

## 1. 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 01.01.2025 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.

### 1.1. 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 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.

In den Jahren 2018 und 2019 sind der Baupreisindex für Wohngebäude in Hessen sowie der Verbraucherpreisindex in Hessen auf das neue Basisjahr 2015 umgestellt worden. Um die Vergleichbarkeit der Indizes untereinander zu gewährleisten, wurden die Bodenwertindizes ab dem Berichtsjahr 2019 auf das neue Basisjahr 2015 angepasst.

### Individueller Wohnungsbau

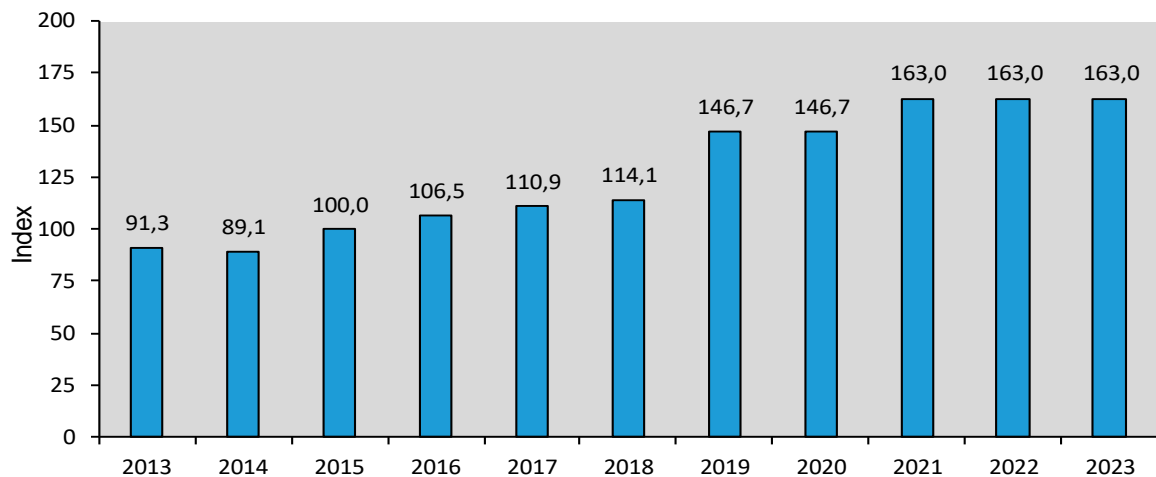


Abbildung 1: Bodenwertindexreihe: individueller Wohnungsbau bezogen auf das Basisjahr 2015

### Gewerbliche Bauflächen (keine Dienstleistung)

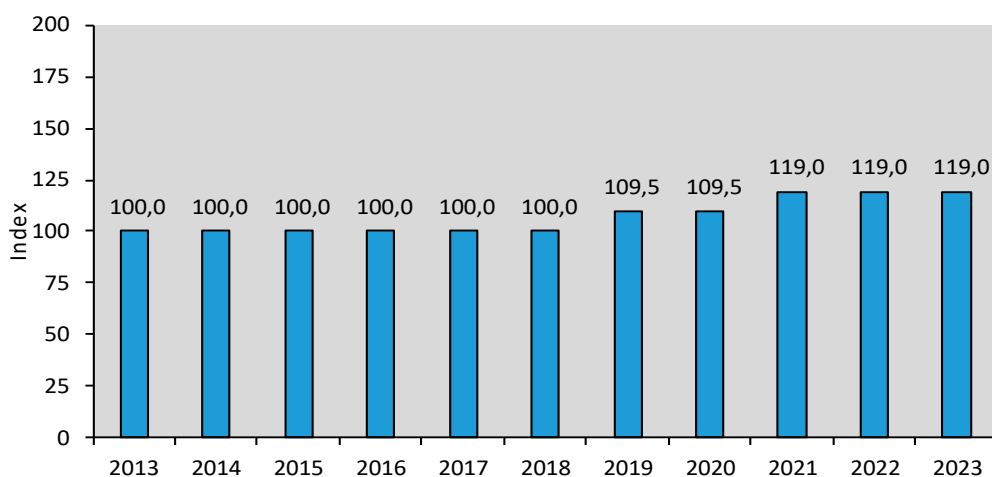
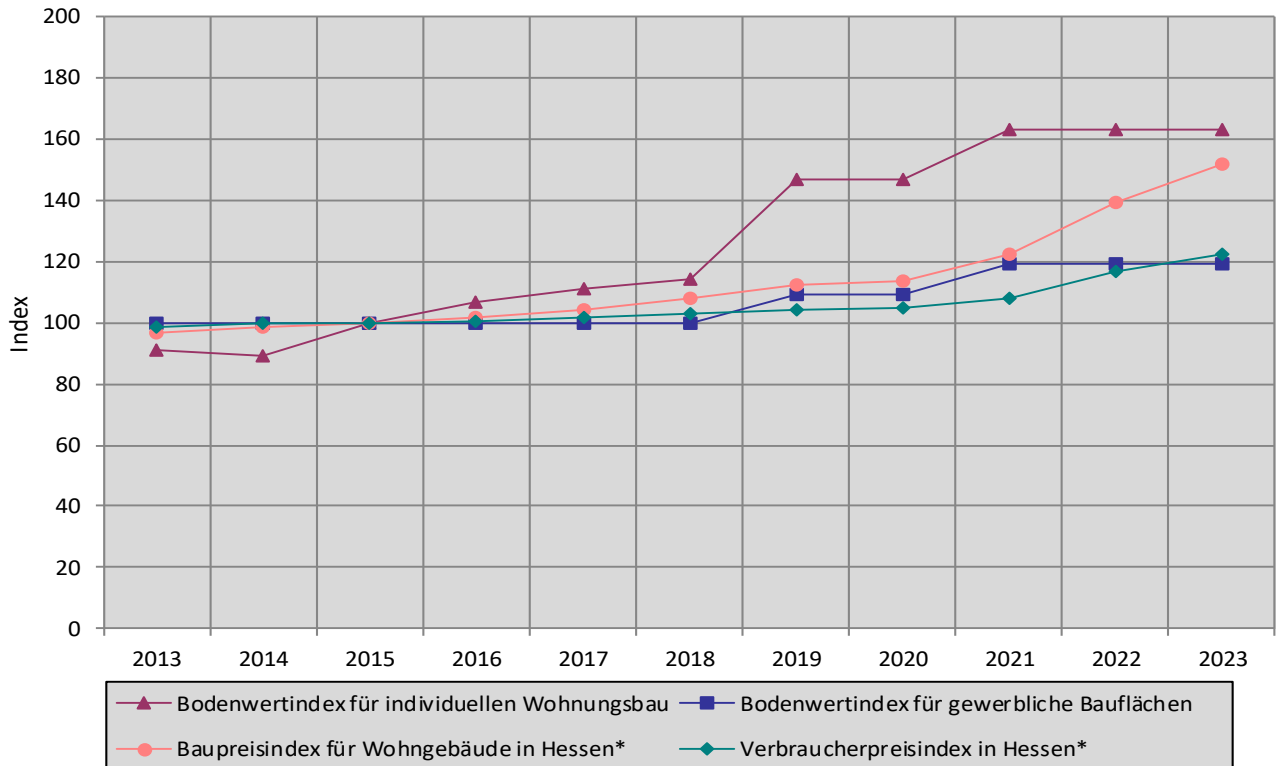


Abbildung 2: Bodenwertindexreihe: gewerbliche Bauflächen bezogen auf das Basisjahr 2015

In der nachfolgenden Abbildung sind die Indexreihen für individuellen Wohnungsbau bzw. gewerbliche Bauflächen im Vergleich zu den Indexreihen für Lebenshaltungs- und Baukosten (Wohngebäude) dargestellt.

Im 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 ursprüngliche Basisjahr 2015 angepasst.



**Abbildung 3: Bodenpreisentwicklung im Vergleich zu Lebenshaltungs- und Baukostenentwicklung bezogen auf das Basisjahr 2015**

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

## 1.2. Umrechnungskoeffizienten

### 1.2.1. 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)

### 1.2.2. 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.

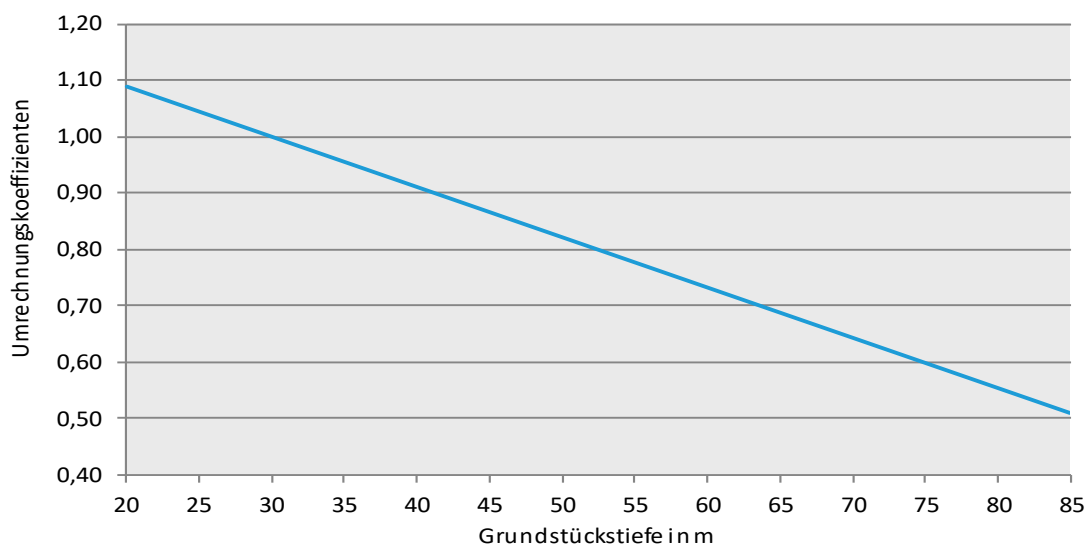


Abbildung 4: Umrechnungskoeffizienten Grundstückstiefe für Eigenheimgrundstücke (graphisch)

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 5: Umrechnungskoeffizienten Grundstückstiefe für Eigenheimgrundstücke (tabellarisch)**

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

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

### 1.2.3. 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 Außenmaßnahmen 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	Umrechnungskoeffizient	WGfZ	Umrechnungskoeffizient	WGfZ	Umrechnungskoeffizient
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 6: 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.

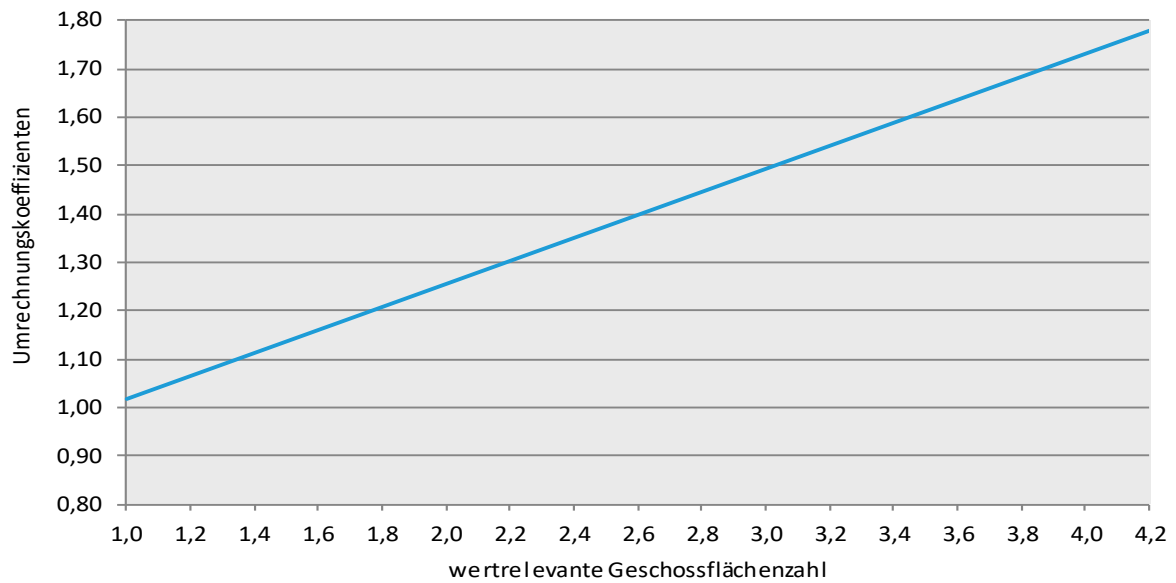


Abbildung 7: Umrechnungskoeffizienten WGfZ für Dienstleistungs- und Bürostandorte (graphisch)

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 8: 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

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

### 1.3. Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

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

#### 1.3.1. 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 Jahresrohmieta zur Kaufpreisschätzung herangezogen. Deshalb hat der Gutachterausschuss für diesen Teilmarkt Rohertragsfaktoren (Kaufpreis/Jahresrohertrag) ermittelt.

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 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 Liegenschaftszinsermittlung 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 strikte Anwendung der Ertragswertrichtlinie führt in hochpreisigen Gebieten zu sehr niedrigen, in Einzelfällen sogar negativen Liegenschaftszinssätzen.



Ab dem Jahr 2019 wurde für diesen Bericht in den Abbildungen 39 - 41 sowie 42 - 44 die Aufteilung der Baujahre vereinheitlicht. Die Darstellung der Baujahresklassen ist mit der in Frankfurt a.M. identisch, um eine Vergleichbarkeit über die Stadtgrenzen hinaus herzustellen.

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 9: 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 [€/m <sup>2</sup> ]	7,08	8,05	8,14
Spanne der Nettokaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	5,30 – 8,64	5,54 – 10,53	4,20 – 15,29
Durchschnittliche Wohn- bzw. Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	321	520	477
Durchschnittliche Anzahl der Wohneinheiten	5	8	7
Durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	893	1.073	1.053
Bodenrichtwertspanne [€/m <sup>2</sup> ]	675 – 1.050	675 – 1.250	750 – 1.250
Durchschnittliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer [Jahre]	29	33	28
Durchschnittliche Bewirtschaftungskosten [%]	22	21	23

Abbildung 10: Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser Baujahr bis 1949

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

Mehrfamilienhäuser Baujahr ab 1950			
	2021	Jahrgang 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>Rothertragsfaktor</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 11: Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren 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 12: Verteilung der Kauffälle Wohn- und Geschäftshäuser in Baujahresklassen

Für Wohn- und Geschäftshäuser (Nutzflächenanteil < 50 %) ergibt sich der in nachstehender Abbildung aufgeführte Liegenschaftszinssatz und Rothertragsfaktor 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 vorherigen Jahre, finden Sie in den früheren Immobilienmarktberichten.

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 13: Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für WGH**

### 1.3.2. 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 Jahresrohmiete zur Kaufpreisschätzung herangezogen wird, hat der Gutachterausschuss für diesen Teilmarkt Rohertragsfaktoren (Kaufpreis/Jahresrohertrag) ermittelt.

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 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

Rohhertrag: 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

Wohnungseigentum - Wiederverkauf	
Jahrgang 2023	
<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>1,6</b>
Spanne [%]	-3,0 – 4,2
Standardabweichung [%]	2,0
<b>Rohhertragsfaktor</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 14: Liegenschaftszinssatz und Rohhertragsfaktor 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>Rohertagsfaktor</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 15: Liegenschaftszinssätze und Rohertagsfaktoren 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>Rohertagsfaktor</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 16: Liegenschaftszinssätze und Rohertagsfaktoren 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 (%)	Rohtragsfaktor	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 17: Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze/ Rohtragsfaktoren Hessen für den Marktbereich 5  
(Quelle: ZGGH, Immobilienmarktbericht Hessen, 2024)

## 1.4. 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:

Teilmarkt Merkmal	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 18: 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. 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

### 2. Angabe (angepasster) Bodenrichtwert

- alternative Eingabe möglich: gültiger Bodenrichtwert oder den Grundstücksmerkmalen nach Grundstückstiefe oder Geschossflächenzahl angepasster Bodenrichtwert (vgl. hierzu Kapitel 9.2. Umrechnungskoeffizienten)

### 3. Datenbasis

- Die gesamte Datenbasis ist den Kapiteln 6. bzw. 7. zu entnehmen.

### 4. Geeignete Kauffälle

- Geeignet sind Kauffälle, deren Merkmale innerhalb des jeweils beschriebenen Rahmens liegen. Danach erfolgt sowohl eine Plausibilitätsprüfung als auch eine Ausreißeranalyse.

### 5. 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.

### 1.4.1. 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.

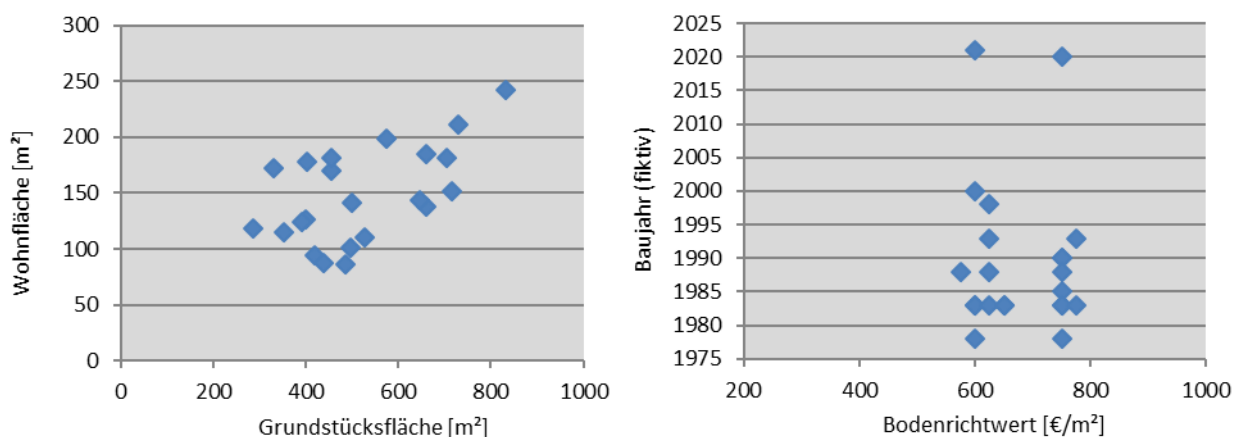


Abbildung 19: Verteilung der Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit von Grundstücks-/ Wohnfläche und Bodenrichtwert / Baujahr (fiktiv)

Stichtag:	01.01.2023
Stichprobe:	100%, um Ausreißer bereinigt
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	59,9929
	+	(angepasster) Bodenrichtwert	x	2,0230
	+	Konstante	-	133.831
Bestimmtheitsmaß:				0,71

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

Um die Benutzerfreundlichkeit der Gebädefaktoren 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>	Gebädefaktoren 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 20: Gebädefaktoren 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 21: 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>

Gebädefaktor: 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. Gebädefaktor: 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.

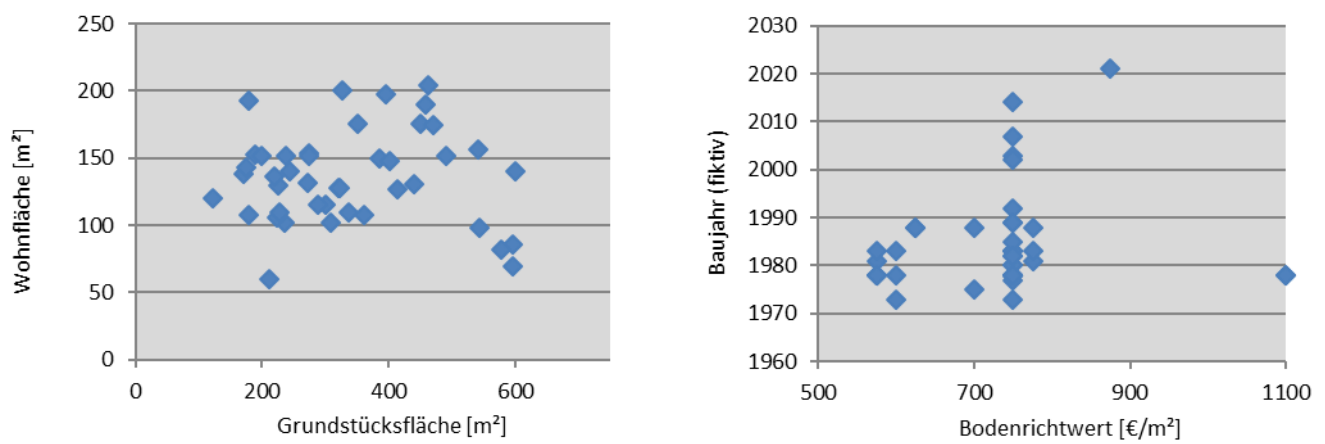


Abbildung 22: Verteilung der Kauffälle für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Abhängigkeit von Grundstücks-/ Wohnfläche und Bodenrichtwert / Baujahr (fiktiv)

Stichtag:	01.01.2023
Stichprobe:	100%, um Ausreißer bereinigt
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 23: 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 24: 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 25: 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

## 1.4.2. 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.

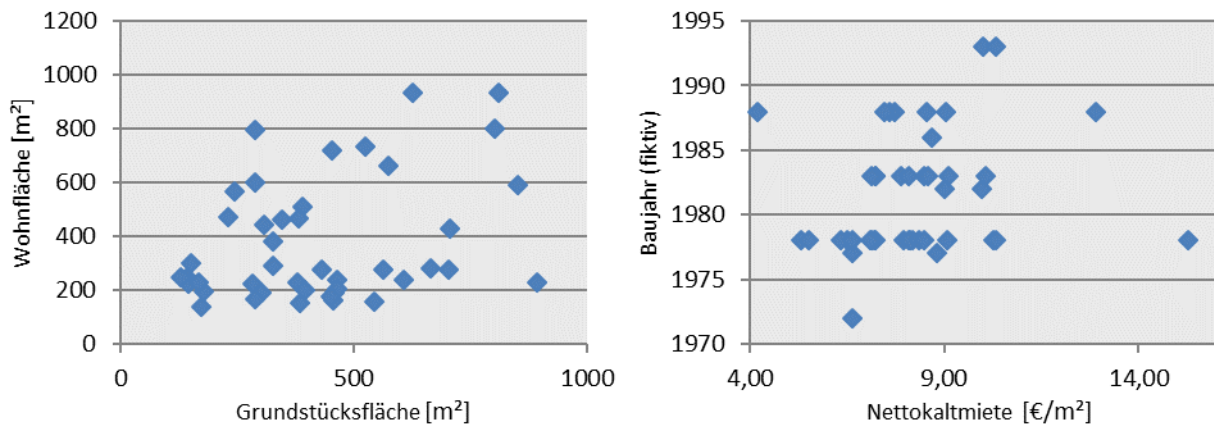


Abbildung 26: Verteilung der Kauffälle für Mehrfamilienhäuser in Abhängigkeit von Grundstücks-/ Wohnfläche und Miete / Baujahr (fiktiv)

Stichtag:	01.01.2023
Stichprobe:	100%, um Ausreißer bereinigt
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 27: 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 28: 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



### 1.4.3. Eigentumswohnungen

#### Erstverkauf von Neubaeigentumswohnungen

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 Neubaeigentumswohnungen 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.

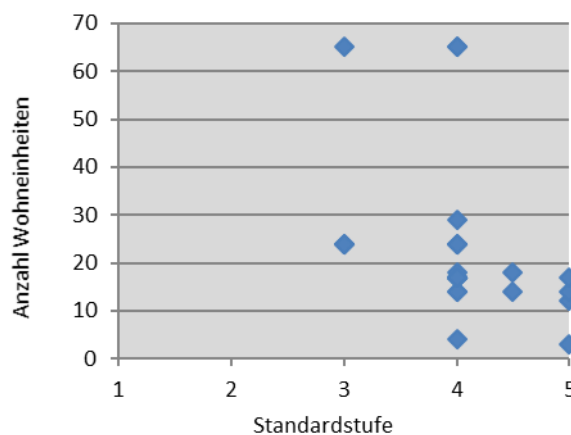


Abbildung 29: Verteilung der Kauffälle für Erstverkäufe von Neubaeigentumswohnungen in Abhängigkeit von Standardstufe / Anzahl Wohneinheiten

Stichtag:	01.01.2023
Stichprobe:	100%, um Ausreißer bereinigt
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 Gebädefaktoren entnommen werden. Für die Einstufung sind die Standardstufe und die Anzahl der Wohneinheiten im Objekt maßgebend. Zwischenwerte sind zu interpolieren.

Anzahl Wohneinheiten	Gebädefaktoren 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 30: Gebädefaktoren 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 31 Anpassungsfaktoren in Abhängigkeit der Wohnfläche

Beispiel:

Kaufzeitpunkt 01.01.2023; Anzahl Wohneinheiten 26; Standardstufe 4.0, 90 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.

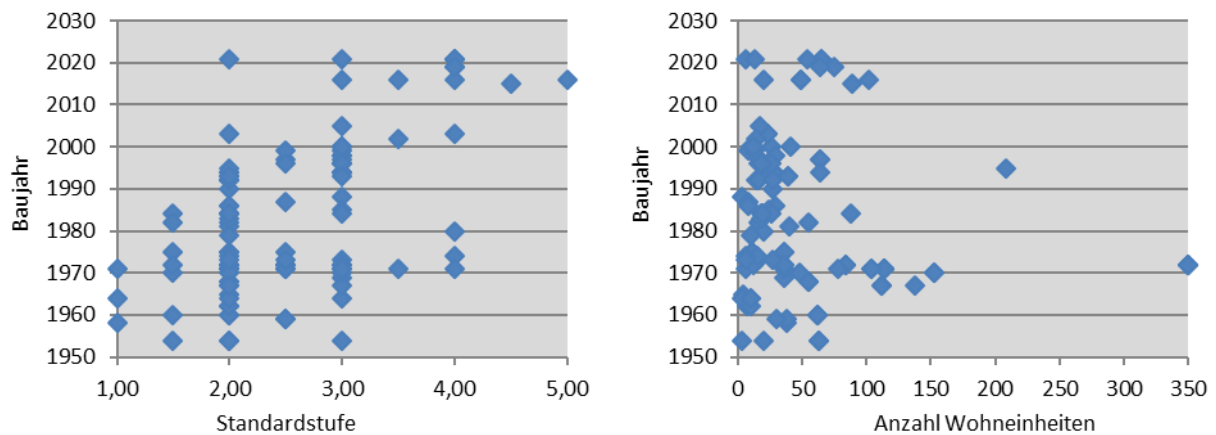


Abbildung 32: Verteilung der Kauffälle für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Abhängigkeit von Standardstufe / Baujahr und Anzahl Wohneinheiten / Baujahr

Stichtag:	01.01.2023
Stichprobe:	100%, um Ausreißer bereinigt
Anzahl der Kauffälle:	114
mittlere Standardstufe:	2,5
mittlere Anzahl Wohneinheiten:	55
mittleres Baujahr:	1983

Die Regressionsanalyse führte zu folgendem Ergebnis:

Gebäundefaktor (€/m <sup>2</sup> WF)	=	Kaufzeitpunkt	x	-224,8295
	+	Bodenrichtwert	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 Gebädefaktoren entnommen werden. Für die Einstufung sind der gültige (angepasste) Bodenrichtwert und die Anzahl der Wohneinheiten maßgebend. Zwischenwerte sind zu interpolieren.

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

Anzahl Wohneinheiten	Gebädefaktoren 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 33: Gebädefaktoren in Abhängigkeit von Bodenrichtwert und Anzahl Wohneinheiten für wiederverkaufte Eigentumswohnungen

Die entsprechenden Anpassungsfaktoren für abweichende Baujahre und Anzahl Vollgeschosse 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 68: Anpassungsfaktoren für wiederverkaufte Eigentumswohnungen

Beispiel:

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

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

## 1.5. 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
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>20,24 x (vorl. Sachwert)<sup>-0,216</sup></b>

Abbildung 69: Sachwertfaktoren Freistehende Ein- / Zweifamilienwohnhäuser (tabellarisch)

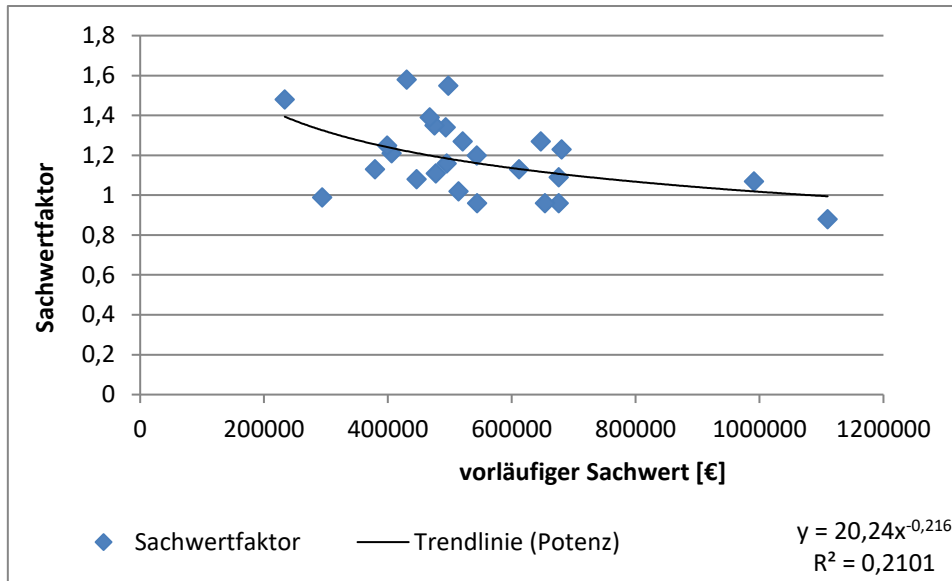


Abbildung 34: Sachwertfaktoren Freistehende Ein- / Zweifamilienwohnhäuser (graphisch)

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
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>150,9 x (vorl. Sachwert)<sup>-0,374</sup></b>

Abbildung 71: Sachwertfaktoren Reihenhäuser oder Doppelhaushälften (tabellarisch)



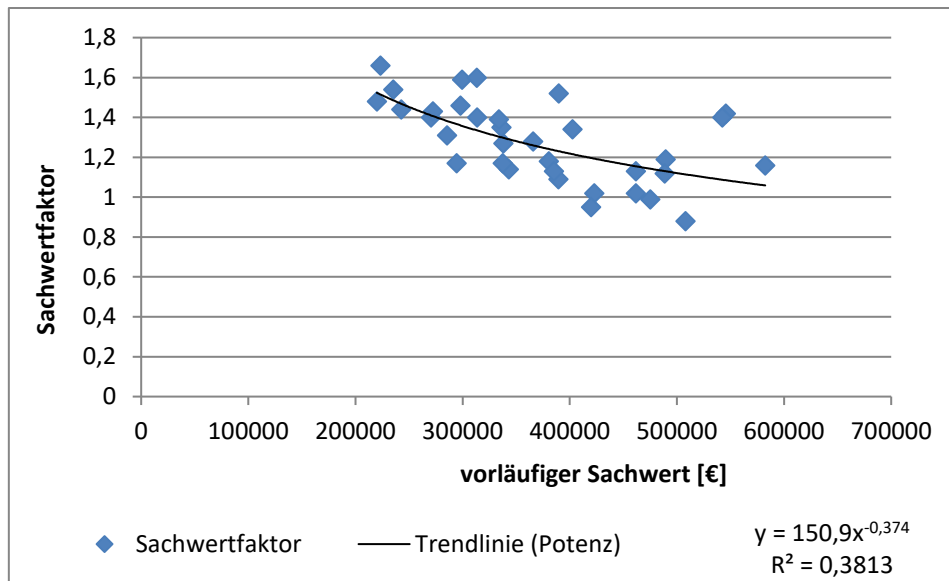


Abbildung 72: Sachwertfaktoren Reihenhäuser oder Doppelhaushälften (graphisch)