

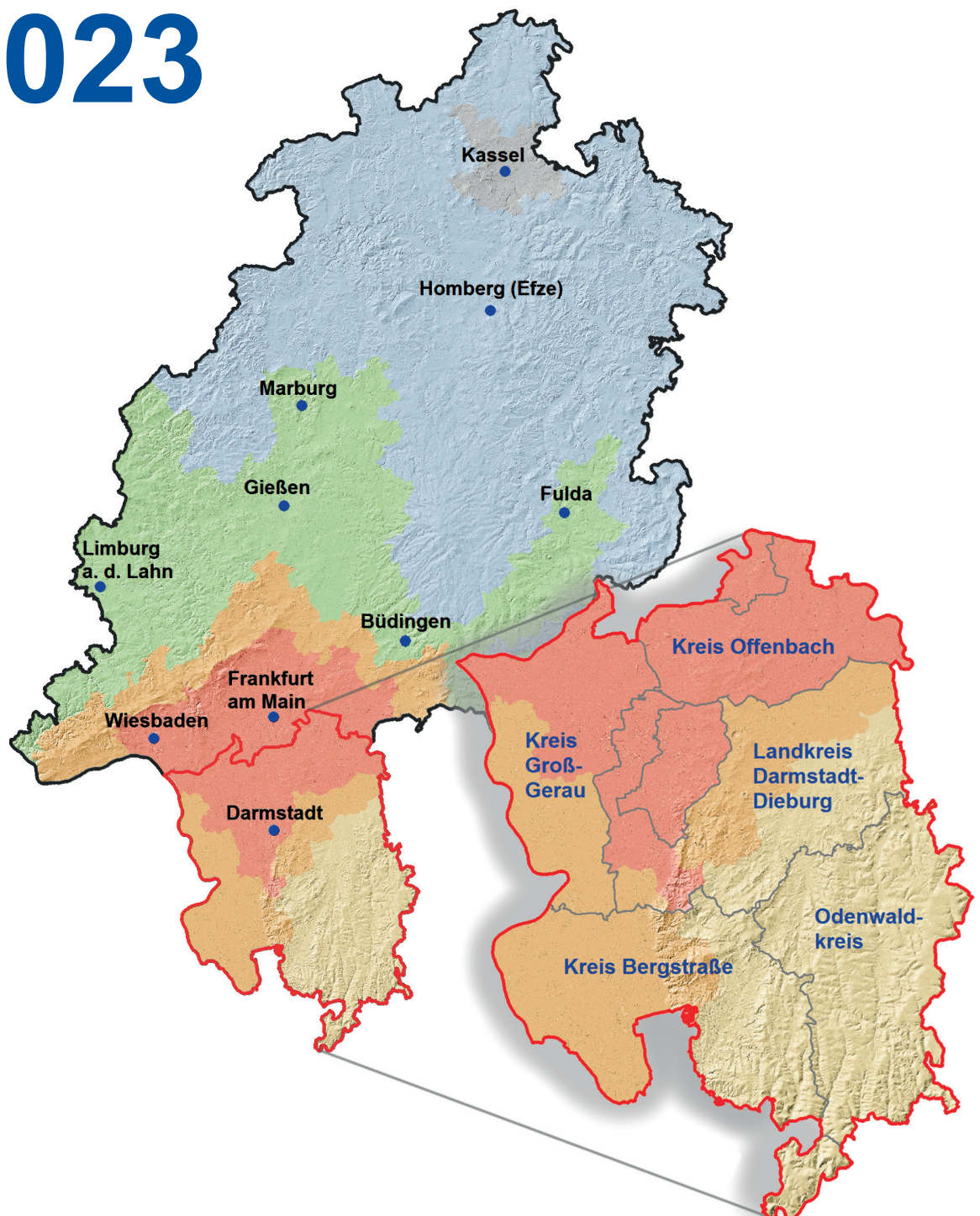


Immobilienmarktbericht

Daten des Immobilienmarktes Südhessen

ohne die Städte Darmstadt und Offenbach

2023



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 Sandra Finke – Mitarbeiterin der Geschäftsstelle Tanja Hartnagel – Mitarbeiterin der Geschäftsstelle Dr. Ursula Kretschmer – Mitarbeiterin der Geschäftsstelle Yasmine Röß – Mitarbeiterin der Geschäftsstelle
Berichtsjahr:	2022

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
 5	Bebaute Grundstücke	44
5.1	Eigenheimgrundstücke	44
5.2	Mittleres Preisniveau von Eigenheimen	45
5.2.1	Mittleres Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	46
5.2.2	Mittleres Preisniveau für Reihenhäuser und Doppelhaushälften.....	54
5.3	Wiederverkaufswerte und Wertdifferenz bei Eigenheimen in Fertigbauweise	62
 6	Wohnungs- und Teileigentum.....	63
6.1	Verteilung der Wohnungs- und Teileigentumsobjekte	64
6.2	Mittleres Preisniveau von Eigentumswohnungen	65
6.2.1	Mittleres Preisniveau für neugebaute Eigentumswohnungen	66
6.2.2	Mittleres Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen.....	72
6.3	Eigenheime im Wohnungs- und Teileigentum	78
 7	Bodenrichtwerte und generalisierte Bodenwerte	79
7.1	Bodenrichtwerte	79
7.2	Generalisierte Bodenwerte	80
 8	Wertrelevante Daten	84
8.1	Bodenwert	85
8.1.1	Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	86
8.1.2	Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für klassische Gewerbegrundstücke	87
8.1.3	GFZ-Umrechnungskoeffizienten.....	87
8.2	Ertragswertverfahren	88
8.2.1	Regionale Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	88
8.2.2	Kaufpreise und Mietrenditen für Eigentumswohnungen	108
8.3	Sachwertverfahren	110
8.3.1	Regionale Sachwertfaktoren.....	110
 9	Vergleichsfaktoren	120
9.1	Marktbereiche in Hessen	120
9.1.1	Marktbereiche in Südhessen	122
9.2	Modellbeschreibung und Anwendungsmethodik für Eigenheimgrundstücke	123
9.3	Vergleichsfaktoren für Wiederverkaufsimmobilen	124

9.3.1	Vergleichsfaktoren für wiederverkaufte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	124
9.3.2	Vergleichsfaktoren für wiederverkaufte Reihenhäuser und Doppelhaushälften	133
9.4	Modellbeschreibung und Anwendungsmethodik für Wohnungseigentum	139
9.5	Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum	140
9.5.1	Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum – Neubau und Wiederverkauf	140
9.5.2	Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum – Wiederverkauf in Geschosswohnungsbauten	144
9.6	Wertangaben für Kfz-Stellplätze	144
	10 Mieten	145
10.1	Mietwertübersicht für Wohnnutzung	145
10.1.1	Mietwertübersicht – Apartment	147
10.1.2	Mietwertübersicht – Standardwohnung	149
10.2	Mietpreisübersicht für gewerbliche Nutzung	151
10.2.1	Gewerbliche Mietpreise	151
	11 Gutachterausschüsse, Produkt- und Leistungsübersicht	154
11.1	Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses	154
11.2	Weitere Gutachterausschüsse im Amtsbezirk des AfB Heppenheim	154
11.3	Produkt- und Leistungsübersicht	155
11.3.1	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	155
11.3.2	Bodenrichtwerte	155
11.3.3	Immobilienmarktbericht	155
11.3.4	Im Rahmen von open data bereit gestellte kostenfreie Produkte	155
11.3.5	Wertermittlung	156
	12 Stichwortverzeichnis	157

Abkürzungsverzeichnis

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

Der Nachfrageüberhang, insbesondere nach Wohnimmobilien, in dem durch die Metropolregionen Rhein-Main und Rhein-Neckar geprägten Gebiet, führte auch im Jahr 2022 und insbesondere im Umland des urbanen Raums zu weiteren Preissteigerungen. Allerdings fielen diese gegenüber den Vorjahren deutlich moderater aus. In einzelnen Bereichen des südhessischen Raums stagnierten sogar die Preise. Die Gründe dafür sind vielfältig.

Zeigte sich der südhessische Immobilienmarkt in den zurückliegenden Jahren noch weitestgehend unbeeindruckt von den Einflüssen der Corona-Pandemie, so waren es im Jahr 2022 vor allem die Verunsicherung durch den Ukraine-Krieg, die schnell steigenden Zinsen für Baufinanzierungen und die erhöhten Eigenkapitalforderungen für Wohnimmobilienfinanzierungen, die sich teilweise rasant erhöhenden Baukosten sowie der durch die weit überdurchschnittliche Inflation bedingte Kaufkraftverlust, die dem Rekordreigen am hiesigen Immobilienmarkt ein jähes Ende bereiteten.

Beim Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises wurden im Jahr 2022 mit rund 12.000 Verträgen ca. 2.800 Immobilientransaktionen weniger registriert als im Jahr 2021. Das entspricht einem Rückgang von rund 19 %. Der dabei festgestellte Gesamtgeldumsatz von 4,77 Mrd. € ging um ca. 12 % gegenüber dem Vorjahresniveau zurück und fällt nach vielen Jahren der stets steigenden Entwicklung erstmals unter das Niveau des Jahres 2019.

Einen weiter anhaltenden Aufwärtstrend zeigen im Bereich der unbebauten Grundstücke insbesondere die Baulandpreise für Wohnbauflächen. Hier wurden gegenüber den zum Stichtag 01.01.2022 ermittelten Bodenrichtwerten im Mittel Preissteigerungen von 10 bis 50 % zum jeweils vorherrschenden Bodenrichtwertniveau registriert. Innerhalb der einzelnen Bodenrichtwertbereiche kommt es dabei teilweise jedoch zu deutlichen lokalen Unterschieden.

Der vorliegende Immobilienmarktbericht 2023 – 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 2022 (teilweise ergänzt durch Daten aus 2020 und 2021) abgeleitete Immobilienmarktbericht, bietet die Arbeitsgrundlage für das Jahr 2023. Um dies zu verdeutlichen, wird der vorliegende Bericht „Immobilienmarktbericht 2023“ 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 Erbbaurecht und Erbbauzins bereitgestellt.

Im Kapitel „Bebaute Grundstücke“ werden die aus den Kaufpreisen der Jahre 2020 bis 2022 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.

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

Die für die Immobilienwertermittlung erforderlichen Daten sind im Kapitel „Wertrelevante Daten“ zusammengestellt. Hier werden u. a. Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen veröffentlicht. Die Ergebnisse von Liegenschaftszinssätzen und 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 10 Wohneinheiten und Wohnungen in Geschosswohnungsbauten. Weiterhin wurden auch die Mehrfamilienhäuser nach Wohnflächenengröße differenziert untersucht. Auswertungen für Ein- und Zweifamilienhäuser und für verschiedene hochpreisige Gewerbeimmobilientypen wurden ebenfalls aktualisiert.

Die Sachwertfaktoren wurden mit Marktdaten der Jahre 2021 und 2022 neu ausgewertet und nach einem näher beschriebenen Modell mit Normalherstellungskosten (NHK) 2010 abgeleitet. Gleiches gilt für die Untersuchungsergebnisse von Sachwertfaktoren für Villen und hochpreisige Ein- und Zweifamilienhäuser.

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

Der Immobilienmarktbericht beinhaltet im Kapitel „Vergleichsfaktoren“ Gebäudefaktoren für bebaute Grundstücke. Hierdurch ist es möglich, über die Wohnfläche in den unterschiedlichen Bodenrichtwertbereichen mit Korrekturfaktoren für Grundstücksgröße und Baujahr eine überschlägige Wertermittlung durchzuführen. Die Untersuchungen wurden für den Immobilienmarktbericht 2023 mit aktuellen Marktdaten durchgeführt. Die Unterteilung nach regionalen Marktbereichen, die eine hessenweite Vergleichbarkeit der regionalen Teilmärkte ermöglichen soll, hat sich in der Praxis bewährt und wurde beibehalten.

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

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

Im Kapitel „Mieten“ wird ausführlich auf die 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 Mietwertkalkulator (Mika) im Internet angeboten. Mika ist, ebenso wie der IPK, in Geodaten online (<https://gds.hessen.de/webshop/MIKA>) eingebunden. Nähere Informationen zu Mika sind unter (<https://hvbh.hessen.de/immobilienwerte/mietwertkalkulation-online>) abrufbar.

1.2 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Am 1. Januar 2005 wurden in Hessen sieben Ämter für Bodenmanagement (ÄfB) eingerichtet, die die Aufgaben der hessischen Kataster- und Flurbereinigungsbehörden übernommen haben. Das bedeutete für Südhessen eine Zusammenführung der Ämter, die bisher für die Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach, den Odenwaldkreis sowie die kreisfreien Städte Darmstadt und Offenbach 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 seinem Grundstück ein Gutachten über dessen Verkehrswert bei der zuständigen Geschäftsstelle beantragen. Aber auch Behörden, Gemeinden, Gerichte, Inhaber von Rechten sowie Mieter und Pächter können Gutachten erstellen lassen. Der betroffene Eigentümer erhält stets eine Abschrift des Gutachtens. Auch Kaufinteressenten können Gutachten für das beabsichtigte Kaufobjekt beantragen. Dazu benötigen sie jedoch die Zustimmung des Eigentümers.

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

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

1.3.2 Verkehrswert

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

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

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

1.3.3 Allgemeine Einflüsse auf den Verkehrswert von Grundstücken

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

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

1.3.4 Individuelle Einflüsse auf den Verkehrswert von Grundstücken

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

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

Zu den wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen eines Grundstücks gehören somit die:

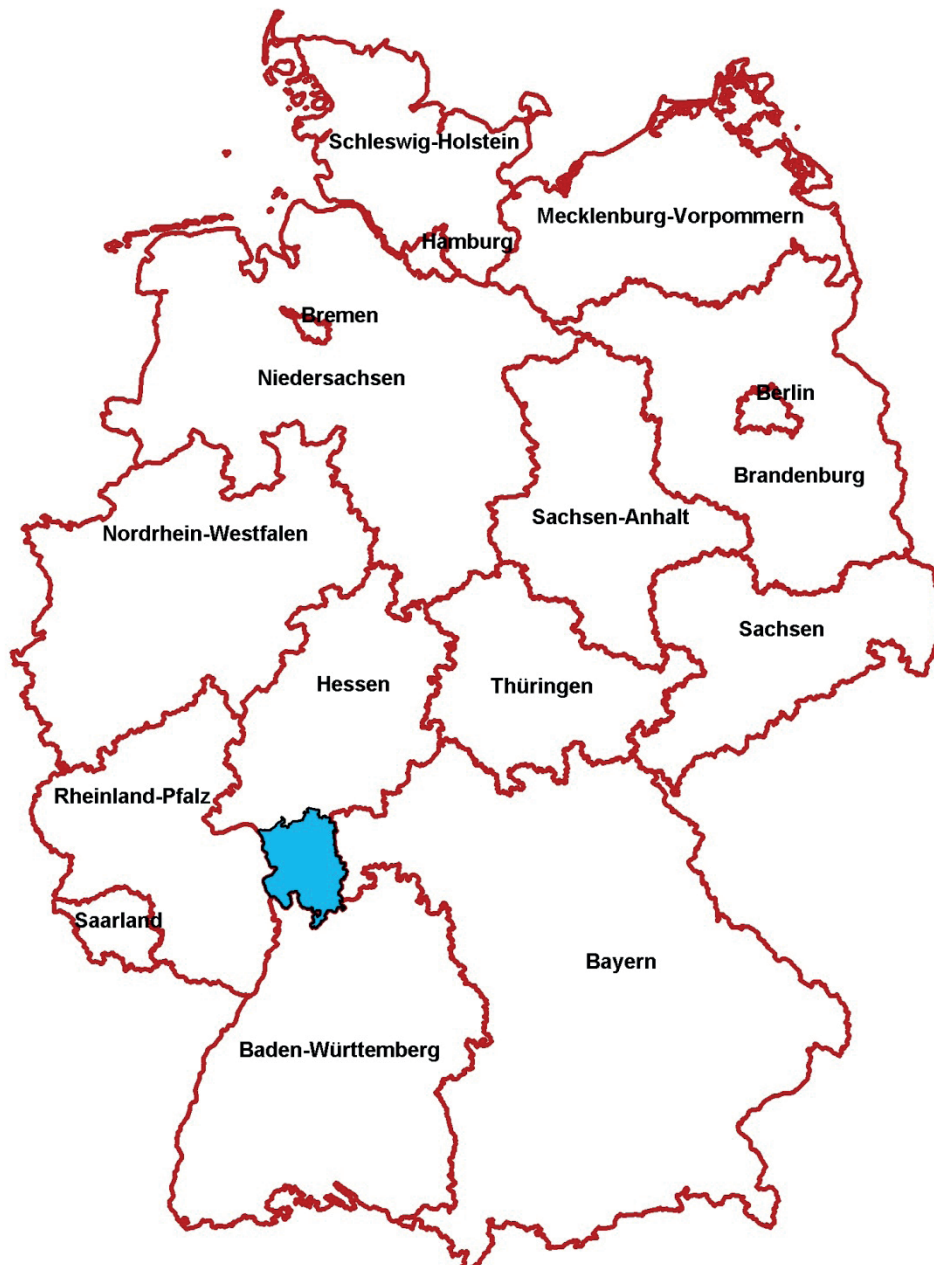
- rechtlichen Gegebenheiten
- tatsächlichen Eigenschaften
- sonstige Beschaffenheit
- Lage des Grundstücks

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

2 Wirtschaftliche Rahmendaten

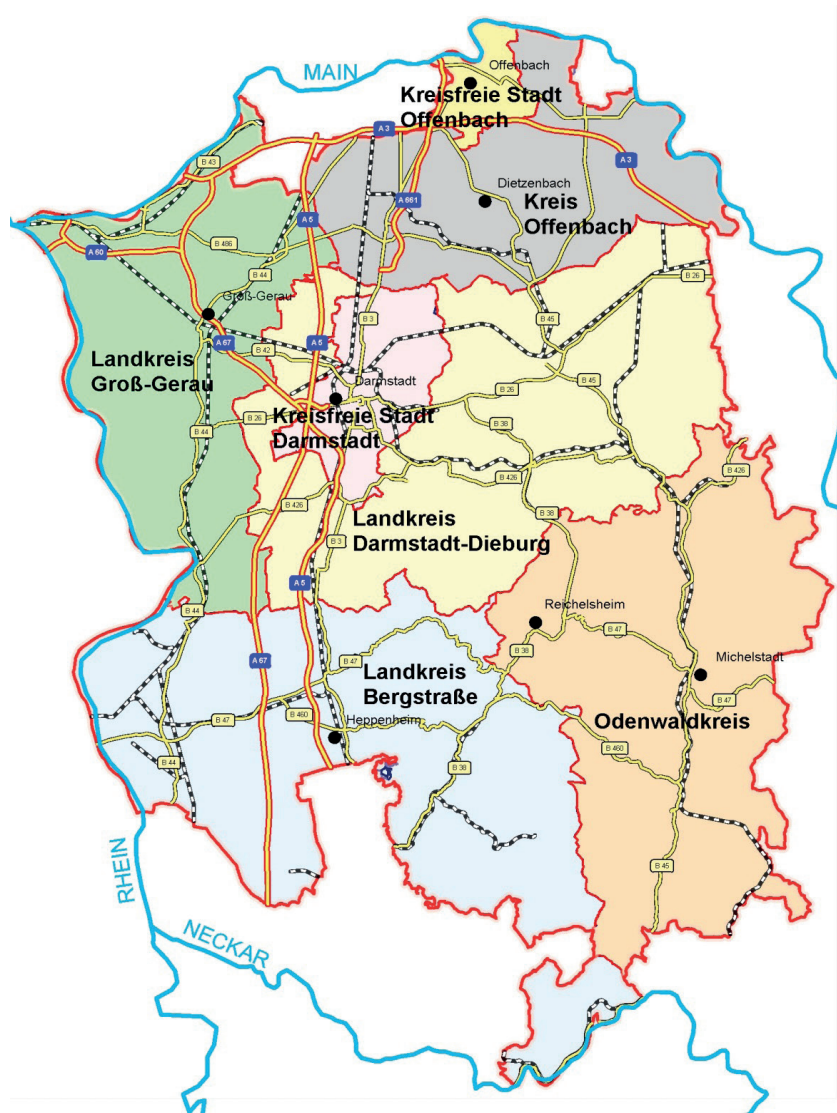
2.1 Überörtliche Lage

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



2.2 Politische Grenzen mit Verkehrsstruktur

Die Lage und die verkehrsmäßige Erschließung, die örtlichen Wirtschafts- und Bevölkerungsdaten sowie Nutzungsverteilungen haben oft einen starken Einfluss auf den Grundstücksmarkt oder geben Hinweise auf gebietsspezifische Werte. Deshalb enthalten die folgenden Abschnitte allgemeine Rahmendaten und statistische Grunddaten für den Amtsbezirk des AfB Heppenheim, der die Landkreise Groß-Gerau, Offenbach, Darmstadt-Dieburg, Bergstraße und den Odenwaldkreis sowie die kreisfreien Städte Darmstadt und Offenbach 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 31.12.2021	1.298.792	
- Männlich	643.603	
- Weiblich	655.189	
Bodenfläche am 31.12.2021	2.811,35 km²	
Flächennutzung		
- Siedlung	348,54 km²	(12,4 %)
- Verkehr	187,77 km²	(6,7 %)
- Landwirtschaft	1.062,08 km²	(37,8 %)
- Waldfläche	1.130,19 km²	(40,2 %)
- Gewässer	58,26 km²	(2,1 %)
- Sonstige Fläche	24,51 km²	(0,9 %)
Tourismus 2021		
- Ø Bettenangebot	24.277	
- Ankünfte	721.105	
- Übernachtungen	2.037.583	
- Ø Aufenthaltsdauer in Tagen	3,0	
Quelle: Hessische Gemeindestatistik 2022_2kA, Ausgewählte Strukturdaten aus Wirtschaft und Bevölkerung 2021, © Hessisches Statistisches Landesamt		

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



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 Schwerpunktorte, 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 geprägte 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.

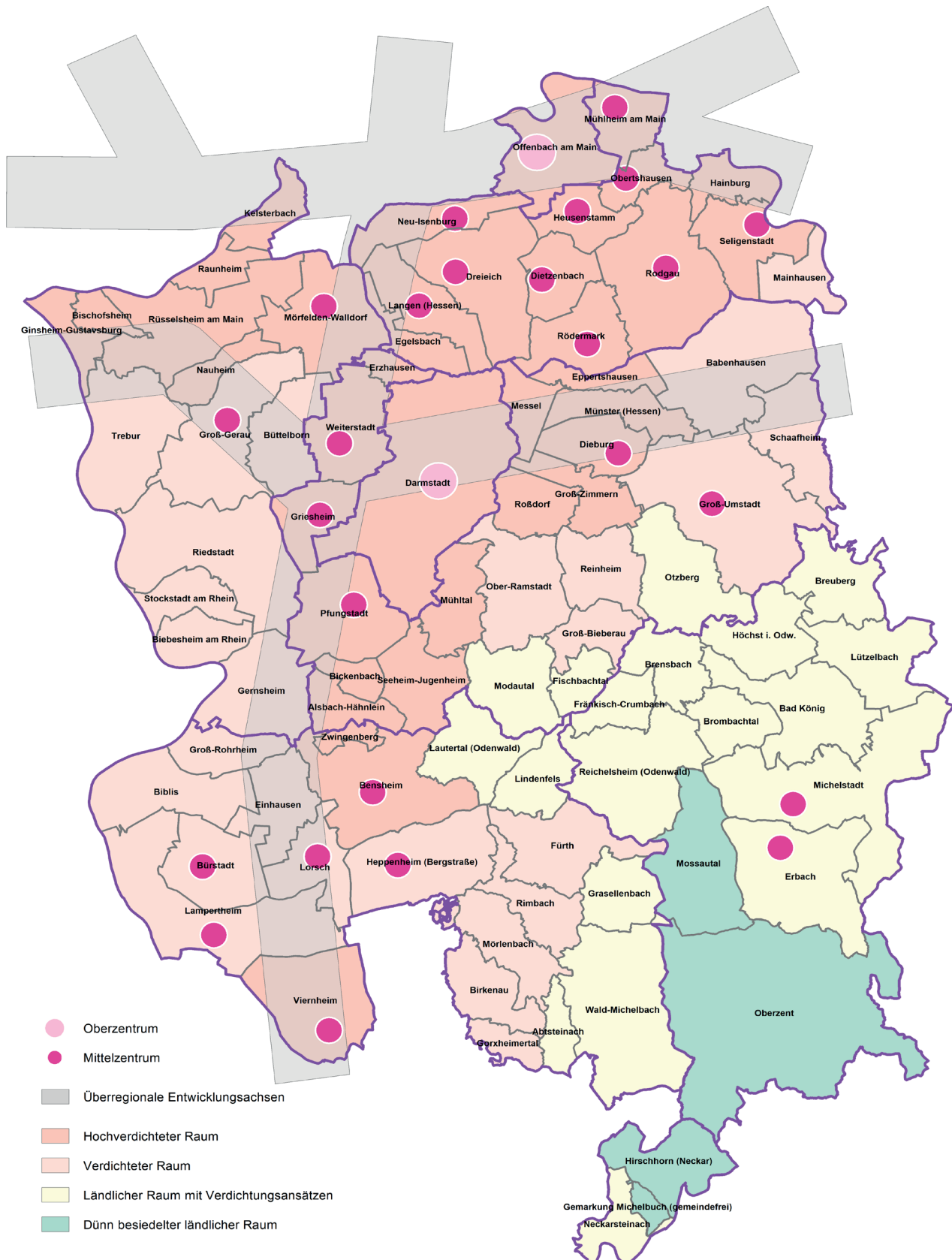
Mittelzentren im Verbandsgebiet des Regionalverbands FrankfurtRheinMain sind polyzentrale Mittelzentren, ergänzen die Metropole und können daher auch ohne Verflechtungsbereiche Mittelzentren sein.

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.

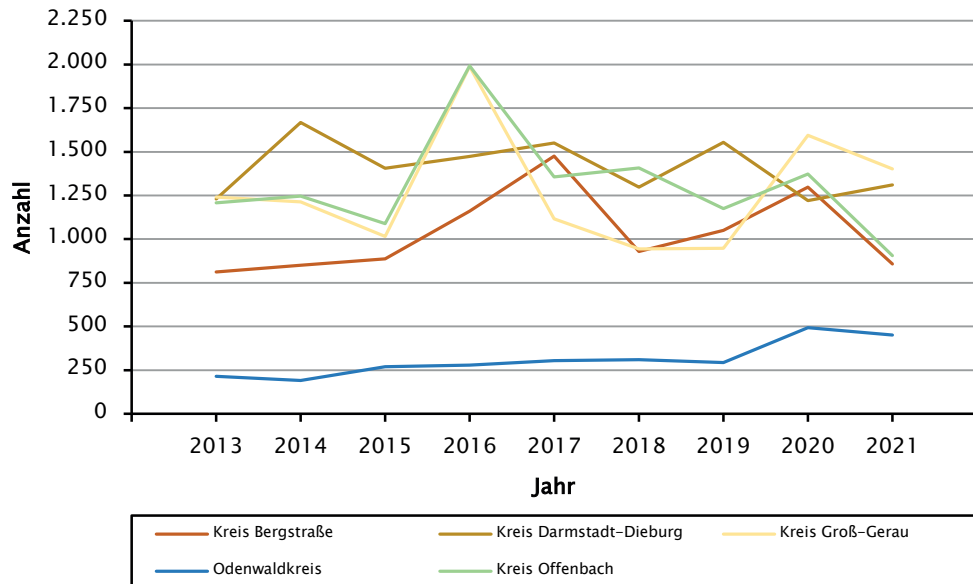
2.5.3 Darstellung

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



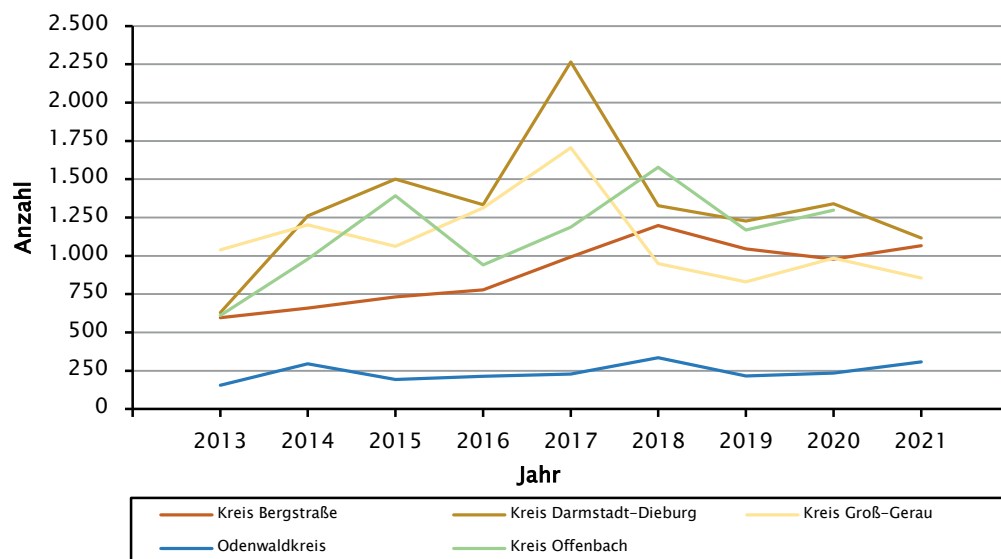
2.6 Entwicklung auf dem Bausektor

2.6.1 Baugenehmigungen für Wohngebäude und Wohnungen



Quelle: Hessische Gemeindestatistik 2022_2kA, Ausgewählte Strukturdaten aus Wirtschaft und Bevölkerung 2022, © Hessisches Statistisches Landesamt

2.6.2 Fertiggestellte Wohngebäude und Wohnungen



Quelle: Hessische Gemeindestatistik 2022_2kA, Ausgewählte Strukturdaten aus Wirtschaft und Bevölkerung 2022, © Hessisches Statistisches Landesamt

3 Immobilienmarktdaten

3.1 Die Kaufpreissammlung

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

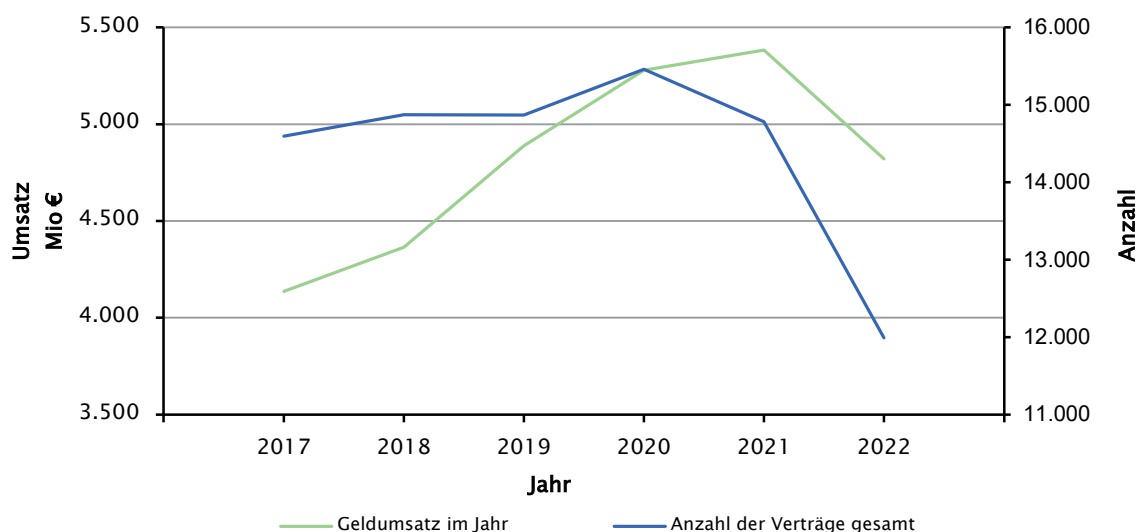
In die Kaufpreissammlung werden alle Grundstückskauf-, Tausch- und Erbbaurechtsverträge, Vertragsangebote und -annahmen, Enteignungsbeschlüsse, Zuschlagsbeschlüsse in Zwangsversteigerungen sowie Daten aus Baulandumlegungen und vereinfachten Umlegungen aufgenommen. Die entsprechenden Verträge werden dem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

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

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

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

Die anhaltende Attraktivität von Immobilien, sei es zum Eigennutz oder als Kapitalanlage, führte in den zurückliegenden Jahren zu einer hohen Nachfrage und hatte teils starke Preissteigerungen zur Folge. Diese Entwicklung wurde im Jahr 2022 gestoppt. Neben einem deutlichen Rückgang der getätigten Kaufvertragsgeschäfte wurde erstmals seit dem Jahr 2012 auch ein abnehmender Geldumsatz registriert. 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 2021 und 2022 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 2023 für das Jahr 2021 auf ca. 14.800 und für das Jahr 2022 auf ca. 12.000 Stück. Das entspricht einem Rückgang von rund 19 %.

3.2.1 Verteilung der Objektarten auf die Vertragsarten

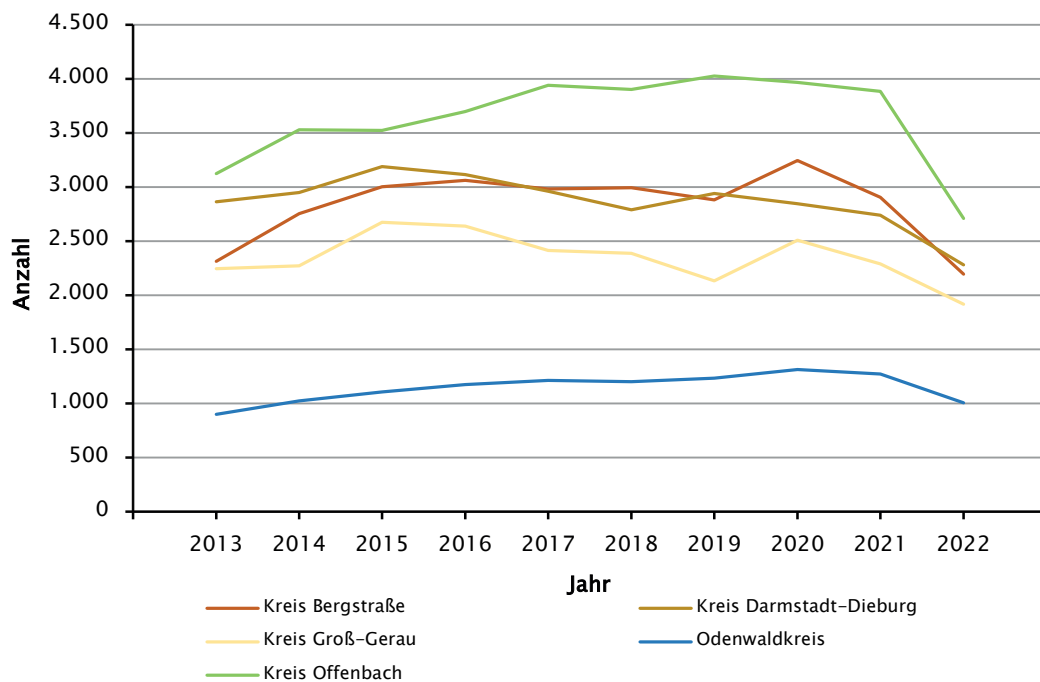
Vertragsart	Landkreis	Anzahl der Objekte						Summe	
		Bebaute Grundstücke		Unbebaute Grundstücke		Wohnungseigentum		2022	2021
		2022	2021	2022	2021	2022	2021		
Kauf	BERG	931	1.072	556	837	709	996	2.196	2.905
	DA-DI	931	1.090	552	689	799	962	2.282	2.741
	GG	747	836	233	294	938	1.162	1.918	2.292
	ODW	456	528	366	478	184	267	1.006	1.273
	OF	873	1.052	345	482	1.494	2.351	2.712	3.885
Summe AfB HP		3.938	4.578	2.052	2.780	4.124	5.738	10.114	13.096
Zwangsversteigerungen	BERG	11	6	3	6	10	3	24	15
	DA-DI	9	6	3	2	2	7	14	15
	GG	2	8	3	1	4	3	9	12
	ODW	7	5	11	2	3	1	21	8
	OF	8	6	5	2	5	3	18	11
Summe AfB HP		37	31	25	13	24	17	86	61
Sonstige Vertragsarten	BERG	204	181	72	99	81	60	357	340
	DA-DI	276	268	95	91	91	93	462	452
	GG	90	104	26	35	45	51	161	190
	ODW	35	41	16	21	12	11	63	73
	OF	441	288	108	91	200	179	749	558
Summe AfB HP		1.046	882	317	337	429	394	1.792	1.613
Gesamt	BERG	1.146	1.259	631	942	800	1.059	2.577	3.260
	DA-DI	1.216	1.364	650	782	892	1.062	2.758	3.208
	GG	839	948	262	330	987	1.216	2.088	2.494
	ODW	498	574	393	501	199	279	1.090	1.354
	OF	1.322	1.346	458	575	1.699	2.533	3.479	4.454
Summe AfB HP		5.021	5.491	2.394	3.130	4.577	6.149	11.992	14.770

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.

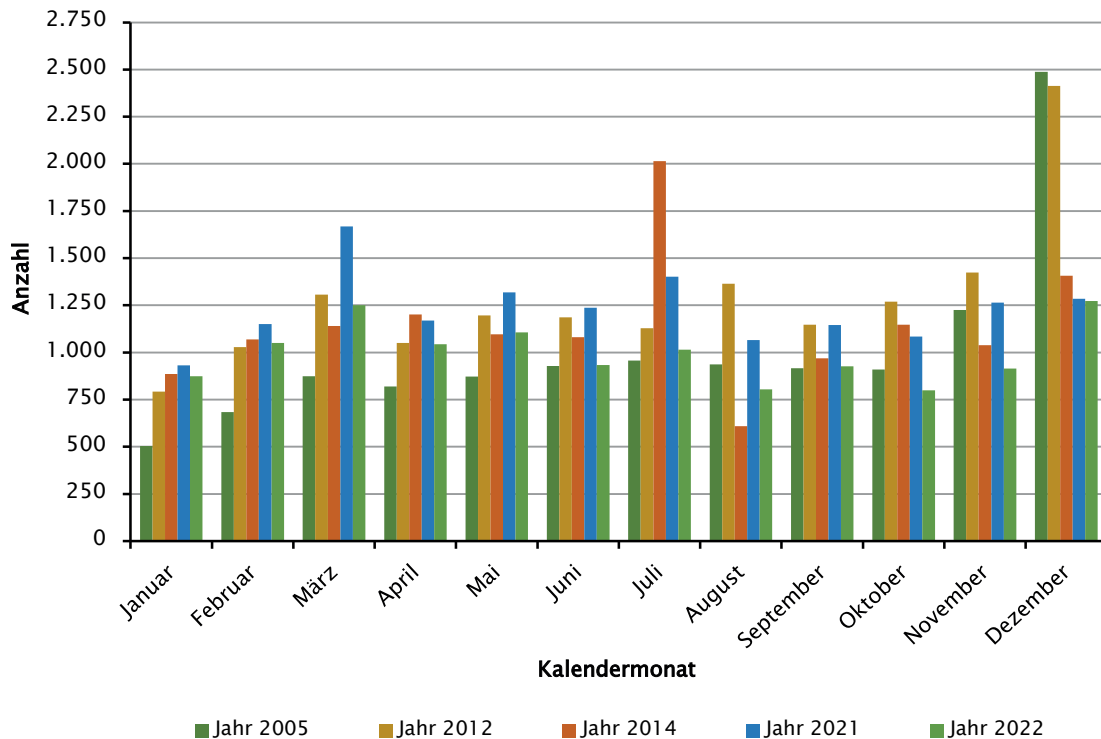


Die Grafik zeigt, dass der Immobilienmarkt leichten Schwankungen unterliegt.

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 gestiegene Bauzinsen haben diesen Trend gebrochen und 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.

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

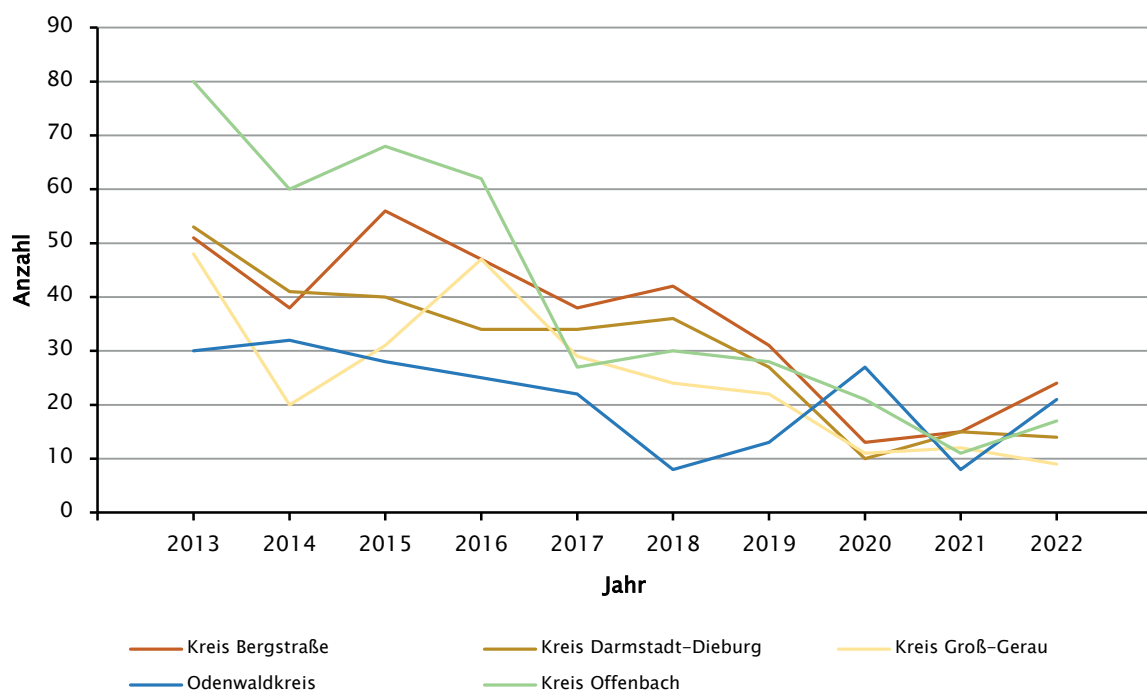
3.3 Zwangsversteigerungen

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

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

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

Nachfolgend wird die Anzahl der Zwangsversteigerungen der vergangenen Jahre dargestellt.



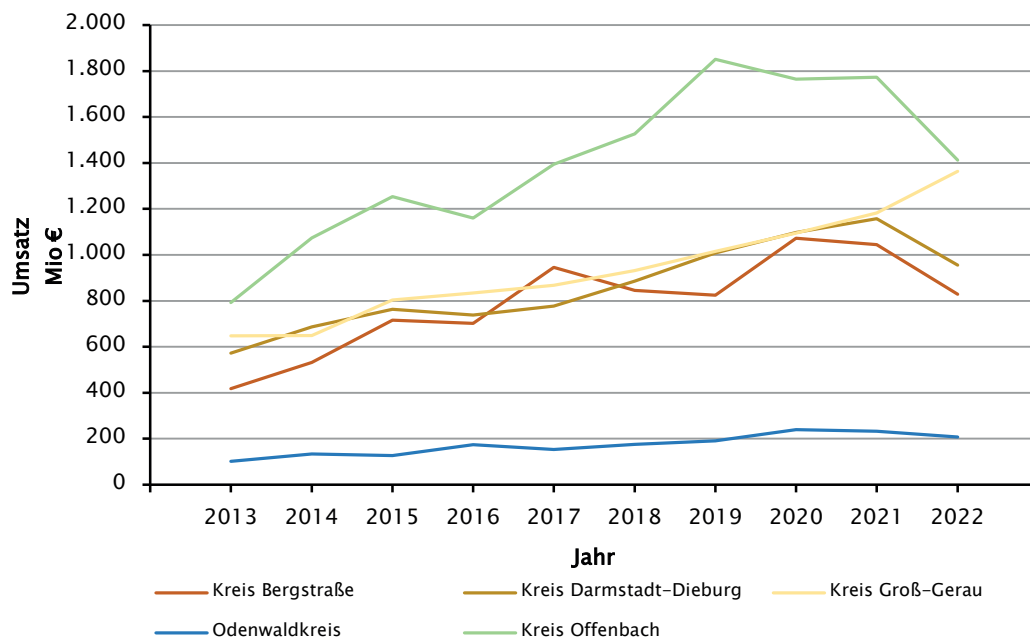
Die Summe aller Zwangsversteigerungen war im Jahr 2022 mit 86 registrierten Fällen gegenüber dem Vorjahr (61 Fälle) leicht steigend. Sie entspricht einem Anteil von weniger als einem Prozent des Gesamtaufkommens (rund 12.000 Verträge).

3.4 Geld- und Flächenumsätze

Im Zuständigkeitsbereich der beim AfB Heppenheim angesiedelten Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden im Jahr 2022 Immobilien im Gesamtwert von 4,77 Mrd. € umgesetzt. Dies entspricht einem Rückgang von rund 12 % gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz fällt somit nach vielen Jahren der steigenden Entwicklung erstmals unter das Niveau des Jahres 2019.

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			
		2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Vertrags- preise Mio. €	BERG	586	671	66	139	176	234	828	1044
	DA-DI	610	750	98	129	247	279	955	1158
	GG	1003	703	86	135	274	345	1363	1183
	ODW	158	166	18	23	31	44	207	233
	OF	872	1.017	139	116	401	640	1.412	1773
Summe AfB HP		3.229	3.307	407	542	1.129	1.542	4.765	5.391
Grund- stücks- flächen 1.000 m²	BERG	1.455	1.455	2.485	2.790	---	---	3.940	4.245
	DA-DI	1.749	1.359	3.104	2.992	---	---	4.853	4.351
	GG	1.200	1.032	1.406	1.880	---	---	2.606	2.912
	ODW	621	938	2.346	4.187	---	---	2.967	5.125
	OF	1.071	1.176	1.097	1.261	---	---	2.168	2.437
Summe AfB HP		6.096	5.960	10.438	13.110	---	---	16.534	19.070

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

4 Unbebaute Grundstücke

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

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

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

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

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

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

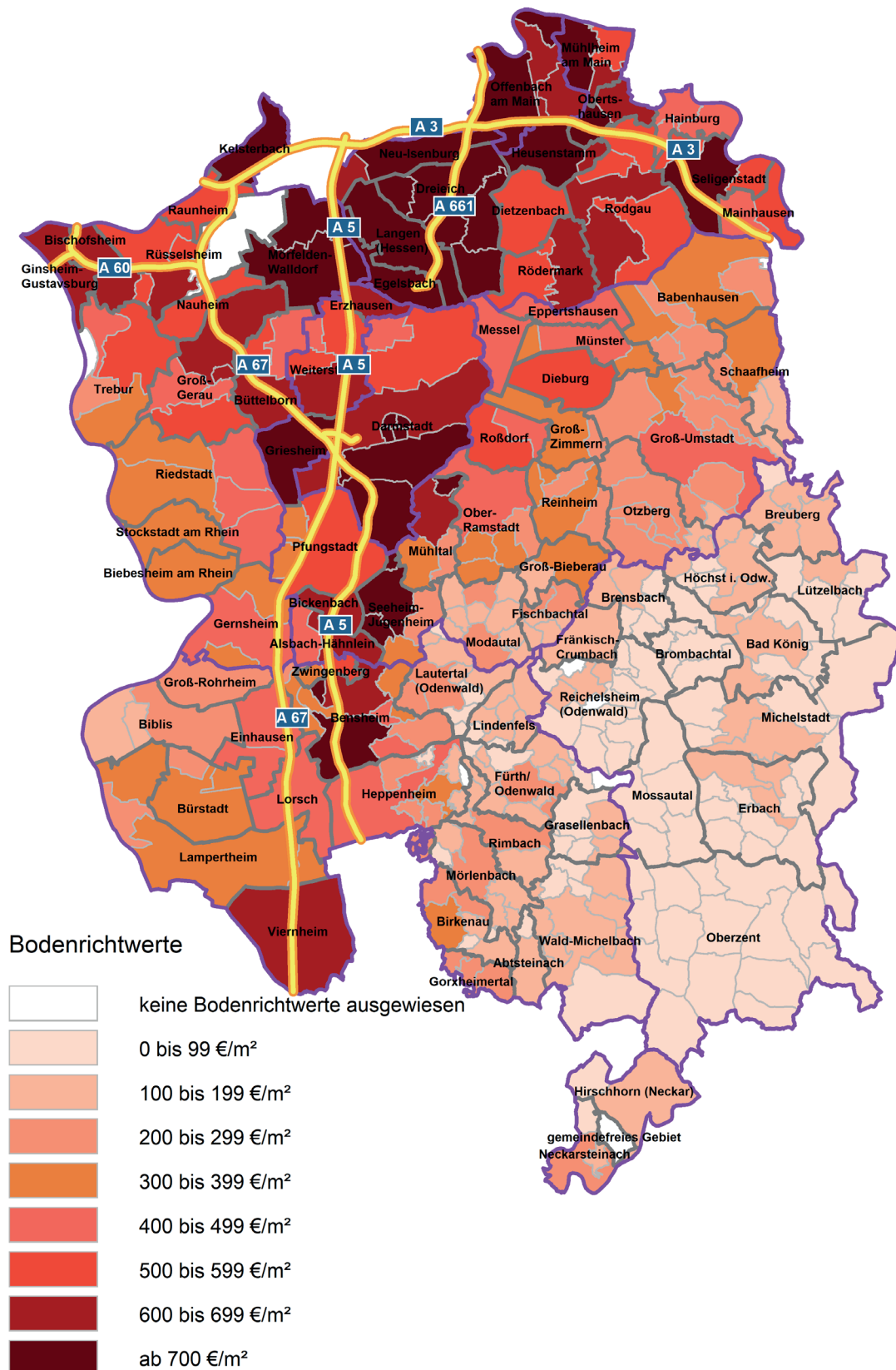
- Bodenrichtwertbereich Wohnen bis 99 €/m²
- Bodenrichtwertbereich Wohnen von 100 bis 199 €/m²
- Bodenrichtwertbereich Wohnen von 200 bis 299 €/m²
- Bodenrichtwertbereich Wohnen von 300 bis 399 €/m²
- Bodenrichtwertbereich Wohnen von 400 bis 499 €/m²
- Bodenrichtwertbereich Wohnen von 500 bis 599 €/m²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

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

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

4.1 Bodenrichtwertbereiche für Wohnbauflächen

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

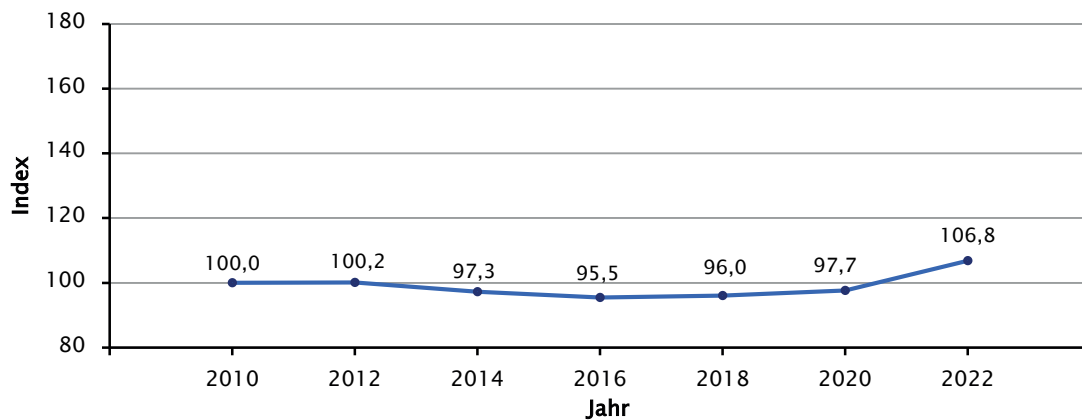


Stichtag 01.01.2022

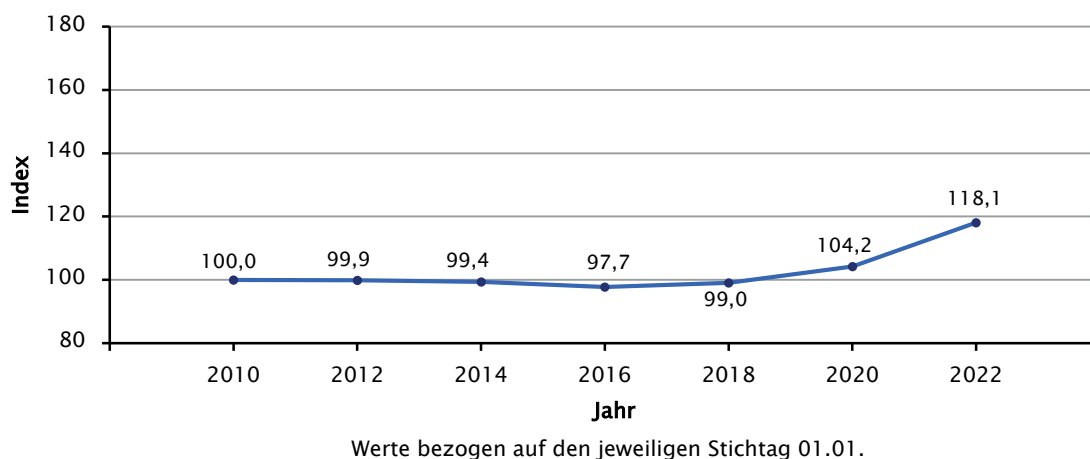
4.1.1 Indexreihen für Wohnbauflächen

Preisentwicklungen in den einzelnen Bodenrichtwertbereichen seit 2010

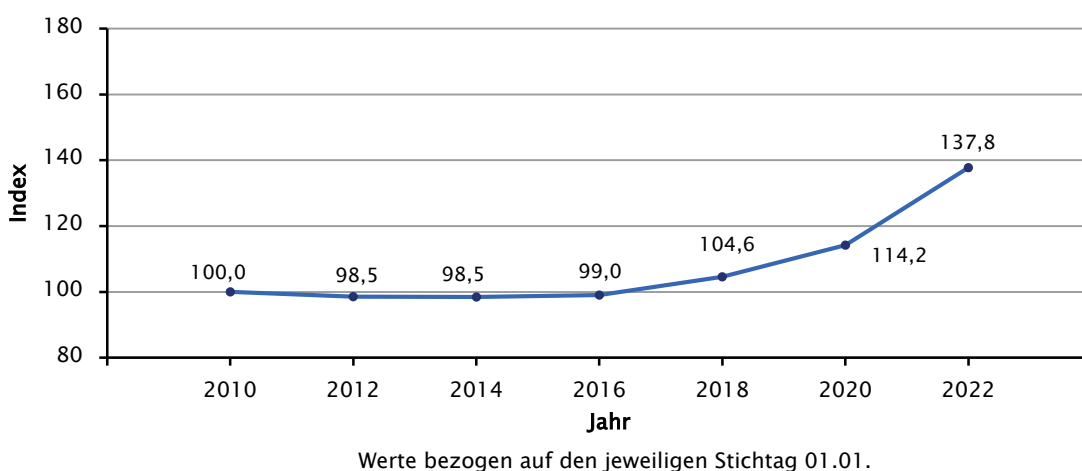
Bodenrichtwertbereich bis 99 €/m²

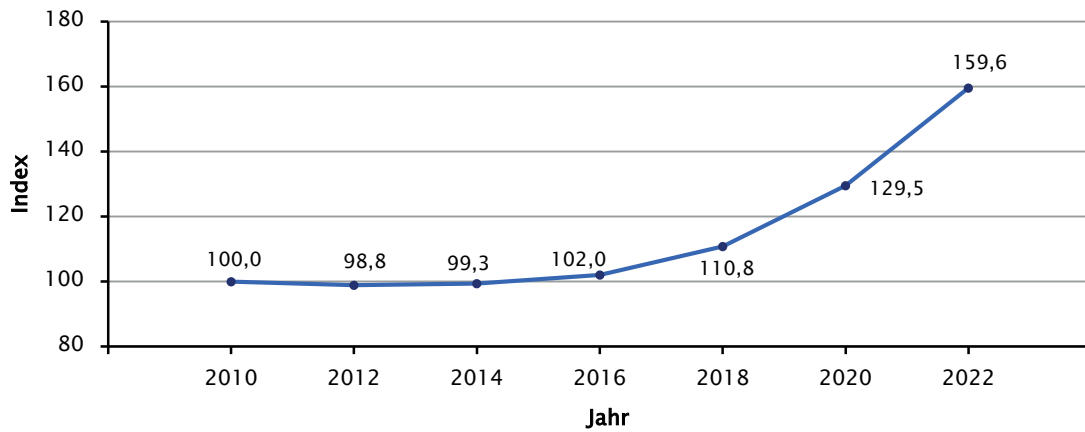


Bodenrichtwertbereich von 100 bis 199 €/m²

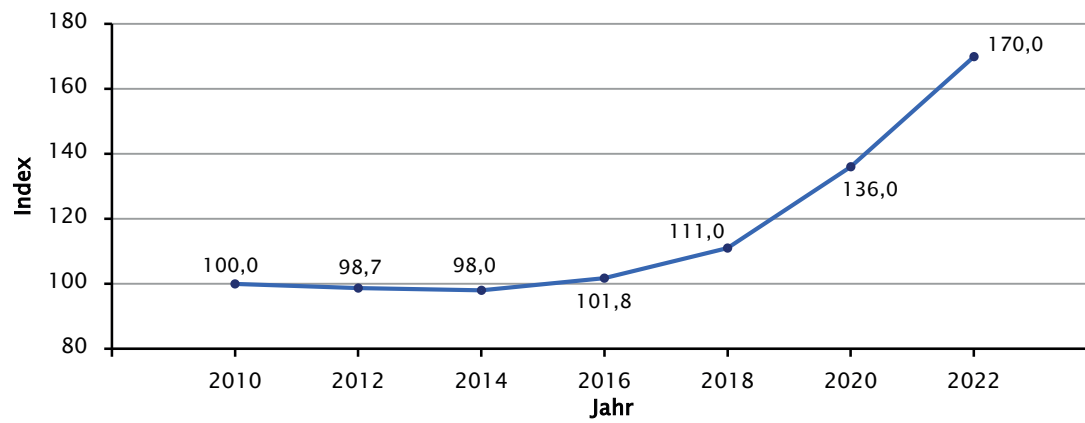


Bodenrichtwertbereich von 200 bis 299 €/m²

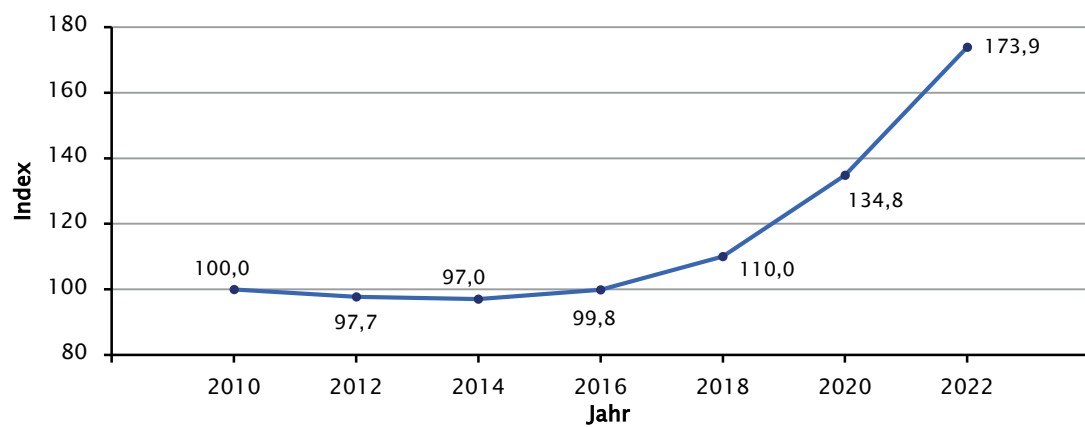


Bodenrichtwertbereich von 300 bis 399 €/m²

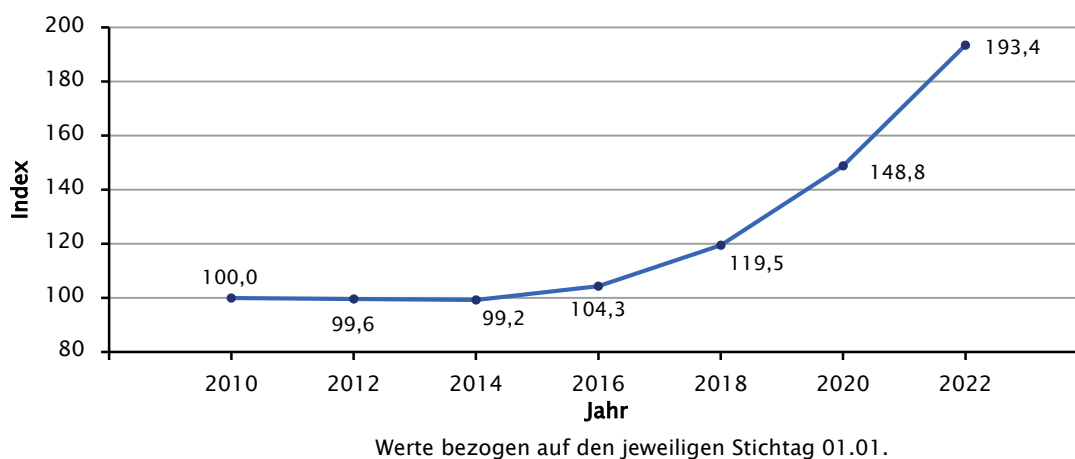
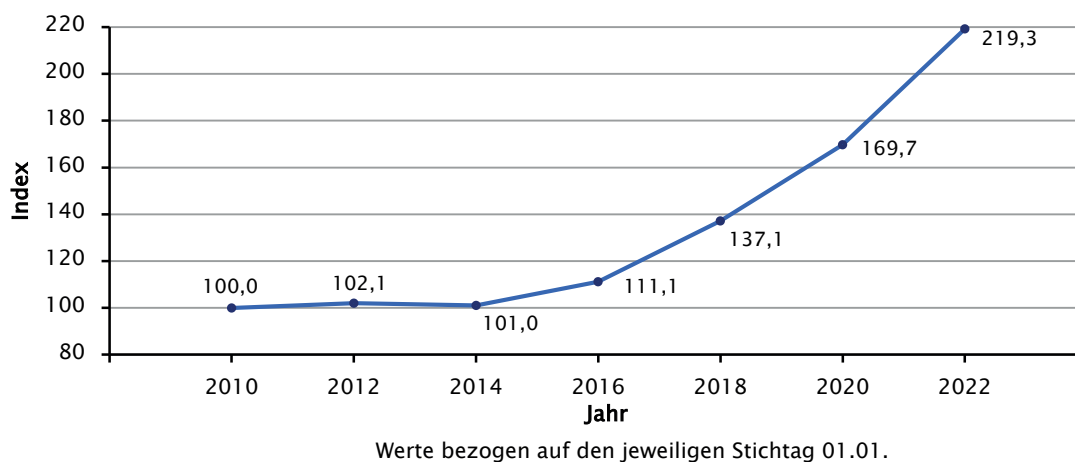
Werte bezogen auf den jeweiligen Stichtag 01.01.

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.

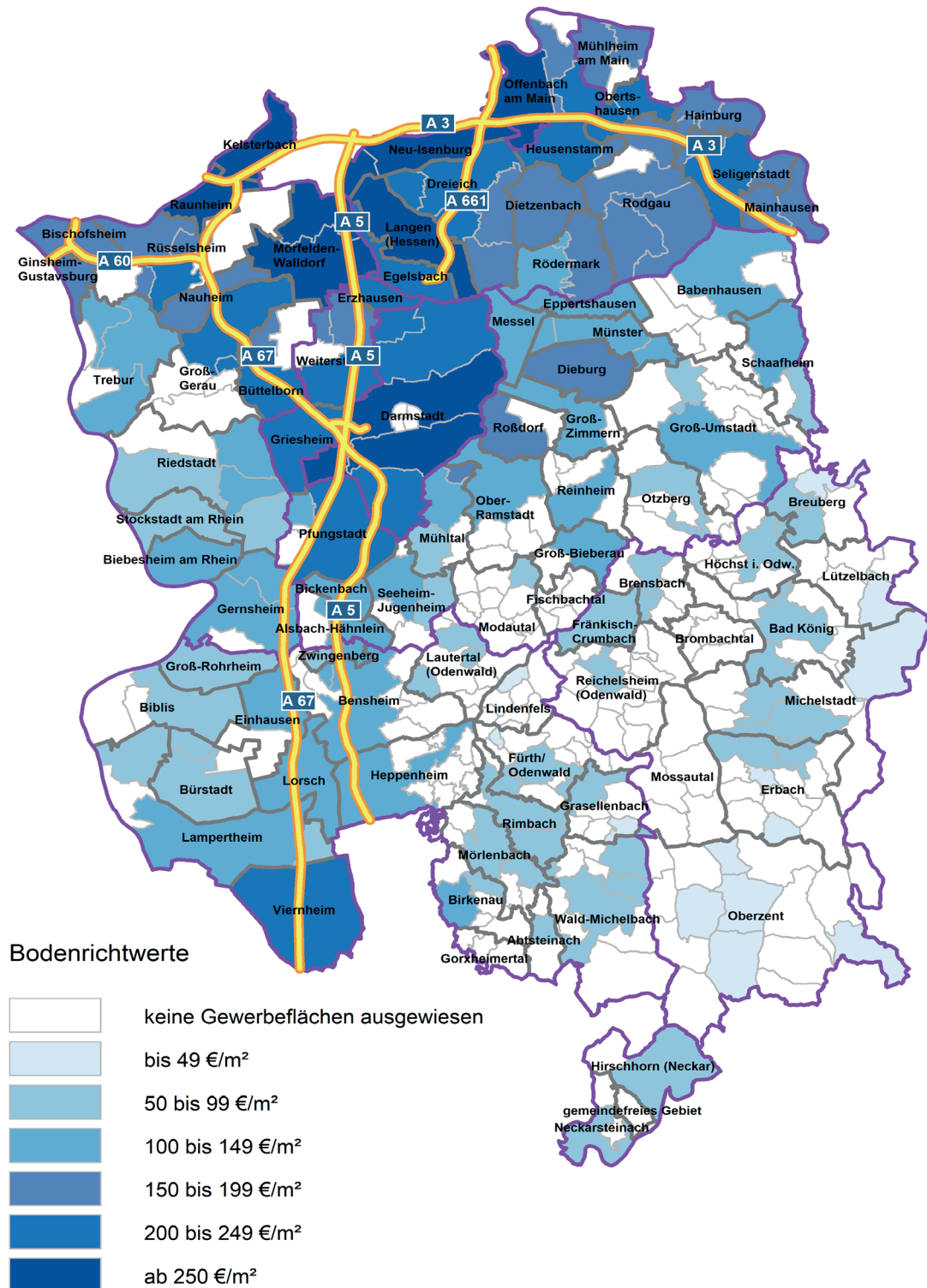
Bodenrichtwertbereich von 600 bis 699 €/m²**Bodenrichtwertbereich ab 700 €/m²**

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

Auswertungen der Kaufpreise von unbebauten Wohnbaugrundstücken seit der Bodenrichtwertermittlung zum Stichtag 01.01.2022 belegen, dass die steigende Preisentwicklung in diesem Marktsegment weiter anhält. Dabei ist festzustellen, dass in allen Bodenrichtwertbereichen die durchschnittlichen Preisindizes zwischen 10 bis 50 % über dem jeweils vorherrschenden Bodenrichtwertniveau liegen. Innerhalb der Bodenrichtwertbereiche kommt es dabei teilweise jedoch zu deutlichen lokalen Unterschieden. Ob dieser Trend im Jahr 2023 weiter anhält wird, im Zuge der Bodenrichtwertermittlung zum Stichtag 01.01.2024 näher untersucht.

4.2 Bodenrichtwertbereiche für gewerbliche Bauflächen

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

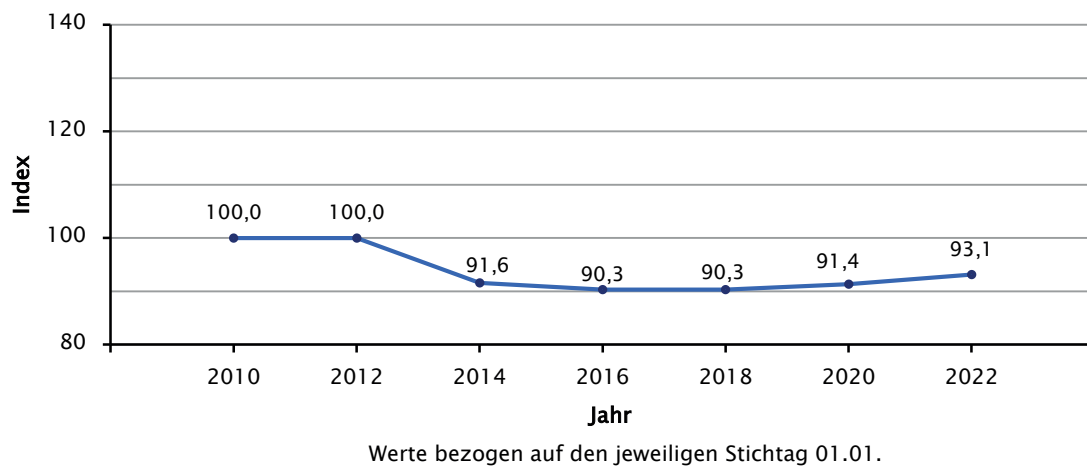


Stichtag 01.01.2022

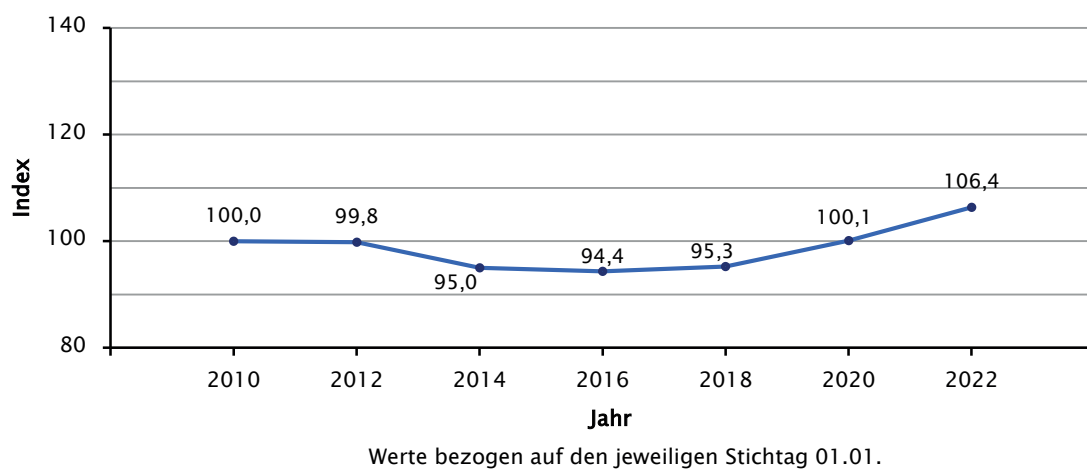
4.2.1 Indexreihen für gewerbliche Bauflächen

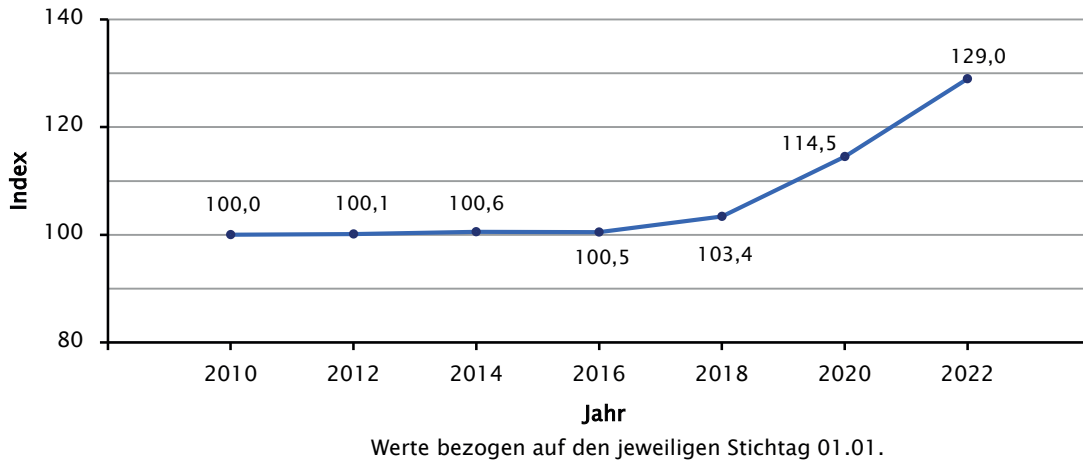
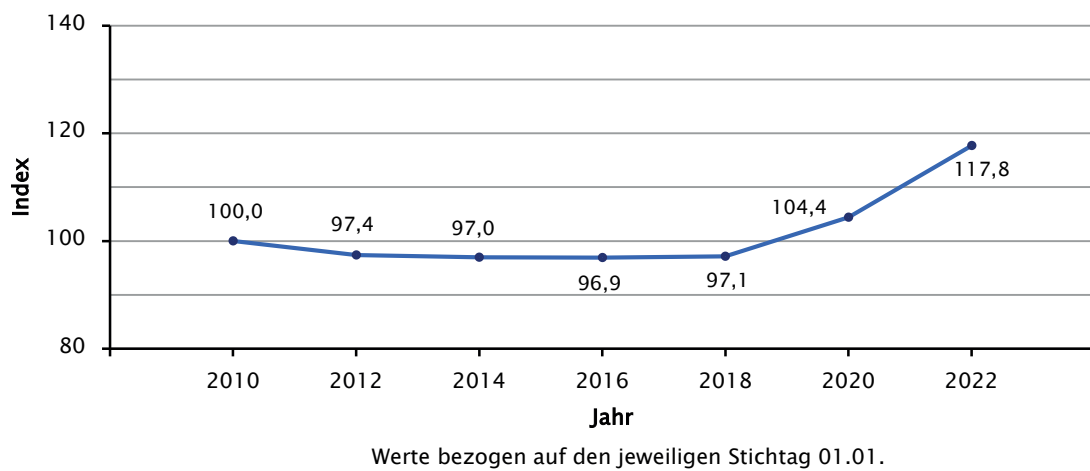
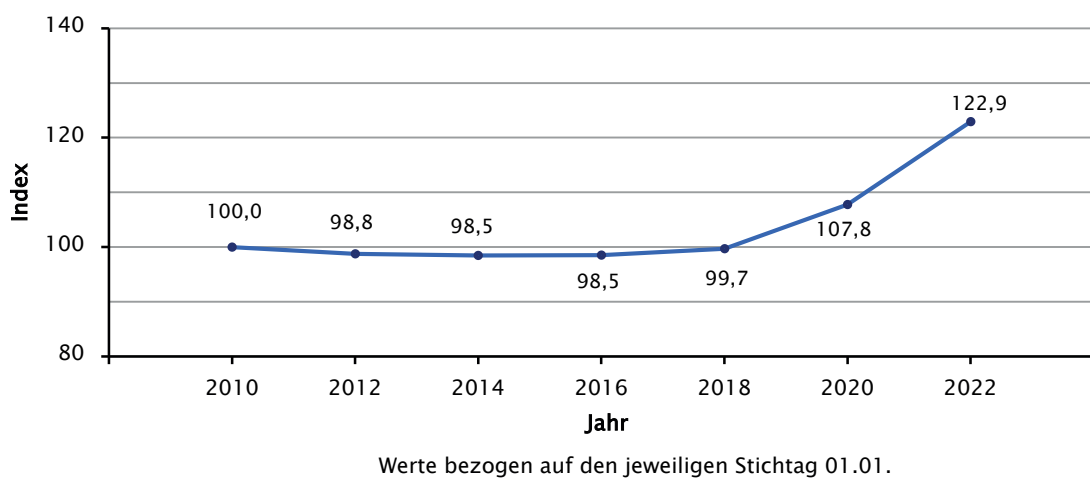
Preisentwicklungen in ausgewählten Bodenrichtwertbereichen seit 2010

Bodenrichtwertbereich bis 49 €/m²



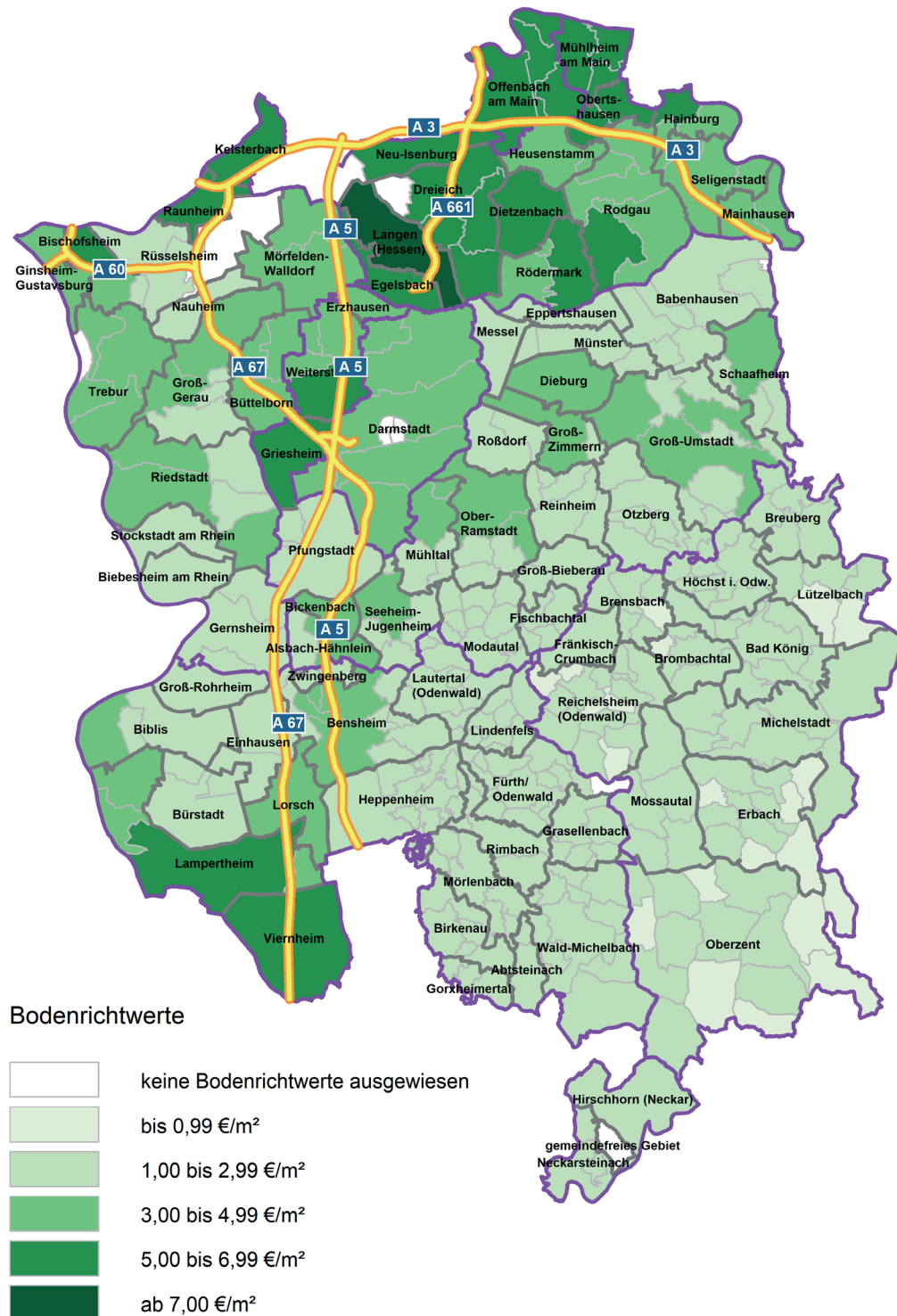
Bodenrichtwertbereich von 50 bis 99 €/m²



Bodenrichtwertbereich von 100 bis 149 €/m²**Bodenrichtwertbereich von 150 bis 199 €/m²****Bodenrichtwertbereich ab 200 €/m²**

4.3 Bodenrichtwertbereiche für landwirtschaftliche Flächen

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



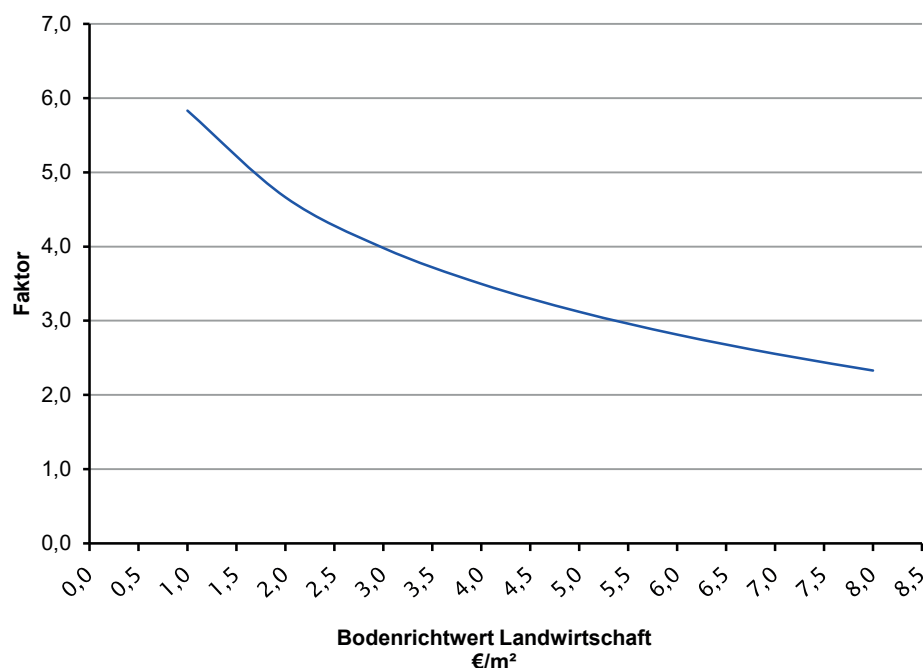
Stichtag 01.01.2022

4.4 Wohnungsfernes Gartenland

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. Danach liegt der Wert des wohnungsfernen Gartenlands 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 dass sich deshalb das „jedermann“ auf die übliche Wettbewerbssituation und das übliche Verhalten in diesen Teilmärkten bezieht. Demnach kann es auch ein gewöhnliches Preisverhalten bei Grundstücken geben, die nur durch die Hinzunahme eines Nachbargrundstücks bebaut oder besser genutzt werden können.

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

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

- **Baulandteilflächen**

Unter Baulandteilflächen sind Flächen zu verstehen, die

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

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

- **Nicht erforderliche Freiflächen**

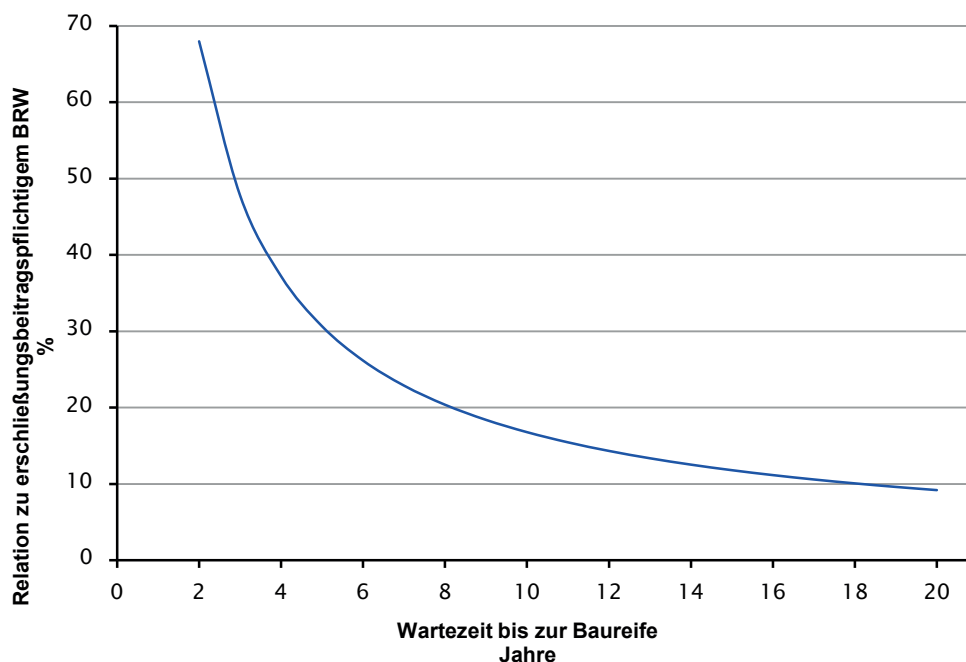
In diese Gruppe fallen Flächen, die nicht bebaut werden können, sondern zur anderweitigen Erweiterung oder Abrundung eines Grundstückes erworben werden, insbesondere Flächen im hinteren Bereich eines Grundstückes, die als Gartenland genutzt werden können. Reine Gartenlandflächen, die nicht unmittelbar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

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

4.6 Wertentwicklung von Bauerwartungsland

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

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



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

Allgemein gilt:

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

4.7 Erbbaurecht und Erbbauzinsen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für die Jahre 2018 bis 2022 wurden aus der Kaufpreissammlung 766 Kaufverträge ausgewertet, bei denen zum Zeitpunkt des Verkaufs das Grundstück mit einem Erbbauerecht belastet war. Diese wurden in die drei Kategorien

- Kauf eines Erbbauerechts (569 Fälle)
- Gründung eines Erbbauerechts (91 Kauffälle)
- Bodenerwerb durch den Erbbauerechtsnehmer (106 Kauffälle)

unterteilt.

In der Kategorie „Kauf eines Erbbauerechts“ wurden in 233 Fällen Grundstücke gehandelt, die mit einem Gebäude bebaut waren. 6 Fälle bezogen sich auf Erbbauerechte unbebauter Grundstücke. Die restlichen 330 Fälle wurden als Erbbauerecht im Wohnungs- oder Teileigentum veräußert.

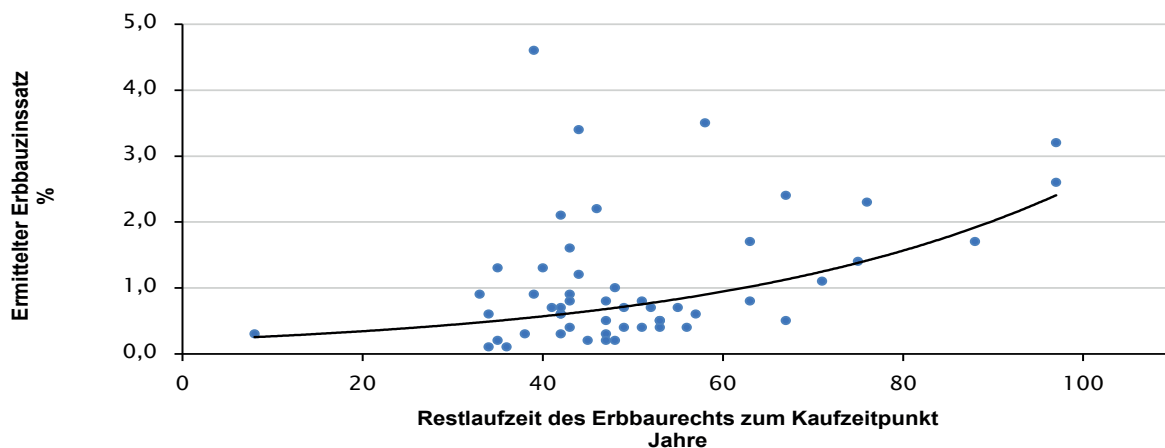
Bei dem überwiegenden Teil der mit einem Gebäude bebauten Grundstücke handelt es sich um klassische Wohngebäude. Die jeweiligen Erbbauerechtsgeber, zu denen uns die entsprechenden Informationen vorliegen (227 Kaufverträge), können folgendermaßen eingeteilt werden:

- 94 Fälle, in denen die Kirche
- 85 Fälle, in denen die Kommune
- 31 Fälle, in denen eine juristische Person, z. B. Stiftung
- 17 Fälle, in denen eine Privatperson

auftritt.

Nachfolgend werden ausschließlich Fälle betrachtet, bei denen Ein- und Zweifamilienhäuser durch den Verkauf eines Erbbaurechts den Eigentümer gewechselt haben. Durch Informationen aus eigens für diese Kategorie erstellten Fragebögen ist es in einigen Fällen möglich, eine überschlägige Ermittlung des Erbbauzinssatzes durchzuführen. Hierzu wird der Bodenwert aus dem Produkt von Grundstücksfläche und aktuellem Bodenrichtwert im Verhältnis zum derzeit jährlich zu zahlenden Erbbauzins betrachtet. Die folgende Grafik zeigt die auf diese Weise ermittelten Erbbauzinssätze von 53 Kauffällen der Jahre 2020 bis 2022 in Abhängigkeit von der jeweiligen Restlaufzeit des Erbbaurechts zum Kaufzeitpunkt.

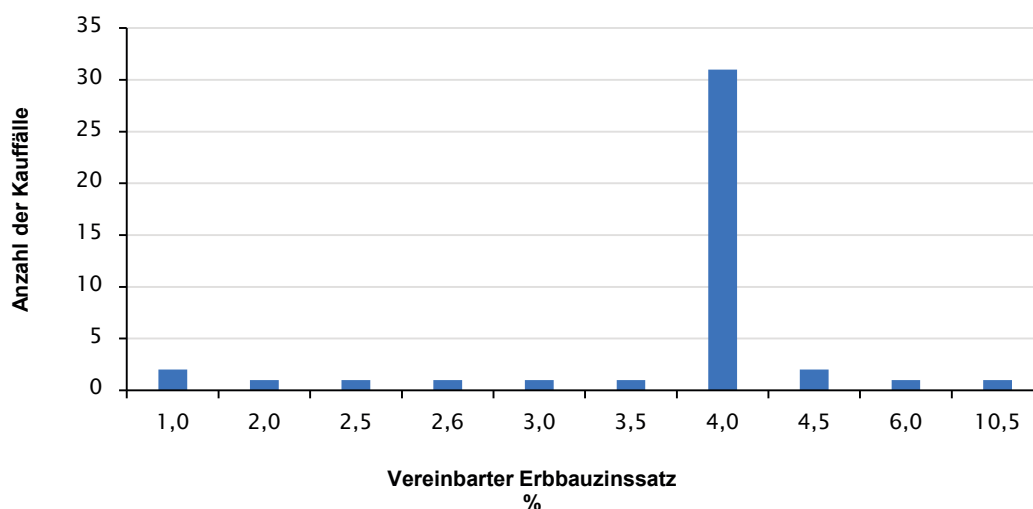
Ermittelter Erbbauzinssatz in Abhängigkeit von der Restlaufzeit des Erbbaurechts



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.

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Eigenheimgrundstücke

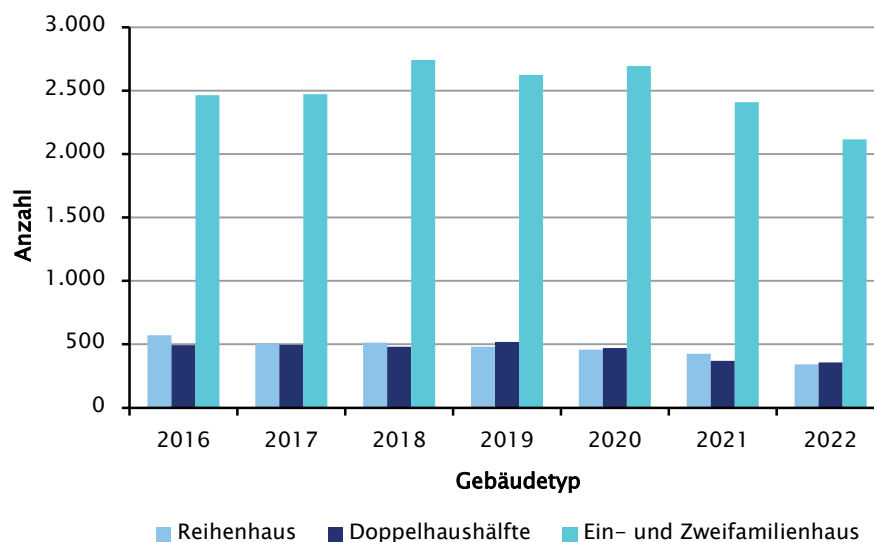
Der Anteil der Kaufverträge von bebauten Grundstücken an der Gesamtzahl aller registrierten Verkäufe lag im Jahr 2022 bei ca. 39 %. Davon stellen die Eigenheimgrundstücke den größten Teil der verkauften Immobilien dar und bieten sich daher besonders zum Preisvergleich an. Neben den selbstgenutzten Ein- 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						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Reihenhaus	571	507	514	481	457	425	342
Doppelhaushälfte	493	497	482	520	470	371	357
freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus	2.464	2.471	2.741	2.624	2.695	2.410	2.116



5.2 Mittleres Preisniveau von Eigenheimen

Nachfolgend werden die aus den Kaufpreisen der Jahre 2020 bis 2022 ermittelten durchschnittlichen Immobilienpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern und Doppelhaushälften veröffentlicht. Die Darstellung der Auswertergebnisse erfolgt gemeindeweise für die fünf südhessischen Landkreise. Dies ermöglicht dem Nutzer eine Orientierung im Preisgefüge, zeigt Vergleiche auf und gibt einen Überblick über den regional teilweise sehr heterogenen Immobilienmarkt.

Als auswertbare Kauffälle wurden dabei nur solche Kaufpreise herangezogen, bei denen die Angaben zu den wertbeeinflussenden Merkmalen (Baujahr, Wohnfläche, 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	2020 - 2022	2020 - 2022
Baujahre	1960 - 2023	1960 - 2023
Wohnfläche m ²	100 - 250	80 - 200
Grundstücksfläche m ²	300 - 1.500	150 - 700
Selektionskriterien für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim		

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

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

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	565	444.000	295	640	163	1977
		144.000 - 1.340.000	60 - 1.000	301 - 1.499	100 - 250	1960 - 2022
	Anzahl gesamt: 1.604, KP: 20.000 - 2.456.000 Marktanteil: Südhessen 25,8 %					
Abtsteinach	4	359.000	145	868	183	1976
		215.000 - 500.000	90 - 170	347 - 1.499	160 - 230	1960 - 1998
	Anzahl gesamt: 13, KP: 114.000 - 545.000 Marktanteil: Kreis 0,8 %, Südhessen 0,2 %					
Bensheim	58	657.000	535	628	172	1980
		307.000 - 1.340.000	190 - 1.000	306 - 1.342	102 - 234	1960 - 2018
	Anzahl gesamt: 161, KP: 120.000 - 2.456.000 Marktanteil: Kreis 10,0 %, Südhessen 2,6 %					
Biblis	34	371.000	195	644	153	1982
		208.000 - 661.000	130 - 280	366 - 1.410	100 - 250	1960 - 2020
	Anzahl gesamt: 76, KP: 60.000 - 1.082.000 Marktanteil: Kreis 4,7 %, Südhessen 1,2 %					
Birkenau	23	377.000	235	661	156	1975
		144.000 - 590.000	90 - 460	312 - 1.296	100 - 215	1960 - 2003
	Anzahl gesamt: 70, KP: 80.000 - 1.085.000 Marktanteil: Kreis 4,4 %, Südhessen 1,1 %					
Bürstadt	51	401.000	270	544	149	1973
		150.000 - 678.000	230 - 350	311 - 1.033	104 - 240	1960 - 2021
	Anzahl gesamt: 121, KP: 110.000 - 1.000.000 Marktanteil: Kreis 7,5 %, Südhessen 1,9 %					
Einhausen	19	454.000	385	554	153	1973
		270.000 - 660.000	340 - 440	315 - 773	110 - 208	1960 - 2012
	Anzahl gesamt: 41, KP: 200.000 - 942.000 Marktanteil: Kreis 2,6 %, Südhessen 0,7 %					
Fürth (Odenwald)	17	351.000	175	838	157	1979
		250.000 - 420.000	110 - 240	378 - 1.452	100 - 250	1960 - 2016
	Anzahl gesamt: 56, KP: 40.000 - 750.000 Marktanteil: Kreis 3,5 %, Südhessen 0,9 %					
Gorxheimertal	12	436.000	225	765	185	1974
		250.000 - 630.000	180 - 250	440 - 1.347	132 - 240	1963 - 1991
	Anzahl gesamt: 33, KP: 50.000 - 820.000 Marktanteil: Kreis 2,1 %, Südhessen 0,5 %					
Grasellenbach	10	275.000	90	795	165	1981
		175.000 - 350.000	60 - 125	532 - 1.271	121 - 250	1965 - 2017
	Anzahl gesamt: 32, KP: 48.000 - 512.000 Marktanteil: Kreis 2,0 %, Südhessen 0,5 %					
Groß-Rohrheim	17	360.000	200	548	159	1971
		213.000 - 600.000	170 - 250	348 - 859	115 - 208	1960 - 1998
	Anzahl gesamt: 31, KP: 128.000 - 600.000 Marktanteil: Kreis 1,9 %, Südhessen 0,5 %					
Heppenheim	48	500.000	330	658	173	1974
		240.000 - 840.000	120 - 775	303 - 1.466	110 - 250	1960 - 2020
	Anzahl gesamt: 116, KP: 150.000 - 1.489.000 Marktanteil: Kreis 7,2 %, Südhessen 1,9 %					
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Bergstraße, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022						

Fortsetzung des Kreises siehe Folgeseite

Mittleres Preisniveau für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser für den Bereich des Kreises Bergstraße						
Gemeinde/Stadt	Anzahl aus- wertbarer Kauffälle	Ø Kaufpreis	Ø BRW	Ø Grund- stücksgröße	Ø Wohn- fläche	Ø Baujahr
		€	€/m²	m²	m²	
		von - bis	von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
Hirschhorn (Neckar)	3	260.000	130	553	152	1974
		230.000 - 300.000	80 - 170	479 - 691	111 - 175	1963 - 1992
	Anzahl gesamt: 29, KP: 44.000 - 900.000 Marktanteil: Kreis 1,8 %, Südhessen 0,5 %					
Lampertheim	78	460.000	310	555	154	1978
		194.000 - 889.000	150 - 550	303 - 1.162	105 - 250	1960 - 2021
	Anzahl gesamt: 205, KP: 80.000 - 1.186.000 Marktanteil: Kreis 12,8 %, Südhessen 3,3 %					
Lautertal (Odenwald)	21	312.000	180	680	168	1974
		170.000 - 430.000	120 - 270	301 - 1.202	103 - 210	1960 - 1998
	Anzahl gesamt: 67, KP: 20.000 - 1.291.000 Marktanteil: Kreis 4,2 %, Südhessen 1,1 %					
Lindenfels	9	304.000	110	793	167	1977
		220.000 - 389.000	80 - 130	434 - 1.265	125 - 236	1960 - 1999
	Anzahl gesamt: 55, KP: 50.000 - 933.000 Marktanteil: Kreis 3,4 %, Südhessen 0,9 %					
Lorsch	45	497.000	405	563	155	1975
		230.000 - 870.000	300 - 490	316 - 1.360	102 - 227	1960 - 2021
	Anzahl gesamt: 90, KP: 100.000 - 1.298.000 Marktanteil: Kreis 5,6 %, Südhessen 1,5 %					
Mörlenbach	20	340.000	160	675	164	1977
		170.000 - 623.000	85 - 230	304 - 1.309	100 - 217	1960 - 2013
	Anzahl gesamt: 66, KP: 50.000 - 900.000 Marktanteil: Kreis 4,1 %, Südhessen 1,1 %					
Neckarsteinach	12	332.000	165	889	187	1973
		245.000 - 505.000	100 - 220	405 - 1.434	110 - 250	1961 - 1986
	Anzahl gesamt: 39, KP: 40.000 - 875.000 Marktanteil: Kreis 2,4 %, Südhessen 0,6 %					
Rimbach	29	445.000	210	683	179	1987
		175.000 - 994.000	125 - 330	397 - 1.160	110 - 246	1960 - 2020
	Anzahl gesamt: 74, KP: 50.000 - 1.130.000 Marktanteil: Kreis 4,6 %, Südhessen 1,2 %					
Viernheim	23	602.000	575	522	167	1978
		380.000 - 1.250.000	480 - 750	313 - 842	107 - 250	1960 - 2022
	Anzahl gesamt: 68, KP: 200.000 - 1.517.000 Marktanteil: Kreis 4,2 %, Südhessen 1,1 %					
Wald- Michelbach	27	290.000	110	864	170	1978
		170.000 - 448.000	70 - 135	324 - 1.439	110 - 244	1964 - 2014
	Anzahl gesamt: 123, KP: 25.000 - 875.000 Marktanteil: Kreis 7,7 %, Südhessen 2,0 %					
Zwingenberg	5	698.000	485	641	153	1981
		605.000 - 840.000	380 - 700	557 - 719	100 - 215	1974 - 1986
	Anzahl gesamt: 38, KP: 113.000 - 1.965.000 Marktanteil: Kreis 2,4 %, Südhessen 0,6 %					
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Bergstraße, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022						

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	546	497.000	380	607	160	1978
		165.000 - 1.469.000	90 - 1.000	300 - 1.442	100 - 250	1960 - 2022
	Anzahl gesamt: 1.491, KP: 15.000 - 2.400.000 Marktanteil: Südhessen 24,0 %					
Alsbach- Hähnlein	22	554.000	435	541	144	1984
		340.000 - 882.000	310 - 800	383 - 903	105 - 210	1961 - 2022
	Anzahl gesamt: 45, KP: 183.000 - 1.635.000 Marktanteil: Kreis 3,0 %, Südhessen 0,7 %					
Babenhausen	35	450.000	295	645	155	1976
		280.000 - 690.000	210 - 390	341 - 1.188	110 - 248	1960 - 2018
	Anzahl gesamt: 103, KP: 15.000 - 1.020.000 Marktanteil: Kreis 6,9 %, Südhessen 1,7 %					
Bickenbach	7	495.000	530	506	162	1980
		350.000 - 768.000	490 - 650	381 - 683	118 - 235	1970 - 1995
	Anzahl gesamt: 18, KP: 150.000 - 768.000 Marktanteil: Kreis 1,2 %, Südhessen 0,3 %					
Dieburg	22	555.000	425	622	171	1975
		250.000 - 783.000	320 - 600	330 - 881	110 - 250	1960 - 2012
	Anzahl gesamt: 50, KP: 157.000 - 1.120.000 Marktanteil: Kreis 3,4 %, Südhessen 0,8 %					
Eppertshausen	16	561.000	405	611	167	1976
		403.000 - 725.000	350 - 525	422 - 939	100 - 250	1960 - 1990
	Anzahl gesamt: 39, KP: 220.000 - 1.161.000 Marktanteil: Kreis 2,6 %, Südhessen 0,6 %					
Erzhausen	10	500.000	545	517	152	1971
		400.000 - 672.000	460 - 675	338 - 721	103 - 223	1960 - 1987
	Anzahl gesamt: 29, KP: 170.000 - 780.000 Marktanteil: Kreis 1,9 %, Südhessen 0,5 %					
Fischbachtal	12	469.000	175	612	149	1997
		271.000 - 745.000	90 - 230	331 - 942	130 - 180	1968 - 2019
	Anzahl gesamt: 32, KP: 79.000 - 1.434.000 Marktanteil: Kreis 2,1 %, Südhessen 0,5 %					
Griesheim	25	559.000	645	497	154	1975
		320.000 - 780.000	580 - 850	314 - 771	104 - 210	1960 - 2010
	Anzahl gesamt: 72, KP: 105.000 - 995.000 Marktanteil: Kreis 4,8 %, Südhessen 1,2 %					
Groß-Bieberau	18	425.000	255	665	170	1979
		290.000 - 580.000	150 - 350	360 - 1.047	105 - 240	1960 - 2012
	Anzahl gesamt: 41, KP: 100.000 - 720.000 Marktanteil: Kreis 2,7 %, Südhessen 0,7 %					
Groß-Umstadt	48	437.000	285	694	154	1976
		195.000 - 775.000	110 - 460	331 - 1.411	100 - 240	1960 - 2012
	Anzahl gesamt: 124, KP: 75.000 - 1.899.000 Marktanteil: Kreis 8,3 %, Südhessen 2,0 %					
Groß-Zimmern	26	479.000	295	630	160	1975
		260.000 - 700.000	220 - 400	382 - 989	101 - 250	1963 - 2007
	Anzahl gesamt: 74, KP: 120.000 - 1.300.000 Marktanteil: Kreis 5,0 %, Südhessen 1,2 %					
Messel	5	563.000	390	577	160	1985
		448.000 - 699.000	370 - 480	400 - 761	138 - 195	1966 - 2016
	Anzahl gesamt: 20, KP: 170.000 - 775.000 Marktanteil: Kreis 1,3 %, Südhessen 0,3 %					
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022						

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	13	335.000	175	691	158	1975
		220.000 - 480.000	110 - 220	333 - 1.011	100 - 220	1963 - 1984
	Anzahl gesamt: 40, KP: 55.000 - 844.000 Marktanteil: Kreis 2,7 %, Südhessen 0,6 %					
Mühlthal	25	633.000	515	639	172	1979
		310.000 - 1.469.000	230 - 1.000	302 - 984	105 - 248	1961 - 2021
	Anzahl gesamt: 77, KP: 220.000 - 1.495.000 Marktanteil: Kreis 5,2 %, Südhessen 1,2 %					
Münster (Hessen)	31	493.000	365	555	169	1978
		320.000 - 795.000	310 - 460	339 - 1.066	100 - 240	1960 - 2011
	Anzahl gesamt: 62, KP: 240.000 - 1.110.000 Marktanteil: Kreis 4,2 %, Südhessen 1,0 %					
Ober-Ramstadt	34	450.000	330	605	161	1976
		208.000 - 640.000	210 - 470	323 - 1.150	100 - 225	1960 - 2010
	Anzahl gesamt: 84, KP: 96.000 - 834.000 Marktanteil: Kreis 5,6 %, Südhessen 1,4 %					
Otzberg	20	371.000	205	731	171	1976
		210.000 - 605.000	160 - 250	300 - 1.399	104 - 250	1960 - 2017
	Anzahl gesamt: 52, KP: 50.000 - 720.000 Marktanteil: Kreis 3,5 %, Südhessen 0,8 %					
Pfungstadt	33	490.000	405	516	158	1978
		250.000 - 920.000	270 - 650	320 - 844	100 - 250	1960 - 2018
	Anzahl gesamt: 95, KP: 155.000 - 920.000 Marktanteil: Kreis 6,4 %, Südhessen 1,5 %					
Reinheim	41	436.000	305	622	163	1979
		260.000 - 565.000	210 - 420	301 - 1.038	114 - 230	1960 - 2022
	Anzahl gesamt: 114, KP: 50.000 - 1.085.000 Marktanteil: Kreis 7,6 %, Südhessen 1,8 %					
Roßdorf	21	549.000	425	655	172	1975
		200.000 - 943.000	360 - 625	311 - 1.442	100 - 250	1960 - 1999
	Anzahl gesamt: 73, KP: 105.000 - 950.000 Marktanteil: Kreis 4,9 %, Südhessen 1,2 %					
Schaaheim	12	402.000	250	594	142	1976
		165.000 - 520.000	170 - 280	311 - 820	100 - 193	1961 - 2008
	Anzahl gesamt: 53, KP: 85.000 - 772.000 Marktanteil: Kreis 3,6 %, Südhessen 0,9 %					
Seeheim- Jugenheim	35	626.000	580	631	159	1977
		275.000 - 1.050.000	240 - 825	372 - 1.070	108 - 228	1960 - 2021
	Anzahl gesamt: 98, KP: 135.000 - 2.400.000 Marktanteil: Kreis 6,6 %, Südhessen 1,6 %					
Weiterstadt	35	573.000	485	507	158	1982
		270.000 - 840.000	410 - 650	303 - 836	100 - 250	1960 - 2015
	Anzahl gesamt: 96, KP: 140.000 - 1.371.000 Marktanteil: Kreis 6,4 %, Südhessen 1,5 %					
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022						

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	435	519.000	445	560	152	1975
		191.000 - 950.000	220 - 900	300 - 1.228	100 - 250	1960 - 2020
	Anzahl gesamt: 1.144, KP: 50.000 - 5.309.000 Marktanteil: Südhessen 18,4 %					
Biebesheim am Rhein	10	451.000	295	569	143	1977
		285.000 - 679.000	270 - 330	436 - 681	105 - 180	1965 - 2015
	Anzahl gesamt: 38, KP: 145.000 - 1.066.000 Marktanteil: Kreis 3,3 %, Südhessen 0,6 %					
Bischofsheim	30	542.000	500	482	162	1972
		345.000 - 760.000	430 - 700	342 - 855	100 - 250	1960 - 1990
	Anzahl gesamt: 62, KP: 185.000 - 1.000.000 Marktanteil: Kreis 5,4 %, Südhessen 1,0 %					
Büttelborn	45	515.000	465	577	152	1976
		220.000 - 950.000	380 - 900	320 - 1.228	100 - 250	1960 - 2015
	Anzahl gesamt: 97, KP: 150.000 - 2.136.000 Marktanteil: Kreis 8,5 %, Südhessen 1,6 %					
Gernsheim	15	511.000	355	626	157	1979
		325.000 - 635.000	250 - 500	337 - 845	112 - 220	1961 - 2006
	Anzahl gesamt: 46, KP: 185.000 - 1.145.000 Marktanteil: Kreis 4,0 %, Südhessen 0,7 %					
Ginsheim- Gustavsburg	21	536.000	490	542	145	1976
		290.000 - 740.000	420 - 750	317 - 825	100 - 220	1960 - 2016
	Anzahl gesamt: 47, KP: 121.000 - 770.000 Marktanteil: Kreis 4,1 %, Südhessen 0,8 %					
Groß-Gerau	40	488.000	415	566	150	1973
		297.000 - 660.000	290 - 650	378 - 1.016	100 - 222	1960 - 1998
	Anzahl gesamt: 117, KP: 50.000 - 900.000 Marktanteil: Kreis 10,2 %, Südhessen 1,9 %					
Kelsterbach	9	627.000	640	502	162	1979
		400.000 - 855.000	600 - 780	308 - 840	108 - 230	1960 - 2013
	Anzahl gesamt: 37, KP: 150.000 - 1.870.000 Marktanteil: Kreis 3,2 %, Südhessen 0,6 %					
Mörfelden- Walldorf	40	622.000	590	571	154	1974
		366.000 - 949.000	460 - 900	309 - 885	100 - 245	1960 - 2012
	Anzahl gesamt: 124, KP: 140.000 - 5.309.000 Marktanteil: Kreis 10,8 %, Südhessen 2,0 %					
Nauheim	23	517.000	475	495	155	1976
		350.000 - 718.000	420 - 650	347 - 749	100 - 228	1960 - 1990
	Anzahl gesamt: 63, KP: 210.000 - 820.000 Marktanteil: Kreis 5,5 %, Südhessen 1,0 %					
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Groß-Gerau, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022						

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	532.000	480	541	150	1976
		330.000 - 798.000	400 - 625	311 - 915	101 - 200	1960 - 2010
	Anzahl gesamt: 41, KP: 210.000 - 798.000					

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	232	302.000	120	784	160	1979
		100.000 - 545.000	30 - 190	312 - 1.487	100 - 250	1960 - 2020
	Anzahl gesamt: 886, KP: 10.000 - 1.090.000 Marktanteil: Südhessen 14,3 %					
Bad König	22	297.000	130	759	171	1975
		149.000 - 479.000	50 - 190	364 - 1.450	100 - 246	1960 - 2003
	Anzahl gesamt: 93, KP: 44.000 - 790.000 Marktanteil: Kreis 10,5 %, Südhessen 1,5 %					
Brensbach	12	283.000	115	616	156	1980
		120.000 - 370.000	70 - 140	345 - 902	100 - 236	1960 - 2016
	Anzahl gesamt: 61, KP: 30.000 - 610.000 Marktanteil: Kreis 6,9 %, Südhessen 1,0 %					
Breuberg	8	225.000	110	732	150	1970
		112.000 - 340.000	75 - 130	330 - 1.227	100 - 240	1960 - 1980
	Anzahl gesamt: 43, KP: 64.000 - 890.000 Marktanteil: Kreis 4,9 %, Südhessen 0,7 %					
Brombachtal	19	295.000	85	898	162	1978
		190.000 - 450.000	70 - 105	458 - 1.337	100 - 250	1961 - 1999
	Anzahl gesamt: 49, KP: 20.000 - 575.000 Marktanteil: Kreis 5,5 %, Südhessen 0,8 %					
Erbach	32	337.000	150	713	155	1982
		140.000 - 518.000	55 - 185	326 - 1.212	106 - 240	1960 - 2020
	Anzahl gesamt: 112, KP: 55.000 - 1.090.000 Marktanteil: Kreis 12,6 %, Südhessen 1,8 %					
Fränkisch- Crumbach	9	368.000	155	670	174	1989
		200.000 - 545.000	145 - 175	333 - 1.392	120 - 230	1973 - 2001
	Anzahl gesamt: 21, KP: 95.000 - 810.000 Marktanteil: Kreis 2,4 %, Südhessen 0,3 %					
Höchst im Odenwald	28	327.000	130	813	177	1981
		180.000 - 508.000	60 - 170	319 - 1.403	110 - 250	1960 - 2006
	Anzahl gesamt: 91, KP: 22.000 - 932.000 Marktanteil: Kreis 10,3 %, Südhessen 1,5 %					
Lützelbach	13	270.000	90	925	163	1978
		100.000 - 453.000	65 - 115	639 - 1.471	113 - 246	1960 - 2013
	Anzahl gesamt: 51, KP: 10.000 - 764.000 Marktanteil: Kreis 5,8 %, Südhessen 0,8 %					
Michelstadt	42	301.000	140	709	146	1975
		128.000 - 529.000	45 - 190	416 - 1.171	100 - 225	1960 - 2003
	Anzahl gesamt: 128, KP: 30.000 - 960.000 Marktanteil: Kreis 14,4 %, Südhessen 2,1 %					
Mossautal	10	296.000	60	1211	160	1982
		183.000 - 400.000	45 - 80	783 - 1.487	114 - 200	1960 - 2004
	Anzahl gesamt: 38, KP: 138.000 - 922.000 Marktanteil: Kreis 4,3 %, Südhessen 0,6 %					
Oberzent	18	246.000	60	892	162	1984
		150.000 - 335.000	30 - 80	502 - 1.478	100 - 240	1967 - 2003
	Anzahl gesamt: 128, KP: 20.000 - 650.000 Marktanteil: Kreis 14,4 %, Südhessen 2,1 %					
Reichelsheim/ Odenwald	19	309.000	125	702	160	1980
		128.000 - 485.000	50 - 170	312 - 1.268	100 - 250	1960 - 2018
	Anzahl gesamt: 71, KP: 15.000 - 795.000 Marktanteil: Kreis 8,0 %, Südhessen 1,1 %					
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022						

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	332	639.000	605	563	164	1977
		244.000 - 1.351.000	300 - 1.275	302 - 1.189	100 - 250	1960 - 2023
	Anzahl gesamt: 1.081, KP: 30.000 - 3.850.000		Marktanteil: Südhessen 17,4 %			
Dietzenbach	27	636.000	515	599	160	1979
		310.000 - 1.050.000	420 - 675	306 - 994	105 - 224	1960 - 2011
	Anzahl gesamt: 75, KP: 60.000 - 1.252.000		Marktanteil: Kreis 6,9 %, Südhessen 1,2 %			
Dreieich	36	748.000	835	507	165	1978
		400.000 - 1.260.000	550 - 1.100	324 - 933	105 - 220	1960 - 2023
	Anzahl gesamt: 163, KP: 199.000 - 3.850.000		Marktanteil: Kreis 15,1 %, Südhessen 2,6 %			
Egelsbach	10	684.000	780	552	148	1977
		532.000 - 790.000	620 - 1.000	302 - 786	105 - 220	1960 - 2014
	Anzahl gesamt: 50, KP: 180.000 - 1.747.000		Marktanteil: Kreis 4,6 %, Südhessen 0,8 %			
Hainburg	17	473.000	405	468	170	1976
		244.000 - 662.000	300 - 500	335 - 662	124 - 220	1960 - 1998
	Anzahl gesamt: 63, KP: 100.000 - 1.240.000		Marktanteil: Kreis 5,8 %, Südhessen 1,0 %			
Heusenstamm	20	797.000	730	603	172	1977
		472.000 - 1.351.000	600 - 1.000	318 - 1.001	100 - 250	1961 - 2009
	Anzahl gesamt: 55, KP: 200.000 - 1.610.000		Marktanteil: Kreis 5,1 %, Südhessen 0,9 %			
Langen (Hessen)	22	751.000	785	591	146	1977
		500.000 - 1.130.000	600 - 1.275	304 - 844	100 - 196	1960 - 1996
	Anzahl gesamt: 83, KP: 30.000 - 1.754.000		Marktanteil: Kreis 7,7 %, Südhessen 1,3 %			
Mainhausen	18	531.000	495	562	167	1978
		300.000 - 1.286.000	400 - 650	404 - 770	110 - 225	1960 - 2020
	Anzahl gesamt: 55, KP: 150.000 - 1.286.000		Marktanteil: Kreis 5,1 %, Südhessen 0,9 %			
Mühlheim am Main	18	554.000	590	598	162	1973
		397.000 - 749.000	470 - 700	443 - 945	107 - 200	1960 - 1996
	Anzahl gesamt: 74, KP: 60.000 - 1.543.000		Marktanteil: Kreis 6,8 %, Südhessen 1,2 %			
Neu-Isenburg	10	699.000	690	608	182	1974
		450.000 - 950.000	500 - 900	302 - 868	125 - 224	1960 - 2013
	Anzahl gesamt: 41, KP: 365.000 - 1.575.000		Marktanteil: Kreis 3,8 %, Südhessen 0,7 %			
Obertshausen	12	584.000	585	517	169	1973
		470.000 - 700.000	550 - 750	349 - 696	122 - 230	1960 - 2009
	Anzahl gesamt: 57, KP: 200.000 - 1.450.000		Marktanteil: Kreis 5,3 %, Südhessen 0,9 %			
Rödermark	55	594.000	510	578	165	1977
		312.000 - 990.000	410 - 650	315 - 1.189	100 - 245	1961 - 2022
	Anzahl gesamt: 142, KP: 155.000 - 1.500.000		Marktanteil: Kreis 13,1 %, Südhessen 2,3 %			
Rodgau	53	627.000	550	562	163	1978
		340.000 - 1.222.000	430 - 725	303 - 1.063	106 - 245	1960 - 2020
	Anzahl gesamt: 143, KP: 150.000 - 1.400.000		Marktanteil: Kreis 13,2 %, Südhessen 2,3 %			
Seligenstadt	34	628.000	580	568	172	1981
		280.000 - 1.010.000	420 - 800	349 - 906	110 - 250	1960 - 2013
	Anzahl gesamt: 80, KP: 130.000 - 1.801.000		Marktanteil: Kreis 7,4 %, Südhessen 1,3 %			
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Offenbach, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022						

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	201	451.000	445	285	137	1993
		145.000 - 789.000	115 - 1.000	150 - 665	82 - 200	1960 - 2022
	Anzahl gesamt: 401, KP: 109.000 - 935.000 Marktanteil: Südhessen 18,5 %					
Abtsteinach	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: < 3					
Bensheim	45	496.000	635	303	135	1983
		269.000 - 789.000	420 - 1.000	151 - 665	90 - 185	1960 - 2014
	Anzahl gesamt: 85, KP: 205.000 - 935.000 Marktanteil: Kreis 21,2 %, Südhessen 3,9 %					
Biblis	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 3, KP: 327.000 - 560.000 Marktanteil: Kreis 0,7 %, Südhessen 0,1 %					
Birkenau	13	425.000	265	337	130	2001
		235.000 - 609.000	180 - 380	178 - 484	105 - 167	1974 - 2021
	Anzahl gesamt: 22, KP: 194.000 - 609.000 Marktanteil: Kreis 5,5 %, Südhessen 1,0 %					
Bürstadt	6	463.000	295	317	153	1997
		278.000 - 625.000	260 - 350	258 - 516	120 - 177	1982 - 2006
	Anzahl gesamt: 13, KP: 240.000 - 679.000 Marktanteil: Kreis 3,2 %, Südhessen 0,6 %					
Einhausen	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 7, KP: 180.000 - 660.000 Marktanteil: Kreis 1,7 %, Südhessen 0,3 %					
Fürth (Odenwald)	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 7, KP: 145.000 - 409.000 Marktanteil: Kreis 1,7 %, Südhessen 0,3 %					
Gorxheimertal	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 3, KP: 280.000 - 566.000 Marktanteil: Kreis 0,7 %, Südhessen 0,1 %					
Grasellenbach	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: < 3					
Groß-Rohrheim	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: < 3					
Heppenheim	49	475.000	465	243	137	2009
		270.000 - 693.000	180 - 700	150 - 469	85 - 184	1962 - 2022
	Anzahl gesamt: 68, KP: 190.000 - 715.000 Marktanteil: Kreis 17,0 %, Südhessen 3,1 %					
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Bergstraße, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022						

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					
Lampertheim	29	372.000	320	288	125	1978
		235.000 - 547.000	250 - 440	154 - 441	82 - 180	1961 - 2007
	Anzahl gesamt: 68, KP: 170.000 - 651.000 Marktanteil: Kreis 17,0 %, Südhessen 3,1 %					
Lautertal (Odenwald)	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 4, KP: 318.000 - 534.000 Marktanteil: Kreis 1,0 %, Südhessen 0,2 %					
Lindenfels	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: < 3					
Lorsch	14	489.000	415	289	138	1996
		290.000 - 730.000	300 - 550	191 - 380	94 - 180	1975 - 2020
	Anzahl gesamt: 32, KP: 278.000 - 743.000 Marktanteil: Kreis 8,0 %, Südhessen 1,5 %					
Mörlenbach	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 3, KP: 250.000 - 502.000 Marktanteil: Kreis 0,7 %, Südhessen 0,2 %					
Neckarsteinach	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 6, KP: 191.000 - 620.000 Marktanteil: Kreis 1,5 %, Südhessen 0,3 %					
Rimbach	5	322.000	225	322	151	1997
		265.000 - 390.000	160 - 280	231 - 389	116 - 183	1978 - 2021
	Anzahl gesamt: 16, KP: 189.000 - 420.000 Marktanteil: Kreis 4,0 %, Südhessen 0,7 %					
Viernheim	20	508.000	525	262	149	1998
		370.000 - 665.000	350 - 675	168 - 393	97 - 200	1968 - 2022
	Anzahl gesamt: 43, KP: 300.000 - 800.000 Marktanteil: Kreis 10,7 %, Südhessen 2,0 %					
Wald- Michelbach	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: < 3					
Zwingenberg	7	482.000	445	254	141	1994
		357.000 - 780.000	320 - 600	217 - 308	112 - 178	1970 - 2022
	Anzahl gesamt: 13, KP: 185.000 - 780.000 Marktanteil: Kreis 3,2 %, Südhessen 0,6 %					
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Bergstraße, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022						

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	257	501.000	490	294	139	1994
		172.000 - 864.000	170 - 900	153 - 697	80 - 200	1960 - 2023
	Anzahl gesamt: 487, KP: 80.000 - 950.000					
Alsbach- Hähnlein	3	705.000	480	373	153	1996
		649.000 - 767.000	310 - 725	248 - 438	107 - 200	1977 - 2022
	Anzahl gesamt: 20, KP: 145.000 - 849.000					
Babenhausen	6	366.000	330	429	134	1983
		240.000 - 594.000	280 - 340	190 - 577	94 - 179	1978 - 2001
	Anzahl gesamt: 19, KP: 240.000 - 682.000					
Bickenbach	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: < 3					
Dieburg	27	406.000	460	299	118	1981
		190.000 - 689.000	350 - 600	157 - 600	80 - 180	1960 - 2018
	Anzahl gesamt: 44, KP: 190.000 - 689.000					
Eppertshausen	6	351.000	410	388	127	1974
		291.000 - 450.000	390 - 500	222 - 644	120 - 149	1961 - 1996
	Anzahl gesamt: 12, KP: 218.000 - 587.000					
Erzhausen	6	489.000	515	280	131	1995
		304.000 - 571.000	470 - 575	155 - 458	110 - 149	1978 - 2013
	Anzahl gesamt: 11, KP: 304.000 - 649.000					
Fischbachtal	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: < 3					
Griesheim	40	635.000	715	262	149	2010
		388.000 - 864.000	510 - 875	174 - 523	83 - 199	1970 - 2023
	Anzahl gesamt: 61, KP: 220.000 - 864.000					
Groß-Biebau	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: < 3					
Groß-Umstadt	15	364.000	320	326	136	1989
		172.000 - 567.000	180 - 380	176 - 605	103 - 180	1960 - 2017
	Anzahl gesamt: 26, KP: 172.000 - 567.000					
Groß-Zimmern	10	440.000	325	264	140	1996
		270.000 - 639.000	310 - 370	195 - 395	90 - 193	1976 - 2013
	Anzahl gesamt: 27, KP: 270.000 - 652.000					
Messel	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 3, KP: 200.000 - 560.000					
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022						

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					
Mühlthal	25	640.000	600	288	152	2010
		420.000 - 806.000	230 - 900	205 - 370	125 - 180	1971 - 2022
	Anzahl gesamt: 35, KP: 270.000 - 950.000 Marktanteil: Kreis 7,2 %, Südhessen 1,6 %					
Münster (Hessen)	14	444.000	380	247	135	1996
		286.000 - 640.000	310 - 500	161 - 330	105 - 185	1965 - 2015
	Anzahl gesamt: 25, KP: 286.000 - 696.000 Marktanteil: Kreis 5,1 %, Südhessen 1,2 %					
Ober-Ramstadt	12	462.000	350	306	135	1995
		265.000 - 627.000	260 - 470	224 - 487	100 - 168	1960 - 2014
	Anzahl gesamt: 24, KP: 195.000 - 660.000 Marktanteil: Kreis 4,9 %, Südhessen 1,1 %					
Otzberg	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 3, KP: 250.000 - 440.000 Marktanteil: Kreis 0,6 %, Südhessen 0,1 %					
Pfungstadt	6	431.000	450	274	137	1987
		300.000 - 533.000	310 - 550	211 - 356	120 - 160	1974 - 2002
	Anzahl gesamt: 19, KP: 260.000 - 607.000 Marktanteil: Kreis 3,9 %, Südhessen 0,9 %					
Reinheim	5	346.000	280	339	111	1981
		280.000 - 428.000	230 - 320	209 - 529	83 - 138	1960 - 2014
	Anzahl gesamt: 14, KP: 280.000 - 636.000 Marktanteil: Kreis 2,9 %, Südhessen 0,6 %					
Roßdorf	27	555.000	470	327	150	1995
		260.000 - 744.000	340 - 625	185 - 684	105 - 182	1967 - 2022
	Anzahl gesamt: 43, KP: 260.000 - 744.000 Marktanteil: Kreis 8,8 %, Südhessen 2,0 %					
Schaaheim	4	322.000	260	255	147	1992
		270.000 - 425.000	170 - 300	198 - 364	120 - 170	1985 - 1999
	Anzahl gesamt: 8, KP: 80.000 - 425.000 Marktanteil: Kreis 1,6 %, Südhessen 0,4 %					
Seeheim- Jugenheim	18	493.000	615	271	139	1986
		270.000 - 736.000	240 - 825	183 - 404	86 - 185	1971 - 2018
	Anzahl gesamt: 39, KP: 249.000 - 770.000 Marktanteil: Kreis 8,0 %, Südhessen 1,8 %					
Weiterstadt	28	489.000	475	270	136	1990
		338.000 - 645.000	410 - 625	154 - 517	106 - 167	1972 - 2020
	Anzahl gesamt: 49, KP: 125.000 - 714.000 Marktanteil: Kreis 10,1 %, Südhessen 2,3 %					
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022						

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	188	491.000	505	300	135	1989
		185.000 - 841.000	280 - 975	150 - 642	80 - 200	1960 - 2023
	Anzahl gesamt: 400, KP: 90.000 - 1.075.000					
Biebesheim am Rhein	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 5, KP: 210.000 - 629.000					
Bischofsheim	6	493.000	545	302	133	1979
		400.000 - 598.000	510 - 650	202 - 398	119 - 156	1960 - 1990
	Anzahl gesamt: 13, KP: 195.000 - 820.000					
Büttelborn	9	524.000	570	257	139	2004
		302.000 - 695.000	380 - 900	177 - 558	109 - 200	1971 - 2023
	Anzahl gesamt: 27, KP: 302.000 - 899.000					
Gernsheim	9	347.000	400	334	119	1974
		185.000 - 537.000	370 - 525	201 - 540	101 - 147	1960 - 1986
	Anzahl gesamt: 22, KP: 110.000 - 697.000					
Ginsheim- Gustavsburg	7	456.000	495	304	128	1980
		310.000 - 585.000	420 - 600	225 - 438	80 - 180	1963 - 1998
	Anzahl gesamt: 29, KP: 90.000 - 675.000					
Groß-Gerau	35	472.000	505	265	135	1992
		282.000 - 787.000	340 - 700	168 - 475	85 - 180	1960 - 2022
	Anzahl gesamt: 62, KP: 280.000 - 787.000					
Kelsterbach	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 9, KP: 465.000 - 852.000					
Mörfelden- Walldorf	39	491.000	620	318	128	1981
		297.000 - 740.000	500 - 900	160 - 642	80 - 180	1960 - 2022
	Anzahl gesamt: 63, KP: 200.000 - 1.075.000					
Nauheim	7	465.000	530	211	124	1989
		365.000 - 570.000	420 - 625	153 - 349	98 - 170	1979 - 2003
	Anzahl gesamt: 18, KP: 250.000 - 630.000					
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Groß-Gerau, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022						

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	8	527.000	475	205	134	1998
		429.000 - 699.000	400 - 600	150 - 268	108 - 190	1994 - 1999
	Anzahl gesamt: 29, KP: 280.000 - 750.000 Marktanteil: Kreis 7,3 %, Südhessen 1,3 %					
Riedstadt	15	471.000	365	324	137	2007
		325.000 - 613.000	330 - 480	175 - 632	105 - 182	1967 - 2022
	Anzahl gesamt: 24, KP: 151.000 - 613.000 Marktanteil: Kreis 6,0 %, Südhessen 1,1 %					
Rüsselsheim am Main	43	529.000	460	333	144	1986
		300.000 - 841.000	310 - 700	171 - 534	90 - 200	1961 - 2021
	Anzahl gesamt: 89, KP: 190.000 - 841.000 Marktanteil: Kreis 22,3 %, Südhessen 4,1 %					
Stockstadt am Rhein	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: <3 Marktanteil: Kreis 0,3 %, Südhessen 0,0 %					
Trebur	6	513.000	470	334	143	1986
		400.000 - 770.000	400 - 525	246 - 489	120 - 166	1964 - 2010
	Anzahl gesamt: 9, KP: 280.000 - 770.000 Marktanteil: Kreis 2,3 %, Südhessen 0,4 %					
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Groß-Gerau, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022						

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	23	237.000	150	395	124	1984
		145.000 - 405.000	65 - 185	221 - 695	80 - 190	1964 - 2009
	Anzahl gesamt: 81, KP: 24.000 - 495.000 Marktanteil: Südhessen 3,7 %					
Bad König	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 4, KP: 145.000 - 250.000 Marktanteil: Kreis 4,9 %, Südhessen 0,2 %					
Brensbach	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: < 3					
Breuberg	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 3, KP: 160.000 - 346.000 Marktanteil: Kreis 3,7 %, Südhessen 0,1 %					
Brombachtal	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: < 3					
Erbach	11	232.000	165	346	126	1988
		165.000 - 405.000	150 - 185	221 - 642	109 - 160	1966 - 2009
	Anzahl gesamt: 23, KP: 118.000 - 442.000 Marktanteil: Kreis 28,4 %, Südhessen 1,1 %					
Fränkisch- Crumbach	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: < 3					
Höchst im Odenwald	3	236.000	135	365	96	1984
		180.000 - 300.000	105 - 155	230 - 437	80 - 120	1970 - 1991
	Anzahl gesamt: 9, KP: 132.000 - 485.000 Marktanteil: Kreis 11,1 %, Südhessen 0,4 %					
Lützelbach	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 3, KP: 111.000 - 222.000 Marktanteil: Kreis 3,7 %, Südhessen 0,1 %					
Michelstadt	4	300.000	155	474	132	1987
		230.000 - 400.000	125 - 170	237 - 695	125 - 140	1974 - 1998
	Anzahl gesamt: 22, KP: 70.000 - 495.000 Marktanteil: Kreis 27,2 %, Südhessen 1,0 %					
Mossautal	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: < 3					
Oberzent	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: 8, KP: 24.000 - 225.000 Marktanteil: Kreis 9,9 %, Südhessen 0,4 %					
Reichelsheim/ Odenwald	< 3	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---
	Anzahl gesamt: < 3					
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022						

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	407	508.000	645	284	132	1984
		215.000 - 1.110.000	340 - 1.250	154 - 693	80 - 200	1960 - 2023
	Anzahl gesamt: 797, KP: 100.000 - 1.575.000 Marktanteil: Südhessen 36,8 %					
Dietzenbach	38	492.000	515	325	133	1980
		292.000 - 685.000	440 - 675	160 - 693	88 - 200	1964 - 2008
	Anzahl gesamt: 101, KP: 180.000 - 891.000 Marktanteil: Kreis 12,7 %, Südhessen 4,7 %					
Dreieich	51	570.000	850	303	130	1982
		349.000 - 1.110.000	550 - 1.250	155 - 638	87 - 190	1961 - 2018
	Anzahl gesamt: 109, KP: 100.000 - 1.575.000 Marktanteil: Kreis 13,7 %, Südhessen 5,0 %					
Egelsbach	21	444.000	735	297	128	1978
		250.000 - 605.000	560 - 1.000	190 - 492	86 - 179	1961 - 1999
	Anzahl gesamt: 37, KP: 180.000 - 689.000 Marktanteil: Kreis 4,6 %, Südhessen 1,7 %					
Hainburg	19	400.000	425	298	114	1975
		215.000 - 574.000	400 - 500	163 - 545	80 - 190	1962 - 1992
	Anzahl gesamt: 37, KP: 120.000 - 829.000 Marktanteil: Kreis 4,6 %, Südhessen 1,7 %					
Heusenstamm	33	509.000	780	270	133	1975
		320.000 - 699.000	570 - 1.000	181 - 557	92 - 170	1960 - 2020
	Anzahl gesamt: 65, KP: 200.000 - 875.000 Marktanteil: Kreis 8,2 %, Südhessen 3,0 %					
Langen (Hessen)	53	541.000	720	270	130	1984
		350.000 - 830.000	600 - 1.050	163 - 544	80 - 195	1960 - 2021
	Anzahl gesamt: 87, KP: 230.000 - 830.000 Marktanteil: Kreis 10,9 %, Südhessen 4,0 %					
Mainhausen	12	478.000	535	245	131	2009
		390.000 - 637.000	500 - 575	155 - 304	97 - 189	1985 - 2022
	Anzahl gesamt: 24, KP: 273.000 - 787.000 Marktanteil: Kreis 3,0 %, Südhessen 1,1 %					
Mühlheim am Main	13	483.000	575	275	127	1985
		295.000 - 695.000	340 - 750	180 - 476	80 - 165	1960 - 2005
	Anzahl gesamt: 30, KP: 200.000 - 925.000 Marktanteil: Kreis 3,8 %, Südhessen 1,4 %					
Neu-Isenburg	24	593.000	830	289	135	1982
		350.000 - 830.000	610 - 1.250	154 - 579	94 - 179	1960 - 2023
	Anzahl gesamt: 63, KP: 220.000 - 877.000 Marktanteil: Kreis 7,9 %, Südhessen 2,9 %					
Obertshausen	24	487.000	600	282	134	1984
		280.000 - 813.000	550 - 725	193 - 596	90 - 196	1960 - 2022
	Anzahl gesamt: 43, KP: 280.000 - 813.000 Marktanteil: Kreis 5,4 %, Südhessen 2,0 %					
Rödermark	33	466.000	475	292	134	1985
		329.000 - 612.000	440 - 625	172 - 487	89 - 176	1969 - 2017
	Anzahl gesamt: 67, KP: 100.000 - 750.000 Marktanteil: Kreis 8,4 %, Südhessen 3,1 %					
Rodgau	72	491.000	550	266	138	1988
		255.000 - 872.000	460 - 725	158 - 579	90 - 193	1960 - 2023
	Anzahl gesamt: 111, KP: 116.000 - 872.000 Marktanteil: Kreis 13,9 %, Südhessen 5,1 %					
Seligenstadt	14	573.000	600	269	152	2002
		479.000 - 678.000	440 - 775	185 - 373	121 - 184	1978 - 2021
	Anzahl gesamt: 23, KP: 344.000 - 678.000 Marktanteil: Kreis 2,9 %, Südhessen 1,1 %					
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Offenbach, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022						

5.3 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.

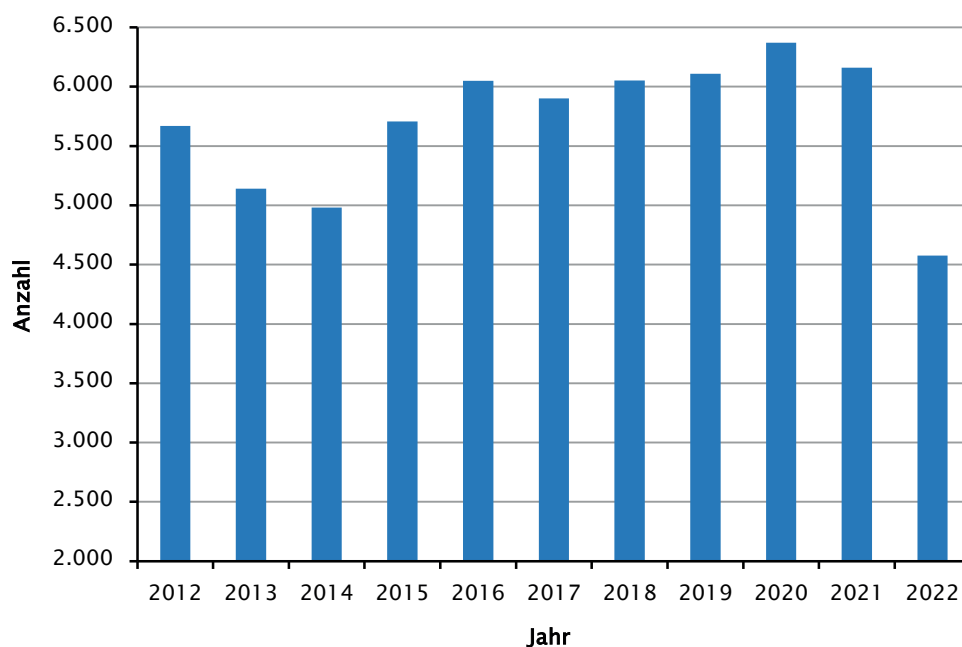
Der Nachfrageüberhang nach Wohnimmobilien der zurückliegenden Jahre veranlasste den Gutachterausschuss dazu, die bisher vorherrschende Meinung erneut auf den Prüfstand zu stellen. Aus diesem Grund wurden für die Erstellung dieses Immobilienmarktberichtes die Verkäufe von Eigenheimen in Fertigbauweise 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.

6 Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2022 wurden in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses 4.577 Vertragsgeschäfte für Wohnungs- und Teileigentum registriert. Das entspricht einem Anteil von rund 38 % am Gesamtaufkommen. Somit nimmt dieses Marktsegment weiter eine starke Rolle am südhessischen Immobilienmarkt ein.

Das Aufkommen lag in den zurückliegenden Jahren auf einem konstant hohen Niveau, ging jedoch im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahresniveau um rund 25 % und somit auf den niedrigsten Stand der letzten zehn Jahre zurück.

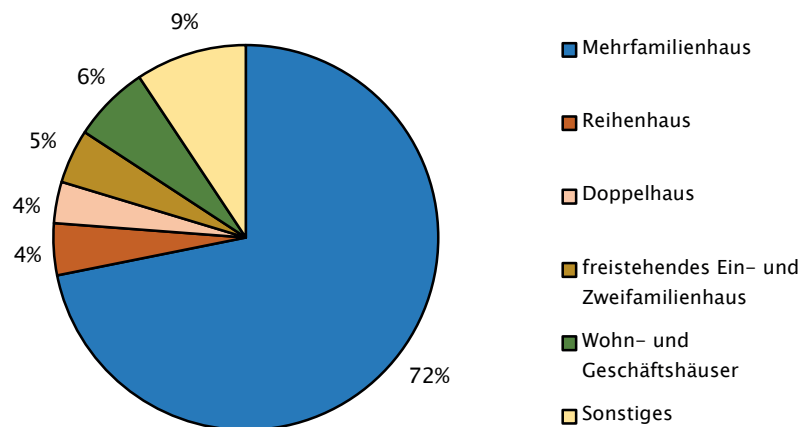


Die für eine detaillierte Auswertung notwendigen Angaben sind in den meisten Kaufverträgen nicht enthalten. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses versucht daher fehlende Angaben (z. B. Wohnungsgröße) durch Fragebögen, die an die Käufer versendet werden, zu ermitteln. Der Rücklauf der Fragebögen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

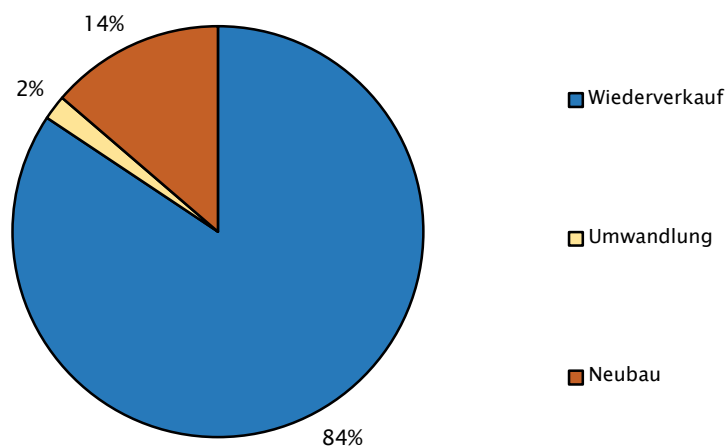
Angaben zum Preisniveau von neuen und wiederverkauften Eigentumswohnungen sind dem Kapitel 9 „Vergleichsfaktoren“ zu entnehmen.

6.1 Verteilung der Wohnungs- und Teileigentumsobjekte

Die folgende Grafik zeigt die Verteilung nach Gebäudetypen der im Jahr 2022 registrierten Vertragsgeschäfte von Wohnungs- und Teileigentum:



Verteilung nach Kategorien der im Jahr 2022 registrierten Vertragsgeschäfte von Wohnungs- und Teileigentum:



6.2 Mittleres Preisniveau von Eigentumswohnungen

Nachfolgend werden die aus den Kaufpreisen der Jahre 2020 bis 2022 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 Auswerteergebnisse erfolgt gemeindeweise für die fünf südhessischen Landkreise. Dies ermöglicht dem Nutzer eine Orientierung im Preisgefüge, zeigt Vergleiche auf und gibt einen Überblick über den regional teilweise sehr heterogenen Immobilienmarkt.

Als auswertbare Kauffälle wurden dabei nur solche Kaufpreise herangezogen, bei denen die Angaben zu den wertbeeinflussenden Merkmalen (Baujahr, Wohnfläche, 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	2020 - 2022	2020 - 2022
Baujahre	2018 - 2023	1960 - 2018
Wohnfläche m ²	40 - 200	40 - 200
Anzahl der Wohneinheiten im Objekt	3 - 12	3 - 12
Selektionskriterien für neugebaute und wiederverkaufte Eigentumswohnungen für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim		

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

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

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	130	3.750 2.410 - 5.420	370 120 - 700	93 43 - 187
Abtsteinach	< 3	---	---	---
Bensheim	22	4.010 3.240 - 5.420	571 520 - 650	96 63 - 141
Biblis	4	2.810 2.530 - 3.100	200 200 - 200	96 74 - 117
Birkenau	7	3.680 3.320 - 3.980	250 210 - 280	101 68 - 131
Bürstadt	5	3.480 2.940 - 4.200	230 230 - 230	108 79 - 133
Einhausen	10	3.830 3.540 - 4.380	370 340 - 390	101 72 - 152
Fürth (Odenwald)	12	3.760 3.050 - 4.230	162 160 - 180	73 55 - 149
Gorxheimertal	< 3	---	---	---
Grasellenbach	< 3	---	---	---
Groß-Rohrheim	< 3	---	---	---
Heppenheim	25	4.240 3.250 - 5.050	413 120 - 600	85 43 - 151
Hirschhorn (Neckar)	< 3	---	---	---
Lampertheim	8	3.620 2.920 - 3.980	271 210 - 300	96 67 - 156
Lautertal (Odenwald)	3	3.290 3.150 - 3.400	190 190 - 190	113 95 - 122
Lindenfels	< 3	---	---	---
Lorsch	11	3.330 2.740 - 3.700	390 330 - 400	90 64 - 125
Mörlenbach	< 3	---	---	---
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Bergstraße, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022				

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	m²
		von - bis	von - bis	von - bis
Neckarsteinach	< 3	---	---	---
		---	---	---
Rimbach	< 3	---	---	---
		---	---	---
Viernheim	14	3.760	497	100
		2.590 - 4.130	480 - 500	50 - 187
Wald- Michelbach	6	2.810	125	78
		2.410 - 2.930	125 - 125	69 - 83
Zwingenberg	< 3	---	---	---
		---	---	---
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Bergstraße, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022				

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	190	4.180	436	97
		2.730 - 6.550	150 - 800	50 - 185
Alsbach- Hähnlein	14	3.910	351	100
		3.580 - 4.310	310 - 450	72 - 133
Babenhausen	< 3	---	---	---
		---	---	---
Bickenbach	< 3	---	---	---
		---	---	---
Dieburg	13	4.330	433	82
		3.740 - 5.340	320 - 625	50 - 131
Eppertshausen	5	3.980	458	131
		3.540 - 4.600	390 - 500	89 - 183
Erzhausen	7	4.170	460	99
		3.920 - 4.500	460 - 460	85 - 121
Fischbachtal	5	4.110	150	75
		3.940 - 4.360	150 - 150	58 - 96
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022				

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	23	4.640	614	93
		3.500 - 5.910	480 - 800	52 - 183
Groß-Biebrau	< 3	---	---	---
		---	---	---
Groß-Umstadt	22	4.150	343	106
		3.530 - 4.850	300 - 360	65 - 169
Groß-Zimmern	< 3	---	---	---
		---	---	---
Messel	11	4.160	388	85
		3.200 - 4.980	310 - 480	62 - 109
Modautal	< 3	---	---	---
		---	---	---
Mühlthal	< 3	---	---	---
		---	---	---
Münster (Hessen)	11	3.310	365	106
		2.860 - 4.150	310 - 370	90 - 120
Ober-Ramstadt	3	3.590	373	139
		3.490 - 3.650	340 - 440	124 - 160
Otzberg	< 3	---	---	---
		---	---	---
Pfungstadt	22	4.090	454	93
		3.740 - 4.480	260 - 550	56 - 118
Reinheim	8	3.640	320	91
		3.070 - 3.890	320 - 320	66 - 114
Roßdorf	21	4.720	488	101
		3.960 - 5.300	410 - 600	61 - 185
Schaaheim	9	2.930	280	94
		2.730 - 3.200	280 - 280	74 - 120
Seeheim- Jugenheim	11	4.640	600	91
		4.070 - 5.100	600 - 600	56 - 141
Weiterstadt	< 3	---	---	---
		---	---	---
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022				

Mittleres Preisniveau für neugebaute Eigentumswohnungen für den Bereich des Kreises Groß-Gerau				
Kreis / Gemeinde/Stadt	Anzahl aus- wertbarer Kauffälle	Ø Wohnflächenpreis	Ø BRW	Ø Wohn- fläche m²
		€/m² von - bis	€/m² von - bis	m² von - bis
Kreis Groß-Gerau	174	4.400 3.030 - 6.390	507 170 - 900	93 51 - 190
Biebesheim am Rhein	5	3.550 3.500 - 3.710	270 270 - 270	76 57 - 95
Bischofsheim	17	4.610 3.730 - 5.610	456 430 - 650	83 51 - 126
Büttelborn	12	3.900 3.030 - 4.290	422 170 - 600	100 55 - 143
Gernsheim	7	4.080 3.390 - 4.580	380 240 - 420	88 60 - 110
Ginsheim- Gustavsburg	16	4.400 3.540 - 5.120	512 460 - 650	98 65 - 176
Groß-Gerau	9	3.810 3.100 - 4.450	422 330 - 480	92 68 - 127
Kelsterbach	15	5.010 4.050 - 6.070	679 460 - 825	95 59 - 190
Mörfelden- Walldorf	30	4.870 3.880 - 6.390	630 460 - 900	95 52 - 137
Nauheim	20	4.010 3.330 - 5.140	491 380 - 650	103 61 - 138
Raunheim	< 3	---	---	---
Riedstadt	< 3	---	---	---
Rüsselsheim am Main	39	4.480 3.380 - 5.410	483 370 - 600	88 55 - 135
Stockstadt am Rhein	< 3	---	---	---
Trebur	< 3	---	---	---
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Groß-Gerau, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022				

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 von - bis	€/m² von - bis	m² von - bis
Odenwaldkreis	26	3.000 1.960 - 3.430	147 130 - 165	87 65 - 116
Bad König	9	3.210 3.180 - 3.320	130 130 - 130	88 73 - 92
Brensbach	< 3	---	---	---
Breuberg	< 3	---	---	---
Brombachtal	< 3	---	---	---
Erbach	17	2.890 1.960 - 3.430	156 140 - 165	87 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 2020 bis 2022				

Mittleres Preisniveau für neugebaute Eigentumswohnungen für den Bereich des Kreises Offenbach				
Kreis / Gemeinde/Stadt	Anzahl aus- wertbarer Kauffälle	Ø Wohnflächenpreis	Ø BRW	Ø Wohn- fläche m²
		€/m²	€/m²	
		von - bis	von - bis	von - bis
Kreis Offenbach	317	4.500	572	93
		2.800 - 6.040	330 - 1.250	43 - 190
Dietzenbach	29	4.430	405	94
		3.420 - 5.590	370 - 520	67 - 184
Dreieich	31	5.210	778	114
		4.480 - 5.990	700 - 1.050	58 - 177
Egelsbach	27	4.710	635	95
		3.310 - 5.530	490 - 850	53 - 153
Hainburg	8	4.450	395	97
		3.620 - 4.990	360 - 440	64 - 111
Heusenstamm	18	5.070	615	94
		3.460 - 5.730	570 - 750	57 - 150
Langen (Hessen)	7	5.450	743	98
		4.950 - 5.890	600 - 850	79 - 126
Mainhausen	3	3.370	533	78
		3.200 - 3.650	500 - 550	63 - 85
Mühlheim am Main	36	4.170	499	87
		3.130 - 5.470	380 - 750	54 - 147
Neu-Isenburg	5	5.450	934	111
		4.470 - 6.040	720 - 1.250	62 - 190
Obertshausen	32	4.410	582	92
		3.900 - 5.080	550 - 675	50 - 156
Rödermark	17	4.290	442	96
		3.880 - 4.760	410 - 575	71 - 173
Rodgau	70	4.120	538	86
		2.800 - 5.150	330 - 675	43 - 149
Seligenstadt	34	4.580	616	90
		3.660 - 6.000	510 - 850	55 - 137
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Offenbach, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022				

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	294	2.630	384	91	1990
		830 - 5.220	70 - 1.050	43 - 200	1962 - 2018
Abtsteinach	< 3	---	---	---	---
		---	---	---	---
Bensheim	62	3.070	556	91	1990
		1.020 - 5.220	190 - 1.050	46 - 186	1962 - 2018
Biblis	11	2.570	191	74	1990
		1.780 - 3.240	125 - 280	43 - 102	1964 - 2017
Birkenau	9	2.170	202	124	1990
		1.340 - 2.900	145 - 220	98 - 155	1968 - 2002
Bürstadt	13	2.830	291	101	2000
		1.760 - 4.570	230 - 370	71 - 190	1975 - 2018
Einhausen	5	2.940	394	86	2000
		2.230 - 4.040	370 - 440	58 - 123	1992 - 2017
Fürth (Odenwald)	6	1.890	203	98	1980
		1.490 - 2.390	170 - 220	77 - 113	1973 - 1997
Gorxheimertal	5	1.860	218	95	1980
		1.450 - 2.530	190 - 250	55 - 154	1970 - 1994
Grasellenbach	< 3	---	---	---	---
		---	---	---	---
Groß-Rohrheim	< 3	---	---	---	---
		---	---	---	---
Heppenheim	16	2.350	288	90	1990
		1.350 - 3.820	110 - 550	47 - 126	1970 - 2011
Hirschhorn (Neckar)	4	1.840	173	97	1980
		1.460 - 2.120	135 - 185	63 - 124	1967 - 2003
Lampertheim	43	2.460	334	85	1990
		1.200 - 4.260	190 - 550	58 - 162	1963 - 2013
Lautertal (Odenwald)	4	2.060	208	112	1990
		1.570 - 3.040	170 - 260	98 - 135	1969 - 1998
Lindenfels	< 3	---	---	---	---
		---	---	---	---
Lorsch	10	2.860	433	112	2000
		2.340 - 3.440	390 - 525	62 - 180	1985 - 2004
Mörlenbach	9	2.340	206	96	1990
		1.610 - 3.070	155 - 260	65 - 134	1975 - 2004
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Bergstraße, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022					

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	12	2.980	190	90	1990
		1.900 - 3.850	190 - 190	54 - 167	1974 - 1997
Rimbach	11	1.990	228	82	2000
		1.110 - 2.820	120 - 320	56 - 119	1974 - 2014
Viernheim	55	2.890	546	88	1990
		1.250 - 4.310	470 - 800	43 - 200	1966 - 2016
Wald- Michelbach	10	1.220	114	87	1980
		830 - 1.600	70 - 130	66 - 120	1970 - 1996
Zwingenberg	7	3.090	492	105	1990
		1.650 - 3.790	320 - 725	66 - 177	1974 - 1998
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Bergstraße, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022					

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	381	2.960	442	84	1990
		1.190 - 5.430	120 - 900	40 - 189	1963 - 2019
Alsbach- Hähnlein	11	3.180	593	89	1990
		2.310 - 3.900	310 - 725	49 - 123	1970 - 2016
Babenhausen	19	2.420	308	80	1990
		1.420 - 3.030	240 - 360	48 - 132	1966 - 1999
Bickenbach	9	3.160	517	76	2000
		2.340 - 4.030	490 - 520	55 - 118	1997 - 2015
Dieburg	12	3.400	457	81	1990
		2.150 - 4.780	320 - 625	54 - 124	1968 - 2016
Eppertshausen	12	2.770	395	99	2000
		1.730 - 4.650	350 - 450	67 - 189	1970 - 2019
Erzhausen	6	3.550	493	107	2000
		2.600 - 4.450	460 - 530	69 - 168	1984 - 2018
Fischbachtal	< 3	---	---	---	---
		---	---	---	---
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022					

Fortsetzung des Kreises siehe Folgeseite

Mittleres Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg					
Gemeinde/Stadt	Anzahl aus- wertbarer Kauffälle	Ø Wohnflächenpreis	Ø BRW	Ø Wohn- fläche	Ø Baujahr
		€/m²	€/m²	m²	
		von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
Griesheim	42	3.710	697	86	2000
		2.170 - 5.430	550 - 875	57 - 142	1968 - 2016
Groß-Bieberau	4	2.360	268	78	2000
		1.860 - 3.330	230 - 300	45 - 98	1995 - 1997
Groß-Umstadt	23	2.680	297	80	1990
		1.380 - 4.230	120 - 450	40 - 146	1965 - 2005
Groß-Zimmern	29	2.650	337	72	1990
		1.240 - 3.550	250 - 420	40 - 167	1970 - 2015
Messel	3	2.850	340	73	1990
		2.500 - 3.170	310 - 370	68 - 83	1993 - 1998
Modautal	< 3	---	---	---	---
		---	---	---	---
Mühltal	17	3.570	625	95	1990
		2.520 - 4.940	310 - 900	50 - 168	1967 - 2015
Münster (Hessen)	37	2.650	352	78	1990
		1.260 - 3.850	280 - 460	50 - 141	1968 - 2008
Ober-Ramstadt	20	2.900	353	76	1990
		1.750 - 3.780	250 - 470	52 - 120	1974 - 2016
Otzberg	< 3	---	---	---	---
		---	---	---	---
Pfungstadt	33	3.010	451	82	1990
		1.190 - 5.040	270 - 600	43 - 126	1968 - 2017
Reinheim	25	2.300	286	95	1990
		1.330 - 3.870	210 - 420	55 - 185	1963 - 2000
Roßdorf	22	2.960	425	88	1990
		1.820 - 4.030	300 - 625	54 - 143	1964 - 2018
Schaafheim	8	2.650	285	80	1990
		2.000 - 3.140	280 - 300	62 - 99	1991 - 1998
Seeheim- Jugenheim	26	3.280	644	93	1990
		1.460 - 4.480	270 - 850	58 - 154	1968 - 2002
Weiterstadt	19	3.060	450	83	1980
		1.840 - 3.720	180 - 650	49 - 158	1963 - 1999
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022					

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	€/m²		
		von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
Kreis Groß-Gerau	371	3.120	470	83	1990
		1.400 - 5.240	170 - 975	40 - 198	1964 - 2018
Biebesheim am Rhein	9	2.520	290	67	1990
		1.680 - 3.380	270 - 330	45 - 83	1979 - 2001
Bischofsheim	28	3.200	524	82	1990
		2.010 - 4.530	430 - 700	57 - 140	1967 - 2013
Büttelborn	44	3.070	442	74	1990
		1.450 - 5.010	170 - 900	42 - 130	1964 - 2015
Gernsheim	20	2.890	387	92	2000
		1.400 - 3.880	320 - 525	41 - 130	1975 - 2018
Ginsheim- Gustavsburg	18	3.360	504	87	1990
		2.320 - 4.740	420 - 750	43 - 171	1964 - 2018
Groß-Gerau	21	3.030	421	82	1990
		1.740 - 4.220	290 - 650	45 - 169	1967 - 2003
Kelsterbach	11	3.360	636	74	1990
		2.640 - 4.620	600 - 710	42 - 105	1972 - 2003
Mörfelden- Walldorf	52	3.470	629	89	1990
		1.880 - 5.240	460 - 975	40 - 170	1967 - 2012
Nauheim	23	3.140	490	85	2000
		2.320 - 4.120	390 - 650	42 - 180	1982 - 2017
Raunheim	13	3.360	469	91	2000
		2.400 - 4.580	290 - 625	58 - 126	1973 - 2017
Riedstadt	40	2.660	361	76	1990
		1.470 - 4.060	290 - 430	42 - 198	1970 - 2018
Rüsselsheim am Main	62	3.290	463	86	1990
		1.810 - 4.680	290 - 700	41 - 168	1965 - 2017
Stockstadt am Rhein	5	2.040	274	77	1980
		1.470 - 2.690	270 - 280	55 - 110	1969 - 1993
Trebur	25	2.910	415	87	2000
		1.840 - 3.670	310 - 625	52 - 166	1974 - 2015
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Groß-Gerau, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022					

Mittleres Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen für den Bereich des Odenwaldkreises					
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
Odenwaldkreis	95	1.760	139	77	1990
		880 - 2.990	50 - 190	40 - 180	1965 - 2015
Bad König	10	1.840	129	78	1990
		1.100 - 2.260	70 - 160	40 - 105	1981 - 2002
Brensbach	3	1.880	120	101	1980
		1.610 - 2.190	120 - 120	48 - 180	1967 - 1980
Breuberg	< 3	---	---	---	---
		---	---	---	---
Brombachtal	7	1.360	84	96	1990
		1.150 - 1.700	80 - 90	47 - 156	1985 - 1998
Erbach	18	2.030	156	81	1990
		1.030 - 2.610	55 - 185	50 - 172	1984 - 2002
Fränkisch- Crumbach	5	1.720	158	73	2000
		1.140 - 2.190	150 - 160	65 - 80	1993 - 1998
Höchst i. Odw.	16	1.730	139	71	1990
		960 - 2.370	95 - 165	40 - 112	1965 - 1999
Lützelbach	6	1.230	98	67	2000
		880 - 1.510	60 - 115	50 - 95	1993 - 1998
Michelstadt	23	1.880	172	66	1990
		1.140 - 2.990	155 - 190	50 - 110	1969 - 2015
Mossautal	< 3	---	---	---	---
		---	---	---	---
Oberzent	< 3	---	---	---	---
		---	---	---	---
Reichelsheim/ Odw.	3	1.420	97	121	1990
		990 - 1.820	50 - 120	111 - 135	1981 - 1990
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022					

Mittleres Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen für den Bereich des Kreises Offenbach					
Kreis / Gemeinde/Stadt	Anzahl aus- wertbarer Kauffälle	Ø Wohnflächenpreis	Ø BRW	Ø Wohn- fläche	Ø Baujahr
		€/m²	€/m²	m²	
		von - bis	von - bis	von - bis	von - bis
Kreis Offenbach	567	3.200	604	87	1990
		1.380 - 5.330	150 - 1.275	40 - 200	1963 - 2018
Dietzenbach	37	3.050	449	74	1990
		1.850 - 4.460	380 - 600	40 - 120	1963 - 2015
Dreieich	49	3.460	771	89	1990
		1.830 - 5.070	240 - 1.250	49 - 172	1965 - 2014
Egelsbach	14	3.340	690	79	1990
		2.190 - 4.850	490 - 1.000	55 - 114	1969 - 2014
Hainburg	16	2.790	436	91	1990
		1.660 - 3.770	400 - 500	45 - 120	1968 - 2016
Heusenstamm	20	3.530	742	91	1990
		2.590 - 5.170	500 - 925	40 - 142	1965 - 2016
Langen (Hessen)	50	3.540	743	88	1990
		2.330 - 4.910	580 - 1.275	41 - 136	1964 - 2015
Mainhausen	26	2.690	463	90	1990
		1.670 - 3.650	150 - 575	48 - 137	1970 - 2018
Mühlheim am Main	73	3.140	564	89	1990
		1.910 - 4.640	410 - 750	45 - 156	1966 - 2014
Neu-Isenburg	47	3.840	807	89	1990
		2.670 - 5.330	650 - 1.250	45 - 142	1963 - 2012
Obertshausen	59	3.120	590	86	1990
		1.750 - 5.190	520 - 750	44 - 200	1965 - 2018
Rödermark	79	2.970	503	91	1990
		1.740 - 4.280	440 - 650	43 - 197	1970 - 2016
Rodgau	67	2.990	540	79	1990
		1.780 - 4.780	440 - 650	45 - 157	1963 - 2017
Seligensstadt	30	3.220	587	92	1990
		1.380 - 4.250	160 - 800	57 - 188	1970 - 2017
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Kreises Offenbach, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022					

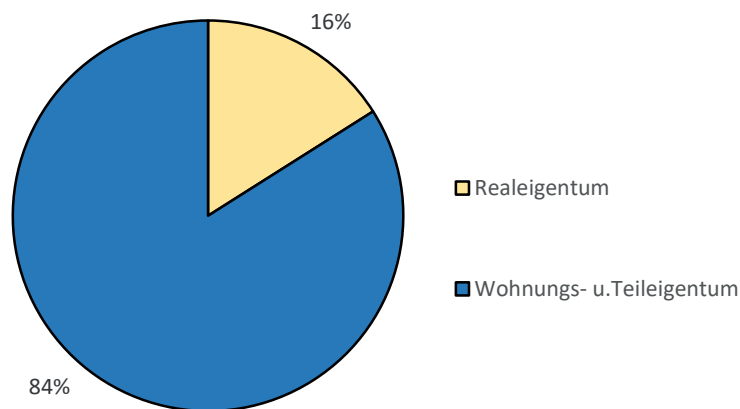
6.3 Eigenheime im Wohnungs- und Teileigentum

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 300 Verkäufe von neugebauten Reihenmittelhäusern der Jahrgänge 2020 bis einschließlich 2022 ausgewertet. Dabei zeigte sich, dass die nach WEG gebildeten Eigenheime mit anteilig 84 % 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 neugebaute 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.

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

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

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

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

7.2 Generalisierte Bodenwerte

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

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

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

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

Gemeinde/Stadt	Markt- bereich	Generalisierte Bodenwerte für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg €/m² zum Stichtag 01.01.2022						
		Wohnbauflächen			gemischte Bauflächen			gewerbliche Bauflächen
		gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	mittlere Lage
Alsbach-Hähnlein	4	800	630	450	800	545	400	110
Babenhausen	4	390	355	260	360	310	260	130
Bickenbach	4	650	650	650	600	600	600	110
Dieburg	4	625	610	600	480	455	400	170
Eppertshausen	4	600	510	430	450	450	450	115
Erzhausen	5	675	650	575	575	575	575	200
Fischbachtal	6	230	200	120	180	145	120	---
Griesheim	5	950	830	625	950	805	750	205
Groß-Bieberau	6	380	335	170	260	245	160	100
Groß-Umstadt	6	460	335	120	440	265	100	130
Groß-Zimmern	6	440	385	310	370	355	270	100
Messel	4	525	480	400	440	435	400	120
Modautal	6	260	205	150	220	165	120	60
Mühltal	4	1.000	755	260	775	495	250	135
Münster (Hessen)	4	500	455	300	400	380	330	105
Ober-Ramstadt	6	470	400	280	440	370	250	125
Otzberg	6	300	235	110	260	225	100	75
Pfungstadt	5	650	545	370	575	485	340	190
Reinheim	6	420	375	300	360	320	270	135
Roßdorf	6	625	565	440	500	460	390	165
Schaafheim	6	340	260	190	290	240	180	100
Seeheim- Jugenheim	5	875	755	310	750	575	240	105
Weiterstadt	5	650	590	430	600	555	430	210

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

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

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

8 Wertrelevante Daten

Die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) ist am 1. Januar 2022 in Kraft getreten. Der § 53 Satz 2 sieht eine Übergangsregelung für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor. Demnach kann bis zum Ablauf des 31.12.2024 die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden. Die im Immobilienmarktbericht 2023 zugrunde gelegten Daten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses wurden bisher nicht nach den Anforderungen (§ 12 Absatz 5) der ImmoWertV 2021 ausgewertet, sie basieren auf den Modellen vorangegangener Verordnungen und Richtlinien. Aus diesem Grund können die in diesem Immobilienmarktbericht dargestellten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 abweichen. Die angewandten Modellparameter sind beschrieben und den einzelnen Auswertergebnissen vorangestellt.

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

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

Auszug aus § 193 Abs. 5 BauGB:

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

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

8.1 Bodenwert

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

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

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

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

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

8.1.1 Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

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

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

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

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

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

8.1.2 Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für klassische Gewerbegrundstücke

Eine Analyse von Kaufpreisen unbebauter klassischer Gewerbegrundstücke (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 wurde festgestellt, dass die Kaufpreise von Gewerbegrundstücken mit einer Grundstücksgröße bis 10.000 m² keine Abhängigkeit aufzeigten. 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 für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim
Untersuchungszeitraum 2018 bis 2022

8.1.3 GFZ-Umrechnungskoeffizienten

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

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

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

8.2 Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

8.2.1 Regionale Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

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

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

Die zur Berechnung der Liegenschaftszinssätze herangezogenen Kaufpreise müssen in jedem Fall unbeeinflusst von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen sein.

Die Berechnung der Liegenschaftszinssätze erfolgte durch ein iteratives Näherungsverfahren mit jeweils zwei Iterationen sowie durch eine anschließende statistische Auswertung.

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

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

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

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

Für den Wohnsektor wurden folgende Immobilienarten ausgewertet:

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen

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

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

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

- bis 10 Wohneinheiten
- ab 11 Wohneinheiten

Grundlage der Auswertungen im Wohnsektor bilden überwiegend Marktdaten der Jahre 2021 und 2022.

Für den Gewerbesektor wurden folgende Immobilienarten ausgewertet:

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

Um für den Bereich der gewerblichen Immobilien belastbare Ergebnisse für Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ableiten zu können, wurde hier überwiegend auf Marktdaten der Jahre 2019 bis 2022 zurückgegriffen.

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

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

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

Die Nettoanfangsrendite definiert sich nach folgendem Modell:

Nettoanfangsrendite =

Nettomiet(rein)einnahmen / Gesamtkaufpreis inkl. Erwerbsnebenkosten

wobei:

Nettomiet(rein)einnahmen =

Jahresnettomiete - Bewirtschaftungskosten ohne Mietausfallwagnis

Erwerbsnebenkosten =

Gewerbeimmobilien 8 % bzw. Wohnimmobilien 10 %

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

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

Allgemein gilt:

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

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

Eine Untersuchung aus dem Jahr 2018 für zum Zeitpunkt des Verkaufs bezugsfreie Eigentumswohnungen hat ergeben, dass die für diesen Immobilientyp ermittelten Liegenschaftszinssätze durchschnittlich 0,2 bis 0,4 % - Punkte unter denen von vergleichbaren, jedoch vermieteten Objekten liegen. Aufgrund der seitdem stark anhaltenden Preisentwicklung dieses Immobilientyps und dem vorherrschenden verknappten 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 2021 abweichen.

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

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

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

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

Wohn- und Nutzfläche (Mietfläche)

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

Rohertrag

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

Bodenwert

Den ermittelten wertrelevanten Daten liegen die zum Stichtag 01.01.2020 bzw. 01.01.2022 veröffentlichten Bodenrichtwerte zugrunde. Bedingt durch die konjunkturelle Preisentwicklung im Jahr 2021 wurden die zugrunde gelegten Bodenwerte an die jeweilige Marktlage angepasst. Zur Ermittlung der Bodenwerte der Kauffälle des Jahres 2022 wurden die Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 verwendet, es erfolgte hierfür keine zusätzliche Marktanpassung. Somit sind für aktuelle Bewertungsfälle die zum Stichtag 01.01.2022 ermittelten Bodenrichtwerte zu verwenden.

Bewirtschaftungskosten für Mietwohnraum (§ 32 ImmoWertV 2021)

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

Für das Jahr 2023 (Index Oktober 2022: 122,2) ergeben sich somit die folgenden jährlichen Werte:

- **Verwaltungskosten**
344 € je Wohnung, bei Eigenheimen je Wohngebäude
411 € je Eigentumswohnung
45 € je Garagen- oder Einstellplatz
- **Instandhaltungskosten**
13,50 €/m² Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
102 € je Garagen- oder Einstellplatz
- **Mietausfallwagnis**
Mind. 2 % des Rohertrages für Mietwohngrundstücke, in Einzelfällen (u. a. bei Objekten mit kleingeschnittenen Wohnungen) kann der Ansatz auch höher liegen; für gemischt genutzte Grundstücke liegen die Sätze je nach Risikoabschätzung höher.
- **Betriebskosten**
Soweit diese nicht als Umlage neben der Miete erhoben werden, sollten sie möglichst in Höhe der tatsächlichen Beträge für öffentliche Abgaben, Schornsteinfeger, Versicherungen u. a. angesetzt werden.

Hinweis gem. Nr. 6 (3) der Ertragswertrichtlinie:

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

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

Bewirtschaftungskosten für Gewerberaum (§ 32 ImmoWertV 2021)

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

Für das Jahr 2023 (Index Oktober 2022: 122,2) ergeben sich somit die folgenden jährlichen Werte:

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

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

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

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

Hinweis gem. Nr. 6 (3) der Ertragswertrichtlinie:

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

8.2.1.2 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

	Bodenrichtwertbereich				
	bis 199 €/m²	200 €/m² bis 399 €/m²	400 €/m² bis 599 €/m²	600 €/m² bis 799 €/m²	ab 800 €/m²
Ø Liegenschaftszinssatz %	1,3	1,1	1,2	1,5	1,8
Standardabweichung LZS	± 0,8	± 0,6	± 0,7	± 0,8	± 0,8
Ø Rohertragsfaktor	28,6	33,6	33,6	31,9	30,3
Standardabweichung RohEF	± 6,1	± 6,3	± 5,2	± 5,3	± 4,9
Ø Nettoanfangsrendite %	1,9	1,8	1,9	2,1	2,4
Standardabweichung NAR	± 0,4	± 0,3	± 0,3	± 0,4	± 0,4
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie					
Anzahl Kauffälle	105	160	259	245	76
Ø Miete €/m² (gemäß Mika)	6,15	7,65	8,90	9,85	11,35
Min-Max Miete €/m²	3,30 - 8,45	5,20 - 11,75	5,95 - 11,40	7,05 - 12,55	9,65 - 13,45
Ø Bewirtschaftungskosten %	29	22	19	17	14
Ø wirtschaftliche RND Jahre	38	41	38	36	35
Ø Wohnfläche m²	170	160	155	155	150
Ø Grundstücksfläche m²	750	530	435	400	345
Ø BRW angepasst €/m²	140	310	510	675	885
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	29	34	41	46	49
Ø Kaufpreis €/m² Wohnfläche	2.180	3.190	3.690	3.890	4.290
Min-Max Kaufpreis €/m² Wohnfläche	1.010 - 4.730	1.400 - 5.340	1.990 - 5.240	2.120 - 5.480	2.310 - 5.460
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim Untersuchungszeitraum 2021 bis 2022					

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

	Bodenrichtwertbereich
	ab 500 €/m²
Ø Liegenschaftszinssatz %	1,0
Standardabweichung LZS	± 0,5
Ø Rohertragsfaktor	49,1
Standardabweichung RohEF	± 13,1
Ø Nettoanfangsrendite %	1,4
Standardabweichung NAR	± 0,3
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie	
Anzahl Kauffälle	12
Ø Miete €/m² (gemäß Mika)	10,35
Min-Max Miete €/m²	7,65 - 13,60
Ø Bewirtschaftungskosten %	16
Ø wirtschaftl RND Jahre	38
Ø Wohnfläche m²	215
Ø Grundstücksfläche m²	1.020
Ø BRW angepasst €/m²	825
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	64
Ø Kaufpreis €/m² Wohnfläche	6.430
Min-Max Kaufpreis €/m² Wohnfläche	3.470 - 12.000
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2022	

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

	Bodenrichtwertbereich				
	bis 199 €/m²	200 €/m² bis 399 €/m²	400 €/m² bis 599 €/m²	600 €/m² bis 799 €/m²	ab 800 €/m²
Ø Liegenschaftszinssatz %	1,8	2,2	1,8	2,3	2,1
Standardabweichung LZS	± 1,1	± 0,9	± 1,1	± 1,4	± 0,9
Ø Rohertragsfaktor	21,1	22,8	25,6	24,8	26,3
Standardabweichung RohEF	± 5,6	± 4,7	± 4,2	± 5,1	± 5,6
Ø Nettoanfangsrendite %	3,6	3,4	3,1	3,3	3,1
Standardabweichung NAR	± 0,9	± 0,7	± 0,6	± 0,8	± 0,6
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie					
Anzahl Kauffälle	14	16	31	40	11
Ø Miete €/m² (gemäß Mika)	5,95	7,20	8,75	9,25	11,35
Min-Max Miete €/m²	5,05 - 7,75	5,6 - 10,20	7,45 - 10,90	6,50 - 12,05	8,00 - 14,90
Ø Bewirtschaftungskosten %	25	21	17	16	15
Ø wirtschaftl. RND Jahre	29	35	31	31	30
Ø Wohnfläche m²	235	235	240	245	245
Ø Grundstücksfläche m²	845	565	500	520	470
Ø BRW angepasst €/m²	150	275	535	680	950
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	30	35	42	53	52
Ø Kaufpreis €/m² Wohnfläche	1.550	1.970	2.730	2.800	3.470
Min-Max Kaufpreis €/m² Wohnfläche	890 - 2.740	1.270 - 2.740	2.050 - 3.760	1.810 - 4.250	2.900 - 4.160
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022					

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

	Bodenrichtwertbereich				
	bis 199 €/m ²	200 €/m ² bis 399 €/m ²	400 €/m ² bis 599 €/m ²	600 €/m ² bis 799 €/m ²	ab 800 €/m ²
Ø Liegenschaftszinssatz %	3,2	2,5	2,5	2,5	2,7
Standardabweichung LZS	± 1,5	± 1,3	± 1,3	± 1,3	± 0,8
Ø Rohertragsfaktor	18,6	21,8	22,7	24,5	27,4
Standardabweichung RohEF	± 5,0	± 5,3	± 4,7	± 7,1	± 3,9
Ø Nettoanfangsrendite %	4,2	3,6	3,5	3,4	3,0
Standardabweichung NAR	± 1,1	± 0,9	± 0,8	± 0,9	± 0,5
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie					
Anzahl Kauffälle	15	18	20	24	6
Ø Miete €/m ² (gemäß Mika)	6,45	7,45	8,45	9,75	11,45
Min-Max Miete €/m ²	5,40 - 7,20	6,25 - 9,95	6,45 - 10,30	7,35 - 12,00	10,30 - 13,00
Ø Bewirtschaftungskosten %	22	19	18	15	13
Ø wirtschaftl. RND Jahre	37	35	35	38	57
Ø Wohnfläche m ²	375	395	440	420	450
Ø Grundstücksfläche m ²	910	880	685	645	650
Ø BRW angepasst €/m ²	150	320	495	695	825
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	25	35	37	39	36
Ø Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	1.450	1.950	2.310	2.880	3.880
Min-Max Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	860 - 2.360	960 - 3.190	1.310 - 4.090	1.880 - 4.620	2.430 - 5.060
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022					

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

	Bodenrichtwertbereich	
	bis 499 €/m ²	ab 500 €/m ²
Ø Liegenschaftszinssatz %	3,4	3,0
Standardabweichung LZS	± 1,3	± 0,8
Ø Rothertragsfaktor	18,9	24,7
Standardabweichung RohEF	± 1,2	± 6,8
Ø Nettoanfangsrendite %	4,1	3,5
Standardabweichung NAR	± 0,3	± 0,9
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie		
Anzahl Kauffälle	3	9
Ø Miete €/m ² (gemäß Mika)	8,90	11,45
Min-Max Miete €/m ²	8,70 - 9,05	9,25 - 12,95
Ø Bewirtschaftungskosten %	17	14
Ø wirtschaftl. RND Jahre	45	50
Ø Wohnfläche m ²	960	1.075
Ø Grundstücksfläche m ²	1.645	1.310
Ø BRW angepasst €/m ²	415	670
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	35	27
Ø Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	2.020	3.450
Min-Max Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	1.940 - 2.150	1.810 - 5.260
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022		

8.2.1.7 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 10 Wohneinheiten

	Bodenrichtwertbereich				
	bis 199 €/m²	200 €/m² bis 399 €/m²	400 €/m² bis 599 €/m²	600 €/m² bis 799 €/m²	ab 800 €/m²
Ø Liegenschaftszinssatz %	2,3	1,8	1,8	1,9	2,0
Standardabweichung LZS	± 1,3	± 0,9	± 0,8	± 0,8	± 0,8
Ø Rohertragsfaktor	23,9	28,6	29,8	29,7	29,9
Standardabweichung RohEF	± 6,2	± 5,6	± 5,6	± 5,5	± 5,4
Ø Nettoanfangsrendite %	3,3	2,8	2,7	2,8	2,8
Standardabweichung NAR	± 0,8	± 0,6	± 0,6	± 0,5	± 0,6
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie					
Anzahl Kauffälle	41	140	283	394	117
Ø Miete €/m² (gemäß Mika)	7,95	8,60	9,50	10,35	11,65
Min-Max Miete €/m²	5,25 - 15,10	5,80 - 14,5	6,55 - 13,20	6,10 - 15,00	7,75 - 15,15
Ø Bewirtschaftungskosten %	22	19	17	15	14
Ø wirtschaftl. RND Jahre	44	48	50	50	49
Ø Wohnfläche m²	70	85	90	90	90
Ø ideeller Grundstücksanteil m²	145	145	130	120	120
Ø BRW angepasst €/m²	175	335	510	685	900
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	18	20	23	26	31
Ø Kaufpreis €/m² Wohnfläche	2.140	2.860	3.410	3.740	4.210
Min-Max Kaufpreis €/m² Wohnfläche	830 - 3.850	1.150 - 4.570	1.410 - 5.990	1.490 - 6.550	1.490 - 6.040
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim Untersuchungszeitraum 2021 bis 2022					

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

	Bodenrichtwertbereich			
	bis 399 €/m²	400 €/m² bis 599 €/m²	600 €/m² bis 799 €/m²	ab 800 €/m²
Ø Liegenschaftszinssatz %	2,3	1,9	2,0	1,9
Standardabweichung LZS	± 1,5	± 1,3	± 1,2	± 1,2
Ø Rohertragsfaktor	21,6	22,4	24,0	25,7
Standardabweichung RohEF	± 5,6	± 4,8	± 6,0	± 5,2
Ø Nettoanfangsrendite %	3,7	3,6	3,5	3,2
Standardabweichung NAR	± 0,9	± 0,8	± 0,9	± 0,7
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie				
Anzahl Kauffälle	17	63	115	78
Ø Miete €/m² (gemäß Mika)	8,90	9,25	10,00	11,55
Min-Max Miete €/m²	7,35 - 10,70	7,15 - 13,80	6,30 - 13,65	6,30 - 15,25
Ø Bewirtschaftungskosten %	20	18	16	14
Ø wirtschaftl. RND Jahre	34	31	36	38
Ø Wohnfläche m²	70	75	75	75
Ø ideeller Grundstücksanteil m²	65	75	70	85
Ø BRW angepasst €/m²	360	525	685	930
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	16	23	23	29
Ø Kaufpreis €/m² Wohnfläche	2.260	2.450	2.970	3.690
Min-Max Kaufpreis €/m² Wohnfläche	1.120 - 3.240	1.120 - 4.370	1.320 - 5.680	1.910 - 5.980
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim Untersuchungszeitraum 2021 bis 2022				

8.2.1.9 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Büro- und Verwaltungsimmobilien

	Bodenrichtwertbereich	
	bis 199 €/m²	ab 200 €/m²
Ø Liegenschaftszinssatz %	4,7	5,1
Standardabweichung LZS	± 2,3	± 1,5
Ø Rohertragsfaktor	15,3	14,8
Standardabweichung RohEF	± 4,1	± 3,6
Ø Nettoanfangsrendite %	5,6	5,7
Standardabweichung NAR	± 1,9	± 1,4
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie		
Anzahl Kauffälle	7	13
Ø Miete €/m²	8,75	9,55
Min-Max Miete €/m²	5,00 - 11,00	7,30 - 13,00
Ø Bewirtschaftungskosten %	19	17
Ø wirtschaftl. RND Jahre	35	37
Ø Mietfläche m²	5.610	8.075
Ø Grundstücksfläche m²	6.480	8.525
Ø BRW angepasst €/m²	155	325
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	19	29
Ø Kaufpreis €/m² Mietfläche	1.680	1.720
Min-Max Kaufpreis €/m² Mietfläche	460 - 2.580	950 - 3.100
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2022		

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

	Bodenrichtwertbereich bis 250 €/m ²
Ø Liegenschaftszinssatz %	5,1
Standardabweichung LZS	± 1,3
Ø Rohertragsfaktor	11,2
Standardabweichung RohEF	± 1,5
Ø Nettoanfangsrendite %	7,7
Standardabweichung NAR	± 1,0
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie	
Anzahl Kauffälle	13
Ø Miete €/m ²	9,65
Min-Max Miete €/m ²	6,00 - 13,50
Ø Bewirtschaftungskosten %	12
Ø wirtschaftl. RND Jahre	15
Ø Mietfläche m ²	1.110
Ø Grundstücksfläche m ²	3.970
Ø BRW angepasst €/m ²	130
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	40
Ø Kaufpreis €/m ² Mietfläche	1.290
Min-Max Kaufpreis €/m ² Mietfläche	870 - 1.840
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2022	

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

	Bodenrichtwertbereich bis 400 €/m ²
Ø Liegenschaftszinssatz %	4,6
Standardabweichung LZS	± 1,5
Ø Rohertragsfaktor	13,4
Standardabweichung RoHEF	± 3,2
Ø Nettoanfangsrendite %	6,7
Standardabweichung NAR	± 1,4
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie	
Anzahl Kauffälle	13
Ø Miete €/m ²	11,60
Min-Max Miete €/m ²	8,00 - 15,50
Ø Bewirtschaftungskosten %	11
Ø wirtschaftl. RND Jahre	19
Ø Mietfläche m ²	3.795
Ø Grundstücksfläche m ²	12.255
Ø BRW angepasst €/m ²	185
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	31
Ø Kaufpreis €/m ² Mietfläche	1.830
Min-Max Kaufpreis €/m ² Mietfläche	1.340 - 2.860
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2022	

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

	Bodenrichtwertbereich bis 300 €/m ²
Ø Liegenschaftszinssatz %	5,5
Standardabweichung LZS	± 1,7
Ø Rohertragsfaktor	12,0
Standardabweichung RohEF	± 2,9
Ø Nettoanfangsrendite %	7,4
Standardabweichung NAR	± 1,5
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie	
Anzahl Kauffälle	13
Ø Miete €/m ² *	5,75
Min-Max Miete €/m ²	3,05 - 9,25
Ø Bewirtschaftungskosten %	13
Ø wirtschaftl. RND Jahre	21
Ø Mietfläche m ²	1.155
Ø Grundstücksfläche m ²	2.540
Ø BRW angepasst €/m ²	130
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	36
Ø Kaufpreis €/m ² Mietfläche	830
Min-Max Kaufpreis €/m ² Mietfläche	300 - 1.250
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2022	

* Durchschnittsmiete aus Büronutzung und Produktion/Lager

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

	Bodenrichtwertbereich bis 300 €/m ²
Ø Liegenschaftszinssatz %	4,8
Standardabweichung LZS	± 2,4
Ø Rohertragsfaktor	13,9
Standardabweichung RoHEF	± 4,6
Ø Nettoanfangsrendite %	6,7
Standardabweichung NAR	± 2,1
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie	
Anzahl Kauffälle	9
Ø Miete €/m ² *	6,30
Min-Max Miete €/m ²	4,20 - 9,30
Ø Bewirtschaftungskosten %	12
Ø wirtschaftl. RND Jahre	21
Ø Mietfläche m ²	13.075
Ø Grundstücksfläche m ²	24.790
Ø BRW angepasst €/m ²	150
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	40
Ø Kaufpreis €/m ² Mietfläche	1.110
Min-Max Kaufpreis €/m ² Mietfläche	450 - 2.530
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2019 bis 2022	

* Durchschnittsmiete aus Lager und Büronutzung

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

8.2.1.14 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser

	Bodenrichtwertbereich		
	bis 299 €/m	300 €/m ² bis 499 €/m	ab 500 €/m ²
Ø Liegenschaftszinssatz %	4,8	3,8	2,4
Standardabweichung LZS	± 0,7	± 1,0	± 0,8
Ø Rohertragsfaktor	13,2	15,4	20,1
Standardabweichung RohEF	± 1,9	± 1,8	± 2,9
Ø Nettoanfangsrendite %	5,8	4,8	3,9
Standardabweichung NAR	± 0,8	± 0,5	± 0,6
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie			
Anzahl Kauffälle	9	6	12
Ø Miete Wohnen €/m ²	6,70	8,10	9,15
Min-Max Miete Wohnen €/m ²	5,90 - 9,20	7,50 - 8,60	8,10 - 11,90
Ø Miete Gewerbe €/m ²	6,40	7,95	8,90
Min-Max Miete Gewerbe €/m ²	2,70 - 9,40	5,00 - 12,50	5,00 - 14,50
Ø Bewirtschaftungskosten %	21	20	17
Ø wirtschaftl. RND Jahre	30	35	28
Ø Mietfläche Wohnen m ²	240	680	450
Ø Mietfläche Gewerbe m ²	265	555	235
Ø Grundstücksfläche m ²	670	1.110	670
Ø Bodenwert €/m ²	200	420	640
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	30	29	30
Ø Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	1.070	1.460	2.240
Min-Max Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	580 - 1.610	920 - 1.830	1.520 - 3.470
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim Untersuchungszeitraum 2019 bis 2022			

Anmerkung: Der Anteil des Gewerbeertrags lag bei gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern bei durchschnittlich 41 %.

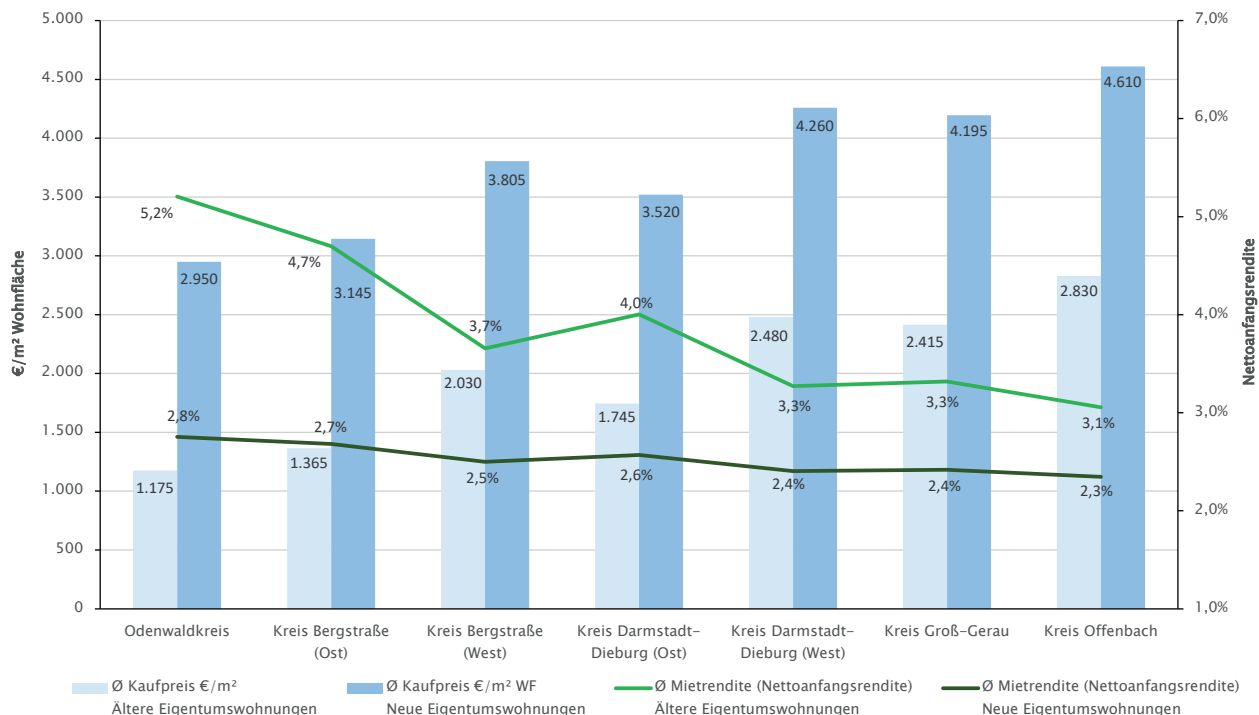
8.2.2 Kaufpreise und Mietrenditen für Eigentumswohnungen

Die mit Bestandsimmobilien (Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern) durchschnittlich zu erzielenden Renditen (Nettoanfangsrenditen) lagen nach einer aktuellen Analyse der Kaufpreissammlung im März 2023 in den südhessischen Landkreisen durchschnittlich zwischen 2,3 und 5,2 %. Diese können im Einzelfall von Gesamtrenditen, die sich aus der Summe von Nettoanfangsrenditen und Wertänderungsrenditen (Wertsteigerung bzw. Wertverfall) ergeben, abweichen. Die genaue Definition der Nettoanfangsrendite ist dem Kapitel 8.2.1 zu entnehmen.

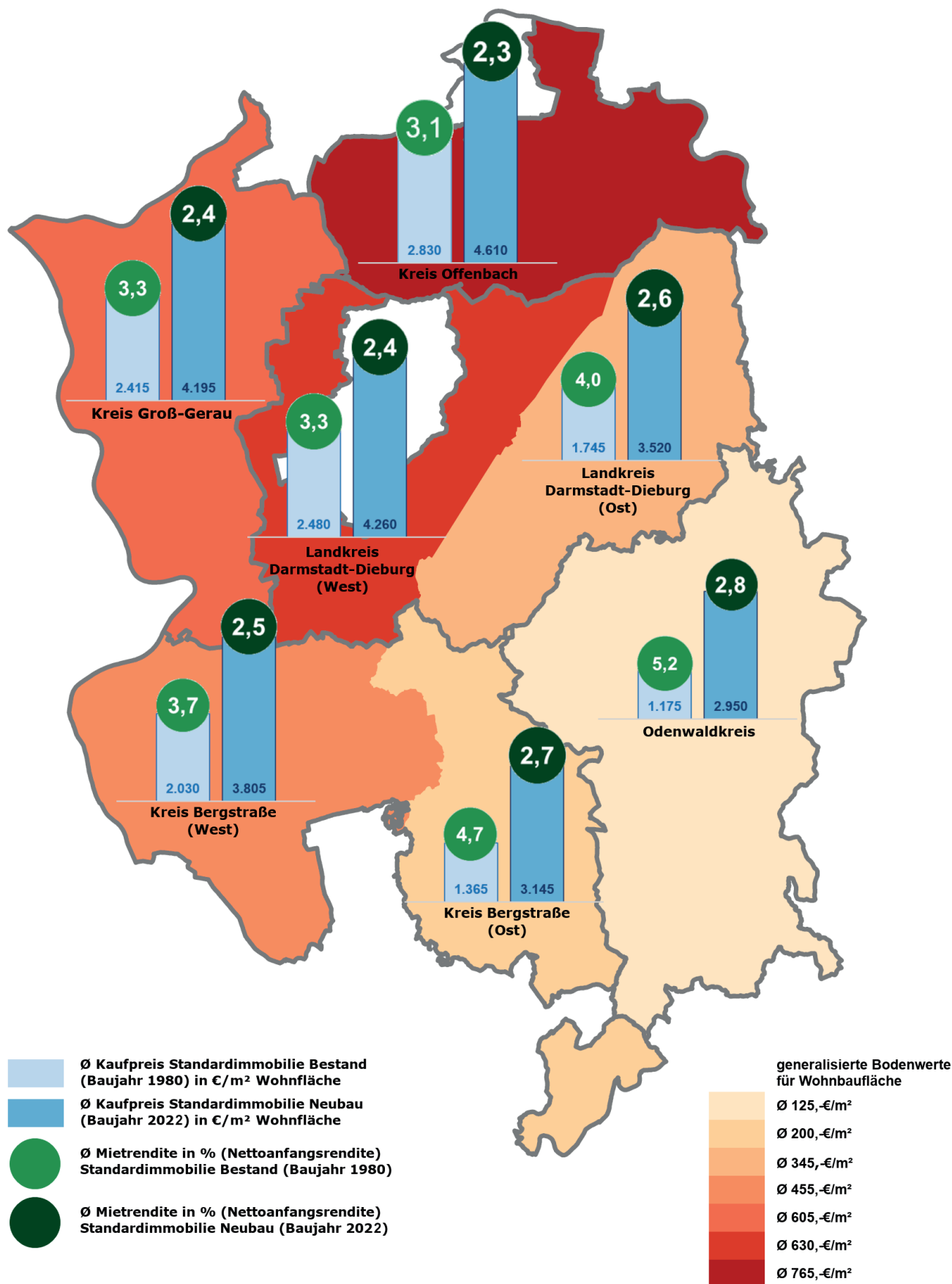
Nachfolgend werden die durchschnittlichen Kaufpreise und Nettoanfangsrenditen pro Landkreis grafisch dargestellt. Die Analyse unterscheidet dabei zwischen zwei Standardimmobilien mit den folgenden Merkmalen:

Ältere Eigentumswohnung	Neue Eigentumswohnung
- Baujahr 1980 - durchschnittliche Ausstattung (Standardstufe 2,5) - Wohnfläche 70 m² - Bewirtschaftungskosten ohne Mietausfallwagnis 23 % - Erwerbsnebenkosten 10 %	- Baujahr 2022 - 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 2.000 Kauffällen über Wohnungseigentum der Jahre 2021 und 2022. Zur Berechnung der Nettoanfangsrendite wurden neben diesen Kaufpreisen die Daten der Mietwertübersicht von Kapitel 10 verwendet.



Kaufpreise und Mietrenditen für Eigentumswohnungen



BRW-Stichtag 01.01.2022

8.3 Sachwertverfahren

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

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

8.3.1 Regionale Sachwertfaktoren

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

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

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

Sachwertfaktor = Kaufpreis (Verkehrswert) / vorläufiger Sachwert

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

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

Die Alterswertminderung wird bei der Sachwertermittlung durch eine gleichmäßige (lineare) Altersabschreibung berücksichtigt. Für Wohnimmobilien wird gemäß der SW-RL hierbei von einer üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ausgegangen. Die Ermittlung der modifizierten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erfolgt mit Hilfe der Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021.

Der Auswertung liegen folgende Wertermittlungsparameter zu Grunde:

Untersuchungszeitraum	2021 bis 2022
Kaufpreise	unter 900.000 €
Gesamtnutzungsdauer der Gebäudetypen	70 Jahre
Modifizierte wirtschaftl. RND*	20 bis 70 Jahre
Standardstufe	≥ 2,0
Kosten bezogen auf	Bruttogrundfläche (BGF)
Normalherstellungskosten mit Bezugsjahr	NHK 2010 (inkl. Baunebenkosten)
Baupreisindex	aktuell zum Verkaufszeitpunkt (Bundesindex)
Alterswertminderung	linear
Nebengebäude	pauschaler Zeitwert
Außenanlagen	Pauschaler Prozentansatz vom Zeitwert der baulichen Anlagen: einfacher Standard: 2 bis 4 %; durchschnittlicher Standard: 4 bis 6 %; gehobener Standard: 6 bis 10 %
Bodenwert	Bodenrichtwert (für unbebaute Grundstücke), ggf. Zu- und/oder Abschläge wegen: Lage, Zuschnitt, Größe, Marktentwicklung
Bodenwertanteil am Kaufpreis	10 bis 85 %
Sachwertmodell für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaus- hälften in konventioneller Bauweise für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim	

* ermittelt gemäß Punktetabelle Anlage 2 ImmoWertV 2021

Hinweis zum Bodenwert

Den ermittelten wertrelevanten Daten liegen die zum Stichtag 01.01.2020 bzw. 01.01.2022 veröffentlichten Bodenrichtwerte zugrunde. Bedingt durch die konjunkturelle Preisentwicklung im Jahr 2021 wurden die entsprechenden Bodenwerte an die jeweilige Marktlage angepasst. Zur Ermittlung der Bodenwerte der Kauffälle des Jahres 2022 wurden die Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 verwendet, es erfolgte hierfür keine zusätzliche Marktanpassung. Somit sind für aktuelle Bewertungsfälle die zum Stichtag 01.01.2022 ermittelten Bodenrichtwerte zu verwenden.

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

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

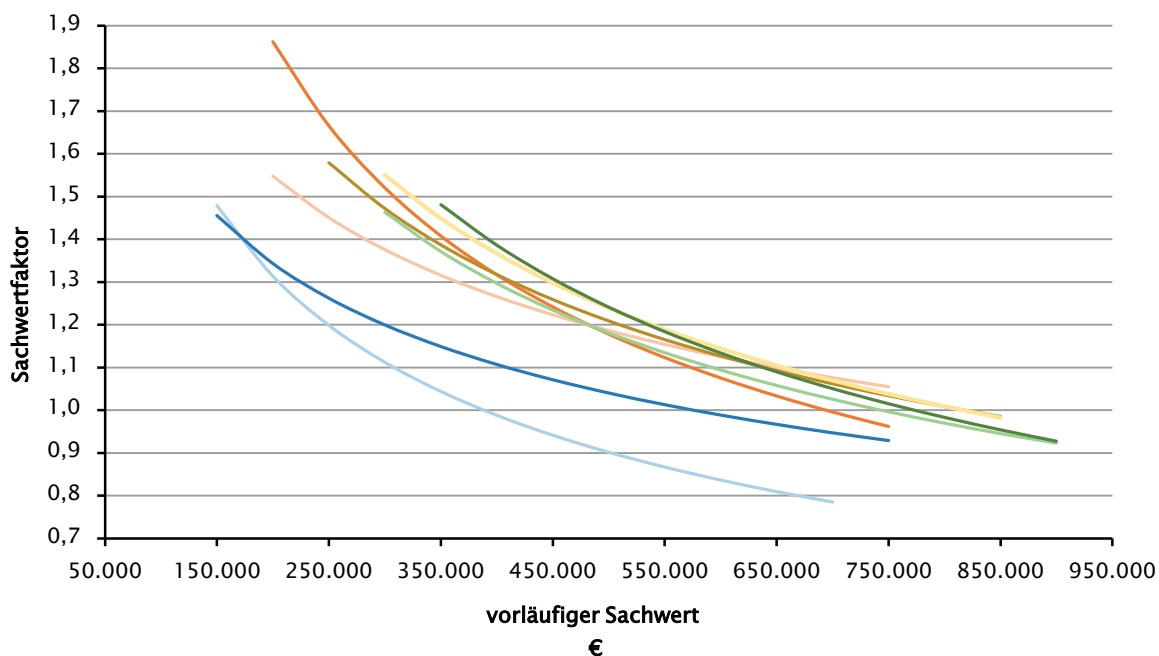
Nachfolgend werden die Untersuchungsergebnisse für Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Höhe des ermittelten Sachwertes abgebildet. Zwischenwerte sind zu interpolieren. Extrapolationen für Werte außerhalb der angegebenen Spanne können nur in geringem Umfang marktgerecht durchgeführt werden. Zusätzlich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

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

8.3.1.1 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert €	Durchschnittlicher Sachwertfaktor							
	Bodenrichtwertbereich							
	bis 99 €/m²	100 €/m² bis 199 €/m²	200 €/m² bis 299 €/m²	300 €/m² bis 399 €/m²	400 €/m² bis 499 €/m²	500 €/m² bis 599 €/m²	600 €/m² bis 699 €/m²	ab 700 €/m²
150.000	1,48	1,46	---	---	---	---	---	---
200.000	1,31	1,34	1,55	1,86	---	---	---	---
250.000	1,20	1,26	1,45	1,67	1,58	---	---	---
300.000	1,11	1,20	1,38	1,52	1,47	1,55	1,46	1,60
350.000	1,04	1,15	1,32	1,41	1,39	1,45	1,37	1,48
400.000	0,99	1,11	1,27	1,32	1,32	1,37	1,30	1,39
450.000	0,94	1,07	1,22	1,24	1,26	1,30	1,23	1,31
500.000	0,90	1,04	1,19	1,18	1,21	1,24	1,18	1,24
550.000	0,87	1,01	1,15	1,12	1,17	1,19	1,14	1,18
600.000	0,84	0,99	1,13	1,08	1,13	1,14	1,09	1,13
650.000	0,81	0,97	1,10	1,03	1,09	1,11	1,06	1,09
700.000	0,79	0,95	1,08	1,00	1,06	1,07	1,03	1,05
750.000	---	0,93	1,06	0,96	1,03	1,04	1,00	1,02
800.000	---	---	1,04	0,93	1,01	1,01	0,97	0,98
850.000	---	---	---	---	0,99	0,98	0,95	0,95
900.000	---	---	---	---	---	---	0,92	0,93
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie								
Anzahl Kauffälle	64	140	96	114	119	106	103	75
Bestimmtheitsmaß R²	0,34	0,15	0,21	0,34	0,24	0,31	0,38	0,45
Standardabweichung SWF	± 0,27	± 0,29	± 0,25	± 0,29	± 0,22	± 0,21	± 0,17	± 0,17
Ø vorl. Sachwert €	308.000	354.000	396.000	416.000	453.000	489.000	544.000	583.000
Ø Grundstücksgröße m²	920	775	680	570	540	540	540	495
Ø BRW angepasst €/m²	85	150	250	345	450	545	650	790
Ø wirtschaftl. RND Jahre	34	34	34	34	33	33	30	31
Ø Standardstufe	2,6	2,6	2,6	2,7	2,7	2,6	2,6	2,6
Ø Bruttogrundfläche m²	375	400	380	360	360	345	370	350
Ø Wohnfläche m²	175	185	175	165	165	155	160	165
Ø Wert Nebengebäude €	6.200	6.100	5.900	4.900	4.900	4.500	6.300	7.300
Ø Wert Außenanlage €	11.100	11.400	11.000	10.500	10.000	9.400	9.400	9.400
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	24	30	34	38	44	49	57	58
Ø Kaufpreis €/m² WF	2.040	2.300	3.030	3.380	3.620	4.060	4.020	4.270
Min - Max KP €/m² WF	1.010 - 3.210	910 - 4.730	1.400 - 5.340	1.470 - 5.600	1.470 - 6.250	2.070 - 7.000	2.050 - 6.540	2.310 - 6.230
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim Untersuchungszeitraum 2021 bis 2022								

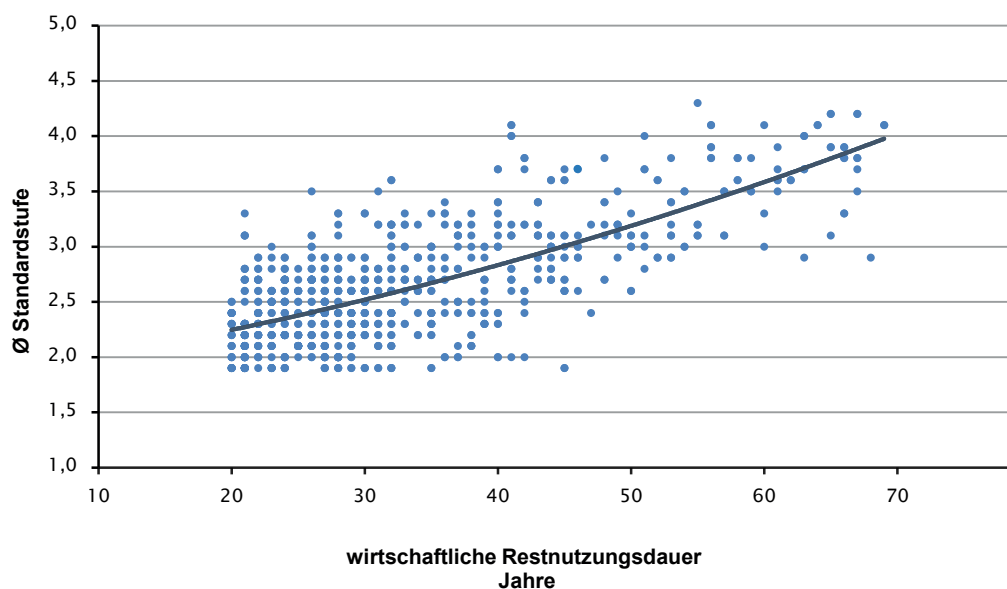
Grafische Darstellung der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Bodenrichtwertbereich:

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

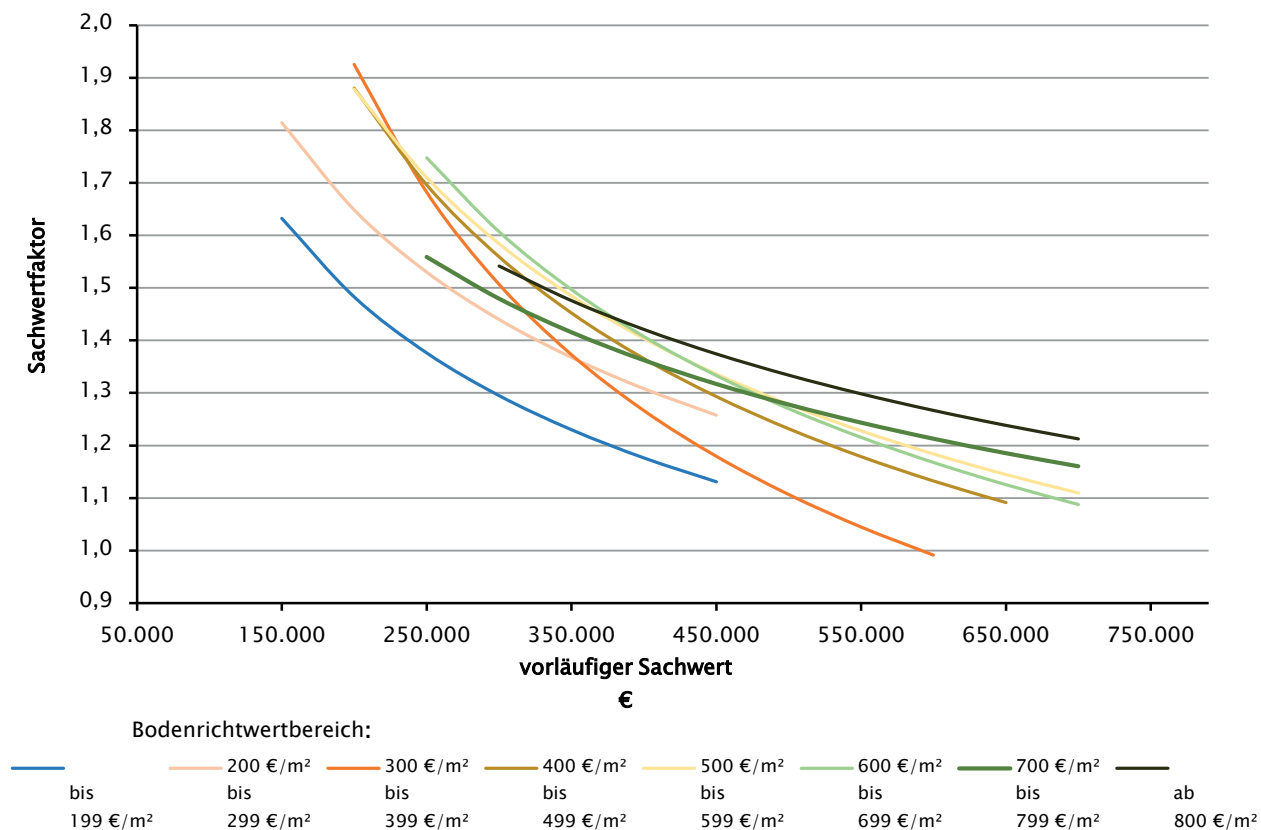
Zusammenhang Standardstufe gemäß NHK 2010 zur wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern



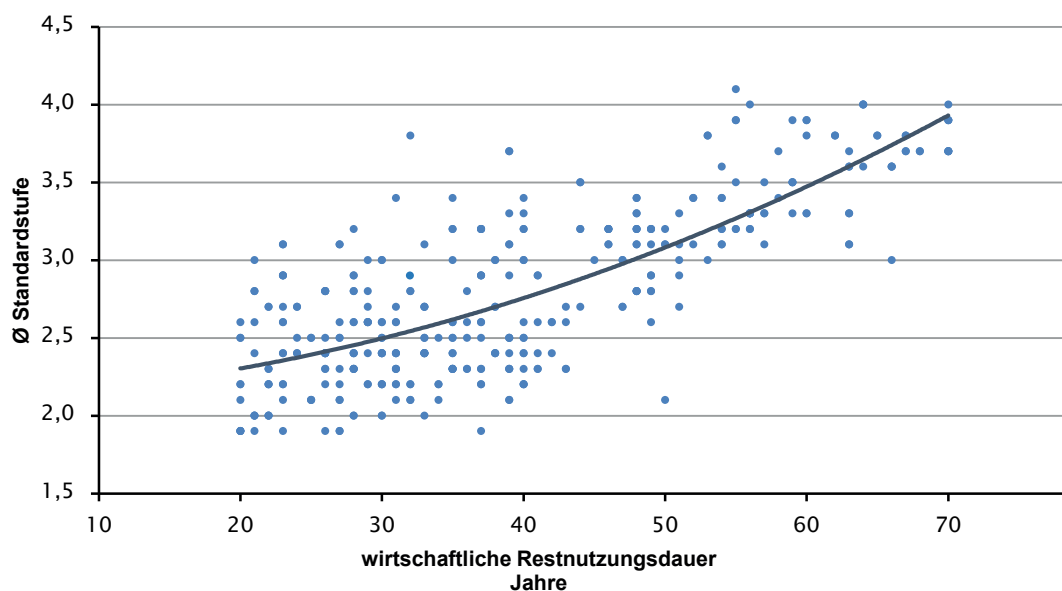
8.3.1.2 Sachwertfaktoren für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

vorläufiger Sachwert €	Durchschnittlicher Sachwertfaktor							
	Bodenrichtwertbereich							
	bis 199 €/m²	200 €/m² bis 299 €/m²	300 €/m² bis 399 €/m²	400 €/m² bis 499 €/m²	500 €/m² bis 599 €/m²	600 €/m² bis 699 €/m²	700 €/m² bis 799 €/m²	ab 800 €/m²
150.000	1,63	1,81	---	---	---	---	---	---
200.000	1,48	1,65	1,93	1,88	1,88	---	---	---
250.000	1,38	1,53	1,68	1,70	1,71	1,75	1,56	---
300.000	1,29	1,44	1,51	1,56	1,58	1,61	1,48	1,54
350.000	1,23	1,37	1,37	1,45	1,48	1,50	1,42	1,48
400.000	1,18	1,31	1,27	1,37	1,40	1,41	1,36	1,42
450.000	1,13	1,26	1,18	1,29	1,34	1,33	1,32	1,37
500.000	---	1,21	1,11	1,23	1,28	1,27	1,28	1,33
550.000	---	---	1,04	1,18	1,23	1,22	1,24	1,30
600.000	---	---	0,99	1,13	1,18	1,17	1,21	1,27
650.000	---	---	---	1,09	1,14	1,13	1,19	1,24
700.000	---	---	---	---	1,11	1,09	1,16	1,21
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie								
Anzahl Kauffälle	21	26	26	43	78	86	49	36
Bestimmtheitsmaß R²	0,24	0,2	0,63	0,3	0,3	0,42	0,15	0,13
Standardabweichung SWF	± 0,29	± 0,33	± 0,21	± 0,3	± 0,26	± 0,21	± 0,23	± 0,21
Ø vorl. Sachwert €	262.000	286.000	368.000	338.000	369.000	409.000	420.000	468.000
Ø Grundstücksgröße m²	425	360	360	315	325	335	300	315
Ø BRW angepasst €/m²	170	245	340	465	555	645	740	865
Ø wirtschaftl. RND Jahre	37	39	42	40	38	38	41	41
Ø Standardstufe	2,7	2,8	2,9	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8
Ø Bruttogrundfläche m²	295	295	310	260	270	285	275	260
Ø Wohnfläche m²	145	150	155	145	140	150	140	140
Ø Wert Nebengebäude €	6.800	6.800	8.200	6.900	9.000	8.300	6.400	7.600
Ø Wert Außenanlage €	9.100	9.700	11.800	9.100	8.900	8.900	8.900	8.700
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	20	21	26	30	35	39	41	44
Ø Kaufpreis €/m² WF	2.510	2.860	3.290	3.630	3.900	3.930	4.050	4.650
Min - Max KP €/m² WF	1.430 - 3.240	1.430 - 4.990	2.360 - 4.990	1.300 - 5.240	1.300 - 5.920	2.120 - 5.710	2.410 - 7.200	2.710 - 7.200
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim Untersuchungszeitraum 2021 bis 2022								

Grafische Darstellung der Sachwertfaktoren für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften



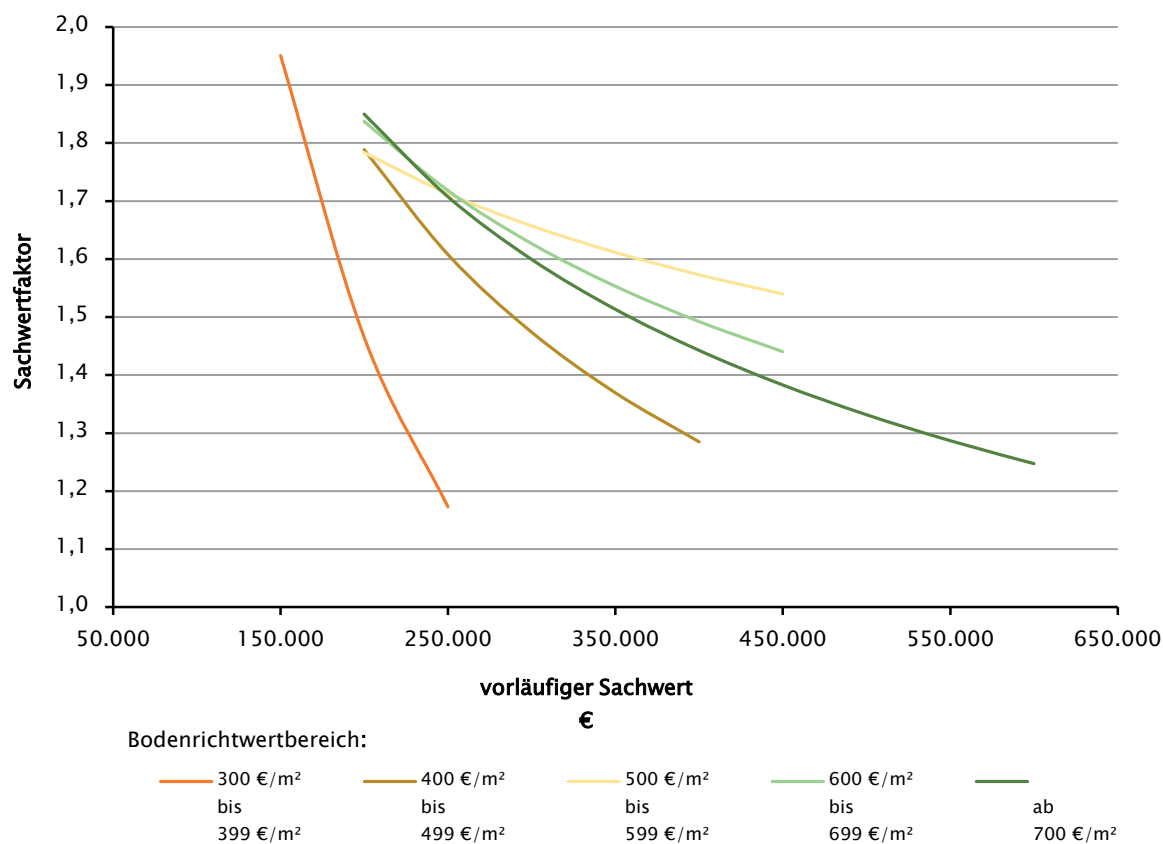
Zusammenhang Standardstufe gemäß NHK 2010 zur wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Reihenendhäusern und Doppelhaushälften



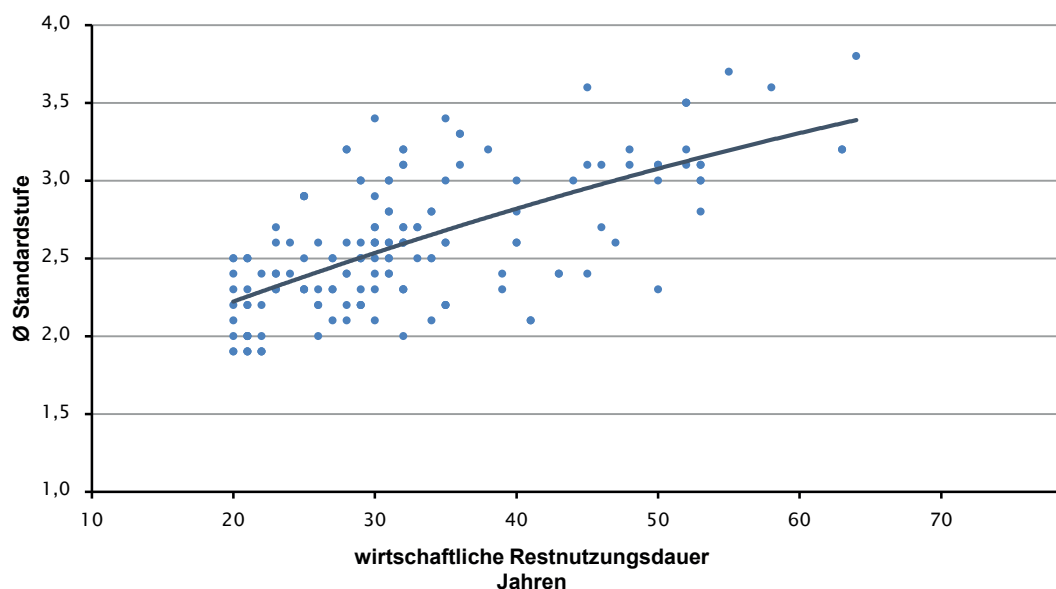
8.3.1.3 Sachwertfaktoren für Reihemittelhäuser

vorläufiger Sachwert €	Durchschnittlicher Sachwertfaktor				
	Bodenrichtwertbereich				
	bis 399 €/m²	400 €/m² bis 499 €/m²	500 €/m² bis 599 €/m²	600 €/m² bis 699 €/m²	ab 700 €/m²
150.000	1,95	---	---	---	---
200.000	1,46	1,79	1,78	1,84	1,85
250.000	1,17	1,61	1,71	1,72	1,71
300.000	---	1,47	1,66	1,63	1,60
350.000	---	1,37	1,61	1,55	1,51
400.000	---	1,28	1,57	1,49	1,44
450.000	---	---	1,54	1,44	1,38
500.000	---	---	---	---	1,33
550.000	---	---	---	---	1,29
600.000	---	---	---	---	1,25
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie					
Anzahl Kauffälle	10	18	40	43	51
Bestimmtheitsmaß R²	0,33	0,26	0,07	0,25	0,33
Standardabweichung SWF	± 0,46	± 0,29	± 0,26	± 0,22	± 0,22
Ø vorl. Sachwert €	187.000	274.000	259.000	296.000	341.000
Ø Grundstücksgröße m²	240	270	255	245	250
Ø BRW angepasst €/m²	280	485	555	645	850
Ø wirtschaftl. RND Jahre	34	36	31	33	32
Ø Standardstufe	2,4	2,7	2,6	2,6	2,6
Ø Bruttogrundfläche m²	260	290	265	275	270
Ø Wohnfläche m²	140	135	130	140	135
Ø Wert Nebengebäude €	4.100	5.800	7.300	9.600	7.900
Ø Wert Außenanlage €	6.300	8.400	6.600	7.500	7.100
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	22	32	33	34	42
Ø Kaufpreis €/m² WF	2.250	3.210	3.490	3.540	3.900
Min - Max KP €/m² WF	1.340 - 3.610	1.920 - 4.750	2.230 - 5.570	2.320 - 4.770	2.330 - 7.390
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim Untersuchungszeitraum 2021 bis 2022					

Grafische Darstellung der Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser



Zusammenhang Standardstufe gemäß NHK 2010 zur wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Reihenmittelhäusern



8.3.1.4 Sachwertfaktoren für Villen und hochpreisige Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Immobilienmarkt in Südhessen ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gewachsen. Der Geldumsatz der getätigten Kaufgeschäfte nahm dabei gerade in nachgefragten Lagen deutlich zu. Das gilt auch für den Luxussektor (Kaufpreis über ca. 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 2021 bis 2022 von hochpreisigen freistehenden Wohnimmobilien (Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Villen) aus der Region Südhessen (überwiegend Regionen Bergstraße und Rhein-Main).

Der mittlere Kaufpreis bei den hochpreisigen Wohnimmobilien lag dabei bei rund 1,0 Mio. € (bzw. rund 6.000 €/m² Wohnfläche) bei einem durchschnittlichen Bodenwertniveau von rund 700 €/m² Grundstücksfläche. Hierbei ergab sich teilweise ein Zuschlag auf den Bodenrichtwert, aufgrund der besonders privilegierten und nachgefragten Lage.

Die mittleren und extremwertbereinigten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) bewegen sich je nach Sachwertniveau überwiegend zwischen 1,09 und 1,18 und ergeben, dass in einem Marktsegment mit begrenztem Angebot und erhöhter Nachfrage durchschnittlich ein Marktzuschlag von rund 14 % 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:

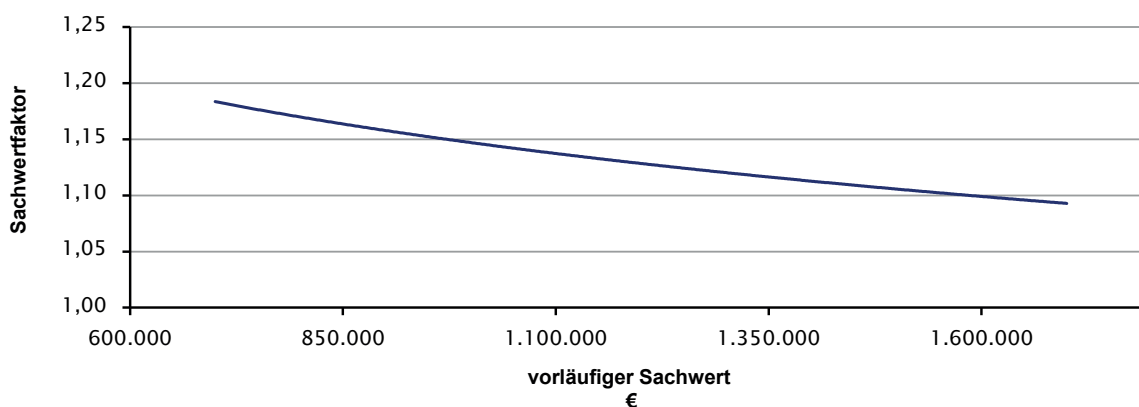
Untersuchungszeitraum	2021 bis 2022
Kaufpreise	über 800.000 €
Gesamtnutzungsdauer der Gebäudetypen	70 Jahre
Modifizierte wirtschaftl. RND*	20 bis 70 Jahre
Standardstufe	≥ 2,0
Kosten bezogen auf	Bruttogrundfläche (BGF)
Normalherstellungskosten mit Bezugsjahr	NHK 2010 (inkl. Baunebenkosten)
Baupreisindex	aktuell zum Verkaufszeitpunkt (Bundesindex)
Alterswertminderung	linear
Nebengebäude	pauschaler Zeitwert
Außenanlagen	pauschal 6 bis 12 % vom Zeitwert der baulichen Anlagen
Bodenwert	Bodenrichtwert (für unbebaute Grundstücke), ggf. Zu- und/oder Abschläge wegen: Lage, Zuschnitt, Größe, Marktentwicklung
Bodenwertanteil am Kaufpreis	10 bis 80 %
Sachwertmodell für Villen und hochpreisige Ein- und Zweifamilienhäuser in konventioneller Bauweise für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim	

* ermittelt gemäß Punktetabelle Anlage 2 ImmoWertV 2021

Sachwertfaktoren für Villen und hochpreisige Ein- und Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert €	Durchschnittlicher Sachwertfaktor
700.000	1,18
800.000	1,17
900.000	1,16
1.000.000	1,15
1.100.000	1,14
1.200.000	1,13
1.300.000	1,12
1.400.000	1,11
1.500.000	1,11
1.600.000	1,10
1.700.000	1,09
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie	
Anzahl Kauffälle	21
Bestimmtheitsmaß R ²	0,19
Standardabweichung SWF	± 0,18
Ø vorl. Sachwert €	1.092.000
Ø Grundstücksgröße m ²	1.055
Ø Bodenwert €/m ²	675
Ø wirtschaftl. RND Jahre	39
Ø Standardstufe	3
Ø Bruttogrundfläche m ²	465
Ø Wohnfläche m ²	220
Ø Wert Nebengebäude €	10.400
Ø Wert Außenanlage €	26.500
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	54
Ø Kaufpreis €/m ² Wohnfläche	6.040
Min - Max KP €/m ² Wohnfläche	3.210 - 12.590
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2021 bis 2022	

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



9 Vergleichsfaktoren

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

Bei der Festlegung der Vergleichsfaktoren werden folgende Objektarten unterschieden:

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

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

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

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

Als Datenbasis für die Ableitung von Vergleichsfaktoren dienten die Kaufverträge der drei genannten Objektarten, die in den Jahren 2020 bis 2022 beurkundet und bis August 2022 in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse erfasst und ausgewertet wurden.

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

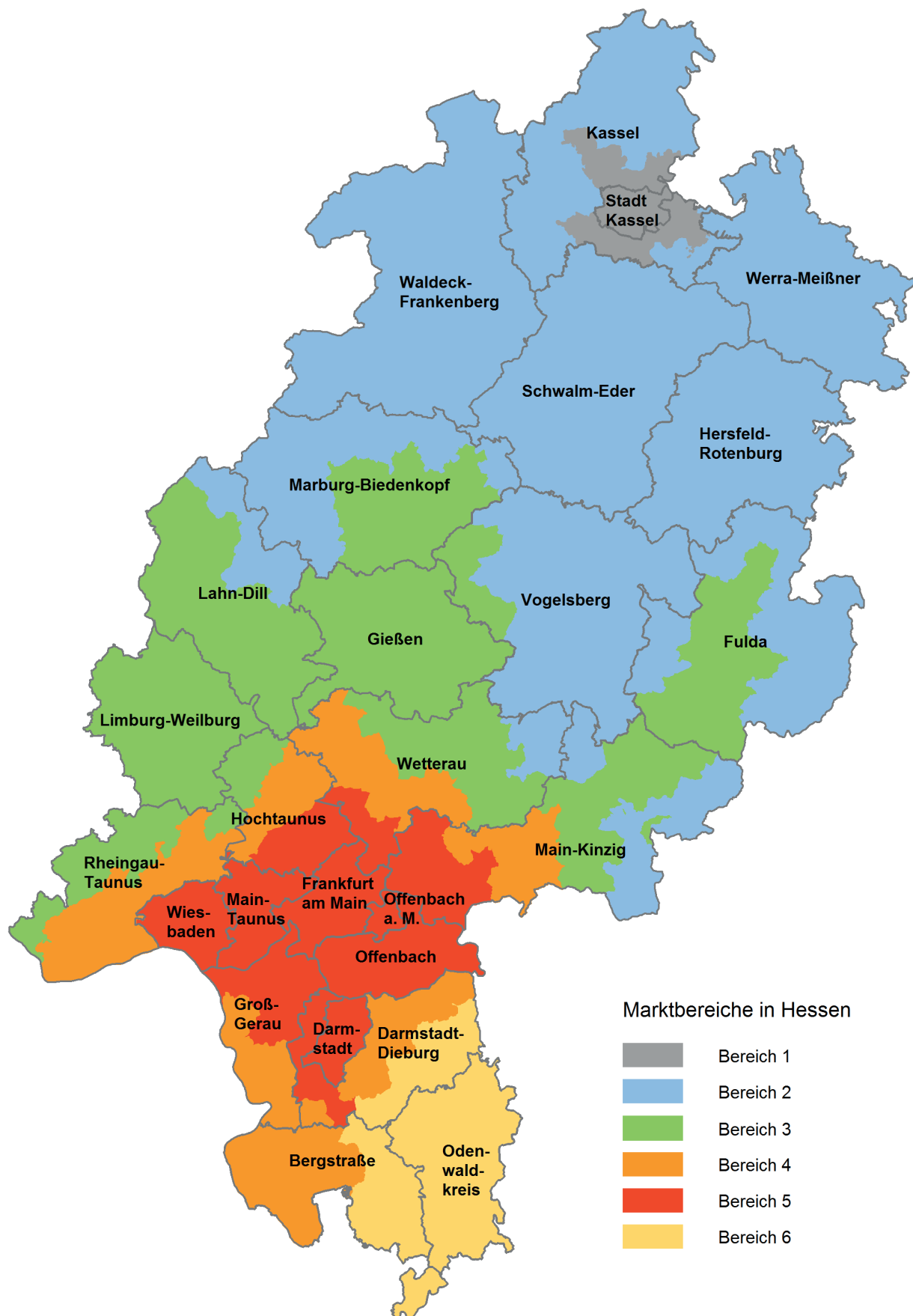
Diese Faktoren wurden 2023 von der ZGGH übernommen und als Vergleichsfaktoren nach dem Bewertungsgesetz der Finanzverwaltung zur Verfügung gestellt. Dort werden diese u. a. zur Ermittlung von Immobilienwerten im Zuge der Erbschafts- und Schenkungssteuer herangezogen.

9.1 Marktbereiche in Hessen

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

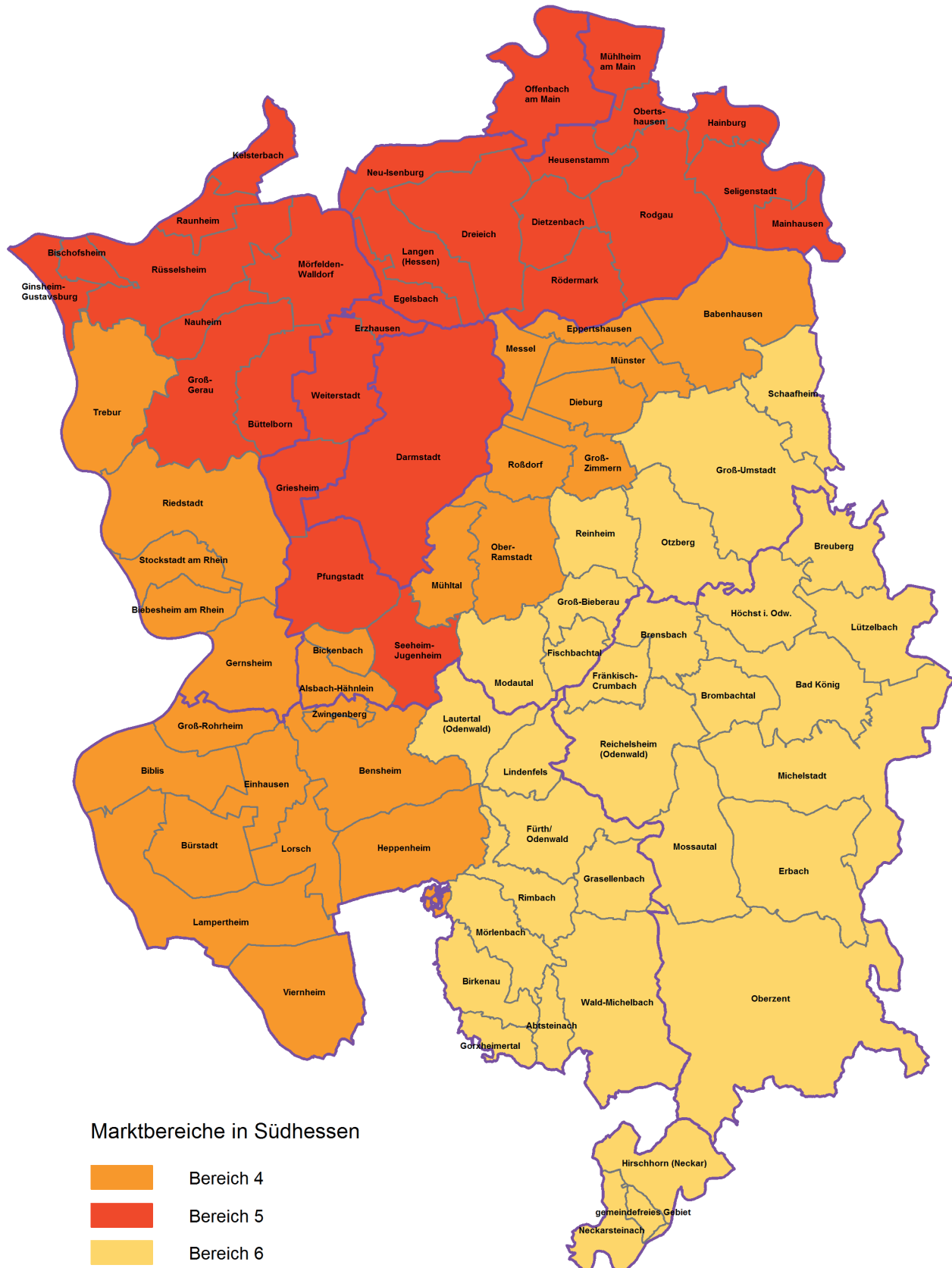
Die Vorgehensweise bei der Bestimmung eines objektbezogenen Vergleichsfaktors bleibt erhalten und wird in den Landkreisen gezielt um einzelne Marktbereiche ergänzt. Die Feststellung eines Vergleichsfaktors erfolgt demnach wie bisher nach Region, dem Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses und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

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



9.1.1 Marktbereiche in Südhessen

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



9.2 Modellbeschreibung und Anwendungsmethodik für Eigenheimgrundstücke

Als Datenbasis für die Ableitung von Vergleichsfaktoren dienten die Kaufverträge der drei genannten Objektarten, die in den Jahren 2020 bis 2022 beurkundet und bis August 2022 in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse erfasst und ausgewertet wurden.

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

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

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

9.3 Vergleichsfaktoren für Wiederverkaufsimmobilien

Entsprechend der Einstufung von Neubauten gilt für aktuelle Wiederverkaufsobjekte der Jahre 2020 bis 2022 ein Baujahr von 1955 bis einschließlich 2018.

9.3.1 Vergleichsfaktoren für wiederverkaufte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

9.3.1.1 Marktbereich 4

Wohnfläche m ²	Ein- und Zweifamilienhaus Marktbereich 4 Vergleichsfaktoren €/m ² Wohnfläche bezogen auf 700 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1980			
	Bodenrichtwertbereich			
	100 €/m ² bis 149 €/m ² (125 €/m ²)	150 €/m ² bis 199 €/m ² (175 €/m ²)	200 €/m ² bis 299 €/m ² (250 €/m ²)	300 €/m ² bis 399 €/m ² (350 €/m ²)
100	3.477	3.754	4.169	4.722
110	3.253	3.504	3.881	4.385
120	3.066	3.296	3.642	4.103
130	2.907	3.120	3.440	3.865
140	2.772	2.969	3.266	3.661
150	2.654	2.839	3.116	3.485
160	2.551	2.724	2.984	3.330
170	2.461	2.624	2.868	3.193
180	2.380	2.534	2.764	3.072
190	2.308	2.454	2.672	2.963
200	2.243	2.381	2.589	2.866
210	2.184	2.316	2.514	2.777
220	2.131	2.257	2.445	2.697
230	2.082	2.202	2.383	2.624
240	2.037	2.153	2.326	2.556
250	1.996	2.107	2.273	2.494
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022				

Wohnfläche m ²	Ein- und Zweifamilienhaus Marktbereich 4 Vergleichsfaktoren €/m ² Wohnfläche bezogen auf 700 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1980			
	Bodenrichtwertbereich			
	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	5.276	5.829	6.383	6.936
110	4.888	5.391	5.894	6.397
120	4.565	5.026	5.487	5.948
130	4.291	4.717	5.143	5.568
140	4.057	4.452	4.847	5.243
150	3.854	4.223	4.592	4.961
160	3.676	4.022	4.368	4.714
170	3.519	3.845	4.170	4.496
180	3.379	3.687	3.994	4.302
190	3.255	3.546	3.837	4.129
200	3.142	3.419	3.696	3.973
210	3.041	3.304	3.568	3.832
220	2.949	3.200	3.452	3.703
230	2.864	3.105	3.346	3.586
240	2.787	3.018	3.248	3.479
250	2.716	2.937	3.159	3.380
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022				

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 (2018)
Grundstücksgröße m²	300	-756	-619	-482	-346	-209	38
	400	-636	-499	-362	-225	-88	159
	500	-515	-378	-241	-104	33	279
	600	-395	-258	-121	16	153	400
	700	-274	-137	0	137	274	520
	800	-153	-16	121	258	395	641
	900	-33	104	241	378	515	762
	1.000	88	225	362	499	636	882
	1.100	209	346	482	619	756	1.003
	1.200	329	466	603	740	877	1.124
	1.300	450	587	724	861	998	1.244
	1.400	570	707	844	981	1.118	1.365
	1.500	691	828	965	1.102	1.239	1.485
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022							

9.3.1.2 Marktbereich 5

Wohnfläche m ²	Ein- und Zweifamilienhaus Marktbereich 5 Vergleichsfaktoren €/m ² Wohnfläche bezogen auf 700 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1980				
	Bodenrichtwertbereich				
	200 €/m ² bis 299 €/m ² (250 €/m ²)	300 €/m ² bis 399 €/m ² (350 €/m ²)	400 €/m ² bis 499 €/m ² (450 €/m ²)	500 €/m ² bis 599 €/m ² (550 €/m ²)	600 €/m ² bis 699 €/m ² (650 €/m ²)
100	4.477	4.989	5.502	6.014	6.527
110	4.180	4.646	5.112	5.578	6.044
120	3.933	4.360	4.787	5.214	5.641
130	3.724	4.118	4.512	4.906	5.301
140	3.544	3.910	4.276	4.643	5.009
150	3.389	3.731	4.072	4.414	4.756
160	3.253	3.573	3.894	4.214	4.534
170	3.133	3.434	3.736	4.037	4.339
180	3.026	3.311	3.596	3.880	4.165
190	2.931	3.201	3.470	3.740	4.010
200	2.845	3.101	3.357	3.614	3.870
210	2.767	3.011	3.255	3.499	3.743
220	2.697	2.929	3.162	3.395	3.628
230	2.632	2.855	3.078	3.300	3.523
240	2.573	2.786	3.000	3.213	3.427
250	2.518	2.723	2.928	3.133	3.338
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022					

Wohnfläche m ²	Ein- und Zweifamilienhaus Marktbereich 5 Vergleichsfaktoren €/m ² Wohnfläche bezogen auf 700 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1980				
	Bodenrichtwertbereich				
	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)	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)
100	7.039	7.552	8.064	8.577	9.089
110	6.510	6.976	7.442	7.907	8.373
120	6.068	6.495	6.922	7.350	7.777
130	5.695	6.089	6.483	6.878	7.272
140	5.375	5.741	6.107	6.473	6.839
150	5.097	5.439	5.781	6.122	6.464
160	4.854	5.175	5.495	5.815	6.136
170	4.640	4.942	5.243	5.545	5.846
180	4.450	4.735	5.019	5.304	5.589
190	4.279	4.549	4.819	5.089	5.358
200	4.126	4.382	4.639	4.895	5.151
210	3.987	4.231	4.475	4.720	4.964
220	3.861	4.094	4.327	4.560	4.793
230	3.746	3.969	4.192	4.415	4.637
240	3.641	3.854	4.068	4.281	4.495
250	3.543	3.748	3.953	4.158	4.363
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022					

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 (2018)	
Grundstücksgröße m²	300	-1.120	-993	-866	-739	-612	-484	-383
	400	-904	-777	-650	-522	-395	-268	-166
	500	-687	-560	-433	-306	-179	-51	50
	600	-471	-344	-217	-89	38	165	267
	700	-254	-127	0	127	254	382	483
	800	-38	89	217	344	471	598	700
	900	179	306	433	560	687	815	916
	1.000	395	522	650	777	904	1.031	1.133
	1.100	612	739	866	993	1.120	1.248	1.349
	1.200	828	955	1.083	1.210	1.337	1.464	1.566
	1.300	1.045	1.172	1.299	1.426	1.554	1.681	1.782
	1.400	1.261	1.388	1.516	1.643	1.770	1.897	1.999
	1.500	1.478	1.605	1.732	1.859	1.987	2.114	2.216
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022								

9.3.1.3 Marktbereich 6

Wohnfläche m ²	Ein- und Zweifamilienhaus Marktbereich 6 Vergleichsfaktoren €/m ² Wohnfläche bezogen auf 700 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1980			
	Bodenrichtwertbereich			
	bis 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	1.989	2.371	2.753	3.135
110	1.870	2.217	2.564	2.912
120	1.770	2.089	2.407	2.725
130	1.686	1.980	2.274	2.568
140	1.614	1.887	2.160	2.433
150	1.552	1.806	2.061	2.316
160	1.497	1.736	1.974	2.213
170	1.449	1.673	1.898	2.123
180	1.406	1.618	1.830	2.042
190	1.367	1.568	1.769	1.971
200	1.333	1.524	1.715	1.906
210	1.302	1.484	1.665	1.847
220	1.273	1.447	1.620	1.794
230	1.247	1.413	1.579	1.746
240	1.224	1.383	1.542	1.701
250	1.202	1.354	1.507	1.660
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement, Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022				

Wohnfläche m ²	Ein- und Zweifamilienhaus Marktbereich 6 Vergleichsfaktoren €/m ² Wohnfläche bezogen auf 700 m² 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	3.708	4.472	5.236	---
110	3.432	4.127	4.821	---
120	3.203	3.839	4.476	---
130	3.008	3.596	4.184	---
140	2.842	3.388	3.933	---
150	2.698	3.207	3.716	---
160	2.571	3.049	3.526	---
170	2.460	2.909	3.359	---
180	2.361	2.785	3.210	---
190	2.272	2.674	3.076	---
200	2.192	2.574	2.956	---
210	2.120	2.484	2.848	---
220	2.055	2.402	2.749	---
230	1.995	2.327	2.659	---
240	1.940	2.258	2.576	---
250	1.889	2.195	2.500	---
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement, Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022				

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

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 (2018)
300	-397	-310	-222	-134	-46	42	112
400	-342	-254	-166	-78	9	97	167
500	-287	-199	-111	-23	65	153	223
600	-231	-143	-55	32	120	208	278
700	-176	-88	0	88	176	263	334
800	-120	-32	55	143	231	319	389
900	-65	23	111	199	287	374	445
1.000	-9	78	166	254	342	430	500
1.100	46	134	222	310	397	485	555
1.200	102	189	277	365	453	541	611
1.300	157	245	333	420	508	596	666
1.400	212	300	388	476	564	652	722
1.500	268	356	443	531	619	707	777

Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim,
Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022

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 2.864 €/m² (BRW 450 €/m² / WF 230m²)
und 3.105 €/m² (BRW 550 €/m² / WF 230m²)

interpolierter Wert 2.984,50 €/m² (BRW 500 €/m² / WF 230m²)

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 + 258 €/m² (Baujahr 1990 / Grundstücksgröße 800 m²)

2.984,50 €/m² + 258 €/m² = 3.242,50 €/m² WF

Ergebnis:

Durchschnittswert bei Baujahr 1980 und 700 m² Grundstücksgröße

3.242,50 €/m² WF x 230 m² = 745.775 €

gerundeter Durchschnittswert **746.000 €**

9.3.2 Vergleichsfaktoren für wiederverkaufte Reihenhäuser und Doppelhaushälften

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

9.3.2.1 Marktbereich 4

Wohnfläche m ²	Reihenhäuser und Doppelhaushälften Marktbereich 4 Vergleichsfaktoren €/m ² Wohnfläche bezogen auf 300 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1990					
	Bodenrichtwertbereich					
	200 €/m ² bis 299 €/m ² (250 €/m ²)	300 €/m ² bis 399 €/m ² (350 €/m ²)	400 €/m ² bis 499 €/m ² (450 €/m ²)	500 €/m ² bis 599 €/m ² (550 €/m ²)	600 €/m ² bis 699 €/m ² (650 €/m ²)	700 €/m ² bis 799 €/m ² (750 €/m ²)
80	4.534	4.996	5.458	5.920	6.382	6.844
90	4.159	4.570	4.981	5.391	5.802	6.213
100	3.859	4.229	4.599	4.968	5.338	5.708
110	3.614	3.950	4.286	4.622	4.958	5.294
120	3.410	3.718	4.026	4.334	4.642	4.950
130	3.237	3.521	3.805	4.090	4.374	4.658
140	3.088	3.352	3.616	3.880	4.144	4.408
150	2.960	3.206	3.453	3.699	3.946	4.192
160	2.847	3.078	3.309	3.540	3.771	4.003
170	2.748	2.966	3.183	3.400	3.618	3.835
180	2.660	2.865	3.071	3.276	3.481	3.687
190	2.581	2.776	2.970	3.165	3.359	3.554
200	2.510	2.695	2.880	3.065	3.249	3.434
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022						

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 (2018)
Grundstücksgröße m ²	100	-883	-717	-550	-383	-217	83
	150	-787	-621	-454	-288	-121	179
	200	-692	-525	-358	-192	-25	275
	250	-596	-429	-262	-96	71	371
	300	-500	-333	-167	0	167	467
	350	-404	-237	-71	96	262	562
	400	-308	-142	25	192	358	658
	450	-212	-46	121	288	454	754
	500	-117	50	217	383	550	850
	550	-21	146	313	479	646	946
	600	75	242	408	575	742	1.042
	650	171	338	504	671	838	1.137
	700	267	433	600	767	933	1.233
	Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022						

9.3.2.2 Marktbereich 5

Wohnfläche m ²	Reihenhäuser und Doppelhaushälften Marktbereich 5 Vergleichsfaktoren €/m ² Wohnfläche bezogen auf 300 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1990				
	Bodenrichtwertbereich				
	300 €/m ² bis 399 €/m ² (350 €/m ²)	400 €/m ² bis 499 €/m ² (450 €/m ²)	500 €/m ² bis 599 €/m ² (550 €/m ²)	600 €/m ² bis 699 €/m ² (650 €/m ²)	700 €/m ² bis 799 €/m ² (750 €/m ²)
80	4.805	5.216	5.628	6.039	6.450
90	4.492	4.858	5.224	5.589	5.955
100	4.242	4.571	4.900	5.229	5.558
110	4.038	4.337	4.636	4.935	5.234
120	3.867	4.141	4.415	4.690	4.964
130	3.723	3.976	4.229	4.482	4.735
140	3.599	3.834	4.069	4.304	4.539
150	3.492	3.711	3.931	4.150	4.369
160	3.398	3.604	3.809	4.015	4.221
170	3.315	3.509	3.702	3.896	4.089
180	3.242	3.425	3.607	3.790	3.973
190	3.176	3.349	3.522	3.695	3.869
200	3.117	3.281	3.446	3.610	3.775
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022					

Wohnfläche m ²	Reihenhäuser und Doppelhaushälften Marktbereich 5 Vergleichsfaktoren €/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	6.861	7.272	7.684	8.095	---
90	6.320	6.686	7.051	7.417	---
100	5.887	6.216	6.545	6.874	---
110	5.533	5.832	6.131	6.430	---
120	5.238	5.512	5.786	6.060	---
130	4.988	5.241	5.494	5.747	---
140	4.774	5.009	5.244	5.479	---
150	4.589	4.808	5.027	5.246	---
160	4.426	4.632	4.837	5.043	---
170	4.283	4.476	4.670	4.863	---
180	4.156	4.338	4.521	4.704	---
190	4.042	4.215	4.388	4.561	---
200	3.939	4.104	4.268	4.433	---
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022					

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

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 (2018)
Grundstücksgröße m ²	100	-958	-860	-762	-664	-566	-468
	150	-792	-694	-596	-498	-400	-302
	200	-626	-528	-430	-332	-234	-136
	250	-460	-362	-264	-166	-68	30
	300	-294	-196	-98	0	98	196
	350	-128	-30	68	166	264	362
	400	38	136	234	332	430	528
	450	204	302	400	498	596	694
	500	370	468	566	664	762	860
	550	536	634	732	830	928	1.026
	600	702	800	898	996	1.094	1.192
	650	868	966	1.064	1.162	1.260	1.358
	700	1.034	1.132	1.230	1.328	1.426	1.524
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022							

9.3.2.3 Marktbereich 6

Wohnfläche m ²	Reihenhäuser und Doppelhaushälften Marktbereich 6 Vergleichsfaktoren €/m ² Wohnfläche bezogen auf 300 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1990					
	Bodenrichtwertbereich					
	100 €/m ² bis 149 €/m ² (125 €/m ²)	150 €/m ² bis 199 €/m ² (175 €/m ²)	200 €/m ² bis 299 €/m ² (250 €/m ²)	300 €/m ² bis 399 €/m ² (350 €/m ²)	400 €/m ² bis 499 €/m ² (450 €/m ²)	500 €/m ² bis 599 €/m ² (550 €/m ²)
80	2.629	3.014	3.591	4.361	5.131	5.901
90	2.489	2.832	3.345	4.029	4.714	5.398
100	2.378	2.686	3.148	3.764	4.380	4.996
110	2.286	2.566	2.986	3.546	4.106	4.666
120	2.210	2.467	2.852	3.365	3.879	4.392
130	2.146	2.383	2.738	3.212	3.686	4.160
140	2.091	2.311	2.641	3.081	3.521	3.961
150	2.043	2.248	2.556	2.967	3.377	3.788
160	2.001	2.193	2.482	2.867	3.252	3.637
170	1.964	2.145	2.417	2.779	3.142	3.504
180	1.931	2.102	2.359	2.701	3.043	3.386
190	1.902	2.064	2.307	2.631	2.955	3.280
200	1.875	2.029	2.260	2.568	2.876	3.184
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022						

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 (2018)
Grundstücksgröße m ²	100	-480	-415	-351	-286	-222	-158
	150	-408	-344	-279	-215	-150	-86
	200	-336	-272	-208	-143	-79	-14
	250	-265	-200	-136	-72	-7	57
	300	-193	-129	-64	0	64	129
	350	-122	-57	7	72	136	200
	400	-50	14	79	143	208	272
	450	22	86	150	215	279	344
	500	93	158	222	286	351	415
	550	165	229	294	358	422	487
	600	236	301	365	430	494	558
	650	308	372	437	501	566	630
	700	380	444	508	573	637	702
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022							

Berechnungsbeispiel:

Was kostet ein Reihenhaus 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 €/m ²	
Durchschnittswert liegt zwischen	3.809 €/m ²	(BRW 550 €/m ² / WF 160 m ²)
und	4.015 €/m ²	(BRW 650 €/m ² / WF 160 m ²)
interpolierter Wert	3.912 €/m ²	(BRW 600 €/m ² / WF 160 m ²)

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 - 528 €/m² (Baujahr 1970 / Grundstücksgröße 200 m²)

3.912 €/m² - 528 €/m² = 3.384 €/m² WF

Ergebnis:

Durchschnittswert bei Baujahr 1970 und 200 m² Grundstücksgröße

3.384 €/m² WF x 160 m² WF = 541.440 €

gerundeter Durchschnittswert **541.000 €**

9.4 Modellbeschreibung und Anwendungsmethodik für Wohnungseigentum

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

Die in diesem Kapitel dargestellten Untersuchungsergebnisse von Wohnungseigentum (Neubau und Wiederverkauf) wurden 2023 von der ZGGH übernommen und als Vergleichsfaktoren nach dem Bewertungsgesetz der Finanzverwaltung zur Verfügung gestellt.

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

Als Datenbasis für die Ableitung von Vergleichsfaktoren dienten die Kaufverträge der drei genannten Objektarten, die in den Jahren 2020 bis 2022 beurkundet und bis August 2022 in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse erfasst und ausgewertet wurden. Diese werden in zwei Kategorien unterteilt:

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

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

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

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

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

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

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

9.5 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum

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

9.5.1 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum – Neubau und Wiederverkauf

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

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

9.5.1.1 Marktbereich 4

Baujahr	Eigentumswohnungen Marktbereich 4 Vergleichsfaktoren €/m² Wohnfläche			
	Bodenrichtwertbereich			
	200 €/m² bis 299 €/m² (250 €/m²)	300 €/m² bis 399 €/m² (350 €/m²)	400 €/m² bis 499 €/m² (450 €/m²)	500 €/m² bis 599 €/m² (550 €/m²)
1970 bis 1979 (1975)	2.372	2.532	2.692	2.852
1980 bis 1989 (1985)	2.554	2.714	2.874	3.034
1990 bis 1999 (1995)	2.736	2.896	3.056	3.216
2000 bis 2009 (2005)	2.918	3.078	3.237	3.397
2010 bis 2017 (2014)	3.081	3.241	3.401	3.561
ab 2018 (Erstbezug)	4.098	4.234	4.370	4.507
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022				

Baujahr	Eigentumswohnungen Marktbereich 4 Vergleichsfaktoren €/m² Wohnfläche			
	Bodenrichtwertbereich			
	600 €/m² bis 699 €/m² (650 €/m²)	700 €/m² bis 799 €/m² (750 €/m²)	800 €/m² bis 899 €/m² (850 €/m²)	900 €/m² bis 1.000 €/m² (950 €/m²)
1970 bis 1979 (1975)	3.012	3.172	3.332	---
1980 bis 1989 (1985)	3.194	3.354	3.514	---
1990 bis 1999 (1995)	3.376	3.536	3.696	---
2000 bis 2009 (2005)	3.557	3.717	3.877	---
2010 bis 2017 (2014)	3.721	3.881	4.041	---
ab 2018 (Erstbezug)	4.643	4.779	---	---
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022				

9.5.1.2 Marktbereich 5

Baujahr	Eigentumswohnungen Marktbereich 5 Vergleichsfaktoren €/m ² Wohnfläche				
	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)
1970 bis 1979 (1975)	2.930	3.080	3.230	3.380	3.530
1980 bis 1989 (1985)	3.077	3.228	3.378	3.528	3.678
1990 bis 1999 (1995)	3.225	3.375	3.525	3.675	3.825
2000 bis 2009 (2005)	3.373	3.523	3.673	3.823	3.973
2010 bis 2017 (2014)	3.505	3.655	3.806	3.956	4.106
ab 2018 (Erstbezug)	---	4.360	4.634	4.908	5.182
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022					

Baujahr	Eigentumswohnungen Marktbereich 5 Vergleichsfaktoren €/m ² Wohnfläche				
	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 1.199 €/m ² (1.150 €/m ²)	1.200 €/m ² bis 1.299 €/m ² (1.250 €/m ²)
1970 bis 1979 (1975)	3.680	3.830	3.980	4.130	4.281
1980 bis 1989 (1985)	3.828	3.978	4.128	4.278	4.428
1990 bis 1999 (1995)	3.975	4.125	4.276	4.426	4.576
2000 bis 2009 (2005)	4.123	4.273	4.423	4.573	4.723
2010 bis 2017 (2014)	4.256	4.406	4.556	4.706	4.856
ab 2018 (Erstbezug)	5.456	5.730	6.003	6.277	6.551
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022					

9.5.1.3 Marktbereich 6

Baujahr	Eigentumswohnungen Marktbereich 6 Vergleichsfaktoren €/m² Wohnfläche					
	Bodenrichtwertbereich					
	50 €/m² bis 99 €/m² (75 €/m²)	100 €/m² bis 199 €/m² (150 €/m²)	200 €/m² bis 299 €/m² (250 €/m²)	300 €/m² bis 399 €/m² (350 €/m²)	400 €/m² bis 499 €/m² (450 €/m²)	500 €/m² bis 599 €/m² (550 €/m²)
1970 bis 1979 (1975)	1.245	1.574	2.014	2.453	2.893	---
1980 bis 1989 (1985)	1.423	1.752	2.192	2.631	3.070	---
1990 bis 1999 (1995)	1.600	1.930	2.369	2.809	3.248	---
2000 bis 2009 (2005)	1.778	2.108	2.547	2.986	3.426	---
2010 bis 2017 (2014)	1.938	2.268	2.707	3.146	3.586	---
ab 2018 (Erstbezug)	---	3.013	3.375	3.738	4.101	4.463
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022						

Berechnungsbeispiel:

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

Marktbereich	6	
aktueller Bodenrichtwert	180 €/m²	
Durchschnittswert liegt zwischen	1.930 €/m²	(BRW 150 €/m² / BJ 1995)
und	2.369 €/m²	(BRW 250 €/m² / BJ 1995)
interpolierter Wert	2.061,70 €/m²	(BRW 180 €/m² / BJ 1995)
Durchschnittswert der Wohnung		
2.061,70 €/m² x 94 m² =	193.800 €	
gerundeter Durchschnittswert	194.000 €	

9.5.2 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum – Wiederverkauf in Geschosswohnungsbauten

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

Die nachfolgenden Auswertungen wurden auf Basis von Verkaufsfällen der Jahre 2021 und 2022 durchgeführt.

	Vergleichsfaktoren in €/m² Wohnfläche						
	Bodenrichtwertbereich						
	bis 299 €/m²	300 €/m² bis 399 €/m²	400 €/m² bis 499 €/m²	500 €/m² bis 599 €/m²	600 €/m² bis 699 €/m²	700 €/m² bis 799 €/m²	ab 800 €/m²
Vergleichswert €/m² WF	2.046	2.498	2.636	2.768	2.936	3.320	3.345
Min-Max	1.250-3.306	1.103-4.446	1.433-4.581	1.132-4.903	1.333-5.969	2.031-5.486	1.939-6.279
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie							
Ø Baujahr	1982	1980	1981	1980	1981	1980	1980
Min-Max	1970-1997	1966-2012	1959-2021	1966-2020	1964-2018	1960-2018	1967-2019
Ø Wohnfläche m²	66	75	76	71	77	74	74
Min-Max	42-96	40-125	40-156	40-127	44-131	40-120	40-178
Ø Anzahl Wohneinheiten	94	118	128	122	170	105	140
Min-Max	57-157	50-280	50-244	50-365	51-598	50-365	50-598
Ø BRW €/m²	211	356	452	537	621	725	956
Min-Max	130-290	300-390	400-490	500-580	600-675	700-775	800-1.275
Anzahl Kauffälle	21	110	119	146	121	52	62
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2021 und 2022							

9.6 Wertangaben für Kfz-Stellplätze

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

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

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

10 Mieten

10.1 Mietwertübersicht für Wohnnutzung

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

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

Dabei werden folgende Einflussgrößen auf die Höhe des Mietwertes unterschieden:

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

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

Die Daten stammen überwiegend aus den Angaben in Fragebögen zu den in der Kaufpreissammlung registrierten Mietobjekten. Sie umfassen für die Objektart der vermieteten Wohnungen die Auswertungsjahre 2016 bis 2022 und bilden zudem die Grundlage für den Mietwertkalkulator (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 ermöglichen. Die angegebenen mittleren Mietwerte sind als Anhaltspunkt zu verstehen, die eine durchschnittliche Miethöhe pro Quadratmeter Wohnfläche darstellen. Bei den ausgewerteten Mieten handelt es sich um eine Mischung aus Neu- und Bestandsmieten, wobei der Anteil an Bestandsmieten überwiegt. Als Grundlage für die Ermittlung einer ortsüblichen Vergleichsmiete dienen nach § 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) die in den vergangenen vier Jahren für frei finanzierten Wohnraum vereinbarten Mietpreise.

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

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

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

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

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

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

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

Mehrere Städte haben bei Untersuchungen zur Erstellung ihres Mietspiegels einen Zusammenhang zwischen dem Mietwert einer Standardwohnung und dem Mietwert eines Ein- und Zweifamilienhauses festgestellt. Demnach lässt sich als Orientierungswert für Häuser ein Zuschlag von ca. 10 % am Mietwert von Standardwohnungen annehmen. Die 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. Ältere Objekte sind günstiger zu mieten als Neubauten und kleinere Wohneinheiten sind gegenüber größeren teurer.

10.1.1 Mietwertübersicht – Apartment

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

Baujahr	Durchschnittsmieten in €/m² Wohnfläche bezogen auf 50 m² Wohnfläche und Standardstufe 2,5				
	Bodenrichtwert				
	bis 99 €/m² (75 €/m²)	100 €/m² bis 199 €/m² (150 €/m²)	200 €/m² bis 299 €/m² (250 €/m²)	300 €/m² bis 399 €/m² (350 €/m²)	400 €/m² bis 499 €/m² (450 €/m²)
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 für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, Untersuchungszeitraum 2016 bis 2022					

Baujahr	Durchschnittsmieten in €/m² Wohnfläche bezogen auf 50 m² Wohnfläche und Standardstufe 2,5				
	Bodenrichtwert				
	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)	900 €/m² bis 999 €/m² (950 €/m²)
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 für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, 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 m²	1,00
60 m ²	0,96
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, 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 für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim 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 für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, 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 für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, 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 für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, 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 für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim, 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 WF) 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.

Aus diesem Grund 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 Experten Orientierungswerte zu Büro- und Einzelhandelsmieten sowie zu Mietpreisen für Hallen-, Logistik- und Produktions- sowie Lager- und Abstellflächen in der Region zusammengetragen.

10.2.1 Gewerbliche Mietpreise

Netto-Kaltmiete in €/m² Nutzfläche				
Stadt/Gemeinde	Büroflächen	Einzelhandelsflächen	Gastronomieflächen	Lager-, Logistik- und Abstellfläche
Kreis Bergstraße				
Bensheim	7,00 - 12,00	11,50 - 21,00	6,00 - 7,50	3,00 - 5,00
Bürstadt	6,00 - 12,00	---	---	3,00 - 5,00
Heppenheim	7,50 - 12,00	9,00 - 14,50	---	4,50 - 5,50
Lampertheim	7,00 - 12,00	5,00 - 12,00	---	5,00 - 6,50
Lorsch	7,00 - 11,00	5,00 - 11,00	6,00 - 13,00	4,50 - 7,50
Mörlenbach	7,00 - 10,00	---	---	---
Wald-Michelbach	5,00 - 7,50	5,00 - 10,00	3,00 - 5,00	2,50 - 6,00
Kreis Darmstadt-Dieburg				
Babenhausen	7,00 - 18,00	6,00 - 20,00	8,00 - 17,00	4,00 - 8,00
Dieburg	7,00 - 12,00	6,50 - 25,00	8,00 - 20,00	3,00 - 6,00
Griesheim	6,00 - 14,00	6,00 - 25,00	8,00 - 20,00	2,00 - 8,00
Groß-Umstadt	8,00 - 18,00	6,00 - 22,00	6,00 - 20,00	2,00 - 6,00
Groß-Zimmern	7,00 - 11,00	6,00 - 22,00	6,00 - 12,00	2,50 - 5,00
Mühltal	7,00 - 9,00	---	7,00 - 12,00	2,00 - 6,00
Münster (Hessen)	7,00 - 11,00	6,50 - 22,00	6,00 - 12,00	2,00 - 6,00
Ober-Ramstadt	5,00 - 18,00	6,00 - 25,00	8,00 - 18,00	2,00 - 6,00
Pfungstadt	7,70 - 16,00	7,00 - 15,00	6,00 - 20,00	2,00 - 7,50
Reinheim	6,00 - 10,00	6,00 - 18,00	8,00 - 13,00	3,00 - 7,00
Roßdorf	7,00 - 12,00	6,00 - 15,00	---	2,00 - 6,50
Weiterstadt	7,00 - 14,00	6,00 - 28,00	10,00 - 20,00	2,00 - 8,00
Quelle: Initiative PERFORM Zukunftsregion FrankfurtRheinMain „Gewerbemieten in FrankfurtRheinMain 2022“				

Netto-Kaltniete in €/m² Nutzfläche				
Stadt/Gemeinde	Büroflächen	Einzelhandels- flächen	Gastronomie- flächen	Lager-, Logistik- und Abstellfläche
Kreis Groß-Gerau				
Bischofsheim	6,00 - 10,00	---	---	---
Büttelborn	6,00 - 12,50	---	---	5,00 - 7,50
Gernsheim	---	---	---	5,00 - 7,50
Ginsheim-Gustavsburg	6,00 - 10,00	---	---	---
Groß-Gerau	6,00 - 12,00	11,50 - 15,00	---	6,00 - 7,00
Kelsterbach	9,50 - 14,00	---	---	5,00 - 8,50
Mörfelden-Walldorf	6,00 - 10,00	---	---	4,00 - 7,50
Nauheim	6,00 - 9,00	---	---	---
Raunheim	6,00 - 15,00	---	---	4,50 - 7,00
Riedstadt	4,00 - 9,00	6,50 - 12,00	---	2,50 - 7,00
Rüsselsheim am Main	6,00 - 16,00	---	---	---
Trebur	6,00 - 10,00	9,00 - 11,00	---	3,00 - 6,00
Kreis Offenbach				
Dietzenbach	6,00 - 11,00	5,00 - 16,00	---	4,50 - 6,50
Dreieich	7,00 - 11,50	6,00 - 20,00	---	4,50 - 7,50
Egelsbach	5,00 - 11,00	6,00 - 15,00	---	4,00 - 7,00
Hainburg	5,00 - 9,00	6,00 - 12,00	---	3,50 - 5,50
Heusenstamm	6,50 - 12,50	6,00 - 20,00	---	4,50 - 7,00
Langen	7,50 - 13,50	6,00 - 23,00	---	4,50 - 7,50
Mainhausen	5,50 - 10,00	5,00 - 10,00	---	4,00 - 7,00
Mühlheim am Main	6,00 - 11,00	6,00 - 15,00	---	4,00 - 6,50
Neu-Isenburg	8,00 - 16,00	6,00 - 20,00	---	5,00 - 8,00
Obertshausen	6,00 - 10,00	6,00 - 15,00	---	4,50 - 6,50
Rödermark	6,00 - 12,00	6,00 - 16,00	---	5,00 - 7,50
Rodgau	6,00 - 9,00	6,00 - 15,00	---	4,50 - 6,50
Seligenstadt	6,00 - 12,00	8,00 - 23,00	---	4,00 - 6,00
Quelle: Initiative PERFORM Zukunftsregion FrankfurtRheinMain „Gewerbemieten in FrankfurtRheinMain 2022“				

Da für das Jahr 2022 keine Gewerbemieten für den Odenwaldkreis abgebildet werden konnten, werden hier die Werte aus dem Jahr 2021 dargestellt.

Netto-Kaltmiete in €/m² Nutzfläche				
Stadt/Gemeinde	Büros	Einzelhandel	Produktions- u. Lagerhalle	Lager- und Abstellfläche
Odenwaldkreis				
Erbach	5,00 - 11,00	6,00 - 10,00	3,00 - 5,00	2,00 - 3,00
Michelstadt	3,50 - 11,50	6,00 - 11,00	3,00 - 5,00	1,20 - 3,00
Quelle: Initiative PERFORM Zukunftsregion FrankfurtRheinMain „Gewerbemieten in FrankfurtRheinMain 2021“				

Definitionen aus „Gewerbemieten in FrankfurtRheinMain 2022“ 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.

Lager-, Logistik- und Produktionsflächen

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

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@hvbh.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	44
Bevölkerungsdichte	16
Bodenrichtwertbereiche Landwirtschaft	37
Bodenrichtwertbereiche Wohnbau	30
Bodenrichtwerte	79

D

Durchschnittswerte Eigenheime	45
Durchschnittswerte Eigentumswohnungen	65

E

Eigenheime im Wohnungs- und Teileigentum	78
Eigenheime in Fertigbauweise	62
Eigenheimgrundstücke	44
Erbbauerecht	41
Ertragswertverfahren	88

F

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

G

Gartenland	38
Geldumsätze	28
Generalisierte Bodenwerte	80
Geschäftsstelle	8
GFZ - Umrechnungskoeffizienten	87
Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffiz.	86
Gutachten	11
Gutachterausschuss	9

I

Indexreihen für gewerbliche Bauflächen	35
Indexreihen für Wohnbauflächen	31

K

Kaufpreissammlung	23
Kaufverträge pro Jahr	25
Kaufverträge pro Monat	26
Kfz-Stellplätze	144
Kurzportrait des Zuständigkeitsbereichs	15

L

Liegenschaftszinssätze	88
Liegenschaftszinssätze Eigenheime	95
Liegenschaftszinssätze Gewerbeimmobilien	102
Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser	97

M

Marktbereiche	120
Marktbereiche nach Gemeinden	80
Mieten	145
Mietpreisübersicht Gewerbeimmobilie	151
Mietwertübersicht Wohnnutzung	145

P

Planungsregion Südhessen	17
Produkt- und Leistungsübersicht	155

R

Rohertragsfaktoren	88
Rohertragsfaktoren Eigenheime	95
Rohertragsfaktoren Gewerbeimmobilien	102
Rohertragsfaktoren Mehrfamilienhäuser	97

S

Sachwertfaktoren Eigenheime	112
Sachwertverfahren	110
Strukturräume	18

U

Überörtliche Lage	13
Unbebaute Grundstücke	29

V

Vergleichsfaktoren	120
Vergleichsfaktoren Wiederverkaufsimmo	124
Vergleichsfaktoren Wohnungseigentum	140
Verkehrsstruktur	14
Verkehrswert	11

W

Wertrelevante Daten	84
Wohnungs- und Teileigentumsmarkt	63

Z

Zuständigkeitsbereich	154
Zwangsversteigerungen	27

Dokumentenhistorie

Datum	Seite	Beschreibung
31.03.2023	-	Erstveröffentlichung
04.05.2023	99	Korrektur Tabelle 8.2.1.6
30.06.2023	-	Kopieren von Inhalten zulässig
16.11.2023	128	Korrektur Tabellen-Überschrift