



Immobilienmarktbericht

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

2023

● Main-Kinzig-Kreis ● Wetteraukreis

Anzahl Verträge

↘ -13,3 % ↘ -17,3 %
4.787 **3.961**



Geldumsatz (Mio. €)

↘ -22,3 % ↘ -19,6 %
1.418 **1.151**



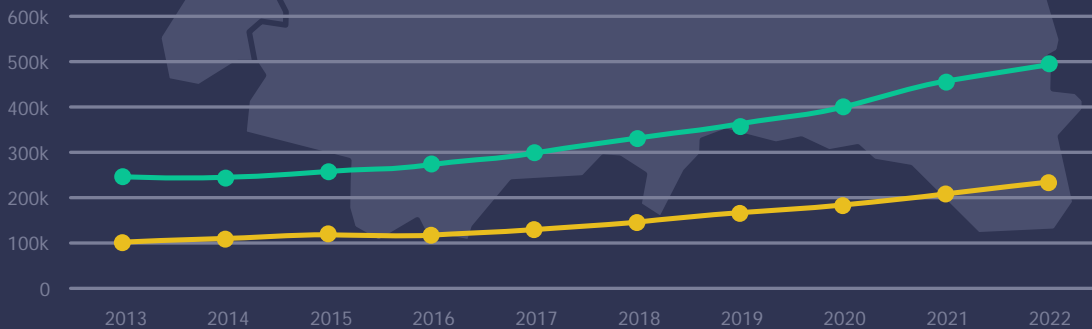
Flächenumsatz (ha)

↗ +7,1 % ↗ +17,9 %
8.709 **8.816**



Preisentwicklung

● Eigenheimmarkt ↗ +7,4 % ● Wohnungs- und Teileigentum ↗ +10,3 %



Immobilienmarktbericht

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

2023

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

Dipl.-Ing. Walter Liehs

Berichtsjahr

2022

Version

1.2

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, April 2023

Vorwort

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

der vorliegende Immobilienmarktbericht zeigt, dass sich der Immobilienmarkt im Jahr 2022 verändert hat. Nachdem der Immobilienmarkt in den letzten Jahren sowohl durch die günstige Zinspolitik als auch pandemiebedingt erfolgsverwöhnt war, fand in der zweiten Hälfte des Jahres 2022 ein Wandel statt. Die gestiegenen Baukosten, höhere Zinsen und der Mangel an verfügbaren Immobilien in Gebieten mit moderaten Bodenrichtwerten haben dazu geführt, dass die Anzahl der registrierten Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahr deutlich zurückgegangen ist.



Die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise auf dem Eigenheimmarkt sowie auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt zeigt weiter nach oben. Bei differenzierter Betrachtung der Kaufpreise nach Art der Objekte, Bodenrichtwert und Baujahr sind regional allerdings sehr unterschiedliche Entwicklungen zu verzeichnen.

Wie zu erwarten, bleiben die Preise rund um Frankfurt auf hohem Niveau. So verwundert es nicht, dass Bad Vilbel, Bad Nauheim, Karben, Maintal und Niederdorfelden die teuersten Kommunen im Geschäftsbereich des Gutachterausschusses sind.

Insgesamt bleibt die Entwicklung des Immobilienmarktes spannend und es wird interessant sein zu beobachten, wie sich die Situation in den kommenden Jahren weiterentwickelt.

Ich danke allen, die an der Erstellung dieses Berichtes mitgewirkt haben, und freue mich über Anregungen, Hinweise oder sonstige Rückmeldungen, um zukünftige Ausgaben des Berichtes zu verbessern.

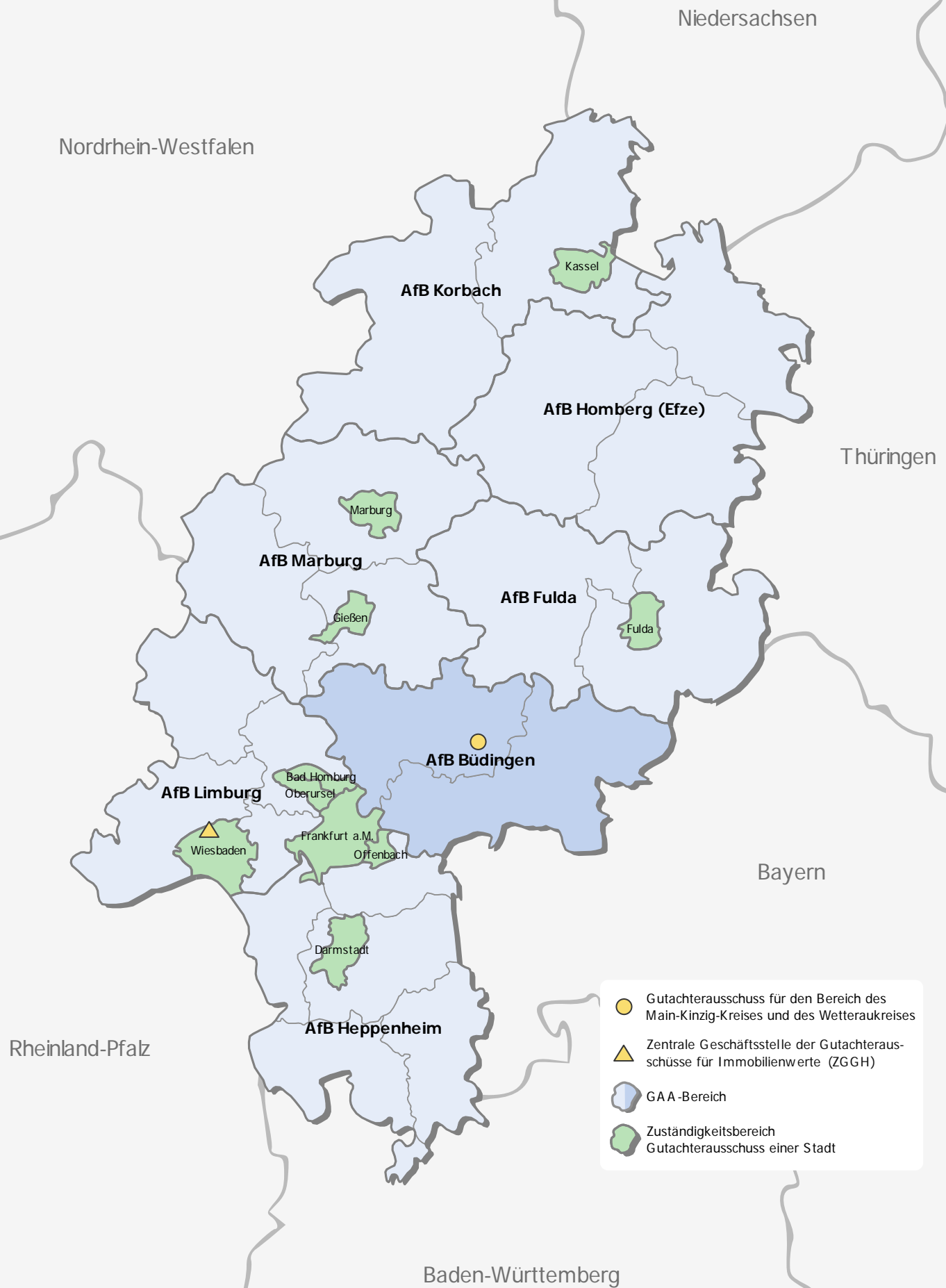
Dipl.-Ing. Nicola Dekorsy-Maibaum

Stellvertretende Vorsitzende des Gutachterausschusses für Immobilienwerte
für den Wetteraukreis und den Main-Kinzig-Kreis

Inhaltsverzeichnis

1.	Gutachterausschuss, Geschäftsstelle und ZGGH	9
1.1.	Gutachterausschuss	9
1.1.1	Aufgaben des Gutachterausschusses	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 FrankfurtRhein-Main	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
4.	Unbebaute Grundstücke	28
4.1.	Geldumsätze	28
4.2.	Flächenumsätze	32
4.3.	Indexreihen	34
4.3.1	Wohnbauflächen	34
4.3.2	Gewerbeflächen	35
4.4.	Bodenrichtwerte	36
4.5.	Prognose zur Entwicklung der Bodenrichtwerte	38
4.5.1	Übersichtskarten - Bodenpreistendenzen	40
4.6.	Relation von Bodenrichtwerten und ihrer Nutzungsart	42
5.	Eigenheimmarkt	43
5.1.	Geld- und Flächenumsätze	44
5.2.	Durchschnittswerte für Eigenheime innerhalb BRW-Spannen	47
5.2.1	Entwicklung der Durchschnittspreise für freistehende EFH/ZFH	48
5.2.2	Entwicklung der Durchschnittspreise für RH/DHH	49
5.3.	Kommunale Durchschnittswerte im Main-Kinzig-Kreis	50
5.4.	Kommunale Durchschnittswerte im Wetteraukreis	52
6.	Wohnungs- und Teileigentumsmarkt	54
6.1.	Geldumsätze	55
6.2.	Verteilung der Gebäudetypen	57

6.3.	Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen (Neubau).....	58
6.3.1	Durchschnittswerte für ETW innerhalb BRW-Spannen.....	58
6.3.2	Entwicklung der Durchschnittswerte für ETW (innerhalb BRW-Spannen)	59
6.4.	Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)	60
6.4.1	Durchschnittswerte für ETW innerhalb BRW-Spannen.....	60
6.4.2	Entwicklung der Durchschnittswerte für ETW (innerhalb BRW-Spannen)	61
6.5.	Kommunale Durchschnittswerte im Main-Kinzig-Kreis	62
6.6.	Kommunale Durchschnittswerte im Wetteraukreis.....	64
7.	Bewertungsrelevante Daten	66
7.1.	Umrechnungskoeffizienten.....	66
7.2.	Regionale Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	67
7.2.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	69
7.2.2	Mehrfamilienhäuser.....	69
7.2.3	Wohn- und Geschäftshäuser	70
7.2.4	Gewerbeobjekte.....	70
7.3.	Sachwertfaktoren.....	71
7.3.1	Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend).....	73
7.3.2	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	74
8.	Vergleichsfaktoren	75
8.1.	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	79
8.2.	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	83
8.3.	Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern	88
8.3.1	Pauschalansätze für Kfz-Stellplätze	90
9.	Mieten.....	91
9.1.	Wohnungsmieten.....	91
9.2.	Gewerbemieten	92
10.	Produkte und Leistungen.....	94
10.1.	Online-Produkte (kostenfrei)	94
10.2.	Bodenrichtwerte	94
10.3.	Auskunft aus der Kaufpreissammlung	94
10.4.	Ermittlung des Verkehrswertes.....	95
10.5.	Wertberechnung der Geschäftsstelle.....	95
10.6.	Sonstiges	95
11.	Benachbarte Gutachterausschüsse	96
12.	Nachweise und Verzeichnisse.....	98
12.1.	Abbildungen	98
12.2.	Tabellen.....	98
12.3.	Abkürzungsverzeichnis	100



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.

1.1.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

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

- bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Wohnungseigentum
- Rechten an Grundstücken (z.B. Wegerecht, Nießbrauch, Wohnrecht)
- Erbbaurechten sowie

Gutachten über

- die Höhe der Entschädigung bei Enteignungen
- sonstige Miet- und Pachtwerte
- Einwurfs- und Zuteilungswerte in Baulandumlegungen
- Anfangs und Endwerte in Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen

zu erstellen.

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

1.2. Geschäftsstelle

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse der kreisfreien Städte sind in ihren 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

Dipl.-Ing. Walter Liehs

Team

1. B. Eng. Benjamin Beck
2. B. Eng. Alla Cimen
3. Tina Gölz
4. Sandra Hinkel
5. B. Eng. Svetlana Könitzer
6. Lutz Philipp Magnus
7. Melanie Müller
8. Tanja Ommert
9. David Peters
10. Sabine Rein

Geschäftsstelle

Amt für Bodenmanagement
Büdingen
Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

Kontakt

Email:

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

Tel.: +49 6042 9612-7444

Fax: +49 611 327605-111

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 FrankfurtRhein-Main²

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 Einwohner-Arbeitsplatz-Dichte (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 Raums soll in besonderem Maße Rechnung getragen werden. Dazu sollen:

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

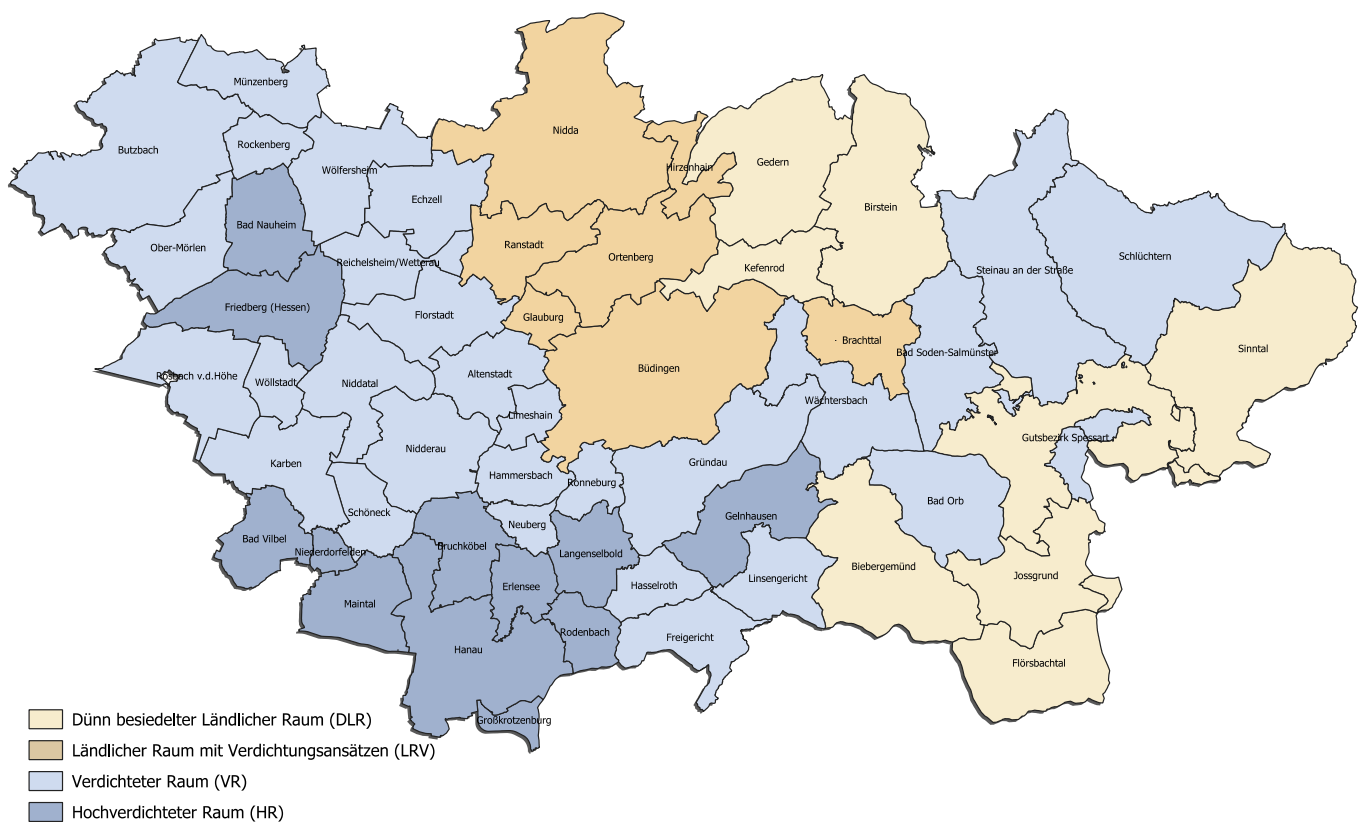


Abbildung 2: Strukturräume im Zuständigkeitsbereich des Amtes für Bodenmanagement Büdingen

2.2.2 Ausweisung der Zentrumsfunktion

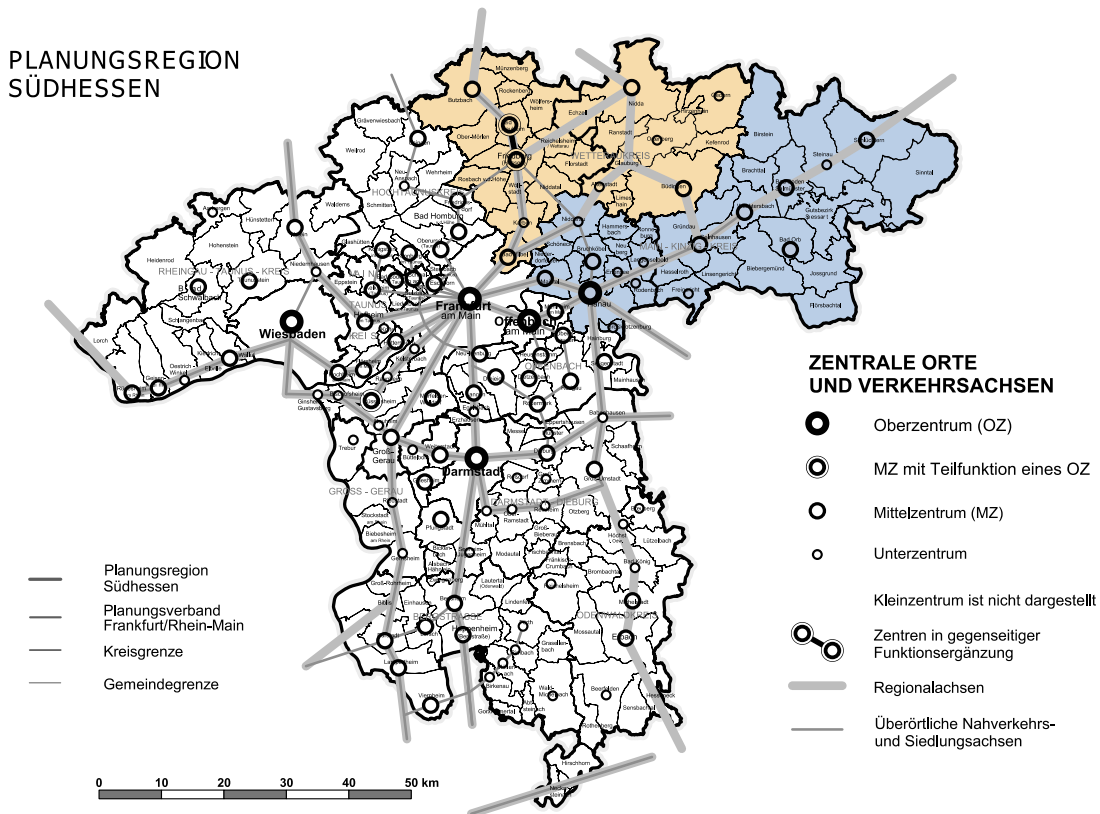


Abbildung 3: Ausweisung der Zentrumsfunktion

● 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.

⊙ 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.

○ 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.

○ 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.

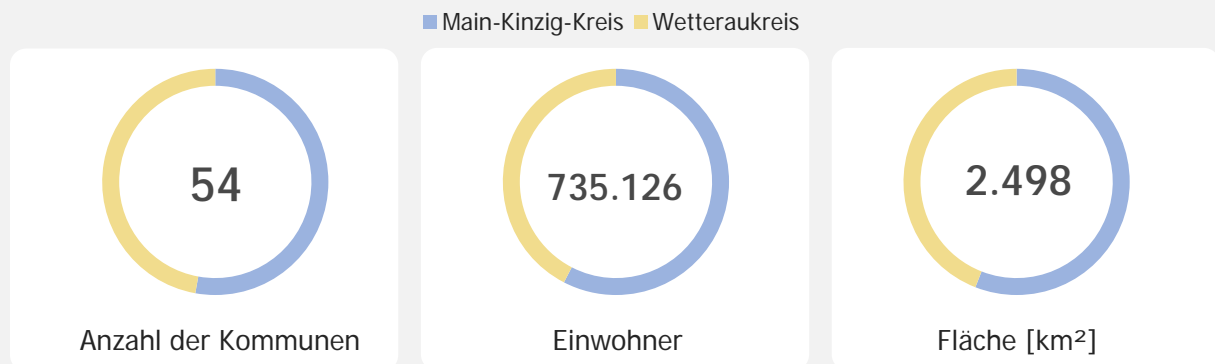
Am 17. Oktober 2011 wurde der **Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan** für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Hessischen Staatsanzeiger veröffentlicht und ist somit zu diesem Datum in Kraft getreten. Der Plan kann unter <http://www.region-frankfurt.de/Region/Planung/Regionaler-Flächennutzungsplan> 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 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.

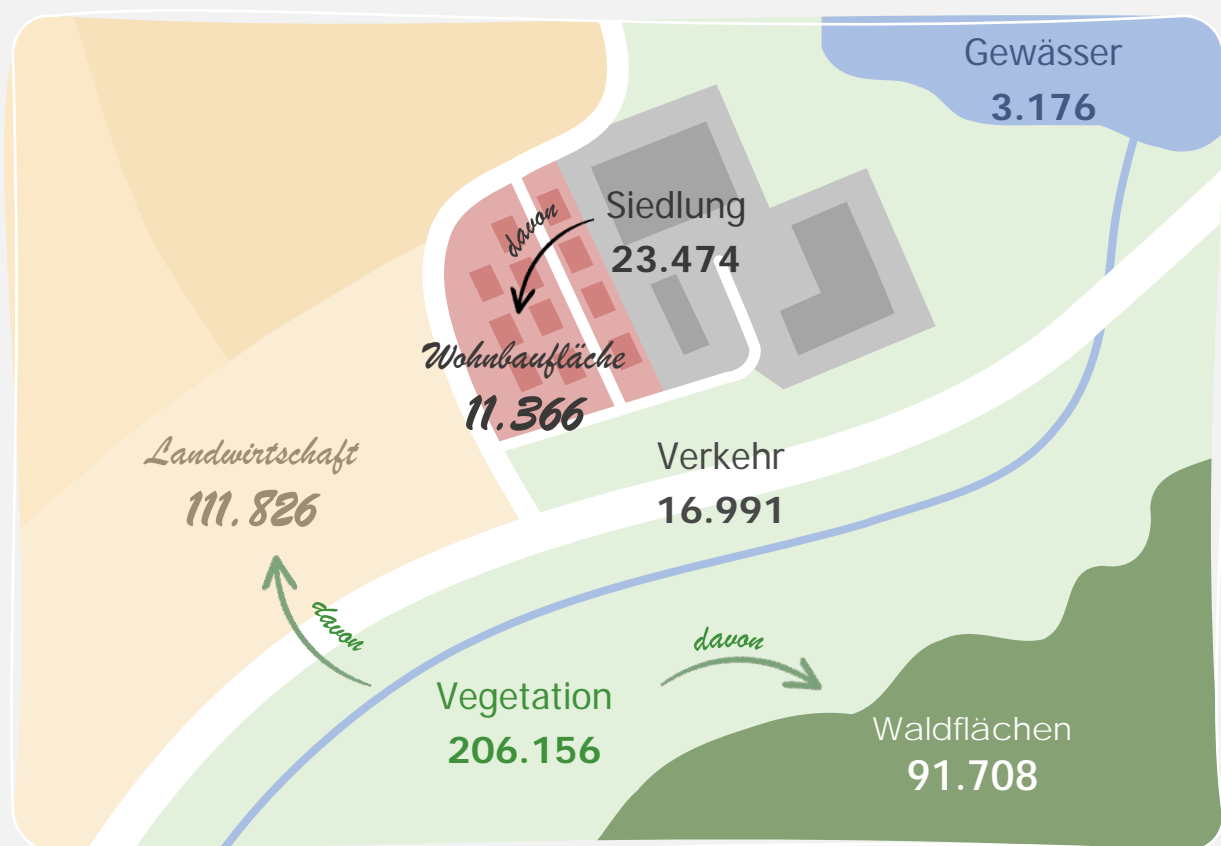
³ <https://landesplanung.hessen.de/>

2.3. Kurzportrait und Flächennutzung⁴

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



Flächennutzung in ha

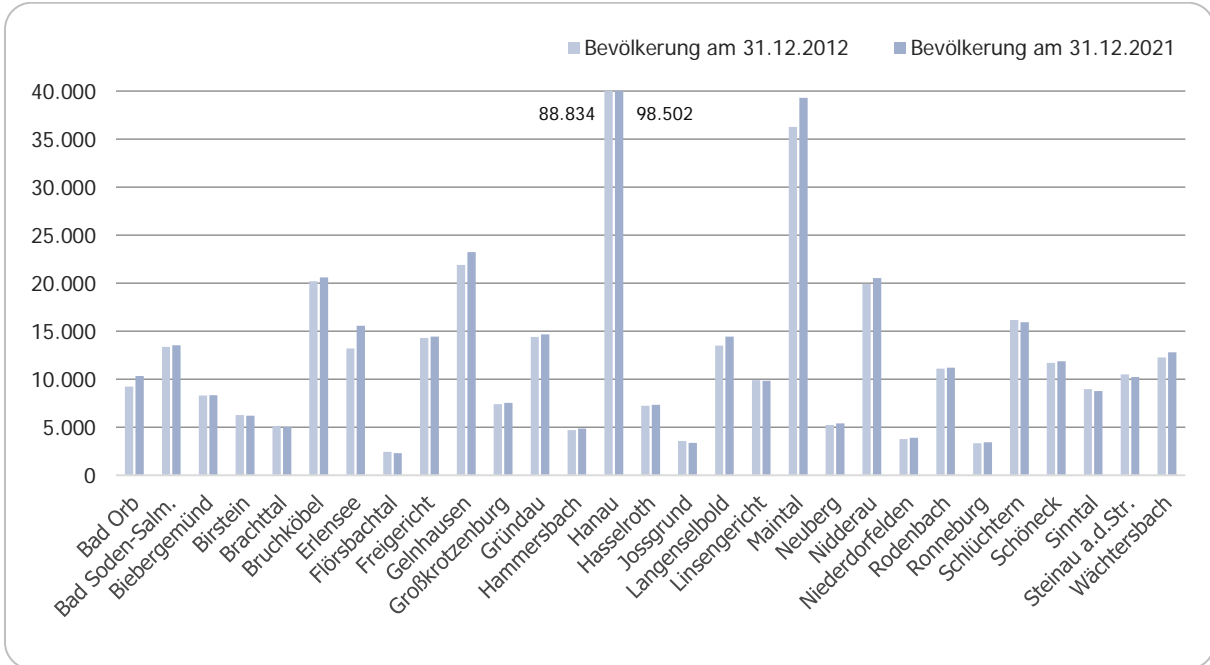


⁴ Hessische Gemeindestatistik 2022

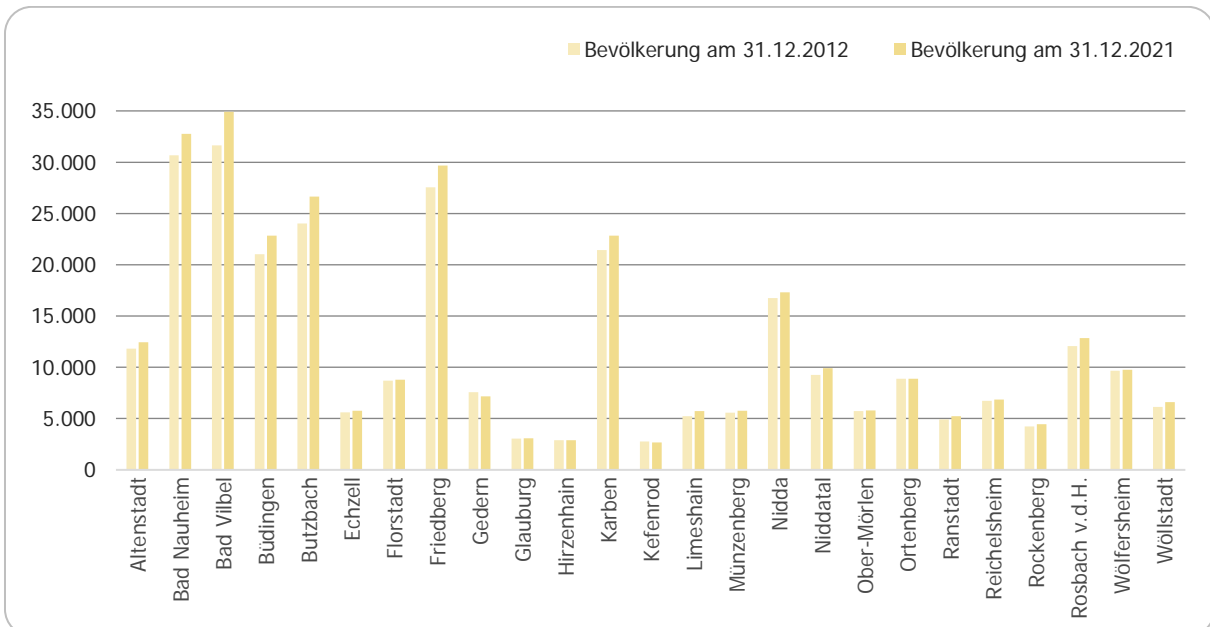
2.4. Bevölkerung⁵

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

Main-Kinzig-Kreis



Wetteraukreis



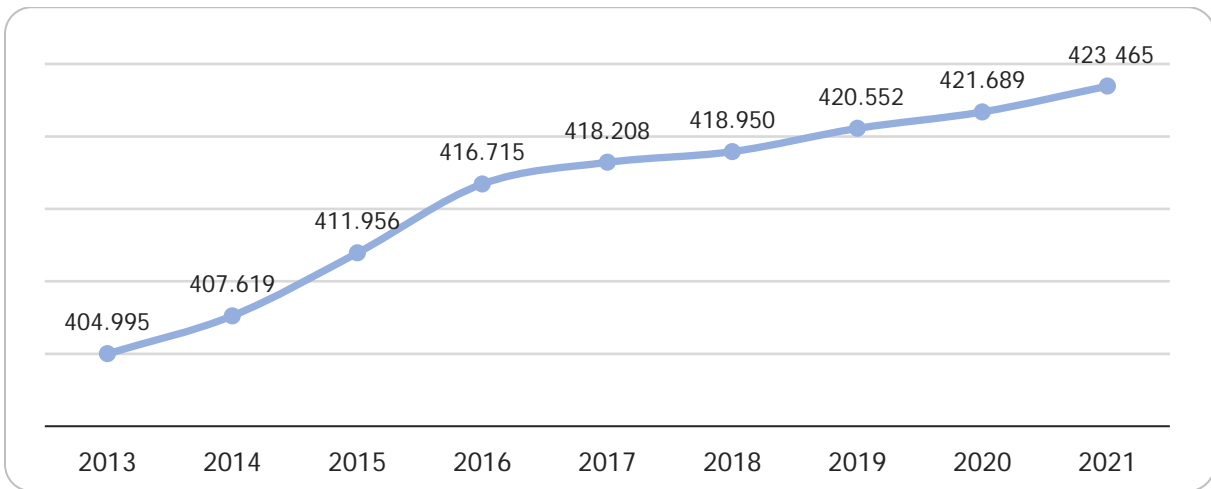
⁵ Hessische Gemeindestatistik 2022

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

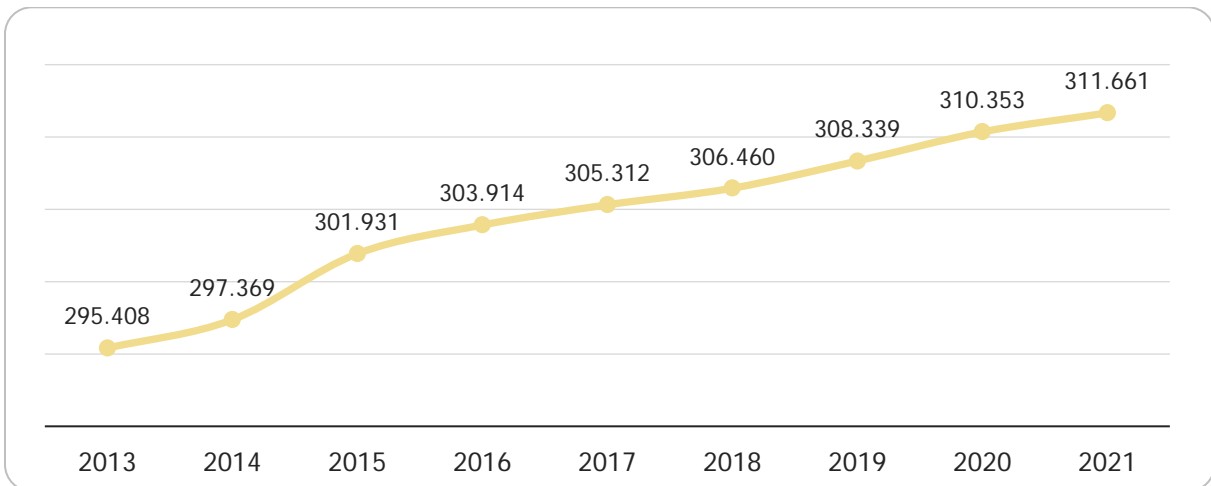
Die weiter in östlicher Richtung abseits der Hauptverkehrsachsen angesiedelten Gemeinden sind durch ländliche Struktur geprägt. Sie haben im Zusammenhang mit dem geringen Anteil an Handel und Gewerbe sowie der Dominanz der Agrarflächen nahezu reinen Wohnsitzcharakter.

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

Main-Kinzig-Kreis



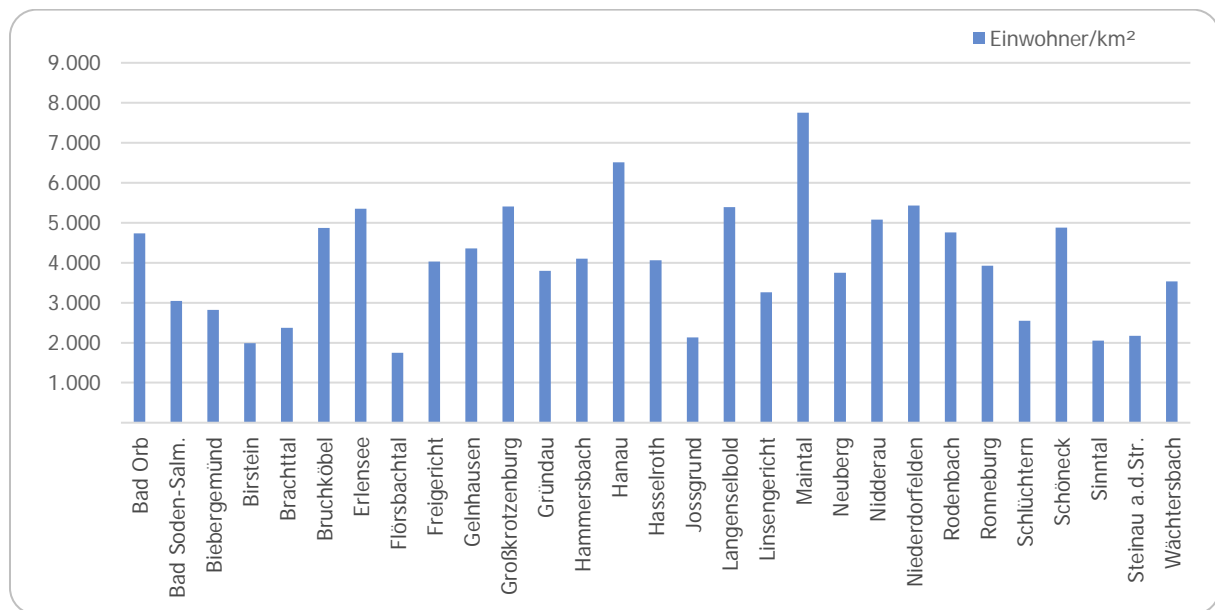
Wetteraukreis



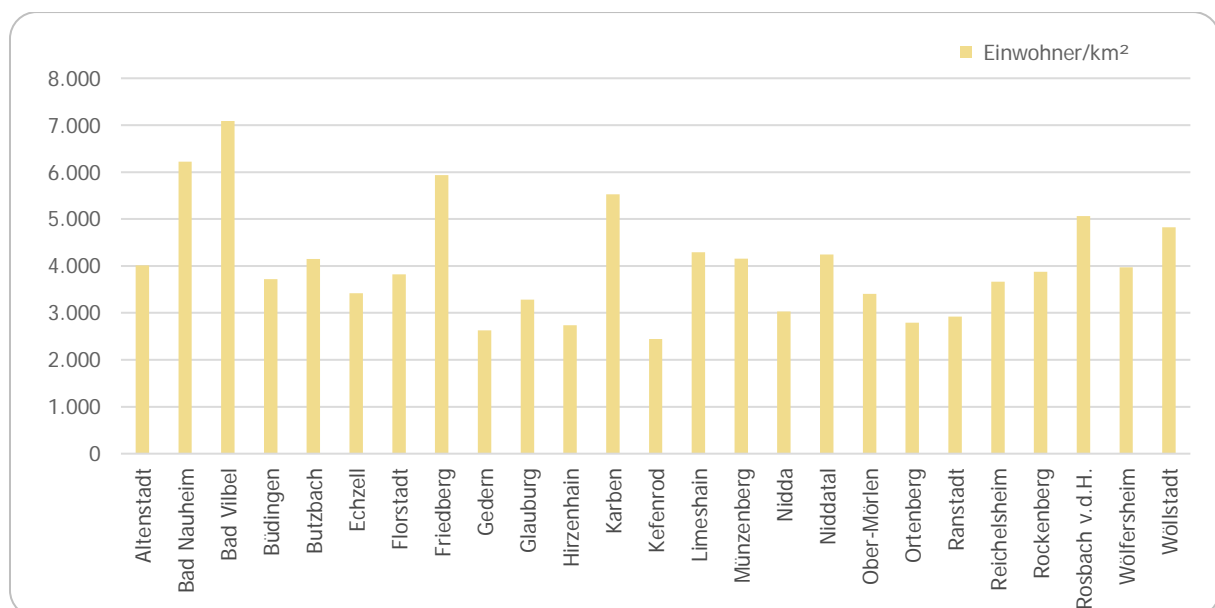
2.5. Bebauungsdichte

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

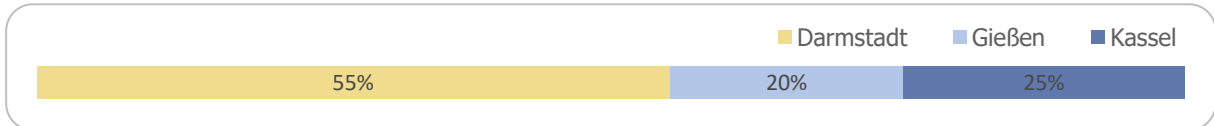


2.6. Entwicklung auf dem Bausektor⁶

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.

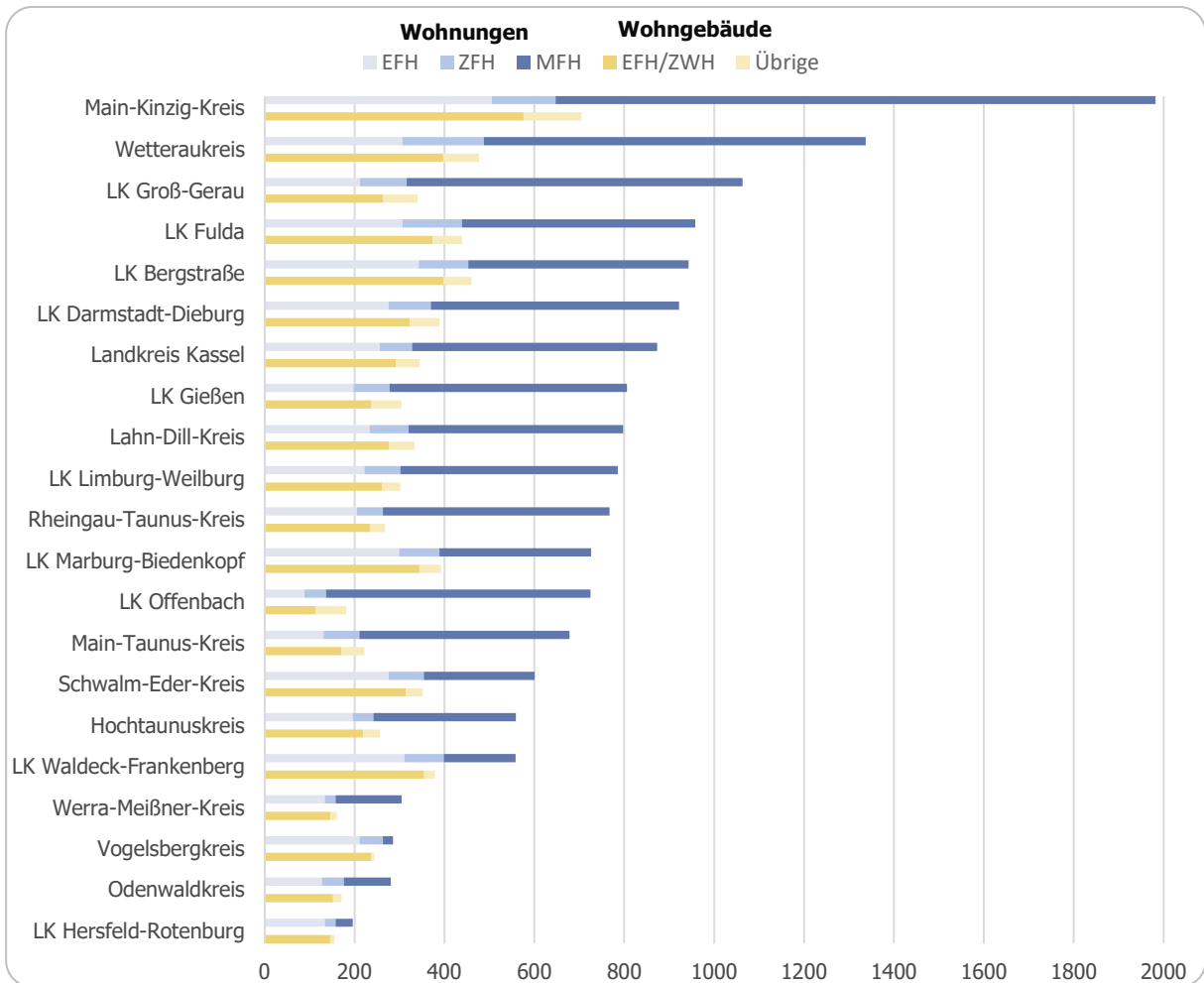
Auf die Regierungsbezirke verteilt sich die Anzahl der Baugenehmigungen für Wohnbauten wie folgt:



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



⁶ Hessische Gemeindestatistik 2022

Die nachstehenden Tabellen spiegeln die Nachfrage nach Wohngebäuden/Wohnungen seit dem Jahr 2015 wider.

Baugenehmigungen für Wohngebäude

		Gebäude		Wohnungen				Σ Wohnfläche [m ²]
		Gesamt	EFH/ZFH	Gesamt	EFH	ZFH	MFH	
Main-Kinzig-Kreis	2021	705	576	1.982	505	142	1.335	206.572
	2020	683	590	1.689	529	122	1.038	183.837
	2019	897	783	1.993	714	138	141	230.417
	2018	485	427	1.197	377	100	720	128.129
	2017	725	240	1.514	573	144	797	169.384
	2016	559	497	1.087	437	120	530	129.181
	2015	434	376	866	340	72	454	100.550
Wetteraukreis	2021	477	397	1.337	306	182	849	146.485
	2020	510	420	1.380	352	136	892	155.972
	2019	575	508	1.555	451	114	990	230.417
	2018	535	478	989	432	92	465	126.771
	2017	562	462	1.728	408	108	1.212	188.132
	2016	446	393	961	342	102	517	105.795
	2015	469	410	967	365	90	512	118.262

Tabelle 1: Baugenehmigungen für Wohngebäude

Baufertigstellungen für Wohngebäude

		Gebäude		Wohnungen				Σ Wohnfläche [m ²]
		Gesamt	EFH/ZFH	Gesamt	EFH	ZFH	MFH	
Main-Kinzig-Kreis	2021	709	611	1.621	573	76	972	182.643
	2020	634	574	1.225	517	114	594	141.555
	2019	964	875	1.748	771	208	769	210.347
	2018	fehlende Datenlieferungen im Rahmen der Bauüberhangsstatistik						
	2017	517	459	1.002	407	104	491	116.355
	2016	390	343	756	311	64	381	90.607
	2015	425	391	704	350	82	272	86.237
Wetteraukreis	2021	391	328	1.075	283	90	702	117.163
	2020	497	429	1.394	382	94	918	156.288
	2019	430	384	1.065	348	72	645	119.754
	2018	506	447	966	404	89	476	120.994
	2017	485	421	1.209	269	104	736	134.398
	2016	469	413	1.001	363	100	538	110.465
	2015	304	282	621	251	62	308	64.340

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.

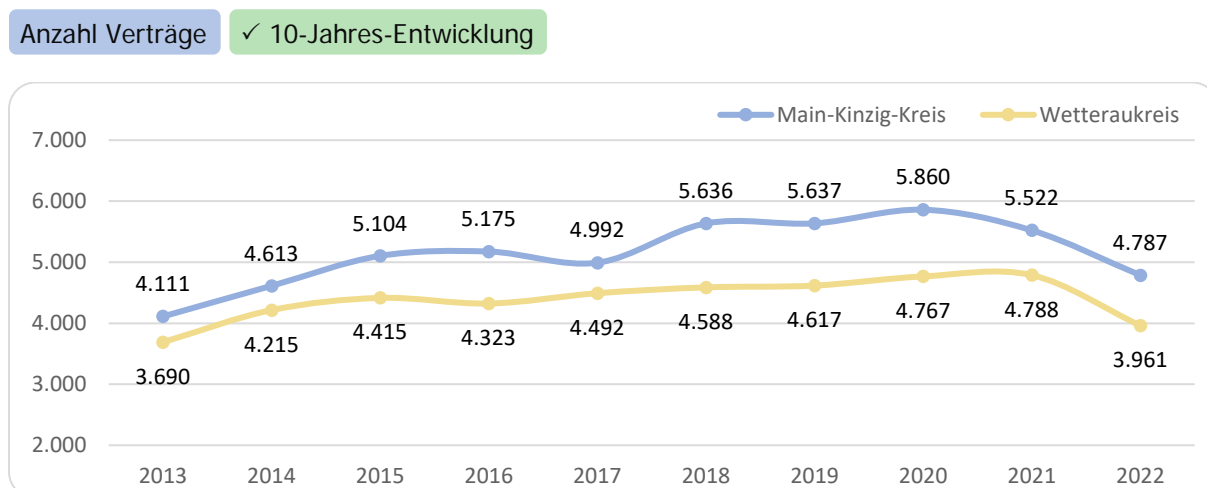
In die Kaufpreissammlung werden alle Grundstückskauf-, Tausch- und Erbbaurechtsverträge, Zuschlagsbeschlüsse in Zwangsversteigerungsverfahren sowie Daten aus Baulandumlegungs-, vereinfachte Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren aufgenommen. Die entsprechenden Verträge werden dem Gutachterausschuss 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 2022 eingegangenen Verträge in der Geschäftsstelle beträgt rund **8.748**. Gegenüber dem Vorjahr ist das ein **Rückgang von 17 %**.

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.

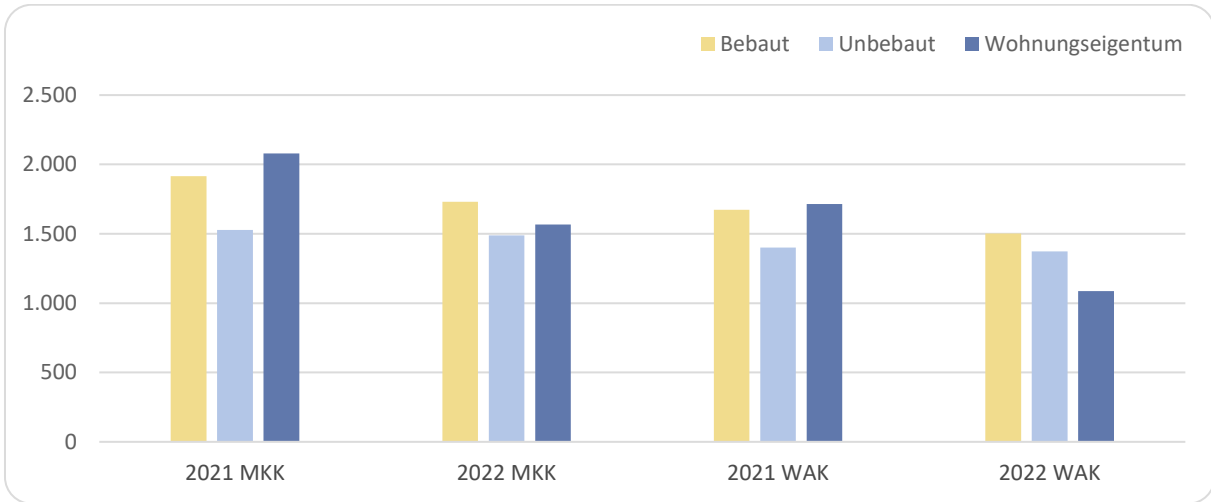
Nachstehend werden die Stückzahlen in den Landkreisen für die Jahrgänge 2021 und 2022 gegenübergestellt.

✓ Vergleich zum Vorjahr

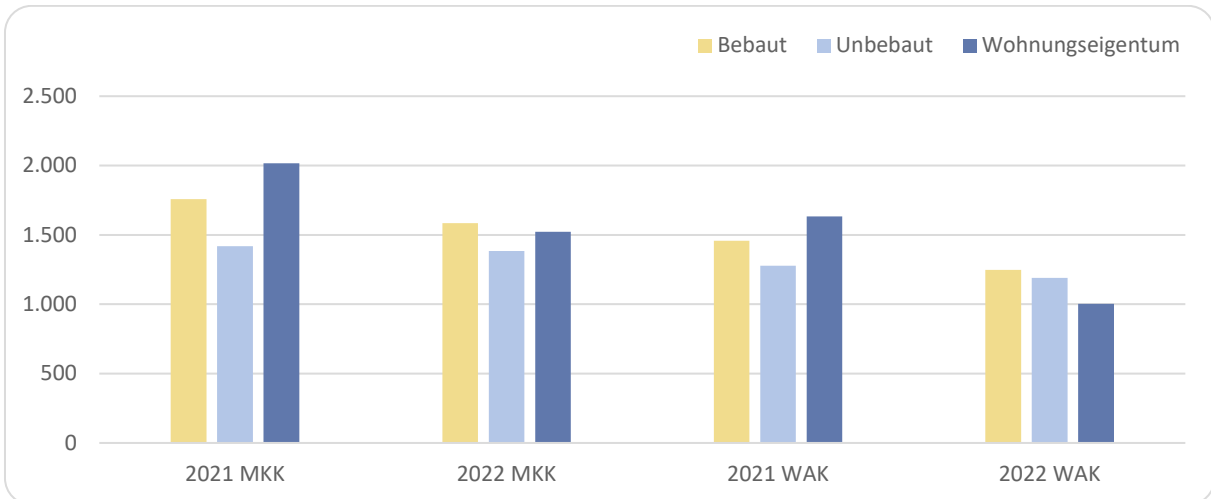
Vertragsart	Kreis	Anzahl der Verträge							
		Bebaut		Unbebaut		Wohnungseigentum		Summe	
		2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Kauf	MKK	1.757	1.584	1.419	1.385	2.016	1.522	5.192	4.491
	WAK	1.458	1.247	1.278	1.190	1.634	1.002	4.370	3.439
Summe MKK/WAK		3.215	2.831	2.697	2.575	3.650	2.524	9.562	7.930
Zwangs- versteig.	MKK	25	13	15	2	13	6	53	21
	WAK	11	19	15	3	4	4	30	26
Summe MKK/WAK		36	32	30	5	17	10	83	47
Sonstige	MKK	133	134	94	102	50	39	277	275
	WAK	204	236	107	180	77	80	388	496
Summe MKK/WAK		337	370	201	282	127	119	665	771
Gesamt	MKK	1.915	1.731	1.528	1.489	2.079	1.567	5.522	4.787
	WAK	1.673	1.502	1.400	1.373	1.715	1.086	4.788	3.961
Summe MKK/WAK		3.588	3.233	2.928	2.862	3.794	2.653	10.310	8.748

Tabelle 3: Verteilung der Verträge auf die Vertragsarten

Verteilung aller Verträge auf die Kreise ✓ Vergleich zum Vorjahr

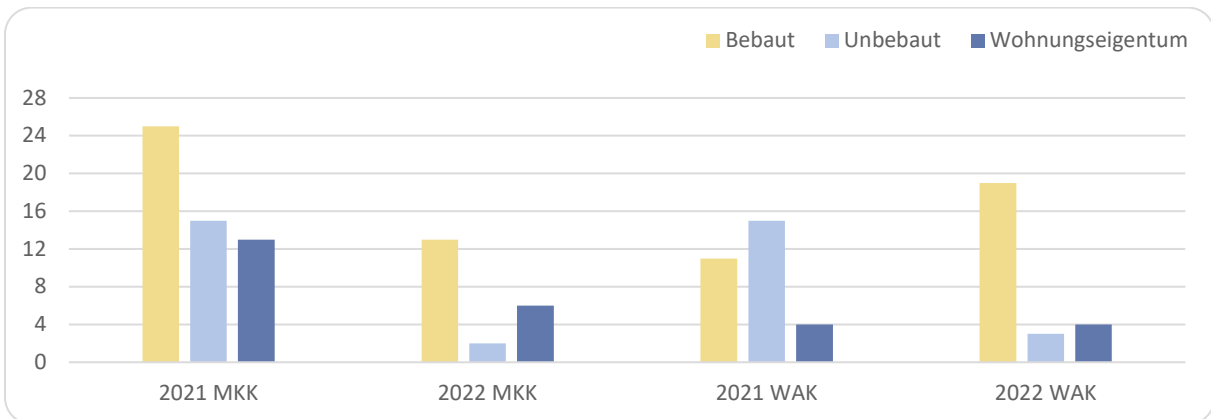


Verteilung der Kaufverträge auf die Kreise ✓ Vergleich zum Vorjahr



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.



Anmerkung: Aufgrund noch laufender Erfassungsarbeiten basieren die für das Jahr 2022 aufgeführten Mengen und Umsatzzahlen auf etwa **96 %** der eingegangenen Verträge.

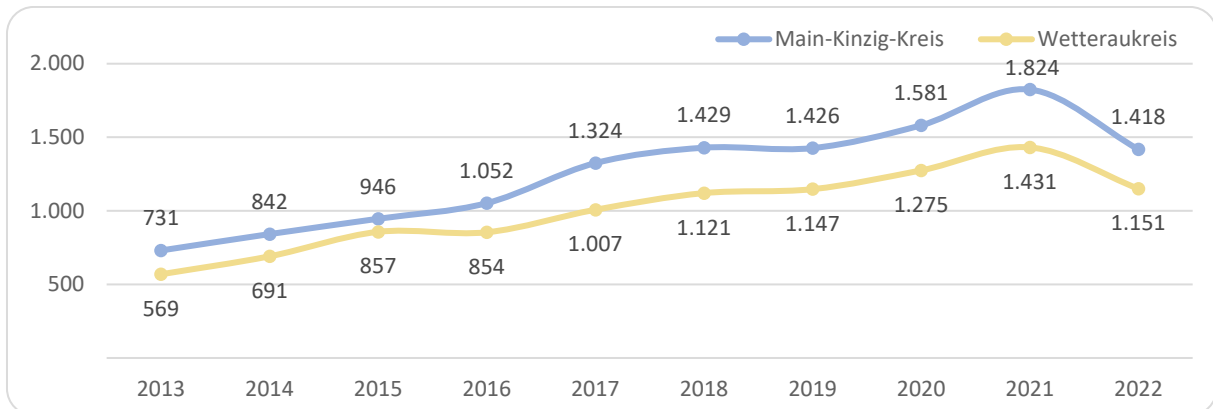
3.4. Geld- und Flächenumsätze

Umsatzzahlen in den Teilmärkten ✓ Vergleich zum Vorjahr

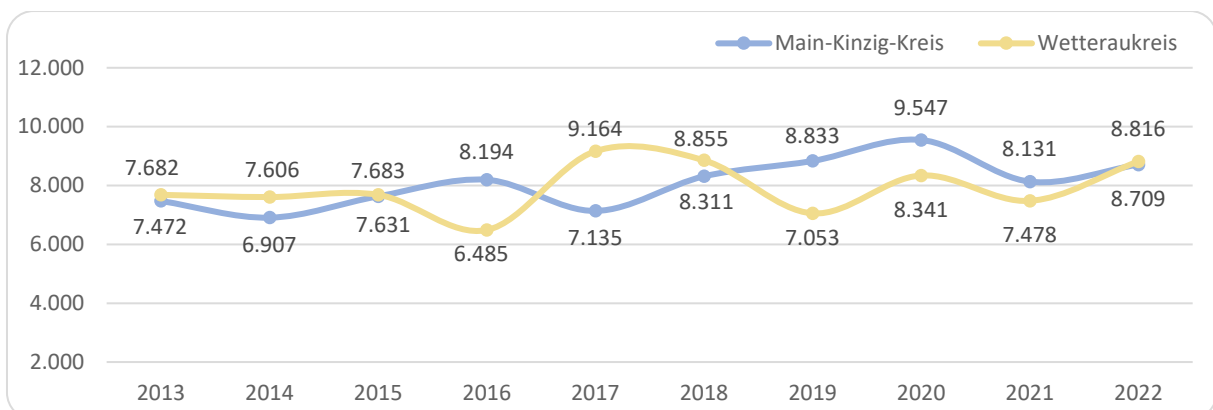
Umsatz	Kreis	Umsatzzahlen							
		Bebaut		Unbebaut		Wohnungseigentum		Summe	
		2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Geld (Mio. €)	MKK	1.141	911	174	165	509	342	1.824	1.418
	WAK	837	706	152	126	442	318	1.431	1.151
Summe MKK/WAK		1.978	1.617	326	291	951	660	3.255	2.569
Fläche (ha)	MKK	2.750	2.177	5.380	6.532	---	---	8.131	8.709
	WAK	2.533	1.447	4.945	7.369	---	---	7.478	8.816
Summe MKK/WAK		5.283	3.624	10.325	13.901	---	---	15.609	17.525

Tabelle 4: Umsatzzahlen in den Teilmärkten

Geldumsatz in Mio. € ✓ 10-Jahres-Entwicklung



Flächenumsatz in ha ✓ 10-Jahres-Entwicklung



4. Unbebaute Grundstücke

4.1. Geldumsätze

Main-Kinzig-Kreis

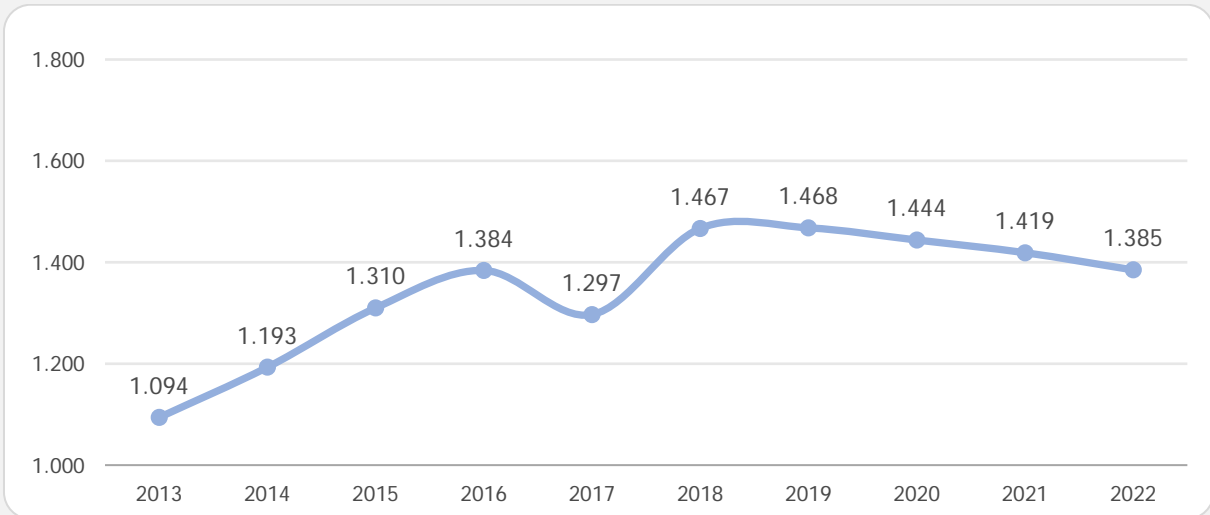
Der größte Geldumsatz im Main-Kinzig-Kreis ist mit rund 23,2 Mio. € in der Gemeinde Rodenbach zu verzeichnen, gefolgt von der Stadt Hanau mit rund 17,1 Mio. € und die Gemeinde Schöneck mit rund 15,9 Mio. €. Zu den Umsatzzahlen beachten Sie bitte die Anmerkung auf Seite 27.

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	40	232	22	3.215			73	3.491
Bad Soden-Salm.	18	418	21	1.634	8	1.190	56	3.900
Biebergemünd	58	322	4	370			81	948
Birstein	24	459	11	638			38	1.262
Brachtal	24	346	6	219			33	590
Bruchköbel	7	205	7	3.507			21	4.155
Erlensee	5	66	19	9.307	5	1.983	35	11.440
Flörsbachtal	10	118	6	339			22	634
Freigericht	20	101	14	2.452	1	15	43	2.628
Gelnhausen	13	132	18	7.023	1	481	36	7.661
Großkrotzenburg	12	548	9	325	13	809	47	2.600
Gründau	24	300	25	2.934			55	3.372
Hammersbach	12	170	5	299	1	6.587	21	7.084
Hanau	12	99	21	11.551	6	5.238	56	17.147
Hasselroth	19	72	24	2.239			48	2.526
Jossgrund	6	54	12	524			21	589
Langenselbold	8	796	3	635	13	5.726	35	13.224
Linsengericht	14	75	45	7.912	3	9	65	8.028
Maintal	19	709	16	5.385	3	71	49	7.713
Neuberg	7	151	6	2.214			13	2.365
Nidderau	43	951	25	6.123	1	52	97	8.385
Niederdorfelden	9	396	1	399			10	795
Rodenbach	7	220	76	22.726	1	80	94	23.215
Ronneburg	5	124	2	82			10	232
Schlüchtern	24	335	28	3.543	4	925	68	4.909
Schöneck	6	146	5	771			31	15.890
Sinnatal	34	593	28	980	3	251	74	2.016
Steinau a.d.Str.	22	1.818	16	763	6	836	59	3.847
Wächtersbach	10	163	16	1.807	1	20	34	2.353
Gesamt	512	10.119	491	99.916	70	24.273	1.325	162.999

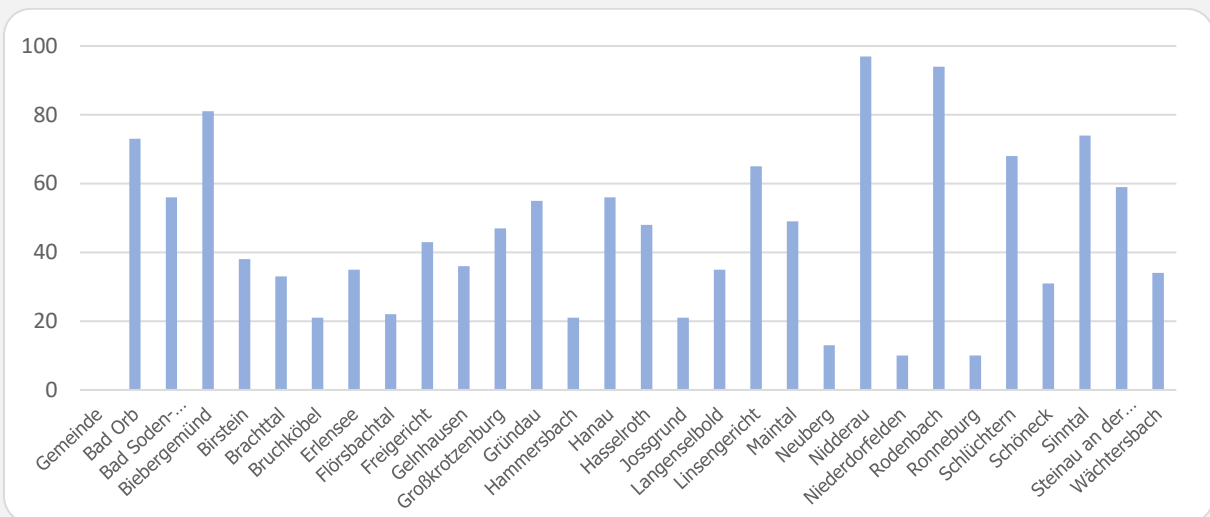
Tabelle 5: Geldumsätze unbebauter Grundstücke MKK

⁷ Spalte "Gesamt" inklusive aller sonstigen Nutzungsarten

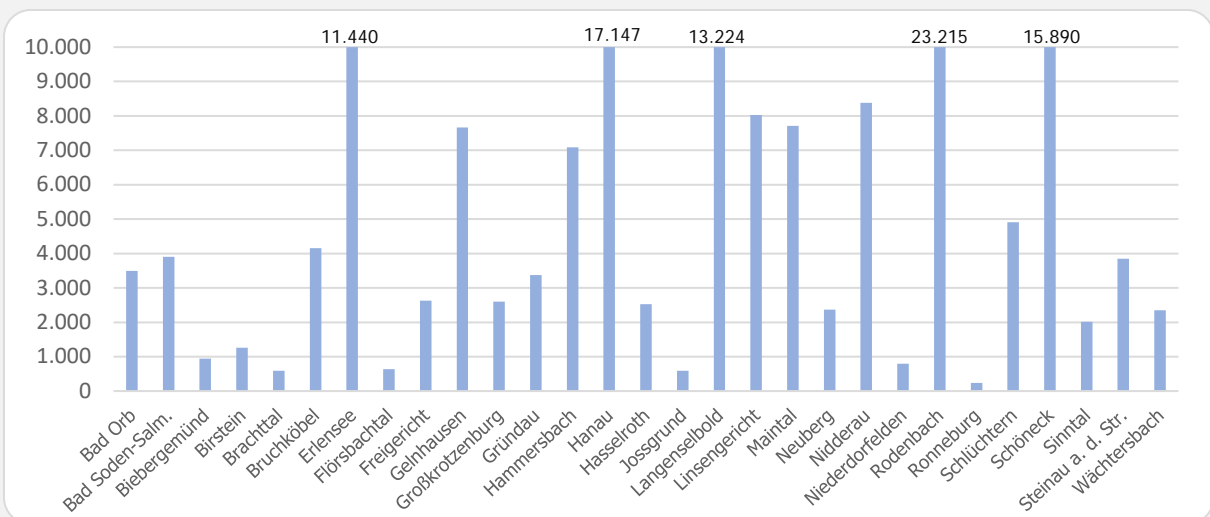
Anzahl eingegangener Kaufverträge ✓ 10-Jahres-Entwicklung



Anzahl reg. Kaufverträge 2022



Geldumsatz in [1.000] € 2022



Wetteraukreis

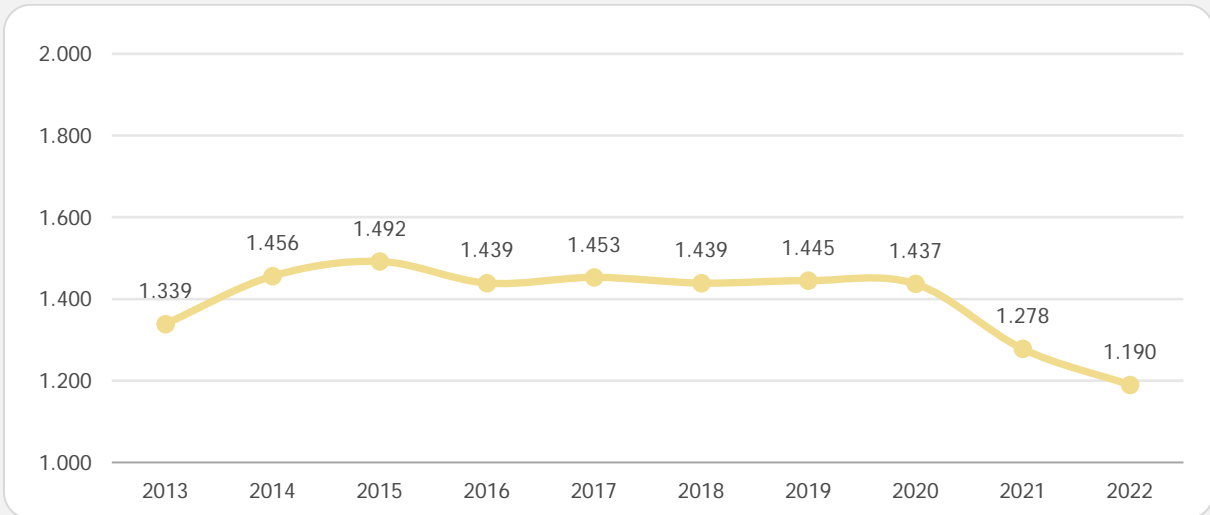
Im Wetteraukreis hat die Stadt Butzbach mit rund 26,2 Mio. € den größten Geldumsatz zu verzeichnen, gefolgt von den Städten Bad Nauheim mit rund 16,3 Mio. € und Altenstadt mit rund 10,6 Mio. €. Zu den Umsatzzahlen beachten Sie bitte die Anmerkung auf Seite 27.

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	14	3.911	36	6.537	1	29	53	10.568
Bad Nauheim	11	86	44	15.505	1	5	70	16.255
Bad Vilbel	4	25	10	5.109	2	136	25	5.381
Büdingen	55	902	15	1.433	2	2.056	93	4.839
Butzbach	40	957	55	8.850	5	16.243	117	26.233
Echzell	10	591	2	328			17	971
Florstadt	26	229	5	484	3	983	44	2.416
Friedberg	31	225	9	2.148			66	2.511
Gedern	27	540	9	871			40	1.428
Glauburg	8	77	4	242			17	585
Hirzenhain	8	63	4	45			20	139
Karben	15	1.097	7	3.065			24	4.175
Kefenrod	12	195	2	101	1	90	17	411
Limeshain	23	252	1	101			25	357
Münzenberg	13	160	10	872			27	1.058
Nidda	54	417	25	1.774	1	175	93	2.438
Niddatal	10	76	8	883	2	385	27	1.422
Ober-Mörlen	16	190	48	9.469	1	360	71	10.118
Ortenberg	39	293	7	678			58	1.044
Ranstadt	18	183	9	1.213	6	927	40	2.390
Reichelsheim	13	175	6	470			22	658
Rockenberg	12	152	5	420	2	1.753	19	2.326
Rosbach v. d. H.	38	354	21	5.807	2	2.624	67	8.948
Wölfersheim	11	397	44	5.784	6	753	76	7.143
Wöllstadt	3	7.694	6	488	1	95	11	8.280
Gesamt	511	19.241	392	72.677	36	26.614	1.139	122.094

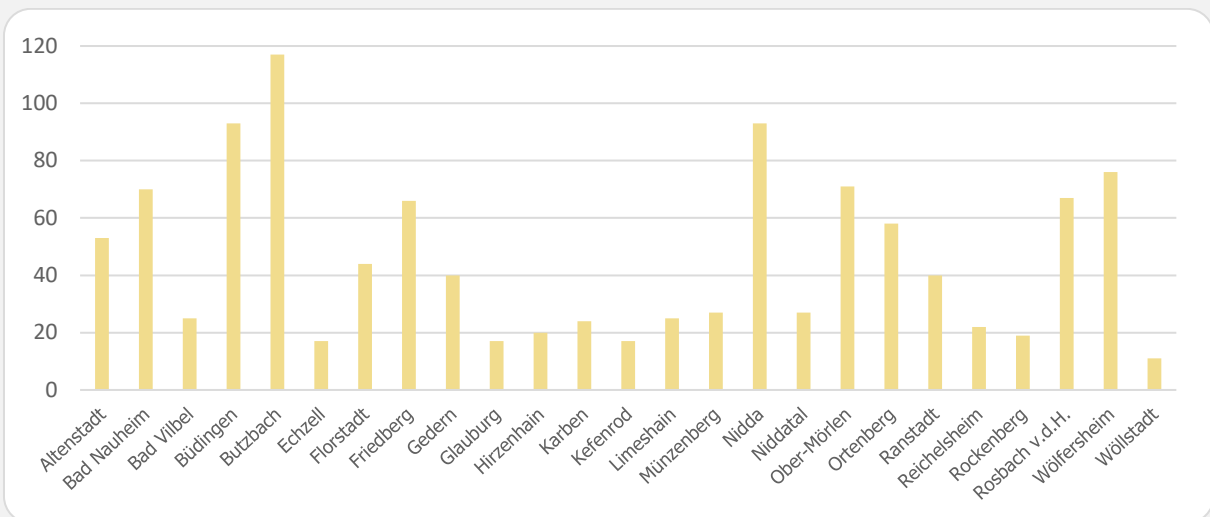
Tabelle 6: Geldumsätze unbebauter Grundstücke WAK

⁸ Spalte "Gesamt" inklusive aller sonstigen Nutzungsarten

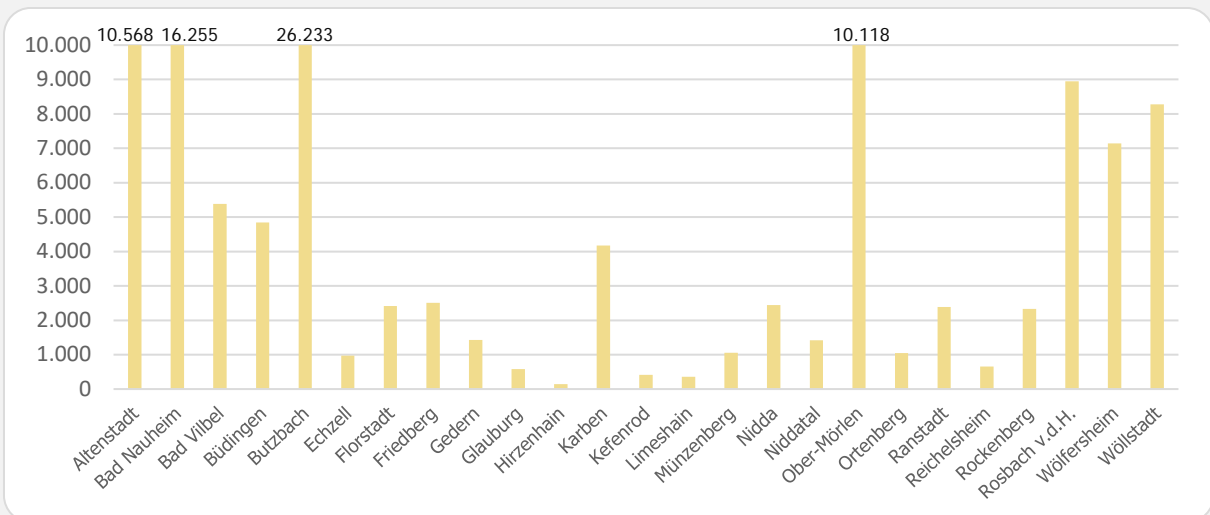
Anzahl eingegangener Kaufverträge ✓ 10-Jahres-Entwicklung



Anzahl reg. Kaufverträge 2022



Geldumsatz in [1.000] € 2022



4.2. Flächenumsätze

Main-Kinzig-Kreis

Den größten Flächenumsatz im Main-Kinzig-Kreis hat mit 158,7 ha die Stadt Steinau an der Straße zu verzeichnen, gefolgt von der Gemeinde Sinntal mit 58,1 ha und der Stadt Schlüchtern mit 40,5 ha.

Zu den Umsatzzahlen beachten Sie bitte die Anmerkung auf Seite 27.

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	40	12,21	22	1,34			73	15,5
Bad Soden-Salm.	18	7,99	21	1,05	8	1,75	56	12,6
Biebergemünd	58	17,33	4	0,24			81	22,4
Birstein	24	33,2	11	0,66			38	34,4
Brachtal	24	16,93	6	0,28			33	18,7
Bruchköbel	7	4,93	7	0,76			21	8,1
Erlensee	5	2,19	19	1,87	5	1,5	35	6,1
Flörsbachtal	10	4,64	6	0,71			22	8,1
Freigericht	20	4,32	14	1,67	1	0,08	43	6,7
Gelnhausen	13	5,13	18	1,78	1	0,31	36	7,7
Großkrotzenburg	12	1,16	9	0,06	13	1,29	47	4,2
Gründau	24	12,83	25	1			55	14,9
Hammersbach	12	5,97	5	0,13	1	7,42	21	14
Hanau	12	2,54	21	2,08	6	28,06	56	34,3
Hasselroth	19	2,99	24	1,07			48	4,4
Jossgrund	6	4,42	12	0,99			21	6
Langenselbold	8	2,43	3	0,13	13	5,89	35	13,4
Linsengericht	14	3,04	45	3,23	3	0,01	65	6,5
Maintal	19	15,44	16	1,08	3	0,19	49	19,3
Neuberg	7	4,62	6	1,24			13	5,9
Nidderau	43	17,01	25	1,19	1	0,21	97	25,3
Niederdorfelden	9	7,14	1	0,09			10	7,2
Rodenbach	7	1,63	76	4,74	1	0,16	94	7,5
Ronneburg	5	2,69	2	0,19			10	3,1
Schlüchtern	24	29,67	28	3,17	4	2,17	68	40,5
Schöneck	6	5,23	5	0,24			31	17,4
Sinntal	34	49,85	28	2,43	3	2,08	74	58,1
Steinau a.d.Str.	22	149,84	16	1,35	6	1,51	59	158,7
Wächtersbach	10	10,69	16	0,99	1	0,05	34	13,4
Gesamt	512	438	491	36	70	53	1.325	594

Tabelle 7: Flächenumsätze unbebauter Grundstücke MKK

⁹ Spalte "Gesamt" inklusive aller sonstigen Nutzungsarten

Wetteraukreis

Im Wetteraukreis hat die Stadt Butzbach mit 340,5 ha den größten Flächenumsatz zu verzeichnen, gefolgt von den Städten Büdingen mit 39,3 ha und Gedern mit 39,0 ha.

Zu den Umsatzzahlen beachten Sie bitte die Anmerkung auf Seite 27.

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	14	5,21	36	1,78	1	0,2	53	7,3
Bad Nauheim	11	2,64	44	3,75	1	0	70	7,4
Bad Vilbel	4	0,71	10	0,47	2	0,14	25	2
Büdingen	55	33,45	15	0,93	2	1,88	93	39,3
Butzbach	40	18,29	55	3,42	5	6,53	117	340,5
Echzell	10	12,69	2	0,1			17	13,1
Florstadt	26	7,84	5	0,2	3	1,05	44	14,9
Friedberg	31	5,49	9	0,51			66	6,9
Gedern	27	37,54	9	1,32			40	39
Glauburg	8	5	4	0,16			17	6,1
Hirzenhain	8	4,78	4	0,07			20	5,8
Karben	15	13,7	7	0,6			24	14,3
Kefenrod	12	8,33	2	0,12	1	0,16	17	8,9
Limeshain	23	20,47	1	0,05			25	20,6
Münzenberg	13	7,06	10	0,5			27	7,7
Nidda	54	24,01	25	1,69	1	0,27	93	27,2
Niddatal	10	2,83	8	0,39	2	0,27	27	3,8
Ober-Mörlen	16	5,44	48	3	1	0,45	71	9,8
Ortenberg	39	17,65	7	0,53			58	19
Ranstadt	18	7,03	9	1,27	6	0,94	40	9,7
Reichelsheim	13	4,2	6	0,12			22	4,4
Rockenberg	12	5,72	5	0,19	2	1,41	19	7,3
Rosbach v. d. H.	38	7,99	21	1,16	2	1,75	67	11,7
Wölfersheim	11	11,18	44	2,2	6	1,23	76	23,7
Wöllstadt	3	9,36	6	0,2	1	0,12	11	9,7
Gesamt	511	279	392	25	36	16	1.139	660

Tabelle 8: Flächenumsätze unbebauter Grundstücke WAK

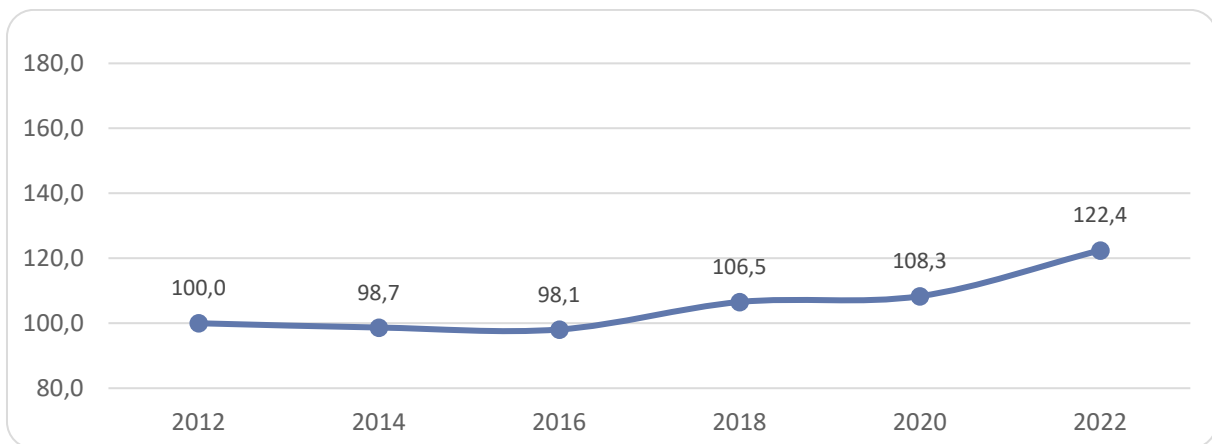
¹⁰ Spalte "Gesamt" inklusive aller sonstigen Nutzungsarten

4.3. Indexreihen

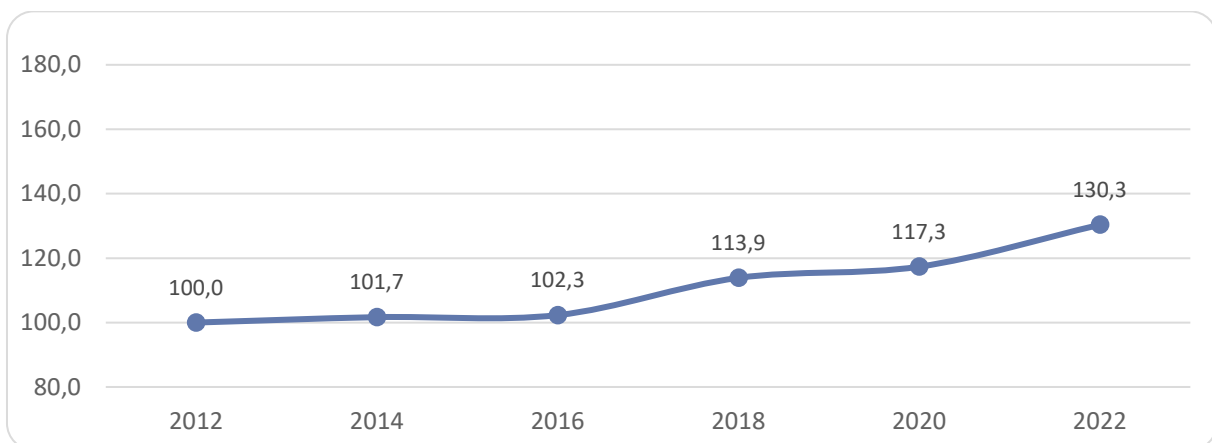
4.3.1 Wohnbauflächen

Nachstehend wird die Preisentwicklung in den einzelnen Bodenrichtwertbereichen seit 2012 aufgezeigt.

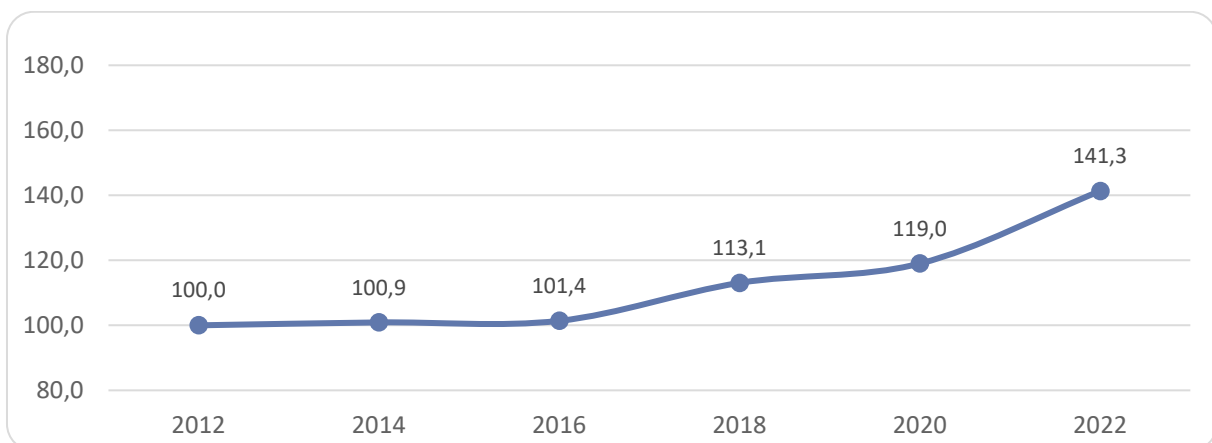
Bodenrichtwertbereich < 100 €/m²



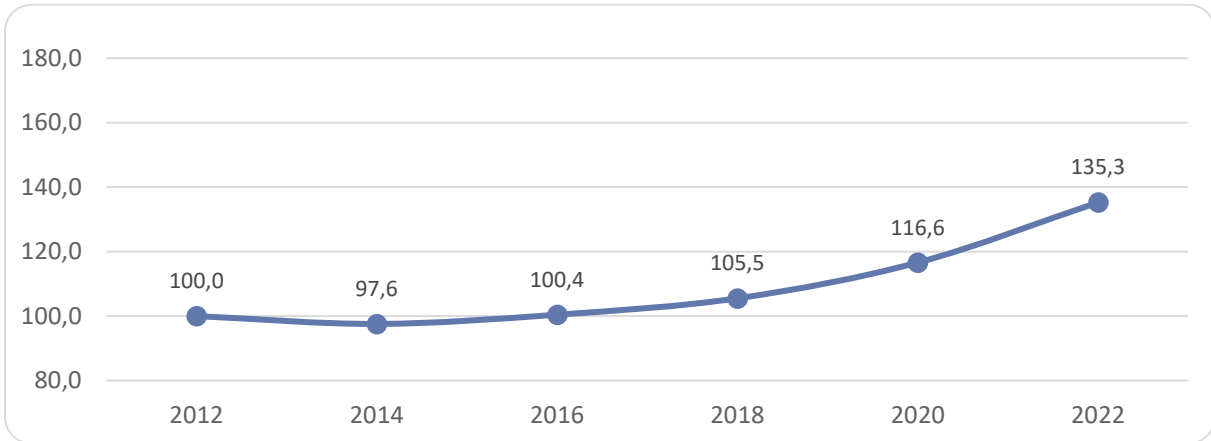
Bodenrichtwertbereich 100 <> 199 €/m²



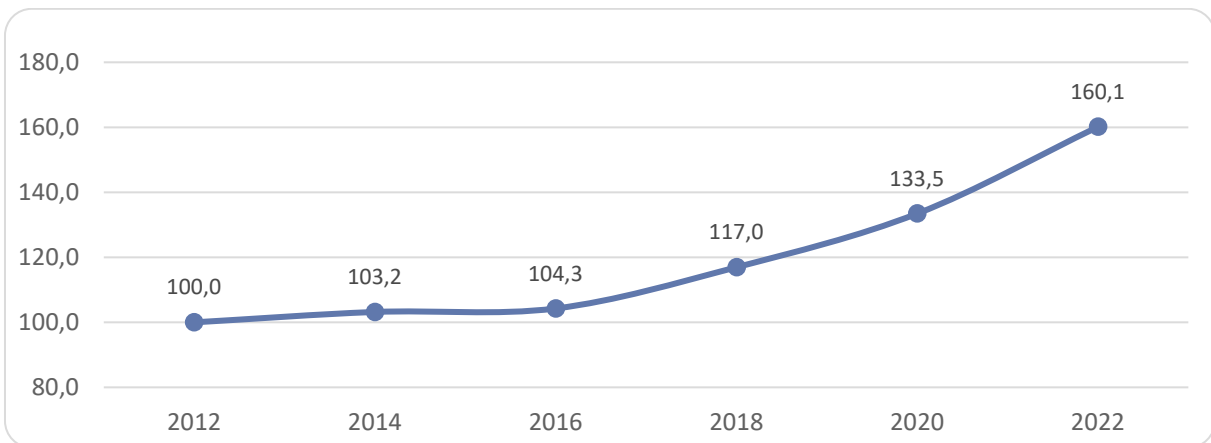
Bodenrichtwertbereich 200 <> 299 €/m²



Bodenrichtwertbereich 300 <> 399 €/m²



Bodenrichtwertbereich 400 <> 550 €/m²

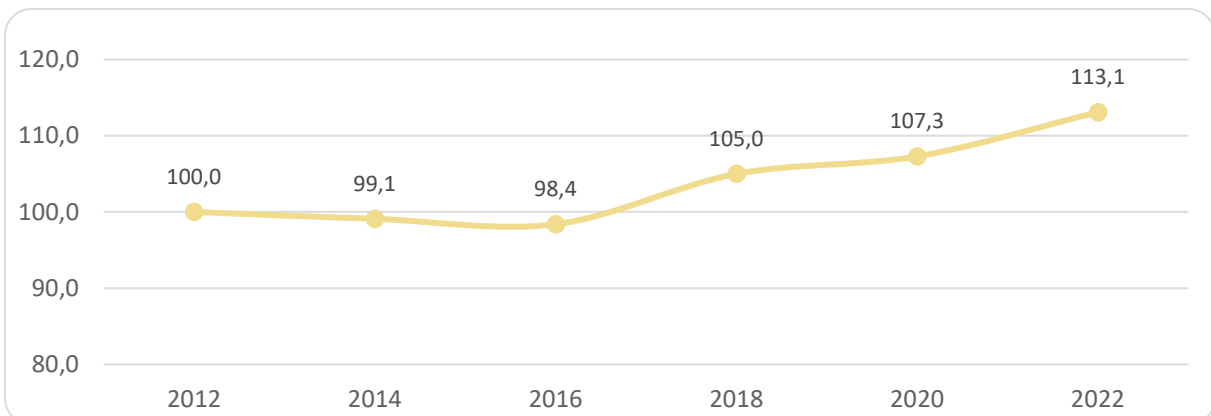


Für den Bodenrichtwertbereich > 550 €/m² gibt es keine historischen Daten

4.3.2 Gewerbeflächen

Bodenrichtwertbereich 50 <> 150 €/m²

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



4.4. Bodenrichtwerte

Nach der Hessischen Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch sollen Bodenrichtwerte mindestens zum 01. Januar eines jeden geraden Kalenderjahres bestimmt werden. Sollte es die Marktsituation erfordern, können auch zwischenzeitlich neue Richtwerte festgelegt bzw. bestehende angepasst werden.

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

Das Ergebnis wird der ZGGH zur Fortführung des Bodenrichtwertinformationssystems bereitgestellt. Auskunftssuchende können im Internet eine Präsentationsausgabe aus dem Bodenrichtwertinformationssystem kostenfrei einsehen (<https://hvbg.hessen.de/boris-hessen>).

Der Käufer oder Verkäufer eines Grundstücks hat es in der Praxis nicht leicht, den Wert eines Grundstücks einzuschätzen. Angebote aus dem Internet, von Maklern, aus Zeitungen und dgl. können, falls gerade Grundstücke im ausgesuchten Gebiet angeboten werden, zwar als Orientierung dienen, brauchen aber keinem realistischen Marktwert zu entsprechen. Immobilienpreise werden letztendlich von Käufer und Verkäufer gestaltet, der Grundstücksmarkt unterliegt hier dem freien Markt.

Deshalb schreibt das Baugesetzbuch die Bestimmung von Bodenrichtwerten vor. Sie sollen den Grundstücksmarkt transparent machen. Käufer und Verkäufer sowie andere Interessenten können sich daran orientieren.

Da ein Gutachterausschuss alle Kaufverträge über Immobilien innerhalb seines Zuständigkeitsbereichs erhält, ist er am besten dazu geeignet, als unabhängiges Gremium die Richtwerte aus den registrierten Kaufpreisdaten abzuleiten; diese Bodenrichtwerte spiegeln also das echte Marktgeschehen wider.

Die aktuell gültigen Bodenrichtwerte für den Bereich der Landkreise Main-Kinzig und Wetterau wurden gemäß § 196 des Baugesetzbuchs (BauGB) zum Stichtag 01.01.2022 als zonale Bodenrichtwerte ermittelt. Auf die 54 Kommunen bzw. 306 Ortsteile / Gemarkungen entfallen hierbei auf:

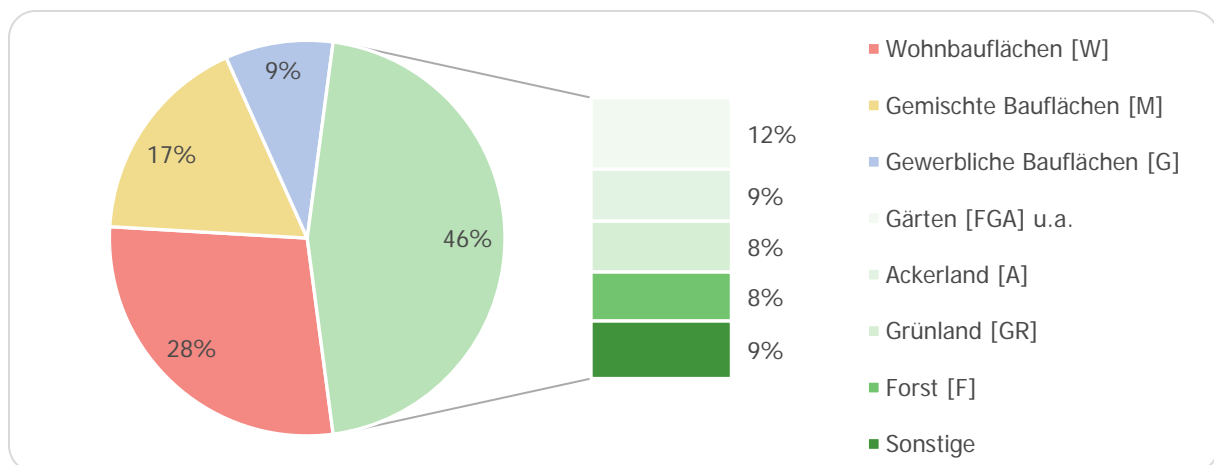


Abbildung 4: Verteilung der Bodenrichtwerte auf die Nutzungsarten

Bodenrichtwerte sollten nicht unkritisch gesehen werden. Nachfolgende Betrachtungen sollten bei ihrer Verwendung immer mit einbezogen 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). 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 von dem Bodenrichtwert. Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich alllastenfrei 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.

4.5. Prognose zur Entwicklung der Bodenrichtwerte

Eine umfassende Übersicht über die aktuellen Bodenrichtwerte für Bau- und Agrarland im Zuständigkeitsbereich der Gutachterausschüsse (Stichtag: 01.01.2022) wurde im Immobilienmarktbericht 2022 veröffentlicht.

Die folgenden Tabellen und Grafiken sind das Resultat einer aktuellen Analyse der Kaufpreisdaten. Sie spiegeln – bezogen auf die aktuellen Bodenrichtwerte – die sich andeutenden Preisentwicklungen im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses wider.

Untersucht wurde die Bodenpreisentwicklung in den Kommunen. Grundlage waren alle Kauffälle von unbebauten Grundstücken (Wohnbauland, Gewerbeflächen, Garten-, Acker- und Grünland) ab dem Vertragsjahr 2013.

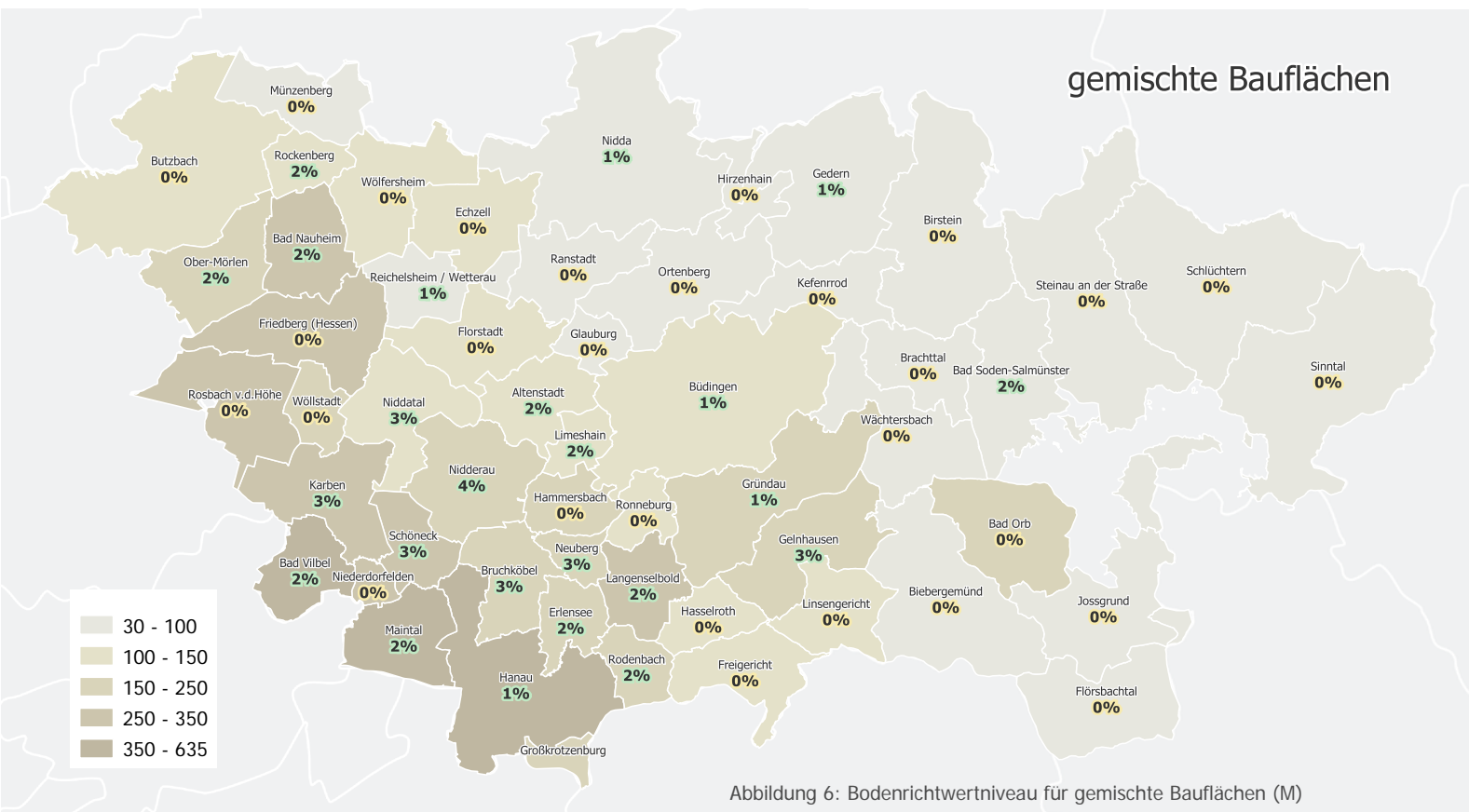
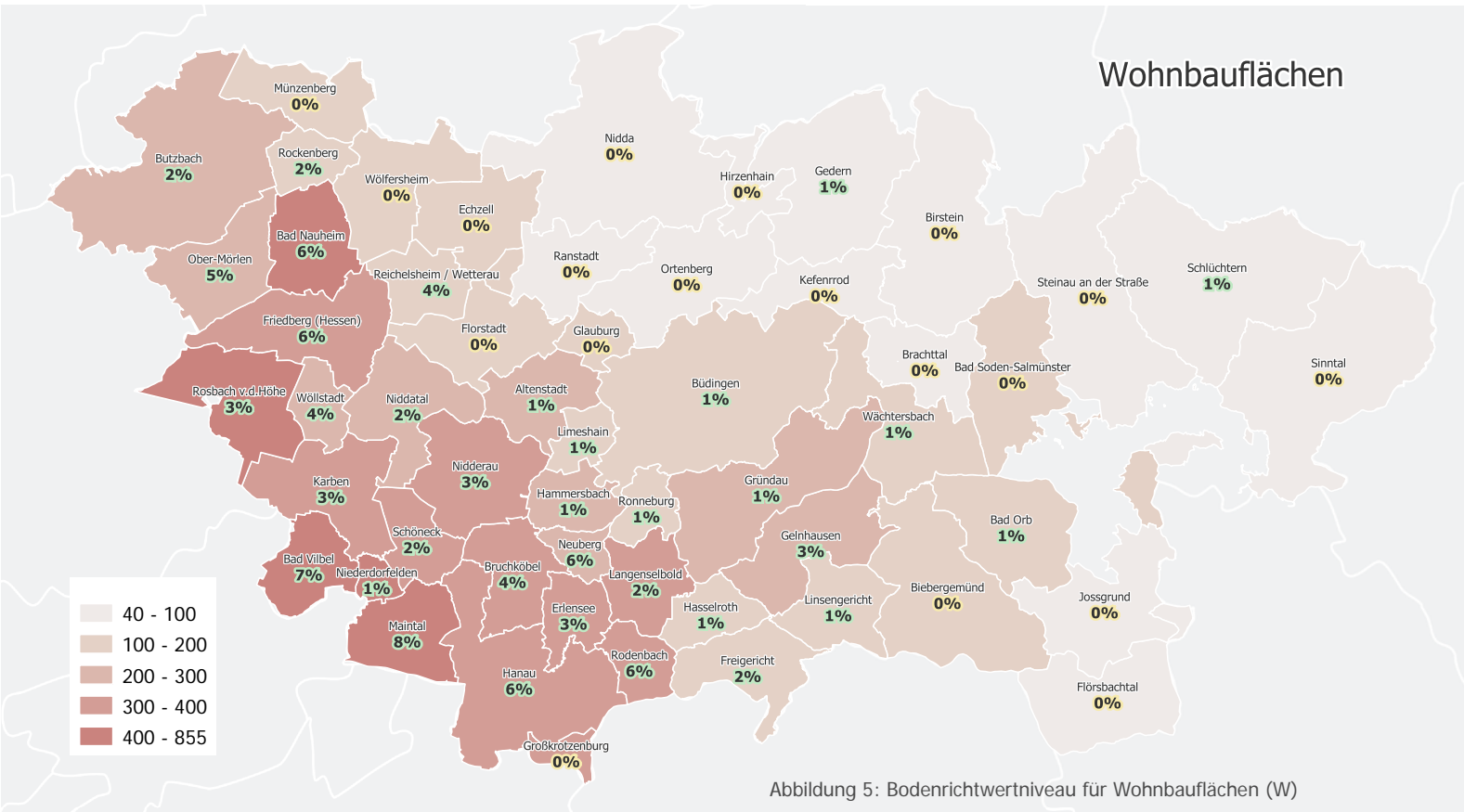
Der Datenpool wurde orientiert an den Bodenrichtwerten ausgewählt, statistisch bereinigt und ausgewertet. Um eine Abschätzung zur Signifikanz der ermittelten Werte zu ermöglichen, wurde die Zahl der Kauffälle (Klammerwerte) ergänzend angegeben.

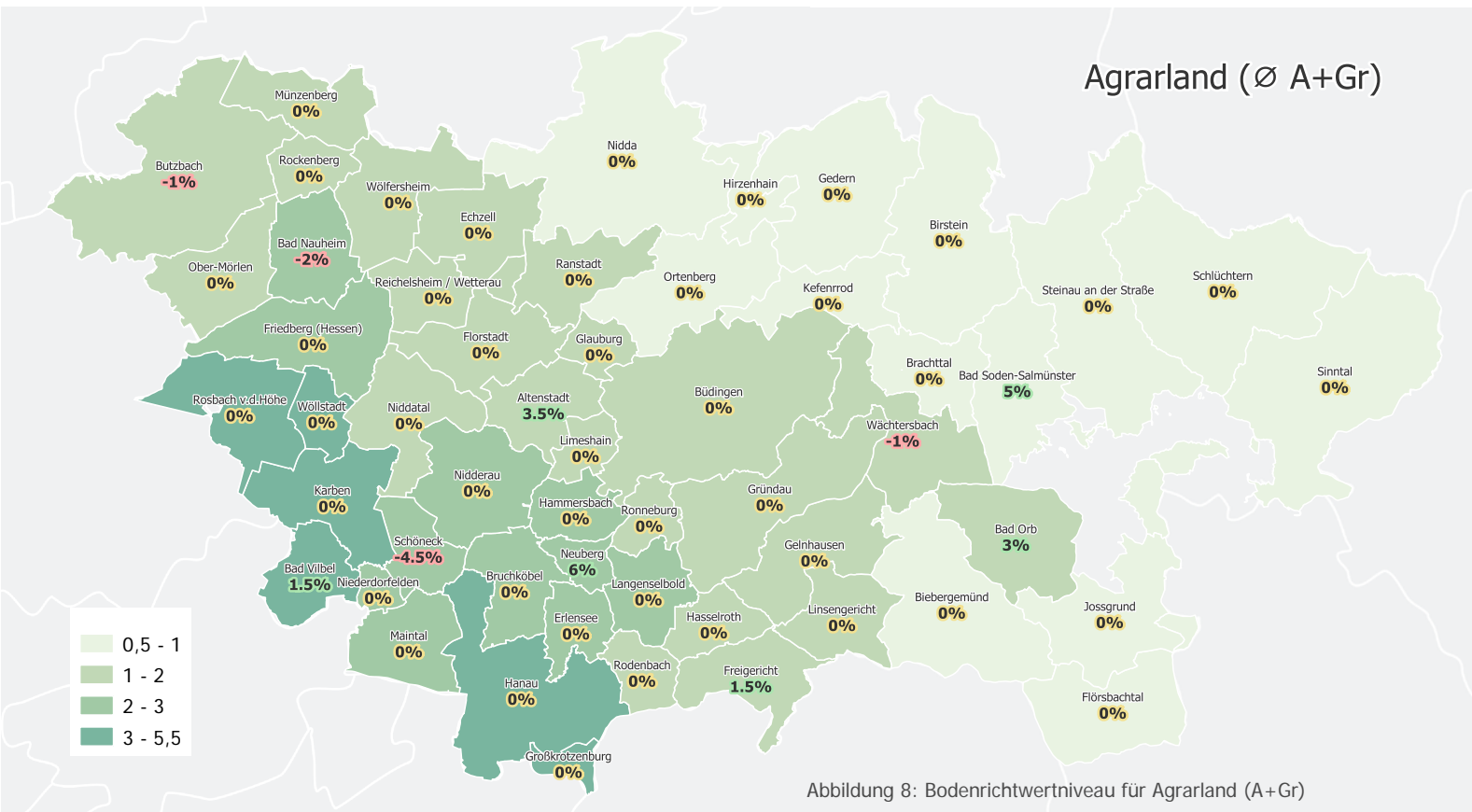
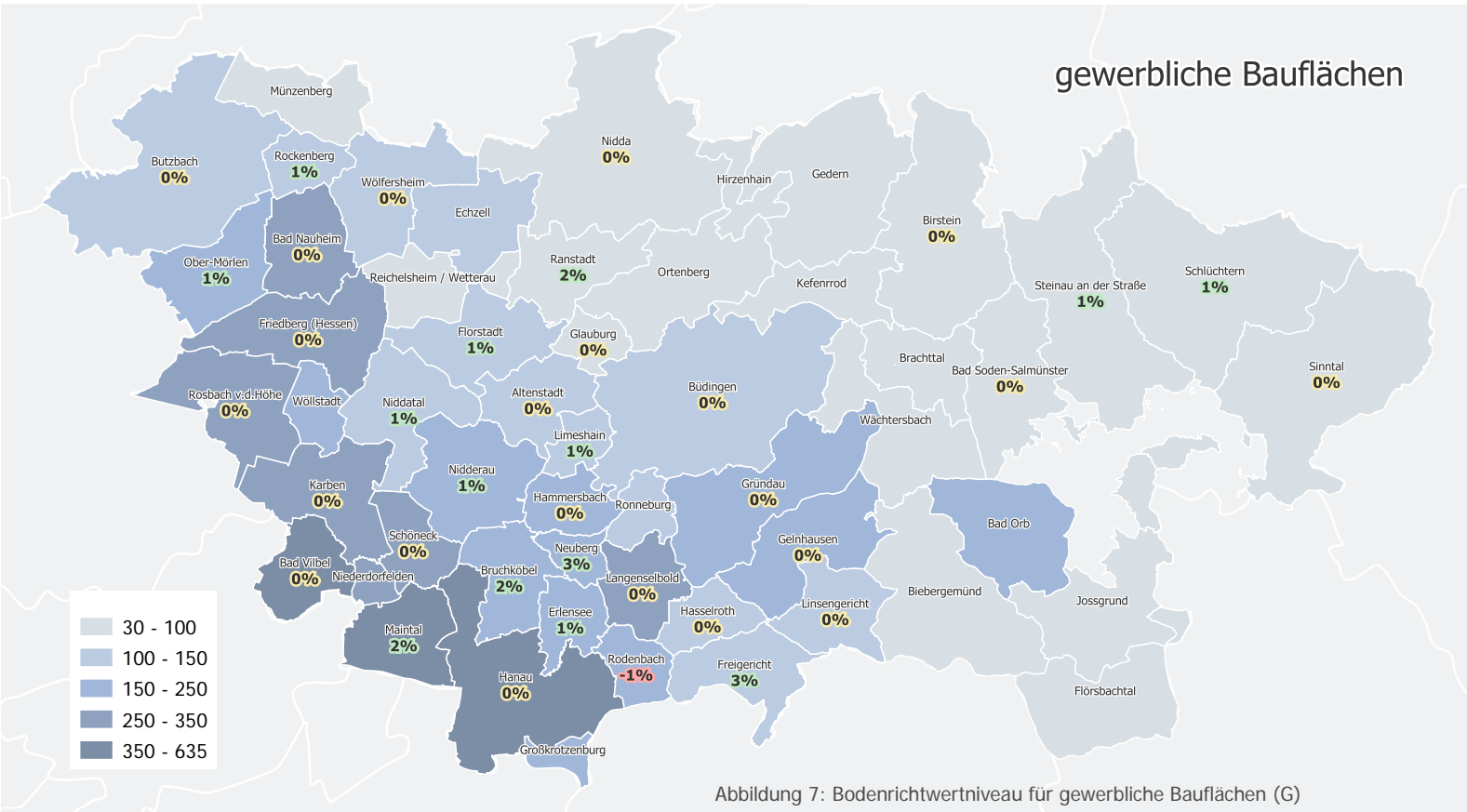
Da im Untersuchungszeitraum vereinzelt keine, stark streuende oder nur in unzureichender Zahl (< 3) geeignete Kauffälle vorliegen, ist die nachstehende Wertematrix partiell lückenhaft.

Kommune	W	M	G	A	GR	FGA
% → Prognosewert (Richtwertbezogen) / () → Zahl der einbezogenen KV						
A Altstadt	1% (83)	2% (19)	0% (7)	1% (164)	6% (58)	4% (30)
B Bad Nauheim	6% (474)	2% (265)	0% (22)	-4% (118)	0% (27)	5% (38)
Bad Orb	1% (81)	0% (28)		4% (116)	2% (89)	0% (25)
Bad Soden-Salmünster	0% (121)	2% (24)	0% (79)	5% (67)	5% (67)	0% (19)
Bad Vilbel	7% (110)	2% (20)	0% (34)	2% (84)	1% (13)	7% (40)
Biebergemünd	0% (119)	0% (53)		0% (211)	0% (146)	0% (20)
Birstein	0% (63)	0% (42)	0% (16)	0% (169)	0% (138)	0% (7)
Brachtal	0% (34)	0% (24)		0% (149)	0% (109)	0% (12)
Bruchköbel	4% (130)	3% (8)	2% (23)	0% (66)	0% (14)	0% (9)
Büdingen	1% (220)	1% (95)	0% (57)	0% (444)	0% (223)	0% (71)
Butzbach	2% (364)	0% (85)	0% (29)	0% (351)	-2% (34)	0% (79)
E Echzell	0% (37)	0% (12)		0% (78)	0% (17)	0% (20)
Erlensee	3% (277)	2% (18)	1% (12)	0% (40)	0% (15)	0% (41)
F Flörsbachtal	0% (32)	0% (13)		0% (26)	0% (54)	0% (12)
Florstadt	0% (84)	0% (18)	1% (14)	0% (120)	-0% (31)	0% (37)
Freigericht	2% (125)	0% (24)	3% (8)	3% (145)	0% (35)	0% (37)
Friedberg (Hessen)	6% (129)	0% (29)	0% (10)	0% (218)	0% (36)	0% (122)
G Gedern	1% (84)	1% (30)		0% (102)	0% (147)	0% (21)
Gelnhausen	3% (273)	3% (54)	0% (37)	0% (56)	0% (54)	0% (15)
Glauburg	0% (38)	0% (6)	0% (7)	0% (58)	0% (30)	0% (8)
Großkrotzenburg	0% (43)			0% (38)		0% (16)
Gründau	1% (94)	1% (48)	0% (15)	0% (109)	0% (76)	0% (17)

Kommune	W	M	G	A	GR	FGA
% → Prognosewert (Richtwertbezogen) / () → Zahl der einbezogenen KV						
H Hammersbach	1% (35)	0% (6)	0% (18)	0% (88)	0% (35)	0% (13)
Hanau	6% (292)	1% (39)	0% (67)	0% (85)	0% (49)	0% (116)
Hasselroth	1% (55)	0% (23)	0% (8)	0% (52)	0% (16)	0% (8)
Hirzenhain	0% (11)	0% (14)		0% (32)	0% (22)	
J Jossgrund	0% (60)	0% (14)		0% (28)	0% (37)	0% (6)
K Karben	3% (125)	3% (34)	0% (27)	0% (196)	0% (18)	0% (37)
Kefenrod	0% (13)	0% (14)		0% (40)	0% (32)	
L Langenselbold	2% (124)	2% (55)	0% (30)	0% (61)	0% (42)	0% (9)
Limeshain	1% (122)	2% (6)	1% (27)	0% (65)	0% (20)	0% (8)
Linsengericht	1% (95)	0% (35)	0% (7)	0% (118)	0% (29)	0% (8)
M Maintal	8% (128)	2% (21)	2% (31)	0% (107)	0% (66)	0% (25)
Münzenberg	0% (128)	0% (14)		0% (143)	0% (44)	0% (33)
N Neuberg	6% (71)	3% (10)	3% (10)	0% (12)	12% (3)	
Nidda	0% (179)	1% (71)	0% (31)	0% (349)	0% (191)	0% (47)
Niddatal	2% (157)	3% (23)	1% (24)	0% (134)	0% (84)	0% (60)
Nidderau	3% (206)	4% (35)	1% (41)	0% (168)	0% (31)	0% (45)
Niederdorfelden	1% (46)	0% (7)		0% (14)		0% (10)
O Ober-Mörlen	5% (81)	2% (8)	1% (15)	0% (38)	0% (33)	
Ortenberg	0% (65)	0% (30)		0% (245)	0% (182)	0% (52)
R Ranstadt	0% (69)	0% (25)	2% (8)	0% (102)	0% (91)	0% (43)
Reichelsheim/Wetterau	4% (295)	1% (27)		0% (30)	0% (8)	0% (22)
Rockenberg	2% (65)	2% (14)	1% (6)	0% (47)	0% (15)	0% (11)
Rodenbach	6% (115)	2% (8)	-1% (5)	0% (26)	0% (21)	0% (25)
Ronneburg	1% (38)	0% (10)		0% (46)	0% (13)	0% (7)
Rosbach v. d. Höhe	3% (81)	0% (11)	0% (22)	0% (181)	0% (82)	0% (6)
S Schlüchtern	1% (193)	0% (47)	1% (18)	0% (61)	0% (114)	0% (16)
Schöneck	2% (76)	3% (13)	0% (17)	0% (84)	-9% (19)	0% (16)
Sinntal	0% (130)	0% (86)	0% (9)	0% (103)	0% (147)	0% (7)
Steinau an der Straße	0% (118)	0% (55)	1% (25)	0% (84)	0% (107)	0% (8)
W Wächtersbach	1% (174)	0% (58)		0% (144)	-2% (19)	0% (37)
Wölfersheim	0% (43)	0% (18)	0% (66)	0% (123)	0% (12)	11% (64)
Wöllstadt	4% (164)	0% (9)		0% (36)		0% (11)

4.5.1 Übersichtskarten - Bodenpreistendenzen





4.6. Relation von Bodenrichtwerten und ihrer Nutzungsart

Aus einer Untersuchung der in folgenden Tabellen zusammengestellten mittleren Bodenrichtwerten (Flächen in guter, mittlerer oder mäßiger Lage) konnten signifikante Faktoren abgeleitet werden, mit denen Orientierungswerte bei ggf. fehlender Richtwertinformation bestimmt werden können.

	Lage	MB 2	MB 3	MB 4	MB 5
Wohnbauflächen (Ø BRW)	gut	56	112	256	464
	mittel	50	101	224	406
	mäßig	46	92	192	353
gemischte Bauflächen (Ø BRW)	gut	38	75	178	341
	mittel	36	68	157	303
	mäßig	34	61	137	249
gewerbliche Bauflächen (Ø BRW)	gut	26	49	80	133
	mittel	26	47	74	125
	mäßig	25	45	68	119

Aus dem Verhältnis der Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen zu den zugehörigen Bodenrichtwerten von gemischten bzw. gewerblichen Bauflächen lassen sich folgende Faktoren bestimmen.

	Lage	MB 2	MB 3	MB 4	MB 5
Wohnbaufläche zu gemischter Baufläche	mittel	1,4	1,5	1,4	1,3
Wohnbaufläche zu gewerblicher Baufläche	mittel	1,9	2,1	3,0	3,2

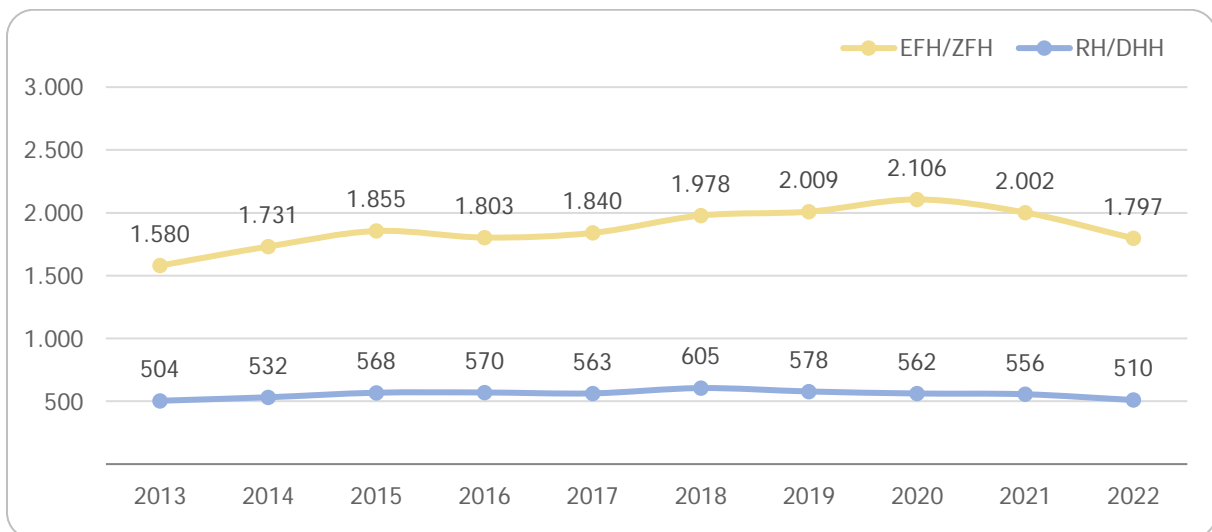
Selbstverständlich wurden die einzelnen Gemeinden der verschiedenen zusammengefassten Gebiete vorab getrennt voneinander untersucht. In allen Gemeinden bilden sich aber die Verhältnisse der Bodenrichtwerte zueinander in ähnlicher Größenordnung ab, weshalb an dieser Stelle eine Zusammenfassung analog zu den bisher durchgeführten Analysen erfolgt.

5. Eigenheimmarkt

Die untenstehende Grafik stellt die Entwicklung der jährlich registrierten Kauffälle 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 2022 bei rund 54%.

Anzahl Verträge ✓ 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 2022, Baujahr 2020 bis 2023)
- **Wiederverkaufsobjekte** (Baujahr ab 2 Jahren vor Vertragsjahr)

Der Geldumsatz der in 2022 registrierten 1058 Kaufverträge für Eigenheime im Wiederverkauf beträgt ca. 439 Mio. Euro. Für die 68 Neubauobjekte wurden ca. 52 Mio. Euro umgesetzt. Die Zuordnung der Objekte zum Neubau oder Wiederverkauf ist nur mit vorhandenen Angaben zum Baujahr möglich.

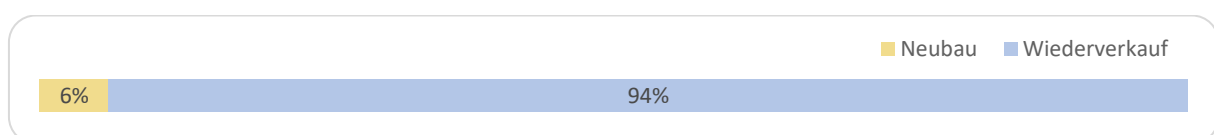


Abbildung 9: Verteilung der erfassten Eigenheimobjekte

5.1. Geld- und Flächenumsätze

Zu den Umsatzzahlen beachten Sie bitte die Anmerkung auf Seite 27.

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	48	27	3	26.425	9.694	1.200	43,6	24,7	2,4
Bad Soden-Salm.	57	36	8	22.707	10.018	3.228	68,5	31,1	9,3
Biebergemünd	40	30	7	13.041	9.377	2.454	49,5	41,5	5,8
Birstein	39	29	1	7.774	5.882	254	43,6	21,6	0,7
Brachtal	32	23	3	7.021	5.293	803	26,9	18,8	2,1
Bruchköbel	63	52	5	32.989	25.563	2.597	32,8	25,3	2,9
Erlensee	48	28	8	67.946	16.278	4.019	124,6	14,2	5,4
Flörsbachtal	12	10	1	1.709	1.539	140	18,8	17,9	0,8
Freigericht	57	39	10	21.752	14.681	4.553	38,6	22,4	7,1
Gelnhausen	81	54	11	35.803	22.321	4.592	53	29,1	8,5
Großkrotzenburg	29	17	6	13.543	7.433	2.748	14,3	7,8	3,4
Gründau	59	45	7	21.678	16.451	2.962	54,4	41,5	7,2
Hammersbach	20	18	1	7.550	6.910	150	11	9,8	0,7
Hanau	266	168	23	273.280	85.211	10.415	310	72,2	11,3
Hasselroth	21	15	3	8.348	5.970	1.305	13,2	9,5	1,8
Jossgrund	6	5	1	1.085	795	290	4,8	3,9	0,9
Langenselbold	41	34	5	21.726	15.422	2.504	22,3	15,8	3,1
Linsengericht	28	21	1	9.330	6.990	400	21,1	13,9	0,5
Maintal	110	77	12	76.462	36.244	6.038	76,7	39,7	8,6
Neuberg	30	25	4	13.292	8.937	1.805	20,4	12	3,4
Nidderau	88	63	11	47.117	27.951	4.219	64,5	30,6	5,6
Niederdorfelden	25	21	1	17.787	15.488	799	8,3	5,4	0,5
Rodenbach	55	39	3	32.556	18.691	1.580	49,1	22,5	6,1
Ronneburg	13	10	2	5.251	4.151	870	36,2	34,9	1,2
Schlüchtern	54	42	7	15.637	10.633	1.392	258,5	33,2	4,1
Schöneck	39	26	5	20.289	12.423	2.481	30	13	3,6
Sinntal	42	30	7	7.716	5.303	1.640	67,7	27,8	6,9
Steinau a.d.Str.	61	43	5	16.751	9.650	1.090	183,2	53,5	5
Wächtersbach	52	38	7	18.832	12.647	2.335	35,3	24	6,1
Gesamt	1.516	1.065	168	865.394	427.946	68.863	1.781	718	125

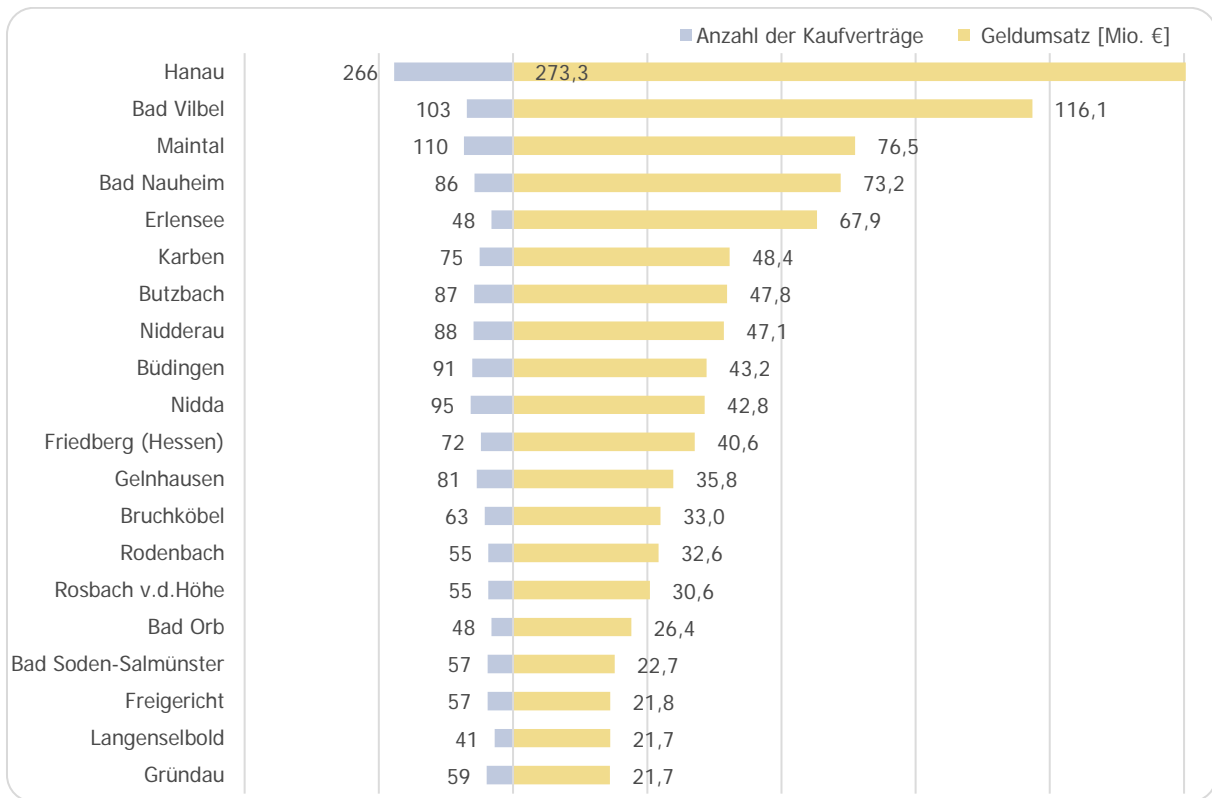
Tabelle 9: Geld- und Flächenumsätze für bebaute Grundstücke in den Kommunen

Wetteraukreis

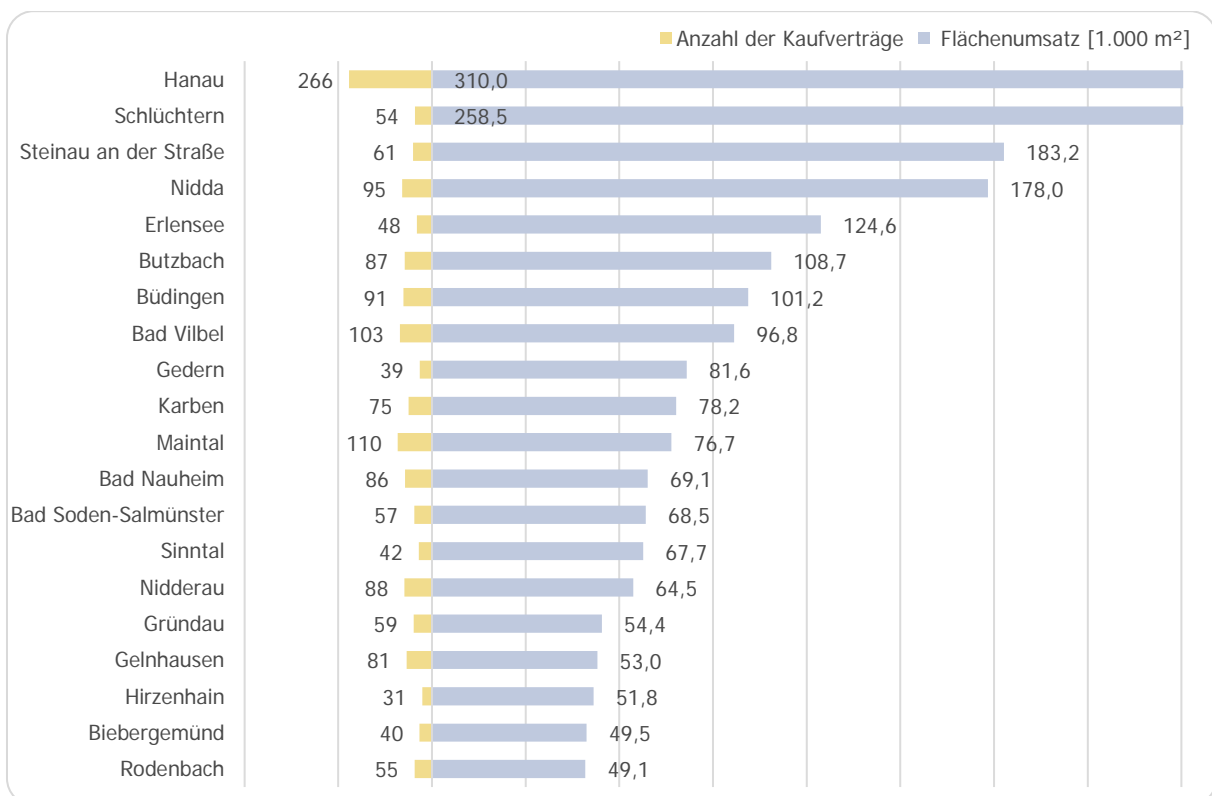
Gemeinde	Kaufverträge			Geldumsatz [1.000 €]			Flächenumsatz [1.000 m ²]		
	Gesamt	davon EFH / ZFH	davon RH / DHH	Gesamt	davon EFH / ZFH	davon RH / DHH	Gesamt	davon EFH / ZFH	davon RH / DHH
Altenstadt	37	33	2	15.386	14.393	630	25,8	23,3	1,1
Bad Nauheim	86	50	4	73.240	24.068	2.436	69,1	29,2	2,5
Bad Vilbel	103	83	7	116.095	61.701	6.636	96,8	34,9	4,7
Büdingen	91	64	7	43.231	23.224	3.000	101,2	45,6	6,6
Butzbach	87	62	7	47.833	23.389	2.050	108,7	37,2	11,6
Echzell	29	20	5	9.558	6.815	1.998	32,5	18,9	4,1
Florstadt	55	45	5	18.490	12.027	1.718	35,5	26,8	4,6
Friedberg	72	49	8	40.583	24.127	4.402	35	21,2	5,3
Gedern	39	30	2	16.451	6.831	620	81,6	27,4	1,5
Glauburg	12	9	2	4.062	2.713	659	10,7	5,8	0,8
Hirzenhain	31	22	3	6.281	4.837	560	51,8	20,2	1,6
Karben	75	55	4	48.426	32.105	2.565	78,2	49,2	2,4
Kefenrod	11	8	0	3.627	2.297		32,2	30,5	0
Limeshain	33	21	8	14.435	8.111	2.784	29,6	19,6	5,1
Münzenberg	33	22	6	11.169	5.816	2.143	30,6	19,3	3,9
Nidda	95	68	11	42.800	16.420	3.986	178	52,7	9,6
Niddatal	41	30	8	13.965	10.579	2.860	20,3	14	5,3
Ober-Mörlen	23	19	3	10.270	8.130	1.684	16,4	13,2	2,7
Ortenberg	37	26	3	9.902	6.828	707	41,8	23,9	1,4
Ranstadt	35	27	6	10.426	7.104	1.838	29,1	20,5	5,8
Reichelsheim	35	28	3	13.467	9.519	1.348	46,7	19,5	23,3
Rockenberg	13	6	2	4.370	2.500	430	9,9	3,8	1
Rosbach v.d.H.	55	43	5	30.573	19.168	2.945	30,1	17,7	2,7
Wölfersheim	43	30	5	18.095	12.458	1.914	36,2	21,3	3,1
Wöllstadt	21	14	5	8.323	5.233	2.012	10,5	6	3,3
Gesamt	1.192	864	121	631.057	350.393	51.925	1.238	602	114

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

Σ Geldumsätze für bebaute Grundstücke, Top 20 [Mio. €] s. Anm. auf Seite 27



Σ Flächenumsätze für bebaute Grundstücke, Top 20 [1.000 m²] s. Anm. auf Seite 27



5.2. Durchschnittswerte für Eigenheime innerhalb BRW-Spannen

Die nachstehenden Tabellen bilden das unterschiedliche Preisniveau von Eigenheimen im Wiederverkauf innerhalb der BRW-Spannen ab. Zu den Auswertungen beachten Sie bitte die Anmerkung auf Seite 27.

Freistehende EFH/ZFH		Baujahr 1950 – 2019		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	36	989	1971	158	1.503	233.673	84
50<>100	72	840	1976	153	1.997	296.504	210
100<>150	121	740	1977	155	2.436	361.433	190
150<>200	171	716	1976	161	2.751	427.153	218
200<>250	219	666	1980	157	3.190	478.969	139
250<>300	270	636	1978	168	3.306	537.739	131
300<>350	315	657	1976	165	3.566	577.203	100
350<>400	373	568	1979	155	3.892	583.919	74
400<>500	430	642	1976	169	4.096	680.937	69
500<>750	589	612	1977	178	4.631	811.595	21

Tabelle 11: Durchschnittswerte freistehende EFH/ZFH – Wiederverkauf

RH/DHH		Baujahr 1950 – 2019		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	74	373	1983	122	2.317	283.583	12
100<>150	122	394	1977	146	2.380	335.603	29
150<>200	172	348	1981	134	2.581	337.011	45
200<>250	223	298	1981	129	2.785	358.316	38
250<>300	276	332	1982	137	3.198	429.584	72
300<>350	316	273	1988	133	3.416	443.881	97
350<>400	376	274	1983	131	3.649	474.895	86
400<>500	425	293	1984	137	3.966	535.188	92
500<>750	561	279	1993	135	4.651	630.364	18
750<>1200	988	271	1987	138	5.068	680.884	39

Tabelle 12: Durchschnittswerte RH/DHH – Wiederverkauf

5.2.1 Entwicklung der Durchschnittspreise für freistehende EFH/ZFH

BRW < 250 €/m² Baujahr 1950 – 2019 >5 KV ✓ 10-Jahres-Entwicklung

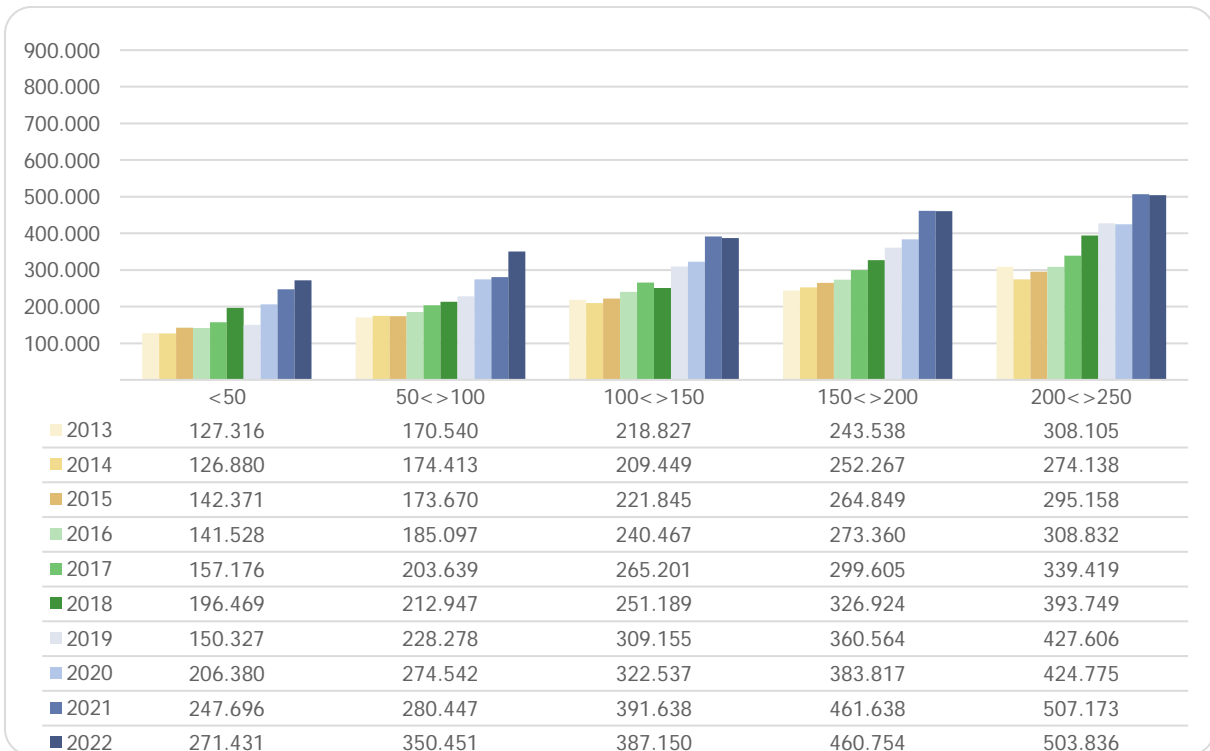


Abbildung 10: Entwicklung Durchschnittspreise EFH/ZFH

BRW > 250 €/m² Baujahr 1950 – 2019 >5 KV

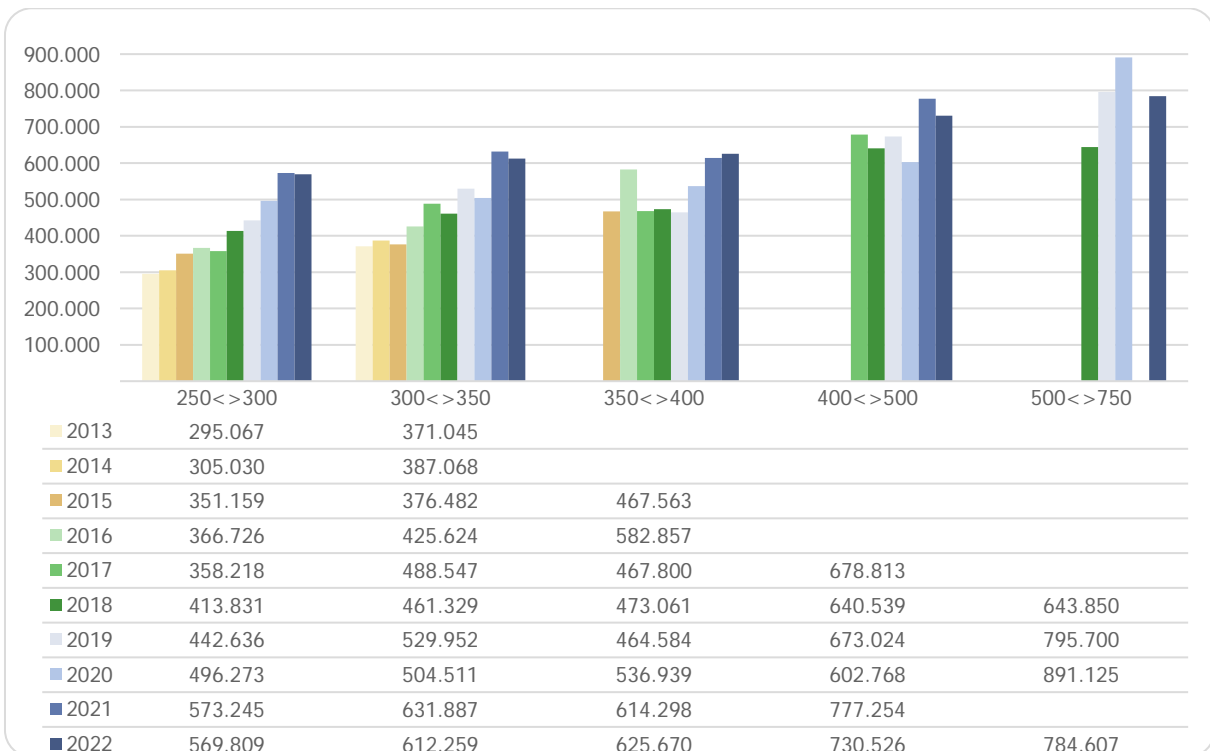


Abbildung 11: Entwicklung Durchschnittspreise EFH/ZFH – Fortsetzung

5.2.2 Entwicklung der Durchschnittspreise für RH/DHH

BRW < 300 €/m²

Baujahr 1950 – 2019

>5 KV

✓ 10-Jahres-Entwicklung

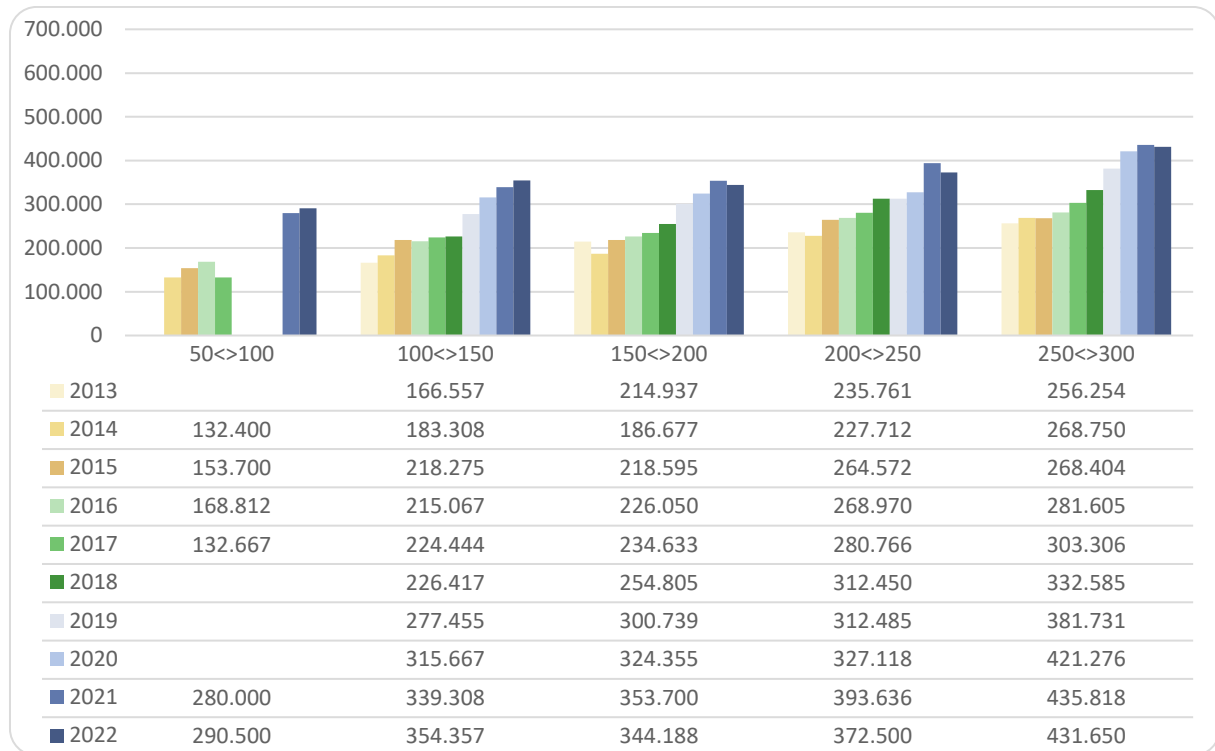


Abbildung 12: Entwicklung Durchschnittspreise RH/DHH

BRW > 300 €/m²

Baujahr 1950 – 2019

>5 KV

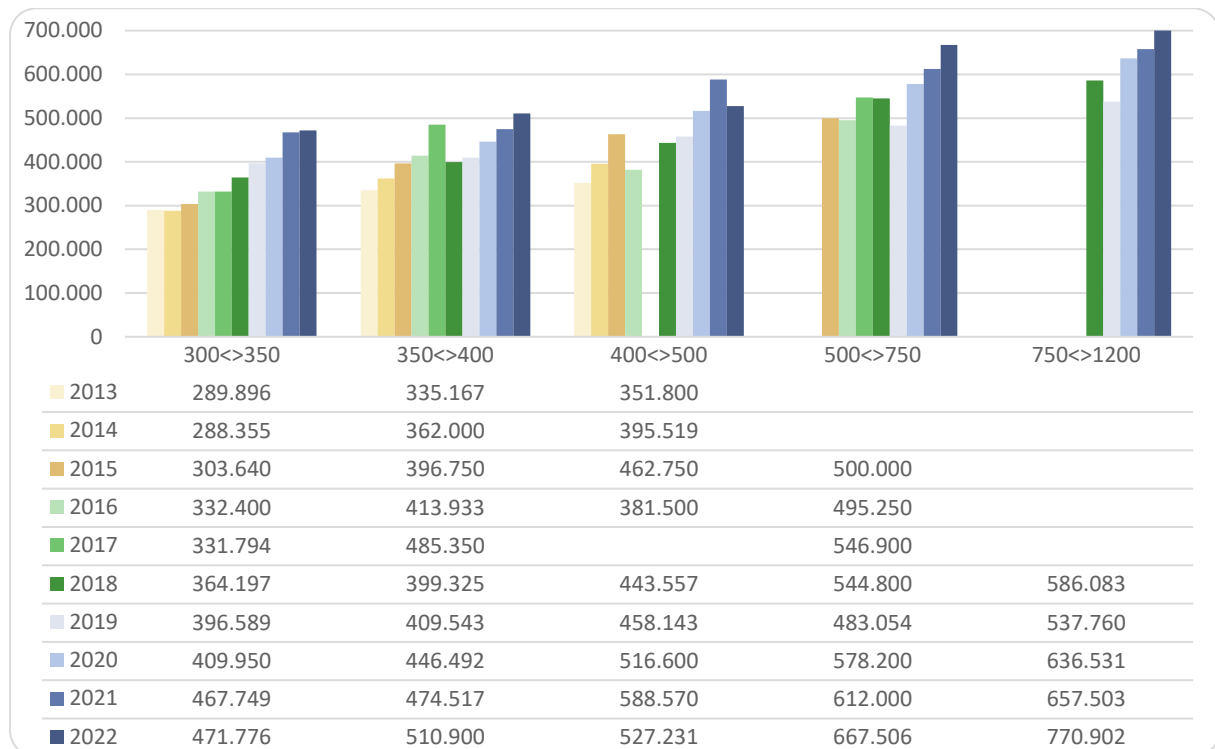


Abbildung 13: Entwicklung Durchschnittspreise RH/DHH - Fortsetzung

5.3. Kommunale Durchschnittswerte im Main-Kinzig-Kreis

Freistehende EFH/ZFH Baujahr 1950 – 2019 KV der letzten 3 Jahren >3 KV

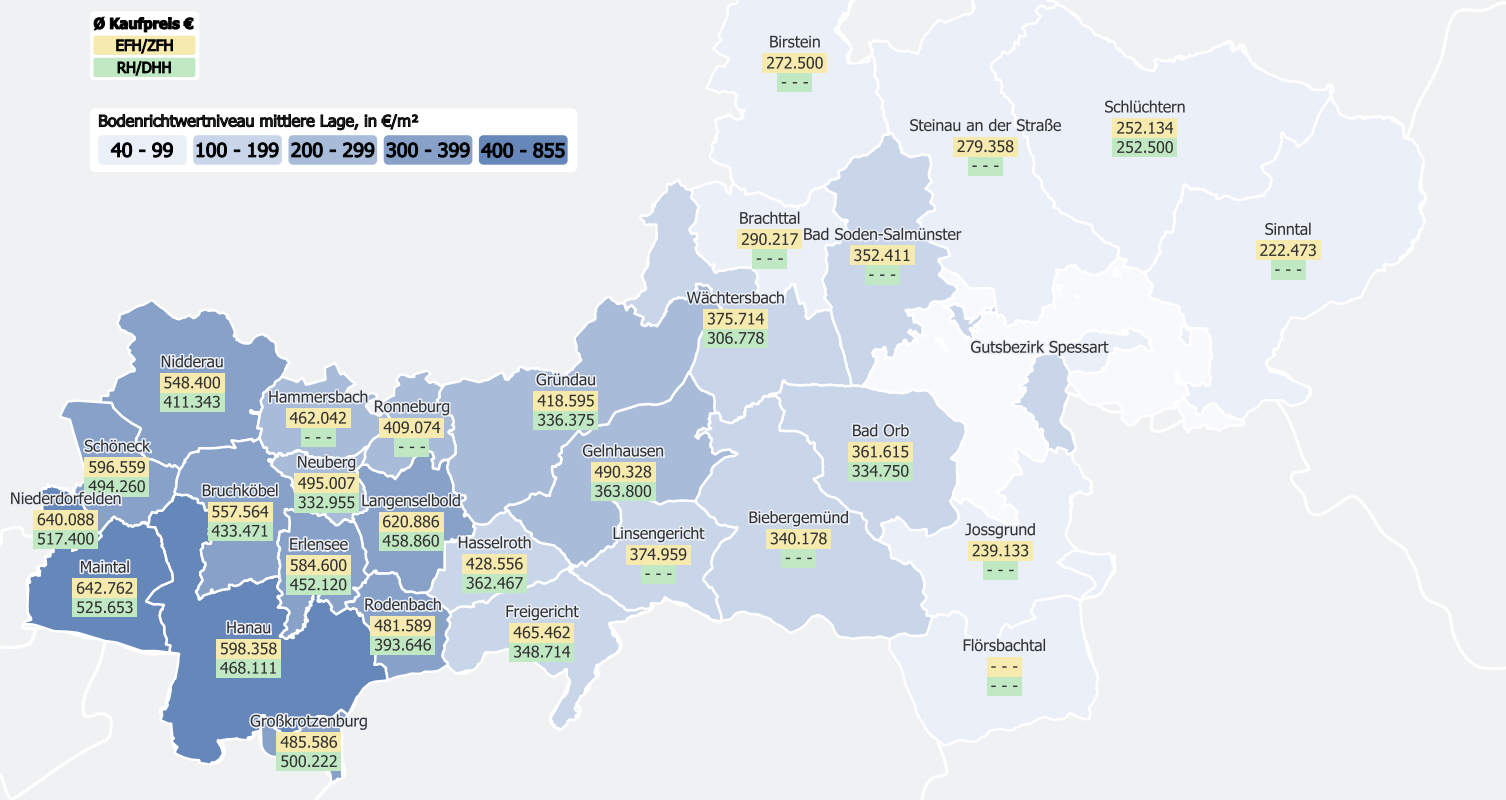
Stadt/Gemeinde	Ø BRW €/m ²	Ø Grundstück	Ø Baujahr	Ø WF m ²	Ø Kaufpreis €	Anzahl KV
Bad Orb	146	724	1979	163	361.615	13
Bad Soden-Salm.	119	840	1978	165	352.411	31
Biebergemünd	95	876	1975	156	340.178	30
Birstein	64	825	1971	180	272.500	17
Brachtal	77	870	1978	160	290.217	23
Bruchköbel	299	632	1976	155	557.564	28
Erlensee	280	698	1979	173	584.600	15
Flörsbachtal	-	-	-	-	-	2
Freigericht	175	695	1975	159	465.462	26
Gelnhausen	220	661	1979	170	490.328	41
Großkrotzenburg	308	675	1963	157	485.586	10
Gründau	158	804	1971	168	418.595	42
Hammersbach	211	719	1976	166	462.042	12
Hanau	375	627	1975	160	598.358	72
Hasselroth	168	605	1975	144	428.556	9
Jossgrund	52	924	1981	152	239.133	15
Langenselbold	286	579	1986	183	620.886	14
Linsengericht	158	796	1973	164	374.959	31
Maintal	420	594	1973	176	642.762	21
Neuberg	225	678	1977	184	495.007	14
Nidderau	268	643	1982	160	548.400	37
Niederdorfelden	343	600	1993	146	640.088	8
Rodenbach	274	676	1973	161	481.589	28
Ronneburg	190	732	1977	167	409.074	8
Schlüchtern	62	929	1973	141	252.134	30
Schöneck	324	590	1977	171	596.559	18
Sinntal	32	961	1969	163	222.473	23
Steinau a.d.Str.	63	1004	1974	155	279.358	26
Wächtersbach	139	713	1981	158	375.714	28

Tabelle 13: Durchschnittswerte EFH/ZFH – MKK

RH/DHH Baujahr 1950 – 2019 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
Bad Orb	155	322	1984	158	334.750	8
Bruchköbel	290	339	1977	131	433.471	24
Erlensee	299	333	1989	132	452.120	15
Freigericht	177	368	1992	137	348.714	7
Gelnhausen	214	328	1978	140	363.800	20
Großkrotzenburg	314	256	1995	127	500.222	9
Gründau	186	333	1983	135	336.375	4
Hanau	366	291	1985	135	468.111	76
Hasselroth	163	427	1981	143	362.467	6
Langenselbold	272	316	1990	154	458.860	13
Maintal	394	319	1982	131	525.653	46
Neuberg	224	264	1972	122	332.955	11
Nidderau	317	275	1985	131	411.343	30
Niederdorfelden	404	310	1993	135	517.400	5
Rodenbach	282	248	1981	130	393.646	25
Schlüchtern	99	403	1980	120	252.500	8
Schöneck	314	250	1997	156	494.260	5
Wächtersbach	127	345	1982	127	306.778	9

Tabelle 14: Durchschnittswerte RH/DHH – MKK



5.4. Kommunale Durchschnittswerte im Wetteraukreis

Freistehende EFH/ZFH

Baujahr 1950 – 2019

KV der letzten 3 Jahren

>3 KV

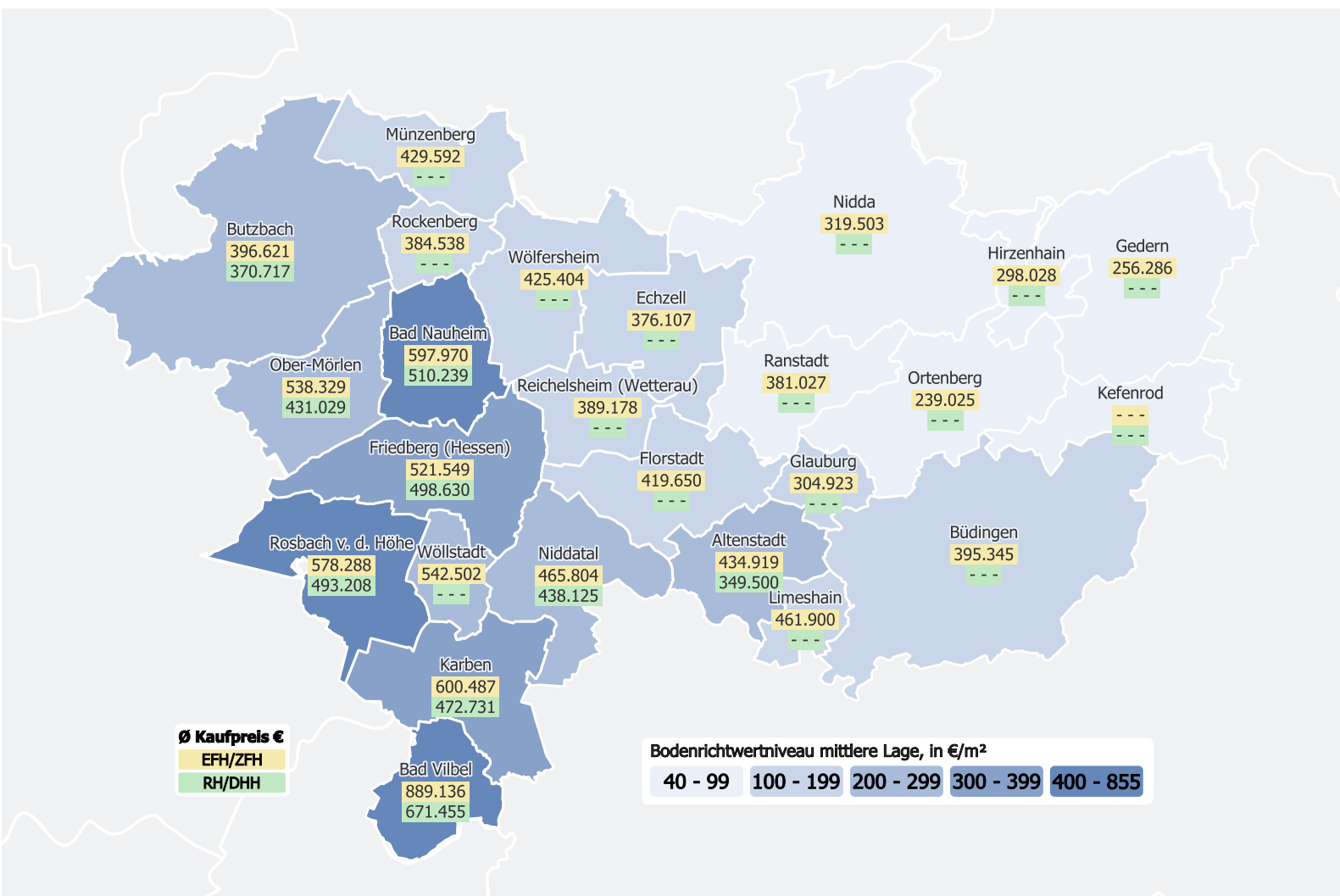
Stadt/Gemeinde	Ø BRW €/m ²	Ø Grundstück	Ø Baujahr	Ø WF m ²	Ø Kaufpreis €	Anzahl KV
Altenstadt	183	689	1976	155	434.919	29
Bad Nauheim	300	686	1974	160	597.970	34
Bad Vilbel	734	613	1978	167	889.136	22
Büdingen	157	737	1977	159	395.345	51
Butzbach	156	751	1976	153	396.621	50
Echzell	114	851	1979	158	376.107	14
Florstadt	175	675	1981	140	419.650	20
Friedberg	320	588	1974	157	521.549	27
Gedern	56	841	1984	137	256.286	21
Glauburg	109	629	1972	150	304.923	13
Hirzenhain	48	984	1974	176	298.028	12
Karben	365	593	1974	162	600.487	45
Kefenrod	-	-	-	-	-	3
Limeshain	169	674	1979	156	461.900	19
Münzenberg	146	657	1980	175	429.592	18
Nidda	74	786	1975	166	319.503	43
Niddatal	223	628	1978	153	465.804	28
Ober-Mörlen	213	876	1981	163	538.329	12
Ortenberg	67	823	1972	134	239.025	18
Ranstadt	91	824	1991	153	381.027	15
Reichelsheim	143	653	1980	149	389.178	25
Rockenberg	154	718	1976	169	384.538	9
Rosbach v.d.Höhe	347	743	1973	152	578.288	17
Wölfersheim	132	638	1986	152	425.404	21
Wöllstadt	258	583	1983	151	542.502	11

Tabelle 15: Durchschnittswerte EFH/ZFH – WAK

RH/DHH Baujahr 1950 – 2019 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	178	320	1987	129	349.500	4
Bad Nauheim	379	301	1983	134	510.239	23
Bad Vilbel	854	263	1989	139	671.455	56
Butzbach	194	382	1979	140	370.717	10
Friedberg	353	245	1997	139	498.630	23
Karben	397	265	1976	129	472.731	39
Niddatal	270	401	1983	123	438.125	4
Ober-Mörlen	267	343	1983	142	431.029	7
Rosbach v.d.Höhe	385	268	1989	136	493.208	13

Tabelle 16: Durchschnittswerte RH/DHH – WAK

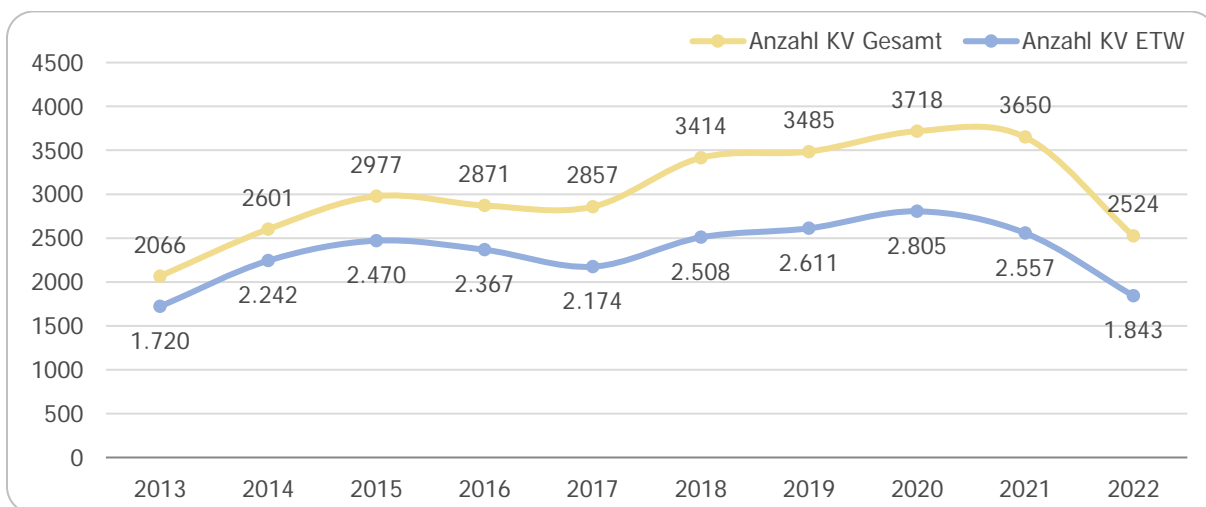


6. Wohnungs- und Teileigentumsmarkt

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 2022 bei rund 58%.

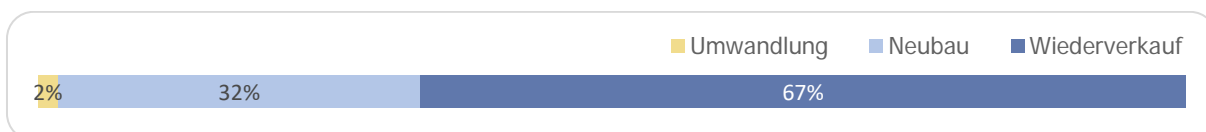
Anzahl Kaufverträge ✓ 10-Jahres-Entwicklung



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 2022, Baujahr 2020 bis 2023)
- **Wiederverkaufsobjekte** (Baujahr ab 2 Jahren vor Vertragsjahr)



6.1. Geldumsätze

Zu den Umsatzzahlen beachten Sie bitte die Anmerkung auf Seite 27.

Main-Kinzig-Kreis

Gemeinde	Kaufverträge		Geldumsatz [1.000 €]	
	Gesamt	davon ETW	Gesamt	davon ETW
Bad Orb	43	38	10.044	9.168
Bad Soden-Salmünster	47	31	6.320	3.175
Biebergemünd	1	1	175	175
Brachtal	3	2	592	367
Bruchköbel	59	44	16.647	10.753
Erlensee	53	33	15.193	8.112
Freigericht	57	15	12.545	3.591
Gelnhausen	47	31	11.498	7.767
Großkrotzenburg	22	18	5.331	3.984
Gründau	10	6	2.607	1.076
Hammersbach	4	1	1.020	175
Hanau	606	377	135.550	100.056
Hasselroth	21	10	4.966	3.189
Jossgrund	5	4	363	275
Langenselbold	38	30	9.351	7.325
Linsengericht	6	3	1.688	609
Maintal	214	150	56.263	33.117
Neuberg	11	6	2.176	1.069
Nidderau	72	26	12.370	5.915
Niederdorfelden	14	7	2.490	2.007
Rodenbach	45	34	10.705	8.608
Ronneburg	5	1	1.115	285
Schlüchtern	33	25	7.495	5.717
Schöneck	30	23	6.586	6.013
Sinntal	-	-	-	-
Steinau an der Straße	4	2	479	234
Wächtersbach	5	3	820	480
Gesamt	1.455	921	334.389	223.242

Tabelle 17: Geldumsätze auf dem Eigentumsmarkt MKK

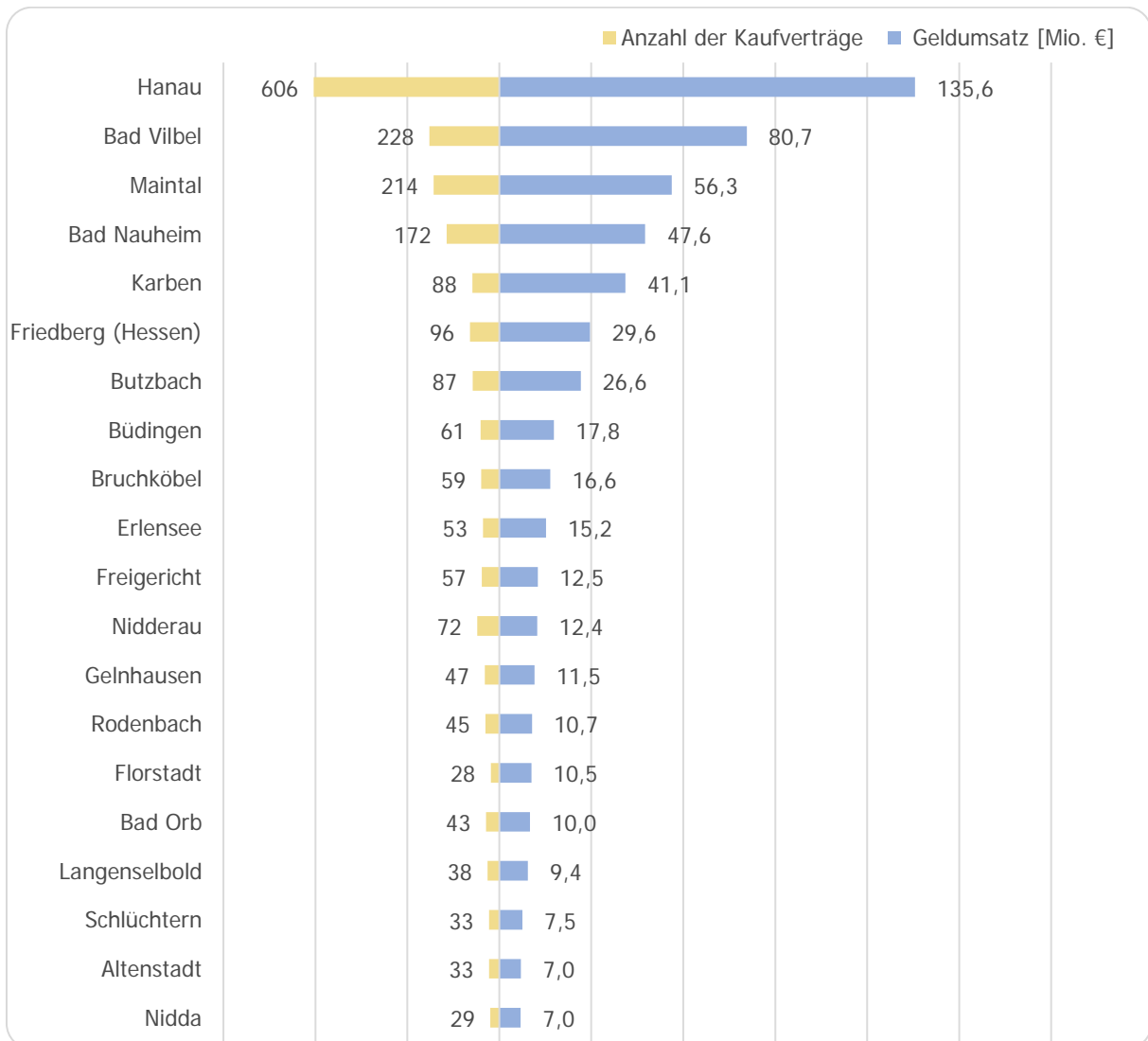
Wetteraukreis

Gemeinde	Kaufverträge		Geldumsatz [1.000 €]	
	Gesamt	davon ETW	Gesamt	davon ETW
Altenstadt	33	25	7.038	4.396
Bad Nauheim	172	103	47.593	35.912
Bad Vilbel	228	158	80.703	69.507
Büdingen	61	44	17.799	13.955
Butzbach	87	42	26.553	12.847
Echzell	-	-	-	-
Florstadt	28	8	10.535	2.712
Friedberg	96	78	29.608	26.679
Gedern	5	5	850	850
Glauburg	-	-	-	-
Hirzenhain	9	9	2.332	2.332
Karben	88	56	41.141	35.875
Kefenrod	-	-	-	-
Limeshain	19	12	3.211	1.720
Münzenberg	16	7	4.737	2.125
Nidda	29	20	6.979	4.791
Niddatal	22	7	5.569	1.917
Ober-Mörlen	3	3	595	595
Ortenberg	6	2	635	349
Ranstadt	2	2	328	328
Reichelsheim	17	11	5.691	3.884
Rockenberg	3	1	683	300
Rosbach v.d.Höhe	12	4	4.315	1.154
Wölfersheim	7	3	1.858	849
Wöllstadt	6	3	1.569	855
Gesamt	949	603	300.322	223.932

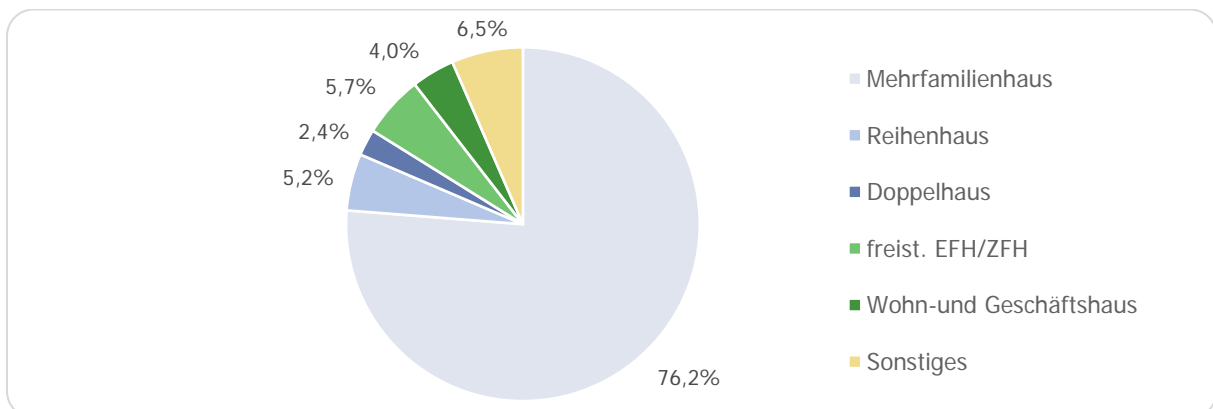
Tabelle 18: Geldumsätze auf dem Eigentumsmarkt WAK

Σ Geldumsätze, Top 20

s. Anm. auf Seite 27



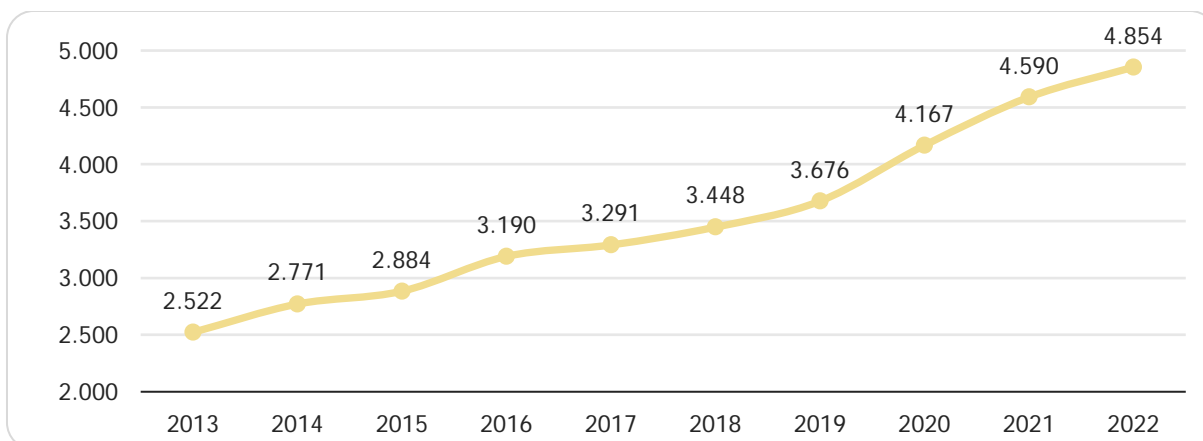
6.2. Verteilung der Gebäudetypen



6.3. Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen (Neubau)

Nachstehend sind die durchschnittlich gezahlten Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen in neu gebauten Mehrfamilienhäusern dargestellt. Zu den Auswertungen beachten Sie bitte die Anmerkung auf Seite 27.

€/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	88	77,71	3.319	257.786	62
100<>150	123	78,39	3.256	252.209	77
150<>200	171	78,52	3.750	289.388	120
200<>250	221	85,40	3.963	329.925	80
250<>300	270	86,44	4.001	342.774	76
300<>350	325	82,65	4.271	350.039	106
350<>400	376	87,77	4.390	385.108	168
400<>550	429	84,63	4.855	409.147	124
550<>750	644	80,86	4.570	370.120	222
750<>1200	1.087	86,45	5.931	516.499	217

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

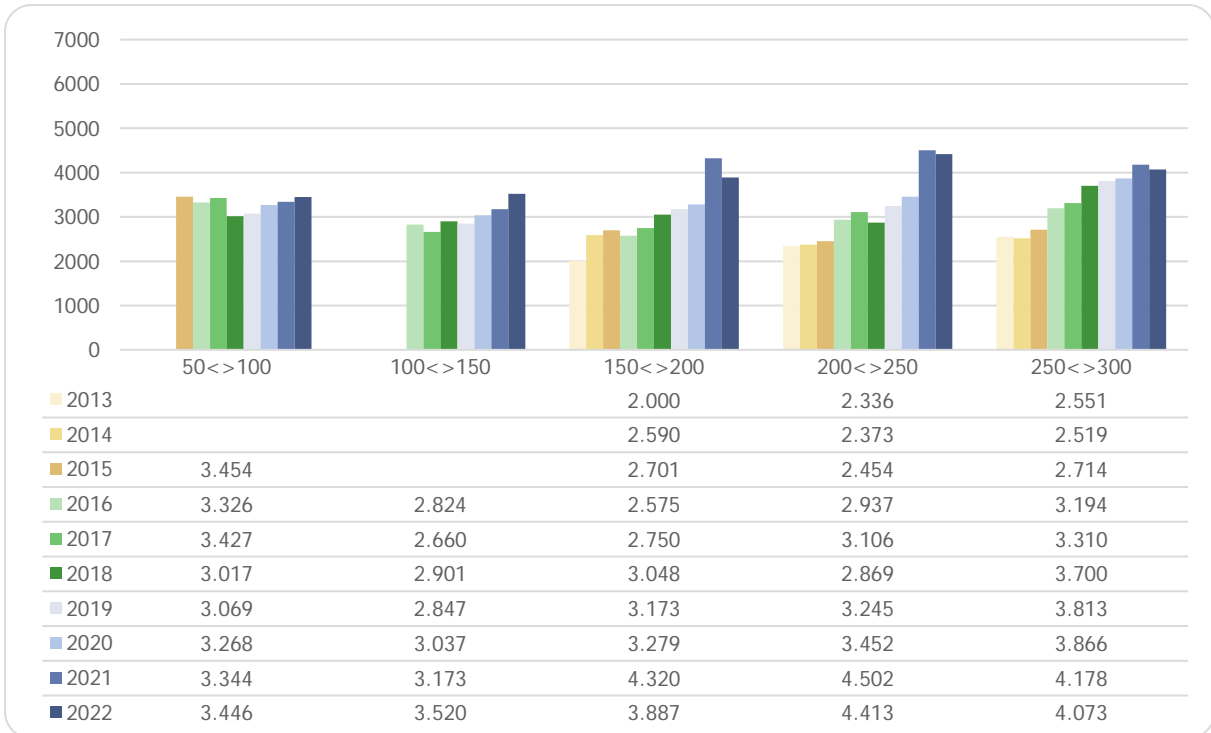


Abbildung 14: Entwicklung Ø ETW in BRW-Spannen (Neubau)

BRW > 300 €/m² >3 KV

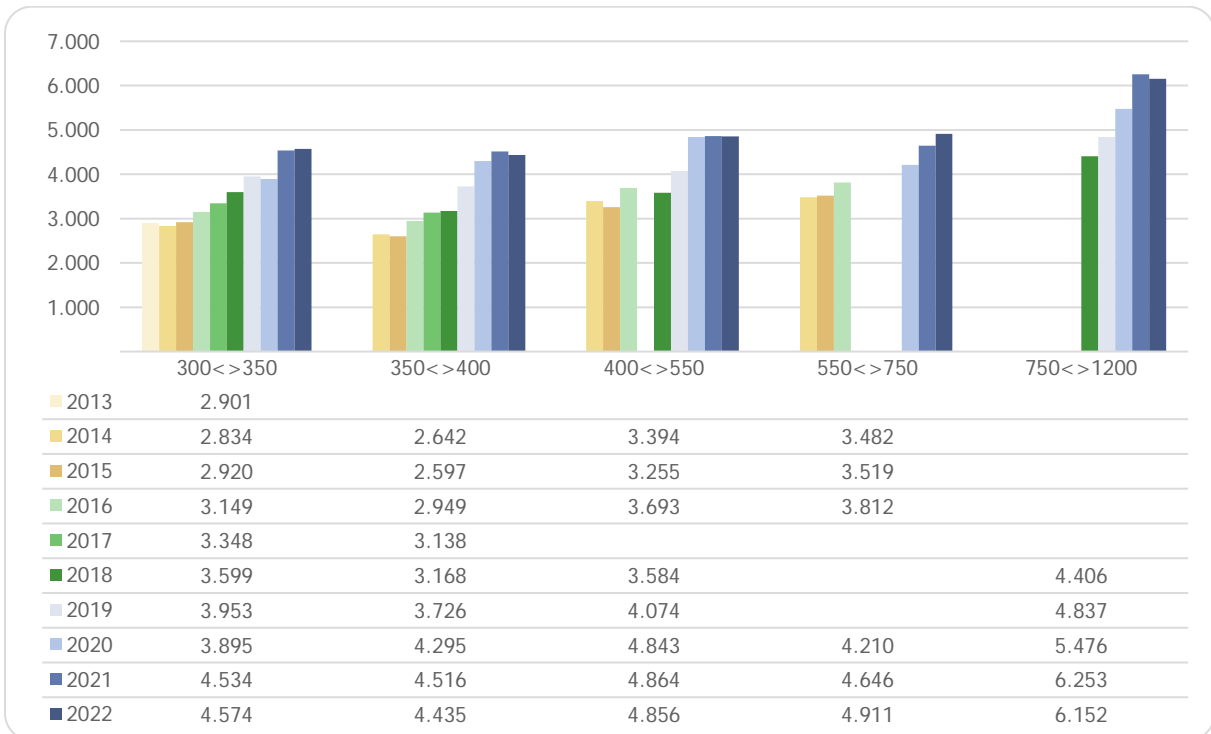
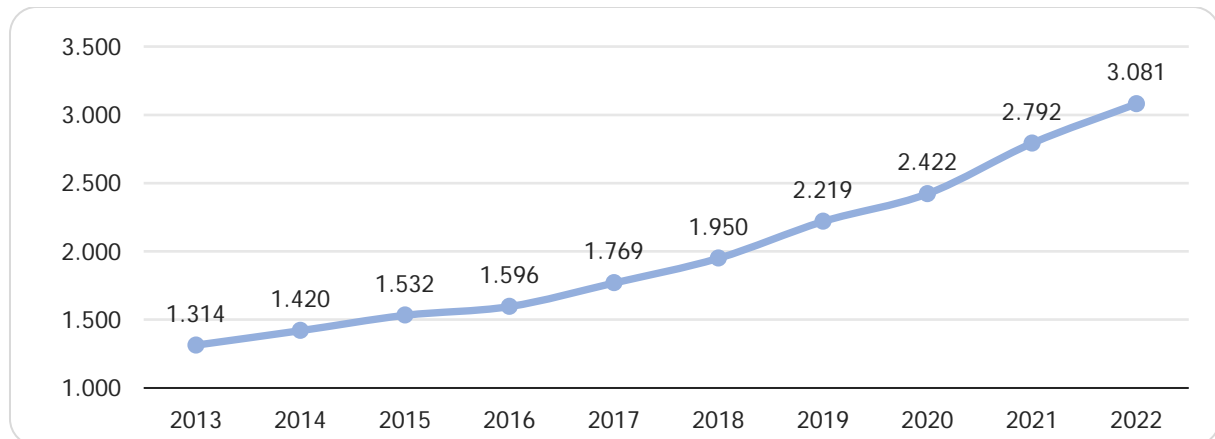


Abbildung 15: Entwicklung Ø ETW in BRW-Spannen (Neubau) - Fortsetzung

6.4. Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)

Nachstehend sind die durchschnittlich gezahlten Wohnflächenpreise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern dargestellt. Zu den Auswertungen beachten Sie bitte die Anmerkung auf Seite 27.

€/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	74	1990	78,27	1.642	127.892	48
100<>150	125	1989	74,50	2.006	150.764	117
150<>200	174	1987	74,56	2.251	167.420	205
200<>250	221	1987	76,97	2.620	202.413	112
250<>300	276	1981	74,61	2.554	191.359	229
300<>350	315	1979	72,39	2.726	198.960	273
350<>400	371	1978	74,24	2.789	206.956	272
400<>550	438	1984	75,51	3.179	242.991	282
550<>750	633	1988	70,94	3.834	274.213	43
750<>1200	908	1992	80,31	4.499	369.228	63

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

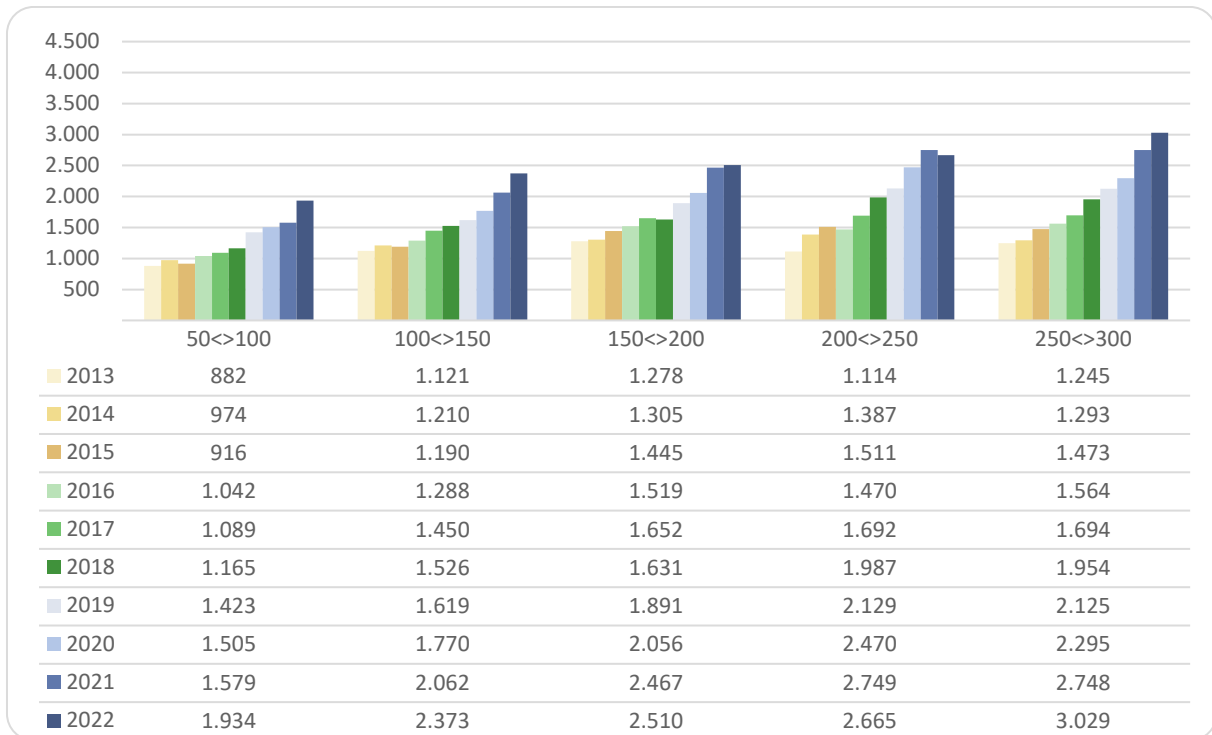


Abbildung 16: Entwicklung Ø ETW in BRW-Spannen (Wiederverkauf)

BRW > 300 €/m² Baujahr >1950 >3 KV

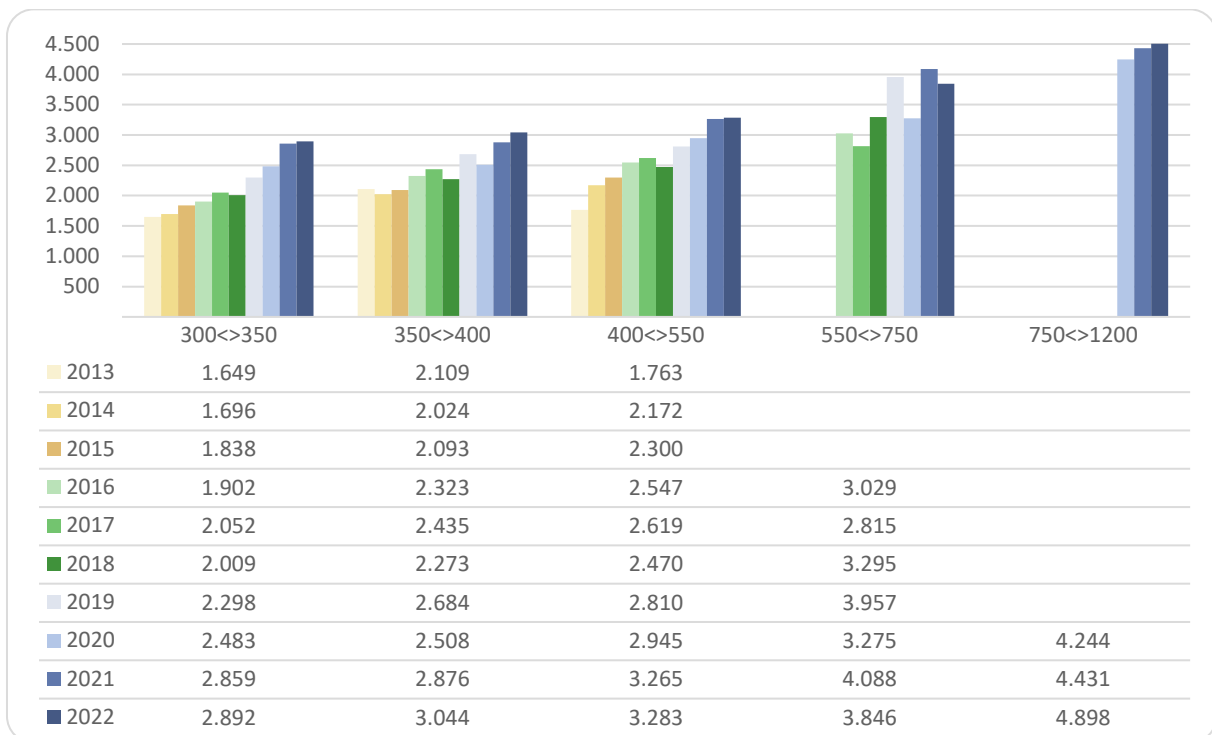
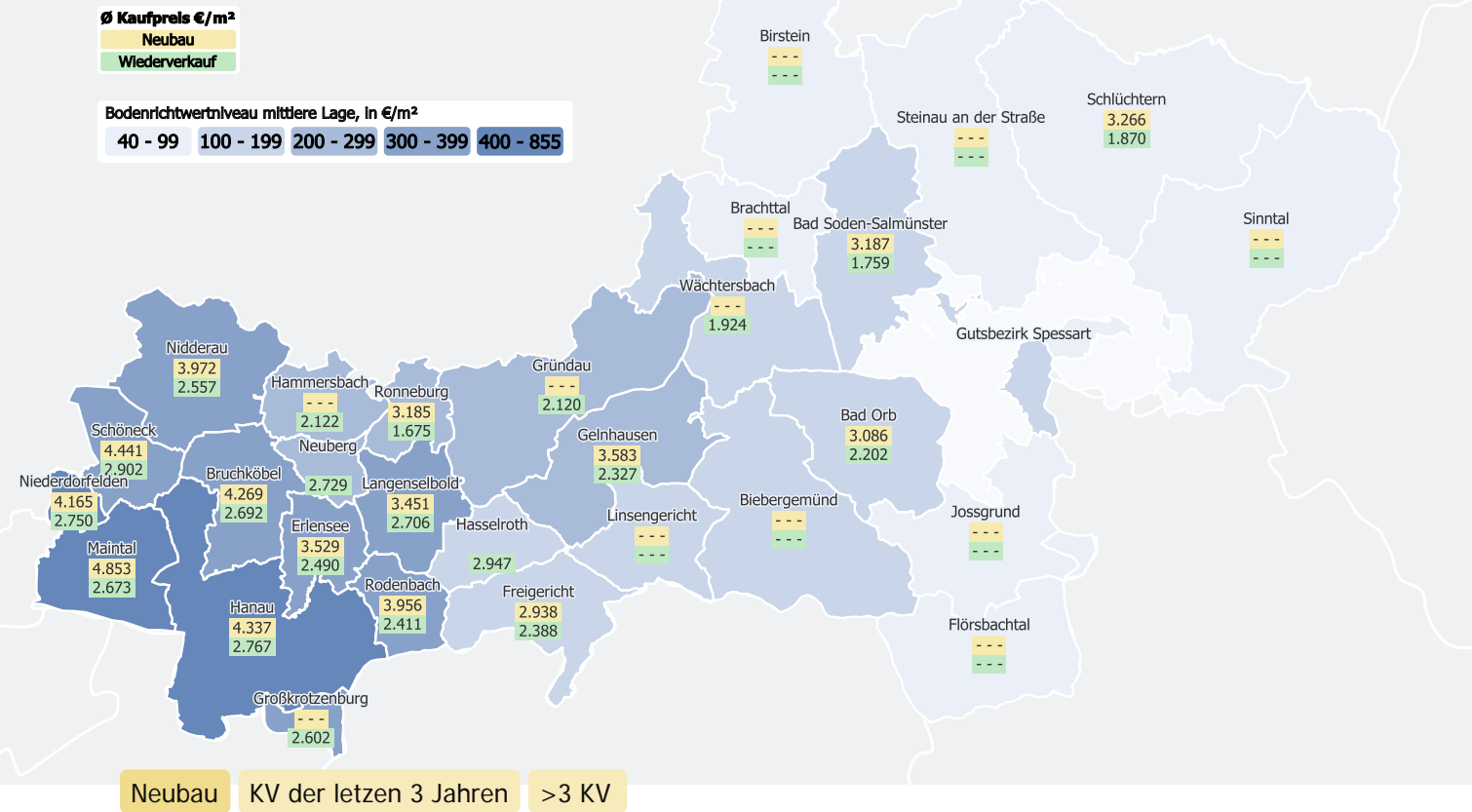


Abbildung 17: Entwicklung Ø ETW in BRW-Spannen (Wiederverkauf) - Fortsetzung

6.5. Kommunale Durchschnittswerte im Main-Kinzig-Kreis



Stadt/Gemeinde	Ø BRW €/m ²	Ø Wohnfläche m ²	Ø Kaufpreis €/m ²	Anzahl KV
Bad Orb	156	86	3.086	36
Bad Soden-Salm.	128	95	3.187	4
Bruchköbel	357	89	4.269	34
Erlensee	253	88	3.529	26
Freigericht	148	70	2.938	8
Gelnhausen	155	85	3.583	63
Hanau	487	83	4.337	331
Langenselbold	268	92	3.451	35
Maintal	428	90	4.853	20
Nidderau	350	82	3.972	5
Niederdorfelden	595	86	4.165	47
Rodenbach	258	89	3.956	9
Ronneburg	170	69	3.185	4
Schlüchtern	114	73	3.266	35
Schöneck	342	74	4.441	67

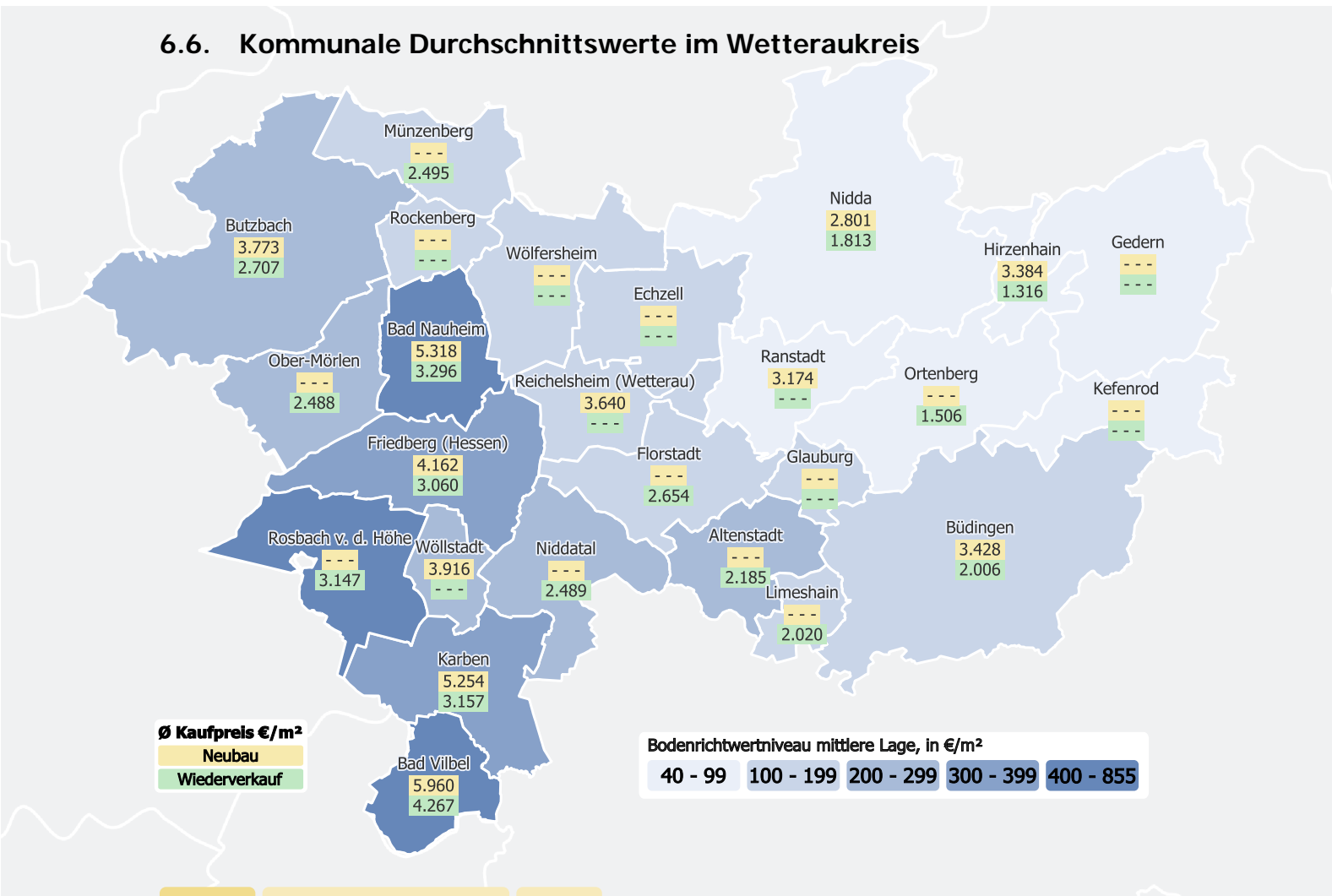
Tabelle 21: Kom. Ø ETW im MKK (Neubau)

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	177	1988	77	2.202	38
Bad Soden-Salm.	135	1986	71	1.759	33
Bruchköbel	291	1981	78	2.692	73
Erlensee	228	1978	77	2.490	68
Freigericht	163	1984	84	2.388	13
Gelnhausen	192	1988	75	2.327	60
Großkrotzenburg	283	1981	71	2.602	32
Gründau	162	1991	71	2.120	11
Hammersbach	218	1982	89	2.122	5
Hanau	362	1979	72	2.767	418
Hasselroth	170	2002	76	2.947	4
Langenselbold	259	1990	78	2.706	45
Maintal	373	1974	73	2.673	205
Neuberg	191	1995	76	2.729	16
Nidderau	287	1990	75	2.557	52
Niederdorfelden	424	1989	64	2.750	5
Rodenbach	300	1978	73	2.411	47
Ronneburg	158	1992	90	1.675	4
Schlüchtern	102	1996	64	1.870	23
Schöneck	344	1986	79	2.902	18
Wächtersbach	158	1998	75	1.924	4

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	490	80	5.318	146
Bad Vilbel	1095	85	5.960	223
Büdingen	198	84	3.428	36
Butzbach	143	79	3.773	50
Friedberg	323	94	4.162	75
Hirzenhain	46	69	3.384	9
Karben	329	81	5.254	34
Nidda	51	94	2.801	28
Ranstadt	95	71	3.174	17
Reichelsheim	161	87	3.640	14
Wöllstadt	209	96	3.916	11

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	178	1989	76	2.185	34
Bad Nauheim	441	1984	75	3.296	91
Bad Vilbel	759	1990	75	4.267	110
Büdingen	159	1988	79	2.006	46
Butzbach	210	1988	74	2.707	36
Florstadt	143	1995	77	2.654	6
Friedberg	359	1984	72	3.060	59
Hirzenhain	45	1982	74	1.316	11
Karben	368	1986	79	3.157	59
Limeshain	159	1993	81	2.020	8
Münzenberg	91	1995	81	2.495	6
Nidda	104	1994	72	1.813	14
Niddatal	210	1994	67	2.489	18
Ober-Mörlen	195	1990	75	2.488	6

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

7. Bewertungsrelevante Daten

Gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauGB-AV werden von den Geschäftsstellen Daten für eine überregionale Auswertung aufbereitet und an die ZGGH weitergeleitet. Diese ermittelt hieraus die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten nach § 193 Abs. 5 BauGB, 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.

7.1. 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	

7.2. Regionale Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

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, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.

Die ZGGH hat gemeinsam mit den Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Hessen folgendes Ertragswertmodell für Hessen festgelegt:

Ertragswertmodell Hessen

	Wohnnutzung				Gewerbenutzung		
	Einfamilienhaus (EFH)	Zweifamilienhaus (ZFH)	Mehrfamilienhaus (MFH)	Wohn- und Geschäftshaus	Büro/Verwaltung	Verkaufsgebäude	Gewerbe*/Industrie
Datenmaterial	Kauffälle von schadensfreien Objekten ohne ungewöhnliche Verhältnisse						
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70	70	70	70	60	30	40
Restnutzungsdauer (RND)	GND minus Alter ggf. nach sachverständigem Ermessen > ca. 25% der GND						
Rohertrag	Wohngrundstücke / gewerbliche Grundstücke: auf Marktüblichkeit überprüfter Ist-Ertrag						
Bewirtschaftungskosten	Ertragswertrichtlinie Anlage 1 Nr. 1 (Wohnnutzung) bzw. Nr. 2 (gewerbliche Nutzung)						
Bodenwert (BW)	lage- und objektangepasster Bodenrichtwert						
Grundstücksfläche	Entsprechend § 17 ImmoWertV						

*Gewerbe- / Industrie - Gebäude sind z.B. Produktionsgebäude, Werkstätten, Fabriken, Lagerhallen

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wird mittels nachstehender Formel iterativ durchgeführt:

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

P	⇒	Liegenschaftszins in %
RE	⇒	Reinertrag des Grundstückes (Rohertrag abzgl. Bewirtschaftungskosten)
KP	⇒	Kaufpreis (bereinigt)
q	⇒	$1 + 0,01 \times p$ (Erste Näherung von p ⇒ $p_0 = \frac{RE}{KP} \times 100$)
n	⇒	Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (RND)
BW	⇒	Bodenwert des Grundstückes

Rohertragsfaktoren

Rohertragsfaktoren gemäß § 193 Abs. 5 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 20 Abs. 3 Nr. 2 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 für folgende Objekte ermittelt und beschlossen:

Mietwohngrundstücke:

- Ein-/Zweifamilienhäuser (8.3.1)
- Mehrfamilienhäuser, Wohnfläche < 700 m² (8.3.2)

Gemischt genutzte Grundstücke:

- Wohn- und Geschäftshäuser (8.3.3)

Die Tabellen weisen neben dem Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor auch die jeweilige Standardabweichung, die Anzahl der zugrundeliegenden Bewertungsobjekte sowie deren durchschnittliche Nettokaltmiete (inklusive erfasste Bandbreite), Bodenrichtwert (inklusive erfasste Bandbreite), Restnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten aus.

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

7.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahrgang 2020 - 2022

	Bodenrichtwerte [€/m ²]				
	bis 99	100 - 199	200 - 299	300 - 800	
Liegenschaftszinssatz [%]	1,9	1,5	1,3	1,2	
Standardabweichung LZS	± 2,3	± 2,7	± 1,8	± 1,6	
Rohertragsfaktor	21,8	24,9	27,3	29,4	
Standardabweichung RohEF	± 8,1	± 10,0	± 8,2	± 7,4	
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie					
Anzahl VF	15	43	24	27	
Ø Nettokaltmiete [€/m ²]	6,17 (4,12 - 8,00)	7,23 (4,86 - 11,50)	8,44 (4,72 - 11,71)	9,46 (4,96 - 16,23)	
Bewirtschaftungskosten [%]	24	21	17	17	
Restnutzungsdauer [Jahre]	34	31	36	35	
Ø Bodenrichtwert [€/m ²]	70 (30 - 95)	147 (100 - 200)	258 (220 - 290)	379 (300 - 750)	

Tabelle 25: LZS/REF – Ein- und Zweifamilienhäuser

7.2.2 Mehrfamilienhäuser

Jahrgang 2020 - 2022

	Bodenrichtwerte [€/m ²]				
	bis 99	100 - 199	200 - 299	300 - 700	
Liegenschaftszinssatz [%]	2,7	2,4	1,5	1,7	
Standardabweichung LZS	± 1,7	± 1,4	± 1,8	± 1,0	
Rohertragsfaktor	18,6	20,2	21,4	23	
Standardabweichung RohEF	± 8,5	± 4,6	± 5,4	± 2,9	
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie					
Anzahl VF	16	29	18	15	
Ø Nettokaltmiete [€/m ²]	5,63 (4,25 - 7,17)	6,57 (5,18 - 8,52)	7,60 (5,04 - 11,57)	9,01 (5,76 - 11,56)	
Bewirtschaftungskosten [%]	27	23	20	18	
Restnutzungsdauer [Jahre]	36	38	27	32	
Ø Bodenrichtwert [€/m ²]	66 (30 - 90)	144 (100 - 190)	249 (200 - 290)	379 (300 - 650)	

Tabelle 26: LZS/REF – Mehrfamilienhäuser

7.2.3 Wohn- und Geschäftshäuser

Jahrgang 2020 - 2022

Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	Ø Nettokaltmiete [€/m ²]	Ø Bodenrichtwert [€/m ²]	Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	Ø Bewirtschaftungskosten [%]
3,2	1,4	17,0	5,1	9	6,15 (4,00 – 10,91)	124 (30 - 260)	38	26

Tabelle 27: LZS/REF – Wohn- und Geschäftshäuser

7.2.4 Gewerbeobjekte

Bedingt durch die sehr geringe Datenmenge für das Jahr 2022 sind weder landesweite noch regionale Aussagen möglich.

7.3. 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 Sachwertrichtlinie vom September 2012 folgendes Sachwertmodell für standardmäßige Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser) festgelegt:

Sachwertmodell Hessen

Untersuchungszeitraum	jährlich ab 2013
Objektart	Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser, Doppelhaushälften)
Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL)
Gebäudestandard	Standardstufe gem. Leitfaden I*
Baunebenkosten	in NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktor (regional/ortsspezifisch)	kein Korrekturfaktor
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 i.d.F. von 1987/2005
Baupreisindex	aktueller Index zum Beurkundungsdatum (quartalweise)
Baujahr	Ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	gem. Leitfaden I* (70 Jahre)
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer – Alter ggf. nach sachverständigem Ermessen
Alterswertminderung	linear
Nebengebäude	wertmäßig berücksichtigen
Außenanlagen	wertmäßig berücksichtigen
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Auswertung fiktiv boG-freier Objekte
Bodenwert	lage- und objektangepasster Bodenrichtwert
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

* Leitfaden I unter www.gutachterausschuss.hessen.de > Produkte > Kaufpreissammlung > Downloads

Tabelle 28: 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 2022 insgesamt für 1.524 Sachwertobjekte errechnet und ins Verhältnis zu ihrem Kaufpreis gesetzt. Die so ermittelten Sachwertfaktoren sind Grundlage der Auswertung, die nachfolgend dargestellt wird. Bei der Nutzung der folgenden Sachwertfaktoren wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine kritische sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich ist. 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“.

7.3.1 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	1,42	1,62							
150.000	1,20	1,41	1,71						
200.000	1,06	1,28	1,52	1,66	1,73				
250.000	0,96	1,19	1,38	1,51	1,58	1,78			
300.000	0,89	1,12	1,28	1,40	1,47	1,64	1,77		
350.000	0,83	1,06	1,20	1,31	1,38	1,52	1,63		
400.000		1,01	1,13	1,24	1,31	1,43	1,52	1,51	
450.000		0,97	1,08	1,18	1,25	1,35	1,43	1,44	
500.000			1,03	1,13	1,19	1,29	1,36	1,38	
550.000				1,08	1,15	1,23	1,29	1,32	
600.000					1,11	1,18	1,24	1,28	1,40
650.000						1,14	1,19	1,23	1,33
700.000							1,14	1,20	1,26
750.000								1,16	1,20
800.000								1,13	1,15
850.000								1,10	1,10
900.000								1,08	1,06
950.000									1,02
1.000.000									0,99
Merkmale der Datengrundlage									
Anzahl Kauffälle	100	177	111	85	115	77	136	63	19
Bestimmtheitsmaß R ²	0,25	0,25	0,36	0,27	0,26	0,26	0,35	0,26	0,44
Ø vorl. Sachwert [€]	213.600	252.750	306.450	339.700	377.700	424.150	481.625	599.050	850.650
Ø Grundstücksgröße [m ²]	850	810	750	730	670	630	560	500	600
Ø BRW [€/m ²]	35	71	123	169	246	338	524	866	1.129
Ø RND [Jahre]	30	32	34	35	33	33	31	30	28
Ø Standardstufe	2,4	2,5	2,6	2,7	2,7	2,7	2,6	2,4	2,6
Ø BGF [m ²]	366	350	355	349	350	354	342	314	344
Ø Wohnfläche [m ²]	162	163	163	162	169	167	161	148	164
Ø Wert Außenanlage [€]	7.450	8.000	9.400	9.900	9.900	10.050	9.140	9.900	11.450
Ø Wert Nebengebäude [€]	6.200	6.850	7.050	6.550	7.350	6.350	5.500	7.450	8.200
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,14	0,20	0,25	0,29	0,33	0,37	0,45	0,56	0,72
Ø Gebädefaktor [€/m ²] (ber. KP/Wohnfläche)	1.430	1.890	2.480	2.900	3.140	3.710	4.300	5.340	6.110

Tabelle 29: Sachwertfaktor freistehende EFH/ZFH

7.3.2 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	1,63						
150.000	1,43	1,83	2,05				
200.000	1,31	1,56	1,83	2,21			
250.000	1,22	1,38	1,68	1,89	1,97		
300.000		1,25	1,57	1,66	1,80	1,90	
350.000		1,15	1,48	1,49	1,67	1,78	
400.000				1,36	1,56	1,68	1,64
450.000				1,25	1,47	1,60	1,54
500.000				1,17	1,40	1,53	1,45
550.000					1,33	1,46	1,38
600.000						1,41	1,31
650.000						1,36	1,26
700.000						1,32	1,21
750.000							1,17
800.000							1,13
Merkmale der Datengrundlage							
Anzahl Kauffälle	26	53	45	94	112	203	108
Bestimmtheitsmaß R ²	0,31	0,43	0,29	0,53	0,40	0,29	0,41
Ø vorl. Sachwert [€]	165.750	216.300	239.800	286.250	342.750	406.650	486.650
Ø Grundstücksgröße [m ²]	390	380	330	320	280	280	280
Ø BRW [m ²]	69	153	249	395	594	866	1.175
Ø RND [Jahre]	34	38	35	35	37	36	33
Ø Standardstufe	2,5	2,8	2,8	2,7	2,8	2,7	2,7
Ø BGF [m ²]	245	252	255	258	263	263	258
Ø Wohnfläche [m ²]	132	127	129	138	134	136	132
Ø Wert Außenanlage [€]	6.050	7.200	7.150	7.250	8.500	9.450	9.850
Ø Wert Nebengebäude [€]	5.700	7.300	7.850	6.150	6.400	5.150	6.800
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,12	0,18	0,21	0,26	0,30	0,36	0,47
Ø Gebädefaktor [€/m ²] (bereinigter KP/Wohnfläche)	1.780	2.600	3.260	3.660	4.400	5.090	5.550

Tabelle 30: Sachwertfaktor RH/DHH

8. Vergleichsfaktoren

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)

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 2020, 2021 und 2022 beurkundet und bis Ende August 2022 in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse erfasst und ausgewertet wurden.

Zur Auswertung der bewertungsrelevanten Daten und zur besseren überregionalen Vergleichbarkeit hat die ZGGH in Abstimmung mit den örtlichen Gutachterausschüssen **sechs regionale Teilmärkte (Marktbereiche)** festgelegt (siehe Abbildung 19). Diese wurden anhand folgender Merkmale gebildet:

- generalisierte Bodenwerte
- Bevölkerungsdichte
- Einwohner/Wohnbaufläche
- Verkehrsnetz

Die Kaufpreise der hessischen Gutachterausschüsse wurden durch die ZGGH in diesen Marktbereichen zusammengeführt und statistisch ausgewertet (Regressionsanalyse).

Für die Auswertung der **Eigenheime** (Häuser) wurden diejenigen Immobilien berücksichtigt, deren **Wohnfläche** zwischen 80 m² und 250 m², **Baujahr** nach 1950 und **Grundstücksgröße** zwischen 250 m² und 1.500 m² (EFH/ZFH) bzw. 100 m² und 700 m² (RH/DHH) lag.

Für die Auswertung der **Eigentumswohnungen** wurden diejenigen Objekte berücksichtigt, deren **Wohnfläche** zwischen 40 m² und 160 m² lag und deren **Baujahr** bekannt war.

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 - 500 (450)
110	3.001	3.253	3.504	3.881	4.385	4.888
120	2.835	3.066	3.296	3.642	4.103	4.565
130	2.695	2.907	3.120	3.440	3.865	4.291
140	2.574	2.772	2.969	3.266	3.661	4.057
150	2.470	2.654	2.839	3.116	3.485	3.854

für den Steuerpflichtigen günstigeren 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	-866	-756	-619	-482	-346	-209	-72	38
400	-745	-636	-499	-362	-225	-88	49	159
500	-625	-515	-378	-241	-104	33	170	279
600	-504	-395	-258	-121	16	153	290	400
700	-383	-274	-137	0	137	274	411	520
800	-263	-153	-16	121	258	395	531	641
900	-142	-33	104	241	378	515	652	762

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

$(3.440 \text{ €/m}^2 - 241 \text{ €/m}^2) \times 125 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} = 399.875 \text{ €}$

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 m²
 Baujahr: 2001
 Bodenrichtwert: 250 €/m² (Bodenrichtwertauskunft unter www.geoportal.hessen.de)

Baujahr	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]					
	50 - 99 (75)	100 - 199 (150)	200 - 299 (250)	300 - 399 (350)	400 - 500 (450)	
1980-1989 (1985)	1.553	1.892	2.343	2.794	3.245	
1990-1999 (1995)	1.806	2.144	2.595	3.047	3.498	
2000-2009 (2005)	2.058	2.396	2.848	3.299	3.750	
2010-2017 (2014)	2.285	2.624	3.075	3.526	3.978	
ab 2018 (Esrtbezug)	3.178	3.392	3.677	3.962	-	

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

$$82 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 2.848 \text{ €/m}^2 = 233.536 \text{ €}$$

Der Pauschalansatz für einen Stellplatz im Wiederverkauf beträgt 8.000 € (siehe Tabelle 54 unter 8.3.1):

$$233.536 \text{ €} + 8.000 \text{ €} = 241.536 \text{ €}$$

8.1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Marktbereich 2

€/m² Wohnflächebezogen auf 700 m² Grundstücksgröße

Baujahr 1980

Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]					
	bis 49 (25)	50 – 100 (75)				
100	1.631	2.337				
110	1.532	2.174				
120	1.450	2.039				
130	1.381	1.924				
140	1.322	1.826				
150	1.270	1.741				
160	1.225	1.666				
170	1.185	1.601				
180	1.150	1.542				
190	1.119	1.490				
200	1.090	1.443				
210	1.064	1.401				
220	1.041	1.362				
230	1.020	1.327				
240	1.000	1.294				
250	982	1.264				

Tabelle 31: Vergleichsfaktoren in €/m² (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 2)

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	-385	-310	-216	-121	-27	67	161	237
400	-355	-280	-185	-91	3	97	192	267
500	-325	-249	-155	-61	34	128	222	297
600	-294	-219	-125	-30	64	158	252	328
700	-264	-188	-94	0	94	188	283	358
800	-234	-158	-64	30	125	219	313	388
900	-203	-128	-34	61	155	249	343	419
1.000	-173	-97	-3	91	185	280	374	449
1.100	-142	-67	27	121	216	310	404	480
1.200	-112	-37	58	152	246	340	434	510
1.300	-82	-6	88	182	276	371	465	540
1.400	-51	24	118	212	307	401	495	571
1.500	-21	54	149	243	337	431	526	601

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

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	1.933	2.427	2.920	3.414	4.154	
110	1.827	2.276	2.725	3.173	3.846	
120	1.739	2.150	2.562	2.973	3.590	
130	1.665	2.044	2.424	2.803	3.373	
140	1.601	1.953	2.306	2.658	3.187	
150	1.545	1.874	2.203	2.532	3.026	
160	1.497	1.805	2.113	2.422	2.885	
170	1.454	1.744	2.034	2.325	2.760	
180	1.416	1.690	1.964	2.238	2.650	
190	1.382	1.641	1.901	2.161	2.551	
200	1.351	1.598	1.845	2.091	2.461	
210	1.323	1.558	1.793	2.028	2.381	
220	1.298	1.522	1.747	1.971	2.308	
230	1.275	1.490	1.704	1.919	2.241	
240	1.254	1.460	1.665	1.871	2.179	
250	1.234	1.432	1.629	1.827	2.123	

Tabelle 33: Vergleichsfaktoren in €/m² (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 3)

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	-502	-415	-305	-195	-86	24	134	222
400	-454	-366	-256	-146	-37	73	183	270
500	-405	-317	-207	-98	12	122	231	319
600	-356	-268	-159	-49	61	171	280	368
700	-307	-219	-110	0	110	219	329	417
800	-258	-171	-61	49	159	268	378	466
900	-209	-122	-12	98	207	317	427	514
1.000	-161	-73	37	146	256	366	476	563
1.100	-112	-24	86	195	305	415	524	612
1.200	-63	25	134	244	354	464	573	661
1.300	-14	74	183	293	403	512	622	710
1.400	35	122	232	342	451	561	671	759
1.500	83	171	281	391	500	610	720	807

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

Marktbereich 4

€/m² Wohnflächebezogen 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	3.200	3.477	3.754	4.169	4.722	5.276	5.829
110	3.001	3.253	3.504	3.881	4.385	4.888	5.391
120	2.835	3.066	3.296	3.642	4.103	4.565	5.026
130	2.695	2.907	3.120	3.440	3.865	4.291	4.717
140	2.574	2.772	2.969	3.266	3.661	4.057	4.452
150	2.470	2.654	2.839	3.116	3.485	3.854	4.223
160	2.379	2.551	2.724	2.984	3.330	3.676	4.022
170	2.298	2.461	2.624	2.868	3.193	3.519	3.845
180	2.226	2.380	2.534	2.764	3.072	3.379	3.687
190	2.162	2.308	2.454	2.672	2.963	3.255	3.546
200	2.105	2.243	2.381	2.589	2.866	3.142	3.419
210	2.052	2.184	2.316	2.514	2.777	3.041	3.304
220	2.005	2.131	2.257	2.445	2.697	2.949	3.200
230	1.962	2.082	2.202	2.383	2.624	2.864	3.105
240	1.922	2.037	2.153	2.326	2.556	2.787	3.018
250	1.886	1.996	2.107	2.273	2.494	2.716	2.937

Tabelle 35: Vergleichsfaktoren in €/m² (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 4)

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	-866	-756	-619	-482	-346	-209	-72	38
400	-745	-636	-499	-362	-225	-88	49	159
500	-625	-515	-378	-241	-104	33	170	279
600	-504	-395	-258	-121	16	153	290	400
700	-383	-274	-137	0	137	274	411	520
800	-263	-153	-16	121	258	395	531	641
900	-142	-33	104	241	378	515	652	762
1.000	-22	88	225	362	499	636	773	882
1.100	99	209	346	482	619	756	893	1.003
1.200	220	329	466	603	740	877	1.014	1.124
1.300	340	450	587	724	861	998	1.135	1.244
1.400	461	570	707	844	981	1.118	1.255	1.365
1.500	581	691	828	965	1.102	1.239	1.376	1.485

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

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	3.964	4.477	4.989	5.502	6.014	6.527
110	3.714	4.180	4.646	5.112	5.578	6.044
120	3.506	3.933	4.360	4.787	5.214	5.641
130	3.329	3.724	4.118	4.512	4.906	5.301
140	3.178	3.544	3.910	4.276	4.643	5.009
150	3.047	3.389	3.731	4.072	4.414	4.756
160	2.933	3.253	3.573	3.894	4.214	4.534
170	2.831	3.133	3.434	3.736	4.037	4.339
180	2.741	3.026	3.311	3.596	3.880	4.165
190	2.661	2.931	3.201	3.470	3.740	4.010
200	2.589	2.845	3.101	3.357	3.614	3.870
210	2.523	2.767	3.011	3.255	3.499	3.743
220	2.464	2.697	2.929	3.162	3.395	3.628
230	2.409	2.632	2.855	3.078	3.300	3.523
240	2.359	2.573	2.786	3.000	3.213	3.427
250	2.313	2.518	2.723	2.928	3.133	3.338

Tabelle 37: 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	7.039	7.552	8.064	8.577	9.089	
110	6.510	6.976	7.442	7.907	8.373	
120	6.068	6.495	6.922	7.350	7.777	
130	5.695	6.089	6.483	6.878	7.272	
140	5.375	5.741	6.107	6.473	6.839	
150	5.097	5.439	5.781	6.122	6.464	
160	4.854	5.175	5.495	5.815	6.136	
170	4.640	4.942	5.243	5.545	5.846	
180	4.450	4.735	5.019	5.304	5.589	
190	4.279	4.549	4.819	5.089	5.358	
200	4.126	4.382	4.639	4.895	5.151	
210	3.987	4.231	4.475	4.720	4.964	
220	3.861	4.094	4.327	4.560	4.793	
230	3.746	3.969	4.192	4.415	4.637	
240	3.641	3.854	4.068	4.281	4.495	
250	3.543	3.748	3.953	4.158	4.363	

Tabelle 38: Vergleichsfaktoren in €/m² (EFH/ZFH), 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 (2018)
300	-1.222	-1.120	-993	-866	-739	-612	-484	-383
400	-1.006	-904	-777	-650	-522	-395	-268	-166
500	-789	-687	-560	-433	-306	-179	-51	50
600	-573	-471	-344	-217	-89	38	165	267
700	-356	-254	-127	0	127	254	382	483
800	-140	-38	89	217	344	471	598	700
900	77	179	306	433	560	687	815	916
1.000	293	395	522	650	777	904	1.031	1.133
1.100	510	612	739	866	993	1.120	1.248	1.349
1.200	726	828	955	1.083	1.210	1.337	1.464	1.566
1.300	943	1.045	1.172	1.299	1.426	1.554	1.681	1.782
1.400	1.159	1.261	1.388	1.516	1.643	1.770	1.897	1.999
1.500	1.376	1.478	1.605	1.732	1.859	1.987	2.114	2.216

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

8.2. 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	2.071	2.704				
90	1.884	2.446				
100	1.734	2.240				
110	1.612	2.072				
120	1.509	1.931				
130	1.423	1.812				
140	1.349	1.710				
150	1.285	1.622				
160	1.229	1.545				
170	1.179	1.477				
180	1.135	1.416				
190	1.096	1.362				
200	1.060	1.313				

Tabelle 40: 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 (2018)
100	-628	-523	-393	-262	-131	0	131	236
150	-595	-491	-360	-229	-98	33	164	268
200	-563	-458	-327	-196	-65	65	196	301
250	-530	-425	-294	-164	-33	98	229	334
300	-497	-393	-262	-131	0	131	262	366
350	-465	-360	-229	-98	33	164	294	399
400	-432	-327	-196	-65	65	196	327	432
450	-399	-294	-164	-33	98	229	360	465
500	-366	-262	-131	0	131	262	393	497
550	-334	-229	-98	33	164	294	425	530
600	-301	-196	-65	65	196	327	458	563
650	-268	-164	-33	98	229	360	491	595
700	-236	-131	0	131	262	393	523	628

Tabelle 41: 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.

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	2.774	3.035	3.297	3.558	3.950
90	2.544	2.777	3.009	3.241	3.589
100	2.360	2.569	2.778	2.987	3.301
110	2.210	2.400	2.590	2.780	3.065
120	2.085	2.259	2.433	2.607	2.868
130	1.978	2.139	2.300	2.461	2.702
140	1.887	2.037	2.186	2.335	2.559
150	1.809	1.948	2.087	2.227	2.436
160	1.740	1.870	2.001	2.132	2.328
170	1.679	1.802	1.925	2.048	2.232
180	1.625	1.741	1.857	1.973	2.147
190	1.576	1.686	1.796	1.906	2.071
200	1.533	1.637	1.742	1.846	2.003

Tabelle 42: 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 (2018)
100	-661	-581	-481	-381	-280	-180	-80	0
150	-591	-511	-411	-310	-210	-110	-10	70
200	-521	-441	-341	-240	-140	-40	60	140
250	-451	-371	-271	-170	-70	30	130	211
300	-381	-301	-200	-100	0	100	200	281
350	-311	-231	-130	-30	70	170	271	351
400	-241	-160	-60	40	140	240	341	421
450	-171	-90	10	110	210	310	411	491
500	-100	-20	80	180	280	381	481	561
550	-30	50	150	250	350	451	551	631
600	40	120	220	320	421	521	621	701
650	110	190	290	390	491	591	691	771
700	180	260	360	461	561	661	761	841

Tabelle 43: 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.

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	3.956	4.187	4.534	4.996	5.458	5.920	6.382
90	3.646	3.851	4.159	4.570	4.981	5.391	5.802
100	3.397	3.582	3.859	4.229	4.599	4.968	5.338
110	3.194	3.362	3.614	3.950	4.286	4.622	4.958
120	3.025	3.179	3.410	3.718	4.026	4.334	4.642
130	2.881	3.023	3.237	3.521	3.805	4.090	4.374
140	2.758	2.890	3.088	3.352	3.616	3.880	4.144
150	2.652	2.775	2.960	3.206	3.453	3.699	3.946
160	2.559	2.674	2.847	3.078	3.309	3.540	3.771
170	2.476	2.585	2.748	2.966	3.183	3.400	3.618
180	2.403	2.506	2.660	2.865	3.071	3.276	3.481
190	2.338	2.435	2.581	2.776	2.970	3.165	3.359
200	2.279	2.371	2.510	2.695	2.880	3.065	3.249

Tabelle 44: 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 (2018)
100	-1.017	-883	-717	-550	-383	-217	-50	83
150	-921	-787	-621	-454	-288	-121	46	179
200	-825	-692	-525	-358	-192	-25	142	275
250	-729	-596	-429	-262	-96	71	237	371
300	-633	-500	-333	-167	0	167	333	467
350	-537	-404	-237	-71	96	262	429	562
400	-442	-308	-142	25	192	358	525	658
450	-346	-212	-46	121	288	454	621	754
500	-250	-117	50	217	383	550	717	850
550	-154	-21	146	313	479	646	812	946
600	-58	75	242	408	575	742	908	1.042
650	38	171	338	504	671	838	1.004	1.137
700	133	267	433	600	767	933	1.100	1.233

Tabelle 45: 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.

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	4.086	4.394	4.805	5.216	5.628	6.039
90	3.853	4.127	4.492	4.858	5.224	5.589
100	3.667	3.913	4.242	4.571	4.900	5.229
110	3.514	3.739	4.038	4.337	4.636	4.935
120	3.387	3.593	3.867	4.141	4.415	4.690
130	3.280	3.470	3.723	3.976	4.229	4.482
140	3.188	3.364	3.599	3.834	4.069	4.304
150	3.108	3.273	3.492	3.711	3.931	4.150
160	3.038	3.193	3.398	3.604	3.809	4.015
170	2.977	3.122	3.315	3.509	3.702	3.896
180	2.922	3.059	3.242	3.425	3.607	3.790
190	2.873	3.003	3.176	3.349	3.522	3.695
200	2.829	2.952	3.117	3.281	3.446	3.610

Tabelle 46: Vergleichsfaktoren in €/m² (RH/DHH), MKK, WAK (MB 5)

Marktbereich 5

€/m² Wohnflächebezogen auf 300 m² Grundstücksgröße

Baujahr 1990

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	6.450	6.861	7.272	7.684	8.095	
90	5.955	6.320	6.686	7.051	7.417	
100	5.558	5.887	6.216	6.545	6.874	
110	5.234	5.533	5.832	6.131	6.430	
120	4.964	5.238	5.512	5.786	6.060	
130	4.735	4.988	5.241	5.494	5.747	
140	4.539	4.774	5.009	5.244	5.479	
150	4.369	4.589	4.808	5.027	5.246	
160	4.221	4.426	4.632	4.837	5.043	
170	4.089	4.283	4.476	4.670	4.863	
180	3.973	4.156	4.338	4.521	4.704	
190	3.869	4.042	4.215	4.388	4.561	
200	3.775	3.939	4.104	4.268	4.433	

Tabelle 47: Vergleichsfaktoren in €/m² (RH/DHH), 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 (2018)	
Grundstücksgröße [m ²]	100	-1.036	-958	-860	-762	-664	-566	-468	-390
	150	-870	-792	-694	-596	-498	-400	-302	-224
	200	-704	-626	-528	-430	-332	-234	-136	-58
	250	-538	-460	-362	-264	-166	-68	30	108
	300	-372	-294	-196	-98	0	98	196	274
	350	-206	-128	-30	68	166	264	362	440
	400	-40	38	136	234	332	430	528	606
	450	126	204	302	400	498	596	694	772
	500	292	370	468	566	664	762	860	938
	550	458	536	634	732	830	928	1.026	1.104
	600	624	702	800	898	996	1.094	1.192	1.270
	650	790	868	966	1.064	1.162	1.260	1.358	1.436
	700	956	1.034	1.132	1.230	1.328	1.426	1.524	1.602

Tabelle 48: 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.

8.3. Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern

Marktbereich 2 € / m² Wohnfläche bezogen auf 80 m² Wohnfläche

Baujahr	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]					
	bis 49 (25)	50 - 99 (75)	100 - 150 (125)			
1980-1989 (1985)	1.216	1.422	1.628			
1990-1999 (1995)	1.327	1.533	1.739			
2000-2009 (2005)	1.439	1.644	1.850			
2010-2017 (2014)	1.539	1.744	1.950			
ab 2018 (Esrtbezug)	2.801	3.081	3.360			

Tabelle 49: Vergleichsfaktoren in €/m² (ETW), MKK, WAK (MB 2)

Marktbereich 3 € / 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)	1.553	1.892	2.343	2.794	3.245	
1990-1999 (1995)	1.806	2.144	2.595	3.047	3.498	
2000-2009 (2005)	2.058	2.396	2.848	3.299	3.750	
2010-2017 (2014)	2.285	2.624	3.075	3.526	3.978	
ab 2018 (Esrtbezug)	3.178	3.392	3.677	3.962	-	

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

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)	1.908	2.169	2.517	2.865	3.213	3.561	3.909
1990-1999 (1995)	2.220	2.481	2.829	3.178	3.526	3.874	4.222
2000-2009 (2005)	2.533	2.794	3.142	3.490	3.838	4.187	4.535
2010-2017 (2014)	2.814	3.075	3.424	3.772	4.120	4.468	4.816
ab 2018 (Esrtbezug)	3.800	4.003	4.274	4.545	4.816	5.087	5.358

Tabelle 51: Vergleichsfaktoren in €/m² (ETW), MKK, WAK (MB 4)
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)	2.367	2.548	2.790	3.032	3.273	3.515
1990-1999 (1995)	2.684	2.866	3.107	3.349	3.591	3.833
2000-2009 (2005)	3.002	3.183	3.425	3.667	3.908	4.150
2010-2017 (2014)	3.288	3.469	3.711	3.953	4.194	4.436
ab 2018 (Esrtbezug)	3.735	3.911	4.145	4.378	4.612	4.846

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

Marktbereich 5 €/m² Wohnfläche bezogen auf 80 m² Wohnfläche

Baujahr	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]				
	700 - 799 (750)	800 - 899 (850)	900 - 999 (950)	1.100 – 1.099 (1.050)	1.150 – 1.200 (1.150)
1980-1989 (1985)	3.757	3.998	4.240	4.482	4.724
1990-1999 (1995)	4.074	4.316	4.558	4.800	5.041
2000-2009 (2005)	4.392	4.634	4.875	5.117	5.359
2010-2017 (2014)	4.678	4.920	5.161	5.403	5.645
ab 2018 (Esrtbezug)	5.080	5.314	5.547	5.781	6.015

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.

8.3.1 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	21.000 €	18.500 €	9.500 €
Wiederverkauf	16.000 €	12.500 €	8.000 €

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

9.2. 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

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.

10. Produkte und Leistungen

10.1. Online-Produkte (kostenfrei)

www.gds.hessen.de



↳ Downloadcenter



10.2. Bodenrichtwerte

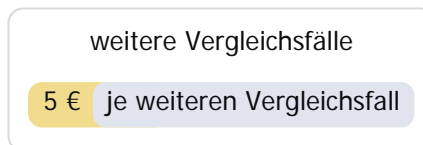
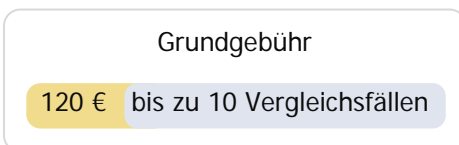
Aktuelle Bodenrichtwerte können jederzeit unter www.boris.hessen.de kostenfrei abgerufen werden.

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

10.3. Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Die Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse erstellt Auszüge aus der Kaufpreissammlung.



10.4. 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

10.5. Wertberechnung der Geschäftsstelle

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

25 bis 50 % der Gebühr für Gutachten

10.6. Sonstiges

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

nach Zeitaufwand

11. 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 6431 9105 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 6421 3873 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 8334 1202

🖨 +49 661 8334 1224

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 394-530

🖨 +49 6021 394-923

Landkreis Offenbach

Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Geschäftsstelle

Odenwaldstraße 6 - 64646 Heppenheim

✉ gs-gaa-afb-hp@hvbh.hessen.de

☎ +49 6252 127 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

12. Nachweise und Verzeichnisse

12.1. 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 Bodenrichtwerte auf die Nutzungsarten.....	36
Abbildung 5: Bodenrichtwertniveau für Wohnbauflächen (W).....	40
Abbildung 6: Bodenrichtwertniveau für gemischte Bauflächen (M).....	40
Abbildung 7: Bodenrichtwertniveau für gewerbliche Bauflächen (G).....	41
Abbildung 8: Bodenrichtwertniveau für Agrarland (A+Gr).....	41
Abbildung 9: Verteilung der erfassten Eigenheimobjekte.....	43
Abbildung 10: Entwicklung Durchschnittspreise EFH/ZFH.....	48
Abbildung 11: Entwicklung Durchschnittspreise EFH/ZFH – Fortsetzung.....	48
Abbildung 12: Entwicklung Durchschnittspreise RH/DHH.....	49
Abbildung 13: Entwicklung Durchschnittspreise RH/DHH - Fortsetzung.....	49
Abbildung 14: Entwicklung \emptyset ETW in BRW-Spannen (Neubau).....	59
Abbildung 15: Entwicklung \emptyset ETW in BRW-Spannen (Neubau) - Fortsetzung.....	59
Abbildung 16: Entwicklung \emptyset ETW in BRW-Spannen (Wiederverkauf).....	61
Abbildung 17: Entwicklung \emptyset ETW in BRW-Spannen (Wiederverkauf) - Fortsetzung.....	61
Abbildung 41: Regionale Marktgebiete in Hessen.....	76
Abbildung 19: Marktgebiete im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses.....	76
Abbildung 20: Mietwertspannen für Wohnungen.....	91

12.2. 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.....	28
Tabelle 6: Geldumsätze unbebauter Grundstücke WAK.....	30
Tabelle 7: Flächenumsätze unbebauter Grundstücke MKK.....	32
Tabelle 8: Flächenumsätze unbebauter Grundstücke WAK.....	33
Tabelle 9: Geld- und Flächenumsätze für bebaute Grundstücke in den Kommunen.....	44
Tabelle 10: Geld- und Flächenumsätze für bebaute Grundstücke in den Kommunen.....	45
Tabelle 11: Durchschnittswerte freistehende EFH/ZFH – Wiederverkauf.....	47
Tabelle 12: Durchschnittswerte RH/DHH – Wiederverkauf.....	47
Tabelle 13: Durchschnittswerte EFH/ZFH – MKK.....	50
Tabelle 14: Durchschnittswerte RH/DHH – MKK.....	51
Tabelle 15: Durchschnittswerte EFH/ZFH – WAK.....	52
Tabelle 16: Durchschnittswerte RH/DHH – WAK.....	53
Tabelle 17: Geldumsätze auf dem Eigentumsmarkt MKK.....	55
Tabelle 18: Geldumsätze auf dem Eigentumsmarkt WAK.....	56
Tabelle 19: \emptyset ETW in BRW-Spannen (Neubau).....	58
Tabelle 20: \emptyset ETW in BRW-Spannen (Wiederverkauf).....	60
Tabelle 21: Kom. \emptyset ETW im MKK (Neubau).....	62
Tabelle 22: Kom. \emptyset ETW im MKK (Wiederverkauf).....	63
Tabelle 23: Kom. \emptyset ETW im WAK (Neubau).....	64
Tabelle 24: Kom. \emptyset ETW im WAK (Wiederverkauf).....	65
Tabelle 25: LZS/REF – Ein- und Zweifamilienhäuser.....	69

Tabelle 26: LZS/REF – Mehrfamilienhäuser.....	69
Tabelle 27: LZS/REF – Wohn- und Geschäftshäuser	70
Tabelle 28: Sachwertmodell Hessen.....	72
Tabelle 29: Sachwertfaktor freistehende EFH/ZFH.....	73
Tabelle 30: Sachwertfaktor RH/DHH.....	74
Tabelle 31: Vergleichsfaktoren in €/m ² (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 2)	79
Tabelle 32: Korrekturwerte in €/m ² (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 2)	79
Tabelle 33: Vergleichsfaktoren in €/m ² (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 3)	80
Tabelle 34: Korrekturwerte in €/m ² (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 3)	80
Tabelle 35: Vergleichsfaktoren in €/m ² (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 4)	81
Tabelle 36: Korrekturwerte in €/m ² (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 4)	81
Tabelle 37: Vergleichsfaktoren in €/m ² (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 5)	82
Tabelle 38: Vergleichsfaktoren in €/m ² (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 5)	82
Tabelle 39: Korrekturwerte in €/m ² (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 5)	83
Tabelle 40: Vergleichsfaktoren in €/m ² (RH/DHH), MKK, WAK (MB 2).....	83
Tabelle 41: Korrekturwerte in €/m ² (RH/DHH), MKK, WAK (MB 2).....	84
Tabelle 42: Vergleichsfaktoren in €/m ² (RH/DHH), MKK, WAK (MB 3).....	84
Tabelle 43: Korrekturwerte in €/m ² (RH/DHH), MKK, WAK (MB 3).....	85
Tabelle 44: Vergleichsfaktoren in €/m ² (RH/DHH), MKK, WAK (MB 4).....	85
Tabelle 45: Korrekturwerte in €/m ² (RH/DHH), MKK, WAK (MB 4).....	86
Tabelle 46: Vergleichsfaktoren in €/m ² (RH/DHH), MKK, WAK (MB 5).....	86
Tabelle 47: Vergleichsfaktoren in €/m ² (RH/DHH), MKK, WAK (MB 5).....	87
Tabelle 48: Korrekturwerte in €/m ² (RH/DHH), MKK, WAK (MB 5).....	87
Tabelle 49: Vergleichsfaktoren in €/m ² (ETW), MKK, WAK (MB 2)	88
Tabelle 50: Vergleichsfaktoren in €/m ² (ETW), MKK, WAK (MB 3)	88
Tabelle 51: Vergleichsfaktoren in €/m ² (ETW), MKK, WAK (MB 4)	89
Tabelle 52: Vergleichsfaktoren in €/m ² (ETW), MKK, WAK (MB 5)	89
Tabelle 53: Vergleichsfaktoren in €/m ² (ETW), MKK, WAK (MB 5)	90
Tabelle 54: Pauschalansätze für Kfz-Stellplätze, Main-Kinzig-Kreis, Wetteraukreis	90
Tabelle 55: Gewerbemieten	93
Tabelle 56: Gebühren für Gutachten.....	95

12.3. 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.