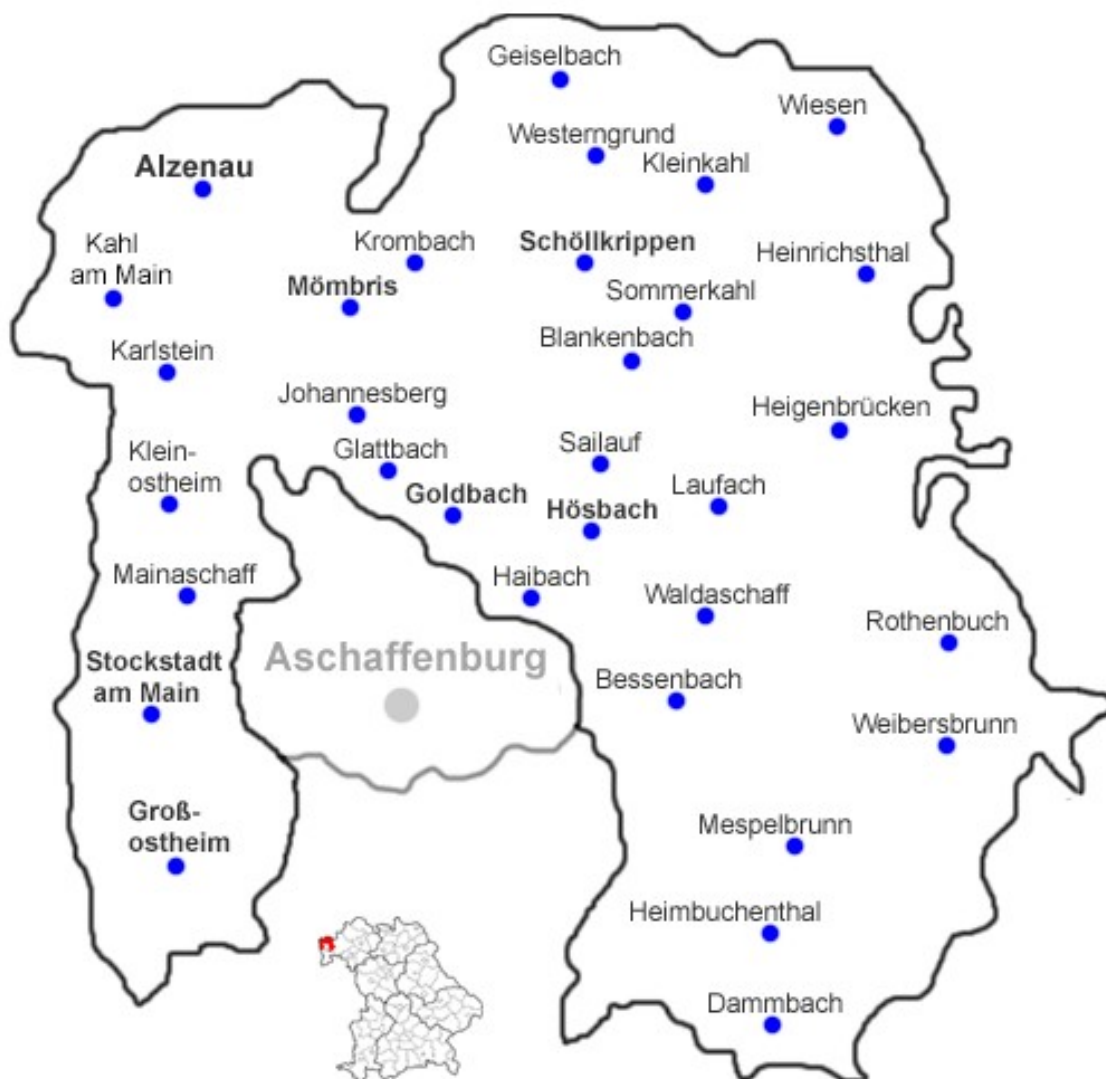




Informationen zum Immobilienmarkt im Landkreis Aschaffenburg 2021-2022



Dienstgebäude:
Bayenstr. 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

Raiffeisenbank-Volksbank Aschaffenburg eG
IBAN: DE68 7956 2514 0001 4168 80
BIC: GENODEF1AB1



**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 Hinweis:

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 2021 und 2022 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 394-530, 06021 394-822

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

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

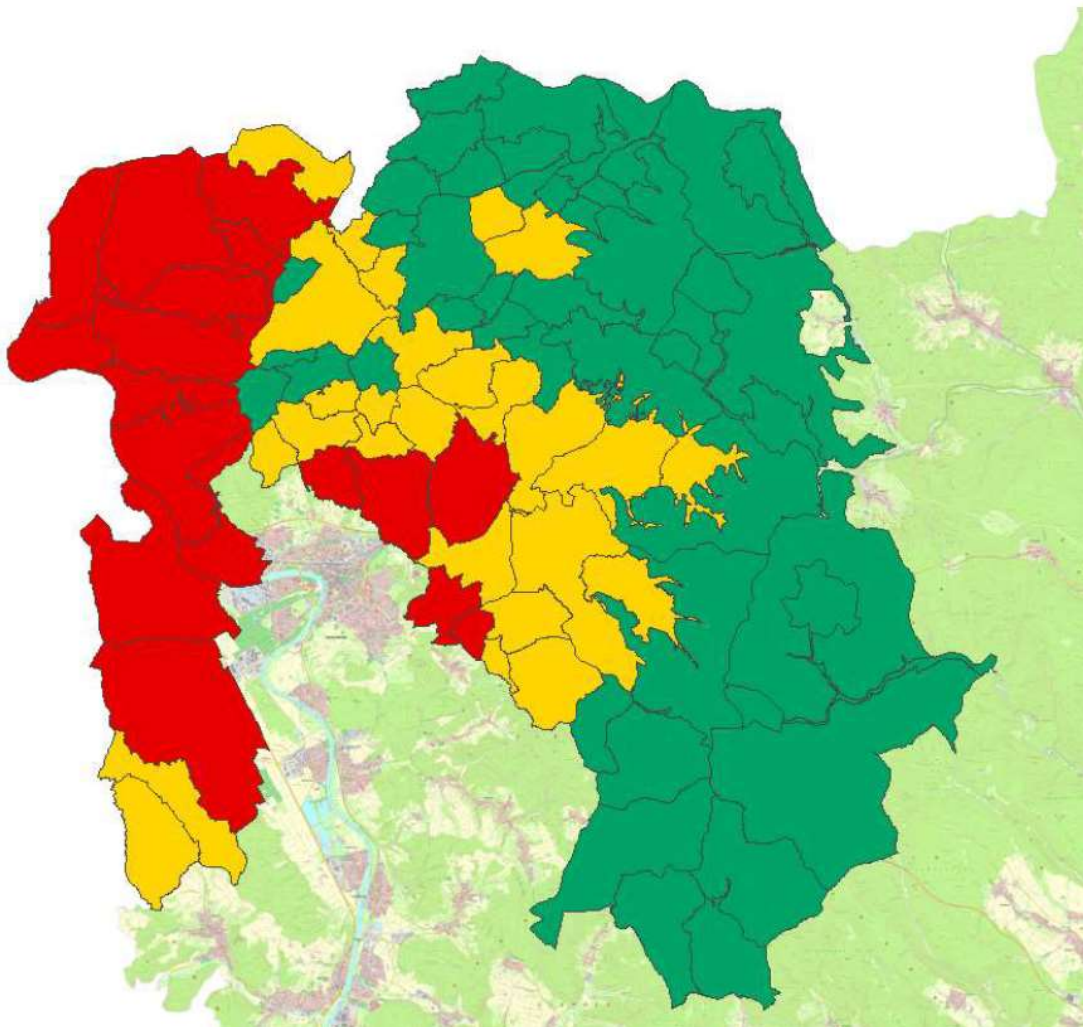
Marktbereich 3

- 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

Marktbereich 2

Marktbereich 3




Alzenau	Alzenau	Alzenau	Albstadt	Blankenbach	Erlenbach
	Hörstein	Bessenbach	Keilberg		Großblankenbach
	Kälberau		Oberbessenbach	Dammbach	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	Dörmorsbach	Heimbuchenthal	Heimbuchenthal
	Haibach	Hösbach	Rottenberg	Heinrichsthal	Heinrichsthal
Hösbach	Hösbach		Schmerlenbach	Johannesberg	Rückersbach
	Hösbach Bhf		Wenighösbach		Sternberg
Kahl	Kahl		Winzenhohl	Kleinkahl	Edelbach
		Johannesberg	Breunsberg		Großkahl
Karlstein	Dettingen		Johannesberg		Großlaudenbach
	Großwelzheim		Oberafferbach		Kleinkahl
Kleinostheim	Kleinostheim		Steinbach		Kleinlaudenbach
Mainaschaff	Mainaschaff	Laufach	Frohnhofen	Krombach	Krombach
			Hain		Oberschur
Stockstadt	Stockstadt		Laufach	Mespebrunn	Hessenthal
		Mömbris	Mensengesäß		Mespebrunn
			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

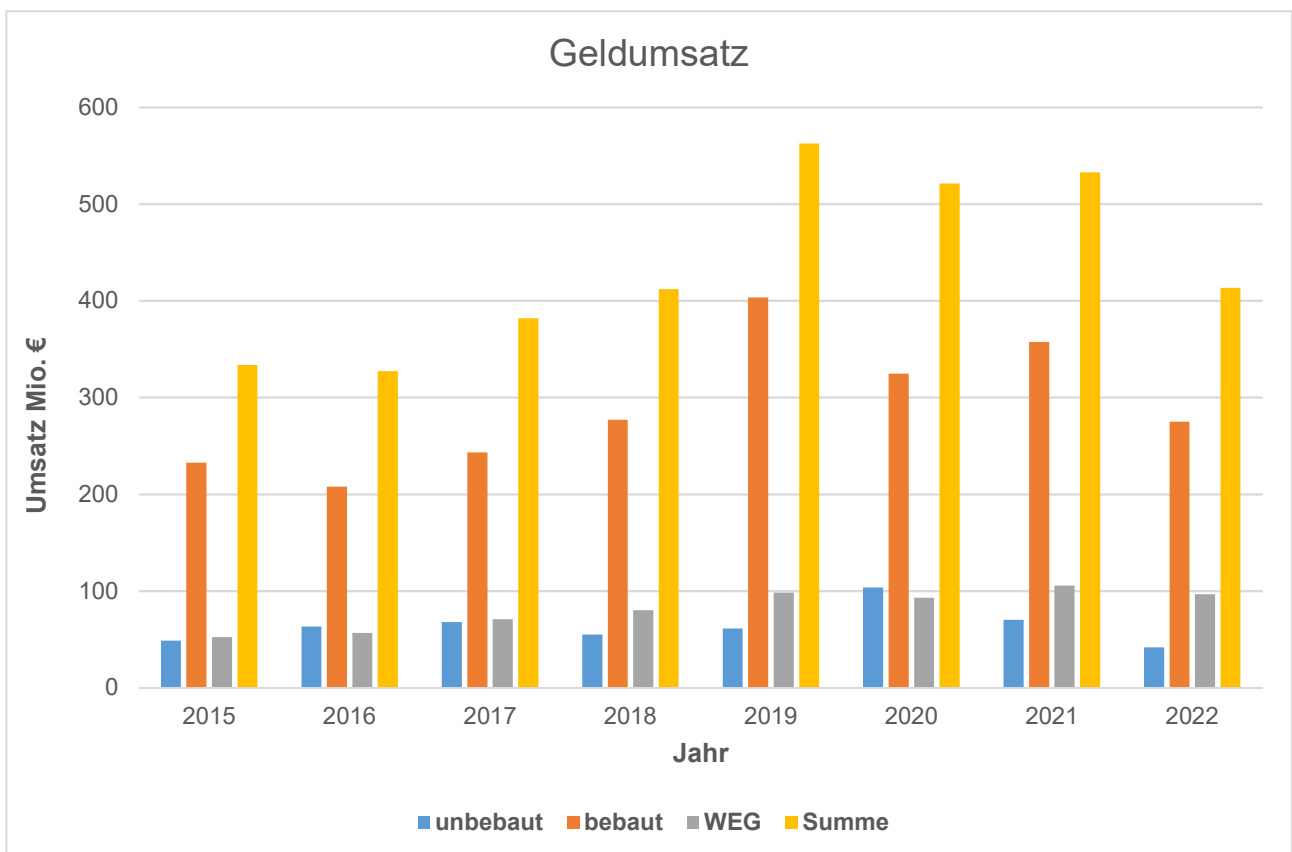
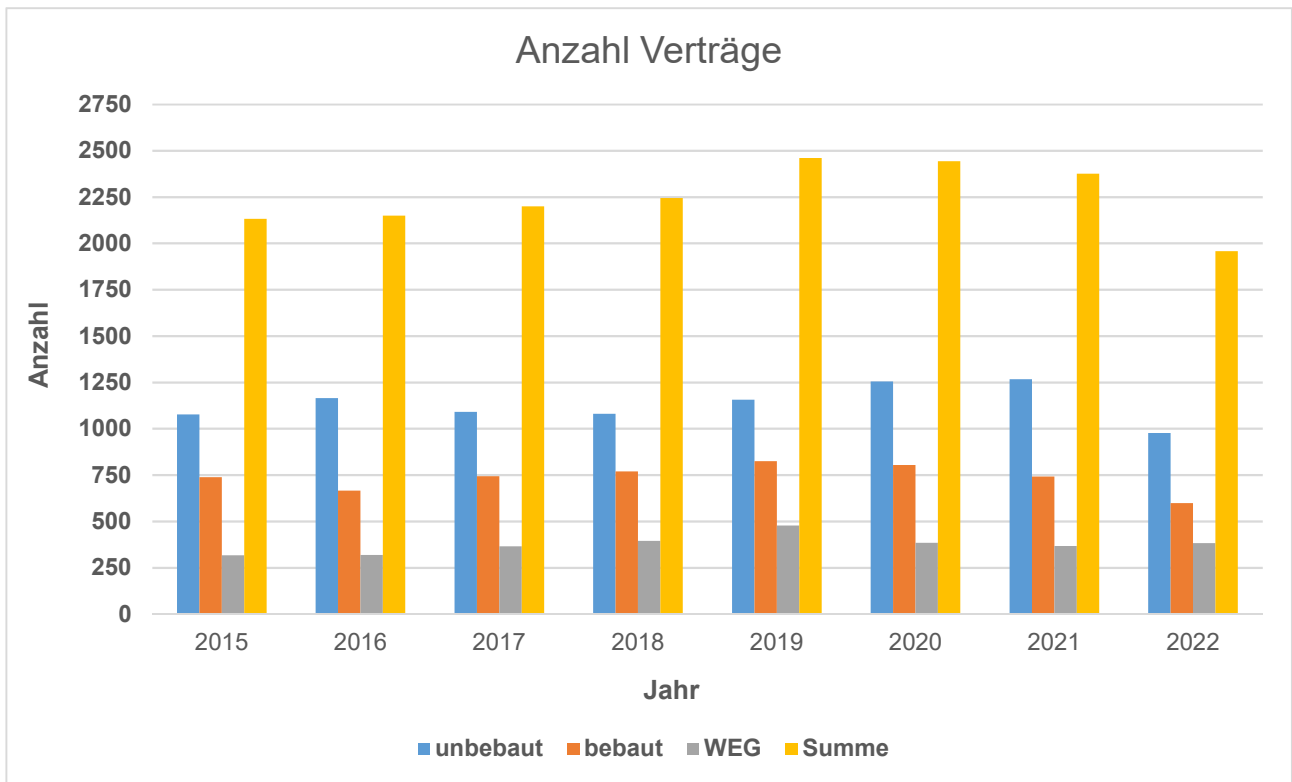
 = nur Ortsteil, keine echte Gemarkung

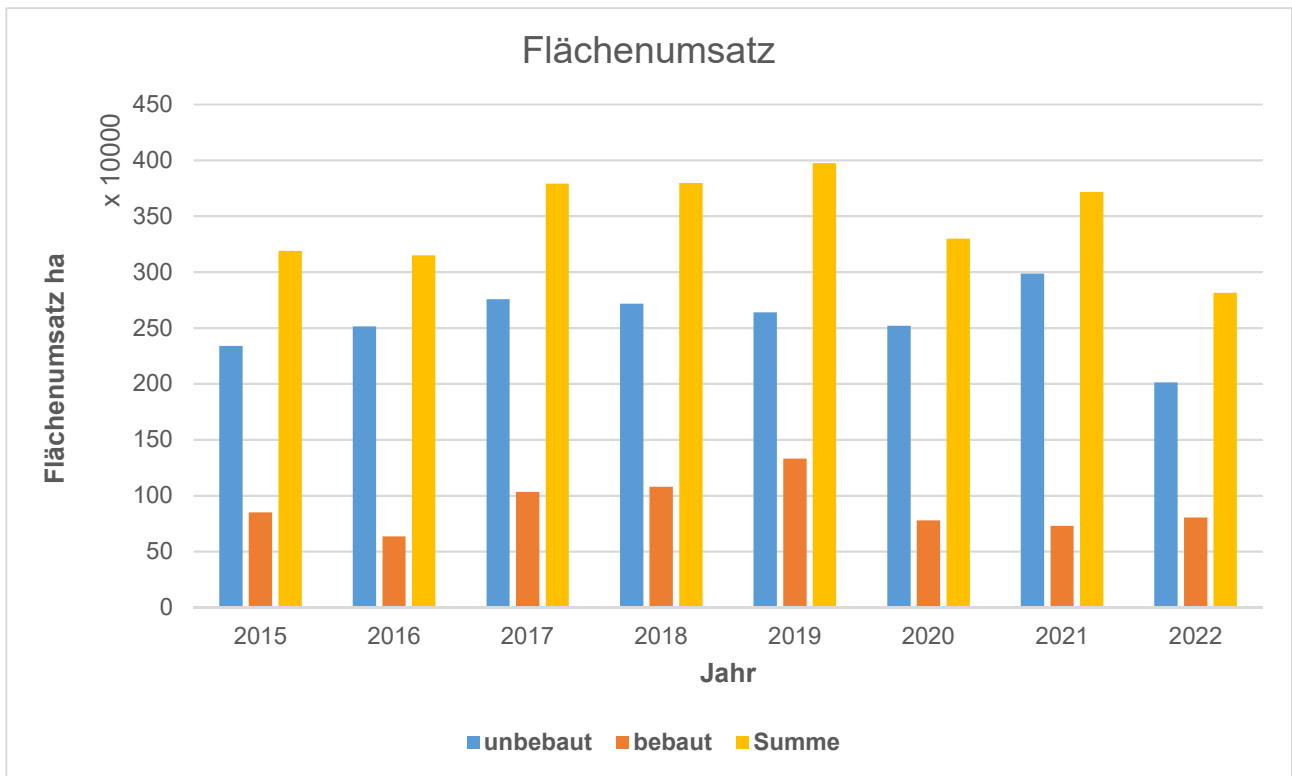
Grundlage für die nachfolgenden Auswertungen und Tabellen über den Gesamtmarkt sind die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangenen und in der Kaufpreissammlung registrierten Notariatsverträge im jeweiligen Transaktionsjahr.

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 „bebau“ , „unbebau“ und „Wohnungseigentum“.

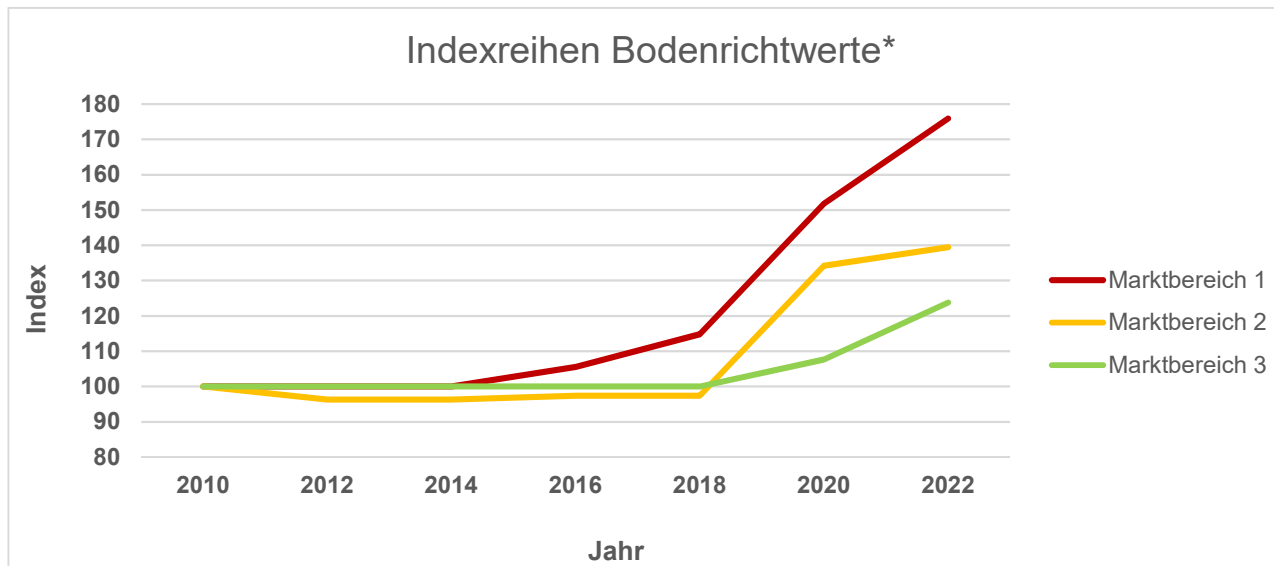




3 Wohnbauflächen (Bauplätze)*

	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	58	300.000		542		612		450		1,32	
		129.000	619.000	263	941	322	909	320	610	0,82	2,00
Marktbereich 2	51	133.000		531		250		210		1,23	
		33.500	455.200	302	920	99	800	90	340	0,63	2,53
Marktbereich 3	69	69.000		631		110		100		1,09	
		30.000	213.000	265	959	55	339	65	190	0,50	2,95

*Verkaufsjahre 2021 und 2022, keine außergewöhnlichen Verkäufe, ohne Kommunalverkäufe, Grundstücksgröße 200 bis 1.000 m², Ø ist Median, Stand April 2023



* bezogen auf mittleres Bodenrichtwertniveau = ((höchster Wert / niedrigster Wert) / 2 + (niedrigster Wert)), Stichtage 31.12. (Ausnahme 01.01.2022)

4 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser*

	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis in €		Ø Grundstücksgröße in m²		Ø Wohnfläche in m²		Ø Preis in €/m²	
		von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
Marktbereich 1	74	573.000		635		175		3.033	
		230.000	1.150.000	311	997	105	300	1.211	5.217
Marktbereich 2	37	415.000		700		160		2.676	
		180.000	1.020.000	327	985	110	280	1.188	4.442
Marktbereich 3	41	319.000		703		175		1.778	
		81.500	690.000	339	975	100	270	688	4.528

*Verkaufsjahre 2021 und 2022, keine außergewöhnlichen Verkäufe, Grundstücksgröße 300 bis 1.000 m², Wohnfläche 100 bis 300 m², Standardstufe 1,5 bis 3,5, Ø ist Median, Stand April 2023

5 Reihenhäuser und Doppelhaushälften*

	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis in €		Ø Grundstücksgröße in m²		Ø Wohnfläche in m²		Ø Preis in €/m²	
		von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
Marktbereich 1	78	500.000		286		130		3.826	
		175.000	710.000	125	627	100	209	1.094	5.308
Marktbereich 2	29	460.000		309		155		2.749	
		205.000	650.000	161	689	100	227	1.325	3.953
Marktbereich 3	3	keine Auswertung							

*Verkaufsjahre 2021 und 2022, keine außergewöhnlichen Verkäufe, Grundstücksgröße 120 bis 700 m², Wohnfläche 100 bis 300 m², Standardstufe 1,5 bis 3,5, Ø ist Median, Stand April 2023

6 Eigentumswohnungen Neubau*

	Anzahl Kauffälle	Ø Wohnfläche in m²		Ø Preis in €/m²	
		von	bis	von	bis
Marktbereich 1	71	93		4.256	
		50	120	2.395	5.500
Marktbereich 2	16	100		3.369	
		76	112	2.684	3.495
Marktbereich 3	0	keine Auswertung			

*Verkaufsjahre 2021 und 2022, keine außergewöhnlichen Verkäufe, Wohnfläche 50 bis 120 m², mind. 3 Einheiten im Objekt, Ø ist Median, Stand April 2023

7 Eigentumswohnungen Wiederverkauf*

	Anzahl Kauffälle	Ø Wohnfläche in m²		Ø Preis in €/m²	
		von	bis	von	bis
Marktbereich 1	128	78		2.937	
		52	118	1.250	4.330
Marktbereich 2	17	85		2.366	
		60	111	1.197	2.900
Marktbereich 3	7	98		1.961	
		62	120	1.032	2.317

*Verkaufsjahre 2021 und 2022, keine außergewöhnlichen Verkäufe, Wohnfläche 50 bis 120 m², mind. 3 Einheiten im Objekt, Standardstufe 2,0 bis 4,0, Ø ist Median, Stand April 2023