



Immobilienmarktbericht

für den Bereich des **Main-Kinzig-Kreises** und
des **Wetteraukreises**

2024



Immobilienmarktbericht

für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises
und des Wetteraukreises

2024

erstellt durch die Geschäftsstelle
des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich
des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises

Impressum

Herausgeber

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich
des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises
- Geschäftsstelle -

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
beim Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

E-Mail: gs-gaa-afb-bd@hvbg.hessen.de

Telefon: +49 611 535 7444

Fax: +49 611 327 605 111

Internet: www.gutachterausschuss.hessen.de

Verantwortlich

Dr.-Ing. Andreas Schweitzer
Vorsitzender des Gutachterausschusses

Redaktion

B. Eng. Svetlana Könitzer

Berichtsjahr

2023

Version

1.1

Vervielfältigungshinweis

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

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

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

Der Immobilienmarktbericht wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Es gelten die gesetzlichen Haftungsbeschränkungen. Bei Nutzung der in diesem Bericht genannten wertrelevanten Daten ist eine kritische sachverständige Würdigung erforderlich.

Büdingen, Mai 2024

Vorwort

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser!

Mit dem Immobilienmarktbericht 2024 erhalten Sie auch in diesem Jahr wieder aktuelle Informationen über das Marktgeschehen rund um unbebaute und bebaute Grundstücke. Grundlage dafür sind insbesondere die Kaufverträge, die uns seitens der Notariate zur Auswertung übermittelt werden. Bedingt durch die nach wie vor angespannte Situation auf dem Immobilienmarkt und Verunsicherung auf Seiten von Investoren sowie privaten Verkäufern und Käufern ist die Anzahl der registrierten Verkäufe gegenüber dem Vorjahresbericht noch einmal um 19% zurückgegangen. Insgesamt wurden lediglich rund 7.200 Kaufverträge registriert und ausgewertet, gegenüber rund 10.600 Verträgen noch im Jahr 2020.



Für 2023 berichtet das Statistische Bundesamt von einem Preisrutsch für Wohnimmobilien im Jahresdurchschnitt von 8,4% gegenüber dem Jahr 2022. Dieser Wert markiert den stärksten Rückgang im Vorjahresvergleich seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000 und den ersten Rückgang seit dem Jahr 2007.

Diese Entwicklung spiegelt sich auch im Wetterau- und Main-Kinzig-Kreis wider. Sowohl bei Ein- und Zweifamilienhäusern als auch bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften bewegen sich die Durchschnittspreise auf einem - teilweise sogar deutlich - niedrigeren Niveau als noch im Vorjahresbericht.

Anders verhält sich der Markt bei Eigentumswohnungen. Hier wurden die Neubauobjekte in allen Markt Bereichen zu höheren Preisen als je zuvor gehandelt. Bei den Objekten im Wiederverkauf bewegen sich die Preise hingegen durchweg auf einem niedrigeren Niveau als noch in der Auswertung des Vorjahres. Sicherlich macht hier insbesondere der energetische Zustand der Immobilien den entscheidenden Unterschied.

Insgesamt befindet sich der Immobilienmarkt derzeit in einer Phase der Neuorientierung bezüglich Zinsniveau, Anpassung der Immobilienpreise an die geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die nach wie vor hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Auswertungen und Analysen im vorliegenden Bericht dabei helfen, die Transparenz auf dem momentan herausfordernden Immobilienmarkt zu erhöhen und Sie bei Ihren anstehenden Vorhaben und Entscheidungen gut zu unterstützen.

Für Hinweise und Anregungen, wie wir unseren Marktbericht im kommenden Jahr noch weiter verbessern können, freue ich mich sehr.

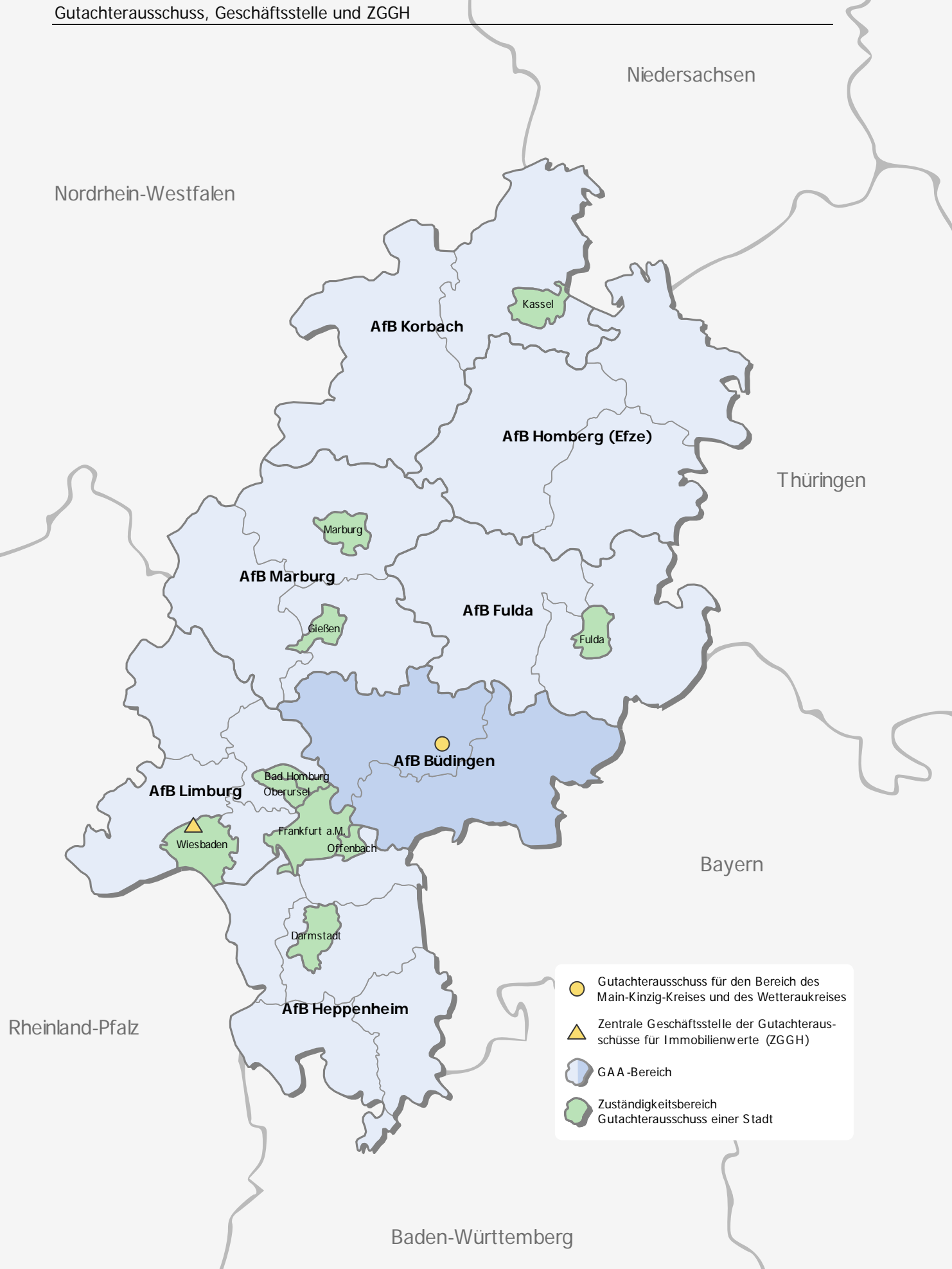
Dr.-Ing. Andreas Schweitzer

Vorsitzender des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Wetteraukreises und den Main-Kinzig-Kreises

Inhaltsverzeichnis

1.	Gutachterausschuss, Geschäftsstelle und ZGGH	9
1.1.	Gutachterausschuss	9
1.2.	Geschäftsstelle	10
1.2.1	Zuständigkeitsbereich	10
1.2.2	Aufgaben der Geschäftsstelle	10
1.3.	Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte (ZGGH)	11
1.3.1	Aufgaben der ZGGH	11
2.	Rahmendaten und Statistik	12
2.1.	Die Region FrankfurtRheinMain	12
2.2.	Planungsregion Südhessen	13
2.2.1	Strukturräume	14
2.2.2	Ausweisung der Zentrumsfunktion	16
2.2.3	Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)	17
2.3.	Kurzportrait und Flächennutzung	18
2.4.	Bevölkerung	19
2.5.	Bebauungsdichte	21
2.6.	Entwicklung auf dem Bausektor	22
2.6.1	Baugenehmigungen für Wohnbauten	22
2.6.2	Verteilung der Baugenehmigungen auf Gebäudetypen	22
3.	Immobilienmarktdaten	24
3.1.	Kaufpreissammlung	24
3.2.	Analyse der registrierten Verträge	24
3.3.	Verteilung der Verträge auf die Vertragsarten	25
3.4.	Geld- und Flächenumsätze	27
3.5.	Eigentumsübergänge nach Herkunft der Erwerbenden	28
4.	Unbebaute Grundstücke	29
4.1.	Geldumsätze	29
4.2.	Flächenumsätze	33
5.	Bebaute Grundstücke	35
5.1.	Geld- und Flächenumsätze	36
5.2.	Durchschnittswerte für Eigenheime innerhalb BRW-Spannen	39
5.2.1	Entwicklung der Durchschnittspreise für freistehende EFH/ZFH	40
5.2.2	Entwicklung der Durchschnittspreise für RH/DHH	41
5.3.	Kommunale Durchschnittswerte im Main-Kinzig-Kreis	42
5.4.	Kommunale Durchschnittswerte im Wetteraukreis	44
6.	Wohnungs- und Teileigentumsmarkt	46
6.1.	Geldumsätze	47
6.2.	Verteilung der Gebäudetypen	49
6.3.	Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen (Neubau)	50
6.3.1	Durchschnittswerte für ETW innerhalb BRW-Spannen	50
6.3.2	Entwicklung der Durchschnittswerte für ETW (innerhalb BRW-Spannen)	51
6.4.	Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)	52
6.4.1	Durchschnittswerte für ETW innerhalb BRW-Spannen	52
6.4.2	Entwicklung der Durchschnittswerte für ETW (innerhalb BRW-Spannen)	53
6.5.	Kommunale Durchschnittswerte im Main-Kinzig-Kreis	54

6.6.	Kommunale Durchschnittswerte im Wetteraukreis.....	56
7.	Bodenrichtwerte	58
7.1.	Bodenrichtwerte	58
7.2.	Bodenrichtwerte im Internet	59
7.2.1	Bodenrichtwertinformationssystem Deutschland	59
7.2.2	BORIS Hessen	59
7.3.	Generalisierte Bodenwerte	59
7.4.	Übersichtskarten – Gewichtetes Bodenrichtwertniveau	60
7.5.	Kommunale Bodenrichtwertspannen für Gartenland	62
7.6.	Bodenpreisindexreihen	63
7.6.1	Wohnbauflächen innerhalb von Bodenrichtwertbereichen	63
7.6.2	Gewerbeflächen.....	64
7.6.3	Preisentwicklung in den Kommunen.....	65
8.	Bewertungsrelevante Daten	67
8.1.	Umrechnungskoeffizienten.....	68
8.2.	Regionale Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	68
8.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	71
8.2.2	Mehrfamilienhäuser.....	71
8.2.3	Wohn- und Geschäftshäuser	72
8.2.4	Gewerbeobjekte.....	72
8.3.	Sachwertfaktoren.....	72
8.3.1	Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend).....	75
8.3.2	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	76
9.	Vergleichsfaktoren	77
9.1.	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	82
9.2.	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	90
9.3.	Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern	98
9.3.1	Pauschalansätze für Kfz-Stellplätze	101
10.	Mieten.....	102
10.1.	Wohnungsmieten.....	102
10.2.	Gewerbemieten	103
11.	Produkte und Leistungen.....	105
11.1.	Online-Produkte (kostenfrei)	105
11.2.	Bodenrichtwerte	105
11.3.	Auskunft aus der Kaufpreissammlung	105
11.4.	Ermittlung des Verkehrswertes.....	106
11.5.	Wertberechnung der Geschäftsstelle.....	106
11.6.	Sonstiges	106
12.	Benachbarte Gutachterausschüsse	107
13.	Nachweise und Verzeichnisse.....	109
13.1.	Abbildungen	109
13.2.	Tabellen.....	109
13.3.	Abkürzungsverzeichnis	111



1. Gutachterausschuss, Geschäftsstelle und ZGGH

1.1. Gutachterausschuss

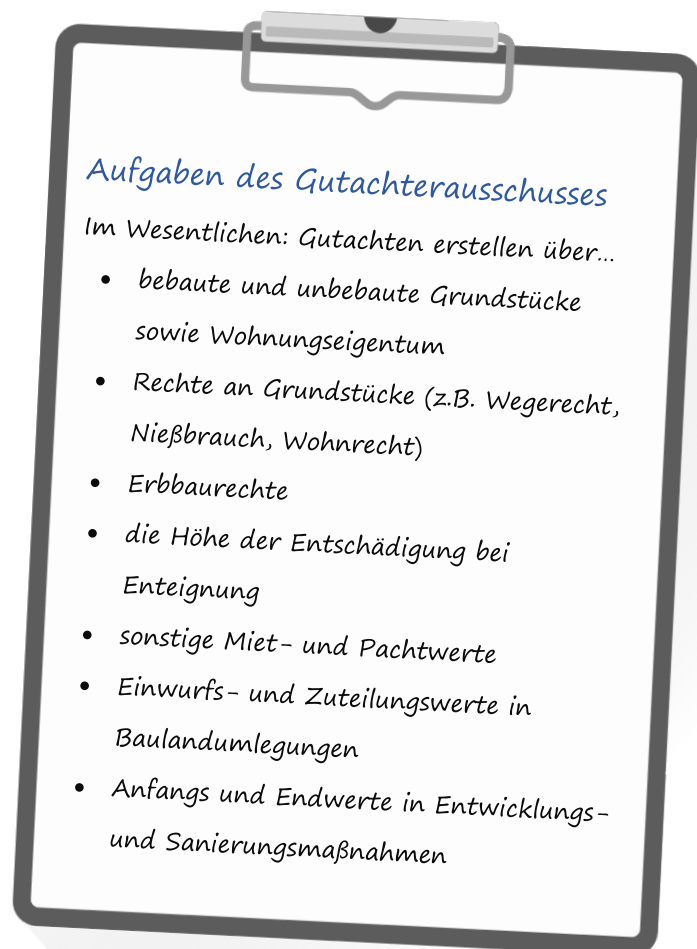
Die Institution der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte ist für die Bundesrepublik Deutschland im Jahre 1960 mit der Einführung des damaligen Bundesbaugesetzes (BBauG) geschaffen worden. Die Ausschüsse sollen seit der Aufhebung der Preisstoppvorschriften aus den 30er Jahren durch die Erstattung von Verkehrswertgutachten, die Ermittlung von Bodenrichtwerten und die Ableitung von Marktdaten zur Transparenz des Grundstücksmarktes beitragen.

Mit Inkrafttreten der hessischen Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV) am 01.12.2018 wurden die Gutachterausschüsse der Landkreise sowie zum großen Teil der kreisangehörigen Städte aufgelöst. Für sieben jeweils aus mehreren Landkreisen bestehende Bereiche wurden neue Gutachterausschüsse gebildet. Die Gutachterausschüsse der kreisfreien sowie drei kreisangehörigen Städte wurden beibehalten.

Der Gutachterausschuss ist ein selbstständiges und unabhängiges Gremium, das sich aus einem vorsitzenden Mitglied und weiteren ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachtern zusammensetzt, die zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen fachlich qualifiziert sind. Das vorsitzende Mitglied wird durch den Präsidenten des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation, die weiteren Mitglieder durch das vorsitzende Mitglied des Gutachterausschusses bestellt.

Die Gutachter gehören verschiedenen Berufsgruppen an, z.B.: Bauingenieure, Architekten, Landwirte, Vermessungsingenieure, Finanzbeamte.

Der Gutachterausschuss trifft seine Entscheidungen in nicht öffentlichen Sitzungen. Die Gutachter haben, auch nach Beendigung ihrer Tätigkeit, über die ihnen dabei bekannt gewordenen Informationen Verschwiegenheit zu wahren.



1.2. Geschäftsstelle

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse der kreisfreien Städte sind in den Magistraten eingerichtet und der Landkreise bei den Ämtern für Bodenmanagement (AfB). Auf Grundlage von § 1 Nr. 13 der Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV) wurde die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die mittelhessischen Landkreise Main-Kinzig und Wetterau beim Amt für Bodenmanagement Büdingen eingerichtet.

1.2.1 Zuständigkeitsbereich

Der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist deckungsgleich mit dem des Amtes für Bodenmanagement (AfB) Büdingen (farblich hervorgehoben). Er grenzt im Südwesten an das Gebiet der kreisfreien Städte Frankfurt und Offenbach sowie den Landkreis Offenbach, im Westen an die Stadt Bad Homburg v.d. Höhe, an den Hochtaunuskreis und Lahn-Dill-Kreis, im Norden an die Landkreise Gießen und Vogelsberg, im Nordosten an den Landkreis Fulda und im Südosten sowie Osten an die bayerischen Landkreise Bad Kissingen, Main-Spessart und Aschaffenburg.

1.2.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle arbeitet nach Weisung des Vorsitzenden und ist zur Erfüllung ihrer gemäß § 192 ff. BauGB und § 9 BauGB-AV definierten Aufgaben von der Behörde, bei der sie eingerichtet ist, mit geeignetem Personal und Sachmitteln im erforderlichen Umfang auszustatten.

Zu den Kernaufgaben zählen insbesondere:

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und ergänzender Datensammlungen
- Erteilung von Auskünften (Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte, wertrelevante Daten)
- Vorbereitung der Gutachten über Verkehrswerte
- Aufbereitung zur Festsetzung der Bodenrichtwerte
- Erstellung von Immobilienmarktberichten
- Erstellung von Mietwertübersichten und sonstiger wertrelevanter Daten
- Verwaltungsarbeiten, Festsetzung von Gebühren und Entschädigungen

Vorsitzender

Dr.-Ing. Andreas Schweitzer

Geschäftsstellenleitung

B. Eng. Svetlana Koenitzer

Team

1. B. Eng. Benjamin Beck
2. B. Eng. Alla Cimen
3. Tina Gölz
4. Sandra Hinkel
5. Dipl. Ing. Antje Kesselring
6. Justin Kreuzer
7. Lutz Philipp Magnus
8. Melanie Müller
9. Tanja Ommert
10. David Peters
11. Sabine Rein

Geschäftsstelle

Amt für Bodenmanagement
Büdingen
Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

Kontakt

Email:

gs-gaa-afb-bd@hvbg.hessen.de

Tel.: +49 611 535-7444

1.3. Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte (ZGGH)

Die zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) wurde 2007 beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation eingerichtet. Sie ist zentrale Ansprechstelle für Informationen über die Gesamtheit der Gutachterausschüsse und soll die landesweite Einheitlichkeit der Daten und Produkte der Gutachterausschüsse gewährleisten.

1.3.1 Aufgaben der ZGGH

Daneben ergänzt sie die örtlichen Gutachterausschüsse bei der Schaffung von Transparenz auf dem Immobilienmarkt durch vielfältige Maßnahmen, die vor allem den überregionalen Aspekten Rechnung tragen:

- Ableitung überregionaler wertrelevanter Daten (Indexreihen, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungs- und Vergleichsfaktoren, Umrechnungskoeffizienten)
- Hessenweite Sammlung und Auswertung von Spezialimmobilien (Einkaufszentren, Hotels, Golfplätze, etc.)
- Erstellung eines Immobilienmarktberichtes für das Land Hessen sowie weiterer überregionaler und landesweiter Übersichten und Analysen
- Zentrale Veröffentlichung der generalisierten Bodenwerte
- Einrichtung und Betreuung des zentralen Internetauftritts
- Realisierung einer Online-Ansicht der Bodenrichtwerte (BORIS Hessen)

2. Rahmendaten und Statistik

Immobilien bilden mit ihren hohen Vermögenswerten einen wesentlichen Teil jeder Volkswirtschaft. Verlässliche Informationen und Analysen über den Immobilienmarkt sind daher unverzichtbar.

Die Immobilienwirtschaft stellt mit über 645 Mrd. Euro¹ Umsatz in 2021 einen der größten Wirtschaftszweige Deutschlands dar.

Diesem Markt sind hauptsächlich Firmen, die sich mit der Planung, Erstellung, Finanzierung, Bewirtschaftung und Bewertung von Immobilien beschäftigen, zugehörig. Politik und Wirtschaft benötigen für ihre Entscheidungen über Investitionen einen transparenten Immobilienmarkt.

Die Lage und die verkehrsmäßige Erschließung, die örtlichen Wirtschafts- und Bevölkerungsdaten sowie Nutzungsverteilungen haben in der Regel Einfluss auf den Grundstücksmarkt bzw. geben Hinweise auf gebietsspezifische Werte. Nachstehende Kartenbilder, Rahmeninformationen und statistische Grunddaten ermöglichen einen allgemeinen Überblick zur geografischen, wirtschaftlichen sowie demographischen Situation im Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis.

Es ist regelmäßig festzustellen, dass die Durchschnittswerte der Immobilienmarktdaten Hessens weitgehend mit dem der Kreise Main-Kinzig und Wetterau übereinstimmen.

2.1. Die Region FrankfurtRheinMain²

Die **Metropolregion FrankfurtRheinMain** mit einer Fläche von etwa 14.800 km² und rund 5,8 Mio. Einwohnern gehört zu den wirtschaftlich stärksten Regionen und den treibenden Kräften in Deutschland und Europa. Sie geht deutlich über das Verbandsgebiet hinaus und erstreckt sich über weite Teile von Hessen, Rheinland-Pfalz und Bayern und damit über drei Bundesländer. Insgesamt setzt sich die Metropolregion aus sieben kreisfreien Städten und 18 Landkreisen zusammen.



Abbildung 1: Regionalverband/Metropolregion FrankfurtRheinMain

¹ <https://zia-deutschland.de/>

² Regionalverband FrankfurtRheinMain

Der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses des Main-Kinzig- und Wetteraukreises gehört **vollständig** zur **Metropolregion FrankfurtRheinMain**.

Etwa 1/3 des Zuständigkeitsgebietes liegt im Bereich des, durch das „Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/RheinMain (MetropolG)“ vom 8. März 2011 definierten, „Regionalverbands FrankfurtRheinMain“.

Die Verflechtung des Wohn- und Beschäftigungsmarktes, der Verkehrsverbindungen sowie der Wirtschaft verdichten sich auffällig mit der Nähe zur Stadt Frankfurt und prägen dementsprechend die Gesamtstruktur der einbezogenen Städte und Gemeinden und des Umfelds.

Mit insgesamt 2,4 Millionen Einwohnern und 1,2 Millionen sozialversicherungspflichtig Beschäftigte sowie einem Bruttoinlandsprodukt von 60.066 Euro pro Einwohner ist das Gebiet des Regionalverbandes Kern und wirtschaftlicher Schwerpunkt der Metropolregion FrankfurtRheinMain.

Über die Hälfte der 54 Kommunen des Main-Kinzig-Kreises und Wetteraukreises wurden in die planerische Entwicklung des Ballungsraums einbezogen. Sie alle liegen im Bereich der ehemaligen Altkreise Friedberg (Wetteraukreis) und Hanau (Main-Kinzig-Kreis).

Die verbleibenden, zum erweiterten Gebiet des Regionalverbandes zählenden Städte und Gemeinden der Kreise, weisen, mit Ausnahme der ehemaligen Kreisstädte Büdingen, Gelnhausen und Schlüchtern, nach Osten zunehmend ländliche Strukturen auf und besitzen im Wesentlichen Wohnsitzcharakter.

2.2. Planungsregion Südhessen

Entwicklung der Strukturräume

Mit der 5. Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP Hessen 2020), die am 04. September 2021 in Kraft getreten ist, wurden die Bezeichnungen der Strukturräume geändert. Die Regionalpläne werden aus dem Landesentwicklungsplan entwickelt (Entwicklungsgebot). Somit werden die neuen Strukturräume künftig in die Regionalplanung einfließen.

Im Folgenden werden die neuen Strukturräume aus dem LEP Hessen 2020 beschrieben.

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

- Verdichtungsraum
- Ländlicher Raum

Die Abgrenzung der Strukturräume wurde u.a. auf der Grundlage der Einwohnerarbeitsplatzdichte (Summe der Einwohner und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ohne primären Sektor pro km²) vorgenommen.

2.2.1 Strukturräume

Verdichtungsraum

Verdichtungsräume weisen eine Einwohner-Arbeitsplatz-Dichte über 300 pro km² auf. Verdichtungsräume umfassen den

- Hochverdichteten Raum mit einer Einwohner-Arbeitsplatz-Dichte größer 700 pro km² sowie den
- Verdichteten Raum mit einer Einwohner-Arbeitsplatz-Dichte größer 300 und kleiner 700 pro km².

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.

Es soll ein bedarfsgerechtes und den ökologischen Erfordernissen entsprechendes Flächenangebot für die Neuansiedlung, Neugründung und Verlagerung gewerblicher Unternehmen an verkehrsgünstig gelegenen vorrangig zentralen Ortsteilen unter Berücksichtigung relevanter Klimafunktionen vorgehalten werden.

Die von der Besiedlung freizuhaltenen Außenbereiche sollen unter Berücksichtigung ihrer vielfältigen Funktionen für den Verdichtungsraum zu einem möglichst zusammenhängenden, attraktiv gestalteten Landschaftsraum mit hohem Erlebnis- und Erholungswert aufgewertet werden.

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,
- in 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.

Ländlicher Raum

Ländliche Räume weisen eine Einwohner-Arbeitsplatz-Dichte unter 300 pro km² auf. Ländliche Räume umfassen den

- Ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen mit einer Einwohner-Arbeitsplatz-Dichte größer 150 und kleiner 300 pro km² sowie den
- Dünn besiedelten Ländlichen Raum mit einer Einwohner-Arbeitsplatz-Dichte bis zu 150 pro km².

Der Ländliche Raum soll als attraktiver, eigenständiger und zukunftsfähiger Lebens-, Arbeits- Wirtschafts-, Natur- und Erholungsraum erhalten und weiterentwickelt werden.

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

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

Den spezifischen Herausforderungen des dünn besiedelten Ländlichen Raumes 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.

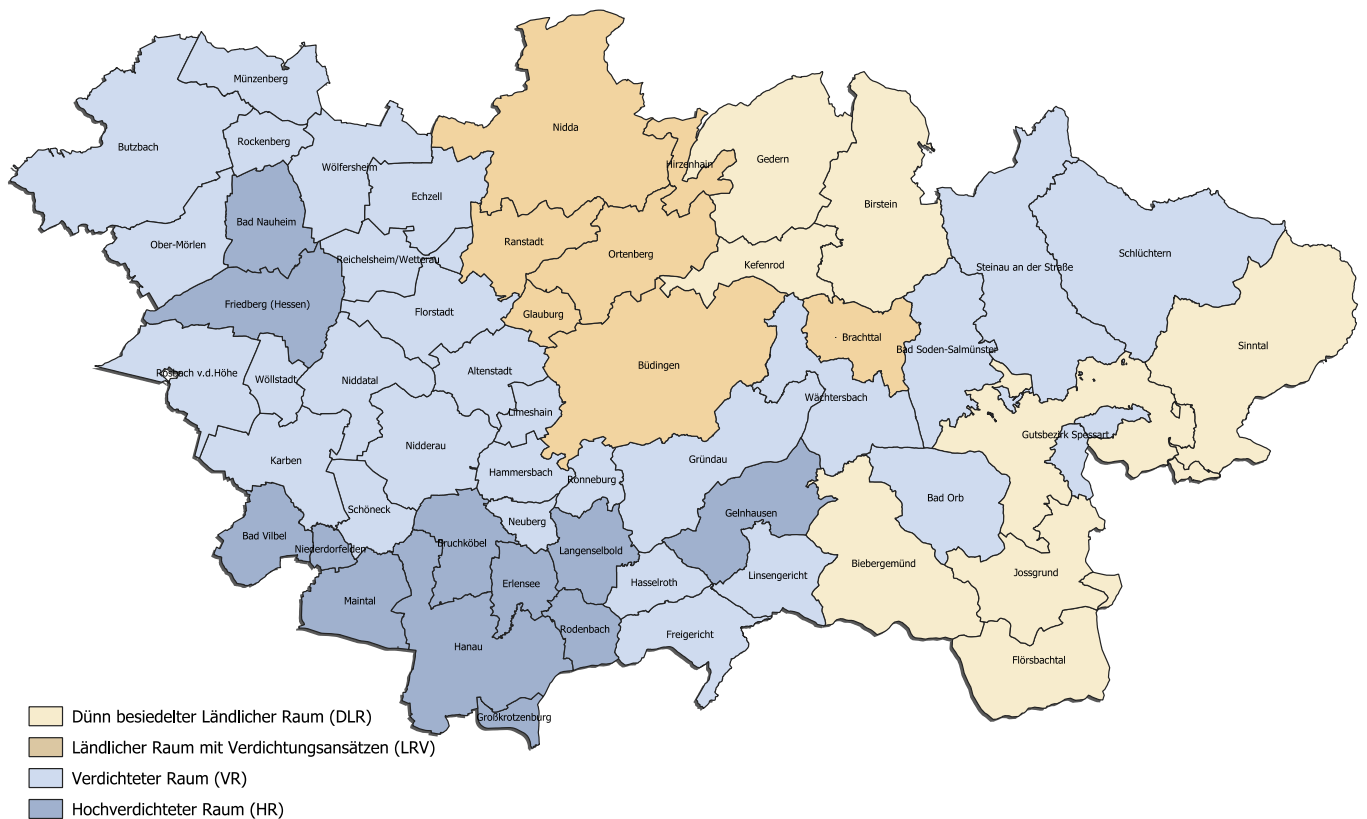


Abbildung 2: Strukturräume im Zuständigkeitsbereich des Amtes für Bodenmanagement Büdingen

2.2.2 Ausweisung der Zentrumsfunktion

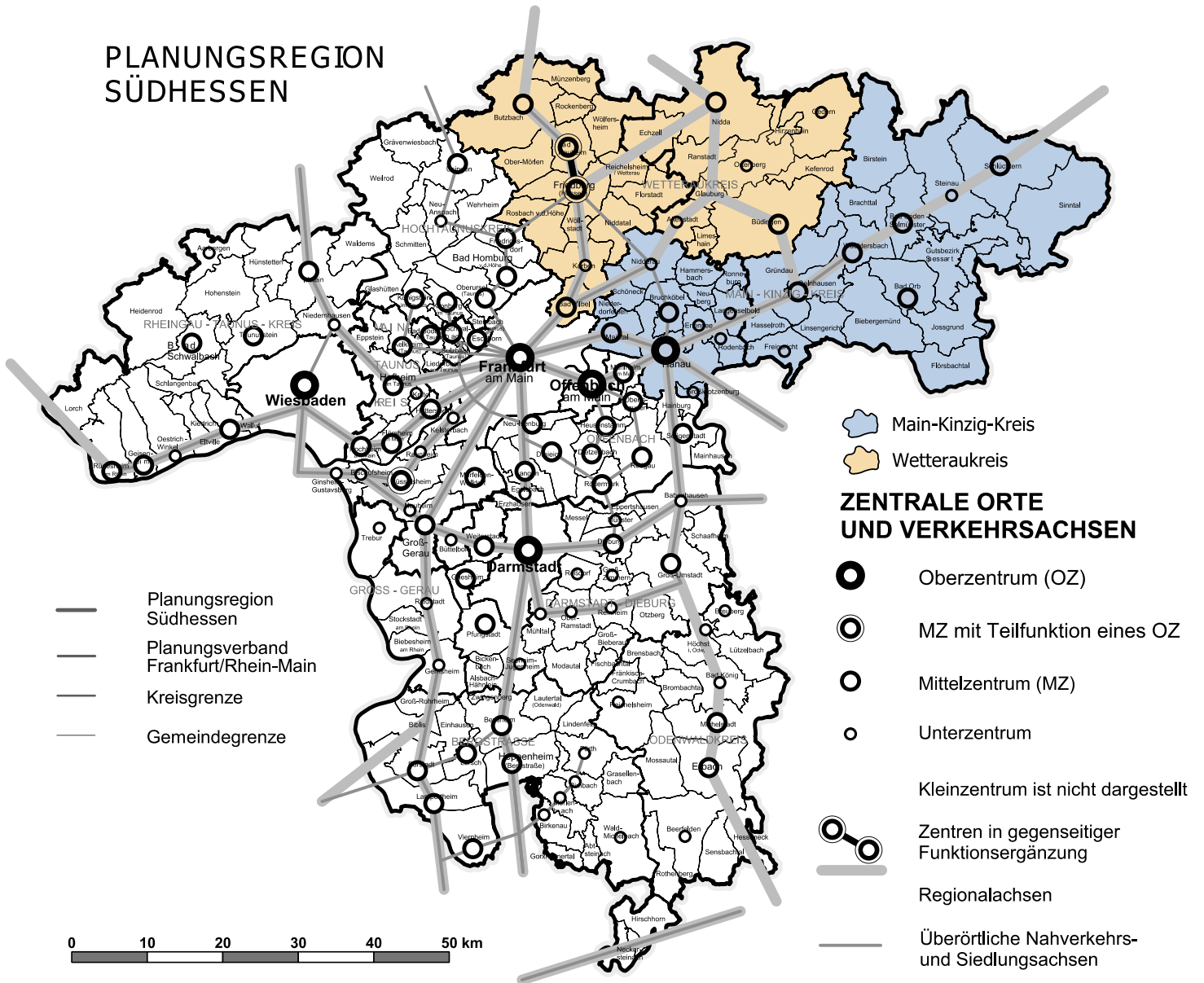


Abbildung 3: Ausweisung der Zentrumsfunktion

Oberzentren (OZ)

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

Mittelzentren (MZ)

Die Mittelzentren werden von der Landesplanung ausgewiesen. Die Funktion der Mittelzentren als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich sowie für weitere private Dienstleistungen soll gesichert werden.

MZ mit Teilfunktion eines OZ

Mittelzentren können aufgrund ihrer Größe, ihrer regionalen Bedeutung und Ausstattung mit oberzentralen Einrichtungen in Teilbereichen Versorgungsaufgaben für den Oberbereichen erfüllen.

Unterzentren

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

2.2.3 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)³

Für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main wurden **Regionalplan** und **Flächennutzungsplan** zu einem **gemeinsamen Planwerk** zusammengefasst. Am 15. Dezember 2010 wurde der „Regionale Flächennutzungsplan“ durch die Verbandskammer und am 17. Dezember durch die Regionalversammlung abschließend beschlossen. Neben den regionalplanerischen Festlegungen sind hierin auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen enthalten.

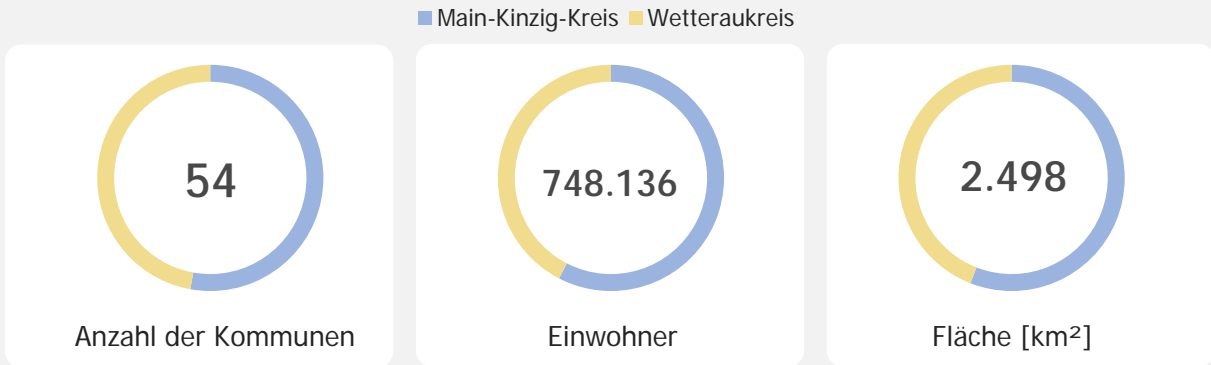
Am 17. Oktober 2011 wurde der **Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan** für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Hessischen Staatsanzeiger veröffentlicht und ist somit zu diesem Datum in Kraft getreten. Der Plan kann unter <http://www.region-frankfurt.de/Region/Planung/Regionaler-Flächennutzungsplan> eingesehen werden. Weitere Informationen sind zudem beim Regierungspräsidium Darmstadt unter <http://www.rp-darmstadt.hessen.de> zu finden. Die Kombination von Regional- und Flächennutzungsplan ist bundesweit bislang der erste räumliche Gesamtplan. Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 dient der Steuerung der räumlichen Entwicklung der Planungsregion Südhessen. Er enthält die räumlichen Ordnungs- und Entwicklungsvorstellungen für die Region. Als Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind diese von allen öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Gegenüber der Bauleitplanung der Gemeinden begründen die Ziele eine Anpassungspflicht. Für private Nutzer hat der Regionalplan keine unmittelbare Rechtswirkung.

Er steckt den Rahmen für regional bedeutsame Siedlungs- und Gewerbeflächen, Verkehrs- und andere Infrastrukturprojekte, Abbauvorhaben sowie für den Schutz von Freiflächen und Wald ab. Mit der Sicherung von Flächen, Trassen und Standorten für die verschiedenen Raumnutzungen schafft der Regionalplan die planerischen und rechtlichen Voraussetzungen für raumbedeutsame Vorhaben und Investitionen sowie für die nachhaltige Sicherung der natürlichen Ressourcen in der Region.

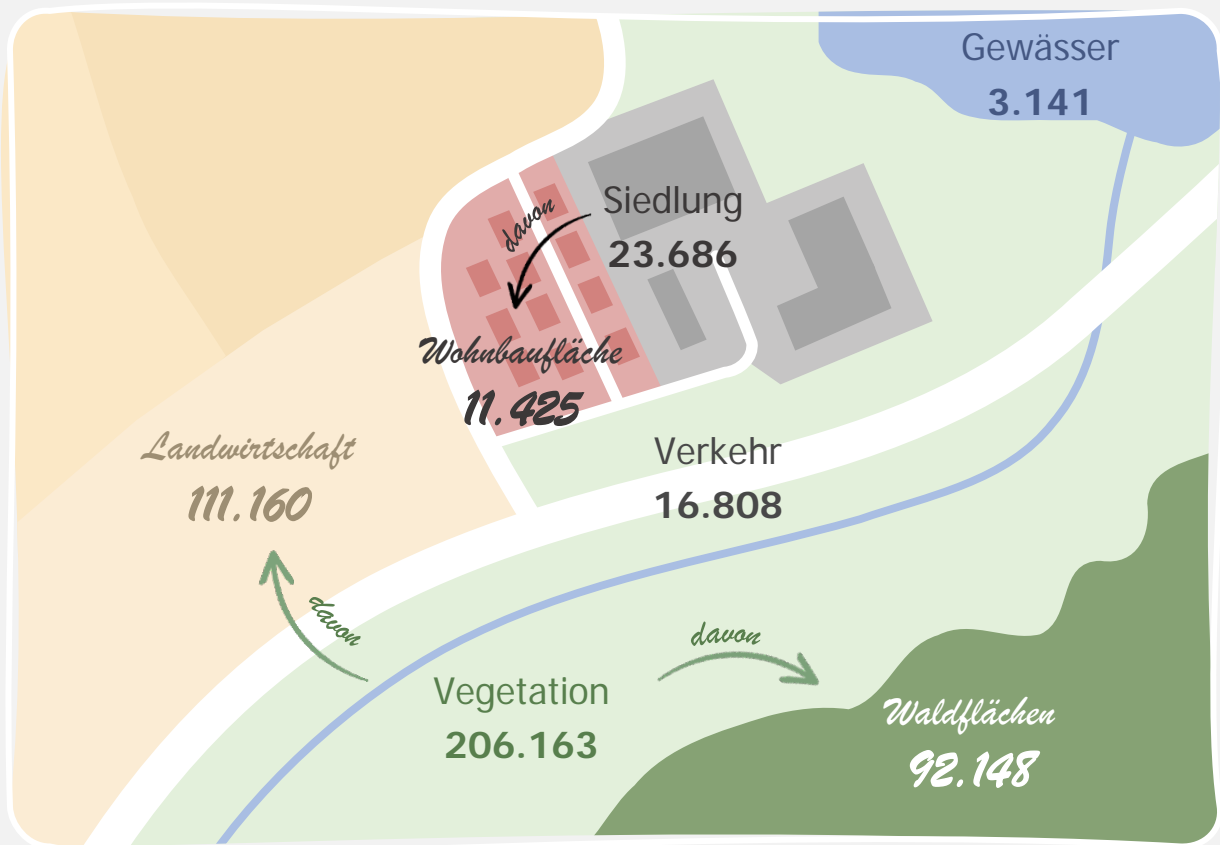
³ <https://landesplanung.hessen.de/>

2.3. Kurzportrait und Flächennutzung⁴

Nachfolgend werden einige grundlegende statistische Daten für den Zuständigkeitsbereich des Amtes für Bodenmanagement Büdingen angegeben.



Flächennutzung in ha

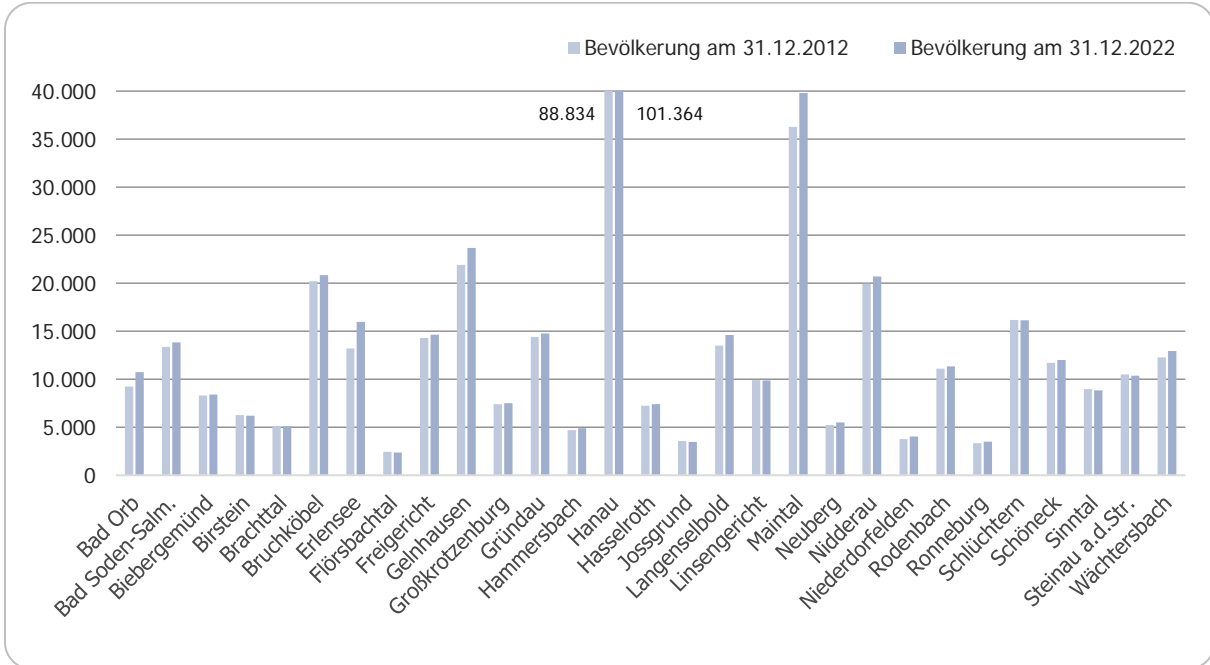


⁴ Hessische Gemeindestatistik 2023

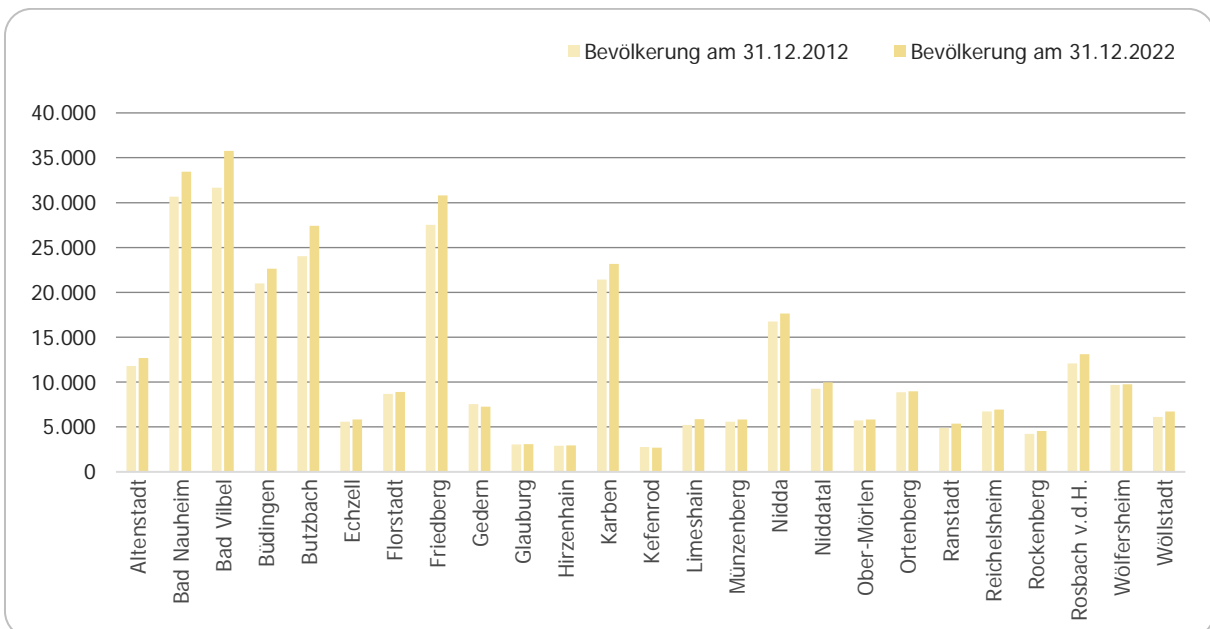
2.4. Bevölkerung⁵

Die nachstehende Grafiken veranschaulichen die Entwicklung der Bevölkerung in den Kommunen im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses seit dem Jahr 2012.

Main-Kinzig-Kreis



Wetteraukreis



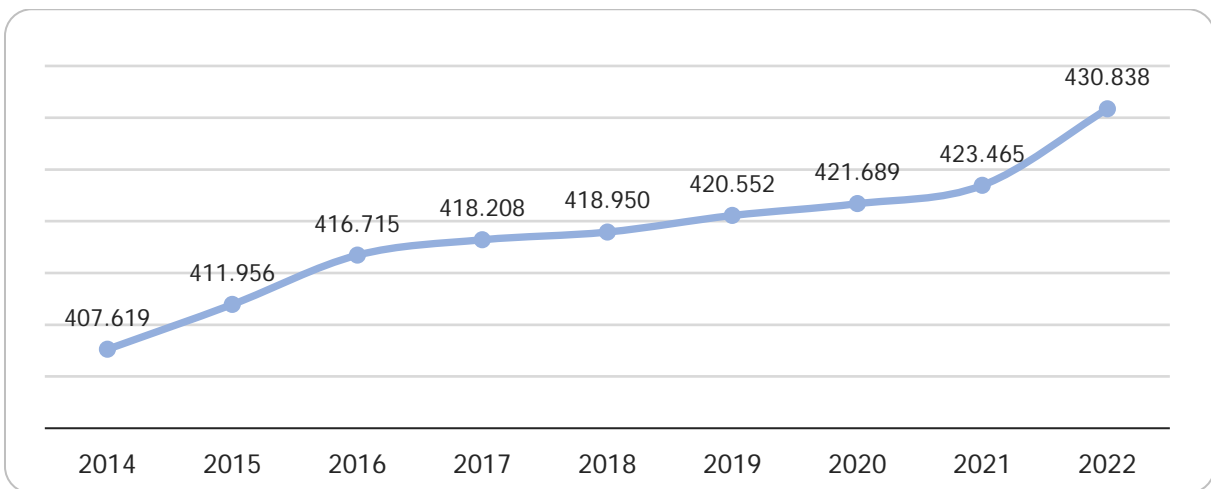
⁵ Hessische Gemeindestatistik 2023

Die starke wirtschaftliche Verflechtung der Region der Altkreise Hanau und Friedberg mit der Metropolregion FrankfurtRheinMain wird anschaulich durch die im oberen Bereich exponentiell verlaufende, mit der Nähe zur Kernstadt Frankfurt wachsende Bevölkerungsdichte, wiedergegeben.

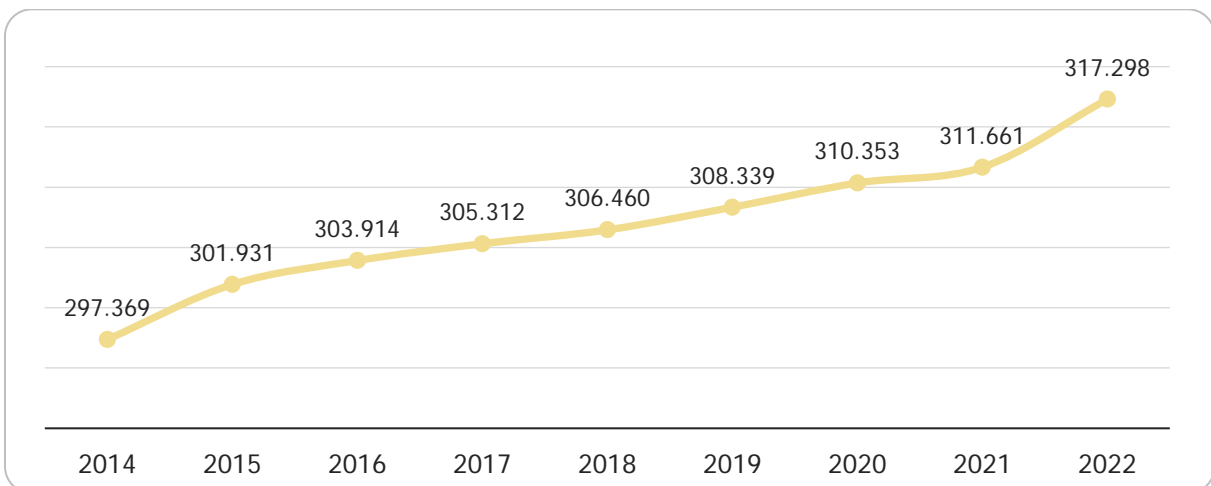
Die weiter in östlicher Richtung abseits der Hauptverkehrsachsen angesiedelten Gemeinden sind durch ländliche Struktur geprägt. Sie haben im Zusammenhang mit dem geringen Anteil an Handel und Gewerbe sowie der Dominanz der Agrarflächen nahezu reinen Wohnsitzcharakter.

Die nachstehenden Diagrammen stellen die in der Summe zunehmende Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen dar.

Main-Kinzig-Kreis



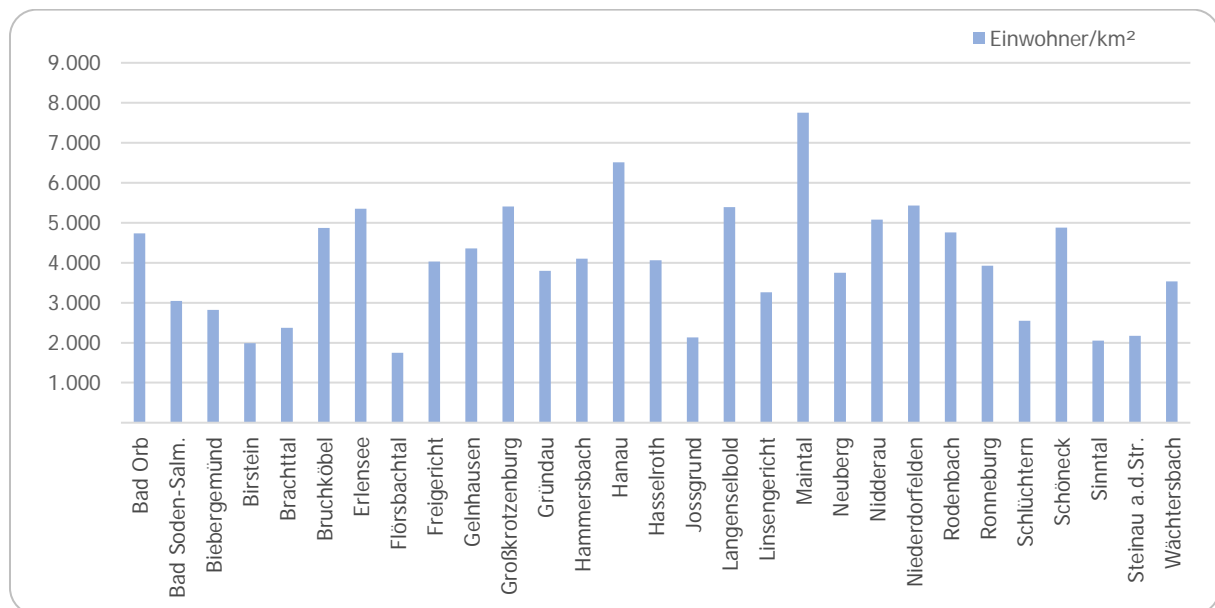
Wetteraukreis



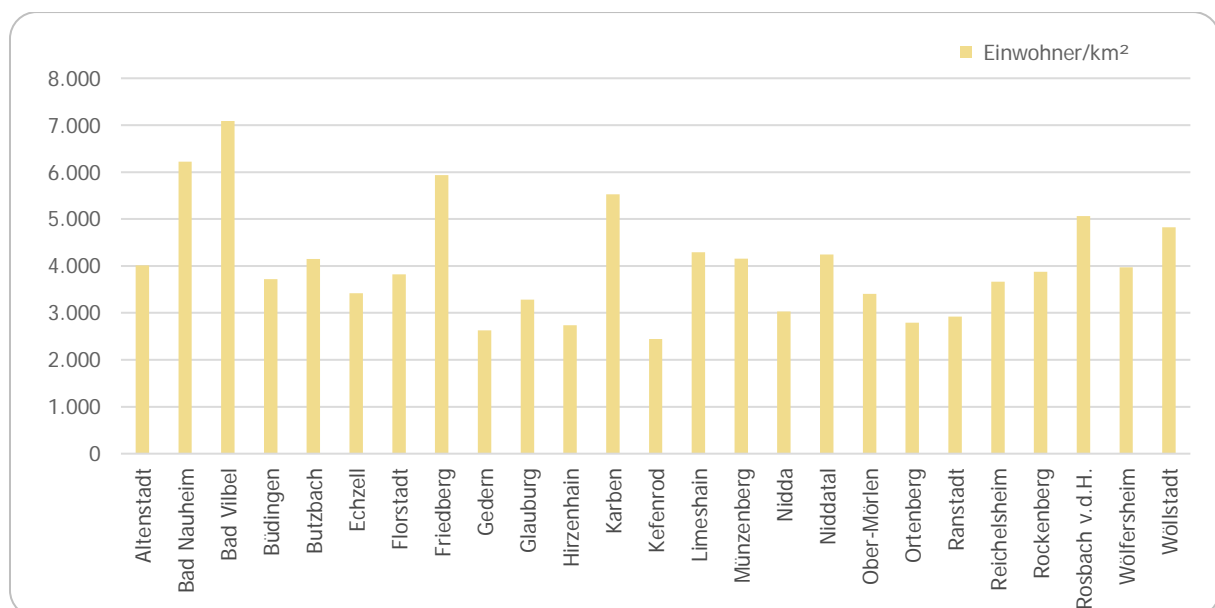
2.5. Bebauungsdichte

Die Relation der gesamten Fläche einer Kommune zur Bevölkerungszahl besitzt insbesondere im direkten Vergleich aufgrund der oft sehr unterschiedlichen Flächenanteile von Bauland und Nichtbauland kaum Aussagekraft. Das Verhältnis der Einwohner zur Baulandfläche (Wohn- und Mischgebiet) veranschaulicht weitaus realistischer die Situation der Bevölkerungsdichte in den Wohngebieten der Kommunen.

Main-Kinzig-Kreis



Wetteraukreis

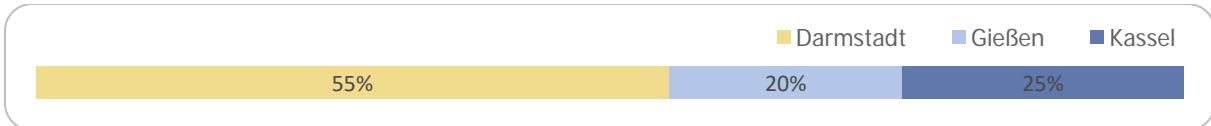


2.6. Entwicklung auf dem Bausektor⁶

2.6.1 Baugenehmigungen für Wohnbauten

Im Jahr 2021 wurden insgesamt 7.761 Baugenehmigungen für Wohngebäude hessenweit erteilt. Hiervon sind 88 % Ein- und Zweifamilienhäuser. Insgesamt entstehen hierdurch 23.216 neue Wohnungen.

Auf die Regierungsbezirke verteilt sich die Anzahl der Baugenehmigungen für Wohnbauten wie folgt:



2.6.2 Verteilung der Baugenehmigungen auf Gebäudetypen

Im unten stehenden Diagramm ist die Verteilung der Bauanträge auf Wohnungen und Wohngebäuden in den hessischen Landkreisen dargestellt.

Hessenweiter Vergleich der genehmigten Bauanträge

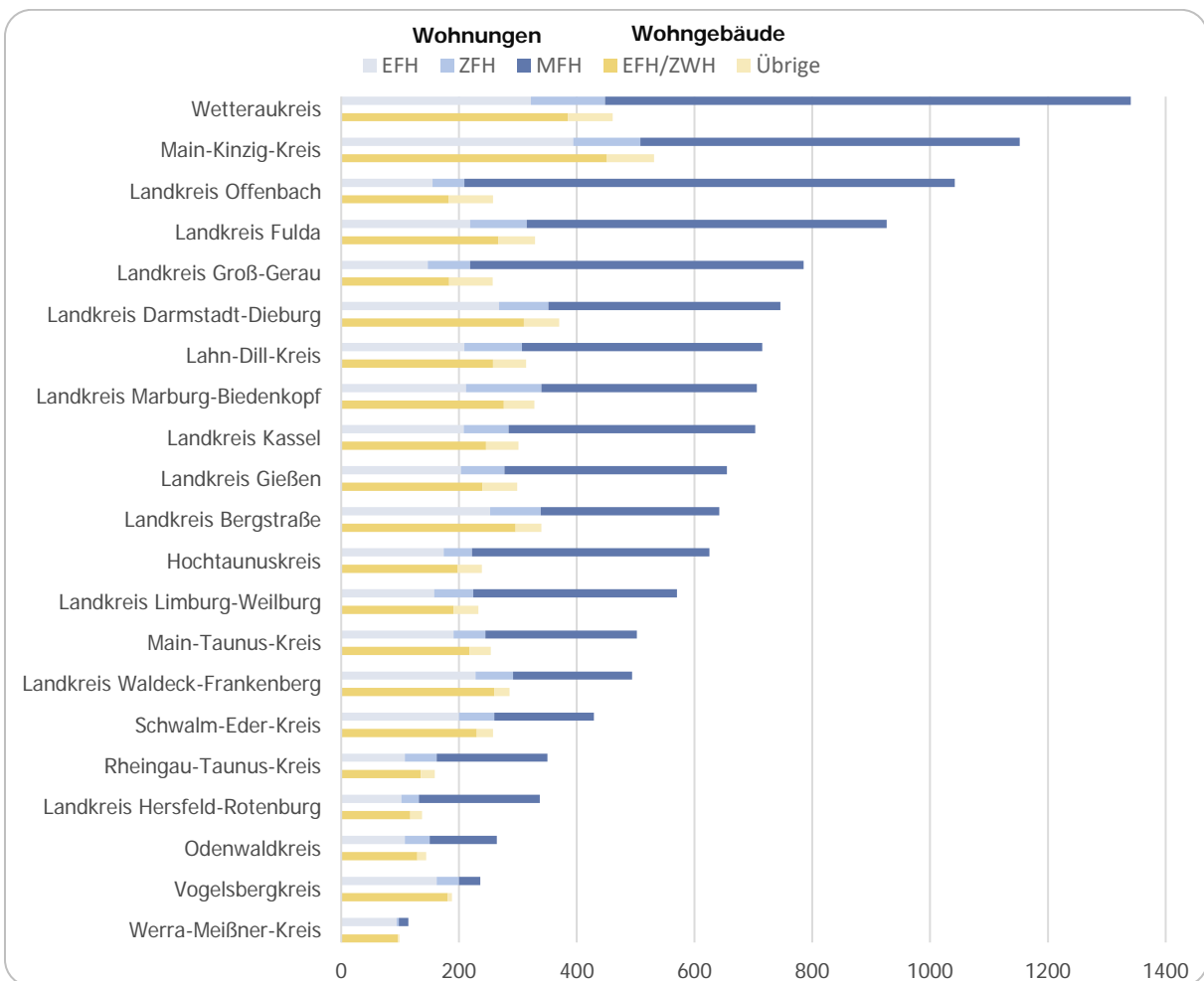


Abbildung 4: Verteilung der Baugenehmigungen in den hessischen Landkreisen

⁶ Hessische Gemeindestatistik 2022

Die nachstehenden Tabellen spiegeln die Nachfrage nach Wohngebäuden/Wohnungen seit dem Jahr 2016 wider.

Baugenehmigungen für Wohngebäude

		Gebäude		Wohnungen				Σ Wohnfläche [m ²]
		Gesamt	EFH/ZFH	Gesamt	EFH	ZFH	MFH	
Main-Kinzig-Kreis	2016	559	497	1.087	437	120	530	129.181
	2017	725	240	1.514	573	144	797	169.384
	2018	485	427	1.197	377	100	720	128.129
	2019	897	783	1.993	714	138	141	230.417
	2020	683	590	1.689	529	122	1.038	183.837
	2021	705	576	1.982	505	142	1.335	206.572
	2022	531	451	1.152	394	114	644	134.524
Wetteraukreis	2016	446	393	961	342	102	517	105.795
	2017	562	462	1.728	408	108	1.212	188.132
	2018	535	478	989	432	92	465	126.771
	2019	575	508	1.555	451	114	990	230.417
	2020	510	420	1.380	352	136	892	155.972
	2021	477	397	1.337	306	182	849	146.485
	2022	461	385	1.341	322	126	893	136.911

Tabelle 1: Baugenehmigungen für Wohngebäude

Baufertigstellungen für Wohngebäude

		Gebäude		Wohnungen				Σ Wohnfläche [m ²]
		Gesamt	EFH/ZFH	Gesamt	EFH	ZFH	MFH	
Main-Kinzig-Kreis	2016	390	343	756	311	64	381	90.607
	2017	517	459	1.002	407	104	491	116.355
	2018	fehlende Datenlieferung im Rahmen der Bauüberhangsstatistik						
	2019	964	875	1.748	771	208	769	210.347
	2020	634	574	1.225	517	114	594	141.555
	2021	709	611	1.621	573	76	972	182.643
	2022	604	522	1565	460	124	981	164.694
Wetteraukreis	2016	469	413	1.001	363	100	538	110.465
	2017	485	421	1.209	269	104	736	134.398
	2018	506	447	966	404	89	476	120.994
	2019	430	384	1.065	348	72	645	119.754
	2020	497	429	1.394	382	94	918	156.288
	2021	391	328	1.075	283	90	702	117.163
	2022	464	391	1.242	305	172	765	132.956

Tabelle 2: Baufertigstellungen für Wohngebäude

3. Immobilienmarktdaten

3.1. Kaufpreissammlung

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

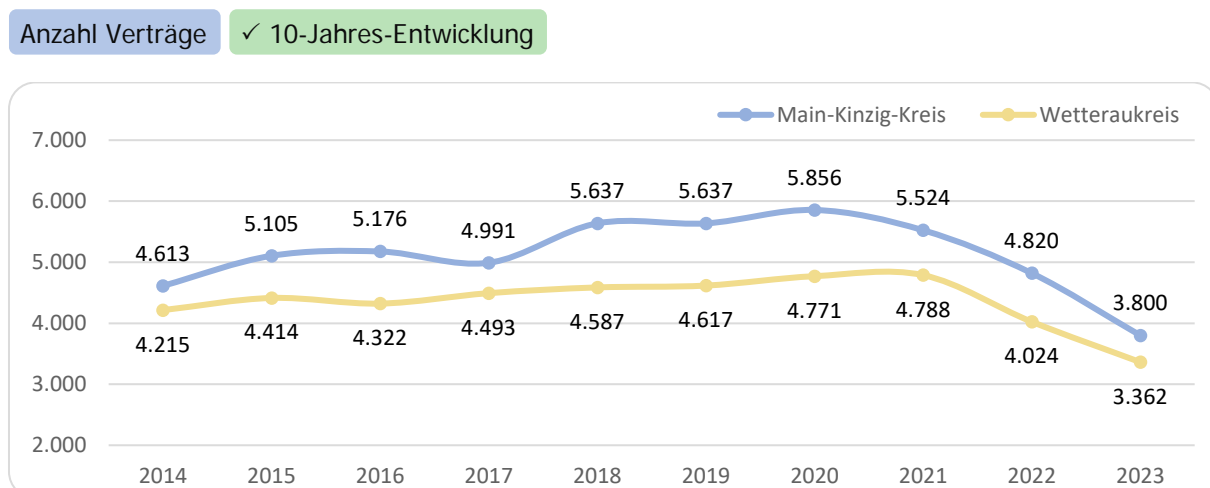
In die Kaufpreissammlung werden alle Grundstückskauf-, Tausch- und Erbbaurechtsverträge, Zuschlagsbeschlüsse in Zwangsversteigerungsverfahren sowie Daten aus Baulandumlegungs-, vereinfachte Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren aufgenommen. Die entsprechenden Verträge werden dem Gutachterausschuss von den Notaren, der Enteignungsbehörde, den Gerichten, der Umlegungsstelle sowie der Flurbereinigungsbehörde übermittelt. Die Geschäftsstelle wertet diese Urkunden aus und übernimmt die Daten so in die Kaufpreissammlung, dass die Anonymität der Vertragspartner gewährleistet wird (Datenschutz). Diese Basisdaten werden durch Unterlagen über die Bauleitplanung und Daten aus dem Liegenschaftskataster ergänzt. Bei bebauten Grundstücken erfolgt in der Regel eine zusätzliche Datenerhebung bei den Grundstückskäufern mittels Fragebögen.

Die Archivierung der Vorgänge mit ihren wertrelevanten Daten wird seit 1994 in elektronischen Datenbanksystemen vorgenommen. Um den steigenden Anforderungen gerecht zu werden, wird kontinuierlich versucht, die Qualität der Daten zu steigern und benötigte Teilmengen in unterschiedlichen, bedarfsgerechten Formen bereitzustellen. Nur so können zuverlässige und umfassende Informationen über die Situation auf dem Grundstücksmarkt sowie über alle wertbeeinflussenden Planungen und Maßnahmen bereitgestellt werden.

3.2. Analyse der registrierten Verträge

Die Anzahl der für das Berichtsjahr 2023 eingegangenen Verträge in der Geschäftsstelle beträgt rund **7.162**. Gegenüber dem Vorjahr ist das ein **Rückgang von 19 %**.

Die Entwicklung der Anzahl sowie deren Verteilung auf die Kreise stellt sich wie folgt dar:



3.3. Verteilung der Verträge auf die Vertragsarten

Im Folgenden wird ein Gesamtüberblick über das Immobiliengeschehen in den jeweiligen Teilmärkten im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses dargestellt.

Nachstehend werden die Stückzahlen in den Landkreisen für die Jahrgänge 2022 und 2023 gegenübergestellt.

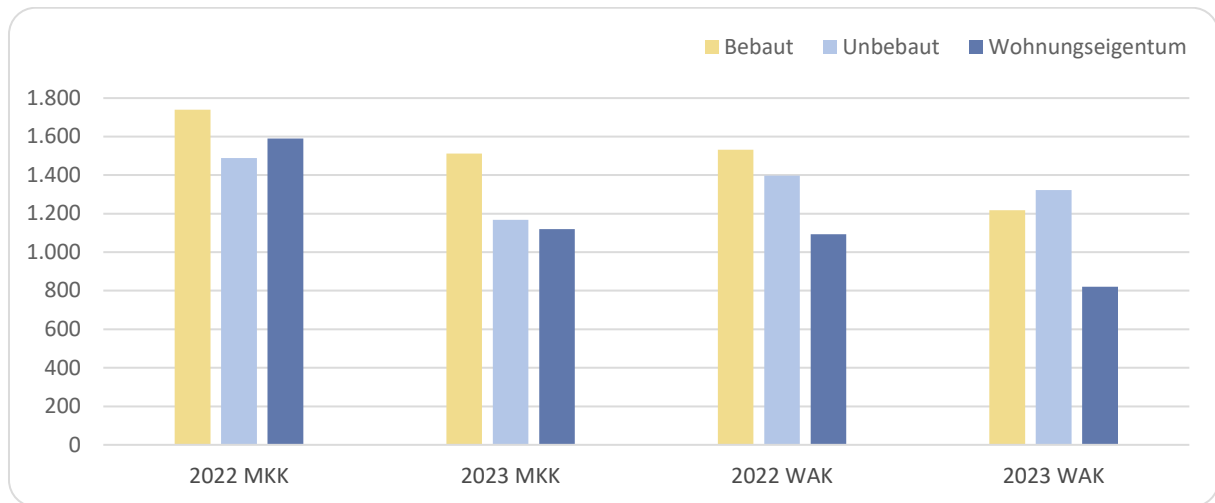
✓ Vergleich zum Vorjahr

Vertragsart	Kreis	Anzahl der Verträge							
		Bebaut		Unbebaut		Wohnungseigentum		Summe	
		2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Kauf	MKK	1.591	1.387	1.382	1.043	1.533	1.065	4.506	3.495
	WAK	1.252	1.051	1.185	1.159	998	746	3.435	2.956
Summe MKK/WAK		2.843	2.438	2.567	2.202	2.531	1.811	7.941	6.451
Zwangs- versteig.	MKK	13	20	2	33	6	9	21	62
	WAK	18	8	3	15	4	4	25	27
Summe MKK/WAK		31	28	5	48	10	13	46	89
Sonstige	MKK	136	105	105	92	52	46	293	243
	WAK	262	159	210	149	92	71	564	379
Summe MKK/WAK		398	264	315	241	144	117	857	622
Gesamt	MKK	1.740	1.512	1.489	1.168	1.591	1.120	4.820	3.800
	WAK	1.532	1.218	1.398	1.323	1.094	821	4.024	3.362
Summe MKK/WAK		3.272	2.730	2.887	2.491	2.685	1.941	8.844	7.162

Tabelle 3: Verteilung der Verträge auf die Vertragsarten

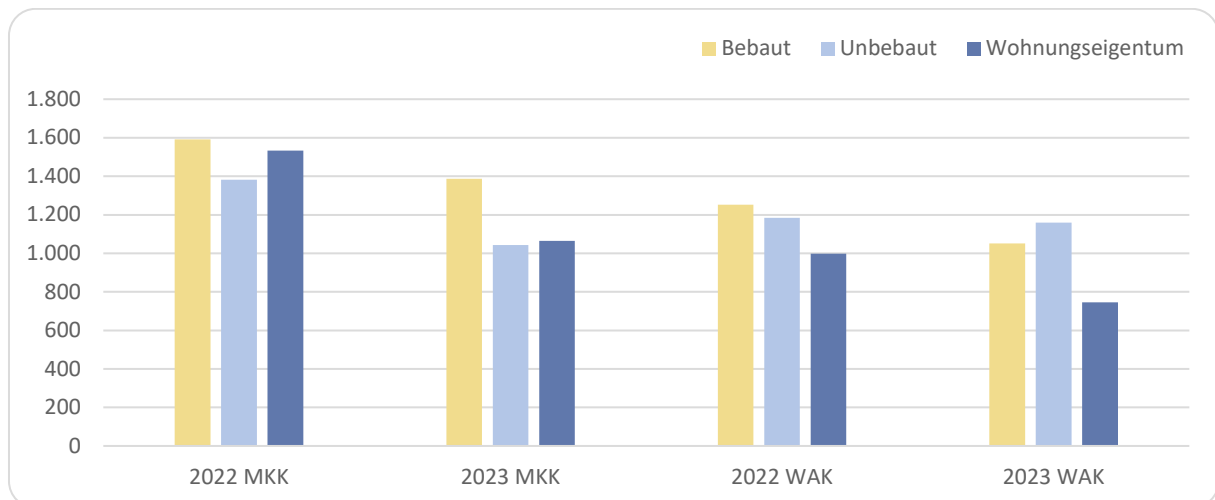
Verteilung **aller Verträge** auf die Kreise

✓ Vergleich zum Vorjahr



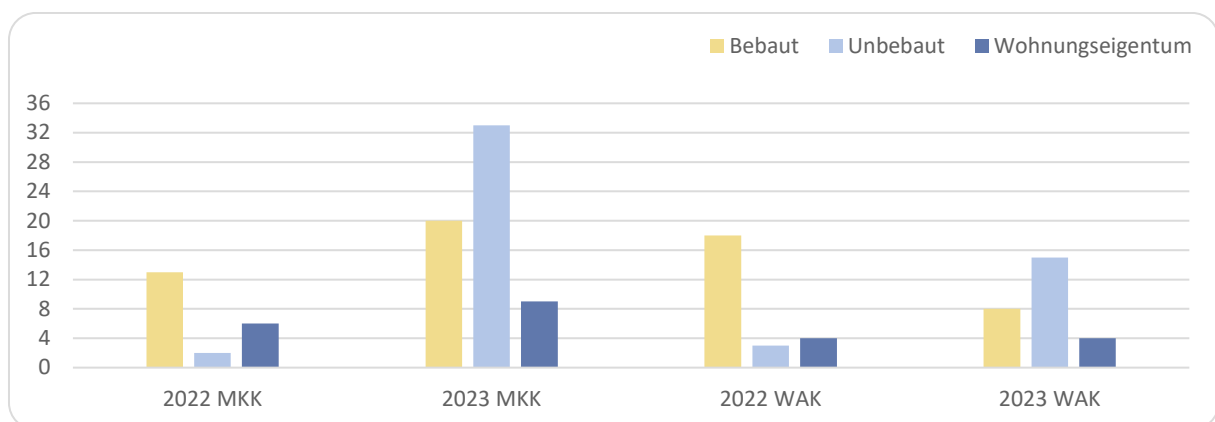
Verteilung der **Kaufverträge** auf die Kreise

✓ Vergleich zum Vorjahr



Verteilung der **Zwangsversteigerungen** auf die Kreise

✓ Vergleich zum Vorjahr



In Zwangsversteigerungsverfahren wird der Verkehrswert vom Vollstreckungsgericht festgesetzt. Dadurch wird der Preis beeinflusst und unterliegt nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

3.4. Geld- und Flächenumsätze

Umsatzzahlen in den Teilmärkten

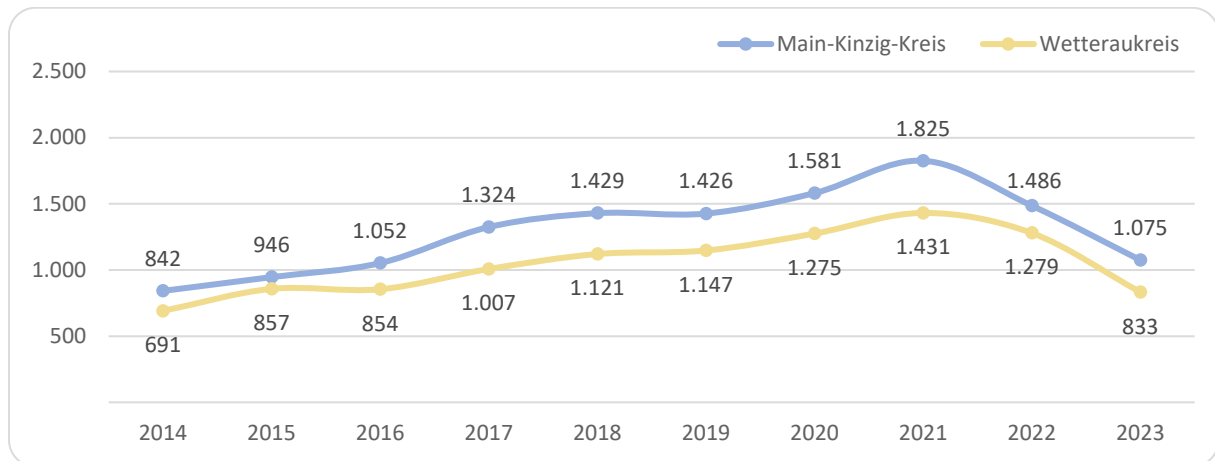
✓ Vergleich zum Vorjahr

Umsatz	Kreis	Umsatzzahlen							
		Bebaut		Unbebaut		Wohnungseigentum		Summe	
		2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Geld (Mio. €)	MKK	953	753	171	87	361	235	1.486	1.075
	WAK	817	546	133	67	329	220	1.279	833
Summe MKK/WAK		1.770	1.298	305	154	690	455	2.765	1.907
Fläche (ha)	MKK	2.309	1.502	6.822	4.770	---	---	9.131	6.272
	WAK	1.589	1.052	8.890	7.009	---	---	10.479	8.061
Summe MKK/WAK		3.897	2.554	15.712	11.779	---	---	19.609	14.333

Tabelle 4: Umsatzzahlen in den Teilmärkten

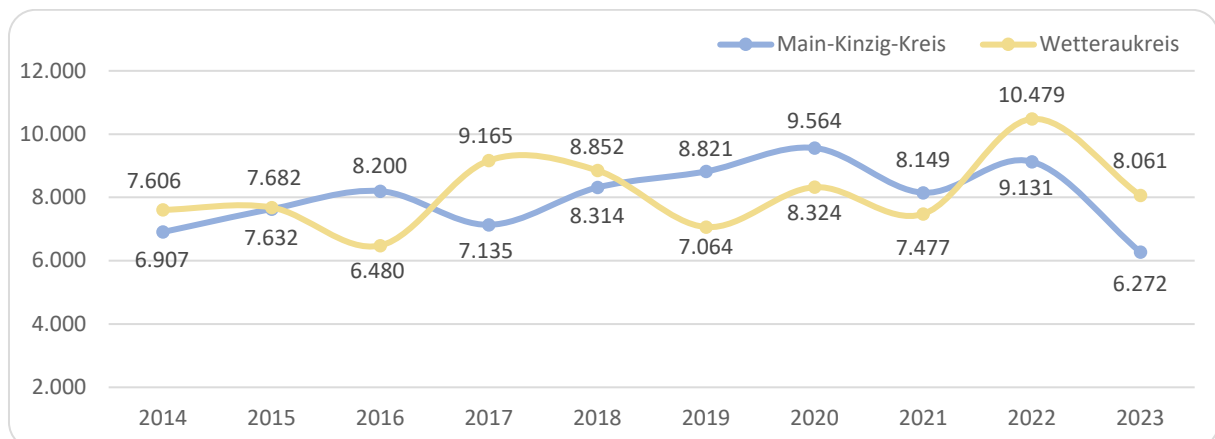
Geldumsatz in Mio. €

✓ 10-Jahres-Entwicklung



Flächenumsatz in ha

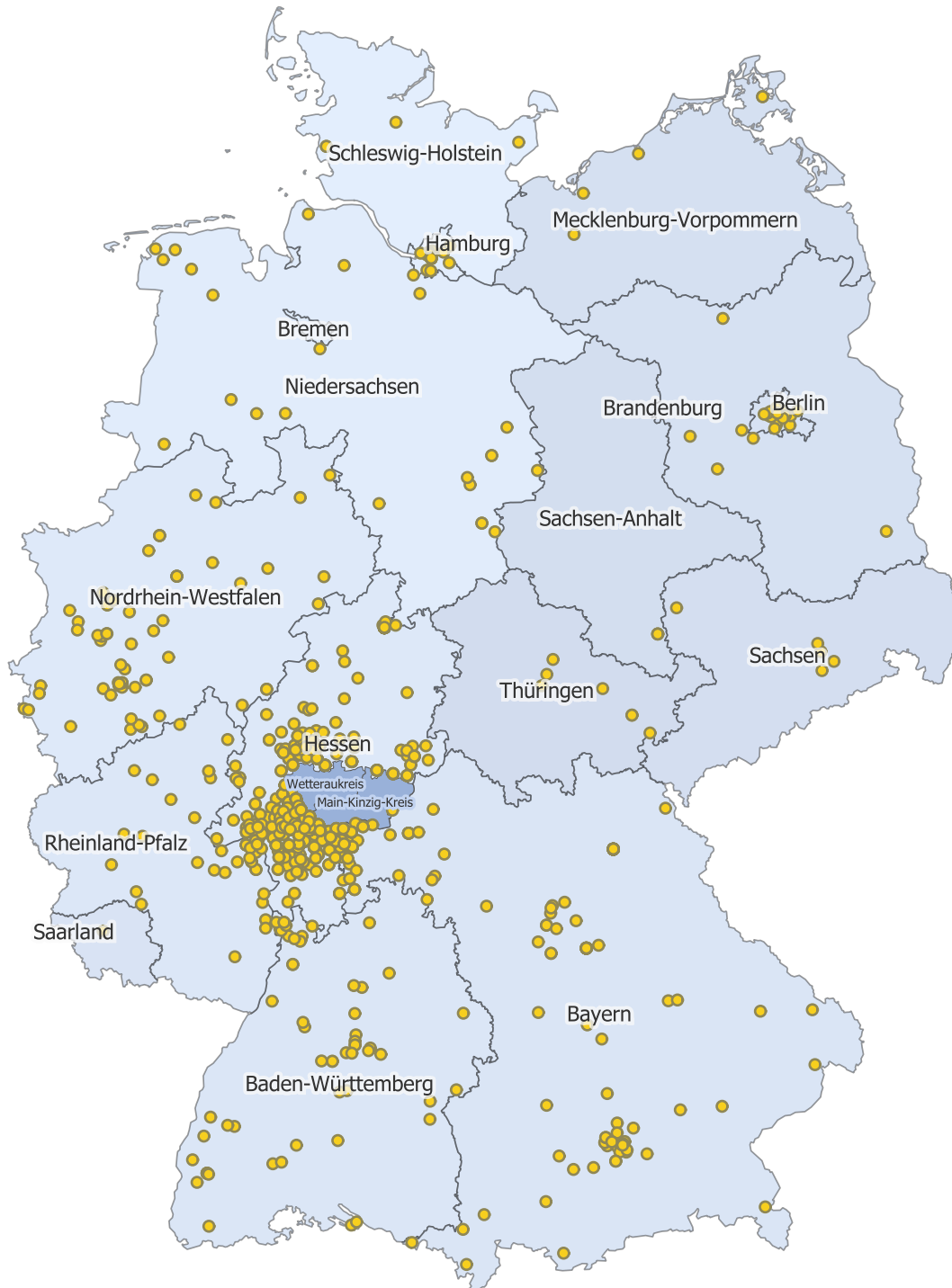
✓ 10-Jahres-Entwicklung



3.5. Eigentumsübergänge nach Herkunft der Erwerbenden

Von den über 7.000 Eigentumsübergängen in den beiden Landkreisen stammen rund 24% der Erwerbenden aus Deutschland, deren Wohnsitz weder im Main-Kinzig-Kreis noch im Wetteraukreis liegt. Etwa 0,6% der Erwerbenden kommt aus dem Ausland.

● Immobilienerwerb im Main-Kinzig-Kreis oder im Wetteraukreis



4. Unbebaute Grundstücke

4.1. Geldumsätze

Main-Kinzig-Kreis

Der größte Geldumsatz im Main-Kinzig-Kreis ist mit rund 14,3 Mio. € in der Stadt Hanau zu verzeichnen, gefolgt von der Stadt Langenselbold mit rund 7,9 Mio. € und der Gemeinde Rodenbach mit rund 7,2 Mio. €.

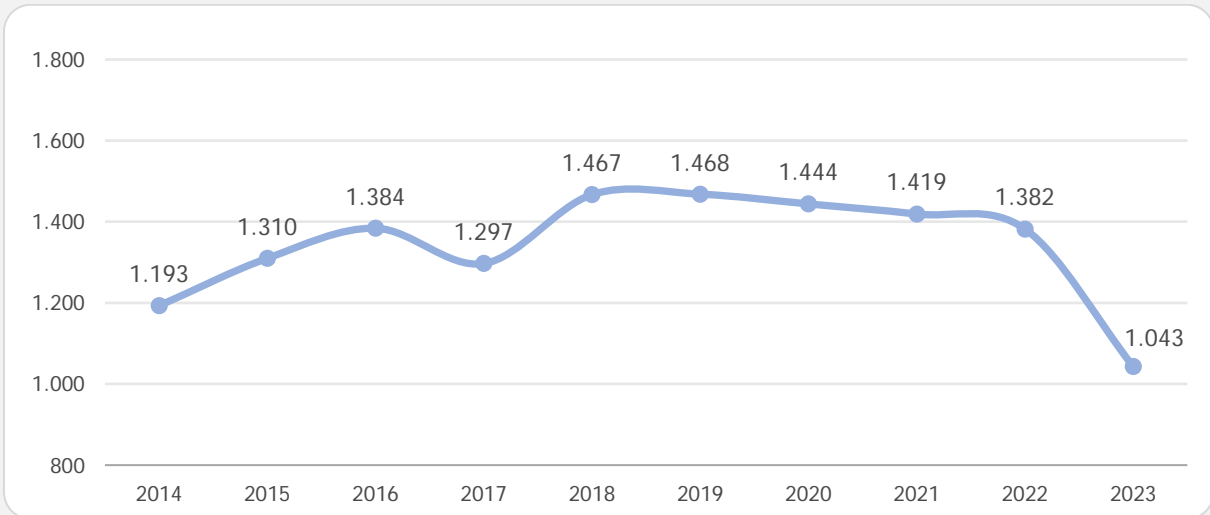
Gemeinde	Agrar (A,GR)		Bauland (W,M)		Gewerbe		Gesamt ⁷	
	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz [1.000 €]	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz [1.000 €]	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz [1.000 €]	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz [1.000 €]
Bad Orb	29	115	5	1.126			40	1.264
Bad Soden-Salm.	16	151	15	1.565			38	2.384
Biebergemünd	33	332	13	599	2	68	67	1.594
Birstein	50	503	13	738			65	1.411
Brachtal	17	338					19	369
Bruchköbel	15	762	5	727			24	1.589
Erlensee	6	108	5	832	1	500	17	1.709
Flörsbachtal	4	12	5	211			10	231
Freigericht	43	450	17	2.914			66	3.435
Gelnhausen	24	176	9	1.425	1	324	40	1.951
Großkrotzenburg	13	744	2	57	8	537	36	4.216
Gründau	16	145	21	3.106	3	1.780	43	5.115
Hammersbach	8	112					10	122
Hanau	20	128	23	12.803	4	806	80	14.321
Hasselroth	25	267	4	334			31	621
Jossgrund	3	33	5	277			12	319
Langenselbold	24	2.393	4	1.920	1	262	39	7.893
Linsengericht	18	117	7	704	1	650	40	3.402
Maintal	15	214	6	2.778	2	1.845	35	6.141
Neuberg	10	135	7	2.086			19	2.243
Nidderau	24	1.388	3	268	2	280	39	2.062
Niederdorfelden	2	302	2	4.085			6	4.401
Rodenbach	9	55	32	7.118			50	7.294
Ronneburg	8	106	3	430			13	545
Schlüchtern	22	870	14	817	1	1.202	51	3.105
Schöneck	19	451	2	300			25	860
Sinntal	21	243	6	234			30	498
Steinau a.d.Str.	23	306	13	577	4	826	58	2.362
Wächtersbach	18	107	14	943			40	2.367
Gesamt	535	11.059	255	48.975	30	9.080	1.043	83.824

Tabelle 5: Geldumsätze unbebauter Grundstücke MKK

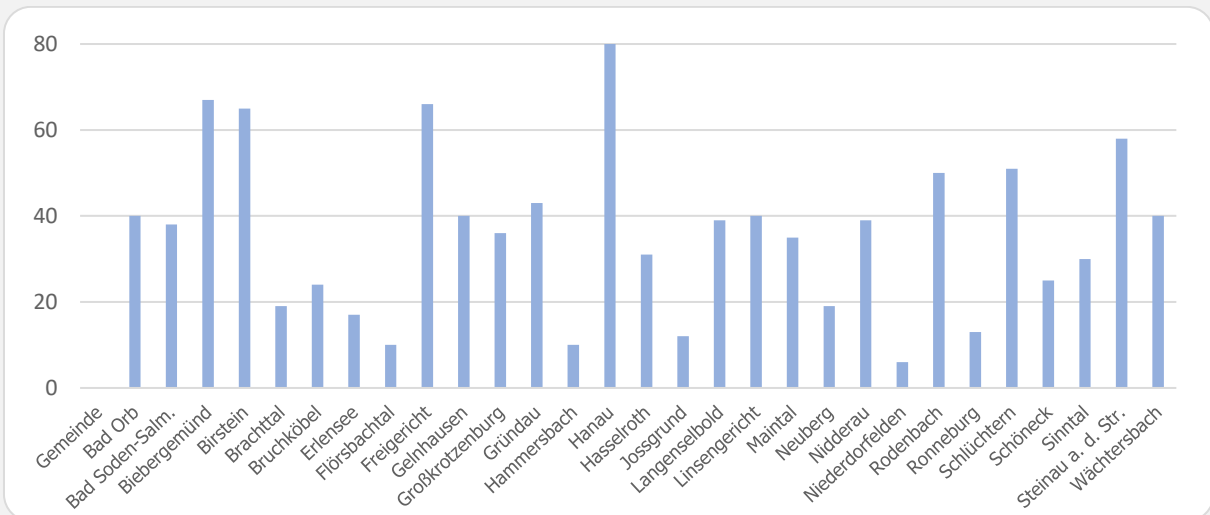
⁷ Spalte "Gesamt" inklusive aller sonstigen Nutzungsarten

Anzahl reg. Kaufverträge - MKK

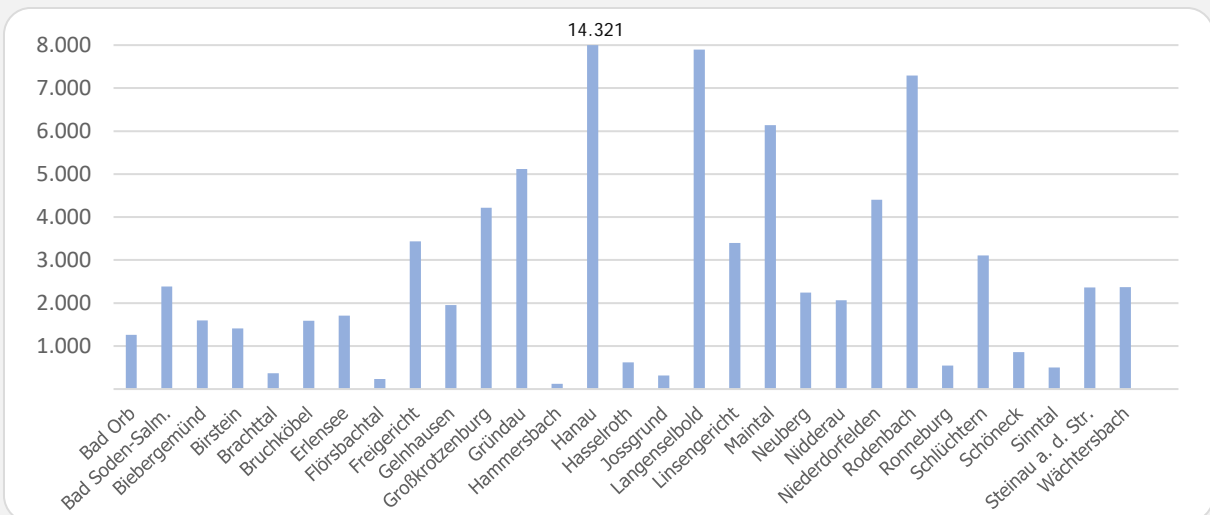
✓ 10-Jahres-Entwicklung



Anzahl reg. Kaufverträge 2023



Geldumsatz in [1.000] € 2023



Wetteraukreis

Im Wetteraukreis hat die Stadt Butzbach mit rund 9,7 Mio. € den größten Geldumsatz zu verzeichnen, gefolgt von der Gemeinde Ober-Mörlen mit rund 6,8 Mio. € und der Stadt Bad Nauheim mit rund 6,1 Mio. €.

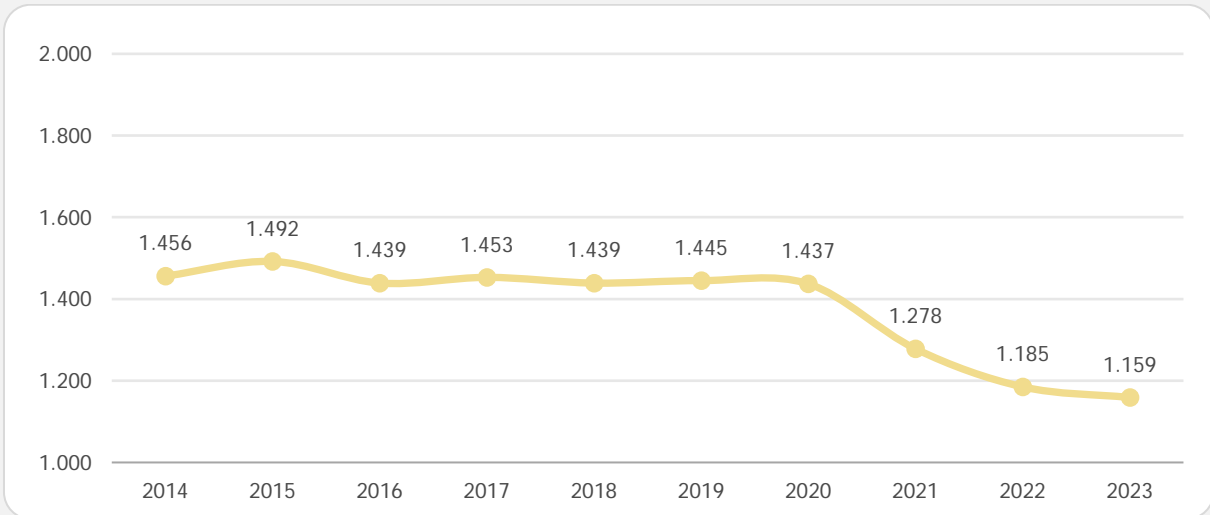
Gemeinde	Agrar (A,GR)		Bauland (W,M)		Gewerbe		Gesamt ⁸	
	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz [1.000 €]	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz [1.000 €]	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz [1.000 €]	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz [1.000 €]
Altenstadt	25	187	12	1.997	2	496	45	2.766
Bad Nauheim	21	133	14	4.830	3	1.058	48	6.163
Bad Vilbel	16	240	6	2.817	2	2.337	25	5.443
Büdingen	76	664	9	1.607	1	29	108	2.516
Butzbach	75	1.211	61	8.039	1	7	165	9.710
Echzell	10	224	5	578	1	185	25	3.041
Florstadt	25	400	1	180			49	1.174
Friedberg	35	150	2	30	16	312	75	667
Gedern	23	248	11	1.020	1	66	44	1.419
Glauburg	13	68	2	137	1	186	18	393
Hirzenhain	1	3	1	45			5	56
Karben	40	1.347	8	2.729	1	4	57	5.231
Kefenrod	42	407	1	74			49	490
Limeshain	3	18	2	214	2	244	8	481
Münzenberg	17	159	3	259	1	1.100	24	1.774
Nidda	68	876	7	582	1	2	90	1.666
Niddatal	16	1.295	2	205			27	1.923
Ober-Mörlen	30	272	32	5.945	1	261	73	6.811
Ortenberg	33	396	11	742			55	1.301
Ranstadt	35	392	4	677	3	193	51	1.416
Reichelsheim	13	232	6	1.181			23	1.494
Rockenberg	15	307	3	577			22	1.015
Rosbach v. d. H.	23	729	7	1.643	2	259	37	2.673
Wölfersheim	11	414	9	1.857	1	267	26	2.577
Wöllstadt	3	21	1	235			10	927
Gesamt	669	10.396	220	38.199	40	7.004	1.159	63.127

Tabelle 6: Geldumsätze unbebauter Grundstücke WAK

⁸ Spalte "Gesamt" inklusive aller sonstigen Nutzungsarten

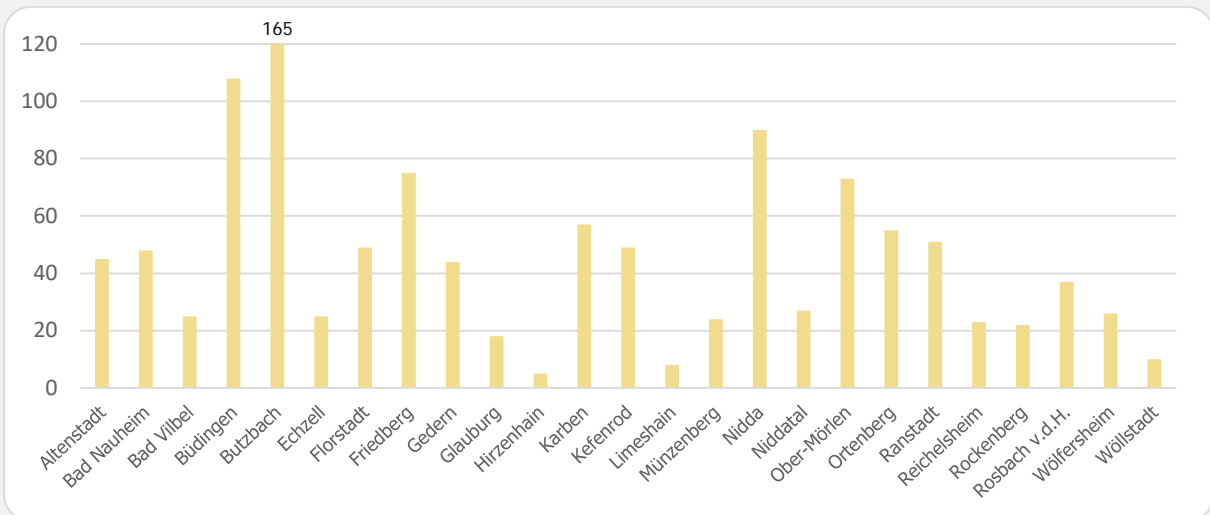
Anzahl reg. Kaufverträge - WAK

✓ 10-Jahres-Entwicklung



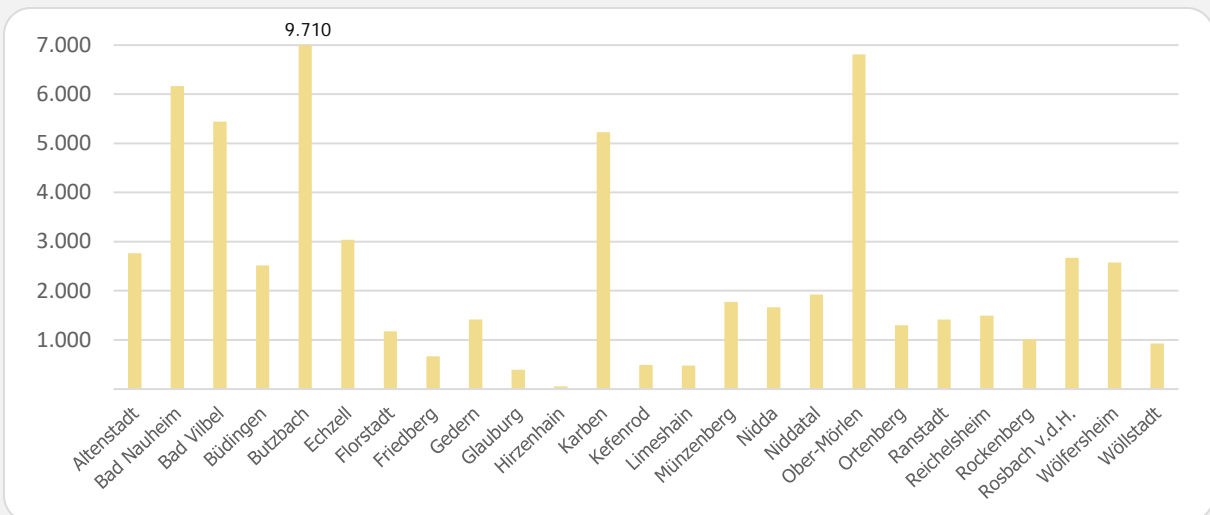
Anzahl reg. Kaufverträge

2023



Geldumsatz in [1.000] €

2023



4.2. Flächenumsätze

Main-Kinzig-Kreis

Den größten Flächenumsatz im Main-Kinzig-Kreis hat mit 76,2 ha die Stadt Schlüchtern zu verzeichnen, gefolgt von der Gemeinde Birstein mit 38,4 ha und der Gemeinde Sinntal mit 30,8 ha.

Gemeinde	Agrar (A,GR)		Bauland (W,M)		Gewerbe		Gesamt ⁹	
	Anzahl der Kaufverträge	Flächenumsatz [ha]	Anzahl der Kaufverträge	Flächenumsatz [ha]	Anzahl der Kaufverträge	Flächenumsatz [ha]	Anzahl der Kaufverträge	Flächenumsatz [ha]
Bad Orb	29	7,35	5	0,42			40	8,2
Bad Soden-Salm.	16	11,66	15	1,03			38	14,6
Biebergemünd	33	10,16	13	1,39	2	0,49	67	14,8
Birstein	50	34,51	13	0,73			65	38,4
Brachtal	17	23,34					19	23,5
Bruchköbel	15	18,51	5	0,20			24	19,0
Erlensee	6	3,37	5	0,29	1	0,15	17	4,3
Flörsbachtal	4	2,52	5	0,62			10	3,4
Freigericht	43	14,36	17	0,96			66	16,1
Gelnhausen	24	5,94	9	0,39	1	0,29	40	7,3
Großkrotzenburg	13	2,62	2	0,07	8	0,81	36	8,0
Gründau	16	10,73	21	1,08	3	1,81	43	14,1
Hammersbach	8	2,84					10	3,0
Hanau	20	2,86	23	2,35	4	0,85	80	8,2
Hasselroth	25	11,64	4	0,15			31	12,1
Jossgrund	3	4,84	5	0,52			12	5,6
Langenselbold	24	18,04	4	0,84	1	0,29	39	26,0
Linsengericht	18	4,66	7	0,24	1	0,28	40	11,7
Maintal	15	6,03	6	0,40	2	3,10	35	11,7
Neuberg	10	4,72	7	0,67			19	5,6
Nidderau	24	8,46	3	0,04	2	0,49	39	10,3
Niederdorfelden	2	4,03	2	0,63			6	5,3
Rodenbach	9	2,27	32	1,49			50	5,0
Ronneburg	8	3,32	3	0,16			13	3,6
Schlüchtern	22	61,88	14	1,16	1	1,20	51	76,2
Schöneck	19	14,76	2	0,06			25	15,1
Sinntal	21	28,03	6	0,45			30	30,8
Steinau a.d.Str.	23	18,54	13	1,06	4	1,49	58	25,8
Wächtersbach	18	5,96	14	0,58			40	12,6
Gesamt	535,0	347,9	255,0	18,0	30,0	11,3	1.043,0	440,5

Tabelle 7: Flächenumsätze unbebauter Grundstücke MKK

⁹ Spalte "Gesamt" inklusive aller sonstigen Nutzungsarten

Wetteraukreis

Im Wetteraukreis hat die Stadt Butzbach mit 198,1 ha den größten Flächenumsatz zu verzeichnen, gefolgt von den Städten Nidda mit 53,2 ha und Büdingen mit 37,4 ha.

Gemeinde	Agrar (A,GR)		Bauland (W,M)		Gewerbe		Gesamt ¹⁰	
	Anzahl der Kaufverträge	Flächenumsatz [ha]	Anzahl der Kaufverträge	Flächenumsatz [ha]	Anzahl der Kaufverträge	Flächenumsatz [ha]	Anzahl der Kaufverträge	Flächenumsatz [ha]
Altenstadt	25	6,99	12	0,67	2	0,62	45	8,7
Bad Nauheim	21	4,35	14	0,79	3	0,67	48	6,4
Bad Vilbel	16	2,19	6	0,26	2	0,67	25	3,4
Büdingen	76	34,40	9	1,34	1	0,01	108	37,4
Butzbach	75	36,84	61	3,35	1	0,01	165	198,1
Echzell	10	7,23	5	0,22	1	0,28	25	18,3
Florstadt	25	13,53	1	0,06			49	15,2
Friedberg	35	4,86	2	0,03	16	0,35	75	6,5
Gedern	23	17,59	11	1,04	1	0,03	44	19,3
Glauburg	13	3,40	2	0,10	1	0,27	18	3,8
Hirzenhain	1	0,58	1	0,09			5	,7
Karben	40	19,02	8	0,40	1	0,00	57	22,2
Kefenrod	42	22,60	1	0,06			49	24,9
Limeshain	3	0,96	2	0,17	2	0,28	8	1,4
Münzenberg	17	6,79	3	0,17	1	0,53	24	12,6
Nidda	68	51,70	7	0,38	1	0,05	90	53,4
Niddatal	16	9,25	2	0,04			27	10,5
Ober-Mörlen	30	11,44	32	2,10	1	0,33	73	15,2
Ortenberg	33	22,29	11	0,71			55	24,7
Ranstadt	35	19,98	4	1,05	3	0,27	51	22,5
Reichelsheim	13	6,00	6	0,43			23	6,6
Rockenberg	15	9,69	3	0,22			22	14,6
Rosbach v. d. H.	23	14,07	7	0,28	2	0,17	37	15,2
Wölfersheim	11	6,75	9	0,65	1	0,42	26	8,2
Wöllstadt	3	0,50	1	0,05			10	2,2
Gesamt	669	333	220	15	40	5	1.159	552

Tabelle 8: Flächenumsätze unbebauter Grundstücke WAK

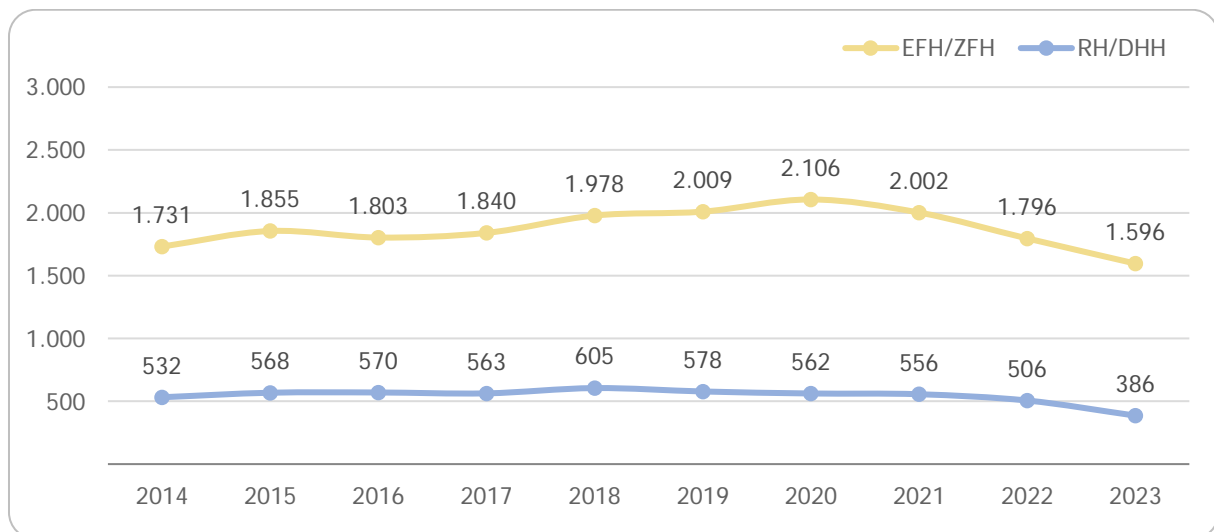
¹⁰ Spalte "Gesamt" inklusive aller sonstigen Nutzungsarten

5. Bebaute Grundstücke

Die untenstehende Grafik stellt die Entwicklung der jährlich registrierten Kaufverträge über Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften dar.

Im überwiegenden Teil der eingehenden Kaufverträge gibt es keine oder nur unzureichende Angaben über wertrelevante Objektdaten. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses versucht daher fehlende Angaben (z. B. Wohnungsgröße, Baujahr) durch Fragebögen zu ermitteln, die an die Käufer versandt werden. Der Rücklauf der Fragebögen ist in den einzelnen Regionen unterschiedlich und lag für die registrierten Eigenheime im Jahr 2023 bei rund 61%.

Anzahl Kaufverträge ✓ 10-Jahres-Entwicklung



Neubau und Wiederverkauf

Die erfassten Kaufverträge werden in zwei Kategorien unterteilt:

- **Neubauobjekte** (die letzten drei Baujahre ausgehend vom Verkaufsjahr zuzüglich Folgejahr, also Erstverkäufe von Neubauobjekten 2023, Baujahr 2021 bis 2024)
- **Wiederverkaufsobjekte** (Baujahr ab 2 Jahren vor Vertragsjahr)

Der Geldumsatz der in 2023 registrierten 1.982 Kaufverträge für Eigenheime im Wiederverkauf beträgt ca. 445 Mio. Euro. Für die 14 Neubauobjekte wurden ca. 10 Mio. Euro umgesetzt. Die Zuordnung der Objekte zum Neubau oder Wiederverkauf ist nur mit vorhandenen Angaben zum Baujahr möglich.

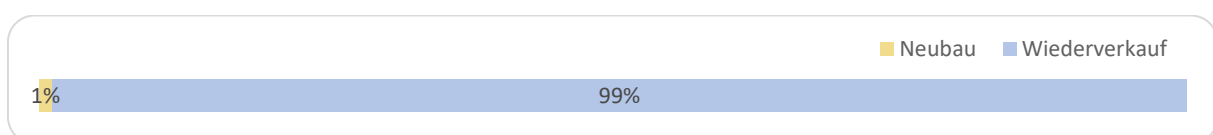


Abbildung 5: Verteilung der erfassten Eigenheimobjekte

5.1. Geld- und Flächenumsätze

Main-Kinzig-Kreis

Gemeinde	Kaufverträge			Geldumsatz [1.000 €]			Flächenumsatz [1.000 m ²]		
	Gesamt	davon EFH / ZFH	davon RH / DHH	Gesamt	davon EFH / ZFH	davon RH / DHH	Gesamt	davon EFH / ZFH	davon RH / DHH
Bad Orb	40	15	7	42.505	3.553	1.579	29,0	4,3	4,1
Bad Soden-Salm.	45	31	4	19.490	7.988	1.390	53,8	24,2	2,6
Biebergemünd	40	27	8	9.914	6.346	2.577	36,3	18,9	5,8
Birstein	35	27	6	6.656	4.842	1.690	48,6	32,6	9,3
Brachtal	21	17	3	5.121	3.914	878	26,0	22,6	2,8
Bruchköbel	65	47	10	40.248	20.492	4.861	75,5	52,4	6,9
Erlensee	42	31	5	19.920	13.316	2.395	42,7	17,4	3,4
Flörsbachtal	14	11	0	2.738	2.518		30,5	27,3	0,0
Freigericht	42	33	3	16.133	10.266	1.034	33,7	18,1	1,7
Gelnhausen	97	66	11	45.305	23.817	5.212	88,0	37,1	6,6
Großkrotzenburg	18	15	2	7.031	5.776	965	7,5	6,1	1,2
Gründau	56	41	3	29.459	14.540	777	48,8	30,5	1,1
Hammersbach	14	9	3	5.919	3.749	1.305	10,0	6,7	1,7
Hanau	215	142	18	129.452	62.908	8.943	144,7	68,2	9,8
Hasselroth	41	25	12	13.512	7.795	4.827	28,1	17,9	8,0
Jossgrund	11	9	1	3.745	2.566	479	11,1	7,5	0,8
Langenselbold	51	36	8	23.350	14.064	3.148	39,0	18,8	3,9
Linsengericht	33	25	5	13.421	9.963	1.785	29,5	21,3	5,8
Maintal	98	71	7	91.507	29.671	3.020	139,7	31,0	3,6
Neuberg	30	24	5	12.538	8.614	2.074	20,1	15,4	2,8
Nidderau	81	57	5	43.489	23.839	1.449	56,7	25,4	2,3
Niederdorfelden	23	18	1	13.804	9.514	200	13,4	7,6	0,7
Rodenbach	29	22	2	11.647	8.055	923	13,6	9,9	1,3
Ronneburg	18	6	6	6.632	1.875	2.351	78,8	4,2	5,6
Schlüchtern	60	43	7	33.361	9.846	1.801	70,9	45,7	7,0
Schöneck	35	29	4	14.145	11.498	1.708	17,3	13,4	2,9
Sinntal	40	30	4	6.519	4.747	1.015	45,6	27,4	3,1
Steinau a.d.Str.	51	40	3	11.054	8.011	695	100,0	32,2	2,1
Wächtersbach	42	27	8	14.293	7.930	2.685	42,8	22,0	5,7
Gesamt	1.387	974	161	692.907	342.011	61.762	1.382	665,8	112,5

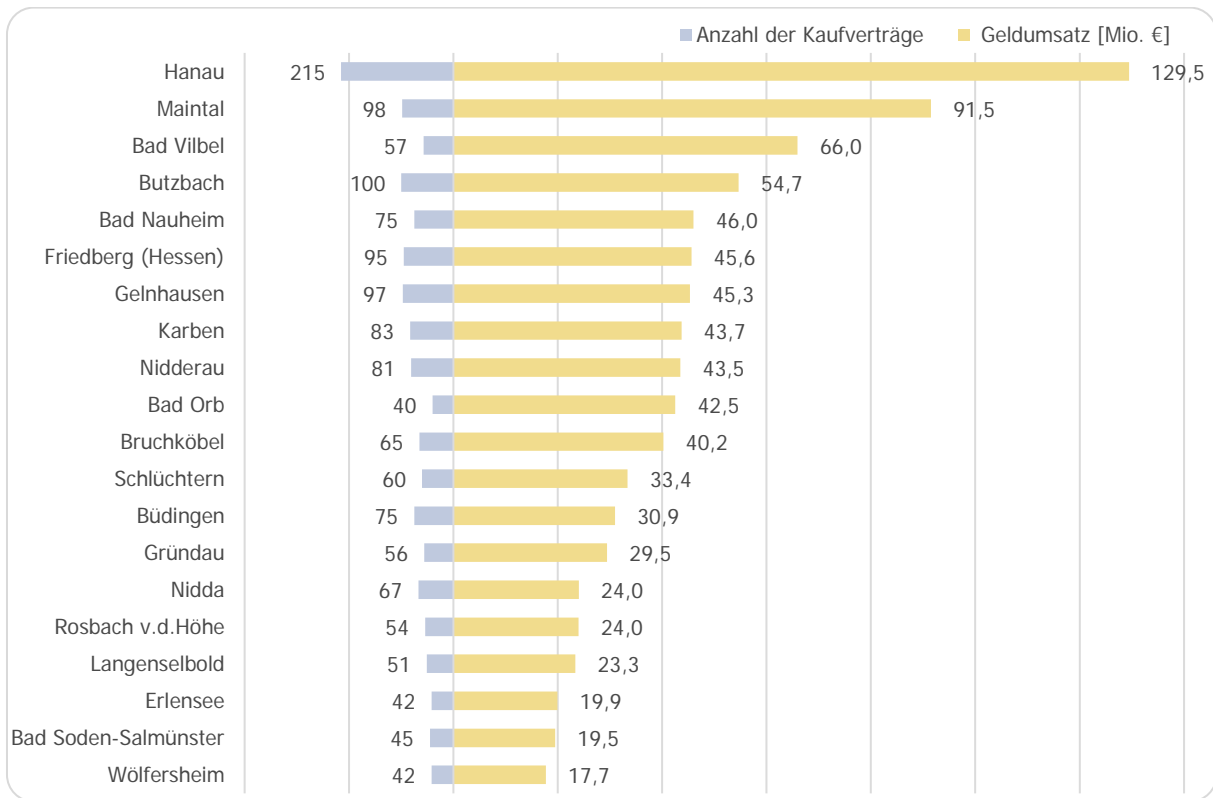
Tabelle 9: Geld- und Flächenumsätze für bebaute Grundstücke in den Kommunen

Wetteraukreis

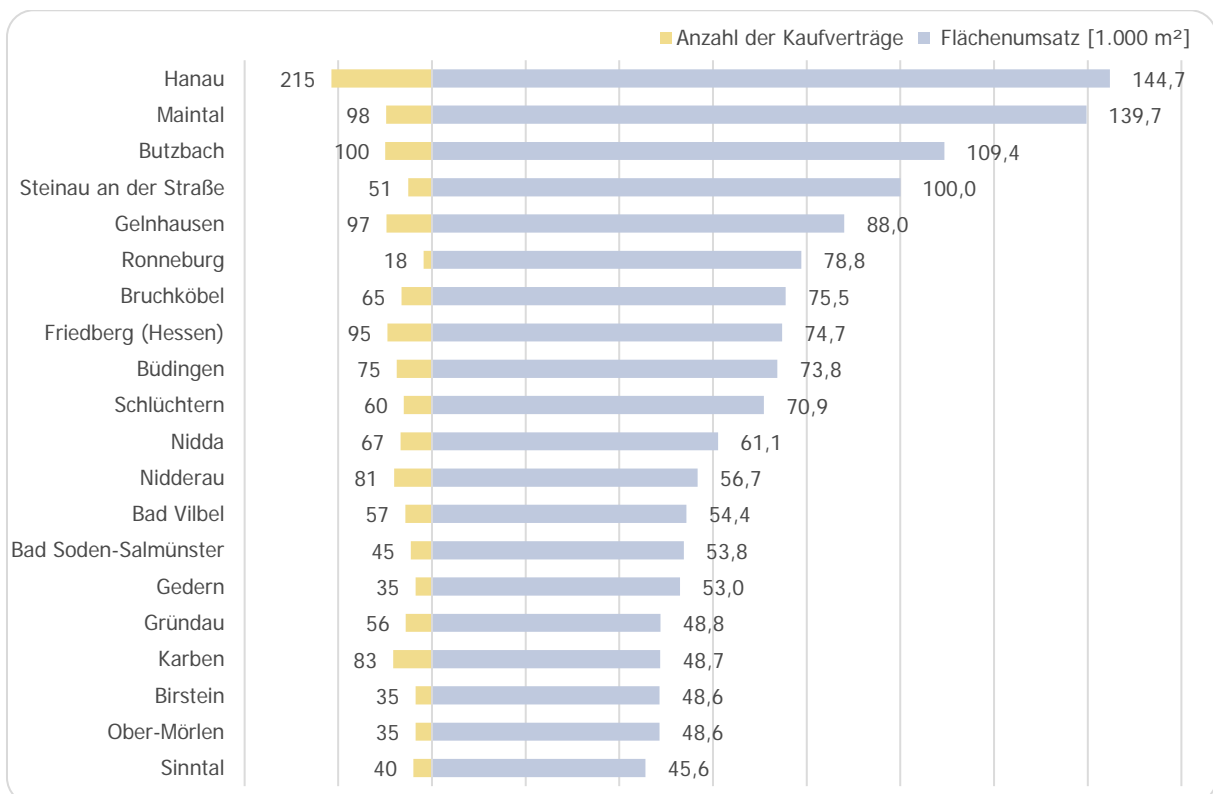
Gemeinde	Kaufverträge			Geldumsatz [1.000 €]			Flächenumsatz [1.000 m ²]		
	Gesamt	davon EFH / ZFH	davon RH / DHH	Gesamt	davon EFH / ZFH	davon RH / DHH	Gesamt	davon EFH / ZFH	davon RH / DHH
Altenstadt	47	36	4	16.606	11.311	1.460	31,2	19,7	3,1
Bad Nauheim	75	50	8	46.026	25.813	4.139	38,5	22,4	5,0
Bad Vilbel	57	43	3	65.954	29.177	2.250	54,4	16,3	1,4
Büdingen	75	54	3	30.942	16.852	1.110	73,8	39,6	1,8
Butzbach	100	67	8	54.665	27.400	3.193	109,4	49,2	6,0
Echzell	21	14	2	7.534	5.515	840	29,5	11,9	1,5
Florstadt	29	21	4	9.578	6.628	1.480	17,2	12,5	2,8
Friedberg	95	68	9	45.600	28.165	4.319	74,7	37,8	5,9
Gedern	35	18	6	8.881	3.647	1.197	53,0	13,0	4,0
Glauburg	15	11	3	4.209	3.287	787	10,5	7,1	1,9
Hirzenhain	9	7	0	1.601	1.222		8,6	3,9	0,0
Karben	83	60	6	43.703	26.370	3.350	48,7	28,7	4,0
Kefenrod	17	13	0	3.367	2.641		19,2	10,7	0,0
Limeshain	20	12	2	7.113	4.038	805	14,0	6,8	1,2
Münzenberg	25	20	3	10.175	7.230	997	24,1	13,3	2,2
Nidda	67	47	4	24.027	13.467	1.562	61,1	37,7	3,8
Niddatal	30	23	3	15.480	10.045	1.125	44,0	13,7	2,1
Ober-Mörlen	35	28	5	14.142	11.185	2.122	48,6	21,2	4,9
Ortenberg	22	14	5	5.715	3.985	1.330	21,1	14,3	4,5
Ranstadt	32	22	3	8.476	5.956	835	21,0	14,8	1,9
Reichelsheim	32	24	3	9.701	6.552	1.239	26,9	17,2	2,1
Rockenberg	13	10	1	4.882	3.767	150	7,2	5,4	0,3
Rosbach v.d.H.	54	44	4	23.978	18.065	1.910	29,2	17,8	4,6
Wölfersheim	42	28	6	17.694	9.899	1.898	29,5	19,6	4,3
Wöllstadt	21	14	3	8.129	5.546	1.118	13,8	7,2	2,3
Gesamt	1.051	748	98	488.180	287.762	39.216	909	462,7	71,7

Tabelle 10: Geld- und Flächenumsätze für bebaute Grundstücke in den Kommunen

Σ Geldumsätze für bebaute Grundstücke, Top 20 [Mio. €]



Σ Flächenumsätze für bebaute Grundstücke, Top 20 [1.000 m²]



5.2. Durchschnittswerte für Eigenheime innerhalb BRW-Spannen

Die nachstehenden Tabellen bilden das unterschiedliche Preisniveau von Eigenheimen im Wiederverkauf innerhalb der BRW-Spannen ab.

Freistehende EFH/ZFH		Baujahr 1950 – 2020		KV der letzten 3 Jahren			
BRW-Spanne [€/m ²]	Ø BRW	Ø Grundstücks- größe [m ²]	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Kaufpreis [€/m ²]	Ø Kaufpreis [€]	Anzahl KV
<50	37	969	1975	158	1.660	256.314	62
50<>100	71	866	1976	156	2.063	313.389	170
100<>150	121	754	1976	156	2.597	389.909	149
150<>200	171	700	1978	159	2.952	454.795	154
200<>250	217	659	1981	159	3.225	490.699	126
250<>300	270	643	1980	161	3.495	543.172	90
300<>350	318	638	1979	162	3.746	593.041	91
350<>400	371	554	1983	161	3.856	598.647	73
400<>500	434	628	1977	169	4.102	679.934	60
500<>750	574	580	1977	180	4.239	751.143	23

Tabelle 11: Durchschnittswerte freistehende EFH/ZFH – Wiederverkauf

RH/DHH		Baujahr 1950 – 2020		KV der letzten 3 Jahren			
BRW-Spanne [€/m ²]	Ø BRW	Ø Grundstücks- größe [m ²]	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Kaufpreis [€/m ²]	Ø Kaufpreis [€]	Anzahl KV
50<>100	77	397	1983	114	2.340	269.077	13
100<>150	121	383	1980	144	2.501	346.341	22
150<>200	172	333	1981	140	2.562	344.877	30
200<>250	219	294	1981	133	2.744	358.538	26
250<>300	274	326	1983	133	3.372	439.956	50
300<>350	317	294	1986	131	3.580	463.130	72
350<>400	375	261	1985	131	3.608	466.340	73
400<>500	432	299	1980	131	3.890	502.479	85
500<>750	544	321	1986	130	4.420	570.422	26
750<>1200	999	257	1986	143	5.126	709.624	36

Tabelle 12: Durchschnittswerte RH/DHH – Wiederverkauf

5.2.1 Entwicklung der Durchschnittspreise für freistehende EFH/ZFH

BRW < 250 €/m²

Baujahr 1950 – 2020

>5 KV

✓ 10-Jahres-Entwicklung

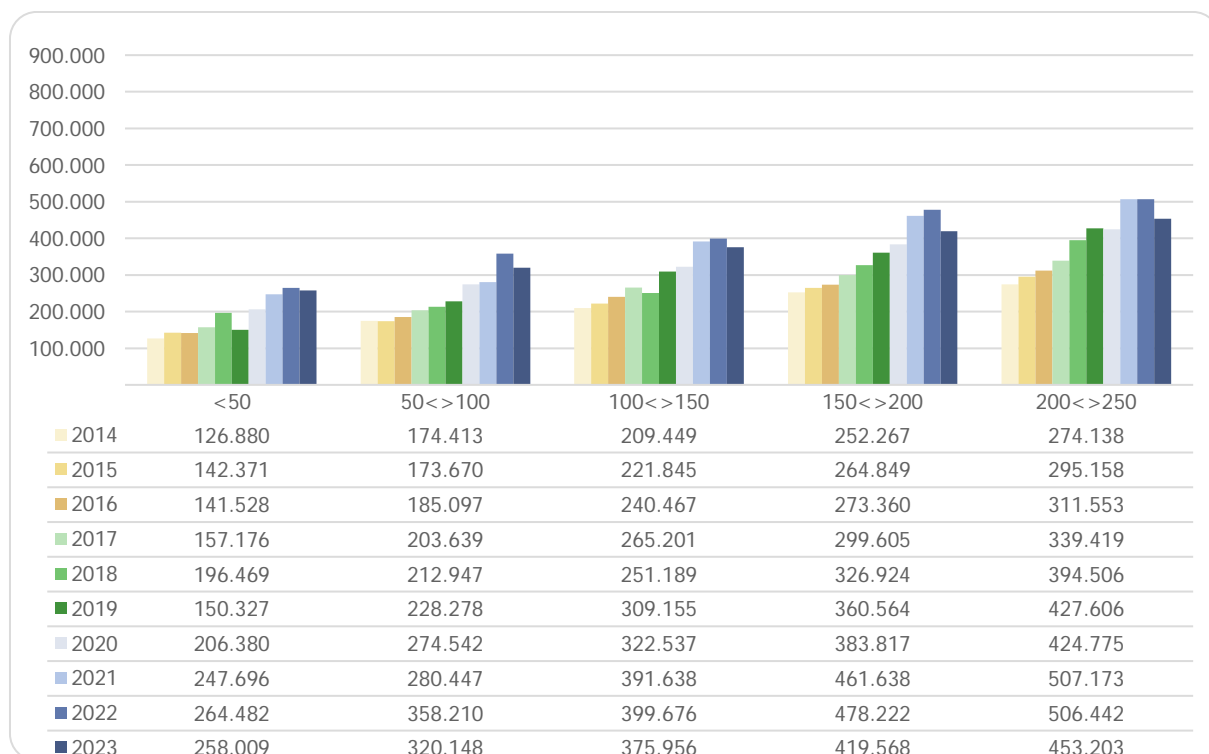


Abbildung 6: Entwicklung Durchschnittspreise EFH/ZFH

BRW > 250 €/m²

Baujahr 1950 – 2020

>5 KV

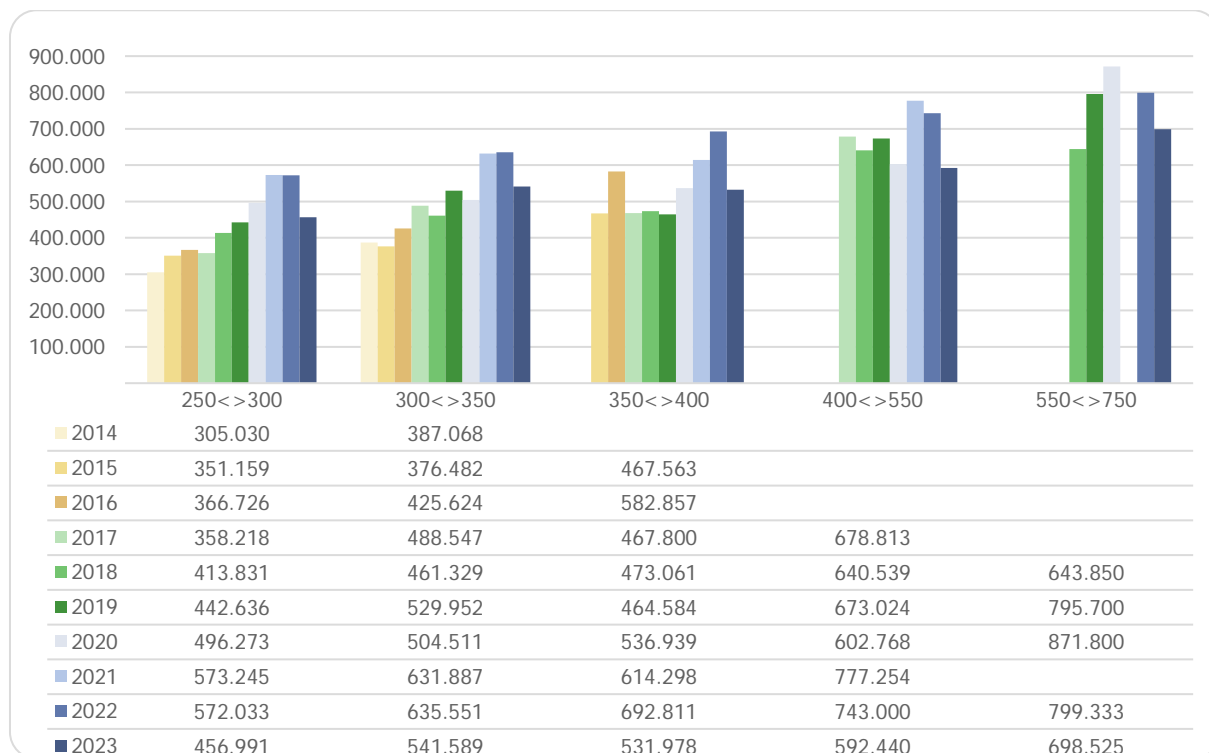


Abbildung 7: Entwicklung Durchschnittspreise EFH/ZFH – Fortsetzung

5.2.2 Entwicklung der Durchschnittspreise für RH/DHH

BRW < 300 €/m² Baujahr 1950 – 2020 >5 KV ✓ 10-Jahres-Entwicklung

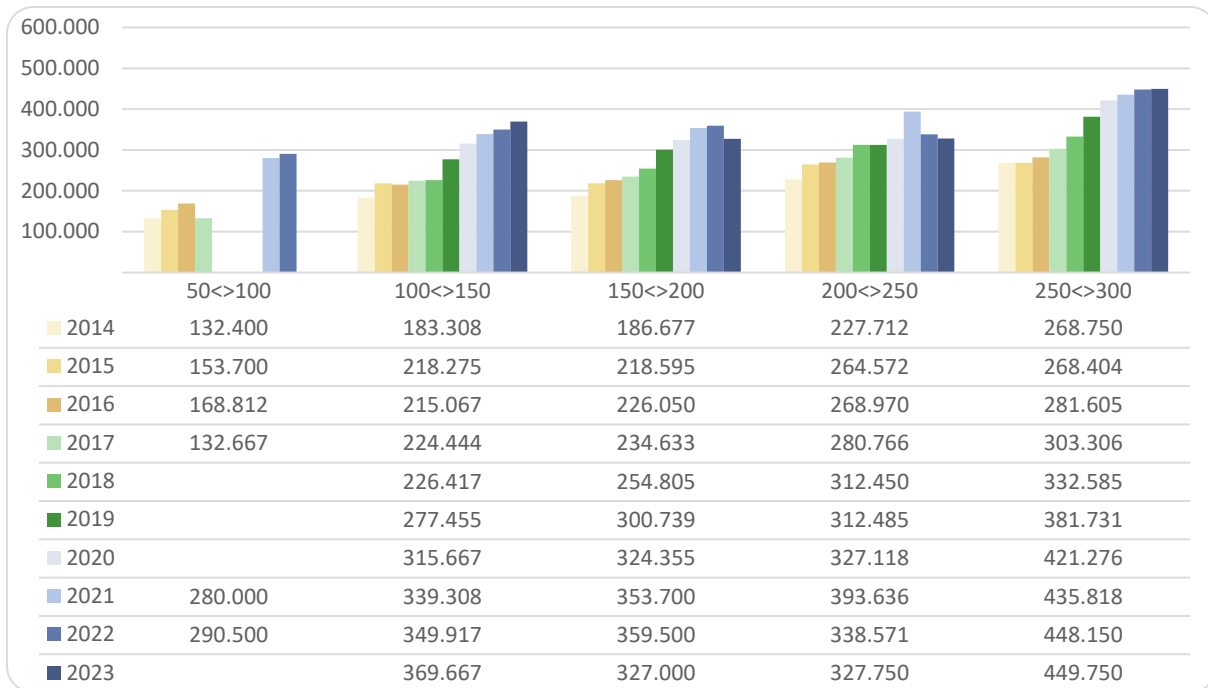


Abbildung 8: Entwicklung Durchschnittspreise RH/DHH

BRW > 300 €/m² Baujahr 1950 – 2020 >5 KV

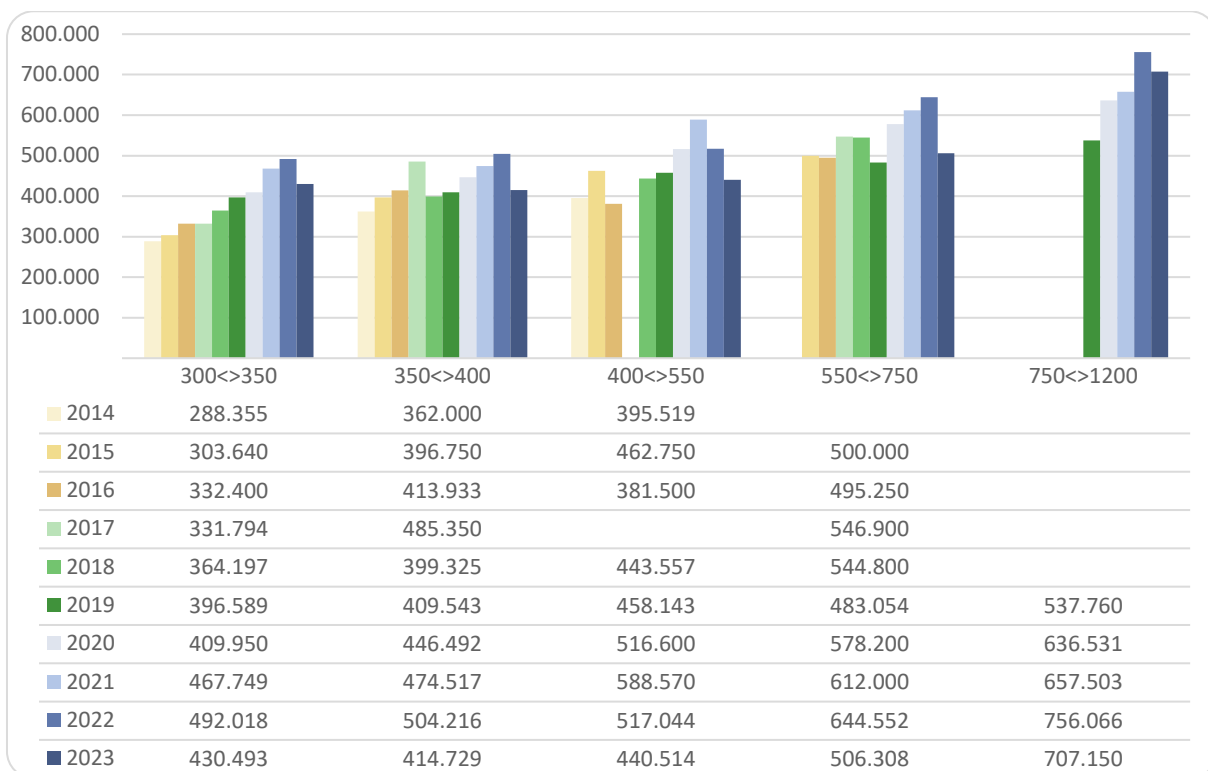


Abbildung 9: Entwicklung Durchschnittspreise RH/DHH - Fortsetzung

5.3. Kommunale Durchschnittswerte im Main-Kinzig-Kreis

Freistehende EFH/ZFH Baujahr 1950 – 2020 KV der letzten 3 Jahren

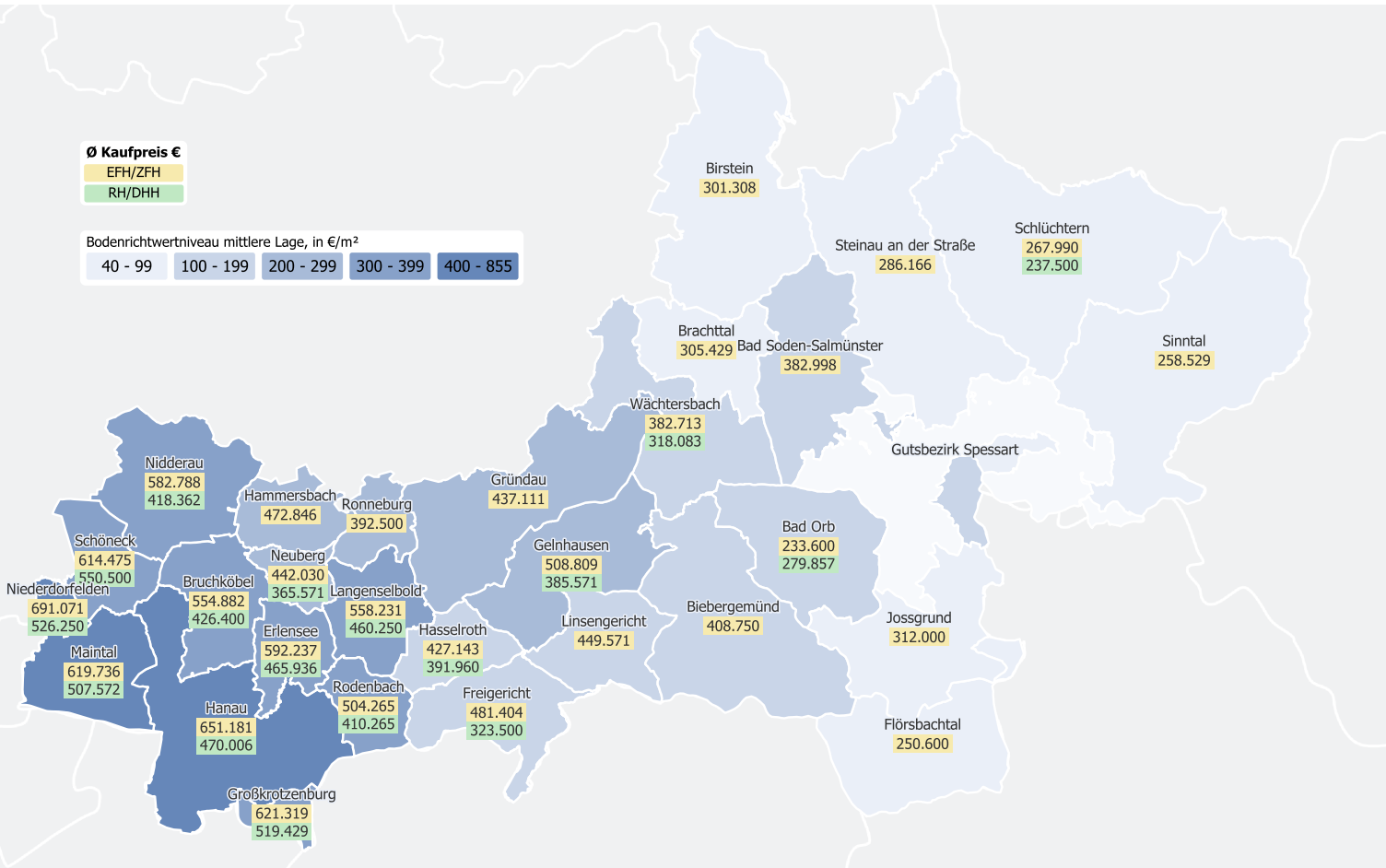
Stadt/Gemeinde	Ø BRW €/m ²	Ø Grundstück	Ø Baujahr	Ø WF m ²	Ø Kaufpreis €	Anzahl KV
Bad Orb	134	560	1972	136	233.600	5
Bad Soden-Salm.	124	782	1979	149	382.998	26
Biebergemünd	96	942	1974	173	408.750	19
Birstein	69	780	1982	178	301.308	13
Brachtal	77	784	1980	152	305.429	14
Bruchköbel	306	667	1976	152	554.882	31
Erlensee	309	633	1986	161	592.237	15
Flörsbachtal	55	752	1968	139	250.600	5
Freigericht	184	646	1982	149	481.404	26
Gelnhausen	239	640	1978	172	508.809	37
Großkrotzenburg	318	670	1967	200	621.319	5
Gründau	163	842	1974	170	437.111	36
Hammersbach	216	674	1980	166	472.846	13
Hanau	387	635	1976	162	651.181	50
Hasselroth	186	672	1976	163	427.143	14
Jossgrund	55	906	1987	165	312.000	12
Langenselbold	281	749	1982	167	558.231	13
Linsengericht	154	823	1982	160	449.571	14
Maintal	449	599	1970	165	619.736	14
Neuberg	224	677	1974	157	442.030	10
Nidderau	309	553	1987	155	582.788	33
Niederdorfelden	378	535	1998	158	691.071	7
Rodenbach	278	709	1974	176	504.265	17
Ronneburg	-	-	-	-	-	2
Schlüchtern	66	892	1974	130	267.990	25
Schöneck	340	576	1978	173	614.475	18
Sinntal	33	849	1972	165	258.529	17
Steinau an der Str.	64	1003	1977	164	286.166	23
Wächtersbach	125	723	1982	149	382.713	20

Tabelle 13: Durchschnittswerte EFH/ZFH – MKK

RH/DHH Baujahr 1950 – 2020 KV der letzten 3 Jahren > 3 KV

Stadt/Gemeinde	Ø BRW €/m²	Ø Grundstück	Ø Baujahr	Ø WF m²	Ø Kaufpreis €	Anzahl KV
Bad Orb	149	299	1981	149	279.857	7
Bruchköbel	298	306	1973	126	426.400	23
Erlensee	309	333	1989	130	465.936	11
Freigericht	190	341	1986	135	323.500	4
Gelnhausen	234	328	1981	141	385.571	14
Großkrotzenburg	317	274	1996	131	519.429	9
Hanau	382	300	1983	130	470.006	67
Hasselroth	168	412	1984	146	391.960	5
Langenselbold	296	329	1981	153	460.250	8
Maintal	420	327	1977	127	507.572	42
Neuberg	227	250	1977	120	365.571	7
Nidderau	358	241	1989	128	418.362	26
Niederdorfelden	499	353	1985	137	526.250	4
Rodenbach	293	259	1983	133	410.265	17
Schlüchtern	97	389	1978	109	237.500	8
Schöneck	358	225	2006	149	550.500	4
Wächtersbach	155	365	1978	146	318.083	6

Tabelle 14: Durchschnittswerte RH/DHH – MKK



5.4. Kommunale Durchschnittswerte im Wetteraukreis

Freistehende EFH/ZFH Baujahr 1950 – 2020 KV der letzten 3 Jahren

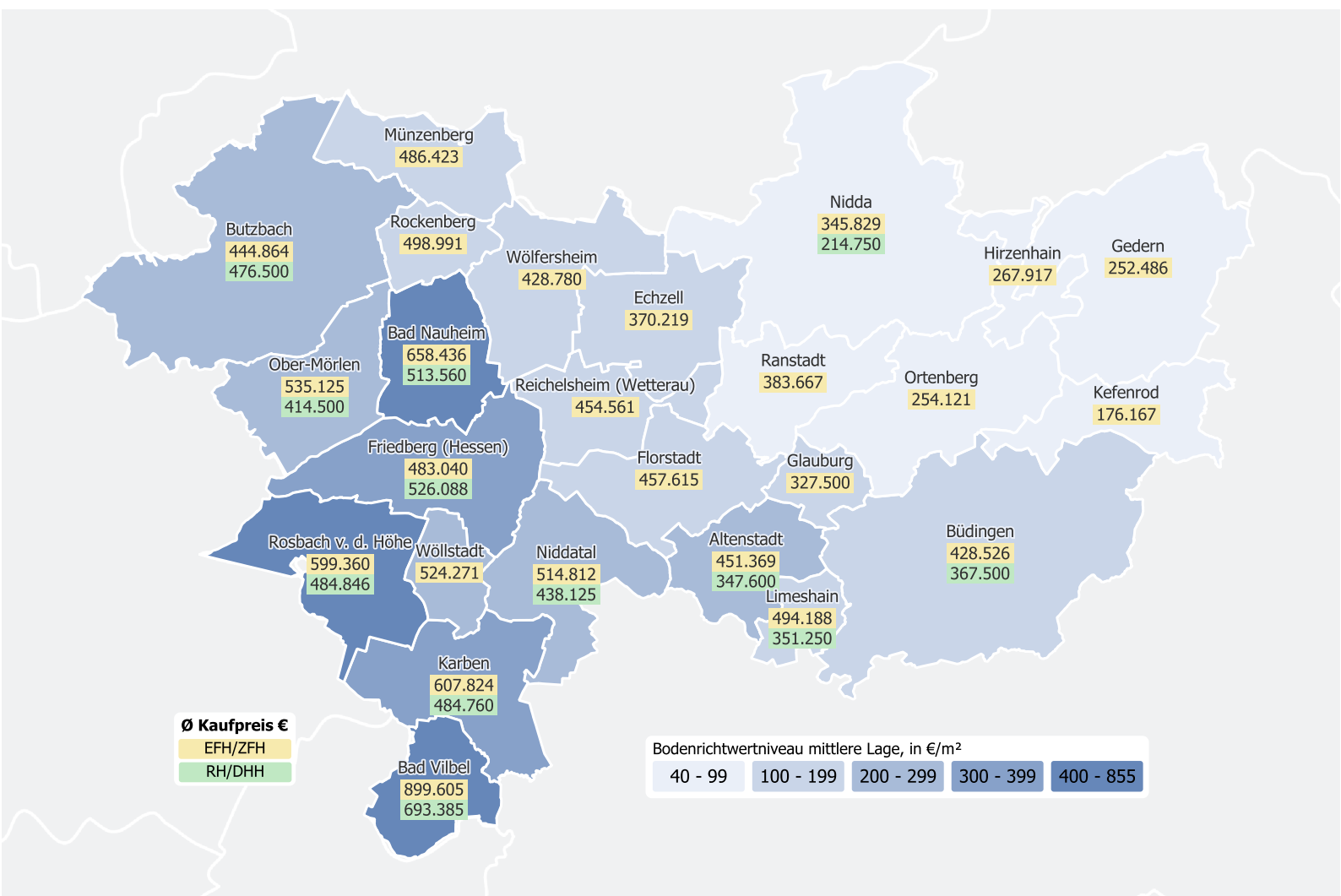
Stadt/Gemeinde	Ø BRW €/m ²	Ø Grundstück	Ø Baujahr	Ø WF m ²	Ø Kaufpreis €	Anzahl KV
Altenstadt	200	664	1976	155	451.369	23
Bad Nauheim	335	675	1978	162	658.436	26
Bad Vilbel	756	570	1979	179	899.605	19
Büdingen	151	797	1977	158	428.526	39
Butzbach	168	672	1980	160	444.864	41
Echzell	131	857	1976	151	370.219	16
Florstadt	177	717	1987	148	457.615	13
Friedberg	337	555	1974	159	483.040	25
Gedern	59	882	1975	146	252.486	18
Glauburg	110	710	1969	149	327.500	8
Hirzenhain	49	935	1970	169	267.917	12
Karben	371	549	1974	166	607.824	29
Kefenrod	40	1085	1968	146	176.167	6
Limeshain	178	653	1985	160	494.188	16
Münzenberg	150	665	1980	187	486.423	10
Nidda	80	808	1976	163	345.829	35
Niddatal	233	654	1987	151	514.812	25
Ober-Mörlen	214	712	1986	159	535.125	16
Ortenberg	70	919	1969	139	254.121	12
Ranstadt	88	815	1988	147	383.667	12
Reichelsheim	143	695	1982	165	454.561	18
Rockenberg	186	629	1988	170	498.991	8
Rosbach v.d.Höhe	353	743	1972	150	599.360	15
Wölfersheim	135	631	1980	157	428.780	20
Wöllstadt	258	659	1977	146	524.271	13

Tabelle 15: Durchschnittswerte EFH/ZFH – WAK

RH/DHH Baujahr 1950 – 2020 KV der letzten 3 Jahren >3 KV

Stadt/Gemeinde	Ø BRW €/m ²	Ø Grundstück	Ø Baujahr	Ø WF m ²	Ø Kaufpreis €	Anzahl KV
Altenstadt	179	330	1988	132	347.600	5
Bad Nauheim	442	338	1976	122	513.560	7
Bad Vilbel	887	254	1989	142	693.385	48
Büdingen	190	337	2000	153	367.500	4
Butzbach	228	463	1983	157	476.500	6
Friedberg	379	257	1996	133	526.088	17
Karben	402	275	1977	127	484.760	31
Limeshain	166	214	1985	132	351.250	4
Nidda	73	356	1955	96	214.750	4
Niddatal	270	401	1983	123	438.125	4
Ober-Mörlen	280	330	1980	131	414.500	6
Rosbach v.d.H.	388	261	1985	132	484.846	13

Tabelle 16: Durchschnittswerte RH/DHH – WAK

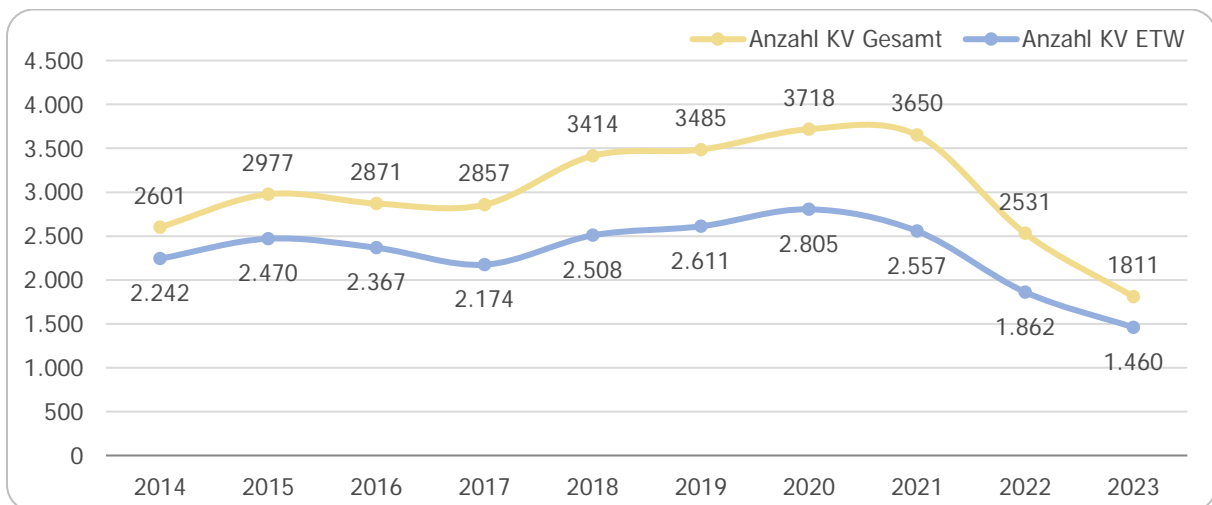


6. Wohnungs- und Teileigentumsmarkt

Die untenstehende Grafik stellt die Entwicklung der jährlich registrierten Kauffälle im Wohnungs- und Teileigentumsmarkt dar.

Im überwiegenden Teil der eingehenden Kaufverträge gibt es keine oder nur unzureichende Angaben über wertrelevante Objektdaten. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses versucht daher fehlende Angaben (z. B. Wohnungsgröße, Baujahr) durch Fragebögen zu ermitteln, die an die Käufer versandt werden. Der Rücklauf der Fragebögen ist in den einzelnen Regionen unterschiedlich und lag für die registrierten Eigentumswohnungen im Jahr 2023 bei rund 50%.

Anzahl Kaufverträge ✓ 10-Jahres-Entwicklung



Der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt ist durch die zu Wohnzwecken genutzten Immobilien geprägt. Den größten Teil dieses Teilmarktsegments bilden Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Wohnungseigentum wird je nach Baujahr in drei Kategorien unterteilt, wobei die Zuordnung zu Neubau oder Wiederverkauf nur mit vorhandenen Angaben zum Baujahr möglich ist:

- **Umwandlungsobjekte** (z.B. Verkäufe ehemaliger Mietwohnungen)
- **Neubauobjekte** (die letzten drei Baujahre ausgehend vom Verkaufsjahr zuzüglich Folgejahr, also z.B. Erstverkäufe von Neubauwohnungen in 2023, Baujahr 2021 bis 2024)
- **Wiederverkaufsobjekte** (Baujahr ab 2 Jahren vor Vertragsjahr)



6.1. Geldumsätze

Main-Kinzig-Kreis

Gemeinde	Kaufverträge		Geldumsatz [1.000 €]	
	Gesamt	davon ETW	Gesamt	davon ETW
Bad Orb	40	33	6.661	5.443
Bad Soden-Salmünster	22	17	3.026	1.966
Brachtal	2	2	-	-
Bruchköbel	68	46	24.188	14.372
Erlensee	44	36	8.660	6.056
Freigericht	24	16	4.853	3.353
Gelnhausen	50	28	9.777	5.640
Großkrotzenburg	22	16	4.116	3.276
Gründau	26	15	6.492	3.863
Hammersbach	5	1	1.415	-
Hanau	324	237	71.359	56.366
Hasselroth	13	5	2.926	1.583
Jossgrund	4	3	537	367
Langenselbold	45	32	9.051	6.362
Linsengericht	11	8	2.513	1.788
Maintal	162	137	32.451	26.901
Neuberg	18	10	2.641	2.367
Nidderau	32	23	6.690	5.076
Niederdorfelden	55	23	11.399	9.727
Rodenbach	42	36	7.678	6.700
Ronneburg	5	2	639	-
Schlüchtern	25	19	4.380	3.163
Schöneck	14	8	2.624	1.493
Steinau an der Straße	4	3	745	415
Wächtersbach	7	5	1.082	678
Gesamt	1064	761	226.237	167.611

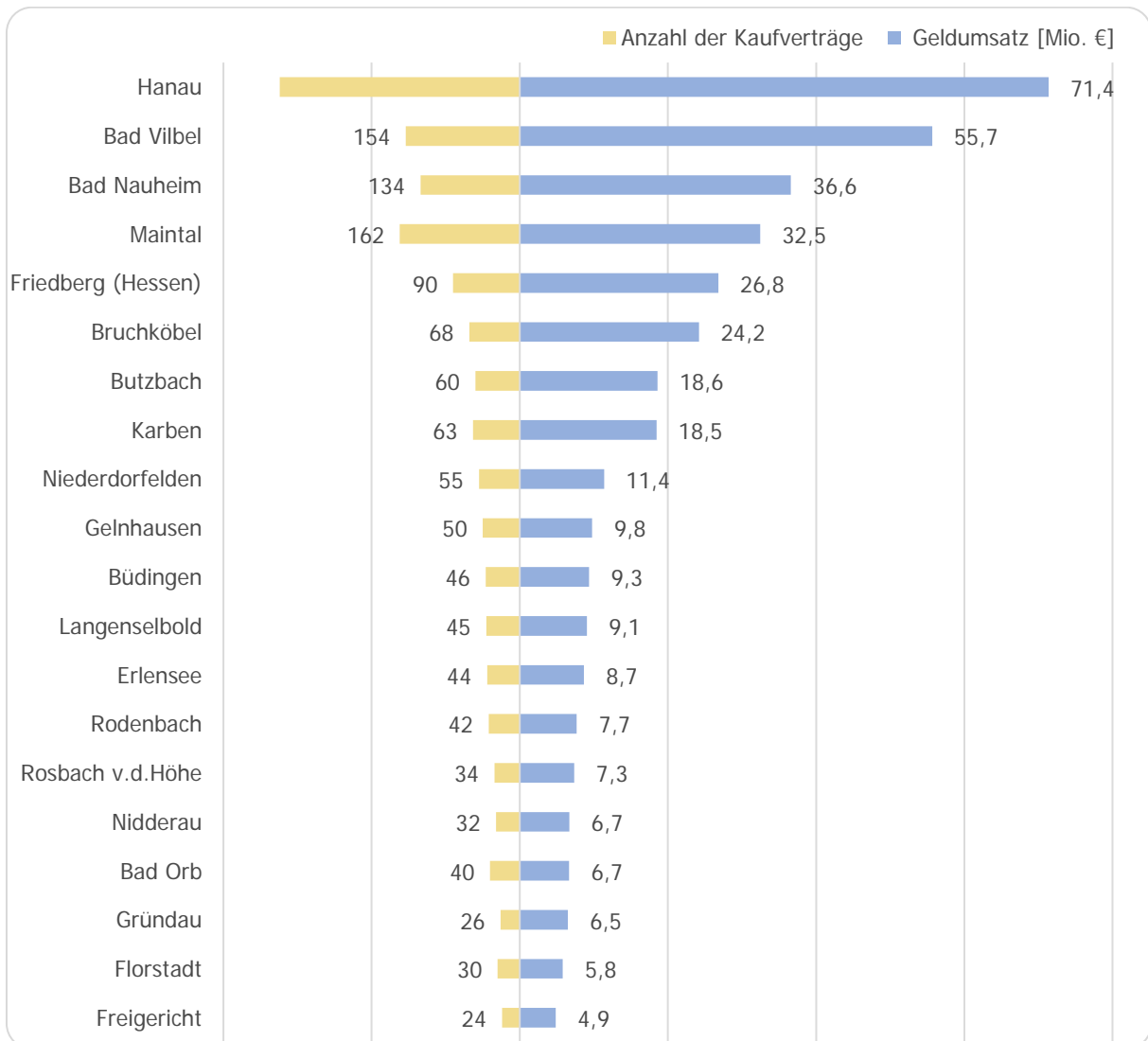
Tabelle 17: Geldumsätze auf dem Eigentumsmarkt MKK

Wetteraukreis

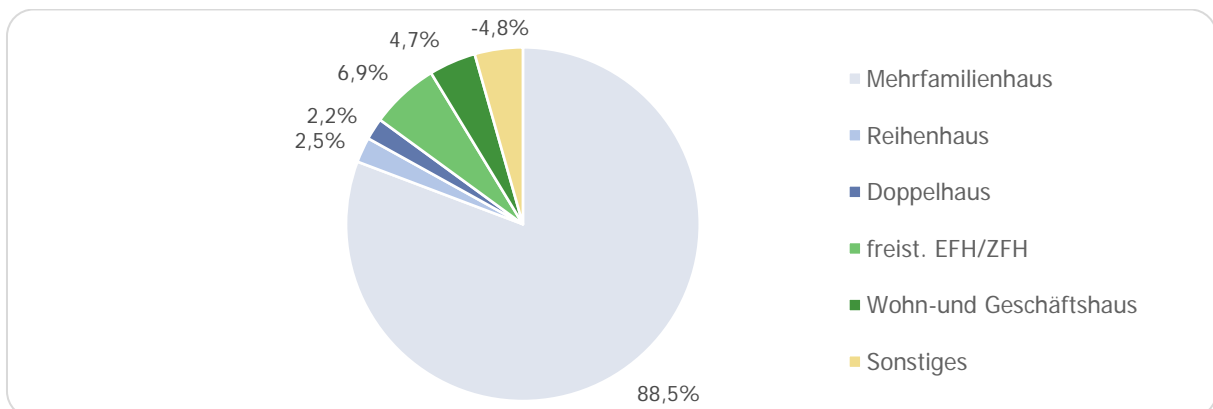
Gemeinde	Kaufverträge		Geldumsatz [1.000 €]	
	Gesamt	davon ETW	Gesamt	davon ETW
Altenstadt	19	9	4.369	1.491
Bad Nauheim	134	89	36.590	27.507
Bad Vilbel	154	109	55.662	43.470
Büdingen	46	36	9.345	7.500
Butzbach	60	43	18.597	13.215
Echzell	1	1	-	-
Florstadt	30	15	5.809	2.821
Friedberg	90	64	26.802	21.293
Gedern	5	2	635	-
Glauburg	2	2	-	-
Hirzenhain	9	7	1.677	1.209
Karben	63	36	18.461	11.337
Kefenrod	6	6	622	622
Limeshain	7	3	1.695	381
Münzenberg	9	2	1.625	-
Nidda	20	11	3.911	3.066
Niddatal	12	7	2.780	1.680
Ober-Mörlen	10	5	2.568	1.206
Ortenberg	7	3	1.701	485
Ranstadt	5	2	949	-
Reichelsheim	8	4	1.754	379
Rosbach v.d.Höhe	34	26	7.328	5.443
Wölfersheim	11	7	1.983	1.104
Altenstadt	19	9	4.369	1.491
Gesamt	637	426	177.696	128.223

Tabelle 18: Geldumsätze auf dem Eigentumsmarkt WAK

Σ Geldumsätze, Top 20



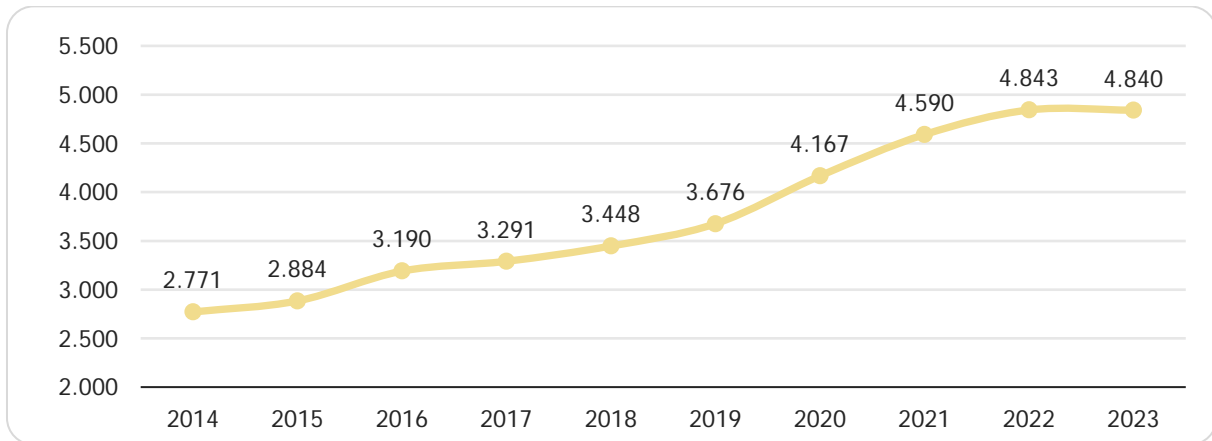
6.2. Verteilung der Gebäudetypen



6.3. Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen (Neubau)

Nachstehend sind die durchschnittlich gezahlten Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen in neu gebauten Mehrfamilienhäusern dargestellt

€/m² (Ø) Wfl. 45 m² <> 120 m² ✓ 10-Jahres-Entwicklung



6.3.1 Durchschnittswerte für ETW innerhalb BRW-Spannen

In den nachstehenden Grafiken wird die Preisentwicklung und das unterschiedliche Preisniveau von Eigentumswohnungen im Neubau innerhalb BRW-Spannen verdeutlicht.

Wfl. 45 m² <> 120 m² KV der letzten 3 Jahren

BRW-Spanne [€/m ²]	Ø BRW	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Kaufpreis [€/m ²]	Ø Kaufpreis [€]	Anzahl KV
50<>100	84	81,59	3.376	274.600	37
100<>150	118	76,85	3.339	253.124	67
150<>200	176	81,10	4.274	337.405	65
200<>250	224	80,81	4.366	345.199	65
250<>300	266	86,22	4.216	358.892	49
300<>350	335	76,26	4.565	348.100	68
350<>400	381	88,50	4.496	397.551	91
400<>550	435	89,70	4.935	440.504	93
550<>750	654	81,21	4.795	390.612	185
750<>1200	1.113	85,01	6.156	527.536	163

Tabelle 19: Ø ETW in BRW-Spannen (Neubau)

6.3.2 Entwicklung der Durchschnittswerte für ETW (innerhalb BRW-Spannen)

BRW < 300 €/m² >3 KV ✓ 10-Jahres-Entwicklung

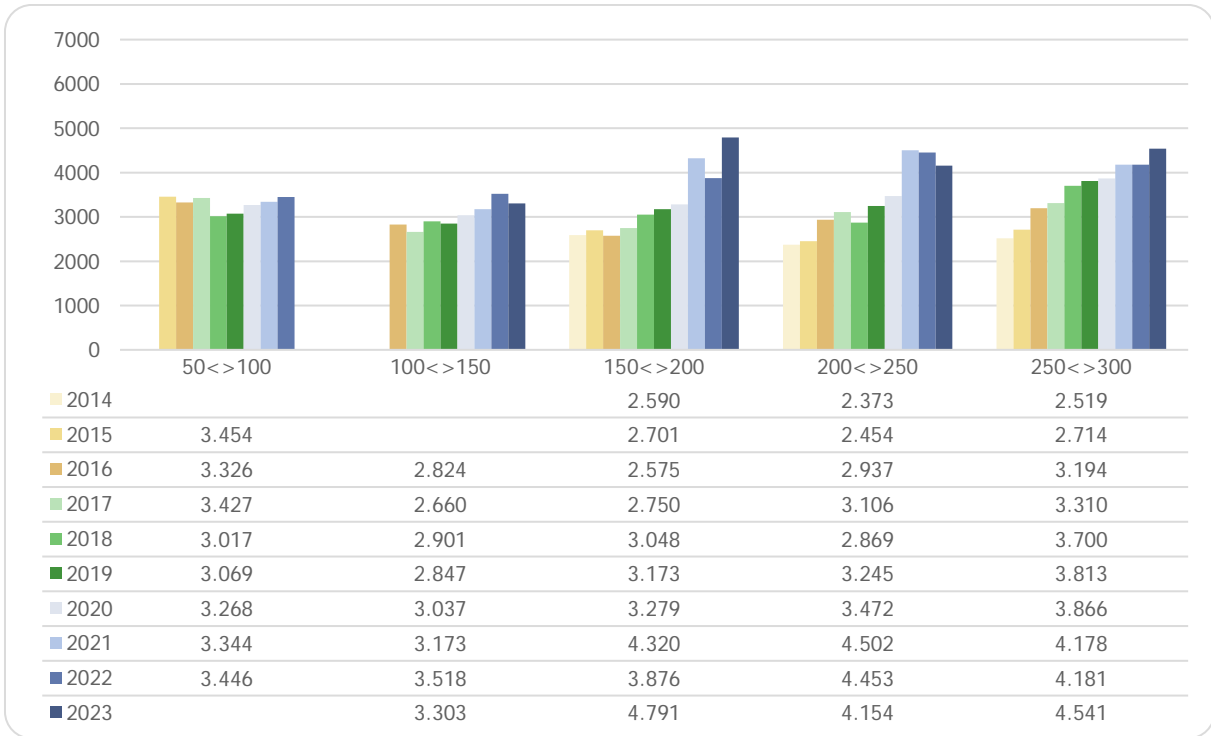


Abbildung 10: Entwicklung Ø ETW in BRW-Spannen (Neubau)

BRW > 300 €/m² >3 KV

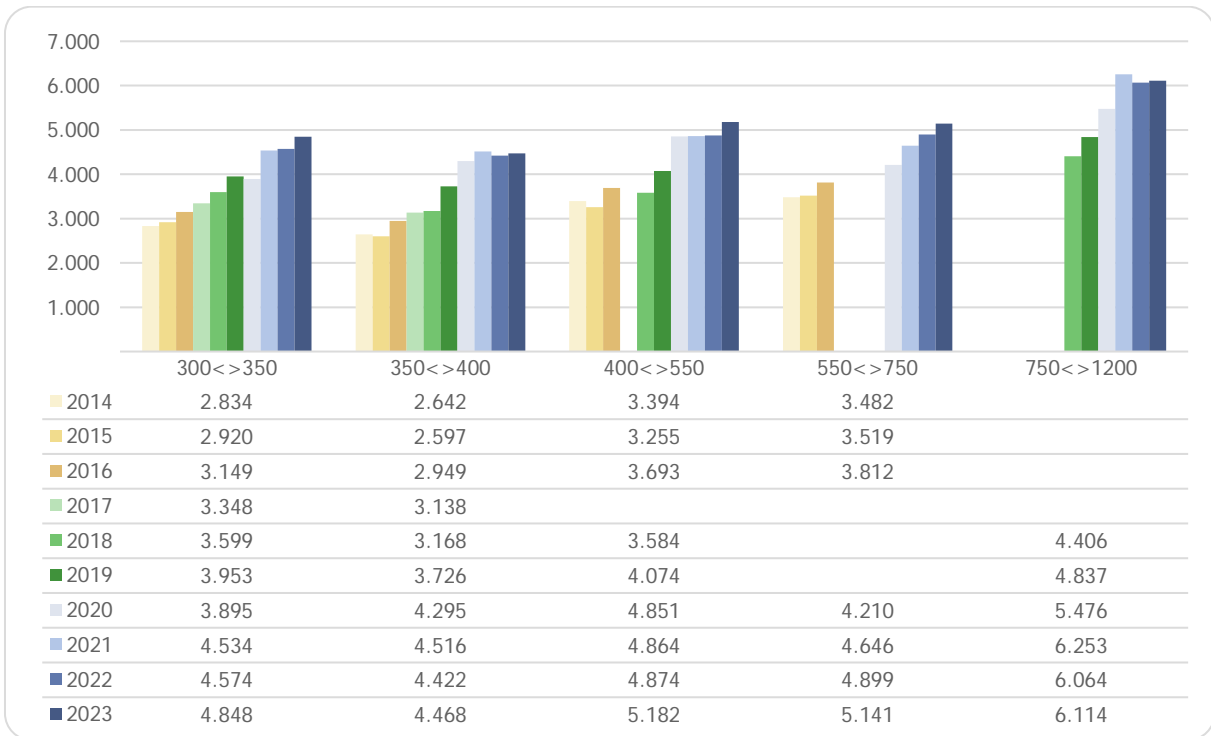
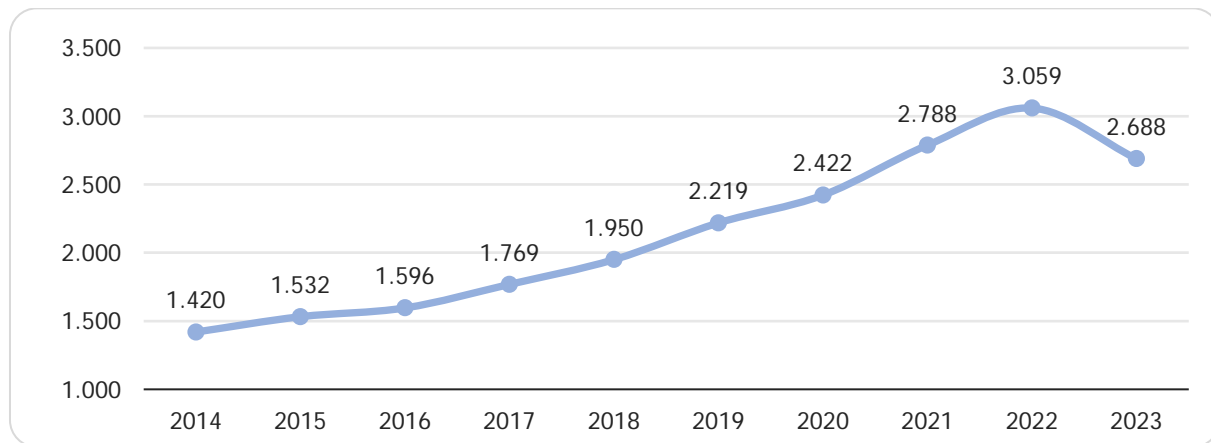


Abbildung 11: Entwicklung Ø ETW in BRW-Spannen (Neubau) - Fortsetzung

6.4. Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)

Nachstehend sind die durchschnittlich gezahlten Wohnflächenpreise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern dargestellt.

€/m² (Ø) Baujahr >1950 Wfl. 45 m² <> 120 m² ✓ 10-Jahres-Entwicklung



6.4.1 Durchschnittswerte für ETW innerhalb BRW-Spannen

In den nachstehenden Grafiken wird die Preisentwicklung und das unterschiedliche Preisniveau von Eigentumswohnungen im Wiederverkauf innerhalb BRW-Spannen verdeutlicht.

Baujahr >1950 Wfl. 45 m² <> 120 m² KV der letzten 3 Jahren

BRW-Spanne [€/m ²]	Ø BRW	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Kaufpreis [€/m ²]	Ø Kaufpreis [€]	Anzahl KV
50<>100	73	1989	78,20	1.795	141.579	53
100<>150	125	1990	74,39	2.114	159.201	89
150<>200	173	1989	75,81	2.457	184.882	132
200<>250	219	1986	75,94	2.614	199.252	123
250<>300	276	1984	74,87	2.757	206.734	141
300<>350	315	1979	74,00	2.799	208.483	233
350<>400	372	1978	74,29	2.818	208.861	247
400<>550	443	1983	75,11	3.076	232.579	353
550<>750	627	1985	73,14	3.794	282.134	67
750<>1200	939	1993	81,22	4.563	383.049	71

Tabelle 20: Ø ETW in BRW-Spannen (Wiederverkauf)

6.4.2 Entwicklung der Durchschnittswerte für ETW (innerhalb BRW-Spannen)

BRW < 300 €/m² Baujahr >1950 >3 KV ✓ 10-Jahres-Entwicklung

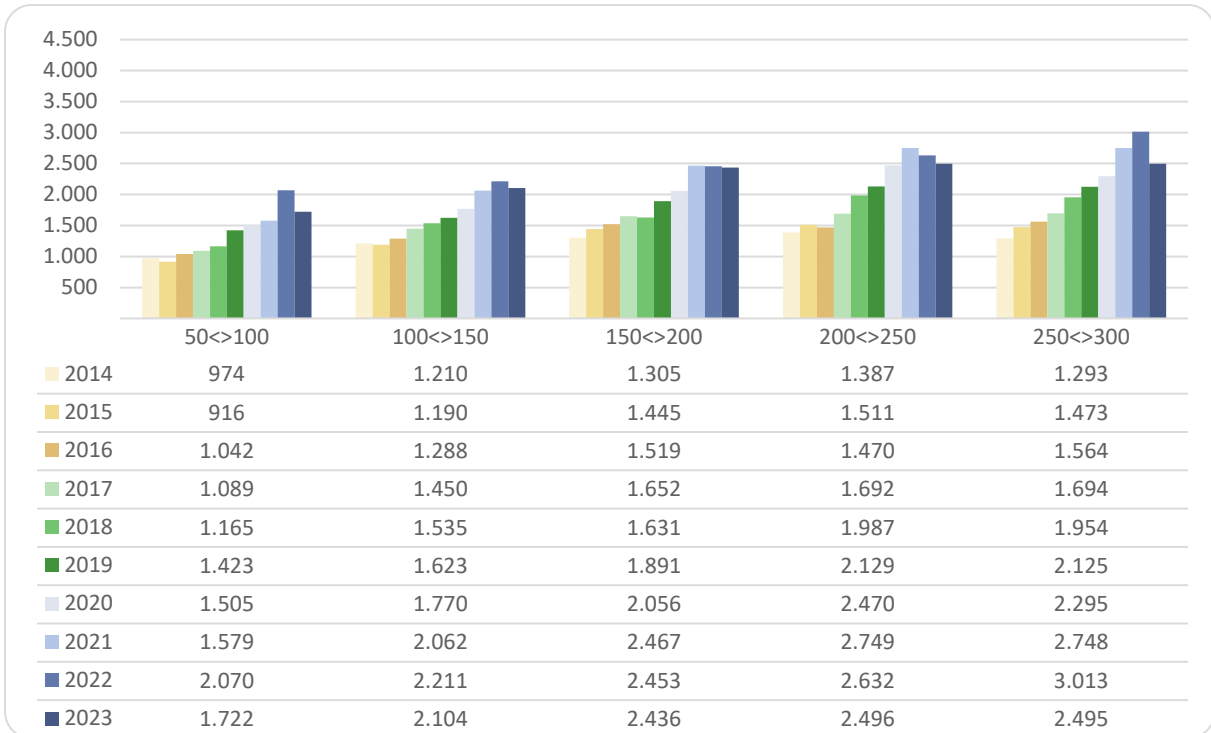


Abbildung 12: Entwicklung Ø ETW in BRW-Spannen (Wiederverkauf)

BRW > 300 €/m² Baujahr >1950 >3 KV

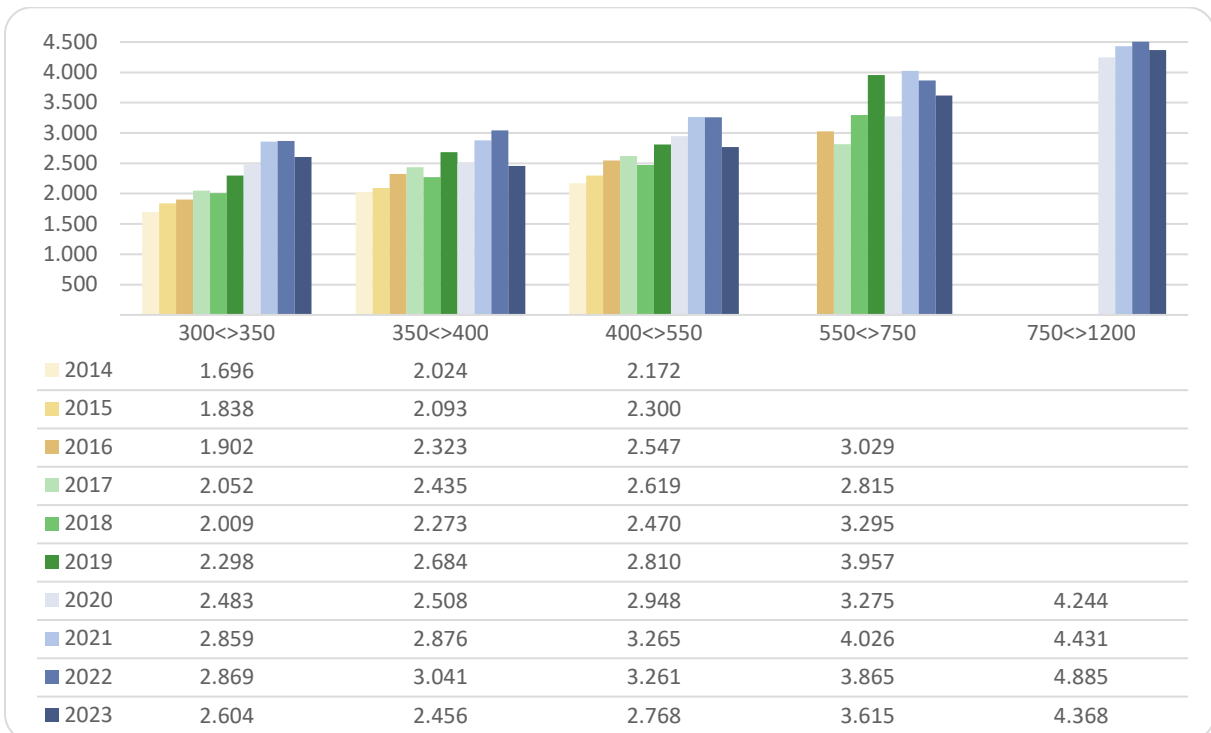


Abbildung 13: Entwicklung Ø ETW in BRW-Spannen (Wiederverkauf) – Fortsetzung

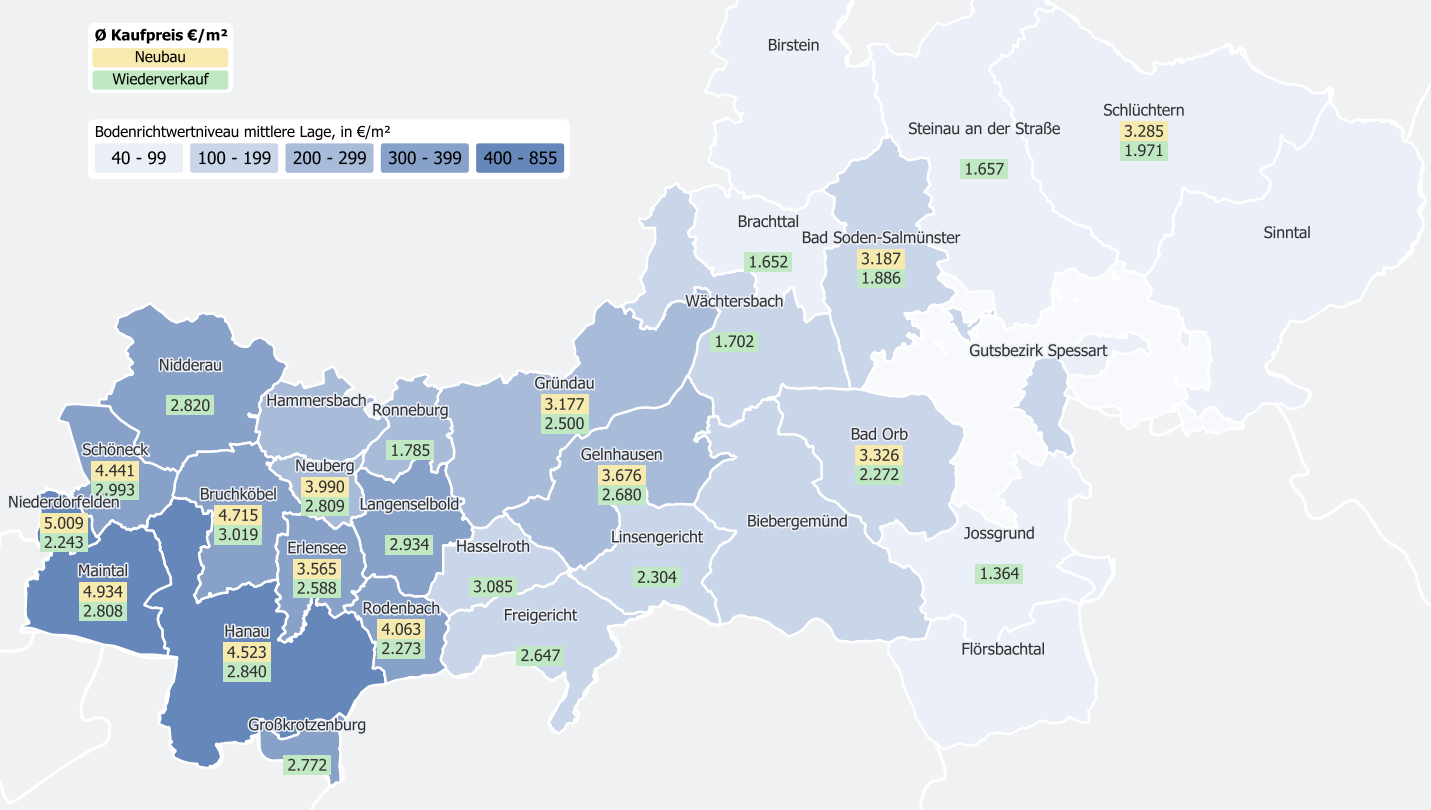
6.5. Kommunale Durchschnittswerte im Main-Kinzig-Kreis

Ø Kaufpreis €/m²

Neubau
Wiederverkauf

Bodenrichtwertniveau mittlere Lage, in €/m²

40 - 99 100 - 199 200 - 299 300 - 399 400 - 855



Neubau KV der letzten 3 Jahren >3 KV

Stadt/Gemeinde	Ø BRW €/m ²	Ø Wohnfläche m ²	Ø Kaufpreis €/m ²	Anzahl KV
Bad Orb	158	83	3.326	16
Bad Soden-Salm.	128	95	3.187	4
Bruchköbel	417	96	4.715	19
Erlensee	285	97	3.565	11
Gelnhausen	148	86	3.676	24
Gründau	201	95	3.177	7
Hanau	531	81	4.523	224
Maintal	444	89	4.934	22
Neuberg	211	72	3.990	9
Niederdorfelden	680	87	5.009	28
Rodenbach	275	88	4.063	11
Schlüchtern	115	71	3.285	41
Schöneck	342	74	4.441	67

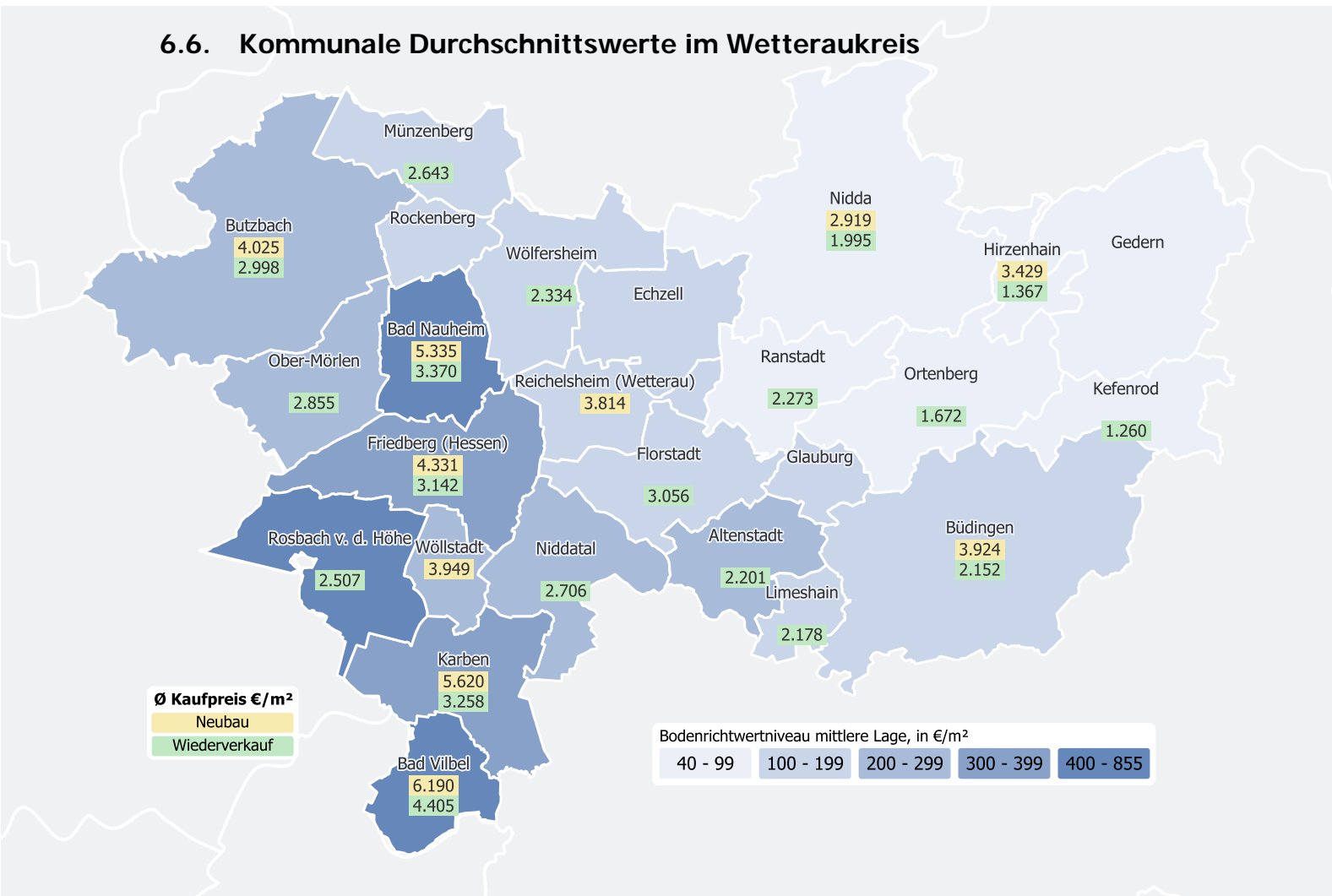
Tabelle 21: Kom. Ø ETW im MKK (Neubau)

Wiederverkauf Baujahr >1950 KV der letzten 3 Jahren >3 KV

Stadt/Gemeinde	Ø BRW €/m ²	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche m ²	Ø Kaufpreis €/m ²	Anzahl KV
Bad Orb	183	1986	70	2.272	40
Bad Soden-Salm.	142	1985	71	1.886	23
Brachtal	80	1977	81	1.652	4
Bruchköbel	307	1980	81	3.019	69
Erlensee	250	1979	77	2.588	50
Freigericht	176	1990	80	2.647	18
Gelnhausen	223	1991	79	2.680	40
Großkrotzenburg	258	1980	75	2.772	32
Gründau	189	1994	89	2.500	10
Hanau	378	1979	72	2.840	377
Hasselroth	176	2002	75	3.085	4
Jossgrund	60	1977	77	1.364	4
Langenselbold	273	1991	79	2.934	32
Linsengericht	167	1986	82	2.304	7
Maintal	410	1974	72	2.808	185
Neuberg	205	1992	74	2.809	11
Nidderau	319	1994	76	2.820	45
Niederdorfelden	490	1978	59	2.243	4
Rodenbach	323	1977	76	2.273	51
Ronneburg	140	1992	87	1.785	4
Schlüchtern	104	1996	63	1.971	25

Tabelle 22: Kom. Ø ETW im MKK (Wiederverkauf)

6.6. Kommunale Durchschnittswerte im Wetteraukreis



Neubau KV der letzten 3 Jahren >3 KV

Stadt/Gemeinde	Ø BRW €/m²	Ø Wohnfläche m²	Ø Kaufpreis €/m²	Anzahl KV
Bad Nauheim	474	80	5.335	111
Bad Vilbel	1119	84	6.190	166
Büdingen	226	97	3.924	17
Butzbach	167	77	4.025	55
Friedberg	362	99	4.331	52
Hirzenhain	46	76	3.429	11
Karben	354	81	5.620	21
Nidda	63	93	2.919	33
Reichelsheim	180	91	3.814	12
Wöllstadt	210	96	3.949	6

Tabelle 23: Kom. Ø ETW im WAK (Neubau)

Wiederverkauf Baujahr >1950 KV der letzten 3 Jahren >3 KV

Stadt/Gemeinde	Ø BRW €/m ²	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche m ²	Ø Kaufpreis €/m ²	Anzahl KV
Altenstadt	187	1987	75	2.201	28
Bad Nauheim	469	1983	72	3.370	86
Bad Vilbel	798	1991	77	4.405	121
Büdingen	153	1987	81	2.152	30
Butzbach	230	1989	75	2.998	34
Florstadt	176	1997	69	3.056	10
Friedberg	391	1986	75	3.142	58
Hirzenhain	48	1982	73	1.367	9
Karben	364	1986	80	3.258	47
Kefenrod	40	1991	73	1.260	6
Limeshain	162	1988	76	2.178	6
Münzenberg	77	1995	78	2.643	5
Nidda	101	1993	75	1.995	10
Niddatal	225	1993	74	2.706	15
Ober-Mörlen	213	1994	76	2.855	10
Ortenberg	75	1992	96	1.672	10
Ranstadt	71	1999	80	2.273	4
Rosbach v.d.Höhe	396	1983	89	2.507	32

Tabelle 24: Kom. Ø ETW im WAK (Wiederverkauf)

7. Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes. Sie werden nach §196 BauGB auf Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt.

Konkretisiert wird diese gesetzliche Vorgabe in § 17 der Hessischen Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV). Danach ermittelt der Gutachterausschuss zum Ende jedes ungeraden Kalenderjahres die Bodenrichtwerte. Sollte es die Marktsituation erfordern, können auch zwischenzeitlich neue Richtwerte festgelegt bzw. bestehende angepasst werden.

7.1. Bodenrichtwerte

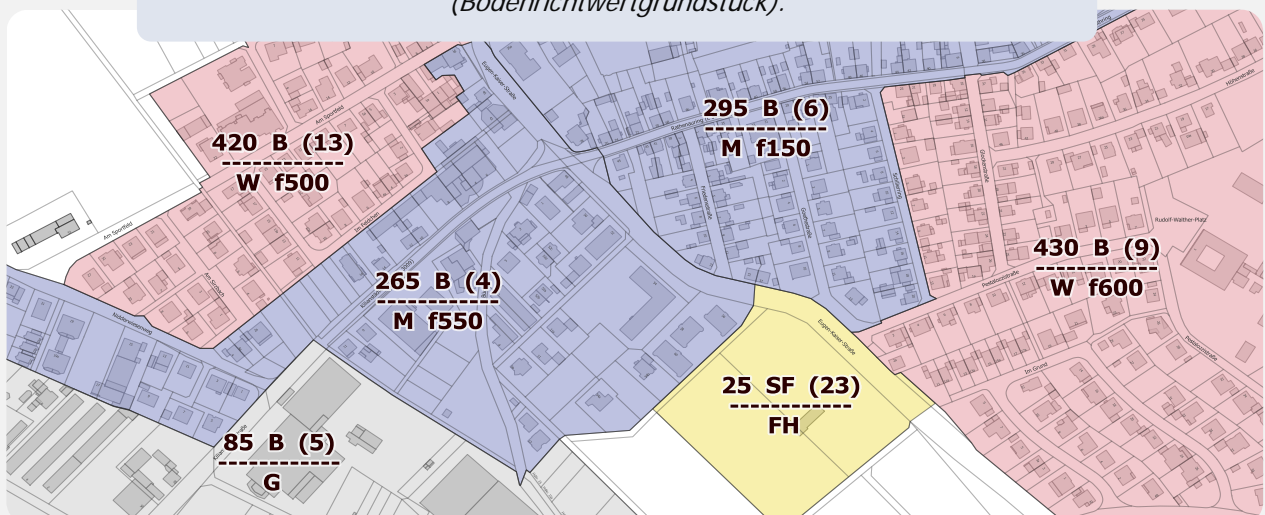
Bodenrichtwerte werden im Wesentlichen für baureifes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet.

In den bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Richtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

” *Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).*



7.2. Bodenrichtwerte im Internet

7.2.1 Bodenrichtwertinformationssystem Deutschland

BORIS-D ist ein Gemeinschaftsprojekt mehrerer Bundesländer. Projektziel ist es, Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse länderübergreifend einheitlich, webbasiert und leicht zugänglich für die breite Öffentlichkeit bereitzustellen. Die Anwendung wird zusätzlich zu den amtlichen Auskunftsportalen der Bundesländer betrieben und liefert eine allgemeine Information über den Grundstücksmarkt.

Link BORIS-D:

www.bodenrichtwerte-boris.de

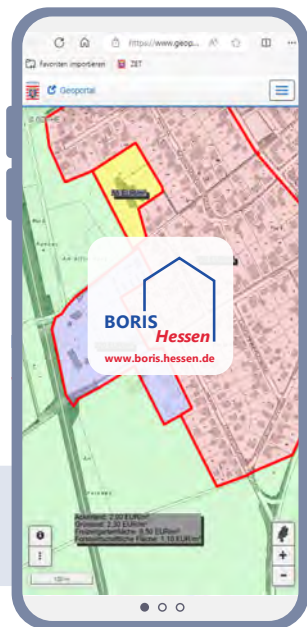


7.2.2 BORIS Hessen

BORIS Hessen ist ein Bodenrichtwertinformationssystem, das eine gebührenfreie Online-Recherche für Bodenrichtwerte aller hessischen Landesteile ermöglicht. Das Informationssystem nutzt als Plattform den "Kartenviewer" und stellt mit Hilfe der vorkonfigurierten Rolle "Bodenrichtwerte Hessen" alle für die Bodenrichtwerte zur Verfügung gestellten Informationen zusammen. Mit Hilfe von BORIS Hessen können Sie ermitteln, in welcher Bodenrichtwertzone eine Adresse (Straße, Hausnummer, Ort) liegt.

Link BORIS-Hessen:

www.hvbg.hessen.de/immobilienwerte/boris-hessen



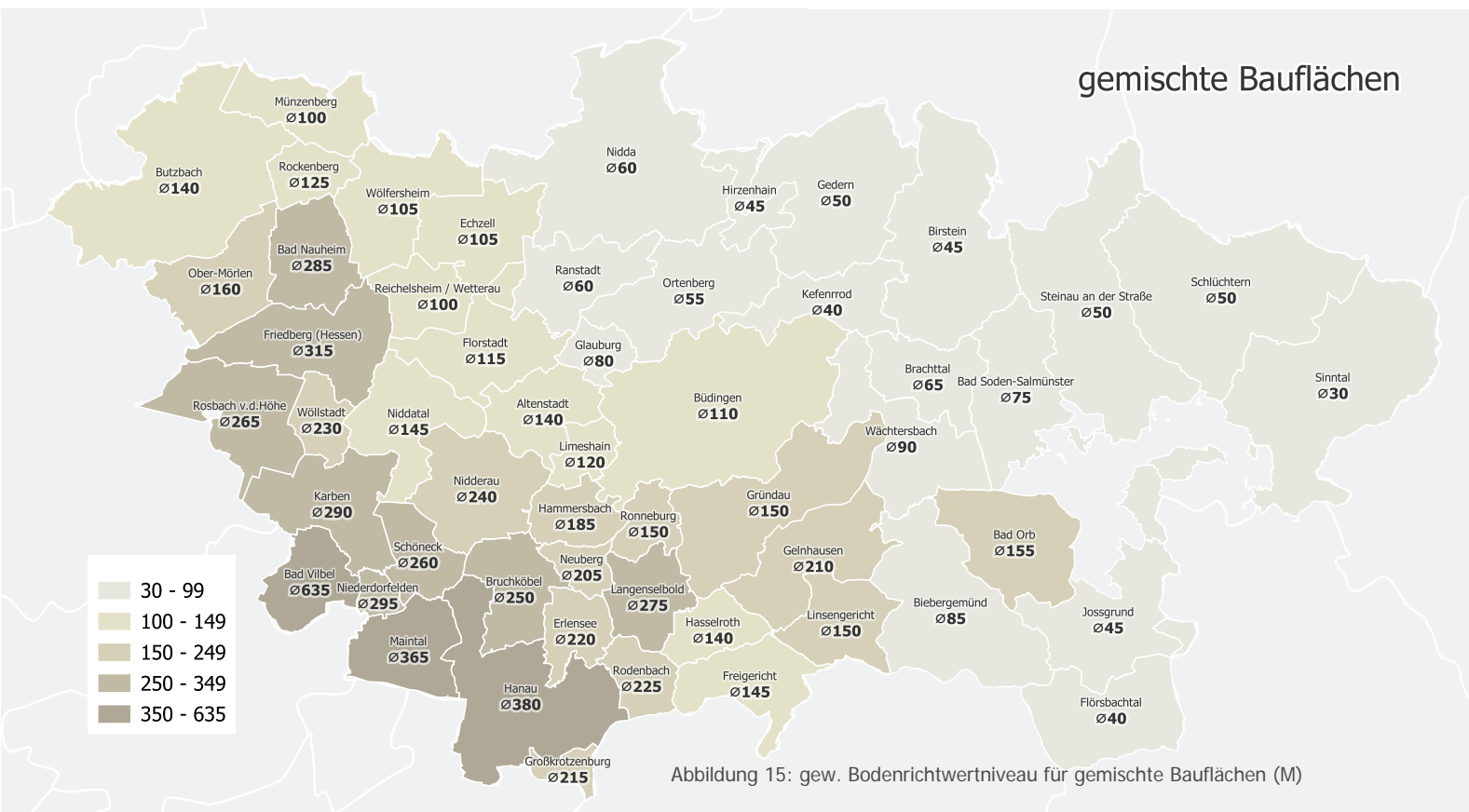
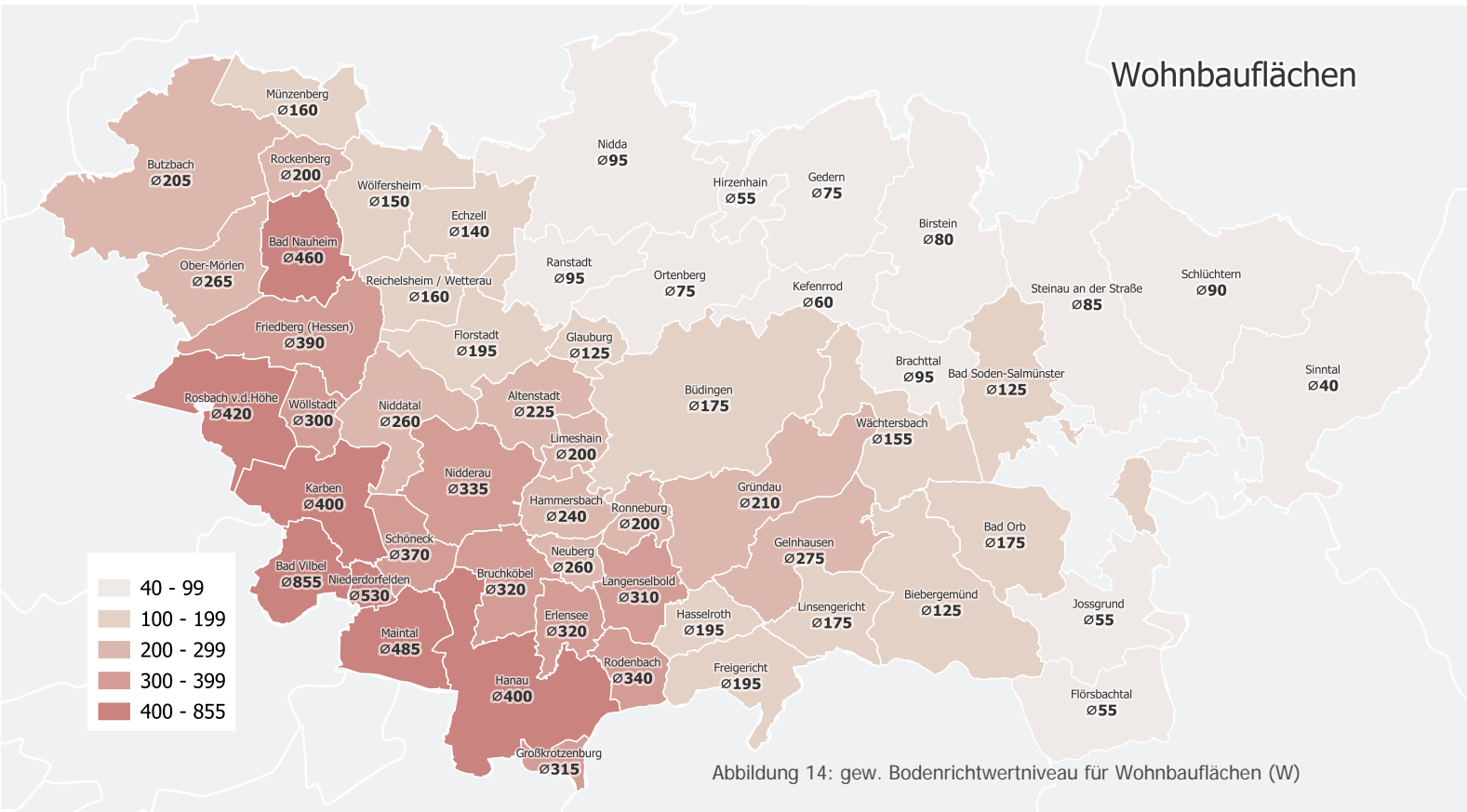
7.3. Generalisierte Bodenwerte

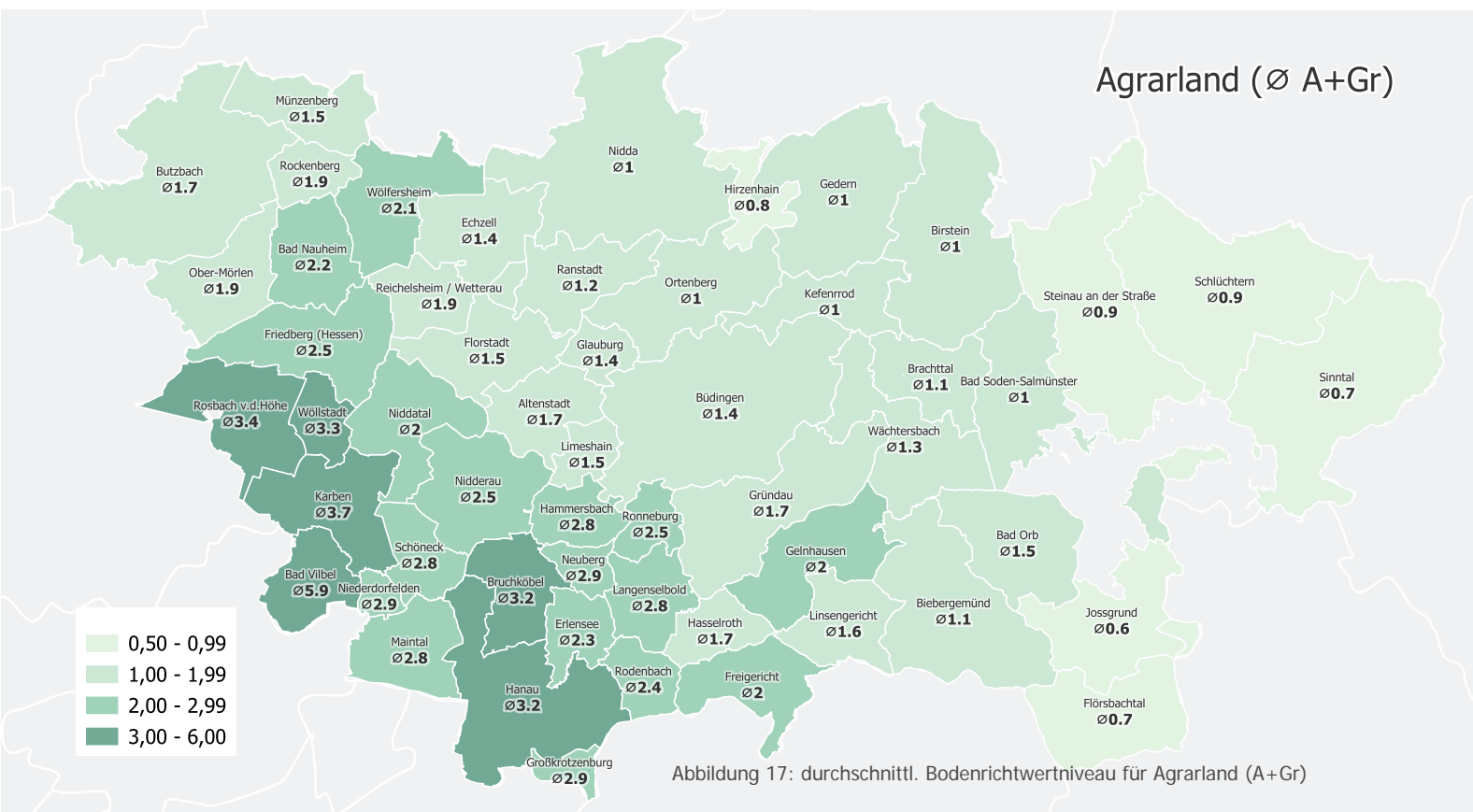
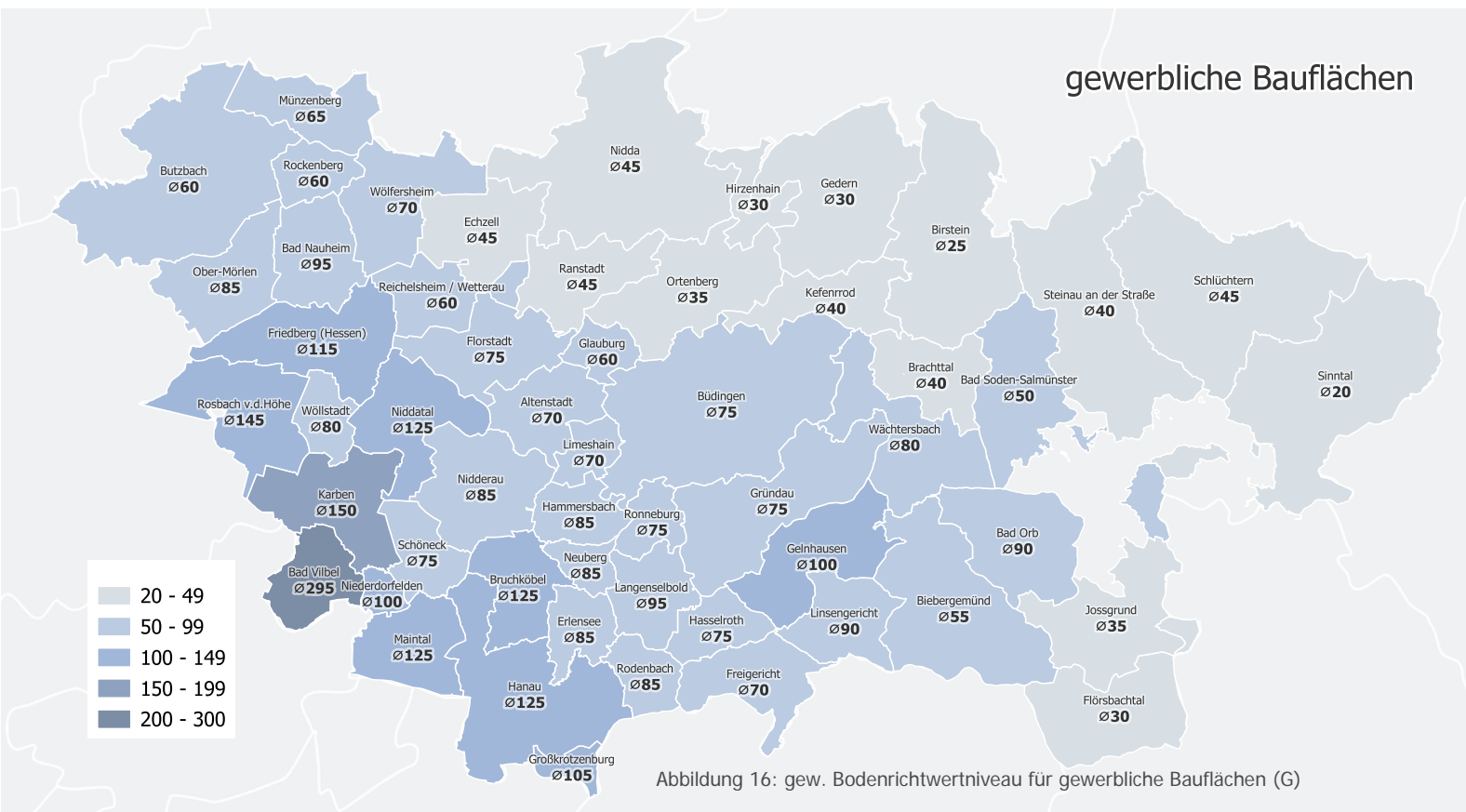
Die ZGGH ermittelt auf Grundlage der Bodenrichtwerte landesweit einheitlich generalisierte Bodenwerte, die das Bodenwertniveau je Kommune darstellen. Sie werden in der Regel im Zweijahresturnus zum 01.01. eines jeden geraden Kalenderjahres fortgeschrieben und sind mit den Bodenrichtwerten qualitativ nicht vergleichbar, sodass der Unterschied zu den Bodenrichtwerten dabei klar erkennbar sein sollte.

Ziel der generalisierten Bodenwerte ist es, dem Nutzenden einen groben Überblick über die Bodenpreise im hessenweiten Vergleich zu ermöglichen. Zudem können sie für statistische Zwecke genutzt werden. Sie werden nach Bodenqualitäten als erschließungsbeitragsfreie Quadratmeterpreise unterteilt nach "Wohnbauflächen", "Gemischte Bauflächen" sowie "Gewerblichen Bauflächen". Daneben gibt es generalisierte Bodenwerte für "Flächen der Landwirtschaft". Die generalisierten Bodenwerte der hessischen Landkreise und kreisfreien Städte können im Internet eingesehen werden.

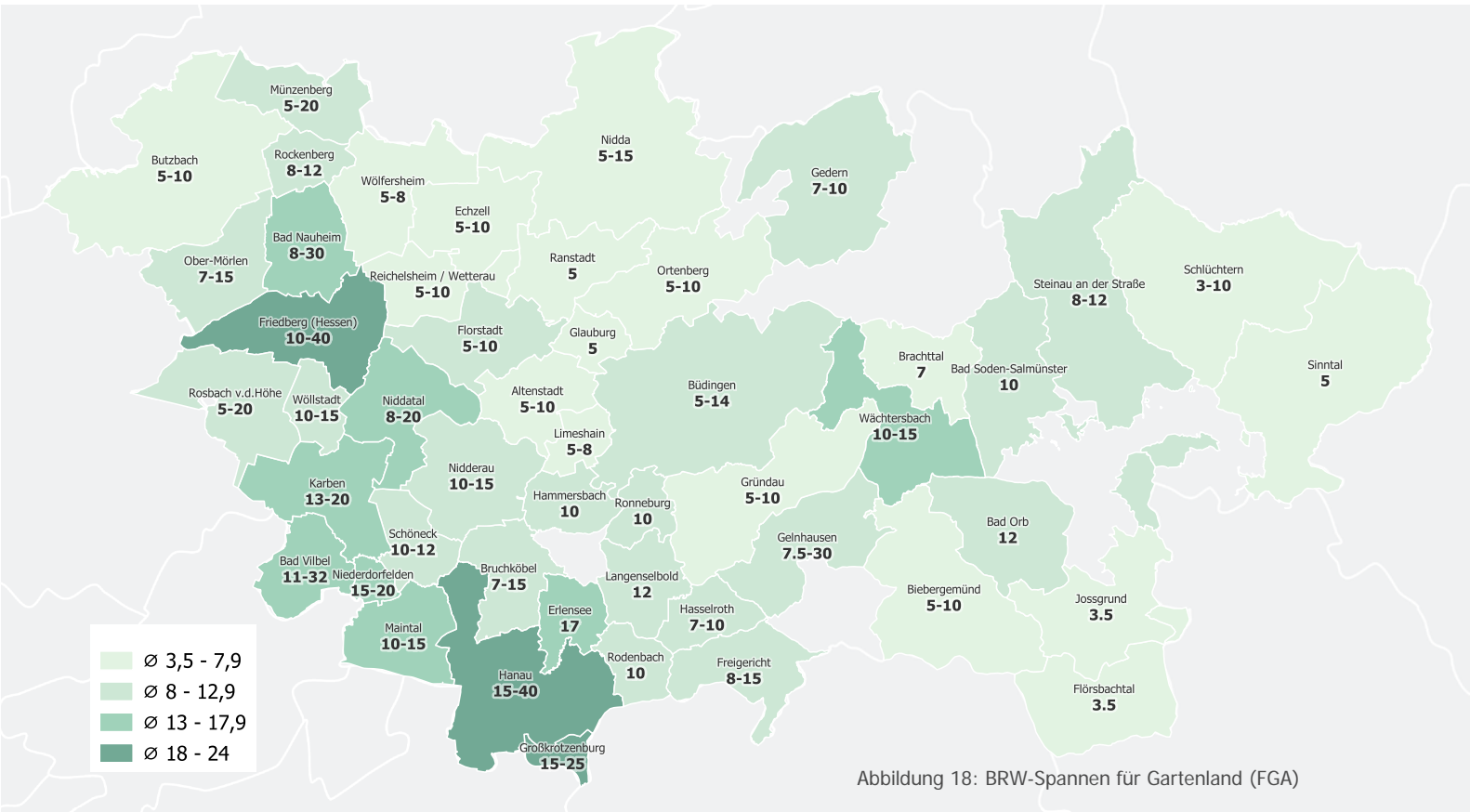
Link: <https://hvbg.hessen.de/immobilienwertermittlung/generalisierte-bodenwerte>

7.4. Übersichtskarten – Gewichtetes Bodenrichtwertniveau





7.5. Kommunale Bodenrichtwertspannen für Gartenland

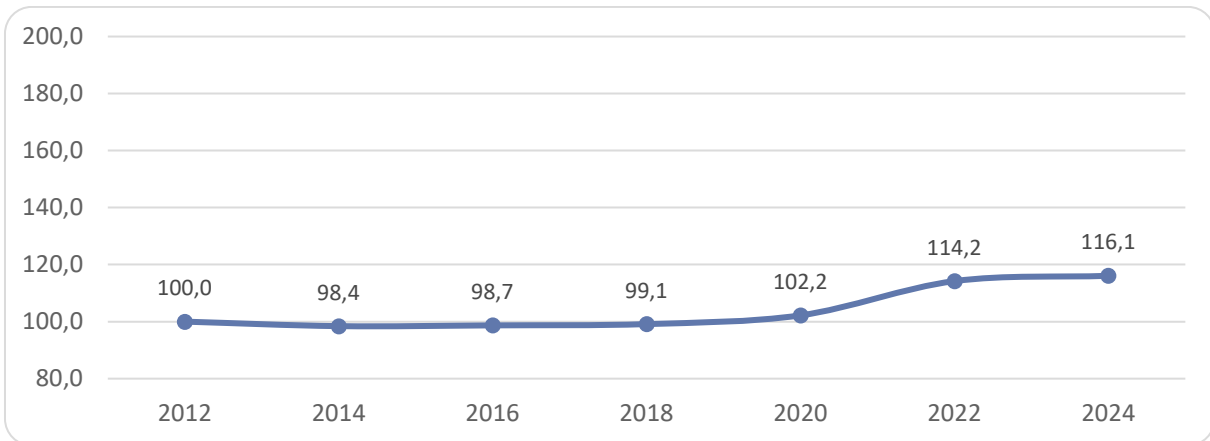


7.6. Bodenpreisindexreihen

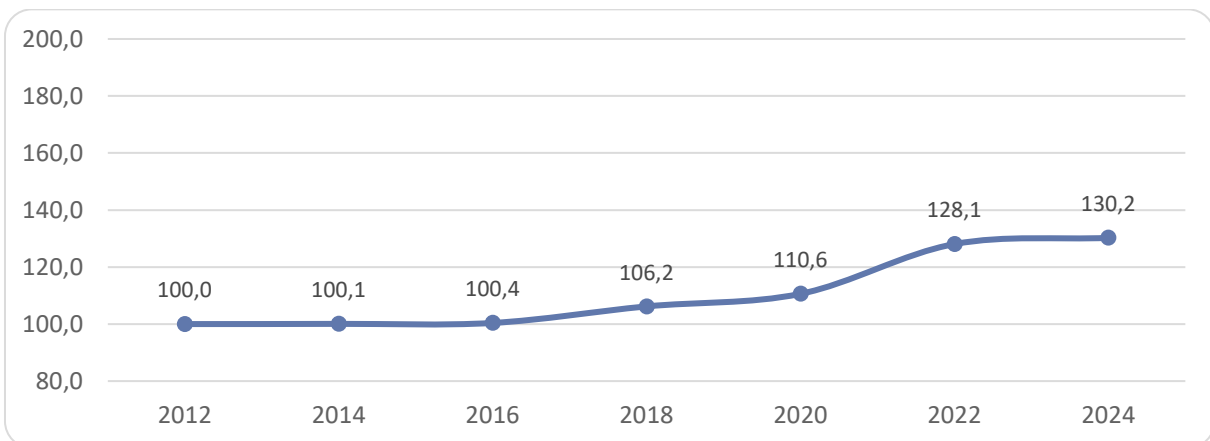
Bodenpreissindexreihen zeigen die zeitliche Preisentwicklung der Bodenpreise auf. Der Stichtag für das Basisjahr (Index=100) ist der 01.01.2012.

7.6.1 Wohnbauflächen innerhalb von Bodenrichtwertbereichen

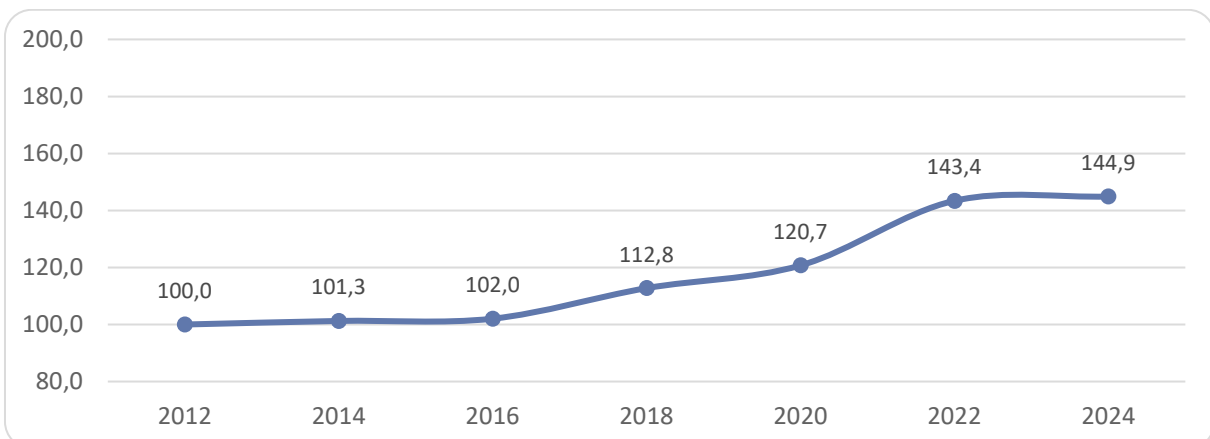
Bodenrichtwertbereich < 100 €/m²



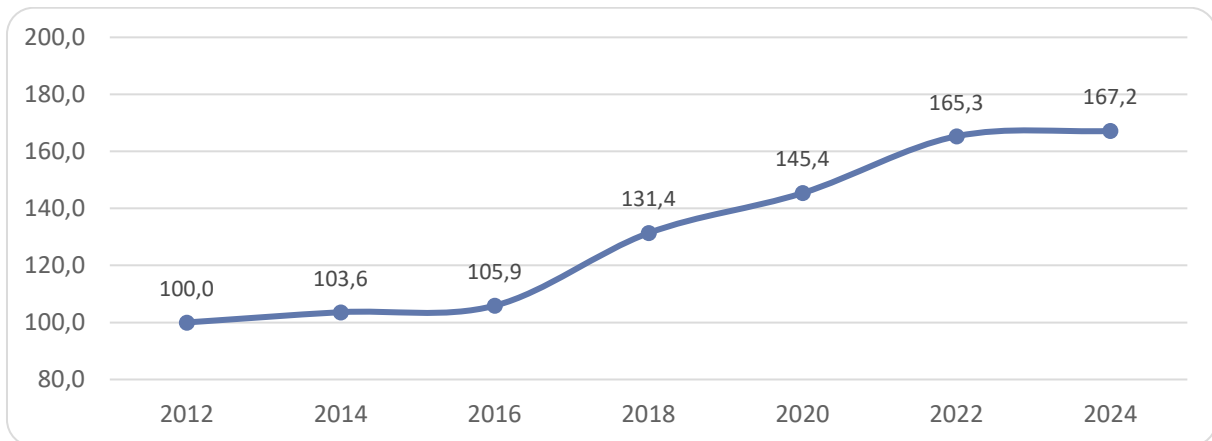
Bodenrichtwertbereich 100 <> 199 €/m²



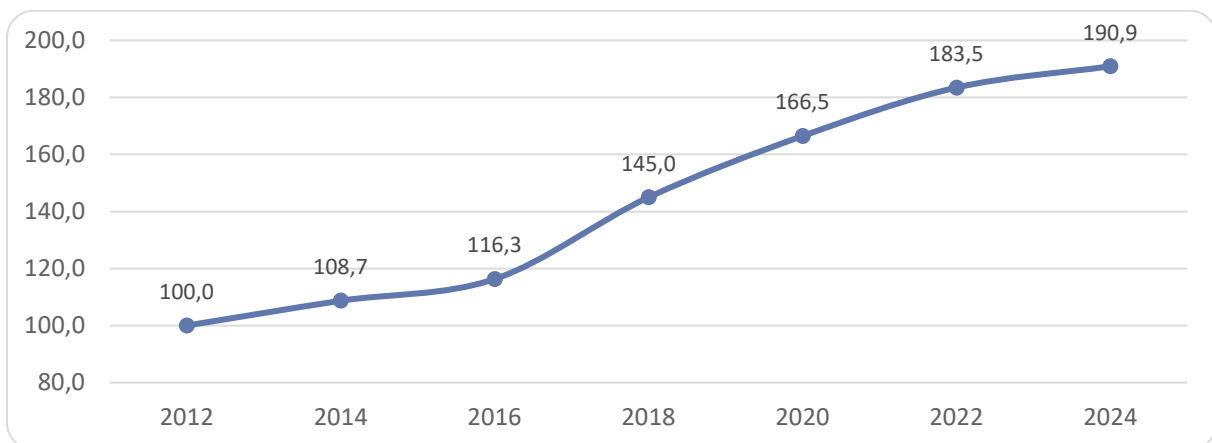
Bodenrichtwertbereich 200 <> 299 €/m²



Bodenrichtwertbereich 300 <> 399 €/m²



Bodenrichtwertbereich 400 <> 550 €/m²

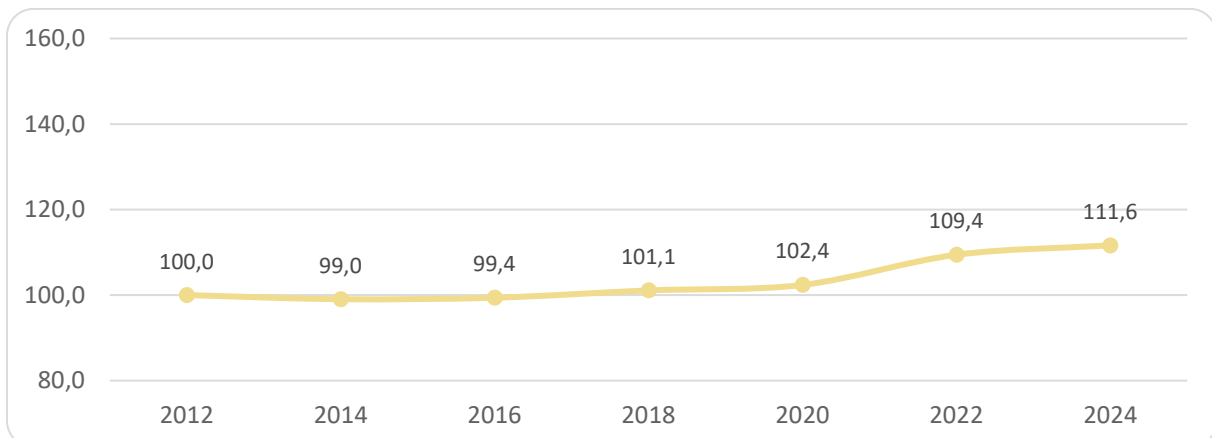


Für den Bodenrichtwertbereich > 550 €/m² gibt es keine historischen Daten

7.6.2 Gewerbeflächen

Bodenrichtwertbereich < 300 €/m²

Bei Gewerbeflächen spielt die Bodenrichtwertspanne nur eine untergeordnete Rolle. Die Tendenz ist in allen Bodenrichtwertbereichen weitestgehend einheitlich.



7.6.3 Preisentwicklung in den Kommunen

In den folgenden zwei Tabellen werden die Bodenpreisindizes jeweils gemeindeweise in den verschiedenen Landkreisen dargestellt. Für die Auswertungen wurden die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen zu Grunde gelegt.

Die Übersicht der beiden Landkreise lässt erkennen, dass die Bodenrichtwerte 2024 im Vergleich zu 2022 entweder stagniert oder nur leicht angestiegen sind.

Main-Kinzig-Kreis

Wohnbauflächen

Gemeinde	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2024	Veränderung 2022 zu 2024	Mittelwert BRW 2024
Bad Orb	100,0	99,2	97,5	97,7	104,7	119,4	119,4	0% →	180
Bad Soden-Salm.	100,0	98,8	100,7	104,3	109,5	116,1	116,2	0% →	100
Biebergemünd	100,0	95,8	95,4	95,4	99,8	104,0	104,0	0% →	120
Birstein	100,0	96,0	97,7	97,7	100,3	126,2	134,8	7% ↗	80
Brachtal	100,0	103,2	103,5	104,1	105,8	117,7	117,7	0% →	100
Bruchköbel	100,0	99,5	102,3	105,4	114,5	127,4	127,4	0% →	320
Erlensee	100,0	105,5	104,8	106,6	126,5	145,8	145,8	0% →	320
Flörsbachtal	100,0	102,3	102,3	102,3	102,3	112,4	111,8	0% →	50
Freigericht	100,0	100,6	101,8	102,4	102,4	118,7	125,3	6% ↗	200
Gelnhausen	100,0	98,6	98,8	103,3	108,0	136,4	149,5	10% ↗	280
Großkrotzenburg	100,0	100,0	97,5	97,9	112,5	116,2	116,2	0% →	320
Gründau	100,0	98,3	99,9	101,0	106,8	132,8	134,8	1% ↗	200
Hammersbach	100,0	99,8	94,3	100,8	104,4	118,5	119,1	0% →	250
Hasselroth	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	115,6	118,5	3% ↗	200
Jossgrund	100,0	96,9	94,0	92,5	93,5	93,5	94,4	1% ↗	50
Langenselbold	100,0	97,5	96,9	98,7	103,5	119,3	119,3	0% →	310
Linsengericht	100,0	98,1	99,2	101,4	106,9	114,5	115,3	1% ↗	190
Maintal	100,0	101,0	100,7	105,6	118,5	154,4	154,7	0% →	460
Neuberg	100,0	100,0	102,0	102,0	106,8	132,3	137,1	4% ↗	290
Nidderau	100,0	103,0	105,0	106,2	122,1	150,1	155,6	4% ↗	350
Niederdorfelden	100,0	106,2	109,9	119,8	160,2	204,6	204,6	0% →	550
Rodenbach	100,0	100,7	100,7	102,0	108,8	138,4	141,3	2% ↗	350
Ronneburg	100,0	100,9	100,9	100,9	108,0	105,6	105,6	0% →	200
Schlüchtern	100,0	93,7	93,5	93,5	94,7	104,2	111,2	7% ↗	80
Schöneck	100,0	100,0	99,4	102,4	119,8	134,1	134,1	0% →	370
Sinntal	100,0	100,5	100,0	101,3	102,1	102,5	104,3	2% ↗	40
Steinau a. d. Str.	100,0	95,5	100,7	100,7	103,3	115,2	116,0	1% ↗	70
Wächtersbach	100,0	99,4	98,8	107,2	112,0	127,1	131,4	3% ↗	130

Tabelle 25: Bodenpreisindex (W) Kommunen im MKK

Wetteraukreis

Wohnbauflächen

Gemeinde	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2024	Veränderung 2022 zu 2024	Mittelwert BRW 2024
Altenstadt	100,0	100,3	100,2	108,9	121,2	143,1	143,1	0% →	210
Bad Nauheim	100,0	104,7	105,6	120,6	132,2	174,2	175,2	1% ↗	450
Bad Vilbel	100,0	109,4	116,2	166,7	199,2	213,8	220,7	3% ↗	810
Büdingen	100,0	102,3	102,5	106,2	115,3	121,4	123,9	2% ↗	150
Butzbach	100,0	98,3	100,1	105,4	106,8	124,6	130,7	5% ↗	200
Echzell	100,0	103,6	104,3	109,9	107,1	121,3	122,9	1% ↗	140
Florstadt	100,0	104,8	111,0	124,2	127,8	158,6	158,6	0% →	180
Friedberg	100,0	100,0	99,1	118,2	119,3	148,4	148,4	0% →	350
Gedern	100,0	97,2	101,8	102,3	112,8	129,7	134,2	3% ↗	80
Glauburg	100,0	103,0	103,0	108,3	113,1	125,0	125,0	0% →	130
Hirzenhain	100,0	91,4	91,4	91,4	84,3	102,9	105,0	2% ↗	50
Karben	100,0	104,2	107,7	127,8	134,6	142,8	144,5	1% ↗	390
Kefenrod	100,0	96,2	95,2	95,2	95,2	116,9	122,1	4% ↗	60
Limeshain	100,0	100,4	101,6	107,6	120,7	144,8	144,8	0% →	190
Münzenberg	100,0	107,4	107,4	121,6	128,7	139,4	139,4	0% →	160
Nidda	100,0	98,7	99,8	101,4	105,6	124,7	127,7	2% ↗	90
Niddatal	100,0	100,4	104,7	113,7	116,3	129,7	130,0	0% →	250
Ober-Mörlen	100,0	100,0	99,7	138,9	150,2	182,4	184,3	1% ↗	250
Ortenberg	100,0	97,5	98,8	97,1	99,2	111,7	113,7	2% ↗	90
Ranstadt	100,0	100,0	100,4	94,7	101,0	115,4	117,8	2% ↗	80
Reichelsheim	100,0	100,0	100,0	124,2	129,4	139,9	139,9	0% →	160
Rockenberg	100,0	101,7	102,5	127,4	140,5	164,9	167,3	1% ↗	200
Rosbach v. d. H.	100,0	100,3	94,4	111,5	117,7	132,2	133,0	1% ↗	400
Wölfersheim	100,0	101,6	103,7	114,5	114,1	122,6	122,6	0% →	140
Wöllstadt	100,0	100,0	102,7	112,4	124,3	143,0	143,0	0% →	310

Tabelle 26: Bodenpreisindex (W) Kommunen im WAK

8. Bewertungsrelevante Daten

Am 1. Januar 2022 ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (ImmoWertV 2021) in Kraft getreten. Dadurch wurden die bisherige ImmoWertV von 2010 und die verschiedenen Richtlinien (Bodenrichtwertrichtlinie, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie, Ertragswertrichtlinie, Wertermittlungsrichtlinien 2006) abgelöst.

Im § 53 Abs. 2 ImmoWertV wurde für die Auswertung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten eine Übergangsregelung zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität getroffen: Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden. Damit sollte im Blick auf die anstehende Aktualisierung der NHK vermieden werden, dass Gutachterausschüsse in kurzem Abstand mehrfach zur Modelländerungen auf Grund geänderter Gesamtnutzungsdauer bzw. Restnutzungsdauer und NHK gezwungen sind. Aus diesem Grund können die nachfolgend dargestellten wertrelevanten Daten von den Anforderungen der novellierten ImmoWertV 2021 teilweise abweichen.

Gemäß § 12 ImmoWertV werden die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise ermittelt. Die Datenauswertung erfolgt nach den Bewertungsmodellen, die von der Zentralen Geschäftsstelle der hessischen Gutachterausschüsse (ZGGH) im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse einheitlich festgelegt wurden.

Für eine überregionale Auswertung werden die Kaufpreisdaten von den Geschäftsstellen aufbereitet und an die ZGGH weitergeleitet. Diese ermittelt hieraus die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten, deren statistische Signifikanz aufgrund der Datenmenge und -qualität als gesichert angesehen werden kann. Die so ermittelten wertrelevanten Daten werden durch die zuständigen Gutachterausschüsse auf Plausibilität geprüft und nach § 20 Abs. 3 BauGB-AV beschlossen. Sofern genügend Daten in der Kaufpreissammlung vorliegen, werden eigene regionale Auswertungen durch die Gutachterausschüsse durchgeführt.

8.1. Umrechnungskoeffizienten

Über den Einfluss von unterschiedlichen Grundstücksgrößen (selbstständig verwertbare Grundstücke) auf den Bodenwert eines unbebauten Grundstücks für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurde im Jahr 2011 eine landesweite Auswertung durchgeführt. Die hieraus für den **individuellen Wohnungsbau** ermittelten **Umrechnungskoeffizienten** zur Bestimmung von Bodenwerten auf Grundlage zonaler Bodenrichtwerte und zonentypischer Grundstücksgrößen basieren auf folgender Datengrundlage:

Kaufverträge: 2008/2009 | Eigenheim-Typen: EFH/ZFH, RH/ DHH | Bodenrichtwert: < 400 €/m²
Bodenwert/BRW: Faktor 0,5 bis 3,0 | Grundstücksfläche: 100 bis 2.000 m² | KV-Anzahl: 2785

Korrelation von Grundstücksgröße zum Bodenwert/Bodenrichtwert

EFH, ZFH, RH, DHH

Fläche [m ²]	Umrechnungskoeffizient	Fläche [m ²]	Umrechnungskoeffizient	Beispielrechnung
150	1,35	850	0,94	Bodenrichtwert: 110 €/m ² , bezogen auf ein Bodenrichtwertgrundstück von 700 m ² Bewertungsgrundstück: 500 m ² Gesucht: Bodenwert Umrechnungskoeffizienten: 700 m ² = 0,98; 500 m ² = 1,05 Lösung Bodenwert (500 m ²) = 1,05 / 0,98 x 110 = 118 €/m ² (gerundet: ~ 120 €/m ²)
200	1,27	900	0,93	
250	1,22	950	0,92	
300	1,17	1000	0,91	
350	1,14	1050	0,90	
400	1,10	1100	0,90	
450	1,08	1150	0,89	
500	1,05	1200	0,88	
550	1,03	1250	0,87	
600	1,02	1300	0,87	
650	1,00	1350	0,86	
700	0,98	1400	0,85	
750	0,97	1450	0,85	
800	0,96	1500	0,84	

8.2. Regionale Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren

Liegenschaftszinssätze

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV in Verbindung mit § 193 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.

Die regionale Auswertung des Gutachterausschusses erfolgte auf Grundlage des Ertragswertmodells, das in Hessen einheitlich von der ZGGH in Abstimmung mit dem Ausschuss für Standards festgelegt wurde.

Beschreibung des Ertragswertmodells

Rahmendaten	
Stichtag	Ermittelt zum 01.01.2024
Sachlicher Anwendungsbereich (Objektart)	Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH), Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH/DHH): <ul style="list-style-type: none"> • Wohnfläche 80 - 250 m² • Baujahr nach 1950 • Grundstücksgröße 250 - 1.500 m² für EFH/ZFH, 100 – 700 m² für RH/DHH Mehrfamilienhäuser: <ul style="list-style-type: none"> • Baujahr nach 1950 • Wohnfläche < 950 m²
Räumlicher Anwendungsbereich	Regionale Auswertung für den Bereich des Main-Kinzig-Kreis und des Wetteraukreis
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses <ul style="list-style-type: none"> • Kaufpreise für EFH/ZFH: 2021 (Anteil 46%), 2022 (Anteil EFH 22 %), 2023 (Anteil 32%) • Kaufpreise für MFH: 2022 (Anteil 33 %), 2023 (Anteil 67%) Mietwertkalkulator 2021 und 2023 (zur Kontrolle der tatsächlichen Mieten)
Beschreibung der Ermittlungsmethodik	
Ermittlungsmethodik	Iterative Berechnung des Liegenschaftszinssatzes nach der nachstehenden Formel (s. Abbildung 19). Die Ergebnisse werden als Mittelwerte je angegebene BRW-Spanne tabellarisch dargestellt.
Bereinigung der Ausreißer	Kauffälle mit fehlenden Angabe zu Miete, Wohnfläche, Standardstufe und Baujahr wurden nicht verwendet. Außergewöhnliche Kauffälle wie z.B. Verwandtschaftsverkäufe wurden entfernt. Weitere Datenausreißer wurden nach der 3 Sigma-Regel und Box-Plot-Methode entfernt.
Verwendete Parameter	
Rohrertrag	Auf Marktüblichkeit überprüfter Ist-Ertrag (Abweichung der tatsächlichen Miete zur ortsüblichen Miete um max. +/-20%). Die ortsübliche Miete wurde mit dem zum Zeitpunkt des Kaufes gültigen Mietwertkalkulator 2021 oder 2023 ermittelt.
Bewirtschaftungskosten	ImmoWertV Anlage 3 I (Wohnnutzung)
Reinertrag	Rohrertrag abzgl. der Bewirtschaftungskosten
Wohnfläche	Wohnfläche nach Bauakte oder Eigentümerangabe aus Fragebogen
Gesamtnutzungsdauer	Gem. Leitfaden I: 70 Jahre für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser (abweichende Regelung zu ImmoWertV 2021)
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzgl. Gebäudealter, Modernisierungen wurden nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt, RND mind. 25% der Gesamtnutzungsdauer.
Außenanlagen, Nebengebäude	Kein gesonderter Ansatz: Außenanlagen und Nebengebäude sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Auswertung fiktiv schadensfreier Objekte
Bodenwert	Zum Kaufdatum jeweils gültiger Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2020 und 01.01.2022
Grundstücksfläche	Entsprechend § 41 ImmoWertV marktübliche objektbezogene Grundstücksgröße, selbständig nutzbare Teilflächen bleiben unberücksichtigt

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wird mittels nachstehender Formel iterativ durchgeführt:

$$LZ = \left(\frac{RE}{KP} - \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{KP-BW}{KP} \right) \times 100$$

LZ ⇒ Liegenschaftszins in %

RE ⇒ Reinertrag des Grundstücks (Rohertrag abzgl. Bewirtschaftungskosten)

KP ⇒ Kaufpreis (bereinigt)

BW ⇒ Bodenwert des Grundstückes

n ⇒ Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (RND)

q ⇒ $1 + LZ$, wobei $LZ = \frac{p}{100}$ (Erste Näherung von LZ ⇒ $LZ_0 = \frac{RE}{KP} \times 100$)

Abbildung 19: Berechnungsformel des Liegenschaftszinssatzes

Rohertragsfaktoren

Rohertragsfaktoren gemäß § 193 Abs. 5 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 20 ImmoWertV können der Ermittlung von Vergleichswerten dienen und beziehen sich auf die marktüblich erzielbaren jährlichen Erträge. Sie stellen das Verhältnis der bereinigten Kaufpreise zu den Jahresroherträgen dar (Rohertragsfaktor = Kaufpreis/ Jahresrohertrag).

Nach dem beschriebenen Ertragswertmodell hat der Gutachterausschuss für Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis regionale Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ermittelt und beschlossen.

Mietwohngrundstücke:

- Ein-/Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften (8.3.1)
- Mehrfamilienhäuser, Wohnfläche < 950 m² (8.3.2)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der Nutzung der Liegenschaftszinssätze bzw. Rohertragsfaktoren eine kritische sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich ist.

8.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahrgang 2021 - 2023

	Bodenrichtwerte [€/m ²]				
	bis 99	100 - 199	200 - 299	300 - 499	500 - 800
Liegenschaftszinssatz [%]	1,3	1,5	1,4	1,3	1,8
Standardabweichung LZS	± 1,3	± 1,2	± 1,4	± 1,4	± 1,2
Rohtragsfaktor	25,6	24,7	29,4	30,1	40,3
Standardabweichung RohEF	± 10,4	± 6,6	± 10,4	± 6,2	± 22,9
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie					
Anzahl VF	10	20	21	15	7
Ø Nettokaltmiete [€/m ²]	6,31 (4,11 - 11,88)	7,58 (4,86 - 10,20)	8,25 (4,27 - 11,71)	9,58 (4,62 - 13,33)	11,95 (8,00 - 16,23)
Bewirtschaftungskosten [%]	25	19	18	17	13
Restnutzungsdauer [Jahre]	36	36	37	38	54
Ø Wohnfläche [m ²]	184	199	183	186	164
Ø Bodenrichtwert [€/m ²]	64 (35 - 95)	154 (105 - 190)	249 (200 - 290)	367 (300 - 500)	596 (525 - 750)
Ø Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]	2.005 (714 - 4.000)	2.237 (1.357 - 3.333)	2.768 (1.520 - 3.978)	3.438 (1.967 - 5.463)	4.322 (2.877 - 5.780)
Mittleres Kaufdatum	16.10.2022	16.04.2022	21.04.2022	03.05.2022	23.10.2022

Tabelle 27: LZS/REF – Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.2 Mehrfamilienhäuser

Jahrgang 2022 - 2023

	Bodenrichtwerte [€/m ²]				
	bis 99	100 - 199	200 - 299	300 - 500	
Liegenschaftszinssatz [%]	3,5	2,9	3,2	2,8	
Standardabweichung LZS	± 0,9	± 0,6	± 1,4	± 0,9	
Rohtragsfaktor	15,5	17,8	21,1	18,5	
Standardabweichung RohEF	± 1,5	± 4,0	± 4,9	± 3,8	
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie					
Anzahl VF	3	5	3	6	
Ø Nettokaltmiete [€/m ²]	6,70 (6,14 - 7,64)	8,23 (5,71 - 11,98)	9,07 (7,50 - 12,00)	7,84 (5,94 - 10,46)	
Bewirtschaftungskosten [%]	23	21	19	20	
Restnutzungsdauer [Jahre]	32	31	48	24	
Ø Wohnfläche [m ²]	358	278	456	478	
Ø Anzahl der Wohneinheiten	4 (3 - 5)	3 (3 - 5)	5 (3 - 8)	6 (3 - 12)	
Ø Bodenrichtwert [€/m ²]	65 (50 - 80)	166 (120 - 180)	243 (210 - 270)	385 (300 - 470)	
Ø Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]	1.239 (1.114 - 1.328)	1.683 (1.286 - 2.143)	2.249 (1.561 - 2.594)	1.722 (1.347 - 2.211)	
Mittleres Kaufdatum	02.03.2023	03.05.2023	09.08.2023	01.01.2023	

Tabelle 28: LZS/REF – Mehrfamilienhäuser

8.2.3 Wohn- und Geschäftshäuser

Bedingt durch die sehr geringe Datenmenge für das Jahr 2023 sind keine regionalen Aussagen möglich.

8.2.4 Gewerbeobjekte

Bedingt durch die sehr geringe Datenmenge für das Jahr 2023 sind weder landesweite noch regionale Aussagen möglich.

8.3. Sachwertfaktoren

Nach § 193 Abs. 5 Nr. 2 BauGB sind von den Gutachterausschüssen Faktoren zur Anpassung an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Objektarten Ein- und Zweifamilienhäuser, zu ermitteln. Diese werden gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den entsprechenden Sachwerten abgeleitet.

Mit Hilfe des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktor) kann der „vorläufige Sachwert“, der nach dem folgenden Sachwertmodell errechnet wurde, an den Grundstücksmarkt angepasst werden. Man erhält den marktkonformen Grundstückswert.

Der Sachwertfaktor (k) gilt für Eigenheime mit Nebengebäuden und Außenanlagen. Er errechnet sich aus dem Kaufpreis (KP) dividiert durch den vorläufigen Sachwert (vSW).

$$k = \frac{KP}{vSW}$$

Zum Ansatz des Marktanpassungsfaktors bei der Ermittlung des Verkehrswertes sagt § 6 Abs. 1 und 2 ImmoWertV Folgendes aus:

(1) Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

(2) In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

(3) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sind § 7 und § 8 Absatz 2 zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist § 8 Absatz 3 zu beachten.

(4) Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Die ZGGH hat gemeinsam mit den Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Hessen unter Berücksichtigung der ImmoWertV das Sachwertmodell für standardmäßige Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser) festgelegt.

Beschreibung des Sachwertmodells

Rahmendaten	
Stichtag	Ermittelt zum 01.01.2024
Sachlicher Anwendungsbereich (Objektart)	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser: <ul style="list-style-type: none"> • Wohnfläche 80 - 250 m² • Baujahr nach 1950 und älter als 5 Jahre • Grundstücksgröße 250 - 1.500 m² Reihenhäuser, Doppelhaushälften: <ul style="list-style-type: none"> • Wohnfläche 80 - 250 m² • Baujahr nach 1950 und älter als 5 Jahre • Grundstücksgröße 100 - 700 m²
Räumlicher Anwendungsbereich	Überregionale Auswertung (hessenweit)
Datengrundlage	Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte <ul style="list-style-type: none"> • 2022: Kaufdatum ab dem 01.10.2022 • 2023: Ganzes Jahr
Beschreibung der Ermittlungsmethodik	
Ermittlungsmethodik	Multiple lineare Regression
Bezugsgröße (abhängige Variable)	Bereinigter Kaufpreis
Einflussgrößen (unabhängigen Variablen)	<ul style="list-style-type: none"> • Vorläufiger Sachwert abzgl. Bodenwert • Bodenrichtwert
Bereinigung der Ausreißer	Kauffälle mit fehlenden Angabe zu Miete, Wohnfläche, Ausstattung und Baujahr wurden nicht verwendet. Außergewöhnliche Kauffälle wie z.B. Verwandtschaftsverkäufe wurden entfernt. Weitere Datenausreißer wurden nach der 3 Sigma-Regel und Box-Plot-Methode entfernt.
Verwendete Parameter	
Alterswertminderung	Die Alterswertminderung erfolgt entsprechend § 38 ImmoWertV linear
Regionalfaktor	Kein Korrekturfaktor
Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)
Baupreisindex	Baupreisindex (Basisjahr 2010) für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden

Außenanlagen	Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird mit 1% bis 10% der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten (inkl. Nebengebäude) je nach Standardstufe angesetzt.
Nebengebäude	Nebengebäude wurden mit einem pauschalen Zeitwert angesetzt (z.B. Wertansätze nach Tabelle 54).
Bruttogrundfläche	Die Grundfläche wurde aus den amtlichen Geobasisdaten entnommen und daraus die BGF gem. Anlage 4 ImmoWertV ermittelt.
Gebäudestandard	Die Standardstufe wurde aus den Auswertungen der Fragebögen gem. Leitfaden I ermittelt.
Gesamtnutzungsdauer	Gem. Leitfaden I: 70 Jahre für Ein- und Zweifamilienhäuser (abweichende Regelung zu ImmoWertV 2021)
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzgl. Gebäudealter, Modernisierungen wurden nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt, RND mind. 20 Jahre
Baujahr	Ursprüngliches oder modifiziertes Baujahr
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Auswertung fiktiv schadensfreier Objekte
Bodenwert	Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022
Grundstücksfläche	Entsprechend § 41 ImmoWertV marktübliche objektbezogene Grundstücksgröße, selbständig nutzbare Teilflächen bleiben unberücksichtigt.

Tabelle 29: Sachwertmodell Hessen

Nach diesem Modell hat die ZGGH die Kaufvertragsdaten der hessischen Gutachterausschüsse einheitlich ausgewertet. Dabei wurden nur „Standardobjekte“ berücksichtigt, d.h. Grundstücke mit regional üblichen Grundstücksgrößen und Bodenpreisen. Außerdem wurde darauf geachtet, dass die Kaufpreise nicht durch besonders zu veranschlagende Bauteile, hochpreisige Nebengebäude oder Außenanlagen oder durch besondere wertbeeinflussende Umstände (gravierende und schwer abschätzbare Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten) beeinflusst waren.

Die vorläufigen Sachwerte wurden in 2023 insgesamt für 1.616 Sachwertobjekte errechnet und ins Verhältnis zu ihrem Kaufpreis gesetzt. Die so ermittelten Sachwertfaktoren sind Grundlage der Auswertung, die nachfolgend dargestellt wird. Da der Bodenrichtwert einen erheblichen Einfluss auf die Sachwertfaktoren hat, wurden sie für einzelne Bodenrichtwertbereiche ermittelt. Außerdem erfolgte die Auswertung getrennt nach den Gebäudetypen „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ und „Reihen- und Doppelhausimmobilien“.

Bei der Nutzung der folgenden Sachwertfaktoren wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine kritische sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich ist.

8.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)

Sachwertfaktor k für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]								
	bis 49	50-99	100-149	150-199	200-299	300-399	400-699	700-1000	>1000
100.000	1,38	1,58							
150.000	1,14	1,36	1,50						
200.000	0,99	1,22	1,34	1,48	1,53				
250.000	0,89	1,12	1,23	1,37	1,41	1,46			
300.000	0,82	1,05	1,14	1,28	1,32	1,36	1,30		
350.000	0,76	0,99	1,07	1,21	1,25	1,29	1,24		
400.000		0,94	1,02	1,16	1,19	1,22	1,19	1,25	
450.000			0,97	1,11	1,14	1,17	1,15	1,19	
500.000				1,07	1,10	1,13	1,11	1,14	
550.000					1,07	1,09	1,08	1,10	
600.000							1,05	1,07	
650.000							1,02	1,04	
700.000							1,00	1,01	
750.000							0,98	0,98	
800.000								0,96	
850.000								0,94	
900.000								0,92	
950.000									
1.000.000									
Merkmale der Datengrundlage									
Anzahl Kauffälle	115	192	141	80	94	39	104	73	
Bestimmtheitsmaß R ²	0,38	0,33	0,30	0,25	0,22	0,22	0,18	0,27	
Ø vorl. Sachwert [€]	228.300	276.100	314.050	353.000	391.950	424.050	518.750	641.200	
Ø Grundstücksgröße [m ²]	870	790	770	680	660	610	540	520	
Ø BRW [€/m ²]	36	71	118	169	238	348	540	866	
Ø RND [Jahre]	30	32	32	34	34	30	33	30	
Ø Standardstufe	2,4	2,6	2,6	2,7	2,7	2,6	2,7	2,4	
Ø BGF [m ²]	337	337	340	342	342	347	335	314	
Ø Wohnfläche [m ²]	162	157	156	150	162	164	157	148	
Ø Wert Außenanlage [€]	8.100	8.900	9.300	10.250	10.450	10.350	11.100	13.850	
Ø Wert Nebengebäude [€]	5.850	6.850	7.800	6.450	7.050	6.500	6.550	7.050	
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,15	0,20	0,27	0,28	0,34	0,43	0,52	0,56	
Ø Gebädefaktor [€/m ²] (ber. KP/Wohnfläche)	1.480	1.970	2.360	2.990	3.010	3.260	3.790	4.560	

Tabelle 30: Sachwertfaktor freistehende EFH/ZFH

8.3.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Sachwertfaktor k für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]						
	bis 99	100 - 199	200 - 299	300 - 499	500 - 699	700 - 1000	> 1000
100.000	1,53						
150.000	1,28	1,43	1,62				
200.000	1,13	1,31	1,47	2,02			
250.000	1,03	1,23	1,36	1,73	1,74		
300.000		1,16	1,28	1,53	1,57	1,61	
350.000		1,11	1,21	1,37	1,43	1,51	
400.000				1,25	1,32	1,43	1,45
450.000				1,15	1,23	1,36	1,38
500.000				1,07	1,15	1,30	1,32
550.000					1,09	1,25	1,27
600.000						1,21	1,23
650.000						1,17	1,19
700.000						1,13	1,15
750.000							1,12
800.000							1,09
Merkmale der Datengrundlage							
Anzahl Kauffälle	29	42	24	101	121	329	132
Bestimmtheitsmaß R ²	0,43	0,34	0,33	0,49	0,56	0,24	0,32
Ø vorl. Sachwert [€]	192.950	251.750	239.800	286.250	342.750	406.650	486.650
Ø Grundstücksgröße [m ²]	370	370	330	320	280	280	280
Ø BRW [m ²]	68	151	236	404	597	883	1.205
Ø RND [Jahre]	34	37	36	37	34	34	34
Ø Standardstufe	2,6	2,7	2,8	2,8	2,6	2,7	2,6
Ø BGF [m ²]	240	255	269	251	258	258	265
Ø Wohnfläche [m ²]	124	133	131	133	131	132	137
Ø Wert Außenanlage [€]	7.050	8.000	7.150	7.250	8.500	9.450	9.850
Ø Wert Nebengebäude [€]	6.450	6.900	7.850	6.150	6.400	5.150	6.800
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,11	0,18	0,21	0,27	0,37	0,42	0,50
Ø Gebädefaktor [€/m ²] (bereinigter KP/Wohnfläche)	1.840	2.340	3.260	3.660	4.400	5.090	5.550

Tabelle 31: Sachwertfaktor RH/DHH

9. Vergleichsfaktoren

Nach § 182 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) erfolgt die Bewertung der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen für die Erbschaft- und Schenkungssteuer grundsätzlich im Vergleichsverfahren. Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken aus Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse heranzuziehen. Anstelle von Vergleichspreisen können nach § 183 BewG Vergleichsfaktoren angewendet werden, die von den Gutachterausschüssen jährlich ermittelt werden. Die Vergleichsfaktoren werden über die ZGGH an die Oberfinanzdirektion Frankfurt am Main zentral übermittelt.

Die hier dargestellten Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte, die sich auf die Wohnfläche beziehen (Gebädefaktoren nach § 20 ImmoWertV). Sie wurden aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse abgeleitet.

Die hessischen Gutachterausschüsse erfassen die Verträge, die ihnen gemäß § 195 BauGB von den beurkundenden Stellen zugesendet werden, einheitlich nach den von der ZGGH vorgegebenen und von den Vorsitzenden der Gutachterausschüsse beschlossenen Festsetzungen.

Bei der Festlegung der Vergleichsfaktoren werden folgende **Objektarten** unterschieden:

- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)
- Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH/DHH)
- Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern (ETW)

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)

Die Kaufpreise der hessischen Gutachterausschüsse wurden zur Ableitung der Vergleichsfaktoren durch die ZGGH zusammengeführt und mittels einer Regressionsanalyse statistisch ausgewertet. Die so ermittelten Vergleichsfaktoren wurden durch die zuständigen Gutachterausschüsse auf die Plausibilität geprüft und beschlossen. Sofern ausreichend Daten in den Kaufpreissammlungen der örtlichen Gutachterausschüsse vorlagen, wurden eigene regionale Auswertungen durch die Gutachterausschüsse durchgeführt.

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 54 entnommen werden.

Als Datenbasis für die Ableitung von Vergleichsfaktoren dienten die Kaufverträge der drei genannten Objektarten, die in den Jahren 2021, 2022 und 2023 beurkundet und bis August 2023 in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse erfasst wurden.

Die dargestellten Vergleichsfaktoren wurden zum **Stichtag 01.01.2024** nach folgendem Modell ermittelt (Leitfaden III Produkte der Gutachterausschüsse, ZGGH).

Modellbeschreibung für die Vergleichsfaktoren

Rahmendaten	
Stichtag	Ermittelt zum 01.01.2024
Sachlicher Anwendungsbereich (Objektart)	<p>Ein- und Zweifamilienhäuser:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnfläche 80 - 250 m² • Baujahr nach 1950 • Grundstücksgröße 250 - 1.500 m² <p>Reihenhäuser und Doppelhaushälften:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnfläche 80 - 250 m² • Baujahr nach 1950 • Grundstücksgröße 100 - 700 m² <p>Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnfläche 40 - 160 m² • Baujahr nach 1980
Räumlicher Anwendungsbereich	<ul style="list-style-type: none"> • Hessen (Marktbereiche 1 bis 6) bzw. • regionaler Zuständigkeitsbereich
Datengrundlage	<ul style="list-style-type: none"> • Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte • Kaufverträge der drei Vorjahre ausgehend vom Berichtsjahr: 2021, 2022, 2023 (bis August)
Beschreibung der Ermittlungsmethodik	
Ermittlungsmethodik	Multiple lineare Regression
Bezugsgröße (abhängige Variable)	€/m ² Wohnfläche
Einflussgrößen (unabhängigen Variablen)	<ul style="list-style-type: none"> • Lage des Objekts (Bodenrichtwert) • Größe des Objekts (Wohnfläche) • Baujahr (nicht bei Eigentumswohnungen im Neubau) • Standardstufe (nicht bei Eigentumswohnungen im Neubau) • Grundstücksgröße (nicht bei Eigentumswohnungen)
Bereinigung der Ausreißer	Kauffälle mit fehlender Angabe zu Wohnfläche, Standardstufe und Baujahr wurden nicht verwendet. Außergewöhnliche Kauffälle wie z.B. Verwandtschaftsverkäufe wurden entfernt. Weitere Datenausreißer wurden nach der 3 Sigma-Regel und Box-Plot-Methode entfernt.
Verwendete Parameter	
Wohnfläche	Wohnfläche nach Bauakte oder Eigentümerangabe aus Fragebogen
Bodenwert	enthalten
Baujahr	Ursprüngliches Baujahr
Berücksichtigung eines Stellplatzes (je Gebäudeart)	<ul style="list-style-type: none"> • Eigenheime (Häuser): Wert einer Garage, eines Carports oder eines Stellplatzes enthalten • Eigentumswohnungen: nicht enthalten
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Auswertung fiktiv boG-freier Objekte
Zur Anpassung an die Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts zu verwendende Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten	Keine Anpassung

Gebäudestandard	Die Standardstufe wurde aus den Auswertungen der Fragebögen gem. Leitfaden I ermittelt.
Grundstücksfläche	Entsprechend § 41 ImmoWertV marktübliche objektbezogene Grundstücksgröße, selbständig nutzbare Teilflächen bleiben unberücksichtigt.

Vergleichsfaktoren führen für **Standardobjekte** zum Verkehrswert mit einer Genauigkeit von $\pm 20\%$. Die Anpassung der Vergleichsfaktoren an das Baujahr und die Grundstücksgröße erfolgt mittels Korrekturwerten. Einzelne Besonderheiten eines Grundstücks können in einem pauschalierten Vergleichsverfahren nicht berücksichtigt werden (§ 183 Abs. 3 BewG). Individuelle Besonderheiten des Grundstücks können nur im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens (§ 198 BewG) Berücksichtigung finden.

Zur Auswertung der bewertungsrelevanten Daten und zur besseren überregionalen Vergleichbarkeit hat die ZGGH in Abstimmung mit den örtlichen Gutachterausschüssen **sechs regionale Teilmärkte (Marktbereiche)** festgelegt (s. Abbildung 20). Diese wurden anhand folgender Merkmale gebildet:

- generalisierte Bodenwerte
- Bevölkerungsdichte
- Einwohner/Wohnbaufläche
- Verkehrsnetz

Der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis liegt in **vier Marktbereichen** (s. Abbildung 21).



Abbildung 20: Regionale Marktbereiche in Hessen

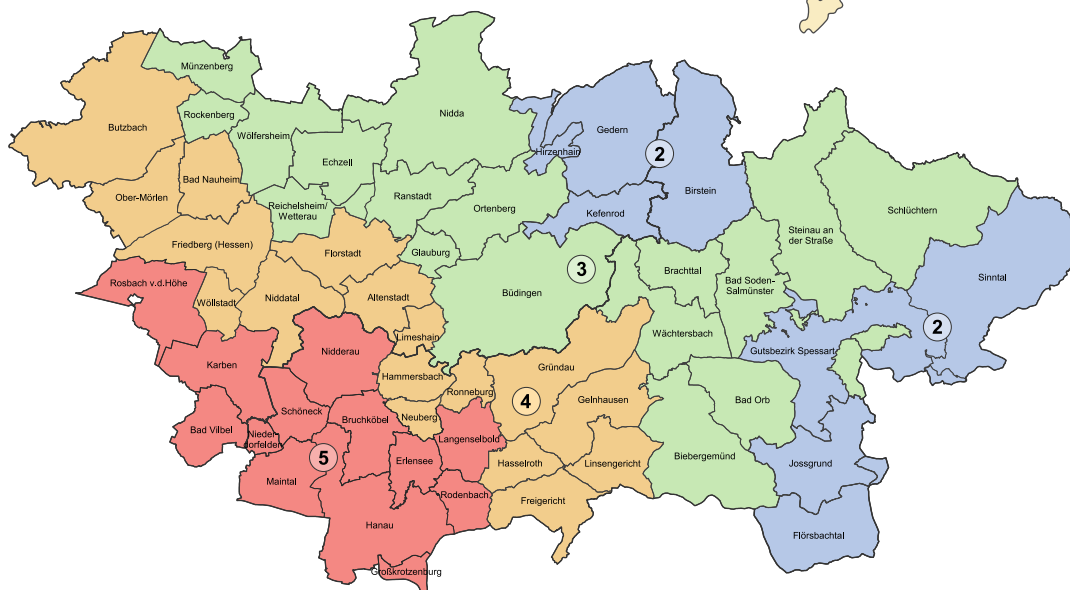


Abbildung 21: Marktbereiche im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses

Hinweis für die Anwendung bei der steuerlichen Bedarfsbewertung nach Bewertungsgesetz:

Bei der Nutzung der Tabellen wird darauf hingewiesen, dass auf eine Interpolation bei Bewertungen im Rahmen des ErbStRG verzichtet wird. Vielmehr soll von dem **für den Steuerpflichtigen günstigeren Wert** ausgegangen werden.

Zur Erläuterung der Handhabung der Tabellen werden nachfolgend zwei Beispiele angeführt.

Beispiel 1

Objektart: **Freistehendes Einfamilienhaus**
 Wohnfläche: 125 m²
 Baujahr: 1979
 Bodenrichtwert: 250 €/m² (Bodenrichtwertauskunft unter www.geoportal.hessen.de)
 Grundstücksfläche: 523 m²

Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]						
	50 – 99 (75)	100 – 149 (125)	150 - 199 (175)	200 - 299 (250)	300 - 399 (350)	400 - 499 (450)	500 - 600 (550)
110		3.377	3.744	4.295	5.030		
120		3.160	3.497	4.002	4.676		
130		2.976	3.287	3.754	4.376		
140		2.819	3.108	3.541	4.118		
150		2.682	2.952	3.356	3.895		

für den Steuerpflichtigen günstigeres Wert!

Anpassung an Baujahr und Grundstücksgröße mit Korrekturwerten

Grundstücksgröße [m ²]	Baujahr							
	1950-1954 (1952)	1955-1964 (1960)	1965-1974 (1970)	1975-1984 (1980)	1985-1994 (1990)	1995-2004 (2000)	2005-2014 (2010)	ab 2015 (2018)
300	300	-446	-364	-263	-162	-60	41	143
400	400	-405	-324	-223	-121	-20	82	183
500	500	-365	-284	-182	-81	21	122	224
600	600	-324	-243	-142	-40	61	163	264
700	700	-284	-203	-101	0	101	203	304
800	800	-244	-163	-61	40	142	243	345
900	900	-203	-122	-21	81	182	284	385

Der Verkehrswert (gemeiner Wert) ergibt sich näherungsweise aus folgender Berechnung:

$$(3.754 \text{ €/m}^2 - 182 \text{ €/m}^2) \times 125 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} = 446.500 \text{ €}$$

Die Vergleichsfaktoren erhalten je nach Grundstücksgröße und Baujahr einen Zu- oder Abschlag (Korrekturwert KW), bevor sie mit der Wohnfläche multipliziert werden. Diese Korrekturwerte sind unabhängig vom Bodenrichtwert.

Beispiel 2

Objektart:	Eigentumswohnung mit Stellplatz im Freien
Wohnfläche:	82 m ²
Baujahr:	2001
Bodenrichtwert:	250 €/m ² (Bodenrichtwertauskunft unter www.geoportal.hessen.de)

Baujahr	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]						
	50 - 99 (75)	100 - 199 (150)	200 - 299 (250)	300 - 399 (350)	400 - 499 (450)	500 - 599 (550)	600 - 700 (650)
1980-1989 (1985)	2.001	2.238	2.553	2.868	3.184	3.499	3.815
1990-1999 (1995)	2.323	2.560	2.875	3.191	3.506	3.821	4.137
2000-2009 (2005)	2.646	2.882	3.197	3.513	3.828	4.144	4.459
2010-2017 (2014)	2.936	3.172	3.487	3.803	4.118	4.434	4.749
ab 2018 (Esrtbezug)	4.135	4.281	4.477	4.672	4.867	5.063	5.258

Der Verkehrswert (gemeine Wert) ergibt sich näherungsweise aus folgender Berechnung:

$$82 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 3.197 \text{ €/m}^2 = 262.154 \text{ €}$$

Der Pauschalansatz für einen Stellplatz im Wiederverkauf beträgt 10.000 €
(s. Tabelle 54 unter 9.3.1):

$$262.154 \text{ €} + 10.000 \text{ €} = 272.154 \text{ €}$$

9.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Marktbereich 2

€/m² Wohnfläche bezogen auf 700 m² Grundstücksgröße Baujahr 1980

Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]			
	bis 49 (25)	50 – 100 (75)		
100	1.826	2.479		
110	1.709	2.303		
120	1.612	2.156		
130	1.529	2.032		
140	1.459	1.925		
150	1.398	1.833		
160	1.344	1.752		
170	1.297	1.681		
180	1.255	1.617		
190	1.217	1.561		
200	1.183	1.510		
210	1.153	1.464		
220	1.125	1.422		
230	1.099	1.383		
240	1.076	1.348		
250	1.055	1.316		

Tabelle 32: Vergleichsfaktoren in €/m² (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 2)

Anpassung an Baujahr und Grundstücksgröße mit Korrekturwerten

	Baujahr							
	1950-1954 (1952)	1955-1964 (1960)	1965-1974 (1970)	1975-1984 (1980)	1985-1994 (1990)	1995-2004 (2000)	2005-2014 (2010)	ab 2015 (2019)
300	-446	-364	-263	-162	-60	41	143	234
400	-405	-324	-223	-121	-20	82	183	275
500	-365	-284	-182	-81	21	122	224	315
600	-324	-243	-142	-40	61	163	264	355
700	-284	-203	-101	0	101	203	304	396
800	-244	-163	-61	40	142	243	345	436
900	-203	-122	-21	81	182	284	385	476
1.000	-163	-82	20	121	223	324	426	517
1.100	-123	-41	60	162	263	364	466	557
1.200	-82	-1	100	202	303	405	506	598
1.300	-42	39	141	242	344	445	547	638
1.400	-1	80	181	283	384	486	587	678
1.500	39	120	222	323	425	526	627	719

Tabelle 33: Korrekturwerte in €/m² (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 2)

Beschreibung der Stichprobe

Anzahl der Kauffälle	1.469
Räumlicher Bereich	Marktbereich 2 (überregional)
Bestimmtheitsmaß	0,65
Ø Bodenrichtwert, €/m ² [min-max]	54 [17-135]
Ø Grundstücksgröße, m ²	819
Ø Baujahr	1974
Ø Standardstufe	2,4
Ø Wohnfläche, m ²	157

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Marktbereich 3

€/m² Wohnfläche bezogen auf 700 m² Grundstücksgröße Baujahr 1980

Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]					
	bis 49 (25)	50 – 99 (75)	100 - 149 (125)	150 - 199 (175)	200 - 300 (250)	
100	2.249	2.718	3.188	3.657	4.360	
110	2.129	2.556	2.982	3.409	4.048	
120	2.029	2.420	2.811	3.202	3.788	
130	1.944	2.305	2.666	3.027	3.568	
140	1.871	2.207	2.542	2.877	3.379	
150	1.808	2.121	2.434	2.747	3.216	
160	1.753	2.047	2.340	2.633	3.073	
170	1.705	1.981	2.257	2.533	2.947	
180	1.662	1.922	2.183	2.443	2.834	
190	1.623	1.870	2.117	2.364	2.734	
200	1.588	1.823	2.057	2.292	2.644	
210	1.557	1.780	2.003	2.227	2.562	
220	1.528	1.741	1.954	2.168	2.488	
230	1.502	1.706	1.910	2.114	2.420	
240	1.478	1.673	1.869	2.064	2.357	
250	1.456	1.643	1.831	2.019	2.300	

Tabelle 34: Vergleichsfaktoren in €/m² (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 3)

Anpassung an Baujahr und Grundstücksgröße mit Korrekturwerten

	Baujahr							
	1950-1954 (1952)	1955-1964 (1960)	1965-1974 (1970)	1975-1984 (1980)	1985-1994 (1990)	1995-2004 (2000)	2005-2014 (2010)	ab 2015 (2019)
300	-574	-465	-330	-194	-59	77	212	334
400	-525	-417	-281	-146	-10	125	261	383
500	-476	-368	-233	-97	38	174	309	431
600	-428	-319	-184	-49	87	222	358	480
700	-379	-271	-135	0	135	271	406	528
800	-331	-222	-87	49	184	319	455	577
900	-282	-174	-38	97	233	368	504	625
1.000	-234	-125	10	146	281	417	552	674
1.100	-185	-77	59	194	330	465	601	723
1.200	-137	-28	107	243	378	514	649	771
1.300	-88	20	156	291	427	562	698	820
1.400	-39	69	204	340	475	611	746	868
1.500	9	118	253	388	524	659	795	917

Tabelle 35: Korrekturwerte in €/m² (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 3)

Beschreibung der Stichprobe

Anzahl der Kauffälle	265
Räumlicher Bereich	Marktbereich 3 (regional)
Bestimmtheitsmaß	0,79
Ø Bodenrichtwert, €/m ² [min-max]	114 [25-280]
Ø Grundstücksgröße, m ²	739
Ø Baujahr	1977
Ø Standardstufe	2,5
Ø Wohnfläche, m ²	154

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Marktbereich 4

€/m² Wohnfläche bezogen auf 700 m² Grundstücksgröße Baujahr 1980

Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]						
	50 – 99 (75)	100 – 149 (125)	150 - 199 (175)	200 - 299 (250)	300 - 399 (350)	400 - 499 (450)	500 - 600 (550)
100		3.637	4.041	4.648	5.456		
110		3.377	3.744	4.295	5.030		
120		3.160	3.497	4.002	4.676		
130		2.976	3.287	3.754	4.376		
140		2.819	3.108	3.541	4.118		
150		2.682	2.952	3.356	3.895		
160		2.563	2.816	3.195	3.700		
170		2.458	2.696	3.052	3.528		
180		2.364	2.589	2.926	3.375		
190		2.281	2.493	2.812	3.238		
200		2.205	2.407	2.710	3.115		
210		2.137	2.329	2.618	3.003		
220		2.075	2.259	2.534	2.902		
230		2.018	2.194	2.458	2.809		
240		1.966	2.135	2.388	2.724		
250		1.919	2.080	2.323	2.646		

Tabelle 36: Vergleichsfaktoren in €/m² (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 4)

Anpassung an Baujahr und Grundstücksgröße mit Korrekturwerten

	Baujahr							
	1950-1954 (1952)	1955-1964 (1960)	1965-1974 (1970)	1975-1984 (1980)	1985-1994 (1990)	1995-2004 (2000)	2005-2014 (2010)	ab 2015 (2019)
300	-866	-756	-619	-482	-346	-209	-72	52
400	-745	-636	-499	-362	-225	-88	49	172
500	-625	-515	-378	-241	-104	33	170	293
600	-504	-395	-258	-121	16	153	290	414
700	-383	-274	-137	0	137	274	411	534
800	-263	-153	-16	121	258	395	531	655
900	-142	-33	104	241	378	515	652	775
1.000	-22	88	225	362	499	636	773	896
1.100	99	209	346	482	619	756	893	1.017
1.200	220	329	466	603	740	877	1.014	1.137
1.300	340	450	587	724	861	998	1.135	1.258
1.400	461	570	707	844	981	1.118	1.255	1.378
1.500	581	691	828	965	1.102	1.239	1.376	1.499

Tabelle 37: Korrekturwerte in €/m² (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 4)

Beschreibung der Stichprobe

Anzahl der Kauffälle	1.020
Räumlicher Bereich	Marktbereich 3 (regional)
Bestimmtheitsmaß	0,63
Ø Bodenrichtwert, €/m ² [min-max]	292 [65-600]
Ø Grundstücksgröße, m ²	637
Ø Baujahr	1974
Ø Standardstufe	2,4
Ø Wohnfläche, m ²	159

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Marktbereich 5

€/m² Wohnfläche bezogen auf 700 m² Grundstücksgröße Baujahr 1980

Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]					
	100 - 199 (150)	200 - 299 (250)	300 - 399 (350)	400 - 499 (450)	500 - 599 (550)	600 - 699 (650)
100	4.246	4.693	5.141	5.589	6.036	6.484
110	4.023	4.430	4.837	5.244	5.651	6.058
120	3.837	4.210	4.583	4.956	5.330	5.703
130	3.680	4.024	4.369	4.713	5.058	5.402
140	3.545	3.865	4.185	4.505	4.825	5.144
150	3.429	3.727	4.026	4.324	4.623	4.921
160	3.327	3.606	3.886	4.166	4.446	4.726
170	3.237	3.500	3.763	4.027	4.290	4.553
180	3.156	3.405	3.654	3.903	4.151	4.400
190	3.085	3.320	3.556	3.792	4.027	4.263
200	3.020	3.244	3.468	3.692	3.916	4.140
210	2.962	3.175	3.388	3.602	3.815	4.028
220	2.909	3.112	3.316	3.520	3.723	3.927
230	2.861	3.055	3.250	3.445	3.639	3.834
240	2.816	3.003	3.189	3.376	3.562	3.749
250	2.775	2.954	3.133	3.313	3.492	3.671

Tabelle 38: Vergleichsfaktoren in €/m² (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 5)

Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]					
	700 - 799 (750)	800 - 899 (850)	900 - 999 (950)	1.000 - 1.099 (1.050)	1.100 - 1.200 (1.150)	
100	6.932	7.380	7.827	8.275	8.723	
110	6.465	6.872	7.279	7.686	8.093	
120	6.076	6.449	6.822	7.195	7.568	
130	5.747	6.091	6.435	6.780	7.124	
140	5.464	5.784	6.104	6.424	6.744	
150	5.220	5.518	5.817	6.115	6.414	
160	5.006	5.285	5.565	5.845	6.125	
170	4.817	5.080	5.344	5.607	5.870	
180	4.649	4.898	5.146	5.395	5.644	
190	4.499	4.734	4.970	5.206	5.441	
200	4.364	4.587	4.811	5.035	5.259	
210	4.241	4.454	4.668	4.881	5.094	
220	4.130	4.334	4.537	4.741	4.944	
230	4.029	4.223	4.418	4.613	4.807	
240	3.935	4.122	4.309	4.495	4.682	
250	3.850	4.029	4.208	4.387	4.566	

Tabelle 39: Vergleichsfaktoren in €/m² (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 5)

Anpassung an Baujahr und Grundstücksgröße mit Korrekturwerten

	Baujahr							
	1950-1954 (1952)	1955-1964 (1960)	1965-1974 (1970)	1975-1984 (1980)	1985-1994 (1990)	1995-2004 (2000)	2005-2014 (2010)	ab 2015 (2019)
300	-1.450	-1.337	-1.196	-1.055	-914	-773	-632	-505
400	-1.186	-1.073	-932	-791	-650	-509	-368	-241
500	-922	-810	-669	-527	-386	-245	-104	23
600	-659	-546	-405	-264	-123	18	159	286
700	-395	-282	-141	0	141	282	423	550
800	-131	-18	123	264	405	546	687	814
900	132	245	386	527	669	810	951	1.078
1.000	396	509	650	791	932	1.073	1.214	1.341
1.100	660	773	914	1.055	1.196	1.337	1.478	1.605
1.200	924	1.037	1.178	1.319	1.460	1.601	1.742	1.869
1.300	1.187	1.300	1.441	1.582	1.723	1.864	2.006	2.132
1.400	1.451	1.564	1.705	1.846	1.987	2.128	2.269	2.396
1.500	1.715	1.828	1.969	2.110	2.251	2.392	2.533	2.660

Tabelle 40: Korrekturwerte in €/m² (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 5)

Beschreibung der Stichprobe

Anzahl der Kauffälle	1.042
Räumlicher Bereich	Marktbereich 5 (überregional)
Bestimmtheitsmaß	0,65
Ø Bodenrichtwert, €/m ² [min-max]	656 [150-1.400]
Ø Grundstücksgröße, m ²	569
Ø Baujahr	1974
Ø Standardstufe	2,5
Ø Wohnfläche, m ²	161

9.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Marktbereich 2

€/m² Wohnfläche bezogen auf 300 m² Grundstücksgröße Baujahr 1990

Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]			
	bis 49 (25)	50 – 100 (75)		
80	2.127	2.797		
90	1.974	2.570		
100	1.852	2.389		
110	1.753	2.240		
120	1.670	2.116		
130	1.599	2.012		
140	1.539	1.922		
150	1.487	1.844		
160	1.441	1.776		
170	1.401	1.716		
180	1.365	1.663		
190	1.333	1.615		
200	1.304	1.572		

Tabelle 41: Vergleichsfaktoren in €/m² (RH/DHH), MKK, WAK (MB 2)

Anpassung an Baujahr und Grundstücksgröße mit Korrekturwerten

	Baujahr							
	1950-1954 (1952)	1955-1964 (1960)	1965-1974 (1970)	1975-1984 (1980)	1985-1994 (1990)	1995-2004 (2000)	2005-2014 (2010)	ab 2015 (2019)
Grundstücksgröße [m ²]								
100	-489	-409	-308	-208	-108	-7	93	183
150	-462	-382	-281	-181	-81	19	120	210
200	-435	-355	-254	-154	-54	46	147	237
250	-408	-328	-228	-127	-27	73	174	264
300	-381	-301	-201	-100	0	100	201	291
350	-354	-274	-174	-73	27	127	228	318
400	-327	-247	-147	-46	54	154	254	345
450	-300	-220	-120	-19	81	181	281	372
500	-273	-193	-93	7	108	208	308	399
550	-246	-166	-66	34	135	235	335	426
600	-219	-139	-39	61	162	262	362	452
650	-193	-112	-12	88	189	289	389	479
700	-166	-85	15	115	216	316	416	506

Tabelle 42: Korrekturwerte in €/m² (RH/DHH), MKK, WAK (MB 2)

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Wiederverkauf, die als Wohnungseigentum gebildet sind, ist der Vergleichsfaktor um 11 % zu vermindern.

Beschreibung der Stichprobe

Anzahl der Kauffälle	135
Räumlicher Bereich	Marktbereich 2 (überregional)
Bestimmtheitsmaß	0,67
Ø Bodenrichtwert, €/m ² [min-max]	70 [26-120]
Ø Grundstücksgröße, m ²	399
Ø Baujahr	1975
Ø Standardstufe	2,4
Ø Wohnfläche, m ²	126

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Marktbereich 3

€/m² Wohnfläche bezogen auf 300 m² Grundstücksgröße Baujahr 1990

Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]					
	bis 49 (25)	50 – 99 (75)	100 - 149 (125)	150 - 199 (175)	200 - 300 (250)	
80	2.873	3.179	3.486	3.792	4.251	
90	2.672	2.944	3.216	3.489	3.897	
100	2.511	2.756	3.001	3.246	3.614	
110	2.380	2.602	2.825	3.048	3.382	
120	2.270	2.474	2.678	2.882	3.189	
130	2.177	2.366	2.554	2.742	3.025	
140	2.097	2.272	2.448	2.623	2.885	
150	2.029	2.192	2.355	2.519	2.764	
160	1.968	2.121	2.274	2.428	2.657	
170	1.915	2.059	2.203	2.347	2.564	
180	1.868	2.004	2.140	2.276	2.480	
190	1.825	1.954	2.083	2.212	2.406	
200	1.787	1.910	2.032	2.155	2.339	

Tabelle 43: Vergleichsfaktoren in €/m² (RH/DHH), MKK, WAK (MB 3)

Anpassung an Baujahr und Grundstücksgröße mit Korrekturwerten

	Baujahr							
	1950-1954 (1952)	1955-1964 (1960)	1965-1974 (1970)	1975-1984 (1980)	1985-1994 (1990)	1995-2004 (2000)	2005-2014 (2010)	ab 2015 (2019)
Grundstücksgröße [m ²]								
100	-1.011	-865	-683	-500	-318	-135	47	212
150	-932	-786	-603	-421	-238	-56	127	291
200	-852	-706	-524	-341	-159	24	206	371
250	-773	-627	-445	-262	-79	103	286	450
300	-694	-548	-365	-183	0	183	365	529
350	-614	-468	-286	-103	79	262	445	609
400	-535	-389	-206	-24	159	341	524	688
450	-455	-309	-127	56	238	421	603	768
500	-376	-230	-47	135	318	500	683	847
550	-297	-151	32	214	397	580	762	926
600	-217	-71	111	294	476	659	842	1.006
650	-138	8	191	373	556	738	921	1.085
700	-58	88	270	453	635	818	1.000	1.165

Tabelle 44: Korrekturwerte in €/m² (RH/DHH), MKK, WAK (MB 3)

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Wiederverkauf, die als Wohnungseigentum gebildet sind, ist der Vergleichsfaktor um 11 % zu vermindern.

Beschreibung der Stichprobe

Anzahl der Kauffälle	256
Räumlicher Bereich	Marktbereich 3 (überregional)
Bestimmtheitsmaß	0,71
Ø Bodenrichtwert, €/m ² [min-max]	179 [34-400]
Ø Grundstücksgröße, m ²	356
Ø Baujahr	1982
Ø Standardstufe	2,7
Ø Wohnfläche, m ²	134

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Marktbereich 4

€/m² Wohnfläche bezogen auf 300 m² Grundstücksgröße Baujahr 1990

Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]						
	100 – 149 (125)	150 – 199 (175)	200 - 299 (250)	300 - 399 (350)	400 - 499 (450)	500 - 599 (550)	600 - 700 (650)
80	4.293	4.471	4.740	5.097	5.455	5.812	6.170
90	3.971	4.130	4.369	4.686	5.004	5.322	5.640
100	3.714	3.857	4.072	4.358	4.644	4.930	5.216
110	3.504	3.634	3.829	4.089	4.349	4.609	4.869
120	3.329	3.448	3.627	3.865	4.103	4.342	4.580
130	3.181	3.291	3.456	3.676	3.896	4.116	4.336
140	3.054	3.156	3.309	3.513	3.717	3.922	4.126
150	2.943	3.039	3.182	3.372	3.563	3.754	3.944
160	2.847	2.936	3.070	3.249	3.428	3.607	3.785
170	2.762	2.846	2.972	3.140	3.309	3.477	3.645
180	2.686	2.766	2.885	3.044	3.203	3.362	3.521
190	2.619	2.694	2.807	2.957	3.108	3.258	3.409
200	2.558	2.629	2.737	2.880	3.023	3.166	3.309

Tabelle 45: Vergleichsfaktoren in €/m² (RH/DHH), MKK, WAK (MB 4)

Anpassung an Baujahr und Grundstücksgröße mit Korrekturwerten

	Baujahr							
	1950-1954 (1952)	1955-1964 (1960)	1965-1974 (1970)	1975-1984 (1980)	1985-1994 (1990)	1995-2004 (2000)	2005-2014 (2010)	ab 2015 (2019)
100	-945	-827	-679	-532	-385	-238	-90	42
150	-848	-731	-583	-436	-289	-141	6	138
200	-752	-634	-487	-340	-192	-45	102	235
250	-656	-538	-391	-244	-96	51	198	331
300	-560	-442	-295	-147	0	147	295	427
350	-463	-346	-198	-51	96	244	391	523
400	-367	-249	-102	45	192	340	487	620
450	-271	-153	-6	141	289	436	583	716
500	-175	-57	90	238	385	532	679	812
550	-78	39	187	334	481	628	776	908
600	18	136	283	430	577	725	872	1.005
650	114	232	379	526	674	821	968	1.101
700	210	328	475	623	770	917	1.064	1.197

Tabelle 46: Korrekturwerte in €/m² (RH/DHH), MKK, WAK (MB 4)

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Wiederverkauf, die als Wohnungseigentum gebildet sind, ist der Vergleichsfaktor um 11 % zu vermindern.

Beschreibung der Stichprobe

Anzahl der Kauffälle	467
Räumlicher Bereich	Marktbereich 4 (überregional)
Bestimmtheitsmaß	0,65
Ø Bodenrichtwert, €/m ² [min-max]	412 [95-800]
Ø Grundstücksgröße, m ²	298
Ø Baujahr	1990
Ø Standardstufe	2,9
Ø Wohnfläche, m ²	137

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Marktbereich 5

€/m² Wohnfläche bezogen auf 300 m² Grundstücksgröße Baujahr 1990

Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]					
	150 - 199 (175)	200 - 299 (250)	300 - 399 (350)	400 - 499 (450)	500 - 599 (550)	600 - 699 (650)
80		4.960	5.349	5.738	6.127	6.516
90		4.594	4.940	5.286	5.631	5.977
100		4.302	4.613	4.924	5.235	5.547
110		4.062	4.345	4.628	4.911	5.194
120		3.863	4.122	4.382	4.641	4.900
130		3.694	3.934	4.173	4.413	4.652
140		3.550	3.772	3.994	4.217	4.439
150		3.424	3.632	3.839	4.047	4.254
160		3.315	3.509	3.704	3.898	4.093
170		3.218	3.401	3.584	3.767	3.950
180		3.132	3.305	3.478	3.651	3.824
190		3.055	3.219	3.383	3.546	3.710
200		2.986	3.141	3.297	3.453	3.608

Tabelle 47: Vergleichsfaktoren in €/m² (RH/DHH), MKK, WAK (MB 5)

Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]					
	700 - 799 (750)	800 - 899 (850)	900 - 999 (950)	1.000 - 1.099 (1.050)	1.100 - 1.200 (1.150)	
80	6.905	7.294	7.683	8.072	8.461	
90	6.323	6.669	7.015	7.360	7.706	
100	5.858	6.169	6.480	6.791	7.103	
110	5.477	5.760	6.043	6.326	6.609	
120	5.160	5.419	5.678	5.938	6.197	
130	4.891	5.131	5.370	5.610	5.849	
140	4.661	4.884	5.106	5.328	5.550	
150	4.462	4.669	4.877	5.084	5.292	
160	4.287	4.482	4.676	4.871	5.065	
170	4.133	4.316	4.500	4.683	4.866	
180	3.997	4.169	4.342	4.515	4.688	
190	3.874	4.038	4.202	4.365	4.529	
200	3.764	3.919	4.075	4.231	4.386	

Tabelle 48: Vergleichsfaktoren in €/m² (RH/DHH), MKK, WAK (MB 5)

Anpassung an Baujahr und Grundstücksgröße mit Korrekturwerten

Grundstücksgröße [m ²]	Baujahr							
	1950-1954 (1952)	1955-1964 (1960)	1965-1974 (1970)	1975-1984 (1980)	1985-1994 (1990)	1995-2004 (2000)	2005-2014 (2010)	ab 2015 (2019)
100	-1.200	-1.081	-932	-783	-634	-485	-336	-202
150	-1.042	-923	-774	-625	-476	-327	-178	-44
200	-883	-764	-615	-466	-317	-168	-19	115
250	-725	-606	-457	-308	-159	-10	139	274
300	-566	-447	-298	-149	0	149	298	432
350	-408	-288	-139	10	159	308	457	591
400	-249	-130	19	168	317	466	615	749
450	-91	29	178	327	476	625	774	908
500	68	187	336	485	634	783	932	1.066
550	227	346	495	644	793	942	1.091	1.225
600	385	504	653	802	951	1.100	1.249	1.383
650	544	663	812	961	1.110	1.259	1.408	1.542
700	702	821	970	1.119	1.268	1.417	1.566	1.700

Tabelle 49: Korrekturwerte in €/m² (RH/DHH), MKK, WAK (MB 5)

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Wiederverkauf, die als Wohnungseigentum gebildet sind, ist der Vergleichsfaktor um 11 % zu vermindern.

Beschreibung der Stichprobe

Anzahl der Kauffälle	343
Räumlicher Bereich	Marktbereich 5 (regional)
Bestimmtheitsmaß	0,82
Ø Bodenrichtwert, €/m ² [min-max]	467 [170-1200]
Ø Grundstücksgröße, m ²	284
Ø Baujahr	1992
Ø Standardstufe	2,9
Ø Wohnfläche, m ²	136

9.3 Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern

Marktbereich 3

Für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis konnten keine statistisch gesicherten Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen im **Marktbereich 2** ermittelt werden.

€/m² Wohnfläche bezogen auf 80 m² Wohnfläche

Baujahr	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]				
	50 - 99 (75)	100 - 199 (150)	200 - 299 (250)	300 - 399 (350)	400 - 500 (450)
1980-1989 (1985)	1.816	2.123	2.533		
1990-1999 (1995)	2.014	2.321	2.731		
2000-2009 (2005)	2.211	2.519	2.928		
2010-2017 (2014)	2.389	2.697	3.106		
ab 2018 (Erstbezug)	3.134	3.354	3.648		

Tabelle 50: Vergleichsfaktoren in €/m² (ETW), MKK, WAK (MB 3)

Beschreibung der Stichprobe

	Wiederverkauf	Neubau
Anzahl der Kauffälle	87	82
Räumlicher Bereich	Marktbereich 3 (überregional)	
Bestimmtheitsmaß	0,58	0,43
Ø Bodenrichtwert, €/m ² [min-max]	128 [55-270]	146 [85-240]
Ø Baujahr	1993	-
Ø Standardstufe	2,5	-
Ø Wohnfläche, m ²	73	92

Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern

Marktbereich 4

€/m² Wohnfläche bezogen auf 80 m² Wohnfläche

Baujahr	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]						
	50 - 99 (75)	100 - 199 (150)	200 - 299 (250)	300 - 399 (350)	400 - 499 (450)	500 - 599 (550)	600 - 700 (650)
1980-1989 (1985)	2.001	2.238	2.553	2.868	3.184	3.499	3.815
1990-1999 (1995)	2.323	2.560	2.875	3.191	3.506	3.821	4.137
2000-2009 (2005)	2.646	2.882	3.197	3.513	3.828	4.144	4.459
2010-2017 (2014)	2.936	3.172	3.487	3.803	4.118	4.434	4.749
ab 2018 (Erstbezug)	4.135	4.281	4.477	4.672	4.867	5.063	5.258

Tabelle 51: Vergleichsfaktoren in €/m² (ETW), MKK, WAK (MB 4)

Beschreibung der Stichprobe

	Wiederverkauf	Neubau
Anzahl der Kauffälle	160	197
Räumlicher Bereich	Marktbereich 4 (überregional)	
Bestimmtheitsmaß	0,72	0,54
Ø Bodenrichtwert, €/m ² [min-max]	262 [85-575]	339 [80 - 800]
Ø Baujahr	1996	-
Ø Standardstufe	2,7	-
Ø Wohnfläche, m ²	79	87

Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäuser

Marktbereich 5

€/m² Wohnfläche bezogen auf 80 m² Wohnfläche

Baujahr	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]					
	150 - 199 (175)	200 - 299 (250)	300 - 399 (350)	400 - 499 (450)	500 - 599 (550)	600 - 699 (650)
1980-1989 (1985)	2.632	2.795	3.011	3.228	3.444	3.661
1990-1999 (1995)	2.936	3.098	3.315	3.531	3.748	3.965
2000-2009 (2005)	3.240	3.402	3.619	3.835	4.052	4.268
2010-2017 (2014)	3.513	3.676	3.892	4.109	4.325	4.542
ab 2018 (Esrtbezug)	3.952	4.120	4.343	4.566	4.789	5.012

Tabelle 52: Vergleichsfaktoren in €/m² (ETW), MKK, WAK (MB 5)

Baujahr	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]					
	700 - 799 (750)	800 - 899 (850)	900 - 999 (950)	1.000 - 1.099 (1.050)	1.100 - 1.200 (1.150)	
1980-1989 (1985)	3.877	4.094	4.310	4.527	4.743	
1990-1999 (1995)	4.181	4.398	4.614	4.831	5.047	
2000-2009 (2005)	4.485	4.701	4.918	5.135	5.351	
2010-2017 (2014)	4.758	4.975	5.191	5.408	5.625	
ab 2018 (Esrtbezug)	5.235	5.459	5.682	5.905	6.128	

Tabelle 53: Vergleichsfaktoren in €/m² (ETW), MKK, WAK (MB 5)

Es konnte keine statistisch gesicherte nachweisbare Abhängigkeit des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche festgestellt werden. Die o. g. Vergleichsfaktoren können deshalb ohne Anpassung an die Wohnfläche bei der Ermittlung des Wertes aller Eigentumswohnungen verwendet werden.

Beschreibung der Stichprobe

	Wiederverkauf	Neubau
Anzahl der Kauffälle	313	385
Räumlicher Bereich	Marktbereich 3 (überregional)	
Bestimmtheitsmaß	0,75	0,77
Ø Bodenrichtwert, €/m ² [min-max]	460 [190-1200]	688 [180-1200]
Ø Baujahr	1996	-
Ø Standardstufe	2,8	-
Ø Wohnfläche, m ²	78	86

9.3.1 Pauschalansätze für Kfz-Stellplätze

Die Werte für Eigentumswohnungen beziehen sich nur auf die Wohnung

ohne Kfz-Stellplatz.

Zum Jahresbeginn wurden die Werte für Kfz-Stellplätze (Teileigentum/Sondernutzungsrecht) in Erst- und Wiederverkauf aufgeteilt, neu festgelegt und können (ggf.) als Pauschalansätze herangezogen werden.

	Tiefgarage	Einzelgarage	Stellplatz
Erstverkauf	22.000 €	20.000 €	10.000 €
Wiederverkauf	15.000 €	13.500 €	8.500 €

Tabelle 54: Pauschalansätze für Kfz-Stellplätze, Main-Kinzig-Kreis, Wetteraukreis

10.2. Gewerbemieten

Nachstehenden Daten wurden dem vom IHK-Forum Rhein-Main veröffentlichten Mietspiegel für Gewerbeobjekte im Rhein/Main Gebiet entnommen. Der vollständige Mietspiegel für Gewerbeobjekte kann, mit ergänzenden Informationen, Definitionen und weitere Strukturdaten im Internet unter <https://www.perform-frankfurtrheinmain.de/gewerbemieten/> eingesehen werden.

Gewerbeflächen [€/m²]¹²

Kommune	Zf ¹³	Büro			Handel 1A			Handel 1B			Lager / Hallen		
		von	⊙ ¹⁴	bis	von	⊙	bis	von	⊙	bis	von	⊙	bis
Altstadt	UZ												
Bad Nauheim	MZ+	5,50	9,00	15,00	18,00	40,00	60,00	10,00	12,50	20,00	3,00	5,00	8,00
Bad Orb	MZ	6,00	7,50	8,00	7,50	11,00	18,00	6,00	7,00	12,00	3,00	4,00	5,00
Bad Soden-Salm.	MZ	6,00	8,00	8,50	9,00	12,00	18,00	6,00	7,00	12,00	3,00	4,50	5,00
Bad Vilbel	MZ	5,00	9,00	15,00	10,00	18,00	35,00	4,00	15,00	20,00	1,50	6,00	10,00
Biebergemünd	UZ	6,00	7,00	11,00	7,00	12,00	14,00	6,00	8,00	12,00	2,50	4,00	4,50
Birstein	UZ	6,00	7,00	11,00	7,00	11,00	15,00	6,50	8,00	10,00	2,50	4,00	4,50
Brachtal	UZ	6,00	7,50	10,00	6,00	10,00	15,00	6,00	7,50	10,00	2,50	4,00	4,50
Bruchköbel	MZ	6,00	7,50	12,00	8,00	12,00	16,00	6,00	10,00	13,00	3,50	4,50	5,50
Büdingen	MZ	5,00	7,00	12,00	5,00	9,00	15,00	4,00	6,00	10,00	2,00	3,00	6,00
Butzbach	MZ	4,00	7,00	12,00	5,00	9,00	15,00	4,00	6,00	10,00	2,00	4,00	6,00
Echzell	KIZ												
Erlensee	UZ	6,00	8,00	11,00	8,00	11,50	16,00	7,00	10,00	12,00	3,00	5,00	7,00
Flörsbachtal	UZ	6,00	7,50	11,00	8,00	11,00	15,00	6,50	9,00	12,00	2,50	4,00	4,50
Florstadt	KIZ												
Freigericht	UZ	6,00	7,50	9,50	10,00	12,00	16,00	7,50	9,50	14,00	3,00	4,00	5,00
Friedberg	MZ+	5,00	8,00	15,00	15,00	15,00	25,00	4,00	6,00	9,00	2,00	4,00	6,00
Gedern	UZ												
Gelnhausen	MZ	6,50	8,50	12,50	12,00	14,00	30,00	8,00	9,50	14,00	3,50	4,75	6,00
Glauburg	KIZ												
Großkrotzenburg	UZ	7,50	7,50	11,00	8,00	10,00	15,00	6,00	8,50	12,00	3,00	4,00	5,00
Gründau	UZ	6,50	7,50	11,00	10,00	14,00	18,00	7,50	9,00	12,00	3,00	4,50	6,00
Hammersbach	UZ	6,00	7,00	11,00	10,00	11,00	18,00	6,00	10,00	12,00	3,00	5,50	6,50
Hanau	OZ	6,00	8,00	10,00	10,00	24,00	50,00	8,00	12,00	20,00	3,00	5,50	8,50
Hasselroth	UZ	6,00	7,00	9,00	6,00	10,00	12,00				2,50	4,00	4,50
Hirzenhain	KIZ												
Jossgrund	UZ	6,00	7,00	9,00	6,00	8,50	12,00				2,50	3,50	4,50

¹² Im Einzelfall können die Gewerbemieten deutlich von den genannten Werten abweichen. Eine gesicherte Aussage ist i.d.R. nur unter Einbeziehung fachlich geprüfter Vergleichsdaten möglich.

¹³ Zentrumsfunktion

¹⁴ ⊙ Schwerpunkt

Mieten

Kommune	Zf ¹³	Büro			Handel 1A			Handel 1B			Lager / Hallen		
		von	⊙ ¹⁴	bis	von	⊙	bis	von	⊙	bis	von	⊙	bis
Karben	UZ												
Kefenrod	KIZ												
Langenselbold	UZ	6,00	8,00	12,00	8,00	13,50	21,00	6,00	10,00	15,00	3,50	4,50	5,50
Limeshain	KIZ												
Linsengericht	UZ	6,50	7,25	11,00	10,00	12,00	14,00	8,00	9,50	14,00	3,00	4,00	5,00
Maintal	MZ	6,00	8,50	13,00	7,50	14,50	21,00	6,50	11,00	19,00	3,50	4,75	7,50
Münzenberg	KIZ												
Neuberg	UZ												
Nidda	MZ	7,00	10,00	12,00	7,00	11,00	15,00	6,00	9,00	12,00	1,50	4,00	6,00
Niddatal	KIZ												
Nidderau	UZ	6,00	9,50	12,00	12,00	14,50	25,00	6,00	8,00	15,00	3,00	4,50	6,00
Niederdorfelden	UZ	6,00	10,00	12,00	10,00	12,50	18,00	7,00	10,00	12,00	3,00	4,50	6,00
Ober-Mörten	KIZ												
Ortenberg	UZ												
Ranstadt	KIZ												
Reichelsheim	KIZ												
Rockenberg	KIZ												
Rodenbach	UZ	7,00	7,25	11,00	10,00	12,00	15,00				3,50	4,00	6,00
Ronneburg	UZ	5,00	7,00	9,00	8,50	10,50	15,00	7,00	8,00	11,00	2,00	4,00	5,00
Rosbach v.d.H.	KIZ												
Schlüchtern	MZ	6,00	7,25	10,00	10,00	11,50	15,00	8,00	9,50	12,00	3,50	4,00	5,00
Schöneck	UZ	6,00	7,00	9,00	10,00	10,00	15,00	7,00	8,00	12,00	3,00	4,00	5,00
Sinntal	UZ	6,00	7,00	9,00	8,00	10,00	15,00	6,00	8,00	11,00	2,00	3,50	4,00
Steinau a. d. Str.	UZ	6,00	7,00	11,00	8,00	9,50	15,00	6,00	8,00	11,00	2,00	3,50	4,00
Wächtersbach	MZ	6,50	7,75	9,00	7,00	10,50	18,00	6,00	9,00	12,00	3,00	4,50	5,00
Wölfersheim	KIZ												
Wöllstadt	KIZ												

Tabelle 55: Gewerbemieten

Eine engere Zusammenarbeit im Bereich der Marktdaten für Gewerbeobjekte zwischen dem IHK-Forum und den im Rhein-Main-Gebiet zuständigen Gutachterausschüssen des Landes Hessen ist beabsichtigt.

Dem IHK-Forum Rhein-Main gilt unser Dank für die Genehmigung zur auszugsweisen Veröffentlichung der Daten in diesem Marktbericht.

11. Produkte und Leistungen

11.1. Online-Produkte (kostenfrei)

www.gds.hessen.de



↳ Downloadcenter



11.2. Bodenrichtwerte

Aktuelle Bodenrichtwerte können jederzeit unter www.boris.hessen.de kostenfrei abgerufen werden.

Aufgrund der wenigen Aktualisierungsintervalle können veränderte Bodenrichtwerte nicht zeitnah auf dem Geoportal nachgewiesen werden. In solchen Ausnahmefällen werden auch von der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse mündliche Auskünfte über Bodenrichtwerte kostenfrei erteilt.

Auskunft historischer Bodenrichtwerte (vor Stichtag 01.01.2020) nach Zeitaufwand

11.3. Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Die Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse erstellt Auszüge aus der Kaufpreissammlung.

Grundgebühr

120 € bis zu 10 Vergleichsfällen

weitere Vergleichsfälle

5 € je weiteren Vergleichsfall

11.4. Ermittlung des Verkehrswertes

Vom Gutachterausschuss bzw. der Geschäftsstelle werden verschiedene Varianten der Verkehrswertermittlung angeboten. Mehr dazu unter Kapitel 1.1.

Gebühren und Auslagen für Gutachten werden auf Grundlage der VwKostO-MWEVW Anlage 3 erhoben.

Summe der ermittelten Werte bis unter (EUR)	Gebühr (EUR) zzgl. USt. und Auslagen	
	unbebautes* Grundstück (EUR)	bebautes** Grundstück (EUR)
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
je weitere 250.000 bis unter 25 Mio.	80	160
ab 25 Mio. je weitere 1.000.000	55	110

Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen in der aktuell gültigen Fassung

* Nr.7211 Verwaltungskostenverzeichnis: Gutachten über Verkehrswerte eines unbebauten Grundstücks (§193 Abs. 1 BauGB) oder über Bodenwerte eines bebauten Grundstücks, ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen (§ 193 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 40 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung)

** Nr.7212 Verwaltungskostenverzeichnis: Gutachten über Verkehrswerte eines bebauten Grundstücks, von Wohnungs- und Teileigentum sowie von bebauten oder unbebauten Teilflächen bebauter Grundstücke (§193 Abs. 1 BauGB)

Die Kosten für **sonstige Wertermittlungen** können auf Anfrage mitgeteilt werden.

Tabelle 56: Gebühren für Gutachten

11.5. Wertberechnung der Geschäftsstelle

Ermittlung von Orientierungswerten z.B. auf Grundlage von Sach- oder Ertragswerten.

25 bis 50 % der Gebühr für Gutachten

11.6. Sonstiges

Fachbezogene Stellungnahmen, Preisprüfung von Kaufverträgen für öffentliche Stellen, besondere Selektion, Kombination und Aufbereitung von Daten der öffentlichen Immobilienwertermittlung.

nach Zeitaufwand

12. Benachbarte Gutachterausschüsse

Stadt Frankfurt am Main

Stadtvermessungsamt

Geschäftsstelle

Kurt-Schumacher-Straße 10 - 60311 Frankfurt am Main, Bauteil A, 6 Stock

✉ gutachterausschuss ffm@stadt-frankfurt.de

☎ +49 69 212 36781

🖨 +49 69 212 30782

Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

Stadtverwaltung - Technisches Rathaus

Geschäftsstelle

Bahnhofstraße 16 – 18 - 61343 Bad Homburg v. d. Höhe

✉ gutachterausschuss@bad-homburg.de

☎ +49 6172 100 2210

🖨 +49 6172 100 72210

Hochtaunuskreis

Amt für Bodenmanagement Limburg

Geschäftsstelle

Berner Straße 11 - 65552 Limburg a.d. Lahn

✉ gs-gaa-afb-lm@hvbg.hessen.de

☎ +49 611 535 6843

🖨 +49 611 327 605 640

Landkreis Giessen

Amt für Bodenmanagement Marburg

Geschäftsstelle

Robert-Koch-Straße 17 - 35037 Marburg

✉ gs-gaa-afb-mr@hvbg.hessen.de

☎ +49 611 535 3330

🖨 +49 611 327 605 737

Vogelsbergkreis Landkreis Fulda

Amt für Bodenmanagement Fulda

Geschäftsstelle

Washingtonallee 1 - 36041 Fulda

✉ gs-gaa-afb-fd@hvbg.hessen.de

☎ +49 661 535 1201

🖨 +49 661 327 605 204

Landkreis Bad Kissingen

Landratsamt Bad Kissingen

Geschäftsstelle

Von-Hessing-Str. 5 - 97688 Bad Kissingen

✉ andreas.fuchs@kg.de

☎ +49 971 801 4160

🖨 +49 971 801 774160

Landkreis Main-Spessart

Landratsamt Main-Spessart

Geschäftsstelle

Marktplatz 8 - 97753 Karlstadt

✉ gutachterausschuss@Lramsp.de

☎ +49 9353 793 1264

🖨 +49 9353 793 7264

Landkreis Aschaffenburg

Landratsamt Aschaffenburg

Geschäftsstelle

Bayernstraße 18 - 63739 Aschaffenburg

✉ gutachterausschuss@lra-ab.bayern.de

☎ +49 6021 394-3341

🖨 +49 6021 394-923

Landkreis Offenbach

Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Geschäftsstelle

Odenwaldstraße 6 - 64646 Heppenheim

✉ gs-gaa-afb-hp@hvbh.hessen.de

☎ +49 611 535 8904

🖨 +49 6252 127 8391

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte

Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Geschäftsstelle

Schaperstraße 16 - 65195 Wiesbaden

✉ info.zggh@hvbh.hessen.de

☎ +49 611 535 5575

🖨 +49 611 327 605 085

13. Nachweise und Verzeichnisse

13.1. Abbildungen

Abbildung 1: Regionalverband/Metropolregion FrankfurtRheinMain.....	12
Abbildung 2: Strukturräume im Zuständigkeitsbereich des Amtes für Bodenmanagement Büdingen.....	15
Abbildung 3: Ausweisung der Zentrumsfunktion.....	16
Abbildung 4: Verteilung der Baugenehmigungen in den hessischen Landkreisen	22
Abbildung 5: Verteilung der erfassten Eigenheimobjekte.....	35
Abbildung 6: Entwicklung Durchschnittspreise EFH/ZFH.....	40
Abbildung 7: Entwicklung Durchschnittspreise EFH/ZFH – Fortsetzung.....	40
Abbildung 8: Entwicklung Durchschnittspreise RH/DHH	41
Abbildung 9: Entwicklung Durchschnittspreise RH/DHH - Fortsetzung	41
Abbildung 10: Entwicklung \emptyset ETW in BRW-Spannen (Neubau)	51
Abbildung 11: Entwicklung \emptyset ETW in BRW-Spannen (Neubau) - Fortsetzung	51
Abbildung 12: Entwicklung \emptyset ETW in BRW-Spannen (Wiederverkauf).....	53
Abbildung 13: Entwicklung \emptyset ETW in BRW-Spannen (Wiederverkauf) – Fortsetzung.....	53
Abbildung 14: gew. Bodenrichtwertniveau für Wohnbauflächen (W)	60
Abbildung 15: gew. Bodenrichtwertniveau für gemischte Bauflächen (M)	60
Abbildung 16: gew. Bodenrichtwertniveau für gewerbliche Bauflächen (G)	61
Abbildung 17: durchschnittl. Bodenrichtwertniveau für Agrarland (A+Gr)	61
Abbildung 18: BRW-Spannen für Gartenland (FGA)	62
Abbildung 19: Bechnungsformel des Liegenschaftszinssatzes	70
Abbildung 1: Regionale Marktgebiete in Hessen	79
Abbildung 21: Marktgebiete im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses	79
Abbildung 22: Mietwertspannen für Wohnungen.....	102

13.2. Tabellen

Tabelle 1: Baugenehmigungen für Wohngebäude	23
Tabelle 2: Baufertigstellungen für Wohngebäude	23
Tabelle 3: Verteilung der Verträge auf die Vertragsarten	25
Tabelle 4: Umsatzzahlen in den Teilmärkten.....	27
Tabelle 5: Geldumsätze unbebauter Grundstücke MKK	29
Tabelle 6: Geldumsätze unbebauter Grundstücke WAK.....	31
Tabelle 7: Flächenumsätze unbebauter Grundstücke MKK.....	33
Tabelle 8: Flächenumsätze unbebauter Grundstücke WAK	34
Tabelle 9: Geld- und Flächenumsätze für bebaute Grundstücke in den Kommunen	36
Tabelle 10: Geld- und Flächenumsätze für bebaute Grundstücke in den Kommunen.....	37
Tabelle 11: Durchschnittswerte freistehende EFH/ZFH – Wiederverkauf	39
Tabelle 12: Durchschnittswerte RH/DHH – Wiederverkauf	39
Tabelle 13: Durchschnittswerte EFH/ZFH – MKK	42
Tabelle 14: Durchschnittswerte RH/DHH – MKK.....	43
Tabelle 15: Durchschnittswerte EFH/ZFH – WAK.....	44
Tabelle 16: Durchschnittswerte RH/DHH – WAK	45
Tabelle 17: Geldumsätze auf dem Eigentumsmarkt MKK.....	47
Tabelle 18: Geldumsätze auf dem Eigentumsmarkt WAK	48
Tabelle 19: \emptyset ETW in BRW-Spannen (Neubau).....	50
Tabelle 20: \emptyset ETW in BRW-Spannen (Wiederverkauf)	52
Tabelle 21: Kom. \emptyset ETW im MKK (Neubau).....	54
Tabelle 22: Kom. \emptyset ETW im MKK (Wiederverkauf)	55
Tabelle 23: Kom. \emptyset ETW im WAK (Neubau)	56

Tabelle 24: Kom. Ø ETW im WAK (Wiederverkauf)	57
Tabelle 25: Bodenpreisindex (W) Kommunen im MKK	65
Tabelle 26: Bodenpreisindex (W) Kommunen im WAK	66
Tabelle 27: LZS/REF – Ein- und Zweifamilienhäuser	71
Tabelle 28: LZS/REF – Mehrfamilienhäuser	71
Tabelle 29: Sachwertmodell Hessen.....	74
Tabelle 30: Sachwertfaktor freistehende EFH/ZFH.....	75
Tabelle 31: Sachwertfaktor RH/DHH.....	76
Tabelle 32: Vergleichsfaktoren in €/m ² (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 2)	82
Tabelle 33: Korrekturwerte in €/m ² (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 2)	83
Tabelle 34: Vergleichsfaktoren in €/m ² (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 3)	84
Tabelle 35: Korrekturwerte in €/m ² (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 3)	85
Tabelle 36: Vergleichsfaktoren in €/m ² (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 4)	86
Tabelle 37: Korrekturwerte in €/m ² (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 4)	87
Tabelle 38: Vergleichsfaktoren in €/m ² (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 5)	88
Tabelle 39: Vergleichsfaktoren in €/m ² (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 5)	88
Tabelle 40: Korrekturwerte in €/m ² (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 5)	89
Tabelle 41: Vergleichsfaktoren in €/m ² (RH/DHH), MKK, WAK (MB 2).....	90
Tabelle 42: Korrekturwerte in €/m ² (RH/DHH), MKK, WAK (MB 2).....	91
Tabelle 43: Vergleichsfaktoren in €/m ² (RH/DHH), MKK, WAK (MB 3).....	92
Tabelle 44: Korrekturwerte in €/m ² (RH/DHH), MKK, WAK (MB 3).....	93
Tabelle 45: Vergleichsfaktoren in €/m ² (RH/DHH), MKK, WAK (MB 4).....	94
Tabelle 46: Korrekturwerte in €/m ² (RH/DHH), MKK, WAK (MB 4).....	95
Tabelle 47: Vergleichsfaktoren in €/m ² (RH/DHH), MKK, WAK (MB 5).....	96
Tabelle 48: Vergleichsfaktoren in €/m ² (RH/DHH), MKK, WAK (MB 5).....	96
Tabelle 49: Korrekturwerte in €/m ² (RH/DHH), MKK, WAK (MB 5).....	97
Tabelle 50: Vergleichsfaktoren in €/m ² (ETW), MKK, WAK (MB 3)	98
Tabelle 51: Vergleichsfaktoren in €/m ² (ETW), MKK, WAK (MB 4)	99
Tabelle 52: Vergleichsfaktoren in €/m ² (ETW), MKK, WAK (MB 5)	100
Tabelle 53: Vergleichsfaktoren in €/m ² (ETW), MKK, WAK (MB 5)	100
Tabelle 54: Pauschalansätze für Kfz-Stellplätze, Main-Kinzig-Kreis, Wetteraukreis	101
Tabelle 55: Gewerbemieten	104
Tabelle 56: Gebühren für Gutachten	106

13.3. Abkürzungsverzeichnis

AfB	Amt für Bodenmanagement
AF	Anpassungsfaktor
B	Bebaut
BauGB	Baugesetzbuch
BauGB-AV	Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch
BewG	Bewertungsgesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BW	Bodenwert
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
ETW	Eigentumswohnung
G	Gewerbefläche
GND	Gesamtnutzungsdauer
IMB	Immobilienmarktbericht
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KP	Kaufpreis
Kom	Kommunal
KV	Kaufvertrag
LZS	Liegenschaftszinssatz
M	Gemischte Baufläche/Mischbaufläche
MB	Marktbereich
MFH	Mehrfamilienhaus
Mika	Mietpreiskalkulator
MKK	Main-Kinzig-Kreis
NHK	Normalherstellungskosten
REF	Rohertragsfaktor
RH	Reihenhaus
RND	Restnutzungsdauer
VF	Vergleichsfaktor
W	Wohnbaufläche
WAK	Wetteraukreis
Wfl	Wohnfläche
ZFH	Zweifamilienhaus
ZGGH	Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse Hessen

Für die freundlichen Genehmigungen zur Veröffentlichung von Texten, Textteilen und Grafiken möchten wir uns herzlich bedanken.