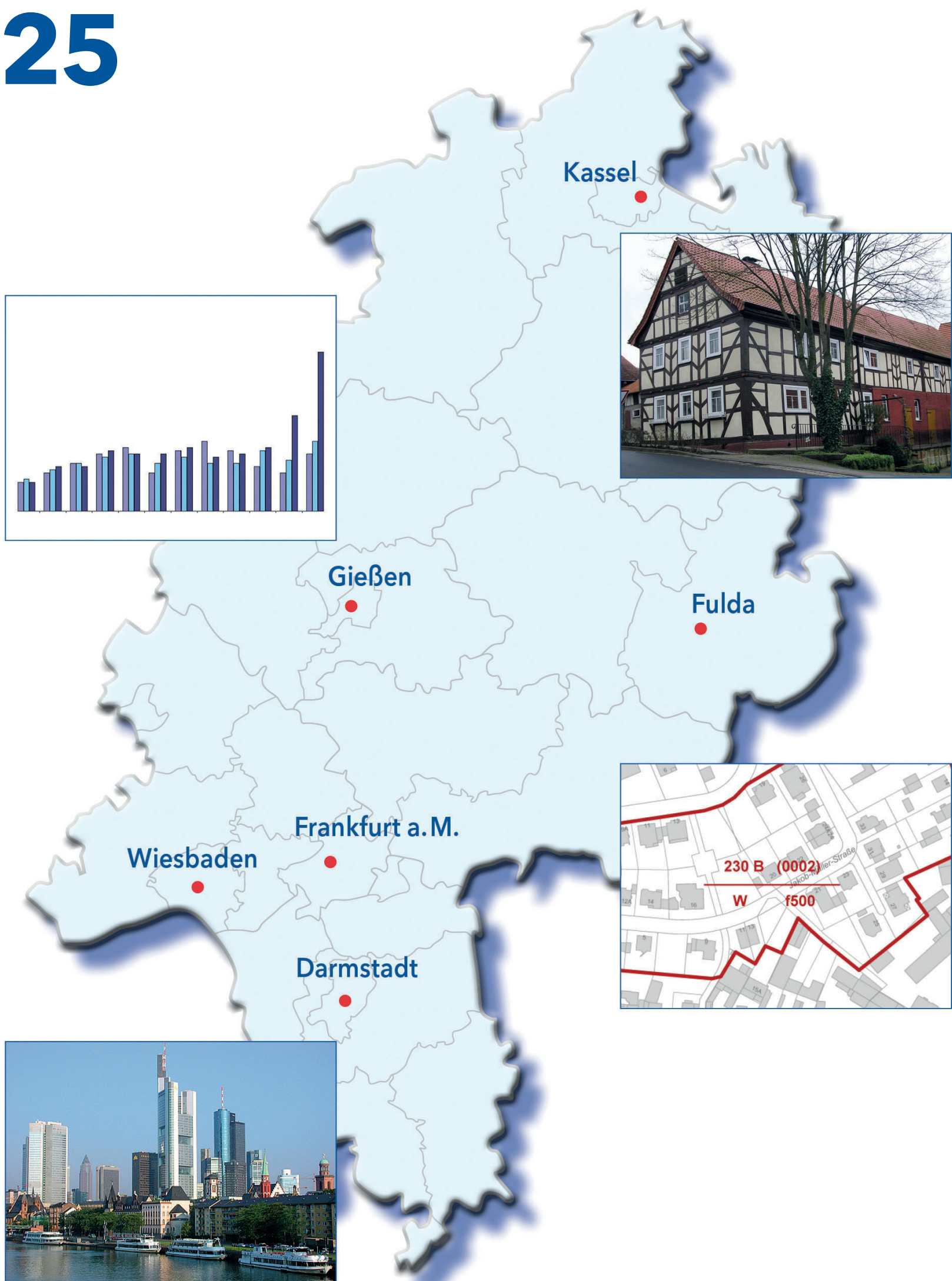


Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse
für Immobilienwerte des Landes Hessen

HESSEN



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 (ZGGH)

beim Hessischen Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Schaperstraße 16, 65195 Wiesbaden

Internet: gutachterausschuss.hessen.de

Telefon: (0611) 535-5575

E-Mail: info.zggh@hvbh.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.



© HMWWV

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 Investitionssicherheit.

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

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 Rothertragsfaktoren	72
	8.3	Gebäundefaktoren	80
	8.3.1	Gebäundefaktoren 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	Doppelhaushälfte
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 2000

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. 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 Mittelzentren 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 Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums

Tab. 2.2 Zuordnung Landkreis / Oberzentrum / Region

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

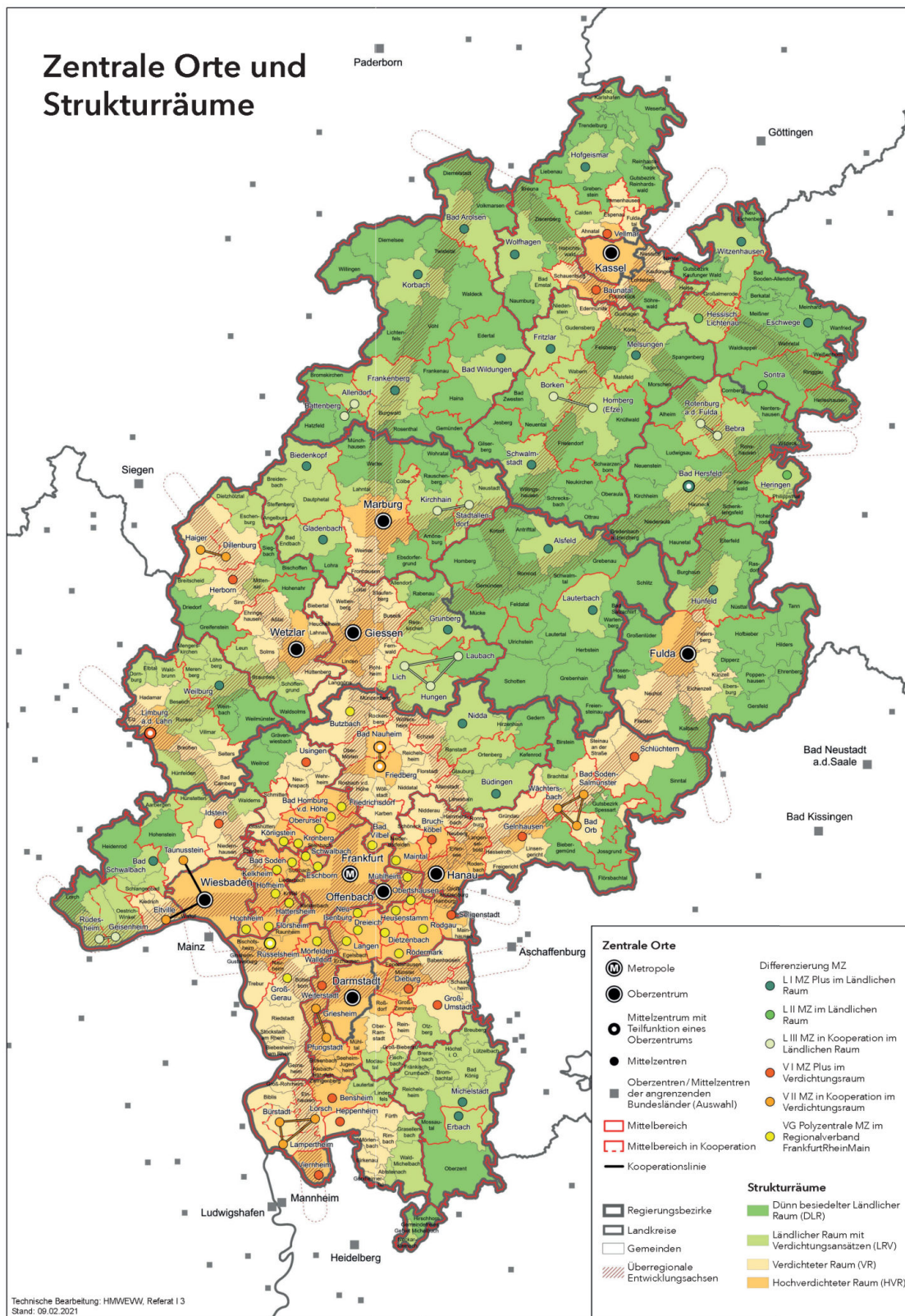


Abb. 2.2.2 Strukturräume nach dem Landesentwicklungsplan Hessen 2021

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

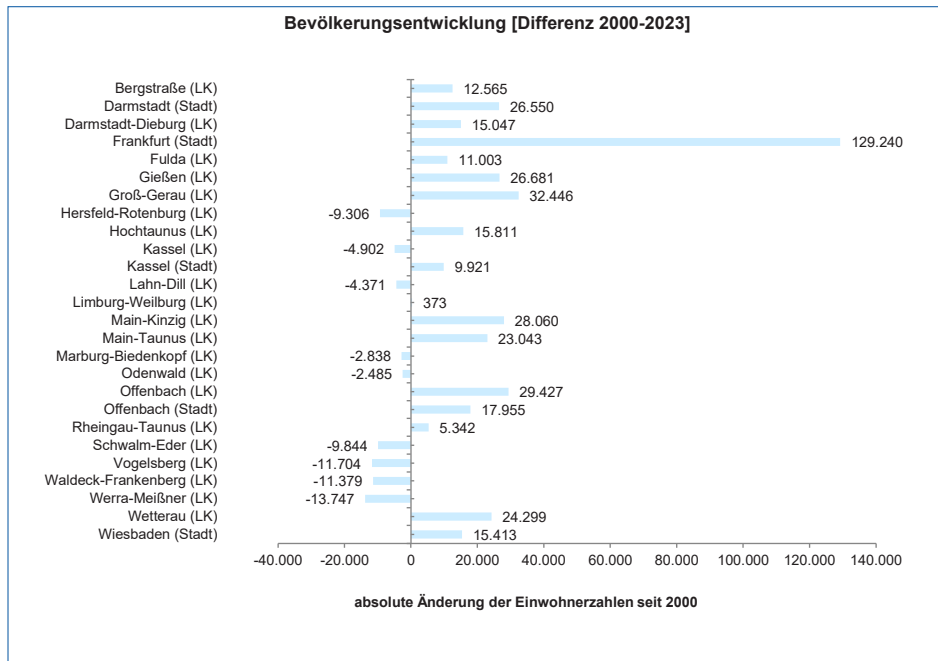


Abb. 2.3.1 Änderung der Einwohnerzahlen seit 2000

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.

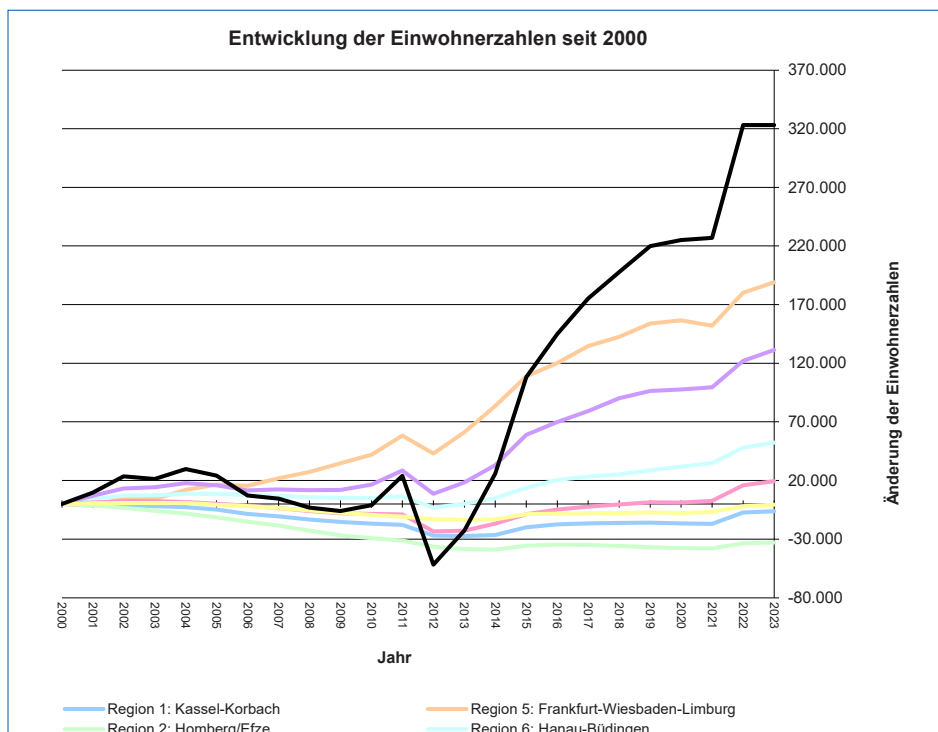
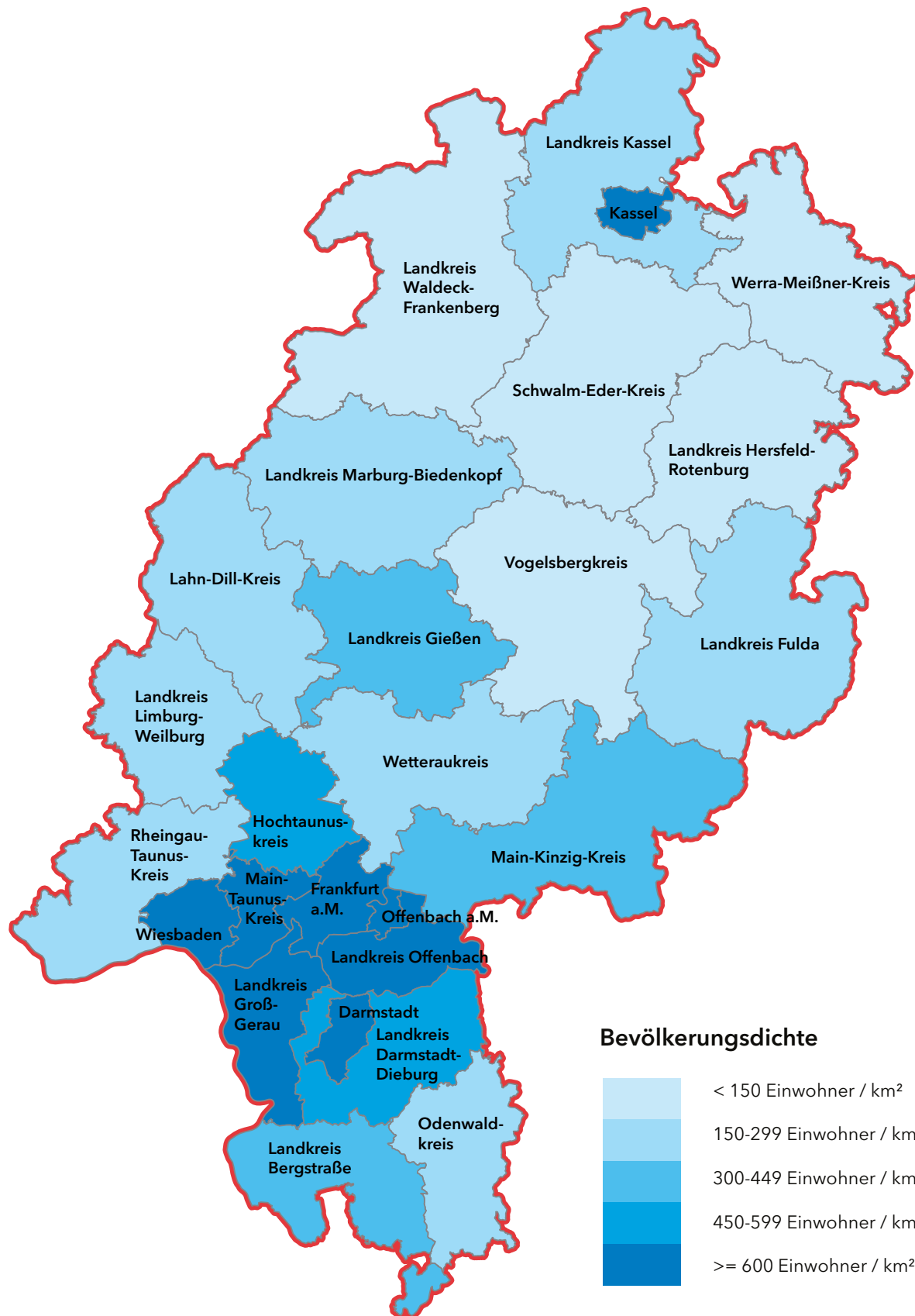


Abb. 2.3.2 Entwicklung der Einwohnerzahlen seit 2000

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 erklärbar. 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 %



Quelle: HA Hessen Agentur GmbH 2019

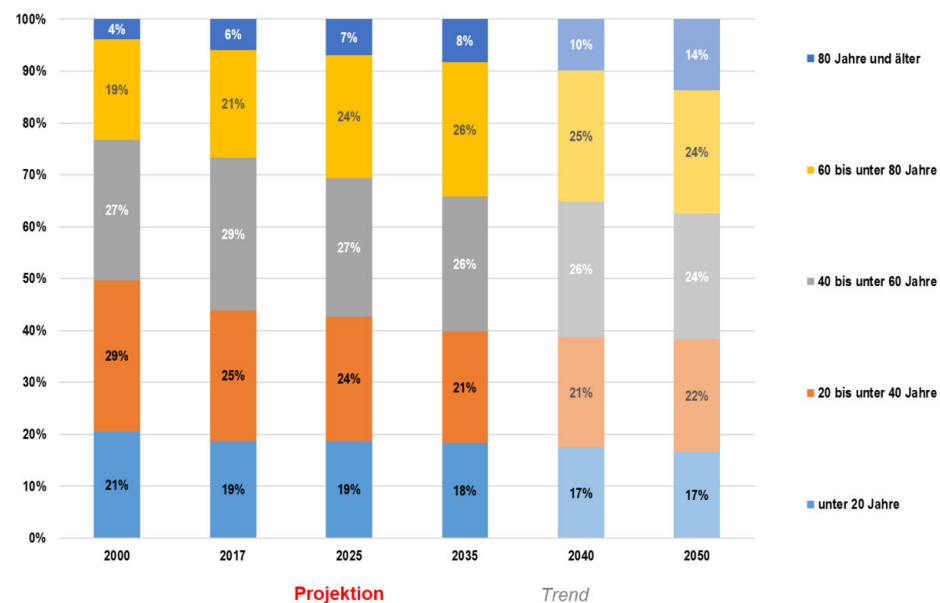
Abb. 2.5.1 Regionale Bevölkerungsveränderung

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 einem 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 Baugeschehen 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.

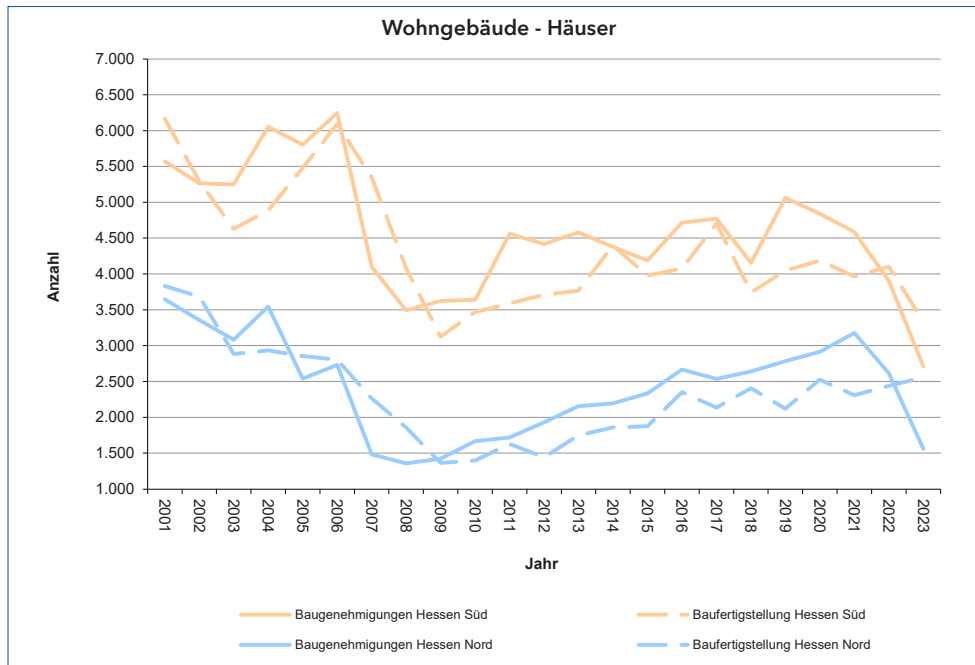


Abb. 2.6.1 Baugeschehen Wohngebäude / Häuser

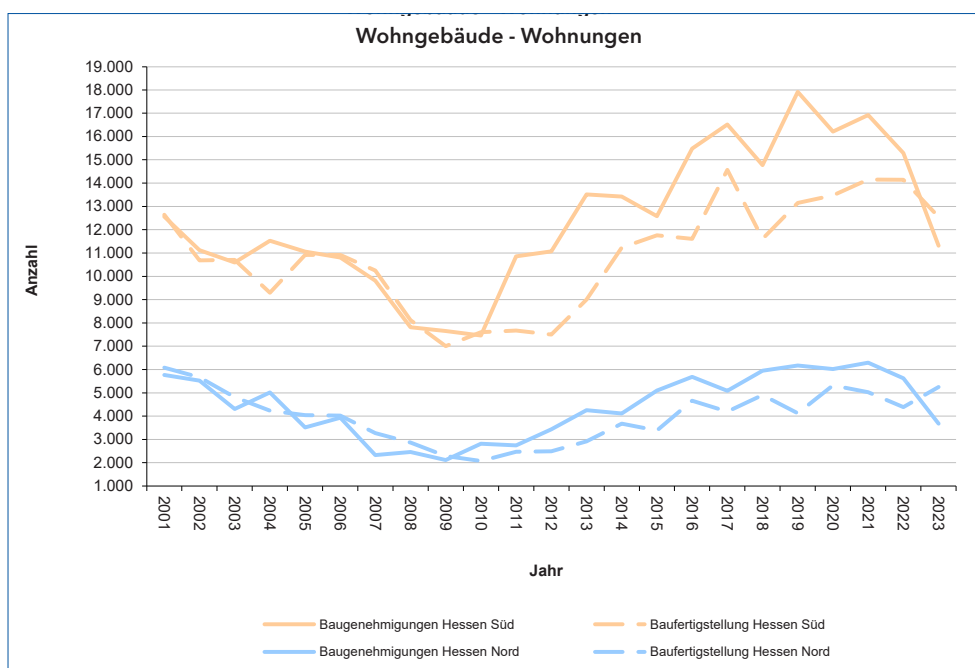


Abb. 2.6.2 Baugeschehen Wohngebäude / Wohnungen

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, Abbau- und 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, Abbauf Flächen, 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 Gewerbeflächen 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. €]				
	Unbebaut	Bebaut	Wohnungs-eigentum	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

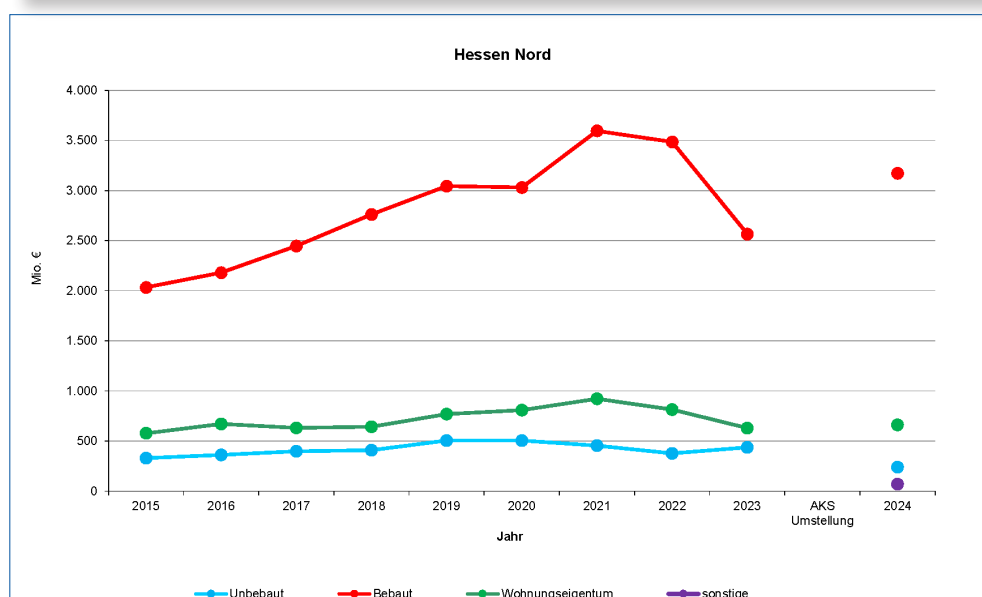
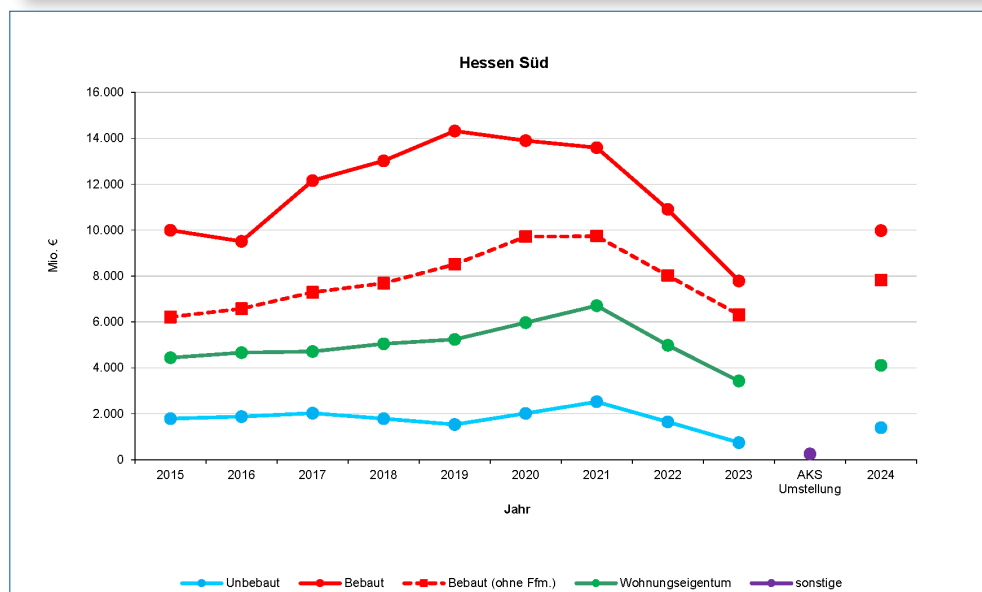
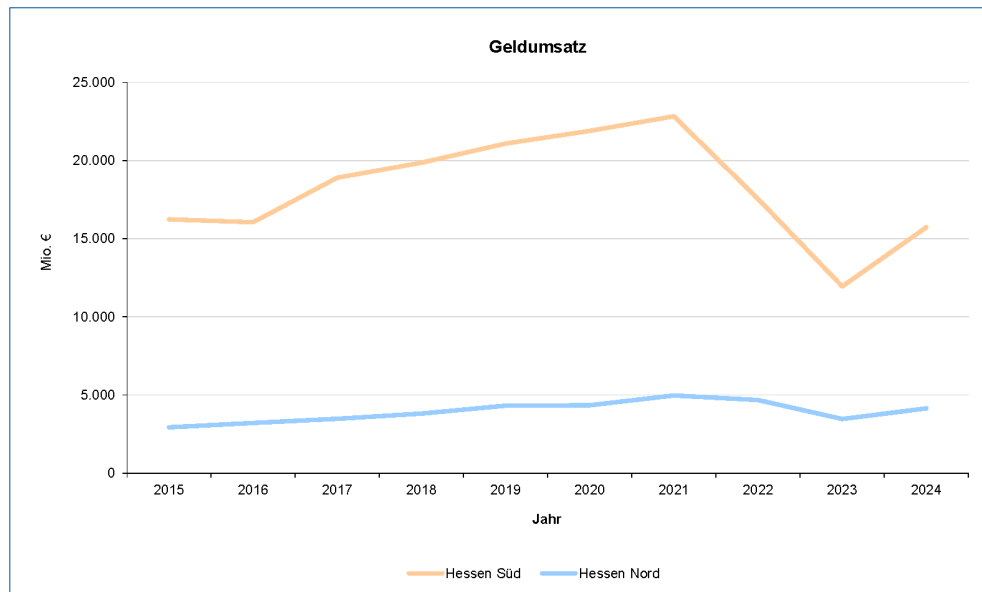


Abb. 3.3.2 Entwicklung des Geldumsatzes 2015 - 2024

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 erholte 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					
	Unbebaut	Bebaut	Wohnungs-eigentum	sonstige	Summe 100 % entspricht
Hessen Süd	15%	38%	43%	5%	34.480
Hessen Nord	30%	44%	18%	7%	22.550

Geldumsatz 2024					
	Unbebaut	Bebaut	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.

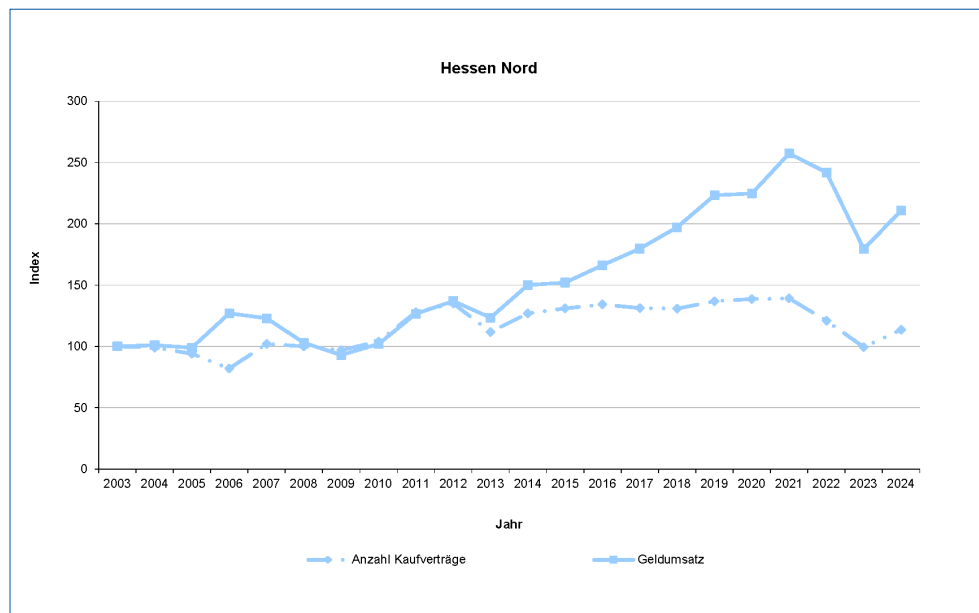
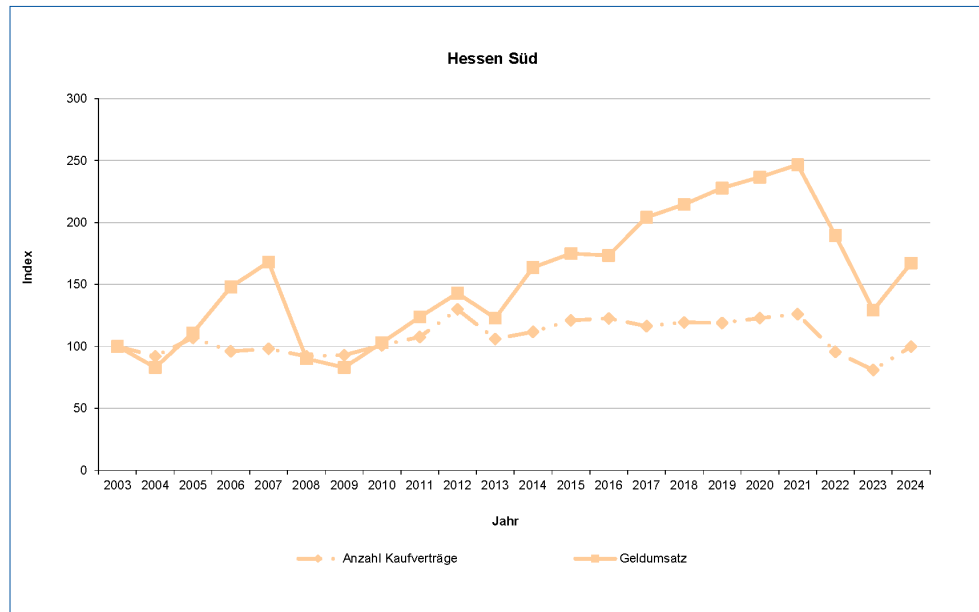


Abb. 3.4.2 Entwicklung des Kaufvertragsaufkommens und Umsatzvolumens 2003 - 2024

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 unbebauten 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.

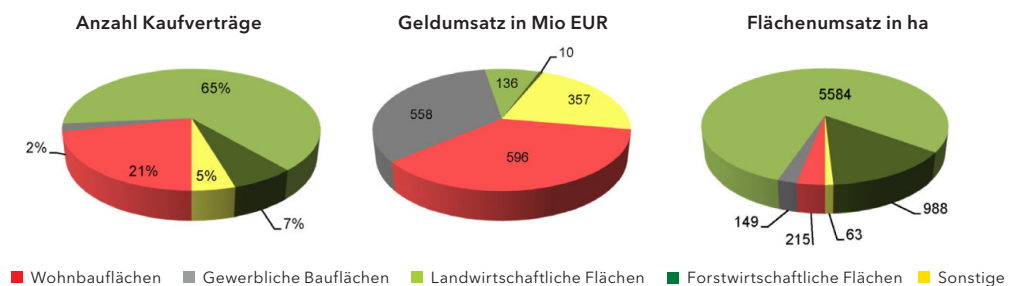
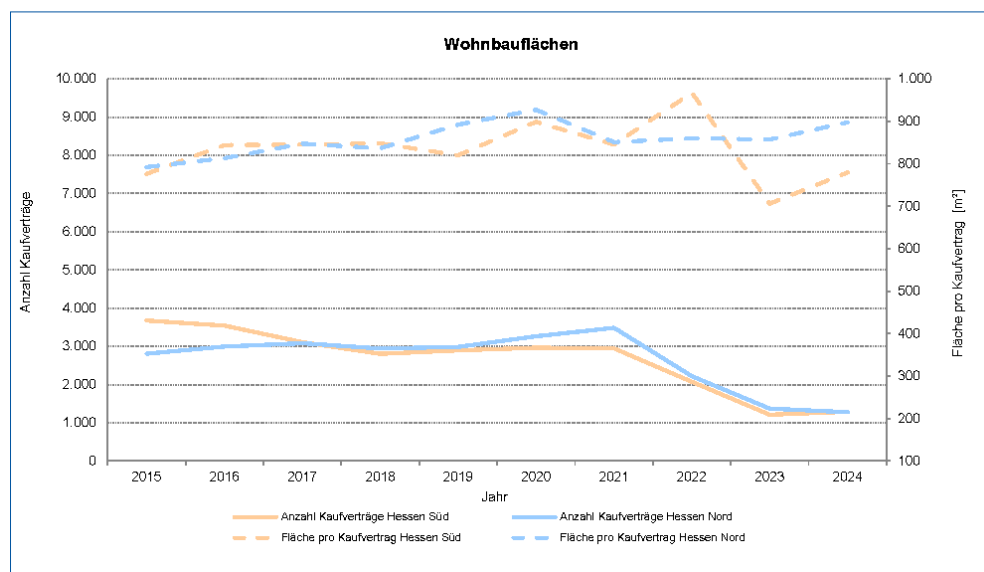


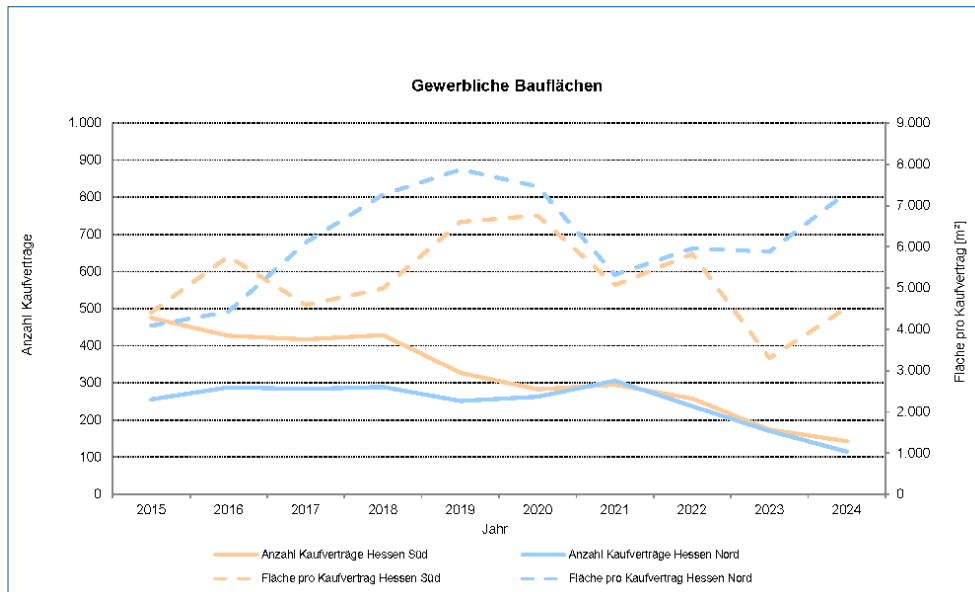
Abb. 4.1.1 Umsatzzahlen Unterteilung nach Nutzungsarten

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 Gewerbeflächen 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.

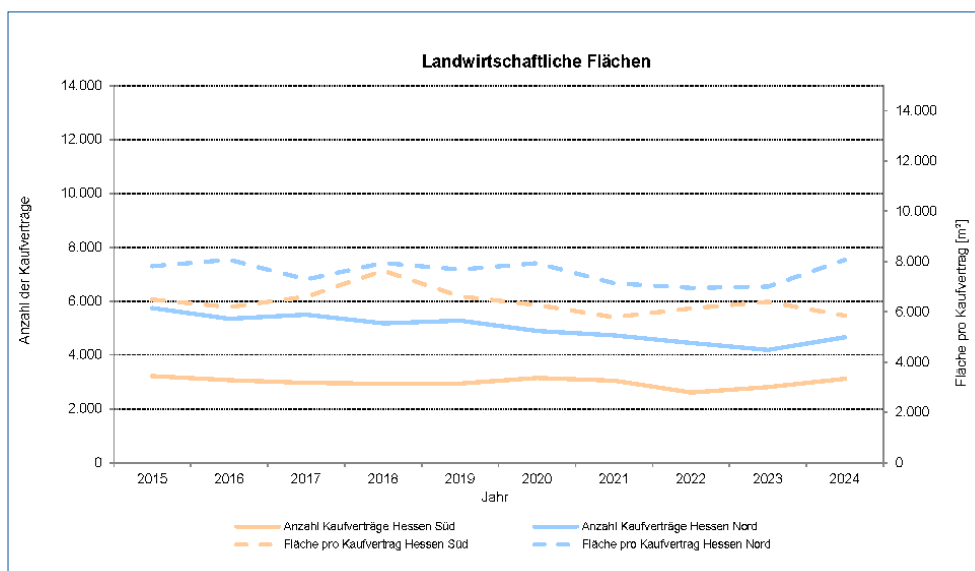


Abb. 4.1.2 Entwicklung der Umsatzzahlen nach Nutzungsart 2015 - 2024

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.

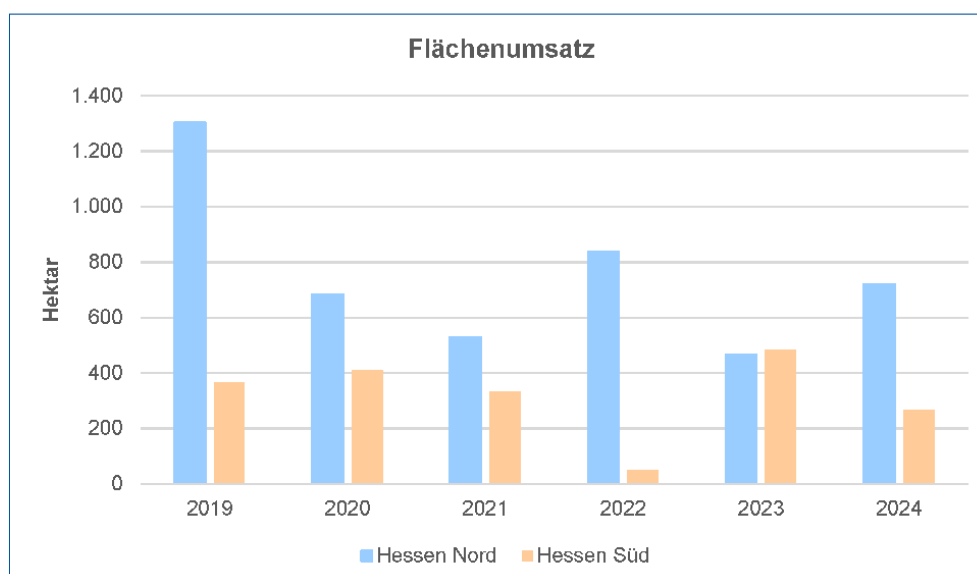
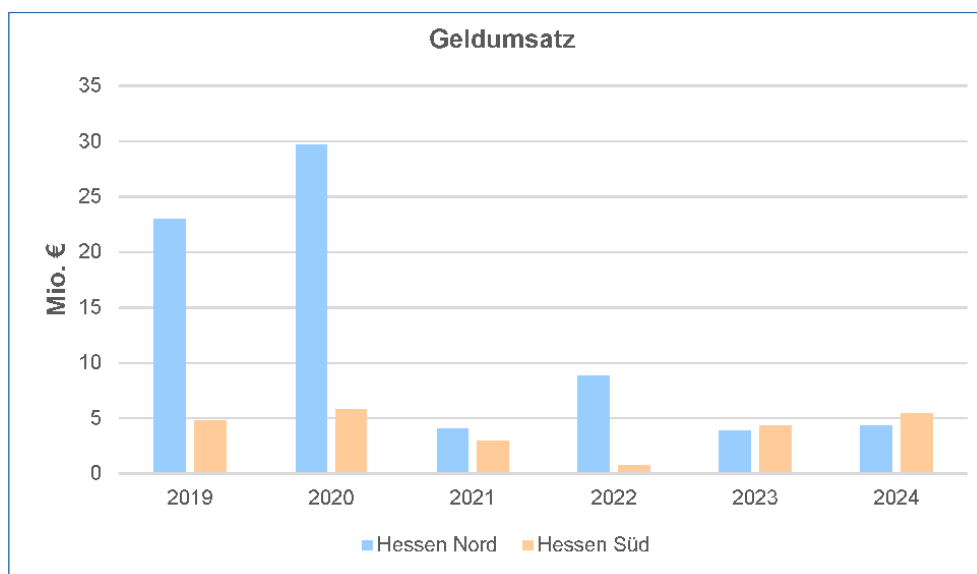


Abb. 4.2.1 Geld- und Flächenumsatz forstwirtschaftliche Flächen

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 Vorjahres.

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 €/m ² |
| • fichtendominiert: | 1,56 €/m ² |
| • kieferndominiert: | 1,79 €/m ² |
| • Mischbestände: | 1,41 €/m ² |

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 kieferndominierten 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 m²]
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

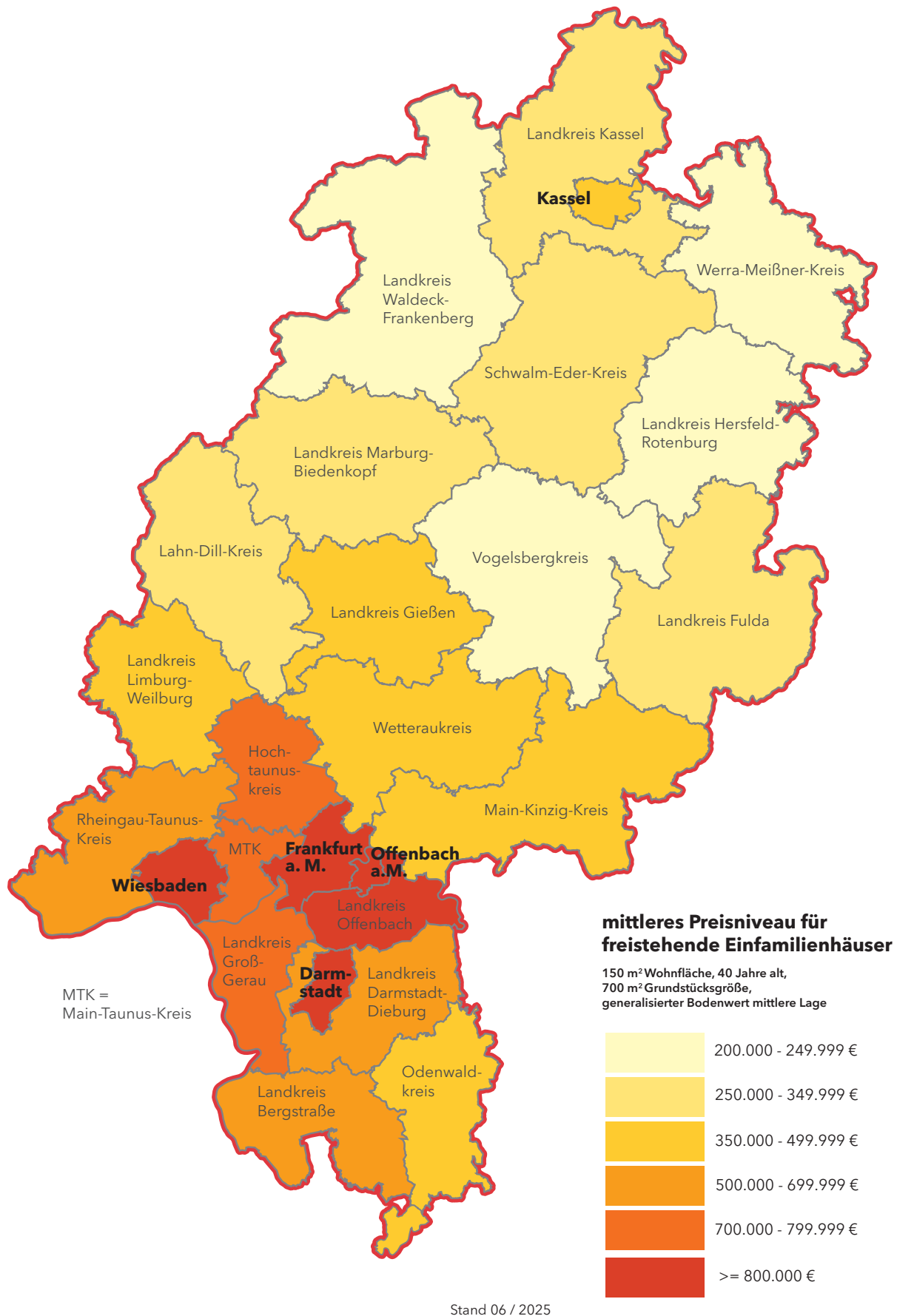


Abb. 5.2.1 mittleres Preisniveau für freistehende Einfamilienhäuser

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 m ² Wohnfläche, 300 m ² 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

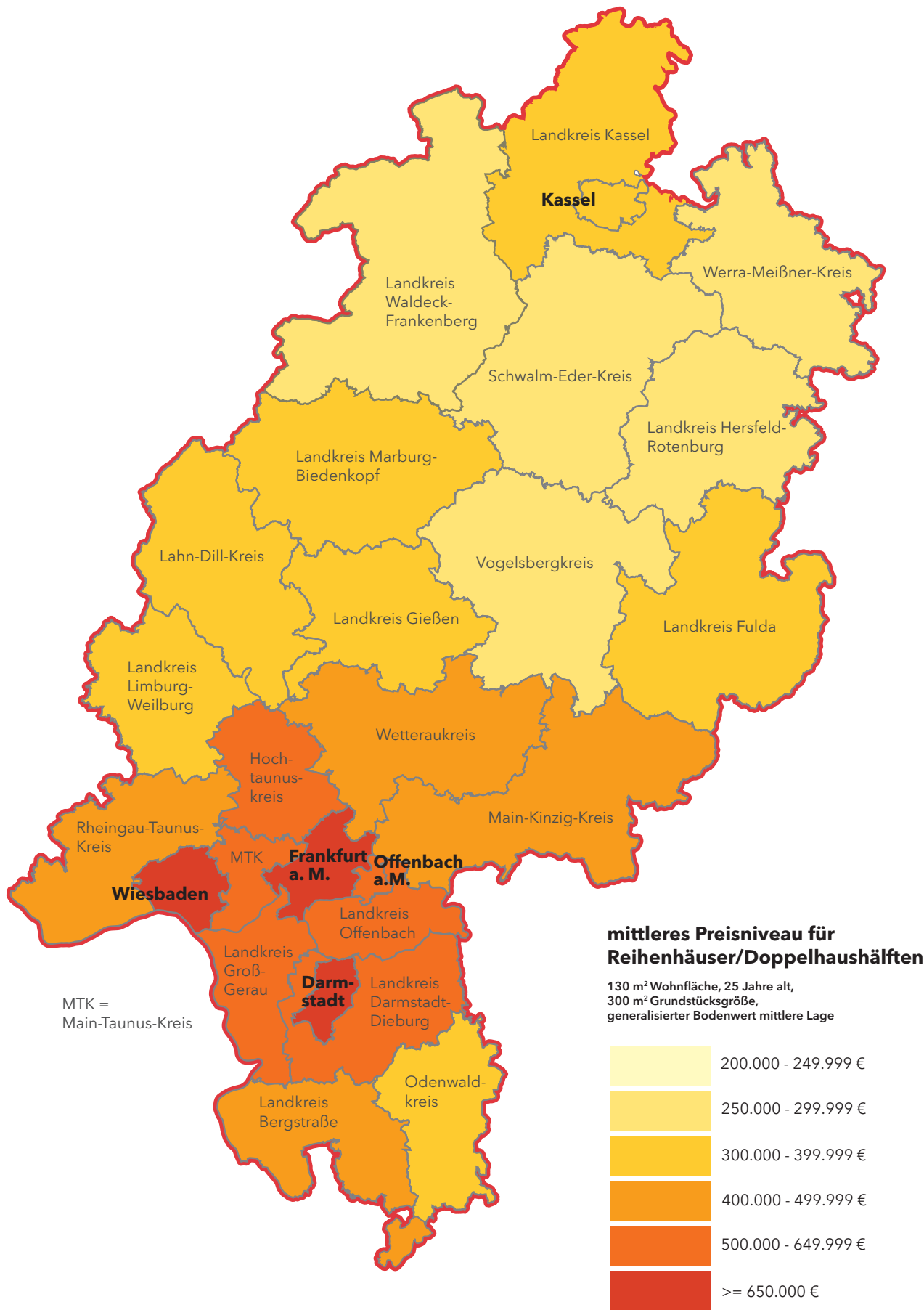


Abb. 5.2.2 mittleres Preisniveau für Reihenhäuser/Doppelhaushälften

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).

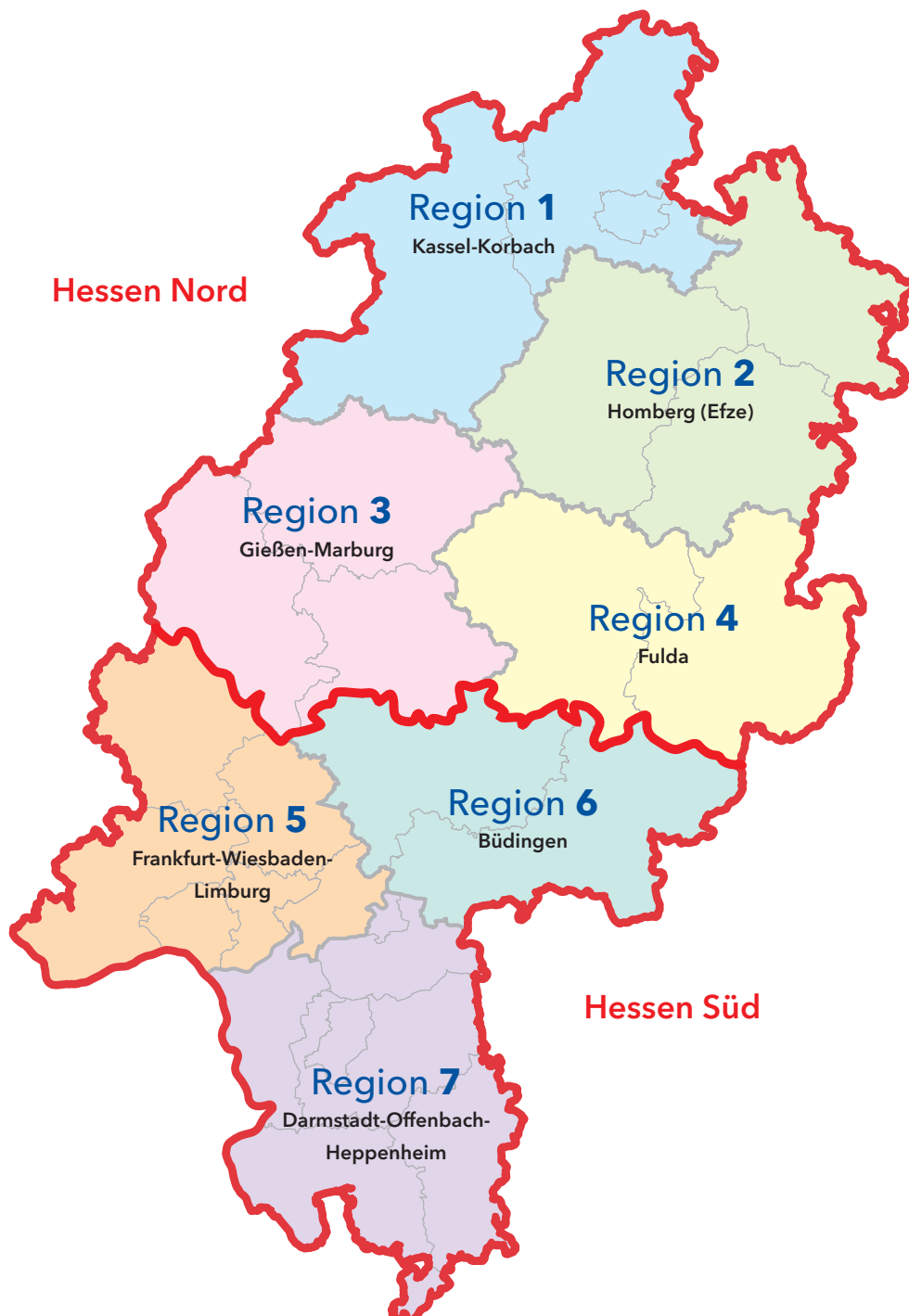
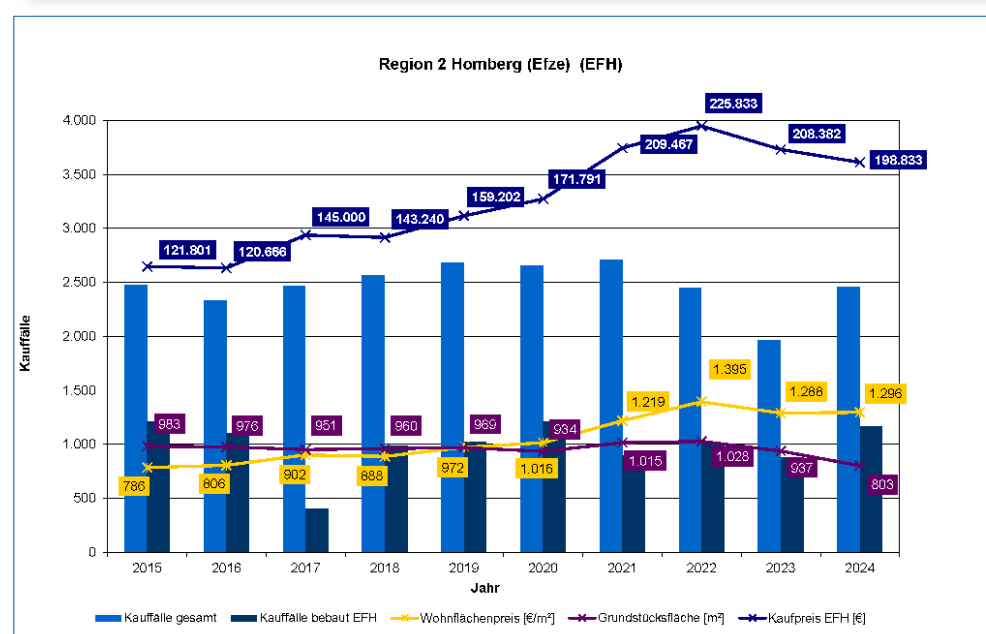
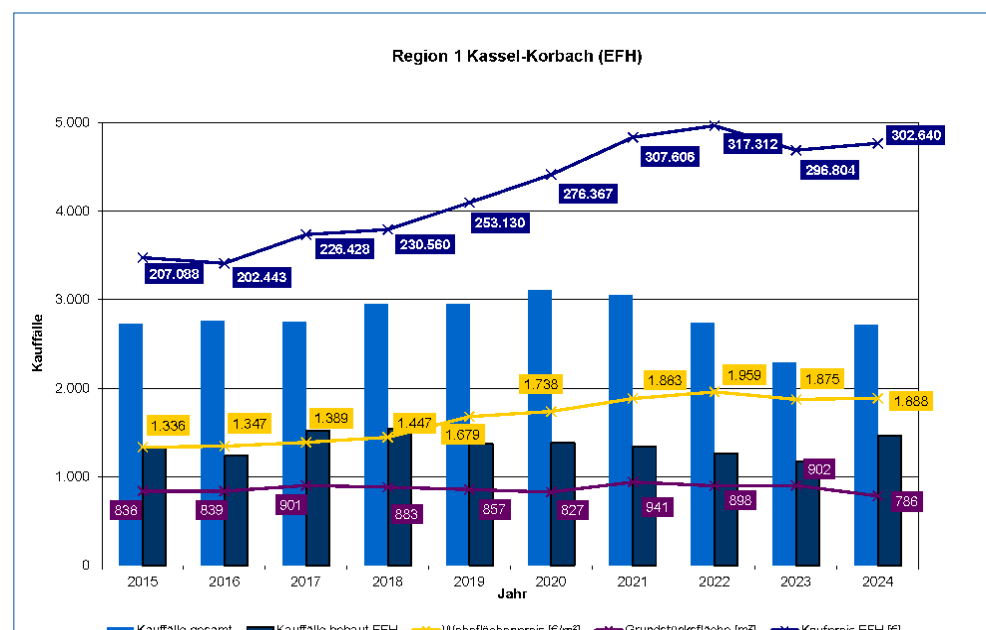
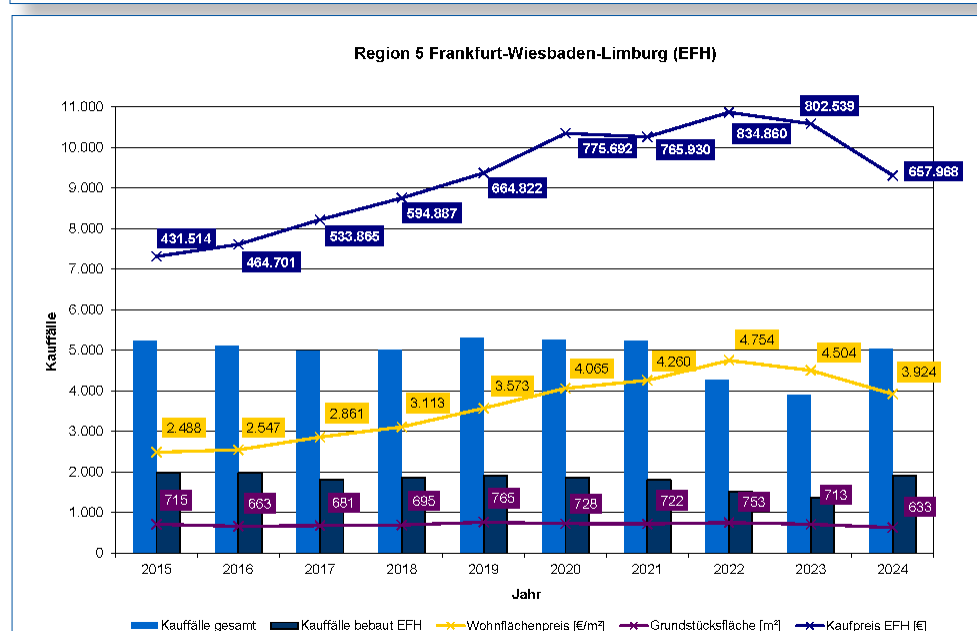
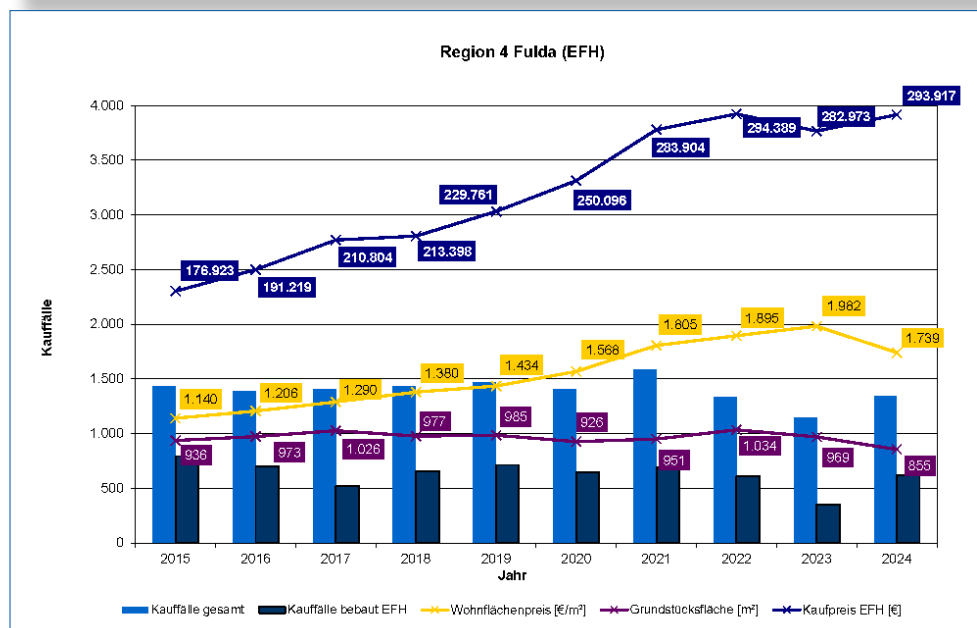
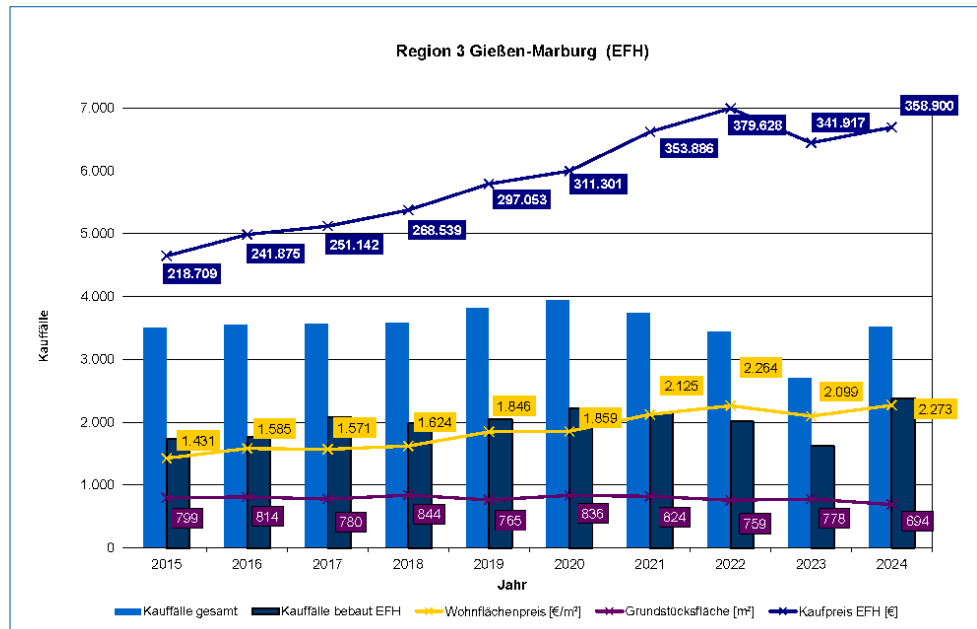


Abb. 5.3 Regionale Zuständigkeitsbereiche Hessen

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





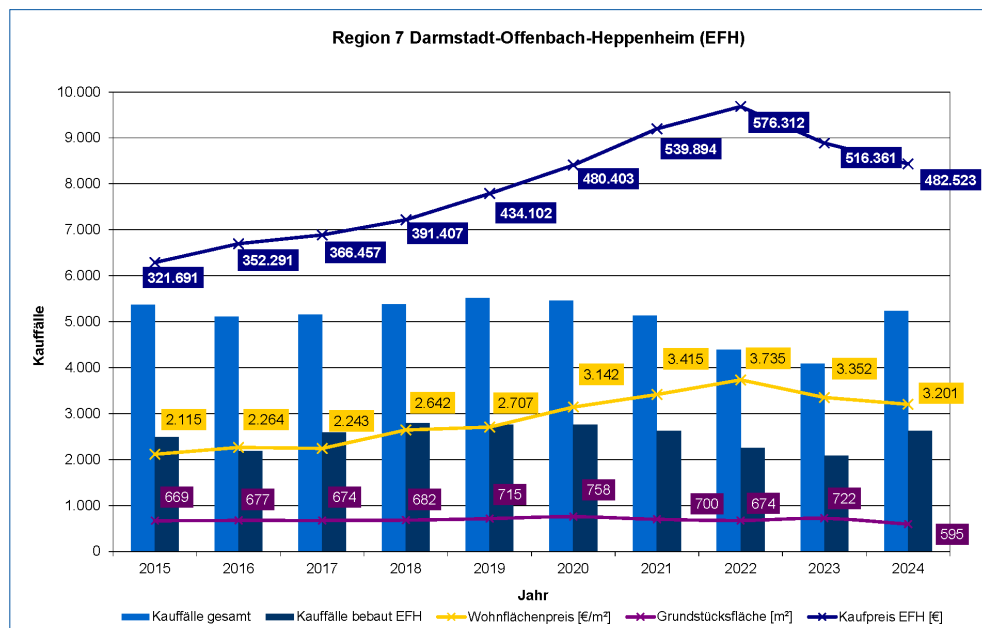
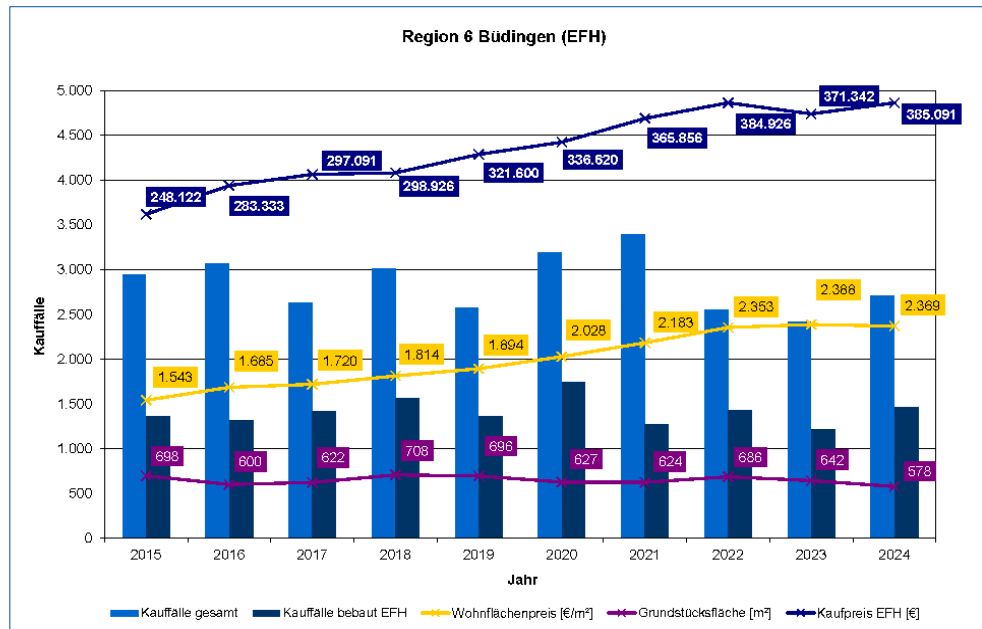


Abb. 5.3.1 Regionale Marktentwicklung - freistehende Einfamilienhäuser

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

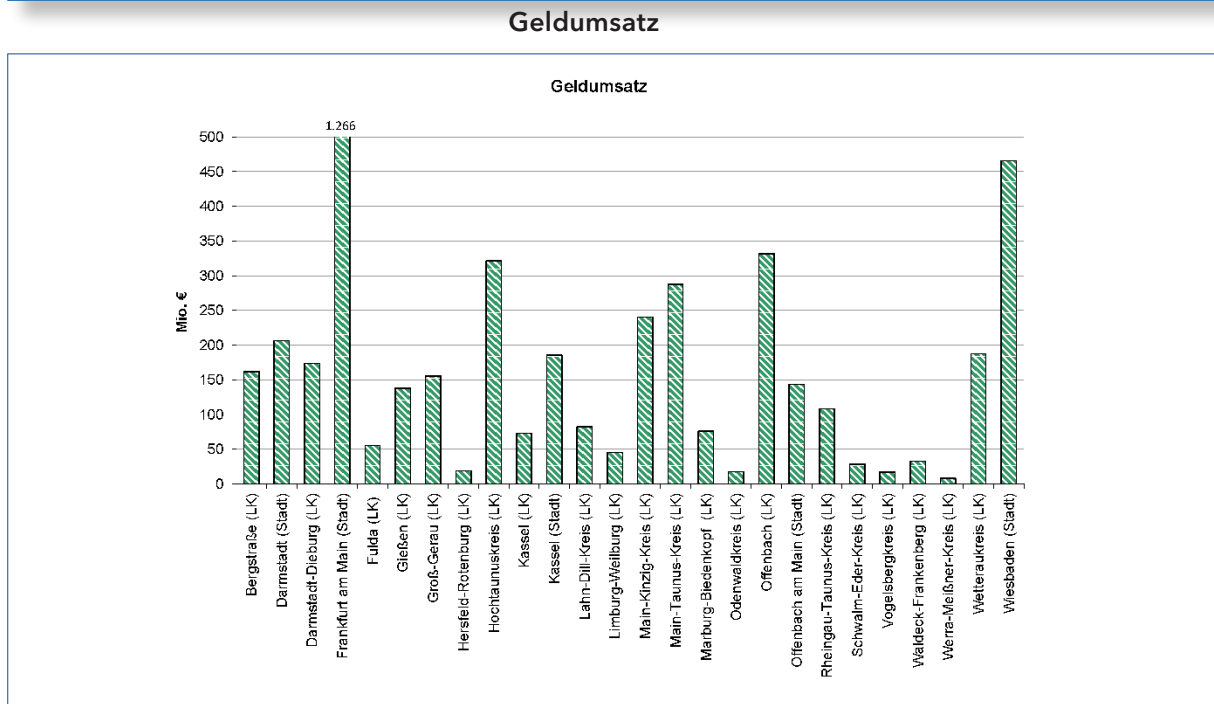
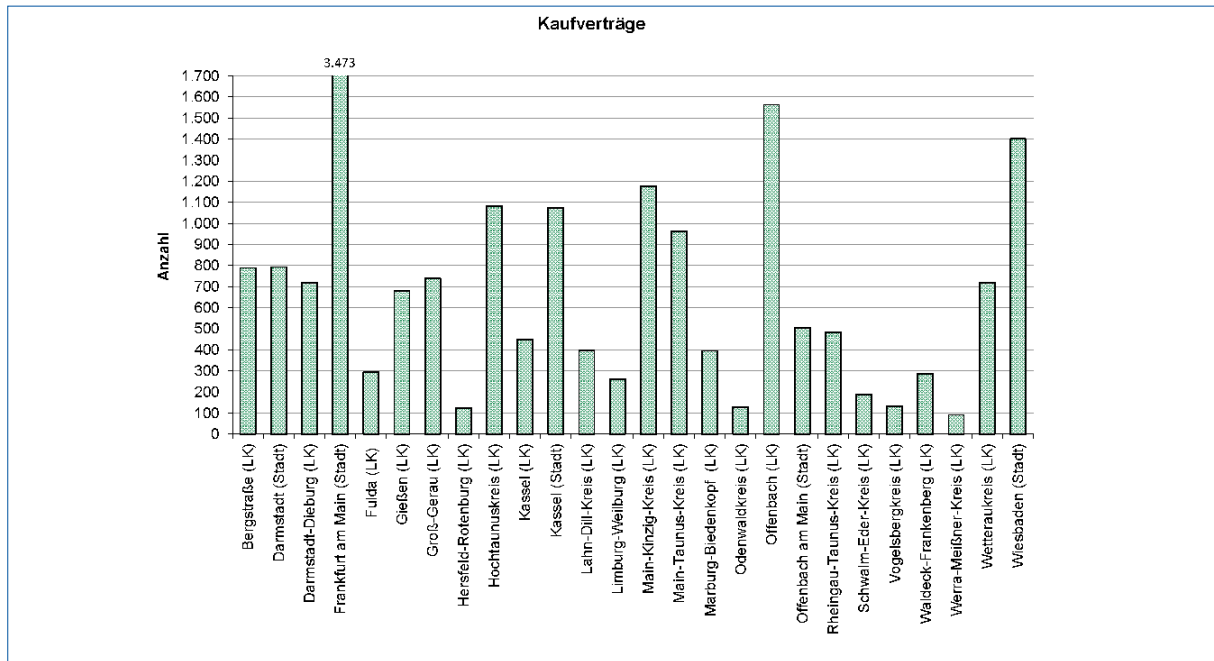


Abb. 6.1 Umsatzzahlen Wohnungseigentum 2024

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:

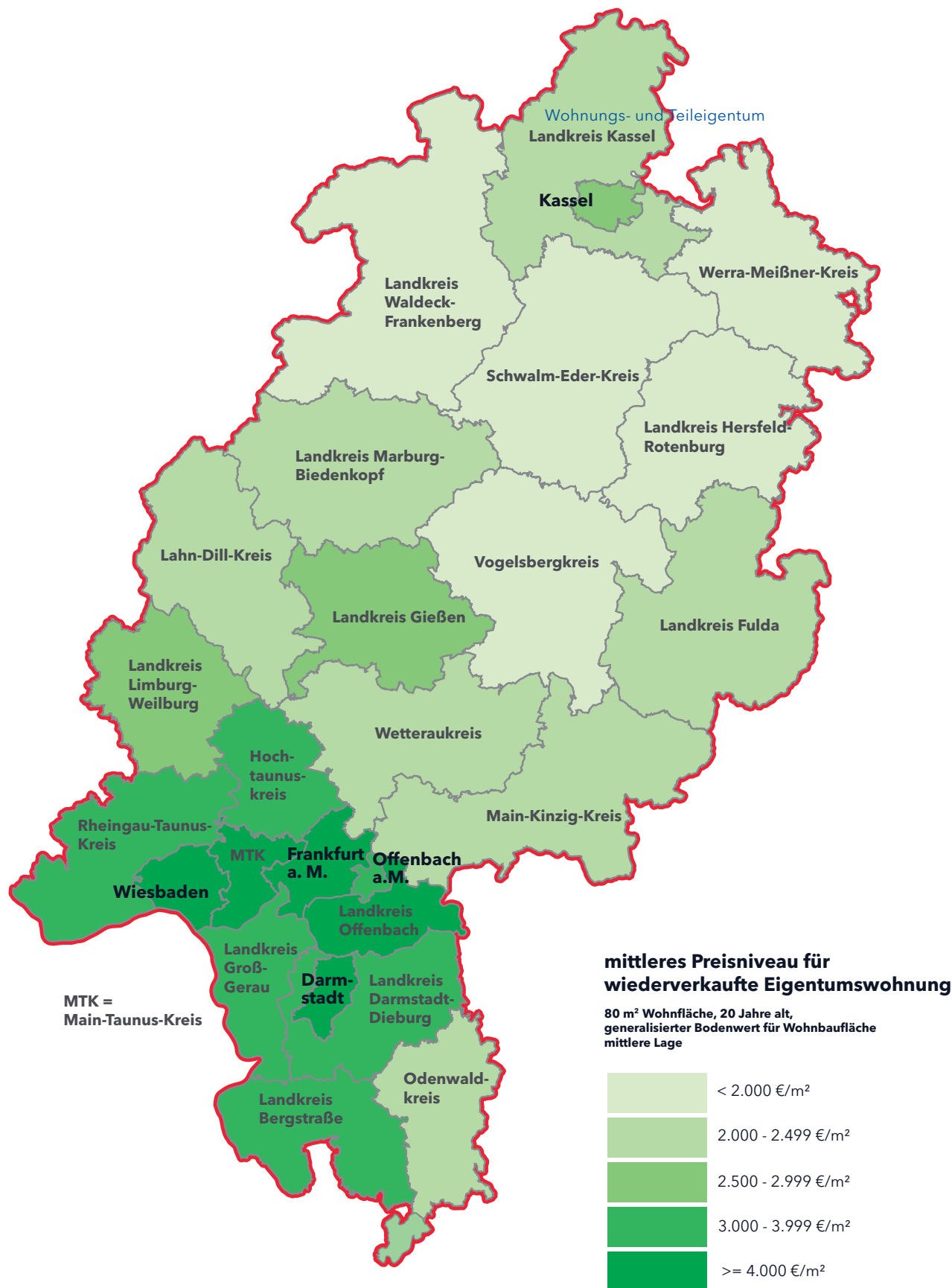
- Baujahr 2004 (20 Jahre alt)
- 80 m² Wohnfläche

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 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)	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.



Stand 06 / 2025

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	35.000	34.000	35.000	24.000	24.000
		19.500	28.000	20.500	25.000	19.000	19.000
Fulda LK		12.000	20.000	12.000	20.000	5.000	8.000
Fulda (Stadt)		11.000	22.000	7.000	14.000	5.000	10.000
Gießen (Stadt)		16.000	27.500	k.A.	k.A.	10.000	11.000
Gießen LK		12.000	24.000	9.000	17.000	7.000	12.000
Groß-Gerau LK		12.000	20.000	11.000	17.000	5.000	6.000
Hersfeld-Rotenburg LK		13.000	21.000	10.000	15.000	6.000	7.500
Hochtaunus LK		13.000	21.500	13.500	17.500	7.000	12.500
Kassel (Stadt)	Bezirk Mitte restl. Stadtgebiet	16.000	20.000	8.000	13.000	6.000	7.500
		13.000	19.000	7.000	15.000	4.500	6.500
Kassel LK		14.000	18.000	11.500	16.000	5.500	8.000
Lahn-Dill LK		15.000	25.000	11.000	19.000	6.000	10.000
Limburg-Weilburg LK		11.500	24.000	10.500	-	7.000	9.000
Main-Kinzig LK		15.000	22.000	13.500	19.000	8.500	10.000
Main-Taunus LK		15.000	24.000	13.000	23.000	8.000	12.000
Marburg (Stadt)		14.700	25.900	13.100	-	7.500	10.400
Marburg-Biedenkopf LK		12.000	20.000	7.000	15.000	6.000	10.000
Oberursel (Stadt)		15.000	32.000	10.000	-	8.000	15.000
Odenwald LK		12.000	20.000	11.000	17.000	5.000	6.000
Offenbach (Stadt)	Innenstadt Flur 1,2,3,4,6 restl. Stadtgebiet	17.750	25.200	20.000	-	13.150	-
		13.900	21.800	13.650	-	10.850	17.100
Offenbach LK		12.000	20.000	11.000	17.000	5.000	6.000
Rheingau-Taunus LK		14.500	18.500	14.000	19.000	7.000	10.500
Schwalm-Eder LK		13.000	21.000	10.000	15.000	6.000	7.500
Vogelsberg LK		10.000	15.000	10.000	15.000	4.000	6.000
Waldeck-Frankenberg LK		11.000	15.000	8.000	12.000	4.500	6.000
Werra-Meißner LK		13.000	21.000	10.000	15.000	6.000	7.500
Wetterau LK		15.000	22.000	13.500	19.000	8.500	10.000
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 verzeichnet nur eine leichte Erholung gegenüber dem Vorjahr.

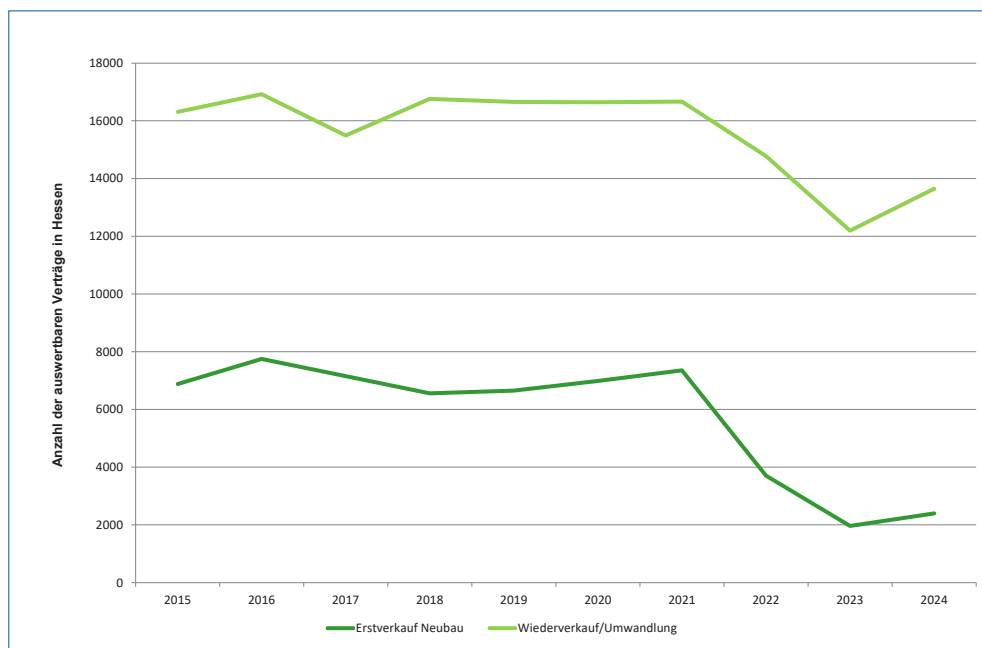


Abb. 6.4 Anzahl und Relation der Kaufverträge 2015 - 2024

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.

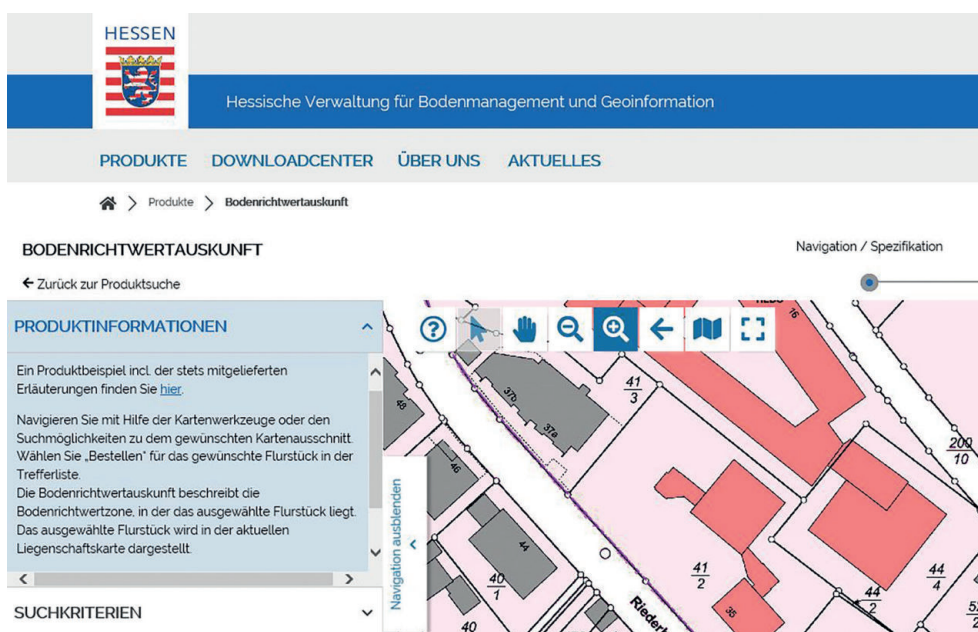


Abb. 7.1 Bestellung einer Bodenrichtwertauskunft über Geodaten Online

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.

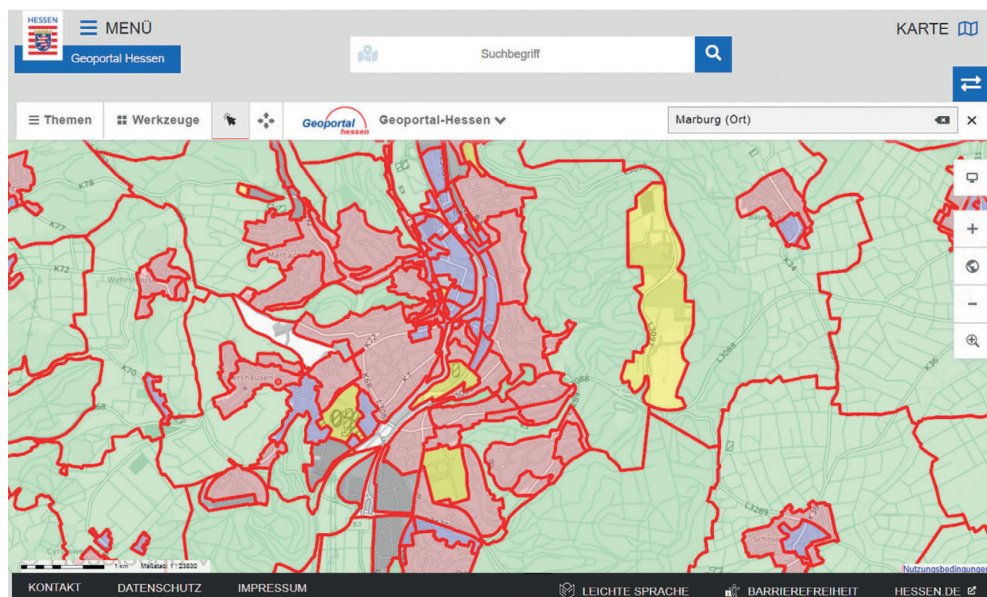


Abb. 7.2.1 BORIS Hessen: Kartenansicht im Maßstab 1:25.000

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.

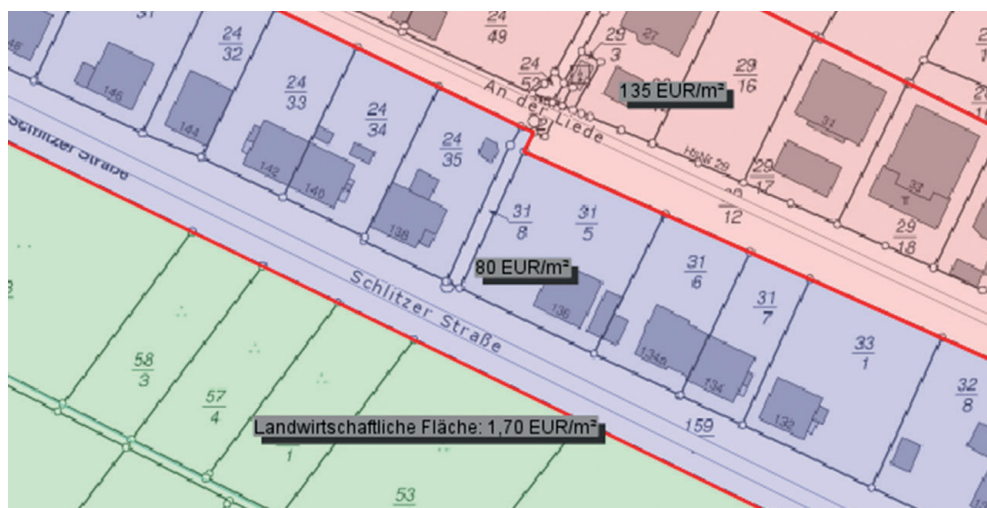


Abb. 7.2.2 BORIS Hessen: Darstellung der Karte mit Bodenrichtwertangaben

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: hvbh.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](https://gds.hessen.de/downloadcenter) ➡ [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			generalisierte Bodenwerte für											
Landkreis / kreisfreie Stadt			Wohnbauflächen			gemischte Bauflächen			gewerbl. Bauflächen			Landwirtschaftsflächen		
Gemeinde / Stadt	Ein- wohner in 1.000	Einwoh- ner	BRW Mittel €/ m ²	BRW Minimum €/ m ²	BRW Maxi- mum €/ m ²	BRW Mittel €/ m ²	BRW Minimum €/ m ²	BRW Maxi- mum €/ m ²	BRW Mittel €/ m ²	BRW Mini- mum €/ m ²	BRW Maxi- mum €/ m ²	BRW Mittel €/ m ²	BRW Minimum €/ m ²	BRW Maxi- mum €/ m ²
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
Neckarbach	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			generalisierte Bodenwerte für											
			Wohnbauflächen			gemischte Bauflächen			gewerbl. Bauflächen			Landwirtschaftsflächen		
			BRW Mittel €/ m²	BRW Minimum €/ m²	BRW Maxi- mum €/ m²	BRW Mittel €/ m²	BRW Minimum €/ m²	BRW Maxi- mum €/ m²	BRW Mittel €/ m²	BRW Mini- mum €/ m²	BRW Maxi- mum €/ m²	BRW Mittel €/ m²	BRW Mini- mum €/ m²	BRW Maxi- mum €/ 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
Mühltal	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
Burghaun	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
Großenlöder	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			generalisierte Bodenwerte für											
			Wohnbauflächen			gemischte Bauflächen			gewerbl. Bauflächen			Landwirtschaftsflächen		
			BRW Mittel €/ m ²	BRW Mini- mum € / m ²	BRW Maxi- mum €/ m ²	BRW Mittel €/ m ²	BRW Mini- mum €/ m ²	BRW Maxi- mum €/ m ²	BRW Mittel €/ m ²	BRW Mini- mum €/ m ²	BRW Maxi- mum €/ m ²	BRW Mittel €/ m ²	BRW Mini- mum €/ m ²	BRW Maxi- mum €/ m ²
Landkreis / kreisfreie Stadt	Ein- wohner in 1.000	Einwoh- ner												
Gemeinde / Stadt														
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	6 761	430	430	430	390	390	390	110	110	110	2,80	2,80	2,80
Bischofsheim	13,4	13 362	708	675	725	575	575	575	195	140	250	5,50	5,50	5,50
Büttelborn	15,1	15 068	695	525	950	538	380	600	199	190	220	3,56	3,50	3,70
Gernsheim	11,0	11 006	553	500	575	338	210	460	112	110	180	3,01	2,60	3,20
Ginsheim-Gustavsburg	17,1	17 143	825	825	825	697	490	725	150	150	150	4,50	4,50	4,50
Groß-Gerau	26,6	26 614	649	500	750	538	420	625	224	200	300	3,11	2,50	3,50
Kelsterbach	17,4	17 365	907	850	975	800	775	900	287	260	300	6,50	6,50	6,50
Mörfelden-Walldorf	35,4	35 359	837	750	1.000	860	850	875	287	270	290	3,73	3,60	4,00
Nauheim	10,9	10 856	716	650	750	575	525	650	190	190	190	2,60	2,60	2,60
Raunheim	16,6	16 564	585	500	650	567	480	575	276	240	310	6,50	6,50	6,50
Riedstadt	24,5	24 464	460	400	500	385	350	470	100	90	200	2,93	2,70	3,50
Rüsselsheim am Main	67,7	67 656	593	440	750	510	320	725	133	90	250	2,79	2,60	3,00
Stockstadt am Rhein	6,3	6 332	450	450	450	400	400	400	110	110	110	2,00	2,00	2,00
Trebur	13,2	13 162	505	200	650	410	190	525	126	100	200	3,58	3,20	3,80
Landkreis Hersfeld-Rotenbug														
Alheim	4,9	4 945	61	40	120	33	26	48	26	15	30	1,12	0,55	2,00
Bad Hersfeld	30,8	30 770	69	32	165	64	24	400	57	20	75	1,29	0,65	1,80
Bebra	13,9	13 908	56	34	90	32	23	84	54	30	60	0,94	0,55	1,90
Breitenbach am Herzberg	1,7	1 667	33	22	36	25	20	28	24	18	28	0,91	0,60	1,20
Cornberg	1,3	1 321	21	20	24	20	18	22	11	10	12	0,93	0,55	1,20
Friedewald	2,6	2 560	49	28	65	35	24	44	40	40	40	1,13	0,70	1,50
Hauneck	3,2	3 208	52	32	55	30	23	34	42	36	44	0,92	0,55	1,20
Haunetal	3,0	2 974	42	34	48	26	18	32	29	28	30	0,92	0,55	1,20
Heringen (Werra)	7,0	6 996	38	23	48	29	18	42	23	20	32	0,96	0,50	1,20
Hohenroda	3,1	3 113				27	17	28	20	20	20	1,01	0,55	1,50
Kirchheim	3,6	3 637	51	25	60	28	21	38	49	20	55	0,85	0,50	1,20
Ludwigsau	5,5	5 526	44	28	55	32	20	46	40	40	40	0,82	0,50	1,40
Nentershausen	2,5	2 462	35	20	40	26	19	34	13	10	15	0,75	0,45	1,30
Neuenstein	3,2	3 159	43	30	70	27	21	50	42	32	44	0,92	0,55	1,30
Niederaula	5,3	5 306	48	28	60	30	15	38	42	20	46	0,98	0,65	1,30
Philippsthal (Werra)	4,1	4 117	43	19	55	26	20	30	23	20	38	0,82	0,60	1,10
Ronshausen	2,4	2 403	60	55	65	40	23	42	28	28	28	0,84	0,50	1,15
Rotenburg a.d.Fulda	14,0	14 020	79	25	95	47	20	90	40	34	50	1,12	0,55	2,00
Schenklengsfeld	4,3	4 278	39	22	48	28	19	42	30	30	30	1,01	0,55	1,50
Wildeck	5,0	4 978	40	30	75	27	16	34	27	16	36	0,86	0,65	1,10
Hochtaunuskreis														
Bad Homburg v.d.Höhe	56,0	55 995	1.282	800	2.000	1.281	750	2.100	325	200	500	6,90	6,90	6,90
Friedrichsdorf	25,9	25 937	852	350	1.100	704	420	840	180	160	210	5,17	4,00	7,00
Glashütten	5,4	5 394	363	190	440	241	190	290	123	100	130	1,50	1,50	1,50
Grävenwiesbach	5,5	5 475	147	100	200	120	80	150	40	40	40	1,00	1,00	1,00
Königstein im Taunus	16,8	16 831	1.029	620	1.250	801	520	1.060	319	300	360	6,24	6,00	7,50

Stichtag 01.01.2024			generalisierte Bodenwerte für											
			Wohnbauflächen			gemischte Bauflächen			gewerbl. Bauflächen			Landwirtschaftsflächen		
			BRW Mittel €/ m²	BRW Minimum €/ m²	BRW Maxi- mum €/ m²	BRW Mittel €/ m²	BRW Minimum €/ m²	BRW Maxi- mum €/ m²	BRW Mittel €/ m²	BRW Mini- mum €/ m²	BRW Maxi- mum €/ m²	BRW Mittel €/ m²	BRW Mini- mum €/ m²	BRW Maxi- mum €/ m²
Landkreis / kreisfreie Stadt	Ein- wohner in 1.000	Einwoh- ner												
Gemeinde / Stadt														
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			generalisierte Bodenwerte für											
Landkreis / kreisfreie Stadt			Wohnbauflächen			gemischte Bauflächen			gewerbl. Bauflächen			Landwirtschaftsflächen		
Gemeinde / Stadt	Ein- wohner in 1.000	Einwoh- ner	BRW Mittel €/ m ²	BRW Mini- mum € / m ²	BRW Maxi- mum €/ m ²	BRW Mittel €/ m ²	BRW Mini- mum €/ m ²	BRW Maxi- mum €/ m ²	BRW Mittel €/ m ²	BRW Mini- mum €/ m ²	BRW Maxi- mum €/ m ²	BRW Mittel €/ m ²	BRW Mini- mum €/ m ²	BRW Maxi- mum €/ m ²
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
Brachtal	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			generalisierte Bodenwerte für											
			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 / kreisfreie Stadt	Ein- wohner in 1.000	Einwoh- ner												
Gemeinde / Stadt														
Main-Taunus-Kreis														
Bad Soden am Taunus	23,2	23174	1.057	480	1.400	913	710	1.200	400	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	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			Wohnbauflächen			gemischte Bauflächen			gewerbl. Bauflächen			Landwirtschaftsflächen		
Gemeinde / Stadt	Ein- wohner in 1.000	Einwoh- ner	BRW Mittel €/ m²	BRW Mini- mum € / m²	BRW Maxi- mum €/ m²	BRW Mittel €/ m²	BRW Mini- mum €/ m²	BRW Maxi- mum €/ m²	BRW Mittel €/ m²	BRW Mini- mum €/ m²	BRW Maxi- mum €/ m²	BRW Mittel €/ m²	BRW Mini- mum €/ m²	BRW Maxi- mum €/ m²
Mainhausen	9,7	9748	580	575	650	478	400	500	150	150	150	4,09	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
Neu-Isenburg	39,4	39420	1.092	675	1.300	1.194	875	1.600	348	270	410	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
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
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
Niederstein	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			generalisierte Bodenwerte für											
			Wohnbauflächen			gemischte Bauflächen			gewerbl. Bauflächen			Landwirtschaftsflächen		
			BRW Mittel €/ m²	BRW Mini- mum € / m²	BRW Maxi- mum €/ m²	BRW Mittel €/ m²	BRW Minimum €/ m²	BRW Maxi- mum €/ m²	BRW Mittel €/ m²	BRW Minimum €/ m²	BRW Maxi- mum €/ m²	BRW Mittel €/ m²	BRW Minimum €/ m²	BRW Maxi- mum €/ m²
Landkreis / kreisfreie Stadt	Ein- wohner in 1.000	Einwoh- ner												
Gemeinde / Stadt														
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
Grebenau	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
Homburg/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
Meißner	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			generalisierte Bodenwerte für											
Landkreis / kreisfreie Stadt			Wohnbauflächen			gemischte Bauflächen			gewerbl. Bauflächen			Landwirtschaftsflächen		
Gemeinde / Stadt	Ein- wohner in 1.000	Einwoh- ner	BRW Mittel €/ m²	BRW Minimum €/ m²	BRW Maxi- mum €/ m²	BRW Mittel €/ m²	BRW Mini- mum €/ m²	BRW Maxi- mum €/ m²	BRW Mittel €/ m²	BRW Mini- mum €/ m²	BRW Maxi- mum €/ m²	BRW Mittel €/ m²	BRW Mini- mum €/ m²	BRW Maxi- mum €/ 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
Weißborn	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

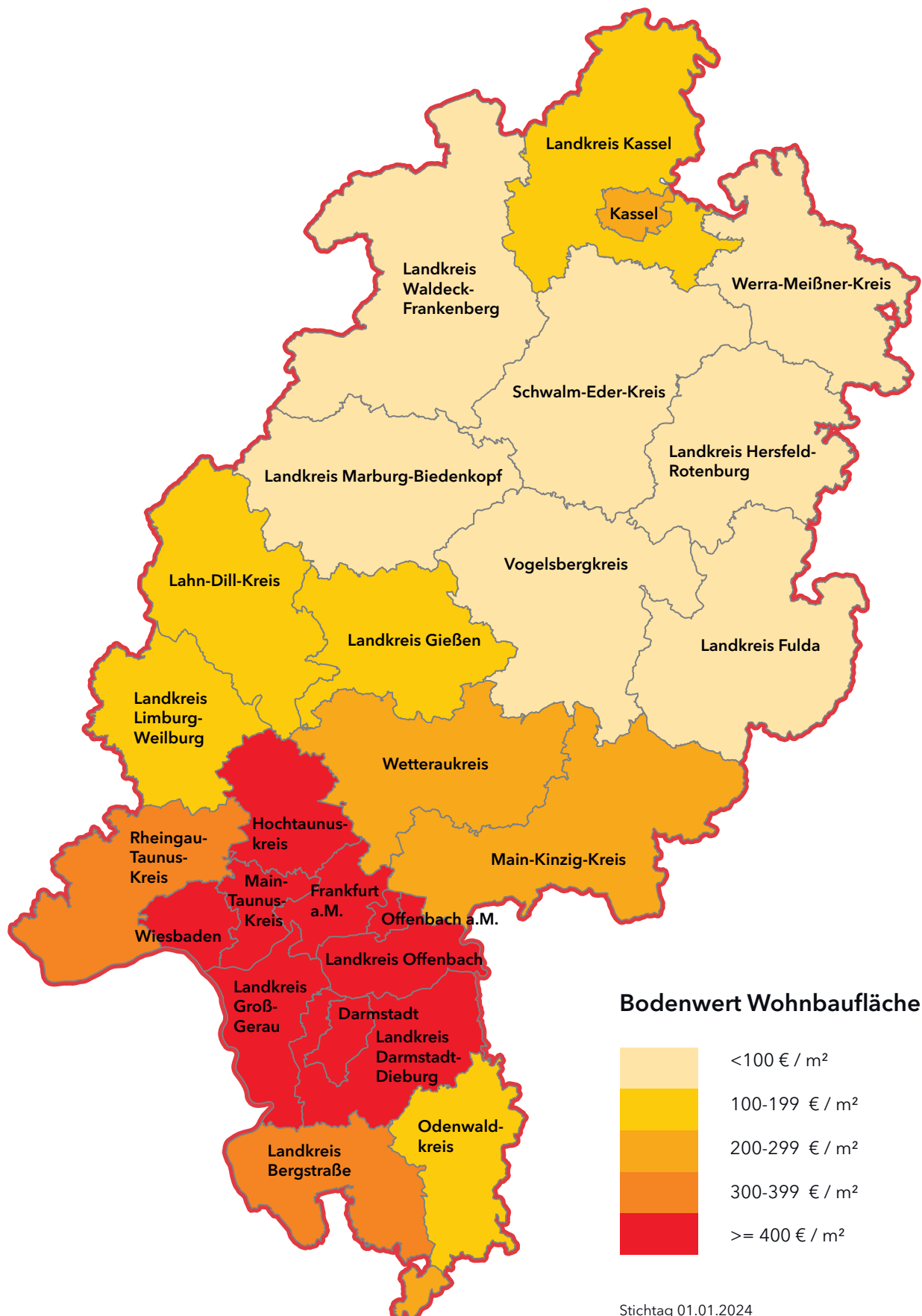


Abb. 7.3.1 Bodenwertniveau der Wohnbauflächen in Hessen

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

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

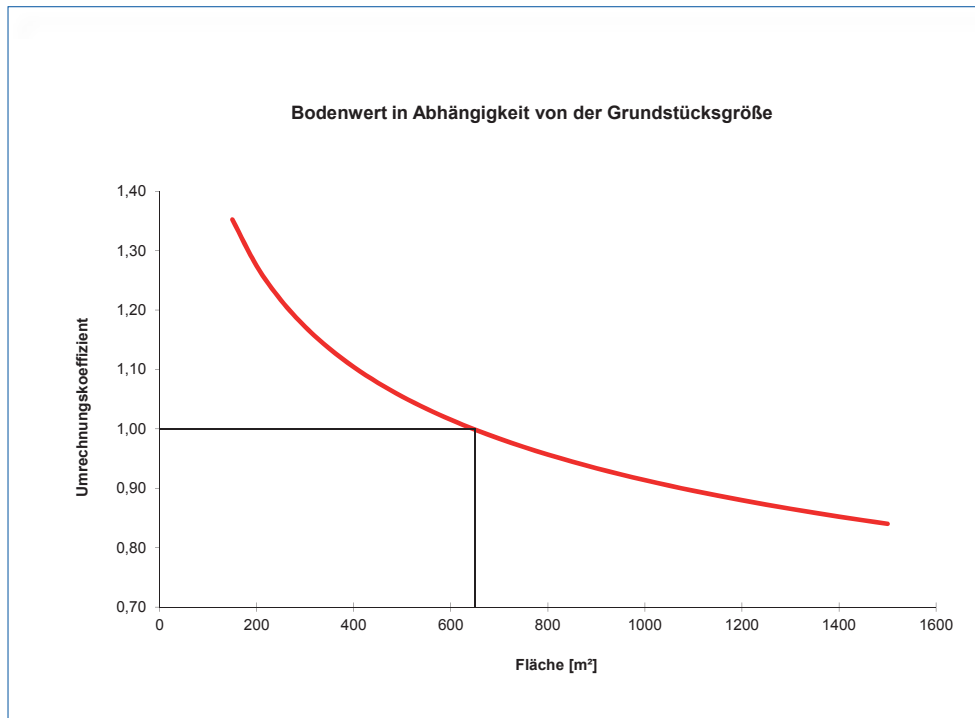


Abb. 8.1.1 Bodenwert in Abhängigkeit von der Grundstückgröße

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

Bodenwert (500 m²) = $1,05 / 0,98 \times 110 \text{ €/m}^2$
 = 118 €/m² (gerundet: ~120 €/m²)

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			Wohn- und Geschäftshaus	Gewerbenutzung		
	Einfamilienhaus (EFH)	Zweifamilienhaus (ZFH)	Mehrfamilienhaus (MFH)		Büro/ Verwaltung	Verbraucher- märkte	Gewerbe */ Industrie
Datenmaterial	Kauffälle von schadensfreien Objekten ohne ungewöhnliche Verhältnisse						
Gesamtnutzungs- dauer (GND)	70	70	70	70	60	30	40
Restnutzungs- dauer (RND)	Gesamtnutzungsdauer – Alter ggf. nach sachverständigem Ermessen 						

* 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 × 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

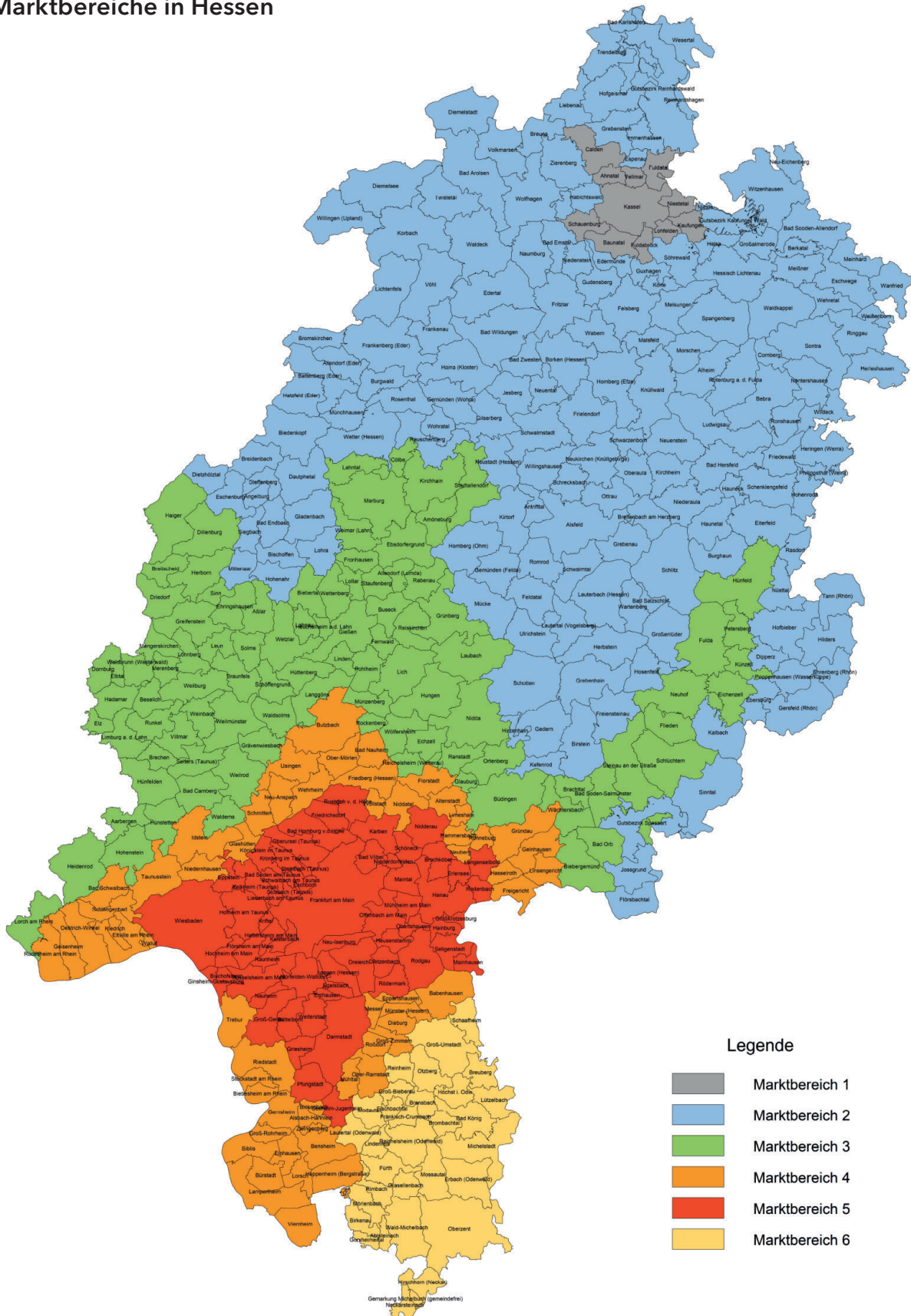


Abb. 8.2 Marktbereiche Hessen

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 [%]	Standard-abweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standard-abweichung	Anzahl	durchschnittliche Nettokaltmiete [€/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 m²										
Jahrgang	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohetragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittliche Nettokaltmiete [€/m²]	"durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m²]"	"durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]"	durchschnittliche Bewirtschaftungskosten [%]	durchschnittliche Wohnfläche [m²]
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 Nettokaltniete [€/m²]	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]	durchschnittliche Bewirtschaftungs- kosten [%]
Marktbereich 3 *									
2022	2,0	1,7	19,0	5,3	13	8,22 (4,89 - 13,10)	292 (65 - 550)	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 (600 - 2.000)	30	17
2023	2,6	1,0	22,2	3,9	18	10,13 (7,21 - 15,24)	1.183 (780 - 1.800)	31	17
2024	2,9	0,9	20,2	3,1	13	10,37 (6,10 - 18,30)	996 (600 - 2.000)	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.

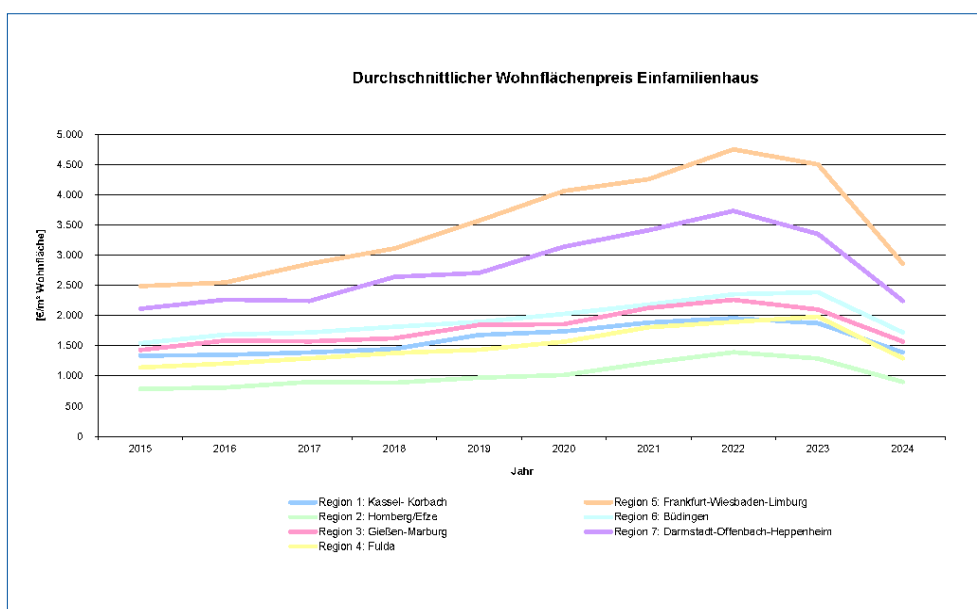


Abb. 8.3.1 Durchschnittlicher Wohnflächenpreis Einfamilienhaus

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.

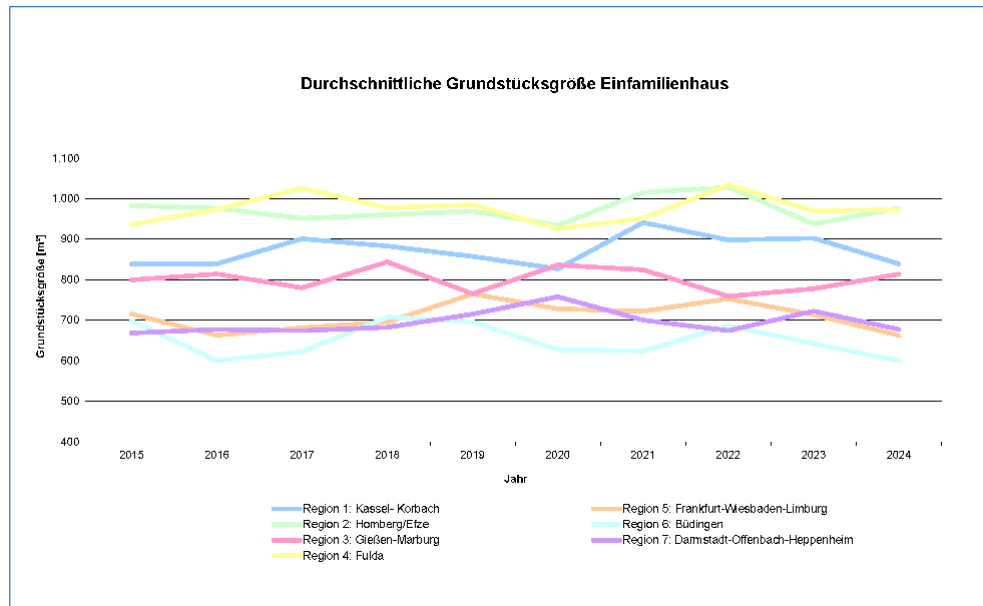


Abb. 8.3.1 Durchschnittliche Grundstücksgröße Einfamilienhaus

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
Normalherstellungskosten	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 ≥ 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 hvb.g.hessen.de > Immobilienwertermittlung > Kaufpreissammlung > Downloads

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 Gebäudetypen „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.**

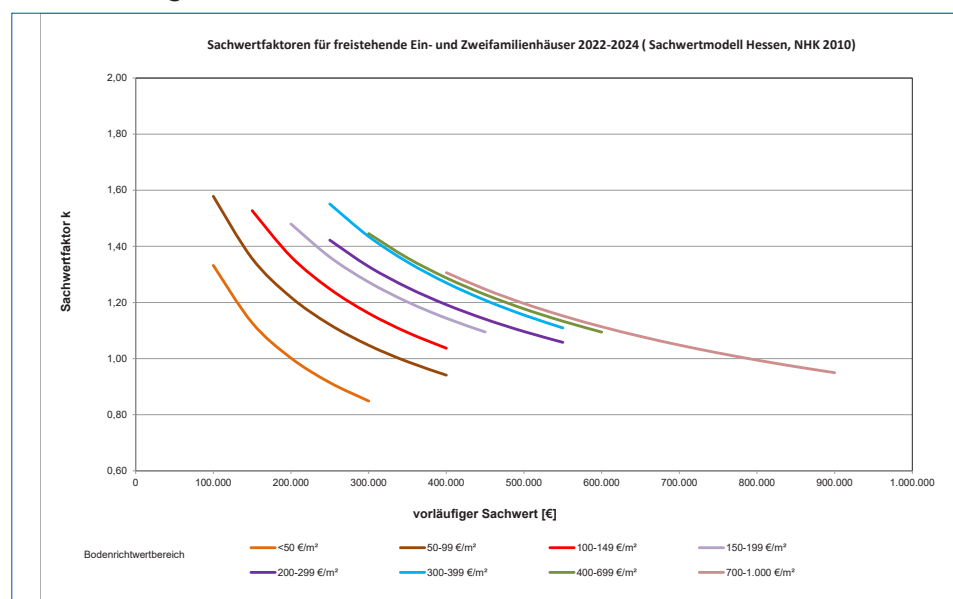


Abb. 8.4.1 Sachwertfaktoren freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser 2022 - 2024

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	1,03
850.000							0,85	0,86	1,02
900.000								0,84	1,01
950.000									1,00
1.000.000									
Merkmale der Datengrundlage									
Anzahl Kauffälle	103	188	110	87	70	63	91	90	48
Bestimmtheitsmaß 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 gegenüber gestellt.

	Sachwertfaktor (k) Bodenrichtwertbereich < 50 €/m²			Sachwertfaktor (k) Bodenrichtwertbereich 50-99 €/m²		
vorläufiger Sachwert [€]	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
R²	0,25	0,38	0,18	0,25	0,33	0,31

	Sachwertfaktor (k) Bodenrichtwertbereich 100-149 €/m²			Sachwertfaktor (k) Bodenrichtwertbereich 150-199 €/m²		
vorläufiger Sachwert [€]	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
R²	0,36	0,30	0,37	0,27	0,25	0,20

	Sachwertfaktor (k) Bodenrichtwertbereich 200-299 €/m²			Sachwertfaktor (k) Bodenrichtwertbereich 300-399 €/m²		
vorläufiger Sachwert [€]	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
R²	0,26	0,22	0,22	0,26	0,22	0,30

	Sachwertfaktor (k) Bodenrichtwertbereich 400-699 €/m²			Sachwertfaktor (k) Bodenrichtwertbereich 700-1.000 €/m²		
vorläufiger Sachwert [€]	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
R²	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.

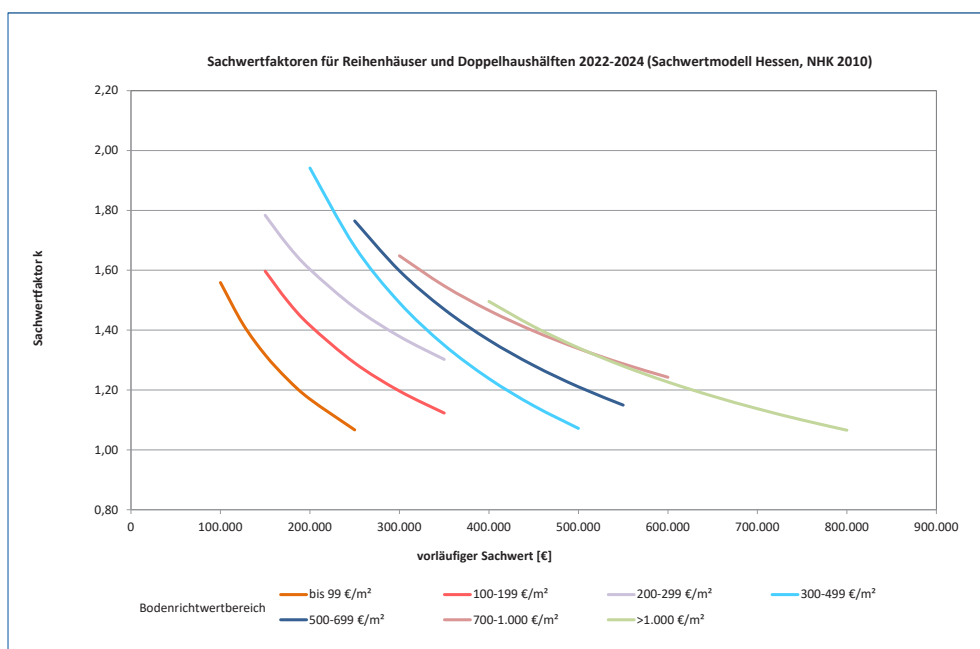


Abb. 8.4.2 Sachwertfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften 2022 - 2024

2024	Sachwertfaktor k für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Sachwertmodell Hessen, NHK 2010)						
vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertbereich						
	bis 99 €/m²	100 €/m² bis 199 €/m²	200 €/m² bis 299 €/m²	300 €/m² bis 499 €/m²	500 €/m² bis 699 €/m²	700 €/m² bis 1.000 €/m²	>1.000 €/m²
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 R²	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 [m²]	410	400	390	320	310	280	260
Ø BRW [€/m²]	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 [m²]	250	267	257	264	257	258	249
Ø Wohnfläche [m²]	123	133	133	135	130	132	130
Ø Wert Außenanlage [€]	5.650	9.850	7.250	7.800	8.300	11.000	10.750
Ø Wert Nebengebäude [€]	5.000	5.050	5.900	5.600	5.500	5.400	5.150
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,13	0,20	0,28	0,33	0,40	0,47	0,54
Ø Gebädefaktor [€/m²] (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.

	Sachwertfaktor (k) Bodenrichtwertbereich < 99 €/m²			Sachwertfaktor (k) Bodenrichtwertbereich 100-199 €/m²		
vorläufiger Sachwert [€]	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
R²	0,31	0,43	0,48	0,43	0,34	0,58

	Sachwertfaktor (k) Bodenrichtwertbereich 200-299 €/m²			Sachwertfaktor (k) Bodenrichtwertbereich 300-499 €/m²		
vorläufiger Sachwert [€]	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
R²	0,29	0,33	0,30	0,53	0,49	0,54

	Sachwertfaktor (k) Bodenrichtwertbereich 500-699 €/m²			Sachwertfaktor (k) Bodenrichtwertbereich 700-1.000 €/m²		
vorläufiger Sachwert [€]	Jahr des Kaufvertrags			Jahr des Kaufvertrags		
	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
R²	0,40	0,56	0,48	0,29	0,24	0,21

	Sachwertfaktor (k) Bodenrichtwertbereich > 1.000 €/m²		
vorläufiger Sachwert [€]	Jahr des Kaufvertrags		
	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
R²	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 Mischgebietes in der nächstgelegenen Ortslage beträgt dabei maximal 200 €/m². Für die Nachbewertungen wurden die bebauten Flächen (Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude und direkt zugehörnde 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 hvb.g.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 Mischgebietes 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.

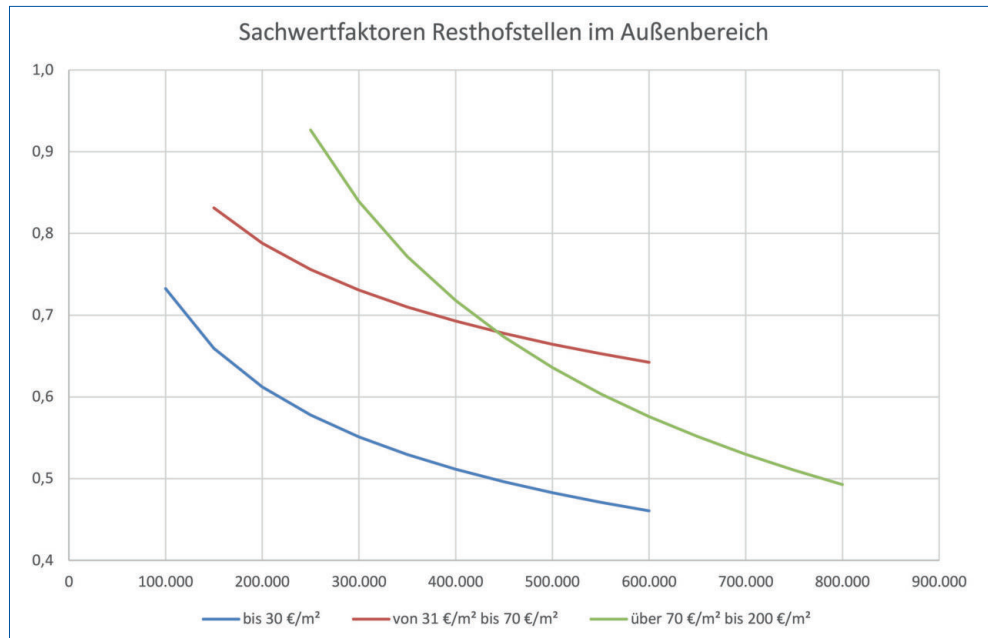


Abb. 8.5.1 Sachwertfaktoren Resthofstellen im Außenbereich

2010 - 2017	Sachwertfaktor k für Resthofstellen im Außenbereich (Sachwertmodell Hessen, NHK 2010)		
vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertbereich		
	bis 30 €/m ²	31 €/m ² bis 70 €/m ²	über 70 €/m ² bis 200 €/m ²
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 = $0,9137 \times BW + 0,9237 \times SWW + 0,5192 \times SWN$
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 landwirtschaftlichen 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.

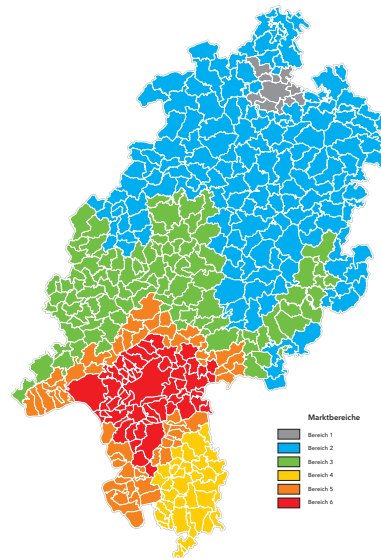
In die Auswertung sind Immobilien mit folgenden Merkmalen eingeflossen:

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

		Korrekturwert in €/m² *							
		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)
Grundstücksgröße m²	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:
 $(3.388 \text{ €/m}^2 - 175 \text{ €/m}^2) \times 110 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} = \mathbf{353.430 \text{ €}}$

* 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.



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

Immobilien-Preis-
Kalkulator Hessen

Antrag: 200072912-1

Erstellt am 23.07.2026

Auskunft über das Preisniveau der Immobilie

(basierend auf der amtlichen Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse)

Gemeinde:

Homburg (Ohm)

Gemarkung:

Homburg

Lage:

Schweriner Straße 4

Katasterangaben:

Flur 4, Flurstück 485

Altfläche:

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 Preisermittlung 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 Unterhaltungszustand unterstellt wird. Bei Eigentumswohnungen beinhaltet das Ergebnis nur die Wohnung zuzug Stellplatz. Preisbeeinflussende Besonderheiten in Zustand und Ausstattung des Gebäudes sowie in der individuellen Lage des Grundstücks sind nicht berücksichtigt und können ebenso wie weitere preisbeeinflussende 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. Immobilienfachverständige zur Verfügung.

Seite 1 von 4



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

Immobilien-Preis-
Kalkulator Hessen

Antrag: 200072912-1

Erstellt am 23.07.2026

Eingabedaten und weitere Informationen zur Ausstattung

Die Beschreibung und Einordnung der Ausstattung erfolgt anhand der ImmoWertV (Anlage 4) in Verbindung mit den Anwendungshinweisen ImmoWertA-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, Sanitärinstalltionen, 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



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

Immobilien-Preis-
Kalkulator Hessen

Anlage zum Antrag: 200072912-1

Erstellt am 23.07.2026

Das Grundstück in Homburg (Ohm), Schweriner Straße 4

liegt in der nachfolgend beschriebenen Bodenrichtwertzone:

Gemeinde:

Homburg (Ohm)

Gemarkung:

Homburg

Zonaler Bodenrichtwert:

70 €/m²

Stichtag des Bodenrichtwerts:

01.01.2024

Qualität:

Baureifes Land

Beitragszustand:

erschließungsbeitragsfrei

Nutzungsart:

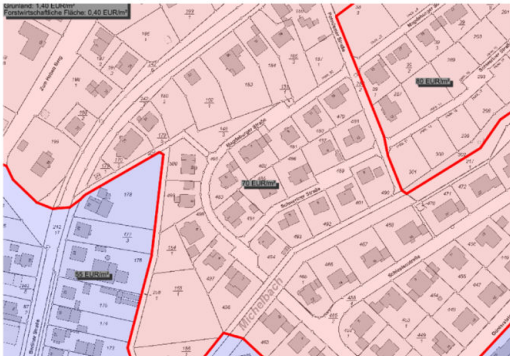
Wohnbaufläche

Fläche des Richtwertgrundstücks:

-

Maß der baulichen Nutzung (WGFZ):


-



Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Fulda und des Vogelsbergkreises

Geschäftsstelle - Amt für Bodenmanagement Fulda, Washingtonallee 1, 36041 Fulda

Seite 3 von 4



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

Immobilien-Preis-
Kalkulator Hessen

Anlage
Allgemeine Informationen

Allgemeine Informationen

Immobilien-Preis-Kalkulator Hessen

Der Immobilien-Preis-Kalkulator dient der Ermittlung eines mittleren Preisniveaus einer Standardimmobilie und soll dem Nutzer eine grobe Einschätzung des Immobilienwertes bieten. Er 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 Standardimmobilien

Der Immobilien-Preis-Kalkulator basiert auf statistischen Marktmodellen (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, wie Lage (Bodenrichtwert), Wohnfläche, Grundstücksfläche, Ausstattung sowie Ursprungsbaujahr, berücksichtigt. Die Kalkulation erfolgt grundsätzlich nur innerhalb vorgegebener Spannen der einzugebenden Parameter. Der Ergebnisbereich der Kalkulation ist ebenfalls aus Plausibilitätsgründen durch statistische Modellgrenzen eingeschränkt. Aus den statistischen Marktmodellen ergeben sich so genannte „regionale Vergleichsfaktoren“ mit der Bezugseinheit €/m²-Wohnfläche sowie die dazugehörigen Anpassungsfaktoren zur Berücksichtigung weiterer Merkmale der Immobilien.

Standardimmobilie

Als Standardimmobilien werden freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushäuser (alle inkl. Stellplatz, Carport oder Garage) bzw. Eigentumswohnungen (ohne Stellplatz oder Garage) mit durchschnittlichem Unterhaltungszustand sowie regional üblicher Grundstücksfläche verstanden. Wertbeeinflussende individuelle Besonderheiten in Zustand des Gebäudes sowie der speziellen Lage und des Zuschnitts des Grundstücks oder wertbeeinflussende 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. Um ihre Neutralität zu sichern, sind sie unabhängig und an keinerlei Weisungen gebunden. Ihre Hauptaufgabe ist es, Transparenz auf dem Immobilienmarkt herzustellen. Dies wird erreicht durch die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung der gesamten Immobilientransaktionen in Hessen, der Ermittlung der Bodenrichtwerte und der Erstellung von Immobilienmarktberichten.

Außerdem erstellt der Gutachterausschuss auf Antrag Gutachten über den Verkehrswert/Marktwert von:

- bebauten und unbebauten Grundstücken
- Eigentumswohnungen
- Rechten an Grundstücken (z.B. Wegerecht, Nießbrauch oder Wohnrecht)

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

Urheberrecht und Haftung

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

Bei diesem Dokument handelt es sich um das Ergebnis einer Online-Immobilien-Preis-Kalkulation, die ausschließlich auf den Angaben des Antragstellers beruht. Diese Angaben wurden nicht von der ZGGH überprüft. Das Objekt wurde nicht von der ZGGH besichtigt. Von der ZGGH 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 Grundstücksmarkt tatsächlich oder auch nur annähernd zu erzielen ist.

Seite 4 von 4

Abb. 10.1 Ergebnis des IPK Hessen

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen

101

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 Gewerbemieten, 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 einen 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 Wohnraummiere 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 Nutzungslizenz 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: 200073012-1

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 €/m² (zum Stichtag 01.01.2024)

Angaben aus der Antragstellung:

Art des Wohnraums:	Wohnung
Baujahr (ggf. angepasst):	1990
Wohnfläche:	100 m²
Ausstattung:	durchschnittlich, zeitgemäß
Hinweise zur Ausstattung: siehe Seite 2	

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 Nettokaltmieten, 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 der ortsüblichen Vergleichsmiete, soweit es möglich war, beachtet.

Die vom Mietwert-Kalkulator errechnete Nettokaltmiete 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

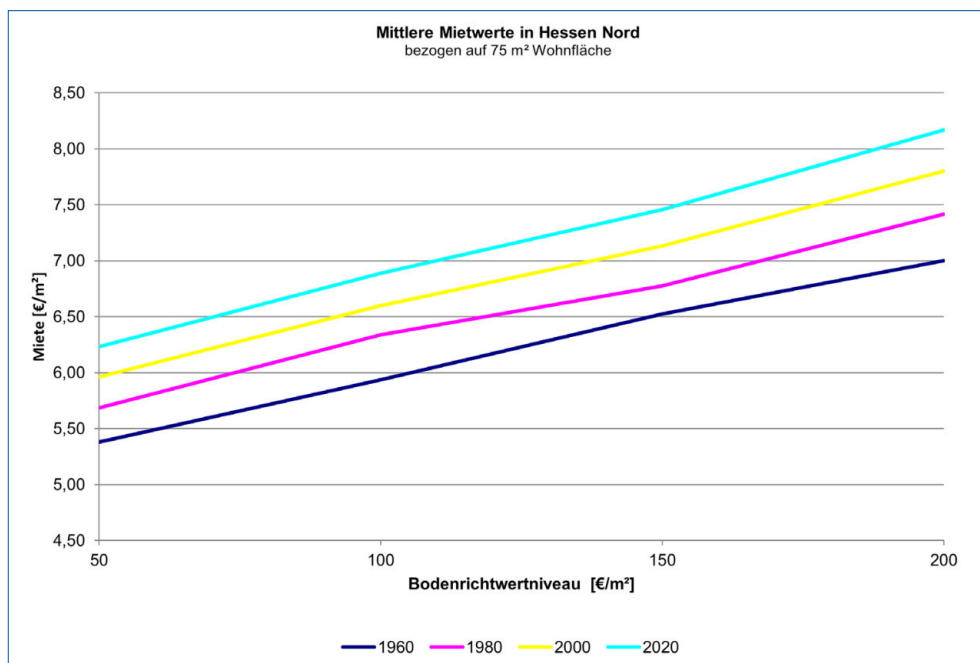


Abb. 11.1.2 Mittlere Mietwerte in Hessen Nord

Hessen Süd						
Baujahr	Bodenrichtwertniveau €/m ²					
	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

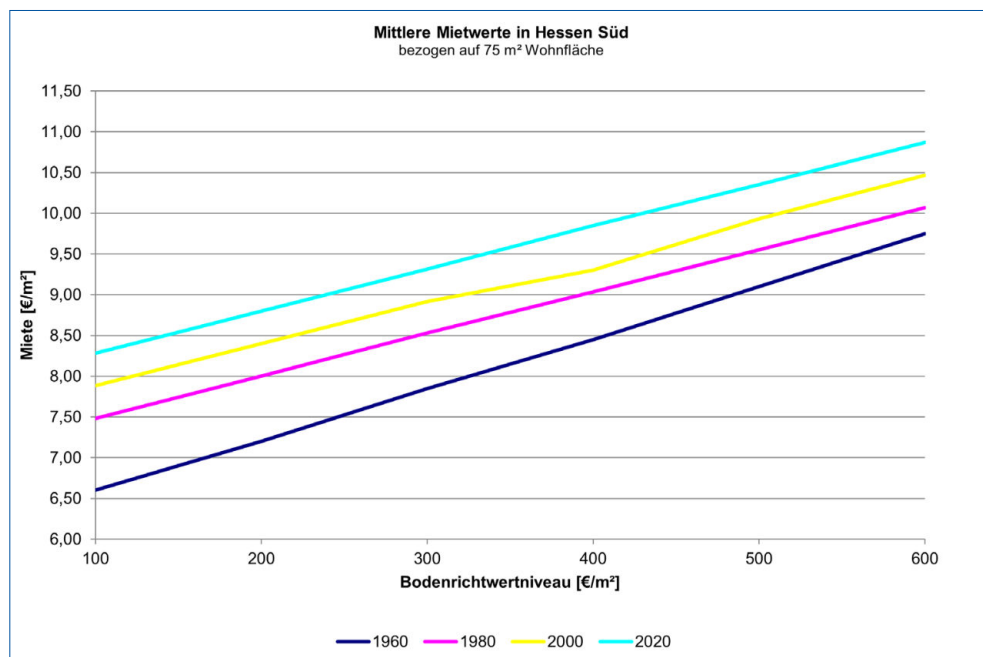


Abb. 11.1.3 Mittlere Mietwerte in Hessen Süd

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)

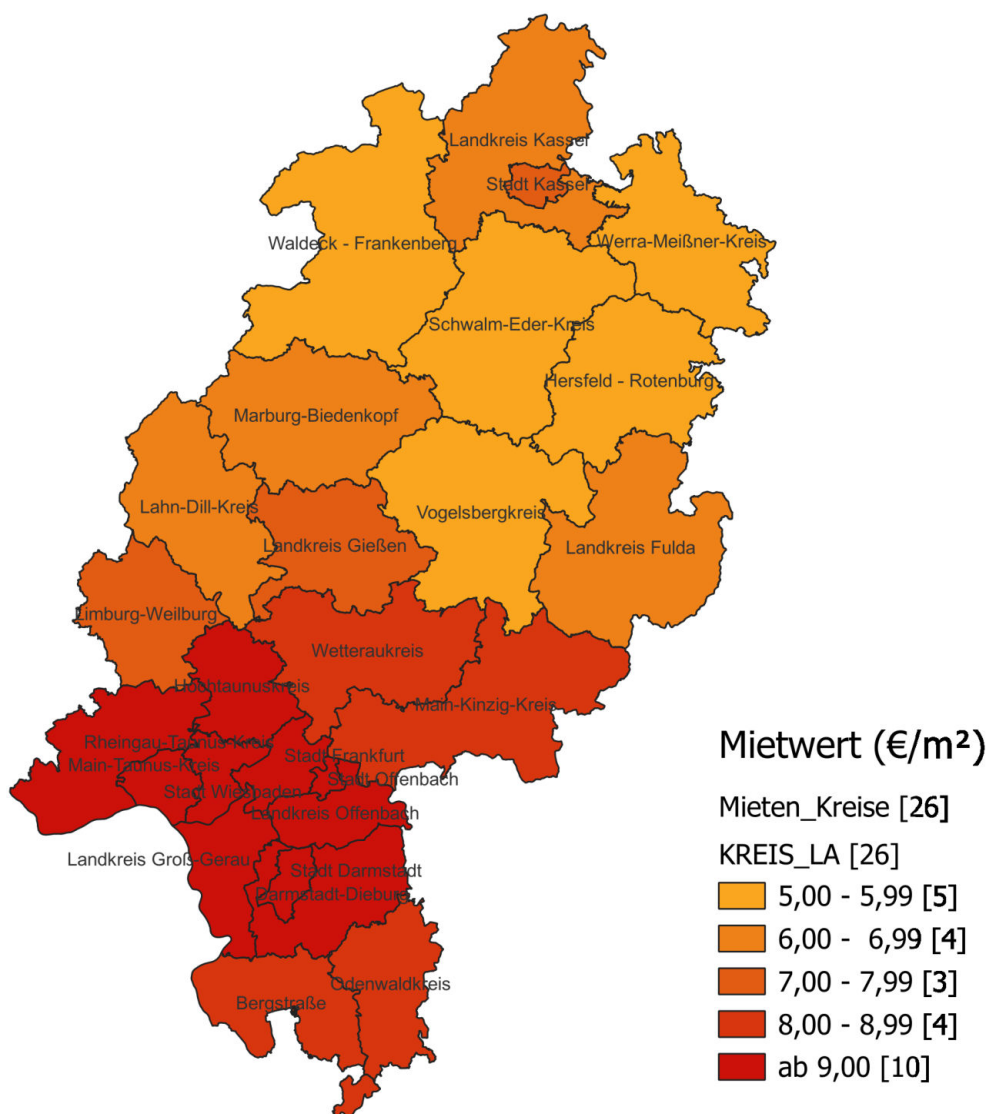


Abb. 11.1.4 Mietwertkarte Hessen

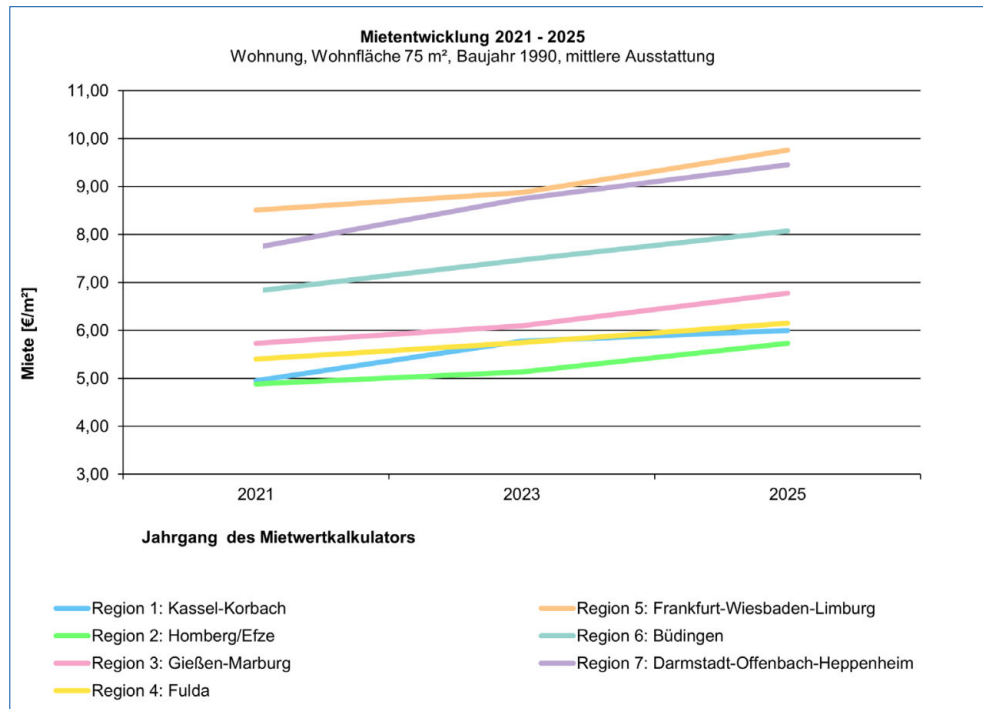
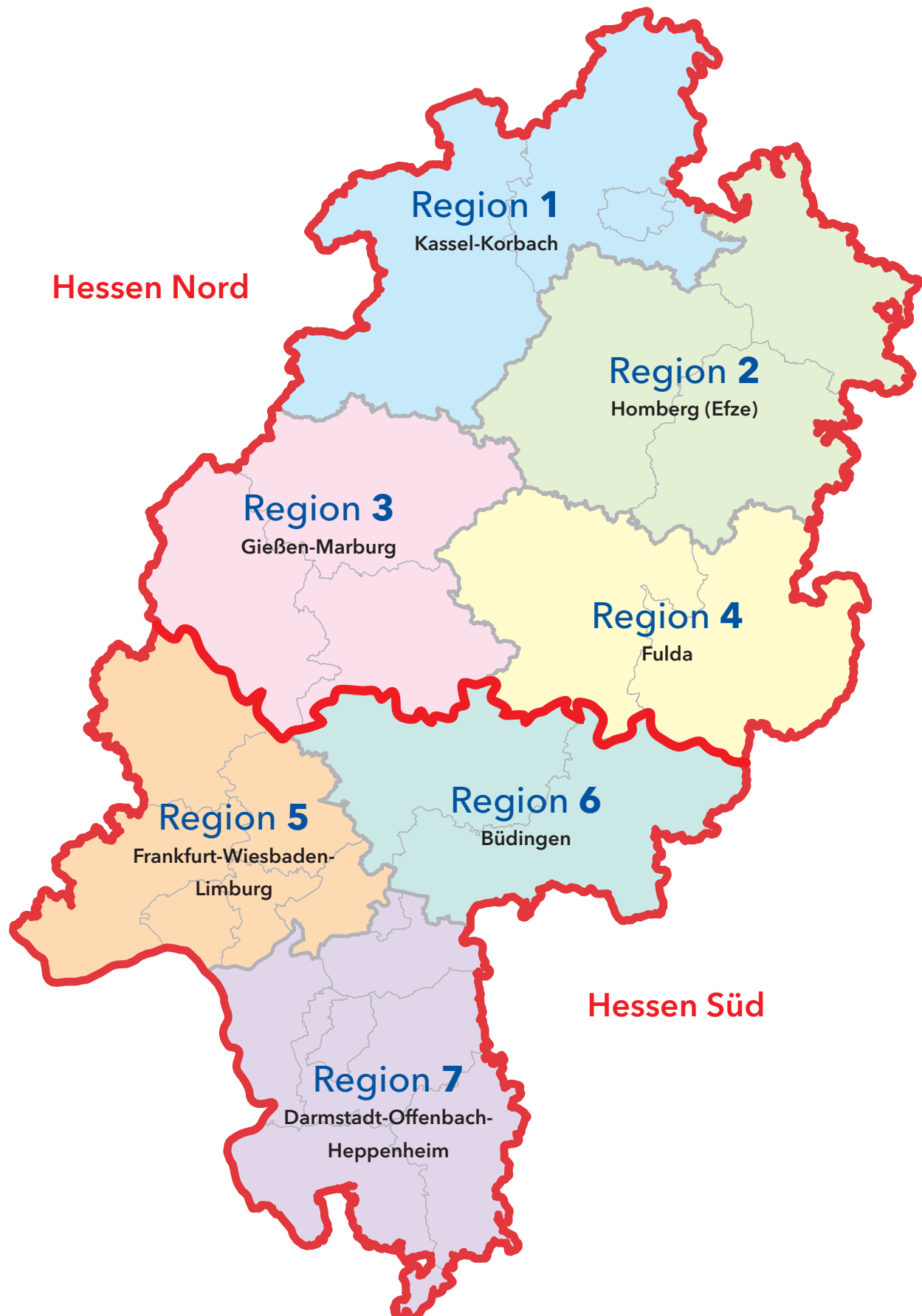


Abb. 11.1.5 Mika 2021 - 2025

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



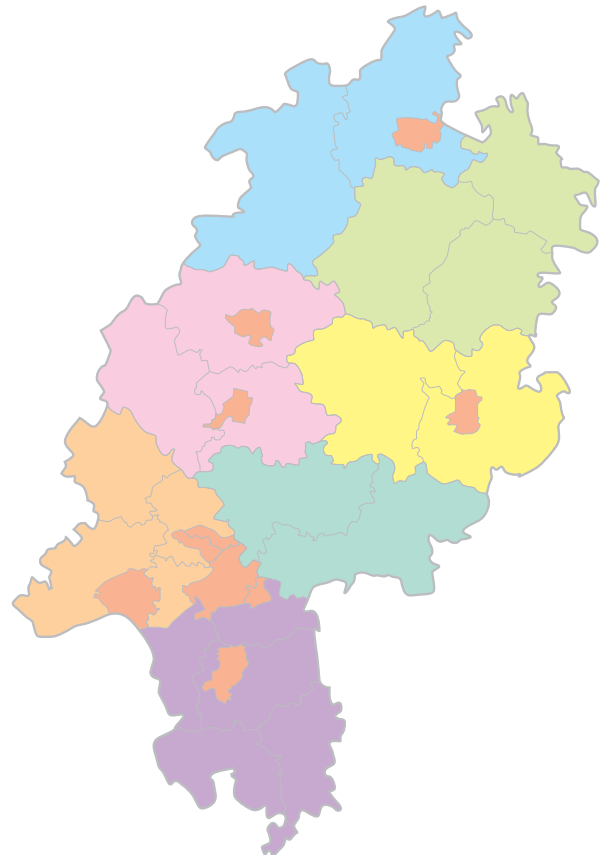
lfd. Nr.	Region	Gutachterausschuss	Geschäftsstelle
1	Kassel-Korbach	Stadt Kassel Landkreise Kassel und Waldeck-Frankenberg	Stadt Kassel Amt für Bodenmanagement Korbach
2	Homberg (Efze)	Landkreise Hersfeld-Rotenburg, Schwalm-Eder und Werra-Meißner-Kreis	Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)
3	Gießen-Marburg	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 (LANDKREIS) 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@hvbhg.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-ROTENBURG (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@hvbhg.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@hvbhg.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@hvbhg.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@hvbhg.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 WETTERAU-KREIS Amt für Bodenmanagement Büdingen Bahnhofstraße 33 63654 Büdingen Tel.: +49 (611) 535-7000 Fax: +49 (611) 327605-111 E-Mail: GS-GAA-AfB-BD@hvbhg.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@hvbhg.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 m ² Wohnfläche in €/m ²
Tab. 11.1.2	Mittlere Mietwerte in Hessen Süd bezogen auf 75 m ² Wohnfläche in €/m ²

13.3 Dokumentenhistorie

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 Umwand- lungen; Korrektur der Zusammenstellung der Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppel- haushälften. Kap. 8: Anpassung der Gesetzesver- weise bzgl. ImmoWertV 2021.