



Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2025



Immobilienmarktbericht des Landes Hessen

2025

**Zahlen, Daten, Fakten der
Gutachterausschüsse in Hessen**

für das Berichtsjahr 2024

Impressum

Herausgeber:

**Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse
für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGHH)**
beim Hessischen Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Schaperstraße 16, 65195 Wiesbaden

Internet: gutachterausschuss.hessen.de

Telefon: (0611) 535-5575

E-Mail: info.zggh@hvbg.hessen.de

Fax: (0611) 327 605 085

Redaktionsteam:

Mona Charrad
Frank Donath
Yvonne Hoffmeister
Maria-Isabel Rössler
Bettina Schröder
Eva Wagner
Carolin Zerbe

Layout und Satz:

Hessisches Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation, Juli 2025

Der Immobilienmarktbericht ist nicht mehr als Printausgabe erhältlich.

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.

Version: 1.1

Datum: 18.12.2025

Seite: 46, 53, 90: Hinweis auf die Zusammenfassung von wiederverkauften Eigentumswohnungen und Umwandlungen; Korrektur der Zusammenstellung der Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften.

Minister Kaweh Mansoori

Der hessische Immobilienmarkt hat im Jahr 2024 spürbar an Fahrt aufgenommen. Mit rund 57.000 Kaufverträgen und einem Geldumsatz von fast 20 Milliarden Euro wurden gegenüber 2023 deutliche Zuwächse verzeichnet – ein Plus von 19,6 % bei den Transaktionen und 28,9 % beim Umsatz. Das Preisniveau stabilisiert sich, in manchen Marktsegmenten – etwa bei neuen Eigentumswohnungen – sind wieder leichte Anstiege zu beobachten.

Diese Entwicklung ist ein ermutigendes Signal für Investitionen, Planungssicherheit und die weitere Entwicklung unserer Städte und Gemeinden. Gleichzeitig bleibt der Druck auf dem Wohnungsmarkt aber hoch. Gerade in den wachsenden Regionen Hessens. Bezahlbarer Wohnraum ist knapp. Deshalb arbeiten wir als Landesregierung daran, den Wohnungsbau zu beschleunigen, bestehende Potenziale besser zu nutzen und neue Flächen zu mobilisieren – sozial gerecht und im Einklang mit einer nachhaltigen Entwicklung.

Mit dem Baupaket I haben wir dazu ein erstes umfassendes Maßnahmenbündel auf den Weg gebracht. Dazu zählen Vereinfachungen in der Hessischen Bauordnung – beispielsweise bei Typengenehmigungen, Stellplatzregelungen und dem seriellen Bauen, sowie die Einführung des landesweiten digitalen Bauantrags. Weniger Bürokratie, mehr Tempo und Verlässlichkeit für alle Beteiligten.

Ein weiterer Schritt ist das Hessische Leerstandsgesetz, das wir als Landesregierung auf den Weg gebracht haben. Der Gesetzentwurf befindet sich aktuell im parlamentarischen Verfahren und soll noch in diesem Jahr verabschiedet werden. Ziel ist es, Kommunen rechtssichere Instrumente an die Hand zu geben, um dauerhaft leerstehenden Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten zu aktivieren – ein wichtiger Hebel für mehr Gerechtigkeit und eine effizientere Nutzung des vorhandenen Bestands.

Verlässliche Daten sind Grundlage für eine wirksame Wohnungspolitik. Der Immobilienmarktbericht liefert hierfür eine belastbare Basis, schafft Transparenz, macht regionale Unterschiede sichtbar und stärkt die Planungs- und Investitions sicherheit.

Mein Dank gilt den Gutachterausschüssen in Hessen sowie der Zentralen Geschäftsstelle für ihre engagierte Arbeit und die kontinuierliche Weiterentwicklung der Datenbasis. Wir werden die Entwicklungen am hessischen Immobilienmarkt auch künftig aktiv begleiten – für eine gerechte, nachhaltige und zukunfts feste Entwicklung in Stadt und Land.

Kaweh Mansoori

Hessischer Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum



© HMWVV

| | | |
|----------|---|----|
| 1 | Einleitung | 10 |
| 2 | Wirtschaftliche Rahmendaten | 11 |
| 2.1 | Geografische Lage und politische Grenzen | 11 |
| 2.2 | Landesentwicklungsplan Hessen | 12 |
| 2.3 | Bevölkerungsentwicklung 2000 - 2023 | 15 |
| 2.4 | Bevölkerungsdichte | 17 |
| 2.5 | Regionale Bevölkerungsveränderung 2017 - 2035 | 18 |
| 2.6 | Baugeschehen 2001 - 2023 | 20 |
| 3 | Immobilienmarktdaten | 21 |
| 3.1 | Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse | 21 |
| 3.2 | Aufkommen der Kaufverträge | 22 |
| 3.2.1 | Anzahl der Kaufverträge | 22 |
| 3.2.2 | Entwicklung der Kaufverträge 2015 - 2024 | 23 |
| 3.3 | Transaktionsvolumen der Kaufverträge | 24 |
| 3.3.1 | Geldumsatz der Kaufverträge | 24 |
| 3.3.2 | Entwicklung des Geldumsatzes 2015 - 2024 | 25 |
| 3.3.3 | Geldumsatz pro Einwohner | 26 |
| 3.4 | Gegenüberstellung des Kaufvertragsaufkommens und Umsatzvolumens | 27 |
| 3.4.1 | Verteilung der prozentualen Anteile 2024 | 27 |
| 3.4.2 | Entwicklung 2003 - 2024 | 27 |
| 4 | Unbebaute Grundstücke | 29 |
| 4.1 | Umsatzzahlen 2024 | 29 |
| 4.1.1 | Unterteilung der Umsatzzahlen nach Nutzungsart | 31 |
| 4.1.2 | Entwicklung der Umsatzzahlen nach Nutzungsart | 31 |
| 4.2 | Forstwirtschaftliche Flächen | 33 |

| | | | |
|---|----------|--|----|
|  | 5 | Bebaute Grundstücke | 35 |
| | 5.1 | Umsatzzahlen 2024 | 35 |
| | 5.2 | Mittleres Preisniveau von Eigenheimen | 37 |
| | 5.2.1 | Freistehende Einfamilienhäuser | 38 |
| | 5.2.2 | Reihenhäuser/Doppelhaushälften | 40 |
| | 5.3 | Regionale Marktentwicklung | 42 |
| | 5.3.1 | Freistehende Einfamilienhäuser | 43 |
|  | 6 | Wohnungs- und Teileigentum | 46 |
| | 6.1 | Umsatzzahlen 2024 | 46 |
| | 6.2 | Mittleres Preisniveau von Wohnungseigentum | 48 |
| | 6.2.1 | Neue Eigentumswohnungen | 48 |
| | 6.2.2 | Wiederverkaufte Eigentumswohnungen | 50 |
| | 6.3 | Wertangaben zu Kfz-Stellplätzen | 52 |
| | 6.4 | Anzahl und Relation der Kaufverträge 2015 - 2024 | 53 |
|  | 7 | Bodenrichtwerte und generalisierte Bodenwerte | 54 |
| | 7.1 | Bodenrichtwerte | 54 |
| | 7.2 | Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen | 55 |
| | 7.3 | Generalisierte Bodenwerte | 57 |
| | 7.3.1 | Bodenwertniveau der Wohnbauflächen | 66 |
| | 7.3.2 | Bodenwertniveau der gewerblichen Bauflächen | 67 |
| | 7.3.3 | Bodenwertniveau der Landwirtschaftsflächen | 68 |
| | 7.3.4 | Bodenwertniveau der Forstwirtschaftsflächen | 69 |

| | | |
|-----------|--|-----|
| 8 | Wertrelevante Daten | 70 |
| 8.1 | Umrechnungskoeffizienten | 70 |
| 8.1.1 | Grundstücksfläche | 70 |
| 8.2 | Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren | 72 |
| 8.3 | Gebäudefaktoren | 80 |
| 8.3.1 | Gebäudefaktoren freistehender Einfamilienhäuser | 80 |
| 8.4 | Sachwertfaktoren | 81 |
| 8.4.1 | Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 83 |
| 8.4.2 | Reihenhäuser und Doppelhaushälften | 88 |
| 8.5 | Resthofstellen im Außenbereich | 93 |
| 9 | Vergleichsfaktoren nach § 183 BewG | 97 |
| 10 | Immobilien-Preis-Kalkulator Hessen | 100 |
| 11 | Mieten | 102 |
| 11.1. | Wohnraummieten | 102 |
| 12 | Übersicht der Gutachterausschüsse | 110 |
| 12.1 | Regionale Zuständigkeitsbereiche | 110 |
| 12.2 | Anschriften der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse | 112 |
| 13 | Verzeichnisse | 113 |
| 13.1 | Abbildungsverzeichnis | 113 |
| 13.2 | Tabellenverzeichnis | 115 |
| 13.3 | Dokumentenhistorie | 116 |

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|-----------|---|
| AfB / ÄfB | Amt / Ämter für Bodenmanagement |
| AF | Anpassungsfaktor |
| AWM | Alterswertminderung |
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BauGB-AV | Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch |
| BB | Bebaut |
| BewG | Bewertungsgesetz |
| BORIS | Bodenrichtwertinformationssystem |
| BRW | Bodenrichtwert |
| DHH | Doppelhaushälften |
| DVO-BauGB | Hessische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (bis Ende 2018 rechtskräftig) |
| ErbStRG | Gesetz zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts (Erbschaftsteuerreformgesetz) |
| EFH | Einfamilienhaus |
| ETW | Eigentumswohnung |
| GND | Gesamtnutzungsdauer |
| ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung |
| IPK | Immobilien-Preis-Kalkulator |
| KP | Kaufpreis |
| LEP | Landesentwicklungsplan |
| LK | Landkreis |
| LSZ | Liegenschaftszins |
| MF | Marktanpassungsfaktor |
| Mika | Mietwertkalkulator |
| MS | Mietspiegel |
| MW | Mietwertübersicht |
| RE | Reinertrag des Grundstücks (Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten) |
| REF | Rohertragsfaktor |
| RH | Reihenhaus |
| RND | Restnutzungsdauer |
| SW-RL | Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 5. September 2012 |
| UB | Unbebaut |
| VF | Vergleichsfaktor |
| WE | Wohnungs- und Teileigentum |
| ZFH | Zweifamilienhaus |
| ZGGH | Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen |

1 Einleitung

Im Jahr 2024 hat sich der Immobilienmarkt in Hessen erholt und scheint die Folgen des Ukrainekriegs überwunden zu haben. Die Belebung des Immobilienmarktes zeigt sich in der gestiegenen Anzahl der Transaktionen. Auch das Preisniveau hat sich stabilisiert und ist in einigen Marktbereichen sogar gestiegen: Für eine neue Eigentumswohnung wurde im Durchschnitt im Vergleich zum Vorjahr wieder mehr gezahlt.

Die Gutachterausschüsse in Hessen registrierten ca. 57.000 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von rund 19,9 Mrd. €. Damit zeigt der Immobilienmarkt in Hessen im Vergleich zum Vorjahr wieder eine steigende Tendenz. Sowohl bei der Anzahl der Immobilientransaktionen (Plus 19,6%) als auch beim Geldumsatz (Plus 28,9%) ist gegenüber dem Jahr 2023 ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen. In Südhessen wurden davon ca. 15,7 Mrd. erzielt, während die übrigen gut 4 Mrd. auf Nordhessen entfielen. Die meisten Verträge wurden 2024 in der Stadt Frankfurt am Main beurkundet, gefolgt vom Main-Kinzig-Kreis. In der Stadt Frankfurt wurde mit fast 4 Mrd. außerdem der mit Abstand höchste Geldumsatz erreicht.

Hessen ist durch ein starkes Süd-Nord-Gefälle geprägt. Das spiegelt sich u.a. darin wider, dass im Süden hessenweit die höchsten Grundstücks- und Immobilienpreise gezahlt werden: für eine durchschnittliche wiederverkaufte Eigentumswohnung im Landkreis Darmstadt-Dieburg lag das Preisniveau bei 3.700 €/m² (vgl. Kapitel 6.2.2), während das Preisniveau einer vergleichbaren Eigentumswohnung im Vogelsbergkreis bei 1.600 €/m² lag.

Die Gutachterausschüsse in Hessen haben sich zum Ziel gesetzt, eine einheitliche Software zur Erfassung der Kaufverträge zu verwenden, um zukünftig Synergieeffekte bei der Zusammenarbeit zu erzielen. Einige Gutachterausschüsse haben die Umstellung bereits in 2024 vollzogen, weitere folgen in 2025. Bedingt durch diese Umstellung und der damit einhergehenden veränderten Auswertung und Zusammenfassung der Daten ergibt sich in Teilen des vorliegenden Marktberichtes eine Anpassung der Darstellung.

Grundlage dieses Immobilienmarktberichtes sind die im Jahr 2024 erfassten und ausgewerteten Verträge. Die Gutachterausschüsse in Hessen hatten von den Übergangsregelungen gem. § 53 ImmoWertV Gebrauch gemacht. Daher weichen die diesem Marktbericht zu Grunde liegenden Modelle bei den Gesamtnutzungsdauern von der ImmoWertV ab.

Weiterhin ermittelt die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) wertrelevante Daten für sechs Marktbereiche, die in Abstimmung mit den örtlichen Gutachterausschüssen festgelegt wurden. Bei der Ermittlung werden Daten aus den Kaufverträgen des ganzen Landes betrachtet und ausgewertet. Diese werden nicht vom Gutachterausschuss beschlossen. Ziel der überregionalen Marktdaten ist es, übergeordnete, landesweite Marktanalysen mit den regionalen Marktbeobachtungen zu verzahnen.

Basis dieses Immobilienmarktberichtes sind die Daten des Jahres 2024, die die Gutachterausschüsse bis zum 30.04.2024 erfasst und an die ZGGH gemeldet haben.

Die hessischen und regionalen Immobilienmarktberichte stehen kostenfrei unter gds.hessen.de zur Verfügung.

2 Wirtschaftliche Rahmendaten

2.1 Geografische Lage und politische Grenzen

Hessen liegt inmitten Deutschlands und hat direkte Grenzen zu den Bundesländern Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen, Thüringen, Bayern, Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz.

Mit dem Rhein-Main-Gebiet verfügt Hessen über einen der bedeutendsten deutschen Wirtschaftsstandorte. Hier konzentrieren sich insbesondere Branchen wie Handel, Verkehr, Telekommunikation, Kreditinstitute und Versicherungsunternehmen. Frankfurt am Main ist das Finanz- und Börsenzentrum mit globalen Geschäftsverbindungen und einer besonderen Präsenz ausländischer Investoren. Der Frankfurter Flughafen ist Deutschlands wichtigster Fracht- und Passagierflughafen und Hessens größter Arbeitgeber. Die enorme Wirtschaftskraft des Rhein-Main-Gebietes spiegelt sich in der sehr hohen Bevölkerungsdichte und den höchsten Immobilienpreisen wider.

Hessen gliedert sich in die drei Regierungspräsidien Kassel, Gießen und Darmstadt. Neben fünf kreisfreien Städten (Kassel, Wiesbaden, Frankfurt, Offenbach und Darmstadt) gibt es 21 Landkreise.



Abb. 2.1 Landkreise und kreisfreie Städte in Hessen

2.2 Landesentwicklungsplan Hessen 2000



Abb. 2.2.1 Zentrale Orte und Mittelbereiche gemäß Landesentwicklungsplan Hessen 2020

Mit dem „Landesentwicklungsplan Hessen 2000“ hat die Hessische Landesregierung ein Plandokument geschaffen, das die angestrebte Entwicklung Hessens in raumordnerischer Sicht festlegt. Der LEP wird bei Bedarf den aktuellen Anforderungen angepasst. Nähere Informationen dazu finden Sie auf landesplanung.hessen.de.

Der LEP weist die überregional bedeutsamen Verkehrsachsen aus und enthält die Anforderungen an die technische Infrastruktur und die Energiebereitstellung und -nutzung. Weiterhin nimmt er eine zentralörtliche Gliederung vor, nach der Oberzentren, Mittelzentren mit und ohne Teilfunktion eines Oberzentrums sowie Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) unterschieden werden.

Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) unterschieden werden.
Die Rhein-Main-Region hat eine Metropolfunktion von zentraler europäischer Bedeutung.

Der Bereich südlich des Mains stellt das Bindeglied zwischen den Verdichtungsräumen Rhein-Main (Wiesbaden-Frankfurt) und Rhein-Neckar (Mannheim-Ludwigshafen) dar.

Mittelhessen mit den Zentren Gießen, Marburg und Wetzlar nimmt raumordnungspolitisch einerseits eine Entlastungsfunktion für das Rhein-Main-Gebiet, andererseits aber auch eine Brückenfunktion zum Rhein-Ruhr-Gebiet, dem Siegerland und Teilen Nordhessens wahr.

In Nordhessen wird dem Großraum Kassel „eine Drehscheiben- und Mittlerfunktion zu wichtigen Wirtschaftsräumen in Nord-, West- und Mitteldeutschland“ bescheinigt.

In Osthessen besitzt der Großraum Fulda größte wirtschaftliche Bedeutung als Bindeglied zwischen Rhein-Main-Gebiet, Nordhessen und Thüringen.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht aller Landkreise und kreisfreien Städte sowie ihrer Zuordnung zu den im Landesentwicklungsplan festgelegten Oberzentren und Mittelpunkten mit Teilfunktion eines Oberzentrums. Bei den späteren Auswertungen wird an einigen Stellen Nord- und Südhessen gegenübergestellt bzw. die Entwicklungen regional untersucht. Auch diese Zuordnung der einzelnen Städte und Landkreise geht aus der Übersichtstabelle hervor.

Außerdem erfolgt eine Unterteilung nach Regionen, die aus der Hessenkarte in Kapitel 12.1 ersichtlich sind.

| Landkreise (LK) kreisfreie Städte | Oberzentrum *) (Stadt) | Hessen | Region |
|--------------------------------------|---------------------------|--------|--------|
| Bergstraße (LK) | - | Süd | 7 |
| Darmstadt (Stadt) | Darmstadt | Süd | 7 |
| Darmstadt-Dieburg (LK) | - | Süd | 7 |
| Frankfurt am Main (Stadt) | Frankfurt am Main | Süd | 5 |
| Fulda (LK) | Fulda | Nord | 4 |
| Gießen (LK) | Gießen | Nord | 3 |
| Groß-Gerau (LK) | Rüsselsheim | Süd | 7 |
| Hersfeld-Rotenburg (LK) | Bad Hersfeld | Nord | 2 |
| Hochtaunuskreis (LK) | - | Süd | 5 |
| Kassel (LK) | - | Nord | 1 |
| Kassel (Stadt) | Kassel | Nord | 1 |
| Lahn-Dill-Kreis (LK) | Wetzlar | Nord | 3 |
| Limburg-Weilburg (LK) | Limburg | Süd | 5 |
| Main-Kinzig-Kreis (LK) | Hanau | Süd | 6 |
| Main-Taunus-Kreis (LK) | - | Süd | 5 |
| Marburg-Biedenkopf (LK) | Marburg | Nord | 3 |
| Odenwald (LK) | - | Süd | 7 |
| Offenbach (LK) | - | Süd | 7 |
| Offenbach am Main (Stadt) | Offenbach am Main | Süd | 7 |
| Rheingau-Taunus-Kreis (LK) | - | Süd | 5 |
| Schwalm-Eder-Kreis (LK) | - | Nord | 2 |
| Vogelsbergkreis (LK) | - | Nord | 4 |
| Waldeck-Frankenberg (LK) | - | Nord | 1 |
| Werra-Meißner-Kreis (LK) | - | Nord | 2 |
| Wetterau (LK) | Friedberg/ Bad Nauheim | Süd | 6 |
| Wiesbaden (Stadt) | Wiesbaden | Süd | 5 |

*) Inklusive Städte mit Ausweisung als Mittelpunkt mit Teilfunktion eines Oberzentrums

Tab. 2.2 Zuordnung Landkreis / Oberzentrum / Region

Im Landesentwicklungsplan werden auch Strukturräume festgelegt, denen je nach Ausweisung unterschiedliche Bedeutung zukommt.

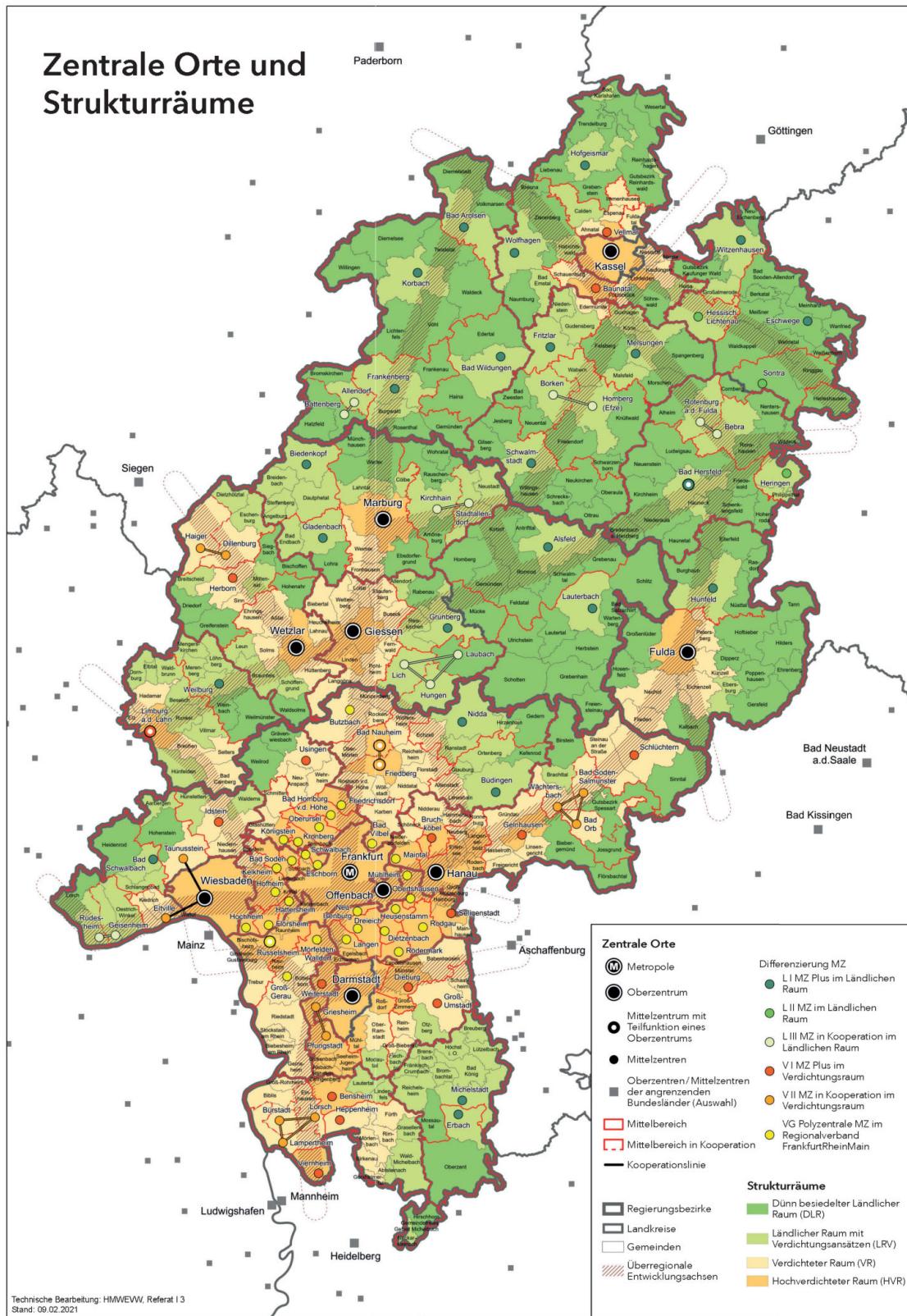


Abb. 2.2.2 Strukturräume nach dem Landesentwicklungsplan Hessen 2021

2.3 Bevölkerungsentwicklung 2000 - 2023

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen in den einzelnen Landkreisen bzw. kreisfreien Städten ist aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich. Anschließend weisen Diagramme den Unterschied der aktuellen Bevölkerung zu den Einwohnerzahlen im Jahr 2000 bzw. die Zu- und Abwanderungen in den Regionen seit 2000 aus.

| Landkreise (LK) kreisfreie Städte | Bevölkerung, jeweils zum 31.12. des Jahres | | | | | |
|--------------------------------------|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| | 2000 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| Bergstraße (LK) | 263.730 | 270.340 | 271.015 | 271.166 | 275.205 | 276.295 |
| Darmstadt (Stadt) | 138.242 | 159.878 | 159.174 | 159.631 | 162.243 | 164.792 |
| Darmstadt-Dieburg (LK) | 286.780 | 297.844 | 297.701 | 296.900 | 300.658 | 301.827 |
| Frankfurt am Main (Stadt) | 646.550 | 763.380 | 764.104 | 759.224 | 773.068 | 775.790 |
| Fulda (LK) | 217.710 | 223.145 | 223.023 | 223.572 | 227.456 | 228.713 |
| Gießen (LK) | 253.587 | 270.688 | 271.667 | 272.874 | 278.664 | 280.268 |
| Groß-Gerau (LK) | 249.266 | 275.726 | 275.807 | 276.307 | 280.308 | 281.712 |
| Hersfeld-Rotenburg (LK) | 130.654 | 120.719 | 120.304 | 120.163 | 121.566 | 121.348 |
| Hochtaunuskreis (LK) | 225.638 | 236.914 | 237.281 | 237.041 | 239.488 | 241.449 |
| Kassel (LK) | 245.997 | 236.764 | 237.007 | 237.268 | 240.718 | 241.095 |
| Kassel (Stadt) | 194.766 | 202.137 | 201.048 | 200.406 | 204.202 | 204.687 |
| Lahn-Dill-Kreis (LK) | 262.859 | 253.319 | 253.373 | 253.364 | 257.289 | 258.488 |
| Limburg-Weilburg (LK) | 175.317 | 171.912 | 172.291 | 172.759 | 174.884 | 175.690 |
| Main-Kinzig-Kreis (LK) | 405.942 | 420.552 | 421.689 | 423.465 | 430.838 | 434.002 |
| Main-Taunus-Kreis (LK) | 220.264 | 238.558 | 239.264 | 239.276 | 242.420 | 243.307 |
| Marburg-Biedenkopf (LK) | 253.279 | 247.084 | 245.903 | 246.097 | 249.684 | 250.441 |
| Odenwald (LK) | 99.667 | 96.703 | 96.754 | 96.953 | 97.577 | 97.182 |
| Offenbach (LK) | 335.030 | 355.813 | 356.542 | 357.466 | 362.137 | 364.457 |
| Offenbach am Main (Stadt) | 117.535 | 130.280 | 130.892 | 131.295 | 134.170 | 135.490 |
| Rheingau-Taunus-Kreis (LK) | 184.576 | 187.160 | 187.433 | 187.229 | 189.614 | 189.918 |
| Schwalm-Eder-Kreis (LK) | 193.345 | 179.673 | 179.840 | 180.052 | 182.595 | 183.501 |
| Vogelsbergkreis (LK) | 118.496 | 105.643 | 105.506 | 105.671 | 106.833 | 106.792 |
| Waldeck-Frankenberg (LK) | 170.568 | 156.406 | 156.528 | 156.513 | 159.154 | 159.189 |
| Werra-Meißner-Kreis (LK) | 113.962 | 100.629 | 100.046 | 99.714 | 100.208 | 100.215 |
| Wetterau (LK) | 294.260 | 308.339 | 310.353 | 311.661 | 317.298 | 318.559 |
| Wiesbaden (Stadt) | 270.109 | 278.474 | 278.609 | 278.950 | 283.083 | 285.522 |

Quelle: Hessische Gemeindestatistik 2024, © Statistisches Landesamt Wiesbaden
Ausgewählte Strukturdaten aus Wirtschaft und Bevölkerung 2023

Tab. 2.3 Bevölkerungsentwicklung 2000 - 2023

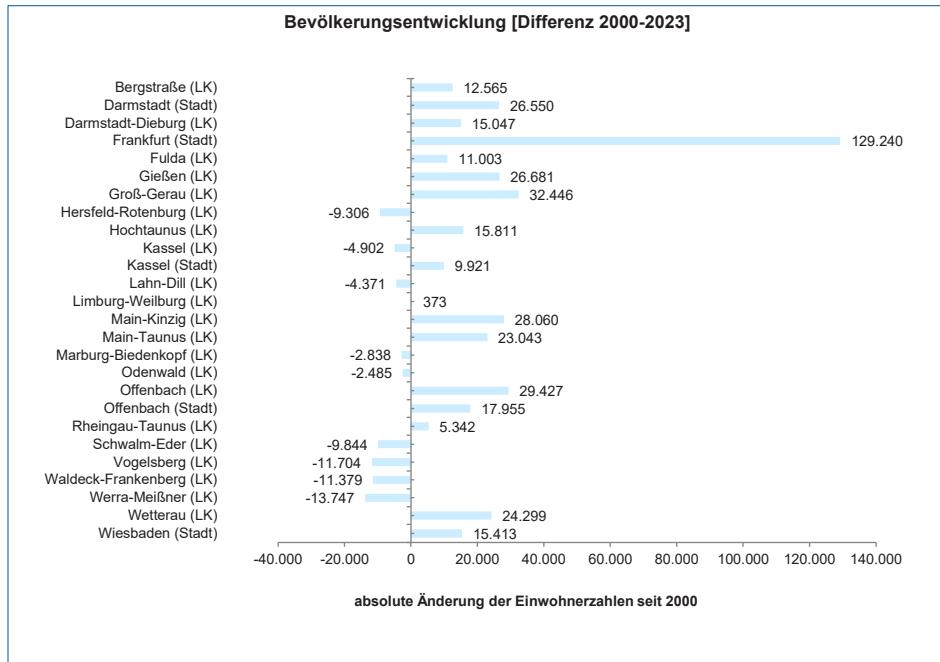


Abb. 2.3.1 Änderung der Einwohnerzahlen seit 2000

Seit 2000 sind besonders in den nördlichen ländlichen Landkreisen Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen, während vor allem im Bereich des Rhein-Main-Gebietes die Einwohnerzahlen zunehmen. Insgesamt wohnten 2023 in Hessen etwa 323.000 Einwohner mehr als in 2000.

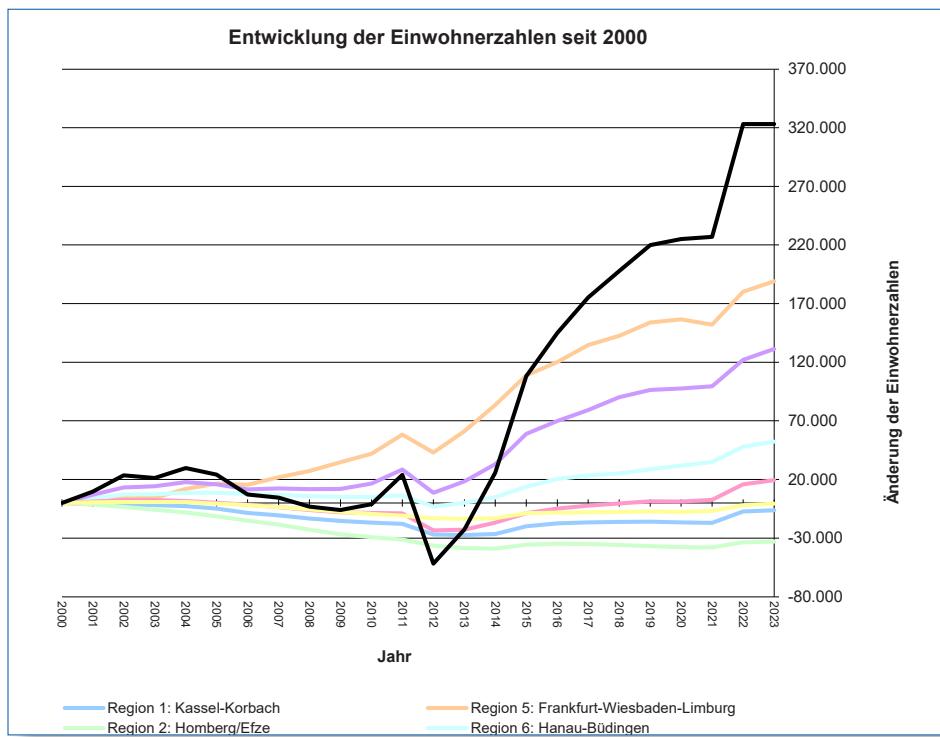
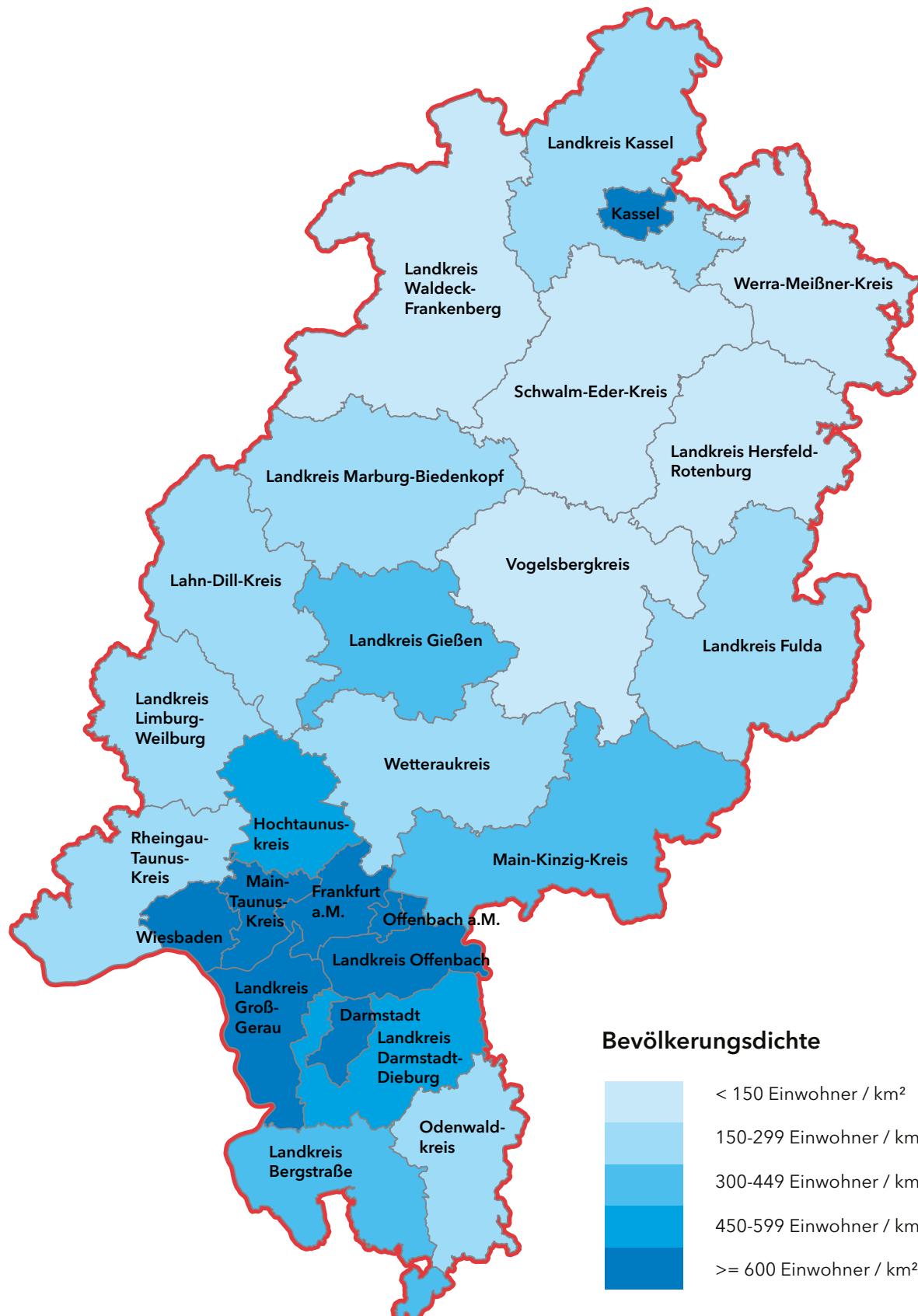


Abb. 2.3.2 Entwicklung der Einwohnerzahlen seit 2000

Von 2000 bis 2004 war hessenweit ein Bevölkerungszuwachs festzustellen. Von 2005 bis 2009 waren die Einwohnerzahlen für Gesamthessen rückläufig. 2012 wurden durch den ZENSUS 2011 die Einwohnerzahlen neu erhoben. Die Zahlen davor wurden auf einer alten Basis jährlich fortgeschrieben. Dadurch ist die große Differenz von 2011 nach 2012 erkläbar. Von 2012 bis 2020 stiegen die Einwohnerzahlen vor allem in Südhessen an, während sie in Nordhessen ab 2015 stagnierten bzw. rückläufig waren. In 2021 stagnierte die hessenweite Einwohnerzahl. Seitdem ist landesweit wieder ein Bevölkerungswachstum zu verzeichnen.

2.4 Bevölkerungsdichte



Quelle: Hessische Gemeindestatistik 2022, © Statistisches Landesamt Wiesbaden
Ausgewählte Strukturdaten aus Wirtschaft und Bevölkerung 2021

Abb. 2.4 Bevölkerungsdichte

2.5 Darstellung der regionalen Bevölkerungsveränderungen von 2017 bis 2035

Hessen: 1,8 %
 RB Darmstadt: 4,3 %
 RB Gießen: -1,6 %
 RB Kassel: -3,8 %



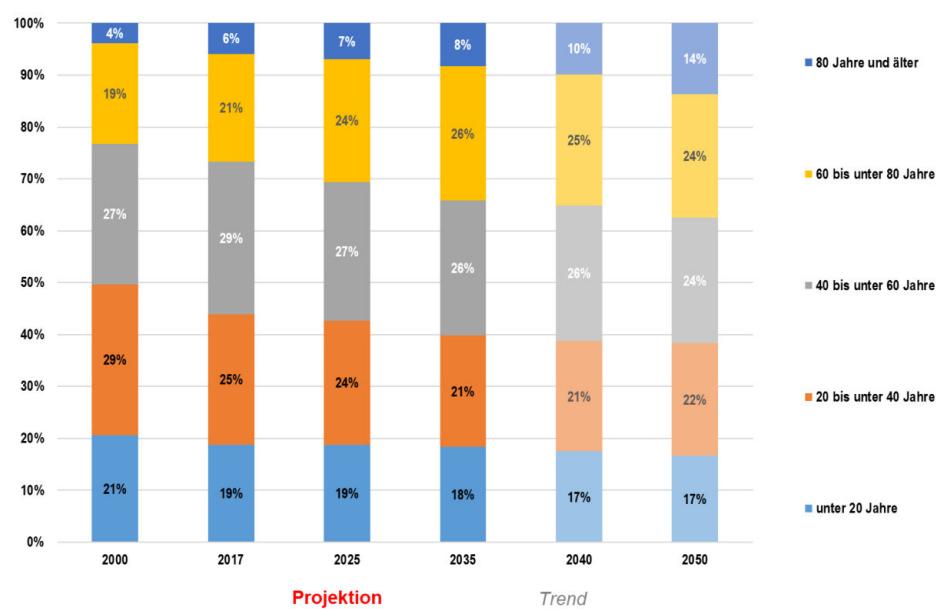
Abb. 2.5.1 Regionale Bevölkerungsveränderung

In allen kreisfreien Städten steigt bis zum Jahr 2035 die Einwohnerzahl weiter an. Die höchsten Bevölkerungszuwächse werden in dieser Zeit die Städte Frankfurt, Darmstadt und Offenbach verzeichnen. Die Städte Wiesbaden und Kassel werden ebenfalls weiterwachsen. Für den RP Darmstadt wird insgesamt ein Bevölkerungswachstum von 4,3 % prognostiziert, wobei die peripheren Landkreise Bergstraße und Odenwald mit einen Bevölkerungsrückgang rechnen müssen.

In fast allen nordhessischen Kreisen wird geschätzt, dass die Bevölkerung bis 2035 um 5 - 10 % schrumpft, im Werra-Meißner-Kreis sowie im Vogelbergkreis sogar um mehr als 10 %.

In weiten Teilen Hessens wird die Veränderung der Einwohnerzahl zwischen +/- 5 % eingeschätzt, wobei das Umland der Oberzentren Marburg, Gießen und Fulda zulegen wird, während den westlichen Landkreisen Rheingau-Taunus, Limburg-Weilburg und Lahn-Dill eine eher rückläufige Bevölkerungsentwicklung vorausgesagt wird.

Die altersstrukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung im Zeitverlauf



Quelle: Hessen Agentur Report 990, Juni 2019

Abb. 2.5.2 Zusammensetzung der Bevölkerung

Die Abbildungen 2.5.1 und 2.5.2 sind ein Auszug der „Ergebnisse der Bevölkerungsvorausschätzung für Hessen und seine Regionen als Grundlagen der Landesentwicklungsplanung. Projektion bis zum Jahr 2035 und Trendfortschreibung bis 2050“ (Hessen Agentur Report 990, Juni 2019).

2.6 Baugeschehen 2001 - 2023

Die nachfolgenden Diagramme stellen den Baugenehmigungen die Baufertigstellungen seit 2001 für die Wohngebäudeobjektarten „Häuser“ und „Wohnungen“ gegenüber. Die Zahlen stammen aus den Veröffentlichungen des Hessischen Statistischen Landesamtes und enden mit den Daten des Jahres 2023.

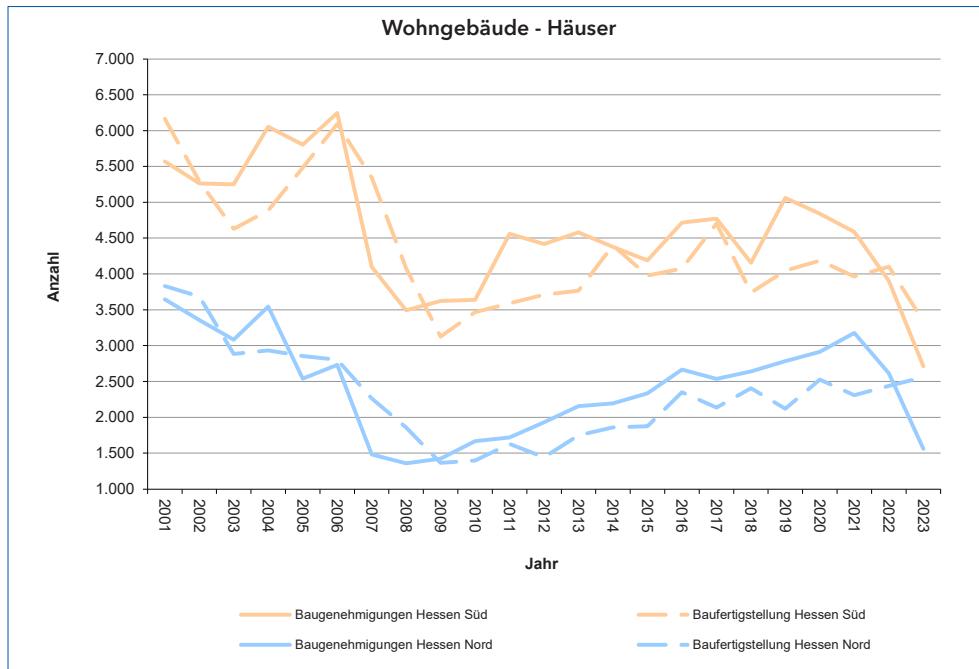


Abb. 2.6.1 Baugeschehen Wohngebäude / Häuser

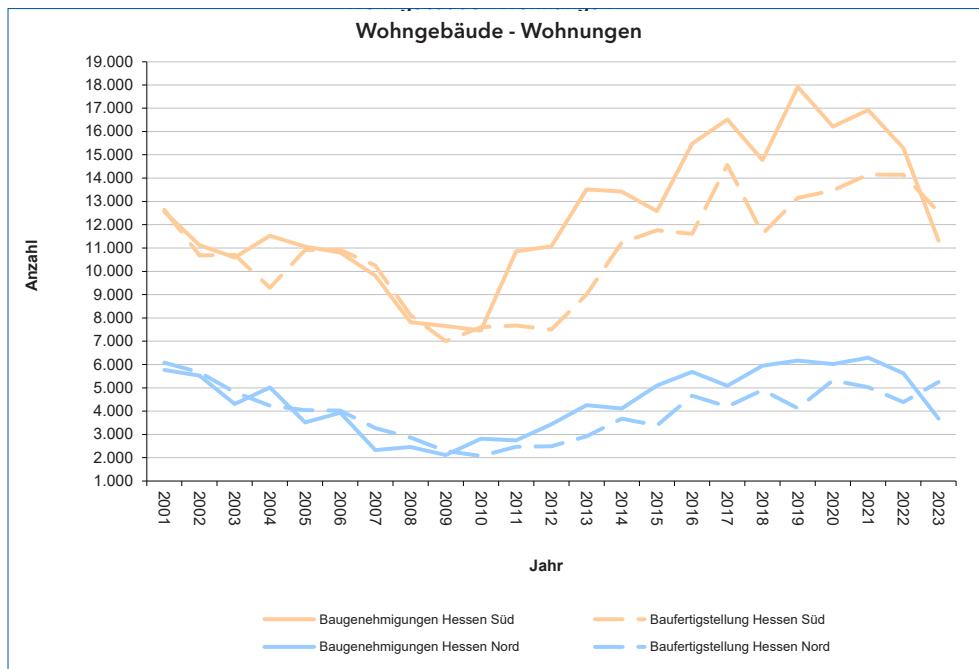


Abb. 2.6.2 Baugeschehen Wohngebäude / Wohnungen

Demnach ist auf dem Bausektor von 2001 bis 2009 eine stetige rückläufige Entwicklung erkennbar. Seit 2011 nehmen Baugenehmigungen sowohl bei Häusern, als auch bei Wohnungen tendenziell wieder zu. Im letzten Berichtsjahr - 2023 - ging die Anzahl der Genehmigungen von Wohngebäuden, sowohl für Häuser als auch für Wohnungen, hessenweit weiterhin zurück.

3 Immobilienmarktdaten

Die Gutachterausschüsse in Hessen haben sich zum Ziel gesetzt, eine einheitliche Software zur Erfassung der Kaufverträge zu verwenden, um zukünftig Synergieeffekte bei der Zusammenarbeit zu erzielen. Die Gutachterausschüsse, die bei den Ämtern für Bodenmanagement angesiedelt sind, sowie eine der Städte haben die Umstellung bereits in 2024 vollzogen. Bedingt durch diese Umstellung verändert sich die Zusammenfassung der Daten, was Auswirkungen auf die Darstellung und auch auf die Vergleiche zum Vorjahr hat.

Die Datenerhebung für 2024 lehnt sich an das Schema der Datenerhebung für den Immobilienmarktbericht Deutschland an.

Insbesondere werden nun Kauffälle über unbebaute Grundstücke anders zusammengefasst. Unter "unbebaut" versteht man nun land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sowie Bauplätze aller Art. Unter "Sonstige" werden z. B. Gemeinbedarfsflächen, Abbauland, Wasserflächen u. a. zusammengefasst die bis 2023 in "unbebaut" mit erfasst waren (s. 3.2.1).

Im Jahr 2024 registrierten die Gutachterausschüsse in Hessen 57.070 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von 19,88 Mrd. €. Diese Kaufverträge teilten sich in rd. 26,6 % unbebaute Grundstücke (Bauland und Nichtbauland) und sonstige (z.B. Flächen für den bleibenden Gemeinbedarf, Abbauflächen, Wasserflächen), rd. 40,3 % bebaute Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) und rd. 33,1 % Wohnungs- und Teileigentum auf. Die Relation der Teilmärkte fällt regional allerdings sehr unterschiedlich aus.

Im Einzelnen ergaben sich folgende Veränderungen gegenüber dem Vorjahr:

| 2024 | Anzahl der Kaufverträge | Geldumsatz | Flächenumsatz |
|----------------------------|------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| Unbebaut und sonstige | 15.154 (+ 5,1 %) | 1,95 Mrd. € (+ 91,4 %) | 6.999 ha (- 1,0 %) |
| Bebaut | 23.013 (+ 24,3 %) | 13,15 Mrd. € (+ 27,0 %) | 2.951 ha (+ 31,4 %) |
| Wohnungs- und Teileigentum | 18.903 (+ 28,0 %) | 4,77 Mrd. € (+ 17,6 %) | ---- |
| Gesamtumsatz | 57.070 (+ 19,6 %) | 19,87 Mrd. € (+ 28,8 %) | 9.950 ha (+ 6,8 %) |

Tab. 3 Immobilienmarktdaten 2024, Veränderungen zum Vorjahr

Hinweis: Bei Summenbildungen kann es zu Rundungsabweichungen kommen.

3.1 Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse führen eine Kaufpreissammlung. Hierin werden u. a. alle notariell beglaubigten Kaufverträge anonymisiert erfasst. Die Inhalte eines Kaufvertrages werden von den Geschäftsstellen um weitere wertbeeinflussende Daten ergänzt. Sie sind Basis für z. B. die Erstattung von Verkehrswertgutachten und die regelmäßige Ermittlung von Bodenrichtwerten. Die Kaufpreissammlung ist die Grundlage für die Schaffung von Transparenz auf dem Immobilienmarkt.

Für die statistische Auswertung der Immobilienmarktdaten werden das Aufkommen (Anzahl der Kaufverträge) und das Transaktionsvolumen (Geldumsatz der Kaufverträge) in den drei Teilmärkten „Unbebaute Grundstücke“ und sonstige, „Bebaute Grundstücke“ und „Wohnungseigentum“ dargestellt. In das Marktsegment „Unbebaute Grundstücke und sonstige“ sind alle Bodenqualitäten (Land- und Forstwirtschaftsflächen, Wohnbau-, Mischgebiets- und Gewerbebeflächen sowie sonstige unbebaute Flächen) eingeflossen.

Bei den Verkäufen bebauter Grundstücke sind überwiegend Wohnbau- und Gewerbeobjekte bzw. Mischnutzungen erfasst.

Der Teilmarkt „Wohnungseigentum“ enthält Neubauverkäufe, Wiederverkäufe und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen.

In dem vorliegenden Immobilienmarktbericht sind die Daten des Jahres 2024 zusammengestellt, die von den Gutachterausschüssen bis zum 30.04.2025 erfasst und an die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse gemeldet wurden.

3.2 Aufkommen der Kaufverträge

3.2.1 Anzahl der Kaufverträge 2024

Nachfolgend wird die Anzahl der Kaufverträge des Jahres 2024, unterteilt nach Landkreisen und kreisfreien Städten, dargestellt.

| Landkreise (LK) und kreisfreie Städte | Anzahl der Kaufverträge im Jahr 2024 | | | | |
|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------|------------------|--------------|---------------|
| | Unbebaut | Bebaut | Wohnungseigentum | sonstige | Summe |
| Bergstraße (LK) | 400 | 1.035 | 789 | 109 | 2.333 |
| Darmstadt (Stadt) | 77 | 282 | 793 | 12 | 1.164 |
| Darmstadt-Dieburg (LK) | 462 | 1.127 | 717 | 113 | 2.419 |
| Frankfurt am Main (Stadt) | 312 | 951 | 3.473 | 152 | 4.888 |
| Fulda (LK) | 501 | 706 | 294 | 141 | 1.642 |
| Gießen (LK) | 807 | 1.085 | 680 | 216 | 2.788 |
| Groß-Gerau (LK) | 133 | 858 | 739 | 79 | 1.809 |
| Hersfeld-Rotenburg (LK) | 424 | 712 | 125 | 65 | 1.326 |
| Hochtaunuskreis (LK) | 342 | 959 | 1.083 | 211 | 2.595 |
| Kassel (LK) | 608 | 1.258 | 449 | 129 | 2.444 |
| Kassel (Stadt) | 86 | 528 | 1.074 | 18 | 1.706 |
| Lahn-Dill-Kreis (LK) | 1.393 | 1.395 | 398 | 289 | 3.475 |
| Limburg-Weilburg (LK) | 450 | 953 | 260 | 183 | 1.846 |
| Main-Kinzig-Kreis (LK) | 696 | 1.508 | 1.175 | 171 | 3.550 |
| Main-Taunus-Kreis (LK) | 283 | 786 | 963 | 87 | 2.119 |
| Marburg-Biedenkopf (LK) | 960 | 1.033 | 395 | 173 | 2.561 |
| Odenwaldkreis (LK) | 288 | 462 | 128 | 67 | 945 |
| Offenbach (LK) | 296 | 1.230 | 1.563 | 96 | 3.185 |
| Offenbach am Main (Stadt) | 42 | 236 | 505 | 30 | 813 |
| Rheingau-Taunus-Kreis (LK) | 344 | 806 | 482 | 135 | 1.767 |
| Schwalm-Eder-Kreis (LK) | 413 | 1.034 | 187 | 145 | 1.779 |
| Vogelsbergkreis (LK) | 539 | 639 | 132 | 136 | 1.446 |
| Waldeck-Frankenberg (LK) | 594 | 934 | 287 | 127 | 1.942 |
| Werra-Meißner-Kreis (LK) | 556 | 713 | 91 | 121 | 1.481 |
| Wetteraukreis (LK) | 741 | 1.205 | 720 | 160 | 2.826 |
| Wiesbaden (Stadt) | 205 | 578 | 1.401 | 37 | 2.221 |
| Summe Hessen Süd | 5.071 | 12.976 | 14.791 | 1.642 | 34.480 |
| Summe Hessen Nord | 6.881 | 10.037 | 4.112 | 1.560 | 22.590 |
| Hessen gesamt 2024 | 11.952 | 23.013 | 18.903 | 3.202 | 57.070 |

Quelle: Gutachterausschüsse für Immobilienwerte in Hessen, Stand 30.04.2025

Tab. 3.2.1 Anzahl der Kaufverträge

Unter "Sonstige" werden z. B. Flächen für den bleibenden Gemeinbedarf, Abbauflächen, Wasserflächen, Freizeitanlagen, Energieanlagen, Rohbauland, Bauerwartungsland, Zukäufe als nicht wirtschaftlich eigenständig verwertbare Fläche zusammengefasst, während man unter "Unbebaut" die Flächen der Land- und Forstwirtschaft sowie Bauplätze versteht.

3.2.2 Entwicklung der Kaufverträge 2015 - 2024

Bis zum Jahr 2021 blieb die Anzahl der Kaufverträge in Hessen auf ähnlichem Niveau. In den Jahren 2022 und 2023 zeichnet sich ein deutlicher Rückgang ab. Im Jahr 2024 erholten sich die Transaktionszahlen in fast allen Teilmärkten wieder, erreichen aber noch nicht das Niveau von 2021.

Durch die Umstellung der Kaufpreissammlung ergibt sich eine neue Kategorie "sonstige" (s. 3.2.1); dadurch ändert sich die Darstellung in den Graphiken.

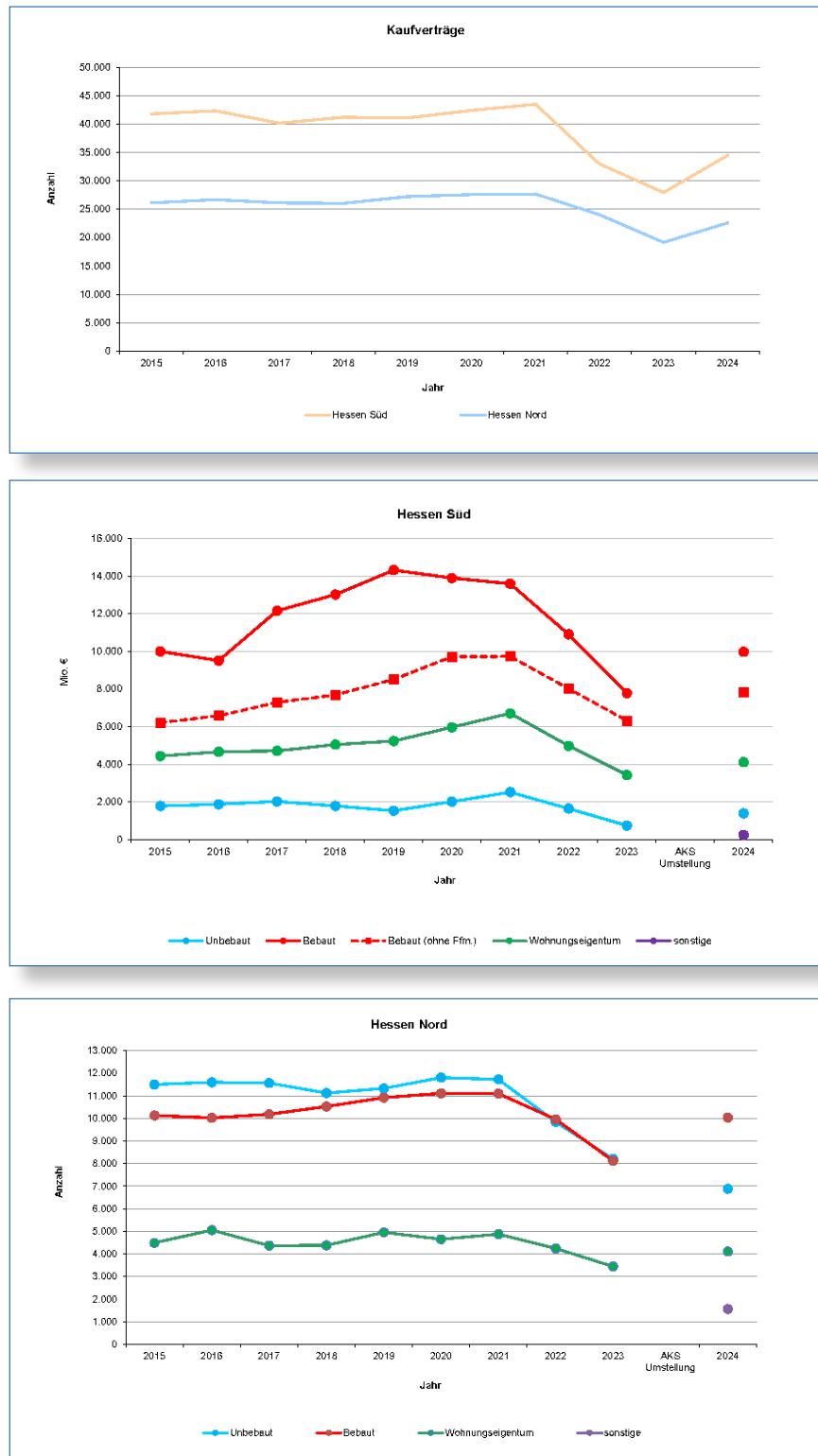


Abb. 3.2.2 Entwicklung der Kaufverträge 2015 - 2024

3.3 Transaktionsvolumen der Kaufverträge

3.3.1 Geldumsatz der Kaufverträge 2024

Dargestellt ist hier der Geldumsatz der Kaufverträge des Jahres 2024, unterteilt nach Landkreisen und kreisfreien Städten.

In Hessen wechselten im Jahr 2024 Immobilien für insgesamt 19,9 Mrd. € die Besitzerin oder den Besitzer. Der größte Umsatzanteil wurde in Südhessen mit rund 15,7 Mrd. € getätigt, allein in der Stadt Frankfurt wurden Immobilien für knapp 4,0 Mrd. € umgesetzt.

Gegenüber dem Vorjahr ergab sich ein Anstieg des Umsatzes um ca. 29 %.

| Landkreise (LK) und kreisfreie Städte | Geldumsatz im Jahr 2024 [Mio. €] | | | | |
|---------------------------------------|----------------------------------|---------------|------------------|------------|---------------|
| | Unbebautes Land | Bebaut | Wohnungseigentum | sonstige | Summe |
| Bergstraße (LK) | 39 | 516 | 162 | 6 | 724 |
| Darmstadt (Stadt) | 51 | 269 | 206 | 0 | 527 |
| Darmstadt-Dieburg (LK) | 63 | 720 | 174 | 8 | 964 |
| Frankfurt am Main (Stadt) | 434 | 2.148 | 1.266 | 121 | 3.968 |
| Fulda (LK) | 30 | 285 | 1 | 12 | 328 |
| Gießen (LK) | 3 | 522 | 138 | 6 | 668 |
| Groß-Gerau (LK) | 44 | 826 | 155 | 12 | 1.037 |
| Hersfeld-Rotenburg (LK) | 34 | 140 | 19 | 1 | 194 |
| Hochtaunuskreis (LK) | 60 | 814 | 321 | 38 | 1.233 |
| Kassel (LK) | 35 | 355 | 73 | 16 | 480 |
| Kassel (Stadt) | 11 | 294 | 186 | 1 | 492 |
| Lahn-Dill-Kreis (LK) | 26 | 412 | 82 | 6 | 526 |
| Limburg-Weilburg (LK) | 29 | 266 | 46 | 3 | 343 |
| Main-Kinzig-Kreis (LK) | 75 | 846 | 240 | 11 | 1.172 |
| Main-Taunus-Kreis (LK) | 52 | 576 | 288 | 26 | 942 |
| Marburg-Biedenkopf (LK) | 33 | 376 | 76 | 4 | 489 |
| Odenwaldkreis (LK) | 14 | 131 | 17 | 2 | 164 |
| Offenbach (LK) | 148 | 957 | 332 | 8 | 1.444 |
| Offenbach am Main (Stadt) | 22 | 310 | 143 | 0 | 476 |
| Rheingau-Taunus-Kreis (LK) | 22 | 365 | 108 | 11 | 507 |
| Schwalm-Eder-Kreis (LK) | 15 | 319 | 28 | 5 | 367 |
| Vogelsbergkreis (LK) | 19 | 152 | 17 | 12 | 200 |
| Waldeck-Frankenberg (LK) | 21 | 199 | 33 | 3 | 257 |
| Werra-Meißner-Kreis (LK) | 13 | 118 | 8 | 1 | 140 |
| Wetteraukreis (LK) | 81 | 582 | 187 | 4 | 854 |
| Wiesbaden (Stadt) | 256 | 651 | 465 | 5 | 1.378 |
| Summe Hessen Süd | 1.391 | 9.977 | 4.111 | 254 | 15.733 |
| Summe Hessen Nord | 240 | 3.172 | 661 | 69 | 4.142 |
| Hessen gesamt 2024 | 1.630 | 13.150 | 4.773 | 322 | 19.875 |

Quelle: Gutachterausschüsse für Immobilienwerte in Hessen, Stand 30.04.2025

Tab. 3.3.1 Geldumsatz

3.3.2 Entwicklung des Geldumsatzes 2015 - 2024



Abb. 3.3.2 Entwicklung des Geldumsatzes 2015 - 2024

Im Zeitraum zwischen 2014 und 2021 hat sich der Geldumsatz nahezu verdoppelt. Nachdem zwei Jahre lang der Umsatz zurückgegangen ist, stieg er im letzten Jahr in Hessen Süd in allen Marktsegmenten wieder an. In Hessen Nord erholtete sich vor allem der Umsatz bei den bebauten Immobilien.

3.3.3 Geldumsatz 2024 pro Einwohner



Abb. 3.3.3 Geldumsatz 2024 pro Einwohner

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Geldumsatz pro Einwohner im Durchschnitt weitgehend gleich geblieben. Die Verteilung ist allerdings sehr unterschiedlich und reicht vom Werra-Meißner-Kreis mit 1.388 €/Einwohner bis zum Hochtaunuskreis mit 4.952 €/Einwohner.

3.4 Gegenüberstellung des Kaufvertragsaufkommens und Umsatzvolumens

3.4.1 Verteilung der prozentualen Anteile 2024

In Hessen Süd stellen die Kaufverträge des Teilmarkts „Wohnungseigentum“ den größten Anteil des Immobilienmarktes. In Hessen Nord liegen die Verkäufe unbebauter und bebauter Grundstücke gleichauf.

Die höchsten Anteile des Geldumsatzes liegen für Hessen Süd und Hessen Nord im Marktsegment „Bebaute Grundstücke“.

| Anzahl Kaufverträge 2024 | | | | | |
|--------------------------|---------|-------|-------------------|----------|------------------------------|
| | Unbebau | Bebau | Wohnungs-eigentum | sonstige | Summe 100 % entspricht |
| Hessen Süd | 15% | 38% | 43% | 5% | 34.480 |
| Hessen Nord | 30% | 44% | 18% | 7% | 22.550 |

| Geldumsatz 2024 | | | | | |
|-----------------|---------|-------|-------------------|----------|------------------------------|
| | Unbebau | Bebau | Wohnungs-eigentum | sonstige | Summe 100 % entspricht |
| Hessen Süd | 9% | 63% | 26% | 2% | 15,73 Mrd. € |
| Hessen Nord | 6% | 77% | 16% | 2% | 4,14 Mrd. € |

Tab. 3.4.1 Prozentuale Anteile Anzahl Kaufverträge und Geldumsatz

3.4.2 Entwicklung 2003 - 2024

Die Entwicklung des Kaufvertragsaufkommens zum Geldumsatz wird grafisch als Indexreihe dargestellt, die sich auf das Jahr 2003 bezieht.

| | | Indexwert | Absolutzahl 2003 |
|-------------|---------------------|-----------|---------------------|
| Hessen Süd | Anzahl Kaufverträge | 100 | 34.504 |
| | Geldumsatz | 100 | 9,25 Mrd. € |
| Hessen Nord | Anzahl Kaufverträge | 100 | 19.891 |
| | Geldumsatz | 100 | 1,93 Mrd. € |

Tab. 3.4.2 Basiswerte von 2003 zur Indexierung

Die Darstellungen zeigen, dass seit 2014 die Anzahl der Kaufverträge sowohl in Hessen Süd als auch in Hessen Nord stagniert, der Geldumsatz jedoch steigt.

Im Berichtsjahr 2024 steigen Anzahl der Kaufverträge als auch der Geldumsatz in ganz Hessen.



Abb. 3.4.2 Entwicklung des Kaufvertragsaufkommens und Umsatzvolumens 2003 - 2024

Während in Hessen Süd im Jahr 2003 etwa 268.000 € pro Kaufvertrag umgesetzt wurden, stieg dieser Wert 2024 auf 449.000 €.

In Hessen Nord betrug der Umsatz pro Kaufvertrag im Jahr 2003 etwa 97.000 € und stieg 2024 auf 180.000 €.

4 Unbebaute Grundstücke

Der Teilmarkt „Unbebaute Grundstücke“ wird anhand der aktuellen Umsatzzahlen dargestellt. Diese werden anschließend nach den Nutzungsarten Wohn- und gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen, land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie sonstige Flächen genauer untersucht. Ein Überblick über das aktuelle Bodenpreisniveau in Hessen vermittelt Kapitel 7 „Bodenrichtwerte und generalisierte Bodenwerte“.

4.1 Umsatzzahlen 2024

Die Zahlen für unbebaute Grundstücke sind 2024 nicht mit denen von 2023 vergleichbar, da sich die Umsatzzahlen für 2024 nur auf land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sowie Bauplätze für individuellen Wohnungsbau, Mehrfamilienhausbau sowie für Wirtschaftsimmobilien und die übrigen, nicht unbewohnten Bauplätze beziehen.

Der höchste Geldumsatz wurde bei der Stadt Frankfurt registriert, gefolgt von der Stadt Wiesbaden. Die meisten Verträge wurden im Lahn-Dill-Kreis geschlossen.

| Landkreise (LK) und kreisfreie Städte | Anzahl der Kaufverträge | Geldumsatz [Mio. €] | Flächenumsatz [1.000 m ²] |
|---------------------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------------------|
| Bergstraße (LK) | 400 | 39 | 2.078 |
| Darmstadt (Stadt) | 77 | 51 | 187 |
| Darmstadt-Dieburg (LK) | 462 | 63 | 1.875 |
| Frankfurt am Main (Stadt) | 312 | 434 | 622 |
| Fulda (LK) | 501 | 30 | 4.733 |
| Gießen (LK) | 807 | 30 | 2.660 |
| Groß-Gerau (LK) | 133 | 44 | 781 |
| Hersfeld-Rotenburg (LK) | 424 | 34 | 3.261 |
| Hochtaunuskreis (LK) | 342 | 60 | 1.353 |
| Kassel (LK) | 608 | 35 | 3.604 |
| Kassel (Stadt) | 86 | 11 | 1.900 |
| Lahn-Dill-Kreis (LK) | 1.393 | 26 | 3.560 |
| Limburg-Weilburg (LK) | 450 | 29 | 2.515 |
| Main-Kinzig-Kreis (LK) | 696 | 75 | 3.307 |
| Main-Taunus-Kreis (LK) | 283 | 52 | 1.063 |
| Marburg-Biedenkopf (LK) | 960 | 33 | 6.435 |
| Odenwaldkreis (LK) | 288 | 14 | 2.254 |
| Offenbach (LK) | 296 | 148 | 690 |
| Offenbach am Main (Stadt) | 42 | 22 | 96 |
| Rheingau-Taunus-Kreis (LK) | 344 | 22 | 2.240 |
| Schwalm-Eder-Kreis (LK) | 413 | 15 | 3.662 |
| Vogelsbergkreis (LK) | 539 | 19 | 6.288 |
| Waldeck-Frankenberg (LK) | 594 | 21 | 5.927 |
| Werra-Meißner-Kreis (LK) | 556 | 13 | 4.952 |
| Wetteraukreis (LK) | 741 | 81 | 3.406 |
| Wiesbaden (Stadt) | 205 | 256 | 544 |
| Summe Hessen 2024 | 11.952 | 1.657 | 69.991 |

Quelle: Gutachterausschüsse für Immobilienwerte in Hessen, Stand 30.04.2025

Tab. 4.1 Umsatzzahlen unbebaute Grundstücke



Abb. 4.1 Umsatzzahlen unbebaute Grundstücke 2024

4.1.1 Unterteilung der Umsatzzahlen nach Nutzungsart

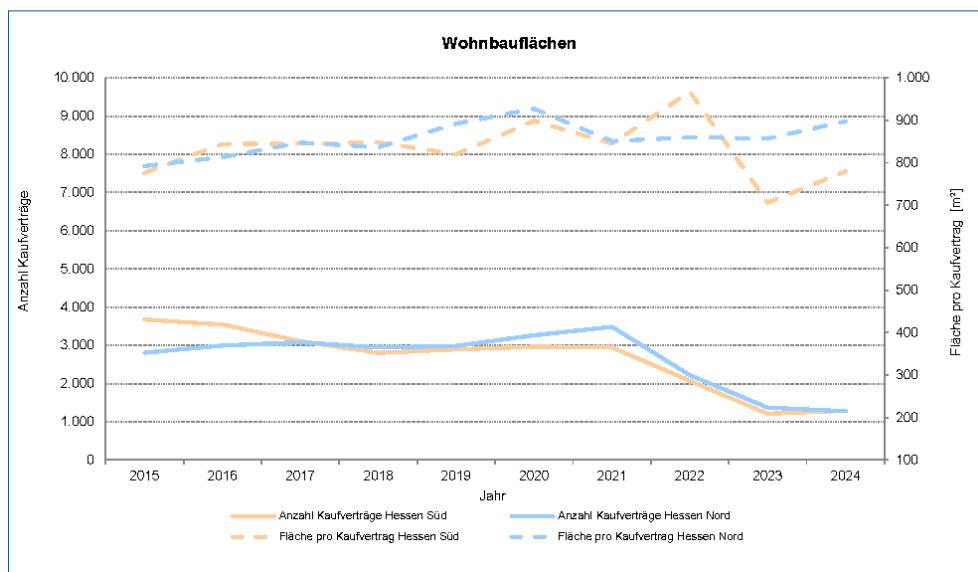
Um das Marktgeschehen der unbebauten Grundstücke besser beurteilen zu können, werden die Umsatzzahlen nach den Nutzungsarten Wohnbaufläche (inkl. gemischte Baufläche), gewerbliche Baufläche, land- und forstwirtschaftliche Fläche sowie sonstige Flächen unterteilt. Zu den sonstigen Flächen zählen u. a. Straßen- und Wasserflächen, Bauerwartungsland und Rohbauland, Sportplätze und Kleingärten.



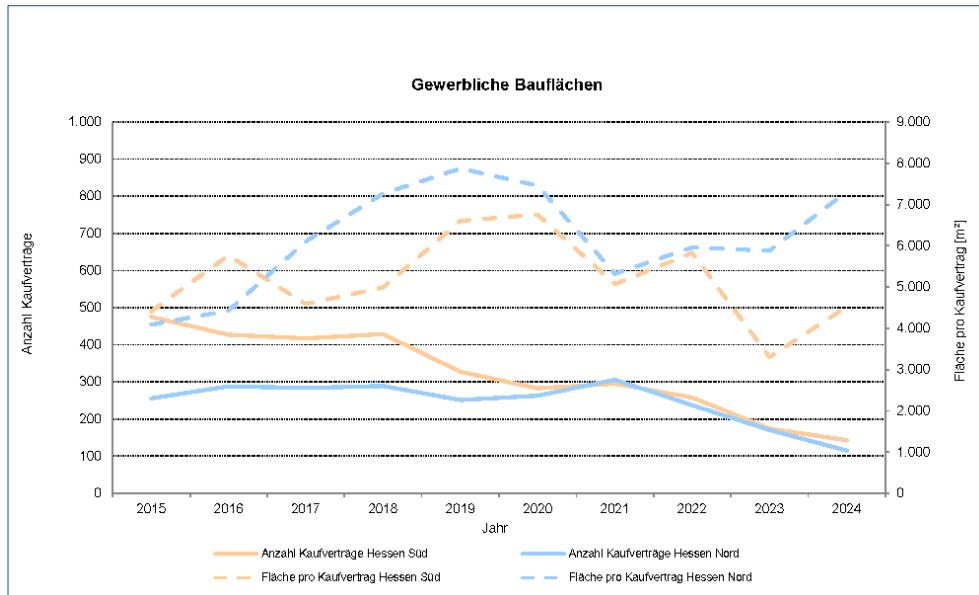
Abb. 4.1.1 Umsatzzahlen Unterteilung nach Nutzungsarten

4.1.2 Entwicklung der Umsatzzahlen nach Nutzungsart

Die Entwicklung der Umsatzzahlen seit 2015 bezogen auf die Anzahl der Kaufverträge sowie die mittlere Grundstücksfläche pro Kaufvertrag (veräußerte Gesamtfläche dividiert durch Anzahl der Kauffälle) sind in den nachfolgenden Grafiken separat für jede Nutzungsart dargestellt.



Von 2015 bis 2021 lag die Anzahl der Kaufverträge über Wohnbauflächen auf ähnlichem Niveau, wobei an 2017 in Hessen Nord mehr Bauplätze verkauft wurden als in Hessen Süd. 2022 und 2023 sind die Umsatzzahlen sowohl in Hessen Nord als auch in Hessen Süd zurückgegangen. 2024 bleiben sie auf Vorjahresniveau.



Die Anzahl der verkauften Gewerbegebäuden war in Nordhessen relativ konstant, wobei seit 2022 ein Rückgang zu verzeichnen ist. In Südhessen wurden von 2015 bis 2018 deutlich mehr Verkäufe als im nördlichen Landesteil getätigt. Die Verkaufszahlen im Süden sinken seit 2018 und liegen seit 2020 in etwa auf dem Niveau von Nordhessen.

Die veräußerten Flächen unterliegen im ganzen Land größeren Schwankungen.

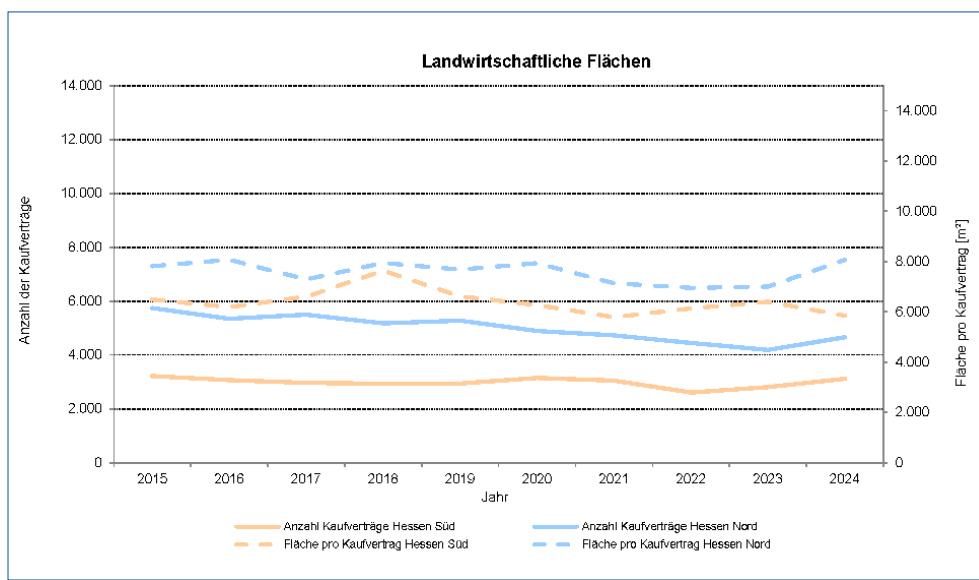


Abb. 4.1.2 Entwicklung der Umsatzzahlen nach Nutzungsart 2015 - 2024

Die Anzahl der Kaufverträge landwirtschaftlicher Flächen ist im nördlichen Landesteil seit 2015 tendenziell rückläufig, während sie im Süden relativ konstant ist. 2024 wurden etwas mehr landwirtschaftliche Grundstücke veräußert als in Vorjahr. In Nordhessen wurden rund 4.660 Kaufverträge abgeschlossen, in Südhessen etwa 3.120.

4.2 Forstwirtschaftliche Flächen

Der Waldanteil liegt in Hessen bei etwa 39,9 % der Landesfläche, das entspricht etwa 8.400 km² (Quelle: Hessische Gemeindestatistik 2022). Dennoch ist der forstwirtschaftliche Grundstücksverkehr über die Jahre betrachtet gering. Im Jahr 2024 wurden 801 Verkaufsfälle mit einem Flächenumsatz von insgesamt ca. 988 ha und einem Geldumsatz ca. 9,8 Mio. € registriert.

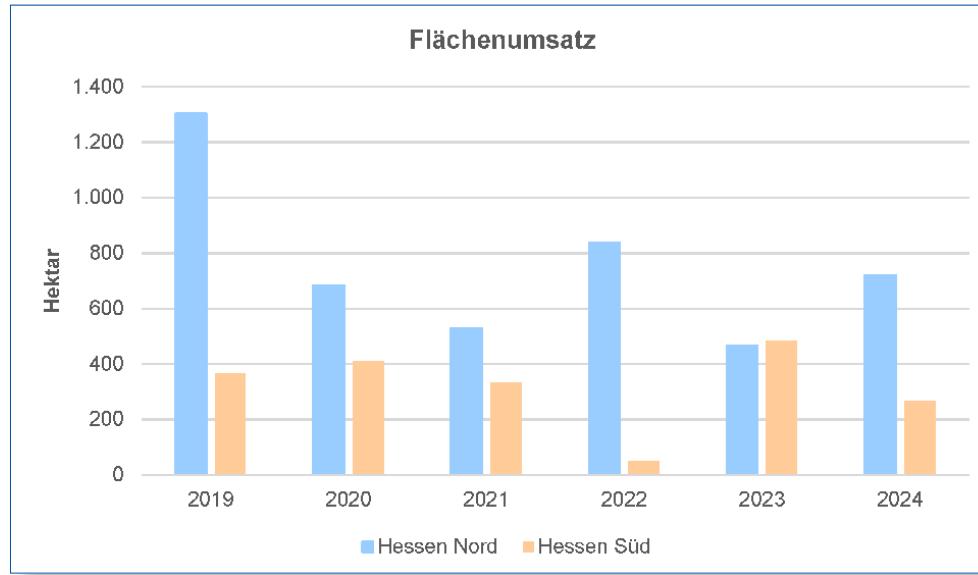
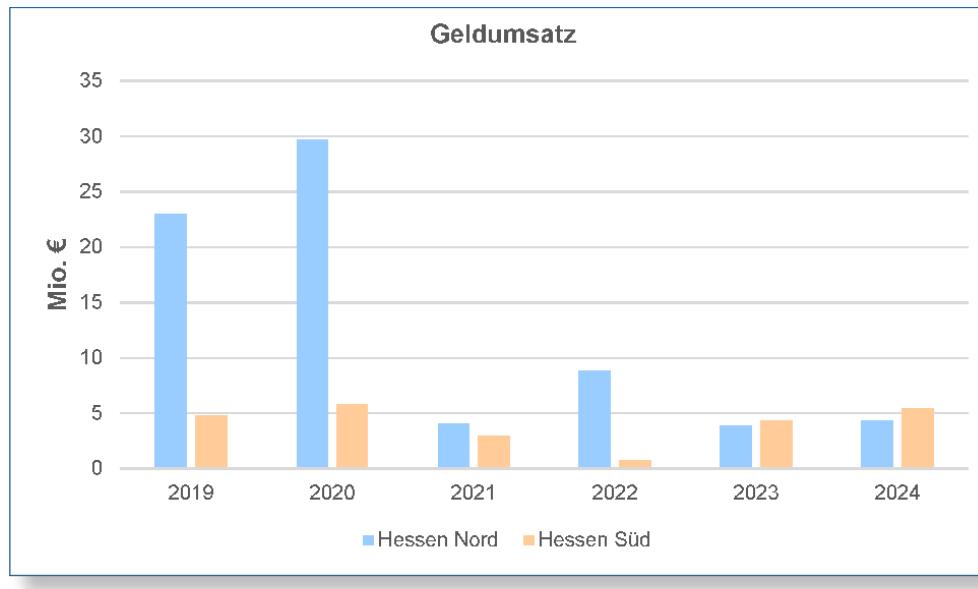


Abb. 4.2.1 Geld- und Flächenumsatz forstwirtschaftliche Flächen

Bei der Auswertung des forstlichen Immobilienmarkts kooperieren die Gutachterausschüsse für Immobilienwerte mit Hessen Forst. Die Servicestelle Waldbewertung (Hessen Forst) wertet die von den Gutachterausschüssen gelieferten Daten aus und erstellt jährlich darüber einen Bericht. Die folgenden Informationen sind diesem Bericht entnommen. Es handelt sich um Zahlen aus **2023**.

Der **mittlere Waldpreis** (arithmetischer Mittelwert) liegt ausreißerbereinigt im Zeitraum 1997 - 2023 bei 1,12 €/m² und im Jahr 2023 bei 1,27 €/m² (Vorjahr 1,14 €/m²). Damit liegt der mittlere Waldpreis für 2023 um rund 13% über dem langjährigen Mittel und um rund 11% über dem mittleren Waldpreis des Vorjahrs.

Typisch und weitgehend unverändert ist die relativ hohe Schwankungsbreite der Kaufpreise um den Mittelwert. Die Standardabweichung im Jahr 2023 beträgt 0,66 €/m² (langjähriger Mittelwert: 0,56 €/m²). Hierfür können mehrere Gründe maßgeblich sein, wie z. B. heterogene Waldstrukturen, unterschiedliche Kaufmotive, geringe Markttransparenz, Unkenntnis über die Höhe der veräußerten Sachwerte.

Der **mittlere Waldpreis nach Landkreisen** liegt im Zeitraum von 2021-2023 wie auch in den letzten Jahren im Ballungsraum Rhein-Main-Gebiet (Main-Taunus-Kreis 1,96 €/m², Darmstadt-Dieburg 1,65 €/m², Groß-Gerau 1,51 €/m²) und im angrenzenden Hochtaunuskreis (1,58 €/m²) am höchsten. Die niedrigsten Werte weisen der Landkreis Gießen (0,80 €/m²) und der Landkreis Limburg-Weilburg (0,93 €/m²) auf. Die Aussagekraft dieser Zahlen jedoch durch die z. T. niedrige Anzahl an Kauffällen (n = 3 - 5) ist eher gering.

Die Auswertung der **mittleren Waldpreise nach Baumartengruppen** ergibt folgende Ergebnisse:

- laubholzdominiert: 1,45 €/m²
- fichtendominiert: 1,56 €/m²
- kieferndominiert: 1,79 €/m²
- Mischbestände: 1,41 €/m²

Der mittlere Waldpreis für fichtendominierte Bestände war in den Jahren 2019 und 2020 erheblich eingebrochen und lag teilweise sogar unter dem Preis für laubholzdominierte Bestände. Seit dem Jahr 2021 konnte ein Preisanstieg für fichtendominierte Bestände festgestellt werden. Dieser Trend hat sich im Jahr 2023 fortgesetzt, und der mittlere Waldpreis für fichtendominierte Bestände ist im Vergleich zum Vorjahr erneut um 6% angestiegen. Auch der mittlere Waldpreis aller anderen Baumartengruppen ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich angestiegen. Der mittlere Waldpreis für laubholzdominierte Bestände hat 41% zugenommen und der kieferndominierte Bestände um 36%. Kieferndominierte Bestände weisen damit einen höheren mittleren Waldpreis als fichtendominierte Bestände auf. Diese Entwicklung war auch bereits während der Kalamitätsjahre zu beobachten. Möglicherweise führt das geringere Ausfallrisiko dieser Baumart dazu. Allerdings beruht dieser Wert nur auf sehr wenigen Kauffällen und hat damit nur eine geringe Aussagekraft. Grundsätzlich ist aber festzustellen, dass fichtendominierte Bestände seit den Kalamitätsjahren nicht mehr zu den deutlich höheren mittleren Waldpreisen wie die übrigen Baumartengruppen verkauft werden.

Für detaillierte Angaben wird auf Veröffentlichungen von Hessen Forst verwiesen.

5 Bebaute Grundstücke

Die Beschreibung des Teilmarkts „Bebaute Grundstücke“ beginnt ebenfalls mit der Darstellung der aktuellen Umsatzzahlen. Anschließend wird das Preisniveau für Eigenheime vorgestellt, das jeweils für die Landkreise, die kreisfreien Städte und für die Oberzentren ermittelt wurde.

5.1 Umsatzzahlen 2024

Die nachfolgenden Umsatzzahlen lassen erkennen, dass im Bereich des Lahn-Dill-Kreises, des Main-Kinzig-Kreises und des Landkreises Kassel die meisten bebauten Grundstücke veräußert wurden.

| Landkreise (LK) und kreisfreie Städte | Anzahl der Kaufverträge | Geldumsatz [Mio. €] | Flächenumsatz [1.000 m ²] |
|---------------------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------------------|
| Bergstraße (LK) | 1.035 | 516 | 1.670 |
| Darmstadt (Stadt) | 282 | 269 | 230 |
| Darmstadt-Dieburg (LK) | 1.127 | 720 | 1.504 |
| Frankfurt am Main (Stadt) | 951 | 2.148 | 1.193 |
| Fulda (LK) | 706 | 285 | 1.127 |
| Gießen (LK) | 1.085 | 522 | 1.788 |
| Groß-Gerau (LK) | 858 | 826 | 773 |
| Hersfeld-Rotenburg (LK) | 712 | 140 | 952 |
| Hochtaunuskreis (LK) | 959 | 814 | 848 |
| Kassel (LK) | 1.258 | 355 | 1.661 |
| Kassel (Stadt) | 528 | 294 | 502 |
| Lahn-Dill-Kreis (LK) | 1.395 | 412 | 2.975 |
| Limburg-Weilburg (LK) | 953 | 266 | 1.132 |
| Main-Kinzig-Kreis (LK) | 1.508 | 846 | 1.939 |
| Main-Taunus-Kreis (LK) | 786 | 576 | 525 |
| Marburg-Biedenkopf (LK) | 1.033 | 376 | 1.106 |
| Odenwaldkreis (LK) | 462 | 131 | 748 |
| Offenbach (LK) | 1.230 | 957 | 981 |
| Offenbach am Main (Stadt) | 236 | 310 | 179 |
| Rheingau-Taunus-Kreis (LK) | 806 | 365 | 657 |
| Schwalm-Eder-Kreis (LK) | 1.034 | 319 | 1.600 |
| Vogelsbergkreis (LK) | 639 | 152 | 1.325 |
| Waldeck-Frankenberg (LK) | 934 | 199 | 1.771 |
| Werra-Meißner-Kreis (LK) | 713 | 118 | 888 |
| Wetteraukreis (LK) | 1.205 | 582 | 1.031 |
| Wiesbaden (Stadt) | 578 | 651 | 406 |
| Summe Hessen 2024 | 23.013 | 13.150 | 29.509 |
| Summe Hessen 2023 | 18.519 | 10.350 | 22.459 |

Quelle: Gutachterausschüsse für Immobilienwerte in Hessen, Stand 30.04.2025

Tab. 5.1 Umsatzzahlen bebaute Grundstücke

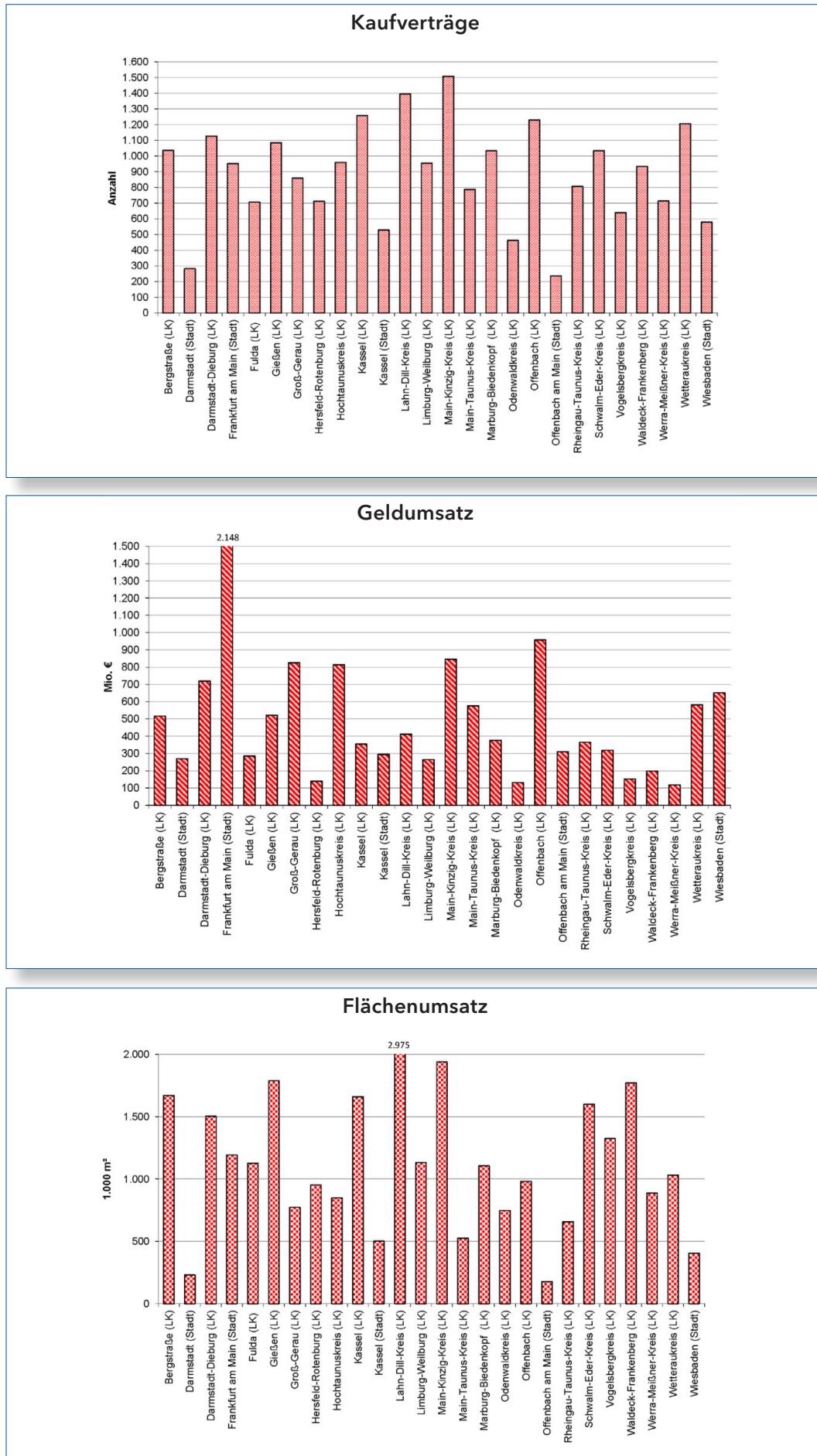


Abb. 5.1 Umsatzzahlen bebaute Grundstücke 2024

5.2 Mittleres Preisniveau von Eigenheimen

Um Immobilien unmittelbar miteinander vergleichen zu können, müssen die wesentlichen wertrelevanten Einflüsse bekannt sein. Deshalb hat die ZGGH bei den hessenweiten Auswertungen der Verkäufe von Eigenheimen u. a. auch deren durchschnittliche Merkmale ermittelt.

Für freistehende Einfamilienhäuser ergaben sich z. B. folgende Durchschnittswerte:

- Baujahr 1984 (40 Jahre alt)
- 150 m² Wohnfläche
- 700 m² Grundstücksgröße

Mit Hilfe der Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2025 (siehe Kapitel 9 Vergleichsfaktoren) lässt sich für Standardobjekte (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser sowie Eigentumswohnungen) das Preisniveau für eine mittlere Ausstattung ermitteln und gegenüber stellen. Die nachfolgenden Tabellen weisen für freistehende Einfamilienhäuser und für Reihenhäuser/Doppelhaushälften das mittlere Preisniveau je Landkreis, kreisfreie Stadt bzw. Oberzentrum aus. Als Lagekriterium wurde der generalisierte Bodenwert für Wohnbauflächen mittlerer Lage (Landkreis = Durchschnitt der Gemeindewerte) angenommen. Als Datenbasis für die Ableitung der Vergleichsfaktoren dienen ca. 12.000 Kaufverträge, die in den letzten drei Jahren beurkundet und in der Kaufpreissammlung erfasst und ausgewertet wurden.

5.2.1 Freistehende Einfamilienhäuser

| Mittleres Preisniveau für ein freistehendes Einfamilienhaus, 40 Jahre alt, 150 m² Wohnfläche, 700 m² Grundstücksgröße, generalisierter Bodenwert für Wohnbaufläche mittlere Lage | | | |
|---|---------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Landkreise (LK) und kreisfreie Städte | mittleres Preisniveau [€] | Oberzentren | mittleres Preisniveau [€] |
| Bergstraße (LK) | 506.000 | | |
| Darmstadt (Stadt) | 939.000 | | |
| Darmstadt-Dieburg (LK) | 635.000 | | |
| Frankfurt am Main (Stadt) | 815.000 | | |
| Fulda (LK) | 326.000 | Fulda | 404.000 |
| Gießen (LK) | 400.000 | Gießen | 527.000 |
| Groß-Gerau (LK) | 700.000 | Rüsselsheim | 719.000 |
| Hersfeld-Rotenburg (LK) | 243.000 | Bad Hersfeld | 266.000 |
| Hochtaunuskreis (LK) | 715.000 | | |
| Kassel (LK) | 308.000 | | |
| Kassel (Stadt) | 410.000 | | |
| Lahn-Dill-Kreis (LK) | 337.000 | Wetzlar | 423.000 |
| Limburg-Weilburg (LK) | 355.000 | Limburg | 436.000 |
| Main-Kinzig-Kreis (LK) | 471.000 | Hanau | 621.000 |
| Main-Taunus-Kreis (LK) | 799.000 | | |
| Marburg-Biedenkopf (LK) | 315.000 | Marburg | 516.000 |
| Odenwaldkreis (LK) | 360.000 | | |
| Offenbach (LK) | 822.000 | | |
| Offenbach am Main (Stadt) | 849.000 | | |
| Rheingau-Taunus-Kreis (LK) | 518.000 | | |
| Schwalm-Eder-Kreis (LK) | 252.000 | | |
| Vogelsbergkreis (LK) | 233.000 | | |
| Waldeck-Frankenberg (LK) | 243.000 | | |
| Werra-Meißner-Kreis (LK) | 238.000 | | |
| Wetteraukreis (LK) | 474.000 | Friedberg/Bad Nauheim | 558.000 |
| Wiesbaden (Stadt) | 993.000 | | |

Tab. 5.2.1 Mittleres Preisniveau EFH

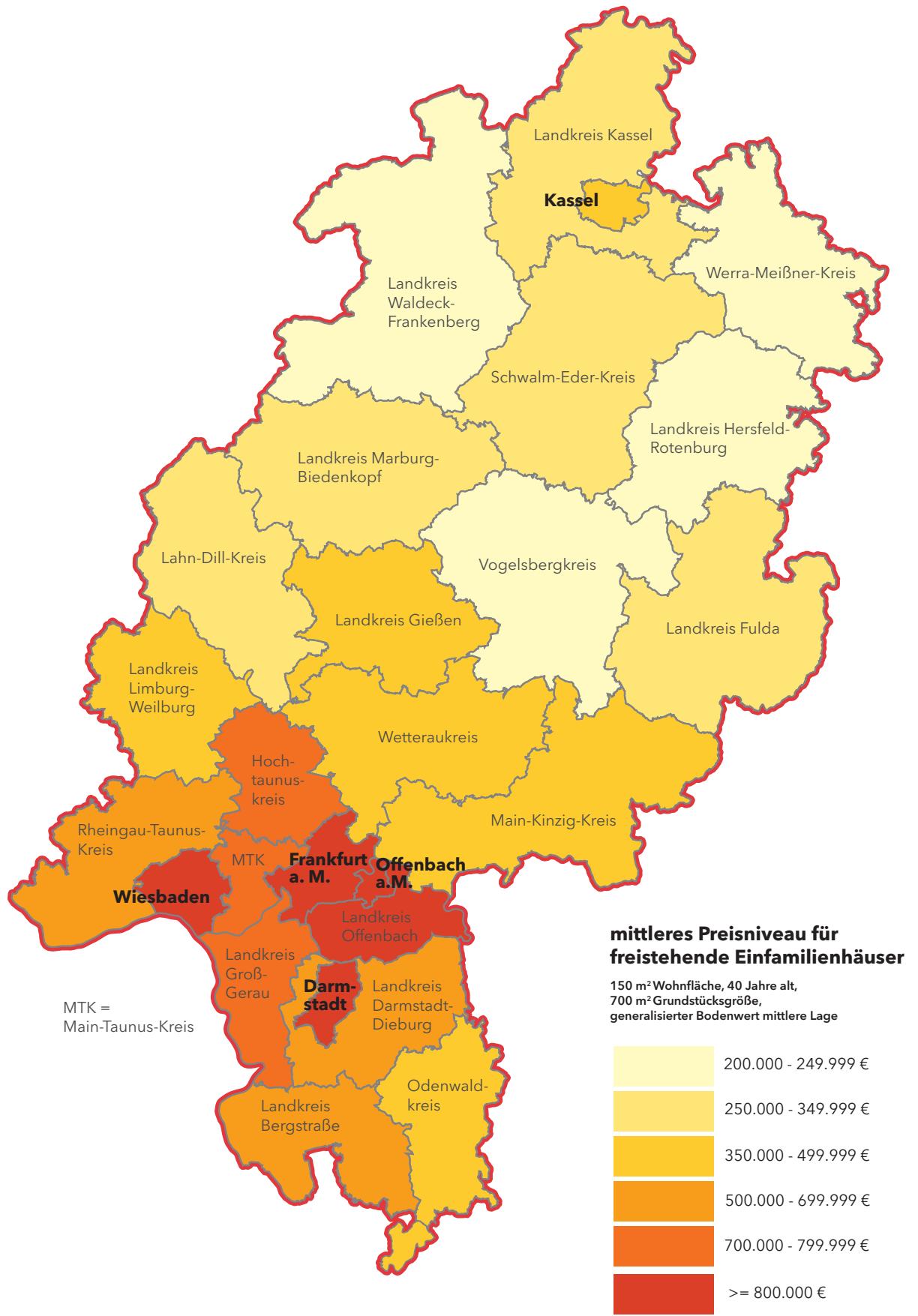


Abb. 5.2.1 mittleres Preisniveau für freistehende Einfamilienhäuser

5.2.2 Reihenhäuser/Doppelhaushälften

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden hessenweit folgende durchschnittliche preisbestimmende Merkmale ermittelt:

- Baujahr 1999 (25 Jahre alt)
- 130 m² Wohnfläche
- 300 m² Grundstücksgröße

Unter Berücksichtigung der generalisierten Bodenwerte für Wohnbauflächen mittlerer Lage ergeben sich anhand der Vergleichsfaktoren 2024 folgende Preisniveaus:

| Mittleres Preisniveau für ein Reihenhaus/Doppelhaushälfte, 25 Jahre alt, 130 m² Wohnfläche, 300 m² Grundstücksgröße, generalisierter Bodenwert für Wohnbaufläche mittlere Lage | | | |
|---|--------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|
| Landkreise (LK) und kreisfreie Städte | mittleres Preisniveau [€] | Oberzentren | mittleres Preisniveau [€] |
| Bergstraße (LK) | 459.000 | | |
| Darmstadt (Stadt) | 706.000 | | |
| Darmstadt-Dieburg (LK) | 534.000 | | |
| Frankfurt am Main (Stadt) | 700.000 | | |
| Fulda (LK) | 319.000 | Fulda | 315.000 |
| Gießen (LK) | 369.000 | Gießen | 451.000 |
| Groß-Gerau (LK) | 587.000 | Rüsselsheim | 586.000 |
| Hersfeld-Rotenburg (LK) | 254.000 | Bad Hersfeld | 270.000 |
| Hochtaunuskreis (LK) | 575.000 | | |
| Kassel (LK) | 307.000 | | |
| Kassel (Stadt) | 391.000 | | |
| Lahn-Dill-Kreis (LK) | 335.000 | Wetzlar | 381.000 |
| Limburg-Weilburg (LK) | 344.000 | Limburg | 388.000 |
| Main-Kinzig-Kreis (LK) | 446.000 | Hanau | 532.000 |
| Main-Taunus-Kreis (LK) | 630.000 | | |
| Marburg-Biedenkopf (LK) | 312.000 | Marburg | 407.000 |
| Odenwaldkreis (LK) | 368.000 | | |
| Offenbach (LK) | 642.000 | | |
| Offenbach am Main (Stadt) | 591.000 | | |
| Rheingau-Taunus-Kreis (LK) | 458.000 | | |
| Schwalm-Eder-Kreis (LK) | 260.000 | | |
| Vogelsbergkreis (LK) | 255.000 | | |
| Waldeck-Frankenberg (LK) | 262.000 | | |
| Werra-Meißner-Kreis (LK) | 251.000 | | |
| Wetteraukreis (LK) | 447.000 | Friedberg/Bad Nauheim | 504.000 |
| Wiesbaden (Stadt) | 736.000 | | |

Tab. 5.2.2 Mittleres Preisniveau RH/DHH

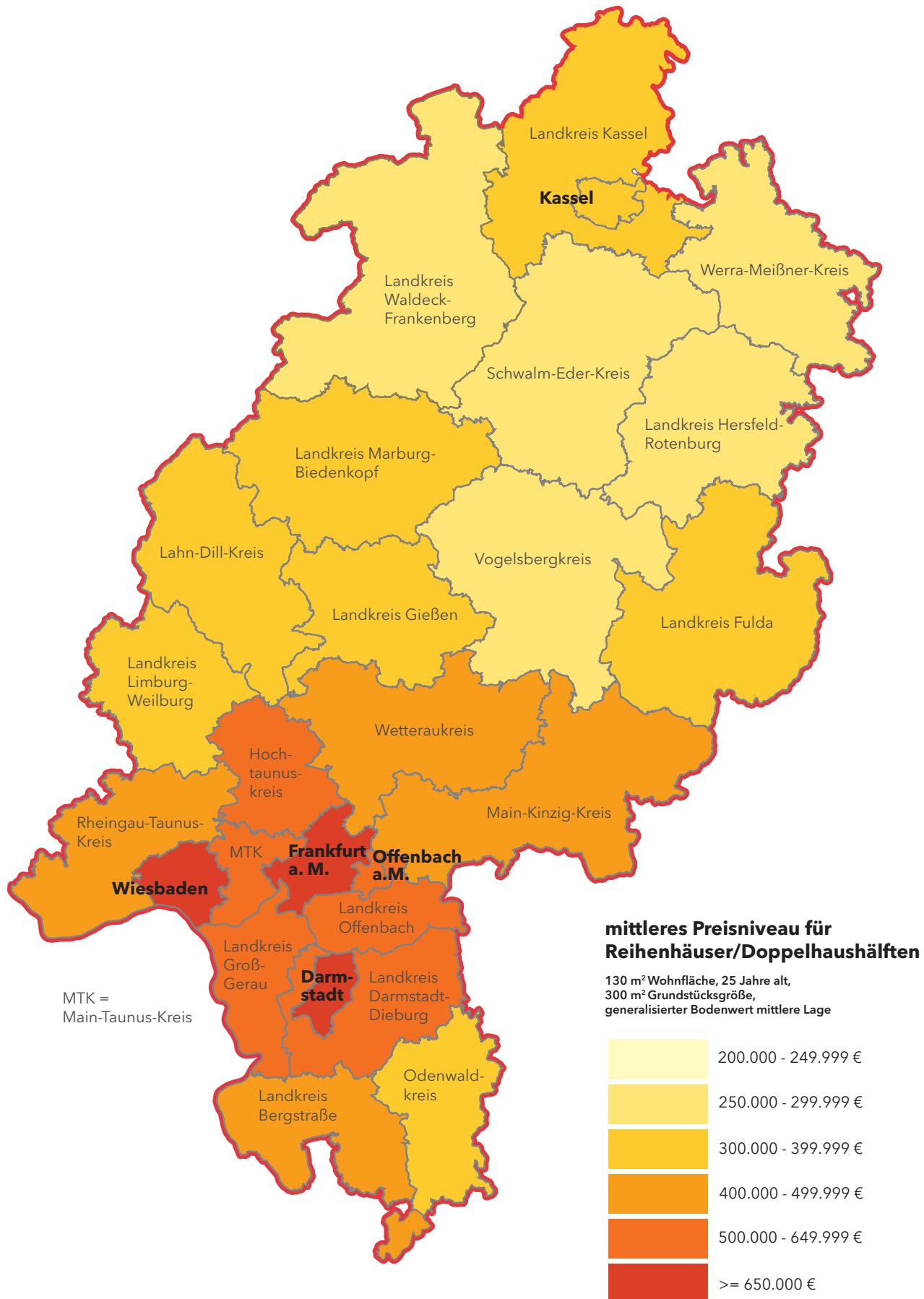


Abb. 5.2.2 mittleres Preisniveau für Reihenhäuser/Doppelhaushälften

5.3 Regionale Marktentwicklung

Zusätzlich zu den Auswertungen der aktuellen Kaufpreise wurde die Entwicklung der Grundstücksteilmärkte für freistehende Einfamilienhäuser (EFH) regional untersucht. Aufgrund der Umstellung der Kaufpreissammlung können keine separaten Auswertungen für Doppelhaushälften (DHH) mehr angeboten werden. Die Regionen entsprechen den Zuständigkeitsbereichen der Ämter für Bodenmanagement (ÄfB).

Ziel dieser Darstellung ist es, zunächst einen groben Überblick zu den regionalen Immobilienpreisen zu geben. Darüber hinaus ist auch ein hessenweiter Vergleich der durchschnittlichen Grundstücksgrößen oder Wohnflächenpreise für Einfamilienhäuser möglich (siehe auch Kapitel 8).

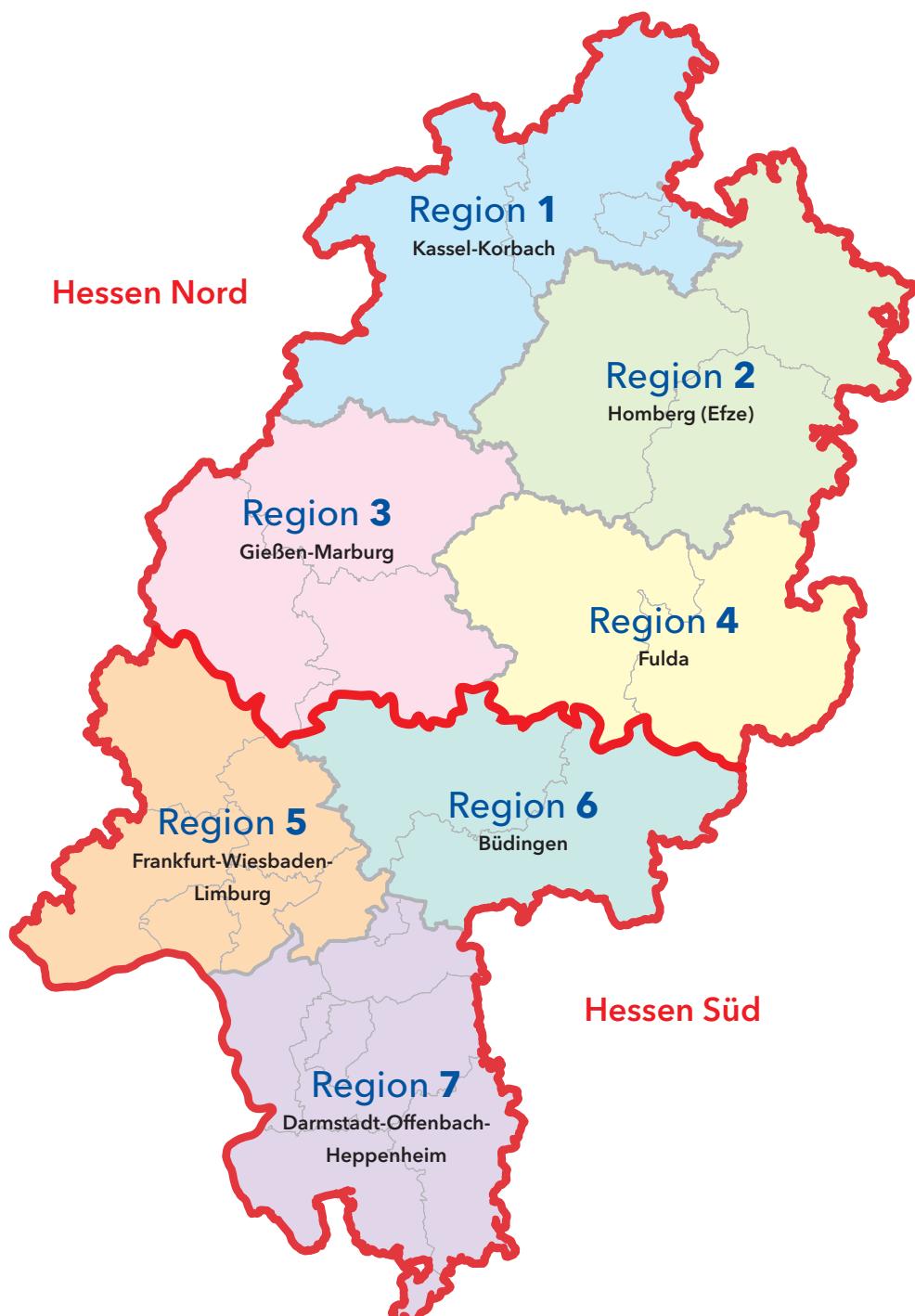
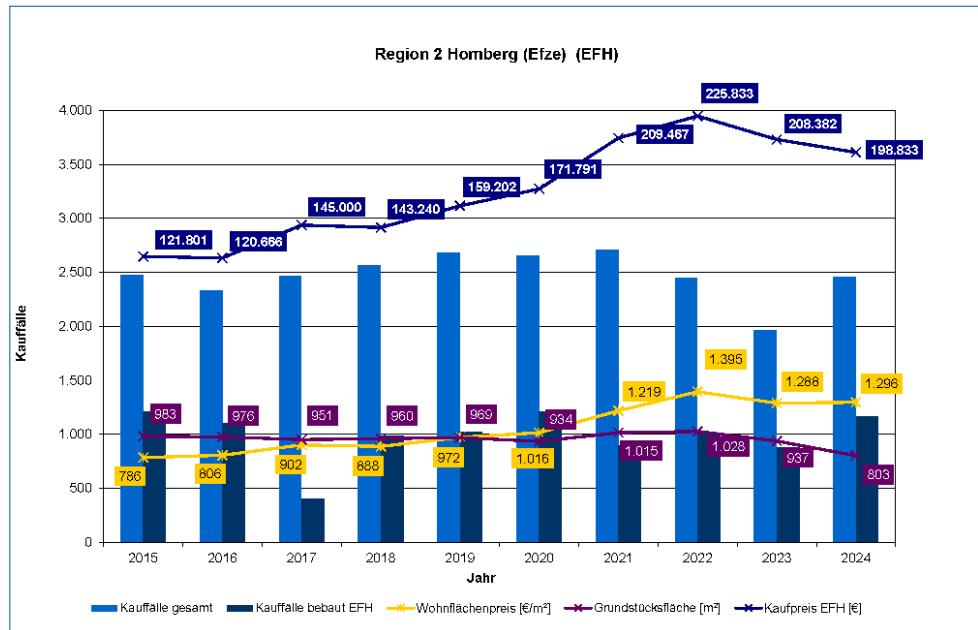
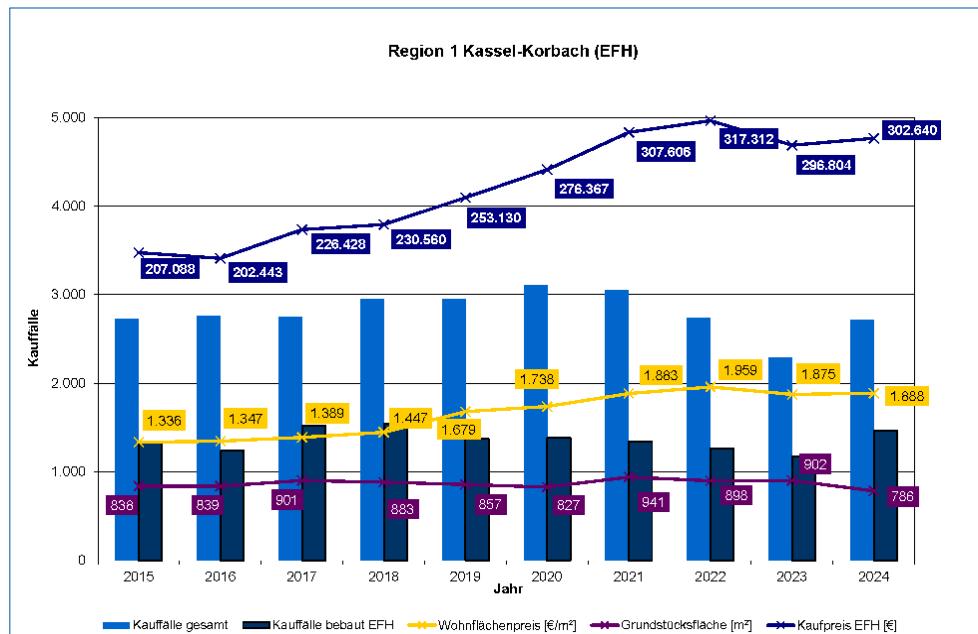
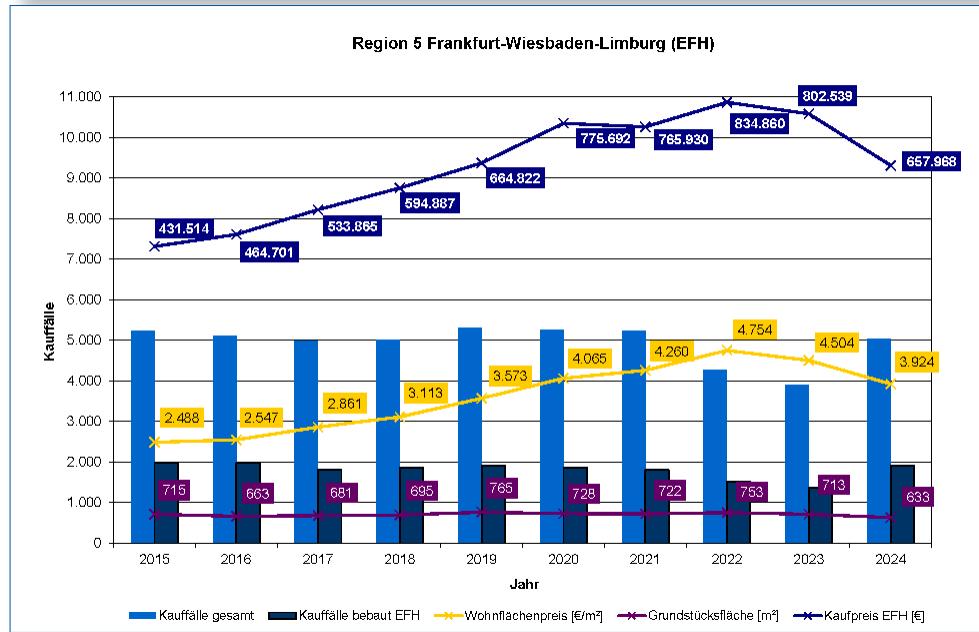
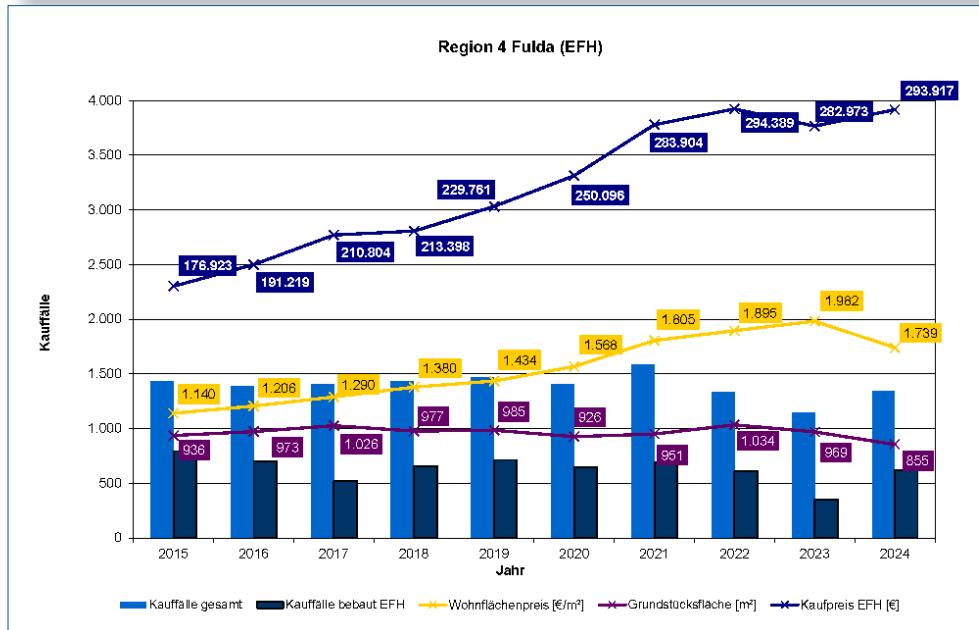
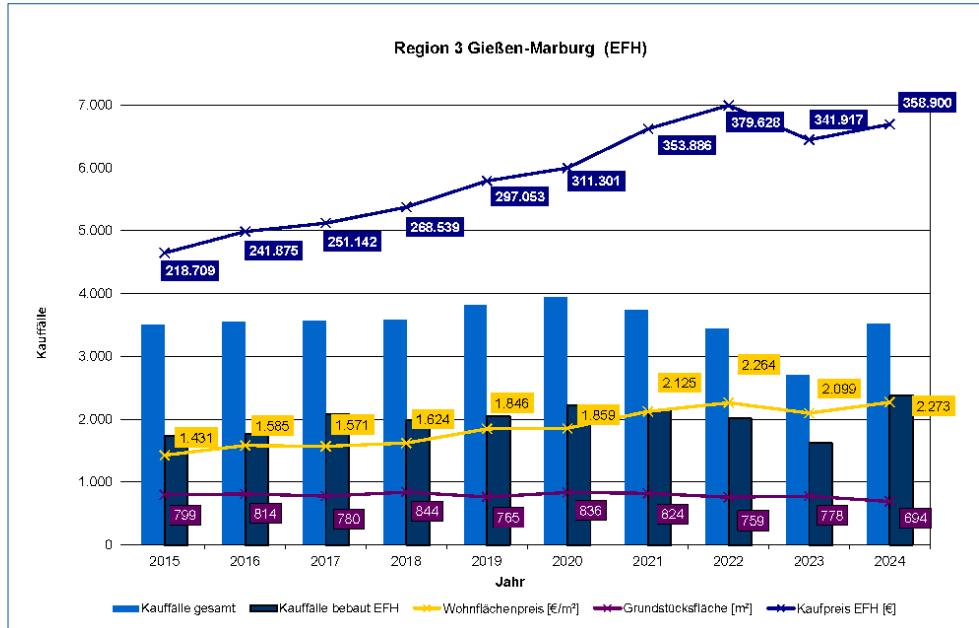


Abb. 5.3 Regionale Zuständigkeitsbereiche Hessen

Die allgemeine Marktentwicklung ist anhand der nachfolgenden Statistiken erkennbar. Neben den regionalen Durchschnittswerten für Kaufpreise [€], Wohnflächenpreise [€/m²] und Grundstücksflächen [m²] ist die Gesamtzahl der in der jeweiligen Region beurkundeten Kauffälle bebauter Grundstücke sowie die Anzahl der veräußerten freistehenden Einfamilienhäuser dargestellt. Die Angaben beziehen sich auf Gebäude ohne Berücksichtigung von Lage (Bodenrichtwertniveau), Alter, Größe und Ausstattung. Dies erklärt auch die teilweise großen Sprünge bei den durchschnittlichen Kaufpreisen oder den Preisen pro Wohnfläche.

5.3.1 Freistehende Einfamilienhäuser





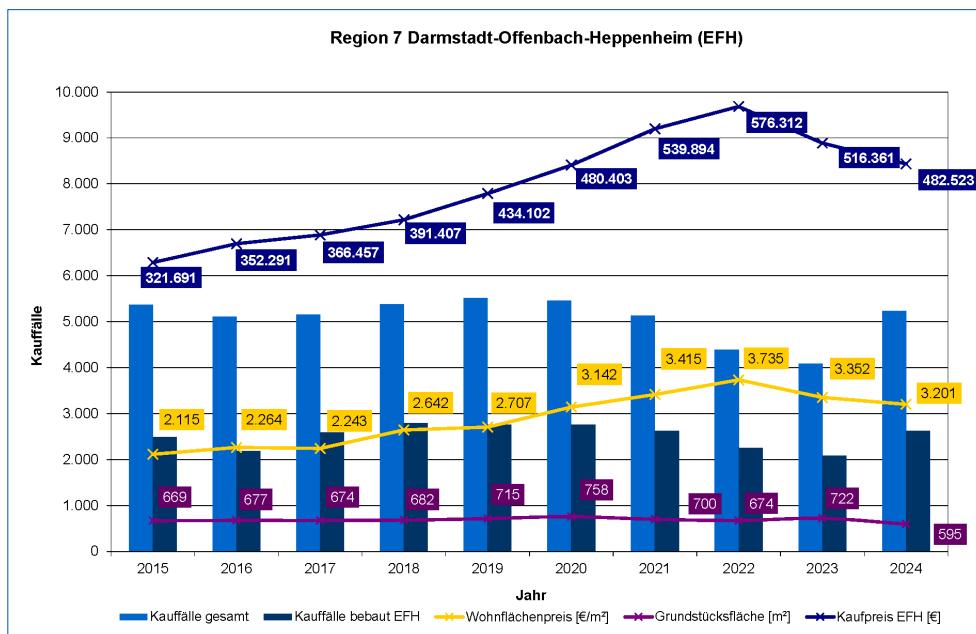
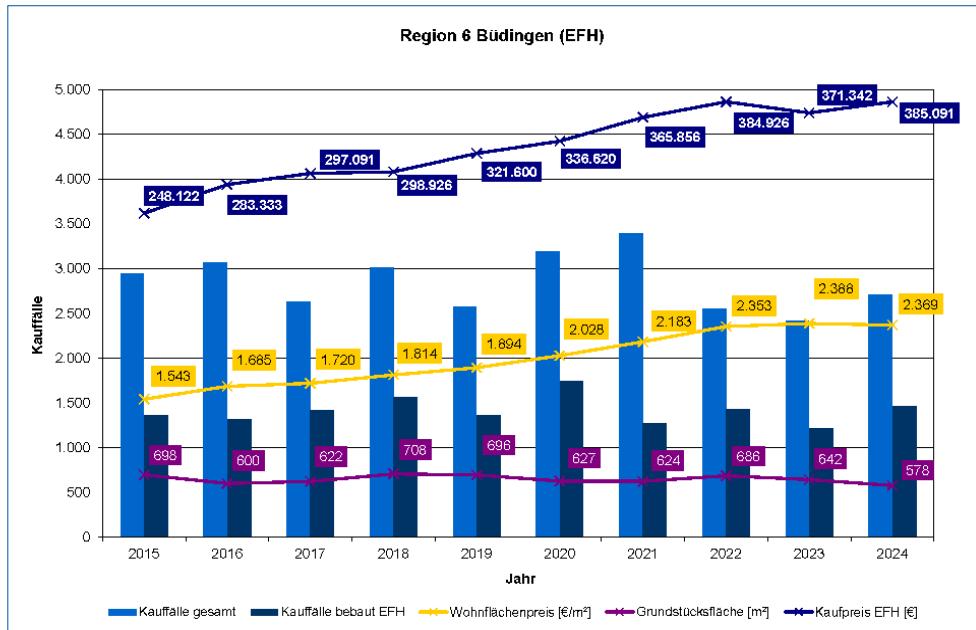


Abb. 5.3.1 Regionale Marktentwicklung - freistehende Einfamilienhäuser

6 Wohnungs- und Teileigentum

Auch dieses Kapitel verdeutlicht zunächst die Marktsituation anhand der aktuellen Umsatzzahlen. Danach wird das Preisniveau für neue und wiederverkaufte Eigentumswohnungen vorgestellt, das jeweils für die Landkreise, die kreisfreien Städte und für die Oberzentren ermittelt wurde.

Weitere Transparenz wird anschließend durch eine Grafik erzielt, aus der die Anzahl der erfassten Verträge differenziert nach den Kategorien "Erstverkauf Neubau" und "Wiederverkauf/Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen" seit 2015 hervorgeht.

6.1 Umsatzzahlen 2024

Wie bereits im Kapitel 3 Immobilienmarktdaten beschrieben, spielt das Marktsegment „Wohnungseigentum“ in Nordhessen eine untergeordnete Rolle. Dies ist auch aus der nachfolgenden Tabelle und Grafik ersichtlich.

| Landkreise (LK) und kreisfreie Städte | Anzahl der Kaufverträge | Geldumsatz [Mio. €] |
|---------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| Bergstraße (LK) | 789 | 162 |
| Darmstadt (Stadt) | 793 | 206 |
| Darmstadt-Dieburg (LK) | 717 | 174 |
| Frankfurt am Main (Stadt) | 3.473 | 1.266 |
| Fulda (LK) | 294 | 56 |
| Gießen (LK) | 680 | 138 |
| Groß-Gerau (LK) | 739 | 155 |
| Hersfeld-Rotenburg (LK) | 125 | 19 |
| Hochtaunuskreis (LK) | 1.083 | 321 |
| Kassel (LK) | 449 | 73 |
| Kassel (Stadt) | 1.074 | 186 |
| Lahn-Dill-Kreis (LK) | 398 | 82 |
| Limburg-Weilburg (LK) | 260 | 46 |
| Main-Kinzig-Kreis (LK) | 1.175 | 240 |
| Main-Taunus-Kreis (LK) | 963 | 288 |
| Marburg-Biedenkopf (LK) | 395 | 76 |
| Odenwaldkreis (LK) | 128 | 17 |
| Offenbach (LK) | 1.563 | 332 |
| Offenbach am Main (Stadt) | 505 | 143 |
| Rheingau-Taunus-Kreis (LK) | 482 | 108 |
| Schwalm-Eder-Kreis (LK) | 187 | 28 |
| Vogelsbergkreis (LK) | 132 | 17 |
| Waldeck-Frankenberg (LK) | 287 | 33 |
| Werra-Meißner-Kreis (LK) | 91 | 8 |
| Wetteraukreis (LK) | 720 | 187 |
| Wiesbaden (Stadt) | 1.401 | 465 |
| Summe Hessen 2024 | 18.903 | 4.827 |
| Summe Hessen 2023 | 14.763 | 4.057 |

Quelle: Gutachterausschüsse für Immobilienwerte in Hessen, Stand 01.03.2025

Tab. 6.1 Umsatzzahlen Wohnungs- und Teileigentum



Abb. 6.1 Umsatzzahlen Wohnungseigentum 2024

6.2 Mittleres Preisniveau von Wohnungseigentum

Um für neue und wiederverkaufte Eigentumswohnungen detaillierte Aussagen zum Preisniveau abgeben zu können, wurden diese mit Hilfe der Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2025 (siehe Kapitel 9 Vergleichsfaktoren) ermittelt. Grundlage dafür waren die generalisierten Bodenwerte für Wohnbauflächen mittlerer Lage sowie die hessenweit festgestellten Mittelwerte bzgl. Wohnungsgröße und Baujahr (bei wiederverkauften Objekten). Die angegebenen Preise beziehen sich jeweils auf Eigentumswohnungen mit durchschnittlicher Ausstattung und beinhalten keinen Stellplatz. Wertangaben zu Stellplätzen können dem Kapitel 6.3 entnommen werden.

Als Datenbasis für die Ableitung der Vergleichsfaktoren dienen ca. 12.000 Kaufverträge, die in den letzten drei Jahren beurkundet und in der Kaufpreissammlung erfasst und ausgewertet wurden.

6.2.1 Neue Eigentumswohnungen

Für neue Eigentumswohnungen wurde hessenweit eine durchschnittliche Wohnfläche von 80 m² ermittelt. Unter Berücksichtigung der generalisierten Bodenwerte für Wohnbauflächen mittlerer Lage ergeben sich anhand der Vergleichsfaktoren 2025 folgende Preise pro Quadratmeter Wohnfläche:

| Mittleres Preisniveau für eine neue Eigentumswohnung, 80 m ² Wohnfläche, generalisierter Bodenwert für Wohnbaufläche mittlere Lage | | | |
|--|--|-----------------------|--|
| Landkreise (LK) und kreisfreie Städte | mittleres Preisniveau [€/m ²] | Oberzentren | mittleres Preisniveau [€/m ²] |
| Bergstraße (LK) | 4.500 | | |
| Darmstadt (Stadt) | 6.100 | | |
| Darmstadt-Dieburg (LK) | 5.200 | | |
| Frankfurt am Main (Stadt) | 7.250 | | |
| Fulda (LK) | 3.750 | Fulda | 3.750 |
| Gießen (LK) | 3.950 | Gießen | 4.650 |
| Groß-Gerau (LK) | 5.200 | Rüsselsheim | 5.000 |
| Hersfeld-Rotenburg (LK) | * | Bad Hersfeld | 3.150 |
| Hochtaunuskreis (LK) | 5.150 | | |
| Kassel (LK) | 3.500 | | |
| Kassel (Stadt) | 4.450 | | |
| Lahn-Dill-Kreis (LK) | 3.700 | Wetzlar | 3.850 |
| Limburg-Weilburg (LK) | 3.800 | Limburg | 3.900 |
| Main-Kinzig-Kreis (LK) | 3.150 | Hanau | 4.500 |
| Main-Taunus-Kreis (LK) | 5.500 | | |
| Marburg-Biedenkopf (LK) | 3.550 | Marburg | 4.900 |
| Odenwaldkreis (LK) | * | | |
| Offenbach (LK) | 5.600 | | |
| Offenbach am Main (Stadt) | 4.850 | | |
| Rheingau-Taunus-Kreis (LK) | 4.450 | | |
| Schwalm-Eder-Kreis (LK) | * | | |
| Vogelsbergkreis (LK) | * | | |
| Waldeck-Frankenberg (LK) | * | | |
| Werra-Meißner-Kreis (LK) | * | | |
| Wetteraukreis (LK) | 3.150 | Friedberg/Bad Nauheim | 4.600 |
| Wiesbaden (Stadt) | 5.940 | | |

Tab. 6.2.1 Mittleres Preisniveau Wohnungseigentum neu

*siehe S. 49

*

In den Landkreisen Hersfeld-Rotenburg, Werra-Meißner, Waldeck-Frankenberg, Schwalm-Eder, Vogelsberg und Odenwald sind nur wenige bzw. keine neuen Eigentumswohnungen veräußert worden. Das Marktgeschehen beschränkt sich auf einige wenige Mittel- oder Oberzentren. Ein Landkreisbezogenes mittleres Preisniveau für neue Eigentumswohnungen kann deshalb nicht angegeben werden.

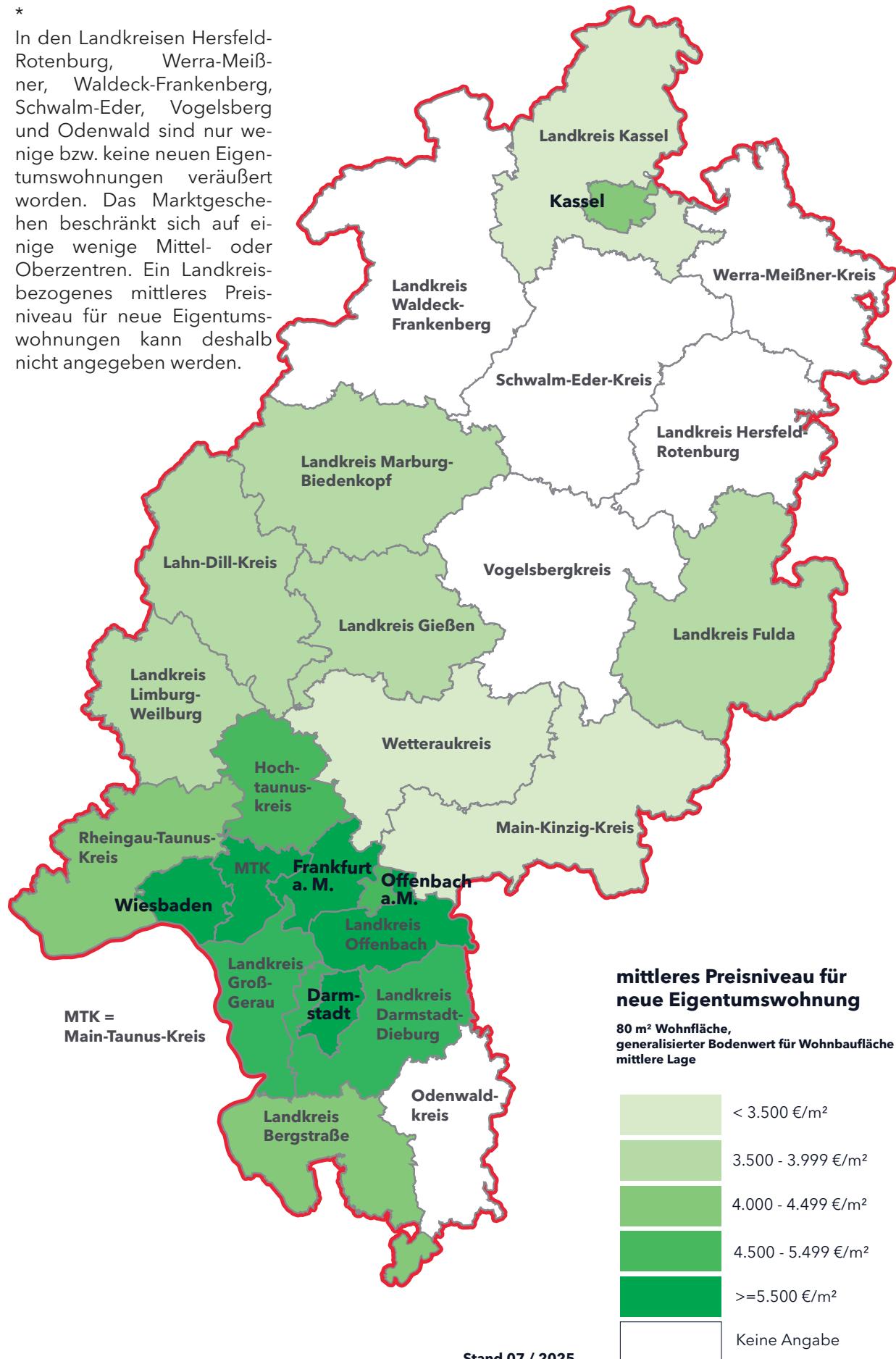


Abb. 6.2.1 mittleres Preisniveau für neue Eigentumswohnungen

6.2.2 Wiederverkaufte Eigentumswohnungen

Für gebrauchte wiederverkaufte Eigentumswohnungen wurden hessenweit folgende durchschnittliche Ausstattungsmerkmale ermittelt:

- Baujahr 2004 (20 Jahre alt)
- 80 m² Wohnfläche

Unter Berücksichtigung der generalisierten Bodenwerte für Wohnbauflächen mittlerer Lage ergeben sich anhand der Vergleichsfaktoren 2025 folgende Preise pro Quadratmeter Wohnfläche:

| Mittleres Preisniveau für eine wiederverkaufte Eigentumswohnung, 20 Jahre alt, 80 m² Wohnfläche, generalisierter Bodenwert für Wohnbaufläche mittlere Lage | | | |
|--|--|-----------------------|--|
| Landkreise (LK) und kreisfreie Städte | mittleres Preisniveau [€/m²] | Oberzentren | mittleres Preisniveau [€/m²] |
| Bergstraße (LK) | 3.200 | | |
| Darmstadt (Stadt) | 4.350 | | |
| Darmstadt-Dieburg (LK) | 3.700 | | |
| Frankfurt am Main (Stadt) | 5.300 | | |
| Fulda (LK) | 2.250 | Fulda | 2.850 |
| Gießen (LK) | 2.650 | Gießen | 3.350 |
| Groß-Gerau (LK) | 3.850 | Rüsselsheim | 3.850 |
| Hersfeld-Rotenburg (LK) | 1.800 | Bad Hersfeld | 1.900 |
| Hochtaunuskreis (LK) | 3.900 | | |
| Kassel (LK) | 2.150 | | |
| Kassel (Stadt) | 2.900 | | |
| Lahn-Dill-Kreis (LK) | 2.400 | Wetzlar | 2.750 |
| Limburg-Weilburg (LK) | 2.500 | Limburg | 2.800 |
| Main-Kinzig-Kreis (LK) | 2.200 | Hanau | 3.450 |
| Main-Taunus-Kreis (LK) | 4.050 | | |
| Marburg-Biedenkopf (LK) | 2.200 | Marburg | 3.500 |
| Odenwaldkreis (LK) | 2.400 | | |
| Offenbach (LK) | 4.100 | | |
| Offenbach am Main (Stadt) | 3.500 | | |
| Rheingau-Taunus-Kreis (LK) | 3.200 | | |
| Schwalm-Eder-Kreis (LK) | 1.850 | | |
| Vogelsbergkreis (LK) | 1.600 | | |
| Waldeck-Frankenberg (LK) | 1.850 | | |
| Werra-Meißner-Kreis (LK) | 1.800 | | |
| Wetteraukreis (LK) | 2.250 | Friedberg/Bad Nauheim | 3.500 |
| Wiesbaden (Stadt) | 4.200 | | |

Tab. 6.2.2 Mittleres Preisniveau Wohnungseigentum Wiederverkauf

Die hier angegebenen Preisniveaus verdeutlichen den Preisunterschied zwischen neuen und wiederverkauften Eigentumswohnungen. Eine gebrauchte Eigentumswohnung (20 Jahre alt) kostet in Hessen demnach im Schnitt ca. 65 % des Wertes einer neuen Wohnung.

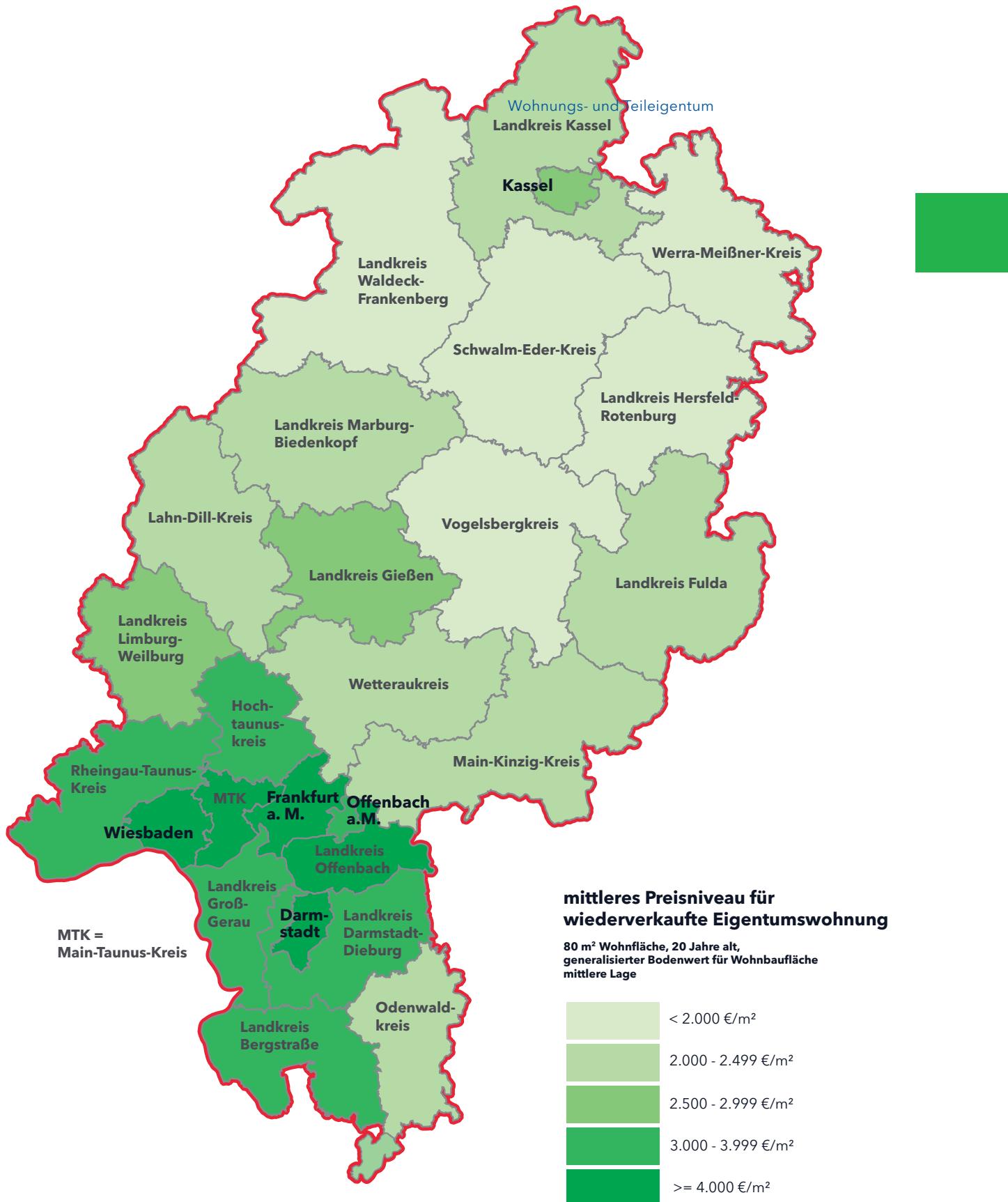


Abb. 6.2.2 mittleres Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen

6.3 Wertangaben zu Kfz-Stellplätzen

Da das Preisniveau für Eigentumswohnungen nicht den Preis für einen Stellplatz beinhaltet, wurden diese separat von den Gutachterausschüssen ermittelt.

| Gutachterausschuss LK: Landkreis | Tiefgarage [€] | | Einzelgarage [€] | | Stellplätze frei [€] | |
|-------------------------------------|--|------------------|---------------------|------------------|-------------------------|------------------|
| | Wieder- verkauf | Erst- verkauf | Wieder- verkauf | Erst- verkauf | Wieder- verkauf | Erst- verkauf |
| Bad Homburg (Stadt) | 21.500 | 30.000 | 15.900 | 25.000 | 10.000 | 15.500 |
| Bergstraße LK | 12.000 | 20.000 | 11.000 | 17.000 | 5.000 | 6.000 |
| Darmstadt (Stadt) | 15.000 | 24.000 | 15.000 | 20.000 | 5.000 | 10.000 |
| Darmstadt-Dieburg LK | 12.000 | 20.000 | 11.000 | 17.000 | 5.000 | 6.000 |
| Frankfurt (Stadt) | Bezirk 1 bis 34, 70, 71 sonst. Stadtgebiet | 33.000 19.500 | 35.000 28.000 | 34.000 20.500 | 35.000 25.000 | 24.000 19.000 |
| Fulda LK | | 12.000 | 20.000 | 12.000 | 20.000 | 5.000 |
| Fulda (Stadt) | | 11.000 | 22.000 | 7.000 | 14.000 | 5.000 |
| Gießen (Stadt) | | 16.000 | 27.500 | k.A. | k.A. | 10.000 |
| Gießen LK | | 12.000 | 24.000 | 9.000 | 17.000 | 7.000 |
| Groß-Gerau LK | | 12.000 | 20.000 | 11.000 | 17.000 | 5.000 |
| Hersfeld-Rotenburg LK | | 13.000 | 21.000 | 10.000 | 15.000 | 6.000 |
| Hochtaunus LK | | 13.000 | 21.500 | 13.500 | 17.500 | 7.000 |
| Kassel (Stadt) | Bezirk Mitte restl. Stadtgebiet | 16.000 13.000 | 20.000 19.000 | 8.000 7.000 | 13.000 15.000 | 6.000 4.500 |
| Kassel LK | | 14.000 | 18.000 | 11.500 | 16.000 | 5.500 |
| Lahn-Dill LK | | 15.000 | 25.000 | 11.000 | 19.000 | 6.000 |
| Limburg-Weilburg LK | | 11.500 | 24.000 | 10.500 | - | 7.000 |
| Main-Kinzig LK | | 15.000 | 22.000 | 13.500 | 19.000 | 8.500 |
| Main-Taunus LK | | 15.000 | 24.000 | 13.000 | 23.000 | 8.000 |
| Marburg (Stadt) | | 14.700 | 25.900 | 13.100 | - | 7.500 |
| Marburg-Biedenkopf LK | | 12.000 | 20.000 | 7.000 | 15.000 | 6.000 |
| Oberursel (Stadt) | | 15.000 | 32.000 | 10.000 | - | 8.000 |
| Odenwald LK | | 12.000 | 20.000 | 11.000 | 17.000 | 5.000 |
| Offenbach (Stadt) | Innenstadt Flur 1,2,3,4,6 restl. Stadtgebiet | 17.750 13.900 | 25.200 21.800 | 20.000 13.650 | - - | 13.150 10.850 |
| Offenbach LK | | 12.000 | 20.000 | 11.000 | 17.000 | 5.000 |
| Rheingau-Taunus LK | | 14.500 | 18.500 | 14.000 | 19.000 | 7.000 |
| Schwalm-Eder LK | | 13.000 | 21.000 | 10.000 | 15.000 | 6.000 |
| Vogelsberg LK | | 10.000 | 15.000 | 10.000 | 15.000 | 4.000 |
| Waldeck-Frankenberg LK | | 11.000 | 15.000 | 8.000 | 12.000 | 4.500 |
| Werra-Meißner LK | | 13.000 | 21.000 | 10.000 | 15.000 | 6.000 |
| Wetterau LK | | 15.000 | 22.000 | 13.500 | 19.000 | 8.500 |
| Wiesbaden (Stadt) | | 17.000 | 28.000 | 23.000 | - | - |
| | | | | | | 18.000 |

Tab. 6.3 Wertangaben zu Kfz-Stellplätzen (Stand 01.01.2025)

6.4 Anzahl und Relation der Kaufverträge 2015 - 2024

Die nachfolgende Grafik soll die Entwicklung der Verkaufszahlen seit 2015 und die Relation der Kategorien „Erstverkauf Neubau“ und „Wiederverkauf/Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen“, wobei die Umwandlung eine untergeordnete Rolle spielt, aufzeigen. Es ist erkennbar, dass der Markt hauptsächlich vom Wiederverkauf geprägt ist.

Die Verkaufszahlen für gebrauchte Eigentumswohnungen haben sich im vergangenen Jahr wieder erholt und liegen auf dem Niveau von 2022. Der Erstverkauf verzeichnetet nur eine leichte Erholung gegenüber dem Vorjahr.

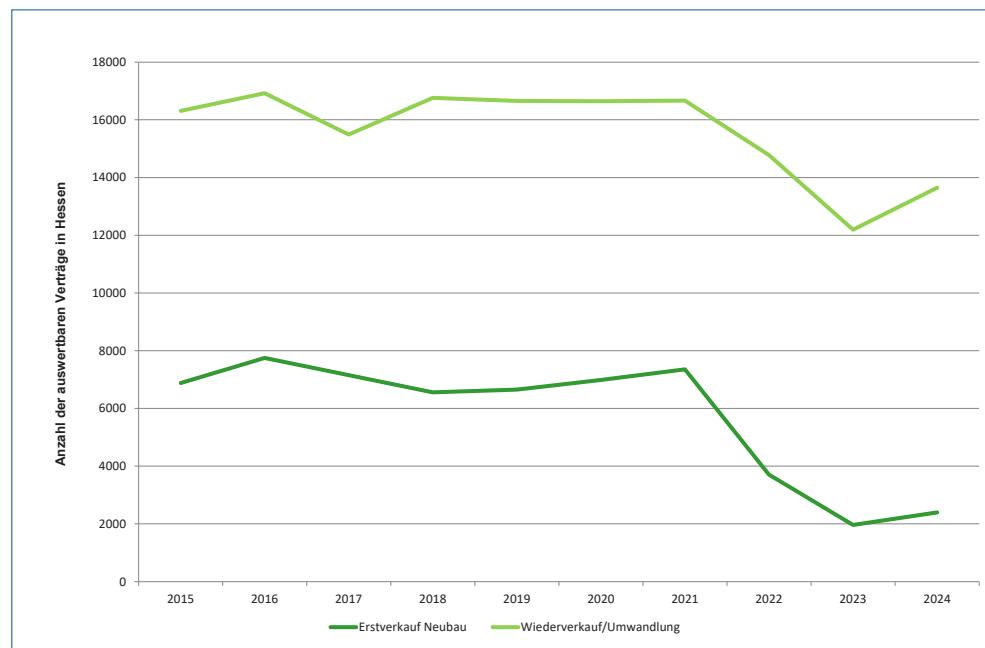


Abb. 6.4 Anzahl und Relation der Kaufverträge 2015 - 2024

7 Bodenrichtwerte und generalisierte Bodenwerte

7.1 Bodenrichtwerte

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist gesetzlich durch § 196 Baugesetzbuch (BauGB) und § 17 Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV) geregelt. Ergänzt werden die gesetzlichen Vorschriften durch die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit, weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Die Gutachterausschüsse in Hessen legen zum 1. Januar eines jeden geraden Jahres flächendeckend Bodenrichtwerte aus den vorliegenden Kaufpreisen fest. Die letzte Festlegung erfolgte zum 01.01.2024. Für Bauland sind diese grundsätzlich auf den Zustand „erschließungsbeitragsfrei“ zu beziehen. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Wertrelevante Merkmale, wie z. B. Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, werden, ggf. alternativ, zusammen mit dem zonalen Bodenrichtwert angegeben.

Bodenrichtwerte werden landesweit zentral geführt.

Für Anwendungen stehen mehrere digitale Ausgabeformen zur Verfügung: So können die Bodenrichtwerte über BORIS Hessen und BORIS-D (ein Gemeinschaftsprojekt der Bundesländer) eingesehen werden. Digitale Ausgaben, Dienste und Bodenrichtwertauskünfte sind über Geodaten Online gebührenfrei erhältlich.

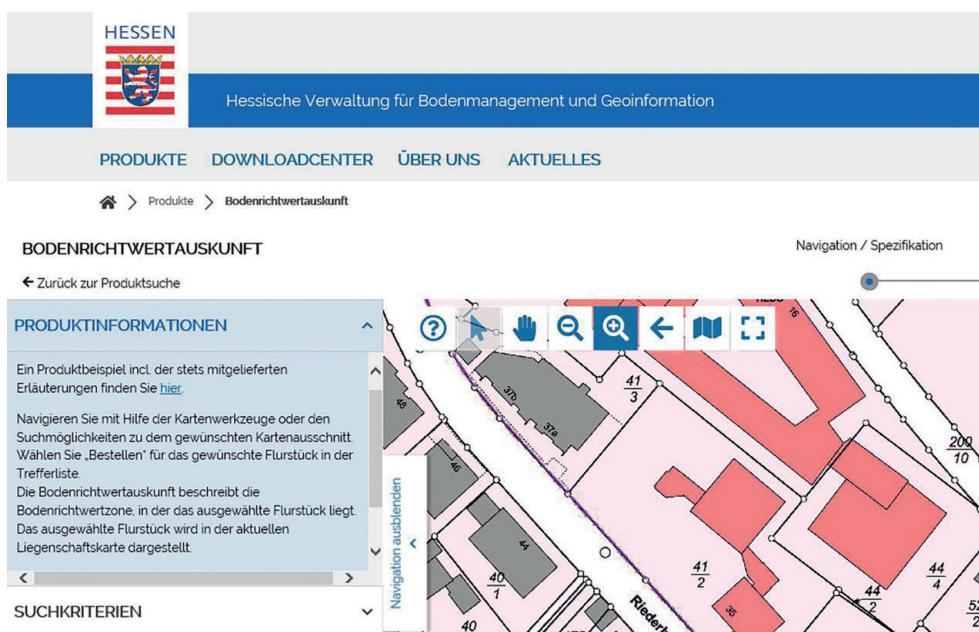


Abb. 7.1 Bestellung einer Bodenrichtwertauskunft über Geodaten Online

7.2 Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen

Die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen hat einen Online-Datenzugriff über boris.hessen.de auf die Bodenrichtwerte ab dem Stichtag 01.01.2020 realisiert (Bodenrichtwertinformationssystem, kurz: BORIS).

Die Navigation in BORIS Hessen ist selbsterklärend. Anhand einer Adresse (Straße Hausnummer Gemeinde/Stadt), den Katastermerkmalen (Gemarkung, Flur, Flurstücksnummer) oder durch Heranzoomen der Karte können Bodenrichtwerte gefunden werden.

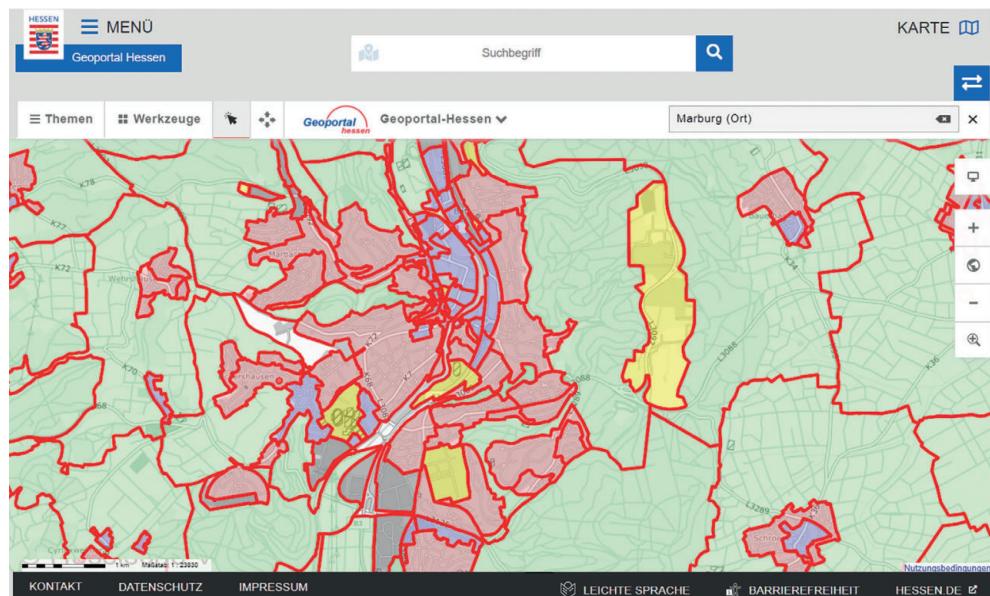


Abb. 7.2.1 BORIS Hessen: Kartenansicht im Maßstab 1:25.000

Um die Übersichtlichkeit des Karteninhalts zu gewährleisten, werden Kartengrundlage und Karteninhalt nach Maßstäben gegliedert. Die Ansicht der Bodenrichtwertzonen erfolgt automatisch in Kombination mit den amtlichen Geobasisdaten je nach Maßstab mit der topographischen Karte, dem Stadtplan oder der Liegenschaftskarte. In einem größeren Maßstab (ab 1:5.000) werden neben den Zonen auch die Bodenrichtwerte angezeigt. Die Zonen sind je nach Nutzungsart farblich untergliedert.

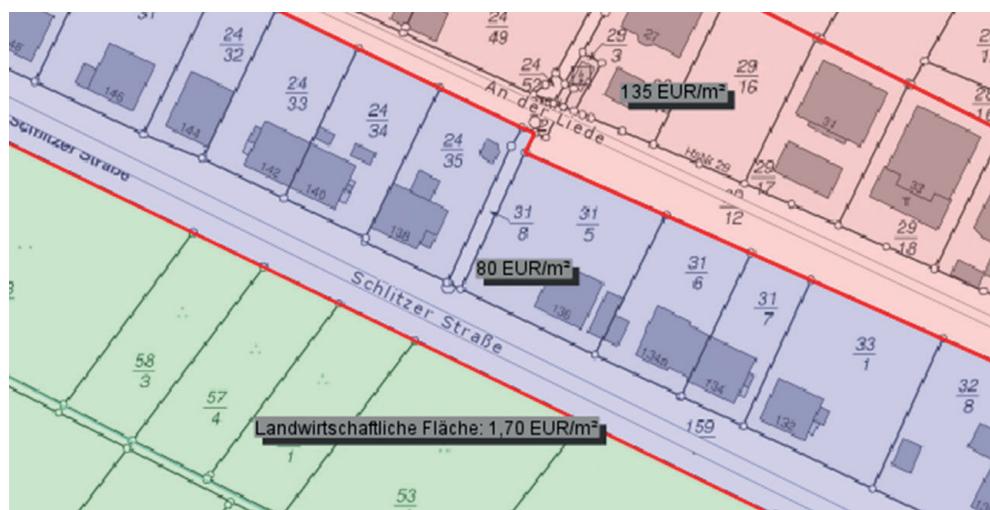


Abb. 7.2.2 BORIS Hessen: Darstellung der Karte mit Bodenrichtwertangaben

Beschreibende Merkmale zur Bodenrichtwertzone wie z. B. Nutzungsart, Beitragszustand oder Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks sowie die Kontaktdaten des zuständigen Gutachterausschusses und Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten sind als Informationen gesondert abrufbar.

Information

| Informationen zu den Bodenrichtwertzonen | |
|---|-------------------------------|
| Gemeinde | Aßlar |
| Gemarkung | Aßlar |
| Zonaler Bodenrichtwert | 160 EUR/m ² |
| Nr. der Bodenrichtwertzone | 11870015 |
| Stichtag des Bodenrichtwerts | 01.01.2024 |
| Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone | |
| Qualität | Baureifes Land |
| Beitragszustand | erschließungsbeitragsfrei |
| Nutzungsart | Allgemeines Wohngebiet |
| Fläche des Richtwertgrundstücks | 600 m ² |
| Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) | 0,30 |
| Bemerkung | - |
| Hinweise des zuständigen Gutachterausschusses | |
| Erläuterung zu Bodenrichtwerten und ggf. Umrechnungskoeffizienten | Erläuterung . |
| Ansprechpartner / Produkte | Kontaktdaten |

HESSEN

Homepage: hvbg.hessen.de

Abb. 7.2.3 BORIS Hessen: Informationsfenster für eine Bodenrichtwertzone in der Ortslage

Die Benutzung von BORIS Hessen ist für die Anwenderin und den Anwender kostenfrei.

7.3 Generalisierte Bodenwerte

Die ZGGH ermittelt auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für jede Gemeinde gebietstypische generalisierte Bodenwerte gemäß § 19 BauGB-AV.

Die generalisierten Bodenwerte sind mit den Bodenrichtwerten qualitativ nicht vergleichbar. Sie geben dem Nutzer lediglich einen groben Überblick über die Bodenpreise im hessenweiten Vergleich und können für statistische Zwecke genutzt werden.

Die folgende Tabelle enthält die generalisierten Bodenwerte für baureifes Land, untergliedert nach Wohnbauflächen, gemischten und gewerblichen Bauflächen sowie Flächen der Landwirtschaft. Die Werte für Bauland beziehen sich auf einen erschließungsbeitragsfreien Zustand.

Im Internet können diese generalisierten Bodenwerte kreisweise unter der folgenden Adresse aufgerufen werden:

gds.hessen.de ➔ downloadcenter ➔ Immobilienwerte ➔ generalisierte Bodenwerte

Bei den generalisierten Bodenwerten handelt es sich nicht um den durchschnittlichen Bodenrichtwert gemäß § 7 Abs. 3 Hessisches Grundsteuergesetz!

| Stichtag 01.01.2024 | Landkreis / kreisfreie Stadt | Gemeinde / Stadt | generalisierte Bodenwerte für | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|------------------------------|------------------|-------------------------------|------------|-------------------|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|--------------------|------------------------|--------------------|--------------------|
| | | | Einwohner in 1.000 | Einwohner | Wohnbauflächen | | | gemischte Bauflächen | | | gewerbl. Bauflächen | | | Landwirtschaftsflächen | | |
| | | | | | BRW Mittel € / m² | BRW Minimum € / m² | BRW Maximum € / m² | BRW Mittel € / m² | BRW Minimum € / m² | BRW Maximum € / m² | BRW Mittel € / m² | BRW Minimum € / m² | BRW Maximum € / m² | BRW Mittel € / m² | BRW Minimum € / m² | BRW Maximum € / m² |
| Landkreis Bergstraße | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Abtsteinach | 2,5 | 2472 | 181 | 95 | 230 | 119 | 90 | 150 | 50 | 50 | 50 | 1,14 | 1,00 | 1,20 | | |
| Bensheim | 41,8 | 41758 | 697 | 270 | 1.050 | 442 | 210 | 1.050 | 139 | 125 | 250 | 2,98 | 1,70 | 4,50 | | |
| Biblis | 9,1 | 9145 | 262 | 170 | 350 | 223 | 130 | 280 | 78 | 70 | 140 | 3,14 | 2,50 | 3,50 | | |
| Birkenau | 10,0 | 9992 | 349 | 135 | 525 | 234 | 85 | 290 | 86 | 65 | 100 | 1,70 | 1,40 | 2,30 | | |
| Bürstadt | 17,0 | 16980 | 368 | 320 | 460 | 333 | 290 | 390 | 82 | 60 | 160 | 2,94 | 2,60 | 3,00 | | |
| Einhausen | 6,7 | 6657 | 474 | 460 | 500 | 440 | 430 | 460 | 110 | 110 | 110 | 2,87 | 2,80 | 3,00 | | |
| Fürth/Odenwald | 10,9 | 10886 | 229 | 80 | 300 | 182 | 80 | 310 | 82 | 30 | 140 | 1,73 | 1,30 | 2,20 | | |
| Gorxheimertal | 4,2 | 4181 | 322 | 310 | 350 | 256 | 240 | 280 | | | | 1,10 | 1,10 | 1,10 | | |
| Grasellenbach | 4,2 | 4177 | 121 | 100 | 150 | 96 | 70 | 105 | 50 | 50 | 50 | 1,57 | 1,40 | 1,70 | | |
| Groß-Rohrheim | 3,7 | 3666 | 287 | 250 | 300 | 233 | 230 | 270 | 88 | 70 | 90 | 2,40 | 2,40 | 2,40 | | |
| Heppenheim | 27,6 | 27610 | 511 | 140 | 850 | 250 | 50 | 725 | 128 | 95 | 240 | 2,31 | 1,20 | 3,00 | | |
| Hirschhorn (Neckar) | 3,5 | 3473 | 186 | 85 | 195 | 122 | 65 | 185 | 50 | 50 | 50 | 1,36 | 1,20 | 1,40 | | |
| Lampertheim | 33,1 | 33053 | 417 | 260 | 600 | 356 | 200 | 550 | 94 | 75 | 200 | 4,28 | 3,30 | 4,70 | | |
| Lautertal (Odenwald) | 7,2 | 7167 | 254 | 115 | 370 | 176 | 80 | 230 | 61 | 50 | 75 | 1,70 | 1,30 | 2,00 | | |
| Lindenfels | 5,4 | 5378 | 133 | 110 | 160 | 114 | 90 | 140 | 40 | 40 | 40 | 1,25 | 1,10 | 1,40 | | |
| Lorsch | 14,1 | 14088 | 532 | 500 | 575 | 428 | 390 | 550 | 111 | 110 | 115 | 3,50 | 3,50 | 3,50 | | |
| Mörlenbach | 10,2 | 10154 | 236 | 70 | 280 | 169 | 80 | 270 | 65 | 60 | 65 | 1,92 | 1,10 | 2,50 | | |
| Neckarsteinach | 4,1 | 4099 | 210 | 115 | 230 | 151 | 65 | 210 | 80 | 80 | 80 | 1,48 | 1,40 | 1,60 | | |
| Rimbach | 8,9 | 8887 | 250 | 160 | 350 | 189 | 90 | 280 | 79 | 75 | 80 | 1,98 | 1,50 | 2,20 | | |
| Viernheim | 34,3 | 34348 | 684 | 575 | 800 | 650 | 440 | 675 | 243 | 190 | 370 | 8,00 | 8,00 | 8,00 | | |
| Wald-Michelbach | 10,8 | 10840 | 125 | 55 | 160 | 99 | 45 | 135 | 50 | 50 | 50 | 1,48 | 1,20 | 1,80 | | |
| Zwingenberg | 7,3 | 7284 | 621 | 420 | 850 | 452 | 310 | 490 | 109 | 80 | 120 | 2,55 | 2,50 | 2,60 | | |
| Stadt Darmstadt | 164,8 | 164 792 | 1.032 | 350 | 1.700 | 1.176 | 750 | 5.000 | 340 | 225 | 700 | 4,58 | 4,00 | 5,00 | | |

| Stichtag 01.01.2024 | Landkreis / kreisfreie Stadt | Gemeinde / Stadt | generalisierte Bodenwerte für | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|------------------------------|------------------|-------------------------------|-----------|-------------------|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|--------------------|------------------------|--------------------|--------------------|
| | | | Einwohner in 1.000 | Einwohner | Wohnbauflächen | | | gemischte Bauflächen | | | gewerbl. Bauflächen | | | Landwirtschaftsflächen | | |
| | | | | | BRW Mittel € / m² | BRW Minimum € / m² | BRW Maximum € / m² | BRW Mittel € / m² | BRW Minimum € / m² | BRW Maximum € / m² | BRW Mittel € / m² | BRW Minimum € / m² | BRW Maximum € / m² | BRW Mittel € / m² | BRW Minimum € / m² | BRW Maximum € / m² |
| Landkreis Darmstadt-Dieburg | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Alsbach-Hähnlein | 9,2 | 9208 | 687 | 525 | 850 | 609 | 470 | 850 | 121 | 110 | 200 | 3,20 | 3,20 | 3,20 | | |
| Babenhausen | 17,6 | 17579 | 394 | 290 | 430 | 338 | 270 | 380 | 168 | 125 | 180 | 2,83 | 2,30 | 3,00 | | |
| Bickenbach | 6,2 | 6220 | 725 | 725 | 725 | 650 | 650 | 650 | 110 | 110 | 110 | 3,80 | 3,80 | 3,80 | | |
| Dieburg | 15,7 | 15723 | 658 | 650 | 675 | 500 | 440 | 525 | 170 | 160 | 180 | 3,40 | 3,40 | 3,40 | | |
| Eppertshausen | 6,4 | 6405 | 618 | 500 | 700 | 525 | 525 | 525 | 115 | 115 | 115 | 2,60 | 2,60 | 2,60 | | |
| Erzhausen | 8,1 | 8147 | 727 | 650 | 750 | 650 | 650 | 650 | 200 | 200 | 200 | 3,30 | 3,30 | 3,30 | | |
| Fischbachtal | 2,8 | 2785 | 216 | 125 | 240 | 152 | 125 | 190 | | | | 1,88 | 1,60 | 2,30 | | |
| Griesheim | 28,2 | 28210 | 876 | 650 | 1.000 | 851 | 800 | 975 | 221 | 200 | 280 | 5,00 | 5,00 | 5,00 | | |
| Groß-Bieberau | 4,8 | 4762 | 401 | 190 | 460 | 289 | 180 | 310 | 100 | 100 | 100 | 2,68 | 2,65 | 2,75 | | |
| Groß-Umstadt | 21,0 | 21018 | 370 | 125 | 575 | 282 | 105 | 490 | 141 | 95 | 160 | 2,96 | 2,10 | 3,50 | | |
| Groß-Zimmern | 14,9 | 14859 | 459 | 380 | 525 | 425 | 330 | 440 | 100 | 100 | 100 | 3,39 | 2,70 | 3,50 | | |
| Messel | 4,3 | 4263 | 524 | 440 | 575 | 470 | 440 | 480 | 120 | 120 | 120 | 2,50 | 2,50 | 2,50 | | |
| Modautal | 5,1 | 5114 | 220 | 160 | 270 | 176 | 130 | 230 | 60 | 60 | 60 | 2,05 | 1,60 | 2,60 | | |
| Mühlthal | 13,9 | 13866 | 816 | 280 | 1.150 | 529 | 270 | 875 | 155 | 80 | 180 | 2,60 | 1,90 | 3,30 | | |
| Münster | 14,5 | 14518 | 535 | 330 | 600 | 445 | 360 | 480 | 114 | 90 | 130 | 2,60 | 2,60 | 2,60 | | |
| Ober-Ramstadt | 15,3 | 15313 | 417 | 130 | 500 | 397 | 260 | 480 | 213 | 120 | 460 | 2,87 | 2,00 | 3,20 | | |
| Otzberg | 6,5 | 6502 | 282 | 120 | 360 | 254 | 110 | 310 | 75 | 75 | 75 | 2,18 | 1,60 | 2,70 | | |
| Pfungstadt | 25,3 | 25299 | 596 | 420 | 700 | 533 | 390 | 625 | 199 | 100 | 260 | 3,00 | 3,00 | 3,00 | | |
| Reinheim | 16,7 | 16729 | 450 | 360 | 500 | 390 | 330 | 440 | 135 | 115 | 155 | 2,95 | 2,70 | 3,00 | | |
| Roßdorf | 13,0 | 13025 | 567 | 85 | 650 | 476 | 400 | 525 | 156 | 150 | 180 | 2,63 | 2,50 | 2,70 | | |
| Schaafheim | 9,3 | 9306 | 304 | 240 | 370 | 269 | 220 | 320 | 97 | 60 | 110 | 3,32 | 2,60 | 3,60 | | |
| Seeheim-Jugenheim | 16,7 | 16685 | 798 | 330 | 900 | 621 | 250 | 800 | 342 | 70 | 220 | 2,57 | 2,00 | 3,20 | | |
| Weiterstadt | 26,3 | 26291 | 640 | 4 | 725 | 628 | 480 | 650 | 293 | 180 | 650 | 3,57 | 1,05 | 4,50 | | |
| Stadt Frankfurt am Main | 775,8 | 775 790 | 2.091 | 370 | 8.500 | 1.974 | 230 | 35.000 | 369 | 250 | 850 | 8,53 | 7,00 | 12,00 | | |
| Landkreis Fulda | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bad Salzschlirf | 3,7 | 3680 | 71 | 65 | 80 | 60 | 55 | 65 | 24 | 24 | 24 | 1,00 | 0,90 | 1,10 | | |
| Burghausen | 6,5 | 6471 | 68 | 50 | 100 | 41 | 30 | 55 | 42 | 25 | 50 | 1,52 | 1,00 | 2,00 | | |
| Dipperz | 3,6 | 3634 | 121 | 100 | 125 | 78 | 48 | 100 | 65 | 65 | 65 | 1,90 | 1,20 | 2,50 | | |
| Ebersburg | 4,7 | 4729 | 75 | 65 | 100 | 53 | 35 | 65 | 47 | 30 | 55 | 1,64 | 1,20 | 2,20 | | |
| Ehrenberg (Rhön) | 2,6 | 2570 | 49 | 42 | 50 | 36 | 30 | 40 | 24 | 22 | 28 | 0,92 | 0,80 | 1,10 | | |
| Eichenzell | 11,4 | 11367 | 143 | 85 | 210 | 96 | 42 | 160 | 74 | 40 | 75 | 1,96 | 1,20 | 2,80 | | |
| Eiterfeld | 7,1 | 7119 | 53 | 40 | 80 | 34 | 25 | 48 | 22 | 22 | 22 | 1,37 | 1,00 | 2,00 | | |
| Flieden | 8,7 | 8745 | 95 | 70 | 145 | 65 | 40 | 85 | 39 | 30 | 45 | 1,74 | 1,10 | 2,10 | | |
| Fulda | 70,4 | 70366 | 183 | 90 | 600 | 234 | 90 | 2.975 | 95 | 40 | 125 | 2,50 | 2,50 | 2,50 | | |
| Gersfeld (Rhön) | 5,5 | 5521 | 81 | 50 | 95 | 51 | 24 | 75 | 26 | 24 | 28 | 0,95 | 0,60 | 1,30 | | |
| Großenlüder | 8,8 | 8796 | 97 | 55 | 155 | 63 | 34 | 80 | 28 | 24 | 30 | 1,43 | 1,00 | 1,90 | | |
| Hilders | 4,8 | 4834 | 66 | 45 | 85 | 39 | 24 | 55 | 28 | 28 | 28 | 1,17 | 0,90 | 1,40 | | |
| Hofbieber | 6,4 | 6380 | 99 | 60 | 120 | 53 | 25 | 80 | 28 | 22 | 30 | 1,53 | 1,00 | 2,10 | | |
| Hosenfeld | 4,7 | 4657 | 55 | 50 | 60 | 41 | 28 | 55 | 24 | 24 | 24 | 0,99 | 0,90 | 1,30 | | |
| Hünfeld | 17,1 | 17130 | 93 | 40 | 125 | 50 | 30 | 170 | 48 | 35 | 55 | 1,60 | 1,20 | 2,30 | | |
| Kalbach | 6,5 | 6503 | 71 | 45 | 165 | 52 | 40 | 75 | 42 | 35 | 45 | 1,21 | 0,80 | 2,00 | | |
| Künzell | 17,0 | 17025 | 203 | 90 | 250 | 142 | 65 | 200 | 82 | 40 | 110 | 3,09 | 2,50 | 3,50 | | |
| Neuhof | 11,0 | 11003 | 98 | 65 | 130 | 68 | 30 | 90 | 48 | 30 | 50 | 1,80 | 1,10 | 2,10 | | |
| Nüsttal | 2,9 | 2920 | 49 | 40 | 60 | 36 | 25 | 45 | 35 | 35 | 35 | 1,14 | 1,00 | 1,30 | | |
| Petersberg | 16,4 | 16375 | 176 | 100 | 270 | 113 | 65 | 250 | 104 | 60 | 180 | 2,79 | 2,10 | 3,40 | | |
| Poppenhausen (Wasserkuppe) | 2,7 | 2726 | 106 | 100 | 170 | 61 | 45 | 75 | 26 | 26 | 26 | 1,49 | 1,10 | 1,80 | | |
| Rasdorf | 1,6 | 1583 | 50 | 50 | 50 | 37 | 30 | 40 | 22 | 22 | 22 | 1,25 | 1,00 | 1,40 | | |
| Tann/Rhön | 4,6 | 4579 | 45 | 40 | 48 | 30 | 22 | 40 | 22 | 22 | 22 | 1,20 | 0,70 | 1,40 | | |
| Landkreis Gießen | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Allendorf (Lumda) | 4,1 | 4 101 | 111 | 70 | 195 | 60 | 50 | 105 | 40 | 38 | 44 | 0,80 | 0,65 | 0,90 | | |
| Biebertal | 10,1 | 10 074 | 150 | 75 | 225 | 79 | 55 | 210 | 42 | 32 | 44 | 0,92 | 0,75 | 1,10 | | |
| Buseck | 13,4 | 13 358 | 179 | 100 | 280 | 93 | 55 | 160 | 62 | 32 | 65 | 0,97 | 0,75 | 1,40 | | |
| Fernwald | 7,2 | 7 217 | 195 | 120 | 285 | 85 | 55 | 115 | 51 | 32 | 55 | 0,90 | 0,75 | 1,00 | | |
| Gießen | 95,0 | 94 996 | 451 | 190 | 1.000 | 571 | 120 | 5.000 | 110 | 70 | 170 | 1,80 | 1,40 | 2,50 | | |

| Stichtag 01.01.2024 | | Einwohner in 1.000 | Einwohner | generalisierte Bodenwerte für | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|------------------------------|--------------------|-----------|-------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|--------------------|------------------------|--------------------|--------------------|
| Landkreis / kreisfreie Stadt | Landkreis / kreisfreie Stadt | | | Wohnbauflächen | | | gemischte Bauflächen | | | gewerbl. Bauflächen | | | Landwirtschaftsflächen | | |
| Gemeinde / Stadt | Gemeinde / Stadt | | | BRW Mittel € / m² | BRW Minimum € / m² | BRW Maximum € / m² | BRW Mittel € / m² | BRW Minimum € / m² | BRW Maximum € / m² | BRW Mittel € / m² | BRW Minimum € / m² | BRW Maximum € / m² | BRW Mittel € / m² | BRW Minimum € / m² | BRW Maximum € / m² |
| Grünberg | 13,9 | 13 940 | 101 | 55 | 145 | 54 | 30 | 135 | 41 | 32 | 70 | 0,78 | 0,55 | 1,00 | |
| Heuchelheim a. d. Lahn | 8,1 | 8 108 | 249 | 130 | 340 | 133 | 125 | 170 | 55 | 42 | 70 | 1,47 | 1,20 | 1,80 | |
| Hungen | 13,0 | 13 033 | 136 | 55 | 240 | 67 | 26 | 125 | 51 | 36 | 65 | 1,28 | 0,80 | 2,20 | |
| Langgöns | 11,8 | 11 817 | 169 | 85 | 255 | 83 | 34 | 170 | 51 | 38 | 65 | 1,16 | 0,70 | 1,80 | |
| Laubach | 9,8 | 9 775 | 82 | 50 | 120 | 52 | 34 | 85 | 41 | 24 | 48 | 0,77 | 0,35 | 1,00 | |
| Lich | 14,3 | 14 310 | 206 | 80 | 310 | 87 | 40 | 235 | 49 | 32 | 55 | 1,30 | 0,80 | 2,10 | |
| Linden | 13,6 | 13 631 | 252 | 135 | 320 | 120 | 100 | 205 | 103 | 70 | 115 | 1,45 | 1,10 | 1,80 | |
| Lollar | 10,5 | 10 509 | 155 | 100 | 235 | 86 | 48 | 125 | 53 | 42 | 65 | 1,06 | 0,60 | 1,40 | |
| Pohlheim | 18,2 | 18 199 | 183 | 80 | 330 | 92 | 65 | 210 | 58 | 42 | 80 | 1,31 | 1,00 | 1,70 | |
| Rabenau | 5,2 | 5 157 | 83 | 50 | 155 | 55 | 46 | 70 | 46 | 44 | 50 | 0,77 | 0,60 | 0,95 | |
| Reiskirchen | 10,6 | 10 572 | 118 | 65 | 200 | 64 | 30 | 130 | 56 | 26 | 70 | 0,95 | 0,80 | 1,10 | |
| Staufenberg | 8,6 | 8 630 | 159 | 90 | 225 | 83 | 50 | 180 | 48 | 42 | 60 | 0,92 | 0,80 | 1,20 | |
| Wettenberg | 12,8 | 12 841 | 243 | 150 | 300 | 133 | 95 | 195 | 63 | 50 | 75 | 1,45 | 1,30 | 2,00 | |
| Landkreis Groß-Gerau | | | | | | | | | | | | | | | |
| Biebesheim am Rhein | 6,8 | 6761 | 430 | 430 | 430 | 390 | 390 | 390 | 110 | 110 | 110 | 2,80 | 2,80 | 2,80 | |
| Bischofsheim | 13,4 | 13362 | 708 | 675 | 725 | 575 | 575 | 575 | 195 | 140 | 250 | 5,50 | 5,50 | 5,50 | |
| Büttelborn | 15,1 | 15068 | 695 | 525 | 950 | 538 | 380 | 600 | 199 | 190 | 220 | 3,56 | 3,50 | 3,70 | |
| Gernsheim | 11,0 | 11006 | 553 | 500 | 575 | 338 | 210 | 460 | 112 | 110 | 180 | 3,01 | 2,60 | 3,20 | |
| Ginsheim-Gustavsburg | 17,1 | 17143 | 825 | 825 | 825 | 697 | 490 | 725 | 150 | 150 | 150 | 4,50 | 4,50 | 4,50 | |
| Groß-Gerau | 26,6 | 26614 | 649 | 500 | 750 | 538 | 420 | 625 | 224 | 200 | 300 | 3,11 | 2,50 | 3,50 | |
| Kelsterbach | 17,4 | 17365 | 907 | 850 | 975 | 800 | 775 | 900 | 287 | 260 | 300 | 6,50 | 6,50 | 6,50 | |
| Mörfelden-Walldorf | 35,4 | 35359 | 837 | 750 | 1.000 | 860 | 850 | 875 | 287 | 270 | 290 | 3,73 | 3,60 | 4,00 | |
| Nauheim | 10,9 | 10856 | 716 | 650 | 750 | 575 | 525 | 650 | 190 | 190 | 190 | 2,60 | 2,60 | 2,60 | |
| Raunheim | 16,6 | 16564 | 585 | 500 | 650 | 567 | 480 | 575 | 276 | 240 | 310 | 6,50 | 6,50 | 6,50 | |
| Riedstadt | 24,5 | 24464 | 460 | 400 | 500 | 385 | 350 | 470 | 100 | 90 | 200 | 2,93 | 2,70 | 3,50 | |
| Rüsselsheim am Main | 67,7 | 67656 | 593 | 440 | 750 | 510 | 320 | 725 | 133 | 90 | 250 | 2,79 | 2,60 | 3,00 | |
| Stockstadt am Rhein | 6,3 | 6332 | 450 | 450 | 450 | 400 | 400 | 400 | 110 | 110 | 110 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | |
| Trebur | 13,2 | 13162 | 505 | 200 | 650 | 410 | 190 | 525 | 126 | 100 | 200 | 3,58 | 3,20 | 3,80 | |
| Landkreis Hersfeld-Rotenburg | | | | | | | | | | | | | | | |
| Alheim | 4,9 | 4945 | 61 | 40 | 120 | 33 | 26 | 48 | 26 | 15 | 30 | 1,12 | 0,55 | 2,00 | |
| Bad Hersfeld | 30,8 | 30770 | 69 | 32 | 165 | 64 | 24 | 400 | 57 | 20 | 75 | 1,29 | 0,65 | 1,80 | |
| Bebra | 13,9 | 13908 | 56 | 34 | 90 | 32 | 23 | 84 | 54 | 30 | 60 | 0,94 | 0,55 | 1,90 | |
| Breitenbach am Herzberg | 1,7 | 1667 | 33 | 22 | 36 | 25 | 20 | 28 | 24 | 18 | 28 | 0,91 | 0,60 | 1,20 | |
| Cornberg | 1,3 | 1321 | 21 | 20 | 24 | 20 | 18 | 22 | 11 | 10 | 12 | 0,93 | 0,55 | 1,20 | |
| Friedewald | 2,6 | 2560 | 49 | 28 | 65 | 35 | 24 | 44 | 40 | 40 | 40 | 1,13 | 0,70 | 1,50 | |
| Hauneck | 3,2 | 3208 | 52 | 32 | 55 | 30 | 23 | 34 | 42 | 36 | 44 | 0,92 | 0,55 | 1,20 | |
| Haunetal | 3,0 | 2974 | 42 | 34 | 48 | 26 | 18 | 32 | 29 | 28 | 30 | 0,92 | 0,55 | 1,20 | |
| Heringen (Werra) | 7,0 | 6996 | 38 | 23 | 48 | 29 | 18 | 42 | 23 | 20 | 32 | 0,96 | 0,50 | 1,20 | |
| Hohenroda | 3,1 | 3113 | 43 | 30 | 70 | 27 | 17 | 28 | 20 | 20 | 20 | 1,01 | 0,55 | 1,50 | |
| Kirchheim | 3,6 | 3637 | 51 | 25 | 60 | 28 | 21 | 38 | 49 | 20 | 55 | 0,85 | 0,50 | 1,20 | |
| Ludwigshafen | 5,5 | 5526 | 44 | 28 | 55 | 32 | 20 | 46 | 40 | 40 | 40 | 0,82 | 0,50 | 1,40 | |
| Nentershausen | 2,5 | 2462 | 35 | 20 | 40 | 26 | 19 | 34 | 13 | 10 | 15 | 0,75 | 0,45 | 1,30 | |
| Neuenstein | 3,2 | 3159 | 43 | 30 | 70 | 27 | 21 | 50 | 42 | 32 | 44 | 0,92 | 0,55 | 1,30 | |
| Niederaula | 5,3 | 5306 | 48 | 28 | 60 | 30 | 15 | 38 | 42 | 20 | 46 | 0,98 | 0,65 | 1,30 | |
| Philippsthal (Werra) | 4,1 | 4117 | 43 | 19 | 55 | 26 | 20 | 30 | 23 | 20 | 38 | 0,82 | 0,60 | 1,10 | |
| Ronshausen | 2,4 | 2403 | 60 | 55 | 65 | 40 | 23 | 42 | 28 | 28 | 28 | 0,84 | 0,50 | 1,15 | |
| Rotenburg a.d.Fulda | 14,0 | 14020 | 79 | 25 | 95 | 47 | 20 | 90 | 40 | 34 | 50 | 1,12 | 0,55 | 2,00 | |
| Schenkengesäß | 4,3 | 4278 | 39 | 22 | 48 | 28 | 19 | 42 | 30 | 30 | 30 | 1,01 | 0,55 | 1,50 | |
| Wildeck | 5,0 | 4978 | 40 | 30 | 75 | 27 | 16 | 34 | 27 | 16 | 36 | 0,86 | 0,65 | 1,10 | |
| Hochtaunuskreis | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bad Homburg v.d.Höhe | 56,0 | 55995 | 1.282 | 800 | 2.000 | 1.281 | 750 | 2.100 | 325 | 200 | 500 | 6,90 | 6,90 | 6,90 | |
| Friedrichsdorf | 25,9 | 25937 | 852 | 350 | 1.100 | 704 | 420 | 840 | 180 | 160 | 210 | 5,17 | 4,00 | 7,00 | |
| Glashütten | 5,4 | 5394 | 363 | 190 | 440 | 241 | 190 | 290 | 123 | 100 | 130 | 1,50 | 1,50 | 1,50 | |
| Grävenwiesbach | 5,5 | 5475 | 147 | 100 | 200 | 120 | 80 | 150 | 40 | 40 | 40 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| Königstein im Taunus | 16,8 | 16831 | 1.029 | 620 | 1.250 | 801 | 520 | 1.060 | 319 | 300 | 360 | 6,24 | 6,00 | 7,50 | |

| Stichtag 01.01.2024 | | Landkreis / kreisfreie Stadt | Gemeinde / Stadt | generalisierte Bodenwerte für | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------------|------------------------------|------------------|-------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|--------------------|------------------------|--------------------|--------------------|--|--|
| | | | | Wohnbauflächen | | | gemischte Bauflächen | | | gewerbl. Bauflächen | | | Landwirtschaftsflächen | | | | |
| Einwohner in 1.000 | Einwohner | | | BRW Mittel € / m² | BRW Minimum € / m² | BRW Maximum € / m² | BRW Mittel € / m² | BRW Minimum € / m² | BRW Maximum € / m² | BRW Mittel € / m² | BRW Minimum € / m² | BRW Maximum € / m² | BRW Mittel € / m² | BRW Minimum € / m² | BRW Maximum € / m² | | |
| Kronberg im Taunus | 18,6 | 18569 | 972 | 650 | 1.220 | 933 | 810 | 1.100 | 394 | 380 | 400 | 6,83 | 6,50 | 7,00 | | | |
| Neu-Anspach | 14,4 | 14359 | 409 | 240 | 480 | 392 | 210 | 460 | 90 | 90 | 90 | 1,50 | 1,50 | 1,50 | | | |
| Oberursel (Taunus) | 47,2 | 47241 | 1.254 | 650 | 1.850 | 1.064 | 350 | 2.400 | 279 | 160 | 1.350 | 8,78 | 5,00 | 10,00 | | | |
| Schmitten im Taunus | 9,6 | 9575 | 256 | 90 | 390 | 191 | 120 | 250 | 84 | 70 | 90 | 1,26 | 1,00 | 2,50 | | | |
| Steinbach (Taunus) | 10,9 | 10869 | 668 | 630 | 1.220 | 670 | 670 | 670 | 264 | 250 | 300 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | | | |
| Usingen | 15,1 | 15095 | 339 | 120 | 490 | 207 | 120 | 350 | 88 | 75 | 150 | 1,80 | 1,00 | 2,00 | | | |
| Wehrheim | 9,3 | 9328 | 368 | 170 | 540 | 246 | 140 | 330 | 88 | 60 | 90 | 2,19 | 1,50 | 2,50 | | | |
| Weilrod | 6,8 | 6781 | 116 | 60 | 200 | 79 | 50 | 90 | 36 | 35 | 45 | 1,03 | 0,50 | 1,50 | | | |
| Landkreis Kassel | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ahnatal | 8,0 | 7965 | 130 | 110 | 220 | 133 | 130 | 135 | 45 | 45 | 45 | 1,95 | 1,20 | 2,70 | | | |
| Bad Emstal | 5,9 | 5938 | 80 | 30 | 100 | 60 | 30 | 75 | 25 | 25 | 25 | 1,58 | 0,80 | 2,20 | | | |
| Bad Karlshafen | 3,7 | 3701 | 38 | 35 | 45 | 32 | 28 | 40 | 24 | 22 | 30 | 1,53 | 1,15 | 2,00 | | | |
| Baunatal | 28,3 | 28298 | 206 | 75 | 285 | 160 | 60 | 285 | 56 | 50 | 75 | 2,55 | 1,80 | 3,30 | | | |
| Breuna | 3,6 | 3573 | 53 | 42 | 75 | 43 | 28 | 50 | 38 | 20 | 50 | 1,75 | 1,05 | 2,35 | | | |
| Calden | 7,6 | 7609 | 89 | 50 | 180 | 80 | 40 | 125 | 40 | 25 | 60 | 1,80 | 0,95 | 3,25 | | | |
| Espenau | 5,4 | 5 369 | 114 | 100 | 185 | 100 | 95 | 110 | 45 | 42 | 48 | 2,05 | 1,35 | 2,75 | | | |
| Fuldabrück | 9,0 | 9 039 | 110 | 85 | 160 | 106 | 75 | 140 | 65 | 55 | 75 | 1,68 | 1,10 | 2,30 | | | |
| Fulda | 13,0 | 13 016 | 140 | 30 | 210 | 113 | 35 | 180 | 43 | 30 | 70 | 1,56 | 0,60 | 3,10 | | | |
| Grebenstein | 5,7 | 5 706 | 88 | 25 | 160 | 63 | 28 | 95 | 22 | 16 | 28 | 1,50 | 0,65 | 2,50 | | | |
| Habichtswald | 5,3 | 5 300 | 113 | 100 | 130 | 91 | 80 | 95 | 45 | 45 | 45 | 1,23 | 1,00 | 1,60 | | | |
| Helsa | 5,8 | 5 754 | 75 | 45 | 120 | 71 | 40 | 95 | 30 | 28 | 32 | 0,90 | 0,75 | 1,05 | | | |
| Hofgeismar | 15,6 | 15 626 | 106 | 40 | 140 | 81 | 28 | 140 | 37 | 32 | 52 | 1,51 | 0,70 | 2,80 | | | |
| Immenhausen | 7,2 | 7 190 | 120 | 39 | 165 | 99 | 30 | 120 | 31 | 25 | 32 | 1,69 | 0,90 | 2,40 | | | |
| Kaufungen | 12,8 | 12 752 | 183 | 140 | 230 | 169 | 120 | 190 | 80 | 80 | 80 | 1,94 | 1,25 | 2,80 | | | |
| Liebenau | 3,0 | 2 970 | 37 | 30 | 40 | 31 | 25 | 35 | 16 | 16 | 16 | 1,52 | 0,70 | 2,50 | | | |
| Lohfelden | 14,4 | 14 395 | 153 | 110 | 180 | 164 | 55 | 180 | 70 | 45 | 75 | 1,67 | 1,30 | 2,00 | | | |
| Naumburg | 5,1 | 5 095 | 48 | 40 | 60 | 45 | 30 | 55 | 16 | 16 | 16 | 1,41 | 0,65 | 2,30 | | | |
| Nieste | 2,1 | 2 119 | 105 | 65 | 125 | 105 | 105 | 105 | 32 | 32 | 32 | 1,50 | 1,00 | 2,00 | | | |
| Niestetal | 11,5 | 11 498 | 229 | 180 | 270 | 230 | 160 | 240 | 72 | 50 | 75 | 1,71 | 1,20 | 2,10 | | | |
| Reinhardshagen | 4,4 | 4 417 | 78 | 65 | 95 | 69 | 65 | 75 | 20 | 20 | 20 | 1,10 | 1,00 | 1,20 | | | |
| Schauenburg | 10,6 | 10 611 | 112 | 55 | 175 | 94 | 45 | 140 | 40 | 30 | 50 | 1,67 | 1,30 | 2,50 | | | |
| Söhrewald | 4,6 | 4 636 | 82 | 50 | 95 | 64 | 45 | 100 | 38 | 38 | 38 | 1,10 | 0,75 | 1,30 | | | |
| Trendelburg | 4,8 | 4 785 | 35 | 30 | 45 | 29 | 25 | 30 | 16 | 16 | 16 | 1,33 | 0,90 | 1,80 | | | |
| Vellmar | 18,6 | 18 622 | 200 | 165 | 280 | 186 | 75 | 220 | 61 | 45 | 65 | 2,55 | 2,20 | 2,90 | | | |
| Wesertal | 5,1 | 5 091 | 39 | 30 | 60 | 36 | 30 | 40 | 19 | 12 | 22 | 1,03 | 0,70 | 1,40 | | | |
| Wolfhagen | 13,4 | 13 411 | 97 | 30 | 140 | 49 | 30 | 95 | 42 | 20 | 55 | 1,78 | 0,90 | 2,80 | | | |
| Zierenberg | 6,6 | 6 609 | 76 | 40 | 105 | 49 | 28 | 80 | 34 | 25 | 40 | 1,38 | 0,95 | 2,10 | | | |
| Stadt Kassel | 204,7 | 204.687 | 257 | 100 | 625 | 308 | 100 | 2.700 | 88 | 45 | 140 | 2,54 | 2,30 | 3,50 | | | |
| Lahn-Dill-Kreis | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aßlar | 14,0 | 14 043 | 133 | 60 | 175 | 96 | 50 | 155 | 56 | 28 | 80 | 1,02 | 0,85 | 1,20 | | | |
| Bischoffen | 3,3 | 3 335 | 91 | 55 | 150 | 61 | 44 | 110 | 29 | 20 | 36 | 0,94 | 0,90 | 1,00 | | | |
| Braunfels | 11,2 | 11 167 | 128 | 55 | 195 | 81 | 60 | 170 | 30 | 28 | 34 | 1,01 | 0,90 | 1,10 | | | |
| Breitscheid | 4,7 | 4 708 | 72 | 42 | 90 | 53 | 38 | 70 | 23 | 18 | 28 | 0,93 | 0,80 | 1,10 | | | |
| Dietzhölztal | 5,6 | 5 622 | 65 | 50 | 75 | 51 | 44 | 55 | 27 | 24 | 30 | 1,01 | 1,00 | 1,15 | | | |
| Dillenburg | 23,5 | 23 533 | 99 | 60 | 200 | 70 | 26 | 115 | 38 | 26 | 60 | 0,95 | 0,70 | 2,10 | | | |
| Driedorf | 5,2 | 5 162 | 64 | 34 | 90 | 43 | 28 | 55 | 26 | 24 | 28 | 0,78 | 0,65 | 0,95 | | | |
| Ehringshausen | 9,6 | 9 591 | 104 | 65 | 150 | 70 | 32 | 100 | 35 | 26 | 46 | 0,94 | 0,75 | 1,00 | | | |
| Eschenburg | 10,0 | 10 043 | 77 | 50 | 100 | 58 | 46 | 70 | 31 | 24 | 40 | 0,91 | 0,70 | 1,10 | | | |
| Greifenstein | 6,6 | 6 563 | 52 | 34 | 65 | 40 | 26 | 55 | 20 | 11 | 22 | 0,80 | 0,60 | 0,95 | | | |
| Haiger | 19,6 | 19 596 | 84 | 48 | 125 | 69 | 42 | 180 | 41 | 22 | 60 | 0,96 | 0,75 | 1,60 | | | |
| Herborn | 21,1 | 21 142 | 103 | 50 | 290 | 73 | 38 | 245 | 38 | 15 | 70 | 1,02 | 0,85 | 1,10 | | | |
| Hohenahr | 4,9 | 4 898 | 88 | 70 | 135 | 58 | 46 | 80 | 33 | 22 | 36 | 0,92 | 0,80 | 1,00 | | | |
| Hüttenberg | 11,0 | 10 968 | 162 | 100 | 210 | 117 | 85 | 175 | 47 | 28 | 55 | 1,45 | 1,10 | 2,00 | | | |
| Lahnau | 8,3 | 8 312 | 209 | 175 | 235 | 149 | 140 | 205 | 55 | 40 | 65 | 1,32 | 1,30 | 1,40 | | | |
| Leun | 5,8 | 5 847 | 80 | 65 | 90 | 59 | 50 | 65 | 38 | 24 | 48 | 0,94 | 0,85 | 1,00 | | | |
| Mittenaar | 4,8 | 4 815 | 71 | 50 | 85 | 51 | 46 | 70 | 28 | 22 | 38 | 0,87 | 0,75 | 1,00 | | | |

| Stichtag 01.01.2024 | | Landkreis / kreisfreie Stadt | Gemeinde / Stadt | generalisierte Bodenwerte für | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|-----------|------------------------------|------------------|-------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|--------------------|------------------------|--------------------|--------------------|--|--|
| | | | | Wohnbauflächen | | | gemischte Bauflächen | | | gewerbl. Bauflächen | | | Landwirtschaftsflächen | | | | |
| Einwohner in 1.000 | Einwohner | | | BRW Mittel € / m² | BRW Mindest € / m² | BRW Maximum € / m² | BRW Mittel € / m² | BRW Mindest € / m² | BRW Maximum € / m² | BRW Mittel € / m² | BRW Mindest € / m² | BRW Maximum € / m² | BRW Mittel € / m² | BRW Mindest € / m² | BRW Maximum € / m² | | |
| Schöffengrund | 6,6 | 6 597 | 104 | 70 | 150 | 77 | 34 | 95 | 28 | 28 | 34 | 1,07 | 0,90 | 1,30 | | | |
| Siegbach | 2,5 | 2 530 | 44 | 40 | 48 | 35 | 28 | 38 | 22 | 18 | 24 | 0,57 | 0,50 | 0,65 | | | |
| Sinn | 6,6 | 6 574 | 90 | 65 | 100 | 69 | 65 | 70 | 38 | 30 | 40 | 1,02 | 0,95 | 1,10 | | | |
| Solms | 13,9 | 13 921 | 120 | 80 | 150 | 89 | 30 | 135 | 43 | 24 | 60 | 1,33 | 1,20 | 1,50 | | | |
| Waldsolms | 4,9 | 4 892 | 92 | 70 | 135 | 66 | 22 | 85 | 31 | 28 | 36 | 1,00 | 0,65 | 1,10 | | | |
| Wetzlar | 54,6 | 54 629 | 207 | 95 | 480 | 156 | 55 | 640 | 59 | 32 | 180 | 1,35 | 1,00 | 1,70 | | | |
| Landkreis Limburg-Weilburg | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bad Camberg | 14,2 | 14229 | 284 | 130 | 360 | 183 | 30 | 320 | 109 | 50 | 120 | 1,81 | 1,00 | 2,00 | | | |
| Beselich | 5,8 | 5804 | 88 | 45 | 140 | 59 | 40 | 85 | 46 | 30 | 50 | 1,97 | 1,30 | 2,70 | | | |
| Brechen | 6,4 | 6411 | 159 | 100 | 185 | 114 | 80 | 140 | 44 | 20 | 65 | 1,80 | 1,60 | 2,00 | | | |
| Dornburg | 8,7 | 8705 | 92 | 70 | 170 | 71 | 45 | 170 | 31 | 25 | 35 | 1,11 | 1,00 | 1,20 | | | |
| Elbtal | 2,4 | 2422 | 89 | 70 | 100 | 71 | 50 | 85 | 33 | 30 | 35 | 1,19 | 1,10 | 1,40 | | | |
| Elz | 8,0 | 8028 | 192 | 100 | 225 | 156 | 70 | 330 | 67 | 45 | 70 | 1,60 | 1,60 | 1,60 | | | |
| Hadamar | 13,1 | 13093 | 140 | 50 | 210 | 84 | 45 | 180 | 32 | 10 | 45 | 1,65 | 1,40 | 1,80 | | | |
| Hünfelden | 9,9 | 9929 | 142 | 70 | 220 | 85 | 60 | 135 | 57 | 50 | 60 | 1,44 | 1,20 | 1,60 | | | |
| Limburg a.d. Lahn | 36,5 | 36506 | 223 | 125 | 440 | 187 | 30 | 1.500 | 79 | 45 | 130 | 1,82 | 1,40 | 2,00 | | | |
| Löhnberg | 4,7 | 4713 | 80 | 40 | 135 | 58 | 35 | 85 | 39 | 25 | 75 | 0,87 | 0,80 | 1,00 | | | |
| Mengerskirchen | 5,7 | 5718 | 72 | 55 | 90 | 57 | 30 | 70 | 33 | 15 | 40 | 0,84 | 0,70 | 1,00 | | | |
| Merenberg | 3,3 | 3319 | 86 | 50 | 165 | 49 | 35 | 75 | 38 | 20 | 45 | 0,88 | 0,60 | 1,00 | | | |
| Runkel | 9,5 | 9518 | 106 | 50 | 200 | 68 | 40 | 155 | 48 | 25 | 60 | 1,40 | 1,20 | 1,60 | | | |
| Selters (Taunus) | 8,2 | 8176 | 153 | 95 | 240 | 93 | 70 | 170 | 54 | 45 | 60 | 1,23 | 1,00 | 1,40 | | | |
| Villmar | 6,7 | 6730 | 99 | 30 | 150 | 66 | 35 | 110 | 39 | 15 | 50 | 1,25 | 0,70 | 1,50 | | | |
| Waldbrunn/Westerwald | 5,9 | 5899 | 77 | 55 | 100 | 56 | 40 | 75 | 39 | 25 | 45 | 1,06 | 1,00 | 1,10 | | | |
| Weilburg/Lahn | 13,4 | 13395 | 93 | 50 | 150 | 54 | 40 | 120 | 56 | 35 | 70 | 0,95 | 0,80 | 1,00 | | | |
| Weilmünster | 8,8 | 8834 | 95 | 30 | 150 | 59 | 35 | 100 | 34 | 20 | 45 | 0,95 | 0,70 | 1,10 | | | |
| Weinbach | 4,3 | 4261 | 60 | 40 | 90 | 46 | 30 | 75 | 18 | 15 | 25 | 0,90 | 0,80 | 1,10 | | | |
| Main-Kinzig-Kreis | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bad Orb | 10,8 | 10759 | 175 | 140 | 280 | 157 | 130 | 260 | 90 | 90 | 90 | 1,45 | 1,40 | 1,50 | | | |
| Bad Soden-Salmünster | 14,0 | 13960 | 125 | 50 | 180 | 75 | 35 | 130 | 49 | 35 | 65 | 1,03 | 0,70 | 1,30 | | | |
| Biebergemünd | 8,3 | 8347 | 124 | 90 | 150 | 84 | 50 | 110 | 53 | 45 | 60 | 1,05 | 0,80 | 1,30 | | | |
| Birstein | 6,3 | 6307 | 88 | 40 | 140 | 44 | 30 | 80 | 27 | 15 | 40 | 1,01 | 0,70 | 1,30 | | | |
| Brachttal | 5,1 | 5117 | 95 | 70 | 120 | 63 | 35 | 85 | 41 | 30 | 45 | 1,10 | 1,00 | 1,30 | | | |
| Bruchköbel | 20,9 | 20894 | 322 | 190 | 440 | 249 | 160 | 310 | 124 | 110 | 150 | 3,07 | 2,30 | 4,20 | | | |
| Erlensee | 16,2 | 16162 | 320 | 210 | 380 | 221 | 135 | 280 | 86 | 80 | 120 | 2,53 | 1,90 | 3,00 | | | |
| Flörsbachtal | 2,4 | 2369 | 54 | 30 | 60 | 39 | 30 | 40 | 30 | 30 | 30 | 0,66 | 0,60 | 0,90 | | | |
| Freigericht | 14,8 | 14782 | 206 | 165 | 295 | 151 | 85 | 180 | 70 | 50 | 90 | 2,04 | 1,60 | 2,20 | | | |
| Gelnhausen | 23,8 | 23841 | 302 | 200 | 505 | 220 | 130 | 315 | 102 | 45 | 145 | 1,84 | 1,30 | 2,70 | | | |
| Großkrotzenburg | 7,5 | 7481 | 313 | 290 | 330 | 260 | 260 | 260 | 104 | 75 | 160 | 5,80 | 5,80 | 5,80 | | | |
| Gründau | 14,8 | 14838 | 211 | 95 | 300 | 154 | 95 | 190 | 77 | 35 | 110 | 1,56 | 1,20 | 2,20 | | | |
| Hammersbach | 4,9 | 4880 | 246 | 230 | 270 | 184 | 150 | 210 | 83 | 65 | 130 | 2,80 | 2,20 | 3,30 | | | |
| Hanau | 103,2 | 103184 | 397 | 250 | 600 | 412 | 140 | 1.200 | 123 | 90 | 150 | 3,39 | 2,90 | 3,80 | | | |
| Hasselroth | 7,4 | 7425 | 197 | 175 | 240 | 142 | 85 | 170 | 75 | 75 | 85 | 1,74 | 1,50 | 1,90 | | | |
| Jossgrund | 3,4 | 3429 | 56 | 25 | 65 | 43 | 40 | 55 | 34 | 30 | 35 | 0,61 | 0,60 | 0,70 | | | |
| Langenselbold | 14,6 | 14630 | 312 | 300 | 330 | 277 | 195 | 280 | 98 | 90 | 110 | 2,80 | 2,60 | 3,00 | | | |
| Linsengericht | 10,0 | 9976 | 182 | 135 | 380 | 151 | 110 | 175 | 93 | 50 | 130 | 1,62 | 1,40 | 1,90 | | | |
| Maintal | 39,7 | 39698 | 487 | 350 | 575 | 363 | 250 | 490 | 131 | 130 | 140 | 2,77 | 2,30 | 3,50 | | | |
| Neuberg | 5,5 | 5532 | 269 | 240 | 370 | 212 | 135 | 220 | 85 | 85 | 85 | 2,89 | 2,60 | 3,00 | | | |
| Nidderau | 20,7 | 20652 | 364 | 195 | 430 | 245 | 175 | 330 | 87 | 75 | 90 | 2,45 | 1,70 | 3,00 | | | |
| Niederdorfelden | 4,3 | 4289 | 528 | 470 | 725 | 300 | 300 | 300 | 100 | 100 | 100 | 2,85 | 1,50 | 4,20 | | | |
| Rodenbach | 11,3 | 11331 | 346 | 290 | 500 | 223 | 170 | 260 | 85 | 85 | 85 | 2,35 | 2,00 | 2,70 | | | |
| Ronneburg | 3,5 | 3525 | 200 | 170 | 230 | 152 | 100 | 170 | 75 | 75 | 75 | 2,50 | 2,00 | 3,00 | | | |
| Schlüchtern | 16,1 | 16126 | 99 | 45 | 145 | 49 | 30 | 85 | 48 | 30 | 65 | 0,93 | 0,70 | 1,20 | | | |
| Schöneck | 12,1 | 12095 | 368 | 350 | 400 | 259 | 190 | 300 | 71 | 45 | 100 | 2,74 | 2,20 | 3,50 | | | |
| Sinntal | 8,9 | 8931 | 40 | 20 | 55 | 30 | 20 | 45 | 22 | 20 | 30 | 0,69 | 0,60 | 0,80 | | | |
| Steinau an der Straße | 10,4 | 10381 | 85 | 40 | 115 | 50 | 20 | 95 | 54 | 25 | 60 | 1,02 | 0,60 | 1,20 | | | |
| Wächtersbach | 13,1 | 13061 | 162 | 70 | 220 | 98 | 50 | 180 | 78 | 25 | 120 | 1,30 | 0,90 | 1,70 | | | |

| Stichtag 01.01.2024 | | Landkreis / kreisfreie Stadt | Gemeinde / Stadt | generalisierte Bodenwerte für | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|-----------|------------------------------|------------------|-------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------|---------------------|--------------------|-------------------|------------------------|--------------------|--|--|--|
| | | | | Wohnbauflächen | | | | gemischte Bauflächen | | | gewerbl. Bauflächen | | | Landwirtschaftsflächen | | | | |
| Einwohner in 1.000 | Einwohner | | | BRW Mittel € / m² | BRW Minimum € / m² | BRW Maximum € / m² | BRW Mittel € / m² | BRW Minimum € / m² | BRW Maximum € / m² | BRW Mittel € / m² | BRW Minimum € / m² | BRW Maximum € / m² | BRW Mittel € / m² | BRW Minimum € / m² | BRW Maximum € / m² | | | |
| Main-Taunus-Kreis | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bad Soden am Taunus | 23,2 | 23174 | 1.057 | 480 | 1.400 | 913 | 710 | 1.200 | 400 | 400 | 5,12 | 3,50 | 6,50 | | | | | |
| Eppstein | 13,6 | 13645 | 495 | 280 | 650 | 448 | 390 | 480 | 114 | 90 | 160 | 2,88 | 2,00 | 4,00 | | | | |
| Eschborn | 22,6 | 22551 | 908 | 770 | 1.030 | 848 | 820 | 890 | 590 | 280 | 840 | 11,00 | 11,00 | 11,00 | | | | |
| Flörsheim am Main | 21,8 | 21751 | 474 | 310 | 520 | 411 | 300 | 510 | 135 | 120 | 170 | 5,36 | 5,00 | 5,50 | | | | |
| Hattersheim am Main | 28,7 | 28720 | 559 | 330 | 670 | 464 | 390 | 590 | 218 | 160 | 300 | 5,13 | 4,50 | 6,00 | | | | |
| Hochheim am Main | 18,8 | 18810 | 720 | 420 | 800 | 630 | 450 | 720 | 175 | 170 | 180 | 5,00 | 5,00 | 5,00 | | | | |
| Hofheim am Taunus | 40,4 | 40412 | 852 | 260 | 1.300 | 681 | 410 | 1.380 | 200 | 160 | 280 | 4,23 | 2,50 | 6,00 | | | | |
| Kelkheim (Taunus) | 29,1 | 29106 | 789 | 420 | 990 | 678 | 320 | 1.150 | 293 | 180 | 310 | 3,59 | 2,00 | 5,00 | | | | |
| Kriftel | 11,1 | 11123 | 763 | 690 | 840 | 757 | 730 | 800 | 296 | 280 | 300 | 6,50 | 6,50 | 6,50 | | | | |
| Liederbach am Taunus | 9,1 | 9109 | 736 | 650 | 850 | 674 | 650 | 700 | 322 | 230 | 370 | 5,76 | 5,00 | 6,00 | | | | |
| Schwalbach am Taunus | 15,6 | 15566 | 827 | 660 | 990 | 670 | 670 | 375 | 250 | 490 | 7,50 | 7,50 | 7,50 | | | | | |
| Sulzbach (Taunus) | 9,3 | 9340 | 841 | 760 | 970 | 784 | 700 | 850 | 353 | 230 | 520 | 8,00 | 8,00 | 8,00 | | | | |
| Landkreis Marburg-Biedenkopf | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Amöneburg | 5,0 | 5000 | 99 | 50 | 120 | 77 | 48 | 120 | 41 | 32 | 42 | 1,37 | 1,10 | 1,70 | | | | |
| Angelburg | 3,4 | 3410 | 41 | 34 | 50 | 37 | 30 | 40 | 19 | 16 | 28 | 0,83 | 0,75 | 1,00 | | | | |
| Bad Endbach | 7,9 | 7906 | 60 | 40 | 80 | 51 | 30 | 75 | 25 | 19 | 32 | 0,67 | 0,55 | 0,90 | | | | |
| Biedenkopf | 13,7 | 13717 | 79 | 40 | 105 | 59 | 32 | 110 | 53 | 28 | 110 | 1,03 | 0,70 | 1,30 | | | | |
| Breidenbach | 6,8 | 6778 | 59 | 44 | 75 | 48 | 28 | 75 | 31 | 24 | 32 | 0,96 | 0,85 | 1,10 | | | | |
| Cölbe | 6,6 | 6562 | 131 | 46 | 165 | 91 | 36 | 125 | 39 | 22 | 55 | 1,03 | 0,90 | 1,30 | | | | |
| Dautphetal | 11,5 | 11461 | 52 | 36 | 70 | 41 | 28 | 55 | 30 | 19 | 46 | 0,98 | 0,60 | 1,20 | | | | |
| Ebsdorfergrund | 9,1 | 9097 | 129 | 85 | 200 | 93 | 46 | 125 | 46 | 30 | 75 | 1,29 | 0,85 | 1,70 | | | | |
| Fronhausen | 4,2 | 4189 | 109 | 75 | 135 | 78 | 50 | 95 | 39 | 36 | 60 | 1,25 | 1,00 | 1,60 | | | | |
| Gladenbach | 12,6 | 12594 | 81 | 42 | 150 | 57 | 40 | 150 | 37 | 16 | 60 | 0,98 | 0,75 | 1,20 | | | | |
| Kirchhain | 16,6 | 16578 | 127 | 55 | 165 | 96 | 46 | 200 | 59 | 32 | 70 | 1,26 | 0,90 | 1,60 | | | | |
| Lahntal | 7,1 | 7123 | 122 | 70 | 160 | 83 | 46 | 105 | 43 | 24 | 60 | 1,10 | 0,90 | 1,20 | | | | |
| Lohra | 5,7 | 5674 | 83 | 46 | 145 | 64 | 42 | 90 | 30 | 22 | 34 | 0,93 | 0,70 | 1,10 | | | | |
| Marburg | 78,2 | 78203 | 333 | 110 | 575 | 258 | 65 | 1.150 | 152 | 55 | 235 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | | | | |
| Münchhausen | 3,3 | 3338 | 57 | 38 | 95 | 42 | 22 | 60 | 25 | 22 | 28 | 1,04 | 0,90 | 1,20 | | | | |
| Neustadt (Hessen) | 10,1 | 10051 | 72 | 40 | 90 | 47 | 28 | 80 | 31 | 16 | 44 | 1,23 | 0,90 | 1,60 | | | | |
| Rauschenberg | 4,6 | 4615 | 63 | 38 | 90 | 52 | 32 | 70 | 28 | 26 | 28 | 1,03 | 0,60 | 1,30 | | | | |
| Stadtallendorf | 21,7 | 21733 | 103 | 48 | 130 | 79 | 36 | 190 | 44 | 22 | 75 | 1,23 | 0,90 | 1,60 | | | | |
| Steffenberg | 4,0 | 4027 | 47 | 36 | 55 | 37 | 32 | 42 | 25 | 15 | 28 | 0,76 | 0,65 | 0,95 | | | | |
| Weimar | 7,2 | 7237 | 133 | 70 | 185 | 87 | 42 | 145 | 50 | 50 | 55 | 1,41 | 0,85 | 1,70 | | | | |
| Wetter (Hessen) | 9,0 | 8956 | 81 | 38 | 120 | 51 | 32 | 95 | 36 | 22 | 46 | 1,16 | 0,95 | 1,40 | | | | |
| Wohratal | 2,2 | 2192 | 56 | 44 | 75 | 45 | 19 | 50 | 22 | 22 | 22 | 1,01 | 1,00 | 1,10 | | | | |
| Odenwaldkreis | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bad König | 9,9 | 9857 | 156 | 90 | 220 | 116 | 55 | 185 | 66 | 55 | 120 | 1,25 | 1,10 | 1,60 | | | | |
| Brensbach | 5,0 | 5043 | 151 | 85 | 185 | 126 | 75 | 160 | 58 | 50 | 65 | 2,07 | 1,40 | 2,60 | | | | |
| Breuberg | 7,6 | 7556 | 134 | 95 | 155 | 115 | 90 | 135 | 50 | 45 | 50 | 1,51 | 1,20 | 2,40 | | | | |
| Brombachtal | 3,5 | 3484 | 108 | 95 | 120 | 81 | 45 | 95 | | | | 1,66 | 0,90 | 2,10 | | | | |
| Erbach | 14,1 | 14099 | 166 | 50 | 200 | 101 | 45 | 175 | 87 | 35 | 120 | 1,18 | 0,80 | 1,80 | | | | |
| Fränkisch-Crumbach | 3,0 | 3035 | 185 | 180 | 190 | 175 | 175 | 175 | 65 | 65 | 65 | 1,30 | 1,30 | 1,30 | | | | |
| Höchst i. Odw. | 10,3 | 10320 | 149 | 75 | 180 | 122 | 55 | 170 | 65 | 65 | 65 | 1,86 | 1,20 | 2,40 | | | | |
| Lützelbach | 6,8 | 6788 | 126 | 100 | 160 | 100 | 70 | 125 | 45 | 45 | 45 | 1,08 | 0,90 | 1,50 | | | | |
| Michelstadt | 16,0 | 15975 | 173 | 60 | 205 | 96 | 50 | 200 | 103 | 25 | 140 | 1,44 | 1,10 | 1,90 | | | | |
| Mossautal | 2,5 | 2470 | 83 | 55 | 110 | 63 | 55 | 75 | | | | 1,11 | 1,00 | 1,20 | | | | |
| Oberzent | 10,1 | 10129 | 71 | 30 | 115 | 55 | 30 | 90 | 32 | 20 | 40 | 0,97 | 0,80 | 1,20 | | | | |
| Reichelsheim (Odenwald) | 8,4 | 8426 | 170 | 80 | 200 | 103 | 60 | 180 | 84 | 55 | 120 | 1,20 | 0,75 | 2,00 | | | | |
| Landkreis Offenbach | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dietzenbach | 35,3 | 35268 | 590 | 490 | 675 | 550 | 550 | 550 | 169 | 155 | 300 | 6,30 | 6,30 | 6,30 | | | | |
| Dreieich | 42,4 | 42389 | 1.054 | 775 | 1.300 | 949 | 700 | 1.050 | 238 | 160 | 270 | 5,74 | 5,50 | 6,00 | | | | |
| Egelsbach | 11,5 | 11500 | 965 | 775 | 1.025 | 804 | 775 | 850 | 257 | 210 | 300 | 6,50 | 6,50 | 6,50 | | | | |
| Hainburg | 14,4 | 14444 | 517 | 450 | 575 | 443 | 400 | 470 | 155 | 155 | 155 | 4,66 | 4,50 | 5,00 | | | | |
| Heusenstamm | 19,4 | 19426 | 936 | 650 | 1.050 | 608 | 75 | 900 | 223 | 165 | 230 | 4,50 | 4,50 | 4,50 | | | | |
| Langen (Hessen) | 40,0 | 40009 | 1.011 | 550 | 1.100 | 1.007 | 850 | 1.075 | 300 | 300 | 300 | 7,60 | 7,60 | 7,60 | | | | |

| Stichtag 01.01.2024 | | generalisierte Bodenwerte für | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|------------------|-------------------------------|------------|-------------------|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|--------------------|------------------------|--------------------|--------------------|
| Landkreis / kreisfreie Stadt | Gemeinde / Stadt | Einwohner in 1.000 | Einwohner | Wohnbauflächen | | | gemischte Bauflächen | | | gewerbl. Bauflächen | | | Landwirtschaftsflächen | | |
| | | | | BRW Mittel € / m² | BRW Minimum € / m² | BRW Maximum € / m² | BRW Mittel € / m² | BRW Minimum € / m² | BRW Maximum € / m² | BRW Mittel € / m² | BRW Minimum € / m² | BRW Maximum € / m² | BRW Mittel € / m² | BRW Minimum € / m² | BRW Maximum € / m² |
| Mainhausen | 9,7 | 9748 | 580 | 575 | 650 | 478 | 400 | 500 | 150 | 150 | 150 | 4,09 | 4,00 | 4,00 | 4,20 |
| Mühlheim am Main | 29,5 | 29452 | 735 | 600 | 800 | 659 | 470 | 800 | 180 | 180 | 180 | 5,00 | 5,00 | 5,00 | 5,00 |
| Neu-Isenburg | 39,4 | 39420 | 1.092 | 675 | 1.300 | 1.194 | 875 | 1.600 | 348 | 270 | 410 | 5,50 | 5,50 | 5,50 | 5,50 |
| Obertshausen | 25,5 | 25531 | 728 | 650 | 775 | 706 | 525 | 825 | 217 | 210 | 220 | 5,00 | 5,00 | 5,00 | 5,00 |
| Rödermark | 46,7 | 46683 | 656 | 550 | 775 | 573 | 500 | 675 | 183 | 170 | 190 | 4,62 | 3,80 | 5,50 | |
| Rodgau | 28,8 | 28835 | 682 | 575 | 750 | 696 | 525 | 750 | 160 | 125 | 175 | 4,97 | 4,70 | 5,20 | |
| Seligenstadt | 21,8 | 21752 | 836 | 600 | 925 | 654 | 480 | 950 | 186 | 160 | 240 | 5,00 | 5,00 | 5,00 | |
| Stadt Offenbach am Main | 134,2 | | 853 | 360 | 1.475 | 994 | 550 | 3.050 | 254 | 170 | 975 | 5,00 | 5,00 | 5,00 | 5,00 |
| Rheingau-Taunus-Kreis | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aarbergen | 6,3 | 6334 | 122 | 75 | 155 | 88 | 65 | 145 | 52 | 50 | 60 | 0,93 | 0,60 | 1,40 | |
| Bad Schwalbach | 11,6 | 11602 | 221 | 110 | 330 | 143 | 90 | 240 | 73 | 60 | 85 | 0,72 | 0,60 | 0,80 | |
| Eltville am Rhein | 17,0 | 17040 | 543 | 360 | 760 | 408 | 195 | 540 | 120 | 75 | 160 | 3,86 | 2,00 | 4,50 | |
| Geisenheim | 11,8 | 11776 | 297 | 160 | 400 | 300 | 160 | 480 | 138 | 100 | 140 | 1,91 | 1,00 | 2,00 | |
| Heidenrod | 7,9 | 7905 | 97 | 50 | 150 | 73 | 40 | 130 | 48 | 20 | 60 | 0,83 | 0,50 | 1,10 | |
| Hohenstein | 6,2 | 6212 | 149 | 45 | 190 | 115 | 65 | 150 | 44 | 30 | 50 | 0,83 | 0,60 | 1,10 | |
| Hünstetten | 10,4 | 10405 | 273 | 170 | 420 | 186 | 90 | 310 | 78 | 65 | 110 | 1,18 | 0,80 | 1,70 | |
| Idstein | 25,7 | 25709 | 477 | 230 | 680 | 318 | 180 | 670 | 133 | 45 | 170 | 1,41 | 0,80 | 2,10 | |
| Kiedrich | 4,1 | 4136 | 558 | 330 | 610 | 374 | 170 | 470 | 142 | 100 | 210 | 2,50 | 2,50 | 2,50 | |
| Lorch am Rhein | 4,0 | 4019 | 91 | 55 | 145 | 82 | 45 | 115 | 20 | 20 | 25 | 0,63 | 0,40 | 0,80 | |
| Niedernhausen | 14,8 | 14811 | 396 | 240 | 530 | 295 | 130 | 380 | 100 | 70 | 120 | 1,92 | 1,40 | 2,50 | |
| Oestrich-Winkel | 11,8 | 11769 | 402 | 340 | 550 | 371 | 300 | 430 | 79 | 70 | 95 | 2,55 | 2,20 | 2,80 | |
| Rüdesheim am Rhein | 10,2 | 10180 | 303 | 135 | 420 | 274 | 115 | 900 | 109 | 80 | 130 | 1,00 | 0,60 | 1,20 | |
| Schlangenbad | 6,4 | 6417 | 328 | 105 | 540 | 190 | 95 | 400 | 55 | 40 | 70 | 0,94 | 0,60 | 1,30 | |
| Taunusstein | 30,8 | 30820 | 372 | 155 | 600 | 284 | 155 | 440 | 93 | 90 | 120 | 1,82 | 1,50 | 2,00 | |
| Waldems | 5,2 | 5210 | 212 | 160 | 290 | 197 | 150 | 220 | 63 | 50 | 75 | 0,98 | 0,70 | 1,50 | |
| Walluf | 5,6 | 5573 | 581 | 460 | 680 | 403 | 380 | 450 | 201 | 130 | 220 | 3,93 | 3,50 | 4,00 | |
| Schwalm-Eder-Kreis | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bad Zwesten | 4,0 | 3957 | 60 | 36 | 80 | 52 | 25 | 80 | 28 | 15 | 30 | 1,44 | 1,10 | 1,80 | |
| Borken (Hessen) | 12,6 | 12565 | 59 | 32 | 110 | 32 | 22 | 75 | 25 | 17 | 26 | 1,68 | 0,70 | 2,60 | |
| Edermünde | 7,4 | 7405 | 94 | 55 | 150 | 68 | 34 | 80 | 43 | 25 | 50 | 2,31 | 1,45 | 3,60 | |
| Felsberg | 10,7 | 10658 | 60 | 34 | 130 | 35 | 20 | 48 | 29 | 25 | 34 | 1,58 | 1,00 | 2,20 | |
| Frielendorf | 7,3 | 7266 | 41 | 34 | 70 | 28 | 22 | 40 | 19 | 18 | 30 | 1,34 | 0,70 | 2,30 | |
| Fritzlar | 15,1 | 15101 | 83 | 34 | 250 | 55 | 22 | 130 | 46 | 25 | 65 | 1,73 | 1,10 | 2,70 | |
| Gilserberg | 2,9 | 2901 | 36 | 32 | 40 | 25 | 22 | 30 | 15 | 15 | 15 | 1,19 | 0,60 | 1,70 | |
| Gudensberg | 10,1 | 10059 | 76 | 44 | 150 | 48 | 30 | 70 | 32 | 15 | 45 | 2,29 | 1,45 | 3,30 | |
| Guxhagen | 5,5 | 5483 | 72 | 40 | 125 | 48 | 28 | 75 | 49 | 44 | 55 | 1,52 | 0,85 | 2,20 | |
| Homberg (Efze) | 14,7 | 14712 | 66 | 24 | 85 | 36 | 20 | 110 | 19 | 15 | 40 | 1,37 | 0,60 | 2,10 | |
| Jesberg | 2,1 | 2131 | 42 | 30 | 48 | 27 | 22 | 30 | | | | 1,09 | 0,70 | 1,40 | |
| Knüllwald | 4,5 | 4509 | 38 | 24 | 55 | 27 | 20 | 40 | 36 | 15 | 38 | 0,82 | 0,40 | 1,65 | |
| Körle | 3,2 | 3186 | 79 | 44 | 135 | 48 | 30 | 60 | 20 | 20 | 20 | 1,19 | 0,75 | 1,80 | |
| Malsfeld | 3,9 | 3929 | 56 | 38 | 65 | 32 | 23 | 40 | 35 | 34 | 55 | 1,64 | 1,05 | 2,60 | |
| Melsungen | 14,1 | 14107 | 89 | 40 | 185 | 44 | 25 | 100 | 36 | 20 | 50 | 1,00 | 0,50 | 1,60 | |
| Morschen | 3,1 | 3139 | 49 | 30 | 55 | 31 | 22 | 40 | 20 | 20 | 20 | 0,89 | 0,50 | 1,30 | |
| Neuental | 3,0 | 3044 | 38 | 32 | 46 | 27 | 20 | 32 | 26 | 26 | 26 | 1,36 | 0,90 | 1,85 | |
| Neukirchen/Knüllgebirge | 7,0 | 7014 | 55 | 28 | 70 | 35 | 20 | 75 | 17 | 15 | 18 | 1,14 | 0,55 | 1,65 | |
| Niedenstein | 5,7 | 5678 | 75 | 46 | 150 | 37 | 32 | 46 | 15 | 15 | 15 | 1,70 | 1,00 | 2,60 | |
| Oberaula | 3,3 | 3323 | 36 | 28 | 38 | 27 | 17 | 34 | 10 | 10 | 10 | 1,06 | 0,70 | 1,50 | |
| Ottrau | 2,2 | 2155 | 29 | 28 | 30 | 22 | 15 | 24 | | | | 1,12 | 0,55 | 1,50 | |
| Schrecksbach | 2,9 | 2948 | 45 | 34 | 50 | 32 | 16 | 40 | 15 | 15 | 15 | 1,33 | 0,90 | 1,70 | |
| Schwalmstadt | 18,7 | 18661 | 71 | 36 | 110 | 49 | 22 | 165 | 27 | 18 | 50 | 1,54 | 0,70 | 2,30 | |
| Schwarzenborn | 1,2 | 1194 | 29 | 24 | 55 | 23 | 12 | 26 | 12 | 10 | 18 | 1,07 | 0,60 | 1,20 | |
| Spangenberg | 6,2 | 6214 | 46 | 26 | 50 | 32 | 18 | 55 | 21 | 20 | 23 | 1,06 | 0,65 | 1,55 | |
| Wabern | 7,4 | 7373 | 47 | 36 | 75 | 33 | 20 | 40 | 20 | 17 | 25 | 1,84 | 0,80 | 3,00 | |
| Willingshausen | 4,8 | 4789 | 47 | 18 | 105 | 29 | 15 | 34 | 24 | 20 | 25 | 1,59 | 0,85 | 2,40 | |

| Stichtag 01.01.2024 | | Landkreis / kreisfreie Stadt | Gemeinde / Stadt | generalisierte Bodenwerte für | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|-----------|------------------------------|------------------|-------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|--------------------|------------------------|--------------------|--------------------|--|--|
| | | | | Wohnbauflächen | | | gemischte Bauflächen | | | gewerbl. Bauflächen | | | Landwirtschaftsflächen | | | | |
| Einwohner in 1.000 | Einwohner | | | BRW Mittel € / m² | BRW Minimum € / m² | BRW Maximum € / m² | BRW Mittel € / m² | BRW Minimum € / m² | BRW Maximum € / m² | BRW Mittel € / m² | BRW Minimum € / m² | BRW Maximum € / m² | BRW Mittel € / m² | BRW Minimum € / m² | BRW Maximum € / m² | | |
| Vogelsbergkreis | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Alsfeld | 16,2 | 16205 | 85 | 30 | 115 | 38 | 18 | 170 | 37 | 15 | 65 | 1,37 | 1,00 | 1,90 | | | |
| Antrifttal | 1,8 | 1809 | 34 | 30 | 36 | 26 | 24 | 26 | 15 | 15 | 15 | 1,04 | 0,80 | 1,65 | | | |
| Feldatal | 2,4 | 2398 | 39 | 32 | 50 | 26 | 22 | 30 | 15 | 15 | 15 | 0,65 | 0,55 | 0,80 | | | |
| Freiensteinau | 3,2 | 3172 | 45 | 40 | 75 | 29 | 22 | 40 | 25 | 20 | 26 | 0,70 | 0,50 | 0,95 | | | |
| Gemünden (Felda) | 2,8 | 2783 | 40 | 30 | 44 | 26 | 22 | 30 | 16 | 16 | 16 | 0,79 | 0,50 | 1,30 | | | |
| Grebennau | 2,4 | 2382 | 27 | 24 | 30 | 22 | 15 | 24 | 15 | 15 | 15 | 1,12 | 0,80 | 1,60 | | | |
| Grebenhain | 4,6 | 4603 | 43 | 38 | 50 | 27 | 18 | 44 | 24 | 24 | 24 | 0,66 | 0,50 | 0,80 | | | |
| Herbstein | 4,6 | 4625 | 41 | 26 | 55 | 31 | 20 | 40 | 16 | 16 | 18 | 0,76 | 0,50 | 0,90 | | | |
| Homberg/Ohm | 7,5 | 7485 | 69 | 34 | 100 | 37 | 20 | 60 | 24 | 18 | 30 | 1,46 | 0,90 | 2,00 | | | |
| Kirtorf | 3,1 | 3114 | 53 | 34 | 105 | 28 | 26 | 36 | 18 | 15 | 20 | 1,08 | 0,70 | 1,80 | | | |
| Lauterbach (Hessen) | 13,9 | 13883 | 71 | 32 | 110 | 40 | 22 | 110 | 25 | 15 | 70 | 1,16 | 0,80 | 1,70 | | | |
| Lautertal (Vogelsberg) | 2,3 | 2322 | 27 | 26 | 28 | 24 | 20 | 28 | 15 | 15 | 15 | 0,73 | 0,50 | 1,00 | | | |
| Mücke | 9,5 | 9497 | 62 | 36 | 115 | 40 | 20 | 95 | 26 | 18 | 30 | 0,88 | 0,60 | 1,10 | | | |
| Romrod | 2,7 | 2690 | 58 | 32 | 70 | 33 | 24 | 50 | 34 | 30 | 40 | 1,20 | 0,90 | 1,60 | | | |
| Schlitz | 10,0 | 9987 | 56 | 32 | 70 | 33 | 16 | 60 | 25 | 16 | 40 | 1,01 | 0,60 | 1,40 | | | |
| Schotten | 10,1 | 10053 | 65 | 32 | 95 | 39 | 22 | 85 | 42 | 40 | 46 | 0,73 | 0,50 | 1,20 | | | |
| Schwalmtal | 2,9 | 2891 | 39 | 32 | 55 | 24 | 18 | 30 | 18 | 18 | 18 | 1,01 | 0,75 | 1,30 | | | |
| Ulrichstein | 3,0 | 3019 | 37 | 32 | 45 | 25 | 22 | 36 | 15 | 15 | 15 | 0,71 | 0,50 | 1,00 | | | |
| Wartenberg | 3,9 | 3874 | 58 | 50 | 95 | 42 | 36 | 46 | 31 | 22 | 32 | 1,05 | 1,00 | 1,10 | | | |
| Landkreis Waldeck-Frankenberg | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Allendorf (Eder) | 7,6 | 7649 | 69 | 27 | 110 | 56 | 27 | 75 | 27 | 21 | 35 | 0,93 | 0,80 | 1,30 | | | |
| Bad Arolsen | 16,0 | 15984 | 76 | 27 | 95 | 61 | 27 | 145 | 35 | 27 | 40 | 1,72 | 1,20 | 2,60 | | | |
| Bad Wildungen | 17,5 | 17473 | 83 | 27 | 125 | 70 | 27 | 180 | 34 | 26 | 80 | 1,23 | 0,65 | 2,00 | | | |
| Battenberg (Eder) | 5,6 | 5585 | 66 | 35 | 110 | 43 | 35 | 70 | 29 | 21 | 30 | 0,79 | 0,70 | 1,00 | | | |
| Burgwald | 4,9 | 4947 | 57 | 45 | 80 | 54 | 40 | 60 | 26 | 26 | 26 | 1,13 | 0,70 | 1,60 | | | |
| Diemelsee | 4,7 | 4686 | 37 | 27 | 50 | 34 | 27 | 50 | 27 | 27 | 27 | 1,42 | 0,80 | 2,40 | | | |
| Diemelstadt | 5,4 | 5360 | 37 | 27 | 40 | 29 | 27 | 35 | 40 | 22 | 130 | 1,96 | 1,60 | 2,40 | | | |
| Edertal | 6,3 | 6284 | 49 | 27 | 75 | 44 | 26 | 70 | 26 | 26 | 26 | 1,30 | 0,85 | 2,50 | | | |
| Frankenau | 2,9 | 2886 | 40 | 27 | 45 | 38 | 27 | 45 | | | | 0,96 | 0,85 | 1,25 | | | |
| Frankenberg (Eder) | 18,1 | 18138 | 84 | 27 | 120 | 47 | 27 | 140 | 52 | 22 | 65 | 1,21 | 0,80 | 1,80 | | | |
| Gemünden (Wohra) | 3,9 | 3915 | 50 | 27 | 55 | 43 | 27 | 55 | 23 | 21 | 26 | 1,28 | 0,80 | 1,60 | | | |
| Haina (Kloster) | 3,3 | 3315 | 38 | 27 | 40 | 33 | 27 | 40 | 26 | 26 | 26 | 1,07 | 0,65 | 1,60 | | | |
| Hatzfeld (Eder) | 3,0 | 3000 | 39 | 35 | 50 | 36 | 27 | 40 | 23 | 21 | 26 | 0,69 | 0,60 | 0,80 | | | |
| Korbach | 24,1 | 24089 | 93 | 35 | 125 | 68 | 27 | 190 | 61 | 55 | 85 | 1,47 | 0,90 | 2,50 | | | |
| Lichtenfels | 4,1 | 4114 | 32 | 25 | 35 | 30 | 25 | 35 | 20 | 20 | 20 | 1,38 | 0,90 | 2,00 | | | |
| Rosenthal | 2,1 | 2111 | 50 | 27 | 70 | 45 | 27 | 55 | 23 | 20 | 26 | 1,12 | 0,70 | 1,30 | | | |
| Twistetal | 4,2 | 4227 | 58 | 27 | 90 | 38 | 27 | 50 | 27 | 27 | 27 | 1,74 | 1,10 | 2,50 | | | |
| Vöhl | 5,6 | 5553 | 42 | 27 | 55 | 37 | 27 | 50 | 27 | 27 | 27 | 1,05 | 0,75 | 1,60 | | | |
| Volkmarsen | 6,8 | 6830 | 54 | 27 | 75 | 43 | 27 | 60 | 29 | 22 | 32 | 2,35 | 1,40 | 3,20 | | | |
| Waldeck | 6,8 | 6780 | 46 | 27 | 60 | 38 | 27 | 55 | 25 | 22 | 27 | 1,47 | 0,90 | 2,00 | | | |
| Willingen (Upland) | 6,3 | 6263 | 108 | 32 | 190 | 95 | 27 | 260 | 64 | 5 | 105 | 1,12 | 0,70 | 1,30 | | | |
| Werra-Meißner-Kreis | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bad Sooden-Allendorf | 8,4 | 8370 | 64 | 25 | 100 | 37 | 22 | 90 | 36 | 23 | 44 | 1,06 | 0,70 | 1,50 | | | |
| Berkatal | 1,5 | 1482 | 33 | 30 | 36 | 27 | 24 | 30 | 24 | 22 | 25 | 1,00 | 0,75 | 1,20 | | | |
| Eschwege | 19,4 | 19435 | 62 | 30 | 110 | 54 | 26 | 200 | 33 | 15 | 85 | 1,13 | 0,75 | 2,00 | | | |
| Großalmerode | 6,2 | 6226 | 41 | 28 | 95 | 31 | 22 | 55 | 24 | 20 | 26 | 0,79 | 0,55 | 0,95 | | | |
| Herleshausen | 2,8 | 2756 | 53 | 25 | 95 | 28 | 23 | 42 | 27 | 15 | 38 | 0,95 | 0,70 | 1,30 | | | |
| Hessisch Lichtenau | 12,8 | 12798 | 63 | 24 | 105 | 33 | 23 | 80 | 28 | 20 | 34 | 0,83 | 0,60 | 1,10 | | | |
| Meinhard | 4,5 | 4529 | 39 | 26 | 50 | 32 | 22 | 40 | 25 | 25 | 26 | 0,94 | 0,60 | 1,40 | | | |
| Meißen | 2,9 | 2916 | 33 | 26 | 44 | 26 | 22 | 28 | 25 | 20 | 26 | 0,89 | 0,65 | 1,20 | | | |
| Neu-Eichenberg | 1,8 | 1802 | 38 | 28 | 55 | 30 | 24 | 38 | 24 | 24 | 24 | 0,90 | 0,60 | 1,20 | | | |
| Ringgau | 2,8 | 2842 | 32 | 24 | 50 | 25 | 22 | 28 | 23 | 20 | 24 | 0,84 | 0,65 | 1,10 | | | |
| Sontra | 7,7 | 7653 | 40 | 24 | 60 | 28 | 22 | 55 | 25 | 22 | 30 | 0,85 | 0,60 | 2,00 | | | |

| Stichtag 01.01.2024 | | Landkreis / kreisfreie Stadt | Gemeinde / Stadt | generalisierte Bodenwerte für | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------|-----------|------------------------------|------------------|-------------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|--------------------|------------------------|--------------------|--------------------|--|--|
| | | | | Wohnbauflächen | | | gemischte Bauflächen | | | gewerbl. Bauflächen | | | Landwirtschaftsflächen | | | | |
| Einwohner in 1.000 | Einwohner | | | BRW Mittel € / m² | BRW Minimum € / m² | BRW Maximum € / m² | BRW Mittel € / m² | BRW Minimum € / m² | BRW Maximum € / m² | BRW Mittel € / m² | BRW Minimum € / m² | BRW Maximum € / m² | BRW Mittel € / m² | BRW Minimum € / m² | BRW Maximum € / m² | | |
| Waldkappel | 4,2 | 4200 | 33 | 24 | 48 | 25 | 21 | 40 | 23 | 20 | 24 | 0,91 | 0,60 | 1,20 | | | |
| Wanfried | 4,2 | 4212 | 38 | 26 | 55 | 31 | 22 | 50 | 29 | 25 | 30 | 0,98 | 0,70 | 1,30 | | | |
| Wehretal | 4,9 | 4944 | 49 | 28 | 110 | 34 | 23 | 44 | 30 | 20 | 34 | 1,18 | 0,80 | 1,70 | | | |
| Weißenborn | 1,0 | 953 | 28 | 28 | 28 | 23 | 22 | 24 | 20 | 20 | 20 | 0,87 | 0,75 | 1,00 | | | |
| Witzenhausen | 15,1 | 15097 | 58 | 26 | 105 | 36 | 21 | 95 | 34 | 24 | 44 | 0,91 | 0,60 | 1,40 | | | |
| Wetteraukreis | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Altenstadt | 12,6 | 12601 | 224 | 120 | 350 | 140 | 70 | 220 | 70 | 40 | 90 | 1,71 | 1,10 | 2,40 | | | |
| Bad Nauheim | 33,8 | 33809 | 465 | 250 | 800 | 285 | 80 | 525 | 103 | 90 | 120 | 2,17 | 1,30 | 3,00 | | | |
| Bad Vilbel | 36,0 | 36021 | 890 | 440 | 1.200 | 659 | 330 | 960 | 300 | 250 | 350 | 5,27 | 2,80 | 8,00 | | | |
| Büdingen | 22,6 | 22607 | 179 | 35 | 295 | 112 | 40 | 265 | 75 | 35 | 90 | 1,39 | 0,80 | 3,50 | | | |
| Butzbach | 27,5 | 27528 | 209 | 115 | 320 | 140 | 75 | 290 | 59 | 45 | 70 | 1,76 | 0,80 | 3,00 | | | |
| Echzell | 5,8 | 5800 | 144 | 100 | 170 | 103 | 60 | 110 | 44 | 15 | 55 | 1,64 | 0,80 | 2,70 | | | |
| Florstadt | 8,9 | 8902 | 195 | 110 | 255 | 117 | 80 | 205 | 77 | 50 | 85 | 1,53 | 0,90 | 2,30 | | | |
| Friedberg (Hessen) | 31,1 | 31131 | 389 | 170 | 575 | 311 | 180 | 810 | 116 | 60 | 130 | 2,44 | 1,30 | 3,60 | | | |
| Gedern | 7,3 | 7250 | 77 | 40 | 160 | 48 | 25 | 75 | 31 | 25 | 35 | 1,03 | 0,70 | 1,50 | | | |
| Glauburg | 3,1 | 3069 | 126 | 105 | 175 | 81 | 80 | 85 | 59 | 50 | 60 | 1,32 | 1,00 | 1,80 | | | |
| Hirzenhain | 3,0 | 2960 | 55 | 40 | 60 | 45 | 25 | 50 | 30 | 30 | 30 | 0,79 | 0,70 | 0,90 | | | |
| Karben | 23,3 | 23253 | 405 | 250 | 520 | 294 | 200 | 390 | 154 | 100 | 200 | 3,66 | 1,60 | 6,00 | | | |
| Kefenrod | 2,7 | 2746 | 62 | 40 | 120 | 40 | 30 | 60 | 39 | 30 | 40 | 1,07 | 0,70 | 1,50 | | | |
| Limeshain | 5,9 | 5894 | 201 | 155 | 250 | 122 | 80 | 170 | 72 | 65 | 75 | 1,48 | 1,10 | 1,90 | | | |
| Münzenberg | 5,9 | 5892 | 162 | 125 | 200 | 99 | 80 | 155 | 65 | 65 | 65 | 1,47 | 1,00 | 2,30 | | | |
| Nidda | 17,8 | 17768 | 96 | 40 | 200 | 60 | 30 | 130 | 44 | 25 | 70 | 0,99 | 0,70 | 1,60 | | | |
| Niddatal | 10,1 | 10059 | 264 | 140 | 320 | 143 | 85 | 250 | 133 | 85 | 140 | 1,98 | 1,20 | 3,20 | | | |
| Ober-Mörlen | 5,8 | 5849 | 271 | 165 | 340 | 161 | 90 | 240 | 85 | 85 | 85 | 2,19 | 1,00 | 3,00 | | | |
| Ortenberg | 8,9 | 8872 | 78 | 50 | 270 | 53 | 25 | 80 | 36 | 30 | 40 | 0,96 | 0,70 | 1,40 | | | |
| Ranstadt | 5,3 | 5319 | 99 | 50 | 130 | 65 | 40 | 130 | 55 | 30 | 100 | 1,21 | 0,90 | 1,60 | | | |
| Reichelsheim/Wetterau | 7,0 | 6997 | 159 | 95 | 250 | 102 | 70 | 180 | 58 | 35 | 80 | 1,94 | 0,90 | 3,50 | | | |
| Rockenberg | 4,5 | 4515 | 203 | 155 | 270 | 126 | 110 | 135 | 70 | 55 | 130 | 1,90 | 1,30 | 2,50 | | | |
| Rosbach v.d.Höhe | 13,2 | 13199 | 422 | 340 | 500 | 264 | 230 | 310 | 143 | 100 | 150 | 3,23 | 2,40 | 4,50 | | | |
| Wölfersheim | 9,8 | 9764 | 151 | 100 | 190 | 105 | 65 | 130 | 68 | 50 | 80 | 2,21 | 0,80 | 3,40 | | | |
| Wöllstadt | 6,8 | 6754 | 302 | 250 | 390 | 230 | 210 | 240 | 80 | 80 | 80 | 3,27 | 1,30 | 5,00 | | | |
| Stadt Wiesbaden | 285,5 | 285522 | 1.140 | 500 | 2.100 | 986 | 180 | 7.500 | 204 | 130 | 440 | 4,11 | 2,00 | 8,00 | | | |

Tab. 7.3 generalisierte Bodenwerte 2023

Die generalisierten Bodenwerte des BRW-Mittels dienen als Grundlage für die nachfolgende Darstellung des Bodenwertniveaus in Hessen (Abb. 7.3.1 – Abb. 7.3.3). In einer weiteren Abbildung (Abb. 7.3.4) ist das Bodenwertniveau der Forstflächen dargestellt. Die Datenquelle dazu sind die von den Gutachterausschüssen festgelegten forstlichen Bodenrichtwerte ergänzt durch Auswertungen von Hessen Forst.

Hieraus ist ersichtlich, dass die höchsten Bodenpreise im Rhein-Main-Gebiet erzielt werden. In Mittel- und Nordhessen liegen die Bodenpreise dagegen deutlich niedriger.

7.3.1 Bodenwertniveau der Wohnbauflächen

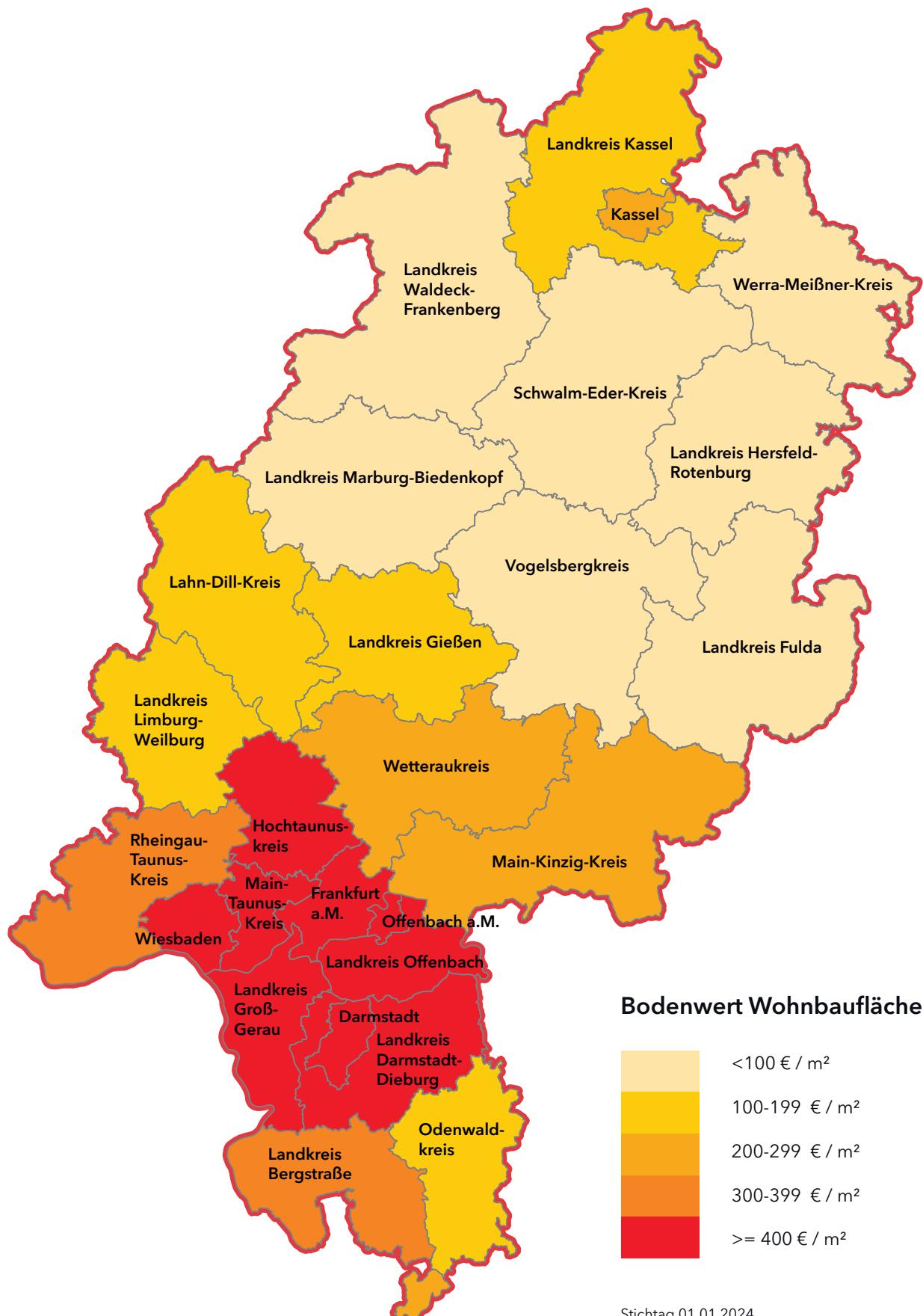


Abb. 7.3.1 Bodenwertniveau der Wohnbauflächen in Hessen

7.3.2 Bodenwertniveau der gewerblichen Bauflächen



Abb. 7.3.2 Bodenwertniveau der gewerblichen Bauflächen in Hessen

7.3.3 Bodenwertniveau der Landwirtschaftsflächen



Abb. 7.3.3 Bodenwertniveau der Landwirtschaftsflächen in Hessen

7.3.4 Bodenwertniveau der Forstwirtschaftsflächen

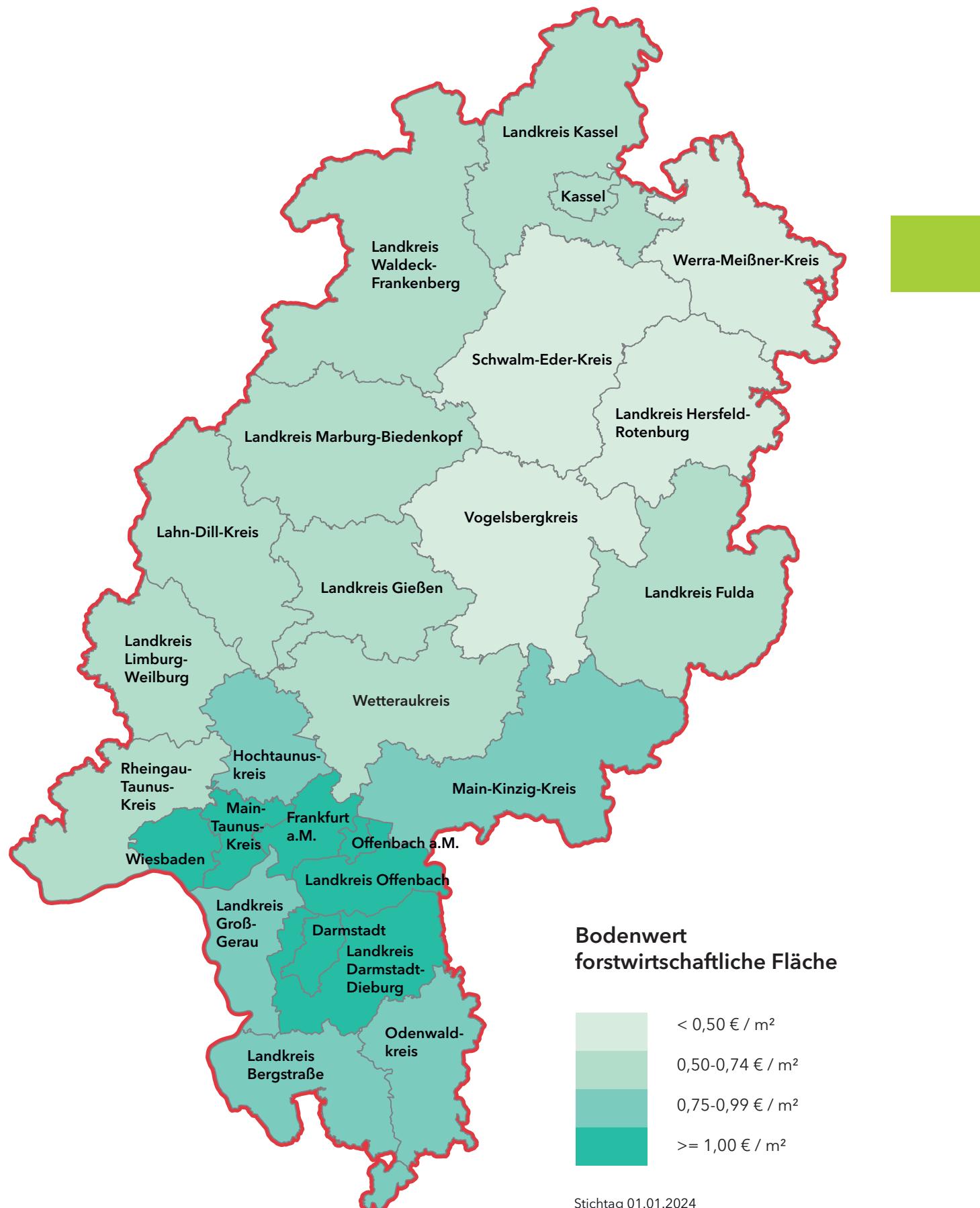


Abb. 7.3.4 Bodenwertniveau der Forstwirtschaftsflächen in Hessen

8 Wertrelevante Daten

Die ImmoWertV 2021 trat am 01.01.2022 in Kraft und ersetzte die ImmoWertV (2010) sowie die bis dahin geltenden Wertermittlungsrichtlinien. Im § 53 Abs. 2 ImmoWertV wurde für die Auswertung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten eine Übergangsregelung zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität getroffen: Bis zum Ablauf des 31.12.2024 kann die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anl. 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anl. 2 ermittelt werden. Damit sollte im Blick auf die anstehende Aktualisierung der NHK vermieden werden, dass Gutachterausschüsse in kurzem Abstand zur Modelländerungen auf Grund geänderter Gesamtnutzungsdauer bzw. Restnutzungsdauer und NHK gezwungen sind. Daher weichen die in 8.2 und 8.4 dargestellten wertrelevanten Daten von den Anforderungen der novellierten ImmoWertV 2021 teilweise ab.

Die hier veröffentlichten wertrelevanten Daten hat die ZGGH anhand der von allen hessischen Gutachterausschüssen für Immobilienwerte ausgewerteten Kaufverträge errechnet. Sie wurden **nicht von einem Gutachterausschuss beschlossen**. Es handelt sich deshalb nicht um sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten gem. § 193 Abs. 5 BauGB. Ziel dieser überregionalen Auswertungen ist es, übergeordnete, landesweite Marktanalysen mit den regionalen Marktbeobachtungen zu verzahnen.

Bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten sollten vorrangig die regional ermittelten und vom jeweiligen Gutachterausschuss beschlossenen wertrelevanten Daten in die Wertermittlung einfließen. Diese werden in den jeweiligen regionalen Immobilienmarktberichten veröffentlicht.

In diesem Kapitel werden landesweite Aussagen getroffen zu

- Umrechnungskoeffizienten (8.1)
- Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren (8.2)
- Gebäudefaktoren (8.3) und
- Sachwertfaktoren (8.4)

8.1 Umrechnungskoeffizienten

8.1.1 Grundstücksfläche

Der Bodenwert eines Grundstücks kann neben dem Maß der baulichen Nutzung (d. h. GRZ oder GFZ) auch durch die Grundstücksfläche, -breite oder -tiefe beeinflusst werden.

Nach Erkenntnissen der Gutachterausschüsse werden die Bauplätze in höherpreisigen Gebieten eher nach der baulichen Ausnutzbarkeit gehandelt, während bei geringerem Bodenwertniveau die Abhängigkeit zur Grundstücksgröße relevanter scheint. Hierzu wurde eine landesweite Auswertung durchgeführt, die die Flächenabhängigkeit im individuellen Wohnungsbau näher untersucht.

Der Stichprobenumfang belief sich auf 2.785 Datensätze aus den Jahren 2008 und 2009. Es handelt sich um unbebaute Eigenheimgrundstücke (freistehende Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser/Doppelhaushälften), deren Grundfläche zwischen 100 m² und 2.000 m² lag.

Nach ersten Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass eine Wertrelevanz lediglich bei Grundstücken mit einem Bodenrichtwert bis zu 400 €/m² erkennbar war.

Die Berücksichtigung von Grundstücken mit höheren Bodenrichtwerten (d. h. über 400 €/m²) führte zu keinem signifikanten Ergebnis. Allerdings muss an dieser Stelle betont werden, dass die erfassten Daten zu einem Großteil keine Aussagen zur baulichen Ausnutzung trafen und somit eine GFZ-Bereinigung nicht möglich war.

Bedingt durch die unterschiedlichen Bodenpreise, variieren die durchschnittlichen Grundstücksgrößen regional zum Teil erheblich (siehe Kapitel 8.3 ab Seite 80).

Nachfolgend werden die Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche Grundstücksgrößen dargestellt.

| | |
|--------------------------|---|
| Datengrundlage: | |
| Kaufverträge | 2008 und 2009 |
| Stichprobenumfang | 2.785 Grundstücksflächen |
| Nutzungsart Eigenheime | RH, DHH, EFH/ZFH |
| Bodenrichtwert | < 400 €/m ² |
| Bodenwert/Bodenrichtwert | Faktor 0,5 - 3,0 |
| Grundstücksfläche | 100 m ² - 2.000 m ² |

| Fläche [m ²] | Umrechnungskoeffizient |
|--------------------------|------------------------|
| 150 | 1,35 |
| 200 | 1,27 |
| 250 | 1,22 |
| 300 | 1,17 |
| 350 | 1,14 |
| 400 | 1,10 |
| 450 | 1,08 |
| 500 | 1,05 |
| 550 | 1,03 |
| 600 | 1,02 |
| 650 | 1,00 |
| 700 | 0,98 |
| 750 | 0,97 |
| 800 | 0,96 |
| 850 | 0,94 |
| 900 | 0,93 |
| 950 | 0,92 |
| 1.000 | 0,91 |
| 1.050 | 0,90 |
| 1.100 | 0,90 |
| 1.150 | 0,89 |
| 1.200 | 0,88 |
| 1.250 | 0,87 |
| 1.300 | 0,87 |
| 1.350 | 0,86 |
| 1.400 | 0,85 |
| 1.450 | 0,85 |
| 1.500 | 0,84 |

Tab. 8.1.1 Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche

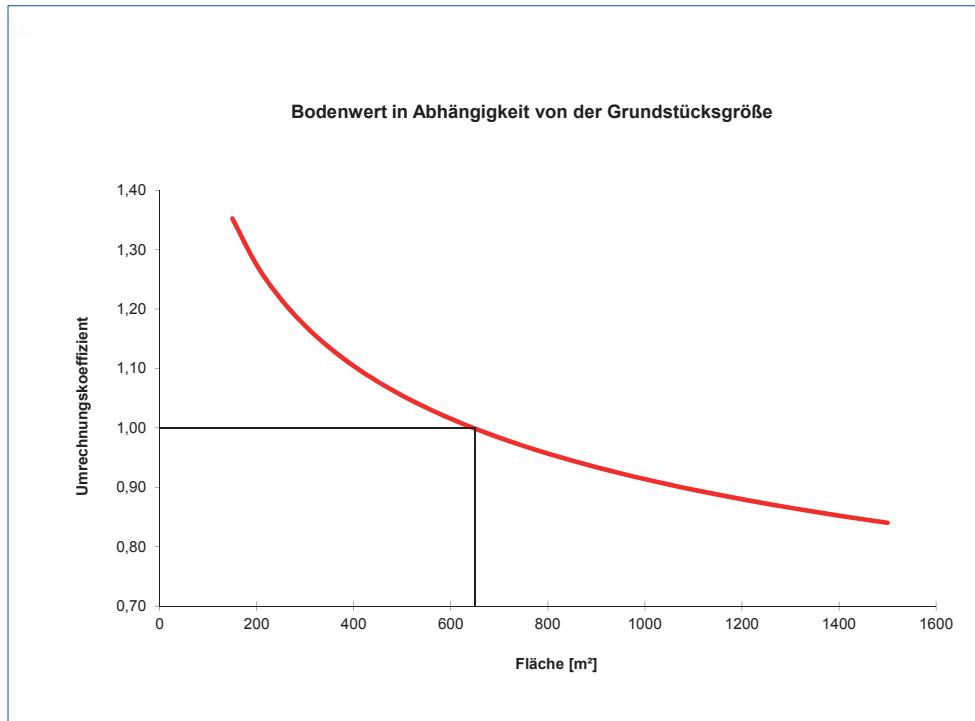


Abb. 8.1.1 Bodenwert in Abhängigkeit von der Grundstückgröße

Beispiel: Einfamilienhäuser

Bodenrichtwert: 110 €/m²
Bodenrichtwertgrundstück Fläche 700 m²

Vergleichsgrundstück: Fläche 500 m²
Bodenwert: gesucht

Lösung:

Umrechnungskoeffizienten: 700 m² = 0,98
500 m² = 1,05

$$\begin{aligned}\text{Bodenwert (500 m}^2\text{)} &= 1,05 / 0,98 \times 110 \text{ €/m}^2 \\ &= 118 \text{ €/m}^2 \text{ (gerundet: } \sim 120 \text{ €/m}^2)\end{aligned}$$

8.2 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Liegenschaftszinssätze

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV in Verbindung mit § 193 Abs. 5 BauGB sind Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der 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 Liegenschaftszinssätze im vorliegenden Immobilienmarktbericht werden derzeit mit einer von der ImmoWertV abweichenden Gesamtnutzungsdauer festgelegt (vgl. S. 70).

Die ZGGH hat in Abstimmung mit dem „Ausschuss für Standards der Gutachterausschüsse“ folgendes Ertragswertmodell für Hessen festgelegt:

| Ertragswertmodell Hessen | | | | | | | |
|---------------------------|---|------------------------|------------------------|-------------------------|------------------|-------------------|----------------------|
| | Wohnnutzung | | | | Gewerbenutzung | | |
| | Einfamilienhaus (EFH) | Zweifamilienhaus (ZFH) | Mehrfamilienhaus (MFH) | Wohn- und Geschäftshaus | Büro/ Verwaltung | Verbrauchermärkte | Gewerbe */ Industrie |
| Datenmaterial | Kauffälle von schadensfreien Objekten ohne ungewöhnliche Verhältnisse | | | | | | |
| Gesamtnutzungsdauer (GND) | 70 | 70 | 70 | 70 | 60 | 30 | 40 |
| Restnutzungsdauer (RND) | Gesamtnutzungsdauer - Alter ggf. nach sachverständigem Ermessen > ca. 25 % der Gesamtnutzungsdauer | | | | | | |
| Rohertrag | 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 § 41 ImmoWertV | | | | | | |

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

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wird entsprechend folgender 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 = $1 + 0,01 \times p$ (Erste Näherung von p: $p_0 = \frac{RE}{KP} \times 100$)

n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (RND)

BW = Bodenwert des Grundstückes

Rohertragsfaktoren

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

Nach dem beschriebenen Ertragswertmodell wurden die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren bei allen hessischen Gutachterausschüssen einheitlich erfasst und von der ZGGH flächendeckend nach Marktbereichen ausgewertet.

Für folgende Objekte wurden Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ermittelt:

Mietwohngrundstücke:

- Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser, Wohnfläche < 700 m²

Gemischt genutzte Grundstücke:

- Wohn- und Geschäftshäuser

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. Bei den Mehrfamilienhäusern wird zusätzlich die durchschnittliche Wohnfläche angegeben.

Bei den Wohn- und Geschäftshäusern konnte keine Unterscheidung nach der Größe des gewerblichen Anteils vorgenommen werden. In der Auswertung wurden nur Objekte mit einer Wohn-/Nutzfläche von max. 2.000 m² berücksichtigt. Bedingt durch die sehr geringe Datenmenge für das Jahr 2024 sind für Geschäftsgrundstücke (Gewerbenutzung) keine Aussagen möglich.

Auswertungen der lokal zuständigen Gutachterausschüsse können unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten zu unterschiedlichen Ergebnissen führen.

Marktbereiche in Hessen

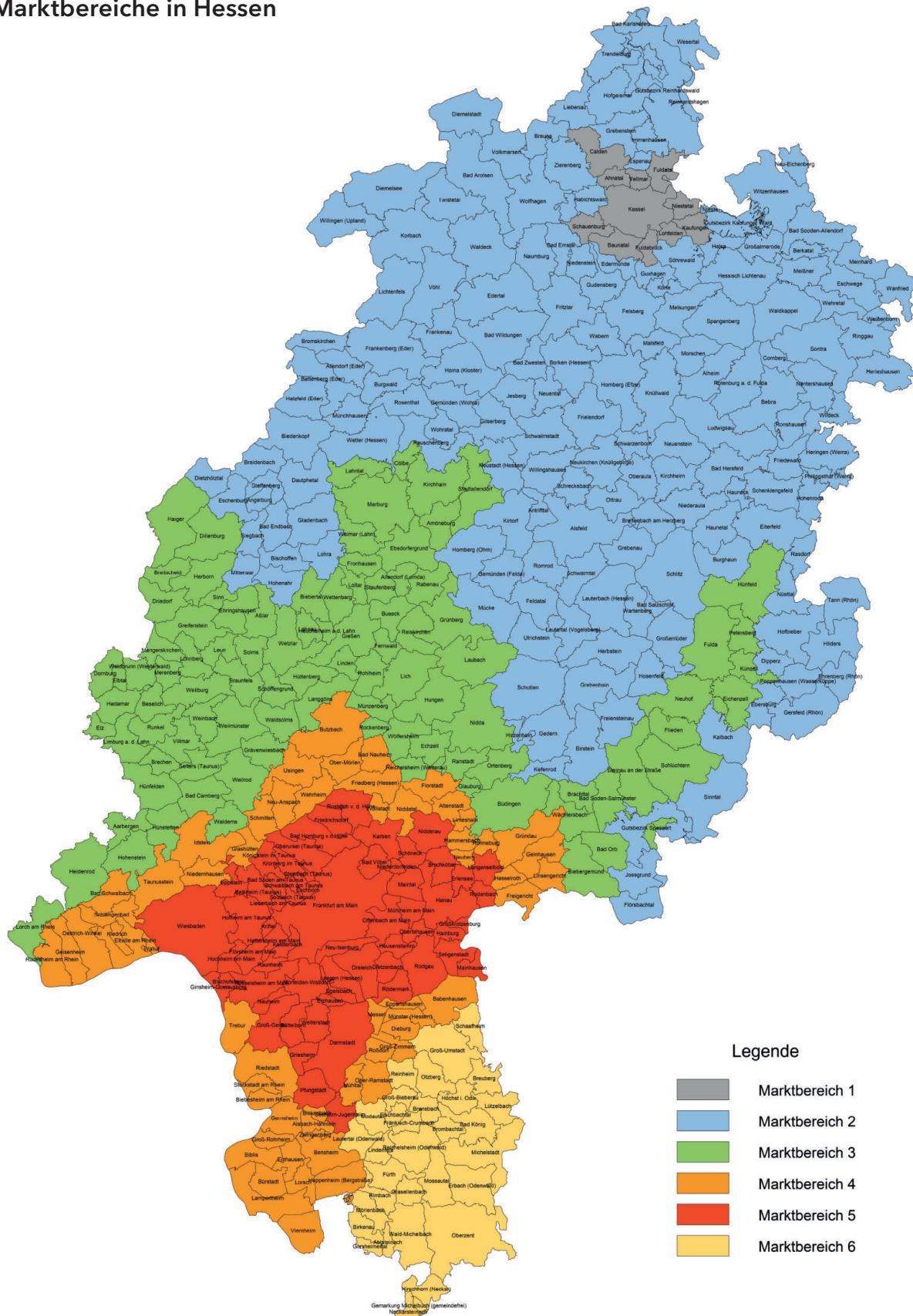


Abb. 8.2 Marktbereiche Hessen

Zur Auswertung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten hat die ZGGH in Abstimmung mit den örtlichen Gutachterausschüssen für Hessen sechs regionale Teilmärkte (Marktbereiche) festgelegt (siehe Abb. 8.2).

Die Ertragswertfaktoren der einzelnen Vergleichsfälle wurden in diesen regionalen Marktbereichen zusammengeführt und statistisch ausgewertet. Bei der Verkehrswertermittlung sollten vorrangig die regional ermittelten, vom zuständigen Gutachterausschuss beschlossenen wertrelevanten Daten genutzt werden. Diese werden in den regionalen Immobilienmarktberichten veröffentlicht.

Die regionalen Immobilienmarktberichte sind kostenfrei unter
gds.hessen.de ➔ **downloadcenter** ➔ **Immobilienwerte** ➔ **Regionale Immobilienmarktberichte** erhältlich.

Die Grafik „Marktbereiche Hessen“ in besserer Qualität sowie eine Liste mit der Zuordnung einzelner Gemeinden zum jeweiligen Marktbereich finden Sie online unter:

hvbg.hessen.de ➔ **Immobilienwertermittlung** ➔ **Marktanalyse** ➔
Vergleichsfaktoren ➔ **Downloads**

Es ist ausdrücklich zu beachten, dass bei der Nutzung der folgenden Liegenschaftszinssätze bzw. Rohertragsfaktoren eine kritische sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich ist.

| Einfamilienhaus/ Zweifamilienhaus | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------|------------------------|------------------|--------------------|--------|---|--|---|--|--|
| Jahrgang | Liegenschaftszins [%] | Standardabweichung [%] | Rohertragsfaktor | Standardabweichung | Anzahl | durchschnittliche Nettokaltniete [€/m²] | durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m²] | durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre] | durchschnittliche Bewirtschaftungskosten [%] | |
| Marktbereich 1 | | | | | | | | | | |
| 2022 | 0,4 | 1,0 | 32,6 | 5,6 | 86 | 6,87 | 175 | 37 | 21 | |
| | | | | | | (5,15 - 9,50) | (45 - 390) | | | |
| 2023 | 1,7 | 0,9 | 20,9 | 3,3 | 8 | 6,31 | 138 | 29 | 25 | |
| | | | | | | (5,20 - 8,50) | (40 - 240) | | | |
| 2024 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | | | | | | - | - | | | |
| Marktbereich 2 | | | | | | | | | | |
| 2022 | 0,6 | 0,9 | 26,7 | 5,8 | 131 | 5,12 | 59 | 35 | 27 | |
| | | | | | | (2,90 - 9,83) | (21 - 135) | | | |
| 2023 | 0,5 | 0,9 | 26,5 | 5,7 | 190 | 5,66 | 67 | 34 | 27 | |
| | | | | | | (3,45 - 8,14) | (17 - 145) | | | |
| 2024 | 0,9 | 1,1 | 23,6 | 6,7 | 73 | 5,68 | 67 | 34 | 28 | |
| | | | | | | (3,33 - 9,20) | (22 - 135) | | | |
| Marktbereich 3 | | | | | | | | | | |
| 2022 | 0,8 | 0,9 | 29,9 | 5,7 | 145 | 6,94 | 176 | 36 | 21 | |
| | | | | | | (3,91 - 10,34) | (30 - 580) | | | |
| 2023 | 0,9 | 0,9 | 28,6 | 5,2 | 192 | 7,30 | 191 | 35 | 22 | |
| | | | | | | (4,86 - 11,35) | (40 - 620) | | | |
| 2024 | 1,1 | 1,0 | 29,4 | 7,5 | 168 | 7,39 | 219 | 36 | 22 | |
| | | | | | | (3,10 - 11,40) | (40 - 630) | | | |
| Marktbereich 4 | | | | | | | | | | |
| 2022 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| | | | | | | - | - | | | |
| 2023 | 1,5 | 0,8 | 30,7 | 5,2 | 131 | 9,00 | 484,78 | 38 | 16 | |
| | | | | | | (6,21 - 13,27) | (105 - 927) | | | |
| 2024 | 1,2 | 0,9 | 28,8 | 6,3 | 27 | 9,14 | 412 | 33 | 19 | |
| | | | | | | (4,90 - 12,20) | (170 - 800) | | | |
| Marktbereich 5 (BRW < 700 €/m²) | | | | | | | | | | |
| 2022 | 1,1 | 0,6 | 34,3 | 5,2 | 117 | 9,69 | 553 | 36 | 15 | |
| | | | | | | (5,89 - 13,60) | (255 - 688) | | | |
| 2023 | 1,5 | 0,9 | 30,3 | 4,7 | 115 | 9,59 | 590 | 35 | 15 | |
| | | | | | | (5,42 - 13,70) | (290 - 695) | | | |
| 2024 | 1,4 | 0,9 | 30,2 | 6,5 | 13 | 9,82 | 551 | 35 | 18 | |
| | | | | | | (7,70 - 12,00) | (380 - 650) | | | |
| Marktbereich 5 (BRW ≥ 700 €/m²) | | | | | | | | | | |
| 2022 | 1,6 | 0,6 | 33,9 | 5,8 | 163 | 11,91 | 953 | 41 | 12 | |
| | | | | | | (7,89 - 17,20) | (700 - 1.400) | | | |
| 2023 | 1,7 | 0,9 | 31,4 | 4,9 | 248 | 10,96 | 963 | 33 | 14 | |
| | | | | | | (6,88 - 15,19) | (700 - 1.500) | | | |
| 2024 | 1,8 | 0,8 | 31,1 | 5,2 | 139 | 11,05 | 1022 | 34 | 14 | |
| | | | | | | (8,80 - 14,80) | (700 - 1.500) | | | |
| Marktbereich 6 | | | | | | | | | | |
| 2022 | 1,1 | 0,6 | 31,5 | 5,5 | 69 | 6,80 | 226 | 40 | 20 | |
| | | | | | | (3,98 - 9,71) | (33 - 600) | | | |
| 2023 | 1,6 | 0,7 | 27,5 | 5,4 | 72 | 7,35 | 224 | 34 | 19 | |
| | | | | | | (5,28 - 10,24) | (44 - 483) | | | |
| 2024 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |

* bei weniger als 5 Fällen erfolgt keine Angabe

Tab. 8.2.1 LSZ/REF Einfamilienhaus / Zweifamilienhaus

| Mehrfamilienhaus Wohnfläche < 700 m ² | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------|------------------------|------------------|--------------------|--------|---|---|---|--|--|
| Jahrgang | Liegenschaftszins [%] | Standardabweichung [%] | Rohertragsfaktor | Standardabweichung | Anzahl | durchschnittliche Nettoaltmiete [€/m ²] | "durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m ²]" | "durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]" | durchschnittliche Bewirtschaftungskosten [%] | durchschnittliche Wohnfläche [m ²] |
| Marktbereich 1* | | | | | | | | | | |
| 2022 | 1,2 | 0,7 | 25,1 | 5,5 | 5 | 6,31 | 218 | 35 | 24 | 376 |
| | | | | | | (5,65 - 7,70) | (145 - 400) | | | |
| 2023 | 1,7 | 0,9 | 20,9 | 3,3 | 8 | 6,31 | 138 | 29 | 25 | 280 |
| | | | | | | (5,50 - 7,37) | (55 - 170) | | | |
| 2024 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Marktbereich 2 | | | | | | | | | | |
| 2022 | 2,2 | 0,8 | 19,4 | 3,4 | 33 | 5,44 | 69 | 36 | 28 | 239 |
| | | | | | | (4,50 - 6,50) | (25 - 125) | | | |
| 2023 | 2,6 | 0,8 | 17,4 | 3,0 | 12 | 5,71 | 74 | 36 | 28 | 387 |
| | | | | | | (4,30 - 7,40) | (32 - 150) | | | |
| 2024 | 2,6 | 1,1 | 16,4 | 3,5 | 18 | 5,73 | 60 | 33 | 29 | 379 |
| | | | | | | (3,30 - 8,40) | (23 - 130) | | | |
| Marktbereich 3 | | | | | | | | | | |
| 2022 | 1,7 | 1,0 | 20,8 | 3,5 | 31 | 7,38 | 156 | 32 | 22 | 331 |
| | | | | | | (5,10 - 11,85) | (45 - 460) | | | |
| 2023 | 2,2 | 0,9 | 20,0 | 3,4 | 26 | 8,01 | 290 | 29 | 22 | 280 |
| | | | | | | (4,90 - 11,57) | (45 - 700) | | | |
| 2024 | 2,3 | 1,1 | 18,6 | 3,3 | 21 | 8,09 | 310 | 27 | 23 | 342 |
| | | | | | | (4,93 - 15,00) | (48 - 560) | | | |
| Marktbereich 4 | | | | | | | | | | |
| 2022 | 0,9 | 1,0 | 25,6 | 5,2 | 18 | 7,26 | 275 | 29 | 21 | 343 |
| | | | | | | (5,38 - 9,65) | (130 - 585) | | | |
| 2023 | 2,2 | 1,0 | 22,7 | 4,2 | 13 | 8,35 | 416 | 31 | 19 | 289 |
| | | | | | | (7,30 - 10,00) | (180 - 695) | | | |
| 2024 | 2,4 | 1,2 | 19,5 | 2,0 | 5 | 8,49 | 270 | 41 | 21 | 359 |
| | | | | | | (7,80 - 10,00) | (155 - 390) | | | |
| Marktbereich 5 < 300 m² Wohnfläche | | | | | | | | | | |
| 2022 | 1,4 | 0,9 | 29,0 | 5,7 | 30 | 9,50 | 797 | 31 | 17 | 235 |
| | | | | | | (5,67 - 13,11) | (270 - 1.400) | | | |
| 2023 | 2,2 | 0,9 | 25,2 | 5,4 | 63 | 9,20 | 864 | 29 | 19 | 231 |
| | | | | | | (7,30 - 10,00) | (180 - 695) | | | |
| 2024 | 2,3 | 1,4 | 25,7 | 7,1 | 104 | 9,80 | 1031 | 29 | 20 | 223 |
| | | | | | | (5,30 - 16,90) | (200 - 2.500) | | | |
| Marktbereich 5 < 700 m² Wohnfläche | | | | | | | | | | |
| 2022 | 1,4 | 0,7 | 28,5 | 4,7 | 40 | 9,52 | 995 | 32 | 17 | 449 |
| | | | | | | (6,40 - 13,82) | (290 - 1.400) | | | |
| 2023 | 2,7 | 1,0 | 22,4 | 4,6 | 58 | 9,31 | 1044 | 29 | 19 | 452 |
| | | | | | | (5,53 - 11,79) | (420 - 1.600) | | | |
| 2024 | 2,7 | 1,2 | 22,3 | 5,5 | 80 | 9,77 | 2318 | 31 | 19 | 467 |
| | | | | | | (5,53 - 11,79) | (360 - 2.500) | | | |
| Marktbereich 6* | | | | | | | | | | |
| 2022 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2023 | 1,9 | 0,8 | 21,0 | 2,7 | 7 | 7,14 | 243 | 29 | 21 | 307 |
| | | | | | | (6,14 - 8,65) | (105 - 473) | | | |
| 2024 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

* bei weniger als 5 Fällen erfolgt keine Angabe

Tab. 8.2.2 LSZ/REF - Mehrfamilienhaus

| Wohn- und Geschäftshaus | | | | | | | | | | |
|--|-----------------------|-------------------------|------------------|---------------------|--------|---|--|---|--|--|
| Jahrgang | Liegenschaftszins [%] | Standard-abweichung [%] | Rohertragsfaktor | Standard-abweichung | Anzahl | durchschnittliche Nettokaltmiete [€/m²] | durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m²] | durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre] | durchschnittliche Bewirtschaftungskosten [%] | |
| Marktbereich 3 * | | | | | | | | | | |
| 2022 | 2,0 | 1,7 | 19,0 | 5,3 | 13 | 8,22 (4,89 - 13,10) | 292 | 28 | 20 | |
| 2023 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| 2024 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Marktbereich 5 (BRW 600 bis 2.000 €/m²) | | | | | | | | | | |
| 2022 | 1,4 | 1,0 | 25,4 | 4,9 | 28 | 10,49 (8,05 - 14,29) | 1.164 | 30 | 17 | |
| 2023 | 2,6 | 1,0 | 22,2 | 3,9 | 18 | 10,13 (7,21 - 15,24) | 1.183 | 31 | 17 | |
| 2024 | 2,9 | 0,9 | 20,2 | 3,1 | 13 | 10,37 (6,10 - 18,30) | 996 | 32 | 17 | |
| Marktbereich 5 (BRW > 2.000 €/m²) | | | | | | | | | | |
| 2022 | 1,7 | 0,8 | 31,7 | 5,6 | 32 | 13,28 (6,69 - 22,53) | 5.679 (2.010 - 11.840) | 34 | 14 | |
| 2023 | 3,5 | 0,9 | 22,9 | 4,2 | 34 | 12,70 (8,93 - 20,58) | 5.531 (2.500 - 10.934) | 32 | 16 | |
| 2024 | 3,4 | 1,4 | 21,6 | 5,6 | 39 | 14,61 (8,90 - 25,60) | 4.519 (2.000 - 11.200) | 31 | 15 | |

* bei weniger als 5 Fällen erfolgt keine Angabe

Tab. 8.2.3 LSZ/REF Wohn- und Geschäftshaus

8.3 Gebäudefaktoren

Gebäudefaktoren gemäß § 193 BauGB können der Ermittlung von Vergleichswerten dienen und beziehen sich auf eine Flächen- oder Raumeinheit. Je vollständiger die auf die Objektart wirkenden Einflüsse berücksichtigt sind, umso genauer kann der Verkehrswert bestimmt werden.

In Kapitel 5.3 wurde die Marktentwicklung für die Objektart „freistehende Einfamilienhäuser“ regional betrachtet. Die nachfolgende Gegenüberstellung der regionalen Gebäudefaktoren seit 2015 ermöglicht den hessenweiten Vergleich.

8.3.1 Gebäudefaktoren freistehender Einfamilienhäuser

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis pro Wohnfläche liegt für ein freistehendes Einfamilienhaus im Rhein-Main-Gebiet bei ca. 3.924 €/m². In Nord- und Osthessen zahlt ein Käufer im Schnitt nur die Hälfte.

Im vergangenen Jahr waren insbesondere die Preise in Südhessen rückläufig.

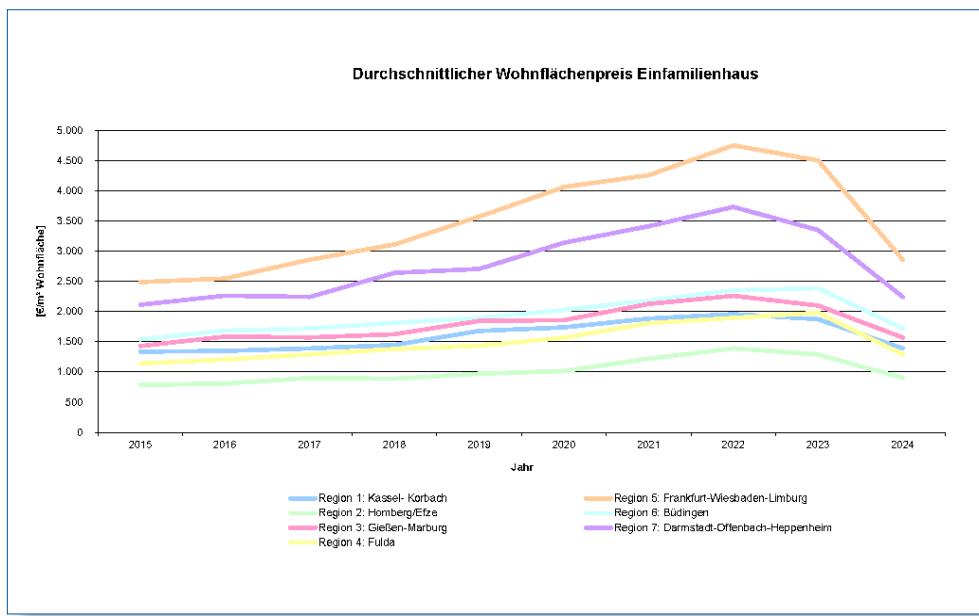


Abb. 8.3.1 Durchschnittlicher Wohnflächenpreis Einfamilienhaus

Die durchschnittliche Grundstücksgröße von freistehenden Einfamilienhäusern ist regional unterschiedlich. Anhand des nachfolgenden Diagramms wird deutlich, dass die Grundstücke in Nord- und Osthessen, bedingt durch die geringeren Bodenpreise, größer sind als im Rhein-Main-Gebiet und Südhessen.

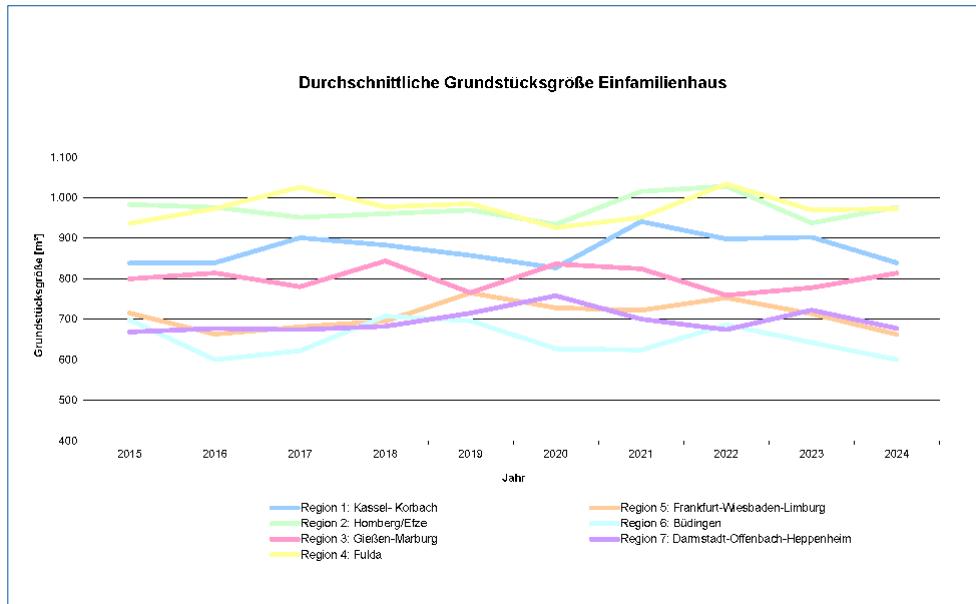


Abb. 8.3.1 Durchschnittliche Grundstücksgröße Einfamilienhaus

8.4 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 Grundstücksarten 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 (Marktanpassungsfaktors) 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).

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

Die Sachwertfaktoren im vorliegenden Immobilienmarktbericht werden derzeit mit einer von der ImmoWertV abweichenden Gesamtnutzungsdauer festgelegt (vgl. S. 70).

Die ZGGH hat in Abstimmung mit dem „Ausschuss für Standards der Gutachterausschüsse“ folgendes Sachwertmodell für standardmäßige Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser) festgelegt:

| Sachwertmodell Hessen | |
|---|--|
| Untersuchungszeitraum | jährlich |
| Normalherstellungs-kosten | NHK 2010 Anlage 4 ImmoWertV |
| Gebäudestandard | Standardstufe gem. Leitfaden I* |
| Baunebenkosten | in NHK 2010 enthalten |
| Korrekturfaktor (regional /ortsspezifisch) | kein Korrekturfaktor |
| Bezugsmaßstab | Bruttogrundfläche (BGF) |
| Baupreisindex | aktueller Index zum Beurkundungsdatum (quartalsweise) |
| Baujahr | ursprüngliches Baujahr und fiktives Baujahr |
| Gesamtnutzungsdauer | gem. Leitfaden I* (70 Jahre) |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer | Gesamtnutzungsdauer - fiktivem Alter ggf. nach sachverständigem Ermessen \geq 20 Jahre |
| 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 [> Immobilienwertermittlung > Kaufpreissammlung > Downloads](http://hvbg.hessen.de)

Nach diesem Modell wurden die Kaufvertragsdaten von Sachwertobjekten (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenmittelhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften) aller hessischen Gutachterausschüsse einheitlich flächendeckend 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.

Hessenweit wurden 2024 für ca. 850 Sachwertobjekte die vorläufigen Sachwerte 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 ist ausdrücklich zu beachten, dass eine kritische sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich ist. Bei der Verkehrswertermittlung sollten vorrangig die regional ermittelten, vom zuständigen Gutachterausschuss beschlossenen wertrelevanten Daten genutzt werden. Diese werden in den regionalen Immobilienmarktberichten veröffentlicht.

Bei der Untersuchung der Daten durch die ZGGH konnte kein signifikanter Einfluss der Restnutzungsdauer auf den Sachwertfaktor festgestellt werden. Im Gegensatz dazu hat der Bodenwert einen erheblichen Einfluss auf das Ergebnis, so dass die Sachwertfaktoren für einzelne Bodenrichtwertbereiche ermittelt wurden. Außerdem erfolgte die Auswertung getrennt nach den Gebäudearten „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ und „Reihen- und Doppelhausimmobilien“.

8.4.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Zunächst gibt die grafische Gegenüberstellung der einzelnen Bodenrichtwertniveaus einen ersten Überblick über die gemittelten Sachwertfaktoren 2022 - 2024 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Danach liegen diese in Hessen im festgelegten Sachwertmodell in weiten Bereichen über 1,0. Die exakten Werte für 2024 können der anschließenden Tabelle entnommen werden. **Diese ist analog der Vorjahre um die Merkmale der Datengrundlage erweitert worden, um dem Nutzer zusätzliche Anhaltspunkte bei der Wertermittlung an die Hand zu geben.**

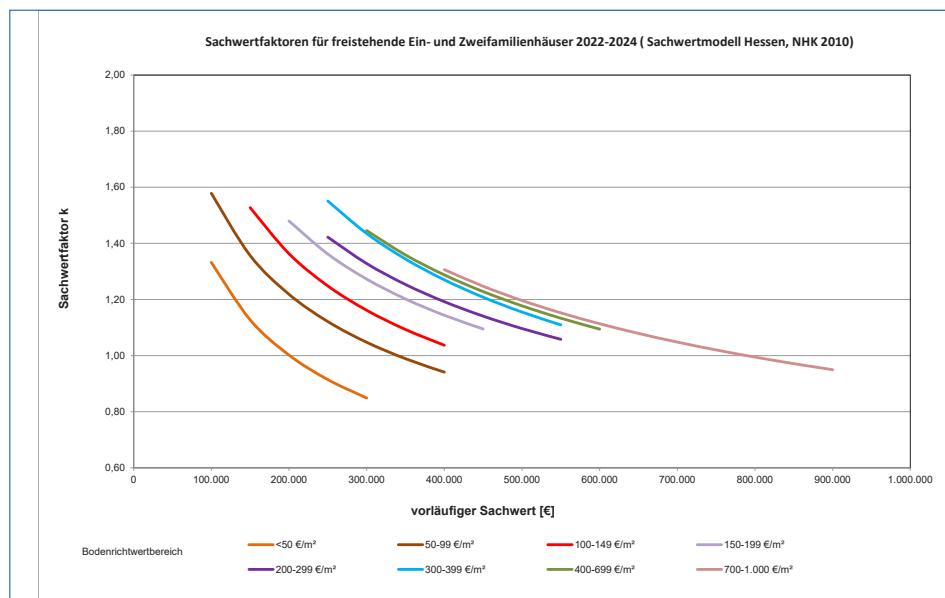


Abb. 8.4.1 Sachwertfaktoren freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser 2022 - 2024

| 2024 | Sachwertfaktor k für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Sachwertmodell Hessen, NHK 2010) | | | | | | | | |
|--|--|---------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------|
| vorläufiger Sachwert [€] | Bodenrichtwertbereich | | | | | | | | |
| | bis 49 €/m² | 50 €/m² bis 99 €/m² | 100 €/m² bis 149 €/m² | 150 €/m² bis 199 €/m² | 200 €/m² bis 299 €/m² | 300 €/m² bis 399 €/m² | 400 €/m² bis 699 €/m² | 700 €/m² bis 1.000 €/m² | über 1.000 €/m² |
| 100.000 | 1,20 | 1,53 | | | | | | | |
| 150.000 | 1,05 | 1,30 | 1,37 | | | | | | |
| 200.000 | 0,96 | 1,15 | 1,23 | 1,30 | | | | | |
| 250.000 | 0,89 | 1,05 | 1,14 | 1,21 | 1,27 | 1,41 | | | |
| 300.000 | 0,84 | 0,98 | 1,06 | 1,14 | 1,19 | 1,31 | 1,33 | | |
| 350.000 | 0,80 | 0,92 | 1,01 | 1,08 | 1,13 | 1,22 | 1,24 | 1,28 | |
| 400.000 | 0,76 | 0,87 | 0,96 | 1,04 | 1,07 | 1,16 | 1,17 | 1,20 | |
| 450.000 | | 0,83 | 0,92 | 1,00 | 1,03 | 1,10 | 1,12 | 1,14 | |
| 500.000 | | 0,79 | 0,89 | 0,96 | 0,99 | 1,05 | 1,07 | 1,09 | 1,12 |
| 550.000 | | | 0,86 | 0,93 | 0,96 | 1,01 | 1,02 | 1,04 | 1,10 |
| 600.000 | | | 0,83 | 0,91 | 0,93 | 0,97 | 0,99 | 1,00 | 1,09 |
| 650.000 | | | | | 0,90 | 0,94 | 0,95 | 0,97 | 1,07 |
| 700.000 | | | | | | 0,91 | 0,92 | 0,94 | 1,06 |
| 750.000 | | | | | | | 0,90 | 0,91 | 1,05 |
| 800.000 | | | | | | | | 0,87 | 0,88 |
| 850.000 | | | | | | | | 0,85 | 0,86 |
| 900.000 | | | | | | | | | 1,02 |
| 950.000 | | | | | | | | | |
| 1.000.000 | | | | | | | | | 1,00 |
| Merkmale der Datengrundlage | | | | | | | | | |
| Anzahl Kauffälle | 103 | 188 | 110 | 87 | 70 | 63 | 91 | 90 | 48 |
| Bestimmtheitsmaß R² | 0,18 | 0,31 | 0,37 | 0,20 | 0,22 | 0,30 | 0,34 | 0,33 | 0,28 |
| Ø vorl. Sachwert [€] | 252.900 | 304.350 | 347.250 | 374.600 | 417.800 | 427.300 | 542.050 | 589.100 | 1.001.800 |
| Ø Grundstücksgröße [m²] | 850 | 800 | 750 | 710 | 690 | 620 | 590 | 490 | 580 |
| Ø BRW [€/m²] | 36 | 72 | 120 | 172 | 240 | 336 | 518 | 843 | 1.376 |
| Ø RND [Jahre] | 31 | 34 | 35 | 32 | 33 | 30 | 32 | 28 | 29 |
| Ø Standardstufe | 2,6 | 2,6 | 2,8 | 2,7 | 2,7 | 2,6 | 2,7 | 2,4 | 2,6 |
| Ø BGF [m²] | 341 | 351 | 342 | 369 | 355 | 330 | 367 | 332 | 357 |
| Ø Wohnfläche [m²] | 151 | 158 | 154 | 159 | 160 | 155 | 162 | 157 | 173 |
| Ø Wert Außenanlage [€] | 10.000 | 11.200 | 12.050 | 11.400 | 11.600 | 10.700 | 12.000 | 12.450 | 14.950 |
| Ø Wert Nebengebäude [€] | 6.100 | 6.000 | 6.500 | 6.000 | 5.800 | 6.250 | 6.150 | 6.950 | 6.050 |
| Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis | 0,14 | 0,20 | 0,27 | 0,32 | 0,39 | 0,44 | 0,55 | 0,68 | 0,79 |
| Ø Gebäudefaktor [€/m²] (bereinigter KP/Wohnfläche) | 1.550 | 1.940 | 2.330 | 2.430 | 2.800 | 3.210 | 3.560 | 4.000 | 5.940 |

Tab. 8.4.1.1 Sachwertfaktor freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser 2024

Um die Entwicklung nachvollziehen zu können, werden die aktuellen Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in unterschiedlichen Bodenrichtwertbereichen den Sachwertfaktoren der Vorjahre gegenübergestellt.

| vorläufiger Sachwert [€] | Sachwertfaktor (k) Bodenrichtwertbereich < 50 €/m ² | | | Sachwertfaktor (k) Bodenrichtwertbereich 50-99 €/m ² | | |
|--------------------------------|---|------|------|--|------|------|
| | Jahr des Kaufvertrags | | | Jahr des Kaufvertrags | | |
| | 2022 | 2023 | 2024 | 2022 | 2023 | 2024 |
| 100.000 | 1,42 | 1,38 | 1,20 | 1,62 | 1,58 | 1,53 |
| 150.000 | 1,20 | 1,14 | 1,05 | 1,41 | 1,36 | 1,30 |
| 200.000 | 1,06 | 0,99 | 0,96 | 1,28 | 1,22 | 1,15 |
| 250.000 | 0,96 | 0,89 | 0,89 | 1,19 | 1,12 | 1,05 |
| 300.000 | 0,89 | 0,82 | 0,84 | 1,12 | 1,05 | 0,98 |
| 350.000 | 0,83 | 0,76 | 0,80 | 1,06 | 0,99 | 0,92 |
| 400.000 | | | 0,76 | 1,01 | 0,94 | 0,87 |
| 450.000 | | | | | | 0,83 |
| 500.000 | | | | | | 0,79 |
| Anzahl | 100 | 115 | 103 | 177 | 192 | 188 |
| R ² | 0,25 | 0,38 | 0,18 | 0,25 | 0,33 | 0,31 |

| vorläufiger Sachwert [€] | Sachwertfaktor (k) Bodenrichtwertbereich 100-149 €/m ² | | | Sachwertfaktor (k) Bodenrichtwertbereich 150-199 €/m ² | | |
|--------------------------------|--|------|------|--|------|------|
| | Jahr des Kaufvertrags | | | Jahr des Kaufvertrags | | |
| | 2022 | 2023 | 2024 | 2022 | 2023 | 2024 |
| 150.000 | 1,71 | 1,50 | 1,37 | | | |
| 200.000 | 1,52 | 1,34 | 1,23 | 1,66 | 1,48 | 1,30 |
| 250.000 | 1,38 | 1,23 | 1,14 | 1,51 | 1,37 | 1,21 |
| 300.000 | 1,28 | 1,14 | 1,06 | 1,40 | 1,28 | 1,14 |
| 350.000 | 1,20 | 1,07 | 1,01 | 1,31 | 1,21 | 1,08 |
| 400.000 | 1,13 | 1,02 | 0,96 | 1,24 | 1,16 | 1,04 |
| 450.000 | 1,08 | 0,97 | 0,92 | 1,18 | 1,11 | 1,00 |
| 500.000 | 1,03 | | 0,89 | 1,13 | 1,07 | 0,96 |
| 550.000 | | | 0,86 | | | 0,93 |
| 600.000 | | | 0,83 | | | 0,91 |
| Anzahl | 111 | 141 | 110 | 85 | 80 | 87 |
| R ² | 0,36 | 0,30 | 0,37 | 0,27 | 0,25 | 0,20 |

| vorläufiger Sachwert [€] | Sachwertfaktor (k) Bodenrichtwertbereich 200-299 €/m ² | | | Sachwertfaktor (k) Bodenrichtwertbereich 300-399 €/m ² | | |
|--------------------------------|--|------|------|--|------|------|
| | Jahr des Kaufvertrags | | | Jahr des Kaufvertrags | | |
| | 2022 | 2023 | 2024 | 2022 | 2023 | 2024 |
| 200.000 | 1,73 | 1,53 | | | | |
| 250.000 | 1,58 | 1,41 | 1,27 | 1,78 | 1,46 | 1,41 |
| 300.000 | 1,47 | 1,32 | 1,19 | 1,64 | 1,36 | 1,31 |
| 350.000 | 1,38 | 1,25 | 1,13 | 1,52 | 1,29 | 1,22 |
| 400.000 | 1,31 | 1,19 | 1,07 | 1,43 | 1,22 | 1,16 |
| 450.000 | 1,25 | 1,14 | 1,03 | 1,35 | 1,17 | 1,10 |
| 500.000 | 1,19 | 1,10 | 0,99 | 1,29 | 1,13 | 1,05 |
| 550.000 | 1,15 | 1,07 | 0,96 | 1,23 | 1,09 | 1,01 |
| 600.000 | 1,11 | | 0,93 | 1,18 | | 0,97 |
| 650.000 | | | 0,90 | | | 0,94 |
| 700.000 | | | | | | 0,91 |
| Anzahl | 115 | 94 | 70 | 77 | 39 | 63 |
| R ² | 0,26 | 0,22 | 0,22 | 0,26 | 0,22 | 0,30 |

| vorläufiger Sachwert [€] | Sachwertfaktor (k) Bodenrichtwertbereich 400-699 €/m ² | | | Sachwertfaktor (k) Bodenrichtwertbereich 700-1.000 €/m ² | | |
|--------------------------------|--|------|------|--|------|------|
| | Jahr des Verkaufs | | | Jahr des Verkaufs | | |
| | 2022 | 2023 | | 2022 | 2023 | |
| 300.000 | 1,77 | 1,30 | 1,33 | | | |
| 350.000 | 1,63 | 1,24 | 1,24 | | | 1,28 |
| 400.000 | 1,52 | 1,19 | 1,17 | 1,51 | 1,25 | 1,20 |
| 450.000 | 1,43 | 1,15 | 1,12 | 1,44 | 1,19 | 1,14 |
| 500.000 | 1,36 | 1,11 | 1,07 | 1,38 | 1,14 | 1,09 |
| 550.000 | 1,29 | 1,08 | 1,02 | 1,32 | 1,10 | 1,04 |
| 600.000 | 1,24 | 1,05 | 0,99 | 1,28 | 1,07 | 1,00 |
| 650.000 | 1,19 | 1,02 | 0,95 | 1,23 | 1,04 | 0,97 |
| 700.000 | 1,14 | 1,00 | 0,92 | 1,20 | 1,01 | 0,94 |
| 750.000 | | 0,98 | 0,90 | 1,16 | 0,98 | 0,91 |
| 800.000 | | | 0,87 | 1,13 | 0,96 | 0,88 |
| 850.000 | | | 0,85 | 1,10 | 0,94 | 0,86 |
| 900.000 | | | | 1,08 | 0,92 | 0,84 |
| Anzahl | 136 | 104 | 91 | 63 | 73 | 90 |
| R ² | 0,35 | 0,18 | 0,34 | 0,26 | 0,27 | 0,33 |

R² Bestimmtheitsmaß der Auswertung

Tab. 8.4.1.2 Sachwertfaktor freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser (2022 - 2024)

| vorläufiger Sachwert [€] | Sachwertfaktor (k) | | |
|--------------------------------|--------------------|------|------|
| | Jahr des Verkaufs | | |
| | 2022 | 2023 | 2024 |
| 300.000 | | | |
| 350.000 | | | |
| 400.000 | | | |
| 450.000 | | | |
| 500.000 | | | 1,12 |
| 550.000 | | | 1,10 |
| 600.000 | | | 1,09 |
| 650.000 | | | 1,07 |
| 700.000 | | | 1,06 |
| 750.000 | | | 1,05 |
| 800.000 | | | 1,03 |
| 850.000 | | | 1,02 |
| 900.000 | | | 1,01 |
| 950.000 | | | 1,00 |
| 1.000.000 | | | 1,00 |
| 1.050.000 | | | 0,99 |
| 1.100.000 | | | 0,98 |
| 1.150.000 | | | 0,97 |
| 1.200.000 | | | 0,97 |
| 1.250.000 | | | 0,96 |
| 1.300.000 | | | 0,95 |
| 1.350.000 | | | 0,95 |
| Anzahl | | | 48 |
| R ² | | | 0,28 |

R² Bestimmtheitsmaß der Auswertung

Tab. 8.4.1.2 Sachwertfaktor freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser (2022 - 2024)

8.4.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Zunächst gibt die grafische Gegenüberstellung der einzelnen Bodenrichtwertniveaus einen ersten Überblick über die gemittelten Sachwertfaktoren 2022 - 2024 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Danach liegen diese hessenweit über 1,0. Die exakten Werte für 2024 können der anschließenden Tabelle entnommen werden.

Diese ist analog der Vorjahre um die Merkmale der Datengrundlage erweitert worden, um dem Nutzer zusätzliche Anhaltspunkte bei der Wertermittlung an die Hand zu geben.

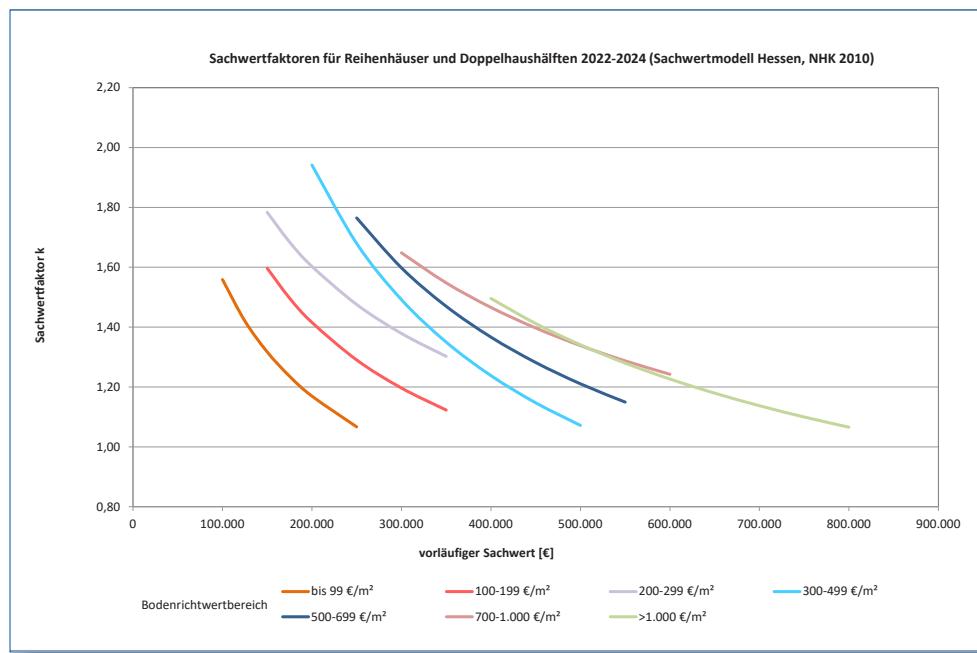


Abb. 8.4.2 Sachwertfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften 2022 - 2024

| 2024 | | Sachwertfaktor k für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Sachwertmodell Hessen, NHK 2010) | | | | | | |
|---|---------|--|---|---|---|---|--|----------------------------|
| vorläufiger Sachwert [€] | | Bodenrichtwertbereich | | | | | | |
| | | bis 99 €/m ² | 100 €/m ² bis 199 €/m ² | 200 €/m ² bis 299 €/m ² | 300 €/m ² bis 499 €/m ² | 500 €/m ² bis 699 €/m ² | 700 €/m ² bis 1.000 €/m ² | >1.000 €/m ² |
| 100.000 | 1,51 | | | | | | | |
| 150.000 | 1,23 | 1,53 | 1,68 | | | | | |
| 200.000 | 1,07 | 1,37 | 1,51 | 1,59 | | | | |
| 250.000 | 0,96 | 1,26 | 1,38 | 1,42 | 1,58 | | | |
| 300.000 | 0,87 | 1,18 | 1,29 | 1,29 | 1,43 | 1,44 | | |
| 350.000 | | 1,11 | 1,22 | 1,18 | 1,31 | 1,36 | | |
| 400.000 | | 1,06 | 1,16 | 1,10 | 1,22 | 1,29 | 1,36 | |
| 450.000 | | | | 1,04 | 1,14 | 1,24 | 1,29 | |
| 500.000 | | | | 0,98 | 1,08 | 1,19 | 1,23 | |
| 550.000 | | | | | 1,03 | 1,15 | 1,18 | |
| 600.000 | | | | | | 1,11 | 1,14 | |
| 650.000 | | | | | | 1,08 | 1,10 | |
| 700.000 | | | | | | 1,05 | 1,06 | |
| 750.000 | | | | | | 1,02 | 1,03 | |
| 800.000 | | | | | | | 1,01 | |
| Merkmale der Datengrundlage | | | | | | | | |
| Anzahl Kauffälle | 26 | 24 | 36 | 42 | 69 | 211 | 89 | |
| Bestimmtheitsmaß R ² | 0,46 | 0,58 | 0,30 | 0,54 | 0,48 | 0,21 | 0,26 | |
| Ø vorl. Sachwert [€] | 171.650 | 250.300 | 258.850 | 301.450 | 354.650 | 416.350 | 477.500 | |
| Ø Grundstücksgröße [m ²] | 410 | 400 | 390 | 320 | 310 | 280 | 260 | |
| Ø BRW [€/m ²] | 63 | 153 | 241 | 391 | 591 | 875 | 1.214 | |
| Ø RND [Jahre] | 30 | 34 | 31 | 32 | 34 | 33 | 32 | |
| Ø Standardstufe | 2,4 | 2,7 | 2,6 | 2,5 | 2,6 | 2,5 | 2,4 | |
| Ø BGF [m ²] | 250 | 267 | 257 | 264 | 257 | 258 | 249 | |
| Ø Wohnfläche [m ²] | 123 | 133 | 133 | 135 | 130 | 132 | 130 | |
| Ø Wert Außenanlage [€] | 5.650 | 9.850 | 7.250 | 7.800 | 8.300 | 11.000 | 10.750 | |
| Ø Wert Nebengebäude [€] | 5.000 | 5.050 | 5.900 | 5.600 | 5.500 | 5.400 | 5.150 | |
| Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis | 0,13 | 0,20 | 0,28 | 0,33 | 0,40 | 0,47 | 0,54 | |
| Ø Gebäudefaktor [€/m ²] (bereinigter KP/Wohnfläche) | 1.660 | 2.430 | 2.750 | 2.950 | 3.650 | 4.140 | 4.790 | |

Tab. 8.4.2.1 Sachwertfaktor Reihenhäuser / Doppelhaushälften 2024

Um die Entwicklung nachvollziehen zu können, werden die aktuellen Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in unterschiedlichen Bodenrichtwertbereichen den Sachwertfaktoren der Vorjahre gegenüber gestellt.

| vorläufiger Sachwert [€] | Sachwertfaktor (k) Bodenrichtwertbereich < 99 €/m² | | | Sachwertfaktor (k) Bodenrichtwertbereich 100-199 €/m² | | |
|--------------------------------|---|------|------|--|------|------|
| | Jahr des Kaufvertrags | | | Jahr des Kaufvertrags | | |
| | 2022 | 2023 | 2024 | 2022 | 2023 | 2024 |
| 100.000 | 1,63 | 1,53 | 1,51 | | | |
| 150.000 | 1,43 | 1,28 | 1,23 | 1,83 | 1,43 | 1,53 |
| 200.000 | 1,31 | 1,13 | 1,07 | 1,56 | 1,31 | 1,37 |
| 250.000 | 1,22 | 1,03 | 0,96 | 1,38 | 1,23 | 1,26 |
| 300.000 | | | 0,87 | 1,25 | 1,16 | 1,18 |
| 350.000 | | | | 1,15 | 1,11 | 1,11 |
| 400.000 | | | | | | 1,06 |
| Anzahl | 26 | 29 | 26 | 53 | 42 | 24 |
| R ² | 0,31 | 0,43 | 0,48 | 0,43 | 0,34 | 0,58 |

| vorläufiger Sachwert [€] | Sachwertfaktor (k) Bodenrichtwertbereich 200-299 €/m² | | | Sachwertfaktor (k) Bodenrichtwertbereich 300-499 €/m² | | |
|--------------------------------|--|------|------|--|------|------|
| | Jahr des Kaufvertrags | | | Jahr des Kaufvertrags | | |
| | 2022 | 2023 | 2024 | 2022 | 2023 | 2024 |
| 150.000 | 2,05 | 1,62 | 1,68 | | | |
| 200.000 | 1,83 | 1,47 | 1,51 | 2,21 | 2,02 | 1,59 |
| 250.000 | 1,68 | 1,36 | 1,38 | 1,89 | 1,73 | 1,42 |
| 300.000 | 1,57 | 1,28 | 1,29 | 1,66 | 1,53 | 1,29 |
| 350.000 | 1,48 | 1,21 | 1,22 | 1,49 | 1,37 | 1,18 |
| 400.000 | | | 1,16 | 1,36 | 1,25 | 1,10 |
| 450.000 | | | | 1,25 | 1,15 | 1,04 |
| 500.000 | | | | 1,17 | 1,07 | 0,98 |
| Anzahl | 45 | 24 | 36 | 94 | 101 | 42 |
| R ² | 0,29 | 0,33 | 0,30 | 0,53 | 0,49 | 0,54 |

| | Sachwertfaktor (k) Bodenrichtwertbereich 500-699 €/m ² | | | Sachwertfaktor (k) Bodenrichtwertbereich 700-1.000 €/m ² | | |
|--------------------------------|--|------|------|--|------|------|
| | Jahr des Kaufvertrags | | | Jahr des Kaufvertrags | | |
| vorläufiger Sachwert [€] | 2022 | 2023 | 2024 | 2022 | 2023 | 2024 |
| 250.000 | 1,97 | 1,74 | 1,58 | | | |
| 300.000 | 1,80 | 1,57 | 1,43 | 1,90 | 1,61 | 1,44 |
| 350.000 | 1,67 | 1,43 | 1,31 | 1,78 | 1,51 | 1,36 |
| 400.000 | 1,56 | 1,32 | 1,22 | 1,68 | 1,43 | 1,29 |
| 450.000 | 1,47 | 1,23 | 1,14 | 1,60 | 1,36 | 1,24 |
| 500.000 | 1,40 | 1,15 | 1,08 | 1,53 | 1,30 | 1,19 |
| 550.000 | 1,33 | 1,09 | 1,03 | 1,46 | 1,25 | 1,15 |
| 600.000 | | | | 1,41 | 1,21 | 1,11 |
| 650.000 | | | | 1,36 | 1,17 | 1,08 |
| 700.000 | | | | 1,32 | 1,13 | 1,05 |
| 750.000 | | | | | | 1,02 |
| Anzahl | 112 | 121 | 69 | 203 | 329 | 211 |
| R ² | 0,40 | 0,56 | 0,48 | 0,29 | 0,24 | 0,21 |

| | Sachwertfaktor (k) Bodenrichtwertbereich > 1.000 €/m ² | | |
|--------------------------------|--|------|------|
| | Jahr des Kaufvertrags | | |
| vorläufiger Sachwert [€] | 2022 | 2023 | 2024 |
| 400.000 | 1,64 | 1,45 | 1,36 |
| 450.000 | 1,54 | 1,38 | 1,29 |
| 500.000 | 1,45 | 1,32 | 1,23 |
| 550.000 | 1,38 | 1,27 | 1,18 |
| 600.000 | 1,31 | 1,23 | 1,14 |
| 650.000 | 1,26 | 1,19 | 1,10 |
| 700.000 | 1,21 | 1,15 | 1,06 |
| 750.000 | 1,17 | 1,12 | 1,03 |
| 800.000 | 1,13 | 1,09 | 1,01 |
| Anzahl | 108 | 132 | 89 |
| R ² | 0,41 | 0,32 | 0,26 |

R² Bestimmtheitsmaß der Auswertung

Tab. 8.4.2.2 Sachwertfaktor Reihenhäuser / Doppelhaushälften (2022 - 2024)

8.5 Resthofstellen im Außenbereich

In Zusammenarbeit mit der Technischen Hochschule Mittelhessen und der praktischen Unterstützung der Gutachterausschüsse vor Ort, hat die ZGGH mit den Vorsitzenden der hessischen Gutachterausschüsse nachfolgendes Sachwertmodell für landwirtschaftliche Resthofstellen beschlossen. Das Bodenrichtwertniveau des Mischgebiets in der nächstgelegenen Ortslage beträgt dabei maximal 200 €/m². Für die Nachbewertungen wurden die bebauten Flächen (Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude und direkt zugehörige Landwirtschaftsflächen) bis zu maximal 2 ha berücksichtigt.

| Sachwertmodell für landwirtschaftliche Resthofstellen im Außenbereich | |
|---|---|
| Untersuchungszeitraum | 2010 - 2017 |
| Normalherstellungskosten | Wohnhaus: NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL) Wirtschaftsgebäude: 270 €/BGF (Ø Stall/Scheune) |
| Gebäudestandard | Wohnhaus: Standardstufe gem. Leitfaden I * |
| Baunebenkosten | in NHK 2010 enthalten |
| Korrekturfaktor (regional / ortsspezifisch) | kein Korrekturfaktor |
| Bezugsmaßstab | Bruttogrundfläche (BGF) Wirtschaftsgebäude: Ansatz eines Geschosses |
| Baupreisindex | aktueller Index zum Beurkundungsdatum (quartalsweise) |
| Baujahr | ursprüngliches Baujahr und fiktives Baujahr |
| Gesamtnutzungsdauer | Wohnhaus: gem. Leitfaden I (70 Jahre) * Wirtschaftsgebäude: 30 bis 40 Jahre |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer | Gesamtnutzungsdauer - fiktives Alter ggf. nach sachverständigem Ermessen Wohnhaus >= 20 Jahre Wirtschaftsgebäude i.d.R. 10 Jahre |
| Alterswertminderung | linear |
| Nebengebäude | wertmäßig berücksichtigen |
| Außenanlagen | Der Wert der Außenanlagen ist für das Verfahren unerheblich, da sie i. d. R. prozentual erfolgen und somit in der nachfolgenden Regressionsgleichung berücksichtigt werden. |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) | Auswertung fiktiv boG-freier Objekte |
| Bodenwert ** | Bodenrichtwertniveau nächstgelegenes Mischgebiet < 200 €/m ² Wohnhaus: 90 % BRW Mischgebiet Wirtschaftsgebäude: 20 % BRW Mischgebiet restl. Hofflächen: 300 % BRW Landwirtschaft |
| Grundstücksfläche ** | max. 2 ha gesamte Hoffläche Wohnhaus: 600 m ² Grundstücksfläche Wirtschaftsgebäude: aus Liegenschaftskataster („tatsächl. Nutzung“) oder grafisch ermittelt |

* Leitfaden I unter hvbg.hessen.de > Produkte > Kaufpreissammlung > Downloads

** Bodenwertmodell siehe nächste Seite

** Bodenwertmodell

Im Regelfall existieren für bebaute Flächen im Außenbereich keine verwertbaren Bodenrichtwerte. In dem festgelegten Modell werden grundsätzlich vier verschiedene Bodenqualitäten unterschieden:

1. Wohnbaufläche

(Fläche, die mit einem Wohnhaus bebaut ist und zugeordnet werden kann)

Im Modellansatz wird hierfür eine Fläche von 600 m² angesetzt. Der Bodenwert orientiert sich an der Ortslage und dem dort festgelegten (ggf. mittleren) Bodenrichtwert für Mischgebietsflächen (sofern diese fehlen: Wohnbauflächen) zu 90 % (Faktor 0,9).

2. Wirtschaftsgebäude

(Fläche entsprechend der tatsächlichen Nutzung im Liegenschaftskataster, ggf. grafisch ermittelt)

Der Bodenwert orientiert sich an der Ortslage und dem dort festgelegten (ggf. mittleren) Bodenrichtwert für Mischgebietsflächen (sofern diese fehlen: Wohnbauflächen) zu 20 % (Faktor 0,2).

3. Weitere Landwirtschaftsflächen der Hofstelle

(Fläche der angrenzenden Landwirtschaftsfläche bis zur Kappung von zwei Hektar)

Der Bodenwert orientiert sich im Außenbereich an dem 3-fachen des dort festgelegten Bodenrichtwertes für Landwirtschaftsflächen (Faktor 3,0).

4. Weitere Landwirtschaftsflächen des Hofgrundstückes (Hofanschlussflächen)

(Fläche der angrenzenden Landwirtschaftsfläche über zwei Hektar)

Der Bodenwert orientiert sich im Außenbereich an dem 1,3-fachen des dort festgelegten Bodenrichtwertes für Landwirtschaftsflächen (Faktor 1,3).

Sachwertermittlung (erste Untersuchung)

Nach diesem Modell wurden 85 Kaufvertragsdaten von landwirtschaftlichen Resthofstellen im Außenbereich einheitlich ausgewertet. Das Bodenrichtwertniveau des jeweils nächstgelegenen Mischgebiets reichte von 15 €/m² bis 480 €/m². Es wurden Veräußerungen aus den Jahren 2010 bis 2017 berücksichtigt. Die Auswertung bezieht sich auf Objekte, bei denen (ggf. unterstellt) keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) vorliegen. Nebengebäude wurden sachverständig wertmäßig berücksichtigt. Nachfolgend ist das vorläufige Ergebnis der ersten Untersuchungen wiedergegeben.

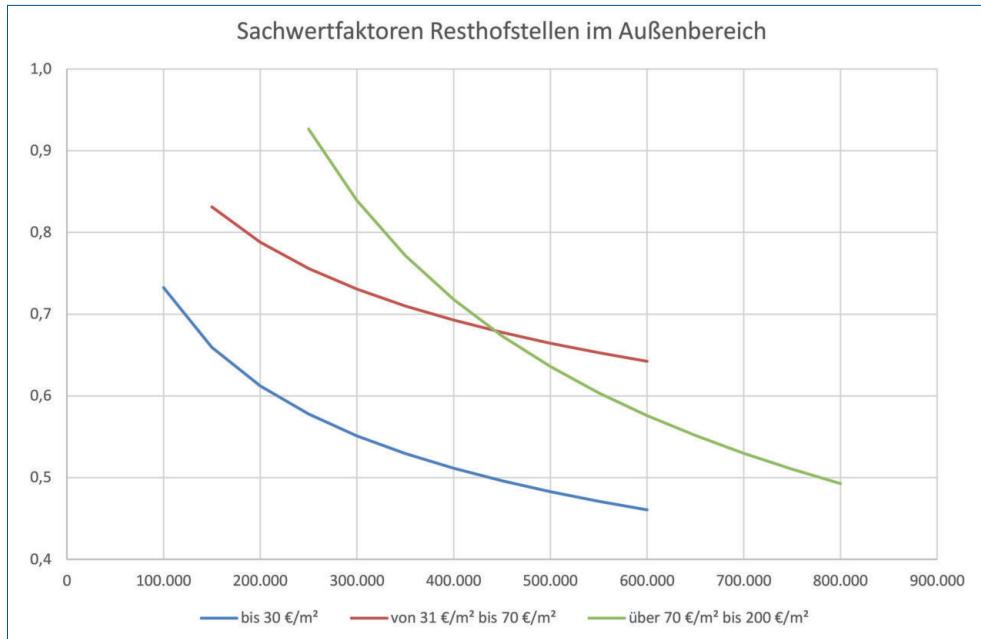


Abb. 8.5.1 Sachwertfaktoren Resthofstellen im Außenbereich

| 2010 - 2017 | | Sachwertfaktor k für Resthofstellen im Außenbereich (Sachwertmodell Hessen, NHK 2010) | | |
|---------------------------------|--|--|------------------------|------------------------------|
| vorläufiger Sachwert [€] | | Bodenrichtwertbereich | | |
| | | bis 30 €/m² | 31 €/m² bis 70 €/m² | über 70 €/m² bis 200 €/m² |
| 100.000 | | 0,73 | | |
| 150.000 | | 0,65 | 0,83 | |
| 200.000 | | 0,61 | 0,78 | |
| 250.000 | | 0,57 | 0,75 | 0,93 |
| 300.000 | | 0,55 | 0,73 | 0,84 |
| 350.000 | | 0,53 | 0,71 | 0,78 |
| 400.000 | | 0,51 | 0,69 | 0,72 |
| 450.000 | | 0,49 | 0,67 | 0,68 |
| 500.000 | | 0,48 | 0,66 | 0,64 |
| 550.000 | | 0,47 | 0,65 | 0,61 |
| 600.000 | | 0,46 | 0,64 | 0,58 |
| 650.000 | | | | 0,56 |
| 700.000 | | | | 0,53 |
| 750.000 | | | | 0,51 |
| 800.000 | | | | 0,50 |
| Merkmale der Datengrundlage | | | | |
| Anzahl | | 25 | 31 | 29 |
| Bestimmtheitsmaß R ² | | 0,08 | 0,05 | 0,24 |

Tab. 8.5.1 Sachwertfaktoren landwirtschaftliche Resthofstellen im Außenbereich
(erste Untersuchung)

Statistische Auswertung der Ergebnisse mittels multipler Regressionsanalyse (zweite Untersuchung)

Aufgrund der Streuung der Daten wurden 63 Fälle, die in Gebieten, deren nächstes Mischgebiet einen Bodenrichtwert bis zu 100 €/m² aufwies, mittels statistischer Verfahren (Regressionsanalyse) ausgewertet. Aus diesen Fällen wurde eine Formel für den Wert einer landwirtschaftlichen Resthofstelle im Außenbereich (bis zwei Hektar Hofanschlussfläche).

Zur Wertermittlung einer landwirtschaftlichen Resthofstelle sind folgende Berechnungen gemäß Sachwertmodell durchzuführen:

1. Ermittlung des Bodenwertes (BW)
2. Ermittlung des Gebäudesachwertes des Wohnhauses (SWW)
3. Ermittlung des Gebäudesachwertes der Wirtschafts- bzw. Nebengebäude (SWN)
4. Wert der Resthofstelle = $0,9137 \times \text{BW} + 0,9237 \times \text{SWW} + 0,5192 \times \text{SWN}$
5. Weitere Hofanschlussflächen über 2 ha werden ggf. gesondert berechnet und noch hinzugefügt
6. Weitere Stückländereien können mit dem einfachen Bodenrichtwert für Landwirtschaftsflächen zusätzlich angesetzt werden.

Bei der Nutzung der Regressionsformel ist ausdrücklich zu beachten, dass eine kritische sachverständige Würdigung aller angegebenen Daten erforderlich ist.

| | BRW <=100 EUR/m ² | Alle Fälle |
|---|------------------------------|------------|
| Anzahl Kauffälle | 63 | 82 |
| Bestimmtheitsmaß R ² | 0,93 | - |
| Ø bereinigter Kaufpreis (bezogen auf bis zu 2 ha angrenzendes Gebiet) [€] | 253.900 | 252.500 |
| Ø Grundstücksgröße des gesamten Objekts [m ²] | 49.360 | 43.540 |
| Ø BRW der nächsten mittleren Ortslage [€/m ²] | 42 | 92 |
| Ø Bodenwert der Hofstelle (bis zu 2 ha angrenzendes Gebiet) [€] | 78.900 | 145.500 |
| Ø BGF des Wohngebäudes [m ²] | 452 | 456 |
| Ø RND des Wohngebäudes [Jahre] | 24,4 | 24,3 |
| Ø Standardstufe des Wohngebäudes | 2,1 | 2,0 |
| Ø Wert Wohngebäude [€] | 127.600 | 131.200 |
| Ø Wert Nebengebäude [€] | 68.200 | 65.700 |

Tab. 8.5.2 Merkmale der Datengrundlage für die Regressionsformel zur Bestimmung des Werts einer landwirtschaftliche Resthofstelle im Außenbereich (zweite Untersuchung)

9 Vergleichsfaktoren nach § 183 BewG

Eine Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung der Vergleichsfaktoren gemäß § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 183 Bewertungsgesetz (BewG). Diese dienen einer pauschalen Vergleichswertermittlung unter Berücksichtigung der wesentlichen Einflussgrößen auf den Verkehrswert eines Objekts.

§ 193 Abs. 5 BauGB

„Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten. Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören insbesondere ... Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäudefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).“

§ 183 Abs. 2 BewG

„Anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können von den Gutachterausschüssen für geeignete Bezugseinheiten, insbesondere Flächeneinheiten des Gebäudes, ermittelte und mitgeteilte Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Bei Verwendung von Vergleichsfaktoren, die sich nur auf das Gebäude beziehen, ist der Bodenwert nach § 179 gesondert zu berücksichtigen.“

Für Hessen werden die Vergleichsfaktoren seit 2010 landesweit jährlich ermittelt. Die Vergleichsfaktoren der letzten Jahre können unter der folgenden Adresse aufgerufen werden:

gds.hessen.de ➔ downloadcenter ➔ Immobilienwerte ➔ Vergleichsfaktoren

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:

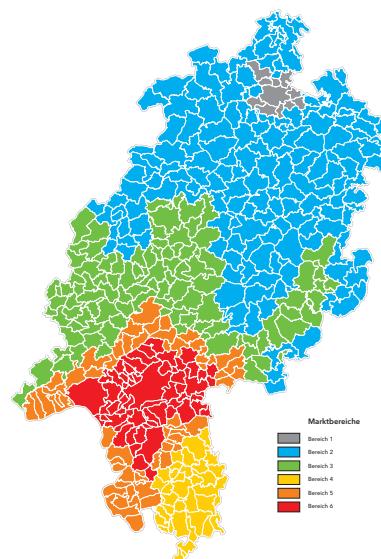
- Lage des Objekts (Bodenrichtwert)
- Größe des Objekts (Wohnfläche)
- Alter des Objekts (Baujahr)
- Grundstücksgröße (nicht bei Eigentumswohnungen)

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 6.3 entnommen werden.

In die Auswertung sind Immobilien mit folgenden Merkmalen eingeflossen:

Eigenheime (Häuser):

Wohnfläche: 80 - 250 m²
 Baujahr: nach 1950
 Grundstücksgröße:
 250 - 1.500 m² (EFH/ZFH)
 bzw. 100 - 700 m² (RH/DHH)



Eigentumswohnungen:

Wohnfläche: 40 - 160 m²
 Baujahr: nach 1980

Zwecks Verbesserung der Auswertung der Vergleichsfaktoren und deren überregionaler Vergleichbarkeit hat die zentrale Geschäftsstelle in Abstimmung mit den örtlichen Gutachterausschüssen **sechs regionale Teilmärkte (Marktbereiche)** festgelegt (siehe Grafik). Die Verkaufsfälle wurden in diesen regionalen Marktbereichen zusammengeführt und statistisch (Regressionsanalyse) ausgewertet. Der örtlich zuständige Gutachterausschuss führte eine Plausibilitätsprüfung durch und übergab die abgestimmten Ergebnisse an die ZGGH zur zentralen Veröffentlichung.

Einzelne Besonderheiten eines Grundstücks können in einem pauschalierten Vergleichswertverfahren nicht berücksichtigt werden. Individuelle Besonderheiten des Grundstücks können nur im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens Berücksichtigung finden.

Die veröffentlichten Vergleichsfaktoren der jeweiligen Gutachterausschüsse entsprechen den Anforderungen gemäß Ausführungserlass zu § 183 BewG. Einzig sind die Auswertungen der Eigentumswohnungen in den Städten Frankfurt und Wiesbaden zu unterscheiden. Wegen des umfangreichen Datenmaterials in diesem Teilmarkt sind dort durchschnittliche Vergleichspreise unter Berücksichtigung der gleichen Einflussgrößen angegeben.

Das nachfolgende Beispiel verdeutlicht die Vorgehensweise zur Verkehrswertermittlung:

| | |
|--------------------|-------------------------------|
| Objektart: | Freistehendes Einfamilienhaus |
| Gemarkung: | Wetzlar |
| Gemeinde: | Wetzlar |
| Landkreis: | Lahn-Dill-Kreis |
| Region: | 3 |
| Marktbereich: | 3 |
| Wohnfläche: | 110 m ² |
| Baujahr: | 1970 |
| Bodenrichtwert*: | 160 €/m ² |
| Grundstücksfläche: | 660 m ² |

* Bodenrichtwertauskunft über boris.hessen.de

| Wohn- fläche m^2 | Vergleichsfaktoren in € /m ² Wohnfläche (EFH/ZFH) bezogen auf 700 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1980 | | | | |
|--------------------------|--|---|--|--|--|
| | Bodenrichtwertbereich | | | | |
| | bis 49 €/m ² (25 €/m ²) | 50 €/m ² bis 99 €/m ² (75 €/m ²) | 100 €/m ² bis 149 €/m ² (125 €/m ²) | 150 €/m ² bis 199 €/m ² (175 €/m ²) | 200 €/m ² bis 299 €/m ² (250 €/m ²) |
| 100 | 2.168 | 2.658 | 3.147 | 3.637 | 4.372 |
| 110 | 2.052 | 2.497 | 2.943 | 3.388 | 4.056 |
| 120 | 1.956 | 2.364 | 2.772 | 3.180 | 3.792 |
| 130 | 1.874 | 2.251 | 2.628 | 3.004 | 3.570 |
| 140 | 1.804 | 2.154 | 2.504 | 2.854 | 3.379 |
| 150 | 1.744 | 2.070 | 2.397 | 2.723 | 3.213 |
| 160 | 1.691 | 1.997 | 2.303 | 2.609 | 3.068 |
| 170 | 1.644 | 1.932 | 2.220 | 2.508 | 2.940 |
| 180 | 1.602 | 1.875 | 2.147 | 2.419 | 2.827 |
| 190 | 1.565 | 1.823 | 2.081 | 2.338 | 2.725 |
| 200 | 1.532 | 1.777 | 2.021 | 2.266 | 2.634 |
| 210 | 1.501 | 1.735 | 1.968 | 2.201 | 2.551 |
| 220 | 1.474 | 1.697 | 1.919 | 2.142 | 2.476 |
| 230 | 1.449 | 1.662 | 1.875 | 2.088 | 2.407 |
| 240 | 1.426 | 1.630 | 1.834 | 2.038 | 2.344 |
| 250 | 1.405 | 1.600 | 1.796 | 1.992 | 2.286 |

Tab. 9.1 VF (EFH/ZFH), MB 3, LK Gießen, Lahn-Dill-Kreis, LK Marburg-Biedenkopf

| Grundstücksgröße m^2 | Korrekturwert in €/m ² * | | | | | | | |
|------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------|
| | 1950 bis 1954 (1952) | 1955 bis 1964 (1960) | 1965 bis 1974 (1970) | 1975 bis 1984 (1980) | 1985 bis 1994 (1990) | 1995 bis 2004 (2000) | 2005 bis 2014 (2010) | ab 2015 (2018) |
| 300 | -551 | -452 | -329 | -206 | -83 | 40 | 163 | 274 |
| 400 | -499 | -401 | -278 | -155 | -32 | 92 | 215 | 325 |
| 500 | -448 | -349 | -226 | -103 | 20 | 143 | 266 | 377 |
| 600 | -396 | -298 | -175 | -52 | 72 | 195 | 318 | 429 |
| 700 | -345 | -246 | -123 | 0 | 123 | 246 | 369 | 480 |
| 800 | -293 | -195 | -72 | 52 | 175 | 298 | 421 | 532 |
| 900 | -242 | -143 | -20 | 103 | 226 | 349 | 472 | 583 |
| 1.000 | -190 | -92 | 32 | 155 | 278 | 401 | 524 | 635 |
| 1.100 | -139 | -40 | 83 | 206 | 329 | 452 | 575 | 686 |
| 1.200 | -87 | 11 | 135 | 258 | 381 | 504 | 627 | 738 |
| 1.300 | -35 | 63 | 186 | 309 | 432 | 555 | 678 | 789 |
| 1.400 | 16 | 115 | 238 | 361 | 484 | 607 | 730 | 841 |
| 1.500 | 68 | 166 | 289 | 412 | 535 | 658 | 782 | 892 |

Tab. 9.2 KW* (EFH/ZFH), MB 3 LK Gießen, Lahn-Dill-Kreis, LK Marburg-Biedenkopf

Der Verkehrswert (gemeine Wert) ergibt sich näherungsweise aus folgender Berechnung:
 $(3.388 \text{ €}/\text{m}^2 - 175 \text{ €}/\text{m}^2) \times 110 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} = 353.430 \text{ €}$

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

10 Immobilien-Preis-Kalkulator Hessen

Seit Oktober 2014 bietet die ZGGH einen Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK Hessen) zur Ermittlung des mittleren Preisniveaus von Standardimmobilien (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften oder Eigentumswohnungen) an.

Die Immobilienpreiskalkulation soll dem Nutzer eine grobe Einschätzung des Immobilienwertes bieten. Das ermittelte Preisniveau bezieht sich auf die Eingabedaten des Antragstellers. Das Ergebnis ist auf volle 5.000 € gerundet.

Der IPK Hessen basiert auf den Vergleichsfaktoren (siehe Kapitel 9). Als Datenbasis für die Ableitung der Vergleichsfaktoren dienen circa 12.000 Kaufverträge, die in den letzten drei Jahren beurkundet und in den Kaufpreissammlungen erfasst und ausgewertet wurden.

Eine Berechnung des mittleren Preisniveaus erfolgt nur, wenn das Bewertungsobjekt einer Standardimmobilie entspricht. Als Standardimmobilien werden freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften (alle inkl. Stellplatz, Carport oder Garage) bzw. Eigentumswohnungen (ohne Stellplatz oder Garage) mit mittlerer Ausstattung und durchschnittlichem Unterhaltungszustand sowie regional üblicher Grundstücksfläche verstanden.

Anhand der eingegebenen Grundstücksdaten liest der IPK Hessen automatisch den Bodenrichtwert aus BORIS Hessen aus. Dabei wird überprüft, ob das Bewertungsobjekt in einer Bodenrichtwertzone liegt, für die eine Nutzung als Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche ausgewiesen ist. Die Kalkulation erfolgt grundsätzlich nur innerhalb vorgegebener Spannen der Bodenrichtwerte sowie der einzugebenden Angaben zur Immobilie. Der Ergebnisbereich der Kalkulation ist ebenfalls aus Plausibilitätsgründen durch statistische Modellgrenzen eingeschränkt. Wertbeeinflussende individuelle Besonderheiten in Zustand und Ausstattung des Gebäudes sowie der speziellen Lage und des Zuschnitts des Grundstücks oder wertbeeinflussende Rechte und Belastungen des Grundstücks können nicht vom IPK Hessen berücksichtigt werden.

Der IPK Hessen ist als kostenfreies Produkt in Geodaten online (gds.hessen.de) eingebunden. Sie finden ihn unter:

gds.hessen.de ► Produkte ► jeweilige Kundenkategorie ► Immobilienwerte ► Immobilien-Preis-Kalkulator

der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG). Er ermöglicht in nur drei Schritten eine Preiskalkulation:

1. Lage der Immobilie
2. Immobilientyp
3. Weitere Angaben zur Immobilie wie Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung und ggf. Grundstücksfläche

Die Eingabe, das Ergebnis sowie ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte werden in einer pdf-Datei eingebunden und entweder per E-Mail versendet oder als Download bereitgestellt.

Der IPK Hessen ist nahezu hessenweit verfügbar. Ausgenommen ist die Preiskalkulation für Eigentumswohnungen in Wiesbaden und Frankfurt.

Weitere Informationen zu dem IPK Hessen sowie ein Produktbeispiel finden Sie auf unserer Homepage unter gutachterausschuss.hessen.de.

HESSEN Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGHH) beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Schaperstraße 16 65195 Wiesbaden

Antrag: 200072912-1 Erstellt am 23.07.2026

Immobilien-Preis-Kalkulator Hessen

Auskunft über das Preisniveau der Immobilie
(basiert auf der amtlichen Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse)

Gemeinde: Homberg (Ohm)
Gemarkung: Homberg
Lage: Schweriner Straße 4
Katasterangaben: Flur 4, Flurstück 485
Amtliche Fläche: 628 m²
Bodenrichtwert: 70 €/m² (zum Stichtag 01.01.2024)

Angaben aus der Antragstellung:
Immobilientyp: freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus
Baujahr: 1979
Wohnfläche: 220 m²
Grundstücksfläche: 628 m²
Ausstattung: durchschnittlich, zeitgemäß
Hinweise zur Ausstattung: siehe Seite 2

Das mittlere Preisniveau der Immobilie beträgt zum Stichtag 01.01.2025
305.000 €

Hinweise zur Preismittlung siehe Seite 4 „Allgemeine Informationen“

Das ermittelte Preisniveau stellt eine überschlägige Einschätzung des Immobilienwertes dar. Es bezieht sich auf eine mit den oben aufgeführten Eingabewerten beschriebene Immobilie. Das Ergebnis ist auf volle 5.000 € gerundet.

Das mittlere Preisniveau bezieht sich auf Immobilien, für die ein durchschnittlicher Unterhaltungsstand vorliegt. Bei Eigentumswohnungen beinhaltet das Ergebnis nur die Wohnung ab Stellplatz. Preisbeeinflussende Besonderheiten in Zustand und Ausstattung des Gebäudes sowie in der individuellen Lage des Grundstücks sind nicht berücksichtigt und können ebenso wie weitere preiseinflussende Merkmale (z.B. auf einem Grundstück ruhende Rechte und Belastungen oder die Lage des Grundstücks innerhalb mehrerer Bodenrichtwertzonen) zu einem von obigem Ergebnis abweichenden Preisniveau führen.

Die Berechnung mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator basiert auf den derzeit gültigen Vergleichsfaktoren des Landes Hessen, die von den zuständigen Gutachterausschüssen für Immobilienwerte mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren (multiple Regression) aus der amtlichen Kaufpreissammlung ermittelt wurden. Für die oben genannte Immobilie ergibt sich ein regionaler Vergleichsfaktor (zum Stichtag 01.01.2025) von 1.295 €/m²-Wohnfläche sowie ein Anpassungsfaktor von 1.07 (Erläuterungen hierzu siehe Seite 4).

Die durchgeführte Berechnung ist keine Verkehrswertermittlung gemäß § 194 Baugesetzbuch. Sie erfolgt ohne eine örtliche Besichtigung allein auf der Grundlage der oben genannten Eingabedaten. Für eine individuelle Wertermittlung stehen Ihnen der örtliche Gutachterausschuss bzw. Immobilien Sachverständige zur Verfügung.

Seite 1 von 4

HESSEN Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGHH) beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Schaperstraße 16 65195 Wiesbaden

Antrag: 200072912-1 Erstellt am 23.07.2026

Immobilien-Preis-Kalkulator Hessen

Eingabedaten und weitere Informationen zur Ausstattung

Die Beschreibung und Einordnung der Ausstattung erfolgt anhand der ImmoWertV (Anlage 4) in Verbindung mit den Anwendungshinweisen ImmoWert-Hessen (Anhang A). Dort werden sogenannte Standardstufen beschrieben, die auch bei der Bewertung von Gebäuden angewendet werden. Für die Ermittlung der Standardstufe wird ein Punktesystem von 1 (sehr einfach) bis 5 Punkte (stark gehoben) verwendet, in das die Bewertung folgender Gewerke einfließt: Außenwände, Dach, Fenster und Außentüren, Innenwände und -türen, Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden, Sanitäreinrichtungen, Heizung und sonstige technische Ausstattung.

Eingabedaten aus der Antragstellung

Es wurde die pauschale Einordnung "durchschnittlich, zeitgemäß" gewählt. Diese Ausstattung entspricht der Standardstufe 3.0.

Legende: Standardstufe – Ausstattung

| | | | |
|-------------|------------------------------|-------------|------------------------------|
| 1,00 - 1,75 | sehr einfach, veraltet | 3,26 - 3,75 | durchschnittlich bis gehoben |
| 1,76 - 2,25 | einfach | 3,76 - 4,25 | gehoben |
| 2,26 - 2,75 | einfach bis durchschnittlich | 4,26 - 5,00 | stark gehoben |
| 2,76 - 3,25 | durchschnittlich, zeitgemäß | | |

Seite 2 von 4

HESSEN Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGHH) beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Schaperstraße 16 65195 Wiesbaden

Antrag zum Antrag: 200072912-1 Erstellt am 23.07.2026

Immobilien-Preis-Kalkulator Hessen

Anlage Bodenrichtwert

Das Grundstück in Homberg (Ohm), Schweriner Straße 4 liegt in der nachfolgend beschriebenen Bodenrichtwertzone:

Gemeinde: Homberg (Ohm)
Gemarkung: Homberg
Zonaler Bodenrichtwert: 70 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwerts: 01.01.2024
Qualität: Baureifes Land
Beitragszustand: erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart: Wohnbaufläche
Fläche des Richtwertgrundstücks: -
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ): -

Mittleres Preisniveau für Standardimmobilie

Der Immobilien-Preis-Kalkulator basiert auf statistischen Marktmödellen (Vergleichsfaktoren), die durch die Gutachterausschüsse aus der Kaufpreissammlung mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren (multiple Regression) ermittelt werden. Dabei werden außer den Kaufpreisen von Standardimmobilien die bestimmenden Einflüsse auf den Immobilienpreis (z.B. Lage (Region/Ortschaft), Wohnfläche, Grundstücksfläche, Anzahl sowie Art von Nutzungen) berücksichtigt. Die Kalkulation ist grundsätzlich nur innerhalb von geografischen Spannen der eingesetzten Parameter. Der Ergebnisbereich der Kalkulation ist ebenfalls aus Plausibilitätsgründen durch statistische Modellgrenzen eingeschränkt. Aus den statistischen Marktmödellen ergeben sich so genannte „regionale Vergleichsfaktoren“ mit der Bezeichnung €/m²-Wohnfläche sowie die dazugehörigen Anpassungsfaktoren zur Berücksichtigung weiterer Merkmale der Immobilien.

Standardimmobilie

Als Standardimmobile werden freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften (falls inkl. Stellplatz, Carport oder Garage bzw. Eigentumswohnungen ohne Stellplatz oder Garage) mit durchschnittlichen Umtriebsgraden und sowie regional üblicher Grundstücksgröße verstanden. Preisbeeinflussende Besonderheiten in Zustand des Gebäudes sowie der speziellen Lage und des Zuschnitts des Grundstücks oder werbeeinflussende Rechte und Belastungen des Grundstücks können nicht vom Immobilien-Preis-Kalkulator berücksichtigt werden.

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte

Die Gutachterausschüsse für Immobilienwerte sind Einrichtungen des Landes. Hierin sind ausschließlich Fachleute wie beispielsweise Architekten, Vermessungs- und Bauingenieure, Immobilienmakler, Finanzfachleute und Landwirte ehrenamtlich tätig. Ihre Neutralität zu schützen, und sie unabhängig und an keinerlei Weisungen gebunden, ihre Hauptaufgabe ist es, Transparenz auf den Immobilienmarkt herzustellen.

Dies wird erreicht durch die Führung und Ausweitung der Kaufpreissammlung der gesamten Immobilientransaktionen in Hessen, der Ermittlung der Bodenrichtwerte und der Erstellung von ImmobilienmarktbERICHTEN.

- Änderungen erfordern die Gutachterausschüsse auf Antrag (Gutachten über den Verkehrswert/Marktwert von:
- bebauten und unbebauten Grundstücken
- Eigentumsverhältnissen
- Rechten an Grundstücken (z.B. Wegerecht, Nießbrauch oder Wohrentrecht)

Nähere Informationen erhalten Sie bei dem auf der zweiten Seite ausgewiesenen örtlich zuständigen Gutachterausschuss sowie im Internet unter www.gutachterausschusshessen.de

Urheberrecht und Haftung

Mit dem Gesetz über die Bereitstellung offener Geobasisdaten vom 30. September 2021 werden relevante Daten der hessischen Gutachterausschüsse für Immobilienwerte unter OpenData-Grundlagen bereitgestellt. Damit ist die Nutzung dieser Daten ohne Einschränkung oder Bedingung erlaubt. Einzelheiten ergeben sich aus § 17 und § 18 der Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV).

Bei der Nutzung der Daten ist zu beachten, dass es sich um eine offizielle Online-Immobilien-Preis-Kalkulation, die ausschließlich auf den Angaben des Antragstellers beruht. Diese Angaben wurden nicht von der ZGHH überprüft. Das Objekt wurde nicht von der ZGHH beschigt. Von der ZGHH wird deshalb keine Haftung für die Richtigkeit der hier dargestellten Daten übernommen. Insbesondere wird keine Gewähr dafür übernommen, dass das angegebene mittlere Preisniveau auf dem Grundstück tatsächlich oder auch nur annähernd zu erzielen ist.

Seite 3 von 4

HESSEN Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGHH) beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Schaperstraße 16 65195 Wiesbaden

Antrag zum Antrag: 200072912-1 Erstellt am 23.07.2026

Immobilien-Preis-Kalkulator Hessen

Anlage Allgemeine Informationen

Allgemeine Informationen

Immobilien-Preis-Kalkulator Hessen

Die Immobilien-Preis-Kalkulation dient der Ermittlung eines mittleren Preisniveaus einer Standardimmobilie und soll dem Nutzer eine grobe Einschätzung des Immobilienwertes bieten. Sie ersetzt kein Verkehrswertgutachten und kann nicht als Grundlage für eine qualifizierte Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch verwendet werden. Es handelt sich hierbei auch nicht um eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung. Das ermittelte Preisniveau der Immobilie ist unverbindlich. Es bezieht sich auf die Eingabedaten des Antragstellers. Das Ergebnis ist auf volle 5.000 € gerundet.

Mittleres Preisniveau für Standardimmobilie

Der Immobilien-Preis-Kalkulator basiert auf statistischen Marktmödellen (Vergleichsfaktoren), die durch die Gutachterausschüsse aus der Kaufpreissammlung mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren (multiple Regression) ermittelt werden. Dabei werden außer den Kaufpreisen von Standardimmobilien die bestimmenden Einflüsse auf den Immobilienpreis (z.B. Lage (Region/Ortschaft), Wohnfläche, Grundstücksfläche, Anzahl sowie Art von Nutzungen) berücksichtigt. Die Kalkulation ist grundsätzlich nur innerhalb von geografischen Spannen der eingesetzten Parameter. Der Ergebnisbereich der Kalkulation ist ebenfalls aus Plausibilitätsgründen durch statistische Modellgrenzen eingeschränkt. Aus den statistischen Marktmödellen ergeben sich so genannte „regionale Vergleichsfaktoren“ mit der Bezeichnung €/m²-Wohnfläche sowie die dazugehörigen Anpassungsfaktoren zur Berücksichtigung weiterer Merkmale der Immobilien.

Standardimmobilie

Als Standardimmobile werden freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften (falls inkl. Stellplatz, Carport oder Garage bzw. Eigentumswohnungen ohne Stellplatz oder Garage) mit durchschnittlichen Umtriebsgraden und sowie regional üblicher Grundstücksgröße verstanden. Preisbeeinflussende Besonderheiten in Zustand des Gebäudes sowie der speziellen Lage und des Zuschnitts des Grundstücks oder werbeeinflussende Rechte und Belastungen des Grundstücks können nicht vom Immobilien-Preis-Kalkulator berücksichtigt werden.

Gutachterausschüsse für Immobilienwerte

Die Gutachterausschüsse für Immobilienwerte sind Einrichtungen des Landes. Hierin sind ausschließlich Fachleute wie beispielsweise Architekten, Vermessungs- und Bauingenieure, Immobilienmakler, Finanzfachleute und Landwirte ehrenamtlich tätig. Ihre Neutralität zu schützen, und sie unabhängig und an keinerlei Weisungen gebunden, ihre Hauptaufgabe ist es, Transparenz auf den Immobilienmarkt herzustellen.

Dies wird erreicht durch die Führung und Ausweitung der Kaufpreissammlung der gesamten Immobilientransaktionen in Hessen, der Ermittlung der Bodenrichtwerte und der Erstellung von ImmobilienmarktbERICHTEN.

- Änderungen erfordern die Gutachterausschüsse auf Antrag (Gutachten über den Verkehrswert/Marktwert von:
- bebauten und unbebauten Grundstücken
- Eigentumsverhältnissen
- Rechten an Grundstücken (z.B. Wegerecht, Nießbrauch oder Wohrentrecht)

Nähere Informationen erhalten Sie bei dem auf der zweiten Seite ausgewiesenen örtlich zuständigen Gutachterausschuss sowie im Internet unter www.gutachterausschusshessen.de

Urheberrecht und Haftung

Mit dem Gesetz über die Bereitstellung offener Geobasisdaten vom 30. September 2021 werden relevante Daten der hessischen Gutachterausschüsse für Immobilienwerte unter OpenData-Grundlagen bereitgestellt. Damit ist die Nutzung dieser Daten ohne Einschränkung oder Bedingung erlaubt. Einzelheiten ergeben sich aus § 17 und § 18 der Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV).

Bei der Nutzung der Daten ist zu beachten, dass es sich um eine offizielle Online-Immobilien-Preis-Kalkulation, die ausschließlich auf den Angaben des Antragstellers beruht. Diese Angaben wurden nicht von der ZGHH überprüft. Das Objekt wurde nicht von der ZGHH beschigt. Von der ZGHH wird deshalb keine Haftung für die Richtigkeit der hier dargestellten Daten übernommen. Insbesondere wird keine Gewähr dafür übernommen, dass das angegebene mittlere Preisniveau auf dem Grundstück tatsächlich oder auch nur annähernd zu erzielen ist.

Seite 4 von 4

Abb. 10.1 Ergebnis des IPK Hessen

11 Mieten

Der Bedarf an Angaben über marktgerechte Mietdaten ist groß: Neben Behörden wie dem Finanzamt oder der Gemeinde interessieren sich auch Banken, Vermieterinnen und Vermieter, Mieterinnen und Mieter sowie natürlich auch Wertermittlungsfachleute für dieses Thema.

Der Mietmarkt gliedert sich in Mieten für Wohnraum, also Wohnungen und Häuser sowie Mieten für Gewerbeobjekte (z. B. Lagerhallen, Läden, Praxen, Büros). Der vorliegende Immobilienmarktbericht enthält keine Aussagen zu Gewerbe mieten, weil in den Kaufpreissammlungen zu wenige Informationen über Mieten in solchen Objekten vorliegen. An dieser Stelle sei auf Veröffentlichungen der Industrie- und Handelskammern sowie weitere Angebote Dritter, die in diesem Segment eigene Datenerhebungen durchführen, verwiesen.

11.1 Wohnraummieten

Aussagen über die Miethöhen von Wohnraum können zum Beispiel über einen (qualifizierten) Mietspiegel entnommen werden. Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Stadt bzw. der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

Gemäß § 558c müssen Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern eine Mietspiegel veröffentlichen. In Hessen betrifft das die Städte Bad Homburg, Darmstadt, Frankfurt, Fulda, Gießen, Hanau, Kassel, Marburg, Offenbach, Rüsselsheim, Wiesbaden und Wetzlar. Eine Link-Zusammenstellung finden Sie unter:
gds.hessen.de ► Produkte ► jeweilige Kundenkategorie ► Immobilienwerte
► Mietwert-Kalkulator Hessen

Dies schließt nicht aus, dass weitere hessische Kommunen einen Mietspiegel erstellen. Bei Interesse fragen Sie bitte bei der betreffenden Gemeinde- bzw. Stadtverwaltung nach.

Eine Alternative zum Mietspiegel stellt die Mietwertübersicht dar, die von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte gemäß § 9 BauGB-AV aufgestellt wird. Unter Mietwert versteht sich in diesem Kontext die Nettokaltmiete (Grundmiete ohne Betriebskosten).

Datenquellen für diese Mietwertübersichten sind hauptsächlich Angaben über die Nettokaltmieten aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse sowie direkte Erhebungen bei der Gutachtenerstellung. Daneben werden regional unterschiedlich weitere Quellen erschlossen: von Kommunen oder Verbänden erfasste Bestandsmieten und Daten von Mieter- und Vermietervereinen. Hierbei sind die Gutachterausschüsse bestrebt, marktgerechte Daten anderer Verwaltungen in die Auswertung einzubeziehen.

Die Gutachterausschüsse, deren Geschäftsstellen bei einem Amt für Bodenmanagement eingerichtet sind, haben eine ausreichende Menge an Rohdaten (insgesamt ca. 11.400 Datensätze) gesammelt, um eine aussagekräftige Übersicht über den regionalen Wohnraummarkt geben zu können. Die statistische Auswertung erfolgt mit Hilfe der linearen Regressionsanalyse. Um die regional unterschiedlich geprägten Mietmärkte möglichst gut abzubilden, werden die Mietdaten innerhalb einer Region (siehe Kap. 12 - Übersicht der Gutachterausschüsse) zusammengefasst und ausgewertet. In Anlehnung an die ortsübliche Vergleichsmiete werden Daten aus Mietverträgen, die entweder in den vergangenen sechs Jahren abgeschlossen oder, sofern kein Abschlussdatum bekannt war, in den Kaufpreissammlungen erfasst wurden, in die Auswertung einbezogen.

Als die statistisch wesentlichen Einflussgrößen auf die Höhe des Mietwerts werden berücksichtigt:

- Art des Wohnraums (Wohnung und ggf. Eigenheim)
- Lage (Bodenrichtwert)
- Alter (Baujahr)
- Größe (Wohnfläche)
- Ausstattung (Standardstufe nach der Sachwertrichtlinie, Anlage 2 - SW-RL bzw. ImmoWertV Anlage 2)

Ein durchschnittlicher Erhaltungszustand der vermieteten Immobilie wird unterstellt. Die Ausstattung einer Wohnung wird durch die Standardstufen wiedergegeben. Sie reicht von 1,0 (einfach) bis 5,0 (stark gehoben).

Die Auswertung wird alle zwei Jahre aktualisiert, zuletzt zum 01.01.2025 (basierend auf Mietdaten vom 01.09.2018 - 31.08.2024). Die ermittelte Miete bezieht sich auf Wohnungen. Mieten von Eigenheimen wurden nur in der Region 6 (Wetterau/Main-Kinzig) ermittelt. Der Mietmarkt für Häuser kann von dem Wohnungsmarkt abweichen.

Anwendungsbereiche der regionalen Mietauswertungen

Die Anwendungsbereiche ergeben sich aus dem Spektrum der in die Auswertung eingeflossenen Daten.

Region 1: (ohne die Stadt Kassel)

Landkreis Kassel und Landkreis Waldeck-Frankenberg

| | |
|--------------------|--|
| BRW-Niveau: | 25 €/m ² - 285 €/m ² (LK Kassel) |
| | 25 - 175 €/m ² (LK Waldeck-Frankenberg) |
| Baujahre: | 1965 - 2021 (LK Kassel) |
| | 1960 - 2021 (Waldeck-Frankenberg) |
| Wohnflächen: | 30 m ² - 150 m ² |
| Stichprobenumfang: | 1.040 Mietfälle |

Region 2:

Schwalm-Eder-Kreis, Werra-Meißner-Kreis und Landkreis Hersfeld-Rotenburg

| | |
|--------------------|--|
| BRW-Niveau: | 18 €/m ² - 120 €/m ² |
| Baujahre: | 1950 - 2024 |
| Wohnflächen: | 30 m ² - 150 m ² |
| Stichprobenumfang: | 488 Mietfälle |

Region 3:

Landkreis Marburg-Biedenkopf, Landkreis Gießen und Lahn-Dill-Kreis (ohne die Städte Marburg und Gießen)

| | |
|--------------------|--|
| BRW-Niveau: | 30 - 300 €/m ² |
| Baujahre: | 1960 - 2021 |
| Wohnflächen: | 30 m ² - 165 m ² (übrige Kreisgebiete) |
| Stichprobenumfang: | 1.481 Mietfälle |

Region 4:**Landkreis Fulda und Vogelsbergkreis (ohne die Stadt Fulda)**

| | |
|--------------------|--|
| BRW-Niveau: | 35 €/m ² - 300 €/m ² (LK Fulda, Marktbereich 3, s. S. 83) 20 €/m ² - 120 €/m ² (Vogelsbergkreis, LK Fulda, Marktbereich 2, s. S. 83) |
| Baujahre: | 1960 - 2020 |
| Wohnflächen: | 30 m ² - 175 m ² (LK Fulda, Marktbereich 3, s. S. 83) 30 m ² - 200 m ² (Vogelsbergkreis, LK Fulda, Marktbereich 2, s. S. 83) |
| Stichprobenumfang: | 640 Mietfälle |

Region 5: (ohne die Städte Frankfurt und Wiesbaden)**Landkreis Limburg-Weilburg, Rheingau-Taunus-Kreis, Hochtaunuskreis (ohne die
Städte Bad Homburg und Oberursel) und Main-Taunus-Kreis**

| | |
|--------------------|--|
| BRW-Niveau: | 30 €/m ² - 1.400 €/m ² |
| Baujahre: | 1970 - 2024 |
| Wohnflächen: | 30 m ² - 200 m ² |
| Stichprobenumfang: | 1.710 Mietfälle |

Region 6:**Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis (ohne Stadt Hanau)**

| | |
|--------------------|---|
| BRW-Niveau: | 20 €/m ² - 1.100 €/m ² (Wohnungen) 20 €/m ² - 900 €/m ² (Häuser) |
| Baujahre: | 1950 - 2024 |
| Wohnflächen: | 25 m ² - 200 m ² (Wohnungen) 80 m ² - 300 m ² (Häuser) |
| Stichprobenumfang: | 3.495 Mietfälle |

Region 7 (ohne die Städte Darmstadt und Offenbach):**Landkreis Bergstraße, Landkreis Groß-Gerau (ohne die Stadt Rüsselsheim),
Landkreis Offenbach, Landkreis Darmstadt-Dieburg und Odenwaldkreis**

| | |
|--------------------|--|
| BRW-Niveau: | 75 - 1.000 €/m ² |
| Baujahre: | 1965 - 2022 |
| Wohnflächen: | 30 m ² - 160 m ² |
| Stichprobenumfang: | 2.052 Mietfälle |

Die Ergebnisse dieser regionalen Auswertungen erschließt der „Mietwertkalkulator online“ – kurz „**Mika online**“.

Mika online berechnet eine statistisch abgeleitete durchschnittliche Nettokaltmiete. Besondere Verhältnisse des Wohnraums wie z. B. soziale Mietbindung sowie sonstige individuelle Merkmale (außerhalb der Ausstattung) können nicht berücksichtigt werden. Die mit Mika online ermittelte durchschnittliche Wohnraummiete gibt eine grobe Einschätzung der Miete wieder. Sie ist nicht den Angaben eines (qualifizierten) Mietspiegels gemäß § 558c oder § 558d BGB gleichzusetzen.

Der Mika online ist als kostenfreies Produkt in Geodaten online (gds.hessen.de) eingebunden. Sie finden ihn unter:

gds.hessen.de ► Produkte ► jeweilige Kundenkategorie ► Immobilienwerte ► Mietwert-Kalkulator Hessen

Daneben sind die sieben regionalen Mietwertkalkulatoren jeweils als Microsoft®Excel*-Produkt erhältlich. Eine Nutzungsvoraussetzung ist, dass die Kunden eine eigene Nutzungs Lizenz für Microsoft®Excel haben. Mit diesen Mietwertkalkulatoren können beliebig viele Auswertungen innerhalb einer Region durchgeführt werden. Im Gegensatz zum Online-Produkt wird mit einem vorgegebenen Bodenwert für eine durchschnittliche innerörtliche Lage in dem gewünschten Ort gerechnet. Es ist darüber hinaus möglich, einen (ggf. in [boris.hessen.de](#) recherchierten) Bodenrichtwert manuell einzugeben. Die regionalen Mietwertkalkulatoren sind kostenfrei über [gds.hessen.de](#) im Downloadcenter - Immobilienwerte erhältlich.



HESSEN

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH)
beim
Hessischen Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Schaperstraße 16
65195 Wiesbaden

Mietwert-Kalkulator Hessen

Antrag: 200073012
Erstellt am 23.07.2025

Auskunft über die durchschnittliche Wohnraummiete
(basierend auf den Datensammlungen der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte)

| | |
|------------------|---|
| Gemeinde: | Homberg (Ohm) |
| Gemarkung: | Homberg |
| Lage: | Schweriner Straße 4 |
| Katasterangaben: | Flur 4, Flurstück 485 |
| Bodenrichtwert: | 70 €/m ² (zum Stichtag 01.01.2024) |

Angaben aus der Antragstellung:

| | |
|--|-----------------------------|
| Art des Wohnraums: | Wohnung |
| Baujahr (ggf. angepasst): | 1990 |
| Wohnfläche: | 100 m ² |
| Ausstattung: <small>Hinweise zur Ausstattung: siehe Seite 2</small> | durchschnittlich, zeitgemäß |

Die durchschnittliche Wohnraummiete beträgt zum Stichtag 01.01.2025
585 €

Diese Miete entspricht 5,85 €/m² Wohnfläche.

Hinweise zur Preisermittlung siehe Seite 3 „Allgemeine Informationen“

Die ermittelte Wohnraummiete ist eine überschlägige Abschätzung, die sich auf einen mit den oben aufgeführten Eingabewerten beschriebenen Standardwohnraum bezieht und einen durchschnittlichen Unterhaltungszustand unterstellt. Weitere preisbeeinflussende Besonderheiten sind nicht berücksichtigt und können zu einem von obigem Ergebnis abweichenden Mietwert führen. Der Mietpreis pro m² ist auf volle 5 ct gerundet.

Die Berechnung der durchschnittlichen Wohnraummiete basiert auf einer mathematisch-statistischen Auswertung von Nettokalmieten, die überwiegend aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte stammen. Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses standen zur Auswertung 366 Datensätze aus den sechs Jahren vor dem Stichtag zur Verfügung. Bei der Datenanalyse wurden Grundsätze zur Ermittlung derortsüblichen Vergleichsmiete, soweit es möglich war, beachtet.

Die vom Mietwert-Kalkulator errechnete Nettokalmiete soll dem Nutzer als Anhalt für eine realistische Beurteilung der durchschnittlichen Wohnraummiete dienen. Sie erfolgt ohne eine örtliche Besichtigung allein auf der Grundlage der in der Antragsstellung benannten Eingabedaten. Die ermittelte Miete ist keine Mietspiegelmiete nach § 558 c – e BGB. Für eine individuellere Ermittlung kann ein Mietwertgutachten beim örtlichen Gutachterausschuss oder einem vergleichbar qualifizierten Immobiliensachverständigen eingeholt werden.

Seite 1 von 3

Abb. 11.1.1 Ergebnis Mietwertkalkulator Hessen

* Microsoft, Encarta, MSN, and Windows are either registered trademarks or trademarks of Microsoft Corporation in the United States and/or other countries.

Die nachfolgend dargestellten Daten dienen der Übersicht über Mieten und wurden mit Hilfe der regionalen Mietwertkalkulatoren (Stand 01.01.2025) ermittelt. Die aufgeführte Nettokaltmiete ist in €/m² angegeben und bezieht sich auf eine durchschnittliche Wohnraumfläche von 75 m². Die Mietangaben aus den Regionen 1 - 4 wurden zu „Hessen Nord“ und aus den Regionen 5 - 7 zu „Hessen Süd“ zusammengefasst und gemittelt. Zu beachten ist, dass die Daten der Städte über 50.000 Einwohner nicht in die Auswertungen einfließen.

| Hessen Nord | | | | |
|--------------------|--|------|------|------|
| Baujahr | Bodenrichtwertniveau [€/m ²] | | | |
| | 50 | 100 | 150 | 200 |
| 1960 | 5,38 | 5,94 | 6,53 | 7,00 |
| 1980 | 5,69 | 6,34 | 6,78 | 7,42 |
| 2000 | 5,96 | 6,60 | 7,13 | 7,80 |
| 2020 | 6,23 | 6,89 | 7,46 | 8,17 |

Tab. 11.1.1 Mittlere Mietwerte Hessen Nord bezogen auf 75 m² Wohnfläche in €/m²

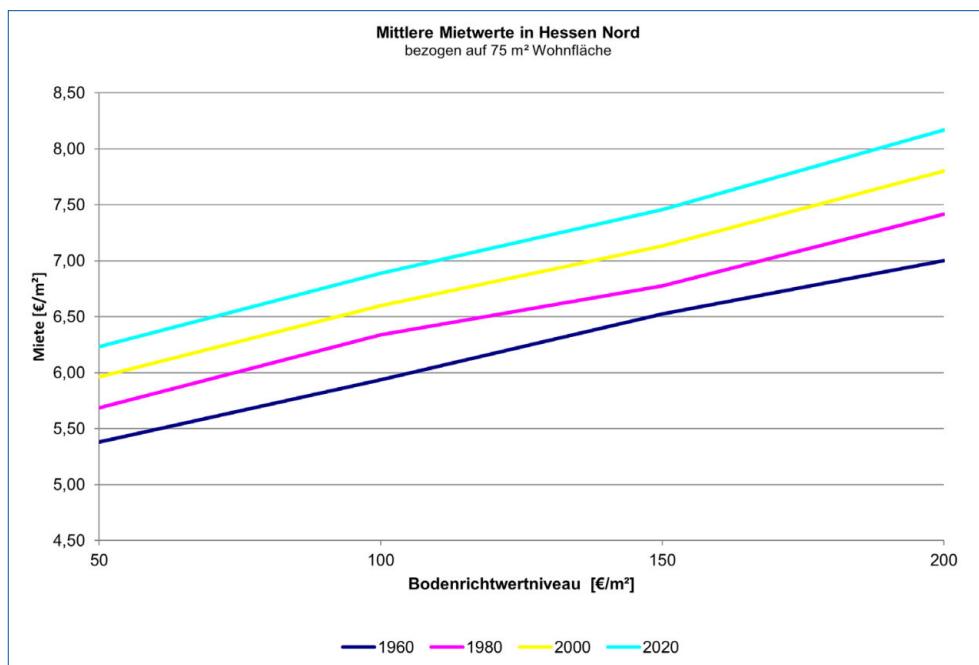


Abb. 11.1.2 Mittlere Mietwerte in Hessen Nord

| Hessen Süd | | | | | | |
|------------|------|------|------|------|-------|-------|
| Baujahr | 100 | 200 | 300 | 400 | 500 | 600 |
| 1960 | 6,60 | 7,20 | 7,85 | 8,45 | 9,10 | 9,75 |
| 1980 | 7,48 | 8,00 | 8,53 | 9,03 | 9,55 | 10,07 |
| 2000 | 7,88 | 8,40 | 8,92 | 9,30 | 9,93 | 10,47 |
| 2020 | 8,28 | 8,80 | 9,32 | 9,85 | 10,35 | 10,87 |

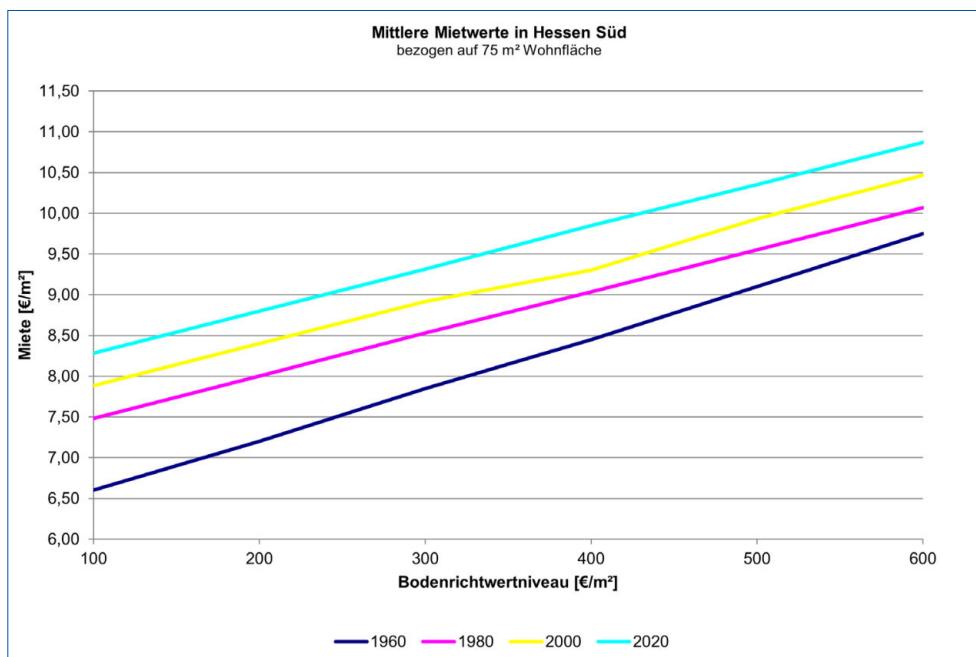
Tab. 11.1.2 Mittlere Mietwerte Hessen Süd bezogen auf 75 m² Wohnfläche in €/m²

Abb. 11.1.3 Mittlere Mietwerte in Hessen Süd

Mietwertkarte Hessen

Durchschnittliche Mietwerte für eine Wohnfläche von 75 m², Baujahr 1990 und den jeweiligen generalisierten Bodenwert (Stand: 01.01.2024) für gemischte Bauflächen in mittlerer Lage eines Landkreises bzw. kreisfreien Stadt (berechnet mit dem Mietwertkalkulator 2025). In den Städten Frankfurt, Darmstadt, Hanau, Offenbach und Wiesbaden wurde die Miete den dort gültigen Mietspiegeln entnommen.

Durchschnittliche Mietwerte pro Landkreis (in EUR/qm)

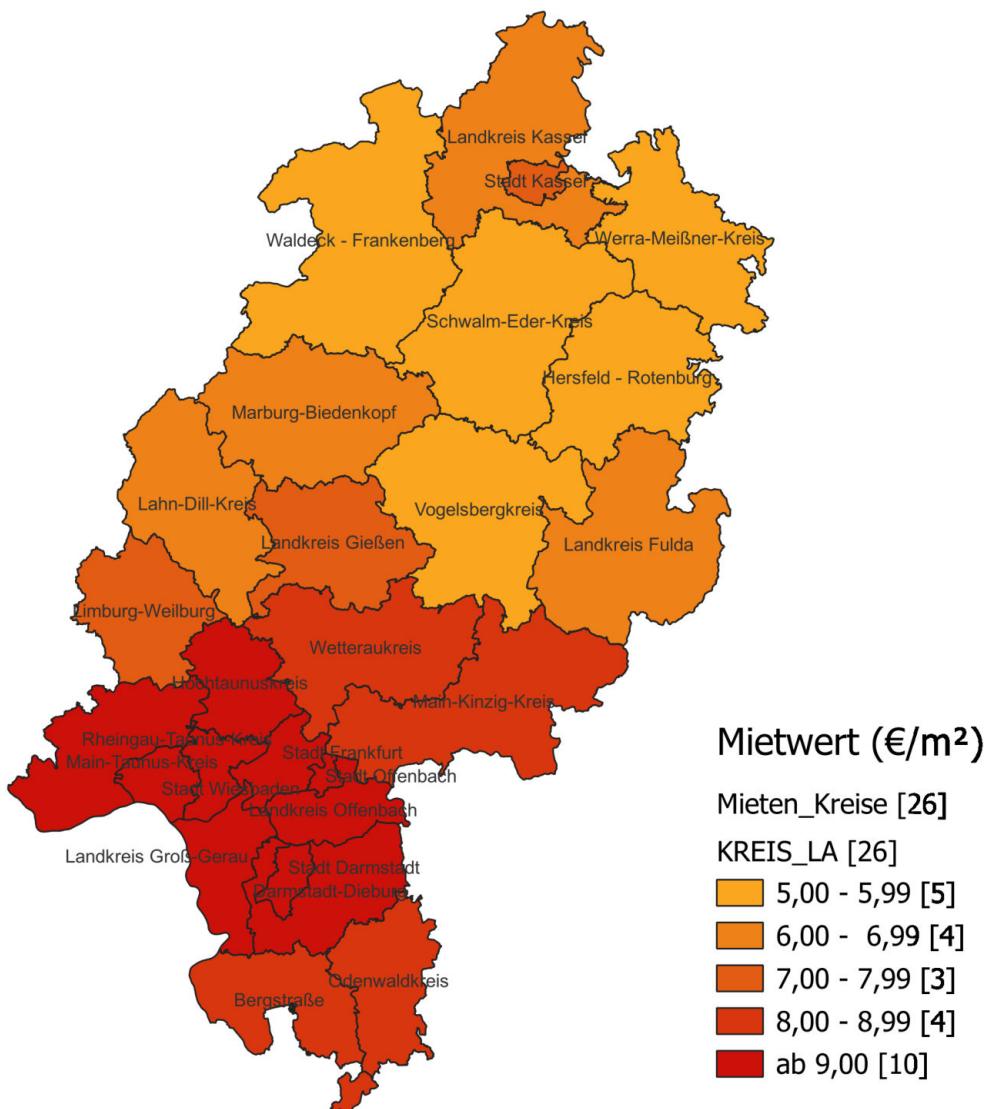


Abb. 11.1.4 Mietwertkarte Hessen

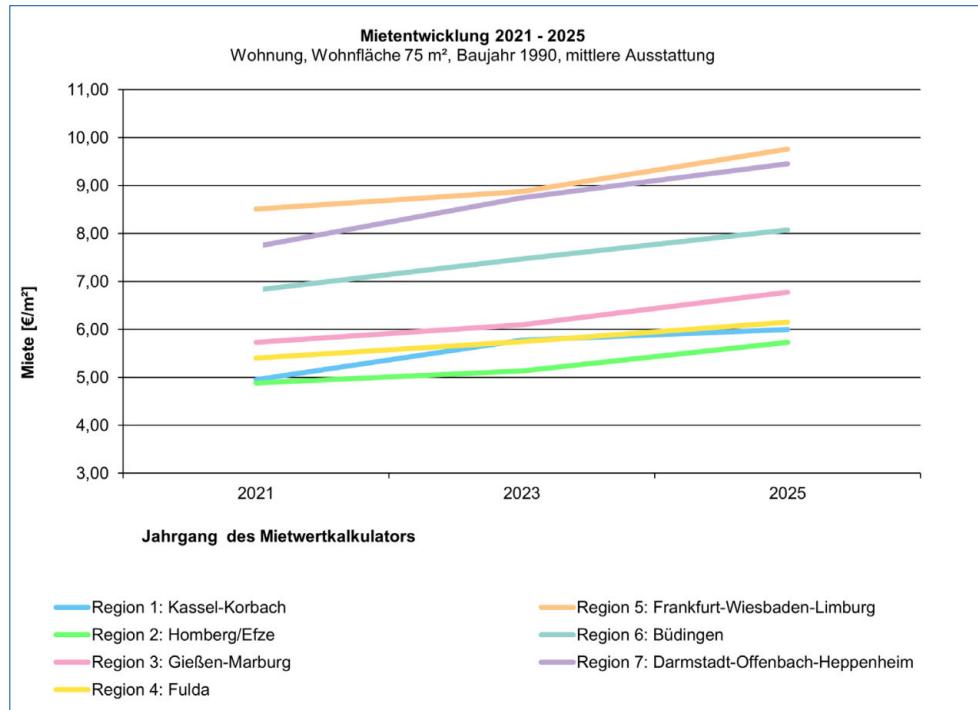


Abb. 11.1.5 Mika 2021 - 2025

Zur Darstellung der Mietpreisentwicklung in den einzelnen Regionen werden die mit dem Mietwertkalkulator für eine durchschnittliche Wohnung (Wohnfläche: 75 m², Baujahr: 1990, mittlere Ausstattung) ermittelten Mieten genutzt. Der in der Berechnung unterstellte Bodenwert ergibt sich aus dem Durchschnitt der generalisierten Bodenwerte für Wohnflächen in mittlerer Lage innerhalb einer Region.

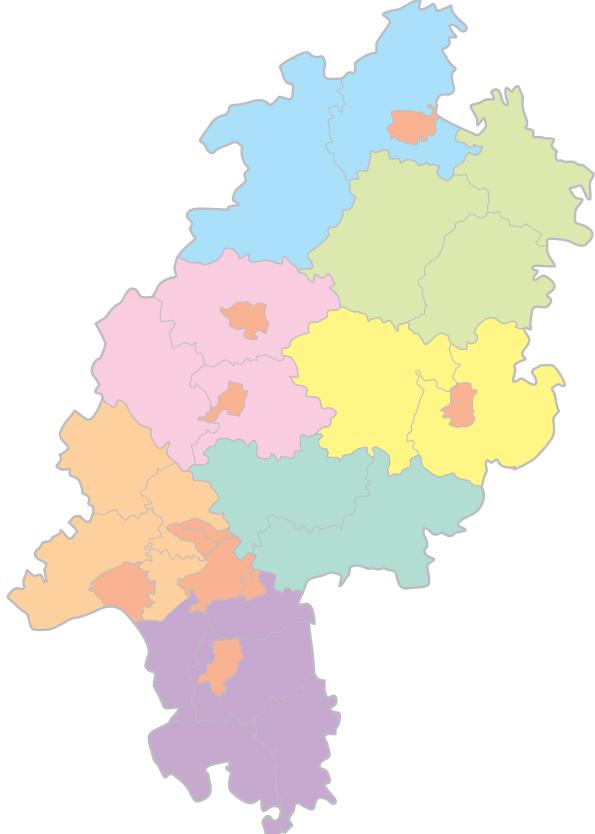
12 Übersicht der Gutachterausschüsse

12.1 Regionale Zuständigkeitsbereiche



| Ifd. Nr. | Region | Gutachterausschuss | Geschäftsstelle |
|----------|---------------------------------------|--|--|
| 1 | Kassel-Korbach | Stadt Kassel Landkreise Kassel und Waldeck-Frankenberg | Stadt Kassel Amt für Bodenmanagement Korbach |
| 2 | Homberg (Efze) | Landkreise Hersfeld-Rotenburg, Schwalm-Eder und Werra-Meißner-Kreis | Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze) |
| 3 | Gießen-Marburg | Stadt Marburg Stadt Gießen Landkreise Gießen, Marburg-Biedenkopf und Lahn-Dill-Kreis | Stadt Marburg Stadt Gießen Amt für Bodenmanagement Marburg |
| 4 | Fulda | Stadt Fulda Landkreis Fulda und Vogelsbergkreis | Stadt Fulda Amt für Bodenmanagement Fulda |
| 5 | Frankfurt-Wiesbaden-Limburg a.d. Lahn | Stadt Bad Homburg Stadt Frankfurt Stadt Oberursel Stadt Wiesbaden Hochtaunuskreis, Main-Taunus-Kreis, Rheingau-Taunus-Kreis und Landkreis Limburg-Weilburg | Stadt Bad Homburg Stadt Frankfurt Stadt Oberursel Stadt Wiesbaden Amt für Bodenmanagement Limburg a.d.Lahn |
| 6 | Büdingen | Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis | Amt für Bodenmanagement Büdingen |
| 7 | Darmstadt-Offenbach-Heppenheim | Stadt Darmstadt Stadt Offenbach Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und Odenwaldkreis | Stadt Darmstadt Stadt Offenbach Amt für Bodenmanagement Heppenheim |
| | in Hessen | 17 Gutachterausschüsse | 17 Geschäftsstellen |

12.2 Anschriften der Geschäftsstellen in Hessen Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich

| | | | |
|--|--|---|--|
| KASSEL (LANDKREIS) WALDECK-FRANKENBERG (LAND-KREIS) Amt für Bodenmanagement Korbach Medebacher Landstraße 27 34497 Korbach Tel.: +49 (611) 535-4300 Fax: +49 (611) 327605-526 E-Mail: GS-GAA-AfB-KB@hvbg.hessen.de | KASSEL (STADT) Sickingenstraße 7 34117 Kassel Tel.: +49 (561) 787-7002 Fax: +49 (561) 787-4089 E-Mail: gutachterausschuss@kassel.de Internet: stadt-kassel.de | HERSFELD-ROTBURG (LANDKREIS) SCHWALM-EDER-KREIS WERRA-MEIBNER-KREIS Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze) Hans-Scholl-Straße 6 34576 Homberg (Efze) Tel.: +49 (611) 535-2127 Fax: +49 (611) 327605-497 E-Mail: GS-GAA-AfB-HR@hvbg.hessen.de | GIESSEN (LANDKREIS) MARBURG-BIEDENKOPF (LANDKREIS) LAHN-DILL-KREIS Amt für Bodenmanagement Marburg Robert-Koch-Straße 17 35037 Marburg Tel.: +49 (611) 535-3330 Fax: +49 (611) 327605-737 E-Mail: GS-GAA-AfB-MR@hvbg.hessen.de |
| GIESSEN (STADT) Berliner Platz 1 35390 Giessen Tel.: +49 (641) 306-2210 oder -1211 Fax: +49 (641) 306-2200 E-Mail: gutachterausschuss@giessen.de Internet: giessen.de | MARBURG (STADT) Barfüßerstraße 11 35037 Marburg Tel.: +49 (6421) 201-1644 oder -1654 Fax: +49 (6421) 201-1790 E-Mail: gutachterausschuss@marburg-stadt.de Internet: marburg.de | FULDA (LANDKREIS) VOGELSBERGKREIS Amt für Bodenmanagement Fulda Washingtonallee 1 36041 Fulda Tel.: +49 (611) 535-1202 Fax: +49 (611) 327605-204 E-Mail: GS-GAA-AfB-FD@hvbg.hessen.de | FULDA (STADT) Schlossstraße 1 36037 Fulda Tel.: +49 (661) 102-1665 oder -1666 Fax: +49 (661) 102-2651 E-Mail: gutachterausschuss@fulda.de Internet: fulda.de |
| HOCHTAUNUSKREIS MAIN-TAUNUS-KREIS RHEINGAU-TAUNUS-KREIS LIMBURG-WEILBURG (LANDKREIS) Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn Berner Straße 11 65552 Limburg a. d. Lahn Tel.: +49 (611) 535-6843 Fax: +49 (611) 327605-640 E-Mail: GS-GAA-AfB-LM@hvbg.hessen.de | BAD HOMBURG V.D.HÖHE (STADT) Bahnhofstraße 16 - 18 61343 Bad Homburg v. d. Höhe Tel.: +49 (6172) 100-2210 Fax: +49 (6172) 100-72210 E-Mail: gutachterausschuss@bad-homburg.de | FRANKFURT AM MAIN (STADT) Bauteil A, 6. Stock Kurt-Schumacher-Straße 10 60311 Frankfurt am Main Tel.: +49 (69) 212-367-81 E-Mail: gutachterausschuss ffm@stadt-frankfurt.de Internet: gutachterausschuss.frankfurt.de | OBERURSEL (STADT) Rathausplatz 1 61440 Oberursel Tel.: +49 (6171) 502-417 oder -445 Fax: +49 (6171) 502-7118 E-Mail: gutachterausschuss@oberursel.de Internet: oberursel.de |
| WIESBADEN (STADT) Gustav-Stresemann-Ring 15 65189 Wiesbaden Tel.: +49 (611) 31-6352 oder -6348 Fax: +49 (611) 31-4976 E-Mail: gutachterausschuss@wiesbaden.de Internet: wiesbaden.de | MAIN-KINZIG-KREIS WETTERAUKREIS Amt für Bodenmanagement Büdingen Bahnhofstraße 33 63654 Büdingen Tel.: +49 (611) 535-7000 Fax: +49 (611) 327605-111 E-Mail: GS-GAA-AfB-BD@hvbg.hessen.de |  | |
| BERGSTRASSE (LANDKREIS) DARMSTADT-DIEBURG (LANDKREIS) GROSS-GERAU (LANDKREIS) OFFENBACH (LANDKREIS) ODENWALDKREIS Amt für Bodenmanagement Heppenheim Odenwaldstraße 6 64646 Heppenheim Tel.: +49 (611) 535-8904 Fax: +49 (611) 327605-390 E-Mail: GS-GAA-AfB-HP@hvbg.hessen.de | DARMSTADT (STADT) Stadthaus West Mina-Rees-Straße 10 64295 Darmstadt Tel.: +49 (6151) 13-2619 Fax: +49 (6151) 13-3684 E-Mail: info@gaa-darmstadt.de Internet: gaa-darmstadt.de | | |
| OFFENBACH AM MAIN (STADT) Berliner Straße 60 63065 Offenbach am Main Tel.: +49 (69) 8065-2881 Fax: +49 (69) 8065-2981 E-Mail: gutachterausschuss@offenbach.de Internet: offenbach.de | | | |

gutachterausschuss.hessen.de

13**Verzeichnisse****13.1****Abbildungsverzeichnis**

- Abb. 2.1 Landkreise und kreisfreie Städte in Hessen
 Abb. 2.2.1 Ausweisung der Zentrumsfunktion gem. LEP Hessen
 Abb. 2.2.2 Strukturräume gem. LEP Hessen
 Abb. 2.3.1 Änderung der Einwohnerzahlen seit 2000
 Abb. 2.3.2 Entwicklung der Einwohnerzahlen seit 2000
 Abb. 2.4 Bevölkerungsdichte
 Abb. 2.5.1 Regionale Bevölkerungsveränderung
 Abb. 2.5.2 Zusammensetzung der Bevölkerung
 Abb. 2.6.1 Baugeschehen Wohngebäude / Häuser
 Abb. 2.6.2 Baugeschehen Wohngebäude / Wohnungen
 Abb. 3.2.2 Entwicklung der Kaufverträge 2015 - 2024
 Abb. 3.3.2 Entwicklung des Geldumsatzes 2015 - 2024
 Abb. 3.3.3 Geldumsatz 2024 pro Einwohner
 Abb. 3.4.2 Entwicklung des Kaufvertragsaufkommens und Umsatzvolumens 2003 - 2024
 Abb. 4.1 Umsatzzahlen unbebaute Grundstücke 2024
 Abb. 4.1.1 Unterteilung der Umsatzzahlen nach Nutzungsarten
 Abb. 4.1.2 Entwicklung der Umsatzzahlen nach Nutzungsart 2015 - 2024
 Abb. 4.2.1 Geld- und Flächenumsatz forstwirtschaftlicher Flächen
 Abb. 5.1 Umsatzzahlen bebaute Grundstücke 2024
 Abb. 5.2.1 mittleres Preisniveau für freistehende Einfamilienhäuser
 Abb. 5.2.2 mittleres Preisniveau für Reihenhäuser/Doppelhaushälften
 Abb. 5.3 Regionale Zuständigkeitsbereiche Hessen
 Abb. 5.3.1 Regionale Marktentwicklung - freistehende Einfamilienhäuser
 Abb. 6.1 Umsatzzahlen Wohnungseigentum 2024
 Abb. 6.2.1 mittleres Preisniveau für neue Eigentumswohnungen
 Abb. 6.2.2 mittleres Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen
 Abb. 6.4 Anzahl und Relation der Kaufverträge 2015 - 2024
 Abb. 7.1 Bestellung einer Bodenrichtwertauskunft über Geodaten Online
 Abb. 7.2.1 BORIS Hessen: Kartenansicht im Maßstab ~1:25.000
 Abb. 7.2.2 BORIS Hessen: Darstellung der Karte mit Bodenrichtwertangaben
 Abb. 7.2.3 BORIS Hessen: Informationsfenster für eine Bodenrichtwertzone in der Ortslage
 Abb. 7.3.1 Bodenwertniveau der Wohnbauflächen in Hessen
 Abb. 7.3.2 Bodenwertniveau der gewerblichen Bauflächen in Hessen
 Abb. 7.3.3 Bodenwertniveau der Landwirtschaftsflächen in Hessen
 Abb. 7.3.4 Bodenwertniveau der Forstwirtschaftsflächen in Hessen
 Abb. 8.1.1 Bodenwert in Abhängigkeit von der Grundstückgröße
 Abb. 8.2 Marktbereiche Hessen
 Abb. 8.3.1 Durchschnittlicher Wohnflächenpreis Einfamilienhaus
 Abb. 8.3.1 Durchschnittliche Grundstücksgröße Einfamilienhaus
 Abb. 8.4.1 Sachwertfaktoren EFH / ZFH
 Abb. 8.4.2 Sachwertfaktoren RH / DHH
 Abb. 8.5.1 Sachwertfaktoren Resthofstellen im Außenbereich

- Abb. 10.1 Ergebnis des IPK Hessen
- Abb. 11.1.1 Ergebnis Mietwertkalkulator Hessen
- Abb. 11.1.2 Mittlere Mietwerte in Hessen Nord
- Abb. 11.1.3 Mittlere Mietwerte in Hessen Süd
- Abb. 11.1.4 Mietwertkarte Hessen
- Abb. 11.1.5 Mika 2021 - 2025

13.2 Tabellenverzeichnis

- Tab. 2.2 Zuordnung Landkreis / Oberzentrum / Region
- Tab. 2.3 Bevölkerungsentwicklung 2000 - 2023
- Tab. 3 Immobilienmarktdaten 2024, Veränderungen zum Vorjahr
- Tab. 3.2.1 Anzahl der Kaufverträge
- Tab. 3.3.1 Geldumsatz
- Tab. 3.4.1 Prozentuale Anteile Anzahl Kaufverträge und Geldumsatz
- Tab. 3.4.2 Basiswerte von 2003 zur Indexierung
- Tab. 4.1 Umsatzzahlen unbebaute Grundstücke
- Tab. 5.1 Umsatzzahlen bebaute Grundstücke
- Tab. 5.2.1 Mittleres Preisniveau EFH
- Tab. 5.2.2 Mittleres Preisniveau RH/DHH
- Tab. 6.1 Umsatzzahlen Wohnungs- und Teileigentum
- Tab. 6.2.1 Mittleres Preisniveau WE neu
- Tab. 6.2.2 Mittleres Preisniveau WE Wiederverkauf
- Tab. 6.3 Wertangaben zu Kfz-Stellplätzen
- Tab. 7.3 generalisierte Bodenwerte 2024
- Tab. 8.1.1 Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche
- Tab. 8.2.1 LSZ / REF Einfamilienhaus / Zweifamilienhaus
- Tab. 8.2.2 LSZ / REF Mehrfamilienhaus
- Tab. 8.2.3 LSZ / REF Wohn- und Geschäftshaus
- Tab. 8.4.1.1 Sachwertfaktor freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser 2024
- Tab. 8.4.1.2 Sachwertfaktor freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser (2022 - 2024)
- Tab. 8.4.2.1 Sachwertfaktor Reihenhäuser / Doppelhaushälften 2024
- Tab. 8.4.2.2 Sachwertfaktor Reihenhäuser / Doppelhaushälften (2021 - 2024)
- Tab. 8.5.1 Sachwertfaktoren landwirtschaftliche Resthofstellen im Außenbereich (erste Untersuchung)
- Tab. 8.5.2 Merkmale der Datengrundlage für die Regressionsformel zur Bestimmung des Werts einer landwirtschaftliche Resthofstelle im Außenbereich (zweite Untersuchung)
- Tab. 9.1 VF (EFH/ZFH) Stadt Wetzlar, LK Gießen, Lahn-Dill-Kreis, LK Marburg-Biedenkopf
- Tab. 9.2 KW (EFH/ZFH) Stadt Wetzlar, LK Gießen, Lahn-Dill-Kreis, LK Marburg-Biedenkopf
- Tab. 11.1.1 Mittlere Mietwerte Hessen Nord bezogen auf 75 m² Wohnfläche in €/m²
- Tab. 11.1.2 Mittlere Mietwerte in Hessen Süd bezogen auf 75 m² Wohnfläche in €/m²

13.3 Dokumentenhistoerie

| Version | Datum | Seite | Beschreibung |
|---------|------------|---|--|
| 1.0 | | | Erstveröffentlichung |
| 1.1 | 18.12.2025 | 46, 53, 70, 72, 73, 74, 81, 82, 83, 90 | Hinweis auf die Zusammenfassung von wieder verkauften Eigentumswohnungen und Umwandlungen; Korrektur der Zusammenstellung der Schwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Kap. 8: Anpassung der Gesetzesverweise bzgl. ImmoWertV 2021. |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |