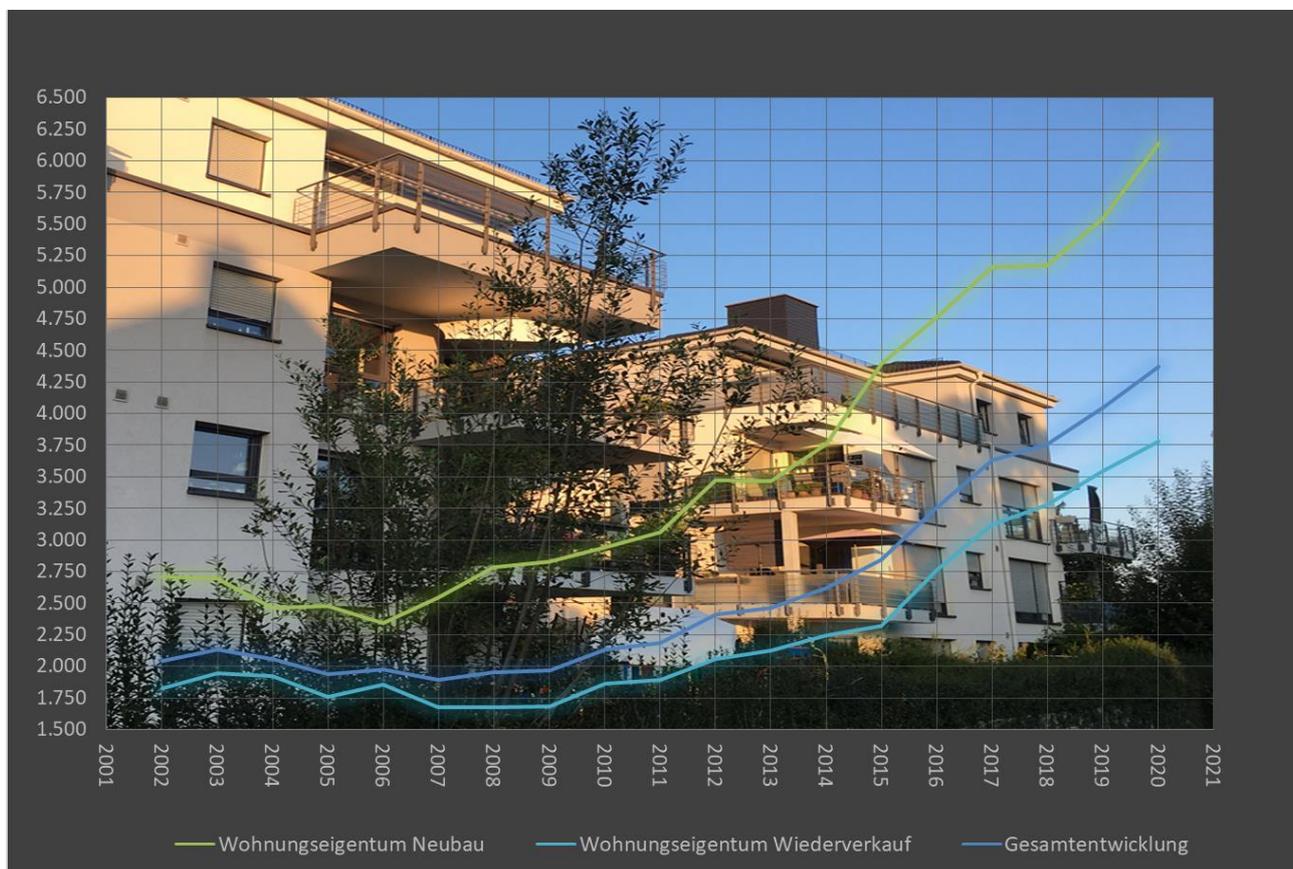




# Immobilienmarktbericht für den Bereich der Stadt Oberursel 2021



**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:** 2020  
**Gebühr:** 35 €

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

## **Inhalt**

Vorwort .....	5
<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.....	19
4.1.4. Grundstücke für landwirtschaftliche Nutzung .....	20
<b>5. Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>21</b>
5.1. Preisentwicklung von Eigenheimen .....	22
5.1.1. Freistehende Einfamilienhäuser .....	23
5.1.2. Reihenhäuser.....	23
5.1.3. Doppelhaushälften .....	24
<b>6. Wohnungseigentum .....</b>	<b>24</b>
6.1. Umsatzdaten 2020 .....	24
6.2. Durchschnittliche Preise von Eigentumswohnungen .....	26
6.2.1. Erstverkäufe / Neubau.....	27
6.2.2. Wiederverkäufe nach Baujahr .....	27
6.3. Preisindices für Eigentumswohnungen.....	29
<b>7. Vergleichsfaktoren 2020 (§183 Abs. 2 BewG) .....</b>	<b>31</b>
7.1. Stadt Oberursel (Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser) .....	31
7.2. Stadt Oberursel (Reihenhäuser/Doppelhaushälften) .....	33
7.3. Stadt Oberursel (Eigentumswohnungen) .....	34
<b>8. Faktoren für das Ertragswertverfahren .....</b>	<b>35</b>
8.1. Mieten .....	35
8.1.1. Mieten von Eigentumswohnungen.....	35
8.1.2. Mieten in Mehrfamilienhäusern.....	36
8.1.3. Mieten für Einfamilienhäuser .....	37
8.2. Liegenschaftszinssätze .....	37
<b>9. Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) für das Sachwertverfahren .....</b>	<b>37</b>
9.1. Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser .....	39
9.2. Sachwertfaktoren für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften .....	40
9.3. Sachwertfaktoren für Reihemittelhäuser .....	41
9.4. Übersicht der Sachwertfaktoren.....	42
<b>10. Bodenrichtwerte.....</b>	<b>43</b>
10.1. Bodenrichtwertübersicht 2020 .....	44
10.2. Bodenrichtwertkarte – online –.....	45
10.3. Umrechnungskoeffizienten.....	45
Tabellensverzeichnis .....	46
Abbildungsverzeichnis.....	47



# IMMOBILIENMARKT OBERURSEL 2020/2021

## VORWORT

Sehr geehrte Immobilienmarktinteressierte,

mit einem Geldumsatz von fast 240 Mio. € war der Oberurseler Immobilienmarkt in 2020 wieder sehr erfolgreich, wenigstens aus Verkäufersicht und aus dem Blickwinkel derjenigen, die ihre Dienstleistung an dem Immobiliengeldumsatz bemessen und bepreisen, wie z.B. Notare, Makler und das Finanzamt. Für die Käufer von Wohnimmobilien war das Jahr 2020 eher ein schlechtes Jahr, weil die Wohnimmobilienpreise die allgemeine Preissteigerung wieder deutlich überholt haben.

Schaut man sich die Zahlen etwas näher an, so erkennt man, dass trotz hohem Geldumsatz die Anzahl aller beurkundeten Transaktionen um 13 % und die Anzahl der beurkundeten Kaufverträge um 8% gegenüber 2019 gesunken sind. D.h. mehr Umsatz mit weniger Transaktionen. Der Rückgang der Verträge ist u. a. auch der Corona-Situation geschuldet. Wegen des Corona-Lockdowns und den damit einhergehenden Einschränkungen sind die Fallzahlen in den Monaten April und Mai merklich zurückgegangen, so dass die beurkundeten Verträge insgesamt mit 483 Transaktionen deutlich hinter den Fallzahlen der letzten Jahre zurückgeblieben sind. Zuletzt hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Jahr 2011 so wenige Verträge registriert. Die niedrigen Fallzahlen sind im Wesentlichen aber auf ein sehr reduziertes Angebot zurückzuführen, dass für die erneute Preissteigerung und den hohen Geldumsatz verantwortlich ist. Die Diskrepanz zwischen niedrigen Fallzahlen und einer Steigerung des Geldumsatzes ist ein starkes Signal dafür, dass der Wohnungsmarkt in Oberursel sehr heiß gelaufen ist. Oberursel hat eine besondere Lagegunst im Rhein-Main Gebiet. Diese Lagegunst wird künftig zu weiteren kaum noch nachvollziehbaren Preissteigerungen führen, wenn das Angebot nicht drastisch erhöht wird und das Niedrigzinsniveau weiter anhält. Beide Szenarien werden sich kurzfristig aufgrund der niedrigen Baugenehmigungsquote und den zinspolitischen Rahmenbedingungen kaum ändern, so dass aufgrund des enormen Nachfrage drucks nach Wohnimmobilien das geringe Angebot weiterhin über höhere Preise marktwirtschaftlich ausgeglichen wird. Erste Analysen der Kaufpreise in 2021 bestätigen diesen Trend.

Mit 201 Kaufverträgen war die Eigentumswohnung wieder das beliebteste Kaufobjekt. Lediglich 35 Neubaueigentumswohnungen haben den Eigentümer gewechselt. Eine Neubaueigentumswohnung kostete 2020 im Durchschnitt ca. 6100 €/m<sup>2</sup> (zzgl. Kosten für Tiefgaragenstellplatz und Kaufnebenkosten). Die Spreizung der Neubaupreise ist jedoch sehr hoch. Die Neubaupreise lagen zwischen 4700 €/m<sup>2</sup> und 7600 €/m<sup>2</sup>. Da kommt es schon sehr auf die Lagedetails eines Kaufobjektes an. Für eine Wohnung im Bestand musste im Durchschnitt ca. 3780 €/m<sup>2</sup> bezahlt werden. Die Preissteigerungen bei Bestandswohnungen waren in Berichtsjahr etwas geringer als bei den Neubauwohnungen. Bei Einzelobjekten wird die Millionengrenze auch immer häufiger überschritten. So haben in 2020/2021 11 Eigentumswohnungen und 35 Einfamilienhäuser die Millionengrenze überschritten. Die teuerste Eigentumswohnung kostete 1,52 Mio.€ und das teuerste Einfamilienhaus 3,2 Mio.€.

Der Flächenumsatz an unbebauten Baugrundstücken war in 2020 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.

Mit der Analyse der Kaufpreissammlung 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.

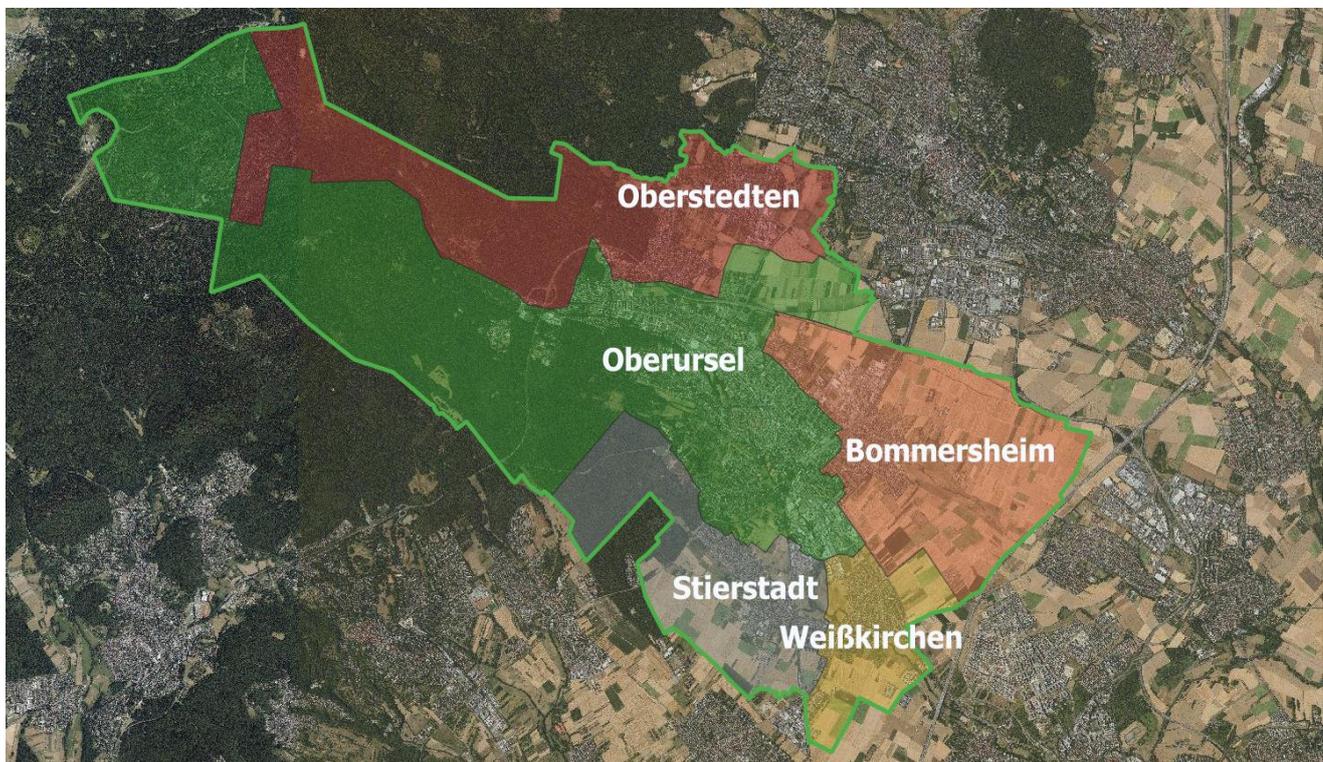


Abbildung 1: Lage der Stadt Oberursel

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 Zeit umfangreiche Gewerbeflächen aktiviert und weitere Firmen angesiedelt werden. Bis zum 30.06.2019 hat sich die Anzahl der Arbeitsplätze in Oberursel kontinuierlich auf ca. 20.300 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 ca. 20.300 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. 15.900) als Auspendler (ca.13.400). Der Pendlersaldo ist mit ca. 2.500 Beschäftigten positiv. Tagsüber nutzen daher mehr Personen die Infrastruktur der Stadt Oberursel als es insgesamt Einwohner gibt.

Trotz eines starken Dienstleistungssektors von derzeit ca. 81 % ist Oberursel auch ein Produktionsstandort mit Schwerpunkt im Bereich Hightech. Insgesamt sind in Oberursels ca. 3.900 Beschäftigte im Bereich des produzierenden Gewerbes tätig. Der Anteil des produzierenden Gewerbes an allen Arbeitsplätzen hat sich jedoch in den vergangenen 15 Jahren von 22 % auf unter 19 % 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 30.06.2019	20.279 (19.957)
Produzierendes Gewerbe	19,4 % (19,7 %)
Dienstleistungsanteil 2019	80,6 % (80,3 %)
Pendlerströme 30.06.2019	
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort)	20.279 (20.181)
- Einpendler aus anderen Kommunen	15.869 (15.748)
Einpendlerquote	78 % (78%)
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Wohnort) 30.06.2019	17.783 (17.473)
Auspendler in andere Kommunen	13.386 (13.055)
arbeiten in der Kommune selbst	4.397 (4.418)
Pendlersaldo	2.483 (2.693)
Auspendlerquote	75,3 % (74,7 %)
Beschäftigtenbesatz 2019 (soz.-vers. Besch./1.000 Einw.)	432 (432)
Steuern und steuerähnliche Abgaben 2019 (in 1.000 Euro) <sup>2</sup>	92.226 (87.978)
Steuereinnahmekraft, Euro pro Einwohner 2019	1.960 (1.882)
Gewerbsteuer 2019 (in 1.000 Euro)	35.451 (33.922)
Grundsteuer 2019 (in 1.000 Euro)	12.363 (11.822)
Gemeindeanteil an Einkommenssteuer 2019 (in 1.000 Euro)	43.946 (42.752)
Gewerbsteuerhebesatz 2019	410 % (410 %)
Grundsteuer B-Hebesatz 2019	595 % (595%)
Schulden 2019 (Euro/Einw.)	686 (728)
Kaufkraft 2020 <sup>3</sup> Index (BRD = 100)	137,1 (139,2)
Baufertigstellungen Wohnflächen 2019 (Wohnfläche in m <sup>2</sup> )	17.819 (25.234)
Baugenehmigungen Wohnflächen 2019 (Wohnfläche in m <sup>2</sup> )	16.891 (20.358)
Baufertigstellungen Nichtwohnflächen 2019 (Nutzfläche in m <sup>2</sup> )	11.312 (11.794)
Baugenehmigungen Nichtwohnflächen 2019 (Nutzfläche in m <sup>2</sup> )	883 (19.074)

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

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

<sup>3</sup> Quelle: Gewerbemarktbericht, Ausgabe 2020, 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.

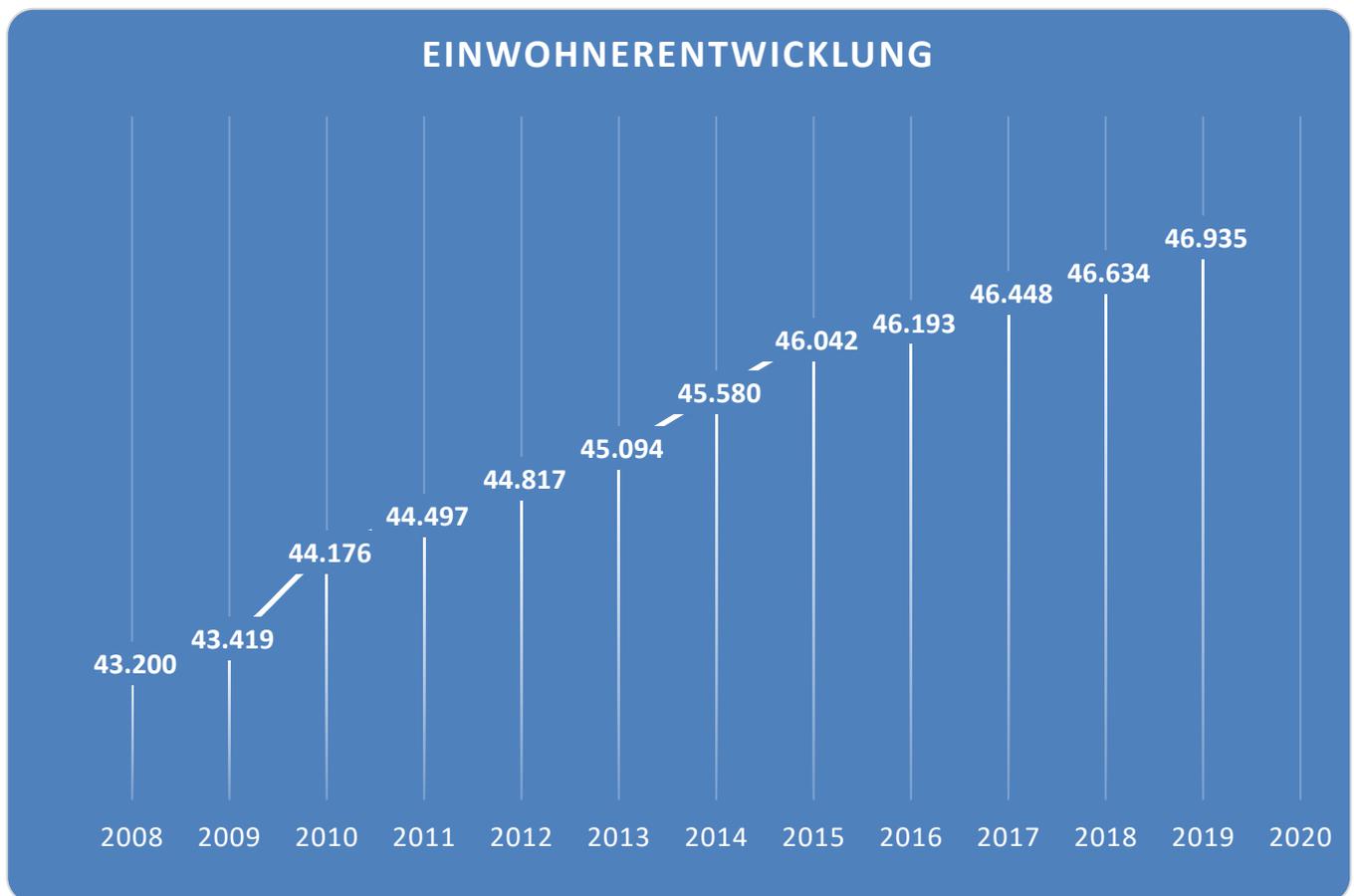


Abbildung 2: Einwohnerentwicklung

## 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 der 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 angesiedelt ist.

Der 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 01.01.2020 bis 31.12.2020. Daneben werden die Umsatzzahlen bis zum Jahr 2015 vergleichend in den Tabellen und Abbildungen dargestellt. Ein Verzeichnis der Tabellen und Abbildungen finden Sie am Ende des Marktberichtes.

#### 3.1. FALLZAHLEN

In 2020 wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte 483 Eigentumsübergänge (Kaufverträge, Tausch, Schenkungen, Übertragungen) registriert. Damit haben die Fallzahlen die 500. Marke unterschritten. Zuletzt lagen die Fallzahlen im Jahr 2011 unter 500.

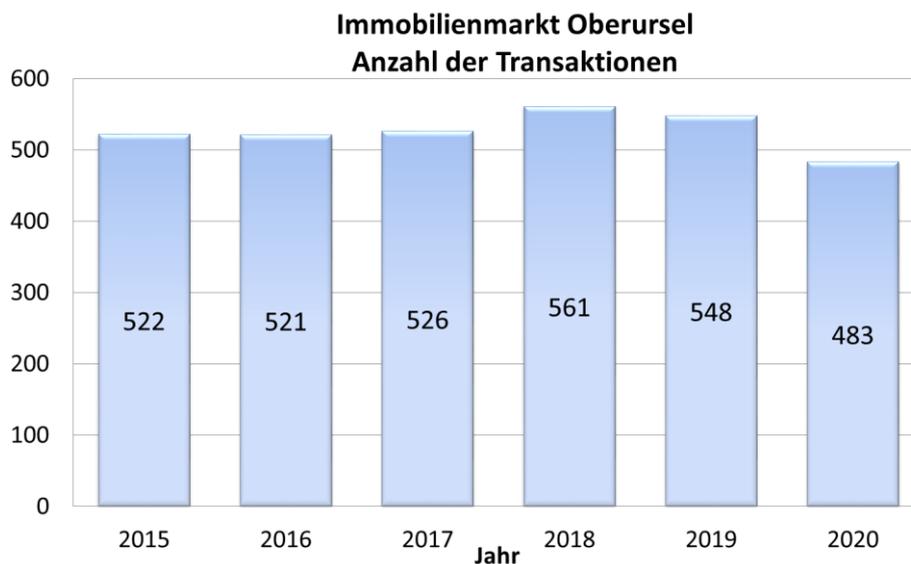


Abbildung 3: Jahresvergleich Transaktionen

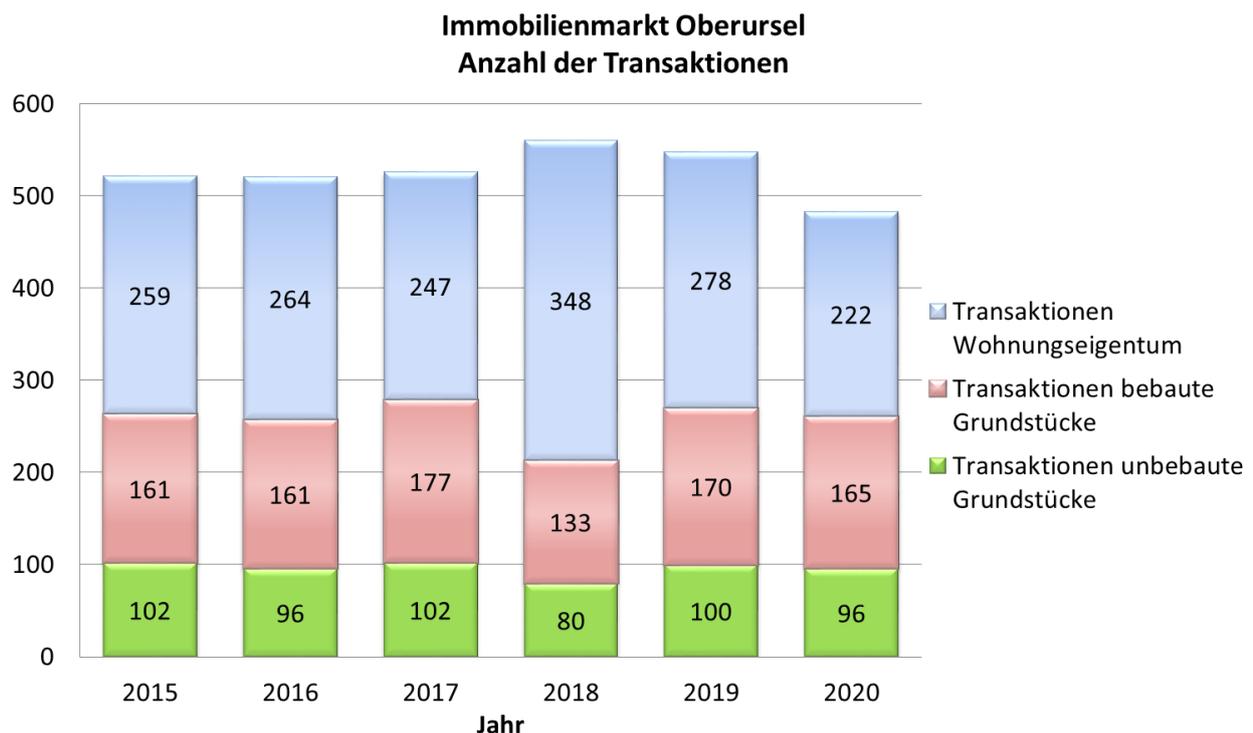


Abbildung 4: Jahresvergleich Transaktionen nach Marktsegmenten

Die Verteilung der Verträge auf die unterschiedlichen Immobiliensegmente variiert gegenüber dem Vorjahr nur marginal. Lediglich bei dem Marktsegment des Wohnungseigentums blieben die Transaktionen von Eigentumswohnungen um 56 Einheiten hinter dem Vorjahresergebnis zurück. Insbesondere sind wegen des fehlenden Angebots die Verkaufszahlen von Neubaeigentumswohnungen zurückgegangen.

Im Marktsegment der bebauten Grundstücke gab es keine großen Veränderungen in den Fallzahlen zum Vorjahr.

Auch im Segment der unbebauten Grundstücke blieben die Transaktionen in gleichen Umfang wie 2019. Lediglich die Anzahl der Kaufverträge für landwirtschaftlichen Flächen und Gartenland hat zu Lasten der Wohn- und Gewerbebauflächen stark zugenommen. Im Bereich der Wohnbauflächen wurden nur 31 Transaktionen und damit die geringste Anzahl seit 11 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. Bei den gewerblichen Bauflächen fand keine Transaktion statt.

### Immobilienmarkt Oberursel Anzahl der Transaktionen



Abbildung 5: Jahresvergleich Transaktionen nach Vertragsart

Im Hinblick auf die Anzahl der Kaufverträge war 2020 ein unterdurchschnittliches Jahr. Neben den Kaufverträgen gehören auch alle Erb- und Schenkungsverträge, Tauschverträge sowie Beschlüsse zu Zwangsversteigerungen zu den Transaktionen und werden in der Kaufpreissammlung erfasst. Die Anzahl der Erb- und Schenkungsverträge ist, wie bei den Kaufverträgen deutlich zurückgegangen. Es wurden in 2020 32 Fälle weniger als in 2019 beurkundet. Mit 72 Fällen liegt man jedoch im langjährigen Mittel. Diese Fälle teilen sich auf in 37 Häuser, 21 Eigentumswohnungen und 14 unbebaute Grundstücke.

In 2020 gab es keine Zwangsversteigerungen von Immobilien im Bereich der Stadt Oberursel.

### 3.2. GELDUMSATZ

Der Oberurseler Immobilienmarkt wies in 2020 einen Gesamtgeldumsatz von **ca. 238 Mio. €** aus. Damit ist der Umsatz gegenüber 2019 geringfügig gestiegen bei einem Rückgang der Fallzahlen um über 8 %. Das bedeutet, die Einzelverkaufsobjekte sind deutlich teurer geworden.

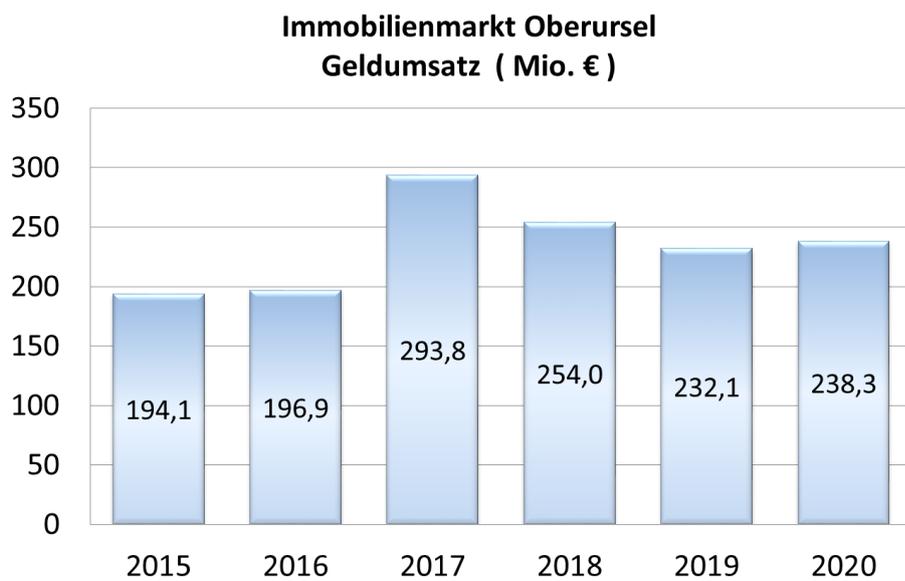
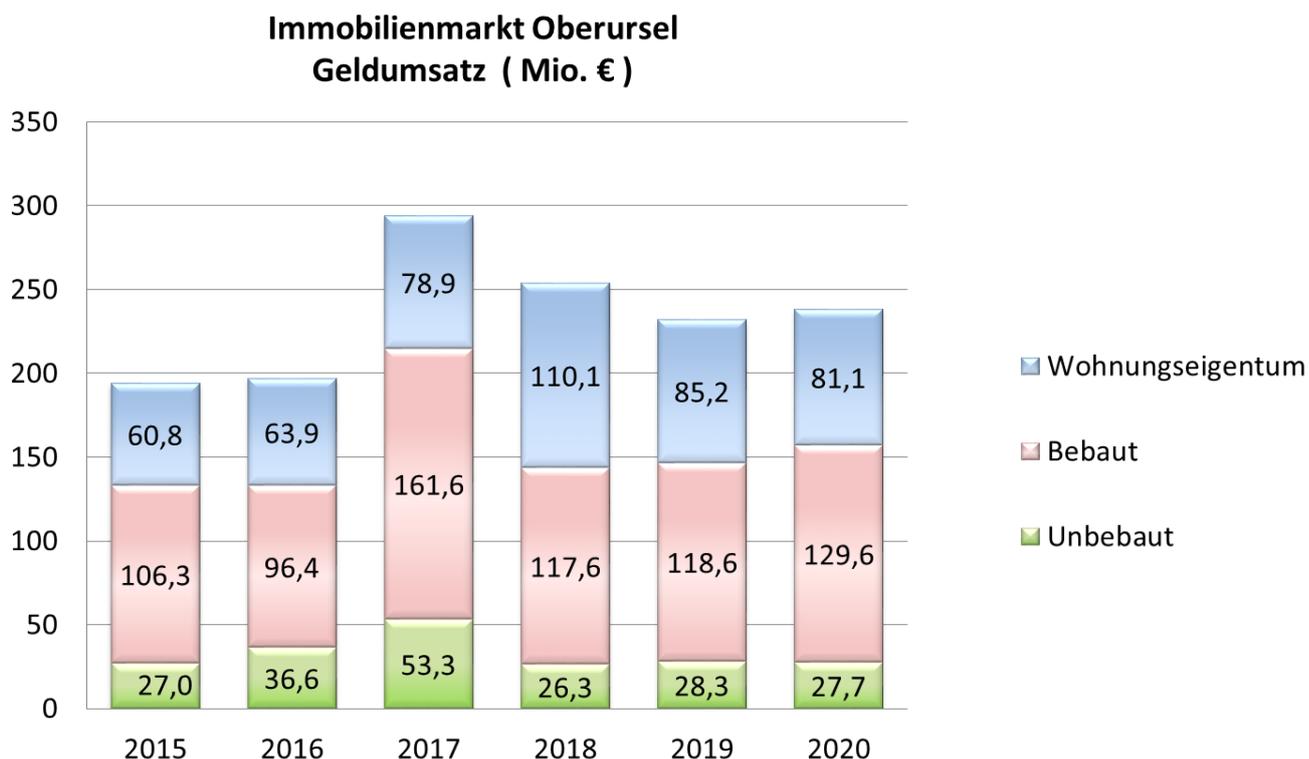


Abbildung 6: Jahresvergleich Geldumsatz (gesamt)



#### 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 Jahr 2018 noch 104 Neubauwohnungen den Eigentümer wechseln, so konnten in 2020 nur noch 35 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 2020 haben Bestandswohnungen für ca. 59 Mio. € den Eigentümer gewechselt.

Der Geldumsatz von unbebauten Grundstücken (ca. 28 Mio. €) hat sich kaum zu den beiden Vorjahren verändert. Insbesondere bei den Wohnungsbauflächen konnten keine Impulse für eine künftige Bauentwicklung gesetzt werden.

Der Geldumsatz bei den bebauten Grundstücken (ohne Eigentumswohnungen) von ca. 129 Mio. € ist um etwa 10 Mio. € gestiegen bei gleichzeitigem Rückgang der Fallzahlen.

Als statistische Kenngröße ergibt sich der Geldumsatz pro Einwohner zu einer Größe von **5.076 €/Einwohner** (Vorjahr **4.943 €/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 einen 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
Jan 21	1106	263,2	280	84,0	Jan 21

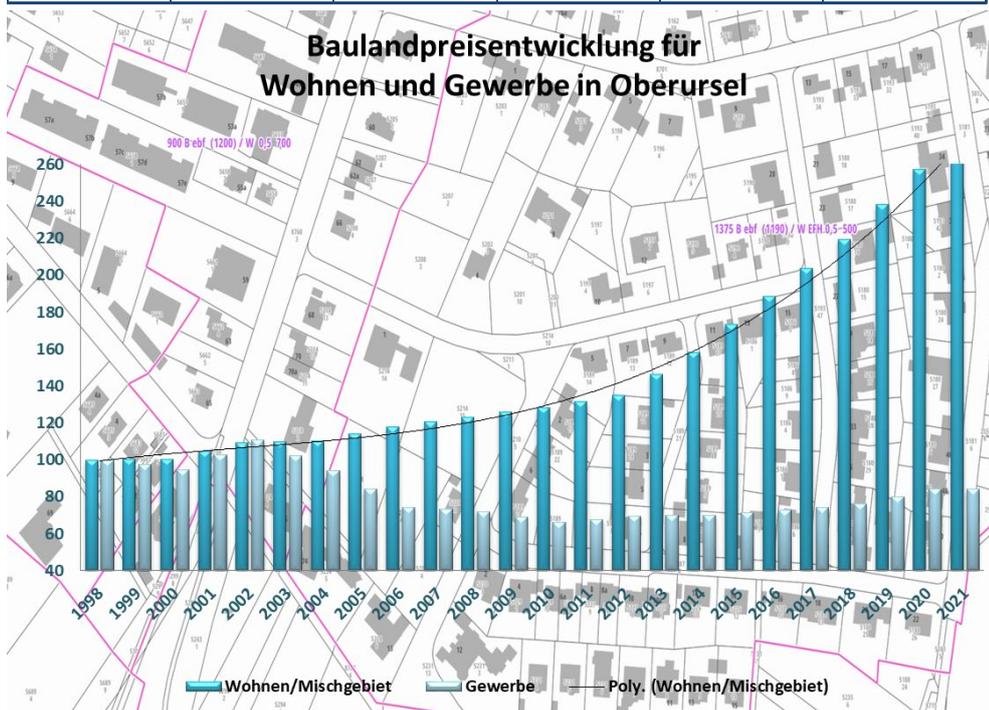


Abbildung 8: Baulandpreisentwicklung (Wohnbauland/Gewerbebauland)

#### 4.1. UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Insgesamt wurden **96 Transaktionen** von unbebauten Grundstücken registriert. Darunter waren 82 Kaufverträge, 5 Schenkungs- und Übergabeverträge, 6 Tauschverträge und 3 sonstige Verträge. Die Kaufverträge teilen sich im Wesentlichen in folgende Flächenklassen:

- Wohnbaulandflächen (25 Fälle)
- Mischgebietsflächen (6 Fälle)
- Gartenlandflächen (23 Fälle)
- Landwirtschaftliche Flächen (21 Fälle)
- Rohbauland/Bauerwartungsland (4 Fälle)
- Bauerwartungsland (1 Fall)
- Straßenfläche (2 Fälle)

##### 4.1.1. WOHNBAUGRUNDSTÜCKE

In 2020 wurden weniger Wohnbaulandflächen als im Vorjahr verkauft. Die Preise sind um ca. 2,5 % gestiegen. Die Preisschere zwischen dem niedrigsten und höchsten Kaufpreis hat sich etwas geschlossen.

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> )
2020	24	13.081	807	1725	<b>1217</b>
2019	27	<b>21.575</b>	571	1813	<b>1188</b>
2018	31	<b>25.086</b>	599	1668	<b>1108</b>
2017	45	<b>45.538</b>	500	2107	<b>1031</b>
2016	33	<b>25.354</b>	343	1945	<b>998</b>
2015	31	<b>20.796</b>	496	1500,0	<b>1005</b>

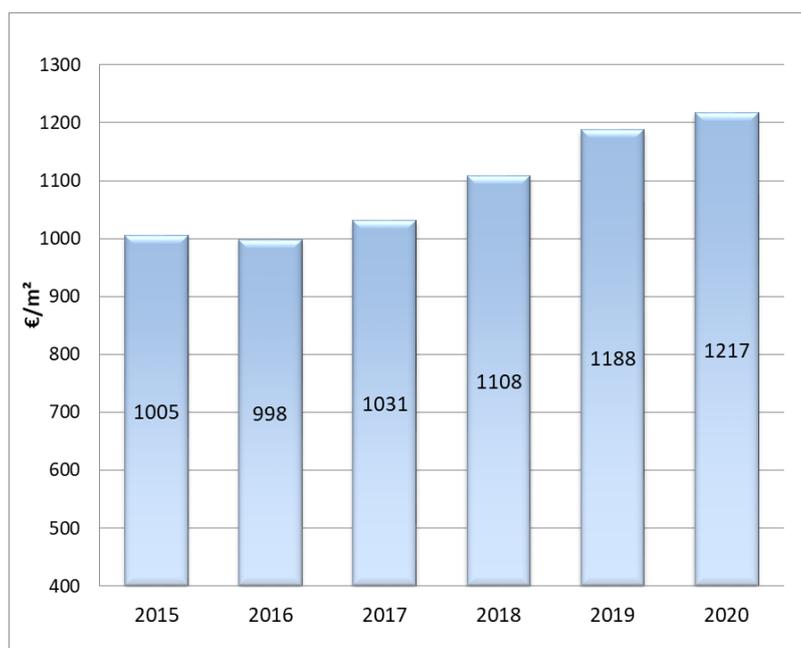


Abbildung 9: Jahresvergleich Wohnbauland

In 2020 wurden ca. 1,3 ha baureifes Land gekauft bzw. verkauft. Unter den 31 Kaufverträgen (25 Wohnbauland (W), 6 in Mischgebieten (MI)) waren auch wieder 15 Kaufverträge von Abrissgrundstücken. Die Flächenumsätze der Abrissgrundstücke lange bei ca. 1,4 ha. Der durchschnittliche Kaufpreis für Abrissgrundstücke berechnet sich daraus zu ca. 1210 €/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 2020 wurden keine unbebauten Gewerbebauflächen veräußert.

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>
2020					
2019	4	<b>11.926</b>	175	460	<b>293</b>
2018	4	<b>7.160</b>	170	231	<b>205</b>
2017	6	<b>37.211</b>	183	250	<b>216</b>
2016	10	<b>45.941</b>	180	300	<b>233</b>
2015	8	<b>21.553</b>	170,0	275,0	<b>232</b>

Mittelfristig sieht der Gutachterausschuss bei den Gewerbebaulandpreisen eine maßvolle Steigerung der Baulandpreise.

#### 4.1.3. GRUNDSTÜCKE FÜR FREIZEITGÄRTEN

**21 Kauffälle** von Freizeitgärten konnten in 2020 registriert werden. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Freizeitgärten liegt bei ca. 48 €/m<sup>2</sup> und hat somit die starke Preissteigerung von Kleingartenflächen in den beiden Vorjahren bestätigt, so dass man nun schon von einem langfristigen Trend sprechen kann. 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> )
2020	21	<b>11.776</b>	18	99	<b>48</b>
2019	12	<b>14.648</b>	20	100	<b>42</b>
2018	7	<b>4.121</b>	16	89	<b>45</b>
2017	10	<b>13.115</b>	15,0	56,2	<b>31</b>
2016	14	<b>8.943</b>	21,2	54,1	<b>37</b>
2015	11	<b>5.394</b>	10	80	<b>37</b>

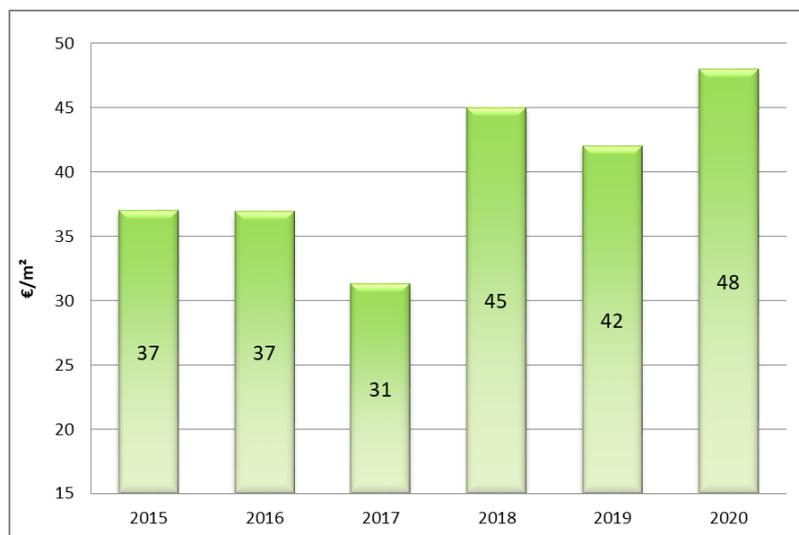


Abbildung 10: Jahresvergleich Gartenland

#### 4.1.4. GRUNDSTÜCKE FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG

**21 Kauffälle** von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken mit insgesamt ca. 7,8 ha wurden in 2020 registriert. Im Mittel haben die landwirtschaftlichen Flächen nun einen Wert von 9,4 €/m² erreicht und damit die kontinuierliche Preissteigerung in diesem Segment bestätigt.

Tabelle 7: Jahresvergleich landwirtschaftlicher Flächen

Landwirtschaftliche Flächen					
Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (m²)	Min. (€/m²)	Max. (€/m²)	Mittel (€/m²)
2020	21	78.386	4,0	16,0	9,4
2019	15	50.587	6	11	8,8
2018	19	91.829	7	17	9,8
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

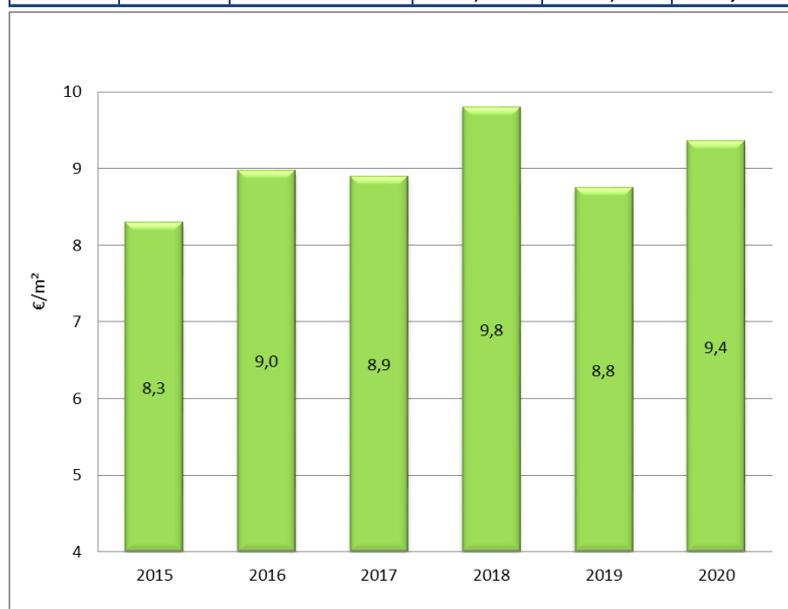


Abbildung 11: Jahresvergleich landwirtschaftlicher Flächen

## 5. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Insgesamt wurde im Jahr 2020 ein Geldumsatz von ca. **210 Mio. €** (2019: ca. 203 Mio. €) an bebauten Grundstücken (inklusive Eigentumswohnungen) erzielt. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung dieses Geldumsatzes auf die unterschiedlichen Marktsegmente im Vergleich zu den Vorjahren.

Tabelle 8: Bebaute Immobilien 2015 bis 2020 im Vergleich

Geldumsatz (bebaute Immobilien)	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Eigentumswohnung	60.764.093	63.923.776	78.885.982	110.085.422	85.168.710	81.089.721
freistehendes Einfamilienhaus	25.508.000	42.001.488	29.955.155	30.875.000	37.885.860	32.483.771
Reihenhaus	10.860.000	13.661.150	9.211.234	9.325.510	22.916.546	13.272.624
Doppelhaushälfte	14.921.500	12.324.000	20.378.865	11.899.800	15.278.700	19.834.000
Mehrfamilienhäuser	40.246.596	9.669.000	60.896.908	28.380.000	32.038.951	41.260.700
Sonstige	4.997.901	6.581.552	55.000	340.000	-	2.031.000
gewerbliche Immobilien	2.985.000	4.593.000	35.261.329	32.250.000	2.760.000	9.968.000
nicht freistehendes Einfamilienhaus	2.370.000	4.109.000	3.001.500	1.465.000	2.572.000	1.858.000
Zweifamilienhaus	4.457.300	3.450.000	2.649.000	3.030.000	4.675.000	8.869.000
Geldumsatz der bebauten Grundstücke	167.110.390	160.312.966	240.294.973	227.650.732	203.295.767	210.666.816

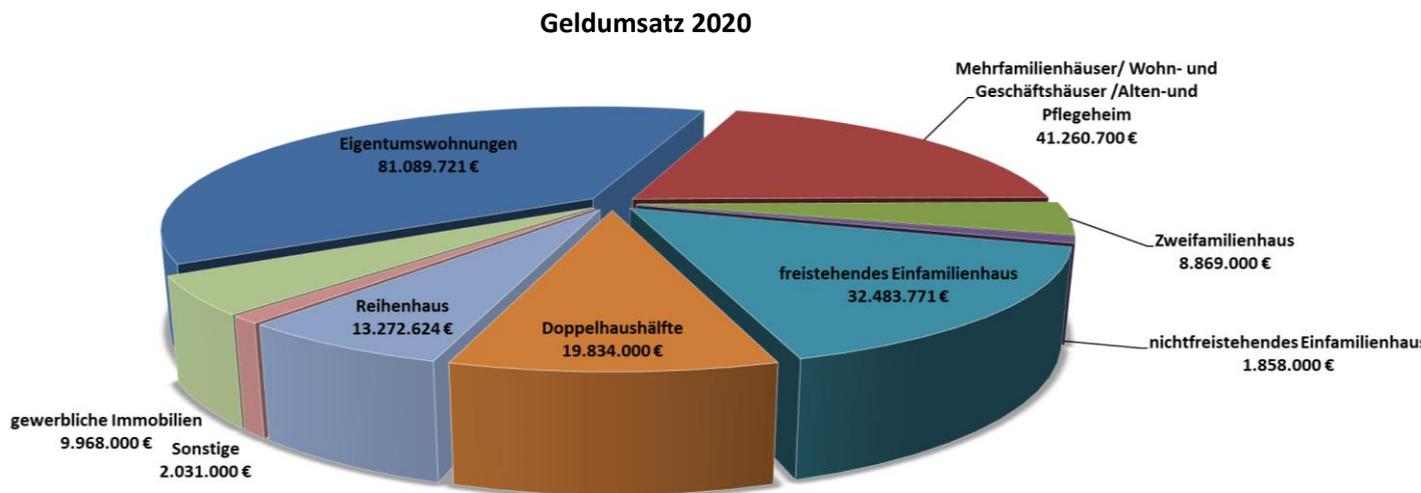


Abbildung 12: Geldumsatz 2020, Marktsegment bebauter Bereich

Der Geldumsatz des Eigentumswohnungsmarkts und des Einfamilienhausmarkts war in 2020 etwas rückläufig. Dieser Effekt wurde jedoch durch den höheren Geldumsatz im Mehrfamilienhausbereich kompensiert. Die Eigentumswohnungen machen nach wie vor mit Abstand den größten Anteil am Geldumsatz der bebauten Immobilien aus. Der Anteil der bebauten Gewerbeimmobilien hat mit ca. 10 Mio. € nun auch wieder einen größeren Anteil am Gesamtumsatz. Dies ist ein Beleg dafür, dass der Oberurseler Gewerbeimmobilienmarkt immer attraktiver wird.

## 5.1. PREISENTWICKLUNG VON EIGENHEIMEN

Die Umsätze im Ein- und Zweifamilienhausbereich sind zwar in 2020 um ca. 7 Mio. € gegenüber 2019 zurückgegangen, aber die Preise für die Einzelobjekte sind wieder insgesamt gestiegen. Bildet man für die einzelnen Eigenheimsegmente einen nach Fallzahlen gewichteten Mittelwert der Kaufpreise und vergleicht diese Werte mit den Vorjahreswerten, so ist auch in 2020 wieder eine Preissteigerung von ca. 8% (von ca. 803.000 € auf ca. 820.000 €) feststellbar. Insbesondere ist die Doppelhaushälfte ein sehr begehrtes Produkt und überdurchschnittlich im Preis gestiegen. Die Preise für freistehende Einfamilienhäuser und Reihenhäuser haben sich auf einem sehr hohen Niveau stabilisiert.

Die 13 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 €	2015	2016	2017	2018	2019	2020
freistehendes Einfamilienhaus	797.125	777.805	855.862	871.528	1.052.385	1.015.118
Doppelhaushälfte	621.729	648.632	617.541	661.100	667.395	762.846
Reihenhaus	417.692	440.682	511.735	621.701	636.571	603.301
nach Fallzahlen gewichteter Mittelwert für Eigenheime	625.482	653.718	692.387	762.323	803.033	819.880
prozentuale Preissteigerung	11%	5%	6%	10%	5%	8%
Mittelwert	612.182	622.373	661.713	718.109	785.450	793.755

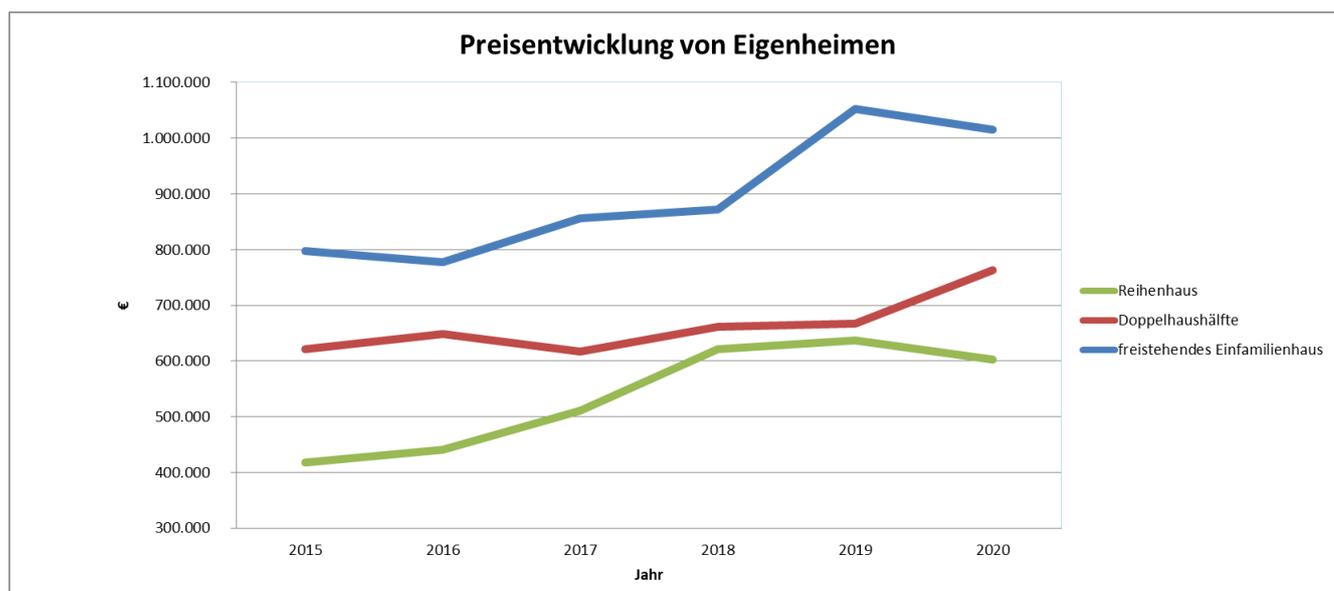


Abbildung 13: Preisentwicklung von Eigenheimen

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 2020, 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.

### 5.1.1. FREISTEHENDE EINFAMILIENHÄUSER

Tabelle 10: Auswertung der freistehenden Einfamilienhäuser

	EF freistehend (Neubau 2010-2020)	EF freistehend Baujahr 1980-2009	EF freistehend Baujahr 1900-1979	Mittelwert (€)	Gesamtumsatz (€)
<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>13</b>		<b>32</b>
<b>Mittl. Kaufpreis (€)</b>	<b>2.062.500</b>	<b>994.166</b>	<b>760.344</b>	<b>1.015.118</b>	<b>32.483.771</b>
Min. (€)	1.400.000	550.000	320.000		
Max. (€)	3.200.000	2.350.000	1.270.000		
<b>mittl. Wohnfläche / Mittelwert (m<sup>2</sup>)</b>	<b>263</b>	<b>208</b>	<b>144</b>		
Min. (m <sup>2</sup> )	210	120	94		
Max. (m <sup>2</sup> )	317	280	280		
<b>mittl. Grundstücksfläche / Mittelwert (m<sup>2</sup>)</b>	<b>610</b>	<b>481</b>	<b>587</b>		
Min. (m <sup>2</sup> )	352	160	273		
Max. (m <sup>2</sup> )	1.074	806	880		
<b>mittl. Bodenrichtwert (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.290</b>	<b>1.175</b>	<b>1.027</b>		
Min. (€/m <sup>2</sup> )	900	950	750		
Max. (€/m <sup>2</sup> )	1.650	1.375	1.650		

### 5.1.2. REIHENHÄUSER

Tabelle 11: Auswertung der Reihenhäuser

	Reihenhäuser (Neubau 2010-2020)	Reihenhaus Baujahr 1980-2009	Reihenhaus Baujahr 1900-1979	Mittelwert (€)	Gesamtumsatz (€)
<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>11</b>		<b>22</b>
<b>Mittl. Kaufpreis (€)</b>	<b>990.000</b>	<b>675.000</b>	<b>510.850</b>	<b>603.301</b>	<b>13.272.624</b>
Min. (€)		575.000	310.000		
Max. (€)		820.000	650.000		
<b>mittl. Wohnfläche / Mittelwert (m<sup>2</sup>)</b>	<b>160</b>	<b>140</b>	<b>115</b>		
Min. (m <sup>2</sup> )		105	87		
Max. (m <sup>2</sup> )		168	154		
<b>mittl. Grundstücksfläche / Mittelwert (m<sup>2</sup>)</b>	<b>267</b>	<b>210</b>	<b>300</b>		
Min. (m <sup>2</sup> )		240	150		
Max. (m <sup>2</sup> )		318	421		
<b>mittl. Bodenrichtwert (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.300</b>	<b>1.013</b>	<b>1.000</b>		
Min. (€/m <sup>2</sup> )		1.025	900		
Max. (€/m <sup>2</sup> )		1.300	1.300		

### 5.1.3. DOPPELHAUSHÄLFTEN

Tabelle 12: Auswertung der Doppelhaushälften

	Doppelhäuser (Neubau 2010-2020)	Doppelhäuser Baujahr 1980-2009	Doppelhäuser Baujahr 1900-1979	Mittelwert (€)	Gesamtumsatz (€)
Anzahl der Kauffälle	2	9	9		26
Mittl. Kaufpreis (€)	997.500	878.888	581.555	762.846	19.834.000
Min. (€)	995.000	530.000	420.000		
Max. (€)	1.000.000	1.100.000	795.000		
mittl. Wohnfläche / Mittelwert (m <sup>2</sup> )	175	151	128		
Min. (m <sup>2</sup> )	163	116	84		
Max. (m <sup>2</sup> )	187	220	170		
mittl. Grundstücksfläche / Mittelwert (m <sup>2</sup> )	254	339	346		
Min. (m <sup>2</sup> )	233	269	262		
Max. (m <sup>2</sup> )	276	468	476		
mittl. Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	1.200	1.147	1.008		
Min. (€/m <sup>2</sup> )	1.100	1.025	750		
Max. (€/m <sup>2</sup> )	1.300	1.300	1.200		

Die Tabelle ist wie folgt zu lesen: Die durchschnittliche Doppelhaushälfte (Baujahr 1900-1979) mit durchschnittlich 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 346 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche kostete ca. 581.555 € bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwert von 1008 €/m<sup>2</sup>. Die Spanne der Kaufpreise lag zwischen 420.000 € und 795.000 €. Der Durchschnittspreis für eine Doppelhaushälfte (Mittelwert) über alle Vergleichspreise betrug in 2020 für eine Doppelhaushälfte 762.846 €.

## 6. WOHNUNGSEIGENTUM

Die Verkaufsfälle von Wohnungseigentum sind 2020 in der Stadt Oberursel auf einen Stand wie zuletzt 2011 zurückgefallen. Dies jedoch bei gleichzeitig starken Preissteigerungen. Hier sieht man das gleiche Phänomen wie bei den Doppelhaushälften. Der Markt kompensiert die hohe Nachfrage und das knappe Angebot durch einen hohen Kaufpreis. Die Bandbreite der Preise für Wohnungseigentum ist sehr groß. Sie reicht von 100.000 € bis 1.520.000 € pro Objekt. Bemerkenswert ist, dass 6 Kaufpreise den Wert von einer Million Euro überschritten haben. Im Neubausegment gab es eine Preissteigerung von 11 %. Im Wiederverkaufssegment eine Preissteigerung von 7%. Damit lagen die Preissteigerungen wieder einmal 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 2020

Mit 201 Wohnungs-Kauffällen, 14 Schenkungen und 7 sonstigen Verträgen (in der Regel Kauf von Stellplätzen) gab es 56 Transaktionen weniger als im Vorjahr. Aufgrund der geringen Bautätigkeit konnten im Neubau nur 35 Einheiten verkauft werden. Im Bestand haben 165 Wohneinheiten in 2020 den Eigentümer gewechselt. Mit rund 81 Mio. € wurden 5 Mio. € weniger als in 2019 umgesetzt. Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug **88,5 m<sup>2</sup>**.

### Wohnungseigentumskäufe in Oberursel nach Verkaufsart

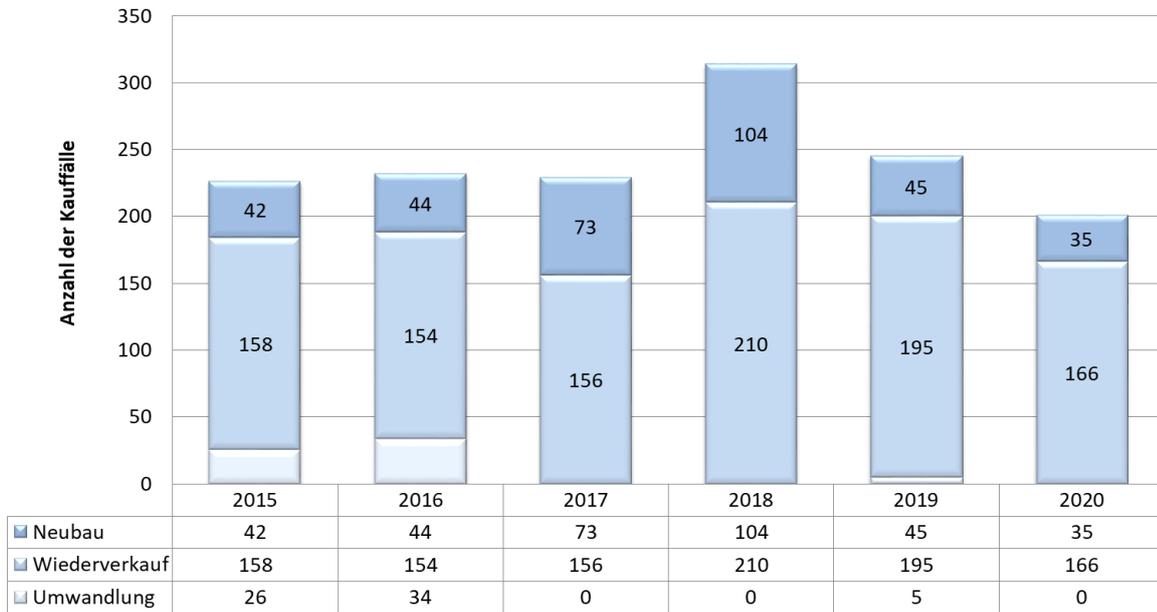


Abbildung 14: Anzahl der ETW-Käufe

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

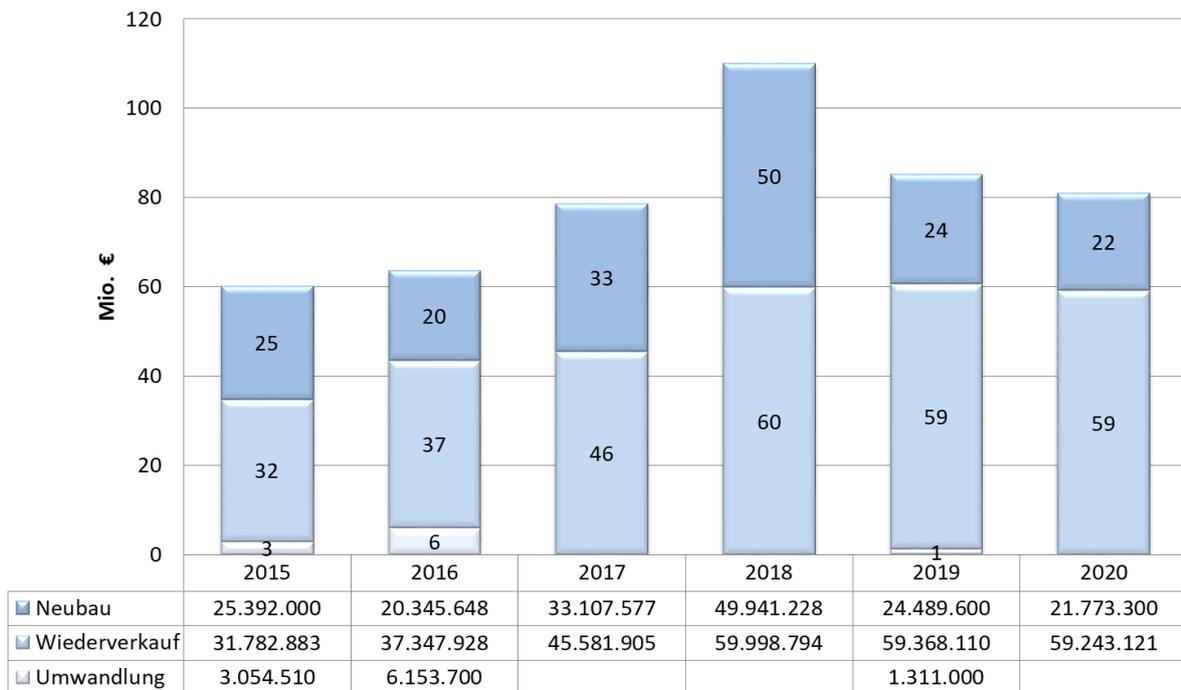


Abbildung 15: Geldumsatz ETW-Käufe

### Wohnungseigentumskäufe in Oberursel nach Wohnflächenumsatz



Abbildung 16: Flächenumsatz (Wohnfläche) ETW

Ca. 20.000 m<sup>2</sup> Wohnungsflächen haben in 2020 den Eigentümer gewechselt. Der Wohnflächenumsatz ist erneut etwas zurückgegangen. Da gleichzeitig die Preise wieder stark gestiegen sind, ist dies nur auf die Verknappung des Wohnungsangebotes in Oberursel zurückzuführen. Eine Senkung der Preise wäre nur durch eine massive Erhöhung des Angebotes zu bewirken.

## 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. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche lag in 2020 bei **6.141 €/m<sup>2</sup>** zzgl. Tiefgaragenstellplatz (ca. 20.000 €) oder Stellplatz (ca. 10.000 €), zzgl. ca. 8 % Notar- und Gerichtskosten sowie Grunderwerbsteuer.

Bestandseigentumswohnungen hatten in 2020 auch wieder eine hohe Nachfrage im Wiederverkauf. Dies hatte eine Preissteigerung von 7 % zur Folge. Die Attraktivität von Oberursel, die Zinsflaute sowie die hohen Neubaupreise haben den durchschnittlichen Wiederverkaufspreis für eine durchschnittlich 85 m<sup>2</sup> große Wohnung auf **3.778 €/m<sup>2</sup>** zzgl. Tiefgaragenstellplatz (ca. 14.000 €) oder Stellplatz (ca. 6.000 €) steigen lassen.

### Wohnungseigentum in Oberursel

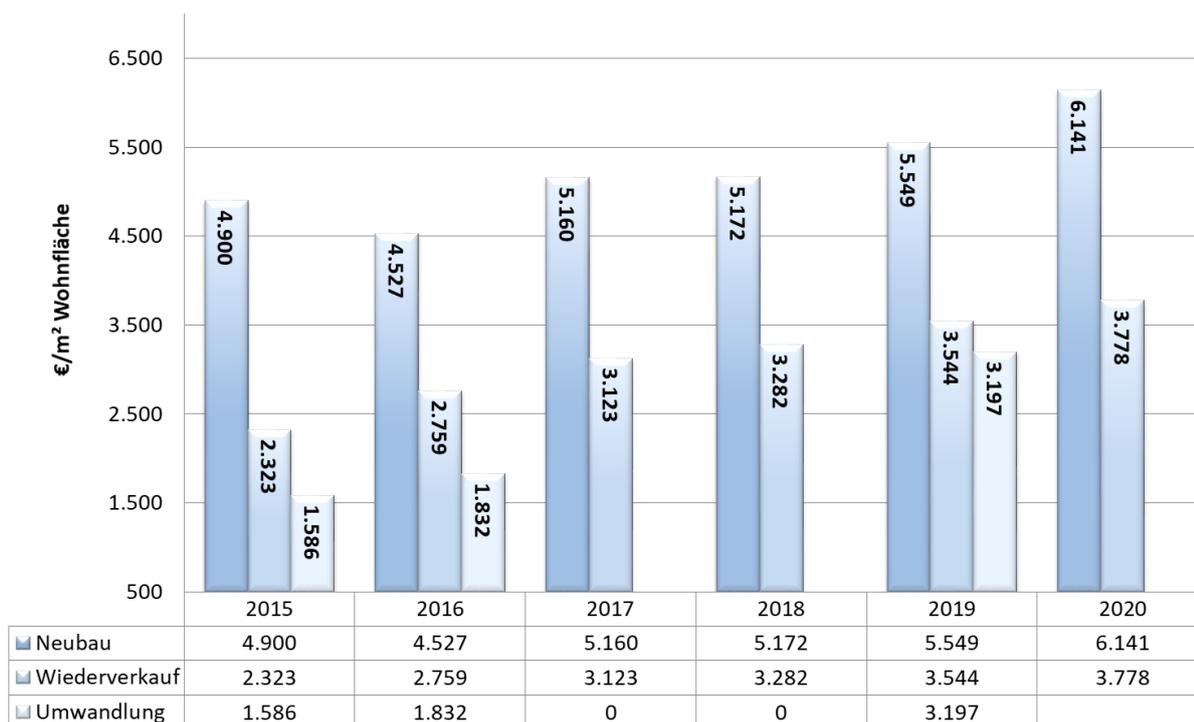


Abbildung 17: Jahresvergleich ETW

#### 6.2.1. ERSTVERKÄUFE / NEUBAU

In Oberursel wurden im Berichtsjahr 35 Erstverkäufe von Wohnungseigentum abgeschlossen. Aufgrund des knappen Angebotes sind die Neubaupreise wieder gegenüber 2019 um ca. 11 % gestiegen.

Die durchschnittlichen Verkaufspreise für Neubaueigentumswohnungen können für die vergangenen fünf 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	Durchschn. Wohnungsgröße (m <sup>2</sup> )	Min. (€/m <sup>2</sup> )	Max. (€/m <sup>2</sup> )	Mittel (€/m <sup>2</sup> )
<b>2020</b>	<b>35</b>	<b>100</b>	<b>4.720</b>	<b>7.565</b>	<b>6.141</b>
<b>2019</b>	41	93	4.273	7.534	<b>5.549</b>
<b>2018</b>	88	92	3.872	6.899	<b>5.172</b>
<b>2017</b>	39	113	4.118	6.475	<b>5.159</b>
<b>2016</b>	44	98	3.756	6.750	<b>4.527</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 2010-2017</b>					
Jahr	Anzahl	Wohnungsgröße (m <sup>2</sup> )	Min. (€/m <sup>2</sup> )	Max. (€/m <sup>2</sup> )	Mittel (€/m <sup>2</sup> )
<b>2020</b>	<b>8</b>	<b>106</b>	<b>53</b>	<b>157</b>	<b>5.799</b>
2019	4	136	4.733	5.543	<b>5.138</b>
2018	6	133	4.394	5.390	<b>4.850</b>
2017	3	139	3.630	5.723	<b>4.735</b>
2016	3	70	3.639	6.636	<b>4.682</b>

<b>Baujahr 2000-2009</b>					
Jahr	Anzahl	Wohnungsgröße (m <sup>2</sup> )	Min. (€/m <sup>2</sup> )	Max. (€/m <sup>2</sup> )	Mittel (€/m <sup>2</sup> )
<b>2020</b>	<b>6</b>	<b>83</b>	<b>3.401</b>	<b>4.549</b>	<b>4.019</b>
2019	14	101	3.186	6.750	<b>4.584</b>
2018	20	101	3.333	5.076	<b>4.148</b>
2017	7	116	3.854	4.747	<b>4.200</b>
2016	24	93	2.883	4.106	<b>3.511</b>

<b>Baujahr 1990-1999</b>					
Jahr	Anzahl	Wohnungsgröße (m <sup>2</sup> )	Min. (€/m <sup>2</sup> )	Max. (€/m <sup>2</sup> )	Mittel (€/m <sup>2</sup> )
<b>2020</b>	<b>24</b>	<b>74</b>	<b>2.484</b>	<b>5.323</b>	<b>4.272</b>
2019	41	81	3.047	4.842	<b>4.106</b>
2018	38	79	2.686	4.800	<b>3.613</b>
2017	20	87	2.125	4.674	<b>3.526</b>
2016	23	93	2.222	3.896	<b>3.170</b>

<b>Baujahr 1980-1989</b>					
Jahr	Anzahl	Wohnungsgröße (m <sup>2</sup> )	Min. (€/m <sup>2</sup> )	Max. (€/m <sup>2</sup> )	Mittel (€/m <sup>2</sup> )
<b>2020</b>	<b>23</b>	<b>99</b>	<b>2.832</b>	<b>5.714</b>	<b>4.123</b>
2019	25	67	2.122	4.229	<b>3.162</b>
2018	25	79	2.133	4.226	<b>3.119</b>
2017	14	96	1.667	4.118	<b>2.933</b>
2016	18	84	2.133	3.454	<b>2.721</b>

<b>Baujahr 1950-1979</b>					
Jahr	Anzahl	Wohnungsgröße (m <sup>2</sup> )	Min. (€/m <sup>2</sup> )	Max. (€/m <sup>2</sup> )	Mittel (€/m <sup>2</sup> )
<b>2020</b>	<b>77</b>	<b>79</b>	<b>1.538</b>	<b>5.850</b>	<b>3.290</b>
2019	105	70	1.464	5.386	<b>3.061</b>
2018	91	76	1.273	4.651	<b>2.912</b>
2017	38	76	1.560	3.728	<b>2.735</b>
2016	56	71	1.714	3.306	<b>2.260</b>

Bemerkenswert ist, dass alle Preise ab Baujahr 1980 mittlerweile im Mittelwert über 4000 €/m<sup>2</sup> liegen. Der größte Preissprung ist bei Wohnungen der Baujahre „1980-1989“ zu beobachten. Der Durchschnittspreis für Neubaueigentumswohnungen/ Bestandswohnungen lagen 11 % bzw. 7% höher als im Vorjahr. Die meisten Wohnungen wurden in der Baujahresklasse „1950-1979“ verkauft (83 Kaufverträge). Diese wurden gegenüber dem Vorjahr rund 7 % teurer.

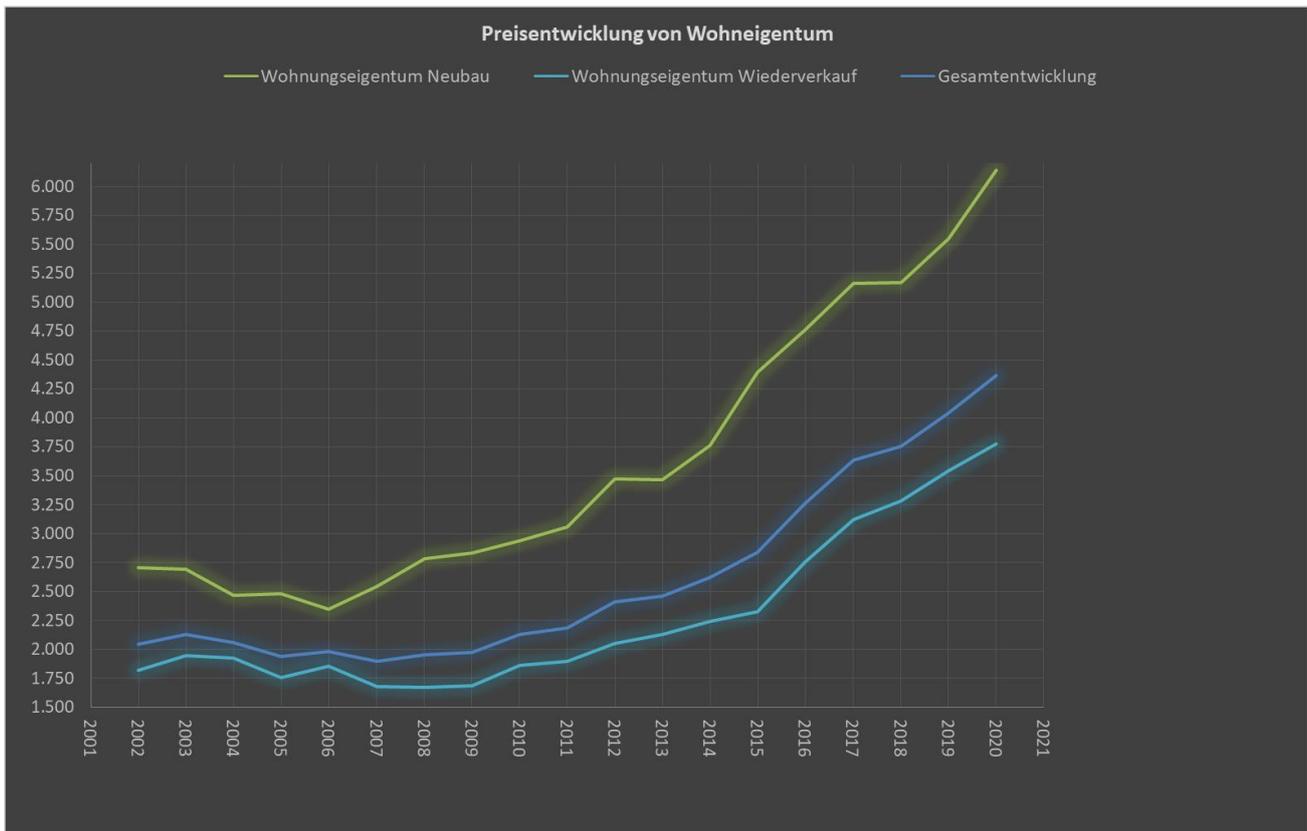


Abbildung 18: Preisentwicklung Eigentumswohnungen

### 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  $\frac{1}{4}$  aus Neubawohnungen und zu  $\frac{3}{4}$  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	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
2020	213,8	226,9	207,3	152,5



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

## 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 2021 für den Bereich der Stadt Oberursel wurden vom Gutachterausschuss im Dezember 2020 ermittelt und sind im Abschnitt 7.1 bis 7.3 dargestellt. Die Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser basieren auf 43 Kauffällen, die Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften auf 57 Kauffällen und die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen auf 313 Kauffällen. Die Kauffälle stammen alle aus den Jahren 2019 und 2020.

Die Vergleichsfaktoren wurden auf der **Basis der Bodenrichtwerte 2020** ermittelt. Der Bodenrichtwertbereich liegt zwischen 600 €/m<sup>2</sup> und 1650 €/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 43 Vergleichspreisen aus den Jahren 2019-2020 (Baujahr 1985, Grundstücksgröße 600 m<sup>2</sup>, Wohnfläche 170 m<sup>2</sup>, mittl. Bodenrichtwert 1035 €/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 Wohnfläche 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							
	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>	1100 €/m <sup>2</sup> bis 1200 €/m <sup>2</sup>	1200 €/m <sup>2</sup> bis 1300 €/m <sup>2</sup>	ab 1300 €/m
100	5.220	5.932	6.645	7.358	8.071	8.783	9.496	10.209
110	5.034	5.682	6.330	6.978	7.626	8.274	8.921	9.569
120	4.879	5.473	6.067	6.661	7.255	7.849	8.443	9.037
130	4.748	5.296	5.845	6.393	6.941	7.489	8.038	8.586
140	4.636	5.145	5.654	6.163	6.672	7.181	7.690	8.199
150	4.538	5.014	5.489	5.964	6.439	6.914	7.389	7.865
160	4.453	4.899	5.344	5.790	6.235	6.681	7.126	7.572
170	4.378	4.797	5.217	5.636	6.055	6.475	6.894	7.313
180	4.311	4.707	5.103	5.499	5.895	6.291	6.687	7.083
190	4.252	4.627	5.002	5.377	5.752	6.127	6.502	6.878
200	4.198	4.554	4.911	5.267	5.623	5.980	6.336	6.693
210	4.149	4.489	4.828	5.167	5.507	5.846	6.186	6.525
220	4.105	4.429	4.753	5.077	5.401	5.725	6.049	6.373
230	4.065	4.375	4.684	4.994	5.304	5.614	5.924	6.234
240	4.028	4.325	4.622	4.919	5.216	5.513	5.810	6.106
250	3.994	4.279	4.564	4.849	5.134	5.419	5.704	5.989

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							ab 2020 (2020)
		1950 bis 1959 (1955)	1960 bis 1969 (1965)	1970 bis 1979 (1975)	1980 bis 1989 (1985)	1990 bis 1999 (1995)	2000 bis 2010 (2005)	2000 bis 2010 (2005)	
Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	300	0,66	0,70	0,75	<b>0,79</b>	0,84	0,89	0,93	0,95
	400	0,72	0,77	0,82	<b>0,86</b>	0,91	0,95	1,00	1,02
	500	0,79	0,84	0,89	<b>0,93</b>	0,98	1,02	1,07	1,09
	600	<b>0,86</b>	<b>0,91</b>	<b>0,95</b>	<b>1,00</b>	<b>1,05</b>	<b>1,09</b>	<b>1,14</b>	<b>1,16</b>
	700	0,93	0,98	1,02	<b>1,07</b>	1,11	1,16	1,21	1,23
	800	1,00	1,05	1,09	<b>1,14</b>	1,18	1,23	1,28	1,30
	900	1,07	1,11	1,16	<b>1,21</b>	1,25	1,30	1,34	1,37
	1.000	1,14	1,18	1,23	<b>1,28</b>	1,32	1,37	1,41	1,44
	1.100	1,21	1,25	1,30	<b>1,34</b>	1,39	1,44	1,48	1,51

## 7.2. STADT OBERURSEL (REIHENHÄUSER/DOPPELHAUSHÄLFTEN)

Die Ermittlung der Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser/Doppelhaushälften erfolgte durch eine multiple Regression von 57 Vergleichspreisen aus den Jahren 2019-2020 (Baujahr 1985, Grundstücksgröße 300 m<sup>2</sup>, Wohnfläche 145 m<sup>3</sup>, mittl. Bodenrichtwert 1050 €/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						
	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>	1100 €/m <sup>2</sup> bis 1200 €/m <sup>2</sup>	ab 1200 €/m <sup>2</sup>
80	5.342	5.742	6.143	6.544	6.945	7.346	7.747
90	4.973	5.330	5.686	6.042	6.399	6.755	7.111
100	4.679	5.000	5.320	5.641	5.962	6.283	6.603
110	4.438	4.730	5.021	5.313	5.604	5.896	6.187
120	4.237	4.505	4.772	5.039	5.306	5.574	5.841
130	4.068	4.314	4.561	4.808	5.054	5.301	5.548
140	3.922	4.151	4.380	4.609	4.838	5.067	5.296
150	3.796	4.010	4.223	4.437	4.651	4.865	5.079
160	3.685	3.886	4.086	4.287	4.487	4.687	4.888
170	3.588	3.777	3.965	4.154	4.342	4.531	4.720
180	3.501	3.679	3.858	4.036	4.214	4.392	4.570
190	3.424	3.593	3.761	3.930	4.099	4.268	4.437
200	3.354	3.514	3.675	3.835	3.995	4.156	4.316

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

Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	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)	2010 bis 2020 (2015)	ab 2020 (2020)
	100	0,71	0,79	0,88	<b>0,96</b>	1,04	1,13	1,21
150	0,72	0,80	0,89	<b>0,97</b>	1,05	1,14	1,22	1,26
200	0,73	0,81	0,90	<b>0,98</b>	1,06	1,15	1,23	1,27
250	0,74	0,82	0,91	<b>0,99</b>	1,07	1,16	1,24	1,28
300	<b>0,75</b>	<b>0,83</b>	<b>0,92</b>	<b>1,00</b>	<b>1,08</b>	<b>1,17</b>	<b>1,25</b>	<b>1,29</b>
350	0,76	0,84	0,93	<b>1,01</b>	1,09	1,18	1,26	1,30
400	0,77	0,85	0,94	<b>1,02</b>	1,10	1,19	1,27	1,31
450	0,78	0,86	0,95	<b>1,03</b>	1,11	1,20	1,28	1,32
500	0,79	0,87	0,96	<b>1,04</b>	1,12	1,21	1,29	1,35
550	0,80	0,88	0,97	<b>1,05</b>	1,13	1,22	1,30	1,34

### **Berechnungsbeispiel:**

Bewertungsobjekt: Doppelhaushälfte

Wohnfläche: 130m<sup>2</sup>

Baujahr: 1985

Bodenrichtwert: 950 €/m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße 250 m<sup>2</sup>

Der Schätzwert ergibt sich somit:

$$\begin{array}{rclclcl}
 \mathbf{130\ m^2} & \times & \mathbf{4.808/m^2} & \times & \mathbf{0,99} & = & \mathbf{rd.\ 619.000\ €} \\
 \text{Wohnfläche} & & \text{Vergleichsfaktor} & & \text{Anpassungsfaktor} & & \text{Schätzwert}
 \end{array}$$

### **7.3. STADT OBERURSEL (EIGENTUMSWOHNUNGEN)**

Die Ermittlung der Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen erfolgte durch eine multiple Regression der Kaufpreise (250 Wiederverkauf, 63 Neubau) aus den Jahren 2019-2020.

Tabelle 20: Vergleichsfaktoren ETW, Stadt Oberursel 2020

Baujahr	Vergleichsfaktoren in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (Wohnungseigentum)						
	Bodenrichtwertbereich bezogen auf WGFZ 0,8						
	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>	1100 €/m <sup>2</sup> bis 1200 €/m <sup>2</sup>	ab 1200 €/m
1955-1964 (1960)	2.447	2.890	2.981	3.072	3.163	3.254	3.345
1965-1974 (1970)	2.799	2.890	2.981	3.072	3.163	3.254	3.345
1975-1984 (1980)	3.151	3.242	3.333	3.424	3.515	3.606	3.697
1985-1994 (1990)	3.503	3.594	3.685	3.776	3.867	3.958	4.049
1995-2004 (2000)	3.856	3.947	4.038	4.129	4.219	4.310	4.401
2005-2015 (2010)	4.208	4.299	4.390	4.481	4.572	4.663	4.754
20016-2018 (2017)	4.454	4.545	4.636	4.727	4.818	4.909	5.000
ab 2019 (Erstbezug)	4.546	4.769	4.991	5.213	5.435	5.657	5.879

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	Vergleichsfaktoren in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche - Neubaeigentumswohnungen						
	Bodenrichtwertbereich bezogen auf WGFZ 0,8						
	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>	1100 €/m <sup>2</sup> bis 1200 €/m <sup>2</sup>	ab 1200 €/m
50	4.415	4.624	4.834	5.044	5.254	5.464	5.674
80	4.542	4.752	4.962	5.172	5.382	5.591	5.801
100	4.627	4.837	5.046	5.256	5.466	5.676	5.886
120	4.711	4.921	5.131	5.341	5.551	5.761	5.971
140	4.796	5.006	5.216	5.426	5.636	5.846	6.056
160	4.881	5.091	5.301	5.511	5.721	5.931	6.141

Die durchschnittlichen Wohnflächen aller in 2019/2020 verkauften Eigentumswohnungen im Bereich der Stadt Oberursel lagen für die Erstbezugwohnungen bei 97 m<sup>2</sup> und für die Bestandswohnungen bei 80 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 Tendaussage für Mieten von Objekten im Privateigentum handelt.

#### 8.1.1. MIETEN VON EIGENTUMSWOHNUNGEN

Von 2019 bis heute wurden in Oberursel 120 vermietete Eigentumswohnungen verkauft. Der Gutachterausschuss hat eine Analyse der Mietmeldungen durchgeführt. In Abhängigkeit des Baujahres wurden die Mieten einer linearen Regression unterzogen. Entsprechend dieser Auswertung ergeben sich folgende Kaltmieten in Abhängigkeit des Baujahres.

Tabelle 22: Mieten von Eigentumswohnungen, berechnet aus Daten 2019-2020

Baujahr	1950	1955	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2016	2017	2018	2019	2020
Kaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	8,6	8,9	9,3	9,6	9,9	10,2	10,6	10,9	11,2	11,5	11,8	12,2	12,5	12,9	12,9	13,0	13,1	13,1

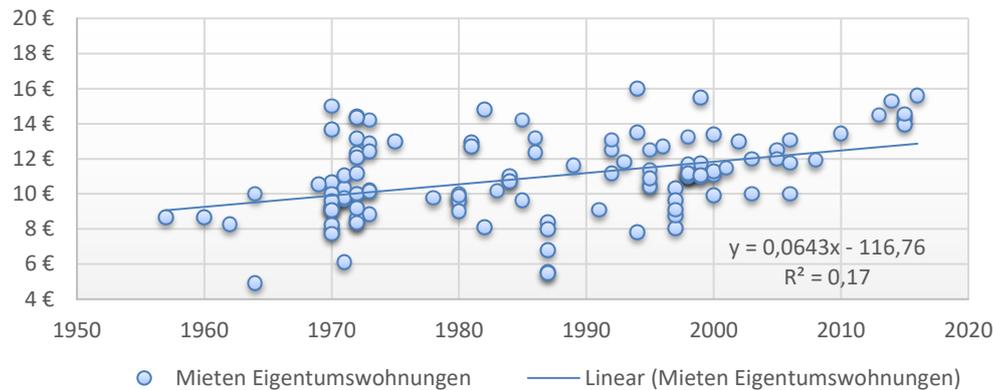


Abbildung 20: Mietpreise Eigentumswohnungen in Abhängigkeit des Baujahres

### 8.1.2. MIETEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN

Der Gutachterausschuss hat auch eine entsprechende Analyse der Mietmeldungen aus veräußerten Mehrfamilienhäusern durchgeführt. Da hier wesentlich weniger Mietmeldungen vorliegen, wurden die Mietmeldungen der letzten fünf Jahre berücksichtigt. Die Datengrundlage bestand aus 28 Mietmeldungen für die Baujahre ab 1950. Entsprechend dieser Auswertung (lineare Regression) ergeben sich die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Kaltmieten in Abhängigkeit des Baujahres.

Tabelle 23: Mieten Mehrfamilienhäuser, berechnet aus Daten 2016-2020

Baujahr	1950	1955	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2016	2017	2018	2019	2020
Kaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	8,5	8,7	9,0	9,3	9,5	9,8	10,0	10,3	10,6	10,8	11,1	11,3	11,6	11,9	12,0	12,0	12,1	12,1

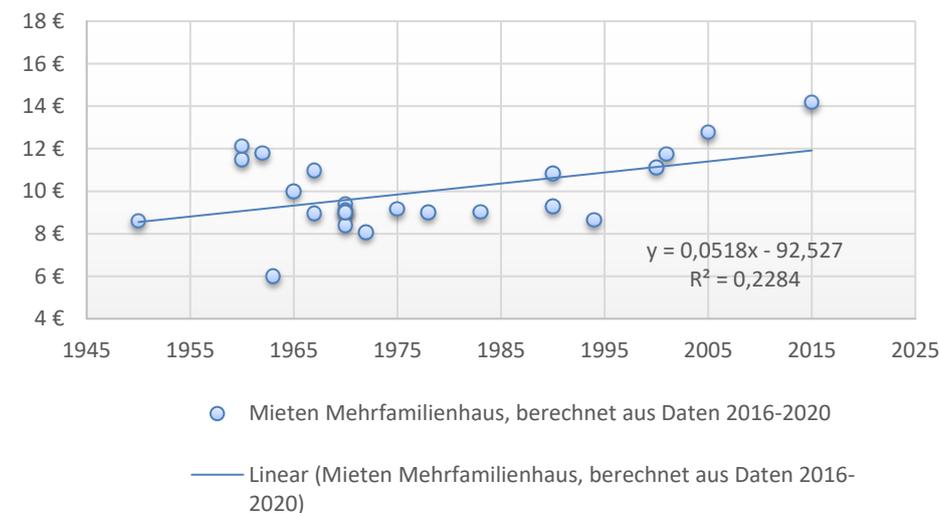


Abbildung 21: Mieten Mehrfamilienhäuser

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 43 Mietmeldungen zugrunde.

Tabelle 24: Mieten Einfamilienhäuser, berechnet aus Daten 2016-2020

Baujahr	1950	1955	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2016	2017	2018	2019	2020
Kaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]	7,4	7,9	8,4	9,0	9,5	10,0	10,5	11,0	11,6	12,1	12,6	13,1	13,6	14,3	14,4	14,5	14,6	14,7

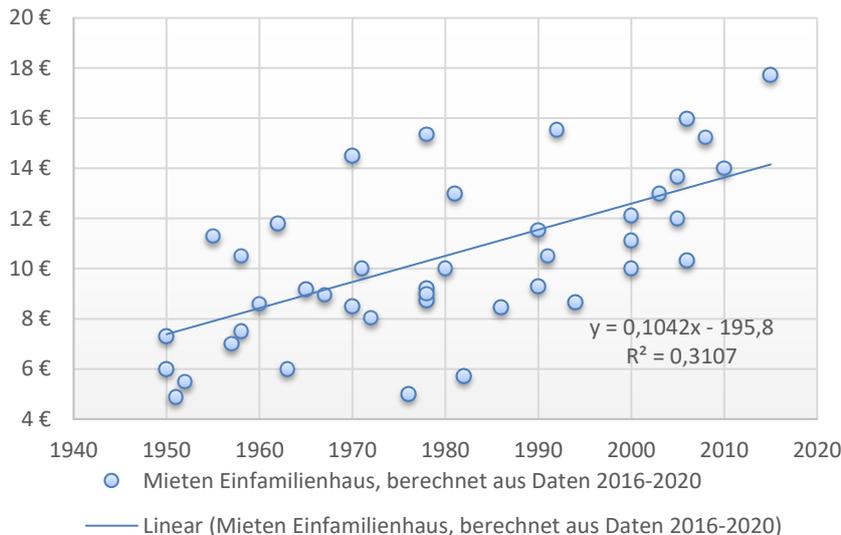


Abbildung 22: Mieten Einfamilienhäuser

## 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, in Oberursel empfohlen.

## 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

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

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 wurde folgendes Sachwertmodell für die Ermittlung der Sachwertfaktoren 2021 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 2020, 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 Reihenmittelhäusern im Schnitt das 1,8-fache, bei den Reihenend- und Doppelhäusern im Schnitt das 1,9-fache und bei den freistehenden Einfamilienhäusern im Schnitt das 1,94-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 2019 und 2020. 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 2020** herangezogen. Insgesamt standen **118** ausgewertete Kauffälle zur Verfügung.
- Aufgrund der eingeschränkten Fallzahlen wurden lediglich für folgende Haustypen Sachwertfaktoren bestimmt:
  - freistehendes Einfamilienhaus (40 Vergleichspreise)
  - Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften (46 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 „vorläufigen 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 2019 und 2020:

Grundstücksgröße: 268 m<sup>2</sup> - 1.428 m<sup>2</sup>, Mittelwert 608 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 94 m<sup>2</sup> - 300 m<sup>2</sup>, Mittelwert 167 m<sup>2</sup>

Bruttogrundfläche: 174 - 612 m<sup>2</sup>, Mittelwert 315 m<sup>2</sup>

Durchschnittlicher Bodenrichtwert (2020): 1.047 €/m<sup>2</sup>

40 Fälle, Kaufpreismittelwert 960.095 €, Standardabweichung: 324.597 €, mittl. Baujahr: 1979

Gegenüberstellung „vorläufige Sachwerte / Kaufpreise“

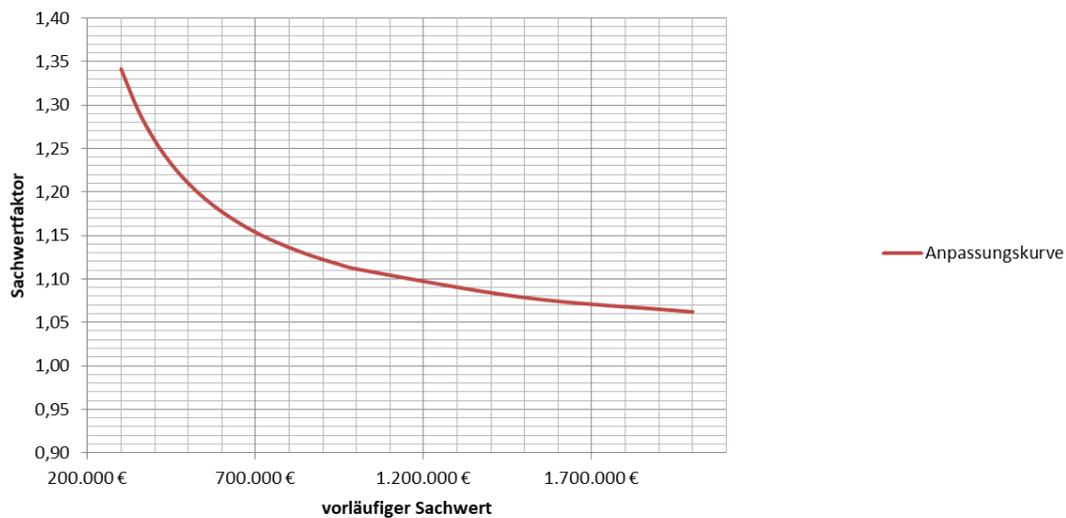
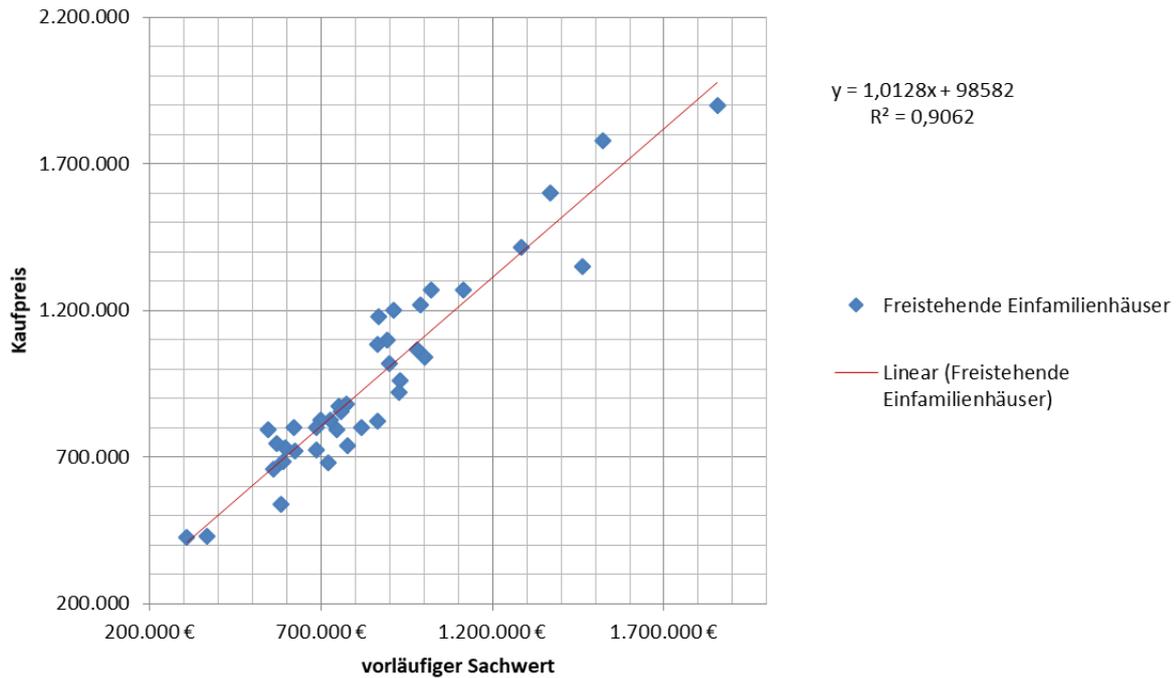


Abbildung 23: Sachwertfaktor für freistehende Einfamilienhäuser

## 9.2. SACHWERTFAKTOREN FÜR REIHENENDHÄUSER UND DOPPELHAUSHÄLFTEN

Stichprobeneigenschaften 2019 und 2020:

Grundstücksgröße: 208 m<sup>2</sup> - 544 m<sup>2</sup>, Mittelwert 347 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 84 m<sup>2</sup> - 230 m<sup>2</sup>, Mittelwert 144 m<sup>2</sup>

Bruttogrundfläche: 148 – 440 m<sup>2</sup>, Mittelwert 261 m<sup>2</sup>

Durchschnittlicher Bodenrichtwert (2020): 1.101 €/m<sup>2</sup>

46 Fälle, Kaufpreismittelwert 750.788 €, Standardabweichung: 221.205 €, mittl. Baujahr: 1985

### Gegenüberstellung „vorläufige Sachwerte / Kaufpreise“

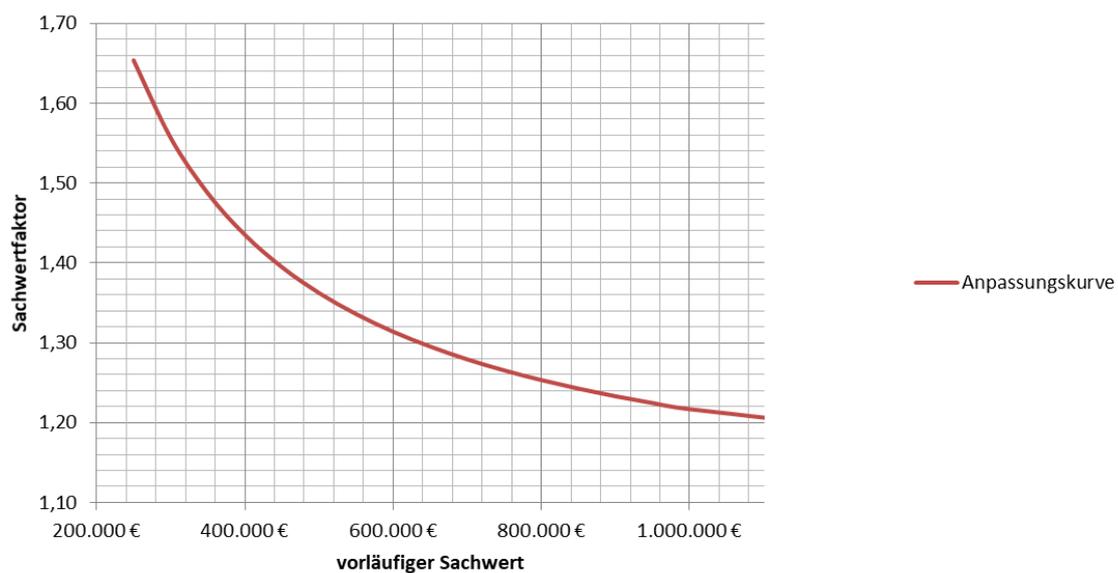
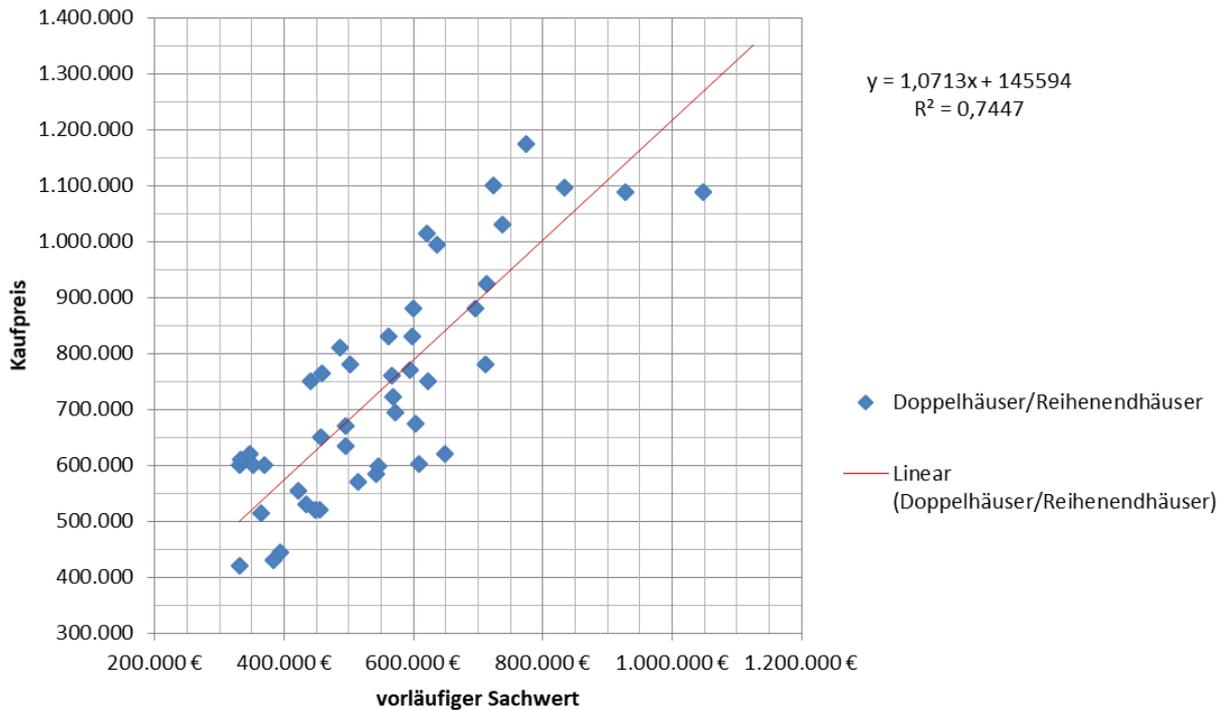


Abbildung 24: Sachwertfaktor für Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften

### 9.3. SACHWERTFAKTOREN FÜR REIHENMITTELHÄUSER

Stichprobeneigenschaften 2019 und 2020:

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 129 m<sup>2</sup>

Bruttogrundfläche: 150 - 332 m<sup>2</sup>, Mittelwert 220 m<sup>2</sup>

Durchschnittlicher Bodenrichtwert (2020): 1087 €/m<sup>2</sup>

32 Fälle, Kaufpreismittelwert 600.898 €, Standardabweichung: 195.404€, mittl. Baujahr: 1984

Gegenüberstellung „vorläufige Sachwerte / Kaufpreise“

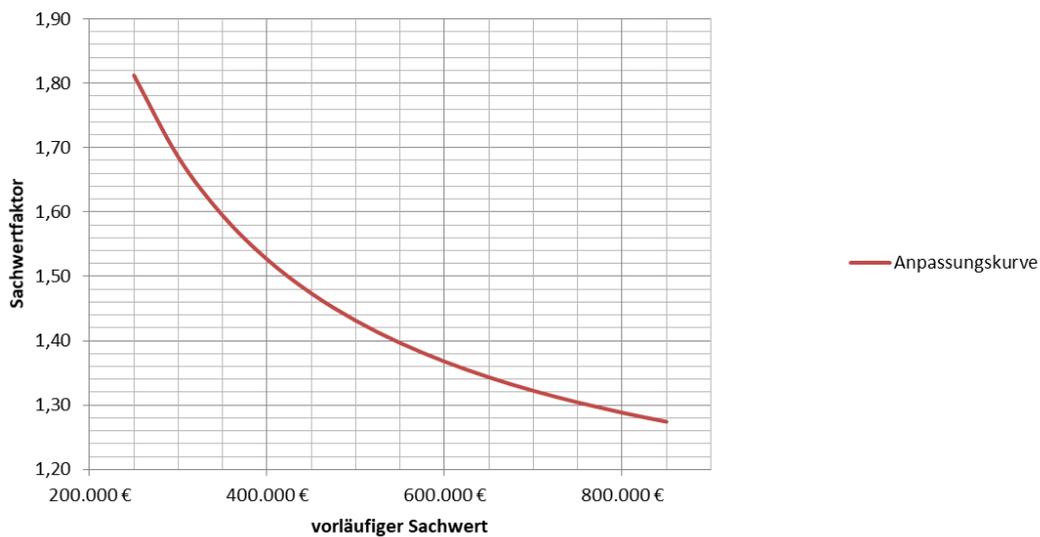
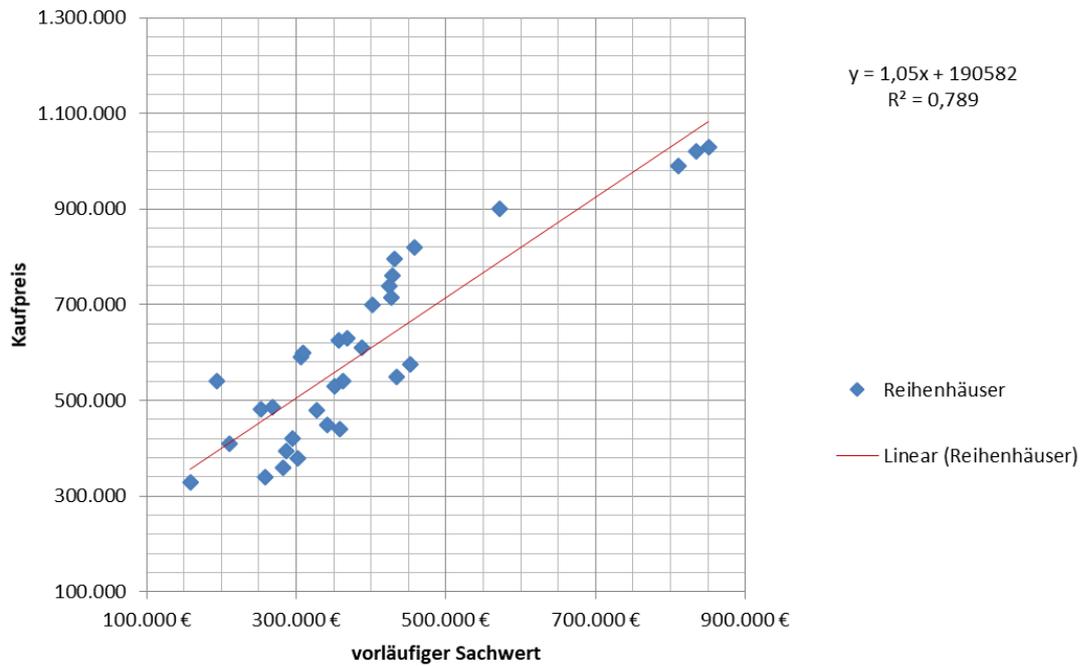


Abbildung 25: Sachwertfaktor für Reihennittelhäuser

## 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 25: Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, freistehende Einfamilienhäuser

Vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor 2021 (NHK 2010, lineare Alterswertminderung)		
	für Reihenmittelhäuser	für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	für freistehende Einfamilienhäuser
	Bodenrichtwertbereich		
	750 €/m <sup>2</sup> - 1300 €/m <sup>2</sup>	750 €/m <sup>2</sup> - 1350 €/m <sup>2</sup>	750 €/m <sup>2</sup> - 1375 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Vergleichspreise	32	46	40
250.000	1,812	1,654	
300.000	1,685	1,557	1,341
350.000	1,595	1,487	1,294
400.000	1,526	1,435	1,259
450.000	1,474	1,395	1,232
500.000	1,431	1,362	1,210
550.000	1,397	1,336	1,192
600.000	1,368	1,314	1,177
650.000	1,343	1,295	1,164
700.000	1,322	1,279	1,154
750.000	1,304	1,265	1,144
800.000	1,288	1,253	1,136
850.000	1,274	1,243	1,129
900.000	1,262	1,233	1,122
950.000		1,225	1,117
1.000.000		1,217	1,111
1.500.000			1,079
2.000.000			1,062

## 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.

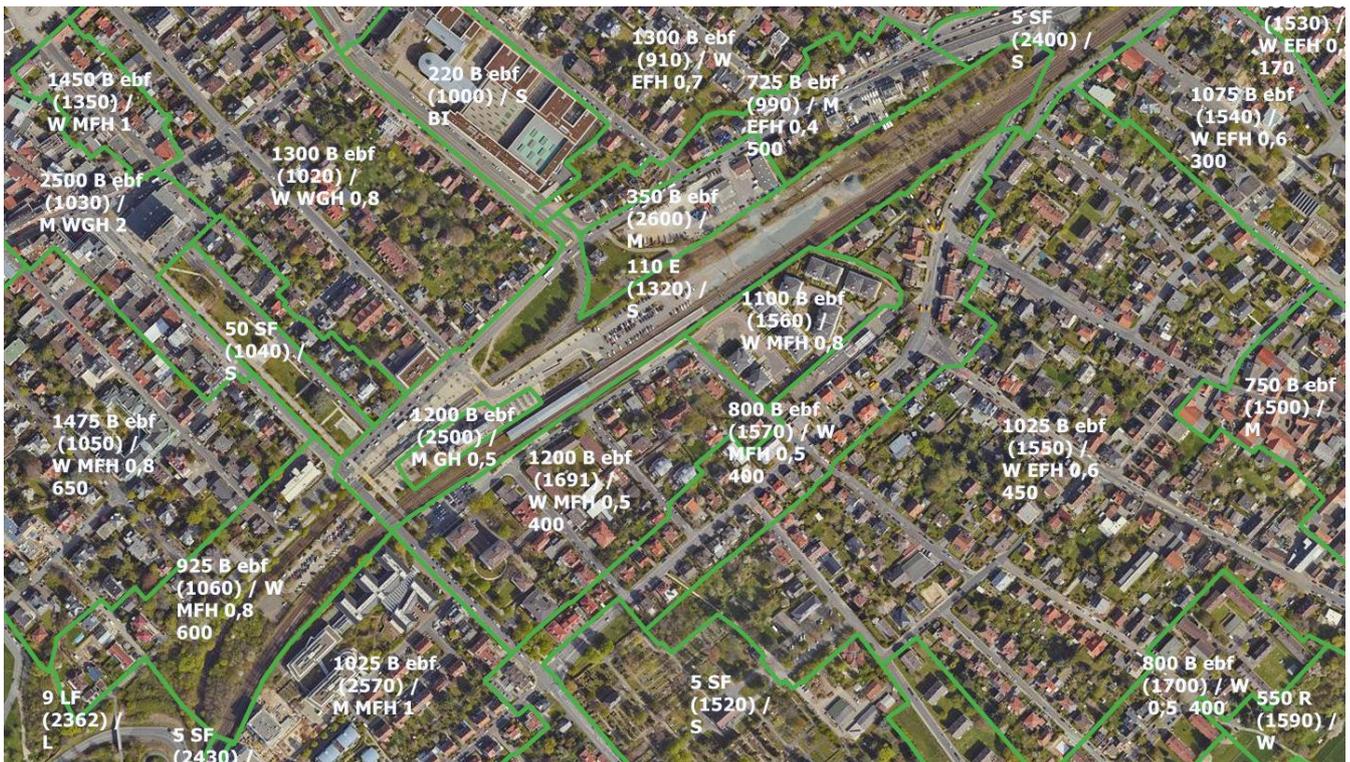


Abbildung 26: Ausschnitt der Bodenrichtwertkarte 2020 von Oberursel

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 26: 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 27: 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>	<b>258</b>	<b>232</b>	<b>11%</b>	<b>17</b>
<b>Mittel über alle Richtwertzonen (Gewerbe)</b>	<b>280</b>	<b>254</b>	<b>10%</b>	<b>17</b>

## 10.2. BODENRICHTWERTKARTE – ONLINE –

Die Bodenrichtwerte 2020 von Oberursel können über das Geoportal Hessen (<https://www.geoportal.hessen.de>) online abgerufen werden. **BORIS Hessen** ist ein Bodenrichtwertinformationssystem, das eine gebührenfreie Online-Recherche der Bodenrichtwerte in ganz Hessen ermöglicht. Dieses Portal kann auch von mobile Endgeräte genutzt 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 28: Umrechnungskoeffizienten Oberursel

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

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

## 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 .....	19
Tabelle 7: Jahresvergleich landwirtschaftlicher Flächen .....	20
Tabelle 8: Bebaute Immobilien 2014 bis 2019 im Vergleich .....	21
Tabelle 9: Durchschnittliche Preise für Eigenheime .....	22
Tabelle 10: Auswertung der freistehenden Einfamilienhäuser .....	23
Tabelle 11: Auswertung der Reihenhäuser .....	23
Tabelle 12: Auswertung der Doppelhaushälften.....	24
Tabelle 13: Jahresvergleich, durchschn. Neubaupreise für ETW .....	27
Tabelle 14: Jahresvergleich Wiederverkaufspreise von ETW in Abhängigkeit vom Baujahr .....	28
Tabelle 15: Preisindizes für Neubauwohnungen, Bestandswohnungen und Baukosten .....	30
Tabelle 16: Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser, Stadt Oberursel 2020.....	32
Tabelle 17: Anpassungsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser, Stadt Oberursel 2020 .....	32
Tabelle 18: Vergleichsfaktoren RH/DHH, Stadt Oberursel 2020 .....	33
Tabelle 19: Anpassungsfaktoren RH/DHH, Stadt Oberursel 2020.....	33
Tabelle 20: Vergleichsfaktoren ETW, Stadt Oberursel 2020 .....	34
Tabelle 21: Vergleichsfaktoren Neubau-ETW, Stadt Oberursel 2020 .....	35
Tabelle 22: Mieten von Eigentumswohnungen, berechnet aus Daten 2019-2020 .....	36
Tabelle 23: Mieten Mehrfamilienhäuser, berechnet aus Daten 2016- 2020 .....	36
Tabelle 24: Mieten Einfamilienhäuser, berechnet aus Daten 2016-2020 .....	37
Tabelle 25: Sachwertfaktoren für Reihemittelhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften, freistehende Einfamilienhäuser .....	42
Tabelle 26: Ermittlung der prozentualen Steigerung der Bodenrichtwerte von 2018 auf 2020 für Wohnbauland.....	44
Tabelle 27: Ermittlung der prozentualen Steigerung der Bodenrichtwerte von 2018 auf 2020 für Gewerbe .....	45
Tabelle 28: Umrechnungskoeffizienten Oberursel.....	45

## 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 .....	16
Abbildung 8: Baulandpreisentwicklung (Wohnbauland/Gewerbebauland) .....	17
Abbildung 9: Jahresvergleich Wohnbauland .....	18
Abbildung 10: Jahresvergleich Gartenland .....	20
Abbildung 11: Jahresvergleich landwirtschaftlicher Flächen .....	20
Abbildung 12: Geldumsatz 2020, Marktsegment bebauter Bereich .....	21
Abbildung 13: Preisentwicklung von Eigenheimen .....	22
Abbildung 14: Anzahl der ETW-Käufe .....	25
Abbildung 15: Geldumsatz ETW-Käufe .....	25
Abbildung 16: Flächenumsatz (Wohnfläche) ETW .....	26
Abbildung 17: Jahresvergleich ETW .....	27
Abbildung 18: Preisentwicklung Eigentumswohnungen .....	29
Abbildung 19: Indexvergleich Eigentumswohnungen (Bestand und Neubau) und Baukosten .....	30
Abbildung 20: Mietpreise Eigentumswohnungen in Abhängigkeit des Baujahres .....	36
Abbildung 21: Mieten Mehrfamilienhäuser .....	36
Abbildung 22: Mieten Einfamilienhäuser .....	37
Abbildung 23: Sachwertfaktor für freistehende Einfamilienhäuser .....	39
Abbildung 24: Sachwertfaktor für Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften .....	40
Abbildung 25: Sachwertfaktor für Reihenmittelhäuser .....	41
Abbildung 26: Ausschnitt der Bodenrichtwertkarte 2020 von Oberursel .....	43