



Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2019



Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2019

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

für das Berichtsjahr 2018

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
Fax: (0611) 327 605 085

Redaktionsteam:

Klaus-Peter Weis
Yvonne Hoffmeister
Frank Donath
Eva Wagner
Maria-Isabel Rössler
Mona Charrad

Layout und Satz:

Hessisches Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation

Druck:

Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation,
Juli 2019

Gebühr:

50 €

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Der Herausgeber hat das ausschließliche Recht, den Immobilienmarktbericht und dessen Informationsinhalt zu vervielfältigen, zu verbreiten, zu bearbeiten und öffentlich wiederzugeben. Die Vervielfältigung für den eigenen, nicht kommerziellen Gebrauch und zur Verwendung in Verfahren vor einem Gericht, einem Schiedsgericht oder einer Behörde sowie für Zwecke der öffentlichen Sicherheit ist gestattet. Darüber hinaus ist es gestattet, auf der Grundlage von nach Art und Umfang unwesentlichen Teilen des Immobilienmarktberichts eigene Produkte oder Dienste mit einer direkten oder indirekten Gewinnerzielungsabsicht in den Verkehr zu bringen. Hierbei ist ein Hinweis mit Quellenangabe nötig. Eine darüberhinausgehende Nutzung bedarf der Zustimmung des Herausgebers. 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.

Vorwort

Angesichts anhaltend niedriger Hypothekenzinsen sowie mangelnder sicherer Anlagealternativen ist die Nachfrage nach Immobilien in Hessen weiter hoch. Dies gilt insbesondere für Wohnimmobilien im Ballungszentrum Rhein-Main, wo zum Teil sehr starke Preisanstiege zu verzeichnen sind. Diese Entwicklung strahlt zunehmend in die angrenzenden ländlichen Regionen ab.



Gerade unter diesen Umständen wird Markttransparenz immer wichtiger. Hierzu leisten die Gutachterausschüsse für Immobilienwerte einen ganz erheblichen Beitrag, denn ihr gesetzlicher Auftrag ist es, notariell beurkundete Kaufverträge umfassend auszuwerten, um neutrale und regional differenzierte Marktberichte landesweit zur Verfügung zu stellen – Informationen, wie sie Immobilien- und Wohnungswirtschaft, Politik und Bürger benötigen. Bestmögliche Transparenz ist ein entscheidender Faktor für Investitionen und daher ein wertvoller Standortvorteil.

In Hessen ist eine Zentrale Geschäftsstelle der 18 Gutachterausschüsse für Immobilienwerte (ZGGH) eingerichtet. In Abstimmung mit den Ausschüssen vor Ort hat sie landesweit einheitliche Standards zur Erhebung und Auswertung der Daten festgelegt und damit eine wesentliche Anforderung des Immobiliensektors erfüllt. Ihre jährlichen Berichte spiegeln den wirtschaftlichen Wandel und die Auswirkungen der demografischen Entwicklung wider.

Der Immobilienmarktbericht Hessen 2019 gibt einen einprägsamen Überblick über das regional unterschiedliche Geschehen auf dem hessischen Grundstücksmarkt. Ich wünsche eine informative Lektüre.

A handwritten signature in black ink, reading 'Tarek Al-Wazir' in a cursive script.

Tarek Al-Wazir
Hessischer Minister für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Wohnen

1	Einleitung	10
2	Wirtschaftliche Rahmendaten	11
2.1	Geografische Lage und politische Grenzen	11
2.2	Landesentwicklungsplan Hessen 2000	12
2.3	Bevölkerungsentwicklung 2000 - 2017	15
2.4	Bevölkerungsdichte	17
2.5	Regionale Bevölkerungsveränderung 2014 - 2030	18
2.6	Baugeschehen 2001 - 2017	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 2009 - 2018	23
3.3	Transaktionsvolumen der Kaufverträge	24
3.3.1	Geldumsatz der Kaufverträge	24
3.3.2	Entwicklung des Geldumsatzes 2009 - 2018	25
3.3.3	Geldumsatz pro Einwohner	26
3.4	Gegenüberstellung des Kaufvertragsaufkommens und Umsatzvolumens	27
3.4.1	Verteilung der prozentualen Anteile 2018	27
3.4.2	Entwicklung 2003 - 2018	27
4	Unbebaute Grundstücke	29
4.1	Umsatzzahlen 2018	29
4.1.1	Unterteilung der Umsatzzahlen nach Nutzungsart	31
4.1.2	Entwicklung der Umsatzzahlen nach Nutzungsart	31

5	Bebaute Grundstücke	33
5.1	Umsatzzahlen 2018	33
5.2	Mittleres Preisniveau von Eigenheimen	35
5.2.1	Freistehende Einfamilienhäuser	36
5.2.2	Reihenhäuser/Doppelhaushälften	38
5.3	Regionale Marktentwicklung	40
5.3.1	Freistehende Einfamilienhäuser	41
5.3.2	Doppelhaushälften	44
6	Wohnungs- und Teileigentum	47
6.1	Umsatzzahlen 2018	47
6.2	Mittleres Preisniveau von Wohnungseigentum	49
6.2.1	Neue Eigentumswohnungen	49
6.2.2	Wiederverkaufte Eigentumswohnungen	51
6.3	Wertangaben zu Kfz-Stellplätzen	53
6.4	Anzahl und Relation der Kaufverträge 2009 - 2018	54
7	Bodenrichtwerte und generalisierte Bodenwerte	55
7.1	Bodenrichtwerte	55
7.2	Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen	56
7.3	Generalisierte Bodenwerte	58
7.3.1	Bodenwertniveau der Wohnbauflächen	67
7.3.2	Bodenwertniveau der gewerblichen Bauflächen	68
7.3.3	Bodenwertniveau der Landwirtschaftsflächen	69
8	Wertrelevante Daten	70
8.1	Umrechnungskoeffizienten	70
8.1.1	Grundstücksfläche	70

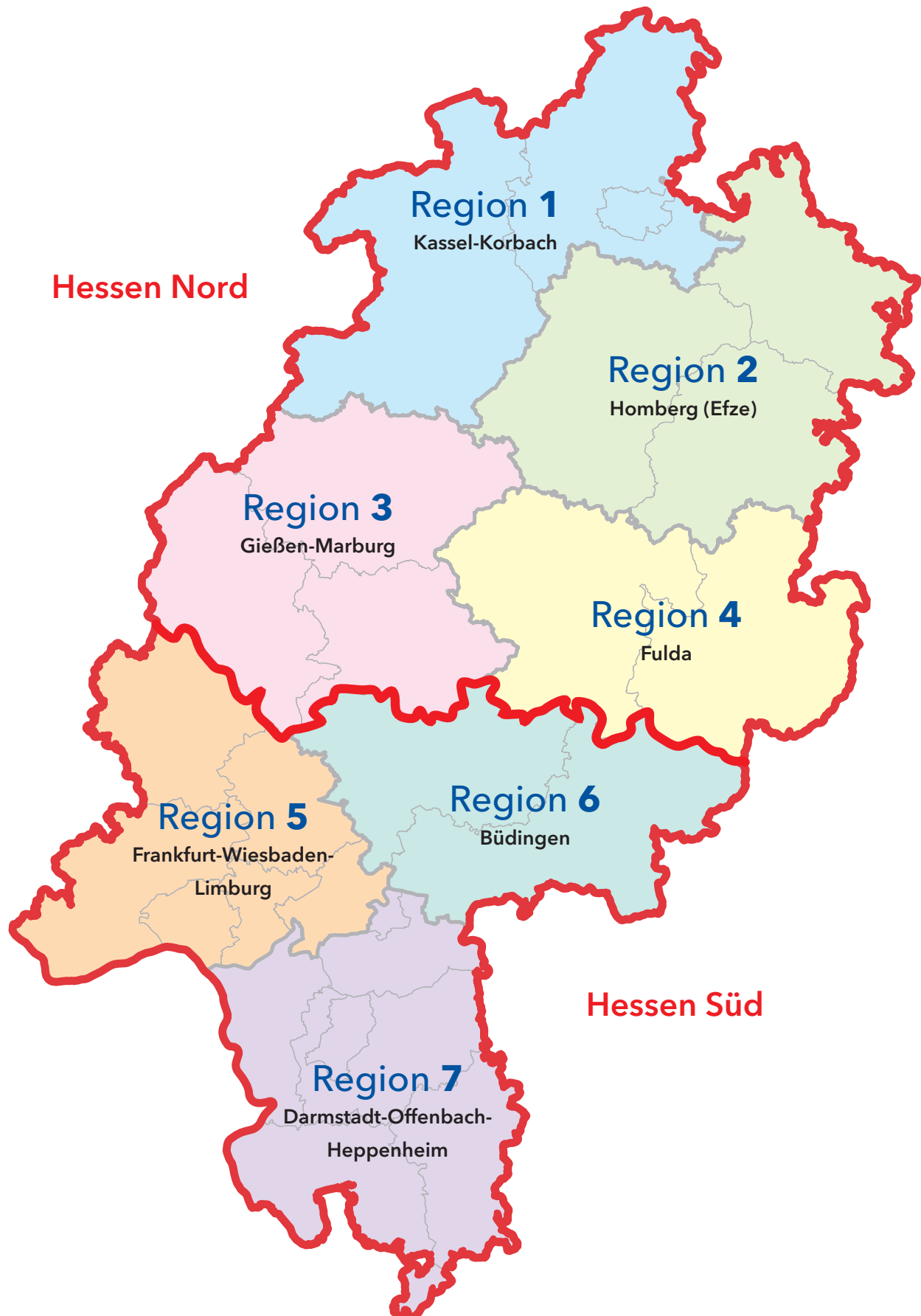
8.2	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren (ohne Gewerbe)	72
8.2.1	Hessen Nord	75
8.2.2	Hessen Mitte	76
8.2.3	Hessen Süd	77
8.3	Gebäundefaktoren	78
8.3.1	Gebäundefaktoren freistehender Einfamilienhäuser	78
8.3.2	Gebäundefaktoren Doppelhaushälften	79
8.4	Sachwertfaktoren	80
8.4.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	82
8.4.2	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	86
9	Vergleichsfaktoren nach § 183 BewG	89
10	Immobilien-Preis-Kalkulator Hessen	92
11	Mieten	94
11.1.	Wohnraummieten	94
12	Übersicht der Gutachterausschüsse	102
12.1	Regionale Zuständigkeitsbereiche	103
12.2	Anschriften der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	104
13	Verzeichnisse	105
13.1	Abbildungsverzeichnis	105
13.2	Tabellenverzeichnis	106

Abkürzungsverzeichnis

AfB / ÄfB	Amt / Ämter für Bodenmanagement
AF	Anpassungsfaktor
AWM	Alterswertminderung
BauGB	Baugesetzbuch
BB	Bebaut
BewG	Bewertungsgesetz
BORIS	Bodenrichtwertinformationssystem
BRW	Bodenrichtwert
DHH	Doppelhaushälfte
DVO-BauGB	Hessische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches
ErbStRG	Gesetz zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts (Erbschaftsteuerreformgesetz)
EFH	Einfamilienhaus
ETW	Eigentumswohnung
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
IPK	Immobilien-Preis-Kalkulator
KP	Kaufpreis
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 05. September 2012
UB	Unbebaut
VF	Vergleichsfaktor
WE	Wohnungs- und Teileigentum
ZFH	Zweifamilienhaus
ZGGH	Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen


12 Übersicht der Gutachterausschüsse

12.1 Regionale Zuständigkeitsbereiche



Ifd. Nr.	Region	Gutachterausschuss	Geschäftsstelle
1	Kassel-Korbach	Stadt Kassel Landkreise Kassel und Waldeck-Frankenberg	Stadt Kassel Amt für Bodenmanagement Korbach
2	Homberg (Efze)	Landkreise Hersfeld-Rotenburg, Schwalm-Eder und Werra-Meißner-Kreis	Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)
3	Gießen-Marburg	Stadt Marburg Stadt Gießen Landkreise Gießen, Marburg-Biedenkopf und Lahn-Dill-Kreis	Stadt Marburg Stadt Gießen Amt für Bodenmanagement Marburg
4	Fulda	Stadt Fulda Landkreis Fulda und Vogelsbergkreis	Stadt Fulda Amt für Bodenmanagement Fulda
5	Frankfurt- Wiesbaden- Limburg a.d. Lahn	Stadt Bad Homburg Stadt Frankfurt Stadt Oberursel Stadt Wiesbaden Hochtaunuskreis, Main-Taunus-Kreis, Rheingau-Taunus-Kreis und Landkreis Limburg-Weilburg	Stadt Bad Homburg Stadt Frankfurt Stadt Oberursel Stadt Wiesbaden Amt für Bodenmanagement Limburg a.d.Lahn
6	Büdingen	Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis	Amt für Bodenmanagement Büdingen
7	Darmstadt- Offenbach- Heppenheim	Stadt Darmstadt Stadt Offenbach Stadt Rüsselsheim Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und Odenwaldkreis	Stadt Darmstadt Stadt Offenbach Stadt Rüsselsheim Amt für Bodenmanagement Heppenheim
	in Hessen	18 Gutachterausschüsse	18 Geschäftsstellen

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

KASSEL (LANDKREIS) WALDECK-FRANKENBERG (LAND- KREIS) Amt für Bodenmanagement Korbach Medebacher Landstraße 27 34497 Korbach Tel.: (05631) 978 - 4300 Fax: (0611) 327 605 526 E-Mail: GS-GAA-AfB-KB@hvbg.hessen.de	KASSEL (STADT) Sickingenstraße 7 34117 Kassel Tel.: (0561) 787 - 7002 Fax: (0561) 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.: (05681) 7704 - 2166 Fax: (0611) 327 605 497 E-Mail: GS-GAA-AfB-HR@hvbg.hessen.de	GIESSEN (LANDKREIS) MARBURG-BIEDENKOPF (LANDKREIS) LAHN-DILL-KREIS Amt für Bodenmanagement Marburg Robert-Koch-Straße 17 35037 Marburg Tel.: (06421) 3873 - 3330 Fax: (0611) 327 605 737 E-Mail: GS-GAA-AfB-HR@hvbg.hessen.de
GIESSEN (STADT) Berliner Platz 1 35390 Gießen Tel.: (0641) 306 - 2210 oder - 1211 Fax: (0641) 306-2200 E-Mail: gutachterausschuss@giessen.de Internet: giessen.de	MARBURG (STADT) Barfüßerstraße 11 35037 Marburg Tel.: (06421) 201 - 1644 oder - 1654 Fax: (06421) 201-1790 E-Mail: gutachterausschuss@marburg-stadt.de Internet: marburg.de	FULDA (LANDKREIS) VOGELSBERGKREIS 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	FULDA (STADT) Schloßstraße 1 36037 Fulda Tel.: (0661) 102 - 1665 oder - 1666 Fax: (0661) 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.: (06431) 9105 - 6843 Fax: (0611) 327 605 640 E-Mail: GS-GAA-AfB-LM@hvbg.hessen.de	BAD HOMBURG V.D.HÖHE (STADT) Bahnhofstraße 16 - 18 61343 Bad Homburg v. d. Höhe Tel.: (06172) 100 - 2210 Fax: (06172) 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.: (069) 212 - 367 - 81 Fax: (069) 212 - 97 - 30782 E-Mail: gutachterausschuss.ffm@ stadt-frankfurt.de Internet: gutachterausschuss.frankfurt.de	OBERURSEL (STADT) Rathausplatz 1 61440 Oberursel Tel.: (06171) 502 - 417 oder - 445 Fax: (06171) 502 - 7118 E-Mail: gutachterausschuss@oberursel.de Internet: oberursel.de
WIESBADEN (STADT) Gustav-Stresemann-Ring 15 65189 Wiesbaden Tel.: (0611) 31 - 6352 oder - 6348 Fax: (0611) 31 - 4976 E-Mail: gutachterausschuss@wiesbaden.de Internet: wiesbaden.de	MAIN-KINZIG-KREIS WETTERAUKREIS 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		
BERGSTRASSE (LANDKREIS) DARMSTADT-DIEBURG (LANDKREIS) GROSS-GERAU (LANDKREIS) OFFENBACH (LANDKREIS) ODENWALDKREIS 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	DARMSTADT (STADT) Bessunger Straße 125, Block F Block F 64295 Darmstadt Tel.: (06151) 13 - 2116 Fax: (06151) 13 - 3684 E-Mail: info@gaa-darmstadt.de Internet: gaa-darmstadt.de		
OFFENBACH AM MAIN (STADT) Berliner Straße 60 63065 Offenbach am Main Tel.: (069) 8065 - 2881 Fax: (069) 8065 - 2981 E-Mail: gutachterausschuss@offenbach.de Internet: offenbach.de	RÜSSELSHEIM AM MAIN (STADT) Marktplatz 4 65428 Rüsselsheim am Main Tel.: (06142) 83 - 2272 oder - 2274 Fax: (06142) 83 - 2265 E-Mail: bauaufsicht@ruesselsheim.de Internet: stadt-ruesselsheim.de		

gutachterausschuss.hessen.de