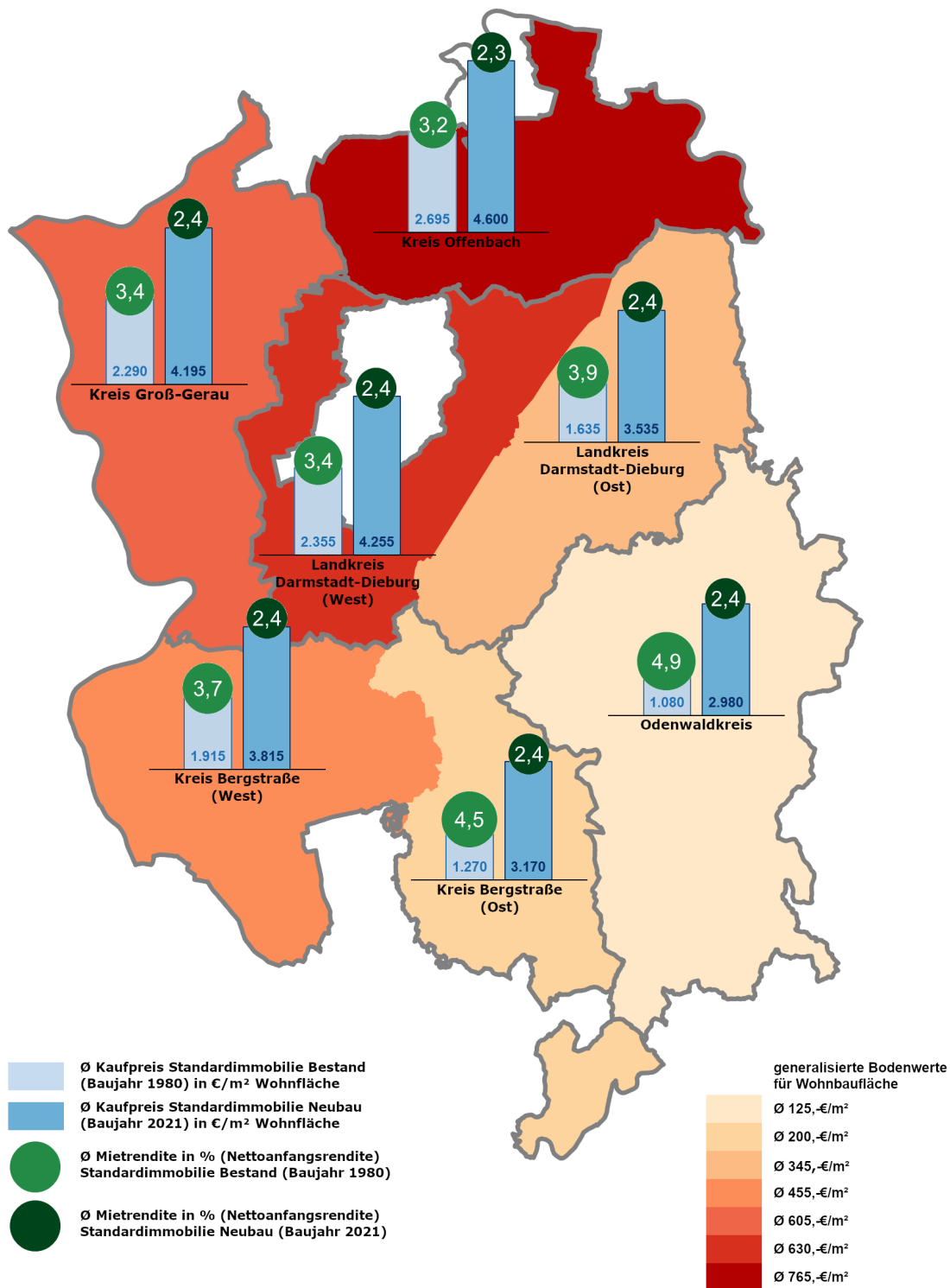
Nachfolgend werden die durchschnittlichen Kaufpreise und Nettoanfangsrenditen pro Landkreis grafisch dargestellt. Die Analyse unterscheidet dabei zwischen zwei Standardimmobilien mit den folgenden Merkmalen:

Ältere Eigentumswohnung	Neue Eigentumswohnung
- Baujahr 1980 - durchschnittliche Ausstattung (Standardstufe 2,5) - Wohnfläche 70 m² - Bewirtschaftungskosten ohne Mietausfallwagnis 23 % - Erwerbsnebenkosten 10 %	- Baujahr 2021 - durchschnittliche Ausstattung (Standardstufe 3,5) - Wohnfläche 70 m² - Bewirtschaftungskosten ohne Mietausfallwagnis 18 % - Erwerbsnebenkosten 10 %

Die Ermittlung der normierten Kaufpreise für die jeweilige Standardimmobilie erfolgte mit Hilfe der multiplen Regressionsanalyse (hedonische Preisanalyse) aus rund 3.000 Kauffällen über Wohnungseigentum der Jahre 2020 und 2021. Zur Berechnung der Nettoanfangsrendite wurden neben diesen Kaufpreisen die Daten der Mietwertübersicht von Kapitel 10 verwendet.



Kaufpreise und Mietrenditen für Eigentumswohnungen



Stichtag 01.01.2022

8.3 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf den Herstellungskosten einer Immobilie. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert, dem Wert der Gebäude und dem Wert der Außenanlagen. Der Bodenwert wird dabei separat ermittelt. Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Herstellungswerten unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters abgeleitet.

Ziel aller in der ImmoWertV 2021 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis (Marktwert) zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis im Sachwertverfahren ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Immobilien realisierten Kaufpreise angepasst werden. Diese Anpassung erfolgt mittels sogenannter Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren).

8.3.1 Regionale Sachwertfaktoren

Nach der ImmoWertV 2021 gibt es zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie das Vergleichswert-, das Ertragswert- und/oder das Sachwertverfahren. Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Absatz 4 ImmoWertV 2021 aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) zu ermitteln. Letzteres wird im Allgemeinen mit Anpassung des Ausgangswertes an die Marktlage oder kurz als Marktanpassung bezeichnet.

Bei Nutzung geeigneter Vergleichsfälle führt das Vergleichswertverfahren in der Regel direkt zum Verkehrswert. Das Ertragswertverfahren bildet unter Berücksichtigung marktkonformer Eingangsgrößen (hier: Mietertrag und Liegenschaftszinssatz) ebenfalls annähernd den Verkehrswert (Marktwert) ab. In der Praxis treten bei Anwendung des Sachwertverfahrens die höchsten Marktanpassungsabschläge bzw. -zuschläge auf. Daher wird dieser Themenkomplex nachfolgend näher untersucht.

Der ermittelte Sachwert stellt üblicherweise nur einen Zwischenwert auf dem Weg zum Verkehrswert dar, an den die Marktanpassung in Form von Sachwertfaktoren angebracht werden muss. Die Sachwertfaktoren wurden durch Nachbewertung geeigneter Verkaufsfälle aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses empirisch abgeleitet. Der einzelne Kaufpreis steht hierbei für den Verkehrswert (Marktwert) des jeweiligen Objekts:

Sachwertfaktor = Kaufpreis (Verkehrswert) / Sachwert

In diesem Immobilienmarktbericht werden die Untersuchungsergebnisse für regionale Sachwertfaktoren im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses beim Amt für Bodenmanagement Heppenheim abgebildet. Bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden die „typischen“ Sachwertobjekte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhausimmobilien getrennt ausgewertet. Zusätzlich wurden Sachwertfaktoren für Villen bzw. hochpreisige Eigenheime ermittelt. Da der Bodenwert als Lagekriterium einen wesentlichen Einfluss auf das Ergebnis hat, wurden die Untersuchungsergebnisse unterschiedlichen durchschnittlichen Bodenrichtwerten für Wohnbauflächen zugeordnet.

Um die regional ermittelten Sachwertfaktoren nutzen zu können, ist eine Beschreibung des zugrunde gelegten Sachwertmodells von erheblicher Bedeutung.

Die Alterswertminderung wird bei der Sachwertermittlung durch eine gleichmäßige (lineare) Altersabschreibung berücksichtigt. Für Wohnimmobilien wird der zum Verkaufszeitpunkt gültigen SW-RL hierbei von einer üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ausgegangen. Die Ermittlung der modifizierten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erfolgt mit Hilfe der Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades gemäß Anlage 4 der zum Verkaufszeitpunkt gültigen SW-RL.

Der Auswertung liegen folgende Wertermittlungsparameter zu Grunde:

Untersuchungszeitraum	2020 bis 2021
Kaufpreise	unter 900.000 €
Gesamtnutzungsdauer der Gebäudetypen	70 Jahre
Modifizierte wirtschaftl. RND*	20 bis 70 Jahre
Standardstufe	≥ 2,0
Kosten bezogen auf	Bruttogrundfläche (BGF)
Normalherstellungskosten mit Bezugsjahr	NHK 2010 (inkl. Baunebenkosten)
Baupreisindex	aktuell zum Verkaufszeitpunkt (Bundesindex)
Alterswertminderung	linear
Nebengebäude	pauschaler Zeitwert
Außenanlagen	Pauschaler Prozentansatz vom Zeitwert der baulichen Anlagen: einfacher Standard: 2 bis 4 %; durchschnittlicher Standard: 4 bis 6 %; gehobener Standard: 6 bis 10 %
Bodenwert	Bodenrichtwert (für unbebaute Grundstücke), ggf. Zu- und/oder Abschläge wegen: Lage, Zuschnitt, Größe, Marktentwicklung
Bodenwertanteil am Kaufpreis	10 bis 85 %
Sachwertmodell für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhäus- hälften in konventioneller Bauweise für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim	

* ermittelt gemäß Punktetabelle Anlage 4 der zum Verkaufszeitpunkt gültigen SW-RL

Hinweis zum Bodenwert

Den ermittelten wertrelevanten Daten liegen die zum Stichtag 01.01.2020 veröffentlichten Bodenrichtwerte zugrunde. Bedingt durch die konjunkturelle Preisentwicklung in den Jahren 2020 und 2021 wurden die entsprechenden Bodenwerte an die jeweilige Marktlage angepasst. Somit sind für aktuelle Bewertungsfälle die zum Stichtag 01.01.2022 ermittelten Bodenrichtwerte zu verwenden.

Weitere Merkmale der Auswertung und der Referenzimmobilie sind den Tabellen der Sachwertfaktoren zu entnehmen. Der dort aufgeführte „bereinigte Kaufpreis“ entspricht dem Kaufpreis der Immobilie, gemindert um eventuelles mitverkauftes Inventar (Einbauküche, Möbel etc.).

Der Immobilienmarkt für Sachwertobjekte (selbstgenutzte Eigenheime) weist eine große Spannweite auf. Er beginnt bei kosten- und flächensparend errichteten Reihenhäusern und mündet in stark gehobenen großen Häusern in bevorzugten Lagen. Einen besonderen Teilmarkt bilden die repräsentativen, teilweise historischen Villen bzw. hochpreisigen Ein- und Zweifamilienhäuser in Toplagen. Die Sachwertfaktoren dieser Immobiliensegmente werden in gesonderten Kapiteln betrachtet. Bei einem Sachwertfaktor von 1,0 entspricht der vorläufige Sachwert direkt dem Verkehrswert (Marktwert).

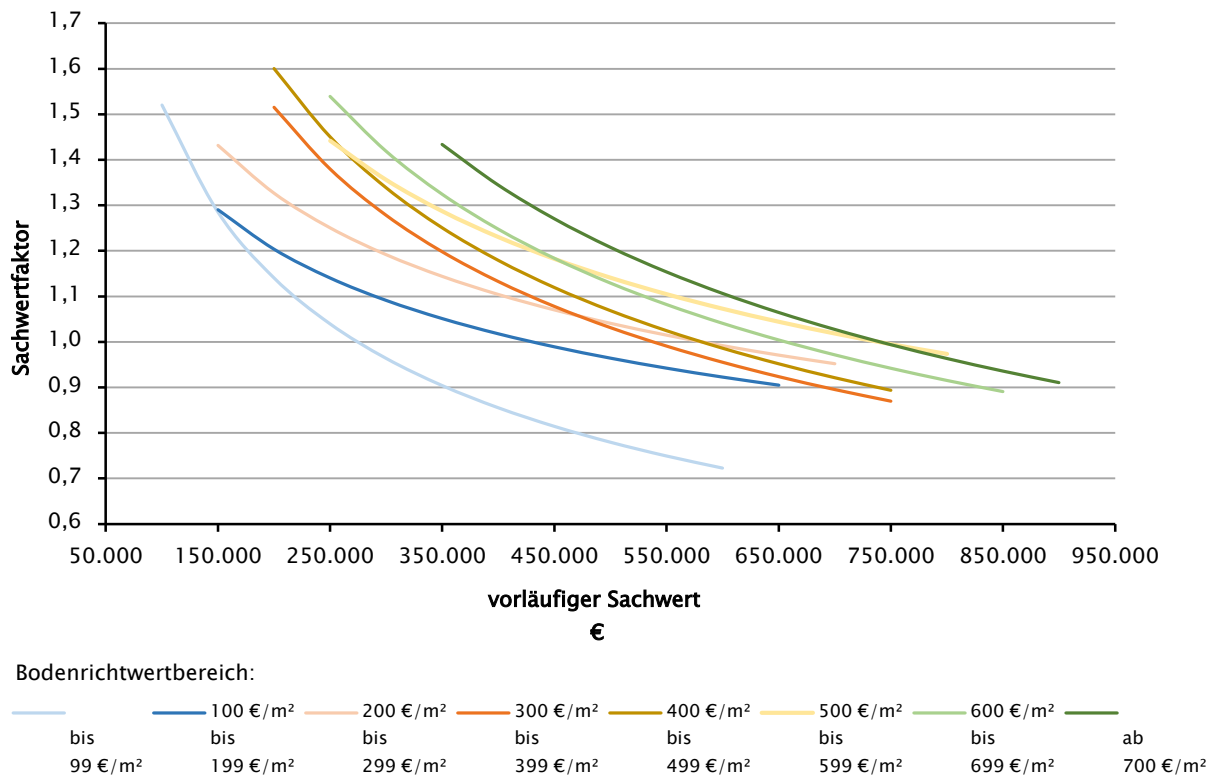
Nachfolgend werden die Untersuchungsergebnisse für Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Höhe des ermittelten Sachwertes abgebildet. Zwischenwerte sind zu interpolieren. Extrapolationen für Werte außerhalb der angegebenen Spanne können nur in geringem Umfang marktgerecht durchgeführt werden. Zusätzlich werden die durchschnittlichen Standardstufen der ausgewerteten Kauffälle in Abhängigkeit zur wirtschaftlichen Restnutzungsdauer grafisch dargestellt. Umso neuwertiger die Immobilie, desto höher ist die Standardstufe.

Hierbei wird allerdings deutlich, dass die ausgewerteten Objekte (nach einer Extremwertbereinigung) einer hohen Schwankungsbreite unterliegen. Entsprechende objektbezogene Zu- und Abschläge an der durchschnittlichen Standardstufe sowie an den ermittelten Sachwertfaktoren sind im Einzelfall markt- und sachgerecht vorzunehmen.

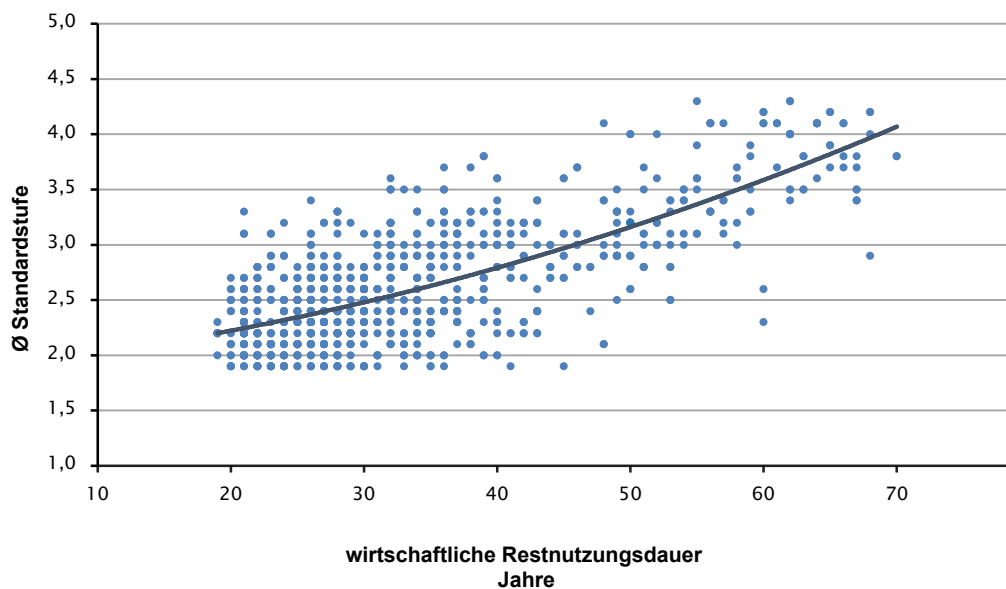
8.3.1.1 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert €	Durchschnittlicher Sachwertfaktor							
	Bodenrichtwertbereich							
	bis 99 €/m²	100 €/m² bis 199 €/m²	200 €/m² bis 299 €/m²	300 €/m² bis 399 €/m²	400 €/m² bis 499 €/m²	500 €/m² bis 599 €/m²	600 €/m² bis 699 €/m²	ab 700 €/m²
100.000	1,52	---	---	---	---	---	---	---
150.000	1,28	1,29	1,43	---	---	---	---	---
200.000	1,14	1,20	1,33	1,52	1,60	---	---	---
250.000	1,04	1,14	1,25	1,38	1,45	1,44	1,54	---
300.000	0,96	1,09	1,19	1,28	1,34	1,36	1,42	---
350.000	0,90	1,05	1,14	1,20	1,25	1,29	1,32	1,43
400.000	0,86	1,02	1,10	1,13	1,18	1,23	1,25	1,34
450.000	0,81	0,99	1,07	1,08	1,12	1,18	1,18	1,27
500.000	0,78	0,96	1,04	1,03	1,07	1,14	1,13	1,21
550.000	0,75	0,94	1,01	0,99	1,02	1,10	1,08	1,15
600.000	0,72	0,92	0,99	0,96	0,99	1,07	1,04	1,11
650.000	---	0,90	0,97	0,92	0,95	1,04	1,00	1,06
700.000	---	---	0,95	0,90	0,92	1,02	0,97	1,03
750.000	---	---	---	0,87	0,89	0,99	0,94	0,99
800.000	---	---	---	---	---	0,97	0,91	0,96
850.000	---	---	---	---	---	---	0,89	0,94
900.000	---	---	---	---	---	---	---	0,91
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie								
Anzahl Kauffälle	67	162	125	135	140	116	107	68
Bestimmtheitsmaß R²	0,24	0,14	0,13	0,36	0,37	0,3	0,49	0,55
Standardabweichung SWF	± 0,28	± 0,24	± 0,25	± 0,22	± 0,2	± 0,18	± 0,15	± 0,15
Ø vorl. Sachwert €	266.000	331.000	379.000	404.000	437.000	483.000	547.000	593.000
Ø Grundstücksgröße m²	845	755	665	590	540	535	535	495
Ø BRW angepasst €/m²	85	155	250	350	450	540	655	760
Ø wirtschaftl. RND Jahre	33	35	34	33	33	35	34	36
Ø Standardstufe	2,5	2,6	2,6	2,6	2,6	2,7	2,6	2,8
Ø Bruttogrundfläche m²	370	380	380	370	360	345	370	360
Ø Wohnfläche m²	165	175	180	170	165	165	170	175
Ø Wert Nebengebäude €	10.200	9.500	8.500	7.500	7.700	7.200	8.100	7.600
Ø Wert Außenanlage €	9.300	10.300	10.200	9.500	9.300	9.300	9.500	10.300
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	27	33	40	46	50	53	59	57
Ø Kaufpreis €/m² WF	1.760	2.100	2.480	2.820	3.150	3.450	3.670	3.910
Min - Max KP €/m² WF	740 - 3.220	910 - 4.790	910 - 4.730	1.470 - 4.910	1.460 - 4.840	1.980 - 5.250	1.980 - 6.300	2.340 - 6.760
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim								
Untersuchungszeitraum 2020 bis 2021								

Grafische Darstellung der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



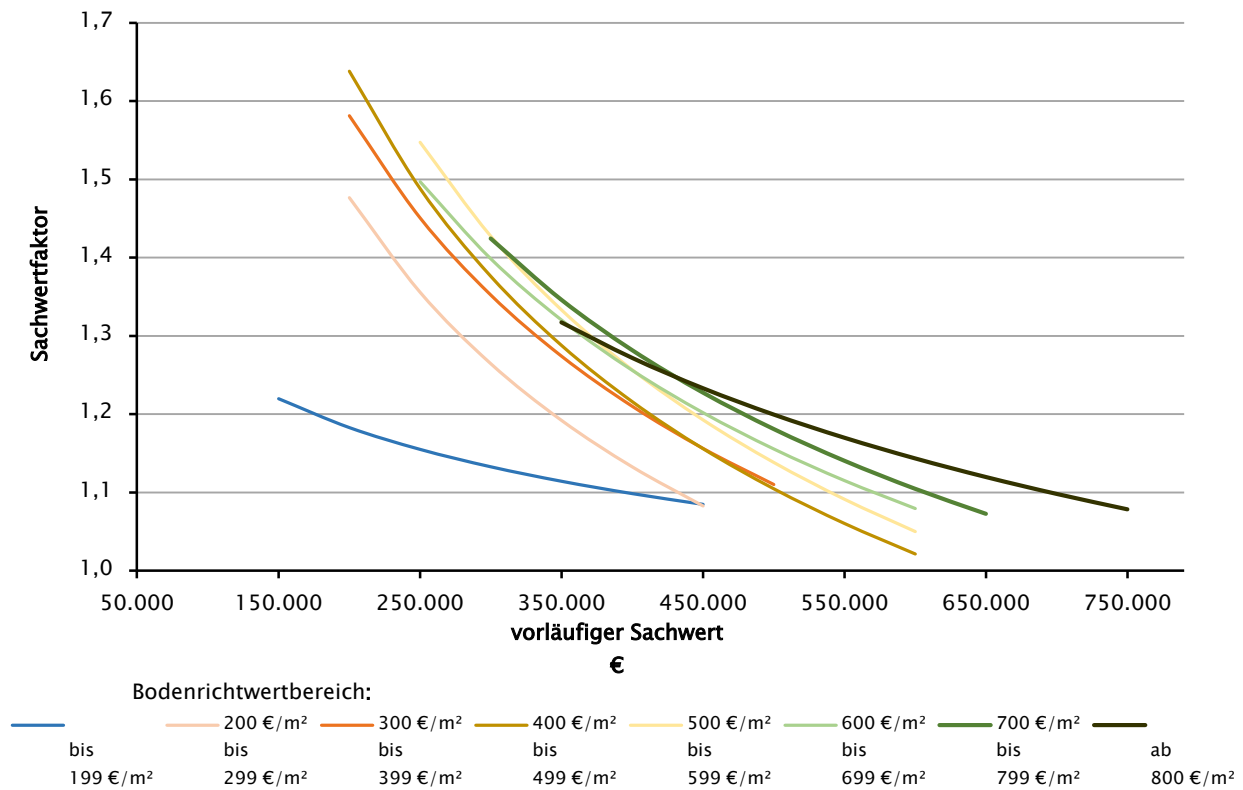
Zusammenhang Standardstufe gemäß NHK 2010 zur wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern



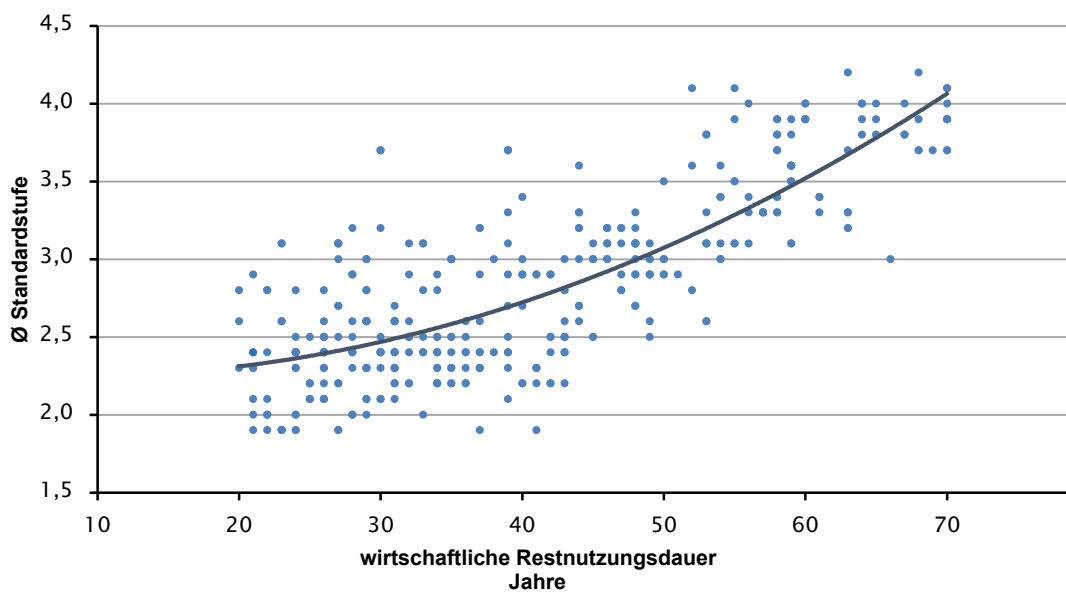
8.3.1.2 Sachwertfaktoren für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

vorläufiger Sachwert €	Durchschnittlicher Sachwertfaktor							
	Bodenrichtwertbereich							
	bis 199 €/m²	200 €/m² bis 299 €/m²	300 €/m² bis 399 €/m²	400 €/m² bis 499 €/m²	500 €/m² bis 599 €/m²	600 €/m² bis 699 €/m²	700 €/m² bis 799 €/m²	ab 800 €/m²
150.000	1,22	---	---	---	---	---	---	---
200.000	1,18	1,48	1,58	1,64	---	---	---	---
250.000	1,15	1,36	1,45	1,49	1,55	1,50	---	---
300.000	1,13	1,26	1,35	1,38	1,43	1,40	1,42	---
350.000	1,11	1,19	1,27	1,29	1,33	1,32	1,35	1,32
400.000	1,10	1,13	1,21	1,22	1,26	1,26	1,28	1,27
450.000	1,08	1,08	1,16	1,16	1,19	1,20	1,23	1,23
500.000	---	---	1,11	1,10	1,14	1,16	1,18	1,20
550.000	---	---	---	1,06	1,09	1,11	1,14	1,17
600.000	---	---	---	1,02	1,05	1,08	1,10	1,14
650.000	---	---	---	---	---	---	1,07	1,12
700.000	---	---	---	---	---	---	---	1,10
750.000	---	---	---	---	---	---	---	1,08
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie								
Anzahl Kauffälle	25	30	33	46	57	78	65	33
Bestimmtheitsmaß R²	0,05	0,21	0,34	0,44	0,26	0,32	0,3	0,2
Standardabweichung SWF	± 0,18	± 0,26	± 0,19	± 0,2	± 0,24	± 0,17	± 0,16	± 0,14
Ø vorl. Sachwert €	272.000	275.000	297.000	345.000	361.000	378.000	420.000	534.000
Ø Grundstücksgröße m²	440	395	330	320	325	305	320	365
Ø BRW angepasst €/m²	160	245	350	455	550	655	735	935
Ø wirtschaftl. RND Jahre	43	40	39	43	39	40	40	40
Ø Standardstufe	3,2	2,9	2,8	2,9	2,9	2,8	2,9	2,6
Ø Bruttogrundfläche m²	285	300	295	280	290	275	280	280
Ø Wohnfläche m²	145	155	150	150	150	145	145	145
Ø Wert Nebengebäude €	5.500	7.400	9.000	6.500	7.400	8.000	6.900	12.200
Ø Wert Außenanlage €	9.500	8.600	8.700	9.500	8.700	8.500	8.800	9.400
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	24	27	29	33	39	42	45	54
Ø Kaufpreis €/m² WF	2.160	2.470	2.870	3.100	3.260	3.340	3.760	4.360
Min - Max KP €/m² WF	1.160 - 2.810	1.360 - 4.110	1.360 - 5.090	1.930 - 5.090	2.000 - 4.780	2.110 - 4.570	2.350 - 6.000	3.350 - 6.740
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim Untersuchungszeitraum 2020 bis 2021								

Grafische Darstellung der Sachwertfaktoren für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften



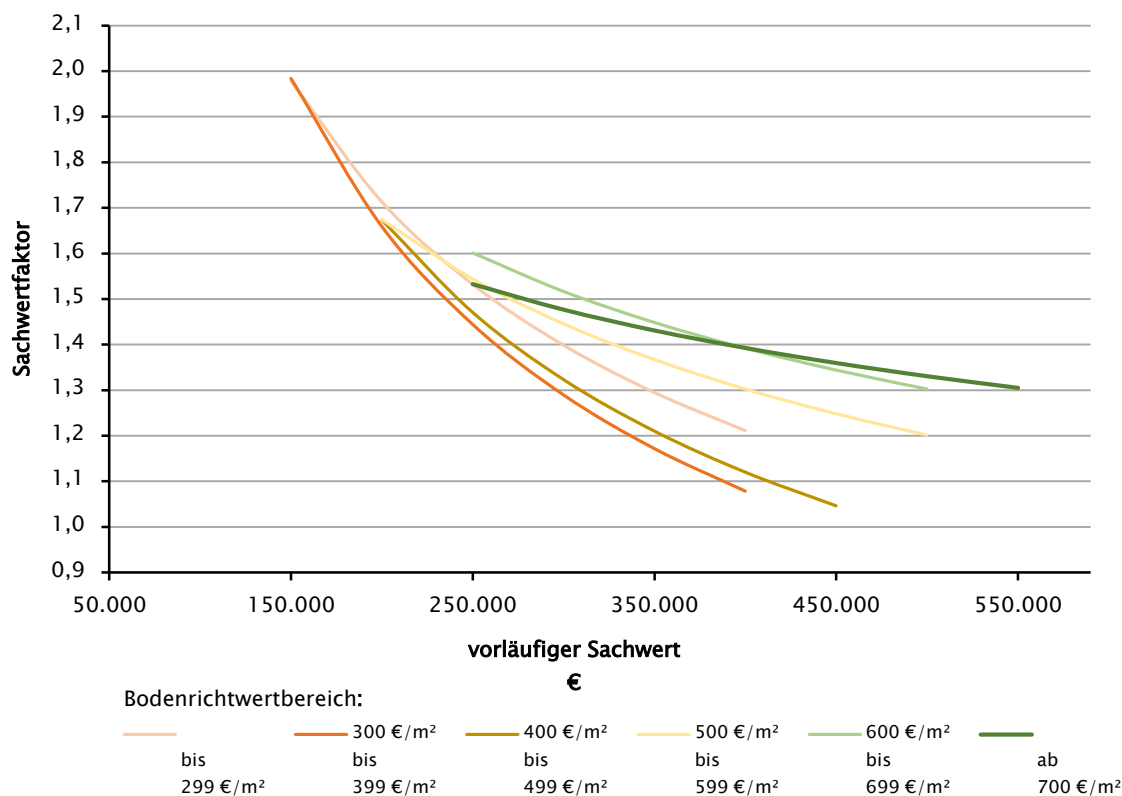
Zusammenhang Standardstufe gemäß NHK 2010 zur wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Reihenendhäusern und Doppelhaushälften



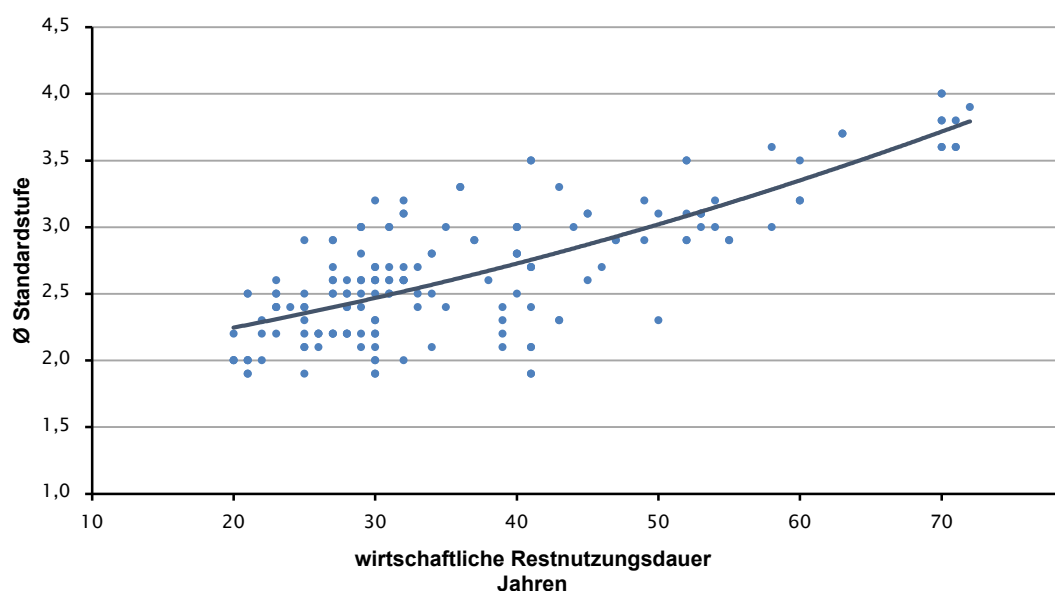
8.3.1.3 Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser

vorläufiger Sachwert €	Durchschnittlicher Sachwertfaktor					
	Bodenrichtwertbereich					
	bis 299 €/m²	300 €/m² bis 399 €/m²	400 €/m² bis 499 €/m²	500 €/m² bis 599 €/m²	600 €/m² bis 699 €/m²	ab 700 €/m²
150.000	1,98	1,98	---	---	---	---
200.000	1,71	1,66	1,67	1,67	---	---
250.000	1,53	1,44	1,47	1,54	1,60	1,53
300.000	1,40	1,29	1,32	1,45	1,52	1,48
350.000	1,30	1,17	1,21	1,37	1,45	1,43
400.000	1,21	1,08	1,12	1,30	1,39	1,39
450.000	---	---	1,05	1,25	1,34	1,36
500.000	---	---	---	1,20	1,30	1,33
550.000	---	---	---	---	---	1,30
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie						
Anzahl Kauffälle	7	24	40	45	48	41
Bestimmtheitsmaß R²	0,79	0,76	0,45	0,27	0,17	0,09
Standardabweichung SWF	± 0,23	± 0,2	± 0,27	± 0,22	± 0,25	± 0,25
Ø vorl. Sachwert €	243.000	261.000	286.000	269.000	294.000	349.000
Ø Grundstücksgröße m²	280	260	280	250	240	260
Ø BRW angepasst €/m²	300	355	460	555	645	795
Ø wirtschaftl. RND Jahre	42	41	38	34	35	35
Ø Standardstufe	2,7	2,7	2,7	2,6	2,7	2,7
Ø Bruttogrundfläche m²	265	285	275	265	260	260
Ø Wohnfläche m²	130	140	140	130	140	140
Ø Wert Nebengebäude €	3.000	3.000	7.500	7.100	12.100	7.300
Ø Wert Außenanlage €	7.600	8.100	7.400	6.300	6.600	6.800
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	23	25	34	35	36	43
Ø Kaufpreis €/m² WF	2.960	2.670	2.870	3.120	3.290	3.680
Min - Max KP €/m² WF	1.670 - 3.900	1.650 - 3.900	1.740 - 5.040	2.060 - 4.280	1.620 - 4.620	2.210 - 5.450
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021						

Grafische Darstellung der Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser



Zusammenhang Standardstufe gemäß NHK 2010 zur wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Reihenmittelhäusern



8.3.1.4 Sachwertfaktoren für Villen und hochpreisige Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Immobilienmarkt in Südhessen ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gewachsen. Der Geldumsatz der getätigten Kaufgeschäfte nahm dabei gerade in nachgefragten Lagen deutlich zu. Das gilt auch für den Luxussektor (Kaufpreis über ca. 750.000 bis ca. 1.700.000 €), wobei hier der Vermarktungszeitraum in der Regel länger ist. Dieser Teilmarkt wurde durch die Geschäftsstelle besonders analysiert. Datengrundlage sind Kauffälle der Jahre 2020 bis 2021 von hochpreisigen freistehenden Wohnimmobilien (Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Villen) aus der Region Südhessen (überwiegend Regionen Bergstraße und Rhein-Main).

Der mittlere Kaufpreis bei den hochpreisigen Wohnimmobilien lag dabei bei rund 1,0 Mio. € (bzw. rund 4.800 €/m² Wohnfläche) bei einem durchschnittlichen Bodenwertniveau von rund 700 €/m² Grundstücksfläche. Hierbei ergab sich teilweise ein Zuschlag auf den Bodenrichtwert, aufgrund der besonders privilegierten und nachgefragten Lage.

Die mittleren und extremwertbereinigten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) bewegen sich je nach Sachwertniveau überwiegend zwischen 1,05 und 1,29 und ergeben, dass in einem Marktsegment mit begrenztem Angebot und erhöhter Nachfrage durchschnittlich ein Marktzuschlag von rund 16 % gezahlt wird.

Zudem zeigt sich, dass in diesem heterogenen Teilmarkt für einzelne Objekte, insbesondere in sehr bevorzugten Lagen und bei seltenen historischen Gebäuden oder besonderen Liebhaberobjekten, sehr hohe Preise gezahlt werden. Objekte in zweitklassigen Villenlagen und mit zum Teil nicht zeitgemäßer Bausubstanz oder Ausstattung sind hingegen regelmäßig im unteren Preissegment angesiedelt.

Damit bieten die ermittelten Sachwertfaktoren für Villen und hochpreisige Ein- und Zweifamilienhäuser lediglich eine Orientierungshilfe in einem sehr volatilen Teilmarkt. Zur besseren Einschätzung der Ergebnisse werden neben den ermittelten Sachwertfaktoren zusätzlich die Merkmale der Auswertung und der Referenzimmobilie abgebildet. Entsprechende objektbezogene Zu- und Abschläge an den Sachwertfaktoren sind im Einzelfall markt- und sachgerecht anzubringen.

Der Auswertung liegen folgende Wertermittlungsparameter zu Grunde:

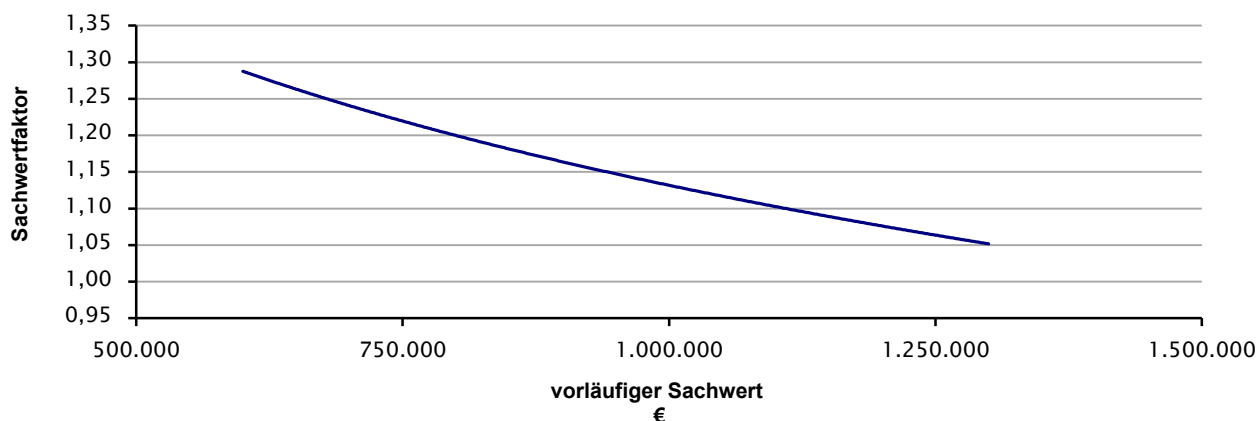
Untersuchungszeitraum	2020 bis 2021
Kaufpreise	über 750.000 €
Gesamtnutzungsdauer der Gebäudetypen	70 Jahre
Modifizierte wirtschaftl. RND*	20 bis 70 Jahre
Standardstufe	≥ 2,0
Kosten bezogen auf	Bruttogrundfläche (BGF)
Normalherstellungskosten mit Bezugsjahr	NHK 2010 (inkl. Baunebenkosten)
Baupreisindex	aktuell zum Verkaufszeitpunkt (Bundesindex)
Alterswertminderung	linear
Nebengebäude	pauschaler Zeitwert
Außenanlagen	pauschal 6 bis 12 % vom Zeitwert der baulichen Anlagen
Bodenwert	Bodenrichtwert (für unbebaute Grundstücke), ggf. Zu- und/oder Abschläge wegen: Lage, Zuschnitt, Größe, Marktentwicklung
Bodenwertanteil am Kaufpreis	10 bis 80 %
Sachwertmodell für Villen und hochpreisige Ein- und Zweifamilienhäuser in konventioneller Bauweise für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim	

* ermittelt gemäß Punktetabelle Anlage 4 der zum Verkaufszeitpunkt gültigen SW-RL

Sachwertfaktoren für Villen und hochpreisige Ein- und Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert €	Durchschnittlicher Sachwertfaktor
700.000	1,29
800.000	1,24
900.000	1,20
1.000.000	1,16
1.100.000	1,13
1.200.000	1,10
1.300.000	1,08
1.400.000	1,05
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie	
Anzahl Kauffälle	38
Bestimmtheitsmaß R ²	0,22
Standardabweichung SWF	± 0,18
Ø vorl. Sachwert €	805.000
Ø Grundstücksgröße m ²	695
Ø Bodenwert €/m ²	655
Ø wirtschaftl. RND Jahre	44
Ø Standardstufe	3,3
Ø Bruttogrundfläche m ²	440
Ø Wohnfläche m ²	220
Ø Wert Nebengebäude €	10.000
Ø Wert Außenanlage €	19.100
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	45
Ø Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	4.770
Min - Max KP €/m ² Wohnfläche	2.680 - 11.260
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2021	

Grafische Darstellung der Sachwertfaktoren für Villen und hochpreisige Ein- und Zweifamilienhäuser



9 Vergleichsfaktoren

Die hessischen Gutachterausschüsse erfassen die Verträge, die ihnen gemäß § 195 BauGB von den beurkundenden Stellen zugesendet werden, einheitlich nach den von der ZGGH veröffentlichten Leitfäden.

Bei der Festlegung der Vergleichsfaktoren werden folgende Objektarten unterschieden:

- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern

Als wichtigste wertbeeinflussende Merkmale gemäß § 183 BewG sind nachfolgend berücksichtigt:

- Lage des Objekts (Bodenrichtwert)
- Größe des Objekts (Wohnfläche)
- Alter des Objekts (Baujahr)
- Grundstücksgröße (nicht bei Eigentumswohnungen)

Alle Vergleichsfaktoren beziehen sich auf Objekte für die eine durchschnittliche Ausstattung unterstellt wird und beinhalten den jeweiligen Bodenwert. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist im Vergleichsfaktor auch der Wert einer Garage, eines Carports oder eines Stellplatzes enthalten. Die Werte für Eigentumswohnungen beziehen sich nur auf die Wohnung ohne Stellplatz. Wertangaben zu evtl. vorhandenen Kfz-Stellplätzen können der Tabelle im Kapitel 9.6 entnommen werden.

Als Datenbasis für die Ableitung von Vergleichsfaktoren dienten die Kaufverträge der drei genannten Objektarten, die in den Jahren 2019 bis 2021 beurkundet und bis August 2021 in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse erfasst und ausgewertet wurden.

Zur vereinfachten Handhabung wird auf Grundlage der aktuellen Vergleichsfaktoren der Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK) Hessen im Internet angeboten. Er ermöglicht eine schnelle und einfache Wertberechnung von Standardimmobilien. Der IPK ist in Geodaten online (<https://gds.hessen.de/webshop/IPK>) eingebunden.

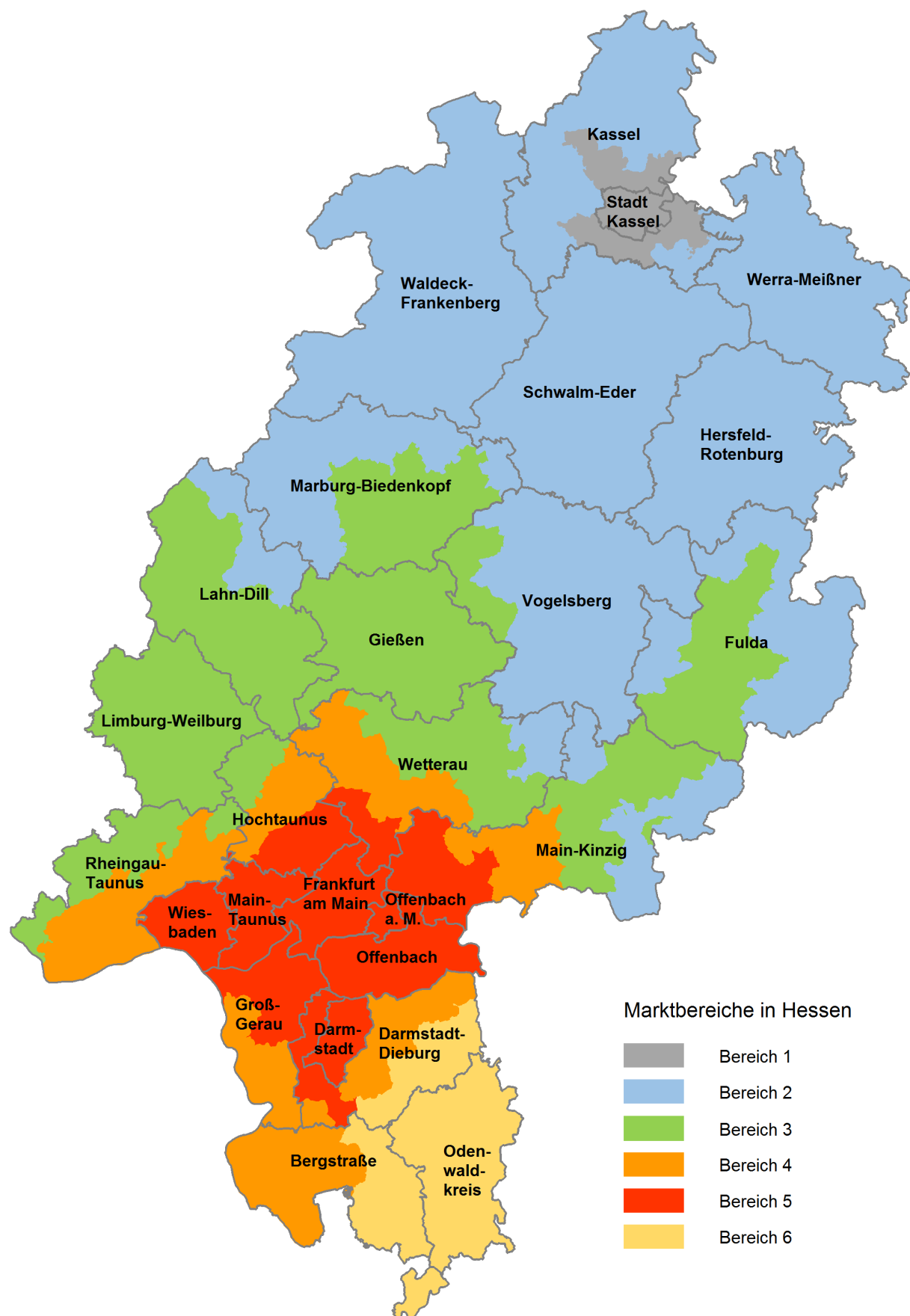
Diese Faktoren wurden 2022 von der ZGGH übernommen und als Vergleichsfaktoren nach dem Bewertungsgesetz der Finanzverwaltung zur Verfügung gestellt. Dort werden diese u. a. zur Ermittlung von Immobilienwerten im Zuge der Erbschafts- und Schenkungssteuer herangezogen.

9.1 Marktbereiche in Hessen

Zwecks Verbesserung der Auswertung der ermittelten Vergleichsfaktoren und deren besserer überregionalen Vergleichbarkeit hat die ZGGH in Abstimmung mit den örtlichen Gutachterausschüssen sechs regionale Teilmärkte (Marktbereiche) festgelegt. Hierbei wurde jede Gemeinde im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses einem Marktbereich zugeordnet. Die Verkaufsfälle wurden in diesen regionalen Marktbereichen zusammengeführt und statistisch (Regressionsanalyse) ausgewertet. Der örtlich zuständige Gutachterausschuss führte eine Plausibilitätsprüfung durch und übergab die abgestimmten Ergebnisse an die ZGGH zur zentralen Veröffentlichung.

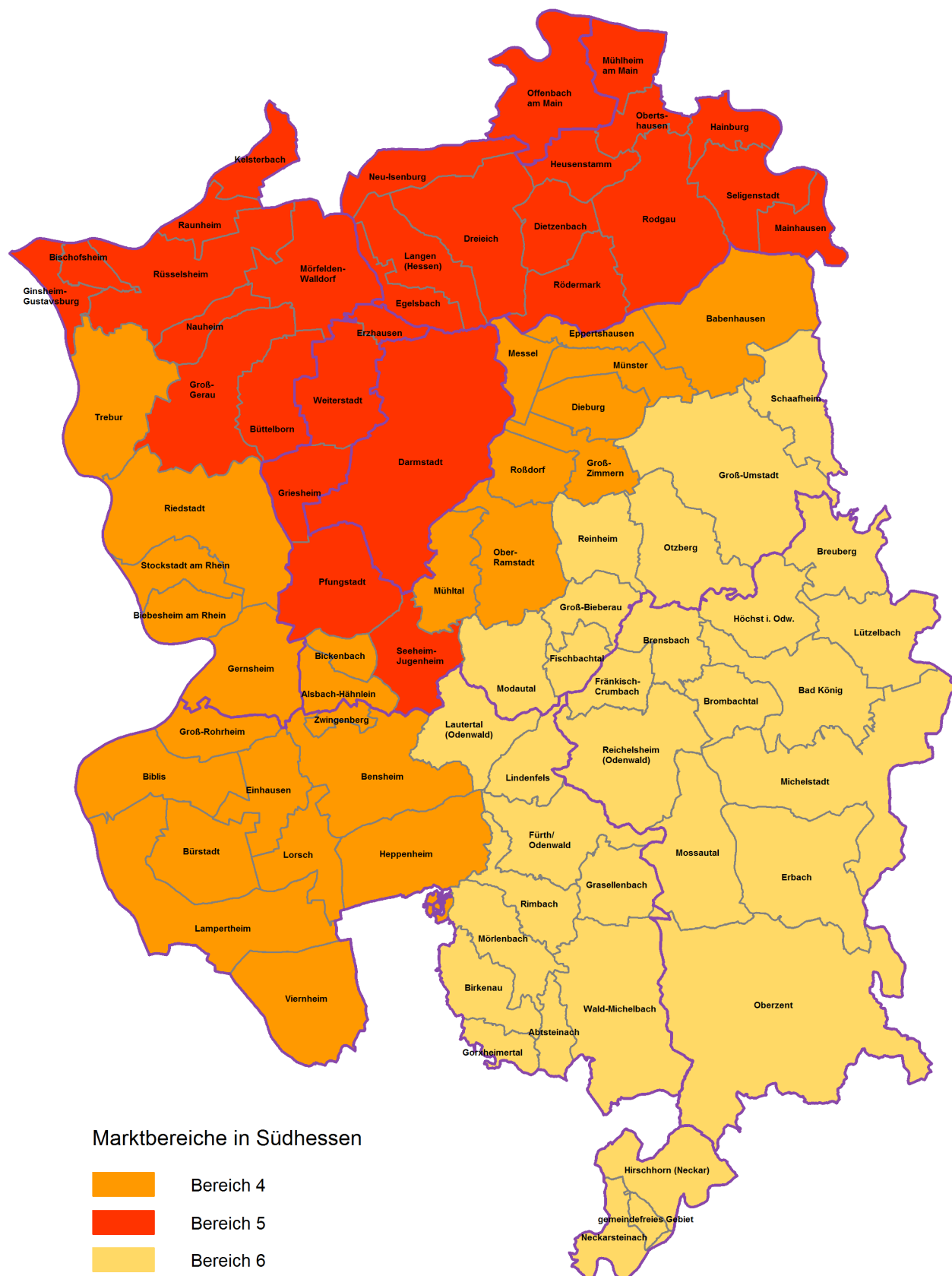
Die Vorgehensweise bei der Bestimmung eines objektbezogenen Vergleichsfaktors bleibt erhalten und wird in den Landkreisen gezielt um einzelne Marktbereiche ergänzt. Die Feststellung eines Vergleichsfaktors erfolgt demnach wie bisher nach Region, dem Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses und der entsprechenden Objektart.

Innerhalb der jeweiligen Objektart werden gegebenenfalls mehrere Tabellen für verschiedene Marktbereiche angegeben.



9.1.1 Marktbereiche in Südhessen

Die Zuordnung einer Gemeinde zu einem regionalen Marktbereich können der Grafik oder den Tabellen des Kap. 7 „Generalisierte Bodenwerte“ entnommen werden.



9.2 Modellbeschreibung und Anwendungsmethodik für Eigenheimgrundstücke

Als Datenbasis für die Ableitung von Vergleichsfaktoren dienten die Kaufverträge der drei genannten Objektarten, die in den Jahren 2019 bis 2021 beurkundet und bis August 2021 in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse erfasst und ausgewertet wurden.

Als Bezugsgröße für Wiederverkaufsimmobilien wurde bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ein Baujahr von 1980 und eine Grundstücksgröße von 700 m² festgelegt. Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften wurde auf das Baujahr 1990 und die Grundstücksgröße 300 m² normiert. Umrechnungsfaktoren für abweichende Baujahre und Grundstücksgrößen sind nachfolgend angegeben und können innerhalb der Marktbereiche im Einzelfall auch für verschiedene Bodenpreisniveaus dargestellt sein.

Von der Geschäftsstelle werden flächendeckend Fragebögen an Käufer versendet, um neben den Kaufvertragsdaten weitere Informationen über die gekaufte Immobilie zu erhalten. Der Rücklauf bei bebauten Grundstücken hat sich bei ca. 65 % eingependelt.

Daraus folgt, dass nicht für alle erfassten Verträge die wertbestimmenden Daten komplett vorliegen und somit eine lückenlose Bereinigung der Ergebnisse unmöglich ist. Bei den durchgeführten Auswertungen von Eigenheimgrundstücken wurden entsprechende Plausibilitätskontrollen durchgeführt.

Bei der Ableitung der Vergleichsfaktoren wurde getrennt nach den Objektarten Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewertet. Zudem werden die Auswertergebnisse von Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser veröffentlicht.

Für die Einstufung in einen Bereich ist der jeweils gültige Bodenrichtwert maßgebend.

Bei den Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ist anteilig der Wert einer Garage, eines Carports oder eines Stellplatzes enthalten.

Sämtliche in diesem Immobilienmarktbericht enthaltenen Tabellen sind so angelegt, dass durch sinnvolle Interpolation zwischen den Tabellenwerten das abzuleitende Ergebnis verbessert werden kann. Entsprechenden Beispiele sind angegeben.

Ziel der Wertberechnung mittels Vergleichsfaktoren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt am wahrscheinlichsten zu erzielbaren Preis (Marktpreis) zu ermitteln. Der aus den abgeleiteten Vergleichsfaktoren ermittelte Vergleichspreis ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Die dem Rechenverfahren zugrunde liegenden Kaufpreise liegen durchschnittlich zwei Jahre zurück und berücksichtigen daher die konjunkturellen Entwicklungen des Immobilienmarktes nur bedingt. Deshalb muss das Rechenergebnis an das aktuelle Marktgeschehen angepasst werden. Diese Anpassung kann, je nach Markt- und Bodenrichtwertbereich, mit einem Zuschlag von plus 5 bis 20 Prozent berücksichtigt werden.

9.3 Vergleichsfaktoren für Wiederverkaufsimmobilien

Entsprechend der Einstufung von Neubauten gilt für aktuelle Wiederverkaufsobjekte der Jahre 2019 bis 2021 ein Baujahr von 1955 bis einschließlich 2017.

9.3.1 Vergleichsfaktoren für wiederverkaufte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Aus den folgenden Tabellen können die ermittelten Durchschnittswerte entnommen werden. Für die Einstufung sind der Marktbereich, der gültige Bodenrichtwert und die Wohnfläche maßgebend. Zwischenwerte sind zu interpolieren.

9.3.1.1 Marktbereich 4

Wohnfläche m ²	Ein- und Zweifamilienhaus Marktbereich 4 Vergleichsfaktoren €/m ² Wohnfläche bezogen auf 700 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1980					
	Bodenrichtwertbereich					
	100 €/m ² bis 149 €/m ² (125 €/m ²)	150 €/m ² bis 199 €/m ² (175 €/m ²)	200 €/m ² bis 299 €/m ² (250 €/m ²)	300 €/m ² bis 399 €/m ² (350 €/m ²)	400 €/m ² bis 499 €/m ² (450 €/m ²)	500 €/m ² bis 599 €/m ² (550 €/m ²)
100	2.888	3.230	3.742	4.425	5.109	5.792
110	2.718	3.029	3.495	4.116	4.737	5.358
120	2.577	2.862	3.289	3.858	4.427	4.997
130	2.457	2.720	3.114	3.640	4.165	4.691
140	2.355	2.599	2.965	3.453	3.941	4.429
150	2.266	2.494	2.835	3.291	3.746	4.202
160	2.188	2.402	2.722	3.149	3.576	4.003
170	2.120	2.320	2.622	3.024	3.426	3.828
180	2.059	2.248	2.533	2.913	3.292	3.672
190	2.004	2.184	2.453	2.813	3.173	3.532
200	1.955	2.126	2.382	2.724	3.065	3.407
210	1.910	2.073	2.317	2.643	2.968	3.293
220	1.870	2.025	2.258	2.569	2.879	3.190
230	1.833	1.982	2.205	2.502	2.799	3.096
240	1.799	1.942	2.155	2.440	2.725	3.009
250	1.768	1.905	2.110	2.383	2.657	2.930
Untersuchungsergebnis der ZGGH für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021						

Umrechnungsfaktoren für abweichende Baujahre und Grundstücksgrößen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Marktbereich 4

BRW-Bereich bis 199 €/m ² (100 €/m ²)	Baujahr						
	1955 bis 1964 (1960)	1965 bis 1974 (1970)	1975 bis 1984 (1980)	1985 bis 1994 (1990)	1995 bis 2004 (2000)	2005 bis 2014 (2010)	ab 2015 (2017)
Grundstücksgröße m ²	300	0,71	0,76	0,80	0,85	0,89	0,97
	400	0,76	0,81	0,85	0,90	0,94	1,02
	500	0,81	0,86	0,90	0,95	0,99	1,07
	600	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04	1,12
	700	0,91	0,96	1,00	1,04	1,09	1,16
	800	0,96	1,00	1,05	1,09	1,14	1,21
	900	1,01	1,05	1,10	1,14	1,19	1,26
	1.000	1,06	1,10	1,15	1,19	1,24	1,31
	1.100	1,11	1,15	1,20	1,24	1,29	1,36
	1.200	1,16	1,20	1,25	1,29	1,33	1,41
	1.300	1,21	1,25	1,29	1,34	1,38	1,46
	1.400	1,26	1,30	1,34	1,39	1,43	1,51
	1.500	1,30	1,35	1,39	1,44	1,48	1,56
Untersuchungsergebnis der ZGGH für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021							

BRW-Bereich 200 €/m ² bis 399 €/m ² (300 €/m ²)	Baujahr						
	1955 bis 1964 (1960)	1965 bis 1974 (1970)	1975 bis 1984 (1980)	1985 bis 1994 (1990)	1995 bis 2004 (2000)	2005 bis 2014 (2010)	ab 2015 (2017)
Grundstücksgröße m ²	300	0,80	0,83	0,86	0,89	0,92	0,98
	400	0,83	0,87	0,90	0,93	0,96	1,01
	500	0,87	0,90	0,93	0,96	0,99	1,05
	600	0,90	0,93	0,97	1,00	1,03	1,08
	700	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,12
	800	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,15
	900	1,01	1,04	1,07	1,10	1,13	1,18
	1.000	1,04	1,07	1,10	1,13	1,17	1,22
	1.100	1,08	1,11	1,14	1,17	1,20	1,25
	1.200	1,11	1,14	1,17	1,20	1,24	1,29
	1.300	1,14	1,18	1,21	1,24	1,27	1,32
	1.400	1,18	1,21	1,24	1,27	1,30	1,36
	1.500	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,39
Untersuchungsergebnis der ZGGH für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021							

Umrechnungsfaktoren für abweichende Baujahre und Grundstücksgrößen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Marktbereich 4

BRW-Bereich ab 400 €/m ² (500 €/m ²)	Baujahr						
	1955 bis 1964 (1960)	1965 bis 1974 (1970)	1975 bis 1984 (1980)	1985 bis 1994 (1990)	1995 bis 2004 (2000)	2005 bis 2014 (2010)	ab 2015 (2017)
Grundstücksgröße m ²	300	0,85	0,87	0,89	0,92	0,94	0,97
	400	0,87	0,90	0,92	0,94	0,97	0,99
	500	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,02
	600	0,93	0,95	0,97	1,00	1,02	1,05
	700	0,95	0,98	1,00	1,02	1,05	1,07
	800	0,98	1,00	1,03	1,05	1,07	1,10
	900	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10	1,13
	1.000	1,03	1,06	1,08	1,10	1,13	1,15
	1.100	1,06	1,08	1,11	1,13	1,15	1,18
	1.200	1,08	1,11	1,13	1,16	1,18	1,21
	1.300	1,11	1,14	1,16	1,18	1,21	1,23
	1.400	1,14	1,16	1,19	1,21	1,23	1,26
	1.500	1,16	1,19	1,21	1,24	1,26	1,29
Untersuchungsergebnis der ZGGH für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021							

9.3.1.2 Marktbereich 5

Wohn- fläche m ²	Ein- und Zweifamilienhaus Marktbereich 5 Vergleichsfaktoren €/m ² Wohnfläche bezogen auf 700 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1980							
	Bodenrichtwertbereich							
	200 €/m ² bis 299 €/m ² (250 €/m ²)	300 €/m ² bis 399 €/m ² (350 €/m ²)	400 €/m ² bis 499 €/m ² (450 €/m ²)	500 €/m ² bis 599 €/m ² (550 €/m ²)	600 €/m ² bis 699 €/m ² (650 €/m ²)	700 €/m ² bis 799 €/m ² (750 €/m ²)	800 €/m ² bis 899 €/m ² (850 €/m ²)	900 €/m ² bis 999 €/m ² (950 €/m ²)
100	4.030	4.608	5.186	5.764	6.342	6.920	7.498	8.076
110	3.770	4.295	4.820	5.346	5.871	6.397	6.922	7.448
120	3.552	4.034	4.515	4.997	5.479	5.960	6.442	6.924
130	3.368	3.813	4.257	4.702	5.147	5.591	6.036	6.480
140	3.211	3.623	4.036	4.449	4.862	5.275	5.688	6.101
150	3.074	3.459	3.845	4.230	4.615	5.001	5.386	5.771
160	2.955	3.316	3.677	4.038	4.399	4.761	5.122	5.483
170	2.849	3.189	3.529	3.869	4.209	4.549	4.889	5.229
180	2.755	3.076	3.397	3.719	4.040	4.361	4.682	5.003
190	2.671	2.976	3.280	3.584	3.888	4.192	4.497	4.801
200	2.596	2.885	3.174	3.463	3.752	4.041	4.330	4.619
210	2.528	2.803	3.078	3.353	3.628	3.904	4.179	4.454
220	2.465	2.728	2.991	3.254	3.516	3.779	4.042	4.305
230	2.409	2.660	2.911	3.163	3.414	3.665	3.917	4.168
240	2.357	2.598	2.838	3.079	3.320	3.561	3.802	4.043
250	2.309	2.540	2.771	3.003	3.234	3.465	3.696	3.927
Untersuchungsergebnis der ZGGH für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021								

Umrechnungsfaktoren für abweichende Baujahre und Grundstücksgrößen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Marktbereich 5

BRW-Bereich bis 399 €/m ² (300 €/m ²)	Baujahr						
	1955 bis 1964 (1960)	1965 bis 1974 (1970)	1975 bis 1984 (1980)	1985 bis 1994 (1990)	1995 bis 2004 (2000)	2005 bis 2014 (2010)	ab 2015 (2017)
Grundstücksgröße m ²	300	0,69	0,72	0,76	0,80	0,84	0,87
	400	0,74	0,78	0,82	0,86	0,90	0,93
	500	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	0,99
	600	0,86	0,90	0,94	0,98	1,02	1,05
	700	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11
	800	0,98	1,02	1,06	1,10	1,14	1,17
	900	1,04	1,08	1,12	1,16	1,20	1,23
	1.000	1,10	1,14	1,18	1,22	1,26	1,29
	1.100	1,16	1,20	1,24	1,28	1,31	1,35
	1.200	1,22	1,26	1,30	1,34	1,37	1,41
	1.300	1,28	1,32	1,36	1,40	1,43	1,47
	1.400	1,34	1,38	1,42	1,46	1,49	1,53
	1.500	1,40	1,44	1,48	1,52	1,55	1,59
Untersuchungsergebnis der ZGGH für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021							

BRW-Bereich 400 €/m ² bis 699 €/m ² (550 €/m ²)	Baujahr						
	1955 bis 1964 (1960)	1965 bis 1974 (1970)	1975 bis 1984 (1980)	1985 bis 1994 (1990)	1995 bis 2004 (2000)	2005 bis 2014 (2010)	ab 2015 (2017)
Grundstücksgröße m ²	300	0,76	0,79	0,82	0,84	0,87	0,90
	400	0,80	0,83	0,86	0,89	0,92	0,95
	500	0,85	0,88	0,91	0,94	0,97	0,99
	600	0,90	0,92	0,95	0,98	1,01	1,04
	700	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
	800	0,99	1,02	1,05	1,08	1,10	1,13
	900	1,03	1,06	1,09	1,12	1,15	1,18
	1.000	1,08	1,11	1,14	1,17	1,20	1,23
	1.100	1,13	1,16	1,18	1,21	1,24	1,27
	1.200	1,17	1,20	1,23	1,26	1,29	1,32
	1.300	1,22	1,25	1,28	1,31	1,34	1,36
	1.400	1,27	1,29	1,32	1,35	1,38	1,41
	1.500	1,31	1,34	1,37	1,40	1,43	1,46
Untersuchungsergebnis der ZGGH für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021							

Umrechnungsfaktoren für abweichende Baujahre und Grundstücksgrößen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Marktbereich 5

BRW-Bereich ab 700 €/m ² (850 €/m ²)	Baujahr						
	1955 bis 1964 (1960)	1965 bis 1974 (1970)	1975 bis 1984 (1980)	1985 bis 1994 (1990)	1995 bis 2004 (2000)	2005 bis 2014 (2010)	ab 2015 (2017)
Grundstücksgröße m ²	300	0,81	0,83	0,85	0,88	0,90	0,94
	400	0,85	0,87	0,89	0,91	0,94	0,98
	500	0,88	0,90	0,93	0,95	0,97	1,01
	600	0,92	0,94	0,96	0,99	1,01	1,05
	700	0,95	0,98	1,00	1,02	1,05	1,08
	800	0,99	1,01	1,04	1,06	1,08	1,12
	900	1,03	1,05	1,07	1,10	1,12	1,16
	1.000	1,06	1,09	1,11	1,13	1,15	1,19
	1.100	1,10	1,12	1,15	1,17	1,19	1,23
	1.200	1,14	1,16	1,18	1,20	1,23	1,27
	1.300	1,17	1,19	1,22	1,24	1,26	1,30
	1.400	1,21	1,23	1,25	1,28	1,30	1,34
	1.500	1,24	1,27	1,29	1,31	1,34	1,38
Untersuchungsergebnis der ZGGH für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021							

9.3.1.3 Marktbereich 6

Wohnfläche m ²	Ein- und Zweifamilienhaus Marktbereich 6 Vergleichsfaktoren €/m ² Wohnfläche bezogen auf 700 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1980				
	Bodenrichtwertbereich				
	bis 99 €/m ² (75 €/m ²)	100 €/m ² bis 149 €/m ² (125 €/m ²)	150 €/m ² bis 199 €/m ² (175 €/m ²)	200 €/m ² bis 299 €/m ² (250 €/m ²)	300 €/m ² bis 399 €/m ² (350 €/m ²)
100	1.951	2.421	2.891	3.596	4.536
110	1.838	2.265	2.693	3.334	4.188
120	1.744	2.136	2.528	3.115	3.899
130	1.665	2.026	2.388	2.930	3.653
140	1.597	1.932	2.268	2.772	3.443
150	1.538	1.851	2.164	2.634	3.261
160	1.486	1.780	2.073	2.514	3.102
170	1.440	1.717	1.993	2.408	2.961
180	1.400	1.661	1.922	2.314	2.836
190	1.364	1.611	1.858	2.229	2.724
200	1.331	1.566	1.801	2.154	2.624
210	1.301	1.525	1.749	2.085	2.532
220	1.275	1.488	1.702	2.022	2.450
230	1.250	1.454	1.659	1.965	2.374
240	1.228	1.423	1.619	1.913	2.305
250	1.207	1.395	1.583	1.865	2.241
Untersuchungsergebnis der ZGGH für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement, Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021					

Umrechnungsfaktoren für abweichende Baujahre und Grundstücksgrößen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Marktbereich 6

BRW-Bereich bis 149 €/m ² (100 €/m ²)	Baujahr						
	1955 bis 1964 (1960)	1965 bis 1974 (1970)	1975 bis 1984 (1980)	1985 bis 1994 (1990)	1995 bis 2004 (2000)	2005 bis 2014 (2010)	ab 2015 (2017)
Grundstücksgröße m ²	300	0,76	0,81	0,85	0,89	0,94	1,01
	400	0,80	0,84	0,89	0,93	0,97	1,05
	500	0,84	0,88	0,92	0,97	1,01	1,08
	600	0,88	0,92	0,96	1,01	1,05	1,12
	700	0,91	0,96	1,00	1,04	1,09	1,16
	800	0,95	0,99	1,04	1,08	1,12	1,20
	900	0,99	1,03	1,08	1,12	1,16	1,24
	1.000	1,03	1,07	1,11	1,16	1,20	1,27
	1.100	1,06	1,11	1,15	1,19	1,24	1,31
	1.200	1,10	1,15	1,19	1,23	1,27	1,35
	1.300	1,14	1,18	1,23	1,27	1,31	1,39
	1.400	1,18	1,22	1,26	1,31	1,35	1,42
	1.500	1,21	1,26	1,30	1,34	1,39	1,46
Untersuchungsergebnis der ZGGH für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021							

BRW-Bereich ab 150 €/m ² (250 €/m ²)	Baujahr						
	1955 bis 1964 (1960)	1965 bis 1974 (1970)	1975 bis 1984 (1980)	1985 bis 1994 (1990)	1995 bis 2004 (2000)	2005 bis 2014 (2010)	ab 2015 (2017)
Grundstücksgröße m ²	300	0,85	0,88	0,90	0,93	0,96	1,01
	400	0,87	0,90	0,93	0,96	0,98	1,03
	500	0,90	0,92	0,95	0,98	1,01	1,05
	600	0,92	0,95	0,98	1,00	1,03	1,08
	700	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,10
	800	0,97	1,00	1,02	1,05	1,08	1,13
	900	0,99	1,02	1,05	1,08	1,10	1,15
	1.000	1,02	1,04	1,07	1,10	1,13	1,18
	1.100	1,04	1,07	1,10	1,12	1,15	1,20
	1.200	1,07	1,09	1,12	1,15	1,18	1,22
	1.300	1,09	1,12	1,15	1,17	1,20	1,25
	1.400	1,11	1,14	1,17	1,20	1,23	1,27
	1.500	1,14	1,17	1,19	1,22	1,25	1,30
Untersuchungsergebnis der ZGGH für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021							

Berechnungsbeispiel:

Was kostet ein freistehendes Zweifamilienhaus in Heppenheim, Mustergasse 5, mit einem Baujahr von 1990, einer Wohnfläche von 230 m² und einer Grundstücksgröße von 800 m²?

Marktbereich	4	
aktueller Bodenrichtwert	500 €/m ²	
Durchschnittswert liegt zwischen	2.799 €/m ²	(BRW 450 €/m ² / WF 230m ²)
und	3.096 €/m ²	(BRW 550 €/m ² / WF 230m ²)

interpolierter Wert 2.947,50 €/m² (BRW 500 €/m² / WF 230m²)

Durchschnittswert bei Baujahr 1980 und 700 m² Grundstücksgröße
 2.947,50 €/m² x 230 m² = 677.925 €

Dieser Wert ist wegen des vom Durchschnitt (1980) abweichenden Baujahrs (1990) und der von dem Durchschnitt (700 m²) abweichenden Grundstücksgröße (800 m²) zu korrigieren.

Umrechnungstabelle BRW-Bereich ab 400 €/m²
 Faktor 1,05 (Baujahr 1990 / Grundstücksgröße 800 m²)

Ergebnis: 677.925 € x 1,05 = 711.821 €

gerundeter Durchschnittswert **712.000 €**

9.3.2 Vergleichsfaktoren für wiederverkaufte Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Aus den folgenden Tabellen können die ermittelten Durchschnittswerte entnommen werden. Für die Einstufung sind der Marktbereich, der gültige Bodenrichtwert und die Wohnfläche maßgebend. Zwischenwerte sind zu interpolieren.

9.3.2.1 Marktbereich 4

Wohnfläche m ²	Reihenhäuser und Doppelhaushälften Marktbereich 4 Vergleichsfaktoren €/m ² Wohnfläche bezogen auf 300 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1990				
	Bodenrichtwertbereich				
	150 €/m ² bis 199 €/m ² (175 €/m ²)	200 €/m ² bis 299 €/m ² (250 €/m ²)	300 €/m ² bis 399 €/m ² (350 €/m ²)	400 €/m ² bis 499 €/m ² (450 €/m ²)	500 €/m ² bis 599 €/m ² (550 €/m ²)
80	3.491	3.916	4.481	5.047	5.612
90	3.240	3.617	4.120	4.622	5.125
100	3.038	3.378	3.830	4.283	4.735
110	2.874	3.182	3.594	4.005	4.416
120	2.737	3.019	3.396	3.773	4.150
130	2.620	2.881	3.229	3.577	3.926
140	2.521	2.763	3.086	3.410	3.733
150	2.435	2.661	2.962	3.264	3.566
160	2.359	2.571	2.854	3.137	3.419
170	2.292	2.492	2.758	3.024	3.290
180	2.233	2.422	2.673	2.924	3.176
190	2.180	2.359	2.597	2.835	3.073
200	2.133	2.302	2.528	2.755	2.981
Untersuchungsergebnis der ZGGH für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021					

Umrechnungsfaktoren für abweichende Baujahre und Grundstücksgrößen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Marktbereich 4

BRW-Bereich bis 299 €/m ² (200 €/m ²)	Baujahr						
	1955 bis 1964 (1960)	1965 bis 1974 (1970)	1975 bis 1984 (1980)	1985 bis 1994 (1990)	1995 bis 2004 (2000)	2005 bis 2014 (2010)	ab 2015 (2017)
Grundstücksgröße m ²	100	0,75	0,79	0,83	0,87	0,91	0,95
	150	0,78	0,82	0,86	0,90	0,94	0,99
	200	0,81	0,85	0,90	0,94	0,98	1,02
	250	0,85	0,89	0,93	0,97	1,01	1,05
	300	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08
	350	0,91	0,95	0,99	1,03	1,07	1,11
	400	0,94	0,98	1,02	1,06	1,10	1,14
	450	0,97	1,01	1,06	1,10	1,14	1,18
	500	1,01	1,05	1,09	1,13	1,17	1,21
	550	1,04	1,08	1,12	1,16	1,20	1,24
	600	1,07	1,11	1,15	1,19	1,23	1,27
	650	1,10	1,14	1,18	1,22	1,27	1,31
	700	1,13	1,17	1,22	1,26	1,30	1,34
Untersuchungsergebnis der ZGGH für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021							

BRW-Bereich ab 300 €/m ² (450 €/m ²)	Baujahr						
	1955 bis 1964 (1960)	1965 bis 1974 (1970)	1975 bis 1984 (1980)	1985 bis 1994 (1990)	1995 bis 2004 (2000)	2005 bis 2014 (2010)	ab 2015 (2017)
Grundstücksgröße m ²	100	0,81	0,84	0,87	0,90	0,93	0,96
	150	0,83	0,87	0,90	0,93	0,96	0,99
	200	0,86	0,89	0,92	0,95	0,98	1,01
	250	0,88	0,91	0,94	0,98	1,01	1,04
	300	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06
	350	0,93	0,96	0,99	1,02	1,06	1,09
	400	0,96	0,99	1,02	1,05	1,08	1,11
	450	0,98	1,01	1,04	1,07	1,10	1,13
	500	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,16
	550	1,03	1,06	1,09	1,12	1,15	1,18
	600	1,05	1,08	1,11	1,15	1,18	1,21
	650	1,08	1,11	1,14	1,17	1,20	1,23
	700	1,10	1,13	1,16	1,19	1,22	1,25
Untersuchungsergebnis der ZGGH für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021							

9.3.2.2 Marktbereich 5

Wohnfläche m ²	Reihenhäuser und Doppelhaushälften Marktbereich 5 Vergleichsfaktoren €/m ² Wohnfläche bezogen auf 300 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1990						
	Bodenrichtwertbereich						
	300 €/m ² bis 399 €/m ² (350 €/m ²)	400 €/m ² bis 499 €/m ² (450 €/m ²)	500 €/m ² bis 599 €/m ² (550 €/m ²)	600 €/m ² bis 699 €/m ² (650 €/m ²)	700 €/m ² bis 799 €/m ² (750 €/m ²)	800 €/m ² bis 899 €/m ² (850 €/m ²)	900 €/m ² bis 999 €/m ² (950 €/m ²)
80	4.293	4.749	5.205	5.662	6.118	6.574	7.030
90	4.033	4.438	4.844	5.249	5.655	6.061	6.466
100	3.825	4.190	4.555	4.920	5.285	5.650	6.015
110	3.654	3.986	4.318	4.650	4.982	5.313	5.645
120	3.512	3.817	4.121	4.425	4.729	5.033	5.337
130	3.392	3.673	3.954	4.235	4.515	4.796	5.077
140	3.289	3.550	3.811	4.072	4.332	4.593	4.854
150	3.200	3.444	3.687	3.930	4.174	4.417	4.660
160	3.122	3.350	3.578	3.807	4.035	4.263	4.491
170	3.053	3.268	3.483	3.697	3.912	4.127	4.341
180	2.992	3.195	3.398	3.600	3.803	4.006	4.209
190	2.937	3.129	3.321	3.514	3.706	3.898	4.090
200	2.888	3.070	3.253	3.435	3.618	3.800	3.983
Untersuchungsergebnis der ZGGH für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021							

Umrechnungsfaktoren für abweichende Baujahre und Grundstücksgrößen
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Marktbereich 5

BRW-Bereich bis 399 €/m ² (300 €/m ²)	Baujahr						
	1955 bis 1964 (1960)	1965 bis 1974 (1970)	1975 bis 1984 (1980)	1985 bis 1994 (1990)	1995 bis 2004 (2000)	2005 bis 2014 (2010)	ab 2015 (2017)
Grundstücksgröße m ²	100	0,71	0,74	0,78	0,82	0,85	0,89
	150	0,75	0,79	0,83	0,86	0,90	0,94
	200	0,80	0,83	0,87	0,91	0,95	1,01
	250	0,84	0,88	0,92	0,95	0,99	1,03
	300	0,89	0,93	0,96	1,00	1,04	1,07
	350	0,94	0,97	1,01	1,05	1,08	1,12
	400	0,98	1,02	1,05	1,09	1,13	1,17
	450	1,03	1,06	1,10	1,14	1,17	1,21
	500	1,07	1,11	1,15	1,18	1,22	1,26
	550	1,12	1,16	1,19	1,23	1,27	1,30
	600	1,16	1,20	1,24	1,28	1,31	1,35
	650	1,21	1,25	1,28	1,32	1,36	1,39
	700	1,26	1,29	1,33	1,37	1,40	1,44
Untersuchungsergebnis der ZGGH für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021							

Umrechnungsfaktoren für abweichende Baujahre und Grundstücksgrößen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Marktbereich 5

BRW-Bereich 400 €/m ² bis 599 €/m ² (500 €/m ²)	Baujahr						
	1955 bis 1964 (1960)	1965 bis 1974 (1970)	1975 bis 1984 (1980)	1985 bis 1994 (1990)	1995 bis 2004 (2000)	2005 bis 2014 (2010)	ab 2015 (2017)
Grundstücksgröße m ²	100	0,75	0,78	0,81	0,84	0,88	0,93
	150	0,79	0,82	0,85	0,88	0,91	0,97
	200	0,83	0,86	0,89	0,92	0,95	1,01
	250	0,87	0,90	0,93	0,96	0,99	1,05
	300	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,08
	350	0,94	0,98	1,01	1,04	1,07	1,12
	400	0,98	1,02	1,05	1,08	1,11	1,16
	450	1,02	1,05	1,09	1,12	1,15	1,20
	500	1,06	1,09	1,12	1,16	1,19	1,24
	550	1,10	1,13	1,16	1,20	1,23	1,28
	600	1,14	1,17	1,20	1,23	1,27	1,32
	650	1,18	1,21	1,24	1,27	1,31	1,36
	700	1,22	1,25	1,28	1,31	1,34	1,40
Untersuchungsergebnis der ZGGH für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021							

BRW-Bereich 600 €/m ² bis 799 €/m ² (700 €/m ²)	Baujahr						
	1955 bis 1964 (1960)	1965 bis 1974 (1970)	1975 bis 1984 (1980)	1985 bis 1994 (1990)	1995 bis 2004 (2000)	2005 bis 2014 (2010)	ab 2015 (2017)
Grundstücksgröße m ²	100	0,78	0,81	0,84	0,86	0,89	0,94
	150	0,82	0,84	0,87	0,90	0,93	0,97
	200	0,85	0,88	0,90	0,93	0,96	1,01
	250	0,88	0,91	0,94	0,97	0,99	1,04
	300	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,07
	350	0,95	0,98	1,01	1,03	1,06	1,11
	400	0,99	1,01	1,04	1,07	1,10	1,14
	450	1,02	1,05	1,07	1,10	1,13	1,18
	500	1,05	1,08	1,11	1,14	1,16	1,21
	550	1,09	1,12	1,14	1,17	1,20	1,24
	600	1,12	1,15	1,18	1,20	1,23	1,28
	650	1,16	1,18	1,21	1,24	1,27	1,31
	700	1,19	1,22	1,25	1,27	1,30	1,35
Untersuchungsergebnis der ZGGH für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021							

Umrechnungsfaktoren für abweichende Baujahre und Grundstücksgrößen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Marktbereich 5

BRW-Bereich ab 800 €/m ² (900 €/m ²)	Baujahr						
	1955 bis 1964 (1960)	1965 bis 1974 (1970)	1975 bis 1984 (1980)	1985 bis 1994 (1990)	1995 bis 2004 (2000)	2005 bis 2014 (2010)	ab 2015 (2017)
Grundstücksgröße m ²	100	0,81	0,83	0,85	0,88	0,90	0,94
	150	0,84	0,86	0,89	0,91	0,93	0,97
	200	0,87	0,89	0,92	0,94	0,96	1,01
	250	0,90	0,92	0,95	0,97	0,99	1,04
	300	0,93	0,95	0,98	1,00	1,02	1,07
	350	0,96	0,98	1,01	1,03	1,05	1,10
	400	0,99	1,01	1,04	1,06	1,08	1,13
	450	1,02	1,04	1,07	1,09	1,11	1,16
	500	1,05	1,07	1,10	1,12	1,15	1,19
	550	1,08	1,10	1,13	1,15	1,18	1,22
	600	1,11	1,13	1,16	1,18	1,21	1,25
	650	1,14	1,16	1,19	1,21	1,24	1,28
	700	1,17	1,19	1,22	1,24	1,27	1,31
Untersuchungsergebnis der ZGGH für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021							

9.3.2.3 Marktbereich 6

Wohnfläche m ²	Reihenhäuser und Doppelhaushälften Marktbereich 6 Vergleichsfaktoren €/m ² Wohnfläche bezogen auf 300 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1990			
	Bodenrichtwertbereich			
	bis 149 €/m ² (125 €/m ²)	150 €/m ² bis 199 €/m ² (175 €/m ²)	200 €/m ² bis 299 €/m ² (250 €/m ²)	300 €/m ² bis 399 €/m ² (350 €/m ²)
80	2.864	3.290	3.928	4.779
90	2.596	2.974	3.541	4.298
100	2.381	2.721	3.232	3.912
110	2.205	2.514	2.978	3.597
120	2.058	2.342	2.767	3.335
130	1.934	2.196	2.589	3.112
140	1.828	2.071	2.436	2.922
150	1.736	1.963	2.303	2.757
160	1.655	1.868	2.187	2.612
170	1.584	1.784	2.085	2.485
180	1.521	1.710	1.994	2.372
190	1.464	1.643	1.912	2.270
200	1.413	1.583	1.839	2.179
Untersuchungsergebnis der ZGGH für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021				

Umrechnungsfaktoren für abweichende Baujahre und Grundstücksgrößen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Marktbereich 6

BRW-Bereich bis 249 €/m ² (175 €/m ²)	Baujahr						
	1955 bis 1964 (1960)	1965 bis 1974 (1970)	1975 bis 1984 (1980)	1985 bis 1994 (1990)	1995 bis 2004 (2000)	2005 bis 2014 (2010)	ab 2015 (2017)
Grundstücksgröße m ²	100	0,69	0,74	0,80	0,85	0,90	0,99
	150	0,73	0,78	0,83	0,89	0,94	1,03
	200	0,77	0,82	0,87	0,93	0,98	1,07
	250	0,80	0,86	0,91	0,96	1,02	1,11
	300	0,84	0,89	0,95	1,00	1,05	1,14
	350	0,88	0,93	0,98	1,04	1,09	1,18
	400	0,92	0,97	1,02	1,07	1,13	1,22
	450	0,95	1,01	1,06	1,11	1,17	1,26
	500	0,99	1,04	1,10	1,15	1,20	1,29
	550	1,03	1,08	1,13	1,19	1,24	1,33
	600	1,07	1,12	1,17	1,22	1,28	1,37
	650	1,10	1,16	1,21	1,26	1,32	1,41
	700	1,14	1,19	1,25	1,30	1,35	1,44
Untersuchungsergebnis der ZGGH für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021							

Umrechnungsfaktoren für abweichende Baujahre und Grundstücksgrößen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Marktbereich 6

BRW-Bereich ab 250 €/m ² (300 €/m ²)	Baujahr						
	1955 bis 1964 (1960)	1965 bis 1974 (1970)	1975 bis 1984 (1980)	1985 bis 1994 (1990)	1995 bis 2004 (2000)	2005 bis 2014 (2010)	ab 2015 (2017)
Grundstücksgröße m ²	100	0,76	0,80	0,84	0,88	0,93	0,97
	150	0,79	0,83	0,87	0,91	0,95	1,00
	200	0,82	0,86	0,90	0,94	0,98	1,02
	250	0,85	0,89	0,93	0,97	1,01	1,05
	300	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08
	350	0,91	0,95	0,99	1,03	1,07	1,11
	400	0,94	0,98	1,02	1,06	1,10	1,14
	450	0,96	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17
	500	0,99	1,03	1,07	1,12	1,16	1,20
	550	1,02	1,06	1,10	1,14	1,19	1,23
	600	1,05	1,09	1,13	1,17	1,21	1,25
	650	1,08	1,12	1,16	1,20	1,24	1,28
	700	1,11	1,15	1,19	1,23	1,27	1,31
Untersuchungsergebnis der ZGGH für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021							

Berechnungsbeispiel:

Was kostet ein Reihnhaus in Pfungstadt, Mustergasse 5, mit einem Baujahr von 1970 einer Wohnfläche von 160 m² und einer Grundstücksgröße von 200 m²?

Marktbereich 5
aktueller Bodenrichtwert 600 €/m²

Durchschnittswert liegt zwischen 3.578 €/m² (BRW 550 €/m² / WF 160 m²)
und 3.807 €/m² (BRW 650 €/m² / WF 160 m²)

interpolierter Wert 3.692,50 €/m² (BRW 500 €/m² / WF 160 m²)

Durchschnittswert bei Baujahr 1990 und 300 m² Grundstücksgröße
3.692,50 €/m² x 160 m² = 590.800 €

Dieser Wert ist wegen des vom Durchschnitt (1990) abweichenden Baujahrs (1970) und der von dem Durchschnitt (300 m²) abweichenden Grundstücksgröße (200 m²) zu korrigieren.

Umrechnungstabelle BRW-Bereich 600 €/m² bis 799 €/m²
Faktor 0,88 (Baujahr 1970 / Grundstücksgröße 200 m²)

Ergebnis: 590.800 € x 0,88 = 519.904 €

gerundeter Durchschnittswert 520.000 €

9.4 Modellbeschreibung und Anwendungsmethodik für Wohnungseigentum

Der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt wird durch die zu Wohnzwecken genutzten Immobilien geprägt. Den größten Teil dieses Marktsegmentes machen Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern aus.

Die in diesem Kapitel dargestellten Untersuchungsergebnisse von Wohnungseigentum (Neubau und Wiederverkauf) wurden 2022 von der ZGGH übernommen und als Vergleichsfaktoren nach dem Bewertungsgesetz der Finanzverwaltung zur Verfügung gestellt.

Weiterführende Untersuchungen haben ergeben, dass das Preisgefüge (Quadratmeterpreis der Wohnfläche) für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit Reihen- und Doppelhäusern im Wohnungseigentum nur sehr bedingt vergleichbar ist.

Die Auswertung der Kaufverträge umfasst die Jahre 2019 bis 2021. Diese werden in zwei Kategorien unterteilt:

- Neubauobjekte (Wohnungen deren Baujahr bis maximal zwei Jahre vor bzw. nach dem Jahr des Kaufvertrages liegt)
- Wiederverkaufsobjekte (Wohnungen deren Baujahr bis zu drei Jahren vor dem Jahr des Kaufvertrages liegt)

Auswertungen haben ergeben, dass bei wiederverkauften Objekten das Baujahr einen wesentlichen Einfluss auf den Preis einer Immobilie hat, während der Einfluss einer von der Norm abweichenden Wohnfläche, sowohl bei neugebauten wie auch bei wiederverkauften Eigentumswohnungen, keine statistisch gesicherte und nachweisbare Abhängigkeit ergab.

Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit maximal 12 Wohneinheiten. Die Anzahl der Wohneinheiten pro Objekt beträgt durchschnittlich ca. 5 Einheiten. Die Auswertergebnisse für Eigentumswohnungen in Geschosswohnungsbauten können dem Kapitel 9.5.2 entnommen werden.

Die ermittelten Durchschnittswerte der einzelnen Objektarten berücksichtigen die Einflussgrößen Alter und Lage des Objektes bezogen auf den Marktbereich und den Bodenrichtwert. Die jeweilige innerörtliche Lage ist für Neubau- und Wiederverkaufsobjekte aufgrund der Anzahl der Fälle als durchschnittlich anzusehen. Der individuelle Ausstattungsstandard ergibt sich nach den ausgewerteten Angaben aus den Fragebögen für alle Objektarten als mittel bis gehoben.

Die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen beziehen sich auf den Preis pro Quadratmeter Wohnfläche **ohne** Stellplatzanteil. Wertangaben zu eventuell vorhandenen Stellplätzen können dem Kapitel 9.6 entnommen werden.

Die folgenden Auswertungen wurden getrennt nach den Kategorien Neubau und Wiederverkauf durchgeführt. Die Umwandlungsobjekte werden auf Grund des geringen Aufkommens nicht weiter untersucht.

Ziel der Wertberechnung mittels Vergleichsfaktoren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt am wahrscheinlichsten zu erzielbaren Preis (Marktpreis) zu ermitteln. Der aus den abgeleiteten Vergleichsfaktoren ermittelte Vergleichspreis ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Die dem Rechenverfahren zugrunde liegenden Kaufpreise liegen durchschnittlich zwei Jahre zurück und berücksichtigen daher die konjunkturellen Entwicklungen des Immobilienmarktes nur bedingt. Deshalb muss das Rechenergebnis an das aktuelle Marktgeschehen angepasst werden. Diese Anpassung kann, je nach Markt- und Bodenrichtwertbereich, mit einem Zuschlag von plus 5 bis 20 Prozent berücksichtigt werden.

9.5 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum

Nachfolgend werden die Durchschnittswerte für neugebautes bzw. wiederveräußertes Wohnungseigentum aufgeführt, die bezogen auf die einzelnen Marktbereiche und das vorherrschende Bodenrichtwertniveau ermittelt wurden.

9.5.1 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum – Neubau und Wiederverkauf

Aus den folgenden Tabellen können die ermittelten Durchschnittswerte entnommen werden. Für die Einstufung in den jeweiligen Bereich sind der Marktbereich, der gültige Bodenrichtwert und das Baujahr maßgebend. Zwischenwerte sind zu interpolieren.

Auswertungen haben ergeben, dass bei wiederverkauften Objekten das Baujahr einen wesentlichen Einfluss auf den Preis einer Immobilie hat, während der Einfluss einer von der Norm abweichenden Wohnfläche sowohl bei neugebauten wie auch bei wiederverkauften Eigentumswohnungen keine statistisch gesicherte und nachweisbare Abhängigkeit ergab.

9.5.1.1 Marktbereich 4

Baujahr	Eigentumswohnungen Marktbereich 4 Vergleichsfaktoren €/m² Wohnfläche					
	Bodenrichtwertbereich					
	100 €/m² bis 199 €/m² (150 €/m²)	200 €/m² bis 299 €/m² (250 €/m²)	300 €/m² bis 399 €/m² (350 €/m²)	400 €/m² bis 499 €/m² (450 €/m²)	500 €/m² bis 599 €/m² (550 €/m²)	600 €/m² bis 699 €/m² (650 €/m²)
1975 bis 1984 (1980)	1.899	2.101	2.303	2.505	2.708	2.910
1985 bis 1994 (1990)	2.116	2.319	2.521	2.723	2.925	3.128
1995 bis 2004 (2000)	2.334	2.536	2.739	2.941	3.143	3.345
2005 bis 2015 (2010)	2.552	2.754	2.956	3.159	3.361	3.563
ab 2016 (Erst- bezug)	3.466	3.682	3.898	4.114	4.331	4.547
Untersuchungsergebnis der ZGGH für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021						

9.5.1.2 Marktbereich 5

Baujahr	Eigentumswohnungen Marktbereich 5 Vergleichsfaktoren €/m² Wohnfläche						
	Bodenrichtwertbereich						
	200 €/m² bis 299 €/m² (250 €/m²)	300 €/m² bis 399 €/m² (350 €/m²)	400 €/m² bis 499 €/m² (450 €/m²)	500 €/m² bis 599 €/m² (550 €/m²)	600 €/m² bis 699 €/m² (650 €/m²)	700 €/m² bis 799 €/m² (750 €/m²)	800 €/m² bis 899 €/m² (850 €/m²)
1965 bis 1974 (1970)	2.385	2.577	2.768	2.960	3.152	3.344	3.535
1975 bis 1984 (1980)	2.523	2.714	2.906	3.098	3.290	3.481	3.673
1985 bis 1994 (1990)	2.660	2.852	3.044	3.236	3.427	3.619	3.811
1995 bis 2004 (2000)	2.798	2.990	3.182	3.373	3.565	3.757	3.949
2005 bis 2015 (2010)	2.936	3.128	3.319	3.511	3.703	3.895	4.086
ab 2016 (Erst- bezug)	---	3.897	4.164	4.430	4.697	4.963	5.230
Untersuchungsergebnis der ZGGH für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021							

9.5.1.3 Marktbereich 6

Baujahr	Eigentumswohnungen Marktbereich 6 Vergleichsfaktoren €/m² Wohnfläche			
	Bodenrichtwertbereich			
	50 €/m² bis 99 €/m² (75 €/m²)	100 €/m² bis 199 €/m² (150 €/m²)	200 €/m² bis 299 €/m² (250 €/m²)	300 €/m² bis 399 €/m² (350 €/m²)
1975 bis 1984 (1980)	1.252	1.590	2.041	2.492
1985 bis 1994 (1990)	1.422	1.760	2.211	2.662
1995 bis 2004 (2000)	1.593	1.931	2.382	2.833
2005 bis 2015 (2010)	1.763	2.102	2.552	3.003
ab 2016 (Erst- bezug)	-	2.988	3.347	3.705
Untersuchungsergebnis der ZGGH für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021				

Berechnungsbeispiel:

Was kostet eine Eigentumswohnung in Michelstadt, Mustergasse 10,
mit einem Baujahr von 1990 und einer Wohnfläche von 94 m²?

Marktbereich	6	
aktueller Bodenrichtwert	180 €/m²	
Durchschnittswert liegt zwischen	1.760 €/m²	(BRW 150 €/m² / BJ 1990)
und	2.211 €/m²	(BRW 250 €/m² / BJ 1990)
interpolierter Wert	1.895,30 €/m²	(BRW 180 €/m² / BJ 1990)
Durchschnittswert der Wohnung		
$1.895,30 \text{ €/m}^2 \times 94 \text{ m}^2 =$	178.158 €	
gerundeter Durchschnittswert	178.000 €	

9.5.2 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum – Wiederverkauf in Geschosswohnungsbauten

Eine gesonderte Stellung am südhessischen Immobilienmarkt hat das Wohnungseigentum in großen Wohneinheiten. Bei diesem Teilmarkt handelt es sich um Eigentumswohnungen in Hochhäusern oder Wohnblocks mit mindestens 50 Wohneinheiten.

Die nachfolgenden Auswertungen wurden auf Basis von Verkaufsfällen der Jahre 2020 und 2021 durchgeführt.

	Vergleichsfaktoren in €/m² Wohnfläche					
	Bodenrichtwertbereich					
	bis 299 €/m²	300 €/m² bis 399 €/m²	400 €/m² bis 499 €/m²	500 €/m² bis 599 €/m²	600 €/m² bis 699 €/m²	ab 700 €/m²
Vergleichswert €/m² WF	2.090	2.193	2.266	2.451	2.804	3.069
Min-Max	969-3.012	873-3.954	851-4.147	1.000-4.436	1.233-4.935	1.986-5.486
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie						
Ø Baujahr	1988	1979	1981	1978	1981	1979
Min-Max	1974-1998	1966-2011	1959-1999	1965-2000	1968-2017	1960-2018
Ø Wohnfläche m²	65	75	77	72	75	74
Min-Max	42-85	40-125	40-180	40-128	41-124	47-178
Ø Anzahl Wohneinheiten	68	117	110	120	270	89
Min-Max	55-84	50-280	50-286	40-128	41-124	50-242
Ø BRW €/m²	255	355	440	530	615	800
Min-Max	130-290	300-390	400-490	500-580	600-650	700-1.100
Anzahl Kauffälle	9	129	131	130	70	61
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2020 und 2021						

9.6 Wertangaben für Kfz-Stellplätze

Bei den Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist anteilig der Wert einer Garage, eines Carports oder eines Stellplatzes enthalten.

Die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen beziehen sich auf den Preis pro Quadratmeter Wohnfläche **ohne** Stellplatzanteil. Wertangaben zu eventuell vorhandenen Stellplätzen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Art des Stellplatzes (inkl. Grundstücksanteil)	Wertangabe	
	Erstverkauf €	Wiederverkauf €
Tiefgaragen	15.000	9.000
Stellplatz im Doppelparker	10.000	7.000
Stellplatz (im Freien)	5.000	5.000
Carport	7.500	6.000
Garage	12.000	8.000
Doppelgarage	22.000	15.000

10 Mieten

10.1 Mietwertübersicht für Wohnnutzung

Mit Ausnahme der Städte Darmstadt und Offenbach gibt es für Südhessen keinen Mietspiegel. Die Nachfrage nach Informationen über die Höhe der ortsüblichen Wohnraummieten ist allerdings ungebrochen, sei es, dass sich ein auswärtiger Investor ohne regionale Marktkennntnisse einen Überblick verschaffen möchte oder dass Mieter bzw. Vermieter einen realistischen Mietansatz suchen. Um einen (qualifizierten) Mietspiegel aufzustellen, muss dieser den einschlägigen Gesetzen (z. B. § 558 BGB) und Verordnungen entsprechen. Diese Aufgabe ist dem Gutachterausschuss in der geforderten Form nicht zugeordnet.

Nach § 9 der Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV) obliegt der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die Aufgabe, eine sogenannte Mietwertübersicht zu erstellen.

Dabei werden folgende Einflussgrößen auf die Höhe des Mietwertes unterschieden:

- Lage in der Region (über Bodenrichtwert)
- Objektart (Wohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern bis 60 m² WF (Apartment) und ab 70 m² WF (Standardwohnung)
- Alter des Objekts (über Baujahr; ggf. fiktives Baujahr aufgrund baulicher Verbesserungen)
- Größe des Objekts (über Wohnfläche)
- Ausstattungsstandardstufe des Objektes von einfach bis gehoben (Qualität der Materialien, Bauausführung, energetische Eigenschaften)

Es wird daneben eine mittlere innerörtliche Lage und das Nutzungsrecht für einen bis zwei Stellplätze unterstellt, da diese nicht gesondert registriert wurden.

Die Daten stammen überwiegend aus den Angaben in Fragebögen zu den in der Kaufpreissammlung registrierten Mietobjekten. Sie umfassen für die Objektart der vermieteten Wohnungen die Auswertungsjahre 2015 bis 2020 und bilden zudem die Grundlage für den Mietwertkalkulator (Mika) 2021. Dieser wird hessenweit in einem zweijährigen Turnus aufgelegt.

Die für diesen Immobilienmarktbericht analysierten Mietpreise sind auf Basis der zum Stichtag 01.01.2020 ermittelten Bodenrichtwerte gruppiert und als Mietwertübersicht dargestellt.

Die Darstellung der Untersuchungsergebnisse soll dem Nutzer eine individuelle Anwendung ermöglichen. Die angegebenen mittleren Mietwerte sind als Anhaltspunkt zu verstehen, die eine durchschnittliche Miethöhe pro Quadratmeter Wohnfläche darstellen. Bei den ausgewerteten Mieten handelt es sich um eine Mischung aus Neu- und Bestandsmieten, wobei der Anteil an Bestandsmieten überwiegt. Als Grundlage für die Ermittlung einer ortsüblichen Vergleichsmiete dienen nach § 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) die in den vergangenen vier Jahren für frei finanzierten Wohnraum vereinbarten Mietpreise.

Die angegebenen Durchschnittsmieten beziehen sich auf die so genannte Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Bei der Nettokaltmiete handelt es sich um die reine Grundmiete ohne jegliche umlagefähige Nebenkosten, d.h. „reines“ Entgelt für die Benutzung von Wohnräumen.

Die Untersuchungsergebnisse haben gezeigt, dass es bei Mietwerten für Wohnungen einen nachweisbaren Unterschied bezüglich der Größe und der Art der Wohneinheit gibt. Dabei wurde unterschieden zwischen Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche (Apartment) und ab 70 m² Wohnfläche (Standardwohnung).

Es wurde weiterhin festgestellt, dass der Ausstattungsstandard der Wohneinheit einen wesentlichen Einfluss auf den Mietwert hat. Gebäude lassen sich hinsichtlich ihrer Ausstattungsqualität differenzieren. Diese hängt vom Alter und dem Grad der Ausstattung ab. Die jeweilige Lage der Immobilie spielt hierfür keine Rolle.

Zur qualitativen Einschätzung von Gebäuden hilft die Beschreibung der Gebäudestandards der Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur. Diese pauschale Beschreibung der Gebäudestandards beinhaltet keine starren Vorgaben, sondern Anhaltspunkte zur Beurteilung - ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Es werden lediglich die wesentlichen, zum Zwecke der Wertermittlung erforderlichen, Merkmalsanteile bzw. Ausstattungsstandardstufen je Bauteil prozentual mit unterschiedlicher Wägung eingestuft. Hierbei besteht eine Unterteilung in 5 Ausstattungsstandardstufen von Stufe 1 sehr einfach und nicht zeitgemäß bis Stufe 5 sehr luxuriös und modern.

Der Ausstattungsstandard wurde bei der Ableitung der Mietwerte berücksichtigt und kann mittels Umrechnungsfaktoren angepasst werden.

Für abweichende Wohnflächen und Ausstattungsstandardstufen sind Umrechnungsfaktoren angegeben, die im Anschluss an die Mietwertübersichten aufgeführt sind. Die Mietwerte werden nach Baujahresstufen zu je fünf Jahren angegeben. Dazwischen liegende Baujahre können durch Interpolation berücksichtigt werden.

Neben den Umrechnungsfaktoren für die Größe der Wohneinheit und für die Ausstattungsstandardstufen wurden keine detaillierten Korrekturfaktoren für weitere wertmindernde oder wertsteigernde Gegebenheiten ermittelt.

Mehrere Städte haben bei Untersuchungen zur Erstellung ihres Mietspiegels einen Zusammenhang zwischen dem Mietwert einer Standardwohnung und dem Mietwert eines Ein- und Zweifamilienhauses festgestellt. Demnach lässt sich als Orientierungswert für Häuser ein Zuschlag von ca. 10 % am Mietwert von Standardwohnungen annehmen.

Die Anzahl der verkauften Mietobjekte ist im ländlichen Bereich geringer als in städtisch geprägten Lagen. Aus den angegebenen durchschnittlichen Mietwerten lassen sich die Abhängigkeiten bezüglich der Lage innerhalb der Region, des Baujahres und der Größe des Objekts direkt ablesen. Bei höheren Bodenpreisen werden höhere Mieten erzielt. Ältere Objekte sind günstiger zu mieten als Neubauten und kleinere Wohneinheiten sind gegenüber größeren teurer.

10.1.1 Mietwertübersicht – Apartment

Aus der folgenden Tabelle können die ermittelten Durchschnittswerte entnommen werden. Für die Einstufung sind der gültige Bodenrichtwert und das Baujahr maßgebend. Zwischenwerte sind zu interpolieren.

Baujahr	Durchschnittsmieten in €/m² Wohnfläche bezogen auf 50 m² Wohnfläche und Standardstufe 2,5						
	Bodenrichtwert						
	bis 99 €/m² (75 €/m²)	100 €/m² bis 199 €/m² (150 €/m²)	200 €/m² bis 299 €/m² (250 €/m²)	300 €/m² bis 399 €/m² (350 €/m²)	400 €/m² bis 499 €/m² (450 €/m²)	500 €/m² bis 599 €/m² (550 €/m²)	600 €/m² bis 699 €/m² (650 €/m²)
1965	6,05	6,56	7,24	7,92	8,60	9,28	9,96
1970	6,22	6,73	7,41	8,09	8,77	9,45	10,14
1975	6,39	6,90	7,58	8,26	8,94	9,63	10,31
1980	6,56	7,07	7,75	8,43	9,12	9,80	10,48
1985	6,73	7,24	7,92	8,61	9,29	9,97	10,65
1990	6,90	7,41	8,10	8,78	9,46	10,14	10,82
1995	7,07	7,59	8,27	8,95	9,63	10,31	10,99
2000	7,25	7,76	8,44	9,12	9,80	10,48	11,16
2005	7,42	7,93	8,61	9,29	9,97	10,65	11,34
2010	7,59	8,10	8,78	9,46	10,14	10,83	11,51
2015	7,76	8,27	8,95	9,63	10,32	11,00	11,68
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2015 bis 2020							

10.1.1.1 Umrechnungsfaktoren für abweichende Wohnfläche und Standardstufe – Apartment

Wohnfläche	Umrechnungsfaktor
40 m²	1,10
50 m²	1,00
60 m²	0,94
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2015 bis 2020	

Standardstufe -Ausstattung-	Umrechnungsfaktor
1,5 -einfach-	0,96
2,5 -zeitgemäß-	1,00
3,5 -gehoben u. modern-	1,04
4,5 -stark gehoben u. luxuriös-	1,08
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim Untersuchungszeitraum 2015 bis 2020	

10.1.2 Mietwertübersicht – Standardwohnung

Aus der folgenden Tabelle können die ermittelten Durchschnittswerte entnommen werden. Für die Einstufung sind der gültige Bodenrichtwert und das Baujahr maßgebend. Zwischenwerte sind zu interpolieren.

Baujahr	Durchschnittsmieten in €/m² Wohnfläche bezogen auf 90 m² Wohnfläche und Standardstufe 2,5						
	Bodenrichtwert						
	bis 99 €/m² (75 €/m²)	100 €/m² bis 199 €/m² (150 €/m²)	200 €/m² bis 299 €/m² (250 €/m²)	300 €/m² bis 399 €/m² (350 €/m²)	400 €/m² bis 499 €/m² (450 €/m²)	500 €/m² bis 599 €/m² (550 €/m²)	600 €/m² bis 699 €/m² (650 €/m²)
1965	5,32	5,78	6,40	7,01	7,63	8,24	8,86
1970	5,47	5,93	6,55	7,16	7,78	8,40	9,01
1975	5,63	6,09	6,70	7,32	7,93	8,55	9,16
1980	5,78	6,24	6,86	7,47	8,09	8,70	9,32
1985	5,93	6,39	7,01	7,62	8,24	8,86	9,47
1990	6,09	6,55	7,16	7,78	8,39	9,01	9,62
1995	6,24	6,70	7,32	7,93	8,55	9,16	9,78
2000	6,39	6,85	7,47	8,08	8,70	9,32	9,93
2005	6,55	7,01	7,62	8,24	8,85	9,47	10,08
2010	6,70	7,16	7,78	8,39	9,01	9,62	10,24
2015	6,85	7,31	7,93	8,54	9,16	9,78	10,39
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2015 bis 2020							

10.1.2.1 Umrechnungsfaktoren für abweichende Wohnfläche und Standardstufe - Standardwohnung

Wohnfläche	Umrechnungsfaktor
70 m ²	1,03
80 m ²	1,02
90 m²	1,00
100 m ²	0,98
110 m ²	0,97
120 m ²	0,95
130 m ²	0,94
140 m ²	0,92
150 m ²	0,90
160 m ²	0,89
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2015 bis 2020	

Standardstufe -Ausstattung-	Umrechnungsfaktor
1,5 -einfach-	0,93
2,5 -zeitgemäß-	1,00
3,5 -gehoben u. modern-	1,07
4,5 -stark gehoben u. luxuriös-	1,14
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2015 bis 2020	

Hinweis: Umrechnungen auf die Standardstufen 3,5 und 4,5 können nicht auf Baujahre kleiner oder gleich 1980 angewendet werden.

Berechnungsbeispiel:

Wie hoch ist die Miete pro m² Wohnfläche für eine Standardwohnung in Griesheim mit einem Bodenrichtwert von 500 €/m², einem Baujahr von 1990, einer Standardstufe von 3,5 und einer Wohnfläche von 120 m²?

aktueller Bodenrichtwert	500 €/m ²	
Durchschnittswert liegt zwischen	8,39 €/m ²	(BRW 450 €/m ² / BJ 1990)
und	9,01 €/m ²	(BRW 550 €/m ² / BJ 1990)
interpolierter Wert	8,70 €/m ²	(BRW 500 €/m ² / BJ 1990)

Umrechnungsfaktor für die vom Durchschnitt (90 m² WF) abweichende Wohnfläche (120 m² WF) und vom Durchschnitt (2,5) abweichende Standardstufe (3,5)

Wohnfläche von 120 m ² =	0,95
Standardstufe von 3,5 =	1,07

Ergebnis: 8,70 €/m² x 0,95 x 1,07 = 8,84 €/m²

gerundeter Durchschnittswert **8,80 €/m²**

10.2 Mietpreisübersicht für gewerbliche Nutzung

Die in der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse erfassten Kaufverträge beinhalten im Bereich der gewerblich genutzten Immobilien eine zu geringe Anzahl ausreichend qualifizierter Datensätze, um aussagefähige und belastbare Untersuchungsergebnisse für gewerbliche Mietpreise ableiten zu können.

Aus diesem Grund werden nachfolgend die von der Initiative PERFORM Zukunftsregion Frankfurt RheinMain ermittelten und veröffentlichten Mietpreise abgebildet. Neun Industrie- und Handelskammern der Metropolregion FrankfurtRheinMain, u.a. die für unseren Zuständigkeitsbereich zuständigen Industrie- und Handelskammern Darmstadt Rhein Main Neckar und Offenbach am Main, haben mithilfe von Experten Orientierungswerte zu Büro- und Einzelhandelsmieten sowie zu Mietpreisen für Hallen-, Logistik- und Produktions- sowie Lager- und Abstellflächen in der Region zusammengetragen.

Definitionen aus „Gewerbemieten in FrankfurtRheinMain“ der Initiative PERFORM Zukunftsregion Frankfurt RheinMain:

- Die angegebenen Mietpreise sind marktübliche Spannen, angegeben als „von - bis“-Werte, die sich für ein auf den Standort oder die Lage typisches Objekt beziehen. Abweichungen der in den Flächenkategorien genannten Standards führen zu Auf- oder Abschlägen.
- Abgebildet wird der Markt für Neuvermietungen, Bestandsmieten werden nicht berücksichtigt.
- Außergewöhnlich hohe bzw. niedrige Werte werden nicht berücksichtigt, sodass auch Vertragsabschlüsse mit vereinbarten Mietpreisen außerhalb dieser Spanne aufgetreten sein können.
- Die Mietpreisspannen geben Auskunft über die Nettokaltmieten eines Teilmarktes und werden in €/m² und Monat angegeben.
- In diesen Werten sind Nebenabsprachen zwischen Mieter und Vermieter (z. B. mietfreie Zeiten, Baukostenzuschüsse) nicht enthalten.
- War die Datengrundlage nicht ausreichend, wurde auf eine Angabe verzichtet und dies mit „---“ gekennzeichnet.

Büroflächen

Als Büroflächen gelten Flächen, auf denen typische Schreibtischtätigkeiten durchgeführt werden können und die auf dem Büroflächenmarkt gehandelt werden können. In dieser Publikation wird auf die Unterscheidung verschiedener Büroflächenstandards verzichtet, d.h. die Spannbreiten umfassen alle Büroflächen vom einfachen Standard bis zum gehobenen Standard.

Einzelhandelsflächen

Als Einzelhandelsflächen gelten Standardflächen bis ca. 120 m² Verkaufsfläche. Flächen in Einkaufszentren werden nicht berücksichtigt.

Hallen, Logistik- und Produktionsflächen

Als Logistik- und Produktionsflächen gelten beheizbare Flächen zwischen 500 und 5.000 m² mit Starkstromanschluss, einer Deckenhöhe von mindestens 5 Metern und Rampentoren oder ebenerdiger Zufahrt. Die angegebenen Preise schließen größere Büro- oder Sozialflächen (ca. >10 % der Gesamtfläche) aus.

Lager- und Abstellflächen

Hierbei handelt es sich um Außenlagerflächen. Diese können befestigt oder unbefestigt sein. Eine teilweise Überdachung ist möglich.

10.2.1 Gewerbliche Mietpreise

Netto-Kaltmiete in €/m² Nutzfläche				
Stadt/Gemeinde	Büros	Einzelhandel	Produktions- u. Lagerhalle	Lager- und Abstellfläche
Kreis Bergstraße				
Bensheim	8,00 - 11,00	7,00 - 25,00	3,50 - 7,00	3,00 - 6,00
Heppenheim	6,00 - 12,50	9,50 - 22,00	4,50 - 5,50	---
Lorsch	7,50 - 11,00	5,00 - 12,00	4,50 - 7,50	2,00 - 4,00
Kreis Darmstadt-Dieburg				
Dieburg	6,00 - 11,00	6,50 - 20,00	2,50 - 5,00	2,50 - 5,00
Griesheim	6,00 - 13,00	6,00 - 22,00	2,00 - 7,00	2,00 - 4,50
Groß-Umstadt	7,00 - 15,00	6,00 - 20,00	2,00 - 4,50	---
Pfungstadt	7,00 - 15,00	7,50 - 20,00	3,50 - 6,50	2,00 - 5,00
Weiterstadt	6,00 - 13,50	6,00 - 20,00	3,00 - 8,00	3,00 - 6,00
Kreis Groß-Gerau				
Groß-Gerau	7,00 - 12,00	7,50 - 15,00	2,50 - 7,00	4,00 - 6,00
Mörfelden-Walldorf	6,00 - 12,00	7,50 - 8,50	2,50 - 9,00	4,00 - 6,00
Rüsselsheim am Main	6,00 - 10,00	6,00 - 17,00	4,50 - 7,00	---
Odenwaldkreis				
Erbach	5,00 - 11,00	6,00 - 10,00	3,00 - 5,00	2,00 - 3,00
Michelstadt	3,50 - 11,50	6,00 - 11,00	3,00 - 5,00	1,20 - 3,00
Kreis Offenbach				
Dietzenbach	5,00 - 11,00	5,00 - 16,00	4,00 - 6,50	3,00 - 5,00
Dreieich	6,00 - 11,50	5,00 - 19,00	4,00 - 7,50	2,00 - 6,00
Egelsbach	5,00 - 11,00	6,00 - 15,00	4,00 - 7,00	2,00 - 6,00
Hainburg	4,00 - 9,00	6,00 - 12,00	3,00 - 5,00	2,00 - 5,00
Heusenstamm	5,00 - 11,00	6,00 - 18,00	4,00 - 6,50	2,00 - 6,00
Langen	6,00 - 13,00	6,00 - 20,00	4,00 - 7,50	2,00 - 6,00
Mainhausen	5,50 - 10,00	5,00 - 10,00	3,50 - 5,50	2,00 - 6,00
Mühlheim am Main	5,00 - 10,00	6,00 - 11,00	3,50 - 5,50	2,00 - 6,00
Neu-Isenburg	7,00 - 10,00	6,00 - 20,00	4,00 - 8,00	2,00 - 6,00
Obertshausen	5,00 - 10,00	5,00 - 15,00	4,00 - 6,50	2,00 - 6,00
Rödermark	5,00 - 12,00	5,00 - 16,00	3,50 - 8,00	2,00 - 7,00
Rodgau	5,00 - 9,00	5,00 - 15,00	4,00 - 6,50	2,00 - 5,50
Seligenstadt	6,00 - 12,00	6,00 - 19,00	3,50 - 6,00	2,00 - 6,00
Quelle: Initiative PERFORM Zukunftsregion FrankfurtRheinMain „Gewerbemieten in FrankfurtRheinMain 2021“				

11 Gutachterausschüsse, Produkt- und Leistungsübersicht

11.1 Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses

Mit der BauGB-AV wurde der Gutachterausschuss für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises gebildet. Die Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden dem AfB Heppenheim übertragen.

Geschäftsstelle	Amt für Bodenmanagement Heppenheim Geschäftsstelle Gutachterausschuss Odenwaldstraße 6 64646 Heppenheim Tel. (06252) 127-8904 Fax (0611) 327 605 390 E-Mail gs-gaa-afb-hp@hvbhg.hessen.de
-----------------	---

11.2 Weitere Gutachterausschüsse im Amtsbezirk des AfB Heppenheim

Stadt Darmstadt	Stadtvermessungsamt Bessunger Straße 125 Block F 64295 Darmstadt Tel. (06151) 13-2619 Fax (06151) 13-3684 E-Mail info@gaa-darmstadt.de
Stadt Offenbach am Main	Stadtvermessungsamt Berliner Straße 60 63065 Offenbach am Main Tel. (069) 8065-2881 Fax (069) 8065-2981 E-Mail gutachterausschuss@offenbach.de

11.3 Produkt- und Leistungsübersicht

Die nachfolgend aufgeführten Gebühren ergeben sich aus dem Verwaltungskostenverzeichnis zur Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen in der derzeit gültigen Fassung.

11.3.1 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt auf Antrag schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.

Gebühren

Grundgebühr (bis zu 10 bekannt gegebene Kaufpreise)	120,00 €
jeder weitere bekannt gegebene Kaufpreis	5,00 €

Auskünfte über das Fehlen vergleichbarer Kaufpreise (sogenannte Negativauskünfte) werden nach Zeitaufwand abgerechnet.

11.3.2 Bodenrichtwerte

Aktuelle Bodenrichtwerte können kostenfrei im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes Hessen (www.boris.hessen.de) eingesehen werden.

Bodenrichtwertauskunft

Eine kostenfreie schriftliche Auskunft über die online zur Verfügung gestellten Bodenrichtwerte ab dem Stichtag 01.01.2020 erhalten Sie unter www.gds.hessen.de.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt auf Antrag schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte vor dem Stichtag 01.01.2020. Die Abrechnung erfolgt nach Zeitaufwand.

11.3.3 Immobilienmarktbericht

Die Immobilienmarktberichte ab dem Jahrgang 2012 sind online abrufbar (siehe 11.3.4).

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses stellt auf Antrag Immobilienmarktberichte vor dem Jahrgang 2012 gegen Berechnung des Zeitaufwandes zur Verfügung.

11.3.4 Im Rahmen von open data bereit gestellte kostenfreie Produkte

Die Produkte und Anwendungen der Immobilienwertermittlung

- Immobilien-Preis-Kalkulator Hessen (IPK)
- Automatisierte Wertberechnung von Standardimmobilien
- Mietwert-Kalkulator Hessen online (Mika online)
- Automatisierte Mietberechnung von Standardimmobilien
- Bodenrichtwertauskunft ab dem Stichtag 01.01.2020
- Vergleichsfaktoren des Landes Hessen
- Immobilienmarktberichte (ab 2012)

sind auf der Internet-Seite www.gds.hessen.de abrufbar.

11.3.5 Wertermittlung

Vom Gutachterausschuss werden verschiedene Varianten der Wertermittlung angeboten.

- Verkehrswertgutachten bebauter und unbebauter Grundstücke
- Verkehrswertgutachten von Eigentumswohnungen
- Erstattung von Gutachten über Grundstücksrechte, Mietwerte und Pachten
- Kommunale Bewertungen für Gemeinden und Städte zum internen Dienstgebrauch

Die Gebühren für Verkehrswertgutachten sind in der Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (VwKostO-MWEVW), Anlage 3, festgelegt.

Die Gebühren für die Erstattung von Wertgutachten bemessen sich nach dem Gebührenwert des Wertermittlungsobjekts. Der Gebührenwert ist die Summe der im Gutachten ermittelten Verkehrswerte und sonstigen Werte des Wertermittlungsobjekts.

Wird der Wert des Wertermittlungsobjekts durch Rechte Dritter, Instandhaltungsrückstand, Abrisskosten, Mängel, Schäden oder öffentlich-rechtliche Verfügungsbeschränkungen gemindert (belastetes Wertermittlungsobjekt), ermittelt sich der Gebührenwert als Summe aus dem Wert des unbelasteten Wertermittlungsobjekts und den absoluten Beträgen der Wertminderungen.

Eventuelle Zusatzleistungen (Aufmaß usw.) sind nach Zeit abzurechnen.

Die Gebühr für ein Verkehrswertgutachten ergibt sich nach der folgenden Tabelle:

Gebühr (zuzüglich Umsatzsteuer)		
Summe der ermittelten Werte (Gebührenwert) bis unter ... €	Unbebaute Grundstücke €	Bebaute Grundstücke, Wohn- und Teileigentum €
50.000	775	1.050
100.000	900	1.250
150.000	950	1.475
200.000	975	1.700
250.000	1.000	1.850
300.000	1.050	1.975
375.000	1.100	2.175
500.000	1.175	2.400
750.000	1.300	2.625
1.000.000	1.425	2.825
über 1.000.000	je weitere 250.000 €	
	80	160
über 25.000.000	je weitere 1.000.000 €	
	55	110

Die Gebühr für sonstige Gutachten (Gutachten über Rechte an Grundstücken, grundstücksgleiche Rechte, Miet- und Pachtwerte usw.) wird nach dem Zeitaufwand abgerechnet (mind. 1.000 €).

Ihre Ansprechpartner für unsere Produkte und Leistungen erreichen Sie unter

Tel.Nr. (06252) 127-8904 oder E-Mail gs-gaa-afb-hp@hvbg.hessen.de

12 Stichwortverzeichnis

A

Analyse der eingereichten Verträge	23
Arrondierungsflächen	38

B

Bauerwartungsland	39
Baufertigstellungen	21
Baugenehmigungen	21
Bebaute Grundstücke	43
Bevölkerungsdichte	16
Bodenrichtwertbereiche Landwirtschaft	36
Bodenrichtwertbereiche Wohnbau	29
Bodenrichtwerte	78

D

Durchschnittswerte Eigenheime	44
Durchschnittswerte Eigentumswohnungen	65

E

Eigenheime in Fertigbauweise	61
Eigenheimgrundstücke	43
Erbbaurecht	40
Ertragswertverfahren	87

F

Flächenumsätze	27
----------------------	----

G

Gartenland	37
Geldumsätze	27
Generalisierte Bodenwerte	79
Geschäftsstelle	8
GFZ - Umrechnungskoeffizienten	86
Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffiz.	85
Gutachten	11
Gutachterausschuss	9

I

Indexreihen für gewerbliche Bauflächen	34
Indexreihen für Wohnbauflächen	30

K

Kaufpreissammlung	22
Kaufverträge pro Jahr	24
Kaufverträge pro Monat	25
Kfz-Stellplätze	143
Kurzportrait des Zuständigkeitsbereichs	15

L

Liegenschaftszinssätze	87
Liegenschaftszinssätze Eigenheime	94
Liegenschaftszinssätze Gewerbeimmobilien	101
Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser ..	96

M

Marktbereiche	119
Marktbereiche nach Gemeinden	79
Mieten	144
Mietpreisübersicht Gewerbeimmobilie	149
Mietwertübersicht Wohnnutzung	144

O

Ordnungsraum	17
--------------------	----

P

Planungsregion Südhessen	17
Produkt- und Leistungsübersicht	152

R

Rohertragsfaktoren	87
Rohertragsfaktoren Eigenheime	94
Rohertragsfaktoren Gewerbeimmobilien	101
Rohertragsfaktoren Mehrfamilienhäuser	96

S

Sachwertfaktoren Eigenheime	111
Sachwertverfahren	109
Strukturräume	17

U

Überörtliche Lage	13
Unbebaute Grundstücke	28

V

Verdichtungsraum	17
Vergleichsfaktoren	119
Vergleichsfaktoren Wiederverkaufsimmo	123
Vergleichsfaktoren Wohnungseigentum	140
Verkehrsstruktur	14
Verkehrswert	11

W

Wertrelevante Daten	83
Wohnungs- und Teileigentumsmarkt	63

Z

Zentrumsfunktion	19
Zuständigkeitsbereich	151
Zwangsversteigerungen	26