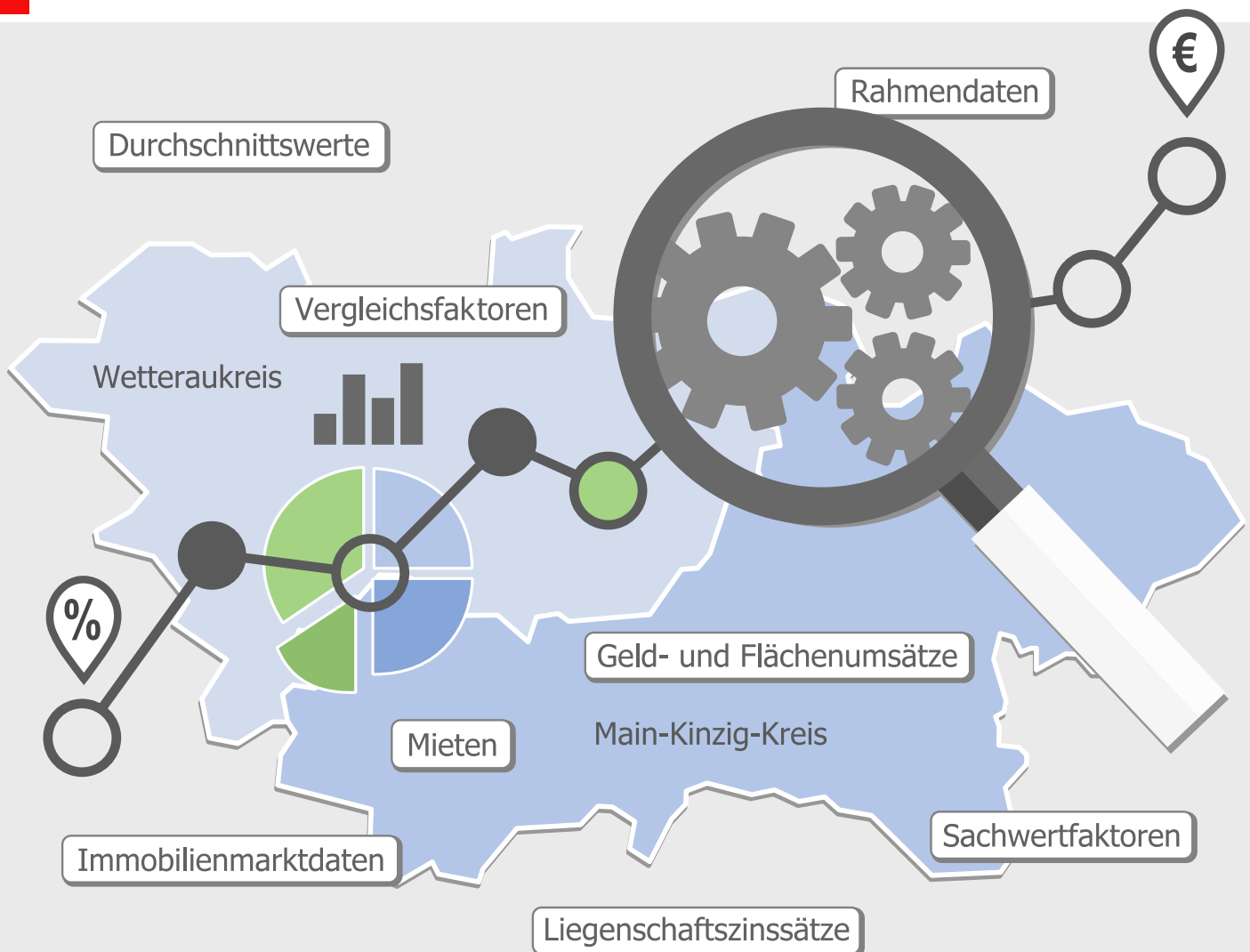




Immobilienmarktbericht

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

2022



Immobilienmarktbericht

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

2022

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

Impressum

Herausgeber

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

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

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

Telefon: +49 6042 9612 7444

Fax: +49 611 327 605 111

Internet: www.gutachterausschuss.hessen.de

Verantwortlich

Dr.-Ing. Andreas Schweitzer
Vorsitzender des Gutachterausschusses

Redaktion

Dipl.-Ing. Walter Liehs

Berichtsjahr

2021

Version

1.1

Vervielfältigungshinweis

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

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

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

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

Büdingen, April 2022

Vorwort

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser!

Es freut mich, dass wir Ihnen wie gewohnt den aktuellen Immobilienmarktbericht mit zahlreichen Informationen und Auswertungen rund um den Immobilienmarkt in Wetterau- und Main-Kinzig-Kreis zur Verfügung stellen können. Ganz besonders ist dieses Mal aber die Tatsache, dass der Immobilienmarktbericht für Sie kostenfrei zum Download bereit steht. Möglich macht dies das „Gesetz über die Bereitstellung offener Geobasisdaten, die Kosten der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte und zur Änderung weiterer Vorschriften auf dem Gebiet der Immobilienwertermittlung“, das zum 01.02.2022 in Kraft getreten ist.



„Daten treiben die Wirtschaft des 21. Jahrhunderts an. Wir leisten unseren Beitrag, dass Wirtschaft und Gesellschaft sich diese Ressource optimal und immer unter Beachtung des Datenschutzes erschließen können.“ Mit diesen Worten wurde Tarek Al-Wazir als Hessischer Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen in der Pressemitteilung des Wirtschaftsministeriums über die Einführung von Open Data in Hessen zitiert. Ein wahrlich historischer Moment, denn neben dem Immobilienmarktbericht stehen auch zahlreiche weitere Daten und Services ab sofort unentgeltlich und zur freien Nutzung zur Verfügung.

Im Bereich der Immobilienwertermittlung sind dies unter anderem die Vergleichsfaktoren, die Bodenrichtwerte, aber auch der Immobilienpreis-Kalkulator sowie der Mietpreis-Kalkulator, die ab sofort über das Internet kostenfrei bezogen bzw. genutzt werden können und Ihnen sicherlich daher noch öfter als bisher Orientierung und Hilfe geben können.

Open Data bezieht sich darüber hinaus aber auch auf die Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. Von Katasterkarten über die Orthophotos bis hin zu den Landeskartenwerken können Sie nun (finanziell) unbeschwert die für Ihre Anforderungen benötigten oder hilfreichen Daten über Download beziehen, oder über die webbasierten Dienste in Ihre eigenen Anwendungen einbinden. Mehr dazu finden Sie unter www.gds.hessen.de, oder sprechen Sie direkt die Geschäftsstelle in Büdingen an.

Der regionale Immobilienmarkt befindet sich nach wie vor auf einem Höhenflug. Eine unverändert hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen und Bestandsimmobilien im stetig wachsenden Speckgürtel des Ballungsraums bei einem gleichzeitig begrenzten Angebot sorgt weiterhin für steigende Preise. Hier bleibt abzuwarten, welche wirtschaftlichen Folgen die Pandemie und der Krieg in der Ukraine noch haben werden. Es steht zu vermuten, dass deutlich höhere Material- und Rohstoffkosten und ein erkennbar steigendes Zinsniveau Auswirkungen auf die Finanzierbarkeit von Immobilien haben werden und dadurch auch das Preisniveau in Bewegung kommen wird. Jedoch wird das ein Thema für das nächste Jahr sein, wenn die Geschäftsstelle wieder alle notariellen Kaufverträge ausgewertet und analysiert hat.

Ich wünsche Ihnen auf jeden Fall gute Erkenntnisse und Orientierung durch diesen Marktbericht und bei allen Entscheidungen rund um die Immobilie auch ein glückliches Händchen!

Hinweise, wie wir den Immobilienmarktbericht zukünftig noch informativer und aussagekräftiger gestalten können, nimmt die Geschäftsstelle sehr gerne entgegen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr.-Ing. Andreas Schweitzer

Vorsitzender des Gutachterausschusses für Immobilienwerte
für den Wetteraukreis und den Main-Kinzig-Kreis

Inhaltsverzeichnis

1.	Gutachterausschuss und Geschäftsstelle	8
1.1.	Gutachterausschuss	8
1.2.	Geschäftsstelle	9
1.2.1	Zuständigkeitsbereich	9
1.2.2	Aufgaben der Geschäftsstelle	9
2.	Immobilienwertermittlung	10
2.1.	Verkehrswert	10
2.2.	Allgemeine Einflüsse auf den Verkehrswert von Grundstücken	10
2.3.	Relevante Faktoren der Verkehrswertermittlung	11
3.	Rahmendaten und Statistik	12
3.1.	Die Region FrankfurtRhein-Main	13
3.2.	Planungsregion Südhessen	15
3.2.1	Strukturräume	16
3.2.2	Ausweisung der Zentrumsfunktion	18
3.2.3	Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)	19
3.3.	Kurzportrait und Flächennutzung	20
3.4.	Bevölkerung	21
3.5.	Bebauungsdichte	23
3.6.	Entwicklung auf dem Bausektor	24
3.6.1	Baugenehmigungen für Wohnbauten	24
3.6.2	Verteilung der Baugenehmigungen auf Gebäudetypen	24
4.	Immobilienmarktdaten	26
4.1.	Kaufpreissammlung	26
4.2.	Analyse der registrierten Verträge	26
4.3.	Verteilung der Verträge auf die Vertragsarten	27
4.4.	Geld- und Flächenumsätze	29
5.	Unbebaute Grundstücke	30
5.1.	Geldumsätze	30
5.2.	Flächenumsätze	34
5.3.	Indexreihen	36
5.3.1	Wohnbauflächen	36
5.3.2	Gewerbeflächen	37
5.4.	Bodenrichtwerte	38
5.5.	Bodenrichtwertspannen	40
5.5.1	Bauland in den Kommunen / Ortsteilen	40
5.5.2	Übersichtskarten - Bodenpreinsniveau für Bauflächen	50
5.5.3	Agrar- und Forstflächen sowie Freizeitgärten in den Kommunen	52
5.5.4	Übersichtskarte – Bodenrichtwertniveau für Agrarland (A+Gr)	55
5.6.	Relation von Bodenrichtwerten und ihrer Nutzungsart	56
6.	Eigenheimmarkt	57
6.1.	Geld- und Flächenumsätze	58
6.2.	Durchschnittswerte für Eigenheime innerhalb BRW-Spannen	61
6.2.1	Entwicklung der Durchschnittspreise für freistehende EFH/ZFH	62
6.2.2	Entwicklung der Durchschnittspreise für RH/DHH	63
6.3.	Kommunale Durchschnittswerte im Main-Kinzig-Kreis	64

6.4.	Kommunale Durchschnittswerte im Wetteraukreis.....	66
7.	Wohnungs- und Teileigentumsmarkt.....	68
7.1.	Geldumsätze	69
7.2.	Verteilung der Gebäudetypen.....	71
7.3.	Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen (Neubau).....	72
7.3.1	Durchschnittswerte für ETW innerhalb BRW-Spannen.....	72
7.3.2	Entwicklung der Durchschnittswerte für ETW (innerhalb BRW-Spannen)	73
7.4.	Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)	74
7.4.1	Durchschnittswerte für ETW innerhalb BRW-Spannen.....	74
7.4.2	Entwicklung der Durchschnittswerte für ETW (innerhalb BRW-Spannen)	75
7.5.	Kommunale Durchschnittswerte im Main-Kinzig-Kreis	76
7.6.	Kommunale Durchschnittswerte im Wetteraukreis.....	78
8.	Bewertungsrelevante Daten	79
8.1.	Umrechnungskoeffizienten.....	79
8.2.	Regionale Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	80
8.2.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	82
8.2.2	Mehrfamilienhäuser	82
8.2.3	Wohn- und Geschäftshäuser	83
8.2.4	Gewerbeobjekte.....	83
8.3.	Sachwertfaktoren.....	84
8.3.1	Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend).....	86
8.3.2	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	87
9.	Vergleichsfaktoren.....	88
9.1.	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	92
9.2.	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	98
9.3.	Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern	105
9.3.1	Pauschalansätze für Kfz-Stellplätze	106
10.	Mieten.....	107
10.1.	Wohnungsmieten.....	107
10.2.	Gewerbemieten	108
11.	Produkte und Leistungen.....	110
11.1.	Online-Produkte (kostenfrei)	110
11.2.	Bodenrichtwerte	110
11.3.	Auskunft aus der Kaufpreissammlung	110
11.4.	Ermittlung des Verkehrswertes.....	111
11.5.	Wertberechnung der Geschäftsstelle.....	111
11.6.	Sonstiges	111
12.	Benachbarte Gutachterausschüsse	112
13.	Nachweise und Verzeichnisse.....	114
13.1.	Abbildungen	114
13.2.	Tabellen.....	115
13.3.	Abkürzungsverzeichnis	117

1. Gutachterausschuss und Geschäftsstelle

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.

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

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

Gutachten über

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

zu erstellen.

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

1.2. Geschäftsstelle

1.2.1 Zuständigkeitsbereich

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

1.2.2 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
- Zusammenarbeit mit der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse (ZGGH)

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

Vorsitzender

Dr.-Ing. Andreas Schweitzer

Geschäftsstelle

Amt für Bodenmanagement
Büdingen
Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

Kontakt

Email:
gs-gaa-afb-bd@hvbg.hessen.de
Tel.: +49 6042 9612-7444
Fax: +49 611 327605-111

Geschäftsstellenleiter

Dipl.-Ing. Walter Liehs

Team

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

2. Immobilienwertermittlung

Jeder Eigentümer kann für sein eigenes Grundstück, Haus oder Grundstücksrecht Gutachten über dessen Verkehrswert bei der zuständigen Geschäftsstelle beantragen. Auch Behörden, Gemeinden, Gerichte, Inhaber von Rechten sowie Mieter und Pächter können Gutachten erstellen lassen. Der betroffene Eigentümer erhält stets eine Abschrift des Gutachtens. Ebenso können Kaufinteressenten Gutachten für das beabsichtigte Kaufobjekt beantragen, allerdings benötigen sie die Zustimmung des Eigentümers. Auf Grundlage der Kaufpreissammlung, der Bodenrichtwerte, einer Ortsbesichtigung und sonstiger objektrelevanter Daten wird in einer nicht öffentlichen Sitzung von mindestens drei Gutachtern der Verkehrswert des Objekts ermittelt.

Die Gebühren für das Gutachten richten sich im Wesentlichen nach der Höhe des ermittelten Verkehrswertes und sind vom Antragsteller zu zahlen (Gebühren zur Wertermittlung siehe Kapitel 11.4).

2.1. Verkehrswert

Der Gutachterausschuss bestimmt den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken. Der Verkehrswert ist im § 194 des Baugesetzbuches wie folgt definiert: "Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".

2.2. Allgemeine Einflüsse auf den Verkehrswert von Grundstücken

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

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

2.3. Relevante Faktoren der Verkehrswertermittlung

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

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

Zu den wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen eines Grundstücks gehören somit:

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

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

3. Rahmendaten und Statistik

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

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

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

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

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

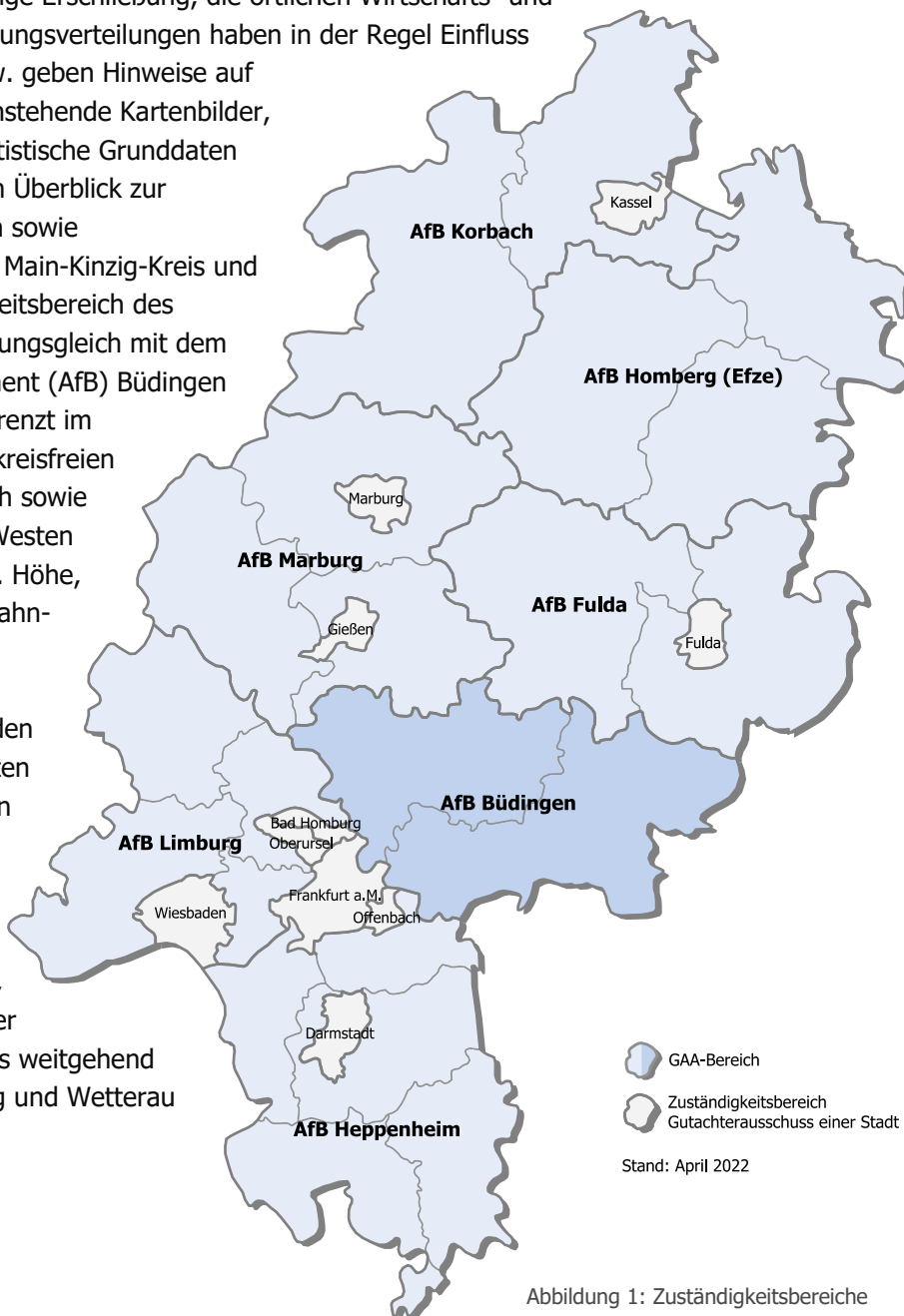


Abbildung 1: Zuständigkeitsbereiche

¹ <https://zia-deutschland.de/>

3.1. Die Region FrankfurtRhein-Main²

Die **Metropolregion Frankfurt/RheinMain** mit einer Fläche von etwa 14.800 m² und rund 5,8 Mio. Einwohnern gehört zu den wirtschaftlich stärksten Regionen und den treibenden Kräften in Deutschland und Europa. Sie geht deutlich über das Verbandsgebiet hinaus und erstreckt sich über weite Teile von Hessen, Rheinland-Pfalz und Bayern und damit über drei Bundesländer. Insgesamt setzt sich die Metropolregion aus sieben kreisfreien Städten und 18 Landkreisen zusammen.



Abbildung 2: Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main

² Regionalverband FrankfurtRheinMain

Der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses des Main-Kinzig- und Wetteraukreises gehört **vollständig** zur **Metropolregion Frankfurt/RheinMain**.

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 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten sowie einem Bruttoinlandsprodukt von rund 81.000 Euro je Erwerbstätigem ist das Gebiet des Regionalverbandes Kern und wirtschaftlicher Schwerpunkt der Metropolregion Frankfurt/RheinMain.



Abbildung 3: Überschneidungsgebiet – Regionalverband FrankfurtRheinMain mit MKK und WAK

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).

Mit Wirkung vom 01.04.2021 sind auch die angrenzenden Kommunen Echzell, Glauburg, Limeshain, Nidda und Ranstadt dem Regionalverband beigetreten. 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.

3.2. Planungsregion Südhessen

Entwicklung der Strukturräume

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

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

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

- Verdichtungsraum
- Ländlicher Raum

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

3.2.1 Strukturräume

Verdichtungsraum

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

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

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

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

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

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

Dazu sollen:

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

Ländlicher Raum

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

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

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

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

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

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

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

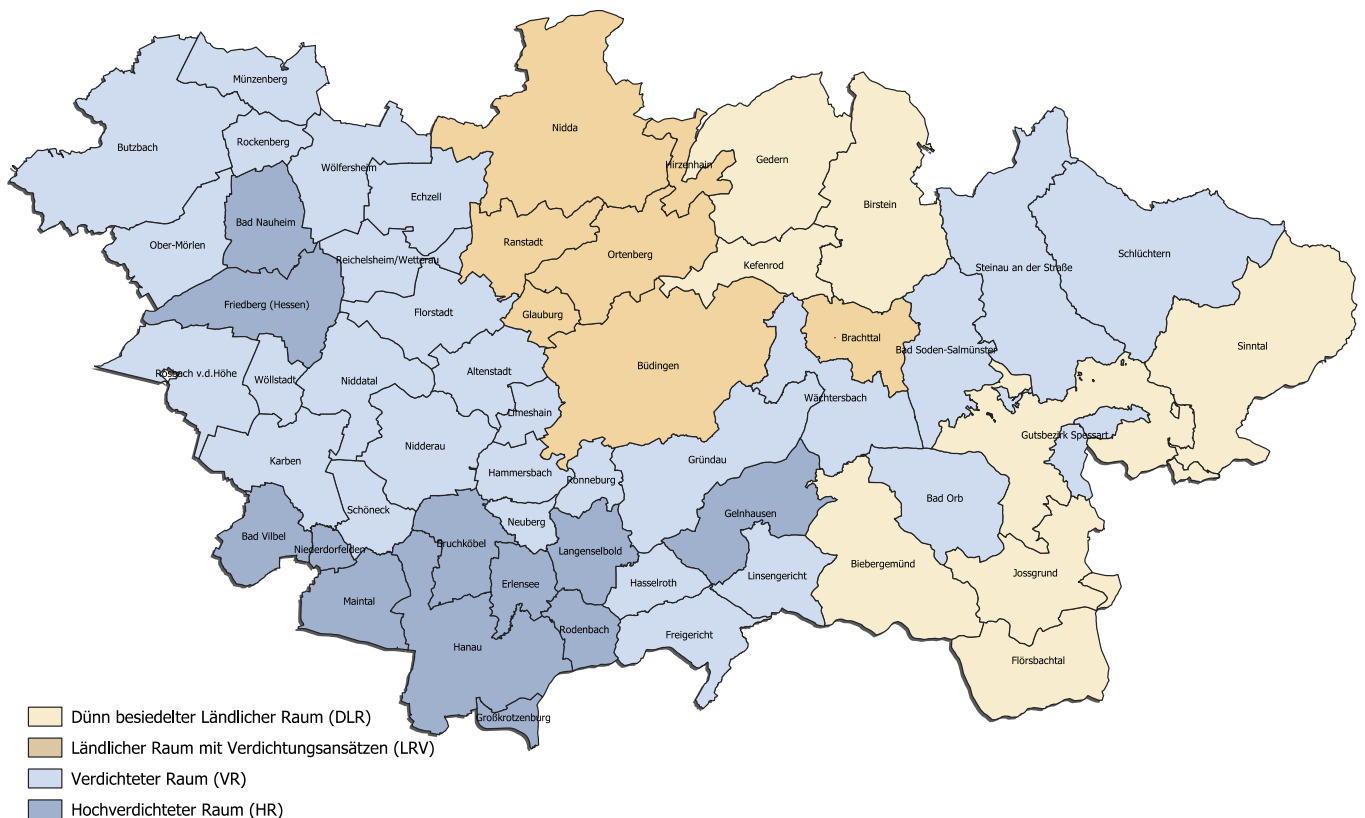


Abbildung 4: Strukturräume im Zuständigkeitsbereich des Amtes für Bodenmanagement Büdingen

3.2.2 Ausweisung der Zentrumsfunktion

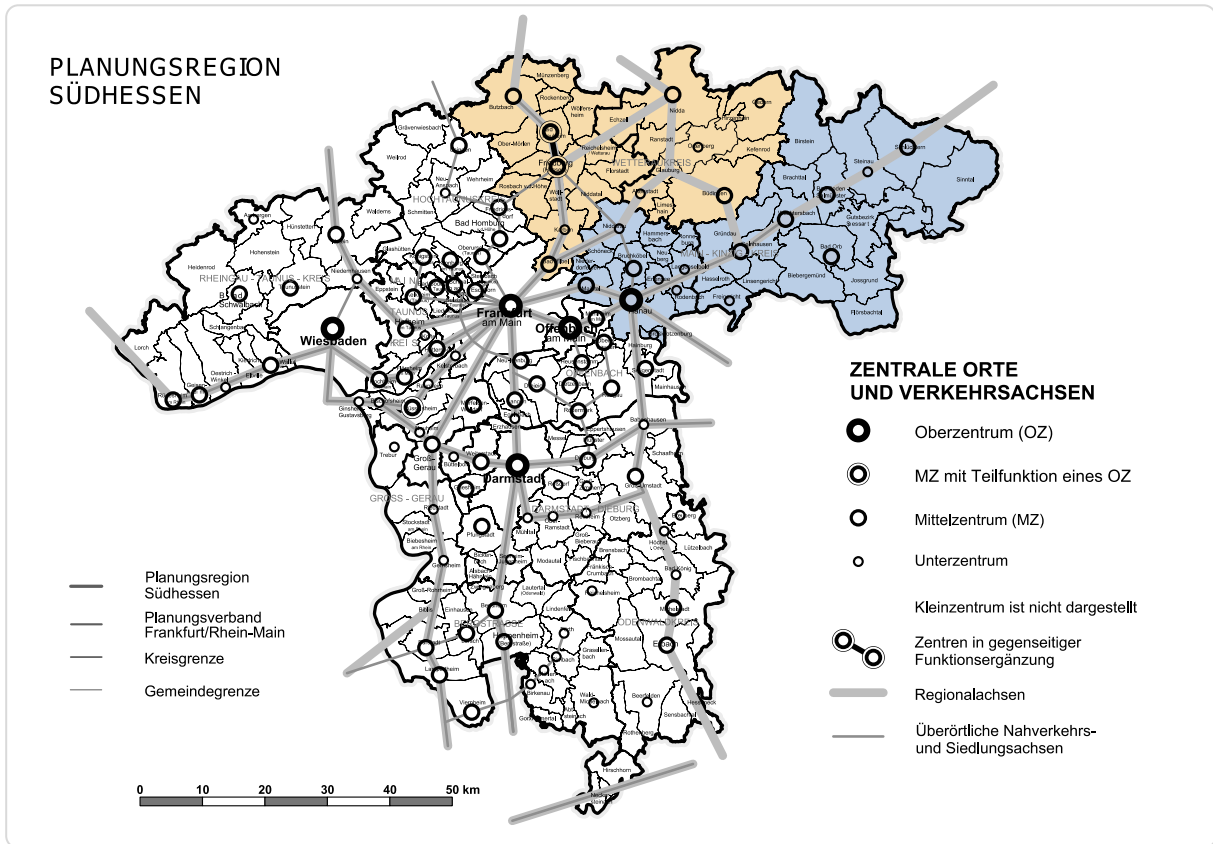


Abbildung 5: Ausweisung der Zentrumsfunktion

Oberzentren (OZ)	Mittelzentren (MZ)	MZ mit Teilfunktion eines OZ	Unterzentren
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.	Die Mittelzentren werden von der Landesplanung ausgewiesen. Die Funktion der Mittelzentren als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich sowie für weitere private Dienstleistungen soll gesichert werden.	Mittelzentren können aufgrund ihrer Größe, ihrer regionalen Bedeutung und Ausstattung mit oberzentralen Einrichtungen in Teilbereichen Versorgungsaufgaben für den Oberbereichen erfüllen.	Die Funktion der Unterzentren als Standorte für Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung soll gesichert werden. Das volle Spektrum der Einrichtungen des täglichen Bedarfs soll hier angeboten werden. Die Funktion der Unterzentren für Wohnen und Arbeiten ist für ihren Nahbereich zu sichern und auszubauen.

3.2.3 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.

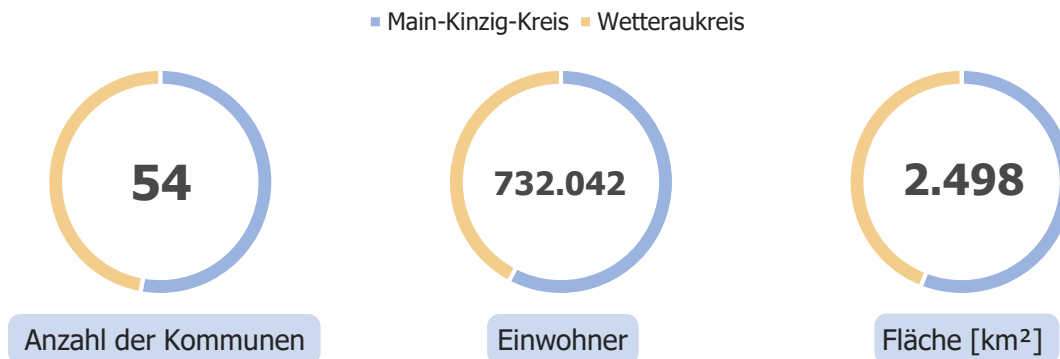
Am 17. Oktober 2011 wurde der **Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan** für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Hessischen Staatsanzeiger veröffentlicht und ist somit zu diesem Datum in Kraft getreten. Der Plan kann unter <http://www.region-frankfurt.de/Region/Planung/Regionaler-Flächennutzungsplan>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

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

³ <https://landesplanung.hessen.de/>

3.3. Kurzportrait und Flächennutzung⁴

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



Flächennutzung in ha

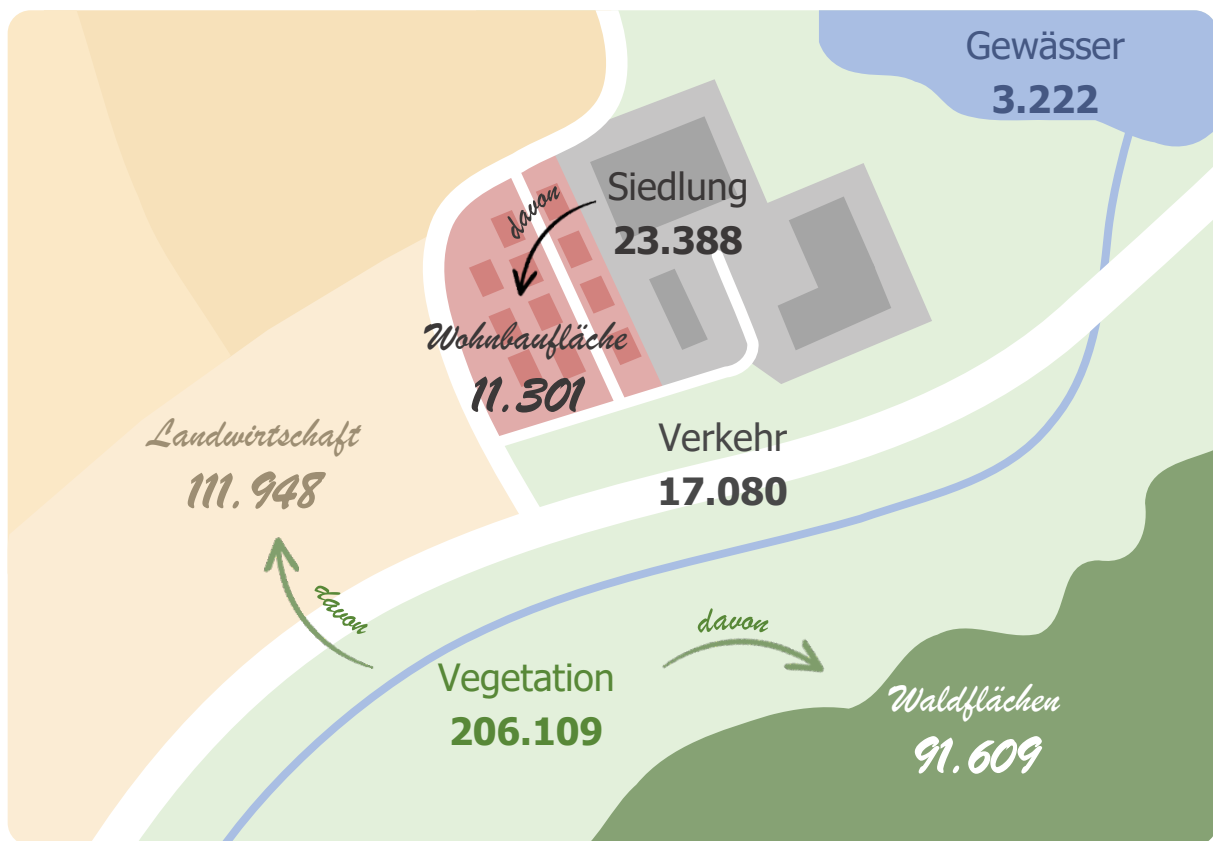


Abbildung 6: Flächennutzung

⁴ Hessische Gemeindestatistik 2021, 42. Ausgabe

3.4. Bevölkerung⁵

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

Main-Kinzig-Kreis

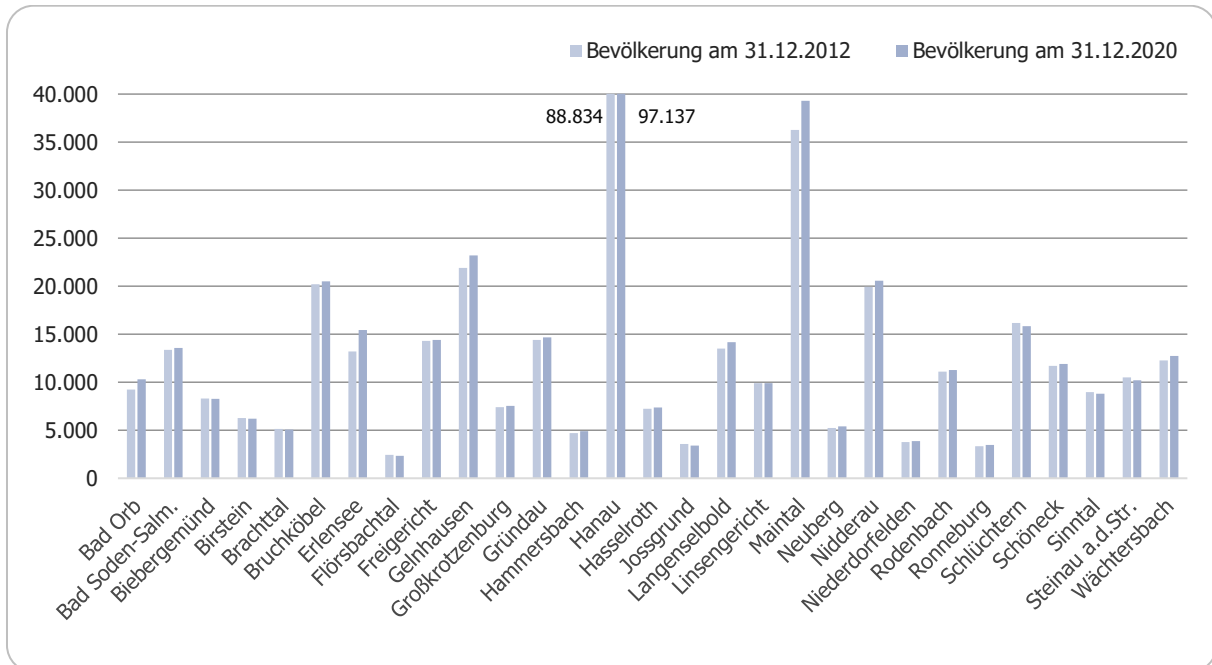


Abbildung 7: Entwicklung der Einwohnerzahlen in den Gemeinden des Main-Kinzig-Kreises

Wetteraukreis

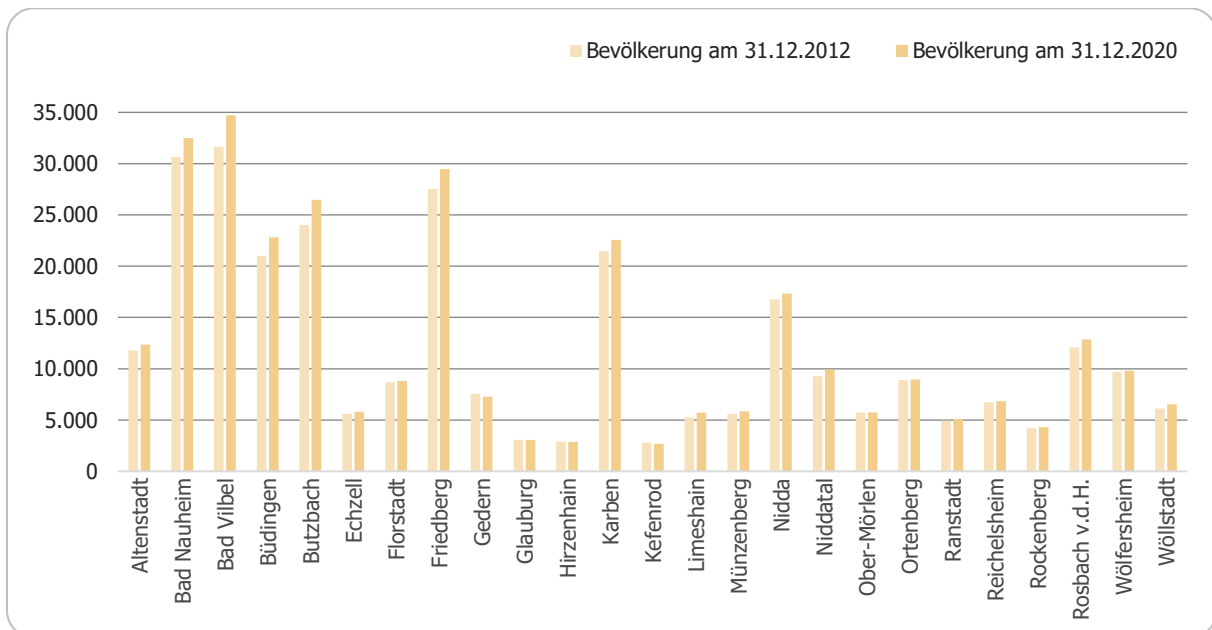


Abbildung 8: Entwicklung der Einwohnerzahlen in den Gemeinden des Wetteraukreises

⁵ Hessische Gemeindestatistik 2021, 42. Ausgabe

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

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

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

Main-Kinzig-Kreis

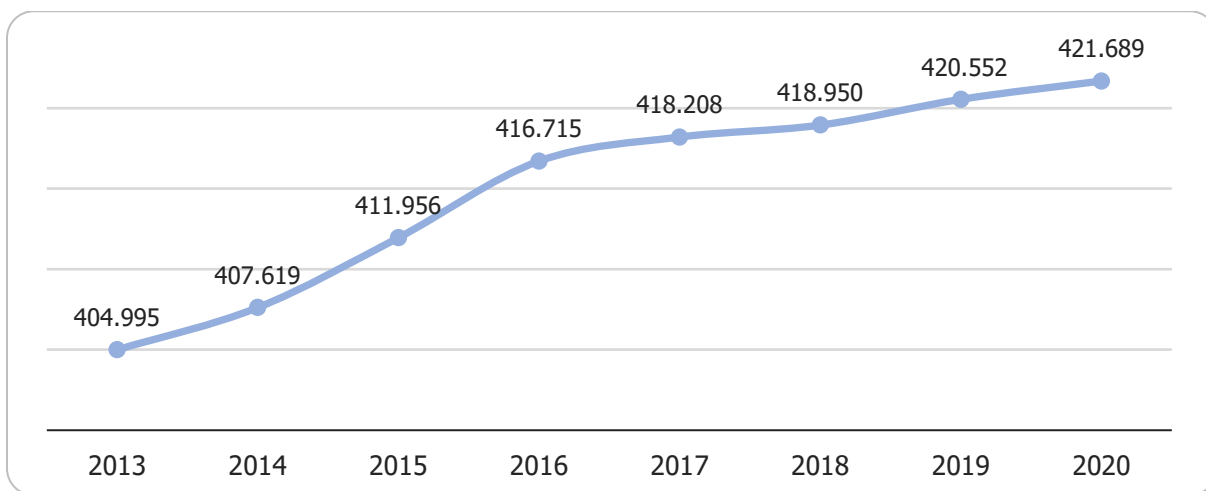


Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung im Main-Kinzig-Kreis

Wetteraukreis

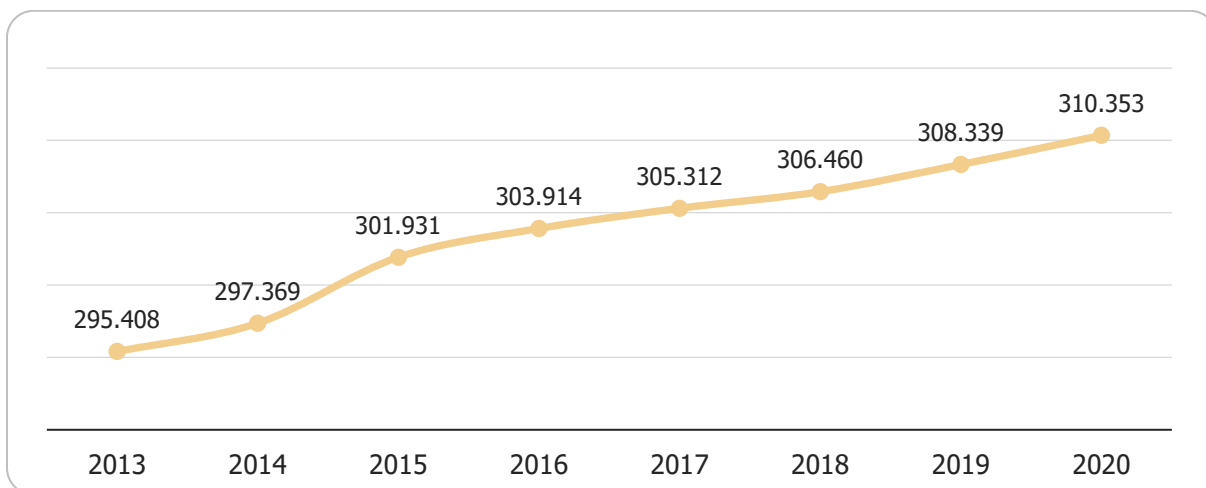


Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung im Wetteraukreis

3.5. 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

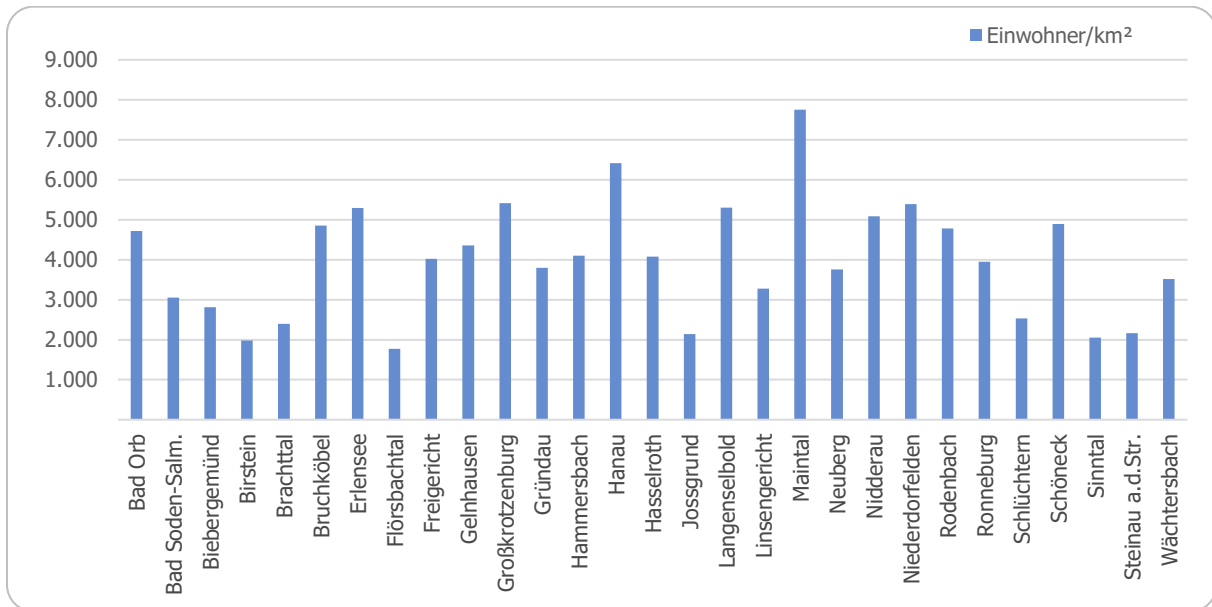


Abbildung 11: Bebauungsdichte im Wohnbauland (W/M), MKK – Stand: 31.12.2020

Wetteraukreis

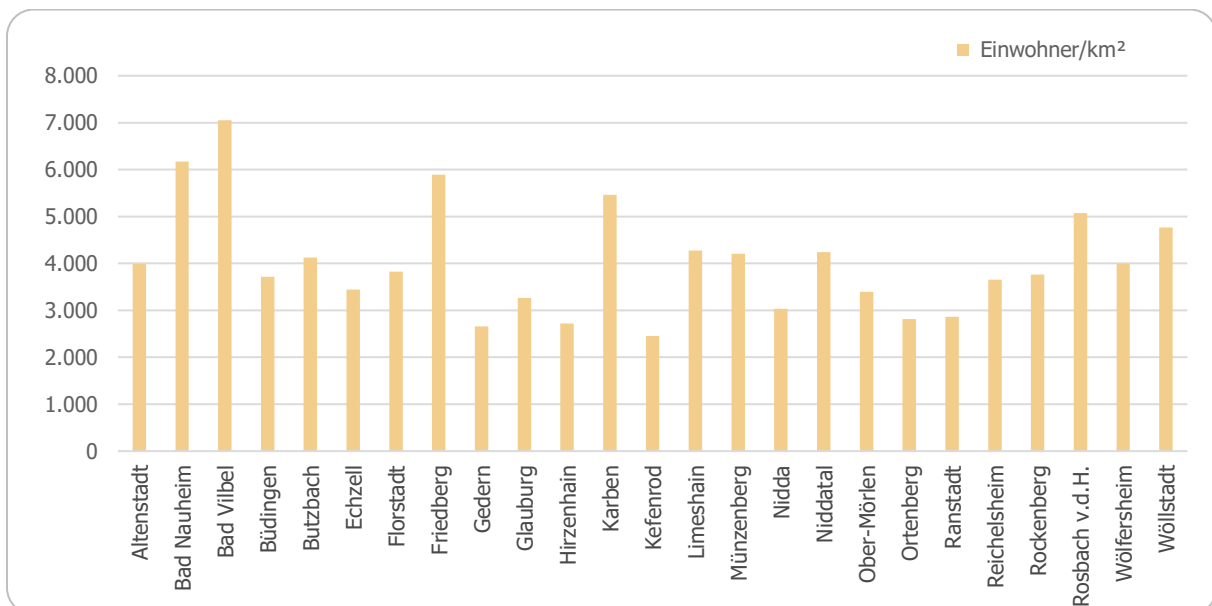


Abbildung 12: Bebauungsdichte im Wohnbauland (W/M), WAK – Stand: 31.12.2020

3.6. Entwicklung auf dem Bausektor⁶

3.6.1 Baugenehmigungen für Wohnbauten

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 7.755 Baugenehmigungen für Wohngebäude hessenweit erteilt. Hiervon sind 82 % Ein- und Zweifamilienhäuser. Insgesamt entstehen hierdurch 27.254 neue Wohnungen.

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



Abbildung 13: Baugenehmigungen für Wohnbauten in hessischen Regierungsbezirken

3.6.2 Verteilung der Baugenehmigungen auf Gebäudetypen

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

Hessenweiter Vergleich der genehmigten Bauanträge

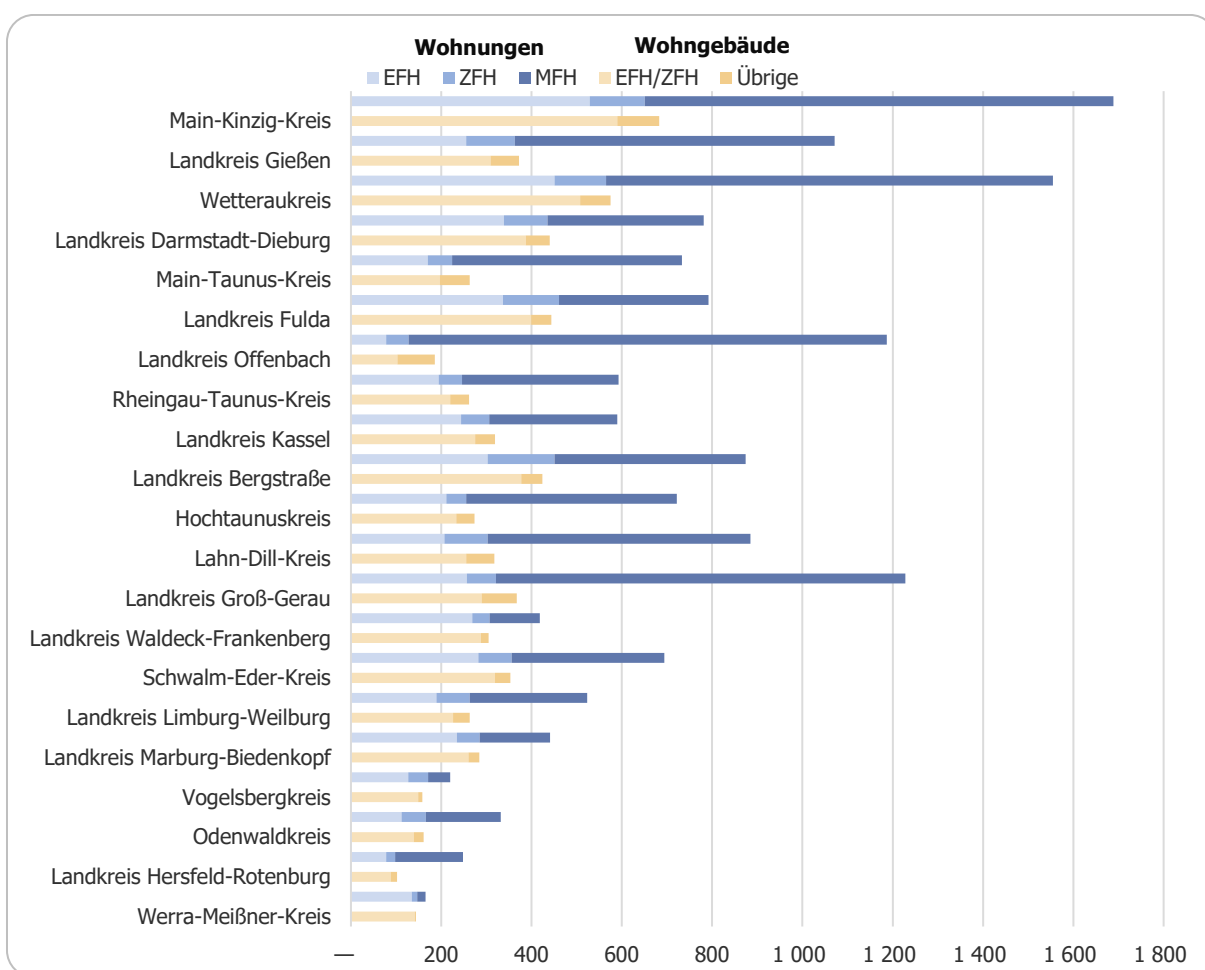


Abbildung 14: Verteilung der Baugenehmigungen in den hessischen Landkreisen

⁶ Hessische Gemeindestatistik 2021, 42. Ausgabe

Die nachstehenden Tabellen spiegeln die Nachfrage nach Wohngebäuden/Wohnungen seit dem Jahr 2014 wieder.

Baugenehmigungen für Wohngebäude

		Gebäude		Wohnungen				Σ Wohnfläche [m ²]
		Gesamt	EFH/ZFH	Gesamt	EFH	ZFH	MFH	
Main-Kinzig-Kreis	2020	683	590	1.689	529	122	1.038	183.837
	2019	897	783	1.993	714	138	141	230.417
	2018	485	427	1.197	377	100	720	128.129
	2017	725	240	1.514	573	144	797	169.384
	2016	559	497	1.087	437	120	530	129.181
	2015	434	376	866	340	72	454	100.550
	2014	479	421	949	380	82	487	108.584
Wetteraukreis	2020	510	420	1.380	352	136	892	155.972
	2019	575	508	1.555	451	114	990	230.417
	2018	535	478	989	432	92	465	126.771
	2017	562	462	1.728	408	108	1.212	188.132
	2016	446	393	961	342	102	517	105.795
	2015	469	410	967	365	90	512	118.262
	2014	414	366	1008	324	84	600	94.972

Tabelle 1: Baugenehmigungen für Wohngebäude

Baufertigstellungen für Wohngebäude

		Gebäude		Wohnungen				Σ Wohnfläche [m ²]
		Gesamt	EFH/ZFH	Gesamt	EFH	ZFH	MFH	
Main-Kinzig-Kreis	2020	634	574	1.225	517	114	594	141.555
	2019	964	875	1.748	771	208	769	210.347
	2018	fehlende Datenlieferungen im Rahmen der Bauüberhangsstatistik						
	2017	517	459	1.002	407	104	491	116.355
	2016	390	343	756	311	64	381	90.607
	2015	425	391	704	350	82	272	86.237
	2014	669	645	822	601	88	133	104.106
Wetteraukreis	2020	497	429	1.394	382	94	918	156.288
	2019	430	384	1.065	348	72	645	119.754
	2018	506	447	966	404	89	476	120.994
	2017	485	421	1.209	269	104	736	134.398
	2016	469	413	1.001	363	100	538	110.465
	2015	304	282	621	251	62	308	64.340
	2014	377	331	692	295	72	325	82.646

Tabelle 2: Baufertigstellungen für Wohngebäude

4. Immobilienmarktdaten

4.1. 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.

4.2. Analyse der registrierten Verträge

Die Anzahl der für das Berichtsjahr 2021 eingegangenen Verträge beträgt rund 10.300. Die Entwicklung der Anzahl sowie deren Verteilung auf die Kreise stellt sich wie folgt dar:

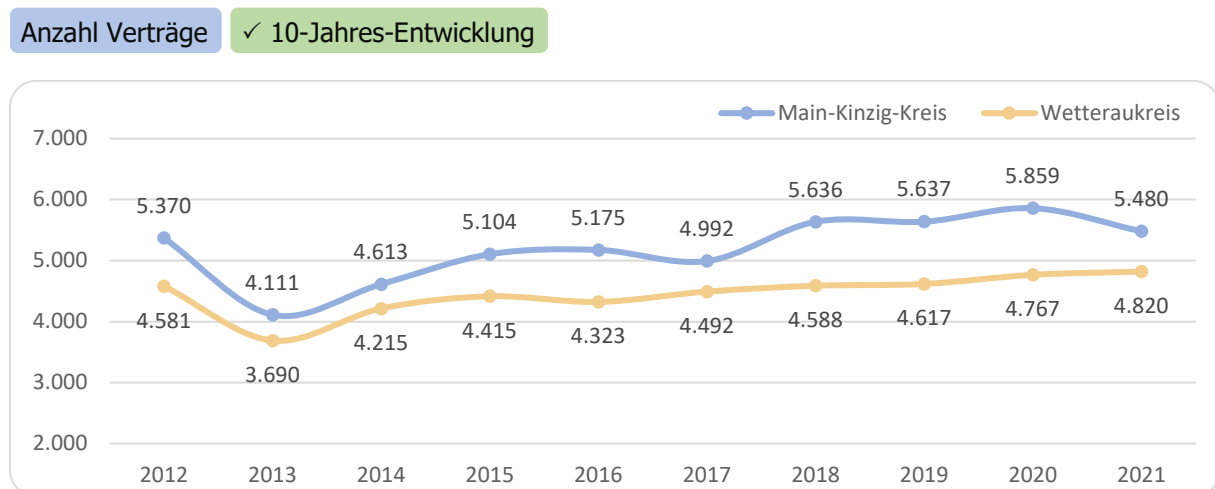


Abbildung 15: Verträge pro Jahr

4.3. 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 2020 und 2021 gegenübergestellt.

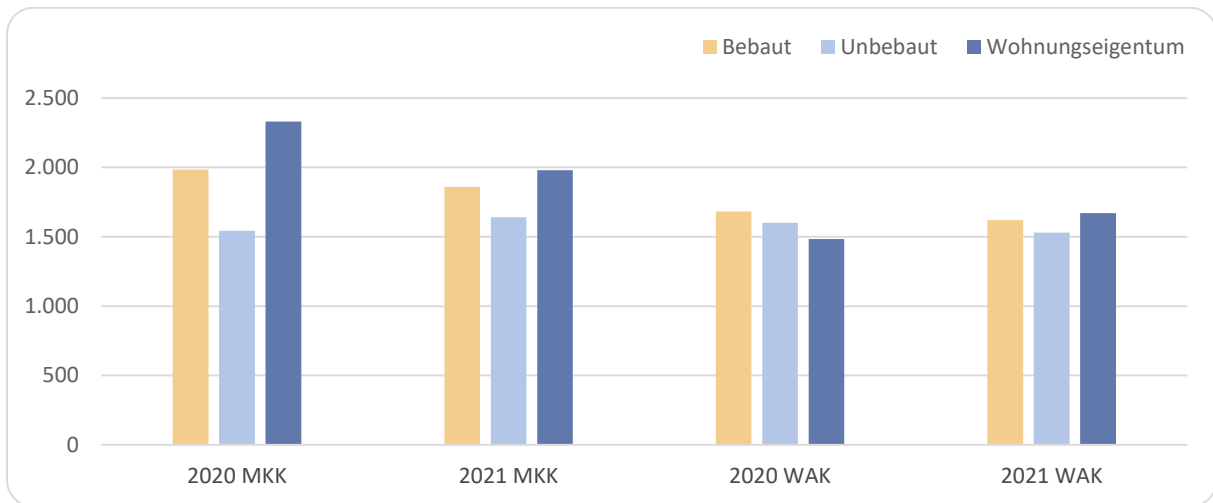
✓ Vergleich zum Vorjahr

Vertragsart	Kreis	Anzahl der Verträge							
		Bebaut		Unbebaut		Wohnungseigentum		Summe	
		2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Kauf	MKK	1.847	1.749	1.443	1.561	2.292	1.924	5.582	5.234
	WAK	1.485	1.465	1.437	1.422	1.426	1.618	4.348	4.505
Summe MKK/WAK		3.332	3.214	2.880	2.983	3.718	3.542	9.930	9.739
Zwangs- versteig.	MKK	14	20	12	14	9	11	35	45
	WAK	11	11	17	15	5	3	33	29
Summe MKK/WAK		25	31	29	29	14	14	68	74
Sonstige	MKK	123	91	89	65	30	45	242	201
	WAK	186	144	148	93	52	49	386	286
Summe MKK/WAK		309	235	237	158	82	94	628	487
Gesamt	MKK	1.984	1.860	1.544	1.640	2.331	1.980	5.859	5.480
	WAK	1.682	1.620	1.602	1.530	1.483	1.670	4.767	4.820
Summe MKK/WAK		3.666	3.480	3.146	3.170	3.814	3.650	10.626	10.300

Tabelle 3: Verteilung der Verträge auf die Vertragsarten

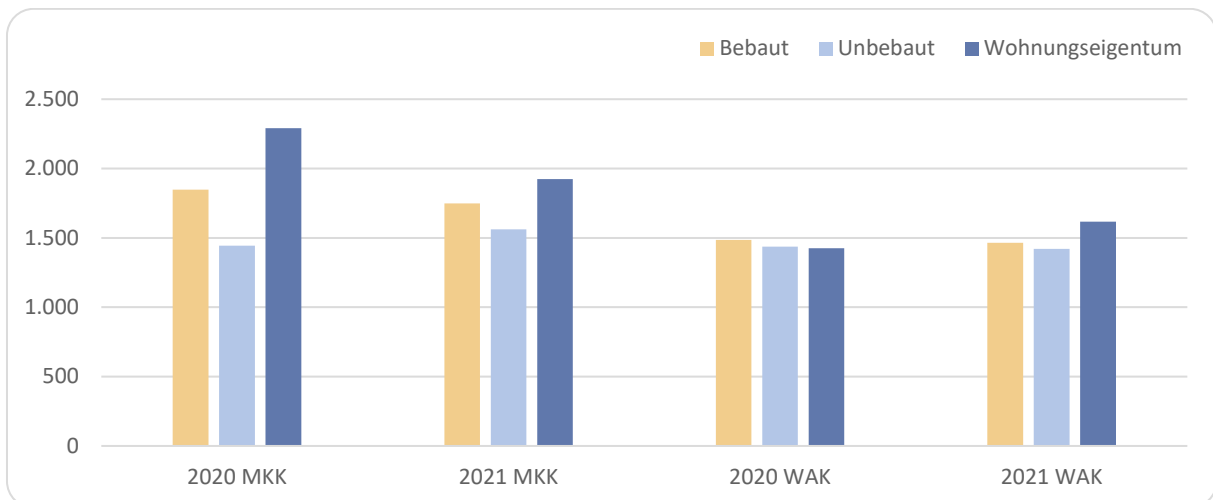
Verteilung aller Verträge auf die Kreise

✓ Vergleich zum Vorjahr



Verteilung der Kaufverträge auf die Kreise

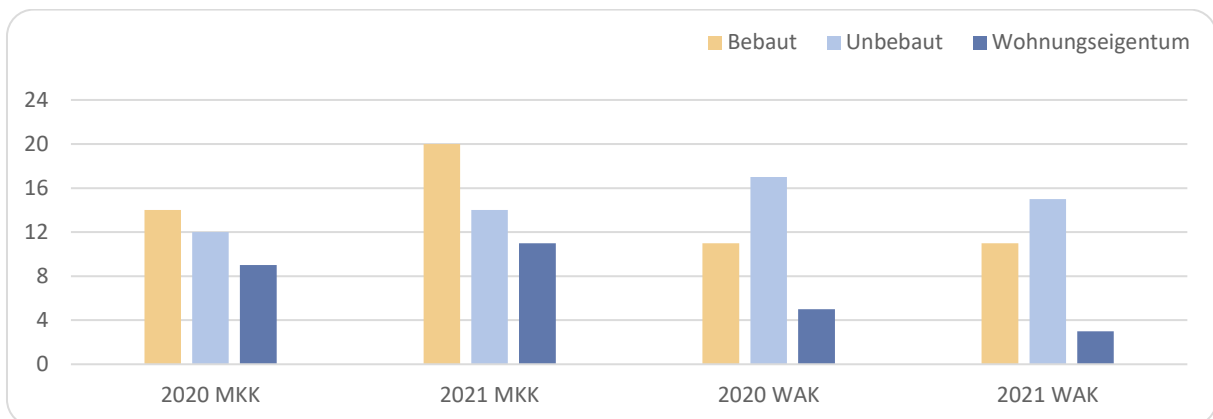
✓ Vergleich zum Vorjahr



Verteilung der Zwangsversteigerungen auf die Kreise

✓ Vergleich zum Vorjahr

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



Anmerkung: Aufgrund noch laufender Erfassungsarbeiten basieren die für das Jahr 2021 aufgeführten Mengen und Umsatzzahlen auf nur etwa 88 % der eingegangenen Verträge.

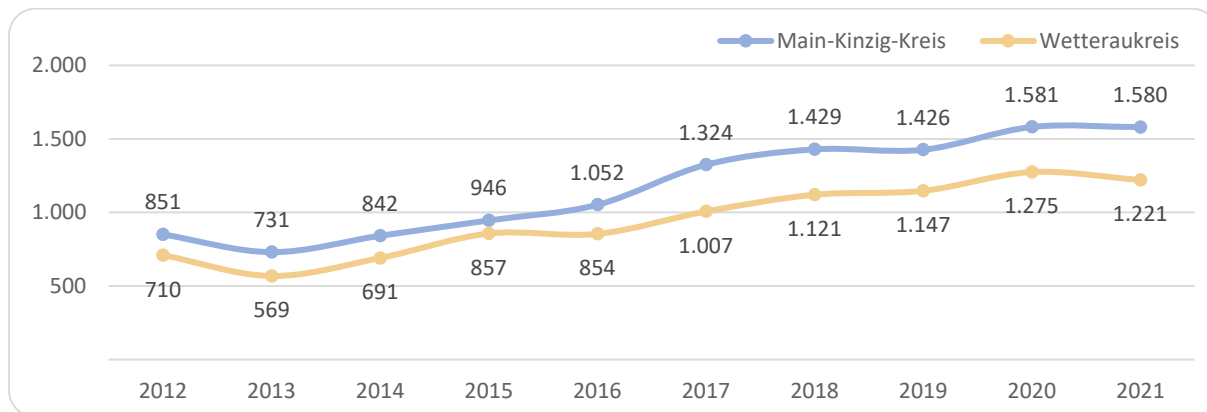
4.4. Geld- und Flächenumsätze

Umsatzzahlen in den Teilmärkten ✓ Vergleich zum Vorjahr

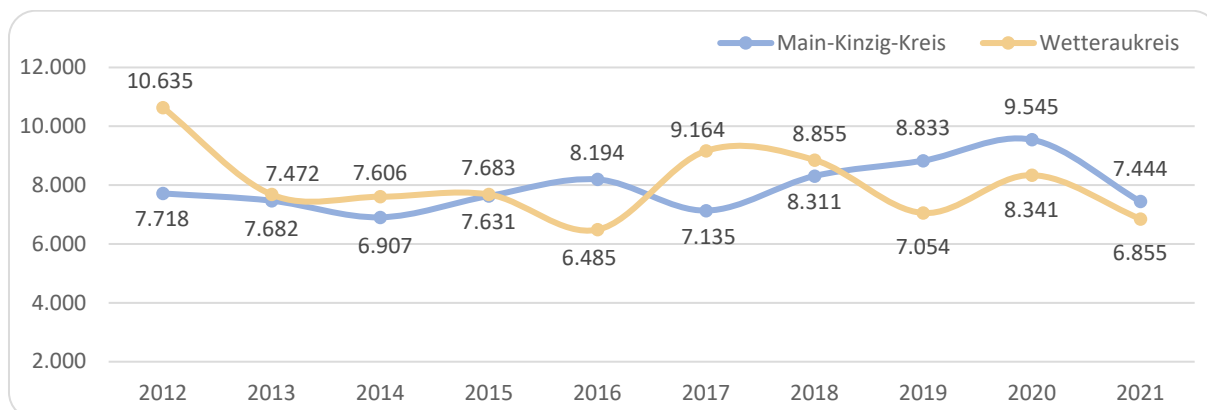
Umsatz	Kreis	Umsatzzahlen							
		Bebaut		Unbebaut		Wohnungseigentum		Summe	
		2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Geld (Mio. €)	MKK	897	991	166	148	517	441	1.581	1.580
	WAK	710	718	184	130	381	373	1.275	1.221
Summe MKK/WAK		1.607	1.710	351	278	898	814	2.856	2.801
Fläche (ha)	MKK	2.280	2.429	7.265	5.015	---	---	9.545	7.444
	WAK	1.581	2.259	6.760	4.596	---	---	8.341	6.855
Summe MKK/WAK		3.861	4.688	14.025	9.611	---	---	17.886	14.298

Tabelle 4: Umsatzzahlen in den Teilmärkten

Geldumsatz in Mio. € ✓ 10-Jahres-Entwicklung



Flächenumsatz in ha ✓ 10-Jahres-Entwicklung



5. Unbebaute Grundstücke

5.1. Geldumsätze

Main-Kinzig-Kreis

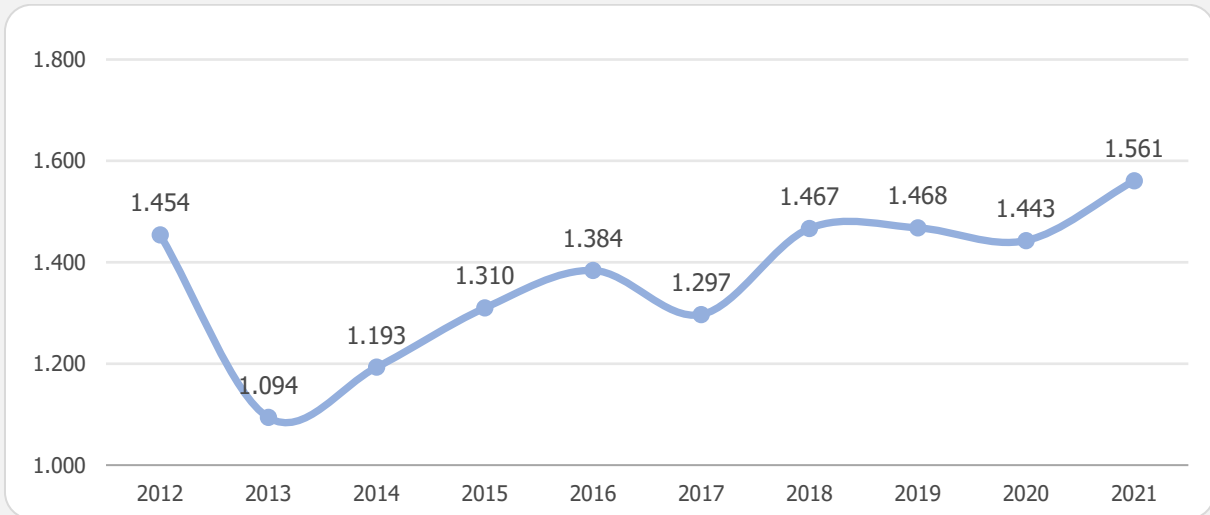
Der größte Geldumsatz im Main-Kinzig-Kreis ist mit rund 28 Mio. € in der Stadt Maintal zu verzeichnen, gefolgt von den Städten Hanau mit rund 18,7 Mio. € und Steinau an der Straße mit rund 11,7 Mio. €. Zu den Umsatzzahlen beachten Sie bitte die Anmerkung auf Seite 29.

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	26	148	37	5.656	1	55	79	5.922
Bad Soden-Salm.	10	1.427	30	2.916	3	297	53	5.255
Biebergemünd	52	440	16	711			76	1.493
Birstein	27	271	30	1.926	4	351	65	2.557
Brachtal	22	126	13	1.062			37	1.201
Bruchköbel	12	171	13	3.690			26	3.911
Erlensee	6	259	13	4.522			35	4.999
Flörsbachtal	11	84	9	322			29	515
Freigericht	13	71	45	4.940	1	2	66	5.039
Gelnhausen	21	130	30	6.687	3	407	62	7.388
Großkrotzenburg	10	123	1	550			16	2.033
Gründau	13	152	26	3.372	2	41	46	3.718
Hammersbach	19	317	2	930	1	6.569	26	7.854
Hanau	26	224	18	17.118	5	768	83	18.692
Hasselroth	12	57	4	904			18	1.004
Jossgrund	7	66	19	968			29	1.218
Langenselbold	14	343	2	1.824	3	2.602	25	5.181
Linsengericht	10	80	21	1.852	1	2	36	2.099
Maintal	47	1.355	12	8.843	3	670	73	28.030
Neuberg	4	35	6	2.281			10	2.316
Nidderau	12	247	21	3.296	1	94	40	4.715
Niederdorfelden	4	149	8	4.164			14	4.329
Rodenbach	6	25	9	2.080			32	3.074
Ronneburg	8	186	3	348			14	545
Schlüchtern	25	398	43	2.883	1	120	78	3.656
Schöneck	10	205	5	1.289	1	472	20	1.987
Sinnatal	47	403	38	1.150			97	1.651
Steinau a.d.Str.	33	617	32	1.957	8	9.082	77	11.727
Wächtersbach	13	100	21	1.984	1	36	46	2.179
Gesamt	520	8.209	527	90.228	39	21.567	1.308	144.288

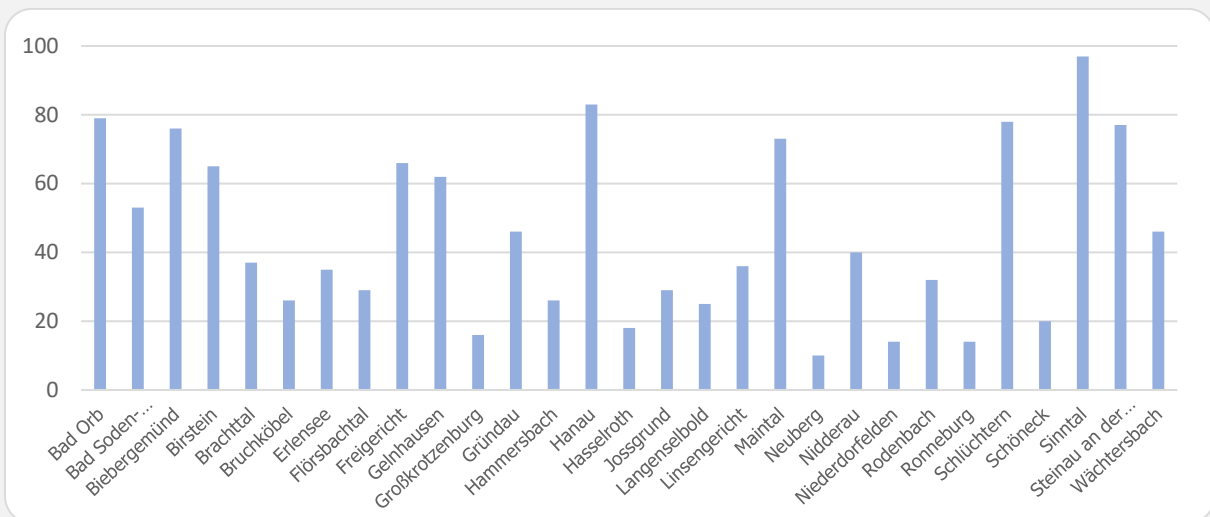
Tabelle 5: Geldumsätze unbebauter Grundstücke MKK

⁷ Spalte "Gesamt" inklusive aller sonstigen Nutzungsarten

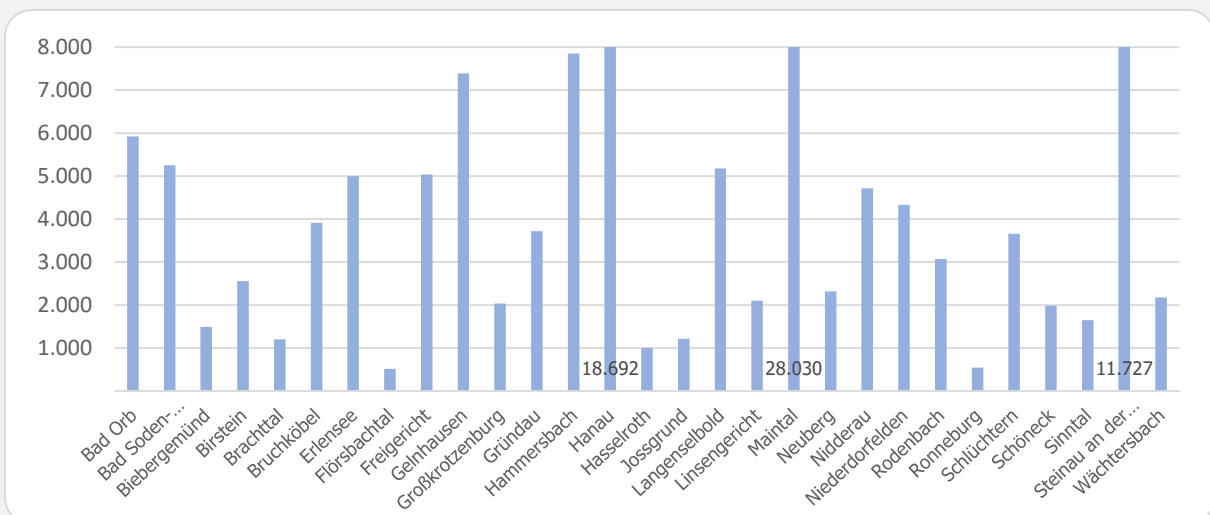
Anzahl Kaufverträge - MKK ✓ 10-Jahres-Entwicklung



Anzahl Kaufverträge 2021



Geldumsatz in [1.000] € 2021



Wetteraukreis

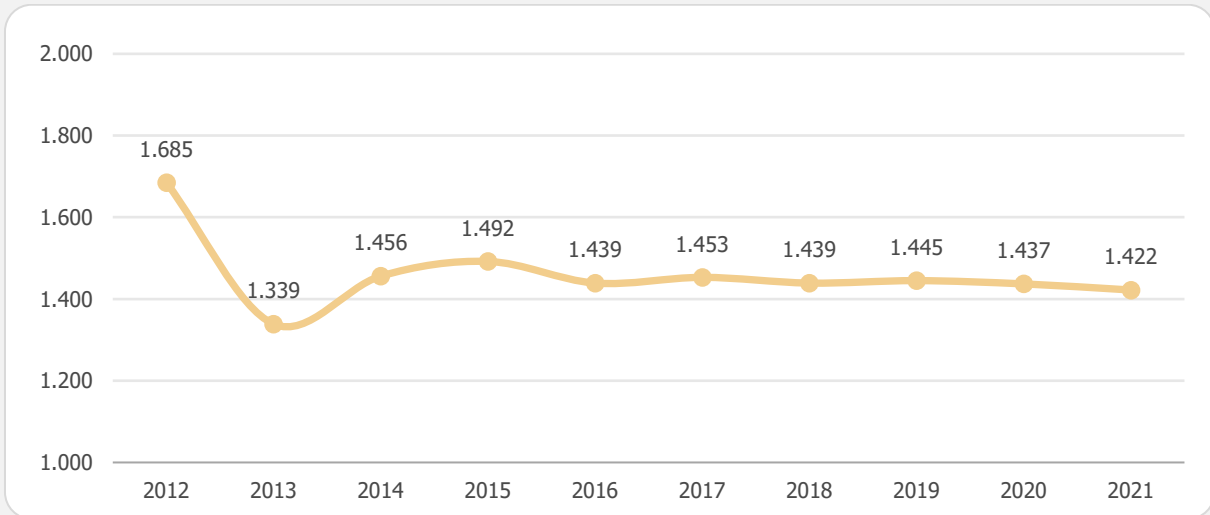
Im Wetteraukreis hat die Stadt Bad Nauheim mit rund 15,9 Mio. € den größten Geldumsatz zu verzeichnen, dicht gefolgt von den Städten Büdingen mit 15,5 Mio. € und Bad Vilbel mit 15,5 Mio. €. Zu den Umsatzzahlen beachten Sie bitte die Anmerkung auf Seite 29.

Gemeinde	Agrar (A,GR)		Bauland (W,M)		Gewerbe		Gesamt ⁸	
	Anzahl KV	Geldumsatz [1.000 €]	Anzahl KV	Geldumsatz [1.000 €]	Anzahl KV	Geldumsatz [1.000 €]	Anzahl KV	Geldumsatz [1.000 €]
Altenstadt	18	262	8	8.858			30	9.129
Bad Nauheim	27	198	48	14.986	3	500	86	15.852
Bad Vilbel	15	466	11	7.806	3	7.095	35	15.459
Büdingen	64	834	40	3.395	6	9.911	149	15.489
Butzbach	51	829	30	3.845	2	40	107	7.843
Echzell	14	457	4	833			23	1.356
Florstadt	25	204	30	3.628	1	1	64	4.118
Friedberg	32	637	26	7.330	2	548	68	8.673
Gedern	21	215	21	1.041			44	1.262
Glauburg	18	607	1	64	3	185	25	971
Hirzenhain	10	87	5	163			23	290
Karben	30	1.460	13	5.542	4	1.314	68	11.441
Kefenrod	10	197	6	231			17	439
Limeshain	3	21	1	84	1	315	6	426
Münzenberg	21	414	3	444			28	886
Nidda	60	636	32	1.925	4	1.488	119	4.451
Niddatal	10	53	21	4.175	2	374	36	4.622
Ober-Mörlen	11	262	5	663	1	169	21	1.146
Ortenberg	40	320	11	422			68	2.341
Ranstadt	18	803	2	404			32	1.257
Reichelsheim	9	451	12	2.017			24	2.470
Rockenberg	11	124	6	832			18	957
Rosbach v. d. H.	29	453	5	3.026	2	1.275	38	4.761
Wölfersheim	17	364	3	226	6	1.510	38	2.145
Wöllstadt	6	8.158	9	1.193			20	9.397
Gesamt	570	18.512	353	73.133	40	24.725	1.187	127.181

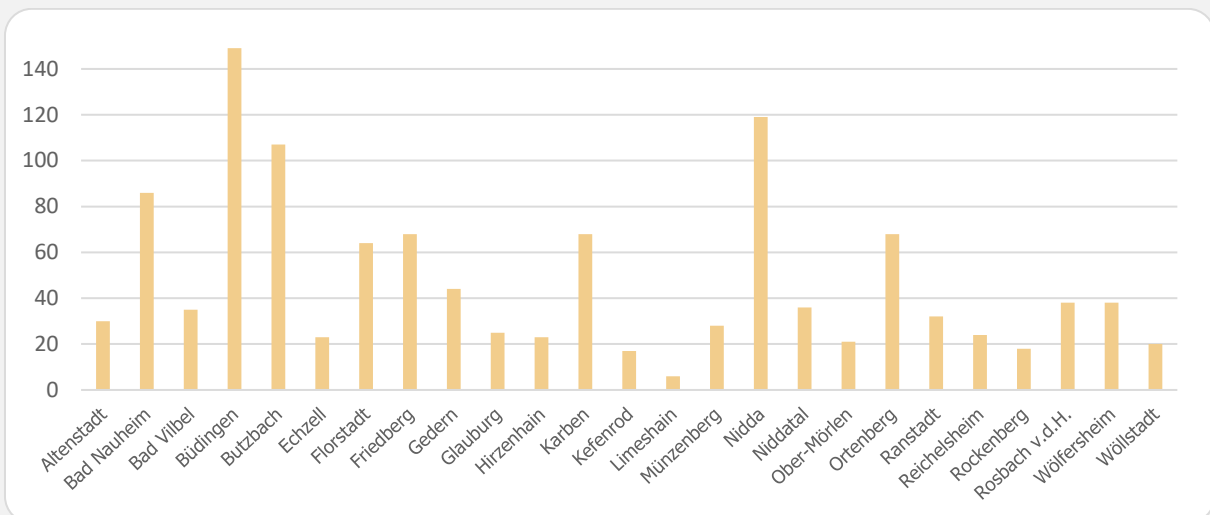
Tabelle 6: Geldumsätze unbebauter Grundstücke WAK

⁸ Spalte "Gesamt" inklusive aller sonstigen Nutzungsarten

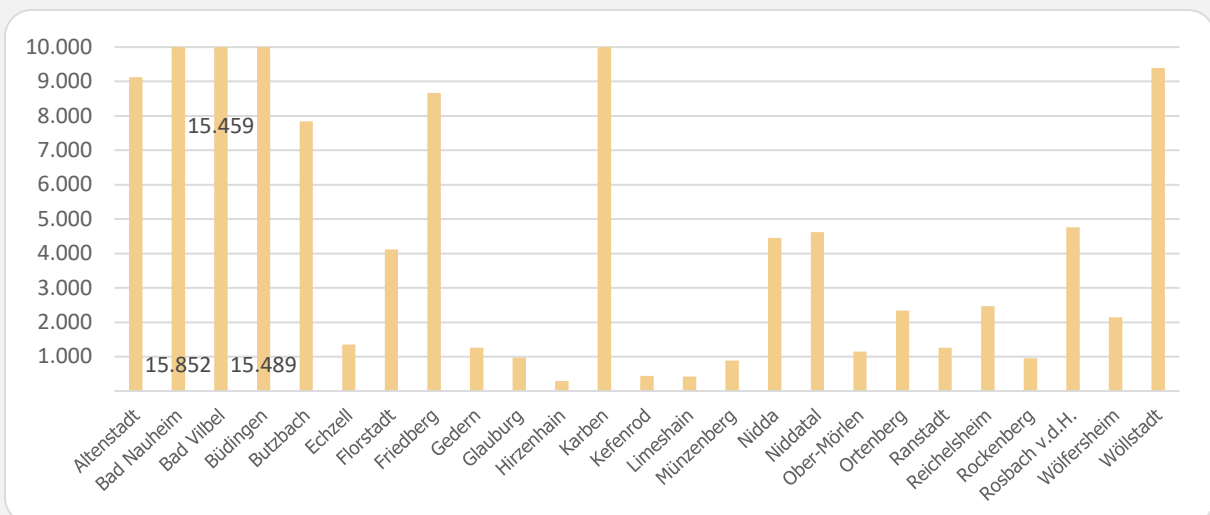
Anzahl Kaufverträge - WAK ✓ 10-Jahres-Entwicklung



Anzahl Kaufverträge 2021



Geldumsatz in [1.000] € 2021



5.2. Flächenumsätze

Main-Kinzig-Kreis

Den größten Flächenumsatz im Main-Kinzig-Kreis hat mit rund 62,4 ha die Stadt Steinau an der Straße zu verzeichnen, gefolgt von der Gemeinde Sinntal mit 55,2 ha und der Stadt Schlüchtern mit 41,8 ha. Zu den Umsatzzahlen beachten Sie bitte die Anmerkung auf Seite 29.

Gemeinde	Agrar (A,GR)		Bauland (W,M)		Gewerbe		Gesamt ⁹	
	Anzahl der KV	Flächenumsatz [ha]	Anzahl der KV	Flächenumsatz [ha]	Anzahl der KV	Flächenumsatz [ha]	Anzahl der KV	Flächenumsatz [ha]
Bad Orb	26	6,9	37	2,2	1	0,04	79	11,1
Bad Soden-Salm.	10	19,5	30	3,9	3	0,43	53	28,8
Biebergemünd	52	19,1	16	1,3			76	21,7
Birstein	27	19,1	30	2,0	4	0,83	65	22,0
Brachtal	22	10,8	13	1,7			37	12,6
Bruchköbel	12	4,2	13	0,9			26	5,3
Erlensee	6	3,8	13	0,7			35	5,8
Flörsbachtal	11	8,0	9	0,7			29	13,4
Freigericht	13	2,7	45	2,0	1	0,03	66	5,0
Gelnhausen	21	4,5	30	1,9	3	0,37	62	8,4
Großkrotzenburg	10	1,6	1	0,1			16	2,5
Gründau	13	7,4	26	1,3	2	0,04	46	9,0
Hammersbach	19	9,4	2	0,4	1	7,30	26	17,3
Hanau	26	5,6	18	1,9	5	0,49	83	14,6
Hasselroth	12	3,1	4	0,3			18	3,9
Jossgrund	7	11,7	19	1,8			29	14,6
Langenselbold	14	9,6	2	1,7	3	1,62	25	14,2
Linsengericht	10	4,0	21	1,2			36	5,4
Maintal	47	23,9	12	1,5	3	0,98	73	28,4
Neuberg	4	0,8	6	0,6			10	1,4
Nidderau	12	6,2	21	0,9	1	0,12	40	11,4
Niederdorfelden	4	4,1	8	0,4			14	4,6
Rodenbach	6	0,8	9	0,4			32	4,3
Ronneburg	8	4,6	3	0,1			14	4,8
Schlüchtern	25	31,1	43	4,2	1	0,20	78	41,8
Schöneck	10	5,7	5	0,4	1	0,94	20	7,2
Sinntal	47	46,1	38	3,9			97	55,2
Steinau a.d.Str.	33	44,8	32	3,2	8	13,49	77	62,4
Wächtersbach	13	8,3	21	2,0	1	0,18	46	11,8
Gesamt	520	327,0	527	43,5	38	27,1	1.308	448,9

Tabelle 7: Flächenumsätze unbebauter Grundstücke MKK

⁹ Spalte "Gesamt" inklusive aller sonstigen Nutzungsarten

Wetteraukreis

Im Wetteraukreis hat die Stadt Nidda mit rund 51,7 ha den größten Flächenumsatz zu verzeichnen, gefolgt von den Städten Büdingen mit 47,8 ha und Butzbach mit 38,9 ha. Zu den Umsatzzahlen beachten Sie bitte die Anmerkung auf Seite 29.

Gemeinde	Agrar (A,GR)		Bauland (W,M)		Gewerbe		Gesamt ¹⁰	
	Anzahl der KV	Flächenumsatz [ha]	Anzahl der KV	Flächenumsatz [ha]	Anzahl der KV	Flächenumsatz [ha]	Anzahl der KV	Flächenumsatz [ha]
Altenstadt	18	7,7	8	5,9			30	13,8
Bad Nauheim	27	9,3	48	3,4	3	0,37	86	13,6
Bad Vilbel	15	6,1	11	0,7	3	1,19	35	8,3
Büdingen	64	30,2	40	2,2	6	11,43	149	48,2
Butzbach	51	27,7	30	2,0	2	0,07	107	40,5
Echzell	14	17,2	4	0,4			23	18,4
Florstadt	25	10,0	30	1,6	1	0,00	64	12,3
Friedberg	32	8,5	26	1,5	2	0,55	68	11,0
Gedern	21	19,2	21	1,3			44	21,4
Glauburg	18	7,7	1	0,0	3	0,33	25	8,7
Hirzenhain	10	6,0	5	0,3			23	7,4
Karben	30	10,8	13	1,3	4	0,64	68	19,1
Kefenrod	10	9,7	6	0,3			17	10,0
Limeshain	3	0,5	1	0,0	1	0,35	6	1,0
Münzenberg	21	18,7	3	0,2			28	19,2
Nidda	60	44,0	32	1,9	4	2,89	119	51,9
Niddatal	10	2,5	21	1,8	2	0,27	36	4,8
Ober-Mörlen	11	9,4	5	0,3	1	0,17	21	10,1
Ortenberg	40	20,9	11	0,7			68	23,1
Ranstadt	18	10,6	2	1,6			32	12,8
Reichelsheim	9	11,9	12	1,1			24	13,0
Rockenberg	11	5,7	6	0,4			18	6,1
Rosbach v. d. H.	29	10,4	5	0,5	2	0,85	38	11,8
Wölfersheim	17	9,1	3	0,3	6	3,57	38	13,4
Wöllstadt	6	5,5	9	0,4			20	6,1
Gesamt	570	319,1	353	29,9	40	22,7	1.187	406,0

Tabelle 8: Flächenumsätze unbebauter Grundstücke WAK

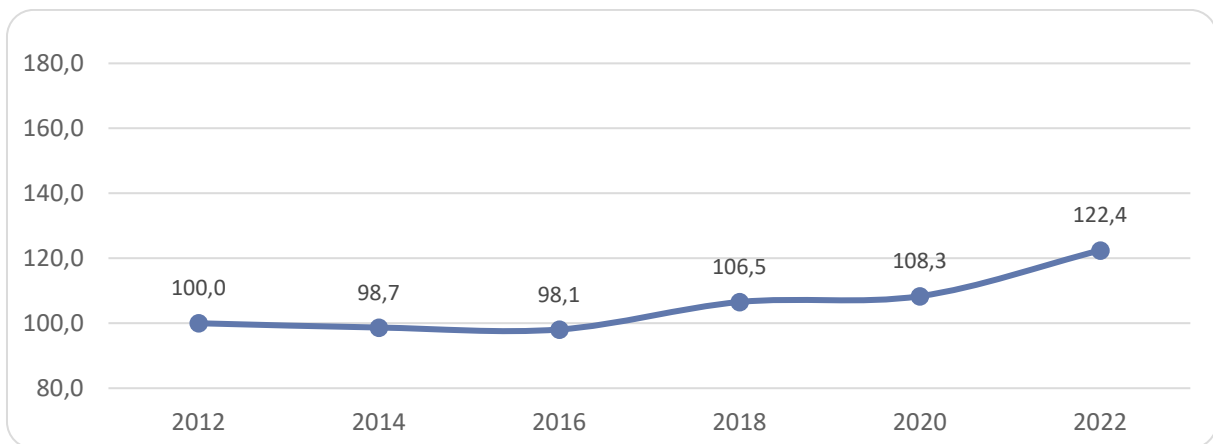
¹⁰ Spalte "Gesamt" inklusive aller sonstigen Nutzungsarten

5.3. Indexreihen

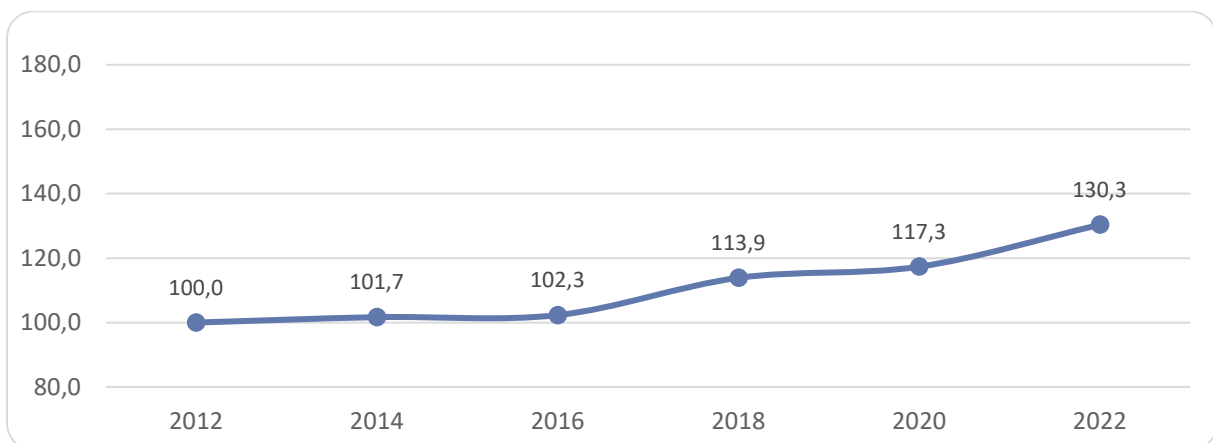
5.3.1 Wohnbauflächen

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

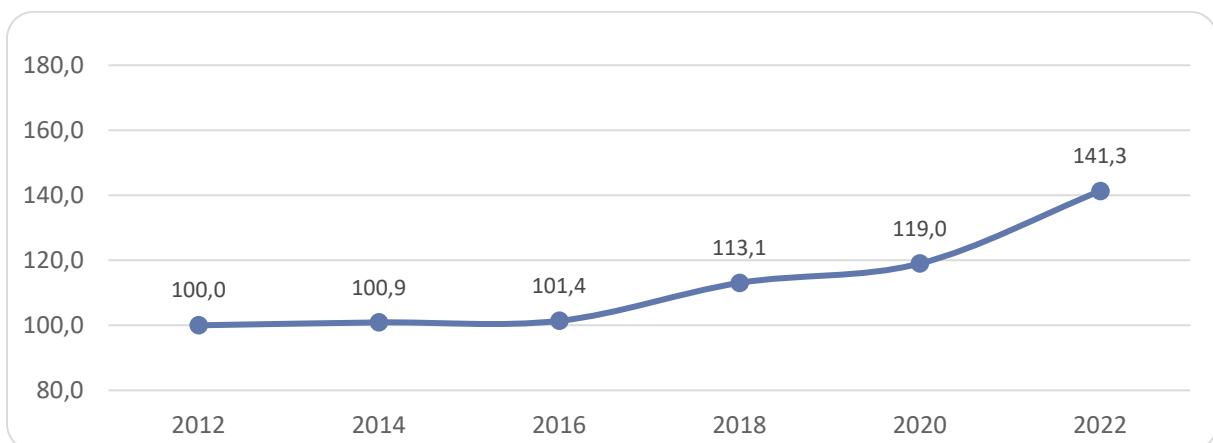
Bodenrichtwertbereich < 100 €/m²



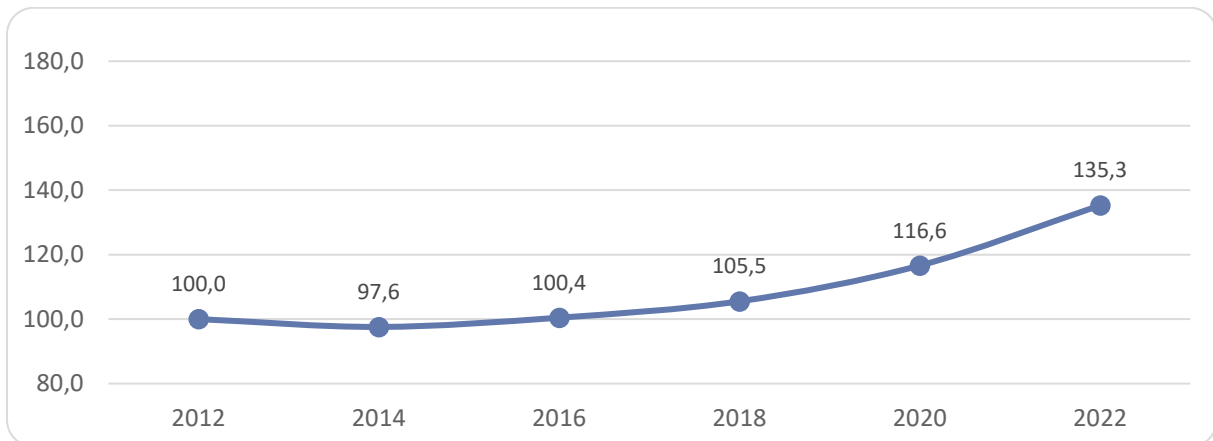
Bodenrichtwertbereich 100 <> 199 €/m²



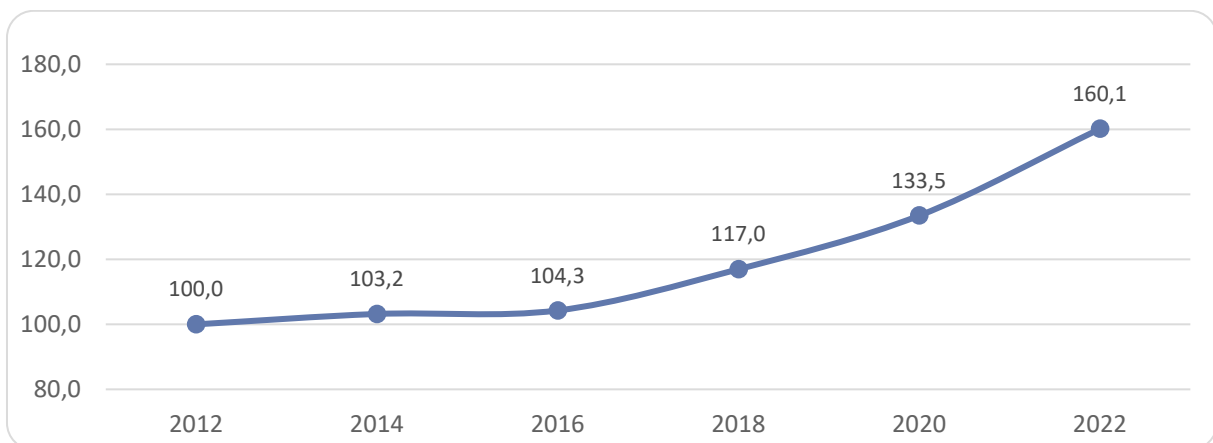
Bodenrichtwertbereich 200 <> 299 €/m²



Bodenrichtwertbereich 300 <> 399 €/m²



Bodenrichtwertbereich 400 <> 550 €/m²

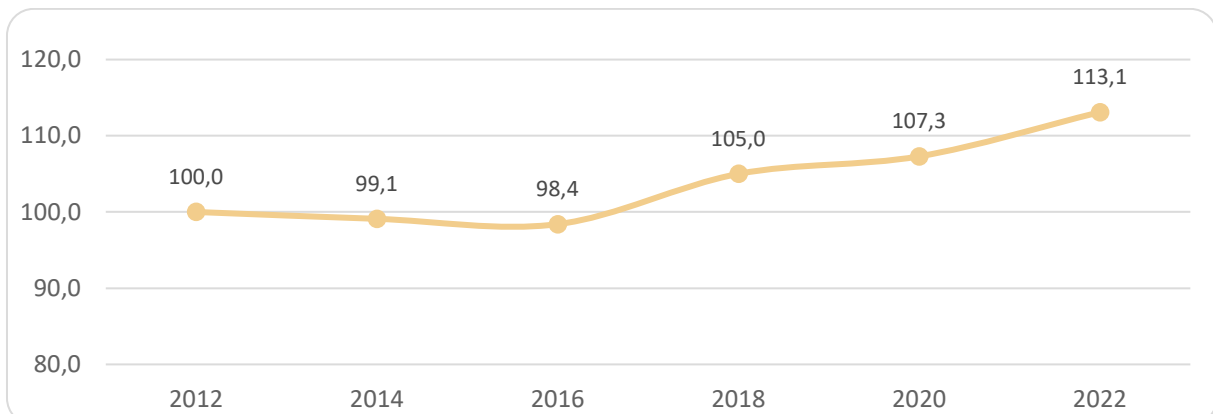


Für den Bodenrichtwertbereich > 550 €/m² gibt es noch keine Entwicklung

5.3.2 Gewerbeflächen

Bodenrichtwertbereich 50 <> 150 €/m²

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



5.4. Bodenrichtwerte

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

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

Das Ergebnis wird der ZGGH zur Fortführung des Bodenrichtwertinformationssystems bereitgestellt. Auskunftssuchende können im Internet eine Präsentationsausgabe aus dem Bodenrichtwertinformationssystem kostenfrei einsehen.

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

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

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

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

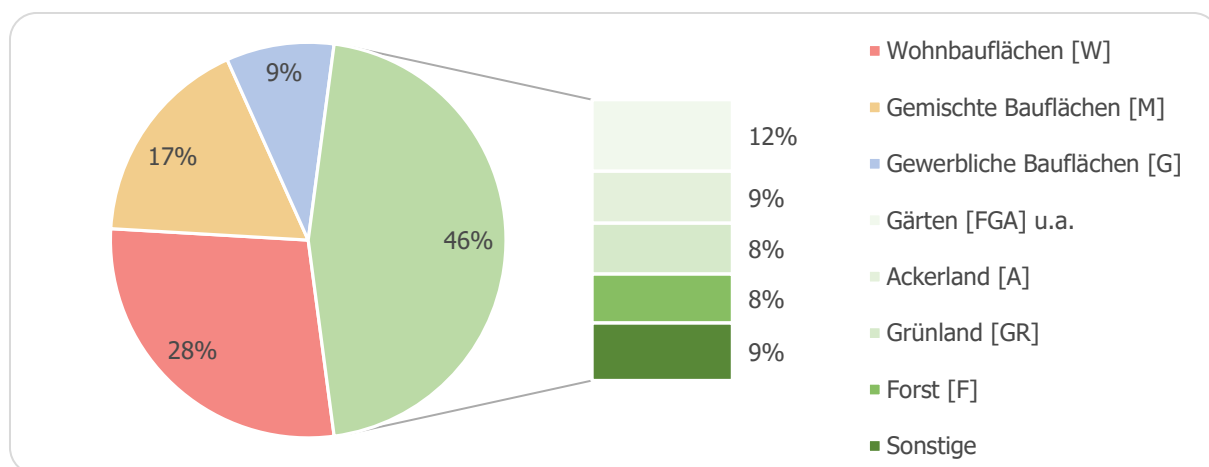


Abbildung 16: Verteilung der Bodenrichtwerte auf die Nutzungarten

Bodenrichtwerte sollten nicht unkritisch gesehen werden. Nachfolgende Betrachtungen sollten bei ihrer Verwendung immer mit einbezogen werden:

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden im Wesentlichen für baureifes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet.

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

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

5.5. Bodenrichtwertspannen

Übersicht zur Bodenrichtwertsituation - Stichtag 01.01.2022.

5.5.1 Bauland in den Kommunen / Ortsteilen

Kommune	W (B)		M (B)		G (B)	
Ortsteil	⊙ ¹¹ (Max Min)	{Z} ¹²	⊙ (Max Min)	{Z}	⊙ (Max Min)	{Z}
A Altenstadt						
Altenstadt	225 (280 195)	9	155 (220 70)	10	70 (70 60)	2
Heegheim	120 (120 120)	3	80	1		
Höchst a.d.Nidder	225 (290 185)	6	165	1	65 (65 65)	1
Lindheim	220 (260 120)	11	135 (160 90)	5	70 (90 40)	4
Oberau	250 (310 190)	6	155 (180 140)	3	70 (70 70)	1
Rodenbach (Altenstadt)	140 (165 130)	3	95	1		
B Bad Nauheim						
Bad Nauheim	510 (800 320)	25	410 (525 80)	5	85 (130 75)	6
Nieder-Mörlen	500 (600 450)	9	300	1	90 (90 90)	1
Rödgen	340 (360 290)	4	210	1		
Schwalheim	330 (360 250)	3	210 (210 190)	2	110 (110 90)	3
Steinfurth	360 (440 300)	8	225 (235 210)	2		
Wisselsheim	330 (360 300)	3	160	1		
Bad Orb						
Orb	175 (280 140)	11	155 (260 130)	6	90 (90 90)	1
Bad Soden-Salmünster						
Ahl	105	1	65	1	45 (45 45)	1
Alsberg	60 (65 55)	3	45	1		
Bad Soden	130 (150 105)	4	115 (120 110)	2		
Eckardroth	85 (85 80)	2	50 (65 50)	3	40 (40 40)	1
Gutsbezirk Spessart (gemeindefreies Gebiet)	170 (180 160)	3	105 (130 70)	3	55 (55 55)	1
Hausen	55	1	35	1		
Katholisch-Willenroth	65 (65 65)	2	50	1		
Kerbersdorf	60 (65 50)	5	45	1		
Mernes	85 (90 80)	3	55	1	35 (35 35)	1
Romsthal	150 (175 105)	7	95 (130 70)	9	49 (65 45)	6
Salmünster	85	1	50 (50 50)	2	40 (40 40)	1
Wahlert	105	1	65	1	45 (45 45)	1
Bad Vilbel						
Bad Vilbel	900 (1200 670)	19	710 (920 380)	10	310 (350 250)	6
Dortelweil	980 (1200 710)	7	520 (530 520)	2	270 (270 250)	2

¹¹ durchschnittlicher Bodenrichtwert in €/m² (Zonenflächengewichtetes Mittel)

¹² Zahl der Zonen mit entsprechender Nutzung / Qualität

Kommune	W (B)		M (B)		G (B)	
	⊙ ¹¹ (Max Min)	{Z} ¹²	⊙ (Max Min)	{Z}	⊙ (Max Min)	{Z}
Gronau	510 (670 440)	6	330	1		
Massenheim	700 (770 680)	5	480 (540 380)	3	260 (260 260)	1
Biebergemünd						
Bieber	110 (120 110)	4	80 (100 80)	4	45 (45 45)	2
Breitenborn	100 (100 100)	2	85 (90 80)	2		
Kassel	140 (150 130)	4	90 (110 50)	5	50 (50 50)	2
Lanzingen	100 (100 95)	3	80	1		
Roßbach	100 (110 90)	3	75	1	45 (45 45)	2
Wirtheim	140 (150 120)	6	80 (100 55)	7	60 (60 60)	1
Birstein						
Birstein	90 (140 80)	5	70 (80 65)	4	37 (40 30)	4
Bösgesäß			35	1		
Böß-Gesäß			35	1		
Fischborn	60	1	40	1		
Hettersroth	60	1	37 (40 30)	4		
Illnhausen			35	1		
Kirchbracht			35	1	15 (15 15)	1
Lichenroth	40	1	35	1	15 (15 15)	1
Mauswinkel			35	1	15 (15 15)	1
Oberreichenbach			35	1		
Obersotzbach	45	1	35	1	15 (15 15)	1
Unterreichenbach	70	1	42 (60 40)	2	29 (35 20)	2
Untersotzbach			40	1		
Völzberg			35	1		
Wettges			30	1		
Wüstwillenroth	40	1	35	1	20 (20 20)	1
Brachtal						
Hellstein	100 (100 95)	3	65 (75 65)	2	40 (40 40)	2
Neuens Schmidten	95 (95 95)	4	70 (85 35)	4	36 (45 30)	2
Schlierbach	110 (120 100)	3	85	1	45 (45 45)	2
Spielberg	70	1	50	1		
Streitberg			40	1		
Udenhain	70	1	45	1		
Bruchköbel						
Bruchköbel	340 (440 310)	8	300 (310 220)	5	130 (150 110)	2
Butterstadt	190	1	160	1		
Niederissigheim	310 (310 310)	2	225 (250 160)	4	120 (120 120)	1
Oberissigheim	250 (270 250)	4	190	1		

Unbebaute Grundstücke

Kommune	W (B)		M (B)		G (B)	
Ortsteil	⊙ ¹¹ (Max Min)	{Z} ¹²	⊙ (Max Min)	{Z}	⊙ (Max Min)	{Z}
Roßdorf	310 (360 280)	4	210 (260 210)	2	110 (110 110)	1
Büdingen						
Aulendiebach	120 (120 120)	2	80	1		
Büches	120	1	80 (105 40)	5		
Büdingen	225 (280 130)	19	180 (250 75)	20	80 (90 45)	8
Calbach	130 (145 125)	3	85	1		
Diebach am Haag	125	1	85	1		
Düdelshelm	170 (170 135)	3	110 (140 50)	8	70 (75 65)	2
Dudenrod	60 (70 35)	3	50 (50 50)	2		
Eckartshausen	165 (180 160)	4	100	1	70 (70 70)	1
Lorbach	130 (135 125)	3	90	1	70 (70 70)	1
Michelau			50	1		
Orleshausen	130 (140 105)	4	80 (80 70)	2		
Rinderbügen	105 (130 95)	6	60 (70 45)	3		
Rohrbach	135	1	85 (100 60)	3		
Vonhausen	155 (170 145)	3	90 (110 80)	3		
Wolf	105 (115 95)	3	65 (70 45)	2	40 (40 40)	1
Wolferborn	75 (80 70)	2	50 (50 50)	2	38 (40 35)	3
Butzbach						
Bodenrod	125 (170 120)	2	75	1		
Butzbach	245 (300 155)	14	190 (290 140)	10	60 (60 60)	5
Ebergöns	130 (170 115)	3	90	1	45 (45 45)	2
Fauerbach v. d. Höhe	130 (150 120)	4	90 (110 80)	3	45 (45 45)	1
Griedel	185 (190 180)	2	120 (120 120)	2	60 (60 60)	2
Hausen-Oes	140 (160 115)	3	100 (100 95)	3		
Hoch-Weisel	210 (210 210)	2	125	1		
Kirch-Göns	175 (175 160)	3	110 (115 110)	2	55 (55 55)	2
Maibach	115 (120 100)	3	75	1		
Münster	130 (150 100)	4	85 (90 80)	2		
Nieder-Weisel	245 (270 210)	8	145 (210 135)	4	60 (70 60)	3
Ostheim (WAK)	190	1	125 (125 125)	2	60 (60 60)	2
Pohl-Göns	155 (180 140)	4	100	1		
E Echzell						
Bingenheim	130 (130 130)	3	100	1	15 (15 15)	1
Bisses	135 (140 100)	2	80	1	43 (45 35)	2
Echzell	150 (170 140)	3	110 (110 110)	2	55 (55 55)	1
Gettenau	150 (160 125)	3	110	1		
Grund-Schwalheim			60	1	40 (40 40)	1

Kommune	W (B)		M (B)		G (B)	
Ortsteil	⊙ ¹¹ (Max Min)	{Z} ¹²	⊙ (Max Min)	{Z}	⊙ (Max Min)	{Z}
Erlensee						
Langendiebach	330 (380 250)	11	235 (280 180)	5	85 (100 80)	5
Rückingen	310 (350 210)	5	210 (260 135)	6		
F Flörsbachtal						
Flörsbach	50 (55 50)	2	40	1		
Kempfenbrunn	50 (50 50)	2	40	1	30 (30 30)	2
Lohrhaupten	60 (60 55)	3	40	1	30 (30 30)	1
Mosborn	32	1	30	1		
Florstadt						
Leidhecken	140	1	80	1	50 (50 50)	1
Nieder-Florstadt	240 (255 200)	4	140 (205 120)	10	65 (85 60)	2
Nieder-Mockstadt	135 (145 110)	5	100	1	80 (80 75)	2
Ober-Florstadt	215 (255 200)	4	120 (190 110)	3		
Staden	120	1	90 (95 90)	2		
Stammheim	170 (240 150)	3	110	1		
Freigericht						
Altenmittlau	175 (260 155)	6	135 (150 130)	3	65 (70 60)	3
Bernbach	205 (280 180)	4	135	1	70 (70 70)	2
Horbach	160 (165 155)	4	125 (140 120)	3	50 (50 50)	1
Neuses	195 (200 180)	4	150 (150 80)	2		
Somborn	205 (225 180)	6	150 (170 150)	4	70 (90 60)	4
Friedberg (Hessen)						
Bauernheim	190 (205 170)	3	180	1	60 (60 60)	2
Bruchenbrücken	290 (300 280)	3	210	1		
Dorheim	250 (290 215)	5	215 (215 215)	2	80 (80 80)	1
Friedberg	440 (575 290)	18	400 (900 230)	18	120 (130 90)	6
Ockstadt	420 (460 410)	5	250	1	80 (90 70)	2
Ossenheim	240 (245 205)	3	180 (180 180)	2	70 (70 70)	1
G Gedern						
Gedern	85 (125 75)	6	60 (75 25)	9	35 (35 35)	2
Mittel-Seemen	44 (50 40)	2	30	1		
Nieder-Seemen			30	1		
Ober-Seemen	60 (60 60)	3	40	1	25 (25 25)	2
Steinberg	70 (75 60)	3	45	1		
Wenings	70 (100 65)	4	46 (50 40)	4		
Gelnhausen						
Gelnhausen	320 (460 180)	11	235 (300 130)	13	110 (145 90)	5
Hailer	240 (250 210)	5	190 (210 140)	3	100 (130 45)	5

Unbebaute Grundstücke

Kommune	W (B)		M (B)		G (B)	
Ortsteil	⊙ ¹¹ (Max Min)	{Z} ¹²	⊙ (Max Min)	{Z}	⊙ (Max Min)	{Z}
Haitz	210 (210 200)	3	180	1		
Höchst	245 (260 200)	3	175 (200 130)	4	75 (75 75)	1
Meerholz	290 (310 210)	4	210 (250 210)	2	75 (75 75)	1
Roth	235 (240 230)	2	185 (220 170)	2	95 (95 95)	2
Glauburg						
Glauberg	135 (175 130)	3	80	1	60 (60 55)	2
Stockheim	120 (130 105)	5	80 (85 80)	2	60 (60 50)	4
Großkrotzenburg						
Großkrotzenburg	310 (330 290)	10	215 (260 195)	2	105 (160 75)	2
Gründau						
Breitenborn (Gründau)	130 (130 120)	2	100	1	35 (35 35)	2
Gettenbach	125 (130 95)	2	95	1		
Hain-Gründau	210 (230 130)	4	140	1	35 (35 35)	1
Lieblös	250 (300 250)	3	170 (170 140)	2	85 (110 65)	4
Mittel-Gründau	210 (210 190)	3	170 (190 140)	4		
Niedergründau	230	1	150 (150 150)	2		
Rothenbergen	210 (230 180)	6	165	1	65 (65 65)	1
H Hammersbach						
Langen-Bergheim	235 (270 220)	3	180	1	85 (130 65)	3
Marköbel	260 (270 230)	5	185 (210 150)	4		
Hanau						
Großauheim	340 (375 275)	15	280 (365 215)	5	120 (140 120)	6
Groß-Steinheim	430 (440 410)	3	320 (330 310)	4	110 (120 90)	3
Hanau	410 (490 250)	32	410 (1200 140)	22	130 (150 120)	9
Kesselstadt	420 (500 330)	11	360	1		
Klein-Auheim	380 (420 350)	4			120 (120 120)	2
Klein-Steinheim	390 (430 340)	8	320 (330 260)	4	120 (120 120)	2
Mittelbuchen	440 (460 410)	4	280	1		
Wolfgang	440 (660 315)	6	590 (610 270)	2	120 (120 100)	3
Hasselroth						
Gondsroth	210	1	145	1	75 (75 75)	1
Neuenhaßlau	190 (210 185)	4	140 (160 85)	6	75 (75 75)	1
Niedermittlau	190 (210 175)	3	145 (170 145)	2	85 (85 85)	1
Hirzenhain						
Glashütten	50 (50 45)	3	39 (45 25)	4	30 (30 30)	1
Hirzenhain	60 (60 50)	2	50 (50 50)	2	30 (30 30)	2
Merkenfritz	50 (60 40)	3	40 (40 40)	2	30 (30 30)	1
J Jossgrund						

Kommune	W (B)		M (B)		G (B)	
Ortsteil	⊙ ¹¹ (Max Min)	{Z} ¹²	⊙ (Max Min)	{Z}	⊙ (Max Min)	{Z}
Burgjoß	55 (55 50)	3	45	1	35 (35 35)	1
Lettgenbrunn	55 (60 25)	4	47 (55 45)	2	36 (36 36)	1
Oberndorf	60 (60 60)	5	40	1		
Pfaffenhausen	50 (50 45)	6	41 (45 40)	3	30 (30 30)	2
K Karben						
Burg-Gräfenrode	280 (340 270)	3	235 (280 230)	2	60 (60 60)	1
Groß-Karben	430 (520 410)	5	340 (390 250)	4	105 (110 100)	2
Klein-Karben	450 (470 390)	7	310 (320 280)	3	150 (150 150)	1
Kloppenheim	380 (410 350)	5	290 (380 270)	6	150 (150 150)	1
Okarben	310 (350 240)	5	260 (270 200)	2	170 (180 160)	3
Petterweil	410	1	270	1		
Rendel	390 (410 380)	3	290	1		
Kefenrod						
Bindsachsen	65 (70 65)	3	45 (50 40)	2	30 (30 30)	1
Burgbracht	40	1	30	1		
Helfersdorf	50	1	30	1		
Hitzkirchen	50 (50 50)	2	30	1		
Kefenrod	65 (90 65)	4	50 (60 50)	2	40 (40 40)	1
L Langenselbold						
Langenselbold	310 (330 300)	8	280 (280 195)	3	95 (100 90)	4
Limeshain						
Hainchen	180 (210 170)	6	110 (115 80)	3	70 (70 65)	2
Himbach	200 (250 155)	6	120	1	75 (75 75)	1
Rommelhausen	210 (230 180)	6	140 (170 140)	3	70 (70 70)	1
Linsengericht						
Altenhaßlau	195 (210 170)	8	175 (175 170)	2	105 (130 70)	3
Eidengesäß	170 (180 170)	4	150 (165 145)	3		
Geislitz	175 (180 135)	3	140 (145 110)	3	60 (60 60)	2
Großenhausen	170 (170 160)	4	145 (155 145)	2	50 (50 50)	2
Lützelhausen	140 (170 135)	2	130	1	70 (70 70)	2
M Maintal						
Bischofsheim	470 (500 370)	6	390 (410 310)	3	130 (130 130)	1
Dörnigheim	510 (575 380)	12	310 (370 250)	4	120 (140 110)	3
Hochstadt	500 (550 430)	8	440 (490 380)	3	130 (140 130)	2
Wachenbuchen	380 (400 350)	4	330 (350 320)	2		
Münzenberg						
Gambach	170 (200 150)	2	115 (155 110)	3	65 (65 65)	1

Unbebaute Grundstücke

Kommune	W (B)		M (B)		G (B)	
	⊙ ¹¹ (Max Min)	{Z} ¹²	⊙ (Max Min)	{Z}	⊙ (Max Min)	{Z}
Münzenberg	160 (200 155)	2	90 (95 90)	3		
Ober-Hörgern	145 (170 140)	2	85 (95 85)	2		
Trais-Münzenberg	125	1	80	1		
N Neuberg						
Ravolzhausen	250 (350 230)	6	210 (210 130)	4	85 (85 85)	1
Rüdighelm	280 (290 260)	3	200	1		
Nidda						
Bad Salzhausen	100 (100 90)	4	90	1		
Borsdorf	80 (85 65)	3	65 (65 55)	2	50 (50 50)	1
Eichelsdorf	75 (75 70)	4	43 (55 40)	4	30 (30 30)	1
Fauerbach	45 (45 45)	2	30	1		
Geiß-Nidda	100	1	60	1		
Harb	80 (90 70)	6	65 (75 65)	3	40 (40 40)	1
Kohden	105 (105 85)	6	80 (85 80)	2		
Michelnaun	45 (45 45)	2	35 (40 35)	2	30 (30 30)	1
Nidda	140 (190 100)	17	100 (125 95)	9	50 (70 45)	5
Ober-Lais	50 (60 50)	2	39 (40 30)	3		
Ober-Schmitten	75 (75 75)	2	60 (65 50)	2	30 (30 30)	2
Ober-Widdersheim	75 (90 70)	2	50 (55 50)	3	32 (35 25)	3
Rabertshausen II						
Schwickartshausen	45	1	30	1		
Stornfels	40	1	30	1		
Ulfa	70 (135 50)	5	36 (45 35)	2		
Unter-Schmitten	75 (80 65)	5	50 (50 45)	2	30 (30 30)	1
Unter-Widdersheim	70	1	45	1		
Wallernhausen	70 (75 65)	2	40	1		
Niddatal						
Assenheim	300 (310 230)	7	165 (190 85)	4		
Bönstadt	165 (185 155)	3	110	1		
Ilbenstadt	290 (320 200)	6	155 (250 90)	4	130 (130 130)	1
Kaichen	175 (210 140)	4	120	1	85 (85 85)	1
Nidderau						
Eichen	260 (280 245)	3	195 (195 195)	2		
Erbstadt	220 (220 195)	2	185 (195 175)	3		
Heldenbergen	380 (420 340)	7	245 (310 215)	4	90 (90 90)	2
Ostheim	340 (370 340)	3	280 (330 245)	3	75 (75 75)	2
Windecken	360 (410 310)	6	270 (280 170)	3	85 (90 75)	3
Niederdorfelden						

Kommune	W (B)		M (B)		G (B)	
Ortsteil	⊙ ¹¹ (Max Min)	{Z} ¹²	⊙ (Max Min)	{Z}	⊙ (Max Min)	{Z}
Niederdorfelden	530 (725 470)	4	300 (300 250)	2	100 (100 100)	1
O Ober-Mörlen						
Langenhain-Ziegenberg	185 (210 165)	5	110 (115 90)	3		
Ober-Mörlen	290 (330 250)	7	190 (240 190)	2	85 (85 85)	1
Ortenberg						
Bergheim	50	1	40	1		
Bleichenbach	95 (100 90)	2	70 (80 70)	3	40 (40 40)	1
Eckartsborn	60	1	44 (45 40)	3	30 (30 30)	1
Effolderbach	75	1	60	1	30 (30 30)	1
Gelnhaar	55 (60 55)	3	46	1		
Lißberg	50	1	40	1	30 (30 30)	1
Ortenberg	90 (90 90)	2	65 (75 30)	6	35 (35 35)	1
Selters	75 (80 70)	3	49 (65 35)	3		
Usenborn	46	1	36	1		
Wippenbach	100 (135 80)	3	55	1		
R Ranstadt						
Bellmuth	50 (50 50)	2	40	1		
Bobenhausen I	50 (50 50)	3	40	1	30 (30 30)	1
Dauernheim	90 (95 75)	4	65	1	40 (40 40)	2
Ober-Mockstadt	80 (85 60)	4	60 (65 50)	2	40 (40 40)	1
Ranstadt	115 (130 85)	7	75 (85 75)	2	49 (50 45)	2
Reichelsheim/Wetterau						
Beienheim	145 (160 140)	4	95	1	55 (55 55)	1
Blofeld	100 (105 95)	2	70	1		
Dorn-Assenheim	140 (160 130)	4	90	1	35 (35 35)	1
Heuchelheim	155 (160 150)	2	90	1		
Reichelsheim	175 (175 160)	3	100 (105 90)	2	80 (80 80)	1
Weckesheim	195 (250 170)	5	155 (180 150)	2	46 (50 40)	2
Rockenberg						
Oppershofen	200 (230 190)	2	120 (135 110)	2	55 (55 55)	1
Rockenberg	195 (270 155)	5	130 (130 110)	3	65 (65 65)	1
Rodenbach						
Rodenbach	340 (450 290)	7	225 (260 170)	5	85 (85 85)	1
Ronneburg						
Ronneburg	205 (230 180)	6	150 (170 100)	4	75 (75 75)	2
Rosbach v.d.Höhe						
Nieder-Rosbach	390 (410 360)	3	240 (250 230)	2	100 (100 100)	1
Ober-Rosbach	440 (500 350)	6	270 (310 230)	6	150 (150 150)	1

Unbebaute Grundstücke

Kommune	W (B)		M (B)		G (B)	
Ortsteil	⊙ ¹¹ (Max Min)	{Z} ¹²	⊙ (Max Min)	{Z}	⊙ (Max Min)	{Z}
Rodheim v.d.Höhe	400 (420 340)	7	270 (300 230)	4	120 (120 120)	1
S Schlüchtern						
Ahlersbach			37 (45 35)	2		
Breitenbach	55	1	33 (40 30)	3		
Elm	65 (70 55)	4	65	1	50 (50 50)	1
Gundhelm	50	1	36 (40 30)	3		
Herolz	85 (95 50)	3	75 (75 60)	2	45 (45 45)	1
Hohenzell	55 (55 55)	2	42 (50 40)	2		
Hutten	45 (45 45)	2	30	1		
Klosterhöfe			30 (30 30)	2	40 (40 40)	1
Kressenbach	45	1	30	1		
Niederzell	90 (90 90)	2	70	1		
Schlüchtern	110 (135 105)	9	75 (85 55)	5	55 (65 45)	4
Vollmerz	60 (65 60)	3	46 (50 45)	4		
Wallroth	70 (85 65)	2	30	1	30 (30 30)	1
Schöneck						
Büdesheim	360 (390 350)	3	260 (260 190)	2	80 (80 80)	2
Kilianstädten	380 (400 380)	2	270 (290 260)	2	75 (100 70)	6
Oberdorfelden	360	1	245 (300 240)	2	80 (80 80)	1
Sinntal						
Altengronau	42 (42 35)	3	31 (34 25)	4	20 (20 20)	3
Breunings	30	1	25	1		
Jossa	33 (35 30)	3	25	1		
Mottgers	36 (40 35)	3	25	1	20 (20 20)	1
Neuengronau	29 (30 20)	2	25	1		
Oberzell	27 (40 25)	3	25 (30 20)	4	20 (20 20)	3
Sannerz	42 (45 35)	2	30 (30 30)	2	20 (20 20)	1
Schwarzenfels	40 (45 30)	3	25	1	20 (20 20)	1
Sterbfritz	49 (55 45)	5	40 (40 35)	5	30 (30 30)	2
Weichersbach	39 (40 35)	2	27 (30 25)	2	20 (20 20)	1
Weiperz	31 (35 30)	2	20	1		
Züntersbach	32 (35 25)	4	20	1	20 (20 20)	1
Steinau an der Straße						
Bellings	45 (46 45)	2	35	1		
Hintersteinau	45	1	35	1		
Marborn	85 (90 80)	2	65 (65 30)	2	35 (35 35)	1
Marjoß	47 (55 45)	2	30	1		
Neustall			27 (35 20)	3	25 (25 25)	1

Kommune	W (B)		M (B)		G (B)	
	⊙ ¹¹ (Max Min)	{Z} ¹²	⊙ (Max Min)	{Z}	⊙ (Max Min)	{Z}
Rabenstein			25	1		
Rebsdorf			25	1		
Sarroed			30	1		
Seidenroth	47 (55 45)	3	35	1		
Steinau	105 (115 100)	5	90 (95 55)	5	48 (55 45)	4
Ulmbach	70 (80 60)	2	41 (50 40)	2	30 (30 30)	2
Ürzell	40	1	26 (30 20)	2	25 (25 25)	1
W Wächtersbach						
Aufenu	110 (110 100)	2	70 (110 70)	2	65 (65 65)	1
Hesseldorf	100 (100 100)	2	75	1		
Leisenwald	70	1	45	1	25 (25 25)	1
Neudorf	110 (110 110)	3	90	1	60 (60 60)	1
Wächtersbach	195 (220 160)	4	155 (170 110)	3	85 (120 75)	2
Waldensberg	70	1	45	1		
Weilers	120 (120 120)	2	80	1		
Wittgenborn	100 (165 90)	4	80	1		
Wölfersheim						
Berstadt	135 (140 130)	4	95 (120 65)	3	65 (70 50)	4
Melbach	140 (140 130)	2	90	1		
Södel	165 (190 150)	4	105 (120 100)	2	75 (75 70)	2
Wohnbach	120 (120 100)	2	95	1	55 (55 55)	1
Wölfersheim	155 (170 130)	6	120 (130 100)	6	75 (80 60)	4
Wöllstadt						
Nieder-Wöllstadt	290 (330 250)	7	220 (240 210)	2	80 (80 80)	1
Ober-Wöllstadt	320 (390 290)	4	210	1		

5.5.2 Übersichtskarten - Bodenpreisniveau für Bauflächen

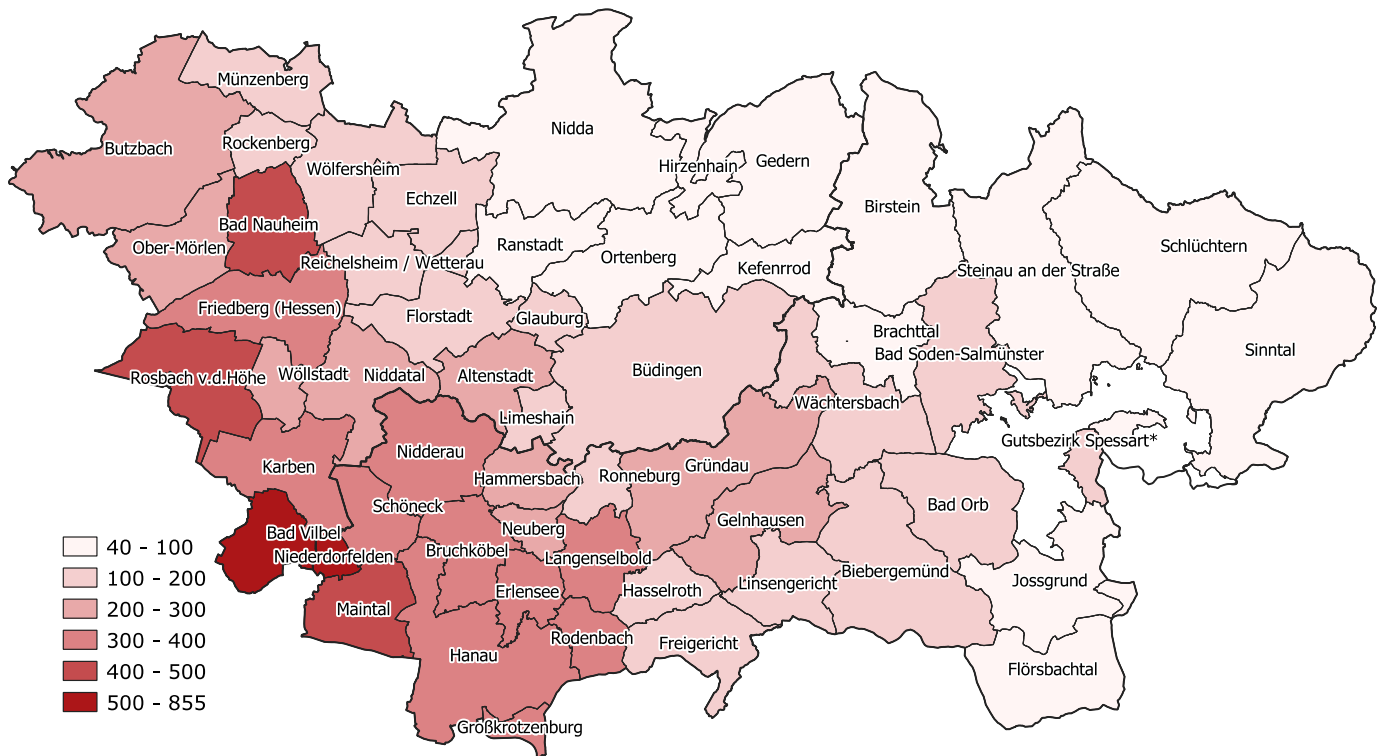


Abbildung 17: Bodenrichtwertniveau für Wohnbauflächen (W)



Abbildung 18: Bodenrichtwertniveau für gemischte Bauflächen (M)

Bodenpreisniveau für gewerbliche Bauflächen

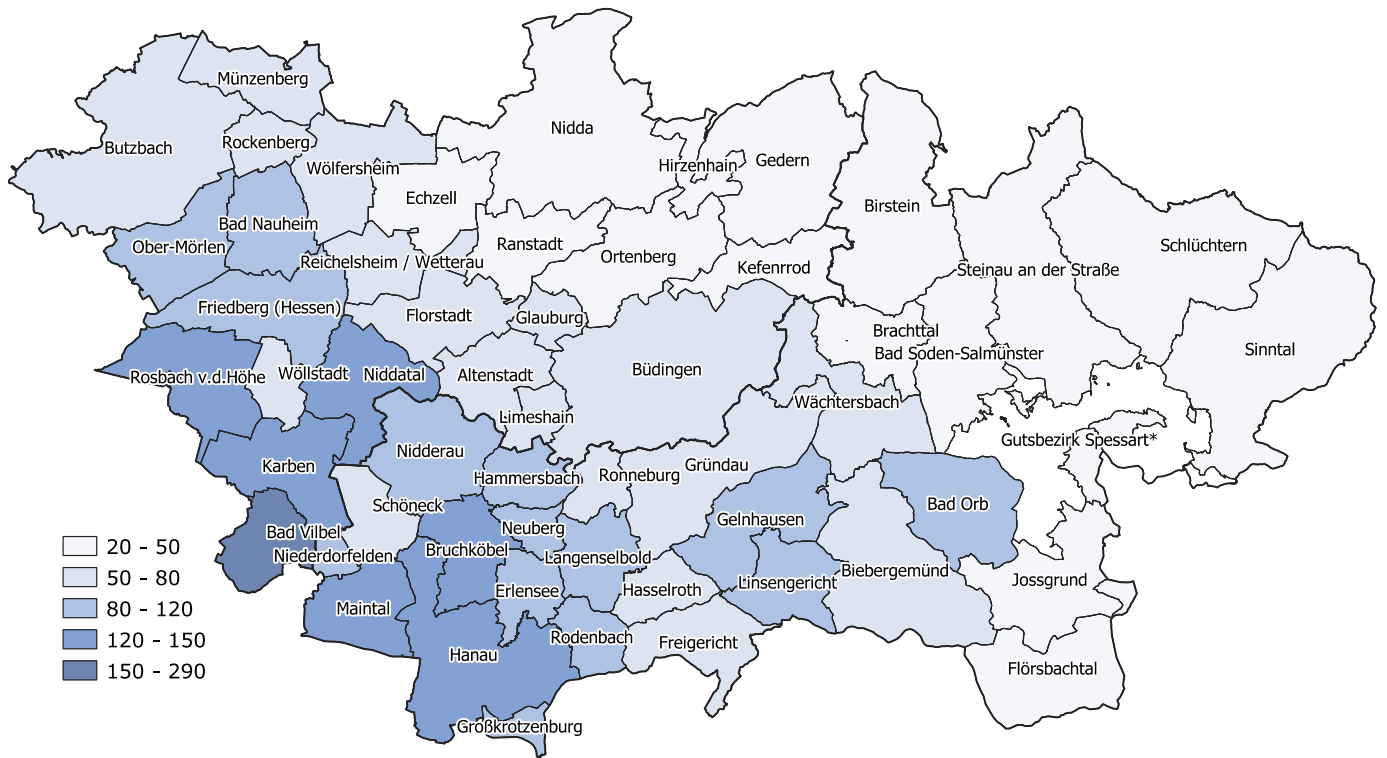


Abbildung 19: Bodenrichtwertniveau für gewerbliche Bauflächen (G)

5.5.3 Agrar- und Forstflächen sowie Freizeitgärten in den Kommunen

Neben den Bodenrichtwertspannen von Acker- und Grünland, gibt die Tabelle einen Überblick die Ertragsfähigkeit sowie über die Bodenpreise von Forstflächen und Freizeitgärten.

Bei den für Acker- / Grünland aufgeführten Durchschnittswerte handelt es sich um flächengewichtete Mittelwerte aus den Ortsteilen (Gemarkungen).

Kommune	Ackerland		Grünland		Forst ¹³		Freizeitgarten	
	⊖ ¹⁴ (Max Min)	{Z} ¹⁵	⊖ (Max Min)	{Z}	⊖	{Z}	⊖ (Max Min)	{Z}
	EWZ		EWZ					
Altenstadt	2,10 (2,40 1,90)	9	1,20 (1,40 1,10)	9	0,60	8	6,00 (10,00 5,00)	8
	73 (77 56)		52 (57 43)					
Bad Nauheim	2,80 (2,90 2,60)	8	1,50 (1,80 1,30)	8	0,60	7	30,00	1
	74 (80 69)		48 (67 39)					
Bad Orb	1,40	1	1,30	1	0,50	1	8,50 (12,00 8,50)	2
	37		34					
Bad Soden-Salmünster	1,00 (1,20 0,55)	22	0,90 (1,10 0,55)	22	0,50	22	6,50 (10,00 2,10)	22
	43 (54 32)		44 (52 33)					
Bad Vilbel	6,00 (8,00 5,00)	6	4,20 (6,00 2,80)	6	0,60	3	23,00 (32,00 11,00)	9
	73 (79 71)		52 (54 49)					
Biebergemünd	1,00 (1,10 0,90)	14	0,85 (1,00 0,75)	14	0,65	14	4,40 (10,00 3,60)	16
	42 (49 35)		37 (43 31)					
Birstein	0,95 (1,20 0,60)	17	0,85 (1,00 0,60)	17	0,35	17	2,50 (5,50 2,10)	17
	40 (46 34)		39 (42 35)					
Brachtal	1,00 (1,10 0,90)	7	0,90 (1,00 0,80)	7	0,35	7	3,40 (5,00 3,10)	8
	47 (50 44)		40 (49 35)					
Bruchköbel	3,10 (3,50 2,90)	5	2,50 (2,70 2,30)	3	0,75	4	7,50 (15,00 5,50)	7
	75 (84 71)		57 (59 51)					
Büdingen	1,50 (2,30 1,00)	18	1,00 (3,50 0,80)	19	0,50	15	9,50 (11,00 5,00)	7
	65 (78 43)		48 (58 43)					
Butzbach	2,20 (2,90 1,30)	15	1,20 (1,80 0,80)	15	0,60	15	8,00 (18,00 5,00)	17
	61 (79 41)		45 (55 33)					
Echzell	2,10 (2,40 1,20)	5	0,90 (1,00 0,70)	5	0,60	4	6,50 (10,00 3,00)	7
	74 (85 53)		47 (49 45)					
Erlensee	2,60 (2,80 1,90)	4	2,00 (2,10 1,90)	4	0,70	4	7,00 (15,00 7,00)	11
	58 (65 36)		52 (52 51)					
Flörsbachtal	0,65 (0,90 0,55)	4	0,60 (0,65 0,55)	4	0,40	4	2,90 (3,50 2,10)	6
	28 (33 25)		27 (30 26)					

¹³ Bodenrichtwerte von forstwirtschaftlichen Flächen wurden für „unbestockten Waldboden“ (ohne Aufwuchs) festgelegt

¹⁴ durchschnittlicher Bodenrichtwert in €/m² (Zonenflächengewichtetes Mittel).

¹⁵ Zahl der Zonen mit entsprechender Nutzung / Qualität

Kommune	Ackerland		Grünland		Forst ¹³		Freizeitgarten	
	\ominus ¹⁴ (Max Min)	{Z} ¹⁵	\ominus (Max Min)	{Z}	\ominus	{Z}	\ominus (Max Min)	{Z}
	EWZ		EWZ					
Florstadt	1,80 (2,30 1,20) 65 (82 53)	6	1,20 (1,40 0,90) 49 (55 40)	6	0,55	5	8,00	10
Freigericht	2,00 (2,10 1,60) 64 (68 56)	6	1,90 (2,10 1,60) 46 (48 37)	5	0,85	6	6,00 (15,00 5,00)	10
Friedberg	3,10 (3,30 2,60) 77 (79 69)	9	1,60 (1,90 1,20) 54 (62 46)	9	0,65	3	19,00 (40,00 10,00)	17
Gedern	0,95 (1,10 0,80) 42 (56 36)	6	0,85 (1,00 0,70) 40 (57 37)	6	0,45	6	7,00 (10,00 5,00)	4
Gelnhausen	1,90 (2,50 1,50) 56 (67 40)	10	1,60 (1,90 1,30) 47 (56 33)	10	0,75	10	7,50 (30,00 7,50)	12
Glauburg	1,40 (1,70 1,20) 68 (71 65)	2	1,10 (1,20 1,00) 45 (48 43)	2	0,70	2	5,50 (10,00 5,00)	2
Großkrotzenburg	5,50	1			0,60	1	15,00 (20,00 15,00)	3
	49							
Gründau	1,50 (2,10 1,00) 58 (74 45)	8	1,20 (1,70 1,00) 43 (56 35)	8	0,95	8	4,50 (10,00 3,00)	15
Gutsbezirk Spessart					0,70	2		
Hammersbach	3,10 (3,10 3,00) 70 (72 67)	2	2,10 (2,40 2,00) 57 (59 56)	2	0,80	2	6,50 (12,00 6,00)	10
Hanau	3,60 (3,80 3,20) 61 (82 33)	14	3,20 (3,50 2,90) 48 (55 39)	14	1,90	18	15,00	2
Hasselroth	1,70 43 (47 41)	3	1,50 (1,60 1,40) 44 (45 38)	3	0,70	3	7,00 (10,00 7,00)	7
Hirzenhain	0,65 (0,80 0,60) 50 (52 48)	3	0,65 (0,70 0,60) 45 (46 44)	3	0,40	3	0,00	0
Joßgrund	0,55 (0,55 0,50) 26 (29 24)	4	0,50 30 (32 26)	4	0,30	4	3,20 (3,50 3,20)	9
Karben	4,80 (5,50 4,00) 76 (83 64)	9	2,00 (2,30 1,60) 50 (58 42)	9	0,80	9	20,00	4
Kefenrod	0,95 (1,20 0,70) 44 (48 42)	6	0,80 (1,00 0,60) 42 (43 41)	6	0,40	6	0,00	0
Langenselbold	2,60	1	2,40	1	0,80	1	10,00 (12,00 10,00)	4
	64		52					
Limeshain	1,80 (1,90 1,70) 61 (72 51)	5	1,10 53 (57 48)	2	0,60	5	6,50 (14,00 5,50)	3

Unbebaute Grundstücke

Kommune	Ackerland		Grünland		Forst ¹³		Freizeitgarten	
	\ominus ¹⁴ (Max Min)	{Z} ¹⁵	\ominus (Max Min)	{Z}	\ominus	{Z}	\ominus (Max Min)	{Z}
	EWZ		EWZ					
Linsengericht	1,60 (1,80 1,60) 47 (63 43)	5	1,50 (1,60 1,20) 40 (51 37)	5	0,70	5	4,80 (15,00 4,10)	6
Maintal	2,90 (3,30 2,60) 69 (73 60)	6	2,50 (2,80 2,20) 48 (50 47)	6	1,10	4	10,00 (15,00 10,00)	9
Münzenberg	1,90 (2,00 1,80) 67 (78 64)	4	1,00 49 (56 44)	4	0,60	3	7,50 (20,00 5,00)	10
Neuberg	2,90 (3,00 2,80) 72	2	3,00 54	1	0,90	2	5,00	2
Nidda	1,10 (1,40 0,60) 61 (68 46)	20	0,75 (1,10 0,50) 43 (57 35)	20	0,40	20	8,00 (15,00 4,00)	18
Niddatal	2,50 (3,20 1,70) 72 (80 68)	4	1,30 (1,40 1,20) 50 (56 47)	4	0,60	4	11,00 (20,00 6,50)	14
Nidderau	2,80 (2,90 2,40) 73 (80 69)	5	1,90 (2,40 1,60) 46 (56 43)	5	0,80	5	6,50 (12,00 5,00)	18
Niederdorfelden	3,20	1	1,30	1	0,90	1	9,00 (20,00 9,00)	9
	75		54					
Ober-Mörten	2,20 (2,40 1,50) 62 (67 49)	2	1,40 (1,50 1,00) 49 (50 49)	2	0,60	2	0,00	0
Ortenberg	0,90 (1,10 0,70) 54 (70 43)	10	0,80 (1,00 0,70) 44 (48 31)	10	0,40	10	8,50 (10,00 5,00)	4
Ranstadt	1,30 (1,60 1,00) 68 (70 63)	5	1,00 (1,10 0,90) 45 (51 41)	5	0,40	5	5,00	4
Reichelsheim	2,40 (3,40 1,10) 79 (87 66)	6	1,00 (1,20 0,80) 55 (69 36)	6	0,60	1	7,00 (10,00 5,00)	17
Rockenberg	2,00 (2,00 1,90) 73	3	1,30 (1,40 1,30) 54 (55 53)	3	0,60	3	7,50 (10,00 6,00)	2
Rodenbach	2,50	1	1,80	1	0,90	1	7,50 (10,00 7,50)	3
	37		47					
Ronneburg	3,00	1	1,80	1	0,70	1	5,00 (8,00 5,00)	6
	68		56					
Rosbach v.d.H	4,00 (4,20 3,60) 75 (82 71)	5	2,40 (2,50 2,30) 48 (55 45)	5	0,60	5	10,00 (20,00 10,00)	4
Schlüchtern	0,90 (1,10 0,65) 39 (46 32)	14	0,80 (1,10 0,60) 37 (43 29)	14	0,35	14	2,60 (4,10 2,10)	15
Schöneck	2,80 (3,20 2,50) 73 (75 71)	3	2,40 (2,50 2,20) 53 (66 51)	3	0,90	3	7,50 (12,00 7,00)	8

Kommune	Ackerland		Grünland		Forst ¹³		Freizeitgarten	
	⊖ ¹⁴ (Max Min)	{Z} ¹⁵	⊖ (Max Min)	{Z}	⊖	{Z}	⊖ (Max Min)	{Z}
	EWZ		EWZ					
Sinntal	0,65 (0,80 0,50)	16 35 (42 30)	0,60 (0,70 0,50)	16 33 (41 31)	0,35	16	1,80 (5,00 1,60)	19
Steinau a.d.S.	0,95 (1,10 0,50)	18 42 (47 31)	0,90 (1,20 0,60)	18 40 (44 28)	0,50	18	3,90 (12,00 2,00)	18
Wächtersbach	1,40 (1,60 0,95)	9 45 (49 39)	1,10 (1,30 0,80)	9 44 (61 35)	0,55	9	4,20 (15,00 3,10)	14
Wölfersheim	2,90 (3,40 2,50)	5 76 (82 68)	1,20 (1,60 0,80)	4 50 (58 44)	0,60	3	6,50 (8,00 5,00)	5
Wöllstadt	5,00	2	1,30	2	0,60	1	13,00 (15,00 10,00)	8
	76 (82 68)		52 (56 50)					

5.5.4 Übersichtskarte – Bodenrichtwertniveau für Agrarland (A+Gr)

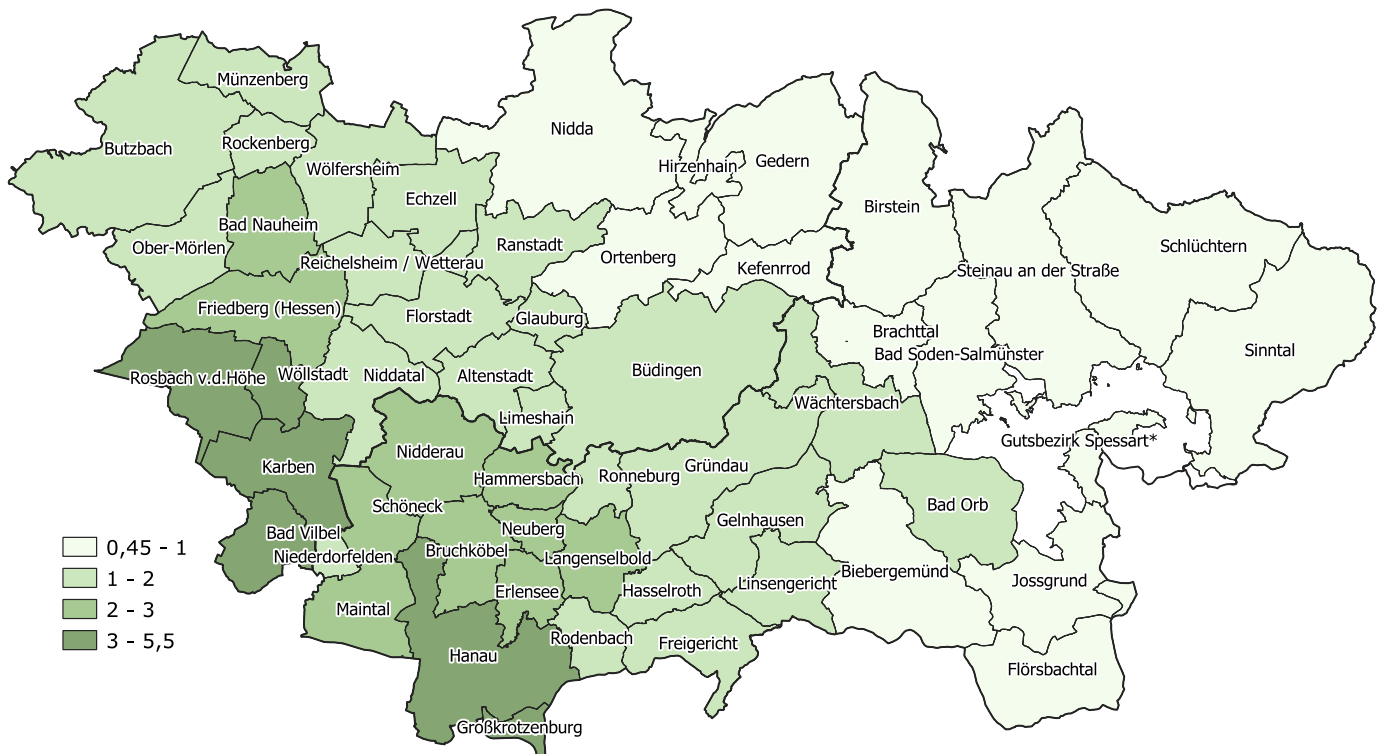


Abbildung 20: Bodenrichtwertniveau für Agrarland (A+Gr)

5.6. Relation von Bodenrichtwerten und ihrer Nutzungsart

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

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

Abbildung 21: mittlere Bodenrichtwerte

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

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

Abbildung 22: Faktoren zwischen Bodenrichtwerten unterschiedlicher Bauflächen

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

6. Eigenheimmarkt

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

Anzahl Verträge ✓ 10-Jahres-Entwicklung

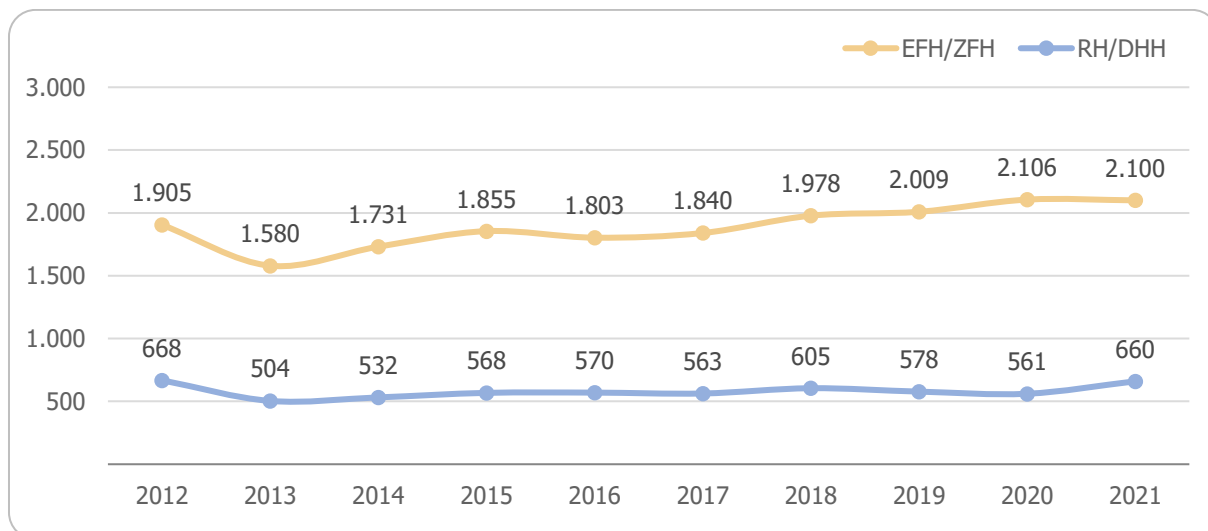


Abbildung 23: Anzahl der registrierten Kauffälle - Eigenheime

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 2021, Baujahr 2019 bis 2022)
- **Wiederverkaufsobjekte** (Baujahr ab 2 Jahren vor Vertragsjahr)

Der Geldumsatz der in 2021 registrierten 1003 Kaverträge für Eigenheime im Wiederverkauf beträgt ca. 401 Mio. Euro. Für die 92 Neubauobjekte wurden ca. 57 Mio. Euro umgesetzt. Die Zuordnung der Objekte zum Neubau oder Wiederverkauf ist nur mit vorhandenen Angaben zum Baujahr möglich.

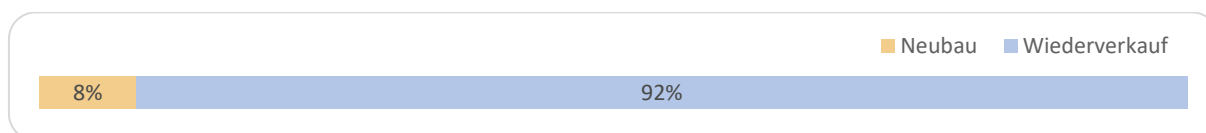


Abbildung 24: Verteilung der erfassten Eigenheimobjekte

6.1. Geld- und Flächenumsätze

Zu den Umsatzzahlen beachten Sie bitte die Anmerkung auf Seite 29.

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	32	23	1	9.529	4.982	230	16,3	8,0	0,4
Bad Soden-Salm.	53	32	10	16.368	8.188	3.665	57,8	18,3	13,2
Biebergemünd	33	23	2	8.541	6.661	620	51,8	27,7	2,3
Birstein	33	23	3	6.463	4.643	570	39,4	21,7	6,9
Brachtal	33	19	8	8.169	4.494	1.949	63,2	21,3	7,0
Bruchköbel	75	52	9	52.243	26.286	4.917	54,3	25,5	7,7
Erlensee	52	36	6	42.031	17.299	3.175	36,2	17,6	4,3
Flörsbachtal	11	8	1	2.305	1.670	265	61,9	59,3	1,7
Freigericht	40	27	3	15.409	9.280	725	22,9	15,0	1,9
Gelnhausen	76	50	1	42.392	18.584	159	71,7	22,3	0,1
Großkrotzenburg	26	19	3	15.853	7.553	1.070	17,2	7,8	1,3
Gründau	71	48	9	69.107	16.769	3.126	117,1	37,7	6,2
Hammersbach	14	7	3	5.442	2.607	1.369	13,0	5,6	2,1
Hanau	291	181	29	347.380	92.243	13.821	663,8	88,1	16,1
Hasselroth	20	13	3	6.699	4.590	810	17,2	12,3	1,7
Jossgrund	18	9	1	3.855	2.109	265	25,9	11,0	0,9
Langenselbold	60	33	8	42.170	15.883	2.556	109,4	26,7	44,1
Linsengericht	32	23	4	13.989	9.276	1.613	40,9	25,0	3,7
Maintal	83	56	10	49.174	28.971	6.332	51,5	24,8	6,1
Neuberg	21	17	2	7.773	6.928	150	12,1	9,7	1,6
Nidderau	74	65	4	31.052	26.634	1.514	44,0	29,9	2,2
Niederdorfelden	37	34	0	51.955	22.900	0	34,1	10,9	0,0
Rodenbach	57	45	3	28.527	18.753	1.229	43,2	23,7	1,6
Ronneburg	14	10	3	5.877	4.543	864	12,2	8,6	2,7
Schlüchtern	75	49	8	18.535	11.348	1.836	83,4	48,9	5,9
Schöneck	49	41	2	23.755	18.831	790	22,0	15,5	1,5
Sinntal	44	35	1	7.451	5.899	285	204,3	174,5	1,1
Steinau a.d.Str.	51	33	8	10.524	6.103	1.673	65,1	29,9	6,6
Wächtersbach	44	31	5	15.357	10.227	1.800	41,2	22,4	3,1
Gesamt	1.519	1.042	150	957.923	414.251	57.377	2.093	849	154

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

Wetteraukreis

Gemeinde	Kaufverträge			Geldumsatz [1.000 €]			Flächenumsatz [1.000 m ²]		
	Gesamt	davon EFH / ZFH	davon RH / DHH	Gesamt	davon EFH / ZFH	davon RH / DHH	Gesamt	davon EFH / ZFH	davon RH / DHH
Altenstadt	53	45	3	22.063	17.611	1.459	38,0	29,2	1,5
Bad Nauheim	94	66	7	89.204	40.125	5.843	71,2	41,3	5,3
Bad Vilbel	105	74	7	138.166	54.370	5.004	72,5	35,6	4,5
Büdingen	109	74	13	35.172	22.696	4.141	143,7	106,3	17,8
Butzbach	112	81	12	44.863	27.133	4.927	104,8	54,0	9,1
Echzell	16	10	3	6.027	2.731	1.009	14,6	8,4	2,1
Florstadt	55	41	7	18.091	12.777	3.295	39,9	24,7	7,7
Friedberg	94	68	7	56.312	27.558	4.025	200,5	122,1	26,4
Gedern	39	28	3	8.335	5.294	1.124	171,8	27,3	4,1
Glauburg	10	6	1	2.047	1.377	290	9,5	4,1	0,7
Hirzenhain	29	17	0	5.982	3.636		376,7	49,4	0,0
Karben	79	67	4	48.914	34.407	1.760	192,6	30,2	2,2
Kefenrod	12	6	2	2.895	1.066	605	103,0	8,0	1,5
Limeshain	24	19	2	10.171	7.051	580	21,3	13,2	1,4
Münzenberg	21	17	1	8.661	7.107	492	15,2	11,3	1,2
Nidda	89	73	6	23.664	17.039	1.185	101,1	50,0	5,7
Niddatal	42	33	5	16.905	13.120	1.955	76,6	20,8	4,1
Ober-Mörlen	27	19	2	11.617	6.119	625	33,8	10,9	1,3
Ortenberg	44	37	2	10.642	8.608	414	68,9	61,6	1,6
Ranstadt	25	19	1	7.527	5.217	410	27,3	22,4	0,5
Reichelsheim	39	33	3	15.674	10.025	1.214	28,3	18,7	1,6
Rockenberg	17	13	2	5.818	3.878	840	10,0	7,4	1,2
Rosbach v.d.H.	54	44	3	43.741	20.894	1.975	53,8	27,6	2,2
Wölfersheim	39	29	1	24.442	9.274	450	74,1	18,5	0,8
Wöllstadt	26	18	4	10.374	6.204	1.240	15,4	9,3	2,0
Gesamt	1.254	937	101	667.303	365.317	44.862	2.065	812	107

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

Σ Geldumsätze für bebaute Grundstücke, Top 20 [Mio. €] s. Anm. auf Seite 29

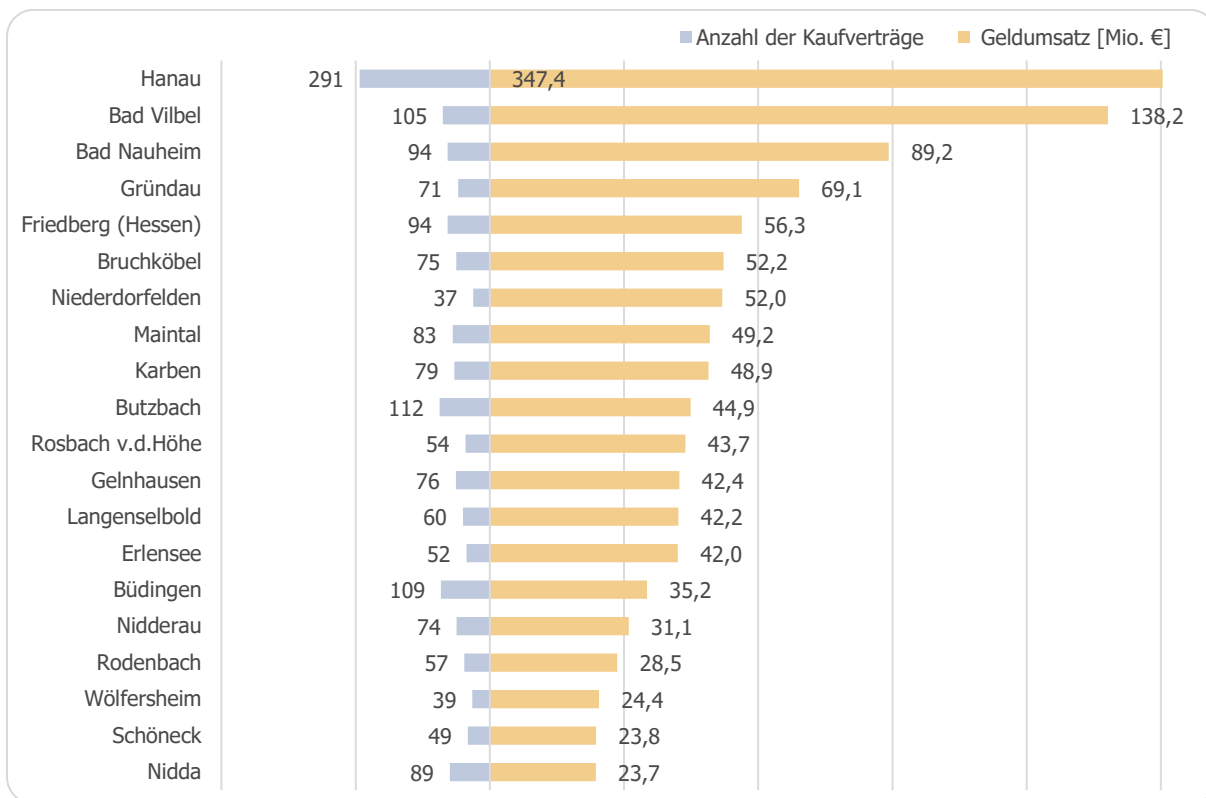


Abbildung 25: Geldumsätze für bebaute Grundstücke, Top 20

Σ Flächenumsätze für bebaute Grundstücke, Top 20 [1.000 m²] s. Anm. auf Seite 29

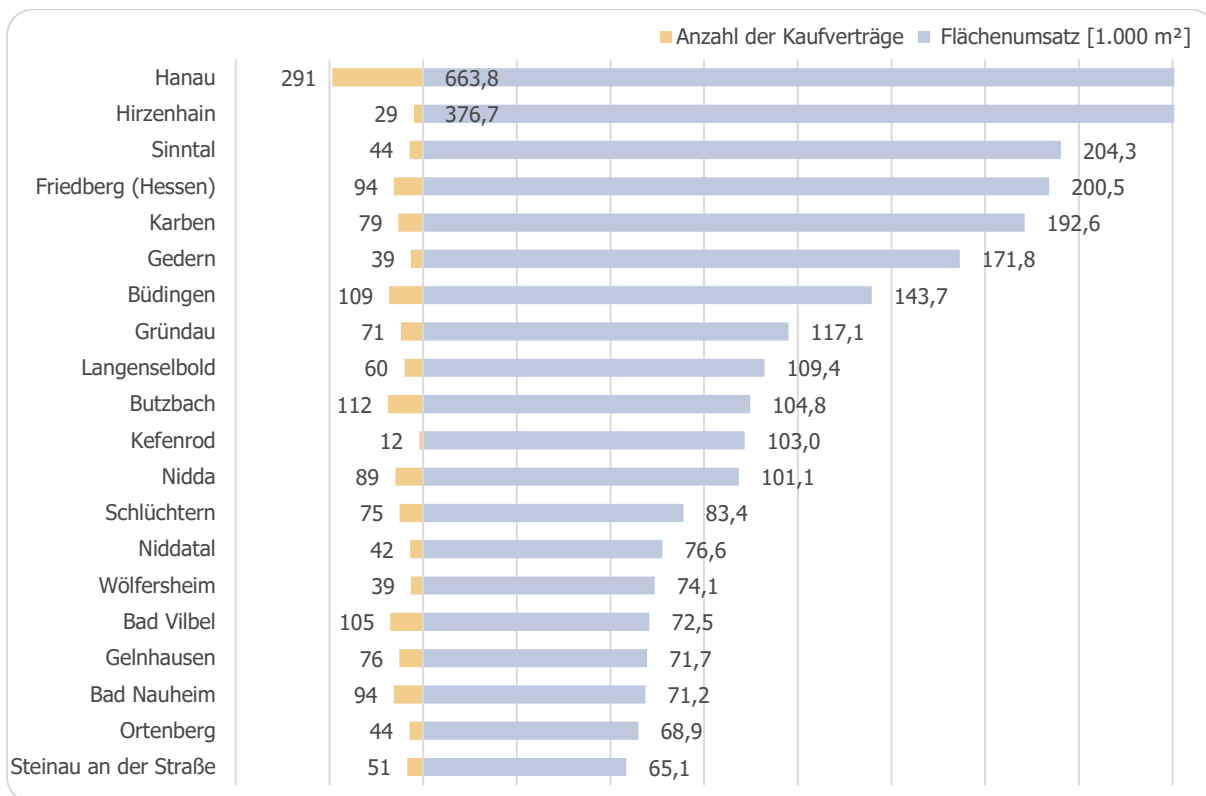


Abbildung 26: Flächenumsätze für bebaute Grundstücke, Top 20

6.2. Durchschnittswerte für Eigenheime innerhalb BRW-Spannen

Die nachstehenden Tabellen bilden das unterschiedliche Preisniveau von Eigenheimen im Wiederverkauf innerhalb der BRW-Spannen ab. Zu den Auswertungen beachten Sie bitte die Anmerkung auf Seite 29.

Freistehende EFH/ZFH		Baujahr 1950 – 2018		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	35	971	1970	156	1.335	201.330	84
50<>100	72	810	1976	153	1.778	262.427	206
100<>150	121	742	1976	158	2.191	333.604	185
150<>200	170	721	1978	165	2.459	393.891	246
200<>250	222	653	1981	163	2.836	451.153	150
250<>300	270	624	1978	171	2.950	487.975	145
300<>350	318	657	1976	172	3.236	543.369	76
350<>400	373	593	1977	153	3.657	543.674	59
400<>500	429	653	1976	171	3.912	661.659	59
500<>750	644	598	1981	163	4.910	807.955	11

Tabelle 11: Durchschnittswerte freistehende EFH/ZFH – Wiederverkauf

RH/DHH		Baujahr 1950 – 2018		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	72	339	1980	120	1.951	233.500	6
100<>150	126	377	1983	147	2.126	309.724	29
150<>200	170	345	1983	134	2.456	324.911	53
200<>250	227	297	1978	133	2.544	328.841	46
250<>300	273	310	1986	137	2.932	395.812	124
300<>350	317	272	1988	136	3.165	420.747	94
350<>400	377	282	1983	135	3.334	445.104	69
400<>500	419	288	1988	139	3.771	519.841	55
500<>750	628	263	1980	128	4.104	515.253	23
750<>1200	991	231	1992	136	4.685	630.298	28

Tabelle 12: Durchschnittswerte RH/DHH – Wiederverkauf

6.2.1 Entwicklung der Durchschnittspreise für freistehende EFH/ZFH

BRW < 250 €/m² Baujahr 1950 – 2018 >3 KV ✓ 10-Jahres-Entwicklung

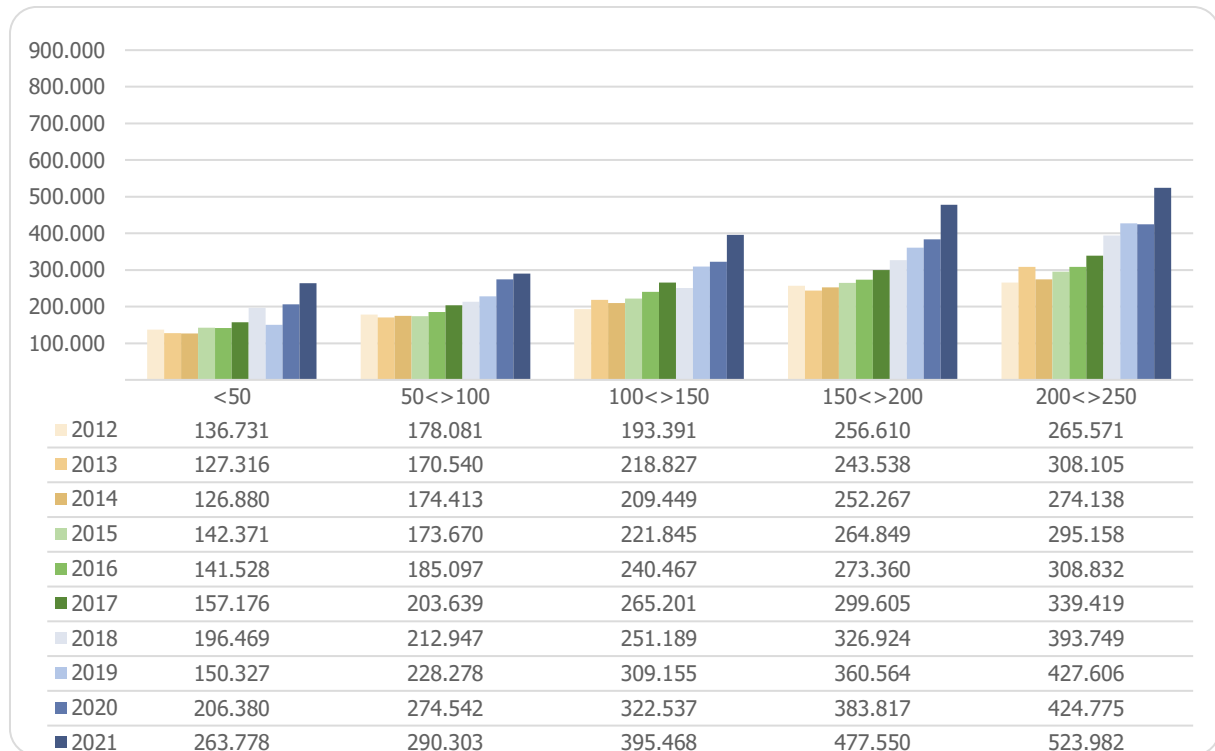


Abbildung 27: Entwicklung Durchschnittspreise EFH/ZFH

BRW > 250 €/m² Baujahr 1950 – 2018 >3 KV

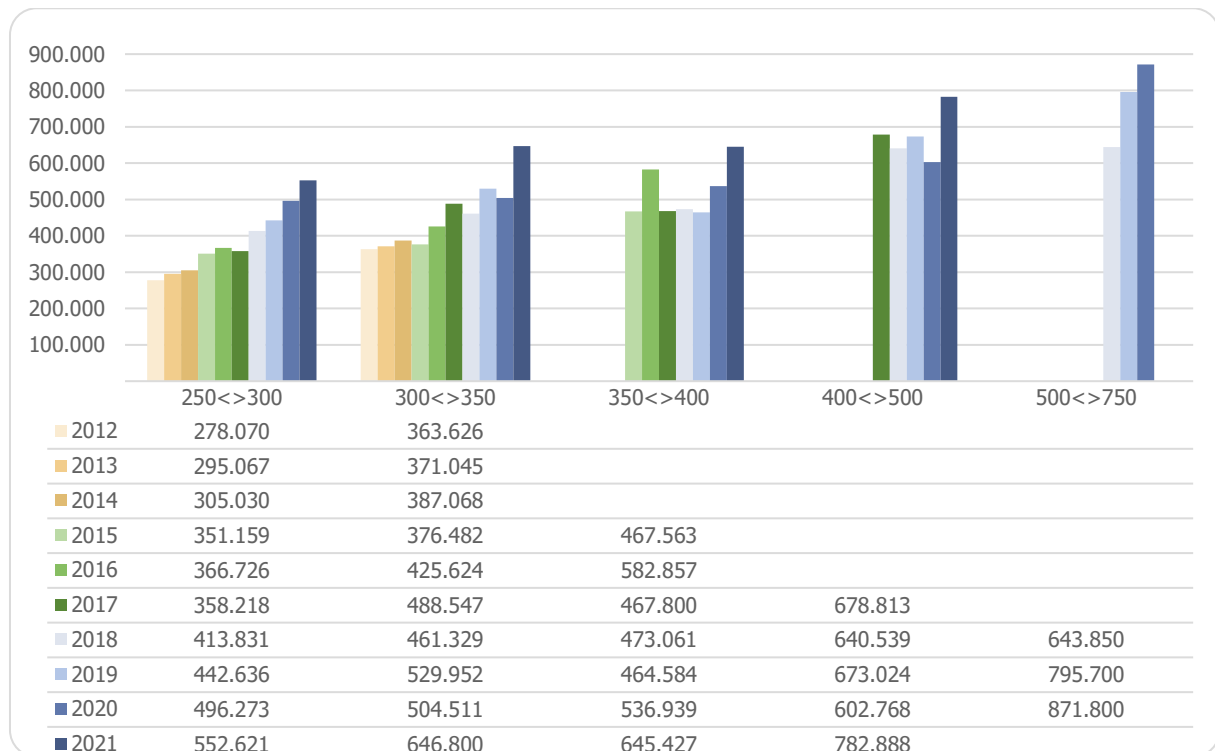


Abbildung 28: Entwicklung Durchschnittspreise EFH/ZFH – Fortsetzung

6.2.2 Entwicklung der Durchschnittspreise für RH/DHH

BRW < 300 €/m²

Baujahr 1950 – 2018

>3 KV

✓ 10-Jahres-Entwicklung

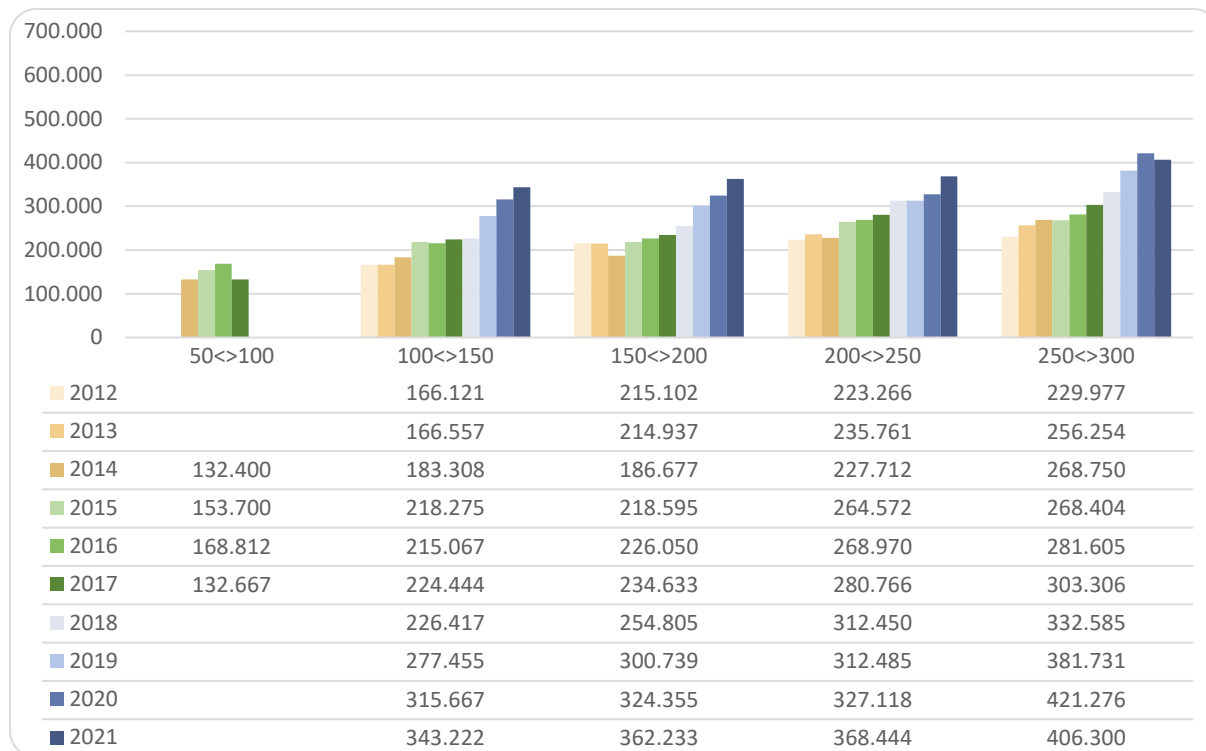


Abbildung 29: Entwicklung Durchschnittspreise RH/DHH

BRW > 300 €/m²

Baujahr 1950 – 2018

>3 KV

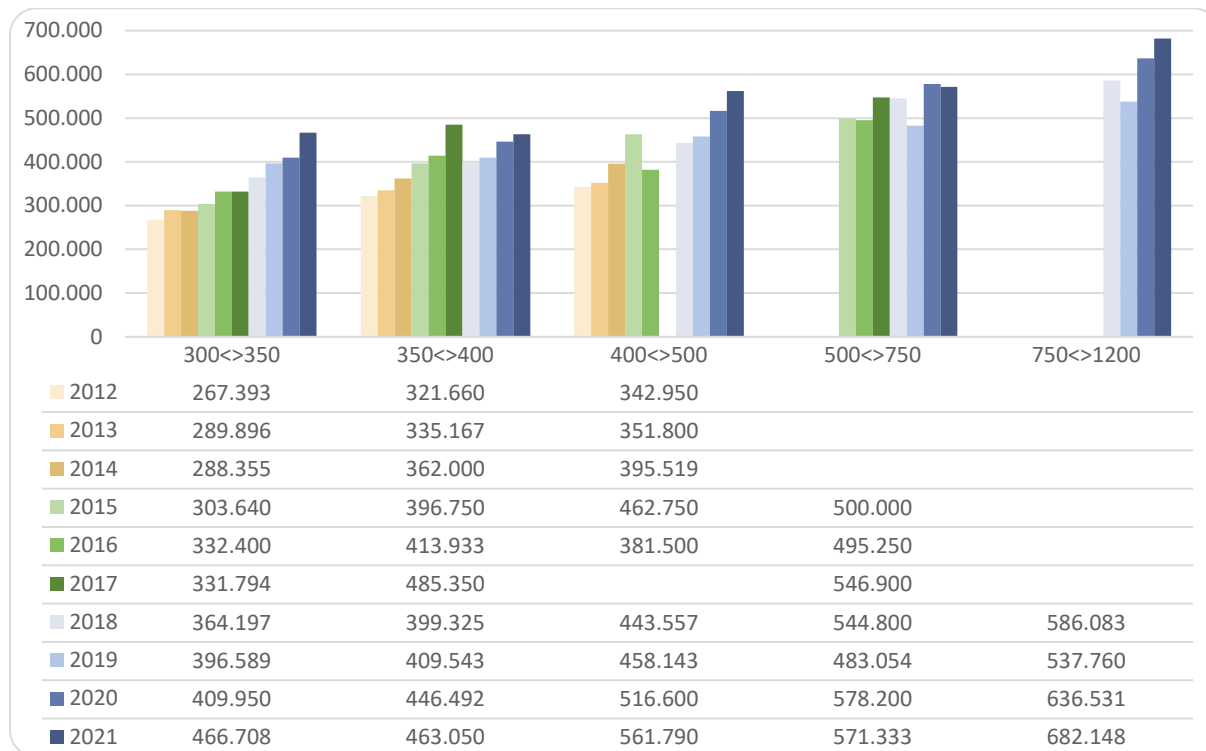


Abbildung 30: Entwicklung Durchschnittspreise RH/DHH - Fortsetzung

6.3. Kommunale Durchschnittswerte im Main-Kinzig-Kreis

Freistehende EFH/ZFH

Baujahr 1950 – 2018

KV der letzten 3 Jahren

>3 KV

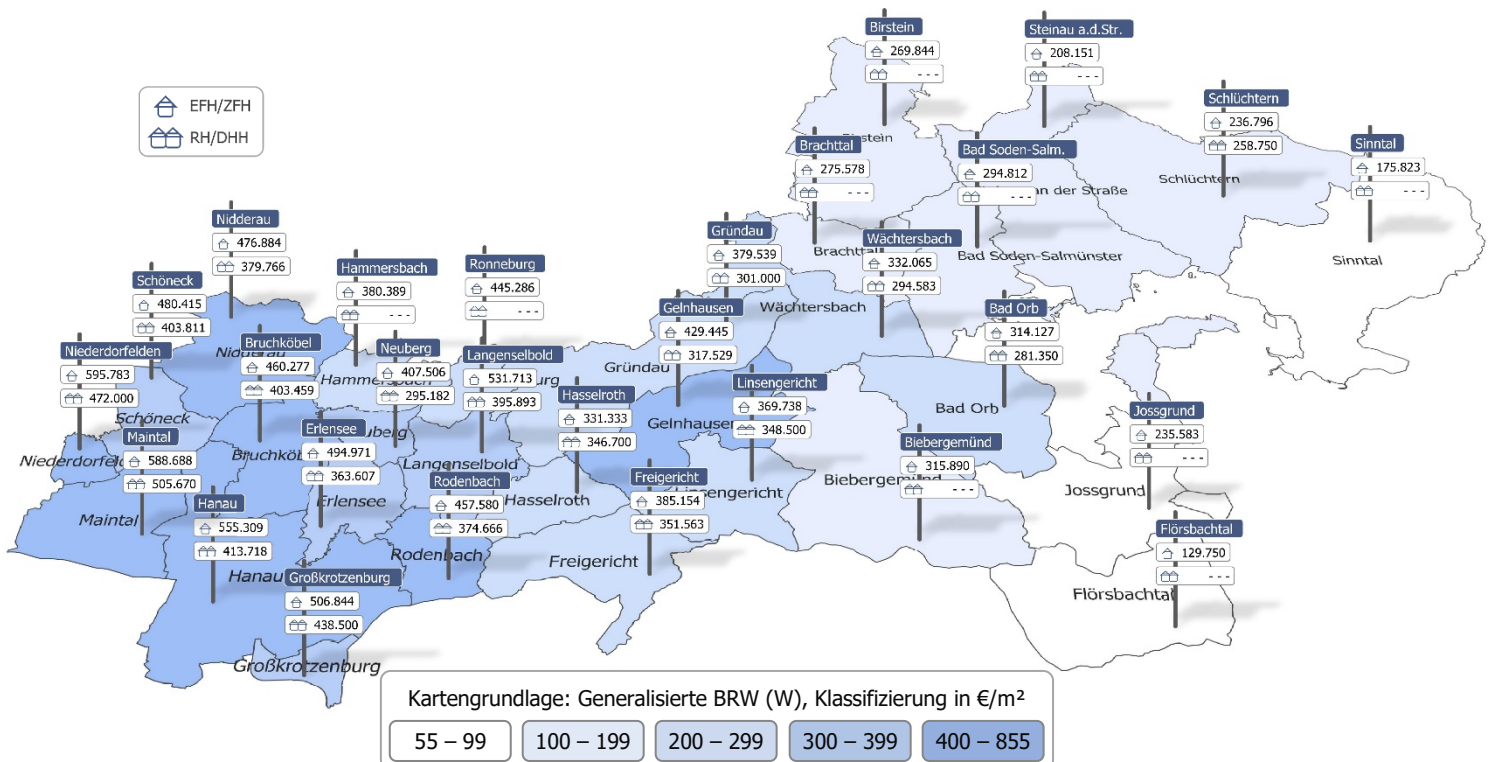
Stadt/Gemeinde	Ø BRW €/m ²	Ø Grundstück	Ø Baujahr	Ø WF m ²	Ø Kaufpreis €	Anzahl KV
Bad Orb	153	716	1978	172	314.127	11
Bad Soden-Salm.	112	824	1978	175	294.812	30
Biebergemünd	97	855	1979	158	315.890	22
Birstein	54	855	1978	179	269.844	16
Brachtal	80	907	1980	161	275.578	23
Bruchköbel	259	650	1973	158	460.277	30
Erlensee	268	638	1975	176	494.971	17
Flörsbachtal	45	778	1967	138	129.750	4
Freigericht	170	678	1979	158	385.154	26
Gelnhausen	198	670	1982	169	429.445	35
Großkrotzenburg	296	662	1972	173	506.844	9
Gründau	145	850	1974	163	379.539	41
Hammersbach	203	709	1977	169	380.389	9
Hanau	356	628	1976	167	555.309	69
Hasselroth	159	750	1974	148	331.333	12
Jossgrund	51	980	1979	154	235.583	12
Langenselbold	254	583	1991	182	531.713	15
Linsengericht	153	752	1977	164	369.738	35
Maintal	371	561	1973	174	588.688	16
Neuberg	211	637	1974	169	407.506	17
Nidderau	245	621	1980	164	476.884	44
Niederdorfelden	332	652	1987	144	595.783	6
Rodenbach	259	654	1972	161	457.580	25
Ronneburg	176	830	1986	182	445.286	11
Schlüchtern	69	880	1973	155	236.796	28
Schöneck	287	639	1975	178	480.415	21
Sinntal	33	898	1969	145	175.823	26
Steinau a.d.Str.	58	927	1971	151	208.151	20
Wächtersbach	130	720	1976	164	332.065	23

Tabelle 13: Durchschnittswerte EFH/ZFH – MKK

RH/DHH Baujahr 1950 – 2018 KV der letzten 3 Jahren >3 KV

Stadt/Gemeinde	Ø BRW €/m ²	Ø Grundstück	Ø Baujahr	Ø WF m ²	Ø Kaufpreis €	Anzahl KV
Bad Orb	162	346	1984	146	281.350	8
Bad Soden-Salm.	111	368	1968	137	212.600	5
Bruchköbel	271	353	1981	130	403.459	34
Erlensee	263	317	1982	131	363.607	14
Freigericht	175	419	1983	138	351.563	8
Gelnhausen	197	330	1978	137	317.529	17
Großkrotzenburg	307	243	1997	128	438.500	6
Gründau	165	409	1983	128	301.000	4
Hanau	334	289	1989	136	413.718	76
Hasselroth	160	367	1990	141	346.700	9
Langenselbold	253	303	1987	147	395.893	17
Linsengericht	174	344	1991	132	348.500	4
Maintal	361	317	1983	136	505.670	44
Neuberg	212	257	1974	136	295.182	11
Nidderau	283	268	1986	139	379.766	35
Niederdorfelden	370	293	1997	132	472.000	4
Rodenbach	275	247	1983	132	374.666	25
Schlüchtern	103	467	1980	135	258.750	4
Schöneck	282	235	1993	152	403.811	9
Wächtersbach	121	337	1981	147	294.583	6

Tabelle 14: Durchschnittswerte RH/DHH – MKK



6.4. Kommunale Durchschnittswerte im Wetteraukreis

Freistehende EFH/ZFH Baujahr 1950 – 2018 KV der letzten 3 Jahren >3 KV

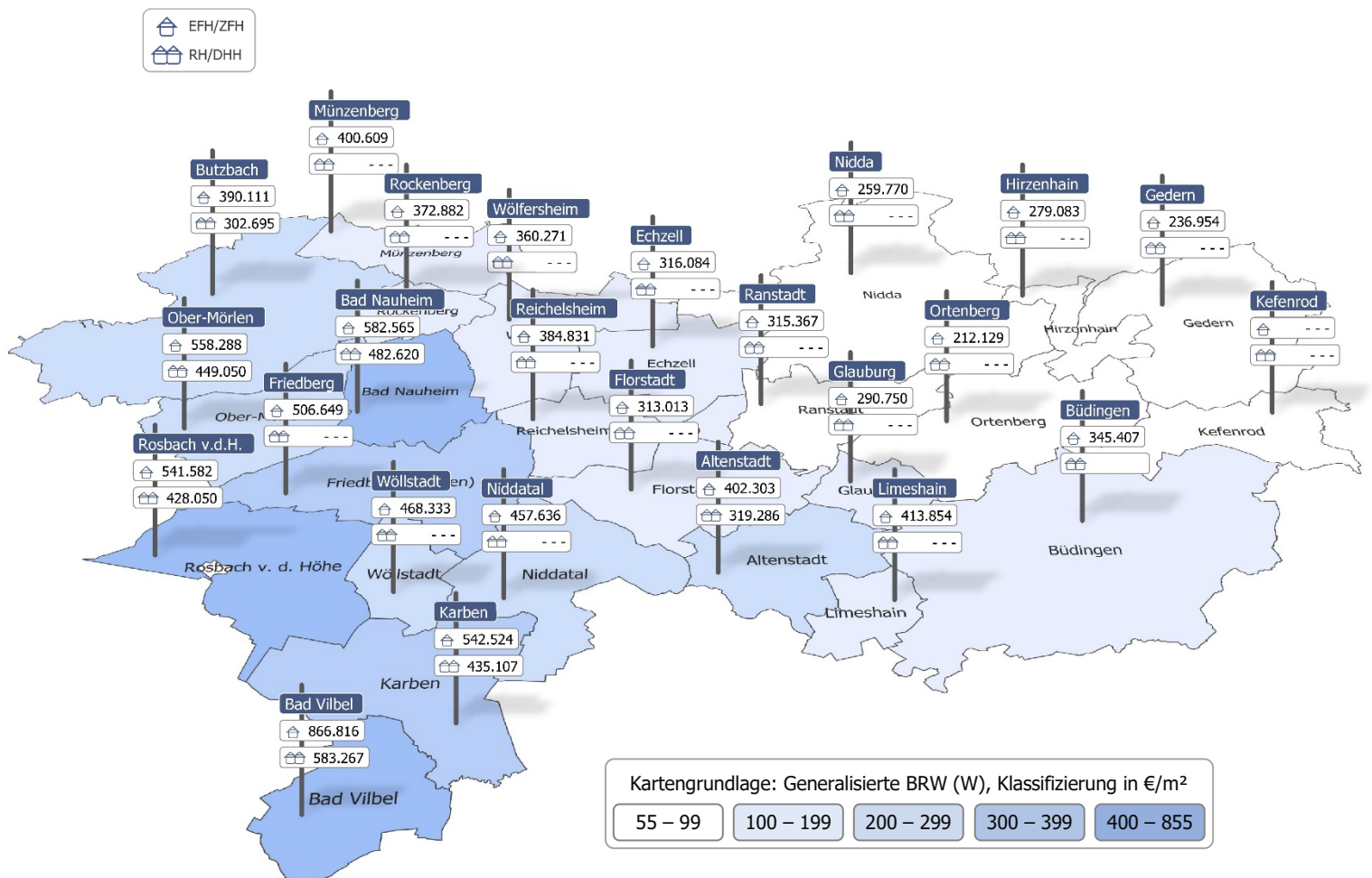
Stadt/Gemeinde	Ø BRW €/m ²	Ø Grundstück	Ø Baujahr	Ø WF m ²	Ø Kaufpreis €	Anzahl KV
Altenstadt	175	664	1978	162	402.303	36
Bad Nauheim	300	677	1973	170	582.565	38
Bad Vilbel	715	612	1977	168	866.816	19
Büdingen	141	716	1980	153	345.407	53
Butzbach	158	804	1978	162	390.111	59
Echzell	112	731	1974	166	316.084	13
Florstadt	141	643	1974	151	313.013	16
Friedberg	294	662	1977	155	506.649	29
Gedern	56	971	1982	150	236.954	21
Glauburg	107	660	1972	153	290.750	12
Hirzenhain	45	1022	1977	166	279.083	10
Karben	357	598	1976	165	542.524	50
Kefenrod	-	-	-	-	-	2
Limeshain	148	666	1976	153	413.854	13
Münzenberg	138	698	1981	166	400.609	16
Nidda	68	768	1970	163	259.770	45
Niddatal	225	666	1979	157	457.636	33
Ober-Mörlen	204	797	1982	176	558.288	12
Ortenberg	64	747	1971	143	212.129	19
Ranstadt	89	728	1987	151	315.367	12
Reichelsheim	148	711	1983	161	384.831	24
Rockenberg	152	841	1978	168	372.882	6
Rosbach v.d.Höhe	347	760	1977	158	541.582	17
Wölfersheim	136	624	1985	144	360.271	21
Wöllstadt	245	609	1973	147	468.333	6

Tabelle 15: Durchschnittswerte EFH/ZFH – WAK

RH/DHH Baujahr 1950 – 2018 KV der letzten 3 Jahren >3 KV

Stadt/Gemeinde	Ø BRW €/m ²	Ø Grundstück	Ø Baujahr	Ø WF m ²	Ø Kaufpreis €	Anzahl KV
Altenstadt	161	311	1989	123	319.286	7
Bad Nauheim	364	304	1982	141	482.620	25
Bad Vilbel	813	242	1987	134	583.267	53
Butzbach	180	255	1988	129	302.695	6
Friedberg	340	269	1996	138	452.775	20
Karben	378	263	1979	129	435.107	37
Ober-Mörlen	243	345	1989	151	449.050	4
Rosbach v.d.Höhe	338	244	1991	135	428.050	14

Tabelle 16: Durchschnittswerte RH/DHH – WAK



7. Wohnungs- und Teileigentumsmarkt

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

Im überwiegenden Teil der eingehenden Kaufverträge gibt es keine oder nur unzureichende Angaben über wertrelevante Objektdaten. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses versucht daher fehlende Angaben (z. B. Wohnungsgröße, Baujahr) durch Fragebögen zu ermitteln, die an die Käufer versandt werden. Der Rücklauf der Fragebögen ist in den einzelnen Regionen unterschiedlich und lag für die registrierten Eigentumswohnungen im Jahr 2021 bei rund 61%.

Anzahl Kaufverträge ✓ 10-Jahres-Entwicklung

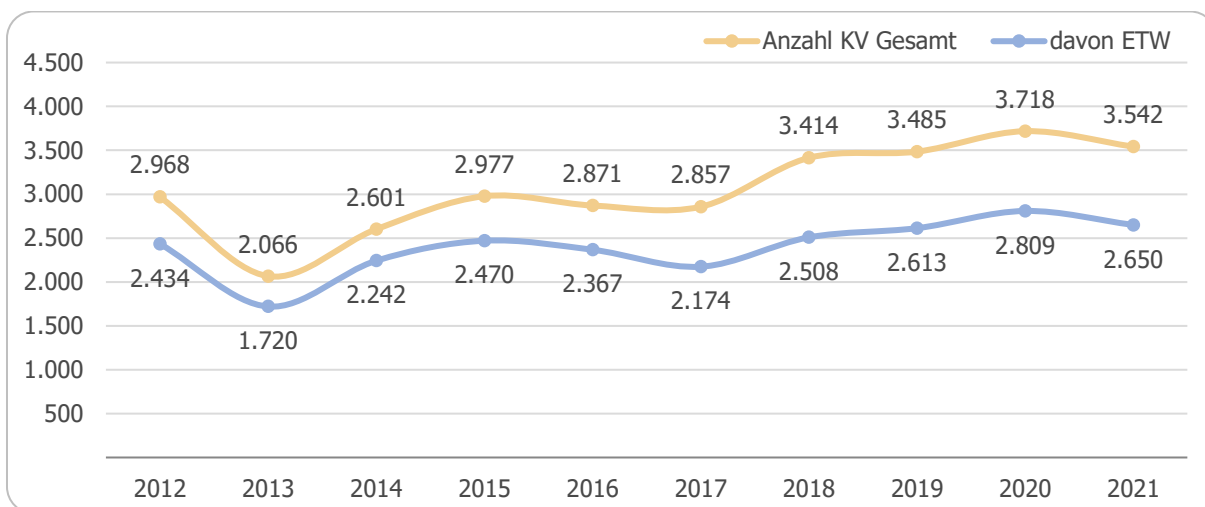


Abbildung 31: Anzahl der registrierten Kaufverträge - Eigentumsmarkt

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:

- **Neubauobjekte** (die letzten drei Baujahre ausgehend vom Verkaufsjahr zuzüglich Folgejahr, also z.B. Erstverkäufe von Neubauwohnungen in 2021, Baujahr 2019 bis 2022).
- **Wiederverkaufsobjekte** (Baujahr ab 2 Jahren vor Vertragsjahr)
- **Umwandlungsobjekte** (z.B. Verkäufe ehemaliger Mietwohnungen)

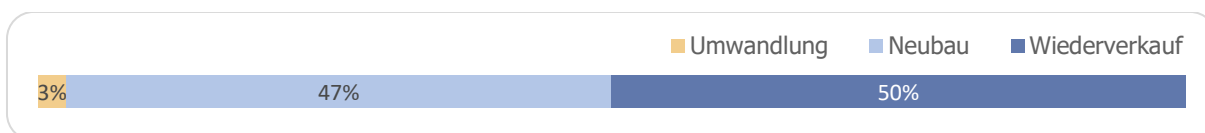


Abbildung 32: Verteilung Wohnungseigentum auf Kategorien

7.1. Geldumsätze

Zu den Umsatzzahlen beachten Sie bitte die Anmerkung auf Seite 29.

Main-Kinzig-Kreis

Gemeinde	Kaufverträge		Geldumsatz [1.000 €]	
	Gesamt	davon ETW	Gesamt	davon ETW
Bad Orb	30	29	6.522	6.252
Bad Soden-Salmünster	19	14	3.109	2.028
Biebergemünd	5	3	902	320
Brachtal	3	3	234	234
Bruchköbel	73	56	19.396	14.421
Erlensee	50	44	10.004	9.070
Freigericht	73	15	15.622	3.190
Gelnhausen	81	57	26.153	16.062
Großkrotzenburg	27	24	4.514	4.397
Gründau	23	15	6.124	4.045
Hammersbach	11	5	2.495	841
Hanau	672	416	189.106	130.654
Hasselroth	8	4	1.474	557
Langenselbold	41	30	9.393	7.400
Linsengericht	12	7	2.160	1.017
Maintal	174	146	42.611	33.224
Neuberg	11	9	2.868	2.538
Nidderau	131	36	21.686	7.817
Niederdorfelden	25	13	9.196	5.116
Rodenbach	41	35	8.214	6.597
Ronneburg	6	4	1.564	783
Schlüchtern	55	48	11.762	10.442
Schöneck	110	72	32.396	28.084
Sinntal	3	3	271	271
Steinau an der Straße	4	4	443	443
Wächtersbach	7	6	1.234	1.127
Gesamt	1.695	1.098	429.453	296.929

Tabelle 17: Geldumsätze auf dem Eigentumsmarkt MKK

Wetteraukreis

Gemeinde	Kaufverträge		Geldumsatz	
	Gesamt	davon ETW	Gesamt	davon ETW
Altenstadt	45	28	9.564	5.378
Bad Nauheim	360	199	91.091	70.600
Bad Vilbel	351	199	114.715	102.837
Büdingen	57	31	11.659	6.544
Butzbach	95	54	21.105	14.043
Echzell	7	4	1.313	648
Florstadt	22	12	5.849	3.006
Friedberg	150	82	30.712	24.586
Gedern	5	1	861	157
Glauburg	4	2	1.060	560
Hirzenhain	12	10	1.745	1.649
Karben	103	52	26.856	17.895
Kefenrod	4	2	322	180
Limeshain	20	17	2.751	1.650
Münzenberg	4	1	835	110
Nidda	38	34	9.519	8.898
Niddatal	18	12	3.396	1.863
Ober-Mörlen	13	9	3.052	1.668
Ortenberg	10	7	1.654	1.142
Ranstadt	22	9	6.118	1.651
Reichelsheim	11	7	1.650	917
Rosbach v.d.Höhe	22	15	7.779	4.314
Wölfersheim	9	3	1.553	744
Gesamt	1.400	801	359.933	275.259

Tabelle 18: Geldumsätze auf dem Eigentumsmarkt WAK

Σ Geldumsätze, Top 20

s. Anm. auf Seite 29

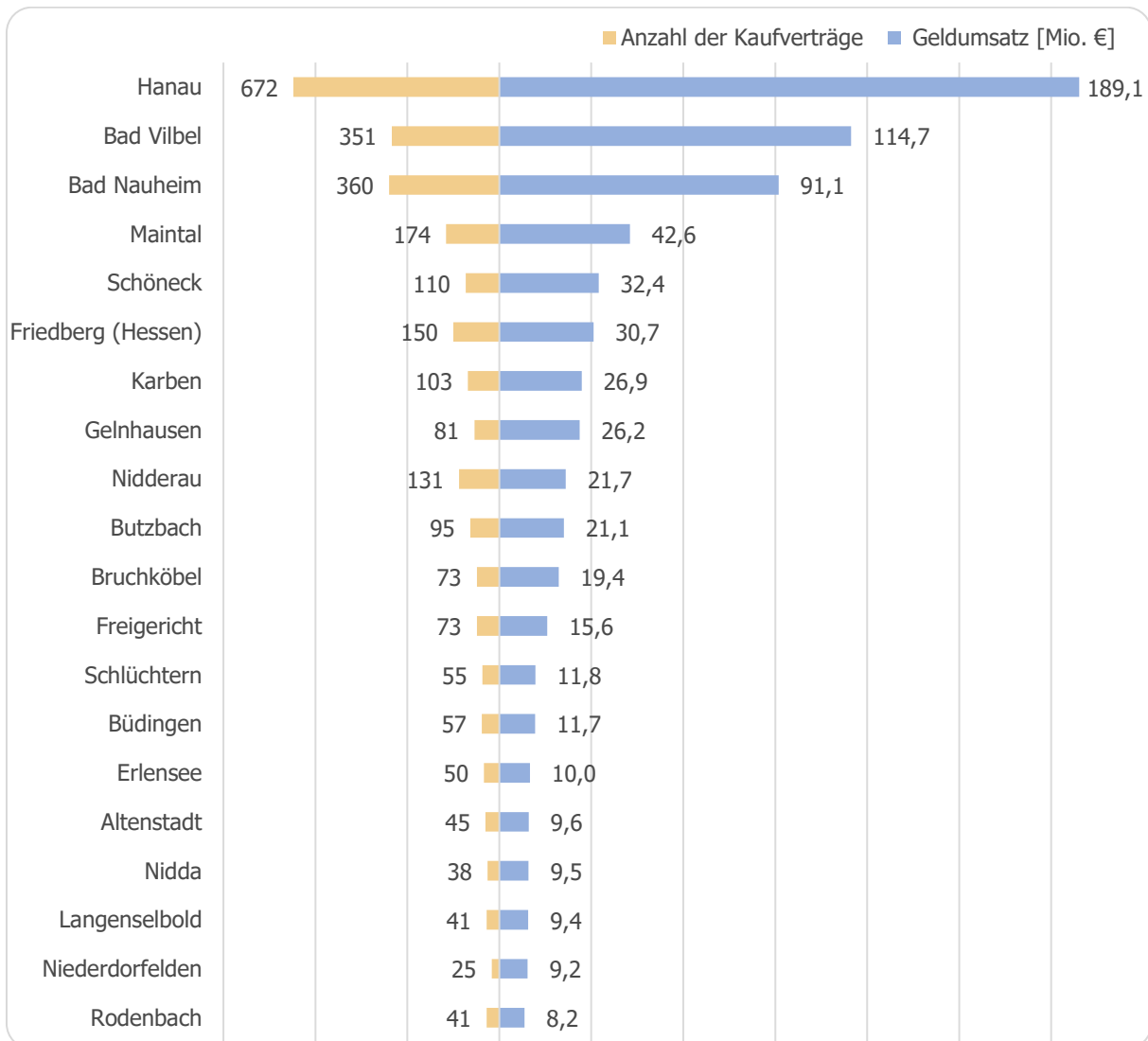


Abbildung 33: Geldumsätze auf dem Eigentumsmarkt, Top 20

7.2. Verteilung der Gebäudetypen

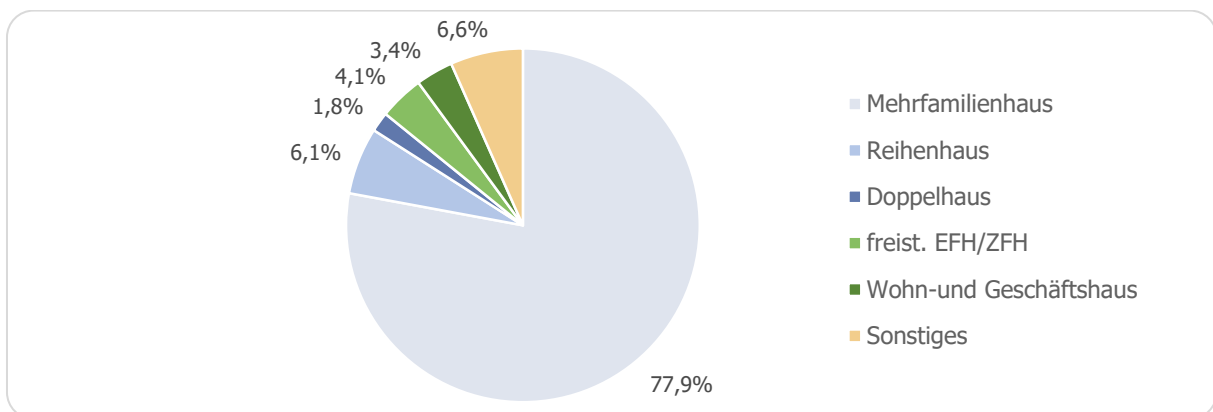


Abbildung 34: Verteilung Gebäudetyp

7.3. Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen (Neubau)

Nachstehend sind die durchschnittlich gezahlten Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen in neu gebauten Mehrfamilienhäusern dargestellt. Zu den Auswertungen beachten Sie bitte die Anmerkung auf Seite 29.

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

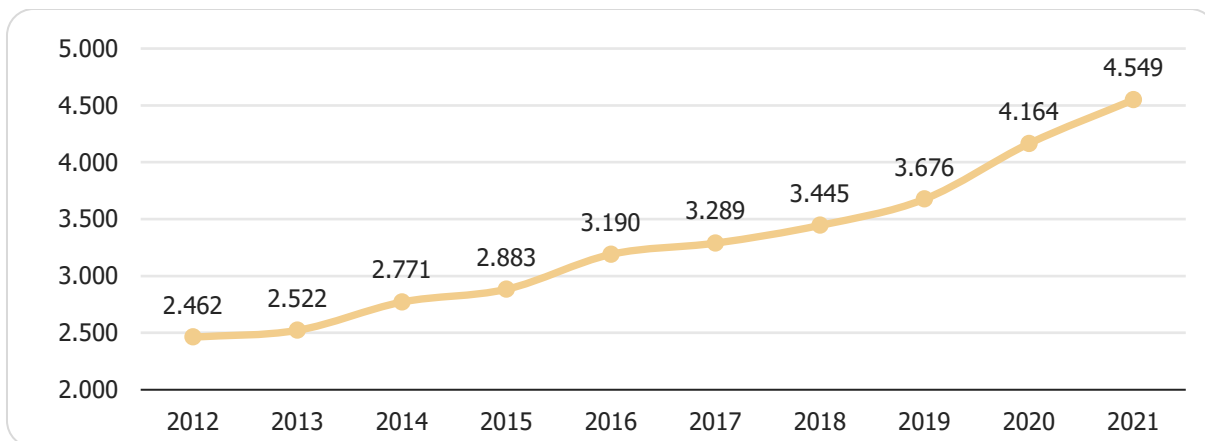


Abbildung 35: Preisentwicklung – ETW (Neubau)

7.3.1 Durchschnittswerte für ETW innerhalb BRW-Spannen

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

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

BRW-Spanne [€/m ²]	Ø BRW	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Kaufpreis [€/m ²]	Ø Kaufpreis [€]	Anzahl KV
50<>100	81	79	3.101	244.784	115
100<>150	123	84	3.016	253.882	52
150<>200	168	80	3.484	275.571	152
200<>250	220	89	3.426	304.650	85
250<>300	276	80	3.825	303.207	135
300<>350	319	84	4.112	343.380	151
350<>400	371	90	4.260	381.573	160
400<>550	425	83	4.744	391.694	100
550<>750	645	82	4.462	368.331	159
750<>1200	1.020	90	5.517	498.074	180

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

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

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

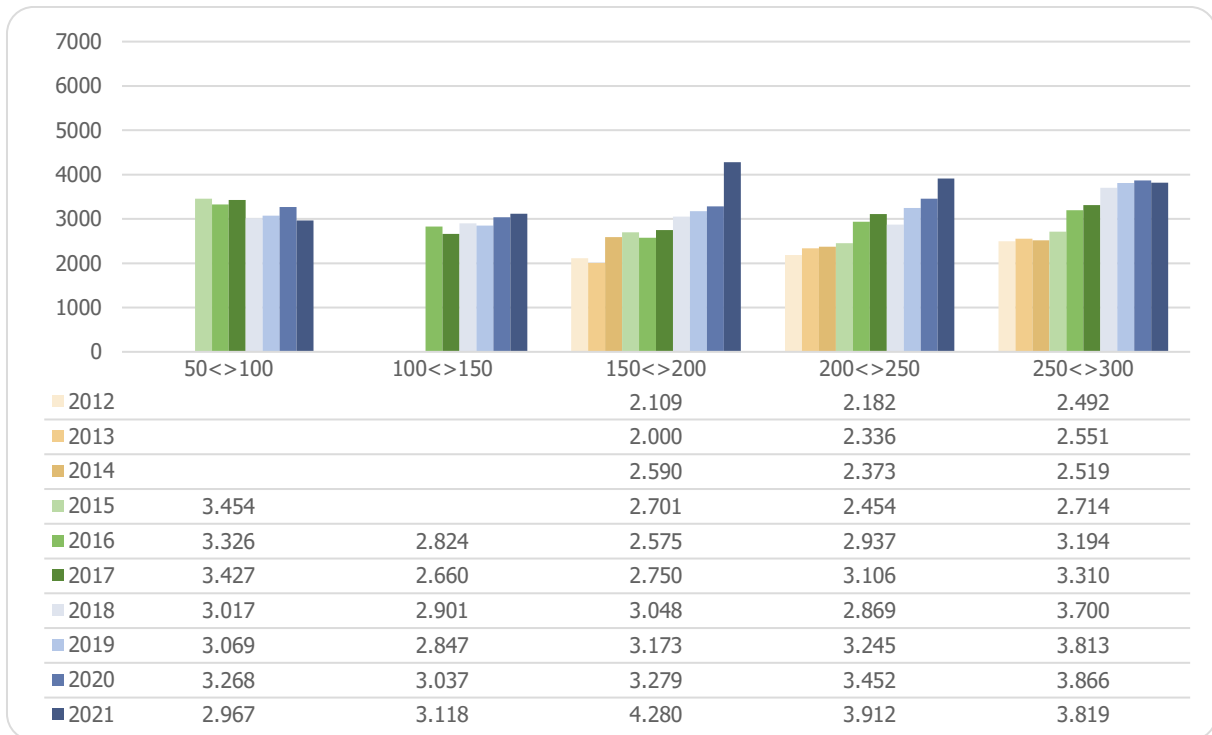


Abbildung 36: Entwicklung Ø ETW in BRW-Spannen (Neubau)

BRW > 300 €/m² >3 KV

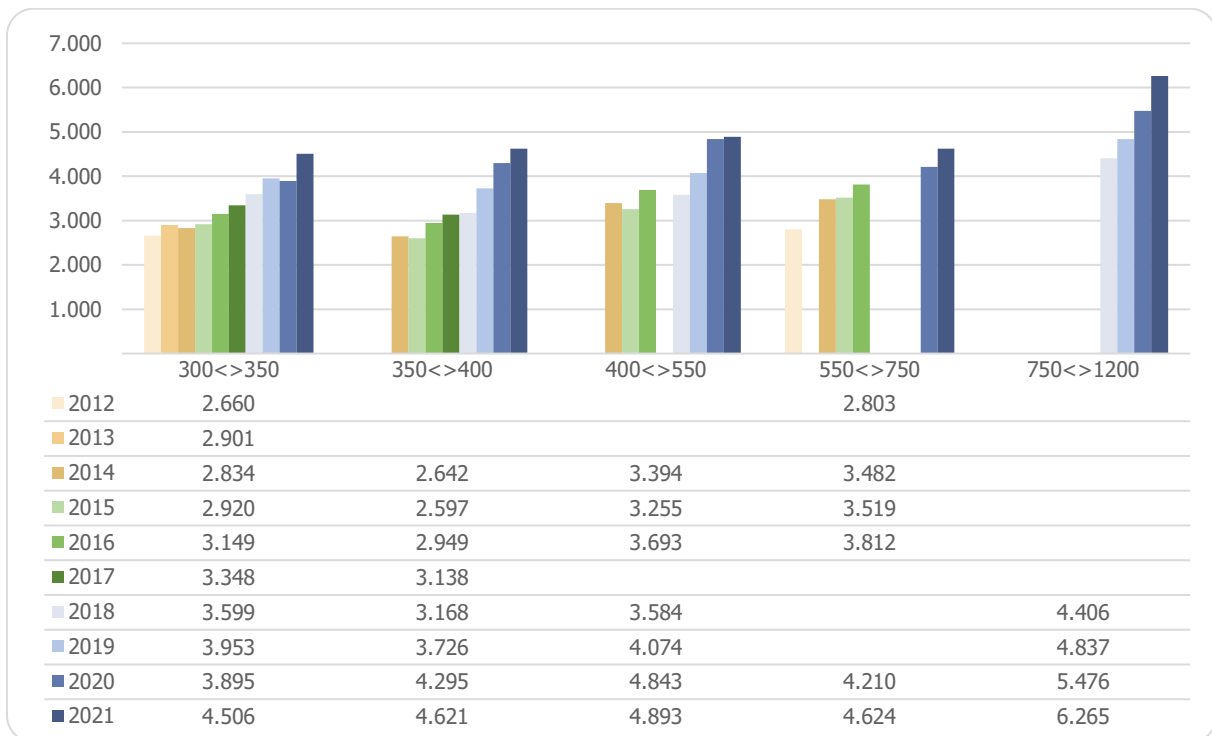


Abbildung 37: Entwicklung Ø ETW in BRW-Spannen (Neubau) - Fortsetzung

7.4. Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)

Nachstehend sind die durchschnittlich gezahlten Wohnflächenpreise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern dargestellt. Zu den Auswertungen beachten Sie bitte die Anmerkung auf Seite 29.

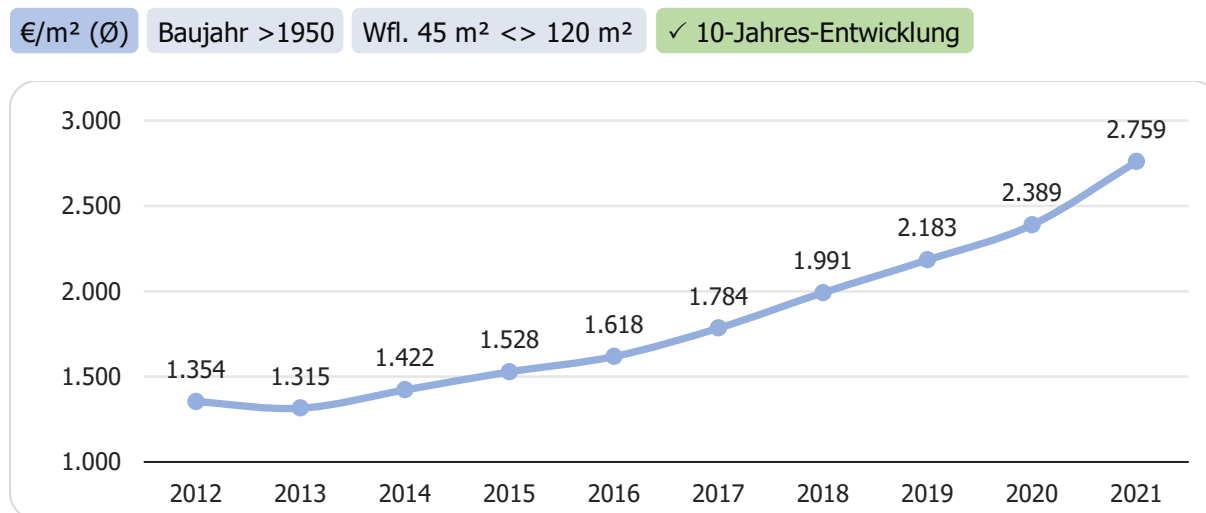


Abbildung 38: Preisentwicklung – ETW (Wiederverkauf)

7.4.1 Durchschnittswerte für ETW innerhalb BRW-Spannen

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

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

BRW-Spanne [€/m ²]	Ø BRW	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Kaufpreis [€/m ²]	Ø Kaufpreis [€]	Anzahl KV
50<>100	77	1991	80	1.467	119.199	47
100<>150	125	1991	70	1.767	126.457	132
150<>200	173	1987	76	2.080	156.721	233
200<>250	225	1988	75	2.346	177.023	129
250<>300	273	1980	75	2.299	173.785	354
300<>350	314	1980	72	2.465	177.372	258
350<>400	370	1978	75	2.679	200.839	201
400<>550	435	1984	76	2.987	230.504	156
550<>750	643	1990	77	3.865	301.687	36
750<>1200	874	1991	80	4.153	339.660	50

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

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

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

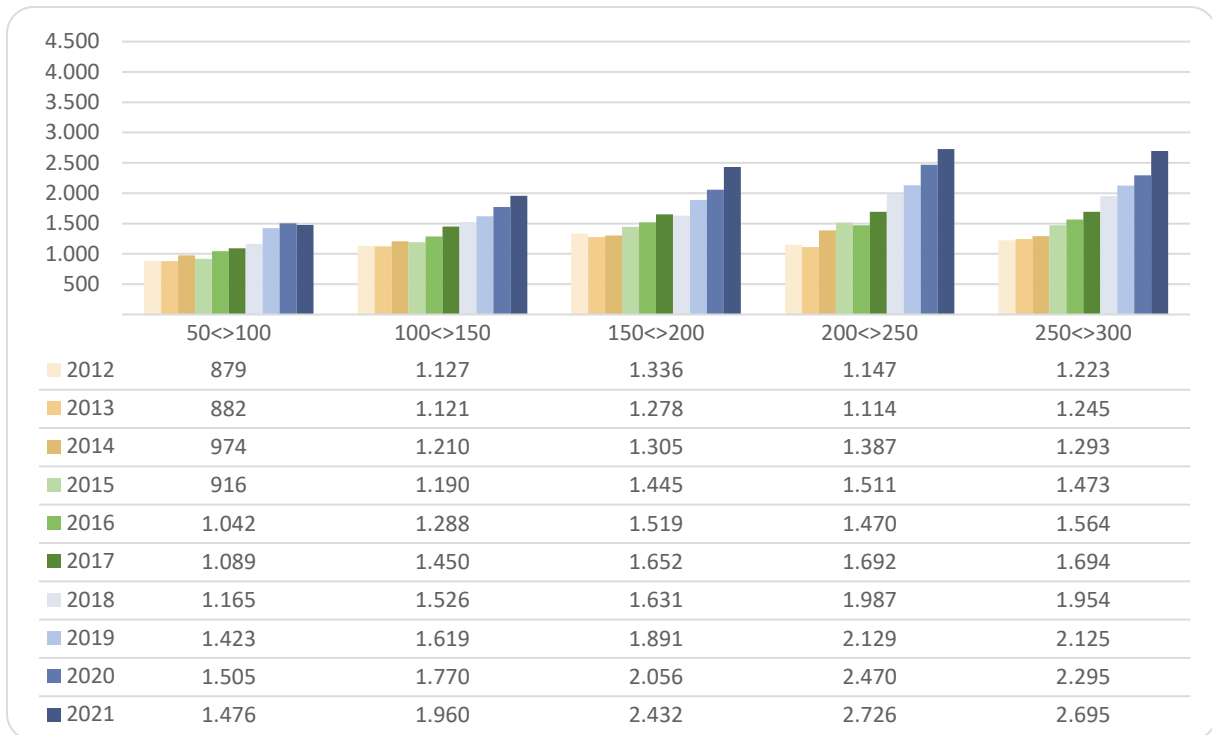


Abbildung 39: Entwicklung Ø ETW in BRW-Spannen (Wiederverkauf)

BRW > 300 €/m² Baujahr >1950 >3 KV

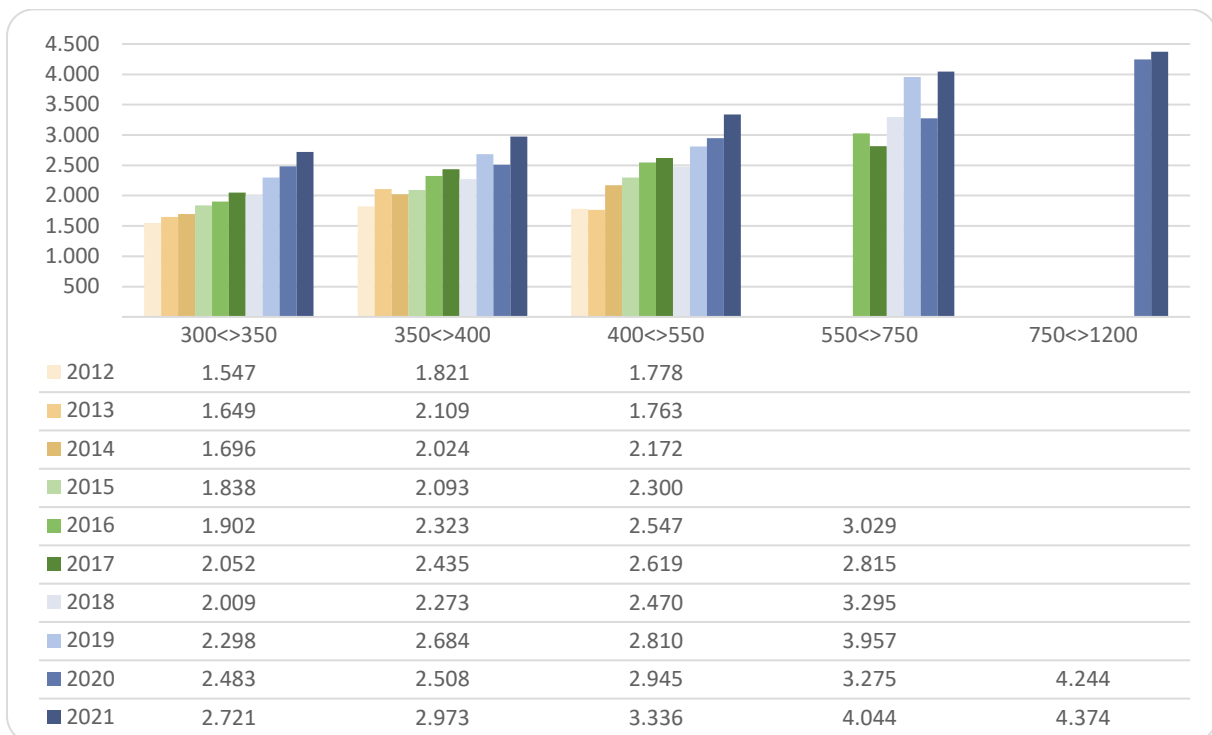


Abbildung 40: Entwicklung Ø ETW in BRW-Spannen (Wiederverkauf) - Fortsetzung

7.5. Kommunale Durchschnittswerte im Main-Kinzig-Kreis

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	164	89	2.951	28
Bruchköbel	324	88	4.110	49
Erlensee	160	87	3.269	55
Freigericht	95	70	2.914	19
Gelnhausen	160	85	3.497	60
Hanau	406	82	4.076	305
Langenselbold	251	89	3.382	65
Maintal	338	88	4.356	16
Neuberg	176	94	2.920	5
Nidderau	343	89	3.479	26
Niederdorfelden	586	87	4.090	44
Ronneburg	170	69	3.185	4
Schlüchtern	106	75	3.036	31
Schöneck	340	74	4.445	63
Steinau a.d.Str.	80	75	2.898	4
Wächtersbach	161	78	2.778	14

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

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

Stadt/Gemeinde	Ø BRW €/m²	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche m²	Ø Kaufpreis €/m²	Anzahl KV
Bad Orb	173	1989	74	1.890	34
Bad Soden-Salm.	131	1987	65	1.488	43
Brachtal	80	1978	72	1.006	4
Bruchköbel	267	1982	77	2.341	66
Erlensee	202	1979	78	2.275	59
Freigericht	164	1983	77	1.907	10
Gelnhausen	179	1988	78	2.083	64
Großkrotzenburg	259	1980	74	2.312	33
Gründau	160	1991	73	1.935	15
Hammersbach	219	1983	89	1.807	7
Hanau	328	1978	73	2.509	399
Hasselroth	154	1995	73	1.898	7
Langenselbold	249	1990	79	2.444	48
Linsengericht	150	1989	91	2.060	4
Maintal	334	1973	71	2.399	198
Neuberg	178	1996	78	2.440	18
Nidderau	254	1991	75	2.350	54
Niederdorfelden	360	1992	71	3.085	5
Rodenbach	281	1979	77	2.150	57
Schlüchtern	96	1998	67	1.614	25
Schöneck	318	1988	89	2.349	12
Wächtersbach	152	1998	69	1.809	6

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

7.6. Kommunale Durchschnittswerte im Wetteraukreis

Neubau KV der letzten 3 Jahren >3 KV

Stadt/Gemeinde	Ø BRW €/m ²	Ø Wohnfläche m ²	Ø Kaufpreis €/m ²	Anzahl KV
Altenstadt	151	80	3.119	9
Bad Nauheim	457	81	5.135	130
Bad Vilbel	1019	89	5.583	211
Büdingen	141	80	3.246	48
Butzbach	138	83	3.256	33
Friedberg	314	93	3.980	93
Karben	326	80	4.813	37
Nidda	41	98	2.651	23
Niddatal	190	109	3.171	5
Ranstadt	94	69	3.139	24
Rosbach v.d.Höhe	447	80	3.937	15
Wöllstadt	205	88	3.727	17

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

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

Stadt/Gemeinde	Ø BRW €/m ²	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche m ²	Ø Kaufpreis €/m ²	Anzahl KV
Altenstadt	159	1988	76	1.893	31
Bad Nauheim	404	1982	76	2.792	94
Bad Vilbel	713	1989	77	4.004	104
Büdingen	158	1991	76	1.924	49
Butzbach	202	1990	73	2.483	36
Friedberg	321	1985	73	2.724	55
Hirzenhain	44	1983	75	1.158	16
Karben	347	1983	76	2.678	61
Limeshain	148	1994	71	1.656	9
Nidda	100	1995	73	1.566	16
Niddatal	212	1994	69	2.399	16
Ober-Mörlen	171	1988	63	2.115	8
Ortenberg	70	1992	98	1.506	11
Rosbach v.d.H.	319	1994	84	2.858	16

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

8. Bewertungsrelevante Daten

Gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauGB-AV werden von den Geschäftsstellen Daten für eine überregionale Auswertung aufbereitet und an die ZGGH weitergeleitet. Diese ermittelt hieraus die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten nach § 193 Abs. 5 BauGB, deren statistische Signifikanz aufgrund der Datenmenge und -qualität als gesichert angesehen werden kann.

Die so ermittelten wertrelevanten Daten werden durch die zuständigen Gutachterausschüsse auf Plausibilität geprüft und nach § 20 Abs. 3 BauGB-AV beschlossen.

Sofern genügend Daten in der Kaufpreissammlung vorliegen, werden eigene regionale Auswertungen durch die Gutachterausschüsse durchgeführt.

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	

Tabelle 25: Umrechnungskoeffizienten - Grundstücksfläche

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

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

Ertragswertmodell Hessen

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

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

Abbildung 41: Ertragswertmodell Hessen

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wird mittels nachstehender Formel iterativ durchgeführt:

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

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

Abbildung 42: Formel zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze

Rohertragsfaktoren

Rohertragsfaktoren gemäß § 193 Abs. 5 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 20 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV können der Ermittlung von Vergleichswerten dienen und beziehen sich auf die marktüblich erzielbaren jährlichen Erträge. Sie stellen das Verhältnis der bereinigten Kaufpreise zu den Jahresroherträgen dar (Rohertragsfaktor = Kaufpreis/ Jahresrohertrag).

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

Mietwohngrundstücke:

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

Gemischt genutzte Grundstücke:

- Wohn- und Geschäftshäuser (8.3.3)

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

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

8.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahrgang 2019 - 2021

	Bodenrichtwerte [€/m ²]				
	bis 99	100 - 199	200 - 299	300 - 399	400 - 700
Liegenschaftszinssatz [%]	2,2	2,0	2,0	1,4	1,2
Standardabweichung LZS	± 1,6	± 1,7	± 1,2	± 1,6	± 1,6
Rohertragsfaktor	21,2	25,4	24,3	28,7	35,2
Standardabweichung RohEF	± 6,2	± 12,0	± 5,9	± 5,9	± 13,2
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie					
Anzahl VF	16	28	25	15	8
∅ Nettokaltmiete [€/m ²]	6,03 (4,00 - 8,70)	6,91 (3,97 - 10,00)	8,21 (5,45 - 11,52)	8,38 (6,06 - 11,11)	9,57 (7,50 - 11,43)
Bewirtschaftungskosten [%]	23	21	17	18	14
Restnutzungsdauer [Jahre]	37	36	38	38	37
∅ Bodenrichtwert [€/m ²]	63 (30 - 90)	146 (100 - 190)	250 (200 - 290)	343 (310 - 390)	496 (430 - 650)

Tabelle 26: LZS/REF – Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.2 Mehrfamilienhäuser

Jahrgang 2019 - 2021

	Bodenrichtwerte [€/m ²]				
	bis 99	100 - 199	200 - 299	300 - 700	
Liegenschaftszinssatz [%]	2,6	2,4	1,9	1,7	
Standardabweichung LZS	± 1,8	± 1,8	± 1,9	± 1,0	
Rohertragsfaktor	18,9	20,1	21,0	23,1	
Standardabweichung RohEF	± 8,2	± 4,6	± 4,5	± 3,2	
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie					
Anzahl VF	17	30	16	15	
∅ Nettokaltmiete [€/m ²]	5,54 (4,25 - 7,17)	6,69 (4,44 - 9,51)	7,52 (5,04 - 10,09)	9,35 (5,76 - 11,75)	
Bewirtschaftungskosten [%]	27	23	20	17	
Restnutzungsdauer [Jahre]	36	37	31	32	
∅ Bodenrichtwert [€/m ²]	68 (30 - 95)	143 (100 - 190)	239 (200 - 280)	378 (300 - 650)	

Tabelle 27: LZS/REF – Mehrfamilienhäuser

8.2.3 Wohn- und Geschäftshäuser

Jahrgang 2019 - 2021

Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	Ø Nettokaltmiete [€/m ²]	Ø Bodenrichtwert [€/m ²]	Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	Ø Bewirtschaftungskosten [%]
2,5	2,3	20,1	6,5	13	6,14 (4,00 – 10,00)	141 (30 - 310)	37	25

Tabelle 28: LZS/REF – Wohn- und Geschäftshäuser

8.2.4 Gewerbeobjekte

Bedingt durch die sehr geringe Datenmenge für das Jahr 2021 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 Sachwertrichtlinie vom September 2012 folgendes Sachwertmodell für standardmäßige Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser) festgelegt:

Sachwertmodell Hessen

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

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

Tabelle 29: Sachwertmodell Hessen

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

Die vorläufigen Sachwerte wurden in 2021 insgesamt für 1.085 Sachwertobjekte errechnet und ins Verhältnis zu ihrem Kaufpreis gesetzt. Die so ermittelten Sachwertfaktoren sind Grundlage der Auswertung, die nachfolgend dargestellt wird. Bei der Nutzung der folgenden Sachwertfaktoren wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine kritische sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich ist. Da der Bodenrichtwert einen erheblichen Einfluss auf die Sachwertfaktoren hat, wurden sie für einzelne Bodenrichtwertbereiche ermittelt. Außerdem erfolgte die Auswertung getrennt nach den Gebäudetypen „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ und „Reihen- und Doppelhausimmobilien“.

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	400-499	500-700	700-1000
100.000	1,29								
150.000	1,10	1,37							
200.000	0,98	1,23	1,52	1,54	1,62				
250.000	0,90	1,12	1,37	1,40	1,50	1,67	1,59		
300.000	0,83	1,05	1,26	1,28	1,41	1,49	1,49	1,50	
350.000	0,78	0,99	1,17	1,20	1,34	1,35	1,40	1,40	
400.000		0,94	1,10	1,13	1,28	1,24	1,33	1,32	1,47
450.000			1,04	1,07	1,23	1,15	1,27	1,26	1,40
500.000				1,02	1,18	1,08	1,22	1,20	1,35
550.000					1,15	1,01	1,18	1,15	1,30
600.000							1,14	1,11	1,25
650.000								1,07	1,21
700.000									1,18
750.000									1,14
800.000									1,12
850.000									1,09
900.000									1,06
Merkmale der Datengrundlage									
Anzahl Kauffälle	84	157	97	68	52	48	25	63	56
Bestimmtheitsmaß R ²	0,35	0,27	0,32	0,25	0,27	0,38	0,30	0,43	0,43
Ø vorl. Sachwert [€]	191.750	245.700	284.950	310.800	342.200	403.350	434.400	482.350	598.900
Ø Grundstücksgröße [m ²]	820	800	740	700	690	670	580	540	510
Ø BRW [€/m ²]	35	75	119	170	245	338	436	595	833
Ø RND [Jahre]	30	32	34	34	30	29	31	30	30
Ø Standardstufe	2,4	2,5	2,7	2,7	2,8	2,6	2,7	2,6	2,6
Ø BGF [m ²]	354	365	352	353	340	343	346	341	343
Ø Wohnfläche [m ²]	165	169	172	161	164	163	155	159	176
Ø Wert Außenanlage [€]	6.300	7.750	8.550	8.750	8.000	8.000	8.700	8.850	13.600
Ø Wert Nebengebäude [€]	5.850	6.580	6.800	8.300	8.500	6.100	6.800	6.500	9.850
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,16	0,23	0,25	0,31	0,37	0,47	0,46	0,54	0,56
Ø Gebädefaktor [€/m ²] (ber. KP/Wohnfläche)	1.210	1.720	2.270	2.550	2.930	3.260	3.730	3.900	4.400

Tabelle 30: Sachwertfaktor freistehende EFH/ZFH

8.3.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Sachwertfaktor k für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]						
	bis 99	100 - 199	200 - 299	300 - 399	400 - 499	500 - 700	700-1000
100.000	1,48						
150.000	1,20	1,72	1,82				
200.000	1,04	1,52	1,65	1,79	1,85		
250.000	0,93	1,37	1,53	1,63	1,69	1,83	
300.000		1,27	1,44	1,51	1,58	1,68	1,73
350.000		1,18	1,37	1,42	1,48	1,56	1,64
400.000				1,35	1,41	1,47	1,57
450.000					1,34	1,39	1,51
500.000					1,29	1,32	1,46
550.000						1,26	1,41
600.000							1,37
650.000							1,33
700.000							1,30
Merkmale der Datengrundlage							
Anzahl Kauffälle	19	73	40	21	18	97	167
Bestimmtheitsmaß R ²	0,52	0,52	0,27	0,46	0,22	0,40	0,30
Ø vorl. Sachwert [€]	144.900	199.250	218.650	274.350	294.950	316.050	397.800
Ø Grundstücksgröße [m ²]	430	380	310	360	310	290	270
Ø BRW [m ²]	67	150	248	338	432	609	863
Ø RND [Jahre]	29	37	38	33	41	33	39
Ø Standardstufe	2,4	2,8	2,9	2,7	2,9	2,7	2,8
Ø BGF [m ²]	264	243	236	290	243	269	259
Ø Wohnfläche [m ²]	120	128	127	136	134	135	137
Ø Wert Außenanlage [€]	5.250	6.100	7.950	7.300	8.100	7.950	9.750
Ø Wert Nebengebäude [€]	4.400	7.000	6.000	6.550	5.700	6.400	6.250
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,17	0,20	0,23	0,29	0,29	0,35	0,38
Ø Gebädefaktor [€/m ²] (bereinigter KP/Wohnfläche)	1.510	2.420	2.800	3.230	3.720	3.940	4.700

Tabelle 31: Sachwertfaktor RH/DHH

9. Vergleichsfaktoren

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

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

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

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

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

Alle Vergleichsfaktoren beziehen sich auf Objekte für die eine durchschnittliche Ausstattung unterstellt wird und beinhalten den jeweiligen Bodenwert. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist im Vergleichsfaktor auch der Wert einer Garage, eines Carports oder eines Stellplatzes enthalten. Die Werte für Eigentumswohnungen beziehen sich nur auf die Wohnung ohne Stellplatz. Wertangaben zu evtl. vorhandenen Kfz-Stellplätzen können der Tabelle 58 entnommen werden.

Als Datenbasis für die Ableitung von Vergleichsfaktoren dienten die Kaufverträge der drei genannten Objektarten, die in den Jahren 2019, 2020 und 2021 beurkundet und bis Ende August 2021 in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse erfasst und ausgewertet wurden.

Zur Auswertung der bewertungsrelevanten Daten und zur besseren überregionalen Vergleichbarkeit hat die ZGGH in Abstimmung mit den örtlichen Gutachterausschüssen **sechs regionale Teilmärkte (Marktbereiche)** festgelegt (siehe Abbildung 43). Diese wurden anhand folgender Merkmale gebildet:

- generalisierte Bodenwerte
- Bevölkerungsdichte
- Einwohner/Wohnbaufläche
- Verkehrsnetz

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

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

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

Der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis liegt in **vier Marktberichen** (siehe Abbildung 44). Für die Ableitung der Vergleichsfaktoren wurden in den Marktberichen 2 bis 5 insgesamt 14.662 Kauffälle ausgewertet:

- 5.821 Kauffälle für Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser
- 3.139 Kauffälle für Reihenhäuser/Doppelhaushälften
- 5.702 Kauffälle für Eigentumswohnungen

Die so ermittelten Vergleichsfaktoren zum **Stichtag 01.01.2022** wurden vom Gutachterausschuss für Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis auf Plausibilität geprüft und nach § 20 Abs. 3 BauGB-AV beschlossen.

Vergleichsfaktoren führen für **Standardobjekte** zum Verkehrswert mit einer Genauigkeit von $\pm 20\%$. Die Anpassungsfaktoren wurden unter Berücksichtigung des mittleren Bodenwerts der jeweils angegebenen Region bestimmt.

Einzelne Besonderheiten eines Grundstücks können in einem pauschalierten Vergleichsverfahren nicht berücksichtigt werden (§ 183 Abs. 3 BewG). Individuelle Besonderheiten des Grundstücks können nur im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens (§ 198 BewG) Berücksichtigung finden.

Die Vergleichsfaktoren wurden über die ZGGH an die Oberfinanzdirektion Frankfurt am Main übermittelt.

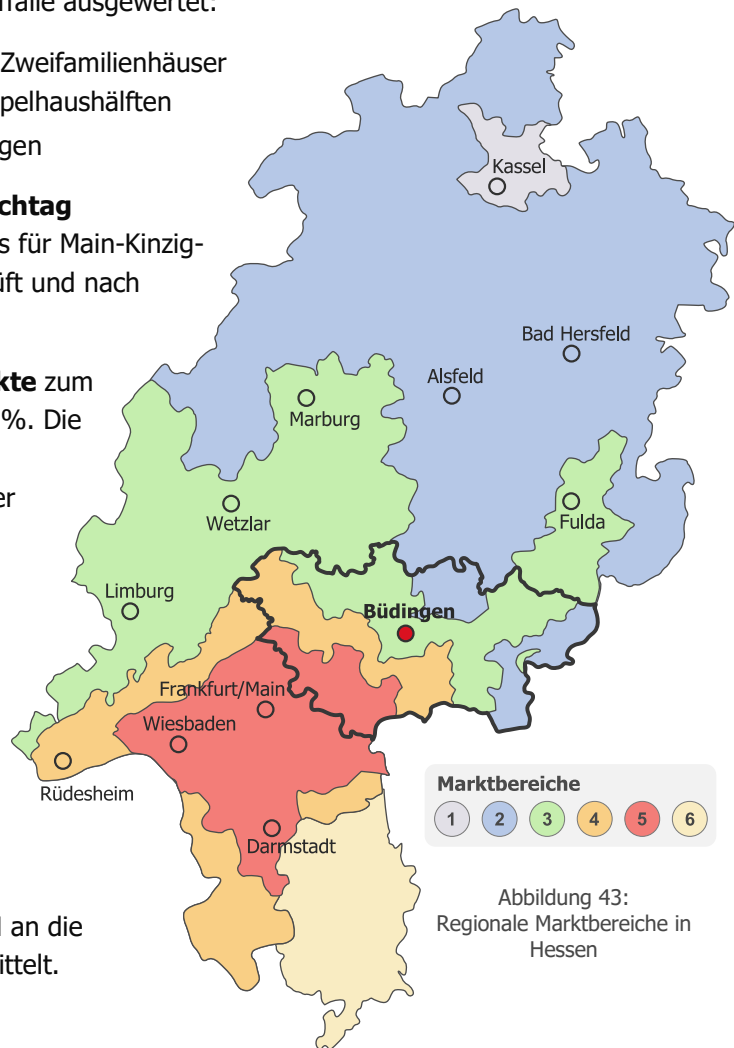


Abbildung 43:
Regionale Marktberiche in Hessen

Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses

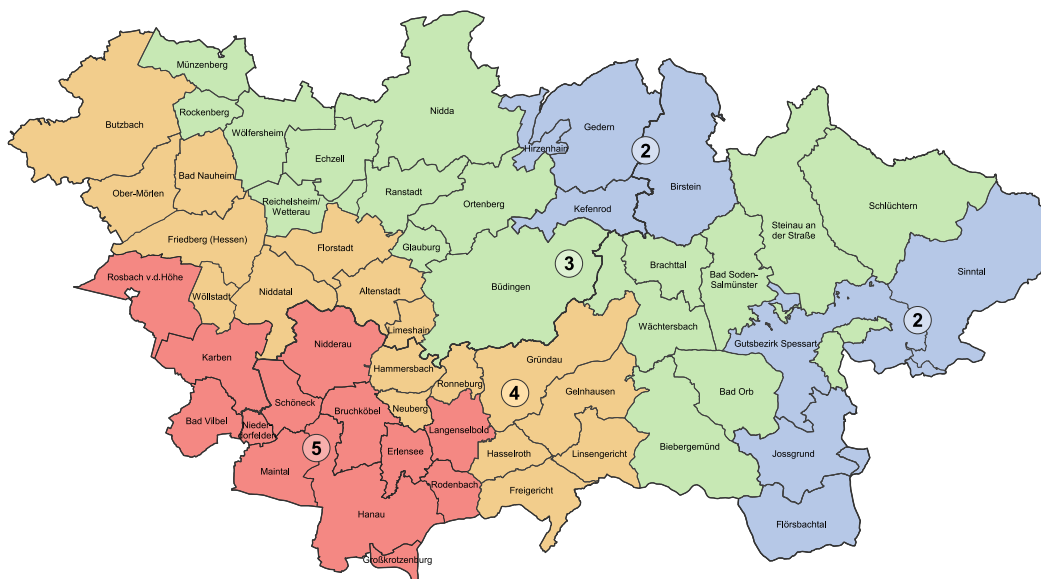


Abbildung 44: Marktberiche im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses

Hinweis für die Anwendung bei der steuerlichen Bedarfsbewertung nach Bewertungsgesetz:

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

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

Beispiel 1

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

Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]					
	50 – 99 (75)	100 – 149 (125)	150 - 199 (175)	200 - 299 (250)	300 - 399 (350)	400 - 500 (450)
110	2.233	2.530	2.828	3.275	3.871	4.467
120	2.118	2.391	2.664	3.074	3.620	4.166
130	2.021	2.273	2.525	2.903	3.407	3.911
140	1.938	2.172	2.406	2.757	3.225	3.693
150	1.865	2.084	2.302	2.630	3.067	3.504

für den Steuerpflichtigen günstigeren Wert!

Anpassung an Baujahr und Grundstücksgröße

Grundstücksgröße [m ²]	≥200 €/m ² (350 €/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 (2017)
300		0,71	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,04
400		0,74	0,78	0,84	0,89	0,94	0,99	1,04	1,08
500		0,78	0,82	0,87	0,91	0,98	1,03	1,08	1,11
600		0,82	0,86	0,91	0,96	1,01	1,06	1,12	1,15
700		0,86	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
800		0,89	0,94	0,99	1,04	1,09	1,14	1,19	1,23
900		0,93	0,97	1,02	1,08	1,13	1,18	1,23	1,26

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

125 m² Wohnfläche x 2.903 €/m² x 0,91 = 330.216,25 €

Beispiel 2

Objektart:	Eigentumswohnung mit Stellplatz im Freien
Wohnfläche:	82 m ²
Baujahr:	1998
Bodenrichtwert:	250 €/m ² (Bodenrichtwertauskunft unter www.geoportal.hessen.de)

Baujahr	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]					
	50 - 99 (75)	100 - 199 (150)	200 - 299 (250)	300 - 399 (350)	400 - 500 (450)	
1975-1984 (1980)	1.050	1.340	1.727	2.113	2.500	
1985-1994 (1990)	1.432	1.722	2.109	2.495	2.882	
1995-2004 (2000)	1.814	2.104	2.491	2.878	3.264	
2005-2014 (2010)	2.196	2.486	2.873	3.260	3.646	
ab 2015 (Esrtbezug)	2.725	3.082	3.559	4.036	4.513	

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

$$82 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 2.491 \text{ €/m}^2 = 204.262,00 \text{ €}$$

Der Pauschalansatz für einen Stellplatz im Wiederverkauf beträgt 6.500 € (siehe Tabelle 62 unter 9.3.1):

$$204.262,00 \text{ €} + 6.500 \text{ €} = 210.762,00 \text{ €}$$

9.1. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Marktbereich 2

€/m² Wohnfläche

bezogen auf 700 m² Grundstücksgröße

Baujahr 1980

Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]					
	bis 49 (25)	50 – 100 (75)				
100	1.454	2.151				
110	1.368	2.002				
120	1.297	1.878				
130	1.236	1.772				
140	1.184	1.682				
150	1.139	1.604				
160	1.100	1.536				
170	1.065	1.475				
180	1.034	1.422				
190	1.007	1.374				
200	982	1.331				
210	959	1.291				
220	939	1.256				
230	920	1.223				
240	903	1.194				
250	888	1.166				

Tabelle 32: VF (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 2)

Anpassung an Baujahr und Grundstücksgröße

50 €/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 (2017)
300	0,75	0,80	0,86	0,92	0,98	1,04	1,10	1,15
400	0,77	0,82	0,88	0,94	1,00	1,06	1,12	1,17
500	0,79	0,84	0,90	0,96	1,02	1,08	1,14	1,19
600	0,81	0,86	0,92	0,98	1,04	1,10	1,16	1,21
700	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,12	1,18	1,22
800	0,85	0,90	0,96	1,02	1,08	1,14	1,20	1,24
900	0,87	0,92	0,98	1,04	1,10	1,16	1,22	1,26
1.000	0,89	0,94	1,00	1,06	1,12	1,18	1,24	1,28
1.100	0,91	0,96	1,02	1,08	1,14	1,20	1,26	1,30
1.200	0,93	0,98	1,04	1,10	1,16	1,22	1,28	1,32
1.300	0,95	1,00	1,06	1,12	1,18	1,24	1,30	1,34
1.400	0,97	1,01	1,08	1,14	1,20	1,26	1,32	1,36
1.500	0,99	1,03	1,09	1,16	1,22	1,28	1,34	1,38

Tabelle 33: AF (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 2)

Marktbereich 3

€/m² Wohnflächebezogen auf 700 m² Grundstücksgröße

Baujahr 1980

Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]					
	bis 49 (25)	50 – 99 (75)	100 - 149 (125)	150 - 199 (175)	200 - 300 (250)	
100	1.716	2.200	2.684	3.169	3.896	
110	1.625	2.066	2.506	2.947	3.607	
120	1.550	1.954	2.358	2.761	3.367	
130	1.487	1.859	2.232	2.605	3.164	
140	1.432	1.778	2.124	2.470	2.989	
150	1.385	1.708	2.031	2.354	2.838	
160	1.344	1.646	1.949	2.252	2.706	
170	1.307	1.592	1.877	2.162	2.589	
180	1.275	1.544	1.813	2.082	2.486	
190	1.246	1.501	1.756	2.011	2.393	
200	1.220	1.462	1.704	1.946	2.310	
210	1.196	1.427	1.657	1.888	2.234	
220	1.174	1.395	1.615	1.835	2.165	
230	1.155	1.365	1.576	1.787	2.103	
240	1.137	1.339	1.541	1.742	2.045	
250	1.120	1.314	1.508	1.702	1.992	

Tabelle 34: VF (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 3)

Anpassung an Baujahr und Grundstücksgröße

<100 €/m ² (75 €/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 (2017)
300	0,70	0,76	0,82	0,89	0,96	1,03	1,10	1,15
400	0,73	0,78	0,85	0,92	0,99	1,06	1,13	1,18
500	0,75	0,81	0,88	0,95	1,02	1,08	1,15	1,20
600	0,78	0,84	0,90	0,97	1,04	1,11	1,18	1,23
700	0,81	0,86	0,93	1,00	1,07	1,14	1,21	1,26
800	0,83	0,89	0,96	1,03	1,10	1,16	1,23	1,28
900	0,86	0,92	0,98	1,05	1,12	1,19	1,26	1,31
1.000	0,89	0,94	1,01	1,08	1,15	1,22	1,29	1,34
1.100	0,91	0,97	1,04	1,11	1,18	1,24	1,31	1,36
1.200	0,94	1,00	1,06	1,13	1,20	1,27	1,34	1,39
1.300	0,97	1,02	1,09	1,16	1,23	1,30	1,37	1,42
1.400	0,99	1,05	1,12	1,19	1,26	1,32	1,39	1,44
1.500	1,02	1,08	1,14	1,21	1,28	1,35	1,42	1,47

Tabelle 35: AF (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 3)

	Baujahr								
	≥100 €/m ² (150 €/m ²)	1950-1954 (1952)	1955-1964 (1960)	1965-1974 (1970)	1975-1984 (1980)	1985-1994 (1990)	1995-2004 (2000)	2005-2014 (2010)	ab 2015 (2017)
Grundstücksgröße [m ²]	300	0,77	0,81	0,86	0,92	0,97	1,02	1,08	1,12
	400	0,79	0,83	0,88	0,94	0,99	1,05	1,10	1,14
	500	0,81	0,85	0,90	0,96	1,01	1,07	1,12	1,16
	600	0,83	0,87	0,93	0,98	1,03	1,09	1,14	1,18
	700	0,85	0,89	0,95	1,00	1,05	1,11	1,16	1,20
	800	0,87	0,91	0,97	1,02	1,07	1,13	1,18	1,22
	900	0,89	0,93	0,99	1,04	1,10	1,15	1,20	1,24
	1.000	0,91	0,95	1,01	1,06	1,12	1,17	1,22	1,26
	1.100	0,93	0,98	1,03	1,08	1,14	1,19	1,24	1,28
	1.200	0,95	1,00	1,05	1,10	1,16	1,21	1,27	1,30
	1.300	0,97	1,02	1,07	1,12	1,18	1,23	1,29	1,32
	1.400	0,99	1,04	1,09	1,15	1,20	1,25	1,31	1,34
	1.500	1,02	1,06	1,11	1,17	1,22	1,27	1,33	1,36

Tabelle 36: AF (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 3)

Marktbereich 4 €/m² Wohnfläche bezogen auf 700 m² Grundstücksgröße Baujahr 1980

Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]						
	50 – 99 (75)	100 – 149 (125)	150 - 199 (175)	200 - 299 (250)	300 - 399 (350)	400 - 499 (450)	500 - 600 (550)
100	2.546	2.888	3.230	3.742	4.425	5.109	5.792
110	2.408	2.718	3.029	3.495	4.116	4.737	5.358
120	2.292	2.577	2.862	3.289	3.858	4.427	4.997
130	2.195	2.457	2.720	3.114	3.640	4.165	4.691
140	2.111	2.355	2.599	2.965	3.453	3.941	4.429
150	2.038	2.266	2.494	2.835	3.291	3.746	4.202
160	1.975	2.188	2.402	2.722	3.149	3.576	4.003
170	1.919	2.120	2.320	2.622	3.024	3.426	3.828
180	1.869	2.059	2.248	2.533	2.913	3.292	3.672
190	1.824	2.004	2.184	2.453	2.813	3.173	3.532
200	1.784	1.955	2.126	2.382	2.724	3.065	3.407
210	1.748	1.910	2.073	2.317	2.643	2.968	3.293
220	1.715	1.870	2.025	2.258	2.569	2.879	3.190
230	1.685	1.833	1.982	2.205	2.502	2.799	3.096
240	1.657	1.799	1.942	2.155	2.440	2.725	3.009
250	1.632	1.768	1.905	2.110	2.383	2.657	2.930

Tabelle 37: VF (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 4)

Anpassung an Baujahr und Grundstücksgröße

Grundstücksgröße [m ²]	<200 €/m ² (100 €/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 (2017)
300	0,68	0,71	0,76	0,80	0,85	0,89	0,94	0,97	
400	0,73	0,76	0,81	0,85	0,90	0,94	0,99	1,02	
500	0,78	0,81	0,86	0,90	0,95	0,99	1,04	1,07	
600	0,83	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12	
700	0,88	0,91	0,96	1,00	1,04	1,09	1,13	1,16	
800	0,92	0,96	1,00	1,05	1,09	1,14	1,18	1,21	
900	0,97	1,01	1,05	1,10	1,14	1,19	1,23	1,26	
1.000	1,02	1,06	1,10	1,15	1,19	1,24	1,28	1,31	
1.100	1,07	1,11	1,15	1,20	1,24	1,29	1,33	1,36	
1.200	1,12	1,16	1,20	1,25	1,29	1,33	1,38	1,41	
1.300	1,17	1,21	1,25	1,29	1,34	1,38	1,43	1,46	
1.400	1,22	1,26	1,30	1,34	1,39	1,43	1,48	1,51	
1.500	1,27	1,30	1,35	1,39	1,44	1,48	1,53	1,56	

Tabelle 38: AF (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 4)

Grundstücksgröße [m ²]	200 - 399 €/m ² (300 €/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 (2017)
300	0,77	0,80	0,83	0,86	0,89	0,92	0,96	0,98	
400	0,81	0,83	0,87	0,90	0,93	0,96	0,99	1,01	
500	0,84	0,87	0,90	0,93	0,96	0,99	1,02	1,05	
600	0,88	0,90	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	
700	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	
800	0,95	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,13	1,15	
900	0,98	1,01	1,04	1,07	1,10	1,13	1,16	1,18	
1.000	1,02	1,04	1,07	1,10	1,13	1,17	1,20	1,22	
1.100	1,05	1,08	1,11	1,14	1,17	1,20	1,23	1,25	
1.200	1,09	1,11	1,14	1,17	1,20	1,24	1,27	1,29	
1.300	1,12	1,14	1,18	1,21	1,24	1,27	1,30	1,32	
1.400	1,15	1,18	1,21	1,24	1,27	1,30	1,34	1,36	
1.500	1,19	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37	1,39	

Tabelle 39: AF (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 4)

Grundstücksgröße [m ²]	400 - 600 €/m ² (500 €/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 (2017)
300		0,83	0,85	0,87	0,89	0,92	0,94	0,97	0,98
400		0,85	0,87	0,90	0,92	0,94	0,97	0,99	1,01
500		0,88	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,02	1,04
600		0,91	0,93	0,95	0,97	1,00	1,02	1,05	1,06
700		0,93	0,95	0,98	1,00	1,02	1,05	1,07	1,09
800		0,96	0,98	1,00	1,03	1,05	1,07	1,10	1,12
900		0,99	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10	1,13	1,14
1.000		1,01	1,03	1,06	1,08	1,10	1,13	1,15	1,17
1.100		1,04	1,06	1,08	1,11	1,13	1,15	1,18	1,20
1.200		1,07	1,08	1,11	1,13	1,16	1,18	1,21	1,22
1.300		1,09	1,11	1,14	1,16	1,18	1,21	1,23	1,25
1.400		1,12	1,14	1,16	1,19	1,21	1,23	1,26	1,28
1.500		1,15	1,16	1,19	1,21	1,24	1,26	1,29	1,30

Tabelle 40: AF (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 4)

Marktbereich 5 €/m² Wohnfläche bezogen auf 700 m² Grundstücksgröße Baujahr 1980

Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]								
	100 - 199 (150)	200 - 299 (250)	300 - 399 (350)	400 - 499 (450)	500 - 599 (550)	600 - 699 (650)	700 - 799 (750)	800 - 899 (850)	900 - 1000 (950)
100	3.452	4.030	4.608	5.186	5.764	6.342	6.920	7.498	8.076
110	3.244	3.770	4.295	4.820	5.346	5.871	6.397	6.922	7.448
120	3.071	3.552	4.034	4.515	4.997	5.479	5.960	6.442	6.924
130	2.924	3.368	3.813	4.257	4.702	5.147	5.591	6.036	6.480
140	2.798	3.211	3.623	4.036	4.449	4.862	5.275	5.688	6.101
150	2.689	3.074	3.459	3.845	4.230	4.615	5.001	5.386	5.771
160	2.593	2.955	3.316	3.677	4.038	4.399	4.761	5.122	5.483
170	2.509	2.849	3.189	3.529	3.869	4.209	4.549	4.889	5.229
180	2.434	2.755	3.076	3.397	3.719	4.040	4.361	4.682	5.003
190	2.367	2.671	2.976	3.280	3.584	3.888	4.192	4.497	4.801
200	2.307	2.596	2.885	3.174	3.463	3.752	4.041	4.330	4.619
210	2.252	2.528	2.803	3.078	3.353	3.628	3.904	4.179	4.454
220	2.203	2.465	2.728	2.991	3.254	3.516	3.779	4.042	4.305
230	2.157	2.409	2.660	2.911	3.163	3.414	3.665	3.917	4.168
240	2.116	2.357	2.598	2.838	3.079	3.320	3.561	3.802	4.043
250	2.078	2.309	2.540	2.771	3.003	3.234	3.465	3.696	3.927

Tabelle 41: VF (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 5)

Anpassung an Baujahr und Grundstücksgröße

Grundstücksgröße [m ²]	Baujahr								
	<400 €/m ² (300 €/m ²)	1950-1954 (1952)	1955-1964 (1960)	1965-1974 (1970)	1975-1984 (1980)	1985-1994 (1990)	1995-2004 (2000)	2005-2014 (2010)	ab 2015 (2017)
300		0,65	0,69	0,72	0,76	0,80	0,84	0,87	0,90
400		0,71	0,74	0,78	0,82	0,86	0,90	0,93	0,96
500		0,77	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	0,99	1,02
600		0,83	0,86	0,90	0,94	0,98	1,02	1,05	1,08
700		0,89	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14
800		0,95	0,98	1,02	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20
900		1,01	1,04	1,08	1,12	1,16	1,20	1,23	1,26
1.000		1,07	1,10	1,14	1,18	1,22	1,26	1,29	1,32
1.100		1,13	1,16	1,20	1,24	1,28	1,31	1,35	1,38
1.200		1,19	1,22	1,26	1,30	1,34	1,37	1,41	1,44
1.300		1,25	1,28	1,32	1,36	1,40	1,43	1,47	1,50
1.400		1,31	1,34	1,38	1,42	1,46	1,49	1,53	1,56
1.500		1,37	1,40	1,44	1,48	1,52	1,55	1,59	1,62

Tabelle 42: AF (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 5)

Grundstücksgröße [m ²]	Baujahr								
	400 - 699 €/m ² (550 €/m ²)	1950-1954 (1952)	1955-1964 (1960)	1965-1974 (1970)	1975-1984 (1980)	1985-1994 (1990)	1995-2004 (2000)	2005-2014 (2010)	ab 2015 (2017)
300		0,73	0,76	0,79	0,82	0,84	0,87	0,90	0,92
400		0,78	0,80	0,83	0,86	0,89	0,92	0,95	0,97
500		0,83	0,85	0,88	0,91	0,94	0,97	0,99	1,02
600		0,87	0,90	0,92	0,95	0,98	1,01	1,04	1,06
700		0,92	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11
800		0,96	0,99	1,02	1,05	1,08	1,10	1,13	1,15
900		1,01	1,03	1,06	1,09	1,12	1,15	1,18	1,20
1.000		1,06	1,08	1,11	1,14	1,17	1,20	1,23	1,25
1.100		1,10	1,13	1,16	1,18	1,21	1,24	1,27	1,29
1.200		1,15	1,17	1,20	1,23	1,26	1,29	1,32	1,34
1.300		1,20	1,22	1,25	1,28	1,31	1,34	1,36	1,39
1.400		1,24	1,27	1,29	1,32	1,35	1,38	1,41	1,43
1.500		1,29	1,31	1,34	1,37	1,40	1,43	1,46	1,48

Tabelle 43: AF (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 5)

		Baujahr							
		1950-1954 (1952)	1955-1964 (1960)	1965-1974 (1970)	1975-1984 (1980)	1985-1994 (1990)	1995-2004 (2000)	2005-2014 (2010)	ab 2015 (2017)
Grundstücksgröße [m ²]	≥700 €/m ² (850 €/m ²)								
	300	0,79	0,81	0,83	0,85	0,88	0,90	0,92	0,94
	400	0,83	0,85	0,87	0,89	0,91	0,94	0,96	0,98
	500	0,86	0,88	0,90	0,93	0,95	0,97	1,00	1,01
	600	0,90	0,92	0,94	0,96	0,99	1,01	1,03	1,05
	700	0,94	0,95	0,98	1,00	1,02	1,05	1,07	1,08
	800	0,97	0,99	1,01	1,04	1,06	1,08	1,10	1,12
	900	1,01	1,03	1,05	1,07	1,10	1,12	1,14	1,16
	1.000	1,04	1,06	1,09	1,11	1,13	1,15	1,18	1,19
	1.100	1,08	1,10	1,12	1,15	1,17	1,19	1,21	1,23
	1.200	1,12	1,14	1,16	1,18	1,20	1,23	1,25	1,27
	1.300	1,15	1,17	1,19	1,22	1,24	1,26	1,29	1,30
	1.400	1,19	1,21	1,23	1,25	1,28	1,30	1,32	1,34
	1.500	1,23	1,24	1,27	1,29	1,31	1,34	1,36	1,38

Tabelle 44: AF (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 5)

9.2. Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Marktbereich 2 €/m² Wohnfläche bezogen auf 300 m² Grundstücksgröße Baujahr 1990

Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]					
	bis 49 (25)	50 – 100 (75)				
80	1.839	2.383				
90	1.679	2.163				
100	1.551	1.986				
110	1.446	1.842				
120	1.359	1.721				
130	1.285	1.619				
140	1.221	1.532				
150	1.166	1.456				
160	1.118	1.390				
170	1.076	1.332				
180	1.038	1.280				
190	1.004	1.233				
200	974	1.192				

Tabelle 45: VF (RH/DHH), MKK, WAK (MB 2)

Anpassung an Baujahr und Grundstücksgröße

50 €/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 (2017)
100	0,63	0,69	0,76	0,83	0,91	0,98	1,05	1,10
150	0,65	0,71	0,78	0,86	0,93	1,00	1,08	1,13
200	0,67	0,73	0,81	0,88	0,95	1,03	1,10	1,15
250	0,70	0,76	0,83	0,90	0,98	1,05	1,12	1,17
300	0,72	0,78	0,85	0,93	1,00	1,07	1,15	1,20
350	0,74	0,80	0,88	0,95	1,02	1,10	1,17	1,22
400	0,77	0,83	0,90	0,97	1,05	1,12	1,19	1,25
450	0,79	0,85	0,92	1,00	1,07	1,14	1,22	1,27
500	0,82	0,87	0,95	1,02	1,09	1,17	1,24	1,29
550	0,84	0,90	0,97	1,04	1,12	1,19	1,26	1,32
600	0,86	0,92	0,99	1,07	1,14	1,21	1,29	1,34
650	0,89	0,94	1,02	1,09	1,16	1,24	1,31	1,36
700	0,91	0,97	1,04	1,11	1,19	1,26	1,33	1,39

Tabelle 46: AF (RH/DHH), MKK, WAK (MB 2)

Für Reihen- und Doppelhäuser, die als Wohnungseigentum gebildet sind, ist der Vergleichsfaktor um 7% zu vermindern.

Marktbereich 3

€/m² Wohnflächebezogen 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	2.337	2.618	2.899	3.180	3.601
90	2.171	2.421	2.671	2.921	3.295
100	2.039	2.264	2.488	2.713	3.051
110	1.930	2.135	2.339	2.544	2.850
120	1.840	2.027	2.215	2.402	2.683
130	1.764	1.937	2.110	2.283	2.542
140	1.698	1.859	2.019	2.180	2.421
150	1.641	1.791	1.941	2.091	2.316
160	1.592	1.732	1.873	2.013	2.224
170	1.548	1.680	1.812	1.945	2.143
180	1.509	1.634	1.759	1.884	2.071
190	1.474	1.592	1.711	1.829	2.007
200	1.443	1.555	1.668	1.780	1.949

Tabelle 47: VF (RH/DHH), MKK, WAK (MB 3)

Anpassung an Baujahr und Grundstücksgröße

		Baujahr							
		1950-1954 (1952)	1955-1964 (1960)	1965-1974 (1970)	1975-1984 (1980)	1985-1994 (1990)	1995-2004 (2000)	2005-2014 (2010)	ab 2015 (2017)
Grundstücksgröße [m ²]	<150 €/m ² 75 €/m ²)								
	100	0,67	0,71	0,77	0,83	0,88	0,94	1,00	1,04
	150	0,70	0,74	0,80	0,86	0,91	0,97	1,03	1,06
	200	0,73	0,77	0,83	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09
	250	0,76	0,80	0,86	0,91	0,97	1,03	1,08	1,12
	300	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,06	1,11	1,15
	350	0,81	0,86	0,92	0,97	1,03	1,09	1,14	1,18
	400	0,84	0,89	0,95	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21
	450	0,87	0,92	0,97	1,03	1,09	1,14	1,20	1,24
	500	0,90	0,95	1,00	1,06	1,12	1,17	1,23	1,27
	550	0,93	0,98	1,03	1,09	1,15	1,20	1,26	1,30
	600	0,96	1,01	1,06	1,12	1,18	1,23	1,29	1,33
	650	0,99	1,04	1,09	1,15	1,21	1,26	1,32	1,36
700	1,02	1,07	1,12	1,18	1,23	1,29	1,35	1,39	

Tabelle 48: AF (RH/DHH), MKK, WAK (MB 3)

		Baujahr							
		1950-1954 (1952)	1955-1964 (1960)	1965-1974 (1970)	1975-1984 (1980)	1985-1994 (1990)	1995-2004 (2000)	2005-2014 (2010)	ab 2015 (2017)
Grundstücksgröße [m ²]	≥150 €/m ² (250 €/m ²)								
	100	0,74	0,77	0,82	0,86	0,91	0,95	1,00	1,03
	150	0,76	0,79	0,84	0,88	0,93	0,97	1,02	1,05
	200	0,78	0,82	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04	1,07
	250	0,81	0,84	0,89	0,93	0,98	1,02	1,07	1,10
	300	0,83	0,86	0,91	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12
	350	0,85	0,89	0,93	0,98	1,02	1,07	1,11	1,15
	400	0,88	0,91	0,96	1,00	1,05	1,09	1,14	1,17
	450	0,90	0,93	0,98	1,03	1,07	1,12	1,16	1,19
	500	0,92	0,96	1,00	1,05	1,09	1,14	1,18	1,22
	550	0,95	0,98	1,03	1,07	1,12	1,16	1,21	1,24
	600	0,97	1,01	1,05	1,10	1,14	1,19	1,23	1,26
	650	0,99	1,03	1,07	1,12	1,16	1,21	1,25	1,29
700	1,02	1,05	1,10	1,14	1,19	1,23	1,28	1,31	

Tabelle 49: AF (RH/DHH), MKK, WAK (MB 3)

Für Reihen- und Doppelhäuser, die als Wohnungseigentum gebildet sind, ist der Vergleichsfaktor um 7% zu vermindern.

Marktbereich 4

€/m² Wohnflächebezogen 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 - 600 (550)
80	3.209	3.491	3.916	4.481	5.047	5.612
90	2.988	3.240	3.617	4.120	4.622	5.125
100	2.812	3.038	3.378	3.830	4.283	4.735
110	2.668	2.874	3.182	3.594	4.005	4.416
120	2.548	2.737	3.019	3.396	3.773	4.150
130	2.446	2.620	2.881	3.229	3.577	3.926
140	2.359	2.521	2.763	3.086	3.410	3.733
150	2.284	2.435	2.661	2.962	3.264	3.566
160	2.218	2.359	2.571	2.854	3.137	3.419
170	2.159	2.292	2.492	2.758	3.024	3.290
180	2.108	2.233	2.422	2.673	2.924	3.176
190	2.061	2.180	2.359	2.597	2.835	3.073
200	2.019	2.133	2.302	2.528	2.755	2.981

Tabelle 50: VF (RH/DHH), MKK, WAK (MB 4)

Anpassung an Baujahr und Grundstücksgröße

<300 €/m ² (200 €/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 (2017)
100	0,72	0,75	0,79	0,83	0,87	0,91	0,95	0,98
150	0,75	0,78	0,82	0,86	0,90	0,94	0,99	1,01
200	0,78	0,81	0,85	0,90	0,94	0,98	1,02	1,05
250	0,81	0,85	0,89	0,93	0,97	1,01	1,05	1,08
300	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11
350	0,88	0,91	0,95	0,99	1,03	1,07	1,11	1,14
400	0,91	0,94	0,98	1,02	1,06	1,10	1,15	1,17
450	0,94	0,97	1,01	1,06	1,10	1,14	1,18	1,21
500	0,97	1,01	1,05	1,09	1,13	1,17	1,21	1,24
550	1,01	1,04	1,08	1,12	1,16	1,20	1,24	1,27
600	1,04	1,07	1,11	1,15	1,19	1,23	1,27	1,30
650	1,07	1,10	1,14	1,18	1,22	1,27	1,31	1,33
700	1,10	1,13	1,17	1,22	1,26	1,30	1,34	1,37

Tabelle 51: AF (RH/DHH), MKK, WAK (MB 4)

		Baujahr							
		1950-1954 (1952)	1955-1964 (1960)	1965-1974 (1970)	1975-1984 (1980)	1985-1994 (1990)	1995-2004 (2000)	2005-2014 (2010)	ab 2015 (2017)
Grundstücksgröße [m ²]	≥300 €/m ² (450 €/m ²)								
	100	0,79	0,81	0,84	0,87	0,90	0,93	0,96	0,99
	150	0,81	0,83	0,87	0,90	0,93	0,96	0,99	1,01
	200	0,83	0,86	0,89	0,92	0,95	0,98	1,01	1,03
	250	0,86	0,88	0,91	0,94	0,98	1,01	1,04	1,06
	300	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08
	350	0,91	0,93	0,96	0,99	1,02	1,06	1,09	1,11
	400	0,93	0,96	0,99	1,02	1,05	1,08	1,11	1,13
	450	0,96	0,98	1,01	1,04	1,07	1,10	1,13	1,16
	500	0,98	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,16	1,18
	550	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	1,15	1,18	1,20
	600	1,03	1,05	1,08	1,11	1,15	1,18	1,21	1,23
	650	1,05	1,08	1,11	1,14	1,17	1,20	1,23	1,25
700	1,08	1,10	1,13	1,16	1,19	1,22	1,26	1,28	

Tabelle 52: AF (RH/DHH), MKK, WAK (MB 4)

Für Reihen- und Doppelhäuser, die als Wohnungseigentum gebildet sind, ist der Vergleichsfaktor um 7% zu vermindern.

Marktbereich 5 €/m² Wohnfläche bezogen auf 300 m² Grundstücksgröße Baujahr 1990

Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]									
	150 - 199 (175)	200 - 299 (250)	300 - 399 (350)	400 - 499 (450)	500 - 599 (550)	600 - 699 (650)	700 - 799 (750)	800 - 899 (850)	900 - 999 (950)	1000 - 1100 (1.050)
80	3.495	3.837	4.293	4.749	5.205	5.662	6.118	6.574	7.030	7.487
90	3.323	3.627	4.033	4.438	4.844	5.249	5.655	6.061	6.466	6.872
100	3.186	3.460	3.825	4.190	4.555	4.920	5.285	5.650	6.015	6.380
110	3.074	3.323	3.654	3.986	4.318	4.650	4.982	5.313	5.645	5.977
120	2.980	3.208	3.512	3.817	4.121	4.425	4.729	5.033	5.337	5.642
130	2.901	3.112	3.392	3.673	3.954	4.235	4.515	4.796	5.077	5.358
140	2.833	3.029	3.289	3.550	3.811	4.072	4.332	4.593	4.854	5.114
150	2.774	2.957	3.200	3.444	3.687	3.930	4.174	4.417	4.660	4.903
160	2.723	2.894	3.122	3.350	3.578	3.807	4.035	4.263	4.491	4.719
170	2.678	2.839	3.053	3.268	3.483	3.697	3.912	4.127	4.341	4.556
180	2.637	2.789	2.992	3.195	3.398	3.600	3.803	4.006	4.209	4.411
190	2.601	2.745	2.937	3.129	3.321	3.514	3.706	3.898	4.090	4.282
200	2.569	2.706	2.888	3.070	3.253	3.435	3.618	3.800	3.983	4.165

Tabelle 53: VF (RH/DHH), MKK, WAK (MB 5)

Anpassung an Baujahr und Grundstücksgröße

Grundstücksgröße [m ²]	<400 €/m ² (250 €/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 (2017)
100	0,66	0,69	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,91	
150	0,71	0,74	0,78	0,82	0,86	0,89	0,93	0,96	
200	0,76	0,79	0,83	0,87	0,90	0,94	0,98	1,01	
250	0,81	0,84	0,88	0,91	0,95	0,99	1,03	1,06	
300	0,85	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10	
350	0,90	0,93	0,97	1,01	1,05	1,09	1,12	1,15	
400	0,95	0,98	1,02	1,06	1,10	1,13	1,17	1,20	
450	1,00	1,03	1,07	1,11	1,14	1,18	1,22	1,25	
500	1,05	1,08	1,11	1,15	1,19	1,23	1,27	1,30	
550	1,09	1,12	1,16	1,20	1,24	1,28	1,32	1,34	
600	1,14	1,17	1,21	1,25	1,29	1,33	1,36	1,39	
650	1,19	1,22	1,26	1,30	1,34	1,37	1,41	1,44	
700	1,24	1,27	1,31	1,34	1,38	1,42	1,46	1,49	

Tabelle 54: AF (RH/DHH), MKK, WAK (MB 5)

Grundstücksgröße [m ²]	400 - 599 €/m ² (500 €/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 (2017)
100	0,72	0,75	0,78	0,81	0,84	0,88	0,91	0,93	
150	0,76	0,79	0,82	0,85	0,88	0,91	0,95	0,97	
200	0,80	0,83	0,86	0,89	0,92	0,95	0,98	1,01	
250	0,84	0,87	0,90	0,93	0,96	0,99	1,02	1,05	
300	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	
350	0,92	0,94	0,98	1,01	1,04	1,07	1,10	1,12	
400	0,96	0,98	1,02	1,05	1,08	1,11	1,14	1,16	
450	1,00	1,02	1,05	1,09	1,12	1,15	1,18	1,20	
500	1,04	1,06	1,09	1,12	1,16	1,19	1,22	1,24	
550	1,08	1,10	1,13	1,16	1,20	1,23	1,26	1,28	
600	1,12	1,14	1,17	1,20	1,23	1,27	1,30	1,32	
650	1,15	1,18	1,21	1,24	1,27	1,31	1,34	1,36	
700	1,19	1,22	1,25	1,28	1,31	1,34	1,38	1,40	

Tabelle 55: AF (RH/DHH), MKK, WAK (MB 5)

		Baujahr							
		1950-1954 (1952)	1955-1964 (1960)	1965-1974 (1970)	1975-1984 (1980)	1985-1994 (1990)	1995-2004 (2000)	2005-2014 (2010)	ab 2015 (2017)
Grundstücksgröße [m ²]	600 - 799 €/m ² (700 €/m ²)								
	100	0,76	0,78	0,81	0,84	0,86	0,89	0,92	0,94
	150	0,79	0,82	0,84	0,87	0,90	0,93	0,95	0,97
	200	0,83	0,85	0,88	0,90	0,93	0,96	0,99	1,01
	250	0,86	0,88	0,91	0,94	0,97	0,99	1,02	1,04
	300	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07
	350	0,93	0,95	0,98	1,01	1,03	1,06	1,09	1,11
	400	0,96	0,99	1,01	1,04	1,07	1,10	1,12	1,14
	450	1,00	1,02	1,05	1,07	1,10	1,13	1,16	1,18
	500	1,03	1,05	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19	1,21
	550	1,07	1,09	1,12	1,14	1,17	1,20	1,23	1,24
	600	1,10	1,12	1,15	1,18	1,20	1,23	1,26	1,28
	650	1,13	1,16	1,18	1,21	1,24	1,27	1,29	1,31
700	1,17	1,19	1,22	1,25	1,27	1,30	1,33	1,35	

Tabelle 56: AF (RH/DHH), MKK, WAK (MB 5)

		Baujahr							
		1950-1954 (1952)	1955-1964 (1960)	1965-1974 (1970)	1975-1984 (1980)	1985-1994 (1990)	1995-2004 (2000)	2005-2014 (2010)	ab 2015 (2017)
Grundstücksgröße [m ²]	≥800 €/m ² (950 €/m ²)								
	100	0,79	0,81	0,84	0,86	0,88	0,91	0,93	0,95
	150	0,82	0,84	0,86	0,89	0,91	0,94	0,96	0,98
	200	0,85	0,87	0,89	0,92	0,94	0,96	0,99	1,00
	250	0,88	0,90	0,92	0,95	0,97	0,99	1,02	1,03
	300	0,91	0,93	0,95	0,98	1,00	1,02	1,05	1,06
	350	0,94	0,96	0,98	1,01	1,03	1,05	1,08	1,09
	400	0,97	0,99	1,01	1,04	1,06	1,08	1,11	1,12
	450	1,00	1,02	1,04	1,06	1,09	1,11	1,14	1,15
	500	1,03	1,05	1,07	1,09	1,12	1,14	1,16	1,18
	550	1,06	1,08	1,10	1,12	1,15	1,17	1,19	1,21
	600	1,09	1,11	1,13	1,15	1,18	1,20	1,22	1,24
	650	1,12	1,13	1,16	1,18	1,21	1,23	1,25	1,27
700	1,15	1,16	1,19	1,21	1,23	1,26	1,28	1,30	

Tabelle 57: AF (RH/DHH), MKK, WAK (MB 5)

Für Reihen- und Doppelhäuser, die als Wohnungseigentum gebildet sind, ist der Vergleichsfaktor um 7% zu vermindern.

9.3. Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern

Marktbereich 2 € / m² Wohnfläche bezogen auf 80 m² Wohnfläche

Baujahr	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]					
	bis 49 (25)	50 - 100 (75)	100 - 149 (125)	150 - 200 (175)		
1975-1984 (1980)	796	1.007	1.219	1.431		
1985-1994 (1990)	1.072	1.284	1.495	1.707		
1995-2004 (2000)	1.348	1.560	1.771	1.983		
2005-2014 (2010)	1.624	1.836	2.047	2.259		
ab 2015 (Esrtbezug)	2.438	2.785	3.132	3.479		

Tabelle 58: VF (ETW), MKK, WAK (MB 2)

Marktbereich 3 € / m² Wohnfläche bezogen auf 80 m² Wohnfläche

Baujahr	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]					
	50 - 99 (75)	100 - 199 (150)	200 - 299 (250)	300 - 400 (350)		
1975-1984 (1980)	1.324	1.690	2.179	2.668		
1985-1994 (1990)	1.505	1.872	2.361	2.850		
1995-2004 (2000)	1.687	2.054	2.543	3.032		
2005-2014 (2010)	1.869	2.236	2.725	3.214		
ab 2015 (Esrtbezug)	3.041	3.236	3.496	3.755		

Tabelle 59: VF (ETW), MKK, WAK (MB 3)

Marktbereich 4 € / m² Wohnfläche bezogen auf 80 m² Wohnfläche

Baujahr	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]					
	100 - 199 (150)	200 - 299 (250)	300 - 399 (350)	400 - 499 (450)	500 - 599 (550)	600 - 700 (650)
1975-1984 (1980)	1.899	2.101	2.303	2.505	2.708	2.910
1985-1994 (1990)	2.116	2.319	2.521	2.723	2.925	3.128
1995-2004 (2000)	2.334	2.536	2.739	2.941	3.143	3.345
2005-2014 (2010)	2.552	2.754	2.956	3.159	3.361	3.563
ab 2015 (Esrtbezug)	3.466	3.682	3.898	4.114	4.331	4.547

Tabelle 60: VF (ETW), MKK, WAK (MB 4)

Marktbereich 5 € / m² Wohnfläche bezogen auf 80 m² Wohnfläche

Baujahr	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]								
	200 - 299 (250)	300 - 399 (350)	400 - 499 (450)	500 - 599 (550)	600 - 699 (650)	700 - 799 (750)	800 - 899 (850)	900 - 999 (950)	1000-1100 (1050)
1975-1984 (1980)	2.523	2.714	2.906	3.098	3.290	3.481	3.673	3.865	4.057
1985-1994 (1990)	2.660	2.852	3.044	3.236	3.427	3.619	3.811	4.003	4.194
1995-2004 (2000)	2.798	2.990	3.182	3.373	3.565	3.757	3.949	4.140	4.332
2005-2014 (2010)	2.936	3.128	3.319	3.511	3.703	3.895	4.086	4.278	4.470
ab 2015 (Esrtbezug)	3.631	3.897	4.164	4.430	4.697	4.963	5.230	5.496	5.763

Tabelle 61: VF (ETW), MKK, WAK (MB 5)

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

9.3.1 Pauschalansätze für Kfz-Stellplätze

Die Werte für Eigentumswohnungen beziehen sich nur auf die Wohnung

ohne Kfz-Stellplatz

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

	Tiefgarage	Einzelgarage	Stellplatz
Erstverkauf	19.000 €	16.500 €	8.500 €
Wiederverkauf	15.000 €	11.000 €	8.000 €

Tabelle 62: Pauschalansätze für Kfz-Stellplätze, Main-Kinzig-Kreis, Wetteraukreis

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 Mika 2021¹⁶.

Der Gültigkeitszeitraum des Mietwertkalkulators beträgt 2 Jahre.

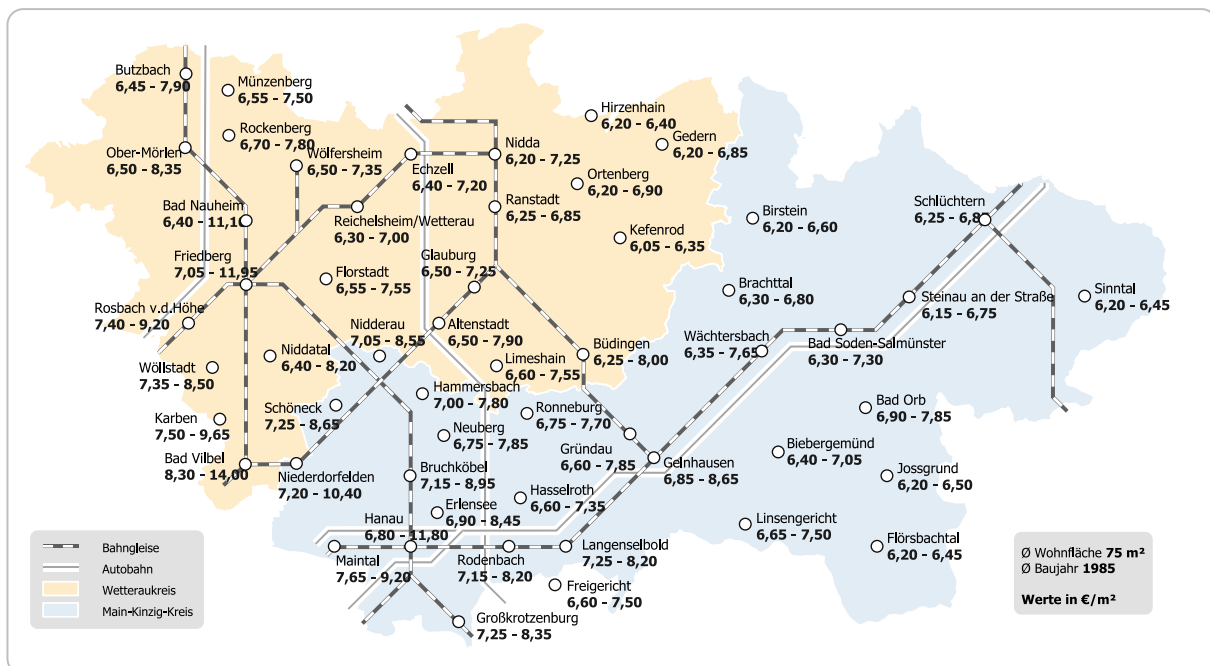


Abbildung 45: Mietwertspannen für Wohnungen

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 Mieterbündel Hanau haben den Mietspiegel für Hanau, Bruchköbel, Erlensee, Großkrotzenburg, Schöneck, Langenselbold, Rodenbach, Nidderau und den Mietspiegel der Stadt Maintal mit einer Geltungsdauer bis zum 31.07.2019 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.

¹⁶ Datengrundlage der Jahrgänge 2015 bis 2020

10.2. Gewerbemieten

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

Gewerbeflächen [€/m²]¹⁷

Kommune	Zf ¹⁸	Büro			Handel 1A			Handel 1B			Lager / Hallen		
		von	⊙ ¹⁹	bis	von	⊙	bis	von	⊙	bis	von	⊙	bis
Altenstadt	UZ												
Bad Nauheim	MZ+	5,00	8,00	15,00	10,00		25,00	3,00		7,00	1,50		6,00
Bad Orb	MZ	4,50	6,75	8,00	5,00	7,75	10,00	4,50	5,25	8,00	2,50	3,75	4,50
Bad Soden-Salm.	MZ	4,50	6,75	8,00	5,00	7,50	9,00	4,00	5,00	7,50	2,50	3,75	5,00
Bad Vilbel	MZ	5,00		15,00	6,00		25,00	3,00		10,00	1,50		6,00
Biebergemünd	KIZ	4,25	5,25	6,50	4,50	5,50	7,00				2,50	3,25	4,50
Birstein	KIZ	3,50	4,50	6,00	4,50	5,50	7,50						
Brachtal	KIZ	3,50	4,50	6,00	4,50	5,75	7,50				2,50	3,25	4,50
Bruchköbel	MZ	5,50	6,50	9,00	14,00	17,50	25,00	6,00	7,50	15,00	3,00	4,50	6,00
Büdingen	MZ	5,00	7,00	12,00	5,00		15,00	3,00		10,00	1,50	2,50	5,00
Butzbach	MZ	4,00	7,00	9,00	5,00		15,00	3,00		10,00	1,50		6,00
Echzell	KIZ												
Erlensee	UZ	5,00	7,00	8,50	14,00	16,50	20,00	6,00	7,50	15,00	3,00	4,50	7,00
Flörsbachtal	KIZ	3,50	4,25	6,00	4,50	5,00	7,00				2,50	2,75	5,00
Florstadt	KIZ												
Freigericht	UZ	4,75	6,50	8,00	8,00	10,00	12,00	5,00	6,00	10,00	2,50	3,25	5,00
Friedberg	MZ+	5,00		15,00	10,00		25,00	3,00		10,00	1,50		6,00
Gedern	UZ												
Gelnhausen	MZ	5,50	8,00	10,00	8,00	11,50	16,00	5,00	6,50	10,00	2,50	4,75	5,50
Glauburg	KIZ												
Großkrotzenburg	UZ	4,50	5,00	6,50	8,00	9,00	14,00				2,50	3,00	4,50
Gründau	KIZ	6,00	7,75	11,00	6,00	9,50	12,00	5,00	6,75	8,00	3,00	4,50	6,00
Hammersbach	KIZ	3,50	5,00	7,50	8,00	10,00	12,00				2,50	4,50	6,50
Hanau	OZ	5,25	8,25	13,00	19,50	33,50	50,00	6,00	16,50	30,00	3,00	5,00	6,50
Hasselroth	KIZ	3,75	6,75	7,50	6,00	8,25	10,00				2,50	3,75	5,00
Hirzenhain	KIZ												
Jossgrund	KIZ	4,00	4,50	5,50	6,00	6,50	10,00				2,50	2,50	4,00

¹⁷ 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.

¹⁸ Zentrumsfunktion

¹⁹ ⊙ Schwerpunkt

Kommune	Zf ¹⁸	Büro			Handel 1A			Handel 1B			Lager / Hallen		
		von	⊙ ¹⁹	bis	von	⊙	bis	von	⊙	bis	von	⊙	bis
Karben	UZ												
Kefenrod	KIZ												
Langenselbold	UZ	4,50	7,50	11,00	7,00	9,50	12,00	6,00	8,00	14,00	2,50	4,00	5,50
Limeshain	KIZ												
Linsengericht	KIZ	4,50	6,75	8,00	7,00	9,00	12,00	5,00	6,75	15,00	2,50	3,50	5,00
Maintal	MZ	5,00	7,75	9,75	8,00	17,50	25,00	5,00	9,25	15,00	3,00	4,75	6,00
Münzenberg	KIZ												
Neuberg	KIZ	4,50	4,50	6,00	8,00	10,00	12,00						
Nidda	MZ	5,00	7,00	10,00	6,00		15,00	3,00		10,00	1,50	2,50	3,50
Niddatal	KIZ												
Nidderau	UZ	4,50	6,00	8,00	8,50	12,50	25,00				2,50	3,50	5,50
Niederdorfelden	KIZ	4,50	5,00	6,50	8,50	11,00	15,00				3,50	4,50	5,50
Ober-Mörlen	KIZ												
Ortenberg	UZ												
Ranstadt	KIZ												
Reichelsheim	KIZ												
Rockenberg	KIZ												
Rodenbach	UZ	4,50	4,75	6,50	8,00	10,00	12,00				2,50	3,50	4,50
Ronneburg	KIZ	3,50	4,50	6,00	7,50	9,50	12,00						
Rosbach v.d.H.	KIZ												
Schlüchtern	MZ	5,50	6,50	9,75	7,00	9,00	11,00	4,50	5,00	7,00	2,50	3,75	5,50
Schöneck	KIZ	5,00	6,50	8,00	9,00	9,50	13,00				3,25	3,75	5,00
Sinntal	KIZ	3,50	4,25	5,00	4,50	5,50	10,50	3,50	4,50	6,50	2,00	3,00	4,00
Steinau a. d. Str.	UZ	4,00	4,50	6,50	6,00	7,50	9,50	4,00	5,00	7,00	2,50	3,50	5,00
Wächtersbach	MZ	4,25	6,25	7,50	7,00	9,00	12,00	5,00	5,50	9,00	3,00	4,25	5,00
Wölfersheim	KIZ												
Wöllstadt	KIZ												

Tabelle 63: Gewerbemieten

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

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

11. Produkte und Leistungen

11.1. Online-Produkte (kostenfrei)

www.gds.hessen.de



↳ Downloadcenter



11.2. Bodenrichtwerte

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

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

Auskunft historischer Bodenrichtwerte (vor Stichtag 01.01.2020) nach Zeitaufwand

11.3. Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Die Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse erstellt Auszüge aus der Kaufpreissammlung.

Grundgebühr

120 € bis zu 10 Vergleichsfällen

weitere Vergleichsfälle

5 € je weiteren Vergleichsfall

11.4. Ermittlung des Verkehrswertes

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

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

Summe der ermittelten Werte bis unter (EUR)	Gebühr (EUR) zzgl. USt. und Auslagen	
	unbebautes* Grundstück (EUR)	bebautes** Grundstück (EUR)
50.000	775	1.050
100.000	900	1.250
150.000	950	1.475
200.000	975	1.700
250.000	1.000	1.850
300.000	1.050	1.975
375.000	1.100	2.175
500.000	1.175	2.400
750.000	1.300	2.625
1.000.000	1.425	2.825
je weitere 250.000 bis unter 25 Mio.	80	160
ab 25 Mio. je weitere 1.000.000	55	110

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

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

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

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

Tabelle 64: Gebühren für Gutachten

11.5. Wertberechnung der Geschäftsstelle

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

25 bis 50 % der Gebühr für Gutachten

11.6. Sonstiges

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

nach Zeitaufwand

12. Benachbarte Gutachterausschüsse

Stadt Frankfurt am Main

Stadtvermessungsamt

Geschäftsstelle

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

✉ gutachterausschuss ffm@stadt-frankfurt.de

☎ +49 69 212 36781

🖨 +49 69 212 30782

Stadt Bad Homburg v. d. Höhe

Stadtverwaltung - Technisches Rathaus

Geschäftsstelle

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

✉ gutachterausschuss@bad-homburg.de

☎ +49 6172 100 2210

🖨 +49 6172 100 72210

Hochtaunuskreis

Amt für Bodenmanagement Limburg

Geschäftsstelle

Berner Straße 11 - 65552 Limburg a.d. Lahn

✉ gs-gaa-afb-lm@hvbg.hessen.de

☎ +49 6431 9105 6843

🖨 +49 611 327 605 640

Landkreis Giessen

Amt für Bodenmanagement Marburg

Geschäftsstelle

Robert-Koch-Straße 17 - 35037 Marburg

✉ gs-gaa-afb-mr@hvbg.hessen.de

☎ +49 6421 3873 3330

🖨 +49 611 327 605 737

Vogelsbergkreis Landkreis Fulda

Amt für Bodenmanagement Fulda

Geschäftsstelle

Washingtonallee 1 - 36041 Fulda

✉ gs-gaa-afb-fd@hvbg.hessen.de

☎ +49 661 8334 1202

🖨 +49 661 8334 1224

Landkreis Bad Kissingen

Landratsamt Bad Kissingen

Geschäftsstelle

Von-Hessing-Str. 5 - 97688 Bad Kissingen

✉ andreas.fuchs@kg.de

☎ +49 971 801 4160

🖨 +49 971 801 774160

Landkreis Main-Spessart

Landratsamt Main-Spessart

Geschäftsstelle

Marktplatz 8 - 97753 Karlstadt

✉ gutachterausschuss@Lramsp.de

☎ +49 9353 793 1264

🖨 +49 9353 793 7264

Landkreis Aschaffenburg

Landratsamt Aschaffenburg

Geschäftsstelle

Bayernstraße 18 - 63739 Aschaffenburg

✉ gutachterausschuss@lra-ab.bayern.de

☎ +49 6021 394-530

🖨 +49 6021 394-923

Landkreis Offenbach

Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Geschäftsstelle

Odenwaldstraße 6 - 64646 Heppenheim

✉ gs-gaa-afb-hp@hvbg.hessen.de

☎ +49 6252 127 8904

🖨 +49 6252 127 8391

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte

Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Geschäftsstelle

Schaperstraße 16 - 65195 Wiesbaden

✉ info.zggh@hvbg.hessen.de

☎ +49 611 535 5575

🖨 +49 611 327 605 085

13. Nachweise und Verzeichnisse

13.1. Abbildungen

Abbildung 1: Zuständigkeitsbereiche.....	12
Abbildung 2: Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main	13
Abbildung 3: Überschneidungsgebiet – Regionalverband FrankfurtRheinMain mit MKK und WAK.....	14
Abbildung 4: Strukturräume im Zuständigkeitsbereich des Amtes für Bodenmanagement Büdingen.....	17
Abbildung 5: Ausweisung der Zentrumsfunktion.....	18
Abbildung 7: Flächennutzung	20
Abbildung 7: Entwicklung der Einwohnerzahlen in den Gemeinden des Main-Kinzig-Kreises	21
Abbildung 8: Entwicklung der Einwohnerzahlen in den Gemeinden des Wetteraukreises	21
Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung im Main-Kinzig-Kreis	22
Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung im Wetteraukreis.....	22
Abbildung 11: Bebauungsdichte im Wohnbauland (W/M), MKK – Stand: 31.12.2020	23
Abbildung 12: Bebauungsdichte im Wohnbauland (W/M), WAK – Stand: 31.12.2020.....	23
Abbildung 13: Baugenehmigungen für Wohnbauten in hessischen Regierungsbezirken.....	24
Abbildung 14: Verteilung der Baugenehmigungen in den hessischen Landkreisen	24
Abbildung 15: Verträge pro Jahr.....	26
Abbildung 16: Verteilung der Bodenrichtwerte auf die Nutzungarten.....	38
Abbildung 17: Bodenrichtwertniveau für Wohnbauflächen (W).....	50
Abbildung 18: Bodenrichtwertniveau für gemischte Bauflächen (M).....	50
Abbildung 19: Bodenrichtwertniveau für gewerbliche Bauflächen (G).....	51
Abbildung 20: Bodenrichtwertniveau für Agrarland (A+Gr)	55
Abbildung 21: mittlere Bodenrichtwerte	56
Abbildung 22: Faktoren zwischen Bodenrichtwerten unterschiedlicher Bauflächen.....	56
Abbildung 23: Anzahl der registrierten Kauffälle - Eigenheime.....	57
Abbildung 24: Verteilung der erfassten Eigenheimobjekte.....	57
Abbildung 25: Geldumsätze für bebaute Grundstücke, Top 20.....	60
Abbildung 26: Flächenumsätze für bebaute Grundstücke, Top 20	60
Abbildung 27: Entwicklung Durchschnittspreise EFH/ZFH.....	62
Abbildung 28: Entwicklung Durchschnittspreise EFH/ZFH – Fortsetzung	62
Abbildung 29: Entwicklung Durchschnittspreise RH/DHH	63
Abbildung 30: Entwicklung Durchschnittspreise RH/DHH - Fortsetzung	63
Abbildung 31: Anzahl der registrierten Kaufverträge - Eigentumsmarkt	68
Abbildung 32: Verteilung Wohnungseigentum auf Kategorien	68
Abbildung 33: Geldumsätze auf dem Eigentumsmarkt, Top 20	71
Abbildung 34: Verteilung Gebäudetyp	71
Abbildung 35: Preisentwicklung – ETW (Neubau).....	72
Abbildung 36: Entwicklung \emptyset ETW in BRW-Spannen (Neubau)	73
Abbildung 37: Entwicklung \emptyset ETW in BRW-Spannen (Neubau) - Fortsetzung	73
Abbildung 38: Preisentwicklung – ETW (Wiederverkauf)	74
Abbildung 39: Entwicklung \emptyset ETW in BRW-Spannen (Wiederverkauf).....	75
Abbildung 40: Entwicklung \emptyset ETW in BRW-Spannen (Wiederverkauf) - Fortsetzung.....	75
Abbildung 41: Ertragswertmodell Hessen	80
Abbildung 42: Formel zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze.....	81
Abbildung 43: Regionale Marktbereiche in Hessen	89
Abbildung 44: Marktbereiche im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses	89
Abbildung 45: Mietwertspannen für Wohnungen.....	107

13.2. Tabellen

Tabelle 1: Baugenehmigungen für Wohngebäude	25
Tabelle 2: Baufertigstellungen für Wohngebäude	25
Tabelle 3: Verteilung der Verträge auf die Vertragsarten	27
Tabelle 4: Umsatzzahlen in den Teilmärkten	29
Tabelle 5: Geldumsätze unbebauter Grundstücke MKK	30
Tabelle 6: Geldumsätze unbebauter Grundstücke WAK	32
Tabelle 7: Flächenumsätze unbebauter Grundstücke MKK	34
Tabelle 8: Flächenumsätze unbebauter Grundstücke WAK	35
Tabelle 9: Geld- und Flächenumsätze für bebaute Grundstücke in den Kommunen	58
Tabelle 10: Geld- und Flächenumsätze für bebaute Grundstücke in den Kommunen	59
Tabelle 11: Durchschnittswerte freistehende EFH/ZFH – Wiederverkauf	61
Tabelle 12: Durchschnittswerte RH/DHH – Wiederverkauf	61
Tabelle 13: Durchschnittswerte EFH/ZFH – MKK	64
Tabelle 14: Durchschnittswerte RH/DHH – MKK	65
Tabelle 15: Durchschnittswerte EFH/ZFH – WAK	66
Tabelle 16: Durchschnittswerte RH/DHH – WAK	67
Tabelle 17: Geldumsätze auf dem Eigentumsmarkt MKK	69
Tabelle 18: Geldumsätze auf dem Eigentumsmarkt WAK	70
Tabelle 19: ∅ ETW in BRW-Spannen (Neubau)	72
Tabelle 20: ∅ ETW in BRW-Spannen (Wiederverkauf)	74
Tabelle 21: Kom. ∅ ETW im MKK (Neubau)	76
Tabelle 22: Kom. ∅ ETW im MKK (Wiederverkauf)	77
Tabelle 23: Kom. ∅ ETW im WAK (Neubau)	78
Tabelle 24: Kom. ∅ ETW im WAK (Wiederverkauf)	78
Tabelle 25: Umrechnungskoeffizienten - Grundstücksfläche	79
Tabelle 26: LZS/REF – Ein- und Zweifamilienhäuser	82
Tabelle 27: LZS/REF – Mehrfamilienhäuser	82
Tabelle 28: LZS/REF – Wohn- und Geschäftshäuser	83
Tabelle 29: Sachwertmodell Hessen	85
Tabelle 30: Sachwertfaktor freistehende EFH/ZFH	86
Tabelle 31: Sachwertfaktor RH/DHH	87
Tabelle 32: VF (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 2)	92
Tabelle 33: AF (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 2)	92
Tabelle 34: VF (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 3)	93
Tabelle 35: AF (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 3)	93
Tabelle 36: AF (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 3)	94
Tabelle 37: VF (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 4)	94
Tabelle 38: AF (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 4)	95
Tabelle 39: AF (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 4)	95
Tabelle 40: AF (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 4)	96
Tabelle 41: VF (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 5)	96
Tabelle 42: AF (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 5)	97
Tabelle 43: AF (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 5)	97
Tabelle 44: AF (EFH/ZFH), MKK, WAK (MB 5)	98
Tabelle 45: VF (RH/DHH), MKK, WAK (MB 2)	98
Tabelle 46: AF (RH/DHH), MKK, WAK (MB 2)	99
Tabelle 47: VF (RH/DHH), MKK, WAK (MB 3)	99
Tabelle 48: AF (RH/DHH), MKK, WAK (MB 3)	100
Tabelle 49: AF (RH/DHH), MKK, WAK (MB 3)	100
Tabelle 50: VF (RH/DHH), MKK, WAK (MB 4)	101
Tabelle 51: AF (RH/DHH), MKK, WAK (MB 4)	101
Tabelle 52: AF (RH/DHH), MKK, WAK (MB 4)	102

Tabelle 53: VF (RH/DHH), MKK, WAK (MB 5).....	102
Tabelle 54: AF (RH/DHH), MKK, WAK (MB 5).....	103
Tabelle 55: AF (RH/DHH), MKK, WAK (MB 5).....	103
Tabelle 56: AF (RH/DHH), MKK, WAK (MB 5).....	104
Tabelle 57: AF (RH/DHH), MKK, WAK (MB 5).....	104
Tabelle 58: VF (ETW), MKK, WAK (MB 2)	105
Tabelle 59: VF (ETW), MKK, WAK (MB 3)	105
Tabelle 60: VF (ETW), MKK, WAK (MB 4)	105
Tabelle 61: VF (ETW), MKK, WAK (MB 5)	106
Tabelle 62: Pauschalansätze für Kfz-Stellplätze, Main-Kinzig-Kreis, Wetteraukreis	106
Tabelle 63: Gewerbemieten	109
Tabelle 64: Gebühren für Gutachten	111

13.3. Abkürzungsverzeichnis

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

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