

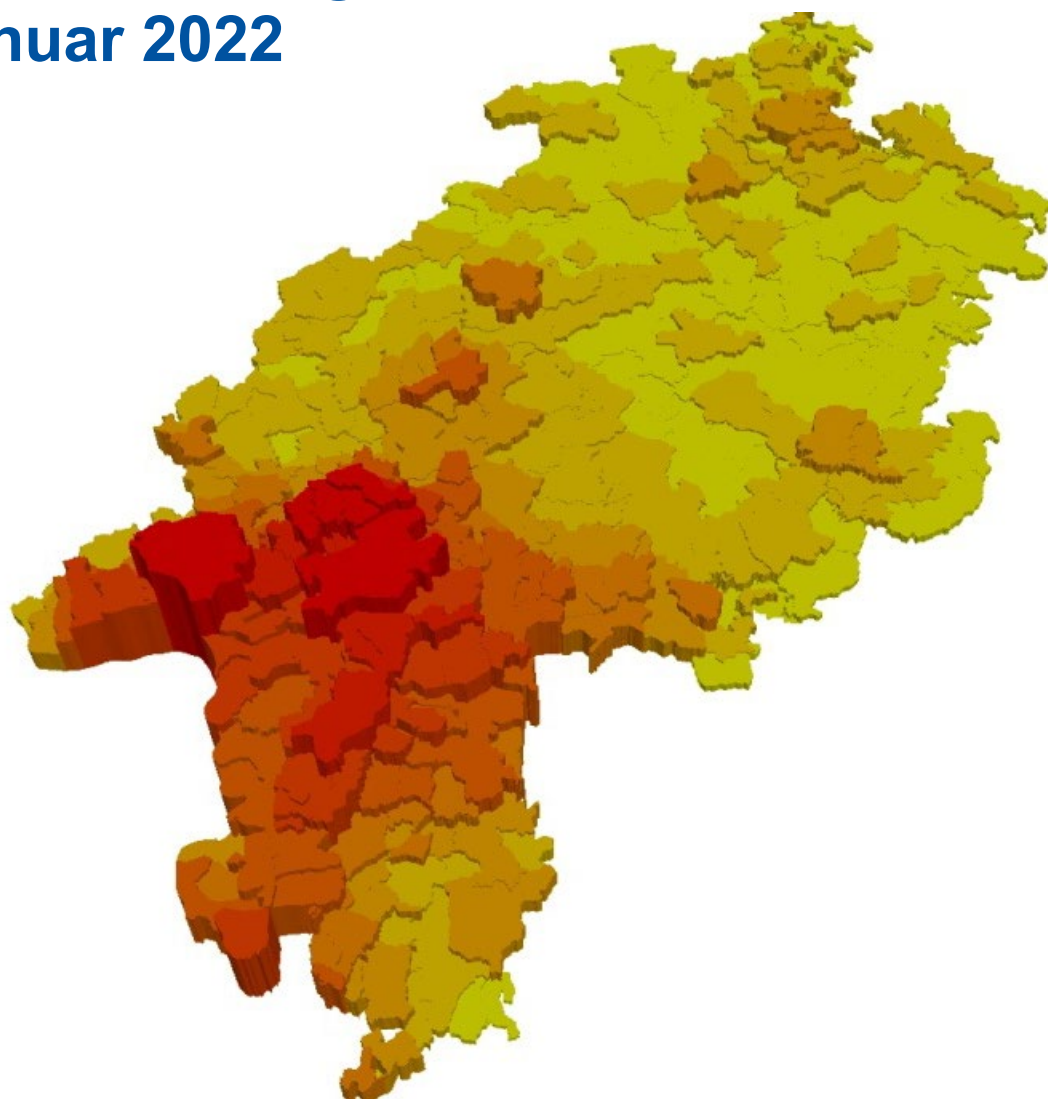
Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse
für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH)

HESSEN



Entwicklung Immobilienmarkt des Landes Hessen

Trendmeldung
Januar 2022



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@hvbg.hessen.de



Vertrieb:

Kostenfrei im Internet: gutachterausschuss.hessen.de

Datengrundlage:

Gesetzlich geführte amtliche Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse aus allen notariell beurkundeten Kaufverträgen in Hessen

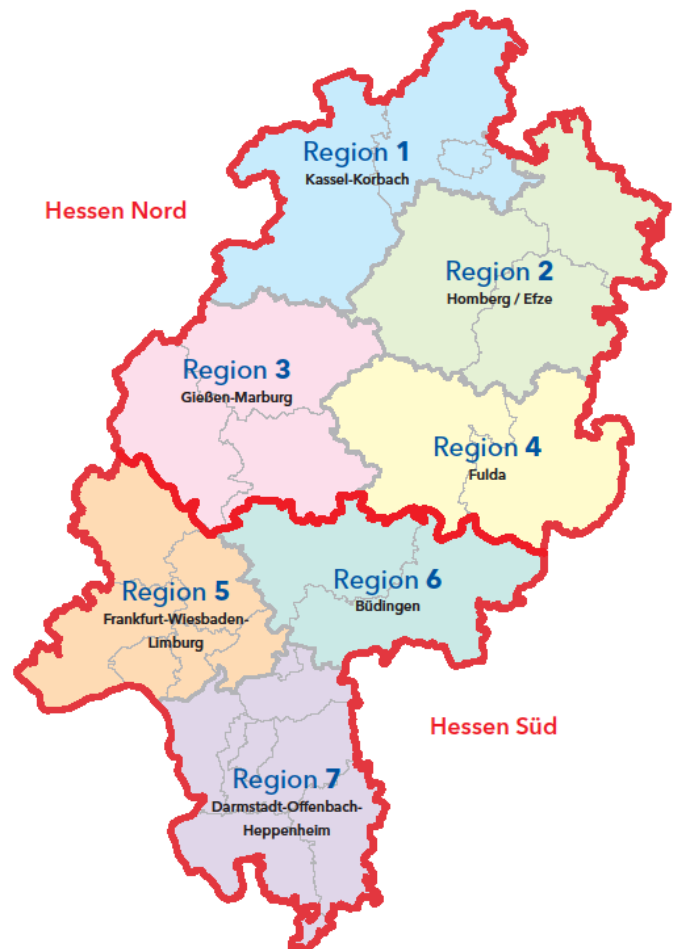
Titelblatt: Dreidimensionale Übersicht der generalisierten Bodenwerte für Wohnbauflächen in mittlerer Lage

Urheberrecht:

Vervielfältigung, auch auszugsweise, ist mit Quellenangabe gestattet.

Anmerkung:

Die in diesem Bericht dargestellten Auswertungen sind nach Hessen Süd und Hessen Nord getrennt. Die Zuordnung der Bereiche sieht wie folgt aus:



Vorwort

Dieses Jahr wurden die Zahlen für die jährliche Trendmeldung mit Spannung erwartet, da sich zeigen würde, ob das zweite Corona-Jahr Einflüsse erkennen lässt. Wie haben sich Kaufpreise und Transaktionszahlen verändert?

Um es vorweg zu nehmen – die Anzahl der Transaktionen scheint leicht zurückgegangen zu sein – damit setzt sich ein langjähriger Trend fort. Die Preise legten weiterhin deutlich zu, insbesondere im Wohnsegment (Eigentumswohnungen, Eigenheime). Es wurden weniger Eigenheime als im Vorjahr erworben, aber es gab einen leichten Anstieg beim Verkauf von Bauplätzen.

Als Ursache kann u. a. vermutet werden, dass weniger Immobilien auf den Markt kommen, als nachgefragt werden. Weiterhin erleichtert die anhaltende Niedrigzinspolitik die Finanzierung von hochpreisigen Immobilien und Neubauprojekten. Nach wie vor werden Immobilien als eine sichere Geldanlage bewertet.



In diesem Zusammenhang wird deutlich, wie wichtig größtmögliche Transparenz auf dem Immobilienmarkt ist – Investitionsentscheidungen sollen auf sicheren Informationen getroffen werden können. Den Gutachterausschüssen für Immobilienwerte kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Sie erfassen alle tatsächlich realisierten und notariell beurkundeten Kaufverträge in den Kaufpreissammlungen und werten diese aus. Die zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in Hessen (ZGGH), beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG), hat die Daten des vergangenen Jahres, die bis Ende November erfasst wurden, zusammengetragen, analysiert und in dieser Trendmeldung veröffentlicht. Im Juli erscheint der Immobilienmarktbericht des Landes Hessen, der auf der Auswertung aller erfassten Kaufverträge des Jahres 2021 basiert.

Die Gutachterausschüsse und die zentrale Geschäftsstelle stellen institutionellen Investoren und Privatpersonen neben den Immobilienmarktberichten einige weitere Orientierungshilfen zur Schaffung einer neutralen Markttransparenz zur Verfügung.

Ab dem **1. Februar 2022** können Anwenderinnen und Anwender den Immobilien-Preis-Kalkulator (**IPK Hessen**) und den Mietwert-Kalkulator (**Mika Online**) **kostenfrei** nutzen. Mit Einführung von Open Data in Hessen entfallen diese Gebühren. Mit Hilfe dieser Kalkulatoren können Durchschnittswerte unter Berücksichtigung der wesentlichsten Einflussgrößen (Lage, Grundstücksgröße, Objektart, Baujahr, Ausstattung und Wohnfläche) für Standardobjekte ermittelt werden. Die Produkte und weitere Informationen dazu finden Sie in unserem Online-Shop unter gds.hessen.de.



Außerdem werden neben den Vergleichsfaktoren, die die Finanzverwaltung zur Ermittlung der Erbschafts- und Schenkungssteuer einsetzt, auch die regionalen Immobilienmarktberichte sowie die hessischen Immobilienmarktberichte aus den letzten 10 Jahren kostenfrei zum Download zur Verfügung gestellt. Die Immobilienmarktberichte enthalten umfassende Marktanalysen und zahlreiche, für eine Verkehrswertermittlung erforderliche Daten. Die Bodenrichtwerte können weiterhin über das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS Hessen angesehen werden, stehen aber auch auf dem deutschlandweiten Portal BORIS-D bereit. Außerdem kann eine schriftliche Bodenrichtwertauskunft ab dem 1. Februar 2022 kostenfrei über den Online-Shop abgerufen werden.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Terlinden'.

Dr. Hansgerd Terlinden
(Präsident des Hessischen Landesamtes
für Bodenmanagement und Geoinformation)

Immobilienmarkt 2021

Nach Auswertung von annähernd 85% der im Jahr 2021 eingegangenen notariellen Urkunden erwarten die Gutachterausschüsse in ihren ersten Hochrechnungen mit rund 66.000 Kaufverträgen landesweit ein etwas geringeres Transaktionsvolumen als im Vorjahr (2020: 69.969 Kaufverträge).

Kaufvertragsaufkommen	Hessen Süd	Hessen Nord
Anzahl der Kaufverträge		

Während im vorletzten Jahr (2020) die Verkaufszahlen zum Vorjahr 2019 in etwa gleichblieben, deutet es sich an, dass die Zahl der Transaktionen im 2. „Corona-Jahr“ etwas rückläufig ist. Der Rückgang geht hauptsächlich darauf zurück, dass sowohl weniger bebaute als auch weniger landwirtschaftliche Grundstücke veräußert wurden. Die Preise lagen weiterhin auf hohem Niveau bzw. zogen in einzelnen Segmenten noch weiter an.

In Hessen weisen die Immobilienmärkte starke regionale Unterschiede auf. Die nachfolgende Trendmeldung zum Berichtsjahr 2021 unterscheidet daher die Bereiche „Hessen Nord“ und „Hessen Süd“ (siehe Grafik Seite 2).

Im Einzelnen zeichnen sich auf dem hessischen Immobilienmarkt folgende Trends ab:







Die Durchschnittspreise für **Bauplätze im Wohnsektor** sind in Hessen Nord in den letzten fünf Jahren mit geringfügigen Schwankungen auf unverändertem Niveau (Wohnen: zwischen 80 €/m² und 90 €/m²).

Die durchschnittlichen Bodenpreise für Wohnbauflächen in Hessen Süd legten in den vergangenen Jahren zu, nun scheint ein Plateau erreicht zu sein. Im Jahr 2016 zahlte man im Schnitt für den Quadratmeter 330 €, in 2021 rund 440 €. Gegenüber dem Vorjahr ergaben sich folgende Tendenzen:

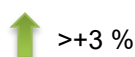
Bauplätze [Quadratmeterpreise]	Hessen Süd	Hessen Nord
Wohnen		

Die durchschnittlichen Bauplatzpreise für **Gewerbeflächen** lagen im letzten Jahr bei 45 €/m² im nördlichen Landesteil und bei 155 €/m² im Süden. Im Süden zahlte man im letzten Jahr für einen Quadratmeter **landwirtschaftliche Fläche** im Schnitt 4,10 €/m², im Norden kostete sie durchschnittlich 1,30 €/m². Die jährlichen Durchschnittspreise für diese Segmente sind stärkeren Schwankungen unterworfen, da dort weniger Verkäufe getätigt werden.

In nahezu allen „bebauten“ Teilmärkten Hessens (freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie Eigentumswohnungen) sind die Durchschnittspreise gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Objektart [Kaufpreise]	Hessen Süd	Hessen Nord
Einfamilienhaus (freistehend)		
Doppelhaushälfte Reihenhaus		
Eigentumswohnung (Wiederverkauf)		

Legende: Veränderungen gegenüber dem Vorjahr (2020)



>+3 %



± 3 %



< -3 %

Anzahl der Kauffälle

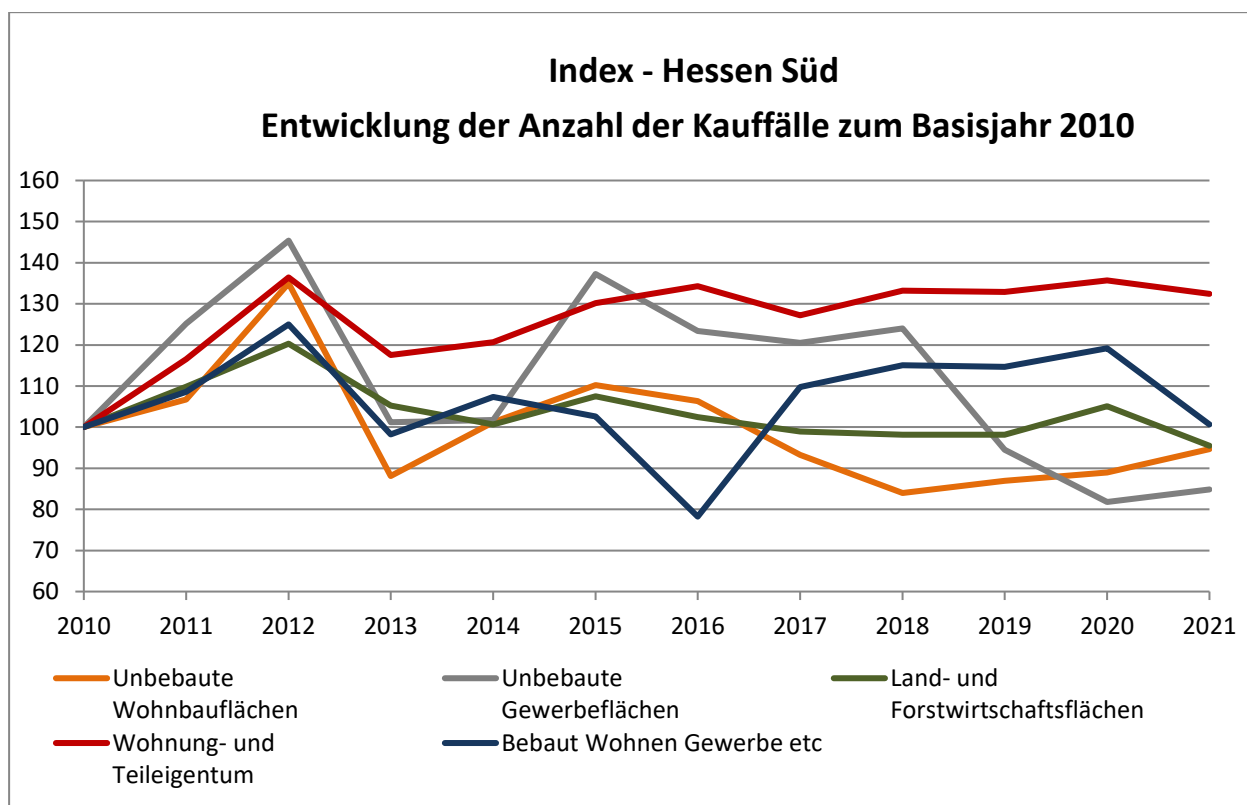
Die Entwicklung des Kaufvertragsaufkommens in Hessen wurde auf ihre Veränderungen zum Basisjahr 2010 untersucht und ist nachfolgend als Index sowohl in einer Tabelle, als auch in einem Diagramm dargestellt. Zum Zeitpunkt der Datenabfrage war die Kaufvertragserfassung für das Jahr 2021 noch nicht abgeschlossen. Daher handelt es sich bei den gemeldeten Verträgen um eine Prognose der Gutachterausschüsse.

Gegenüber dem vergangenen Jahr scheinen sowohl in Hessen Süd, als auch in Hessen Nord weniger bebaute Objekte veräußert worden zu sein.

Index - Hessen Süd

Hessen Süd	Unbebaute Wohnbauflächen	Unbebaute Gewerbeflächen	Land- und Forstwirtschaftsflächen	Bebaut Wohnen Gewerbe etc.	Wohnungs- und Teileigentum
2010	100	100	100	100	100
2011	107	125	110	109	117
2012	135	145	120	125	136
2013	88	101	105	98	118
2014	101	102	101	107	121
2015	110	137	107	103	130
2016	106	123	102	78	134
2017	93	121	99	110	127
2018	84	124	98	115	133
2019	87	95	98	115	133
2020	89	82	105	119	136
2021*	95	85	95	101	132

2021* Index der prognostizierten Verträge

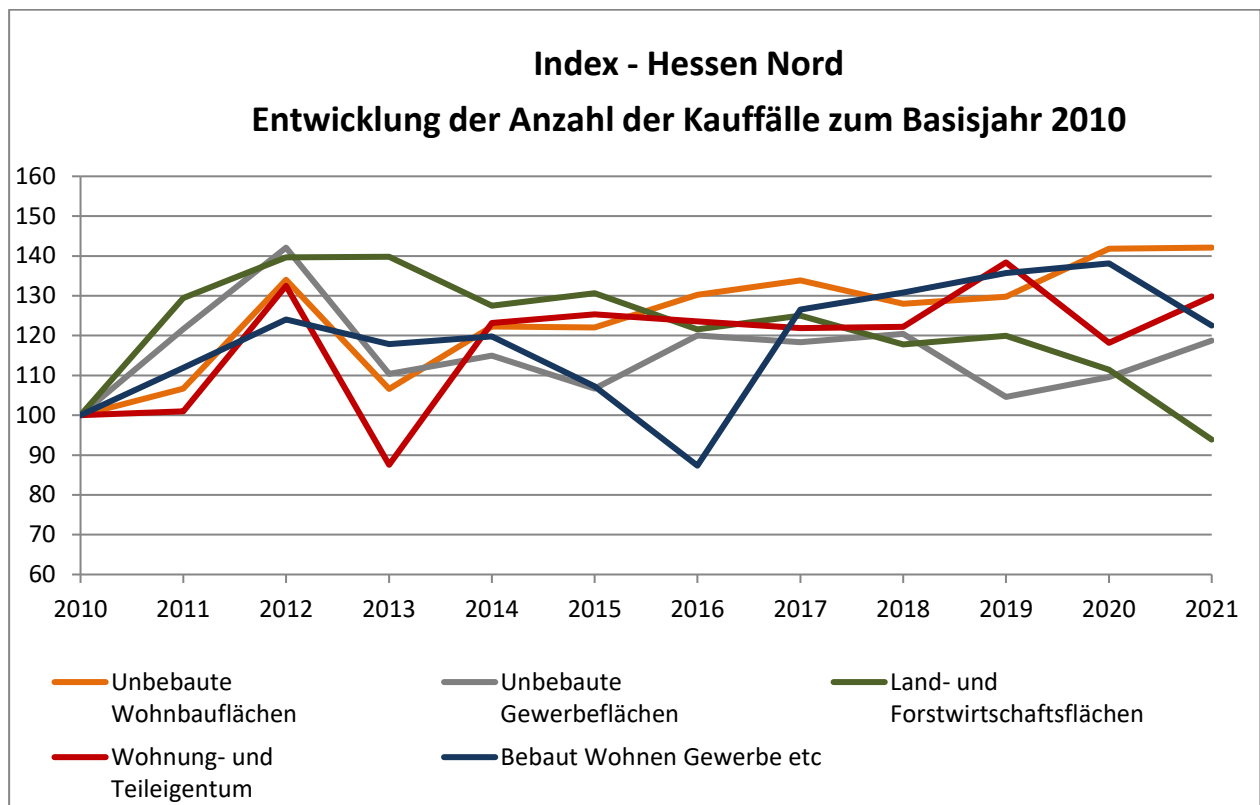


Sowohl in Nord- als auch in Südhessen ist der Markt für Eigentumswohnungen im Laufe der Jahre gewachsen. In Nordhessen werden mehr unbebaute Wohnflächen erworben als in Südhessen. Während in den letzten drei Jahren weniger unbebaute Gewerbeflächen in Südhessen veräußert wurden, blieb die Anzahl der Verkäufe in Nordhessen konstant.

Index - Hessen Nord

Hessen Nord	Unbebaute Wohnbauflächen	Unbebaute Gewerbeflächen	Land- und Forstwirtschaftsflächen	Bebaut Wohnen Gewerbe etc.	Wohnungs- und Teileigentum
2010	100	100	100	100	100
2011	107	122	129	112	101
2012	134	142	140	124	132
2013	107	110	140	118	88
2014	122	115	128	120	123
2015	122	107	131	107	125
2016	130	120	122	87	124
2017	134	118	125	127	122
2018	128	120	118	131	122
2019	130	105	120	136	138
2020	142	110	111	138	118
2021*	142	119	94	123	130

2021* Index der prognostizierten Verträge



Unbebaute Grundstücke

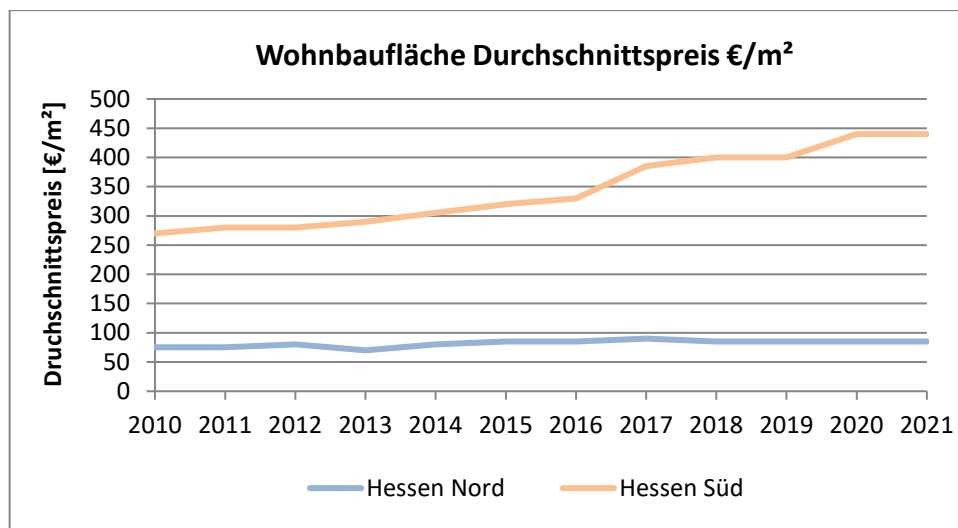
Nachfolgend wird der durchschnittliche Preis pro Quadratmeter der letzten Jahre für Wohnbauflächen betrachtet. In der Tabelle sind die Durchschnittswerte der letzten sechs Jahre aufgeführt. Um die aktuelle Preisentwicklung besser beurteilen zu können, sind darüber hinaus die Durchschnittswerte seit dem Jahr 2010 grafisch dargestellt.

In Hessen Süd verbleiben die Preise nach einer langen Anstiegsphase auf dem Niveau des vergangenen Jahres, während in Hessen Nord über einen längeren Zeitraum konstante Preise erzielt wurden.

Die Durchschnittswerte je Landkreis/kreisfreie Stadt reichen dabei in Hessen Süd von 110 €/m² (Landkreis Limburg-Weilburg) bis 2.260 €/m² (Stadt Frankfurt) und in Hessen Nord von 52 €/m² (Landkreis Hersfeld-Rotenburg) bis 465 €/m² (Stadt Gießen).

Wohnbauflächen: durchschnittlicher Bodenpreis [€/m ²]		
	Hessen Süd	Hessen Nord
2016	330	85
2017	385	90
2018	400	85
2019	400	85
2020	440	85
2021**	440	85

2021** Durchschnittswert aus tatsächlich erzielten Kaufpreisen



Bodenpreise für Gewerbeflächen:

Hessen Süd: Durchschnittswert = 155 €/m² (Vorjahr: 155 €/m²)
von 66 €/m² (Ø LK Limburg-Weilburg; 31 Fälle) bis 388 €/m² (Ø LK Main-Taunus; 8 Fälle)

Hessen Nord: Durchschnittswert = 45 €/m² (Vorjahr: 45 €/m²)
von 26 €/m² (Ø LK Werra-Meißner; 11 Fälle) bis 94 €/m² (Ø Stadt Kassel; 15 Fälle)

Bodenpreise für Landwirtschaftsflächen:

Hessen Süd: Durchschnittswert = 4,10 €/m² (Vorjahr: 5,00 €/m²)
von 2,75 €/m² (Ø LK Limburg-Weilburg; 267 Fälle) bis 8,50 €/m² (Ø Stadt Frankfurt; 38 Fälle)

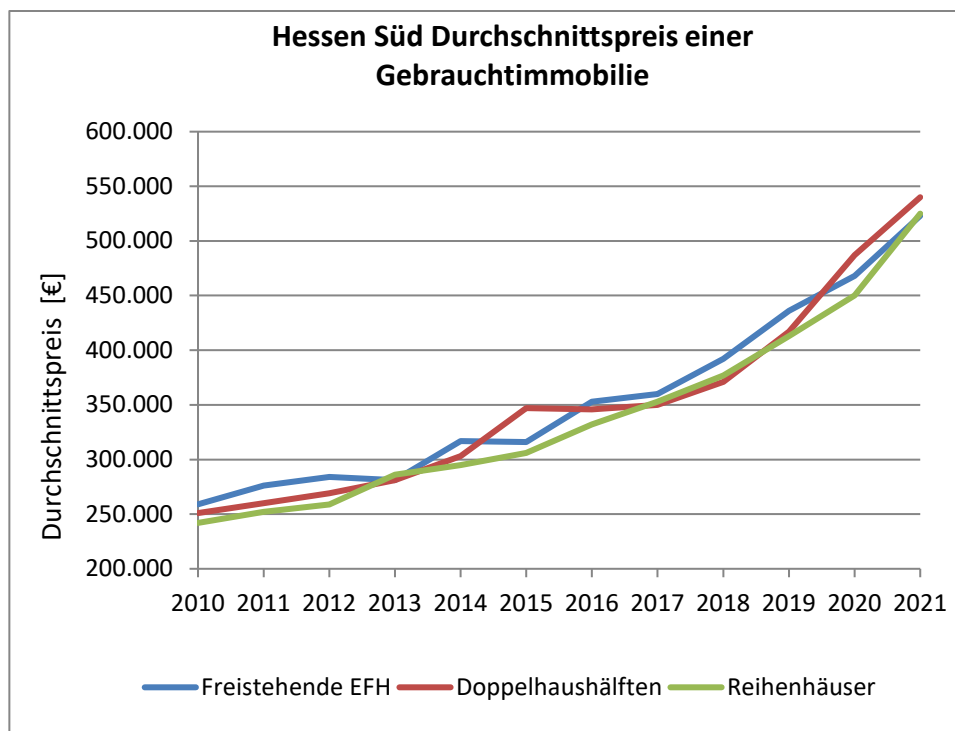
Hessen Nord: Durchschnittswert = 1,25 €/m² (Vorjahr: 1,35 €/m²)
von 1,00 €/m² (Ø LK Vogelsberg; 368 Fälle) bis 13,80 €/m² (Ø Stadt Kassel; 15 Fälle)

Bebaute Grundstücke

Die durchschnittlichen Immobilienpreise für gebrauchte Eigenheime (freistehende Einfamilienhäuser (EFH), Doppelhaushälften und Reihenhäuser) weisen in den letzten Jahren eine kontinuierlich steigende Entwicklung auf, die auch im zweiten Corona-Jahr anzuhalten scheint. Aus der Prognose ist erkennbar, dass die Preise in Hessen Süd im vergangenen Jahr um 10 % gegenüber dem Vorjahr gekletterten. Die Segmente „Freistehendes Einfamilienhaus“, „Doppelhaushälfte“ und „Reihenhaus“ nähern sich dort preislich immer mehr an. Auch in Hessen Nord sind die Preise für freistehende Einfamilienhäuser gestiegen, während sie für Doppelhäuser stagnierten und für Reihenhäuser sogar rückläufig waren.

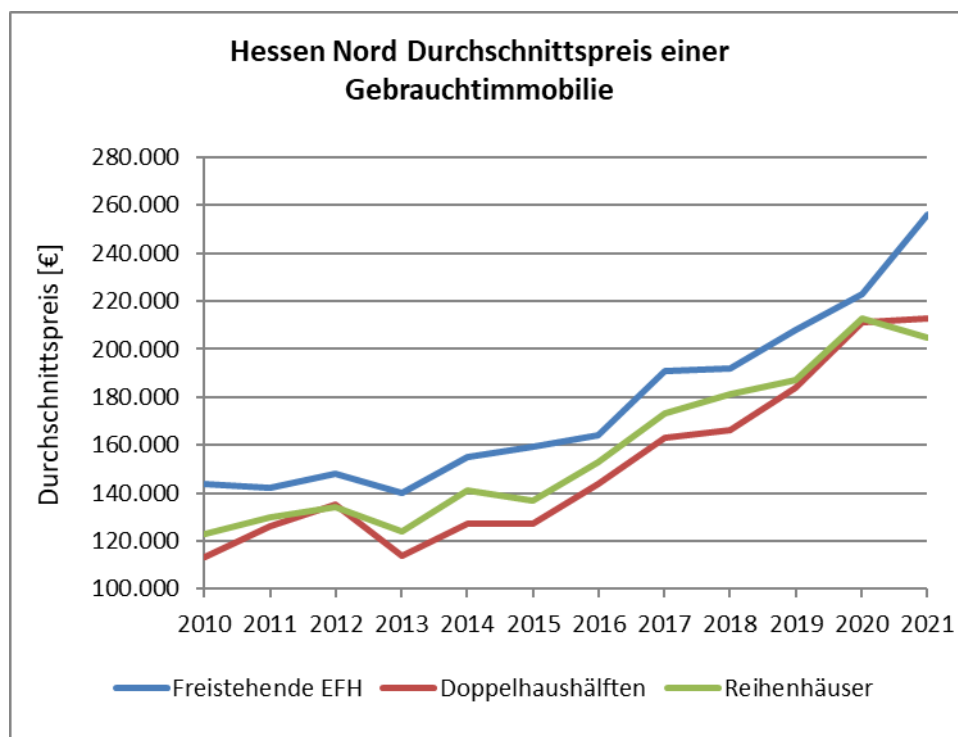
Hessen Süd	Durchschnittspreis Gebrauchtimmoblie [€]		
	Freistehende EFH	Doppelhaushälften	Reihenhäuser
2016	353.000	346.000	332.000
2017	360.000	350.000	353.000
2018	392.000	371.000	377.000
2019	436.000	417.000	413.000
2020	468.000	487.000	450.000
2021**	523.000	540.000	525.000

2021** Durchschnittswert aus tatsächlich erzielten Kaufpreisen



Hessen Nord	Durchschnittspreis Gebrauchtimmoblie [€]		
	Freistehende EFH	Doppelhaushälften	Reihenhäuser
2016	164.000	144.000	153.000
2017	191.000	163.000	173.000
2018	192.000	166.000	181.000
2019	208.000	184.000	187.000
2020	223.000	211.000	213.000
2021**	256.000	213.000	205.000

2021** Durchschnittswert aus tatsächlich erzielten Kaufpreisen



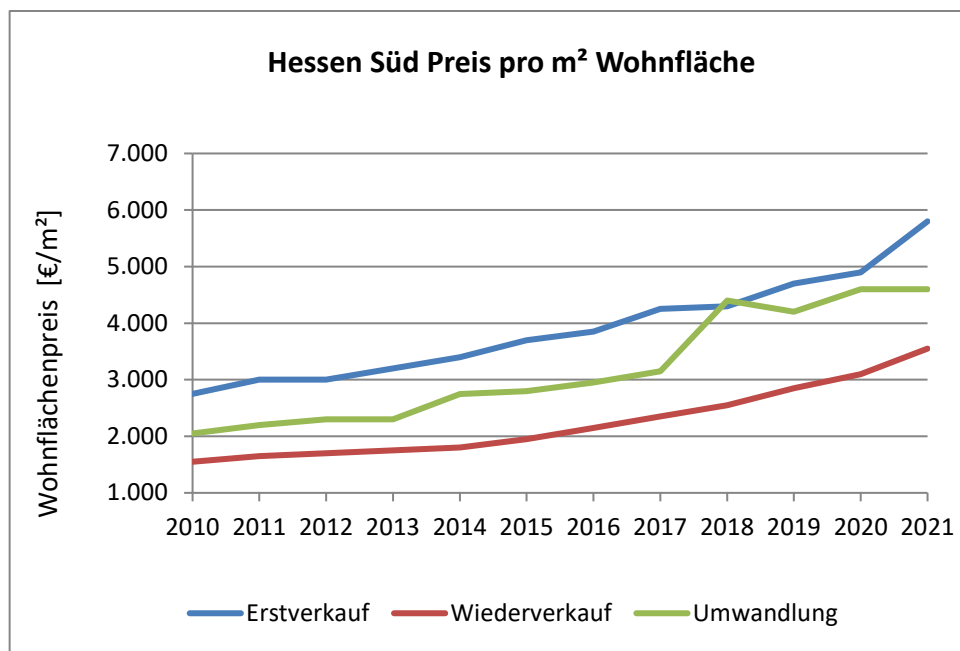
Wohnungs- und Teileigentum

Die Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen sind in den letzten Jahren ständig gestiegen. Im letzten Jahr verstärkt sich diese Tendenz. Mit rund 2.800 Transaktionen wurden in der Stadt Frankfurt die meisten Eigentumswohnungen gehandelt.

Auch in den nördlichen Landesteilen kann man deutliche Preissteigerungen erkennen: So ergeben sich im Rahmen dieser Prognose gegenüber dem Vorjahr Preissteigerungen von rd. 11 % beim Erstverkauf und 8% beim Wiederverkauf.

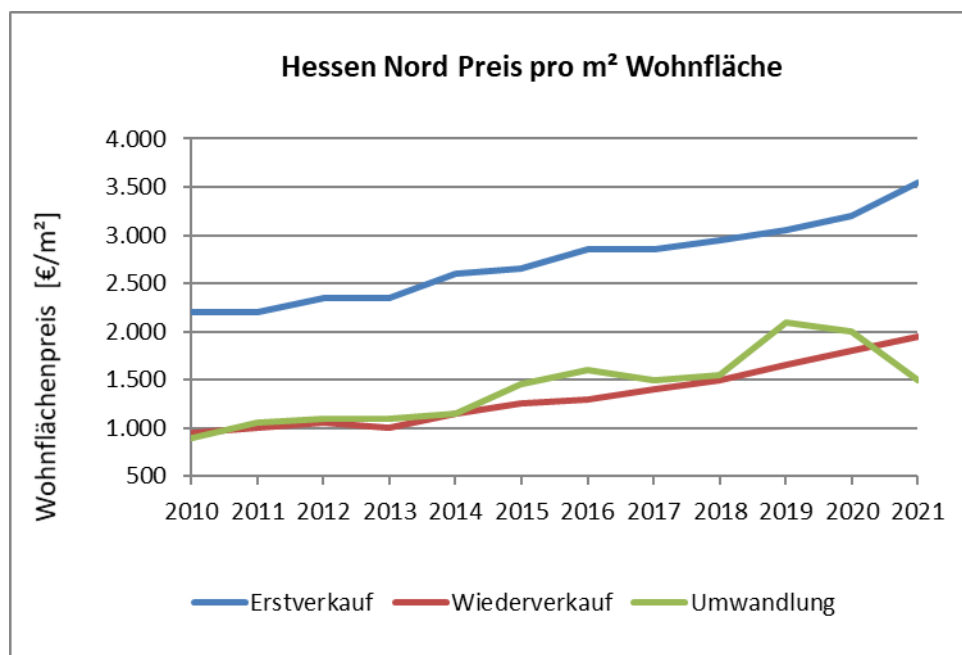
Hessen Süd	Durchschnittlicher Wohnflächenpreis [€/m ²]		
	Erstverkauf	Wiederverkauf	Umwandlung
2016	3.850	2.150	2.950
2017	4.250	2.350	3.150
2018	4.300	2.550	4.400
2019	4.700	2.850	4.200
2020	4.900	3.100	4.600
2021**	5.800	3.550	4.600

2021** Durchschnittswert aus tatsächlich erzielten Kaufpreisen



Hessen Nord	Durchschnittlicher Wohnflächenpreis [€/m²]		
	Erstverkauf	Wiederverkauf	Umwandlung
2016	2.850	1.300	1.600
2017	2.850	1.400	1.500
2018	2.950	1.500	1.550
2019	3.050	1.650	2.100
2020	3.200	1.800	2.000
2021**	3.550	1.950	1.500

2021** Durchschnittswert aus tatsächlich erzielten Kaufpreisen

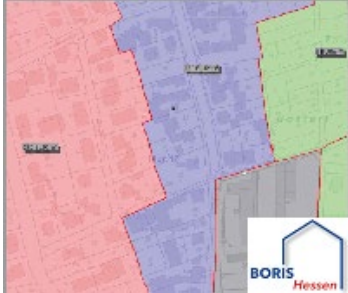


Produkte der ZGGH und der Gutachterausschüsse:

Ab dem **1. Februar 2022** sind in Hessen Immobilienmarktdaten der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte teilweise **kostenfrei abrufbar**.

Für diese Produkte gelten die hier angegebenen **Preise nur noch bis 31. Januar 2022**.

Aktuelle Bodenrichtwerte



Zur Einsicht:
boris.hessen.de

kostenfrei

Regionale Immobilienmarktberichte, Immobilienmarktbericht Hessen, Vergleichsfaktoren



gds.hessen.de
ab 01.02.2022: kostenfrei

30 € bis 100 €

Immobilien-Preis-Kalkulator



gds.hessen.de
ab 01.02.2022: kostenfrei

40 €
10 €*
*als Dauerkunde

Mietwertkalkulator – Mika Online



gds.hessen.de
ab 01.02.2022: kostenfrei

20 €
5 €*
*als Dauerkunde

Weiterhin kostenpflichtig:

Verkehrswertgutachten



gutachterausschuss.hessen.de

ab 775 €

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Auskunft aus der Kaufpreissammlung - Bebaut - anonymisiert


Gemarkung	Lage	Zielerium	Objektart
Regio: Odenwald	Größe: 800	Kategorie: Aussen	Ander: Nicht - Odenwald

GAA Hessen

gutachterausschuss.hessen.de

ab 120 €

Anschriften der Geschäftsstellen in Hessen Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich

<p>KASSEL (LANDKREIS) WALDECK-FRANKENBERG (LANDKREIS)</p> <p>Amt für Bodenmanagement Korbach Medebacher Landstraße 27 34497 Korbach Tel.: (05631) 978 - 4300 Fax: (0611) 327 605 526 E-Mail: GS-GAA-AfB-KB@hvbg.hessen.de</p>	<p>KASSEL (STADT)</p> <p>Sickingenstraße 7 34117 Kassel Tel.: (0561) 787 - 7002 Fax: (0561) 787 - 4089 E-Mail: gutachterausschuss@kassel.de Internet: stadt-kassel.de</p>	<p>HERSFELD-ROTENBURG (LANDKREIS) SCHWALM-EDER-KREIS WERRA-MEIßNER-KREIS</p> <p>Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze) Hans-Scholl-Straße 6 34576 Homberg (Efze) Tel.: (05681) 7704 - 2166 Fax: (0611) 327 605 497 E-Mail: GS-GAA-AfB-HR@hvbg.hessen.de</p>	<p>GIEBEN (LANDKREIS) MARBURG-BIEDENKOPF (LANDKREIS) LAHN-DILL-KREIS</p> <p>Amt für Bodenmanagement Marburg Robert-Koch-Straße 17 35037 Marburg Tel.: (06421) 3873 - 3330 Fax: (0611) 327 605 737 E-Mail: GS-GAA-AfB-MR@hvbg.hessen.de</p>
<p>GIESSEN (STADT)</p> <p>Berliner Platz 1 35390 Gießen Tel.: (0641) 306 - 2210 oder - 1211 Fax: (0641) 306-2200 E-Mail: gutachterausschuss@giessen.de Internet: giessen.de</p>	<p>MARBURG (STADT)</p> <p>Barfüßerstraße 11 35037 Marburg Tel.: (06421) 201 - 1644 oder - 1654 Fax: (06421) 201-1790 E-Mail: gutachterausschuss@marburg-stadt.de Internet: marburg.de</p>	<p>FULDA (LANDKREIS) VOGELSBERGKREIS</p> <p>Amt für Bodenmanagement Fulda Washingtonallee 1 36041 Fulda Tel.: (0661) 8334 - 1202 Fax: (0661) 8334 - 1224 E-Mail: GS-GAA-AfB-FD@hvbg.hessen.de</p>	<p>FULDA (STADT)</p> <p>Schlossstraße 1 36037 Fulda Tel.: (0661) 102 - 1665 oder - 1666 Fax: (0661) 102 - 2651 E-Mail: gutachterausschuss@fulda.de Internet: fulda.de</p>
<p>HOCHTAUNUSKREIS MAIN-TAUNUS-KREIS RHEINGAU-TAUNUS-KREIS LIMBURG-WEILBURG (LANDKREIS)</p> <p>Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn Berner Straße 11 65552 Limburg a. d. Lahn Tel.: (06431) 9105 - 6843 Fax: (0611) 327 605 640 E-Mail: GS-GAA-AfB-LM@hvbg.hessen.de</p>	<p>BAD HOMBURG V.D.HÖHE (STADT)</p> <p>Bahnhofstraße 16 - 18 61343 Bad Homburg v. d. Höhe Tel.: (06172) 100 - 2210 Fax: (06172) 100 - 72210 E-Mail: gutachterausschuss@bad-homburg.de</p>	<p>FRANKFURT AM MAIN (STADT)</p> <p>Bauteil A, 6. Stock Kurt-Schumacher-Straße 10 60311 Frankfurt am Main Tel.: (069) 212 - 367 - 81 Fax: (069) 212 - 97 - 30782 E-Mail: gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de Internet: gutachterausschuss.frankfurt.de</p>	<p>OBERSURSEL (STADT)</p> <p>Rathausplatz 1 61440 Oberursel Tel.: (06171) 502 - 417 oder - 445 Fax: (06171) 502 - 7118 E-Mail: gutachterausschuss@oberursel.de Internet: oberursel.de</p>
<p>WIESBADEN (STADT)</p> <p>Gustav-Stresemann-Ring 15 65189 Wiesbaden Tel.: (0611) 31 - 6352 oder - 6348 Fax: (0611) 31 - 4976 E-Mail: gutachterausschuss@wiesbaden.de Internet: wiesbaden.de</p>	<p>MAIN-KINZIG-KREIS WETTERAUKREIS</p> <p>Amt für Bodenmanagement Büdingen Bahnhofstraße 33 63654 Büdingen Tel.: (06042) 9612 - 7444 Fax: (0611) 327 605 111 E-Mail: GS-GAA-AfB-BD@hvbg.hessen.de</p>		
<p>BERGSTRASSE (LANDKREIS) DARMSTADT-DIEBURG (LANDKREIS) GROSS-GERAU (LANDKREIS) OFFENBACH (LANDKREIS) ODENWALDKREIS</p> <p>Amt für Bodenmanagement Heppenheim Odenwaldstraße 6 64646 Heppenheim Tel.: (06252) 127 - 8904 Fax: (0611) 327 605 311 E-Mail: GS-GAA-AfB-HP@hvbg.hessen.de</p>	<p>DARMSTADT (STADT)</p> <p>Stadthaus West Mina-Rees-Straße 10 64295 Darmstadt Tel.: (06151) 13 - 2619 Fax: (06151) 13 - 3684 E-Mail: info@gaa-darmstadt.de Internet: gaa-darmstadt.de</p>		
<p>OFFENBACH AM MAIN (STADT)</p> <p>Berliner Straße 60 63065 Offenbach am Main Tel.: (069) 8065 - 2881 Fax: (069) 8065 - 2981 E-Mail: gutachterausschuss@offenbach.de Internet: offenbach.de</p>	<p>Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwertermittlung des Landes Hessen</p> <p>Schaperstr. 16 65195 Wiesbaden Tel.: (0611) 535 - 5575 Fax: (0611) 327 605 085 E-Mail: info.zggh@hvbg.hessen.de</p>		