

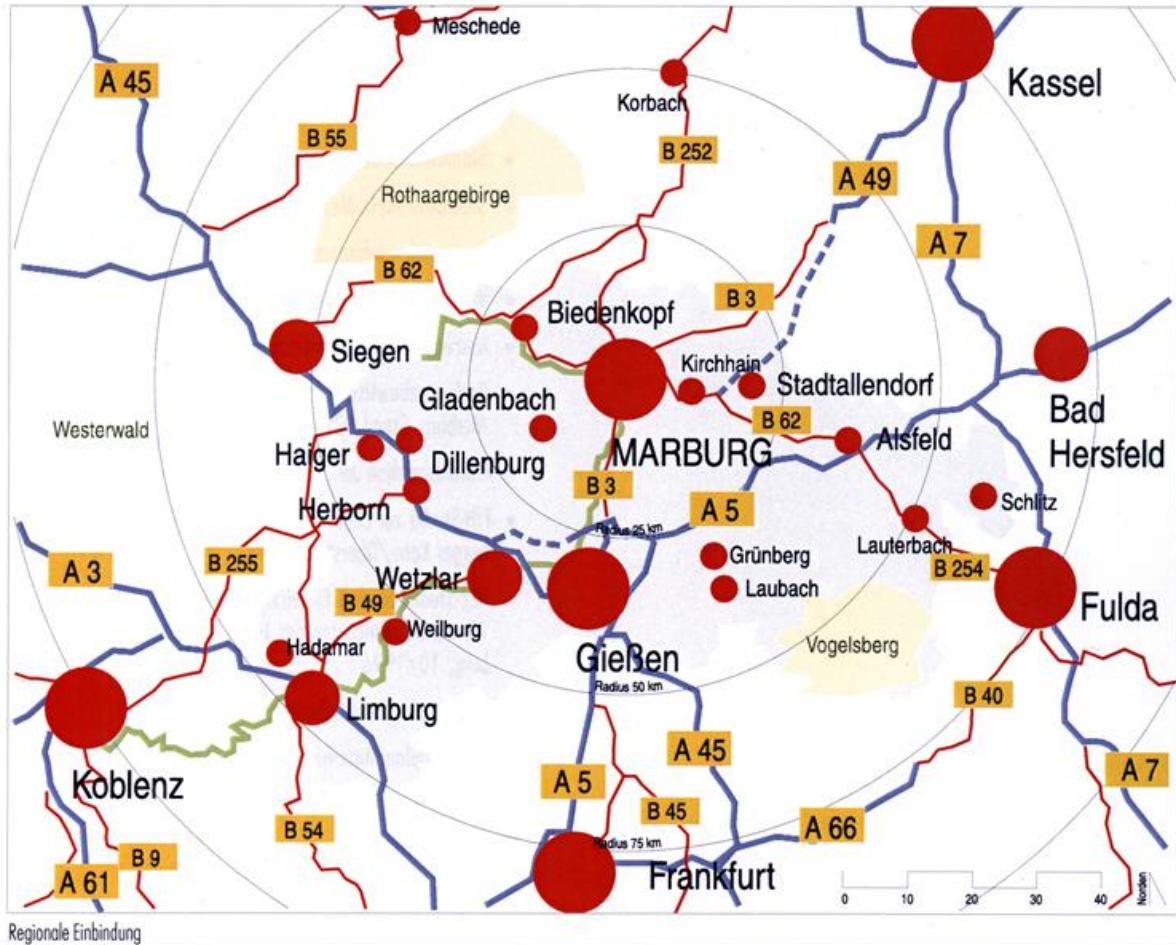


Immobilienmarktbericht für den Bereich der Stadt Marburg

2025



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**
Barfüßerstraße 11, 35037 Marburg, E-Mail: gutachterausschuss@marburg-stadt.de
Telefon: 06421/201-1644 oder -1639
Internetadresse Gutachterausschuss | Universitätsstadt Marburg

Verantwortlich: Herr M. Sc. Marius Thielemann, (Vorsitzender des Gutachterausschusses)

Redaktion: Frau Dipl. Ing. (FH) Kirsten Eger-Rauch, Frau Gudrun Sack
(Geschäftsstelle Gutachterausschuss)

Berichtsjahr: 2024

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.

Datum der Veröffentlichung: 05.05.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. Zielsetzung und wesentliche Aussagen des Immobilienmarktberichtes.....	3
2. Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	5
2.1. Aufgaben des Gutachterausschusses.....	5
2.2. Zusammensetzung des Gutachterausschusses	6
2.3. Aufgaben der Geschäftsstelle	7
3. Grunddaten zum Stadtgebiet Marburg.....	8
3.1. Flächennutzung und Einwohnerzahlen nach Stadtteilen.....	9
4. Immobilienmarktdaten.....	11
4.1. Anzahl und Art der Verträge.....	11
4.2. Marktteilnehmer	11
4.3. Geldumsatz.....	13
4.4. Flächenumsatz.....	13
5. Unbebaute Grundstücke	14
5.1. Allgemeine Entwicklung	14
5.2. Wohn- und Mischbauflächen.....	16
5.3. Gewerbeflächen.....	17
5.4. Landwirtschaftliche Flächen	17
5.5. Forstwirtschaftliche Flächen (mit Aufwuchs)	17
6. Bebaute Grundstücke.....	18
6.1. Allgemeine Entwicklung	18
6.2. Umsatzzahlen	19
6.2.1. Umsatz (nur Ein- und Zweifamilienhäuser) und mittlere Kaufpreise nach Stadtteilen	20
6.3. Streuung der Kaufpreise	21
6.4. Preisentwicklung	21
6.5. Untersuchung von Teilmärkten	22
6.5.1. nach Grundstücksgröße.....	22
6.5.2. nach Baujahren.....	22
6.5.3. nach Wohnflächen	22
7. Wohnungs- und Teileigentum.....	23
7.1. Allgemeines	23
7.2. Umsätze in den Teilmärkten des Wohnungseigentums	23
7.3. Häufigkeitsverteilung.....	24
7.3.1. von Gesamtkaufpreisen	24
7.3.2. von Kaufpreisen pro m ² Wohnfläche	24
7.3.3. von Wohnungsgrößen.....	24
7.4. Entwicklung der Kaufpreise/ m ² 2022/ 2023.....	25
7.4.1. nach Wohnungsgröße.....	25
7.4.2. nach Ausstattung	25
7.4.3. nach Baujahren (ohne Neubau)	25
7.4.4. nach Gemarkungen	26
7.4.5. nach Statistischen Bezirken (Stadtteilen).....	27
7.5. Kaufpreise für PKW-Stellflächen	28
8. Bodenrichtwerte.....	29
8.1. Gesetzlicher Auftrag.....	29
8.2. Umrechnungskoeffizienten.....	29
8.3. Bodenpreisindexreihen	30
9. Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten	33
9.1. Ertragswertmodell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen und Rotertragsfaktoren	33
9.1.1. Liegenschaftszinssätze und Rotertragsfaktoren im Bereich der Stadt Marburg.....	35
9.1.2. Liegenschaftszinssätze und Rotertragsfaktoren in Hessen Marktbereich 3.....	35
9.2. Sachwertmodell und Sachwertfaktoren.....	36
9.2.1. Sachwertfaktoren für den Bereich der Stadt Marburg	38
9.2.2. Sachwertfaktoren 2023 in Hessen (Auszug).....	40
10. Vergleichsfaktoren nach § 183 Bewertungsgesetz (BewG)	42
10.1. Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	44
10.2. Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	46
10.3. Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen.....	47
11. Mietwertübersicht	49
12. Gebühren.....	50

1. ZIELSETZUNG UND WESENTLICHE AUSSAGEN DES IMMOBILIENMARKTBERICHTES

Ziel des Berichtes ist es, das Marktgeschehen im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Entwicklung zu betrachten, in sachgerechter Form aufzubereiten und der Fachwelt sowie der interessierten Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen und somit die Transparenz des Immobilienmarktes zu verbessern. Aufgrund der teilweise sehr unzureichenden Datenlage im Stadtgebiet ist es insbesondere bei der Ableitung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten notwendig, Kauffälle aus 2 Jahren zugrunde zu legen, wo durch kurzfristige (jährliche) Entwicklungen des Marktes nur relativ unscharf abzubilden sind. Aus diesem Grund ist die sachverständige Würdigung der ausgewiesenen Daten sowie die Einschätzung der jeweiligen Marktsituation von großer Bedeutung.

Im Jahr 2024 wurden im Stadtgebiet Marburg 564 Verträge über Immobilien geschlossen, wovon 495 dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen waren. Dies bedeutet gegenüber 2023 eine Zunahme von ca. 20%.

Der Gesamtgeldumsatz im Stadtbereich Marburg lag bei 215 Mio. €, erreichte also, nach dem starken Rückgang in 2023, wieder in etwa die Höhe der Jahre 2020-2022.

Teilmarkt der unbebauten Grundstücke

- Es wurden wieder mehr Baulandgrundstücke zu Wohnzwecken verkauft. Bei den 19 Kauffällen handelte es sich sowohl um Eigenheimgrundstücke, tlw. mit Abbruch, als auch um Ankäufe von Investoren.
- Im Bereich der geplanten Wohngebiete am Hasenkopf in Ockershausen/ Stadtwald und am Oberen Rotenberg haben weitere Ankäufe von ca. 12.000 m² Bauerwartungsland stattgefunden. Des Weiteren wurden ca. 6000 m² in Wehrda auf der Jöch veräußert.
- Die durchschnittlichen Preise von landwirtschaftlichen Flächen lagen mit 2,10 €/m² über denen der Vorjahre, die Anzahl ist, über 10 Jahre betrachtet, stabil geblieben.
- Forstwirtschaftliche Flächen wurden 2024 kaum gehandelt, sodass nur ein mittlerer Wert aus 2023/2024 ausgewiesen werden konnte, dieser lag bei knapp 2,00 €/m².
- In beiden Märkten sind die Preispannen relativ hoch.

Teilmarkt der bebauten Grundstücke

- Der Rückgang von 2023 wurde 2024 aufgeholt, in allen Teilmärkten stieg die Zahl der Verkäufe.
- Die Geld- und Flächenumsätze insgesamt haben sich fast verdoppelt.
- Besonders freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften in der Kernstadt und den direkt angrenzenden Stadtteilen waren gefragt und erzielten entsprechend hohe Kaufpreise. Da die Sachwertfaktoren aus Kauffällen der Jahre 2023/2024 ermittelt wurden, ist im Vergleich zu den ausgewiesenen Faktoren im IMB 2024 (Datengrundlage aus 2021-2023) ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen.

- Die Liegenschaftszinssätze von Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen sowie Mehrfamilienhäusern sind um jeweils 0,2% gestiegen. Bei den Wohn- und Geschäftshäusern blieb er gleich, wobei nur eine sehr geringe Anzahl an auswertbaren Objekte vorlag.

Teilmarkt des Wohnungseigentums

- Insgesamt war die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen ähnlich wie im Vorjahr. Es wurden nur 4 Erstverkäufe aus Neubau gehandelt.
- Die Verkaufspreise bei Wiederverkäufen stiegen leicht und lagen knapp 4% über dem letzten Jahr.
- In 2024 waren keine Umwandlungsobjekte auf dem Markt.
- Die Tabelle 7.4.5. zeigt die Durchschnittswerte 2023/ 2024 getrennt nach Neubau- und Bestandsobjekten in den einzelnen Stadtteilen.

Mieten

- Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum 2022/ 2023 stiegen die Mieten im Stadtbereich um durchschnittlich 2 %. Höhere Mieten wurden vor allem in den Stadtteilen Marbach, Ortenberg und Wehrda verzeichnet. Dabei handelte es sich meist um vergleichsweise kleine Wohnungen.
Auch in den Außenstadtteilen stieg die durchschnittliche Miete deutlich, wobei es sich hier um neue bzw. sanierte Wohnungen handelte.

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 17 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

Vorsitzenden und

ehrenamtlicher Gutachter: Herr Dipl.-Ing. Tobias Rhiel, Vermessungsingenieur
Herr Hans Elmshäuser, Hochbautechniker und zertifizierter SV

Ehrenamtliche

Gutachter*innen:

Herr Klaus Mehte, Sparkassenbetriebswirt
Herr Dipl.-Ing. Raimund Hoffmann, Architekt
Herr Dipl.-Ing. Holger Schrey, Architekt
Frau Dipl.-Ing. Katharina Eisele, Architektin
Herr Peter Gaitzsch, Immobilienkaufmann und freier SV
Herr Dipl.-Ing. Stefan Rover, Bauingenieur
Herr Matthias Knoche, Kaufmann
Frau Anja Bender, Bankkauffrau, Qualifizierung HypZert S
Herr Christian Döll, Vermessungstechniker
Herr Dipl.-Ing. Walter Ruth, Vermessungsingenieur

Bedienstete des

Finanzamts:

Herr Klaus Krein, Steueramtman
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

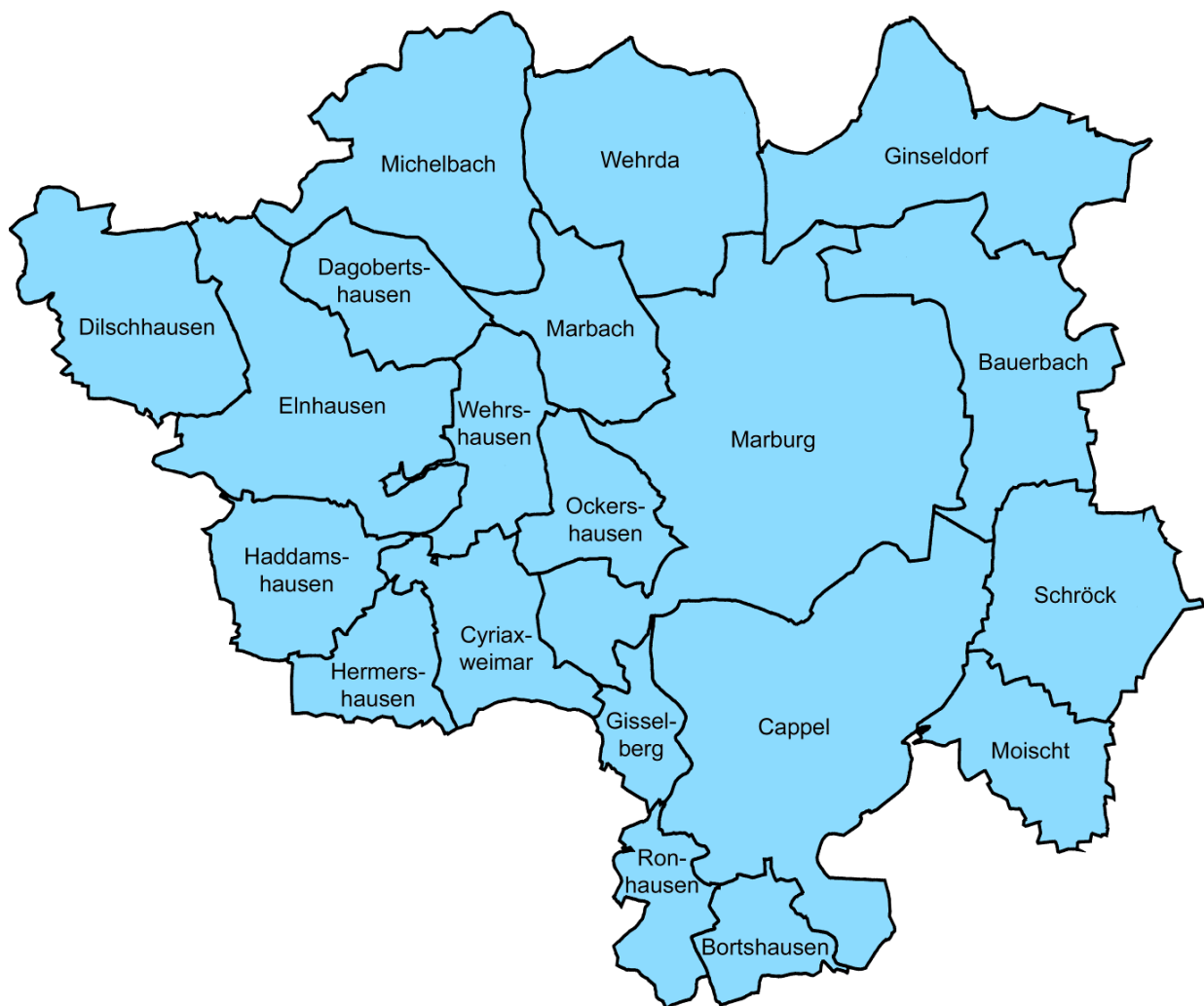
- Kaufpreissammlung nach § 195 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie bei Bedarf ergänzende Datensammlungen über Einnahmen und Ausgaben der Grundstücksbewirtschaftung einzurichten und zu führen,
- zur Wertermittlung erforderlichen Daten zu erheben, abzuleiten, fortzuschreiben und zu veröffentlichen,
- Gutachten, 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. 11, 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: Nach Terminvereinbarung, telefonisch oder per Mail.
Adresse: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der
Stadt Marburg -Geschäftsstelle-
Barfüßerstraße 11, 35037 Marburg
Telefon: 06421/ 201-1607, -1644, oder- 1639
E-Mail: gutachterausschuss@marburg-stadt.de
Homepage: [Gutachterausschuss | Universitätsstadt Marburg](#)

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 622 (Stand Dez. 2024).

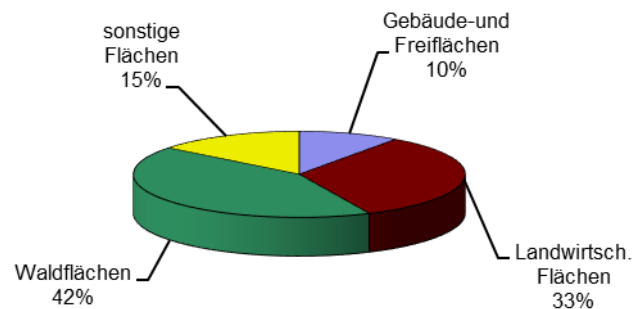


Die Grafik zeigt die Gemarkungen, die zum Bereich der Stadt Marburg gehören.

3.1. FLÄCHENNUTZUNG UND EINWOHNERZAHLEN NACH STADTTTEILEN

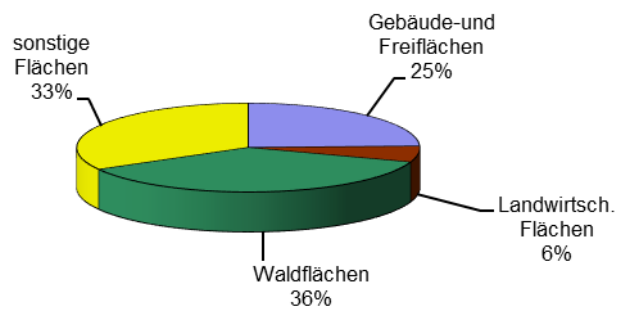
Übersicht der Flächen nach Stadtteilen						
Gemarkung	Gebäude-und Freiflächen in ha	Landwirtschaftliche Flächen in ha	Waldflächen in ha	sonstige Flächen in ha	Gesamtfläche in ha	Einwohnerzahl (nur Hauptwohnsitze)
Bauerbach	26	234	487	57	804	1.360
Bortshausen	4	127	58	23	212	231
Cappel	144	122	1.074	148	1.488	6.754
Cyriaxweimar	19	139	202	37	397	545
Dagobertshausen	14	197	117	24	352	338
Dilschhausen	4	212	373	38	627	168
Einhausen	26	347	464	82	919	1.082
Ginseldorf	19	210	514	71	814	736
Gisselberg	30	78	14	53	175	883
Haddamshausen	12	153	77	34	276	511
Hermershausen	8	204	168	37	417	377
Marbach	72	95	170	60	397	3.324
Marburg	475	113	707	644	1.939	44.343
Michelbach	89	380	275	95	839	2.330
Moischt	21	318	0	43	382	1.132
Ockershausen	69	161	32	48	310	4.421
Ronhausen	5	102	103	29	239	224
Schröck	38	528	3	78	647	1.745
Wehrda	122	215	336	140	813	5.953
Wehrshausen	23	185	81	54	343	696
gesamtes Stadtgebiet	1.220	4.120	5.255	1.795	12.390	77.153

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 ein Viertel des gesamten Stadtgebietes wird für Gebäude- und Freiflächen oder sonstige Flächen genutzt, die Verkehr, Handel und Gewerbe, Wohn- und sonstigen Zwecken dienen.

Flächenanteile Kernstadt



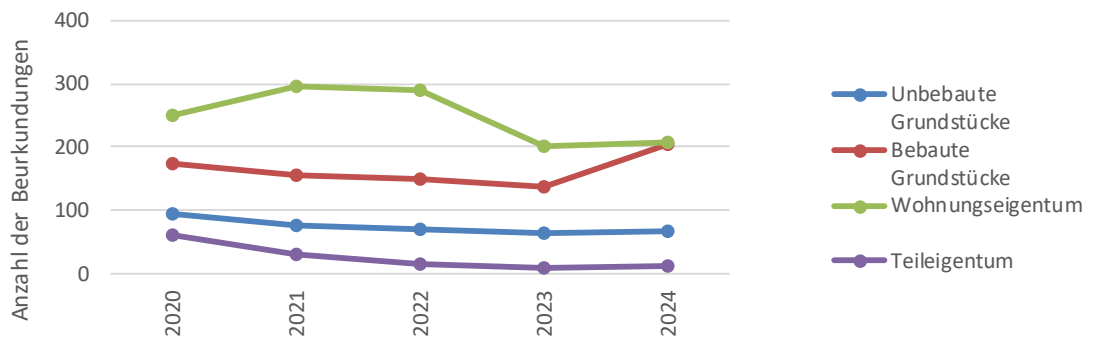
Die Verteilung der Flächen erfolgte nach dem neuen Nutzungsartenkatalog zur Hauptübersicht der Liegenschaften 2024 (Datengrundlage: Amt für Bodenmanagement, Stand 31.12.2024)

4. IMMOBILIENMARKTDATEN

4.1. ANZAHL UND ART DER VERTRÄGE

Anzahl der Beurkundungen					
Jahr	2020	2021	2022	2023	2024
Vertrags-/Eigentumsart					
Unbebaute Grundstücke	95	75	70	64	67
Bebaute Grundstücke	173	156	150	137	204
Wohnungseigentum	251	296	291	200	208
Teileigentum	60	29	15	8	12
Erbbaurechte/ -grundstücke (Bestellung/ Verkauf)	4	3	2	4	4
Ungeeignete Erwerbsvorgänge	70	93	89	55	55
<i>davon Zwangsversteigerungen</i>	3	3	1	1	3
Übergabe-, Schenkungsverträge	19	17	21	22	14
Insgesamt	672	669	638	490	564

Entwicklung der Eigentumsübergänge

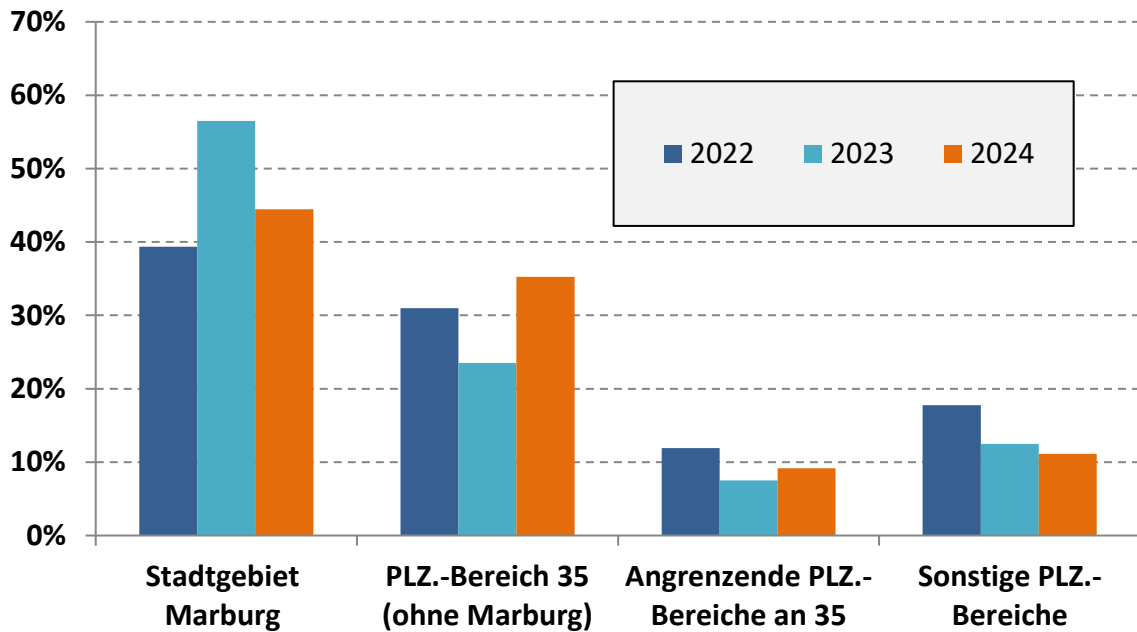


4.2. MARKTTEILNEHMER

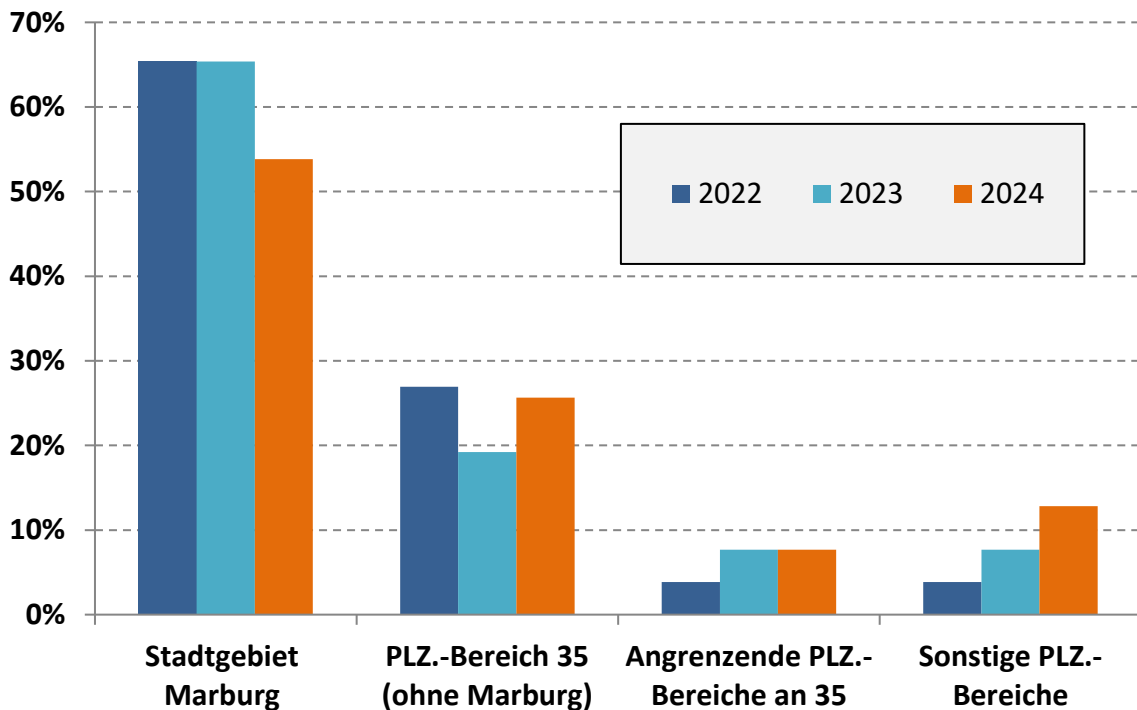
Verteilung der Marktteilnehmer										
Jahr	Verkäufer					Käufer				
	2020	2021	2022	2023	2024	2020	2021	2022	2023	2024
Natürliche Person(en)	476	469	496	404	481	574	582	529	405	460
Bund	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Land	3	4	2	0	0	0	1	2	0	1
Kreis, Gemeinde, Gemeindeverband	4	7	4	4	2	3	3	3	6	5
Wohnungsunternehmen	10	6	7	11	6	2	1	16	0	3
Sonstige juristische Person(en)	160	160	107	49	60	74	64	66	57	80
Kirche, Stiftungen	0	6	1	0	1	0	1	1	0	1
Insgesamt	653	652	617	468	550	653	652	617	468	550

ohne Übergabe- und Schenkungsverträge

Herkunft der Käufer*innen von Wohnungseigentum



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

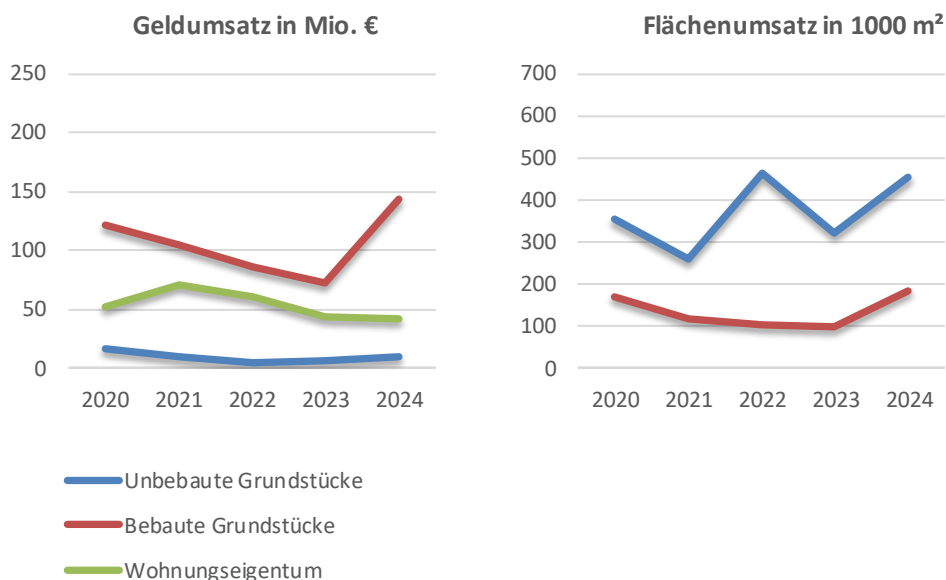


Mit einem Anteil von ca. 80% sind bei Mehrfamilien- / Wohn- und Geschäftshäusern als auch bei Eigentumswohnungen die Käufer aus Marburg bzw. dem PLZ-Bereich 35. Damit haben lokale Erwerber bei Renditeobjekten gleichbleibend den größten Anteil.

4.3. GELDUMSATZ

Geldumsatz in Mio. €					
Jahr	2020	2021	2022	2023	2024
Vertrags-/Eigentumsart					
Unbebaute Grundstücke	17	9	4	7	9
Bebaute Grundstücke	122	104	86	73	144
Erbbaurechte/ -grundstücke (Bestellung/ Verkauf)	0	1	1	4	4
Wohnungseigentum	53	71	60	43	42
Teileigentum	9	6	4	2	3
Ungeeignete Erwerbsvorgänge	16	37	35	54	13
Insgesamt	207	217	228	183	215

Entwicklung des Geld- und Flächenumsatzes



4.4. FLÄCHENUMSATZ

Flächenumsatz in 1000 m² (ohne Wohnungs- und Teileigentum)					
Jahr	2020	2021	2022	2023	2024
Vertrags-/Eigentumsart					
Unbebaute Grundstücke	352	261	464	322	456
Bebaute Grundstücke	168	117	102	99	184
Erbbaurechte/ -grundstücke (Bestellung/ Verkauf)	7	4	1	0	6
Ungeeignete Erwerbsvorgänge	79	335	128	151	80
Insgesamt	494	606	717	572	726

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	2020	2021	2022	2023	2024	
Bauland							
	Anzahl	30	18	15	11	19	
	Wohn- u. Mischbauflächen	Flächenumsatz in ha	2,41	1,89	1,01	1,16	1,44
		Geldumsatz in Mio. €	5,06	4,91	2,37	4,58	3,75
	Gewerbeflächen	Anzahl	5	2	1	3	2
		Flächenumsatz in ha	1,80	0,84	*	0,56	2,92
Geldumsatz in Mio. €		2,72	1,06	*	0,82	2,39	
Bauerwartungsland	Anzahl	4	4	2	5	5	
	Flächenumsatz in ha	0,73	1,36	0,51	1,51	1,78	
	Geldumsatz in Mio. €	0,30	1,03	0,41	0,76	1,18	
Land- u. forstwirtschaftliche Flächen	Anzahl	26	28	31	26	21	
	Flächenumsatz in ha	23,08	18,95	42,08	24,83	37,73	
	Geldumsatz in Mio. €	0,35	0,29	0,74	0,48	0,92	
Gartenland	Anzahl	9	8	7	9	10	
	Flächenumsatz in ha	1,07	1,64	1,36	2,46	1,12	
	Geldumsatz in Mio. €	0,07	0,10	0,17	0,08	0,22	
Sonstige Nutzungen	Anzahl	21	15	14	10	10	
	Flächenumsatz in ha	6,11	1,45	1,48	1,74	0,60	
	Geldumsatz in Mio. €	8,64	1,72	0,39	0,37	0,13	

* keine Angabe möglich

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

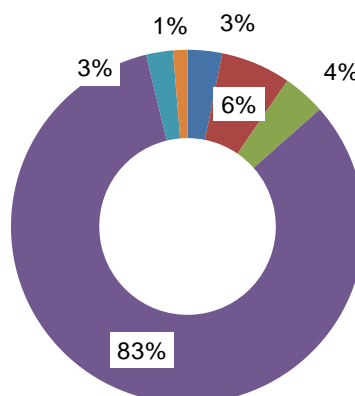
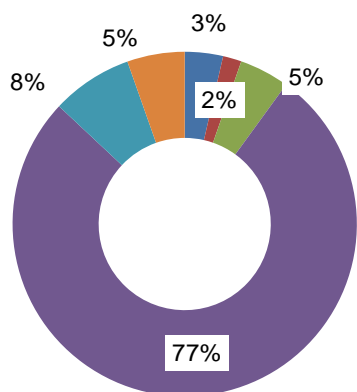
Die Anzahl der Baulandverkäufe hat sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Die Geld- und Flächenumsätze stiegen vor allem bei gewerblichen Bauflächen.

Auch bei den Verkäufen von land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind, bei rückläufiger Anzahl, die Geld- und Flächenumsätze gestiegen.

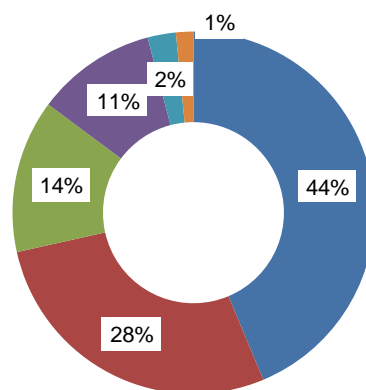
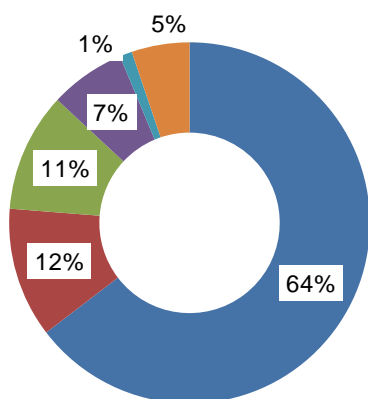
Die nachfolgenden Abbildungen stellen die prozentuale Verteilung der Nutzungsarten der veräußerten unbebauten Grundstücke dar.

Prozentuale Verteilung der Nutzungen

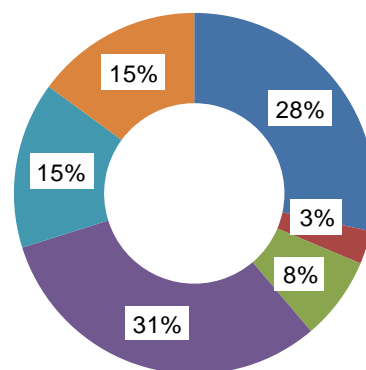
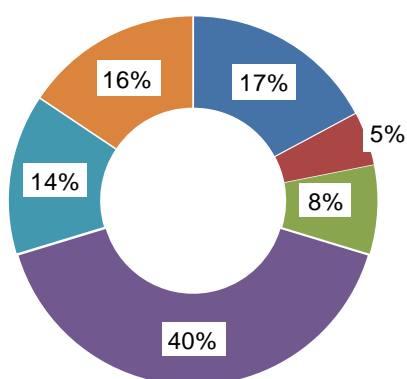
Flächenumsatz **2023** **2024**



Geldumsatz



Anzahl

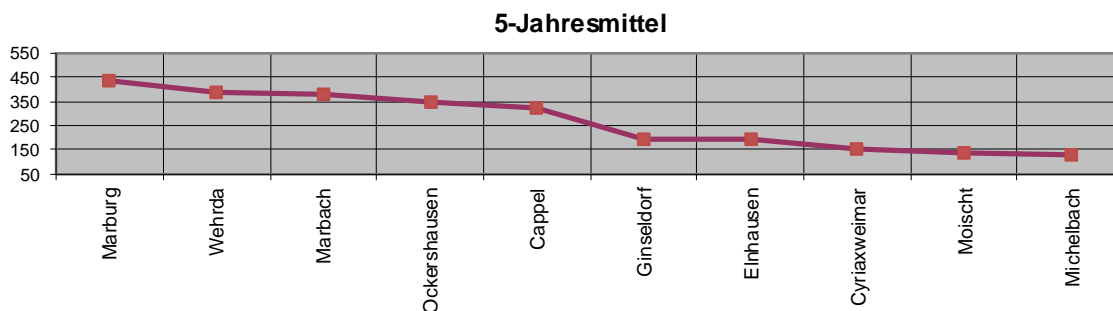


- Wohn- u. Mischbauflächen
- Gewerbeflächen
- Bauerwartungsland
- Land- u. forstwirtschaftliche Flächen
- Gartenland
- Sonstige Nutzungen

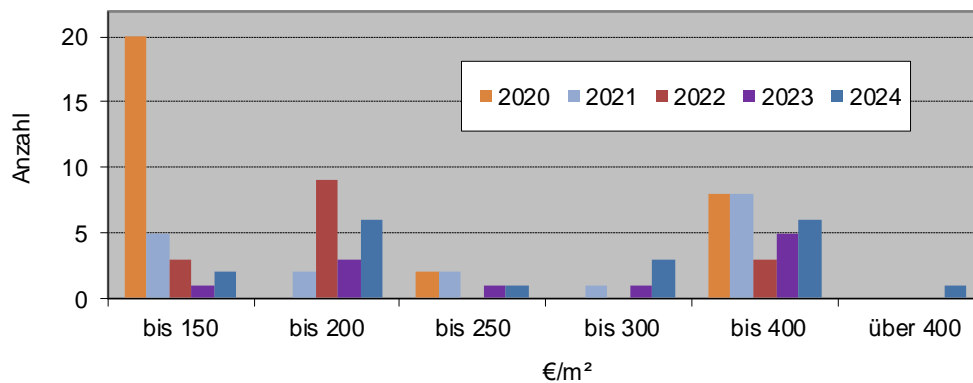
5.2. WOHN- UND MISCHBAUFLÄCHEN

Preisentwicklung					
Stadtteil	2020	2021	2022	2023	2024
	Anzahl/ mittlerer Kaufpreis in €/m ²				
Bauerbach	1/ *	1/ *			
Bortshausen					
Cappel	1/ *	4/ 268		1/ *	2/ *
Cyriaxweimar				1/ *	2/ *
Dagobertshausen					2/ *
Dilschhausen					1/ *
Einhausen			2/ *		1/ *
Ginseldorf			8/ 195	1/ *	1/ *
Gisselberg	1/ *				
Haddamshausen		1/ *			
Hermershausen					
Marbach	1/ *	1/ *		1/ *	1/ *
Marburg	4/ 326	6/ 522	3/ 420	3/ 465	4/ 397
Michelbach	7/ 129	1/ *	1/ *		
Moischt	12/ 135	1/ *		2/ *	1/ *
Ockershausen					1/ *
Ronhausen	1/ *	1/ *			
Schröck			1/ *		1/ *
Wehrda	2/ *	1/ *		2/ *	2/ *
Wehrshausen		1/ *			

* Angabe bei weniger als 3 Kauffällen nicht möglich



Streuung der Kaufpreise



5.3. GEWERBEFLÄCHEN

Preisentwicklung					
	Jahr	Anzahl	Kaufpreis (€/m ²)		
			Minimum	Maximum	Mittel
gesamtes Stadtgebiet	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			*
	2023/ 2024	5	75,00	218,18	136,02

* 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	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
	2023	19	0,50	3,11	1,64
	2024	18	0,08	3,46	2,10

5.5. FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN (MIT AUFWUCHS)

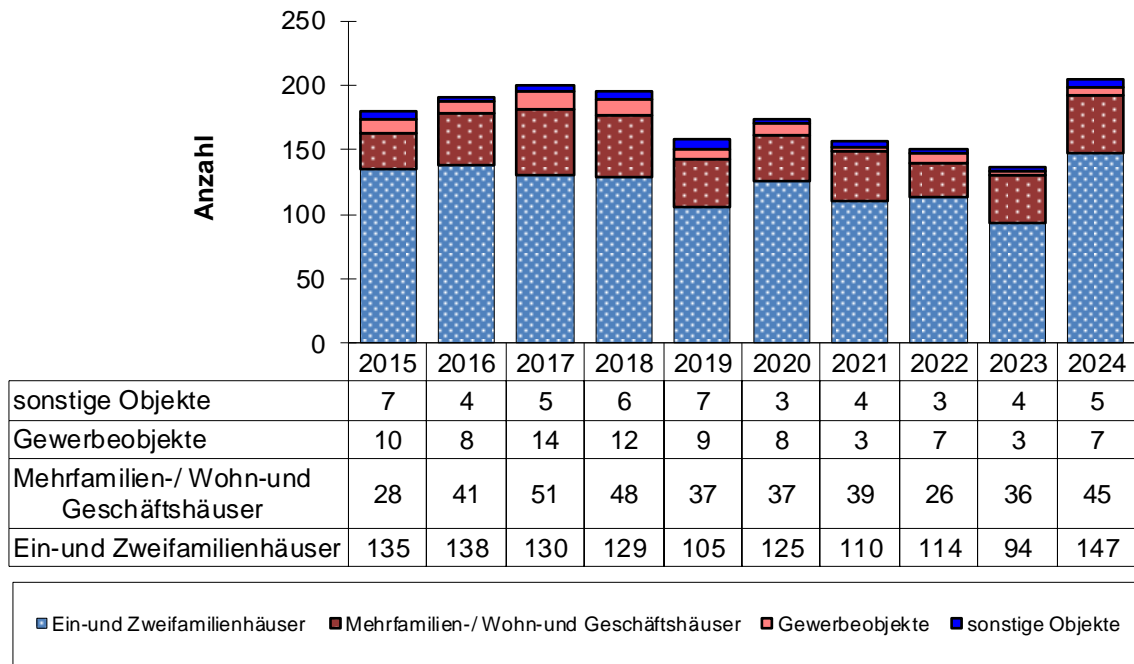
Preisentwicklung					
	Jahr	Anzahl	Kaufpreis (€/m ²)		
			Minimum	Maximum	Mittel
gesamtes Stadtgebiet	2014	6	0,76	1,50	1,15
	2015	13	0,56	1,88	1,12
	2016	7	0,15	1,00	0,56
	2017/ 2018	6	0,68	1,41	0,92
	2019	6	0,71	2,50	1,41
	2020	6	0,37	2,65	1,57
	2021	12	0,55	1,88	1,16
	2022	8	0,50	4,38	2,98
	2023/ 2024	10	0,12	5,00	1,92

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				
	2020	2021	2022	2023	2024	2020	2021	2022	2023	2024
Ein- und Zweifamilienhäuser	76	65	75	59	104	49	45	39	35	43
Mehrfamilien-/Wohn- und Geschäftshäuser	31	38	24	34	44	6	1	2	2	1
Gewerbeobjekte	7	3	6	3	6	1	0	1	0	1
sonstige Objekte	3	3	2	3	1	0	1	1	1	4
Summe	117	109	107	99	155	56	47	43	38	49

* inkl. Cappel, Marbach, Ockershausen, Wehrda

Die Verkaufszahlen sind im Vergleich zu den Vorjahren deutlich gestiegen. Besonders Ein- und Zweifamilienhäuser (+56%) aber auch Mehrfamilienhäuser bzw. gemischt genutzte Objekte (+25%) wurden gehandelt.

Insgesamt haben sich die Geld- und Flächenumsätze im Vergleich zum Vorjahr fast verdoppelt.

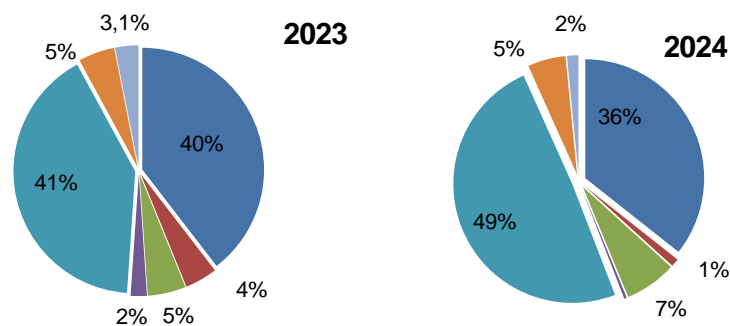
Die Entwicklungen in den Teilmärkten sind in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

6.2. UMSATZZAHLEN

Auswertung 2023			
Teilmarkt	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
EZFH/ freist.	67	28,88	5,07
EFH/ Reihenhaus	9	3,15	0,36
EFH/ Doppelhaushälfte	11	3,70	0,62
EFH/ alte Ortslagen, sonst. Wbfl.	7	1,56	0,36
Mehrfamilienwohn-und Geschäftshäuser	36	29,94	2,04
Gewerbeimmobilien	3	3,54	0,55
sonstige	4	2,25	0,85
Summen	137	73,02	9,85

Auswertung 2024			
Teilmarkt	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
EZFH/ freist.	118	51,18	9,79
EFH/ Reihenhaus	6	1,55	0,21
EFH/ Doppelhaushälfte	22	10,11	1,16
EFH/ alte Ortslagen, sonst. Wbfl.	2	0,52	0,06
Mehrfamilienwohn-und Geschäftshäuser	44	70,56	5,32
Gewerbeimmobilien	7	7,42	1,37
sonstige	5	2,22	0,53
Summen	204	143,56	18,43

Verteilung des Geldumsatzes

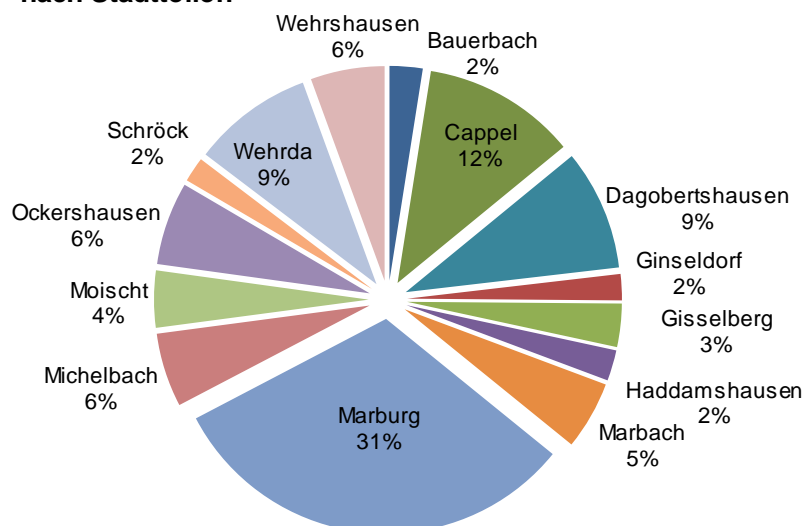


- EZFH/ freist.
- EFH/ Reihenhaus
- EFH/ Doppelhaushälfte
- EFH/ alte Ortslagen, sonst. Wbfl.
- Mehrfamilienwohn-und Geschäftshäuser
- Gewerbeimmobilien
- sonstige

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

Stadtteil	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha	Kaufpreis i.M in 1000 €	Vergleich zu 2023 Anz./ Kaufpreis i.M
Bauerbach	5	1,57	0,29	316	1/ *
Bortshausen	1	*	*	*	0
Cappel	21	9,25	1,35	440	13/ 388
Cyriaxweimar	0				6/ 334
Dagobertshausen	3	0,25	1,06	352	2/ *
Dilschhausen	0				0
Einhausen	1	*	*	*	2/ *
Ginseldorf	4	1,11	0,23	278	1/ *
Gisselberg	4	1,04	0,38	261	1/ *
Haddamshausen	3	1,10	0,27	366	2/ *
Hermershausen	2	*	*	*	1/ *
Marbach	9	3,72	0,60	413	9/ 515
Marburg	43	23,33	3,67	543	18/ 428
Michelbach	7	2,86	0,65	408	6/ 381
Moischt	4	1,12	0,50	279	4/ 283
Ockershausen	12	4,91	0,73	409	5/ 399
Ronhausen	0				2/ *
Schröck	4	0,90	0,22	225	3/ 304
Wehrda	19	6,96	1,06	366	14/ 380
Wehrshausen	5	2,34	0,65	467	4/ 408

Verteilung des Flächenumsatzes 2024 nach Stadtteilen



Ca. 62% des Flächen- und 79 % des Geldumsatzes entfallen auf die Kernstadt Marburg und die sich direkt anschließenden Stadtteile Cappel, Marbach, Ockershausen und Wehrda, aber auch in einigen Außenstadtteilen sind die Umsätze gestiegen.

6.3. STREUUNG DER KAUFPREISE

Anzahl der Verkäufe gegliedert nach Kaufpreis und Objektart						
Kaufpreis in €	Ein-und Zweifamilienhäuser				Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude	Gewerblich genutzte Gebäude
	freistehende Häuser	Doppelhaus hälfte	Reihenhaus	alte Ortslagen sonst. Wbgrd.		
Anzahl 2023/2024						
bis 199.000	1/6	1/-	-/2	3/1	1/3	-/-
bis 299.000	11/22	4/4	1/2	2/-	3/-	-/2
bis 399.000	26/29	3/5	6/2	2/1	4/3	-/-
bis 499.000	10/27	4/6	2/-	-/-	3/3	-/-
bis 599.000	7/15	-/3	-/-	-/-	3/4	1/2
bis 999.000	12/17	-/3	-/-	-/-	14/12	1/1
1 - 2 Mio.	-/2	-/-	-/-	-/-	6/10	-/1
über 2 Mio.	-/-	-/-	-/-	-/-	2/10	1/1

6.4. PREISENTWICKLUNG

Entwicklung der Kaufpreise für Ein-und Zweifamilienhäuser					
Verkaufsjahr	freistehende Häuser	Doppelhäuser	Reihenmittelhäuser	Reihenendhäuser	alte Ortslagen sonst. Wohnbaugrd.
	Anzahl / Kaufpreis im Mittel (in 1000 €)				
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
2023	67/ 431	11/ 337	9/ 350		7/ 223
2024	118/ 437	21/ 434	6/ 259		2/ *

In der vorstehenden 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 sein können, 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 ist in den Tabellen unter Pkt. 6.5. dargestellt.

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	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
bis 299	1/ *	4/ 281		2/ *	4/ 339	1/ *	4/ 174	1/ *
bis 399	5/ 435	8/ 432	1/ *	6/ 440	1/ *	4/ 268		
bis 499	5/ 358	6/ 190	4/ 258	7/ 374	2/ *			1/ *
bis 599	8/ 302	12/ 421	2/ *	2/ *	1/ *	1/ *	1/ *	
bis 699	13/ 358	22/ 450	2/ *	1/ *				
bis 799	8/ 356	21/ 423	1/ *	2/ *				
bis 899	8/ 419	14/ 419		1/ *	1/ *			
bis 999	7/ 525	9/ 583						
bis 1299	11/ 576	10/ 523	1/ *				1/ *	
ab 1299	1/ *	12/ 481					1/ *	

* keine Angabe möglich

6.5.2. NACH BAUJAHREN

Teilmarkt	Baujahr (evtl. fiktiv**)	Anzahl	mittlere Kaufpreise 2023/ 2024		
			mittleres Bj.	mittlere WF	€/m ² Wohnfläche***
freist. EF-Häuser	1950 - 1977	66	1973	164	2.457
	1978 - 1990	45	1981	190	2.633
	1991 - 2019	11	2001	204	3.852
	Neubau ab 2020	0			
Reihenhäuser	1950 - 1977	2	*	*	*
	1978 - 1990	5	1983	125	2.410
	1991 - 2019	3	1998	156	2.458
	Neubau ab 2020	0			
Doppelhaushälften	1950 - 1977	12	1973	127	2.752
	1978 - 1990	5	1984	208	2.492
	1991 - 2019	5	2003	169	3.183
	Neubau ab 2020	0			
alte Ortslagen und sonst. Wohnbaugrundstücke	1950 - 1977	3	1973	154	1.182
	1978 - 1990	3	1985	125	1.654
	ab 1991	0	*	*	*

** 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 2023/ 2024		
		Anzahl	Wohnfläche i.M. (m ²)	€/m ² Wohnfläche***
freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser	bis 120 m ²	21	98	3.257
	bis 185 m ²	64	156	2.676
	bis 250 m ²	22	218	2.253
	über 250 m ²	15	322	2.256
Doppelhaushälften/ Reihenhäuser	bis 120 m ²	12	105	2.781
	bis 185 m ²	13	151	2.632
	über 185	7	216	2.657
alte Ortslagen/ sonstige Wohnbaugrundstücke	bis 120 m ²	3	84	1.260
	über 120	3	195	1.576

*** Hinw eis: Alle ausgew iesenen Kaufpreise/ m² Wohnfläche wurden aus den Gesamtkaufpreisen, also inklusive Bodenwertanteil ermittelt.

7. WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM

7.1. ALLGEMEINES

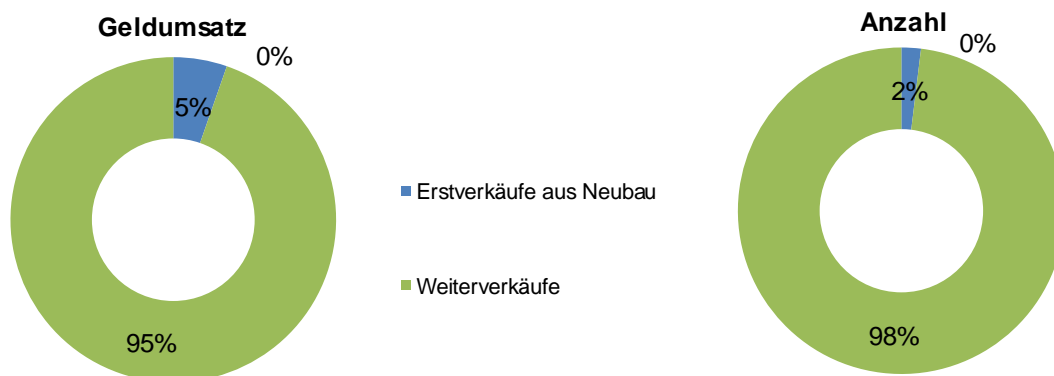
Nach Maßgabe des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) vom 15.03.1951 (neugefasst durch Bek. v. 12.01.2021) kann an Wohnungen das Wohnungseigentum und an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das Teileigentum begründet werden. Wohnungs- oder Teileigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung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

In 2024 wurden 233 Kaufverträge über Wohnungseigentum gemeldet. Davon wurden 208 Kauffälle als geeignet in die Kaufpreissammlung aufgenommen, wobei 180 mit vollständiger Auswertung für die Datenanalyse zur Verfügung standen. Gewerbliches Teileigentum mit einer Anzahl von 7 Kaufverträgen (ohne Teileigentum von Garagen/ PKW-Stellplätzen/ Abstellräumen) wurde nicht statistisch ausgewertet. 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	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Anzahl (Anz. WF bekannt)	15 (13)	4 (4)	1 (0)	0 (0)	184 (160)	204 (176)
Umsatz der WF (m ²)	1.454	559	0	-	11.030	12.041
Geldumsatz (Mio. €)	8,41	2,23	0,35	0,00	34,20	39,50
Kaufpreis pro m ² WF	4.936 €	4.074 €	-	-	2.661 €	2.765 €

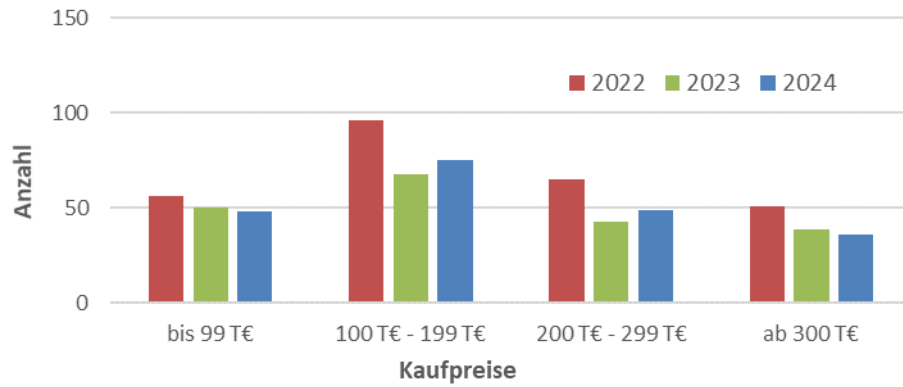
Prozentuale Verteilung des Gesamtumsatzes in 2024



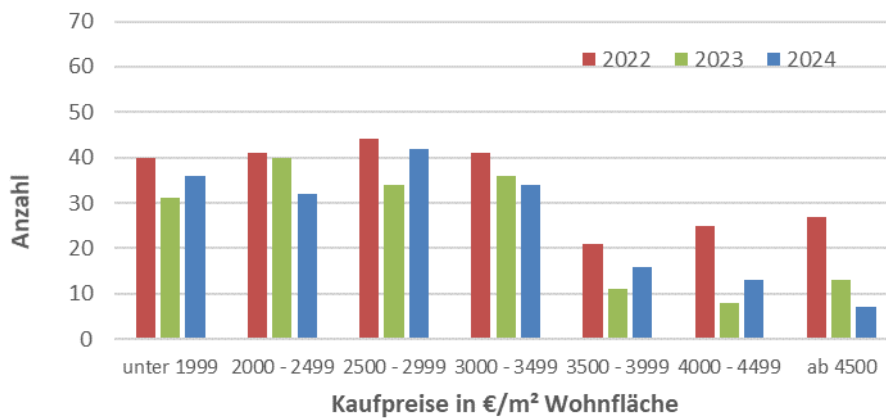
Durch die sehr unterschiedlichen Lagen der wenigen Neubauten konnte ein mittlerer Kaufpreis nicht ausgewiesen werden, der Anteil fiel dementsprechend weiter auf nur 2% am gesamten Teilmarkt. Erstverkäufe aus Umwandlung wurden nicht gehandelt.

7.3. HÄUFIGKEITSVERTEILUNG

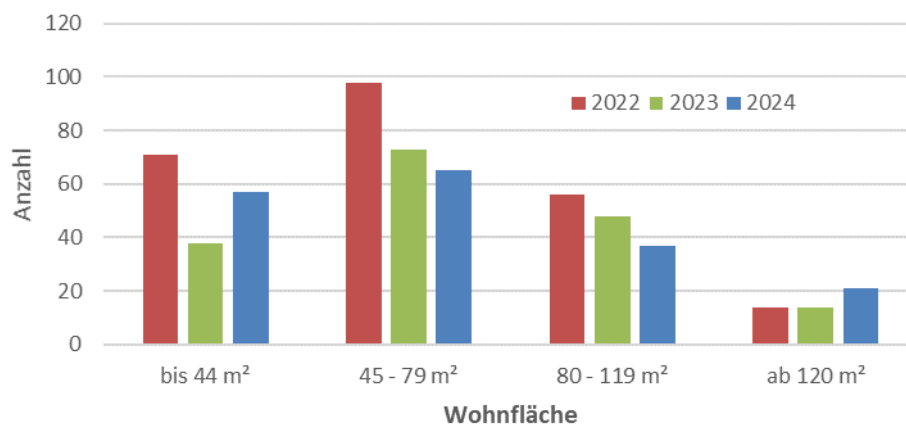
7.3.1. VON GESAMTKAUFPREISEN



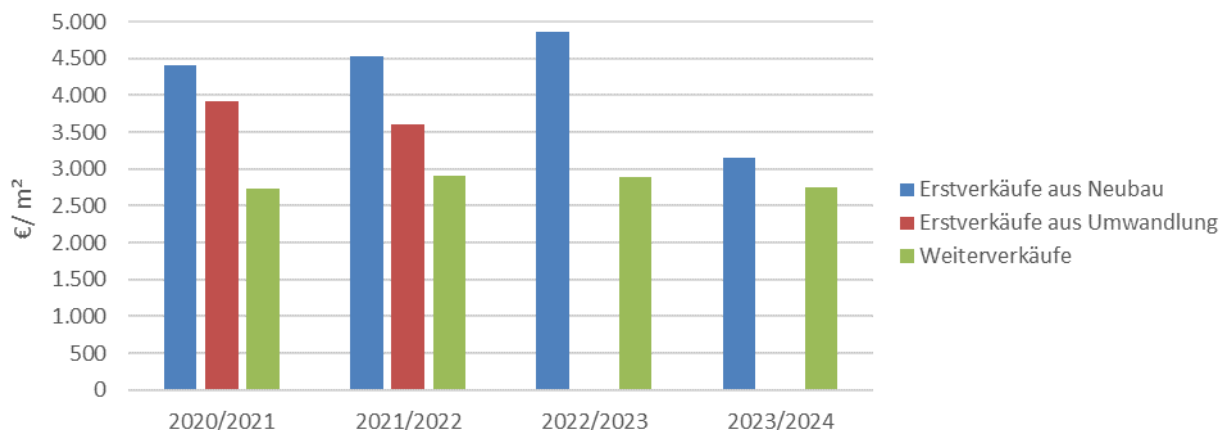
7.3.2. VON KAUFPREISEN PRO M² WOHNFLÄCHE



7.3.3. VON WOHNUNGSGRÖßEN



7.4. ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE/ m² 2023/ 2024



7.4.1. NACH WOHNUNGSGRÖÖE

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	0/ -	0	0/ -	k.A.	95/ 31	2.861
45 - 79	0/ -	0	0/ -	k.A.	138/ 62	2.630
80 - 119	10/ 98	4.735	0/ -	k.A.	75/ 96	2.642
ab 120	7/ 147	4.730	0/ -	k.A.	28/ 156	2.844

7.4.2. NACH AUSSTATTUNG

Teilmarkt	Ausstattungs- standard	Anzahl (Ausstattung bekannt)	Kaufpreise €/m ²		
			min.	Mittel	max.
Erstverkäufe aus Neubau	gehoben bis stark gehoben	11	2.974	4.404	6.256
Weiterverkäufe	einfach bis mittel	214	1.050	2.585	4.828
	gehoben bis stark gehoben	30	1.148	3.533	4.925

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)	5	1.578	2.902	3.572	57	121	176
1950 - 1977	100	1.057	2.360	4.677	13	70	200
1978 - 1990	107	1.050	2.560	4.755	20	65	218
1991 - 2020	123	1.382	3.132	4.949	22	68	195

7.4.4. NACH GEMARKUNGEN

Gemarkung	auswertbare Kauffälle (WF bekannt)	Minimum	Mittelwert	Maximum
		€/m ²		
Marburg				
2020	116	1.041	3.175	5.113
2021	163	1.218	3.562	5.592
2022	112	1.218	3.309	5.753
2023	101	1.148	2.971	6.457
2024	105	1.057	3.008	6.256
Cappel				
2020	18	2.433	4.228	4.886
2021	28	2.542	4.122	5.031
2022	19	2.772	4.622	5.595
2023	7	1.797	3.511	5.295
2024	5	2.052	2.699	3.580
Marbach				
2020	9	1.509	2.575	3.615
2021	15	1.487	2.512	3.804
2022	28	1.744	2.984	4.398
2023	11	1.761	2.570	3.334
2024	12	2.008	2.805	3.742
Ockershausen				
2020	4	k.A.	2.357	k.A.
2021	6	2.238	3.499	4.251
2022	16	1.984	3.169	4.353
2023	5	2.195	2.828	3.475
2024	8	1.556	2.293	3.291
Wehrda				
2020	40	1.024	2.019	3.940
2021	31	1.186	2.091	3.215
2022	57	1.200	2.247	4.415
2023	39	1.050	2.228	3.285
2024	43	1.098	2.381	3.495
Außenstadtteile				
2020	2		k.A.	
2021	8	1.514	2.428	4.155
2022	6	2.076	2.798	3.572
2023	10*	1.654	3.598	4.556
2024	7	1.901	2.749	4.069

*60% Anteil an Neubauobjekten in den Außenstadtteilen

7.4.5. NACH STATISTISCHEN BEZIRKEN (STADTTILEN)

Statistischer Bezirk (Stadtteil)	auswertbare Kauffälle 2023/ 2024 (WF bekannt)	Erstverkauf aus <u>Neubau</u> (EV aus Umwandlung)	mittlerer Kaufpreis €/m ²	Weiter- verkauf	mittlerer Kaufpreis €/m ²
Kernstadt					
Altstadt	5	0	-	5	3.552
Campusviertel	13	0	-	13	3.104
Grassenberg	10	0	-	10	3.210
Hansenhaus	36	0	-	36	2.979
Lahnberge	0	0	-	-	-
Nordviertel	25	1	k.A.	24	3.034
Oberer Richtsberg	7	0	-	7	2.173
Ortenberg	19	0	-	19	2.726
Stadtwald	5	0	-	5	3.546
Südbahnhof	10	0	-	10	2.002
Südviertel	40	0	-	40	3.092
Unterer Richtsberg	12	0	-	12	1.560
Waldtal	0	0	-	-	-
Weidenhausen	4	0	-	4	3.536
direkt angrenzende Stadtteile					
Cappel	12	3	k.A.	9	2.526
Marbach	23	0	-	23	2.693
Ockershausen	33	4	6.305	29	3.023
Wehrda	82	0	-	82	2.309
Außenstadtteile					
Cyriaxweimar	5	3	k.A.	2	k.A.
Gisselberg	2	0	-	2	k.A.
Michelbach	2	0	-	2	k.A.
Moischt	1	0	-	1	k.A.
Schröck	1	0	-	1	k.A.
Wehrshausen	6	6	4.411	0	-

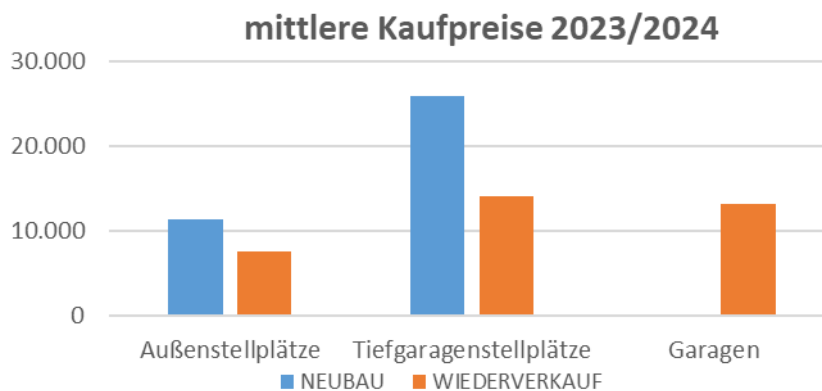
7.5. KAUFPREISE FÜR PKW-STELLFLÄCHEN

(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
2022	Anzahl	26	8	1	17	5	6
	Minimum	12.500	16.500	k.A.	6.500	9.800	10.000
	Maximum	16.500	24.500	k.A.	20.000	20.000	21.000
	Mittel	15.400	23.200	k.A.	12.200	14.000	14.800
	Median	16.500	24.100	k.A.	11.000	15.000	13.000
2023	Anzahl	9	6	0	4	8	4
	Minimum	10.000	16.500		k. A.	5.000	k. A.
	Maximum	16.500	30.000		k. A.	20.000	k. A.
	Mittel	12.700	25.900		6.900	12.900	11.400
	Median	10.000	27.300		8.000	15.000	10.000
2023/24	Anzahl	11	6	0	6	15	8
	Minimum	5.000	16.500		1.500	5.000	8.500
	Maximum	16.500	30.000		10.000	39.000	19.600
	Mittel	11.300	25.900		7.600	14.000	13.100
	Median	10.000	27.300		8.000	15.000	14.000

* alle Kaufpreise auf volle 100 gerundet



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 für den Bereich der Stadt 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 zu den Stichtagen 01.01.2020, 01.01.2022 und 01.01.2024 sind im Internet unter <https://hvbg.hessen.de/immobilienwertermittlung> (Anwendung BORIS Hessen) einsehbar. Schriftliche Auskünfte (auch zu zurückliegenden Stichtagen) können gegen Gebühr (siehe Pkt.12) bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses schriftlich beantragt werden, E-Mail gutachterausschuss@marburg-stadt.de .

8.2. UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN

Der Bodenrichtwert wird, neben Lage und Art der Nutzung, auch durch das Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) oder durch die Grundstücksfläche (bei überwiegender Einfamilienhausbebauung) beschrieben.

Wenn das zu bewertende Objekt von diesen Angaben abweicht, ist dies nach sachverständigem Ermessen individuell zu würdigen.

Unterschiede in der wertrelevanten GFZ können sich insbesondere auf den Bodenwert von Ertragsobjekten auswirken. Gegebenenfalls ist, nach sachverständiger Würdigung, eine Umrechnung des Bodenwerts in Anlehnung an die im Abschlussbericht (Seite 19) der Untersuchung „Ableitung von bundesweit anwendbaren Umrechnungskoeffizienten“ des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland aufgeführte Tabelle, siehe Abb.1 auf der nächsten Seite, vorzunehmen.

In Bezug auf das Grundstücksmerkmal „Grundstücksfläche“ können für den Bereich der Stadt Marburg die von der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) im Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2023 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten angehalten werden www.gds.hessen.de.

Zur besseren Beschreibung der Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie für Gartenland wurde die Grundstücksfläche angegeben, ein Werteinfluss konnte jedoch nicht nachgewiesen werden.

Umrechnungskoeffizienten (UK)

Für Bodenrichtwerte zwischen den Bodenrichtwertintervallen können die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation ermittelt werden. Über den tabellarisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus ist eine Extrapolation der Umrechnungskoeffizienten nicht sachgerecht.

Bodenrichtwert (€/m ²)	wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)													
	0,4	0,6	0,8	1,0	1,2	1,4	1,6	1,8	2,0	2,2	2,4	2,6	2,8	3,0
200	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,10	1,11				
250	0,79	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,20	1,23	1,26			
300	0,71	0,83	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24	1,29	1,34	1,38	1,43		
350		0,80	0,91	1,00	1,08	1,16	1,23	1,30	1,36	1,42	1,47	1,52	1,58	
400		0,77	0,89	1,00	1,10	1,18	1,27	1,35	1,42	1,49	1,56	1,62	1,68	
450			0,88	1,00	1,11	1,21	1,31	1,40	1,48	1,57	1,64	1,72	1,79	1,86
500			0,87	1,00	1,12	1,24	1,34	1,45	1,55	1,64	1,73	1,82	1,90	1,98

Abb.1 Quelle: Abschlussbericht der Untersuchung „Ableitung von bundesweit anwendbaren Umrechnungskoeffizienten“ des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland

8.3. 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	2024
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	1,95
	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	2,25
	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	2,17
	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	1,57
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	2,00
	Mischgebiet				1,00	1,00	1,06	1,09	1,11	1,17	1,23	1,43	1,46	1,60
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	2,05
	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	1,62
	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	1,64
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	2,01
	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	1,49
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	1,91
	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	1,80
	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	1,76
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	2,00
	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	2,19
	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	1,86

Stadtteil	Lage	1999	2001	2003	2005	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2024
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	1,52
	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	1,61
Bortshausen	Wohngebiet ab 2012							1,00	1,00	1,06	1,11	1,17	1,28	1,33
	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	1,62
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	1,32
	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	1,36
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	1,41
	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	1,41
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	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	1,30
	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	1,37
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	1,70
	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	1,65
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	1,64
	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	1,74
	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	1,36
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	1,56
	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	1,57
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	1,69
	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	1,73
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	1,50
	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	1,43
	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	1,12
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	1,65
	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	1,53
Ronhausen	Wohngebiet ab 2020											1,00	1,10	1,14
	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	1,69
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	1,57
	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	1,53
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	1,55
	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	1,25

9. SONSTIGE ZUR WERTERMITTLUNG ERFORDERLICHE DATEN

Vorbemerkung: Bis zum Ablauf des 31.12.2024 konnte bei der Ermittlung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von §12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden.

Basierend auf den, von der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in Hessen (ZGGH) anzuwendenden Leitfäden I und II wurden die nachfolgenden Datenmodelle zugrunde gelegt.

9.1. ERTRAGSWERTMODELL ZUR ABLEITUNG VON LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZEN 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).

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

Untersuchungszeitraum/	2023- 2024 (bei Eigentumswohnungen nur 2024)
Datengrundlage (jährlich unzureichend, deshalb Stichprobe aus 2 Jahren):	Kaufverträge tatsächlich vermieteter Objekte
Stichtag:	01.01.2025
Ermittlungsmethodik:	Berechnung der Mittelwerte und Standardabweichungen nach Ausreißer - Bereinigung.
Rohertrag:	auf Marktüblichkeit überprüfter Ist-Ertrag x Wohn-/ Nutzfläche (tatsächliche Miete soll nicht mehr als 20% von der ortsüblichen Vergleichsmiete abweichen), Mietträge von PKW-Stellplätze/ Garagen/ Carports werden berücksichtigt. Bei Eigentumswohnungen werden nur die Roherträge der Wohneinheit, ohne Stellplatz, angesetzt.
Wohn- und Nutzfläche:	auf Plausibilität geprüfte Angabe des Eigentümers/ der Eigentümerin.
Bewirtschaftungskosten:	nach ImmoWertV 2021, Anlage 3 I. für Wohnnutzung II. für gewerbliche Nutzung

Gesamtnutzungsdauer gemäß Leitfaden I: Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Eigentumswohnungen	70 Jahre
Bürogebäude	60 Jahre
Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer minus Alter (ggf. modifiziert nach Anlage 2 ImmoWerV 2021, gemäß Leitfaden II > ca. 25% der Gesamtnutzungsdauer.
Außenanlagen, sonstige Anlagen:	kein gesonderter Wertansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten. Ausnahme: PKW-Stellplätze bzw. Garagen welche im Zusammenhang mit Eigentumswohnungen stehen, müssen zusätzlich wertmäßig berücksichtigt werden.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):	Auswertung fiktiv schadenfreier Objekte (nur Kaufpreise ohne boG).
Bodenwert:	Bodenrichtwert zum 01.01. des dem Kaufdatum vorangegangenen geraden Kalenderjahres ggf. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst, ohne Anpassung an Kaufzeitpunkt.
Grundstücksfläche:	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße; private Zufahrten werden mit dem vollen Baulandwert und dem Flächenanteil lt. Kaufvertrag berücksichtigt.

9.1.1. LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE UND ROHERTRAGSFAKTOREN IM BEREICH DER STADT MARBURG

Objektart	Liegenschaftszinssätze in %	Standardabweichung in %	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittliche Nettokaltmiete [€/m²]	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m²]	durchschnittliche RND in Jahren	durchschnittliche BWK in %	durchschnittliche WF/NF in m²
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,4	1,2	22,2	4,5	18	9,50 (6,90 - 14,00)	330 (145 - 575)	29	18	210
Eigentumswohnungen* <i>(nur aus dem Jahr 2024)</i>	2,6	1,5	20,3	5,6	52	10,85 (5,90 - 17,00)	360 260 - 575	34	20	65
Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbau <i>bis ca. 700m² WF</i>	2,5	1,4	20,8	5,3	24	9,70 (7,80 - 14,20)	350 (160 - 575)	29	19	330 (3 - 6 WE)
Wohn- und Geschäftshäuser	2,5	0,8	18,2	2,4	7	Wo. 9,70 (6,80 - 15,00) GE 10,50 (6,80 - 15,10)	370 (150 - 550)	28	20	570 (2 - 15 WE) (1 - 2 GE)
Gewerblich genutzte Gebäude	3,9	2,5	19,5	7,4	5	Laden/ Gastro/ Büro 11,00 (6,80 - 16,20) Prod.+ Lg. 4,60 (3,60 - 5,80)	330 (110 - 525)	26	15	440

* zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen werden nur die Roherträge der Wohneinheit, ohne Stellplatz, angesetzt.

9.1.2. LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE UND ROHERTRAGSFAKTOREN IN HESSEN, MARKTBEREICH 3 [HVBG Hessen | Marktbereiche](#)

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 [€/m²]	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m²]	durchschnittliche Restnutzungsdauer [Jahre]	durchschnittliche Bewirtschaftungskosten [%]	durchschnittliche Wohnfläche [m²]
Ein- und Zweifamilienhaus	1,1	1,0	29,4	7,5	168	7,39 (3,10 - 11,40)	219 (40 - 630)	36	22	
Mehrfamilienhaus Wohnfläche < 700 m²	2,3	1,1	18,6	3,3	21	8,09 (4,93 - 15,00)	310 (48 - 560)	27	23	342

9.2. SACHWERTMODELL UND SACHWERTFAKTOREN

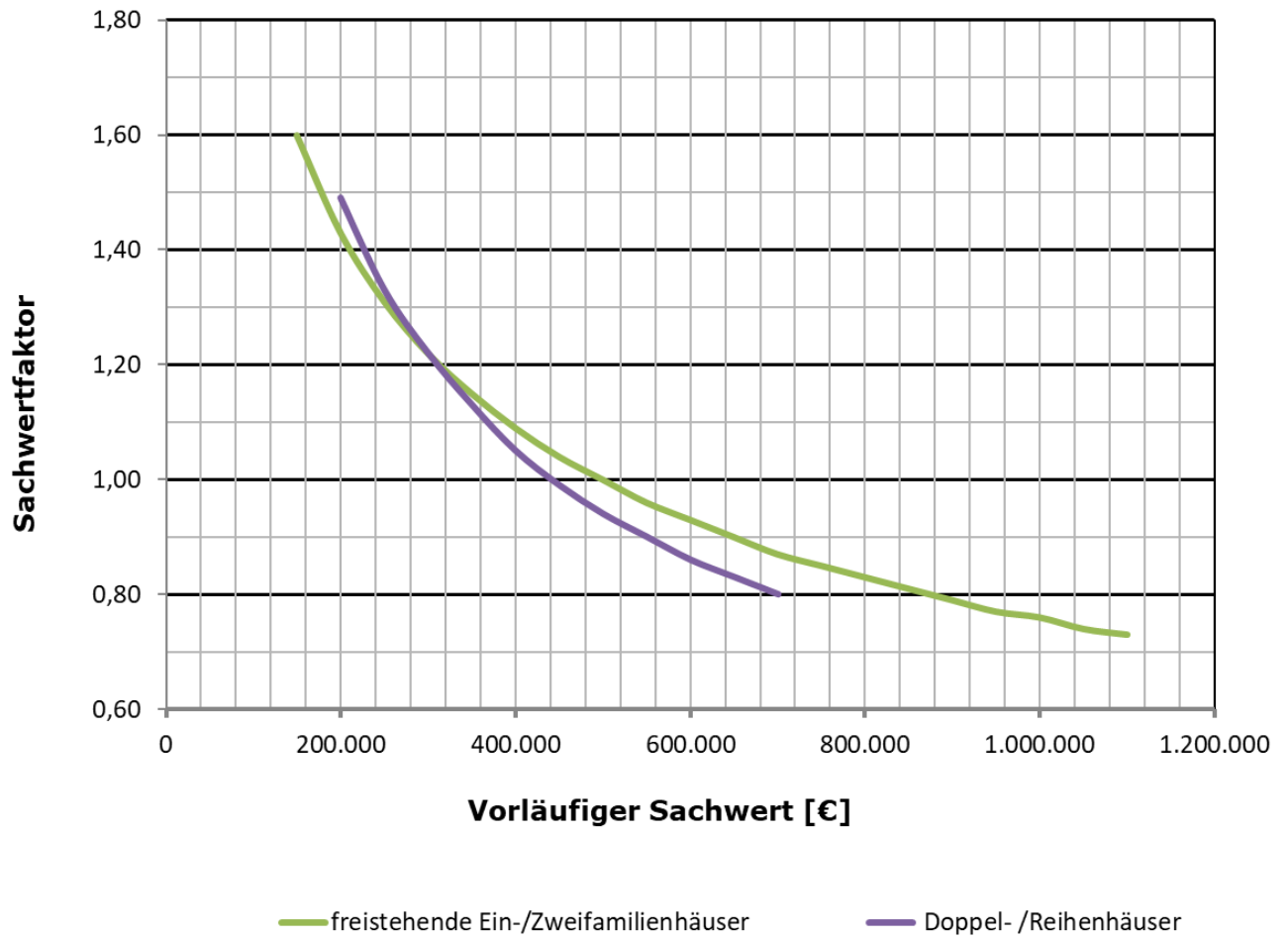
Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechendem vorläufigen Sachwert ermittelt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

Untersuchungszeitraum/ Datengrundlage (jährlich unzureichend, deshalb Stichprobe aus 2 Jahren:	2023-2024 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern (freistehend, Doppel- und Reihenhäuser ab Baujahr 1950 und älter als 5 Jahre
Stichtag:	01.01.2025
Ermittlungsmethodik:	Regressionsanalyse
Normalherstellungskosten:	NHK 2010 (ImmoWertV 2021, Anlage 4)
Gebäudestandard:	Ermittlung der Standardstufen 1-5 (aus Käuferbefragung) n. hesseneinheitlichem Leitfaden, entsprechen den NHK 2010
Baunebenkosten:	in den NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktor (regional/ ortsspezifisch):	kein Korrekturfaktor
Bezugsmaßstab:	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 i.d.F. von 2005 – 02 Die Bruttogrundflächen wurden aus den Außenmaßen der Gebäude auf Basis der amtlichen Geobasisdaten ermittelt.
Besondere Bauteile:	ohne gesonderten Ansatz
Baupreisindex:	aktueller Index für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes zum Beurkundungsdatum (Basisjahr 2015 = 100) quartalsweise und umgerechnet auf 2010 = 100
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre (gemäß Leitfaden I)
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer minus fiktivem Alter, ggf. modifiziert nach Anlage 2, ImmoWertV gemäß Leitfaden II >= 20 Jahre
Alterswertminderung:	linear
Nebengebäude, Garagen, überdachte Stellplätze:	wertmäßig berücksichtigt mit den entsprechenden Normalherstellungskosten Garagen, die im Wohngebäude liegen, sind mit dem Wertansatz des Wohngebäudes berücksichtigt.

Außenanlagen:	Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird mit 5% – 8% der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten angesetzt. Nicht überdachte Stellplätze sind im Wertansatz für die Außenanlagen berücksichtigt.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):	Auswertung fiktiv boG- freier Objekte
Bodenwert:	Bodenrichtwert zum 01.01. des dem Kaufdatum vorangegangenen geraden Kalenderjahres ggf. mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst, ohne Anpassung an Kaufzeitpunkt.
Grundstücksfläche:	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße; private Zufahrten werden mit dem vollen Baulandwert und dem Flächenanteil lt. Kaufvertrag berücksichtigt

9.2.1. SACHWERTFAKTOREN FÜR DEN BEREICH DER STADT MARBURG

Sachwertfaktoren für		
vorläufiger Sachwert [€]	freistehende Ein- /Zweifamilienhäuser	Doppel- /Reihenhäuser
	Bodenrichtwertbereiche	
	95 €/m ² - 480 €/ m ²	120 €/m ² bis 480 €/m ²
150.000	1,60	
200.000	1,43	1,49
250.000	1,31	1,33
300.000	1,22	1,22
350.000	1,15	1,13
400.000	1,09	1,05
450.000	1,04	0,99
500.000	1,00	0,94
550.000	0,96	0,90
600.000	0,93	0,86
650.000	0,90	0,83
700.000	0,87	0,80
750.000	0,85	
800.000	0,83	
850.000	0,81	
900.000	0,79	
950.000	0,77	
1.000.000	0,76	
1.050.000	0,74	
1.100.000	0,73	
Merkmale der Datengrundlage		
Anzahl Kauffälle	69	19
Bestimmtheitsmaß R ²	0,33	0,55
Ø vorl. Sachwert [€]	420.000	370.000
Ø Grundstücksgröße [m ²]	800	400
empf. Anwendungsbereich [m ²]	300 - 1600	200 - 800
Ø BRW [€/m ²]	260	310
Ø Standardstufe	2,4	2,8
Ø RND [Jahre]	28	37
Ø BGF [m ²]	330	270
Ø Wohnfläche [m ²]	180	150
empf. Anwendungsbereich [m ²]	90 - 400	100 - 220
Ø Wert Außenanlagen [€]	12.000	10.100
Ø Außenanlagen/ Herst.-wert [%]	6	5
Ø Wert Nebengebäude [€]	8.000	8.800
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,45	0,35
Ø Gebädefaktor [€/m ²] (ber. KP/ Wohnfläche)	2.700	2.700
empf. Anwendungsbereich [€/m ²]	1.200 - 5.000	1.600 - 4.100



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

9.2.2. SACHWERTFAKTOREN 2024 IN HESSEN (AUSZUG)

2024	Sachwertfaktor k für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Sachwertmodell Hessen, NHK 2010)				
	Bodenrichtwertbereich				
vorläufiger Sachwert [€]	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	1,37				
200.000	1,23	1,30			
250.000	1,14	1,21	1,27	1,41	
300.000	1,06	1,14	1,19	1,31	1,33
350.000	1,01	1,08	1,13	1,22	1,24
400.000	0,96	1,04	1,07	1,16	1,17
450.000	0,92	1,00	1,03	1,10	1,12
500.000	0,89	0,96	0,99	1,05	1,07
550.000	0,86	0,93	0,96	1,01	1,02
600.000	0,83	0,91	0,93	0,97	0,99
650.000			0,90	0,94	0,95
700.000				0,91	0,92
750.000					0,90
800.000					0,87
850.000					0,85
Merkmale der Datengrundlage					
Anzahl Kauffälle	110	87	70	63	91
Bestimmtheitsmaß R ²	0,37	0,20	0,22	0,30	0,34
Ø vorl. Sachwert [€]	347.250	374.600	417.800	427.300	542.050
Ø Grundstücksgröße [m ²]	750	710	690	620	590
Ø BRW [€/m ²]	120	172	240	336	518
Ø RND [Jahre]	35	32	33	30	32
Ø Standardstufe	2,8	2,7	2,7	2,6	2,7
Ø BGF [m ²]	342	369	355	330	367
Ø Wohnfläche [m ²]	154	159	160	155	162
Ø Wert Außenanlage [€]	12.050	11.400	11.600	10.700	12.000
Ø Wert Nebengebäude [€]	6.500	6.000	5.800	6.250	6.150
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,27	0,32	0,39	0,44	0,55
Ø Gebädefaktor [€/m ²] (bereinigter KP/Wohnfläche)	2.330	2.430	2.800	3.210	3.560

2024	Sachwertfaktor k für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Sachwertmodell Hessen, NHK 2010)		
vorläufiger Sachwert [€]	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	1,53	1,68	
200.000	1,37	1,51	1,59
250.000	1,26	1,38	1,42
300.000	1,18	1,29	1,29
350.000	1,11	1,22	1,18
400.000	1,06	1,16	1,10
450.000			1,04
500.000			0,98
Merkmale der Datengrundlage			
Anzahl Kauffälle	24	36	42
Bestimmtheitsmaß R ²	0,58	0,30	0,54
Ø vorl. Sachwert [€]	250.300	258.850	301.450
Ø Grundstücksgröße [m ²]	400	390	320
Ø BRW [m ²]	153	241	391
Ø RND [Jahre]	34	31	32
Ø Standardstufe	2,7	2,6	2,5
Ø BGF [m ²]	267	257	264
Ø Wohnfläche [m ²]	133	133	135
Ø Wert Außenanlage [€]	9.850	7.250	7.800
Ø Wert Nebengebäude [€]	5.050	5.900	5.600
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,20	0,28	0,33
Ø Gebädefaktor [€/m ²] (bereinigter KP/Wohnfläche)	2.430	2.750	2.950

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 GEMÄß § 183 ABS.2 BEWERTUNGSGESETZ (BEWG)

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 193 Abs.5

Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten. Zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören insbesondere

1. Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze), für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke,
2. Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser,
3. Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken, z. B. bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und
4. Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebädefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).

Die erforderlichen Daten im Sinne der Sätze 1 und 2 sind den zuständigen Finanzämtern für Zwecke der steuerlichen Bewertung mitzuteilen.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

§ 12 Allgemeines zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Auszug)

(1) Zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten gehören die Bodenrichtwerte und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind insbesondere

1. Indexreihen,
2. Umrechnungskoeffizienten,
3. Vergleichsfaktoren,
4. Liegenschaftszinssätze,
5. Sachwertfaktoren,
6. Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren sowie
7. Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten.

Die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind auf einen Stichtag zu beziehen.

§ 20 Vergleichsfaktoren

(1) Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke.

(2) Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).

(3) Vergleichsfaktoren werden ermittelt auf der Grundlage von

1. geeigneten Kaufpreisen und
2. der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit.

Bewertungsgesetz (BewG)

§ 183 Bewertung im Vergleichswertverfahren

(1) Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Grundlage sind vorrangig die von den Gutachterausschüssen im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs mitgeteilten Vergleichspreise.

(2) 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. Anzuwenden sind die von den Gutachterausschüssen ermittelten Vergleichsfaktoren nach Maßgabe des § 177 Absatz 2 und 3.

(3) Besonderheiten, insbesondere die den Wert beeinflussenden Belastungen privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art, werden im Vergleichswertverfahren nach den Absätzen 1 und 2 nicht berücksichtigt.

Weitere Hinweise zur Ermittlung der Vergleichsfaktoren:

Als Datenbasis für die Ableitung von Vergleichsfaktoren dienten die Kaufverträge, die dem Gutachterausschuss gemäß §195 BauGB in den Jahren 2022, 2023 und 2024 von den beurkundenden Stellen zugesendet wurden und in der Kaufpreissammlung 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)

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 „Wertangaben für Kfz-Stellplätze“ unter 10.3. zu entnehmen.

Die dargestellten Vergleichsfaktoren wurden zum **Stichtag 01.01.2025** abgeleitet und führen für **Standardobjekte** zum Verkehrswert mit einer Genauigkeit von +/- 20 %.

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

Die Vergleichsfaktoren für den Geltungsbereich der Stadt Marburg wurden dem Finanzamt durch die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse des Landes Hessen (ZGGH) im Gesamtdokument „Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2025“ übermittelt.

Dieses steht im Downloadcenter der Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation zur Verfügung. <https://gds.hessen.de>

10.1. VERGLEICHSAKTOREN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER

Datengrundlage

Anzahl der zur Auswertung geeigneten Kauffälle: 99

Zur Ermittlung wurde eine Regressionsanalyse mit dem bereinigten Kaufpreis als Zielgröße durchgeführt. Die Einflussgrößen waren Wohnfläche, Baujahr, Standardstufe, Bodenrichtwert sowie die Grundstücksgröße. Das Bestimmtheitsmaß (R^2) lag bei 0,59.

Zur Berechnung der Werte wurde eine mittlere Standardstufe von 2,5 verwendet.

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)	400 €/m ² bis 499 €/m ² (450 €/m ²)
100	3.196	3.572	4.135	4.886	5.450
110	2.963	3.304	3.816	4.499	5.011
120	2.768	3.081	3.551	4.177	4.646
130	2.604	2.893	3.326	3.904	4.337
140	2.463	2.731	3.133	3.670	4.072
150	2.341	2.591	2.966	3.467	3.843
160	2.234	2.468	2.820	3.290	3.642
170	2.139	2.360	2.692	3.133	3.465
180	2.055	2.264	2.577	2.994	3.307
190	1.980	2.178	2.474	2.870	3.166
200	1.913	2.101	2.382	2.758	3.039
210	1.852	2.030	2.299	2.656	2.925
220	1.796	1.967	2.223	2.564	2.820
230	1.745	1.909	2.154	2.480	2.725
240	1.699	1.855	2.090	2.403	2.638
250	1.656	1.806	2.032	2.332	2.557

Tab. VF (EFH/ZFH), Stadt Marburg

		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 (2020)
Grundstücksgröße m ²	300	-620	-525	-405	-285	-165	-46	74	194
	400	-549	-453	-334	-214	-94	26	145	265
	500	-478	-382	-262	-143	-23	97	217	336
	600	-407	-311	-191	-71	48	168	288	408
	700	-335	-240	-120	0	120	240	359	479
	800	-264	-168	-48	71	191	311	431	550
	900	-193	-97	23	143	262	382	502	622
	1.000	-121	-26	94	214	334	453	573	693
	1.100	-50	46	165	285	405	525	644	764
	1.200	21	117	237	356	476	596	716	835
	1.300	92	188	308	428	547	667	787	907
	1.400	164	259	379	499	619	739	858	978

Tab. KW (EFH/ZFH), Stadt Marburg

Beispiel zur Ermittlung eines Vergleichswerts:

Grunddaten: freistehendes Einfamilienhaus
 Bodenrichtwert 175 €/m² (Bodenrichtwertauskunft über boris.hessen.de)
 Wohnfläche 155 m²
 Baujahr 1991
 Grundstücksgröße 560 m²

$$(2.468 \text{ €/m}^2 - 23 \text{ €/m}^2) \times 155 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} = 378.975 \text{ €}$$

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

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

Datengrundlage

Anzahl der zur Auswertung geeigneten Kauffälle: 30

Zur Ermittlung wurde eine Regressionsanalyse mit dem bereinigten Kaufpreis als Zielgröße durchgeführt. Die Einflussgrößen waren Wohnfläche, Baujahr, Standardstufe, Bodenrichtwert sowie die Grundstücksgröße. Das Bestimmtheitsmaß (R^2) lag bei 0,78.

Zur Berechnung der Werte wurde eine mittlere Standardstufe von 3,0 verwendet.

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)	400 €/m ² bis 499 €/m ² (450 €/m ²)
90	2.838	3.074	3.429	3.903	4.258
100	2.692	2.905	3.225	3.651	3.970
110	2.573	2.766	3.057	3.444	3.735
120	2.474	2.651	2.917	3.272	3.539
130	2.390	2.553	2.799	3.127	3.373
140	2.318	2.470	2.698	3.002	3.231
150	2.255	2.397	2.610	2.894	3.107
160	2.200	2.334	2.533	2.800	2.999
170	2.152	2.278	2.466	2.716	2.904
180	2.109	2.228	2.405	2.642	2.820
190	2.071	2.183	2.352	2.576	2.744
200	2.037	2.143	2.303	2.516	2.676
210	2.005	2.107	2.259	2.462	2.614
220	1.977	2.074	2.219	2.413	2.558

Tab. VF (RH/DHH), Stadt Marburg

	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 (2020)	
Grundstücksgröße m ²	150	-474	-423	-360	-296	-233	-170	-106	-43
	200	-396	-345	-282	-219	-155	-92	-29	35
	250	-318	-268	-204	-141	-78	-14	49	112
	300	-241	-190	-127	-63	0	63	127	190
	350	-163	-112	-49	14	78	141	204	268
	400	-85	-35	29	92	155	219	282	345
	450	-8	43	106	170	233	296	360	423
	500	70	121	184	247	311	374	437	501
	550	148	198	262	325	388	452	515	578
	600	225	276	339	403	466	529	593	656
	650	303	354	417	480	544	607	670	733
	700	381	431	495	558	621	685	748	811

Tab. KW (RH/DHH), Stadt Marburg

10.3. VERGLEICHSAKTOREN FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

Datengrundlage Wohnungseigentum Wiederverkauf

Anzahl der zur Auswertung geeigneten Kauffälle: 204

Zur Ermittlung wurde eine Regressionsanalyse mit dem bereinigten Kaufpreis/ m² Wohnfläche als Zielgröße durchgeführt. Die Einflussgrößen waren Baujahr, Standardstufe und der Bodenrichtwert. Das Bestimmtheitsmaß (R²) lag bei 0,56.

Zur Berechnung der Werte wurden eine mittlere Standardstufe von 3,0 verwendet.

Datengrundlage Wohnungseigentum Neubau

Anzahl der zur Auswertung geeigneten Kauffälle: 26

Zur Ermittlung wurde eine Regressionsanalyse mit dem bereinigten Kaufpreis/ m² Wohnfläche als Zielgröße und dem Bodenrichtwert als Einflussgröße durchgeführt. Das Bestimmtheitsmaß (R²) lag bei 0,76.

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)
1970-1979 (1975)	1.763	1.987	2.210	2.433	2.656
1980-1989 (1985)	2.221	2.444	2.667	2.890	3.113
1990-1999 (1995)	2.679	2.902	3.125	3.348	3.571
2000-2009 (2005)	3.136	3.359	3.582	3.805	4.029
2010-2022* (2015)	3.594	3.817	4.040	4.263	4.486
ab 2020 (Erstbezug)	-	4.559	5.218	5.878	-

Tab. VF (ETW), Stadt Marburg

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

* Gilt nur für wiederverkaufte Wohnungen

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. 85 m². Die Vergleichsfaktoren können erst ab einer Wohnfläche von >= 40 m² und bis zu einer maximalen Wohnfläche <= 150 m² verwendet werden.

Gutachter- ausschuss für den Bereich	Tiefgarage		Einzelgarage		Außenstellplatz	
	[€]		[€]		[€]	
	Wieder- verkauf	Erst- verkauf	Wieder- verkauf	Erst- verkauf	Wieder- verkauf	Erst- verkauf
Marburg (Stadt)	14.700	25.900	13.100	-	7.500	10.400

Tab. Wertangaben für Kfz-Stellplätze

11. MIETWERTÜBERSICHT

Bei der nachfolgenden Übersicht für **2023/ 2024** 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.

Zum Stichtag 01.01.2024 wurde im September 2024 ein qualifizierter Mietspiegel durch die Stadt Marburg bereitgestellt. [Qualifizierter Mietspiegel 2024 für die Universitätsstadt Marburg](#)

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

Stadtteil	Mietsammlung Marburg 2023 - 2024			
	Anzahl Mietangaben	durchschnittliche Nettokaltmiete	Standardabweichung*	durchschnittliche Wohnfläche
		€/m² WF	€/m² WF	m²
Altstadt	12	9,95	1,60	65
Campusviertel	11	11,75	1,55	80
Cappel	29	9,90	1,80	75
Grassenberg	3	k.A.		
Hansenhaus	5	10,60	1,90	60
Marbach	10	11,20	2,30	55
Nordviertel	3	k.A.		
Oberer und Unterer Richtsberg	3	k.A.		
Ockershausen	17	10,95	2,55	70
Ortenberg	9	11,70	2,15	40
Stadtwald	2	k.A.		
Südbahnhof	10	10,60	1,90	75
Südviertel	21	11,20	2,00	75
Waldtal				
Wehrda	40	11,05	2,80	55
Weidenhausen	9	9,45	1,25	60
Außenstadtteile	5	10,30	1,90	75

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 pro m² stiegen im Vergleich zum Zeitraum 2022-2023 um durchschnittlich 2%.

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

12. 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 01.01.2025*)		
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 I VWKostO-MWEVW](#)

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

Gebühren für weitere Produkte

Bodenrichtwerte	
Einzelaskunft - 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), nur historisch	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)
Qualifizierter Mietspiegel 2024 für die Universitätsstadt Marburg	
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)	