

Gutachterausschuss für Immobilienwerte
für den Bereich der Stadt Wiesbaden

Gustav-Stresemann-Ring 15 * 65189 Wiesbaden
Tel. 0611/31-6352; Fax. 0611/31-4976
E-Mail: gutachterausschuss@wiesbaden.de



GUTACHTEN
3-2024

über die Verkehrs-/Marktwerte (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für die bebauten Grundstücke in 65207 Wiesbaden

Gemarkung: Breckenheim
Flur: 18
Flurstück: 250/5
Größe: 4.192 m²
Lage: Am Rathaus 7
Grundbuch / Blatt / lfd. Nr. der Grundstücke: Breckenheim / 1218 / 64

Gemarkung: Breckenheim
Flur: 18
Flurstück: 258/1
Größe: 889 m²
Lage: Am Rathaus 5
Grundbuch / Blatt / lfd. Nr. der Grundstücke: Breckenheim / 1218 / 44

Eigentümer: Landeshauptstadt Wiesbaden

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 18.09.2024

Verkehrs-/Marktwert für das bebaute Grundstück
(Flurstück 250/5): 3.450.000 EURO

Verkehrs-/Marktwert für das bebaute Grundstück
(Flurstück 258/1): 675.000 EURO

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 23 Seiten und 4 Anlagen mit je 1 Seite.
Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	3
2. Grundstücksbeschreibung.....	4
2.1. Tatsächliche Eigenschaften	4
2.2. Gestalt und Form	5
2.3. Erschließungszustand.....	5
2.4. Rechtliche Gegebenheiten	6
3. Gebäudebeschreibungen	8
3.1. Grundschule.....	8
3.1.1. Art und Aufteilung des Gebäudes	8
3.1.2. Ausführung und Ausstattung.....	8
3.1.3. Dach.....	9
3.1.4. Zustand	9
3.1.5. Außenanlagen.....	10
3.2. Ortsverwaltung	10
3.2.1. Art und Aufteilung des Gebäudes	10
3.2.2. Ausführung und Ausstattung.....	11
3.2.3. Dach.....	12
3.2.4. Zustand	12
3.2.5. Außenanlagen.....	13
4. Verkehrs-/Marktwertermittlungen	14
4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens mit Begründung.....	14
4.2. Erläuterungen zum Vergleichswertverfahren	14
4.3. Wertermittlung des Bodens	15
4.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	16
4.4.1. Vergleichswert des Flurstücks 250/5	16
4.4.2. Vergleichswert des Flurstücks 258/1	17
5. Verkehrs-/Marktwerte	18
6. Bilder von den Bewertungsobjekten	19
7. Verzeichnis der Anlagen.....	22
8. Literaturverzeichnis	22

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Landeshauptstadt Wiesbaden Stadtplanungsamt - Geschäftsstelle Konzeptvergabe Gustav-Stresemann-Ring 15 65189 Wiesbaden
Auftrag vom:	22.02.2024
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung aufgrund einer geplanten Veräußerung Konzeptverfahren: Neue Mitte Breckenheim
Wertermittlungstag¹ und Qualitätsstichtag²:	18.09.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	18.09.2024
Teilnehmer an der Ortsbesichtigung:	Mitglieder des Gutachterausschusses: Herr Dipl.-Ing. Wagener, Vermessungsdirektor Vorsitzender des Gutachterausschusses Herr Dipl.-Ing. Ricke-Alder, Architekt Frau Wein, Dipl.-Finanzwirtin (FH) Geschäftsstelle des Gutachterausschusses: Herr Dipl.-Ing. Wrobel, Technischer Oberamtsrat Weitere Teilnehmer: Frau Dr. Erpenstein, LHW - Stadtplanungsamt - Geschäftsstelle Konzeptvergabe Frau Salzer, LHW - Hauptamt - Ortsverwaltung Breckenheim / Medenbach (für das Objekt: Breckenheim, Am Rathaus 5 – Ortsverwaltung)
Tag der abschließenden Sitzung:	07.10.2024
Wertermittlungsgrundlagen:	Gesetze und Richtlinien: - Baugesetzbuch - Immobilienwertermittlungsverordnung - Wertermittlungsrichtlinien - Fachliteratur Sonstige Unterlagen: Grundbuchauszug Liegenschaftskarte Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Bauakte des Bauaufsichtsamtes und Baulastenverzeichnis Denkmalliste Kaufpreissammlung und Bodenrichtwertkarte Immobilienmarktbericht 2024 Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Behörden.
Hinweis:	<i>Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlichen Situation wurden – sofern im Gutachten nicht anders vermerkt – mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.</i>

¹ Wertermittlungssichttag ist der Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht.

² Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Tatsächliche Eigenschaften

Bundesland:	Hessen
Landkreis:	Kreisfrei
Stadt/Stadtbezirk:	Wiesbaden / Breckenheim
Einwohnerzahl	Rd. 298.400 Einwohner (davon im Stadtbezirk: rd. 3.300 Einwohner) ³
Geographische Lage:	Die Stadt Wiesbaden ist die Landeshauptstadt von Hessen. Sie ist zusammen mit der Landeshauptstadt Mainz, der wirtschaftliche und kulturelle Mittelpunkt des westlichen Rhein-Main-Gebiets sowie Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum. Die südliche Grenze von Wiesbaden bilden der Main und der Rhein. Die Entfernung nach Frankfurt/Main beträgt rd. 35 km.
Überörtliche Anbindung:	Wiesbaden ist an die Autobahnen A3 (Frankfurt/Köln), A66 (Frankfurt/Rüdesheim) und an die A643 (Wiesbaden/Mainz) sowie an das Bahnnetz der Deutschen Bahn AG angeschlossen. Der Wiesbadener Hauptbahnhof ist ICE-Haltestelle. Der Rhein-Main-Flughafen ist per Bahn über Mainz und Frankfurt sowie per Individualverkehr in ca. 30 Min. erreichbar.
Demografischen Entwicklung:	Angaben hierzu sind in der Anlage des Gutachtens unter <i>Stadtteilprofil</i> einzusehen.
Lagebezeichnung:	Am Rathaus 5 + 7, 65207 Wiesbaden
Lage:	Die zu bewertenden Grundstücke liegen im Ortskern von Breckenheim.
Umgebungsbebauung:	Die umliegende Bebauung ist überwiegend geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser in offener zweigeschossiger Bauweise, sowie alte Hofreiten.
Entfernungen/ Nahverkehrsverbindungen:	Die Entfernung zur Stadtmitte (Rathaus) beträgt ca. 10 km. Eine Haltestelle des innerstädtischen Busverkehrs befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft (Haltestelle: Am Rathaus).
Nahversorgung:	Es sind Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in Wiesbaden-Breckenheim vorhanden.
Parkplatzmöglichkeiten:	Im öffentlichen Verkehrsraum sind PKW-Stellflächen vorhanden. Auf dem Flurstück 250/5 sind sechs PKW-Stellplätze vorhanden. Auf dem Flurstück 258/1 sind keine PKW-Stellplätze vorhanden.
Umwelteinflüsse:	Während des Ortstermins waren keine Lärmbelastungen vorhanden.
Wohnlage:	Nach der Einstufung des Wiesbadener Mietspiegels in seiner 13. Fortschreibung (Stand: 1. Januar 2021) liegen die Grundstücke in einer „mittleren“ Wohnlage.

³ Stadtteilprofile 2024, Ortsbezirk Breckenheim

2.2. Gestalt und Form

Flurstück 250/5

Westliche Straßenfront (Karl-Albert-Straße):	ca. 39 m
Südliche Straßenfront (Am Rathaus):	ca. 87 m
Östliche Straßenfront (Am Rathaus):	ca. 41 m
Mittlere Flurstückstiefe:	ca. 48 m
Flurstücksgröße:	4.192 m²
Topographie des Flurstücks:	Das Flurstück ist eben.
Zuschnitt und Gestalt:	Das Eckflurstück hat nahezu eine rechteckige Form (siehe Anlage).

Flurstück 258/1

Straßenfront (Am Rathaus):	ca. 21 m
Mittlere Flurstückstiefe:	ca. 45 m
Flurstücksgröße:	889 m²
Topographie des Flurstücks:	Das Flurstück ist eben.
Zuschnitt und Gestalt:	Das Flurstück hat nahezu eine rechteckige Form (siehe Anlage).

2.3. Erschließungszustand

Straßenarten:	Die Karl-Albert-Straße ist eine Wohnsammelstraße mit regem Verkehrsaufkommen. Die Straße „Am Rathaus“ eine Anliegerstraße.
Straßenausbauten:	Karl-Albert-Straße: Voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beiderseitig Gehwege Am Rathaus: Voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, einseitiger Gehweg
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Gas-, Kanal-, Strom-, Telefon- und Wasseranschluss Auf dem Flurstück 250/5 befindet sich unter der Hoffläche ein Brunnenschacht (s.a. 3.1.5.)
Erschließungsbeitrag:	Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass keine anteiligen Beiträge für die erstmalige Erschließung gemäß Baugesetzbuch mehr anfallen. Spätere Veränderungen der Erschließungsanlagen unterliegen dem Kommunalabgabengesetz.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitige Grenzbebauung der Grundschule, an das nördliche liegende Flurstück 251/1. Ansonsten ist keine Grenzbebauung vorhanden.
Anmerkung:	<i>Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertmittlung wird davon ausgegangen das ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse vorliegen.</i>

2.4. Rechtliche Gegebenheiten

(Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Eintragungen im Grundbuch: In Abteilung II des Grundbuches von Breckenheim sind für die beiden zu bewertenden Grundstücke keine Eintragungen vorhanden.

Anmerkung: *Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht, oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.*

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Nachforschungen und Untersuchungen über sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden vom Gutachterausschuss nicht vorgenommen. Privatrechtliche Vereinbarungen sind dem Gutachterausschuss nicht bekannt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Nicht vorhanden

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren: Das Grundstück ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Denkmalschutz: Nicht vorhanden.

städteplanerische Gestaltung: Das zu bewertende Grundstück befindet sich innerhalb der Wiesbadener Gestaltungssatzung, Breckenheim, Planbereich 34, Zone D (Stand 2013).⁴

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche – Bestand
(vorbereitende Bauleitplanung)

Zusätzliche Eintragung bei Flurstück 250/5: Schule

Festsetzungen im Bebauungsplan: Nicht vorhanden
(verbindliche Bauleitplanung)

Aussage des Stadtplanungsamtes (Konzeptverfahren):

„Die Beurteilung von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsbezirke). Somit ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich gem. § 34 (1) BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. [§3(4) ImmoWertV 2021].

Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen

⁴ In Zone D (restliches Stadtgebiet) soll durch Mindestanforderungen der vorhandenen Siedlungsstruktur der Stadt, ihrer Lage in der Landschaft sowie ihren Belangen als Kurstadt Rechnung getragen werden (Auszug).

und Nutzungen vorausgesetzt. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass, bis auf die ggf. festgestellten Baumängel, die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen eingehalten worden sind.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Planung bezüglich des Bewertungsobjektes, die angegebenen Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation, sofern nichts anderes angegeben, von der jeweils zuständigen Stelle schriftlich bestätigen zulassen.

3. Gebäudebeschreibungen⁵

3.1. Grundschule

3.1.1. Art und Aufteilung des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Ehemalige Grundschule Breckenheim	
	Die ehemalige Grundschule Breckenheim wurde mehrmals erweitert.	
	<ul style="list-style-type: none"> - Die ehemalige Grundschule ist teilweise unterkellert. Die lichte Höhe liegt zwischen ca. 2,1 m bis ca. 2,3 m. - Im Kellergeschoss befinden mehrere Räume und ein Heizungsraum. - Im Erdgeschoss befinden sich mehrere Klassenräume, mehrere Büroräume und sanitäre Einrichtungen. Die lichte Höhe des Erdgeschosses liegt zwischen ca. 3,5 m bis ca. 4,0 m. - Der Altbau mit Anbau hat ein Dachgeschoss, dieses ist nicht ausgebaut. Die Schulerweiterungen haben kein Dachgeschoss. - Die Nutzflächen der Schule konnten aus den vorhandenen Bauplänen nicht ermittelt werden. 	
Baujahr:	1937	Altbau
	1960	Schulerweiterung
	1979	Schulerweiterung
	1994	Schulanbau

3.1.2. Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau	
Außen- und Innenwände:	Mauerwerk	
Geschossdecken:	Massiv Kellergeschoss (Altbau): Gewölbedecken	
Sockel:	Altbau: Naturstein Schulerweiterungen: Tlw. verputzt und angelegt, tlw. Sichtbeton	
Fassade:	Verputzt und angelegt	
Außentreppen zum Gebäude:	Massive Stufen	
Treppe innerhalb des Erdgeschosses:	Massive Stufen	
Treppe zwischen Erdgeschoss und Kellergeschoss:	Massive Stufen	
Fußböden:	Kellergeschoss:	Überwiegend Estrich
	Erdgeschoss:	Überwiegend Linoleum, tlw. Fliesen
Innenansichten:	Kellergeschoss:	Tlw. Mauerwerk, tlw. verputzt und angelegt
	Erdgeschoss:	Verputzt und angelegt
	Sanitäre Einrichtungen:	Unterschiedlich hoch gefliest.

⁵ Die Baubeschreibung bezieht sich auf die dominierenden Bauteile in dem für die Bewertung nötigen Umfang und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Kleinere Abweichungen, die eventuell vorhanden sein können, sind nicht wertrelevant. Grundlage sind die Inaugenscheinnahme durch den Gutachterausschuss während des Ortstermins sowie z. T. Aussagen der Eigentümer bzw. Antragsteller.

Fenster:	Im Erdgeschoss sind Kunststoffsprossenfenster mit Isolierverglasung und Leichtmetallfenster mit Isolierverglasung, im Standard der 1990er Jahre vorhanden. Im Kellergeschoss sind überwiegend alte Metallfenster mit einfacher Verglasung, tlw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung vorhanden.	
Türen:	Eingänge:	Leichtmetall
	Innen:	Unterschiedliche Materialien
Elektroinstallation:	Erneuert, im Standard der 1990er Jahre	
Sanitäre Installation:	Duschbad im Erdgeschoss:	Dusche, Waschbecken, WC
	WC 's im Erdgeschoss (Altbau):	Waschbecken, Urinale und WC 's
	WC 's im Erdgeschoss (Schulerweiterung):	Waschbecken und WC 's
	Ausstattung:	Normale Ausstattung und Qualität, im Standard der 1990er Jahre
Heizung	Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung, im Standard Anfang der 1990er Jahre Es sind Flachheizkörper vorhanden.	
Sonstiges:	Energiebedarf laut Energieausweis (Nichtwohngebäude) vom 16.06.2009 Grundschule Breckenheim Heizenergiebedarf dieses Gebäudes: 206 kWh/m²a Kategorie F (oranger Bereich) Strombedarf dieses Gebäudes: 15 kWh/m²a Kategorie E (oranger Bereich) Wasserbedarf dieses Gebäudes: 236 l/m²a Kategorie F (oranger Bereich)	

3.1.3. Dach

Dachkonstruktion:	unbekannt
Dachformen:	Altbau: Walmdach Schulerweiterungen: Pultdach und Flachdach Anbau: Satteldach
Dacheindeckung:	Altbau und Anbau: Betondachsteine Schulerweiterungen: Bitumenbahnen und Kies Anbau: Satteldach
Dachrinnen und Fallrohre:	Aus Zinkblech

3.1.4. Zustand

Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude befindet sich in einem unterhaltenen Zustand. Es kann aufgrund seines Zuschnittes nur als Schulgebäude genutzt werden.
Bauschäden und -mängel:	Es wurden folgende Bauschäden und Instandhaltungsmängel festgestellt: - Im Kellergeschoss sind erhebliche Feuchtigkeitsschäden vorhanden. Augenscheinlich sind ansonsten keine Bauschäden und Instandhaltungsmängel vorhanden.
Grundrissgestaltung:	Großzügig und gut
Belichtung und Besonnung:	Gut

Anmerkung:

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Gutachterausschuss keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallation etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

3.1.5. Außenanlagen

ALLGEMEINES

Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen und besondere Gartenanlagen, aber auch die außerhalb des Gebäudes gelegenen Versorgungs- und Abwasseranlagen die innerhalb der Grundstücksgrenzen liegen.

BEWERTUNGSOBJEKT

Versorgungseinrichtungen: Elektr. Strom-, Gas-, Telefon- und Wasseranschluss

Entsorgungseinrichtungen: Anschluss an die Kanalisation

Zufahrt / Zugang /Schulhof: Diese sind befestigt.

Notbrunnen unter dem Schulhof: **Auskunft von 3706 (Feuerwehr) am 26.09.2024:**
„Der Brunnen wird weiter benötigt und muss erhalten bleiben. D.h. Zugänglichkeit und Inbetriebnahme müssen jederzeit gewährleistet sein. Der Brunnen hat unseren Unterlagen nach, eine Tiefe von 30 m.“

Einfriedung: Zu den Straßen hin ist das Grundstück mit Zäunen und Hecken eingefriedet. Die Sicherungen der Zufahrten/Zugänge erfolgen durch Metalltore.
 Zu den Nachbargrundstücken ist das Grundstück überwiegend mit Hecken eingefriedet. Im nordöstlichen Bereich des Grundstücks sind sechs PKW-Stellplätze vorhanden.

Freiflächen: Es sind Bäume und große Rasenflächen, sowie einige Sandflächen vorhanden.

Einstufung der Außenanlage: Die Freiflächen sind angelegt.

3.2. Ortsverwaltung

Der Gutachterausschuss konnte nicht alle Einheiten des Mehrzweckgebäudes besichtigen. Nach Auskunft von Frau Salzer (LHW - Hauptamt - Ortsverwaltung Breckenheim / Medenbach) sind diese im gleichen Zustand, wie die besichtigten Einheiten.

3.2.1. Art und Aufteilung des Gebäudes

Art des Gebäudes: Mehrzweckgebäude (Wohnen und Verwaltung)

- Das Gebäude ist teilweise unterkellert. Die lichte Höhe ist 2,25 m.
- Im Kellergeschoss befinden sich mehrere Kellerräume, ein Heizungsraum und eine Waschküche.
- Im Erdgeschoss konnte nur der Eingangsbereich und eine ehemalige Wohnung (heute; eine abgeschlossene Büroeinheit) besichtigt werden. Folgende Einheiten im Erdgeschoss konnten vom Gutachterausschuss nicht besichtigt werden; zwei abgeschlossene Wohnungen, zwei Garagen und sanitäre Anlagen. Die Wohnflächen liegen bei 52 m² bzw. 59,2 m². Die Nutzfläche der Büroeinheit beträgt 42,6 m² und die der Garagen 76 m².

- Im Obergeschoss befindet sich die abgeschlossenen Räumlichkeiten der Ortsverwaltung mit Büroräumen, Teeküchen, sanitären Einheiten und Flurbereichen. Die Nutzfläche beträgt 212 m².
- Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich zwei abgeschlossene Einheiten, sowie ein Lagerbereich. Die straßenseitige abgeschlossene Einheit ist aufgrund des Zustandes nicht nutzbar. Die Nutzflächen beträgt 37,2 m².
Die hofseitige abgeschlossene Einheit wird vom Heimatverein als Ausstellungsfläche genutzt. Die Nutzfläche beträgt 81,4 m².
- Der Spitzboden ist nicht ausgebaut.

Baujahr: 1965

Hinweis: Die Wohn-/Nutzflächen wurden dem Gutachterausschuss vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Diese wurden in der Örtlichkeit nicht überprüft. Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass die Angaben unstreitig sind.

3.2.2. Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau	
Außen- und Innenwände:	Mauerwerk	
Geschossdecken:	Massiv / Holzdecken	
Sockel und Fassade:	Verputzt und angelegt	
Außentreppen zum Gebäude:	Massive Stufen	
Treppe zwischen Erdgeschoss und Kellergeschoss:	Massive Treppe mit Handlauf aus Metall	
Treppe vom Erdgeschoss zum Obergeschoss:	Treppe mit Metallgeländer und Werksteinstufen.	
Treppe vom Obergeschoss zum Dachgeschoss:	Holztreppe	
Zum Spitzboden:	Scherenleiter	
Fußböden:	Kellergeschoss:	Estrich
	Erdgeschoss:	Werksteinfliesen, Linoleum, PVC
	Obergeschoss:	Textile Beläge, Fliesen, Linoleum, PVC
	Dachgeschoss:	Überwiegend PVC, tlw. Fliesen
	Kellergeschoss:	Verputzt und angelegt
Innenansichten:	Erd-/Obergeschoss:	Tapeziert und angelegt
	Dachgeschoss:	Tapeziert und abgelegt Tlw. Holzdecken
	Sanitäre Einrichtungen:	Unterschiedlich hoch gefliest
Fenster:	Küchen:	Fliesenspiegel an den Objektwänden
	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im Standard um 1990, tlw. mit manuellen Rollläden.	
	Es sind Dachflächenfenster vorhanden, im Standard um 1990.	
	Glasbausteine im Treppenhaus, im Standard des Baujahres Im Kellergeschoss sind Metallfenster mit einfacher Verglasung vorhanden.	

Türen:	Eingänge:	Aus Holz mit Glaseinsatz, im Standard des Baujahres
	Innen:	Überwiegend aus Holz, in unterschiedlicher Qualität
Flügeltore:	Garagen:	Aus Holz
Elektroinstallation:	Im Obergeschoss im Standard der 1990er Jahre Ansonsten im Standard des Baujahres.	
Sanitäre Installation:	Die Bäder der Erdgeschosswohnungen konnten nicht besichtigt werden.	
	WC im Erdgeschoss (Büro):	Waschbecken, WC
	Bad im Erdgeschoss (Büro):	Badewanne, Waschbecken
	Ausstattung:	Ausstattung und Qualität, im Standard des Baujahres.
	Zwei WC 's im Obergeschoss:	Waschbecken, WC
	WC 's im Obergeschoss:	Waschbecken, WC, Urinal
	Bad im Obergeschoss:	Badewanne, Waschbecken, WC
	Ausstattung:	Normale Ausstattung und Qualität, im Standard der 1990er Jahre
	WC im Dachgeschoss (Heimatverein):	Waschbecken, WC
	Ausstattung:	Ausstattung und Qualität, im Standard des Baujahres.
	Die übrigen sanitären Einrichtungen im Dachgeschoss sind nicht nutzbar.	
Heizung	Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung, im Standard Anfang der 1990er Jahre. Es sind überwiegend Rippenheizkörper und tlw. Flachheizkörper vorhanden.	
Sonstiges:	Ein Energieausweis ist nicht vorhanden. Auf dem Gebäude befindet sich eine Mobilfunkanlage.	

3.2.3. Dach

Dachkonstruktion:	Aus Holz, ungedämmt
Dachform:	Satteldächer
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Dachrinnen und Fallrohre:	Aus Zinkblech

3.2.4. Zustand

Allgemeinbeurteilung:	Das Obergeschoss befindet sich in einem unterhaltenen Zustand. Die straßenseitige abgeschlossene Dachgeschosseinheit befindet sich in einem schlechten und nicht nutzbaren Zustand. Die hofseitige abgeschlossene Dachgeschosseinheit (Heimatverein) und die übrigen Einheiten im Gebäude befinden sich in einem dem Baujahr entsprechenden unterhalten Zustand.
-----------------------	--

Bauschäden und -mängel:	Es wurden folgende Bauschäden und Instandhaltungsmängel festgestellt: - Tlw. erhebliche Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss. - Überwiegend ist die Ausstattung des Gebäudes nicht mehr zeitgemäß. Augenscheinlich sind ansonsten keine Bauschäden und Instandhaltungsmängel vorhanden.
Grundrissgestaltung:	Kleinteilig, dem Baujahr entsprechend
Belichtung und Besonnung:	Gut
Anmerkung:	<i>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Gutachterausschuss keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallation etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.</i>

3.2.5. Außenanlagen

ALLGEMEINES

Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen und besondere Gartenanlagen, aber auch die außerhalb des Gebäudes gelegenen Versorgungs- und Abwasseranlagen die innerhalb der Grundstücksgrenzen liegen.

BEWERTUNGSOBJEKT

Versorgungseinrichtungen:	Elektr. Strom-, Gas-, Telefon- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Zufahrt / Zugang:	Die Zufahrt und Zugang sind befestigt.
Einfriedung:	Zur Straße ist das Grundstück nicht eingefriedet. Zu den Nachbargrundstücken ist es tlw. mit Hecken, tlw. mit Holzzäunen und tlw. mit einer kleinen Mauer eingefriedet.
Gartenanlage:	Es sind Rasenflächen und Blumenbeete vorhanden. Überwiegend ist das Grundstück befestigt.
Einstufung der Außenanlage:	Die Freiflächen sind angelegt.

4. Verkehrs-/Marktwertermittlungen

für die Grundstücke in 65207 Wiesbaden

Gemarkung Breckenheim

Flur	Flurstück	Größe	Lage
18	250/5	4.192 m ²	Am Rathaus 7
18	258/1	889 m ²	Am Rathaus 5

zum Wertermittlungsstichtag: 18.09.2024

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: „Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Wertermittlungsgrundlagen

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage „Literaturverzeichnis“ aufgeführt.

Hinweise zu den Wertermittlungsdaten

Bodenrichtwerte werden zum Stichtag 1. Januar jedes geraden Kalenderjahres aus Kaufpreisen abgeleitet.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) ist am 1. Januar 2022 in Kraft getreten. Gemäß § 53 Absatz 1 ImmoWertV 2021 ist bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, unabhängig vom Wertermittlungsstichtag, diese Verordnung anzuwenden.

Nach § 10 Absatz 1 ImmoWertV 2021 sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze anzuwenden, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).

Die Ableitung der angewendeten wertrelevanten Daten erfolgte noch nach Sach- (SW-RL) und Ertragswerttrichtlinie (EW-RL). Diese Daten sind daher weiterhin anzuwenden, bis neue wertrelevante Daten gemäß Immo-WertV 2021 (rechtskräftig seit 01.01.2022) abgeleitet wurden.

4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens mit Begründung

Den Ausführungen unter „3.1.4. Zustand bzw. 3.2.4 Zustand“ entsprechend, erfolgt in diesem Fall eine Bewertung unter Freilegungsgesichtspunkten. Zur Ermittlung eines marktkonformen Wertes wird der sich ergebene Bodenwert des Grundstücks um die anfallenden Freilegungskosten bereinigt.

4.2. Erläuterungen zum Vergleichswertverfahren

ImmoWertV 2021 (auszugsweise)

§ 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

(4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 25 Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

§ 26 Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

(1) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

(2) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

4.3. Wertermittlung des Bodens

Gemäß ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Anstelle von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung kann auch der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks und werden von den Mitgliedern des Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt.

BODENWERT DER BEWERTUNGSOBJEKTE

Vergleichspreise

Seit der letzten Bodenrichtwertermittlung liegen keine Verkaufsfälle von unbebauten Grundstücken aus der Bodenrichtwertzone 1 in Breckenheim vor.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Wertermittlungstichtag 18.09.2024

Stichtag des Bodenrichtwerts:	01.01.2024
Richtwertzone	Breckenheim, Zone 1
Bodenrichtwert	900 EUR/m²
Baufläche/Baugebiet	Dorfgebiet (MD)
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei
Fläche des Bodenrichtwertgrundstückes (f):	450 m²
Bereich des Bodenrichtwertgrundstückes:	Alte Dorfstraße / Am Dorfplatz / Ellengasse

Wertermittlung

Umrechnung des Bodenwertes aufgrund der Grundstücksgröße

Es sind keine Umrechnungskoeffizienten von Bodenwerten oberhalb von 900 EUR/m² vom Gutachterausschuss ermittelt worden.

OBJEKTSPEZIFISCH ANGEPASSTER BODENWERT

Der Gutachterausschuss hält für die zu bewertenden Flurstücke, aufgrund der Größe, der Lage und des Zuschnitts, einen objektspezifisch angepassten Bodenwert (obj. ang. Bodenwert) von 900 EUR/m² für angemessen.

Flurstück 250/5

Fläche	Größe	obj. ang. Bodenwert	Bodenwert
Baureifes Land	4.192 m²	900 EUR/m²	3.772.800 EUR

Flurstück 258/1

Fläche	Größe	obj. ang. Bodenwert	Bodenwert
Baureifes Land	889 m²	900 EUR/m²	800.100 EUR

4.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß ImmoWertV 2021 § 8 (3), Satz 2 Nummer 3 sind in diesem Fall noch die anstehenden Freilegungskosten zu berücksichtigen.

Nach vorliegenden Auswertungen vergleichbarer Abrissmaßnahmen in den letzten Jahren in Wiesbaden, wird ein Ansatz von rd. **50 EUR/m³** für angemessen erachtet. Die Kosten der Freilegung können im Rahmen dieses Gutachtens nur überschlägig geschätzt werden, da diese erfahrungsgemäß starken regionalen und konjunkturellen Schwankungen unterliegen. Insofern ist zur Bestätigung des gewählten Kostenansatzes die Einholung von Kostenvoranschlägen dringend zu empfehlen.

4.4.1. Vergleichswert des Flurstücks 250/5

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Freilegungskosten)

Bruttorauminhalt der Schule, rd. 6.500 m³ (überschlägige Berechnung)

$6.500 \text{ m}^3 \cdot 50 \text{ EUR/m}^3 = 325.000 \text{ EUR}$

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Freilegungskosten) 325.000 EUR

Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, in diesem Fall der Abzug von anstehenden Freilegungskosten ergibt sich ein Vergleichswert des Bewertungsgrundstücks in Höhe von

Bodenwert des Bewertungsobjektes	3.772.800 EUR
abzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Freilegungskosten)	- 325.000 EUR
Vergleichswert des Flurstücks 250/5	3.447.800 EUR

4.4.2. Vergleichswert des Flurstücks 258/1

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Freilegungskosten)

Bruttorauminhalt der Ortsverwaltung, rd. 2.500 m³ (überschlägige Berechnung)

$$2.500 \text{ m}^3 \cdot 50 \text{ EUR/m}^3 = 125.000 \text{ EUR}$$

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Freilegungskosten) 125.000 EUR

Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, in diesem Fall der Abzug von anstehenden Freilegungskosten ergibt sich ein Vergleichswert des Bewertungsgrundstücks in Höhe von

Bodenwert des Bewertungsobjektes	800.100 EUR
abzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Freilegungskosten)	- 125.000 EUR
Vergleichswert des Flurstücks 258/1	675.100 EUR

5. Verkehrs-/Marktwerte

Der Gutachterausschuss hat unter Berücksichtigung der Lage, des Zustands und des Zuschnitts des zu bewertenden Grundstücks sowie unter Beachtung der lokalen Marktsituation den Verkehrs-/Marktwert für das bebaute Grundstück in 65207 Wiesbaden, Am Rathaus 7

Gemarkung: Breckenheim
Flur: 18
Flurstück: 250/5

zum Wertermittlungstichtag 18.09.2024 mit

3.450.000 EURO

in Worten: Drei Millionen vierhundertfünfzigtausend EURO

ermittelt.

Der Gutachterausschuss hat unter Berücksichtigung der Lage, des Zustands und des Zuschnitts des zu bewertenden Grundstücks sowie unter Beachtung der lokalen Marktsituation den Verkehrs-/Marktwert für das bebaute Grundstück in 65207 Wiesbaden, Am Rathaus 5

Gemarkung: Breckenheim
Flur: 18
Flurstück: 258/1

zum Wertermittlungstichtag 18.09.2024 mit

675.000 EURO

in Worten: Sechshundertfünfsiebzigttausend EURO

ermittelt.

Gutachterausschuss

gez. Wagener
gez. Ricke-Alder
gez. Wein



ausgefertigt:
Wiesbaden, den 08.10.2024

[Signature]
(Wrobel)

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

6. Bilder von den Bewertungsobjekten

Ortsverwaltung: Straßenansicht und südliche Ansicht



Ortsverwaltung: Westliche Ansicht



Schule: Hofansicht



Schule: Hofansicht



7. Verzeichnis der Anlagen

- Auszug aus der Liegenschaftskarte,
- Auszug aus dem Stadtplan,
- Luftbild (Stand 2023),
- Stadtteilprofile 2024, Ortsbezirk Breckenheim

8. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung

[1] **GERARDY, MÖCKEL:**

Praxis der Grundstücksbewertung,
München (Loseblattsammlung).

[2] **KLEIBER:**

Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts
von Grundstücken
11. Auflage, 2013

[3] **KLEIBER - Fischer - Werling:**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten und Beleihungswerten unter Berücksichtigung
der ImmoWertV, 9. Auflage, 2020.

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

BauGB-AV:

Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch in der jeweilig gültigen Fassung

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

ImmoWertA-Hessen:

Diese Anwendungshinweise (ImmoWertA-Hessen) dienen der einheitlichen Anwendung der ImmoWertV 2021 und enthalten ergänzende Hinweise für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

WertR 2006:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

EnEV:

Energieeinsparverordnung - Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

VW-RL:

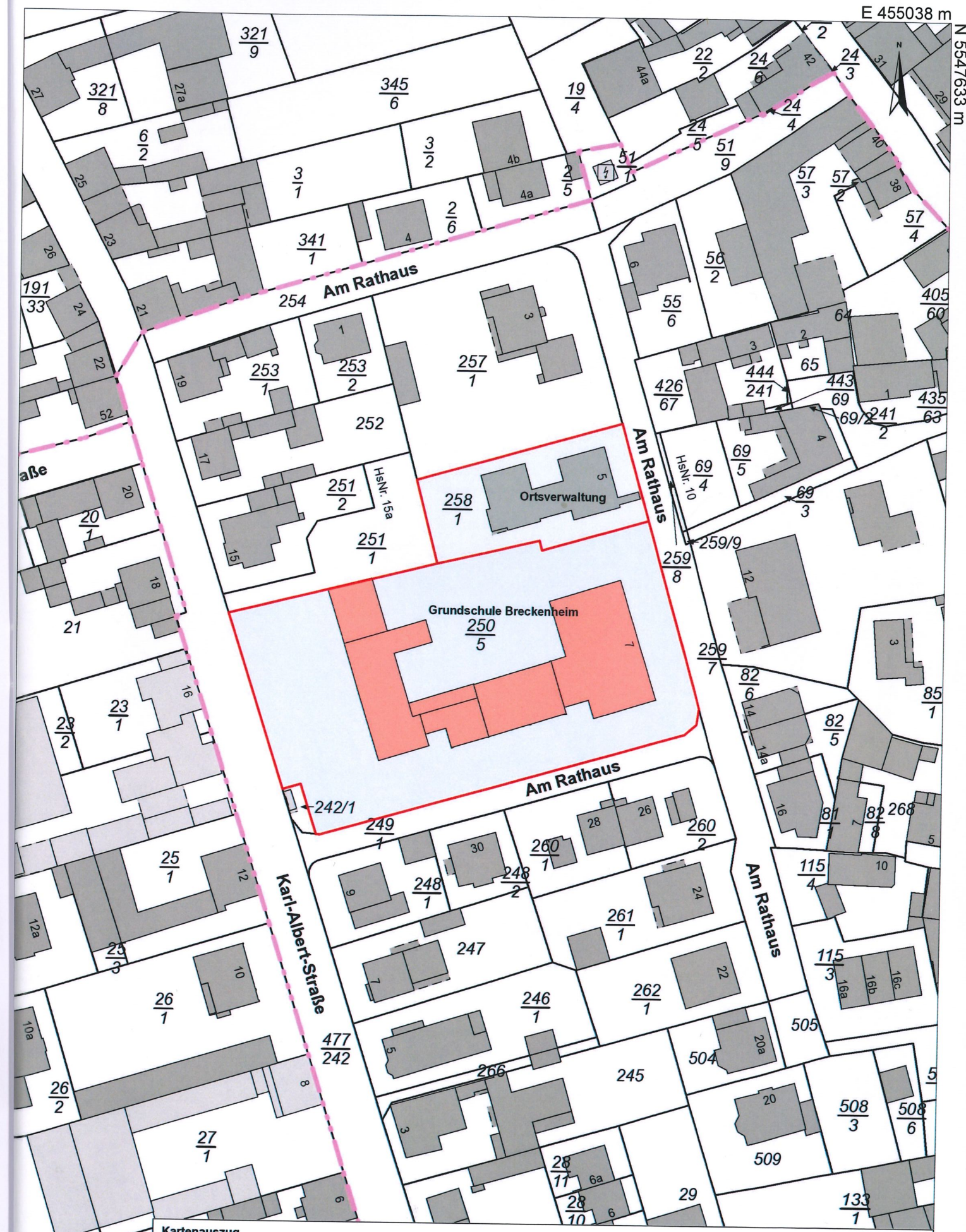
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts – Vergleichswertrichtlinie vom 20. März 2014, in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts – Sachwertrichtlinie vom 5. September 2012 in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.



Kartenauszug

Maßstab: 1 : 1.000
Gemarkung: Breckenheim
Flur: 18
Flurstück: 250/5, 258/1
Lage: Am Rathaus 5-7

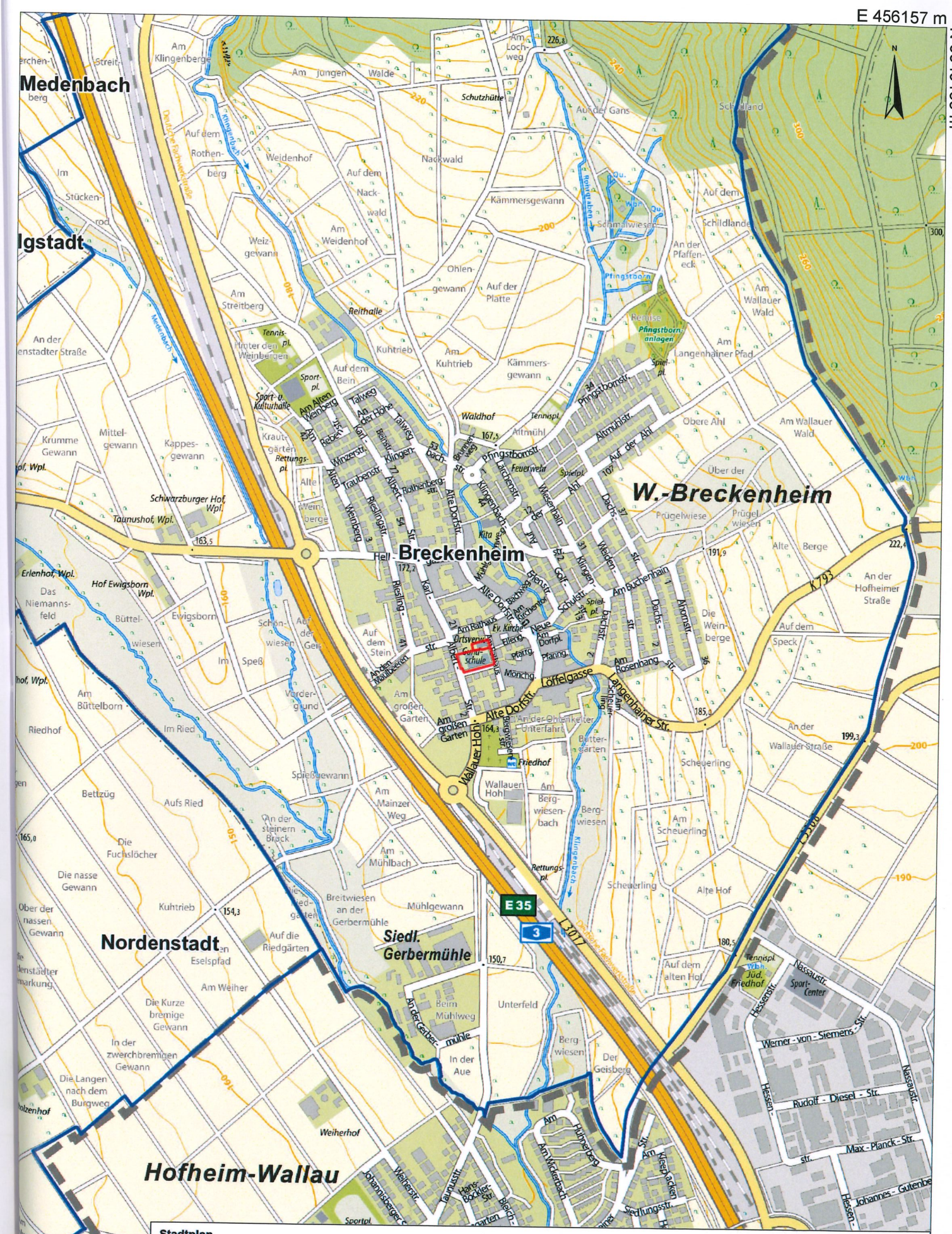
Bemerkung:
GA 3/2024

Bearbeiter/in: Landeshauptstadt Wiesbaden

Wiesbaden, den 12.03.2024
Der Magistrat
der Landeshauptstadt Wiesbaden
-Tiefbau- u. Vermessungsamt-
Nur für den Dienstgebrauch



E 456157 m
N 5549168 m



Stadtplan

Maßstab: 1 : 12.500
Gemarkung: Breckenheim
Flur: 18
Flurstück: 250/5, 258/1
Lage: Am Rathaus 5-7

Bearbeiter/in: Landeshauptstadt Wiesbaden

Bemerkung:
GA 3/2024

Wiesbaden, den 12.03.2024
Der Magistrat
der Landeshauptstadt Wiesbaden
-Tiefbau- u. Vermessungsamt-
Nur für den Dienstgebrauch



E 455027 m

N 5547611 m



Luftbild

Maßstab: 1 : 900
Gemarkung: Breckenheim
Flur: 18
Flurstück: 250/5, 258/1
Lage: Am Rathaus 5-7

Bemerkung:
GA 3/2024

Wiesbaden, den 12.03.2024
Der Magistrat
der Landeshauptstadt Wiesbaden
-Tiefbau- u. Vermessungsamt-
Nur für den Dienstgebrauch



Bearbeiter/in: Landeshauptstadt Wiesbaden

454851 m

Stadtteilprofile 2024
Ortsbezirk
Breckenheim

◆ Bevölkerung	Breckenheim	Gesamtstadt
Einwohner/-innen	3 323	298 408
Anteil an der Gesamtbevölkerung:		
Personen mit Migrations- hintergrund*	16,8 %	43,1 %
Ausländer/-innen	9,3 %	24,7 %
Spätaussiedler*	0,8 %	3,4 %

Melderegister 01.01.2024, * Zuordnungsverfahren auf Basis des
Melderegisters 01.01.2024

◆ Die häufigsten ausländischen Staatsangehörigkeiten	Breckenheim	Gesamtstadt
Ausländer/-innen	308	73 709
darunter:		
Polen	11,7 %	5,6 %
Rumänien	10,7 %	5,4 %
Italien	7,8 %	5,4 %
USA	7,8 %	1,7 %
Ukraine	7,1 %	6,4 %

Melderegister 01.01.2024

◆ Altersgruppen	Breckenheim	Gesamtstadt
jünger als 6 Jahre	4,8 %	5,6 %
6 - 17 Jahre	10,9 %	11,6 %
18 - 49 Jahre	33,8 %	42,2 %
50 - 64 Jahre	22,2 %	20,9 %
65 - 74 Jahre	12,3 %	9,5 %
75 Jahre und älter	16,0 %	10,2 %

Melderegister 01.01.2024

◆ Wohndauer	Breckenheim	Gesamtstadt
Neubürger/-innen Wohndauer von Erwach- senen unter 2 Jahre	9,8 %	16,8 %
Alteingesessene Wohndauer von Erwach- senen über 20 Jahre	48,1 %	28,6 %

Melderegister 01.01.2024

◆ Haushalte	Breckenheim	Gesamtstadt
Haushalte	1 556	149 717
Haushalte mit Kindern	20,1 %	20,3 %
Alleinerziehende	3,3 %	4,2 %
Einpersonenhaushalte mit 75-Jährigen und Älteren	9,6 %	7,9 %

Zuordnungsverfahren auf Basis des Melderegisters 01.01.2024

◆ Wohnungen und Neubau	Breckenheim	Gesamtstadt
Wohnungen	1 667	146 288
Neubauquote Anteil der in den letzten 5 Jahren fertiggestellten Wohnungen	1,7 %	3,4 %
Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser	85,8 %	64,4 %
Eigentümerquote* selbst genutztes Wohnigentum je 100 Haushalte	51,1 %	23,3 %
Geförderte Wohnungen**	0,0 %	6,0 %

Wohnungen, Neubauquote und Eigenheimquote: HSL 01.01.2023
* Schätzverfahren auf der Basis des Melderegisters 01.01.2024
und Daten des Katasteramtes

** Wohnungsamt 01.01.2024 Wohnungen mit Mietpreis- und
Belegungsbindungen aus Bundes- und Landesprogrammen der
Wohnraumbförderung für Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen

◆ Arbeitsmarkt	Breckenheim	Gesamtstadt
Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte ohne Selbständige und Beamte	1 275	115 367
Beschäftigtenquote Anteil an den 18- bis 64-Jährigen	68,4 %	61,8 %
Arbeitslose	44	12 963
Anteil Arbeitslose u. 25 J.	.	12,3 %
Arbeitslosenquote	2,7 %	8,2 %

Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen
30.09.2022 (Beschäftigte), September 2023 (Arbeitslose)

◆ Kaufkraft je Einwohner und Jahr	Breckenheim	Gesamtstadt
in \square	30 403	28 108
Wiesbaden=100	108	100

IFH Unternehmensberatung, Stand: März 2023

◆ Individualverkehr	Breckenheim	Gesamtstadt
PKW absolut je Haushalt	2 052	142 565
Motorisierungsgrad PKW je 100 volljährige Einwohner/-innen	1,3	1,0
	73,3	57,7

KFZ-Register 01.01.2024

◆ SGB II Leistungen	Breckenheim	Gesamtstadt
Haushalte mit Bezug von SGB II-Leistungen absolut je 100 Haushalte	38	14 456
Personen mit Bezug von SGB II-Leistungen absolut je 100 unter 65-Jährige	2,4 %	9,7 %
	87	29 924
	3,7 %	12,5 %

Amt für Soziale Arbeit Dezember 2023

◆ Bevölkerung	2024	2023	2022	2021
Bevölkerung				
Breckenheim	3 323	3 312	3 327	3 332
Gesamtstadt	298 408	296 127	291 645	291 160
unter 18-Jährige				
Breckenheim	15,7 %	15,8 %	16,0 %	15,8 %
Gesamtstadt	17,2 %	17,2 %	17,1 %	17,1 %
75 Jahre und älter				
Breckenheim	16,0 %	15,6 %	15,5 %	15,1 %
Gesamtstadt	10,2 %	10,2 %	10,3 %	10,4 %
Ausländer/-innen				
Breckenheim	9,3 %	8,0 %	7,0 %	7,1 %
Gesamtstadt	24,7 %	23,8 %	22,3 %	21,9 %
Neubürger/-innen*				
Breckenheim	9,8 %	9,9 %	10,0 %	9,7 %
Gesamtstadt	16,8 %	16,9 %	16,0 %	15,7 %

Melderegister 01.01. jeden Jahres

* Wohndauer von Erwachsenen unter 2 Jahren

◆ Beschäftigte am Wohnort	2022	2021	2020	2020
Sozialvers.-pflichtig Beschäftigte				
Breckenheim	1 275	1 273	1 248	1 253
Gesamtstadt	115 367	112 961	111 255	112 142

Bundesagentur für Arbeit 30.09. jeden Jahres

◆ Arbeitslosigkeit	2023	2022	2021	2020
Arbeitslosenquote				
Breckenheim	2,7 %	2,8 %	2,6 %	2,3 %
Gesamtstadt	8,2 %	8,0 %	7,7 %	8,0 %

Bundesagentur für Arbeit, September jeden Jahres, Schätzverfahren

◆ Wohnungen und Neubau	2023	2022	2021	2020
Wohnungen				
Breckenheim	1 667	1 657	1 657	1 652
Gesamtstadt	146 288	144 715	143 149	142 571
Neubaquote*				
Breckenheim	1,7 %	2,2 %	2,4 %	2,8 %
Gesamtstadt	3,4 %	2,7 %	2,0 %	1,9 %

Hessisches Statistisches Landesamt, 01.01. jeden Jahres

* Anteil der in den letzten 5 Jahren fertiggestellten Wohnungen

◆ Betriebe	2024	2023	2022	2021
Gewerbebetriebe				
Breckenheim	265	269	267	271
Gesamtstadt	25 041	24 791	24 519	23 980
je 1 000 Einwohner	79,7	81,2	80,3	81,3

Gewerberegister 01.01. jeden Jahres

◆ Individualverkehr	2024	2023	2022	2021
PKW				
Breckenheim	2 052	2 069	2 076	2 110
Gesamtstadt	142 565	141 084	141 810	141 299
Motorisierungsgrad*				
Breckenheim	73,3	74,2	74,3	75,2
Gesamtstadt	57,7	57,6	58,7	58,5

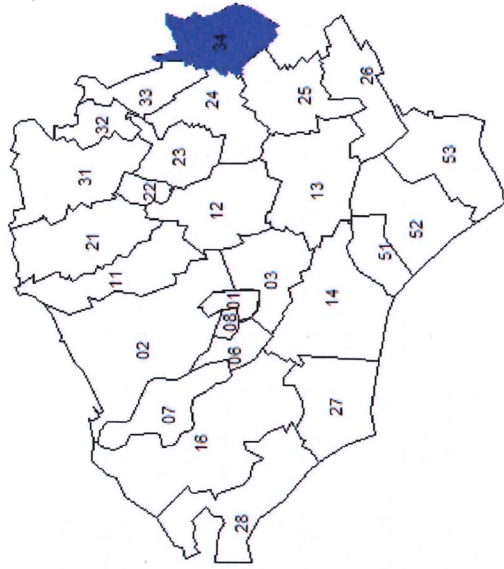
KFZ-Register 01.01. jeden Jahres

* PKW je 100 volljährige Einwohner/-innen

◆ ÖPNV	2024	2023	2022	2021
ÖPNV-Erreichbarkeit*				
Breckenheim	81,1 %	81,2 %	83,1 %	83,3 %
Gesamtstadt	96,5 %	96,5 %	96,0 %	96,1 %

ESWE Verkehr 01.01. jeden Jahres, eigene Berechnungen

* Anteil der Bevölkerung, der im Umkreis von 300m zu einer Bushaltestelle wohnt



01 Mitte	14 Biebrich	28 Frauenstein
02 Nordost	16 Dotzheim	31 Naurod
03 Südost	21 Rambach	32 Auringen
06 Rheingauviertel	22 Heßloch	33 Medenbach
07 Klarenthal	23 Kloppenheim	34 Breckenheim
08 Westend	24 Igstadt	51 Amöneburg
11 Sonnenberg	25 Nordenstadt	52 Kastel
12 Bierstadt	26 Delkenheim	53 Kostheim
13 Erbenheim	27 Schierstein	

Haben Sie weitere Fragen?

Das Stadtprofil bietet eine Auswahl an Informationen für die Wiesbadener Ortsbezirke und Planungsräume. Weitere Daten liegen im Amt für Statistik und Stadtforschung vor.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes helfen Ihnen bei statistischen Auskünften und Auswertungen gerne weiter.

Amt für Statistik und Stadtforschung
Wilhelmstraße 32
65183 Wiesbaden
Tel. 06 11/31-24 03
FAX 06 11/31-39 62
E-Mail statistik@wiesbaden.de
Internet: www.wiesbaden.de/statistik