

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



Immobilienmarktbericht für den Bereich der Stadt Oberursel (Taunus) 2024



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 502 445
Telefax: +49 (0) 6171 502 118
Bildnachweis Titelblatt: Lothar Hecker
- E-Mail:** gutachterausschuss@oberursel.de
Internet: <https://www.oberursel.de/de/leben-wohnen/wohnen-bauen/immobilienmarkt-werte/>
- Verantwortlich:** Dipl.-Ing. Lothar Hecker
- Berichtsjahr:** 2023
Gebühr: Druckausgabe 35 €, PDF-Datei kostenfrei herunterzuladen unter Oberursel.de oder gds.hessen.de, Download, Immobilienwerte, Regionale Immobilienmarktberichte

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 wertrelevanten Daten ist eine kritische sachverständige Würdigung erforderlich.

Inhalt

Tabellensverzeichnis	4
Abbildungsverzeichnis	4
Vorwort	6
Abkürzungsverzeichnis.....	7
1. Wirtschaftliche Rahmendaten	8
1.1. Lage	8
1.2. Oberursel in Zahlen	10
2. Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	12
2.1. Aufgaben der Gutachterausschüsse	12
2.2. Aufgaben der Geschäftsstelle.....	12
2.3. Mitglieder des Gutachterausschusses.....	13
2.4. Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	13
2.5. Benachbarte Gutachterausschüsse	14
2.6. Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in Hessen (ZGGH)	14
3. Umsatzdaten	15
3.1. Fallzahlen	15
3.2. Geldumsatz	17
4. Preisentwicklung von unbebauten Baugrundstücken (Indexreihen)	19
4.1. Unbebaute Grundstücke	20
4.1.1. Wohnbaugrundstücke	21
4.1.2. Gewerbegrundstücke	22
4.1.3. Grundstücke für Freizeitgärten	23
4.1.4. Grundstücke für landwirtschaftliche Nutzung	24
5. Bebaute Grundstücke	25
5.1. Preisentwicklung von Eigenheimen	26
5.1.1. Freistehende Einfamilienhäuser	27
5.1.2. Reihenhäuser.....	27
5.1.3. Doppelhaushälften	28
6. Wohnungseigentum	28
6.1. Umsatzdaten 2023	29
6.2. Durchschnittliche Preise von Eigentumswohnungen	30
6.2.1. Erstverkäufe / Neubau	31
6.2.2. Wiederverkäufe nach Baujahr.....	32
6.3. Preisindices für Eigentumswohnungen.....	34
7. Vergleichsfaktoren 2023 (§183 Abs. 2 BewG)	36
7.1. Stadt Oberursel (Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser)	36
7.2. Stadt Oberursel (Reihenhäuser/Doppelhaushälften).....	37
7.3. Stadt Oberursel (Eigentumswohnungen).....	39
8. Faktoren für das Ertragswertverfahren	40
8.1. Mieten	40
8.1.1. Mieten von Eigentumswohnungen	40
8.1.2. Mieten in Mehrfamilienhäusern	41
8.1.3. Mieten für Einfamilienhäuser.....	41
8.2. Liegenschaftszinssätze	41
9. Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) für das Sachwertverfahren	42
9.1. Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser	44
9.2. Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	45
9.3. Sachwertfaktoren für Reihemittelhäuser	46
9.4. Übersicht der Sachwertfaktoren	47
10. Bodenrichtwerte	48
10.1. Bodenrichtwertübersicht 2024	50
10.2. Bodenrichtwertkarte – online –	51
10.3. Umrechnungskoeffizienten	51

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Oberursel in Zahlen.....	10
Tabelle 2: Flächennutzung.....	11
Tabelle 3: Baulandpreisindex	20
Tabelle 4: Jahresvergleich Wohnbauland.....	21
Tabelle 5: Jahresvergleich Gewerbebauland.....	22
Tabelle 6: Jahresvergleich Gartenland	23
Tabelle 7: Jahresvergleich landwirtschaftlicher Flächen	24
Tabelle 8: Geldumsatz bebaute Immobilien 2014 bis 2023 im Vergleich	25
Tabelle 9: Durchschnittliche Preise für Eigenheime	26
Tabelle 10: Auswertung der freistehenden Einfamilienhäuser	27
Tabelle 11: Auswertung der Reihenhäuser	27
Tabelle 12: Auswertung der Doppelhaushälften.....	28
Tabelle 13: Jahresvergleich, durchschn. Neubaupreise für ETW	31
Tabelle 14: Jahresvergleich Wiederverkaufspreise von ETW in Abhängigkeit vom Baujahr	32
Tabelle 15: Preisindizes für Neubauwohnungen, Bestandswohnungen und Baukosten	35
Tabelle 16: Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser, Stadt Oberursel 2024.....	37
Tabelle 17: Korrekturwerte Ein- und Zweifamilienhäuser, Stadt Oberursel 2024	37
Tabelle 18: Vergleichsfaktoren RH/DHH, Stadt Oberursel 2024	38
Tabelle 19: Korrekturwerte RH/DHH, Stadt Oberursel 2024.....	38
Tabelle 20: Vergleichsfaktoren ETW, Stadt Oberursel 2024	39
Tabelle 21: Mieten von Eigentumswohnungen, berechnet aus Daten 2022-2023	40
Tabelle 22: Mieten Einfamilienhäuser, berechnet aus Daten 2019-2023	41
Tabelle 23: Sachwertfaktoren für Reihennittelhäuser, Reihennendhäuser und Doppelhaushälften, freistehende Einfamilienhäuser.....	47
Tabelle 24: Ermittlung der prozentualen Steigerung der Bodenrichtwerte von 2022 auf 2024 für Wohnbauland.....	50
Tabelle 25: Ermittlung der prozentualen Steigerung der Bodenrichtwerte von 2022 auf 2024 für Gewerbe.....	50
Tabelle 26: Umrechnungskoeffizienten Oberursel.....	51

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage der Stadt Oberursel.....	8
Abbildung 2: Einwohnerentwicklung.....	11
Abbildung 3: Jahresvergleich Transaktionen	15
Abbildung 4: Jahresvergleich Transaktionen nach Marktsegmenten	15
Abbildung 5: Jahresvergleich Transaktionen nach Vertragsart	16
Abbildung 6: Jahresvergleich Transaktionen nach Vertragsart	16
Abbildung 7: Jahresvergleich Geldumsatz (gesamt).....	18
Abbildung 8: Jahresvergleich Geldumsatz, Aufteilung nach Marktsegmenten	18
Abbildung 9: Jahresvergleich Wohnbauland	22
Abbildung 10: Jahresvergleich Gewerbebauland	22
Abbildung 11: Jahresvergleich Gartenland.....	23
Abbildung 12: Jahresvergleich landwirtschaftlicher Flächen	24
Abbildung 13: Geldumsatz 2023, Marktsegment bebaute Immobilien	25
Abbildung 14: Preisentwicklung von Eigenheimen	26
Abbildung 15: Anzahl der ETW-Käufe.....	29
Abbildung 16: Geldumsatz ETW-Käufe.....	29
Abbildung 17: Flächenumsatz (Wohnfläche) ETW	30
Abbildung 18: Jahresvergleich ETW	31
Abbildung 19: Preisentwicklung Eigentumswohnungen	34
Abbildung 20: Vergleich Indexzahlen (Bauland, Eigentumswohnungen und Baukosten) mit Hypothekenzinsentwicklung ..	35

Abbildung 21: Mietpreise Eigentumswohnungen in Abhängigkeit des Baujahres	40
Abbildung 22: Mieten Einfamilienhäuser	41
Abbildung 23: Sachwertfaktor für freistehende Einfamilienhäuser	44
Abbildung 24: Sachwertfaktor für Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften.....	45
Abbildung 25: Sachwertfaktor für Reihenmittelhäuser.....	46
Abbildung 26: Kartenausschnitt Bodenrichtwerte 2024 in Rot, Bodenrichtwerte 2022 in Grün	48
Abbildung 27: Baulandpreisentwicklung (Wohnbauland/Gewerbebauland).....	49

IMMOBILIENMARKT OBERURSEL 2023/2024

VORWORT

Sehr geehrte Immobilienmarktinteressierte,

wie das statistische Bundesamt (Destatis) im Dezember 2023 mitgeteilt hat, sind die Wohnimmobilienpreise erstmals seit vielen Jahren wieder gesunken. Der Rückgang der Wohnimmobilienpreise war bundesweit der stärkste Rückgang seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000. Auch der Oberurseler Immobilienmarkt konnte sich in 2023 nicht dem bundesweiten Trend entziehen. Gab es in 2022 trotz starkem Einbruch des Umsatzvolumens noch Preissteigerungen in allen Teilmärkten, so sind in 2023 die Immobilienpreise in fast allen Teilmärkten gesunken. Die Umsatzzahlen und die Anzahl der Immobilientransaktionen sind nochmals deutlich gegenüber 2022 geschrumpft. Nach dem hohen Umsatzrückgang in 2022 von rd. 105 Mio. € ist der gesamte Geldumsatz in 2023 um weitere rd. 44 Mio. € auf rd. 165 Mio. € zurückgegangen.

In dem Berichtsjahr war der Erwerb oder der Neubau der eigenen vier Wände für viele Menschen in Oberursel aufgrund der hohen Baukosten und den weiter gestiegenen Bauzinsen sehr schwierig bis nahezu unmöglich. Obwohl in den Jahren 2021 und 2022 sehr viele Baugenehmigungen für Wohnbauprojekten (277 Wohnungen und 54 Ein- und Zweifamilienhäuser) erteilt worden sind, konnten in 2023 lediglich 12 Neubaueigentumswohnungen verkauft werden. Diese Kaufzurückhaltung im Neubaubereich ist darauf zurückzuführen, dass die Bauträger vergeblich versucht hatten, die hohen Preise aus der Niedrigzinsphase noch zu halten. Um die hohe Anzahl der im Bau befindlichen oder bereits fertiggestellten Wohnungen zeitnah zu veräußern, sind sicherlich weitere preisliche Zugeständnisse von Seiten der Verkäufer notwendig.

Auch die Preise für Bestandswohnungen haben nach dem Preiszenit in 2022 mit einem Minus von 11% nachgegeben. Trotz Preiskorrekturen war auch in diesem Segment eine starke Kaufzurückhaltung erkennbar. Für eine Bestandswohnung musste in 2023 durchschnittlich rd. 3.800 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 4.300 €/m²) gezahlt werden. Bemerkenswert ist, dass die Preise für Eigenheime im Durchschnitt mit 13% stärker gefallen sind als die Preise für Wohnungen. Eine differenzierte Betrachtung zeigt jedoch, dass im Hochpreissegment der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser die Preise weitgehend stabil geblieben sind und die größten Preisrückgänge in dem Niedrigpreissegment der Reihenhäuser zu verzeichnen sind.

Dies spiegelt sich auch bei den neuen Bodenrichtwerten. Die Bodenrichtwerte in sehr guten Lagen sind weitgehend stabil geblieben. Lediglich in den einfachen/ mittleren zum Teil verkehrsbelasteten Lagen sind die Bodenrichtwerte zurückgegangen. Nur wenige Baulandflächen haben in 2023 den Eigentümer gewechselt (12 Transaktionen mit rd. 6.800 m²). Zu verorten waren diese wenigen Kauffälle von Bauland überwiegend in den sehr guten Lagen von Oberursel mit Preisen um die 1500 €/m².

Expertinnen und Experten erwarten für 2024 eine Seitwärtsbewegung der Bauzinsen. Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass die Preise für Wohnimmobilien daher in 2024 noch leicht fallen werden. Die Kaufzurückhaltung der letzten beiden Jahre wird dadurch voraussichtlich gestoppt werden. Mittelfristig werden sich die Preise bei sinkenden Zinsen wieder stabilisieren, da die Baukosten ihren Preishöhenflug auch beendet haben.

Mit der Analyse der Immobilienkaufpreise kommt der Gutachterausschuss seinem gesetzlichen Auftrag nach, den Immobilienmarkt in Oberursel für die Bürgerinnen und Bürger sowie für die Immobilienwirtschaft transparent zu machen. Ich hoffe, dieser Bericht kann Sie bei Ihren Immobilienaktivitäten unterstützen.

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 47.628 Einwohnerinnen und Einwohnern (mit Hauptwohnsitz zum 31.12.2023) 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 sowie mehreren Buslinien 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 einer hohen Nachfrage 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“, „In der Riedwiese“ sowie „Am Bahnhof Weißkirchen“ konnten in jüngster Zeit umfangreiche Gewerbeflächen aktiviert und weitere Firmen angesiedelt werden. Eine Erweiterung des Gewerbegebiets „In der Riedwiese“ ist in der Umsetzungsphase.

In Oberursel haben sich viele international bekannte Unternehmen angesiedelt. Wichtige Wirtschaftszweige sind Industrie (Maschinenbau, Messtechnik), die Handels- und Dienstleistungsbranche (Versicherungsbranche) sowie das Handwerk. Die Anzahl der Arbeitsplätze hat sich jedoch in den letzten Jahren um rd. 10% verringert. Hatte Oberursel 2020 (vor der Insolvenz des Reisekonzerns Thomas Cook) noch ca. 20.300 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze, so wurden in der Hess. Gemeindestatistik 2023 nur noch 18.378 Arbeitsplätze aufgeführt. Dieser Verlust an Arbeitsplätzen hat besonders die Einpendler betroffen. Oberursel hat jedoch nach wie vor mehr sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze als in Oberursel wohnende sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (18.210). Lediglich ca. 4.200 Oberurseler arbeiten auch in Oberursel. Der Pendlersaldo ist mit ca. 159 Beschäftigten positiv.

Auf dem ehemaligen MKW-Gelände an der Frankfurter Landstraße wurde 2023 der Bürokomplex „Townus“ mit rd. 12.000 m² Bürofläche fertiggestellt. Einige größere Büroimmobilien im Gewerbegebiet Zimmersmühlenweg habe noch Leerstände. Der Homeoffice-Effekt hat dazu beigetragen, dass die Nachfrage von Büroräumen rückläufig ist. Der Büromarkt in Oberursel ist daher sehr angespannt.

Trotz eines starken Dienstleistungssektors von derzeit ca. 81 % ist Oberursel auch ein Produktionsstandort mit Schwerpunkt im Bereich Hightech. Insgesamt sind in Oberursels ca. 3.600 Beschäftigte im Bereich des produzierenden Gewerbes tätig. Die Anzahl der Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe ist jedoch seit Jahren rückläufig.

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)
Einwohnerinnen und Einwohner 31.12.2023	47.628 (47.419)
Bevölkerungsdichte (Einw./km ²) ¹	1.050 (1.037)
Einwohnerinnen und Einwohner in den Stadtteilen 31.12.2023	
Oberursel inkl. Bommersheim	31.028 (30.875)
Oberstedten	6.335 (6.330)
Stierstadt	5.534 (5.482)
Weißkirchen	4.731 (4.732)
Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze 30.06.2022	18.378 (19.258)
Produzierendes Gewerbe	19,6 % (19 %)
Dienstleistungsanteil 2022	80,4 % (81 %)
Pendlerströme 30.06.2022	
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort)	18.378 (19.258)
- Einpendler aus anderen Kommunen	14.175 (15.055)
Einpendlerquote	78 % (77%)
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Wohnort) 30.06.2022	18.210 (18.053)
Auspendler in andere Kommunen	14.016 (13.859)
arbeiten in der Kommune selbst	4.194 (4.194)
Pendlersaldo	159 (1.196)
Auspendlerquote	77% (76,8 %)
Beschäftigtenbesatz 2022 (soz.-vers. Besch./1.000 Einw.)	386 (406)
Steuern und steuerähnliche Abgaben 2022 (in 1.000 €) ²	101.321 (105.200)
Steuereinnahmekraft, € pro Einw. 2022	1.930 (2092)
Gewerbsteuer 2022 (in 1.000 €)	34.682 (40.059)
Grundsteuer 2022 (in 1.000 €)	15.723 (15.668)
Gemeindeanteil an Gemeinschaftssteuer 2022 (in 1.000 €)	45.055 (43.625)
Gewerbsteuerhebesatz 2022	410 % (410 %)
Grundsteuer B-Hebesatz 2022	750 % (595%)
Schulden 2022 (€/Einw.)	785 (782)
Kaufkraft 2022 ³	
Index (Durchschnitt BRD = 100)	135,4 (135,6)
Baufertigstellungen Wohnflächen 2022 (Wohnfläche in m ²)	8.284 (14.702)
Baugenehmigungen Wohnflächen 2022(Wohnfläche in m ²)	25.223 (7.066)
Baufertigstellungen Nichtwohnflächen 2022 (Nutzfläche in m ²)	1.672 (8.635)
Baugenehmigungen Nichtwohnflächen 2022 (Nutzfläche in m ²)	1.667 (11.581)

¹ Quelle: Stadt Oberursel

² Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik 2023 (2022)

³ Quelle: Gewerbestatistikbericht, Ausgabe 2023, 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 2022																
Gesamtfläche am 01.01.2022	davon															
	Siedlung		darunter Wohnbauflächen		Verkehr		Vegetation		darunter Landwirtschaft		darunter Waldfläche		Gewässer		Siedlungs- und Verkehrsflächen	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
4.533	886	19,5	507	11,2	368	8,1	3252	71,7	1.310	28,9	1.920	42,3	27	0,6	1254	26,7

Am 31.12.2023 wurden 47.628 Einwohnerinnen und Einwohner in Oberursel mit erstem Wohnsitz gezählt. Das ist ein Zuwachs von 209 Einwohnerinnen und Einwohnern in 2023. Oberursel ist somit weiter als Wohnstandort sehr beliebt.

In den Ortsteilen Oberursel (inkl. Bommersheim) und Stierstadt sind die Einwohnerzahlen weiterhin steigend. In der Kernstadt und Bommersheim trägt die weitere Zunahme der Kriegsflüchtlinge zum Einwohnerwachstum bei. In den Ortsteilen Weißkirchen und Oberstedten stagnieren die Einwohnerzahlen. In diesen Ortsteilen sind auch die wenigsten Neubauaktivitäten zu verzeichnen.

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

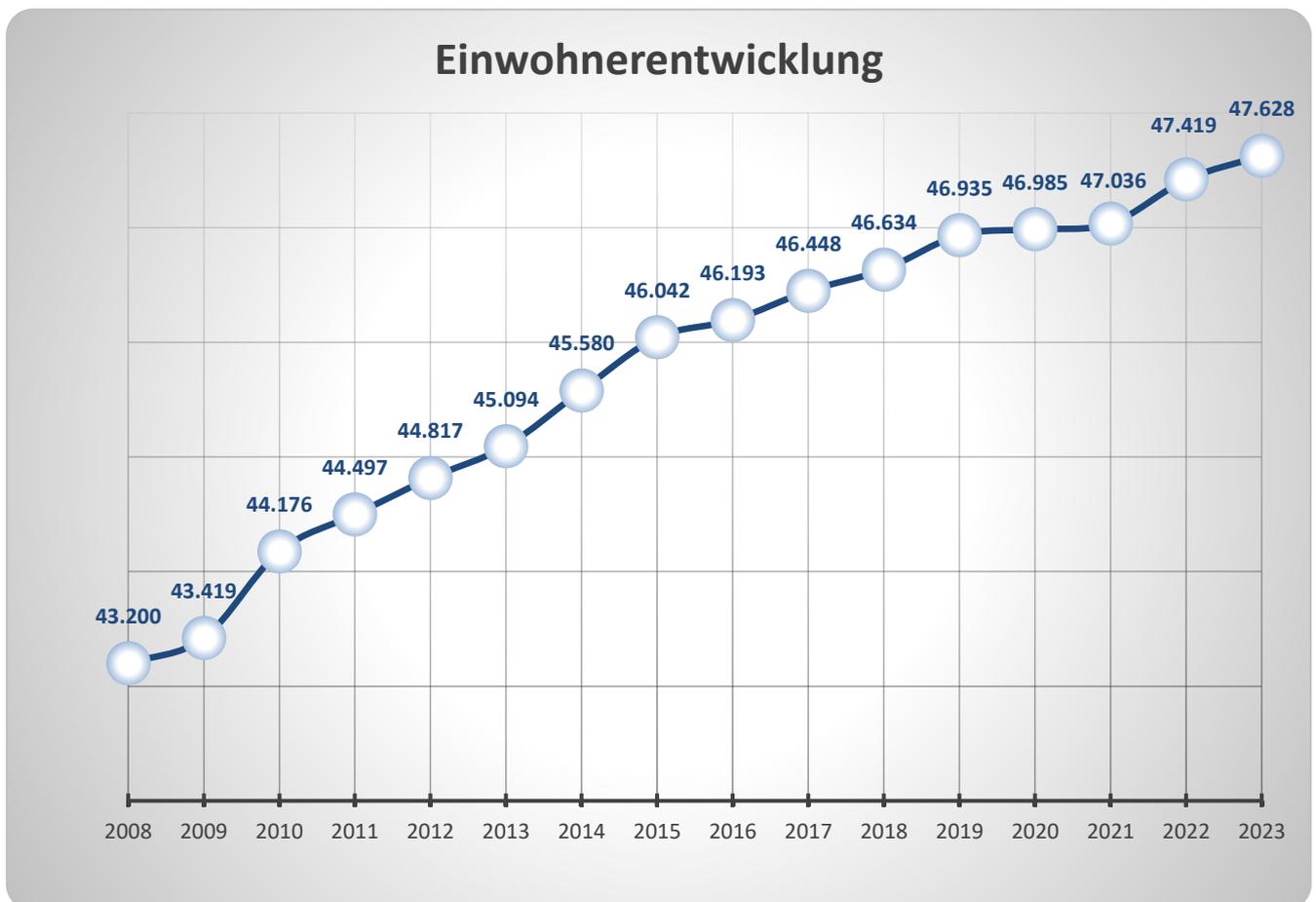


Abbildung 2: Einwohnerentwicklung

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 17 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, Immobilienbewertung, Architektur, Bauingenieur- und Bankwesen, Finanzverwaltung und Landwirtschaft,).

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 der Markttransparenz durch jährliche Immobilienmarktberichte
- Ermittlung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Vergleichsfaktoren, Sachwertfaktoren, 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 Immobilienkäuferinnen und -käufern 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 Gutachterinnen und Gutachter bestellt:

Vorsitzender

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

Stellvertretender Vorsitzende

Dipl.-Ing. Tobias Balling, Bauingenieur, Immobiliensachverständiger

Ehrenamtliche Gutachterinnen und 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

M.Sc. Enrico Gorges, Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

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.

Leitung: Dipl.-Ing. Uta Meissner, Architektin, Städtebauarchitektin

Mitarbeitende: Stephanie Schäfer, gepr. Wirtschaftsfachwirtin (IHK)

Telefon: 06171 502 445

Telefax: 06171 502 7118

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 9730782
E-Mail: gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de
Internet: www.gutachterausschuss.frankfurt.de

Hochtaunuskreis

Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn
Tel.: 0611 535 6843
E-Mail: GS-GAA-AFB-LM@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 01.01.2023 bis 31.12.2023. Daneben werden die Umsatzzahlen bis zum Jahr 2014 vergleichend in den Tabellen und Abbildungen dargestellt.

3.1. FALLZAHLEN

In 2023 wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte 358 Eigentumsübergänge (Kaufverträge, Tauschverträge, Schenkungsverträge, Übertragungsverträge, Zwangsversteigerung) registriert. Damit waren die Fallzahlen erneut rückläufig.

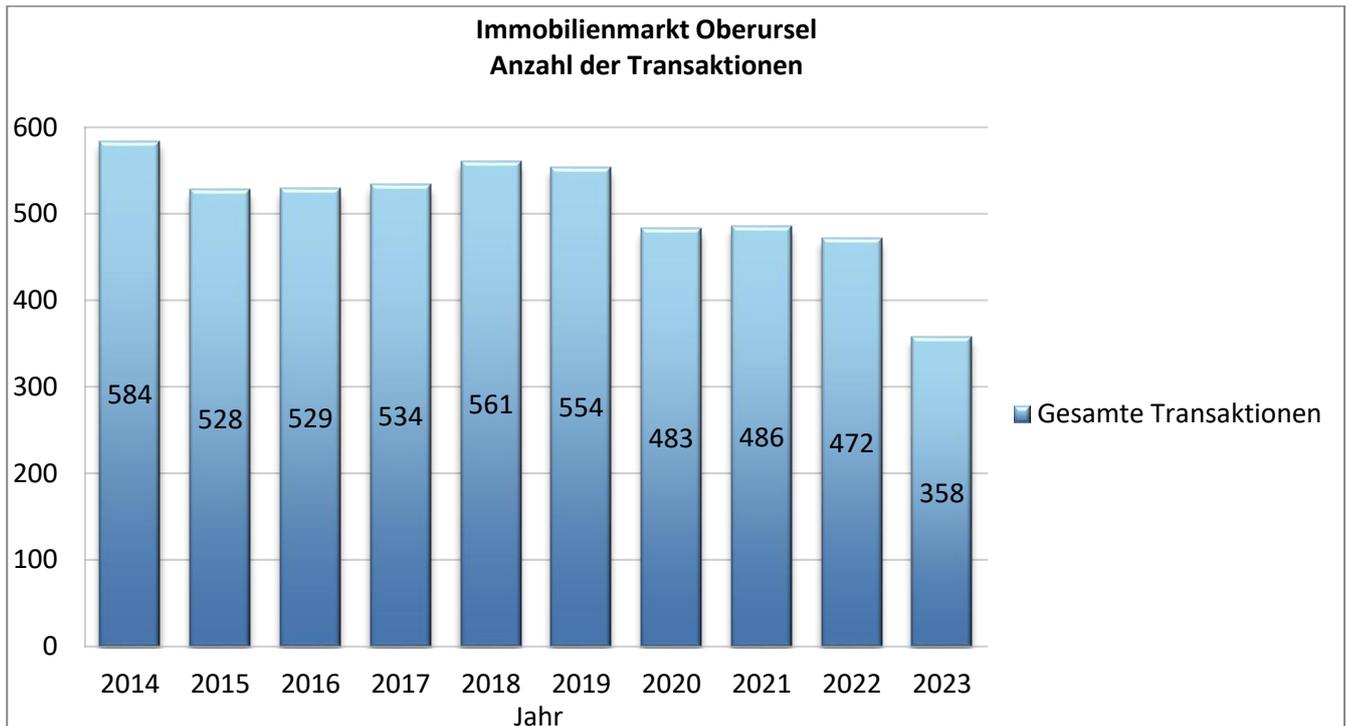


Abbildung 3: Jahresvergleich Transaktionen

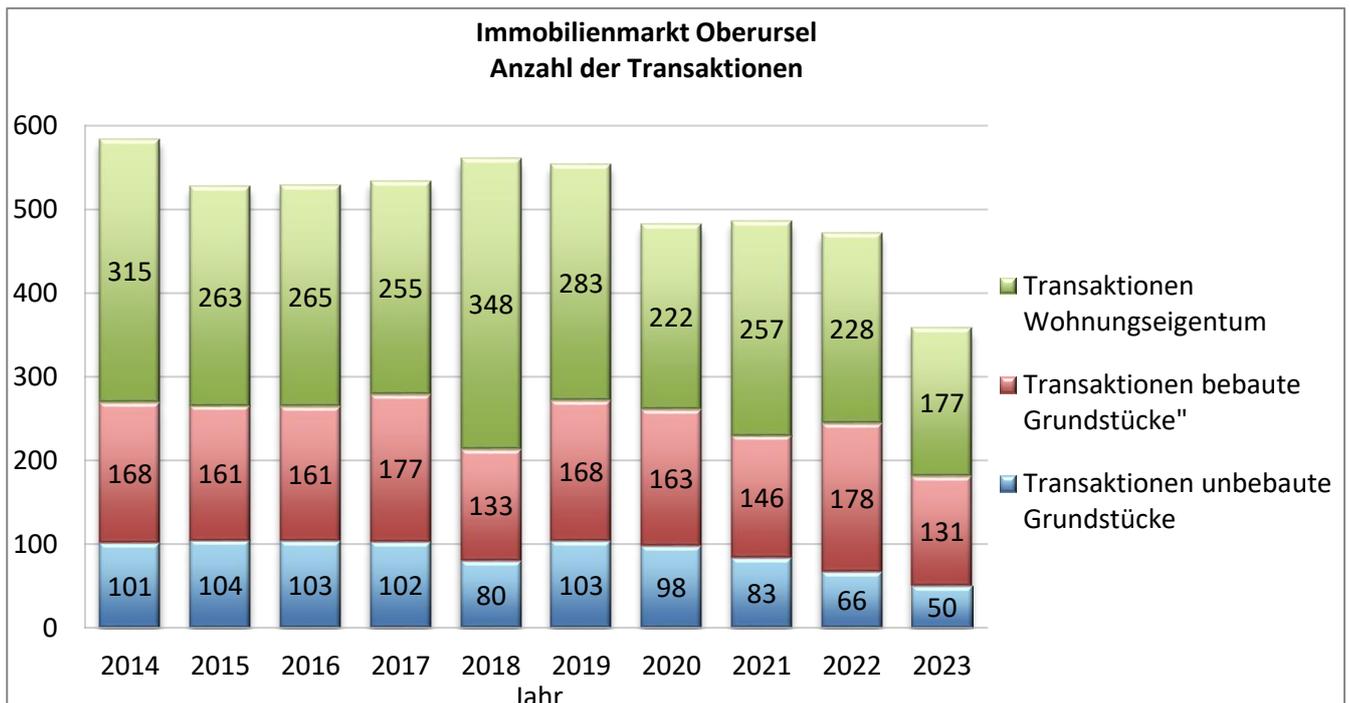


Abbildung 4: Jahresvergleich Transaktionen nach Marktsegmenten

In allen Marktsegmenten war die Anzahl der vertraglichen Transaktionen deutlich niedriger als in den Vorjahren. Die Anzahl der Gesamttransaktionen ist jedoch weniger aussagekräftig für die Immobilienmarktanalyse als die Anzahl der tatsächlichen Kaufverträge.

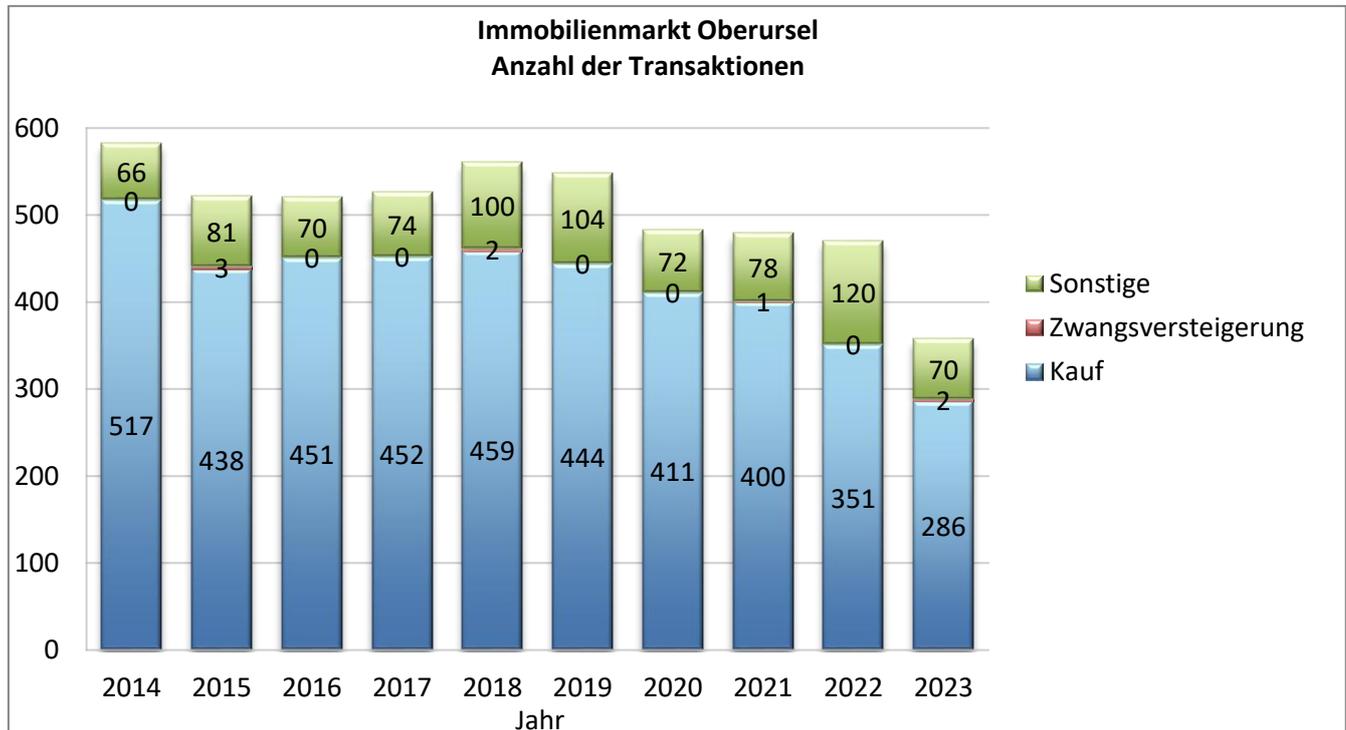


Abbildung 5: Jahresvergleich Transaktionen nach Vertragsart

Die Anzahl der Schenkungs- und Übertragungsverträgen haben in 2023 wieder ein normales Maß erreicht. In 2022 gab es eine Häufung derartiger Verträge zum Ende des Jahres. Die hohe Anzahl an Schenkungs- und Übertragungsverträgen in 2022 hatte steuerrechtliche Gründe. Bemerkenswert ist auch, dass 2023 wieder zwei Zwangsversteigerungen registriert worden sind. Dies ist auch ein Indiz für zunehmende Finanzierungsprobleme im Immobilienbereich.

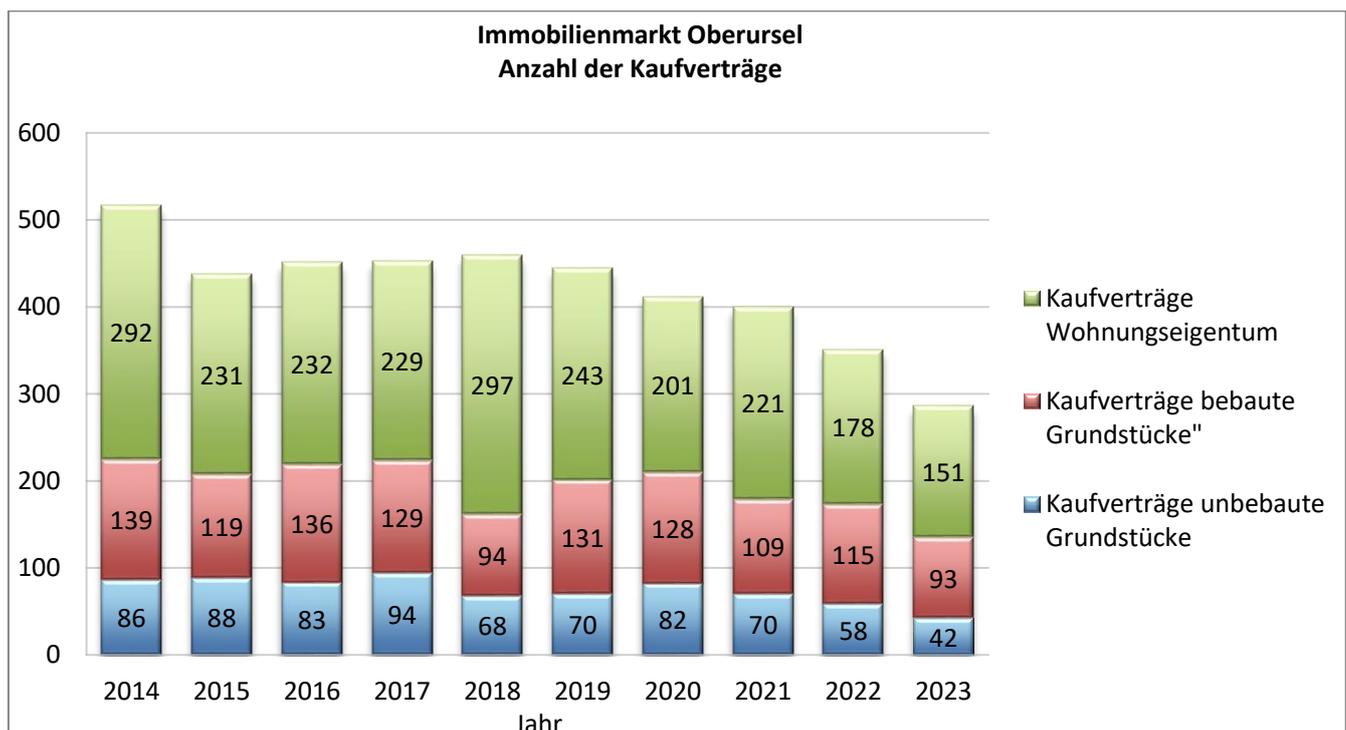


Abbildung 6: Jahresvergleich Transaktionen nach Vertragsart

Betrachtet man die reinen Kaufverträge, so stellt man einen erneuten Rückgang der Verkaufszahlen in allen Teilmärkten fest. Dieser Einbruch kam nicht überraschend, sondern war so von dem Gutachterausschuss aufgrund der Zinswende prognostiziert worden. Aufgrund der stark gestiegenen Zinsen in den letzten beiden Jahren war die Kaufzurückhaltung besonders groß und auf Verkäuferseite hat nur jemand verkauft, der verkaufen musste.

Unter den 42 Kauffällen von unbebauten Flächen konnten nur 12 Verkaufsfälle von unbebauten Wohnbauflächen und drei von gewerblichen Flächen registriert werden. Diese geringen Verkaufszahlen können kaum noch als Teilmarkt bezeichnet werden. Mit erhöhten Bauaktivitäten ist daher in 2024 nicht zu rechnen.

Auch im Marktsegment der Eigentumswohnungen blieben die Verkaufszahlen stark hinter den Verkaufszahlen der letzten Jahre zurück. Das Angebot an Neubaeigentumswohnungen war zwar in 2022 sehr hoch (in 2021 und 2022 wurden 277 Wohnungen von der Bauaufsicht genehmigt), das Kaufinteresse war jedoch aufgrund der zu hohen Kaufpreisforderungen mit 12 Kauffällen sehr gering. Die Nachfrage wird sich wahrscheinlich erst wieder bei sinkenden Preisen erhöhen.

3.2. GELDUMSATZ

Gegenüber dem Jahr 2022 ist der Geldumsatz in Oberursel in 2023 um rd. **44 Mio. €** eingebrochen. Mit einem Geldumsatz von **rd. 165 Mio. €** wurde der niedrigste Geldumsatz seit 2011 in der Kaufpreissammlung registriert. Die Zinsentwicklung hat einen durchschlagenden Einfluss auf die Nachfrage. Viele potentielle Käuferinnen und Käufer haben zunehmend Schwierigkeiten eine Finanzierung zu bekommen, wodurch die Nachfrage nach den eigenen vier Wänden weggebrochen ist. Diese Kaufzurückhaltung hat bereits bei den Bestandsimmobilien zu deutlichen Preissenkungen geführt.

Bei den Eigentumswohnungen hat die Kaufzurückhaltung zu dem niedrigsten Geldumsatz (rd. 48 Mio. €) seit 2010 geführt. Gegenüber dem Vorjahr ist der Geldumsatz bei Eigentumswohnungen um rd. 26 Mio. € eingebrochen. Bei den Neubaeigentumswohnungen wurden rd. 10 Mio. € und bei den Bestandswohnungen rd. 16 Mio. € weniger registriert.

Der Geldumsatz von rd. 99 Mio. € bei den bebauten Grundstücken (ohne Eigentumswohnungen) ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 17 Mio. € gesunken.

Der Geldumsatz von unbebauten Grundstücken (rd. 18 Mio. €) hat einen neuen Tiefpunkt erreicht. Zuletzt gab es im Jahr 2009 einen geringeren Geldumsatz. Dies resultiert aus der geringen Anzahl von Wohnbauflächenveräußerungen. Wurden 2021 noch rd. 26.000 m² mit einem Geldumsatz von rd. 50 Mio. € umgesetzt, so waren es 2023 nur noch 6.756 m² mit einem Geldumsatz von rd. 10 Mio. €.

Als statistische Kenngröße ergibt sich der Geldumsatz zu **3466 €/Einw.** (Vorjahr 4.453 €/Einw.).

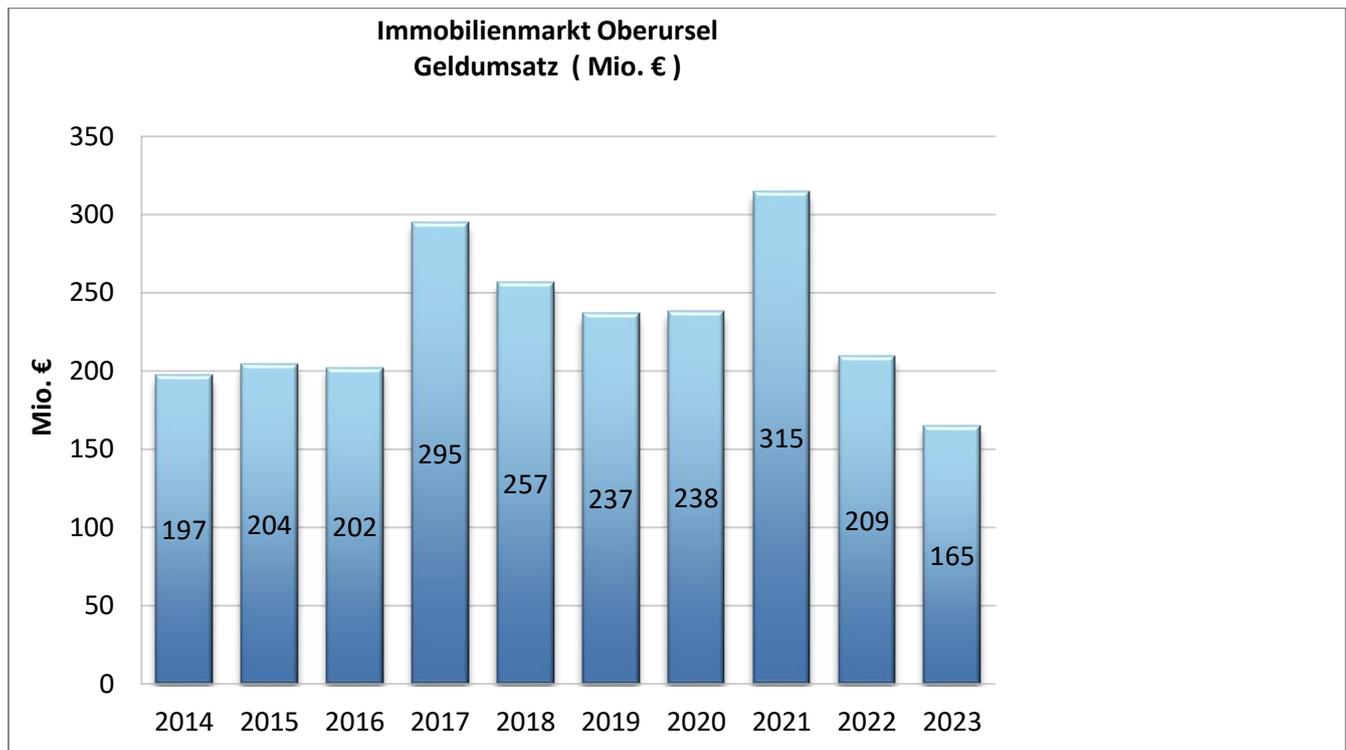


Abbildung 7: Jahresvergleich Geldumsatz (gesamt)

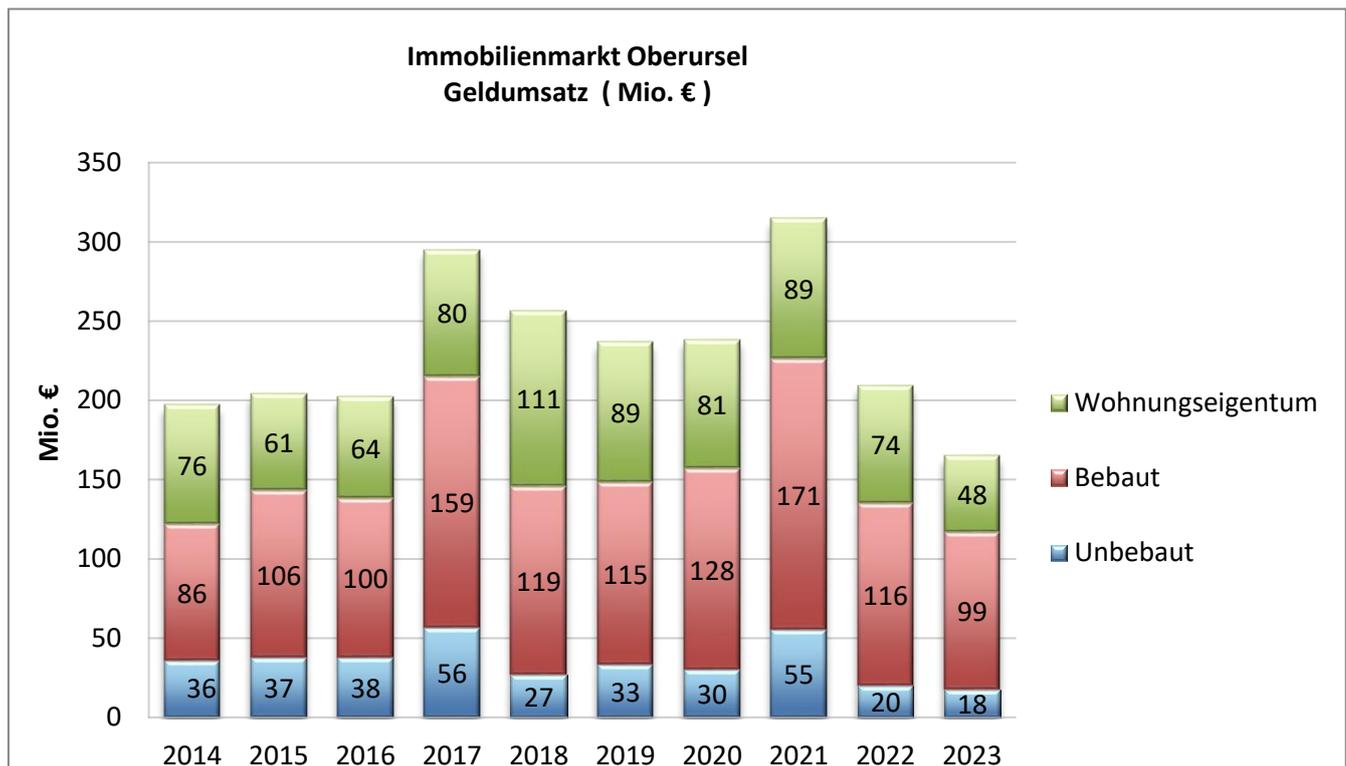


Abbildung 8: Jahresvergleich Geldumsatz, Aufteilung nach Marktsegmenten

Fazit:

Bereits 2022 hat der Gutachterausschuss in Oberursel eine große Kaufzurückhaltung wegen der Zinswende und der gestiegenen Baukosten festgestellt. Dies hatte sich in einem starken Rückgang des Geldumsatzes aber nicht in den Preisen wiedergespiegelt. Die Immobilienpreise hatten im Jahr 2022 ihren Zenit.

Die Kaufbereitschaft am Immobilienmarkt hat in 2023 trotz leicht gesunkenen Bauzinsen weiter stark nachgelassen. Gründe dafür sind die hohen Preisforderungen im Neubaubereich und nach wie vor die hohen Finanzierungskosten. Bei den Bestandsimmobilien hat die Kaufzurückhaltung bereits zu Preisrückgängen von 10-20 % geführt. Auf der Anbieterseite von Neubauwohnungen stehen sehr viele Wohnungen zum Verkauf an. Preiskorrekturen in diesem Marktsegment waren 2023 seitens der Anbieter nicht erkennbar. Diese Strategie führte jedoch zu einer kompletten Kaufzurückhaltung auf Nachfrageseite. Auf Anbieterseite hat sich ein Abnahmestau von Neubauwohnungen gebildet.

Hinsichtlich der Fallzahlen prägt der Eigentumswohnungsmarkt nach wie vor den Oberurseler Wohnimmobilienmarkt. Der größte Umsatz wird jedoch weiterhin mit den Eigenheimen erzielt. Die Preisentwicklungen bei den einzelnen Gebäudetypen sind jedoch in 2023 sehr unterschiedlich verlaufen. Die Preise für freistehende Einfamilienhäuser sind relativ stabil geblieben, wohingegen die Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften deutliche Preisrückgänge verzeichneten. Dies ist auch verständlich, da im Hochpreissegment der freistehenden Einfamilienhäuser mehr Eigenkapital auf Käuferseite vorhanden ist.

Der Geldumsatz bei unbebauten Baugrundstücken hat erneut nachgelassen. In den letzten beiden Jahren sind kaum nennenswerte Flächen veräußert worden. Mit einem Bauboom in nächster Zeit ist daher nicht zu rechnen. 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 geringer Geldumsatz in Höhe von rd. 10 Mio. € registriert. Im Vergleich, der Mittelwert der letzten 10 Jahre liegt hier bei rd. 17 Mio. €. Die Preise waren jedoch sehr moderat, was die angespannte Situation auf dem Büromarkt widerspiegelt.

Bei den unbebauten Gewerbegrundstücken wurde ein Umsatz von rd. 1,7 Mio. € mit rd. 5500 m² registriert. Die Grundstückspreise im gewerblichen Bereich sind stabil geblieben.

Die Zinswende im Jahr 2022 hat den Oberurseler Immobilienmarkt ausgebremst und zu einer großen Kaufzurückhaltung auf der Nachfrageseite geführt.

4. PREISENTWICKLUNG VON UNBEBAUTEN BAUGRUNDSTÜCKEN (INDEXREIHEN)

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfasst und wertet seit vielen Jahren die Kaufverträge von bebauten und unbebauten Grundstücke 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 2023 ermittelte Indexwert wurde aufgrund der Auswertung zur Bodenrichtwertermittlung 2024 nach unten korrigiert. Der Indexwert Januar 2024 wurde aus den neuen Bodenrichtwerten 2024 abgeleitet. Die Preisentwicklungen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden

Insgesamt ist das Bodenpreisniveau für Wohnbaulandflächen in 2023 leicht gesunken, obwohl die wenigen Kaufpreise (Anzahl 12) eine andere Interpretation der Preisentwicklung nahelegen. Die Kaufpreise aus 2023 stammen überwiegend aus den Premiulagen Oberursels und haben lediglich die hohen Bodenrichtwerte in den guten und sehr guten Lagen bestätigt. In den einfachen und verkehrsbelasteten Lagen sowie in den Mischgebieten gab es in 2023 keine Kaufverträge von unbebauten Wohnbaugrundstücken. Daher musste der Gutachterausschuss bei den Bodenrichtwertberatungen Kaufverträge von bebauten Grundstücken und Bestandswohnungen in die Ermittlung der Bodenrichtwerte einbeziehen. Da diese Verträge bereits einen Preisrückgang von rd. 10 % aufwiesen, wurde dieser Preisrückgang anteilig bei den Bodenrichtwertberatungen

2024 in den einfachen und mittleren Lagen berücksichtigt. Bei den Bodenpreisen für Gewerbebauflächen konnte eine Seitwärtsbewegung mit leichter Tendenz nach oben festgestellt werden. Die jährlichen Preisentwicklungen von Wohn- und Gewerbebauflächen können der nachfolgenden Indextabelle 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		274,4		84,2	Jan 21
Jan 22	1240	295,1	280	84,0	Jan 22
Jan 23		291,8		84,4	Jan 23
Jan 24	1212	288,5	287	86,1	Jan 24

4.1. UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Insgesamt wurden **50 Transaktionen** von unbebauten Grundstücken registriert. Diese teilen sich auf in **42 Kaufverträge**, 4 Übergabeverträge. 2 Erbauseinandersetzungsverträge und 2 Tauschverträge.

Die Kaufverträge gliedern sich in folgende Flächenklassen:

- Wohnbauflächen (12 Fälle)
- Gewerbegebietsflächen (4 Fälle)
- Gartenlandflächen (11 Fälle)
- Landwirtschaftliche Flächen (8 Fälle)

- Forstwirtschaftliche Fläche (1 Fall)
- Bauerwartungsland (5 Fälle)
- Sonderbaufläche (1 Fall)

4.1.1. WOHNBAUGRUNDSTÜCKE

In 2023 ist der Flächenumsatz von Wohnbauland weiter gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Kauffälle lagen überwiegend in gehobenen und sehr guten Lagen von Oberursel. In einfachen Lagen fanden keine Verkäufe statt. Daher ist der gemittelte Baulandwert der Kauffälle mit 1538 €/m² auch deutlich höher als der mittlere Bodenrichtwert von Wohnbaulandflächen (1223 €/m²).

Unter den 12 registrierten Fällen von Wohnbauland befinden sich auch 7 Kauffälle von bebauten Grundstücken, die zum Abriss gekauft wurden. Unter Berücksichtigung der geschätzten Abbruchkosten ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis der Abrissgrundstücke von rd. 1537 €/m². Das Bodenpreisniveau wird somit überwiegend von den Abrissgrundstücken geprägt.

Tabelle 4: Jahresvergleich Wohnbauland

Wohnbauland					
Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²)
2023	12	6.756	1.192	2.000	1.538
2022	13	8.620	687	3.075	1.375
2021	29	26.040	750	2.485	1.398
2020	24	13.081	807	1.725	1.217
2019	27	21.575	571	1.813	1.188
2018	31	25.086	599	1.668	1.108
2017	45	45.538	500	2.107	1.031
2016	33	25.354	343	1.945	998
2015	31	20.796	496	1.500	1.005
2014	44	30.721	435	1.348	982

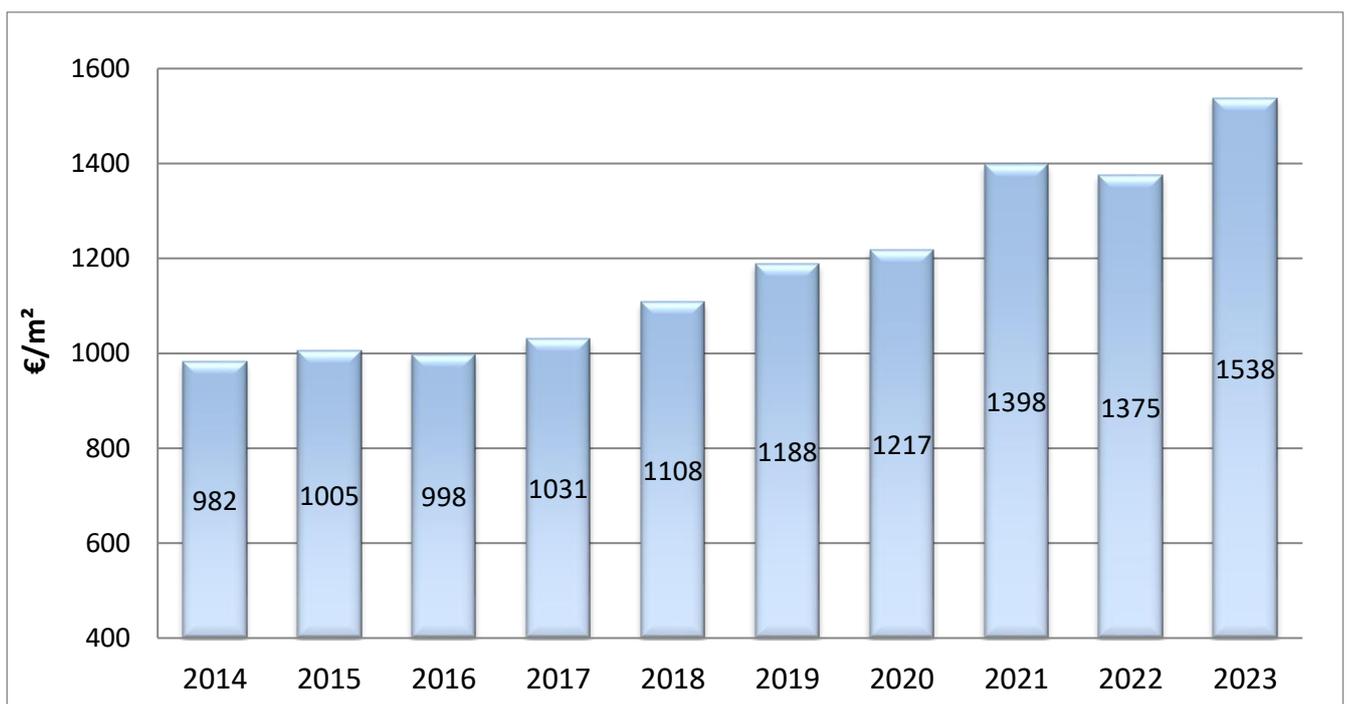


Abbildung 9: Jahresvergleich Wohnbauland

4.1.2. GEWERBEGRUNDSTÜCKE

Die Preise von Gewerbegrundstücken sind seit mehreren Jahren sehr stabil mit leichter Tendenz nach oben. In 2023 ist der Flächenumsatz an Gewerbeflächen wieder leicht gestiegen, da das kleine Gewerbegebiet am Bahnhof Weißkirchen in die Vermarktung gekommen ist.

Tabelle 5: Jahresvergleich Gewerbebauland

Gewerbebauland					
Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²) ¹¹
2023	4	5.444	223	350	318
2022	1	661	270	270	270
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
2015	8	21.553	170	275	232
2014	8	24.464	165,0	282,2	239

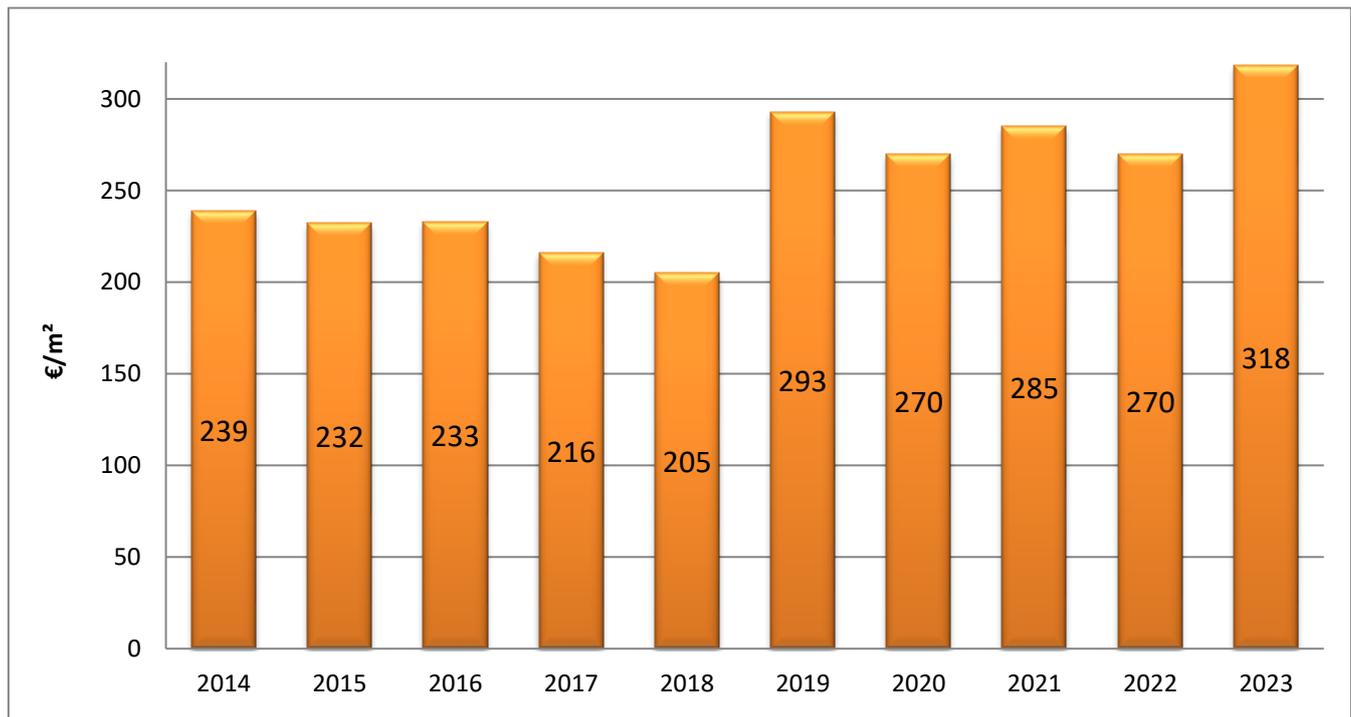


Abbildung 10: Jahresvergleich Gewerbebauland

Mittelfristig sieht der Gutachterausschuss bei den Gewerbebaulandpreisen weiterhin ein geringes Steigerungspotential.

4.1.3. GRUNDSTÜCKE FÜR FREIZEITGÄRTEN

11 Kauffälle von Freizeitgärten wurden in 2023 registriert. Die Preise für Gartenland sind in den letzten Jahren kontinuierlich, auch Corona bedingt gestiegen. In diesem Marktsegment gibt es keine Finanzierungsprobleme, da die Kaufpreise in der Regel aus Eigenkapital bezahlt werden. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Freizeitgärten lag bei rd. 59 €/m². Die Bandbreite der Preisen ist wie in den Vorjahren sehr groß. Das liegt daran, dass der Gutachterausschuss keine Auswertung des bestehenden Aufwuchses und der Gartenhüttenbebauung vornimmt. Die Preise sind jedoch auch deswegen so hoch, weil kein großes Angebot am Markt zu finden ist.

Tabelle 6: Jahresvergleich Gartenland

Gartenland					
Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²)
2023	11	5.757	18,0	162	59
2022	14	23.146	15	136	43
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	54	37
2015	11	5.394	10	80	37
2014	11	9.494	12,72	43,86	29

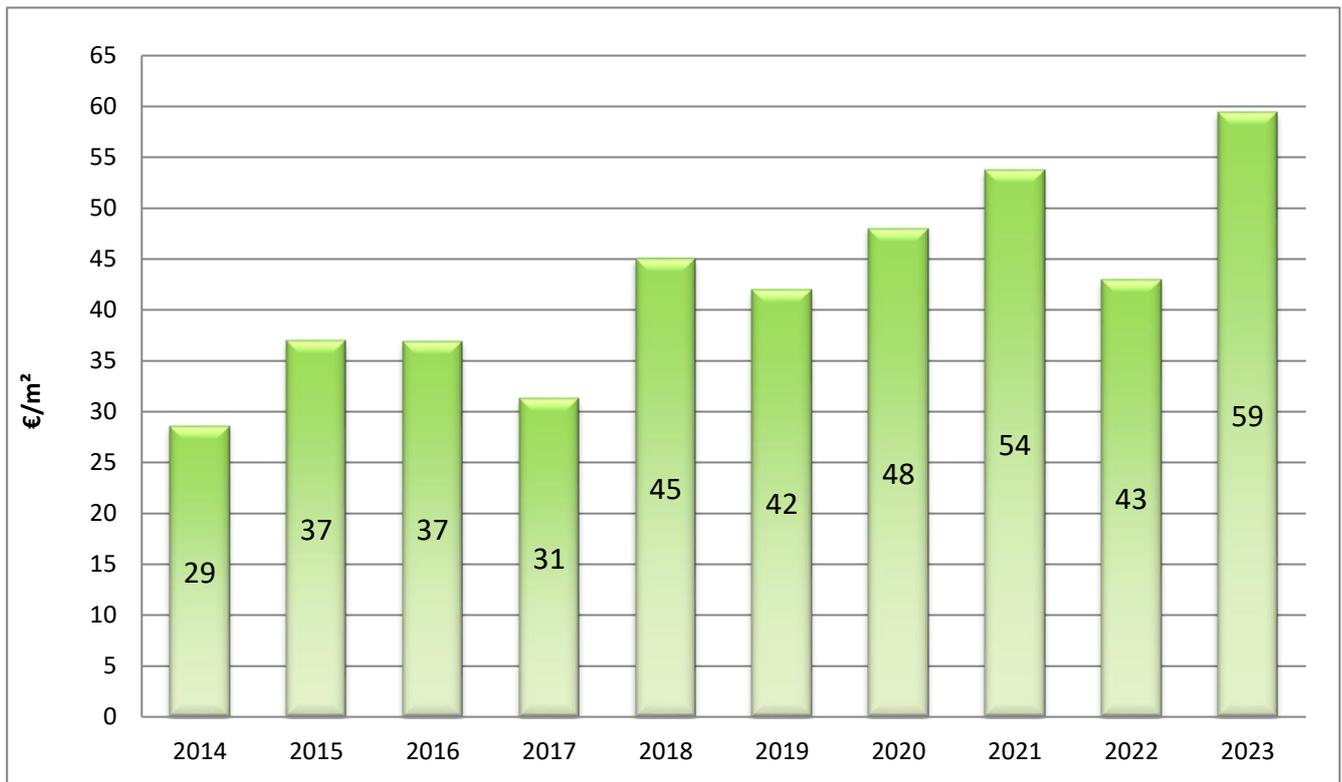


Abbildung 11: Jahresvergleich Gartenland

4.1.4. GRUNDSTÜCKE FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG

Lediglich 8 Kauffälle von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken mit insgesamt rd. 2,6 ha wurden in 2023 registriert. Dies ist der geringste Umsatz seit 2014. Die Preise haben sich in den vergangenen 20 Jahre kontinuierlich von rd. 6 €/m² im Jahr 2004 auf rd. 11€/m² im Jahr 2023 erhöht.

Tabelle 7: Jahresvergleich landwirtschaftlicher Flächen

Landwirtschaftliche Flächen					
Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²)
2023	8	25.654	6,8	30,0	11,4
2022	23	87.258	5	20	10,9
2021	19	59.380	4	20	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	14	9,0
2015	15	77.655	5,9	12,6	8,3
2014	10	25.447	7,5	12	9

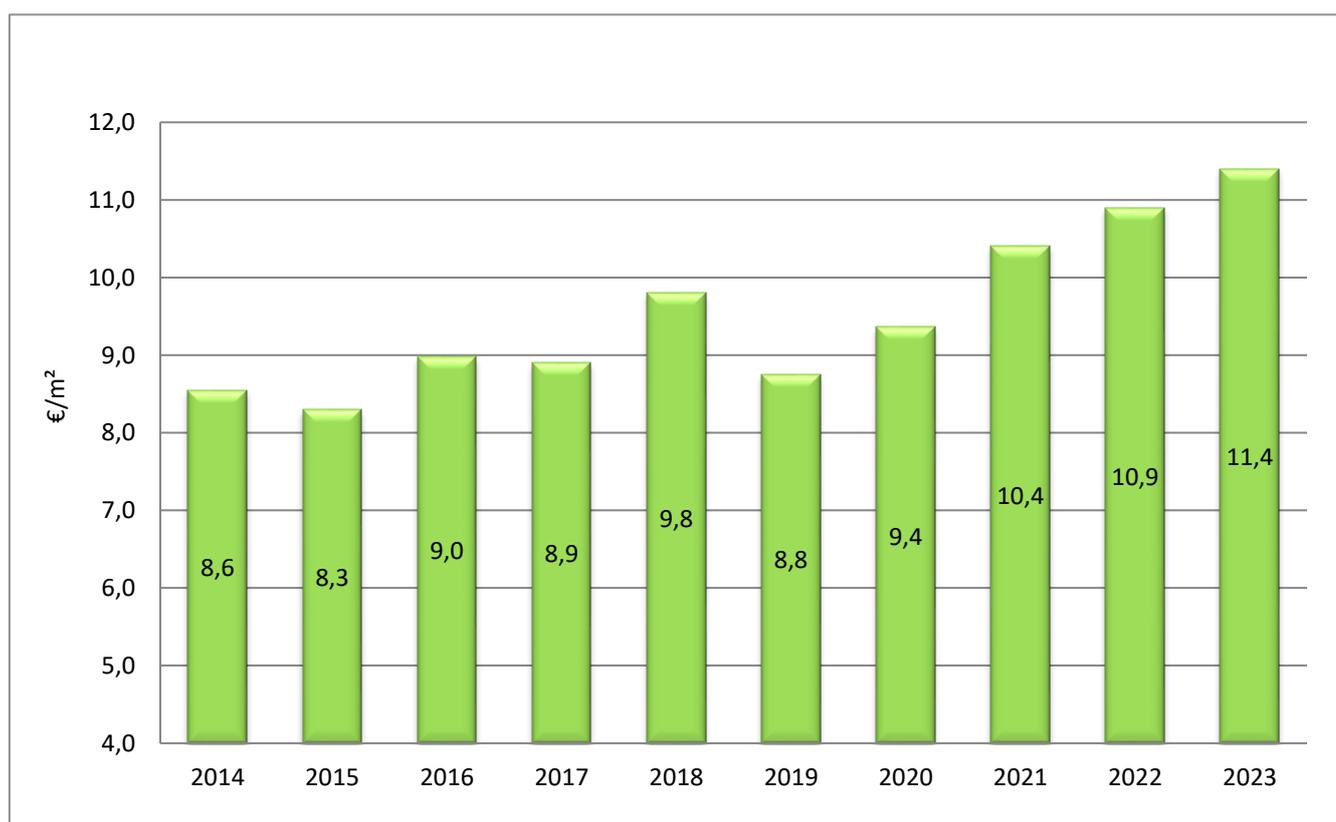


Abbildung 12: Jahresvergleich landwirtschaftlicher Flächen

5. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Insgesamt wurde im Jahr 2023 ein Geldumsatz von rd. **147 Mio. €** (2022: rd. 193 Mio. €) an bebauten Grundstücken (inklusive Eigentumswohnungen) erzielt. Die nachfolgende Abbildung und Tabelle zeigt die Verteilung dieses Geldumsatzes auf die unterschiedlichen Marktsegmente im Vergleich zu den Vorjahren.

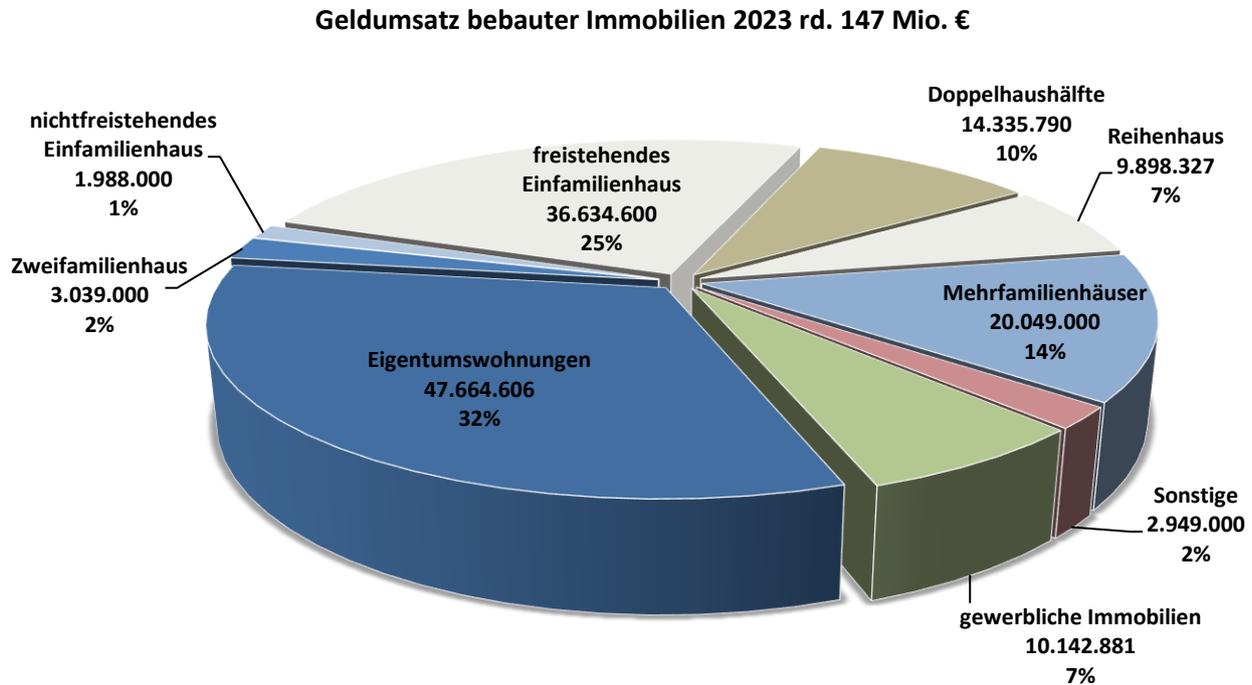


Abbildung 13: Geldumsatz 2023, Marktsegment bebaute Immobilien

Tabelle 8: Geldumsatz bebaute Immobilien 2014 bis 2023 im Vergleich

Geldumsatz (bebaute Immobilien)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Eigentumswohnungen	75.537.748	60.764.093	63.923.776	79.841.386	110.712.144	88.593.810	81.089.721	88.706.891	73.236.444	47.664.606
Zweifamilienhaus	4.424.465	4.457.300	3.450.000	2.649.000	3.030.000	4.675.000	8.869.000	2.549.000	8.086.000	3.039.000
nichtfreistehendes Einfamilienhaus	2.257.000	2.370.000	4.109.000	3.001.500	1.465.000	2.572.000	1.858.000	2.290.000	825.000	1.988.000
freistehendes Einfamilienhaus	36.963.300	25.508.000	42.001.488	29.955.155	30.875.000	37.885.860	32.483.771	50.288.475	38.272.191	36.634.600
Doppelhaushälfte	15.203.272	14.921.500	12.324.000	20.378.865	11.899.800	15.278.700	19.834.000	17.693.520	15.345.000	14.335.790
Reihenhaus	10.374.428	10.860.000	13.661.150	9.211.234	9.325.510	22.916.546	13.272.624	11.051.000	20.192.000	9.898.327
Mehrfamilienhäu	4.150.000	40.246.596	9.669.000	60.896.908	28.380.000	32.038.951	41.260.700	22.842.263	26.957.500	20.049.000
Sonstige	4.990.000	4.997.901	6.581.552	55.000	340.000	0	2.031.000	3.391.000	3.263.844	2.949.000
gewerbliche Immobilien	11.255.000	2.985.000	4.593.000	35.261.329	32.250.000	2.760.000	9.968.000	51.542.500	6.750.000	10.142.881
Geldumsatz bebauten Grundstücke	165.155.213	167.110.390	160.312.966	241.250.377	228.277.454	206.720.867	210.666.816	250.354.649	192.927.979	146.701.203

Nachdem der Gesamtumsatz der bebauten Immobilien bereits in 2022 um rd. 57 Mio. € (23% des Geldumsatzes 2021) rückläufig war, ist der Geldumsatz in 2023 erneut um rd. 46 Mio. € (27% des Geldumsatzes 2022) eingebrochen. Einen besonders großen Einfluss auf dieses negative Ergebnis haben die geringen Verkaufszahlen im Eigentumswohnungsmarkt. Der prozentuale Anteil der Eigentumswohnungen an dem Gesamtumsatz der bebauten Immobilien war bisher immer höher als der Anteil der Einfamilienhäuser (frei- und nichtfreistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser). In 2023 hat sich dieses Verhältnis umgekehrt, weil nur ganz wenige Neubauwohnungen verkauft worden sind und bei den Bestandswohnungen sich bereits deutliche Preissenkungen ergeben haben.

Mit rd. 62 Mio. € hat der Einfamilienhausbereich den größten Anteil (43 %) am Geldumsatz. Hier ist zwar auch ein Umsatzrückgang von rd. 11,8 Mio. € zu verzeichnen. Dies resultiert jedoch im Wesentlichen aus den fallenden

Preisen und nicht aus der fehlenden Nachfrage. Der Geldumsatz der Eigenheime wird aus Kaufpreisen von 73 Kaufverträgen von Einfamilienhäusern generiert. Das freistehende Einfamilienhaus hat mit rd. 37 Mio. € den größten Anteil an den Eigenheimumsätzen und ist damit relativ stabil geblieben. Die Umsätze von Doppelhaushälften waren leicht rückgängig. Allerdings haben sich die Umsätze von Reihenhäusern halbiert.

Die Eigentumswohnungen haben mit rd. 48 Mio. € einen Anteil von rd. 32 % am Geldumsatz der bebauten Immobilien und damit einen absoluten Tiefstand erreicht. Der Geldumsatz bei den Eigentumswohnungen basiert auf 151 Kaufverträgen.

Der starke Rückgang in dem Geldumsatz spiegelt die große Marktunsicherheit und Kaufzurückhaltung auf der Nachfrageseite.

5.1. PREISENTWICKLUNG VON EIGENHEIMEN

Die Umsätze im Einfamilienhausbereich sind in 2023 um rd. 11,8 Mio. € gegenüber 2022 zurückgegangen. Die Fallzahlen sind von 79 auf 69 Kaufverträge gesunken. Der Anteil der Einfamilienhäuser, für die ein Verkaufspreis von über einer Mio. € erzielt wurde, lag in 2023 bei 24% (2022, 38%). Dies ist ein Indiz für fallende Preise.

Der Mittelwert aus den durchschnittlichen Werten der Gruppen „freistehendes Einfamilienhaus“, „Doppelhaushälfte“ und „Reihenhaus“ ist mit 852.641 € ca. 13 % niedriger als der Vorjahreswert.

Die 7 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 10 Jahre können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 9: Durchschnittliche Preise für Eigenheime

in €	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
freistehendes Einfamilienhaus	646.743	797.125	777.805	855.862	871.528	1.052.385	1.015.118	1.257.212	1.339.194	1.221.153
Doppelhaushälfte	541.109	621.729	648.632	617.541	661.100	667.395	762.846	804.251	858.056	754.515
Reihenhaus	416.120	417.692	440.682	511.735	621.701	636.571	603.301	650.059	745.630	582.255
Mittelwert	534.657	612.182	622.373	661.713	718.109	785.450	793.755	903.841	980.960	852.641
prozentuale Preissteigerung	7%	14%	2%	6%	9%	9%	1%	14%	9%	-13%

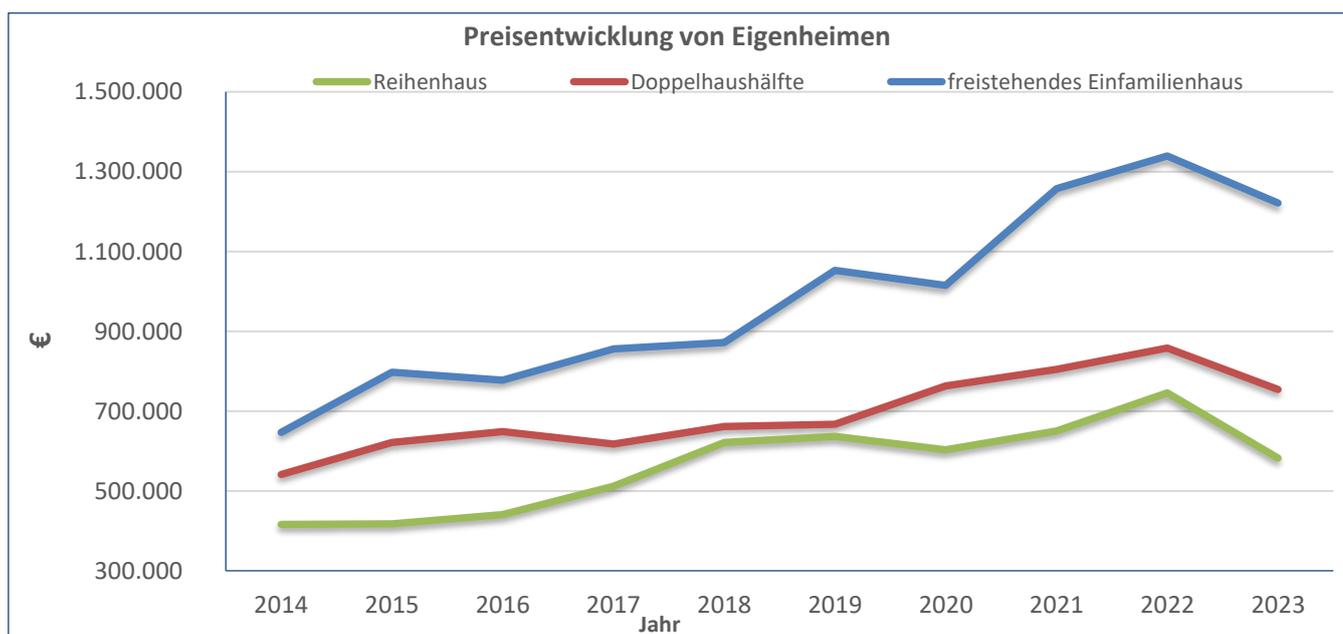


Abbildung 14: Preisentwicklung von Eigenheimen

In den nachfolgenden Tabellen werden die Kaufpreise für Eigenheime (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) entsprechend den wertbestimmenden Merkmalen Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksgröße und Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2022) differenziert dargestellt. Für die Baujahre wurden drei Klassen gebildet. Es wird unterschieden zwischen Neubauobjekte mit Baujahr von 2010 bis 2023, 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 Käuferinnen und 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 2010-2022)	EF freistehend Baujahr 1980-2009	EF freistehend Baujahr 1900-1979	Mittelwert (€)	Gesamtumsatz (€)
Anzahl der Kauffälle	3	8	12		30
Mittl. Kaufpreis (€)	2.420.000	1.301.250	840.967	1.221.153	36.634.600
Min. (€)	1.880.000	965.000	220.000		
Max. (€)	2.880.000	1.730.000	2.980.000		
mittl. Wohnfläche (m²)	273	178	130		
Min. (m ²)	190	130	70		
Max. (m ²)	349	231	300		
mittl. Grundstücksf. (m²)	696	505	715		
Min. (m ²)	523	353	131		
Max. (m ²)	1.212	721	1.342		
mittl. Bodenrichtwert (€/m²)	1.717	1.319	1.080		
Min. (€/m ²)	1.450	1.150	400		
Max. (€/m ²)	1.850	1.500	1.850		

5.1.2. REIHENHÄUSER

Tabelle 11: Auswertung der Reihenhäuser

	Reihenhäuser (Neubau 2010-2022)	Reihenhaus Baujahr 1980-2009	Reihenhaus Baujahr 1900-1979	Mittelwert (€)	Gesamtumsatz (€)
Anzahl der Kauffälle		5	11		17
Mittl. Kaufpreis (€)		747.600	490.121	582.255	9.898.327
Min. (€)		600.000	390.000		
Max. (€)		916.000	700.000		
mittl. Wohnfläche (m²)		150	109		
Min. (m ²)		122	87		
Max. (m ²)		169	150		
mittl. Grundstücksf. (m²)		246	258		
Min. (m ²)		107	170		
Max. (m ²)		386	435		
mittl. Bodenrichtwert (€/m²)		1.279	1.200		
Min. (€/m ²)		1.100	1.050		
Max. (€/m ²)		1.450	1.500		

5.1.3. DOPPELHAUSHÄLFTEN

Tabelle 12: Auswertung der Doppelhaushälften

	Doppelhäuser (Neubau 2010-2022)	Doppelhäuser Baujahr 1980-2009	Doppelhäuser Baujahr 1900-1979	Mittelwert (€)	Gesamtumsatz (€)
Anzahl der Kauffälle		6	11		19
Mittl. Kaufpreis (€)		938.000	654.072	754.515	14.335.790
Min. (€)		549.000	470.000		
Max. (€)		1.519.000	1.515.000		
mittl. Wohnfläche (m²)		157	112		
Min. (m ²)		138	92		
Max. (m ²)		220	149		
mittl. Grundstücksf. (m²)		296	494		
Min. (m ²)		199	338		
Max. (m ²)		400	872		
mittl. Bodenrichtwert (€/m²)		1.300	1.088		
Min. (€/m ²)		950	1.000		
Max. (€/m ²)		1.850	1.150		

Die Tabelle ist wie folgt zu lesen: Die durchschnittliche Doppelhaushälfte (Baujahr 1900-1979) mit durchschnittlich 112 m² Wohnfläche und 494 m² Grundstücksfläche sowie einem durchschnittlichen Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2022) von 1.088 €/m² kostete im Jahr 2023 im Mittel 654.072 €.

Die Spanne der Kaufpreise lag zwischen 470.000 € und 1.519.000 €. Der Mittelwert über alle Vergleichspreise von Doppelhaushälften errechnet sich zu 754.515 €.

6. WOHNUNGSEIGENTUM

277 Wohnungen sind von der Bauaufsicht Oberursel in den Jahren 2021/2022 genehmigt worden. Diese Wohnungen sind bereits fertiggestellt oder befinden sich im Bau und sollten in 2023 ihre Käufer finden. Die Kaufrealität sah 2023 jedoch ganz anders aus. Trotz des großen Angebots an Neubauwohnungen, sind nur 12 Kaufverträge von Neubaueigentumswohnungen in 2023 abgeschlossen worden. Dies zeugt von einer großen Unsicherheit und Kaufzurückhaltung am Neubaumarkt wegen der hohen, kaum zu finanzierenden Neubaupreise. Auf Verkäuferseite wird hier ein Umdenken erforderlich sein.

Die Verkaufszahlen von Bestandswohnungen (132 Kaufverträge von Wohnungen und 7 Kaufverträge von separaten Stellplätzen) waren gegenüber dem Vorjahr (147 Kaufverträge) auch weiter rückläufig. Der Geldumsatz bei Bestandswohnungen ist jedoch prozentual deutlich stärker gesunken als die Anzahl der Kaufverträge. In diesem Marktsegment haben die ungünstigen Rahmenbedingungen am Markt bereits zu einem starken Preisrückgang geführt. Zum ersten Mal seit 2006 hat die Preisentwicklung ein negatives Vorzeichen.

In Abschnitt 6.3 wird die Preisentwicklung der letzten 20 Jahre für Eigentumswohnungen in Form von Indexreihen dargestellt.

6.1. UMSATZDATEN 2023

Noch nie seit 2002 (erstmalige Erfassung der Kaufverträge in einer Datenbank) gab es weniger Kaufverträge von Neubauwohnungen als im Jahr 2023. Und auch bei den Bestandswohnungen muss man bis in das Krisenjahr 2008 zurückgehen um noch eine geringere Anzahl an Kaufverträgen als in 2023 zu finden. Der Eigentumswohnungsmarkt hat 2023 mit einem großen Minus abgeschlossen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug im Bestand rd. 75 m² und im Neubau rd. 82 m².

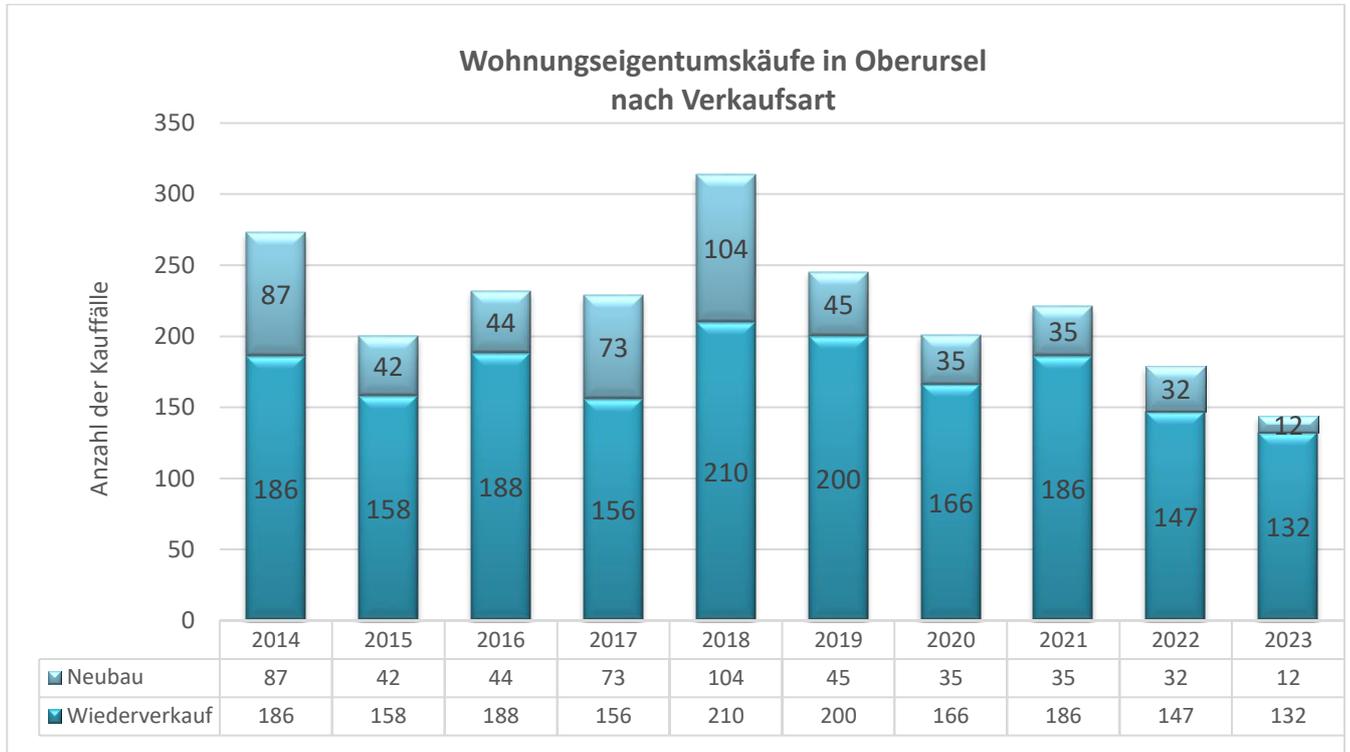


Abbildung 15: Anzahl der ETW-Käufe

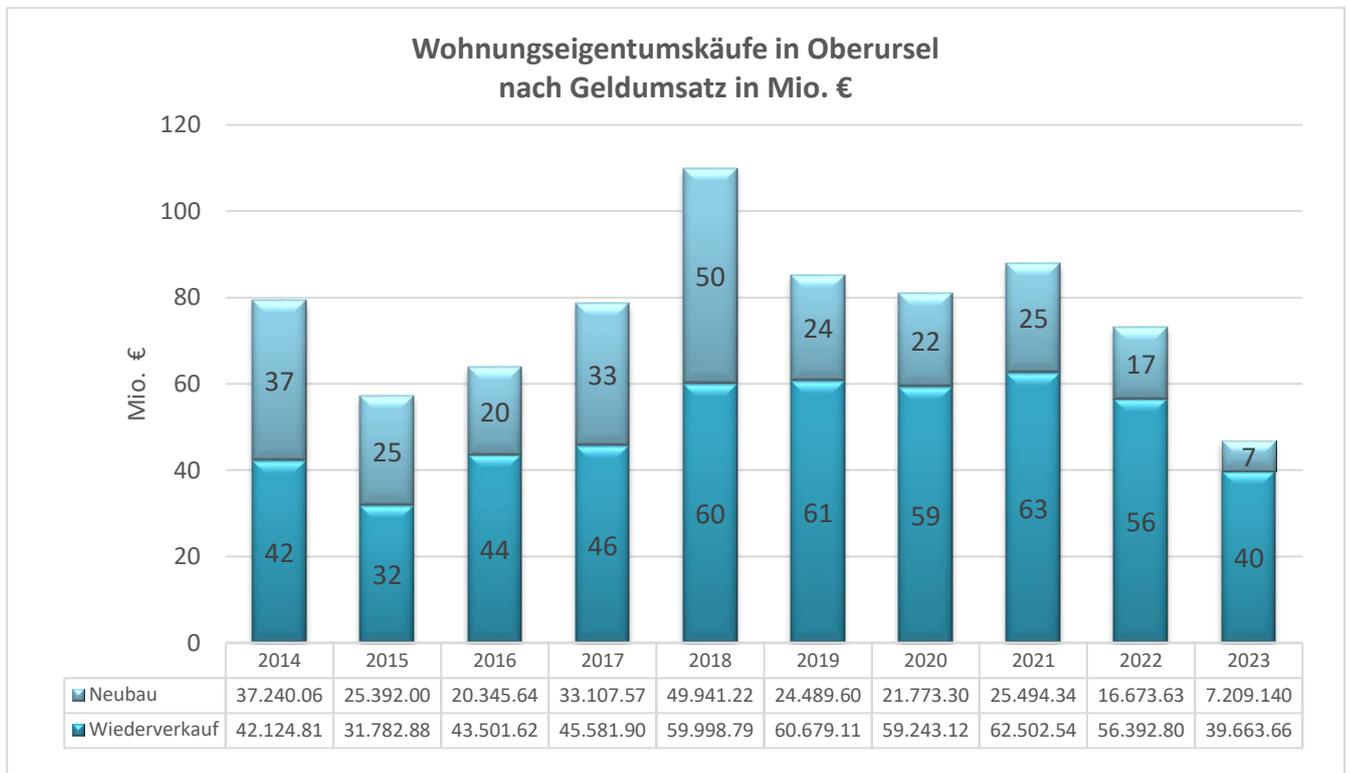


Abbildung 16: Geldumsatz ETW-Käufe

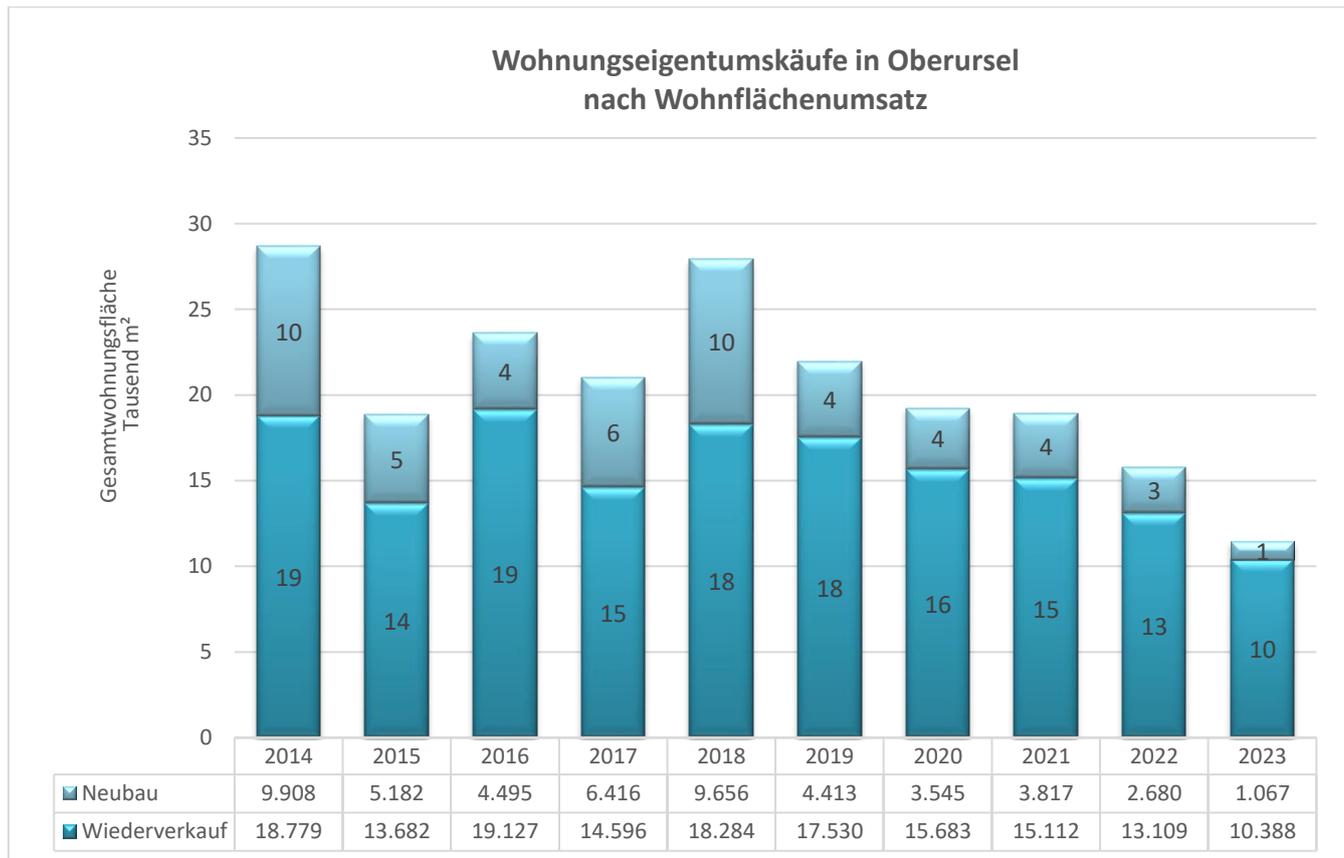


Abbildung 17: Flächenumsatz (Wohnfläche) ETW

Seit 2018 befinden sich die jährlich verkauften Wohnflächen im Sinkflug. Rd. 11.500 m² Wohnungsflächen wurden in 2023 verkauft. Dies ist der niedrigste Wert, der je in Oberursel registriert worden 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. 82 m² Wohnfläche lag im Jahr 2023 bei **6.758 €/m²** zzgl. Tiefgaragenstellplatz (ca. 25.000 € - 40.000 €) oder Stellplatz (ca. 12.000 €), zzgl. ca. 8 % Notar- und Gerichtskosten sowie Grunderwerbsteuer. Damit sind die Preise von Neubaueigentumswohnungen rechnerisch wieder leicht gestiegen seit dem Vorjahr. Ob allerdings 12 Kaufverträge mit Kaufpreisen von 4400 €/m² bis 9300 €/m² repräsentativ den Markt abbilden ist zumindest fraglich. Insbesondere wenn bei den Bestandswohnungen ein Minus von 11% festgestellt worden ist.

Bei den Bestandseigentumswohnungen gab es im Jahr 2023 auch eine deutliche Kaufzurückhaltung, die sicherlich auf die immer schwieriger werdenden Finanzierungsmöglichkeiten zurückzuführen ist. Die Preise sind, betrachtet man das gesamte Jahr, kontinuierlich gefallen. Betrag der durchschnittliche Preis in der ersten Jahreshälfte noch 3.962 €/m² so fiel er in der zweiten Hälfte auf 3.661 €/m². Der durchschnittlichen Wiederverkaufspreis für eine durchschnittlich 75 m² große Wohnung lag bei **3.818 €/m²** zzgl. Tiefgaragenstellplatz (ca. 15.000 €) oder Stellplatz (ca. 6.000 €) und hat damit wieder das Niveau des Jahres 2020 erreicht.

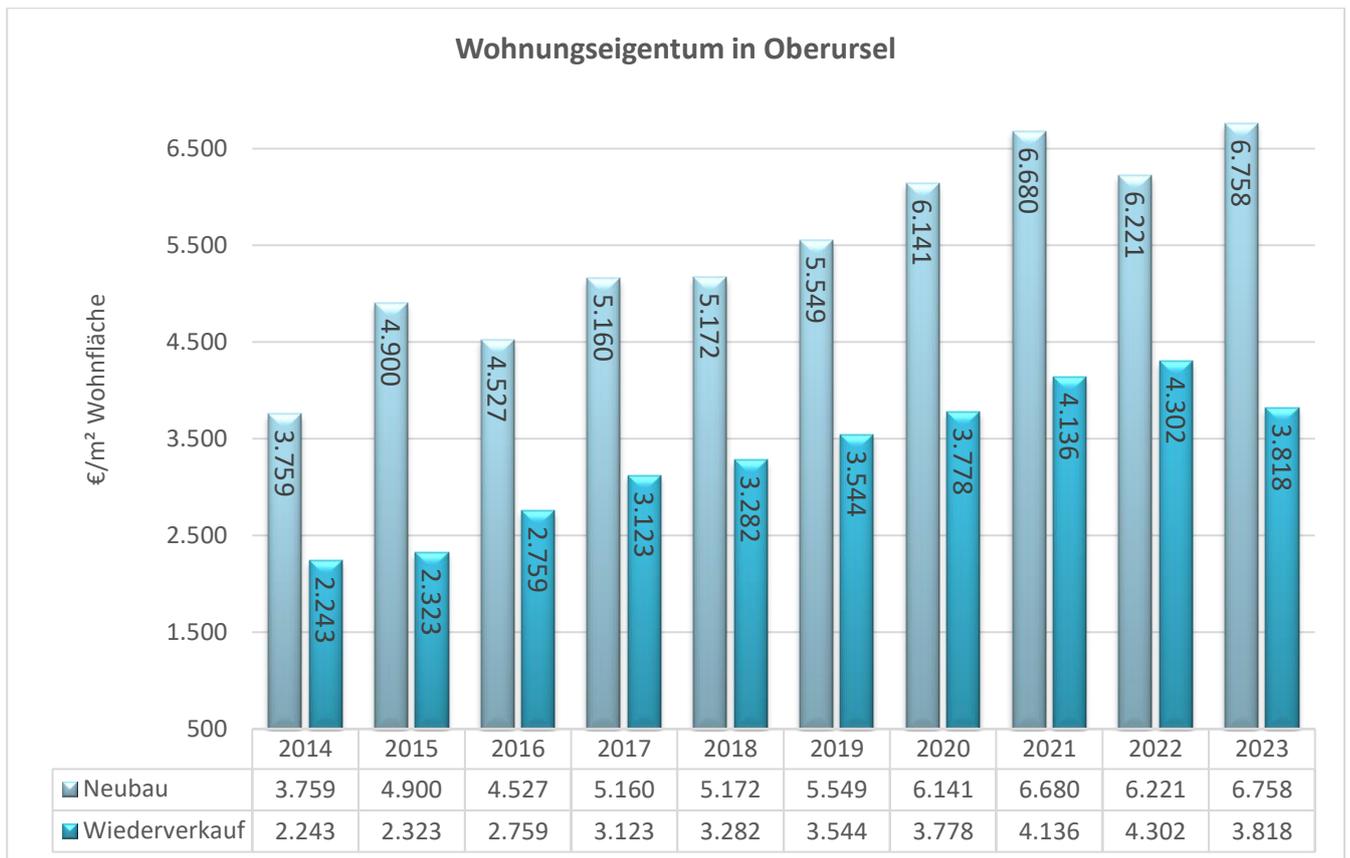


Abbildung 18: Jahresvergleich ETW

6.2.1. ERSTVERKÄUFE / NEUBAU

In Oberursel wurden im Berichtsjahr nur 12 Erstverkäufe von Wohnungseigentum abgeschlossen, die sich gleichmäßig über das Jahr verteilt haben. Die Verkäufer haben versucht, die hohen Preise aus den Vorjahren zu halten (Preisstabilität), mit der Konsequenz einer großen Kaufzurückhaltung auf Käuferseite und eines stark sinkenden Umsatzes auf Verkäuferseite. Diese Strategie werden die Bauträger auf Dauer nicht durchhalten können. Daher wird man in 2024 eher auf moderat sinkende Preise und damit auf eine Motivation der Kaufbereitschaft setzen, um den Umsatz anzukurbeln.

Die durchschnittlichen Verkaufspreise für Neubaueigentumswohnungen können 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-	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²)
2023	12	82	4.371	9.316	6.758
2022	32	81	4.611	8.392	6.221
2021	34	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
2015	42	119	2.961	6.549	4.900
2014	84	113	2.626	5.644	3.759

6.2.2. WIEDERVERKÄUFE NACH BAUJAHR

Die durchschnittlichen Verkaufspreise für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf (Bestandswohnungen) 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 2010-2020					
Jahr	Anzahl	Wohnungsgröße (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²)
2023	9	110	4.654	6.816	5.671
2022	9	107	4.849	7.686	6.619
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)
2023	3	79	4.203	5.800	4.769
2022	9	96	4.339	6.667	5.372
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
2015	14	102	2.613	4.002	3.295
2014	17	79	2.075	3.655	2.722

Baujahr 1990-1999					
Jahr	Anzahl	Wohnungsgröße (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²)
2023	30	67	2.826	5.375	3.910
2022	28	83	2.723	7.844	4.439
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
2015	24	99	2.120	3.853	3.014
2014	23	79	2.109	3.371	2.857

Baujahr 1980-1989					
Jahr	Anzahl	Wohnungs- größe (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²)
2023	18	82	3.193	5.222	3.872
2022	18	82	2.740	5.669	3.989
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
2015	17	82	2.200	3.083	2.553
2014	28	85	1.915	3.704	2.574

Baujahr 1950-1979					
Jahr	Anzahl	Wohnungs- größe (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²)
2023	59	72	1.865	5.106	3.432
2022	66	76	1.798	6.570	3.993
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
2015	74	77	1.350	2.908	1.925
2014	76	80	1.053	2.708	1.932

Baujahr vor 1950					
Jahr	Anzahl	Wohnungs- größe (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²)
2023	5	71	2.857	8.276	4.186
2022	5	50	2.503	5.155	3.680
2021	3	92	2.900	3.485	3.137
2020	5	113,6	2.128	4.839	3.361
2019	6	0,6	3.005	4.507	3.984
2018	7	105	2.551	4.667	3.566
2017	2	60	2.459	3.879	3.169
2016	8	87	1.707	2.620	2.139
2015	1	-	-	-	-
2014	4	101	1.400	3.416	2.200

Die Preisentwicklung der vergangenen 22 Jahre von Eigentumswohnungen können der nachfolgenden Grafik entnommen werden.

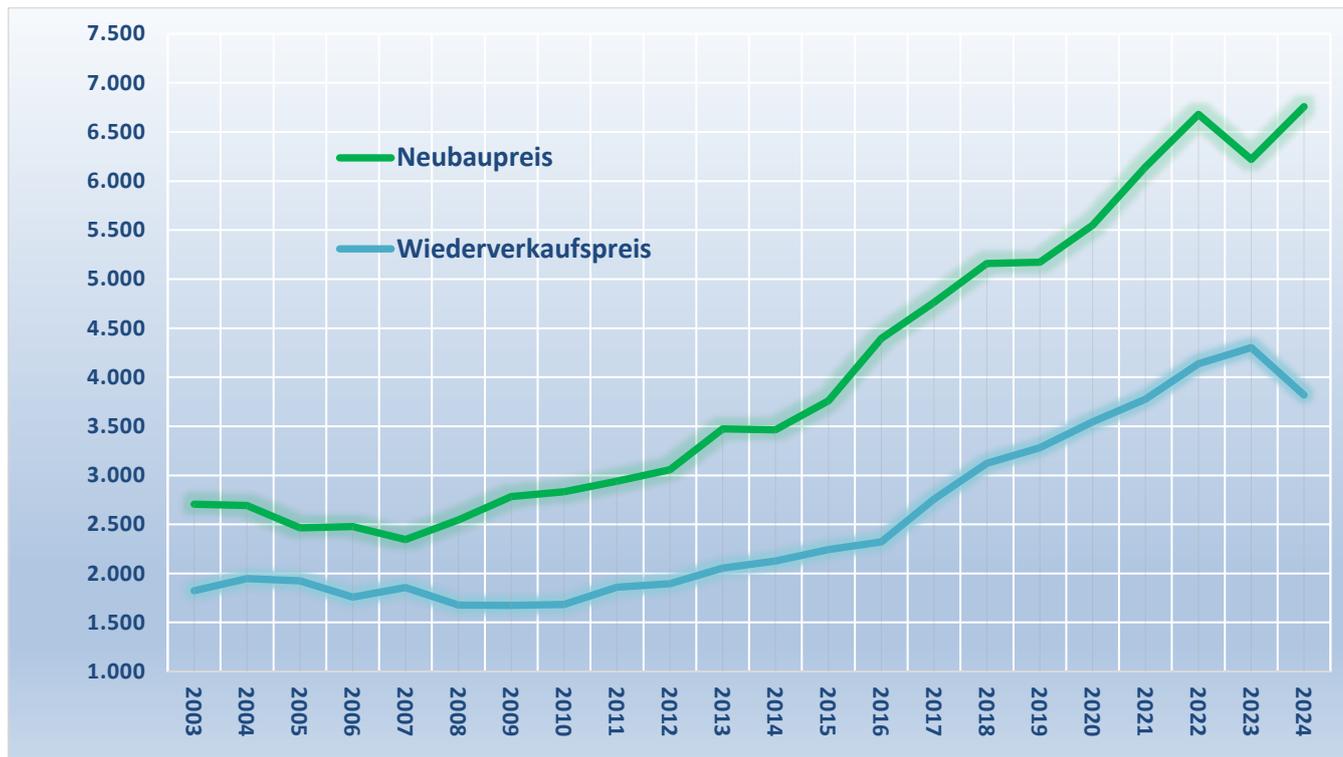


Abbildung 19: Preisentwicklung Eigentumswohnungen

6.3. PREISINDICES FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

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

Vergleichend wird den Indexreihen für Eigentumswohnungen (Basis 100, Januar 2003) der Baukostenindex für Wohngebäude (umgerechnet auf das Basisjahr 2003) des Statistischen Bundesamtes gegenübergestellt. 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 EW Neubau (1/5), Bestand (4/5)	Index EW Neubau	Index EW Wiederverkauf	Index Baukosten für Wohngebäude
2003	100,0	100,0	100,0	100,0
2004	104,8	99,4	106,8	100,2
2005	101,6	91,1	105,6	102,2
2006	95,1	91,5	96,5	102,8
2007	97,7	86,7	101,8	110,1
2008	92,6	94,0	92,0	113,0
2009	94,8	102,8	91,9	115,4
2010	95,7	104,6	92,4	115,5
2011	103,9	108,6	102,1	118,5
2012	106,4	112,9	103,9	121,8
2013	116,9	128,3	112,7	124,3
2014	119,8	128,0	116,7	126,8
2015	127,3	138,9	123,1	128,8
2016	136,9	162,4	127,5	131,0
2017	158,0	175,9	151,4	134,3
2018	176,6	190,6	171,3	139,7
2019	183,0	191,1	180,0	146,7
2020	197,3	205,0	194,5	151,6
2021	212,6	226,9	207,3	156,2
2022	232,3	246,8	226,9	178,4
2023	234,3	229,8	236,0	199,9
2024	220,4	249,7	209,5	207,5

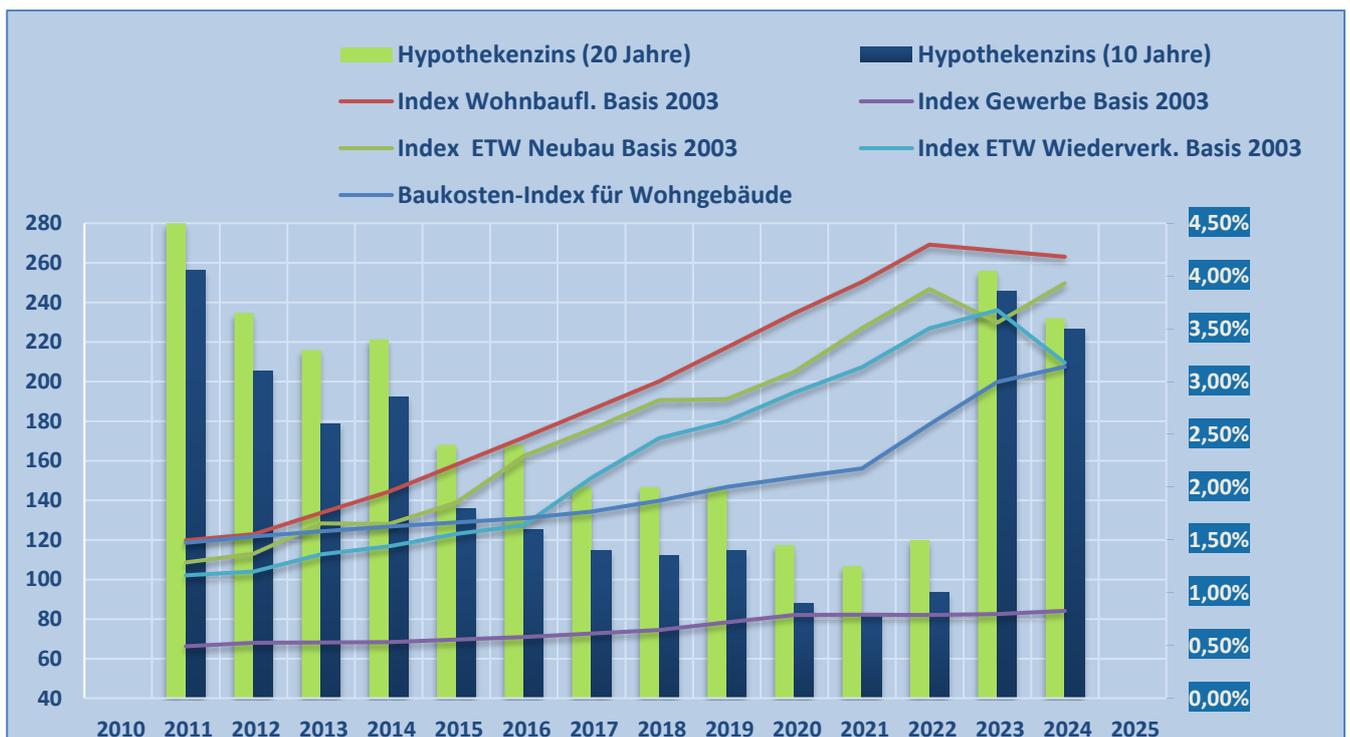


Abbildung 20: Vergleich Indexzahlen (Bauland, Eigentumswohnungen und Baukosten) mit Hypothekenzinsentwicklung

Die hohen jährlichen Preissteigerungen von Eigentumswohnungen haben ab dem Jahr 2011 eingesetzt. In 2023 gab es zum ersten Mal einen starken Ausschlag ins Minus. Mit weiteren Preissteigerungen ist vorerst einmal Schluss. Zum Jahresanfang 2024 sind die Hypothekenzinsen wieder leicht gesunken und die Baukostensteigerung hat auch an Fahrt verloren. Dies sind Indikatoren, die eine Verstetigung auf dem nun niedrigen Preisniveau bei den Bestandswohnungen erwarten lassen. Die Preise für Neubauwohnungen werden aufgrund der Zinslage noch nachgeben müssen.

7. VERGLEICHSAKTOREN 2023 (§183 ABS. 2 BEWG)

Durch das Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz (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 2024 für den Bereich der Stadt Oberursel wurden vom Gutachterausschuss im Dezember 2023 ermittelt und sind im Abschnitt 7.1 bis 7.3 dargestellt. Die Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser basieren auf 20 geeigneten Kaufpreisen, die Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften auf 44 geeigneten Kaufpreisen und die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen auf 209 Kaufpreisen. Die Kauffälle stammen alle aus den Jahren 2022-2023.

Die Vergleichsfaktoren wurden auf der **Basis der Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2022)** ermittelt. Der Bodenrichtwertbereich liegt zwischen 750 €/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 Schenkungssteuerrechts (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 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser erfolgte durch eine multiple Regression von 20 Vergleichspreisen aus den Jahren 1/2022-12/2023 (mittl. Baujahr 1992, mittl. Grundstücksgröße 600 m², mittl. Wohnfläche 170 m², mittl. Bodenrichtwert 1.200 €/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 2024

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
100	7.988	8.777	9.565	10.354	11.143	11.932	12.720	13.115
110	7.511	8.228	8.945	9.662	10.379	11.096	11.813	12.172
120	7.113	7.771	8.428	9.085	9.743	10.400	11.057	11.386
130	6.777	7.384	7.991	8.597	9.204	9.811	10.418	10.721
140	6.489	7.052	7.616	8.179	8.743	9.306	9.869	10.151
150	6.239	6.765	7.291	7.817	8.343	8.868	9.394	9.657
160	6.021	6.514	7.006	7.499	7.992	8.485	8.978	9.225
170	5.828	6.292	6.756	7.220	7.684	8.148	8.612	8.844
180	5.656	6.094	6.533	6.971	7.409	7.847	8.285	8.505
190	5.503	5.918	6.333	6.748	7.163	7.579	7.994	8.201
200	5.365	5.759	6.154	6.548	6.942	7.337	7.731	7.928
210	5.240	5.615	5.991	6.367	6.742	7.118	7.494	7.681
220	5.126	5.485	5.843	6.202	6.560	6.919	7.278	7.457
230	5.023	5.366	5.709	6.051	6.394	6.737	7.080	7.252
240	4.928	5.256	5.585	5.914	6.242	6.571	6.900	7.064
250	4.840	5.156	5.471	5.787	6.102	6.418	6.733	6.891

Zu diesen Vergleichsfaktoren wurden Korrekturwerte ermittelt, die bei abweichenden Baujahren oder Grundstücksgrößen zu verwenden sind. Diese Korrekturwerte können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden und sind unabhängig vom Bodenrichtwert.

Der Immobilienschätzwert ergibt sich aus der Multiplikation von korrigiertem Vergleichsfaktor mit der Wohnfläche.

Tabelle 17: Korrekturwerte Ein- und Zweifamilienhäuser, Stadt Oberursel 2024

Grundstücksgröße m ²	Korrekturwert €/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	-5435	-4580	-3725	-2869	-2014	-1159	-303	124	
400	-4764	-3909	-3053	-2198	-1343	-487	368	796	
500	-4093	-3237	-2382	-1527	-671	184	1039	1467	
600	-3421	-2566	-1711	-855	0	855	1711	2138	
700	-2750	-1895	-1039	-184	671	1527	2382	2810	
800	-2079	-1223	-368	487	1343	2198	3053	3481	
900	-1407	-552	303	1159	2014	2869	3725	4152	
1.000	-736	119	975	1830	2685	3541	4396	4824	
1.100	-65	791	1646	2501	3357	4212	5067	5495	

7.2. STADT OBERURSEL (REIHENHÄUSER/DOPPELHAUSHÄLFTEN)

Die Ermittlung der Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser/Doppelhaushälften erfolgte durch eine multiple Regression von 44 Vergleichspreisen aus den Jahren 1/2022-12/2023 (mittl. Baujahr 1985, mittl. Grundstücksgröße 250 m², mittl. Wohnfläche 130 m², mittl. Bodenrichtwert 1.200 €/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 2024

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	3.702	4.207	4.712	5.217	5.722	6.227	6.732	6.985
90	3.780	4.229	4.678	5.127	5.576	6.025	6.474	6.698
100	3.843	4.247	4.651	5.055	5.459	5.863	6.267	6.469
110	3.894	4.261	4.628	4.996	5.363	5.730	6.097	6.281
120	3.936	4.273	4.610	4.946	5.283	5.620	5.956	6.125
130	3.972	4.283	4.594	4.905	5.215	5.526	5.837	5.992
140	4.003	4.292	4.580	4.869	5.157	5.446	5.735	5.879
150	4.030	4.299	4.569	4.838	5.107	5.377	5.646	5.780
160	4.053	4.306	4.558	4.811	5.063	5.316	5.568	5.694
170	4.074	4.312	4.549	4.787	5.025	5.262	5.500	5.619
180	4.092	4.317	4.541	4.766	4.990	5.214	5.439	5.551
190	4.109	4.321	4.534	4.747	4.959	5.172	5.384	5.491
200	4.124	4.326	4.528	4.729	4.931	5.133	5.335	5.436

Zu diesen Vergleichsfaktoren wurden Korrekturwerte ermittelt, die bei abweichenden Baujahren oder Grundstücksgrößen zu verwenden sind. Diese Korrekturwerte können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden und sind unabhängig vom Bodenrichtwert.

Der Immobilienschätzwert ergibt sich aus der Multiplikation von korrigiertem Vergleichsfaktor mit der Wohnfläche.

Tabelle 19: Korrekturwerte RH/DHH, Stadt Oberursel 2024

Grundstücksgröße m ²	Korrekturwert €/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)	
100	-1754	-1420	-1086	-753	-419	-85	249	415	
150	-1503	-1169	-836	-502	-168	166	499	666	
200	-1252	-918	-585	-251	83	417	750	917	
250	-1001	-667	-334	0	334	667	1001	1168	
300	-750	-417	-83	251	585	918	1252	1419	
350	-499	-166	168	502	836	1169	1503	1670	
400	-249	85	419	753	1086	1420	1754	1921	
450	2	336	670	1004	1337	1671	2005	2172	
500	253	587	921	1254	1588	1922	2256	2422	
550	504	838	1172	1505	1839	2173	2507	2673	

Berechnungsbeispiel:

Bewertungsobjekt: Doppelhaushälfte

Wohnfläche: 100m²

Baujahr: 1965

Bodenrichtwert: 1050 €/m²

Grundstücksgröße 250 m²

Der Schätzwert ergibt sich somit zu:

$$100 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times (5.055 \text{ €/m}^2 \text{ Vergleichsfaktor} - 667 \text{ €/m}^2 \text{ Korrekturwert}) = \text{rd. } 438.800 \text{ € Schätzwert}$$

Die Vergleichsfaktoren erhalten je nach Grundstücksgröße und Baujahr einen Zu- oder Abschlag (Korrekturwert KW), bevor sie mit der Wohnfläche multipliziert werden.

7.3. STADT OBERURSEL (EIGENTUMSWOHNUNGEN)

Die Ermittlung der Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen erfolgte durch eine multiple Regression der Kaufpreise (164 Wiederverkauf aus den Jahren 7/2022-12/2023 und 45 Neubau aus den Jahren 1/2022-12/2023)

Tabelle 20: Vergleichsfaktoren ETW, Stadt Oberursel 2024

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)	2.667	2.766	2.866	2.965	3.064	3.163	3.263	3.636
1965-1974 (1970)	2.991	3.090	3.190	3.289	3.388	3.487	3.587	3.636
1975-1984 (1980)	3.315	3.414	3.514	3.613	3.712	3.812	3.911	3.961
1985-1994 (1990)	3.639	3.739	3.838	3.937	4.036	4.136	4.235	4.285
1995-2004 (2000)	3.963	4.063	4.162	4.261	4.361	4.460	4.559	4.609
2005-2015 (2010)	4.288	4.387	4.486	4.585	4.685	4.784	4.883	4.933
20016-2021 (2020)	4.612	4.711	4.810	4.910	5.009	5.108	5.207	5.257
ab 2022 (Erstbezug)	4.639	5.058	5.476	5.895	6.313	6.732	7.150	7.359

Es konnte keine statistisch gesicherte Abhängigkeit des Vergleichsfaktors von der Wohnfläche festgestellt werden. Die o. g. Vergleichsfaktoren können deshalb ohne Anpassung an die Wohnfläche bei der Ermittlung des Schätzwertes aller Eigentumswohnungen verwendet werden.

Die durchschnittlichen Wohnflächen aller für diese Auswertung genutzten Kaufpreise lagen für die Erstbezugswohnungen bei 81 m² und für die Bestandswohnungen bei 76 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 Wohnungseigentumsanalyse in Abschnitt 6.

Bitte beachten: Der Berechnung der Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum liegt eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) von 0,8 zu Grunde. Daher muss der Bodenrichtwert (Stichtag 1.1.2022), mit dem man in die Tabelle hineingeht, auf eine WGFZ von 0,8 umgerechnet werden, um den richtigen Bodenrichtwertbereich zu erhalten.

8. FAKTOREN FÜR DAS ERTRAGSWERTVERFAHREN

8.1. MIETEN

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

8.1.1. MIETEN VON EIGENTUMSWOHNUNGEN

Von 2022 bis 2023 wurden in Oberursel 62 vermietete Eigentumswohnungen verkauft. Der Gutachterausschuss hat eine Analyse der Mietmeldungen durchgeführt. In Abhängigkeit des Baujahres wurden die Mieten einer linearen Regression unterzogen.

Dabei zeigte sich, dass die Kaltmieten kleiner Wohnungen bis 55m² unabhängig vom Baujahr sind, jedoch eine Abhängigkeit von der Wohnungsausstattung aufweisen. Die Kaltmieten liegen bei den kleinen Wohnungen zwischen 10 €/m² und 16,67 €/m², im Mittel bei 13,3€/m².

Größere Wohnungen (Anzahl 34) zeigen allerdings eine Korrelation mit dem Baujahr. Die lineare Regression dieser Mietpreise mit einem Baujahr von 1950 bis 2018 und einer Wohnfläche von 55-157 führte zu folgendem Ergebnis. In Abhängigkeit des Baujahres kann die Kaltmieten der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 21: Mieten von Eigentumswohnungen, berechnet aus Daten 2022-2023

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

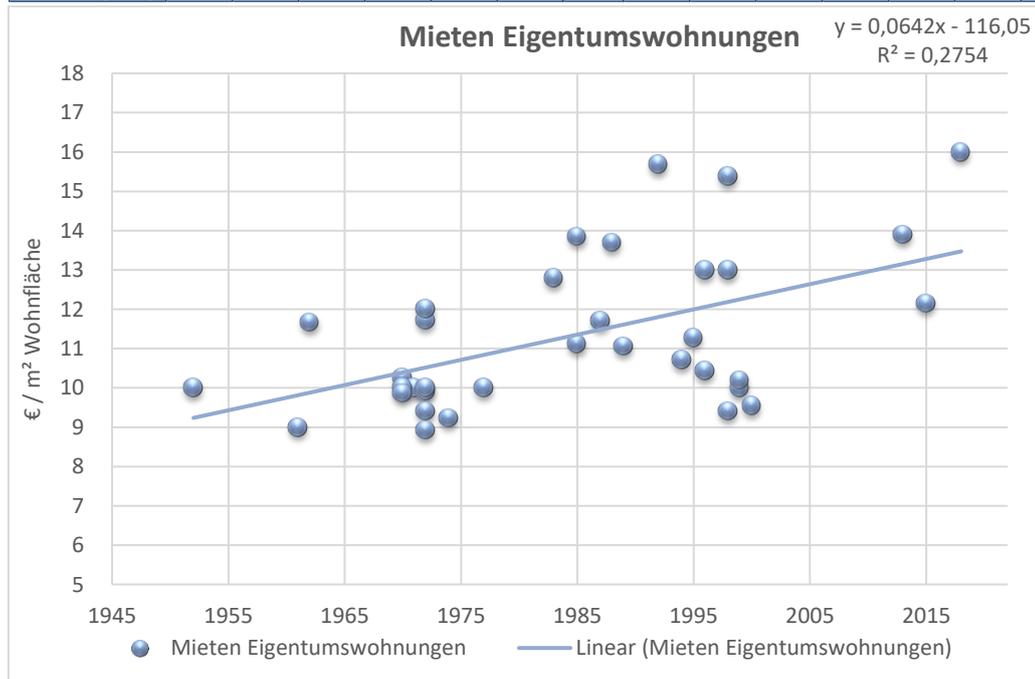


Abbildung 21: Mietpreise Eigentumswohnungen in Abhängigkeit des Baujahres

8.1.2. MIETEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN

Der Gutachterausschuss hat auch eine entsprechende Analyse der Mietmeldungen von veräußerten Mehrfamilienhäusern durchgeführt. Hier kann eine Kaltmiete in Abhängigkeit des Baujahres nicht signifikant abgeleitet werden. Aus den Mietmeldungen für die Mehrfamilienhäuser ergibt sich eine Spanne der Kaltmiete von rd. 11 - 12 €/m².

8.1.3. MIETEN FÜR EINFAMILIENHÄUSER

Eine weitere Analyse wurde aus den Mietmeldungen von Einfamilienhäusern der letzten vier Jahre durchgeführt. In Oberursel geht die Spanne von Mieten für Einfamilienhäuser je nach Baujahr etwas weiter auseinander als für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern oder Eigentumswohnungen. Dieser Auswertung lagen 26 Mietmeldungen zugrunde.

Tabelle 22: Mieten Einfamilienhäuser, berechnet aus Daten 2019-2023

Baujahr	1950	1955	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2016	2017	2018	2019	2020
Kaltmiete [€/m ²]	8,8	9,3	9,8	10,3	10,8	11,3	11,9	12,4	12,9	13,4	13,9	14,4	14,9	15,5	15,6	15,7	15,8	15,9

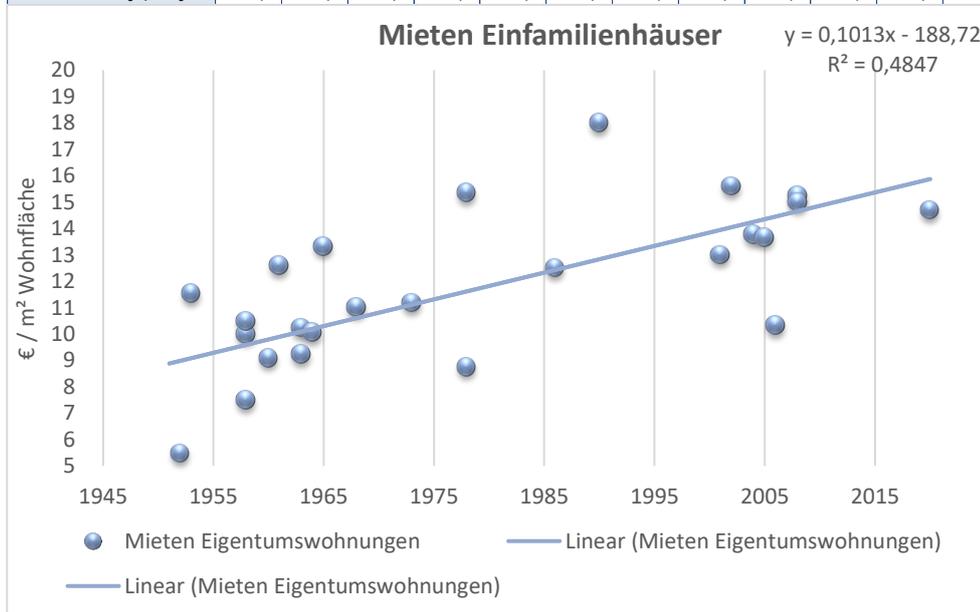


Abbildung 22: Mieten Einfamilienhäuser

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 in 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 2023, 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 2022-2023) 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 Quotient 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, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie Reihemittelhäuser) Sachwertfaktoren bestimmt. Entsprechend der ImmoWertV wurden folgende Modellparameter des Sachwertverfahrens zur Ermittlung der Sachwertfaktoren 2024 (Stichtag 01.01.2024) 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 Reihemittelhäusern im Schnitt das 1,98-fache, bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Schnitt das 2,13-fache und bei freistehenden Einfamilienhäusern im Schnitt das 2,05-fache der Wohnfläche.
- In 2023 sind die Immobilienpreise von bebauten Einfamilienhausgrundstücken gefallen. Dies ist in den Sachwertfaktoren berücksichtigt. Die Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt können in 2024 zu weiteren Preisrücksetzer im Einfamilienhausbereich führen, sodass die Anwendung der neuen Sachwertfaktoren bei Bewertungen in der zweiten Jahreshälfte 2024 kritisch zu prüfen ist.
- Die **Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 wurden als Bodenwert** in der Berechnung der „vorläufigen Sachwerte“ verwendet. Da die Bodenrichtwerte in 2024 weitgehend konstant geblieben sind und nur in den etwas schlechteren Lagen um 2-4 % zurückgegangen sind, hat dies auf die Anwendbarkeit der Sachwertfaktoren 2024 keinen Einfluss.

- Die Außenanlagen wurden im Regelfall mit 5 % des jeweiligen Zeitwertes des Gebäudes angesetzt. Der Zeitwert der Nebengebäude wurde geschätzt und lag zwischen 0 € und 20.000 € bei Reihenmittelhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften sowie zwischen 0 € und 50 000 € bei freistehende Einfamilienhäuser.
- Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden ausschließlich Vergleichspreise von bebauten Grundstücken aus den Jahren **2022 und 2023** herangezogen. Insgesamt standen **53** ausgewertete Kauffälle zur Verfügung.
- Aufgrund der eingeschränkten Fallzahlen wurden lediglich für folgende Haustypen Sachwertfaktoren bestimmt:
 - freistehendes Einfamilienhaus (13 Vergleichspreise)
 - Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften (18 Vergleichspreise)
 - Reihenmittelhäuser (22 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 Modellparametern 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 2022 und 2023:

Grundstücksgröße: 261 m² - 889 m², Mittelwert 563 m²

Wohnfläche: 86 m² - 261 m², Mittelwert 173 m²

Bruttogrundfläche: 220 - 450 m², Mittelwert 342 m²

Durchschnittlicher Bodenrichtwert (2022): 1.238 €/m²

13 Fälle, Kaufpreismittelwert 1.287.769 €, mittl. Baujahr: 1996

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

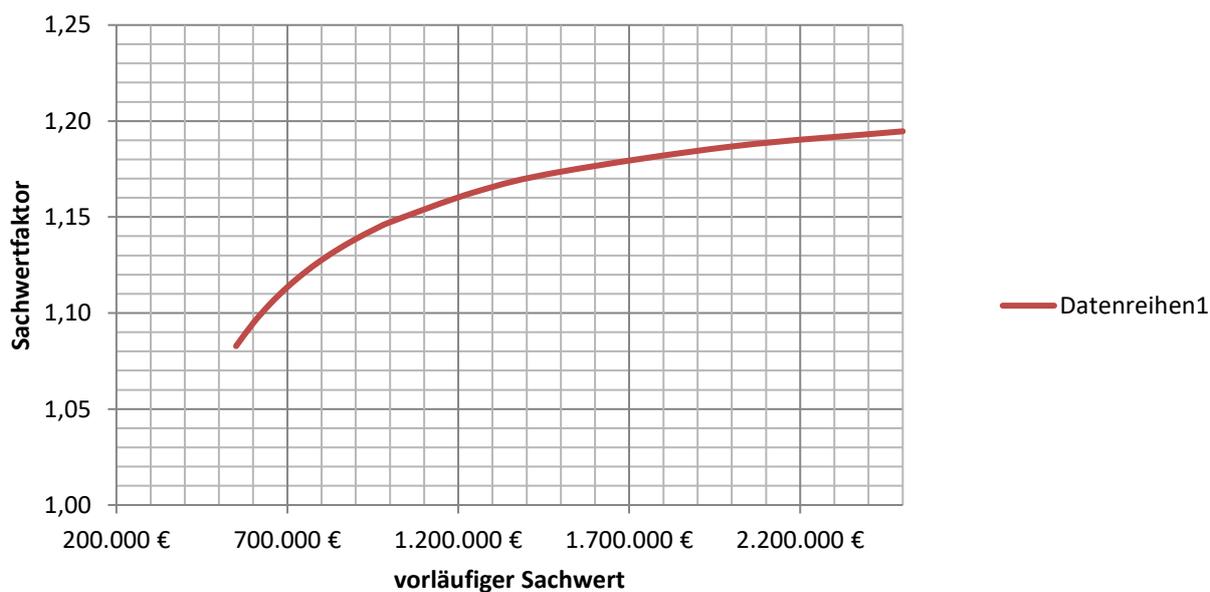
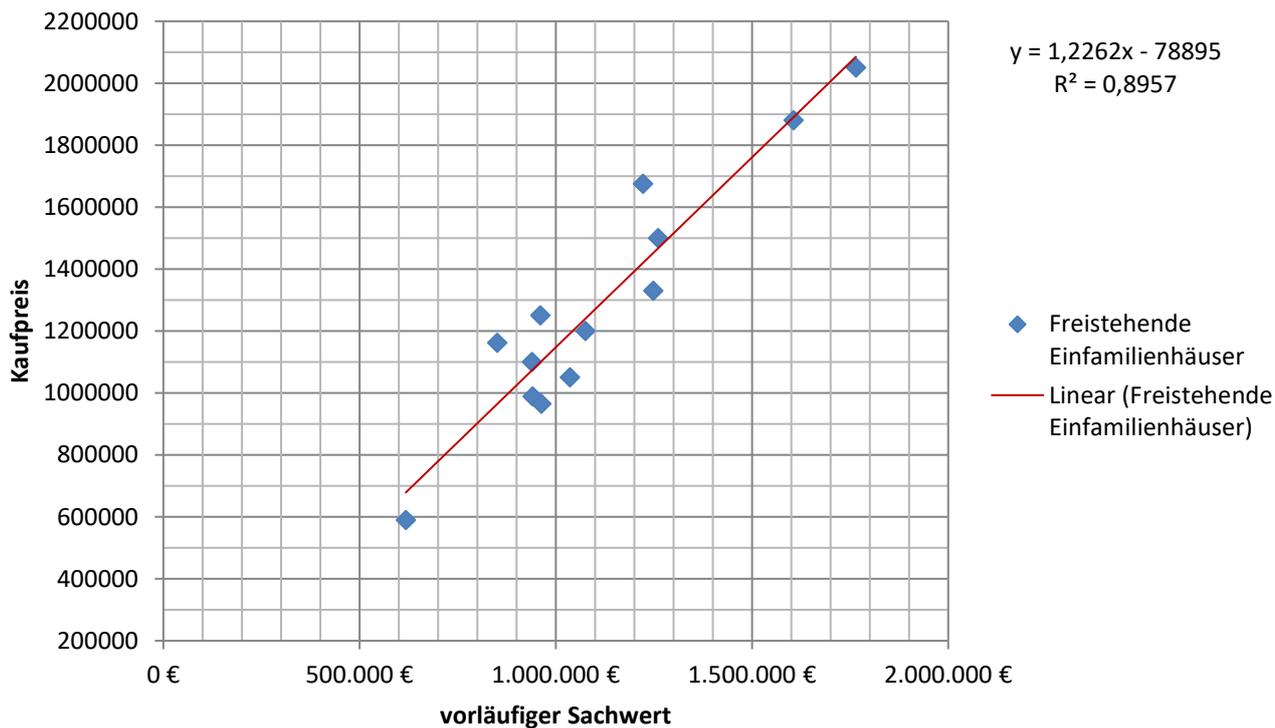


Abbildung 23: Sachwertfaktor für freistehende Einfamilienhäuser

9.2. SACHWERTFAKTOREN FÜR REIHENENDHÄUSER UND DOPPELHAUSHÄLFTEN

Stichprobeneigenschaften 2022 und 2023:

Grundstücksgröße: 199 m² - 453 m², Mittelwert 312 m²

Wohnfläche: 95 m² - 220 m², Mittelwert 139 m²

Bruttogrundfläche: 230 – 400 m², Mittelwert 291 m²

Durchschnittlicher Bodenrichtwert (2022): 1.208 €/m²

18 Fälle, Kaufpreismittelwert 768.266 €, mittl. Baujahr: 1986

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

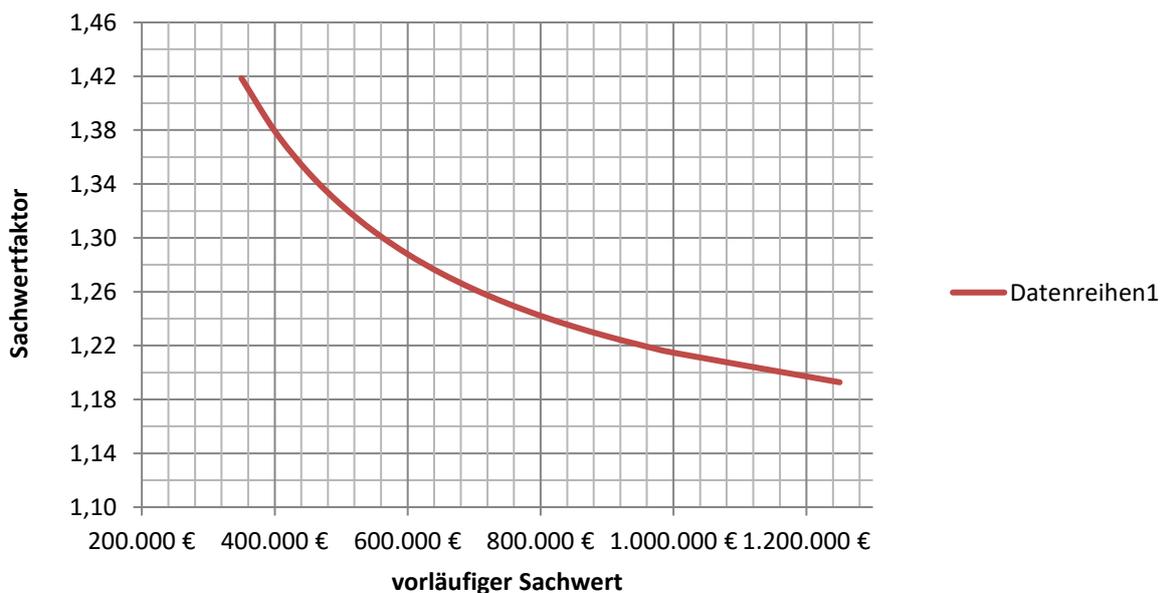
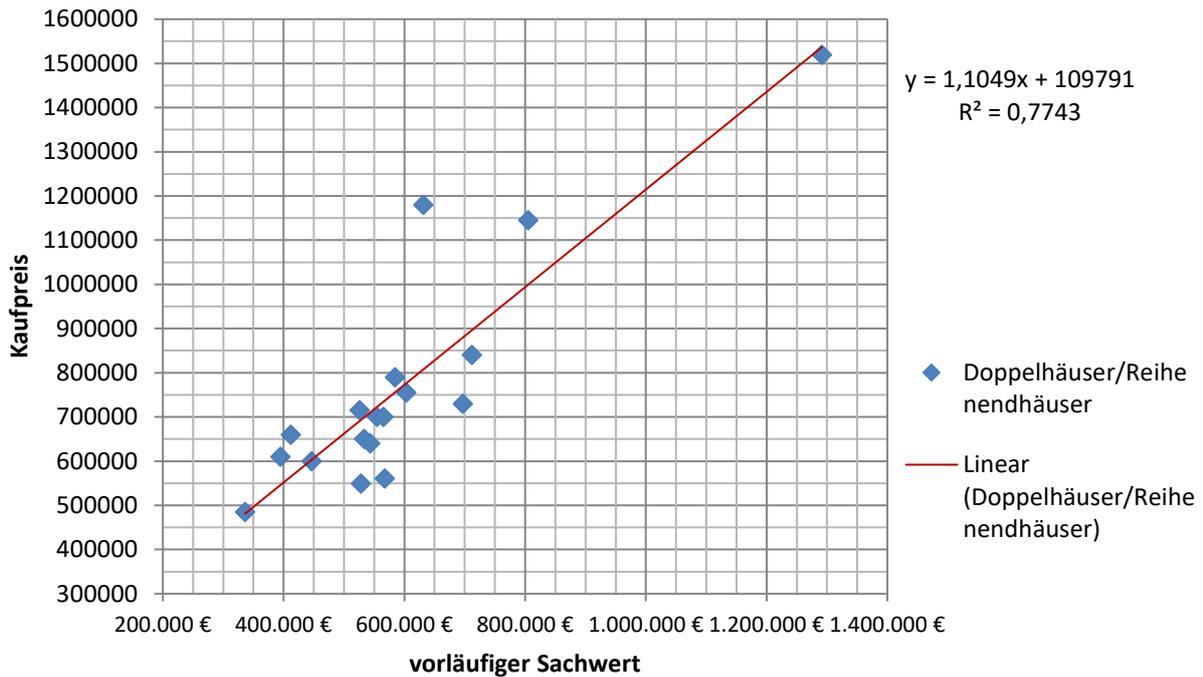


Abbildung 24: Sachwertfaktor für Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften

9.3. SACHWERTFAKTOREN FÜR REIHENMITTELHÄUSER

Stichprobeneigenschaften 2022 und 2023:

Grundstücksgröße: 97 m² - 282 m², Mittelwert 231 m²

Wohnfläche: 87 m² - 160 m², Mittelwert 122 m²

Bruttogrundfläche: 159 - 407 m², Mittelwert 238 m²

Durchschnittlicher Bodenrichtwert (2022): 1220 €/m²

22 Fälle, Kaufpreismittelwert 631.636€, mittl. Baujahr: 1978

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

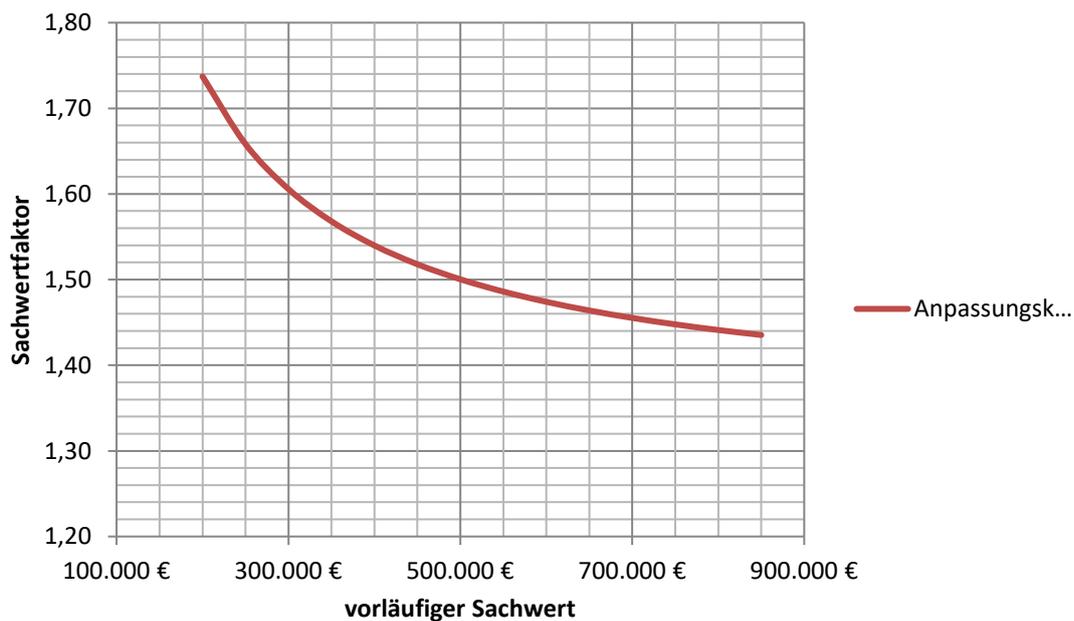
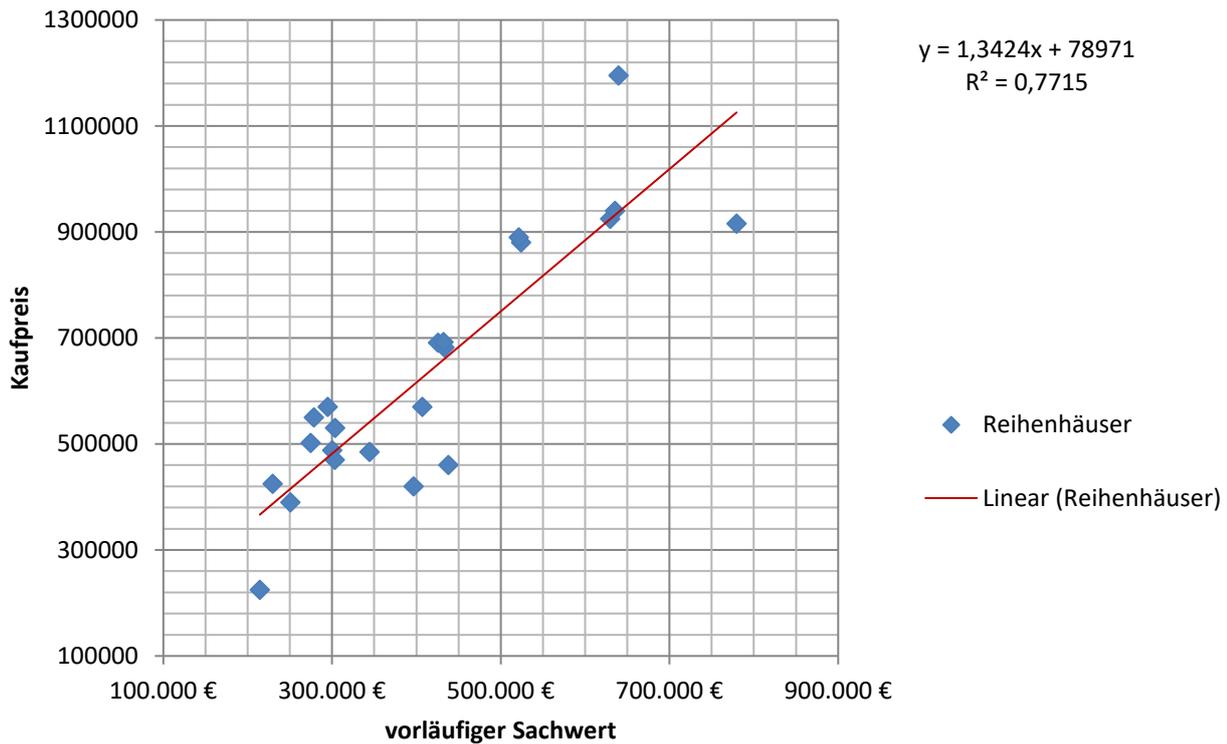


Abbildung 25: Sachwertfaktor für Reihemittelhäuser

9.4. ÜBERSICHT DER SACHWERTFAKTOREN

Da in Oberursel die Preise für Eigenheime aufgrund der guten Lage im Rhein-Main-Gebiet sehr hoch sind, liegen die Sachwertfaktoren in Oberursel in der Regel deutlich über dem Faktor 1. Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 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, GND 70Jahre, lineare Alterswertminderung, Regionalfaktor=1) 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 23: Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, freistehende Einfamilienhäuser

Vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor 2024 (NHK 2010, lineare AWM, 70 Jahre GND)		
	für Reihenmittelhäuser	für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	für freistehende Einfamilienhäuser
	Bodenrichtwertbereich		
	1050 €/m ² - 1500 €/m ²	950 €/m ² - 1850 €/m ²	1000 €/m ² - 1450 €/m ²
Anzahl der Vergleichspreise	22	18	13
200.000	1,737		
250.000	1,658		
300.000	1,606		
350.000	1,568	1,419	
400.000	1,540	1,379	
450.000	1,518	1,349	
500.000	1,500	1,324	
550.000	1,486	1,305	1,083
600.000	1,474	1,288	1,095
650.000	1,464	1,274	1,105
700.000	1,455	1,262	1,113
750.000	1,448	1,251	1,121
800.000	1,441	1,242	1,128
850.000	1,435	1,234	1,133
900.000		1,227	1,139
950.000		1,220	1,143
1.000.000		1,215	1,147
1.250.000		1,193	1,163
1.500.000			1,174
2.000.000			1,187
2.500.000			1,195

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 221 Bodenrichtwertzonen festgelegt. Diese teilen sich auf in 81 Bodenrichtwertzonen für Wohn-/Mischgebiete im Innenbereich, 10 Bodenrichtwertzonen für Wohn-/Mischgebiete im Außenbereich, 17 Bodenrichtwertzonen für gewerbliches Bauland, 26 Bodenrichtwertzonen für Rohbauland- und Bauerwartungsland sowie 24 Bodenrichtwertzonen für Bauflächen für den Gemeinbedarf. Die restlichen 63 Zonen decken die landwirtschaftlichen Flächen und Kleingartenflächen sowie Sonderflächen ab.

Die **Bodenrichtwertermittlung** zum Stichtag 01.01.2024 erfolgte auf der Basis der Kaufverträge von unbebauten Grundstücken der Jahre 2022 und 2023. Die nächste Bodenrichtwertermittlung erfolgt zum Stichtag 01.01.2026. Dann sind die Kaufpreise der Jahre 2024-2025 als Bemessungsgrundlage relevant.

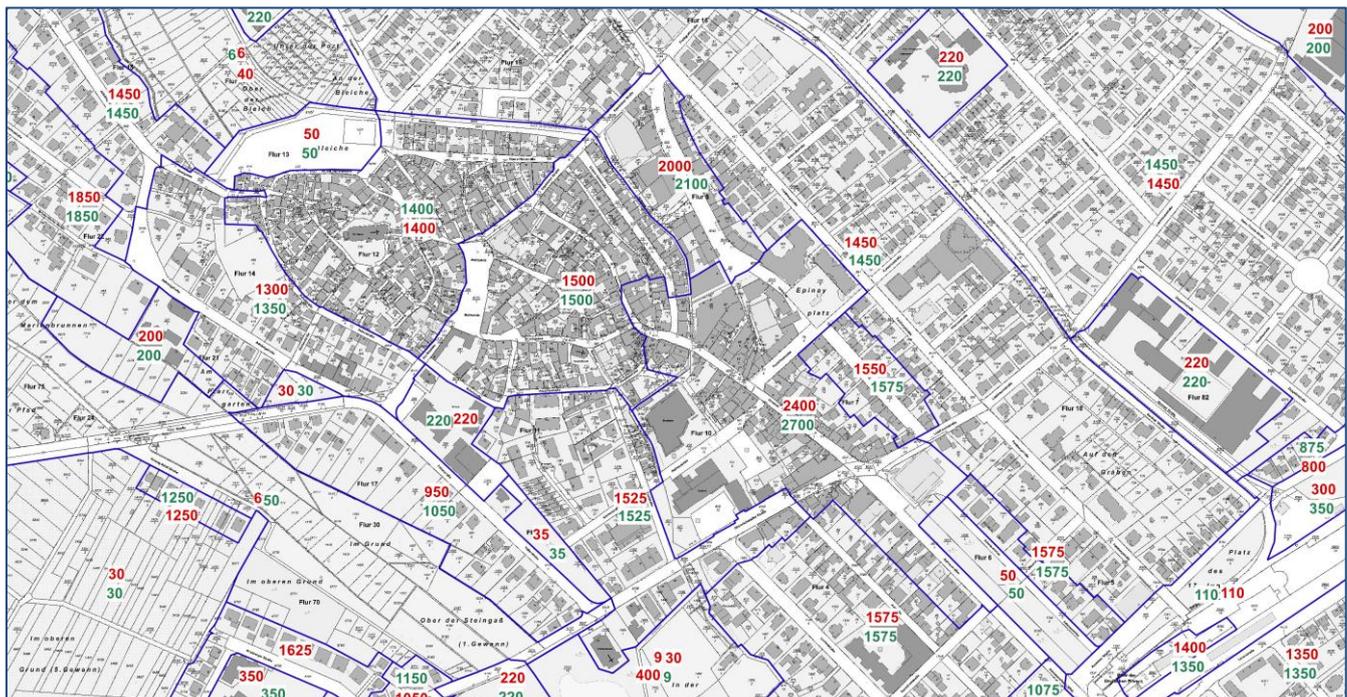


Abbildung 26: Kartenausschnitt Bodenrichtwerte 2024 in Rot, Bodenrichtwerte 2022 in Grün

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.

Als Lage- und Wertfaktor zur Ermittlung der Grundsteuer sind die Bodenrichtwerte zum Stichtag 1.1.2022 in Hessen weiterhin maßgeblich.

Für die Ermittlung des Baulandpreisindex 2024 wird der Mittelwert aller Bodenrichtwertzonen von Wohn- und Mischgebieten (Anzahl 81) herangezogen. Der Durchschnittswert beträgt 1.212 €/m². Der durchschnittliche Bodenrichtwert für Gewerbebauland 287 €/m².

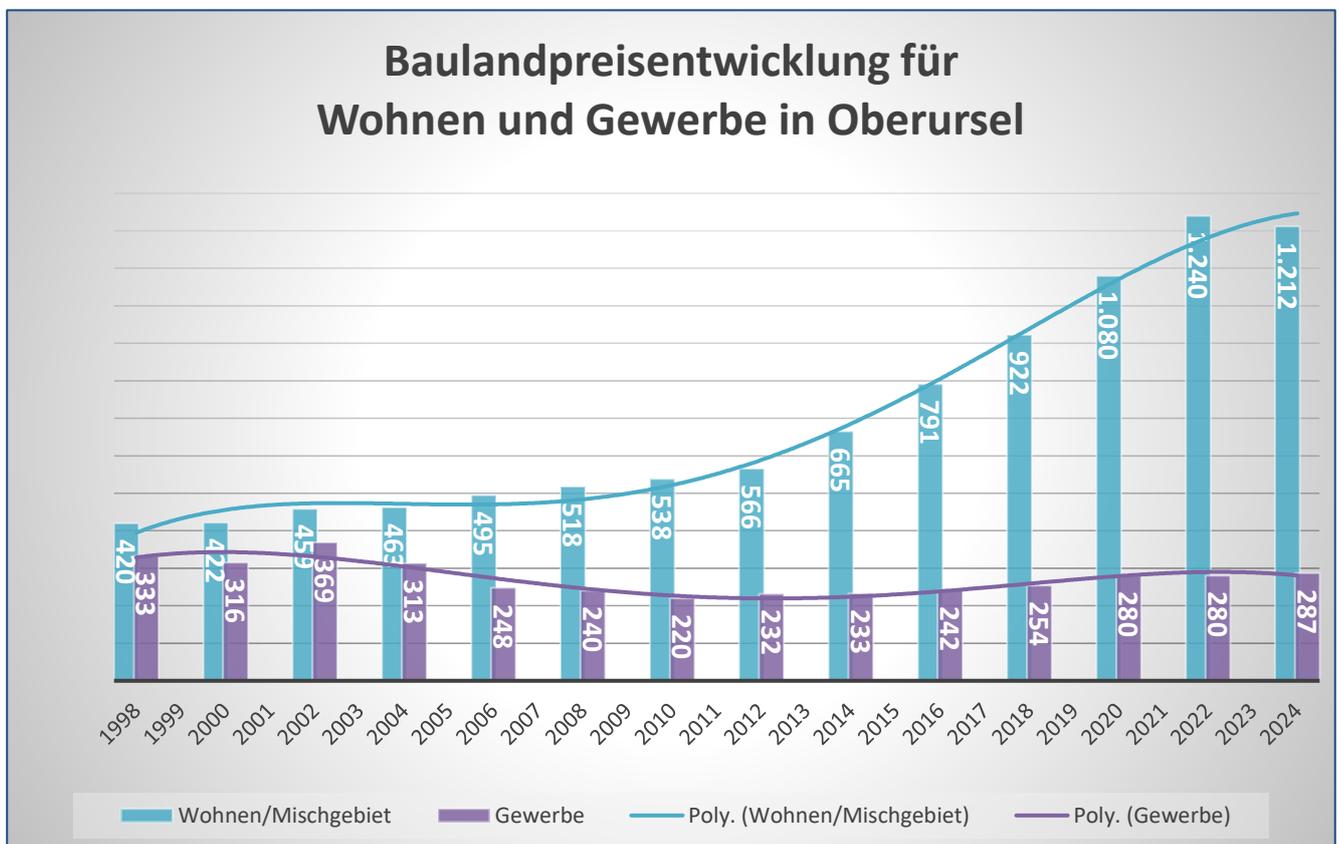


Abbildung 27: Baulandpreisentwicklung (Wohnbauland/Gewerbebauland)

10.1. BODENRICHTWERTÜBERSICHT 2024

Aus den Bodenrichtwerten 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 1.1.2024 und 1.1.2022 sowie die prozentuale Veränderung der Bodeneckwerte in diesem Zeitraum.

Tabelle 24: Ermittlung der prozentualen Steigerung der Bodenrichtwerte von 2022 auf 2024 für Wohnbauland

Bodeneckwerte 2024 für den Bereich der Stadt Oberursel (TS)				
Wohnlagen	2024 mittlerer Bodenrichtwert €/m ² (Wohnlagen)	2022 mittlerer Bodenrichtwert €/m ² (Wohnlagen)	proz. Veränderung	Anzahl der Zonen
sehr gute Wohnlage	1473	1479	0%	26
gut Wohnlage	1120	1149	-3%	31
einfache Wohnlage	948	988	-4%	12
Mittel / Summe	1180	1205	-2%	69
Mittel über alle Richtwertzonen (Wohnlagen)	1223	1244	-2%	69
Mischgebiet	2024 mittlerer Bodenrichtwert €/m ² (Mischgebiet)	2022 mittlerer Bodenrichtwert €/m ² (Mischgebiet)	proz. Veränderung	Anzahl der Zonen
sehr gute Lage	1825	1913	-5%	4
gute Lage	900	950	-5%	2
einfache Lage	775	838	-7%	6
Mittel / Summe	1167	1233	-5%	12
Mittel über alle Richtwertzonen (Mischgebiet)	1146	1215	-6%	12

Tabelle 25: Ermittlung der prozentualen Steigerung der Bodenrichtwerte von 2022 auf 2024 für Gewerbe

Gewerbe	2024 mittlerer Bodenrichtwert €/m ² (Gewerbe)	2022 mittlerer Bodenrichtwert €/m ² (Gewerbe)	proz. Veränderung	Anzahl der Zonen
sehr gute Lage	325	326	0%	10
gute Lage	290	285	2%	4
einfache Lage	160	160	0%	3
Mittel / Summe	258	257	1%	17
Mittel über alle Richtwertzonen (Gewerbe)	287	273	5%	17

10.2. BODENRICHTWERTKARTE – ONLINE –

Die Bodenrichtwerte von Oberursel zu den Feststellungsstichtagen 1.1.2024 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 beantragt werden. Die schriftliche Auskunft erfolgt jedoch gegen eine Gebühr von 28 € 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. Die Umrechnungskoeffizienten wurden empirisch 1999 ermittelt und werden regelmäßig alle zwei Jahre während der Bodenrichtwertsitzungen auf Plausibilität und Anwendbarkeit überprüft.

Tabelle 26: 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

$$\begin{array}{l} \text{Bodenrichtwert} \quad X \quad \text{Koeffizient (0,4 WGFZ) / Koeffizient (0,7 WGFZ)} = \text{Bodenwert (WGFZ 0,4)} \\ 1100 \text{ €/m}^2 \quad X \quad 0,76 / 0,888 \quad = \quad 941 \text{ €/m}^2 \end{array}$$

Vielen Dank für Ihr Interesse!

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