

Gutachterausschuss für Immobilienwerte  
für den Bereich der Stadt Offenbach am Main

HESSEN



# Immobilienmarktbericht

## Stadt Offenbach am Main

### 2024



## Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Offenbach am Main – Geschäftsstelle –  
Postanschrift: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Offenbach am Main – Geschäftsstelle –  
Berliner Straße 60  
63065 Offenbach am Main  
Telefon: +49 (69) – 8065 – 2638  
Fax: +49 (69) – 8065 – 2981  
E-Mail: [gutachterausschuss@offenbach.de](mailto:gutachterausschuss@offenbach.de)  
Internet: [www.offenbach.de/gutachterausschuss](http://www.offenbach.de/gutachterausschuss)

Redaktion: Dennis Hartmann

Berichtsjahr: 2023

Ausgabe: September 2024

Titelblatt: Magistrat der Stadt Offenbach a. M., Vermessungsamt (Layout)  
Bildnachweis: Von links nach rechts, von oben nach unten: Copyright ©Stadt Offenbach, Copyright ©Stadt Offenbach, Copyright ©Stadt Offenbach/Katja Lenz, Copyright ©Stadt Offenbach, Copyright ©Stadt Offenbach

Vervielfältigungshinweis: *Jede Nutzung des Immobilienmarktberichts und der zugehörigen Metadaten ist ohne Einschränkung und 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.*

## Inhaltsverzeichnis

1.	Zielsetzung und wesentliche Aussagen des Immobilienmarktberichtes .....	1
2.	Gutachterausschüsse und Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse .....	2
2.1.	Aufgaben der Gutachterausschüsse.....	2
2.2.	Aufgaben der Geschäftsstellen.....	4
2.3.	Aufgaben der Zentralen Geschäftsstelle ZGGH.....	5
3.	Wirtschaftliche Rahmendaten zur Stadt Offenbach am Main.....	5
3.1.	Allgemeine Rahmendaten .....	5
3.2.	Verkehrslage .....	8
3.3.	Bevölkerungsentwicklung.....	9
3.4.	Stadtteilübersicht .....	10
4.	Immobilienmarktdaten .....	11
4.1.	Anzahl der Verträge.....	11
4.2.	Flächenumsatz.....	13
4.3.	Geldumsatz.....	14
4.4.	Marktteilnehmerverhältnisse.....	16
5.	Unbebaute Grundstücke .....	18
6.	Bebaute Grundstücke.....	19
6.1.	Vorbemerkung zur Auswertung dieses Teilmarktes .....	19
6.2.	Verteilung der Kauffälle.....	20
6.3.	Ein- und Zweifamilienhäuser .....	21
6.4.	Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser.....	23
7.	Wohnungs- und Teileigentum.....	24
7.1.	Allgemeines .....	24
7.2.	Eigentumswohnungen.....	24
7.3.	Appartements.....	28
7.4.	Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach WEG .....	29
7.5.	PKW-Stellplätze .....	30
8.	Bodenrichtwerte .....	32
8.1.	Gesetzlicher Auftrag .....	32
8.2.	Ausgewählte Bodenrichtwerte.....	33
8.3.	Generalisierte Bodenwerte .....	34

8.4.	Gebietstypische generalisierte Bodenwerte .....	35
9.	Wertrelevante Daten .....	36
9.1.	Bodenwertindexreihen .....	37
9.2.	Umrechnungskoeffizienten .....	39
9.2.1.	Vorbemerkung.....	39
9.2.2.	Einfluss der Grundstückstiefe.....	39
9.2.3.	Einfluss der wertrelevanten Geschossflächenzahl.....	40
9.3.	Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren .....	42
9.3.1.	Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser .....	42
9.3.2.	Wohnungseigentum – Wiederverkauf .....	46
9.4.	Gebäudefaktoren.....	49
9.4.1.	Ein- und Zweifamilienhäuser .....	51
9.4.2.	Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser .....	56
9.4.3.	Eigentumswohnungen.....	58
9.5.	Sachwertfaktoren .....	62
10.	Vergleichsfaktoren nach § 183 Bewertungsgesetz (BewG) .....	67
10.1.	Allgemeines.....	67
10.2.	Vergleichsfaktoren .....	68
10.2.1.	Ein- und Zweifamilienhäuser .....	68
10.2.2.	Reihenhäuser und Doppelhaushälften.....	69
10.2.3.	Eigentumswohnungen .....	71
11.	Mieten .....	72
11.1.	Wohnungsmieten.....	72
11.2.	Gewerbliche Mieten .....	72
12.	Weitere Informationen .....	73
12.1.	Leistungen mit zugehörigen Gebühren (Auswahl) .....	73
12.2.	Anschriften der ZGGH und benachbarter Gutachterausschüsse.....	74
12.3.	Die Mitglieder des Gutachterausschusses.....	75
	Abbildungsverzeichnis.....	76

## 1. Zielsetzung und wesentliche Aussagen des Immobilienmarktberichtes

Immobilienmarktberichte leisten einen wichtigen Beitrag zur Herstellung eines transparenten Immobilienmarktes. Auch in der Stadt Offenbach am Main wird diese Markttransparenz durch die jährliche Veröffentlichung des Immobilienmarktberichts einem breiten Leserkreis zugänglich gemacht.

Der vorgelegte Immobilienmarktbericht 2024 gibt einen umfangreichen Überblick auf die lokale Immobilienmarktsituation im Berichtszeitraum 01.12.2022 bis 30.11.2023. Dieser Berichtszeitraum wird nachfolgend als Berichtsjahr 2023 bezeichnet.

Der Bericht wendet sich insbesondere an Fachleute der Immobilienbewertung, der Immobilienwirtschaft, des Banken- und Versicherungswesens, zahlreiche Stellen der öffentlichen Verwaltung, als auch an die interessierte Öffentlichkeit (u. a. Grundstückseigentümer, Kaufinteressenten) und berichtet über das lokale Marktgeschehen.

Im Immobilienmarktbericht werden Feststellungen zu Umsatz- und Preisentwicklungen für den gesamten Immobilienmarkt und die einzelnen Teilmärkte getroffen als auch die wertrelevanten Daten aufgeführt, die sich aus der Auswertung der beim Gutachterausschuss geführten Kaufpreissammlung ergeben.

Hier die wichtigsten Aussagen zum Berichtsjahr 2023 in der Zusammenfassung:

1. Die Zahl der Transaktionen auf dem Immobilienmarkt in Offenbach ist 2023 im Vergleich zum Vorjahr weiter gesunken – auf 710 Transaktionen (minus 164 gegenüber 2022). Der Rückgang war in allen drei Teilmärkten zu verzeichnen.
2. Der Flächenumsatz verzeichnet einen leichten Aufwärtstrend auf ca. 31,4 ha (2022 ca. 29,7 ha). Der Geldumsatz ist demgegenüber deutlich zurückgegangen. Mit rund 408,9 Mio. € wurde der Vorjahreswert um ca. 39 % verfehlt (2022 ca. 666,9 Mio. €). Der Anteil der Teilmärkte am Geldumsatz blieb gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.
3. Bei unbebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus sind die Transaktionszahlen rückläufig. Für Bauplätze des individuellen Wohnungsbaus sowie für Bauplätze des Geschosswohnungsbaus sind die Preise gegenüber 2022 gesunken.
4. Die Preise für bebaute Grundstücke für Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Objekte sind rückläufig. Preissteigerungen sind hingegen bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zu verzeichnen.
5. Im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum sind die Preise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen gesunken. Neugebaute Eigentumswohnungen bleiben in etwa auf dem Preisniveau des Vorjahres.

## 2. Gutachterausschüsse und Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse für Immobilienwerte in Hessen wurden auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet. Gutachterausschüsse bestehen heute für die Bereiche der Landkreise gemäß § 1 der Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV), der kreisfreien Städte und der kreisangehörigen Städte Bad Homburg v. d. Höhe, Fulda, Gießen, Marburg und Oberursel (Taunus).

Im Land Hessen wurde 2007 eine Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG) eingerichtet.

Die Arbeit der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte wird maßgeblich durch bundes- und landesrechtliche Vorschriften bestimmt. Dies sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Hessische Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV) sowie die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV). Ergänzend werden diese durch die Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA-Hessen).

### 2.1. Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse für Immobilienwerte sind Einrichtungen des Landes und führen das Landessiegel. Sie üben eine hoheitliche Tätigkeit aus und sind als unabhängige Kollegialgremien ausgestaltet, die nicht an Weisungen gebunden sind und in nichtöffentlichen Sitzungen beraten.

Alle Mitglieder des Gutachterausschusses sind ehrenamtlich tätig. Das vorsitzende Mitglied wird vom Präsidenten des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation berufen. Die übrigen Mitglieder werden vom jeweiligen vorsitzenden Mitglied für die Dauer von fünf Jahren berufen. Zur Ermittlung der Bodenrichtwerte sowie der im BauGB genannten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken als Gutachter hinzuzuziehen. Daher müssen dem Gutachterausschuss mindestens zwei Bedienstete der Finanzverwaltung angehören.

Die ehrenamtlichen Mitglieder müssen für die Amtshandlungen und Leistungen des Ausschusses über die notwendige Sachkunde und Erfahrung in der Ermittlung von Immobilienwerten verfügen. Im Gutachterausschuss sind Mitglieder aus den Bereichen Architektur, Bauwesen, Immobilienwirtschaft und Vermessungswesen vertreten. Sie üben ihre Tätigkeit unabhängig, gewissenhaft und unparteiisch aus.

In der Regel wird der Gutachterausschuss bei Wertermittlungen in der Besetzung mit dem vorsitzenden Mitglied und zwei ehrenamtlichen Mitgliedern tätig. Eine Mitwirkung ist im Einzelfall ausgeschlossen, wenn eine Interessenkollision vorliegt, die die Unabhängigkeit des Ausschusses gefährden kann.

Zu den wichtigsten Aufgaben der Gutachterausschüsse gehören:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erstattung von Gutachten über sonstige Werte einer Immobilie
- Erstattung von Gutachten über die Höhe von Vermögensvor- und -nachteilen bei städtebaulichen und sonstigen Maßnahmen im Zusammenhang mit Grunderwerb, Bodenordnung, Miet- und Pachtverhältnissen
- Treffen von Zustandsfeststellungen in Enteignungsverfahren auf Antrag der Enteignungsbehörde
- Prüfung der Angemessenheit von Immobilienpreisen auf Antrag von Behörden und öffentlichen Stellen
- Durchführung vereinfachter Immobilienwertermittlungen auf Antrag, wenn die fachlichen Voraussetzungen dafür vorliegen
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung von sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie z. B. Kapitalisierungszinssätze, Sachwertfaktoren oder Umrechnungskoeffizienten und Mitteilung an die zuständigen Finanzämter für Zwecke der steuerlichen Bewertung
- Herausgabe von Immobilienmarktberichten.

## 2.2. Aufgaben der Geschäftsstellen

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Aufgaben bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen. In Offenbach am Main ist die Geschäftsstelle beim Vermessungsamt des Magistrats der Stadt Offenbach am Main eingerichtet.

Zentrale Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Nach § 195 Baugesetzbuch ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. Die Kaufverträge werden in der Geschäftsstelle nach fachlicher Weisung des vorsitzenden Mitglieds und unter Berücksichtigung des Datenschutzes ausgewertet und im Anschluss vernichtet. Dabei werden u. a. die Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Grundstücks erfasst und in Beziehung zum bezahlten Kaufpreis gesetzt. Die Geschäftsstelle nimmt die Befugnisse des Gutachterausschusses nach § 197 BauGB wahr und kann u.a. die Vorlage von Unterlagen zur Führung der Kaufpreissammlung von Eigentümern, Rechteinhabern und Behörden verlangen.

Die Kaufpreissammlung besteht aus einem darstellenden Teil (Kaufpreiskarte) und einem beschreibenden (automatisiert geführten) Teil (Kaufpreisdatei) und wird in einer digitalen Datenbank geführt.

Die Kaufpreissammlung ist für den Gutachterausschuss die Grundlage für die Erfüllung der gesetzlich übertragenen Aufgaben. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind nach den Vorgaben der landesrechtlichen Vorschriften möglich. Die Geschäftsstelle trifft die Entscheidung über den Zugang zur Kaufpreissammlung.

Zu den wesentlichen Aufgaben der Geschäftsstelle gehören weiterhin:

- Erhebung, Ableitung, Fortschreibung und Veröffentlichung der erforderlichen Daten für die Wertermittlung
- Entgegennahme von Anträgen und Entscheidung darüber
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung und Bereitstellung der Bodenrichtwerte für BORIS-Hessen
- Vorbereitung und Veröffentlichung des Immobilienmarktberichts
- Vorbereitung, Ausfertigung und Versendung von Gutachten
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, über Bodenrichtwerte und sonstige Daten zur Wertermittlung
- Erstellung von vereinfachten Immobilienwertermittlungen und fachlichen Stellungnahmen
- Sammlung, Aufbereitung und Weiterleitung notwendiger Daten an die ZGGH.

## 2.3. Aufgaben der Zentralen Geschäftsstelle ZGGH

Die zentrale Geschäftsstelle ist die zentrale Ansprechstelle für Informationen über die Gesamtheit der Gutachterausschüsse im Land Hessen. Ihre Hauptaufgabe ist im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse die Festlegung verbindlicher Standards im Hinblick auf die Bereitstellung eines aktuellen, flächendeckenden und einheitlichen Daten- und Produktangebots. Landesweit soll die Einheitlichkeit der Aufgabenwahrnehmung der Gutachterausschüsse gewährleistet sein.

Daneben ergänzt sie die örtlichen Gutachterausschüsse bei der Schaffung von Transparenz auf dem Immobilienmarkt durch vielfältige Maßnahmen, die vor allem den überregionalen Aspekten Rechnung tragen:

- Erstellung überregionaler und landesweiter Auswertungen und Analysen des Grundstückmarktgeschehens
- Erstellung eines Immobilienmarktberichts für das Land Hessen
- Hessenweite Sammlung und Auswertung von Spezialimmobilien (Einkaufszentren, Hotels, Golfplätze, etc.) [in Planung]
- Ermittlung der zugehörigen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten und Bereitstellung der Ergebnisse an die Gutachterausschüsse zur Beschlussfassung
- Mitwirkung bei der Ermittlung länderübergreifender Grundstücksmarktdaten und der Herausgabe eines Immobilienmarktberichts für die Bundesrepublik Deutschland
- Ermittlung der durchschnittlichen Bodenrichtwerte in den Gemeinden für die Finanzverwaltung zur Umsetzung der Grundsteuerreform
- Zentrale Veröffentlichung der generalisierten Bodenwerte
- Realisierung einer Online-Ansicht der Bodenrichtwerte über das Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) und Bereitstellung zum automatischen Abruf
- Mitwirkung an der Bereitstellung der Leistungen der Gutachterausschüsse z.B. über Internet oder elektronische Zugänge
- Einrichtung und Betreuung des zentralen Internetauftritts
- Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Aufgaben und die Aufgabenwahrnehmung im Bereich der öffentlichen Immobilienwertermittlung und
- Unterstützung der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen bei der Fortbildung.

## 3. Wirtschaftliche Rahmendaten zur Stadt Offenbach am Main

### 3.1. Allgemeine Rahmendaten

Offenbach am Main ist mit rund 145.000 Einwohnern (Stand: 31.12.2023, Quelle: Stadt Offenbach/Statistik – Melderegister) die fünftgrößte Stadt in Hessen und befindet sich im Zentrum des Ballungsraums Rhein-Main. Sie ist Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und gehört damit zu einer wichtigen und leistungsstarken Wirtschaftsregion in Europa. Die Stadt fungiert als eines der zehn Oberzentren für über eine halbe Million Menschen und ist die nach Einwohnern und Fläche kleinste kreisfreie Stadt des Landes Hessen. Sie hat das Bild einer modernen und jungen Stadt.

Offenbach am Main grenzt im Westen und Norden an Frankfurt am Main, im Nordosten an die Stadt Maintal (Main-Kinzig-Kreis), im Osten an die Städte Mühlheim am Main und Obertshausen sowie im Süden an die Städte Heusenstamm und Neu-Isenburg (alle Landkreis Offenbach).

Die Großstädte Offenbach am Main und Frankfurt am Main bilden mittlerweile ein zusammenhängendes Siedlungsgebiet innerhalb der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main.

Die Stadt Offenbach am Main befindet sich in einer sehr zentralen Lage innerhalb Deutschlands und verfügt über hervorragende Verkehrsverbindungen dank der Bundesautobahnen A 3 und A 661, der Anbindung an den Regional- bzw. Fernverkehr der Bahn und an die S-Bahn des Verkehrsverbundes RMV sowie die Nähe zum Flughafen Frankfurt Airport und zum Flugplatz Frankfurt-Egelsbach Airport.

Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.500 ha. Davon sind ca. 1.300 ha bebaut und ca. 1.500 ha Wald. Das bebaute Stadtgebiet liegt überwiegend im Norden. Der Süden ist von einer großen Waldfläche geprägt. Der höchste Punkt der Stadt liegt mit 166 Metern über NN auf dem Schneckenberg und der niedrigste Punkt mit 97 Metern über NN am Mainufer vor dem Isenburger Schloss.

Offenbach am Main ist seit dem 20. Juli 2019 flächendeckend in Stadtteile gegliedert. Die zugehörige Satzung trat am 20. Juli 2019 in Kraft.

Die ursprünglich hugenottisch geprägte Industriestadt war vor allem als Zentrum der Lederwarenindustrie bekannt, von dessen Ruf noch heute die jährlich stattfindende Internationale Lederwarenmesse zeugt. Heute versteht sich Offenbach am Main als wichtiges Dienstleistungszentrum und als Standort der Kreativwirtschaft, der von der Nähe zur Hochschule für Gestaltung (HfG) als Hochschulstandort im Designbereich profitiert.

Mit der HfG und dem Deutschen Wetterdienst als bedeutende Einrichtungen ist die Stadt überregional bekannt.

Offenbach hat sich zu einer wirtschaftlich wachsenden Stadt mit einem starken Dienstleistungssektor entwickelt. Der Fokus liegt insbesondere auf der Kreativwirtschaft und wissensintensiven Dienstleistungen. Am Wirtschaftsstandort Offenbach am Main gibt es etwa 50.000 Beschäftigte und rund 17.000 ansässige Firmen, die von der sehr guten Verkehrsanbindung profitieren. Insgesamt verfügt die Stadt über 75 ha ausgewiesene Gewerbe- und Industrieflächen.

Ein Standort mit interessantem Entwicklungspotential, insbesondere für das Segment der Bürodienstleistungen, ist der Standort Kaiserlei im Nordwesten der Stadt. So ist die für 2025 geplante Verlegung des Hauptsitzes der Lorenz Snack-World Gruppe in den Kaiserlei ein Beleg für dessen Standortvorteile.

Im Osten der Stadt am Standort Mühlheimer Straße existiert mit das größte Industrie- und Gewerbegebiet in Offenbach.

Wichtige Wirtschaftszweige sind Industrie (Maschinen- und Fahrzeugbau, Chemie), Handel, Logistik/Speditionen und die Kommunikations- und Dienstleistungsbranche.

Auf der riesigen Industriebrache im Osten, ehemals Standort des Chemiekonzerns Clariant, konnte nach Kauf des Geländes durch die Stadt in vergleichsweise kurzer Zeit etwa drei Viertel

des Areals vermarktet werden. Die Unternehmen Samson und Biospring werden sich dort ansiedeln.

Im Hafen ist mit der Fertigstellung des nachhaltigen Mikroquartiers ROCKYWOOD, das einen interessanten Nutzungsmix aus Büroflächen, Restaurant, Begegnungsraum und Boxclub bietet, ein weiterer Gewerbestandort in dem dynamischen Mischgebiet entstanden. Die Ansiedlung von Unternehmen, wie bspw. dem Elektro-Fahrrad-Herstellers Advanced Bikes, zeigt die Attraktivität des Standortes.

Weiter sind in Offenbach am Main zahlreiche Einrichtungen der Gesundheitswirtschaft wie Kliniken und Ärztezentren, Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung wie Amtsgericht, Arbeitsgericht, Finanzamt oder Polizeipräsidium, die Industrie- und Handelskammer, Banken und Sparkassen als auch zahlreiche Bildungseinrichtungen angesiedelt.

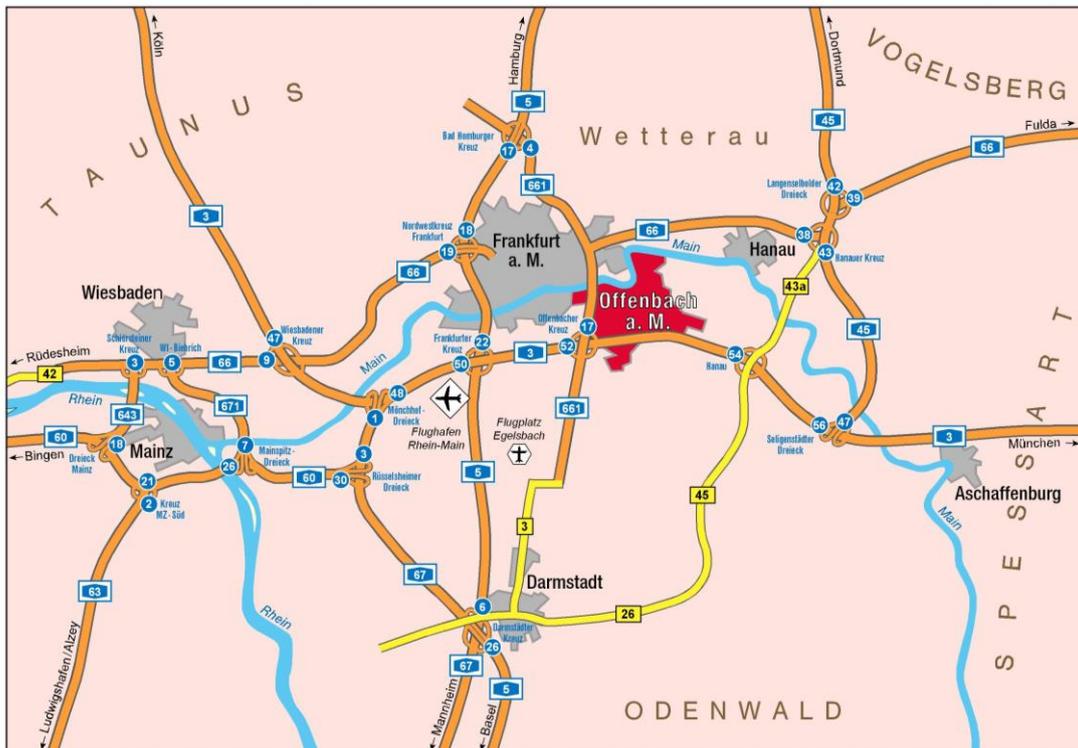
Die Stadt am Main beherbergt Museen wie das Deutsche Ledermuseum oder das Klingspormuseum und bietet vielfältige Möglichkeiten für Sport und Freizeitgestaltung wie auch zahlreiche Kulturangebote in den verschiedensten Bereichen.

Mit dem 2016 beschlossenen Masterplan werden Entwicklungsstrategien und Potenziale für die Stadt Offenbach am Main bis zum Jahr 2030 aufgezeigt. Er dient als Basis und Richtschnur für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Der Bedarf an Wohnbauflächen besteht weiter in hohem Maße. Nach fast abgeschlossener Vermarktung der beiden Neubaugebiete „Bieber-Nord“ und „Bürgel-Ost“ und Neubauten durch Verdichtung und Baulückenschließung in der Innenstadt gibt es im östlichen Stadtbereich noch eine große Potenzialfläche „Bieber Waldhof West“, die eine hohe Zahl an Wohneinheiten bereitstellen soll. Die Entwicklung dieser Fläche zu Wohnbauland ist in Arbeit.

Eine weitere Herausforderung bringt der Veränderungsprozess in den Innenstädten mit sich, von dem auch die Offenbacher Innenstadt in starkem Maße betroffen ist. Der Schrumpfungsprozess des Handels führt zu vielen Geschäftsaufgaben und Ladenleerständen und verändert das Bild der Innenstadt. Es werden seitens der Stadt viele Anstrengungen im Verbund mit weiteren Akteuren unternommen, die Innenstadt neu zu beleben. Dazu wurde in 2020 das „Zukunftskonzept Innenstadt“ beschlossen, das mit verschiedenen Projekten in die Umsetzung übergeht.

### 3.2. Verkehrslage



**Abbildung 1: Verkehrslage**  
(Quelle: Magistrat der Stadt Offenbach am Main, Vermessungsamt; 2024)

Die Einbindung Offenbachs in das Verkehrsnetz ist wesentlich geprägt durch die Lage im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main und bietet folgende Infrastruktur:

- Flughafen Frankfurt Airport 20 km Entfernung (direkte S-Bahn Anbindung)
- Flughafen Frankfurt-Egelsbach Airport 25 km Entfernung
- 4 Autobahn-Anschlüsse im Stadtgebiet
- Anbindung an den Regional- und Fernverkehr der Bahn
- 4 S-Bahn-Linien mit 6 Stationen im Stadtgebiet
- 1 Fährbetrieb in Offenbach-Rumpenheim nach Maintal.

### 3.3. Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl blieb in den Jahren 2000 bis 2009 nahezu konstant. Seit 2010 wächst die Einwohnerzahl rasant und betrug zum 31.12.2023 144.962 Einwohner inkl. ausländischer Flüchtlinge und Asylbewerber.

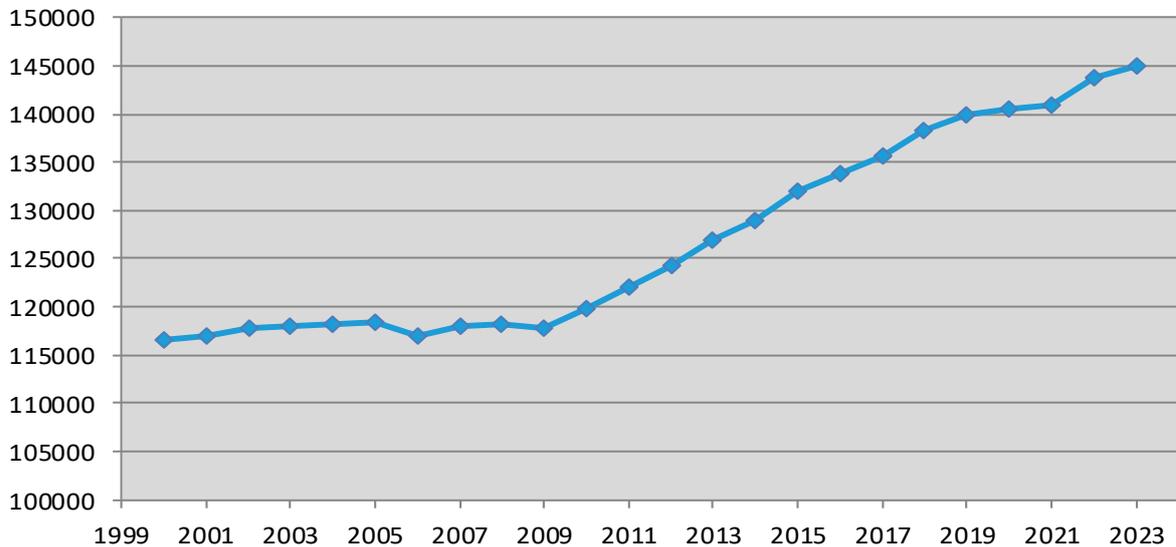
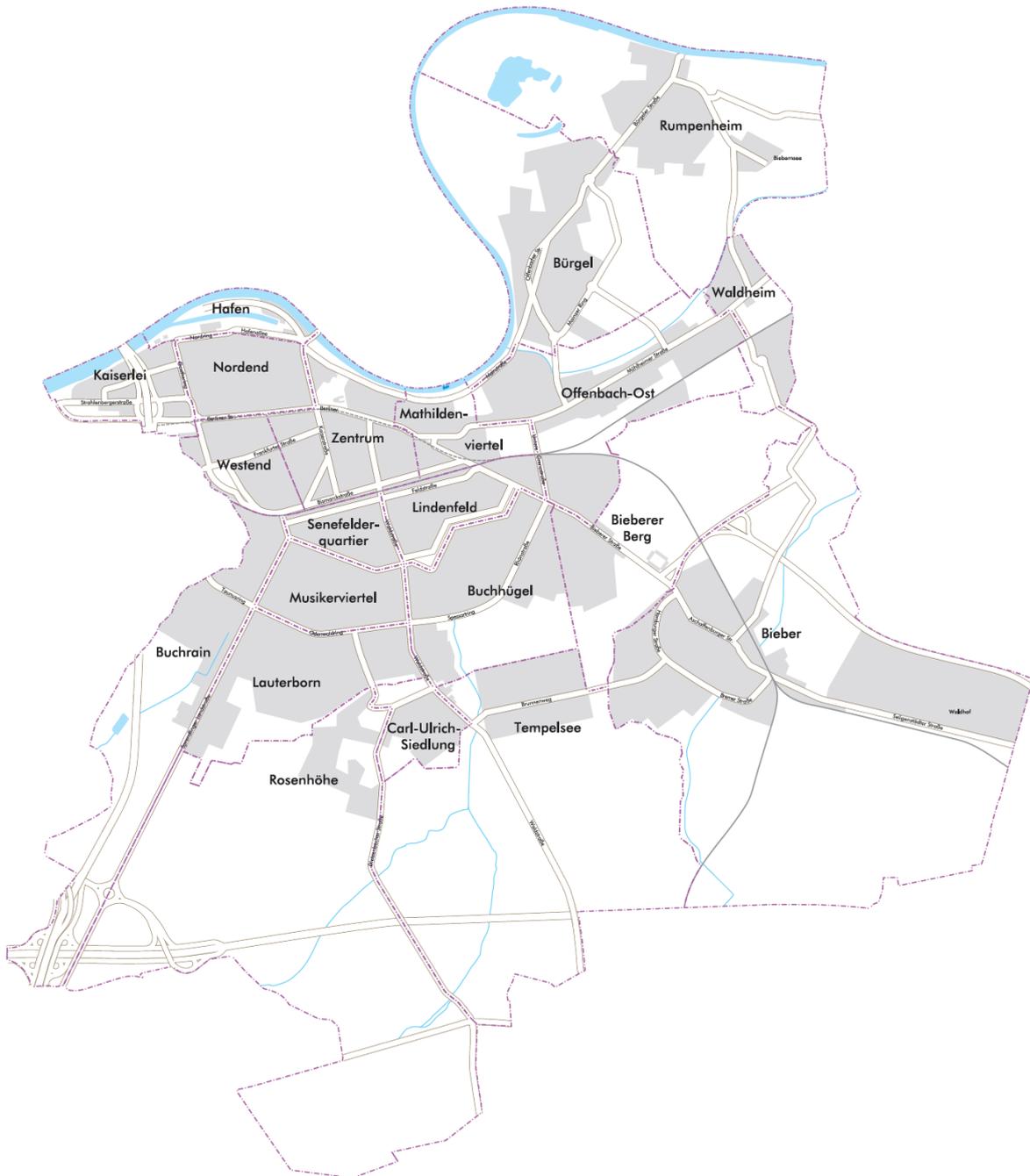


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung Offenbach a.M. 2000-2023

(Quelle: Magistrat der Stadt Offenbach a. M., Amt 10.4, Abteilung Statistik und Wahlen, Stand jeweils zum 31.12.)

### 3.4. Stadtteilübersicht

Das Stadtgebiet gliedert sich in die 21 Stadtteile: Bieber, Bieberer Berg, Buchhügel, Buchrain, Bürgel, Carl-Ulrich-Siedlung, Hafen, Kaiserlei, Lauterborn, Lindenberg, Mathildenviertel, Musikerviertel, Nordend, Offenbach-Ost, Rosenhöhe, Rumpenheim, Senefelderquartier, Tempelsee, Waldheim, Westend und Zentrum.



**Abbildung 3: Stadtteilübersicht**  
(Quelle: Magistrat der Stadt Offenbach am Main, Vermessungsamt; 2020)

Ab dem Immobilienmarktbericht 2021 wird die hier beschriebene Stadtteilgliederung bei der Auswertung der Kaufpreissammlung genutzt. Die Auswertung stellt auf die Gliederung nach statistischen Gesichtspunkten (sog. kleinräumige Gliederung) ab.

## 4. Immobilienmarktdaten

### 4.1. Anzahl der Verträge

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Offenbach am Main sind für das Jahr 2023 insgesamt 710 Verträge (2022: 874 Verträge) zugeleitet worden.

Vertragsart	Jahr	Unbebaute Grundstücke	Bebaute Grundstücke	Wohnungs-(Teil-) Eigentum	Summe
		Anzahl			
Kauf (ohne Erbbaurechte)	2019	98	267	784	1.149
	2020	89	245	657	991
	2021	67	221	644	932
	2022	60	193	535	788
	<b>2023</b>	<b>56</b>	<b>169</b>	<b>424</b>	<b>649</b>
Tausch	2019	1	2	1	4
	2020	1	0	0	1
	2021	2	1	1	4
	2022	2	1	1	4
	<b>2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
Zwangsversteigerungen	2019	0	2	4	6
	2020	1	0	1	2
	2021	0	1	3	4
	2022	0	0	0	0
	<b>2023</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Auseinandersetzungen	2019	0	4	2	6
	2020	1	5	1	7
	2021	0	4	3	7
	2022	0	4	2	6
	<b>2023</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>7</b>
sonstige Vertragsarten	2019	1	6	10	17
	2020	1	22	4	27
	2021	0	22	5	27
	2022	0	24	9	33
	<b>2023</b>	<b>2</b>	<b>26</b>	<b>9</b>	<b>37</b>
Bestellung von Erbbaurechten	2019	0	0	0	0
	2020	1	0	0	1
	2021	1	0	0	1
	2022	11	0	0	11
	<b>2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Erwerb von Erbbaurechten	2019	0	12	11	23
	2020	0	12	24	36
	2021	0	8	27	35
	2022	0	13	13	26
	<b>2023</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>9</b>
Bodenerwerb des Erbbauberechtigten	2019	0	11	0	11
	2020	0	3	0	3
	2021	1	7	0	8
	2022	0	6	0	6
	<b>2023</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Gesamt</b>	2019	100	304	812	1.216
	2020	94	287	687	1.068
	2021	71	264	683	1.018
	2022	73	241	560	874
	<b>2023</b>	<b>58</b>	<b>208</b>	<b>444</b>	<b>710</b>

Abbildung 4: Verteilung der Verträge nach Vertragsarten und Teilmärkten

Die Entwicklung der Vertragszahlen von 1999 bis 2023, unterschieden nach Teilmärkten, ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen.

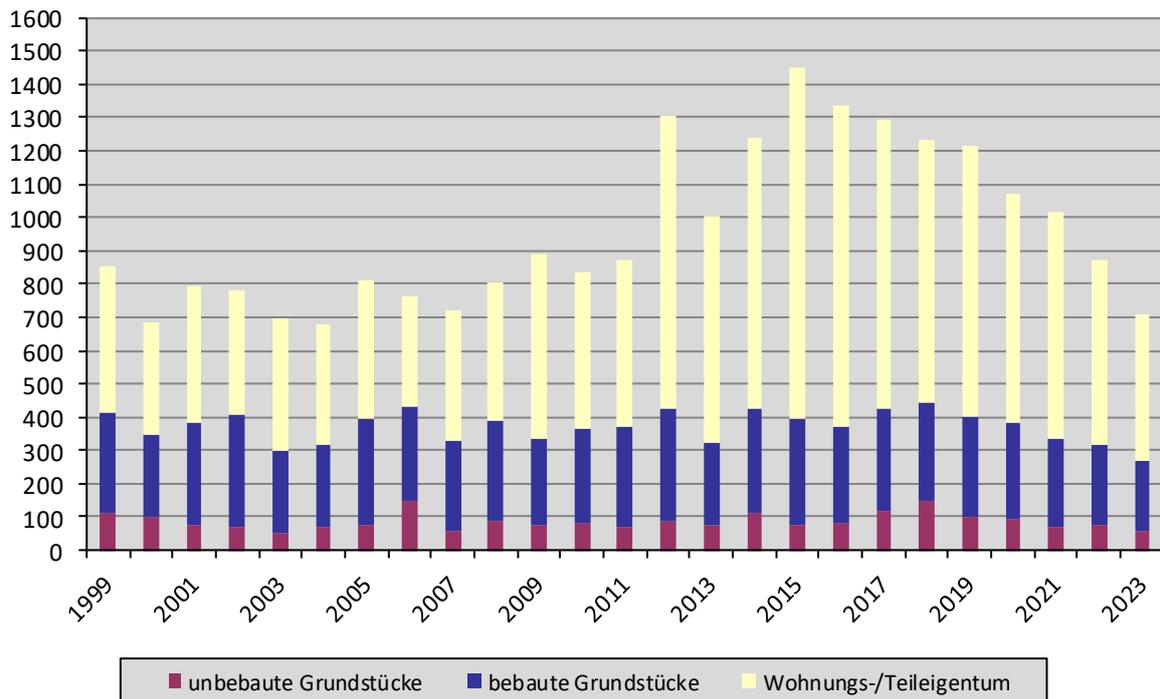


Abbildung 5: Anzahl der Verträge von 1999 bis 2023

Das Vertragsaufkommen 2023 ist gegenüber dem Vorjahr deutlich gesunken und liegt ca. 27 % unter dem Mittelwert der letzten fünf Jahre.

In den einzelnen Teilmärkten sind gegenüber dem Vorjahr 2023 folgende Veränderungen zu verzeichnen:

- Unbebaute Grundstücke - 21 %
- Bebaute Grundstücke - 14 %
- Wohnungs- und Teileigentum - 21 %.

In allen Teilmärkten hat das Vertragsaufkommen gegenüber dem 5-jährigen Mittel abgenommen. Das Vertragsaufkommen in den Teilmärkten der unbebauten Grundstücke sowie des Wohnungs- und Teileigentums liegt jeweils ca. 21 % unter dem Bereich des fünfjährigen Mittels. Am wenigsten betroffen vom Rückgang des Vertragsaufkommens war der Teilmarkt der bebauten Grundstücke, der lediglich 14 % unter dem 5-jährigen Mittel liegt.

Mit einem Anteil von ca. 63 % am Vertragsaufkommen, ist der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums weiterhin am stärksten vertreten, gefolgt vom Teilmarkt der bebauten Grundstücke mit 29 %. Der kleinste Teilmarkt sind die unbebauten Grundstücke mit einem Anteil von ca. 8 %. Diese Verteilung blieb wie in den Vorjahren weitestgehend konstant. Das Vertragsaufkommen bewegt sich nach den zurückliegenden Rekordjahren derzeit auf einem unterdurchschnittlichen Niveau.

Die Verteilung der Verträge auf die einundzwanzig Offenbacher Stadtteile ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Stadtteil	Unbebaute Grundstücke	Bebaute Grundstücke	Wohnungs- (Teil-) Eigentum	Summe
	2023	2023	2023	2023
Bieber	20	36	53	109
Bieberer Berg	0	4	13	17
Buchhügel	1	14	28	43
Buchrain	4	17	13	34
Bürgel	11	21	29	61
Carl-Ulrich-Siedlung	1	4	14	19
Hafen	1	0	3	4
Kaiserlei	1	0	7	8
Lauterborn	1	4	11	16
Lindenfeld	0	9	36	45
Mathildenviertel	0	5	68	73
Musikerviertel	0	10	4	14
Nordend	0	6	42	48
Offenbach-Ost	9	4	4	17
Rosenhöhe	2	8	1	11
Rumpenheim	6	22	13	41
Senefelderquartier	0	6	31	37
Tempelsee	0	12	3	15
Waldheim	0	0	2	2
Westend	0	3	30	33
Zentrum	1	23	39	63
<b>Summe</b>	<b>58</b>	<b>208</b>	<b>444</b>	<b>710</b>

Abbildung 6: Anzahl der Verträge nach Stadtteilen

Die größte Anzahl von Immobilientransaktionen gibt es im Stadtteil Bieber, gefolgt von den Stadtteilen Mathildenviertel und Zentrum.

## 4.2. Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 31,4 ha (2022: 29,7 ha) umgesetzt. Hierin sind die anteiligen Bodenflächen aus den Verträgen über Wohnungs- und Teileigentum nicht enthalten. Die Flächen verteilen sich auf:

- Unbebaute Grundstücke 11,8 ha = rund 37,6 %
- Bebaute Grundstücke 19,6 ha = rund 62,4 %.

Die Rekordmarken der Jahre 2000 (71,1 ha) und 2020 (78,2 ha) werden um ca. 56 % bzw. 60% verfehlt. Der Flächenumsatz ist in 2023 unter das normale Niveau des langjährigen Mittels gefallen.

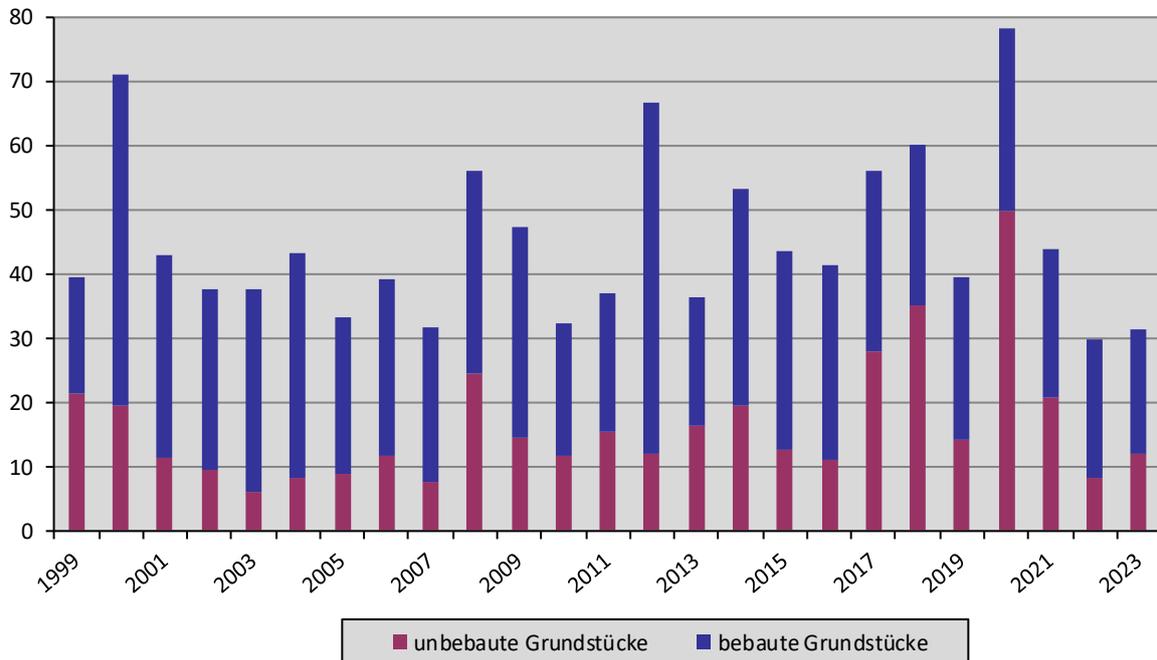


Abbildung 7: Entwicklung des Flächenumsatzes in ha von 1999 bis 2023

### 4.3. Geldumsatz

Auf dem Offenbacher Immobilienmarkt wurden im Jahre 2023 insgesamt 408,9 Mio. € (2022: 666,9 Mio. €) umgesetzt.

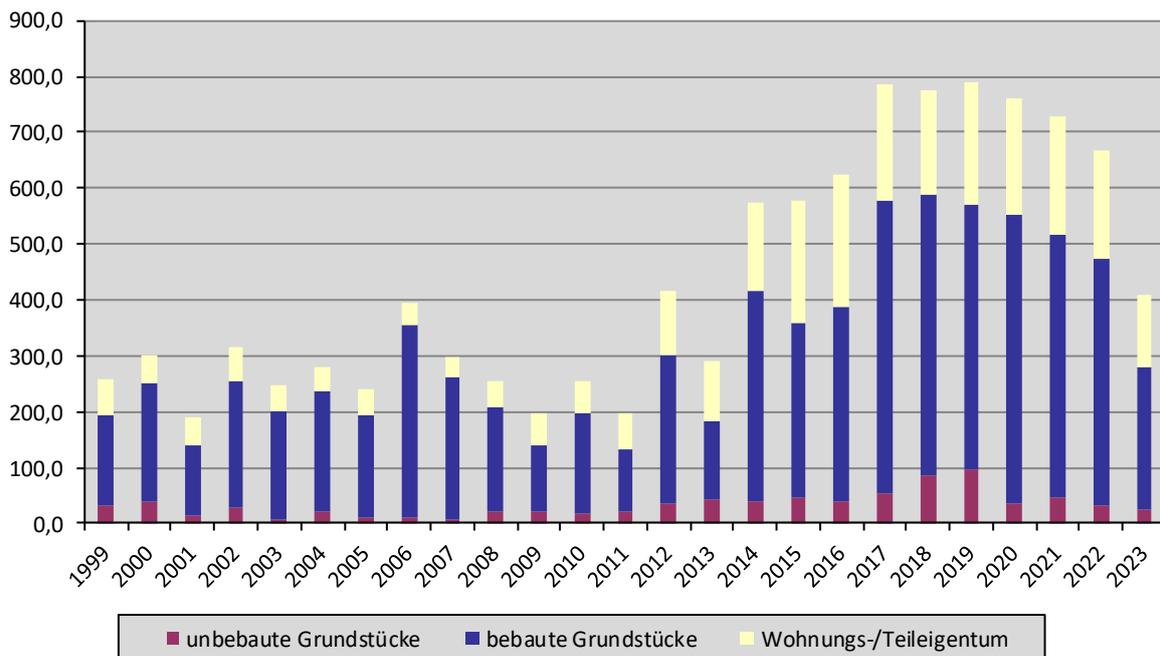


Abbildung 8: Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. € von 1999 bis 2023

Der Geldumsatz unterteilt sich in:

- Unbebaute Grundstücke 26,2 Mio. €  $\pm$  6,4 % (2022: 32,7 Mio. €)
- Bebaute Grundstücke 252,1 Mio. €  $\pm$  61,6 % (2022: 440,1 Mio. €)
- Wohnungs- und Teileigentum 130,7 Mio. €  $\pm$  32,0 % (2022: 194,1 Mio. €).

Das aus dem Jahr 2019 stammende Rekordergebnis (790,1 Mio. €) wird um ca. 48 % verfehlt und zwar um 381,2 Mio. €.

Der Geldumsatz ist bei allen 3 Teilmärkten gegenüber dem Vorjahr gesunken. Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke ist um ca. 20 %, der der bebauten Grundstücke um ca. 43 % und der des Teilmarktes Wohnungs- und Teileigentum ist um ca. 33 % gesunken.

Der signifikante Rückgang des Geldumsatzes bei dem Teilmarkt Bebaute Grundstücke lässt sich durch das Transaktionsvolumen einzelner (Groß-)Immobilien in 2022 erklären.

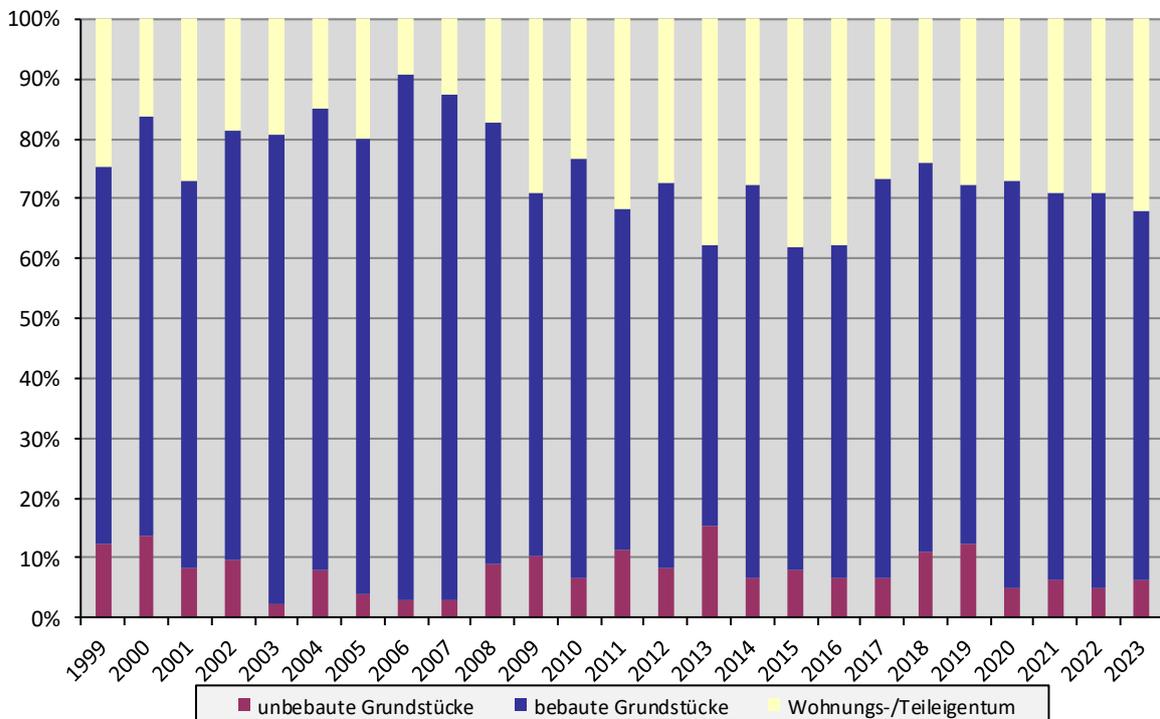


Abbildung 9: Anteil der verschiedenen Teilmärkte am Geldumsatz in Prozent

#### 4.4. Marktteilnehmerverhältnisse

Die Verteilung der Vertragszahlen auf verschiedene Erwerbergruppen ist in Abbildung 10, der Flächen- und Geldumsatz entsprechend den Erwerbergruppen in den Abbildungen 11 und 12 dargestellt.

Erwerbergruppe	Unbebaute Grundstücke			Bebaute Grundstücke			Wohnungs- (Teil-) Eigentum			Summe		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Behörden und Körperschaften des öffentlichen Rechts	5	5	10	2	0	3	0	0	0	7	5	13
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige juristische Personen	13	16	10	57	57	39	22	27	23	92	100	72
Natürliche Personen	53	52	38	205	184	166	661	533	421	919	769	625
<b>Summe</b>	<b>71</b>	<b>73</b>	<b>58</b>	<b>264</b>	<b>241</b>	<b>208</b>	<b>683</b>	<b>560</b>	<b>444</b>	<b>1.018</b>	<b>874</b>	<b>710</b>

Abbildung 10: Anzahl der Verträge nach Erwerbergruppen

Den größten Anteil bei den Erwerbern von Grundstücken stellen mit deutlichem Abstand die natürlichen Personen, gefolgt von den sonstigen juristischen Personen

Der Erwerb von Grundstücken durch Behörden fand nur zu einem sehr geringen Prozentsatz statt. Von gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften lag kein Kaufvertrag vor. Diese Erwerbergruppen spielen eine untergeordnete Rolle am Offenbacher Immobilienmarkt.

Erwerbergruppe	Unbebaute Grundstücke			Bebaute Grundstücke			Summe		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Behörden und Körperschaften des öffentlichen Rechts	1,0	1,1	2,4	0,2	0,0	0,5	1,2	1,1	2,9
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige juristische Personen	15,4	2,7	4,4	12,5	11,9	10,2	27,9	14,6	14,6
Natürliche Personen	4,2	4,3	5,0	10,4	9,7	8,9	14,6	14,0	13,9
<b>Summe</b>	<b>20,6</b>	<b>8,1</b>	<b>11,8</b>	<b>23,1</b>	<b>21,6</b>	<b>19,6</b>	<b>43,7</b>	<b>29,7</b>	<b>31,4</b>

Abbildung 11: Flächenumsatz in ha nach Erwerbergruppen

Erwerbergruppe	Unbebaute Grundstücke			Bebaute Grundstücke			Wohnungs- (Teil-) Eigentum			Summe		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Behörden und Körperschaften des öffentlichen Rechts	0,2	0,4	1,2	1,3	0,0	10,6	0,0	0,0	0,0	1,5	0,4	11,8
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige juristische Personen	36,9	18,0	21,9	329,7	329,5	153,3	7,8	21,9	23,2	374,4	369,4	198,4
Natürliche Personen	9,2	14,3	3,1	137,8	110,6	88,2	204,7	172,2	107,5	351,7	297,1	198,8
<b>Summe</b>	<b>46,3</b>	<b>32,7</b>	<b>26,2</b>	<b>468,7</b>	<b>440,1</b>	<b>252,1</b>	<b>212,5</b>	<b>194,1</b>	<b>130,7</b>	<b>727,5</b>	<b>666,9</b>	<b>409,0</b>

Abbildung 12: Geldumsatz in Mio. € nach Erwerbergruppe

Das Verhältnis der Erwerbergruppe Offenbacher zu Nicht-Offenbacher ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. 2023 sind Offenbacher zu 51 % (Vorjahr 47 %) als Erwerber aufgetreten. Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt der Anteil Offenbacher bei ca. 68 % (Vorjahr 61 %), bei Neubaueigentumswohnungen bei ca. 37 % (Vorjahr 32 %). Bei wiederverkauften Eigentumswohnungen beträgt der Anteil Offenbacher 49 % (Vorjahr 49 %). Bei Ertragswertobjekten liegt der Anteil der Offenbacher bei ca. 28 % (Vorjahr 22 %). Beim Handel mit Erbbaurechten sind Offenbacher in ca. 33 % der Fälle (Vorjahr 39 %) als Erwerber aufgetreten. Bei Reihenhäusern nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) liegt der Anteil an Offenbacher Käufern bei ca. 42 % (Vorjahr 20 %).

## 5. Unbebaute Grundstücke

2023 wurden in der Kaufpreissammlung 56 Kauffälle über unbebaute Grundstücke registriert. Nach Ausscheiden der von ungewöhnlichen Verhältnissen beeinflussten Verkäufe verbleiben 32 Kauffälle, die uneingeschränkt zur Auswertung herangezogen werden können.

Für die Grundstücksarten, bei denen mindestens drei Kauffälle auswertbar waren, ergeben sich die in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Durchschnittspreise ohne Berücksichtigung der Lage. Für das Berichtsjahr 2023 wurde die Tabelle erstmals um die Grundstücksart Bauerwartungsland ergänzt. Daher finden sich zu den Vorjahren hierzu keinerlei Angaben.

Grundstücksart		2021		2022		2023	
		Anzahl	€/m <sup>2</sup>	Anzahl	€/m <sup>2</sup>	Anzahl	€/m <sup>2</sup>
Außenbereich	Landwirtschaftliche Flächen	8	5	1	-	7	5
	Forstwirtschaftliche Fläche	0	-	0	-	0	-
	Erholungs- und Freizeitgrundstücke	14	29	8	35	12	23
	Bauerwartungsland	k.A.	-	k.A.	-	2	-
Baureifes Land	Individueller Wohnungsbau	19	1.100	11	1.020	4	790
	Geschosswohnungsbau	3	1.035	4	1.275	5	875
	Gewerbliche Bauflächen (alle)	1	-	5	835	1	-
	Gewerbliche Bauflächen (produzierendes Gewerbe)	0	-	0	-	0	-
	Gemischte Bauflächen	0	-	2	-	1	-

Abbildung 13: Durchschnittliche Bodenpreise unbebauter Grundstücke

Gegenüber den Vorjahren verzeichnet der Markt für landwirtschaftliche Flächen sowie für Erholungs- und Freizeitgärten einen deutlichen Aufwärtstrend der Kauffälle. Die durchschnittlichen Preise für landwirtschaftliche Flächen liegen unverändert weiterhin bei 5 €/m<sup>2</sup>. Wohingegen die Preise für Erholungs- und Freizeitgartenflächen gegenüber dem Vorjahr um circa 34 % gesunken sind und nun bei 23 €/m<sup>2</sup> liegen.

Wie bereits in 2022 ist die Anzahl an Kauffällen für Flächen des individuellen Wohnungsbaus weiterhin rückläufig. Der Durchschnittspreis für den individuellen Wohnungsbau ist um 230 € (- 23 %) gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Anzahl an Kauffällen für Flächen des Geschosswohnungsbaus verharrt auf demselben tiefen Niveau wie 2022. Auch hier ist der Durchschnittspreis gesunken: Gegenüber dem Vorjahr sind die durchschnittlichen Preise um 400 € (- 31%) gesunken. Damit liegen die durchschnittlichen Preise für Wohnbauland des individuellen Wohnungsbaus sowie für Geschosswohnungsbauflächen in Offenbach nach den Spitzenjahren 2021 und 2022 wieder deutlich unter der Grenze von 1.000 €/m<sup>2</sup>.

Im Bereich der gewerblichen Bauflächen sowie der gemischten Bauflächen wurde lediglich 1 Kauffall registriert.

Für das Jahr 2023 bleibt festzustellen, dass sich die Transaktionszahlen der Kauffälle von Baureifem Land gegenüber jenen im Außenbereich verschoben haben. Wurden 2022 noch deutlich mehr Kauffälle von baureifem Land verzeichnet, so hat sich dies in 2023 gewandelt. Die

Mehrheit der Kauffälle unbebauter Flächen liegt nun im Außenbereich. Die Gesamtzahl an Transaktionen hingegen hat sich nur unwesentlich verringert.

Vom Gutachterausschuss wurden Indexreihen für den individuellen Wohnungsbau und für gewerbliche Bauflächen im Vergleich zu Lebenshaltungs- und Baukosten ermittelt, die im Kapitel „Wertrelevante Daten“ (Punkt 9.1) dargestellt sind.

## 6. Bebaute Grundstücke

### 6.1. Vorbemerkung zur Auswertung dieses Teilmarktes

Die Umsetzung der Sachwertrichtlinie (SW-RL) mit dem Sachwertmodell Hessen ab 01.01.2014 i. V. m. der Einführung der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ab dem 01.01.2013 führt u. a. dazu, dass hessenweit eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser festgelegt wurde. Dies führte zu Änderungen bei den Sachwertfaktoren bzw. Liegenschaftszinssätzen.

Mit dem Inkrafttreten der neuen Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 wurde für diese Objekte bundesweit verbindlich eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren festgelegt. Das Land Hessen will zeitnah eine Anpassung herbeiführen. Damit ändert sich künftig das Modell zur Ermittlung der Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze.

Ab dem 01.01.2016 setzen die Gutachterausschüsse in Hessen die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) um. Daraus resultiert ein anderes Modell für das Ertragswertverfahren und bewirkt Änderungen bei den Liegenschaftszinssätzen. Mit der ImmoWertV 2021 kommt es durch die neuen Regelungen auch hier zu veränderten Modellansätzen und Veränderungen der Liegenschaftszinssätze.

Nach Analyse und Prüfungen in allen Teilmärkten werden mehrdimensionale Schätzfunktionen (Regressionsfunktionen) für die verschiedenen Teilmärkte angegeben. Diese beruhen in der Regel auf den bisherigen Modellen, müssen aber bis 01.01.2026 in die neuen Modelle überführt werden.

## 6.2. Verteilung der Kauffälle

Von den 169 registrierten Kauffällen bebauter Grundstücke sind 120 Fälle uneingeschränkt zur Auswertung geeignet. Wie in den Vorjahren entfällt davon der größte Anteil (52 %) auf den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Anteil an Mehrfamilienhäusern – Wohnnutzung – steigt auf 39 %.

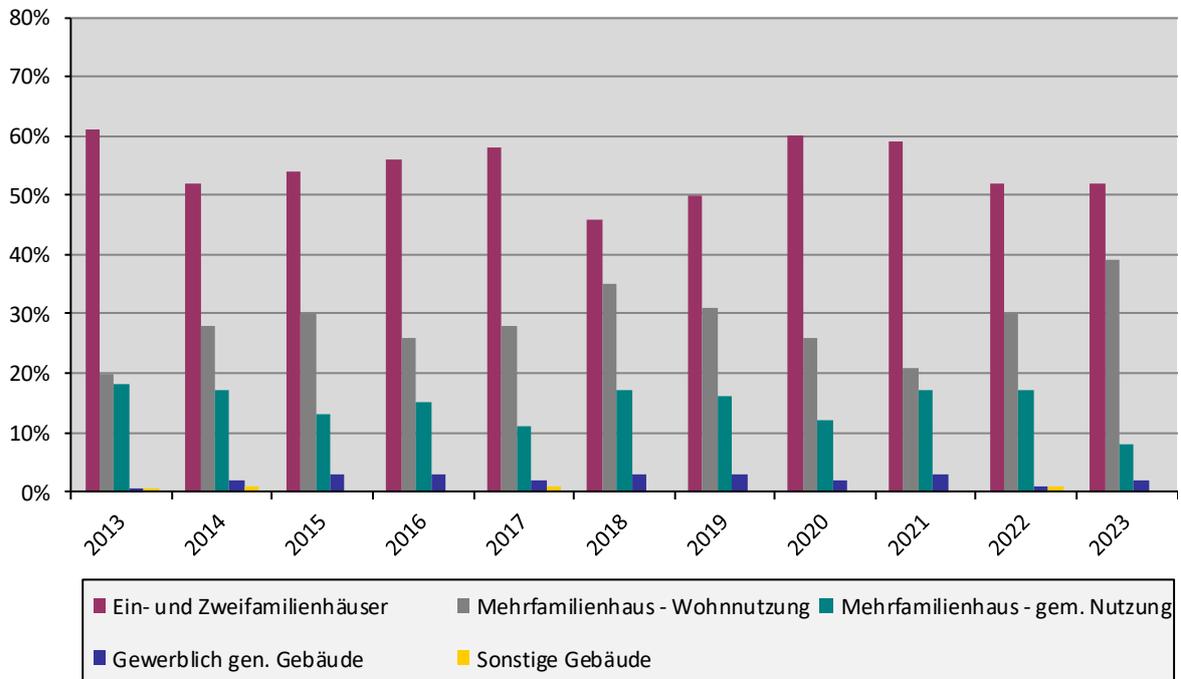


Abbildung 14: Verteilung auswertbarer Kauffälle bebauter Grundstücke in Prozent

### 6.3. Ein- und Zweifamilienhäuser

In nachfolgender Abbildung sind für die beiden Teilbereiche freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser / Doppelhaushälften, bei denen mindestens 3 Kauffälle vorlagen, die durchschnittlichen Werte der letzten 3 Jahre aufgeführt. Zusätzlich erfolgt die Angabe der Standardabweichung als Maß für die Streuung der Werte um ihren Durchschnittswert. Alle uneingeschränkt auswertbaren Kauffälle fließen in die Berechnungen ein. Als Neubau wird ein Kauffall erfasst, wenn das Baujahr im Vertragsjahr oder im Vorjahr liegt.

Gebäudetyp			Baujahre					Neubau (Berichtsjahr+ Vorjahr)
			alle	<1950	1950-1974	1975-1999	≥2000 (kein Neubau)	
Freistehendes Ein-/ Zwei- familienhaus	Anzahl Kauffälle	2021	35	12	14	6	3	-
		2022	21	5	14	1	1	-
		<b>2023</b>	<b>25</b>	<b>5</b>	<b>13</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
	Ø GF [m²]	2021	619	451	790	593	550	-
		2022	543	442	584	-	-	-
		<b>2023</b>	<b>511</b>	<b>439</b>	<b>530</b>	<b>538</b>	-	-
	Ø WF [m²]	2021	177	151	185	218	157	-
		2022	168	151	176	-	-	-
		<b>2023</b>	<b>148</b>	<b>110</b>	<b>156</b>	<b>162</b>	-	-
	Ø KP/WF [€/m²]	2021	4.550	4.130	4.455	4.920	5.950	-
2022		4.305	4.510	4.185	-	-	-	
<b>2023</b>		<b>4.568</b>	<b>5.175</b>	<b>4.265</b>	<b>4.063</b>	-	-	
Stabw. [+/- €/m²]	2021	1.372	1.516	1.064	1.361	905	-	
	2022	1.070	1.519	960	-	-	-	
	<b>2023</b>	<b>1.419</b>	<b>1.303</b>	<b>1.506</b>	<b>729</b>	-	-	
Reihenhaus oder Doppelhaushälfte	Anzahl Kauffälle	2021	51	21	10	10	8	2
		2022	46	19	13	7	2	5
		<b>2023</b>	<b>36</b>	<b>14</b>	<b>12</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
	Ø GF [m²]	2021	324	413	265	302	203	-
		2022	305	365	260	301	-	225
		<b>2023</b>	<b>335</b>	<b>424</b>	<b>307</b>	<b>227</b>	<b>300</b>	-
	Ø WF [m²]	2021	125	117	116	148	118	-
		2022	126	107	133	138	-	160
		<b>2023</b>	<b>131</b>	<b>121</b>	<b>132</b>	<b>141</b>	<b>146</b>	-
	Ø KP/WF [€/m²]	2021	4.370	4.362	3.959	3.760	5410	-
2022		4.585	4.910	3.970	4.570	-	4.995	
<b>2023</b>		<b>3.828</b>	<b>3.933</b>	<b>3.462</b>	<b>3.511</b>	<b>4.977</b>	-	
Stabw. [+/- €/m²]	2021	1.287	1.653	280	601	834	-	
	2022	1.252	1.417	1.019	1.488	-	467	
	<b>2023</b>	<b>1.039</b>	<b>1.154</b>	<b>586</b>	<b>571</b>	<b>1.848</b>	-	

GF: Grundstücksfläche; WF: Wohnfläche; KP/WF: Kaufpreis pro Wohnfläche; Stabw.: Standardabweichung

Abbildung 15: Durchschnittliche Werte der Jahre 2021 - 2023 (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Zur Veranschaulichung der Verteilung der Einzelwerte wird in diesem Bericht die Boxplot-Darstellung integriert. Der Boxplot ist ein Diagramm, das die übersichtliche Darstellung der wichtigsten robusten Lage- und Streuungsmaße ermöglicht. Es werden u.a. das Minimum, der Median und das Maximum abgebildet.

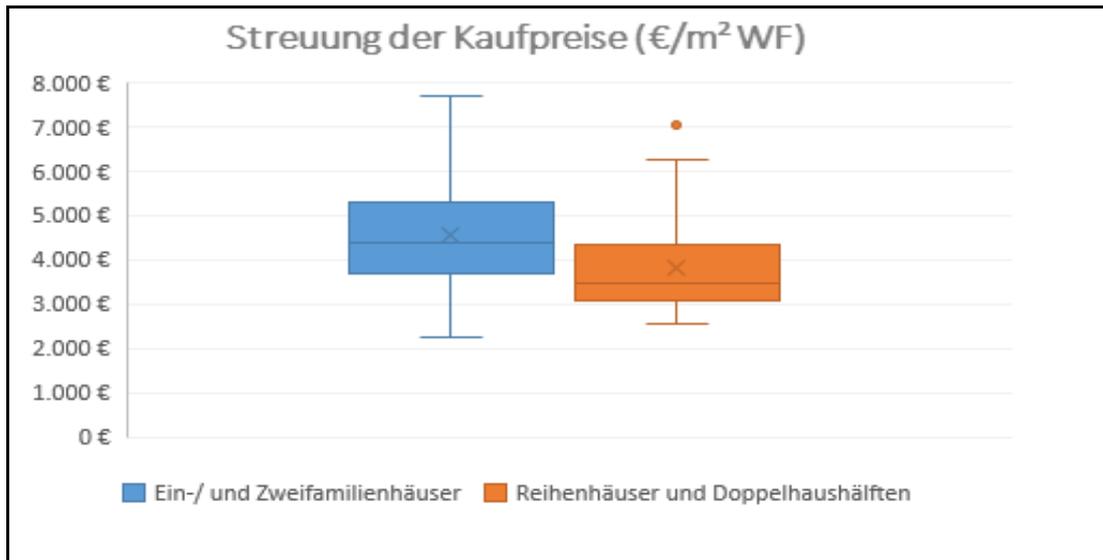


Abbildung 16: Boxplot für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser u. Doppelhaushälften

Die farbige Box gibt den Bereich wieder, in dem die mittlere Hälfte der Daten liegt. Die horizontale Linie innerhalb der Box entspricht dem Median. Das Kreuz markiert das arithmetische Mittel der Preise. Die Antennen (Whisker) geben alle Werte wieder, die innerhalb des 1,5-fachen Interquartilsabstand liegen. Die außerhalb liegenden Punkte markieren Ausreißer.

Die Analyse der auswertbaren Kaufverträge hinsichtlich des Teilmarktes der bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ergab, dass der Wohnflächenpreis (Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche) als geeigneter Vergleichsfaktor herangezogen werden kann.

Für Offenbach am Main ermittelt der Gutachterausschuss Gebäudefaktoren, die sich auf die Wohnfläche beziehen.

Die Gebäudefaktoren und Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser sind im Kapitel „Wertrelevante Daten“ (Punkt 9.4.1 bzw. 9.5) zu finden.

### 6.4. Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser

Für die Auswertung wurde nach Mehrfamilienhäusern und nach Wohn- und Geschäftshäusern (mit einem Nutzflächenanteil von < 50 %) unterschieden.

In nachfolgender Übersicht sind die durchschnittlichen Werte der letzten 3 Jahre für Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäuser aufgeführt.

	Jahr	Anzahl	Ø GF [m²]	Ø W(N)F [m²]	Ø Miete [€/m²]	Ø KP/W(N)F [€/m²]	Stabw. [± €/m²]
Mehrfamilienhaus	2021	34	437	322	7,81	3.285	1.071
	2022	26	470	474	8,12	2.750	630
	<b>2023</b>	<b>44</b>	<b>583</b>	<b>533</b>	<b>8,38</b>	<b>2.415</b>	<b>712</b>
Wohn- und Geschäftshaus	2021	25	560	669	8,49	2.643	621
	2022	17	392	605	9,50	2.891	889
	<b>2023</b>	<b>8</b>	<b>389</b>	<b>756</b>	<b>9,50</b>	<b>2.328</b>	<b>885</b>

GF: Grundstücksfläche; W(N)F: Wohn(nutz)fläche; KP/W(N)F: Kaufpreis pro Wohn(nutz)fläche; Stabw.: Standardabweichung

Abbildung 17: Durchschnittliche Werte der Jahre 2021 – 2023

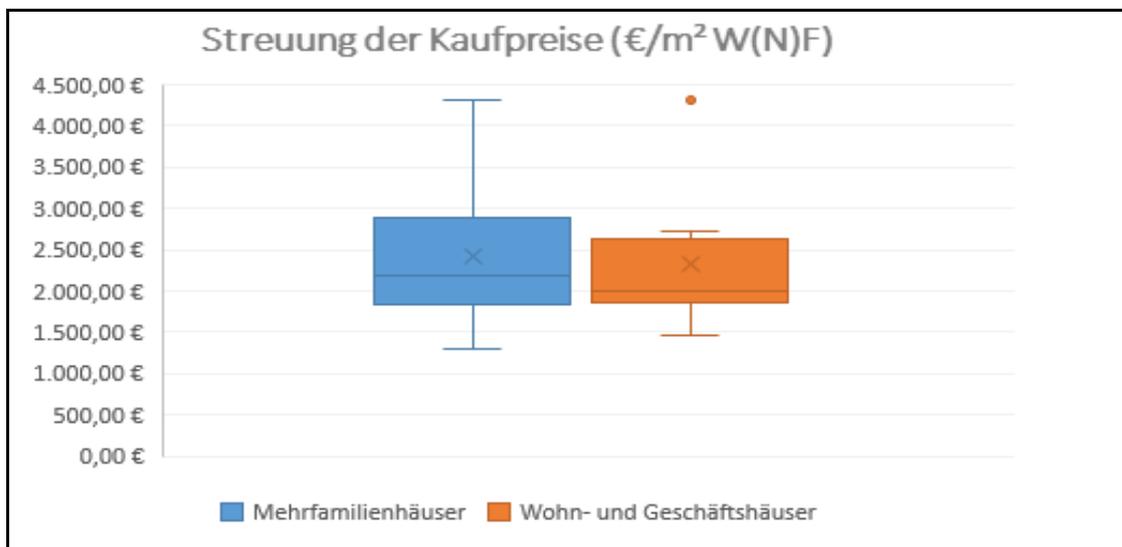


Abbildung 18: Boxplot für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser (Nutzflächenanteil < 50%)

Auch für den Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser hat sich der Kaufpreis pro m² Wohn-/ Nutzfläche als geeigneter Vergleichsfaktor herausgestellt.

Die Kaufpreise werden in starkem Maße von den Ertragsverhältnissen beeinflusst. Die durchschnittlich erzielbare monatliche Nettokaltmiete pro m² Wohn-/Nutzfläche hat die größte Auswirkung auf den Gebädefaktor.

Für die Stadt Offenbach am Main ermittelt der Gutachterausschuss Gebädefaktoren, die sich auf die Wohn-/Nutzfläche beziehen.

Die aus den auswertbaren Kauffällen ermittelten Abhängigkeiten, Gebädefaktoren, Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren sind im Kapitel „Wertrelevante Daten“ (Punkt 9.3.1 bzw. 9.4.2) dargestellt.

## 7. Wohnungs- und Teileigentum

### 7.1. Allgemeines

2023 wurden in der Kaufpreissammlung für den Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums insgesamt 424 Kauffälle registriert (Wohnungserbbaurecht ausgenommen). Davon entfallen auf:

• Eigentumswohnungen	379
• Appartements	1
• Seniorenwohnungen	0
• Reihenhäuser / Doppelhäuser nach WEG	11
• PKW-Stellplätze	16
• Gewerbliche Einheiten	17.

Eigentumswohnungen werden sowohl mit als auch ohne Stellplätze gehandelt. Für den Bereich PKW-Stellplätze wurden die separat verkauften Stellplätze erfasst und ausgewertet.

Von den 17 Kauffällen gewerblicher Einheiten waren zehn auswertbar. Da diese sich sehr stark innerhalb Nutzungsart und Qualität unterscheiden, wird auf eine Aufführung des Teilmarktes im Folgenden verzichtet.

### 7.2. Eigentumswohnungen

Von den 379 verkauften Eigentumswohnungen sind 286 für die weitere Auswertung geeignet.

Bei der Auswertung wird unterschieden nach:

- Erstverkauf von Neubaueigentumswohnungen
- Erstverkauf von in Wohnungseigentum umgewandelte Mietwohnungen
- Wiederverkauf von Eigentumswohnungen.

Als Erstverkauf wird der erstmalige Abverkauf einer fertig errichteten Wohnung verstanden.

Als Neubau wird eine Eigentumswohnung erfasst, wenn das Baujahr im Vertragsjahr oder im Jahr vor oder nach dem Vertragsjahr liegt.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Verteilung der ausgewerteten Verkaufsfälle auf die genannten Gruppen.

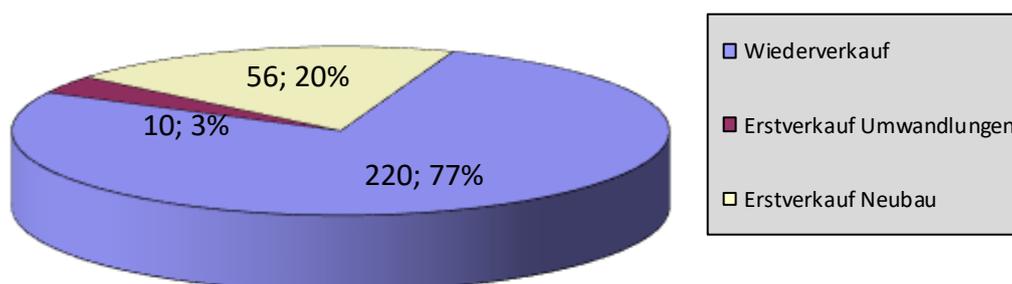


Abbildung 19: Verteilung der ausgewerteten Wohnungseigentumskauffälle, Anzahl; prozentualer Anteil

Wie bereits in den Vorjahren ist die Verteilung der Verkaufsfälle weitestgehend gleichgeblieben. Den größten Anteil nimmt der Teilmarkt Wiederverkauf (ca. 77 %) ein, gefolgt von den Erstverkäufen von Neubaeigentumswohnungen (ca. 20 %) und den Erstverkäufen von in Wohnungseigentum umgewandelten Mietwohnungen (ca. 3 %). Der Teilmarkt der Erstverkäufe von in Wohnungseigentum umgewandelten Mietwohnungen wird aufgrund der unzureichenden Datengrundlage nicht weiter ausgewertet.

In den nachfolgenden Übersichten sind durchschnittliche Werte für Erstverkäufe von Neubau-Eigentumswohnungen bzw. für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in den letzten drei Jahren aufgeführt. Die dargestellten Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche für Eigentumswohnungen gelten jeweils ohne Stellplatz.

		Neubau Stadtgebiet
Anzahl	2021	98
	2022	90
	<b>2023</b>	<b>56</b>
Ø WF [m <sup>2</sup> ]	2021	87
	2022	85
	<b>2023</b>	<b>68</b>
Ø KP/WF [€/m <sup>2</sup> ]	2021	4.978
	2022	5.432
	<b>2023</b>	<b>5.414</b>
Stabw. [+/- €/m <sup>2</sup> ]	2021	701
	2022	546
	<b>2023</b>	<b>528</b>

Abbildung 20: Durchschnittliche Werte der Jahre 2021-2023 (Erstverkauf Neubau-Eigentumswohnungen)

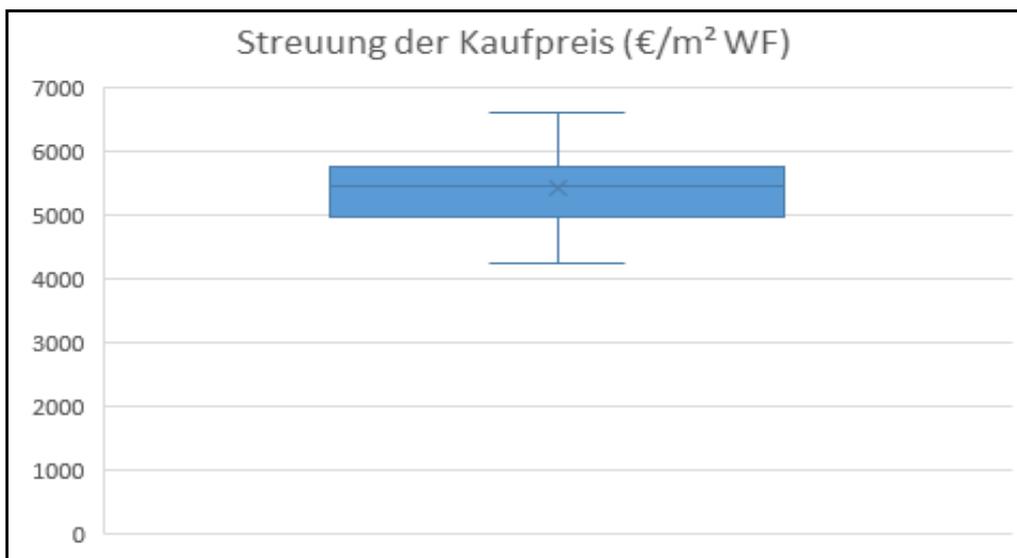


Abbildung 21: Boxplot für Neubau-Eigentumswohnungen – Erstverkauf

Als wertrelevante Merkmale haben sich für den Berichtszeitraum 2023 beim Erstverkauf von Neubaueigentumswohnungen die nachfolgend aufgeführten Merkmale herausgestellt und fließen in die Regressionsgleichung ein:

- Kaufzeitpunkt
- Standardstufe
- Wohnfläche
- Wohneinheiten im Objekt.

Die aus den auswertbaren Kauffällen des Berichtsjahres ermittelten Abhängigkeiten sind im Kapitel „Wertrelevante Daten“ (Punkt 9.4.3) dargestellt.

		Alle ohne Neubau	Baujahre			
			<1950	1950-1974	1975-1999	≥2000
Anzahl Kauffälle	2021	363	31	161	130	41
	2022	295	30	138	83	44
	<b>2023</b>	<b>220</b>	<b>19</b>	<b>89</b>	<b>76</b>	<b>36</b>
Ø WF [m <sup>2</sup> ]	2021	72	87	68	66	91
	2022	72	83	67	70	87
	<b>2023</b>	<b>71</b>	<b>81</b>	<b>68</b>	<b>69</b>	<b>79</b>
Ø KP/WF [€/m <sup>2</sup> ]	2021	3.440	3.515	3.130	3.440	4.600
	2022	3.685	3.530	3.350	3.650	4.910
	<b>2023</b>	<b>3.140</b>	<b>3.050</b>	<b>2.670</b>	<b>3.140</b>	<b>4.340</b>
Stabw. [+/- €/m <sup>2</sup> ]	2021	1.036	1.112	890	872	1.184
	2022	1.007	1.171	700	808	1.133
	<b>2023</b>	<b>1.081</b>	<b>937</b>	<b>676</b>	<b>1.012</b>	<b>1.212</b>

WF: Wohnfläche; KP/WF: Kaufpreis pro Wohnfläche; Stabw.: Standardabweichung

Abbildung 22: Durchschnittliche Werte der Jahre 2021-2023 (Wiederverkauf Eigentumswohnungen)

Am preisintensivsten sind die wiederverkauften Eigentumswohnungen ab dem Baujahr 2000.

Gegenüber dem Vorjahr sind die Preise bei gebrauchten Eigentumswohnungen in einer signifikanten Größenordnung gesunken. Die prozentuale Preissenkung ist für die Baujahresklasse 1950-1974 (circa 20 %) am höchsten. Der Preisnachlass gegenüber 2022 ist für die Baujahresklassen < 1950, 1975-1999 und ≥ 2000 ungefähr auf dem gleichen Niveau (14 - 15 %).

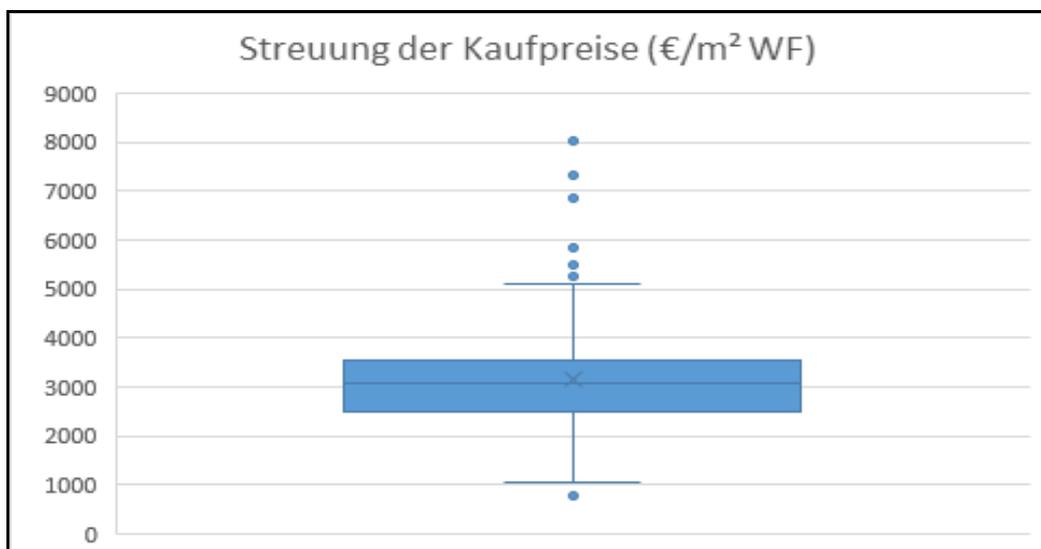


Abbildung 23: Boxplot für Eigentumswohnungen – Wiederverkauf

Die Analyse der auswertbaren Kaufverträge dieses Teilmarktes ergab, dass auch hier der Wohnflächenpreis (Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche) als geeigneter Vergleichsfaktor herangezogen werden kann.

Als wertrelevante Merkmale haben sich für den Berichtszeitraum 2023 beim Wiederverkauf von Eigentumswohnungen die nachfolgend aufgeführten Merkmale herausgestellt und fließen in die Regressionsgleichung ein:

- Kaufzeitpunkt
- Standardstufe
- Anzahl Wohneinheiten im Objekt
- Baujahr.

Die aus den auswertbaren Kauffällen des Berichtsjahres ermittelten Abhängigkeiten sind im Kapitel „Wertrelevante Daten“ (Punkt 9.4.3) dargestellt.

### 7.3. Appartements

Im Bereich der Wohnimmobilien entwickelte sich neben den klassischen Eigentumswohnungen ein neues Marktsegment, das den veränderten Anforderungen und Bedürfnissen bestimmter Zielgruppen an Wohnen Rechnung trägt und moderne Wohnkonzepte anbietet u.a. „Mikrowohnen“. Zielgruppe sind z. B. Studenten, Pendler und Beschäftigte auf Zeit.

Auf dem Markt werden u.a. Objekte angeboten mit Appartements, Kfz-Stellplätzen, Außenanlagen und Gemeinschaftsräumen.

Ab 2015 werden Verträge über Appartements in einem Objekt erfasst. Bei den verkauften Appartements handelt es sich um vollmöblierte Einheiten mit eigenem Bad und eigener Küchenzeile bis zu 51 m<sup>2</sup>. Die ausgewiesenen Kaufpreise beziehen sich nur auf den Kaufanteil für das Appartement ohne Anteile für das Inventar und ohne Stellplatz.

	2021	2022	2023
Ø WF [m <sup>2</sup> ]	25	-	-
Spanne [m <sup>2</sup> ]	21 - 35	-	-
Ø KP/WF [€/m <sup>2</sup> ]	6.211	-	-
Spanne [€/m <sup>2</sup> ]	4.913 – 7.139	-	-

Abbildung 24: Durchschnittswerte der Kaufpreise von Appartements (Wiederverkauf)

In dem Berichtsjahr 2023 wurde lediglich ein Kauffall über Appartements bei der Geschäftsstelle verzeichnet.

## 7.4. Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach WEG

Insbesondere Bauträger vermarkten Einfamilienhäuser (Reihenhäuser und Doppelhaushälften) immer häufiger als Wohnungseigentum nach WEG.

Daher werden seit dem Jahre 2010 sowohl Reihenhäuser als auch Doppelhaushälften in der Eigentumsform „Wohnungseigentum“ als eigenständiger Teilmarkt erfasst.

Nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung dieses Teilmarktes in den letzten 12 Jahren.

Jahrgang	Gesamtanzahl	Reihenhäuser	Doppelhaushälften/ sonstiges
2012	112	96	16
2013	55	46	9
2014	41	37	4
2015	38	36	2
2016	23	13	10
2017	59	28	31
2018	20	10	10
2019	23	22	1
2020	21	18	3
2021	22	18	4
2022	5	3	2
<b>2023</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>2</b>

Abbildung 25: Anzahl der Kauffälle (Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach WEG)

In die weitere Auswertung fließen die Neubau-Reihenhäuser nach WEG mit ein, die folgende Merkmale aufweisen: Baujahr 2022-2023, Grundstücksfläche < 500 m<sup>2</sup>.

Von den im Jahre 2023 verkauften 8 Reihenhäusern nach WEG wurden 5 als Neubau verkauft.

In nachfolgender Abbildung sind die durchschnittlichen Werte der letzten vier Jahre für Neubaureihenhäuser nach WEG aufgeführt.

		Ausstattung	
		mit Keller	ohne Keller
Anzahl	2021	3	9
	2022	0	0
	<b>2023</b>	<b>5</b>	<b>0</b>
Ø GF [m <sup>2</sup> ]	2021	187	202
	2022	-	-
	<b>2023</b>	<b>177</b>	-
Ø WF [m <sup>2</sup> ]	2021	156	133
	2022	-	-
	<b>2023</b>	<b>129</b>	-
Ø KP/ WF [€/m <sup>2</sup> ]	2021	4.323	4.110
	2022	-	-
	<b>2023</b>	<b>4.710</b>	-
Stabw. [+/- €/m <sup>2</sup> ]	2021	202	236
	2022	-	-
	<b>2023</b>	<b>469</b>	-
GF: Grundstücksfläche; WF: Wohnfläche; KP/WF: Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche; Stabw.: Standardabweichung			

Abbildung 26: Durchschnittliche Werte der Jahre 2021 - 2023 (Neubau Reihenhäuser nach WEG)

## 7.5. PKW-Stellplätze

Seit dem Berichtsjahr 2015 wertet der Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Offenbach am Main getrennt nach Innenstadt (Stadtteile: Hafen, Nordend, Westend, Zentrum und Mathildenviertel) und restlichem Stadtgebiet die Kauffälle von PKW-Stellplätzen aus.

Die ursprünglich vorgesehene Aufteilung nach Stadtteilen führte bei der Datenprüfung der Verträge zu dem Ergebnis, dass die Datengrundlage für viele Stadtteile nicht ausreichend ist. Daher erfolgt die Auswertung weiterhin nach Innenstadt und restlichem Stadtgebiet.

Die Kauffälle werden in der Auswertung nach Erstverkauf und Wiederverkauf unterschieden. Eine Wertangabe erfolgt in den Fällen, wo mindestens drei Kauffälle auswertbar waren. Aufgeführt werden das Berichtsjahr sowie die vorangegangenen zwei Jahre.

Stellplatztyp		Erstverkauf					
		Innenstadt*			restl. Stadtgebiet		
		Anzahl	Mittelwert	Spanne	Anzahl	Mittelwert	Spanne
Stellplatz	2021	-	-	-	22	22.950	10.000-25.000
	2022	-	-	-	13	13.700	5.000-25.000
	<b>2023</b>	<b>1</b>	-	-	<b>2</b>	-	-
Garagen	2021	-	-	-	1	-	-
	2022	-	-	-	1	-	-
	<b>2023</b>	<b>1</b>	-	-	<b>2</b>	-	-
Doppelparker	2021	1	-	-	1	-	-
	2022	1	-	-	10	24.600	23.500-25.000
	<b>2023</b>	<b>16</b>	<b>21.900</b>	<b>15.000-23.000</b>	<b>1</b>	-	-
Tiefgarage	2021	1	-	-	19	20.000	18.000-26.000
	2022	-	-	-	37	24.200	20.000-26.000
	<b>2023</b>	<b>3</b>	<b>24.700</b>	<b>16.000-35.000</b>	<b>10</b>	<b>24.200</b>	<b>15.000-25.000</b>

**\*Innenstadt umfasst die Stadtteile Hafen, Nordend, Westend, Zentrum und Mathildenviertel**

Abbildung 27: Durchschnittliche Kaufpreise für Stellplätze Erstverkauf

Stellplatztyp		Wiederverkauf					
		Innenstadt*			restl. Stadtgebiet		
		Anzahl	Mittelwert	Spanne	Anzahl	Mittelwert	Spanne
Stellplatz	2021	1	-	-	6	8.325	5.000-10.000
	2022	6	12.150	8.000-25.000	6	11.500	10.000-15.000
	<b>2023</b>	<b>2</b>	-	-	<b>7</b>	<b>9.450</b>	<b>1.000-15.000</b>
Garagen	2021	1	-	-	2	-	-
	2022	2	-	-	3	12.650	10.000-18.000
	<b>2023</b>	<b>3</b>	<b>18.350</b>	<b>15.000-25.000</b>	<b>2</b>	-	-
Doppelparker	2021	1	-	-	0	-	-
	2022	3	13.350	10.000-15.000	3	10.000	10.000
	<b>2023</b>	-	-	-	<b>1</b>	-	-
Tiefgarage	2021	7	17.200	12.000-25.000	4	15.250	1.000-28.000
	2022	10	20.900	3.000-40.000	11	17.600	8.000-25.200
	<b>2023</b>	<b>9</b>	<b>15.850</b>	<b>10.000-20.000</b>	<b>8</b>	<b>17.650</b>	<b>5.000-35.000</b>

**\*Innenstadt umfasst die Stadtteile Hafen, Nordend, Westend, Zentrum und Mathildenviertel**

Abbildung 28: Durchschnittliche Kaufpreise für Stellplätze Wiederverkauf

## 8. Bodenrichtwerte

### 8.1. Gesetzlicher Auftrag

Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss auf der Grundlage der Kaufpreissammlung für das gesamte Stadtgebiet ermittelt. Gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt die Ermittlung mindestens im Abstand von jeweils zwei Jahren. Die zuletzt durchgeführte Bodenrichtwertermittlung bezieht sich auf den Stichtag 1. Januar 2024.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und gilt in der Regel für ein unbebautes, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreies, nach Kommunalabgabengesetz abgabepflichtiges, altlastenfreies Grundstück. Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen sind zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst. Liegen innerhalb einer Bodenrichtwertzone Grundstücke mit unterschiedlichen preisbestimmenden Merkmalen (z. B. bauliche Ausnutzung, Grundstückstiefe oder -zuschnitt), die sich auf Grund ihrer unregelmäßigen Verteilung nicht in eigene Bodenrichtwertzonen abgrenzen lassen, werden mehrere Bodenrichtwerte festgesetzt. Im Außenbereich finden sich zonale Bodenrichtwerte unterschieden nach Nutzungsarten.

Rechtliche Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Weichen einzelne Grundstücke in den preisbestimmenden Merkmalen von den für die jeweilige Bodenrichtwertzone typischen Grundstücken ab, ist dies nach sachverständigem Ermessen durch entsprechende Zu- oder Abschläge auf den Bodenrichtwert zu berücksichtigen. Zur Anpassung von Unterschieden in der Grundstückstiefe oder der Grundstücksausnutzung (wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ) hat der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt. Diese sind im Kapitel „Wertrelevante Daten“ aufgeführt.

Die Bodenrichtwerte werden in der Bodenrichtwertkarte auf Grundlage der Geobasisdaten der Landesverwaltung in digitaler Form nachgewiesen.

Weiterhin werden die Bodenrichtwerte in einer Bodenrichtwert-Übersichtskarte auf Basis des Stadtplanes im Maßstab 1:15.000 in analoger und digitaler Form veröffentlicht. Diese Karte ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einsehbar und erhältlich. Die Bodenrichtwerte werden auch über das Internet bereitgestellt und sind unter [www.boris.hessen.de](http://www.boris.hessen.de) kostenfrei einsehbar. Die Bodenrichtwerte zu den Stichtagen 01.01.2020, 01.01.2022 und 01.01.2024 werden von der HVBG auf dem Portal Geodaten Online zum Abruf und Herunterladen kostenfrei bereitgestellt – [www.gds.hessen.de](http://www.gds.hessen.de).

## 8.2. Ausgewählte Bodenrichtwerte

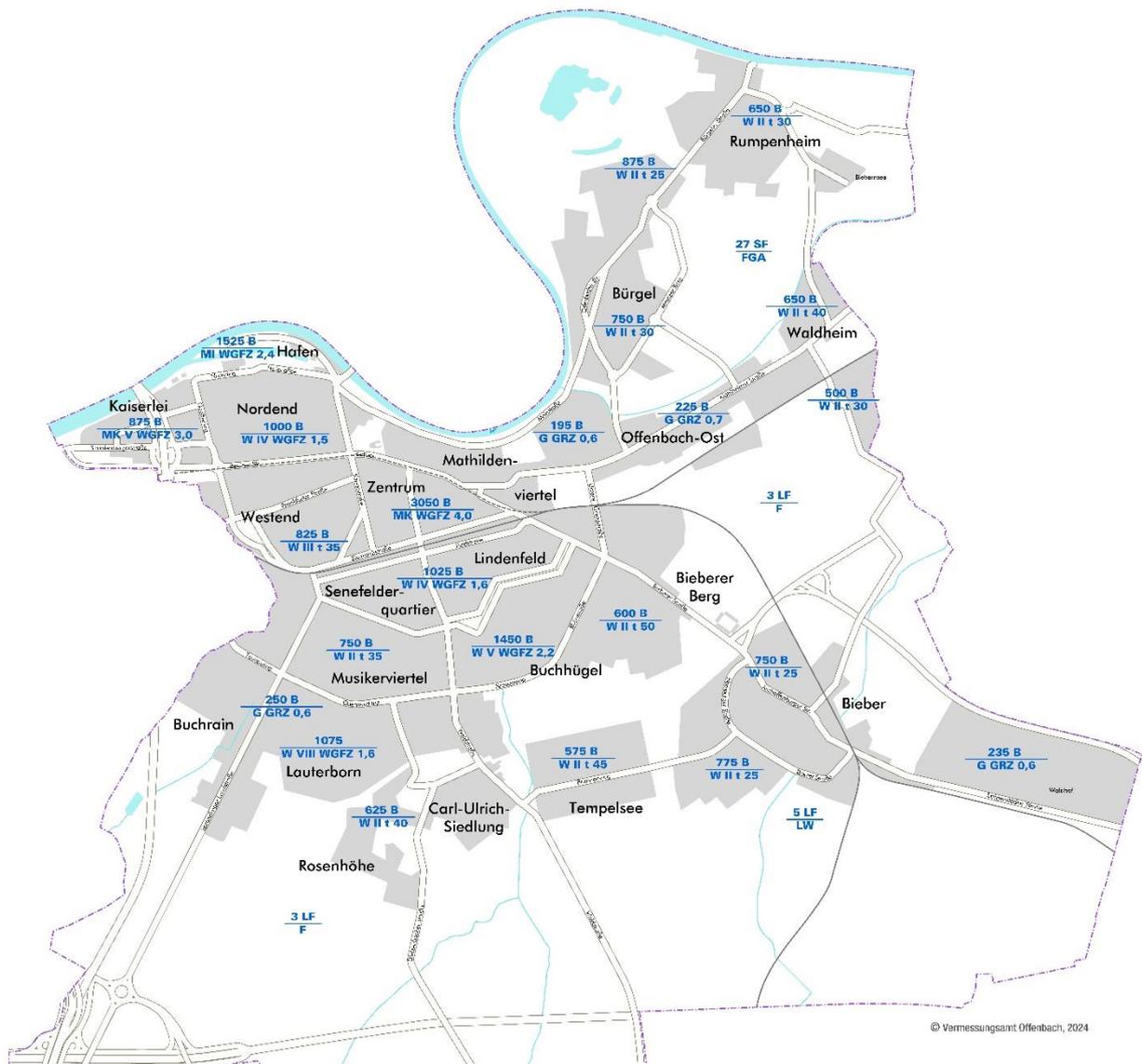


Abbildung 29: Ausgewählte Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024

### Legende

875 B	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup> Entwicklungszustand
MK V WGFZ 3,0	Art der Nutzung    Maß der baulichen Nutzung

<b>Entwicklungszustand</b>			
B	Bauland		
R	Rohbauland		
E	Bauerwartungsland		
LF	Land- und forstwirtschaftliche Flächen		
SF	Sonstige Flächen		
<b>Art der Nutzung</b>			<b>Ergänzung zur Art der Nutzung</b>
W	Wohnbaufläche	BGH	Büro- und Geschäftshäuser
G	Gewerbliche Fläche		
MI	Mischgebiet		
MK	Kerngebiet	GRZ 0,7	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Grundflächenzahl 0,7
FGA	Freizeitgartenfläche	WGFZ 2,4	Wertrelevante Geschossflächenzahl 2,4
PG	Private Grünflächen	t30	Grundstückstiefe 30m
LW	Landwirtschaftliche Fläche	II	zweigeschossige Bebauung
F	Forstwirtschaftliche Fläche		

### 8.3. Generalisierte Bodenwerte

Generalisierte Bodenwerte geben das Bodenrichtwertniveau einer Gemeinde an. Sie werden auf der Grundlage der Bodenrichtwerte ermittelt, sind aber qualitativ nicht mit ihnen vergleichbar. Sie sollen den Nutzenden lediglich einen groben Überblick über die Bodenpreise im hessenweiten Vergleich geben sowie für statistische Zwecke genutzt werden können.

Seit 2022 ermittelt die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen die generalisierten Bodenwerte. Es werden die Mittelwerte der Bodenrichtwerte innerhalb einer Gemeinde für Wohnbauflächen, gemischte und gewerbliche Bauflächen (erschließungsbeitragsfrei) sowie Flächen der Landwirtschaft mit jeweils dem höchsten und niedrigsten Bodenrichtwert dargestellt.

Die generalisierten Bodenwerte werden in der Regel im Zweijahresturnus zum 01.01. eines jeden geraden Jahres fortgeschrieben.

Bis 2020 wurden die generalisierten Bodenwerte von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse unterteilt nach Wohnbauflächen, gemischten sowie gewerblichen Bauflächen für gute, mittlere und mäßige Lagen als erschließungsbeitragsfreie Quadratmeterpreise angegeben. Daneben gab es generalisierte Bodenwerte für landwirtschaftliche Flächen. Die Veröffentlichung der generalisierten Bodenwerte erfolgt auf der Internetseite der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG) unter der Adresse [www.hvbg.hessen.de](http://www.hvbg.hessen.de). (Quelle: ZGGH 2024) Die für das Stadtgebiet Offenbach am Main abgeleiteten Werte beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2024 und sind in der nachfolgenden Abbildung nachrichtlich aufgeführt.

Generalisierte Bodenwerte in €/m <sup>2</sup>			
Nutzungsart	Mittel	Minimum	Maximum
Wohnbaufläche	853	360	1.475
Gemischte Baufläche	994	550	3.050
Gewerbliche Baufläche	254	170	975
Fläche der Landwirtschaft	5	5	5

**Abbildung 30: Generalisierte Bodenwerte für die Stadt Offenbach am Main**  
 Quelle: Gutachterausschüsse für Immobilienwerte in Hessen

### 8.4. Gebietstypische generalisierte Bodenwerte

Für das Stadtgebiet Offenbach am Main hat der Gutachterausschuss, basierend auf den ermittelten Bodenrichtwerten, gebietstypische generalisierte Bodenwerte entsprechend § 19 BauGB-AV abgeleitet. Sie werden unterteilt nach Wohnbauflächen, gemischten sowie gewerblichen Bauflächen und für gute, mittlere und mäßige Lagen als erschließungsbeitrags- und abgabenfreie Preise pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche angegeben. Daneben gibt es generalisierte Bodenwerte für landwirtschaftliche Flächen.

Die gebietstypischen generalisierten Bodenwerte werden in der Regel im 2-Jahresrhythmus zum 01.01. eines jeden geraden Kalenderjahres fortgeschrieben. Sofern die Bodenrichtwerte zu einem dazwischenliegenden Stichtag aktualisiert werden, erfolgt auch eine Fortschreibung der gebietstypischen generalisierten Bodenwerte.

Gebietstypische generalisierte Bodenwerte sind mit den Bodenrichtwerten qualitativ nicht vergleichbar. Sie sollen dem Nutzer vielmehr einen groben Überblick über die Bodenpreise im Offenbacher Stadtgebiet geben. Die für das Stadtgebiet Offenbach am Main abgeleiteten Werte beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2024 und sind in der nachfolgenden Abbildung aufgeführt. Sie werden in Ergänzung zu den von der ZGGH ermittelten generalisierten Bodenwerten – siehe Punkt 8.3 – vom Gutachterausschuss weiterhin veröffentlicht.

gebietstypische generalisierte Bodenwerte in €/m <sup>2</sup>			
Nutzungsart	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Wohnbaufläche	875	750	575
Gemischte Baufläche	3.050	1.000	550
Gewerbliche Baufläche	875	250	195
Fläche der Landwirtschaft	-	5	-

**Abbildung 31: Gebietstypische generalisierte Bodenwerte für die Stadt Offenbach am Main**

## 9. Wertrelevante Daten

Mit der am 01.01.2022 in Kraft getretenen ImmoWertV 2021 gibt es für die Gutachterausschüsse neue gesetzliche Vorgaben bei der Ermittlung der wertrelevanten Daten.

Nach § 12 Abs. 1 ImmoWertV sind neben den bisherigen Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren nun auch die Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren sowie Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten aus der Kaufpreissammlung auf der Grundlage einer ausreichenden Zahl an Kaufpreisen zu ermitteln. Für die Ermittlung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten sind gemäß § 12 Abs. 5 ImmoWertV die vorgeschriebenen Modelle und Modellansätze anzuwenden z.B. neue Vorgaben zu Gesamtnutzungsdauer, Bewirtschaftungskosten und Normalherstellungskosten.

Grundlegend ist der Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Kapitel 9).

Um die geforderten Daten zu ermitteln, sind die entsprechenden Arbeiten seitens der Gutachterausschüsse bis zum 01.01.2026 abzuschließen. Bis zu diesem Zeitpunkt besteht eine Übergangsregelung gemäß § 53 Abs. 2 ImmoWertV für die Festlegung von Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer zwecks Ermittlung der wertrelevanten Daten. Von dieser Regelung macht der Gutachterausschuss für den Übergangszeitraum Gebrauch.

Nachfolgend finden Sie die Ermittlung der wertrelevanten Daten nach den bisherigen Modellansätzen aufgrund der bis 31.12.2021 geltenden Regelungen. Eine Ausnahme hiervon bilden lediglich die Liegenschaftszinssätze für den Wiederverkauf von Wohnungseigentum. Diese werden seit dem Berichtsjahr 2022 ermittelt und verwenden bereits die Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren nach ImmoWertV 2021, anstelle des jetzt noch geltenden hessenweiten Modells mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren.

### 9.1. Bodenwertindexreihen

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Offenbach am Main hat Indexreihen sowohl für unbebaute Flächen des individuellen Wohnungsbaus als auch für gewerbliche Bauflächen ermittelt. Als Basis für den individuellen Wohnungsbau dient der Bodenrichtwert Musikerviertel (Bodenrichtwertzone 90015801) sowie für gewerbliche Bauflächen der Bodenrichtwert Sprendlinger Landstraße (Bodenrichtwertzone 90012961), die jeweils die mittlere Lage im Stadtgebiet repräsentieren.

In den ungeraden Berichtsjahren erfolgt die Anpassung der Indexreihe über die Auswertung von Kauffällen im Verhältnis des Kaufpreises pro m<sup>2</sup> zum aktuellen Bodenrichtwert.

Aufgrund der Vereinheitlichung der Verfahrensweise bei den Indexreihen hat sich bei der Indexreihe für gewerbliche Bauflächen eine Berichtigung der Werte ab 2012 ergeben. Die Immobilienmarktberichte 2013 – 2017 weisen an dieser Stelle fehlerhafte Werte auf.

#### Individueller Wohnungsbau

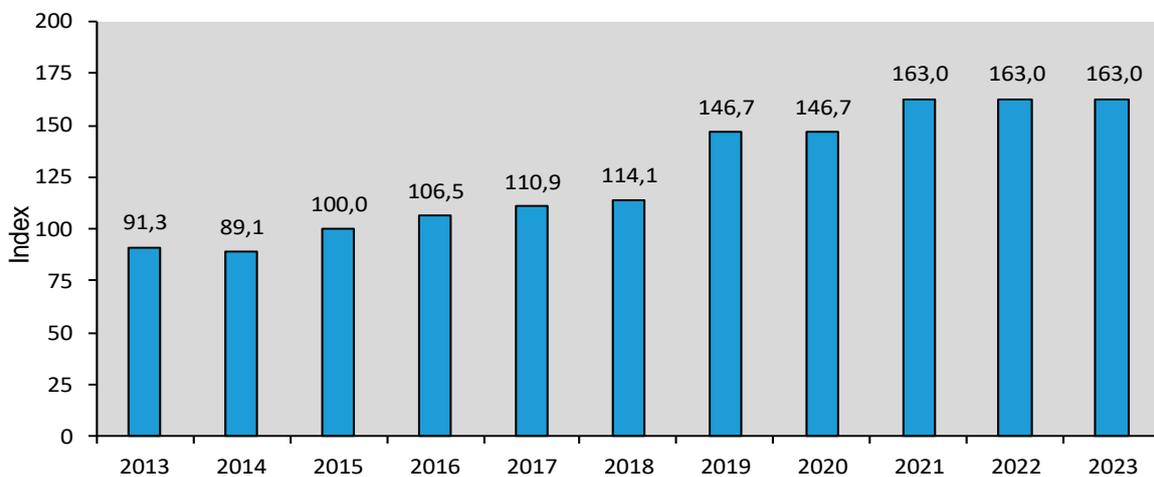


Abbildung 32: Bodenwertindexreihe: individueller Wohnungsbau bezogen auf das Basisjahr 2015

#### Gewerbliche Bauflächen (keine Dienstleistung)

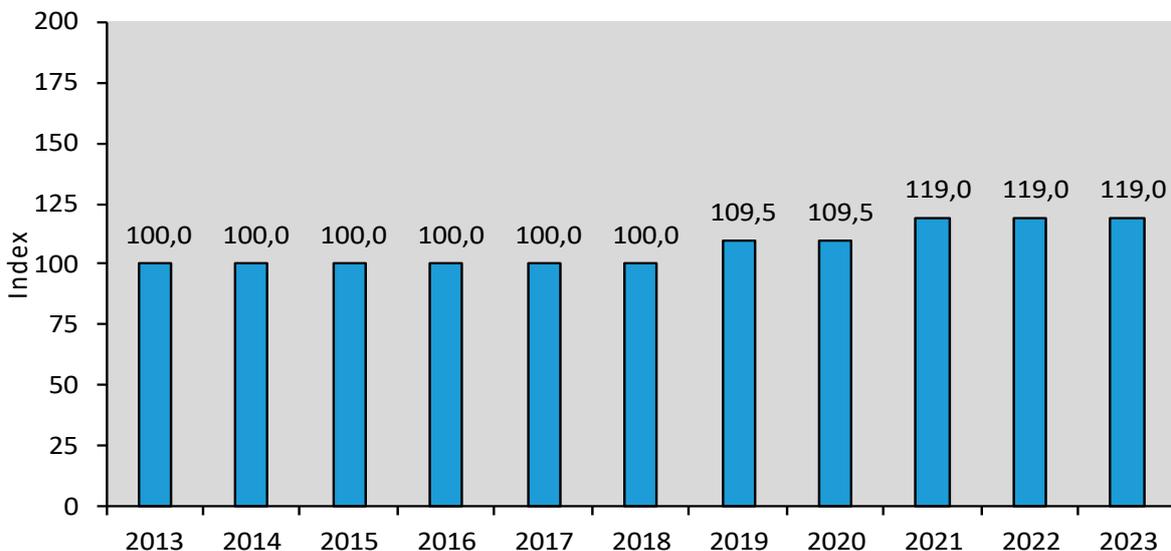
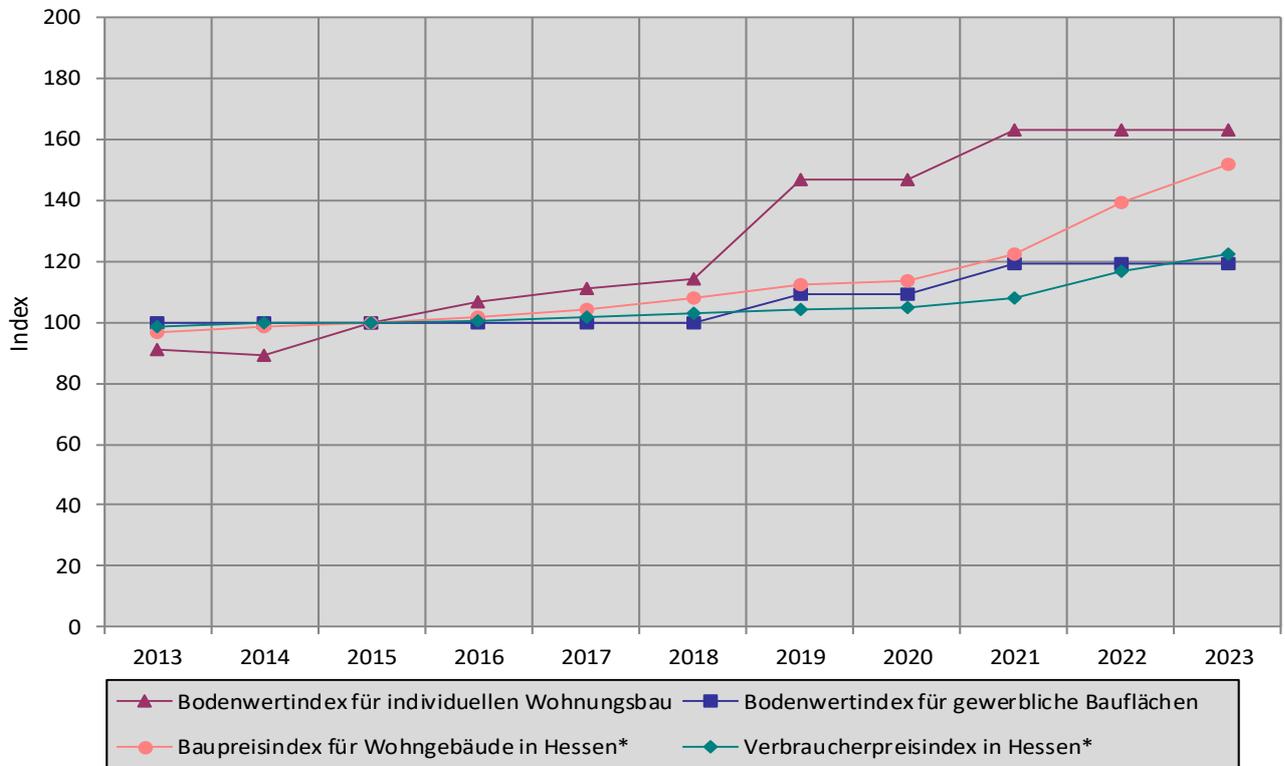


Abbildung 33: Bodenwertindexreihe: gewerbliche Bauflächen bezogen auf das Basisjahr 2015

In 2023 erfolgte für den Verbraucherpreisindex in Hessen eine Umstellung von dem Basisjahr 2015 auf das Basisjahr 2020. Um in der nachfolgenden Abbildung die Vergleichbarkeit der Indizes untereinander zu gewährleisten, wurde der Verbraucherpreisindex in Hessen auf das vorherige Basisjahr 2015 angepasst.



**Abbildung 34: Bodenpreisentwicklung im Vergleich zu Lebenshaltungs- und Baukostenentwicklung bezogen auf das Basisjahr 2015**

(\*Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2024)

## 9.2. Umrechnungskoeffizienten

### 9.2.1. Vorbemerkung

- (1) Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und –tiefe, ergeben.
- (2) Umrechnungskoeffizienten geben das Verhältnis des Werts eines Grundstücks mit einer bestimmten Ausprägung eines Grundstücksmerkmals zu dem Wert eines Grundstücks mit einer bestimmten Basisausprägung dieses Grundstücksmerkmals (Normgrundstück) an.
- (3) Die Umrechnungskoeffizienten werden aus geeigneten Kaufpreisen für solche Grundstücke abgeleitet, die sich, abgesehen von solchen Abweichungen, die durch Anpassung der Kaufpreise nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 berücksichtigt werden, im Wesentlichen nur in dem Grundstücksmerkmal unterscheiden, für das die Umrechnungskoeffizienten abgeleitet werden.

(Quelle: ImmoWertV, § 19, Absatz 1-3)

### 9.2.2. Einfluss der Grundstückstiefe

Erfahrungsgemäß erzielen größere Eigenheimgrundstücke einen niedrigeren Bodenwert pro Quadratmeter Grundstücksfläche als kleinere. Daher hat der Gutachterausschuss für das Stadtgebiet Offenbach am Main Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche Grundstückstiefen abgeleitet. Mit Hilfe dieser Umrechnungskoeffizienten kann der jeweilige Bodenwert für ein Grundstück von dem Bodenrichtwert abgeleitet werden.

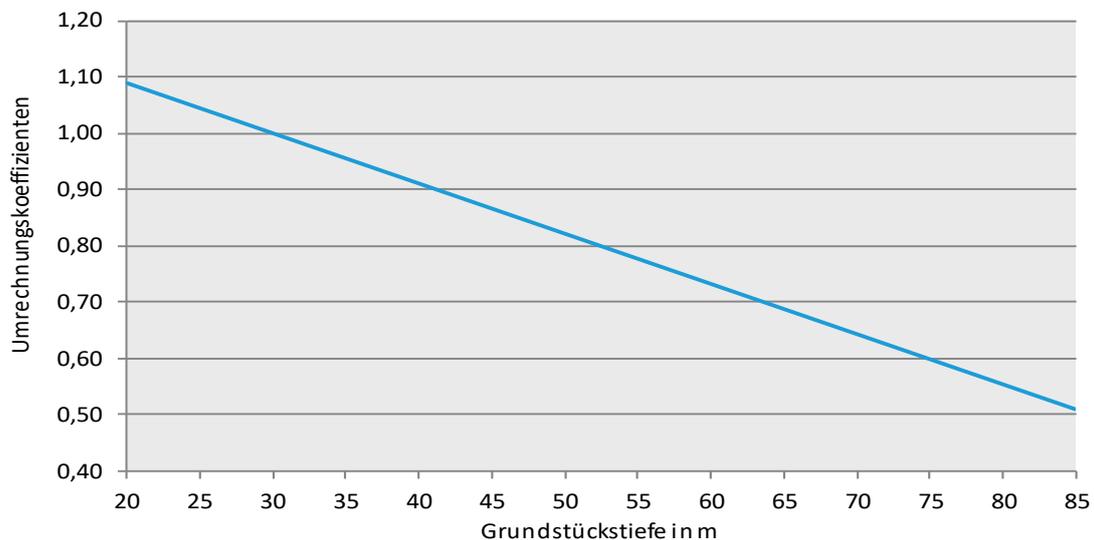


Abbildung 35: Umrechnungskoeffizienten Grundstückstiefe für Eigenheimgrundstücke (graphisch)

Grundstückstiefe	Umrechnungs-koeffizient	Grundstückstiefe	Umrechnungs-koeffizient
20 m	1,09	55 m	0,78
25 m	1,04	60 m	0,73
30 m	1,00	65 m	0,69
35 m	0,96	70 m	0,64
40 m	0,91	75 m	0,60
45 m	0,87	80 m	0,55
50 m	0,82	85 m	0,51

**Abbildung 36: Umrechnungskoeffizienten Grundstückstiefe für Eigenheimgrundstücke (tabellarisch)**

Beispielberechnung: tatsächliche Grundstückstiefe 25 m  
Bodenrichtwert der Zone: 675 €/m<sup>2</sup> bei 35 m Grundstückstiefe

$$\text{Bodenwert (25 m)} = \text{Bodenrichtwert} \times \frac{\text{Koeffizient (25 m)}}{\text{Koeffizient (35 m)}} = 675 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,04}{0,96} = 731 \text{ €/m}^2$$

### 9.2.3. Einfluss der wertrelevanten Geschossflächenzahl

Zur Berücksichtigung von Abweichungen des Maßes der baulichen Nutzung der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt sind Umrechnungskoeffizienten auf der Grundlage der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) gemäß § 16 Abs. 4 S. 6 ImmoWertV zu verwenden.

Nach neuer ImmoWertV 2021 gilt:

*„Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen.*

*Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung.*

*Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen.*

*Staffelgeschosse werden im vollen Umfang berücksichtigt.*

*Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach Satz 1 bis 5 ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).“*

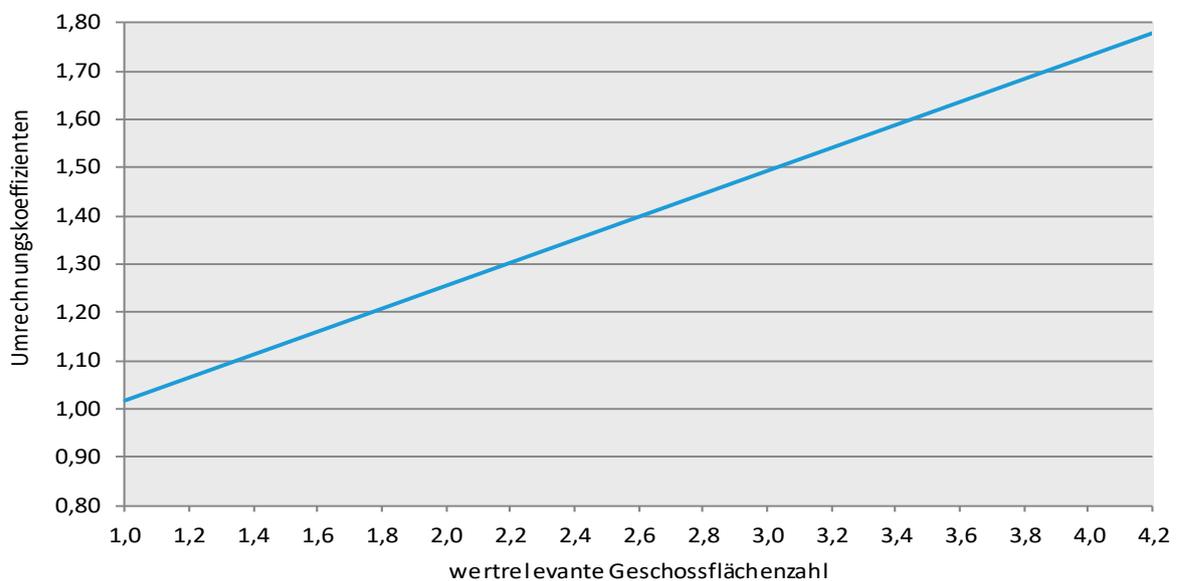
(Quelle: ImmoWertV, § 16, Abs. 4)

Für das Stadtgebiet Offenbach wurden die untenstehenden Umrechnungskoeffizienten ermittelt. Diese gelten nicht für Grundstücke, die als Dienstleistungs- bzw. Bürostandort genutzt werden.

WGfZ	Umrechnungs-koeffizient	WGfZ	Umrechnungs-koeffizient	WGfZ	Umrechnungs-koeffizient
0,5	0,72	1,8	1,36	3,1	1,88
0,6	0,78	1,9	1,41	3,2	1,91
0,7	0,84	2,0	1,45	3,3	1,95
0,8	0,90	2,1	1,49	3,4	1,99
0,9	0,95	2,2	1,53	3,5	2,02
1,0	1,00	2,3	1,57	3,6	2,06
1,1	1,05	2,4	1,61	3,7	2,09
1,2	1,10	2,5	1,65	3,8	2,13
1,3	1,14	2,6	1,69	3,9	2,16
1,4	1,19	2,7	1,73	4,0	2,20
1,5	1,24	2,8	1,76	4,1	2,23
1,6	1,28	2,9	1,80	4,2	2,27
1,7	1,32	3,0	1,84	4,3	2,30

**Abbildung 37: Umrechnungskoeffizienten WGfZ (tabellarisch) für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus (Wohnnutzung u. gemischte Nutzung)**

Für Dienstleistungs- bzw. Bürogrundstücke wurden eigene Umrechnungskoeffizienten für das Stadtgebiet von Offenbach am Main ermittelt.



**Abbildung 38: Umrechnungskoeffizienten WGfZ für Dienstleistungs- und Bürostandorte (graphisch)**

WGfZ	Umrechnungs- koeffizient	WGfZ	Umrechnungs- koeffizient	WGfZ	Umrechnungs- koeffizient
1,0	1,00	2,1	1,29	3,2	1,55
1,1	1,03	2,2	1,31	3,3	1,57
1,2	1,05	2,3	1,34	3,4	1,59
1,3	1,08	2,4	1,36	3,5	1,61
1,4	1,11	2,5	1,39	3,6	1,64
1,5	1,13	2,6	1,41	3,7	1,66
1,6	1,16	2,7	1,43	3,8	1,68
1,7	1,19	2,8	1,46	3,9	1,70
1,8	1,21	2,9	1,48	4,0	1,72
1,9	1,24	3,0	1,50	4,1	1,74
2,0	1,26	3,1	1,53	4,2	1,76

Abbildung 39: Umrechnungskoeffizienten WGfZ für Dienstleistungs- und Bürostandorte (tabellarisch)

Beispielberechnung: tatsächliche wertrelevante Geschossflächenzahl 2,1  
Bodenrichtwert der Zone: 975 €/m<sup>2</sup> mit einer wertrelevanten Geschossfläche 2,8

$$\text{Bodenwert (2,1 WGfZ)} = \text{Bodenrichtwert} \times \frac{\text{Koeffizient (2,1 WGfZ)}}{\text{Koeffizient (2,8 WGfZ)}} = 975 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,29}{1,46} = 861 \text{ €/m}^2$$

### 9.3. Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren

Zur korrekten Anwendung der nachfolgend aufgeführten Liegenschaftszinssätze wird auf die Zinsspannen verwiesen.

#### 9.3.1. Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser

Für den Teilmarkt Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser (Nutzflächenanteil < 50 %), wurden für den Bereich der Stadt Offenbach am Main Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Als Anhaltspunkt bei Kaufverhandlungen wird in der Praxis häufig das Vielfache der Jahresrohmiere zur Kaufpreisschätzung herangezogen. Deshalb hat der Gutachterausschuss für diesen Teilmarkt Rothertragsfaktoren (Kaufpreis/Jahresrohertrag) ermittelt.

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren basiert i. d. R. auf den mitgeteilten tatsächlichen Nettokaltmieten zum Verkaufszeitpunkt. Bei erheblichen Abweichungen zwischen tatsächlicher und marktüblich erzielbarer Nettokaltmiete entsprechend gültigem Mietspiegel / gewerblicher Mietübersicht wird die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete der Liegenschaftszinssatzermittlung zugrunde gelegt.

Der Auswertung lag folgendes Modell zugrunde:

Stichtag: 01.01.2023  
Stichprobe: 100%, um Ausreißer bereinigt  
Untersuchungszeitraum: 01.12.2022 – 30.11.2023  
Gesamtnutzungsdauer (GND): 70 Jahre

Restnutzungsdauer (RND): Gesamtnutzungsdauer – Gebäudealter (ggf. fiktiv)  
mind. 15 Jahre

Rohertrag: marktüblich erzielbare Nettokaltmiete x Wohn-/Nutzfläche

Bewirtschaftungskosten: ab 01.01.2016: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts vom 12. November 2015; Anlage 1

Bodenwert: lage- und objektangepasster Bodenrichtwert

Grundlage dieser Auswertung waren alle auswertbaren Kauffälle im Untersuchungszeitraum.

Die nachfolgende Abbildung stellt eine Übersicht über die Kauffälle von Mehrfamilienhäusern, gegliedert nach Baujahresklassen, dar.

Mehrfamilienhäuser					
Jahrgang	Anzahl der Kauffälle (gesamt)	Baujahr			
		bis 1949	1950 - 1974	1975-1999	ab 2000
2021	26	15	8	2	1
2022	26	18	7	1	-
<b>2023</b>	<b>44</b>	<b>25</b>	<b>18</b>	<b>1</b>	-

Abbildung 40: Aufteilung der Kauffälle Mehrfamilienhäuser in Baujahresklassen

Für Mehrfamilienhäuser bis zum Baujahr 1949 ergeben sich die in nachstehender Abbildung aufgeführten Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für das Berichtsjahr 2023 sowie die beiden vorherigen Berichtsjahre unter Berücksichtigung der vorstehenden Erläuterungen.

Mehrfamilienhäuser Baujahr bis 1949			
	Jahrgang		
	2021	2022	2023
<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	0,4	1,2	<b>1,9</b>
Spanne [%]	-1,7 – 4,0	-0,9 – 3,1	-0,7 – 5,5
Standardabweichung [%]	1,4	1,0	1,5
<b>Rohertragsfaktor</b>	35	29	<b>25</b>
Spanne	17 - 54	18 - 41	13 - 44
Standardabweichung	9,2	6,0	7,0
Anzahl der Kauffälle	15	18	25
durchschnittliche Nettokaltmiete [€/m²]	7,08	8,05	8,14
Spanne der Nettokaltmiete [€/m²]	5,30 – 8,64	5,54 – 10,53	4,20 – 15,29
Durchschnittliche Wohn- bzw. Nutzfläche [m²]	321	520	477
Durchschnittliche Anzahl der Wohneinheiten	5	8	7
Durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m²]	893	1.073	1.053
Bodenrichtwertspanne [€/m²]	675 – 1.050	675 – 1.250	750 – 1.250
Durchschnittliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer [Jahre]	29	33	28
Durchschnittliche Bewirtschaftungskosten [%]	22	21	23

Abbildung 41: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser Baujahr bis 1949

Für Mehrfamilienhäuser ab dem Baujahr 1950 ergeben sich die in nachstehender Abbildung aufgeführten Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für das Berichtsjahr 2023 sowie die beiden vorhergehenden Berichtsjahre.

Mehrfamilienhäuser Baujahr ab 1950			
	Jahrgang		
	2021	2022	2023
<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	1,1	1,8	<b>2,4</b>
Spanne [%]	-0,4 – 4,2	-1,2 – 3,5	0,8 – 4,7
Standardabweichung [%]	1,3	1,5	1,2
<b>Rohertragsfaktor</b>	34	28	<b>24</b>
Spanne	19 – 47	19 – 49	15 – 37
Standardabweichung	7,8	9,4	6,4
Anzahl der Kauffälle	11	8	19
durchschnittliche Nettokaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	8,68	8,28	8,72
Spanne der Nettokaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	7,53 – 11,09	7,10 – 10,59	7,20 – 12,89
Durchschnittliche Wohn- bzw. Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	321	373	610
Durchschnittliche Anzahl der Wohneinheiten	4	6	10
Durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	734	891	900
Bodenrichtwertspanne [€/m <sup>2</sup> ]	600 – 1.125	600 – 1.275	700 – 1.250
Durchschnittliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer [Jahre]	33	32	30
Durchschnittliche Bewirtschaftungskosten [%]	18	20	21

Abbildung 42: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser Baujahr ab 1950

Die nachfolgende Abbildung stellt eine Übersicht über die Kauffälle von Wohn- und Geschäftshäusern (WGH, Nutzflächenanteil < 50 %), gegliedert nach Baujahresklassen, dar.

Wohn- und Geschäftshäuser (Nutzflächenanteil < 50 %)					
Jahrgang	Anzahl der Kauffälle (gesamt)	Baujahr			
		bis 1949	1950 - 1974	1975-1999	ab 2000
2021	26	17	7	2	-
2022	14	6	7	-	1
<b>2023</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	-	<b>1</b>

Abbildung 43: Verteilung der Kauffälle Wohn- und Geschäftshäuser in Baujahresklassen

Für Wohn- und Geschäftshäuser (Nutzflächenanteil < 50 %) ergibt sich der in nachstehender Abbildung aufgeführte Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für das Berichtsjahr 2023. Entgegen der Vorjahre, war für das Berichtsjahr 2023 eine Differenzierung nach Baujahren aufgrund der geringen Datengrundlage nicht möglich. Angaben zu den Liegenschaftszinssätzen für Wohn- und Geschäftshäuser (Nutzflächenanteil < 50 %) der Vorjahre, finden Sie in den Immobilienmarktberichten früherer Jahrgänge.

Wohn- und Geschäftshäuser (Nutzflächenanteil Anteil < 50 %)	
	Jahrgang 2023
<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>2,7</b>
Spanne [%]	-0,3 – 5,5
Standardabweichung [%]	1,8
<b>Rohertragsfaktor</b>	<b>21</b>
Spanne	13 - 27
Standardabweichung	4,2
Anzahl der Kauffälle	8
durchschnittliche Nettokaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	9,49
Spanne der Nettokaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	6,43 – 17,77
Durchschnittliche Wohn- bzw. Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	756
Durchschnittliche Anzahl der Wohneinheiten	13
Durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	1.147
Bodenrichtwertspanne [€/m <sup>2</sup> ]	1.100 – 1.250
Durchschnittliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer [Jahre]	34
Durchschnittliche Bewirtschaftungskosten [%]	21

**Abbildung 44: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für WGH**

### 9.3.2. Wohnungseigentum – Wiederverkauf

Seit dem Berichtsjahr 2022 werden von Seiten der Geschäftsstelle Liegenschaftszinssätze für den Teilmarkt Wohnungseigentum - Wiederverkauf ermittelt.

Da als Anhaltspunkt bei Kaufverhandlungen in der Praxis häufig das Vielfache der Jahresrohmiere zur Kaufpreisschätzung herangezogen wird, hat der Gutachterausschuss für diesen Teilmarkt Rothertragsfaktoren (Kaufpreis/Jahresrohertrag) ermittelt.

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren basiert auf den mitgeteilten tatsächlichen Nettokaltmieten zum Verkaufszeitpunkt.

Der Auswertung lag folgendes Modell zugrunde:

Stichtag:	01.01.2023
Stichprobe:	100%, um Ausreißer bereinigt
Untersuchungszeitraum:	01.12.2022 – 30.11.2023
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND):	Gesamtnutzungsdauer – Gebäudealter (ggf. fiktiv) mind. 15 Jahre
Rothertrag:	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete x Wohnfläche
Bewirtschaftungskosten:	ab 01.01.2016: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts vom 12. November 2015; Anlage 1
Bodenwert:	lage- und objektangepasster Bodenrichtwert

Abbildung 46 enthält die Auswertung aller auswertbaren Kauffälle über Wohnungseigentum-Wiederverkauf. Abbildung 47 sowie Abbildung 48 differenzieren nach der Anzahl der Wohneinheiten im Objekt.

Wohnungseigentum - Wiederverkauf	
	Jahrgang 2023
<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>1,6</b>
Spanne [%]	-3,0 – 4,2
Standardabweichung [%]	2,0
<b>Rothertragsfaktor</b>	<b>23</b>
Spanne	15 – 35
Standardabweichung	6,2
Anzahl der Kauffälle	37
durchschnittliche Nettokaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	10,65
Spanne der Nettokaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	5,76- 15,04
Durchschnittliche Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	65
Durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	1.101
Bodenrichtwertspanne [€/m <sup>2</sup> ]	600 - 1700
Durchschnittliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer [Jahre]	34
Durchschnittliche Bewirtschaftungskosten [%]	18

**Abbildung 45: Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren für WE – Wiederverkauf**

Für die nachfolgende Tabelle wird im Besonderen auf die Diskrepanz zwischen dem durchschnittlichen Bodenrichtwert und der durchschnittlichen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Berichtsjahres gegenüber dem Vorjahr hingewiesen und für die sachverständige Anwendung auf die Liegenschaftszinssatz-Spanne verwiesen.

Wohnungseigentum - Wiederverkauf		
Anzahl WE ≤ 10 WE		
	Jahrgang	
	2022	2023
<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>1,6</b>	<b>0,4</b>
Spanne [%]	-1,2 – 3,4	-2,6 – 2,9
Standardabweichung [%]	1,4	2,1
<b>Rohetragsfaktor</b>	<b>27</b>	<b>22</b>
Spanne	17 – 40	17 - 30
Standardabweichung	7,8	4,7
Anzahl der Kauffälle	8	7
durchschnittliche Nettokaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	11,52	11,80
Spanne der Nettokaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	8,15 – 19,11	8,96 – 14,34
Durchschnittliche Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	65	76
Durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	794	1.129
Bodenrichtwertspanne [€/m <sup>2</sup> ]	575 – 1.150	1.100 – 1.175
Durchschnittliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer [Jahre]	39	23
Durchschnittliche Bewirtschaftungskosten [%]	17	15

Abbildung 46: Liegenschaftszinssätze und Rohetragsfaktoren für WE - Wiederverkauf, Anzahl WE ≤ 10 WE

Wohnungseigentum - Wiederverkauf		
Anzahl WE > 10 WE		
	Jahrgang	
	2022	2023
<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>1,7</b>	<b>1,9</b>
Spanne [%]	-2,7 – 4,8	-2,9 – 4,2
Standardabweichung [%]	1,7	1,9
<b>Rohetragsfaktor</b>	<b>26</b>	<b>24</b>
Spanne	14 – 49	15 - 35
Standardabweichung	7,1	6,6
Anzahl der Kauffälle	54	30
durchschnittliche Nettokaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	11,66	10,39
Spanne der Nettokaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	5,66 – 19,18	5,76 – 15,04
Durchschnittliche Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	62	63
Durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	1.130	1.094
Bodenrichtwertspanne [€/m <sup>2</sup> ]	625 – 1.700	600 – 1.700
Durchschnittliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer [Jahre]	37	37
Durchschnittliche Bewirtschaftungskosten [%]	17	18

Abbildung 47: Liegenschaftszinssätze und Rohetragsfaktoren für WE - Wiederverkauf, Anzahl WE > 10 WE

Der Gutachterausschuss empfiehlt ersatzweise die Anwendung der nachfolgenden Liegenschaftszinssätze bzw. Rohertragsfaktoren bei den Teilmärkten, für die keine eigenständige Auswertung möglich war. Die Werte für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser gelten für den Marktbereich 5. Der Marktbereich 5 besteht aus den kreisfreien Städten Darmstadt, Frankfurt am Main, Wiesbaden und Offenbach am Main sowie den Landkreisen Darmstadt-Dieburg (zu Teilen), Groß-Gerau (zu Teilen), Hochtaunuskreis (zu Teilen), Main-Taunus-Kreis und Offenbach.

Die nachfolgend veröffentlichten Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren wurden hessenweit von der ZGGH anhand der von den hessischen Gutachterausschüssen für Immobilienwerte ausgewerteten Kaufverträgen ermittelt. Sie wurden nicht vom Gutachterausschuss beschlossen. Es handelt sich deshalb nicht um sonstige zur Wertermittlung erforderlichen Daten gem. § 193 Abs. 5 BauGB.

Bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten sollten deshalb vorrangig die regional ermittelten und vom jeweiligen Gutachterausschuss beschlossenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren bzw. Sachwertfaktoren in die Wertermittlung einfließen.

Werden weitere Daten wie z.B. Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für gewerblich genutzte Objekte benötigt, sollten die veröffentlichten Immobilienmarktberichte von benachbarten Gutachterausschüssen, die regional vergleichbar sind, herangezogen werden.

Objektart Jahrgang	Liegenschaftszins (%)	Standardabweichung (%)	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittliche Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> )	durchschnittlicher Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	durchschnittliche Restnutzungsdauer (Jahre)	durchschnittliche Bewirtschaftungskosten [%]
<b>Einfamilienhaus/ Zweifamilienhaus</b>	BRW < 700 €/m <sup>2</sup>								
<b>2023</b>	1,5	0,9	30,3	4,7	115	9,59 (5,42 – 13,70)	590 (290 – 695)	35	15
<b>Einfamilienhaus/ Zweifamilienhaus</b>	BRW ≥ 700 €/m <sup>2</sup>								
<b>2023</b>	1,7	0,9	31,4	4,9	248	10,96 (6,88 – 15,19)	963 (700 – 1.500)	33	14
<b>Mehrfamilienhaus Wohnfläche &lt; 300 m<sup>2</sup></b>	Unabhängig vom BRW								
<b>2023</b>	2,2	0,9	25,2	5,4	63	9,20 (6,50 – 15,29)	864 (270 – 1.513)	29	19
<b>Mehrfamilienhaus Wohnfläche 300 – 699 m<sup>2</sup></b>	Unabhängig vom BRW								
<b>2023</b>	2,7	1,0	22,4	4,6	58	9,31 (5,53 – 11,79)	1.044 (420 – 1.600)	29	19
<b>Wohn- und Geschäftshaus</b>	BRW 600 €/m <sup>2</sup> - 2.000 €/m <sup>2</sup>								
<b>2023</b>	2,6	1,0	22,2	3,9	18	10,13 (7,21 – 15,24)	1.183 (780 – 1.800)	31	17
<b>Wohn- und Geschäftshaus</b>	BRW > 2.000 €/m <sup>2</sup>								
<b>2023</b>	3,5	0,9	22,9	4,2	34	12,70 (8,93 – 20,58)	5.531 (2.500 – 10.934)	32	16

Abbildung 48: Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze/ Rohertragsfaktoren Hessen für den Marktbereich 5  
(Quelle: ZGGH, Immobilienmarktbericht Hessen, 2024)

### 9.4. Gebäudefaktoren

Für die Teilmärkte bebaute Grundstücke Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser sowie Wohnungseigentum wurden Gebäudefaktoren für den Bereich der Stadt Offenbach am Main ermittelt. Für Wohn- und Geschäftshäuser war für das Berichtsjahr 2023 eine Ableitung von Gebäudefaktoren nicht möglich.

Der Gebäudefaktor ist ein durchschnittlicher, auf eine Fläche oder Raumeinheit bezogener Wert für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Als geeignete Bezugseinheit wurde die Wohnfläche bzw. Wohn-/Nutzfläche gewählt.

Der Ermittlung des Gebäudefaktors je Teilmarkt liegt eine mehrdimensionale Schätzfunktion (Regression) zugrunde, die die wertbeeinflussenden Merkmale berücksichtigt. Durch das Einsetzen der verschiedenen wertrelevanten Parameter ergibt sich ein an das Wertermittlungsobjekt angepasster Gebäudefaktor.

Diese wertbeeinflussenden Merkmale stellen sich im Überblick wie folgt dar:

Merkmal \ Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser (MFH) sowie Wohn- und Geschäftshäuser (WGH)		Wohnungseigentum	
	frei- stehend	Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	MFH	WGH	Neubau	Wieder- verkauf
Kaufzeitpunkt	x	x	x		x	x
Grundstücksfläche	x	x	x			
Wohn-/Nutzfläche	x	x	x		x	
Baujahr	x	x	x			x
Bodenrichtwert	x	x				
Miete			x			
Anzahl der Wohneinheiten					x	x
Standardstufe					x	x

Abbildung 49: Übersicht wertbeeinflussender Merkmale für unterschiedliche Teilmärkte

Auf den nachfolgenden Seiten sind für die unterschiedlichen Teilmärkte – bebaut – jeweils die aus der entsprechenden Datenmenge abgeleiteten Regressionsfunktionen, mit denen sich die Gebäudefaktoren berechnen lassen, aufgeführt.

Zusätzlich sind beispielhaft für den Stichtag 01.01.2023 aus der jeweiligen Regressionsfunktion berechnete Werte in Tabellenform mit dazugehörigen Anpassungsfaktoren dargestellt. Zwischenwerte sind hierbei jeweils zu interpolieren. Dabei kann es zu Abweichungen zwischen den näherungsweise aus den Tabellen und den direkt ermittelten Gebäudefaktoren kommen.

**Anwendungshinweise für die nachfolgenden Kapitel:**

1. Umrechnung des Kaufzeitpunktes in Dezimalangabe
  - Umrechnung: Datum in Dezimalform = Jahr + [(Monat-1) x 30 + Tag]/360
  - Beispiel:  
 $18.07.2023 = 2023 + [(7-1) \times 30 + 18]/360 = 2023,55$
2. Angabe (fiktives) Baujahr
  - alternative Eingabe möglich: tatsächliches oder fiktives Baujahr
  - fiktives Baujahr = Bewertungszeitpunkt + nach sachverständigem Ermessen ermittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer – Gesamtnutzungsdauer (hier: 70 Jahre)
  - fiktive Baujahre sind in der Regel anzugeben, wenn das Ursprungsbaujahr des Gebäudes vor dem Zeitpunkt 1960 liegt  
Beispiel:  
fiktives Baujahr = 2023 + 30 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer – 70 Jahre = 1983
3. Angabe (angepasster) Bodenrichtwert
  - alternative Eingabe möglich: gültiger Bodenrichtwert oder den Grundstücksmerkmalen nach Grundstückstiefe oder Geschossflächenzahl angepasster Bodenrichtwert (vgl. hierzu Kapitel 9.2. Umrechnungskoeffizienten)
4. Datenbasis
  - Die gesamte Datenbasis ist den Kapiteln 6. bzw. 7. zu entnehmen.
5. Geeignete Kauffälle
  - Geeignet sind Kauffälle, deren Merkmale innerhalb des jeweils beschriebenen Rahmens liegen. Danach erfolgt sowohl eine Plausibilitätsprüfung als auch eine Ausreißeranalyse.
6. Bestimmtheitsmaß:
  - Das Bestimmtheitsmaß gibt an, wie gut die Einflussgrößen die Unterschiede in den Realisierungen der Zielgröße erklären. Das Bestimmtheitsmaß nimmt Werte zwischen 0 und 1 an.

### 9.4.1. Ein- und Zweifamilienhäuser

#### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Für die Auswertung der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Neubauten) wurden alle geeigneten Kauffälle in dem Zeitraum vom 01.12.2022 bis 30.11.2023 berücksichtigt, deren Grundstücksfläche zwischen 250 m<sup>2</sup> und 1.000 m<sup>2</sup>, deren Wohnfläche zwischen 80 m<sup>2</sup> und 250 m<sup>2</sup> und deren Restnutzungsdauer größer als 15 Jahre bezogen auf eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren lag. Für die Auswertung wurden 22 Kauffälle herangezogen.

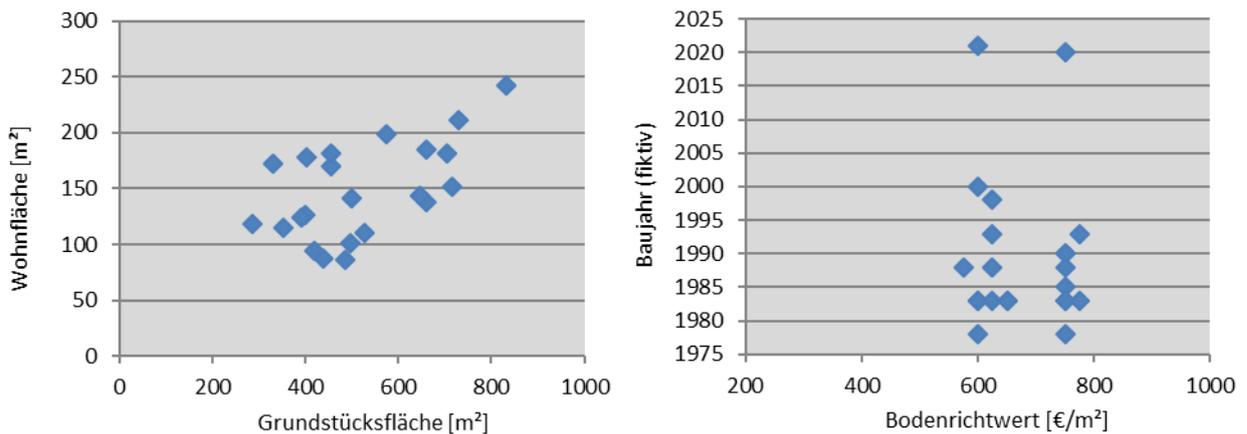


Abbildung 50: Verteilung der Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit von Grundstücks-/ Wohnfläche und Bodenrichtwert / Baujahr (fiktiv)

Stichtag:	01.01.2023
Stichprobe:	100%, um Ausreißer bereinigt
Untersuchungszeitraum	01.12.2022 – 30.11.2023
Anzahl der Kauffälle	22
mittlere Grundstücksfläche:	521 m <sup>2</sup>
mittlere Wohnfläche:	148 m <sup>2</sup>
mittleres (fiktives) Baujahr:	1989
mittlerer angepasster Bodenrichtwert:	678 €/m <sup>2</sup>

Die Regressionsanalyse führte zu folgendem Ergebnis:

Gebäundefaktor (€/m <sup>2</sup> WF)	=	Kaufzeitpunkt	x	12,7608
	+	Grundstücksfläche	x	2,9663
	+	Wohnfläche	x	- 24,3107
	+	(fiktives) Baujahr	x	56,9929
	+	(angepasster) Bodenrichtwert	x	2,0230
	+	Konstante	-	133.831
Bestimmtheitsmaß:		0,71		

Aus der nachfolgenden Abbildung können die mittels Regression ermittelten Gebäudefaktoren entnommen werden. Für die Einstufung sind der gültige (angepasste) Bodenrichtwert und die Wohnfläche maßgebend. Zwischenwerte sind zu interpolieren.

Um die Benutzerfreundlichkeit der Gebäudefaktoren zu verbessern, wurde die Darstellung der Bodenrichtwerte in den nachfolgenden Tabellen an die tatsächlich vorhandenen Bodenrichtwert-Bereiche im Stadtgebiet angepasst.

Wohnfläche m <sup>2</sup>	Gebäudefaktoren in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche bezogen auf 500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, Baujahr 1975 und Kaufzeitpunkt 01.01.2023						
	Bodenrichtwert						
	575 €/m <sup>2</sup>	600 €/m <sup>2</sup>	625 €/m <sup>2</sup>	650 €/m <sup>2</sup>	700 €/m <sup>2</sup>	750 €/m <sup>2</sup>	775 €/m <sup>2</sup>
80	5.247	5.297	5.348	5.399	5.500	5.601	5.651
90	5.004	5.054	5.105	5.155	5.257	5.358	5.408
100	4.761	4.811	4.862	4.912	5.013	5.115	5.165
120	4.274	4.325	4.376	4.426	4.527	4.628	4.679
140	3.788	3.839	3.889	3.940	4.041	4.142	4.193
160	3.302	3.353	3.403	3.454	3.555	3.656	3.707
180	2.816	2.866	2.917	2.967	3.069	3.170	3.220
200	2.330	2.380	2.431	2.481	2.582	2.684	2.734

Abbildung 51: Gebäudefaktoren in Abhängigkeit von Bodenrichtwert und Wohnfläche für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die entsprechenden Anpassungsfaktoren für abweichende Baujahre und Grundstücksfläche sind nachfolgender Abbildung zu entnehmen.

Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Baujahr								
	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015
300	0,87	0,93	0,99	1,06	1,12	1,19	1,25	1,32	1,38
400	0,93	1,00	1,06	1,13	1,19	1,25	1,32	1,38	1,45
500	1,00	1,06	1,13	1,19	1,26	1,32	1,39	1,45	1,52
600	1,07	1,13	1,20	1,26	1,32	1,39	1,45	1,52	1,58
700	1,13	1,20	1,26	1,33	1,39	1,46	1,52	1,58	1,65
800	1,20	1,27	1,33	1,39	1,46	1,52	1,59	1,65	1,72

Abbildung 52: Anpassungsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Beispiel:

Kaufzeitpunkt 01.01.2023; Grundstücksfläche 700 m<sup>2</sup>; Wohnfläche 120 m<sup>2</sup>; Baujahr 1990; angepasster Bodenrichtwert 690 €/m<sup>2</sup>

Gebäudefaktor: 4.426 €/m<sup>2</sup> (120 m<sup>2</sup> Wohnfläche; Bodenrichtwert 650 €/m<sup>2</sup>)  
4.527 €/m<sup>2</sup> (120 m<sup>2</sup> Wohnfläche; Bodenrichtwert 700 €/m<sup>2</sup>)

Interpoliert: 4.507 €/m<sup>2</sup>

Anpassungsfaktor: 1,33 (Baujahr 1990; Grundstücksfläche 700 m<sup>2</sup>)

endg. Gebäudefaktor: 4.507 €/m<sup>2</sup> x 1,33 = 5.994 €/m<sup>2</sup> WF

## Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Für die Auswertung der Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser (ohne Neubauten) wurden alle geeigneten Kauffälle in dem Zeitraum vom 01.12.2022 bis 30.11.2023 berücksichtigt, deren Grundstücksfläche zwischen 100 m<sup>2</sup> und 700 m<sup>2</sup>, deren Wohnfläche zwischen 50 m<sup>2</sup> und 250 m<sup>2</sup> und deren Restnutzungsdauer über 15 Jahre, bezogen auf eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, lag. Für die Auswertung wurden 43 Kauffälle herangezogen.

Eine weitere Unterscheidung in Doppelhaushälften, Reihenmittelhäuser und Reihenendhäuser führte zu keinem signifikanten Ergebnis.

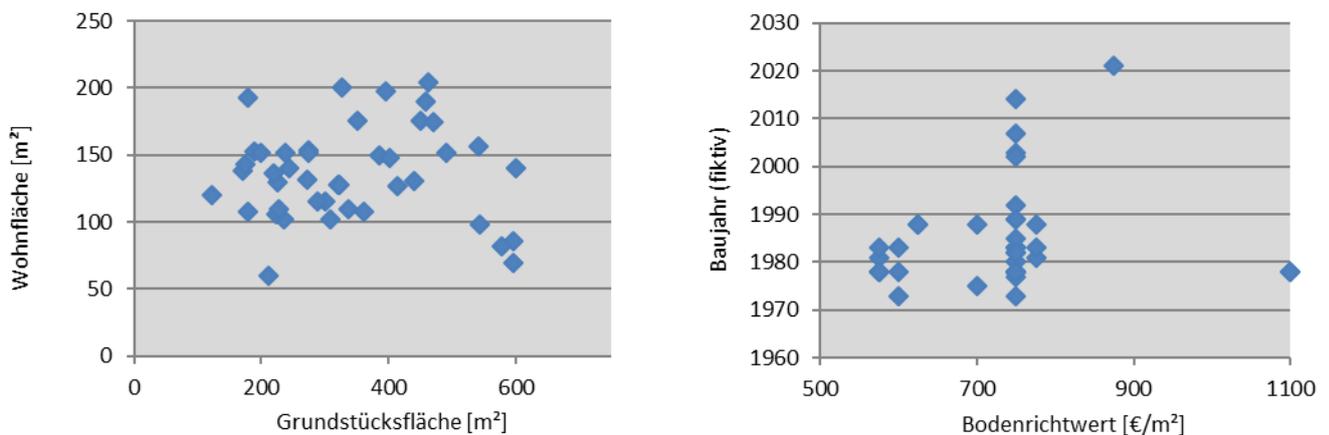


Abbildung 53: Verteilung der Kauffälle für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Abhängigkeit von Grundstücks-/ Wohnfläche und Bodenrichtwert / Baujahr (fiktiv)

Stichtag:	01.01.2023
Stichprobe:	100%, um Ausreißer bereinigt
Untersuchungszeitraum	01.12.2022 – 30.11.2023
Anzahl der Kauffälle:	43
mittlere Grundstücksfläche:	339 m <sup>2</sup>
mittlere Wohnfläche:	136 m <sup>2</sup>
mittleres (fiktives) Baujahr:	1985
mittlerer angepasster Bodenrichtwert:	741 €/m <sup>2</sup>

Die Regressionsanalyse führte zu folgendem Ergebnis:

Gebäundefaktor (€/m <sup>2</sup> WF)	=	Kaufzeitpunkt	x	-461,9837
	+	Grundstücksfläche	x	3,8008
	+	Wohnfläche	x	-23,2946
	+	(fiktives) Baujahr	x	50,2933
	+	(angepasster) Bodenrichtwert	x	1,6861
	+	Konstante		839.211
Bestimmtheitsmaß:		0,81		

Aus der nachfolgenden Abbildung können die mittels Regression ermittelten Gebäudefaktoren entnommen werden. Für die Einstufung sind der gültige (angepasste) Bodenrichtwert und die Wohnfläche maßgebend. Zwischenwerte sind zu interpolieren.

Um die Benutzerfreundlichkeit der Gebäudefaktoren zu verbessern, wurde die Darstellung der Bodenrichtwerte in den nachfolgenden Tabellen an die tatsächlich vorhandenen Bodenrichtwert-Bereiche im Stadtgebiet angepasst.

Wohnfläche m <sup>2</sup>	Gebäudefaktoren in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche bezogen auf 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, Baujahr 1975 und Kaufzeitpunkt 01.01.2023				
	Bodenrichtwert				
	575 €/m <sup>2</sup>	600 €/m <sup>2</sup>	625 €/m <sup>2</sup>	650 €/m <sup>2</sup>	700 €/m <sup>2</sup>
60	4.658	4.700	4.742	4.784	4.869
80	4.192	4.234	4.276	4.319	4.403
100	3.726	3.768	3.811	3.853	3.937
120	3.260	3.302	3.345	3.387	<b>3.471</b>
140	2.794	2.837	2.879	2.921	3.005
160	2.329	2.371	2.413	2.455	2.539
180	1.863	1.905	1.947	1.989	2.073
200	1.397	1.439	1.481	1.523	1.608

Abbildung 54: Gebäudefaktoren in Abhängigkeit von Bodenrichtwert und Wohnfläche für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Teil A)

Wohnfläche m <sup>2</sup>	Gebäudefaktoren in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche bezogen auf 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, Baujahr 1975 und Kaufzeitpunkt 01.01.2023				
	Bodenrichtwert				
	750 €/m <sup>2</sup>	775 €/m <sup>2</sup>	800 €/m <sup>2</sup>	825 €/m <sup>2</sup>	875 €/m <sup>2</sup>
60	4.953	4.995	5.037	5.080	5.164
80	4.487	4.529	4.571	4.614	4.698
100	4.021	4.063	4.106	4.148	4.232
120	3.555	3.598	3.640	3.682	3.766
140	3.090	3.132	3.174	3.216	3.300
160	2.624	2.666	2.708	2.750	2.834
180	2.158	2.200	2.242	2.284	2.368
200	1.692	1.734	1.776	1.818	1.903

Abbildung 55: Gebäudefaktoren in Abhängigkeit von Bodenrichtwert und Wohnfläche für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Teil B)

Die entsprechenden Anpassungsfaktoren für abweichende Baujahre und Grundstücksfläche sind nachfolgender Abbildung zu entnehmen.

Grundstücks- fläche m <sup>2</sup>	Baujahr								
	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015
200	0,89	0,96	1,04	1,11	1,18	1,25	1,33	1,40	1,47
300	1,00	1,07	1,14	1,22	1,29	1,36	1,43	1,51	1,58
400	1,11	1,18	1,25	1,33	1,40	1,47	1,54	1,62	1,69
500	1,22	1,29	1,36	1,44	1,51	1,58	1,65	1,73	1,80
600	1,33	1,40	1,47	1,55	1,62	1,69	1,76	1,84	1,91

Abbildung 56: Anpassungsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Beispiel:

Kaufzeitpunkt 01.01.2023; Grundstücksfläche 400 m<sup>2</sup>; Wohnfläche 120 m<sup>2</sup>; Baujahr 1975;  
angepasster Bodenrichtwert 785 €/m<sup>2</sup>

Gebäundefaktor: 3.598 €/m<sup>2</sup> (120 m<sup>2</sup> Wohnfläche; Bodenrichtwert 775 €/m<sup>2</sup>)  
3.640 €/m<sup>2</sup> (120 m<sup>2</sup> Wohnfläche; Bodenrichtwert 800 €/m<sup>2</sup>)

Interpoliert: 3.614 €/m<sup>2</sup>

Anpassungsfaktor: 1,11 (Baujahr 1975; Grundstücksfläche 400 m<sup>2</sup>)

endg. Gebäundefaktor: 3.614 €/m<sup>2</sup> x 1,11 = 4.012 €/m<sup>2</sup>WF

## 9.4.2. Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser

### Mehrfamilienhäuser

Für die Auswertung der Mehrfamilienhäuser (ohne Neubauten) wurden alle geeigneten Kauffälle im Zeitraum vom 01.12.2022 bis 30.11.2023 berücksichtigt, deren Grundstücksfläche unter 1.500 m<sup>2</sup>, deren Wohnfläche unter 1.500 m<sup>2</sup>, deren Nettokaltmiete zwischen 4 €/m<sup>2</sup> und 16 €/m<sup>2</sup> und deren Restnutzungsdauer über 15 Jahre, bezogen auf eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, lag. Der Auswertung lagen 43 Kauffälle zugrunde.

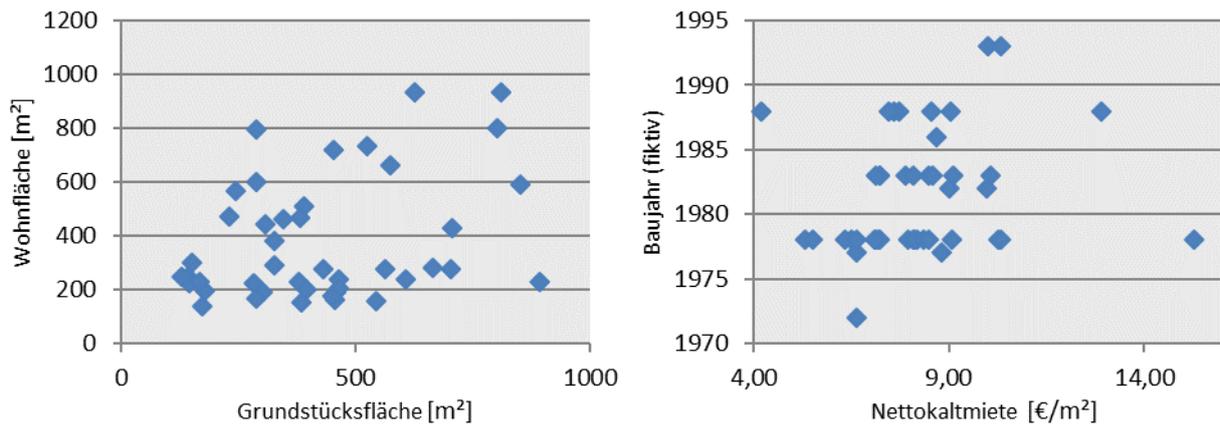


Abbildung 57: Verteilung der Kauffälle für Mehrfamilienhäuser in Abhängigkeit von Grundstücks-/ Wohnfläche und Miete / Baujahr (fiktiv)

Stichtag:	01.01.2023
Stichprobe:	100%, um Ausreißer bereinigt
Untersuchungszeitraum	01.12.2022 – 30.11.2023
Anzahl der Kauffälle:	43
mittlere Grundstücksfläche:	425 m <sup>2</sup>
mittlere Wohnfläche:	377 m <sup>2</sup>
mittlere Nettokaltmiete (marktüblich):	8,24 €/m <sup>2</sup>
mittleres (fiktives) Baujahr:	1982

Die Regressionsanalyse führte zu folgendem Ergebnis:

Gebäundefaktor (€/m <sup>2</sup> WF)	=	Kaufzeitpunkt	x	77,6727
	+	Grundstücksfläche	x	2,1106
	+	Wohnfläche	x	-1,9058
	+	Nettokaltmiete (marktüblich)	x	73,6114
	+	(fiktives) Baujahr	x	15,4406
	+			-186.132
Bestimmtheitsmaß:				0,63

Aus der nachfolgenden Abbildung können die mittels Regression ermittelten Gebäudefaktoren entnommen werden. Für die Einstufung sind die (marktüblich erzielbare) Nettokaltmiete und die Wohnfläche maßgebend. Zwischenwerte sind zu interpolieren.

Wohnfläche m <sup>2</sup>	Gebäudefaktoren in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche bezogen auf 500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, Baujahr 1975 und Kaufzeitpunkt 01.01.2023											
	Miete (€/m <sup>2</sup> )											
	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
200	2.538	2.611	2.685	2.758	2.832	2.906	2.979	3.053	3.126	3.200	3.274	
300	2.347	2.421	2.494	2.568	2.641	2.715	2.789	2.862	2.936	3.009	3.083	
400	2.156	2.230	2.304	2.377	2.451	2.524	2.598	2.672	2.745	2.819	2.893	
500	1.966	2.039	2.113	2.187	2.260	2.334	2.407	2.481	2.555	2.628	2.702	
600	1.775	1.849	1.922	1.996	<b>2.070</b>	2.143	2.217	2.291	2.364	2.438	2.511	
700	1.585	1.658	1.732	1.806	1.879	1.953	2.026	2.100	2.174	2.247	2.321	
800	1.394	1.468	1.541	1.615	1.689	1.762	1.836	1.909	1.983	2.057	2.130	
900	1.204	1.277	1.351	1.424	1.498	1.572	1.645	1.719	1.792	1.866	1.940	

Abbildung 58: Gebäudefaktoren in Abhängigkeit von Miete und Wohnfläche für Mehrfamilienhäuser

Die entsprechenden Anpassungsfaktoren für abweichende Baujahre und Grundstücksflächen sind nachfolgender Abbildung zu entnehmen.

Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Baujahr					
	1970	1975	1980	1985	1990	1995
200	0,66	0,69	0,73	0,77	0,81	0,84
300	0,76	0,80	0,83	0,87	0,91	0,95
400	0,86	0,90	0,94	0,97	1,01	1,05
500	0,96	1,00	1,04	1,07	1,11	1,15
600	1,06	1,10	1,14	1,18	1,21	1,25
700	1,17	1,20	1,24	1,28	1,32	1,35
800	1,27	1,31	1,34	1,38	1,42	1,46
900	1,37	1,41	1,45	1,48	1,52	1,56

Abbildung 59: Anpassungsfaktoren für Mehrfamilienhäuser

Beispiel:

Kaufzeitpunkt 01.01.2023; Grundstücksfläche 600 m<sup>2</sup>; Wohnfläche 600 m<sup>2</sup>; Baujahr 1990; Nettokaltmiete 9,60 €/m<sup>2</sup>

Gebäudefaktor: 2.070 €/m<sup>2</sup> (600 m<sup>2</sup> Wohnfläche; Nettokaltmiete 9 €/m<sup>2</sup>)  
2.143 €/m<sup>2</sup> (600 m<sup>2</sup> Wohnfläche; Nettokaltmiete 10 €/m<sup>2</sup>)

Interpoliert: 2.114 €/m<sup>2</sup>

Anpassungsfaktor: 1,21 (Baujahr 1990; Grundstücksfläche 600 m<sup>2</sup>)

endg. Gebäudefaktor: 2.114 €/m<sup>2</sup> x 1,21 = 2.558 €/m<sup>2</sup> WF

Eine Auswertung der Wohn- und Geschäftshäuser war aufgrund der unzureichenden Datengrundlage nicht möglich.

### 9.4.3. Eigentumswohnungen

#### Erstverkauf von Neubaueigentumswohnungen

Als Erstverkauf wird der erstmalige Abverkauf einer fertig errichteten bzw. einer noch zu errichtenden Wohnung verstanden. Als Neubau wird eine Eigentumswohnung erfasst, wenn das Baujahr im Vertragsjahr oder im Jahr vor oder nach dem Vertragsjahr liegt.

Für die Auswertung der Erstverkäufe von Neubaueigentumswohnungen wurden alle geeigneten Kauffälle im Zeitraum vom 01.12.2022 bis 30.11.2023 berücksichtigt, deren Wohnfläche zwischen 40 m<sup>2</sup> und 160 m<sup>2</sup> lag. Die dargestellten Kaufpreise pro Wohnfläche für Eigentumswohnungen gelten jeweils ohne Stellplatz. Der Auswertung lagen 33 Kauffälle zugrunde.

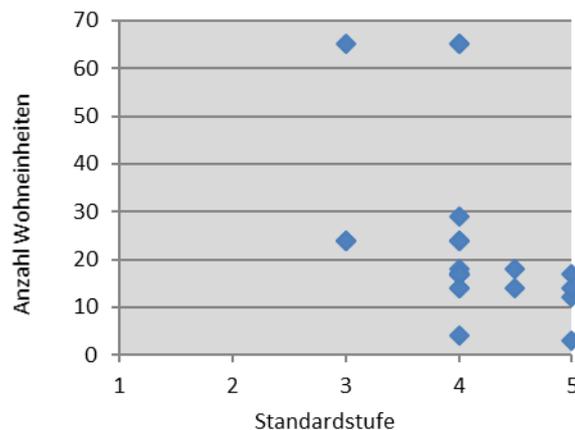


Abbildung 60: Verteilung der Kauffälle für Erstverkäufe von Neubaueigentumswohnungen in Abhängigkeit von Standardstufe / Anzahl Wohneinheiten

Stichtag:	01.01.2023
Stichprobe:	100%, um Ausreißer bereinigt
Untersuchungszeitraum	01.12.2022 – 30.11.2023
Anzahl der Kauffälle:	33
mittlere Anzahl Wohneinheiten im Objekt:	22
mittlere Wohnfläche:	72 m <sup>2</sup>
mittlere Standardstufe:	4

Die Regressionsanalyse führte zu folgendem Ergebnis:

Gebäundefaktor (€/m <sup>2</sup> WF)	=	Kaufzeitpunkt	x	-87,1573
		+ Standardstufe	x	89,0499
		+ Wohnfläche	x	-11,8800
		+ Wohneinheiten im Objekt	x	-9,7079
		+ Konstante	x	182.459
Bestimmtheitsmaß:				0,21

Aus der nachfolgenden Abbildung können die mittels Regression ermittelten Gebäudefaktoren entnommen werden. Für die Einstufung sind die Standardstufe und die Anzahl der Wohneinheiten im Objekt maßgebend. Zwischenwerte sind zu interpolieren.

Anzahl Wohneinheiten	Gebäudefaktoren in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche bezogen auf 70 m <sup>2</sup> Wohnfläche und Kaufzeitpunkt 01.01.2023				
	Standardstufe				
	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0
5	5.526	5.571	5.615	5.660	5.704
10	5.478	5.522	5.567	5.611	5.656
15	5.429	5.474	5.518	5.563	5.607
20	5.380	5.425	<b>5.470</b>	5.514	5.559
30	5.283	5.328	5.372	5.417	5.462
40	5.186	5.231	5.275	5.320	5.364
50	5.089	5.134	5.178	5.223	5.267
60	4.992	5.037	5.081	5.126	5.170

Abbildung 61: Gebäudefaktoren in Abhängigkeit von Standardstufe und Anzahl Wohneinheiten für Neubaeigentumswohnungen

Wohnfläche (m <sup>2</sup> )							
40	50	60	70	80	90	100	110
1,07	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,93	0,91

Abbildung 62: Anpassungsfaktoren in Abhängigkeit der Wohnfläche

Beispiel:

Kaufzeitpunkt 01.01.2023; Anzahl Wohneinheiten 26; Standardstufe 4.0, 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Gebädefaktor: 5.470 €/m<sup>2</sup> WF (Standardstufe 4, 20 Wohneinheiten)

5.372 €/m<sup>2</sup> WF (Standardstufe 4, 30 Wohneinheiten)

Interpoliert: 5.411

Anpassungsfaktor: 0,98

end. Gebädefaktor: 5.411 €/m<sup>2</sup> \* 0,98 = 5.303 €/m<sup>2</sup> WF

## Wiederverkauf von Eigentumswohnungen

Für die Auswertung der wiederverkauften Eigentumswohnungen wurden alle geeigneten Kauffälle im Zeitraum vom 01.12.2022 bis 30.11.2023 berücksichtigt, deren Wohnfläche zwischen 40 m<sup>2</sup> und 160 m<sup>2</sup> und deren Baualter ab 1950 lag (ohne Neubau). Die dargestellten Kaufpreise pro Wohnfläche für wiederverkaufte Eigentumswohnungen gelten jeweils ohne Stellplatz. Der Auswertung lagen 114 Kauffälle zugrunde.

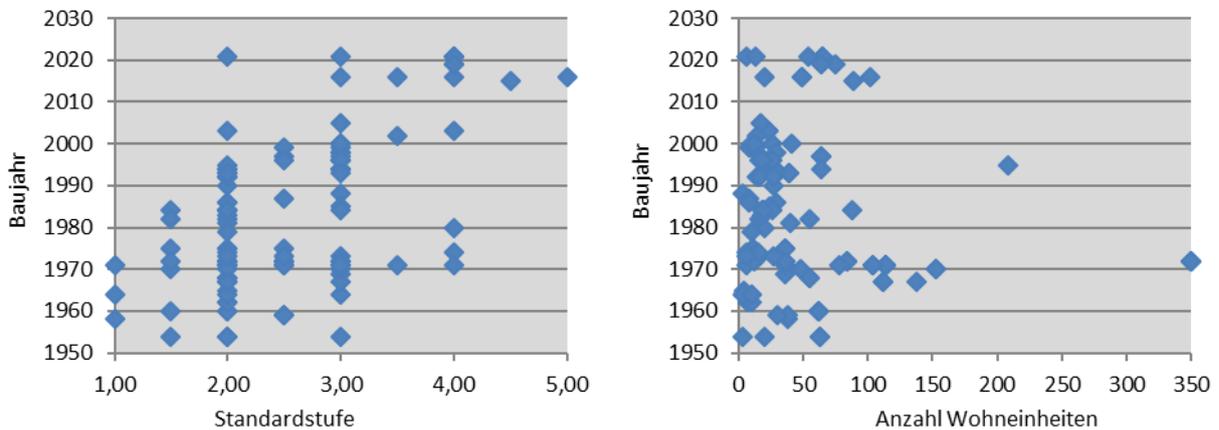


Abbildung 63: Verteilung der Kauffälle für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Abhängigkeit von Standardstufe / Baujahr und Anzahl Wohneinheiten / Baujahr

Stichtag:	01.01.2023
Stichprobe:	100%, um Ausreißer bereinigt
Untersuchungszeitraum	01.12.2022 – 30.11.2023
Anzahl der Kauffälle:	114
mittlere Standardstufe:	2,5
mittlere Anzahl Wohneinheiten im Objekt:	55
mittleres Baujahr:	1983

Die Regressionsanalyse führte zu folgendem Ergebnis:

Gebäundefaktor (€/m <sup>2</sup> WF)	=	Kaufzeitpunkt	x	-224,8295
	+	Standardstufe	x	420,2156
	+	Anzahl Wohneinheiten	x	-1,1337
	+	Baujahr	x	25,1390
	+	Konstante	x	407.242
Bestimmtheitsmaß:				0,44

Aus der nachfolgenden Abbildung können die mittels Regression ermittelten Gebäudefaktoren entnommen werden. Für die Einstufung sind die Anzahl der Wohneinheiten im Objekt sowie die Standardstufe maßgebend. Zwischenwerte sind zu interpolieren.

Anzahl Wohneinheiten	Gebäudefaktoren in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche bezogen auf Baujahr 1975 und Kaufzeitpunkt 01.01.2023								
	Standardstufe								
	1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0
5	2.475	2.685	2.895	3.105	3.315	3.526	3.736	3.946	4.156
10	2.469	2.679	2.890	3.100	3.310	3.520	3.730	3.940	4.150
15	2.464	2.674	2.884	3.094	3.304	3.514	3.724	3.934	4.145
20	2.458	2.668	2.878	3.088	3.298	3.509	3.719	3.929	4.139
25	2.452	2.662	2.873	3.083	<b>3.293</b>	3.503	3.713	3.923	4.133
30	2.447	2.657	2.867	3.077	3.287	3.497	3.707	3.917	4.128
40	2.435	2.645	2.856	3.066	3.276	3.486	3.696	3.906	4.116
50	2.424	2.634	2.844	3.054	3.264	3.475	3.685	3.895	4.105
75	2.396	2.606	2.816	3.026	3.236	3.446	3.656	3.866	4.077
100	2.367	2.577	2.788	2.998	3.208	3.418	3.628	3.838	4.048

Abbildung 64: Gebäudefaktoren in Abhängigkeit von der Anzahl Wohneinheiten im Objekt sowie der Standardstufe für wiederverkaufte Eigentumswohnungen

Die entsprechenden Anpassungsfaktoren für abweichende Baujahre sind nachfolgender Abbildung zu entnehmen.

Baujahr											
1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020
0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11	1,15	1,19	1,23	1,27	1,31	1,34

Abbildung 65: Anpassungsfaktoren für wiederverkaufte Eigentumswohnungen

Beispiel:

Kaufzeitpunkt 01.01.2023; Anzahl Wohneinheiten 37; Standardstufe 2,5; Baujahr 1995

Gebäudefaktor: 3.077 €/m<sup>2</sup> (30 Wohneinheiten; Standardstufe 2,5)

3.066 €/m<sup>2</sup> (40 Wohneinheiten; Standardstufe 2,5)

Interpoliert (37 WE): 3.069 €/m<sup>2</sup>

Anpassungsfaktor 1,15 (Baujahr 1995)

endg. Gebäudefaktor: 3.069 €/m<sup>2</sup> x 1,15 = 3.529 €/m<sup>2</sup> WF

## 9.5. Sachwertfaktoren

Für das Stadtgebiet Offenbach am Main wurden Sachwertfaktoren sowohl für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser als auch für Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften ermittelt (siehe auch Ausführungen in Kapitel 6.1).

Den Auswertungen lag folgendes Sachwertmodell zugrunde:

- Stichtag 01.01.2023
- Stichprobe 100%, um Ausreißer bereinigt
- Untersuchungszeitraum 01.12.2022 – 30.11.2023
- Normalherstellungskosten NHK 2010
- Bezugsmaßstab Bruttogrundfläche (BGF)
- Gesamtnutzungsdauer der Gebäude 70 Jahre
- Restnutzungsdauer Gesamtnutzungsdauer – Gebäudealter, ggf. nach sachverständigem Ermessen
- Alterswertminderung linear
- Baupreisindex aktuell zum Verkaufszeitpunkt (quartalsweise)
- Baunebenkosten in NHK 2010 bereits enthalten
- Nebengebäude pauschaler Zeitwert
- bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen pauschal 5 % des Herstellungswertes
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Auswertung fiktiv schadensfreie Objekte
- Grundstücksfläche marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße
- Bodenwert lage- und objektangepasster Bodenrichtwert
- Regionalfaktor entfällt

Gebäudetyp Freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser	
vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor
250.000	1,38
300.000	1,33
350.000	1,28
400.000	1,25
450.000	1,22
500.000	1,19
550.000	1,16
600.000	1,14
650.000	1,12
700.000	1,11
750.000	1,09
Merkmale der Datengrundlage	
Anzahl der Kauffälle	25
Ø vorl. Sachwert [€]	497.220
Ø Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	485
Min-Max [m <sup>2</sup> ]	176 - 833
Ø BRW [€/m <sup>2</sup> ], angep.	683
Min-Max [€/m <sup>2</sup> ]	393 – 905
Ø RND [Jahre]	32
Min-Max [Jahre]	25 – 68
Ø BGF [m <sup>2</sup> ]	285
Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	141
Min-Max [m <sup>2</sup> ]	63 – 279
Ø Wert der Außenanlagen [€]	9.990
Min-Max [€]	3.287 - 29.970
Ø Außenanlage/Herst.-wert [%]	5,0
Ø Wert Nebengebäude [€]	320
Min-Max [€]	0 - 8.000
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis [%]	0,54
Ø Gebädefaktor [€/m <sup>2</sup> ] (ber. KP/Wohnfläche)	4.362
Ergebnis	
Bestimmtheitsmaß R <sup>2</sup>	0,2101
Standardabweichung	0,19
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>20,24 x (vorl. Sachwert)<sup>-0,216</sup></b>

Abbildung 66: Sachwertfaktoren freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser (tabellarisch)

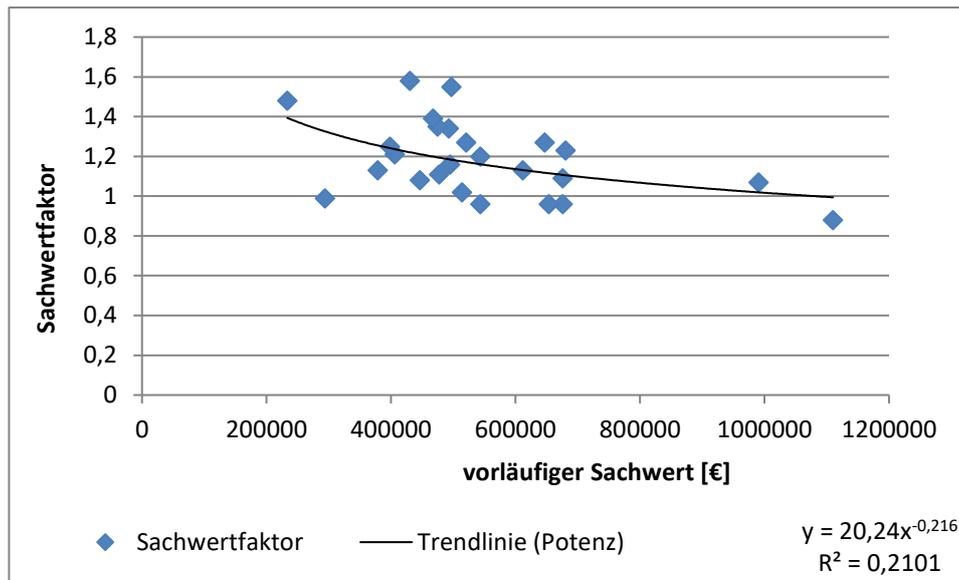


Abbildung 67: Sachwertfaktoren Freistehende Ein- / Zweifamilienwohnhäuser (graphisch)

Gebäudetyp Reihenhäuser oder Doppelhaushälften	
vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor
250.000	1,44
300.000	1,35
350.000	1,27
400.000	1,21
450.000	1,16
500.000	1,11
550.000	1,08
600.000	1,04
Merkmale der Datengrundlage	
Anzahl der Kauffälle	34
Ø vorl. Sachwert [€]	345.491
Ø Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	305
Min-Max [m <sup>2</sup> ]	122 - 600
Ø BRW [€/m <sup>2</sup> ], angep.	732
Min-Max [€/m <sup>2</sup> ]	393 – 919
Ø RND [Jahre]	30
Min-Max [Jahre]	20 - 68
Ø BGF [m <sup>2</sup> ]	260
Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	128
Min-Max [m <sup>2</sup> ]	60 - 260
Ø Wert der Außenanlagen [€]	6.000
Min-Max [€]	3.414 – 19.509
Ø Außenanlage/Herst.-wert [%]	5,0
Ø Wert Nebengebäude [€]	706
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis [%]	0,46
Ø Gebädefaktor [€/m <sup>2</sup> ] (ber. KP/Wohnfläche)	3.463
Ergebnis	
Bestimmtheitsmaß R <sup>2</sup>	0,3813
Standardabweichung	0,20
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>150,9 x (vorl. Sachwert)<sup>-0,374</sup></b>

Abbildung 68: Sachwertfaktoren Reihenhäuser oder Doppelhaushälften (tabellarisch)

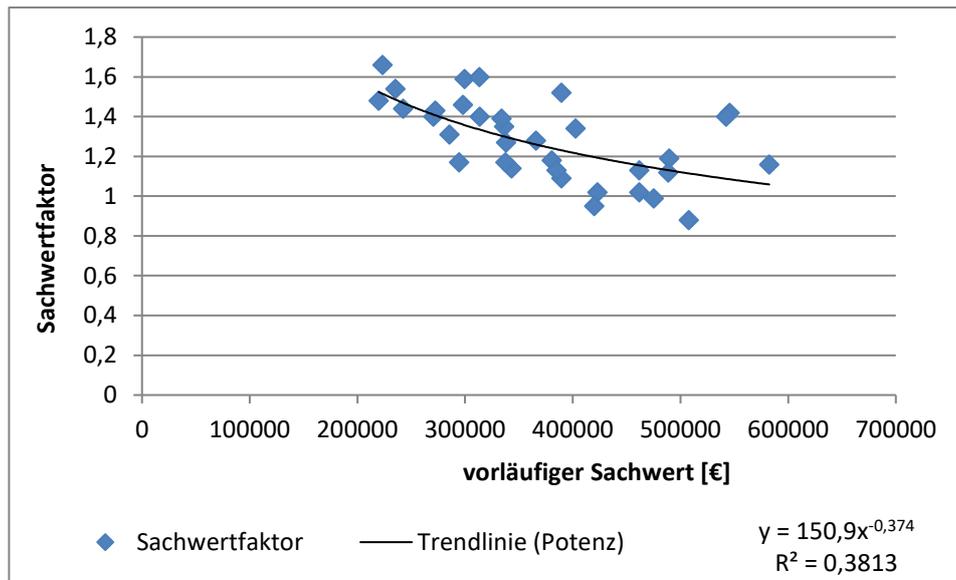


Abbildung 69: Sachwertfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften (graphisch)

## 10. Vergleichsfaktoren nach § 183 Bewertungsgesetz (BewG)

### 10.1. Allgemeines

Die von den Gutachterausschüssen beschlossenen Vergleichsfaktoren für

- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Reihenhäuser und Doppelhaushälften
- Eigentumswohnungen

hat die ZGGH zusammengefasst und in dem Bericht „Vergleichsfaktoren des Landes Hessen gemäß § 183 Abs. 2 BewG 2024“ veröffentlicht. Der Bericht sowie vorangegangene Jahrgänge können kostenfrei von der Datenplattform der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation - Geodaten Online ([www.gds.hessen.de](http://www.gds.hessen.de)) in digitaler Form durch eigenständiges Herunterladen bezogen werden.

Für den Bereich der Stadt Offenbach am Main sind auszugsweise die Vergleichsfaktoren diesem Bericht entnommen und nachfolgend in Kapitel 10.2. abgebildet. Die Bodenrichtwertbereiche liegen zwischen 300 €/m<sup>2</sup> und 1.199 €/m<sup>2</sup>.

Die Berechnung des Wertes eines bebauten Grundstückes erfolgt jeweils nach dem unten aufgeführten Musterbeispiel.

Bei Nutzung der nachfolgenden Tabellen wird darauf hingewiesen, dass auf eine Interpolation bei Bewertungen im Rahmen des Gesetzes zur Reform des Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuerrechts (ErbStRG) verzichtet wird. Vielmehr soll von dem für den Steuerpflichtigen günstigeren Wert ausgegangen werden.

Beispiel:

- Bewertungsobjekt: Freistehendes Einfamilienhaus
- Bodenwert: 780 €/m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: 146 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1993
- Grundstücksfläche: 600 m<sup>2</sup>

Der Wert ergibt sich somit:

$$146 \text{ m}^2 \quad \times \quad (5.220 \text{ €/m}^2 \quad - \quad 123 \text{ €/m}^2) \quad = \quad \text{rd. } 744.000 \text{ €}$$

Wohnfläche	Vergleichsfaktor	Korrekturwert	Wert eines bebauten Grundstückes
------------	------------------	---------------	----------------------------------

## 10.2. Vergleichsfaktoren

### 10.2.1. Ein- und Zweifamilienhäuser

Die aufgeführten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine Grundstücksfläche von 700 m<sup>2</sup> und das Baujahr 1980. Mit Hilfe der nachfolgend aufgeführten Korrekturwerte können die Vergleichsfaktoren umgerechnet werden, um zum Wert eines bebauten Grundstückes zu gelangen.

Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Vergleichsfaktoren [€/m <sup>2</sup> ] Wohnfläche (EFH/ZFH) bezogen auf 700 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße und Baujahr 1980			
	Bodenrichtwertbereich [€/m <sup>2</sup> ]			
	300 €/m <sup>2</sup> bis 399 €/m <sup>2</sup> (350 €/m <sup>2</sup> )	400 €/m <sup>2</sup> bis 499 €/m <sup>2</sup> (450 €/m <sup>2</sup> )	500 €/m <sup>2</sup> bis 599 €/m <sup>2</sup> (550 €/m <sup>2</sup> )	600 €/m <sup>2</sup> bis 699 €/m <sup>2</sup> (650 €/m <sup>2</sup> )
100	5.141	5.589	6.036	6.484
110	4.837	5.244	5.651	6.058
120	4.583	4.956	5.330	5.703
130	4.369	4.713	5.058	5.402
140	4.185	4.505	4.825	5.144
150	4.026	4.324	4.623	4.921
160	3.886	4.166	4.446	4.726
170	3.763	4.027	4.290	4.553
180	3.654	3.903	4.151	4.400
190	3.556	3.792	4.027	4.263
200	3.468	3.692	3.916	4.140
210	3.388	3.602	3.815	4.028
220	3.316	3.520	3.723	3.927
230	3.250	3.445	3.639	3.834
240	3.189	3.376	3.562	3.749
250	3.133	3.313	3.492	3.671

Abbildung 70: Teil 1 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser, gemäß § 183 Abs. 2 BewG, 2024

Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Vergleichsfaktoren [€/m <sup>2</sup> ] Wohnfläche (EFH/ZFH) bezogen auf 700 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße und Baujahr 1980			
	Bodenrichtwertbereich [€/m <sup>2</sup> ]			
	700 €/m <sup>2</sup> bis 799 €/m <sup>2</sup> (750 €/m <sup>2</sup> )	800 €/m <sup>2</sup> bis 899 €/m <sup>2</sup> (850 €/m <sup>2</sup> )	900 €/m <sup>2</sup> bis 999 €/m <sup>2</sup> (950 €/m <sup>2</sup> )	1.000 €/m <sup>2</sup> bis 1.100 €/m <sup>2</sup> (1.050 €/m <sup>2</sup> )
100	6.932	7.380	7.827	8.275
110	6.465	6.872	7.279	7.686
120	6.076	6.449	6.822	7.195
130	5.747	6.091	6.435	6.780
140	5.464	5.784	6.104	6.424
150	5.220	5.518	5.817	6.115
160	5.006	5.285	5.565	5.845
170	4.817	5.080	5.344	5.607
180	4.649	4.898	5.146	5.395
190	4.499	4.734	4.970	5.206
200	4.364	4.587	4.811	5.035
210	4.241	4.454	4.668	4.881
220	4.130	4.334	4.537	4.741
230	4.029	4.223	4.418	4.613
240	3.935	4.122	4.309	4.495
250	3.850	4.029	4.208	4.387

Abbildung 71: Teil 2 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser, gemäß § 183 Abs. 2 BewG, 2024

Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Baujahr							
	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 (2019)
300	-1.450	-1.337	-1.196	-1.055	-914	-773	-632	-505
400	-1.186	-1.073	-932	-791	-650	-509	-368	-241
500	-922	-810	-669	-527	-386	-245	-104	23
600	-659	-546	-405	-264	-123	18	159	286
700	-395	-282	-141	0	141	282	423	550
800	-131	-18	123	264	405	546	687	814
900	132	245	386	527	669	810	951	1.078
1.000	396	509	650	791	932	1.073	1.214	1.341
1.100	660	773	914	1.055	1.196	1.337	1.478	1.605
1.200	924	1.037	1.178	1.319	1.460	1.601	1.742	1.869
1.300	1.187	1.300	1.441	1.582	1.723	1.864	2.006	2.132
1.400	1.451	1.564	1.705	1.846	1.987	2.128	2.269	2.396
1.500	1.715	1.828	1.969	2.110	2.251	2.392	2.533	2.660

Abbildung 72: Korrekturwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser, gemäß § 183 Abs. 2 BewG, 2024

### 10.2.2.Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die aufgeführten Vergleichsfaktoren beziehen sich auf die Grundstücksfläche von 300 m<sup>2</sup> und das Baujahr 1990. Mit Hilfe der nachfolgend aufgeführten Korrekturwerte können die Vergleichsfaktoren umgerechnet werden, um zum Wert eines bebauten Grundstückes zu gelangen.

Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Vergleichsfaktoren [€/m <sup>2</sup> ] Wohnfläche (RH/DHH) bezogen auf 300 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße und Baujahr 1990			
	Bodenrichtwertbereich [€/m <sup>2</sup> ]			
	300 €/m <sup>2</sup> bis 399 €/m <sup>2</sup> (350 €/m <sup>2</sup> )	400 €/m <sup>2</sup> bis 499 €/m <sup>2</sup> (450 €/m <sup>2</sup> )	500 €/m <sup>2</sup> bis 599 €/m <sup>2</sup> (550 €/m <sup>2</sup> )	600 €/m <sup>2</sup> bis 699 €/m <sup>2</sup> (650 €/m <sup>2</sup> )
80	4.279	4.578	4.878	5.178
90	3.989	4.255	4.522	4.787
100	3.757	3.997	4.236	4.476
110	3.568	3.786	4.004	4.221
120	3.410	3.610	3.809	4.009
130	3.276	3.460	3.645	3.829
140	3.161	3.332	3.504	3.675
150	3.063	3.222	3.381	3.542
160	2.976	3.125	3.275	3.425
170	2.899	3.039	3.181	3.322
180	2.830	2.964	3.097	3.230
190	2.770	2.896	3.022	3.148
200	2.715	2.834	2.955	3.074

Abbildung 73: Teil 1 Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften, gemäß § 183 Abs. 2 BewG, 2024

Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Vergleichsfaktoren [€/m <sup>2</sup> ] Wohnfläche (RH/DHH) bezogen auf 300 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße und Baujahr 1990			
	Bodenrichtwertbereich [€/m <sup>2</sup> ]			
	700 €/m <sup>2</sup> bis 799 €/m <sup>2</sup> (750 €/m <sup>2</sup> )	800 €/m <sup>2</sup> bis 899 €/m <sup>2</sup> (850 €/m <sup>2</sup> )	900 €/m <sup>2</sup> bis 999 €/m <sup>2</sup> (1.050 €/m <sup>2</sup> )	1.000 €/m <sup>2</sup> bis 1.100 €/m <sup>2</sup> (1.050 €/m <sup>2</sup> )
80	5.477	5.776	6.076	6.375
90	5.054	5.320	5.587	5.853
100	4.716	4.955	5.195	5.435
110	4.439	4.657	4.875	5.093
120	4.209	4.408	4.608	4.807
130	4.014	4.198	4.382	4.567
140	3.846	4.017	4.188	4.360
150	3.701	3.861	4.021	4.181
160	3.575	3.724	3.874	4.024
170	3.463	3.604	3.744	3.885
180	3.363	3.496	3.630	3.762
190	3.274	3.401	3.527	3.653
200	3.194	3.314	3.434	3.553

Abbildung 74: Teil 2 Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften, gemäß § 183 Abs. 2 BewG, 2024

Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Baujahr							
	1950 bis 1954	1955 bis 1964	1965 bis 1974	1975 bis 1984	1985 bis 1994	1995 bis 2004	2005 Bis 2014	ab 2015
	(1952)	(1960)	(1970)	(1980)	(1990)	(2000)	(2010)	(2019)
100	-956	-866	-752	-639	-525	-413	-300	-198
150	-824	-734	-621	-507	-394	-281	-168	-66
200	-693	-603	-489	-376	-263	-149	-37	66
250	-562	-471	-358	-245	-131	-18	95	197
300	-430	-339	-227	-113	0	113	227	329
350	-299	-208	-95	18	131	245	358	460
400	-168	-76	37	149	263	376	489	591
450	-36	55	168	281	394	507	621	723
500	95	186	300	413	525	639	752	854
550	227	318	431	544	657	770	883	985
600	359	449	562	676	789	901	1.015	1.117
650	490	580	694	807	920	1.033	1.146	1.248
700	622	712	825	938	1.052	1.164	1.278	1.379

Abbildung 75: Korrekturwerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften, gemäß § 183 Abs. 2 BewG, 2024

### 10.2.3. Eigentumswohnungen

Es konnte keine statistisch gesicherte Abhängigkeit des Vergleichsfaktors zur Wohnfläche festgestellt werden. Die Vergleichsfaktoren können deshalb ohne Anpassung an die Wohnfläche bei der Ermittlung des Wertes aller Eigentumswohnungen verwendet werden.

Baujahr	Vergleichsfaktoren [€/m <sup>2</sup> ] Wohnfläche (ETW)		
	Bodenrichtwertbereich [€/m <sup>2</sup> ]		
	600 €/m <sup>2</sup> bis 699 €/m <sup>2</sup> (650 €/m <sup>2</sup> )	700 €/m <sup>2</sup> bis 799 €/m <sup>2</sup> (750 €/m <sup>2</sup> )	800 €/m <sup>2</sup> bis 899 €/m <sup>2</sup> (850 €/m <sup>2</sup> )
1970-1979 (1975)	2.781	2.866	2.950
1980-1989 (1985)	2.839	2.924	3.008
1990-1999 (1995)	2.897	2.982	3.067
2000-2009 (2005)	2.956	3.041	3.125
2010-2018 (2014)	3.008	3.093	3.177
ab 2019 (Erstbezug)	4.403	4.637	4.871

Abbildung 76: Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen, Teil A, gemäß § 183 Abs. 2 BewG, 2024

Baujahr	Vergleichsfaktoren [€/m <sup>2</sup> ] Wohnfläche (ETW)		
	Bodenrichtwertbereich [€/m <sup>2</sup> ]		
	900 €/m <sup>2</sup> bis 999 €/m <sup>2</sup> (950 €/m <sup>2</sup> )	1.000 €/m <sup>2</sup> bis 1.099 €/m <sup>2</sup> (1.050 €/m <sup>2</sup> )	1.100 €/m <sup>2</sup> bis 1.199 €/m <sup>2</sup> (1.150 €/m <sup>2</sup> )
1970-1979 (1975)	3.035	3.119	3.203
1980-1989 (1985)	3.093	3.177	3.262
1990-1999 (1995)	3.151	3.236	3.320
2000-2009 (2005)	3.209	3.294	3.379
2010-2018 (2014)	3.262	3.347	3.431
ab 2019 (Erstbezug)	5.103	5.337	5.571

Abbildung 77: Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen, Teil B, gemäß § 183 Abs. 2 BewG, 2024

## 11. Mieten

### 11.1. Wohnungsmieten

Für das Stadtgebiet von Offenbach am Main wird im 2-Jahresrhythmus ein Mietspiegel herausgegeben. Die Werte im Mietspiegel gelten nur für nicht preisgebundene Mietwohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 35 und 100 Quadratmetern in Mehrfamilienhäusern.

Der Mietspiegel ist ein Mietspiegel nach § 558c BGB. Die aktuelle Ausgabe des Mietspiegels gilt seit dem 01.01.2024.

Herausgeber sind

- Mieterbund Offenbach e. V.
- Haus & Grund Offenbach/Main, Eigentümerschutz-Gemeinschaft, Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V. und
- Magistrat der Stadt Offenbach am Main, Wohnungs-, Versicherungs- und Standesamt.

Der Mietspiegel ist auf der Homepage der Stadt Offenbach am Main [www.offenbach.de](http://www.offenbach.de) veröffentlicht und kann als PDF-Datei kostenfrei heruntergeladen werden.

### 11.2. Gewerbliche Mieten

Gewerbliche Mieten in der Stadt Offenbach am Main können bis zum Jahr 2020 dem jährlich erschienenen Flächenreport entnommen werden. Der Flächenreport veröffentlicht Leerstandsquoten, Mieten für Büroflächen und Mieten für Lager- und Produktionsflächen. Herausgeber ist der Magistrat der Stadt Offenbach am Main, Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften.

Die Flächenreporte bis 2020 stehen auf der Homepage der Stadt Offenbach am Main <https://www.offenbach.de/unternehmen/flaechenreport/subrubrik-flaechenreport.php> zur Einsichtnahme zur Verfügung und können als PDF-Datei kostenfrei heruntergeladen werden.

Für die Jahre 2021 - 2022 können anstelle des Flächenreports gewerbliche Mietpreise, die als Publikation der IHKS der Metropolregion veröffentlicht wurden, genutzt werden. Diese Preise sind Orientierungswerte.

Diese Publikation gibt es in dieser Form nicht mehr, die enthaltenen Daten werden aber weiterhin veröffentlicht und können unter dem Link <https://www.perform-frankfurtrheinmain.de/gewerbmieten/> abgerufen werden.

## 12. Weitere Informationen

### 12.1. Leistungen mit zugehörigen Gebühren (Auswahl)

Gesetzliche Grundlage: Verwaltungskostenverzeichnis der Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (VwKostO-MWEVW) in der jeweils geltenden Fassung.

Bodenrichtwertübersichtskarte (Basis Stadtplan)	Druck oder PDF	74,00 €
Bodenrichtwertauskunft je Richtwert	schriftlich	28,00 €
	mündlich	gebührenfrei
Immobilienmarktbericht (Druck oder PDF)		55,00 €
Auskünfte aus der Kaufpreissammlung:		
Grundgebühr inkl. bis zu 10 bekanntgegebenen Kaufpreisen		120,00 €
jeder weitere bekanntgegebene Kaufpreis		5,00 €
Wertberechnung für Standardimmobilien		88,75 €
Verkehrswertgutachten (Auswahl)		siehe Tabelle

Gutachten	Unbebaute Grundstücke	Bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum
Gebührenwert (bis unter..... €)	Gebühr* in €	Gebühr* in €
50 000	900	1.250
100 000	1.000	1.500
200 000	1.100	1.800
300 000	1.200	2.100
400 000	1.300	2.350
500 000	1.400	2.600
750 000	1.600	2.800
1 000 000	1.800	3.000
je weitere 250 000 bis unter 25 000 000	80	160
jede weitere 1 000 000 ab 25 000 000	55	110
* zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer und Auslagen		

Mit der Einführung von Open Data zum 01.02.2022 stehen etliche Produkte kostenfrei unter [www.gds.hessen.de](http://www.gds.hessen.de) zur Verfügung. Die Produkte der Gutachterausschüsse finden Sie unter > Produkte > jeweilige Kundenkategorie > Immobilienwerte.

## 12.2. Anschriften der ZGGH und benachbarter Gutachterausschüsse

<p><b>Zentrale Geschäftsstelle</b> der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen</p>	<p>Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation – ZGGH – Schaperstraße 16 65195 Wiesbaden Tel.: (0611) 535 – 5575 E-Mail: <a href="mailto:info.zggh@hvbg.hessen.de">info.zggh@hvbg.hessen.de</a></p>
<p>Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt <b>Frankfurt am Main</b> - Geschäftsstelle -</p>	<p>Kurt-Schumacher-Straße 10 60311 Frankfurt / Main Tel.: (069) 212 – 36 781 E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de">gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de</a></p>
<p>Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der <b>Landkreise Bergstraße, Darmstadt Dieburg, Groß Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises</b> - Geschäftsstelle -</p>	<p>Amt für Bodenmanagement Heppenheim Odenwaldstraße 6 64646 Heppenheim Tel.: (0611) 535 – 8904 E-Mail: <a href="mailto:GS-GAA-AfB-HP@hvbg.hessen.de">GS-GAA-AfB-HP@hvbg.hessen.de</a></p>
<p>Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des <b>Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises (inkl. Hanau)</b> - Geschäftsstelle -</p>	<p>Amt für Bodenmanagement Büdingen Bahnhofstraße 33 63654 Büdingen Tel.: (0611) 535 – 7444 E-Mail: <a href="mailto:GS-GAA-AfB-BD@hvbg.hessen.de">GS-GAA-AfB-BD@hvbg.hessen.de</a></p>

### 12.3. Die Mitglieder des Gutachterausschusses

Cornelia Jockisch Vorsitzende	Dipl.-Ing. Geodäsie, Vermessungsassessorin
Dirk Meiwirth Stellv. Vorsitzender	Diplom-Kaufmann, MRICS, Diplom - Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Martin Schneider Stellv. Vorsitzender	Dipl.-Immobilienwirt (DIA)
Detlev Brauweiler	ö.b.u.v. Sachverständiger für die Bewertung bebauter u. unbebauter Grundstücke (IHK Offenbach am Main), FRICS
Benedikt Brockmann	M.Sc., als Gutachter CIS HypZert (F) zertifiziert
Mihai Costache	Immobilienfachverständiger, CIS HypZert (F), MRICS, Dipl.-Immobilienökonom (ADI), Dipl.-Ing. für Raumplanung
Oktavia M. Galinke	Dipl.-Ing. Architektin, AKH ö.b.u.v. Sachverständige für die Bewertung bebauter u. unbebauter Grundstücke (IHK Offenbach am Main)
Marion Gfeller	Dipl.-Ing. (Architektin), Dipl. Wirt.-Ing., CIS HypZert (F)
Stefan Gunkel	Dipl.-Betriebswirt EBS, MRICS, ö.b.u.v. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten u. unbebauten Grundstücken (IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern), als Gutachter CIS HypZert (F) zertifiziert
Christine Helbach	Dipl.-Ing. Vermessungswesen
Christoph Margraf	Bankkaufmann, als Gutachter CIS HypZert (S) zertifiziert
Daniel Schäfer	Finanzbehörde (Steueroberinspektor)
Roland Schellhaas	Dipl.-Ing. (Hochbau)
Sigrid Wölfel	Dipl.-Betriebswirtin, gepr. Gutachterin für Immobilienbewertung (Sprengnetter), Immobilienmaklerin

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Verkehrslage .....	8
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung Offenbach a.M. 2000-2023 .....	9
Abbildung 3: Stadtteilübersicht .....	10
Abbildung 4: Verteilung der Verträge nach Vertragsarten und Teilmärkten .....	11
Abbildung 5: Anzahl der Verträge von 1999 bis 2023 .....	12
Abbildung 6: Anzahl der Verträge nach Stadtteilen .....	13
Abbildung 7: Entwicklung des Flächenumsatzes in ha von 1999 bis 2023 .....	14
Abbildung 8: Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. € von 1999 bis 2023 .....	14
Abbildung 9: Anteil der verschiedenen Teilmärkte am Geldumsatz in Prozent.....	15
Abbildung 10: Anzahl der Verträge nach Erwerbergruppen .....	16
Abbildung 11: Flächenumsatz in ha nach Erwerbergruppen.....	16
Abbildung 12: Geldumsatz in Mio. € nach Erwerbergruppe.....	17
Abbildung 13: Durchschnittliche Bodenpreise unbebauter Grundstücke .....	18
Abbildung 14: Verteilung auswertbarer Kauffälle bebauter Grundstücke in Prozent .....	20
Abbildung 15: Durchschnittliche Werte der Jahre 2021 - 2023 (Ein- und Zweifamilienhäuser) .....	21
Abbildung 16: Boxplot für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser u. Doppelhaushälften .	22
Abbildung 17: Durchschnittliche Werte der Jahre 2021 – 2023 .....	23
Abbildung 18: Boxplot für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser (Nutzflächenanteil < 50%) .....	23
Abbildung 19: Verteilung der ausgewerteten Wohnungseigentumskauffälle, Anzahl; prozentualer Anteil.....	24
Abbildung 20: Durchschnittliche Werte der Jahre 2021-2023 (Erstverkauf Neubau-Eigentumswohnungen) .....	25
Abbildung 21: Boxplot für Neubau-Eigentumswohnungen – Erstverkauf.....	25
Abbildung 22: Durchschnittliche Werte der Jahre 2021-2023 (Wiederverkauf Eigentumswohnungen).....	26
Abbildung 23: Boxplot für Eigentumswohnungen – Wiederverkauf.....	26
Abbildung 24: Durchschnittswerte der Kaufpreise von Appartements (Wiederverkauf) .....	28
Abbildung 25: Anzahl der Kauffälle (Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach WEG).....	29
Abbildung 26: Durchschnittliche Werte der Jahre 2021 - 2023 (Neubau Reihenhäuser nach WEG).....	30
Abbildung 27: Durchschnittliche Kaufpreise für Stellplätze Erstverkauf .....	31
Abbildung 28: Durchschnittliche Kaufpreise für Stellplätze Wiederverkauf .....	31
Abbildung 29: Ausgewählte Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 .....	33
Abbildung 30: Generalisierte Bodenwerte für die Stadt Offenbach am Main.....	35
Abbildung 31: Gebietstypische generalisierte Bodenwerte für die Stadt Offenbach am Main .....	35
Abbildung 32: Bodenwertindexreihe: individueller Wohnungsbau bezogen auf das Basisjahr 2015 .....	37
Abbildung 33: Bodenwertindexreihe: gewerbliche Bauflächen bezogen auf das Basisjahr 2015 .....	37
Abbildung 34: Bodenpreisentwicklung im Vergleich zu Lebenshaltungs- und Baukostenentwicklung bezogen auf das Basisjahr 2015 .....	38
Abbildung 35: Umrechnungskoeffizienten Grundstückstiefe für Eigenheimgrundstücke (graphisch) .....	39
Abbildung 36: Umrechnungskoeffizienten Grundstückstiefe für Eigenheimgrundstücke (tabellarisch) .....	40
Abbildung 37: Umrechnungskoeffizienten WGFZ (tabellarisch) für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus.....	41
Abbildung 38: Umrechnungskoeffizienten WGFZ für Dienstleistungs- und Bürostandorte (graphisch) .....	41
Abbildung 39: Umrechnungskoeffizienten WGFZ für Dienstleistungs- und Bürostandorte (tabellarisch) .....	42
Abbildung 40: Aufteilung der Kauffälle Mehrfamilienhäuser in Baujahresklassen .....	43
Abbildung 41: Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser Baujahr bis 1949.....	43
Abbildung 42: Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser Baujahr ab 1950 .....	44
Abbildung 43: Verteilung der Kauffälle Wohn- und Geschäftshäuser in Baujahresklassen .....	44
Abbildung 44: Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor für WGH .....	45
Abbildung 45: Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren für WE – Wiederverkauf.....	46
Abbildung 46: Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren für WE - Wiederverkauf, Anzahl WE ≤ 10 WE.....	47
Abbildung 47: Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren für WE - Wiederverkauf, Anzahl WE > 10 WE.....	47

Abbildung 48: Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze/ Rothertragsfaktoren Hessen für den Marktbereich 5 .....	48
Abbildung 49: Übersicht wertbeeinflussender Merkmale für unterschiedliche Teilmärkte .....	49
Abbildung 50: Verteilung der Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit von Grundstücks-/ Wohnfläche und Bodenrichtwert / Baujahr (fiktiv).....	51
Abbildung 51: Gebäudefaktoren in Abhängigkeit von Bodenrichtwert und Wohnfläche für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	52
Abbildung 52: Anpassungsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	52
Abbildung 53: Verteilung der Kauffälle für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Abhängigkeit von Grundstücks-/ Wohnfläche und Bodenrichtwert / Baujahr (fiktiv).....	53
Abbildung 54: Gebäudefaktoren in Abhängigkeit von Bodenrichtwert und Wohnfläche für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Teil A).....	54
Abbildung 55: Gebäudefaktoren in Abhängigkeit von Bodenrichtwert und Wohnfläche für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Teil B).....	54
Abbildung 56: Anpassungsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften.....	55
Abbildung 57: Verteilung der Kauffälle für Mehrfamilienhäuser in Abhängigkeit von Grundstücks-/ Wohnfläche und Miete / Baujahr (fiktiv).....	56
Abbildung 58: Gebäudefaktoren in Abhängigkeit von Miete und Wohnfläche für Mehrfamilienhäuser .....	57
Abbildung 59: Anpassungsfaktoren für Mehrfamilienhäuser .....	57
Abbildung 60: Verteilung der Kauffälle für Erstverkäufe von Neubaueigentumswohnungen in Abhängigkeit von Standardstufe / Anzahl Wohneinheiten .....	58
Abbildung 61: Gebäudefaktoren in Abhängigkeit von Standardstufe und Anzahl Wohneinheiten für Neubaueigentumswohnungen .....	59
Abbildung 62: Anpassungsfaktoren in Abhängigkeit der Wohnfläche.....	59
Abbildung 63: Verteilung der Kauffälle für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Abhängigkeit von Standardstufe / Baujahr und Anzahl Wohneinheiten / Baujahr.....	60
Abbildung 64: Gebäudefaktoren in Abhängigkeit von der Anzahl Wohneinheiten im Objekt sowie der Standardstufe für wiederverkaufte Eigentumswohnungen .....	61
Abbildung 65: Anpassungsfaktoren für wiederverkaufte Eigentumswohnungen.....	61
Abbildung 66: Sachwertfaktoren freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser (tabellarisch).....	63
Abbildung 67: Sachwertfaktoren Freistehende Ein- / Zweifamilienwohnhäuser (graphisch) .....	64
Abbildung 68: Sachwertfaktoren Reihenhäuser oder Doppelhaushälften (tabellarisch) .....	65
Abbildung 69: Sachwertfaktoren Reihenhäuser und Doppelhaushälften (graphisch) .....	66
Abbildung 70: Teil 1 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser, gemäß § 183 Abs. 2 BewG, 2024 .....	68
Abbildung 71: Teil 2 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser, gemäß § 183 Abs. 2 BewG, 2024 .....	68
Abbildung 72: Korrekturwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser, gemäß § 183 Abs. 2 BewG, 2024 .....	69
Abbildung 73: Teil 1 Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften, gemäß § 183 Abs. 2 BewG, 2024 .....	69
Abbildung 74: Teil 2 Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften, gemäß § 183 Abs. 2 BewG, 2024 .....	70
Abbildung 75: Korrekturwerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften, gemäß § 183 Abs. 2 BewG, 2024 .....	70
Abbildung 76: Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen, Teil A, gemäß § 183 Abs. 2 BewG, 2024 .....	71
Abbildung 77: Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen, Teil B, gemäß § 183 Abs. 2 BewG, 2024 .....	71