



Übersicht über die Bodenrichtwertzonen in Oberursel. Der höchste Bodenrichtwert für Wohnbauland ist mit 1850 €/m² in der Zone zwischen Altkönigsstraße und Maasgrundbach zu finden. Der höchste Bodenrichtwert über alle Nutzungen hinweg ist in der Vorstadt (Mischgebiet) zu finden mit einem Bodenrichtwert von 2400€/m². Datengrundlage: ZGGH Hessen, Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende. Gestaltung: T. Reitz.

Anfang April wurde der Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich der Stadt Oberursel veröffentlicht. Dieses Handout soll einen kurzen Überblick über die Aufgaben des Gutachterausschusses (GAA) mit seiner Geschäftsstelle geben und die aktuelle Situation des Oberurseler Immobilienmarktes darstellen.

Allgemeines zum Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Immobilienwerte wurden 1960 in Deutschland auf der Grundlage des damaligen Bundesbaugesetzes eingerichtet, um für Transparenz am Immobilienmarkt zu sorgen. In Hessen gibt es für Landkreise, kreisfreie Städte und einzelne kreisangehörige Städte 17 Gutachterausschüsse für Immobilienwerte. Sie sind selbstständige und unabhängige Einrichtungen des Landes Hessen. Für Oberursel ist nach der Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch ein Gutachterausschuss eingerichtet, der aktuell aus einem Vorsitzenden und 10 ehrenamtlichen Mitgliedern besteht. Sie sind zur Ermittlung von Immobilienwerten fachlich qualifiziert, besonders erfahren und gehören verschiedenen Berufsgruppen an. Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die beim Magistrat der Stadt Oberursel angesiedelt ist. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfasst und wertet die Kaufverträge von bebauten und unbebauten Grundstücken aus. Aus den Kaufpreisen für Bauland werden im Turnus von zwei Jahren Bodenrichtwerte bestimmt. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone, s. Abb. links), die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche Wertverhältnisse vorliegen. Besonderheiten einzelner Liegenschaften in einer Bodenrichtwertzone können nur in einem Verkehrswertgutachten berücksichtigt werden.

Aktuelle Situation des Immobilienmarktes

Insgesamt gibt es aktuell im Stadtgebiet Oberursels 221 Bodenrichtwertzonen für Wohnen/Mischgebiete, gewerbliches Bauland, Rohbau- und Bauerwartungsland, Bauflächen für den Gemeinbedarf sowie Landwirtschaft,

Kleingarten- und Sonderflächen. Der Durchschnittswert von Wohn- und Mischgebieten beträgt 1.212 €/m², der für Gewerbebauland 287 €/m². Bereits 2022 war in Oberursel eine große Kaufzurückhaltung wegen der Zinswende und der gestiegenen Baukosten festzustellen. Dies hatte sich in einem starken Rückgang des Geldumsatzes, aber nicht in den Preisen wiedergespiegelt. Die Immobilienpreise hatten im Jahr 2022 ihren Zenit, seitdem gehen die Preise talwärts. Viele potentielle Käufer haben zunehmend Schwierigkeiten eine Finanzierung zu bekommen. Die resultierende Kaufzurückhaltung hat bereits bei den Bestandsimmobilien zu deutlichen Preisenkungen geführt. Gegenüber dem Jahr 2022 ist der Geldumsatz in Oberursel in 2023 um rund 44 Mio. € auf 165 Mio € eingebrochen, was den niedrigsten Geldumsatz seit 2011 bedeutet. Der Geldumsatz von unbebauten Grundstücken hat mit rd. 18 Mio. € den tiefsten Punkt seit 2009 erreicht. Insgesamt ist das Bodenpreinsniveau für Wohnbaulandflächen in 2023 leicht gesunken, obwohl die Kaufpreise eine andere Interpretation der Preisentwicklung nahelegen. Die 12 Kaufpreise aus 2023 stammen überwiegend aus den Premiumlagen Oberursels und haben die hohen Bodenrichtwerte in den 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 GAA bei den Bodenrichtwertberatungen im vergangenen Herbst Kaufverträge von bebauten Grundstücken und Bestandswohnungen in die Ermittlung der Bodenrichtwerte einbeziehen. Der hier festzustellende Preisrückgang von rund 10% wurde anteilig bei den Beratungen berücksichtigt.

Was denken Sie?

Welchen (monetären) Wert besitzt die gesamte Gemeindefläche Oberursels, wenn man für die Berechnung die aktuellen Bodenrichtwerte zugrunde legt?

