

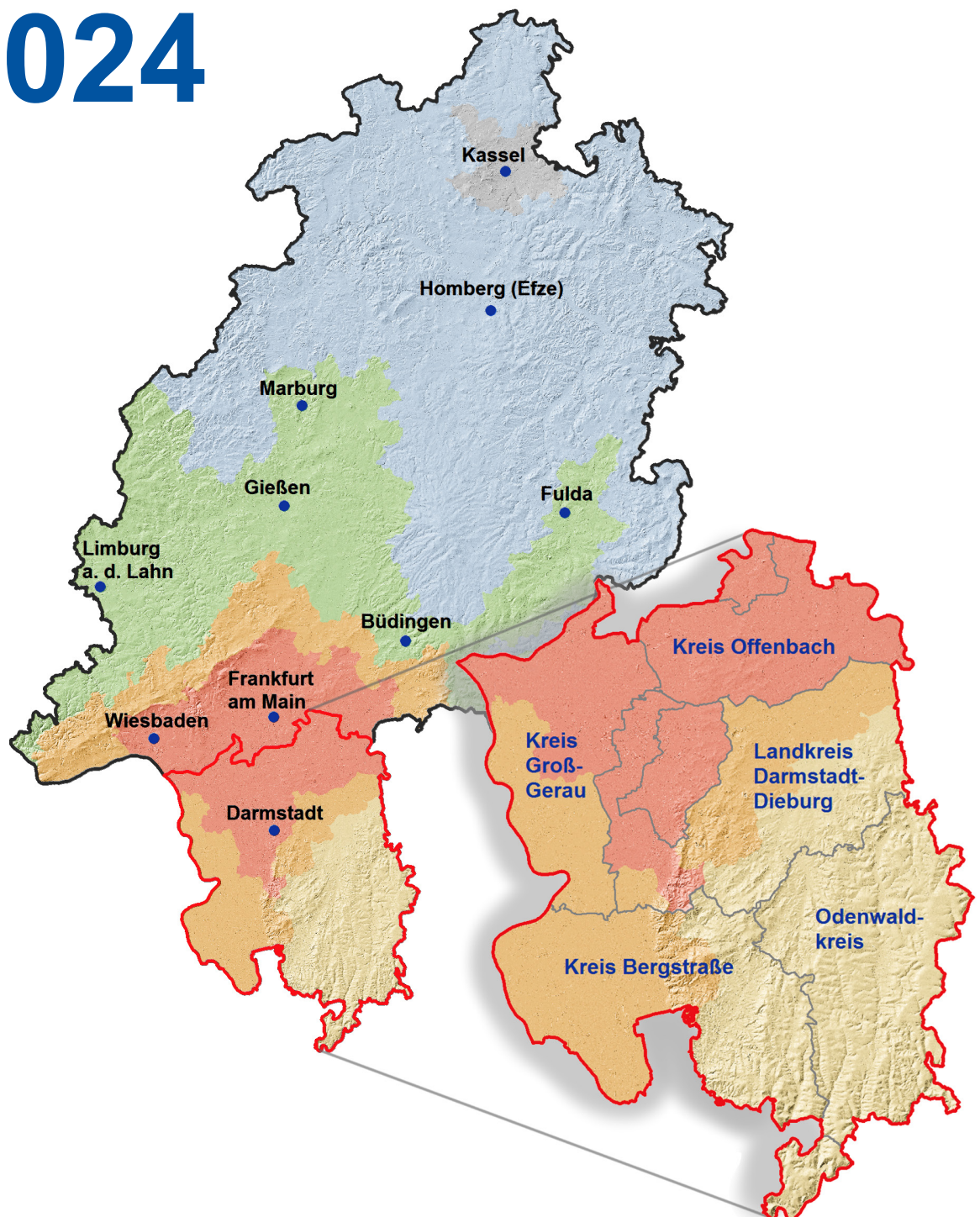


Immobilienmarktbericht

Daten des Immobilienmarktes Südhessen

ohne die Städte Darmstadt und Offenbach

2024



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: (0611) 535 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
Mitwirkende Personen: Volkan Akbay, Sandra Finke, Tanja Hartnagel,
Dr. Ursula Kretschmer, Yasmine Röß
- Berichtsjahr: 2023

Jede Nutzung des Immobilienmarktberichtes 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 Immobilienmarktberichtes 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.

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 im Landesentwicklungsplan	17
2.5.1	Entwicklung der Strukturräume	18
2.5.2	Zentrumsfunktion nach dem Regionalplan	20
2.5.3	Darstellung	21
2.6	Entwicklung auf dem Bausektor	22
2.6.1	Baugenehmigungen für Wohngebäude und Wohnungen	22
2.6.2	Fertiggestellte Wohngebäude und Wohnungen	22
3	Immobilienmarktdaten	23
3.1	Die Kaufpreissammlung	23
3.2	Analyse der eingereichten Verträge	24
3.2.1	Verteilung der Objektarten auf die Vertragsarten	24
3.2.2	Übersicht über die Anzahl der Kaufverträge pro Jahr	25
3.2.3	Übersicht über die Anzahl der Kaufverträge pro Monat	26
3.3	Zwangsversteigerungen	27
3.4	Geld- und Flächenumsätze	28
3.4.1	Übersicht über den Geldumsatz pro Jahr	28
3.4.2	Umsatzzahlen in den verschiedenen Objektarten	28
4	Unbebaute Grundstücke	29
4.1	Bodenrichtwertbereiche für Wohnbauflächen	30
4.1.1	Indexreihen für Wohnbauflächen	31
4.2	Bodenrichtwertbereiche für gewerbliche Bauflächen	34
4.2.1	Indexreihen für gewerbliche Bauflächen	35
4.3	Bodenrichtwertbereiche für landwirtschaftliche Flächen	37

4.4	Wohnungsfernes Gartenland.....	38
4.5	Arrondierungsflächen zu Bauland	39
4.6	Wertentwicklung von Bauerwartungsland.....	40
4.7	Erbbaurecht und Erbbauzinsen	41
4.7.1	Allgemeines zum Erbbaurecht	41
4.7.2	Verkäufe von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken	42
4.7.3	Erbbauzinssätze	42
4.7.4	Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren und -koeffizienten	44
	5 Bebaute Grundstücke	45
5.1	Eigenheimgrundstücke	45
5.2	Mittleres Preisniveau von Eigenheimen	46
5.2.1	Mittleres Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	47
5.2.2	Mittleres Preisniveau für Reihenhäuser und Doppelhaushälften.....	55
5.3	Indexreihen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	63
5.4	Wiederverkaufswerte und Wertdifferenz bei Eigenheimen in Fertigbauweise	68
	6 Wohnungs- und Teileigentum.....	69
6.1	Verteilung der Wohnungs- und Teileigentumsobjekte	70
6.2	Mittleres Preisniveau von Eigentumswohnungen	71
6.2.1	Mittleres Preisniveau für neugebaute Eigentumswohnungen	72
6.2.2	Mittleres Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen.....	78
6.3	Eigenheime im Wohnungs- und Teileigentum	84
	7 Bodenrichtwerte und generalisierte Bodenwerte	85
7.1	Bodenrichtwerte	85
7.2	Generalisierte Bodenwerte	86
	8 Wertrelevante Daten	90
8.1	Bodenwert	91
8.1.1	Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für klassische Gewerbegrundstücke	91
8.2	Ertragswertverfahren	92
8.2.1	Regionale Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	92
8.2.2	Kaufpreise und Mietrenditen für Eigentumswohnungen	111
8.3	Sachwertverfahren	113
8.3.1	Regionale Sachwertfaktoren.....	113
	9 Gebädefaktoren.....	123
9.1	Gebädefaktoren des Gutachterausschusses	123
9.1.1	Marktbereiche in Hessen	124

9.1.2	Marktbereiche in Südhessen	126
9.2	Modellbeschreibung und Anwendungsmethodik für Eigenheimgrundstücke	127
9.3	Gebädefaktoren für Wiederverkaufsimmobilien	128
9.3.1	Gebädefaktoren für wiederverkaufte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	128
9.3.2	Gebädefaktoren für wiederverkaufte Reihenhäuser und Doppelhaushälften	137
9.4	Modellbeschreibung und Anwendungsmethodik für Wohnungseigentum	143
9.5	Gebädefaktoren für Wohnungseigentum	144
9.5.1	Gebädefaktoren für Wohnungseigentum – Neubau und Wiederverkauf	144
9.5.2	Gebädefaktoren für Wohnungseigentum – Wiederverkauf in Geschosswohnungsbauten	148
9.6	Wertangaben für Kfz-Stellplätze	149
 10	Mieten	150
10.1	Mietwertübersicht für Wohnnutzung	150
10.1.1	Mietwertübersicht – Apartment.....	152
10.1.2	Mietwertübersicht – Standardwohnung	154
10.2	Mietpreisübersicht für gewerbliche Nutzung.....	156
10.2.1	Gewerbliche Mietpreise.....	157
 11	Gutachterausschüsse, Produkt- und Leistungsübersicht.....	159
11.1	Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses	159
11.2	Weitere Gutachterausschüsse im Amtsbezirk des AfB Heppenheim	159
11.3	Produkt- und Leistungsübersicht	160
11.3.1	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	160
11.3.2	Bodenrichtwerte	160
11.3.3	Immobilienmarktbericht	160
11.3.4	Im Rahmen von open data bereit gestellte kostenfreie Produkte	160
11.3.5	Wertermittlung	161
 12	Stichwortverzeichnis	162

Abkürzungsverzeichnis

AfB/ÄfB	Amt / Ämter für Bodenmanagement
BauGB	Baugesetzbuch
BauGB-AV	Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch
BJ	Baujahr
BRW	Bodenrichtwert
BORIS	Bodenrichtwertinformationssystem
ErbbauRG	Erbbaurechtsgesetz
ErbStRG	Gesetz zur Reform des Erbschaftssteuer- und Bewertungsrechts
GFZ	Geschossflächenzahl
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
IPK	Immobilien-Preis-Kalkulator
KP	Kaufpreis
LEP	Landesentwicklungsplan
LZS	Liegenschaftszinssatz
Mika	Mietwert-Kalkulator
NAR	Nettoanfangsrendite
NHK	Normalherstellungskosten
RND	Restnutzungsdauer
RohEF	Rohertragsfaktor
SWF	Sachwertfaktor
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche
ZGGH	Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen
ZVG	Zwangsversteigerungsgesetz

1 Einleitung

Der südhessische Immobilienmarkt entwickelt sich regional unterschiedlich und ist geprägt von verschiedensten Einflussfaktoren. Aktuelle und zuverlässige Informationen über das Zusammenspiel der Kräfte in diesem aus volkswirtschaftlicher und gesellschaftlicher Sicht bedeutsamen Marktsegment sind deshalb die unabdingbare Voraussetzung für eine korrekte Beurteilung der Marktlage und die damit verbundenen Investitionsentscheidungen.

In den vergangenen Jahren führte der Nachfrageüberhang, insbesondere nach Wohnimmobilien, in dem durch die Metropolregionen Rhein-Main und Rhein-Neckar geprägten Gebiet, und insbesondere im Umland des urbanen Raums, teilweise zu deutlichen Preissteigerungen. Während sich der südhessische Immobilienmarkt in den zurückliegenden Jahren noch weitestgehend unbeeindruckt von den Einflüssen der Corona-Pandemie zeigte, ergab sich im Laufe des Jahres 2022 ein anderes Bild. Vor allem die schnell steigenden Zinsen für Baufinanzierungen und die erhöhten Eigenkapitalforderungen für Wohnimmobilienfinanzierungen sowie die sich teilweise rasant erhöhenden Baukosten und der durch die deutlich überdurchschnittliche Inflation bedingte Kaufkraftverlust bereiteten dem Rekordreigen am hiesigen Immobilienmarkt ein jähes Ende. Dieser Abwärtstrend setzte sich auch im Jahr 2023 fort. Eine gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich geringere Anzahl getätigter Transaktionen, wie auch ein starker Rückgang bei dem dabei registrierten Geldumsatz, sind Beleg für ein merklich abgeschwächtes Marktgeschehen.

Beim Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises wurden im Jahr 2023 mit rund 10.000 Verträgen ca. 2.000 Immobilientransaktionen weniger registriert als im Jahr 2022. Die entspricht einem Rückgang von rund 17 %. Der dabei festgestellte Gesamtgeldumsatz von 3,433 Mrd. € ging um ca. 28 % gegenüber dem Vorjahresniveau zurück und fällt damit unter das Niveau des Jahres 2015.

Einen weiter anhaltenden Aufwärtstrend zeigten im Bereich der unbebauten Grundstücke insbesondere die Baulandpreise für Wohnbauflächen. Hier wurden im Laufe des Jahres 2022 gegenüber den zum Stichtag 01.01.2022 ermittelten Bodenrichtwerten im Mittel Preissteigerungen von 10 bis 50 % zum jeweils vorherrschenden Bodenrichtwertniveau registriert. Im Jahr 2023 stagnierten die Bodenpreise auf dem hohen Niveau des Vorjahres. Diese Entwicklung floss in die Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 ein. Innerhalb der einzelnen Bodenrichtwertbereiche kommt es dabei teilweise jedoch zu deutlichen regionalen Unterschieden.

Der vorliegende Immobilienmarktbericht 2024 – 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 2023 (teilweise ergänzt durch Daten aus 2021 und 2022) abgeleitete Immobilienmarktbericht, bietet die Arbeitsgrundlage für das Jahr 2024. Um dies zu verdeutlichen, wird der vorliegende Bericht „Immobilienmarktbericht 2024“ 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 Immobilienmarktberichtes 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 Erbaurecht und Erbbauzins bereitgestellt.

Im Kapitel „Bebaute Grundstücke“ werden die aus den Kaufpreisen der Jahre 2021 bis 2023 ermittelten durchschnittlichen Immobilienpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Reihenhäusern und Doppelhaushälften gemeindeweise für die fünf südhessischen Landkreise abgebildet. Zudem werden hier Informationen zu Wiederverkaufswerten von Eigenheimen in Fertigbauweise und deren Wertdifferenzen zu Häusern in konventioneller Bauweise bereitgestellt. Neu sind in diesem Kapitel die erstmals ermittelten Häuserpreisindizes für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Landkreisweise werden die durchschnittlichen Kaufpreise sowie die prozentualen Preisentwicklungen seit 2015 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 gewerbliche Bauflächen veröffentlicht. Die Ergebnisse von Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren 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 Rohertragsfaktoren von Eigentumswohnungen erfolgt differenziert nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 6 Wohneinheiten und Wohnungen in größeren Mehrfamilienhäusern. Auswertungen für Ein- und Zweifamilienhäuser und für verschiedene hochpreisige Gewerbeimmobilientypen wurden ebenfalls aktualisiert.

Die Sachwertfaktoren wurden mit Marktdaten der Jahre 2022 und 2023 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 „Gebäudedefaktoren“ Vergleichsfaktoren 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 erfolgten für den Immobilienmarktbericht 2024 mit aktuellen Marktdaten. 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 Gebädefaktoren sowohl für den Neubau als auch für den Wiederverkauf ermittelt. Des Weiteren wurde eine Auswertung für Eigentumswohnungen in Geschosswohnungsbauten durchgeführt. Sämtliche hier dargestellten Gebädefaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäushälften sowie Eigentumswohnungen werden von den Finanzämtern als „Vergleichsfaktoren des Landes Hessen“ 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 aktualisierte Auswertung von Mietpreisen eingegangen. Diese werden nach kleinen und großen Wohneinheiten differenziert abgebildet. Eine Auflistung von gewerblichen Mieten, die ausschließlich aus Erhebungen der Initiative „PERFORM Zukunftsregion FrankfurtRheinMain“, einem Zusammenschluss der bayrischen, hessischen und rheinland-pfälzischen Wirtschaftskammern stammen, rundet dieses Kapitel ab.

Auf Grundlage der aktuellen Mietwertübersicht wird der Mietwert-Kalkulator (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 am Main zuständig waren. Sitz der Behörde ist Heppenheim. Eine Außenstelle des AfB Heppenheim befindet sich in Michelstadt. Eine Anlaufstelle besteht in Offenbach am Main.

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 von sechs Städten (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 am Main 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 einem 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.

Auf Basis 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 Zweizeckbauten)
- 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:

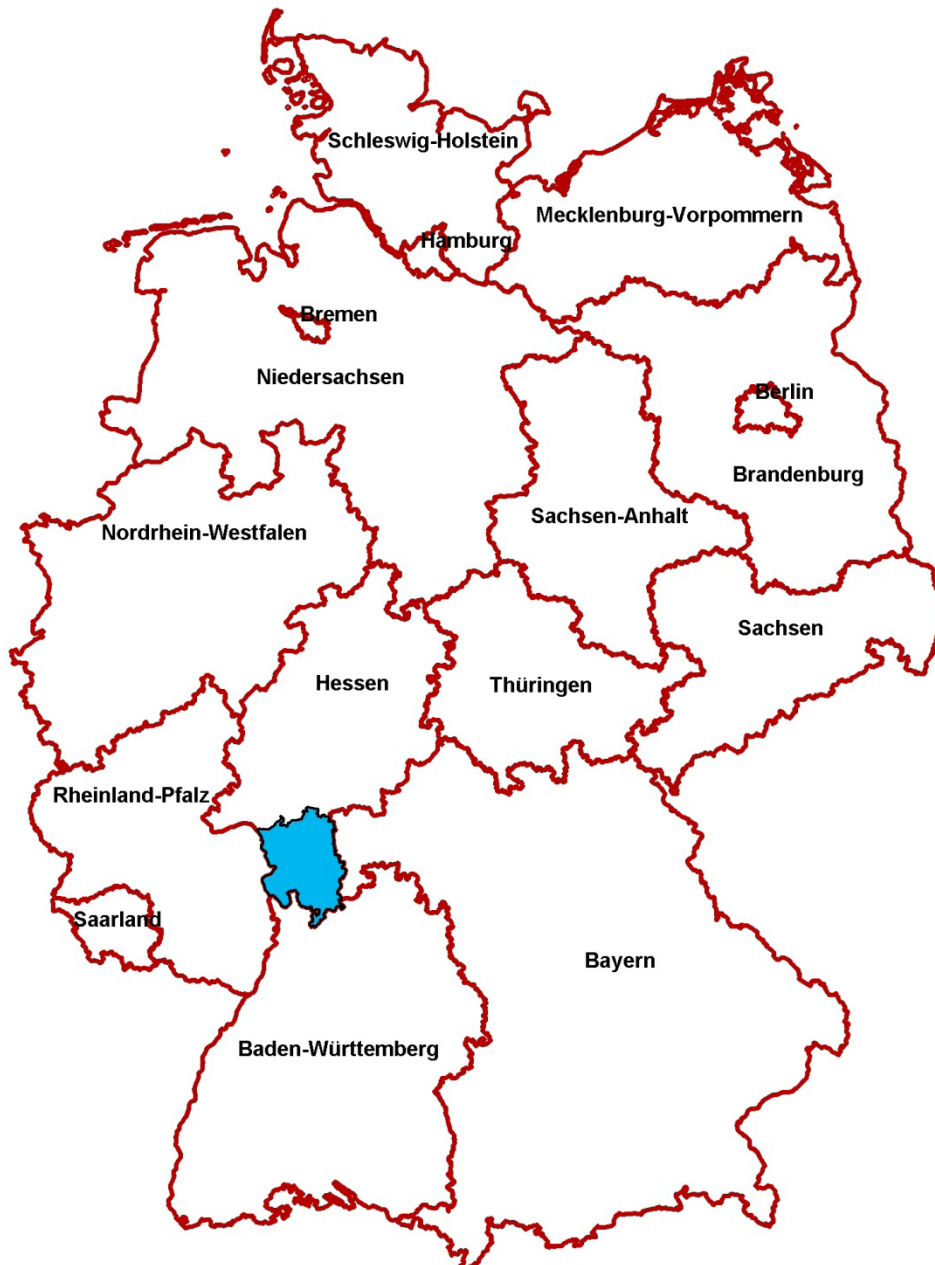
- rechtlichen Gegebenheiten
- tatsächlichen Eigenschaften
- sonstige Beschaffenheit
- Lage des Grundstücks

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, auf Basis 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

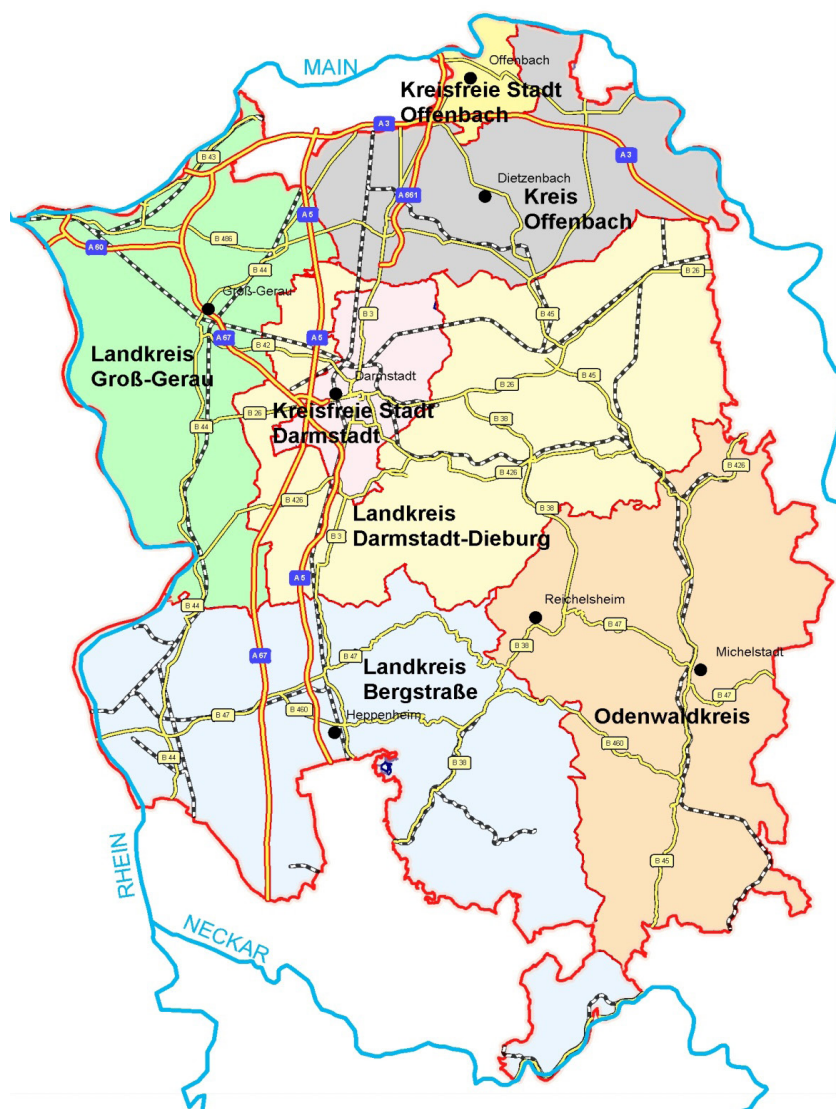
2.1 Überörtliche Lage

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 am Main 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.

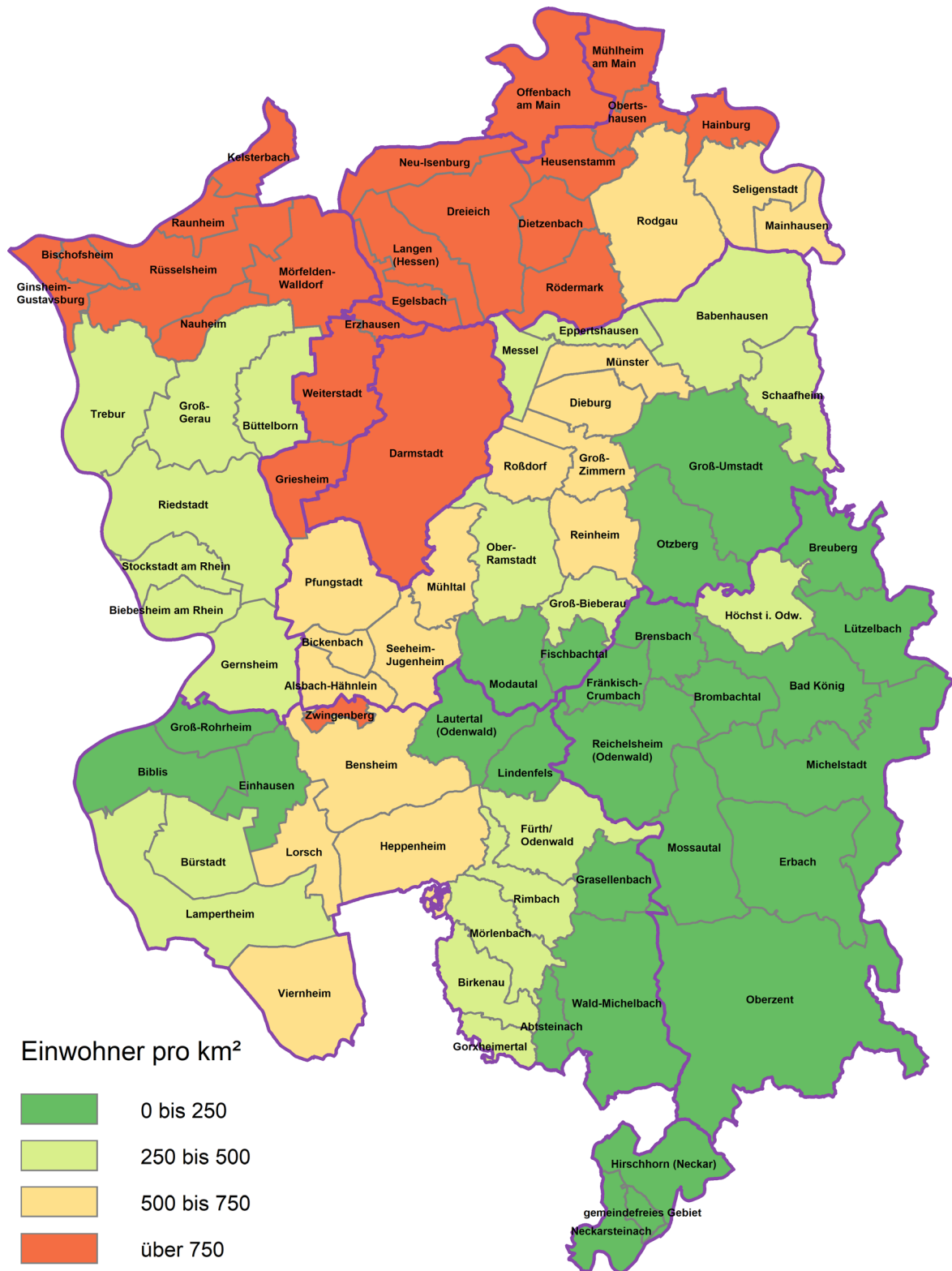
2.3 Kurzportrait

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

Anzahl der Gemeinden	84	
Bevölkerung am 31.12.2022	1.315.885	
- Männlich	651.702	
- Weiblich	664.183	
Bodenfläche am 31.12.2022	2.811,35 km²	
Flächennutzung		
- Siedlung	350,68 km²	(12,5 %)
- Verkehr	186,63 km²	(6,6 %)
- Landwirtschaft	1.057,86 km²	(37,6 %)
- Waldfläche	1.132,63 km²	(40,3 %)
- Gewässer	58,29 km²	(2,1 %)
- Sonstige Fläche	25,26 km²	(0,9 %)
Tourismus 2022		
- Ø Bettenangebot	26.862	
- Ankünfte	1.313.71	
- Übernachtungen	3.069.352	
- Ø Aufenthaltsdauer in Tagen	2,5	
Quelle: Hessische Gemeindestatistik 2023, © Hessisches Statistisches Landesamt		

2.4 Bevölkerungsdichte

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.



2.5 Planungsregion Südhessen im Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) ist das wichtigste Steuerungsinstrument der Landesplanung. Der LEP enthält die Festlegungen der Raumordnung für eine großräumige Ordnung und Entwicklung des Landes und seiner Regionen und die überregional bedeutsamen Planungen und Maßnahmen. Ziel ist eine räumlich ausgewogene, nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung. Hierzu sind die unterschiedlichen Anforderungen an den Raum aufeinander abzustimmen, die auftretenden Konflikte auszugleichen und Vorsorge für einzelne Nutzungen und Funktionen des Raums zu treffen.

Nachfolgende Daten stammen aus dem Landesentwicklungsplan 2000 (Stand 2021).

Die Planungsregion Südhessen mit den Landkreisen Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Hochtaunuskreis, Main-Kinzig-Kreis, Main-Taunus-Kreis, Odenwaldkreis, Offenbach, Rheingau-Taunus-Kreis, Wetteraukreis und den kreisfreien Städten Darmstadt, Frankfurt am Main, Offenbach am Main und Wiesbaden spielt als europäische Metropolregion nicht nur eine besondere Rolle für Hessen und Deutschland, sondern hat auch europäische Bedeutung. Der zentrale Teil der Region um die Oberzentren Darmstadt, Frankfurt am Main, Hanau, Offenbach am Main und Wiesbaden wird im LEP als hochverdichteter Raum, in den angrenzenden Bereichen als verdichteter Raum festgelegt. Der Kernbereich zeichnet sich durch eine hohe Wirtschaftskraft aus und ist Sitz von Unternehmen und Institutionen mit nationaler und internationaler Bedeutung.

Neben dem Finanzsektor kommt auch der chemischen Industrie und der Automobilindustrie eine hohe Bedeutung zu. Die Region Südhessen hat auch als Wissenschafts- und Technologiestandort (z. B. Serverfarmen) eine herausragende Funktion. Der Kernbereich der Planungsregion Südhessen ist infrastrukturell und verkehrlich gut ausgebaut. Die Region ist über das Fern- und Hochgeschwindigkeitsnetz der Bahn, das dichte Autobahn- und Bundesstraßennetz und den Flughafen Frankfurt Main sowohl national als auch international hervorragend erschlossen. Aufgrund dieser infrastrukturellen Lagegunst ist auch die Logistikbranche mit einer Vielzahl von Unternehmen in der Planungsregion ansässig. Die Region Südhessen weist ein anhaltend hohes Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum auf. Negative Begleiterscheinungen dieser Entwicklung sind ein hohes Verkehrsaufkommen, das zu einer starken Belastung der Verkehrsinfrastruktur führt, angespannte Wohnungsmärkte und großer Druck auf Flächen. Eine nachhaltige Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, die im Einklang steht mit den Anforderungen an Ökologie, Klima- und Naturschutz und den Bedürfnissen der Menschen nach Erholung und Freizeit, stellt eine große planerische Herausforderung für die Region dar.

Die peripher gelegenen Teile der Planungsregion Südhessen, etwa Rheingau-Taunus, Kinzig-Spessart, Wetterau-Vogelsberg und Odenwald, sind dem ländlichen Raum zuzuordnen. Neben Gemeinden (z. B. im Hochtaunuskreis, einzelne Gemeinden im Rheingau-Taunus-Kreis, Wetteraukreis), die eine positive Bevölkerungsentwicklung mit z. T. hohen Zuwächsen zu verzeichnen haben, sind insbesondere Gemeinden im Odenwaldkreis, Main-Kinzig-Kreis und Rheingau-Taunus-Kreis durch Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet. Zur Stärkung des ländlichen Raums und zur Sicherung wichtiger Funktionen, etwa im Bereich der Daseinsvorsorge, der Bereitstellung von Arbeitsplätzen und einer guten Anbindung an die Mittelzentren sollen Schwerpunkttore, die gut an den schienengebundenen Nahverkehr angebunden sind, gestärkt werden.

Neben den Anstrengungen im Bereich der ländlichen Entwicklung und der Dorfentwicklung sind insbesondere Verbesserungen des ÖPNV-Netzes und ein erweitertes Mobilitätsangebot aller Verkehrsträger erforderlich, um dem Strukturwandel im ländlichen Raum zu begegnen. Ausbau und Reaktivierung von Schienenstrecken sind wichtige Maßnahmen zur Stabilisierung und Entwicklung von Gemeinden im ländlichen Raum der Planungsregion Südhessen.

2.5.1 Entwicklung der Strukturräume

Zur großräumigen Gliederung des Landes und zur nachhaltigen ordnungs- und entwicklungspolitischen Orientierung von Planungen und Maßnahmen werden folgende Strukturräume festgelegt:

- Verdichtungsraum
- Ländlicher Raum

Die definierten Strukturräume dienen der Orientierung räumlicher Entwicklungsprozesse auf der Basis landeseinheitlicher raumordnerischer Maßstäbe und unter Berücksichtigung grundsätzlich unterschiedlicher raumstruktureller Ausgangsbedingungen. Raumkategorien sind vor allem siedlungsstrukturell und großräumig abgegrenzte Räume.

Die Abgrenzung der Strukturräume wurde u. a. auf der Grundlage der Einwohner-Arbeitsplatz-Dichte (Summe der Einwohner und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ohne primären Sektor pro km²) vorgenommen. Als weitere Kriterien zur Abgrenzung wurden neben der Einwohner-Arbeitsplatz-Dichte die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung, die Lage an überregionalen Entwicklungsachsen und die Ausprägung der Siedlungsstruktur (Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an Gesamtfläche, Siedlungsindex des Hessischen Rechnungshofs) herangezogen. Zudem wurden Planungsräume vereinheitlicht und Insellagen bereinigt. Darüber hinaus wurde für die Abgrenzung der Verdichtungsräume eine Mindestgröße von 100.000 Einwohnern zugrunde gelegt.

2.5.1.1 Verdichtungsraum

Die Verdichtungsräume umfassen den hochverdichteten Raum und den verdichteten Raum. Im hochverdichteten Raum kommt den raumstrukturellen Ordnungsaufgaben ein besonderer Stellenwert zu.

Verdichtungsräume weisen eine Einwohner-Arbeitsplatz-Dichte über 300 auf.
Verdichtungsräume umfassen den

- hochverdichteten Raum mit einer Einwohner-Arbeitsplatz-Dichte größer 700 sowie den
- verdichteten Raum mit einer Einwohner-Arbeitsplatz-Dichte größer 300 und kleiner 700.

Die Funktions- und Leistungsfähigkeit der Verdichtungsräume (hochverdichteter Raum und verdichteter Raum) soll als eine wesentliche Grundlage der weiteren Entwicklung des Landes erhalten und ausgebaut werden. Die polyzentrale Siedlungsstruktur soll erhalten und durch systematische Schwerpunktbildungen bezogen auf Zentren, Achsen und Außenbereiche weiterentwickelt werden.

Die räumliche Entwicklung ist durch Entwicklungsachsen, Schwerpunkte der Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung sowie regionale Grünzüge zu ordnen und zu strukturieren. Die Neuinanspruchnahme von Flächen ist durch Nutzung der Möglichkeiten zur Innenentwicklung und eine angemessene bauliche Verdichtung zu begrenzen.

In den Verdichtungsräumen haben die von der Besiedlung freizuhaltenden Flächen besonders wichtige Funktionen, wie z. B. zur Gliederung der Siedlungsgebiete, zur Biotopvernetzung, zur Erholung der Bevölkerung, zur Erhaltung und Verbesserung der klimatischen Verhältnisse, zum Ausgleich der Belastungen der Natur und Umwelt und zur Erhaltung der natürlichen Eigenart der Landschaft. Dem Ausbau und der Weiterentwicklung regionaler Grünzüge, der Regionalparkkonzepte (Frankfurt/RheinMain und Rhein-Neckar) und deren Vernetzung mit dem ländlichen Raum kommen hierbei eine wichtige Bedeutung zu.

Die hochverdichteten Räume als Kernräume des Verdichtungsraumes sollen als herausragende Siedlungs-, Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur- und Dienstleistungsräume gesichert und gestärkt werden. Sie sollen zu leistungsfähigen Räumen, die im nationalen und europäischen Wettbewerb bestehen können, weiterentwickelt werden. Dazu sollen:

- günstige Standortbedingungen für agglomerationsabhängige Unternehmen und Einrichtungen sowie für die Profilierung der Region auf ihren spezifischen Kompetenzfeldern geschaffen,
- ein umfassendes Angebot an Einrichtungen für Bildung, Kultur, Wissenschaft und Soziales für die Bevölkerung vorgehalten,
- auf eine räumlich ausgewogene, sozial und ökologisch verträgliche und an den Klimawandel angepasste Siedlungs- und Infrastruktur hingewirkt,
- ein leistungsfähiges ÖPNV-Netz vorgehalten und ausgebaut sowie
- dem erhöhten Wohnraumbedarf Rechnung getragen werden.

2.5.1.2 Ländlicher Raum

Die ländlichen Räume umfassen den ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen und den dünn besiedelten ländlichen Raum.

Ländliche Räume weisen eine Einwohner-Arbeitsplatz-Dichte unter 300 auf.

Ländliche Räume umfassen den

- ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen mit einer Einwohner-Arbeitsplatz-Dichte größer 150 und kleiner 300
- dünn besiedelten ländlichen Raum mit einer Einwohner-Arbeitsplatz-Dichte bis zu 150.

Der ländliche Raum soll als attraktiver, eigenständiger und zukunftsfähiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts-, Natur- und Erholungsraum erhalten und weiterentwickelt werden. Der Vielfalt und Eigenart der ländlichen Räume sollen durch teilräumliche Strategien und Entwicklungskonzepte, die die vorhandenen Potenziale nutzen, Rechnung getragen werden.

Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind wegen der sich abzeichnenden Änderungen bei Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur und Konsumverhalten, soweit erforderlich und unter Beachtung des Zentrale-Orte-Systems, zu gewährleisten und bei Bedarf auszubauen.

Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll weiterentwickelt und gestärkt werden. Dazu sollen:

- vorrangig in den Mittelzentren günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen geschaffen,
- weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion erschlossen,
- die land- und forstwirtschaftliche Nutzung in ihrer ökonomischen Funktion und im Hinblick auf die Pflege der ländlichen Kulturlandschaft erhalten und unterstützt werden,
- regionaltypisch oder kulturhistorisch ausgeprägte Formen von Tourismus und Erholung als zusätzliche Einkommensquellen gestärkt und ausgebaut werden.

Den spezifischen Herausforderungen des dünn besiedelten ländlichen Raums soll in besonderem Maße Rechnung getragen werden. Dazu sollen:

- vorrangig die zentralen Ortsteile gestärkt und entwickelt und die Potenziale der Innenentwicklung genutzt werden,
- Einrichtungen und Angebote der wohnortnahen Daseinsvorsorge möglichst erhalten und bestehende Defizite abgebaut werden,
- die Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung vorrangig durch alternative Bedienformen des öffentlichen Verkehrs gesichert werden.

2.5.2 Zentrumsfunktion nach dem Regionalplan

Das System der zentralen Orte ist zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Versorgungs- und Siedlungsstruktur in allen Landesteilen in seiner Funktion zu sichern und zu entwickeln. Zentrale Orte sind Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren (Unterzentren und Kleinzentren). Die zentralen Orte der jeweiligen Stufe sind so festzulegen und zu bestimmen, dass die Versorgung der Bevölkerung in dem zugehörigen Verflechtungsbereich mit Gütern und Dienstleistungen unterschiedlicher Stufen (zentralörtliche Einrichtungen) gebündelt und landesweit in zumutbarer Entfernung sichergestellt ist. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu entwickeln und zu sichern.

Oberzentren

Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und wissenschaftlichen Bereich mit landesweiter, nationaler und internationaler Bedeutung zu sichern und zu entwickeln.

Mittelzentren

Mittelzentren sind als Standorte für regional bedeutsame gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen und administrativen Bereich sowie für weitere öffentliche und private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte des öffentlichen Nahverkehrs und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.

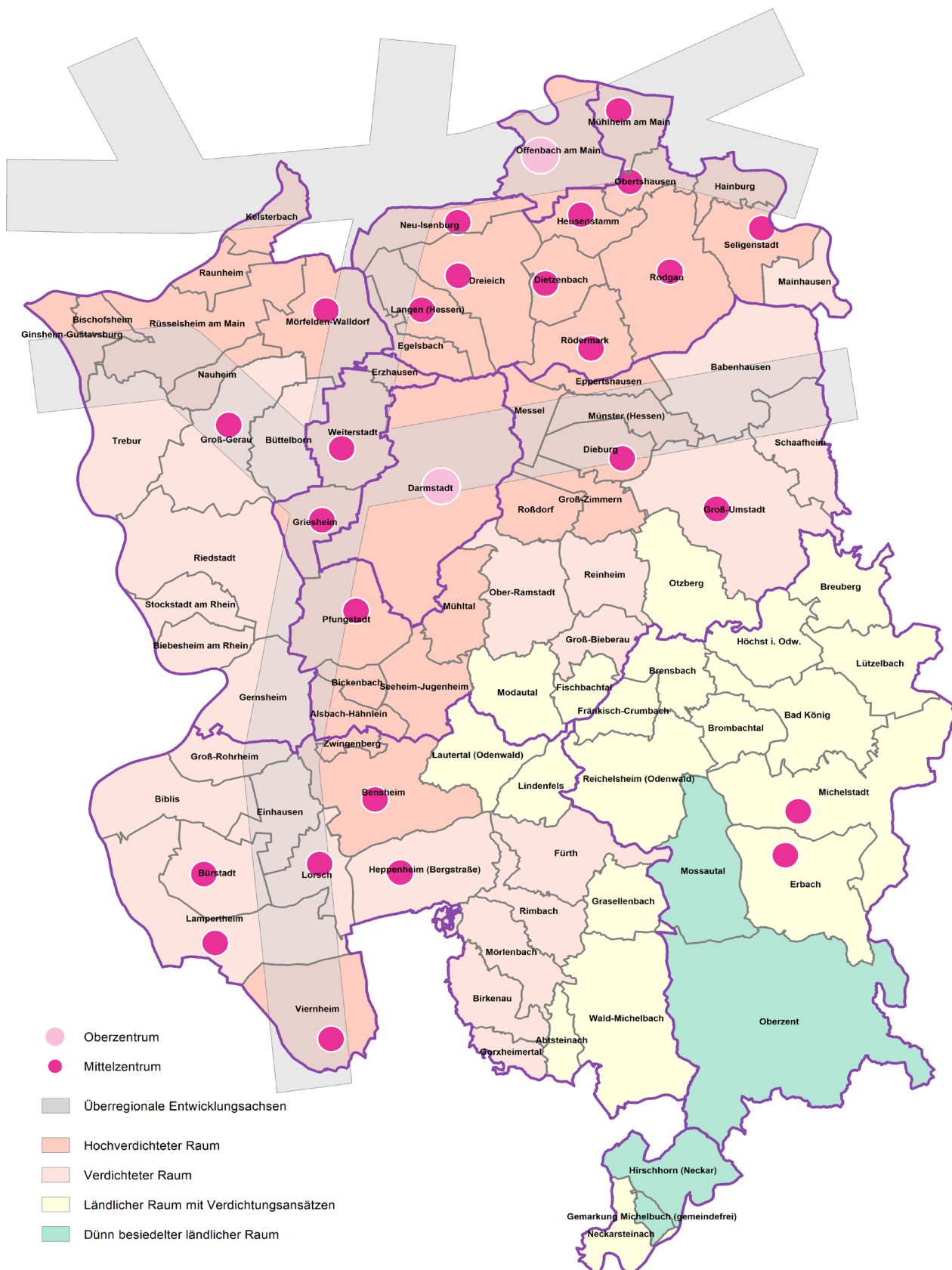
Mittelzentren im Verbandsgebiet des Regionalverbands FrankfurtRheinMain sind polyzentrale Mittelzentren, ergänzen die Metropole und können daher auch ohne Verflechtungsbereiche Mittelzentren sein.

Grundzentren

Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der gemeindlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Nahverkehrs einzubinden.

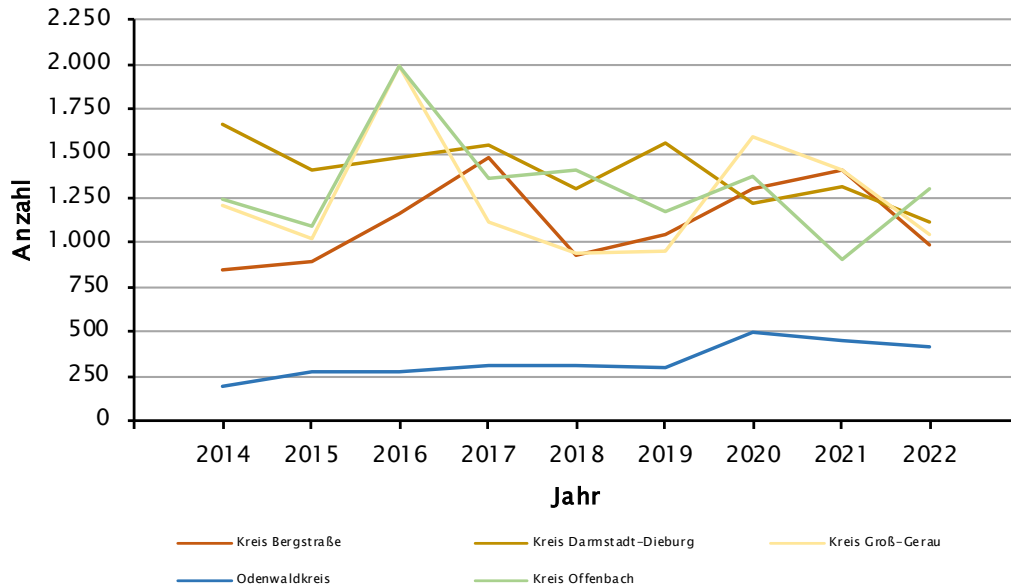
2.5.3 Darstellung

Nach dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (Stand 2021) gilt für Südhessen folgende Einteilung:



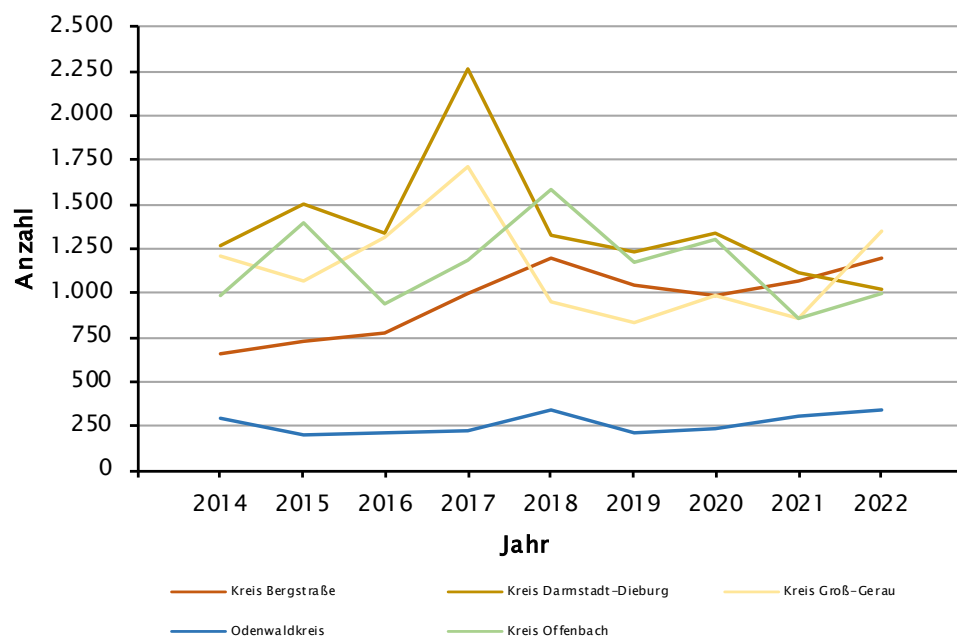
2.6 Entwicklung auf dem Bausektor

2.6.1 Baugenehmigungen für Wohngebäude und Wohnungen



Quelle: Hessische Gemeindestatistik 2015-2023, © Hessisches Statistisches Landesamt

2.6.2 Fertiggestellte Wohngebäude und Wohnungen



Quelle: Hessische Gemeindestatistik 2015 - 2023, © Hessisches Statistisches Landesamt

3 Immobilienmarktdaten

3.1 Die Kaufpreissammlung

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

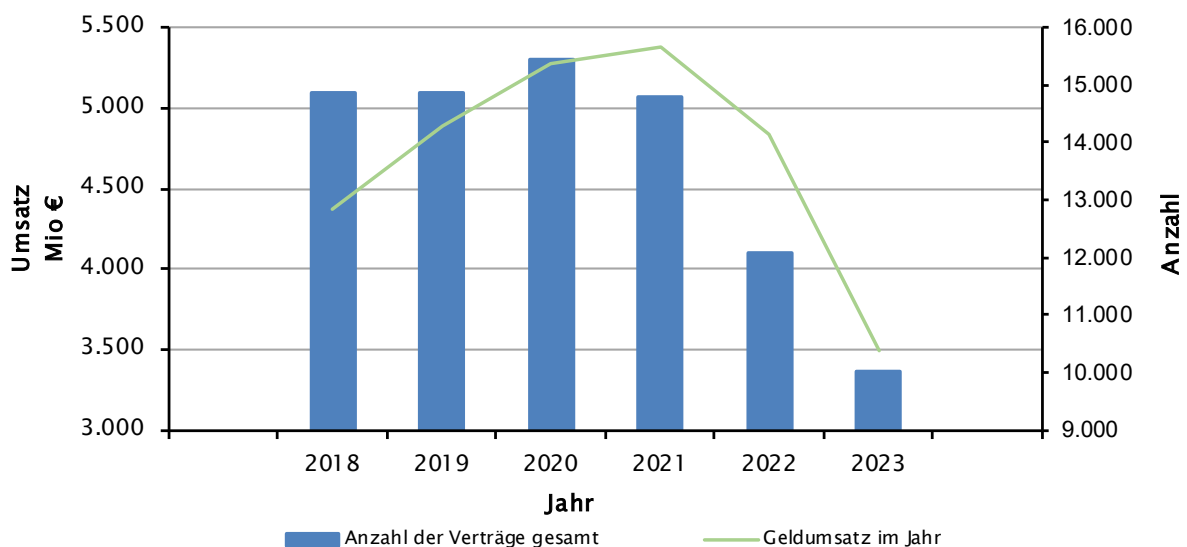
In die Kaufpreissammlung werden alle Grundstückskauf-, Tausch- und Erbbaurechtsverträge, Vertragsangebote und -annahmen, Enteignungsbeschlüsse, Zuschlagsbeschlüsse in Zwangsversteigerungen sowie Daten aus Baulandumlegungen und vereinfachten Umlegungen aufgenommen. Die entsprechenden Verträge werden dem 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 zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage, führte in den zurückliegenden Jahren zu einer hohen Nachfrage und hatte teils starke Preissteigerungen zur Folge. Diese Entwicklung endete im Laufe des Jahres 2022. Neben einem deutlichen Rückgang der getätigten Kaufvertragsgeschäfte wurde erstmals seit dem Jahr 2012 auch ein abnehmender Geldumsatz registriert. Dieser Trend setzte sich im Jahr 2023 fort. Eine gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich geringere Anzahl getätigter Transaktionen, wie auch ein starker Rückgang bei dem dabei registrierten Geldumsatz, sind Beleg für ein merklich abgeschwächtes Marktgeschehen. Die nachfolgende Grafik zeigt eindrucksvoll die Entwicklung des südhessischen Immobilienmarktes der zurückliegenden sechs Jahre.



3.2 Analyse der eingereichten Verträge

Nachfolgend werden die Stückzahlen aller in den einzelnen Landkreisen erfassten Verträge der Jahre 2022 und 2023 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 2024 für das Jahr 2022 auf 12.070 und für das Jahr 2023 auf 10.001 Stück. Das entspricht einem Rückgang von rund 17 %. Eine annähernd ähnliche Anzahl an Transaktionen gab es im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses letztmals im Jahr 2006.

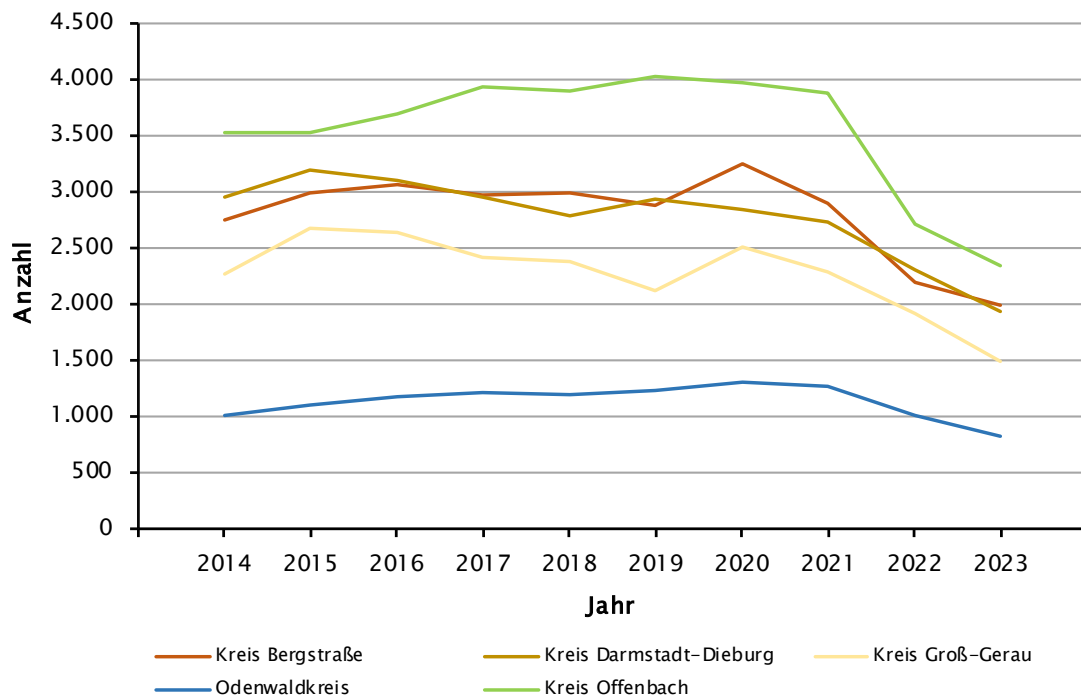
3.2.1 Verteilung der Objektarten auf die Vertragsarten

Vertrags- art	Land- kreis	Anzahl der Objekte						Summe	
		Bebaute Grundstücke		Unbebaute Grundstücke		Wohnungs- eigentum			
		2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Kauf	BERG	860	922	456	568	721	708	2.037	2.198
	DA-DI	874	946	454	575	648	790	1.976	2.311
	GG	641	738	199	244	674	941	1.514	1.923
	ODW	376	451	313	374	141	185	830	1.010
	OF	902	856	266	366	1.201	1.496	2.369	2.718
Summe AfB HP		3.653	3.913	1.688	2.127	3.385	4.120	8.726	10.160
Zwangs- versteig- erungen	BERG	7	11	7	3	4	10	18	24
	DA-DI	9	9	10	3	5	2	24	14
	GG	4	2	6	3	3	4	13	9
	ODW	7	7	3	11	2	3	12	21
	OF	12	8	8	5	6	4	26	17
Summe AfB HP		39	37	34	25	20	23	93	85
Sonstige Vertrags- arten	BERG	123	214	62	74	33	83	218	371
	DA-DI	198	278	55	95	72	92	325	465
	GG	63	96	39	26	29	48	131	170
	ODW	29	35	9	17	9	12	47	64
	OF	237	445	58	110	166	200	461	755
Summe AfB HP		650	1.068	223	322	309	435	1.182	1.825
Gesamt	BERG	990	1.147	525	645	758	801	2.273	2.593
	DA-DI	1.081	1.233	519	673	725	884	2.325	2.790
	GG	708	836	244	273	706	993	1.658	2.102
	ODW	412	493	325	402	152	200	889	1.095
	OF	1.151	1.309	332	481	1.373	1.700	2.856	3.490
Summe AfB HP		4.342	5.018	1.945	2.474	3.714	4.578	10.001	12.070
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.

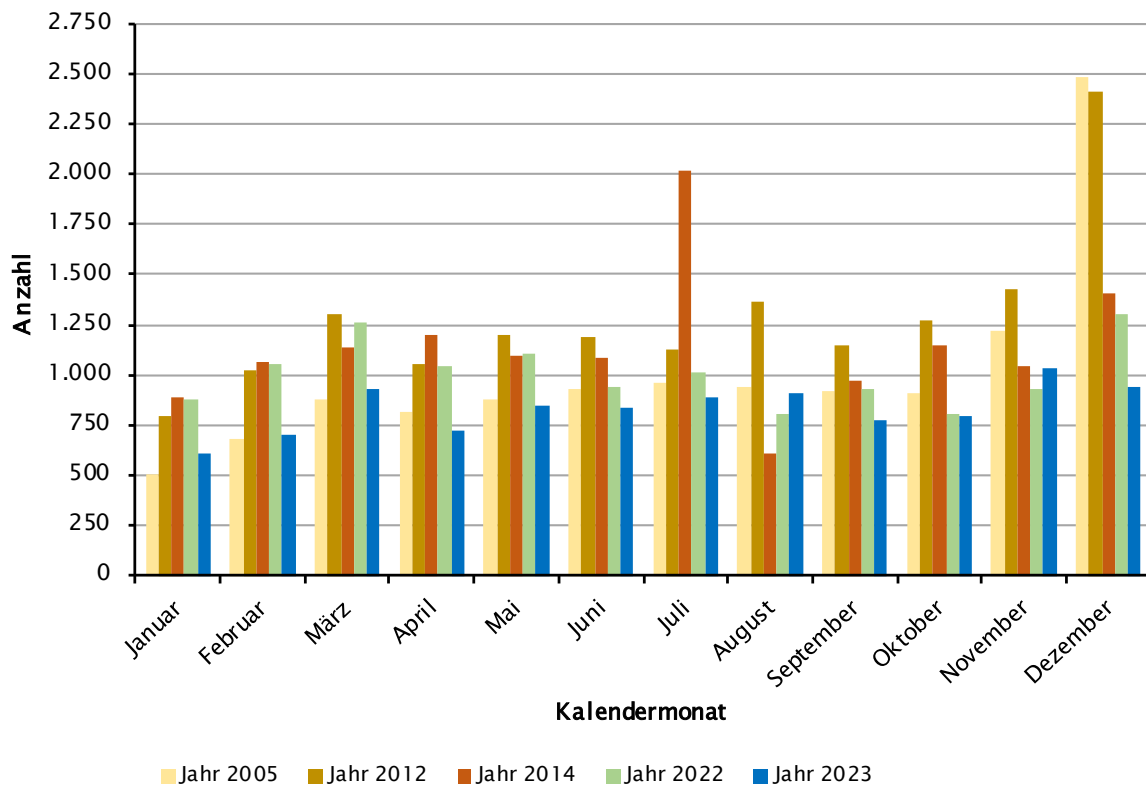


Die Grafik zeigt, dass der Immobilienmarkt leichten Schwankungen unterliegt.

Auffallend ist die Konstanz der hohen Anzahl von Vertragsabschlüssen bis einschließlich 2021. Es ist zu erkennen, dass in Zeiten niedriger Kapitalmarkt- und Hypothekenzinsen mehr Geld in Immobilien investiert wurde und eine hohe Nachfrage vorherrschte. Die Entwicklungen des Weltgeschehens, die hohe Inflation und der damit verbundene Kaufkraftverlust sowie die schnell und stark gestiegenen Bauzinsen haben diesen Trend gebrochen und seit dem Jahr 2022 zu einem deutlichen Rückgang im Bereich der Immobilientransaktionen geführt.

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.

Eine vergleichsweise geringe Anzahl an Immobilientransaktionen im 1. Quartal 2013 ist Beleg für eine Verlagerung der Kaufvertragsabschlüsse in das 4. Quartal des Jahres 2012. Vergleichbare Auswirkungen hatte auch die letzte Erhöhung der Grunderwerbsteuer zum 01.08.2014.

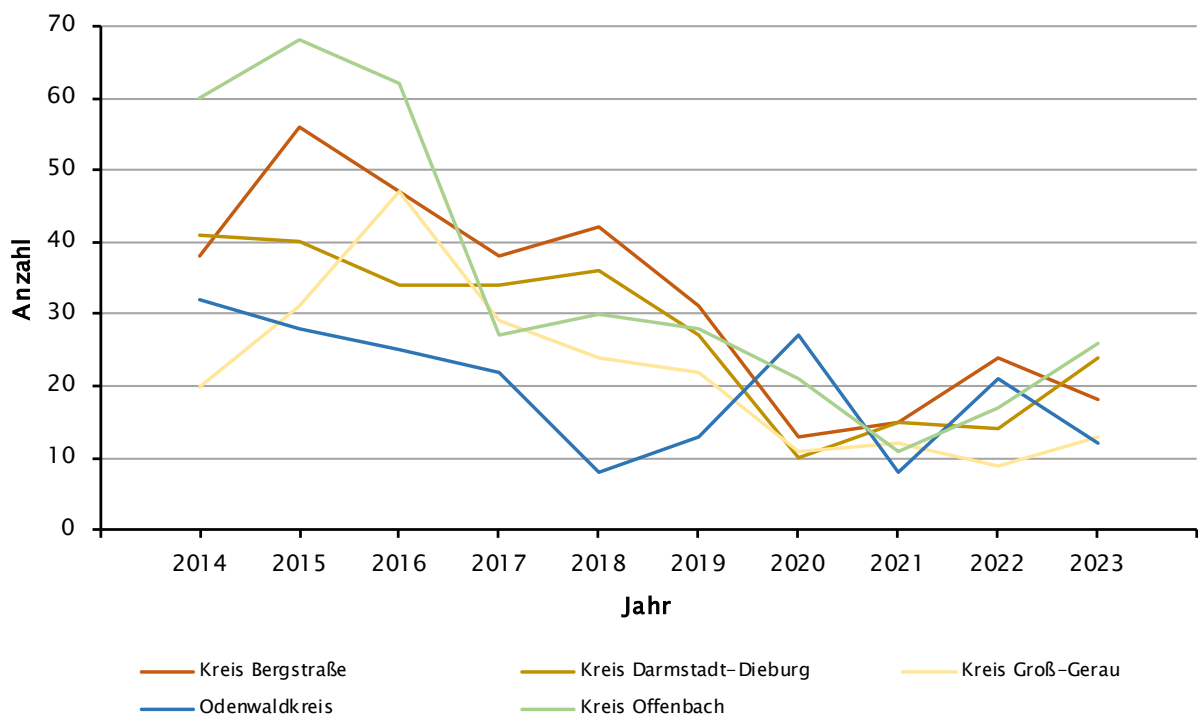
3.3 Zwangsversteigerungen

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.



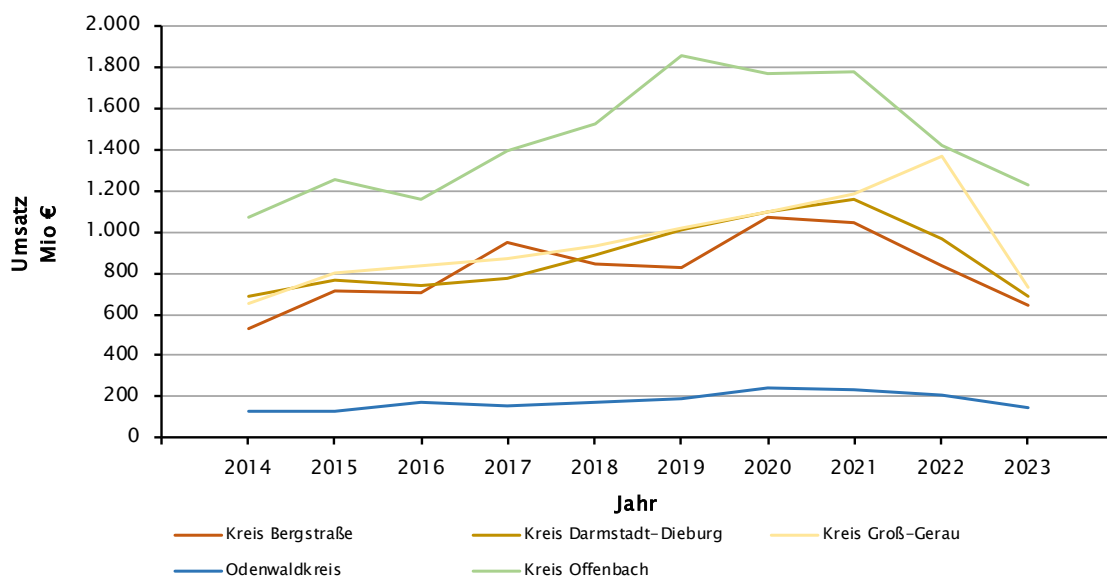
Die Summe aller Zwangsversteigerungen war im Jahr 2023 mit 93 registrierten Fällen gegenüber dem Vorjahr (85 Fälle) leicht steigend. Sie entspricht einem Anteil von weniger als einem Prozent des Gesamtaufkommens (rund 10.000 Verträge).

3.4 Geld- und Flächenumsätze

Im Zuständigkeitsbereich der beim AfB Heppenheim angesiedelten Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden im Jahr 2023 Immobilien im Gesamtwert von 3,433 Mrd. € umgesetzt. Dies entspricht einem Rückgang von rund 28 % gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz fällt somit unter das Niveau des Jahres 2015.

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

Objekt- art	Land- kreis	Umsatzzahlen						Summe	
		Bebaute Grundstücke		Unbebaute Grundstücke		Wohnungs- eigentum			
		2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Vertrags- preise Mio. €	BERG	420	584	62	74	160	175	642	833
	DA-DI	456	622	67	105	166	240	689	967
	GG	529	1.000	35	94	167	273	731	1.367
	ODW	110	157	12	19	22	32	144	208
	OF	875	862	60	152	292	401	1.227	1.415
Summe AfB HP		2.390	3.225	236	444	807	1.121	3.433	4.790
Grund- stücks- flächen 1.000 m²	BERG	1.352	1.460	2.343	2.508	---	---	3.695	3.968
	DA-DI	926	1.744	1.903	3.151	---	---	2.829	4.895
	GG	1.735	1.194	1.993	1.430	---	---	3.728	2.624
	ODW	648	617	2.941	2.362	---	---	3.589	2.979
	OF	974	1.063	673	1.113	---	---	1.647	2.176
Summe AfB HP		5.635	6.078	9.853	10.564	---	---	15.488	16.642
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 ImmoWertV) 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 2012 aufzeigen.

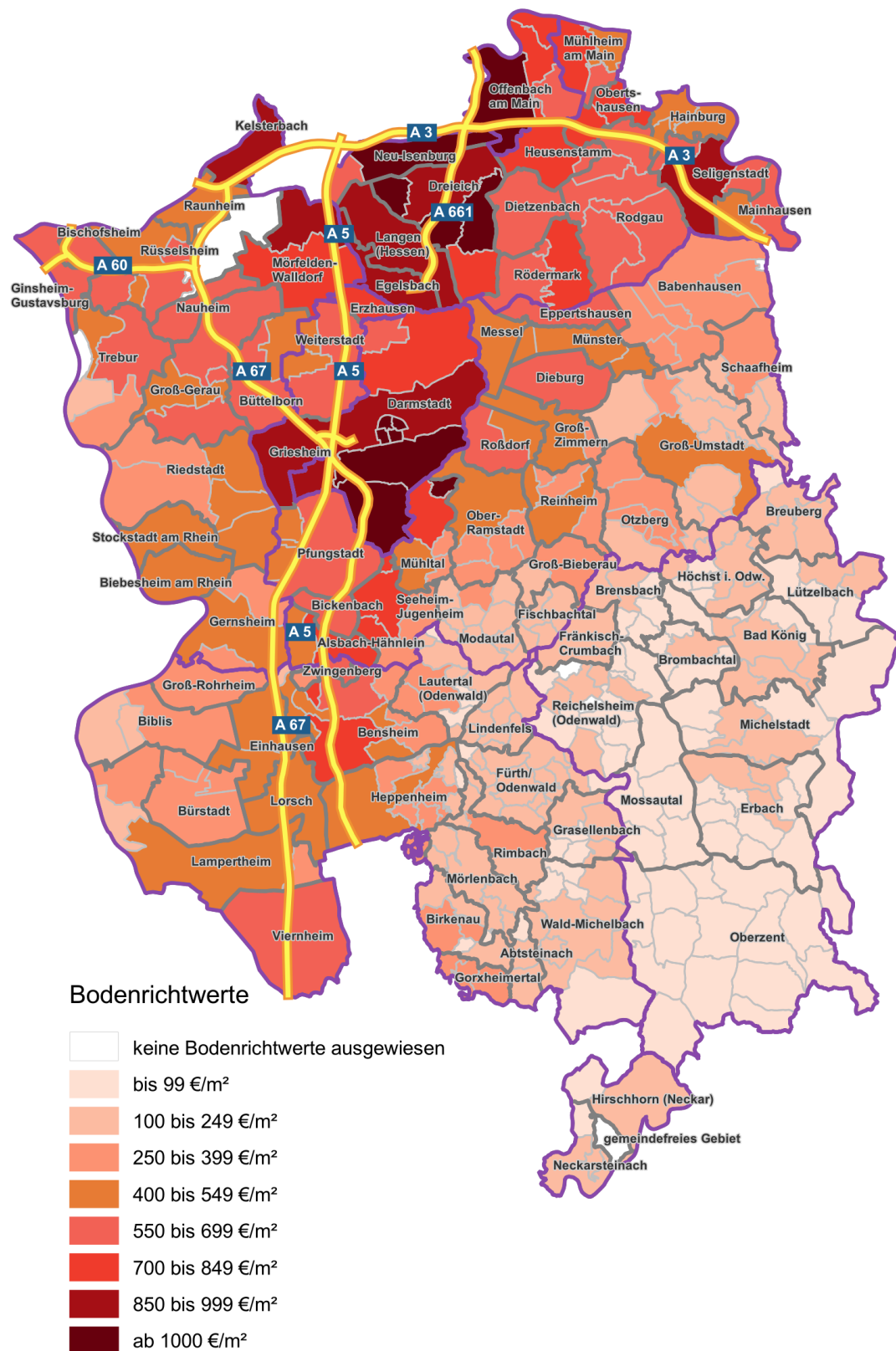
Als Bezugszeitpunkt wurde der 01.01.2012 gewählt. Für die einzelnen Bodenpreisindexreihen wurde folgende Gliederung getroffen:

- 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 Bodenrichtwertbereiches aufzeigen. Dies ermöglicht eine Einschätzung für die Preisentwicklung der einzelnen Bodenqualitäten.

4.1 Bodenrichtwertbereiche für Wohnbauflächen

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

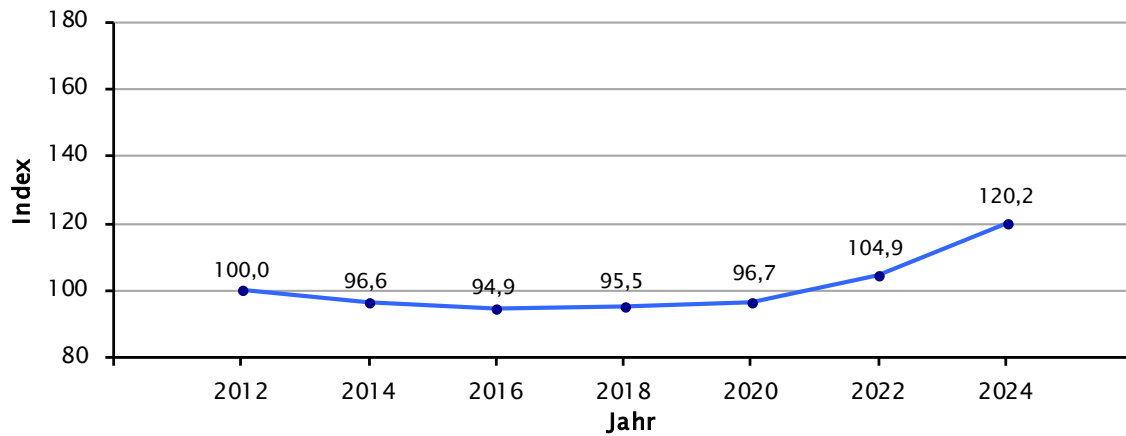


Stichtag 01.01.2024

4.1.1 Indexreihen für Wohnbauflächen

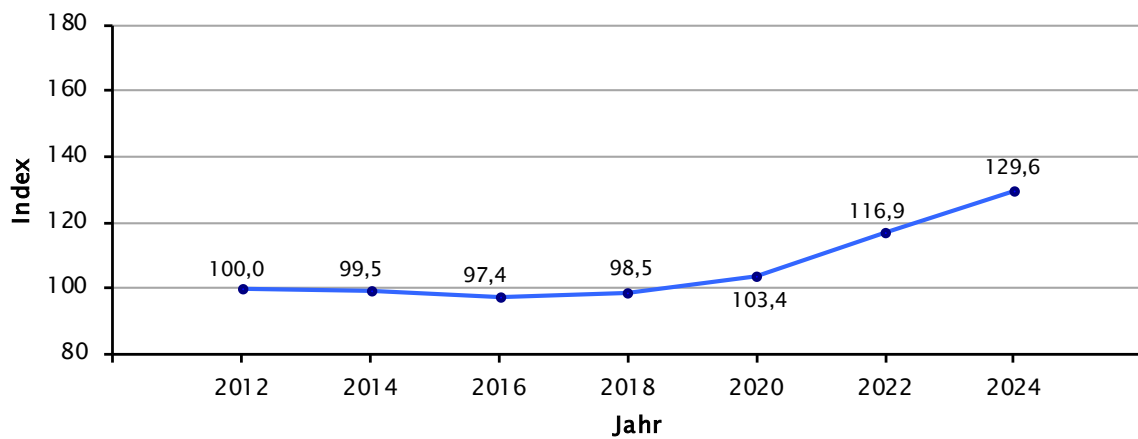
Preisentwicklungen in den einzelnen Bodenrichtwertbereichen seit 2012

Bodenrichtwertbereich bis 99 €/m²



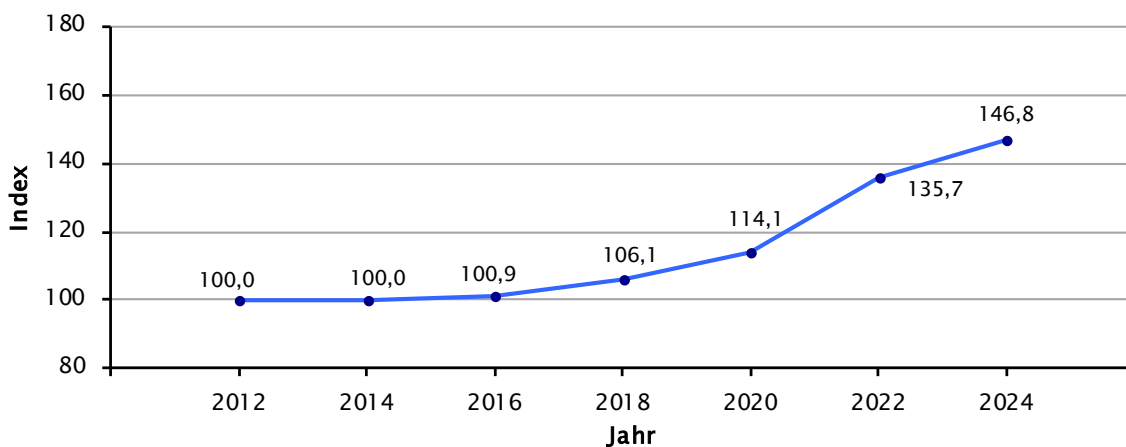
Werte bezogen auf den jeweiligen Stichtag 01.01.

Bodenrichtwertbereich von 100 bis 199 €/m²

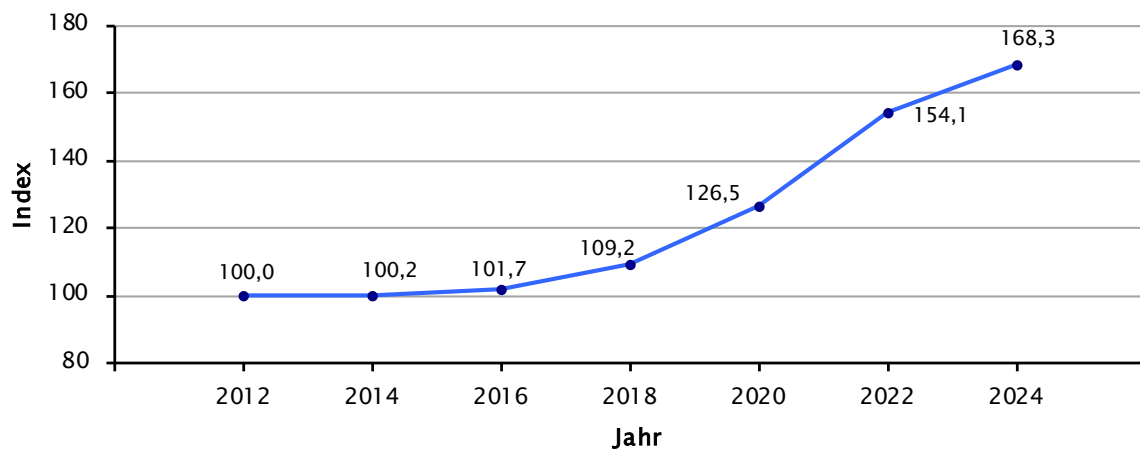


Werte bezogen auf den jeweiligen Stichtag 01.01.

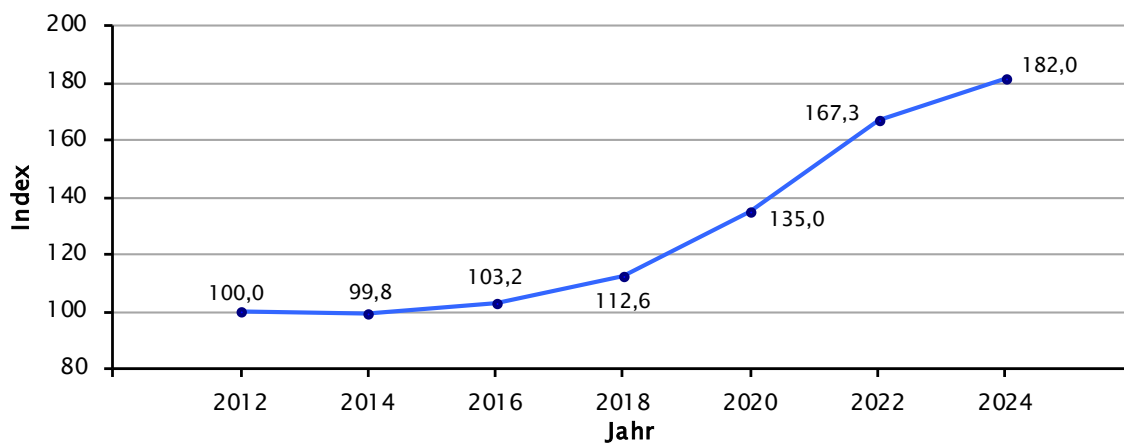
Bodenrichtwertbereich von 200 bis 299 €/m²



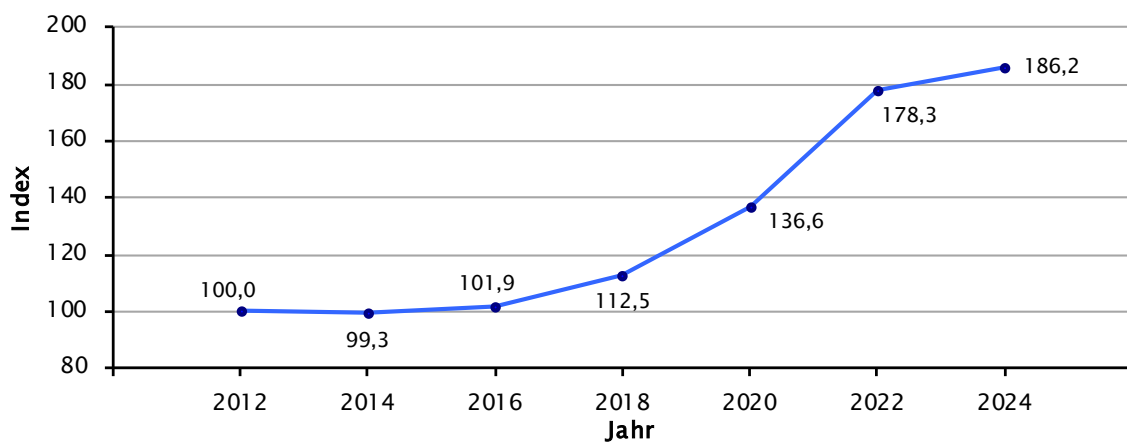
Werte bezogen auf den jeweiligen Stichtag 01.01.

Bodenrichtwertbereich von 300 bis 399 €/m²

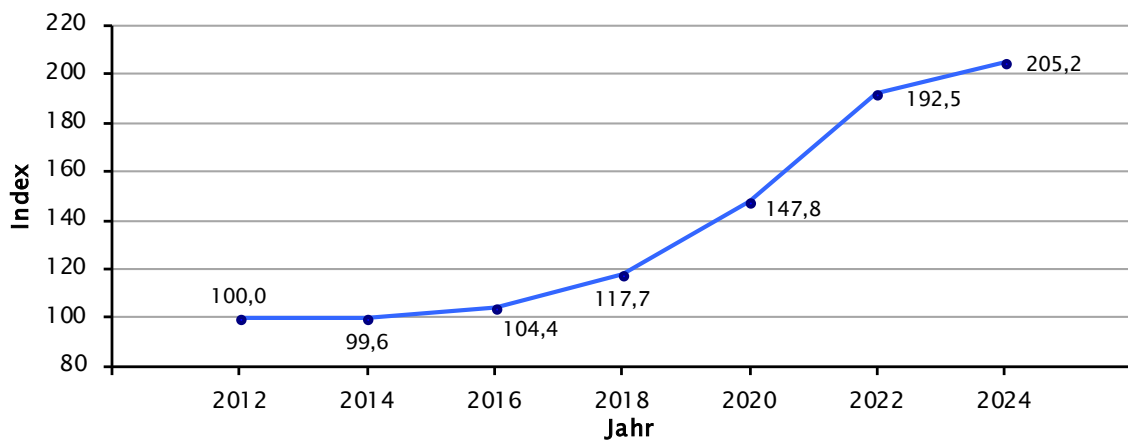
Werte bezogen auf den jeweiligen Stichtag 01.01.

Bodenrichtwertbereich von 400 bis 499 €/m²

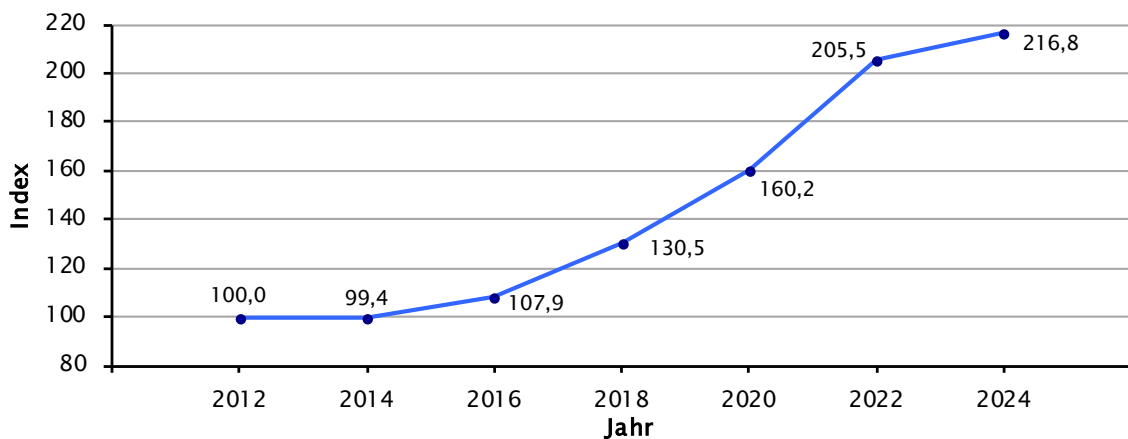
Werte bezogen auf den jeweiligen Stichtag 01.01.

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.

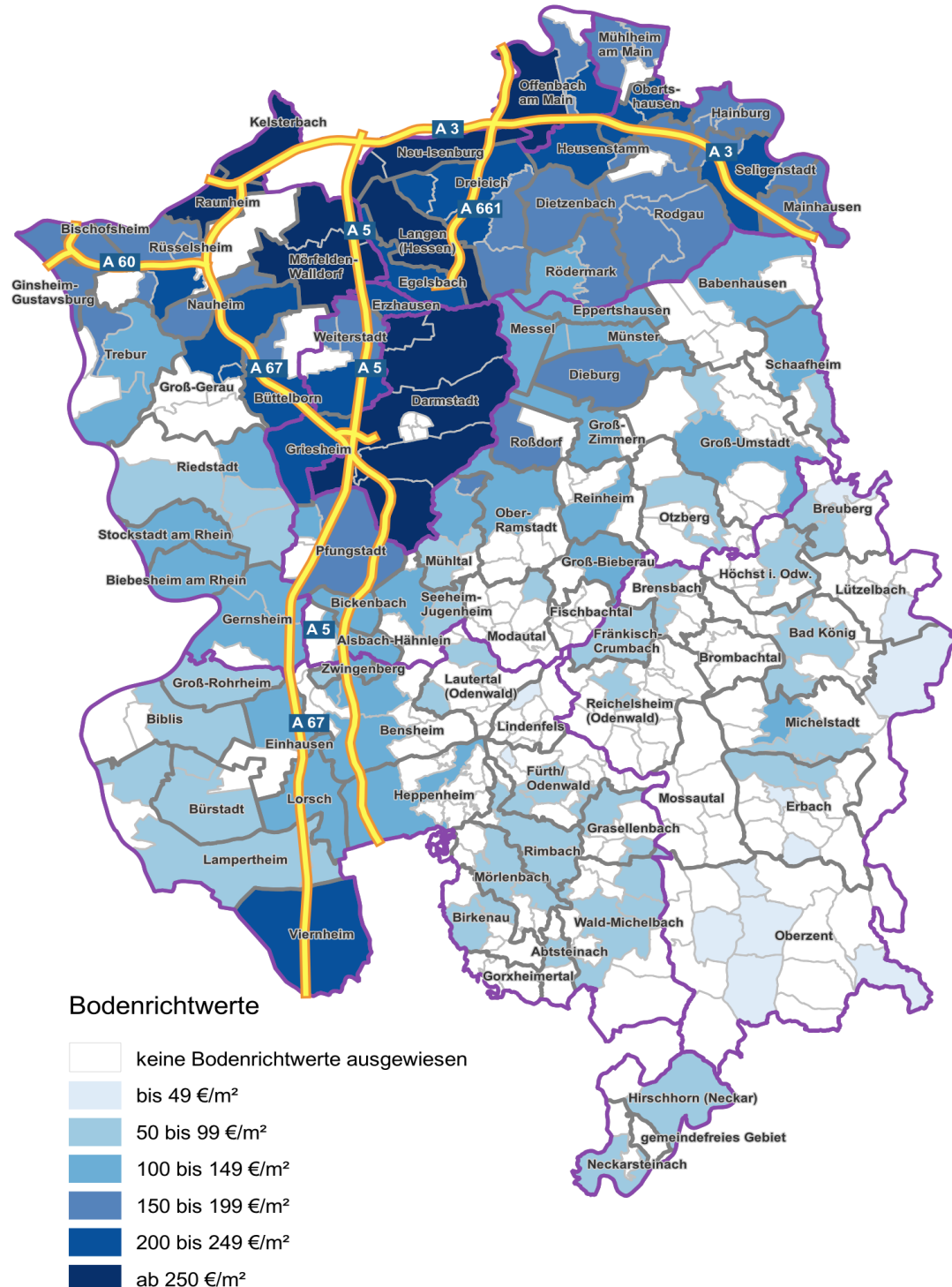
Bodenrichtwertbereich ab 700 €/m²

Werte bezogen auf den jeweiligen Stichtag 01.01.

Die Entwicklung zeigt von 2016 nach 2024 für alle Bodenrichtwertbereiche der Wohnbauflächen eine steigende Tendenz. Dabei fällt auf, dass der Aufwärtstrend abhängig ist von der Höhe des Bodenrichtwertbereiches. Im Laufe des Jahres 2022 wurden gegenüber den zum Stichtag 01.01.2022 ermittelten Bodenrichtwerten im Mittel Preissteigerungen von 10 bis 50 % zum jeweils vorherrschenden Bodenrichtwertniveau registriert. Im Jahr 2023 stagnierten die Bodenpreise auf dem hohen Niveau des Vorjahres. Diese Entwicklung floss in die Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 ein. Innerhalb der einzelnen Bodenrichtwertbereiche kommt es dabei teilweise jedoch zu deutlichen lokalen regionalen Unterschieden.

4.2 Bodenrichtwertbereiche für gewerbliche Bauflächen

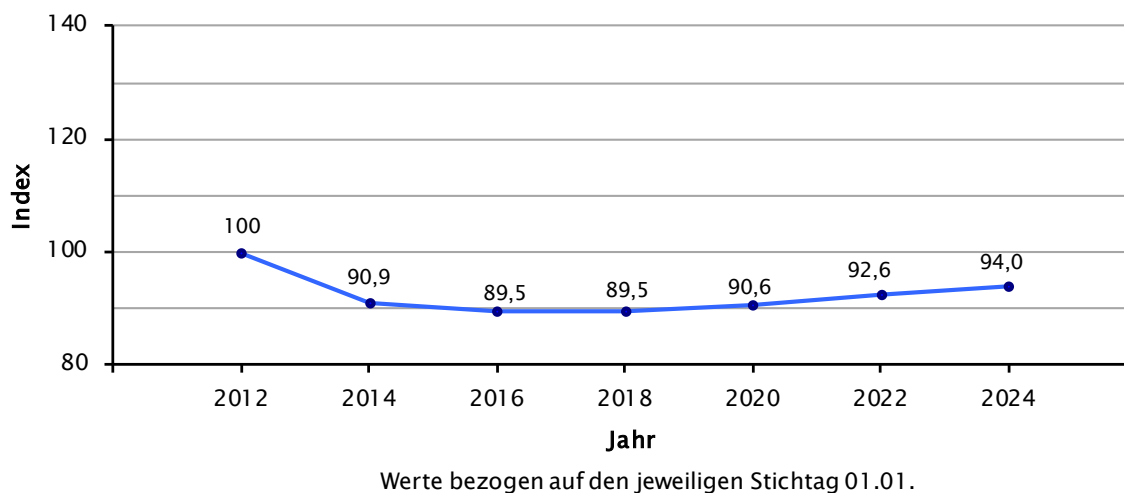
Die nachfolgende Grafik gibt einen Überblick über das Bodenrichtwertgefüge für gewerbliche Bauflächen in Südhessen. Insbesondere im ländlichen Bereich liegen gewerbliche Bodenrichtwerte nicht flächendeckend vor.



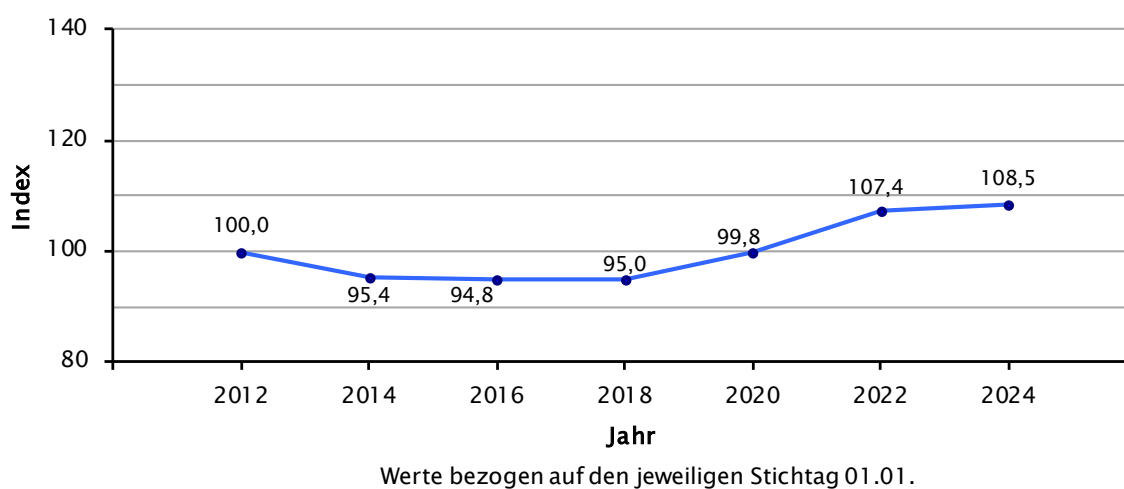
4.2.1 Indexreihen für gewerbliche Bauflächen

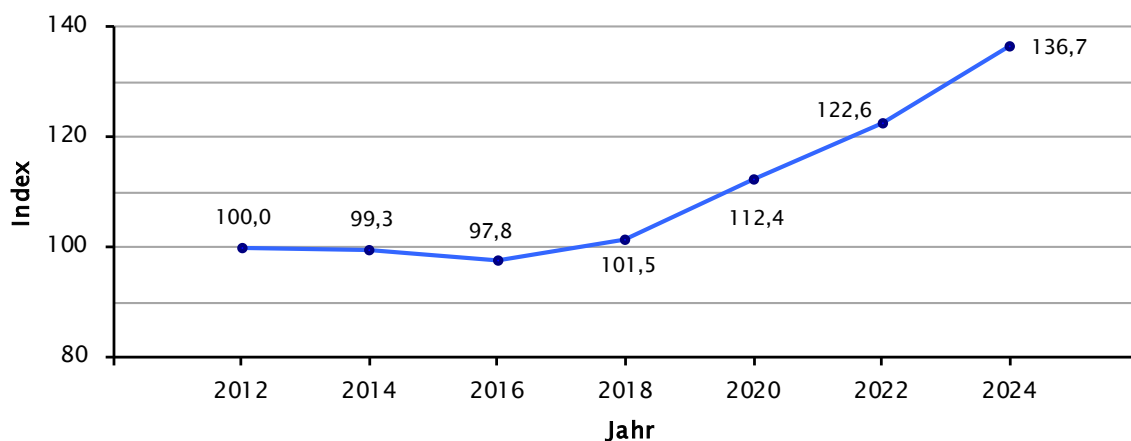
Preisentwicklungen in den einzelnen Bodenrichtwertbereichen seit 2012

Bodenrichtwertbereich bis 49 €/m²

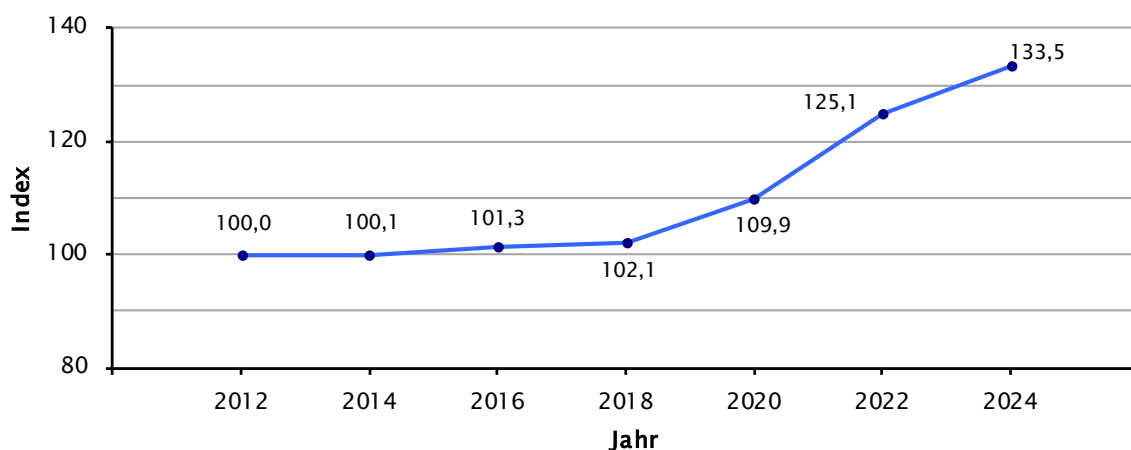


Bodenrichtwertbereich von 50 bis 99 €/m²

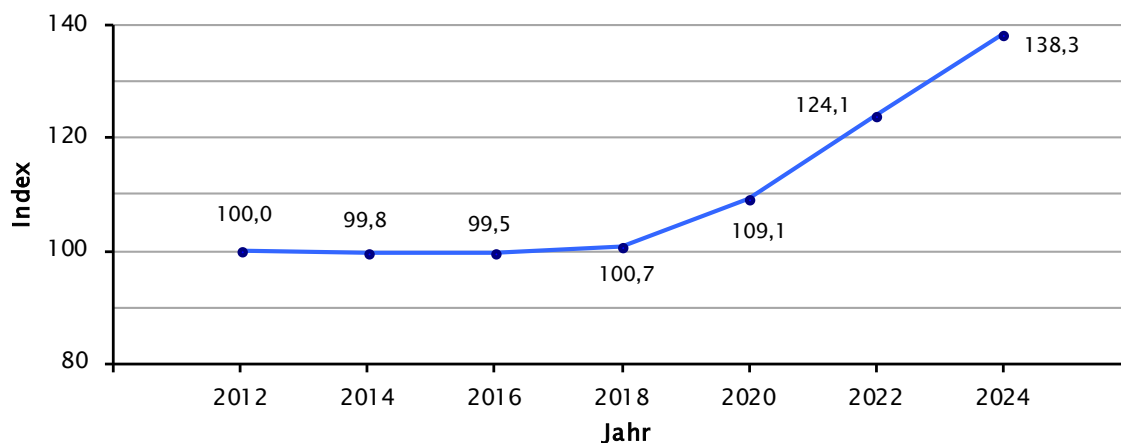


Bodenrichtwertbereich von 100 bis 149 €/m²

Werte bezogen auf den jeweiligen Stichtag 01.01.

Bodenrichtwertbereich von 150 bis 199 €/m²

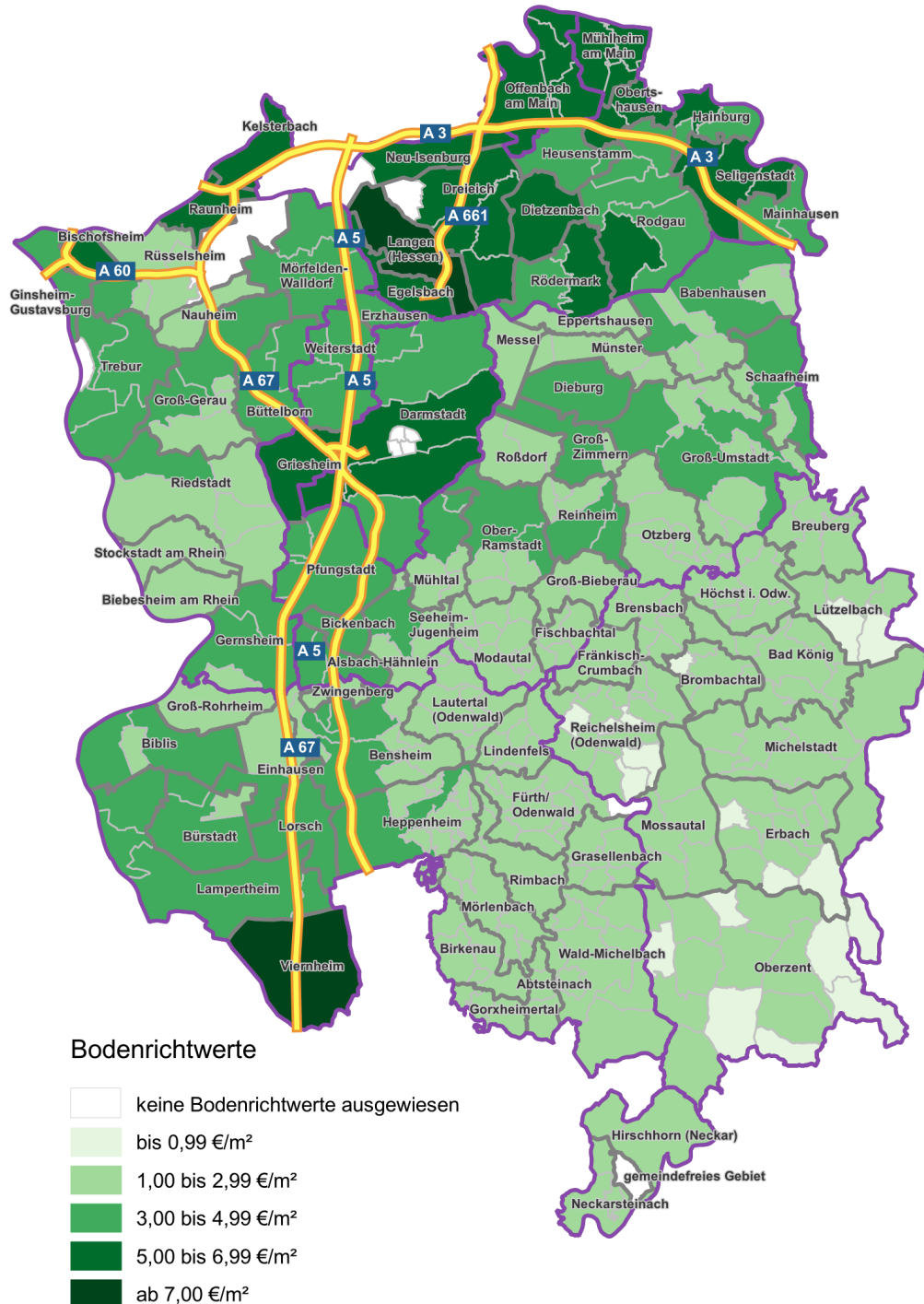
Werte bezogen auf den jeweiligen Stichtag 01.01.

Bodenrichtwertbereich ab 200 €/m²

Werte bezogen auf den jeweiligen Stichtag 01.01.

4.3 Bodenrichtwertbereiche für landwirtschaftliche Flächen

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



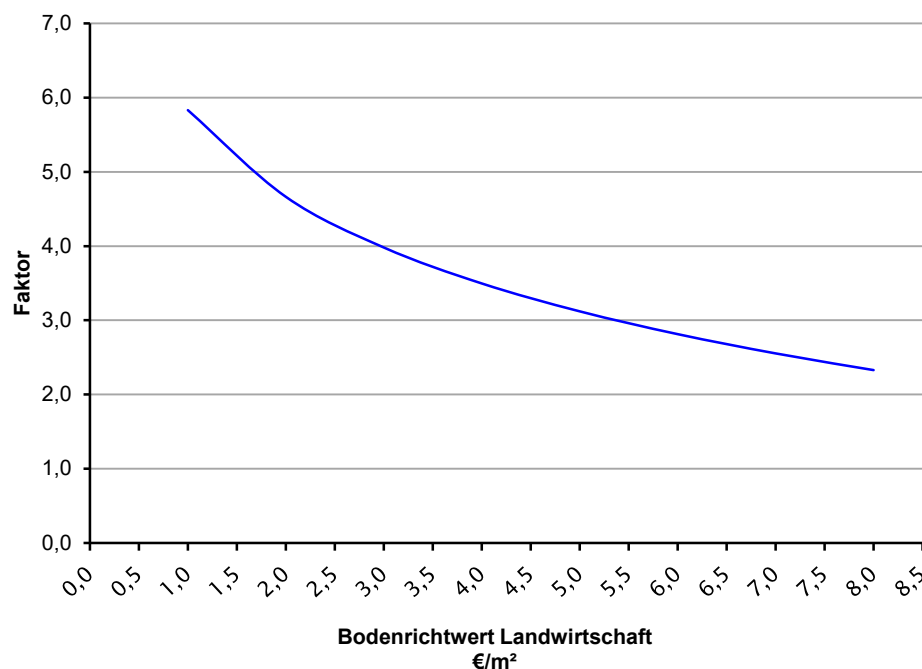
Stichtag 01.01.2024

4.4 Wohnungsfernes Gartenland

Bereits im Zuge der Auswertungen für zurückliegende Immobilienmarktberichte wurden die Verkäufe von Gartengrundstücken regelmäßig untersucht. Dabei wurden stets 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.

Unter dem Einfluss der Corona-Pandemie erlebte dieser Teilmarkt einen regelrechten Boom. Aus diesem Grund wurden für den vorliegenden Immobilienmarktbericht rund 270 Kaufverträge der Jahre 2020 bis einschließlich 2022 näher untersucht. Besonderheiten, wie z. B. eine sehr schöne Lage oder größere Ortsnähe blieben dabei unberücksichtigt. Wie bereits durch zurückliegende Auswertungen bestätigt, ergab sich auch hier eine Relation zwischen dem Bodenrichtwert für Landwirtschaftsflächen und dem gezahlten Kaufpreis. Demnach liegt der Wert des wohnungsfernen Gartenlandes regelmäßig bei dem zwei bis sechsfachen des Bodenrichtwerts für Landwirtschaftsflächen. Der Faktor ist in Gebieten mit niedrigem Bodenrichtwert größer als in denen mit hohem Bodenrichtwert. Als mittlerer Kaufpreis ergab sich ein Wert von rund 13,50 €/m², wobei in einzelnen Fällen auch Kaufpreise von über 50 €/m² gezahlt wurden.



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 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 Nachbarteilgrundstücks 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**

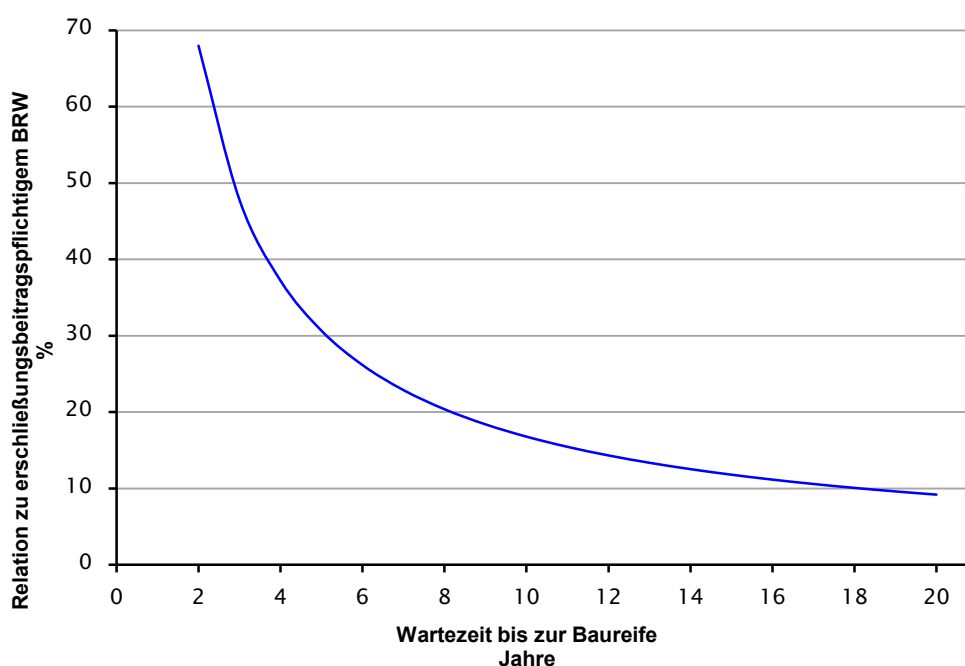
In diese Gruppe fallen Flächen, die nicht bebaut werden können, sondern zur anderweitigen Erweiterung oder Abrundung eines Grundstückes erworben werden, insbesondere Flächen im hinteren Bereich eines Grundstückes, die als Gartenland genutzt werden können. Reine Gartenlandflächen, die nicht unmittelbar 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 ImmoWertV 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

4.7.1 Allgemeines zum Erbbaurecht

Die gesetzliche Grundlage für das Erbbaurecht ist das Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG).

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 Erbbauberechtigten das Recht eingeräumt wird, auf dem Grundstück ein Bauwerk zu errichten. 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 § 12 ErbbauRG als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts und ist nicht Bestandteil des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks.

Die Laufzeit von Erbbaurechten richtet sich nach der üblichen Lebensdauer von Gebäuden. Während Erbbaurechte in der Vergangenheit in der Regel über eine Laufzeit von 99 Jahren abgeschlossen wurden, sind heute auch kürzere Laufzeiten von 60 Jahren üblich. Aufgrund der kürzeren Gebäudenutzungsdauern für gewerblich genutzte Bauwerke beträgt die Laufzeit für gewerbliche Erbbauverträge ca. 40 bis 50 Jahre oder weniger.

Der Erbbaurechtsgeber (Grundstückseigentümer) kann gemäß § 9 ErbbauRG ein Entgelt für die Bestellung des Erbbaurechts, Erbbauzins genannt, in Form einer regelmäßigen Leistung festlegen. Die Höhe des Erbbauzinses wird in der Regel als Prozentsatz vom jeweiligen Bodenwert des Erbbaugrundstücks bei der Begründung des Erbbaurechts festgelegt. Zukünftige Anpassungen des vereinbarten Erbbauzinses erfolgen über eine Anpassungsklausel, die sich seit dem Jahr 2000 an der Entwicklung des Verbraucherpreisindex orientiert. Alternativ kann die Anpassungsklausel an die „Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse“ (gemischter Index) gebunden werden.

Das Erbbaurecht endet durch Zeitablauf oder durch Aufhebung. Beim Zeitablauf hat der Erbbauberechtigte einen Anspruch auf Entschädigung des Bauwerks, sofern diese vertraglich 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 Erbbaurechtsgebers erfolgen.

Der Erbbaurechtsgeber 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.

4.7.2 Verkäufe von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken

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 2019 bis 2023 wurden aus der Kaufpreissammlung 628 Kaufverträge ausgewertet, bei denen zum Zeitpunkt des Verkaufs das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet war. Diese wurden in die drei Kategorien

- Kauf eines Erbbaurechts (455 Fälle)
- Gründung eines Erbbaurechts (80 Kauffälle)
- Bodenerwerb durch den Erbbaurechtsnehmer (93 Kauffälle) unterteilt.

In der Kategorie „Kauf eines Erbbaurechts“ wurden in 210 der insgesamt 455 Fälle Grundstücke gehandelt, die mit einem Gebäude bebaut waren. 3 Fälle bezogen sich auf Erbbaurechte unbebauter Grundstücke. Die restlichen 242 Fälle wurden als Erbbaurecht im Wohnungs- oder Teileigentum veräußert.

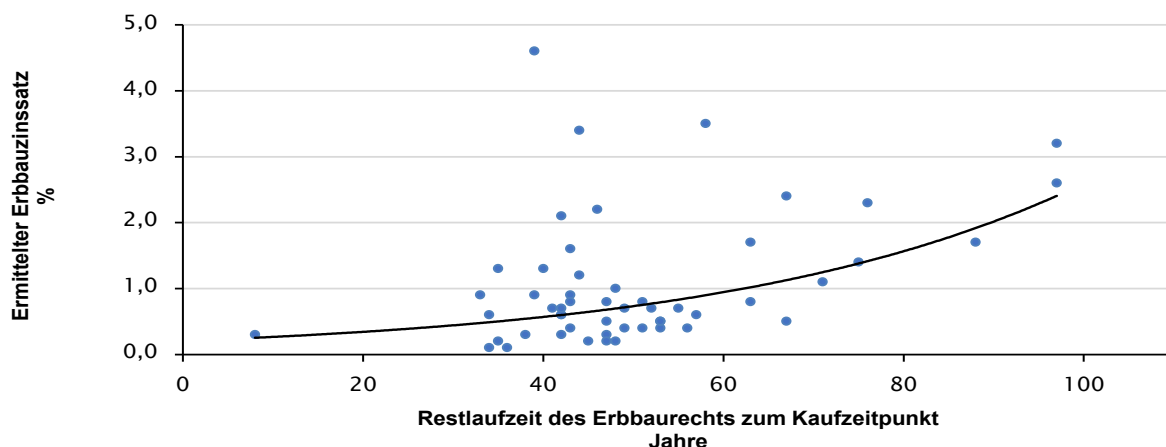
Bei dem überwiegenden Teil der mit einem Gebäude bebauten Grundstücke handelt es sich um klassische Wohngebäude. Die jeweiligen Erbbaurechtsgeber können, sofern entsprechende Informationen vorlagen (206 Kaufverträge), folgendermaßen unterteilt werden:

- 93 Fälle, in denen die Kirche
- 61 Fälle, in denen die Kommune
- 1 Fall, in dem das Land Hessen
- 33 Fälle, in denen eine juristische Person, z. B. Stiftung
- 18 Fälle, in denen eine Privatperson als Erbbaurechtsgeber auftritt.

4.7.3 Erbbauzinssätze

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 53 Kauffällen der Jahre 2020 bis 2022 in Abhängigkeit von der jeweiligen Restlaufzeit des Erbbaurechts zum Kaufzeitpunkt.

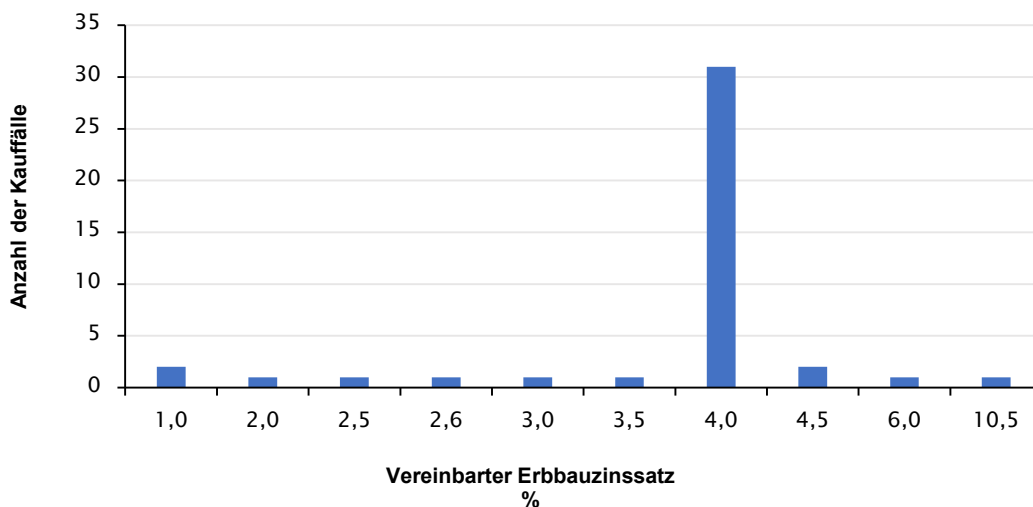
Ermittelter Erbbauzinssatz in Abhängigkeit von der Restlaufzeit des Erbbaurechts



Der Grafik ist zu entnehmen, dass der errechnete Erbbauzinssatz bei langer Restlaufzeit des Erbbaurechts tendenziell höher ist als bei Erbbaurechten mit kurzer Restlaufzeit. Bei 35 Kauffällen beträgt der errechnete Erbbauzinssatz weniger als 1 %, wohingegen in nur einem Fall ein Erbbauzinssatz von über 4 % ermittelt werden konnte.

Um einen Überblick über den regional üblichen Erbbauzinssatz geben zu können, wurden Neubegründungen von Erbbaurechten auf unbebauten Grundstücken der Jahre 2018 bis 2022 näher betrachtet. In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses wurden in diesem Zeitraum 42 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 10,5 % schwankt, in den meisten Fällen jedoch mit 4 % angehalten wird.

4.7.4 Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren und -koeffizienten

Mit der Novellierung der ImmoWertV zum 01.01.2022 wurden auch Regelungen zur Bewertung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken getroffen.

Demnach kann der Wert für das Erbbaurecht bzw. Erbbaugrundstück im Vergleichswertverfahren insbesondere anhand der folgenden drei Varianten ermittelt werden:

- aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaurechte bzw. Erbbaugrundstücke (Variante 1)
- ausgehend von dem nach § 50 bzw. § 52 zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts bzw. Erbbaugrundstücks (Variante 2) oder
- ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums bzw. vom Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks (Variante 3).

Variante 1 stellt das klassische Vergleichswertverfahren auf Grundlage einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Vergleichspreisen dar.

Um den Wert des Erbbaurechts bzw. Erbbaugrundstücks nach den Varianten 2 oder 3 ermitteln zu können, sind Parameter zugrunde zu legen, welche die dem jeweiligen Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse berücksichtigen. Bei Variante 2 handelt es sich um Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren gemäß § 22 ImmoWertV. Diese geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts bzw. Erbbaugrundstücks zum finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts bzw. Erbbaugrundstücks an.

Bei Variante 3 handelt es sich um Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten gemäß § 23 ImmoWertV. Erbbaurechtskoeffizienten geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums an. Erbbaugrundstückskoeffizienten geben das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswerts des Erbbaugrundstücks zum Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks an.

Die Ermittlung der Erbbaurechts- bzw. Erbbaugrundstücksfaktoren und -koeffizienten erfolgt durch den Gutachterausschuss unter Berücksichtigung der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA). Statistisch gesicherte Ergebnisse werden, soweit vorhanden, zukünftig in diesem Kapitel veröffentlicht.

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Eigenheimgrundstücke

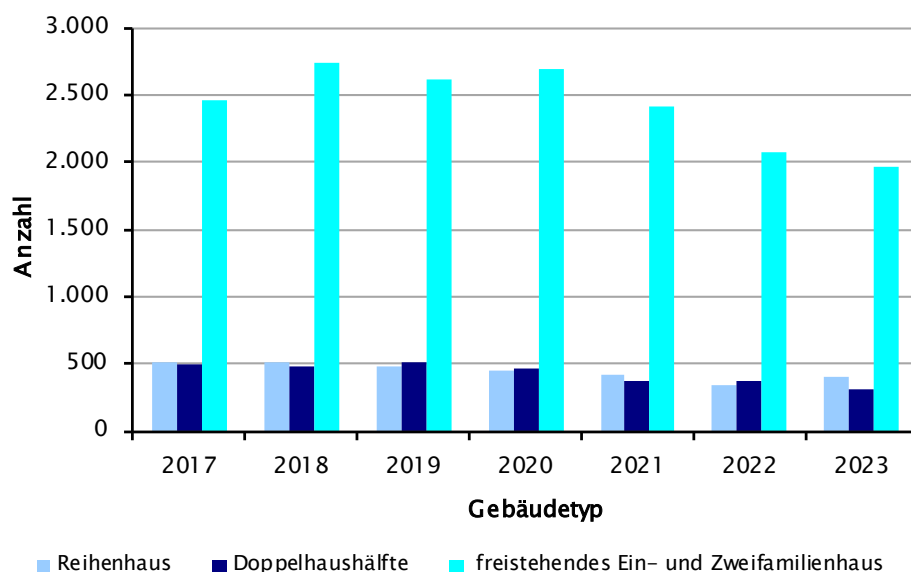
Der Anteil der Kaufverträge von bebauten Grundstücken an der Gesamtzahl aller registrierten Verkäufe lag im Jahr 2023 bei ca. 42 %. Davon stellen die Eigenheimgrundstücke den größten Teil der verkauften Immobilien dar und bieten sich daher besonders zum Preisvergleich an. Neben den selbstgenutzten Ein- 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 Rohertragsfaktoren 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.

Einen besonderen Teilmarkt nehmen zunehmend Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Wohnungseigentum nach WEG ein. Insbesondere im Neubausegment dieser Gebäudetypen ist der Anteil der Kauffälle von Wohnungseigentum sehr hoch und führt folgerichtig zu einem beständigen Rückgang bei den hier abgebildeten Kauffällen in Realteilung. Weitere Angaben zu dieser Thematik sind dem Kapitel 6.3 zu entnehmen.

Gebäudetyp	Aufkommen nach Gebäudetypen						
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Reihenhaus	507	514	481	457	425	343	400
Doppelhaushälfte	497	482	520	470	371	375	314
freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus	2.471	2.741	2.624	2.695	2.410	2.074	1.964



5.2 Mittleres Preisniveau von Eigenheimen

Nachfolgend werden die aus den Kaufpreisen der Jahre 2021 bis 2023 ermittelten durchschnittlichen Immobilienpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern und Doppelhaushälften veröffentlicht. Die Darstellung der Auswertungsergebnisse 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	2021 - 2023	2021 - 2023
Baujahre	1960 - 2024	1960 - 2024
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 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises		

Preisvergleiche von Gemeinden sind im Einzelfall nur bedingt möglich, da sich die Auswertungsergebnisse 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 „Ausreißer“ 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	430	473.000	320	645	160	1977
		150.000 - 1.340.000	60 - 1.000	304 - 1.499	100 - 250	1960 - 2024
	Anzahl gesamt: 1.402, KP: 20.000 - 1.965.000 Marktanteil: Südhessen 25,3 %					
Abtsteinach	<3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 12, KP: 58.000 - 626.000 Marktanteil: Kreis 0,9 %, Südhessen 0,2 %					
Bensheim	37	721.000	610	582	168	1983
		307.000 - 1.340.000	190 - 1.000	349 - 1.129	102 - 237	1960 - 2024
	Anzahl gesamt: 123, KP: 120.000 - 1.555.000 Marktanteil: Kreis 8,8 %, Südhessen 2,2 %					
Biblis	20	419.000	210	755	161	1979
		248.000 - 661.000	130 - 330	366 - 1.410	110 - 250	1962 - 2012
	Anzahl gesamt: 58, KP: 120.000 - 1.082.000 Marktanteil: Kreis 4,1 %, Südhessen 1,0 %					
Birkenau	20	410.000	265	693	157	1975
		230.000 - 675.000	90 - 460	322 - 1.296	100 - 237	1964 - 2001
	Anzahl gesamt: 60, KP: 140.000 - 1.605.000 Marktanteil: Kreis 4,3 %, Südhessen 1,1 %					
Bürstadt	40	439.000	290	537	151	1975
		150.000 - 712.000	230 - 370	311 - 987	100 - 240	1962 - 2021
	Anzahl gesamt: 111, KP: 90.000 - 1.000.000 Marktanteil: Kreis 7,9 %, Südhessen 2,0 %					
Einhausen	14	465.000	410	525	146	1976
		210.000 - 660.000	370 - 440	354 - 773	109 - 182	1963 - 2010
	Anzahl gesamt: 31, KP: 150.000 - 942.000 Marktanteil: Kreis 2,2 %, Südhessen 0,6 %					
Fürth (Odenwald)	17	363.000	185	798	152	1978
		280.000 - 469.000	90 - 250	325 - 1.452	100 - 250	1960 - 2006
	Anzahl gesamt: 59, KP: 95.000 - 750.000 Marktanteil: Kreis 4,2 %, Südhessen 1,1 %					
Gorxheimertal	11	433.000	240	791	176	1972
		250.000 - 630.000	180 - 290	440 - 1.395	132 - 231	1963 - 1981
	Anzahl gesamt: 34, KP: 50.000 - 750.000 Marktanteil: Kreis 2,4 %, Südhessen 0,6 %					
Grasellenbach	9	277.000	95	827	159	1978
		175.000 - 365.000	60 - 125	531 - 1.271	100 - 247	1965 - 1991
	Anzahl gesamt: 40, KP: 50.000 - 512.000 Marktanteil: Kreis 2,9 %, Südhessen 0,7 %					
Groß-Rohrheim	12	411.000	225	682	151	1974
		250.000 - 650.000	170 - 250	498 - 1.015	110 - 200	1960 - 2015
	Anzahl gesamt: 32, KP: 128.000 - 650.000 Marktanteil: Kreis 2,3 %, Südhessen 0,6 %					
Heppenheim	32	523.000	380	643	165	1975
		255.000 - 840.000	120 - 775	346 - 1.466	102 - 250	1963 - 2020
	Anzahl gesamt: 95, KP: 120.000 - 1.489.000 Marktanteil: Kreis 6,8 %, Südhessen 1,7 %					
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Bergstraße, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023						

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)	7	350.000	160	637	184	1977
		261.000 - 480.000	60 - 185	479 - 941	140 - 223	1965 - 1990
	Anzahl gesamt: 28, KP: 44.000 - 900.000 Marktanteil: Kreis 2,0 %, Südhessen 0,5 %					
Lampertheim	59	497.000	320	546	155	1978
		280.000 - 889.000	150 - 550	311 - 1.206	105 - 230	1960 - 2019
	Anzahl gesamt: 178, KP: 80.000 - 1.186.000 Marktanteil: Kreis 12,7 %, Südhessen 3,2 %					
Lautertal (Odenwald)	11	368.000	195	686	175	1974
		230.000 - 525.000	120 - 270	378 - 1.175	140 - 210	1962 - 1986
	Anzahl gesamt: 67, KP: 20.000 - 1.291.000 Marktanteil: Kreis 4,8 %, Südhessen 1,2 %					
Lindenfels	9	322.000	105	848	162	1976
		220.000 - 389.000	80 - 130	563 - 1.265	120 - 236	1960 - 1999
	Anzahl gesamt: 54, KP: 50.000 - 933.000 Marktanteil: Kreis 3,9 %, Südhessen 1,0 %					
Lorsch	31	544.000	440	569	156	1973
		230.000 - 870.000	300 - 550	316 - 1.360	100 - 245	1960 - 1995
	Anzahl gesamt: 63, KP: 100.000 - 1.298.000 Marktanteil: Kreis 4,5 %, Südhessen 1,1 %					
Mörlenbach	21	368.000	165	709	177	1977
		190.000 - 632.000	90 - 250	304 - 1.265	100 - 250	1960 - 2013
	Anzahl gesamt: 54, KP: 50.000 - 900.000 Marktanteil: Kreis 3,9 %, Südhessen 1,0 %					
Neckarsteinach	8	311.000	160	930	162	1976
		245.000 - 505.000	100 - 220	405 - 1.434	110 - 196	1961 - 1986
	Anzahl gesamt: 26, KP: 40.000 - 875.000 Marktanteil: Kreis 1,9 %, Südhessen 0,5 %					
Rimbach	22	490.000	230	692	164	1984
		190.000 - 994.000	130 - 330	397 - 1.160	110 - 246	1961 - 2018
	Anzahl gesamt: 61, KP: 58.000 - 1.130.000 Marktanteil: Kreis 4,4 %, Südhessen 1,1 %					
Viernheim	21	630.000	630	496	158	1983
		410.000 - 1.250.000	480 - 750	308 - 842	109 - 228	1965 - 2022
	Anzahl gesamt: 66, KP: 250.000 - 1.517.000 Marktanteil: Kreis 4,7 %, Südhessen 1,2 %					
Wald- Michelbach	20	289.000	110	772	159	1978
		170.000 - 440.000	70 - 135	427 - 1.439	110 - 214	1964 - 2020
	Anzahl gesamt: 118, KP: 25.000 - 875.000 Marktanteil: Kreis 8,4 %, Südhessen 2,1 %					
Zwingenberg	7	672.000	510	615	157	1979
		440.000 - 840.000	380 - 700	397 - 719	100 - 215	1969 - 1986
	Anzahl gesamt: 32, KP: 113.000 - 1.965.000 Marktanteil: Kreis 2,3 %, Südhessen 0,6 %					
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Bergstraße, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023						

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	445	522.000	405	598	160	1979
		200.000 - 1.115.000	110 - 1.000	301 - 1.442	100 - 250	1960 - 2024
	Anzahl gesamt: 1.351, KP: 15.000 - 2.583.000			Marktanteil: Südhessen 24,4 %		
Alsbach- Hähnlein	23	593.000	495	547	154	1981
		340.000 - 882.000	310 - 800	377 - 903	110 - 240	1961 - 2022
	Anzahl gesamt: 55, KP: 200.000 - 2.583.000			Marktanteil: Kreis 4,1 %, Südhessen 1,0 %		
Babenhausen	41	499.000	335	567	155	1986
		280.000 - 703.000	210 - 390	341 - 1.188	110 - 248	1960 - 2024
	Anzahl gesamt: 102, KP: 15.000 - 975.000			Marktanteil: Kreis 7,5 %, Südhessen 1,8 %		
Bickenbach	6	473.000	570	477	159	1974
		350.000 - 645.000	490 - 650	362 - 701	118 - 190	1969 - 1980
	Anzahl gesamt: 19, KP: 150.000 - 819.000			Marktanteil: Kreis 1,4 %, Südhessen 0,3 %		
Dieburg	15	594.000	485	626	177	1975
		422.000 - 783.000	320 - 625	343 - 881	110 - 250	1960 - 1987
	Anzahl gesamt: 42, KP: 242.000 - 1.120.000			Marktanteil: Kreis 3,1 %, Südhessen 0,8 %		
Eppertshausen	11	578.000	430	615	166	1974
		403.000 - 725.000	350 - 525	422 - 939	100 - 250	1963 - 1986
	Anzahl gesamt: 36, KP: 220.000 - 1.105.000			Marktanteil: Kreis 2,7 %, Südhessen 0,6 %		
Erzhausen	10	572.000	635	534	154	1977
		394.000 - 875.000	575 - 675	338 - 725	110 - 231	1960 - 1991
	Anzahl gesamt: 27, KP: 170.000 - 875.000			Marktanteil: Kreis 2,0 %, Südhessen 0,5 %		
Fischbachtal	10	512.000	200	595	154	1994
		370.000 - 745.000	160 - 230	397 - 908	110 - 210	1967 - 2019
	Anzahl gesamt: 27, KP: 101.000 - 1.434.000			Marktanteil: Kreis 2,0 %, Südhessen 0,5 %		
Griesheim	15	604.000	700	497	153	1977
		410.000 - 780.000	600 - 850	314 - 771	104 - 210	1964 - 1996
	Anzahl gesamt: 54, KP: 275.000 - 920.000			Marktanteil: Kreis 4,0 %, Südhessen 1,0 %		
Groß-Bieberau	14	484.000	255	714	180	1983
		313.000 - 639.000	150 - 380	360 - 1.047	105 - 250	1960 - 2005
	Anzahl gesamt: 35, KP: 160.000 - 720.000			Marktanteil: Kreis 2,6 %, Südhessen 0,6 %		
Groß-Umstadt	43	452.000	270	683	159	1976
		225.000 - 775.000	170 - 460	331 - 1.411	100 - 240	1961 - 2021
	Anzahl gesamt: 111, KP: 75.000 - 1.899.000			Marktanteil: Kreis 8,2 %, Südhessen 2,0 %		
Groß-Zimmern	19	520.000	325	598	145	1979
		345.000 - 745.000	220 - 420	362 - 989	101 - 248	1960 - 2018
	Anzahl gesamt: 63, KP: 120.000 - 941.000			Marktanteil: Kreis 4,7 %, Südhessen 1,1 %		
Messel	6	525.000	430	542	172	1982
		330.000 - 699.000	370 - 480	400 - 761	138 - 217	1965 - 2016
	Anzahl gesamt: 20, KP: 309.000 - 735.000			Marktanteil: Kreis 1,5 %, Südhessen 0,4 %		
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023						

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	8	384.000	190	690	170	1979
		295.000 - 480.000	130 - 260	435 - 1.011	123 - 220	1972 - 1997
	Anzahl gesamt: 37, KP: 71.000 - 900.000 Marktanteil: Kreis 2,7 %, Südhessen 0,7 %					
Mühltal	17	654.000	605	582	169	1976
		370.000 - 1.100.000	230 - 1.000	302 - 918	105 - 250	1961 - 2010
	Anzahl gesamt: 73, KP: 165.000 - 2.522.000 Marktanteil: Kreis 5,4 %, Südhessen 1,3 %					
Münster (Hessen)	28	507.000	390	562	162	1980
		365.000 - 795.000	310 - 460	337 - 1.066	100 - 240	1960 - 2011
	Anzahl gesamt: 68, KP: 195.000 - 1.110.000 Marktanteil: Kreis 5,0 %, Südhessen 1,2 %					
Ober-Ramstadt	27	491.000	350	634	158	1979
		280.000 - 760.000	210 - 470	325 - 1.420	118 - 225	1961 - 2014
	Anzahl gesamt: 67, KP: 74.000 - 957.000 Marktanteil: Kreis 5,0 %, Südhessen 1,2 %					
Otzberg	14	404.000	220	752	172	1974
		275.000 - 606.000	110 - 270	362 - 1.399	110 - 250	1964 - 1998
	Anzahl gesamt: 44, KP: 76.000 - 720.000 Marktanteil: Kreis 3,3 %, Südhessen 0,8 %					
Pfungstadt	27	517.000	435	533	152	1979
		200.000 - 920.000	270 - 650	320 - 812	100 - 220	1961 - 2018
	Anzahl gesamt: 90, KP: 159.000 - 920.000 Marktanteil: Kreis 6,7 %, Südhessen 1,6 %					
Reinheim	39	432.000	350	599	170	1978
		260.000 - 649.000	220 - 420	301 - 1.038	116 - 245	1960 - 2022
	Anzahl gesamt: 113, KP: 50.000 - 952.000 Marktanteil: Kreis 8,4 %, Südhessen 2,0 %					
Roßdorf	17	583.000	480	646	172	1974
		395.000 - 943.000	360 - 625	367 - 1.442	100 - 250	1960 - 1994
	Anzahl gesamt: 53, KP: 135.000 - 1.165.000 Marktanteil: Kreis 3,9 %, Südhessen 1,0 %					
Schaaheim	12	431.000	240	623	145	1976
		313.000 - 520.000	170 - 300	442 - 820	100 - 193	1961 - 2006
	Anzahl gesamt: 55, KP: 100.000 - 772.000 Marktanteil: Kreis 4,1 %, Südhessen 1,0 %					
Seeheim- Jugenheim	18	716.000	630	605	155	1981
		320.000 - 1.115.000	240 - 825	325 - 851	100 - 224	1963 - 2021
	Anzahl gesamt: 76, KP: 135.000 - 2.400.000 Marktanteil: Kreis 5,6 %, Südhessen 1,4 %					
Weiterstadt	25	592.000	520	515	153	1982
		330.000 - 840.000	410 - 650	312 - 836	109 - 220	1962 - 2015
	Anzahl gesamt: 84, KP: 140.000 - 1.371.000 Marktanteil: Kreis 6,2 %, Südhessen 1,5 %					
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023						

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	326	549.000	490	564	151	1976
		200.000 - 950.000	270 - 900	300 - 1.228	100 - 250	1960 - 2020
	Anzahl gesamt: 1.017, KP: 37.000 - 2.136.000					

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	542.000	525	543	146	1974
		395.000 - 798.000	400 - 625	320 - 915	105 - 200	1960 - 2003
	Anzahl gesamt: 40, KP: 270.000 - 875.000 Marktanteil: Kreis 3,9 %, Südhessen 0,7 %					
Riedstadt	41	511.000	390	568	147	1982
		250.000 - 790.000	290 - 480	300 - 919	106 - 210	1962 - 2014
	Anzahl gesamt: 108, KP: 182.000 - 994.000 Marktanteil: Kreis 10,6 %, Südhessen 1,9 %					
Rüsselsheim am Main	57	558.000	475	589	148	1974
		340.000 - 850.000	320 - 700	328 - 1.142	100 - 237	1960 - 2016
	Anzahl gesamt: 191, KP: 100.000 - 1.700.000 Marktanteil: Kreis 18,8 %, Südhessen 3,4 %					
Stockstadt am Rhein	9	462.000	295	579	151	1972
		200.000 - 640.000	270 - 370	307 - 920	120 - 200	1961 - 2008
	Anzahl gesamt: 28, KP: 200.000 - 975.000 Marktanteil: Kreis 2,8 %, Südhessen 0,5 %					
Trebur	24	546.000	455	568	155	1975
		304.000 - 820.000	310 - 625	326 - 731	100 - 237	1960 - 2020
	Anzahl gesamt: 78, KP: 37.000 - 1.300.000 Marktanteil: Kreis 7,7 %, Südhessen 1,4 %					
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Groß-Gerau, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023						

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	189	324.000	125	803	161	1978
		112.000 - 580.000	30 - 190	330 - 1.471	100 - 250	1960 - 2020
	Anzahl gesamt: 788, KP: 20.000 - 1.393.000		Marktanteil: Südhessen 14,2 %			
Bad König	21	281.000	125	718	154	1970
		149.000 - 480.000	50 - 190	364 - 1.416	100 - 220	1960 - 1987
	Anzahl gesamt: 89, KP: 50.000 - 790.000		Marktanteil: Kreis 11,3 %, Südhessen 1,6 %			
Brensbach	9	327.000	140	598	160	1981
		240.000 - 451.000	120 - 170	495 - 751	100 - 236	1966 - 2016
	Anzahl gesamt: 49, KP: 30.000 - 740.000		Marktanteil: Kreis 6,2 %, Südhessen 0,9 %			
Breuberg	10	289.000	110	806	168	1970
		112.000 - 400.000	75 - 130	330 - 1.227	100 - 247	1961 - 1984
	Anzahl gesamt: 40, KP: 64.000 - 890.000		Marktanteil: Kreis 5,1 %, Südhessen 0,7 %			
Brombachtal	13	331.000	90	962	164	1974
		198.000 - 450.000	70 - 105	458 - 1.337	110 - 200	1961 - 1988
	Anzahl gesamt: 42, KP: 20.000 - 750.000		Marktanteil: Kreis 5,3 %, Südhessen 0,8 %			
Erbach	32	349.000	145	793	161	1980
		140.000 - 518.000	45 - 185	350 - 1.238	105 - 240	1960 - 2020
	Anzahl gesamt: 101, KP: 55.000 - 690.000		Marktanteil: Kreis 12,8 %, Südhessen 1,8 %			
Fränkisch- Crumbach	5	342.000	160	752	171	1985
		220.000 - 545.000	145 - 175	426 - 1.392	120 - 209	1972 - 1999
	Anzahl gesamt: 17, KP: 95.000 - 810.000		Marktanteil: Kreis 2,2 %, Südhessen 0,3 %			
Höchst im Odenwald	25	338.000	125	871	174	1981
		180.000 - 508.000	60 - 170	536 - 1.403	108 - 250	1960 - 2006
	Anzahl gesamt: 78, KP: 40.000 - 932.000		Marktanteil: Kreis 9,9 %, Südhessen 1,4 %			
Lützelbach	7	328.000	100	973	167	1983
		230.000 - 453.000	70 - 115	700 - 1.471	113 - 246	1962 - 2013
	Anzahl gesamt: 52, KP: 45.000 - 764.000		Marktanteil: Kreis 6,6 %, Südhessen 0,9 %			
Michelstadt	33	344.000	145	724	157	1975
		128.000 - 580.000	45 - 190	417 - 1.171	100 - 237	1960 - 2002
	Anzahl gesamt: 126, KP: 30.000 - 1.393.000		Marktanteil: Kreis 16,0 %, Südhessen 2,3 %			
Mossautal	5	325.000	65	1148	163	1986
		220.000 - 400.000	55 - 70	783 - 1.324	114 - 200	1973 - 2004
	Anzahl gesamt: 29, KP: 137.000 - 922.000		Marktanteil: Kreis 3,7 %, Südhessen 0,5 %			
Oberzent	14	264.000	65	873	153	1984
		150.000 - 335.000	30 - 95	502 - 1.366	100 - 240	1969 - 2003
	Anzahl gesamt: 105, KP: 31.000 - 650.000		Marktanteil: Kreis 13,3 %, Südhessen 1,9 %			
Reichelsheim/ Odenwald	15	329.000	120	745	155	1979
		195.000 - 485.000	50 - 170	515 - 1.268	100 - 250	1960 - 1996
	Anzahl gesamt: 60, KP: 70.000 - 650.000		Marktanteil: Kreis 7,6 %, Südhessen 1,1 %			
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023						

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	271	667.000	650	549	163	1978
		275.000 - 1.363.000	360 - 1.275	301 - 1.063	100 - 250	1960 - 2024
	Anzahl gesamt: 981, KP: 60.000 - 4.090.000 Marktanteil: Südhessen 17,7 %					
Dietzenbach	18	729.000	575	600	160	1983
		345.000 - 1.050.000	420 - 675	383 - 994	110 - 249	1964 - 2024
	Anzahl gesamt: 59, KP: 210.000 - 1.252.000 Marktanteil: Kreis 6,0 %, Südhessen 1,1 %					
Dreieich	24	768.000	870	488	164	1982
		440.000 - 1.260.000	650 - 1.100	324 - 933	128 - 208	1963 - 2023
	Anzahl gesamt: 131, KP: 221.000 - 4.090.000 Marktanteil: Kreis 13,4 %, Südhessen 2,4 %					
Egelsbach	7	648.000	845	487	153	1972
		532.000 - 790.000	750 - 1.000	302 - 745	122 - 220	1965 - 1981
	Anzahl gesamt: 38, KP: 180.000 - 1.747.000 Marktanteil: Kreis 3,9 %, Südhessen 0,7 %					
Hainburg	11	481.000	435	511	152	1974
		275.000 - 615.000	360 - 500	335 - 877	110 - 188	1960 - 1983
	Anzahl gesamt: 58, KP: 100.000 - 1.240.000 Marktanteil: Kreis 5,9 %, Südhessen 1,0 %					
Heusenstamm	20	789.000	760	586	165	1977
		472.000 - 1.351.000	600 - 1.000	318 - 1.001	100 - 250	1961 - 2009
	Anzahl gesamt: 61, KP: 200.000 - 1.610.000 Marktanteil: Kreis 6,2 %, Südhessen 1,1 %					
Langen (Hessen)	15	858.000	920	586	161	1978
		470.000 - 1.363.000	620 - 1.275	345 - 997	100 - 224	1963 - 2006
	Anzahl gesamt: 67, KP: 300.000 - 1.363.000 Marktanteil: Kreis 6,8 %, Südhessen 1,2 %					
Mainhausen	12	580.000	510	553	167	1984
		325.000 - 1.286.000	440 - 650	404 - 770	120 - 220	1960 - 2020
	Anzahl gesamt: 47, KP: 162.000 - 1.286.000 Marktanteil: Kreis 4,8 %, Südhessen 0,8 %					
Mühlheim am Main	12	578.000	635	591	170	1972
		397.000 - 749.000	530 - 750	443 - 945	107 - 200	1960 - 1996
	Anzahl gesamt: 63, KP: 60.000 - 1.543.000 Marktanteil: Kreis 6,4 %, Südhessen 1,1 %					
Neu-Isenburg	8	850.000	830	550	164	1977
		450.000 - 1.150.000	650 - 1.125	302 - 737	125 - 245	1960 - 1990
	Anzahl gesamt: 44, KP: 340.000 - 2.403.000 Marktanteil: Kreis 4,5 %, Südhessen 0,8 %					
Obertshausen	18	619.000	650	545	169	1975
		482.000 - 820.000	550 - 750	357 - 814	110 - 237	1960 - 2009
	Anzahl gesamt: 65, KP: 205.000 - 950.000 Marktanteil: Kreis 6,6 %, Südhessen 1,2 %					
Rödermark	51	599.000	550	544	160	1978
		350.000 - 990.000	440 - 675	301 - 958	100 - 240	1960 - 2022
	Anzahl gesamt: 120, KP: 155.000 - 1.500.000 Marktanteil: Kreis 12,2 %, Südhessen 2,2 %					
Rodgau	48	635.000	585	544	161	1978
		320.000 - 1.222.000	440 - 725	303 - 1.063	118 - 245	1960 - 2019
	Anzahl gesamt: 151, KP: 120.000 - 1.360.000 Marktanteil: Kreis 15,4 %, Südhessen 2,7 %					
Seligenstadt	27	662.000	620	556	169	1980
		400.000 - 1.010.000	420 - 850	380 - 848	117 - 250	1960 - 2013
	Anzahl gesamt: 77, KP: 110.000 - 1.438.000 Marktanteil: Kreis 7,8 %, Südhessen 1,4 %					
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Offenbach, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023						

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	127	487.000	485	291	138	1988
		180.000 - 789.000	160 - 1.000	154 - 625	85 - 196	1960 - 2022
	Anzahl gesamt: 328, KP: 67.000 - 935.000 Marktanteil: Südhessen 16,6 %					
Abtsteinach	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: < 3					
Bensheim	34	540.000	670	283	139	1987
		344.000 - 789.000	360 - 1.000	160 - 556	90 - 185	1960 - 2014
	Anzahl gesamt: 75, KP: 205.000 - 935.000 Marktanteil: Kreis 22,9 %, Südhessen 3,8 %					
Biblis	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 4, KP: 365.000 - 485.000 Marktanteil: Kreis 1,2 %, Südhessen 0,2 %					
Birkenau	8	424.000	295	322	140	1985
		250.000 - 680.000	180 - 380	227 - 394	110 - 169	1963 - 2013
	Anzahl gesamt: 21, KP: 190.000 - 680.000 Marktanteil: Kreis 6,4 %, Südhessen 1,1 %					
Bürstadt	4	506.000	310	281	147	1999
		410.000 - 625.000	260 - 350	258 - 330	120 - 170	1982 - 2006
	Anzahl gesamt: 10, KP: 345.000 - 679.000 Marktanteil: Kreis 3,0 %, Südhessen 0,5 %					
Einhausen	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 3, KP: 180.000 - 660.000 Marktanteil: Kreis 0,9 %, Südhessen 0,2 %					
Fürth (Odenwald)	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 5, KP: 270.000 - 628.000 Marktanteil: Kreis 1,5 %, Südhessen 0,3 %					
Gorxheimertal	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 3, KP: 280.000 - 566.000 Marktanteil: Kreis 0,9 %, Südhessen 0,2 %					
Grasellenbach	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: < 3					
Groß-Rohrheim	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: < 3					
Heppenheim	16	481.000	515	246	135	1998
		330.000 - 579.000	390 - 700	156 - 451	85 - 184	1971 - 2022
	Anzahl gesamt: 40, KP: 80.000 - 675.000 Marktanteil: Kreis 12,2 %, Südhessen 2,0 %					
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Bergstraße, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023						

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: 3, KP: 67.000 - 368.000 Marktanteil: Kreis 0,9 %, Südhessen 0,2 %					
Lampertheim	24	419.000	345	325	127	1978
		250.000 - 600.000	250 - 450	154 - 625	88 - 180	1961 - 2007
	Anzahl gesamt: 60, KP: 180.000 - 651.000 Marktanteil: Kreis 18,3 %, Südhessen 3,0 %					
Lautertal (Odenwald)	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 4, KP: 180.000 - 534.000 Marktanteil: Kreis 1,2 %, Südhessen 0,2 %					
Lindenfels	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: < 3					
Lorsch	11	530.000	460	299	136	1993
		419.000 - 743.000	380 - 550	191 - 380	105 - 160	1975 - 2022
	Anzahl gesamt: 30, KP: 350.000 - 743.000 Marktanteil: Kreis 9,1 %, Südhessen 1,5 %					
Mörtenbach	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 3, KP: 377.000 - 502.000 Marktanteil: Kreis 0,9 %, Südhessen 0,2 %					
Neckarsteinach	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 3, KP: 300.000 - 620.000 Marktanteil: Kreis 0,9 %, Südhessen 0,2 %					
Rimbach	3	357.000	245	334	157	1986
		265.000 - 415.000	180 - 280	277 - 389	139 - 183	1978 - 2002
	Anzahl gesamt: 10, KP: 180.000 - 418.000 Marktanteil: Kreis 3,0 %, Südhessen 0,5 %					
Viernheim	12	523.000	590	251	145	1992
		382.000 - 677.000	490 - 700	185 - 373	97 - 172	1968 - 2022
	Anzahl gesamt: 41, KP: 300.000 - 855.000 Marktanteil: Kreis 12,5 %, Südhessen 2,1 %					
Wald- Michelbach	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: < 3					
Zwingenberg	7	598.000	560	256	150	1995
		385.000 - 780.000	320 - 850	217 - 310	135 - 178	1970 - 2022
	Anzahl gesamt: 11, KP: 327.000 - 780.000 Marktanteil: Kreis 3,4 %, Südhessen 0,6 %					
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Bergstraße, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023						

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	206	533.000	520	299	138	1997
		250.000 - 864.000	190 - 900	150 - 697	80 - 200	1960 - 2024
	Anzahl gesamt: 440, KP: 80.000 - 900.000 Marktanteil: Südhessen 22,3 %					
Alsbach- Hähnlein	4	664.000	535	370	159	1988
		540.000 - 767.000	310 - 725	248 - 438	107 - 200	1964 - 2022
	Anzahl gesamt: 18, KP: 274.000 - 849.000 Marktanteil: Kreis 4,1 %, Südhessen 0,9 %					
Babenhausen	20	505.000	365	327	132	2014
		385.000 - 615.000	280 - 390	194 - 577	122 - 179	1978 - 2024
	Anzahl gesamt: 37, KP: 288.000 - 682.000 Marktanteil: Kreis 8,4 %, Südhessen 1,9 %					
Bickenbach	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 3, KP: 400.000 - 545.000 Marktanteil: Kreis 0,7 %, Südhessen 0,2 %					
Dieburg	20	454.000	505	275	113	1986
		250.000 - 689.000	400 - 625	157 - 600	80 - 145	1960 - 2018
	Anzahl gesamt: 41, KP: 250.000 - 689.000 Marktanteil: Kreis 9,3 %, Südhessen 2,1 %					
Eppertshausen	5	434.000	450	432	142	1979
		320.000 - 587.000	390 - 525	233 - 644	120 - 173	1961 - 1996
	Anzahl gesamt: 10, KP: 218.000 - 587.000 Marktanteil: Kreis 2,3 %, Südhessen 0,5 %					
Erzhausen	4	530.000	530	242	133	1997
		489.000 - 571.000	470 - 575	155 - 348	116 - 154	1982 - 2003
	Anzahl gesamt: 9, KP: 430.000 - 571.000 Marktanteil: Kreis 2,0 %, Südhessen 0,5 %					
Fischbachtal	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: < 3					
Griesheim	29	656.000	760	262	150	2008
		380.000 - 864.000	570 - 875	176 - 523	83 - 199	1960 - 2023
	Anzahl gesamt: 47, KP: 220.000 - 864.000 Marktanteil: Kreis 10,7 %, Südhessen 2,4 %					
Groß-Bieberau	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: < 3					
Groß-Umstadt	12	414.000	320	341	140	1987
		280.000 - 567.000	200 - 460	158 - 544	98 - 181	1964 - 2017
	Anzahl gesamt: 23, KP: 280.000 - 567.000 Marktanteil: Kreis 5,2 %, Südhessen 1,2 %					
Groß-Zimmern	4	481.000	340	270	129	2001
		340.000 - 565.000	310 - 370	238 - 327	90 - 150	2000 - 2003
	Anzahl gesamt: 15, KP: 280.000 - 652.000 Marktanteil: Kreis 3,4 %, Südhessen 0,8 %					
Messel	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: < 3,					
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023						

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	19	628.000	620	326	152	2004
		420.000 - 806.000	230 - 900	205 - 578	125 - 194	1971 - 2024
	Anzahl gesamt: 32, KP: 225.000 - 837.000					

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	154	503.000	550	295	132	1989
		185.000 - 841.000	330 - 975	150 - 639	80 - 200	1961 - 2023
	Anzahl gesamt: 359, KP: 110.000 - 899.000 Marktanteil: Südhessen 18,2 %					
Biebesheim am Rhein	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
Anzahl gesamt: 6, KP: 130.000 - 629.000 Marktanteil: Kreis 1,7 %, Südhessen 0,3 %						
Bischofsheim	7	565.000	610	322	130	1987
		495.000 - 625.000	530 - 700	190 - 520	116 - 156	1963 - 2019
	Anzahl gesamt: 14, KP: 195.000 - 820.000 Marktanteil: Kreis 3,9 %, Südhessen 0,7 %					
Büttelborn	10	557.000	620	254	139	2009
		395.000 - 695.000	380 - 900	177 - 558	109 - 200	1971 - 2023
	Anzahl gesamt: 28, KP: 395.000 - 899.000 Marktanteil: Kreis 7,8 %, Südhessen 1,4 %					
Gernsheim	10	373.000	440	342	115	1978
		185.000 - 537.000	370 - 525	201 - 540	97 - 147	1964 - 1992
	Anzahl gesamt: 25, KP: 110.000 - 697.000 Marktanteil: Kreis 7,0 %, Südhessen 1,3 %					
Ginsheim- Gustavsburg	6	462.000	555	297	131	1978
		370.000 - 585.000	460 - 600	224 - 433	100 - 180	1964 - 1997
	Anzahl gesamt: 22, KP: 125.000 - 740.000 Marktanteil: Kreis 6,1 %, Südhessen 1,1 %					
Groß-Gerau	24	455.000	575	266	129	1986
		270.000 - 787.000	410 - 700	155 - 436	85 - 180	1964 - 2022
	Anzahl gesamt: 52, KP: 200.000 - 787.000 Marktanteil: Kreis 14,5 %, Südhessen 2,6 %					
Kelsterbach	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
Anzahl gesamt: 8, KP: 478.000 - 852.000 Marktanteil: Kreis 2,2 %, Südhessen 0,4 %						
Mörfelden- Walldorf	26	516.000	700	291	130	1983
		350.000 - 740.000	500 - 975	168 - 639	80 - 172	1961 - 2022
	Anzahl gesamt: 51, KP: 200.000 - 745.000 Marktanteil: Kreis 14,2 %, Südhessen 2,6 %					
Nauheim	5	479.000	590	251	114	1982
		365.000 - 570.000	480 - 625	153 - 535	98 - 126	1971 - 1998
	Anzahl gesamt: 17, KP: 250.000 - 630.000 Marktanteil: Kreis 4,7 %, Südhessen 0,9 %					
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Groß-Gerau, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023						

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	9	527.000	490	201	134	1998
		429.000 - 699.000	400 - 600	150 - 268	108 - 190	1994 - 2003
	Anzahl gesamt: 28, KP: 280.000 - 700.000 Marktanteil: Kreis 7,8 %, Südhessen 1,4 %					
Riedstadt	16	484.000	390	313	139	2009
		360.000 - 613.000	330 - 480	198 - 632	105 - 170	1967 - 2022
	Anzahl gesamt: 23, KP: 310.000 - 613.000 Marktanteil: Kreis 6,4 %, Südhessen 1,2 %					
Rüsselsheim am Main	32	536.000	505	334	141	1983
		300.000 - 841.000	360 - 700	194 - 534	90 - 200	1963 - 2019
	Anzahl gesamt: 77, KP: 190.000 - 841.000 Marktanteil: Kreis 21,4 %, Südhessen 3,9 %					
Stockstadt am Rhein	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: <3 Marktanteil: Kreis 0,3 %, Südhessen 0,0 %					
Trebur	5	555.000	510	303	143	1991
		420.000 - 770.000	450 - 625	247 - 346	120 - 163	1976 - 2010
	Anzahl gesamt: 7, KP: 420.000 - 770.000 Marktanteil: Kreis 1,9 %, Südhessen 0,4 %					
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Groß-Gerau, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023						

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	21	236.000	150	388	122	1982
		122.000 - 405.000	75 - 190	221 - 642	80 - 190	1961 - 2009
	Anzahl gesamt: 83, KP: 62.000 - 495.000 Marktanteil: Südhessen 4,2 %					
Bad König	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 9, KP: 122.000 - 355.000 Marktanteil: Kreis 10,8 %, Südhessen 0,5 %					
Brensbach	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: < 3					
Breuberg	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: < 3					
Brombachtal	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: < 3					
Erbach	9	241.000	170	366	131	1988
		190.000 - 405.000	150 - 190	221 - 642	109 - 160	1966 - 2009
	Anzahl gesamt: 23, KP: 172.000 - 476.000 Marktanteil: Kreis 27,7 %, Südhessen 1,2 %					
Fränkisch- Crumbach	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: < 3					
Höchst im Odenwald	4	252.000	145	347	104	1987
		180.000 - 300.000	105 - 170	230 - 437	80 - 130	1970 - 1996
	Anzahl gesamt: 13, KP: 132.000 - 485.000 Marktanteil: Kreis 15,7 %, Südhessen 0,7 %					
Lützelbach	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 6, KP: 111.000 - 222.000 Marktanteil: Kreis 7,2 %, Südhessen 0,3 %					
Michelstadt	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 17, KP: 115.000 - 495.000 Marktanteil: Kreis 20,5 %, Südhessen 0,9 %					
Mossautal	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: < 3					
Oberzent	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 4, KP: 62.000 - 225.000 Marktanteil: Kreis 4,8 %, Südhessen 0,2 %					
Reichelsheim/ Odenwald	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 3, KP: 239.000 - 420.000 Marktanteil: Kreis 3,6 %, Südhessen 0,2 %					
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023						

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	360	543.000	715	283	133	1987
		280.000 - 1.110.000	400 - 1.300	154 - 638	80 - 196	1960 - 2024
	Anzahl gesamt: 766, KP: 98.000 - 1.308.000		Marktanteil: Südhessen 38,8 %			
Dietzenbach	42	501.000	565	325	131	1980
		292.000 - 694.000	440 - 675	155 - 565	85 - 196	1969 - 2008
	Anzahl gesamt: 93, KP: 180.000 - 891.000		Marktanteil: Kreis 12,1 %, Südhessen 4,7 %			
Dreieich	45	579.000	920	298	132	1981
		349.000 - 1.110.000	550 - 1.250	165 - 638	87 - 196	1962 - 2009
	Anzahl gesamt: 102, KP: 210.000 - 1.308.000		Marktanteil: Kreis 13,3 %, Südhessen 5,2 %			
Egelsbach	13	504.000	850	301	127	1977
		385.000 - 605.000	620 - 1.000	203 - 453	93 - 179	1961 - 2009
	Anzahl gesamt: 28, KP: 270.000 - 689.000		Marktanteil: Kreis 3,7 %, Südhessen 1,4 %			
Hainburg	16	422.000	455	275	110	1978
		310.000 - 558.000	400 - 500	163 - 545	80 - 136	1962 - 1991
	Anzahl gesamt: 42, KP: 98.000 - 829.000		Marktanteil: Kreis 5,5 %, Südhessen 2,1 %			
Heusenstamm	30	519.000	825	287	134	1977
		320.000 - 690.000	625 - 1.000	187 - 580	98 - 170	1960 - 2021
	Anzahl gesamt: 60, KP: 225.000 - 875.000		Marktanteil: Kreis 7,8 %, Südhessen 3,0 %			
Langen (Hessen)	56	613.000	885	255	135	1996
		350.000 - 844.000	600 - 1.275	158 - 473	86 - 186	1960 - 2024
	Anzahl gesamt: 97, KP: 279.000 - 844.000		Marktanteil: Kreis 12,7 %, Südhessen 4,9 %			
Mainhausen	11	502.000	560	273	135	2006
		404.000 - 637.000	500 - 650	155 - 452	103 - 170	1985 - 2021
	Anzahl gesamt: 19, KP: 380.000 - 787.000		Marktanteil: Kreis 2,5 %, Südhessen 1,0 %			
Mühlheim am Main	10	554.000	640	301	131	1989
		315.000 - 695.000	470 - 750	180 - 518	100 - 165	1964 - 2005
	Anzahl gesamt: 23, KP: 135.000 - 925.000		Marktanteil: Kreis 3,0 %, Südhessen 1,2 %			
Neu-Isenburg	20	605.000	970	272	126	1984
		350.000 - 900.000	650 - 1.300	154 - 512	94 - 160	1964 - 2023
	Anzahl gesamt: 59, KP: 220.000 - 1.029.000		Marktanteil: Kreis 7,7 %, Südhessen 3,0 %			
Obertshausen	16	538.000	655	250	136	1992
		280.000 - 813.000	550 - 750	185 - 407	90 - 166	1965 - 2022
	Anzahl gesamt: 43, KP: 280.000 - 813.000		Marktanteil: Kreis 5,6 %, Südhessen 2,2 %			
Rödermark	29	495.000	540	291	135	1985
		350.000 - 750.000	440 - 650	172 - 638	100 - 188	1972 - 2015
	Anzahl gesamt: 71, KP: 140.000 - 750.000		Marktanteil: Kreis 9,3 %, Südhessen 3,6 %			
Rodgau	62	528.000	575	270	141	1990
		315.000 - 872.000	460 - 725	154 - 579	90 - 193	1960 - 2024
	Anzahl gesamt: 109, KP: 116.000 - 872.000		Marktanteil: Kreis 14,2 %, Südhessen 5,5 %			
Seligenstadt	10	614.000	640	290	152	1999
		515.000 - 970.000	430 - 800	185 - 452	121 - 183	1978 - 2021
	Anzahl gesamt: 20, KP: 399.000 - 970.000		Marktanteil: Kreis 2,6 %, Südhessen 1,0 %			
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Offenbach, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023						

5.3 Indexreihen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Gemäß § 18 ImmoWertV wird mit Indexreihen die zeitliche Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt abgebildet.

Im Sinne des § 193 Absatz 5 Satz 2 Nr. 3 wird durch die in diesem Kapitel dargestellten Indexreihen (im Folgenden als „Häuserpreisindexreihen“ bezeichnet) die zeitliche Wertentwicklung von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern abgebildet.

Zur Ableitung der Häuserpreisindexreihen wurden nur solche Kauffälle herangezogen, bei denen die Angaben zu den wertbeeinflussenden Merkmalen (Standardstufe, Grundstücksgröße, Wohnfläche, wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Gebäudestellung und Gebäudetyp) vollständig vorlagen und der Kaufpreis nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurde.

Für die Referenzimmobilie wurden folgende Selektionskriterien festgelegt:

Untersuchungszeitraum	2015 - 2023
Standardstufe	2,0 - 4,0
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer Jahre	20 - 70
Wohnfläche m ²	100 - 250
Grundstücksgröße m ²	250 - 1.000
Selektionskriterien für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises	

Als Vergleichsgröße wurde der um evtl. mitverkauftes Inventar bereinigte Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche zugrunde gelegt.

Die Jahresmittelwerte der selektierten Kaufpreise (Stichprobe) wurden in €/m²-Wohnfläche (sog. Vergleichspreise für die Indexnorm) gebildet und „Ausreißer“ ausgeschlossen. Zur Eliminierung der „Ausreißer“ wurde die in der Statistik übliche Formel **„Jahresmittelwert +/- 2,5-fache Standardabweichung“** für die Positionierung der Ausreißergrenzen zugrunde gelegt.

Als Basisjahr für die Indexableitung wurde 2015 gewählt und zur Basis = 100 erhoben.

Die Darstellung der Häuserpreisindexreihen erfolgt landkreisweise für die fünf südhessischen Landkreise. Aufgrund des regional teilweise sehr heterogenen Immobilienmarktes wurden der Kreis Bergstraße sowie der Landkreis Darmstadt-Dieburg in einen Ost- und Westbereich separiert.

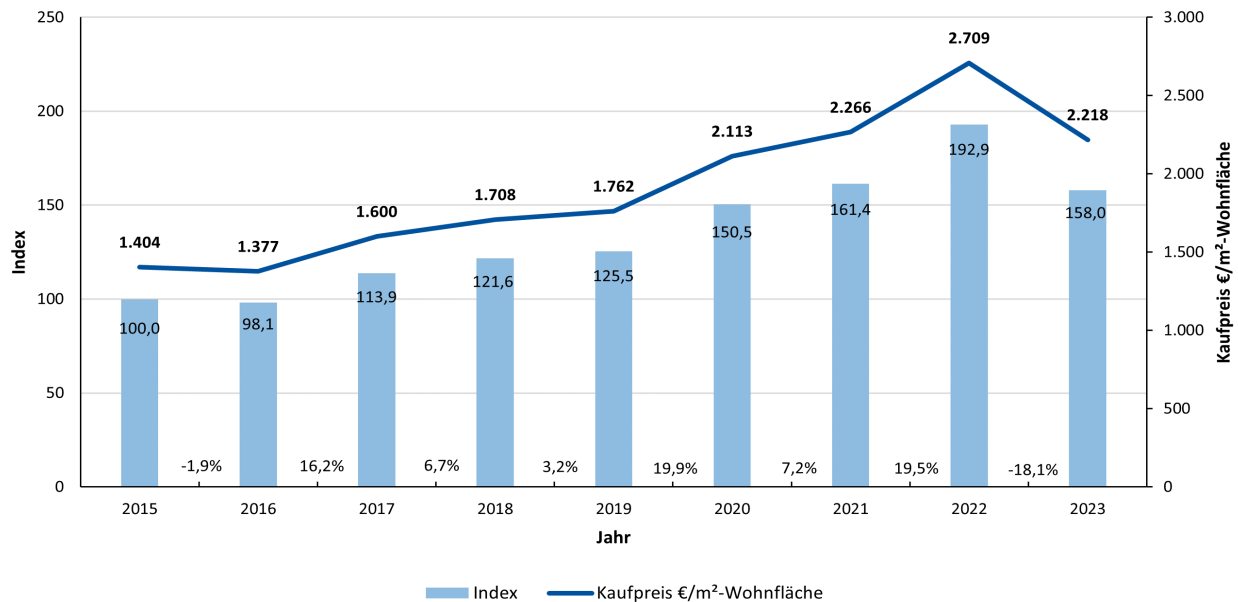
Die Aufteilung der einzelnen Gemeinden wurde wie folgt festgelegt:

Kreis Bergstraße	
Ostbereich	Westbereich
Abtsteinach	Bensheim
Birkenau	Biblis
Fürth (Odenwald)	Bürstadt
Gorxheimertal	Einhausen
Grasellenbach	Groß-Rohrheim
Hirschhorn (Neckar)	Heppenheim
Lautertal (Odenwald)	Lampertheim
Lindenfels	Lorsch
Mörlenbach	Viernheim
Neckarsteinach	Zwingenberg
Rimbach	---
Wald-Michelbach	---

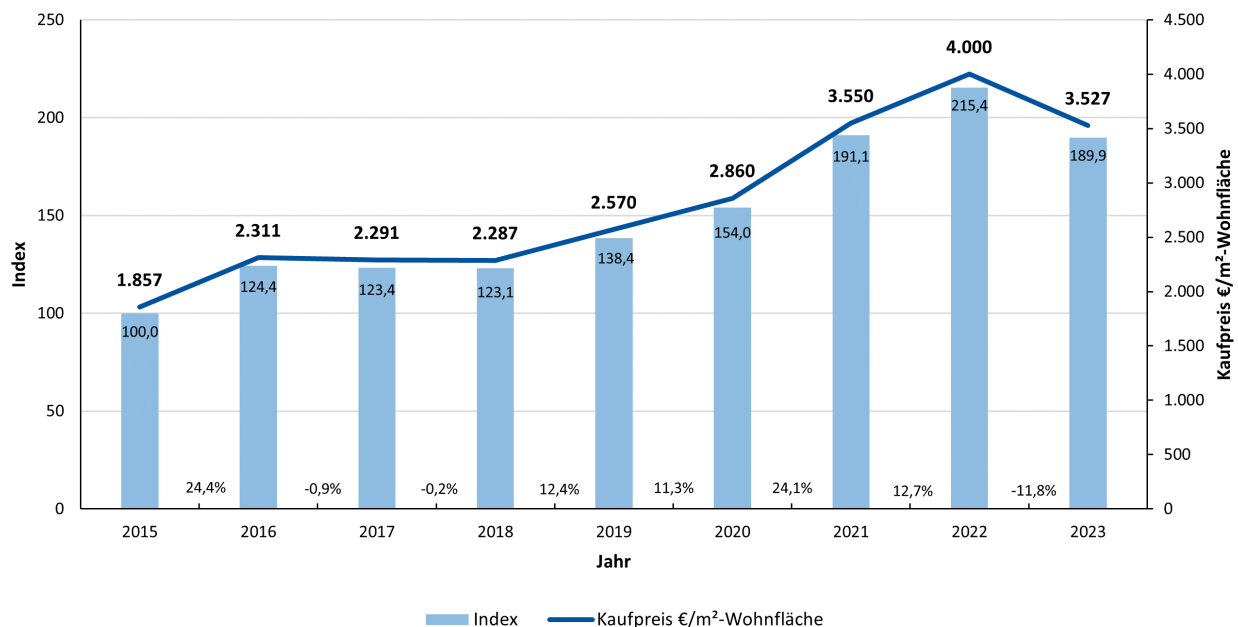
Landkreis Darmstadt-Dieburg	
Ostbereich	Westbereich
Babenhausen	Alsbach-Hähnlein
Dieburg	Bickenbach
Fischbachtal	Eppertshausen
Groß-Biebau	Erzhausen
Groß-Umstadt	Griesheim
Groß-Zimmern	Messel
Modautal	Mühltal
Münster (Hessen)	Pfungstadt
Ober-Ramstadt	Roßdorf
Otzberg	Seeheim-Jugenheim
Reinheim	Weiterstadt
Schaafheim	---

Im Folgenden werden die landkreisweise ermittelten Häuserpreisindexreihen, die durchschnittlichen Kaufpreise in €/m²-Wohnfläche sowie die prozentualen Preisentwicklungen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser seit 2015 dargestellt:

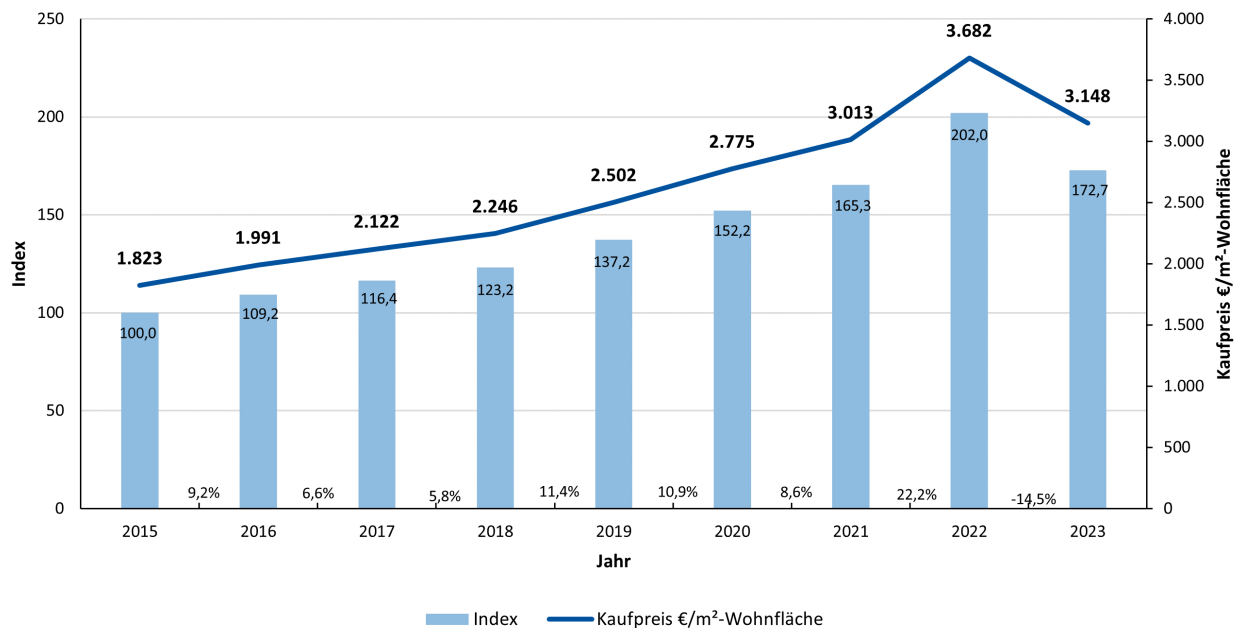
Häuserpreisindex für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Kreis Bergstraße (Ost)



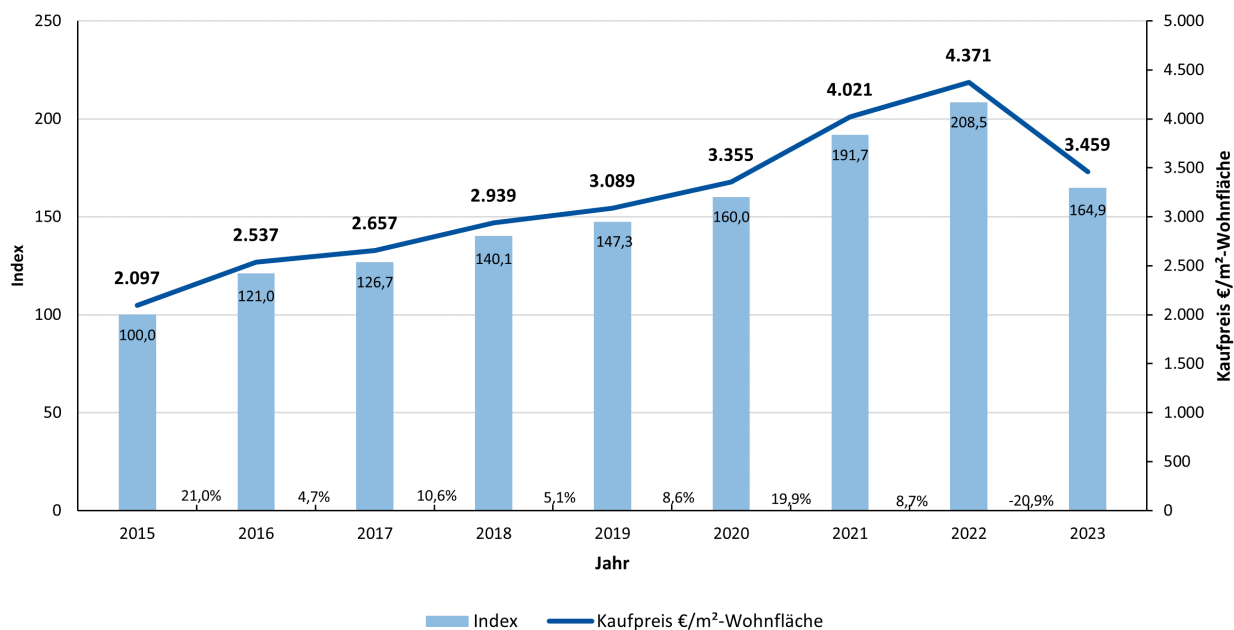
Häuserpreisindex für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Kreis Bergstraße (West)



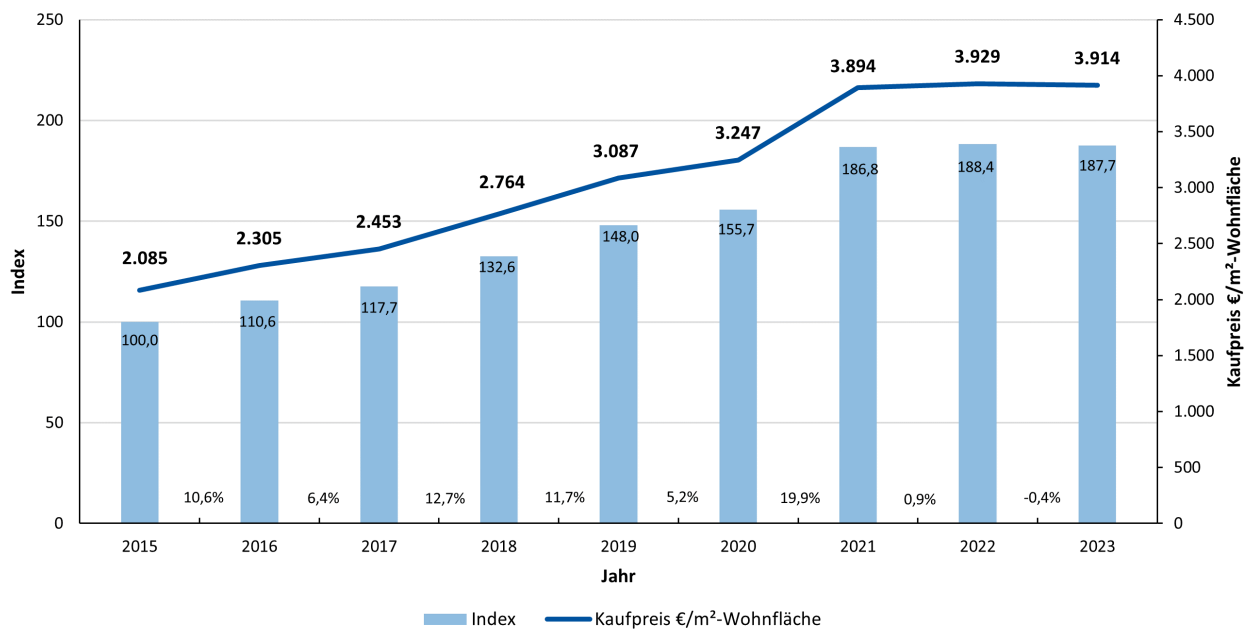
Häuserpreisindex für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Landkreis Darmstadt-Dieburg (Ost)



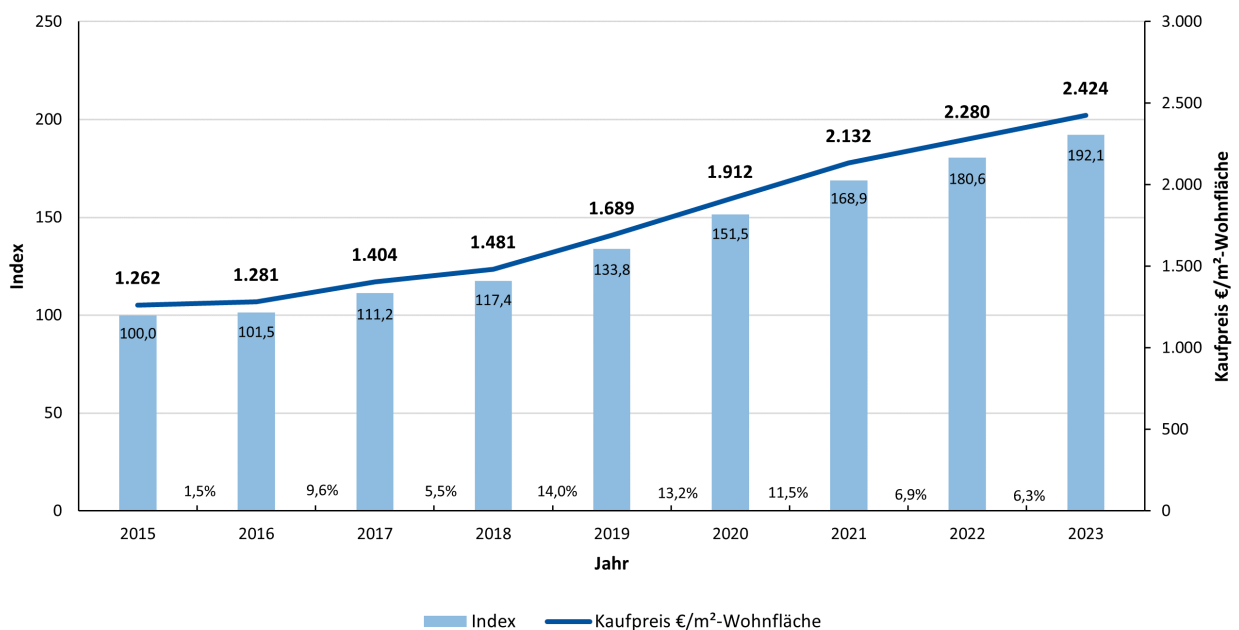
Häuserpreisindex für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Landkreis Darmstadt-Dieburg (West)



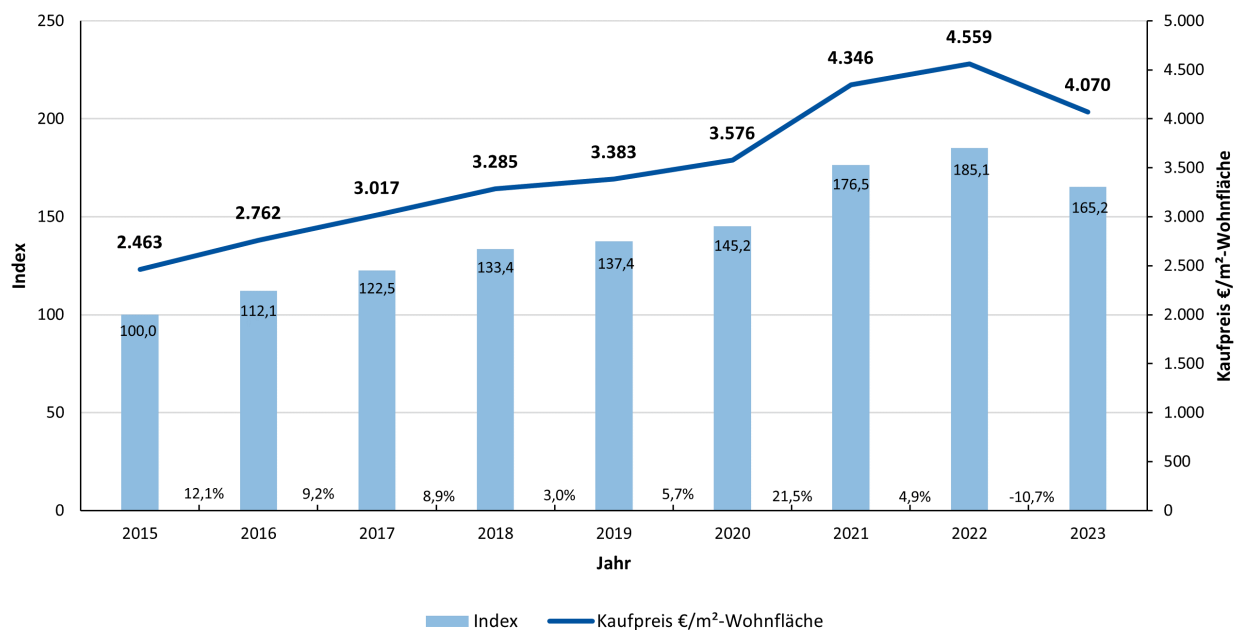
Häuserpreisindex für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Kreis Groß-Gerau



Häuserpreisindex für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Odenwaldkreis



Häuserpreisindex für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Kreis Offenbach



Zwischen den Jahren 2015 bis einschließlich 2022 lässt sich für alle Landkreise eine kontinuierlich steigende Preisentwicklung feststellen.

In vier südhessischen Landkreisen konnte im Jahr 2023 erstmals ein Rückgang der Preisentwicklung festgestellt werden. Die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr sind dabei regional unterschiedlich ausgeprägt. Einzig im Odenwaldkreis gab es auch im Jahr 2023 noch eine steigende Preisentwicklung.

5.4 Wiederverkaufswerte und Wertdifferenz bei Eigenheimen in Fertigbauweise

Fertighäusern wurde in den zurückliegenden Jahren regelmäßig ein geringerer Wiederverkaufswert gegenüber konventionell gebauten Häusern vergleichbarer Baujahre nachgesagt. Begründet wurde dies insbesondere mit der unterschiedlichen Bauweise, den baujahrsbedingten Besonderheiten und den verwendeten Baumaterialien.

Eine letztmals im Zuge der Erstellung des Immobilienmarktberichtes 2015 aktualisierte Untersuchung von Eigenheimen in Fertigbauweise konnte diesen Wertunterschied noch belegen.

Die Kaufpreisanalyse zeigte, dass insbesondere ältere Fertighäuser der Baujahre 1960 bis 1980 deutlich preisgünstiger gehandelt wurden als entsprechende Häuser in konventioneller Bauweise (rund 10 bis 20 %). Bei jüngeren Objekten ab dem Baujahr 1990 war der Preisabschlag nur noch geringfügig (ca. 5 %). Moderne Fertighäuser (ab Baujahr 2000) erreichten nahezu das gleiche mittlere Preisniveau wie Häuser in konventioneller Bauweise. Es wurde 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 hatte.

Der Nachfrageüberhang nach Wohnimmobilien der zurückliegenden Jahre veranlasste den Gutachterausschuss dazu, die bisher vorherrschende Meinung erneut auf den Prüfstand zu stellen. Aus diesem Grund wurden für die Erstellung dieses Immobilienmarktberichtes die Verkäufe von Eigenheimen in Fertigbauweise erneut ausgewertet und die Ergebnisse mit den Verkaufspreisen entsprechender Immobilien in Massivbauweise verglichen.

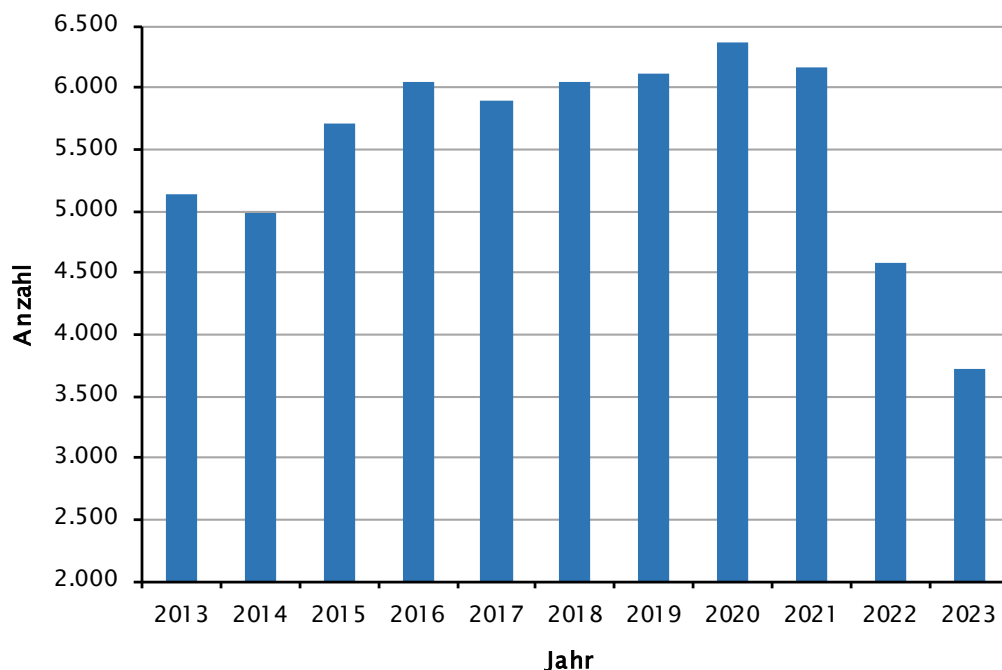
Die Auswertungen von Kaufverträgen der Jahre 2020 bis einschließlich 2022 zeigen, dass sich durchgängig durch alle Baujahresklassen kein signifikanter Wertunterschied zwischen den beiden Bauarten mehr feststellen lässt. Auffallend dabei ist jedoch, dass die Datenanalyse fast keine Fertighäuser aus den Baujahren vor 1970 beinhaltet. Weitergehende Untersuchungen ergaben, dass mit Fertighäusern der vorgenannten Baujahresklasse bebaute Grundstücke regelmäßig freigelegt (Abriss des Bestandsgebäudes) und anschließend einer Neubebauung zugeführt werden. Diese Verkäufe werden durch den Gutachterausschuss der Kategorie „unbebaute Grundstücke“ zugeordnet, wonach sich der Bodenwert der Grundstücke unter Berücksichtigung der noch aufzuwendenden Freilegungskosten ergibt.

Inwieweit sich das aktuelle und gegenüber den Vorjahren deutlich veränderte Marktgeschehen auf die vorstehenden Untersuchungsergebnisse auswirkt soll auf Basis von Kaufpreisen der Jahre 2023 und 2024 neu ausgewertet werden.

6 Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2023 wurden in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses 3.700 Vertragsgeschäfte für Wohnungs- und Teileigentum registriert. Das entspricht einem Anteil von rund 37 % am Gesamtaufkommen.

Die Anzahl der registrierten Transaktionen von Wohnungs- und Teileigentum lag in den zurückliegenden Jahren auf einem konstant hohen Niveau. Im Jahr 2022 war dieses Marktsegment mit einem Rückgang um rund 25 % im Vergleich zu den Vorjahren deutlich eingebrochen und fiel auf den niedrigsten Stand der vorangegangenen zehn Jahre. Der Abwärtstrend setzte sich im Jahr 2023 weiter fort und fiel unter das Niveau des Jahres 2009.

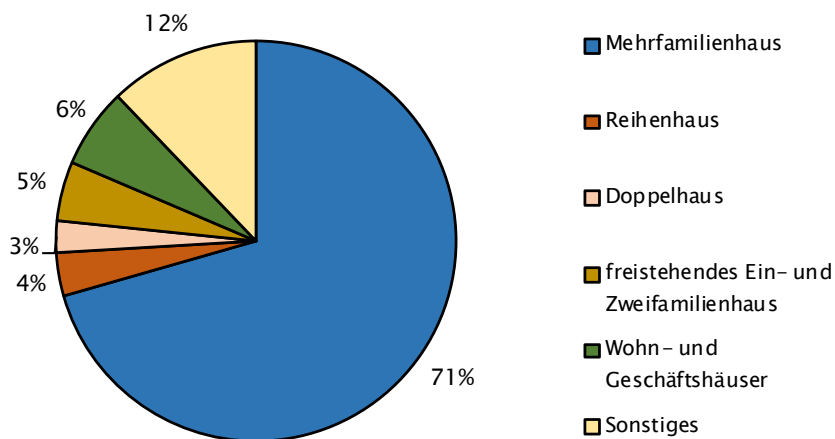


Die für eine detaillierte Auswertung notwendigen Angaben sind in den meisten Kaufverträgen nicht enthalten. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses versucht daher fehlende Angaben (z. B. Wohnungsgröße) durch Fragebögen, die an die Käufer versendet werden, zu ermitteln. Der Rücklauf der Fragebögen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

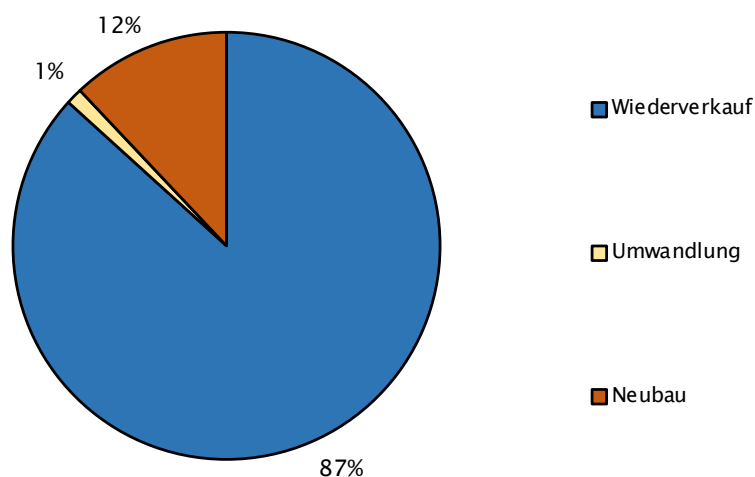
Angaben zum Preisniveau von neuen und wiederverkauften Eigentumswohnungen sind dem Kapitel 9 „Gebädefaktoren“ zu entnehmen.

6.1 Verteilung der Wohnungs- und Teileigentumsobjekte

Die folgende Grafik zeigt die Verteilung nach Gebäudetypen der im Jahr 2023 registrierten Vertragsgeschäfte von Wohnungs- und Teileigentum:



Verteilung nach Kategorien der im Jahr 2023 registrierten Vertragsgeschäfte von Wohnungs- und Teileigentum:



6.2 Mittleres Preisniveau von Eigentumswohnungen

Nachfolgend werden die aus den Kaufpreisen der Jahre 2021 bis 2023 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 Auswertungsergebnisse 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	2021 - 2023	2021 - 2023
Baujahre	2019 - 2024	1960 - 2019
Wohnfläche m ²	40 - 200	40 - 200
Anzahl der Wohneinheiten im Objekt	3 - 12	3 - 12
Selektionskriterien für neugebaute und wiederverkaufte Eigentumswohnungen des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises		

Preisvergleiche von Gemeinden sind im Einzelfall nur bedingt möglich, da sich die Auswertungsergebnisse 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 „Ausreißer“ 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 von - bis	€/m² von - bis	m² von - bis
Kreis Bergstraße	83	3.990 2.920 - 5.420	379 160 - 700	90 55 - 151
Abtsteinach	< 3	---	---	---
Bensheim	19	4.090 3.250 - 5.420	578 520 - 700	94 63 - 141
Biblis	< 3	---	---	---
Birkenau	4	3.780 3.640 - 3.980	280 280 - 280	108 86 - 131
Bürstadt	3	3.710 3.160 - 4.200	230 230 - 230	103 79 - 133
Einhausen	5	3.780 3.540 - 4.380	350 340 - 390	92 72 - 130
Fürth (Odenwald)	18	3.830 3.050 - 4.340	178 160 - 210	76 55 - 149
Gorxheimertal	< 3	---	---	---
Grasellenbach	< 3	---	---	---
Groß-Rohrheim	< 3	---	---	---
Heppenheim	15	4.510 3.470 - 4.980	472 250 - 600	86 58 - 151
Hirschhorn (Neckar)	< 3	---	---	---
Lampertheim	7	3.720 2.920 - 4.100	274 210 - 300	89 67 - 110
Lautertal (Odenwald)	< 3	---	---	---
Lindenfels	< 3	---	---	---
Lorsch	< 3	---	---	---
Mörlenbach	< 3	---	---	---
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Bergstraße, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023				

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	4	3.690 3.550 - 3.900	280 280 - 280	101 80 - 127
Viernheim	5	3.960 3.850 - 4.060	500 500 - 500	103 81 - 111
Wald- Michelbach	< 3	---	---	---
Zwingenberg	< 3	---	---	---
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Bergstraße, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023				

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	131	4.440 2.770 - 6.170	470 150 - 825	95 47 - 183
Alsbach- Hähnlein	5	4.140 3.790 - 4.310	370 350 - 450	111 72 - 133
Babenhausen	< 3	---	---	---
Bickenbach	< 3	---	---	---
Dieburg	14	4.540 4.180 - 5.340	526 320 - 625	85 50 - 105
Eppertshausen	5	3.980 3.540 - 4.600	458 390 - 500	131 89 - 183
Erzhausen	3	4.120 4.060 - 4.250	460 460 - 460	100 89 - 121
Fischbachtal	5	4.110 3.940 - 4.360	150 150 - 150	75 58 - 96
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023				

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 von - bis	€/m² von - bis	m² von - bis
Griesheim	11	5.520	677	74
		4.920 - 6.170	600 - 825	52 - 96
Groß-Biebrau	< 3	---	---	---
		---	---	---
Groß-Umstadt	14	3.990	333	116
		2.950 - 4.520	300 - 360	73 - 182
Groß-Zimmern	< 3	---	---	---
		---	---	---
Messel	5	4.670	452	71
		4.210 - 5.020	340 - 480	62 - 76
Modautal	< 3	---	---	---
		---	---	---
Mühltal	< 3	---	---	---
		---	---	---
Münster (Hessen)	< 3	---	---	---
		---	---	---
Ober-Ramstadt	3	3.590	373	139
		3.490 - 3.650	340 - 440	124 - 160
Otzberg	< 3	---	---	---
		---	---	---
Pfungstadt	22	4.100	461	94
		3.740 - 4.480	270 - 550	56 - 118
Reinheim	8	3.640	320	91
		3.070 - 3.890	320 - 320	66 - 114
Roßdorf	17	4.860	520	102
		4.250 - 5.300	410 - 600	62 - 146
Schaaheim	< 3	---	---	---
		---	---	---
Seeheim- Jugenheim	5	5.080	660	114
		4.530 - 5.750	600 - 700	47 - 148
Weiterstadt	8	4.940	600	67
		4.090 - 5.780	600 - 600	58 - 76
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023				

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	€/m²	m²
		von - bis	von - bis	von - bis
Kreis Groß-Gerau	130	4.650	556	90
		3.200 - 6.390	270 - 900	49 - 190
Biebesheim am Rhein	< 3	---	---	---
		---	---	---
Bischofsheim	17	4.840	495	78
		4.060 - 5.610	430 - 650	51 - 124
Büttelborn	4	4.030	440	100
		3.830 - 4.290	380 - 600	83 - 109
Gernsheim	6	4.080	420	85
		3.910 - 4.240	420 - 420	60 - 110
Ginsheim- Gustavsburg	14	4.530	528	97
		3.540 - 6.210	460 - 650	65 - 176
Groß-Gerau	6	4.160	460	90
		3.200 - 4.580	390 - 480	76 - 105
Kelsterbach	7	5.260	768	94
		4.050 - 6.070	600 - 825	59 - 190
Mörfelden- Walldorf	30	4.940	696	93
		3.910 - 6.390	460 - 900	52 - 134
Nauheim	10	4.510	548	109
		3.710 - 5.140	440 - 650	61 - 138
Raunheim	< 3	---	---	---
		---	---	---
Riedstadt	< 3	---	---	---
		---	---	---
Rüsselsheim am Main	34	4.580	504	85
		3.720 - 5.110	440 - 600	49 - 133
Stockstadt am Rhein	< 3	---	---	---
		---	---	---
Trebur	< 3	---	---	---
		---	---	---
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Groß-Gerau, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023				

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
		von - bis	von - bis	von - bis
Odenwaldkreis	23	2.990	146	88
		1.960 - 3.430	130 - 165	65 - 116
Bad König	9	3.210	130	88
		3.180 - 3.320	130 - 130	73 - 92
Brensbach	< 3	---	---	---
		---	---	---
Breuberg	< 3	---	---	---
		---	---	---
Brombachtal	< 3	---	---	---
		---	---	---
Erbach	14	2.850	156	89
		1.960 - 3.430	140 - 165	65 - 116
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 2021 bis 2023				

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 von - bis	€/m² von - bis	m² von - bis
Kreis Offenbach	205	4.810	613	91
		3.130 - 6.500	360 - 1.250	48 - 184
Dietzenbach	27	4.580	449	93
		3.760 - 5.590	380 - 675	67 - 184
Dreieich	19	5.560	833	101
		4.480 - 6.500	750 - 1.025	57 - 177
Egelsbach	17	4.920	643	94
		3.310 - 5.530	560 - 1.000	53 - 153
Hainburg	8	4.490	400	99
		3.620 - 4.990	360 - 440	64 - 111
Heusenstamm	17	5.190	616	89
		4.720 - 5.730	570 - 750	57 - 150
Langen (Hessen)	6	5.370	767	98
		4.950 - 5.770	600 - 850	79 - 126
Mainhausen	< 3	---	---	---
		---	---	---
Mühlheim am Main	16	4.640	603	85
		3.130 - 5.470	410 - 750	50 - 147
Neu-Isenburg	4	5.690	988	91
		5.380 - 6.040	900 - 1.250	62 - 119
Obertshausen	24	4.650	624	89
		3.900 - 5.170	550 - 675	52 - 155
Rödermark	9	4.550	483	91
		3.990 - 5.000	420 - 600	64 - 132
Rodgau	34	4.460	612	87
		3.250 - 5.200	430 - 675	55 - 176
Seligenstadt	23	4.870	618	90
		3.960 - 6.000	510 - 850	55 - 137
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Offenbach, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023				

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	244	2.840	411	92	1990
		830 - 5.220	95 - 1.050	42 - 200	1960 - 2018
Abtsteinach	< 3	---	---	---	---
		---	---	---	---
Bensheim	54	3.200	584	88	1991
		1.910 - 5.220	190 - 1.050	42 - 186	1960 - 2018
Biblis	10	2.670	188	75	1985
		2.270 - 3.290	125 - 280	43 - 97	1964 - 1998
Birkenau	9	2.300	219	109	1989
		1.340 - 2.900	160 - 320	45 - 144	1970 - 2002
Bürstadt	14	2.910	324	90	1994
		1.690 - 4.570	230 - 370	76 - 110	1960 - 2018
Einhausen	5	2.980	396	77	1993
		2.520 - 4.040	370 - 440	58 - 104	1985 - 1997
Fürth (Odenwald)	6	2.360	213	101	1984
		1.780 - 2.980	170 - 240	81 - 118	1970 - 2003
Gorxheimertal	< 3	---	---	---	---
		---	---	---	---
Grasellenbach	< 3	---	---	---	---
		---	---	---	---
Groß-Rohrheim	4	2.350	250	88	1996
		2.280 - 2.430	250 - 250	62 - 115	1995 - 1997
Heppenheim	6	2.840	412	116	1989
		1.960 - 3.820	200 - 550	103 - 125	1970 - 2011
Hirschhorn (Neckar)	3	1.830	185	88	1967
		1.460 - 2.120	185 - 185	63 - 100	1967 - 1967
Lampertheim	30	2.710	353	88	1992
		1.200 - 4.260	190 - 550	55 - 162	1963 - 2013
Lautertal (Odenwald)	5	2.260	216	106	1991
		1.790 - 3.040	170 - 260	97 - 135	1983 - 1998
Lindenfels	< 3	---	---	---	---
		---	---	---	---
Lorsch	9	2.930	498	106	1994
		2.340 - 3.440	400 - 550	57 - 180	1965 - 2014
Mörlenbach	7	2.460	211	85	1990
		1.740 - 3.070	100 - 260	54 - 116	1975 - 2004
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Bergstraße, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023					

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	13	3.200	195	86	1985
		1.900 - 3.920	190 - 220	54 - 167	1962 - 1997
Rimbach	12	2.330	263	78	1996
		1.430 - 2.820	190 - 320	50 - 97	1971 - 2017
Viernheim	47	3.090	579	96	1991
		1.250 - 4.310	470 - 800	44 - 200	1960 - 2018
Wald- Michelbach	5	1.270	116	94	1982
		830 - 1.600	95 - 130	66 - 120	1974 - 1991
Zwingenberg	3	3.530	498	130	1983
		3.240 - 3.790	320 - 725	72 - 177	1977 - 1991
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Bergstraße, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023					

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	325	3.210	499	84	1991
		1.420 - 5.430	120 - 1.000	40 - 195	1960 - 2019
Alsbach- Hähnlein	10	3.420	660	90	1986
		2.530 - 4.500	500 - 800	49 - 123	1970 - 2000
Babenhausen	16	2.520	324	75	1987
		1.420 - 3.210	240 - 390	48 - 132	1968 - 1999
Bickenbach	3	3.620	553	71	2002
		3.180 - 4.030	490 - 650	57 - 97	1995 - 2012
Dieburg	12	3.420	528	80	1991
		2.430 - 4.780	320 - 625	54 - 124	1968 - 2011
Eppertshausen	9	2.970	411	100	1995
		2.280 - 4.650	350 - 500	72 - 180	1970 - 2019
Erzhausen	6	3.770	531	93	2000
		2.920 - 4.450	460 - 600	69 - 122	1984 - 2018
Fischbachtal	< 3	---	---	---	---
		---	---	---	---
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023					

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 m²	Ø Baujahr
		€/m²	€/m²		
		von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
Griesheim	40	3.970	770	86	1995
		2.670 - 5.430	550 - 875	49 - 142	1964 - 2016
Groß-Bieberau	< 3	---	---	---	---
		---	---	---	---
Groß-Umstadt	20	2.910	329	85	1992
		1.750 - 4.230	120 - 460	40 - 146	1965 - 2005
Groß-Zimmern	26	2.820	361	74	1990
		1.650 - 3.550	290 - 420	40 - 158	1970 - 2012
Messel	< 3	---	---	---	---
		---	---	---	---
Modautal	< 3	---	---	---	---
		---	---	---	---
Mühltal	20	3.700	700	92	1994
		2.330 - 4.940	310 - 1.000	50 - 168	1967 - 2015
Münster (Hessen)	24	2.790	368	85	1991
		1.640 - 3.850	280 - 460	50 - 195	1968 - 2008
Ober-Ramstadt	16	2.920	389	82	1991
		1.750 - 3.780	250 - 470	60 - 147	1962 - 2016
Otzberg	< 3	---	---	---	---
		---	---	---	---
Pfungstadt	29	3.390	498	76	1992
		2.380 - 5.040	270 - 600	48 - 121	1968 - 2017
Reinheim	18	2.620	306	92	1987
		1.970 - 3.250	210 - 420	55 - 185	1963 - 2000
Roßdorf	20	3.400	478	87	1991
		2.560 - 4.630	350 - 625	54 - 143	1964 - 2018
Schaafheim	7	2.850	289	81	1995
		2.350 - 3.140	280 - 300	62 - 99	1991 - 1999
Seeheim- Jugenheim	25	3.250	685	93	1985
		1.500 - 4.480	280 - 850	48 - 154	1960 - 2003
Weiterstadt	19	3.230	512	83	1985
		1.840 - 4.430	180 - 650	49 - 158	1963 - 2019
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023					

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 m²	Ø Baujahr
		€/m² von - bis	€/m² von - bis	m² von - bis	von - bis
Kreis Groß-Gerau	297	3.200	511	82	1991
		1.580 - 5.010	170 - 975	41 - 180	1960 - 2018
Biebesheim am Rhein	9	2.430	319	70	1993
		1.680 - 3.150	270 - 370	46 - 79	1979 - 2001
Bischofsheim	24	3.140	572	78	1984
		2.000 - 4.530	430 - 700	57 - 125	1960 - 2013
Büttelborn	33	3.280	497	73	1995
		1.720 - 5.010	170 - 900	43 - 130	1970 - 2016
Gernsheim	16	3.100	403	91	2000
		2.060 - 3.880	320 - 525	41 - 128	1969 - 2018
Ginsheim- Gustavsburg	13	3.430	553	90	1991
		2.610 - 4.740	420 - 750	43 - 171	1968 - 2018
Groß-Gerau	25	3.100	501	78	1985
		1.790 - 4.220	290 - 700	45 - 117	1963 - 2005
Kelsterbach	7	3.920	711	79	1995
		2.910 - 4.620	600 - 975	52 - 129	1986 - 2016
Mörfelden- Walldorf	37	3.550	708	86	1987
		2.050 - 4.950	480 - 975	44 - 170	1960 - 2008
Nauheim	15	3.370	538	82	1997
		2.560 - 4.120	390 - 650	45 - 180	1974 - 2017
Raunheim	9	3.640	558	87	1997
		2.880 - 4.580	450 - 625	60 - 126	1966 - 2014
Riedstadt	39	2.820	385	75	1992
		1.580 - 4.060	330 - 480	42 - 167	1962 - 2018
Rüsselsheim am Main	47	3.330	495	91	1991
		2.060 - 4.680	320 - 700	44 - 168	1965 - 2014
Stockstadt am Rhein	< 3	---	---	---	---
		---	---	---	---
Trebur	21	2.820	453	79	1993
		2.040 - 3.670	310 - 625	49 - 166	1974 - 2015
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Groß-Gerau, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023					

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	m²	
		von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
Odenwaldkreis	78	1.920	148	74	1990
		880 - 2.990	55 - 190	47 - 172	1965 - 2004
Bad König	10	2.120	133	81	1991
		1.100 - 2.810	70 - 160	53 - 105	1981 - 2002
Brensbach	< 3	---	---	---	---
		---	---	---	---
Breuberg	4	2.410	124	76	1989
		2.200 - 2.890	110 - 140	63 - 92	1985 - 1992
Brombachtal	< 3	---	---	---	---
		---	---	---	---
Erbach	20	2.080	168	78	1992
		1.130 - 2.610	140 - 190	53 - 172	1982 - 2002
Fränkisch- Crumbach	4	1.970	161	75	1996
		1.560 - 2.190	150 - 175	68 - 80	1993 - 1998
Höchst i. Odw.	8	1.910	142	76	1987
		1.490 - 2.370	95 - 165	53 - 112	1965 - 1999
Lützelbach	5	1.270	94	60	1995
		880 - 1.510	60 - 115	50 - 78	1993 - 1996
Michelstadt	19	1.830	177	64	1990
		1.140 - 2.990	155 - 190	49 - 97	1969 - 2004
Mossautal	< 3	---	---	---	---
		---	---	---	---
Oberzent	< 3	---	---	---	---
		---	---	---	---
Reichelsheim/ Odw.	< 3	---	---	---	---
		---	---	---	---
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023					

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 m²	Ø Baujahr
		€/m²	€/m²	m²	
		von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
Kreis Offenbach	455	3.410	664	86	1989
		1.670 - 6.130	150 - 1.275	40 - 200	1960 - 2019
Dietzenbach	26	3.240	496	76	1989
		2.020 - 4.460	420 - 675	50 - 120	1963 - 2018
Dreieich	49	3.710	852	91	1988
		2.090 - 6.130	600 - 1.250	43 - 199	1965 - 2019
Egelsbach	11	3.660	748	75	1995
		3.100 - 4.850	560 - 1.000	58 - 107	1972 - 2014
Hainburg	21	2.720	452	83	1983
		1.670 - 3.460	360 - 525	40 - 122	1960 - 1995
Heusenstamm	16	3.810	797	92	1989
		3.080 - 5.170	500 - 1.000	40 - 142	1965 - 2016
Langen (Hessen)	41	3.650	845	86	1987
		2.330 - 4.910	580 - 1.275	41 - 145	1965 - 2015
Mainhausen	17	2.870	475	84	1991
		2.030 - 3.650	150 - 575	55 - 120	1976 - 2018
Mühlheim am Main	50	3.450	606	92	1992
		2.170 - 4.650	470 - 775	48 - 167	1962 - 2017
Neu-Isenburg	33	4.100	908	89	1987
		2.810 - 5.330	680 - 1.250	45 - 133	1964 - 2003
Obertshausen	50	3.330	625	87	1989
		1.820 - 5.190	520 - 750	49 - 200	1965 - 2018
Rödermark	57	3.210	560	90	1990
		1.890 - 4.280	440 - 675	43 - 197	1970 - 2016
Rodgau	56	3.100	573	78	1989
		1.970 - 4.780	440 - 675	45 - 157	1963 - 2017
Seligenstadt	28	3.520	667	87	1994
		1.900 - 4.650	420 - 850	50 - 160	1970 - 2018
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Offenbach, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023					

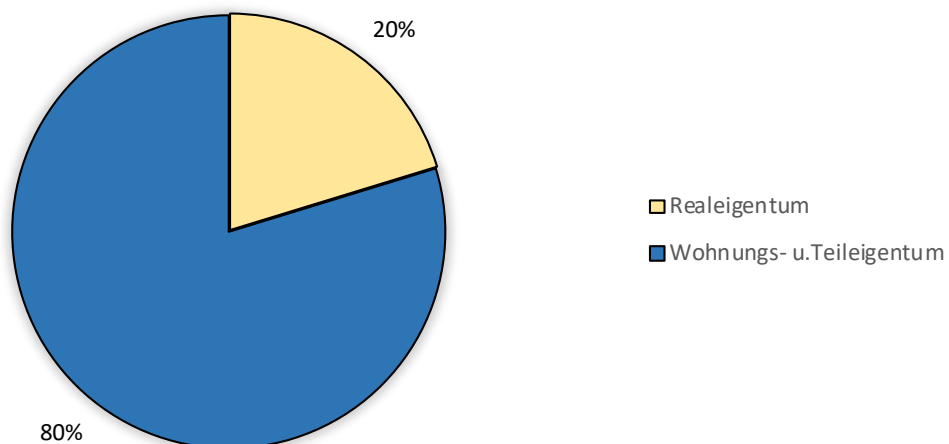
6.3 Eigenheime im Wohnungs- und Teileigentum

Einen besonderen Teilmarkt nehmen zunehmend Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Wohnungseigentum nach WEG an. Insbesondere im Neubausegment dieser Gebäudetypen ist der Anteil der Kauffälle von Wohnungseigentum sehr hoch. Die Gründe dafür sind vielfältig. Bauträger sparen sich u. a. Vermessungs- und Parzellierungskosten, auch gemeinschaftliche Heizungsanlagen sind möglich. Die Käufer bilden mit ihren Nachbarn in einer Reihenhaussiedlung eine Eigentümergemeinschaft. Gemeinschaftseigentum, Sondereigentum und Sondernutzungsrechte werden über eine Teilungserklärung geregelt.

Für diesen Immobilienmarktbericht wurden rund 150 Verkäufe von neugebauten Reihenmittelhäusern der Jahrgänge 2021 bis einschließlich 2023 ausgewertet. Dabei zeigte sich, dass die nach WEG gebildeten Eigenheime mit anteilig 80 % deutlich überwiegen. Dieser Trend wird sich wahrscheinlich in den kommenden Jahren weiter verstärken und den Anteil der Neubauten im Realeigentum weiter verringern.

Im Vergleich der beiden Gruppen zeigt sich, dass die Immobilien sowohl hinsichtlich des zuzuordnenden durchschnittlichen Flächenumsatzes (rund 230 m²) als auch im Bereich der mittleren Wohnfläche (rund 140 m²) absolut vergleichbar sind. Signifikante Unterschiede bei den Wohnflächenpreisen konnten in diesem Zusammenhang nicht festgestellt werden.

Verteilung der neugebauten Reihenmittelhäuser:



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.

Bis zum Stichtag 01.01.2013 wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses die Bodenrichtwerte überwiegend jährlich ermittelt. Ab dem Stichtag 01.01.2014 wurden die Bodenrichtwerte im gesetzlich vorgeschriebenen zweijährigen Turnus ermittelt.

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 Gebädefaktoren (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 01.01.2024						
		Wohnbauflächen			gemischte Bauflächen			gewerbliche Bauflächen
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	mittlere Lage
Abtsteinach	6	230	180	95	150	120	90	50
Bensheim	4	1.050	695	270	1.050	440	210	140
Biblis	4	350	260	170	280	225	130	80
Birkenau	6	525	350	135	290	235	85	85
Bürstadt	4	460	370	320	390	335	290	80
Einhausen	4	500	475	460	460	440	430	110
Fürth (Odenwald)	6	300	230	80	310	180	80	80
Gorxheimertal	6	350	320	310	280	255	240	---
Grasellenbach	6	150	120	100	105	95	70	50
Groß-Rohrheim	4	300	285	250	270	235	230	90
Heppenheim	4	850	510	140	725	250	50	130
Hirschhorn (Neckar)	6	195	185	85	185	120	65	50
Lampertheim	4	600	415	260	550	355	200	95
Lautertal (Odenwald)	6	370	255	115	230	175	80	60
Lindenfels	6	160	135	110	140	115	90	40
Lorsch	4	575	530	500	550	430	390	110
Mörlenbach	6	280	235	70	270	170	80	65
Neckarsteinach	6	230	210	115	210	150	65	80
Rimbach	6	350	250	160	280	190	90	80
Viernheim	4	800	685	575	675	650	440	245
Wald-Michelbach	6	160	125	55	135	100	45	50
Zwingenberg	4	850	620	420	490	450	310	110

Gemeinde/ Stadt	Markt- bereich	Generalisierte Bodenwerte für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg €/m² zum Stichtag 01.01.2024						
		Wohnbauflächen			gemischte Bauflächen			gewerbliche Bauflächen
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	mittlere Lage
Alsbach-Hähnlein	4	850	685	525	850	610	470	120
Babenhausen	4	430	395	290	380	340	270	170
Bickenbach	4	725	725	725	650	650	650	110
Dieburg	4	675	660	650	525	500	440	170
Eppertshausen	4	700	620	500	525	525	525	115
Erzhausen	5	750	725	650	650	650	650	200
Fischbachtal	6	240	215	125	190	150	125	---
Griesheim	5	1.000	875	650	975	850	800	220
Groß-Bieberau	6	460	400	190	310	290	180	100
Groß-Umstadt	6	575	370	125	490	280	105	140
Groß-Zimmern	4	525	460	380	440	425	330	100
Messel	4	575	525	440	480	470	440	120
Modautal	6	270	220	160	230	175	130	60
Mühltal	4	1.150	815	280	875	530	270	155
Münster (Hessen)	4	600	535	330	480	445	360	115
Ober-Ramstadt	4	500	415	130	480	395	260	215
Otzberg	6	360	280	120	310	255	110	75
Pfungstadt	5	700	595	420	625	535	390	200
Reinheim	6	500	450	360	440	390	330	135
Roßdorf	4	650	565	85	525	475	400	155
Schaafheim	6	370	305	240	320	270	220	95
Seeheim- Jugenheim	5	900	800	330	800	620	250	340
Weiterstadt	5	725	665	500	650	630	480	295

Gemeinde/ Stadt	Markt- bereich	Generalisierte Bodenwerte für den Bereich des Kreises Groß-Gerau €/m ² zum Stichtag 01.01.2024						
		Wohnbauflächen			gemischte Bauflächen			gewerbliche Bauflächen
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	mittlere Lage
Biebesheim am Rhein	4	430	430	430	390	390	390	110
Bischofsheim	5	725	710	675	575	575	575	195
Büttelborn	5	950	695	525	600	540	380	200
Gernsheim	4	575	555	500	460	340	210	110
Ginsheim- Gustavsburg	5	825	825	825	725	695	490	150
Groß-Gerau	5	750	650	500	625	540	420	225
Kelsterbach	5	975	905	850	900	800	775	285
Mörfelden- Walldorf	5	1.000	835	750	875	860	850	285
Nauheim	5	750	715	650	650	575	525	190
Raunheim	5	650	585	500	575	565	480	275
Riedstadt	4	500	460	400	470	385	350	100
Rüsselsheim am Main	5	750	595	440	725	510	320	135
Stockstadt am Rhein	4	450	450	450	400	400	400	110
Trebur	4	650	505	200	525	410	190	125

Gemeinde/ Stadt	Markt- bereich	Generalisierte Bodenwerte für den Bereich des Odenwaldkreises €/m ² zum Stichtag 01.01.2024						
		Wohnbauflächen			gemischte Bauflächen			gewerbliche Bauflächen
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	mittlere Lage
Bad König	6	220	155	90	185	115	80	65
Brensbach	6	185	150	85	160	125	75	60
Breuberg	6	155	135	95	135	115	90	50
Brombachtal	6	120	110	95	95	80	45	---
Erbach	6	200	165	50	175	100	45	85
Fränkisch- Crumbach	6	190	185	180	175	175	175	65
Höchst i. Odw.	6	180	150	75	170	120	55	65
Lützelbach	6	160	125	100	125	100	70	45
Michelstadt	6	205	180	70	200	95	50	105
Mossautal	6	110	85	55	75	65	55	---
Oberzent	6	115	70	30	90	55	30	30
Reichelsheim/ Odw.	6	200	170	80	180	105	60	85

Gemeinde/ Stadt	Markt- bereich	Generalisierte Bodenwerte für den Bereich des Kreises Offenbach €/m ² zum Stichtag 01.01.2024						
		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	170
Dreieich	5	1.300	1.055	775	1.050	950	700	240
Egelsbach	5	1.025	965	775	850	805	775	255
Hainburg	5	575	515	450	470	445	400	155
Heusenstamm	5	1.050	935	650	900	750	525	225
Langen (Hessen)	5	1.100	1.010	550	1.075	1.005	850	300
Mainhausen	5	650	580	575	500	480	400	150
Mühlheim am Main	5	800	735	600	800	660	470	180
Neu-Isenburg	5	1.300	1.090	675	1.600	1.195	875	350
Obertshausen	5	775	730	650	825	705	525	215
Rödermark	5	775	655	550	675	575	500	185
Rodgau	5	750	680	575	750	695	525	160
Seligenstadt	5	925	835	600	950	655	480	185

8 Wertrelevante Daten

Die ImmoWertV wurde zum 01.01.2022 novelliert. Der § 53 Absatz 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 2024 zugrunde gelegten Daten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses wurden bisher nicht in Gänze nach den Anforderungen gemäß § 12 Absatz 5 der ImmoWertV ausgewertet; sie basieren auf den Modellen vorangegangener Verordnungen und Richtlinien und werden hessenweit nach einheitlichen Kriterien angewendet. Aus diesem Grund können die in diesem Immobilienmarktbericht dargestellten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten von den Vorgaben der ImmoWertV abweichen. Die angewandten Modellparameter sind beschrieben und den einzelnen Auswertungsergebnissen vorangestellt.

Nach § 12 ImmoWertV 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 Objektarten 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).“

Der Gutachterausschuss hat die in diesem Kapitel veröffentlichten wertrelevanten Daten zum Stichtag 01.01.2024 beschlossen. Die Ermittlungsmethoden und Auswertungsergebnisse können ebenso wie die Merkmale der Auswertungen und die Beschreibung der Stichprobe den nachfolgenden Seiten entnommen werden. Für den Bereich der Wohnimmobilien beträgt der Anteil der Kaufpreise aus dem Jahr 2023 im Verhältnis zur Gesamtzahl der ausgewerteten Kaufpreise (2022 und 2023) rund 34 %. Je nach Auswertung und Immobilientyp kann dieser Anteil variieren und wird zur besseren Beurteilung der Ergebnisse deshalb jeweils gesondert ausgewiesen.

8.1 Bodenwert

Nach § 19 ImmoWertV 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). Der Gutachterausschuss hat in seinem Beschluss über die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 für die Richtwertgrundstücke des Teilmarkts der Ein- und Zweifamilienhäuser auf die Definition einer Grundstücksgröße verzichtet. Da ein wesentlicher Einfluss von abweichenden Grundstücksgrößen auf den Bodenwert nicht feststellbar war, werden in diesem Immobilienmarktbericht für Ein- und Zweifamilienhäuser keine Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstücksgrößen abgebildet. Gleiches gilt auch für die GFZ-Umrechnungskoeffizienten, die seit dem 01.01.2024 nicht mehr Bestandteil der Richtwertdefinition für Geschosswohnungsbau sind.

Die Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von klassischen Gewerbegrundstücken werden weiterhin dargestellt.

8.1.1 Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für klassische Gewerbegrundstücke

Eine Analyse von Kaufpreisen unbebauter klassischer Gewerbegrundstücke (Handwerk, Produktion, Lager, Logistik, Fachmärkte etc.) der Jahre 2018 bis 2022 in Südhessen ergab eine Abhängigkeit von der Grundstücksgröße. Hierzu wurden Kaufpreise unbebauter Gewerbegrundstücke bis 10.000 m² und zwischen 10.000 und 50.000 m² ausgewertet. Dabei konnte bei den Kaufpreisen von Gewerbegrundstücken mit einer Grundstücksgröße bis 10.000 m² keine Abhängigkeit festgestellt werden. Für die Gewerbegrundstücke (Produktion, Lager und Logistik) mit einer Grundstücksgröße ab 10.000 m² war eine Abhängigkeit feststellbar.

Nachfolgende Umrechnungskoeffizienten sind für Gewerbegrundstücke ab 10.000 m² in einem Bodenrichtwertbereich von 70 bis 200 €/m² anwendbar

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstücksgrößen für klassische Gewerbegrundstücke			
Grundstücksgröße	Umrechnungskoeffizienten	Grundstücksgröße	Umrechnungskoeffizienten
10.000 m ²	1,00	35.000 m ²	0,87
15.000 m ²	0,96	40.000 m ²	0,86
20.000 m ²	0,93	45.000 m ²	0,85
25.000 m ²	0,91	50.000 m ²	0,84
30.000 m ²	0,89	---	---
Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2018 bis 2022			

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. Nachfolgend werden die regionalen Untersuchungsergebnisse von Liegenschaftszinssätzen für Immobilien im Bereich der Wohnnutzung abgebildet. Darüber hinaus werden Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Immobilienarten dargestellt.

Ergänzend werden Rotertragsfaktoren angegeben, mit denen der Ertragswert der jeweiligen Immobilie 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 Wohnraummieten und gewerbliche Mietpreise werden im Kapitel „Mieten“ gesondert dargestellt.

In diesem Immobilienmarktbericht sind die Untersuchungsergebnisse für Liegenschaftszinssätze und Rotertragsfaktoren auf Basis der ImmoWertV veröffentlicht. Weitere Angaben sind dem nachfolgenden Kapitel zu entnehmen.

8.2.1 Regionale Liegenschaftszinssätze und Rotertragsfaktoren

Nach § 21 ImmoWertV 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 einer Immobilie 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 Immobiliientypen kann den nachfolgend aufgeführten Tabellen entnommen werden. Die Bewirtschaftungskosten wurden entsprechend der Modellsätze gemäß Anlage 3 der ImmoWertV angesetzt. Die Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben der Anlage 2 der ImmoWertV.

Gemäß § 20 ImmoWertV 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 Rotertragsfaktor 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 Objektarten ausgewertet:

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen

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

- bis 299 m² Wohnfläche (mit 3 bis 6 Wohneinheiten)
- ab 300 m² Wohnfläche (ab 7 Wohneinheiten)

Aufgrund zu weniger Käufälle in den letzten beiden Jahren im Bereich des Geschosswohnungsbaus (ab 700 m² Wohnfläche) wurde auf eine separate Auswertung in diesem Jahr verzichtet. Die Stichprobe der Auswertung der Objekte ab 300 m² Wohnfläche wurde dementsprechend erweitert.

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 2022 und 2023.

Für den Gewerbesektor wurden folgende Objektarten ausgewertet:

- Büro- und Verwaltungsimmobilien
- Einzelhandelsimmobilien (bis 1.999 m² Mietfläche)
- Einzelhandelsimmobilien (ab 2.000 m² Mietfläche)
- Produktions- und Lagerimmobilien (bis 2.999 m² Mietfläche)
- Logistik- und Lagerimmobilien (ab 3.000 m² Mietfläche)
- 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 2020 bis 2023 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 dem folgenden Modell:

Nettoanfangsrendite =

Nettomiet(rein)einnahmen / Gesamtkaufpreis inkl. Erwerbsnebenkosten

wobei:

Nettomiet(rein)einnahmen =

Jahresnettomiete abzüglich 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 vermietete Immobilien in der Regel niedrigere Kaufpreise gezahlt. Dies führt folgerichtig zu einem höheren Liegenschaftszinssatz als bei vergleichbaren nicht vermieteten Objekten.

Eine Untersuchung aus dem Jahr 2018 für zum Zeitpunkt des Verkaufs bezugsfreie Eigentumswohnungen hat ergeben, dass die für diesen Objekttyp ermittelten Liegenschaftszinssätze durchschnittlich 0,2 bis 0,4 Prozentpunkte unter denen von vergleichbaren, jedoch vermieteten Objekten liegen. Aufgrund der seitdem stark anhaltenden Preisentwicklung dieses Immobilientyps und dem vorherrschenden verknüpften Marktangebot ist diese Erkenntnis aktuell nur noch bedingt übertragbar.

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 bis 2022 gültigen Verordnung und Richtlinien. Diese können somit von den Vorgaben der ImmoWertV abweichen.

Die Liegenschaftszinssätze wurden mittels der umgestellten Formel für das Ertragswertverfahren iterativ abgeleitet.

Nachfolgende Modellparameter werden für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren zugrunde 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
Villen und hochpreisige Ein- und Zweifamilienhäuser	70
Eigentumswohnungen	70
Mehrfamilienhäuser	70
Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser	70
Büro- und Verwaltungsimmobilien	60
Einzelhandelsimmobilien < 2.000 m² Mietfläche	30
Einzelhandelsimmobilien > 2.000 m² Mietfläche	30
Produktions- und Lagerimmobilien < 3.000 m² Mietfläche	40
Logistik- und Lagerimmobilien > 3.000 m² Mietfläche	40
Modellparameter „Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer“ für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises	

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Ermittlung der modifizierten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erfolgt in Anlehnung an § 4 Absatz 3 ImmoWertV. 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 gemäß Fragebögen. Bei fehlenden Angaben wird sie überschlägig berechnet.

Rohertrag

Der Rohertrag wird aus der Mietwertübersicht für Wohnobjekte (Mika) bzw. aus der Mietwertübersicht für Gewerbeobjekte (Initiative PERFORM Zukunftsregion FrankfurtRheinMain „Gewerbemieten in FrankfurtRheinMain“) abgeleitet. Tatsächliche Mieten werden nur dann zur Berechnung des Rohertrags herangezogen, wenn sich diese im üblichen Rahmen der Mietwertübersicht bewegen.

Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen

Für die Ermittlung der baulichen Außenanlagen gibt es keinen gesonderten Ansatz. Sie sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten.

Bodenwert**Wohnimmobilien:**

Den ermittelten wertrelevanten Daten liegen die zum Stichtag 01.01.2022 veröffentlichten Bodenrichtwerte zugrunde. Bedingt durch die konjunkturelle Preisentwicklung der Jahre 2022 und 2023 wurden die zugrunde gelegten Bodenwerte an die jeweilige Marktlage angepasst.

Gewerbeimmobilien:

Den ermittelten wertrelevanten Daten liegen die zum Stichtag 01.01.2020 bzw. 01.01.2022 veröffentlichten Bodenrichtwerte zugrunde. Bedingt durch die konjunkturelle Preisentwicklung der Jahre 2021 und 2022 wurden die zugrunde gelegten Bodenwerte an die jeweilige Marktlage angepasst. Zur Ermittlung der Bodenwerte der Kauffälle der Jahre 2022 und 2023 wurden die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 verwendet. Hierfür wurde keine zusätzliche Marktanpassung berücksichtigt.

Für aktuelle Bewertungsfälle sind die zum Stichtag 01.01.2024 ermittelten Bodenrichtwerte zu verwenden.

Bewirtschaftungskosten für Mietwohnraum (§ 32 ImmoWertV)

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 3, Nummer III ImmoWertV. Den dort veröffentlichten Basiswerten für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten liegt der Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes (Index Oktober 2001: 77,1 - Basisjahr 2020 = 100) zugrunde. Diese Werte werden jährlich an den Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober des Kalenderjahres zuvor angepasst.

Für das Jahr 2024 (Index Oktober 2023: 117,8 - Basisjahr 2020 = 100) ergeben sich somit die folgenden jährlichen Werte:

- **Verwaltungskosten**
351 € je Wohnung, bei Eigenheimen je Wohngebäude
420 € je Eigentumswohnung
46 € je Garagen- oder ähnlichem Einstellplatz
- **Instandhaltungskosten**
13,80 €/m²-Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
104 € je Garagen- oder ähnlichem 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.

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

Bewirtschaftungskosten für Gewerberaum (§ 32 ImmoWertV)

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 3, Nummer III ImmoWertV.

Die dort veröffentlichten Werte beziehen sich auf den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes (Index Oktober 2001: 77,1 - Basisjahr 2020 = 100). Diese Werte werden jährlich an den Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober des Kalenderjahres zuvor angepasst.

Für das Jahr 2024 (Index Oktober 2023: 117,8 - Basisjahr 2020 = 100) 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.

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 %	1,6	1,4	1,5	1,7	2,1
Standardabweichung LZS	± 0,9	± 0,7	± 0,8	± 0,8	± 0,9
Ø Rohertragsfaktor	25,2	31,4	31,5	31,5	28,6
Standardabweichung RohEF	± 5,3	± 7,4	± 6,2	± 5,6	± 5,2
Ø Nettoanfangsrendite %	3,1	2,6	2,6	2,6	2,9
Standardabweichung NAR	± 0,8	± 0,6	± 0,6	± 0,5	± 0,8
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie					
Anzahl Kauffälle	71	130	196	196	90
Ø Miete €/m² (gemäß Mika)	6,50	7,90	9,05	9,80	11,25
Min-Max Miete €/m²	5,00 - 9,65	5,50 - 10,50	6,75 - 11,40	7,35 - 11,85	8,70 - 14,00
Ø Bewirtschaftungskosten %	21	18	15	14	12
Ø wirtschaftl. RND Jahre	33	39	35	35	33
Ø Wohnfläche m²	170	165	155	155	155
Ø Grundstücksfläche m²	765	550	445	415	365
Ø BRW angepasst €/m²	135	315	525	665	945
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	31	36	44	49	56
Ø Kaufpreis €/m²-Wohnfläche	1.990	3.070	3.530	3.830	4.030
Min-Max Kaufpreis €/m²-Wohnfläche	670 - 3.500	1.170 - 5.340	1.440 - 5.450	1.770 - 5.480	2.270 - 5.460
Auswertung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2022 bis 2023 (mit einem Anteil 2023 von 41 %)					

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

	Bodenrichtwertbereich ab 500 €/m²
Ø Liegenschaftszinssatz %	1,2
Standardabweichung LZS	± 0,6
Ø Rohertragsfaktor	41,4
Standardabweichung RohEF	± 5,3
Ø Nettoanfangsrendite %	2,0
Standardabweichung NAR	± 0,2
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie	
Anzahl Kauffälle	14
Ø Miete €/m² (gemäß Mika)	9,30
Min-Max Miete €/m²	6,90 - 11,45
Ø Bewirtschaftungskosten %	14
Ø wirtschaftl RND Jahre	39
Ø Wohnfläche m²	240
Ø Grundstücksfläche m²	905
Ø BRW angepasst €/m²	720
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	59
Ø Kaufpreis €/m²-Wohnfläche	4.780
Min-Max Kaufpreis €/m²-Wohnfläche	3.260 - 7.330
Auswertung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2022 bis 2023 (mit einem Anteil 2023 von 7 %)	

8.2.1.4 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 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 %	2,2	2,0	2,1	2,5	2,5
Standardabweichung LZS	± 1,1	± 0,8	± 0,8	± 0,9	± 0,8
Ø Rohertragsfaktor	18,4	22,2	24,3	23,9	24,4
Standardabweichung RohEF	± 3,2	± 3,4	± 4,3	± 4,0	± 3,0
Ø Nettoanfangsrendite %	4,0	3,4	3,3	3,4	3,3
Standardabweichung NAR	± 0,7	± 0,5	± 0,6	± 0,6	± 0,4
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie					
Anzahl Kauffälle	13	15	28	30	14
Ø Anzahl Wohneinheiten	4	3	4	4	4
Ø Miete €/m² (gemäß Mika)	6,35	7,60	8,70	9,80	10,85
Min-Max Miete €/m²	5,90 - 7,25	6,15 - 8,65	7,15 - 10,15	8,45 - 12,05	9,10 - 13,55
Ø Bewirtschaftungskosten %	23	20	18	16	14
Ø wirtschaftl. RND Jahre	26	29	30	33	31
Ø Wohnfläche m²	305	260	285	290	315
Ø Grundstücksfläche m²	705	625	555	595	555
Ø BRW angepasst €/m²	160	300	535	660	945
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	27	36	43	49	55
Ø Kaufpreis €/m²-Wohnfläche	1.410	2.050	2.580	2.860	3.260
Min-Max Kaufpreis €/m²-Wohnfläche	1.070 - 1.930	1.470 - 2.940	1.600 - 3.850	1.890 - 4.250	2.490 - 4.170
Auswertung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2022 bis 2023 (mit einem Anteil 2023 von 41 %)					

8.2.1.5 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser ab 7 Wohneinheiten

	Bodenrichtwertbereich	
	bis 499 €/m²	ab 500 €/m²
Ø Liegenschaftszinssatz %	2,9	2,4
Standardabweichung LZS	± 1,6	± 1,0
Ø Rohertragsfaktor	16,8	23,0
Standardabweichung RohEF	± 3,0	± 4,2
Ø Nettoanfangsrendite %	4,6	3,5
Standardabweichung NAR	± 0,9	± 0,6
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie		
Anzahl Kauffälle	4	6
Ø Anzahl Wohneinheiten	9	9
Ø Miete €/m² (gemäß Mika)	7,85	10,10
Min-Max Miete €/m²	6,45 - 9,95	9,15 - 10,70
Ø Bewirtschaftungskosten %	20	16
Ø wirtschaftl. RND Jahre	26	35
Ø Wohnfläche m²	635	670
Ø Grundstücksfläche m²	830	830
Ø BRW angepasst €/m²	365	700
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	29	34
Ø Kaufpreis €/m²-Wohnfläche	1.590	2.800
Min-Max Kaufpreis €/m²-Wohnfläche	1.190 - 2.320	2.270 - 3.840
Auswertung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2022 bis 2023 (mit einem Anteil 2023 von 0 %)		

8.2.1.6 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 %	2,6	2,2	1,9	1,9	2,1
Standardabweichung LZS	± 1,3	± 1,1	± 0,8	± 0,7	± 0,6
Ø Rohertragsfaktor	22,2	25,5	28,8	29,7	29,3
Standardabweichung RohEF	± 6,1	± 5,4	± 5,7	± 5,6	± 4,8
Ø Nettoanfangsrendite %	3,5	3,0	2,7	2,7	2,7
Standardabweichung NAR	± 1,0	± 0,8	± 0,6	± 0,5	± 0,5
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie					
Anzahl Kauffälle	37	117	211	214	100
Ø Anzahl Wohneinheiten	7	6	6	6	5
Ø Miete €/m² (gemäß Mika)	7,45	8,30	9,70	10,50	12,05
Min-Max Miete €/m²	6,10 - 8,95	6,60 - 10,85	6,90 - 12,35	8,65 - 12,50	10,15 - 15,15
Ø Bewirtschaftungskosten %	21	19	17	16	14
Ø wirtschaftl. RND Jahre	42	45	48	48	48
Ø Wohnfläche m²	70	80	85	85	90
Ø ideeller Grundstücksanteil m²	145	130	120	125	120
Ø BRW angepasst €/m²	175	320	520	675	940
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	17	20	24	27	32
Ø Kaufpreis €/m²-Wohnfläche	2.140	2.660	3.440	3.780	4.150
Min-Max Kaufpreis €/m²-Wohnfläche	950 - 3.660	1.040 - 4.570	1.560 - 5.570	1.970 - 6.210	2.120 - 6.210
Auswertung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2022 bis 2023 (mit einem Anteil 2023 von 29 %)					

8.2.1.7 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau

	Bodenrichtwertbereich			
	bis 399 €/m ²	400 €/m ² bis 599 €/m ²	600 €/m ² bis 799 €/m ²	ab 800 €/m ²
Ø Liegenschaftszinssatz %	1,7	2,3	2,0	2,1
Standardabweichung LZS	± 0,9	± 1,3	± 1	± 0,9
Ø Rohertragsfaktor	19,5	21,0	21,3	25,4
Standardabweichung RohEF	± 4,2	± 4,8	± 4,4	± 6,7
Ø Nettoanfangsrendite %	3,8	3,7	3,7	3,3
Standardabweichung NAR	± 0,6	± 0,8	± 0,7	± 0,9
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie				
Anzahl Kauffälle	14	54	63	69
Ø Anzahl Wohneinheiten	69	89	97	96
Ø Miete €/m ² (gemäß Mika)	8,85	9,05	9,80	12,75
Min-Max Miete €/m ²	5,95 - 11,10	3,60 - 13,20	3,60 - 12,00	9,90 - 15,70
Ø Bewirtschaftungskosten %	21	18	17	15
Ø wirtschaftl. RND Jahre	27	34	30	42
Ø Wohnfläche m ²	50	75	75	75
Ø ideeller Grundstücksanteil m ²	55	65	70	65
Ø BRW angepasst €/m ²	330	520	680	1.005
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	17	20	25	24
Ø Kaufpreis €/m ² -Wohnfläche	2.210	2.430	2.620	3.750
Min-Max Kaufpreis €/m ² -Wohnfläche	1.550 - 3240	1.200 - 4.150	1.460 - 5.120	1.830 - 5.970
Auswertung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises , Untersuchungszeitraum 2022 bis 2023 (mit einem Anteil 2023 von 29 %)				

8.2.1.8 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Büro- und Verwaltungsimmobilien

	Bodenrichtwertbereich	
	bis 199 €/m²	ab 200 €/m²
Ø Liegenschaftszinssatz %	3,1	4,7
Standardabweichung LZS	± 0,7	± 2,1
Ø Rohertragsfaktor	20,0	17,2
Standardabweichung RohEF	± 3,9	± 6,1
Ø Nettoanfangsrendite %	4,1	5,2
Standardabweichung NAR	± 0,7	± 2,0
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie		
Anzahl Kauffälle	6	10
Ø Miete €/m²	8,65	9,25
Min-Max Miete €/m²	6,50 - 10,00	8,00 - 12,00
Ø Bewirtschaftungskosten %	19	18
Ø wirtschaftl. RND Jahre	44	43
Ø Mietfläche m²	2.780	5.515
Ø Grundstücksfläche m²	4.160	5.090
Ø BRW angepasst €/m²	165	310
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	14	23
Ø Kaufpreis €/m²-Mietfläche	2.080	1.950
Min-Max Kaufpreis €/m²-Mietfläche	1.450 - 2.710	860 - 3.210
Auswertung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2023		

8.2.1.9 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Einzelhandelsimmobilien bis 1.999 m² Mietfläche

	Bodenrichtwertbereich bis 250 €/m²
Ø Liegenschaftszinssatz %	4,6
Standardabweichung LZS	± 1,8
Ø Rohertragsfaktor	12,3
Standardabweichung RohEF	± 2,5
Ø Nettoanfangsrendite %	7,1
Standardabweichung NAR	± 1,3
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie	
Anzahl Kauffälle	10
Ø Miete €/m²	10,00
Min-Max Miete €/m²	8,00 - 13,50
Ø Bewirtschaftungskosten %	12
Ø wirtschaftl. RND Jahre	17
Ø Mietfläche m²	955
Ø Grundstücksfläche m²	3.015
Ø BRW angepasst €/m²	145
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	34
Ø Kaufpreis €/m²-Mietfläche	1.480
Min-Max Kaufpreis €/m²-Mietfläche	940 - 2.170
Auswertung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2023	

8.2.1.10 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Einzelhandelsimmobilien ab 2.000 m² Mietfläche

	Bodenrichtwertbereich bis 400 €/m²
Ø Liegenschaftszinssatz %	4,9
Standardabweichung LZS	± 2,0
Ø Rohertragsfaktor	12,9
Standardabweichung RohEF	± 3,0
Ø Nettoanfangsrendite %	7,0
Standardabweichung NAR	± 1,4
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie	
Anzahl Kauffälle	7
Ø Miete €/m²	14,45
Min-Max Miete €/m²	9,00 - 19,00
Ø Bewirtschaftungskosten %	11
Ø wirtschaftl. RND Jahre	19
Ø Mietfläche m²	4.045
Ø Grundstücksfläche m²	13.410
Ø BRW angepasst €/m²	225
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	34
Ø Kaufpreis €/m²-Mietfläche	2.200
Min-Max Kaufpreis €/m²-Mietfläche	1.340 - 2.860
Auswertung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2023	

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

	Bodenrichtwertbereich bis 300 €/m²
Ø Liegenschaftszinssatz %	5,3
Standardabweichung LZS	± 1,7
Ø Rohertragsfaktor	12,9
Standardabweichung RoHEF	± 3,9
Ø Nettoanfangsrendite %	7,0
Standardabweichung NAR	± 1,7
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie	
Anzahl Kauffälle	12
Ø Miete €/m² *	6,30
Min-Max Miete €/m²	3,05 - 9,25
Ø Bewirtschaftungskosten %	12
Ø wirtschaftl. RND Jahre	23
Ø Mietfläche m²	1.305
Ø Grundstücksfläche m²	2.960
Ø BRW angepasst €/m²	140
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	35
Ø Kaufpreis €/m²-Mietfläche	1.000
Min-Max Kaufpreis €/m²-Mietfläche	300 - 1.830
Auswertung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2023	

* Durchschnittsmiete aus Büronutzung und Produktion/Lager

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

	Bodenrichtwertbereich bis 300 €/m ²
Ø Liegenschaftszinssatz %	5,3
Standardabweichung LZS	± 2,5
Ø Rohertragsfaktor	13,5
Standardabweichung RohEF	± 4,5
Ø Nettoanfangsrendite %	6,9
Standardabweichung NAR	± 2,1
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie	
Anzahl Kauffälle	8
Ø Miete €/m ² *	5,90
Min-Max Miete €/m ²	4,20 - 9,30
Ø Bewirtschaftungskosten %	12
Ø wirtschaftl. RND Jahre	18
Ø Mietfläche m ²	8.925
Ø Grundstücksfläche m ²	26.550
Ø BRW angepasst €/m ²	170
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	56
Ø Kaufpreis €/m ² -Mietfläche	1.030
Min-Max Kaufpreis €/m ² -Mietfläche	450 - 2.530
Auswertung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2023	

* Durchschnittsmiete aus Lager und Büronutzung

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

8.2.1.13 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser

	Bodenrichtwertbereich		
	bis 299 €/m²	300 €/m² bis 499 €/m²	ab 500 €/m²
Ø Liegenschaftszinssatz %	4,8	4,3	2,0
Standardabweichung LZS	± 1,5	± 1,9	± 0,7
Ø Rohertragsfaktor	13,8	16,5	21,3
Standardabweichung RohEF	± 2,2	± 4,9	± 3,4
Ø Nettoanfangsrendite %	5,7	5,0	3,8
Standardabweichung NAR	± 1,0	± 1,2	± 0,7
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie			
Anzahl Kauffälle	10	6	8
Ø Miete Wohnen €/m²	7,35	8,25	9,30
Min-Max Miete Wohnen €/m²	5,70 - 12,90	6,80 - 9,20	8,10 - 11,90
Ø Miete Gewerbe €/m²	7,10	7,50	9,05
Min-Max Miete Gewerbe €/m²	4,50 - 10,50	5,00 - 9,50	5,00 - 13,00
Ø Bewirtschaftungskosten %	21	19	17
Ø wirtschaftl. RND Jahre	35	34	27
Ø Mietfläche Wohnen m²	235	285	335
Ø Mietfläche Gewerbe m²	315	315	170
Ø Grundstücksfläche m²	880	815	635
Ø Bodenwert €/m²	190	385	670
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	30	42	33
Ø Kaufpreis €/m²-Wohnfläche	1.200	1.590	2.390
Min-Max Kaufpreis €/m²-Wohnfläche	690 - 1.760	920 - 2.520	1.690 - 3.470
Auswertung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2023			

Anmerkung: Der Anteil des Gewerbeertrags lag bei gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern bei durchschnittlich 43 %.

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 2024 in den südhessischen Landkreisen durchschnittlich zwischen 2,1 und 3,6 %. 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.

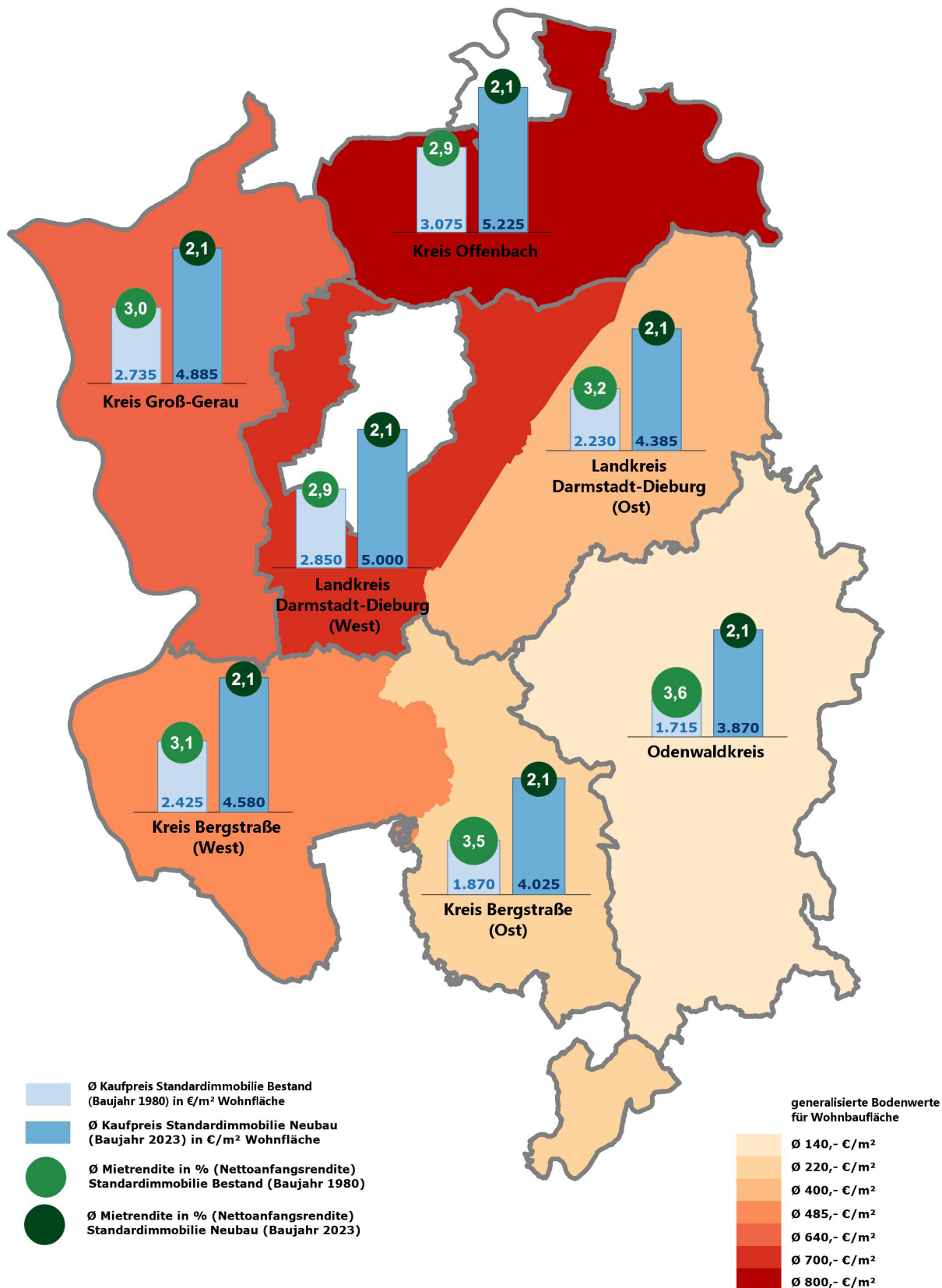
Nachfolgend werden die durchschnittlichen Kaufpreise und Nettoanfangsrenditen pro Landkreis grafisch dargestellt. Die Analyse unterscheidet dabei zwischen zwei Standardimmobilien mit den folgenden Merkmalen:

Eigentumswohnung Bestand	Eigentumswohnung Neubau
- Baujahr 1980 - durchschnittliche Ausstattung (Standardstufe 2,5) - Wohnfläche 70 m² - Bewirtschaftungskosten ohne Mietausfallwagnis 23 % - Erwerbsnebenkosten 10 %	- Baujahr 2023 - 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 1.500 Kauffällen über Wohnungseigentum der Jahre 2022 und 2023. Zur Berechnung der Nettoanfangsrendite wurden neben diesen Kaufpreisen die Daten der Mietwertübersicht von Kapitel 10 verwendet.



Kaufpreise und Mietrenditen für Eigentumswohnungen



BRW-Stichtag 01.01.2024

8.3 Sachwertverfahren

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

Ziel aller in der ImmoWertV 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 gibt es zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie das Vergleichswert-, das Ertragswert- und/oder das Sachwertverfahren. Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Absatz 4 ImmoWertV 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 i. d. R. 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 vorläufige Sachwert stellt üblicherweise nur einen Zwischenwert auf dem Weg zum Verkehrswert dar, an den die Marktanpassung in Form von Sachwertfaktoren angebracht werden muss. Der Sachwertfaktor gilt für Eigenheime mit Nebengebäude und Außenanlagen. Er errechnet sich aus dem normierten Kaufpreis dividiert durch den vorläufigen Sachwert, der unter Berücksichtigung des nachfolgend beschriebenen Modells ermittelt wurde.

Sachwertfaktor = normierter Kaufpreis / vorläufiger Sachwert

In diesem Immobilienmarktbericht werden die Untersuchungsergebnisse für regionale Sachwertfaktoren im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises abgebildet. Bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden die „typischen“ Sachwertobjekte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhausimmobilien getrennt ausgewertet. In den vergangenen Jahren wurden im Teilmarkt der Reihenhäuser und Doppelhausimmobilien für die Reihennittelhäuser separate Sachwertfaktoren ermittelt. Aufgrund geringer Kauffälle konnten für diesen Teilmarkt keine eigenen Sachwertfaktoren mehr ermittelt werden. Die Stichprobe der Sachwertfaktoren für Reihennendhäuser und Doppelhaushälften wurde durch die Kauffälle der Reihennittelhäuser ergänzt. Sie werden nun in einer gemeinsamen Auswertung (Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften) dargestellt. Zusätzlich wurden Sachwertfaktoren für Villen bzw. hochpreisige Ein- und Zweifamilienhäuser 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) Alterswertminderung berücksichtigt. Für Wohnimmobilien wird - gemäß den hessenweit einheitlichen Standards - für das Sachwertmodell des Gutachterausschusses 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 2 der ImmoWertV.

Der Auswertung liegen folgende Wertermittlungsparameter zugrunde:

Untersuchungszeitraum	2022 bis 2023
Kaufpreise	unter 900.000 €
Gesamtnutzungsdauer der Objektarten	70 Jahre
Modifizierte wirtschaftl. RND*	20 bis 70 Jahre
Baujahr	ursprüngliches und fiktives Baujahr
Standardstufe	≥ 2,0
Bezugsparameter	Bruttogrundfläche (BGF)
Normalherstellungskosten mit Bezugsjahr	NHK 2010 (inkl. Baunebenkosten)
Baupreisindex	aktueller Index zum Beurkundungsdatum (wird quartalsweise veröffentlicht)
Alterswertminderung	linear
Nebengebäude	pauschaler Zeitwert
Korrekturfaktor (regional/ortsspezifisch)	kein Korrekturfaktor
Außenanlagen	pauschal 5 bis 8 % vom Zeitwert der baulichen Anlagen
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Auswertung der Objekte ohne boG
Bodenwert	Bodenrichtwert (für unbebaute Grundstücke), ggf. Zu- und/oder Abschläge wegen: Lage, Zuschnitt, Größe, Marktentwicklung
Bodenwertanteil am Kaufpreis	10 bis 85 %
Grundstücksgröße	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße
Sachwertmodell für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften in konventioneller Bauweise des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises	

* ermittelt gemäß Punktetabelle Anlage 2 ImmoWertV

Hinweis zum Bodenwert

Den ermittelten wertrelevanten Daten liegen die zum Stichtag 01.01.2022 veröffentlichten Bodenrichtwerte zugrunde. Bedingt durch die konjunkturelle Preisentwicklung der Jahre 2022 und 2023 wurden die entsprechenden Bodenwerte an die jeweilige Marktlage angepasst. Für aktuelle Bewertungsfälle sind die zum Stichtag 01.01.2024 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 eventuell mitverkauftes Inventar (Einbauküche, Möbel etc.).

Der Immobilienmarkt für Sachwertobjekte (selbstgenutzte Eigenheime) weist eine große Spannbreite 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.

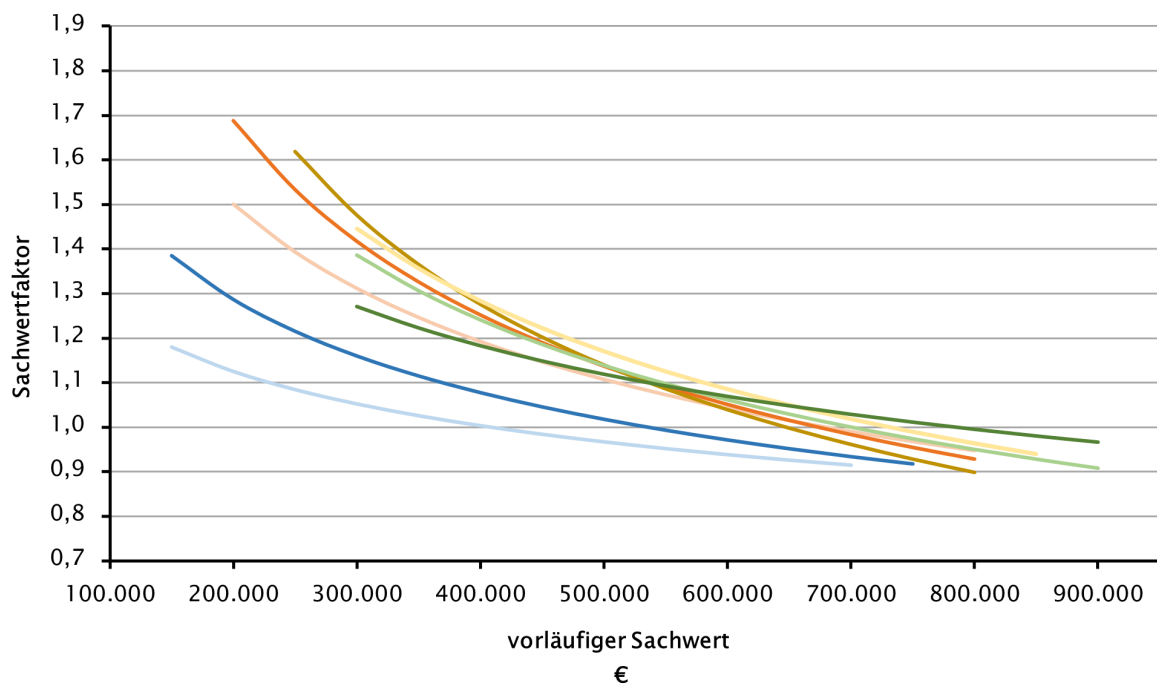
Nachfolgend werden die Untersuchungsergebnisse für Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Höhe des ermittelten Sachwertes abgebildet. Zwischenwerte sind zu interpolieren. Extrapolationen für Werte außerhalb der angegebenen Spanne können nur in geringem Umfang marktgerecht durchgeführt werden. Zusätzlich 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 Ausreißerbereinigung) 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
150.000	1,18	1,39	---	---	---	---	---	---
200.000	1,12	1,29	1,50	1,69	---	---	---	---
250.000	1,08	1,22	1,39	1,53	1,62	---	---	---
300.000	1,05	1,16	1,31	1,42	1,48	1,44	1,39	1,27
350.000	1,03	1,11	1,25	1,33	1,37	1,36	1,31	1,22
400.000	1,00	1,08	1,19	1,25	1,28	1,28	1,24	1,18
450.000	0,98	1,05	1,15	1,19	1,20	1,22	1,19	1,15
500.000	0,97	1,02	1,11	1,14	1,14	1,17	1,14	1,12
550.000	0,95	0,99	1,07	1,09	1,09	1,12	1,10	1,09
600.000	0,94	0,97	1,04	1,05	1,04	1,08	1,06	1,07
650.000	0,93	0,95	1,01	1,02	1,00	1,05	1,03	1,05
700.000	0,92	0,93	0,99	0,98	0,96	1,02	1,00	1,03
750.000	---	0,92	0,97	0,95	0,93	0,99	0,97	1,01
800.000	---	---	0,95	0,93	0,90	0,96	0,95	0,99
850.000	---	---	---	---	---	0,94	0,93	0,98
900.000	---	---	---	---	---	---	0,91	0,97
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie								
Anzahl Kauffälle	47	101	90	91	89	92	81	51
Bestimmtheitsmaß R²	0,05	0,19	0,21	0,3	0,38	0,26	0,32	0,18
Standardabweichung SWF	± 0,24	± 0,26	± 0,24	± 0,24	± 0,19	± 0,19	± 0,18	± 0,14
Ø vorl. Sachwert €	325.000	359.000	437.000	451.000	484.000	499.000	564.000	654.000
Ø Grundstücksgröße m²	870	760	685	570	565	525	515	520
Ø BRW angepasst €/m²	90	150	250	355	450	560	640	830
Ø wirtschaftl. RND Jahre	32	30	35	34	31	30	32	30
Ø Standardstufe	2,6	2,5	2,7	2,7	2,6	2,5	2,6	2,5
Ø Bruttogrundfläche m²	370	395	385	360	370	340	360	370
Ø Wohnfläche m²	160	175	175	165	170	155	165	160
Ø Wert Nebengebäude €	9.100	9.400	11.000	10.200	7.400	8.000	9.300	8.400
Ø Wert Außenanlage €	11.900	11.700	12.800	11.900	10.900	9.800	11.200	10.700
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	24	30	35	39	46	51	54	63
Ø Kaufpreis €/m²-WF	2.180	2.380	3.050	3.420	3.480	3.920	3.880	4.470
Min - Max KP €/m²-WF	910 - 4.980	910 - 5.220	1.170 - 5.870	1.440 - 5.450	1.440 - 6.000	1.770 - 6.300	1.770 - 6.300	2.310 - 7.180
Auswertung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2022 bis 2023 (mit einem Anteil 2023 von 34 %)								

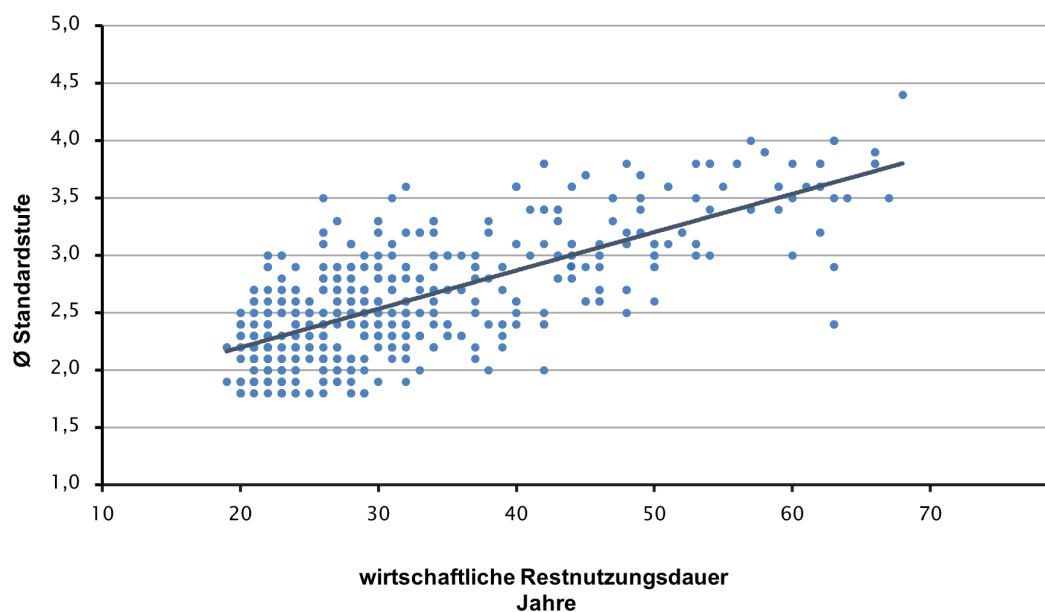
Grafische Darstellung der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Bodenrichtwertbereich:

—	100 €/m ²	200 €/m ²	300 €/m ²	400 €/m ²	500 €/m ²	600 €/m ²	ab
bis	bis	bis	bis	bis	bis	bis	700 €/m ²
99 €/m ²	199 €/m ²	299 €/m ²	399 €/m ²	499 €/m ²	599 €/m ²	699 €/m ²	

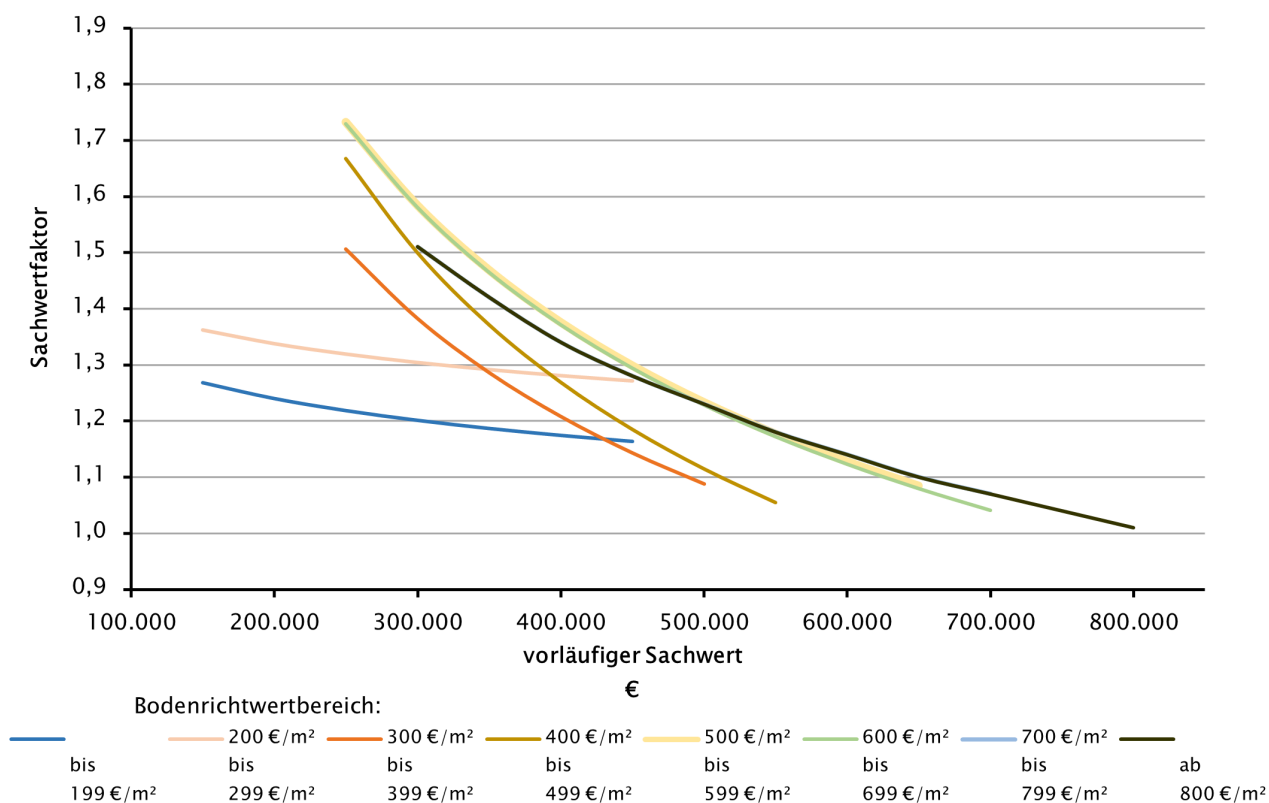
Zusammenhang Standardstufe gemäß NHK 2010 zur wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern



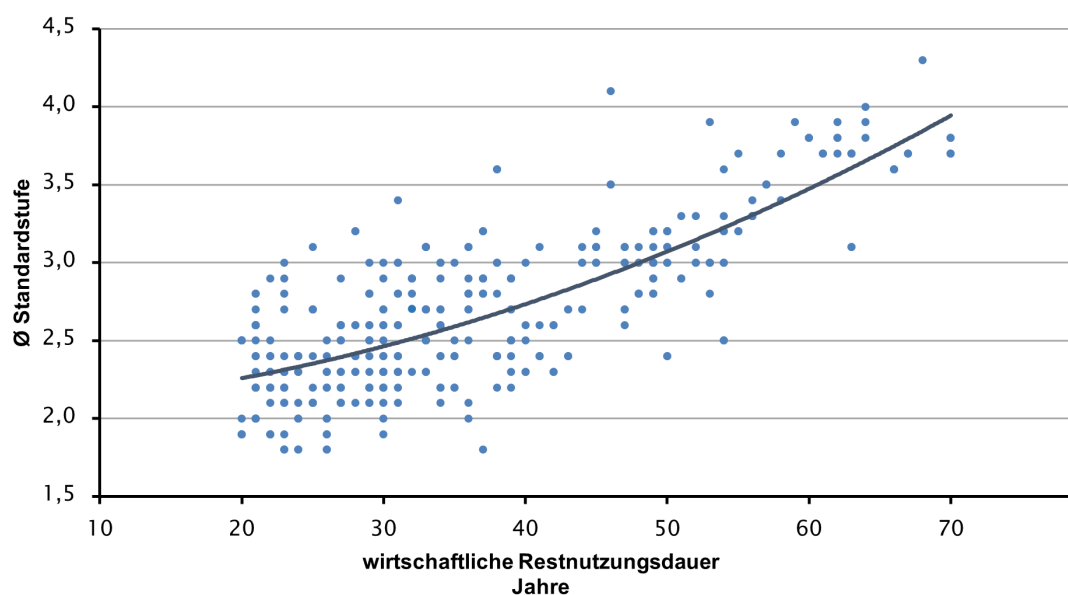
8.3.1.2 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

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	1,27	1,36	---	---	---	---	---	---
200.000	1,24	1,34	---	---	---	---	---	---
250.000	1,22	1,32	1,51	1,67	1,73	1,73	---	---
300.000	1,20	1,30	1,38	1,50	1,58	1,58	1,59	1,51
350.000	1,19	1,29	1,29	1,37	1,47	1,46	1,47	1,42
400.000	1,17	1,28	1,21	1,27	1,38	1,37	1,37	1,34
450.000	1,16	1,27	1,14	1,19	1,30	1,29	1,29	1,28
500.000	---	---	1,09	1,12	1,23	1,23	1,22	1,23
550.000	---	---	---	1,06	1,18	1,17	1,17	1,18
600.000	---	---	---	---	1,13	1,12	1,11	1,14
650.000	---	---	---	---	1,08	1,08	1,07	1,10
700.000	---	---	---	---	---	1,04	1,03	1,07
750.000	---	---	---	---	---	---	---	1,04
800.000	---	---	---	---	---	---	---	1,01
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie								
Anzahl Kauffälle	16	22	29	49	87	108	27	55
Bestimmtheitsmaß R²	0,01	0,01	0,2	0,44	0,42	0,41	0,34	0,39
Standardabweichung SWF	± 0,25	± 0,21	± 0,24	± 0,22	± 0,22	± 0,23	± 0,22	± 0,15
Ø vorl. Sachwert €	251.000	293.000	365.000	358.000	374.000	401.000	478.000	494.000
Ø Grundstücksgröße m²	375	355	330	330	320	320	350	295
Ø BRW angepasst €/m²	175	250	365	470	570	640	745	960
Ø wirtschaftl. RND Jahre	34	38	43	38	35	35	39	38
Ø Standardstufe	2,5	2,6	2,8	2,7	2,6	2,7	2,8	2,8
Ø Bruttogrundfläche m²	275	270	275	275	280	285	265	275
Ø Wohnfläche m²	140	140	140	145	140	140	140	145
Ø Wert Nebengebäude €	5.300	4.900	6.200	6.200	8.000	9.100	5.800	7.500
Ø Wert Außenanlage €	8.800	9.800	11.600	9.700	9.200	9.400	10.200	10.000
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	22	24	27	33	35	38	45	47
Ø Kaufpreis €/m²-WF	2.270	2.820	3.330	3.490	3.870	3.920	4.390	4.220
Min - Max KP €/m²-WF	1.340 - 3.190	1.350 - 4.990	2.130 - 4.990	2.120 - 5.580	2.120 - 5.920	2.420 - 5.920	2.500 - 6.000	2.270 - 7.390
Auswertung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2022 bis 2023 (mit einem Anteil 2023 von 34 %)								

Grafische Darstellung der Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften



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



8.3.1.3 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 (Kaufpreise über ca. 800.000 bis ca. 2.400.000 €), wobei hier der Vermarktungszeitraum in der Regel länger ist. Dieser Teilmarkt wurde durch die Geschäftsstelle besonders analysiert. Datengrundlage sind Kauffälle der Jahre 2022 bis 2023 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 1,2 Mio. € (bzw. rund 5.500 €/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 ausreißerbereinigten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) bewegen sich je nach Sachwertniveau überwiegend zwischen 1,08 und 1,12 und zeigen, dass in einem Marktsegment mit begrenztem Angebot und erhöhter Nachfrage durchschnittlich ein Marktzuschlag von rund 10 % 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:

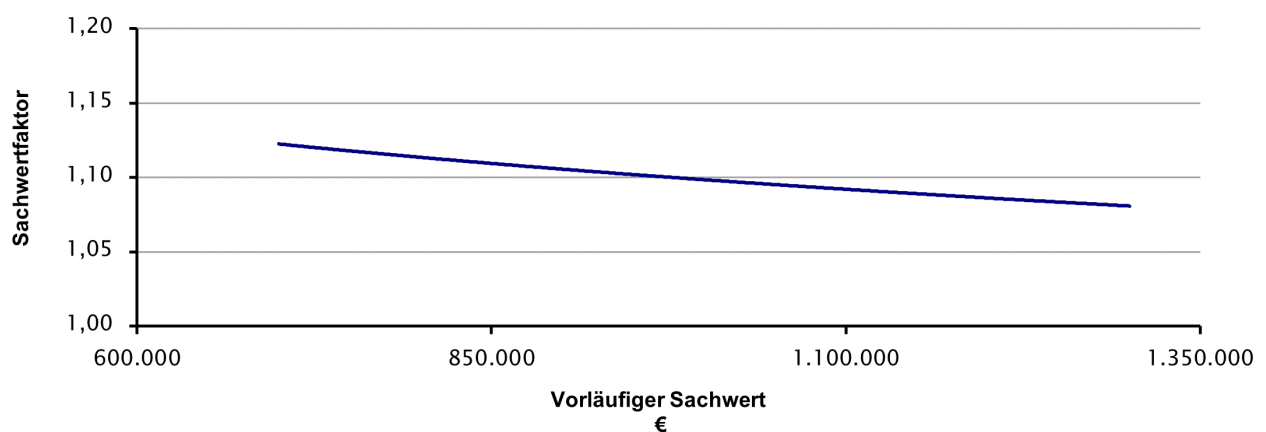
Untersuchungszeitraum	2022 bis 2023
Kaufpreise	über 800.000 €
Gesamtnutzungsdauer der Objektarten	70 Jahre
Modifizierte wirtschaftl. RND*	20 bis 70 Jahre
Baujahr	ursprüngliches und fiktives Baujahr
Standardstufe	≥ 2,0
Bezugsparameter	Bruttogrundfläche (BGF)
Normalherstellungskosten mit Bezugsjahr	NHK 2010 (inkl. Baunebenkosten)
Baupreisindex	aktueller Index zum Beurkundungsdatum (wird quartalsweise veröffentlicht)
Alterswertminderung	linear
Nebengebäude	pauschaler Zeitwert
Korrekturfaktor (regional/ortsspezifisch)	kein Korrekturfaktor
Außenanlagen	pauschal 5 bis 8 % vom Zeitwert der baulichen Anlagen
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Auswertung der Objekte ohne boG
Bodenwert	Bodenrichtwert (für unbebaute Grundstücke), ggf. Zu- und/oder Abschläge wegen: Lage, Zuschnitt, Größe, Marktentwicklung
Bodenwertanteil am Kaufpreis	10 bis 85 %
Grundstücksgröße	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße
Sachwertmodell für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften in konventioneller Bauweise des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises	

* ermittelt gemäß Punktetabelle Anlage 2 ImmoWertV

Sachwertfaktoren für Villen und hochpreisige Ein- und Zweifamilienhäuser

Vorläufiger Sachwert €	Durchschnittlicher Sachwertfaktor
700.000	1,12
800.000	1,11
900.000	1,11
1.000.000	1,10
1.100.000	1,09
1.200.000	1,09
1.300.000	1,08
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie	
Anzahl Kauffälle	20
Bestimmtheitsmaß R^2	0,01
Standardabweichung SWF	$\pm 0,18$
Ø vorl. Sachwert €	1.057.000
Ø Grundstücksgröße m ²	1.035
Ø Bodenwert €/m ²	695
Ø wirtschaftl. RND Jahre	35
Ø Standardstufe	3
Ø Bruttogrundfläche m ²	465
Ø Wohnfläche m ²	225
Ø Wert Nebengebäude €	10.300
Ø Wert Außenanlage €	17.300
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	59
Ø Kaufpreis €/m ² -Wohnfläche	5.500
Min - Max KP €/m ² -Wohnfläche	3.260 - 12.590
Auswertung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2022 bis 2023 (mit einem Anteil 2023 von 10 %)	

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



9 Gebäudedefaktoren

Gemäß § 20 ImmoWertV dienen Vergleichsfaktoren der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte, die sich auf eine geeignete Bezugseinheit, wie Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren) der baulichen Anlage, beziehen und aus geeigneten Kaufpreisen ermittelt wurden.

Die hier abgebildeten Gebäudedefaktoren wurden zum Stichtag 01.01.2024 vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises beschlossen und werden der Finanzverwaltung von der ZGGH als Vergleichsfaktoren zur Verfügung gestellt. Dort werden diese u. a. zur Ermittlung von Immobilienwerten im Zuge der Erbschafts- und Schenkungssteuer herangezogen.

Für Bewertungen im Rahmen des ErbStRG wird darauf hingewiesen, dass auf eine Interpolation zwischen den einzelnen Tabellenwerten der Vergleichsfaktoren zu verzichten ist. Vielmehr soll von dem für den Steuerpflichtigen günstigeren Wert ausgegangen werden.

Für die Anwendung der Gebäudedefaktoren im Rahmen der Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB ist es, zur Berücksichtigung abweichender wertbeeinflussender Merkmale des Bewertungsobjekts, geboten, zwischen den Tabellenwerten zu interpolieren.

Um den Unterschied zur Anwendungsmethodik hervorzuheben, werden die in diesem Kapitel dargestellten Untersuchungsergebnisse nachfolgend Gebäudedefaktoren genannt.

9.1 Gebäudedefaktoren des Gutachterausschusses

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 Ermittlung der Gebäudedefaktoren werden folgende Objektarten unterschieden:

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

Als wichtigste wertbeeinflussende Merkmale sind nachfolgend berücksichtigt:

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

Alle Gebäudedefaktoren 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 Gebäudefaktor 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 Ermittlung von Gebäudedefaktoren dienten die Kaufverträge der drei genannten Objektarten, die in den Jahren 2021 bis 2023 beurkundet und bis August 2023 in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses erfasst und ausgewertet wurden.

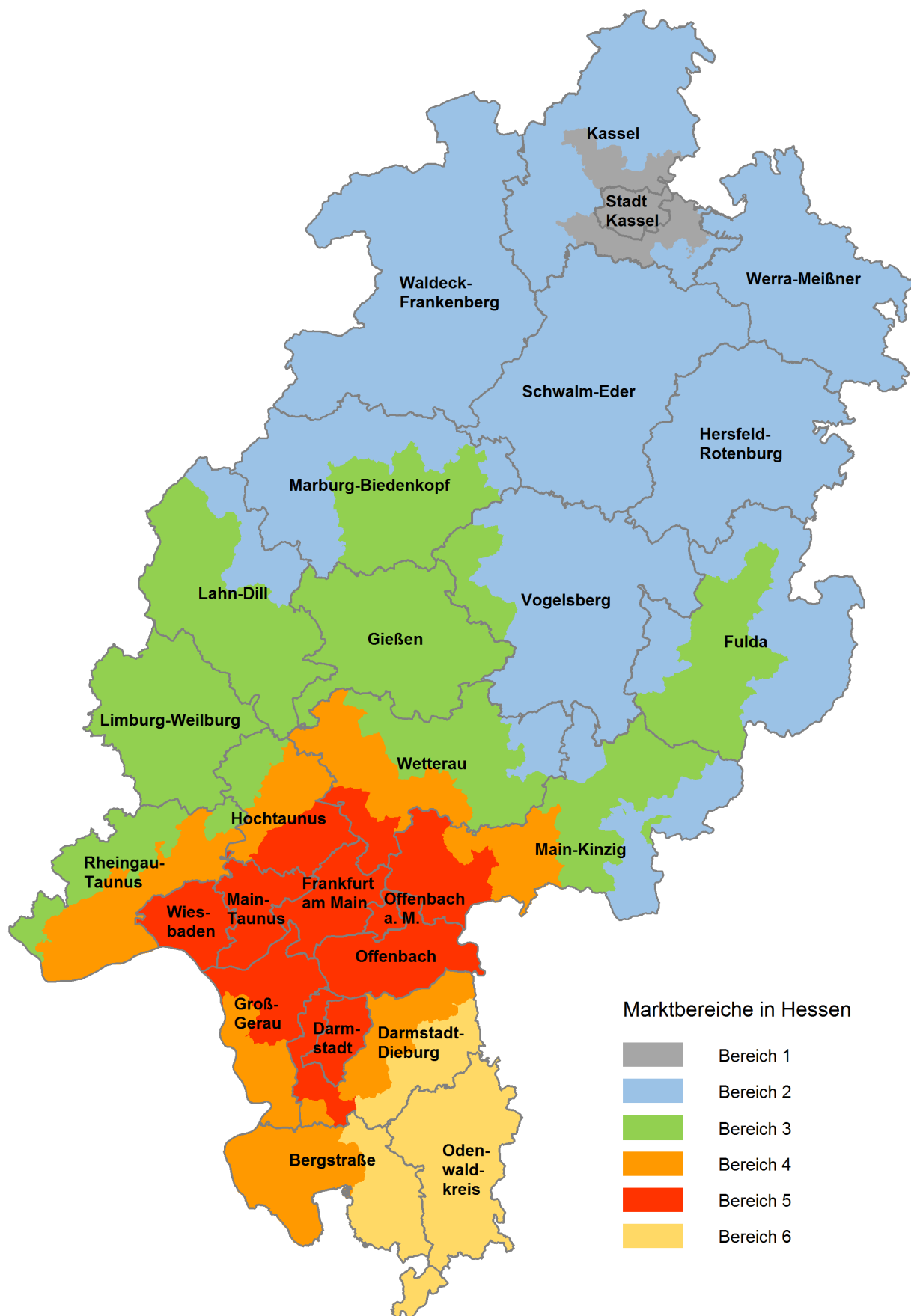
Zur vereinfachten Handhabung wird auf Grundlage der aktuellen Gebäudedefaktoren der Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK) Hessen im Internet angeboten. Er ermöglicht eine schnelle und einfache Wertberechnung von Standardimmobilien. Der IPK ist in Geodaten online (<https://gds.hessen.de/webshop/IPK>) eingebunden.

9.1.1 Marktbereiche in Hessen

Zwecks Verbesserung der Auswertung 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.

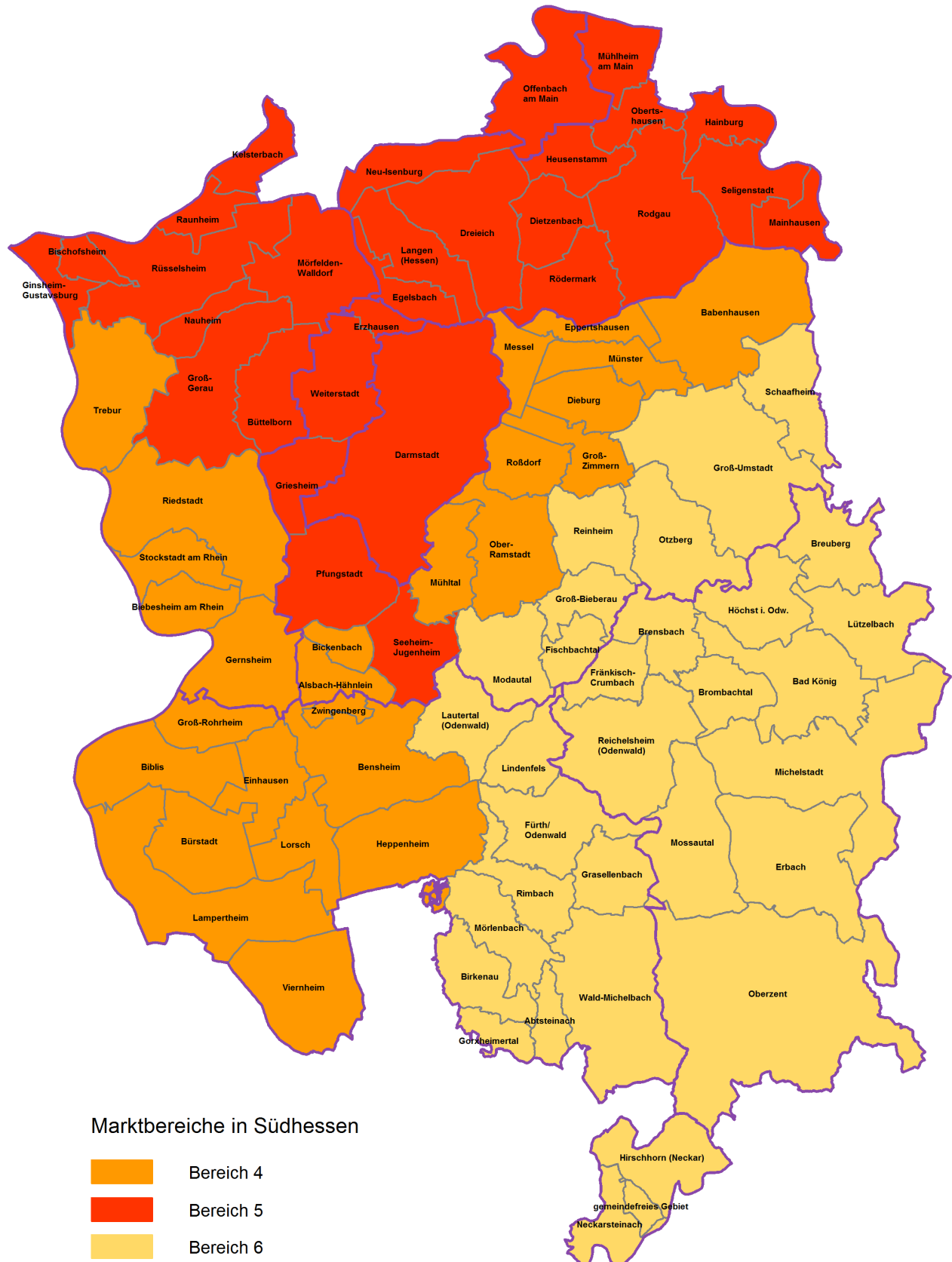
Die Vorgehensweise bei der Bestimmung eines objektbezogenen Gebäundefaktors bleibt erhalten und wird in den Landkreisen gezielt um einzelne Marktbereiche ergänzt. Die Feststellung eines Gebäundefaktors erfolgt demnach wie bisher nach Region, dem Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses und der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

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



9.1.2 Marktbereiche in Südhessen

Die Zuordnung einer Gemeinde zu einem regionalen Marktbereich können der Grafik oder den Tabellen des Kap. 7.2 „Generalisierte Bodenwerte“ entnommen werden.



9.2 Modellbeschreibung und Anwendungsmethodik für Eigenheimgrundstücke

Als Datenbasis für die Ableitung von Gebäudedefaktoren dienten die Kaufverträge der drei genannten Objektarten, die in den Jahren 2021 bis 2023 beurkundet und bis August 2023 in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses erfasst und ausgewertet wurden. Die Auswertung erfolgte nach der statistischen Methodik der Regressionsanalyse.

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. Korrekturwerte für abweichende Baujahre und Grundstücksgrößen sind nachfolgend angegeben.

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 Gebäudedefaktoren wurde getrennt nach den Objektarten Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewertet.

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

Bei den Gebäudedefaktoren 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 der Gebäudedefaktoren sind so angelegt, dass durch sinnvolle Interpolation zwischen den Tabellenwerten abweichende wertbeeinflussende Merkmale des Bewertungsobjekts berücksichtigt werden können. Entsprechende Beispiele sind angegeben.

Ziel der Wertberechnung mittels Gebäudedefaktoren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis (Marktpreis) zu ermitteln. Der aus den abgeleiteten Gebäudedefaktoren ermittelte Wert ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten aktuellen Marktpreisen identisch. Die der Auswertung 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.

9.3 Gebädefaktoren für Wiederverkaufsimmobilien

Entsprechend der Einstufung von Neubauten gilt für aktuelle Wiederverkaufsobjekte der Jahre 2021 bis 2023 ein Baujahr von 1955 bis einschließlich 2019.

9.3.1 Gebädefaktoren für wiederverkaufte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

9.3.1.1 Marktbereich 4

Wohnfläche m ²	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Marktbereich 4 Gebädefaktoren €/m ² -Wohnfläche bezogen auf 700 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1980			
	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)
100	4.118	4.431	4.848	5.266
110	3.850	4.135	4.514	4.894
120	3.627	3.888	4.236	4.584
130	3.439	3.679	4.001	4.322
140	3.277	3.500	3.799	4.097
150	3.137	3.345	3.624	3.902
160	3.014	3.210	3.471	3.732
170	2.906	3.090	3.336	3.581
180	2.810	2.984	3.215	3.447
190	2.724	2.888	3.108	3.328
200	2.646	2.803	3.011	3.220
210	2.576	2.725	2.924	3.123
220	2.512	2.655	2.844	3.034
230	2.454	2.590	2.772	2.953
240	2.401	2.531	2.705	2.879
250	2.352	2.477	2.644	2.811
Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023				

Wohnfläche m ²	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Marktbereich 4 Gebäudedefaktoren €/m ² -Wohnfläche bezogen auf 700 m² Grundstücksgröße und Baujahr 1980			
	Bodenrichtwertbereich			
	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)
100	5.683	6.101	6.518	6.936
110	5.274	5.653	6.033	6.412
120	4.932	5.280	5.628	5.976
130	4.643	4.964	5.285	5.606
140	4.395	4.693	4.992	5.290
150	4.180	4.459	4.737	5.015
160	3.993	4.253	4.514	4.775
170	3.827	4.072	4.318	4.563
180	3.679	3.911	4.143	4.375
190	3.548	3.767	3.987	4.207
200	3.429	3.638	3.846	4.055
210	3.322	3.520	3.719	3.918
220	3.224	3.414	3.603	3.793
230	3.135	3.316	3.498	3.679
240	3.053	3.227	3.401	3.575
250	2.978	3.145	3.312	3.479
Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023				

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

Korrekturwert in €/m²-Wohnfläche	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 (2019)	
Grundstücksgröße m²	300	-731	-590	-450	-310	-169	-29	97
	400	-618	-478	-338	-197	-57	84	210
	500	-506	-365	-225	-85	56	196	322
	600	-393	-253	-113	28	168	309	435
	700	-281	-140	0	140	281	421	547
	800	-168	-28	113	253	393	534	660
	900	-56	85	225	365	506	646	772
	1.000	57	197	338	478	618	759	885
	1.100	169	310	450	590	731	871	997
	1.200	282	422	563	703	843	984	1.110
	1.300	394	535	675	815	956	1.096	1.222
	1.400	507	647	788	928	1.068	1.209	1.335
1.500	619	760	900	1.040	1.181	1.321	1.447	
Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023								

9.3.1.2 Marktbereich 5

Wohnfläche m ²	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Marktbereich 5 Gebäudedefaktoren €/m ² -Wohnfläche bezogen auf 700 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1980				
	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)
100	5.141	5.589	6.036	6.484	6.932
110	4.837	5.244	5.651	6.058	6.465
120	4.583	4.956	5.330	5.703	6.076
130	4.369	4.713	5.058	5.402	5.747
140	4.185	4.505	4.825	5.144	5.464
150	4.026	4.324	4.623	4.921	5.220
160	3.886	4.166	4.446	4.726	5.006
170	3.763	4.027	4.290	4.553	4.817
180	3.654	3.903	4.151	4.400	4.649
190	3.556	3.792	4.027	4.263	4.499
200	3.468	3.692	3.916	4.140	4.364
210	3.388	3.602	3.815	4.028	4.241
220	3.316	3.520	3.723	3.927	4.130
230	3.250	3.445	3.639	3.834	4.029
240	3.189	3.376	3.562	3.749	3.935
250	3.133	3.313	3.492	3.671	3.850
Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023					

Wohnfläche m ²	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Marktbereich 5 Gebädefaktoren €/m ² -Wohnfläche bezogen auf 700 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1980				
	Bodenrichtwertbereich				
	800 €/m ² bis 899 €/m ² (850 €/m ²)	900 €/m ² bis 999 €/m ² (950 €/m ²)	1.000 €/m ² bis 1.099 €/m ² (1.050 €/m ²)	1.100 €/m ² bis 1.200 €/m ² (1.150 €/m ²)	1.200 €/m ² bis 1.299 €/m ² (1.250 €/m ²)
100	7.380	7.827	8.275	8.723	---
110	6.872	7.279	7.686	8.093	---
120	6.449	6.822	7.195	7.568	---
130	6.091	6.435	6.780	7.124	---
140	5.784	6.104	6.424	6.744	---
150	5.518	5.817	6.115	6.414	---
160	5.285	5.565	5.845	6.125	---
170	5.080	5.344	5.607	5.870	---
180	4.898	5.146	5.395	5.644	---
190	4.734	4.970	5.206	5.441	---
200	4.587	4.811	5.035	5.259	---
210	4.454	4.668	4.881	5.094	---
220	4.334	4.537	4.741	4.944	---
230	4.223	4.418	4.613	4.807	---
240	4.122	4.309	4.495	4.682	---
250	4.029	4.208	4.387	4.566	---
Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023					

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

Korrekturwert in €/m²-Wohnfläche		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 (2019)
Grundstücksgröße m²	300	-1.337	-1.196	-1.055	-914	-773	-632	-505
	400	-1.073	-932	-791	-650	-509	-368	-241
	500	-810	-669	-527	-386	-245	-104	23
	600	-546	-405	-264	-123	18	159	286
	700	-282	-141	0	141	282	423	550
	800	-18	123	264	405	546	687	814
	900	245	386	527	669	810	951	1.078
	1.000	509	650	791	932	1.073	1.214	1.341
	1.100	773	914	1.055	1.196	1.337	1.478	1.605
	1.200	1.037	1.178	1.319	1.460	1.601	1.742	1.869
	1.300	1.300	1.441	1.582	1.723	1.864	2.006	2.132
	1.400	1.564	1.705	1.846	1.987	2.128	2.269	2.396
1.500	1.828	1.969	2.110	2.251	2.392	2.533	2.660	
Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023								

9.3.1.3 Marktbereich 6

Wohnfläche m ²	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Marktbereich 6 Gebäudedefaktoren €/m ² -Wohnfläche bezogen auf 700 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1980			
	Bodenrichtwertbereich			
	bis 49 €/m ² (25 €/m ²)	50 €/m ² 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)
100	2.382	2.708	3.034	3.361
110	2.243	2.540	2.836	3.133
120	2.127	2.399	2.671	2.943
130	2.029	2.280	2.531	2.782
140	1.945	2.178	2.411	2.644
150	1.873	2.090	2.308	2.525
160	1.809	2.013	2.217	2.421
170	1.753	1.945	2.137	2.328
180	1.703	1.884	2.065	2.246
190	1.658	1.830	2.001	2.173
200	1.618	1.781	1.944	2.107
210	1.582	1.737	1.892	2.047
220	1.548	1.697	1.845	1.993
230	1.518	1.660	1.802	1.944
240	1.491	1.626	1.762	1.898
250	1.465	1.596	1.726	1.856
Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023				

Wohnfläche m ²	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Marktbereich 6 Gebäudedefaktoren €/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)
100	3.850	4.502	5.154	---
110	3.577	4.170	4.763	---
120	3.350	3.894	4.438	---
130	3.158	3.660	4.162	---
140	2.994	3.460	3.926	---
150	2.851	3.286	3.721	---
160	2.726	3.134	3.542	---
170	2.616	3.000	3.383	---
180	2.518	2.881	3.243	---
190	2.431	2.774	3.117	---
200	2.352	2.678	3.004	---
210	2.280	2.591	2.902	---
220	2.216	2.512	2.809	---
230	2.156	2.440	2.724	---
240	2.102	2.374	2.646	---
250	2.052	2.313	2.574	---
Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkrei- Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023				

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

Korrekturwert in €/m ² -Wohnfläche	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 (2019)
Grundstücksgröße m ²	300	-371	-289	-208	-127	-46	108
	400	-318	-237	-156	-75	6	161
	500	-266	-185	-104	-23	58	213
	600	-214	-133	-52	29	110	265
	700	-162	-81	0	81	162	317
	800	-110	-29	52	133	214	369
	900	-58	23	104	185	266	421
	1.000	-6	75	156	237	318	473
	1.100	46	127	208	289	371	525
	1.200	98	179	260	341	423	577
	1.300	150	231	312	393	475	629
	1.400	202	283	364	445	527	681
	1.500	254	335	416	498	579	733
Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023							

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 €/m²

Durchschnittswert liegt zwischen 2.953 €/m² (BRW 450 €/m² / WF 230 m²)
und 3.135 €/m² (BRW 550 €/m² / WF 230 m²)

interpolierter Wert 3.044 €/m² (BRW 500 €/m² / WF 230 m²)

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

Korrekturwert + 253 €/m² (Baujahr 1990 / Grundstücksgröße 800 m²)

3.044 €/m² + 253 €/m² = 3.297 €/m²

Ergebnis:

Durchschnittswert bei Baujahr 1990 und 800 m² Grundstücksgröße

3.297 €/m² x 230 m² = 758.310 €

gerundeter Durchschnittswert 758.000 €

9.3.2 Gebädefaktoren für wiederverkaufte Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Aus den folgenden Tabellen können die ermittelten Durchschnittswerte entnommen werden. Für die Einstufung ist 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 Gebädefaktoren €/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)
80	4.471	4.740	5.097	5.455
90	4.130	4.369	4.686	5.004
100	3.857	4.072	4.358	4.644
110	3.634	3.829	4.089	4.349
120	3.448	3.627	3.865	4.103
130	3.291	3.456	3.676	3.896
140	3.156	3.309	3.513	3.717
150	3.039	3.182	3.372	3.563
160	2.936	3.070	3.249	3.428
170	2.846	2.972	3.140	3.309
180	2.766	2.885	3.044	3.203
190	2.694	2.807	2.957	3.108
200	2.629	2.737	2.880	3.023
Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023				

Wohnfläche m ²	Reihenhäuser und Doppelhaushälften Marktbereich 4 Gebädefaktoren €/m ² -Wohnfläche bezogen auf 300 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1990			
	Bodenrichtwertbereich			
	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)
80	5.812	6.170	6.527	6.885
90	5.322	5.640	5.958	6.275
100	4.930	5.216	5.502	5.788
110	4.609	4.869	5.129	5.389
120	4.342	4.580	4.818	5.057
130	4.116	4.336	4.556	4.776
140	3.922	4.126	4.330	4.535
150	3.754	3.944	4.135	4.326
160	3.607	3.785	3.964	4.143
170	3.477	3.645	3.813	3.982
180	3.362	3.521	3.679	3.838
190	3.258	3.409	3.560	3.710
200	3.166	3.309	3.452	3.595
Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023				

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

Korrekturwert in €/m ² -Wohnfläche	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 (2019)
Grundstücksgröße m ²	100	-827	-679	-532	-385	-238	42
	150	-731	-583	-436	-289	-141	138
	200	-634	-487	-340	-192	-45	235
	250	-538	-391	-244	-96	51	331
	300	-442	-295	-147	0	147	427
	350	-346	-198	-51	96	244	523
	400	-249	-102	45	192	340	620
	450	-153	-6	141	289	436	716
	500	-57	90	238	385	532	812
	550	39	187	334	481	628	908
	600	136	283	430	577	725	1.005
	650	232	379	526	674	821	1.101
	700	328	475	623	770	917	1.197
Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023							

9.3.2.2 Marktbereich 5

Wohnfläche m ²	Reihenhäuser und Doppelhaushälften Marktbereich 5 Gebädefaktoren €/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)
80	5.155	5.516	5.877	6.238	6.599
90	4.806	5.127	5.448	5.768	6.089
100	4.527	4.816	5.104	5.393	5.682
110	4.299	4.561	4.824	5.086	5.348
120	4.108	4.349	4.589	4.830	5.071
130	3.947	4.169	4.391	4.613	4.836
140	3.809	4.015	4.222	4.428	4.634
150	3.690	3.882	4.074	4.267	4.459
160	3.585	3.765	3.946	4.126	4.307
170	3.493	3.662	3.832	4.002	4.172
180	3.410	3.571	3.731	3.892	4.052
190	3.337	3.489	3.641	3.793	3.945
200	3.271	3.415	3.560	3.704	3.848
Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023					

Wohnfläche m ²	Reihenhäuser und Doppelhaushälften Marktbereich 5 Gebädefaktoren €/m ² -Wohnfläche bezogen auf 300 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1990				
	Bodenrichtwertbereich				
	800 €/m ² bis 899 €/m ² (850 €/m ²)	900 €/m ² bis 999 €/m ² (950 €/m ²)	1.000 €/m ² bis 1.099 €/m ² (1.050 €/m ²)	1.100 €/m ² bis 1.200 €/m ² (1.150 €/m ²)	1.200 €/m ² bis 1.300 €/m ² (1.250 €/m ²)
80	6.959	7.320	7.681	8.042	---
90	6.410	6.731	7.052	7.372	---
100	5.970	6.259	6.548	6.837	---
110	5.611	5.873	6.136	6.398	---
120	5.311	5.552	5.792	6.033	---
130	5.058	5.280	5.502	5.724	---
140	4.840	5.046	5.253	5.459	---
150	4.652	4.844	5.037	5.229	---
160	4.487	4.667	4.848	5.028	---
170	4.342	4.511	4.681	4.851	---
180	4.212	4.373	4.533	4.693	---
190	4.097	4.249	4.401	4.552	---
200	3.993	4.137	4.281	4.426	---

Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023

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

Korrekturwert in €/m²-Wohnfläche	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 (2019)	
Grundstücksgröße m²	100	-1.043	-906	-770	-633	-497	-361	-238
	150	-884	-748	-611	-475	-339	-202	-80
	200	-726	-589	-453	-317	-180	-44	79
	250	-567	-431	-295	-158	-22	114	237
	300	-409	-273	-136	0	136	273	396
	350	-251	-114	22	158	295	431	554
	400	-92	44	180	317	453	589	712
	450	66	202	339	475	611	748	871
	500	224	361	497	633	770	906	1.029
	550	383	519	655	792	928	1.064	1.187
	600	541	677	814	950	1.086	1.223	1.346
	650	699	836	972	1.108	1.245	1.381	1.504
700	858	994	1.130	1.267	1.403	1.540	1.662	

Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023

9.3.2.3 Marktbereich 6

Wohnfläche m ²	Reihenhäuser und Doppelhaushälften Marktbereich 6 Gebädefaktoren €/m ² -Wohnfläche bezogen auf 300 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1990				
	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)
80	2.427	2.707	3.127	3.687	4.246
90	2.421	2.670	3.043	3.541	4.038
100	2.417	2.640	2.976	3.424	3.872
110	2.413	2.616	2.921	3.329	3.736
120	2.409	2.596	2.876	3.249	3.622
130	2.407	2.579	2.837	3.182	3.526
140	2.404	2.564	2.804	3.124	3.444
150	2.402	2.552	2.775	3.074	3.372
160	2.400	2.540	2.750	3.030	3.310
170	2.399	2.531	2.728	2.992	3.255
180	2.398	2.522	2.708	2.957	3.206
190	2.396	2.514	2.691	2.926	3.162
200	2.395	2.507	2.675	2.899	3.123
Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023					

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

Korrekturwert in €/m ² -Wohnfläche	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 (2019)
100	-549	-428	-307	-186	-65	57	166
150	-502	-381	-260	-139	-18	103	212
200	-456	-335	-214	-93	28	149	258
250	-410	-289	-167	-46	75	196	305
300	-363	-242	-121	0	121	242	351
350	-317	-196	-75	46	167	289	398
400	-270	-149	-28	93	214	335	444
450	-224	-103	18	139	260	381	490
500	-178	-57	65	186	307	428	537
550	-131	-10	111	232	353	474	583
600	-85	36	157	278	399	521	630
650	-38	83	204	325	446	567	676
700	8	129	250	371	492	613	722

Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023

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 3.946 €/m² (BRW 550 €/m² / WF 160 m²)
und 4.126 €/m² (BRW 650 €/m² / WF 160 m²)

interpolierter Wert 4.036 €/m² (BRW 600 €/m² / WF 160 m²)

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

Korrekturwert - 589 €/m² (Baujahr 1970 / Grundstücksgröße 200 m²)

4.036 €/m² - 589 €/m² = 3.447 €/m²

Ergebnis:

Durchschnittswert bei Baujahr 1970 und 200 m² Grundstücksgröße

3.447 €/m² x 160 m² = 551.520 €

gerundeter Durchschnittswert **552.000 €**

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 hier abgebildeten Gebäudedefaktoren für Wohnungseigentum (Neubau und Wiederverkauf) wurden zum Stichtag 01.01.2024 vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises beschlossen und werden der Finanzverwaltung von der ZGGH als Vergleichsfaktoren zur Verfügung gestellt. Dort werden diese u. a. zur Ermittlung von Immobilienwerten im Zuge der Erbschafts- und Schenkungssteuer herangezogen.

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.

Als Datenbasis für die Ableitung der Gebäudedefaktoren für Wohnungseigentum dienten die Kaufverträge, die in den Jahren 2021 bis 2023 beurkundet und bis August 2023 in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses erfasst und ausgewertet wurden. Die Auswertung erfolgte nach der statistischen Methodik der Regressionsanalyse, getrennt nach den beiden Kategorien:

- 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 Gebäudedefaktoren beziehen sich auf Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit maximal 12 Wohneinheiten. Die Anzahl der Wohneinheiten pro Objekt beträgt durchschnittlich ca. 5 Einheiten. Die Auswertungsergebnisse 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 durchschnittlich bis gehoben.

Die Gebäudedefaktoren 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 aufgrund des geringen Aufkommens nicht weiter untersucht.

Ziel der Wertberechnung mittels Gebäudedefaktoren für Wohnungseigentum ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis (Marktwert) zu ermitteln. Der aus den abgeleiteten Gebäudedefaktoren ermittelte Wert ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten aktuellen Marktpreisen identisch. Die der Auswertung 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.

9.5 Gebäudedefaktoren 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 Gebäudedefaktoren für Wohnungseigentum – Neubau und Wiederverkauf

Aus den folgenden Tabellen können die ermittelten Durchschnittswerte entnommen werden. Für die Einstufung in den jeweiligen Bereich ist 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 Gebäudedefaktoren €/m²-Wohnfläche			
	Bodenrichtwertbereich			
	100 €/m² bis 199 €/m² (175 €/m²)	200 €/m² bis 299 €/m² (250 €/m²)	300 €/m² bis 399 €/m² (350 €/m²)	400 €/m² bis 499 €/m² (450 €/m²)
1970 bis 1979 (1975)	2.380	2.529	2.679	2.829
1980 bis 1989 (1985)	2.579	2.729	2.878	3.028
1990 bis 1999 (1995)	2.778	2.928	3.077	3.227
2000 bis 2009 (2005)	2.977	3.127	3.276	3.426
2010 bis 2018 (2014)	3.156	3.306	3.456	3.605
ab 2019 (Erstbezug)	---	4.430	4.558	4.687
Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023				

Baujahr	Eigentumswohnungen Marktbereich 4 Gebäudedefaktoren €/m²-Wohnfläche			
	Bodenrichtwertbereich			
	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)
1970 bis 1979 (1975)	2.978	3.128	3.278	3.427
1980 bis 1989 (1985)	3.177	3.327	3.477	3.626
1990 bis 1999 (1995)	3.377	3.526	3.676	3.826
2000 bis 2009 (2005)	3.576	3.725	3.875	4.025
2010 bis 2018 (2014)	3.755	3.905	4.054	4.204
ab 2019 (Erstbezug)	4.815	4.944	5.072	---
Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023				

9.5.1.2 Marktbereich 5

Baujahr	Eigentumswohnungen Marktbereich 5 Gebäudedefaktoren €/m²-Wohnfläche				
	Bodenrichtwertbereich				
	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)
1970 bis 1979 (1975)	3.370	3.482	3.595	3.708	3.821
1980 bis 1989 (1985)	3.447	3.560	3.673	3.785	3.898
1990 bis 1999 (1995)	3.525	3.638	3.750	3.863	3.976
2000 bis 2009 (2005)	3.603	3.715	3.828	3.941	4.054
2010 bis 2018 (2014)	3.673	3.785	3.898	4.011	4.124
ab 2019 (Erstbezug)	4.356	4.631	4.905	5.180	5.455
Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023					

Baujahr	Eigentumswohnungen Marktbereich 5 Gebäudedefaktoren €/m²-Wohnfläche				
	Bodenrichtwertbereich				
	800 €/m² bis 899 €/m² (850 €/m²)	900 €/m² bis 999 €/m² (950 €/m²)	1.000 €/m² bis 1.099 €/m² (1.050 €/m²)	1.100 €/m² bis 1.199 €/m² (1.150 €/m²)	1.200 €/m² bis 1.299 €/m² (1.250 €/m²)
1970 bis 1979 (1975)	3.933	4.046	4.159	4.271	4.384
1980 bis 1989 (1985)	4.011	4.124	4.236	4.349	4.462
1990 bis 1999 (1995)	4.089	4.201	4.314	4.427	4.540
2000 bis 2009 (2005)	4.166	4.279	4.392	4.505	4.617
2010 bis 2018 (2014)	4.236	4.349	4.462	4.575	4.687
ab 2019 (Erstbezug)	5.730	6.004	6.279	6.554	---
Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023					

9.5.1.3 Marktbereich 6

Baujahr	Eigentumswohnungen Marktbereich 6 Gebäudedefaktoren €/m ² -Wohnfläche				
	Bodenrichtwertbereich				
	50 €/m ² bis 99 €/m ² (75 €/m ²)	100 €/m ² bis 199 €/m ² (150 €/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)
1970 bis 1979 (1975)	1.742	2.006	2.358	2.710	3.062
1980 bis 1989 (1985)	1.850	2.114	2.466	2.818	3.170
1990 bis 1999 (1995)	1.959	2.223	2.575	2.927	3.279
2000 bis 2009 (2005)	2.067	2.331	2.683	3.035	3.387
2010 bis 2018 (2014)	2.165	2.429	2.781	3.133	3.485
ab 2019 (Erstbezug)	---	3.221	3.508	3.795	---
Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2023					

Berechnungsbeispiel:

Was kostet eine Eigentumswohnung in Michelstadt, Mustergasse 10, mit einem Baujahr von 1995 und einer Wohnfläche von 94 m²?

Marktbereich	6	
aktueller Bodenrichtwert	200 €/m ²	
Durchschnittswert liegt zwischen	2.223 €/m ²	(BRW 150 €/m ² / BJ 1995)
und	2.575 €/m ²	(BRW 250 €/m ² / BJ 1995)
interpolierter Wert	2.399 €/m ²	(BRW 200 €/m ² / BJ 1995)
Durchschnittswert der Wohnung		
2.399 €/m ² x 94 m ² =	225.506 €	
gerundeter Durchschnittswert	226.000 €	

9.5.2 Gebädefaktoren für Wohnungseigentum – Wiederverkauf in Geschosswohnungsbauten

Eine gesonderte Stellung am südhessischen Immobilienmarkt hat das Wohnungseigentum in Objekten mit vielen 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 2022 und 2023 durchgeführt.

	Gebädefaktoren 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	700 €/m² bis 799 €/m²	ab 800 €/m²
Vergleichswert €/m²-WF	1.886	2.591	2.567	2.748	2.741	3.162	3.192
Min-Max	1.024-3.611	1.449-4.781	1.650-4.581	1.476-4.903	1.462-4.610	1.822-5.119	1.930-6.279
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie							
Ø Baujahr	1981	1981	1979	1980	1982	1981	1980
Min-Max	1972-1997	1967-2011	1969-2021	1960-2020	1964-2019	1966-2018	1960-2021
Ø Wohnfläche m²	65	73	74	70	77	70	73
Min-Max	50-85	42-118	40-122	40-120	40-140	41-120	40-132
Ø Anzahl Wohneinheiten	104	76	136	125	104	123	156
Min-Max	65-168	50-120	51-241	51-280	50-244	50-365	51-598
Ø BRW €/m²	159	382	464	543	625	725	963
Min-Max	140-170	350-390	400-490	500-575	600-675	700-775	800-1.275
Anzahl Kauffälle	10	35	90	95	142	52	112
Auswertung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2022 bis 2023							

Die Mittelwerte der Kaufpreise im Untersuchungszeitraum wurden in €/m²-Wohnfläche gebildet und „Ausreißer“ ausgeschlossen. Zur Eliminierung der „Ausreißer“ wurde die in der Statistik übliche Formel „**Mittelwert +/- 2,5-fache Standardabweichung**“ für die Positionierung der Ausreißergrenzen zugrunde gelegt.

9.6 Wertangaben für Kfz-Stellplätze

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

Die Gebäudedefaktoren 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	20.000	10.000
Stellplatz im Doppelparker	12.000	9.000
Stellplatz (im Freien)	5.000	5.000
Carport	10.000	7.500
Garage	15.000	10.000
Doppelgarage	25.000	17.500

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 un- gebrochen, sei es, dass sich ein auswärtiger Investor ohne regionale Marktkenntnisse einen Über- blick verschaffen möchte oder 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 ge- forderten 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 Stell- plätze unterstellt, da diese nicht gesondert registriert wurden.

Die Daten stammen überwiegend aus den Angaben in Fragebögen zu den in der Kaufpreissamm- lung registrierten Mietobjekten. Sie umfassen für die Objektart der vermieteten Wohnungen die Auswertungsjahre 2016 bis 2022 und bilden zudem die Grundlage für den Mietwert-Kalkulator (Mika) 2023. Dieser wird hessenweit in einem zweijährigen Turnus aufgelegt.

Die für diesen Immobilienmarktbericht analysierten Mietpreise sind auf Basis der zum Stichtag 01.01.2022 ermittelten Bodenrichtwerte gruppiert und als Mietwertübersicht dargestellt.

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

Die angegebenen Durchschnittsmieten beziehen sich auf die so genannte Nettokaltmiete je Quad- ratmeter 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 Wohnräu- men.

Die Untersuchungsergebnisse haben gezeigt, dass es bei Mietwerten für Wohnungen einen nach- weisbaren Unterschied bezüglich der Größe und der Art der Wohneinheit gibt. Dabei wurde un- terschieden 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 ImmoWertV. 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. Dazwischenliegende 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 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat ihre Daten hinsichtlich dieses Zusammenhangs untersucht und konnte einen Zuschlag für Häuser nicht bestätigen.

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. Während ältere Objekte günstiger zu mieten sind als Neubauten, sind kleinere Wohneinheiten 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 €/m ² -Wohnfläche bezogen auf 50 m ² -Wohnfläche und Standardstufe 2,5				
	Bodenrichtwert				
	bis 99 €/m ² (75 €/m ²)	100 €/m ² bis 199 €/m ² (150 €/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)
1965	7,02	7,37	7,83	8,29	8,75
1970	7,19	7,54	8,00	8,46	8,92
1975	7,36	7,71	8,17	8,63	9,09
1980	7,53	7,88	8,34	8,80	9,26
1985	7,70	8,05	8,51	8,97	9,43
1990	7,87	8,22	8,68	9,14	9,60
1995	8,04	8,39	8,85	9,31	9,77
2000	8,21	8,56	9,02	9,48	9,94
2005	8,38	8,73	9,19	9,65	10,11
2010	8,55	8,90	9,36	9,82	10,28
2015	8,72	9,07	9,53	9,99	10,45
2020	8,89	9,23	9,70	10,16	10,62

Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2016 bis 2022

Baujahr	Durchschnittsmieten in €/m ² -Wohnfläche bezogen auf 50 m ² -Wohnfläche und Standardstufe 2,5				
	Bodenrichtwert				
	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)
1965	9,21	9,67	10,14	10,60	---
1970	9,38	9,84	10,30	10,77	---
1975	9,55	10,01	10,47	10,94	---
1980	9,72	10,18	10,64	11,10	---
1985	9,89	10,35	10,81	11,27	---
1990	10,06	10,52	10,98	11,44	---
1995	10,23	10,69	11,15	11,61	---
2000	10,40	10,86	11,32	11,78	---
2005	10,57	11,03	11,49	11,95	---
2010	10,74	11,20	11,66	12,12	---
2015	10,91	11,37	11,83	12,29	---
2020	11,08	11,54	12,00	12,46	---

Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2016 bis 2022

10.1.1.1 Umrechnungsfaktoren für abweichende Wohnfläche und Standardstufe – Apartment

Wohnfläche	Umrechnungsfaktor
30 m ²	1,28
40 m ²	1,11
50 m ²	1,00
60 m ²	0,96
Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2016 bis 2022	

Standardstufe -Ausstattung-	Umrechnungsfaktor
1,5 -einfach-	0,95
2,5 -zeitgemäß-	1,00
3,5 -gehoben u. modern-	1,05
4,5 -stark gehoben u. luxuriös-	1,10
Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2016 bis 2022	

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

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 €/m ² -Wohnfläche bezogen auf 90 m ² -Wohnfläche und Standardstufe 2,5				
	Bodenrichtwert				
	bis 99 €/m ² (75 €/m ²)	100 €/m ² bis 199 €/m ² (150 €/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)
1965	6,36	6,71	7,18	7,65	8,12
1970	6,49	6,85	7,32	7,79	8,26
1975	6,63	6,98	7,45	7,92	8,39
1980	6,77	7,12	7,59	8,06	8,53
1985	6,90	7,26	7,73	8,20	8,67
1990	7,04	7,39	7,86	8,33	8,80
1995	7,18	7,53	8,00	8,47	8,94
2000	7,31	7,66	8,14	8,61	9,08
2005	7,45	7,80	8,27	8,74	9,21
2010	7,58	7,94	8,41	8,88	9,35
2015	7,72	8,07	8,54	9,02	9,49
2020	7,86	8,21	8,68	9,15	9,62
Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2016 bis 2022					

Baujahr	Durchschnittsmieten in €/m ² -Wohnfläche bezogen auf 90 m ² -Wohnfläche und Standardstufe 2,5				
	Bodenrichtwert				
	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)
1965	8,59	9,06	9,53	10,00	---
1970	8,73	9,20	9,67	10,14	---
1975	8,87	9,34	9,81	10,28	---
1980	9,00	9,47	9,94	10,41	---
1985	9,14	9,61	10,08	10,55	---
1990	9,27	9,74	10,22	10,69	---
1995	9,41	9,88	10,35	10,82	---
2000	9,55	10,02	10,49	10,96	---
2005	9,68	10,15	10,62	11,10	---
2010	9,82	10,29	10,76	11,23	---
2015	9,96	10,43	10,90	11,37	---
2020	10,09	10,56	11,03	11,50	---
Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2016 bis 2022					

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	0,93
140 m ²	0,92
150 m ²	0,90
160 m ²	0,88
Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2016 bis 2022	

Standardstufe -Ausstattung-	Umrechnungsfaktor
1,5 -einfach-	0,92
2,5 -zeitgemäß-	1,00
3,5 -gehoben u. modern-	1,08
4,5 -stark gehoben u. luxuriös-	1,16
Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2016 bis 2022	

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	8,80 €/m ²	(BRW 450 €/m ² / BJ 1990)
und	9,27 €/m ²	(BRW 550 €/m ² / BJ 1990)
interpolierter Wert	9,04 €/m ²	(BRW 500 €/m ² / BJ 1990)

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

Wohnfläche von 120 m ² =	0,95
Standardstufe von 3,5 =	1,08

Ergebnis: 9,04 €/m² x 0,95 x 1,08 = 9,28 €/m²

gerundeter Durchschnittswert **9,30 €/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.

Daher werden nachfolgend die von der Initiative PERFORM Zukunftsregion FrankfurtRheinMain ermittelten und veröffentlichten Mietpreise abgebildet. Neun Industrie- und Handelskammern der Metropolregion FrankfurtRheinMain, darunter auch die Industrie- und Handelskammern Darmstadt Rhein Main Neckar und Offenbach am Main, haben mithilfe von Expertinnen und Experten Orientierungswerte zu Büro-, Einzelhandels- und Gastronomiemieten sowie zu Mietpreisen für Logistik- und Produktionsflächen in der Region zusammengetragen.

Definitionen aus „Gewerbemieten in FrankfurtRheinMain 2023“ der Initiative PERFORM Zukunftsregion FrankfurtRheinMain:

- 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

Eine Bürofläche ist der Bereich, an dem primär am Schreibtisch gearbeitet wird. Dabei kann sich die Fläche in reinen Büroimmobilien oder in gemischt genutzten Gebäuden befinden. Auf die Unterscheidung verschiedener Büroflächenstandards wird verzichtet.

Einzelhandelsflächen

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

Gastronomieflächen

Zu den Gastronomieflächen zählen Immobilien, die über die erforderlichen bzw. vorhandenen baulichen technischen Anlagen (u. a. Zu- und Abluftanlagen, Kälte- und Kühleinrichtungen, Gäste-Toiletten) verfügen.

Logistik- und Produktionsflächen

Für Logistik- und Produktionsflächen wird von einer durchschnittlichen Ausstattung ausgegangen: Starkstromanschluss, Deckenhöhe mindestens fünf Meter, beheizbar, Rampentore oder ebenerdige Zufahrt. Die angegebenen Preise schließen größere Büro- oder Sozialflächen (ca. > 10 % der Gesamtfläche) aus.

10.2.1 Gewerbliche Mietpreise

Netto-Kaltniete in €/m²-Nutzfläche				
Stadt/Gemeinde	Büroflächen	Einzelhandels- flächen	Gastronomie- flächen	Logistik- und Produktions- flächen
Kreis Bergstraße				
Bensheim	---	5,00 - 7,50	---	---
Birkenau	7,00 - 14,00	8,00 - 21,00	6,00 - 12,50	3,00 - 7,00
Heppenheim	7,00 - 20,00	7,00 - 20,00	---	---
Lampertheim	7,50 - 12,00	8,00 - 14,50	---	---
Lorsch	6,00 - 10,70	---	---	---
Mörlenbach	8,00 - 14,00	10,00 - 14,00	---	---
Rimbach	8,00 - 10,00	---	---	4,00 - 6,00
Viernheim	7,00 - 10,00	---	---	4,00 - 7,00
Wald-Michelbach	---	9,00 - 15,00	---	4,00 - 6,60
Kreis Darmstadt-Dieburg				
Babenhausen	5,00 - 7,50	5,00 - 10,00	3,00 - 5,00	2,50 - 6,00
Dieburg	7,00 - 18,00	6,00 - 20,00	8,00 - 17,00	4,00 - 8,00
Griesheim	7,00 - 15,00	6,50 - 25,00	8,00 - 20,00	3,00 - 8,00
Groß-Umstadt	6,00 - 15,00	6,00 - 25,00	6,00 - 20,00	2,00 - 8,00
Groß-Zimmern	8,00 - 18,00	6,00 - 22,00	6,00 - 20,00	2,00 - 7,00
Mühltal	7,00 - 12,00	6,00 - 22,00	6,00 - 12,00	2,50 - 6,00
Münster (Hessen)	7,00 - 11,00	6,00 - 14,00	7,00 - 12,00	2,00 - 6,00
Ober-Ramstadt	7,00 - 11,00	6,50 - 22,00	6,00 - 12,00	2,00 - 6,00
Pfungstadt	5,00 - 18,00	6,00 - 25,00	8,00 - 18,00	2,00 - 6,00
Reinheim	7,70 - 16,00	7,00 - 18,00	6,00 - 20,00	2,00 - 11,00
Roßdorf	6,00 - 11,00	6,00 - 18,00	8,00 - 13,00	3,00 - 6,00
Seeheim-Jugenheim	7,00 - 14,00	6,00 - 15,00	7,00 - 12,00	3,00 - 6,50
Weiterstadt	7,00 - 15,00	7,00 - 15,00	7,00 - 16,00	---
Quelle: Initiative PERFORM Zukunftsregion FrankfurtRheinMain „Gewerbemieten in FrankfurtRheinMain 2023“				

Netto-Kaltmiete in €/m²-Nutzfläche				
Stadt/Gemeinde	Büroflächen	Einzelhandels- flächen	Gastronomie- flächen	Logistik- und Produktions- flächen
Kreis Groß-Gerau				
Bischofsheim	7,00 - 15,00	6,00 - 23,00	8,00 - 20,00	2,00 - 10,00
Büttelborn	6,00 - 12,00	---	---	4,00 - 7,00
Gernsheim	6,00 - 12,50	---	6,00 - 15,00	5,00 - 7,50
Ginsheim-Gustavsburg	6,00 - 10,00	---	---	5,00 - 7,50
Groß-Gerau	6,00 - 10,00	---	---	5,00 - 8,00
Kelsterbach	7,00 - 12,00	6,00 - 23,00	---	5,00 - 9,00
Mörfelden-Walldorf	6,00 - 10,00	---	---	3,00 - 6,00
Nauheim	6,00 - 15,00	6,00 - 18,00	---	4,00 - 9,00
Raunheim	6,00 - 9,00	---	---	---
Riedstadt	6,00 - 15,00	---	---	4,50 - 8,00
Rüsselsheim am Main	6,00 - 16,00	6,00 - 18,00	8,00 - 18,00	4,00 - 10,00
Trebur	4,00 - 9,00	6,50 - 12,00	---	3,00 - 7,00
Odenwaldkreis				
Bad König	4,00 - 9,50	5,00 - 10,00	---	2,00 - 4,00
Breuberg	5,00 - 8,00	5,00 - 9,00	---	2,00 - 4,00
Erbach	5,00 - 11,00	6,00 - 10,00	---	2,00 - 5,00
Höchst i. Odw.	5,00 - 8,00	5,00 - 9,00	---	2,00 - 4,00
Michelstadt	3,50 - 11,50	6,00 - 11,00	---	1,20 - 5,00
Oberzent	5,00 - 7,00	5,00 - 9,00	---	2,40 - 3,50
Reichelsheim/Odw.	4,00 - 7,00	5,00 - 9,00	---	2,00 - 4,00
Kreis Offenbach				
Dietzenbach	6,00 - 11,00	4,00 - 16,00	---	4,50 - 7,50
Dreieich	6,50 - 11,50	5,00 - 20,00	---	4,50 - 8,50
Egelsbach	5,00 - 11,00	5,00 - 15,00	---	4,00 - 8,00
Hainburg	5,00 - 9,00	5,00 - 12,00	---	3,50 - 6,50
Heusenstamm	6,50 - 12,50	5,00 - 19,00	---	4,50 - 8,00
Langen	7,50 - 13,50	5,00 - 23,00	---	4,50 - 8,50
Mainhausen	5,50 - 10,00	4,50 - 10,00	---	4,00 - 8,00
Mühlheim am Main	6,00 - 11,00	5,00 - 15,00	---	4,00 - 7,50
Neu-Isenburg	7,00 - 16,00	5,00 - 20,00	---	5,00 - 9,00
Obertshausen	6,00 - 10,00	5,00 - 15,00	---	4,50 - 7,50
Rödermark	6,00 - 13,00	5,00 - 16,00	---	5,00 - 8,50
Rodgau	6,00 - 9,00	5,00 - 15,00	---	4,50 - 7,50
Seligenstadt	6,00 - 12,00	7,00 - 23,00	---	4,00 - 7,00
Quelle: Initiative PERFORM Zukunftsregion FrankfurtRheinMain „Gewerbemieten in FrankfurtRheinMain 2023“				

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. (0611) 535-8904 Fax (0611) 327 605 390 E-Mail gs-gaa-afb-hp@hvbg.hessen.de
-----------------	---

11.2 Weitere Gutachterausschüsse im Amtsbezirk des AfB Heppenheim

Stadt Darmstadt	Stadtvermessungsamt Mina-Rees-Straße 10 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

Bodenrichtwerte ab dem Stichtag 01.01.2020 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
- 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	900	1.250
100.000	1.000	1.500
200.000	1.100	1.800
300.000	1.200	2.100
400.000	1.300	2.350
500.000	1.400	2.600
750.000	1.600	2.800
1.000.000	1.800	3.000
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. (0611) 535-8904 oder E-Mail gs-gaa-afb-hp@hvbg.hessen.de

12 Stichwortverzeichnis

A

Analyse der eingereichten Verträge	24
Arrondierungsflächen	39

B

Bauerwartungsland	40
Baufertigstellungen	22
Baugenehmigungen	22
Bebaute Grundstücke	45
Bevölkerungsdichte	16
Bodenrichtwertbereiche Landwirtschaft	37
Bodenrichtwertbereiche Wohnbau	30
Bodenrichtwerte	85

D

Durchschnittswerte Eigenheime	46
Durchschnittswerte Eigentumswohnungen	71

E

Eigenheime im Wohnungs- u. Teileigentum ...	84
Eigenheime in Fertigbauweise	68
Eigenheimgrundstücke	45
Erbbaurecht	41
Ertragswertverfahren	92

F

Flächenumsätze	28
----------------------	----

G

Gartenland	38
Gebädefaktoren	123
Gebädefaktoren Wiederverkaufsimmo.	128
Gebädefaktoren Wohnungseigentum	144
Geldumsätze	28
Generalisierte Bodenwerte	86
Geschäftsstelle	8
GFZ - Umrechnungskoeffizienten	91
Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffiz.	91
Gutachten	11
Gutachterausschuss	9

I

Indexreihen Ein- u. Zweifamilienhäuser	63
Indexreihen gewerbliche Bauflächen	35
Indexreihen Wohnbauflächen	31

K

Kaufpreissammlung	23
Kaufverträge pro Jahr	25
Kaufverträge pro Monat	26
Kfz-Stellplätze	149
Kurzportrait des Zuständigkeitsbereiches	15

L

Liegenschaftszinssätze	92
Liegenschaftszinssätze Eigenheime	99
Liegenschaftszinssätze Gewerbeimmobilien ..	105
Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser ..	101

M

Marktbereiche	124
Marktbereiche nach Gemeinden	86
Mieten	150
Mietpreisübersicht Gewerbeimmobilie	156
Mietwertübersicht Wohnnutzung	150

P

Planungsregion Südhessen	17
Produkt- und Leistungsübersicht	160

R

Rohertragsfaktoren	92
Rohertragsfaktoren Eigenheime	99
Rohertragsfaktoren Gewerbeimmobilien	105
Rohertragsfaktoren Mehrfamilienhäuser	101

S

Sachwertfaktoren Eigenheime	116
Sachwertverfahren	113
Strukturräume	18

U

Überörtliche Lage	13
Unbebaute Grundstücke	29

V

Verkehrsstruktur	14
Verkehrswert	11

W

Wertrelevante Daten	90
Wohnungs- und Teileigentumsmarkt	69

Z

Zuständigkeitsbereich	159
Zwangsversteigerungen	27

Dokumentenhistorie

Datum	Seite	Beschreibung
31.03.2024	Kapitel 3,5,6,8,9,10	Veröffentlichung Vorabauszug
17.07.2024	---	Veröffentlichung Gesamtausgabe
19.08.2024	118	Korrektur Tabelle 8.3.1.2