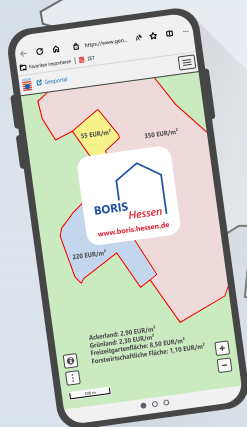




Immobilienmarktbericht

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

2025



Impressum

Herausgeber

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

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

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

Telefon: +49 611 535 7444

Fax: +49 611 327 605 111

Internet: www.gutachterausschuss.hessen.de

Verantwortlich

Dr.-Ing. Andreas Schweitzer
Vorsitzender des Gutachterausschusses

Redaktion

B. Eng. Svetlana Könitzer

Berichtsjahr

2024

Version

1.0

Vervielfältigungshinweis

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

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

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

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

Büdingen, Mai 2025

Immobilienmarktbericht

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

2025

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

Vorwort



Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser!

Es freut mich sehr, dass wir Ihnen den aktuellen Immobilienmarktbericht 2025 zur Verfügung stellen können. Wesentliche Grundlage dafür sind wie immer die Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke, die uns jeweils von den Notaren übermittelt werden. Unter Einhaltung der datenschutzrechtlichen Vorgaben werden diese dann von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfasst. Ergänzend versenden wir an die Eigentümer noch einen Fragebogen, um für die Auswertung erforderliche Informationen zu erhalten. Auf dieser Datengrundlage erfolgen dann die unterschiedlichen statistischen Auswertungen.

Das Kieler Institut für Weltwirtschaft (ifW Kiel) berichtet von einer ab dem zweiten Quartal 2024 einsetzenden bundesweiten Trendwende auf dem Immobilienmarkt und dass die Dynamik bei den Transaktionszahlen wieder zugenommen habe. Eingebremst worden sei dieser Aufschwung allerdings teilweise durch die geld- und außenpolitischen Unsicherheiten zum Ende des vergangenen Jahres.

Das spiegelt sich auch in den Transaktionszahlen des Wetterau- und Main-Kinzig-Kreises wider. Die Datenbasis ist auch für das Jahr 2024 noch einmal kleiner geworden. So wurden in der Summe 5.753 Kaufverträge registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist das ein Rückgang um 20%.

Hierzu ein paar Rahmendaten:

- Die Anzahl aller registrierten Kaufverträge ist gegenüber dem Vorjahr von insgesamt rund 7.150 auf etwa 5.750 mit -20% erneut deutlich zurückgegangen (Kap. 3.2), der Geldumsatz bei diesen Transaktionen betrug 1,78 Mrd. € gegenüber 1,92 Mrd. € im Jahr 2023 (-7%) (Kap.3.4). Beide Werte erreichten damit den tiefsten Stand seit vielen Jahren.
- Insgesamt rund 10.350 ha Fläche wechselten in 2024 den Eigentümer, wobei der Wetteraukreis mit rund 5.100 ha und der Main-Kinzig-Kreis mit 5.250 ha nahezu gleichauf lagen. Insgesamt ist das der absolut niedrigste Wert der letzten 10 Jahre (Kap. 3.4)
- Auch bei den Bauplätzen setzte sich die rückläufige Entwicklung der letzten Jahre fort. Im Wetteraukreis wechselten 11,7 ha den Besitzer gegenüber 15,0 ha im Jahr 2023 (-22%). Im Main-Kinzig-Kreis ist der Rückgang mit 11,4 ha gegenüber 18,0 ha im Vorjahr (-37%) noch größer (Kap. 4.2).

Wie sich die Marktsituation 2024 im Einzelnen darstellt und wie sich die Preise in den Kommunen im Detail entwickelt haben, können Sie dem vorliegenden Exemplar des Immobilienmarktberichts entnehmen.

Gerade in der derzeitigen schwierigen wirtschaftlichen Lage bei gleichzeitig unvermindert hoher Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist es von besonderer Bedeutung, den Markt genau im Blick zu behalten. Dabei gibt Ihnen auch in diesem Jahr wieder der Immobilienmarktbericht transparente und gut aufbereitete Daten an die Hand. Ob es sich derzeit nach den extremen Entwicklungen bis etwa zum Jahr 2022 mit Niedrigzinsen und tlw. astronomischen Preissteigerungen in allen Immobilienbereichen um ein Einpendeln auf ein künftig wieder stabiles Niveau handelt, oder ob sich der aktuelle Trend weiter fortsetzt, wird die Zukunft zeigen. Wir werden uns dann im Jahr 2026 wieder mit neuen Fakten melden.

Noch ein Hinweis:

Bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten wurden auch in diesem Jahr noch die bisherigen und nicht die Gesamtnutzungsdauern gemäß § 12 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zugrunde gelegt. Diese Übergangsregelung endete zum 31.12.2024 und führt in diesem Jahr zur Umstellung der Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 der ImmoWertV. Diese Modelländerung wird dann landesweit zum 01.01.2026 umgesetzt. Da die bereits länger angekündigte Aktualisierung der Normalherstellungskosten (NHK) voraussichtlich erst in 2027 erfolgen wird, werden für die Ableitung der Sachwertfaktoren auch weiterhin die NHK 2010 herangezogen.

Über Hinweise und Anregungen, wie wir unseren Marktbericht im kommenden Jahr noch weiter verbessern können, freuen wir uns sehr.

Dr.-Ing. Andreas Schweitzer

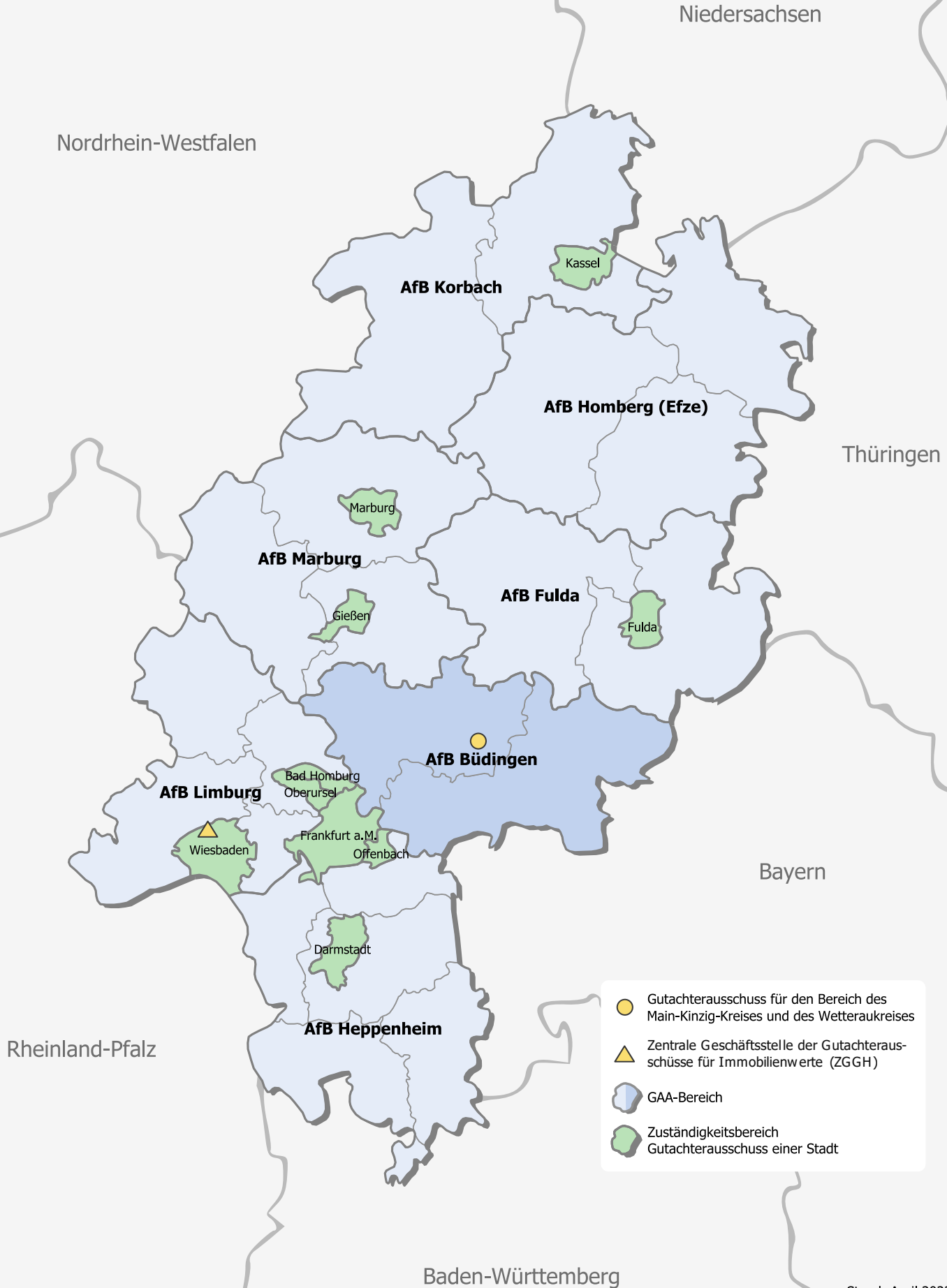


Vorsitzender des Gutachterausschusses für Immobilienwerte
für den Bereich des Wetteraukreises und den Main-Kinzig-Kreises

Inhaltsverzeichnis

1.	Gutachterausschuss, Geschäftsstelle und ZGGH	9
1.1.	Gutachterausschuss	9
1.2.	Geschäftsstelle	10
1.2.1	Zuständigkeitsbereich	10
1.2.2	Aufgaben der Geschäftsstelle	10
1.3.	Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte (ZGGH)	11
1.3.1	Aufgaben der ZGGH	11
2.	Rahmendaten und Statistik	12
2.1.	Die Region FrankfurtRheinMain	12
2.2.	Planungsregion Südhessen	13
2.2.1	Zentrale Orte und Strukturräume	14
2.2.2	Ausweisung der Zentrumsfunktion	17
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.	Durchschnittspreise im Main-Kinzig-Kreis	34
4.4.	Indexreihe für Agrarland	35
4.5.	Durchschnittspreise im Wetteraukreis	36
4.6.	Indexreihe für Agrarland	37
5.	Bebaute Grundstücke	38
5.1.	Geld- und Flächenumsätze	39
5.2.	Durchschnittswerte für Eigenheime innerhalb BRW-Spannen	43
5.2.1	Entwicklung der Durchschnittspreise für freistehende EFH/ZFH	44
5.2.2	Entwicklung der Durchschnittspreise für RH/DHH	45
5.3.	Kommunale Durchschnittswerte im Main-Kinzig-Kreis	46
5.4.	Kommunale Durchschnittswerte im Wetteraukreis	48
6.	Wohnungs- und Teileigentumsmarkt	50
6.1.	Geldumsätze	51
6.2.	Verteilung der Gebäudetypen	53
6.3.	Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen (Neubau)	54
6.3.1	Durchschnittswerte für ETW innerhalb BRW-Spannen	54
6.3.2	Entwicklung der Durchschnittswerte für ETW (innerhalb BRW-Spannen)	55
6.4.	Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)	56

6.4.1	Durchschnittswerte für ETW innerhalb BRW-Spannen.....	56
6.4.2	Entwicklung der Durchschnittswerte für ETW (innerhalb BRW-Spannen)	57
6.5.	Kommunale Durchschnittswerte im Main-Kinzig-Kreis	58
6.6.	Kommunale Durchschnittswerte im Wetteraukreis.....	60
7.	Bodenrichtwerte	62
7.1.	Bodenrichtwerte	62
7.2.	Bodenrichtwerte im Internet	63
7.2.1	Bodenrichtwertinformationssystem Deutschland	63
7.2.2	BORIS Hessen	63
7.3.	Generalisierte Bodenwerte	63
7.4.	Übersichtskarten – Gewichtetes Bodenrichtwertniveau	64
7.5.	Kommunale Bodenrichtwertspannen für Gartenland	66
7.6.	Bodenpreisindexreihen	67
7.6.1	Wohnbauflächen innerhalb von Bodenrichtwertbereichen	67
7.6.2	Gewerbeflächen.....	68
7.6.3	Preisentwicklung in den Kommunen.....	69
8.	Bewertungsrelevante Daten	71
8.1.	Umrechnungskoeffizienten.....	72
8.2.	Regionale Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	72
8.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	75
8.2.2	Mehrfamilienhäuser.....	75
8.2.3	Wohn- und Geschäftshäuser	76
8.2.4	Gewerbeobjekte.....	76
8.3.	Sachwertfaktoren.....	76
8.3.1	Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend).....	79
8.3.2	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	80
9.	Vergleichsfaktoren	81
9.1.	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	86
	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	94
9.1.1	Pauschalansätze für Kfz-Stellplätze	103
10.	Mieten.....	104
10.1.	Wohnungsmieten.....	104
10.2.	Gewerbemieten	105
11.	Produkte und Leistungen.....	107
11.1.	Online-Produkte (kostenfrei)	107
11.2.	Bodenrichtwerte	107
11.3.	Auskunft aus der Kaufpreissammlung	107
11.4.	Ermittlung des Verkehrswertes.....	108
11.5.	Wertberechnung der Geschäftsstelle.....	108
11.6.	Sonstiges	108
12.	Benachbarte Gutachterausschüsse	109
13.	Nachweise und Verzeichnisse.....	111
13.1.	Abkürzungsverzeichnis	111



Stand: April 2023

1. Gutachterausschuss, Geschäftsstelle und ZGGH

1.1. Gutachterausschuss

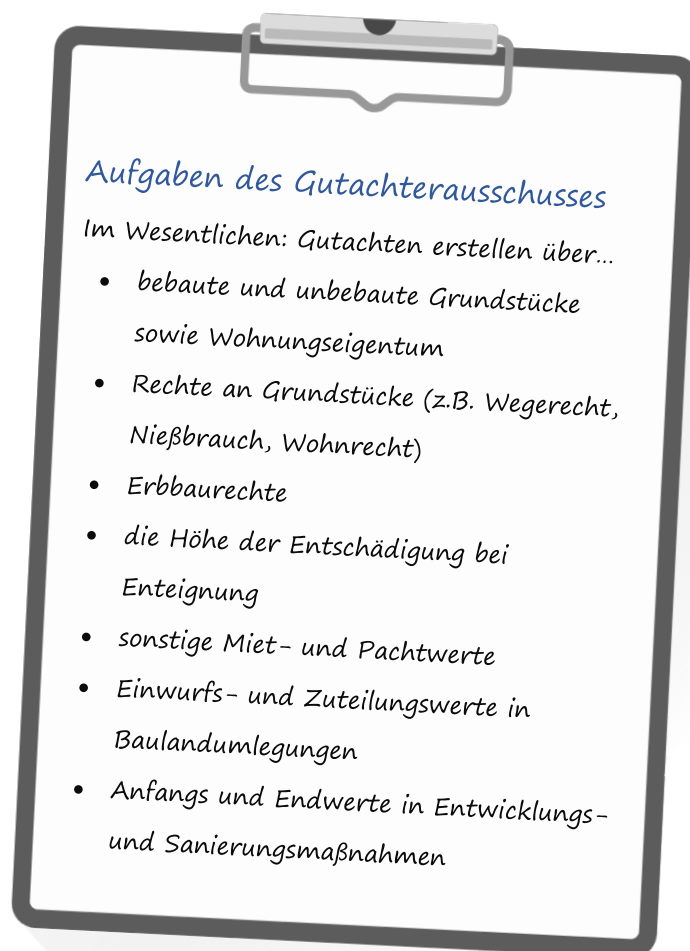
Die Institution der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte ist für die Bundesrepublik Deutschland im Jahre 1960 mit der Einführung des damaligen Bundesbaugesetzes (BBauG) geschaffen worden. Die Ausschüsse sollen seit der Aufhebung der Preisstoppvorschriften aus den 30er Jahren durch die Erstattung von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

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

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

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

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



1.2. Geschäftsstelle

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

1.2.1 Zuständigkeitsbereich

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

1.2.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

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

Zu den Kernaufgaben zählen insbesondere:

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

Vorsitzender

Dr.-Ing. Andreas Schweitzer

Geschäftsstellenleitung

B. Eng. Svetlana Koenitzer

Team

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

Geschäftsstelle

Amt für Bodenmanagement
Büdingen
Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

Kontakt

Email:

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

Tel.: +49 611 535-7444

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 730 Mrd. Euro¹ Umsatz in 2023 einen der größten Wirtschaftszweige Deutschlands dar.

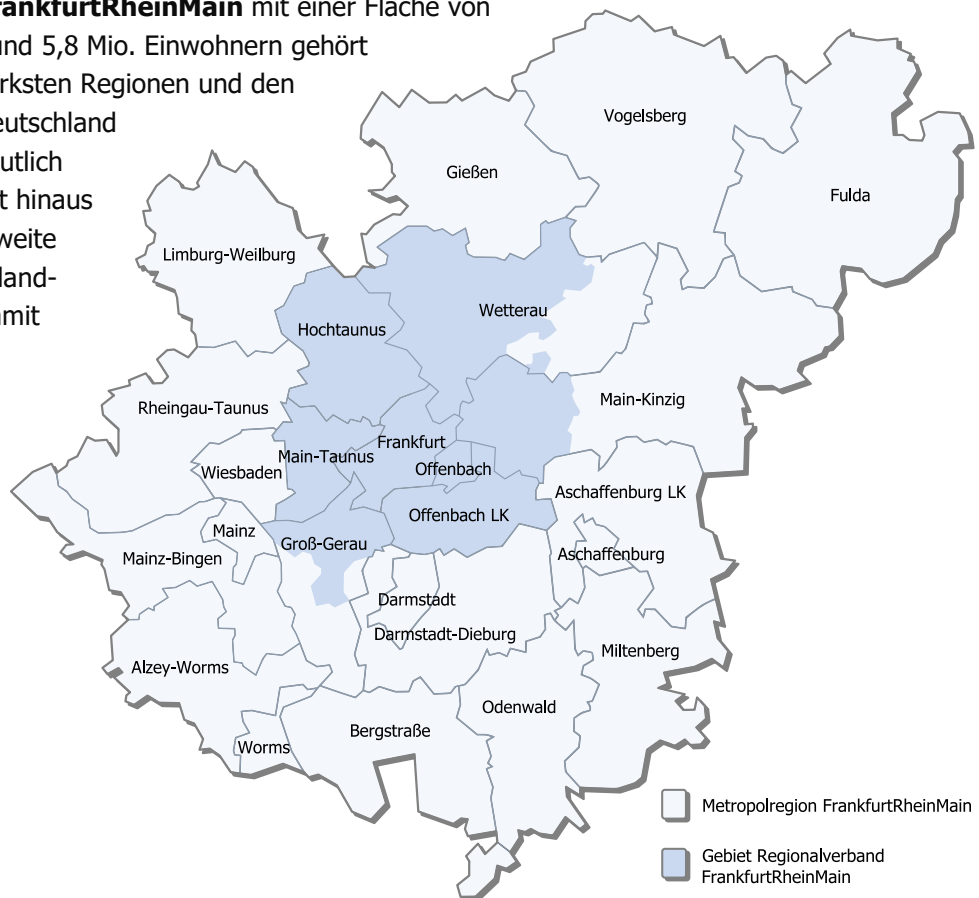
Diesem Markt sind hauptsächlich Firmen, die sich mit der Planung, Erstellung, Finanzierung, Bewirtschaftung und Bewertung von Immobilien beschäftigen, zugehörig. Politik und Wirtschaft benötigen für ihre Entscheidungen über Investitionen einen transparenten Immobilienmarkt.

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

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

2.1. Die Region FrankfurtRheinMain²

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



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 Beschäftigten 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.

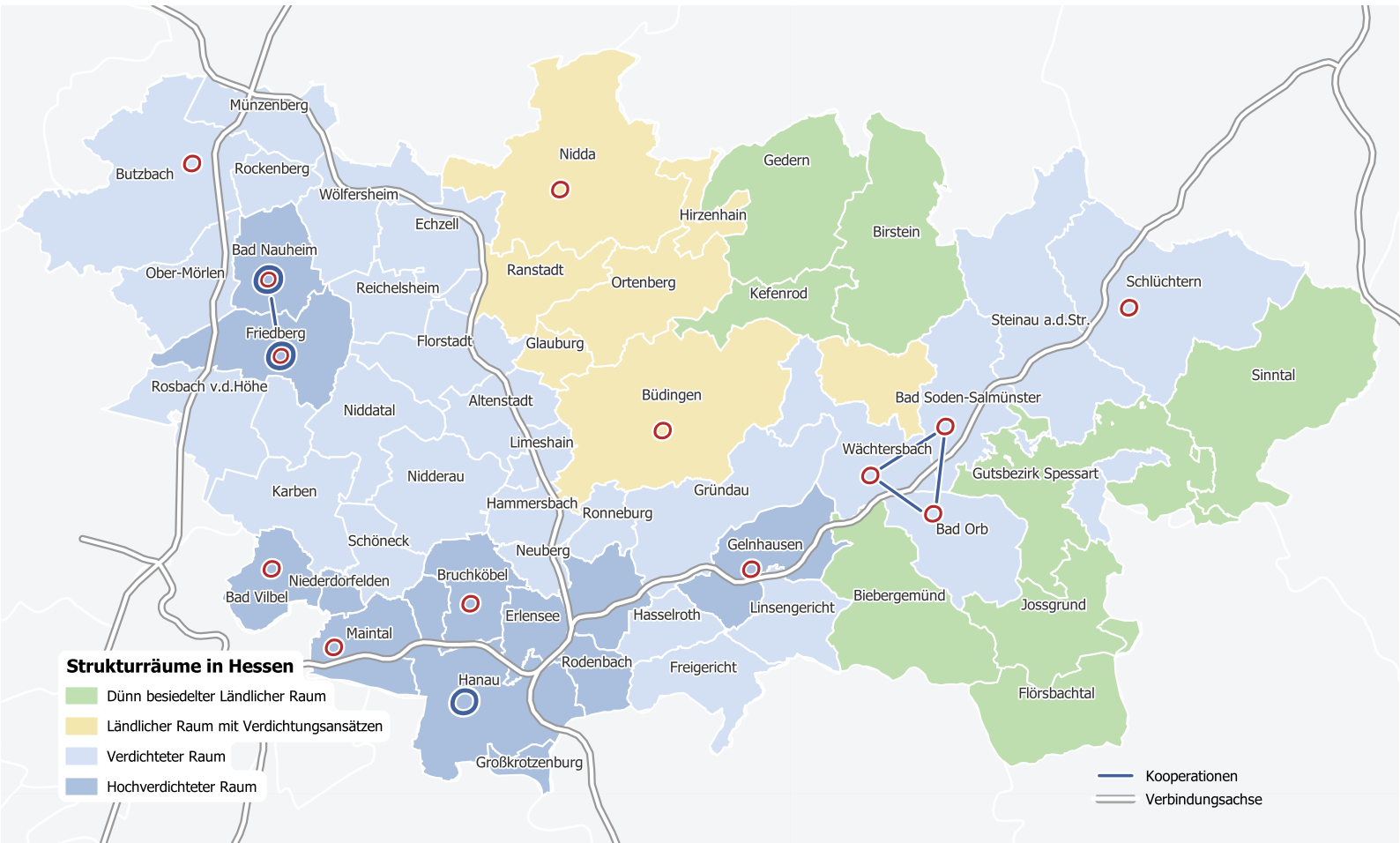
Im Folgenden werden die Strukturräume aus dem LEP Hessen 2020 beschrieben.

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

- Verdichtungsraum
- Ländlicher Raum

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

2.2.1 Zentrale Orte und Strukturräume



 Oberzentren (OZ)

 MZ mit Teilfunktion eines OZs

 Mittelzentren (MZ)

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

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

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

Verdichtungsraum

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

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

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

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

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

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

Dazu sollen:

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

Ländlicher Raum

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

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

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

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

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

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

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

2.2.2 Ausweisung der Zentrumsfunktion

2.2.3 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)³

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

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

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

³ <https://landesplanung.hessen.de/>

2.3. Kurzportrait und Flächennutzung⁴

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

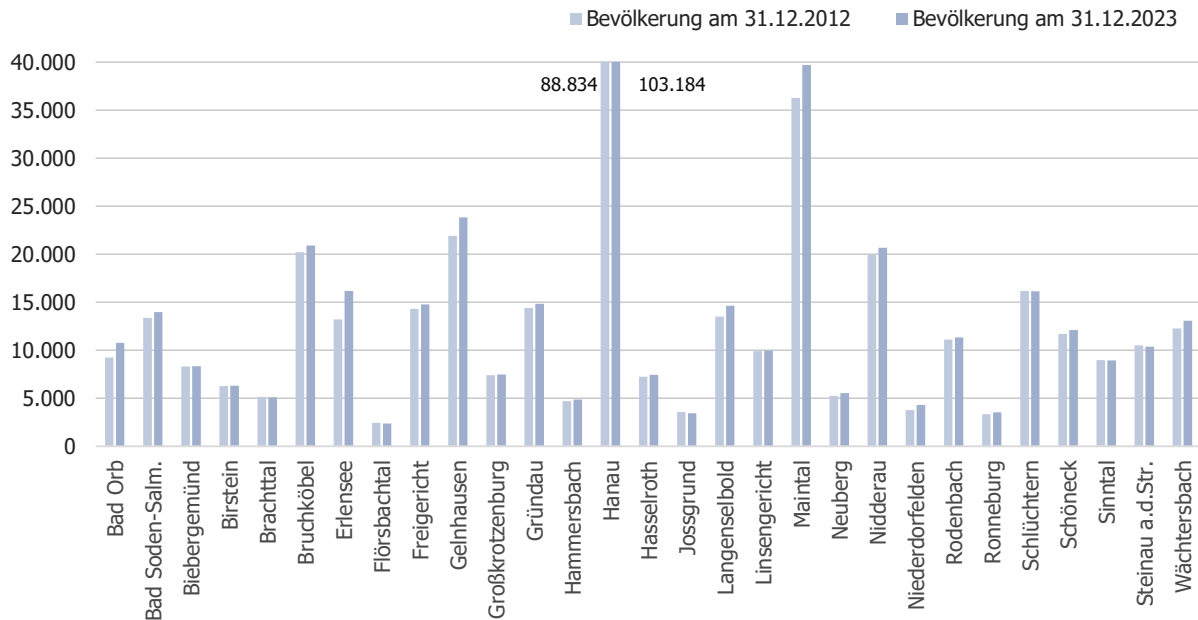


⁴ Hessische Gemeindestatistik 2024

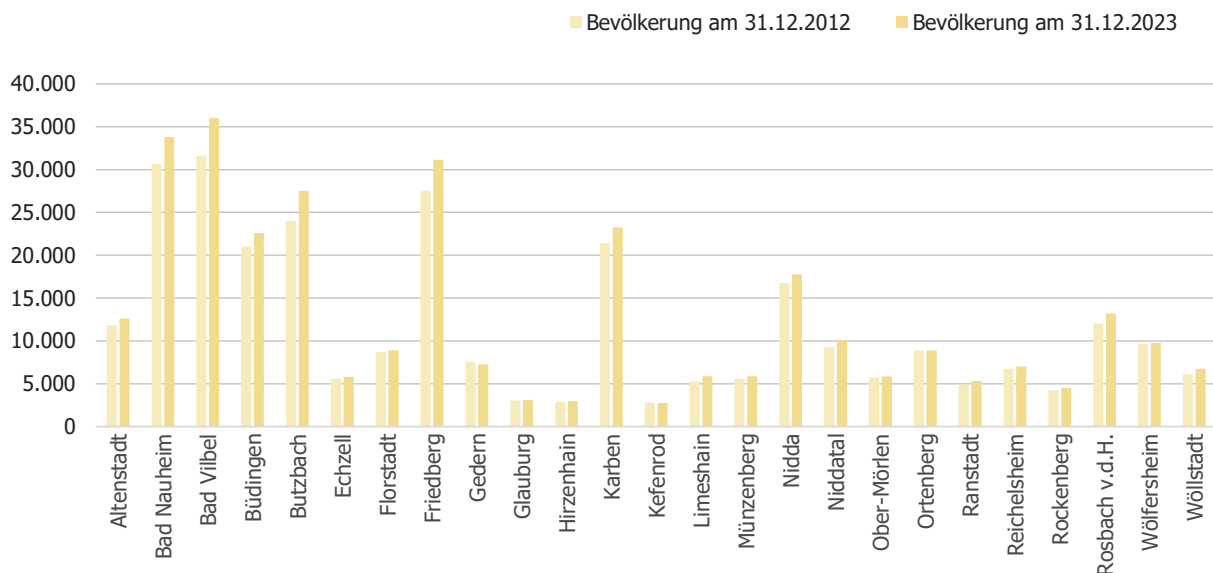
2.4. Bevölkerung⁵

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

Main-Kinzig-Kreis



Wetteraukreis

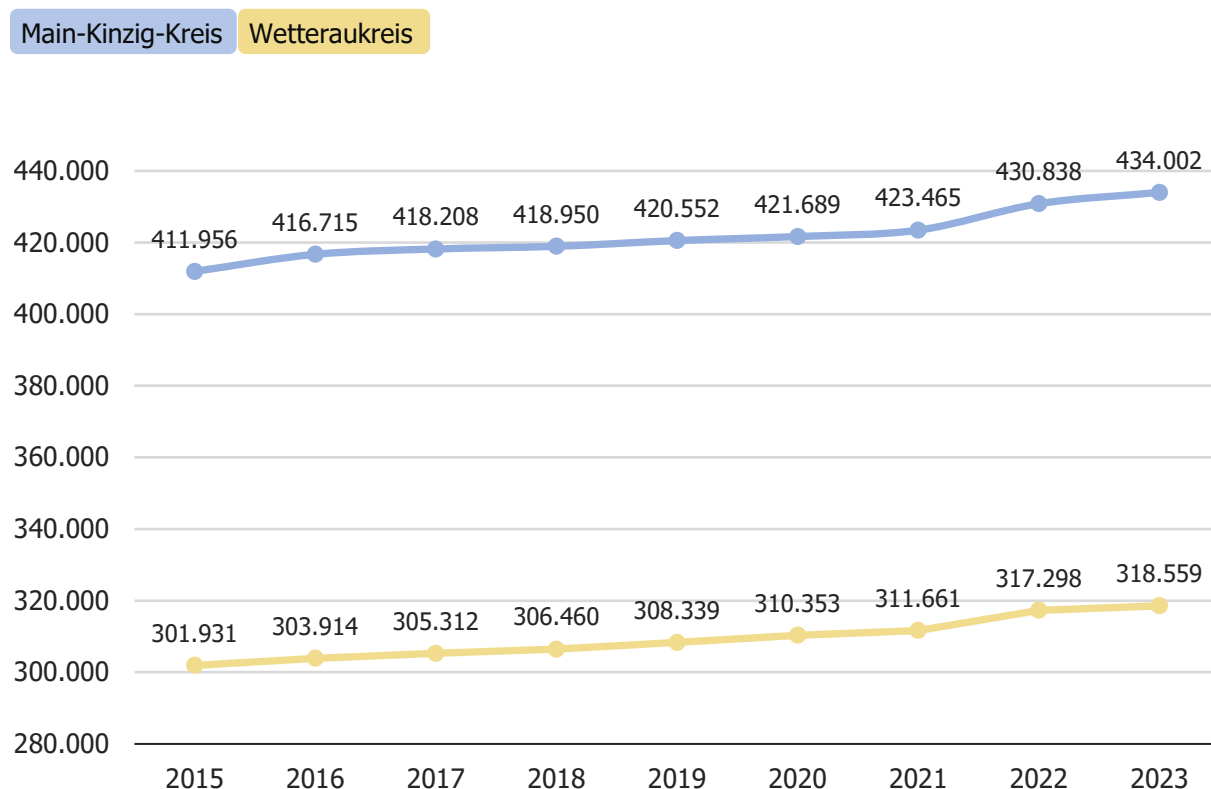


⁵ Hessische Gemeindestatistik 2024

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

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

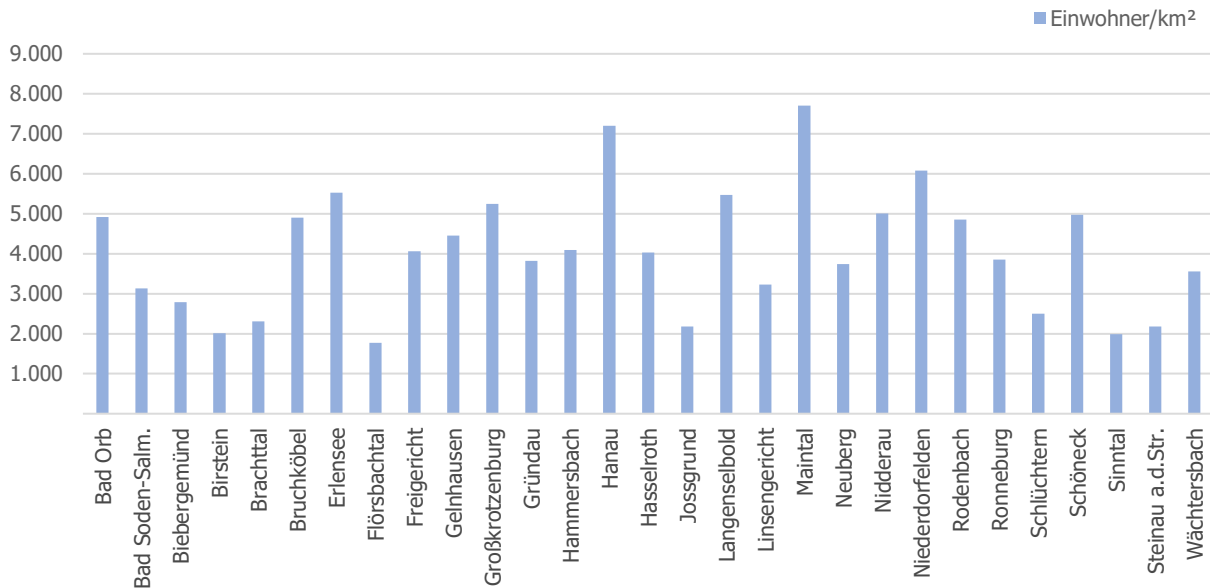
Das nachstehende Diagramm stellt die in der Summe zunehmende Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen dar.



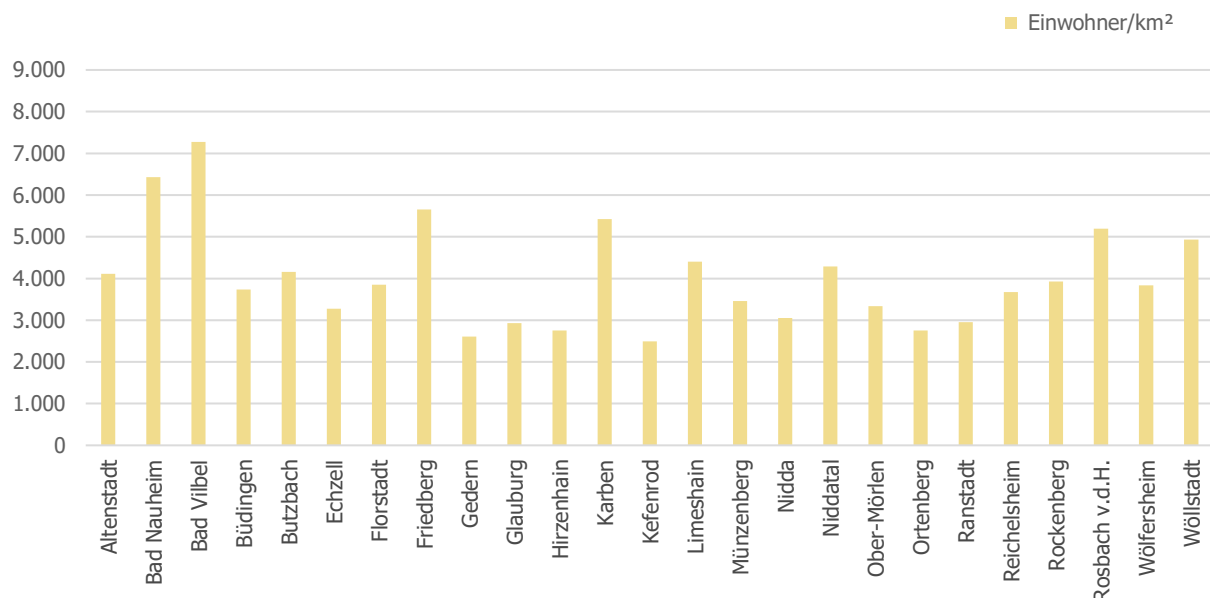
2.5. Bebauungsdichte

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 2023 wurden insgesamt 4.276 Baugenehmigungen für Wohngebäude hessenweit erteilt. Hiervon sind 78 % Ein- und Zweifamilienhäuser. Insgesamt entstehen hierdurch 19.005 neue Wohnungen.

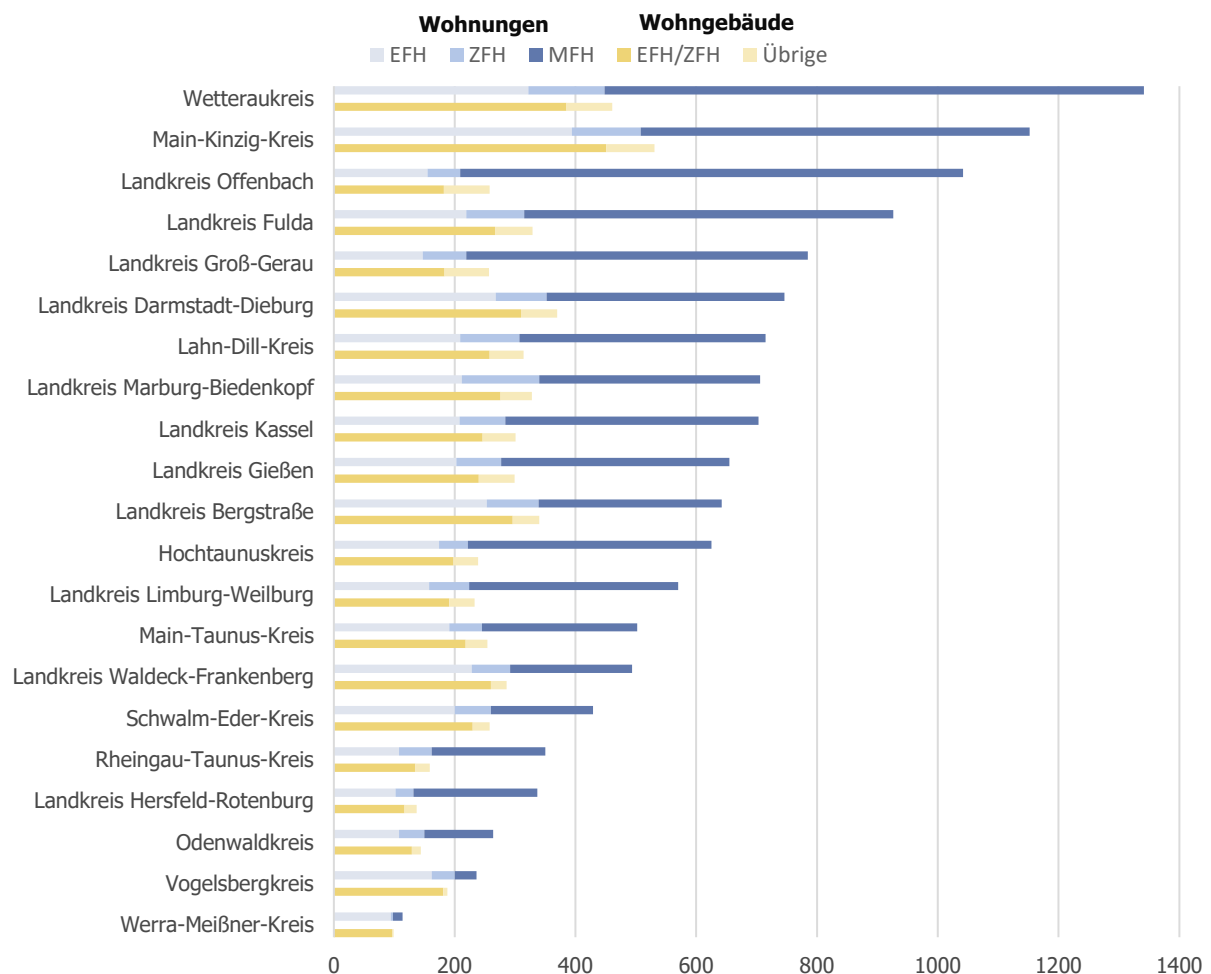
Auf die Regierungsbezirke verteilt sich die Anzahl der Baugenehmigungen für Wohnbauten wie folgt:



2.6.2 Verteilung der Baugenehmigungen auf Gebäudetypen

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

Hessenweiter Vergleich der genehmigten Bauanträge



⁶ Hessische Gemeindestatistik 2024

Die nachstehenden Tabellen spiegeln die Entwicklung der Baugenehmigungen für und Baufertigstellungen von Wohngebäuden/Wohnungen seit dem Jahr 2017 wider.

Baugenehmigungen für Wohngebäude

		Gebäude		Wohnungen				Σ Wohnfläche [m ²]
		Gesamt	EFH/ZFH	Gesamt	EFH	ZFH	MFH	
Main-Kinzig-Kreis	2017	725	240	1.514	573	144	797	169.384
	2018	485	427	1.197	377	100	720	128.129
	2019	897	783	1.993	714	138	141	230.417
	2020	683	590	1.689	529	122	1.038	183.837
	2021	705	576	1.982	505	142	1.335	206.572
	2022	531	451	1.152	394	114	644	134.524
	2023	274	222	675	199	46	430	73 283
Wetteraukreis	2017	562	462	1.728	408	108	1.212	188.132
	2018	535	478	989	432	92	465	126.771
	2019	575	508	1.555	451	114	990	230.417
	2020	510	420	1.380	352	136	892	155.972
	2021	477	397	1.337	306	182	849	146.485
	2022	461	385	1.341	322	126	893	136.911
	2023	308	259	687	225	68	394	85 604

Baufertigstellungen für Wohngebäude

		Gebäude		Wohnungen				Σ Wohnfläche [m ²]
		Gesamt	EFH/ZFH	Gesamt	EFH	ZFH	MFH	
Main-Kinzig-Kreis	2017	517	459	1.002	407	104	491	116.355
	2018	fehlende Datenlieferung im Rahmen der Bauüberhangsstatistik						
	2019	964	875	1.748	771	208	769	210.347
	2020	634	574	1.225	517	114	594	141.555
	2021	709	611	1.621	573	76	972	182.643
	2022	604	522	1.565	460	124	981	164.694
	2023	491	419	1 337	358	122	857	137.114
Wetteraukreis	2017	485	421	1.209	269	104	736	134.398
	2018	506	447	966	404	89	476	120.994
	2019	430	384	1.065	348	72	645	119.754
	2020	497	429	1.394	382	94	918	156.288
	2021	391	328	1.075	283	90	702	117.163
	2022	464	391	1.242	305	172	765	132.956
	2023	406	361	758	314	94	350	93.216

3. Immobilienmarktdaten

3.1. Kaufpreissammlung

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

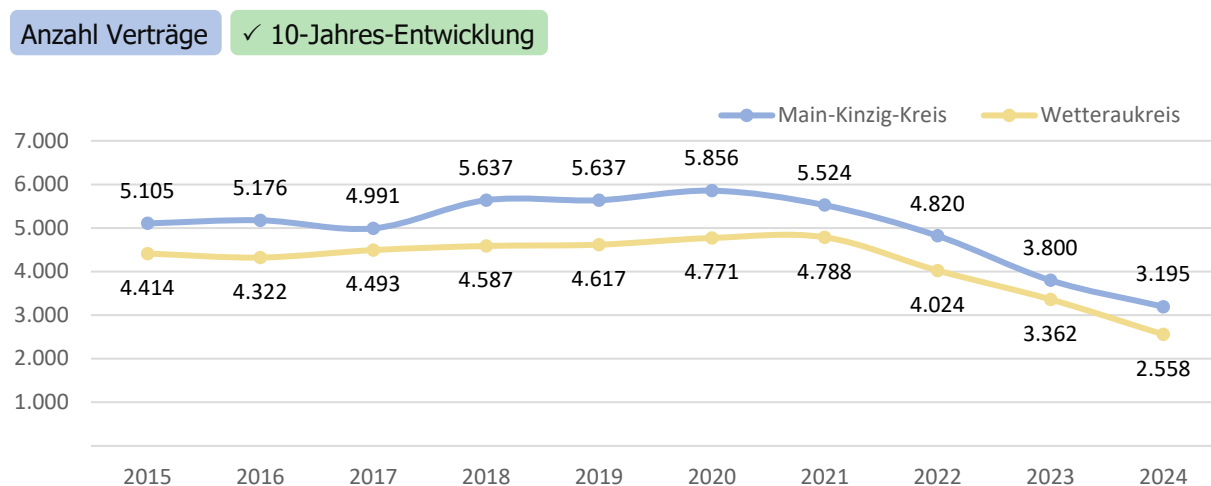
In die Kaufpreissammlung werden alle Grundstückskauf-, Tausch- und Erbbaurechtsverträge, Zuschlagsbeschlüsse in Zwangsversteigerungsverfahren sowie Daten aus Baulandumlegungs-, vereinfachte Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren aufgenommen. Die entsprechenden Verträge werden dem Gutachterausschuss 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 2024 eingegangenen Verträge in der Geschäftsstelle beträgt **5.753**. Gegenüber dem Vorjahr ist das ein **Rückgang von 20 %**.

Die Entwicklung der Anzahl sowie deren Verteilung auf die Kreise stellt sich für die letzten 10 Jahre 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.

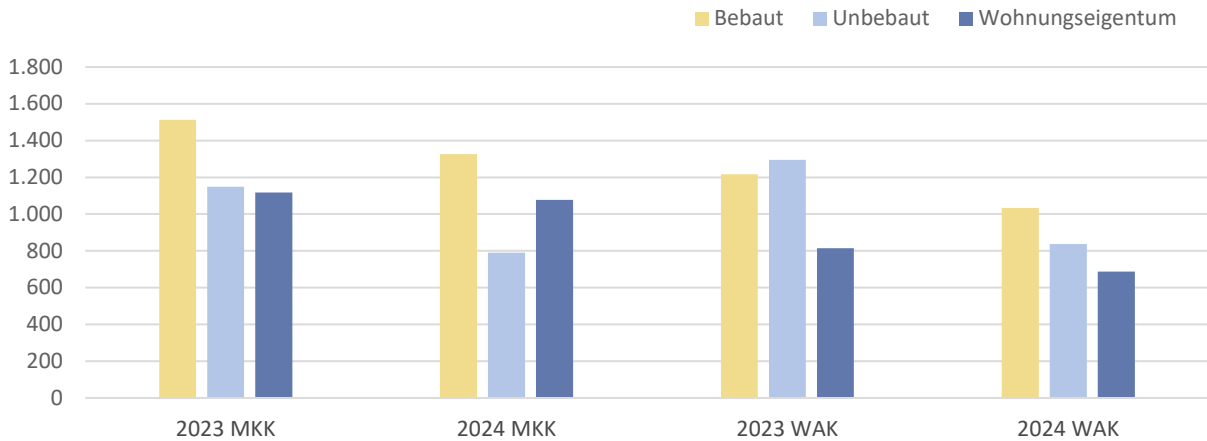
Nachstehend werden die Stückzahlen in den Landkreisen für die Jahrgänge 2023 und 2024 gegenübergestellt.

✓ Vergleich zum Vorjahr

Vertragsart	Kreis	Anzahl der Verträge							
		Bebaut		Unbebaut		Wohnungseigentum		Summe	
		2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Kauf	MKK	1.387	1.277	1.043	761	1.065	1.063	3.495	3.101
	WAK	1.051	960	1.159	763	746	653	2.956	2.376
Summe MKK/WAK		2.438	2.237	2.202	1.524	1.811	1.716	6.451	5.477
Zwangs- versteig.	MKK	20	11	33	2	9	11	62	24
	WAK	8	11	15	12	4	4	27	27
Summe MKK/WAK		28	22	48	14	13	15	89	51
Sonstige	MKK	105	39	92	27	46	4	243	70
	WAK	159	62	149	62	71	31	379	155
Summe MKK/WAK		264	101	241	89	117	35	622	225
Gesamt	MKK	1.512	1.327	1.168	790	1.120	1.078	3.800	3.195
	WAK	1.218	1.033	1.323	837	821	688	3.362	2.558
Summe MKK/WAK		2.730	2.360	2.491	1.627	1.941	1.766	7.162	5.753

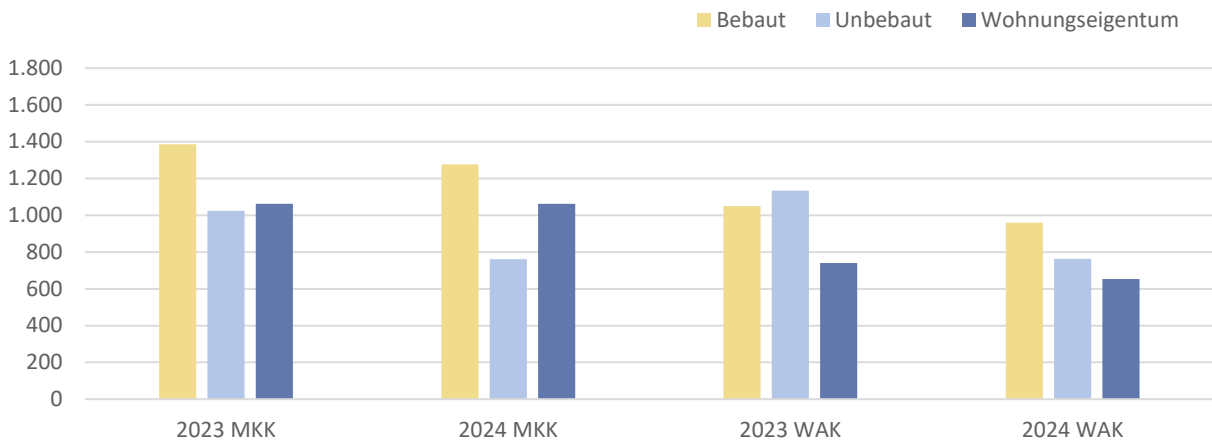
Verteilung **aller Verträge** auf die Kreise

✓ Vergleich zum Vorjahr



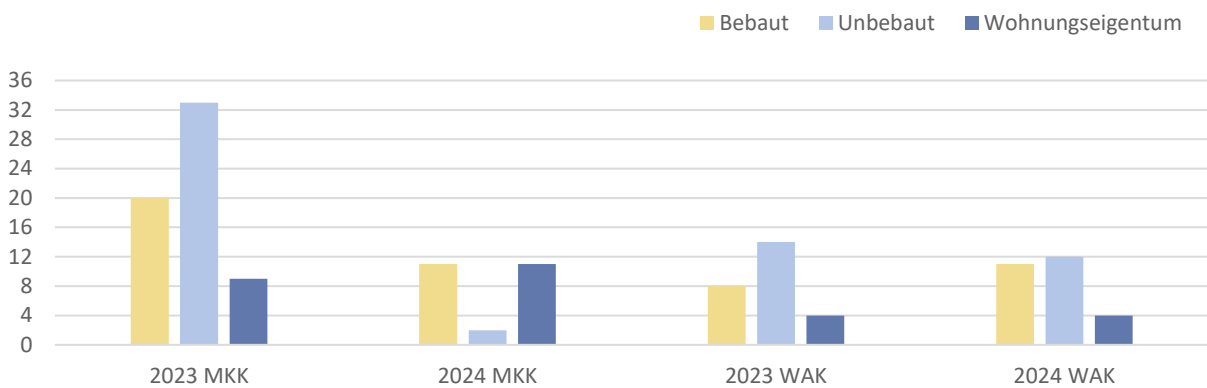
Verteilung der **Kaufverträge** auf die Kreise

✓ Vergleich zum Vorjahr



Verteilung der **Zwangsversteigerungen** auf die Kreise

✓ Vergleich zum Vorjahr



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

3.4. Geld- und Flächenumsätze

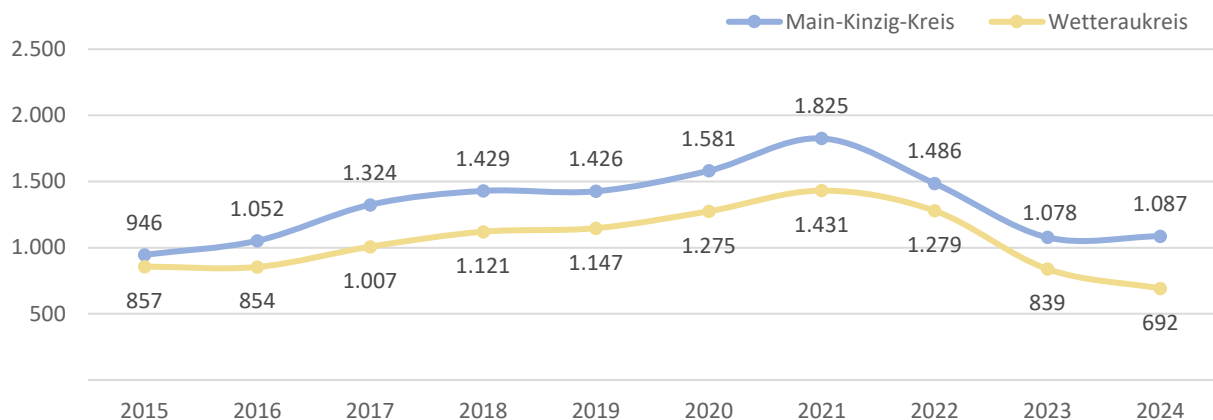
Umsatzzahlen in den Teilmärkten

✓ Vergleich zum Vorjahr

Umsatz	Kreis	Umsatzzahlen							
		Bebaut		Unbebaut		Wohnungseigentum		Summe	
		2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Geld (Mio. €)	MKK	762	779	89	73	227	234	1.078	1.087
	WAK	560	427	67	81	212	184	839	692
Summe MKK/WAK		1.322	1.206	156	154	438	418	1.917	1.779
Fläche (ha)	MKK	1.502	1.832	4.741	3.418	---	---	6.243	5.250
	WAK	1.051	1.756	6.929	3.329	---	---	7.980	5.085
Summe MKK/WAK		2.553	3.588	11.670	6.747	---	---	14.223	10.335

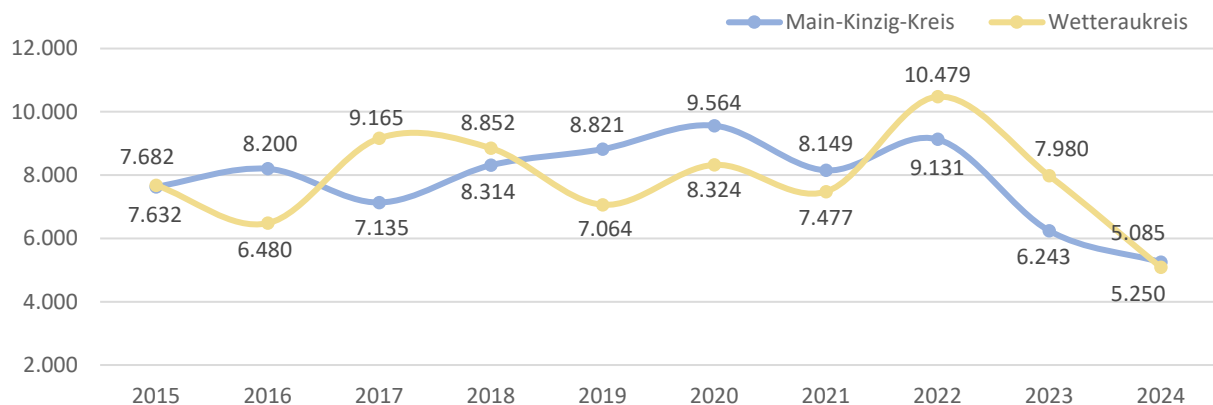
Geldumsatz in Mio. €

✓ 10-Jahres-Entwicklung



Flächenumsatz in ha

✓ 10-Jahres-Entwicklung



4. Unbebaute Grundstücke

4.1. Geldumsätze

Main-Kinzig-Kreis

>2 KV

Der größte Geldumsatz im Main-Kinzig-Kreis ist mit rund 25,8 Mio. € in der Stadt Maintal zu verzeichnen, gefolgt von der Gemeinde Rodenbach mit rund 5,4 Mio. € und der Stadt Hanau mit rund 4,8 Mio. €.

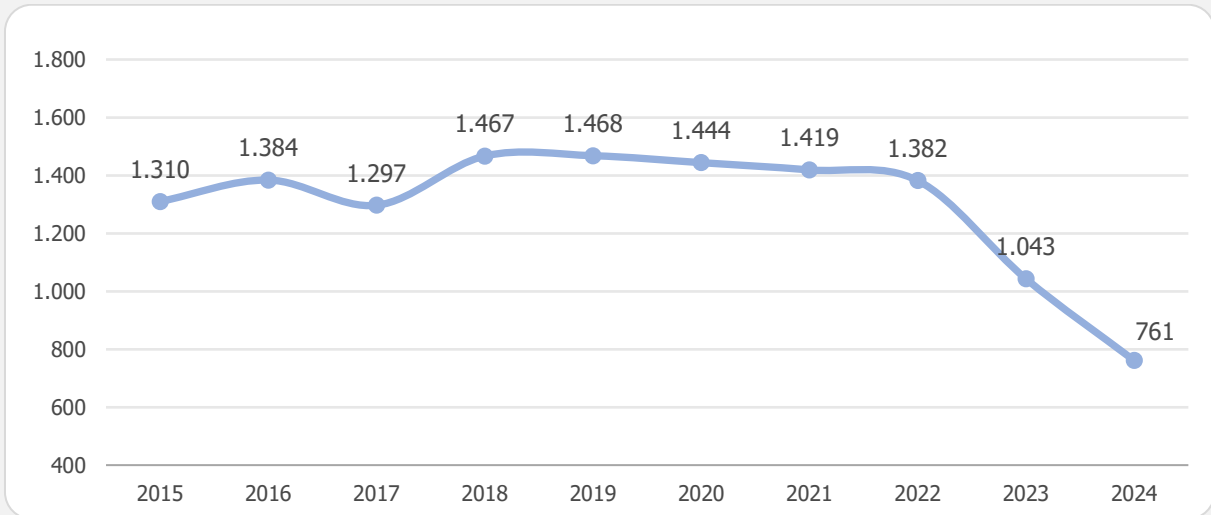
Gemeinde	Agrar (A,GR)		Bauland (W,M)		Gewerbe		Gesamt ⁷	
	Anzahl KV	Geldumsatz [1.000 €]	Anzahl KV	Geldumsatz [1.000 €]	Anzahl KV	Geldumsatz [1.000 €]	Anzahl KV	Geldumsatz [1.000 €]
Bad Orb	29	97	10	2.844	3	96	64	4.493
Bad Soden-Salm.	10	239	6	399	1		22	1.104
Biebergemünd	20	90	7	517	1		35	1.135
Birstein	42	391	3	69	1		53	597
Brachtal	11	44	2				14	199
Bruchköbel	10	1.101	6	2.288			17	3.390
Erlensee	3	72	5	1.808			10	1.897
Flörsbachtal	11	48	4	279			18	333
Freigericht	19	106	1				26	193
Gelnhausen	18	184	6	1.650	1		34	3.158
Großkrotzenburg	8	321	4	443			19	1.101
Gründau	22	385	18	2.372			42	2.776
Hammersbach	2		7	1.106			12	1.214
Hanau	12	222	8	2.267			50	4.754
Hasselroth	22	101	7	666	1		35	797
Jossgrund	3	8	2				7	100
Langenselbold	10	212	2		13	2.677	28	3.394
Linsengericht	16	166	8	1.635	3	106	37	1.946
Maintal	8	92	2		3	24.879	15	25.770
Neuberg	5	179	1				8	544
Nidderau	15	423	2				25	2.867
Niederdorfelden	3	117	1				5	495
Rodenbach	6	233	24	4.560	1		37	5.443
Ronneburg	5	300	1				8	401
Schlüchtern	17	215	15	870			39	1.212
Schöneck	6	454					13	884
Sinntal	26	305	6	66	1		38	414
Steinau a.d.Str.	19	1.009	11	743	1		34	2.030
Wächtersbach	7	41	6	288			16	337
Summe⁸	385	7.252	175	27.325	30	29.406	761	72.978

⁷ Spalte "Gesamt" inkl. aller sonstigen Nutzungsarten

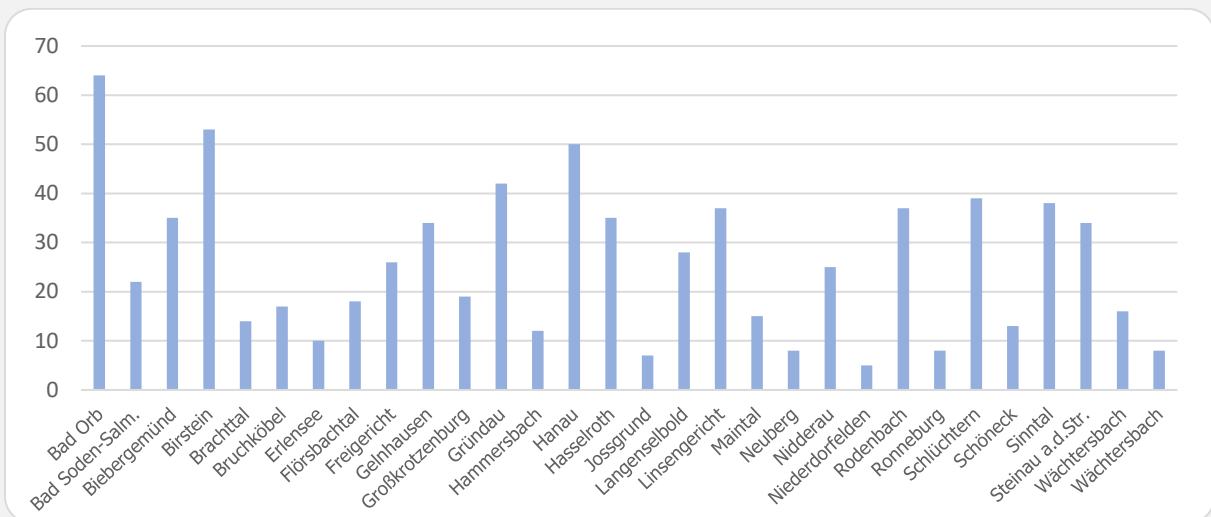
⁸ Zeile "Summe" inkl. aller nicht dargestellten Umsätze

Anzahl reg. Kaufverträge - MKK

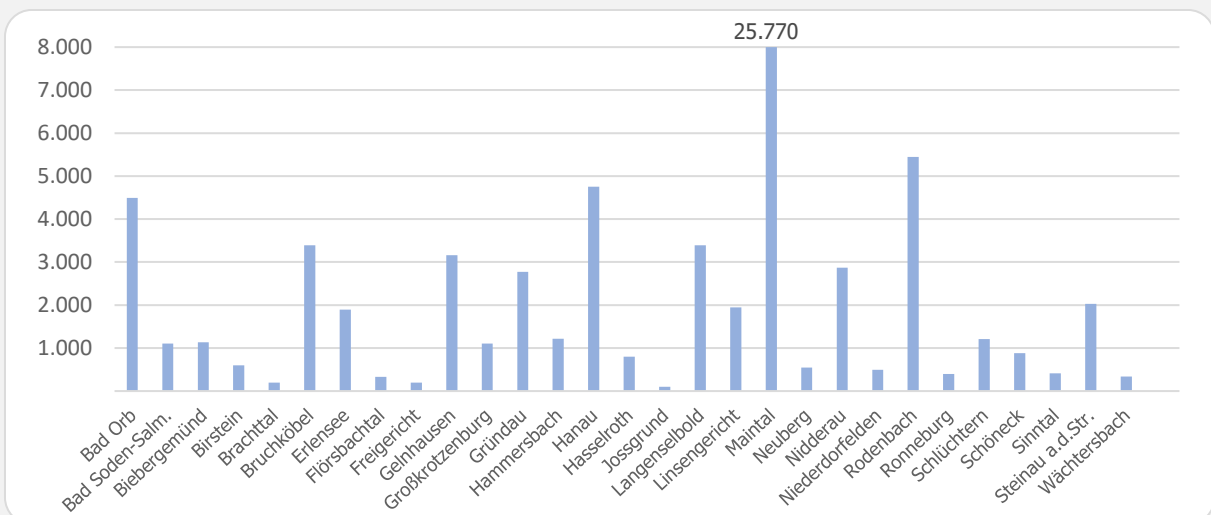
✓ 10-Jahres-Entwicklung



Anzahl reg. Kaufverträge 2024



Geldumsatz in [1.000] € 2024



Geldumsätze

Wetteraukreis

Im Wetteraukreis hat die Stadt Bad Vilbel mit rund 30,6 Mio. € den größten Geldumsatz zu verzeichnen, gefolgt von der Stadt Butzbach mit rund 12,4 Mio. € und der Gemeinde Rockenberg mit rund 5,3 Mio. €.

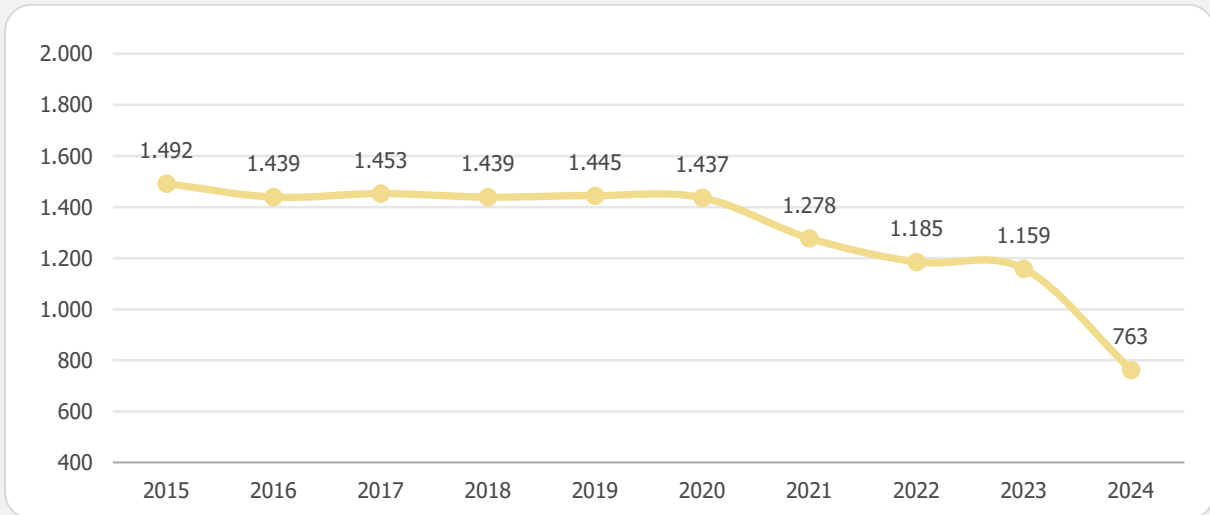
Gemeinde	Agrar (A,GR)		Bauland (W,M)		Gewerbe		Gesamt ⁹	
	Anzahl KV	Geldumsatz [1.000 €]	Anzahl KV	Geldumsatz [1.000 €]	Anzahl KV	Geldumsatz [1.000 €]	Anzahl KV	Geldumsatz [1.000 €]
Altenstadt	18	69	4	638	1		25	762
Bad Nauheim	18	421	12	3.872	1		36	4.640
Bad Vilbel	4	46	5	3.372	2		12	30.631
Büdingen	45	492	7	1.143	3	77	65	1.798
Butzbach	40	579	54	9.207	7	2.174	125	12.425
Echzell	2						5	248
Florstadt	24	175	8	831			42	1.069
Friedberg	27	207	4	937			47	3.377
Gedern	12	173	5	75			23	314
Glauburg	6	32	1				9	133
Hirzenhain	3	7	1				5	54
Karben	7	296	15	3.668			31	4.069
Kefenrod	3	32	1				4	116
Limeshain	4	29	3	360			8	419
Münzenberg	14	89	5	689			24	795
Nidda	50	406	13	861	1		76	1.380
Niddatal	12	85	4	590	3	420	22	1.122
Ober-Mörlen	13	236	10	3.328	3	234	34	3.906
Ortenberg	33	392	5	243			48	1.617
Ranstadt	18	172	9	1.204			28	1.431
Reichelsheim	6	813	4	1.039			11	1.857
Rockenberg	9	121	3	487	7	1.201	22	5.311
Rosbach v.d.H.	42	330					46	354
Wölfersheim	7	402	1		1		11	915
Wöllstadt	2		1				4	106
Summe¹⁰	419	5.816	175	33.108	29	31.826	763	78.849

⁹ Spalte "Gesamt" inklusive aller sonstigen Nutzungsarten

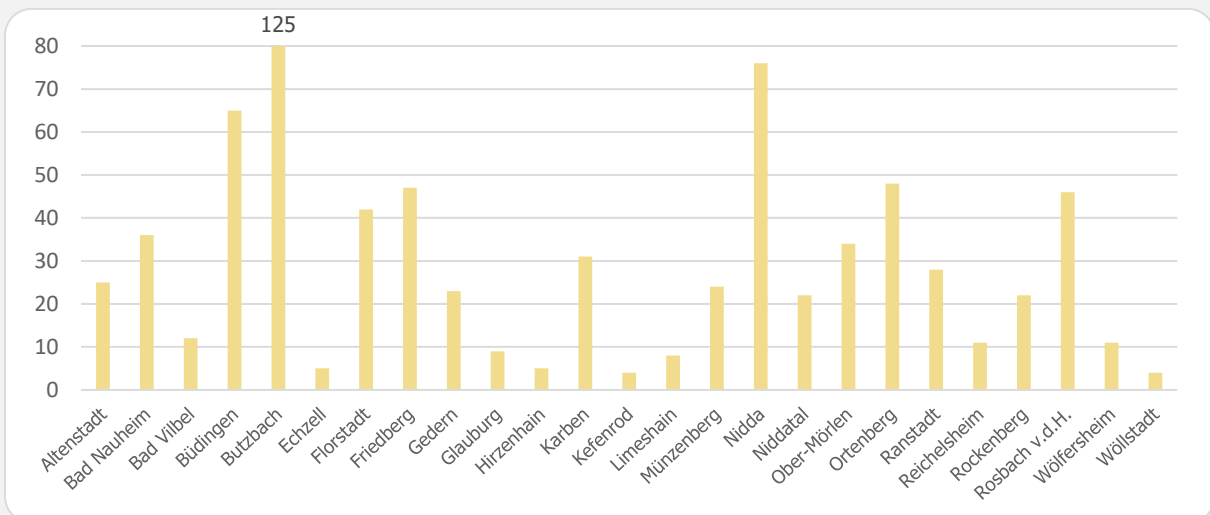
¹⁰ Zeile "Summe" inkl. aller nicht dargestellten Umsätze

Anzahl reg. Kaufverträge - WAK

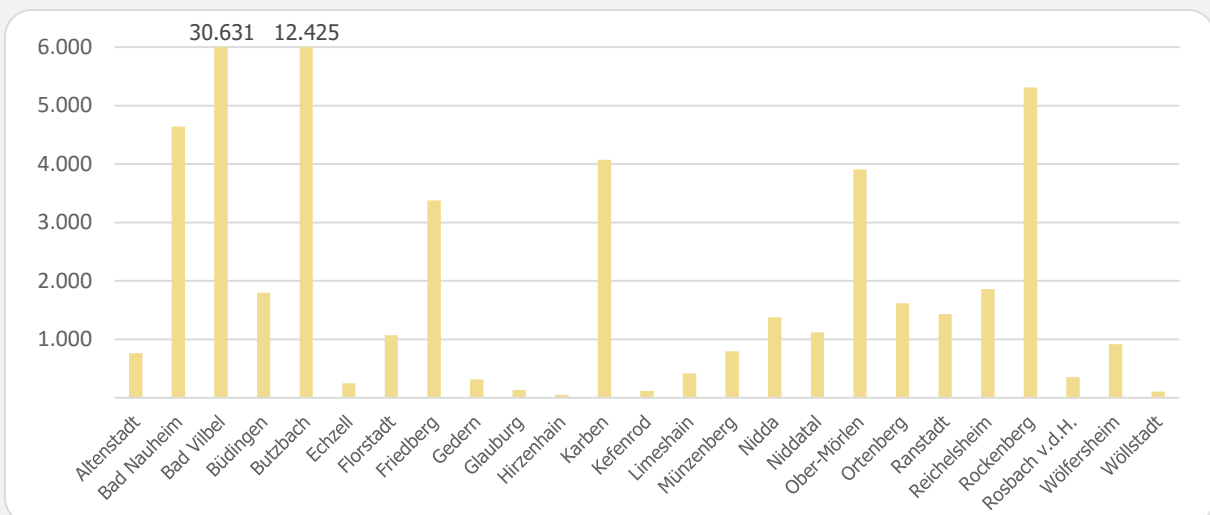
✓ 10-Jahres-Entwicklung



Anzahl reg. Kaufverträge 2024



Geldumsatz in [1.000] € 2024



4.2. Flächenumsätze

Main-Kinzig-Kreis

Den größten Flächenumsatz im Main-Kinzig-Kreis hat mit 35,5 ha die Stadt Bruchköbel zu verzeichnen, gefolgt von den Gemeinden Sinntal mit 31,9 ha und Birstein mit 30,3 ha.

Gemeinde	Agrar (A,GR)		Bauland (W,M)		Gewerbe		Gesamt ¹¹	
	Anzahl KV	Flächenumsatz [ha]	Anzahl KV	Flächenumsatz [ha]	Anzahl KV	Flächenumsatz [ha]	Anzahl KV	Flächenumsatz [ha]
Bad Orb	29	5,34	10	0,41	3	0,14	64	11,76
Bad Soden-Salm.	10	10,40	6	0,28	1		22	11,76
Biebergemünd	20	6,77	7	0,70	1		35	9,87
Birstein	42	28,42	3	0,14	1		53	30,27
Brachtal	11	4,68	2				14	4,98
Bruchköbel	10	35,02	6	0,47			17	35,54
Erlensee	3	1,84	5	0,39			10	2,35
Flörsbachtal	11	7,85	4	0,51			18	9,11
Freigericht	19	3,95	1				26	4,50
Gelnhausen	18	6,85	6	0,46	1		34	9,60
Großkrotzenburg	8	1,85	4	0,13			19	2,60
Gründau	22	13,39	18	0,86			42	14,49
Hammersbach	2		7	0,36			12	3,59
Hanau	12	4,08	8	0,39			50	8,94
Hasselroth	22	6,53	7	0,30	1		35	7,24
Jossgrund	3	1,62	2				7	1,90
Langenselbold	10	4,63	2		13	4,84	28	10,14
Linsengericht	16	7,07	8	0,47	3	0,49	37	8,48
Maintal	8	3,43	2		3	7,37	15	11,28
Neuberg	5	4,89	1				8	5,01
Nidderau	15	9,49	2				25	12,60
Niederdorfelden	3	1,35	1				5	1,45
Rodenbach	6	10,97	24	0,88	1		37	12,42
Ronneburg	5	6,66	1				8	7,29
Schlüchtern	17	19,54	15	0,81			39	29,32
Schöneck	6	3,31					13	6,25
Sinntal	26	27,46	6	0,36	1		38	31,86
Steinau a.d.Str.	19	21,30	11	1,26	1		34	23,19
Wächtersbach	7	3,85	6	0,20			16	4,13
Summe¹²	385	265,59	175	11,45	30	15,03	761	331,91

¹¹ Spalte "Gesamt" inklusive aller sonstigen Nutzungsarten

¹² Zeile "Summe" inkl. aller nicht dargestellten Umsätze

Wetteraukreis

Im Wetteraukreis hat die Stadt Reichelsheim mit 39,9 ha den größten Flächenumsatz zu verzeichnen, gefolgt von der Stadt Nidda mit 31,7 ha und der Gemeinde Ortenberg mit 25,8 ha.

Gemeinde	Agrar (A,GR)		Bauland (W,M)		Gewerbe		Gesamt ¹³	
	Anzahl KV	Flächenumsatz [ha]	Anzahl KV	Flächenumsatz [ha]	Anzahl KV	Flächenumsatz [ha]	Anzahl KV	Flächenumsatz [ha]
Altenstadt	18	3,39	4	0,19	1		25	8,05
Bad Nauheim	18	10,32	12	0,70	1		36	11,39
Bad Vilbel	4	0,62	5	0,31	2		12	2,50
Büdingen	45	21,18	7	0,67	3	0,43	65	23,84
Butzbach	40	13,16	54	3,94	7	3,36	125	22,05
Echzell	2						5	6,20
Florstadt	24	6,75	8	0,84			42	9,90
Friedberg	27	7,64	4	0,16			47	10,78
Gedern	12	14,08	5	0,20			23	15,12
Glauburg	6	1,73	1				9	1,96
Hirzenhain	3	0,92	1				5	1,06
Karben	7	5,08	15	0,61			31	6,16
Kefenrod	3	2,91	1				4	2,98
Limeshain	4	0,69	3	0,24			8	1,67
Münzenberg	14	5,14	5	0,23			24	5,54
Nidda	50	29,74	13	0,74	1		76	31,74
Niddatal	12	4,15	4	0,15	3	0,30	22	4,74
Ober-Mörlen	13	4,60	10	1,06	3	0,52	34	7,02
Ortenberg	33	21,75	5	0,16			48	25,77
Ranstadt	18	7,65	9	0,62			28	8,35
Reichelsheim	6	39,43	4	0,39			11	39,88
Rockenberg	9	5,11	3	0,21	7	0,92	22	7,50
Rosbach v.d.H.	42	8,20					46	8,55
Wölfersheim	7	11,23	1		1		11	11,56
Wöllstadt	2		1				4	0,24
Summe¹⁴	419	231,34	175	11,72	29	7,59	763	274,55

¹³ Spalte "Gesamt" inklusive aller sonstigen Nutzungsarten

¹⁴ Zeile "Summe" inkl. aller nicht dargestellten Umsätze

4.3. Durchschnittspreise im Main-Kinzig-Kreis

Main-Kinzig-Kreis

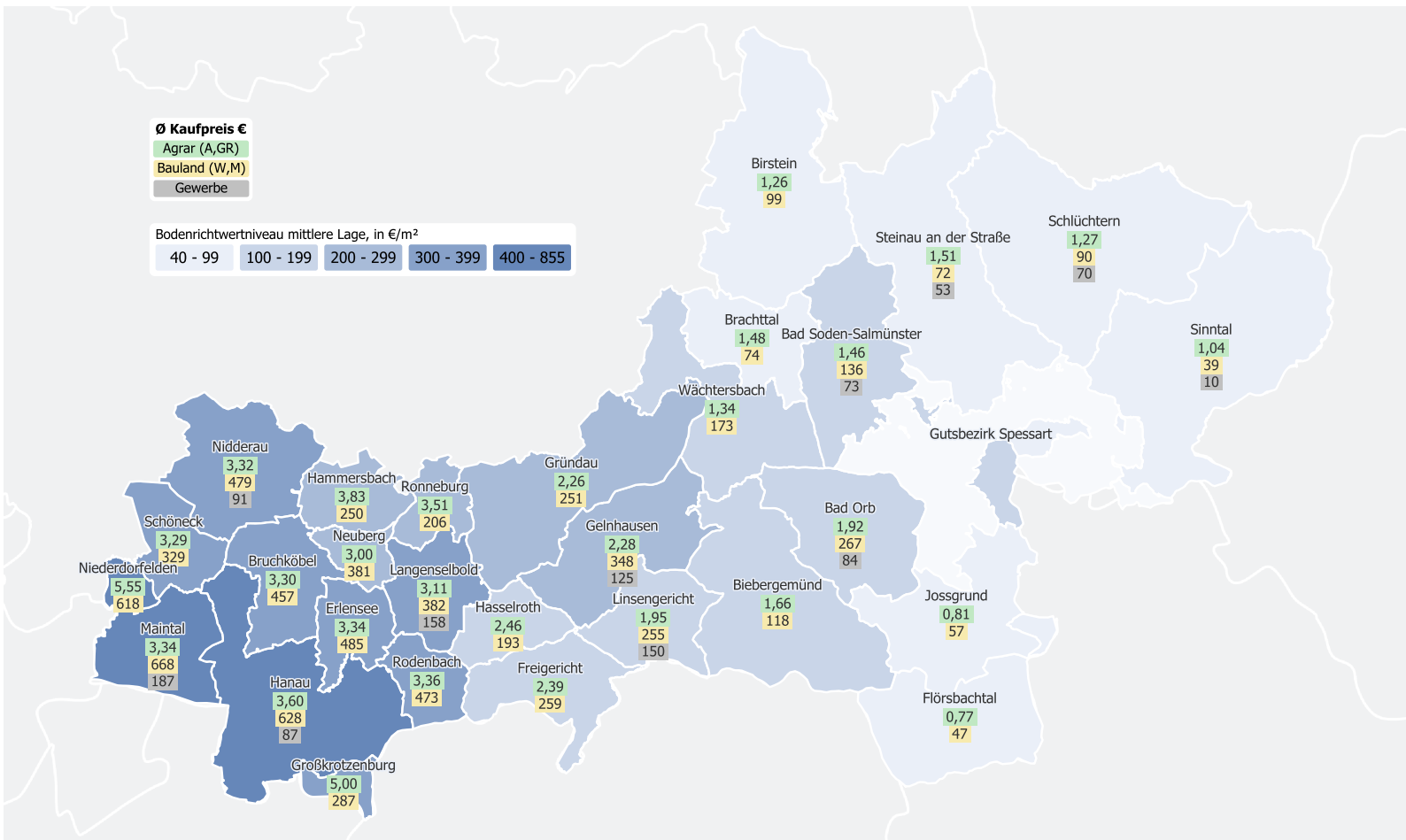
KV der letzten 3 Jahren

>3 KV

Agrar KP <10 €/m²

Die folgende Tabelle stellt die mittleren Kaufpreise für die Bereiche Agrar, Bauland und Gewerbe in den Städten und Gemeinden des Main-Kinzig-Kreises dar. Für ein repräsentatives Ergebnis wurden die letzten drei Jahre ausgewertet.

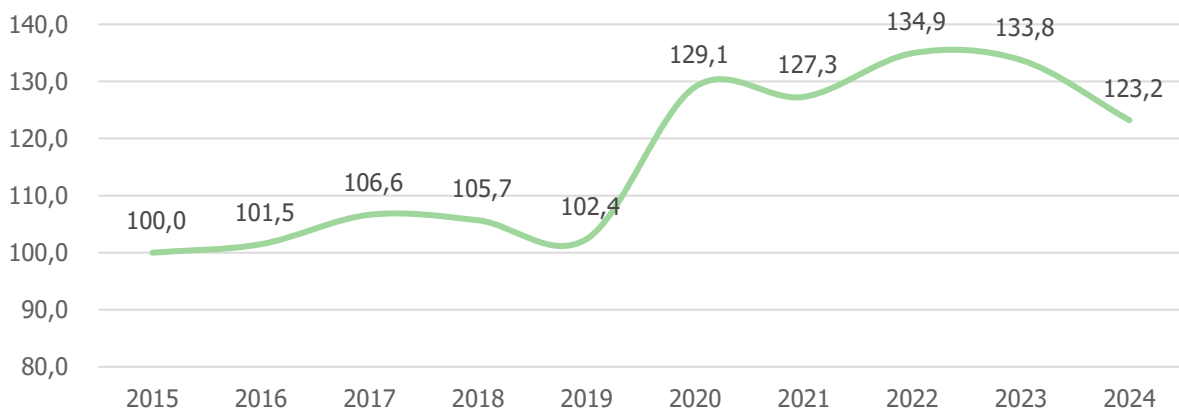
Gemeinde	Agrar (A,GR)			Bauland (W,M)			Gewerbe		
	Ø - Preis in €/m ²	Anzahl KV 3 Jahre	Anzahl KV Berichts- jahr	Ø - Preis in €/m ²	Anzahl KV 3 Jahre	Anzahl KV Berichts- jahr	Ø - Preis in €/m ²	Anzahl KV 3 Jahre	Anzahl KV Berichts- jahr
Bad Orb	1,92	102	29	267	32	10	82	5	3
Bad Soden-Salm.	1,46	40	8	136	39	6	73	8	1
Biebergemünd	1,66	107	20	118	13	2			1
Birstein	1,26	116	42	99	27	2			1
Brachtal	1,48	50	11	74	8	2			
Bruchköbel	3,30	29	10	457	17	5			
Erlensee	3,34	14	3	485	19	4			
Flörsbachtal	0,77	25	11	47	14	4			
Freigericht	2,39	77	19	259	31				
Gelnhausen	2,28	54	16	348	33	6	125	3	1
Großkrotzenburg	5,00	12	5	287	15	4			
Gründau	2,26	62	21	251	57	8			
Hammersbach	3,83	23	2	250	4				
Hanau	3,60	44	10	628	51	8	87	9	
Hasselroth	2,46	65	22	193	11	6			
Jossgrund	0,81	12	3	57	19	2			
Langenselbold	3,11	33	9	382	10	2	158	5	2
Linsengericht	1,95	48	16	255	23	8	150	5	1
Maintal	3,34	42	8	668	19	2	187	6	1
Neuberg	3,00	22	5	381	12	1			
Nidderau	3,32	78	14	479	26	1	91	4	
Niederdorfelden	5,55	13	2	618	4	1			
Rodenbach	3,36	21	6	473	131	24			1
Ronneburg	3,51	18	5	206	5				
Schlüchtern	1,27	62	17	90	54	14	70	6	
Schöneck	3,29	29	4	329	7				
Sinntal	1,04	81	26	39	40	6	10	3	1
Steinau a.d.Str.	1,51	63	19	72	39	10	53	11	1
Wächtersbach	1,34	34	7	173	35	6			
Mittelwerte	2,53			280			99		



4.4. Indexreihe für Agrarland

Main-Kinzig-Kreis Basisjahr = 2015

Der Indexreihe für Agrarland liegen Kaufverträge für Ackerland sowie Grünland bis max. 10 €/m² zugrunde. Pro Jahr basiert der Index auf 370 bis 550 Kauffällen.

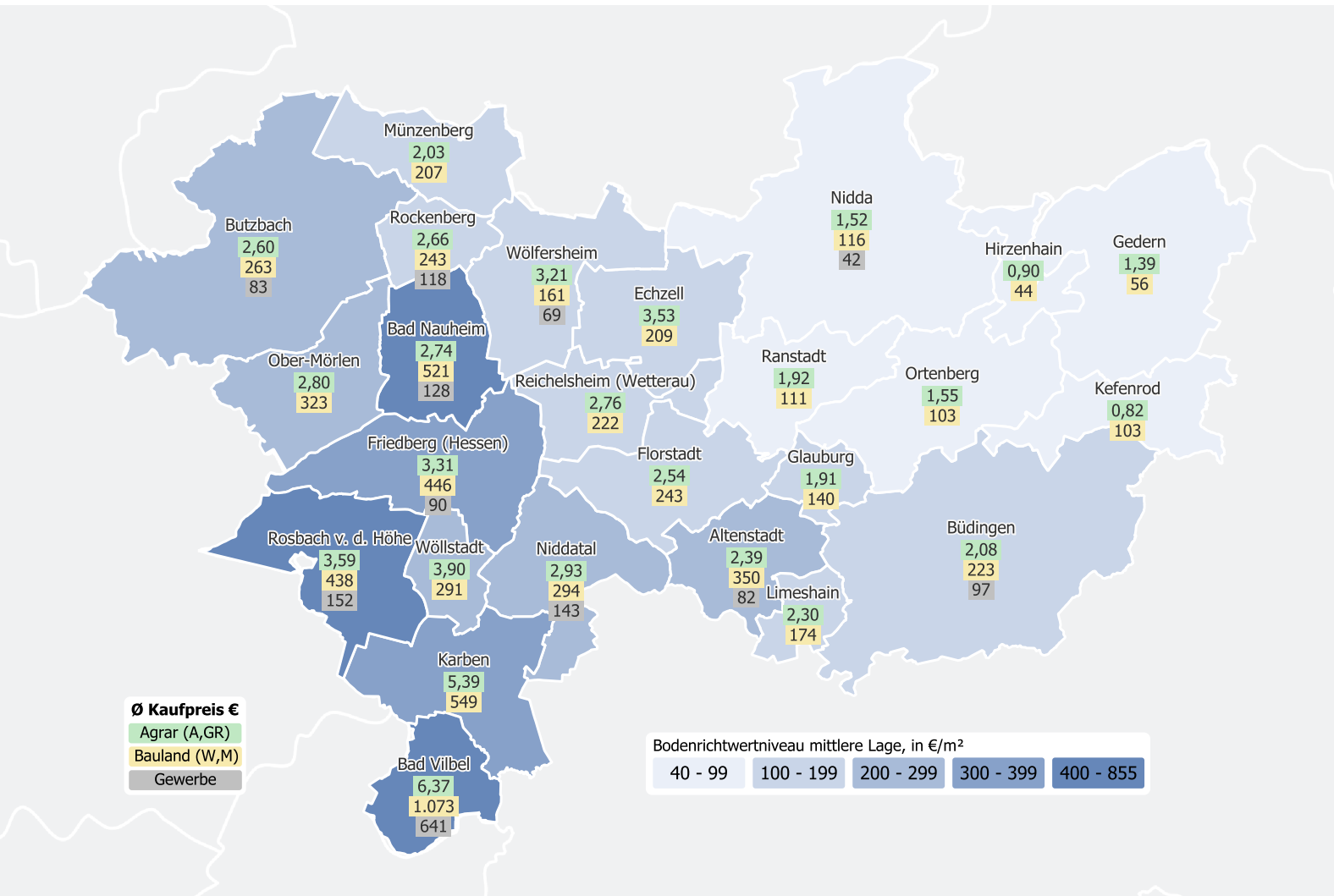


4.5. Durchschnittspreise im Wetteraukreis

Wetteraukreis KV der letzten 3 Jahren >3 KV Agrar KP <10 €/m²

Die folgende Tabelle stellt die mittleren Kaufpreise für die Bereiche Agrar, Bauland und Gewerbe in den Städten und Gemeinden des Wetteraukreises dar. Für ein repräsentatives Ergebnis wurden die letzten drei Jahre ausgewertet.

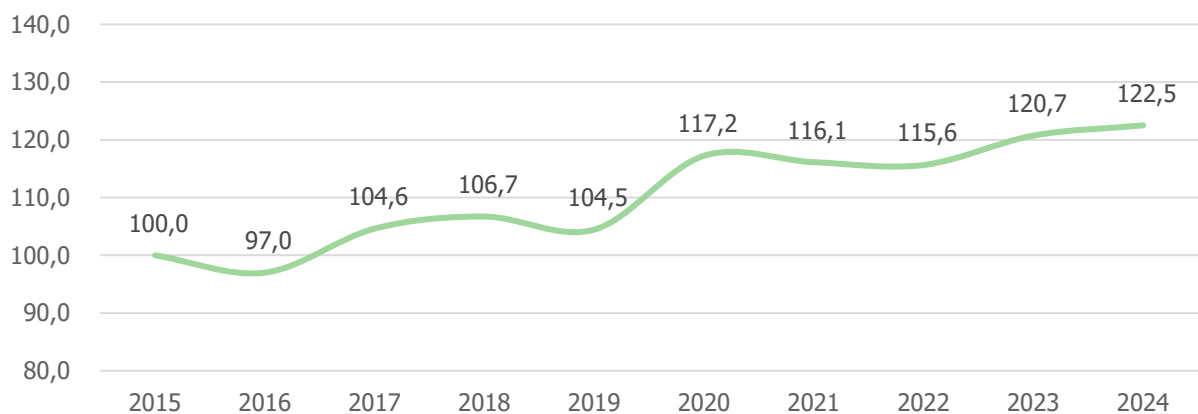
Gemeinde	Agrar (A,GR)			Bauland (W,M)			Gewerbe		
	Ø - Preis in €/m ²	Anzahl KV 3 Jahre	Anzahl KV Berichtsjahr	Ø - Preis in €/m ²	Anzahl KV 3 Jahre	Anzahl KV Berichtsjahr	Ø - Preis in €/m ²	Anzahl KV 3 Jahre	Anzahl KV Berichtsjahr
Altenstadt	2,39	55	18	350	53	4	82	5	1
Bad Nauheim	2,74	46	15	521	63	10	128	7	1
Bad Vilbel	6,37	18	4	1.073	21	5	641	6	2
Büdingen	2,08	172	44	223	33	7	97	6	3
Butzbach	2,60	137	33	263	119	47	83	8	2
Echzell	3,53	20	2	209	7				
Florstadt	2,54	70	22	243	9	3			
Friedberg	3,31	91	27	446	14	4	90	16	
Gedern	1,39	62	12	56	13	4			
Glauburg	1,91	26	5	140	7	1			
Hirzenhain	0,90	12	3	44	6	1			
Karben	5,39	52	7	549	27	15			
Kefenrod	0,82	58	3	103	4	1			
Limeshain	2,30	28	4	174	6	3			
Münzenberg	2,03	43	14	207	15	3			
Nidda	1,52	167	49	116	43	13	42	3	
Niddatal	2,93	35	11	294	12	2	143	5	3
Ober-Mörlen	2,80	54	11	323	86	9			
Ortenberg	1,55	103	33	103	20	5			
Ranstadt	1,92	67	17	111	11	2			
Reichelsheim	2,76	32	6	222	16	4			
Rockenberg	2,66	36	9	243	10	2	118	8	7
Rosbach v.d.H.	3,59	98	39	438	27		152	5	
Wölfersheim	3,21	26	6	161	10		69	8	1
Wöllstadt	3,90	7	2	291	7	1			
Mittelwerte	2,68			276			150		



4.6. Indexreihe für Agrarland

Wetteraukreis Basisjahr = 2015

Der Indexreihe für Agrarland liegen Kaufverträge für Ackerland sowie Grünland bis max. 10 €/m² zugrunde. Pro Jahr basiert der Index auf 400 bis 640 Kauffällen.



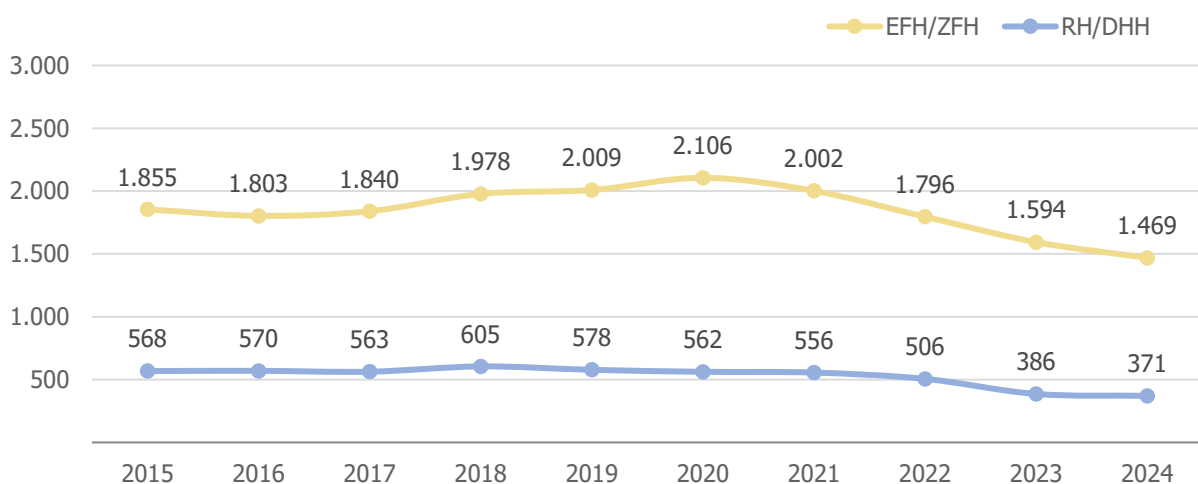
5. Bebaute Grundstücke

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

Im überwiegenden Teil der eingehenden Kaufverträge gibt es keine oder nur unzureichende Angaben über wertrelevante Objektdaten. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses versucht daher fehlende Angaben (z. B. Wohnungsgröße, Baujahr) durch Fragebögen zu ermitteln, die an die Käufer versandt werden.

Anzahl Kaufverträge

✓ 10-Jahres-Entwicklung



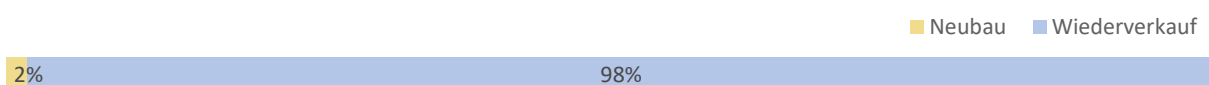
Neubau und Wiederverkauf

Die erfassten Kaufverträge werden in zwei Kategorien unterteilt:

- **Neubauobjekte** (die letzten drei Baujahre ausgehend vom Verkaufsjahr zuzüglich Folgejahr, also Erstverkäufe von Neubauobjekten 2024, Baujahr 2022 bis 2025)
- **Wiederverkaufsobjekte** (Baujahr ab 2 Jahren vor Vertragsjahr)

Der Geldumsatz der in 2024 registrierten 1.172 Kaufverträge für Eigenheime im Wiederverkauf beträgt ca. 511 Mio. Euro. Für die 21 Neubauobjekte wurden ca. 42 Mio. Euro umgesetzt. Die Zuordnung der Objekte zum Neubau oder Wiederverkauf ist nur mit vorhandenen Angaben zum Baujahr möglich.

Verteilung der erfassten Eigenheimobjekte



5.1. Geld- und Flächenumsätze

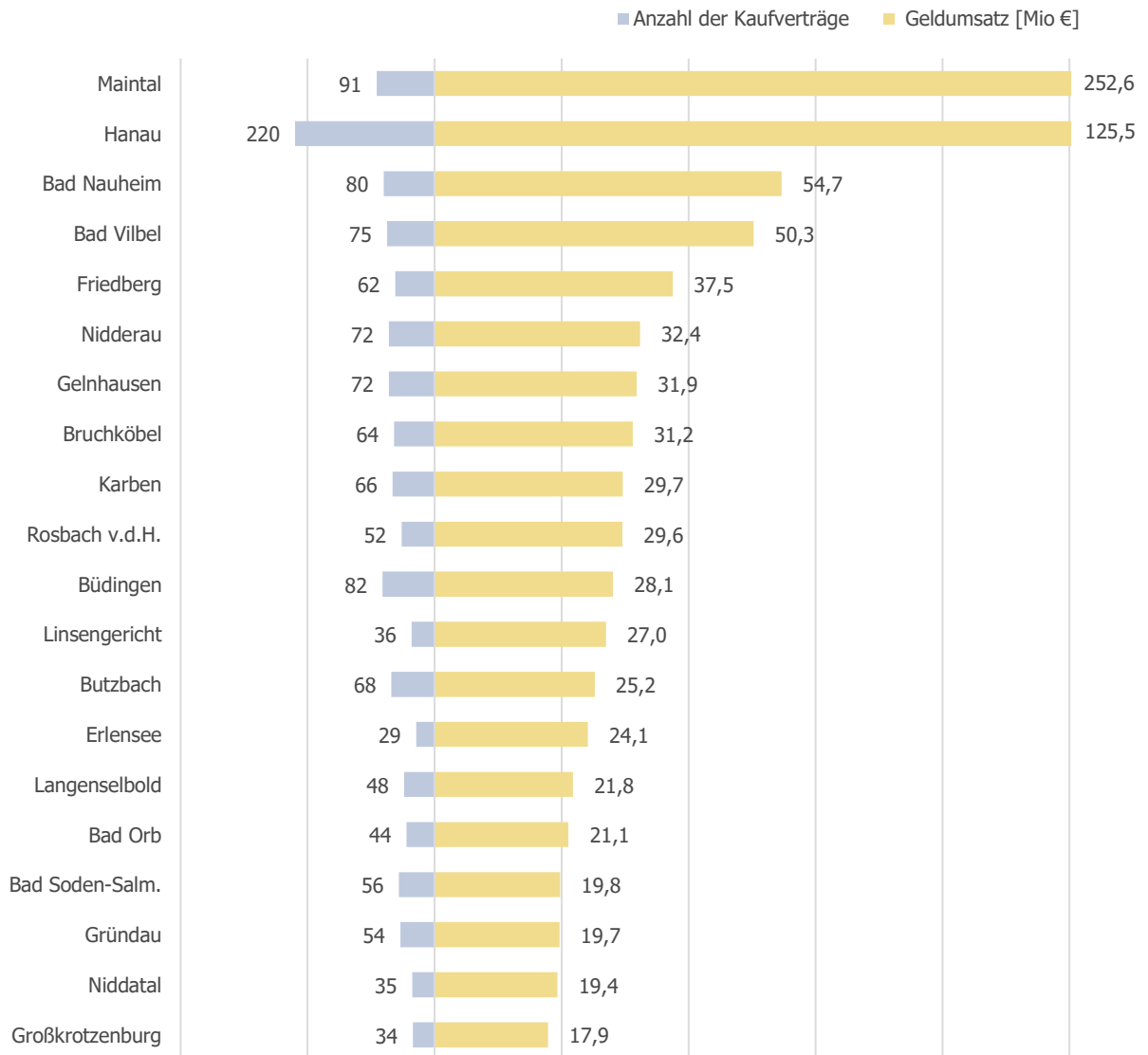
Main-Kinzig-Kreis

Gemeinde	Kaufverträge			Geldumsatz [1.000 €]			Flächenumsatz [1.000 m ²]		
	Gesamt	davon EFH / ZFH	davon RH / DHH	Gesamt	davon EFH / ZFH	davon RH / DHH	Gesamt	davon EFH / ZFH	davon RH / DHH
Bad Orb	44	13	5	21.098	5.698	1.068	30,5	9,8	3,3
Bad Soden-Salm.	56	34	5	19.779	10.232	1.117	46,7	25,9	2,1
Biebergemünd	30	21	2	9.683	7.438	190	40,1	29,4	0,3
Birstein	24	14	3	5.574	3.336	572	61,8	27,7	1,0
Brachtal	15	13	1	3.330	2.896	200	30,8	29,7	0,5
Bruchköbel	64	24	16	31.221	11.385	6.536	34,7	15,4	5,6
Erlensee	29	16	4	24.146	7.658	1.680	240,6	9,8	197,5
Flörsbachtal	14	11	0	3.349	2.534		13,3	11,1	0,0
Freigericht	39	28	3	12.396	8.564	526	21,8	15,8	1,0
Gelnhausen	72	42	6	31.852	18.671	2.061	46,5	31,0	1,5
Großkrotzenburg	34	15	9	17.882	6.240	3.647	36,1	9,4	3,7
Gründau	54	40	6	19.690	11.785	2.500	38,7	22,7	3,3
Hammersbach	21	13	5	6.747	4.106	1.892	12,9	8,9	1,9
Hanau	220	72	53	125.550	33.945	23.093	149,3	46,9	17,4
Hasselroth	23	10	7	8.960	3.843	2.557	21,7	5,9	3,3
Jossgrund	21	18	0	5.828	4.249		442,3	15,3	0,0
Langenselbold	48	26	9	21.801	11.602	2.941	30,3	17,1	2,6
Linsengericht	36	22	3	26.988	8.493	812	51,9	17,3	1,7
Maintal	91	32	29	252.647	18.643	11.972	148,0	19,3	9,1
Neuberg	26	17	3	11.482	6.164	706	18,1	10,3	0,8
Nidderau	72	40	16	32.377	20.031	5.980	36,4	24,8	4,6
Niederdorfelden	11	5	3	6.066	2.172	1.951	6,1	3,0	0,9
Rodenbach	37	18	9	12.361	6.505	2.514	19,4	11,6	2,8
Ronneburg	20	12	2	6.787	4.078	545	17,5	7,7	1,3
Schlüchtern	54	34	6	13.693	8.737	1.081	65,7	32,6	2,4
Schöneck	28	16	7	13.979	8.188	2.608	16,9	9,4	2,1
Sinnatal	24	17	2	5.197	3.127	238	37,4	18,1	0,8
Steinau a.d.Str.	34	19	4	6.793	3.836	997	45,1	33,6	3,4
Wächtersbach	35	21	2	10.873	6.688	256	22,7	14,3	0,5
Gesamt	1.276	663	220	768.129	250.844	80.237	1.783	533,8	275,8

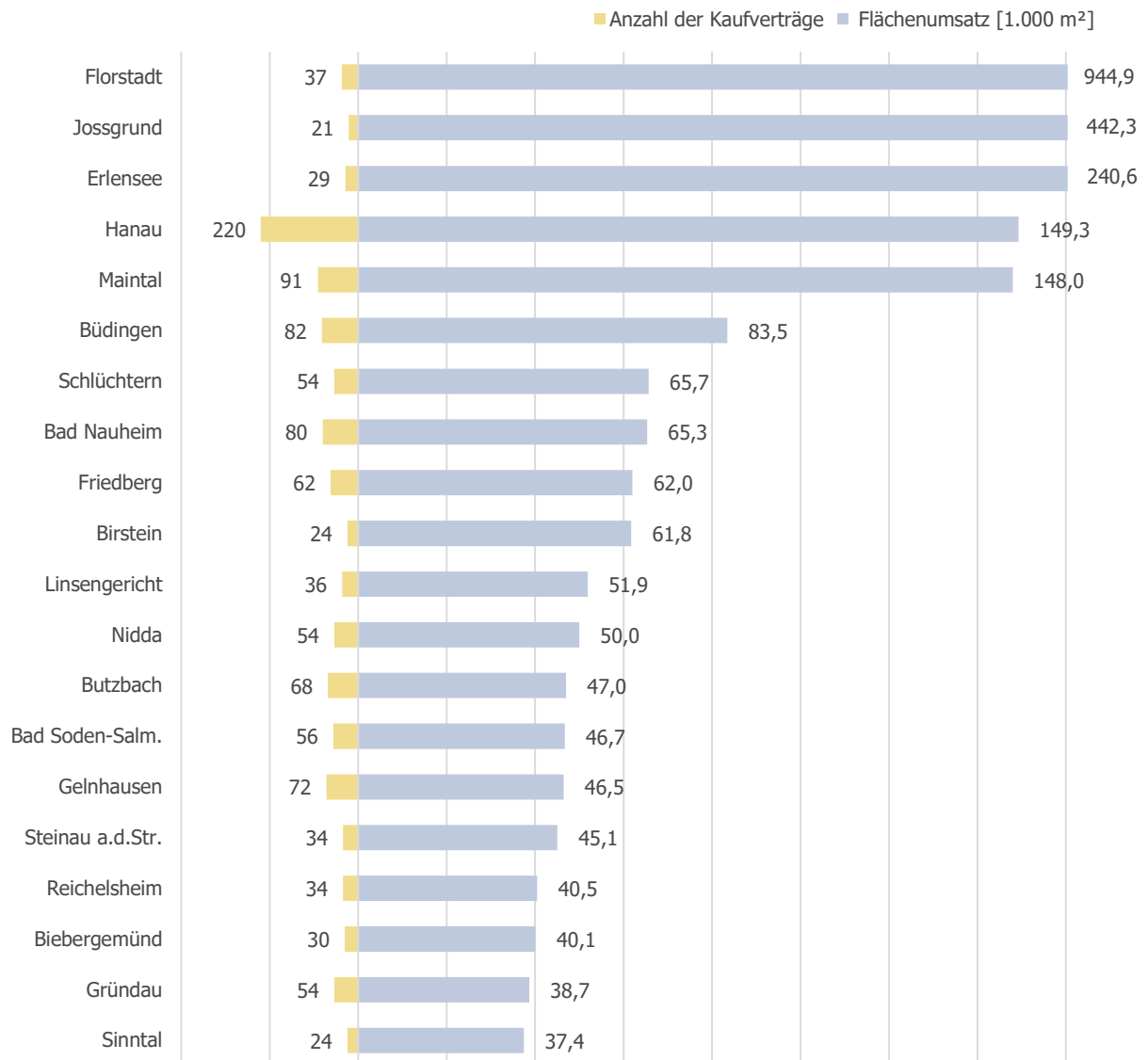
Wetteraukreis

Gemeinde	Kaufverträge			Geldumsatz [1.000 €]			Flächenumsatz [1.000 m²]		
	Gesamt	davon EFH / ZFH	davon RH / DHH	Gesamt	davon EFH / ZFH	davon RH / DHH	Gesamt	davon EFH / ZFH	davon RH / DHH
Altenstadt	36	25	1	12.976	8.709	350	36,2	20,4	0,5
Bad Nauheim	80	43	13	54.666	21.630	5.459	65,3	24,0	3,7
Bad Vilbel	75	21	32	50.262	13.702	17.983	31,7	12,0	8,5
Büdingen	82	59	2	28.119	21.237	850	83,5	57,3	0,6
Butzbach	68	43	4	25.226	15.844	1.502	47,0	30,4	1,5
Echzell	22	15	0	11.570	5.775		31,0	12,3	0,0
Florstadt	37	23	3	11.930	7.708	648	944,9	23,8	0,9
Friedberg	62	27	13	37.524	10.903	4.806	62,0	15,5	5,4
Gedern	20	14	2	3.732	3.039	265	12,6	10,5	0,9
Glauburg	16	6	1	5.172	1.167	397	23,0	3,6	1,4
Hirzenhain	13	8	0	2.422	1.635		9,8	6,8	0,0
Karben	66	36	18	29.652	16.017	7.519	30,9	20,0	5,0
Kefenrod	11	11	0	2.008	2.008		15,7	15,7	0,0
Limeshain	29	19	6	11.379	7.141	1.608	23,4	13,8	2,1
Münzenberg	23	14	0	8.596	5.583		22,9	15,8	0,0
Nidda	54	35	0	15.312	9.340		50,0	30,7	0,0
Niddatal	35	25	3	19.354	8.599	960	33,9	13,4	1,2
Ober-Mörlen	15	10	1	6.594	5.311	310	11,6	9,4	0,5
Ortenberg	32	22	1	9.195	5.894	155	30,7	20,2	0,9
Ranstadt	24	19	1	5.502	4.468	134	23,2	20,8	0,4
Reichelsheim	34	26	1	11.175	8.144	417	40,5	32,0	0,4
Rockenberg	12	8	0	3.773	2.688		7,7	4,9	0,0
Rosbach v.d.H.	52	25	17	29.607	11.046	14.637	23,8	14,5	4,9
Wölfersheim	36	25	2	11.873	7.845	595	27,1	15,2	1,0
Wöllstadt	26	16	2	10.324	6.021	627	13,0	8,3	0,6
Gesamt	960	575	123	417.944	211.454	59.221	1.701	451,0	40,5

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



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



5.2. Durchschnittswerte für Eigenheime innerhalb BRW-Spannen

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

Freistehende EFH/ZFH		Baujahr 1950 – 2021		KV der letzten 3 Jahren			
BRW-Spanne [€/m ²]	Ø BRW	Ø Grundstücksgröße [m ²]	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Kaufpreis [€/m ²]	Ø Kaufpreis [€]	Anzahl KV
<50	38	1005	1974	164	1.607	255.203	59
50 - 100	71	892	1976	161	2.055	323.489	134
100 - 150	121	766	1977	161	2.403	374.194	153
150 - 200	172	695	1980	159	2.839	435.042	126
200 - 250	217	657	1978	157	2.900	440.184	131
250 - 300	270	680	1980	161	3.204	498.794	90
300 - 350	319	645	1979	161	3.446	537.976	114
350 - 400	370	582	1979	168	3.602	588.031	78
400 - 500	436	607	1976	162	3.689	589.370	80
500 - 750	563	611	1975	174	4.082	697.824	36

RH/DHH		Baujahr 1950 – 2021		KV der letzten 3 Jahren			
BRW-Spanne [€/m ²]	Ø BRW	Ø Grundstücksgröße [m ²]	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Kaufpreis [€/m ²]	Ø Kaufpreis [€]	Anzahl KV
50 - 100	77	390	1980	113	2.325	264.222	9
100 - 150	119	339	1980	123	2.523	301.432	14
150 - 200	173	349	1979	147	2.610	366.960	15
200 - 250	213	311	1983	129	2.629	332.602	25
250 - 300	273	337	1980	124	3.130	388.611	18
300 - 350	319	324	1981	127	3.305	415.430	59
350 - 400	370	254	1988	129	3.470	446.059	63
400 - 500	434	281	1979	128	3.573	450.856	94
500 - 750	552	324	1982	127	4.127	523.617	34
750 - 1200	1026	240	1986	140	4.874	668.362	31

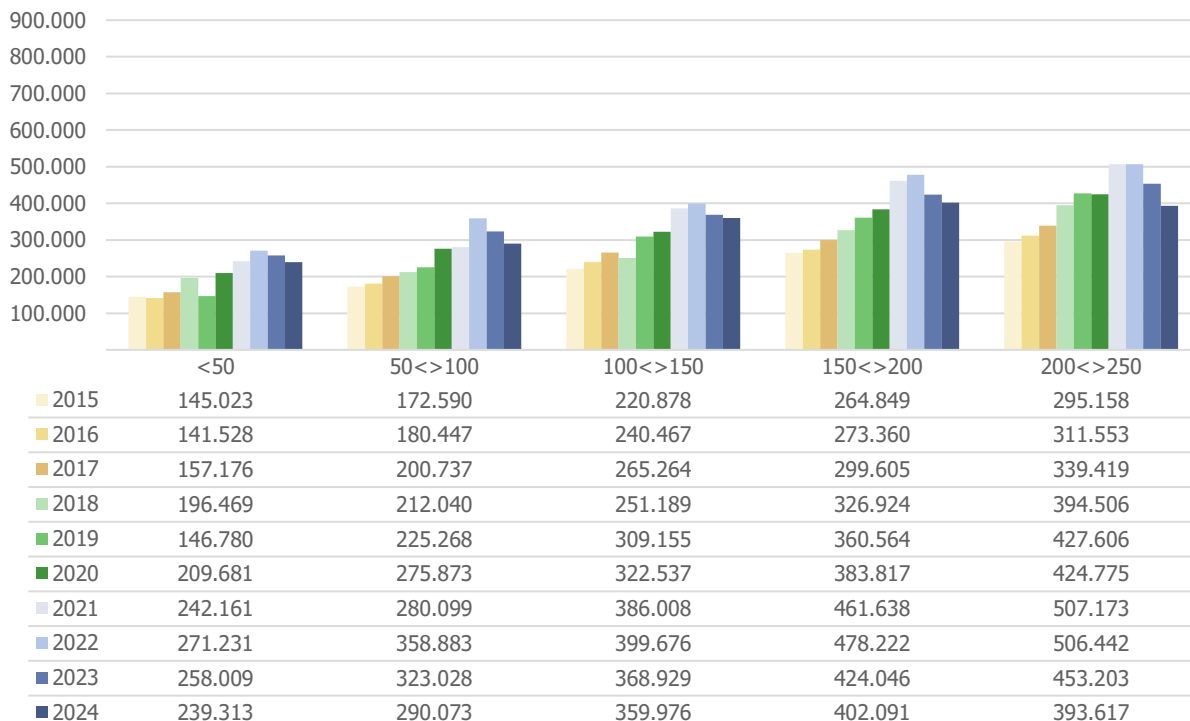
5.2.1 Entwicklung der Durchschnittspreise für freistehende EFH/ZFH

BRW < 250 €/m²

Baujahr 1950 – 2021

>5 KV

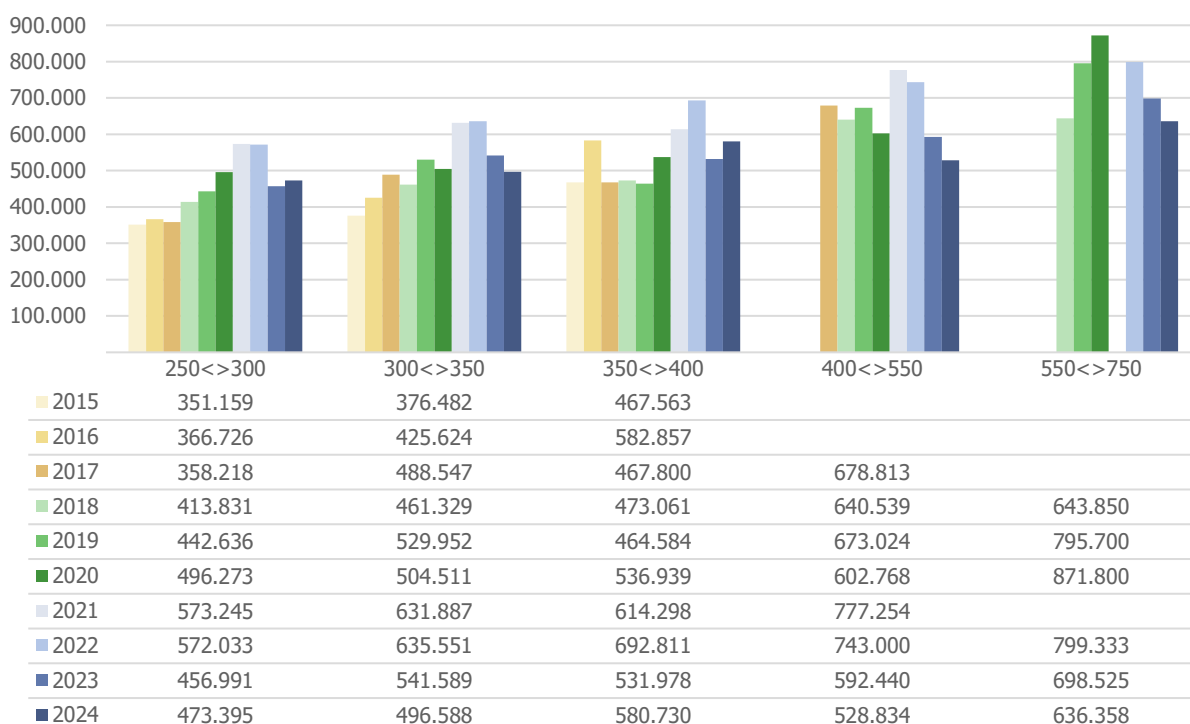
✓ 10-Jahres-Entwicklung



BRW > 250 €/m²

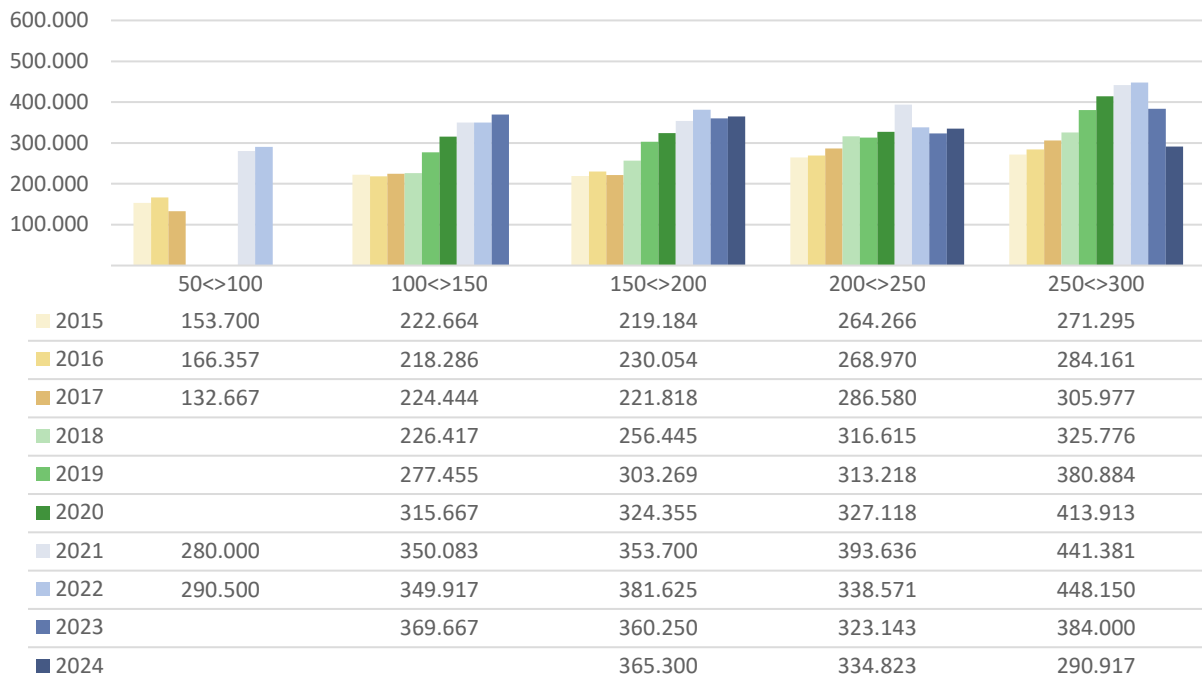
Baujahr 1950 – 2021

>5 KV

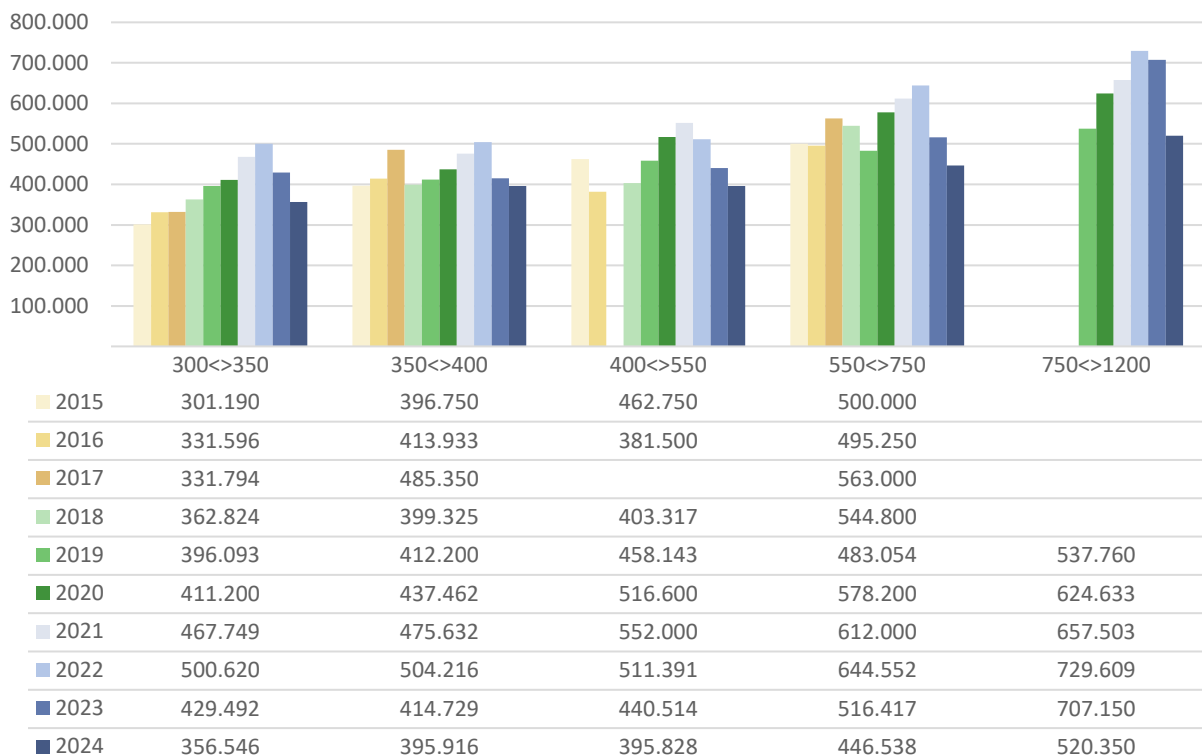


5.2.2 Entwicklung der Durchschnittspreise für RH/DHH

BRW < 300 €/m² Baujahr 1950 – 2021 >5 KV ✓ 10-Jahres-Entwicklung



BRW > 300 €/m² Baujahr 1950 – 2021 >5 KV



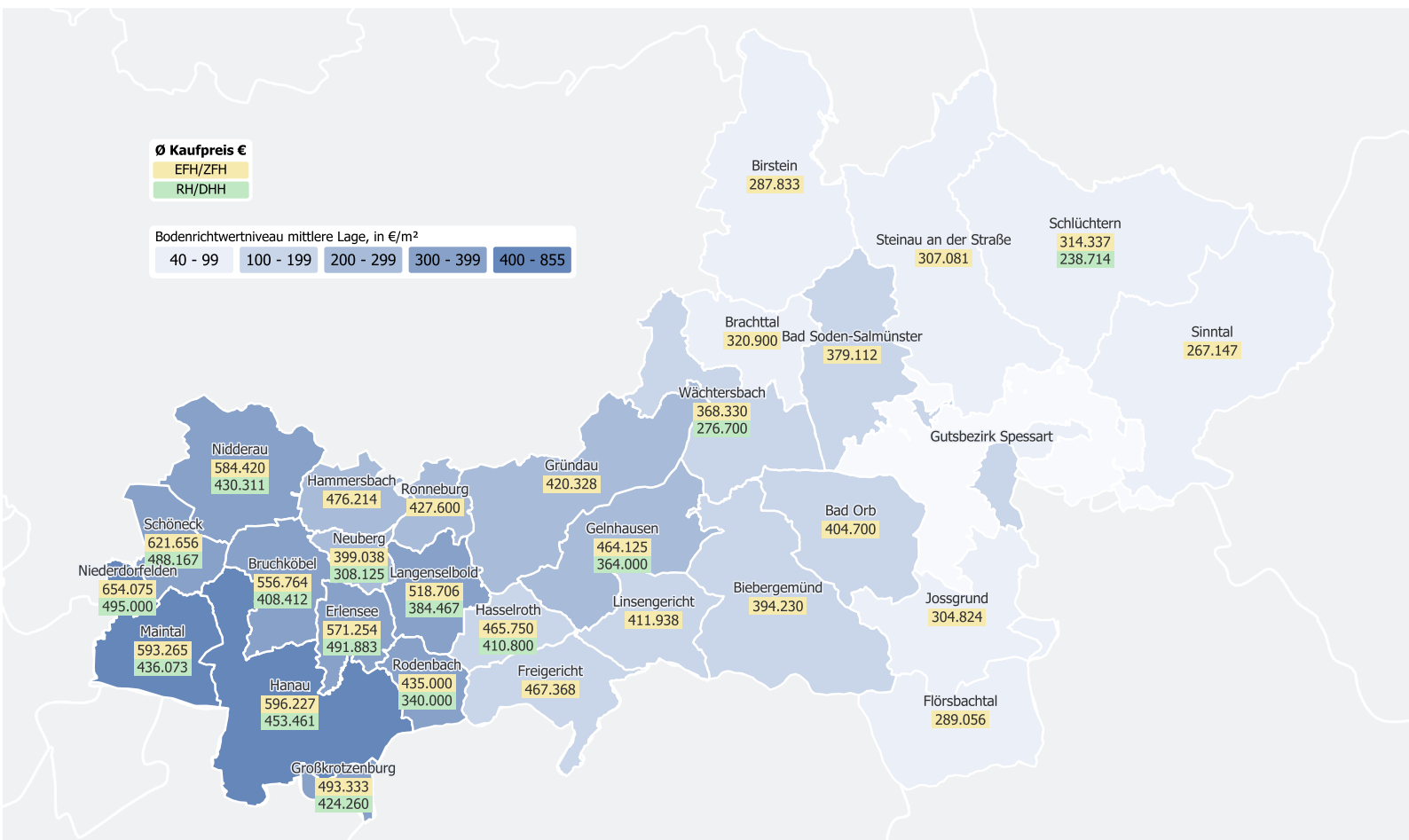
5.3. Kommunale Durchschnittswerte im Main-Kinzig-Kreis

Freistehende EFH/ZFH Baujahr 1950 – 2021 KV der letzten 3 Jahren

Stadt/Gemeinde	Ø BRW €/m ²	Ø Grundstück	Ø Baujahr	Ø WF m ²	Ø Kaufpreis €	Anzahl KV
Bad Orb	183	712	1979	164	404.700	4
Bad Soden-Salm.	123	817	1978	171	379.112	29
Biebergemünd	98	883	1974	175	394.230	17
Birstein	63	872	1982	179	287.833	12
Brachtal	80	735	1980	153	320.900	10
Bruchköbel	316	717	1975	156	556.764	32
Erlensee	319	629	1984	150	571.254	14
Flörsbachtal	53	943	1979	135	289.056	9
Freigericht	206	669	1985	159	467.368	25
Gelnhausen	263	703	1970	170	464.125	44
Großkrotzenburg	319	722	1969	171	493.333	9
Gründau	175	819	1975	166	420.328	29
Hammersbach	227	609	1982	176	476.214	14
Hanau	396	654	1972	170	596.227	46
Hasselroth	185	676	1980	166	465.750	16
Jossgrund	56	877	1981	172	304.824	17
Langenselbold	283	699	1981	158	518.706	24
Linsengericht	167	739	1978	156	411.938	16
Maintal	479	648	1968	164	593.265	20
Neuberg	245	676	1972	151	399.038	13
Nidderau	351	574	1987	158	584.420	32
Niederdorfelden	461	414	1990	170	654.075	4
Rodenbach	287	603	1971	159	435.000	16
Ronneburg	180	682	1988	177	427.600	4
Schlüchtern	72	874	1976	142	314.337	23
Schöneck	364	596	1977	176	621.656	16
Sinntal	33	801	1974	178	267.147	15
Steinau an der Str.	70	1.064	1980	160	307.081	20
Wächtersbach	141	638	1984	151	368.330	25
Mittelwerte	214	726	1978	163	441.193	Summe: 555

RH/DHH Baujahr 1950 – 2021 KV der letzten 3 Jahren >3 KV

Stadt/Gemeinde	Ø BRW €/m²	Ø Grundstück	Ø Baujahr	Ø WF m²	Ø Kaufpreis €	Anzahl KV
Bruchköbel	318	314	1975	126	408.412	17
Erlensee	332	413	1995	131	491.883	6
Gelnhausen	242	301	1979	121	364.000	10
Großkrotzenburg	319	274	1987	122	424.260	11
Hanau	404	291	1981	126	453.461	54
Hasselroth	187	383	1976	151	410.800	5
Langenselbold	302	322	1977	135	384.467	9
Maintal	456	300	1977	120	436.073	35
Neuberg	246	256	1968	101	308.125	4
Nidderau	384	268	1988	129	430.311	27
Niederdorfelden	497	338	1982	137	495.000	5
Rodenbach	350	260	1976	134	340.000	7
Schlüchtern	98	366	1978	111	238.714	7
Schöneck	363	255	2000	151	488.167	6
Wächtersbach	137	339	1982	125	276.700	5
Mittelwerte	309	312	1981	128	396.692	Summe: 208



5.4. Kommunale Durchschnittswerte im Wetteraukreis

Freistehende EFH/ZFH

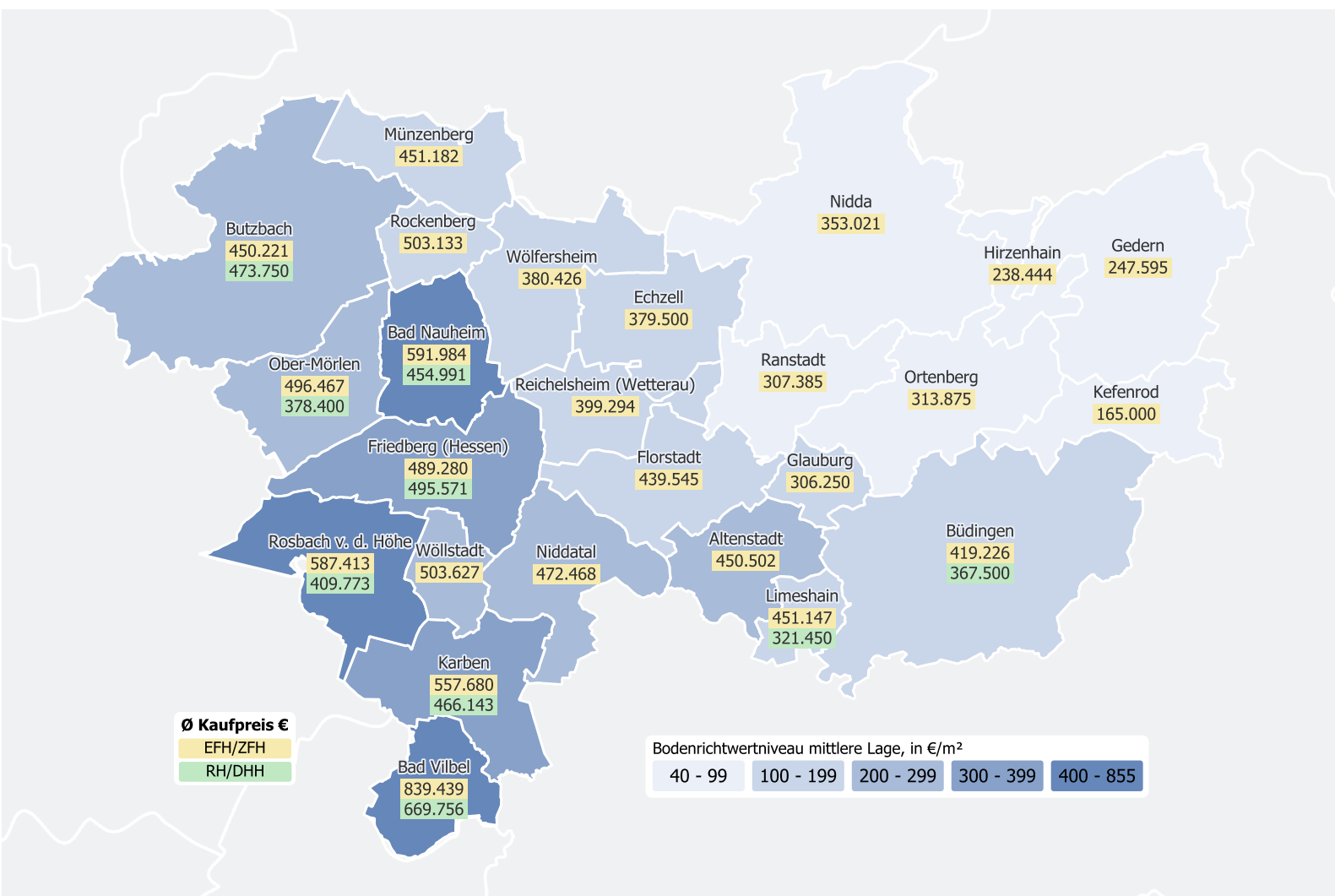
Baujahr 1950 – 2021

KV der letzten 3 Jahren

Stadt/Gemeinde	Ø BRW €/m ²	Ø Grundstück	Ø Baujahr	Ø WF m ²	Ø Kaufpreis €	Anzahl KV
Altenstadt	209	677	1978	167	450.502	21
Bad Nauheim	406	598	1978	153	591.984	25
Bad Vilbel	782	572	1978	178	839.439	20
Büdingen	160	808	1979	163	419.226	38
Butzbach	179	686	1979	156	450.221	39
Echzell	127	864	1974	167	379.500	19
Florstadt	189	634	1984	133	439.545	11
Friedberg	348	613	1972	168	489.280	25
Gedern	68	923	1972	155	247.595	15
Glauburg	104	726	1972	133	306.250	4
Hirzenhain	51	880	1968	154	238.444	9
Karben	409	563	1975	160	557.680	38
Kefenrod	37	1.069	1968	155	165.000	8
Limeshain	195	607	1986	154	451.147	17
Münzenberg	149	702	1978	178	451.182	11
Nidda	91	919	1978	157	353.021	33
Niddatal	252	626	1988	150	472.468	22
Ober-Mörlen	232	727	1983	155	496.467	15
Ortenberg	81	909	1974	167	313.875	16
Ranstadt	88	819	1972	150	307.385	13
Reichelsheim	153	774	1978	153	399.294	17
Rockenberg	192	602	1988	171	503.133	7
Rosbach v.d.H.	368	643	1974	168	587.413	16
Wölfersheim	134	652	1977	154	380.426	23
Wöllstadt	273	617	1974	140	503.627	12
Mittelwerte	211	728	1977	158	431.764	Summe: 474

RH/DHH Baujahr 1950 – 2021 KV der letzten 3 Jahren >3 KV

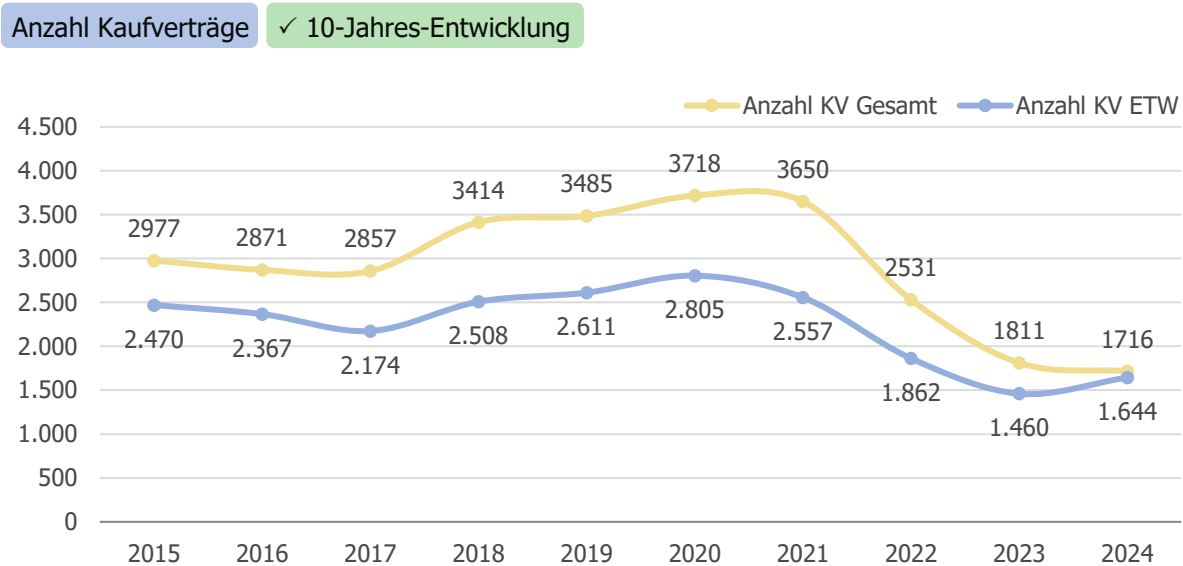
Stadt/Gemeinde	Ø BRW €/m ²	Ø Grundstück	Ø Baujahr	Ø WF m ²	Ø Kaufpreis €	Anzahl KV
Bad Nauheim	491	317	1976	123	454.991	9
Bad Vilbel	929	241	1988	141	669.756	40
Büdingen	190	337	2000	153	367.500	4
Butzbach	249	445	1981	154	473.750	4
Friedberg	441	284	1985	124	495.571	14
Karben	414	262	1979	131	466.143	25
Limeshain	181	292	1986	144	321.450	9
Ober-Mörlen	272	396	1970	139	378.400	5
Rosbach v.d.H.	409	247	1982	120	409.773	14
Mittelwerte	397	314	1983	137	448.593	Summe: 124



6. Wohnungs- und Teileigentumsmarkt

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

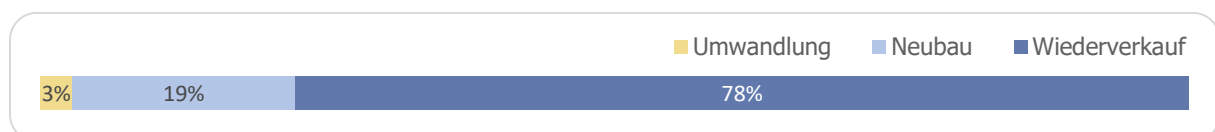
Im überwiegenden Teil der eingehenden Kaufverträge gibt es keine oder nur unzureichende Angaben über wertrelevante Objektdaten. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses versucht daher fehlende Angaben (z. B. Wohnungsgröße, Baujahr) durch Fragebögen zu ermitteln, die an die Käufer versandt werden.



Der 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 2024, Baujahr 2022 bis 2025)
- **Wiederverkaufsobjekte** (Baujahr ab 2 Jahren vor Vertragsjahr)



6.1. Geldumsätze

Main-Kinzig-Kreis

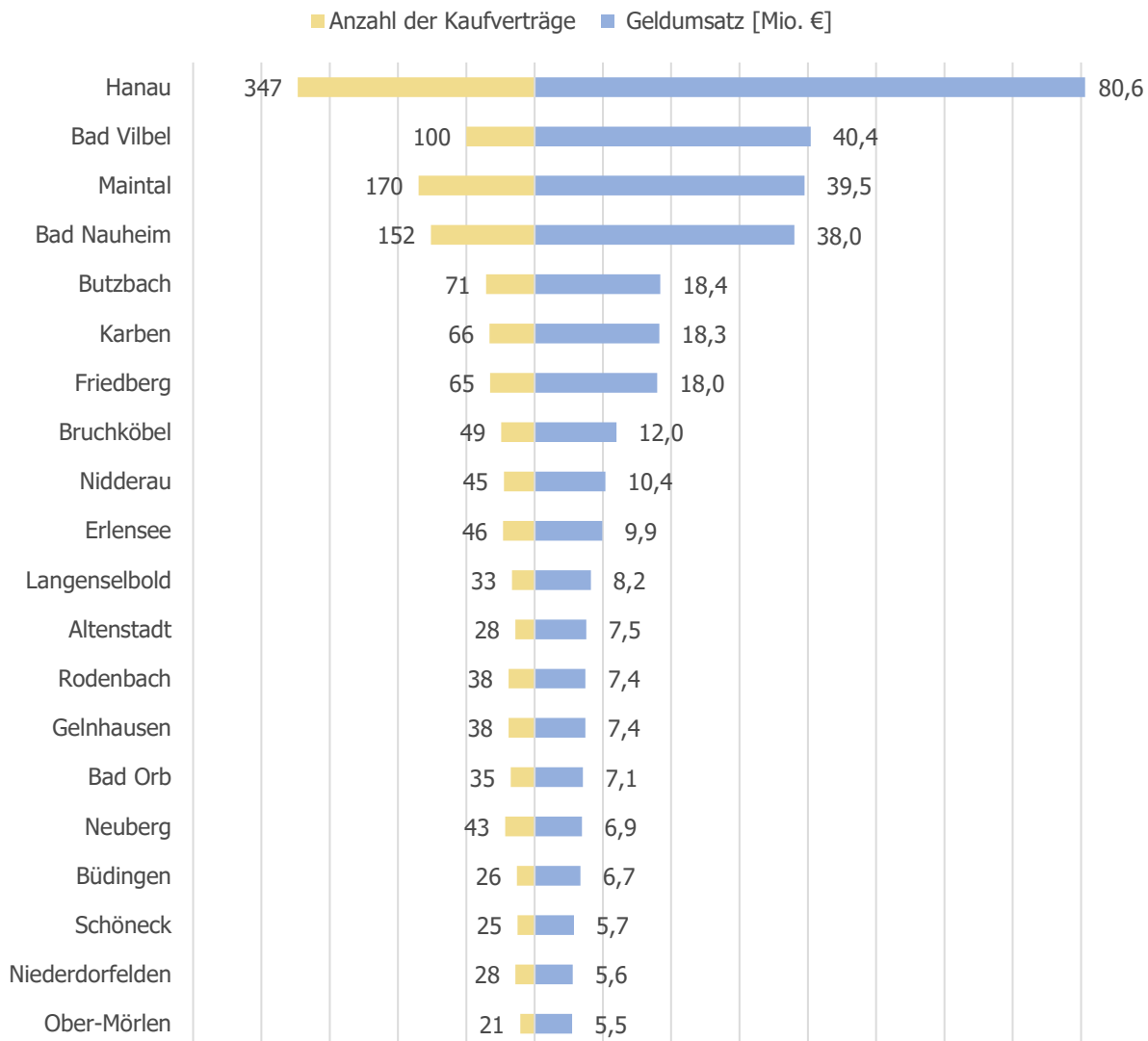
Gemeinde	Kaufverträge		Geldumsatz [1.000 €]	
	Gesamt	davon ETW	Gesamt	davon ETW
Bad Orb	35	33	7.073	6.746
Bad Soden-Salm.	26	25	3.471	3.305
Biebergemünd	3	3	560	560
Brachtal	4	3	533	308
Bruchköbel	49	42	11.973	10.186
Erlensee	46	38	9.907	7.060
Freigericht	14	11	2.748	2.455
Gelnhausen	38	32	7.438	6.464
Großkrotzenburg	20	15	4.490	3.158
Gründau	16	12	3.451	2.571
Hammersbach	7	5	1.432	882
Hanau	347	282	80.611	67.035
Hasselroth	5	3	1.568	727
Langenselbold	33	27	8.226	6.564
Linsengericht	9	1	3.010	242
Maintal	170	150	39.521	31.072
Neuberg	43	22	6.931	5.944
Nidderau	45	41	10.371	9.165
Niederdorfelden	28	14	5.579	5.178
Rodenbach	38	35	7.448	7.069
Ronneburg	1	1	432	432
Schlüchtern	20	18	3.298	3.105
Schöneck	25	19	5.740	4.453
Steinau a.d.Str.	31	30	4.378	4.261
Wächtersbach	10	8	1.443	1.180
Summe	1.063	870	231.631	190.120

Wetteraukreis

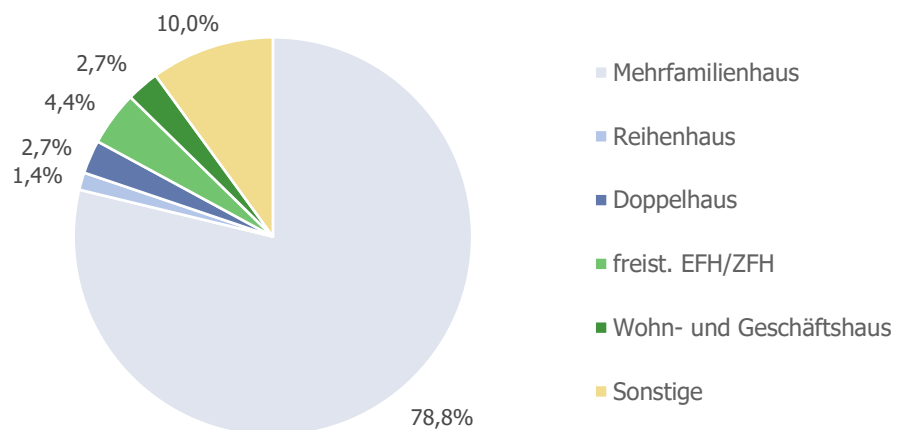
Gemeinde	Kaufverträge		Geldumsatz [1.000 €]	
	Gesamt	davon ETW	Gesamt	davon ETW
Altenstadt	28	19	7.550	5.538
Bad Nauheim	152	107	38.048	34.114
Bad Vilbel	100	84	40.446	36.545
Büdingen	26	18	6.714	4.664
Butzbach	71	57	18.403	16.373
Florstadt	10	7	1.854	1.361
Friedberg	65	51	17.963	14.346
Gedern	9	3	1.605	390
Hirzenhain	7	3	1.116	461
Karben	66	44	18.270	12.818
Limeshain	10	9	1.540	1.388
Münzenberg	5	5	841	841
Nidda	13	11	2.350	2.035
Niddatal	10	8	2.523	1.747
Ober-Mörlen	21	18	5.503	4.748
Ortenberg	14	10	2.422	1.751
Ranstadt	5	5	871	871
Reichelsheim	8	3	1.728	246
Rockenberg	5	1	1.512	283
Rosbach v.d.H.	11	6	3.517	1.557
Wölfersheim	12	8	2.449	1.425
Wöllstadt	3	2	503	180
Summe	651	479	177.724	143.678

Σ Geldumsätze, Top 20

MKK+WAK



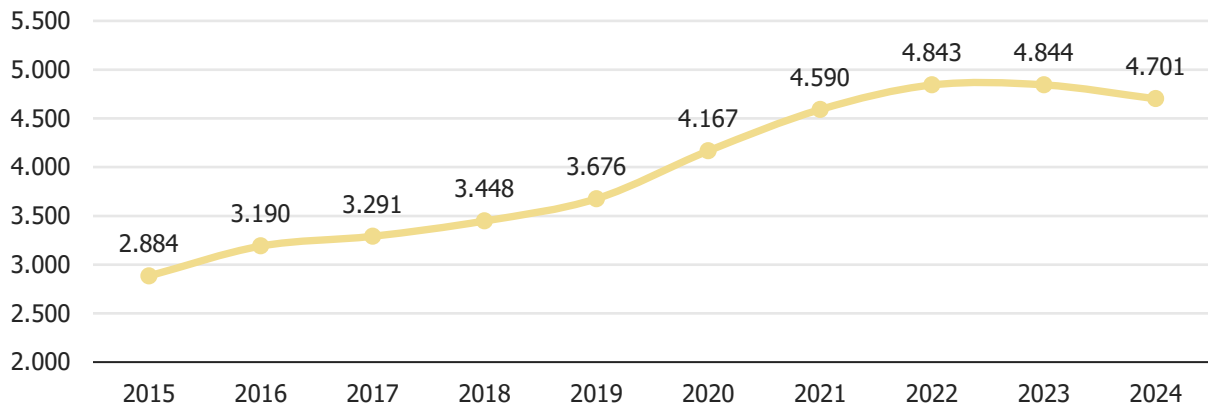
6.2. Verteilung der Gebäudetypen



6.3. Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen (Neubau)

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

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



6.3.1 Durchschnittswerte für ETW innerhalb BRW-Spannen

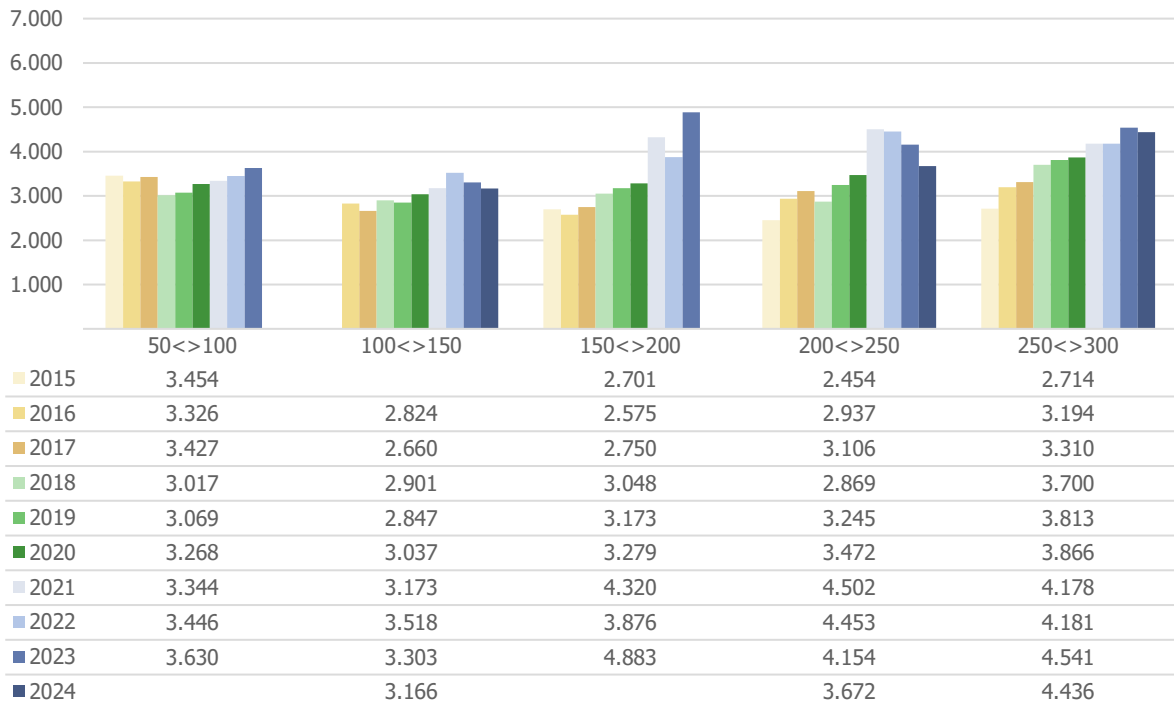
In den nachstehenden Grafiken wird die Preisentwicklung und das unterschiedliche Preisniveau von Eigentumswohnungen im Neubau innerhalb BRW-Spannen verdeutlicht.

Wfl. 45 - 120 m² KV der letzten 3 Jahren

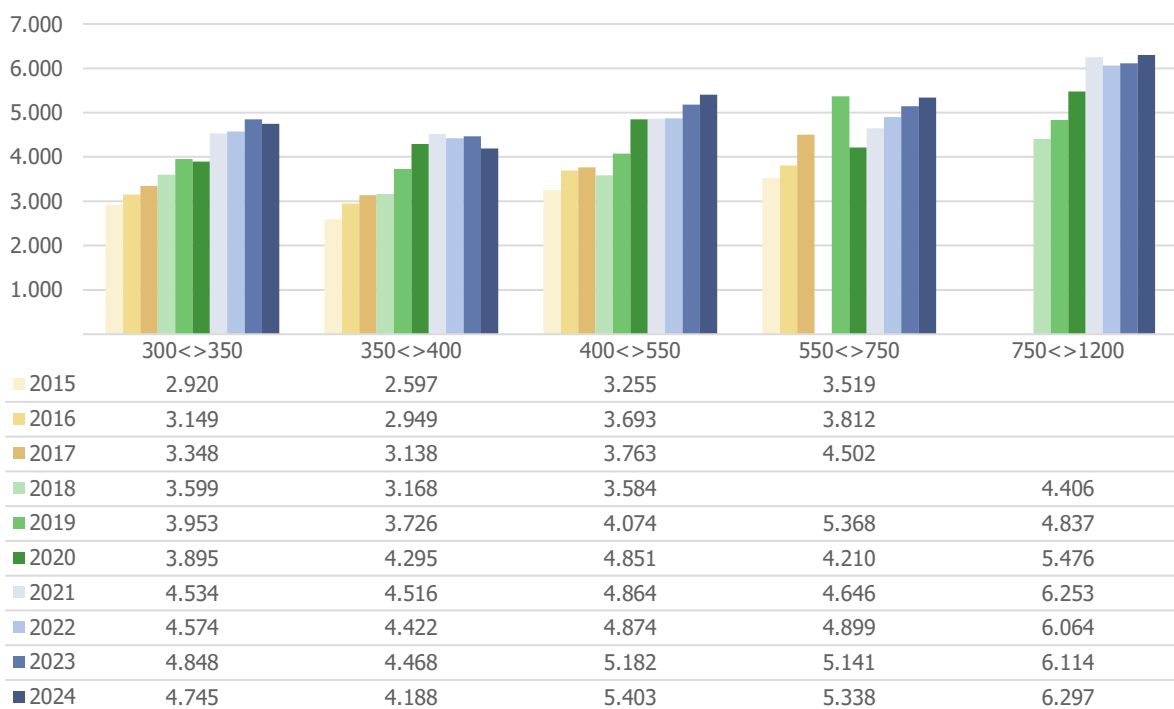
BRW-Spanne [€/m ²]	Ø BRW	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Kaufpreis [€/m ²]	Ø Kaufpreis [€]	Anzahl KV
50 - 100	56	87	3.492	303.938	8
100 - 150	120	73	3.369	245.745	56
150 - 200	181	93	4.212	394.066	18
200 - 250	226	81	4.205	336.059	55
250 - 300	256	81	4.309	346.743	38
300 - 350	322	78	4.740	368.283	42
350 - 400	380	96	4.355	420.190	40
400 - 550	464	92	5.151	478.782	89
550 - 750	654	78	5.033	395.826	95
750 - 1200	1.129	84	6.096	515.932	98

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

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



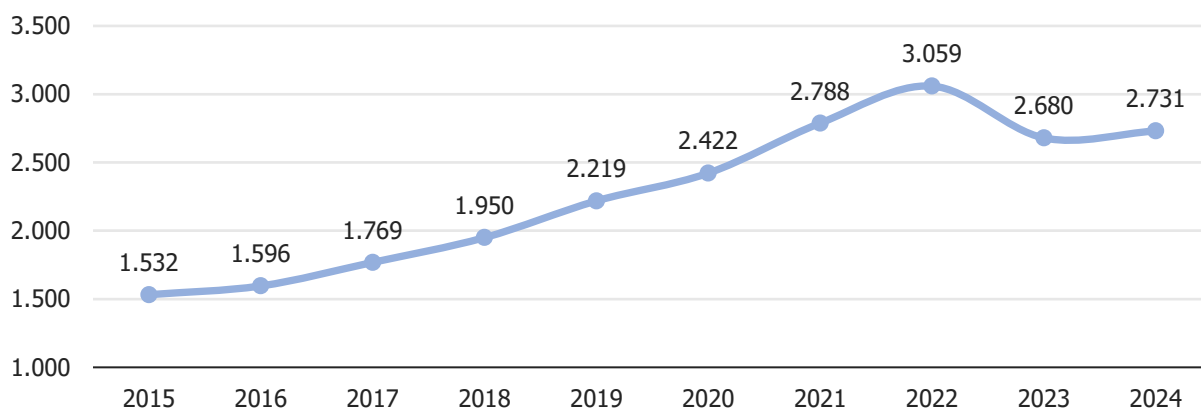
BRW > 300 €/m² >3 KV



6.4. Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)

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

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



6.4.1 Durchschnittswerte für ETW innerhalb BRW-Spannen

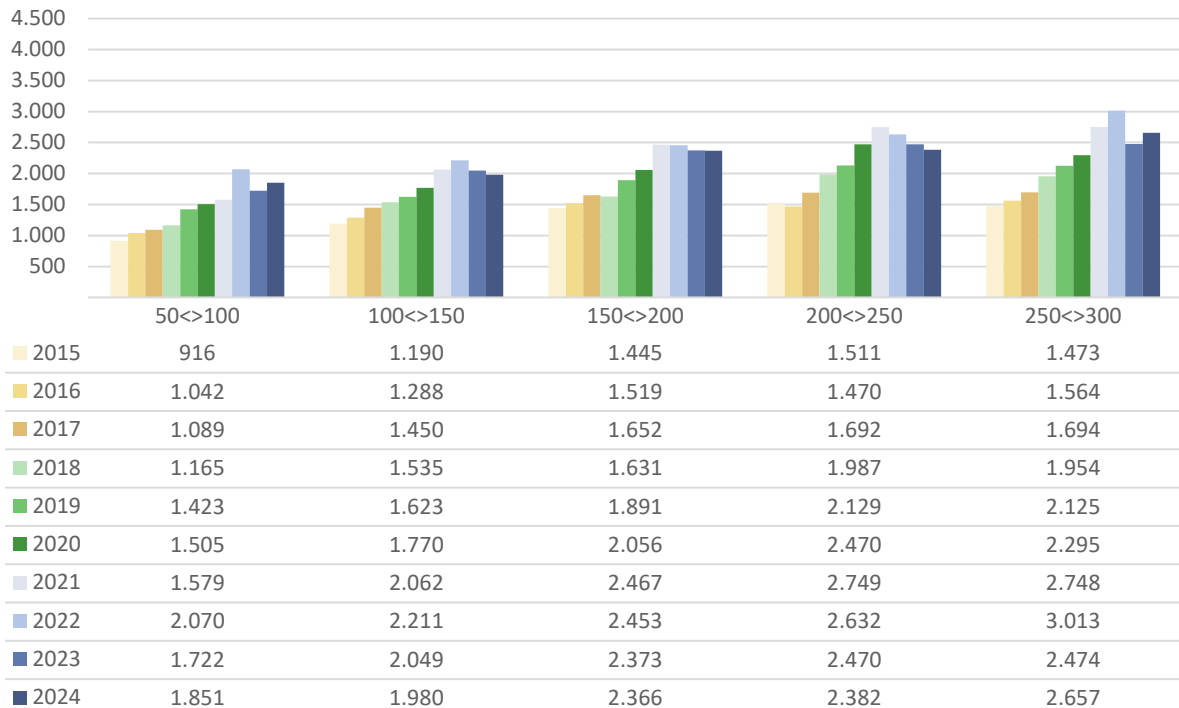
In den nachstehenden Grafiken wird die Preisentwicklung und das unterschiedliche Preisniveau von Eigentumswohnungen im Wiederverkauf innerhalb BRW-Spannen verdeutlicht.

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

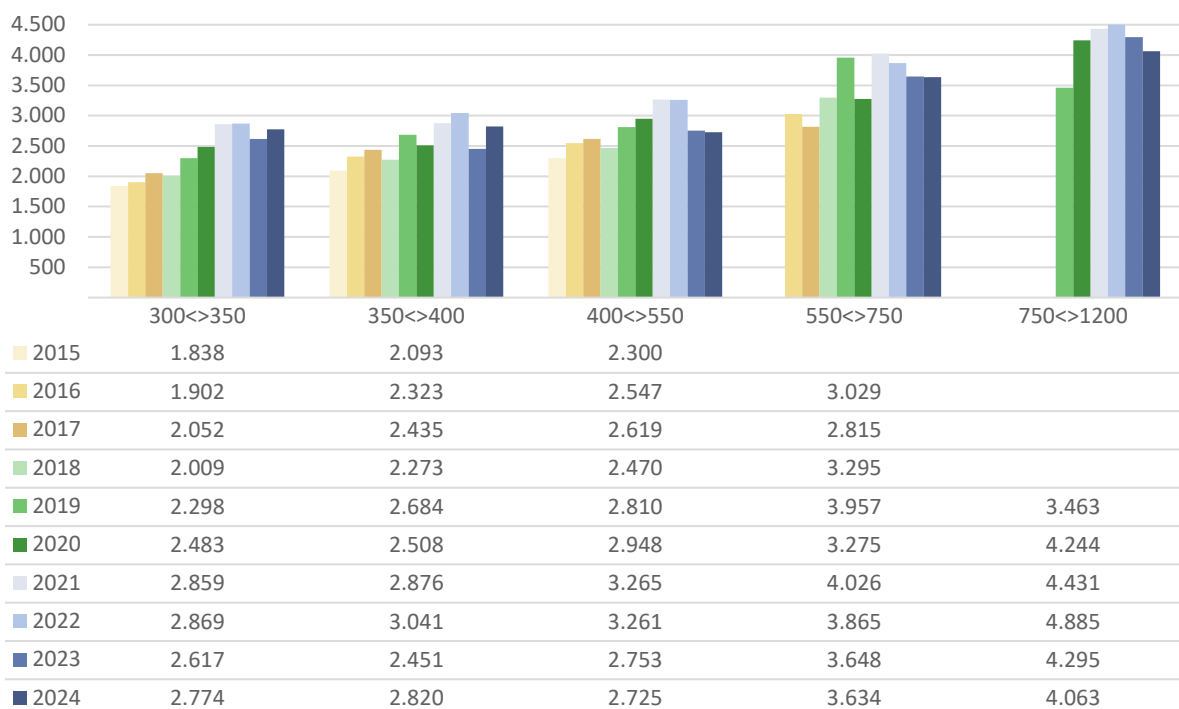
BRW-Spanne [€/m ²]	Ø BRW	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Kaufpreis [€/m ²]	Ø Kaufpreis [€]	Anzahl KV
50 - 100	75	1987	80	1.905	151.322	50
100 - 150	121	1985	72	2.402	169.395	80
150 - 200	171	1991	78	2.371	184.827	108
200 - 250	216	1985	77	2.506	192.843	135
250 - 300	272	1992	78	2.753	214.196	81
300 - 350	318	1979	76	2.770	211.920	231
350 - 400	373	1980	75	2.789	207.565	222
400 - 550	447	1982	76	2.959	225.520	423
550 - 750	621	1983	78	3.729	292.262	77
750 - 1200	956	1996	80	4.509	376.551	65

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

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



BRW > 300 €/m² Baujahr >1950 >3 KV



6.5. Kommunale Durchschnittswerte im Main-Kinzig-Kreis

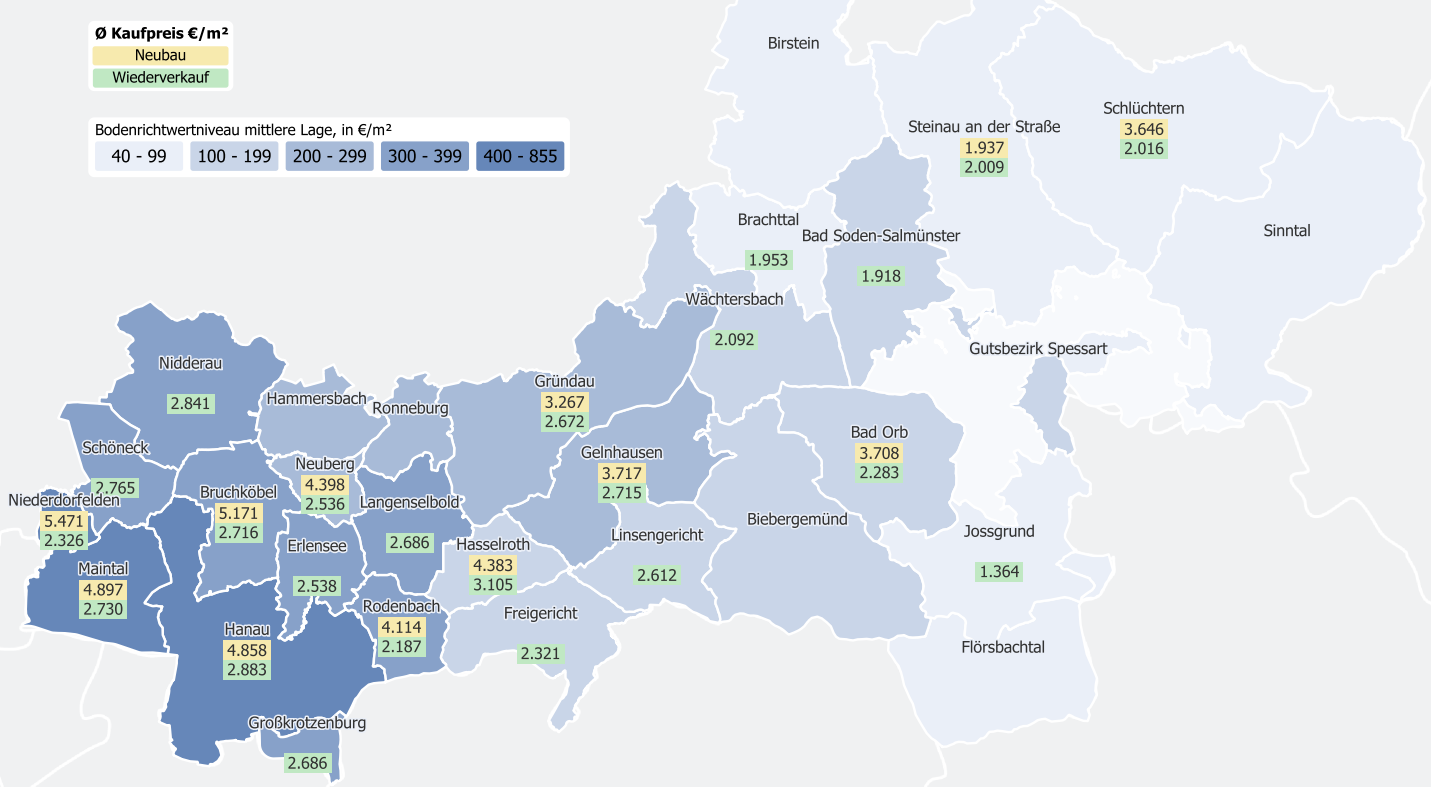
Ø Kaufpreis €/m²

Neubau

Wiederverkauf

Bodenrichtwertniveau mittlere Lage, in €/m²

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



Neubau

KV der letzten 3 Jahren

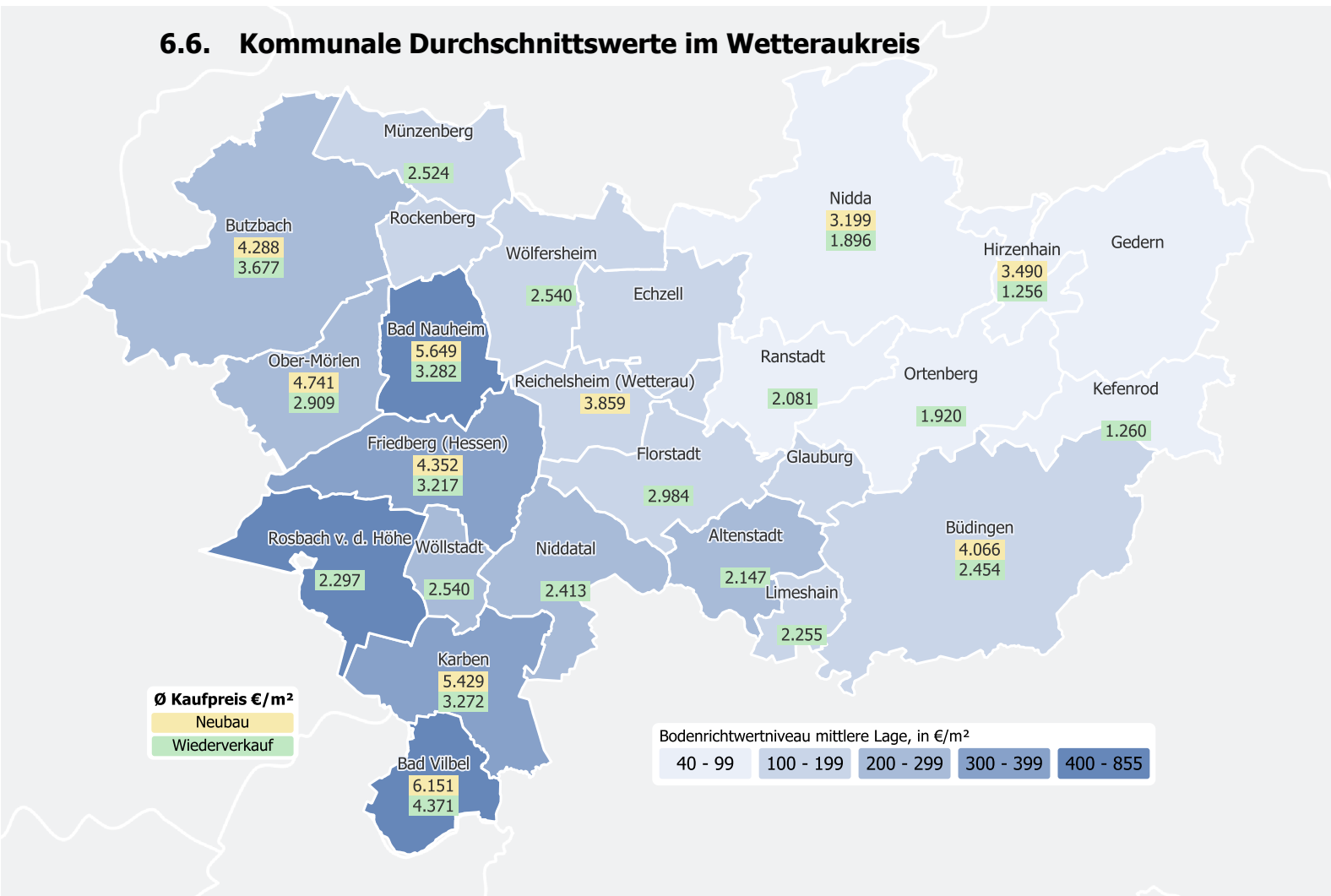
>3 KV

Stadt/Gemeinde	Ø BRW €/m ²	Ø Wohnfläche m ²	Ø Kaufpreis €/m ²	Anzahl KV
Bad Orb	151	82	3.708	12
Bruchköbel	412	99	5.171	9
Gelnhausen	163	78	3.717	6
Gründau	221	95	3.267	7
Hanau	515	80	4.858	128
Hasselroth	210	87	4.383	4
Maintal	506	87	4.897	24
Neuberg	224	68	4.398	9
Niederdorfelden	725	81	5.471	22
Rodenbach	311	85	4.114	14
Schlüchtern	123	63	3.646	23
Steinau a.d.Str.	109	63	1.937	5

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	193	1983	68	2.283	35
Bad Soden-Salm.	145	1985	72	1.918	26
Brachttal	83	1964	77	1.953	6
Bruchköbel	318	1981	83	2.716	73
Erlensee	265	1979	77	2.538	50
Freigericht	177	1989	81	2.321	24
Gelnhausen	270	1990	78	2.715	31
Großkrotzenburg	265	1980	76	2.686	24
Gründau	200	1995	91	2.672	12
Hanau	394	1978	74	2.883	313
Hasselroth	183	2001	74	3.105	4
Jossgrund	60	1977	77	1.364	4
Langenselbold	293	1992	82	2.686	31
Linsengericht	171	1988	82	2.612	7
Maintal	442	1975	72	2.730	164
Neuberg	218	1992	72	2.536	9
Nidderau	357	1996	73	2.841	44
Niederdorfelden	485	1971	70	2.326	4
Rodenbach	348	1978	76	2.187	39
Schlüchtern	108	1998	65	2.016	20
Schöneck	359	1984	74	2.765	16
Steinau a.d.Str.	101	1968	58	2.009	12
Wächtersbach	178	1996	68	2.092	5

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	513	96	5.649	40
Bad Vilbel	1.154	82	6.151	90
Büdingen	239	102	4.066	13
Butzbach	228	78	4.288	42
Friedberg	380	99	4.352	35
Hirzenhain	50	83	3.490	7
Karben	374	93	5.429	8
Nidda	99	90	3.199	15
Ober-Mörlen	340	73	4.741	10
Reichelsheim	180	90	3.859	9

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	191	1990	76	2.147	23
Bad Nauheim	498	1981	75	3.282	92
Bad Vilbel	807	1994	79	4.371	109
Büdingen	173	1986	85	2.454	23
Butzbach	227	1993	80	3.677	36
Florstadt	184	2000	69	2.984	12
Friedberg	416	1987	76	3.217	56
Hirzenhain	52	1977	72	1.256	5
Karben	365	1984	83	3.272	50
Kefenrod	40	1991	73	1.260	6
Limeshain	176	1991	81	2.255	10
Münzenberg	120	1995	78	2.524	9
Nidda	98	1992	77	1.896	11
Niddatal	214	1995	89	2.413	17
Ober-Mörlen	240	1992	72	2.909	10
Ortenberg	73	1990	84	1.920	6
Ranstadt	78	1992	86	2.081	6
Rosbach v.d.H.	403	1981	92	2.297	27
Wölfersheim	129	1994	83	2.540	7

7. Bodenrichtwerte

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

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

7.1. Bodenrichtwerte

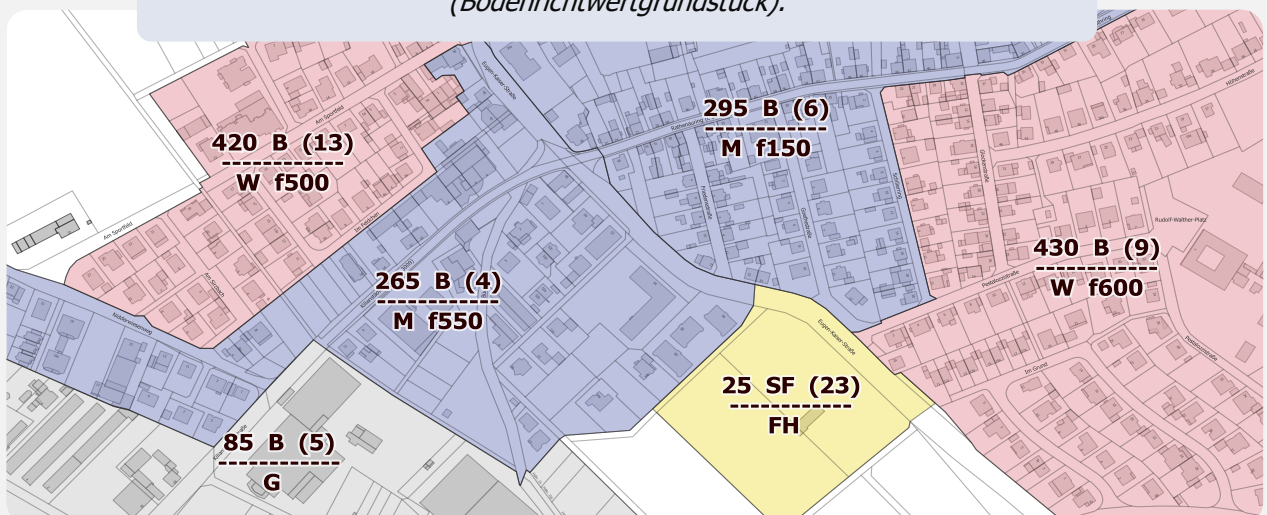
Bodenrichtwerte werden im Wesentlichen für baureifes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet.

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

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

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

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



7.2. Bodenrichtwerte im Internet

7.2.1 Bodenrichtwertinformationssystem Deutschland

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

Link BORIS-D:

www.bodenrichtwerte-boris.de

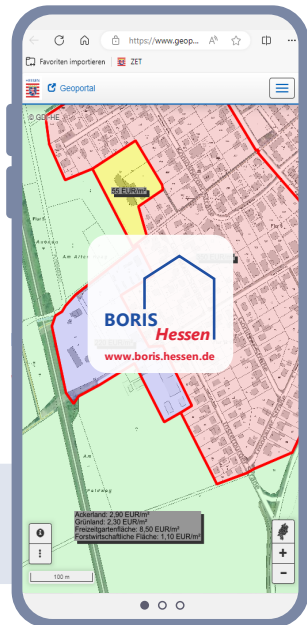


7.2.2 BORIS Hessen

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

Link BORIS-Hessen:

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



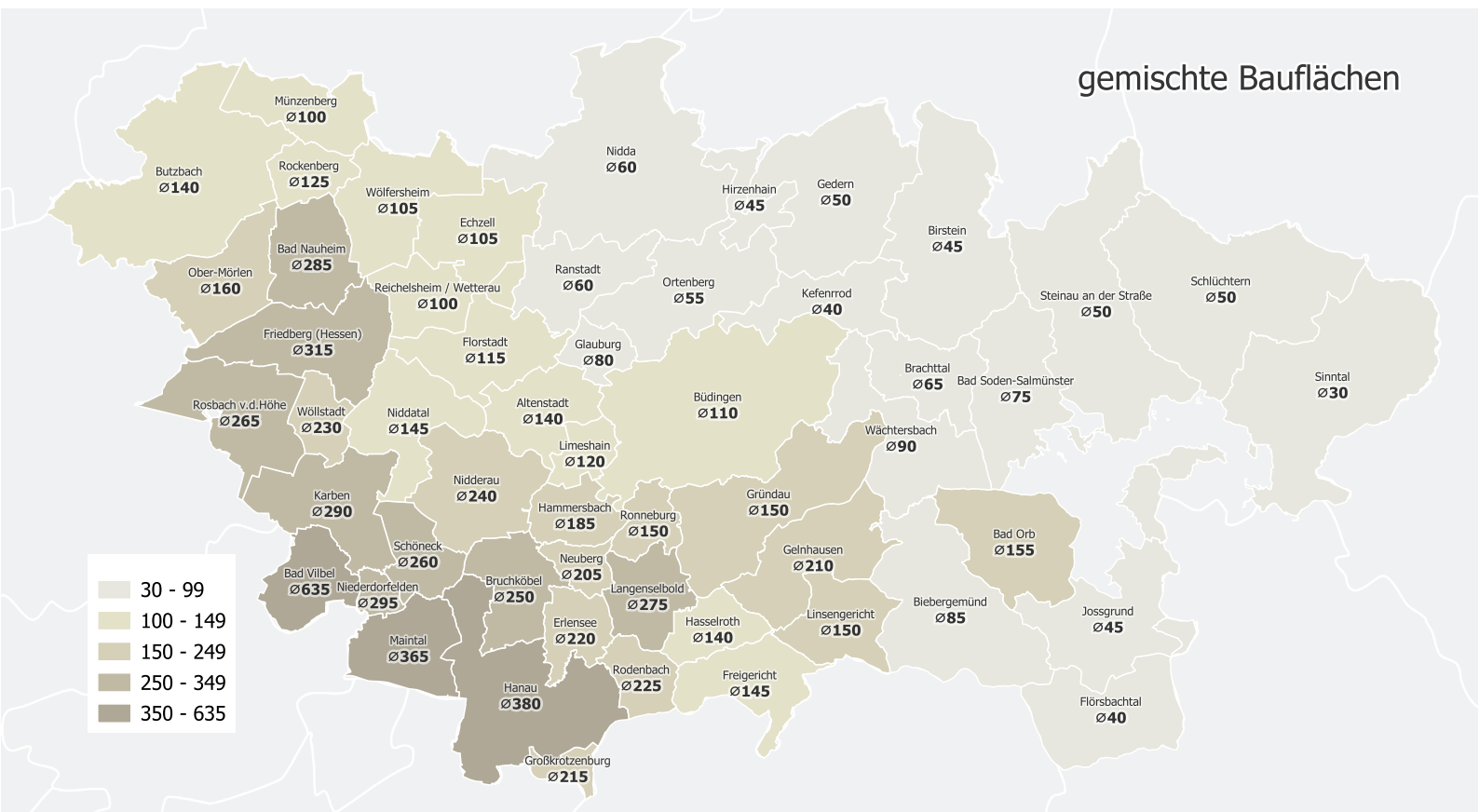
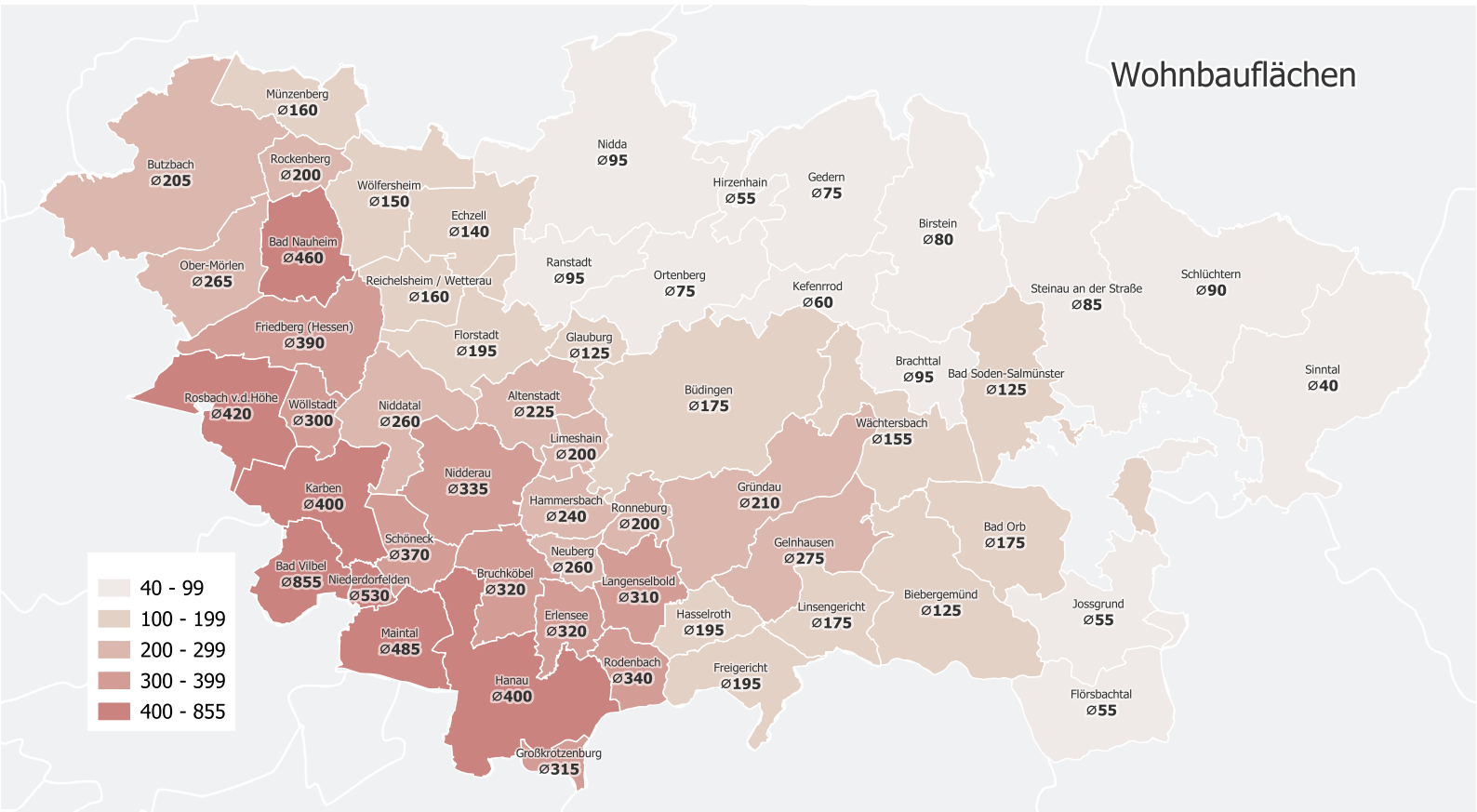
7.3. Generalisierte Bodenwerte

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

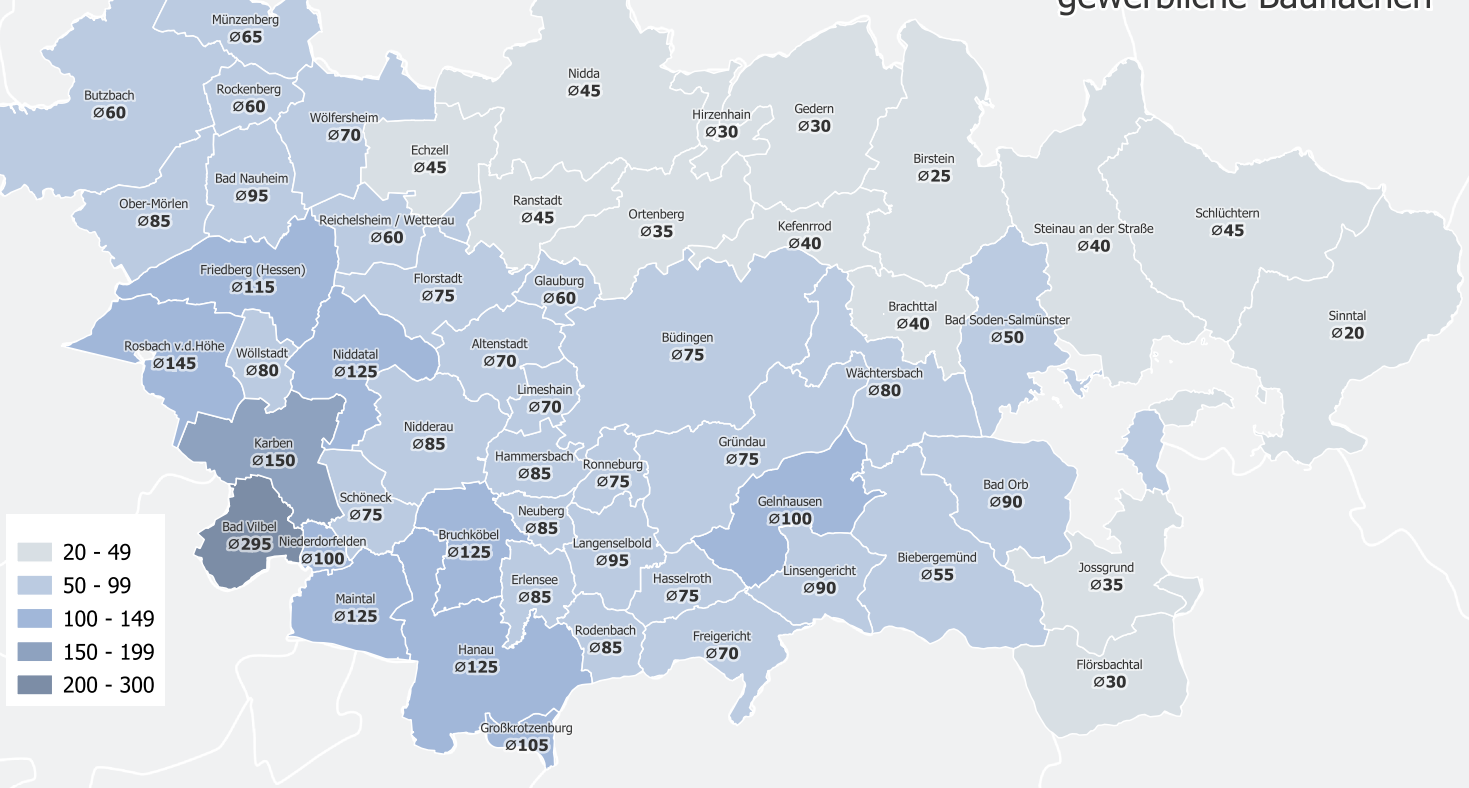
Ziel der generalisierten Bodenwerte ist es, dem Nutzenden einen groben Überblick über die Bodenpreise im hessenweiten Vergleich zu ermöglichen. Zudem können sie für statistische Zwecke genutzt werden. Sie werden nach Bodenqualitäten als erschließungsbeitragsfreie Quadratmeterpreise unterteilt nach "Wohnbauflächen",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

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

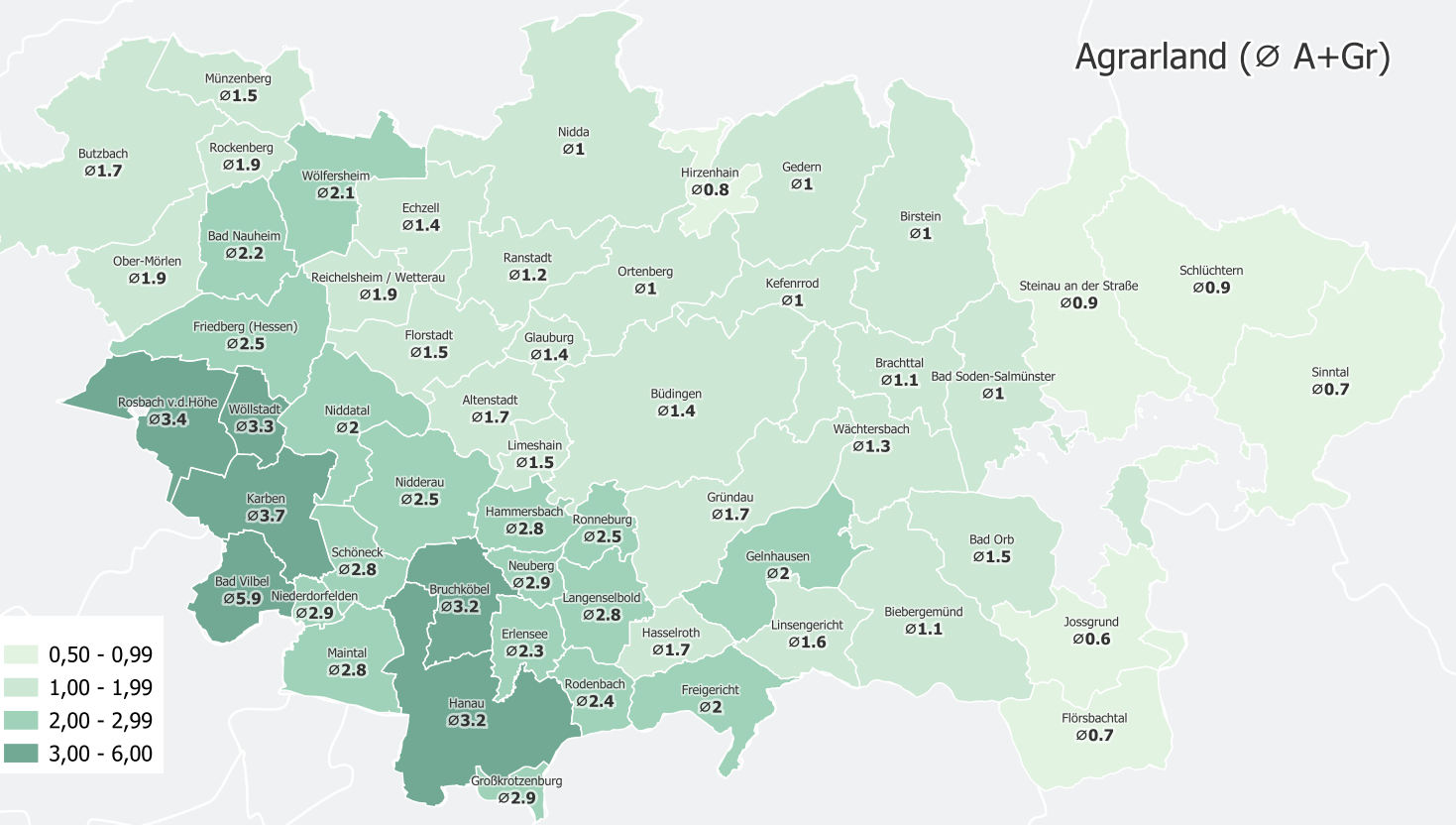
7.4. Übersichtskarten – Gewichtetes Bodenrichtwertniveau



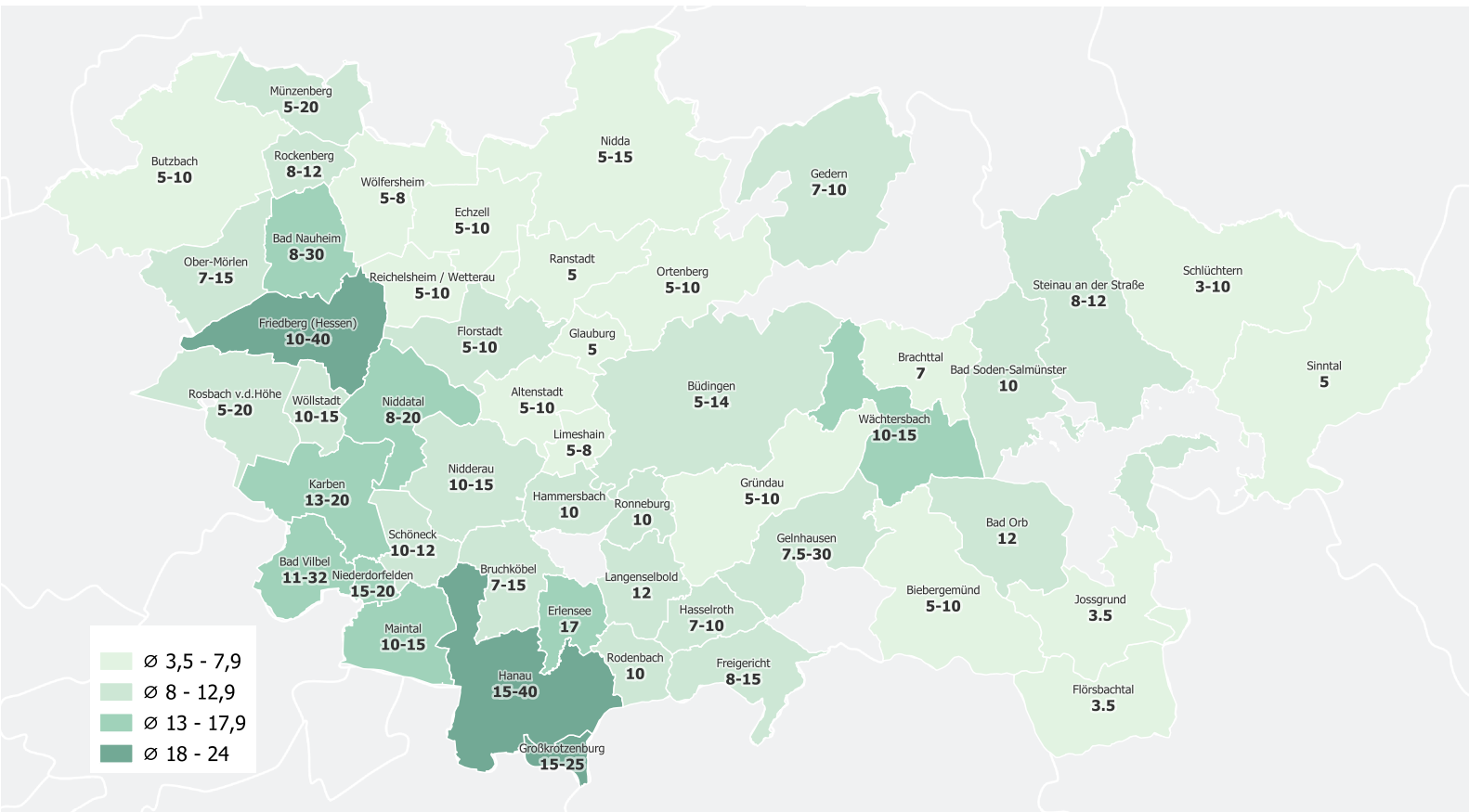
gewerbliche Bauflächen



Agrarland (Ø A+Gr)



7.5. Kommunale Bodenrichtwertspannen für Gartenland

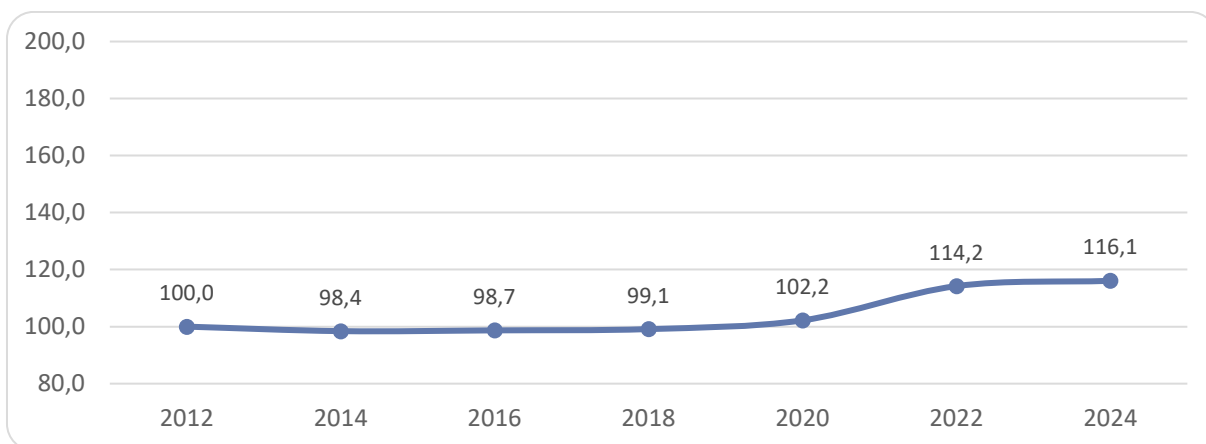


7.6. Bodenpreisindexreihen

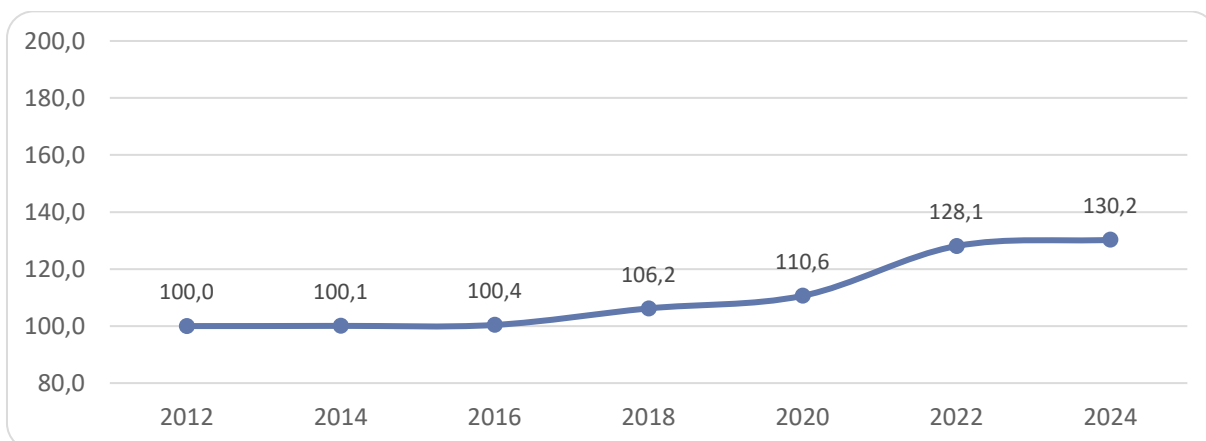
Bodenpreissindexreihen zeigen die zeitliche Preisentwicklung der Bodenpreise auf. Der Stichtag für das Basisjahr (Index=100) ist der 01.01.2012.

7.6.1 Wohnbauflächen innerhalb von Bodenrichtwertbereichen

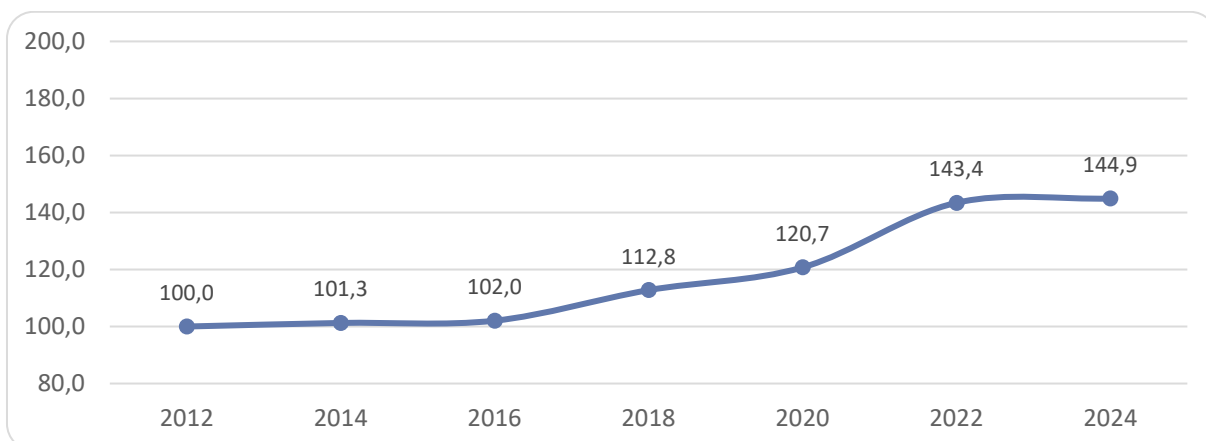
Bodenrichtwertbereich < 100 €/m²



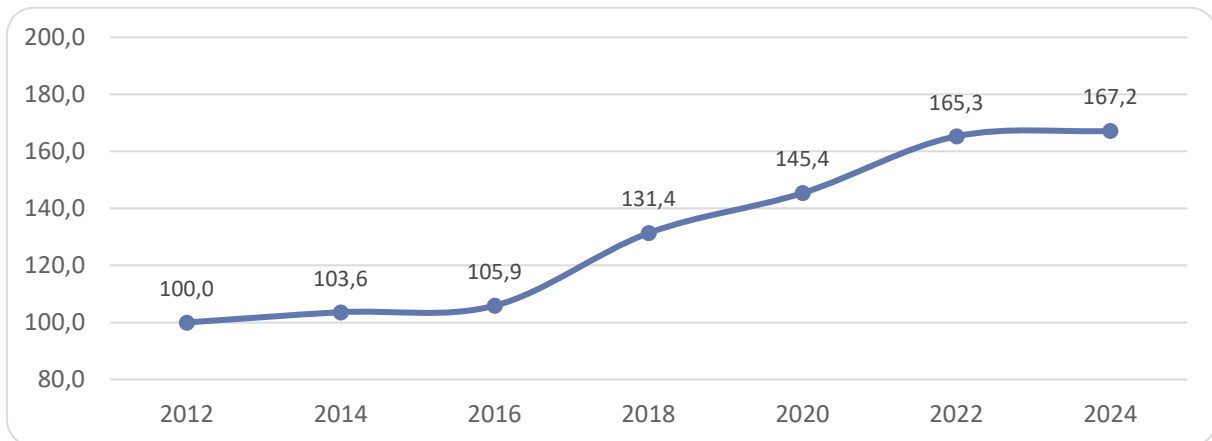
Bodenrichtwertbereich 100 <> 199 €/m²



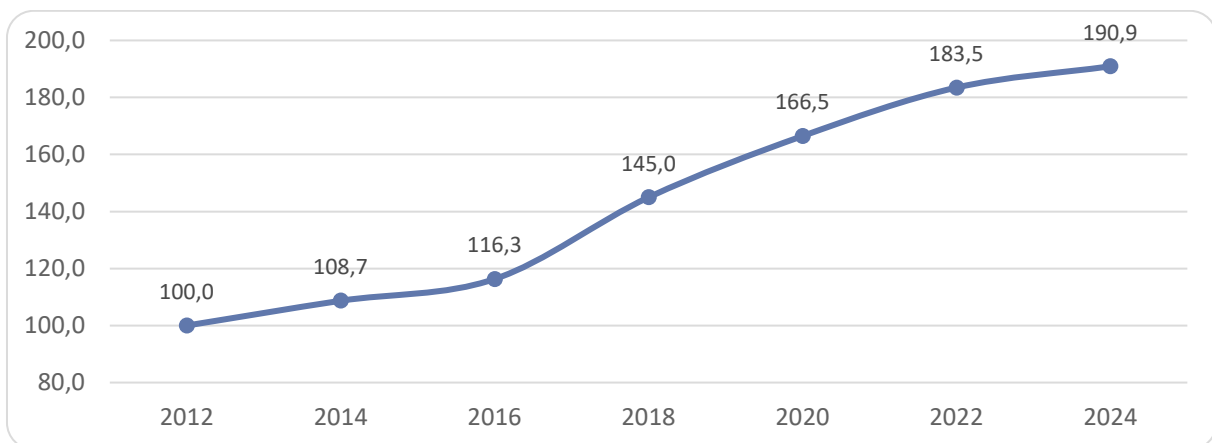
Bodenrichtwertbereich 200 <> 299 €/m²



Bodenrichtwertbereich 300 <> 399 €/m²



Bodenrichtwertbereich 400 <> 550 €/m²

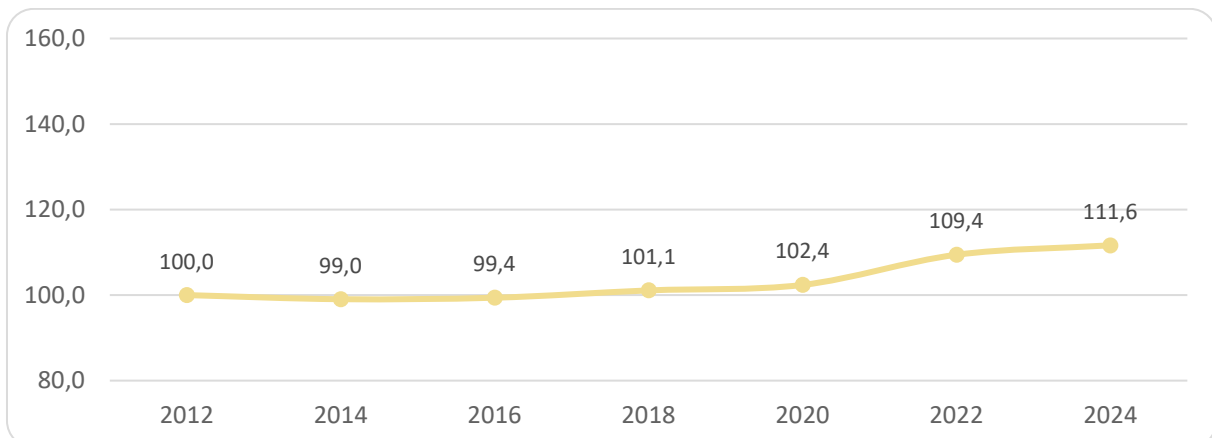


Für den Bodenrichtwertbereich > 550 €/m² gibt es keine historischen Daten

7.6.2 Gewerbeflächen

Bodenrichtwertbereich < 300 €/m²

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



7.6.3 Preisentwicklung in den Kommunen

In den folgenden zwei Tabellen werden die Bodenpreisindizes jeweils gemeindeweise in den verschiedenen Landkreisen dargestellt. Für die Auswertungen wurden die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen zu Grunde gelegt. Die Übersicht der beiden Landkreisen lässt erkennen, dass die Bodenrichtwerte 2024 im Vergleich zu 2022 entweder stagniert oder nur leicht angestiegen sind.

Main-Kinzig-Kreis

Wohnbauflächen

Gemeinde	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2024	Veränderung 2022 zu '24	Mittelwert ¹⁵ BRW 2024
Bad Orb	100	99,7	99,1	100,5	108,8	121,6	121,7	0% →	180
Bad Soden-Salm.	100	101,3	103,3	106,3	110,8	118,0	118,7	1% ↗	130
Biebergemünd	100	96,9	96,7	96,7	100,0	105,0	105,0	0% →	120
Birstein	100	99,4	99,9	100,0	101,3	122,6	133,9	9% ↗	90
Brachtal	100	103,3	103,6	103,9	104,8	116,1	116,1	0% →	90
Bruchköbel	100	99,8	101,9	105,8	117,1	131,4	131,4	0% →	320
Erlensee	100	98,2	98,9	101,2	118,8	136,1	136,1	0% →	320
Flörsbachtal	100	101,5	101,6	101,5	101,4	111,5	111,4	0% →	50
Freigericht	100	98,3	98,4	99,9	100,0	112,1	117,9	5% ↗	210
Gelnhausen	100	100,1	100,6	106,8	111,6	139,3	152,7	10% ↗	300
Großkrotzenburg	100	100,0	98,3	100,0	115,2	119,0	119,0	0% →	310
Gründau	100	98,0	98,7	100,7	103,8	128,4	130,0	1% ↗	210
Hammersbach	100	100,4	96,0	102,0	106,2	121,2	123,2	2% ↗	250
Hasselroth	100	-	100,0	112,4	134,3	147,3	146,8	0% →	400
Jossgrund	100	98,8	98,8	98,8	98,9	114,3	115,5	1% ↗	200
Langenselbold	100	99,0	96,4	94,6	95,0	94,9	96,4	2% ↗	60
Linsengericht	100	96,4	96,2	96,9	101,4	116,6	116,6	0% →	310
Maintal	100	98,2	98,9	101,3	107,5	113,6	118,2	4% ↗	180
Neuberg	100	99,9	99,7	105,7	119,7	155,5	156,5	1% ↗	490
Nidderau	100	100,2	99,8	99,8	104,6	127,4	132,2	4% ↗	270
Niederdorfelden	100	103,5	105,8	107,7	123,6	151,9	161,1	6% ↗	360
Rodenbach	100	105,8	108,9	118,8	153,9	197,7	195,5	-1% ↘	530
Ronneburg	100	102,0	102,0	102,0	107,5	133,3	134,6	1% ↗	350
Schlüchtern	100	100,7	102,0	102,0	109,8	107,9	107,9	0% →	200
Schöneck	100	92,9	92,5	92,4	95,4	101,5	110,0	8% ↗	100
Sinntal	100	100,0	99,3	103,8	121,8	136,6	136,6	0% →	370
Steinau a. d. Str.	100	99,7	98,1	98,5	99,8	100,4	103,1	3% ↗	40
Wächtersbach	100	96,5	100,2	100,4	103,4	116,3	118,2	2% ↗	90

¹⁵ flächengewichtet

Wetteraukreis Wohnbauflächen

Gemeinde	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2024	Veränderung 2022 zu '24	Mittelwert ¹⁶ BRW 2024
Altenstadt	100	101,8	101,6	109,5	124,9	149,6	150,2	0% →	220
Bad Nauheim	100	104,1	105,1	121,3	130,0	169,9	171,0	1% ↗	470
Bad Vilbel	100	109,2	117,1	165,4	197,6	212,8	221,1	4% ↗	890
Büdingen	100	99,7	100,7	105,7	114,3	120,9	124,2	3% ↗	180
Butzbach	100	99,6	102,0	112,4	113,1	125,1	126,9	1% ↗	210
Echzell	100	101,1	102,4	109,6	106,1	119,2	121,0	1% ↗	140
Florstadt	100	105,7	107,3	122,0	123,9	155,4	155,5	0% →	200
Friedberg	100	100,0	100,2	122,6	123,3	154,0	153,9	0% →	390
Gedern	100	97,3	98,3	98,5	107,3	124,0	130,5	5% ↗	80
Glauburg	100	99,5	99,5	104,5	109,5	123,7	123,7	0% →	130
Hirzenhain	100	91,2	91,2	91,1	83,0	101,0	102,4	1% ↗	60
Karben	100	104,7	109,0	131,0	136,6	144,6	146,8	2% ↗	400
Kefenrod	100	92,4	92,2	92,2	92,4	109,5	110,5	1% ↗	60
Limeshain	100	101,7	104,2	112,0	125,8	151,3	151,3	0% →	200
Münzenberg	100	107,1	107,3	119,7	121,8	132,5	132,5	0% →	160
Nidda	100	98,8	99,5	99,4	105,5	123,8	127,0	3% ↗	100
Niddatal	100	100,2	104,6	116,5	119,5	134,6	135,7	1% ↗	260
Ober-Mörlen	100	100,0	100,6	142,4	149,1	189,4	192,3	2% ↗	270
Ortenberg	100	96,9	97,8	96,0	97,5	109,4	116,2	6% ↗	80
Ranstadt	100	100,1	100,7	97,5	101,7	115,0	117,5	2% ↗	100
Reichelsheim	100	99,8	99,9	121,6	124,1	136,1	136,0	0% →	160
Rockenberg	100	105,0	107,0	120,2	130,2	153,3	156,9	2% ↗	200
Rosbach v. d. H.	100	100,0	96,1	114,7	123,2	137,6	138,6	1% ↗	420
Wölfersheim	100	100,6	103,9	115,7	115,6	123,7	123,7	0% →	150
Wöllstadt	100	100,0	102,2	108,2	122,5	142,3	142,3	0% →	300

¹⁶ flächengewichtet

8. Bewertungsrelevante Daten

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

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

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

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

8.1. Umrechnungskoeffizienten

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

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

Korrelation von Grundstücksgröße zum Bodenwert/Bodenrichtwert

EFH, ZFH, RH, DHH

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

8.2. Regionale Liegenschaftszinssätze und 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 nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.

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

Beschreibung des Ertragswertmodells

Rahmendaten

Stichtag	Ermittelt zum 01.01.2025
Sachlicher Anwendungsbereich (Objektart)	Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH), Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH/DHH): <ul style="list-style-type: none"> • Wohnfläche 80 - 250 m² • Baujahr nach 1950 • Grundstücksgröße 250 - 1.500 m² für EFH/ZFH, 100 – 700 m² für RH/DHH Mehrfamilienhäuser: <ul style="list-style-type: none"> • Baujahr nach 1950 • Wohnfläche < 950 m²
Räumlicher Anwendungsbereich	Regionale Auswertung für den Bereich des Main-Kinzig-Kreis und des Wetteraukreis
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses <ul style="list-style-type: none"> • Kaufpreise für EFH/ZFH: 2022 (Anteil 33%), 2023 (Anteil EFH 40 %), 2024 (Anteil 32%) • Kaufpreise für MFH: 2023 (Anteil 68 %), 2024 (Anteil 32%) Mietwertkalkulator 2021 und 2023 (zur Kontrolle der tatsächlichen Mieten)

Beschreibung der Ermittlungsmethodik

Ermittlungsmethodik	Iterative Berechnung des Liegenschaftszinssatzes nach der Formel auf Seite 74. Die Ergebnisse werden als Mittelwerte je angegebene BRW-Spanne tabellarisch dargestellt.
Bereinigung der Ausreißer	Kauffälle mit fehlenden Angabe zu Miete, Wohnfläche, Standardstufe und Baujahr wurden nicht verwendet. Außergewöhnliche Kauffälle wie z.B. Verwandtschaftsverkäufe wurden entfernt. Weitere Datenausreißer wurden nach der 3 Sigma-Regel und Box-Plot-Methode entfernt.

Verwendete Parameter

Rohrertrag	Auf Marktüblichkeit überprüfter Ist-Ertrag (Abweichung der tatsächlichen Miete zur ortsüblichen Miete um max. +/-20%). Die ortsübliche Miete wurde mit dem zum Zeitpunkt des Kaufes gültigen Mietwertkalkulator 2021 oder 2023 ermittelt.
Bewirtschaftungskosten	ImmoWertV Anlage 3 I (Wohnnutzung)
Reinertrag	Rohrertrag abzgl. der Bewirtschaftungskosten
Wohnfläche	Wohnfläche nach Bauakte oder Eigentümerangabe aus Fragebogen
Gesamtnutzungsdauer	Gem. Leitfaden I: 70 Jahre für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser (abweichende Regelung zu ImmoWertV 2021)
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzgl. Gebäudealter, Modernisierungen wurden nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt, RND mind. 25% der Gesamtnutzungsdauer.
Außenanlagen, Nebengebäude	Kein gesonderter Ansatz: Außenanlagen und Nebengebäude sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Auswertung fiktiv schadensfreier Objekte
Bodenwert	Zum Kaufdatum jeweils gültiger Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 und 01.01.2024
Grundstücksfläche	Entsprechend § 41 ImmoWertV marktübliche objektbezogene Grundstücksgröße, selbständig nutzbare Teilflächen bleiben unberücksichtigt

Berechnungsformel des Liegenschaftszinssatzes

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wird mittels nachstehender Formel iterativ durchgeführt:

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

LZ \Rightarrow Liegenschaftszins in %

RE \Rightarrow Reinertrag des Grundstücks (Rohertrag abzgl. Bewirtschaftungskosten)

KP \Rightarrow Kaufpreis (bereinigt)

BW \Rightarrow Bodenwert des Grundstückes

n \Rightarrow Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (RND)

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

Rohertragsfaktoren

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

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

Mietwohngrundstücke:

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

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

8.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahrgang 2022 - 2024

	Bodenrichtwerte [€/m ²]				
	bis 99	100 - 199	200 - 299	300 - 499	500 - 800
Liegenschaftszinssatz [%]	1,6	2,4	1,3	1,9	2,0
Standardabweichung LZS	± 0,8	± 1,2	± 1,1	± 0,7	± 1,3
Rohtragsfaktor	18,7	22,9	27,8	28,3	34,7
Standardabweichung RohEF	±6,8	± 5,6	± 11,7	± 6,0	± 14,2
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie					
Anzahl VF	4	11	12	6	7
∅ Nettokaltmiete [€/m ²]	5,67 (4,11 - 7,41)	8,67 (6,80 - 10,20)	7,70 (5,88 - 9,88)	11,24 (8,91 - 13,27)	11,62 (8,00 - 13,70)
Bewirtschaftungskosten [%]	27	18	19	15	13
Restnutzungsdauer [Jahre]	28	39	29	45	45
∅ Wohnfläche [m ²]	269	183	178	164	170
∅ Bodenrichtwert [€/m ²]	71 (45 - 95)	159 (105 - 190)	242 (200 - 290)	370 (330 - 440)	579 (500 - 750)
∅ Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]	1.343 (714 - 2.692)	2.295 (1.214 - 3.187)	2.518 (1.222 - 3.978)	3.652 (2.911 - 5.463)	3.893 (2.877 - 5.073)
Mittleres Kaufdatum	25.03.2023	24.07.2023	29.04.2023	29.11.2023	04.03.2023

8.2.2 Mehrfamilienhäuser

Jahrgang 2023 - 2024

	Bodenrichtwerte [€/m ²]				
	bis 99	100 - 199	200 - 299	300 - 600	
Liegenschaftszinssatz [%]	3,2	2,4	3,3	2,1	
Standardabweichung LZS	± 0,8	± 1,5	± 1,3	± 1,1	
Rohtragsfaktor	16,5	19,2	19,8	20,3	
Standardabweichung RohEF	± 1,0	± 5,9	± 4,9	± 4,9	
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie					
Anzahl VF	3	7	4	5	
∅ Nettokaltmiete [€/m ²]	6,23 (6,14 - 6,32)	7,95 (5,26 - 11,98)	9,07 (7,50 - 12,00)	7,32 (5,94 - 8,11)	
Bewirtschaftungskosten [%]	17	16	14	13	
Restnutzungsdauer [Jahre]	36	28	43	27	
∅ Wohnfläche [m ²]	617	301	435	491	
∅ Anzahl der Wohneinheiten	5 (4 - 7)	4 (3 - 5)	5 (3 - 8)	6 (4 - 12)	
∅ Bodenrichtwert [€/m ²]	75 (65 - 80)	161 (130 - 180)	234 (205 - 270)	396 (300 - 500)	
∅ Kaufpreis [€/m ² Wohnfläche]	1.249 (1.114 - 1.328)	1.759 (1.286 - 2.143)	2.052 (1.459 - 2.594)	1.686 (1.347 - 2.080)	
Mittleres Kaufdatum	05.10.2023	27.10.2023	22.10.2023	10.10.2023	

8.2.3 Wohn- und Geschäftshäuser

Bedingt durch die sehr geringe Datenmenge für das Jahr 2024 sind keine regionalen Aussagen möglich.

8.2.4 Gewerbeobjekte

Bedingt durch die sehr geringe Datenmenge für das Jahr 2024 sind weder landesweite noch regionale Aussagen möglich.

8.3. Sachwertfaktoren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beschreibung des Sachwertmodells

Rahmendaten	
Stichtag	Ermittelt zum 01.01.2025
Sachlicher Anwendungsbereich (Objektart)	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser: <ul style="list-style-type: none"> • Wohnfläche 80 - 250 m² • Baujahr nach 1950 und älter als 5 Jahre • Grundstücksgröße 250 - 1.500 m² Reihenhäuser, Doppelhaushälften: <ul style="list-style-type: none"> • Wohnfläche 80 - 250 m² • Baujahr nach 1950 und älter als 5 Jahre • Grundstücksgröße 100 - 700 m²
Räumlicher Anwendungsbereich	Überregionale Auswertung (hessenweit)
Datengrundlage	Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte <ul style="list-style-type: none"> • 2023: Kaufdatum ab dem 01.10.2023 • 2024: Ganzes Jahr
Beschreibung der Ermittlungsmethodik	
Ermittlungsmethodik	Multiple lineare Regression
Bezugsgröße (abhängige Variable)	Bereinigter Kaufpreis
Einflussgrößen (unabhängigen Variablen)	<ul style="list-style-type: none"> • Vorläufiger Sachwert abzgl. Bodenwert • Bodenrichtwert
Bereinigung der Ausreißer	Kauffälle mit fehlenden Angabe zu Miete, Wohnfläche, Ausstattung und Baujahr wurden nicht verwendet. Außergewöhnliche Kauffälle wie z.B. Verwandtschaftsverkäufe wurden entfernt. Weitere Datenausreißer wurden nach der 3 Sigma-Regel und Box-Plot-Methode entfernt.

Verwendete Parameter	
Alterswertminderung	Die Alterswertminderung erfolgt entsprechend § 38 ImmoWertV linear
Regionalfaktor	Kein Korrekturfaktor
Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)
Baupreisindex	Baupreisindex (Basisjahr 2010) für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden
Außenanlagen	Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird mit 1% bis 10% der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten (inkl. Nebengebäude) je nach Standardstufe angesetzt.
Nebengebäude	Nebengebäude wurden mit einem pauschalen Zeitwert angesetzt (z.B. Wertansätze nach Kap. 9.3.1).
Bruttogrundfläche	Die Grundfläche wurde aus den amtlichen Geobasisdaten entnommen und daraus die BGF gem. Anlage 4 ImmoWertV ermittelt.
Gebäudestandard	Die Standardstufe wurde aus den Auswertungen der Fragebögen gem. Leitfaden I ermittelt.
Gesamtnutzungsdauer	Gem. Leitfaden I: 70 Jahre für Ein- und Zweifamilienhäuser (abweichende Regelung zu ImmoWertV 2021)
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzgl. Gebäudealter, Modernisierungen wurden nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt, RND mind. 20 Jahre
Baujahr	Ursprüngliches oder modifiziertes Baujahr
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Auswertung fiktiv schadensfreier Objekte
Bodenwert	Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 und 01.01.2024
Grundstücksfläche	Entsprechend § 41 ImmoWertV marktübliche objektbezogene Grundstücksgröße, selbständig nutzbare Teilflächen bleiben unberücksichtigt.

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 von Oktober 2023 bis Dezember 2024 insgesamt für 1.347 Sachwertobjekte errechnet und ins Verhältnis zu ihrem Kaufpreis gesetzt. Die so ermittelten Sachwertfaktoren sind Grundlage der Auswertung, die nachfolgend dargestellt wird. Da der Bodenrichtwert einen erheblichen Einfluss auf die Sachwertfaktoren hat, wurden sie für einzelne Bodenrichtwertbereiche ermittelt. Außerdem erfolgte die Auswertung getrennt nach den Gebäudetypen „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ und „Reihen- und Doppelhausimmobilien“.

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

8.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend)

Sachwertfaktor k für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]								
	bis 49	50-99	100-149	150-199	200-299	300-399	400-699	700-1000	>1000
100.000	1,20	1,53							
150.000	1,05	1,30	1,37						
200.000	0,96	1,15	1,23	1,30					
250.000	0,89	1,05	1,14	1,21	1,27	1,41			
300.000	0,84	0,98	1,06	1,14	1,19	1,31	1,33		
350.000	0,80	0,92	1,01	1,08	1,13	1,22	1,24	1,28	
400.000	0,76	0,87	0,96	1,04	1,07	1,16	1,17	1,20	
450.000		0,83	0,92	1,00	1,03	1,10	1,12	1,14	
500.000		0,79	0,89	0,96	0,99	1,05	1,07	1,09	1,12
550.000			0,86	0,93	0,96	1,01	1,02	1,04	1,10
600.000			0,83	0,91	0,93	0,97	0,99	1,00	1,09
650.000					0,90	0,94	0,95	0,97	1,07
700.000						0,91	0,91	0,94	1,06
750.000							0,90	0,91	1,05
800.000							0,87	0,88	1,03
850.000							0,85	0,86	1,02
900.000								0,84	1,01
950.000									1,00
1.000.000									
Merkmale der Datengrundlage									
Anzahl Kauffälle	103	188	110	87	70	63	91	90	48
Bestimmtheitsmaß R ²	0,18	0,31	0,37	0,20	0,22	0,30	0,34	0,33	0,28
Ø vorl. Sachwert [€]	252.900	304.350	347.250	374.600	417.800	427.300	542.050	589.100	1.001.800
Ø Grundstücksgröße [m ²]	850	800	750	710	690	620	590	490	580
Ø BRW [€/m ²]	36	72	120	172	240	336	518	843	1.376
Ø RND [Jahre]	31	34	35	32	33	30	32	28	29
Ø Standardstufe	2,6	2,6	2,8	2,7	2,7	2,6	2,7	2,4	2,6
Ø BGF [m ²]	341	351	342	369	355	330	367	332	357
Ø Wohnfläche [m ²]	151	158	154	159	160	155	162	157	173
Ø Wert Außenanlage [€]	10.000	11.200	12.050	11.400	11.600	10.700	12.000	12.450	14.950
Ø Wert Nebengebäude [€]	6.100	6.000	6.500	6.000	5.800	6.250	6.150	6.950	6.050
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,14	0,20	0,27	0,32	0,39	0,44	0,55	0,68	0,79
Ø Gebäudefaktor [€/m ²] (ber. KP/Wohnfläche)	1.550	1.940	2.330	2.430	2.800	3.210	3.560	4.000	5.940

8.3.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Sachwertfaktor k für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]						
	bis 99	100 - 199	200 - 299	300 - 499	500 - 699	700 - 1000	> 1000
100.000	1,51						
150.000	1,23	1,53	1,68				
200.000	1,07	1,37	1,51	1,59			
250.000	0,96	1,26	1,38	1,42	1,58		
300.000	0,87	1,18	1,29	1,29	1,43	1,44	
350.000		1,11	1,22	1,18	1,31	1,36	
400.000		1,06	1,16	1,10	1,22	1,29	1,36
450.000				1,04	1,14	1,24	1,29
500.000				0,98	1,08	1,19	1,23
550.000					1,03	1,15	1,18
600.000						1,11	1,14
650.000						1,08	1,10
700.000						1,05	1,06
750.000						1,02	1,03
800.000							1,01
Merkmale der Datengrundlage							
Anzahl Kauffälle	26	24	36	42	69	211	89
Bestimmtheitsmaß R ²	0,46	0,58	0,30	0,54	0,48	0,21	0,26
Ø vorl. Sachwert [€]	171.650	250.300	258.850	301.450	354.650	416.350	477.500
Ø Grundstücksgröße [m ²]	410	400	390	320	310	280	260
Ø BRW [m ²]	63	153	241	391	591	875	1.214
Ø RND [Jahre]	30	34	31	32	34	33	32
Ø Standardstufe	2,4	2,7	2,6	2,5	2,6	2,5	2,4
Ø BGF [m ²]	250	267	257	264	257	258	249
Ø Wohnfläche [m ²]	123	133	133	135	130	132	130
Ø Wert Außenanlage [€]	5.650	9.850	7.250	7.800	8.300	11.000	10.750
Ø Wert Nebengebäude [€]	5.000	5.050	5.900	5.600	5.500	5.400	5.150
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,13	0,20	0,28	0,33	0,40	0,47	0,54
Ø Gebädefaktor [€/m ²] (bereinigter KP/Wohnfläche)	1.660	2.430	2.750	2.950	3.650	4.140	4.790

9. Vergleichsfaktoren

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

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

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

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

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

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

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

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

Alle Vergleichsfaktoren beziehen sich auf Objekte für die eine durchschnittliche Ausstattung unterstellt wird und beinhalten den jeweiligen Bodenwert. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist im Vergleichsfaktor auch der Wert mindestens 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 dem Kap. 9.3.1 entnommen werden.

Als Datenbasis für die Ableitung von Vergleichsfaktoren dienten die Kaufverträge der drei genannten Objektarten, die in den Jahren 2022, 2023 und 2024 beurkundet und bis August 2024 in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse erfasst wurden.

Die dargestellten Vergleichsfaktoren wurden zum **Stichtag 01.01.2025** nach folgendem Modell ermittelt (Leitfaden III Produkte der Gutachterausschüsse, ZGGH).

Modellbeschreibung für die Vergleichsfaktoren

Rahmendaten

Stichtag	Ermittelt zum 01.01.2025
Sachlicher Anwendungsbereich (Objektart)	<p>Ein- und Zweifamilienhäuser:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnfläche 80 - 250 m² • Baujahr nach 1950 • Grundstücksgröße 250 - 1.500 m² <p>Reihenhäuser und Doppelhaushälften:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnfläche 80 - 250 m² • Baujahr nach 1950 • Grundstücksgröße 100 - 700 m² <p>Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnfläche 40 - 160 m² • Baujahr nach 1980
Räumlicher Anwendungsbereich	<ul style="list-style-type: none"> • Hessen (Marktbereiche 2 bis 5) bzw. • regionaler Zuständigkeitsbereich
Datengrundlage	<ul style="list-style-type: none"> • Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte • Kaufverträge der drei Vorjahre ausgehend vom Berichtsjahr: 2022, 2023, 2024 (bis August)

Beschreibung der Ermittlungsmethodik

Ermittlungsmethodik	Multiple lineare Regression
Bezugsgröße (abhängige Variable)	€/m ² Wohnfläche
Einflussgrößen (unabhängigen Variablen)	<ul style="list-style-type: none"> • Lage des Objekts (Bodenrichtwert) • Größe des Objekts (Wohnfläche) • Baujahr (nicht bei Eigentumswohnungen im Neubau) • Standardstufe (nicht bei Eigentumswohnungen im Neubau) • Grundstücksgröße (nicht bei Eigentumswohnungen)
Bereinigung der Ausreißer	Kauffälle mit fehlender Angabe zu Wohnfläche, Standardstufe und Baujahr wurden nicht verwendet. Außergewöhnliche Kauffälle wie z.B. Verwandtschaftsverkäufe wurden entfernt. Weitere Datenausreißer wurden nach der 3 Sigma-Regel und Box-Plot-Methode entfernt.

Verwendete Parameter

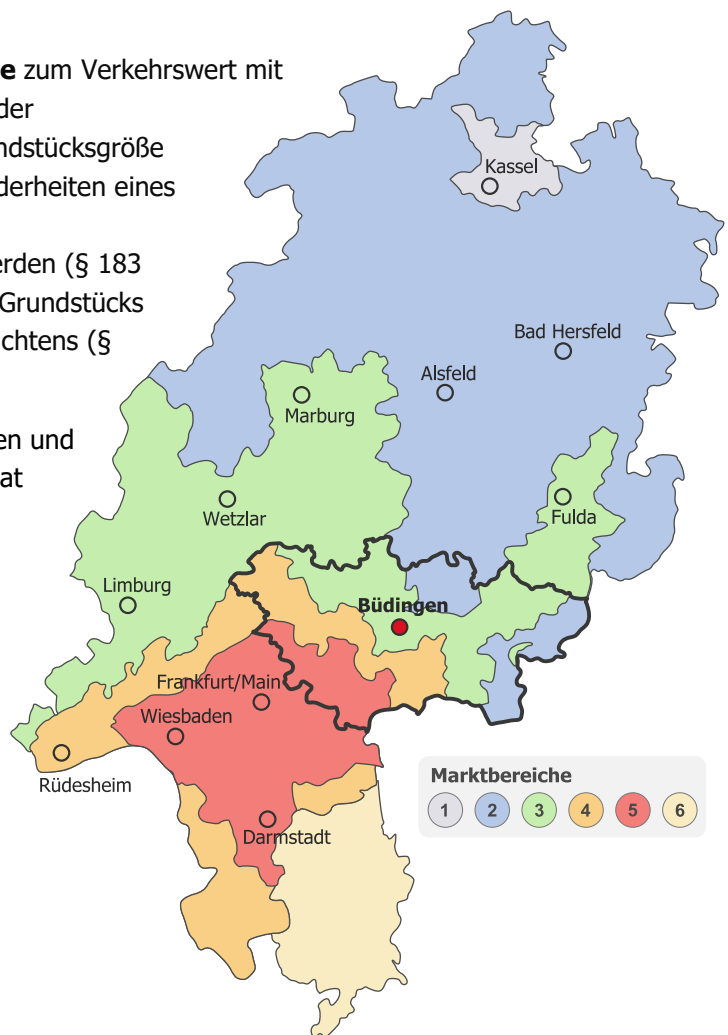
Wohnfläche	Wohnfläche nach Bauakte oder Eigentümerangabe aus Fragebogen
Bodenwert	enthalten
Baujahr	Ursprüngliches Baujahr
Berücksichtigung eines Stellplatzes (je Gebäudeart)	<ul style="list-style-type: none"> • Eigenheime (Häuser): Wert einer Garage, eines Carports oder eines Stellplatzes enthalten • Eigentumswohnungen: nicht enthalten
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Auswertung fiktiv boG-freier Objekte
Zur Anpassung an die Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts zu verwendende Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten	Keine Anpassung
Gebäudestandard	Die Standardstufe wurde aus den Auswertungen der Fragebögen gem. Leitfaden I ermittelt.
Grundstücksfläche	Entsprechend § 41 ImmoWertV marktübliche objektbezogene Grundstücksgröße, selbständig nutzbare Teilflächen bleiben unberücksichtigt.

Regionale Marktbereiche in Hessen

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

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

- generalisierte Bodenwerte
- Bevölkerungsdichte
- Einwohner/Wohnbaufläche
- Verkehrsnetz



Zuständigkeitsbereich AfB Büdingen

Der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis liegt in **vier Marktbereichen**.



Hinweis für die Anwendung bei der steuerlichen Bedarfsbewertung nach Bewertungsgesetz:

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

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

Beispiel 1

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

Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]						
	50 – 99 (75)	100 – 149 (125)	150 - 199 (175)	200 - 299 (250)	300 - 399 (350)	400 - 499 (450)	500 - 600 (550)
110		3.108	3.391	3.816	4.381		
120		2.942	3.201	3.590	4.108		
130		2.801	3.040	3.399	3.878		
140		2.680	2.902	3.235	3.680		
150		2.575	2.782	3.093	3.508		

für den Steuerpflichtigen günstigerer 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	-751	-646	-514	-382	-249	-117	15	147
400	-656	-550	-418	-286	-154	-22	110	242
500	-561	-455	-323	-191	-59	73	205	337
600	-465	-359	-227	-95	37	169	301	433
700	-370	-264	-132	0	132	264	396	528
800	-274	-169	-37	95	227	359	492	624
900	-179	-73	59	191	323	455	587	719

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

$$(3.399 \text{ €/m}^2 - 191 \text{ €/m}^2) \times 125 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} = 401.000 \text{ €}$$

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

Beispiel 2

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

Baujahr	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]					
	100 - 199 (150)	200 - 299 (250)	300 - 399 (350)	400 - 499 (450)	500 - 599 (550)	
1980-1989 (1985)	2.213	2.540	2.867	3.193	3.520	
1990-1999 (1995)	2.479	2.806	3.133	3.459	3.786	
2000-2009 (2005)	2.745	3.072	3.399	3.726	4.052	
2010-2017 (2014)	2.985	3.312	3.638	3.965	4.292	
ab 2018 (Esrtbezug)	4.005	4.293	4.581	4.869	5.157	

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

$$82 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 3.072 \text{ €/m}^2 = 251.904 \text{ €}$$

Der Pauschalansatz für einen Stellplatz im Wiederverkauf beträgt 8.500 € (s. Kap. 9.3.1):

$$251.904 \text{ €} + 8.500 \text{ €} = 260.404 \text{ €}$$

9.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Marktbereich

€/m² Wohnfläche bezogen auf 700 m² Grundstücksgröße Baujahr 1980

Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]			
	bis 49 (25)	50 – 100 (75)		
100	1.832	2.394		
110	1.716	2.227		
120	1.619	2.087		
130	1.537	1.969		
140	1.466	1.868		
150	1.405	1.780		
160	1.352	1.703		
170	1.305	1.635		
180	1.263	1.575		
190	1.225	1.521		
200	1.192	1.473		
210	1.161	1.429		
220	1.133	1.389		
230	1.108	1.352		
240	1.085	1.319		
250	1.063	1.288		

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 (2020)
300	-455	-375	-274	-173	-72	29	130	231
400	-412	-331	-230	-129	-29	72	173	274
500	-369	-288	-187	-86	15	116	217	317
600	-326	-245	-144	-43	58	159	260	361
700	-283	-202	-101	0	101	202	303	404
800	-239	-159	-58	43	144	245	346	447
900	-196	-116	-15	86	187	288	389	490
1.000	-153	-72	29	129	230	331	432	533
1.100	-110	-29	72	173	274	375	475	576
1.200	-67	14	115	216	317	418	519	620
1.300	-24	57	158	259	360	461	562	663
1.400	19	100	201	302	403	504	605	706
1.500	63	143	244	345	446	547	648	749

Beschreibung der Stichprobe

Anzahl der Kauffälle	1.464
Räumlicher Bereich	Marktbereich 2 (überregional)
Bestimmtheitsmaß	0,65
Ø Bodenrichtwert, €/m ² [min-max]	59 [17-145]
Ø Grundstücksgröße, m ²	824
Ø Baujahr	1975
Ø Standardstufe	2,4
Ø Wohnfläche, m ²	154

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Marktbereich



€/m² Wohnfläche bezogen auf 700 m² Grundstücksgröße Baujahr 1980

Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]					
	bis 49 (25)	50 – 99 (75)	100 - 149 (125)	150 - 199 (175)	200 - 300 (250)	
100	2.208	2.616	3.024	3.433	4.045	
110	2.092	2.463	2.834	3.205	3.762	
120	1.995	2.335	2.675	3.015	3.526	
130	1.913	2.227	2.541	2.855	3.326	
140	1.842	2.134	2.426	2.717	3.155	
150	1.782	2.054	2.326	2.598	3.006	
160	1.728	1.983	2.239	2.494	2.876	
170	1.681	1.921	2.162	2.402	2.762	
180	1.639	1.866	2.093	2.320	2.660	
190	1.602	1.817	2.032	2.247	2.569	
200	1.568	1.772	1.977	2.181	2.487	
210	1.538	1.732	1.927	2.121	2.413	
220	1.510	1.696	1.881	2.067	2.345	
230	1.485	1.662	1.840	2.017	2.284	
240	1.462	1.632	1.802	1.972	2.227	
250	1.440	1.604	1.767	1.930	2.175	

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 (2020)
300	-518	-420	-299	-177	-55	66	188	309
400	-473	-376	-254	-133	-11	110	232	354
500	-429	-332	-210	-89	33	155	276	398
600	-385	-288	-166	-44	77	199	321	442
700	-341	-243	-122	0	122	243	365	487
800	-296	-199	-77	44	166	288	409	531
900	-252	-155	-33	89	210	332	453	575
1.000	-208	-110	11	133	254	376	498	619
1.100	-163	-66	55	177	299	420	542	664
1.200	-119	-22	100	221	343	465	586	708
1.300	-75	22	144	266	387	509	631	752
1.400	-31	67	188	310	432	553	675	796
1.500	14	111	233	354	476	597	719	841

Beschreibung der Stichprobe

Anzahl der Kauffälle	1.560
Räumlicher Bereich	Marktbereich 3 (überregional)
Bestimmtheitsmaß	0,69
Ø Bodenrichtwert, €/m ² [min-max]	135 [28-400]
Ø Grundstücksgröße, m ²	741
Ø Baujahr	1976
Ø Standardstufe	2,5
Ø Wohnfläche, m ²	156

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Marktbereich

€/m² Wohnfläche bezogen auf 700 m² Grundstücksgröße Baujahr 1980

Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]					
	100 – 149 (125)	150 - 199 (175)	200 - 299 (250)	300 - 400 (350)		
100	3.309	3.620	4.086	4.709		
110	3.108	3.391	3.816	4.381		
120	2.942	3.201	3.590	4.108		
130	2.801	3.040	3.399	3.878		
140	2.680	2.902	3.235	3.680		
150	2.575	2.782	3.093	3.508		
160	2.483	2.677	2.969	3.358		
170	2.402	2.585	2.860	3.226		
180	2.330	2.503	2.762	3.108		
190	2.266	2.430	2.675	3.003		
200	2.208	2.363	2.597	2.908		
210	2.155	2.304	2.526	2.822		
220	2.108	2.249	2.461	2.744		
230	2.064	2.200	2.402	2.673		
240	2.024	2.154	2.348	2.608		
250	1.988	2.112	2.299	2.548		

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 (2020)
300	-751	-646	-514	-382	-249	-117	15	147
400	-656	-550	-418	-286	-154	-22	110	242
500	-561	-455	-323	-191	-59	73	205	337
600	-465	-359	-227	-95	37	169	301	433
700	-370	-264	-132	0	132	264	396	528
800	-274	-169	-37	95	227	359	492	624
900	-179	-73	59	191	323	455	587	719
1.000	-84	22	154	286	418	550	682	814
1.100	12	117	249	382	514	646	778	910
1.200	107	213	345	477	609	741	873	1.005
1.300	203	308	440	572	704	836	968	1.101
1.400	298	404	536	668	800	932	1.064	1.196
1.500	393	499	631	763	895	1.027	1.159	1.291

Beschreibung der Stichprobe

Anzahl der Kauffälle	356
Räumlicher Bereich	Marktbereich 4 (regional)
Bestimmtheitsmaß	0,64
Ø Bodenrichtwert, €/m ² [min-max]	238 [65-575]
Ø Grundstücksgröße, m ²	673
Ø Baujahr	1978
Ø Standardstufe	2,6
Ø Wohnfläche, m ²	158

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Marktbereich 5

€/m² Wohnfläche bezogen auf 700 m² Grundstücksgröße Baujahr 1980

Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]					
	100 - 199 (150)	200 - 299 (250)	300 - 399 (350)	400 - 499 (450)	500 - 599 (550)	600 - 699 (650)
100	4.272	4.773	5.275	5.777	6.278	6.780
110	3.988	4.444	4.900	5.356	5.812	6.268
120	3.751	4.169	4.587	5.005	5.423	5.841
130	3.551	3.937	4.323	4.709	5.095	5.481
140	3.380	3.738	4.096	4.455	4.813	5.171
150	3.231	3.566	3.900	4.234	4.569	4.903
160	3.101	3.415	3.728	4.042	4.355	4.669
170	2.986	3.281	3.576	3.871	4.167	4.462
180	2.884	3.163	3.442	3.720	3.999	4.278
190	2.793	3.057	3.321	3.585	3.849	4.113
200	2.711	2.962	3.212	3.463	3.714	3.965
210	2.637	2.875	3.114	3.353	3.592	3.831
220	2.569	2.797	3.025	3.253	3.481	3.709
230	2.507	2.725	2.943	3.161	3.380	3.598
240	2.451	2.660	2.869	3.078	3.287	3.496
250	2.399	2.599	2.800	3.001	3.201	3.402

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	7.281	7.783	8.285	8.786	9.288	
110	6.724	7.180	7.636	8.092	8.548	
120	6.259	6.677	7.095	7.513	7.931	
130	5.866	6.252	6.638	7.024	7.410	
140	5.529	5.888	6.246	6.604	6.963	
150	5.238	5.572	5.906	6.241	6.575	
160	4.982	5.296	5.609	5.923	6.236	
170	4.757	5.052	5.347	5.642	5.937	
180	4.556	4.835	5.114	5.392	5.671	
190	4.377	4.641	4.905	5.169	5.433	
200	4.216	4.466	4.717	4.968	5.219	
210	4.070	4.308	4.547	4.786	5.025	
220	3.937	4.165	4.393	4.621	4.849	
230	3.816	4.034	4.252	4.470	4.688	
240	3.705	3.914	4.123	4.332	4.541	
250	3.602	3.803	4.004	4.204	4.405	

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 (2020)
300	-1.871	-1.709	-1.507	-1.305	-1.103	-901	-699	-497
400	-1.544	-1.383	-1.181	-979	-777	-575	-373	-171
500	-1.218	-1.056	-855	-653	-451	-249	-47	155
600	-892	-730	-528	-326	-124	78	280	482
700	-566	-404	-202	0	202	404	606	808
800	-239	-78	124	326	528	730	932	1.134
900	87	249	451	653	855	1.056	1.258	1.460
1.000	413	575	777	979	1.181	1.383	1.585	1.787
1.100	740	901	1.103	1.305	1.507	1.709	1.911	2.113
1.200	1.066	1.227	1.429	1.631	1.833	2.035	2.237	2.439
1.300	1.392	1.554	1.756	1.958	2.160	2.362	2.564	2.766
1.400	1.718	1.880	2.082	2.284	2.486	2.688	2.890	3.092
1.500	2.045	2.206	2.408	2.610	2.812	3.014	3.216	3.418

Beschreibung der Stichprobe

Anzahl der Kauffälle	786
Räumlicher Bereich	Marktbereich 5 (überregional)
Bestimmtheitsmaß	0,70
Ø Bodenrichtwert, €/m ² [min-max]	691 [120-1.500]
Ø Grundstücksgröße, m ²	566
Ø Baujahr	1974
Ø Standardstufe	2,6
Ø Wohnfläche, m ²	160

9.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Marktbereich

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

€/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	2.820	3.095	3.369	3.644	4.056
90	2.629	2.873	3.117	3.362	3.728
100	2.476	2.696	2.916	3.135	3.465
110	2.351	2.551	2.751	2.950	3.250
120	2.247	2.430	2.613	2.796	3.071
130	2.159	2.328	2.497	2.666	2.920
140	2.083	2.240	2.397	2.554	2.790
150	2.017	2.164	2.311	2.457	2.677
160	1.960	2.098	2.235	2.372	2.578
170	1.910	2.039	2.168	2.298	2.492
180	1.865	1.987	2.109	2.231	2.414
190	1.824	1.940	2.056	2.172	2.345
200	1.788	1.898	2.008	2.118	2.283

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 (2020)	
Grundstücksgröße [m ²]	100	-880	-742	-570	-397	-225	-52	120	293
	150	-824	-686	-514	-341	-169	4	176	349
	200	-768	-630	-457	-285	-112	60	233	405
	250	-712	-574	-401	-229	-56	116	289	461
	300	-656	-518	-345	-173	0	173	345	518
	350	-599	-461	-289	-116	56	229	401	574
	400	-543	-405	-233	-60	112	285	457	630
	450	-487	-349	-176	-4	169	341	514	686
	500	-431	-293	-120	52	225	397	570	742
	550	-375	-237	-64	108	281	454	626	799
	600	-318	-180	-8	165	337	510	682	855
	650	-262	-124	48	221	393	566	738	911
	700	-206	-68	104	277	450	622	795	967

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Wiederverkauf, die als Wohnungseigentum gebildet sind, ist der Vergleichsfaktor um 10 % zu vermindern.

Beschreibung der Stichprobe

Anzahl der Kauffälle	213
Räumlicher Bereich	Marktbereich 3 (überregional)
Bestimmtheitsmaß	0,66
Ø Bodenrichtwert, €/m ² [min-max]	191 [45-400]
Ø Grundstücksgröße, m ²	371
Ø Baujahr	1979
Ø Standardstufe	2,6
Ø Wohnfläche, m ²	135

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Marktbereich

€/m² Wohnfläche bezogen auf 300 m² Grundstücksgröße Baujahr 1990

Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]						
	100 – 149 (125)	150 – 199 (175)	200 - 299 (250)	300 - 399 (350)	400 - 499 (450)	500 - 599 (550)	600 - 700 (650)
80	4.253	4.429	4.693	5.044	5.396	5.747	6.099
90	3.946	4.102	4.336	4.649	4.961	5.274	5.586
100	3.700	3.840	4.051	4.332	4.614	4.895	5.176
110	3.498	3.626	3.818	4.074	4.329	4.585	4.840
120	3.331	3.448	3.624	3.858	4.092	4.327	4.561
130	3.189	3.297	3.459	3.675	3.892	4.108	4.324
140	3.067	3.167	3.318	3.519	3.720	3.921	4.122
150	2.962	3.055	3.196	3.383	3.571	3.758	3.946
160	2.869	2.957	3.089	3.265	3.441	3.616	3.792
170	2.788	2.871	2.995	3.160	3.325	3.491	3.656
180	2.716	2.794	2.911	3.067	3.223	3.379	3.536
190	2.651	2.725	2.836	2.984	3.132	3.280	3.428
200	2.593	2.663	2.768	2.909	3.049	3.190	3.331

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 (2020)
Grundstücksgröße [m ²]								
100	-920	-804	-659	-514	-368	-223	-78	67
150	-828	-712	-567	-421	-276	-131	14	159
200	-736	-620	-475	-329	-184	-39	106	251
250	-644	-528	-382	-237	-92	53	198	343
300	-552	-435	-290	-145	0	145	290	435
350	-460	-343	-198	-53	92	237	382	528
400	-367	-251	-106	39	184	329	475	620
450	-275	-159	-14	131	276	421	567	712
500	-183	-67	78	223	368	514	659	804
550	-91	25	170	315	461	606	751	896
600	1	117	262	408	553	698	843	988
650	93	209	354	500	645	790	935	1.080
700	185	301	447	592	737	882	1.027	1.172

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Wiederverkauf, die als Wohnungseigentum gebildet sind, ist der Vergleichsfaktor um 10 % zu vermindern.

Beschreibung der Stichprobe

Anzahl der Kauffälle	378
Räumlicher Bereich	Marktbereich 4 (überregional)
Bestimmtheitsmaß	0,64
Ø Bodenrichtwert, €/m ² [min-max]	437 [100-800]
Ø Grundstücksgröße, m ²	294
Ø Baujahr	1990
Ø Standardstufe	2,9
Ø Wohnfläche, m ²	137

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Marktbereich 5

€/m² Wohnfläche bezogen auf 300 m² Grundstücksgröße Baujahr 1990

Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]					
	200 - 299 (250)	300 - 399 (350)	400 - 499 (450)	500 - 599 (550)	600 - 699 (650)	
80	4.718	5.060	5.403	5.746	6.089	
90	4.397	4.702	5.007	5.311	5.616	
100	4.141	4.416	4.690	4.964	5.238	
110	3.932	4.181	4.430	4.679	4.929	
120	3.757	3.986	4.214	4.443	4.671	
130	3.609	3.820	4.031	4.242	4.453	
140	3.483	3.678	3.874	4.070	4.266	
150	3.373	3.556	3.738	3.921	4.104	
160	3.277	3.448	3.620	3.791	3.962	
170	3.192	3.353	3.515	3.676	3.837	
180	3.117	3.269	3.421	3.574	3.726	
190	3.049	3.194	3.338	3.482	3.626	
200	2.989	3.126	3.263	3.400	3.537	

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	6.431	6.774	7.117	7.459	7.802	
90	5.921	6.225	6.530	6.835	7.139	
100	5.512	5.786	6.061	6.335	6.609	
110	5.178	5.427	5.676	5.926	6.175	
120	4.899	5.128	5.356	5.585	5.813	
130	4.664	4.875	5.086	5.297	5.507	
140	4.462	4.658	4.854	5.049	5.245	
150	4.287	4.470	4.652	4.835	5.018	
160	4.134	4.305	4.476	4.648	4.819	
170	3.998	4.160	4.321	4.482	4.644	
180	3.878	4.031	4.183	4.335	4.488	
190	3.771	3.915	4.059	4.204	4.348	
200	3.674	3.811	3.948	4.085	4.222	

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 (2020)
100	-1.388	-1.232	-1.039	-845	-651	-457	-263	-70
150	-1.225	-1.070	-876	-682	-488	-294	-101	93
200	-1.062	-907	-713	-519	-326	-132	62	256
250	-899	-744	-550	-357	-163	31	225	419
300	-736	-581	-388	-194	0	194	388	581
350	-574	-419	-225	-31	163	357	550	744
400	-411	-256	-62	132	326	519	713	907
450	-248	-93	101	294	488	682	876	1.070
500	-85	70	263	457	651	845	1.039	1.232
550	77	232	426	620	814	1.008	1.201	1.395
600	240	395	589	783	977	1.170	1.364	1.558
650	403	558	752	946	1.139	1.333	1.527	1.721
700	566	721	915	1.108	1.302	1.496	1.690	1.884

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Wiederverkauf, die als Wohnungseigentum gebildet sind, ist der Vergleichsfaktor um 10 % zu vermindern.

Beschreibung der Stichprobe

Anzahl der Kauffälle	1.593
Räumlicher Bereich	Marktbereich 5 (überregional)
Bestimmtheitsmaß	0,64
Ø Bodenrichtwert, €/m ² [min-max]	826 [290-1.500]
Ø Grundstücksgröße, m ²	272
Ø Baujahr	1983
Ø Standardstufe	2,7
Ø Wohnfläche, m ²	135

9.3 Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern

Marktbereich 3

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

€/m² Wohnfläche bezogen auf 80 m² Wohnfläche

Baujahr	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]					
	50 - 99 (75)	100 - 199 (150)	200 - 300 (250)			
1980-1989 (1985)	1.786	2.017	2.325			
1990-1999 (1995)	2.071	2.302	2.610			
2000-2009 (2005)	2.356	2.587	2.895			
2010-2022 ¹⁷ (2015)	2.613	2.844	3.152			
ab 2020 (Erstbezug)	3.645	3.862	4.151			

Beschreibung der Stichprobe

	Wiederverkauf	Neubau
Anzahl der Kauffälle	751	426
Räumlicher Bereich	Marktbereich 3 (überregional)	
Bestimmtheitsmaß	0,56	0,24
Ø Bodenrichtwert, €/m ² [min-max]	234 [35-600]	200 [42-510]
Ø Baujahr	1996	-
Ø Standardstufe	2,8	-
Ø Wohnfläche, m ²	75	86

¹⁷ Gilt nur für wiederverkaufte Wohnungen

Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern

Marktbereich

€/m² Wohnfläche bezogen auf 80 m² Wohnfläche

Baujahr	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]					
	100 - 199 (150)	200 - 299 (250)	300 - 399 (350)	400 - 499 (450)	500 - 600 (550)	
1980-1989 (1985)	2.213	2.540	2.867	3.193	3.520	
1990-1999 (1995)	2.479	2.806	3.133	3.459	3.786	
2000-2009 (2005)	2.745	3.072	3.399	3.726	4.052	
2010-2022 ¹⁸ (2015)	2.985	3.312	3.638	3.965	4.292	
ab 2020 (Erstbezug)	4.005	4.293	4.581	4.869	5.157	

Beschreibung der Stichprobe

	Wiederverkauf	Neubau
Anzahl der Kauffälle	163	121
Räumlicher Bereich	Marktbereich 4 (regional)	
Bestimmtheitsmaß	0,47	0,38
Ø Bodenrichtwert, €/m ² [min-max]	308 [115-625]	328 [95 - 800]
Ø Baujahr	1994	-
Ø Standardstufe	2,6	-
Ø Wohnfläche, m ²	76	88

¹⁸ Gilt nur für wiederverkaufte Wohnungen

Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäuser

Marktbereich

€/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)	2.567	2.725	2.935	3.145	3.355	3.566
1990-1999 (1995)	2.789	2.947	3.157	3.367	3.578	3.788
2000-2009 (2005)	3.012	3.169	3.379	3.590	3.800	4.010
2010-2022 ¹⁹ (2015)	3.212	3.369	3.579	3.790	4.000	4.210
ab 2020 (Erstbezug)	4.210	4.353	4.543	4.734	4.924	5.115

Baujahr	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]					
	700 - 799 (750)	800 - 899 (850)	900 - 999 (950)	1.000 - 1.099 (1.050)	1.100 - 1.199 (1.150)	1.200 - 1.300 (1.250)
1980-1989 (1985)	3.776	3.986	4.196	4.406	4.617	4.827
1990-1999 (1995)	3.998	4.208	4.418	4.629	4.839	5.049
2000-2009 (2005)	4.220	4.430	4.641	4.851	5.061	5.271
2010-2022 ¹⁹ (2015)	4.420	4.631	4.841	5.051	5.261	5.471
ab 2020 (Erstbezug)	5.306	5.496	5.687	5.878	6.068	6.259

¹⁹ Gilt nur für wiederverkaufte Wohnungen

Beschreibung der Stichprobe

	Wiederverkauf	Neubau
Anzahl der Kauffälle	299	233
Räumlicher Bereich	Marktbereich 5 (regional)	
Bestimmtheitsmaß	0,75	0,77
Ø Bodenrichtwert, €/m ² [min-max]	460 [190-1.200]	688 [180-1.200]
Ø Baujahr	1996	-
Ø Standardstufe	2,8	-
Ø Wohnfläche, m ²	79	88

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.

9.1.1 Pauschalansätze für Kfz-Stellplätze

Die Werte für Eigentumswohnungen beziehen sich nur auf die Wohnung

ohne Kfz-Stellplatz.

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

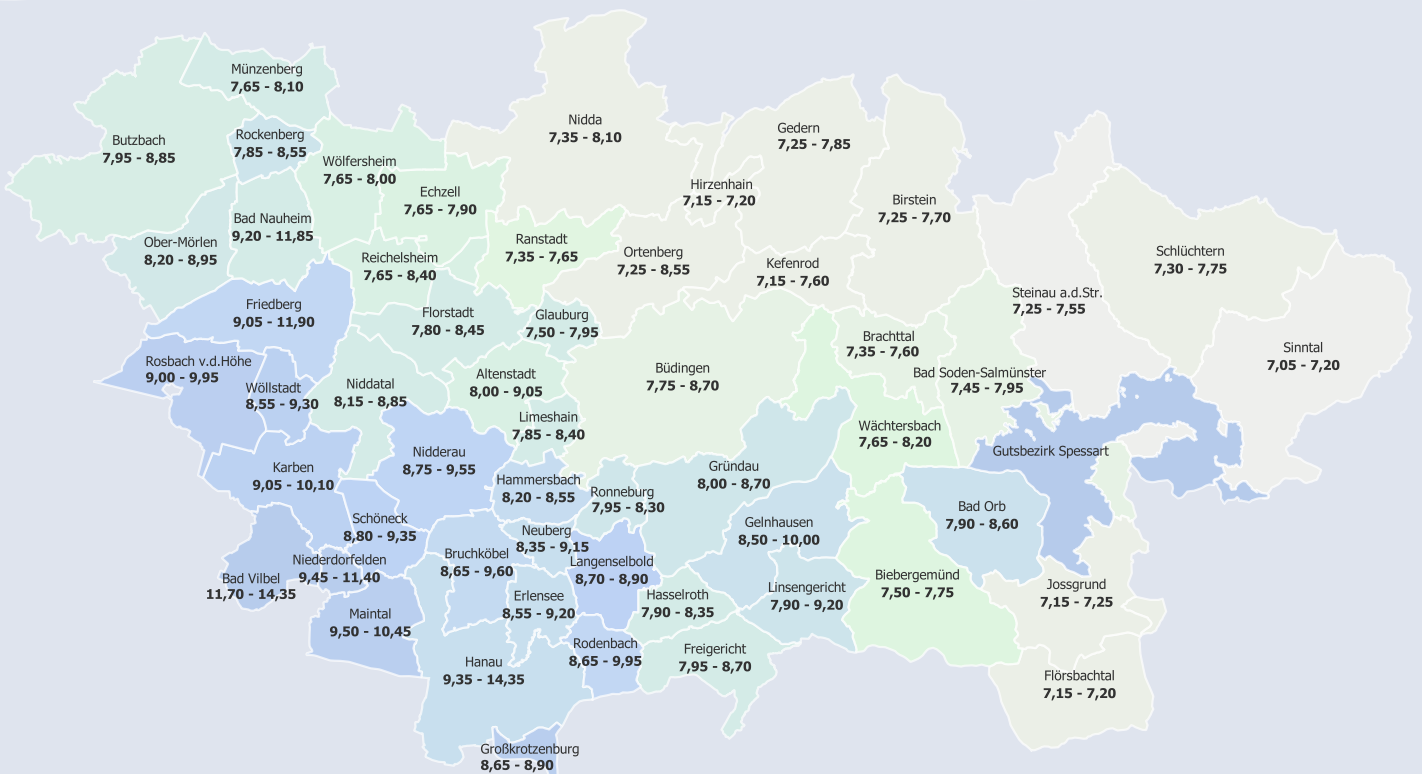
	Tiefgarage	Einzelgarage	Stellplatz
Erstverkauf	22.000 €	19.000 €	10.000 €
Wiederverkauf	15.000 €	13.500 €	8.500 €

10. Mieten

10.1. Wohnungsmieten

Mietwertspannen für Wohnungen

Folgende Übersicht veranschaulicht die durchschnittliche (flächengewichtete) Mietwertspanne in Wohn- und Mischgebieten der Kommunen innerhalb des Zuständigkeitsbereichs des Amts für Bodenmanagement Büdingen. Grundlage der Berechnung der Werte ist der Mietwertkalkulator (MIKA) 2025²⁰. Der Gültigkeitszeitraum des Mietwertkalkulators beträgt 2 Jahre.



Mietspiegel für Hanau und nähere Umgebung

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB) im frei finanzierten Wohnungsbau.

Haus & Grund Hanau sowie der Mieterbund Hanau haben den Mietspiegel für Hanau, Bruchköbel, Erlensee, Großkrotzenburg, Schöneck, Langenselbold, Rodenbach, Nidderau mit einer Geltungsdauer bis zum 30.04.2026 und den Mietspiegel der Stadt Maintal mit einer Geltungsdauer bis zum 31.05.2026 beschlossen. In den Mietspiegeln sind Durchschnittswerte des Mietzinses für Wohnimmobilien aufgeführt, gestaffelt nach Baujahresgruppen und Wohnungsgröße. Durch Zu- und Abschläge werden besondere Wohnungsmerkmale berücksichtigt.

Der Mietspiegel ist bei den Geschäftsstellen der o.g. Vereine erhältlich und kann im Internet unter folgendem Link <http://www.haus-und-grund-hanau.de/mietspiegel.html> heruntergeladen werden.

²⁰ Datengrundlage der Jahrgänge 2019 bis 2024

10.2. Gewerbemieten²¹

Die angegebenen Mietpreise 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.

Die Datenbasis bildet eine im Juli 2023 durchgeführte Umfrage der Industrie- und Handelskammern der Metropolregion FrankfurtRheinMain unter Immobilienexperten sowie den Gutachterausschüssen und Wirtschaftsförderungen in der Region.

Gewerbeflächen [€/m²] im Main-Kinzig-Kreis

Kommune	Büro			Einzelhandel 1-a-Lage			Einzelhandel 1-b- und Nebenlage			Logistik- und Produktion		
	von	⊙ ²²	bis	von	⊙	bis	von	⊙	bis	von	⊙	bis
Bad Orb	5,50	7,00	9,00	7,50	11,00	18,00	6,00	7,00	12,00	3,00	4,25	5,50
Bad Soden-Salm.	5,00	6,50	8,50	8,00	12,00	18,00	6,00	7,00	12,00	3,00	4,50	5,00
Biebergemünd	4,50	5,50	8,50	7,00	12,00	14,00	6,00	8,00	12,00	3,00	3,75	6,50
Birstein	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	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	5,50	9,00	12,50	8,00	12,00	16,00	6,00	10,00	13,00	3,50	4,75	7,50
Erlensee	6,00	8,00	11,00	8,00	11,50	16,00	7,00	10,00	12,00	3,00	5,50	7,00
Flörsbachtal	6,00	7,50	11,00	8,00	11,00	15,00				2,50	4,00	4,50
Freigericht	6,00	6,75	10,00	9,00	12,00	16,00	7,50	9,50	14,00	3,00	4,50	6,50
Gelnhausen	5,00	8,25	15,00	7,00	10,00	12,00	7,00	8,00	9,00	3,00	5,50	8,00
Großkrotzenburg	7,50	8,25	10,50	6,00	10,00	15,00				3,50	4,00	6,25
Gründau	7,25	8,25	11,50	9,00	14,00	18,00	7,50	9,00	12,00	3,00	5,00	7,50
Hammersbach	6,00	7,00	11,00	10,00	11,00	18,00	6,00	10,00	12,00	3,00	5,50	8,50
Hanau	6,00	9,50	19,50	10,00	24,00	50,00	8,00	12,00	20,00	3,00	5,25	9,50
Hasselroth	6,00	7,00	9,00	6,00	10,00	12,00				2,50	4,00	4,50
Jossgrund	6,00	7,00	9,00	6,00	8,50	12,00				2,50	3,50	4,50
Langenselbold	6,00	8,50	12,25	8,00	13,50	21,00	6,00	10,00	15,00	3,50	4,75	7,00
Linsengericht	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	6,00	8,75	15,00	7,50	14,50	21,00	6,50	11,00	19,00	3,50	5,00	8,25
Nidderau	6,00	9,25	12,50	10,00	14,50	20,00	6,00	8,00	15,00	3,00	4,75	6,75
Niederdorfelden	6,00	10,00	12,00	10,00	12,50	18,00	7,00	10,00	12,00	3,00	4,50	6,00
Rodenbach	7,50	7,50	11,00	8,00	12,00	15,00				3,50	4,50	6,75
Ronneburg	5,00	7,00	9,00	8,50	10,50	15,00	7,00	8,00	11,00	2,50	4,00	5,00
Schlüchtern	6,00	6,50	7,00	9,00	11,50	15,00	8,00	9,50	12,00	5,00	5,50	6,00
Schöneck	7,00	8,00	10,00	9,00	10,00	15,00	7,00	8,00	12,00	3,50	4,50	6,00

²¹ 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.

²² ⊙ Schwerpunkt

Kommune	Büro			Einzelhandel 1-a-Lage			Einzelhandel 1-b- und Nebenlage			Logistik- und Produktion		
	von	⊙ ²²	bis	von	⊙	bis	von	⊙	bis	von	⊙	bis
Sinntal	6,00	7,00	9,00	8,00	10,00	15,00	6,00	8,00	11,00	2,50	3,50	4,00
Steinau	6,00	7,00	11,00	8,00	9,50	15,00	6,00	8,00	11,00	2,50	3,50	4,00
Wächtersbach	6,00	6,75	9,00	7,00	9,50	16,00	6,00	9,00	12,00	3,00	4,25	6,75

Gewerbeflächen [€/m²] im Wetteraukreis

Kommune	Büro			Einzelhandel 1-a-Lage			Einzelhandel 1-b- und Nebenlage			Logistik- und Produktion		
	von	⊙ ²³	bis	von	⊙	bis	von	⊙	bis	von	⊙	bis
Bad Nauheim	5,50	9,00	15,00	10,00	25,00	60,00	4,00	10,00	20,00	1,50	4,00	7,00
Butzbach	8,00	9,00	10,50	5,00	9,00	13,50	3,50	6,00	9,50	5,00	6,00	7,00
Ober-Mörlen	5,00	9,00	12,00	7,00	9,50	14,00	6,00	8,00	10,00			
Rosbach v.d.Höhe	4,50	7,50	10,50									

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.

²³ ⊙ Schwerpunkt

11. Produkte und Leistungen

11.1. Online-Produkte (kostenfrei)

www.gds.hessen.de



↳ Downloadcenter



11.2. Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte ab Stichtag 01.01.2020 können jederzeit unter www.boris.hessen.de kostenfrei abgerufen werden.

Auskunft historischer Bodenrichtwerte (vor Stichtag 01.01.2020) nach Zeitaufwand

11.3. Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Die Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse erstellt Auszüge aus der Kaufpreissammlung.

Grundgebühr
120 € bis zu 10 Vergleichsfällen

weitere Vergleichsfälle
5 € je weiteren Vergleichsfall

11.4. Ermittlung des Verkehrswertes

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

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

Summe der ermittelten Werte bis unter (EUR)	Gebühr (EUR) zzgl. USt. und Auslagen	
	unbebautes* Grundstück (EUR)	bebautes** Grundstück (EUR)
50.000	900	1.250
100.000	1.000	1.500
200.000	1.100	1.800
300.000	1.200	2.100
400.000	1.300	2.350
500.000	1.400	2.600
750.000	1.600	2.800
1.000.000	1.800	3.000
je weitere 250.000 bis unter 25 Mio.	80	160
ab 25 Mio. je weitere 1.000.000	55	110

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

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

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

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

11.5. Wertberechnung der Geschäftsstelle

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

25 bis 50 % der Gebühr für Gutachten

11.6. Sonstiges

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

nach Zeitaufwand

12. Benachbarte Gutachterausschüsse

Stadt Frankfurt am Main

Geschäftsstelle

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



Stadtvermessungsamt



gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de



069 212 36781



gutachterausschuss.frankfurt.de

Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

Geschäftsstelle

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



Stadtverwaltung - Technisches Rathaus



michael.stauder@bad-homburg.de



06172 100 2210



bad-homburg.de

Hochtaunuskreis

Geschäftsstelle

Berner Straße 11
65552 Limburg a.d. Lahn



Amt für Bodenmanagement Limburg



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



0611 535 6843



hvbg.hessen.de

Landkreis Gießen

Geschäftsstelle

Robert-Koch-Straße 17
35037 Marburg



Amt für Bodenmanagement Marburg



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



0611 535 3330



hvbg.hessen.de

Vogelsbergkreis, Landkreis Fulda

Geschäftsstelle

Washingtonallee 1
36041 Fulda



Amt für Bodenmanagement Fulda



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



0661 535 1201



hvbg.hessen.de

Landkreis Bad Kissingen

Geschäftsstelle

Obere Marktstr. 6
97688 Bad Kissingen



Landratsamt Bad Kissingen



gutachterausschuss@kg.de



0971 801 4162



Landkreis-badkissingen.de

Landkreis Main-Spessart

Geschäftsstelle

Marktplatz 8
97753 Karlstadt



Landratsamt Main-Spessart



gutachterausschuss@Lramsp.de



09353 793 1264



main-spessart.de

Landkreis Aschaffenburg

Geschäftsstelle

Bayernstraße 18
63739 Aschaffenburg



Landratsamt Aschaffenburg



gutachterausschuss@lra-ab.bayern.de



06021 394-3341



landkreis-aschaffenburg.de

Landkreis Offenbach

Geschäftsstelle

Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim



Amt für Bodenmanagement Heppenheim



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



0611 535 8904



hvbg.hessen.de

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte

Geschäftsstelle

Schaperstraße 16
65195 Wiesbaden



Hessesches Landesamt für Bodenmanagement und
Geoinformation



info.zggh@hvbg.hessen.de



0611 535 5575



hvbg.hessen.de

13. Nachweise und Verzeichnisse

13.1. 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