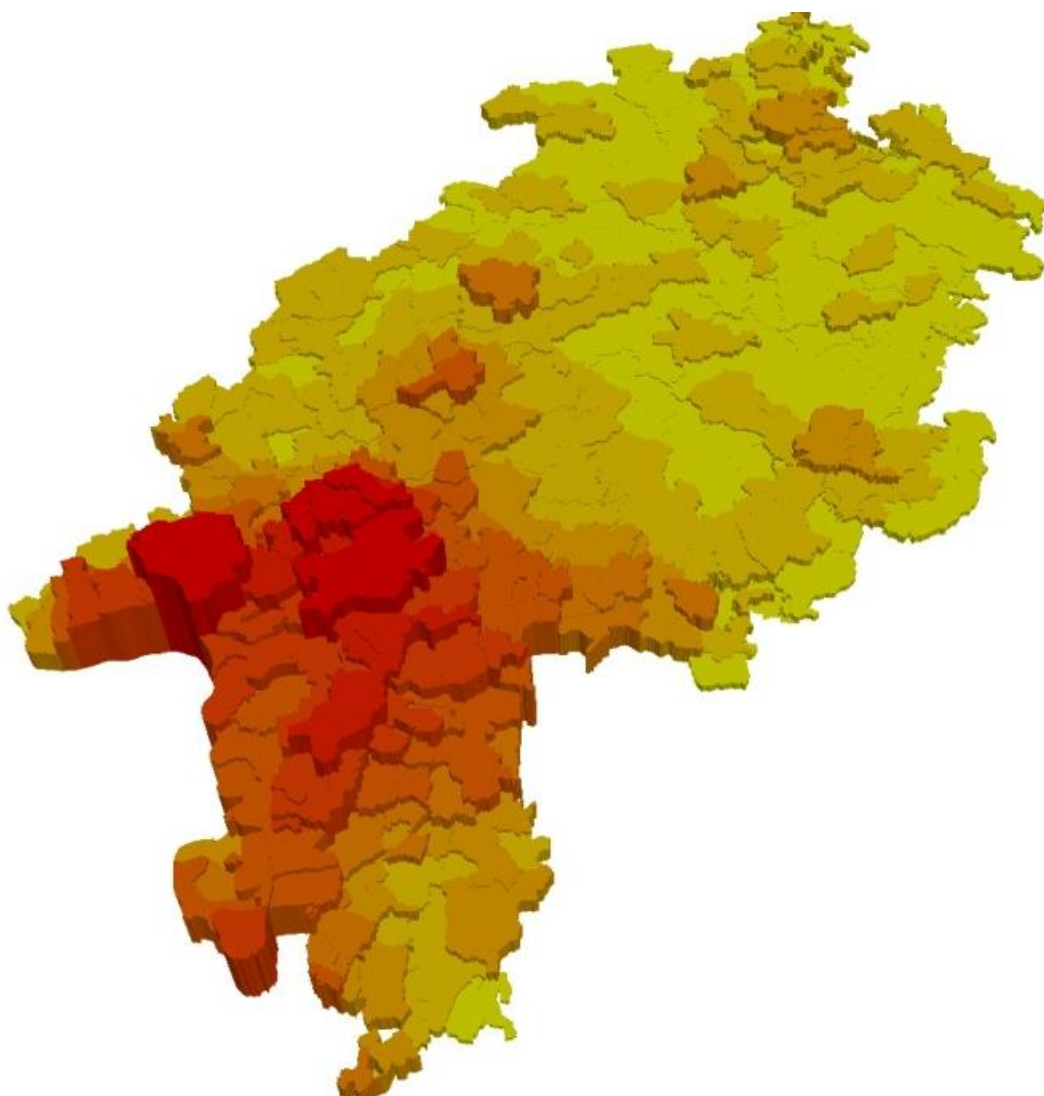




Entwicklung Immobilienmarkt des Landes Hessen



Trendmeldung Januar 2019



Impressum

Herausgeber:

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

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

Internet: www.gutachterausschuss.hessen.de

Telefon: 0611 535-5575

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



Vertrieb:

Kostenfrei im Internet: www.gutachterausschuss.hessen.de

Datengrundlage:

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

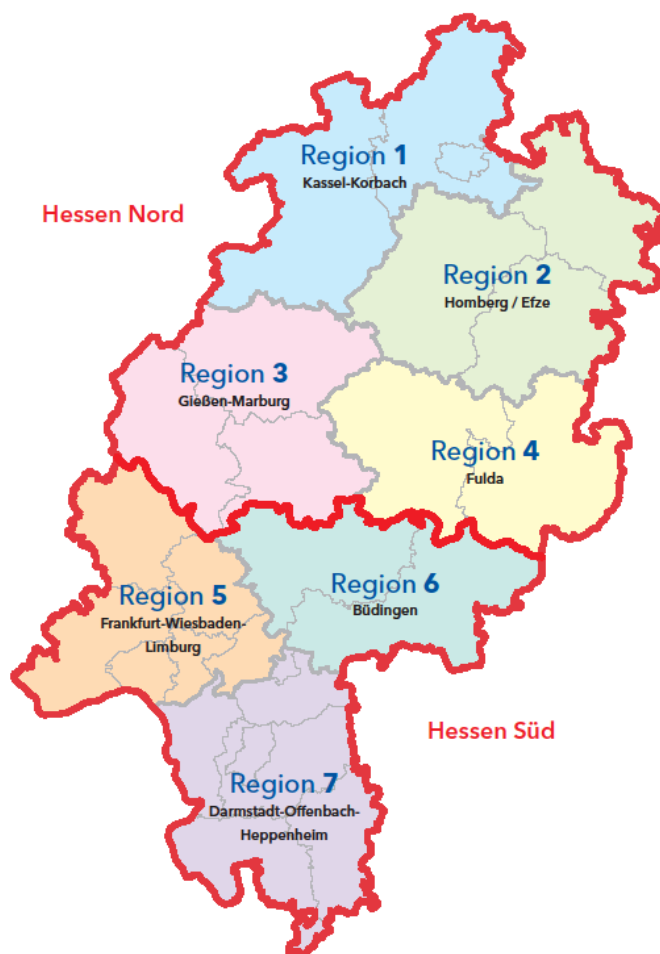
Titelblatt: Dreidimensionale Übersicht der generalisierten Bodenwerte für Wohnbauflächen in mittlerer Lage

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

Der Preisanstieg von Immobilien bleibt nach nunmehr zehn Jahren weiter ungebrochen. Als Ursache gelten die anhaltende Niedrigzinspolitik und die landesweit fortwährende Nachfrage nach werthaltigen Immobilien. Die Tatsache, dass die Baubranche darüber hinaus den Nachfrageüberschuss in weiten Teilen nicht decken kann, verstärkt den Anstieg zusätzlich. Trotz vereinzelter Überhitzungseffekte scheint keine Trendwende auf dem hessischen Immobilienmarkt in Sicht. Bei anstehenden Investitionsentscheidungen ist ein möglichst umfassender Überblick des Immobilienhandels von fundamentalem Interesse.



Den Gutachterausschüssen für Immobilienwerte kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Deren zentrale Geschäftsstelle in Hessen (ZGGH), eingerichtet beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG), hat erste Immobilienmarktdaten des Jahres 2018 zusammengetragen und ausgewertet. Als Datenquelle dienten die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse, in denen alle tatsächlich realisierten und notariell beurkundeten Kaufverträge erfasst werden.

Um auch weiterhin leistungsfähig agieren zu können, wurde mit der neuen hessischen Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV) u.a. auch die Struktur der Gutachterausschüsse geändert. Im Rahmen der Reform zum 1. Dezember 2018 wurde die Anzahl der Gutachterausschüsse von bisher 44 auf nunmehr 18 reduziert. Dabei bleibt es weiter oberstes Ziel eine größtmögliche Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu schaffen.

Die als Orientierungshilfe für institutionelle und private Investoren erforderliche neutrale Markttransparenz wird durch die Bereitstellung umfangreicher und weitgehend flächendeckender Produkte der Gutachterausschüsse erreicht. So ermöglicht das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS Hessen eine gebührenfreie Online-Recherche für alle hessischen Bodenrichtwerte (www.boris.hessen.de). Darüber hinaus bieten die Gutachterausschüsse im Internet einen Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK Hessen) kostenpflichtig an, der unter Berücksichtigung der wesentlichsten Einflussgrößen (Lage, Grundstücksgröße, Objektart, Baujahr und Wohnfläche) einen statistischen Durchschnittswert für Standardobjekte mittlerer Ausstattung ermittelt (www.gds.hessen.de). Neuestes Produkt ist der Mietwertkalkulator (Mika), der seit November 2018 erstmals im Internet zur Verfügung steht (www.gds.hessen.de). Die aktuellen Mietauswertungen der Daten aus den hessischen Landkreisen (Mika 2019) werden dort voraussichtlich ab Februar 2019 gegen eine Gebühr angeboten. Daneben sind jährlich aktualisierte, landesweite Vergleichsfaktoren für Eigenheime und Eigentumswohnungen sowie Immobilienmarktberichte mit umfassenden Marktanalysen und zahlreichen, für eine Verkehrswertermittlung erforderlichen Daten, erhältlich (www.gutachterausschuss.hessen.de).



In Ergänzung zu dem bestehenden Produktangebot zur Markttransparenz wird zum Jahresbeginn eine Trendmeldung der Gutachterausschüsse zur Entwicklung des hessischen Immobilienmarktes veröffentlicht. Bei den Analyseergebnissen handelt es sich für das abgelaufene Jahr um mittlere, tatsächlich erzielte Kaufpreise, die sich zum Zeitpunkt der Datenabfrage aus den bis dahin erfassten Kaufverträgen ergaben. Die ermittelten Durchschnittswerte müssen sich noch im Laufe der kommenden Monate bestätigen und fließen dann in den Immobilienmarktbericht des Landes Hessen ein. Dieser erscheint in der Regel im Juni jedes Jahres.

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

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

Immobilienmarkt 2018





Nach Auswertung von annähernd 85% der im Jahr 2018 eingegangenen notariellen Urkunden erwarten die Gutachterausschüsse in ihren ersten Hochrechnungen mit rund 60.000 Kaufverträgen landesweit ein geringeres Transaktionsvolumen als im Vorjahr (2017: 66.269 Kaufverträge).

Kaufvertragsaufkommen	Hessen Süd	Hessen Nord
Anzahl der Kaufverträge		







In der Entwicklung der letzten zehn Jahre zeigt sich, dass seit der Insolvenz des Bankhauses Lehman-Brothers und der anschließenden globalen Finanzkrise in den Jahren 2008/2009 die Nachfrage nach Immobilien in allen Teilmärkten gestiegen ist. Aktuell sind die Verkaufszahlen in allen Landesteilen mangels ausreichender Angebote rückläufig. Der Markt preisgünstiger Gebrauchtimmobiliën scheint leergefegt, Neubauten können die aktuelle Nachfrage nicht in vollem Umfang bedienen. Auf der Suche nach einer sicheren Geldanlage bietet eine Immobilie nach wie vor noch eine gute Alternative. Auch die unverändert günstigen Finanzierungsmöglichkeiten heizen die überregionale Nachfrage weiter an.

Der Trend der vergangenen Jahre setzt sich weiter fort: Während die Anzahl der Transaktionen weiterhin rückläufig war, zogen die Preise weiter an. In Hessen weisen die Immobilienmärkte starke regionale Unterschiede auf. Die nachfolgende Trendmeldung zum Berichtsjahr 2018 unterscheidet daher die Bereiche „Hessen Nord“ und „Hessen Süd“ (siehe Grafik Seite 2).

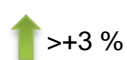
Im Einzelnen zeichnen sich auf dem hessischen Immobilienmarkt folgende Trends ab: Die Durchschnittspreise für Bauplätze im Wohn- und Gewerbesektor blieben in Hessen Nord von 2013 bis 2018 mit geringfügigen Schwankungen (Wohnen: zwischen 70 €/m² und 90 €/m² und Gewerbe: zwischen 30 €/m² und 45 €/m²) auf unverändertem Niveau. Die durchschnittlichen Bodenpreise für Wohnbauflächen für Hessen Süd entsprechen denen des Vorjahres (2016: 330 €/m², 2017: 385 €/m² und 2018 = 385 €/m²). Die durchschnittlichen Bauplatzpreise für Gewerbeflächen schwankten in den letzten Jahren unregelmäßig zwischen 140 €/m² und 215 €/m². Gegenüber dem Vorjahr ergaben sich folgende Tendenzen:

Bauplätze [Quadratmeterpreise]	Hessen Süd	Hessen Nord
Wohnen		
Gewerbe		

In den untersuchten Teilmärkten Hessens (freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie Eigentumswohnungen) sind die Durchschnittspreise gegenüber dem Vorjahr mit einzelnen Ausnahmen gestiegen.

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

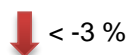
Hinweis: Veränderungen gegenüber dem Vorjahr (2016)



>+3 %



± 3 %



< -3 %

Anzahl der Kauffälle

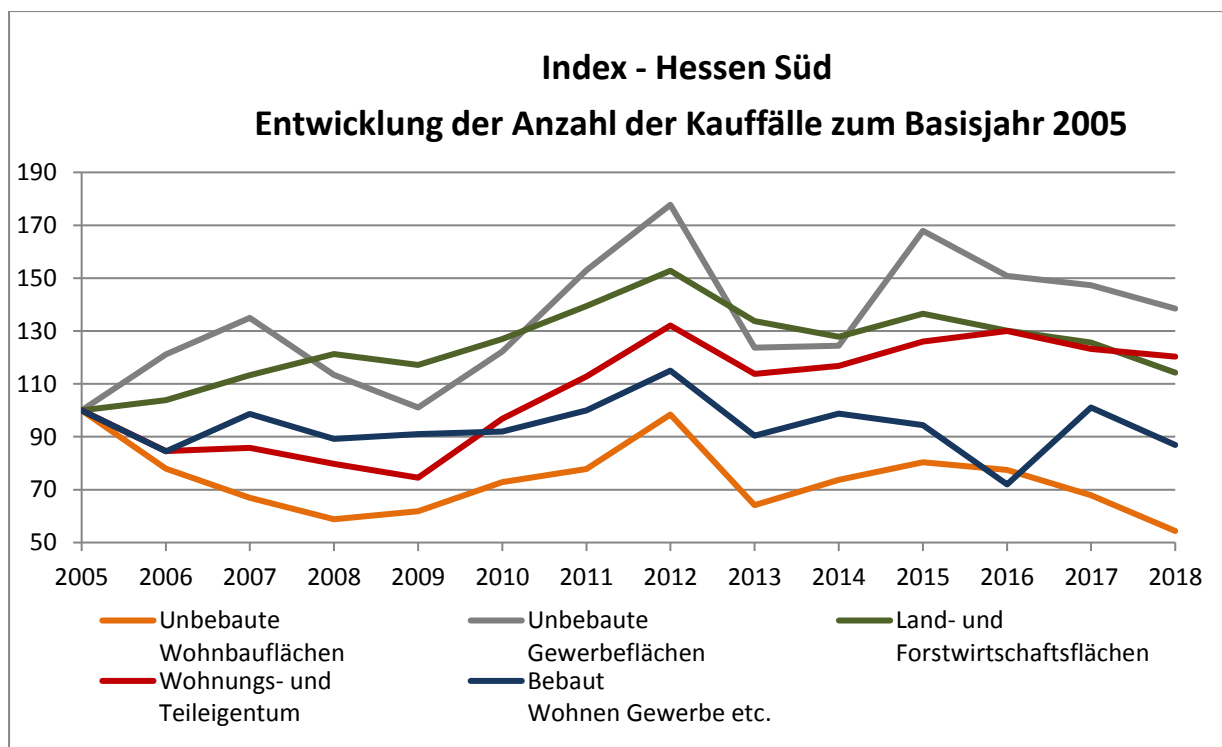
Die Entwicklung des Kaufvertragsaufkommens in Hessen wurde auf ihre Veränderungen zum Basisjahr 2005 untersucht und ist nachfolgend als Index sowohl in einer Tabelle, als auch in einem Diagramm dargestellt. Zum Zeitpunkt der Datenabfrage war die Kaufvertragserfassung für das Jahr 2018 noch nicht abgeschlossen. Daher handelt es sich bei den gemeldeten Verträgen um eine Prognose der Gutachterausschüsse.

Die auffällig erhöhte Nachfrage im Jahr 2012 ergab sich aus der Tatsache, dass das Land Hessen zum Jahreswechsel 2012/2013 die Grunderwerbsteuer erhöhte (von 3,5% auf 5,0%) und dadurch geplante Investitionen in das Jahr 2012 vorverlegt wurden. Eine zweite Erhöhung der Grunderwerbsteuer erfolgte in Hessen zum 01.08.2014 (von 5,0% auf 6,0%).

Index - Hessen Süd

Hessen Süd	Unbebaute Wohnbauflächen	Unbebaute Gewerbeflächen	Land- und Forstwirtschaftsflächen	Bebaut Wohnen Gewerbe etc.	Wohnungs- und Teileigentum
2005	100	100	100	100	100
2006	78	121	104	85	85
2007	67	135	113	99	86
2008	59	113	121	89	80
2009	62	101	117	91	75
2010	73	122	127	92	97
2011	78	153	139	100	113
2012	98	178	153	115	132
2013	64	124	134	90	114
2014	74	124	128	99	117
2015	80	168	137	94	126
2016	77	151	130	72	130
2017	68	147	126	101	123
2018*	54	139	114	87	120

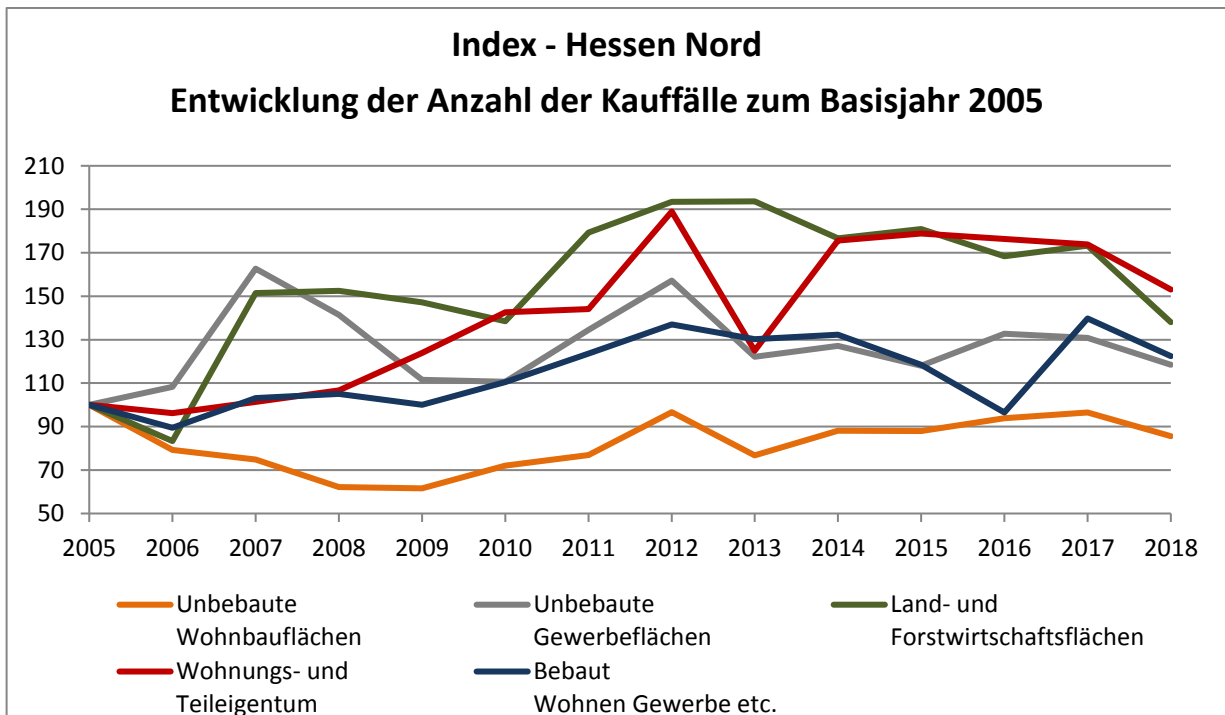
2018* Index der prognostizierten Verträge



Index - Hessen Nord

Hessen Nord	Unbebaute Wohnbauflächen	Unbebaute Gewerbeflächen	Land- und Forstwirtschaftsflächen	Bebaut Wohnen Gewerbe etc.	Wohnungs- und Teileigentum
2005	100	100	100	100	100
2006	79	108	83	89	96
2007	75	163	151	103	101
2008	62	141	152	105	107
2009	62	112	147	100	124
2010	72	111	139	110	143
2011	77	135	179	124	144
2012	97	157	193	137	189
2013	77	122	194	130	125
2014	88	127	177	132	176
2015	88	118	181	118	179
2016	94	133	168	96	176
2017	96	131	173	140	174
2018*	86	118	138	122	153

2018* Index der prognostizierten Verträge



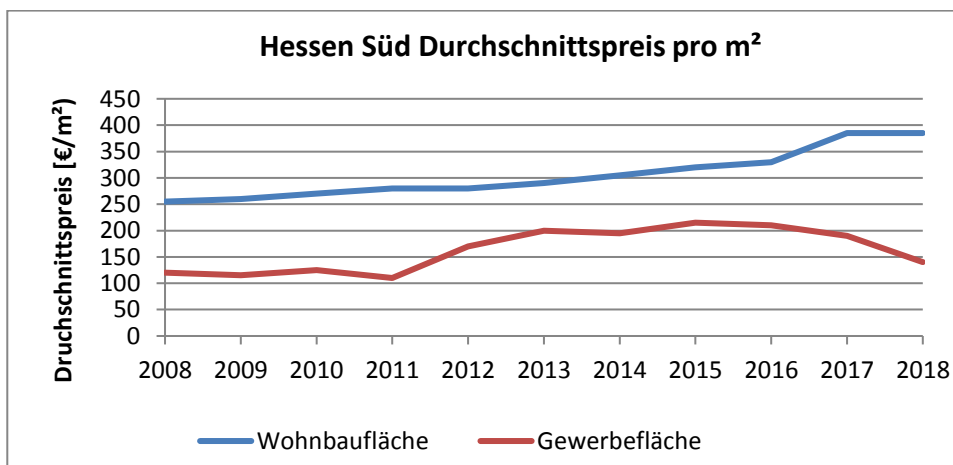
Unbebaute Grundstücke

Nachfolgend wird der durchschnittliche Preis pro Quadratmeter der letzten Jahre für die Hauptnutzungsarten Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft betrachtet. In der Tabelle sind die Durchschnittswerte der letzten sechs Jahre aufgeführt. Die durchschnittlichen Bodenpreise für Gewerbe- und Landwirtschaftsflächen unterliegen erfahrungsgemäß stärkeren Schwankungen als die Preise für Wohnbauflächen. Der Grund ist im Wesentlichen darin zu sehen, dass die Datenmenge teilweise gering ist und deren regionale Verteilung starke Unterschiede aufweist.

Um die aktuelle Preisentwicklung der Wohnbau- und Gewerbeflächen besser beurteilen zu können, sind daher die Durchschnittswerte der letzten 11 Jahre nochmals grafisch gegenübergestellt.

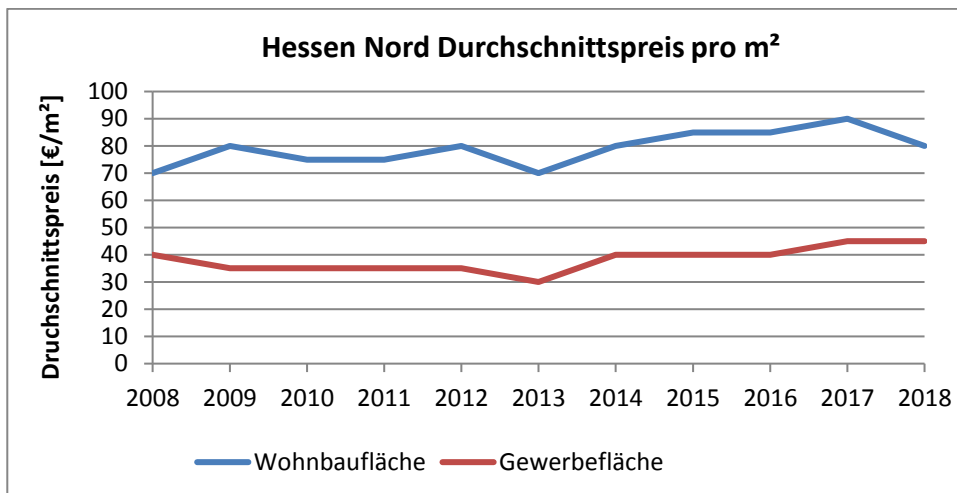
Hessen Süd	Durchschnittlicher Bodenpreis (Wohnbauflächen) [€/m ²]		
	Wohnbaufläche	Gewerbefläche	Landwirtschaftsfläche
2013	290	200	3,10
2014	305	195	4,10
2015	320	215	3,50
2016	330	210	3,00
2017	385	190	4,40
2018**	385	140	2,90

2018** Durchschnittswert aus tatsächlich erzielten Kaufpreisen



Hessen Nord	Durchschnittlicher Bodenpreis [€/m ²]		
	Wohnbaufläche	Gewerbefläche	Landwirtschaftsfläche
2013	70	30	1,10
2014	80	40	1,00
2015	85	40	1,00
2016	85	40	1,00
2017	90	45	1,10
2018*	80	45	1,20

2018** Durchschnittswert aus tatsächlich erzielten Kaufpreisen

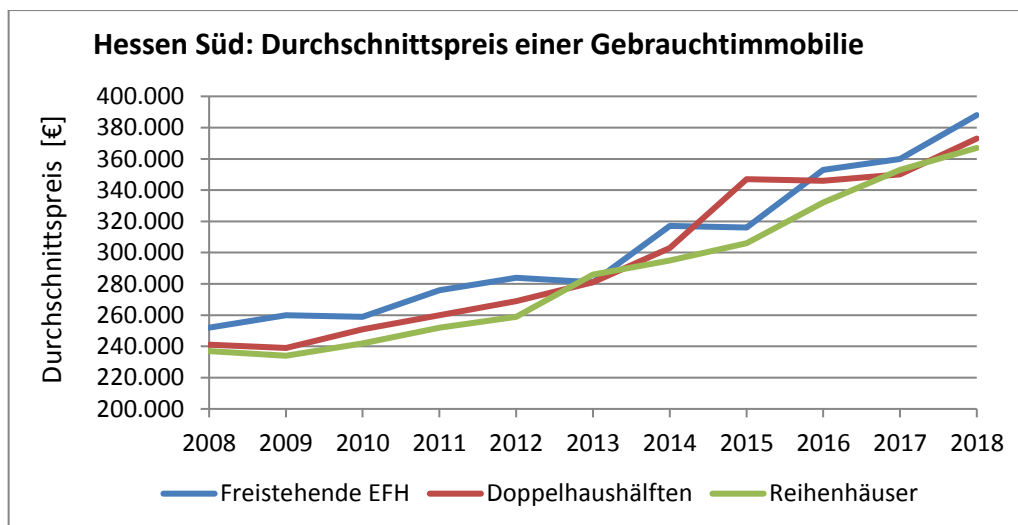


Bebaute Grundstücke

Die durchschnittlichen Immobilienpreise für Eigenheime (freistehende Einfamilienhäuser: EFH, Doppelhaushälften: DHH und Reihenhäuser: RH) weisen in den letzten zehn Jahren eine kontinuierlich steigende Entwicklung auf. In der südlichen Landeshälfte beläuft sich danach die jährliche Preissteigerung im Mittel auf ca. +5,5% (EFH = 5,4%, DHH = 5,5% und RH = 5,5%), während sie in Hessen-Nord mit durchschnittlich ca. +3,4% (EFH = 3,5%, DHH = 3,8% und RH = 2,8%) etwas geringer ausfällt.

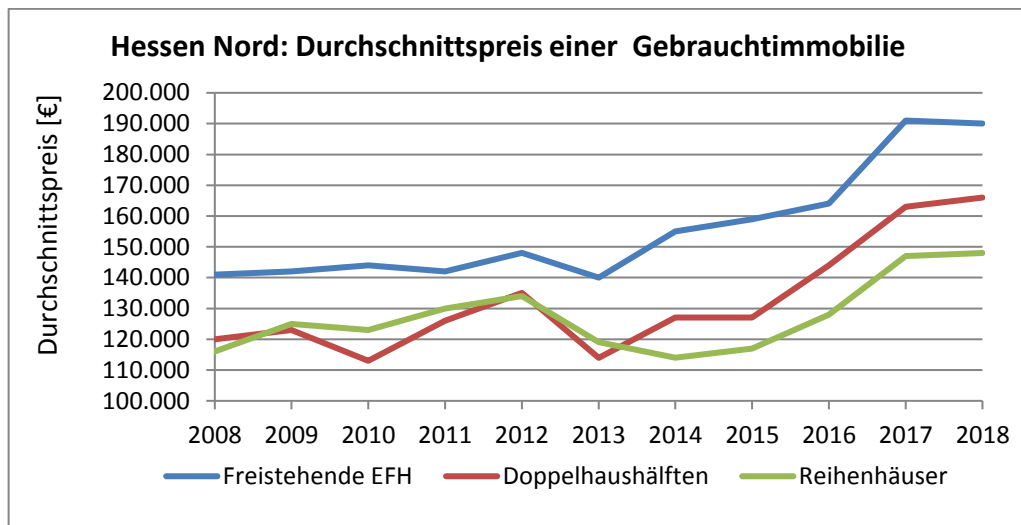
Hessen Süd	Durchschnittspreis Gebrauchtimmoblie [€]		
	Freistehende EFH	Doppelhaushälften	Reihenhäuser
2013	281.000	281.000	286.000
2014	317.000	303.000	295.000
2015	316.000	347.000	306.000
2016	353.000	346.000	332.000
2017	360.000	350.000	353.000
2018**	388.000	373.000	367.000

2018** Durchschnittswert aus tatsächlich erzielten Kaufpreisen



Hessen Nord	Durchschnittspreis Gebrauchtimmoblie [€]		
	Freistehende EFH	Doppelhaushälften	Reihenhäuser
2013	140.000	114.000	119.000
2014	155.000	127.000	114.000
2015	159.000	127.000	117.000
2016	164.000	144.000	128.000
2017	191.000	163.000	147.000
2018**	190.000	166.000	148.000

2018** Durchschnittswert aus tatsächlich erzielten Kaufpreisen

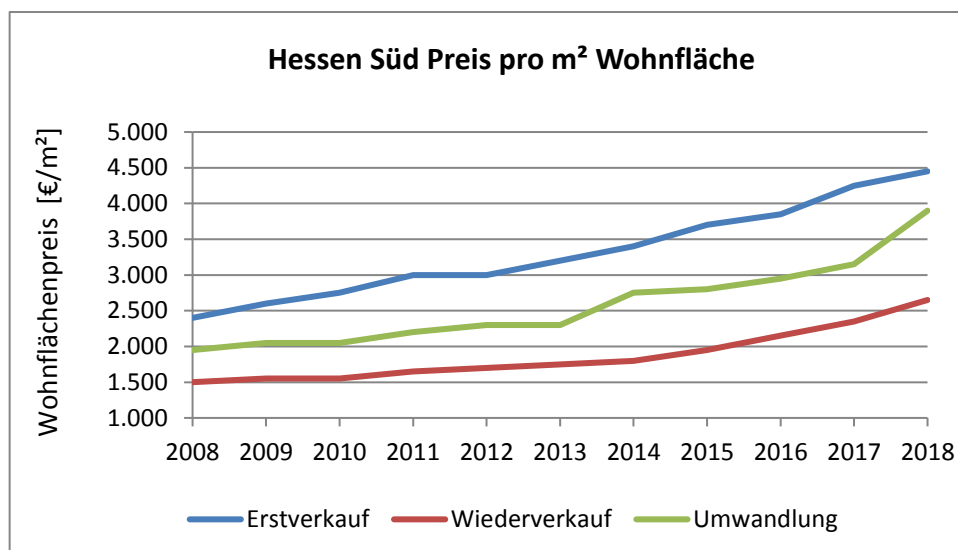


Wohnungs- und Teileigentum

Die Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen sind in den letzten zehn Jahren ebenfalls ständig gestiegen. In Hessen-Süd ergab sich eine jährliche Preissteigerung in diesem Segment zu ca. +8,7% (Erstverkauf = 8,4%, Wiederverkauf = 7,6% und Umwandlung = 10,1%). In den nördlichen Landesteilen fielen die Preissteigerungen pro Jahr mit ca. +5,3% (Erstverkauf = 4,5%, Wiederverkauf = 6,3% und Umwandlung = 5,1%) etwas geringer aus.

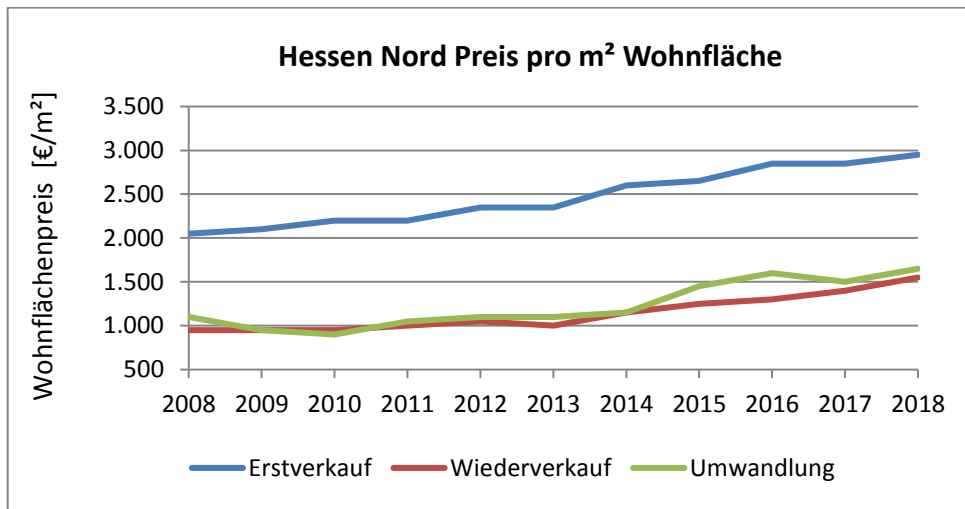
Hessen Süd	Durchschnittlicher Wohnflächenpreis [€/m ²]		
	Erstverkauf	Wiederverkauf	Umwandlung
2013	3.200	1.750	2.300
2014	3.400	1.800	2.750
2015	3.700	1.950	2.800
2016	3.850	2.150	2.950
2017	4.250	2.350	3.150
2018**	4.450	2.650	3.900

2018** Durchschnittswert aus tatsächlich erzielten Kaufpreisen



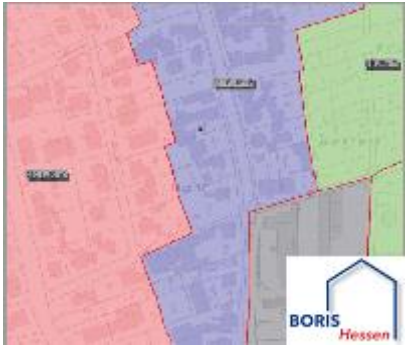
Hessen Nord	Durchschnittlicher Wohnflächenpreis [€/m ²]		
	Erstverkauf	Wiederverkauf	Umwandlung
2013	2.350	1.000	1.100
2014	2.600	1.150	1.150
2015	2.650	1.250	1.450
2016	2.850	1.300	1.600
2017	2.850	1.400	1.500
2018**	2.950	1.550	1.650

2018** Durchschnittswert aus tatsächlich erzielten Kaufpreisen



Produkte der ZGGH und der Gutachterausschüsse

Aktuelle Bodenrichtwerte



www.boris.hessen.de

kosten-frei

Regionale Immobilienmarktberichte



www.gutachterausschuss.hessen.de

30 € bis 100 €

Immobilienmarktbericht Hessen



www.gds.hessen.de

50 €

Mietwertkalkulator – Mika Online



www.gds.hessen.de

20 € 5 €*

Vergleichsfaktoren

200 €/m ² bis 299 €/m ² (250 €/m ²)	300 €/m ² bis 399 €/m ² (350 €/m ²)
2.387	3.038
2.215	2.807
2.071	2.614
1.949	2.450

www.gds.hessen.de

50 €

Gutachten



www.gutachterausschuss.hessen.de

ab 700 €

Immobilien-Preis-Kalkulator



www.gds.hessen.de

40 € 10 €*

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Auskunft aus der Kaufpreissammlung - Bebaut - anonymisiert


Genemarkung	Lage	Zeitraum	Grundart
Regio	Ort	Größe	BSP
Ort	219/2015 Am Oelgrund	12.03.2015	Mehrfamilienhäuser / Einfamilienhäuser
Reihenlänge		76	170
226/2015 Haselstraße	05.01.2015	31,5	180
Reihenlänge			
238/2015 Oberstraße 10; Heppengröße	03.02.2015	90	120
Reihenlänge			
287/2015 Weinsstraße	08.04.2015	40	120
Reihenlänge			

www.gutachterausschuss.hessen.de

ab 100 €

*als Dauerkunde

Anschriften der Geschäftsstellen in Hessen Gutachterausschüsse für Immobilienwerte für den Bereich

KASSEL (LANDKREIS) WALDECK-FRANKENBERG (LANDKREIS) 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: www.stadt-kassel.de	HERSFELD-ROTENBURG (LANDKREIS) SCHWALM-EDER-KREIS WERRA-MEißNER-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-MR@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: www.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: www.marburg.de	FULDA (LANDKREIS) VOGELSBURG-KREIS 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: www.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.frm@stadt-frankfurt.de Internet: www.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: www.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: www.wiesbaden.de	MAIN-KINZIG-KREIS WETTERAUKREIS Amt für Bodenmanagement Büdingen Bahnhofstraße 33 63654 Büdingen Tel.: (06042) 9612 - 0 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@qaa-darmstadt.de Internet: www.qaa-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: www.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: www.stadt-ruesselsheim.de		
Internet: www.gutachterausschuss.hessen.de			
Internet: www.hvbg.hessen.de			