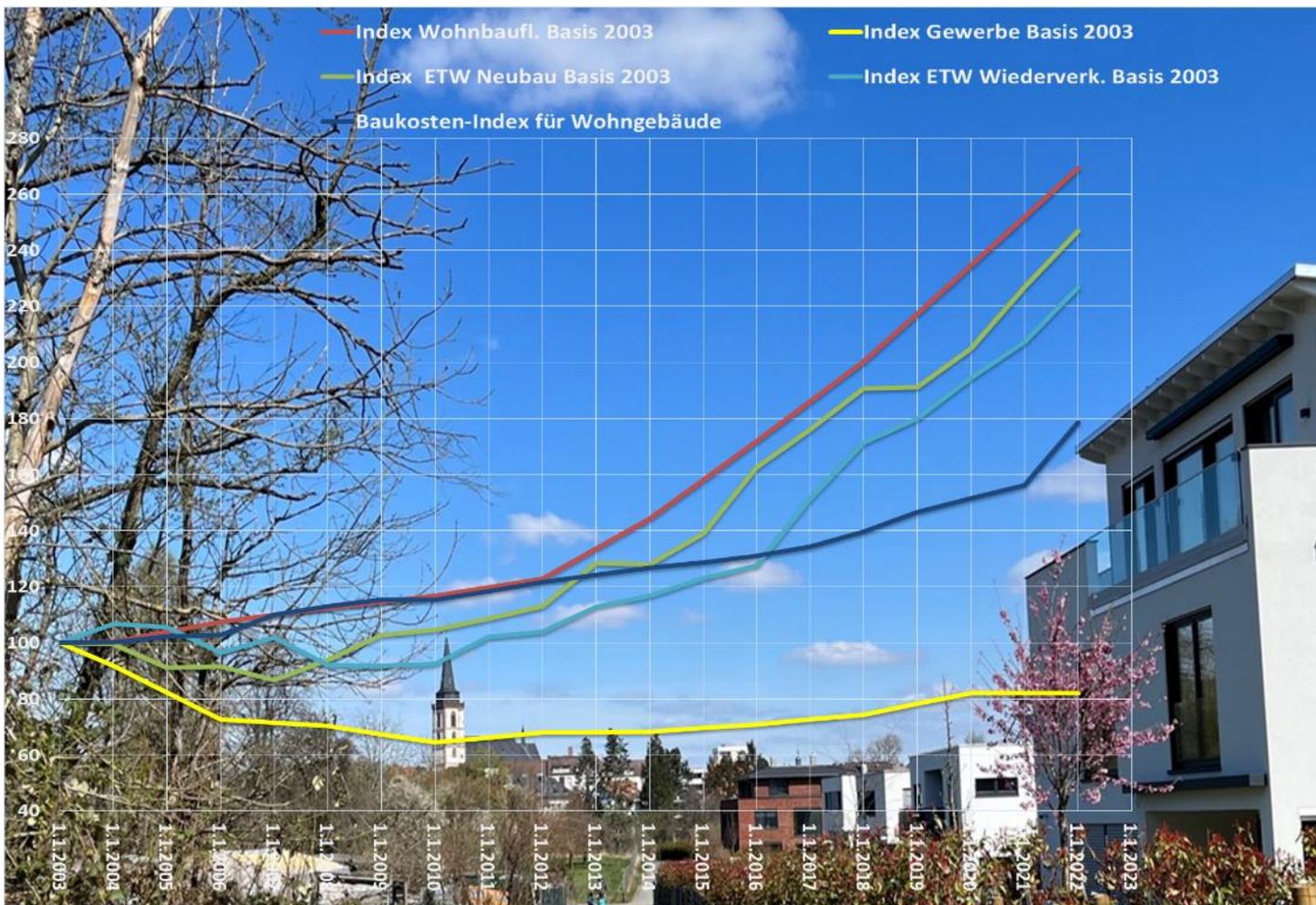


Gutachterausschuss für Immobilienwerte
für den Bereich der Stadt Oberursel (Taunus)



Immobilienmarktbericht für den Bereich der Stadt Oberursel 2022



Impressum

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
Internet:	https://www.oberursel.de/de/leben-wohnen/wohnen-bauen/immobilienmarkt-werte/
Verantwortlich:	Dipl.-Ing. Lothar Hecker
Berichtsjahr:	2021

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

Jede Nutzung des Immobilienmarktberichts und der zugehörigen Metadaten ist ohne Einschränkung oder Bedingung erlaubt. Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

1. vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden,
2. mit eigenen Daten und Daten anderer zusammengeführt und zu selbstständigen neuen Datensätzen verbunden werden,
3. in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen Netzwerken eingebunden werden.

Wird bei der Nutzung des Immobilienmarktberichts oder der Metadaten ein Quellenvermerk beigegeben, ist in diesem auf Veränderungen, Bearbeitungen, neue Gestaltungen oder sonstige Abwandlungen der Daten hinzuweisen.

Der Immobilienmarktbericht wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Es gelten die gesetzlichen Haftungsbeschränkungen. Bei Nutzung der in diesem Bericht genannten werterelevanten Daten ist eine kritische sachverständige Würdigung erforderlich

Inhalt

Tabellensverzeichnis.....	4
Abbildungsverzeichnis	4
Vorwort	5
Abkürzungsverzeichnis	6
1. Wirtschaftliche Rahmendaten	7
1.1. Lage	7
1.2. Oberursel in Zahlen	9
2. Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle.....	11
2.1. Aufgaben der Gutachterausschüsse.....	11
2.2. Aufgaben der Geschäftsstelle.....	11
2.3. Mitglieder des Gutachterausschusses.....	12
2.4. Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	12
2.5. Benachbarte Gutachterausschüsse	13
2.6. Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in Hessen (ZGGH)	13
3. Umsatzdaten	14
3.1. Fallzahlen.....	14
3.2. Geldumsatz.....	15
4. Preisentwicklung von unbebauten Baugrundstücken (Indexreihen)	17
4.1. Unbebaute Grundstücke	19
4.1.1. Wohnbaugrundstücke	19
4.1.2. Gewerbegrundstücke	20
4.1.3. Grundstücke für Freizeitgärten	21
4.1.4. Grundstücke für landwirtschaftliche Nutzung	22
5. Bebaute Grundstücke.....	23
5.1. Preisentwicklung von Eigenheimen.....	24
5.1.1. Freistehende Einfamilienhäuser	25
5.1.2. Reihenhäuser.....	25
5.1.3. Doppelhaushälften	26
6. Wohnungseigentum.....	26
6.1. Umsatzdaten 2021	26
6.2. Durchschnittliche Preise von Eigentumswohnungen	28
6.2.1. Erstverkäufe / Neubau	29
6.2.2. Wiederverkäufe nach Baujahr	29
6.3. Preisindices für Eigentumswohnungen	31
7. Vergleichsfaktoren 2022(§183 Abs. 2 BewG)	33
7.1. Stadt Oberursel (Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser)	33
7.2. Stadt Oberursel (Reihenhäuser/Doppelhaushälften).....	34
7.3. Stadt Oberursel (Eigentumswohnungen)	36
8. Faktoren für das Ertragswertverfahren.....	37
8.1. Mieten	37
8.1.1. Mieten von Eigentumswohnungen	37
8.1.2. Mieten für Einfamilienhäuser.....	38
8.2. Liegenschaftszinssätze	38
9. Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) für das Sachwertverfahren	39
9.1. Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser	41
9.2. Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	42
9.3. Sachwertfaktoren für Reihemittelhäuser.....	43
9.4. Übersicht der Sachwertfaktoren	44
10. Bodenrichtwerte	45
10.1. Bodenrichtwertübersicht 2022	46
10.2. Bodenrichtwertkarte – online –	47
10.3. Umrechnungskoeffizienten	47

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Oberursel in Zahlen	9
Tabelle 2: Flächennutzung	10
Tabelle 3: Baulandpreisindex	18
Tabelle 4: Jahresvergleich Wohnbauland	19
Tabelle 5: Jahresvergleich Gewerbebauland.....	20
Tabelle 6: Jahresvergleich Gartenland	21
Tabelle 7: Jahresvergleich landwirtschaftlicher Flächen	22
Tabelle 8: Geldumsatz bebaute Immobilien 2016 bis 2021 im Vergleich	23
Tabelle 9: Durchschnittliche Preise für Eigenheime.....	24
Tabelle 10: Auswertung der freistehenden Einfamilienhäuser	25
Tabelle 11: Auswertung der Reihenhäuser	25
Tabelle 12: Auswertung der Doppelhaushälften	26
Tabelle 13: Jahresvergleich, durchschn. Neubaupreise für ETW	29
Tabelle 14: Jahresvergleich Wiederverkaufspreise von ETW in Abhängigkeit vom Baujahr	30
Tabelle 15: Preisindizes für Neubauwohnungen, Bestandswohnungen und Baukosten	32
Tabelle 16: Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser, Stadt Oberursel 2022.....	34
Tabelle 17: Anpassungsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser, Stadt Oberursel 2022.....	34
Tabelle 18: Vergleichsfaktoren RH/DHH, Stadt Oberursel 2022	35
Tabelle 19: Anpassungsfaktoren RH/DHH, Stadt Oberursel 2022.....	35
Tabelle 20: Vergleichsfaktoren ETW, Stadt Oberursel 2022	36
Tabelle 21: Vergleichsfaktoren Neubau-ETW, Stadt Oberursel 2022	36
Tabelle 22: Mieten von Eigentumswohnungen, berechnet aus Daten 2020-2021	37
Tabelle 23: Mieten Einfamilienhäuser, berechnet aus Daten 2017-2021	38
Tabelle 24: Sachwertfaktoren für Reihemittelhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, freistehende Einfamilienhäuser	44
Tabelle 25: Ermittlung der prozentualen Steigerung der Bodenrichtwerte von 2020 auf 2022 für Wohnbauland	46
Tabelle 26: Ermittlung der prozentualen Steigerung der Bodenrichtwerte von 2020 auf 2022 für Gewerbe	47
Tabelle 27: Umrechnungskoeffizienten Oberursel	47

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage der Stadt Oberursel	7
Abbildung 2: Einwohnerentwicklung	10
Abbildung 3: Jahresvergleich Transaktionen.....	14
Abbildung 4: Jahresvergleich Transaktionen nach Marktsegmenten	14
Abbildung 5: Jahresvergleich Transaktionen nach Vertragsart	15
Abbildung 6: Jahresvergleich Geldumsatz (gesamt)	16
Abbildung 7: Jahresvergleich Geldumsatz, Aufteilung nach Marktsegmenten	16
Abbildung 8: Baulandpreisentwicklung (Wohnbauland/Gewerbebauland)	18
Abbildung 9: Jahresvergleich Wohnbauland.....	19
Abbildung 10: Jahresvergleich Gewerbebauland.....	20
Abbildung 11: Jahresvergleich Gartenland	21
Abbildung 12: Jahresvergleich landwirtschaftlicher Flächen	22
Abbildung 13: Geldumsatz 2021, Marktsegment bebaute Immobilien	23
Abbildung 14: Preisentwicklung von Eigenheimen	24
Abbildung 15: Anzahl der ETW-Käufe	27
Abbildung 16: Geldumsatz ETW-Käufe	27
Abbildung 17: Flächenumsatz (Wohnfläche) ETW	28
Abbildung 18: Jahresvergleich ETW	29
Abbildung 19: Preisentwicklung Eigentumswohnungen	31
Abbildung 20: Indexvergleich Eigentumswohnungen (Bestand und Neubau) und Baukosten	32
Abbildung 21: Mietpreise Eigentumswohnungen in Abhängigkeit des Baujahres	37
Abbildung 22: Mieten Einfamilienhäuser.....	38
Abbildung 23: Sachwertfaktor für freistehende Einfamilienhäuser.....	41
Abbildung 24: Sachwertfaktor für Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften	42
Abbildung 25: Sachwertfaktor für Reihemittelhäuser	43
Abbildung 26: Kartenausschnitt Bodenrichtwerte 2022 in Rot, Bodenrichtwerte 2020 in Grün	45

IMMOBILIENMARKT OBERURSEL 2021/2022

VORWORT

Sehr geehrte Immobilienmarktinteressierte,

der Immobilienmarkt ist im Kontext der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Oberursel ein wesentlicher Indikator. Das Gesamtumsatzvolumen hat in 2021 mit ca. 302 Mio. € einen Höchststand erreicht. Seit 2011 ist in Oberursel der Geldumsatz für die Verkäufe von Immobilien bei stetig abnehmender Zahl von Transaktionen stark gestiegen. So hat sich der Geldumsatz im Zeitraum von 2011 bis 2021 von ca. 147 Mio. € auf ca. 302 Mio. € mehr als verdoppelt.

In 2021 waren die Immobilienpreise in Oberursel wieder rekordverdächtig. Lediglich bei den Gewerbebaulandpreisen stagnieren die Preise seit mehreren Jahren. Auch die Baukosten sind vom Frühjahr 2021 bis zum Frühjahr 2022 mit 14,3% deutlich stärker gestiegen als in den Vorjahren, bedingt durch die Schwierigkeiten bei den Lieferketten aufgrund der Corona-Pandemie und der zunehmenden Inflation.

Der Gutachterausschuss hat zum 01.01.2022 neue Bodenrichtwerte ermittelt. Dabei hat er eine Preissteigerung bei unbebauten Wohnbaulandflächen von durchschnittlich 15% zur letzten Bodenrichtwertermittlung 2020 festgestellt. Der Mittelwert aller Bodenrichtwerte von Wohn- und Mischgebieten in Oberursel (82 Bodenrichtwertzonen) liegt mittlerweile bei 1.240 €/m² gegenüber 1.080 €/m² im Jahr 2020.

Die Preise von Neubaueigentumswohnungen sind im letzten Jahr um 8,8 % und die Bestandseigentumswohnungen sogar um 9,5 % gestiegen. Für eine Neubaueigentumswohnung musste in 2021 durchschnittlich ca. 6.700 €/m² Wohnfläche (zuzüglich ca. 25.000 € - 40.000 € für einen Tiefgaragenstellplatz sowie ca. 8 % des Gesamtaufpreises für Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten) gezahlt werden. Für eine 100 m² Wohnung hatten Käuferinnen und Käufer somit Gesamtaufwendungen von ca. 760.000 €. Grund für diese Preissteigerungen sind wie in den vergangenen Jahren das geringe Angebot und die hohe Nachfrage, die stark gestiegenen Baukosten sowie die historisch niedrigen Zinsen für Baugeld. Die Zinsen für eine Baufinanzierung waren in 2021 auf dem niedrigsten Niveau aller Zeiten. Immobilienkäuferinnen und -käufer konnten bei entsprechendem Eigenkapital mitunter ein zwanzigjähriges Darlehen mit einem Zinssatz von 1% erhalten. Bei einer Zinsbelastung von nur 1% oder sogar darunter ist der Immobilieninteressent schnell mal bereit 100.000 € mehr für eine Wohnimmobilie auszugeben. Hauptsache, die monatliche Belastung ist für die nächsten Dekaden tragbar.

Doch die ewig neuen Rekorde bei den Immobilienpreisen könnten in diesem Jahr einen Dämpfer erhalten. Kreditsuchende bekommen die Folgen der Corona-Pandemie und des Krieges in der Ukraine durch inflationsbedingte Erhöhungen der Zinskonditionen immer deutlicher zu spüren. Zwar ist das Zinsniveau immer noch günstig, aber aktuell steigen die Zinsen rasant. Seit Anfang des Jahres haben sich die Konditionen für zehnjährige Darlehen mehr als verdoppelt. Experten erwarten sogar wegen der zunehmenden Inflation bis Ende 2022 einen Anstieg der Baugeldzinsen auf 3 %. Diese zu erwartende Zinsentwicklung wird sich natürlich durchschlagend auf das Immobilienpreisniveau auswirken. Die Erhöhung des Zinsniveaus um 1% hat in der Regel eine ca. 10-prozentige Senkung der Immobilienpreise zu Folge. Diese Veränderung wird sich natürlich schleichend vollziehen und durch die zunehmende Inflation überlagert werden. Der Gutachterausschuss geht daher davon aus, dass die Preise in 2022 nicht mehr weiter steigen werden und in den Folgejahren aufgrund der zu erwartenden Zinswende vielleicht sogar leicht zurückgehen könnten. Die Inflation wird aber das Bauen teurer machen und damit die Preissenkungstendenzen teilweise kompensieren.

Mit der Analyse der Immobilienkaufpreise 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 beim Lesen der Lektüre.

Dipl.-Ing. Lothar Hecker (Vorsitzender des Gutachterausschusses)

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AV-BauGB	Hessische Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch
AWM	Alterswertminderung, Abschreibung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BewG	Bewertungsgesetz
BGBI	Bundesgesetzblatt
BGF	Brutto-Grundfläche
BORIS	Bodenrichtwertinformationssystem Hessen
BRW/BW	Bodenrichtwert/ Bodenwert
DHH	Doppelhaushälfte
DIN	Deutsche Industrie Norm
EFH	Einfamilienhaus
ErbStRG	Erbschaftsteuerreformgesetz
ETW	Eigentumswohnung
GFZ	planungsrechtl. Geschossflächenzahl, gibt das Verhältnis von Geschoss- zur Grundstücksfläche an
GND	Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes
GVBl	Gesetz- und Verordnungsblatt
ha	Hektar = 10.000 m ²
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
MFH	Mehrfamilienwohnhaus
NHK 2010	Normalherstellungskosten im Jahr 2010
REH	Reihenendhaus
RH	Reihenhaus (Reihenend- und Reihenmittelhaus)
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer eines Gebäudes
WE	Wohnungs- und Teileigentum
WGfZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
ZFH	Zweifamilienhaus
ZGGH	Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hesse

IMMOBILIENMARKT OBERURSEL

1. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENDATEN

Oberursel ist mit 47.036 Einwohner (mit Hauptwohnsitz zum 31.12.2021) 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.

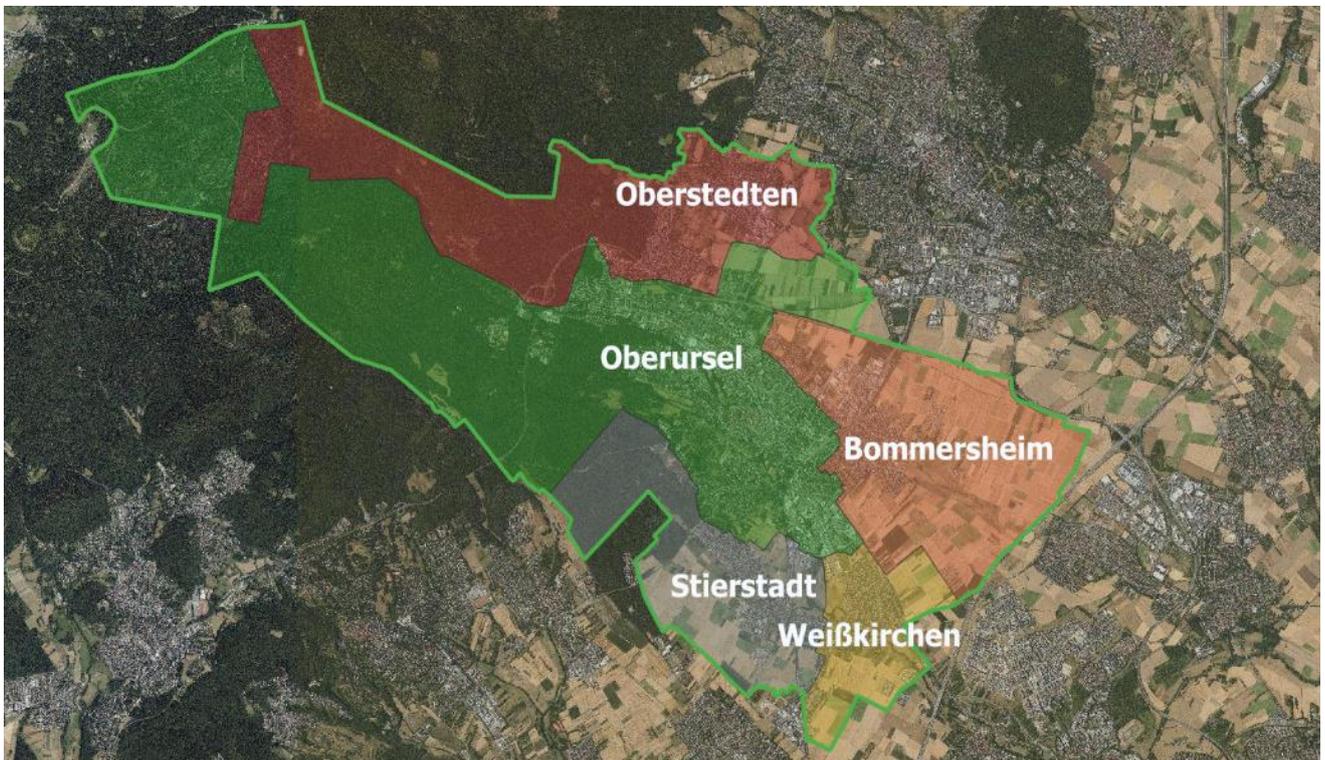


Abbildung 1: Lage der Stadt Oberursel

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. Eine Erweiterung des Gewerbegebiets „In der Riedwiese“ ist geplant und am Weißkirchener Bahnhof wird ein kleines Gewerbegebiet von ca. 1 ha für kleinere Betriebe entwickelt und derzeit vermarktet.

In Oberursel haben sich viele international bekannte Unternehmen angesiedelt. Wichtige Wirtschaftszweige sind Industrie (Maschinenbau, Messtechnik), die Handels- und Dienstleistungsbranche (Versicherungsbranche) sowie das Handwerk.

Durch die Insolvenz des Reisekonzerns Thomas Cook hat die Stadt Oberursel fast 1.500 Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich verloren. Bis zum 30.06.2020 hat sich die Anzahl der Arbeitsplätze daher auf ca. 18.800 verringert. Dennoch hat Oberursel nach wie vor mehr sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze als in Oberursel wohnende sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (ca. 17.800). Lediglich ca. 4.300 Oberurseler arbeiten auch in Oberursel. Der Pendlersaldo ist mit ca. 1000 Beschäftigten positiv. Tagsüber nutzen daher mehr Personen die Infrastruktur der Stadt Oberursel als es insgesamt Einwohner gibt.

Im Rahmen des Insolvenzverfahrens wurde der Bürokomplex am Thomas-Cook-Platz 1 mit einer Grundstücksfläche von ca. 32.000 m² und ca. 25.000 m² Bürofläche veräußert. Außerdem entsteht auf dem ehemaligen MKW-Gelände an der Frankfurter Landstraße ein neuer Bürokomplex „Townus“ mit ca. 12.000 m² Bürofläche. Einige größere Büroimmobilien im Gewerbegebiet Zimmersmühlenweg habe noch Leerstände. Inwieweit der Homeoffice-Effekt den Büromarkt in Oberursel belastet, kann noch nicht abschließend beurteilt werden. Der Büromarkt in Oberursel scheint jedoch derzeit gesättigt zu sein.

Trotz eines starken Dienstleistungssektors von derzeit ca. 79 % ist Oberursel auch ein Produktionsstandort mit Schwerpunkt im Bereich Hightech. Insgesamt sind in Oberursels ca. 3.900 Beschäftigte im Bereich des produzierenden Gewerbes tätig.

Die wesentlichen Standortvorteile von Oberursel sind die naturnahe 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, die hervorragende öffentliche Nahverkehrsanbindung mit Stadtbuslinien, U- und S-Bahnen sowie die Nähe zu Europas größtem Flughafen Frankfurt am Main.

Nach der Typisierung 2020 der Bertelsmann Stiftung gehört Oberursel zu dem Demographietyp 11, d.h. zu den sehr wohlhabenden Städten in Regionen der Wissenschaft mit einer relativ hohen Einwohnerdichte (10,4 Einw. pro ha). Die Städte im Typ 11 befinden sich insbesondere in Bezug auf die Faktoren Urbanität/Wirtschaftsstandort und Sozioökonomie in einer sehr guten Position und zählen zu den am stärksten wachsenden und wirtschaftlich dynamischsten Kommunen im Umfeld von Wirtschafts- und Wissenschaftszentren. Sie selbst sind aber vor allem Wohnstandorte für hochqualifizierte Arbeitskräfte und daher geprägt durch eine überdurchschnittliche Kaufkraft der privaten Haushalte. Herausforderungen lassen sich jedoch bereits jetzt in Bezug auf die soziale Infrastruktur (Kitas) und die Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum und der Lebensqualität älterer Menschen ausmachen. Aufgrund der Anziehungskraft dieser prosperierenden Kommunen wird sich die Lage auf den lokalen Wohnungsmärkten weiter anspannen und insbesondere für Menschen mit mittleren und unteren Einkommen wird es schwerer werden, eine passende Wohnung zu finden. Die Sicherung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebots verlangt somit, die Zahl der Wohnungen in den Typ 11 - Kommunen zu erhöhen und das Wohnungsangebot stärker an den veränderten Altersstrukturen sowie Wohntrends auszurichten.

1.2. OBERURSEL IN ZAHLEN

Tabelle 1: Oberursel in Zahlen

Merkmale	Oberursel in Zahlen (Vorjahr)
Einwohner 31.12.2021	47.036 (46.985)
Bevölkerungsdichte (Einw./km ²) ¹	1.037 (1.035)
Einwohner in den Stadtteilen 31.12.2021	
Oberursel inkl. Bommersheim	30.564 (30.443)
Oberstedten	6.355 (6.433)
Stierstadt	5.441 (5.326)
Weißkirchen	4.676 (4.733)
Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze 30.06.2020	18.801 (20.279)
Produzierendes Gewerbe	20,8 % (19,4 %)
Dienstleistungsanteil 2020	79,2 % (80,6 %)
Pendlerströme 30.06.2020	
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort)	18.801 (20.279)
- Einpendler aus anderen Kommunen	14.543 (15.869)
Einpendlerquote	77 % (78%)
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Wohnort) 30.06.2020	17.826 (17.783)
Auspendler in andere Kommunen	13.574 (13.386)
arbeiten in der Kommune selbst	4.252 (4.397)
Pendlersaldo	969 (2.483)
Auspendlerquote	76,1 % (75,3 %)
Beschäftigtenbesatz 2020 (soz.-vers. Besch./1.000 Einw.)	400 (432)
Steuern und steuerähnliche Abgaben 2020 (in 1.000 €) ²	108.266 (92.226)
Steuereinnahmekraft, € pro Einwohner 2020	2.081 (1.960)
Gewerbsteuer 2020 (in 1.000 €)	45.237 (35.451)
Grundsteuer 2020 (in 1.000 €)	15.538 (12.363)
Gemeindeanteil an Einkommenssteuer 2020 (in 1.000 €)	44.151 (43.946)
Gewerbsteuerhebesatz 2020	410 % (410 %)
Grundsteuer B-Hebesatz 2020	750 % (595%)
Schulden 2020 (€/Einw.)	703 (686)
Kaufkraft 2020 ³	
Index (Durchschnitt BRD = 100)	136,1 (137,1)
Baufertigstellungen Wohnflächen 2020 (Wohnfläche in m ²)	15.661 (17.819)
Baugenehmigungen Wohnflächen 2020 (Wohnfläche in m ²)	9.131 (16.891)
Baufertigstellungen Nichtwohnflächen 2020 (Nutzfläche in m ²)	3.321 (11.312)
Baugenehmigungen Nichtwohnflächen 2020 (Nutzfläche in m ²)	21.165 (883)

¹ Quelle: Stadt Oberursel

² Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik 2021 (2020)

³ 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 2021																
Gesamt- fläche am 01.01.2017	davon															
	Siedlung		darunter Wohnbauflächen		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 31.12.2020 wurden 47.036 Einwohnerinnen und Einwohner in Oberursel mit erstem Wohnsitz gezählt. Damit ist die Einwohnerzahl weiterhin leicht steigend.

Wie bereits im Vorjahr sind die Einwohnerzahlen in den Ortsteilen Weißkirchen und Oberstedten etwas rückläufig. Diese Entwicklung ist auch der sehr geringen Neubautätigkeit in diesen Ortsteilen geschuldet. Im Gegenzug wächst in Stierstadt und der Kernstadt die Einwohnerzahl wegen des Neubaugebietes „Im Borngrund“ und der Nachverdichtungsbaumaßnahmen.

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

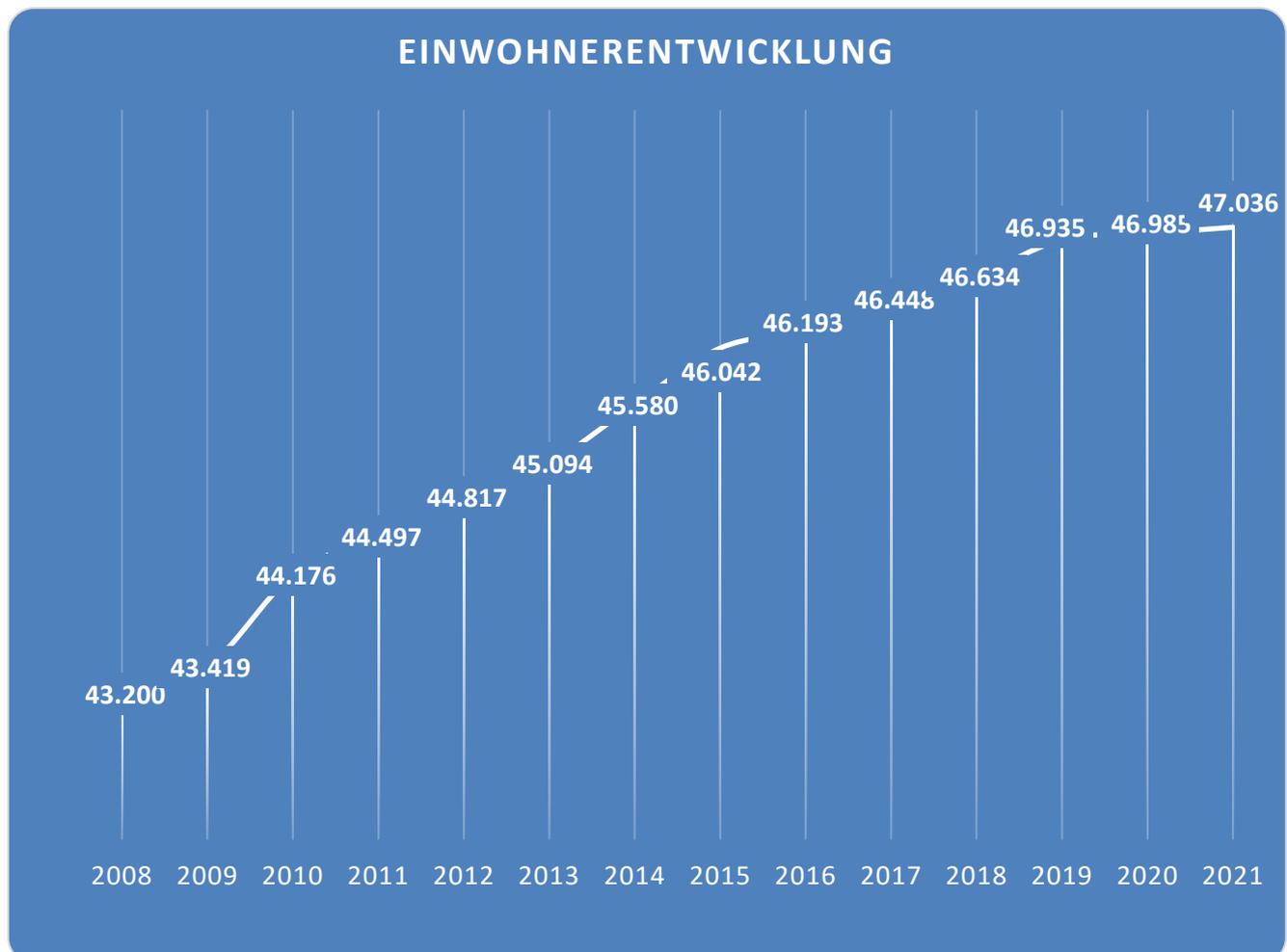


Abbildung 2: Einwohnerentwicklung

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 in 2021 völlig neu strukturierte Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (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.

2.3. MITGLIEDER DES GUTACHTERAUSSCHUSSES

Für den Gutachterausschuss Oberursel sind derzeit als ehrenamtliche Gutachter bestellt:

Vorsitzender

Dipl.-Ing. Lothar Hecker, Vermessungsdirektor a.D.

Stellvertretender Vorsitzende

Dipl.-Ing. Tobias Balling, Immobiliensachverständiger, Bauingenieur

Ehrenamtliche Gutachter

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

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

Christine Endter, Bausachverständige des Finanzamtes Bad Homburg

Dipl.-Ing. Andreas Heil, Architekt

Dipl.-Ing. Bastian Sell, Vermessungsobererrat

Dipl.-Ing. Daniela Trösch; Stadtplanerin, Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung

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.

Geschäftsstellenleiterin

Dipl.-Ing. Uta Meissner, Telefon: 06171 502 415

Mitarbeiterin der Geschäftsstelle:

Stephanie Peppel, Telefon: 06171 502 445

E-Mail: 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
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: afblimburg.gs-gutachterausschuss@hvbh.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
Internet: 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 überregionalen Immobilienmarktbericht für 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@hvbh.hessen.de

3. UMSATZDATEN

Die Auswertungen umfassen den Zeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2021. Daneben werden die Umsatzzahlen bis zum Jahr 2016 vergleichend in den Tabellen und Abbildungen dargestellt. Ein Verzeichnis der Tabellen und Abbildungen finden Sie am Ende des Marktberichtes.

3.1. FALLZAHLEN

In 2021 wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte 479 Eigentumsübergänge (Kaufverträge, Tausch, Schenkungen, Übertragungen, Zwangsversteigerung) registriert. Damit haben die Fallzahlen die 500er Marke erneut unterschritten.

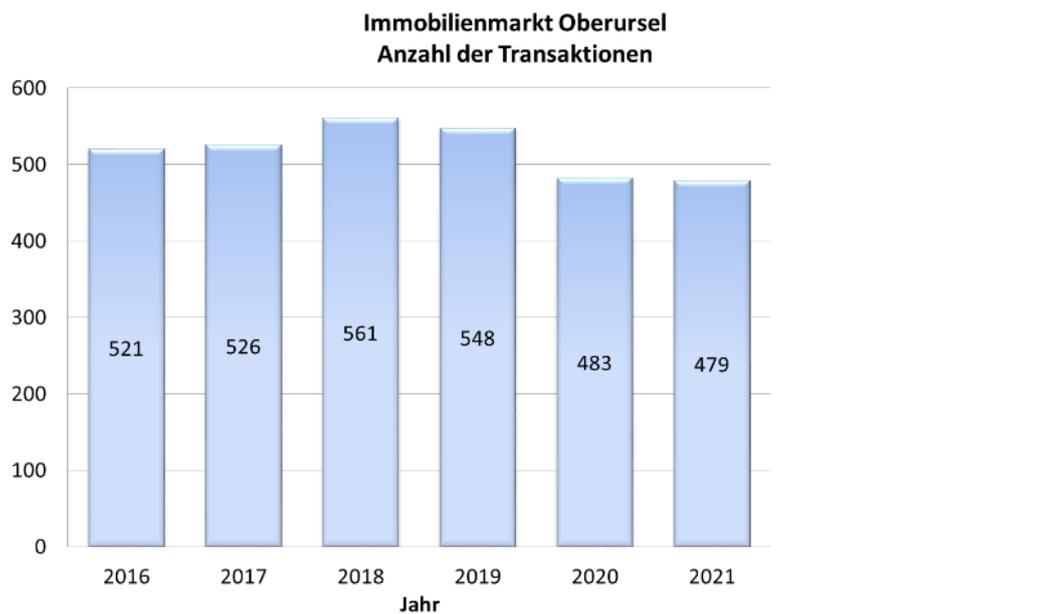


Abbildung 3: Jahresvergleich Transaktionen

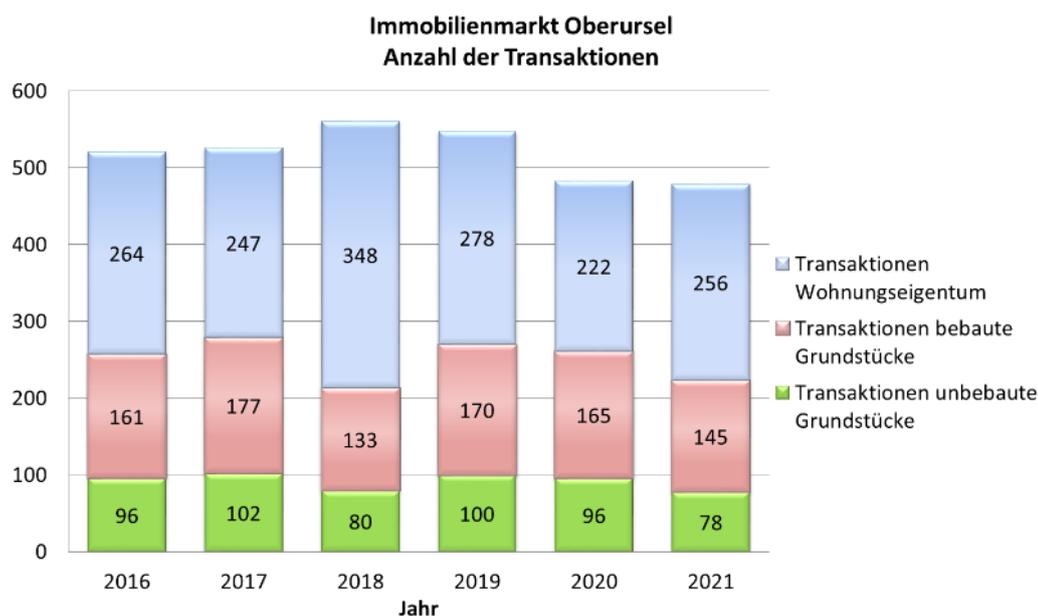


Abbildung 4: Jahresvergleich Transaktionen nach Marktsegmenten

Insgesamt sind im Marktsegment der Eigentumswohnungen die Transaktionszahlen wieder gestiegen. Das Angebot an Neubaeigentumswohnungen war jedoch in 2021 sehr gering, sodass die hohe Nachfrage die Preise wieder in die Höhe getrieben hat. Wegen des fehlenden Neubauangebotes haben die Verkaufszahlen von Bestandswohnungen zugenommen.

In den Marktsegmenten der bebauten Grundstücke und der unbebauten Grundstücke waren die Fallzahlen erneut rückläufig. Der Flächenumsatz bei unbebauten Wohnbauland hat sich jedoch verdoppelt gegenüber dem Vorjahr, sodass mit einer erhöhten Bauaktivität in naher Zukunft zu rechnen ist. Bei den unbebauten gewerblichen Bauflächen fanden lediglich vier Transaktionen statt.

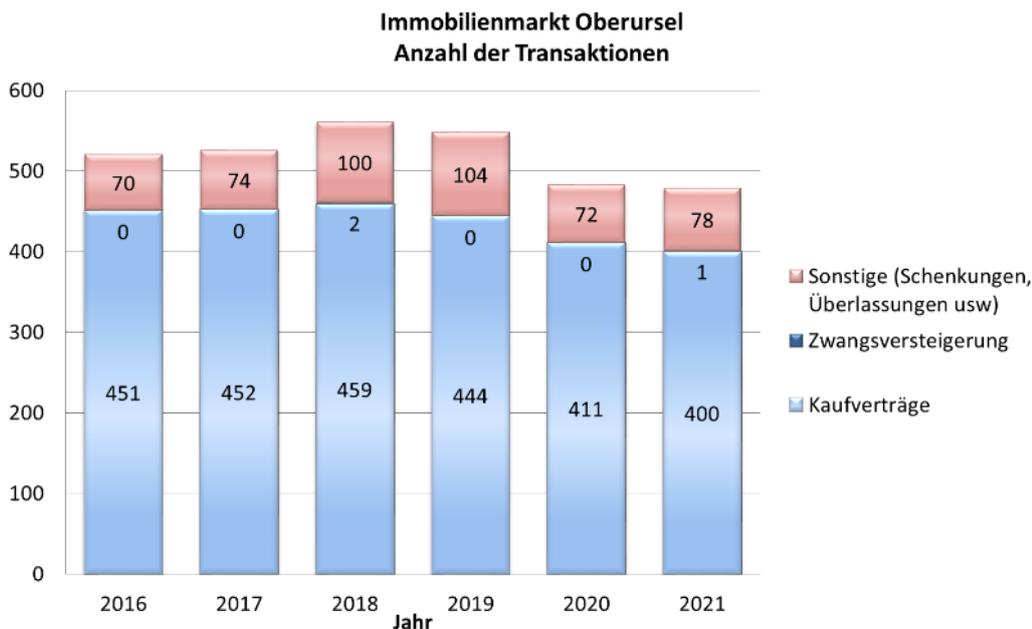


Abbildung 5: Jahresvergleich Transaktionen nach Vertragsart

Im Hinblick auf die Anzahl der Kaufverträge war 2021 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. Es wurden 78 Fälle beurkundet. Damit liegt man im langjährigen Mittel. Differenziert betrachtet handelt es sich um 36 Einfamilienhäuser, 34 Eigentumswohnungen und 8 unbebaute Grundstücke.

In 2021 gab es im Bereich der Stadt Oberursel eine Zwangsversteigerungen von Wohnungseigentum.

3.2. GELDUMSATZ

Im Jahr 2021 wurde sehr viel Geld in Immobilien investiert. Es war das Jahr mit dem höchsten Geldumsatz, der je in Oberursel registriert worden ist. Mit **ca. 302 Mio. €** wurde der letztjährige Geldumsatz um ca. 64 Mio. € übertroffen. Somit hat sich die Tendenz steigender Geldumsätze bei gleichzeitiger Reduzierung der Fallzahlen in 2021 fortgesetzt. Dies ist ein Indiz stark steigender Preise. Die Einzelverkaufsobjekte sind im Durchschnitt deutlich teurer geworden.

Immobilienmarkt Oberursel Geldumsatz (Mio. €)

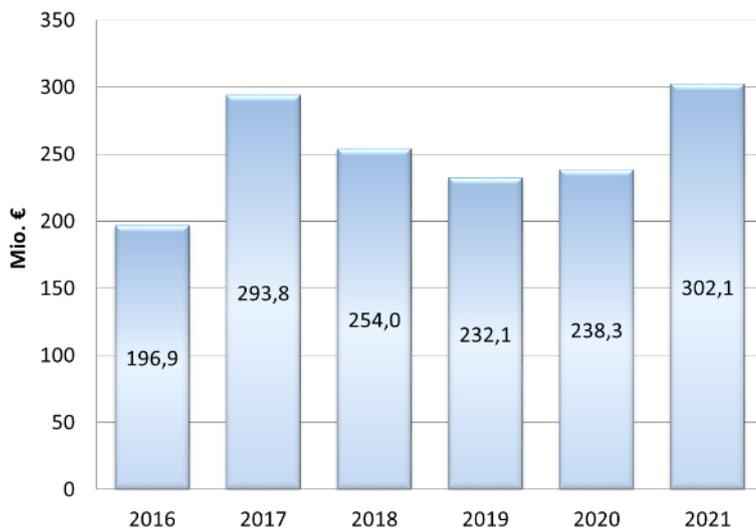


Abbildung 6: Jahresvergleich Geldumsatz (gesamt)

Immobilienmarkt Oberursel Geldumsatz (Mio. €)



Abbildung 7: Jahresvergleich Geldumsatz, Aufteilung nach Marktsegmenten

Das geringe Angebot an Neubaeigentumswohnungen hat die Preise in dem Neubausegment wieder stark stimuliert. Lediglich 35 Kaufverträge haben einen Geldumsatz von 25,5 Mio. € generiert. Auch die Preise von Bestandswohnungen habe wieder stark nachgezogen. In 2021 haben Bestandswohnungen für ca. 62,5 Mio. € den Eigentümer gewechselt.

Der Geldumsatz bei den bebauten Grundstücken (ohne Eigentumswohnungen) von ca. 162 Mio. € ist um etwa 32 Mio. € gestiegen bei gleichzeitigem Rückgang der Fallzahlen von 165 auf 145.

Der Geldumsatz von unbebauten Grundstücken (ca. 52 Mio. €) hat sich zu den Vorjahren fast verdoppelt. Insbesondere bei den Wohnbauflächen wurden ca. 26.000 m² mit einem Geldumsatz von ca. 50 Mio. € umgesetzt. Diese Wohnbauflächen werden in den nächsten Jahren bebaut und das Angebot an Wohnungen erhöhen.

Als statistische Kenngröße ergibt sich der Geldumsatz pro Einwohner zu **6.422 €/Einwohner** (Vorjahr **5.076€/Einwohner**).

Fazit: Hinsichtlich der Fallzahlen prägt der Eigentumswohnungsmarkt nach wie vor den Oberurseler Wohnimmobilienmarkt. Wegen des fehlenden Neubauvolumens in diesem Segment hat sich die Nachfrage auf die Bestandsimmobilien fokussiert. Auch die historisch niedrigen Baugeldzinsen (0,5%-1,5%) haben viele Menschen bewegt, sich für einen Bestandswohnungskauf zu entscheiden. Obwohl die Preise hoch sind, ist die monatliche Belastung (Annuität) für eine Bestandswohnung aufgrund der niedrigen Zinsbelastung in vielen Fällen niedriger als die Miete. Im Neubaubereich haben die Verkaufspreise jedoch Höchstwerte erreicht, die für Normalverdiener kaum noch erschwinglich sind. Die hohe Nachfrage und das noch weiter gesunkene Zinsniveau hat die Preise weiter angetrieben. Eine Zinswende ist jedoch seit Anfang 2022 zu erkennen, die sich preisdämpfend auswirken wird.

Im Einfamilienhausbereich haben die Preise ebenso stark zugelegt. Ein Drittel aller verkauften Einfamilienhäuser hat die 1 Million € Grenze teils weit überschritten.

Der Geldumsatz bei unbebauten Baugrundstücken hat deutlich zugenommen. Der Flächenumsatz von unbebauten Wohnbauland hat sich gegenüber dem Vorjahr verdoppelt, sodass mit einer erhöhten Bauaktivität in naher Zukunft zu rechnen ist. In den nächsten Jahren könnten sich die Verkaufszahlen von Neubaueigentumswohnungen auf über 100 Transaktionen pro Jahr erhöhen. Dies könnte weiteren Preissteigerungen vorbeugen und zu einer Preisstabilität beitragen.

Unter diesen Rahmenbedingungen ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum eine besonders große Herausforderung an die Politik und die öffentliche Verwaltung.

Im gewerblichen Bereich wurde bei den bebauten Gewerbeflächen ein vergleichsweise hoher Geldumsatz registriert. Im Bürosektor gab es vereinzelt größere Verkaufstransaktionen, die insgesamt einen Geldumsatz von ca. 52 Mio. € generiert haben. Die Preise waren jedoch sehr moderat, was die angespannte Situation auf dem Büromarkt widerspiegelt. Die Preise von unbebauten Gewerbegrundstücken stagnieren. Es wurden nur wenige unbebaute Gewerbeflächen veräußert.

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 so für den Januar 2021 ermittelte Indexwert wurde aufgrund der Auswertung zur Bodenrichtwertermittlung 2022 nach oben korrigiert. Der Indexwert Januar 2022 wurde aus den neuen Bodenrichtwerten 2022 abgeleitet. Die Preisentwicklungen können der nachfolgenden Tabelle und Abbildung entnommen werden.

Tabelle 3: Baulandpreisindex

Baulandindex					
Wohnen/Mischgebiet			Gewerbe		
Jahr	mittl. Bodenrichtwert (€/m ²)	Index	mittl. Bodenrichtwert (€/m ²)	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		276,1		84,0	Jan 21
Jan 22	1240	295,1	280	84,0	Jan 22

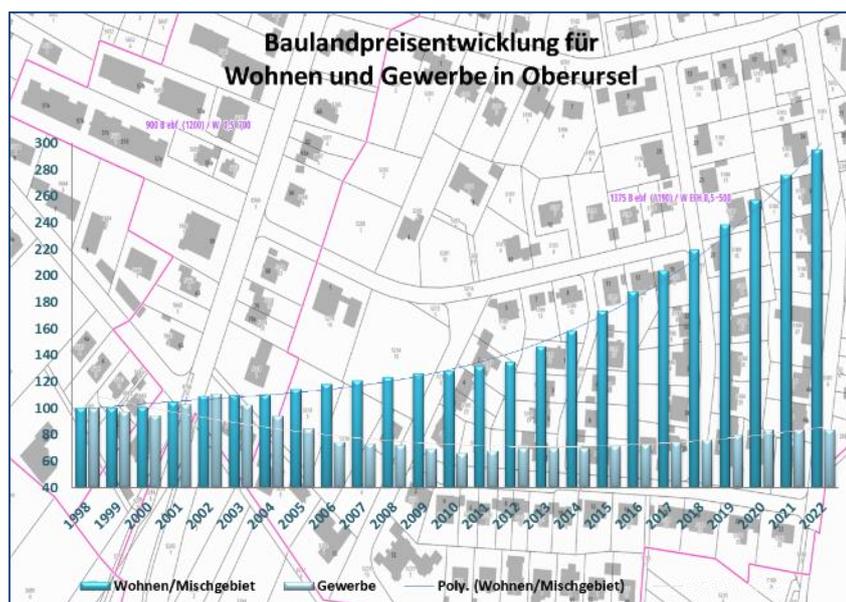


Abbildung 8: Baulandpreisentwicklung (Wohnbauland/Gewerbebauland)

4.1. UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Insgesamt wurden **78 Transaktionen** von unbebauten Grundstücken registriert. Diese teilen sich auf in 70 Kaufverträge, 3 Schenkungsverträge, 2 Tauschverträge, 1 Erbbaurechtgründung und 2 sonstige Verträge.

Die Kaufverträge gliedern sich in folgende Flächenklassen:

- Wohnbaulandflächen (25 Fälle)
- Mischgebietsflächen (5 Fälle)
- Gewerbegebietsflächen (5 Fälle)
- Gartenlandflächen (10 Fälle)
- Landwirtschaftliche Flächen (19 Fälle)
- Hinterland / Rohbauland (4 Fälle)
- Straßenfläche (2 Fälle)

4.1.1. WOHNBAUGRUNDSTÜCKE

In 2021 hat sich der Wohnbaulandflächenumsatz zum Vorjahr verdoppelt. Die Preisschere zwischen dem niedrigsten und höchsten Kaufpreis hat sich wieder stark geöffnet.

Tabelle 4: Jahresvergleich Wohnbauland

Wohnbauland					
Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²)
2021	29	26.040	750	2485	1398
2020	24	13.081	807	1725	1217
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

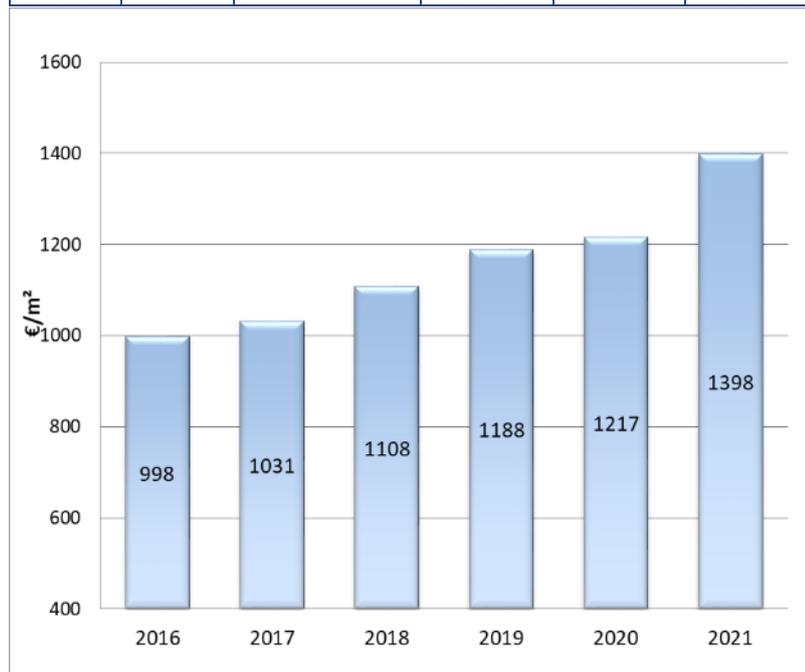


Abbildung 9: Jahresvergleich Wohnbauland

In 2021 wurden ca. 2,6 ha baureifes Land veräußert. Es wurden wieder vermehrt bebaute Grundstücke zum Abriss gekauft. Das Bodenpreisniveau wird somit überwiegend von den Abrissgrundstücken geprägt. Unter den 29 Kaufverträgen (25 Wohnbauland (W), 4 in Mischgebieten (MI)) waren 16 Kaufverträge von Abrissgrundstücken. Die Flächenumsätze der Abrissgrundstücke summieren sich auf ca. 2 ha. Der durchschnittliche Kaufpreis der Abrissgrundstücke betrug ca. 1.490 €/m².

Dies zeigt, dass der Nachverdichtung in den vorhanden bebauten Bereichen eine immer größere Rolle bei der Neubauentwicklung zukommt.

4.1.2. GEWERBEGRUNDSTÜCKE

Die Preise von Gewerbegrundstücken sind seit mehreren Jahren sehr stabil und führen zu einem nachhaltigen Wirtschaftswachstum in Oberursel. In 2021 wurden nur vier kleine Gewerbegrundstücke verkauft.

Tabelle 5: Jahresvergleich Gewerbebauland

Gewerbebauland					
Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²) ¹¹
2021	4	2.904	230	321	285
2020					
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

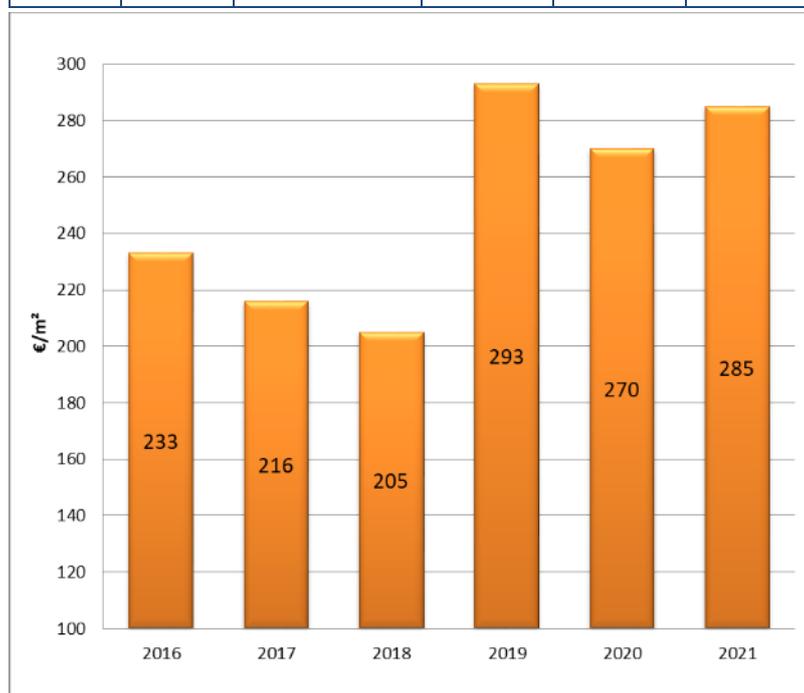


Abbildung 10: Jahresvergleich Gewerbebauland

Mittelfristig sieht der Gutachterausschuss bei den Gewerbebaulandpreisen ein geringes Steigerungspotential.

4.1.3. GRUNDSTÜCKE FÜR FREIZEITGÄRTEN

10 Kauffälle von Freizeitgärten wurden in 2021 registriert. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Freizeitgärten lag bei ca. 54 €/m². Dies zeigt, dass auch in diesem Marktsegment die Preise überdurchschnittlich gestiegen sind. Wie in den Vorjahren, gibt es in diesem Immobiliensegment eine große Bandbreite bei den Preisen. Das liegt daran, dass der Gutachterausschuss keine Auswertung des bestehenden Aufwuchses und der legalen 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 ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²)
2021	10	9.251	22	123	54
2020	21	11.776	18	99	48
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

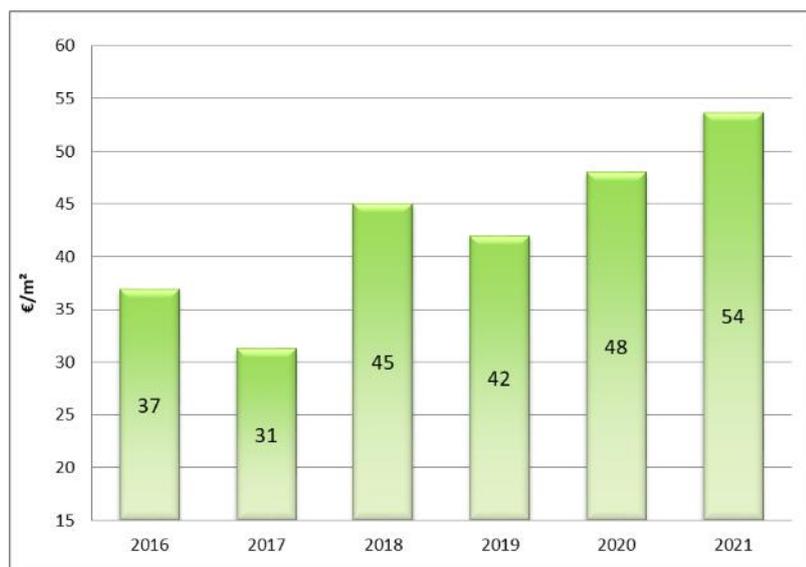


Abbildung 11: Jahresvergleich Gartenland

4.1.4. GRUNDSTÜCKE FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG

19 Kauffälle von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken mit insgesamt ca. 5,9 ha wurden in 2021 registriert. Im Mittel haben die landwirtschaftlichen Flächen nun einen Wert von 10,4 €/m² erreicht und damit die kontinuierliche Preissteigerung in diesem Segment bestätigt.

Tabelle 7: Jahresvergleich landwirtschaftlicher Flächen

Landwirtschaftliche Flächen					
Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²)
2021	19	59.380	4,0	20,0	10,4
2020	21	78.386	4	16	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

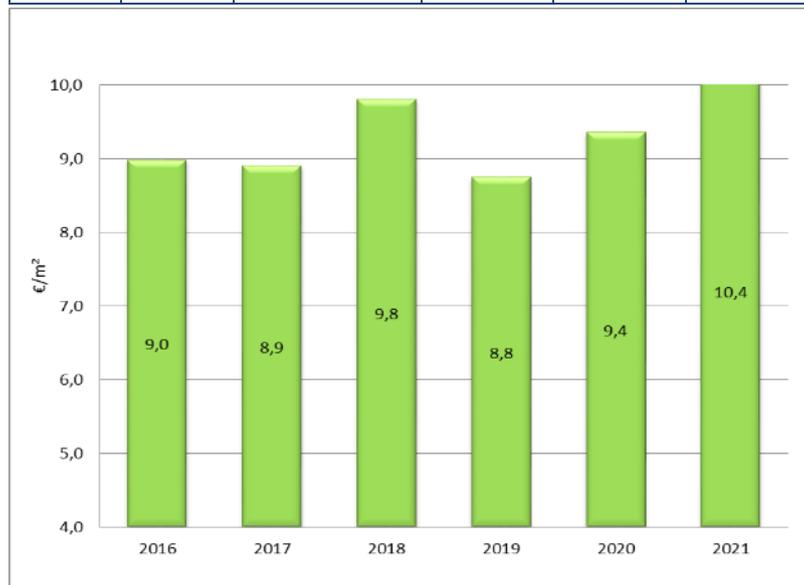


Abbildung 12: Jahresvergleich landwirtschaftlicher Flächen

5. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Insgesamt wurde im Jahr 2021 ein Geldumsatz von ca. **250 Mio. €** (2020: ca. 211 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: Geldumsatz bebaute Immobilien 2016 bis 2021 im Vergleich

Geldumsatz (bebaute Immobilien)	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Eigentumswohnungen	63.923.776 €	78.885.982 €	110.085.422 €	85.168.710 €	81.089.721 €	88.576.891 €
Zweifamilienhaus	3.450.000 €	2.649.000 €	3.030.000 €	4.675.000 €	8.869.000 €	2.549.000 €
nichtfreistehendes Einfamilienhaus	4.109.000 €	3.001.500 €	1.465.000 €	2.572.000 €	1.858.000 €	2.290.000 €
freistehendes Einfamilienhaus	42.001.488 €	29.955.155 €	30.875.000 €	37.885.860 €	32.483.771 €	50.288.475 €
Doppelhaushälfte	12.324.000 €	20.378.865 €	11.899.800 €	15.278.700 €	19.834.000 €	17.693.520 €
Reihenhaus	13.661.150 €	9.211.234 €	9.325.510 €	22.916.546 €	13.272.624 €	11.051.000 €
Mehrfamilienhäuser / Wohn- und Geschäftshäuser / Alten- und Pflegeheim	9.669.000 €	60.896.908 €	28.380.000 €	32.038.951 €	41.260.700 €	22.842.263 €
Sonstige	6.581.552 €	55.000 €	340.000 €	- €	2.031.000 €	3.391.000 €
gewerbliche Immobilien	4.593.000 €	35.261.329 €	32.250.000 €	2.760.000 €	9.968.000 €	51.542.500 €
Geldumsatz der bebauten Grundstücke	160.312.966 €	240.294.973 €	227.650.732 €	203.295.767 €	210.666.816 €	250.224.649 €

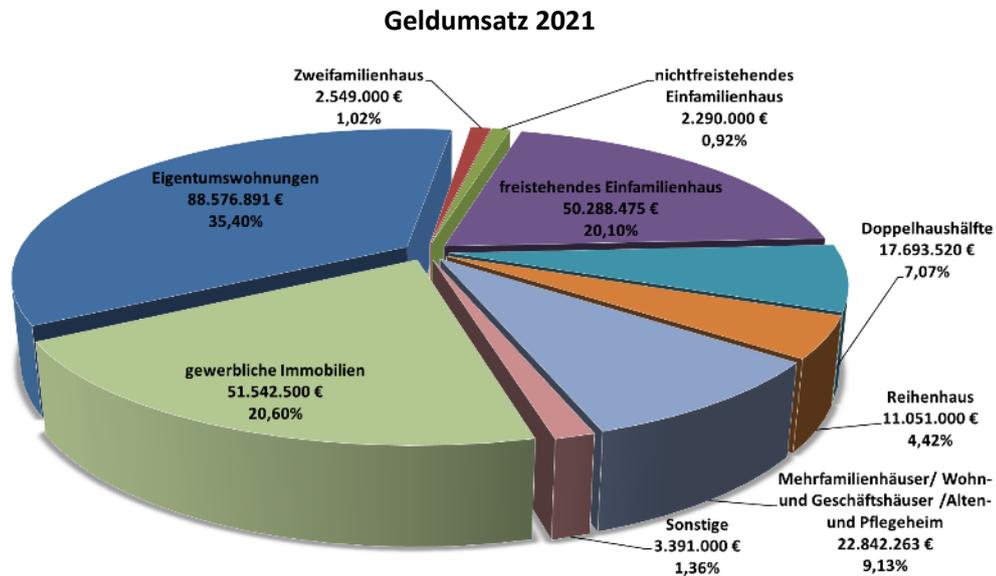


Abbildung 13: Geldumsatz 2021, Marktsegment bebaute Immobilien

Die Eigentumswohnungen machen mit ca. 88,5 Mio. € nach wie vor den größten Anteil (35,4%) am Geldumsatz der bebauten Immobilien aus. Mit fast 84 Mio. € hat der Ein- und Zweifamilienhausbereich einen ähnlich hohen Anteil (33,5%) am Geldumsatz. Der große Unterschied besteht darin, dass die Geldumsatzzahlen bei den Eigentumswohnungen mit 221 Kaufverträgen und bei den Ein- und Zweifamilienhäusern mit lediglich 84 Kaufverträgen generiert werden. Das freistehende Einfamilienhaus hat mit ca. 50 Mio. € den höchsten je erzielten Geldumsatz erreicht. Die Umsätze von Reihenhäusern und Doppelhaushälften waren leicht rückgängig.

Auch bei den Mehrfamilienhäusern war der Geldumsatz von ca. 23 Mio. € rückgängig, lag jedoch in etwa beim Mittelwert der letzten zehn Jahre.

Der Anteil der bebauten Gewerbeimmobilien hat mit einem Umsatz von ca. 52 Mio. € stark zugelegt. Dies ist ein singuläres Ereignis und ist auf den Verkauf von wenigen größeren Bürokomplexen in 2021 zurückzuführen.

5.1. PREISENTWICKLUNG VON EIGENHEIMEN

Die Umsätze im Ein- und Zweifamilienhausbereich haben in 2021 um ca. 7 Mio. € gegenüber 2020 zugenommen. Gleichzeitig ist die Fallzahl von 103 auf 84 Kaufverträge gesunken. Der Anteil der Einfamilienhäuser, für die ein Verkaufspreis von teils weit über einer Mio. € erzielt worden ist, lag in 2021 bei 35% (2020, 15%). Das bedeutet, dass die Preise für die Einfamilienhäuser wieder insgesamt stark gestiegen sind. Der Mittelwert aus den durchschnittlichen Werten der Gruppen „freistehendes Einfamilienhaus“, „Doppelhaushälfte“ und „Reihenhaus“ ist mit 903.841 € ca. 14 % höher als der Vorjahreswert. Werden alle Kaufpreise der Einfamilienhausgruppe gemittelt, so ergibt sich sogar eine 21% Steigerung zum Vorjahr. Dieser nach Fallzahlen gewichteter Mittelwert der Kaufpreise ist in 2021 jedoch nicht so aussagekräftig für eine längerfristige Trendentwicklung, da in 2021 überproportional viele freistehende Einfamilienhäuser und somit teurere Objekte als in den Vorjahren verkauft worden sind. Die Preise für freistehende Einfamilienhäuser sind in 2021 überdurchschnittlich gestiegen.

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 €	2016	2017	2018	2019	2020	2021
freistehendes Einfamilienhaus	777.805	855.862	871.528	1.052.385	1.015.118	1.257.212
Doppelhaushälfte	648.632	617.541	661.100	667.395	762.846	804.251
Reihenhaus	440.682	511.735	621.701	636.571	603.301	650.059
Mittelwert	622.373	661.713	718.109	785.450	793.755	903.841
prozentuale Preissteigerung	2%	6%	9%	9%	1%	14%
nach Fallzahlen gewichteter Mittelwert für Eigenheime	653.718	692.387	762.323	803.033	819.880	995.574
prozentuale Preissteigerung	5%	6%	10%	5%	2%	21%

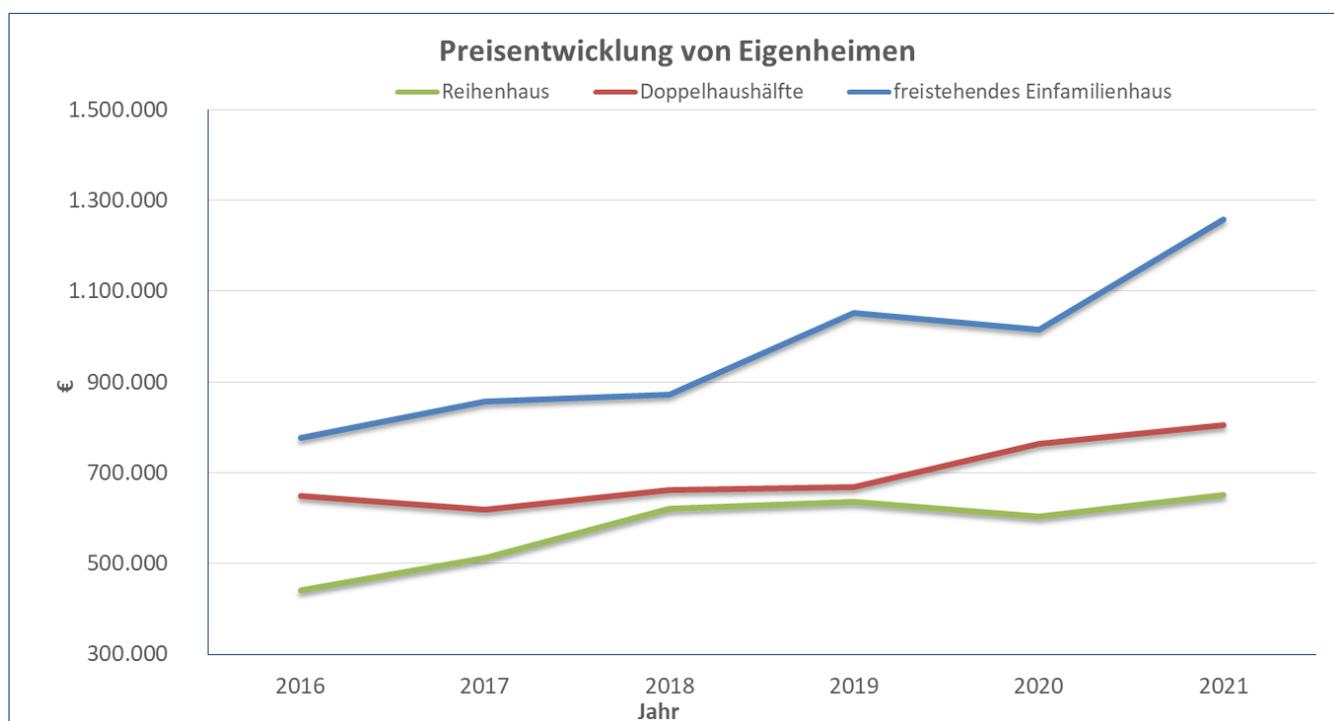


Abbildung 14: Preisentwicklung von Eigenheimen

In den nachfolgenden Tabellen werden die Kaufpreise für Eigenheime (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) entsprechend den wertbestimmenden Merkmalen Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße und Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2020) differenziert dargestellt. Für die Baujahre wurden drei Klassen gebildet. Es wird unterschieden zwischen Neubaubjekte mit Baujahr von 2010 bis 2021, 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 2010-2021)	EF freistehend Baujahr 1980-2009	EF freistehend Baujahr 1900-1979	Mittelwert (€)	Gesamtumsatz (€)
Anzahl der Kauffälle	1	8	13		40
Mittl. Kaufpreis (€)	5.500.000	1.650.000	1.135.769	1.257.212	50.288.475
Min. (€)		660.000	600.000		
Max. (€)		2.850.000	2.100.000		
mittl. Wohnfläche / Mittelwert (m²)	468	202	170		
Min. (m ²)		120	80		
Max. (m ²)		350	321		
mittl. Grundstücksfläche / Mittelwert (m²)	1.275	691	708		
Min. (m ²)		373	430		
Max. (m ²)		965	1.767		
mittl. Bodenrichtwert (€/m²)	1.650	1.225	1.027		
Min. (€/m ²)		900	750		
Max. (€/m ²)		1.650	1.650		

5.1.2. REIHENHÄUSER

Tabelle 11: Auswertung der Reihenhäuser

	Reihenhäuser (Neubau 2010-2021)	Reihenhaus Baujahr 1980-2009	Reihenhaus Baujahr 1900-1979	Mittelwert (€)	Gesamtumsatz (€)
Anzahl der Kauffälle		8	9		17
Mittl. Kaufpreis (€)		784.375	522.413	650.059	11.051.000
Min. (€)		250.000	205.000		
Max. (€)		1.070.000	740.000		
mittl. Wohnfläche / Mittelwert (m²)		149	107		
Min. (m ²)		125	89		
Max. (m ²)		205	130		
mittl. Grundstücksfläche / Mittelwert (m²)		243	207		
Min. (m ²)		109	97		
Max. (m ²)		379	377		
mittl. Bodenrichtwert (€/m²)		1.216	1.100		
Min. (€/m ²)		1.050	900		
Max. (€/m ²)		1.300	1.300		

5.1.3. DOPPELHAUSHÄLFTEN

Tabelle 12: Auswertung der Doppelhaushälften

	Doppelhäuser (Neubau 2010-2021)	Doppelhäuser Baujahr 1980-2009	Doppelhäuser Baujahr 1900-1979	Mittelwert (€)	Gesamtumsatz (€)
Anzahl der Kauffälle	2	6	8		22
Mittl. Kaufpreis (€)	1.089.802	1.120.833	603.125	804.251	17.693.520
Min. (€)	1.066.463	730.000	300.000		
Max. (€)	1.113.140	1.450.000	852.000		
mittl. Wohnfläche / Mittelwert (m²)	158	160	116		
Min. (m ²)	157	110	74		
Max. (m ²)	159	217	165		
mittl. Grundstücksfläche / Mittelwert (m²)	466	366	374		
Min. (m ²)	465	251	278		
Max. (m ²)	468	549	466		
mittl. Bodenrichtwert (€/m²)	1.050	1.147	1.053		
Min. (€/m ²)	1.050	1.025	700		
Max. (€/m ²)	1.050	1.375	1.300		

Die Tabelle ist wie folgt zu lesen: Die durchschnittliche Doppelhaushälfte (Baujahr 1900-1979) mit durchschnittlich 116 m² Wohnfläche und 374 m² Grundstücksfläche sowie einem durchschnittlichen Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2020) von 1053 €/m² kostete im Jahr 2021 ca. 603.125 €.

Die Spanne der Kaufpreise lag zwischen 300.000 € und 852.000 €. Der Mittelwert über alle Vergleichspreise von Doppelhaushälften errechnet sich zu 804.251 €.

6. WOHNUNGSEIGENTUM

Die Verkaufszahlen (186 Kaufverträge) im Wiederverkauf, d.h. von Bestandswohnungen, haben in 2021 wieder leicht zugenommen. Die Verkaufszahlen für Neubauwohnungen stagnierten auf sehr niedrigem Niveau (35 Kaufverträge). Die Bandbreite der Preise für Wohnungseigentum war sehr groß. Sie reichte von 85.000 € bis 1.344.000 € für ein Objekt. Die Kaufpreise von 8 Objekte haben bereits die 1 Million € Grenze überschritten. Im Neubausegment gab es eine Preissteigerung von 8,8 %. Im Wiederverkaufssegment gab es sogar eine Preissteigerung von 9,5%. Damit lagen die Preissteigerungen zwar niedriger als die Steigerung der Baukosten in 2021 aber 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 2021

Mit 221 Kaufverträgen von Wohnungseigentum, 1 Zwangsversteigerung, 15 Schenkungen und 19 sonstigen Verträgen (in der Regel Kauf von Stellplätzen) gab es 34 Transaktionen mehr als im Vorjahr. Aufgrund der geringen Bautätigkeit konnten im Neubau wie im Vorjahr nur 35 Einheiten verkauft werden. Im Bestand haben 186 Wohneinheiten in 2021 den Eigentümer gewechselt. Mit rund 88 Mio. € wurden 7 Mio. € mehr als in 2021 umgesetzt. Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug **86 m²**.

Wohnungseigentumskäufe in Oberursel nach Verkaufsart

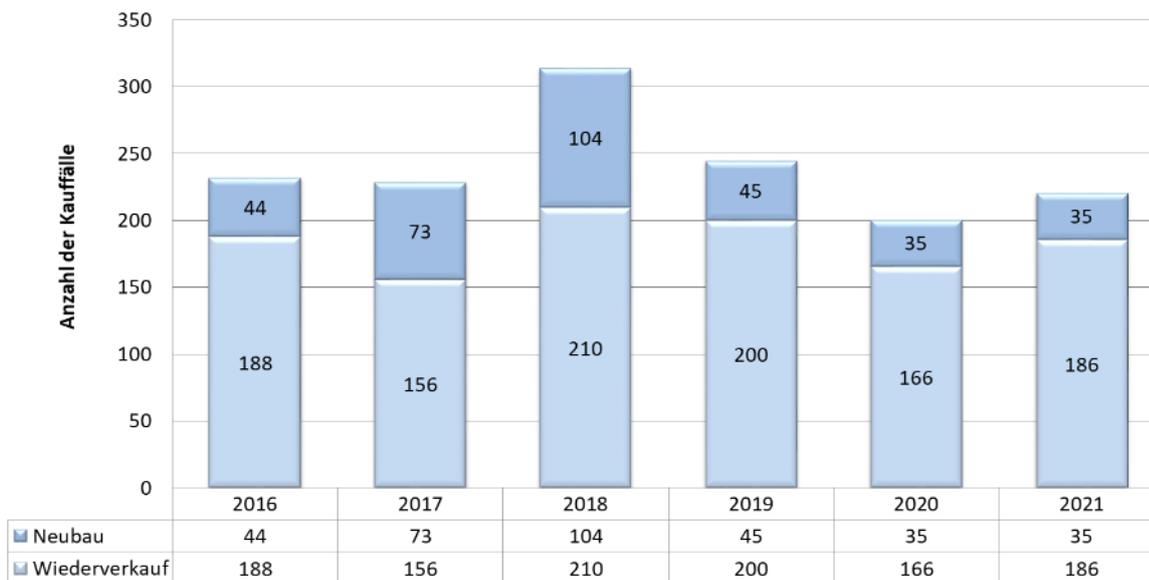


Abbildung 15: Anzahl der ETW-Käufe

Wohnungseigentumskäufe in Oberursel nach Geldumsatz in Mio. €

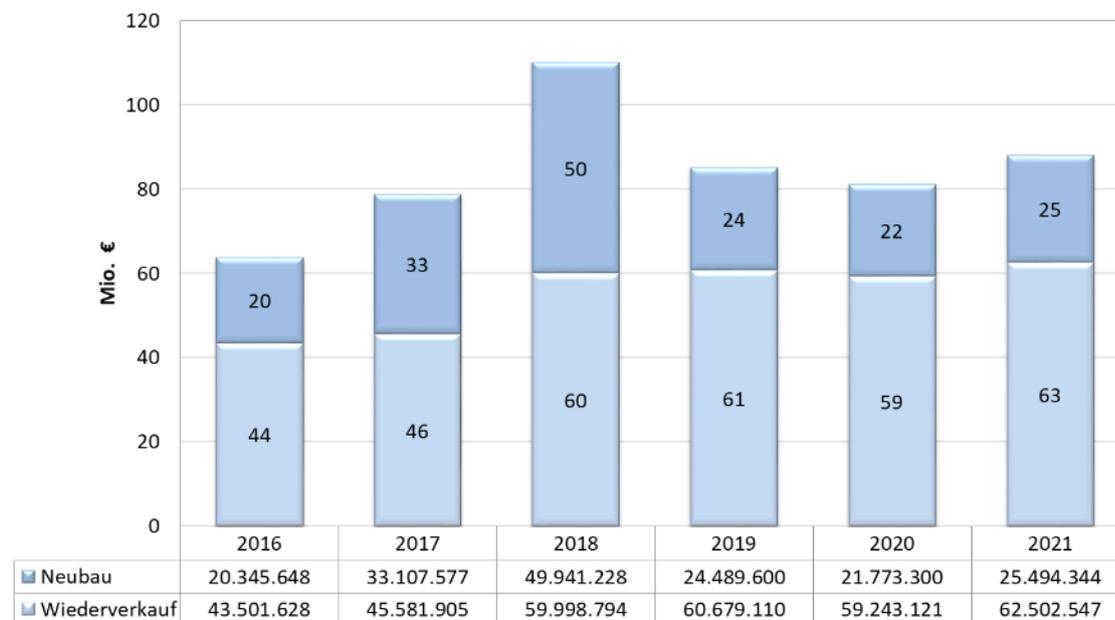


Abbildung 16: Geldumsatz ETW-Käufe

Wohnungseigentumskäufe in Oberursel nach Wohnflächenumsatz

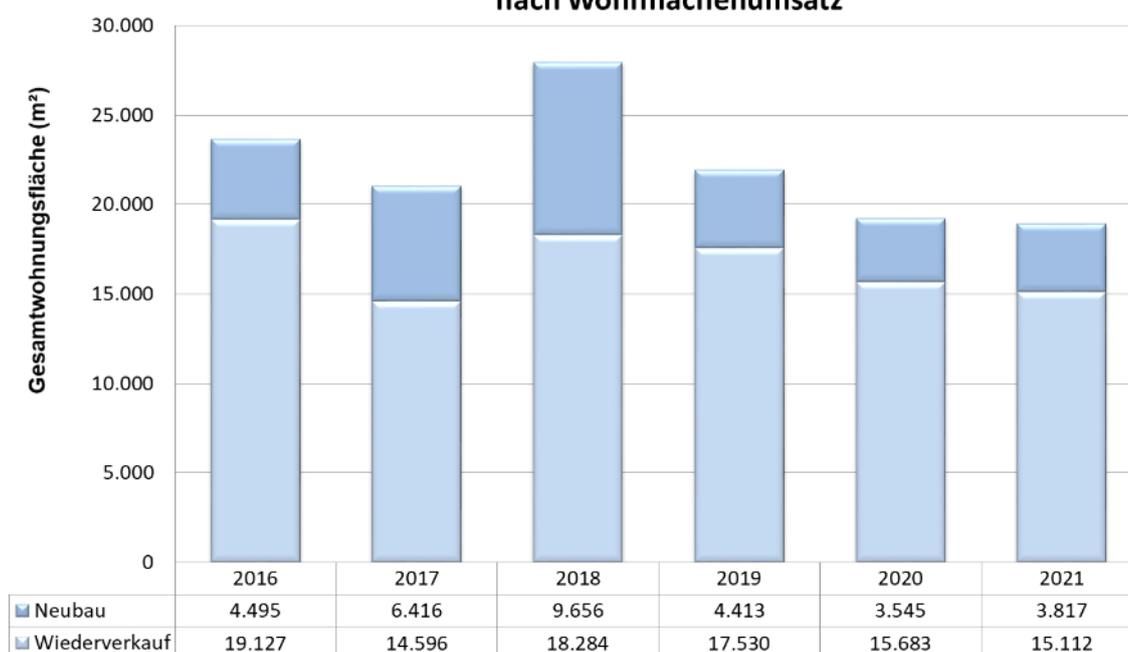


Abbildung 17: Flächenumsatz (Wohnfläche) ETW

Ca. 19.000 m² Wohnungsflächen haben in 2021 den Eigentümer gewechselt. Der Wohnflächenumsatz ist erneut etwas zurückgegangen. Da gleichzeitig die Preise wieder stark gestiegen sind, ist dies ein Indikator dafür, dass das Angebot sowohl an Neubau- als auch an Bestandswohnungen in Oberursel zu gering ist.

6.2. DURCHSCHNITTLICHE PREISE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN

Alle nachfolgenden Preise für Wohnungseigentum beziehen sich auf die Einheit €/m² Wohnfläche. Der Kaufpreis einer durchschnittlichen Neubauwohnung mit ca. 100 m² Wohnfläche lag in 2021 bei **6.680 €/m²** zzgl. Tiefgaragenstellplatz (ca. 25.000 € - 40.000 €) oder Stellplatz (ca. 10.000 €), zzgl. ca. 8 % Notar- und Gerichtskosten sowie Grunderwerbsteuer.

Bestandseigentumswohnungen waren auch in 2021 wieder sehr gefragt. Dies hat zu einer Preissteigerung von 9,5% geführt. Die Attraktivität von Oberursel, die historisch niedrigen Baugeldzinsen sowie das knappe Angebot an Neubaueigentumswohnungen haben den durchschnittlichen Wiederverkaufspreis für eine durchschnittlich 81,5 m² große Wohnung auf **4.136 €/m²** zzgl. Tiefgaragenstellplatz (ca. 15.000 €) oder Stellplatz (ca. 6.000 €) steigen lassen.

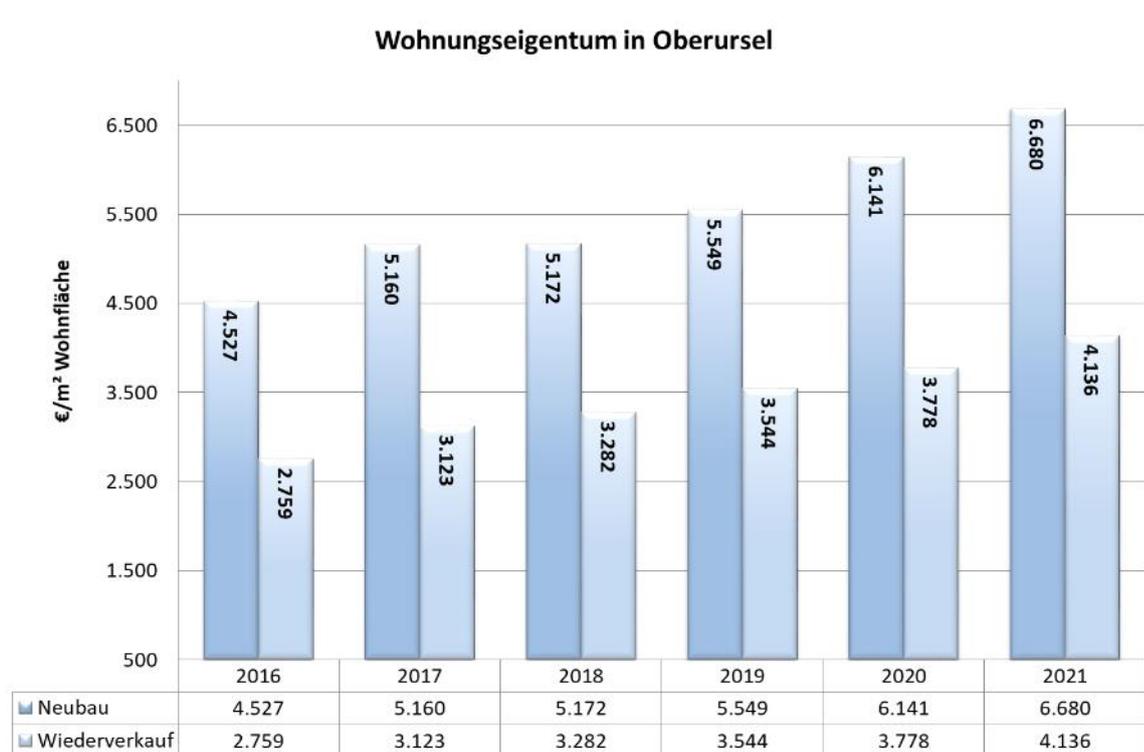


Abbildung 18: Jahresvergleich ETW

6.2.1. ERSTVERKÄUFE / NEUBAU

In Oberursel wurden im Berichtsjahr wie im Vorjahr nur 35 Erstverkäufe von Wohnungseigentum abgeschlossen. Das knappe Angebot hat somit wieder eine Steigerung der Neubaupreise von 8,8% gegenüber 2020 zur Folge.

Die durchschnittlichen Verkaufspreise für Neubaueigentumswohnungen 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	Durchschn. Wohnungs-größe (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²)
2021	35	100	5.000	8.525	6.680
2020	35	100	4.720	7.565	6.141
2019	41	93	4.273	7.534	5.549
2018	88	92	3.872	6.899	5.172
2017	39	113	4.118	6.475	5.159
2016	44	98	3.756	6.750	4.527

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

Baujahr 2010-2019					
Jahr	Anzahl	Wohnungsgröße (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²)
2021	6	89	4.865	6.364	5.947
2020	8	106	4.792	6.879	5.799
2019	4	136	4.733	5.543	5.138
2018	6	133	4.394	5.390	4.850
2017	3	139	3.630	5.723	4.735
2016	3	70	3.639	6.636	4.682

Baujahr 2000-2009					
Jahr	Anzahl	Wohnungsgröße (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²)
2021	15	91	3.608	5.625	4.709
2020	6	83	3.401	4.549	4.019
2019	14	101	3.186	6.750	4.584
2018	20	101	3.333	5.076	4.148
2017	7	116	3.854	4.747	4.200
2016	24	93	2.883	4.106	3.511

Baujahr 1990-1999					
Jahr	Anzahl	Wohnungsgröße (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²)
2021	23	88	3.235	6.632	4.848
2020	24	74	2.484	5.323	4.272
2019	41	81	3.047	4.842	4.106
2018	38	79	2.686	4.800	3.613
2017	20	87	2.125	4.674	3.526
2016	23	93	2.222	3.896	3.170

Baujahr 1980-1989					
Jahr	Anzahl	Wohnungsgröße (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²)
2021	33	73	2.545	6.026	4.185
2020	23	99	2.832	5.714	4.123
2019	25	67	2.122	4.229	3.162
2018	25	79	2.133	4.226	3.119
2017	14	96	1.667	4.118	2.933
2016	18	84	2.133	3.454	2.721

Baujahr 1950-1979					
Jahr	Anzahl	Wohnungsgröße (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²)
2021	83	76	2.512	5.579	3.831
2020	77	79	1.538	5.850	3.290
2019	105	70	1.464	5.386	3.061
2018	91	76	1.273	4.651	2.912
2017	38	76	1.560	3.728	2.735
2016	56	71	1.714	3.306	2.260

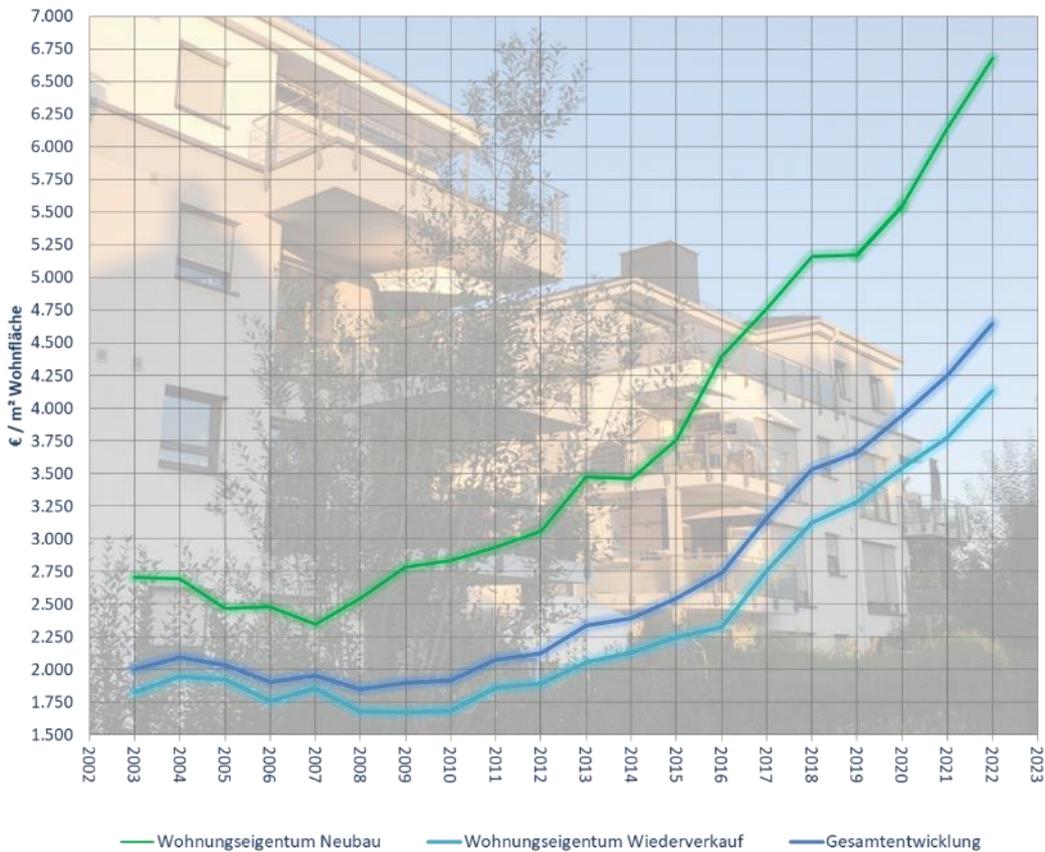


Abbildung 19: Preisentwicklung Eigentumswohnungen

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 (Basis 100, Jahr 2003) der Baukostenindex für Wohngebäude (umgerechnet auf das Basisjahr 2003) des Statistischen Bundesamtes gegenübergestellt.

Aus der nachfolgenden Grafik ist ersichtlich, dass die Baukosten von Frühjahr 2021 bis Frühjahr 2022 mit ca. 14,3 % wesentlich stärker gestiegen sind als in den Vorjahren. Daher können die Preissteigerungen von Neubaueigentumswohnungen auch mit den stark gestiegenen Baukosten begründet werden. Allerdings können die hohen Baukosten nicht für die Preissteigerungen von Bestandseigentumswohnungen verantwortlich gemacht werden. Hier ist nach wie vor das historisch niedrige Zinsniveau für Baugeld der Grund für die starke Preissteigerung in 2021.

Die Verkaufszahlen von Eigentumswohnungen pro Jahr setzen sich im Durchschnitt zu 1/5 aus Neubauwohnungen und zu 4/5 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 Preisentwicklungen (Indexreihen) von Eigentumswohnungen und Baupreisen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 15: Preisindizes für Neubauwohnungen, Bestandswohnungen und Baukosten

Jahr	Index Gesamtentwicklung Neubau (1/5), Bestand (4/5)	Index Neubau	Index Wiederverkauf	Baukosten-Index für Wohngebäude
2003	100,0	100,0	100,0	100,0
2004	104,8	99,4	106,8	100,1
2005	101,6	91,1	105,6	101,3
2006	95,1	91,5	96,5	102,3
2007	97,7	86,7	101,8	104,2
2008	92,6	94,0	92,0	110,2
2009	94,8	102,8	91,9	114,4
2010	95,7	104,6	92,4	115,3
2011	103,9	108,6	102,1	116,5
2012	106,4	112,9	103,9	119,7
2013	116,9	128,3	112,7	122,7
2014	119,8	128,0	116,7	125,2
2015	127,3	138,9	123,1	127,4
2016	136,9	162,4	127,5	129,4
2017	158,0	175,9	151,4	132,1
2018	176,6	190,6	171,3	136,1
2019	183,0	191,1	180,0	142,0
2020	197,3	205,0	194,5	148,3
2021	212,6	226,9	207,3	152,5
2022	232,3	246,8	226,9	164,3



Abbildung 20: Indexvergleich Eigentumswohnungen (Bestand-Wiederverkauf und Neubau) und Baukosten

7. VERGLEICHSAKTOREN 2022 (§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 (EFH, ZFH)
- Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH/DHH)
- Eigentumswohnungen (ETW)

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 in digitaler Form bezogen werden. Für Steuerberater stellt dieser Bericht eine wertvolle Arbeitsgrundlage dar.

Die Vergleichsfaktoren 2022 für den Bereich der Stadt Oberursel wurden vom Gutachterausschuss im Dezember 2021 ermittelt und sind im Abschnitt 7.1 bis 7.3 dargestellt. Die Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser basieren auf 60 geeigneten Kaufpreisen, die Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften auf 74 geeigneten Kaufpreisen und die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen auf 447 Kaufpreisen. Die Kauffälle stammen alle aus den Jahren 2019-2021.

Die Vergleichsfaktoren wurden auf der **Basis der Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2020)** ermittelt. Der Bodenrichtwertbereich liegt zwischen 600 €/m² und 1650 €/m².

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 60 Vergleichspreisen aus den Jahren 2019-2021 (Baujahr 1985, Grundstücksgröße 600 m², Wohnfläche 170 m³, mittl. Bodenrichtwert 1080 €/m²).

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 2022

Wohnfläche m ²	Vergleichsfaktoren in €/m ² Wohnfläche von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern							
	Bodenrichtwertbereich							
	700 €/m ² bis 799 €/m ²	800 €/m ² bis 899 €/m ²	900 €/m ² bis 999 €/m ²	1000 €/m ² bis 1099 €/m ²	1100 €/m ² bis 1199 €/m ²	1200 €/m ² bis 1299 €/m ²	1300 €/m ² bis 1399 €/m ²	ab 1400 €/m ²
100	5.822	6.725	7.627	8.530	9.433	10.335	11.238	11.689
110	5.554	6.375	7.195	8.016	8.836	9.657	10.477	10.888
120	5.331	6.083	6.835	7.587	8.339	9.091	9.844	10.220
130	5.142	5.836	6.530	7.225	7.919	8.613	9.307	9.655
140	4.980	5.624	6.269	6.914	7.558	8.203	8.848	9.170
150	4.839	5.441	6.043	6.644	7.246	7.848	8.450	8.750
160	4.716	5.280	5.845	6.409	6.973	7.537	8.101	8.383
170	4.608	5.139	5.670	6.201	6.732	7.263	7.794	8.059
180	4.511	5.013	5.514	6.016	6.517	7.019	7.520	7.771
190	4.425	4.900	5.375	5.850	6.325	6.801	7.276	7.513
200	4.348	4.799	5.250	5.702	6.153	6.604	7.055	7.281
210	4.277	4.707	5.137	5.567	5.997	6.427	6.856	7.071
220	4.214	4.624	5.034	5.444	5.855	6.265	6.675	6.880
230	4.155	4.548	4.940	5.333	5.725	6.118	6.510	6.706
240	4.102	4.478	4.854	5.230	5.606	5.982	6.358	6.546
250	4.053	4.414	4.775	5.136	5.497	5.858	6.219	6.400

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 2022

Grundstücksgröße m ²	Baujahr							
	1950 bis 1959 (1955)	1960 bis 1969 (1965)	1970 bis 1979 (1975)	1980 bis 1989 (1985)	1990 bis 1999 (1995)	2000 bis 2009 (2005)	2010 bis 2019 (2015)	ab 2020 (2020)
	300	0,57	0,64	0,70	0,77	0,83	0,90	0,96
400	0,65	0,72	0,78	0,85	0,91	0,98	1,04	1,07
500	0,73	0,79	0,86	0,92	0,99	1,05	1,12	1,15
600	0,80	0,87	0,93	1,00	1,07	1,13	1,20	1,23
700	0,88	0,95	1,01	1,08	1,14	1,21	1,27	1,31
800	0,96	1,02	1,09	1,15	1,22	1,28	1,35	1,38
900	1,04	1,10	1,17	1,23	1,30	1,36	1,43	1,46
1.000	1,11	1,18	1,24	1,31	1,37	1,44	1,50	1,54
1.100	1,19	1,26	1,32	1,39	1,45	1,52	1,58	1,61

7.2. STADT OBERURSEL (REIHENHÄUSER/DOPPELHAUSHÄLFTEN)

Die Ermittlung der Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser/Doppelhaushälften erfolgte durch eine multiple Regression von 74 Vergleichspreisen aus den Jahren 2019-2021 (Baujahr 1985, Grundstücksgröße 300 m², Wohnfläche 140 m³, mittl. Bodenrichtwert 1060 €/m²). Der Schätzwert eines Reihenhauses / einer Doppelhaushälfte (Ein- und Zweifamilienhaus) in Oberursel ergibt sich aus den nachfolgenden Tabellen.

Tabelle 18: Vergleichsfaktoren RH/DHH, Stadt Oberursel 2022

Wohnfläche m ²	Vergleichsfaktoren in €/m ² Wohnfläche von Reihenhäusern/Doppelhaushälften							
	Bodenrichtwertbereich							
	700 €/m ² bis 799 €/m ²	800 €/m ² bis 899 €/m ²	900 €/m ² bis 999 €/m ²	1000 €/m ² bis 1099 €/m ²	1100 €/m ² bis 1199 €/m ²	1200 €/m ² bis 1299 €/m ²	1300 €/m ² bis 1399 €/m ²	ab 1400 €/m ²
80	5.545	6.030	6.515	7.000	7.485	7.970	8.456	8.698
90	5.187	5.618	6.050	6.481	6.912	7.343	7.774	7.990
100	4.901	5.289	5.677	6.065	6.453	6.841	7.229	7.423
110	4.667	5.020	5.372	5.725	6.078	6.431	6.784	6.960
120	4.472	4.795	5.118	5.442	5.765	6.089	6.412	6.574
130	4.307	4.605	4.904	5.202	5.501	5.799	6.098	6.247
140	4.165	4.442	4.719	4.997	5.274	5.551	5.828	5.967
150	4.042	4.301	4.560	4.818	5.077	5.336	5.595	5.724
160	3.935	4.178	4.420	4.663	4.905	5.148	5.390	5.512
170	3.840	4.069	4.297	4.525	4.753	4.982	5.210	5.324
180	3.756	3.972	4.187	4.403	4.618	4.834	5.050	5.157
190	3.681	3.885	4.089	4.294	4.498	4.702	4.906	5.008
200	3.613	3.807	4.001	4.195	4.389	4.583	4.777	4.874

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

Tabelle 19: Anpassungsfaktoren RH/DHH, Stadt Oberursel 2022

Grundstücksgröße m ²	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)
	1955	1965	1975	1985	1995	2005	2015	2020
100	0,70	0,78	0,86	0,94	1,02	1,10	1,18	1,22
150	0,72	0,80	0,88	0,96	1,04	1,12	1,20	1,24
200	0,73	0,81	0,89	0,97	1,05	1,13	1,21	1,25
250	0,75	0,83	0,91	0,99	1,07	1,14	1,22	1,26
300	0,76	0,84	0,92	1,00	1,08	1,16	1,24	1,28
350	0,78	0,86	0,93	1,01	1,09	1,17	1,25	1,29
400	0,79	0,87	0,95	1,03	1,11	1,19	1,27	1,31
450	0,80	0,88	0,96	1,04	1,12	1,20	1,28	1,32
500	0,82	0,90	0,98	1,06	1,14	1,22	1,30	1,33
550	0,83	0,91	0,99	1,07	1,15	1,23	1,31	1,35

Berechnungsbeispiel:

Bewertungsobjekt: Doppelhaushälfte

Wohnfläche: 130m²

Baujahr: 1985

Bodenrichtwert: 1050 €/m²

Grundstücksgröße 250 m²

Der Schätzwert ergibt sich somit:

$$\begin{array}{rclclcl}
 130 \text{ m}^2 & \times & 5.202/\text{m}^2 & \times & 0,99 & = & \text{rd. } 669.500 \text{ €} \\
 \text{Wohnfläche} & & \text{Vergleichsfaktor} & & \text{Anpassungsfaktor} & & \text{Schätzwert}
 \end{array}$$

7.3. STADT OBERURSEL (EIGENTUMSWOHNUNGEN)

Die Ermittlung der Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen erfolgte durch eine multiple Regression der Kaufpreise (350 Wiederverkauf, 97 Neubau) aus den Jahren 2019-2021.

Tabelle 20: Vergleichsfaktoren ETW, Stadt Oberursel 2022

Baujahr	Vergleichsfaktoren in € /m ² Wohnfläche (Wohnungseigentum)							
	Bodenrichtwertbereich							
	700 €/m ² bis 799 €/m ²	800 €/m ² bis 899 €/m ²	900 €/m ² bis 999 €/m ²	1000 €/m ² bis 1100 €/m ²	1100 €/m ² bis 1200 €/m ²	1200 €/m ² bis 1299€/m ²	1300 €/m ² bis 1399 €/m ²	ab 1400 €/m
1955-1964 (1960)	2.612	2.704	2.797	2.889	2.982	3.075	3.167	3.592
1965-1974 (1970)	2.990	3.083	3.175	3.268	3.361	3.453	3.546	3.592
1975-1984 (1980)	3.369	3.461	3.554	3.646	3.739	3.832	3.924	3.971
1985-1994 (1990)	3.747	3.840	3.932	4.025	4.118	4.210	4.303	4.349
1995-2004 (2000)	4.126	4.218	4.311	4.404	4.496	4.589	4.681	4.728
2005-2015 (2010)	4.504	4.597	4.690	4.782	4.875	4.967	5.060	5.106
20016-2018 (2017)	4.769	4.862	4.954	5.047	5.140	5.232	5.325	5.371

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 2022

Wohnfläche	Vergleichsfaktoren in € /m ² Wohnfläche - Neubaeigentumswohnungen							
	Bodenrichtwertbereich							
	700 €/m ² bis 799 €/m ²	800 €/m ² bis 899 €/m ²	900 €/m ² bis 999 €/m ²	1000 €/m ² bis 1100 €/m ²	1100 €/m ² bis 1200 €/m ²	1200 €/m ² bis 1299€/m ²	1300 €/m ² bis 1399 €/m ²	ab 1400 €/m
50	5.376	5.501	5.626	5.750	5.875	6.000	6.125	6.187
80	5.512	5.637	5.762	5.887	6.012	6.136	6.261	6.324
100	5.603	5.728	5.853	5.978	6.102	6.227	6.352	6.415
120	5.694	5.819	5.944	6.069	6.193	6.318	6.443	6.505
140	5.785	5.910	6.035	6.159	6.284	6.409	6.534	6.596
160	5.876	6.001	6.125	6.250	6.375	6.500	6.625	6.687

Die durchschnittlichen Wohnflächen aller für diese Auswertung genutzten Kaufpreise lagen für die Erstbezugswohnungen bei 96 m² und für die Bestandswohnungen bei 81 m².

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 1.1.2020), mit dem man in die Tabelle hineingeht, auf eine WGFZ von 0,8 umgerechnet werden (siehe 10.3), 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 Trenderaussage für Mieten von Objekten im Privateigentum handelt.

8.1.1. MIETEN VON EIGENTUMSWOHNUNGEN

Von 2020 bis 2021 wurden in Oberursel 89 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 2020-2021

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

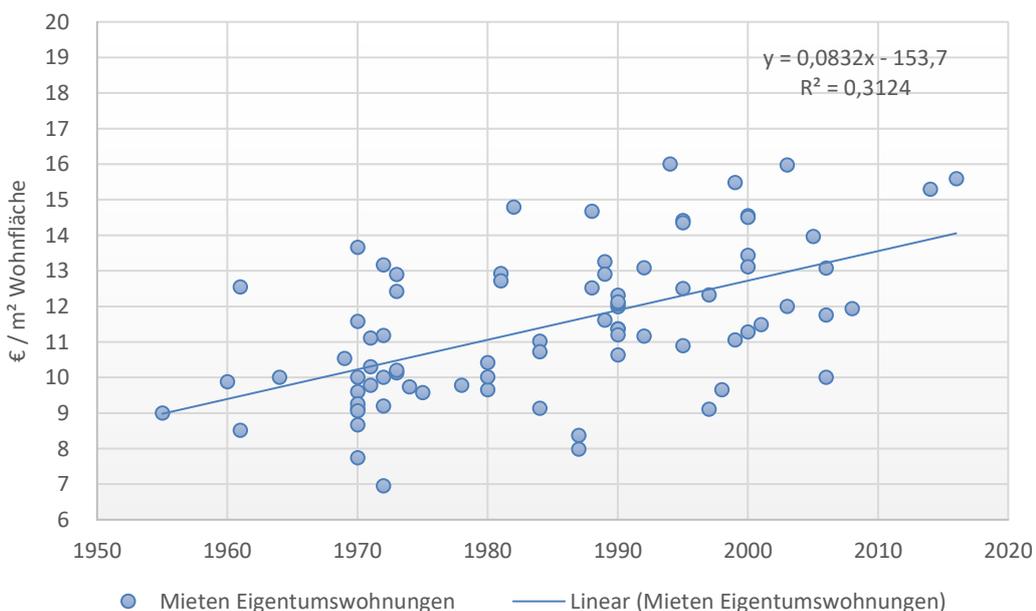


Abbildung 21: Mietpreise Eigentumswohnungen in Abhängigkeit des Baujahres

8.1.2. 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 23: Mieten Einfamilienhäuser, berechnet aus Daten 2017-2021

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

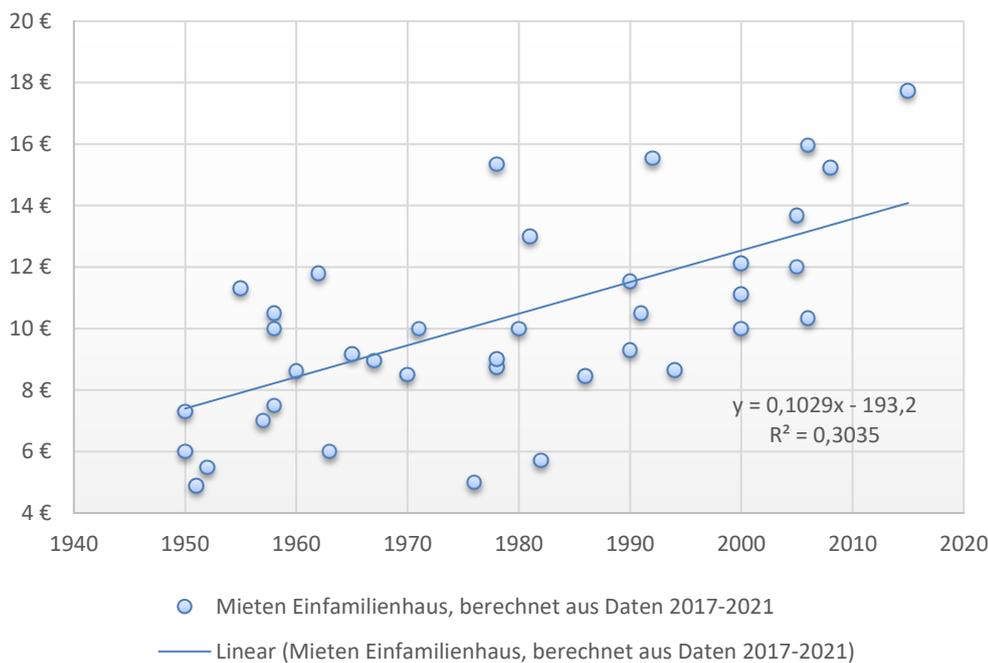


Abbildung 22: Mieten Einfamilienhäuser

8.2. LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE

Liegenschaftszinssätze (§ 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 BauGB) sind gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV Kapitalisierungszinssätze, 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 Main⁴, soweit sie auf das Stadtgebiet Oberursel übertragbar sind, in Oberursel empfohlen.

⁴ Quelle: Immobilienmarktbericht für den Bereich Frankfurt am Main 2022, ISSN 2193-8008

9. SACHWERTFAKTOREN (MARKTANPASSUNGSFAKTOREN) FÜR DAS SACHWERTVERFAHREN

Bei der Bewertung bebauter Grundstücke nach dem Sachwertverfahren ist in der Regel eine Marktanpassung erforderlich, um den gerechneten „vorläufigen Sachwert“ an die Wertverhältnisse des lokalen Grundstücksmarktes in Oberursel anzupassen. Hierzu benötigt man Sachwertfaktoren. Die Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des „vorläufigen marktangepassten Sachwertes“ zum „vorläufigen Sachwert“ an (§ 21 Abs.3 ImmoWertV).

Zu Ermittlung der Sachwertfaktoren für den Bereich der Stadt Oberursel hat der Gutachterausschuss daher nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens (§§ 35 bis 38 ImmoWertV) „vorläufige Sachwerte“ (vS) für geeignete Kaufpreise von Sachwertobjekten (aus den Jahren 2020-2021) gerechnet. Unter der Vorgabe, dass der Kaufpreis bzw. der marktangepasste Sachwert (S) eine lineare Funktion vom „vorläufigen Sachwert“ $S(vS)$ ist, wurden durch eine lineare Regression die Gleichungsparameter m und n bestimmt.

$S(vS) = m * vS + n$ (siehe erstes Diagramm Gegenüberstellung Kaufpreis/„vorläufiger Sachwert“)

Mit dieser linearen Funktionsgleichung wurden für aufsteigende „vorläufige Sachwerte“ (vS) die Funktionswerte der marktangepassten Sachwerte $S(vS)$ berechnet. Der Quotienten aus gerechnetem marktangepassten Sachwert (S) und dem „vorläufigen Sachwert“ (vS) ergibt den sogenannten Sachwertfaktor (siehe zweites Diagramm, rote Kurve, Gegenüberstellung Sachwertfaktor / „vorläufiger Sachwert“).

Bei der Anwendung der ermittelten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) in der Bewertungspraxis ist besonders darauf zu achten, dass die Bewertungen im Sachwertverfahren nach dem gleichen Modell durchgeführt werden, das auch der Auswertung der Kaufverträge zugrunde gelegen hat (Modellkonformität).

Der Gutachterausschuss hat aufgrund der Datenlage nur für Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften sowie Reihenmittelhäuser) Sachwertfaktoren bestimmt. Entsprechend der ImmoWertV wurden folgende Modellparameter des Sachwertverfahrens zur Ermittlung der Sachwertfaktoren 2022 zu Grunde gelegt.

- Der Gebäudesachwert wurde auf der Grundlage der NHK 2010 mit einem Regionalfaktor von 1 und einer linearen Alterswertminderung ermittelt. Die Baupreisindizes wurden der Baupreisindexreihe des Statistischen Bundesamtes (Basisjahr 2015 = 100) entnommen und auf das Basisjahr 2010 umgerechnet.
- Die Gesamtnutzungsdauer (GND) 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 (RND) 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 Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 i. d. F. von 1987/2005. Die BGF betrug bei Reihenmittelhäusern im Schnitt das 1,91-fache, bei Reihenendhäusern und Doppelhaushälften im Schnitt das 1,96-fache und bei freistehenden Einfamilienhäusern im Schnitt das 2,07-fache der Wohnfläche.
- Die Vergleichspreise der bebauten Grundstücke stammen zwar alle aus den Jahren 2020 und 2021. Die Sachwertfaktoren sind jedoch für alle Bewertungen im Jahr 2022 maßgeblich. Daher wurden nicht die Bodenrichtwerte von 2020, sondern die den Vergleichsobjekten lagemäßig zugeordneten **Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2022) als Bodenwert** für die Berechnung der „vorläufigen Sachwerte“ verwendet. Die Sachwertfaktoren 2022 sind somit mit den Bodenrichtwerten 2022 zeitsynchronisiert.
- Die Außenanlagen wurden im Regelfall mit 5 % des jeweiligen Zeitwertes des Gebäudes angesetzt. Der Zeitwert der Nebengebäude wurde geschätzt und lag zwischen 0 € und 25.000 € (Reihenhäuser und Doppelhaushälften), bzw. zwischen 0 € und 100 000 € (freistehende Einfamilienhäuser).

- Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden ausschließlich Vergleichspreise von bebauten Grundstücken aus den Jahren **2020 und 2021** herangezogen. Insgesamt standen **103** ausgewertete Kauffälle zur Verfügung.
- Aufgrund der eingeschränkten Fallzahlen wurden lediglich für folgende Haustypen Sachwertfaktoren bestimmt:
 - freistehendes Einfamilienhaus (41 Vergleichspreise)
 - Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften (42 Vergleichspreise)
 - Reihenmittelhäuser (20 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 diesen Modellparameter wurden die „vorläufigen Sachwerte“ der Kaufobjekte einheitlich für den Bereich der Stadt Oberursel berechnet. Mit den Kaufpreisen und den berechneten „vorläufigen Sachwerten“ wurden die Regressionsparameter für die drei Haustypen bestimmt und daraus die Sachwertfaktoren wie beschrieben abgeleitet.

Die Ergebnisse für die einzelnen Haustypen sind nachfolgend aufgeführt. Zur Veranschaulichung werden die Kaufpreise und die ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ 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 2020 und 2021:

Grundstücksgröße: 319 m² - 1.575 m², Mittelwert 701 m²

Wohnfläche: 91 m² - 350 m², Mittelwert 194 m²

Bruttogrundfläche: 174 - 709 m², Mittelwert 395 m²

Durchschnittlicher Bodenrichtwert (2022): 1.278 €/m²

41 Fälle, Kaufpreismittelwert 1.364.720 €, mittl. Baujahr: 1985

Gegenüberstellung: Kaufpreise / „vorläufiger Sachwert“ sowie Sachwertfaktor / „vorläufiger Sachwert“

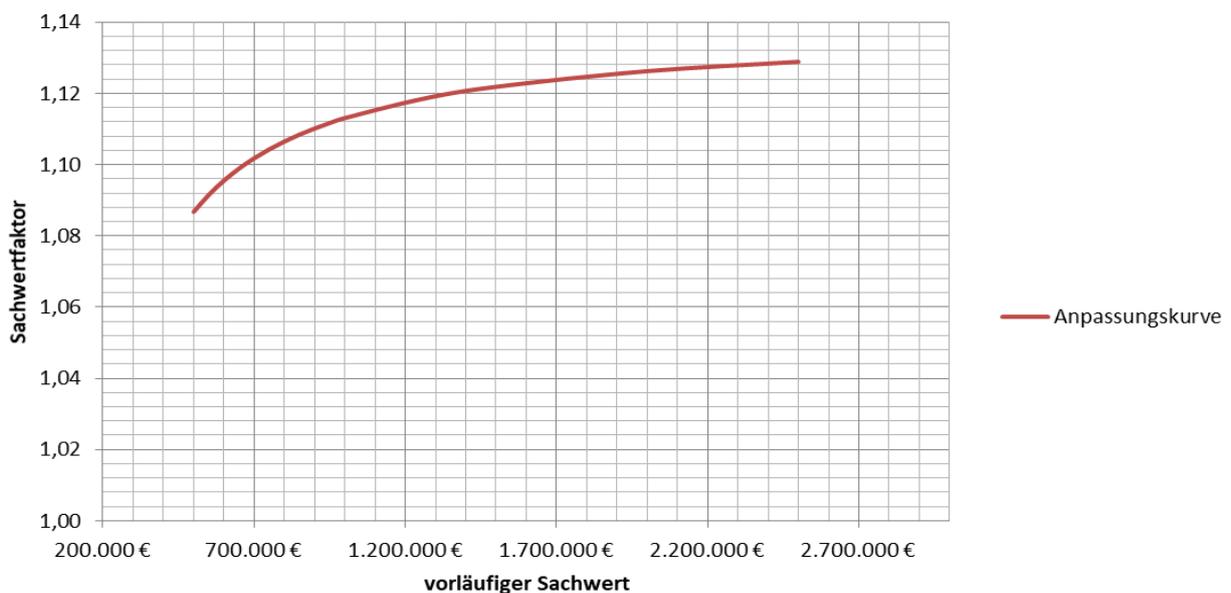
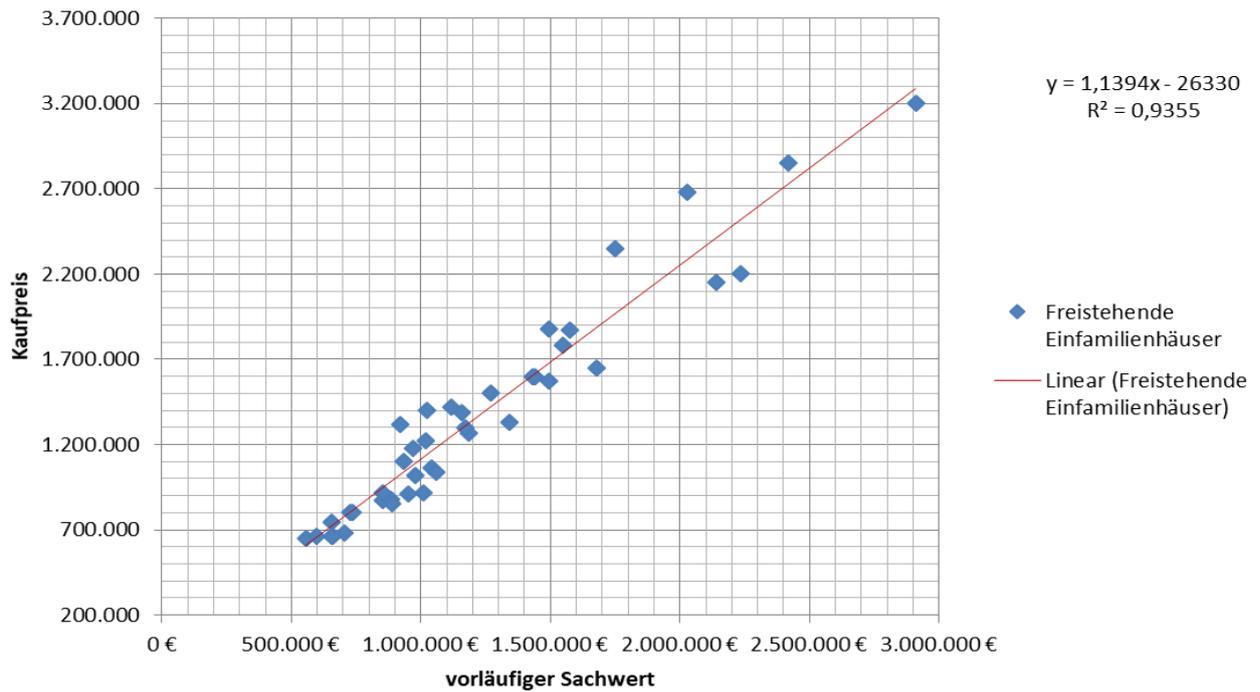


Abbildung 23: Sachwertfaktor für freistehende Einfamilienhäuser

9.2. SACHWERTFAKTOREN FÜR REIHENENDHÄUSER UND DOPPELHAUSHÄLFTEN

Stichprobeneigenschaften 2020 und 2021:

Grundstücksgröße: 233 m² - 653 m², Mittelwert 346 m²

Wohnfläche: 84 m² - 220 m², Mittelwert 141 m²

Bruttogrundfläche: 148 – 440 m², Mittelwert 273 m²

Durchschnittlicher Bodenrichtwert (2022): 1.216 €/m²

42 Fälle, Kaufpreismittelwert 782.947 €, mittl. Baujahr: 1986

Gegenüberstellung: Kaufpreise / „vorläufiger Sachwert“ sowie Sachwertfaktor / „vorläufiger Sachwert“

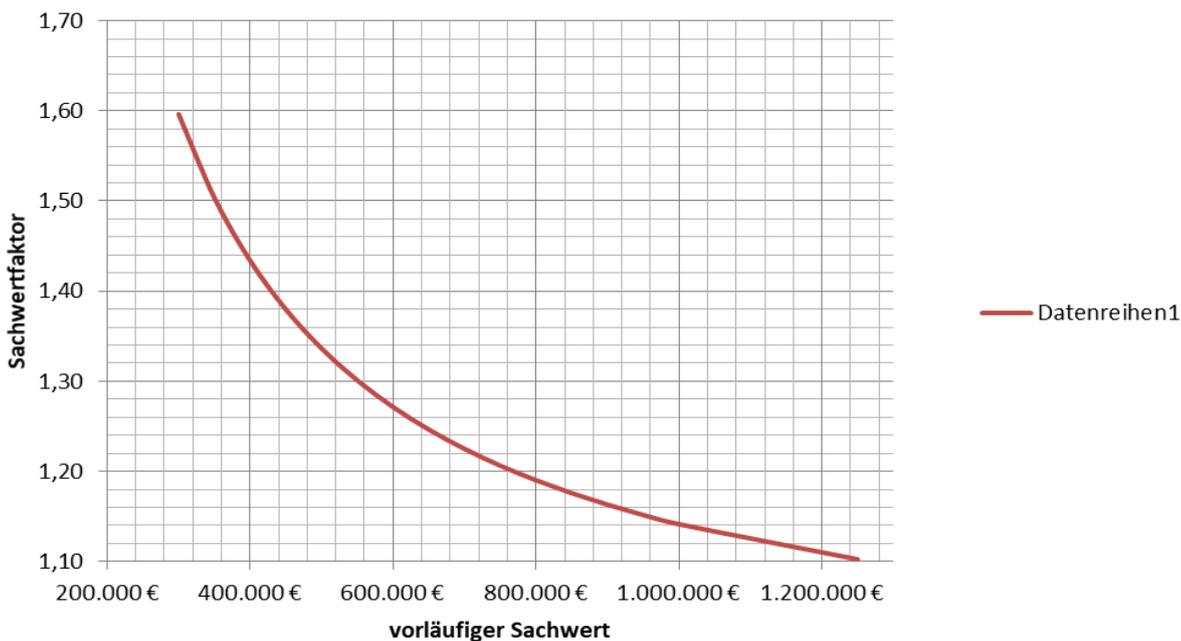
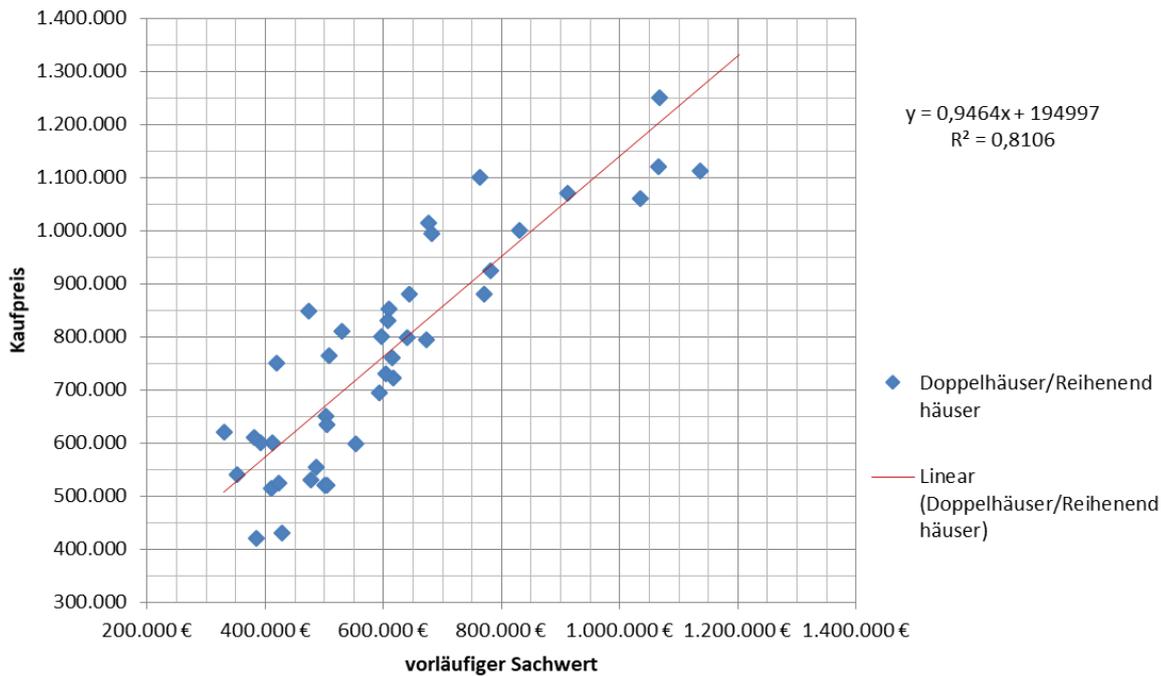


Abbildung 24: Sachwertfaktor für Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften

9.3. SACHWERTFAKTOREN FÜR REIHENMITTELHÄUSER

Stichprobeneigenschaften 2020 und 2021:

Grundstücksgröße: 97 m² - 377 m², Mittelwert 211 m²

Wohnfläche: 87 m² - 170 m², Mittelwert 126 m²

Bruttogrundfläche: 200 - 300 m², Mittelwert 242 m²

Durchschnittlicher Bodenrichtwert (2022): 1226 €/m²

20 Fälle, Kaufpreismittelwert 636.920 €, mittl. Baujahr: 1987

Gegenüberstellung: Kaufpreise / „vorläufiger Sachwert“ sowie Sachwertfaktor / „vorläufiger Sachwert“

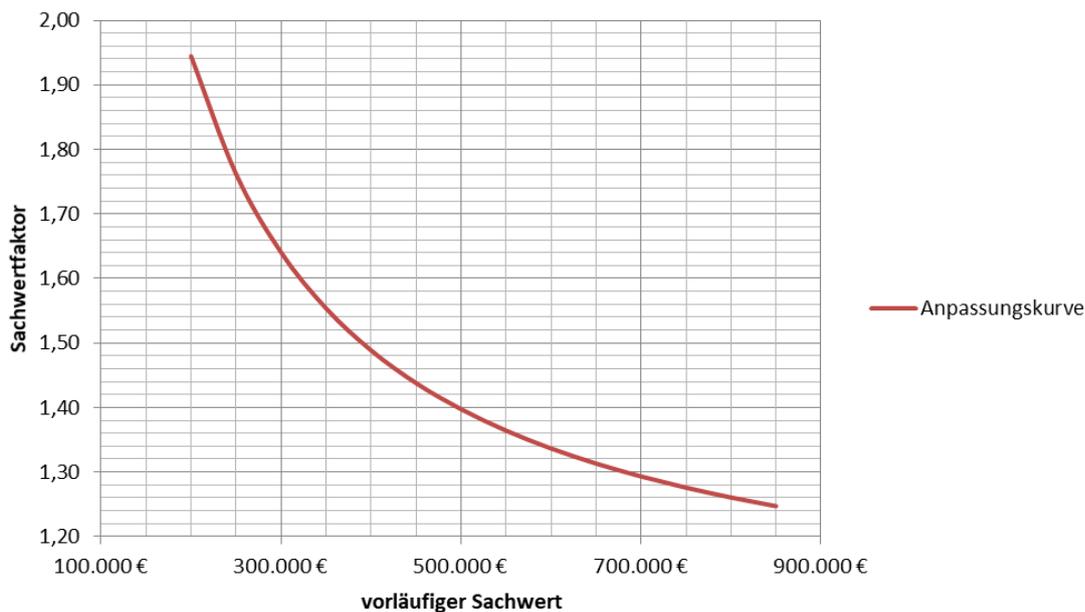
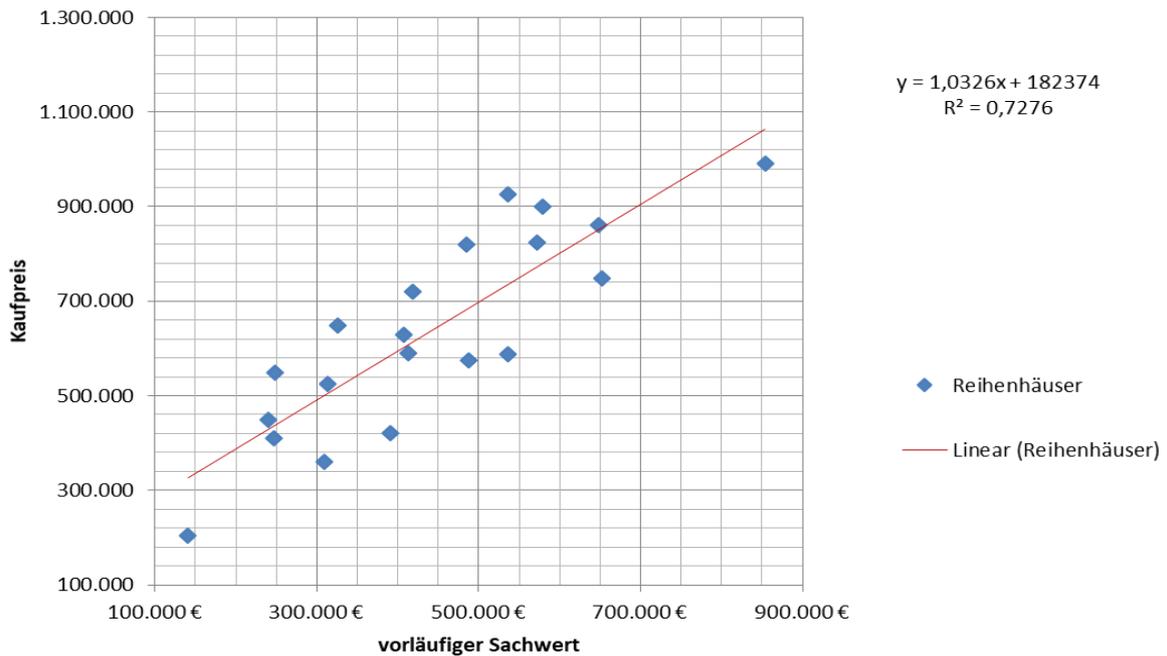


Abbildung 25: Sachwertfaktor für Reihenhäuser

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 01.01.2022 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 Sachwertmodell (ImmoWertV, NHK 2010, lineare Alterswertminderung) für die Verkehrswertermittlung (Marktwert) angewendet werden.

Die exakten Werte für die Gebäudetypen

- freistehendes Einfamilienhaus (EFH),
- Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften (REH/DHH),
- Reihenmittelhäuser (RMH)

können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 24: Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, freistehende Einfamilienhäuser

Vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor 2022 (NHK 2010, lineare AWM, GND 70 Jahre)		
	für Reihenmittelhäuser	für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	für freistehende Einfamilienhäuser
	Bodenrichtwertbereich		
	900 €/m ² - 1450 €/m ²	900 €/m ² - 1500 €/m ²	900 €/m ² - 1850 €/m ²
Anzahl der Vergleichspreise	20	42	41
200.000	1,944		
250.000	1,762		
300.000	1,641	1,596	
350.000	1,554	1,504	
400.000	1,489	1,434	
450.000	1,438	1,380	
500.000	1,397	1,336	1,087
550.000	1,364	1,301	1,092
600.000	1,337	1,271	1,096
650.000	1,313	1,246	1,099
700.000	1,293	1,225	1,102
750.000	1,276	1,206	1,104
800.000	1,261	1,190	1,106
850.000	1,247	1,176	1,108
900.000	1,235	1,163	1,110
950.000		1,152	1,112
1.000.000		1,141	1,113
1.250.000		1,102	1,118
1.500.000			1,122
2.000.000			1,126
2.500.000			1,129

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 wurden für das gesamte Stadtgebiet Oberursel 223 Bodenrichtwertzonen festgelegt. Diese teilen sich auf in 82 Bodenrichtwertzonen für Wohnen/Mischgebiete im Innenbereich, 10 Bodenrichtwertzonen für Wohnen/Mischgebiete im Außenbereich, 18 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.

Die **Bodenrichtwertermittlung** zum Stichtag 01.01.2022 erfolgte auf der Basis der Kaufverträge von unbebauten Grundstücken der Jahre 2020 und 2021. Die nächste Bodenrichtwertermittlung erfolgt zum Stichtag 01.01.2024. Dann sind die Kaufpreise der Jahre 2022-2023 als Bemessungsgrundlage relevant.



Abbildung 26: Kartenausschnitt Bodenrichtwerte 2022 in Rot, Bodenrichtwerte 2020 in Grün

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 2022 werden künftig auch als Lage- und Wertfaktor zur Ermittlung der Grundsteuer in Hessen dienen.

10.1. BODENRICHTWERTÜBERSICHT 2022

Aus den neuen Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2022 hat der Gutachterausschuss sogenannte Bodeneckwerte, differenziert in Abhängigkeit der Lageeinschätzung nach Wohnlagen, Misch- und Gewerbegebieten, durch Mittelbildung berechnet. Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Bodeneckwerte (mittlere Bodenrichtwerte) zu den beiden Feststellungsstichtagen 1.1.2022 und 1.1.2020 sowie die prozentuale Veränderung der Bodeneckwerte in diesem Zeitraum.

Tabelle 25: Ermittlung der prozentualen Steigerung der Bodenrichtwerte von 2020 auf 2022 für Wohnbauland

Bodeneckwerte 2022 für den Bereich der Stadt Oberursel (TS)				
Wohnlagen	2022 mittlerer Bodenrichtwert €/m ² (Wohnlagen)	2020 mittlerer Bodenrichtwert €/m ² (Wohnlagen)	proz. Veränderung	Anzahl der Zonen
sehr gute Wohnlage	1479	1318	12%	26
gut Wohnlage	1149	987	16%	32
einfache Wohnlage	988	810	22%	12
Mittel / Summe	1205	1038	16%	70
Mittel über alle Richtwertzonen (Wohnlagen)	1244	1080	15%	70
Mischgebiet	2022 mittlerer Bodenrichtwert €/m ² (Mischgebiet)	2020 mittlerer Bodenrichtwert €/m ² (Mischgebiet)	proz. Veränderung	Anzahl der Zonen
sehr gute Lage	1913	1788	7%	4
gute Lage	950	863	10%	2
einfache Lage	838	679	23%	6
Mittel / Summe	1233	1110	11%	12
Mittel über alle Richtwertzonen (Mischgebiet)	1215	1079	13%	12

Tabelle 26: Ermittlung der prozentualen Steigerung der Bodenrichtwerte von 2020 auf 2022 für Gewerbe

Gewerbe	2022 mittlerer Bodenrichtwert €/m ² (Gewerbe)	2020 mittlerer Bodenrichtwert €/m ² (Gewerbe)	proz. Veränderung	Anzahl der Zonen
sehr gute Lage	326	326	0%	10
gute Lage	297	288	3%	3
einfache Lage	160	160	0%	5
Mittel / Summe	261	258	1%	18
Mittel über alle Richtwertzonen (Gewerbe)	275	280	-2%	18

10.2. BODENRICHTWERTKARTE – ONLINE –

Die Bodenrichtwerte 2022 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 mobilen Endgeräten genutzt werden.

Zusätzlich können Bodenrichtwerte zu zeitlich zurückliegenden Stichtagen bei der Geschäftsstelle schriftlich per Post, Fax oder Email 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 27: 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: 1100 €/m²

Bodenrichtwert X Koeffizient (0,4 WGFZ) / Koeffizient (0,7 WGFZ) = Bodenwert (WGFZ 0,4)
 1100 €/m² X 0,76 / 0,888 = 941 €/m²