

# Der Offenbacher Immobilienmarktbericht 2023

HESSEN



Gutachterausschuss für Immobilienwerte  
für den Bereich der Stadt Offenbach am Main

Vorgestellt durch:

Dipl.-Ing. Cornelia Jockisch (Vorsitzende)

Dennis Hartmann (Geschäftsstelle)



# Immobilienmarktbericht 2023

## Inhalt

1. Umsätze des Offenbacher Immobilienmarktes
  - 1.1 Anzahl der Kauffälle/Verträge
  - 1.2 Marktsegmente und Marktteilnehmer
  - 1.3 Flächenumsatz
  - 1.4 Geldumsatz
  
2. Preisniveau und Preisentwicklung der Teilmärkte
  - 2.1 Unbebaute Grundstücke
  - 2.2 Bebaute Grundstücke
  - 2.3 Wohnungs- und Teileigentum
  
3. Aktuelle Entwicklung
  
4. Neuerungen 2023
  
5. Informationen



# Immobilienmarktbericht 2022

## 1. Umsätze des Offenbacher Immobilienmarktes

1.1 Anzahl der Kauffälle/Verträge

1.2 Marktsegmente und Marktteilnehmer

1.3 Flächenumsatz

1.4 Geldumsatz



# Immobilienmarktbericht 2023

## 1.1 Anzahl der Kauffälle/Verträge

- 874 Verträge in 2022
- Rückgang gegenüber 2021 um ca. 14 Prozent
- Mehrzahl der Verträge betrifft Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum
- Anteil am Gesamtaufkommen:

64 % Wohnungs- und Teileigentum	(2021: 67 %)
28 % bebaute Grundstücke	(2021: 26 %)
8 % unbebaute Grundstücke	(2021: 7 %)
- Größte Zahl von Transaktionen im Stadtteil Bieber, gefolgt von den Stadtteilen Zentrum und Bürgel



# Immobilienmarktbericht 2023

## 1.2 Marktsegmente und Marktteilnehmer

- Natürliche Personen sind stärkste Gruppe bei Grundstückskäufern; gefolgt von juristischen Personen
- 47 % der Erwerber kommen aus Offenbach (2021: 44 %)
  - Ein- und Zweifamilienhäuser 61 % (2021: 60 %)
  - Neubaueigentumswohnungen 32 % (2021: 43 %)
  - Wiederverkaufte Eigentumswohnungen 49 % (2021: 44 %)
  - Ertragswertobjekte 22 % (2021: 37 %)
  - Erbbaurechte 39 % (2021: 53 %)



# Immobilienmarktbericht 2023

## 1.3 Flächenumsatz

- 29,7 ha in 2022 (43,7 ha in 2021)
- Gegenüber 2021 um rund 32 Prozent gesunken  
→ unter dem Niveau der Vorjahre
- Anteil von unbebauten (27,3 %) gegenüber bebauten Grundstücken (72,7%)



# Immobilienmarktbericht 2023

## 1.4 Geldumsatz

- 666,9 Mio. Euro; minus von 60,6 Mio. Euro gegenüber 2021
- Das Rekordergebnis von 2019 (790,1 Mio. Euro) wurde um ca. 16 % verfehlt.
- Der Geldumsatz ist bei allen 3 Teilmärkten gesunken.
- Größten Anteil am Geldumsatz hat der Teilmarkt bebaute Grundstücke (66 %), gefolgt vom Wohnungs- und Teileigentum (29,1 %) und den unbebauten Grundstücken (4,9 %)



## 2. Preisniveau und Preisentwicklung der Teilmärkte

2.1 Unbebaute Grundstücke

2.2. Bebaute Grundstücke

2.3 Wohnungs- und Teileigentum



# Immobilienmarktbericht 2023

## 2. Preisniveau und Preisentwicklung der Teilmärkte

- 1. Halbjahr 2022 setzte sich Kaufpreisentwicklung der Vorjahre fort
- Im 2. Halbjahr 2022 erfolgte ein Umsatzrückgang sowie eine Stagnation der Preise (zu Teilen sogar rückläufige Preise)
  - Ursachen:
    - Kreditzinsen
    - Gestiegene Bau- und Energiekosten



# Immobilienmarktbericht 2023

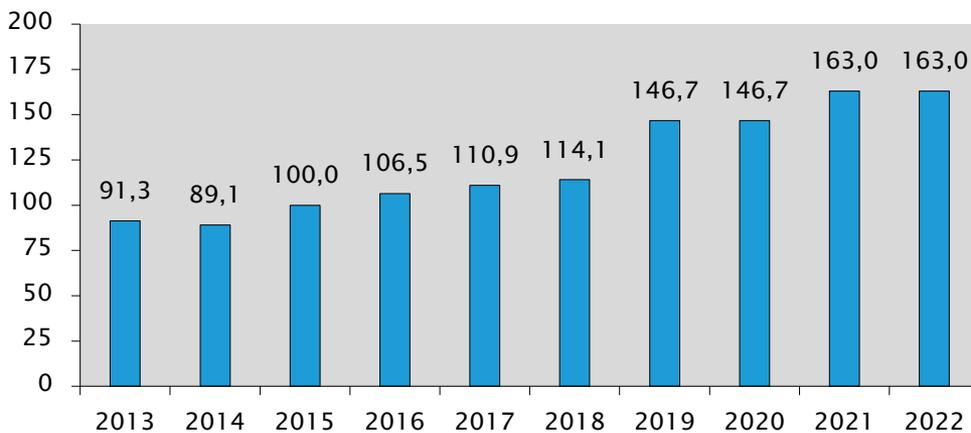
## 2.1 Unbebaute Grundstücke

- die meisten auswertbaren Verträge betrafen Eigenheimgrundstücke
- Preise für Eigenheimgrundstücke sind um ca. 7 % gesunken und liegen bei 1.020 €/m<sup>2</sup>
- Preise für den Geschosswohnungsbau sind um ca. 23 % gestiegen und liegen bei 1.275 €/m<sup>2</sup>
- Preise für Erholungs- bzw. Freizeitgrundstücke sind auf 35 €/m<sup>2</sup> gestiegen

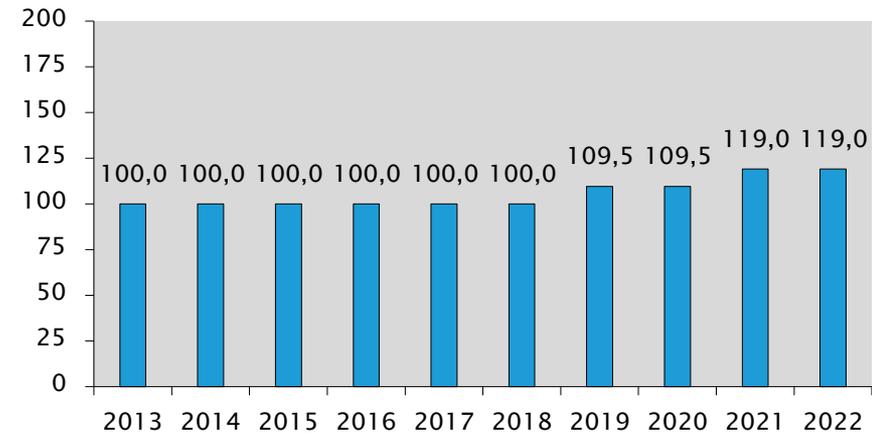


# Immobilienmarktbericht 2023

## 2.1 Preisentwicklung individueller Wohnungsbau und gewerbliche Bauflächen (2013-2022)



Bauflächen d. indiv. Wohnungsbaus



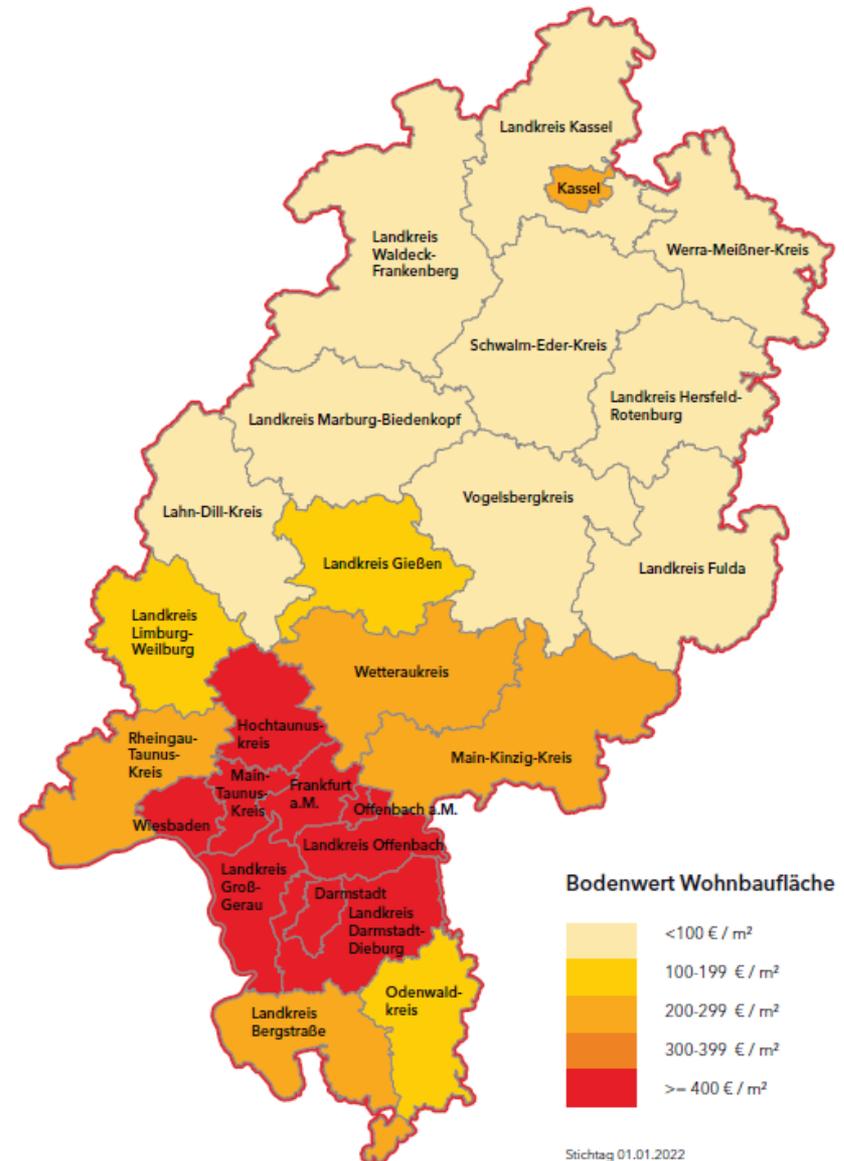
gewerbliche Bauflächen



# Immobilienmarktbericht 2023

## 2.1 Eigenheimgrundstücke

### Preisniveau Hessen



Quelle:

Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2023

Herausgegeben von der ZGGH

Stichtag 01.01.2022



# Immobilienmarktbericht 2023

## 2.1 Gewerbliche Bauflächen Preisniveau Hessen



Quelle:

Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2023

Herausgegeben von der ZGGH



## 2.2 Bebaute Grundstücke

2.2.1 Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften  
und Reihenhäuser

2.2.2 Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser



## 2.2.1 Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

- Ein- und Zweifamilienhäuser haben größten Anteil am Teilmarkt  
bebaute Grundstücke (52 %)
- Preise für freistehende Häuser sind gesunken
- Preise für Reihen- und Doppelhäuser sind gestiegen



# Immobilienmarktbericht 2023

## 2.2.1 Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Gebäudetyp	Baujahr	Jahr	KP/WF in €/m <sup>2</sup>	KP in €
<b>Freistehendes Ein-/ Zweifamilienhaus</b> Grundstücksgröße: 500 m <sup>2</sup> Wohnfläche: 160 m <sup>2</sup> Bodenwert 500 €/m <sup>2</sup>	1965	2020	2.726	436.000
		2021	2.874	460.000
		<b>2022</b>	<b>3.344</b>	<b>535.000</b>
	1980	2020	3.540	566.000
		2021	3.859	617.000
		<b>2022</b>	<b>4.288</b>	<b>686.000</b>
	1995	2020	4.355	697.000
		2021	4.844	775.000
		<b>2022</b>	<b>5.231</b>	<b>837.000</b>
	2010	2020	5.169	827.000
		2021	5.830	933.000
		<b>2022</b>	<b>6.175</b>	<b>988.000</b>
<b>Reihenhaus oder Doppelhaushälfte</b> Grundstücksgröße: 300 m <sup>2</sup> Wohnfläche: 120 m <sup>2</sup> Bodenwert 500 €/m <sup>2</sup>	1965	2020	3.021	363.000
		2021	3.507	421.000
		<b>2022</b>	<b>3.680</b>	<b>442.000</b>
	1980	2020	3.634	436.000
		2021	4.204	504.000
		<b>2022</b>	<b>4.480</b>	<b>538.000</b>
	1995	2020	4.246	510.000
		2021	4.901	588.000
		<b>2022</b>	<b>5.281</b>	<b>634.000</b>
	2010	2020	4.859	583.000
		2021	5.598	672.000
		<b>2022</b>	<b>6.081</b>	<b>730.000</b>



# Immobilienmarktbericht 2023

## 2.2.2 Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser (Nutzanteil < 50 %)

- 26 Verträge zu Mehrfamilienhäusern, 17 Verträge zu Wohn- und Geschäftshäusern
- Die durchschnittlichen Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser sind nach einem sprunghaften Anstieg in 2022 wieder auf ein normales Niveau zurück gekehrt
- die durchschnittlichen Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser sind gestiegen und hängen stark von den erzielbaren Erträgen ab

	Jahr	Ø GF [m <sup>2</sup> ]	Ø W(N)F [m <sup>2</sup> ]	Ø Miete [€/m <sup>2</sup> ]	Ø KP/W(N)F [€/m <sup>2</sup> ]
Mehrfamilienhaus	2020	397	434	7,61	2.564
	2021	437	322	7,81	3.285
	<b>2022</b>	<b>470</b>	<b>474</b>	<b>8,12</b>	<b>2.750</b>
Wohn- und Geschäftshaus	2020	617	702	7,73	2.590
	2021	560	669	8,49	2.643
	<b>2022</b>	<b>392</b>	<b>605</b>	<b>9,50</b>	<b>2.891</b>



## 2.3 Wohnungs- und Teileigentum

2.3.1 Eigentumswohnungen (Neubau)

2.3.2 Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)

2.3.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach WEG (Neubau)

2.3.4 PKW-Stellplätze



# Immobilienmarktbericht 2023

- 501 Kauffälle für Eigentumswohnungen in 2022, davon 389 für die Auswertung nutzbar.
- Größter Anteil Wiederverkauf (76 %), gefolgt von Erstverkauf nach Neubau (23 %)
- Erstverkäufe nach Umwandlung lediglich 4 Kauffälle (1 %)



# Immobilienmarktbericht 2023

## 2.3.1 Eigentumswohnungen (Neubau)

- Trend: Preisanstieg seit 2009
- Für Wohnungseigentum im Hafen war aufgrund nicht mehr vorhandener Kauffälle die Auswertung nicht möglich
- 2022 kostete eine neugebaute ETW im Schnitt 5.432 €/m<sup>2</sup> bei einer Wohnfläche von 85 m<sup>2</sup> (ca. + 9 % gegenüber 2021)



# Immobilienmarktbericht 2023

## 2.3.2 Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)

- Eine durchschnittliche, wiederverkaufte ETW hat eine Wohnfläche von 72 m<sup>2</sup> und kostete 2022 im Schnitt 3.685 €/m<sup>2</sup>.
- gebrauchte ETW sind durchschnittlich ca. 1.750 €/m<sup>2</sup> (bezogen auf das Stadtgebiet) günstiger zu erwerben als neugebaute ETW
- ETW mit Baujahr zwischen 1950 und 1974 sind mit 3.350 €/m<sup>2</sup> am preiswertesten
- ETW der Baujahre vor 1950 sowie der Baujahre 1975 – 1999 sind mit 3.530 €/m<sup>2</sup> bzw. 3.650 €/m<sup>2</sup> preislich im Mittelfeld
- ETW ab Baujahr 2000 sind mit rund 4.900 €/m<sup>2</sup> am hochpreisigsten
- Preisanstieg für wiederverkaufte Eigentumswohnungen von rund 7 %



# Immobilienmarktbericht 2023

## 2.3.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach WEG (Neubau)

- Entwicklung dieses Teilmarktes

Jahrgang	Gesamtanzahl	Reihenhäuser	Doppelhaushälften - Sonstiges
2015	38	36	2
2016	23	13	10
2017	59	28	31
2018	20	10	10
2019	23	22	1
2020	21	18	3
2021	22	18	4
<b>2022</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>2</b>



# Immobilienmarktbericht 2023

## 2.3.4 PKW-Stellplätze

Stellplatztyp		Erstverkauf					
		Innenstadt *			restl. Stadtgebiet		
		Anzahl	Mittelwert [€/qm]	Spanne [€/qm]	Anzahl	Mittelwert [€/qm]	Spanne [€/qm]
Stellplatz	2020	8	14.100	8.900-20.000	13	16.100	14.900-20.000
	2021	-	-	-	22	22.950	10.000-25.000
	<b>2022</b>	-	-	-	<b>13</b>	<b>13.700</b>	<b>5.000-25.000</b>
Garagen	2020	-	-	-	1	-	-
	2021	-	-	-	1	-	-
	<b>2022</b>	-	-	-	<b>1</b>	-	-
Doppelparker	2020	1	-	-	2	-	-
	2021	1	-	-	1	-	-
	<b>2022</b>	<b>1</b>	-	-	<b>10</b>	<b>24.600</b>	<b>23.500-25.000</b>
Tiefgarage	2020	34	25.800	24.900-32.500	16	21.200	15.900-25.000
	2021	1	-	-	19	20.000	18.000-26.000
	<b>2022</b>	-	-	-	<b>37</b>	<b>24.200</b>	<b>20.000-26.000</b>

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



# Immobilienmarktbericht 2023

## 2.3.4 PKW-Stellplätze

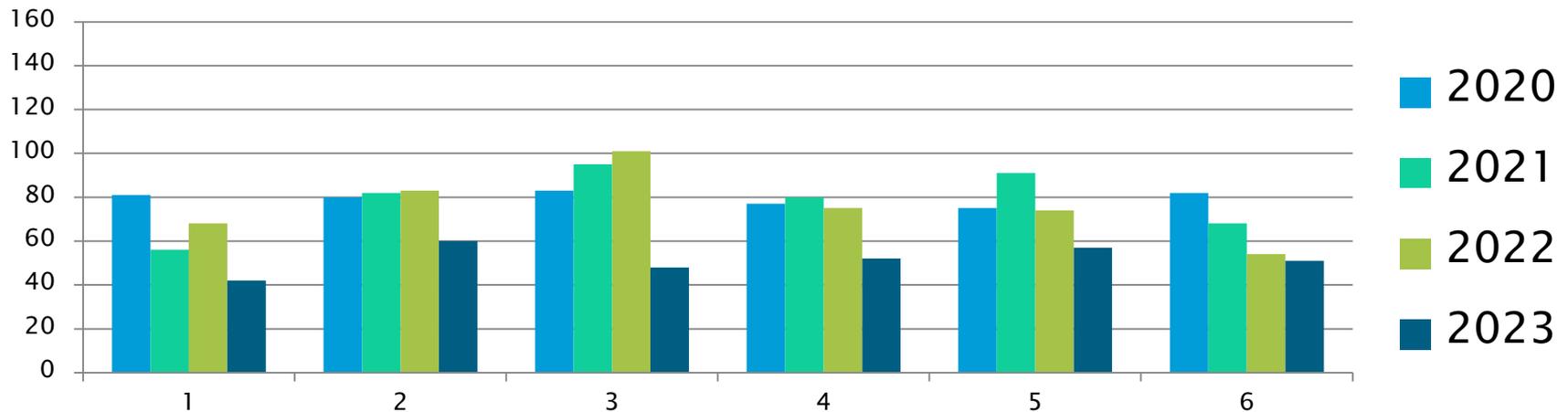
Stellplatztyp		Wiederverkauf					
		Innenstadt *			restl. Stadtgebiet		
		Anzahl	Mittelwert [€/qm]	Spanne [€/qm]	Anzahl	Mittelwert [€/qm]	Spanne [€/qm]
Stellplatz	2020	3	5.700	2.000 – 10.000	1	-	-
	2021	1	-	-	6	8.325	5.000-10.000
	<b>2022</b>	<b>6</b>	<b>12.150</b>	<b>8.000-25.000</b>	<b>6</b>	<b>11.500</b>	<b>10.000-15.000</b>
Garagen	2020	2	-	-	2	-	-
	2021	1	-	-	2	-	-
	<b>2022</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>12.650</b>	<b>10.000-18.000</b>
Doppelparker	2020	-	-	-	1	-	-
	2021	1	-	-	-	-	-
	<b>2022</b>	<b>3</b>	<b>13.350</b>	<b>10.000-15.000</b>	<b>3</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>
Tiefgarage	2020	9	20.000	1.000-35.000	2	-	-
	2021	7	17.200	12.000-25.000	4	15.250	1.000-28.000
	<b>2022</b>	<b>10</b>	<b>20.900</b>	<b>3.000-40.000</b>	<b>11</b>	<b>17.600</b>	<b>8.000-25.200</b>
*Innenstadt umfasst die Stadtteile Hafen, Nordend, Westend, Zentrum und Mathildenviertel							



# Immobilienmarktbericht 2023

## 3. Aktuelle Entwicklung – 1. Halbjahr 2023

- Anzahl der eingereichten Verträge (310)



- Geldumsatz

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1. Quartal	74,0	44,5	120,1	99,6	179,4	110,8	101,1	106,5	85,9	147,3	231,9	55,8
2. Quartal	146,3	66,6	113,1	123,1	154,9	107,0	104,0	142,4	51,7	116,8	71,1	132,2
1. Halbjahr	220,3	111,1	233,2	222,7	334,3	217,8	205,1	248,9	137,6	264,1	303,0	188,0



# Immobilienmarktbericht 2023

## 5. Information

Für Fragen stehen die Mitarbeiter der Geschäftsstelle gerne zur Verfügung.

### Leistungen:

- Schriftliche und mündliche Bodenrichtwertauskünfte
- Bodenrichtwertübersichtskarte
- Immobilienmarktbericht
- Verkehrswertgutachten
- Wertberechnung für Standardimmobilien
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
- BORIS Hessen

generalisierte Bodenrichtwerte online

[www.boris.hessen.de](http://www.boris.hessen.de)

oder

[www.gutachterausschuss.hessen.de](http://www.gutachterausschuss.hessen.de)

### **Anschrift:**

Gutachterausschuss für Immobilienwerte

– Geschäftsstelle –

Berliner Straße 60

63065 Offenbach am Main

Tel.: 069/8065-2638

E-Mail: [gutachterausschuss@offenbach.de](mailto:gutachterausschuss@offenbach.de)

Internet: [www.offenbach.de](http://www.offenbach.de)