

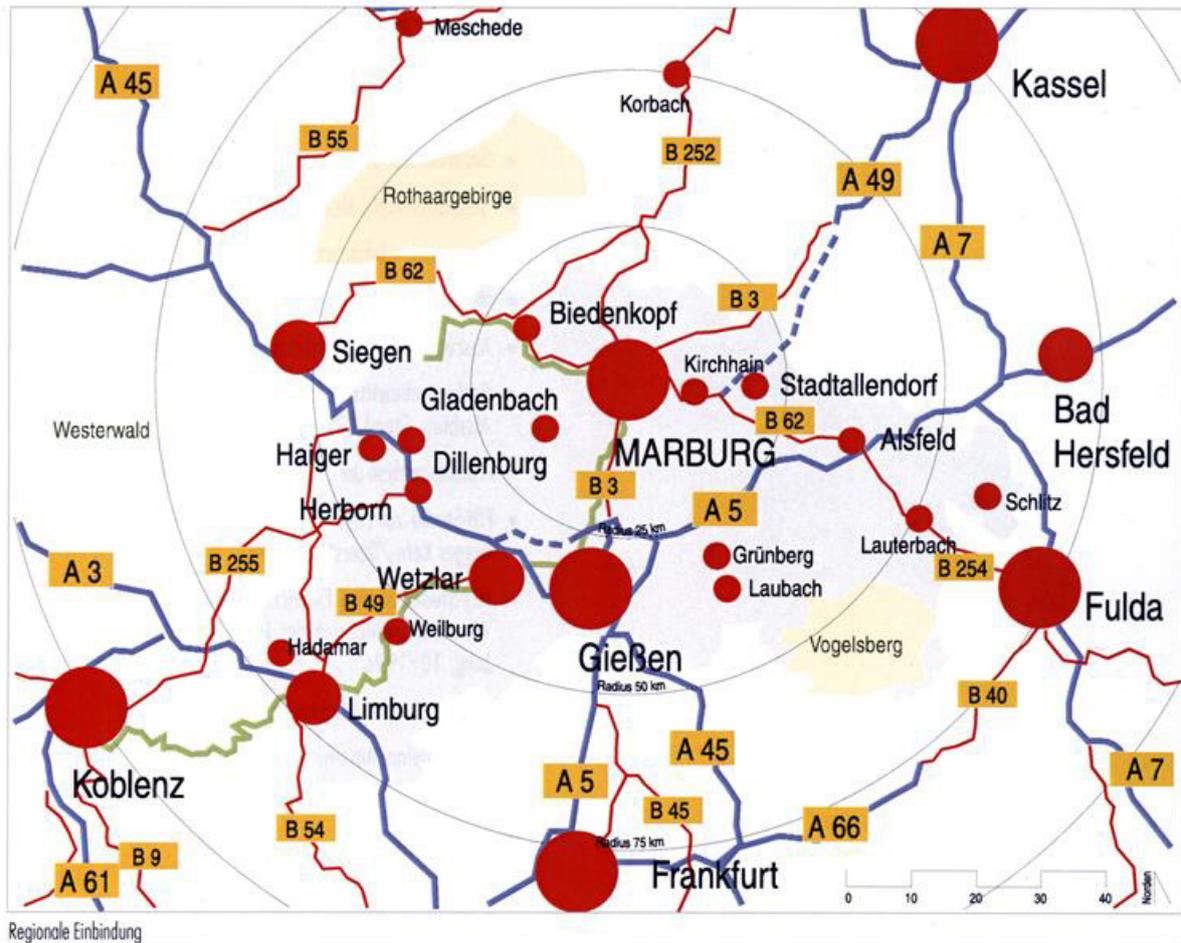


Immobilienmarktbericht für den Bereich der Stadt Marburg

2023



Foto: Dierk Böser



IMPRESSUM

- Herausgeber: Gutachterausschuss für Immobilienwerte
für den Bereich der Stadt Marburg- Geschäftsstelle
- Anschrift: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Magistrat der Stadt Marburg,
Fachdienst: Bauverwaltung, **Vermessung**
Barfußstraße 11, 35037 Marburg, E-Mail: gutachterausschuss@marburg-stadt.de
Telefon: 06421/201-1644 oder -1639,
Internetadresse <https://www.marburg.de/buergerservice/dienstleistungen/gutachterausschuss-90000499-0.html?myMedium=1&auswahl=0>
- Verantwortlich: Herr M. Sc. Marius Thielemann, (Vorsitzender des Gutachterausschusses)
- Redaktion: Frau Dipl. Ing. (FH) Kirsten Eger-Rauch, Frau Gudrun Sack
(Geschäftsstelle Gutachterausschuss)
- Berichtsjahr: 2022
- Preis: kostenfreier Download über www.gds.hessen.de, Druckversion 30,00 €
- Nutzungsbedingungen:
Jede Nutzung des Immobilienmarktberichts und der zugehörigen Metadaten ist ohne Einschränkung oder 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 Immobilienmarktberichtes 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.	DAS IMMOBILIENMARKTGESCHEHEN 2022 IM ÜBERBLICK	3
2.	DER GUTACHTERAUSSCHUSS UND SEINE GESCHÄFTSSTELLE	4
2.1.	Aufgaben des Gutachterausschusses	4
2.2.	Zusammensetzung des Gutachterausschusses	5
2.3.	Aufgaben der Geschäftsstelle	6
3.	GRUNDDATEN ZUM STADTGEBIET MARBURG	7
3.1.	Flächennutzung und Einwohnerzahlen nach Stadtteilen	8
4.	IMMOBILIENMARKTDATEN	10
4.1.	Anzahl und Art der Verträge	10
4.2.	Marktteilnehmer	10
4.3.	Geldumsatz	12
4.4.	Flächenumsatz	12
5.	UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	13
5.1.	Allgemeine Entwicklung	13
5.2.	Wohn- und Mischbauflächen	15
5.3.	Gewerbeflächen	16
5.4.	Landwirtschaftliche Flächen	16
5.5.	Forstwirtschaftliche Flächen (mit Aufwuchs)	16
6.	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	17
6.1.	Allgemeine Entwicklung	17
6.2.	Umsatzzahlen	18
6.2.1.	Umsatz (nur Ein- und Zweifamilienhäuser) und mittlere Kaufpreise nach Stadtteilen	19
6.3.	Streuung der Kaufpreise	20
6.4.	Preisentwicklung	20
6.5.	Untersuchung von Teilmärkten	21
6.5.1.	nach Grundstücksgröße	21
6.5.2.	nach Baujahren	21
6.5.3.	nach Wohnflächen	21
7.	WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM	22
7.1.	Allgemeines	22
7.2.	Umsätze in den Teilmärkten des Wohnungseigentums	22
7.3.	Häufigkeitsverteilung	23
7.3.1.	von Gesamtkaufpreisen	23
7.3.2.	von Kaufpreisen pro m ² Wohnfläche	23
7.3.3.	von Wohnungsgrößen	23
7.4.	Entwicklung der Kaufpreise/ m ² 2021/ 2022	24
7.4.1.	nach Wohnungsgröße	24
7.4.2.	nach Ausstattung	24
7.4.3.	nach Baujahren (ohne Neubau)	24
7.4.4.	nach Gemarkungen	25
7.4.5.	nach Statistischen Bezirken (Stadtteilen)	26
7.5.	Kaufpreise für PKW-Stellflächen	27
8.	BODENRICHTWERTE	28
8.1.	Gesetzlicher Auftrag	28
8.2.	Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahlen beim Bodenwert	28
9.	WERTRELEVANTE DATEN	29
9.1.	Bodenpreisindexreihen	29
9.2.	Ertragswertmodell, Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	31
9.2.1.	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren im Bereich der Stadt Marburg	32
9.2.2.	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren in Hessen Marktbereich 3	32
9.3.	Mietwertübersicht	33
9.4.	Sachwertmodell und Sachwertfaktoren	34
9.4.1.	Sachwertfaktoren für den Bereich der Stadt Marburg	35
9.4.2.	Sachwertfaktoren 2022 in Hessen (Auszug)	38
10.	VERGLEICHSAKTOREN NACH § 183 BEWERTUNGSGESETZ (BEWG)	40
10.1.	Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	41
10.2.	Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	43
10.3.	Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen	44
11.	GEBÜHREN	45

1. DAS IMMOBILIENMARKTGESCHEHEN 2022 IM ÜBERBLICK

Im Jahr 2022 wurden im Stadtgebiet Marburg 638 Verträge über Immobilien geschlossen, dies bedeutet gegenüber 2021 einen Rückgang von 5%. Über einen Zeitraum von 5 Jahren betrachtet zeigt sich der Markt aber weiterhin stabil.

Der Gesamtgeldumsatz im Stadtbereich Marburg lag mit 190 Mio.€ ca. 17% unter dem des Vorjahres, insbesondere bei den bebauten Grundstücken ist seit 2019 ein stetiger Rückgang erkennbar.

Unbebaute Grundstücke

- Gesamtanzahl der Kauffälle ist, insbesondere bei den Wohn- und Mischbauflächen, weiter zurückgegangen, 8 der 15 verkauften Flächen lagen im Neubaugebiet in Stadtteil Ginseldorf, welches von der Stadtentwicklungsgesellschaft (SEG) entwickelt und vermarktet wurde. Es gab lediglich einen Verkauf einer gewerblichen Baufläche.
- Ankauf von insgesamt ca. 5.000 m² Bauerwartungsland in Ockershausen sowie am Oberen Rotenberg (Marbach)
- Die durchschnittlichen Preise von landwirtschaftlichen Flächen sind 2022 etwas zurückgegangen, die Anzahl der Verkäufe ist über einen Zeitraum von 10 Jahren betrachtet relativ gleichbleibend.

Bebaute Grundstücke

- Insgesamt leichter Rückgang der Kauffälle um ca. 4%
- Durchschnittliche Kaufpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser blieben stabil, bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern sind die Preise im Durchschnitt um 3% gefallen.
- Die Umsätze bei Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäusern waren stark rückläufig

Wohnungseigentum

- Die Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Allerdings ist der, seit 2009 immer über 20% liegende, Anteil der Neubauwohnungen am Gesamtumsatz erstmalig auf ca. 10% zurückgegangen.
- Die Preise für neugebaute Eigentumswohnungen stiegen im Durchschnitt um 6,5%, Weiterverkäufe um 9%.
- Die Tabelle 7.4.5. zeigt die Durchschnittswerte 2021/ 2022 getrennt nach Neubau- und Bestandsobjekten in den einzelnen Stadtteilen.

Mieten

- Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum 2020/ 2021 stiegen die Mieten im Stadtbereich um durchschnittlich 2%. Höhere Mieten wurden vor allem in zentralen Innenstadtlagen sowie bei neugebauten Eigentumswohnungen verzeichnet.

2. DER GUTACHTERAUSSCHUSS UND SEINE GESCHÄFTSSTELLE

2.1. AUFGABEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES

Gutachterausschüsse wurden infolge der Vorschriften des Bundesbaugesetzes von 1960 mit dem Ziel gebildet, die Transparenz des Grundstücksmarktes zu gewährleisten. Marktbeobachtung mittels Kaufpreissammlung und Marktaufklärung durch die Ermittlung von Bodenrichtwerten durch unabhängige Sachkundige sollten die Möglichkeiten zur Information über das Marktgeschehen von Grundstücken verbessern.

An diesen grundsätzlichen Zielen hat sich bis heute nichts verändert, auch wenn die Aufgaben des Gutachterausschusses erweitert wurden.

Diese ergeben sich derzeit aus dem § 193 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie aus § 7 der Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (Bau-GB-AV).

Hierzu gehören im Wesentlichen:

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken,
- die Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für Rechtsverluste oder andere Vermögensnachteile,
- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Erstattung von Gutachten im Zusammenhang mit § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes,
- die Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte.

Seit Inkrafttreten der neuen Bau-GB-AV am 01.12.2018 gibt es in Hessen nur noch 18 unabhängige Gutachterausschüsse, deren Geschäftsstellen sich bei den Ämtern für Bodenmanagement bzw. beim zuständigen Magistrat der Städte befinden. Sie sind eine Einrichtung des Landes und arbeiten als Kollegialgremium selbstständig und weisungsfrei.

Dem Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Marburg gehören Sachverständige aus unterschiedlichen Fachbereichen (Architektur, Bauwesen, Vermessungswesen und Finanzwesen) sowohl aus dem öffentlichen als auch dem privaten Tätigkeitsbereich an. Sie arbeiten ehrenamtlich und werden jeweils für die Dauer von fünf Jahren bestellt. Die Bestellung erfolgt für den Vorsitzenden durch den Präsidenten des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation, für alle weiteren Gutachter*innen durch den Vorsitzenden.

Bei der Erstattung von Gutachten muss der Ausschuss mindestens mit dem Vorsitzenden und zwei weiteren Gutachtern tätig werden. Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgt in Marburg durch das gesamte Gremium.

2.2. ZUSAMMENSETZUNG DES GUTACHTERAUSSCHUSSES

Der Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Marburg setzt sich wie folgt zusammen:

Vorsitzender und
ehrenamtlicher Gutachter: Herr M. Sc. Marius Thielemann, Vermessungsingenieur

Stellvertretender des Vorsit-
zenden und
ehrenamtlicher Gutachter: Herr Dipl.-Ing. Tobias Rhiel, Vermessungsingenieur
Herr Hans Elmshäuser, Hochbautechniker

Ehrenamtliche
Gutachter*innen: Herr Klaus Mehte, Sparkassenbetriebswirt
Herr Dipl.-Ing. Jens-Haye Kock, Architekt
Herr Dipl.-Ing. Raimund Hoffmann, Architekt
Herr Dipl.-Ing. Roland Ott, Architekt
Herr Dipl.-Ing. Holger Schrey, Architekt
Frau Dipl.-Ing. Katharina Eisele, Architektin
Herr Peter Gaitzsch, Immobilienkaufmann
Herr Dipl.-Ing. Stefan Rover, Bauingenieur
Herr Matthias Knoche, Kaufmann
Frau Anja Bender, Bankkauffrau, Qualifizierung HypZert S

Bedienstete des
Finanzamts:
Herr Klaus Krein, Steueramtmann
Frau B. Eng. Saskia Glodek, Bauingenieurin

2.3. AUFGABEN DER GESCHÄFTSSTELLE

Zur Erfüllung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die gemäß Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch für das Stadtgebiet Marburg beim Magistrat der Stadt Marburg eingerichtet wurde. Die Geschäftsstelle hat nach fachlicher Weisung des Vorsitzenden neben den Verwaltungsaufgaben insbesondere die

- Kaufpreissammlung nach § 195 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie bei Bedarf ergänzende Datensammlungen über Einnahmen und Ausgaben der Grundstücksbewirtschaftung einzurichten und zu führen,
- zur Wertermittlung erforderlichen Daten zu erheben, abzuleiten, fortzuschreiben und zu veröffentlichen,
- Gutachten, Bodenrichtwerte, Zustandsfeststellungen, Anfangs- und Endwerte nach § 154 Abs. 2 des Baugesetzbuches sowie Gutachten über Miet- und Pachtwerte vorzubereiten,
- Vereinfachte Immobilienwertermittlungen und fachliche Stellungnahmen gemäß § 9, Nr. 10, BauGB-AV zu erstellen und fachliche Äußerungen abzugeben, soweit der antragstellenden Person oder Stelle das Tätigwerden der Geschäftsstelle genügt,
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, über Bodenrichtwerte und sonstige Daten zur Wertermittlung zu erteilen und die Daten in Form eines Immobilienmarktberichts zu veröffentlichen,
- Bodenrichtwerte aufzubereiten sowie ihre Bekanntgabe zu veranlassen,
- Gutachten auszufertigen,
- Mietwertübersichten zu erstellen,
- Gutachten an die allgemeine Änderung von Werten anzupassen, soweit der antragstellenden Person oder Stelle das Tätigwerden der Geschäftsstelle genügt,
- Preisprüfung von Kaufverträgen öffentlicher Stellen vorzunehmen,
- Daten, die von der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse des Landes Hessen benötigt werden, zu sammeln, aufzubereiten und weiterzuleiten,
- Verwaltungsgebühren und Entschädigungen der Mitglieder des
- Gutachterausschusses festzusetzen.

Die Geschäftsstelle befindet sich im Gebäude Barfüßerstraße 11, Raum 110.

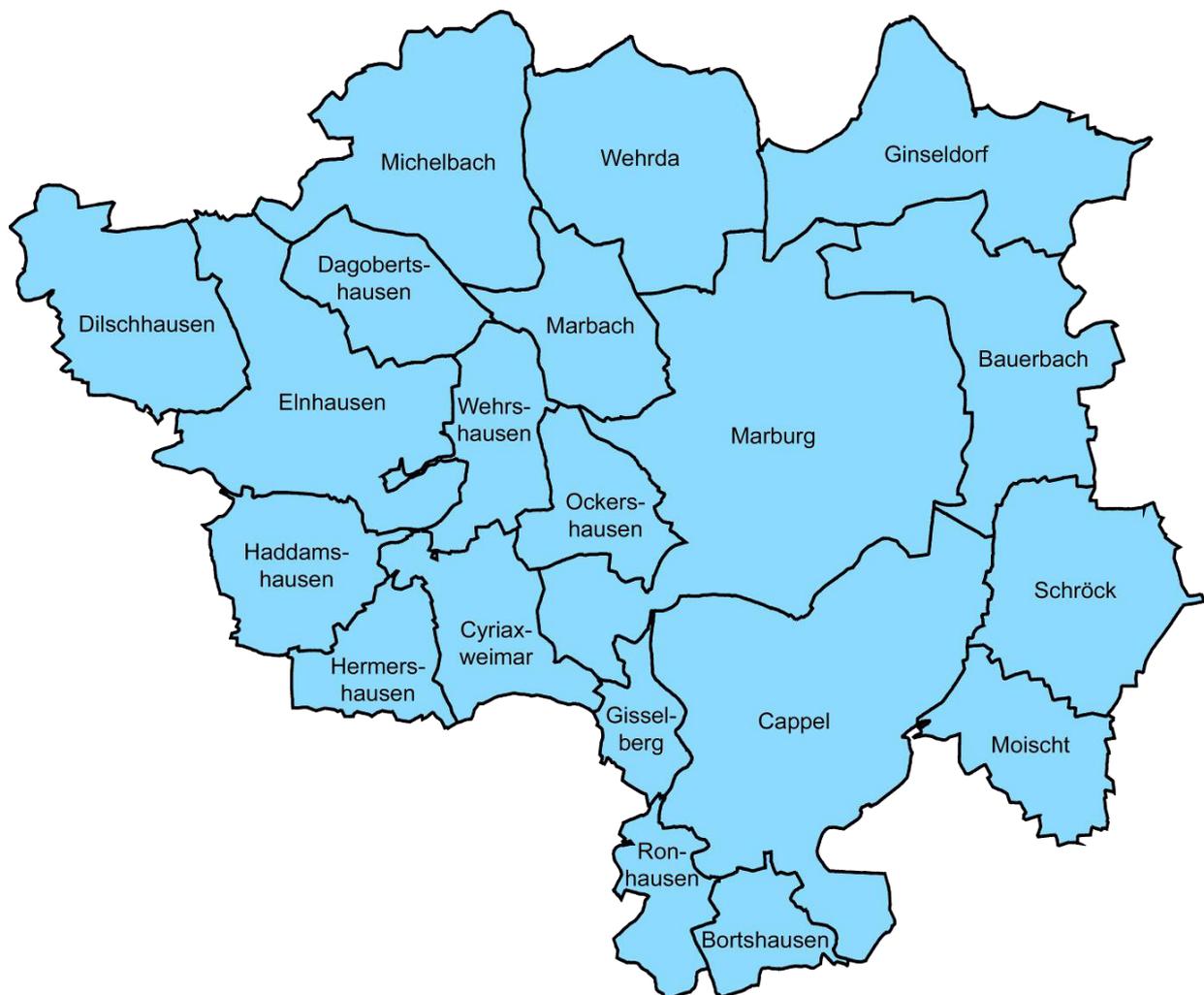
Sprechzeiten

telefonisch: Montag, Mittwoch und Freitag, jeweils von 8.00 – 12.00 Uhr
sowie Donnerstag von 15.00 – 18.00 Uhr.
persönlich: bitte vorab Terminvereinbarung telefonisch oder per Mail
Adresse: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Marburg -Geschäftsstelle-
Barfüßerstraße 11, 35037 Marburg
Telefon: 06421/ 201-1644, -1639, -1654 oder- 1607
E-Mail: gutachterausschuss@marburg-stadt.de
Homepage:

<https://www.marburg.de/buergerservice/dienstleistungen/gutachterausschuss-900000499-0.html?myMedium=1&auswahl=0>

3. GRUNDDATEN ZUM STADTGEBIET MARBURG

Die politische Gemeinde Marburg besteht seit der Gebietsreform im Jahre 1974 aus insgesamt 20 Gemarkungen, von denen Ockershausen, Cappel, Marbach und Wehrda örtlich unmittelbar an die Kernstadt angrenzen. Die Gesamtfläche beträgt ca. 124 km², die Einwohnerzahl liegt bei ca. 77.000. Das Stadtgebiet erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung über ungefähr 13 km und in Ost-West-Richtung über ungefähr 16 km. Bezogen auf das gesamte Stadtgebiet Marburg liegt die Zahl der Einwohner pro km² bei 620 (Stand Dez. 2022).

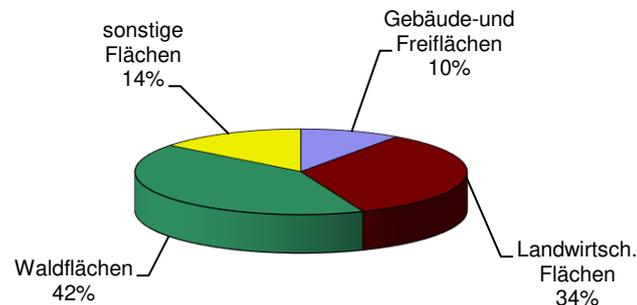


Die Grafik zeigt die Gemarkungen, die zum Bereich der Stadt Marburg gehören.

3.1. FLÄCHENNUTZUNG UND EINWOHNERZAHLEN NACH STADTTTEILEN

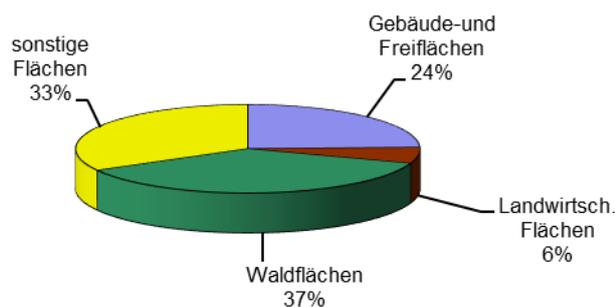
Übersicht der Flächen nach Stadtteilen						
Gemarkung	Gebäude-und Freiflächen in ha	Landwirtschaftliche Flächen in ha	Waldflächen in ha	sonstige Flächen in ha	Gesamtfläche in ha	Einwohnerzahl (nur Hauptwohnsitze)
Bauerbach	26	238	484	56	804	1.346
Bortshausen	4	126	57	25	212	237
Cappel	143	123	1.074	148	1.488	6.809
Cyriaxweimar	18	185	155	39	397	522
Dagobertshausen	14	197	117	24	352	355
Dilschhausen	3	213	373	38	627	172
Elnhäusen	25	346	463	85	919	1.079
Ginseldorf	19	211	514	70	814	723
Gisselberg	30	80	14	51	175	874
Haddamshausen	11	171	58	36	276	500
Hermershausen	8	205	164	40	417	393
Marbach	70	95	171	61	397	3.336
Marburg	475	114	708	642	1.939	44.098
Michelbach	89	382	275	93	839	2.260
Moischt	20	318	0	44	382	1.122
Ockershausen	69	163	32	46	310	4.477
Ronhausen	5	101	102	31	239	226
Schröck	37	528	3	79	647	1.776
Wehrda	122	216	336	139	813	5.870
Wehrshausen	23	218	57	45	343	684
gesamtes Stadtgebiet	1.211	4.230	5.157	1.792	12.390	76.859

Flächenanteile im gesamten Stadtgebiet



An der Grafik ist deutlich zu erkennen, dass die Waldflächen im Stadtgebiet den größten Anteil an der Gesamtfläche stellen, gefolgt von landwirtschaftlichen Flächen. Nur ca. ein Viertel des gesamten Stadtgebietes wird als Gebäude- und Freiflächen oder sonstigen Flächen genutzt, die Verkehr, Handel und Gewerbe, Wohn- und sonstigen Zwecken dienen.

Flächenanteile Kernstadt



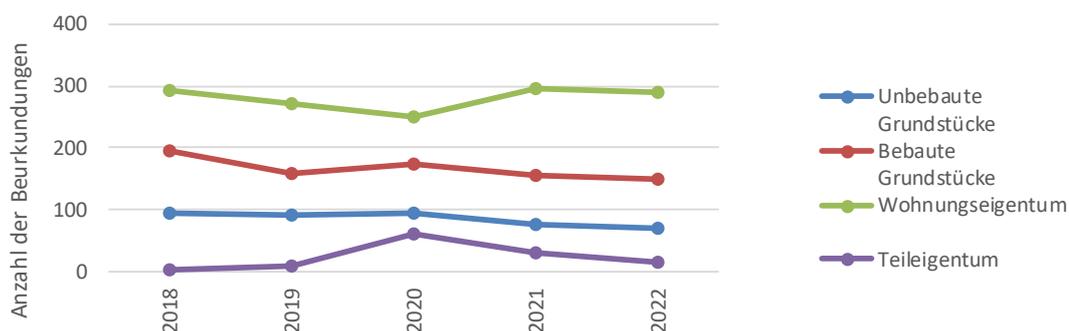
Die Verteilung der Flächen erfolgte nach dem neuen Nutzungsartenkatalog zur Hauptübersicht der Liegenschaften 2021 (Datengrundlage: Amt für Bodenmanagement, Stand 31.12.2021)

4. IMMOBILIENMARKTDATEN

4.1. ANZAHL UND ART DER VERTRÄGE

Anzahl der Beurkundungen					
Jahr	2018	2019	2020	2021	2022
Vertrags-/Eigentumsart					
Unbebaute Grundstücke	95	91	95	75	70
Bebaute Grundstücke	195	158	173	156	150
Wohnungseigentum	293	270	251	296	291
Teileigentum	4	9	60	29	15
Erbaurechte/ -grundstücke (Bestellung/ Verkauf)	7	4	4	3	2
Ungeeignete Erwerbsvorgänge	70	53	70	93	89
<i>davon Zwangsversteigerungen</i>	0	0	3	3	1
Übergabe-, Schenkungsverträge	16	13	19	17	21
Insgesamt	680	598	672	669	638

Entwicklung der Eigentumsübergänge

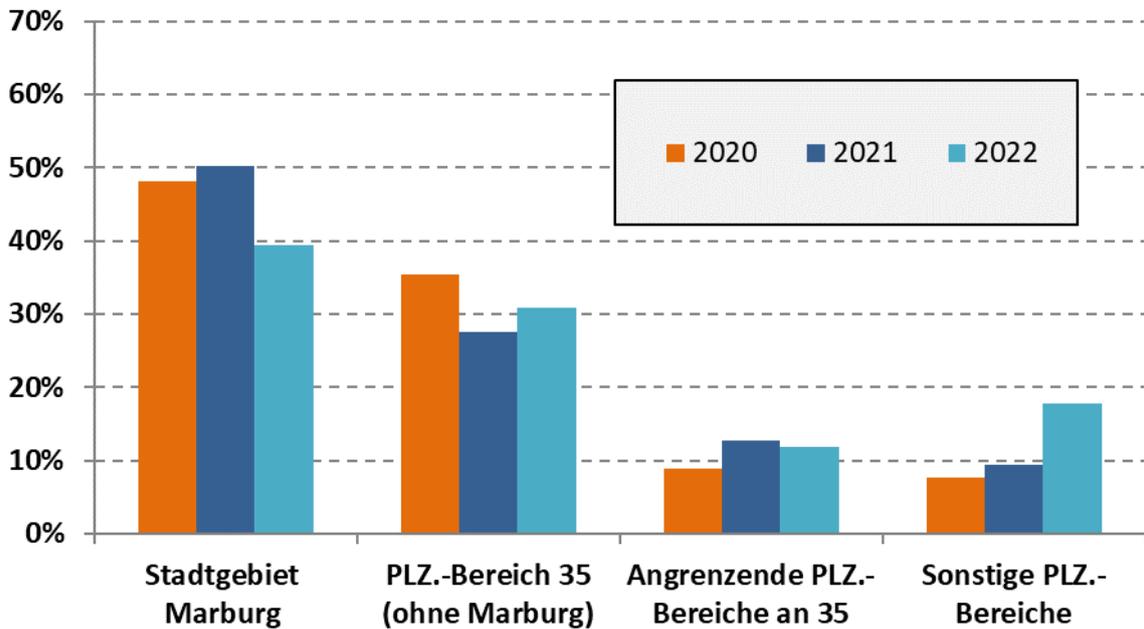


4.2. MARKTTILNEHMER

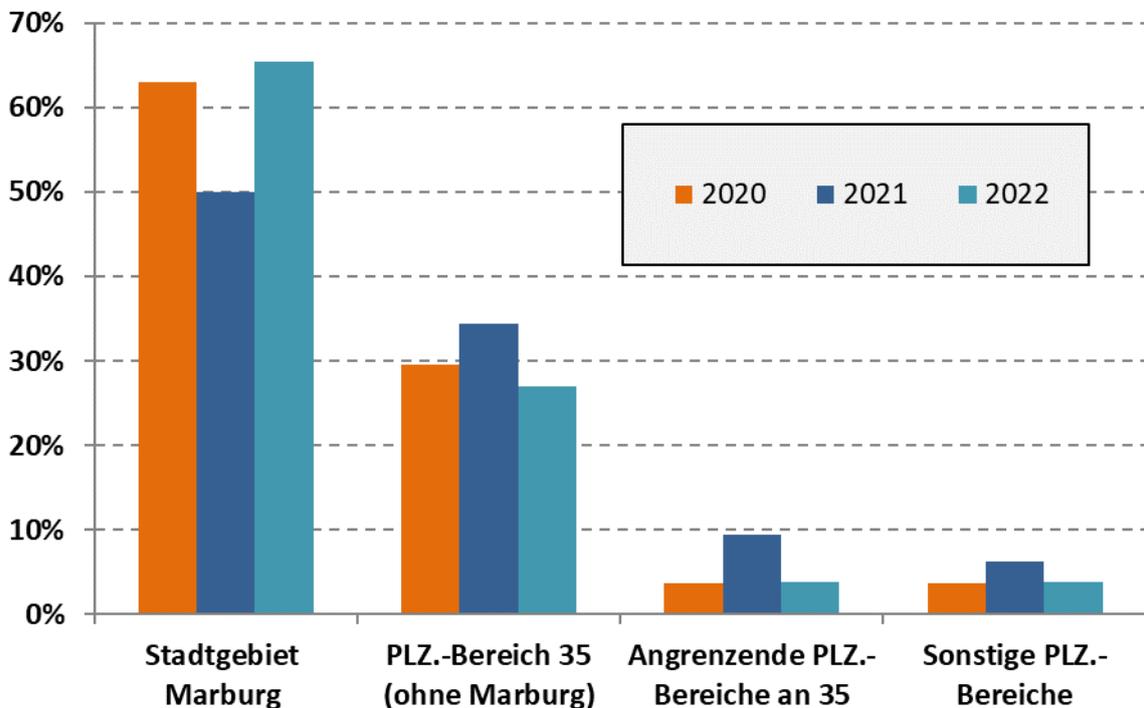
Verteilung der Marktteilnehmer										
Jahr	Verkäufer					Käufer				
	2018	2019	2020	2021	2022	2018	2019	2020	2021	2022
Natürliche Person(en)	495	432	476	469	496	585	504	574	582	529
Bund	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Land	1	3	3	4	2	0	0	0	1	2
Kreis, Gemeinde, Gemeindeverband	17	5	4	7	4	3	2	3	3	3
Wohnungsunternehmen	8	7	10	6	7	4	7	2	1	16
Sonstige juristische Person(en)	138	135	160	160	107	72	72	74	64	66
Kirche, Stiftungen	5	3	0	6	1	0	0	0	1	1
Insgesamt	664	585	653	652	617	664	585	653	652	617

ohne Übergabe- und Schenkungsverträge

Herkunft der Käufer*innen von Wohnungseigentum



Herkunft der Käufer*innen von Mehrfamilienhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern mit überwiegend Wohnnutzung



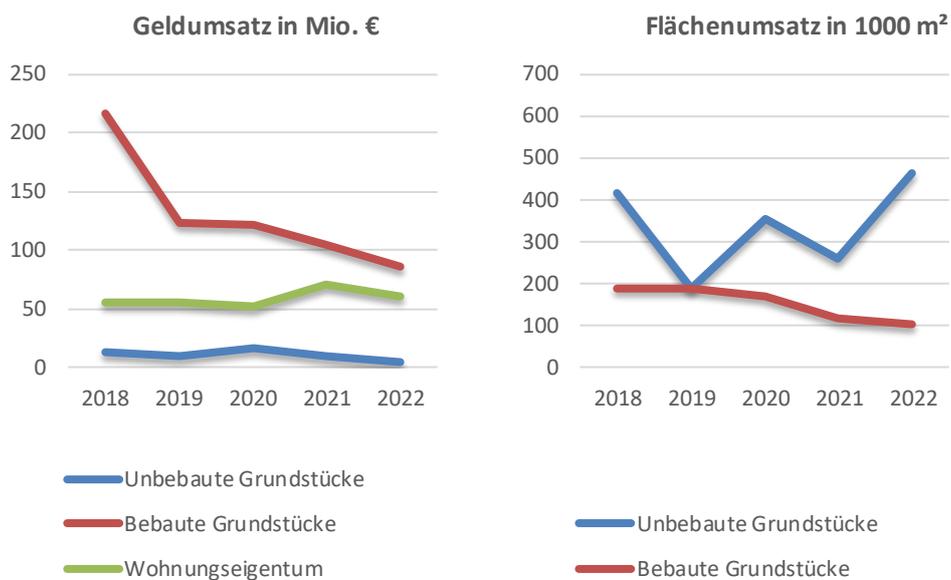
Der Markt für Renditeobjekte in Marburg wurde auch in 2020 - 2022 von vorwiegend lokalen Käufern dominiert. Der Anteil der aus Marburg oder dem PLZ-Bereich 35 stammenden Käufer*innen von Wohnungseigentum lag bei 77%, der von Mehrfamilienhäusern/ Wohn- und Geschäftshäusern bei 89%.

4.3. GELDUMSATZ

Geldumsatz in Mio. €					
Jahr	2018	2019	2020	2021	2022
Vertrags-/Eigentumsart					
Unbebaute Grundstücke	13	11	17	9	4
Bebaute Grundstücke	216	123	122	104	86
Erbbaurechte/ -grundstücke (Bestellung/ Verkauf)	1	0	0	1	1
Wohnungseigentum	55	55	53	71	60
Teileigentum	1	2	9	6	4
Ungeeignete Erwerbsvorgänge	25	17	16	37	35
Insgesamt	311	207	217	228	190

* keine Angabe möglich

Entwicklung des Geld- und Flächenumsatzes



4.4. FLÄCHENUMSATZ

Flächenumsatz in 1000 m² (ohne Wohnungs- und Teileigentum)					
Jahr	2018	2019	2020	2021	2022
Vertrags-/Eigentumsart					
Unbebaute Grundstücke	415	188	352	261	464
Bebaute Grundstücke	189	190	168	117	102
Erbbaurechte/ -grundstücke (Bestellung/ Verkauf)	7	10	7	4	1
Ungeeignete Erwerbsvorgänge	256	107	79	335	128
Insgesamt	867	494	606	717	695

5. UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

5.1. ALLGEMEINE ENTWICKLUNG

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Flächen- und Geldumsätze sowie die Anzahl der eingegangenen Verträge für unbebaute Grundstücke aufgegliedert nach ihrer Nutzung.

Umsatzentwicklung bei unbebauten Grundstücken							
Nutzungsart	Umsatzart	2018	2019	2020	2021	2022	
Bauland							
	Anzahl	38	52	30	18	15	
	Wohn- u. Mischbauflächen	Flächenumsatz in ha	3,20	3,75	2,41	1,89	1,01
		Geldumsatz in Mio. €	5,74	6,58	5,06	4,91	2,37
	Gewerbeflächen	Anzahl	6	4	5	2	1
		Flächenumsatz in ha	3,24	2,04	1,80	0,84	*
Geldumsatz in Mio. €		5,01	2,90	2,72	1,06	*	
Bauerwartungsland	Anzahl	2	5	4	4	2	
	Flächenumsatz in ha	0,95	0,96	0,73	1,36	0,51	
	Geldumsatz in Mio. €	0,94	0,34	0,30	1,03	0,41	
Land- u. forstwirtschaftliche Flächen	Anzahl	23	13	26	28	31	
	Flächenumsatz in ha	30,26	10,16	23,08	18,95	42,08	
	Geldumsatz in Mio. €	0,54	0,14	0,35	0,29	0,74	
Gartenland	Anzahl	5	3	9	8	7	
	Flächenumsatz in ha	1,00	0,45	1,07	1,64	1,36	
	Geldumsatz in Mio. €	0,13	0,08	0,07	0,10	0,17	
Sonstige Nutzungen	Anzahl	21	14	21	15	14	
	Flächenumsatz in ha	2,83	1,45	6,11	1,45	1,48	
	Geldumsatz in Mio. €	0,39	0,53	8,64	1,72	0,39	

* keine Angabe möglich

Unter „Sonstige Nutzungen“ werden nicht (selbstständig) bebaubare Flächen, Sonderflächen (z.B. Verkehrsflächen, Gemeinbedarfsflächen usw.) sowie besondere Flächen der Landwirtschaft erfasst.

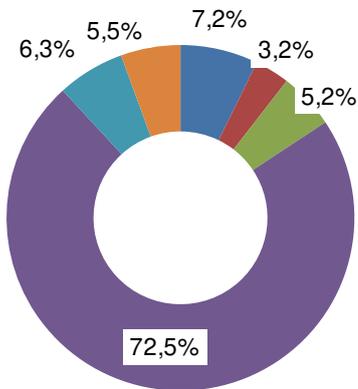
Die Anzahl der Verkäufe von Baulandgrundstücken war im Jahr 2022 weiterhin rückläufig, land- und forstwirtschaftliche Flächen wurden vergleichsweise häufig gehandelt.

Die nachfolgenden Abbildungen stellen die prozentuale Verteilung der Nutzungsarten der veräußerten unbebauten Grundstücke dar.

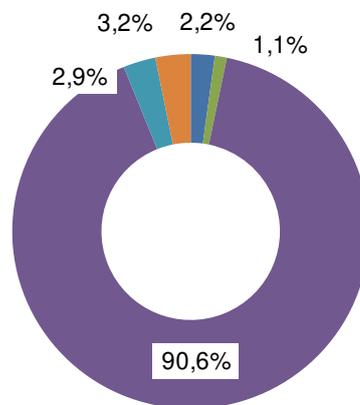
Prozentuale Verteilung der Nutzungen

Flächenumsatz

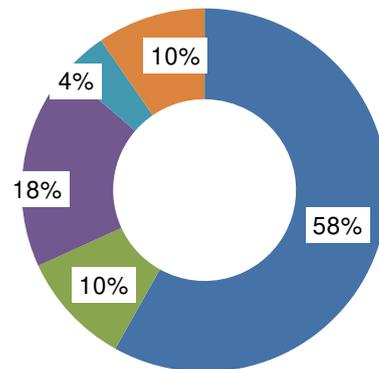
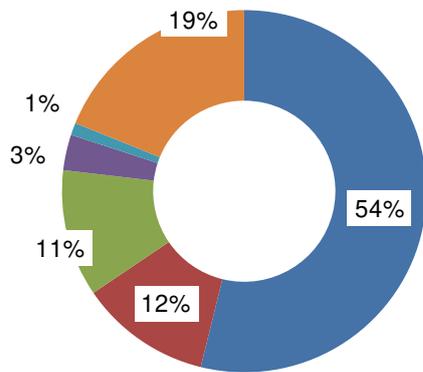
2021



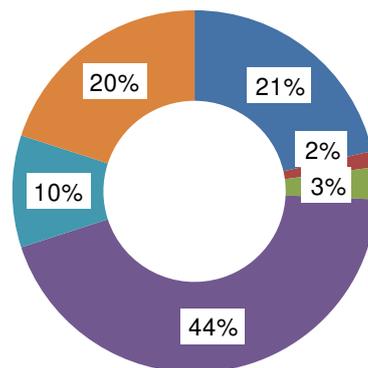
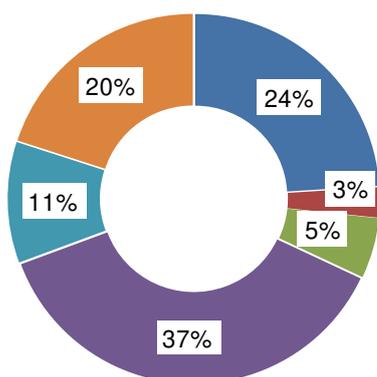
2022



Geldumsatz



Anzahl

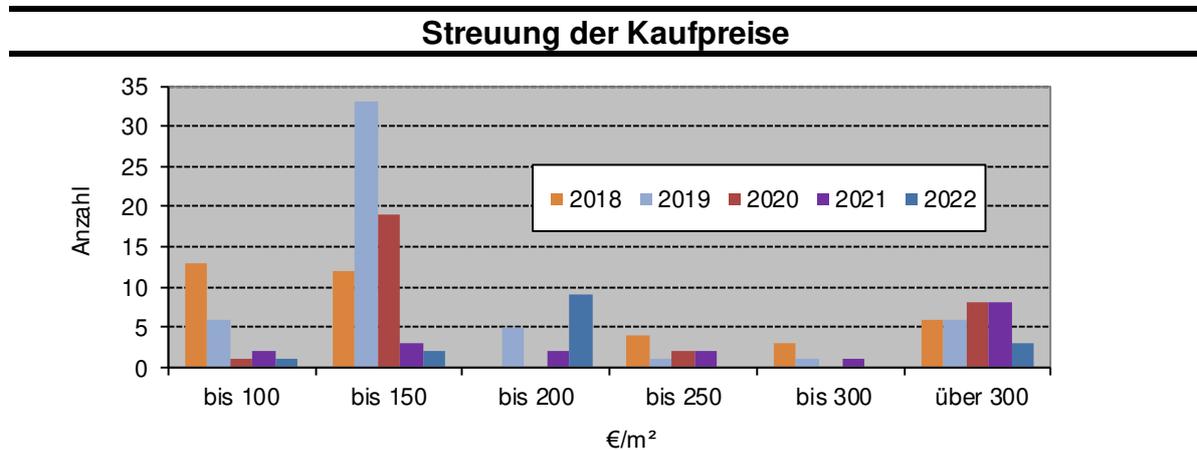
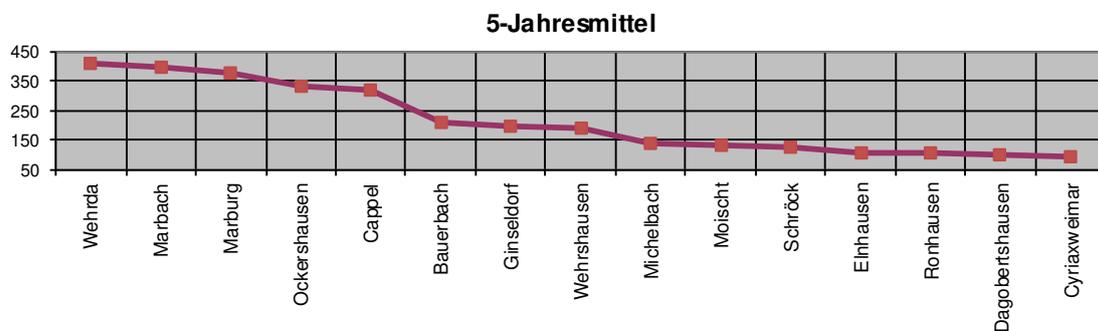


- Wohn- u. Mischbauflächen
- Gewerbeflächen
- Bauerwartungsland
- Land- u. forstwirtschaftliche Flächen
- Gartenland
- Sonstige Nutzungen

5.2. WOHN- UND MISCHBAUFLÄCHEN

Preisentwicklung					
Stadtteil	2018	2019	2020	2021	2022
	Anzahl/ mittlerer Kaufpreis in €/m ²				
Bauerbach		1/ *	1/ *	1/ *	
Bortshausen		1/ *			
Cappel	4/ 266	1/ *	1/ *	4/ 268	
Cyriaxweimar		2/ *			
Dagobertshausen	1/ *	1/ *			
Dilschhausen					
Einhausen		1/ *			2/ *
Ginseldorf					8/ 195
Gisselberg			1/ *		
Haddamshausen		2/ *		1/ *	
Hermershausen	10/ 81				
Marbach	2/ *	1/ *	1/ *	1/ *	
Marburg	4/ 321	5/ 276	4/ 326	6/ 522	3/ 420
Michelbach	8/ 133	22/ 143	7/ 129	1/ *	1/ *
Moischt	2/ *	1/ *	12/ 135	1/ *	
Ockershausen	2/ *	2/ *			
Ronhausen		8/ 105	1/ *	1/ *	
Schröck	2/ *	2/ *			1/ *
Wehrda	2/ *		2/ *	1/ *	
Wehrshausen	1/ *	2/ *		1/ *	

* Angabe bei w eniger als 3 Kauffällen nicht möglich



5.3. GEWERBEFLÄCHEN

Preisentwicklung					
	Jahr	Anzahl	Kaufpreis (€/m ²)		
			Minimum	Maximum	Mittel
gesamtes Stadtgebiet	2013	4	54,00	80,00	67,50
	2014/ 15	6	13,72	137,93	82,80
	2016	5	56,00	298,72	128,94
	2017	6	37,00	145,00	97,23
	2018	6	69,66	220,00	166,12
	2019	4	65,66	429,11	198,65
	2020	5	66,50	349,32	129,14
	2021	2			*
	2022	1			*

* Angabe bei weniger als 4 Kauffällen nicht möglich (ohne Sonderflächen oder Einzelhandel)

5.4. LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN

Preisentwicklung					
	Jahr	Anzahl	Kaufpreis (€/m ²)		
			Minimum	Maximum	Mittel
gesamtes Stadtgebiet	2013	31	0,11	3,63	1,42
	2014	16	0,40	2,50	1,32
	2015	34	0,14	3,71	1,34
	2016	16	0,25	2,50	1,15
	2017	20	0,30	3,53	1,60
	2018	19	1,00	6,00	2,23
	2019	7	0,44	2,21	1,24
	2020	20	0,36	3,55	1,40
	2021	16	0,70	5,00	1,85
	2022	23	0,55	2,99	1,58

5.5. FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN (MIT AUFWUCHS)

Preisentwicklung					
	Jahr	Anzahl	Kaufpreis (€/m ²)		
			Minimum	Maximum	Mittel
gesamtes Stadtgebiet	2013	3	*	*	0,92
	2014	6	0,76	1,50	1,15
	2015	13	0,56	1,88	1,12
	2016	7	0,15	1,00	0,56
	2017/ 2018	6	0,68	1,41	0,92
	2019	6	0,71	2,50	1,41
	2020	6	0,37	2,65	1,57
	2021	12	0,55	1,88	1,16
	2022	8	0,50	4,38	2,98

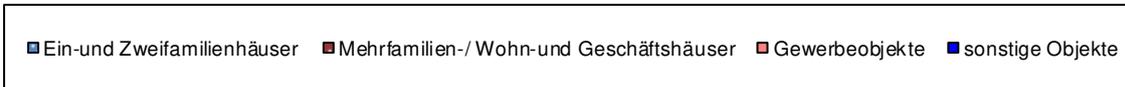
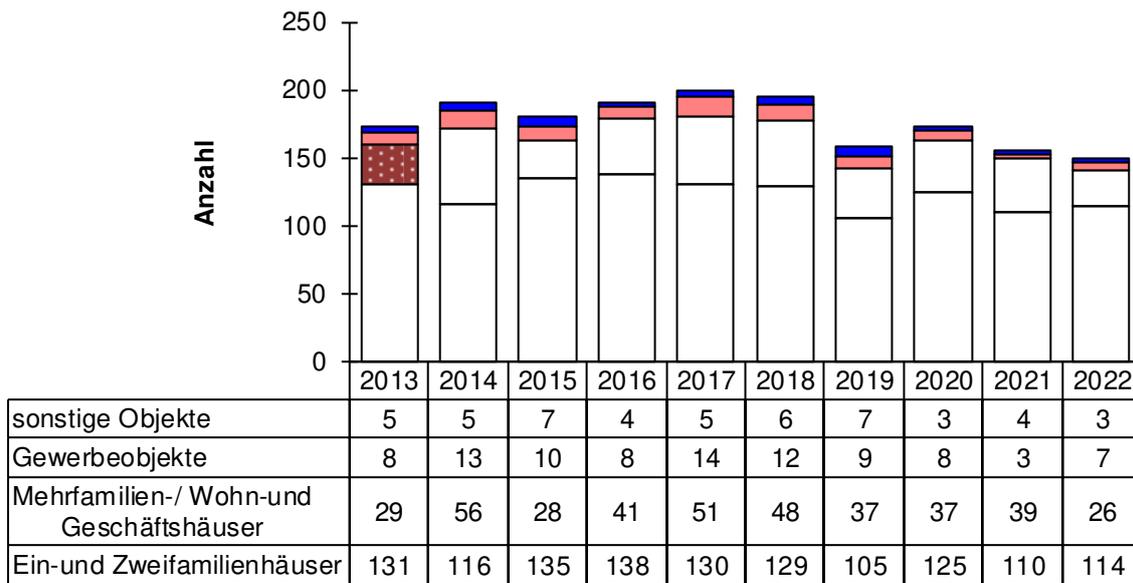
* keine Angabe bei weniger als 4 Verkaufsfällen

6. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

6.1. ALLGEMEINE ENTWICKLUNG

Die nachfolgenden Auswertungen zeigen Umsatz- und Preisentwicklungen in den Teilmärkten der bebauten Grundstücke. Sowohl in der Kernstadt Marburg als auch in den Stadtteilen ist der größte Teilmarkt der Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern, weshalb sich Preisanalysen ab Punkt 6.4. nur auf diesen Teilmarkt beziehen.

Anzahl der Verkäufe in den Teilmärkten/ Jahresvergleich



Objektart/ Jahr	Kernstadt*					Stadtteile				
	2018	2019	2020	2021	2022	2018	2019	2020	2021	2022
Ein- und Zweifamilienhäuser	92	80	76	65	75	37	25	49	45	39
Mehrfam.-/Wohn- und Geschäftshäuser	41	36	31	38	24	7	1	6	1	2
Gewerbeobjekte	11	8	7	3	6	1	1	1	0	1
sonstige Objekte	5	2	3	3	2	1	5	0	1	1
Summe	149	126	117	109	107	54	32	56	47	43

* inkl. Cappel, Marbach, Ockershausen, Wehrda

Der Verkaufszahlen bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind weiterhin stabil, bei den Mehrfamilienhäusern sowie den gemischt genutzten Immobilien ist im Jahr 2022 ein Rückgang zu verzeichnen. Insgesamt lagen die Geldumsätze 16 %, die Flächenumsätze 14 % unter den Vorjahreszahlen.

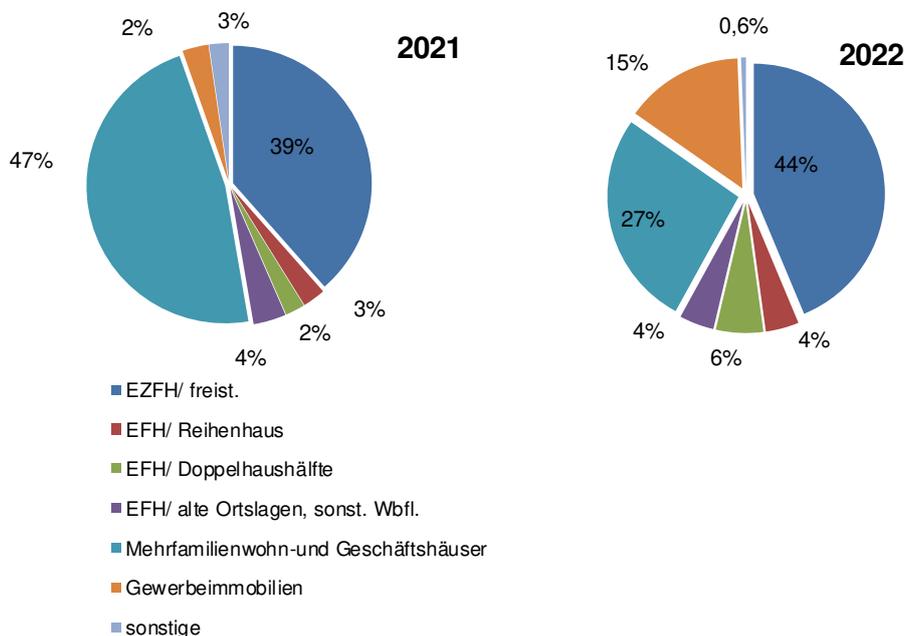
Die Entwicklung in den diversen Teilmärkten sind in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

6.2. UMSATZZAHLEN

Auswertung 2021			
Teilmarkt	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
EZFH/ freist.	80	39,89	6,36
EFH/ Reihenhaus	9	2,76	0,24
EFH/ Doppelhaushälfte	6	2,38	0,24
EFH/ alte Ortslagen, sonst. Wbfl.	15	3,95	0,70
Mehrfamilienwohn-und Geschäftshäuser	39	49,01	3,15
Gewerbeimmobilien	3	3,16	0,63
sonstige	4	2,37	0,41
Summen	156	103,52	11,73

Auswertung 2022			
Teilmarkt	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
EZFH/ freist.	75	37,81	5,64
EFH/ Reihenhaus	10	3,55	0,37
EFH/ Doppelhaushälfte	12	5,04	0,59
EFH/ alte Ortslagen, sonst. Wbfl.	17	3,70	0,55
Mehrfamilienwohn-und Geschäftshäuser	26	23,18	1,55
Gewerbeimmobilien	7	12,65	1,18
sonstige	3	0,52	0,25
Summen	150	86,45	10,12

Verteilung des Geldumsatzes

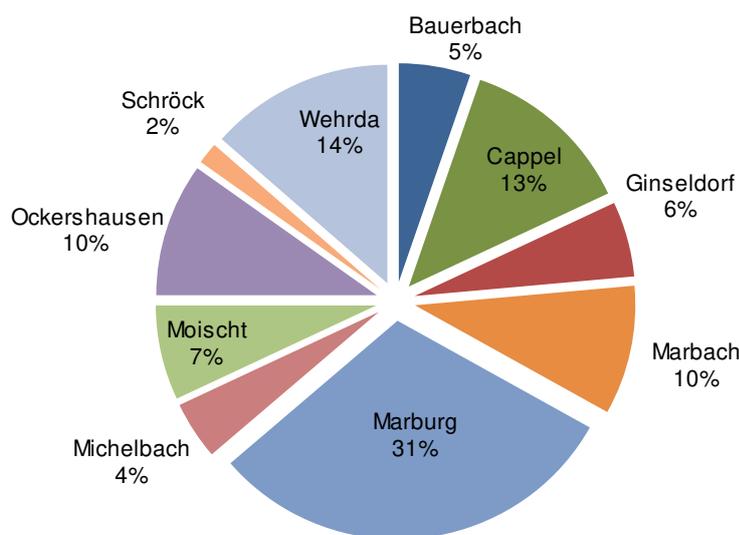


6.2.1. UMSATZ (NUR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER) UND MITTLERE KAUFPREISE NACH STADTTETLEN

Stadtteil	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha	Kaufpreis i.M in 1000 €	Vergleich zu 2021 Anz./ Kaufpreis i.M
Bauerbach	5	2,24	0,33	366	6/ 323
Bortshausen	1	*	*	*	1/ *
Cappel	13	6,86	0,80	528	20/ 491
Cyriaxweimar	3	*	*	*	5/ 245
Dagobertshausen	0				2/ *
Dilschhausen	0				0
Einhausen	2	*	*	*	5/ 449
Ginseldorf	7	1,71	0,35	245	2/ *
Gisselberg	3	*	*	*	3/ *
Haddamshausen	0				3/ *
Hermershausen	0				1/ *
Marbach	10	5,02	0,60	502	4/ 496
Marburg	26	13,98	1,92	538	21/ 601
Michelbach	4	1,88	0,27	470	4/ 582
Moischt	7	2,16	0,44	308	3/ *
Ockershausen	12	4,02	0,62	335	8/ 325
Ronhausen	1	*	*	*	0
Schröck	5	1,17	0,10	235	5/ 312
Wehrda	14	6,72	0,85	440	12/ 413
Wehrshausen	1	*	*	*	3/ *

* bei weniger als 4 Kauffällen keine Angabe möglich

Verteilung des Flächenumsatzes 2022 nach Stadtteilen



Ca. 78% des Flächen- und 81 % des Geldumsatzes entfallen auf die Kernstadt Marburg und die sich direkt anschließenden Stadtteile Cappel, Marbach, Ockershausen und Wehrda. Im Vergleich zum Vorjahr ist dieser Anteil deutlich gestiegen.

6.3. STREUUNG DER KAUFPREISE

Anzahl der Verkäufe gegliedert nach Kaufpreis und Objektart						
Kaufpreis in €	Ein-und Zweifamilienhäuser				Mehrfamilien- häuser und gemischt genutzte Gebäude	Gewerblich genutzte Gebäude
	freistehende Häuser	Doppelhaus hälfte	Reihen- haus	alte Ortslagen sonst. Wbgrd.		
	Anzahl 2020/ 2021/ 2022					
bis 199.000	3/ 5/ 2	-/ -/ 1	1/ 1/ 3	6/ 7/ 10	2/ -/ 1	1/ 1/-
bis 299.000	16/ 8/ 7	4/ 1/ 2	6/ 3/ 3	3/ 2/ 3	1/ 3/ 1	-/ -/ -
bis 399.000	29/ 12/ 19	3/ 1/ 1	5/ 4/ 3	2/ 2/ 1	7/ 1/ 1	-/ -/ -
bis 499.000	16/ 21/ 18	4/ 2/ 3	0/ 1/ 1	2/ 2/ 2	5/ 2/ -	-/ -/ 1
bis 999.000	22/ 32/ 28	1/ 2/ 4	1/ -/ 1	-/ 1/ 1	15/ 18/ 17	1/ -/ 2
1 - 2 Mio.	1/ 2/ -	-/ -/ -	-/ -/ -	-/ -/ -	7/ 10/ 5	2/ 2/ 1
über 2 Mio.	-/ -/ 1	-/ -/ -	-/ -/ -	-/ -/ -	-/ 5/ 1	4/ -/ 3

6.4. PREISENTWICKLUNG

Entwicklung der Kaufpreise für Ein-und Zweifamilienhäuser					
Verkaufsjahr	freistehende Häuser	Doppelhäuser	Reihenmittel- häuser	Reihenend- häuser	alte Ortslagen sonst. Wohnbaugrd.
	Anzahl / Kaufpreis im Mittel (in 1000 €)				
2018	85/ 375	14/ 288	18/ 295		12/ 195
2019	71/ 406	12/ 324	10/ 281		12/ 203
2020	87/ 429	12/ 361	13/ 315		13/ 236
2021	80/ 499	6/ 397	9/ 307		15/ 263
2022	75/ 504	12/ 386	10/ 298		17/ 218

In vorstehender Tabelle ist die Preisentwicklung der letzten 5 Jahre, aufgegliedert nach Objektarten, dargestellt. Dabei ist zu beachten, dass es sich bei den angegebenen Preisen immer um mittlere Preise handelt, die sich aus allen Verkäufen in den jeweiligen Teilmärkten ergeben. Da z.B. Größe, Alter, Ausstattung und Zustand der verkauften Objekte sehr unterschiedlich sind, gibt es bei den Kaufpreisen eine große Streuung. Deshalb kann, gerade in den Teilmärkten mit wenigen Verkaufsfällen, nicht unbedingt davon ausgegangen werden, dass der angegebene Mittelpreis dem Markt entspricht.

Eine etwas differenziertere Auswertung der Kaufpreise in den Teilmärkten finden Sie in den Tabellen unter Pkt. 6.5.

6.5. UNTERSUCHUNG VON TEILMÄRKTEN

6.5.1. NACH GRUNDSTÜCKSGRÖßE

Teilmarkt	freistehende 1-/2-Familienhäuser	Doppelhaushälften	Reihenhäuser	alte Ortslagen/ sonst. Wohnbaugrdst.				
Grundstücksgröße	Anzahl/ mittlere Kaufpreise in 1000 €							
m ²	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
bis 299	2/ *	2/ *	1/ *	1/ *	7/ 281	5/ 241	6/ 283	12/ 144
bis 399	5/ 224	3/ 420	2/ *	4/ 432	1/ *	3/ 310	2/ *	1/ *
bis 499	5/ 258	6/ 403	2/ *	5/ 384	1/ *	1/ *	1/ *	
bis 599	7/ 474	11/ 442				1/ *	2/ *	1/ *
bis 699	12/ 421	10/ 421	1/ *	1/ *			1/ *	
bis 799	16/ 471	18/ 490					1/ *	2/ *
bis 899	13/ 461	10/ 483						
bis 999	10/ 650	5/ 608		1/ *				
bis 1299	9/ 655	7/ 616						1/ *
ab 1299	3/ 1.136	3/ 1.123					2/ *	

* keine Angabe möglich

6.5.2. NACH BAUJAHREN

Teilmarkt	Baujahr (evtl. fiktiv**)	Anzahl	mittlere Kaufpreise 2020 - 2022		
			mittleres Bj.	mittlere WF	€/m ² Wohnfläche***
freist. EF-Häuser	1950 - 1977	91	1972	175	2.519
	1978 - 1990	64	1982	205	2.424
	1991 - 2018	23	2002	195	3.253
	Neubau ab 2019	1	*	*	*
Reihenhäuser	1950 - 1977	4	1975	130	2.767
	1978 - 1990	12	1983	119	2.420
	1991 - 2018	7	2000	140	2.538
	Neubau ab 2019	0			
Doppelhaushälften	1950 - 1977	8	1969	126	2.553
	1978 - 1990	8	1982	140	2.670
	1991 - 2018	6	2005	136	3.647
	Neubau ab 2019	0			
alte Ortslagen und sonst. Wohnbaugrundstücke	1950 - 1977	21	1967	166	1.483
	1978 - 1990	5	1981	115	2.193
	1991 - 2018	2	*	*	*

** bei durchgeführter Modernisierung/ Sanierung verlängert sich die Restnutzungsdauer des Gebäudes, d.h das Baujahr verschiebt sich fiktiv

6.5.3. NACH WOHNFLÄCHEN

Teilmarkt	Wohnfläche	mittlere Kaufpreise 2020 - 2022		
		Anzahl	WFi.M. (m ²)	€/m ² Wohnfläche***
freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser	bis 120 m ²	24	100	3.178
	bis 185 m ²	74	154	2.764
	bis 250 m ²	58	217	2.294
	über 250 m ²	23	319	2.136
Doppelhaushälften/ Reihenhäuser	bis 120 m ²	20	103	2.920
	bis 185 m ²	22	147	2.572
	über 185	3	192	2.185
alte Ortslagen/ sonstige Wohnbaugrundstücke	bis 120 m ²	11	93	1.731
	bis 185 m ²	9	156	1.784
	über 185	8	275	1.351

*** Hinw eis: Alle ausgew iesenen Kaufpreise/ m² Wohnfläche w urden aus den Gesamtkaufpreisen, also inklusive Bodenw ertanteil ermittelt.

7. WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM

7.1. ALLGEMEINES

Nach Maßgabe des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) vom 15.03.1951 (Neugefasst durch Bek. v. 12.01.2021) kann an Wohnungen das Wohnungseigentum und an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das Teileigentum begründet werden. Wohnungs- oder Teileigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes, in Verbindung mit dem Miteigentum an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört.

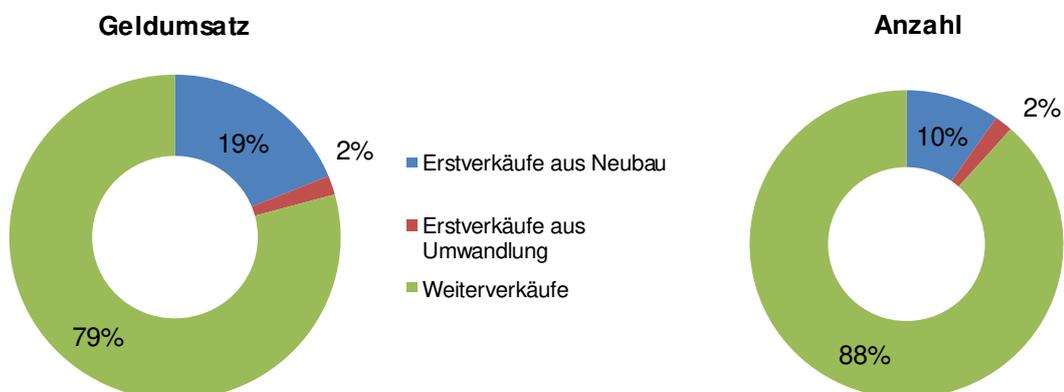
In die Auswertungen des Wohnungseigentums von 2022 wurden von 291 eingegangenen Verträgen 268 aufgenommen, hiervon konnten wegen fehlender Angaben zur Wohnfläche nur 239 Kauffälle vollständig ausgewertet werden. 23 Verkäufe von Wohnungseigentum wurden aufgrund besonderer Vertragsbedingungen nur als "bedingt geeignet" in der Kaufpreissammlung geführt. Bei gewerblichem Teileigentum (ohne Teileigentum an Garagen/PKW-Stellplätzen) gab es 9 Verkäufe, hier wurde 1 Kauffall nur als "bedingt geeignet" für die Kaufpreissammlung eingestuft. Die weiteren Auswertungen in diesem Kapitel beziehen sich auf Kaufpreise, welche um den Kaufpreisanteil des PKW-Stellplatzes bereinigt wurden.

7.2. UMSÄTZE IN DEN TEILMÄRKTEN DES WOHNUNGSEIGENTUMS

Teilmarkt	Erstverkäufe aus Neubau		Erstverkäufe aus Umwandlung		Weiterverkäufe	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Anzahl (Anz. WF bekannt)	73 (73)	26 (26)	13 (12*)	5 (4**)	210 (165)	237 (209)
Umsatz der WF (m ²)	6.197	2.291	751	329	10.530	12.770
Geldumsatz (Mio. €)	27,98	10,70	3,36	1,04	39,37	43,45
Kaufpreis pro m ² WF	4.511 €	4.802 €	3.967 €	2.685 €	2.641 €	2.884 €

* saniert ** unsaniert

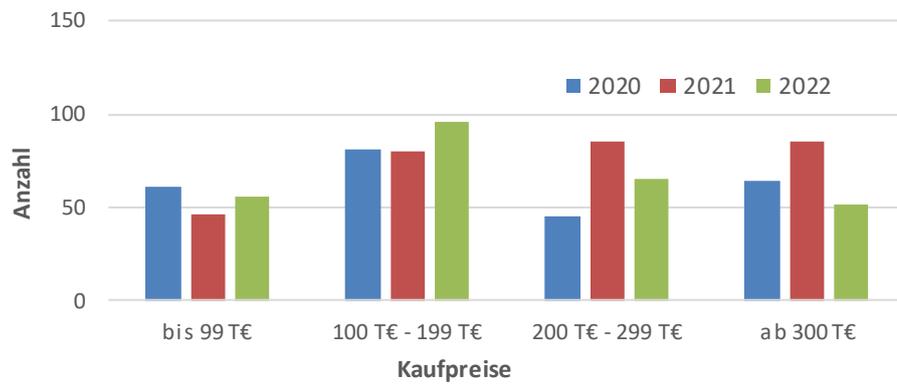
Prozentuale Verteilung des Gesamtumsatzes in 2022



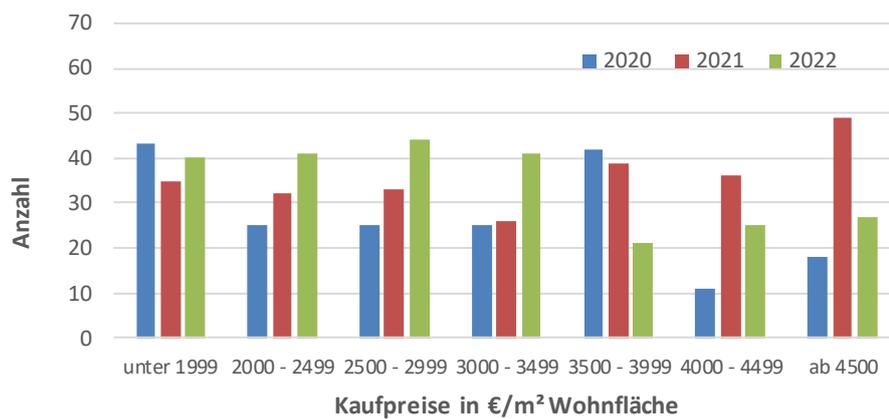
Die mittleren Kaufpreise pro m² Wohnfläche für neugebaute Wohnungen stiegen um 6,5%, Weiterverkäufe um 9 %. Erstverkäufe aus Umwandlung werden kaum gehandelt. Der Anteil von Neubauobjekten ist gegenüber dem Vorjahr um 15% auf 10% zurückgefallen.

7.3. HÄUFIGKEITSVERTEILUNG

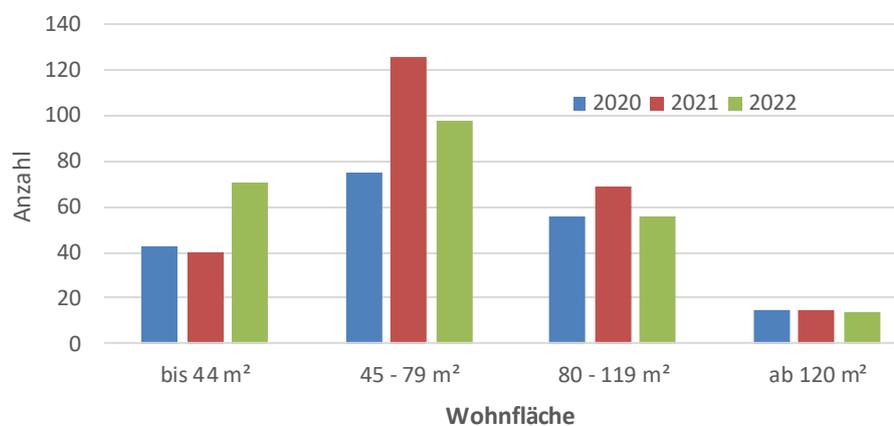
7.3.1. VON GESAMTKAUFPREISEN



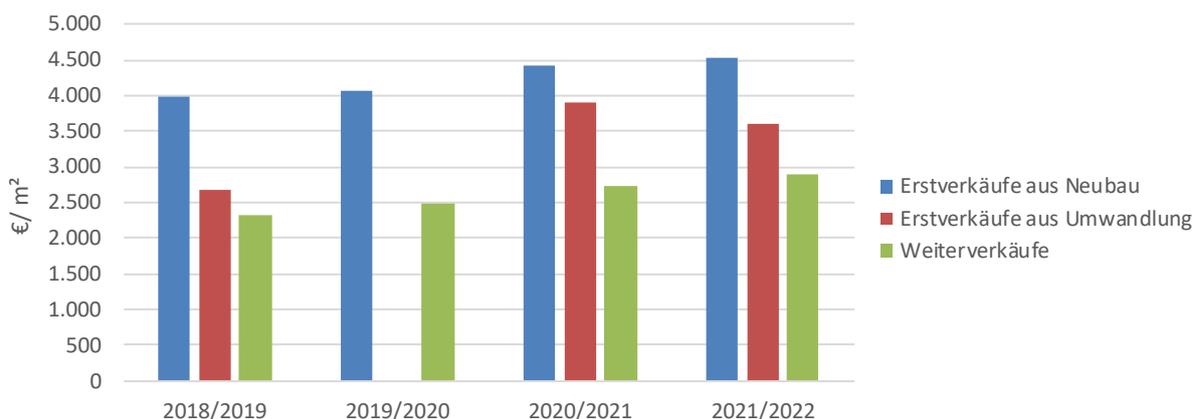
7.3.2. VON KAUFPREISEN PRO M² WOHNFLÄCHE



7.3.3. VON WOHNUNGSGRÖßEN



7.4. ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE/ M² 2021/ 2022



7.4.1. NACH WOHNUNGSGRÖÙE

Wohnfläche m ²	Erstverkäufe aus Neubau		Erstverkäufe aus Umwandlung		Weiterverkäufe	
	Anzahl/ WF(m ²) i.M.	€/m ²	Anzahl/ WF(m ²) i.M.	€/m ²	Anzahl/ WF(m ²) i.M.	€/m ²
bis 44	keine	0	keine	k.A.	114/ 30	3.132
45 - 79	41/ 64	4.625	12/ 58	3.839	173/ 60	2.670
80 - 119	48/ 92	4.569	4/ 97	3.361	74/ 94	2.772
ab 120	8/ 149	4.379	keine	0	21/ 145	3.041

7.4.2. NACH AUSSTATTUNG

Teilmarkt	Ausstattungs- standard	Anzahl (Ausstattung bekannt)	Kaufpreise €/m ²		
			min.	Mittel	max.
Erstverkäufe aus Neubau	gehoben bis stark gehoben	46	3.607	4.447	5.334
Erstverkäufe aus Umwandlung	mittel bis gehoben	10	2.292	3.628	4.533
Weiterverkäufe	(sehr) einfach bis mittel	241	1.186	2.814	5.461
	gehoben	44	1.349	3.694	5.753

7.4.3. NACH BAUJAHREN (OHNE NEUBAU)

Baujahre (ggf.fiktiv) *	Anzahl (WF+ BJ bek.)	Kaufpreise €/m ²			Wohnfläche m ²		
		min.	Mittel	max.	min.	Mittel	max.
bis 1949 (saniert)	11	1.908	3.074	4.107	34	74	112
1950 - 1977	77	1.218	2.636	4.353	15	73	182
1978 - 1990	162	1.186	2.632	4.541	19	59	175
1991 - 2019	144	1.514	3.259	5.753	20	60	140

7.4.4. NACH GEMARKUNGEN

Gemarkung	auswertbare Kauffälle (WF bekannt)	Minimum	Mittelwert	Maximum
		€/m ²		
Marburg				
2018	159	1.200	3.001	5.228
2019	123	1.221	3.195	4.668
2020	116	1.041	3.175	5.113
2021	163	1.218	3.562	5.592
2022	112	1.218	3.309	5.753
Cappel				
2018	11	1.658	3.483	3.990
2019	12	1.703	2.953	4.397
2020	18	2.433	4.228	4.886
2021	28	2.542	4.122	5.031
2022	19	2.772	4.622	5.595
Marbach				
2018	8	1.955	2.500	3.193
2019	20	1.621	2.408	3.836
2020	9	1.509	2.575	3.615
2021	15	1.487	2.512	3.804
2022	28	1.744	2.984	4.398
Ockershausen				
2017/ 2018	4	k.A.	2.723	k.A.
2019	0			
2020	4	k.A.	2.357	k.A.
2021	6	2.238	3.499	4.251
2022	16	1.984	3.169	4.353
Wehrda				
2018	39	1.055	1.742	2.707
2019	44	759	1.713	3.025
2020	40	1.024	2.019	3.940
2021	31	1.186	2.091	3.215
2022	57	1.200	2.247	4.415
Außenstadtteile				
2017/ 2018	4	k.A.	1.740	k.A.
2019	Weiterverkäufe = 2		k.A.	
	Erstverkauf Neubau (MI-Nord) = 7	3.332	3.453	3.593
2020	2		k.A.	
2021	8	1.514	2.428	4.155
2022	6	2.076	2.798	3.572

7.4.5. NACH STATISTISCHEN BEZIRKEN (STADTTILEN)

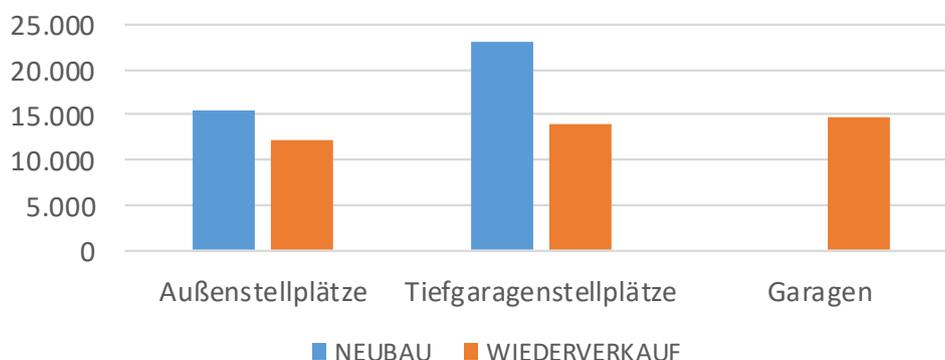
Statistischer Bezirk (Stadtteil)	auswertbare Kauffälle 2021/ 2022 (WF bekannt)	Erstverkauf <u>aus Neubau</u> (EV aus Umwandlung)	mittlerer Kaufpreis €/m ²	Weiter- verkauf	mittlerer Kaufpreis €/m ²
Kernstadt					
Altstadt	10			10	3.066
Campusviertel	25	4 (12)	4.450 (3.697)	9	3.309
Grassenberg	16	3	4.806	13	3.098
Hansenhaus	39	6	5.092	33	2.705
Lahnberge	0				
Nordviertel	56	18	3.971	38	3.567
Oberer Richtsberg	9			9	2.373
Ortenberg	25			25	3.151
Stadtwald	6	1	k.A.	5	2.822
Südbahnhof	3	1	k.A.	2	k.A.
Südviertel	35	(4)	(2.685)	39	3.273
Unterer Richtsberg	15	7	3.999	8	1.599
Waldtal	0				
Weidenhausen	7			7	4.413
direkt angrenzende Stadtteile					
Cappel	47	31	4.872	16	3.263
Marbach	43			43	2.836
Ockershhausen	46	24	4.795	22	3.066
Wehrda	90			90	2.186
Außenstadtteile					
Cyriaxweimar	3	1	k.A.	2	k.A.
Elnhausen	1			1	k.A.
Gisselberg	2			2	k.A.
Hermershausen	3			3	k.A.
Michelbach	2			2	k.A.
Moischt	2			2	k.A.
Schröck	1	1	k.A.		

7.5. KAUFPREISE FÜR PKW-STELLFLÄCHEN (teilweise als Sondernutzungsrechte)

Häufig werden PKW-Stellflächen als Teileigentum oder im Zusammenhang mit Wohnungseigentum veräußert. Hier wird der Kaufpreis des zu einer Wohnung oder Gewerbeeinheit gehörenden Stellplatzes oft separat ausgewiesen und bildet zusammen mit dem Kaufpreis der Einheit den Gesamtkaufpreis. Die angegebene Anzahl entspricht also der Anzahl von separaten Verkäufen bzw. Ausweisungen von Stellflächen, nicht der tatsächlichen Anzahl der veräußerten Stellflächen.

		NEUBAU			WIEDERVERKAUF		
Jahr		Kaufpreise in €			Kaufpreise in €		
		Außenstellplätze	Tiefgaragenstellplätze	Garagen	Außenstellplätze	Tiefgaragenstellplätze	Garagen
2020	Anzahl	16	38	0	7	6	3
	Minimum	7.500	15.000		3.000	2.000	k.A.
	Maximum	21.500	25.000		10.000	18.000	k.A.
	Mittel	12.813	20.836		6.286	12.750	15.167
	Median	14.500	19.500		5.800	15.000	15.000
2021	Anzahl	25	45	0	9	22	5
	Minimum	9.500	9.750		5.000	8.000	10.000
	Maximum	21.500	24.900		25.000	28.000	17.700
	Mittel	15.780	23.152		14.222	15.955	14.400
	Median	16.500	24.500		15.000	16.500	15.000
2022	Anzahl	26	8	1	17	5	6
	Minimum	12.500	16.500	k.A.	6.500	9.750	10.000
	Maximum	16.500	24.500	k.A.	20.000	20.000	21.000
	Mittel	15.426	23.224	k.A.	12.215	13.950	14.833
	Median	16.500	24.133	k.A.	11.000	15.000	13.000

mittlere Kaufpreise 2022



8. BODENRICHTWERTE

8.1. GESETZLICHER AUFTRAG

Der gesetzliche Auftrag der Gutachterausschüsse zur Ermittlung der Bodenrichtwerte ergibt sich aus § 193 (5) und §196 (1) des BauGB sowie § 17 der hessischen Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Der Bodenrichtwert bezieht sich immer auf ein unbebautes Grundstück.

Bodenrichtwerte werden in Marburg für folgende Nutzungsarten bestimmt:

- Bauland (Wohnbauflächen, gemischte und gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen)
- werdende Bauflächen
- land- und forstwirtschaftliche Flächen
- sonstige Flächen

Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen auf der Grundlage ihrer Kaufpreissammlung jeweils zum Stichtag 1. Januar eines jeden geraden Kalenderjahres ermittelt und beschlossen.

Die Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2020 und 01.01.2022 sind im Internet unter <https://hvbg.hessen.de/immobilienwertermittlung> (Anwendung BORIS Hessen) einsehbar. Schriftliche Auskünfte (auch zu zurückliegenden Stichtagen) können gegen Gebühr (siehe Pkt.11) bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses schriftlich beantragt werden, E-Mail gutachterausschuss@marburg-stadt.de .

8.2. UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN ZUR BERÜCKSICHTIGUNG ABWEICHENDER WERTRELEVANTER GESCHOSSFLÄCHENZAHLEN BEIM BODENWERT

Der Bodenwert eines Grundstückes kann neben der Lage u.a. auch durch das Maß der baulichen Nutzung (d.h. GRZ oder GFZ), die Grundstücksfläche, -breite oder -tiefe sowie durch die Bodenqualität (d.h. Acker- oder Grünlandzahl) beeinflusst werden.

Zur besseren Beschreibung der Zonen wurde teilweise die Grundstücksfläche (bei überwiegender Einfamilienhausbebauung) bzw. die Geschossflächenzahl (bei Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäusern) angegeben.

Da mangels hinreichend großer Stichproben aus eigenen Daten keine Umrechnungskoeffizienten abgeleitet werden konnten, empfiehlt der Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Marburg die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten in Anlage 1 und 2 der Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) veröffentlicht am 11.04. 2014 (BA nz AT 11.04.2014 B3).

9. WERTRELEVANTE DATEN

9.1. BODENPREISINDEXREIHEN

Die nachfolgenden Indexreihen zeigen die Entwicklung der Bodenrichtwerte für Bauland, erschließungsbeitragsfrei (ebf.), in der Kernstadt Marburg und den Stadtteilen für unterschiedliche Lageklassen. Das Basisjahr ist jeweils 1999 (Index = 1), sofern in der Tabelle nicht anders angegeben.

Indexreihen der Bodenrichtwerte													
Stadtteil	Lage	1999	2001	2003	2005	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2022
Marburg	Wohngebiete	1,00	1,04	1,04	1,02	1,04	1,04	1,05	1,08	1,13	1,26	1,52	1,85
	Mischgebiete	1,00	1,03	1,03	1,24	1,27	1,27	1,31	1,34	1,42	1,53	1,83	2,11
	Geschäftslage (Spitzen)	1,00	1,13	1,13	1,23	1,28	1,28	1,34	1,37	1,37	1,42	1,70	2,08
	Gewerbe	1,00	1,13	1,17	1,17	1,17	1,17	1,05	1,01	1,04	1,13	1,38	1,53
Sanierungsgebiet Nördliche Altstadt	Wohnlagen	1,00	1,03	1,03	1,25	1,31	1,31	1,38	1,41	1,50	1,63	Satzung aufgehoben	
	Geschäftslage	1,00	1,02	1,02	1,02	1,06	1,06	1,10	1,13	1,19	1,24		
Sanierungsgebiet Nordstadt (ab 2005) 2005 = 1	Wohnlagen				1,00	1,05	1,07	1,19	1,22	1,30	1,41	1,67	1,93
	Mischgebiet				1,00	1,00	1,06	1,09	1,11	1,17	1,23	1,43	1,46
Cappel	Wohngebiete	1,00	1,12	1,15	1,21	1,18	1,24	1,18	1,18	1,24	1,37	1,65	1,99
	Mischgebiet	1,00	1,03	1,05	1,06	1,09	1,10	1,08	1,08	1,14	1,23	1,38	1,56
	Gewerbe	1,00	1,03	1,03	0,94	0,89	1,00	0,98	0,92	0,98	1,11	1,44	1,58
Marbach	Wohngebiete	1,00	0,99	1,03	1,06	1,11	1,11	1,06	1,09	1,15	1,27	1,57	1,91
	Gewerbe (ab 2001)		1,00	1,00	1,00	1,17	1,17	1,18	1,12	1,12	1,23	1,29	1,43
Ockershausen	Wohngebiete	1,00	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,02	1,05	1,10	1,22	1,52	1,81
	Mischgebiet	1,00	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,00	1,03	1,07	1,20	1,47	1,73
	Gewerbe	1,00	1,14	1,14	1,24	1,24	1,24	1,10	1,05	1,10	1,19	1,52	1,71
Wehrda	Wohngebiete	1,00	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,02	1,06	1,10	1,21	1,43	1,91
	Sondergebiet (Märkte)	1,00	1,13	1,25	1,31	1,44	1,44	1,44	1,47	1,47	1,56	1,88	2,06
	Gewerbe	1,00	1,05	1,14	1,18	1,36	1,36	1,36	1,36	1,41	1,50	1,73	1,82

Stadtteil	Lage	1999	2001	2003	2005	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2022
Bauerbach	Wohngebiet	1,00	0,96	0,96	0,96	0,88	1,00	1,00	1,04	1,12	1,20	1,28	1,48
	Mischgebiet	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00	1,00	1,06	1,11	1,22	1,33	1,56
Bortshausen	Wohngebiet ab 2012							1,00	1,00	1,06	1,11	1,17	1,28
	Mischgebiet	1,00	1,00	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,23	1,31	1,38	1,54
Cyriaxweimar	Wohngebiet	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	1,05	1,11	1,26
	Mischgebiet	1,00	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	1,06	1,13	1,30
Dagobertshausen	Wohngebiet	1,00	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,95	1,00	1,18	1,23	1,36
	Mischgebiet	1,00	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	1,00	1,06	1,18	1,24	1,35
Dilschhausen	Mischgebiet	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	1,20	1,30
Einhausen	Wohngebiete i.M	1,00	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	0,95	1,00	1,05	1,09	1,25
	Mischgebiet	1,00	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	1,00	1,00	1,11	1,17	1,31
Ginseldorf	Wohngebiet	1,00	1,05	0,95	0,95	1,05	1,05	1,05	1,10	1,10	1,19	1,24	1,43
	Mischgebiet	1,00	1,00	0,94	0,94	1,00	1,00	1,00	1,06	1,06	1,18	1,24	1,59
Gisselberg	Wohngebiete i.M	1,00	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,15	1,29	1,38	1,59
	Mischgebiet	1,00	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,26	1,42	1,47	1,68
	Gewerbe ab 2001		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93	0,93	0,93	1,00	1,14	1,29
Haddamshausen	Wohngebiet	1,00	1,00	1,06	1,06	1,13	1,13	1,13	1,13	1,13	1,25	1,31	1,50
	Mischgebiet	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07	1,07	1,07	1,07	1,07	1,21	1,29	1,50
Hermershausen	Wohngebiet	1,00	0,92	1,08	1,08	1,08	1,15	1,23	1,23	1,23	1,38	1,46	1,62
	Mischgebiet	1,00	0,91	1,00	1,00	1,00	1,09	1,18	1,18	1,18	1,36	1,45	1,64
Michelbach	Wohngebiete i.M	1,00	1,00	1,02	1,03	1,04	1,04	1,01	1,07	1,12	1,23	1,27	1,45
	Mischgebiet	1,00	0,95	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,10	1,14	1,19	1,24	1,38
	Industr.geb. Görzh.Hof ab 2001		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,82	0,82	0,76	0,94	1,06
Moischt	Wohngebiet	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,20	1,25	1,35	1,40	1,60
	Mischgebiet	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	1,12	1,24	1,29	1,47
Ronhausen	Wohngebiet ab 2020											1,00	1,10
	Mischgebiet	1,00	1,00	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,23	1,38	1,46	1,62
Schröck	Wohngebiet	1,00	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,00	1,14	1,19	1,29	1,33	1,52
	Mischgebiet	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	1,12	1,24	1,29	1,47
Wehrshausen	Wohngebiete i.M	1,00	0,92	0,95	1,06	1,10	1,11	1,11	1,15	1,20	1,23	1,27	1,50
	Mischgebiet Neuhöfe	1,00	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	1,00	1,06	1,19

9.2. ERTRAGSWERTMODELL, LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE UND ROHERTRAGSFAKTOREN

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt (§21, Abs.2 ImmoWertV 2021).

Gemäß dem von der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in Hessen (ZGGH) anzuwendenden Ertragswertmodell wurden folgende Daten zugrunde gelegt:

Datengrundlage:	Kaufverträge der Jahre 2020 – 2022
Rohertrag:	auf Marktüblichkeit überprüfter Ist-Ertrag x Wohn-/ Nutzfläche
Wohn-und Nutzfläche	auf Plausibilität geprüfte Angabe des Eigentümers
Bewirtschaftungskosten:	nach ImmoWertV 2021, Anlage 3 Nr. 1 (Wohnnutzung) bzw. Nr. 2 (gewerbliche Nutzung)
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Ein-und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Eigentumswohnungen	
Bürogebäude	60 Jahre
Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer minus Alter (modifiziert nach Sachwertrichtlinie, ggf. nach sachverständigen Ermessen, > ca. 25% der Gesamtnutzungsdauer)
Außenanlagen, sonstige Anlagen:	kein gesonderter Wertansatz-Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):	Auswertung fiktiv schadenfreier Objekte (nur Kaufpreise ohne boG)
Bodenwert:	Bodenrichtwert (ggf. angepasst an WGFZ) x bereinigte Grundstücksfläche (gemäß §16 und 17 ImmoWertV)

Die angegebenen Rohertragsfaktoren stellen das Verhältnis der bereinigten Kaufpreise zu den Jahresroherträgen dar: Rohertragsfaktor = Bereinigter Kaufpreis/ Jahresrohertrag

9.2.1. LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE UND ROHERTRAGSFAKTOREN IM BEREICH DER STADT MARBURG

Objektart	Liegenschaftszinssätze in %	Standardabweichung in %	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittliche Nettokaltmiete [€/m ²]	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m ²]	durchschnittliche RND in Jahren	durchschnittliche BWK in %	durchschnittliche WF/NF in m ²
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,1	1,5	23,7	8,2	43	7,70 (6,20 - 12,50)	240 (100 - 450)	29	18	210
Eigentumswohnungen	2,1	1,1	25,1	5,8	243	10,25 (5,35 - 16,10)	315 (80 - 550)	45	18	60
Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbau <i>bis ca. 700m² WF</i>	2,2	1,5	21,8	7,0	38	9,60 (5,80 - 14,20)	315 (115 - 450)	30	18	375
Wohn- und Geschäftshäuser	2,2	1,3	19,9	3,6	13	Wo. 9,90 (6,50 - 18,25)	400 (235 - 550)	29	17	440
						GE 14,10 (6,80 - 34,30)				
Gewerblich genutzte Gebäude	3,4	0,5	18,1	3,0	5	Büro 10,40 (7,70 - 12,80)	230 (110 - 440)	37	18	3.210
						Prod.+ Lg. 6,00 (3,70 - 10,00)				

9.2.2. LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE UND ROHERTRAGSFAKTOREN IN HESSEN MARKTBEREICH 3

https://hvbg.hessen.de/sites/hvbg.hessen.de/files/2023-01/aktuell_marktbereiche_hessen.png

Die hier veröffentlichten Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren wurden hessenweit von der ZGGH anhand der von den hessischen Gutachterausschüssen für Immobilienwerte ausgewerteten Kaufverträgen errechnet. Sie wurden nicht vom Gutachterausschuss beschlossen. Es handelt sich deshalb nicht um sonstige zur Wertermittlung erforderliche 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 in die Wertermittlung einfließen.

Objektart	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittliche Nettokaltmiete [€/m ²]	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m ²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]	durchschnittliche Bewirtschaftungskosten [%]	durchschnittliche Wohnfläche [m ²]
Ein- und Zweifamilienhaus	0,8	0,9	29,9	5,7	145	6,94 (3,91 - 10,34)	176 (30 - 580)	36	21	
Mehrfamilienhaus Wohnfläche < 700 m ²	1,7	1,0	20,8	3,5	31	7,38 (5,10 - 11,85)	156 (45 - 460)	32	22	331
Wohn- und Geschäftshäuser	2,0	1,7	19,0	5,3	13	8,22 (4,89 - 13,10)	292 (65 - 550)	28	20	

9.3. MIETWERTÜBERSICHT

Bei der nachfolgenden Übersicht für **2021/ 2022** handelt es sich nicht um einen qualifizierten Mietspiegel gemäß BGB § 558c und d, sondern um durchschnittliche Mietwerte (Nettokaltmieten), welche in den letzten 6 Jahren vereinbart und im jeweiligen Jahr aus Kaufverträgen über Wohnimmobilien sowie aus der laufenden Mieterbefragung in die Mietsammlung übernommen wurden. Die Miete ist im Einzelfall von weiteren Faktoren abhängig, wie zum Beispiel: Ausstattung, Zustand und Größe der Wohnung sowie Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes. Der **Mietwertkalkulator 2023** der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation steht kostenfrei online unter <https://hvb.g.hessen.de/immobilienwertermittlung/mietwertkalkulator> zur Verfügung.

Außerdem kann bei Bedarf bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ein Mietwertgutachten beantragt werden.

Stadtteil	Mietsammlung Marburg 2021 - 2022			
	Anzahl Mietangaben	durchschnittliche Nettokaltmiete	Standardabweichung*	durchschnittliche Wohnfläche
		€/m² WF	€/m² WF	m²
Altstadt	27	11,80	2,25	50
Campusviertel	11	12,10	2,00	70
Cappel	34	9,65	1,65	60
Grassenberg	12	10,15	1,70	65
Hansenhaus	38	10,20	1,55	50
Marbach	27	10,30	2,15	60
Nordviertel	77	10,40	1,45	60
Oberer und Unterer Richtsberg	12	8,70	2,00	70
Ockershausen	37	10,25	2,30	70
Ortenberg	26	10,20	1,60	55
Stadtwald	6	10,95	0,65	45
Südbahnhof	7	10,55	1,50	65
Südviertel	39	11,00	2,00	65
Waldtal	0			
Wehrda	52	9,10	1,90	50
Weidenhausen	29	11,00	2,05	50
Außenstadtteile	28	7,70	1,55	80

Hinweis: Mieten von WG-Zimmern und Einfamilienhäusern sowie von Wohnungen < 20 m² und > 160 m² sind in diese Auswertung nicht eingeflossen (gesonderter Teilmarkt).

Die Nettokaltmieten stiegen im Vergleich zum Zeitraum 2020-2021 um durchschnittlich 2%.

* Die Standardabweichung (STABW.N) ist ein Maß dafür, wie weit die jeweiligen Werte um den Mittelwert (Durchschnitt) streuen.

9.4. SACHWERTMODELL UND SACHWERTFAKTOREN

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwert ermittelt (§21, Abs.3 ImmoWertV 2021).

Gemäß dem von der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in Hessen (ZGGH) vorgeschlagenen Sachwertmodell wurden folgende Daten zugrunde gelegt:

Datengrundlage:	Kauffälle der Jahre 2020 bis 2022 von fiktiv schadenfreien Objekten (Kauffälle ohne boG) ab Baujahr 1950 und älter als 5 Jahre
Normalherstellungskosten:	NHK 2010 (ImmoWertV 2021, Anlage 4)
Gebäudestandard	Standardstufen 1-5 n. hesseneinheitlichen Leitfa- den, entsprechen den NHK 2010
Bezugsmaßstab:	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 i.d.F. von 2005 - 02
Korrekturfaktor (regional/ ortsspezifisch):	kein Korrekturfaktor
Baupreisindex:	aktueller Index für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes zum Beurkundungsdatum (Basisjahr 2015 = 100) quartalsweise und umgerechnet auf 2010 = 100
Baunebenkosten:	In den NHK 2010 enthalten
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer minus fiktivem Alter, ggf. modifiziert ImmoWertV 2021, Anlage 2 >= 20 Jahre
Alterswertminderung:	linear
Nebengebäude:	wertmäßig berücksichtigt
Außenanlagen:	wertmäßig berücksichtigt
Bodenwert:	Bodenrichtwert (ggf. angepasst an WGFZ bzw. Grundstücksgröße) x bereinigte Grundstücksflä- che
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

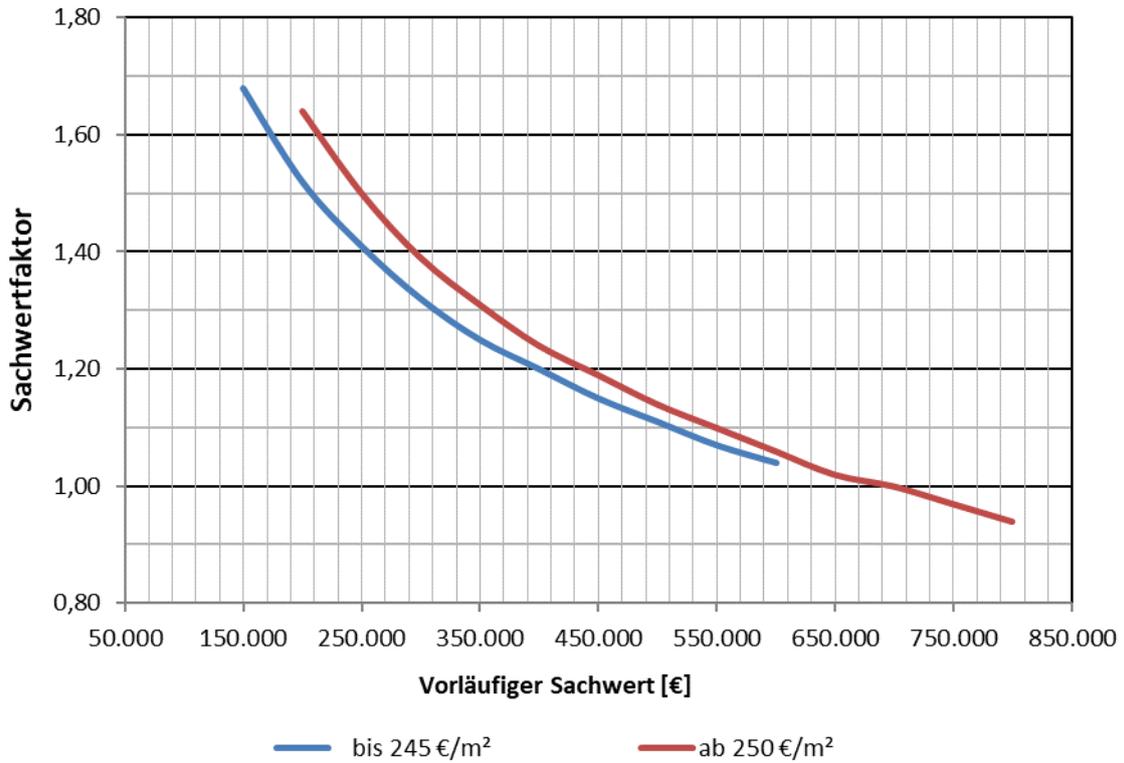
9.4.1. SACHWERTFAKTOREN FÜR DEN BEREICH DER STADT MARBURG

Sachwertfaktor k für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser		
vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertbereich	
	bis 245 €/m ²	ab 250 €/m ²
100.000		
150.000	1,68	
200.000	1,52	1,64
250.000	1,41	1,50
300.000	1,32	1,39
350.000	1,25	1,31
400.000	1,20	1,24
450.000	1,15	1,19
500.000	1,11	1,14
550.000	1,07	1,10
600.000	1,04	1,06
650.000		1,02
700.000		1,00
750.000		0,97
800.000		0,94
Merkmale der Datengrundlage		
Anzahl Kauffälle	48	48
Bestimmtheitsmaß R ²	0,45	0,35
Ø vorl. Sachwert [€]	349.000	431.000
Ø Grundstücksgröße [m ²]	770	790
empf. Anwendungsbereich [m ²]	400 - 1.300	400 - 1.500
Ø BRW [€/m ²]	150	300
Ø Standardstufe	2,8	2,4
Ø RND [Jahre]	36	28
Ø BGF [m ²]	350	400
Ø Wohnfläche [m ²]	190	200
empf. Anwendungsbereich [m ²]	100 - 300	110 - 320
Ø Wert Außenanlagen [€]	11.200	9.200
Ø Außenanlagen/ Herst.-wert [%]	5	5
Ø Wert Nebengebäude [€]	4.900	5.300
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,28	0,47
Ø Gebädefaktor [€/m ²] (ber. KP/ Wohnfläche)	2.420	2.730
empf. Anwendungsbereich [€/m ²]	1.300 - 4.100	1.700 - 4.500

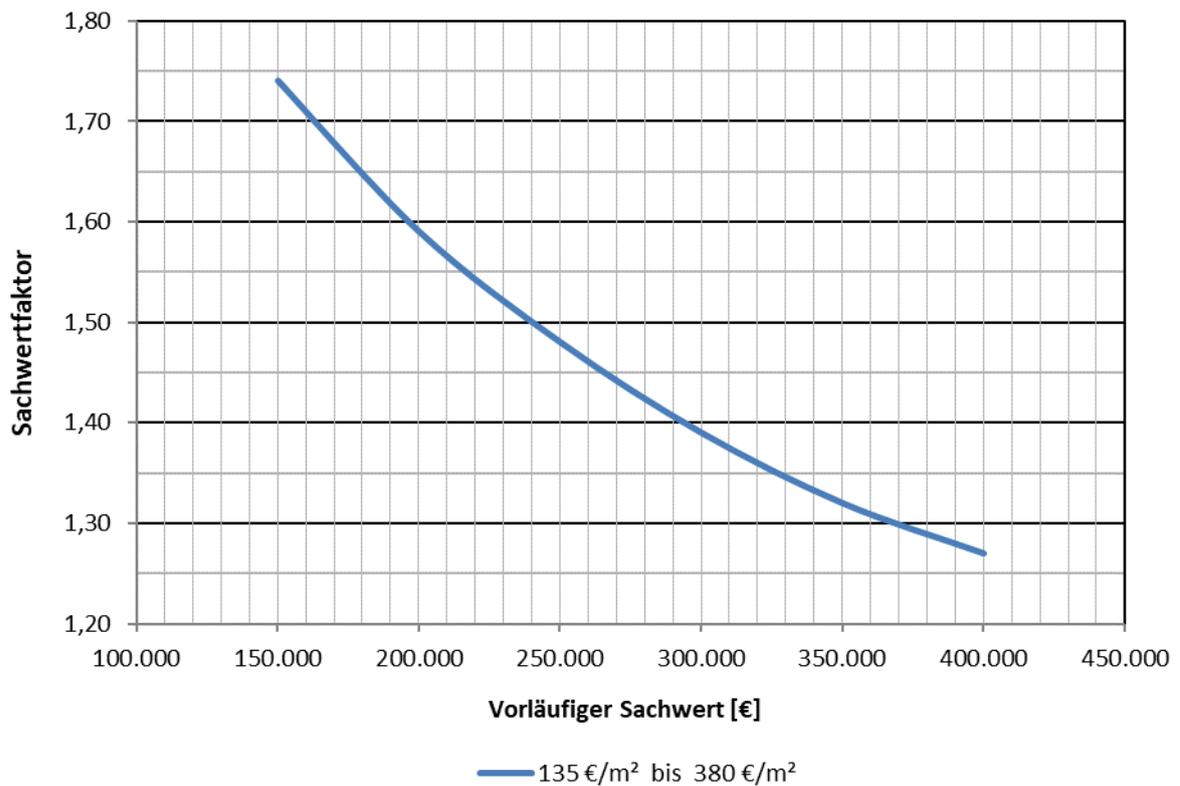
Sachwertfaktor k für Doppel- /Reihenhäuser	
vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertbereich
	135 €/m ² bis 380 €/m ²
100.000	
150.000	1,74
200.000	1,59
250.000	1,48
300.000	1,39
350.000	1,32
400.000	1,27
Merkmale der Datengrundlage	
Anzahl Kauffälle	31
Bestimmtheitsmaß R ²	0,28
Ø vorl. Sachwert [€]	239.000
Ø Grundstücksgröße [m ²]	340
empf. Anwendungsbereich [m ²]	160 - 620
Ø BRW [€/m ²]	260
Ø Standardstufe	2,7
Ø RND [Jahre]	37
Ø BGF [m ²]	250
Ø Wohnfläche [m ²]	130
empf. Anwendungsbereich [m ²]	80 - 190
Ø Wert Außenanlagen [€]	4.700
Ø Außenanlagen/ Herst.-wert [%]	3
Ø Wert Nebengebäude [€]	3.400
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,25
Ø Gebädefaktor [€/m ²] (ber. KP/ Wohnfläche)	2.700
empf. Anwendungsbereich [€/m ²]	1.400 - 5.000

Hinweis: Bei Nutzung der im Kapitel 9 genannten wertrelevanten Daten ist eine besondere kritische sachverständige Würdigung erforderlich!

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Doppelhaushälften und Reihenhäuser



9.4.2. SACHWERTFAKTOREN 2022 IN HESSEN (AUSZUG)

2022 vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Sachwertmodell Hessen, NHK 2010) Bodenrichtwertbereich				
	100 €/m ² bis 149 €/m ²	150 €/m ² bis 199 €/m ²	200 €/m ² bis 299 €/m ²	300 €/m ² bis 399 €/m ²	400 €/m ² bis 699 €/m ²
100.000					
150.000	1,71				
200.000	1,52	1,66	1,73		
250.000	1,38	1,51	1,58	1,78	
300.000	1,28	1,40	1,47	1,64	1,77
350.000	1,20	1,31	1,38	1,52	1,63
400.000	1,13	1,24	1,31	1,43	1,52
450.000	1,08	1,18	1,25	1,35	1,43
500.000	1,03	1,13	1,19	1,29	1,36
550.000		1,08	1,15	1,23	1,29
600.000			1,11	1,18	1,24
650.000				1,14	1,19
700.000					1,14
Merkmale der Datengrundlage					
Anzahl Kauffälle	111	85	115	77	136
Bestimmtheitsmaß R ²	0,36	0,27	0,26	0,26	0,35
Ø vorl. Sachwert [€]	306.450	339.700	377.700	424.150	481.625
Ø Grundstücksgröße [m ²]	750	730	670	630	560
Ø BRW [€/m ²]	123	169	246	338	524
Ø RND [Jahre]	34	35	33	33	31
Ø Standardstufe	2,6	2,7	2,7	2,7	2,6
Ø BGF [m ²]	355	349	350	354	342
Ø Wohnfläche [m ²]	163	162	169	167	161
Ø Wert Außenanlage [€]	9.400	9.900	9.900	10.050	9.140
Ø Wert Nebengebäude [€]	7.050	6.550	7.350	6.350	5.500
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,25	0,29	0,33	0,37	0,45
Ø Gebädefaktor [€/m ²] (bereinigter KP/Wohnfläche)	2.480	2.900	3.140	3.710	4.300

2022 vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Sachwertmodell Hessen, NHK 2010)		
	Bodenrichtwertbereich		
	100 €/m ² bis 199 €/m ²	200 €/m ² bis 299 €/m ²	300 €/m ² bis 499 €/m ²
100.000			
150.000	1,83	2,05	
200.000	1,56	1,83	2,21
250.000	1,38	1,68	1,89
300.000	1,25	1,57	1,66
350.000	1,15	1,48	1,49
400.000			1,36
450.000			1,25
500.000			1,17
Merkmale der Datengrundlage			
Anzahl Kauffälle	53	45	94
Bestimmtheitsmaß R ²	0,43	0,29	0,53
Ø vorl. Sachwert [€]	216.300	239.800	286.250
Ø Grundstücksgröße [m ²]	380	330	320
Ø BRW [m ²]	153	249	395
Ø RND [Jahre]	38	35	35
Ø Standardstufe	2,8	2,8	2,7
Ø BGF [m ²]	252	255	258
Ø Wohnfläche [m ²]	127	129	138
Ø Wert Außenanlage [€]	7.200	7.150	7.250
Ø Wert Nebengebäude [€]	7.300	7.850	6.150
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,18	0,21	0,26
Ø Gebädefaktor [€/m ²] (bereinigter KP/Wohnfläche)	2.600	3.260	3.660

Die hier veröffentlichten Sachwertfaktoren wurden hessenweit von der ZGGH anhand der von den hessischen Gutachterausschüssen für Immobilienwerte ausgewerteten Kaufverträge errechnet. Sie wurden nicht vom Gutachterausschuss beschlossen. Es handelt sich deshalb nicht um sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten gem. § 193 Abs.5 BauGB.

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

10. VERGLEICHSAKTOREN NACH § 183 BEWERTUNGSGESETZ (BEWG)

Im sechsten Abschnitt des Bewertungsgesetzes bzgl. der Vorschriften für die Bewertung von Grundbesitz, von nicht notierten Anteilen an Kapitalgesellschaften und von Betriebsvermögen für die Erbschaftsteuer ab 1. Januar 2009 wird in § 183 die Bewertung bebauter Grundstücke im Vergleichswertverfahren geregelt.

In § 183 Abs. 2 BewG heißt es: „Anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können von den Gutachterausschüssen für geeignete Bezugseinheiten, insbesondere Flächeneinheiten des Gebäudes, ermittelte und mitgeteilte Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Bei Verwendung von Vergleichsfaktoren, die sich nur auf das Gebäude beziehen, ist der Bodenwert nach § 179 gesondert zu berücksichtigen.“

Nachfolgend aufgeführte Vergleichsfaktoren beziehen sich auf Objekte für die eine durchschnittliche Ausstattung unterstellt wird und beinhalten den jeweiligen Bodenwert. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist im Vergleichsfaktor auch der Wert einer Garage, eines Carports oder eines Stellplatzes enthalten. Die Werte für Eigentumswohnungen beziehen sich nur auf die Wohnung, ohne Stellplatz. Wertangaben zu evtl. vorhandenen Kfz-Stellplätzen sind der Tabelle unter Punkt 7.5. zu entnehmen.

Als Datenbasis für die Ableitung von Vergleichsfaktoren dienten die Kaufverträge der drei genannten Objektarten, die in den Jahren 2020, 2021 und 2022 beurkundet und bis Ende August 2022 in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse erfasst und ausgewertet wurden.

Es wurden folgende Objektarten unterschieden:

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

Als wichtigste wertbeeinflussende Merkmale gemäß § 183 BewG sind nachfolgend berücksichtigt:

- Lage des Objekts (Bodenrichtwert)
- Größe des Objekts (Wohnfläche)
- Alter des Objekts (Baujahr)
- Grundstücksgröße (nicht bei Eigentumswohnungen)

Die dargestellten Vergleichsfaktoren pro m² Wohnfläche führen für **Standardobjekte** zum Verkehrswert mit einer Genauigkeit von +/- 20 %.

Einzelne Besonderheiten des Grundstücks können in einem pauschalisierten Vergleichswertverfahren nicht berücksichtigt werden (§ 183 Abs.3 BewG), diese können nur im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens (§ 198 BewG) Berücksichtigung finden.

Folgende Vergleichsfaktoren zum Stichtag 01.01.2023 wurden dem Finanzamt übermittelt:

10.1. VERGLEICHSAKTOREN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER

Wohnfläche m ²	Vergleichsfaktoren in €/m ² Wohnfläche (EFH/ZFH) bezogen auf 700 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1980			
	Bodenrichtwertbereich			
	100 €/m ² bis 149 €/m ² (125 €/m ²)	150 €/m ² bis 199 €/m ² (175 €/m ²)	200 €/m ² bis 299 €/m ² (250 €/m ²)	300 €/m ² bis 399 €/m ² (350 €/m ²)
100	2.889	3.341	4.019	4.922
110	2.722	3.133	3.749	4.571
120	2.583	2.960	3.525	4.278
130	2.466	2.814	3.335	4.030
140	2.365	2.688	3.172	3.818
150	2.278	2.579	3.031	3.634
160	2.202	2.484	2.908	3.473
170	2.134	2.400	2.799	3.331
180	2.074	2.326	2.702	3.204
190	2.021	2.259	2.616	3.091
200	1.973	2.199	2.538	2.990
210	1.929	2.144	2.467	2.898
220	1.889	2.095	2.403	2.814
230	1.853	2.050	2.344	2.737
240	1.820	2.008	2.291	2.667
250	1.789	1.970	2.241	2.603

Grundstücksgröße m ²	Korrekturwert in €/m ²							
	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 (2018)
300	-475	-425	-361	-298	-235	-172	-109	-58
400	-401	-350	-287	-224	-160	-97	-34	17
500	-326	-276	-212	-149	-86	-23	41	91
600	-252	-201	-138	-75	-11	52	115	166
700	-177	-126	-63	0	63	126	190	240
800	-102	-52	11	75	138	201	264	315
900	-28	23	86	149	212	276	339	389
1.000	47	97	160	224	287	350	413	464
1.100	121	172	235	298	361	425	488	538
1.200	196	246	310	373	436	499	562	613
1.300	270	321	384	447	510	574	637	687
1.400	345	395	459	522	585	648	711	762

Beispiel zur Ermittlung eines Vergleichswerts:

Grunddaten: freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr 1991
Wohnfläche 155 m²
Grundstücksgröße 560 m²
Bodenrichtwert 165 €/m² (Bodenrichtwertauskunft über boris.hessen.de)

$$(2.579 \text{ €/m}^2 - 86 \text{ €/m}^2) \times 155 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} = \mathbf{386.415 \text{ €}}$$

$$((\text{Vergleichsfaktoren EFH/ZFH}) - (\text{Korrekturwert EFH/ZFH})) \times 155 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} = \text{Vergleichswert}$$

Bei Nutzung der Tabellen wird darauf hingewiesen, dass auf eine Interpolation bei Bewertungen im Rahmen des ErbStRG verzichtet wird. Vielmehr soll von dem für den Steuerpflichtigen günstigeren Wert ausgegangen werden.

10.2. VERGLEICHSAKTOREN FÜR REIHENHÄUSER UND DOPPELHAUSHÄLFTEN

Wohnfläche m ²	Vergleichsfaktoren in €/m ² Wohnfläche (RH/DHH) bezogen auf 300 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1990			
	Bodenrichtwertbereich			
	100 €/m ² bis 149 €/m ² (125 €/m ²)	150 €/m ² bis 199 €/m ² (175 €/m ²)	200 €/m ² bis 299 €/m ² (250 €/m ²)	300 €/m ² bis 399 €/m ² (350 €/m ²)
80	3.340	3.462	3.644	3.887
90	3.088	3.196	3.358	3.574
100	2.886	2.984	3.129	3.324
110	2.721	2.810	2.942	3.119
120	2.584	2.665	2.786	2.948
130	2.467	2.542	2.654	2.804
140	2.367	2.437	2.541	2.680
150	2.281	2.346	2.443	2.573
160	2.205	2.266	2.357	2.479
170	2.139	2.196	2.281	2.396
180	2.079	2.133	2.214	2.322
190	2.026	2.077	2.154	2.256
200	1.978	2.027	2.100	2.197

Grundstücksgröße m ²	Korrekturwert in €/m ²							
	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 (2018)
150	-436	-427	-416	-405	-394	-383	-372	-363
200	-305	-296	-285	-274	-263	-252	-241	-232
250	-173	-165	-154	-142	-131	-120	-109	-100
300	-42	-33	-22	-11	0	11	22	31
350	89	98	109	120	131	142	154	162
400	221	229	241	252	263	274	285	294
450	352	361	372	383	394	405	416	425
500	483	492	503	514	525	536	548	556
550	615	624	635	646	657	668	679	688
600	746	755	766	777	788	799	810	819
650	877	886	897	908	919	931	942	950
700	1.009	1.018	1.029	1.040	1.051	1.062	1.073	1.082

10.3. VERGLEICHSAKTOREN FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

Baujahr	Vergleichsfaktoren in €/m ² Wohnfläche (ETW)				
	Bodenrichtwertbereich				
	100 €/m ² bis 199 €/m ² (150 €/m ²)	200 €/m ² bis 299 €/m ² (250 €/m ²)	300 €/m ² bis 399 €/m ² (350 €/m ²)	400 €/m ² bis 499 €/m ² (450 €/m ²)	500 €/m ² bis 599 €/m ² (550 €/m ²)
1980-1989 (1985)	1.998	2.348	2.698	3.047	3.397
1990-1999 (1995)	2.470	2.820	3.170	3.520	3.869
2000-2009 (2005)	2.942	3.292	3.642	3.992	4.341
2010-2017 (2014)	3.367	3.717	4.067	4.417	4.766
ab 2018 (Erstbezug)	3.604	4.182	4.761	5.339	-

Hinweis: Die Werte beziehen sich nur auf die Wohnung, d.h. **ohne Stellplatz**

Es konnte keine statistisch gesicherte nachweisbare Abhängigkeit des Vergleichsfaktors zur Wohnfläche festgestellt werden. Die o. g. Vergleichsfaktoren können deshalb ohne Anpassung an die Wohnfläche bei der Ermittlung des Wertes aller Eigentumswohnungen verwendet werden. Die durchschnittliche Wohnfläche bei weiterverkauften Eigentumswohnungen im Bereich der Stadt Marburg liegt bei ca. 70 m², bei Erstverkäufen bei ca. 80 m². Die Vergleichsfaktoren können erst ab einer Wohnfläche von ≥ 40 m² und bis zu einer maximalen Wohnfläche ≤ 150 m² verwendet werden.

11. GEBÜHREN

Grundlage für die Gebührenerhebung ist die Hessische Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen vom 19.11.2012 in der jeweils gültigen Fassung. Die Gebühren für sonstige Gutachten (gemäß § 193 BauGB Abs.1 und 2), Miet- und Pachtwertgutachten (gemäß § 7 (2) Pkt.1 BauGB-AV) und für Auswertungen aus der Kaufpreissammlung (nach Vorgabe des Antragstellers) werden nach Zeitaufwand ermittelt (Nr. 726 Kostenverzeichnis).

Gebühren für Gutachten (Stand 01.01.2023*)

Summe der ermittelten Werte (Gebührenwert)	über Verkehrswerte eines unbebauten Grundstückes (§193 Abs.1 BauGB) oder über Bodenwerte eines bebauten Grundstückes (§193 Abs.1 BauGB i.V.m. §40 Abs.1 Satz 1 ImmoWertV21), (Nr. 7211 Kostenverzeichnis)	über Verkehrswerte eines bebauten Grundstückes, von Wohnungs- und Teileigentum sowie von bebauten oder unbebauten Teilflächen (§193 Abs.1 BauGB) (Nr. 7212 Kostenverzeichnis)
bis unter EUR	Gebühren**	
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 €
25.000.000 €	je weitere 250.000 €	80 €
ab 25.000.000 €	je weitere 1.000.000 €	55 €
		160 €
		110 €

*aktuell online unter:

[Bürgerservice Hessenrecht - Anlage 3 VwKostO-MWEVW | Landesnorm Hessen | Anlage 3 - Erstattung von Gutachten | gültig ab: 01.09.2022](#)

**Gebühren zuzüglich 19% Mehrwertsteuer, evtl. zuzügl. weiterer Gebühren für zusätzl. Aufwand (z.B. örtliche Bauaufnahme)

Gebühren für weitere Produkte

Bodenrichtwerte	
Einzelauskunft - auch historisch - schriftlich (nach Zeitaufwand, jedoch mind.)	28,00 €
Marktdaten	
Immobilienmarktbericht Druckversion	30,00 €
Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (je Bewertungsfall, bis zu 10 mitgeteilter Vergleichsfälle)	120,00 €
- je weiteren mitgeteilten Vergleichsfall	5,00 €
Analoge Auskünfte zu online/digital abrufbaren Daten werden nach Zeitaufwand abgerechnet, beispielsweise:	
Auskunft über regionalen Mietwert-Kalkulator (MiKa)	28,00 €
Vereinfachte Wertermittlung	
Wertberechnung der Geschäftsstelle	25 bis 50%
z.B. von Sach- oder Ertragswerten	der Gutachtengebühr gemäß obiger Tabelle

Links zu kostenfrei abrufbaren Produkten

Bodenrichtwerte online recherchieren Bodenmanagement Geoinformation (hessen.de)	(BORIS Hessen)
Basis der Bodenwertermittlung Bodenmanagement Geoinformation (hessen.de)	(BRW schriftlich)
Mietwertkalkulation online Bodenmanagement Geoinformation (hessen.de)	(MiKa)
Immobilien-Preis-Kalkulator Hessen (IPK) Bodenmanagement Geoinformation	(IPK)

Alle Produkte sowie weitere Marktdaten wie z.B.

- Immobilienmarktbericht (inkl. Wertrelevanter Daten, Mietwertübersicht und Vergleichsfaktoren für Marburg), auch zurückliegende Jahrgänge bis einschl. 2012

- Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke für das Land Hessen (gemäß §193 Abs.5 Satz 2 Nr.4 BauGB) der letzten 10 Jahre

stehen als Download-Version oder Einzelauskunft im Geodatenserver zur Verfügung:

[Geodaten online - Startseite \(hessen.de\)](#)