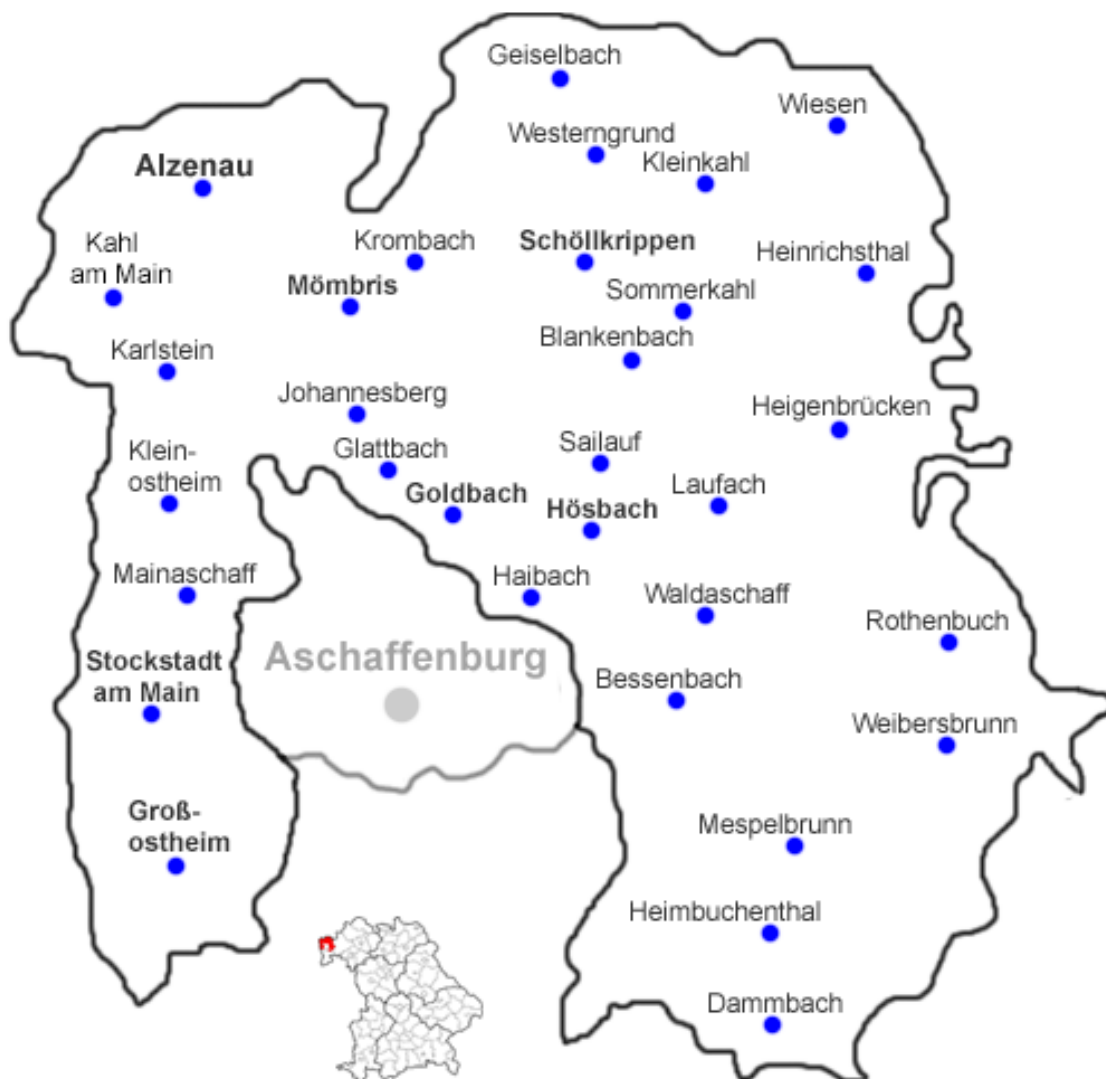




Informationen zum Immobilienmarkt im Landkreis Aschaffenburg 2022-2023



Dienstgebäude:
Bayernstr. 18
63739 Aschaffenburg

Telefon: 06021 / 394 - 0
Telefax: 06021 / 394 - 999
E-Mail: Poststelle@Lra-ab.bayern.de

Erreichbarkeit:
Erreichbarkeit mit dem Kfz / ÖPNV:
www.landkreis-aschaffenburg.de/anfahrt/



Konten der Kreiskasse Aschaffenburg:
Sparkasse Aschaffenburg Miltenberg
IBAN: DE08 7955 0000 0000 0630 16
BIC: BYLADEM1ASA

Frankfurter Volksbank Rhein/Main eG
IBAN: DE88 5019 0000 0001 4168 80
BIC: FFVBDEFF



**BAYERISCHER
UNTERMAIN**

BAYERN IN RHEIN-MAIN

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemein	3
2	Gesamtmarkt / Marktbereiche	3
3	Wohnbauflächen (Bauplätze)*	8
4	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser*	9
5	Reihenhäuser und Doppelhaushälften*	9
6	Eigentumswohnungen Neubau*	10
7	Eigentumswohnungen Wiederverkauf*	10

Datengrundlagen und Hinweise:

Datengrundlage für den Bericht bildet die Kaufpreissammlung, die in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführt und ausgewertet wird.

Die Ergebnisse des vorliegenden Berichts stellen eine generalisierte Betrachtung des Immobilienmarktes des Landkreises Aschaffenburg in den Jahren 2022 und 2023 dar.

Die im Auszug angegebenen Daten wurden teilweise direkt aus den Verträgen entnommen, teilweise von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses unter Heranziehung weiterer Datenquellen (z. B. Anfragen, Fragebögen, Planunterlagen etc.) bestimmt. Eine sachverständige, gutachterliche Beurteilung des Einzelfalles wird jedoch nach wie vor notwendig sein, sie ist durch diese Veröffentlichung nicht zu ersetzen.

Es wird keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität der angegebenen Informationen übernommen. Insbesondere für eventuelle Schäden durch die Nutzung der bereitgestellten Informationen wird keinerlei Haftung übernommen.

Impressum:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Aschaffenburg

Bayernstraße 18

63739 Aschaffenburg

Telefon: 06021 394-3341, 06021 394-3342

gutachterausschuss@lra-ab.bayern.de

Vorsitzende: Regierungsamtsrätin Gudrun Zürn

Geschäftsstelle: Edgar Hofmann, Patrick Fuller, Eric Jovanovic

Redaktionsteam:

Edgar Hofmann

Patrick Fuller

Bild- und Quellennachweise:

Deckblatt: bayern-infos.de

Grafiken/Tabellen: Gutachterausschuss Landkreis Aschaffenburg

Quellen: Statistik Landkreis Aschaffenburg, Zahlen, Daten, Fakten (landkreis-aschaffenburg.de)

Abkürzungen:

BauGB Baugesetzbuch

BayGaV Bayerische Gutachterausschussverordnung

BRW Bodenrichtwert

MB Marktbereich

Aschaffenburg, den 04.07.2024

1 Allgemein

Der Gutachterausschuss für den Landkreis Aschaffenburg ist ein unabhängiges und selbstständiges Gremium. Er besteht aus der Vorsitzenden, zwei stellvertretenden Vorsitzenden sowie weiteren ehrenamtlichen Gutachtern und Gutachterinnen. Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte sind dem Gutachterausschuss zudem je ein Bediensteter der zuständigen Finanz- und der staatlichen Vermessungsbehörden angehörig.

Die Gutachter werden auf vier Jahre berufen.

Dieses Gremium erstellt auf der Grundlage von abgeschlossenen Immobilienkaufverträgen, die unter Wahrung des Datenschutzes ausgewertet werden, Verkehrswertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke und stellt regelmäßig die Bodenrichtwerte fest (bislang zum 31.12. eines jeden Jahres mit gerade Jahreszahl, seit 2022 jeweils zum 01.01. eines jeden Jahres mit gerader Jahreszahl).

Die Aufgaben und Befugnisse des Gutachterausschusses ergeben sich aus den § 192 - §199 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Bayerische Gutachterausschussverordnung - BayGaV) und der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV).

Zur Vorbereitung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Aschaffenburg ist besetzt mit einer Vollzeitstelle und zwei Teilzeitstellen und wird geleitet durch die Vorsitzende des Gutachterausschusses.

Die Geschäftsstelle wertet zur Führung der Kaufpreissammlung die ihr übersandten notariellen Urkunden aus, übermittelt Daten an statistische Bundes- und Landesämter, bereitet Gutachten für den Gutachterausschuss vor, veröffentlicht die Bodenrichtwertkarten, erteilt Bodenrichtwertauskünfte, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung und fertigt Stellungnahmen und Berechnungen für andere Ämter und Behörden.

2 Gesamtmarkt / Marktbereiche

Daten zum Landkreis

Einwohner: ca. 177.000

Gemeinden: 32

Fläche: ca. 70.000 ha

Der Obere Gutachterausschuss in Bayern hat den Landkreis Aschaffenburg aufgeteilt in einen Subkreis für die von der Rhein-Main Region um Frankfurt geprägten Landkreisbereiche im Westen und um die kreisfreie Stadt Aschaffenburg und einen Subkreis für den östlichen Bereich des Landkreises Aschaffenburg, der ländlicher und mehr vom Spessart geprägt ist.

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Aschaffenburg hat die Verkäufe in den Gemeinden und deren Ortsteile genauer untersucht, erhebliche strukturelle Unterschiede und damit unterschiedliches Verhalten auf dem Immobilienmarkt ausgemacht und den Landkreis anhand der Ergebnisse intern in drei Marktbereiche geteilt:

Marktbereich 1

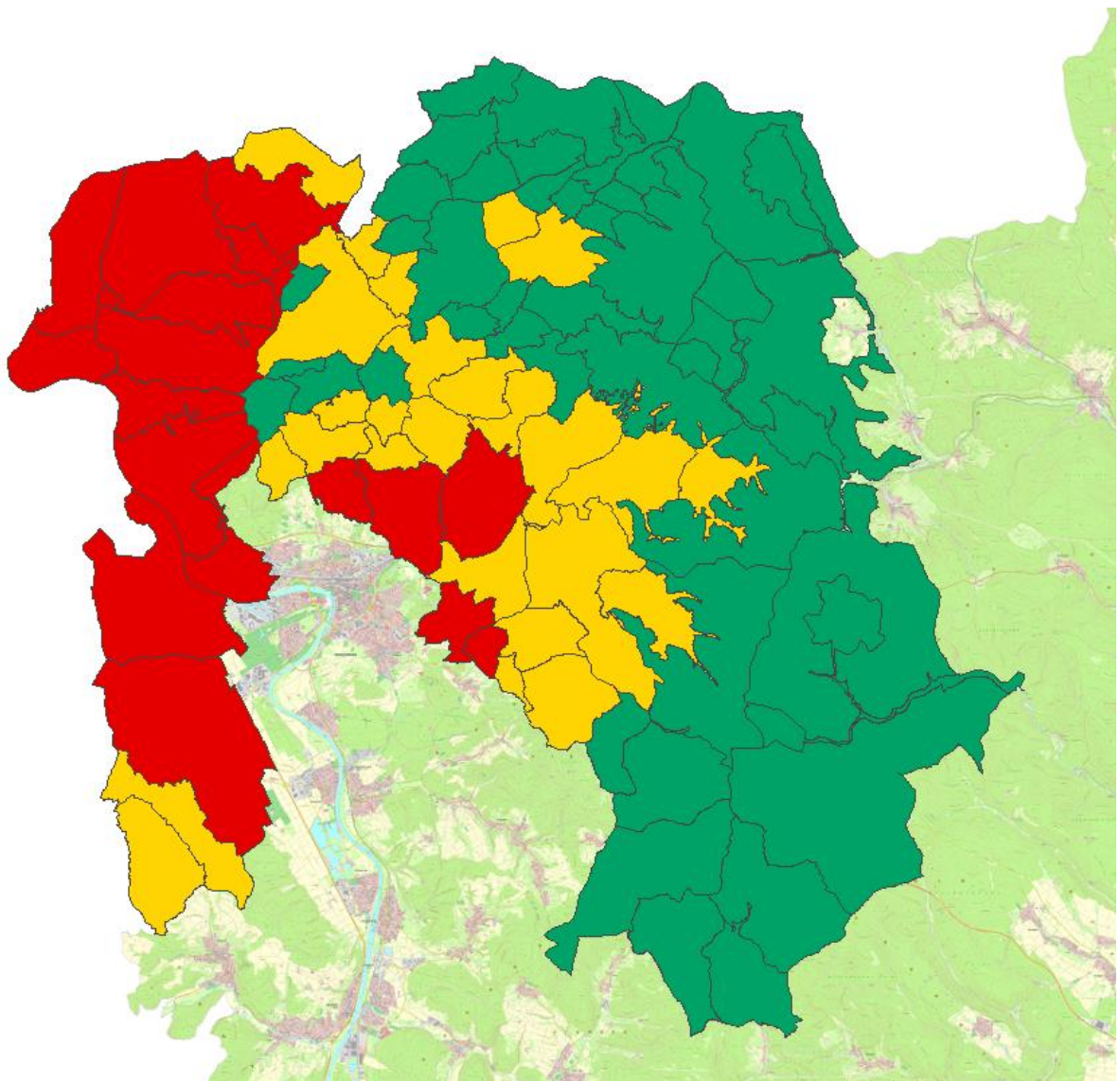
- im Wesentlichen die Gemeinden des Subkreises Rhein-Main
- Gemeinden/ Ortsteile mit vergleichsweise hohem Preisgefüge
- örtliche Nähe zur Stadt Aschaffenburg
- sehr gute Infrastruktur,
- sehr gute Versorgung und Verkehrsanbindung

Marktbereich 2

- Gemeinden/ Ortsteile mit vergleichsweise mittlerem Preisgefüge
- „schwächere“ Ortsteile der „Rhein-Main-Gemeinden“
- „Verbindungsglieder“ zwischen stadtnahen Gemeinden und ländlichem Bereich
- Infrastruktur/ Nahversorgung im direkten Umfeld ausreichend vorhanden
- Verkehrsknotenpunkte (Autobahn, Bundesstraße, Bahnhof) größtenteils innerhalb überschaubarem Zeitrahmen erreichbar

Marktbereich 3

- im Wesentlichen die Gemeinden des Subkreises Restlandkreis
- Gemeinden/ Ortsteile mit vergleichsweise niedrigem Preisgefüge
- Ortsteile im Kahlgrund und Spessart
- Infrastruktur/ Nahversorgung oft lediglich über Nachbarkommunen abgedeckt
- Anschluss Verkehrsknotenpunkte (Autobahn, Bundesstraße, Bahnhof) öfters mit längeren Fahrzeiten verbunden




Marktbereich 1 = rot
Marktbereich 2 = gelb
Marktbereich 3 = grün

Alzenau	Alzenau	Alzenau	Albstadt	Blankenbach	Erlenbach
	Hörstein	Bessenbach	Keilberg		Großblankenbach
	Kälberau		Oberbessenbach	Damm bach	Kleinblankenbach
	Michelbach		Steiger		Krausenbach
	Wasserlos		Straßbessenbach	Geiselbach	Wintersbach
Glattbach	Glattbach	Goldbach	Unterafferbach		Geiselbach
		Großostheim	Pflaumheim		Omersbach
Goldbach	Goldbach		Ringheim	Heigenbrücken	Heigenbrücken
Großostheim	Großostheim		Wenigumstadt		Jakobsthal
Haibach	Grünmorsbach	Haibach	Dörrmorsbach	Heimbuchenthal	Heimbuchenthal
	Haibach	Hösbach	Feldkahl		Heinrichsthal
Hösbach	Hösbach		Rottenberg	Heinrichsthal	Heinrichsthal
	Hösbach Bhf		Schmerlenbach	Johannesberg	Rückersbach
Kahl	Kahl		Wenighösbach		Sternberg
		Johannesberg	Winzenhohl	Kleinkahl	Edelbach
Karlstein	Dettingen		Breunsberg		Großkahl
	Großwelzheim		Johannesberg		Großlaudenbach
Kleinostheim	Kleinostheim		Oberafferbach		Kleinkahl
			Steinbach		Kleinlaudenbach
Mainaschaff	Mainaschaff	Laufach	Frohnhofen	Krombach	Krombach
			Hain		Oberschur
Stockstadt	Stockstadt		Laufach	Mespe lbrunn	Hessenthal
		Mömbris	Mensengesäß		Mespe lbrunn
			Mömbris	Mömbris	Angelsberg
			Niedersteinbach		Brücken
			Rappach		Daxberg
			Schimborn		Dörnsteinbach
			Strötzbach		Gunzenbach
		Sailauf	Sailauf		Heimbach
		Schöllkrippen	Schneppenbach		Hemsbach
			Schöllkrippen		Hohl
		Waldaschaff	Waldaschaff		Kaltenberg
					Königshofen
					Molkenberg
					Reichenbach
					Rothengrund
				Rothenbuch	Rothenbuch
				Sailauf	Eichenberg
				Schöllkrippen	Hofstädten
				Sommerkahl	Sommerkahl
					Vormwald
				Weibersbrunn	Weibersbrunn
				Westerngrund	Huckelheim
					Oberwestern
					Unterwestern
				Wiesen	Wiesen

Marktbereich 1

Marktbereich 2

Marktbereich 3

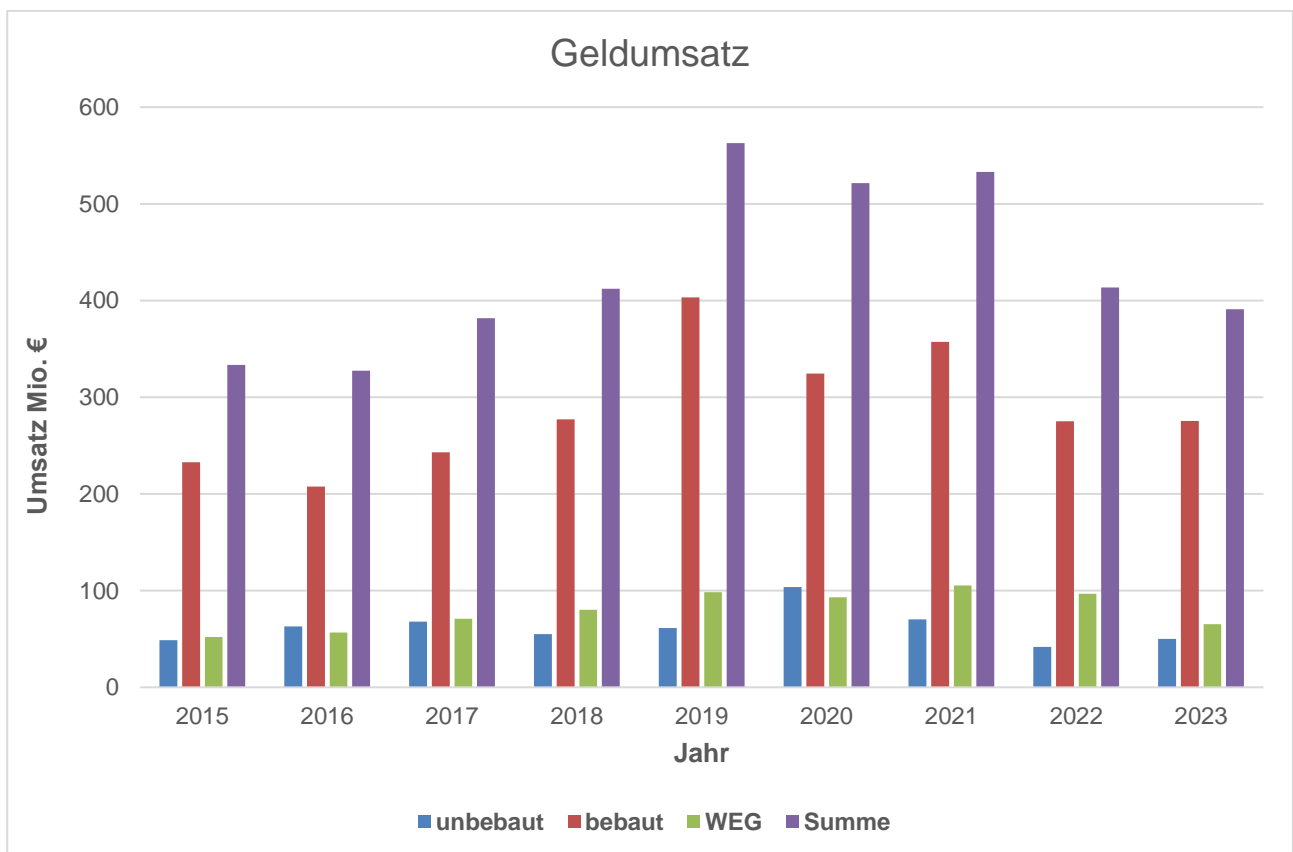
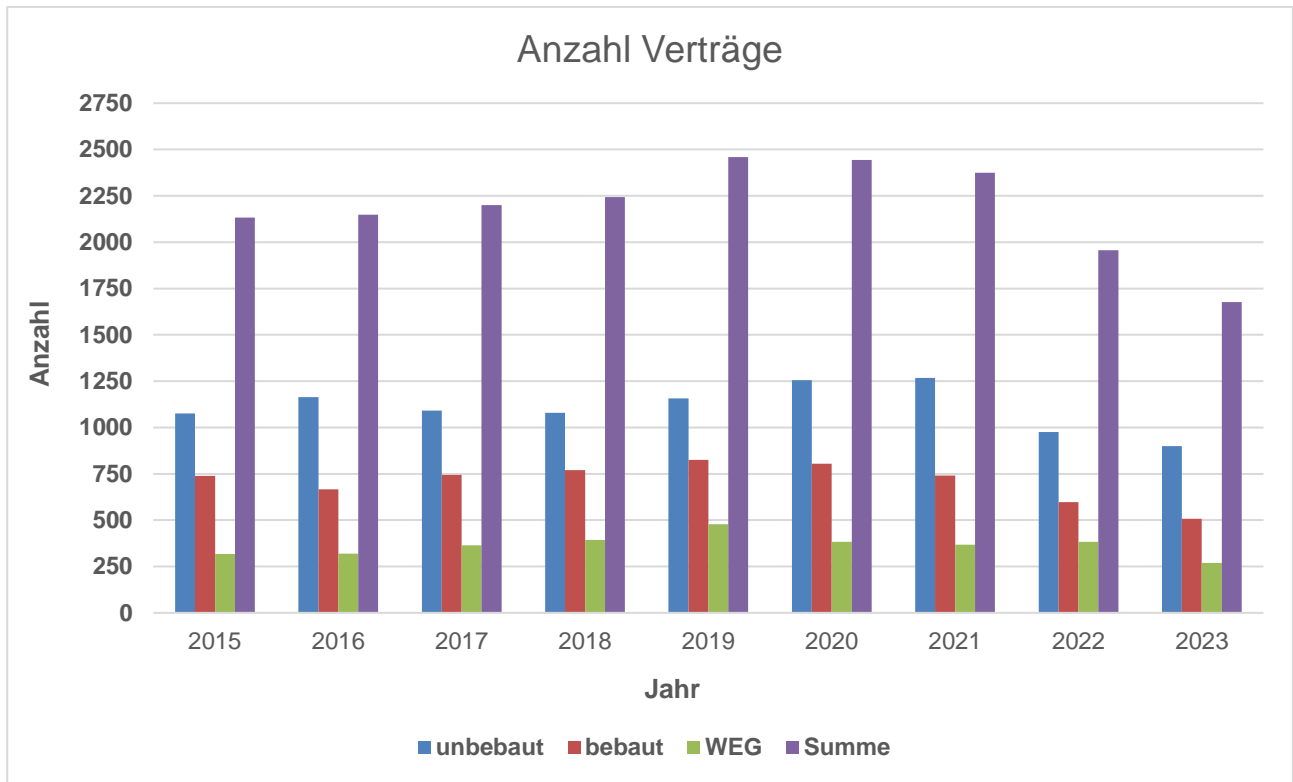
 = nur Ortsteil, keine echte Gemarkung

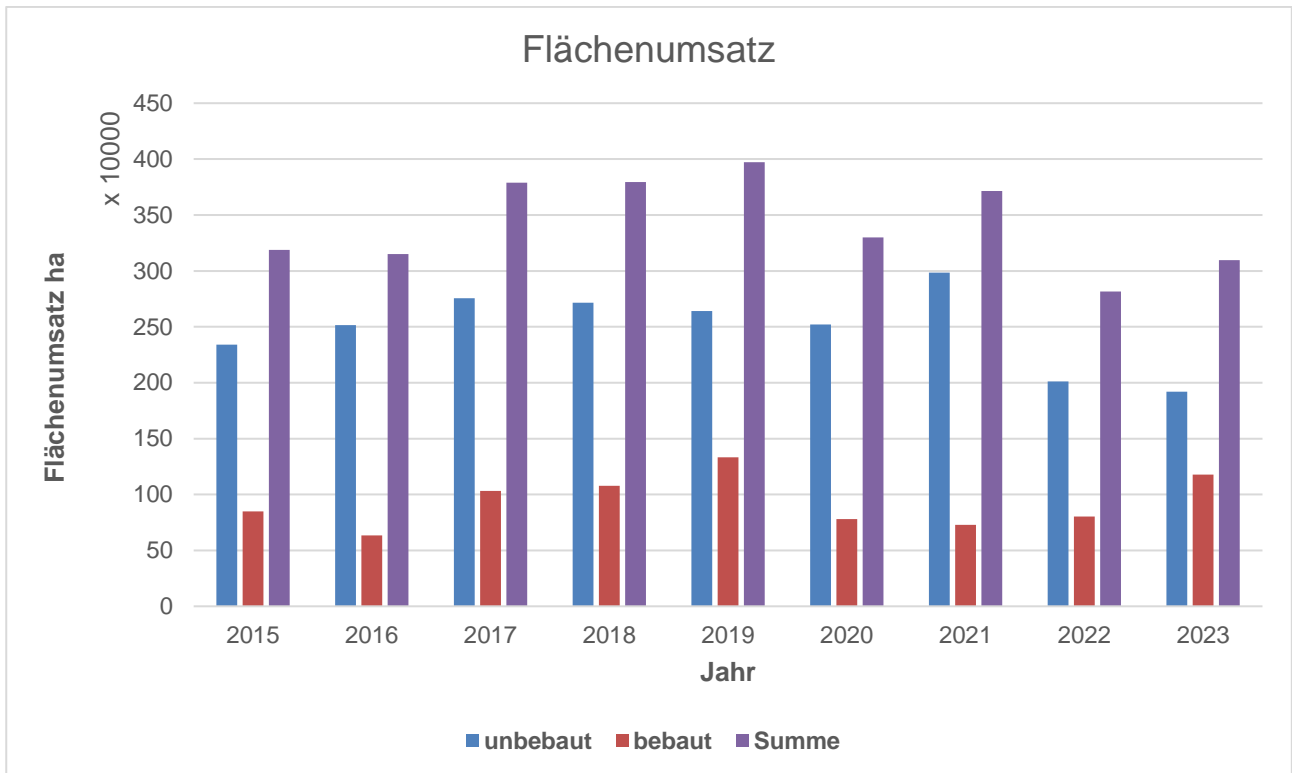
Grundlage für die nachfolgenden Auswertungen und Tabellen über den Gesamtmarkt sind die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangenen und in der Kaufpreissammlung registrierten Notariatsverträge im jeweiligen Transaktionsjahr.

Der Gesamtmarkt (nicht die nachfolgende Punkte 3 bis 7) und die hierzu dargestellten Zahlen umfassen verschiedene Arten von Verträgen, die über einen Notar beurkundet wurden. Darunter fallen auch Kauf-, Tausch-, Schenkungs-, Überlassungs-, Übergabe-, Erb-, Auseinandersetzungs-, Erbpachtverträge.

Weiter sind die dem Gutachterausschuss vom Gericht übermittelten Beschlüsse über Veräußerungen im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erfasst.

Der Gesamtmarkt umfasst die Teilmärkte „bebaut“, „unbebaut“ und „Wohnungseigentum“.

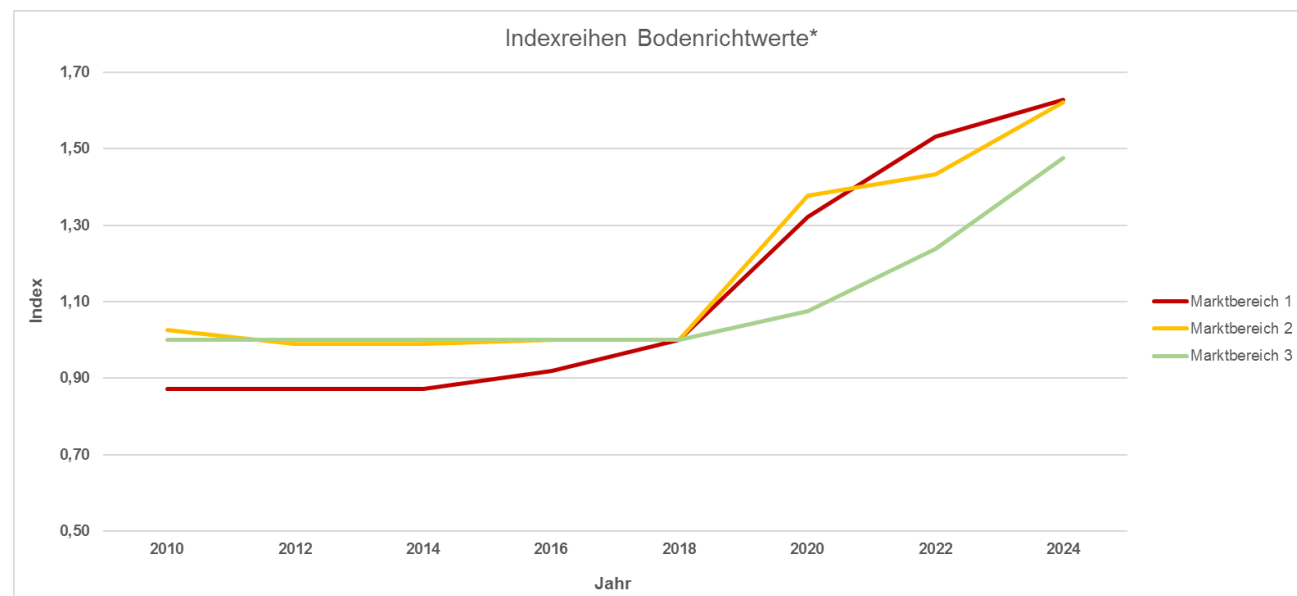




3 Wohnbauflächen (Bauplätze)*

	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis in €		Ø Grundstücksgröße in m²		Ø Bodenpreis in €/m²		Ø Bodenrichtwert in €/m²		Ø Richtwertfaktor	
		von	bis	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
Marktbereich 1	35	300.000		525		631		530		1,26	
		79.000	608.000	226	887	322	909	350	610	0,82	1,69
Marktbereich 2	31	167.000		565		340		230		1,51	
		34.000	455.000	300	885	99	800	90	340	0,78	2,53
Marktbereich 3	37	83.000		677		130		110		1,09	
		32.000	330.000	355	967	55	603	70	180	0,50	4,31

*Verkaufsjahre 2022 und 2023, keine außergewöhnlichen Verkäufe, ohne Kommunalverkäufe, Grundstücksgröße 200 bis 1.000 m², Ø ist Median, Stand Juni 2024



Stichtag	BRW €/m²*			Index (2018 = 100)		
	MB 1	MB 2	MB 3	MB 1	MB 2	MB 3
31.12.2010	270	190	105	0,87	1,03	1,00
31.12.2012	270	183	105	0,87	0,99	1,00
31.12.2014	270	183	105	0,87	0,99	1,00
31.12.2016	285	185	105	0,92	1,00	1,00
31.12.2018	310	185	105	1,00	1,00	1,00
31.12.2020	410	255	113	1,32	1,38	1,08
01.01.2022	475	265	130	1,53	1,43	1,24
01.01.2024	505	300	155	1,63	1,62	1,48

* bezogen auf mittleres Bodenrichtwertniveau = ((höchster Wert / niedrigster Wert) / 2 + (niedrigster Wert))

4 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser*

	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis in €		Ø Grundstücksgröße in m²		Ø Wohnfläche in m²		Ø Faktor €/m² Wohnfläche	
		von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
Marktbereich 1	77	500.000		604		151		3.060	
		165.000	890.000	311	997	102	300	1.375	5.217
Marktbereich 2	32	350.000		684		161		2.147	
		180.000	1.200.000	350	985	110	300	1.167	4.442
Marktbereich 3	29	355.000		738		164		1.946	
		110.000	630.000	339	967	100	270	857	4.110

*Verkaufsjahre 2022 und 2023, keine außergewöhnlichen Verkäufe, Grundstücksgröße 300 bis 1.000 m², Wohnfläche 100 bis 300 m², Standardstufe 1,5 bis 3,5, Ø ist Median, Stand Juni 2024

5 Reihenhäuser und Doppelhaushälften*

	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis in €		Ø Grundstücksgröße in m²		Ø Wohnfläche in m²		Ø Faktor €/m² Wohnfläche	
		von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
Marktbereich 1	69	440.000		330		136		3.116	
		240.000	760.000	125	688	100	253	1.307	5.308
Marktbereich 2	21	470.000		362		136		3.095	
		269.000	650.000	195	625	100	240	1.583	4.389
Marktbereich 3	8	258.500		310		129		2.010	
		89.000	398.000	163	446	105	170	701	3.790

*Verkaufsjahre 2022 und 2023, keine außergewöhnlichen Verkäufe, Grundstücksgröße 120 bis 700 m², Wohnfläche 100 bis 300 m², Standardstufe 1,5 bis 3,5, Ø ist Median, Stand Juni 2024

6 Eigentumswohnungen Neubau*

	Anzahl Kauffälle	Ø Wohnfläche in m²		Ø Wohnflächenpreis in €/m²	
		von	bis	von	bis
Marktbereich 1	56	91		4.479	
		61	120	3.511	5.500
Marktbereich 2	4	80		4.452	
		53	109	4.064	4.690
Marktbereich 3	0	keine Auswertung			

*Verkaufsjahre 2022 und 2023, keine außergewöhnlichen Verkäufe, Wohnfläche 50 bis 120 m², mind. 3 Einheiten im Objekt, Ø ist Median, Stand Juni 2024

7 Eigentumswohnungen Wiederverkauf*

	Anzahl Kauffälle	Ø Wohnfläche in m²		Ø Wohnflächenpreis in €/m²	
		von	bis	von	bis
Marktbereich 1	139	80		2.656	
		50	119	830	4.404
Marktbereich 2	15	82		2.339	
		60	114	1.197	4.771
Marktbereich 3	7	98		1.961	
		67	120	1.673	2.317

*Verkaufsjahre 2022 und 2023, keine außergewöhnlichen Verkäufe, Wohnfläche 50 bis 120 m², mind. 3 Einheiten im Objekt, Standardstufe 2,0 bis 4,0, Ø ist Median, Stand Juni 2024