

Gutachterausschuss für Immobilienwerte  
für den Bereich der Stadt Oberursel (Taunus)

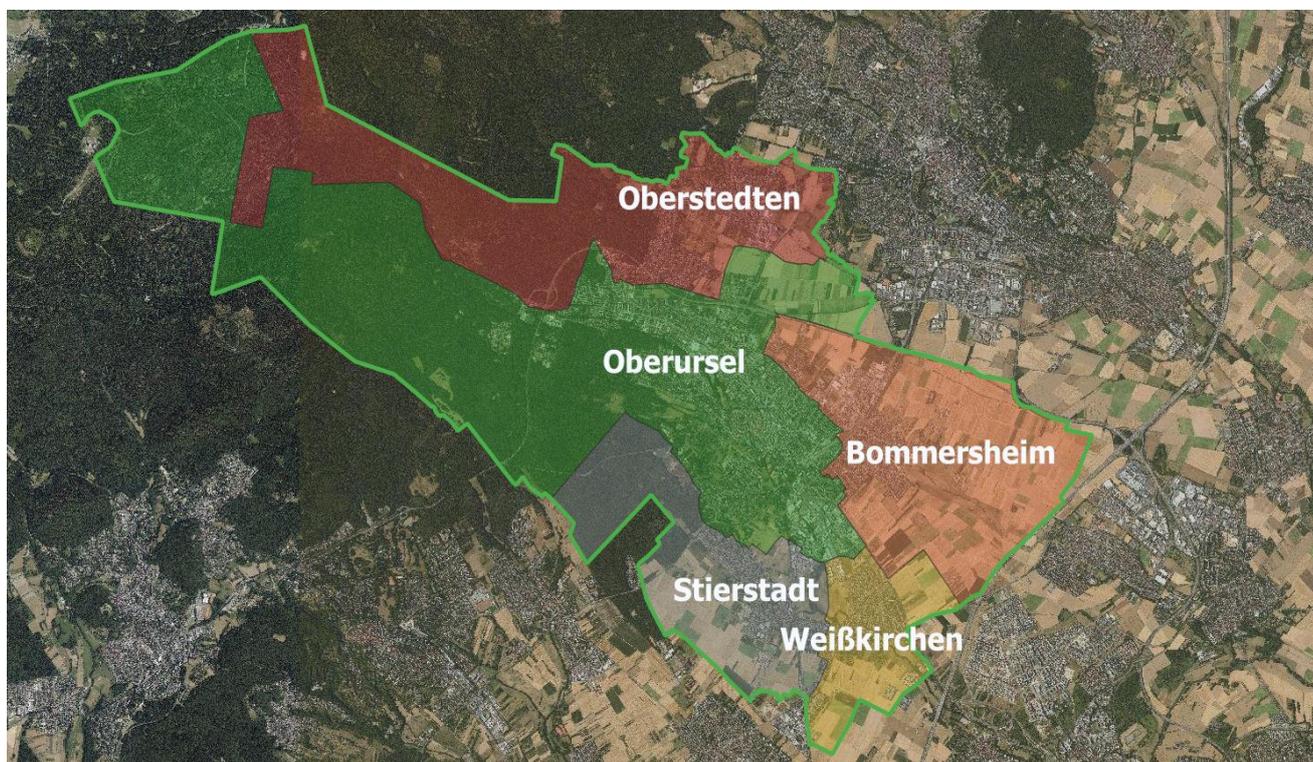
HESSEN



# Immobilienmarktbericht

## für den Bereich der Stadt Oberursel

# 2020



**Herausgeber:** Gutachterausschuss für Immobilienwerte  
für den Bereich der Stadt Oberursel (Taunus)

**Anschrift:** Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte  
für den Bereich der Stadt Oberursel (Taunus)  
Rathausplatz 1  
61440 Oberursel (Taunus)

**Telefon:** +49 (0) 6171 502 417 oder +49 (0) 6171 502 445  
**Telefax:** +49 (0) 6171 502 118

**E-Mail:** [gutachterausschuss@oberursel.de](mailto:gutachterausschuss@oberursel.de)  
**Internet:** <https://www.oberursel.de/de/leben-wohnen/wohnen-bauen/immobilienmarkt-werte/>

**Verantwortlich:** Dipl.-Ing. Lothar Hecker

**Berichtsjahr:** 2019  
**Gebühr:** 35 €

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung und Veröffentlichung gleich welcher Art (auch auszugsweise) bedürfen der Genehmigung des Herausgebers.

**Inhalt**

<b>Vorwort</b>	.....	<b>5</b>
<b>1. Wirtschaftliche Rahmendaten</b>	.....	<b>6</b>
1.1. Lage	.....	6
1.2. Oberursel in Zahlen	.....	8
<b>2. Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle</b>	.....	<b>10</b>
2.1. Aufgaben der Gutachterausschüsse	.....	10
2.2. Aufgaben der Geschäftsstelle	.....	10
2.3. Mitglieder des Gutachterausschusses	.....	11
2.4. Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	.....	11
2.5. Benachbarte Gutachterausschüsse	.....	12
2.6. Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in Hessen (ZGGH)	.....	12
<b>3. Umsatzdaten</b>	.....	<b>13</b>
3.1. Fallzahlen	.....	13
3.2. Geldumsatz	.....	15
<b>4. Preisentwicklung von unbebauten Baugrundstücken (Indexreihen)</b>	.....	<b>16</b>
4.1. Unbebaute Grundstücke	.....	18
4.1.1. Wohnbaugrundstücke	.....	18
4.1.2. Gewerbegrundstücke	.....	19
4.1.3. Grundstücke für Freizeitgärten	.....	20
4.1.4. Grundstücke für landwirtschaftliche Nutzung	.....	20
<b>5. Bebaute Grundstücke</b>	.....	<b>21</b>
5.1. Preisentwicklung von Eigenheimen	.....	23
5.1.1. Freistehende Einfamilienhäuser	.....	24
5.1.2. Reihenhäuser	.....	24
5.1.3. Doppelhaushälften	.....	25
<b>6. Wohnungseigentum</b>	.....	<b>25</b>
6.1. Umsatzdaten 2019	.....	25
6.2. Durchschnittliche Preise von Eigentumswohnungen	.....	27
6.2.1. Erstverkäufe / Neubau	.....	28
6.2.2. Wiederverkäufe nach Baujahr	.....	29
6.3. Preisindices für Eigentumswohnungen	.....	30
<b>7. Vergleichsfaktoren 2020 (§183 Abs. 2 BewG)</b>	.....	<b>32</b>
7.1. Stadt Oberursel (Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser)	.....	33
7.2. Stadt Oberursel (Reihenhäuser/Doppelhaushälften)	.....	34
7.3. Stadt Oberursel (Eigentumswohnungen)	.....	35
<b>8. Faktoren für das Ertragswertverfahren</b>	.....	<b>36</b>
8.1. Mieten	.....	36
8.1.1. Mieten von Eigentumswohnungen	.....	36
8.1.2. Mieten in Mehrfamilienhäusern	.....	38
8.1.3. Mieten für Einfamilienhäuser	.....	38
8.2. Liegenschaftszinssätze	.....	39
8.2.1. Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte	.....	40
8.2.2. Einfamilienwohnhäuser und Wohnungseigentum	.....	41
8.2.3. Gewerbeimmobilien	.....	42
8.2.4. Spezialimmobilien	.....	43
<b>9. Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) für das Sachwertverfahren</b>	.....	<b>44</b>
9.1. Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser	.....	45
9.2. Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	.....	46
9.3. Sachwertfaktoren für Reihemittelhäuser	.....	47
9.4. Übersicht der Sachwertfaktoren	.....	48
<b>10. Bodenrichtwerte</b>	.....	<b>49</b>
10.1. Bodenrichtwertübersicht 2020	.....	50
10.2. Bodenrichtwertkarte – online –	.....	51
10.3. Umrechnungskoeffizienten	.....	51
<b>Tabellensverzeichnis</b>	.....	<b>53</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	.....	<b>54</b>



# IMMOBILIENMARKT OBERURSEL 2019/2020

## VORWORT

Sehr geehrte Immobilienmarktinteressierte,

die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Oberursel ist aufgrund der attraktiven Lage im Vordertaunus und der unmittelbaren Nähe zur Finanzmetropole Frankfurt am Main weiterhin ungebrochen hoch. Das Angebot an Wohnimmobilien ist sehr überschaubar und gerade bei den unbebauten Baugrundstücken und den Neubaueigentumswohnungen gegenüber dem letzten Jahr rückläufig. Da dieses stagnierende und im Neubaubereich abnehmende Angebot auf eine sehr starke Nachfrage traf -auch aufgrund der fortwährenden Niedrigzinsphase- waren weitere Preissteigerungen in 2019 vorprogrammiert.

Eine Eigentumswohnung kostete 2019 im Mittel (Neubau und Bestand) ca. 4000 €/m<sup>2</sup>. Es wurden lediglich 45 Neubaueigentumswohnungen mit einem Durchschnittskaufpreis von ca. 5550 €/m<sup>2</sup> (zzgl. Kosten für Tiefgaragenstellplatz und Kaufnebenkosten) verkauft. Konnte der Gutachterausschuss in 2018 noch berichten, dass die Neubauwohnungspreise aufgrund des vermehrten Angebotes (104 Kauffälle) nicht gestiegen sind, so mussten die Käufer wegen des knapperen Angebots in 2019 im Durchschnitt 380 € mehr für jeden Quadratmeter Wohnfläche auf den Tisch legen. Da nicht ausreichend Neubauwohnungen zur Verfügung standen, sind die Preise für Bestandswohnung mit 8% noch stärker gestiegen. Fasst man alle Altersklassen (außer Neubauten) zusammen, so kostete eine Bestandseigentumswohnung im Mittel ca. 3550 €/m<sup>2</sup>. Wegen der gestiegenen Preise waren verstärkt kleinere Wohnungen nachgefragt. Die durchschnittliche Wohnungsgröße reduzierte sich von 91m<sup>2</sup>/87m<sup>2</sup> in 2017/2018 auf 81 m<sup>2</sup> in 2019.

Der Flächenumsatz an unbebauten Baugrundstücken war in 2019 auch wieder sehr gering, so dass die Aussicht auf eine Steigerung der Bauaktivitäten und damit eine wesentliche Erhöhung des Wohnbauflächenangebots im nächsten Jahr nicht zu erwarten ist. Dies führte zu einem durchschnittlichen Preisniveau von nunmehr ca. 1.190 €/m<sup>2</sup> und wird, soweit die Rahmenbedingungen sich nicht verändern, auch weiter ansteigen. Sowohl bei den Neubaueigentumswohnungen als auch bei den Baulandflächen gab es somit starke Preiserhöhungen. Insgesamt sind die Preise in diesen beiden Immobiliensegmenten um ca. 7% gegenüber 2018 gestiegen.

Aufgrund der Corona-Einschränkungen sind die Umsatzzahlen in den Monaten April und Mai 2020 erheblichen zurückgegangen. Diese Umsatzrückgänge sind sowohl im gewerblichen Bereich als auch im Wohnungsbaubereich feststellbar. Trotz fallender Verkaufszahlen beim Wohnungseigentum liegen die Kaufpreise von Bestandswohnungen und Neubauwohnungen insgesamt im Niveau von 2019. Für den Oberursel Wohnungsmarkt stellt dieser Stillstand nur eine kleine Marktstörung dar. Weil der Nachfragedruck im Wohnungsmarkt auch nach den Corona-Einschränkungen anhalten wird, ist in Oberursel mit keinem Preisrückgang in diesem Segment zu rechnen. Im gewerblichen Bürosegment ist dies sicherlich wegen des künftig zu erwartenden Zuwachses an Homeoffice Arbeitsplätzen zu hinterfragen. Hier könnte es aufgrund der peripheren Lage der Büroflächen zu Rücksetzern kommen.

Mit 548 vertraglichen Transaktionen war das Jahr 2019 ein durchschnittliches Immobilienjahr in Oberursel. Mit der Auswertung dieser Verträge kommt der Gutachterausschuss seinem gesetzlichen Auftrag nach, den Immobilienmarkt in Oberursel für die Bürger und die Immobilienwirtschaft transparent zu machen. Ich wünsche Ihnen viele neue Erkenntnisse bei der Lektüre.

Dipl.-Ing. Lothar Hecker  
Vorsitzender des Gutachterausschusses

# IMMOBILIENMARKT OBERURSEL

## 1. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENDATEN

Oberursel ist mit 46.935 Einwohner (mit Hauptwohnsitz zum 31.12.2019) nach Bad Homburg v. d. Höhe die zweitgrößte Stadt im Hochtaunuskreis und die dreizehntgrößte Stadt in Hessen.

### 1.1. LAGE

Oberursel liegt am Fuße des Taunus rund 10 km nordwestlich von der Finanzmetropole Frankfurt am Main. In südöstlicher Richtung grenzt sie direkt an das Frankfurter Stadtgebiet, in nördlicher Richtung an die Stadt Bad Homburg vor der Höhe und in westlicher Richtung an die Stadt Kronberg. Oberursel setzt sich zusammen aus den Stadtteilen: Kernstadt Oberursel (einschließlich Bommersheim), Oberstedten, Stierstadt und Weißkirchen. Die Abgrenzungen der fünf Gemarkungen sind auf der Titelseite dargestellt.

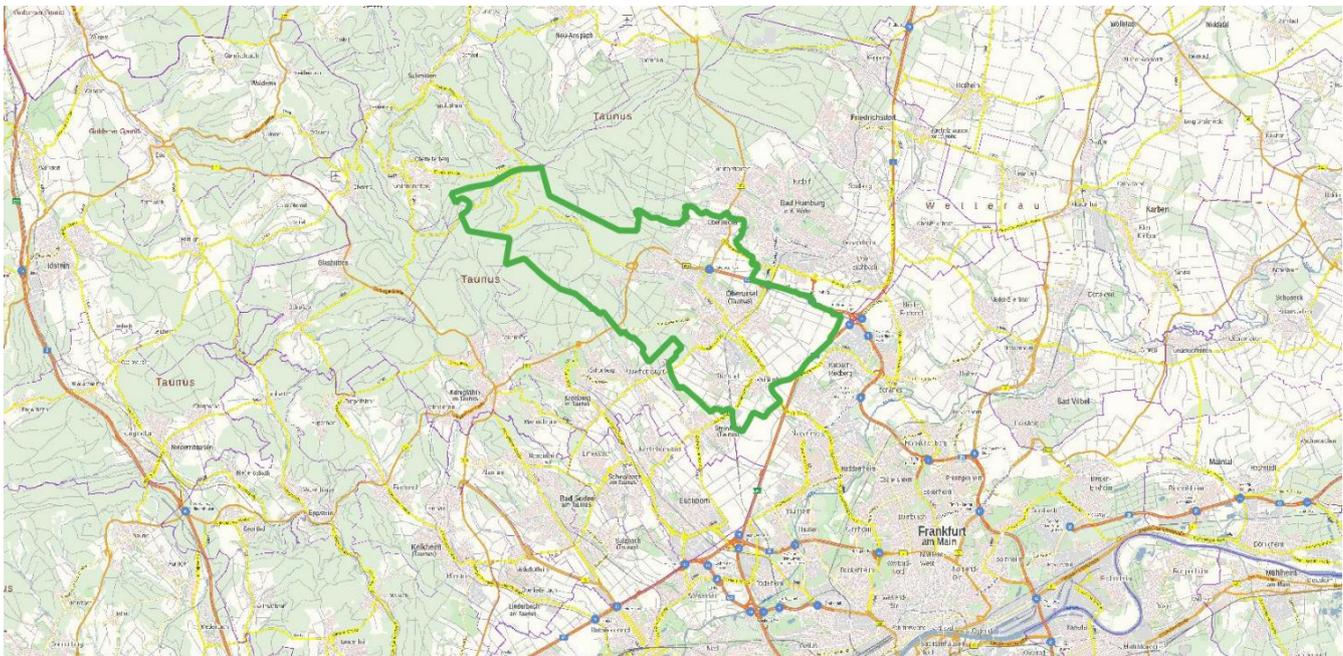


Abbildung 1: Lage der Stadt Oberursel

Mit der Nähe zur Metropole Frankfurt am Main und der guten überregionalen Verkehrsanbindung sind günstige Standortvoraussetzungen zum Wohnen und Arbeiten in der Region Rhein-Main gegeben. Oberursel hat mehrere Anbindungen an die A661. Über das Bad Homburger Kreuz und die A5 ist Europas bedeutendster Flughafen Frankfurt Rhein-Main in ca. 25 Autominuten von Oberursel zu erreichen. Auch das öffentliche Verkehrsnetz ist mit der Taunusbahn, S- und U-Bahn-Linien sehr gut ausgebaut.

Neben der historischen Altstadt prägen schöne Stadtvillen sowie kleine Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnanlagen das Stadtbild Oberursels. Oberursel verfügt mit Gymnasium, Wirtschaftsgymnasium, Gesamtschule, Internationaler Schule, Waldorfschule und mehreren Grund- und weiterführenden Schulen über eine erstklassige Schulinfrastruktur und ist damit der bedeutendste Schulstandort im Hochtaunuskreis.

Diese Standortvorteile führen zu einem hohen Nachfragedruck nach Wohnimmobilien.

Oberursel besitzt mehrere dezentrale Gewerbestandorte (in Oberursel entlang der Hohemarkstraße, in Oberstedten, in Bommersheim, in Weißkirchen und in Stierstadt), die über eine sehr gute Anbindung an das überörtliche Autobahnnetz verfügen. In den Gewerbegebieten „An den drei Hasen“ und „In der Riedwiese“ konnten in der jüngsten Vergangenheit umfangreiche Gewerbeflächen vermarktet werden und damit weitere Firmen angesiedelt werden. Bis zum 31.12.2018 hat sich die Anzahl der Arbeitsplätze in Oberursel kontinuierlich auf nunmehr 20.181 erhöht.

In Oberursel haben sich viele international bekannte Unternehmen angesiedelt. Wichtige Wirtschaftszweige sind Industrie (Maschinenbau, Messtechnik) sowie die Handels- und Dienstleistungsbranche. Die Anzahl an sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen ist in den letzten zehn Jahren kontinuierlich um ca. 4.000 Arbeitsplätze gestiegen. Oberursel hat mit über 20.000 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen mehr Arbeitsplätze als sozialversicherungspflichtige Beschäftigte, die in Oberursel wohnen. Lediglich ca. 4.400 Einwohner arbeiten auch in Oberursel. Dennoch gibt es in Oberursel mehr Einpendler aus anderen Gemeinden (ca. 15.700) als Auspendler (ca.13.000). Der Pendlersaldo ist mit ca. 2.700 Beschäftigten positiv. Tagsüber nutzen daher mehr Personen die Infrastruktur der Stadt Oberursel als es insgesamt Einwohner gibt.

Trotz eines starken Dienstleistungssektors von derzeit über 80 % ist Oberursel auch ein Produktionsstandort mit Schwerpunkt im Bereich Hightech. Insgesamt sind in Oberursels ca. 4.000 Beschäftigte im Bereich des produzierenden Gewerbes tätig. Der Anteil des produzierenden Gewerbes an allen Arbeitsplätzen hat sich jedoch in den vergangenen 10 Jahren von 22 % auf unter 20 % reduziert.

Oberursel gehört zu dem Demographietyp 3, d.h. zu den prosperierenden Kommunen im Umfeld von dynamischen Wirtschaftszentren. Die Städte dieses Typs 3 machen große Teile der wirtschaftlich dynamischen Regionen Westdeutschlands aus. Sie selbst sind aber vor allem Wohnstandorte für hochqualifizierte Arbeitskräfte und daher geprägt durch eine hohe Kaufkraft ihrer Bewohnerinnen und Bewohner.

Standortvorteile von Oberursel sind die grüne und doch sehr zentrale Lage im Rhein-Main-Gebiet, die hervorragende Schulinfrastruktur sowie sehr attraktive Arbeitsplätze sowohl im Dienstleistungsbereich als auch im produzierenden Gewerbe. Hinzu kommen noch die sehr gute Anbindung an das Autobahnnetz im Rhein-Main-Gebiet und die hervorragende öffentliche Nahverkehrsanbindung mit U- und S-Bahnen sowie Stadtbuslinien.

## 1.2. OBERURSEL IN ZAHLEN

Tabelle 1: Oberursel in Zahlen

Merkmale	Oberursel in Zahlen (Vorjahr)
Einwohner 31.12.2019	46.935 (46.634)
Haupt- und Nebenwohnsitz 31.12.2019	48.000 (47.729)
Davon Ausländer	8.420 (8.267)
Bevölkerungsdichte (Einw./km <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	1.035 (1.028)
Einwohner in den Stadtteilen 31.12.2019	
Oberursel inkl. Bommersheim	30.443 (30.189)
Oberstedten	6.433 (6.439)
Stierstadt	5.326 (5.275)
Weißkirchen	4.733 (4.731)
Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze 31.12.2018	20.181 (19.957)
Produzierendes Gewerbe	19,7 % (19,9 %)
Dienstleistungsanteil 2019	80,3 % (80,1 %)
Pendlerströme 31.12.2018	
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort)	20.181 (19.957)
- Einpendler aus anderen Kommunen	15.748 (15.536)
Einpendlerquote	78 % (77,9%)
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Wohnort) 31.12.2018	17.473 (17.165)
Auspendler in andere Kommunen	13.055 (12.755)
arbeiten in der Kommune selbst	4.418 (4.410)
Pendlersaldo	2.693 (2.781)
Auspendlerquote	74,7 % (74,3 %)
Beschäftigtenbesatz 2018 (soz.-vers. Besch./1.000 Einw.)	430 (428)
Steuern und steuerähnliche Abgaben 2018 (in 1.000 Euro) <sup>2</sup>	92.226 (87.978)
Steuereinnahmekraft, Euro pro Einwohner 2018	1.882 (1.760)
Gewerbsteuer 2018 (in 1.000 Euro)	33.922 (24.391)
Grundsteuer 2018 (in 1.000 Euro)	11.822 (11.799)
Gemeindeanteil an Einkommenssteuer 2018 (in 1.000 Euro)	42.752 (42.051)
Gewerbsteuerhebesatz 2019	410 % (380 %)
Grundsteuer B-Hebesatz 2019	595 % (595%)
Schulden 2018 (Euro/Einw.)	728 (761)
Kaufkraft 2019 <sup>3</sup> Index (BRD = 100)	138,1 (138,5)
Baufertigstellungen Wohnflächen 2018(Wohnfläche in m <sup>2</sup> )	25.234 (16.177)
Baugenehmigungen Wohnflächen 2018 (Wohnfläche in m <sup>2</sup> )	20.358 (16.177)
Baufertigstellungen Nichtwohnflächen 2018 (Nutzfläche in m <sup>2</sup> )	11.794 (13.540)
Baugenehmigungen Nichtwohnflächen 2018(Nutzfläche in m <sup>2</sup> )	19.074 (4.948)

<sup>1</sup> Quelle: Stadt Oberursel

<sup>2</sup> Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik 2019 (2018)

<sup>3</sup> Quelle: Gewerbemarktbericht, Ausgabe 2019, IHK, Frankfurter Immobilienbörse

**Geografische Daten:**

Höhenlage: 138 m bis ca. 820 m über NN  
 Längengrad: 8° 35' östl. Länge, Breitengrad: 50° 12' nördl. Breite  
 Größte Nord-Süd-Ausdehnung: 7,2 km  
 Größte Ost-West-Ausdehnung: 13,0 km

Tabelle 2: Flächennutzung

Flächennutzung Oberursel 2019																
Gesamt- fläche am 01.01.2017	davon															
	Siedlung		darunter Wohnbaufläche		Verkehr		Vegetation		darunter Landwirtschaft		darunter Waldfläche		Gewässer		Siedlungs- und Verkehrsflächen	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
4.534	882	19,4	504	11,1	372	8,2	3255	71,8	1.318	29,1	1.918	42,3	26	0,6	1253	27,6

Am 31.12.2019 wurden 46.935 Einwohnerinnen und Einwohner in Oberursel mit erstem Wohnsitz gezählt. Damit ist die Einwohnerzahl weiterhin steigend. Die Einwohnerzunahme liegt im Trend der letzten zehn Jahre. Die Einwohnerzahlen in den Ortsteilen Weißkirchen und Oberstedten stagnieren bzw. sind sogar etwas rückläufig. Der Trend ist auch bedingt aufgrund des sehr knappen Immobilienangebots in diesen Ortsteilen. Im Gegenzug wächst in Stierstadt und der Kernstadt wegen der Nachverdichtungsbaumaßnahmen die Einwohnerzahl.

Oberursel liegt weiter im Trend der Einwohnerentwicklung in der Rhein-Main-Region, für die eine positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert ist.

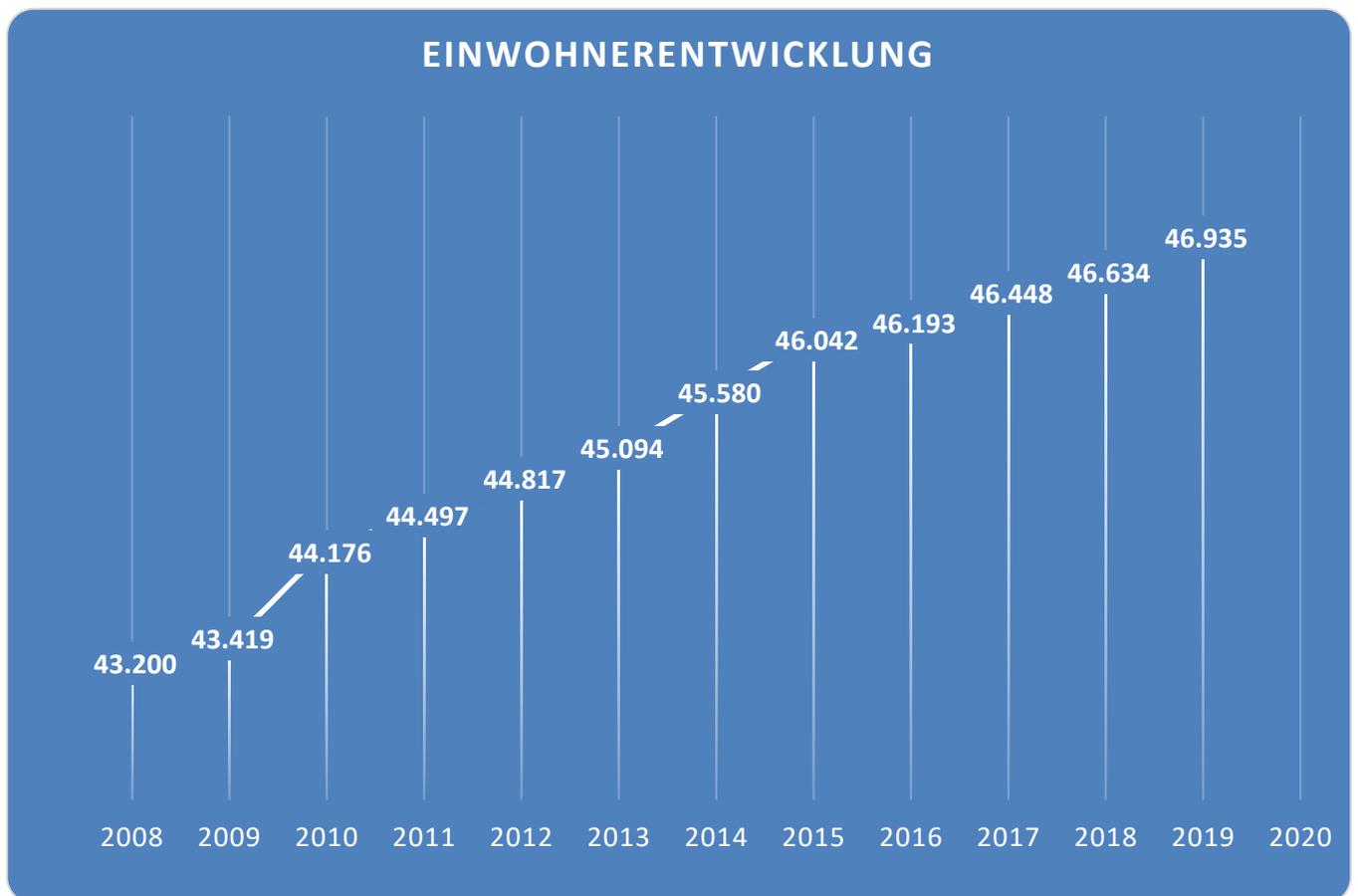


Abbildung 2: Einwohnerentwicklung

## 2. DER GUTACHTERAUSSCHUSS UND SEINE GESCHÄFTSSTELLE

Die Gutachterausschüsse für Immobilienwerte wurden 1960 in Deutschland auf der Grundlage des damaligen Bundesbaugesetzes (heute Baugesetzbuch) eingerichtet. Die Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen sorgen für Transparenz am Immobilienmarkt. Die Arbeit der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte wird maßgeblich durch bundes- und landesrechtliche Vorschriften bestimmt. Dies sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Hessische Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV) sowie die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV).

In Hessen gibt es für die Bereiche der Landkreise, der kreisfreien Städte und einzelner kreisangehöriger Städte insgesamt 18 Gutachterausschüsse für Immobilienwerte. Sie sind selbständige und unabhängige Einrichtungen des Landes Hessen.

Für die kreisangehörige Stadt Oberursel ist nach Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV) ein Gutachterausschuss eingerichtet. Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die beim Magistrat der Stadt Oberursel eingerichtet ist.

Ein Gutachterausschuss besteht aus einem vorsitzenden Mitglied und weiteren Mitgliedern. Die Mitglieder sind ehrenamtlich tätig. Sie sind zur Ermittlung von Immobilienwerten fachlich qualifiziert und besonders erfahren. Sie gehören verschiedenen Berufsgruppen an (Fachleute aus den Bereichen Vermessungswesen, Architektur, Bauingenieur- und Bankwesen, Finanzverwaltung, Landwirtschaft, Immobilienmarkt).

### 2.1. AUFGABEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE

Zu den wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören:

- Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien sowie Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Führung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten in einem Turnus von zwei Jahren
- Sicherstellung von Markttransparenz durch jährliche Marktberichte
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Vergleichsfaktoren, Bodenpreisindexreihen, Liegenschaftszinssätze, u. a.)
- Beratung und Auskunftserteilung

Die Gutachterausschüsse ermitteln jährlich hessenweit einheitliche Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen (vgl. Abschnitt 7). Diese Grundlagen dienen insbesondere der Finanzverwaltung zur Umsetzung des Erbschaftsteuerreformgesetzes und werden regelmäßig zum Jahresbeginn der Finanzverwaltung und den Bürgern zur Verfügung gestellt.

### 2.2. AUFGABEN DER GESCHÄFTSSTELLE

Zur Erfüllung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle nimmt alle Anträge auf Leistungen des Gutachterausschusses an und prüft deren Zulässigkeit. Sie bereitet die Gutachten vor und erteilt Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, über Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderlichen Daten.

Wesentliche Arbeitsgrundlage des Gutachterausschusses ist die Kaufpreissammlung, die von der Geschäftsstelle geführt wird. Hierfür erhält die Geschäftsstelle Abschriften sämtlicher notariell beurkundeter Übereignungsverträge sowie andere den Grundstücksverkehr betreffende Unterlagen. Die Geschäftsstelle wertet die Verträge sachkundig aus und nimmt sie in die Kaufpreissammlung auf. Dazu werden ergänzende Informationen herangezogen, z.B. Bebauungspläne, Bauakten oder Angaben über Erträge und Kosten der Grundstücksbewirtschaftung, die von den Immobilienkäufern regelmäßig abgefragt werden. Hieraus werden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere Bodenpreisindexreihen und Umrechnungskoeffizienten ermittelt sowie andere spezifische Analysen durchgeführt. Die Auswertung der Verträge erfolgt EDV-gestützt in anonymisierter Form. Für den Bereich der Stadt Oberursel werden wegen der geringen Datenmenge keine eigenen Liegenschaftszinssätze ermittelt. Die Liegenschaftszinssätze des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main werden, soweit sie auf den Bereich der Stadt Oberursel übertragbar sind, übernommen und sind in Abschnitt 8.2 zusammengestellt.

### **2.3. MITGLIEDER DES GUTACHTERAUSSCHUSSES**

Für den Gutachterausschuss Oberursel sind derzeit als ehrenamtliche Gutachter bestellt:

#### **Vorsitzender**

Dipl.-Ing. Lothar Hecker, Vermessungsdirektor

#### **Stellvertretende Vorsitzende**

Dipl.-Ing. Tanja Deutsch, Architektin, Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

#### **Ehrenamtliche Gutachter**

Dipl.-Ing. Tobias Balling, Immobiliensachverständiger, Bauingenieur

Dipl.-Ing. Lothar Dislich, Immobiliensachverständiger, Chartered Surveyor (MRICS)

Christine Endter, Bausachverständige des Finanzamtes Bad Homburg

Dipl.-Ing. Andreas Heil, Architekt

Dipl.-Ing. Bastian Sell, Vermessungsrat

Thomas Veith, Bausachverständiger des Finanzamtes Bad Homburg

Dipl.-Ing. Erich Vogel, Architekt

### **2.4. GESCHÄFTSSTELLE DES GUTACHTERAUSSCHUSSES**

Für alle Anfragen, die den Gutachterausschuss betreffen, wenden Sie sich bitte an die Geschäftsstelle. Sie finden die Geschäftsstelle im Rathaus der Stadt Oberursel, 4. Obergeschoss.

#### **Geschäftsstellenleiter**

Dipl.-Ing. Wolfgang Breese, Telefon: 06171 502 417

#### **Mitarbeiterin der Geschäftsstelle:**

Stephanie Peppel, Telefon: 06171 502 445

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

Internet: <https://www.oberursel.de/de/leben-wohnen/wohnen-bauen/immobilienmarkt-werte>

## **2.5. BENACHBARTE GUTACHTERAUSSCHÜSSE**

### **Stadt Frankfurt am Main**

Kurt-Schumacher-Straße 10  
60311 Frankfurt am Main  
Tel.: 069 212 36781  
Fax: 069 212 30782  
E-Mail: [gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de](mailto:gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de)  
Internet: <http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de>

### **Hochtaunuskreis**

Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn  
Berner Straße 11  
65552 Limburg a. d. Lahn  
Tel.: 06431 9105 843  
Fax: 06431 9105 906  
E-Mail: [afb limburg.gs-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de](mailto:afb limburg.gs-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de)

### **Bad Homburg (Stadt)**

Bahnhofstraße 16 - 18  
61343 Bad Homburg v. d. Höhe  
Tel.: 06172 100 1500  
Fax: 06172 100 1162  
E-Mail: [michael.stauder@bad-homburg.de](mailto:michael.stauder@bad-homburg.de)  
Internet: [www.gutachterausschuss.hessen.de](http://www.gutachterausschuss.hessen.de)

## **2.6. ZENTRALE GESCHÄFTSSTELLE DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE IN HESSEN (ZGGH)**

Die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) ist die zentrale Ansprechstelle für Informationen über alle Gutachterausschüsse im Land Hessen. Sie erstellt einen zentralen Bericht über den Grundstücksmarkt in Hessen (Immobilienmarktbericht des Landes Hessen) und gewährleistet durch die gemeinsame Festlegung von verbindlichen Standards die landesweite Einheitlichkeit der Daten und Produkte der Gutachterausschüsse. Daneben ermittelt sie in Abstimmung mit den Gutachterausschüssen regionale Vergleichsfaktoren für die Finanzverwaltung und nimmt die Öffentlichkeitsarbeit landesweit wahr.

### **Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen – ZGGH –**

Hessisches Landesamt für Bodenmanagement  
und Geoinformation  
Schaperstraße 16  
65022 Wiesbaden  
Tel.: 0611 535 5575  
Fax: 0611 535 5581  
E-Mail: [info.zggh@hvbg.hessen.de](mailto:info.zggh@hvbg.hessen.de)

### 3. UMSATZDATEN

Die Auswertungen umfassen den Zeitraum vom 01.01.2019 bis 31.12.2019. Daneben werden die Umsatzzahlen bis zum Jahr 2014 vergleichend in den Tabellen und Abbildungen dargestellt. Ein Verzeichnis der Tabellen und Abbildungen finden Sie am Ende des Marktberichtes.

#### 3.1. FALLZAHLEN

In 2019 wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte 548 Eigentumsübergänge (Kaufverträge, Zwangsversteigerungen, Schenkungen, Übertragungen) registriert. Damit wurde das Vorjahresergebnis etwas unterschritten.

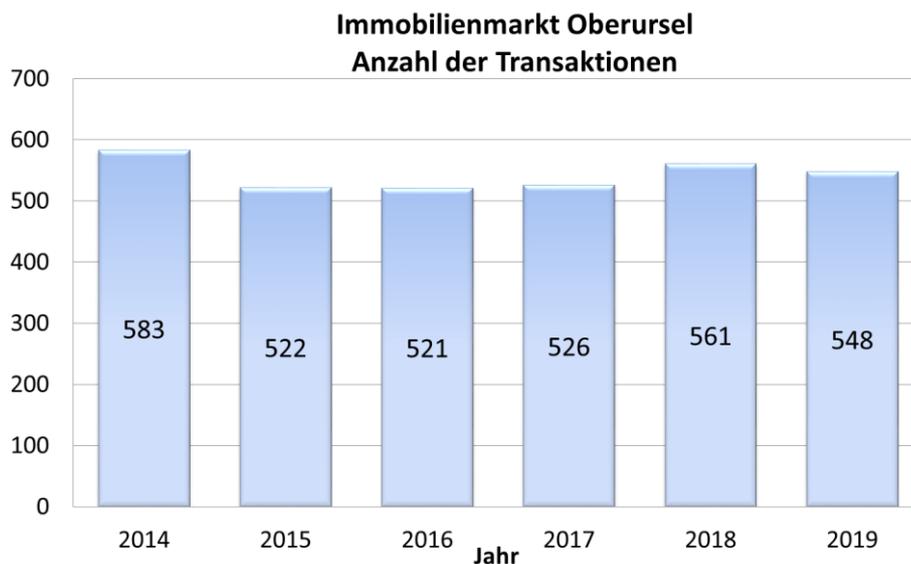


Abbildung 3: Jahresvergleich Transaktionen

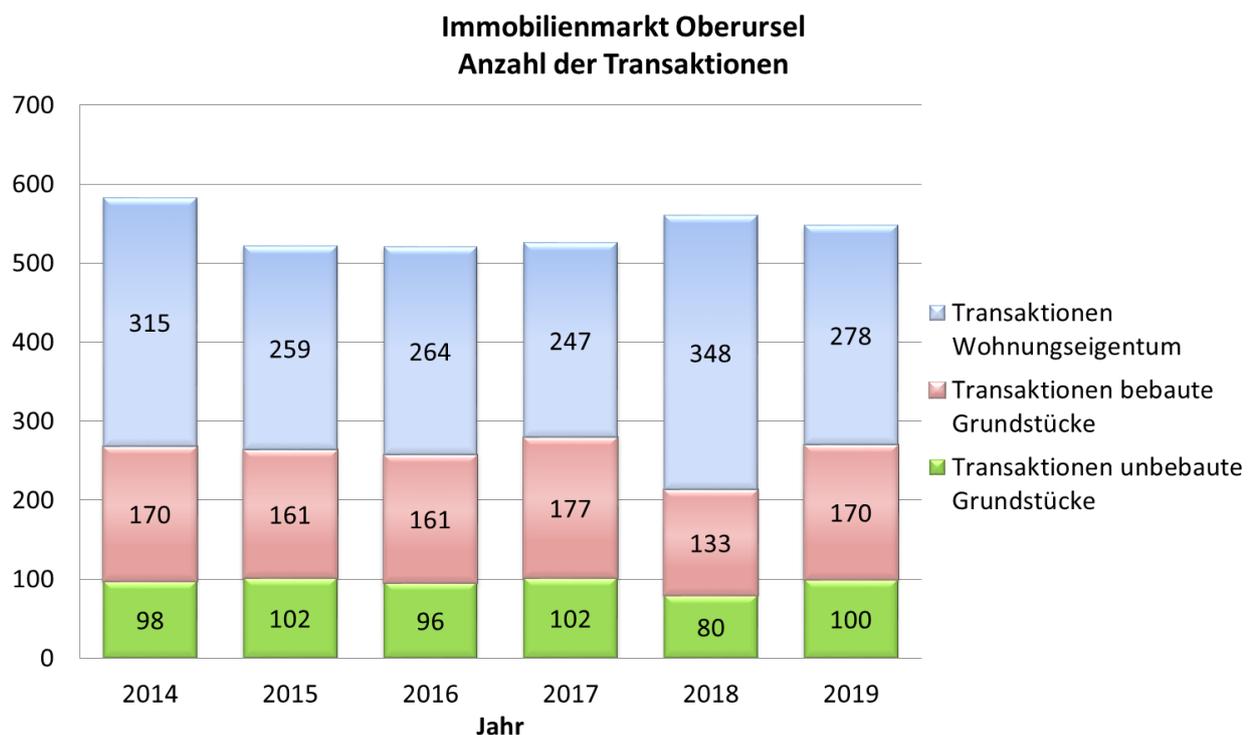


Abbildung 4: Jahresvergleich Transaktionen nach Marktsegmenten

Die Verteilung der Verträge auf die unterschiedlichen Immobiliensegmente variiert jedoch gegenüber dem Vorjahr. Der Schwerpunkt der Transaktionen lag wieder im Marktsegment des Wohnungseigentums. Mit 278 registrierten Transaktionen von Eigentumswohnungen blieben die Vertragszahlen um 70 Einheiten hinter dem Vorjahresergebnis zurück. Insbesondere sind wegen des fehlenden Angebots die Verkaufszahlen von Neubaeigentumswohnungen um mehr als die Hälfte zurückgegangen.

Im Marktsegment der bebauten Grundstücke gab es dagegen wieder eine Gegenbewegung mit höheren Verkaufszahlen gegenüber dem Vorjahr.

Auch im Segment der unbebauten Grundstücke konnten wieder mehr Transaktionen als im Jahr 2018 registriert werden. Allerdings wurden im Bereich der Wohnbauflächen nur 29 Transaktionen und damit die geringste Anzahl seit 10 Jahren festgestellt. Dies ist sehr bedenklich, weil die geringe Anzahl an Transaktionen die Wohnungsbauoptionen der nächsten Jahre bestimmen. Geringer Wohnbauflächenumsatz bedeutet wenig Bauaktivität und noch höhere Bodenpreise in naher Zukunft. Auch die Transaktionen von landwirtschaftlichen Flächen gingen zurück. Die Transaktionen von gewerblichen Bauflächen stagnieren auf niedrigem Niveau. Lediglich bei den Gartenlandflächen lagen die Fallzahlen im langjährigen Durchschnitt, jedoch deutlich höher als im Vorjahr.

### Immobilienmarkt Oberursel Anzahl der Transaktionen

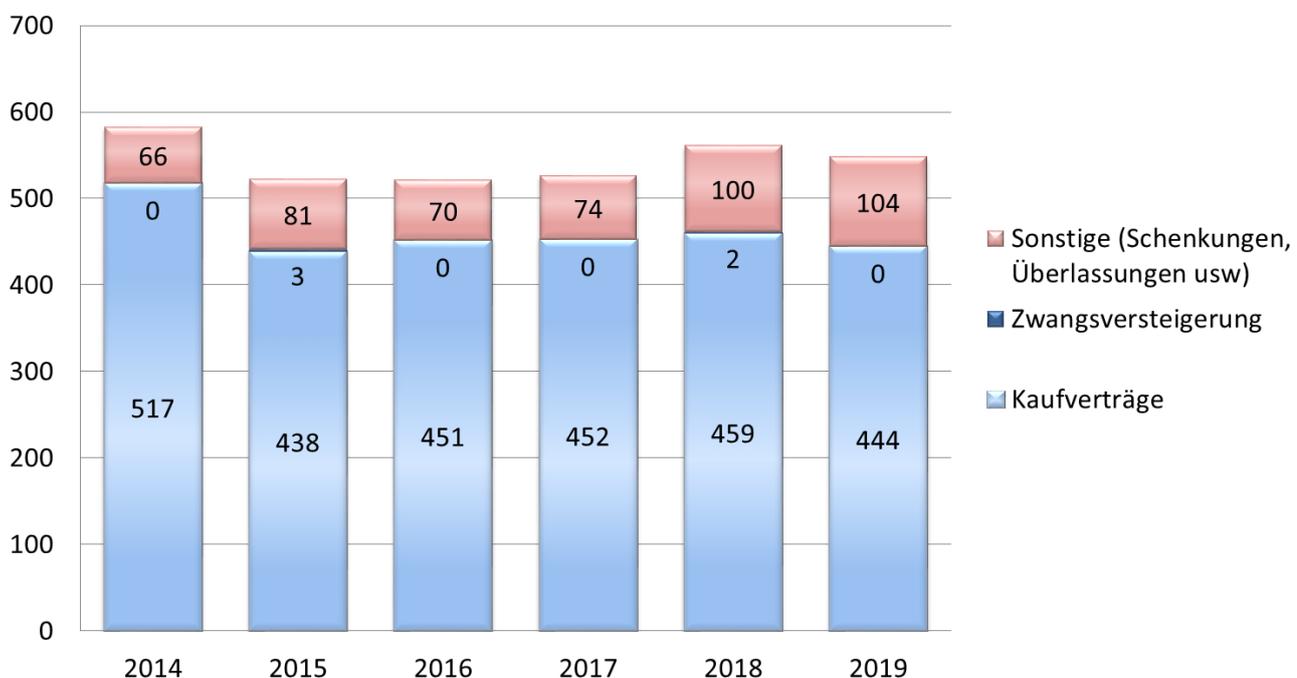


Abbildung 5: Jahresvergleich Transaktionen nach Vertragsart

Im Hinblick auf die Anzahl der Kaufverträge war 2019 ein durchschnittliches Jahr. Neben den Kaufverträgen werden auch alle Erb- und Schenkungsverträge sowie Beschlüsse zu Zwangsversteigerungen in der Kaufpreissammlung erfasst. Die Anzahl der Erb- und Schenkungsverträge haben erneut zugenommen und stellen mittlerweile 1/5 der Transaktionen. In Oberursel wurden im Berichtsjahr 104 Immobilien verschenkt oder vererbt. Seit mehreren Jahren ist hier in Abhängigkeit der steigenden Preise eine Erhöhung der Fallzahlen zu erkennen. Diese Fälle teilen sich auf in 39 Häuser, 35 Eigentumswohnungen und 30 unbebaute Grundstücke. Hier ist der Trend zu erkennen, bereits frühzeitig das Erbe zu regeln, um aufgrund der in den vergangenen Jahren sehr stark gestiegenen Immobilienpreise nicht in eine Erbschaftssteuerfalle zu geraten. Die Steuerfreibeträge im Erb- und Schenkungsfall werden nicht der Dynamik der Immobilienpreissteigerung angepasst.

In 2019 gab es keine Zwangsversteigerungen von Immobilien im Bereich der Stadt Oberursel.

### 3.2. GELDUMSATZ

Der Oberurseler Immobilienmarkt wies in 2019 einen Gesamtgeldumsatz von **ca. 232 Mio. €** aus. Damit ist der Umsatz gegenüber 2018 um ca. 9% zurückgegangen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass deutlich weniger Neubauwohnungen verkauft worden sind.

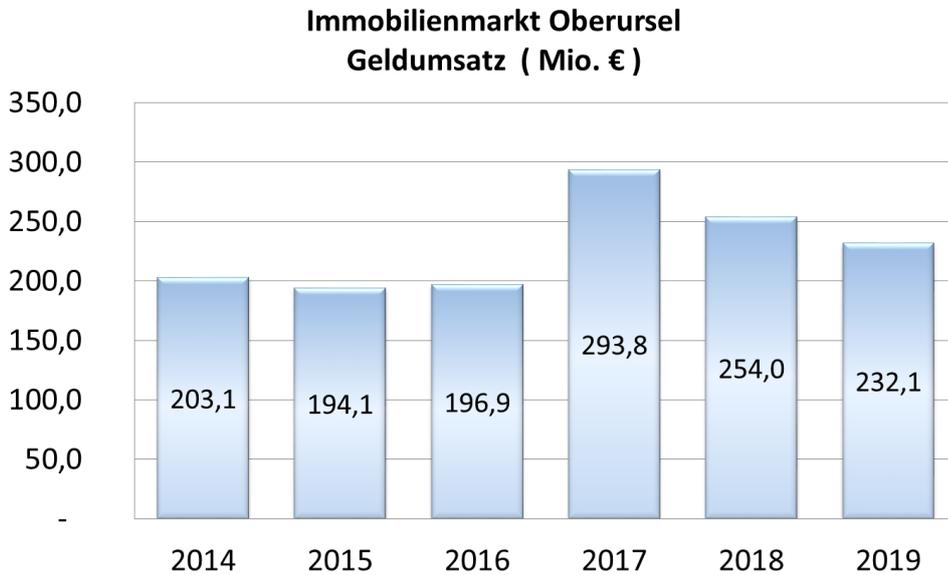


Abbildung 6: Jahresvergleich Geldumsatz (gesamt)

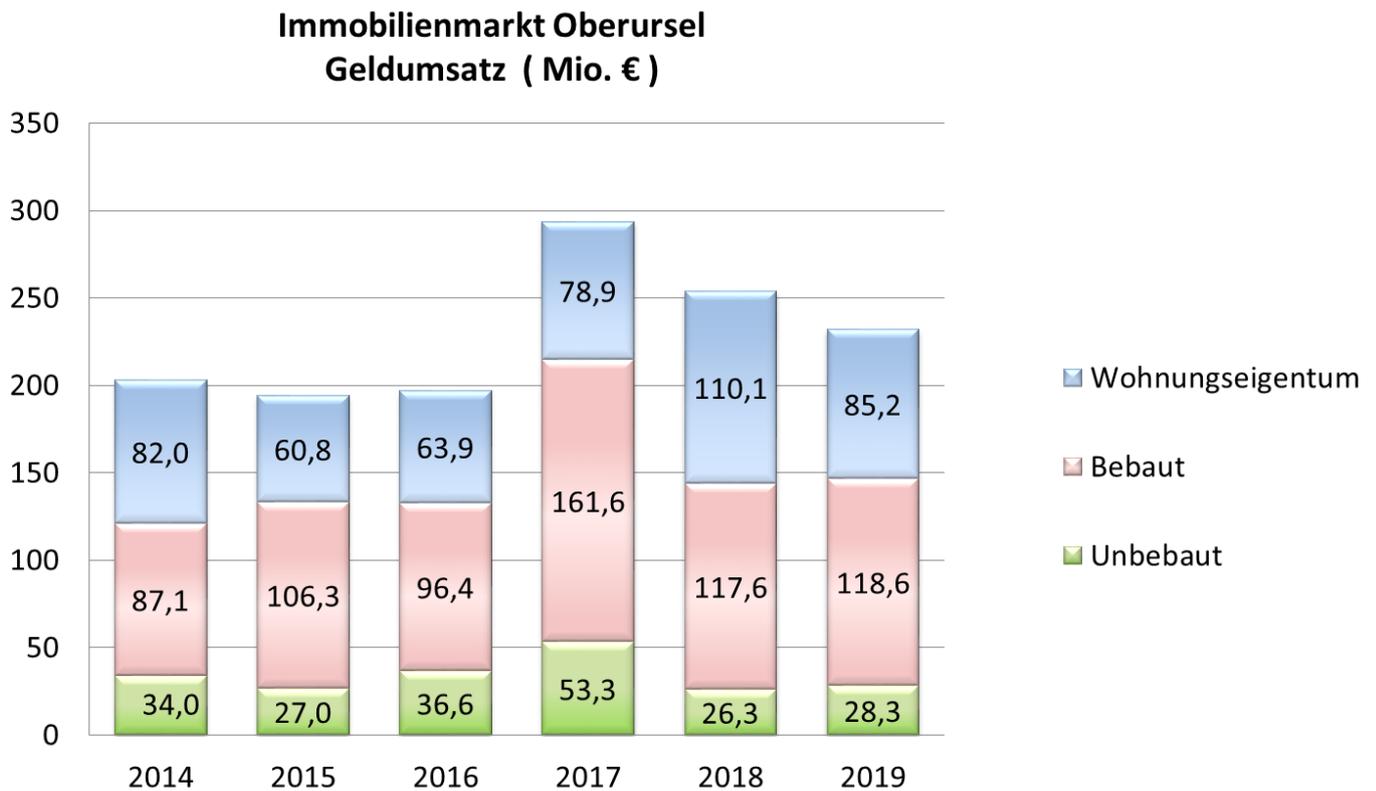


Abbildung 7: Jahresvergleich Geldumsatz, Aufteilung nach Marktsegmenten

Der Run auf neue Eigentumswohnungen in Oberursel hält weiterhin an. Aber die Nachfrage ist deutlich höher als das Angebot. Konnten im Vorjahr noch 104 Neubauwohnungen den Eigentümer wechseln, so konnten in 2019 nur noch 45 Wohnungen verkauft werden. Diese Angebotsverknappung hat natürlich die Preise in dem Neubausegment wieder stark angeheizt. Auch die Preise von Bestandswohnungen haben wieder stark nachgezogen. In 2019 haben Bestandswohnungen für ca. 59 Mio. € den Eigentümer gewechselt. Dieser Umsatz ist geringfügig niedriger als im Rekordjahr 2018. Im Durchschnitt kostete im Jahr 2019 die Bestandswohnung ca. 295.000 €.

Der Geldumsatz von unbebauten Grundstücken (ca. 28 Mio. €) hat sich zum Vorjahr nicht wesentlich erhöht. Insbesondere bei den Wohnungsbauflächen konnten keine Impulse für eine künftige Bauentwicklung gesetzt werden.

Der Geldumsatz bei den bebauten Grundstücken (ca. 119 Mio. €) ist in etwa gegenüber dem vergangenen Jahr gleichgeblieben. Bemerkenswert ist jedoch, dass der Geldumsatz für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr um ca. 47% (von 56 Mio. € auf 83 Mio. €) gestiegen ist.

Als statistische Kenngröße ergibt sich der Geldumsatz pro Einwohner zu einer Größe von **4.943 €/Einwohner** (Vorjahr 5.446 €/Einwohner).

**Fazit:** Der Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäuser hat wieder zugenommen und hat beim Umsatz mit dem Geldumsatz von Eigentumswohnungen gleichgezogen. Von den Fallzahlen her prägt der Eigentumswohnungsmarkt nach wie vor den Oberurseler Wohnimmobilienmarkt. Die Nachfrage fokussiert sich insbesondere auf die Bestandsimmobilien, weil viele Kaufinteressenten ein Betrag von 250.000 € - 350.000 € unter den derzeitigen Zinskonditionen von 1,0%-1,5% noch finanzieren können. Im Neubaubereich sind die Preise für Normalverdiener kaum noch erschwinglich. Die hohe Nachfrage und das noch weiter gesunkene Zinsniveau treiben die Preise weiter an. Im Hinblick auf die geringe Ausweisung von weiterem Bauland sieht es nicht danach aus, dass die Preisspirale nach oben sich verlangsamt. Unter diesen Rahmenbedingungen ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum eine besonders große Herausforderung an die Politik und die öffentliche Verwaltung. Die Erfolge sind bisher sehr bescheiden.

Am gewerblichen Immobilienmarkt war in 2019 wenig Bewegung. Dieser Markt wurde hauptsächlich durch wenige Verkäufe der Kommune geprägt.

#### 4. PREISENTWICKLUNG VON UNBEBAUTEN BAUGRUNDSTÜCKEN (INDEXREIHEN)

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfasst und wertet seit vielen Jahren die Kaufverträge von bebauten und unbebauten Grundstücken aus. Aus den Kaufpreisen für Bauland werden im Turnus von zwei Jahren Bodenrichtwerte bestimmt. Aus dem Mittelwert der Bodenrichtwerte für die unterschiedliche bauliche Nutzung werden die Bodenpreisindexreihen für Wohnen und Gewerbe abgeleitet. Die Jahresindexwerte zwischen den Bodenrichtwertstichtagen werden interpoliert oder anhand von Vergleichspreisen aus dem jeweiligen Jahr, für das keine Bodenrichtwertermittlung vorliegt, ermittelt. Der Indexwert Januar 2020 wurde aus den neuen Bodenrichtwerten 2020 abgeleitet. Die Preisentwicklungen können der nachfolgenden Tabelle und Abbildung entnommen werden.

Tabelle 3: Baulandpreisindex

Baulandindex					
Wohnen/Mischgebiet			Gewerbe		
Jahr	mittl. Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	Index	mittl. Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	Index	Jahr
Jan 98	420	100,0	333	100,0	Jan 98
Jan 99		100,2		97,3	Jan 99
Jan 00	422	100,4	316	94,7	Jan 00
Jan 01		104,8		102,7	Jan 01
Jan 02	459	109,1	369	110,7	Jan 02
Jan 03		109,6		102,3	Jan 03
Jan 04	463	110,1	313	94,0	Jan 04
Jan 05		114,0		84,2	Jan 05
Jan 06	495	117,9	248	74,3	Jan 06
Jan 07		120,6		73,2	Jan 07
Jan 08	518	123,3	240	72,0	Jan 08
Jan 09		125,7		69,0	Jan 09
Jan 10	538	128,0	220	66,0	Jan 10
Jan 11		131,4		67,8	Jan 11
Jan 12	566	134,7	232	69,6	Jan 12
Jan 13		146,5		69,8	Jan 13
Jan 14	665	158,3	233	69,9	Jan 14
Jan 15		173,3		71,3	Jan 15
Jan 16	791	188,3	242	72,6	Jan 16
Jan 17		203,9		74,4	Jan 17
Jan 18	922	219,4	254	76,2	Jan 18
Jan 19		238,2		80,1	Jan 19
Jan 20	1080	257,0	280	84,0	Jan 20

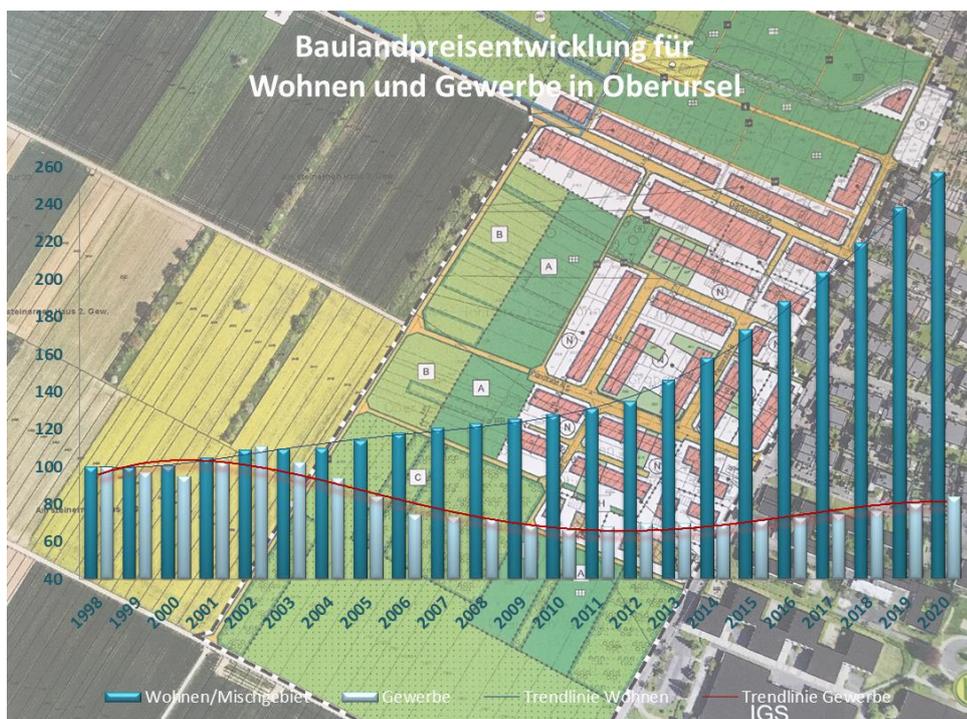


Abbildung 8: Baulandpreisentwicklung (Wohnbauland/Gewerbebauland)

#### 4.1. UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Insgesamt wurden **100 Transaktionen** von unbebauten Grundstücken registriert. Darunter waren 70 Kaufverträge, 22 Schenkungs- und Übergabeverträge und zwei Tauschverträge und sechs sonstige Verträge. Die Kaufverträge teilen sich im Wesentlichen in folgende Flächenklassen:

- Wohnbaulandflächen (27 Fälle)
- Hinterland (1 Fall)
- Gewerbebaulandflächen (5 Fälle)
- Gartenlandflächen (13 Fälle)
- Landwirtschaftliche Flächen (16 Fälle)
- Forstflächen (1 Fall)
- Rohbauland/Bauerwartungsland (4 Fälle)
- Straßenfläche (2 Fall)

##### 4.1.1. WOHNBAUGRUNDSTÜCKE

In 2019 wurden weniger Wohnbaulandflächen als im Vorjahr verkauft. Die Preise sind um ca. 7% gestiegen. Die Preisspanne für Wohnbaulandflächen lag in 2019 zwischen **571 €/m<sup>2</sup>** und **1813 €/m<sup>2</sup>**.

Tabelle 4: Jahresvergleich Wohnbauland

Wohnbauland					
Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (m <sup>2</sup> )	Min. (€/m <sup>2</sup> )	Max. (€/m <sup>2</sup> )	Mittel (€/m <sup>2</sup> )
2019	27	21.575	571	1813	1188
2018	31	25.086	599	1668	1108
2017	45	45.538	500	2107	1031
2016	33	25.354	343	1945	998
2015	31	20.796	496	1500	1005
2014	44	30.721	435,0	1348,0	982

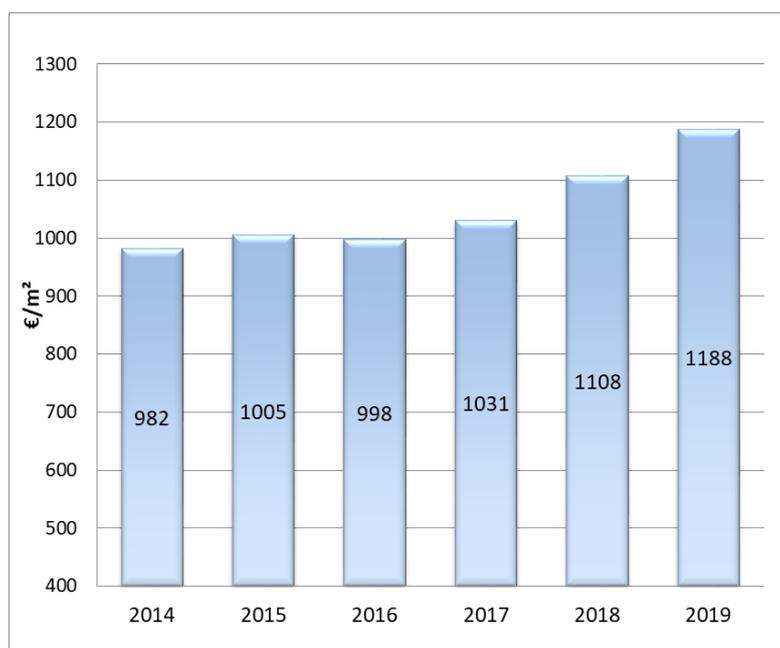


Abbildung 9: Jahresvergleich Wohnbauland

In 2019 wurden ca. 2,1 ha baureifes Land gekauft bzw. verkauft. Unter den 27 Kaufverträgen (25 in Wohngebieten (W), 2 in Mischgebieten (MI)) waren auch wieder 15 Kaufverträge von Abrissgrundstücken. Die Flächenumsätze der Abrissgrundstücke lagen bei ca. 0,9 ha. Der durchschnittliche Kaufpreis berechnet sich zu ca. 1175€/m<sup>2</sup>.

#### 4.1.2. GEWERBEGRUNDSTÜCKE

Die Preise von Gewerbegrundstücken sind seit mehreren Jahren sehr stabil und führen zu einem nachhaltigen Wirtschaftswachstum in Oberursel. In 2019 wurden ca. 1,2 ha an Gewerbebauflächen veräußert. Die Kaufpreise stammen überwiegend aus den Gewerbegebieten „An den drei Hasen“ und „An der Riedwiese“. Der Durchschnittswert über alle Kaufpreise ist um 90 €/m<sup>2</sup> höher als der Durchschnittswert in 2018. Dies liegt daran, dass in dem sehr gut angebundenen Gebiet „An den drei Hasen“ aufgrund der sehr guten Lage höhere Preise aufgerufen werden.

Tabelle 5: Jahresvergleich Gewerbebauland

Gewerbebauland					
Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (m <sup>2</sup> )	Min. (€/m <sup>2</sup> )	Max. (€/m <sup>2</sup> )	Mittel (€/m <sup>2</sup> ) <sup>11</sup>
2019	4	11.926	175	460	293
2018	4	7.160	170	231	205
2017	6	37.211	183	250	216
2016	10	45.941	180	300	233
2015	8	21.553	170	275	232
2014	8	24.464	165,0	282,2	239

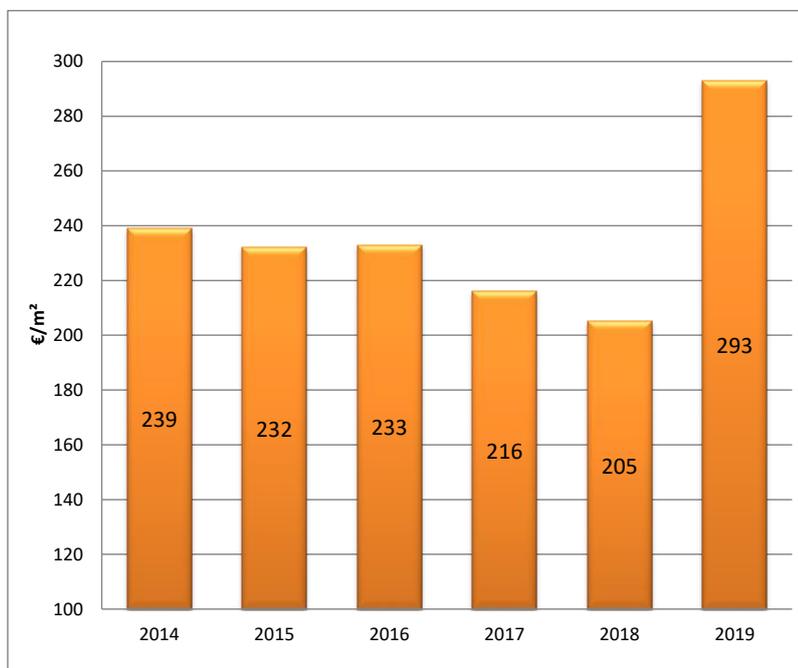


Abbildung 10: Jahresvergleich Gewerbebauland

Es stehen nur wenige Kauffälle von gewerblichen Bauflächen für eine langfristige Preisanalyse zur Verfügung. Der Peek in 2019 gibt nicht die tatsächliche Preissteigerung wieder. Mittelfristig sieht der Gutachterausschuss bei den Gewerbebaulandpreisen eine maßvolle Steigerung der Baulandpreise.

#### 4.1.3. GRUNDSTÜCKE FÜR FREIZEITGÄRTEN

**13 Kauffälle** von Freizeitgärten konnten in 2019 registriert werden. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Freizeitgärten liegt bei ca. 42 €/m<sup>2</sup> und hat somit die starke Preissteigerung von Kleingartenflächen im Vorjahr bestätigt. Ob dieser Preistrend nachhaltig ist, wird sich somit erst in den nächsten Jahren zeigen. Wie in den Vorjahren, gibt es in diesem Immobiliensegment eine große Bandbreite bei den Preisen. Dies liegt daran, dass der Gutachterausschuss keine Auswertung des Aufwuchses und der Gartenhüttenbebauung vornimmt. Dies kann bei einer großen Kaufpreisstreuung und sehr wenigen Kauffällen die Aussagekraft des Mittelwertes einschränken.

Tabelle 6: Jahresvergleich Gartenland

Gartenland					
Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (m <sup>2</sup> )	Min. (€/m <sup>2</sup> )	Max. (€/m <sup>2</sup> )	Mittel (€/m <sup>2</sup> )
2019	12	14.648	20	100	42
2018	7	4.121	16	89	45
2017	10	13.115	15,0	56,2	31
2016	14	8.943	21,2	54,1	37
2015	11	5.394	10,0	80,0	37
2014	11	9.494	12,72	43,86	29

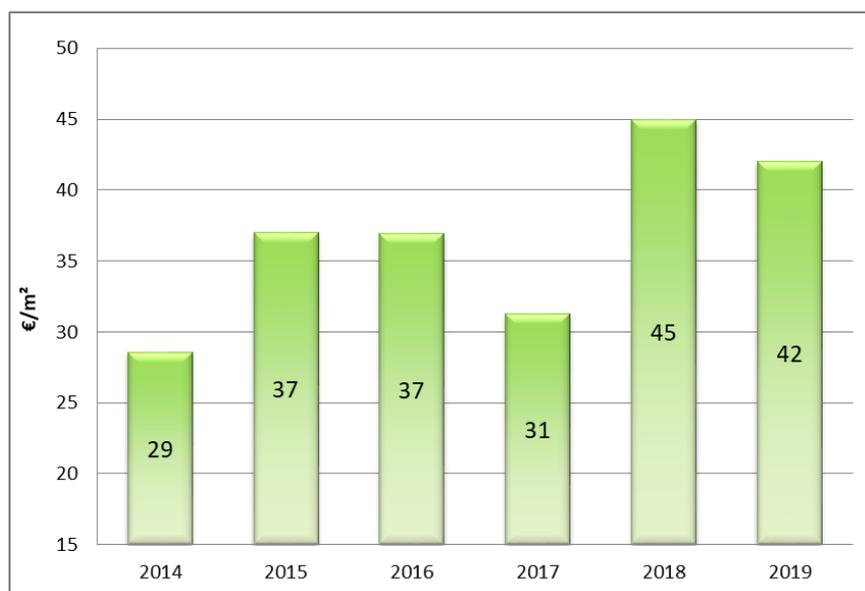


Abbildung 11: Jahresvergleich Gartenland

#### 4.1.4. GRUNDSTÜCKE FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG

**15 Kauffälle** von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken mit insgesamt ca. 5 ha wurden in 2019 registriert. Damit hat sich der Flächenumsatz an den langjährigen Mittelwert angepasst und den Preistrend des Vorjahres nicht fortgesetzt. Die Preise haben trotz des geringen Angebots an landwirtschaftlichen Flächen etwas nachgelassen.

Tabelle 7: Jahresvergleich landwirtschaftlicher Flächen

Landwirtschaftliche Flächen					
Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (m <sup>2</sup> )	Min. (€/m <sup>2</sup> )	Max. (€/m <sup>2</sup> )	Mittel (€/m <sup>2</sup> )
2019	15	50.587	6,0	11,0	8,8
2018	19	91.829	7	17	10
2017	16	50.520	5,57	14,5	8,9
2016	18	42.479	5,17	13,97	9,0
2015	15	77.655	5,9	12,6	8,3
2014	10	25.447	7,5	12	8,6



Abbildung 12: Jahresvergleich landwirtschaftlicher Flächen

## 5. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

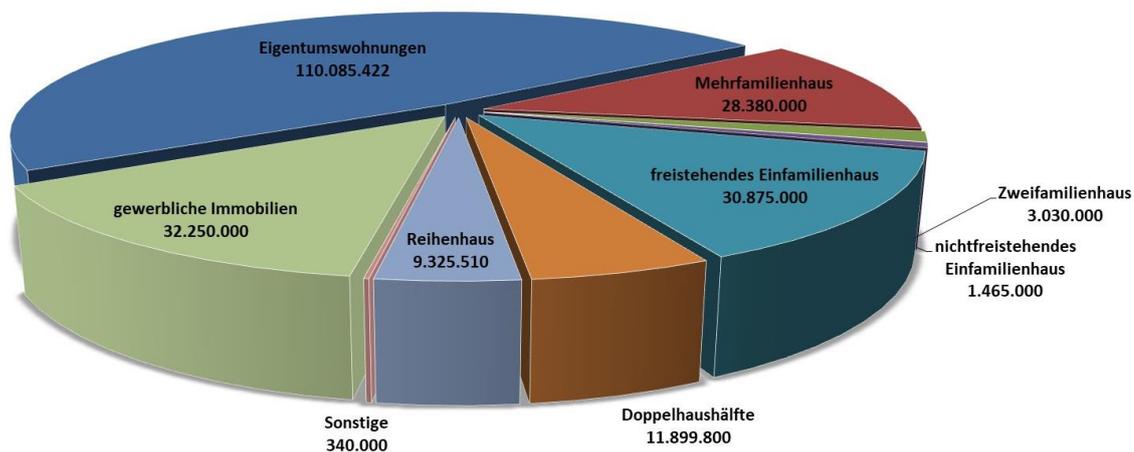
Insgesamt wurde im Jahr 2019 ein Geldumsatz von ca. **203 Mio. €** (2018: ca. 228 Mio. €) an bebauten Grundstücken (inklusive Eigentumswohnungen) erzielt. Damit wurde ein um ca. 10 % niedrigere Geldumsatz als in 2017 und in 2018 erzielt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass in 2019 keine größeren Gewerbeobjekte zum Verkauf gekommen sind. Auch ist der Geldumsatz bei Eigentumswohnungen merklich gesunken. Diese Umsatzverluste konnten durch die Steigerung des Geldumsatzes im Ein- und Zweifamilienhaussegment nicht ausgeglichen werden.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung dieses Geldumsatzes auf die unterschiedlichen Marktsegmente im Vergleich zu den Vorjahren.

Tabelle 8: Bebaute Immobilien 2014 bis 2019 im Vergleich

Geldumsatz (bebaute Immobilien)	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Eigentumswohnung	81.953.581	60.764.093	63.923.776	78.885.982	110.085.422	85.168.710
freistehendes Einfamilienhaus	36.963.300	25.508.000	42.001.488	29.955.155	30.875.000	37.885.860
Reihenhaus	10.374.428	10.860.000	13.661.150	9.211.234	9.325.510	22.916.546
Doppelhaushälfte	15.203.272	14.921.500	12.324.000	20.378.865	11.899.800	15.278.700
Mehrfamilienhäuser	4.150.000	40.246.596	9.669.000	60.896.908	28.380.000	32.038.951
Sonstige	4.990.000	4.997.901	6.581.552	55.000	340.000	-
gewerbliche Immobilien	11.255.000	2.985.000	4.593.000	35.261.329	32.250.000	2.760.000
nicht freistehendes Einfamilienhaus	1.864.700	2.370.000	4.109.000	3.001.500	1.465.000	2.572.000
Zweifamilienhaus	2.319.765	4.457.300	3.450.000	2.649.000	3.030.000	4.675.000
Geldumsatz der bebauten Grundstücke	169.074.045	167.110.390	160.312.966	240.294.973	227.650.732	203.295.767

### Geldumsatz 2018



### Geldumsatz 2019

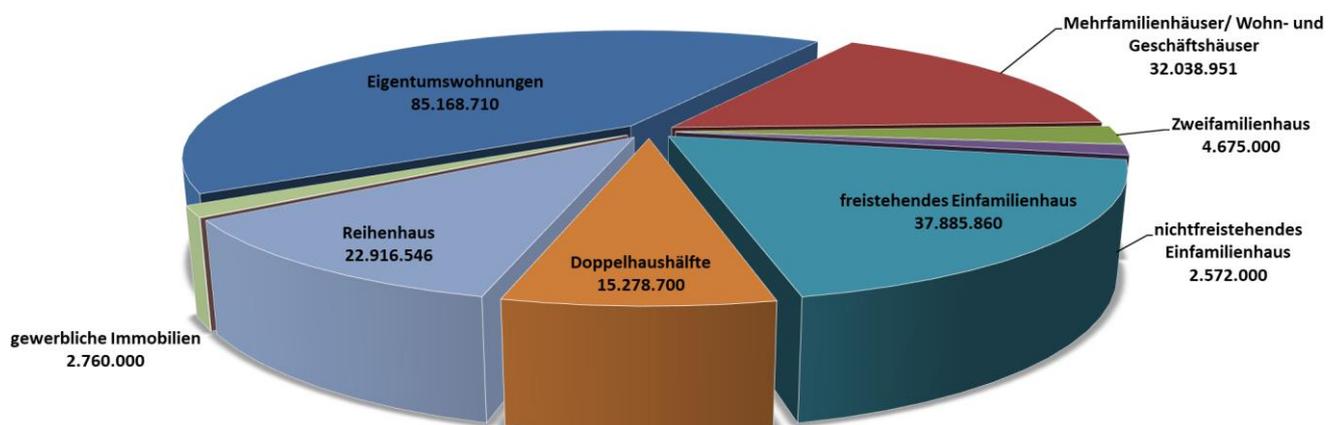


Abbildung 13: Geldumsatz 2018 und 2019, Marktsegment bebauter Bereich

Aggregiert man den Ein- und Zweifamilienhausbereich, so kann man erkennen, dass der Gesamtumsatz in diesem Bereich stark gestiegen ist. Der Umsatz war 2018 mit 56,6 Mio. € gegenüber den Vorjahren (2016 mit 65,2 Mio. € und 2017 mit 75,5 Mio. €) stark eingebrochen. 2019 wurde diese Entwicklung gestoppt und mit 83,3 Mio. € ein neuer Spitzenwert erreicht. Die Eigentumswohnungen machen nach wie vor mit Abstand den größten Anteil am Geldumsatz der bebauten Immobilien aus. Der Anteil der bebauten Gewerbeimmobilien hat mit 2,8 Mio. € nur eine unwesentliche Rolle gespielt. Dies ist jedoch kein Beleg für einen unattraktiven Oberurseler Gewerbeimmobilienmarktes. Denn mit dem Verkauf einer größeren Büroanlage könnte der Geldumsatz in diesem Segment in die Höhe schnellen.

### 5.1. PREISENTWICKLUNG VON EIGENHEIMEN

Die Eigentumswohnung ist weiterhin die beliebteste Immobilienform in Oberursel. Danach folgt auf der Beliebtheitsskala das Einfamilienhaus.

Insgesamt wurde im Eigenheimbereich folgender Geldumsatz getätigt:

- 37,9 Mio. € Umsatz für 36 freistehende Einfamilienhäuser
- 2,6 Mio.€ Umsatz für 3 nichtfreistehende Einfamilienhäuser
- 22,9 Mio. € Umsatz für 36 Reihenhäuser
- 15,3 Mio. € Umsatz für 22 Doppelhaushälften

Bildet man einen nach Fallzahlen gewichteten Mittelwert der Kaufpreise und vergleicht diesen Wert mit den Vorjahreswerten, so ist auch in 2019 wieder eine Preissteigerung von ca. 5% (von ca. 762.000 € auf ca. 803.000 €) im Einfamilienhaussegment feststellbar. Die Preise für Reihen- und Doppelhäuser haben sich auf einem sehr hohen Niveau stabilisiert. Die Preise für freistehende Einfamilienhäuser haben sich jedoch stark erhöht. Die 15 bebauten Grundstücke, die zum Abriss gekauft wurden, werden in dieser Statistik nicht berücksichtigt. Diese Grundstücke sind dem Marktsegment der unbebauten Grundstücke zugeordnet.

Die durchschnittlichen Preise für Eigenheime der letzten sechs Jahre können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 9: Durchschnittliche Preise für Eigenheime

in €	2014	2015	2016	2017	2018	2019
freistehendes Einfamilienhaus	646.743	797.125	777.805	855.862	871.528	1.052.385
Doppelhaushälfte	541.109	621.729	648.632	617.541	661.100	667.395
Reihenhaus	416.120	417.692	440.682	511.735	621.701	636.571
<b>nach Fallzahlen gewichteter Mittelwert für Eigenheime</b>	<b>564.447</b>	<b>625.482</b>	<b>653.718</b>	<b>692.387</b>	<b>762.323</b>	<b>803.033</b>
prozentuale Preissteigerung	5%	11%	5%	23%	10%	5%
<b>Mittelwert</b>	<b>534.657</b>	<b>612.182</b>	<b>622.373</b>	<b>661.713</b>	<b>718.109</b>	<b>785.450</b>

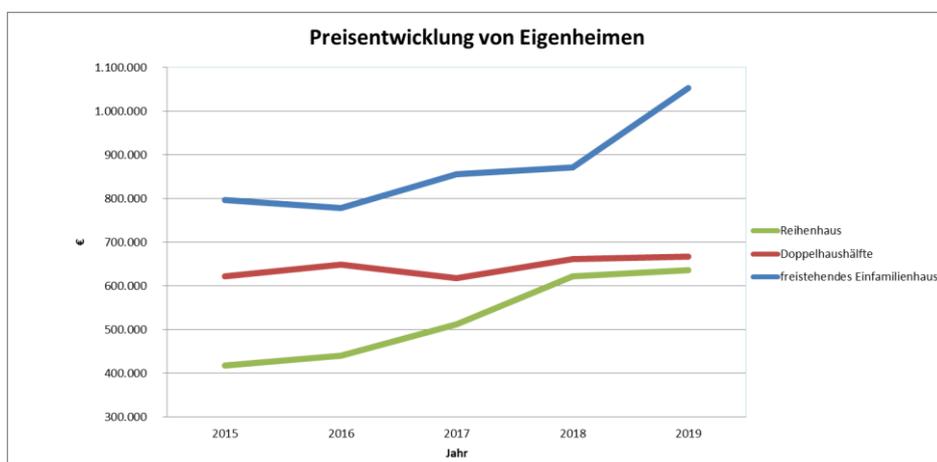


Abbildung 14: Preisentwicklung von Eigenheimen

### 5.1.1. FREISTEHENDE EINFAMILIENHÄUSER

In den nachfolgenden Tabellen werden die Kaufpreise für Eigenheime (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) entsprechend den wertbestimmenden Merkmalen Baujahr, Wohnfläche und Grundstücksgröße differenziert dargestellt. Für die Baujahre wurden drei Klassen gebildet. Es wird unterschieden zwischen Neubauobjekte mit Baujahr von 2010 bis 2019, Objekte mit Baujahr von 1980 bis 2009 und Objekte, die vor 1979 gebaut worden sind. Viele Informationen zu den Kaufverträgen erhält der Gutachterausschuss durch den Rücklauf von Fragebögen, die die Käufer ausgefüllt haben. Da die Rückläufe der Fragebögen nicht immer vollständig sind, konnten Baujahr und Wohnfläche in vielen Fällen nicht erfasst werden. Daher weicht in den nachfolgenden Tabellen die Gesamtzahl der Kaufverträge in der jeweiligen Gebäudetypenklasse von der Quersumme der ausgewerteten Fälle ab.

Tabelle 10: Auswertung der freistehenden Einfamilienhäuser

	EF freistehend (Neubau 2010-2019)	EF freistehend Baujahr 1980-2009	EF freistehend Baujahr 1900-1979	Mittelwert	Gesamtumsatz (€)
Anzahl der Kauffälle	3	6	22		36
Mittl. Kaufpreis (€)	956.667	981.667	974.812	1.052.385	37.885.860
Min. (€)	825.000	725.000	410.000		
Max. (€)	1.085.000	1.500.000	2.350.000		
mittl. Wohnfläche / Mittelwert (m <sup>2</sup> )	169	171	164		
Min. (m <sup>2</sup> )	158	140	105		
Max. (m <sup>2</sup> )	180	219	280		
mittl. Grundstücksfläche / Mittelwert (m <sup>2</sup> )	325	412	739		
Min. (m <sup>2</sup> )	268	307	326		
Max. (m <sup>2</sup> )	428	515	1.786		
mittl. Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	950	950	940		
Min. (€/m <sup>2</sup> )	750	640	500		
Max. (€/m <sup>2</sup> )	1.100	1.200	1.350		

### 5.1.2. REIHENHÄUSER

Tabelle 11: Auswertung der Reihenhäuser

	Reihenhäuser (Neubau 2010-2019)	Reihenhaus Baujahr 1980-2009	Reihenhaus Baujahr 1900-1979	Mittelwert	Gesamtumsatz (€)
Anzahl der Kauffälle	4	11	12		36
Mittl. Kaufpreis (€)	1.059.188	714.818	489.816	636.571	22.916.546
Min. (€)	1.030.000	530.000	330.000		
Max. (€)	1.088.700	880.000	601.796		
mittl. Wohnfläche / Mittelwert (m <sup>2</sup> )	181	145	111		
Min. (m <sup>2</sup> )	167	105	80		
Max. (m <sup>2</sup> )	188	164	134		
mittl. Grundstücksfläche / Mittelwert (m <sup>2</sup> )	343	210	264		
Min. (m <sup>2</sup> )	295	161	189		
Max. (m <sup>2</sup> )	436	333	492		
mittl. Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	1.100	1.013	940		
Min. (€/m <sup>2</sup> )	1.100	790	680		
Max. (€/m <sup>2</sup> )	1.100	1.100	1.100		

### 5.1.3. DOPPELHAUSHÄLFTEN

Tabelle 12: Auswertung der Doppelhaushälften

	Doppelhäuser (Neubau 2010-2019)	Doppelhäuser Baujahr 1980-2009	Doppelhäuser Baujahr 1900-1979	Mittelwert	Gesamtumsatz (€)
Anzahl der Kauffälle	2	8	7		22
Mittl. Kaufpreis (€)	933.350	825.625	527.143	667.395	14.682.700
Min. (€)	770.000	250.000	390.000		
Max. (€)	1.096.700	1.300.000	675.000		
mittl. Wohnfläche / Mittelwert (m <sup>2</sup> )	164	162	135		
Min. (m <sup>2</sup> )	140	118	74		
Max. (m <sup>2</sup> )	187	207	230		
mittl. Grundstücksfläche / Mittelwert (m <sup>2</sup> )	271	361	416		
Min. (m <sup>2</sup> )	268	298	284		
Max. (m <sup>2</sup> )	274	494	544		
mittl. Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	975	962	890		
Min. (€/m <sup>2</sup> )	850	600	620		
Max. (€/m <sup>2</sup> )	1.100	1.150	1.100		

Die Tabelle ist wie folgt zu lesen: Die durchschnittliche Doppelhaushälfte (Baujahr 1900-1979) mit durchschnittlich 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 416 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche kostete ca. 527.143 € bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwert von 890 €/m<sup>2</sup>. Die Spanne der Kaufpreise lag zwischen 390.000 € und 675.000 €. Der Durchschnittspreis für eine Doppelhaushälfte (Mittelwert) über alle Vergleichspreise betrug in 2019 für eine Doppelhaushälfte 667.395 €.

## 6. WOHNUNGSEIGENTUM

In 2019 waren die Verkaufsfälle von Wohnungseigentum in der Stadt Oberursel rückläufig bei gleichzeitig starken Preissteigerungen. Die Bandbreite der Preise für Wohnungseigentum ist sehr groß. Sie reicht von 65.000 € bis 1.220.000 € pro Objekt. Im Wiederverkaufssegment gab es eine Preissteigerung von 8%. Im Neubausegment eine Preissteigerung von 7%. Damit lagen die Preissteigerungen deutlich höher als die Steigerung der allgemeinen Lebenshaltungskosten. In Abschnitt 6.3 werden die Preissteigerungen für Eigentumswohnungen in Form von Indexreihen dargestellt.

### 6.1. UMSATZDATEN 2019

Mit 241 Wohnungs-Kauffällen, 4 Erbbauwohnungs-Kauffälle, 33 Übertragungen bzw. Schenkungen gab es 70 Transaktionen weniger als im Vorjahr. Aufgrund des geringen Angebotes konnten nur 45 Neubaueigentumswohnungen verkauft werden. 195 Bestandswohnungen haben in 2019 den Eigentümer gewechselt. Mit rund 85 Mio. € wurden 25 Mio. € weniger als in 2019 umgesetzt. Auffälliger Trend ist die Nachfrage nach kleineren Wohnungen. Bei stark steigenden Quadratmeterpreisen kann durch die Reduzierung der Wohnfläche der Kaufpreis je Eigentumswohnung begrenzt werden. Die durchschnittliche Wohnungsgröße reduzierte sich von **91 m<sup>2</sup> bzw. 87 m<sup>2</sup>** in den Jahren 2017 und 2018 auf **81 m<sup>2</sup>** im Berichtsjahr.

### Wohnungseigentumskäufe in Oberursel nach Verkaufsart

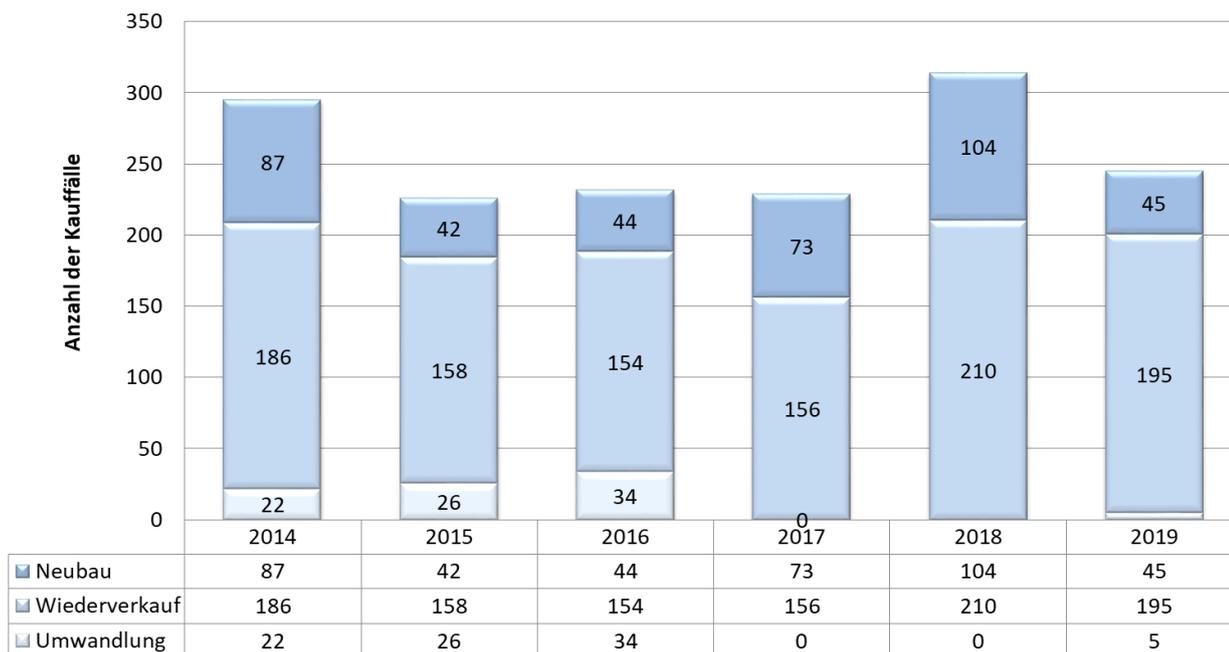


Abbildung 15: Anzahl der ETW-Käufe

### Wohnungseigentumskäufe in Oberursel nach Geldumsatz in Mio. €

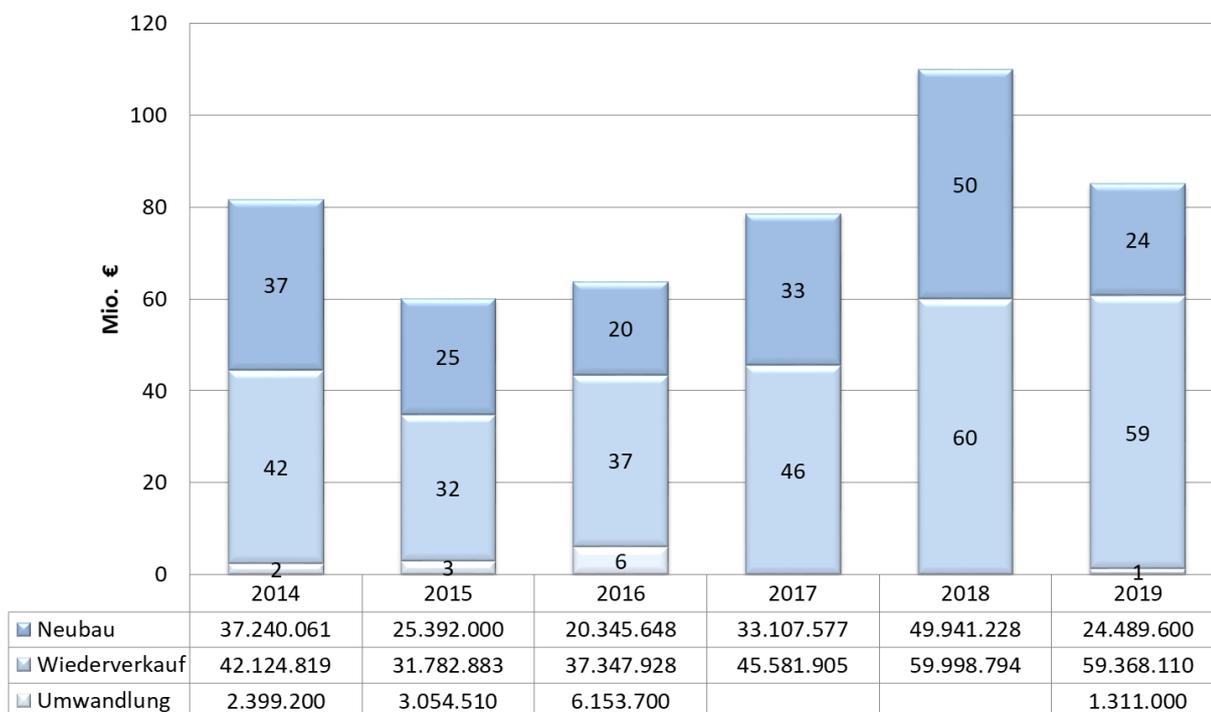


Abbildung 16: Geldumsatz ETW-Käufe

### Wohnungseigentumskäufe in Oberursel nach Wohnflächenumsatz



Abbildung 17: Flächenumsatz (Wohnfläche) ETW

Ca. 21.000 m<sup>2</sup> Wohnungsflächen haben in 2019 den Eigentümer gewechselt. Der Wohnflächenumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr um 7.000 m<sup>2</sup> zurückgegangen. Da gleichzeitig die Preise stark gestiegen sind, ist dies ein deutliches Zeichen einer Verknappung des Wohnungsangebotes.

#### 6.2. DURCHSCHNITTLICHE PREISE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN

Alle nachfolgenden Preise für Wohnungseigentum beziehen sich auf die Einheit €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Kaufpreis einer durchschnittlichen Neubauwohnung mit ca. 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche lag in 2019 bei **5.549 €/m<sup>2</sup>** zzgl. Tiefgaragenstellplatz (ca. 20.000 €) oder Stellplatz (ca. 10.000 €), zzgl. ca. 8 % Notar- und Gerichtskosten sowie Grunderwerbsteuer.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße im Neubaubereich mit ca. 93 m<sup>2</sup> hat sich gegenüber 2018 kaum verändert. Die Daten aus 2019 zeigen, dass die Neubauwohnungen auch in Oberursel wegen der hohen Preise kleiner werden und damit dem Bundestrend folgen.

Bestandseigentumswohnungen hatten in 2019 auch wieder eine hohe Nachfrage im Wiederverkauf. Dies hatte eine Preissteigerung von 8 % zur Folge. Die Attraktivität von Oberursel, die Zinsflaute sowie die hohen Neubaupreise haben den durchschnittlichen Wiederverkaufspreis für eine durchschnittlich 77 m<sup>2</sup> große Wohnung auf **3.544 €/m<sup>2</sup>** zzgl. Tiefgaragenstellplatz (ca. 14.000 €) oder Stellplatz (ca. 6.000 €) steigen lassen.

In 2019 wurden fünf Fälle von Umwandlungen (Miet- in Eigentumswohnungen) registriert. Die Höhe der Preise nähern sich dem Mittelwert der normalen Bestandswohnungen im Wiederverkauf an.

### Wohnungseigentum in Oberursel

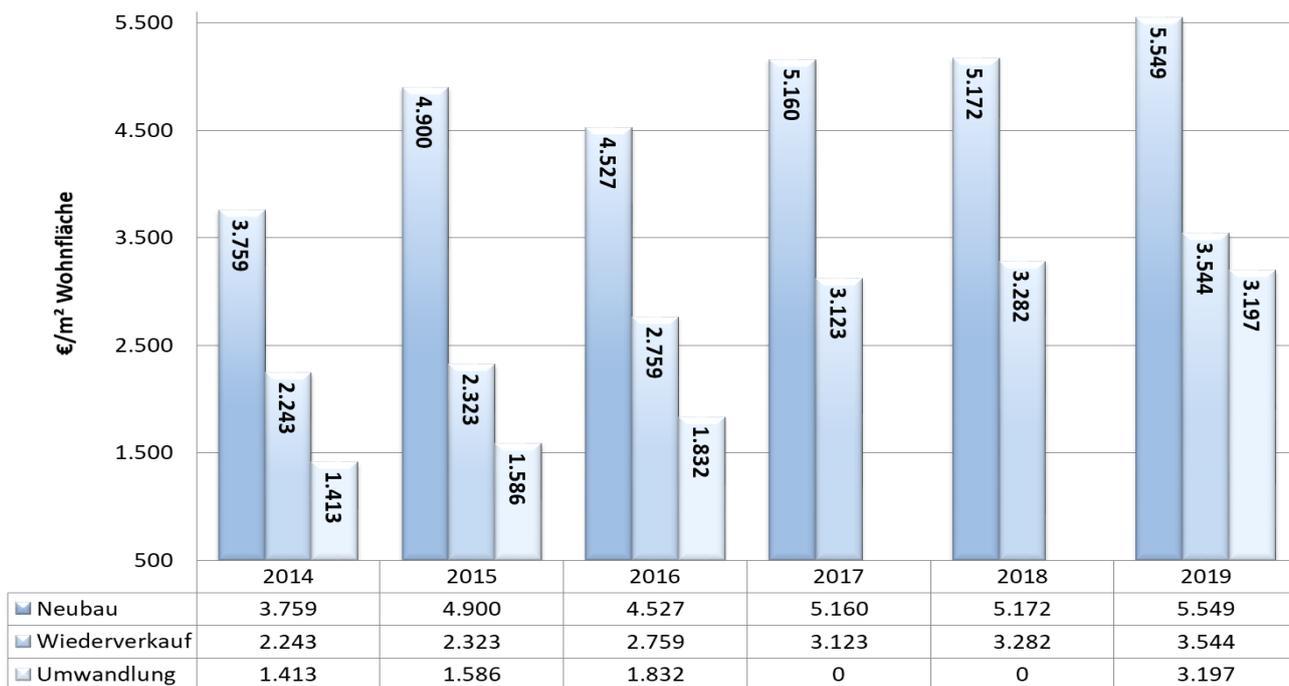


Abbildung 18: Jahresvergleich ETW

#### 6.2.1. ERSTVERKÄUFE / NEUBAU

In Oberursel wurden im Berichtsjahr 45 Erstverkäufe von Wohnungseigentum abgeschlossen. Vier Erbbaurechtskaufverträge wurden bei der statistischen Mittelbildung nicht berücksichtigt, da diese wegen des fehlenden Bodenanteils den Mittelwert für Neubaeigentumswohnungen verfälschen würde. Bei dieser Form des Wohneigentums muss noch ein jährlicher Erbbauzins über die Laufzeit des Erbbaurechts an den Grundstückseigentümer gezahlt werden. Der durchschnittliche Preis für eine Neubaeigentumswohnung im Erbbaurecht belief sich auf **4.376 €/m<sup>2</sup>**. Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag hier bei 97 m<sup>2</sup>. Der jährliche Erbbauzins beträgt für eine Wohnung ca. 25 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Nachdem die Neubaupreise im 2018 eine Verschnaufpause auf hohem Niveau eingelegt hatten, sind die Preise für Neubaeigentumswohnungen in 2019 um ca. 7 % gestiegen.

Die durchschnittlichen Verkaufspreise für Neubaeigentumswohnungen können für die vergangenen sechs Jahre aus den nachfolgenden Tabellen entnommen werden. Mit Min. und Max. wird die Streuung der Verkaufspreise angegeben.

Tabelle 13: Jahresvergleich, durchschn. Neubaupreise für ETW

Jahr	Anzahl	mittlere Wohnungsgröße (m <sup>2</sup> )	Min. (€/m <sup>2</sup> )	Max. (€/m <sup>2</sup> )	Mittel (€/m <sup>2</sup> )
<b>2019</b>	<b>41</b>	<b>93</b>	<b>4.273</b>	<b>7.534</b>	<b>5.549</b>
<b>2018</b>	<b>88</b>	<b>92</b>	<b>3.872</b>	<b>6.899</b>	<b>5.172</b>
<b>2017</b>	<b>39</b>	<b>113</b>	<b>4.118</b>	<b>6.475</b>	<b>5.159</b>
<b>2016</b>	<b>44</b>	<b>98</b>	<b>3.756</b>	<b>6.750</b>	<b>4.527</b>
<b>2015</b>	<b>42</b>	<b>119</b>	<b>2.961</b>	<b>6.549</b>	<b>4.900</b>
<b>2014</b>	<b>84</b>	<b>113</b>	<b>2.626</b>	<b>5.644</b>	<b>3.759</b>

### 6.2.2. WIEDERVERKÄUFE NACH BAUJAHR

Die durchschnittlichen Verkaufspreise für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf können in Abhängigkeit der Baujahre aus den nachfolgenden Tabellen entnommen werden. Es konnten nur die Vergleichspreise ausgewertet werden, bei denen auch die Wohnungsflächen zur Verfügung standen.

Tabelle 14: Jahresvergleich Wiederverkaufspreise von ETW in Abhängigkeit vom Baujahr

<b>Baujahr 2010-2018</b>					
Jahr	Anzahl	mittlere Wohnungsgröße (m <sup>2</sup> )	Min. (€/m <sup>2</sup> )	Max. (€/m <sup>2</sup> )	Mittel (€/m <sup>2</sup> )
<b>2019</b>	<b>4</b>	<b>136</b>	<b>4.733</b>	<b>5.543</b>	<b>5.138</b>
<b>2018</b>	<b>6</b>	<b>133</b>	<b>4.394</b>	<b>5.390</b>	<b>4.850</b>
<b>2017</b>	<b>3</b>	<b>139</b>	<b>3.630</b>	<b>5.723</b>	<b>4.735</b>
<b>2016</b>	<b>3</b>	<b>70</b>	<b>3.639</b>	<b>6.636</b>	<b>4.682</b>
<b>Baujahr 2000-2009</b>					
Jahr	Anzahl	mittlere Wohnungsgröße (m <sup>2</sup> )	Min. (€/m <sup>2</sup> )	Max. (€/m <sup>2</sup> )	Mittel (€/m <sup>2</sup> )
<b>2019</b>	<b>14</b>	<b>101</b>	<b>3.186</b>	<b>6.750</b>	<b>4.584</b>
<b>2018</b>	<b>20</b>	<b>101</b>	<b>3.333</b>	<b>5.076</b>	<b>4.148</b>
<b>2017</b>	<b>7</b>	<b>116</b>	<b>3.854</b>	<b>4.747</b>	<b>4.200</b>
<b>2016</b>	<b>24</b>	<b>93</b>	<b>2.883</b>	<b>4.106</b>	<b>3.511</b>
<b>2015</b>	<b>14</b>	<b>102</b>	<b>2.613</b>	<b>4.002</b>	<b>3.295</b>
<b>2014</b>	<b>17</b>	<b>79</b>	<b>2.075</b>	<b>3.655</b>	<b>2.722</b>
<b>Baujahr 1990-1999</b>					
Jahr	Anzahl	mittlere Wohnungsgröße (m <sup>2</sup> )	Min. (€/m <sup>2</sup> )	Max. (€/m <sup>2</sup> )	Mittel (€/m <sup>2</sup> )
<b>2019</b>	<b>41</b>	<b>81</b>	<b>3.047</b>	<b>4.842</b>	<b>4.106</b>
<b>2018</b>	<b>38</b>	<b>79</b>	<b>2.686</b>	<b>4.800</b>	<b>3.613</b>
<b>2017</b>	<b>20</b>	<b>87</b>	<b>2.125</b>	<b>4.674</b>	<b>3.526</b>
<b>2016</b>	<b>23</b>	<b>93</b>	<b>2.222</b>	<b>3.896</b>	<b>3.170</b>
<b>2015</b>	<b>24</b>	<b>99</b>	<b>2.120</b>	<b>3.853</b>	<b>3.014</b>
<b>2014</b>	<b>23</b>	<b>79</b>	<b>2.109</b>	<b>3.371</b>	<b>2.857</b>
<b>Baujahr 1980-1989</b>					
Jahr	Anzahl	mittlere Wohnungsgröße (m <sup>2</sup> )	Min. (€/m <sup>2</sup> )	Max. (€/m <sup>2</sup> )	Mittel (€/m <sup>2</sup> )
<b>2019</b>	<b>25</b>	<b>67</b>	<b>2.122</b>	<b>4.229</b>	<b>3.162</b>
<b>2018</b>	<b>25</b>	<b>79</b>	<b>2.133</b>	<b>4.226</b>	<b>3.119</b>
<b>2017</b>	<b>14</b>	<b>96</b>	<b>1.667</b>	<b>4.118</b>	<b>2.933</b>
<b>2016</b>	<b>18</b>	<b>84</b>	<b>2.133</b>	<b>3.454</b>	<b>2.721</b>
<b>2015</b>	<b>17</b>	<b>82</b>	<b>2.200</b>	<b>3.083</b>	<b>2.553</b>
<b>2014</b>	<b>28</b>	<b>85</b>	<b>1.915</b>	<b>3.704</b>	<b>2.574</b>

<b>Baujahr 1950-1979</b>					
Jahr	Anzahl	mittlere Wohnungs-größe (m <sup>2</sup> )	Min. (€/m <sup>2</sup> )	Max. (€/m <sup>2</sup> )	Mittel (€/m <sup>2</sup> )
<b>2019</b>	<b>105</b>	<b>70</b>	<b>1464</b>	<b>5.386</b>	<b>3.061</b>
<b>2018</b>	91	76	1.273	4.651	<b>2.912</b>
<b>2017</b>	38	76	1.560	3.728	<b>2.735</b>
<b>2016</b>	56	71	1.714	3.306	<b>2.260</b>
<b>2015</b>	74	77	1.350	2.908	<b>1.925</b>
<b>2014</b>	76	80	1.053	2.708	<b>1.932</b>
<b>Baujahr vor 1950</b>					
Jahr	Anzahl	mittlere Wohnungs-größe (m <sup>2</sup> )	Min. (€/m <sup>2</sup> )	Max. (€/m <sup>2</sup> )	Mittel (€/m <sup>2</sup> )
<b>2019</b>	<b>6</b>	<b>93</b>	<b>3.005</b>	<b>4.507</b>	<b>3.984</b>
<b>2018</b>	7	105	2.551	4.667	<b>3.566</b>
<b>2017</b>	2	60	2.459	3.879	<b>3.169</b>
<b>2016</b>	8	87	1.707	2.620	<b>2.139</b>
<b>2015</b>	1	-	-	-	-
<b>2014</b>	4	101	1.400	3.416	<b>2.200</b>

2019 waren in allen Baujahresklassen Preissteigerungen zu verzeichnen. Der größte Sprung ist bei Wohnungen der Baujahre „1990-1999“ und „vor 1950“ zu beobachten. Die Durchschnittspreise (Mittel) lagen fast 14 % bzw. 12% höher als im Vorjahr. Die meisten Wohnungen wurden in der Baujahresklasse „1950-1979“ verkauft (105 Kaufverträge). Diese wurden gegenüber dem Vorjahr rund 5% teurer.

### **6.3. PREISINDICES FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN**

Seit 2002 erfasst die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die Kaufverträge von Wohnungseigentum. Zur Darstellung der Preisentwicklung von Neubaueigentumswohnungen wurde aus den durchschnittlichen Kaufpreisen die nachfolgenden Indexreihen berechnet.

Vergleichend wird den Indexreihen für Eigentumswohnungen der Baukostenindex für Wohngebäude (umgerechnet auf das Basisjahr 2002) des Statistischen Bundesamtes gegenübergestellt. Aus dieser Gegenüberstellung ist ersichtlich, dass die Preissteigerungen von Eigentumswohnungen in Oberursel nur zum Teil durch die erhöhten Baukosten erklärbar sind. Auch wenn man davon ausgeht, dass die Baupreise im Ballungsraum Rhein/Main etwas stärker gestiegen sind als im Bundesdurchschnitt, liegen die Preissteigerung der Baukosten über den Zeitraum der letzten **sechs Jahren** lediglich bei **16-25%**. Im Neubaubereich sind die Preise für Eigentumswohnungen in diesem Zeitraum um **48%** gestiegen und im Bestand sind die Eigentumswohnungen sogar um **58 %** teurer geworden.

Die jährlichen Verkaufszahlen von Eigentumswohnungen in Oberursel setzen sich im Durchschnitt zu ¼ aus Neubawohnungen und zu ¾ aus Bestandswohnungen zusammen. Gewichtet man die durchschnittlichen Verkaufspreise für Neubau und Wiederverkauf entsprechend, so kann aus diesen Werten ein Index für die Gesamtentwicklung abgeleitet werden.

Die Indexreihen können der nachfolgenden Tabellen entnommen werden.

Tabelle 15: Preisindizes für Neubauwohnungen, Bestandswohnungen und Baukosten

Jahr	Index Gesamtentwicklung Neubau ¼, Bestand ¾	Index Neubau	Index Wiederverkauf Bestand	Baukosten-Index für Wohngebäude
2002	100,0	100,0	100,0	100,0
2003	104,3	99,4	106,8	100,1
2004	100,8	91,1	105,6	101,3
2005	94,8	91,5	96,5	102,3
2006	96,8	86,7	101,8	104,2
2007	92,7	94,0	92,0	110,2
2008	95,5	102,8	91,9	114,4
2009	96,5	104,6	92,4	115,3
2010	104,3	108,6	102,1	116,5
2011	106,9	112,9	103,9	119,7
2012	117,9	128,3	112,7	122,7
2013	120,5	128,0	116,7	125,2
2014	128,3	138,9	123,1	127,4
2015	139,0	162,4	127,5	129,4
2016	159,5	175,9	151,4	132,1
2017	177,7	190,6	171,3	136,1
2018	183,7	191,1	180,0	142,0
2019	198,0	205,0	194,5	148,3

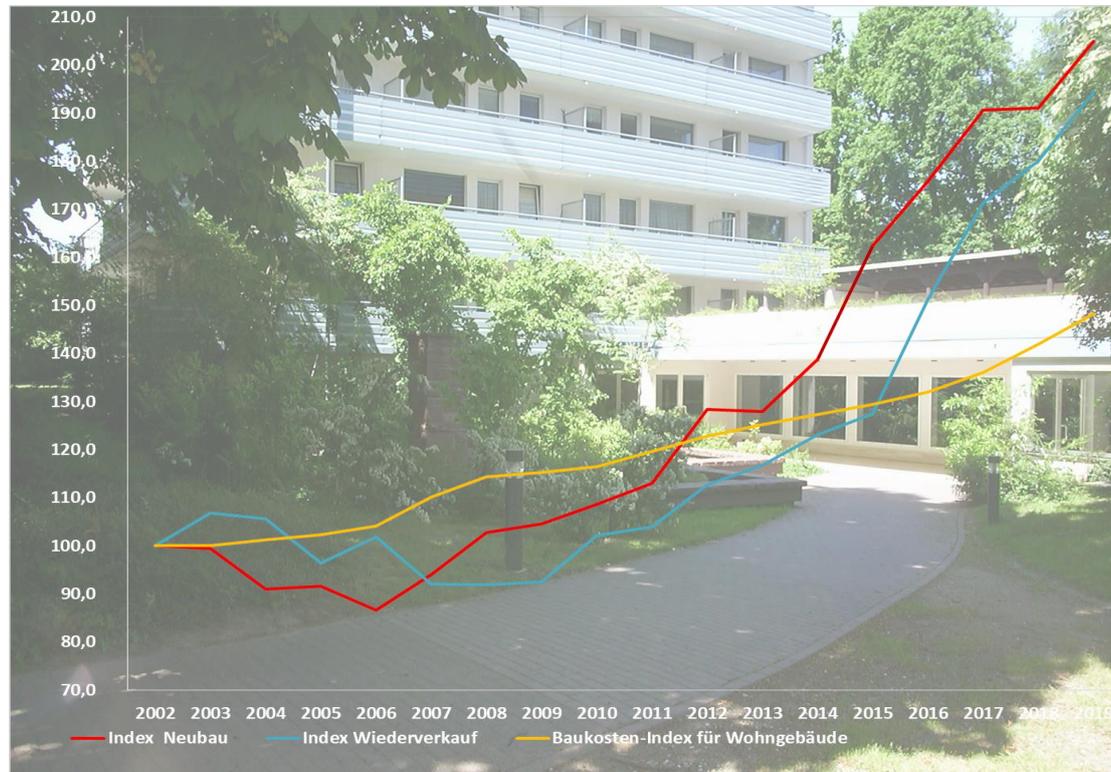


Abbildung 19: Indexvergleich Eigentumswohnungen (Bestand und Neubau) und Baukosten (Wohngebäude)

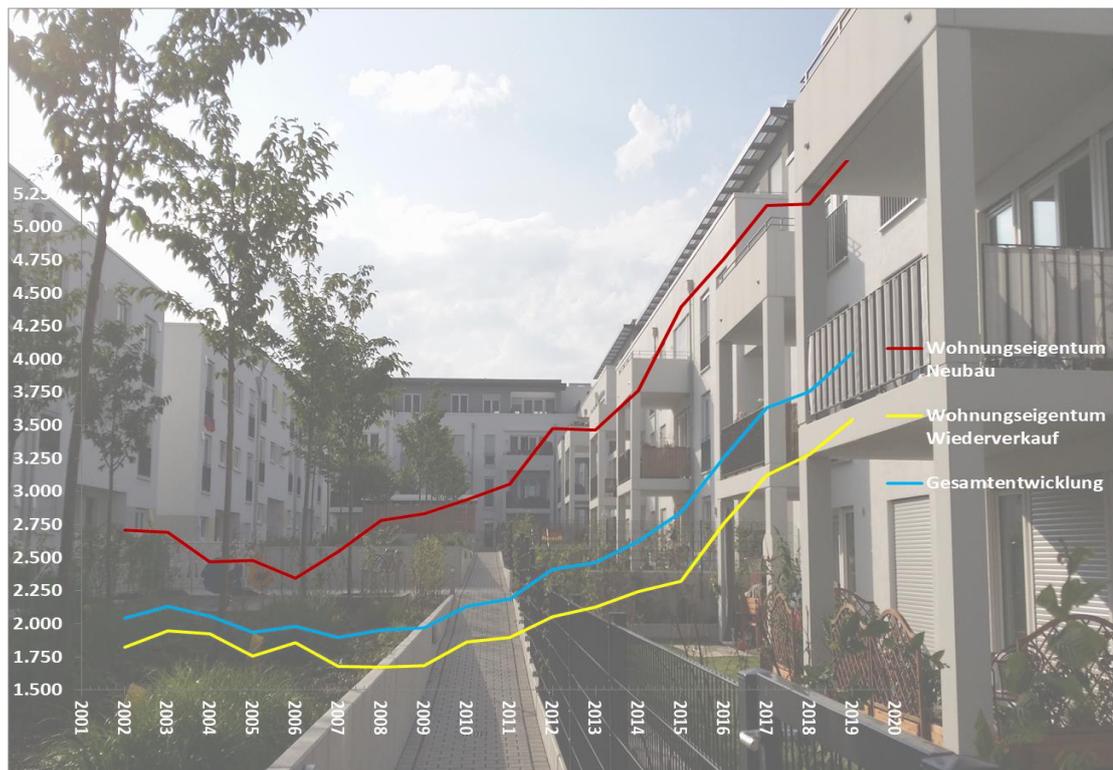


Abbildung 20: Preisentwicklung von Wohnungseigentum

## 7. VERGLEICHSAKTOREN 2020 (§183 ABS. 2 BEWG)

Durch das Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz (ErbStG) ist die Finanzverwaltung dazu verpflichtet, neue Bewertungsverfahren für Immobilien anzuwenden. Die Gutachterausschüsse stellen die für die Bewertung erforderlichen lokalen Daten zur Verfügung. Gemeinsam ermitteln die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Hessen (ZGGH) und die örtlichen Gutachterausschüsse hessenweit Vergleichsfaktoren für:

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser,
- Reihenhäuser und Doppelhaushälften und
- Eigentumswohnungen

Die jeweiligen Vergleichsfaktoren werden für die Veröffentlichung von den jeweils zuständigen örtlichen Gutachterausschüssen bestätigt. Die ZGGH veröffentlicht die Daten in dem Bericht „Vergleichsfaktoren des Landes Hessen gemäß § 183 Abs. 2 BewG 2016“. Dieser Bericht kann sowohl bei der ZGGH als auch bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss Oberursel gegen eine Gebühr von 50 € in digitaler Form bezogen werden. Für Steuerberater stellt dieser Bericht eine wertvolle Arbeitsgrundlage dar.

Die Vergleichsfaktoren 2019 für den Bereich der Stadt Oberursel wurden vom Gutachterausschuss im Dezember 2019 ermittelt und sind im Abschnitt 7.1 bis 7.3 dargestellt. Die Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser basieren auf 42 Kauffällen, die Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften auf 54 Kauffällen und die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen auf 345 Kauffällen. Die Kauffälle stammen alle aus den Jahren 2018 und 2019.

Die Vergleichsfaktoren wurden auf der **Basis der Bodenrichtwerte 2018** ermittelt. Der Bodenrichtwertbereich liegt zwischen 550 €/m<sup>2</sup> und 1150 €/m<sup>2</sup>.

Die Berechnung des Immobilienschätzwertes erfolgt jeweils nach dem unter 7.2 dargestellten Musterbeispiel. Bei Nutzung der Tabellen wird darauf hingewiesen, dass auf eine Interpolation bei Bewertungen im Rahmen des Gesetzes zur Reform des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuerrechts (ErbStRG) verzichtet wird. Vielmehr soll von dem für den Steuerpflichtigen günstigeren Wert ausgegangen werden.

### 7.1. STADT OBERURSEL (EINFAMILIENHÄUSER/ZWEIFAMILIENHÄUSER)

Die Ermittlung der Vergleichsfaktoren für freistehenden Ein- und Zweifamilienhauses erfolgte durch eine multiple Regression von 42 Vergleichspreisen aus den Jahren 2018-2019 (Baujahr 1985, Grundstücksgröße 600 m<sup>2</sup>, Wohnfläche 172 m<sup>3</sup>, mittl. Bodenrichtwert 950 €/m<sup>2</sup>).

Der Wert eines freistehenden Ein- und Zweifamilienhauses in Oberursel ergibt sich aus den nachfolgenden Tabellen. Aus der ersten Tabelle können die Vergleichsfaktoren, d. h. die Werte pro Quadratmeter Wohnungsfläche in Abhängigkeit des Bodenrichtwertniveaus entnommen werden.

Tabelle 16: Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser, Stadt Oberursel 2020

Wohnfläche m <sup>2</sup>	Vergleichsfaktoren in € /m <sup>2</sup> Wohnfläche von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern						
	Bodenrichtwertbereich						
	500 €/m <sup>2</sup> bis 599 €/m <sup>2</sup>	600 €/m <sup>2</sup> bis 699 €/m <sup>2</sup>	700 €/m <sup>2</sup> bis 799 €/m <sup>2</sup>	800 €/m <sup>2</sup> bis 899 €/m <sup>2</sup>	900 €/m <sup>2</sup> bis 999 €/m <sup>2</sup>	1000 €/m <sup>2</sup> bis 1100 €/m <sup>2</sup>	ab 1100 €/m
100	4.989	5.677	6.365	7.053	7.740	8.428	9.116
110	4.828	5.453	6.078	6.703	7.329	7.954	8.579
120	4.693	5.266	5.839	6.412	6.986	7.559	8.132
130	4.579	5.108	5.637	6.166	6.695	7.224	7.753
140	4.481	4.972	5.464	5.955	6.446	6.938	7.429
150	4.396	4.855	5.314	5.772	6.231	6.689	7.148
160	4.322	4.752	5.182	5.612	6.042	6.472	6.902
170	4.257	4.662	5.066	5.471	5.875	6.280	6.684
180	4.199	4.581	4.963	5.345	5.727	6.109	6.491
190	4.147	4.509	4.871	5.233	5.595	5.957	6.319
200	4.100	4.444	4.788	5.132	5.476	5.819	6.163
210	4.058	4.385	4.713	5.040	5.368	5.695	6.023
220	4.019	4.332	4.644	4.957	5.270	5.582	5.895
230	3.984	4.283	4.582	4.881	5.180	5.479	5.778
240	3.952	4.238	4.525	4.812	5.098	5.385	5.671
250	3.922	4.197	4.472	4.748	5.023	5.298	5.573

Zu dieser Vergleichsfaktorentabelle wurde eine weitere sogenannte Kreuztabelle erstellt, die bei abweichenden Baujahren oder Grundstücksgrößen zu verwenden ist. Den Schätzwert der Immobilie erhält man, indem der Wert (Vergleichsfaktor x Wohnungsfläche) aus der ersten Vergleichsfaktorentabelle mit dem Anpassungsfaktor aus der Kreuztabelle multipliziert wird.

Tabelle 17: Anpassungsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser, Stadt Oberursel 2020

		Baujahr						
		1950 bis 1959 (1955)	1960 bis 1969 (1965)	1970 bis 1979 (1975)	1980 bis 1989 (1985)	1990 bis 1999 (1995)	2000 bis 2010 (2005)	ab 2010 (2015)
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	300	0,62	0,67	0,72	<b>0,77</b>	0,82	0,87	0,92
	400	0,70	0,75	0,80	<b>0,85</b>	0,89	0,94	0,99
	500	0,77	0,82	0,87	<b>0,92</b>	0,97	1,02	1,07
	600	<b>0,85</b>	<b>0,90</b>	<b>0,95</b>	<b>1,00</b>	<b>1,05</b>	<b>1,10</b>	<b>1,15</b>
	700	0,93	0,98	1,03	<b>1,08</b>	1,14	1,19	1,24
	800	1,01	1,06	1,11	<b>1,15</b>	1,20	1,25	1,30
	900	1,08	1,13	1,18	<b>1,23</b>	1,28	1,33	1,38
	1.000	1,16	1,21	1,26	<b>1,31</b>	1,36	1,41	1,46
	1.100	1,24	1,29	1,34	<b>1,39</b>	1,44	1,49	1,53

## 7.2. STADT OBERURSEL (REIHENHÄUSER/DOPPELHAUSHÄLFTEN)

Die Ermittlung der Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser/Doppelhaushälften erfolgte durch eine multiple Regression von 54 Vergleichspreisen aus den Jahren 2018-2019 (Baujahr 1985, Grundstücksgröße 300 m<sup>2</sup>, Wohnfläche 145 m<sup>3</sup>, mittl. Bodenrichtwert 950€/m<sup>2</sup>). Der Schätzwert eines Reihenhauses / einer Doppelhaushälfte (Ein- und Zweifamilienhaus) in Oberursel ergibt sich aus den nachfolgenden Tabellen.

Tabelle 18: Vergleichsfaktoren RH/DHH, Stadt Oberursel 2020

Wohnfläche m <sup>2</sup>	Vergleichsfaktoren in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche von Reihenhäusern/Doppelhaushälften						
	Bodenrichtwertbereich						
	500 €/m <sup>2</sup> bis 599 €/m <sup>2</sup>	600 €/m <sup>2</sup> bis 699 €/m <sup>2</sup>	700 €/m <sup>2</sup> bis 799 €/m <sup>2</sup>	800 €/m <sup>2</sup> bis 899 €/m <sup>2</sup>	900 €/m <sup>2</sup> bis 999 €/m <sup>2</sup>	1000 €/m <sup>2</sup> bis 1100 €/m <sup>2</sup>	ab 1100 €/m
80	6.325	6.657	6.989	7.321	7.654	7.986	8.318
90	5.722	6.018	6.313	6.608	6.903	7.198	7.494
100	5.240	5.506	5.772	6.037	6.303	6.569	6.834
110	4.846	5.087	5.329	5.570	5.812	6.053	6.295
120	4.517	4.738	4.960	5.181	5.402	5.624	5.845
130	4.239	4.443	4.647	4.852	5.056	5.261	5.465
140	4.000	4.190	4.380	4.570	4.759	4.949	5.139
150	3.794	3.971	4.148	4.325	4.502	4.679	4.856
160	3.613	3.779	3.945	4.111	4.277	4.443	4.609
170	3.453	3.609	3.766	3.922	4.078	4.235	4.391
180	3.311	3.459	3.607	3.754	3.902	4.049	4.197
190	3.184	3.324	3.464	3.604	3.744	3.884	4.023
200	3.070	3.203	3.336	3.469	3.602	3.734	3.867

Zu diesen Vergleichsfaktoren wurde die nachfolgende Kreuztabelle ermittelt, die bei abweichenden Baujahren oder Grundstücksgrößen zu verwenden ist.

Tabelle 19: Anpassungsfaktoren RH/DHH, Stadt Oberursel 2020

	Baujahr							
	1950 bis 1959 (1955)	1960 bis 1969 (1965)	1970 bis 1979 (1975)	1980 bis 1989 (1985)	1990 bis 1999 (1995)	2000 bis 2010 (2005)	ab 2010 (2015)	
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	100	0,53	0,63	0,74	<b>0,84</b>	0,95	1,05	1,16
	150	0,57	0,67	0,78	<b>0,88</b>	0,99	1,09	1,20
	200	0,60	0,71	0,82	<b>0,92</b>	1,03	1,13	1,24
	250	0,64	0,75	0,86	<b>0,96</b>	1,07	1,17	1,28
	300	<b>0,68</b>	<b>0,79</b>	<b>0,89</b>	<b>1,00</b>	<b>1,11</b>	<b>1,21</b>	<b>1,32</b>
	350	0,72	0,83	0,93	<b>1,04</b>	1,14	1,25	1,36
	400	0,76	0,87	0,97	<b>1,08</b>	1,18	1,29	1,40
	450	0,80	0,91	1,01	<b>1,12</b>	1,22	1,33	1,43
	500	0,84	0,95	1,05	<b>1,16</b>	1,26	1,37	1,48
	550	0,88	0,99	1,09	<b>1,20</b>	1,30	1,41	1,51

### Berechnungsbeispiel:

Bewertungsobjekt: Doppelhaushälfte

Wohnfläche: 130m<sup>2</sup>

Baujahr: 1985

Bodenrichtwert: 850 €/m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße 250 m<sup>2</sup>

Der Schätzwert ergibt sich somit:

$$\begin{array}{rclclclcl}
 \mathbf{130\ m^2} & \times & \mathbf{4.852/m^2} & \times & \mathbf{0,96} & = & \mathbf{rd.\ 605.000\ €} \\
 \text{Wohnfläche} & & \text{Vergleichsfaktor} & & \text{Anpassungsfaktor} & & \text{Schätzwert}
 \end{array}$$

### 7.3. STADT OBERURSEL (EIGENTUMSWOHNUNGEN)

Die Ermittlung der Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen erfolgte durch eine multiple Regression der Kaufpreise (235 Wiederverkauf, 110 Neubau) aus den Jahren 2018-2019.

Tabelle 20: Vergleichsfaktoren ETW, Stadt Oberursel 2020

Baujahr	Vergleichsfaktoren in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (Wohnungseigentum)						
	Bodenrichtwertbereich						
	500 €/m <sup>2</sup> bis 599 €/m <sup>2</sup>	600 €/m <sup>2</sup> bis 699 €/m <sup>2</sup>	700 €/m <sup>2</sup> bis 799 €/m <sup>2</sup>	800 €/m <sup>2</sup> bis 899 €/m <sup>2</sup>	900 €/m <sup>2</sup> bis 999 €/m <sup>2</sup>	1000 €/m <sup>2</sup> bis 1100 €/m <sup>2</sup>	ab 1100 €/m
1965-1974 (1970)	2.793	2.863	2.933	3.003	3.073	3.143	3.212
1975-1984 (1980)	3.075	3.145	3.215	3.284	3.354	3.424	3.494
1985-1994 (1990)	3.356	3.426	3.496	3.566	3.636	3.705	3.775
1995-2004 (2000)	3.638	3.707	3.777	3.847	3.917	3.987	4.057
2005-2014 (2010)	3.919	3.989	4.059	4.129	4.198	4.268	4.338
ab 2015 (Erstbezug)	4.625	4.785	4.945	5.105	5.264	5.424	5.584

Da die Wohnungsgrößen mit dem Baujahr korrelieren, konnte keine statistisch gesicherte Abhängigkeit des Vergleichsfaktors zur Wohnfläche festgestellt werden. Die o. g. Vergleichsfaktoren können deshalb ohne Anpassung an die Wohnfläche bei der Ermittlung des Schätzwertes aller Eigentumswohnungen verwendet werden.

Bei Neubaeigentumswohnungen ist eine Preisabhängigkeit von der Wohnfläche statistisch nachweisbar. Die Vergleichsfaktoren für Neubaeigentumswohnungen können in Abhängigkeit des für die Lage der Wohnung festgelegten Bodenrichtwertes und der Wohnungsgröße der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 21: Vergleichsfaktoren Neubau-ETW, Stadt Oberursel 2020

Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Vergleichsfaktoren in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche - Neubaeigentumswohnungen						
	Bodenrichtwertbereich						
	500 €/m <sup>2</sup> bis 599 €/m <sup>2</sup>	600 €/m <sup>2</sup> bis 699 €/m <sup>2</sup>	700 €/m <sup>2</sup> bis 799 €/m <sup>2</sup>	800 €/m <sup>2</sup> bis 899 €/m <sup>2</sup>	900 €/m <sup>2</sup> bis 999 €/m <sup>2</sup>	1000 €/m <sup>2</sup> bis 1100 €/m <sup>2</sup>	ab 1100 €/m
50	4.655	4.832	5.008	5.184	5.361	5.537	5.713
80	4.589	4.765	4.942	5.118	5.294	5.471	5.647
100	4.545	4.721	4.897	5.074	5.250	5.426	5.603
120	4.500	4.677	4.853	5.029	5.206	5.382	5.559
140	4.456	4.632	4.809	4.985	5.162	5.338	5.514

Die durchschnittlichen Wohnflächen aller in 2018/2019 verkauften Eigentumswohnungen im Bereich der Stadt Oberursel lagen für die Erstbezugswohnungen bei 93 m<sup>2</sup> und für die Bestandswohnungen bei 77 m<sup>2</sup>.

Da für die Ermittlung der Vergleichsfaktoren gem. §183 Abs. 2 Bewertungsgesetz (BewG) andere Abfragezeiträume und Stichprobenumfänge verwendet wurden, kommt es zu geringfügigen Abweichungen zu der Wohneigentumsanalyse in Abschnitt 6.

**Bitte beachten:** Der Berechnung der Vergleichsfaktoren für Wohneigentum liegt eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) von 0,8 zu Grunde. Daher muss der Bodenrichtwert (Stichtag 1.1.2018), mit dem man in die Tabelle hineingeht, auf eine WGFZ von 0,8 umgerechnet werden, um den richtigen Bodenrichtwertbereich zu erhalten.

## 8. FAKTOREN FÜR DAS ERTRAGSWERTVERFAHREN

### 8.1. MIETEN

Der Gutachterausschuss hat die Mieten von veräußerten Eigentumswohnungen sowie die Mieten von Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern ausgewertet. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dieser Auswertung nicht um einen qualifizierten Mietspiegel, sondern nur um eine Trendaussage für Mieten von Objekten im Privateigentum handelt.

#### 8.1.1. MIETEN VON EIGENTUMSWOHNUNGEN

In 2018 und 2019 wurden in Oberursel 96 vermietete Eigentumswohnungen verkauft. 10 Vergleichsfälle, bei denen es sich um Altbauwohnungen oder um Wohnungen mit ungewöhnlich hohen bzw. niedrigen Mieten handelt, wurden für die nachfolgende multiple Regressionsanalyse nicht verwendet. Bei der Lage und dem Alter des Gebäudes konnte statistisch die größte Preisabhängigkeit nachgewiesen werden. Eine Abhängigkeit der

Mietpreise von der Wohnungsgröße, von der Anzahl der Wohnungen im Gebäude oder von der Lage der Wohnung im Gebäude (Etage) konnten statistisch nicht nachgewiesen werden. Für den Nachweis der Lage wurde der jeweilige Bodenrichtwert und für den Nachweis des Gebäudealters das Baujahr des Gebäudes in die Berechnung einbezogen. In Abhängigkeit der beiden Parameter Baujahr und Bodenrichtwert wurde eine multiple Regression über die 86 verbleibenden Vergleichspreise gerechnet. Das Ergebnis kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 22: Mieten 2019 von Eigentumswohnungen

Baujahr	Mieten in Oberursel 2018/2019									
	Bodenrichtwert (2018)									
	600 €/m <sup>2</sup>	700 €/m <sup>2</sup>	800 €/m <sup>2</sup>	900 €/m <sup>2</sup>	1000 €/m <sup>2</sup>	1100 €/m <sup>2</sup>	1200 €/m <sup>2</sup>	1300 €/m <sup>2</sup>	1400 €/m <sup>2</sup>	1500 €/m <sup>2</sup>
1960	8,9	9,1	9,4	9,7	9,9	10,2	10,5	10,7	11,0	11,2
1965	9,1	9,4	9,6	9,9	10,2	10,4	10,7	10,9	11,2	11,5
1970	9,3	9,6	9,8	10,1	10,4	10,6	10,9	11,2	11,4	11,7
1975	9,5	9,8	10,1	10,3	10,6	10,8	11,1	11,4	11,6	11,9
1980	9,8	10,0	10,3	10,5	10,8	11,1	11,3	11,6	11,9	12,1
1985	10,0	10,2	10,5	10,8	11,0	11,3	11,5	11,8	12,1	12,3
1990	10,2	10,5	10,7	11,0	11,2	11,5	11,8	12,0	12,3	12,6
1995	10,4	10,7	10,9	11,2	11,5	11,7	12,0	12,2	12,5	12,8
2000	10,6	10,9	11,1	11,4	11,7	11,9	12,2	12,5	12,7	13,0
2005	10,8	11,1	11,4	11,6	11,9	12,2	12,4	12,7	12,9	13,2
2010	11,1	11,3	11,6	11,8	12,1	12,4	12,6	12,9	13,2	13,4
2015	11,3	11,5	11,8	12,1	12,3	12,6	12,9	13,1	13,4	13,6
2020	11,5	11,8	12,0	12,3	12,5	12,8	13,1	13,3	13,6	13,9

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Mietentwicklung der vergangenen vier Jahre für vermietete Eigentumswohnungen. Es fällt auf, dass sich die Mieten für Eigentumswohnungsanlagen, die vor 1969 gebaut worden sind, und für Eigentumswohnungsanlagen, die nach 2000 gebaut worden sind, in den letzten Jahren immer weiter angenähert haben.

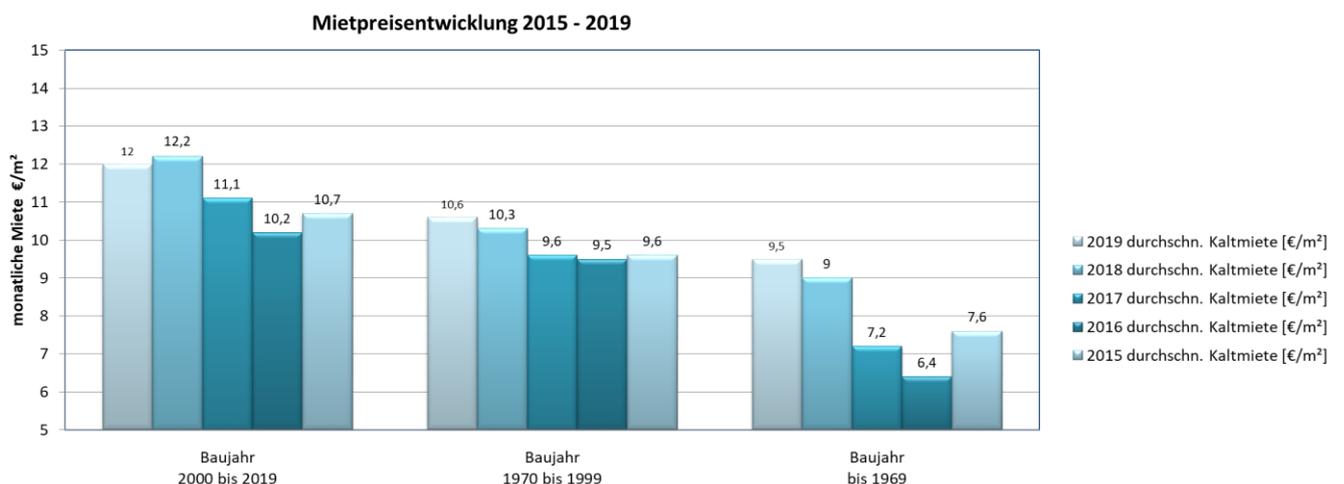


Abbildung 21: Mietpreisentwicklung von vermieteten Eigentumswohnungen

### 8.1.2. MIETEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN

Der Gutachterausschuss hat eine Analyse der Mietmeldungen aus veräußerten Mehrfamilienhäusern durchgeführt. Hierbei wurden die Mietmeldungen der vergangenen fünf Jahre berücksichtigt. Entsprechend dieser Auswertung (lineare Regression) ergeben sich folgende Kaltmieten in Abhängigkeit des Baujahres. Die Datengrundlage bestand aus 28 Mietmeldungen für die Baujahre ab 1950.

Tabelle 23: Mieten Mehrfamilienhäuser 2019

Baujahr	1950	1955	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2016	2017	2018	2019
Kaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	7,1	7,6	8,0	8,5	9,0	9,5	9,9	10,4	10,9	11,3	11,8	12,3	12,8	13,3	13,4	13,5	13,6

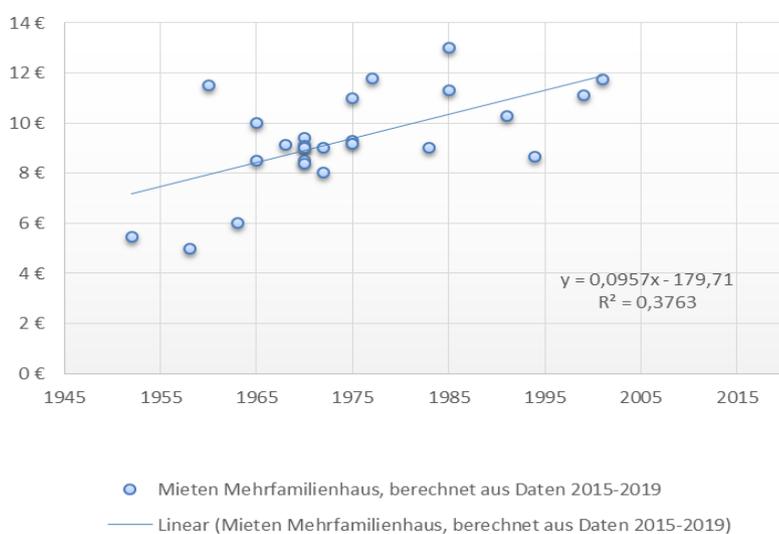


Abbildung 22: Mieten Mehrfamilienhäuser 2019

Für Gebäude, die vor 1940 gebaut worden sind, können keine Mieten in Abhängigkeit des Baujahres signifikant abgeleitet werden.

### 8.1.3. MIETEN FÜR EINFAMILIENHÄUSER

Eine weitere Analyse wurde aus den Mietmeldungen von Einfamilienhäusern der letzten fünf Jahre durchgeführt. In Oberursel liegen die Mieten für Einfamilienhäuser etwas höher als für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Dieser Auswertung lagen 31 Mietmeldungen zugrunde.

Tabelle 24: Mieten Einfamilienhäuser 2019

Baujahr	1950	1955	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2016	2017	2018	2019
Kaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	7,6	8,1	8,6	9,1	9,6	10,1	10,6	11,1	11,6	12,1	12,6	13,0	13,5	14,1	14,2	14,3	14,4

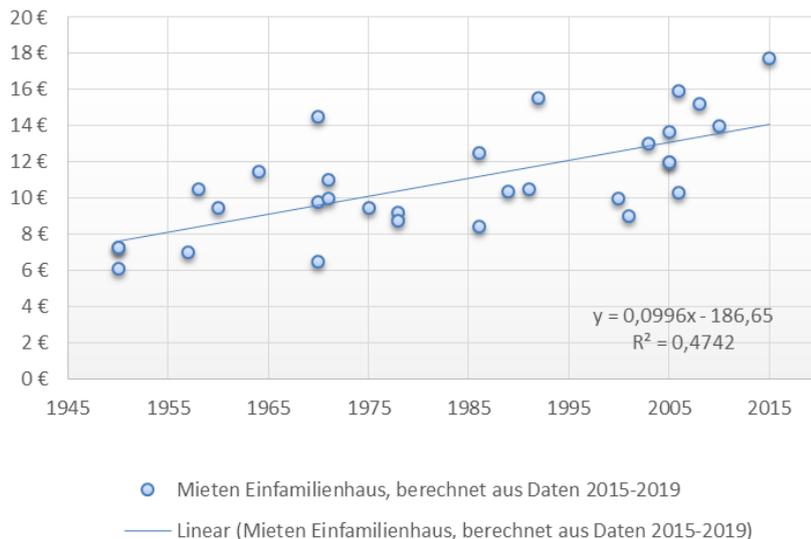


Abbildung 23: Mieten Einfamilienhäuser

## 8.2. LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE

Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 BauGB) sind gemäß § 14 Absatz 3 ImmoWertV die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Für den Bereich der Stadt Oberursel liegen nicht genügend Daten aus der Kaufpreissammlung vor, die eine qualifizierte Ableitung von Liegenschaftszinssätzen erlauben. Daher werden die Liegenschaftszinssätze für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main<sup>4</sup>, soweit sie auf das Stadtgebiet Oberursel übertragbar sind, hier wiedergegeben und zur Anwendung in Oberursel empfohlen.

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes in Frankfurt a.M. wurden i. d. R. die von den Erwerbern mitgeteilten Ertragsverhältnisse zum Verkaufszeitpunkt zugrunde gelegt. Bei Büro- und Verwaltungsgebäuden wurde auf der Basis der Veröffentlichungen von Jones Lang LaSalle geprüft, ob die Mieten marktüblich erzielbar sind. Bei erheblichen Abweichungen von tatsächlicher und marktüblich erzielbarer Miete wurde die marktüblich erzielbare Miete der Liegenschaftszinssatzermittlung zugrunde gelegt. Bei leerstehenden oder teilweise leerstehenden problembehafteten Objekten – vor allem Büroobjekte - wurde eine Vermietungsphase von bis zu drei Jahren dahingehend berücksichtigt, dass der Kaufpreis um diese Leerstandsphase bereinigt wurde. Over-/Underrentberechnungen wurden im Hinblick auf die Miethöhe mit einem Zinssatz von 4 % vorgenommen. Bei strukturellem Leerstand werden diese Flächen im Ertrag nicht berücksichtigt. Dennoch erforderliche Bewirtschaftungskosten für diese Flächen werden in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung der marktüblich erzielbaren Miete von Wohnungen wurde die tatsächliche Miete des jeweiligen Objektes herangezogen. Diese Ist-Mieten wurden je nach Vertragsdatum auf Basis des jeweils gültigen Frankfurter Mietspiegels auf Marktüblichkeit überprüft. Bei nur geringer Abweichung zwischen tatsächlicher Miete und Miete gemäß Mietspiegel wurde die Ist-Miete angehalten. Bei niedrigen Ist-Mieten wurden die rechtlich zulässigen Mieten in Ansatz gebracht und unter Anwendung der Mietsteigerungsmöglichkeiten ein entsprechender Underrent ermittelt. Lag die Miete um mehr als 20 % oberhalb des Frankfurter Mietspiegels, so wurde die Miete häufig auf Mietspiegelhöhe plus 20 % reduziert. Falls eine überhöhte Miete allerdings als marktüblich

<sup>4</sup> Quelle: Immobilienmarktbericht für den Bereich Frankfurt am Main 2020, ISSN 2193-8008

angesehen wird (beste Lage Stilaltbau oder Ähnliches), so wurde auch diese Miete zugrunde gelegt. Bei der Verkehrswertermittlung empfiehlt der Gutachterausschuss in solchen Fällen eine Overrent-Berechnung oder eine sachgerechte Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes. Bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser und Wohnungseigentum wurden alle Mieten auf Basis des Mietspiegels 2018 ermittelt. Die durch die HMietBgv eingeführten Regelungen (Mietpreisbremse) fanden keine Beachtung.

Bei Mehrfamilienhäusern mit und ohne Gewerbe wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren in Ansatz gebracht, bei den Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Geschäftshäusern lag der Kaufvertragsauswertung eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren zugrunde. Die Reduzierung der Gesamtnutzungsdauer und somit indirekt auch die Reduzierung der Restnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern mit und ohne Gewerbe führen z. T. zu einer erheblichen Reduzierung der Liegenschaftszinssätze.

Die Bewirtschaftungskosten wurden nach der Ertragswertrichtlinie ermittelt. Die Auswertung der Verkaufsfälle erfolgte aufgrund der Angaben der Eigentümer. Die angegebenen Wohnflächen oder Büroflächen wurden auf Plausibilität überprüft, aber nicht exakt nachgerechnet. Daher kann nicht davon ausgegangen werden, dass bei allen Angaben über die Bürofläche die Gif-Richtlinie zugrunde liegt.

Sehr niedrige Liegenschaftszinssätze oder sogar negative Liegenschaftszinssätze erschweren eine nachvollziehbare sinnvolle Anwendung des Ertragswertverfahrens. In diesen Teilmärkten wird dringend das Vergleichswertverfahren empfohlen! Falls dennoch das Ertragswertverfahren herangezogen wird und Bewertungsparameter in Abweichungen zu der Ertragswert-Richtlinie verwandt werden, stellen die in Kapitel 3.9.8 des Immobilienmarktberichts Frankfurt a.M.<sup>5</sup>, (ab S. 68) ermittelten Nettoanfangsrenditen eine gute Kontrollmöglichkeit des ermittelten Verkehrswertes dar.

Die folgenden Liegenschaftszinssätze wurden auf Grundlage der Bodenrichtwerte 2020 vorgenommen, die Liegenschaftszinssätze wurden unabhängig vom Vertragsjahr entsprechend angepasst.

### 8.2.1. MEHRFAMILIENHÄUSER UND GEMISCHT GENUTZTE OBJEKTE

Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis der Bodenrichtwerte 2020 ermittelt.

Tabelle 25: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung

Lage	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
sehr gut	2,8	1,5	3,6	3,0	0,7	32	664
gehoben	2,1	0,6	3,9	1,9	0,8	31	647
mittel	2,3	0,4	4,6	2,3	1,1	31	829
einfach	2,5	0,3	4,6	2,3	1,0	34	357

<sup>5</sup> Quelle: Immobilienmarktbericht für den Bereich Frankfurt am Main 2020, ISSN 2193-8008

Tabelle 26: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung

Lage	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
sehr gut	2,6	1,9	3,0	2,8	0,6	30	356
gehoben	2,4	1,5	4,2	2,3	0,7	32	566
mittel	2,3	0,8	3,9	2,3	0,9	29	897
einfach	2,3	0,7	4,8	2,1	1,1	30	567

Bei den herangezogenen Objekten handelt es sich um Wohngebäude mit einem gewerblichen Flächenanteil unter 20 %. Es wurden nur Mehrfamilienhäuser in Wohnungsbaugebieten berücksichtigt.

### 8.2.2. EINFAMILIENWOHNHÄUSER UND WOHNUNGSEIGENTUM

**Einfamilienhäuser** (bebaute Grundstücke, Eigenheime, geeignete Kaufverträge, Daten: 2018)

Wohnfläche 60 bis 250 m<sup>2</sup>, Grundstücksfläche 100 bis 1000 m<sup>2</sup>, Verwendung Mietspiegel 2018 (gültig bis 31.05.2020) inkl. Lagezuschläge sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 3,30 €/m<sup>2</sup>, Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie, 0,5 % nicht umlegbare Kosten (Betriebskosten).

Tabelle 27: Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser (sehr gute und gehobene Lage)

Baujahr	Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre					
	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer [Jahre]
bis 1949	0,6	-1,9	2,7	0,9	-	25
1950 - 1977	1,0	-0,9	2,0	1,0	0,8	30
1978 - 1990	1,6	0,5	2,9	1,6	0,7	RND=GND-(Jahr des Kaufs - Baujahr)
Ab 1991 o. Neubau	1,2	0,7	1,7	1,2	0,4	
Neubau	-	-	-	-	-	

**Wohnungseigentum** (sehr gute u. gehobene Lagen, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., Daten: 2019)

Untersucht wurden vermietete Wohnungen in allen Lagen, Wohnfläche 35 – 200 m<sup>2</sup>, alle Anlagengrößen, Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre, Verwendung Mietspiegel 2018 (gültig bis 31.05.2020) inklusive Lagezuschläge sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 1,00 €/m<sup>2</sup>, Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie, 0,5 % nicht umlegbare Kosten (Betriebskosten).

Tabelle 28: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum (sehr gute und gehobene Lagen)

	Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre					
Baujahr	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standard-abweichung	Restnutzungsdauer [Jahre]
bis 1949	-0,1	-2,4	2,2	-0,1	1,5	25
1950-1977	2,0	-0,8	4,9	1,9	1,4	30
1978-1990	1,2	0,2	2,2	1,2	0,7	RND=70(GND)-(Jahr des Kaufs – Baujahr)
Ab 1991 o. Neubau	1,2	0,4	2,8	1,0	0,7	
Neubau	1,0	0,2	1,9	0,9	0,5	

Tabelle 29: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum (mittlere, einfache u. sehr einfache Lagen)

	Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre					
Baujahr	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standard-abweichung	Restnutzungsdauer [Jahre]
bis 1949	-0,7	-3,2	2,5	-0,9	1,5	25
1950-1977	1,0	-1,4	3,9	0,8	1,1	30
1978-1990	0,9	-0,4	3,7	0,6	1,0	RND=70(GND)-(Jahr des Kaufs – Baujahr)
Ab 1991 o. Neubau	0,8	-0,2	2,0	0,7	0,5	
Neubau	0,9	0,2	1,4	0,9	0,3	

### 8.2.3. GEWERBEIMMOBILIEN

Tabelle 30: Liegenschaftszins für Gewerbe (Büro und Verwaltung, Daten 2017 und 2018)

Lage	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standard-abweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
Alle Lagen	4,7	2,2	8,3	4,2	3,0	22	1861

#### 8.2.4. SPEZIALIMMOBILIEN

Aufgrund der geringen Anzahl von Transaktionen können keine Liegenschaftszinssätze für Spezialimmobilien (Discounter, Fachmärkte, Pflegeheime etc.) ermittelt werden. Der Gutachterausschuss empfiehlt die Anwendung nachfolgender Liegenschaftszinssätze:

Tabelle 31: Liegenschaftszinssätze für Spezialimmobilien

Kategorie	Liegenschaftszinssatz			Rohertrags-Faktor*			Gesamtnutzungsdauer
	von	Schwerpunkt	bis	von	Schwerpunkt	bis	
<b>Discounter/ Fachmärkte</b>	3,25	4,75	5,50	14,0 fach	15,5 fach	19,0 fach	30-40 Jahre
Anforderungen:	Ladenfläche < 1.500 m <sup>2</sup> (BGF), Stellplätze ca. 100, zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge						
Interne Modell-Spezifikation:	1.000 m <sup>2</sup> NF, 11 €/m <sup>2</sup> , 132.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK 3.000 m <sup>2</sup> Fläche, 300 €/m <sup>2</sup> BRW, 900.000 € Bodenwert, RND 28 Jahre						
<b>Verbrauchermärkte/ großflächiger Einzelhandel</b>	3,00	4,75	5,50	14,5 fach	16,0 fach	21,0 fach	30-40 Jahre
Anforderungen:	Ladenfläche > 1.500 m <sup>2</sup> (BGF), Stellplätze > 130, zeitgemäße Konzeption, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge						
Interne Modell-Spezifikation:	2.000 m <sup>2</sup> NF, 9 €/m <sup>2</sup> , 216.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK, 7.000 m <sup>2</sup> Fläche, 300 €/m <sup>2</sup> BRW, 2.100.000 € Bodenwert, RND 28 Jahre						
<b>Gewerbe/ Werkstätten</b>	5,00	6,00	6,75	13,0 fach	14,5 fach	16,5 fach	30-40 Jahre
Anforderungen:	Lage im Gewerbegebiet, geringe Immissionen, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge						
Interne Modell-Spezifikation:	2.000 m <sup>2</sup> NF, 7 €/m <sup>2</sup> , 168.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK 3.000 m <sup>2</sup> Fläche, 200 €/m <sup>2</sup> BRW, 2.100.000 € Bodenwert, RND 28 Jahre						
<b>Pflegeheim</b>	3,00	4,25	4,75	15,5 fach	17,0 fach	20,5 fach	40-50 Jahre
Anforderungen:	Ab 80 Betten, überwiegend Einbettzimmer, lange Pachtverträge						
Interne Modell-Spezifikation:	7.500 m <sup>2</sup> NF, 12 €/m <sup>2</sup> , 1.080.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK 9.000 m <sup>2</sup> Fläche, 500 €/m <sup>2</sup> BRW/ WGFZ 1,0, 4.500.000 € Bodenwert, RND 35 Jahre						
<b>Hotel</b>	2,50	3,25	4,25	16,5 fach	19,0 fach	21,5 fach	40-50 Jahre
Anforderungen:	3 – 4 Sterne, mittleres Segment, mit bestehendem Pachtvertrag, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge						
Interne Modell-Spezifikation:	7.500 m <sup>2</sup> NF, 15 €/m <sup>2</sup> , 1.350.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK 4.500 m <sup>2</sup> Fläche, 750 €/m <sup>2</sup> BRW/ WGFZ 2,0, 3.375.000 € Bodenwert, RND 35 Jahre						
<b>Logistik</b>	3,25	4,25	5,25	16,0 fach	19,0 fach	22,5-fach	30-40 Jahre
Anforderungen:	Hallenfläche > 3.000 m <sup>2</sup> (BGF), zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, lichte Höhe >10 m, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge						
Interne Modell-Spezifikation:	7.500 m <sup>2</sup> NF, 6 €/m <sup>2</sup> , 360.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK 10.000 m <sup>2</sup> Fläche, 180 €/m <sup>2</sup> BRW, 4.500.000 € Bodenwert, RND 35 Jahre						
<b>Studentenwohnheim/ Mikroappartements</b>	2,50	3,25	3,75	20,0 fach	22,0 fach	25,5 fach	40-50 Jahre
Interne Modell-Spezifikation:	7.500m <sup>2</sup> NF, 20€/m <sup>2</sup> , 1.800.000€ Jahresrohertrag, 12% BWK 4.500m <sup>2</sup> Fläche, 700€/m <sup>2</sup> BRW/ WGFZ 2,0, 3.150.000€ Bodenwert, RND 50 Jahre						
<b>betreutes Wohnen</b>	3,00	4,00	4,50	16,0 fach	17,0 fach	19,5 fach	40-50 Jahre
Interne Modell-Spezifikation:	7.500 m <sup>2</sup> NF, 15 €/m <sup>2</sup> , 1.350.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK 4.500 m <sup>2</sup> Fläche, 700 €/m <sup>2</sup> BRW/ WGFZ 2,0, 3.150.000 € Bodenwert, RND 35 Jahre						

## 9. SACHWERTFAKTOREN (MARKTANPASSUNGSFAKTOREN) FÜR DAS SACHWERTVERFAHREN

Bei der Bewertung bebauter Grundstücke nach dem Sachwertverfahren ist in der Regel eine Marktanpassung erforderlich, um den gerechneten Sachwert an die Wertverhältnisse des lokalen Grundstücksmarktes anzupassen. Der Gutachterausschuss hat daher gemäß § 14 ImmoWertV aus dem Verhältnis von Kaufpreisen zu gerechneten „vorläufigen Sachwerten“ sogenannte Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) ermittelt. Bei der Anwendung der Faktoren in der Bewertungspraxis ist allerdings darauf zu achten, dass die Bewertung im Sachwertverfahren nach dem gleichen Modell durchgeführt wird, das auch der Auswertung der Kaufverträge zugrunde gelegen hat. Der Gutachterausschuss hat aufgrund der Datenlage nur für Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften sowie Reihenmittelhäuser) Sachwertfaktoren bestimmt. Unter Berücksichtigung der Sachwertrichtlinie vom September 2012 wurde folgendes Sachwertmodell für die Ermittlung der Sachwertfaktoren 2019 zu Grunde gelegt.

- Der Gebäudesachwert wurde auf der Grundlage der NHK 2010 ohne Regionalfaktor mit linearer Alterswertminderung ermittelt. Die Baupreisindizes wurden der Baupreisindexreihe des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden 2019, entnommen und auf das Basisjahr 2010 umgerechnet.
- Die Gesamtnutzungsdauer aller Vergleichsobjekte wurde mit 70 Jahre festgelegt.
- Das Baujahr wurde entsprechend den Rückläufen der Fragebögen zu den Kaufverträgen angesetzt. In einigen Fällen wurde die Restnutzungsdauer aufgrund des Modernisierungsgrades nach sachverständigem Ermessen geschätzt. Es wurden nur Vergleichsobjekte ab dem Baujahr 1950 für die Berechnung der Sachwertfaktoren herangezogen.
- Als Bezugsmaßstab dient die Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 i. d. F. von 1987/2005. Die BGF betrug bei den Reihen- und Doppelhäusern im Schnitt das 1,8-fache und bei den freistehenden Einfamilienhäusern im Schnitt das 1,9-fache der Wohnfläche.
- Als Bodenwert wurde der jeweilige **Bodenrichtwert (Stichtag 1.1.2020)** in die Berechnung des vorläufigen Sachwertes eingeführt. Die Vergleichspreise der bebauten Grundstücke stammen alle aus 2018 und 2019. Aus den Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke wurden die Bodenrichtwerte zum Stichtag 1.1.2020 ermittelt, so dass die Nutzung der Bodenrichtwerte 2020 für die Berechnung des vorläufigen Sachwertes zeitmodellkonform ist.
- Die Außenanlagen wurden im Regelfall mit 5 % des jeweiligen Gebäudewertes angesetzt. Der Zeitwert der Nebengebäude wurden mit 10.000 € (Reihen- und Doppelhäuser) bzw. 15.000 € (freistehende Einfamilienhäuser) berücksichtigt.
- Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden ausschließlich Vergleichspreise von bebauten Grundstücken aus den Jahren **2018 und 2019** herangezogen. Insgesamt standen **108** ausgewertete Kauffälle zur Verfügung.
- Aufgrund der eingeschränkten Fallzahlen wurden lediglich für folgende Haustypen Sachwertfaktoren bestimmt:
  - freistehendes Einfamilienhaus (46 Vergleichspreise)
  - Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften (30 Vergleichspreise)
  - Reihenmittelhäuser (32 Vergleichspreise)
- Eine Differenzierung in der Lage erfolgte wegen der geringen Anzahl der Vergleichspreise nicht. Daher werden die Sachwertfaktoren für die Bodenrichtwertspanne angegeben, in der die Vergleichspreise vorlagen.

Nach diesem Modell wurden die Kaufvertragsdaten der Vergleichsobjekte einheitlich für den Bereich der Stadt Oberursel ausgewertet. Mit den oben genannten Parametern wurde ein „vorläufiger Sachwert“ (vSW) ermittelt und mit dem jeweiligen Kaufpreis ins Verhältnis gesetzt. Der Sachwertfaktor (k) errechnet sich aus dem Kaufpreis (KP) dividiert durch den „vorläufige Sachwert“ (vSW).

Die Ergebnisse für die einzelnen Haustypen sind nachfolgend aufgeführt. Zur Auswertung wurden vorläufige Sachwerte und Kaufpreise in einem Diagramm gegenübergestellt. Die dabei entstandene Punktwolke wurde auf

Plausibilität überprüft. Aus der Punktwolke wurden die Regressionsgerade und das Bestimmtheitsmaß  $R^2$  bestimmt.

### 9.1. SACHWERTFAKTOREN FÜR FREISTEHENDE EINFAMILIENHÄUSER

Stichprobeneigenschaften 2018 und 2019:

Grundstücksgröße: 268 m<sup>2</sup> - 1683 m<sup>2</sup>, Mittelwert 525 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 78 m<sup>2</sup> - 287 m<sup>2</sup>, Mittelwert 164 m<sup>2</sup>

Bruttogrundfläche: 155 - 569 m<sup>2</sup>, Mittelwert 302 m<sup>2</sup>

Durchschnittlicher Bodenrichtwert (2020): 1.094 €/m<sup>2</sup>

46 Fälle, Kaufpreismittelwert 998.061 €, Standardabweichung: 415.106 €, mittl. Baujahr: 1983

Gegenüberstellung „vorläufige Sachwerte / Kaufpreise“

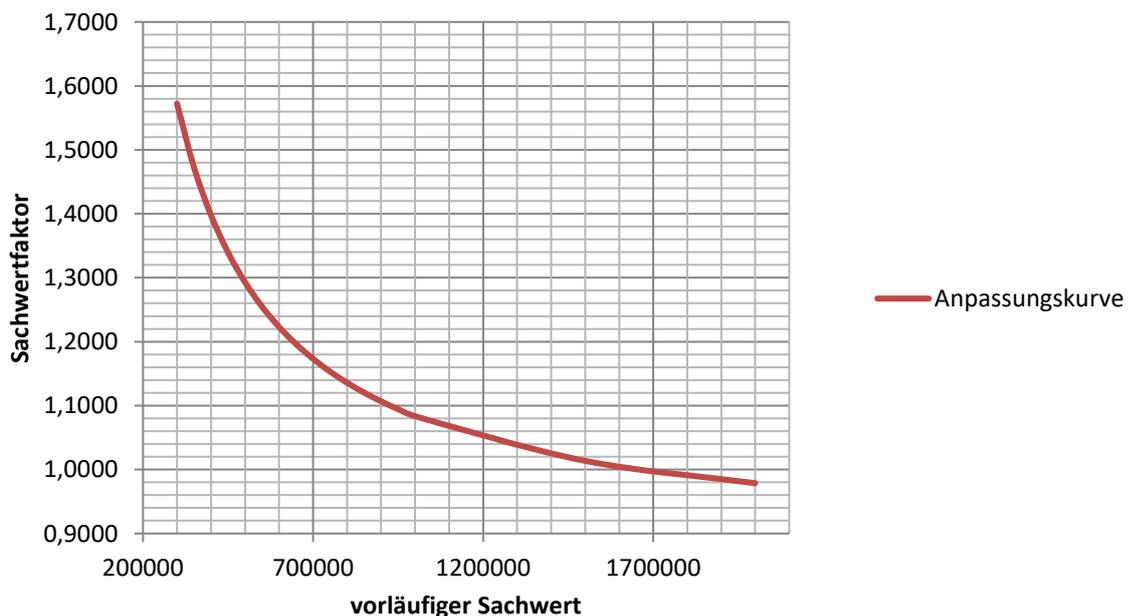
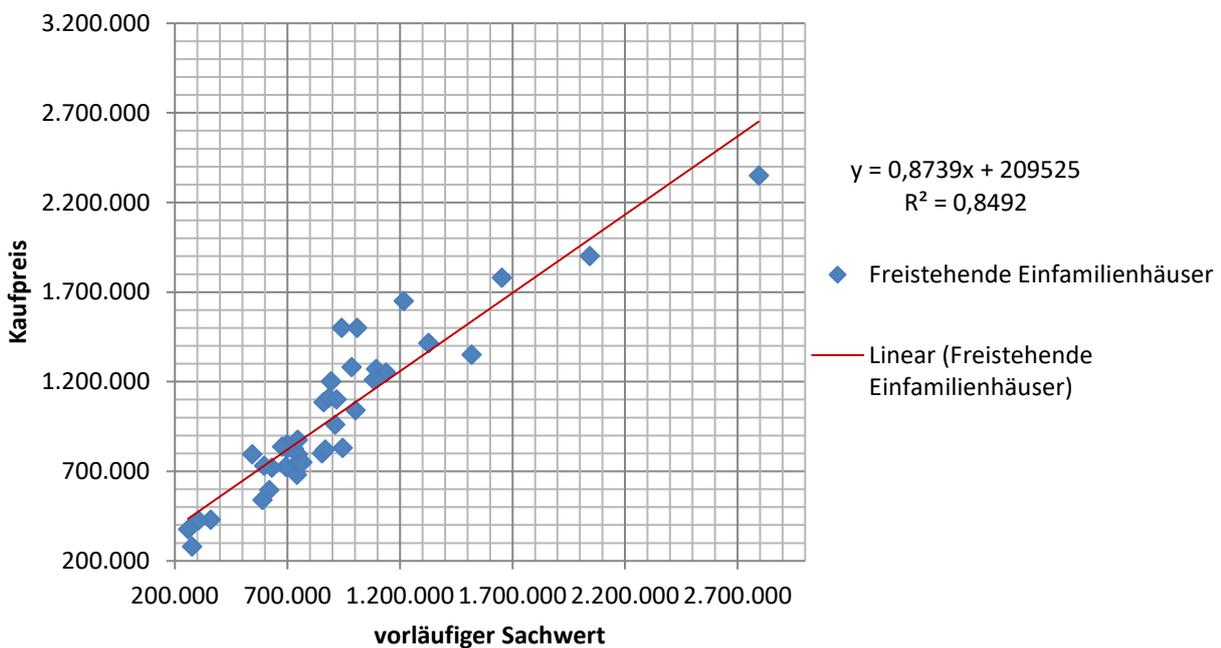


Abbildung 24: Sachwertfaktor für freistehende Einfamilienhäuser

## 9.2. SACHWERTFAKTOREN FÜR REIHENENDHÄUSER UND DOPPELHAUSHÄLFTEN

Stichprobeneigenschaften 2018 und 2019:

Grundstücksgröße: 208 m<sup>2</sup> - 544 m<sup>2</sup>, Mittelwert 357 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 73 m<sup>2</sup> - 340 m<sup>2</sup>, Mittelwert 158 m<sup>2</sup>

Bruttogrundfläche: 146 – 612 m<sup>2</sup>, Mittelwert 273 m<sup>2</sup>

Durchschnittlicher Bodenrichtwert (2020): 1.100 €/m<sup>2</sup>

30 Fälle, Kaufpreismittelwert 774.759 €, Standardabweichung: 197.028 €, mittl. Baujahr: 1989

Gegenüberstellung „vorläufige Sachwerte / Kaufpreise“

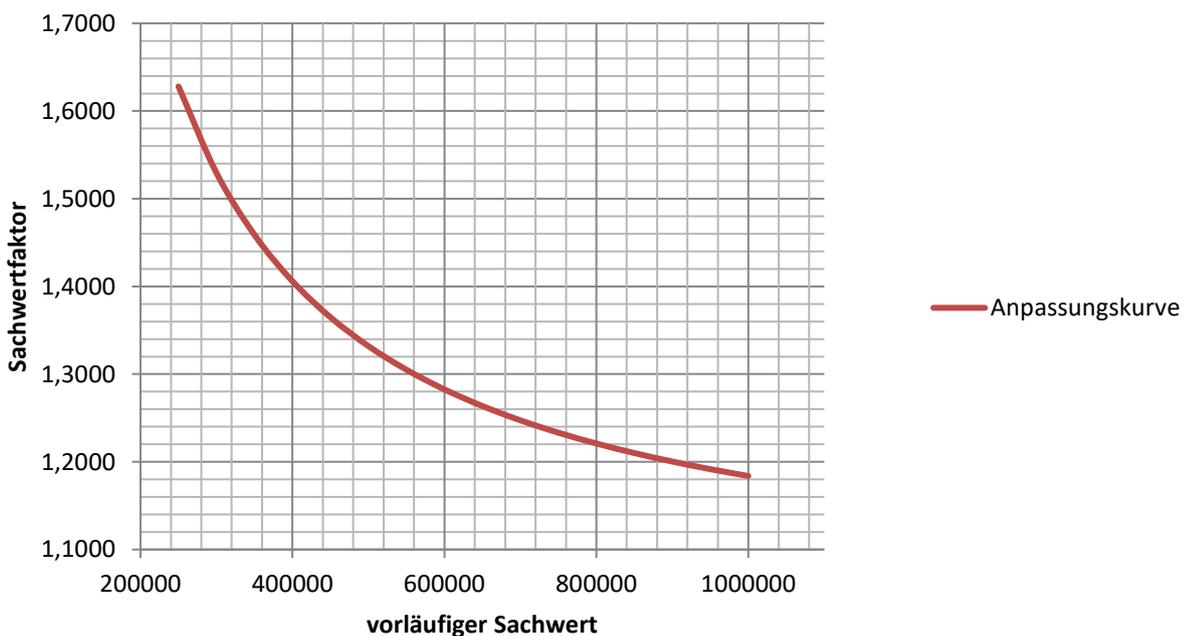
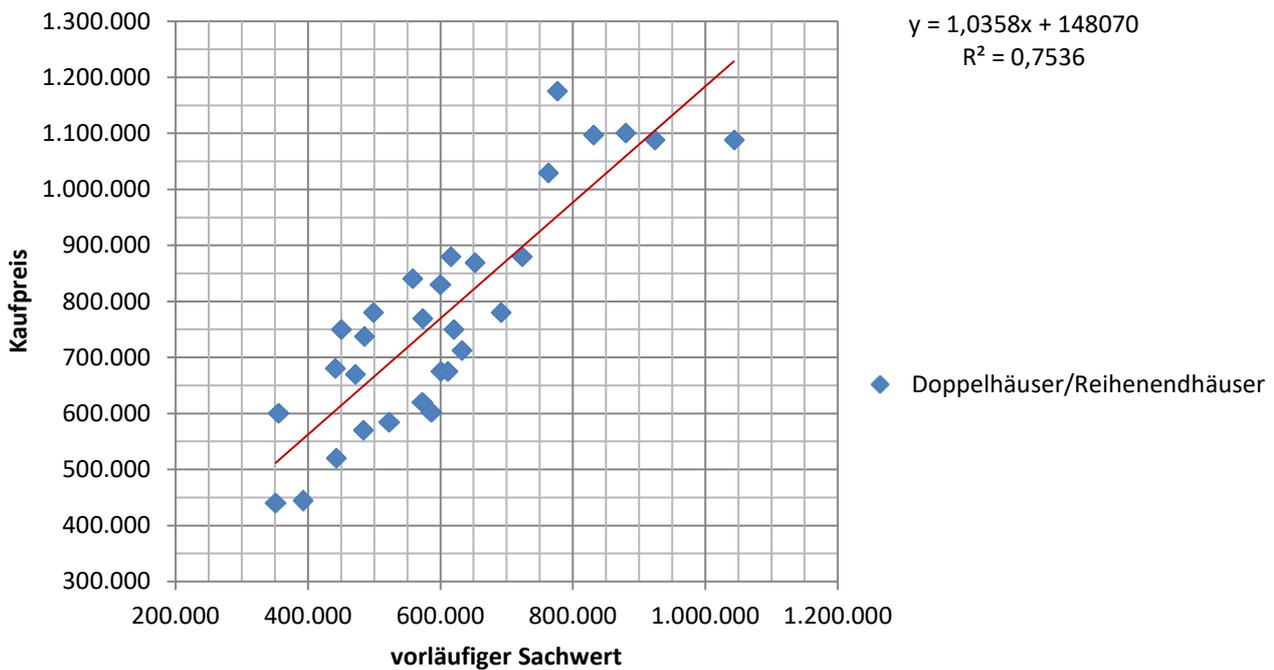


Abbildung 25: Sachwertfaktor für Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften

### 9.3. SACHWERTFAKTOREN FÜR REIHENMITTELHÄUSER

Stichprobeneigenschaften 2018 und 2019:

Grundstücksgröße: 164 m<sup>2</sup> - 332 m<sup>2</sup>, Mittelwert 226 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 80 m<sup>2</sup> - 180 m<sup>2</sup>, Mittelwert 130 m<sup>2</sup>

Bruttogrundfläche: 180 - 300 m<sup>2</sup>, Mittelwert 242 m<sup>2</sup>

Durchschnittlicher Bodenrichtwert (2020): 1100 €/m<sup>2</sup>

32 Fälle, Kaufpreismittelwert 577.781 €, Standardabweichung: 170.884€, mittl. Baujahr: 1982

Gegenüberstellung „vorläufige Sachwerte / Kaufpreise“

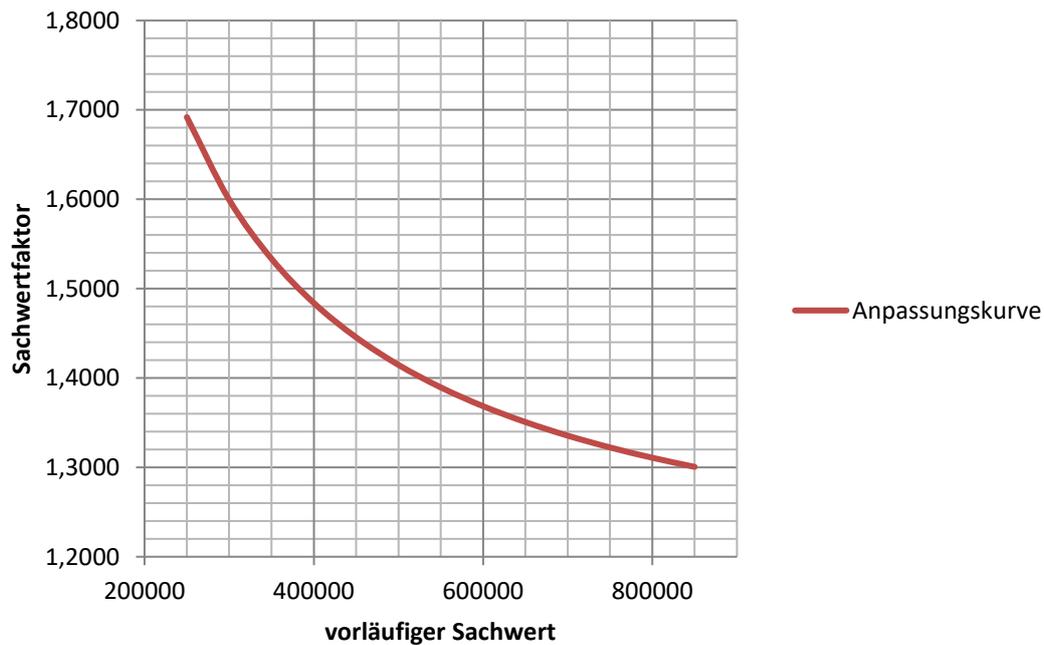
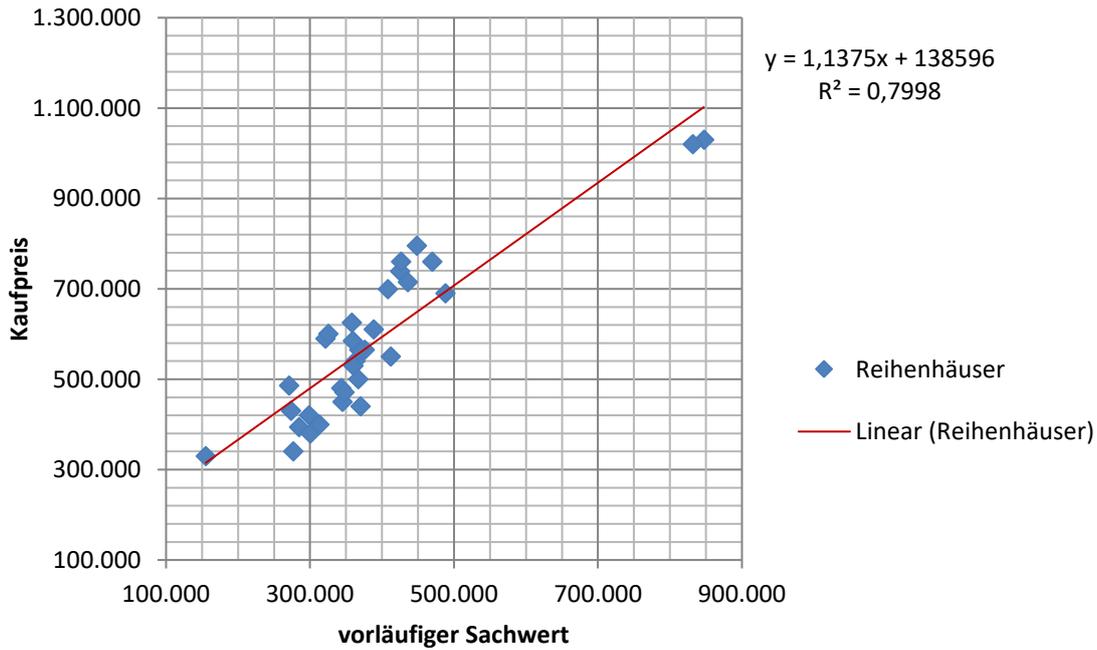


Abbildung 26: Sachwertfaktor für Reihennittelhäuser

## 9.4. ÜBERSICHT DER SACHWERTFAKTOREN

Da in Oberursel die Nachfrage an Einfamilienhäuser sehr viel höher ist als das Angebot, liegen die Sachwertfaktoren in Oberursel in der Regel deutlich über dem Faktor 1. Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 1.1.2020 wurden zur Berechnung des vorläufigen Sachwertes herangezogen. Auf eine Differenzierung in gute und mäßige Lagen wurde verzichtet, da die überschaubare Anzahl an Vergleichspreisen hier keine statistische Aussage zulässt.

Die Anwendung dieser Faktoren wird für den Standardbewertungsfall im Sachwertverfahren empfohlen, individuelle Besonderheiten sind sachverständig zu berücksichtigen. Die Faktoren können jedoch nur im Zusammenhang mit der Sachwertermittlung nach dem neuen Sachwertmodell (Sachwertrichtlinie 2012, NHK 2010, lineare Alterswertminderung) für die Verkehrswertermittlung (Marktwert) angewendet werden.

Die exakten Werte für die Gebäudetypen

- freistehendes Einfamilienhaus,
- Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften,
- Reihenmittelhäuser

können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 32: Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, freistehende Einfamilienhäuser

Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor 2020 (NHK 2010, lineare Alterswertminderung)		
	für Reihenmittelhäuser	für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	für freistehende Einfamilienhäuser
	Bodenrichtwertbereich		
	725 €/m <sup>2</sup> - 1300 €/m <sup>2</sup>	750 €/m <sup>2</sup> - 1350 €/m <sup>2</sup>	1100 €/m <sup>2</sup> - 1650 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Vergleichspreise	32	30	46
250.000	1,692		
300.000	1,599	1,529	1,572
350.000	1,533	1,459	1,473
400.000	1,484	1,406	1,398
450.000	1,445	1,365	1,340
500.000	1,415	1,332	1,293
550.000	1,389	1,305	1,255
600.000	1,368	1,283	1,223
650.000	1,351	1,264	1,196
700.000	1,335	1,247	1,173
750.000	1,322	1,233	1,153
800.000	1,311	1,221	1,136
850.000		1,210	1,120
900.000		1,200	1,107
950.000		1,192	1,094
1.000.000			1,083
1.500.000			1,014
2.000.000			0,979

## 10. BODENRICHTWERTE

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit einem bestimmten Entwicklungszustand und mit den dargestellten wertbeeinflussenden Merkmalen. Besonderheiten einzelner Liegenschaften in einer Bodenrichtwertzone finden bei der Bodenrichtwertermittlung keine Beachtung. Diese können nur in einem Verkehrswertgutachten berücksichtigt werden.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Oberursel ermittelt im Turnus von zwei Jahren die Bodenrichtwerte flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet. Insgesamt ergeben sich für das gesamte Stadtgebiet Oberursel 222 Bodenrichtwertzonen. Diese teilen sich auf in 82 Bodenrichtwertzonen für Wohnen/Mischgebiete im Innenbereich, 10 Bodenrichtwertzonen für Wohnen/Mischgebiete im Außenbereich, 17 Bodenrichtwertzonen für gewerbliches Bauland, 26 Bodenrichtwertzonen für Rohbauland- und Bauerwartungsland sowie 24 Bodenrichtwertzonen für Bauflächen für den Gemeinbedarf. Die restlichen 73 Zonen decken die landwirtschaftlichen und Kleingartenflächen sowie Sonderflächen ab.

Für die **Bodenrichtwertermittlung** zum Stichtag 01.01.2020 waren die Kaufverträge über unbebaute Grundstücke der Jahrgänge 2018 und 2019 maßgeblich. Die nächste Bodenrichtwertermittlung erfolgt zum Stichtag 01.01.2022. Dann sind die Kaufpreise für Wohnbauland der Jahre 2020-2021 als Bemessungsgrundlage relevant.

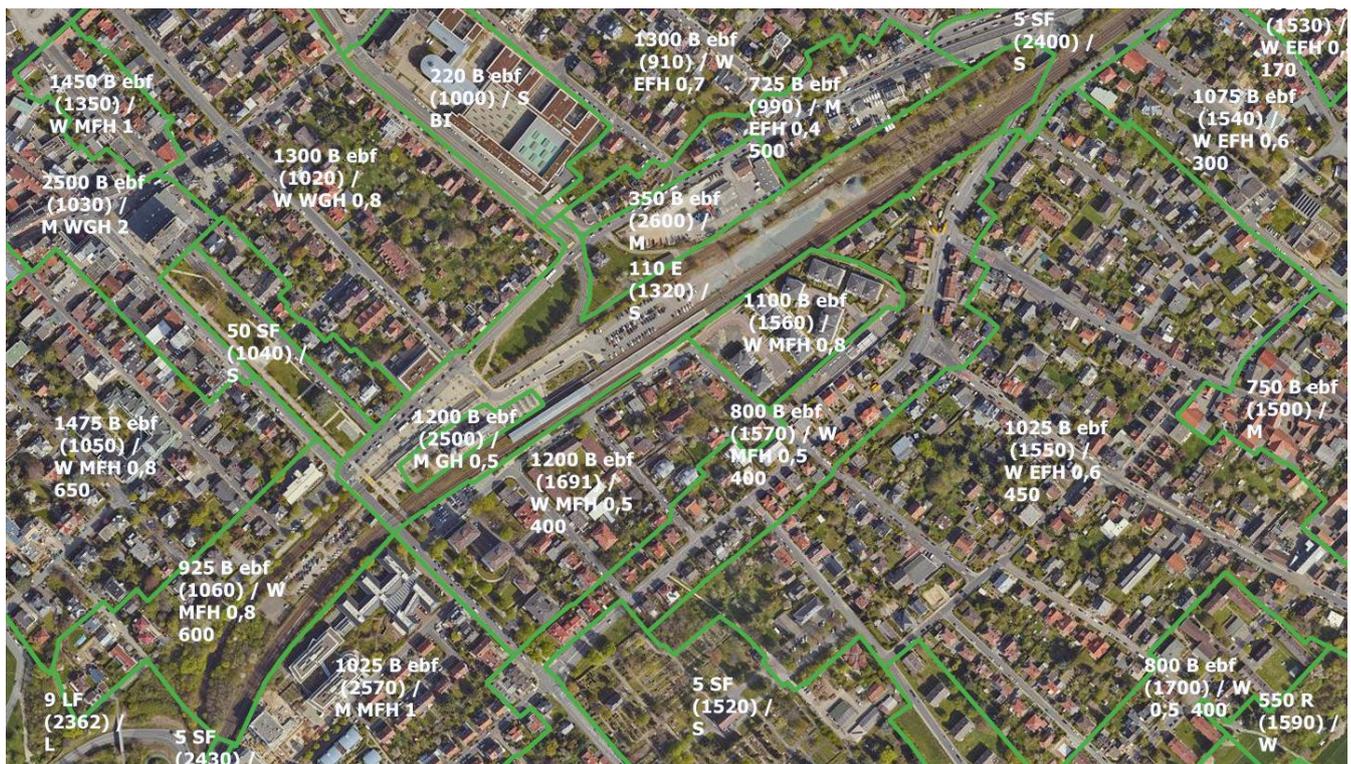


Abbildung 27: Ausschnitt der Bodenrichtwertkarte 2020 von Oberursel

Bodenrichtwerte wurden für die folgenden Entwicklungsstufen (Grundstücksqualität) ermittelt:

- B = baureifes Land
- R = Rohbauland
- E = Bauerwartungsland
- LF = landwirtschaftliche Flächen
- SF = sonstige Flächen

Eine weiteres Merkmal für die einzelnen Bodenrichtwerte ist die Art der baulichen und sonstigen Nutzung wie z.B.:

- W = Wohnbaufläche  
M = Gemischte Baufläche  
G = Gewerbliche Fläche  
GB = Gemeinbedarf

Die Bodenrichtwerte werden für vielfältige Zwecke genutzt. Sie sind Grundlage

- für jede Immobilienbewertung (Ermittlung des Bodenwertes),
- für die Finanzverwaltung zur Besteuerung (Erbschafts- und Schenkungssteuer, Betriebsbesteuerung, die Grundsteuer, Grunderwerbssteuer u.a.),
- für Verfahren nach dem Baugesetzbuch (Enteignung, Bodenordnung, Erschließung),
- für die Berechnung der Befreiungsgebühren in Baugenehmigungsverfahren
- für die Gebührenermittlung von Vermessungen und Grundbuchänderungen.

In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Nach dem Gesetz zur Reform des Erbschaftssteuer- und Bewertungsrechts entwickeln die Bodenrichtwerte nunmehr auch eine verbindliche Wirkung für alle Erbschaft- und Schenkungssteuerpflichtigen. Die Bodenrichtwerte sollen entsprechend einem ersten Gesetzesentwurfs künftig auch als Lage- und Wertfaktor bei der Ermittlung der Grundsteuer in Hessen dienen.

### 10.1. BODENRICHTWERTÜBERSICHT 2020

Der Gutachterausschuss hat die Bodenrichtwerte zum 01.01.2020 auf der Basis der in der Kaufpreissammlung registrierten Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke der Jahre 2018/2019 neu festgesetzt. Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Veränderung der durchschnittlichen Bodenrichtwerte, differenziert nach reinen Wohnlagen, Misch- und Gewerbegebieten in Abhängigkeit der Lageeinschätzung.

Tabelle 33: Ermittlung der prozentualen Steigerung der Bodenrichtwerte von 2018 auf 2020 für Wohnbauland

<b>Bodeneckwerte 2020 für den Bereich der Stadt Oberursel (TS)</b>				
<b>Wohnlagen</b>	2020 mittlerer Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup> (Wohnlagen)	2018 mittlerer Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup> (Wohnlagen)	proz. Veränderung	Anzahl der Zonen
sehr gute Wohnlage	1318	1127	17%	26
gut Wohnlage	987	844	17%	32
einfache Wohnlage	810	671	21%	12
<b>Mittel / Summe</b>	<b>1038</b>	<b>881</b>	<b>18%</b>	<b>70</b>
<b>Mittel über alle Richtwertzonen (Wohnlagen)</b>	<b>1080</b>	<b>930</b>	<b>16%</b>	<b>70</b>
<b>Mischgebiet</b>	2020 mittlerer Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup> (Mischgebiet)	2018 mittlerer Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup> (Mischgebiet)	proz. Veränderung	Anzahl der Zonen
sehr gute Lage	1788	1333	34%	4
gute Lage	863	735	17%	2
einfache Lage	679	628	8%	6
<b>Mittel / Summe</b>	<b>1110</b>	<b>899</b>	<b>23%</b>	<b>12</b>
<b>Mittel über alle Richtwertzonen (Mischgebiet)</b>	<b>1079</b>	<b>861</b>	<b>25%</b>	<b>12</b>

Tabelle 34: Ermittlung der prozentualen Steigerung der Bodenrichtwerte von 2018 auf 2020 für Gewerbe

Gewerbe	2020 mittlerer Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup> (Gewerbe)	2018 mittlerer Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup> (Gewerbe)	proz. Veränderung	Anzahl der Zonen
sehr gute Lage	326	298	9%	10
gute Lage	288	248	16%	3
einfache Lage	160	150	7%	4
<b>Mittel / Summe</b>	258	232	11%	17
<b>Mittel über alle Richtwertzonen (Gewerbe)</b>	<b>280</b>	<b>254</b>	<b>10%</b>	<b>17</b>

## 10.2. BODENRICHTWERTKARTE – ONLINE –

Bis auf weiteres können die Bodenrichtwerte online unter der Internetadresse <https://geoinfo.frankfurt.de/mapbender/application/bodenrichtwerte-oberursel-2020-mobil> gebührenfrei abgerufen werden.

Die Bodenrichtwerte 2020 von Oberursel können demnächst auch wieder online über das Geoportal Hessen abgerufen werden (<http://www.geoportal.hessen.de/>). BORIS Hessen ist ein Bodenrichtwert-informationssystem, das eine gebührenfreie Online-Recherche der Bodenrichtwerte in **ganz Hessen** ermöglicht.

Sobald die Bodenrichtwerte im Geoportal Hessen bereitstehen, können sie auch über die mobile Applikation für Smartphones unter <http://www.geoportal.hessen.de/mapbender/extensions/mobilemap/map.php?wmcid=39> abgerufen werden.

Zusätzlich können Sie weiterhin **Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte** schriftlich per Post, Fax oder Email bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beantragen. Die schriftliche Auskunft erfolgt jedoch gegen eine Gebühr von 20 € je Bodenrichtwertauskunft.

## 10.3. UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN

Für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (wertrelevante Geschossflächenzahl) können für das Stadtgebiet Oberursel die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten verwendet werden. Diese Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), die von der planungsrechtlichen GFZ abweichen kann. In der Regel ist die WGFZ größer oder gleich der planungsrechtlichen GFZ.

Tabelle 35: Umrechnungskoeffizienten Oberursel

WGFZ	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0,			0,7	0,73	0,76	0,81	0,855	0,888	0,924	0,961
1,	1	1,04	1,082	1,125	1,17	1,217	1,266	1,316	1,368	1,423
2,	1,479	1,538	1,598	1,662	1,727	1,795	1,866	1,939	2,015	2,094
3,	2,176	2,256	2,336							

**Beispiel:**

Wertrelevante Geschossflächenzahl des gesuchten Bodenwertes: 0,4  
Wertrelevante Geschossflächenzahl des Bodenrichtwertes: 0,7  
Bodenrichtwert: 950 €/m<sup>2</sup>

$$\begin{array}{rclcl} \text{Bodenrichtwert} & \times & \text{Koeffizient (0,4 WGFZ) / Koeffizient (0,7 WGFZ)} & = & \text{Bodenwert (WGFZ 0,4)} \\ 950 \text{ €/m}^2 & \times & 0,76 / 0,888 & = & 813 \text{ €/m}^2 \end{array}$$

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Oberursel in Zahlen .....	8
Tabelle 2: Flächennutzung .....	9
Tabelle 3: Baulandpreisindex .....	17
Tabelle 4: Jahresvergleich Wohnbauland .....	18
Tabelle 5: Jahresvergleich Gewerbebauland .....	19
Tabelle 6: Jahresvergleich Gartenland .....	20
Tabelle 7: Jahresvergleich landwirtschaftlicher Flächen .....	21
Tabelle 8: Bebaute Immobilien 2014 bis 2019 im Vergleich .....	22
Tabelle 9: Durchschnittliche Preise für Eigenheime .....	23
Tabelle 10: Auswertung der freistehenden Einfamilienhäuser .....	24
Tabelle 11: Auswertung der Reihenhäuser .....	24
Tabelle 12: Auswertung der Doppelhaushälften .....	25
Tabelle 13: Jahresvergleich, durchschn. Neubaupreise für ETW .....	28
Tabelle 14: Jahresvergleich Wiederverkaufspreise von ETW in Abhängigkeit vom Baujahr .....	29
Tabelle 15: Preisindizes für Neubauwohnungen, Bestandswohnungen und Baukosten .....	31
Tabelle 16: Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser, Stadt Oberursel 2020 .....	33
Tabelle 17: Anpassungsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser, Stadt Oberursel 2020 .....	34
Tabelle 18: Vergleichsfaktoren RH/DHH, Stadt Oberursel 2020 .....	34
Tabelle 19: Anpassungsfaktoren RH/DHH, Stadt Oberursel 2020 .....	35
Tabelle 20: Vergleichsfaktoren ETW, Stadt Oberursel 2020 .....	35
Tabelle 21: Vergleichsfaktoren Neubau-ETW, Stadt Oberursel 2020 .....	36
Tabelle 22: Mieten 2019 von Eigentumswohnungen .....	37
Tabelle 23: Mieten Mehrfamilienhäuser 2019 .....	38
Tabelle 24: Mieten Einfamilienhäuser 2019 .....	38
Tabelle 25: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung .....	40
Tabelle 26: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung .....	41
Tabelle 27: Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser (sehr gute und gehobene Lage) .....	41
Tabelle 28: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum (sehr gute und gehobene Lagen) .....	42
Tabelle 29: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum (mittlere, einfache u. sehr einfache Lagen) .....	42
Tabelle 30: Liegenschaftszins für Gewerbe (Büro und Verwaltung, Daten 2017 und 2018) .....	42
Tabelle 31: Liegenschaftszinssätze für Spezialimmobilien .....	43
Tabelle 32: Sachwertfaktoren für Reihemittelhäuser, Reihendendhäuser und Doppelhaushälften, freistehende Einfamilienhäuser .....	48
Tabelle 33: Ermittlung der prozentualen Steigerung der Bodenrichtwerte von 2018 auf 2020 für Wohnbauland .....	50
Tabelle 34: Ermittlung der prozentualen Steigerung der Bodenrichtwerte von 2018 auf 2020 für Gewerbe .....	51
Tabelle 35: Umrechnungskoeffizienten Oberursel .....	51

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage der Stadt Oberursel.....	6
Abbildung 2: Einwohnerentwicklung.....	9
Abbildung 3: Jahresvergleich Transaktionen .....	13
Abbildung 4: Jahresvergleich Transaktionen nach Marktsegmenten .....	13
Abbildung 5: Jahresvergleich Transaktionen nach Vertragsart .....	14
Abbildung 6: Jahresvergleich Geldumsatz (gesamt).....	15
Abbildung 7: Jahresvergleich Geldumsatz, Aufteilung nach Marktsegmenten .....	15
Abbildung 8: Baulandpreisentwicklung (Wohnbauland/Gewerbebauland) .....	17
Abbildung 9: Jahresvergleich Wohnbauland .....	18
Abbildung 10: Jahresvergleich Gewerbebauland .....	19
Abbildung 11: Jahresvergleich Gartenland.....	20
Abbildung 12: Jahresvergleich landwirtschaftlicher Flächen .....	21
Abbildung 13: Geldumsatz 2018 und 2019, Marktsegment bebauter Bereich .....	22
Abbildung 14: Preisentwicklung von Eigenheimen .....	23
Abbildung 15: Anzahl der ETW-Käufe.....	26
Abbildung 16: Geldumsatz ETW-Käufe.....	26
Abbildung 17: Flächenumsatz (Wohnfläche) ETW .....	27
Abbildung 18: Jahresvergleich ETW .....	28
Abbildung 19: Indexvergleich Eigentumswohnungen (Bestand und Neubau) und Baukosten (Wohngebäude) .....	31
Abbildung 20: Preisentwicklung von Wohnungseigentum.....	32
Abbildung 21: Mietpreisentwicklung von vermieteten Eigentumswohnungen .....	37
Abbildung 22: Mieten Mehrfamilienhäuser 2019 .....	38
Abbildung 23: Mieten Einfamilienhäuser .....	39
Abbildung 24: Sachwertfaktor für freistehende Einfamilienhäuser .....	45
Abbildung 25: Sachwertfaktor für Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften .....	46
Abbildung 26: Sachwertfaktor für Reihenmittelhäuser .....	47
Abbildung 27: Ausschnitt der Bodenrichtwertkarte 2020 von Oberursel .....	49