

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



Immobilienmarktbericht für den Bereich der Stadt Oberursel (Taunus) 2023



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 7118
E-Mail:	gutachterausschuss@oberursel.de
Internet:	https://www.oberursel.de/de/leben-wohnen/wohnen-bauen/immobilienmarkt-werte/
Bildnachweis Titelblatt:	Foto Gutachterausschuss Oberursel, Zinsgrafik Interhyp AG
Verantwortlich:	Dipl.-Ing. Lothar Hecker
Berichtsjahr:	2022
Gebühr:	Druckausgabe 35 €, PDF-Datei kostenfrei herunterzuladen unter Oberursel.de oder gds.hessen.de , Download, Immobilienwerte, Regionale Immobilienmarktberichte

Vervielfältigungshinweis:

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

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

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

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

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

Inhalt

Tabellensverzeichnis	4
Abbildungsverzeichnis	4
Vorwort	5
Abkürzungsverzeichnis.....	6
1. Wirtschaftliche Rahmendaten	7
1.1. Lage	7
1.2. Oberursel in Zahlen	9
2. Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	11
2.1. Aufgaben der Gutachterausschüsse	11
2.2. Aufgaben der Geschäftsstelle	11
2.3. Mitglieder des Gutachterausschusses	12
2.4. Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	12
2.5. Benachbarte Gutachterausschüsse	13
2.6. Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in Hessen (ZGGH)	13
3. Umsatzdaten	14
3.1. Fallzahlen	14
3.2. Geldumsatz	16
4. Preisentwicklung von unbebauten Baugrundstücken (Indexreihen)	18
4.1. Unbebaute Grundstücke	20
4.1.1. Wohnbaugrundstücke	20
4.1.2. Gewerbegrundstücke	21
4.1.3. Grundstücke für Freizeitgärten	22
4.1.4. Grundstücke für landwirtschaftliche Nutzung	23
5. Bebaute Grundstücke	24
5.1. Preisentwicklung von Eigenheimen	25
5.1.1. Freistehende Einfamilienhäuser	26
5.1.2. Reihenhäuser	26
5.1.3. Doppelhaushälften	27
6. Wohnungseigentum	27
6.1. Umsatzdaten 2022	27
6.2. Durchschnittliche Preise von Eigentumswohnungen	29
6.2.1. Erstverkäufe / Neubau	30
6.2.2. Wiederverkäufe nach Baujahr	31
6.3. Preisindices für Eigentumswohnungen	33
7. Vergleichsfaktoren 2023 (§183 Abs. 2 BewG)	35
7.1. Stadt Oberursel (Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser)	35
7.2. Stadt Oberursel (Reihenhäuser/Doppelhaushälften)	37
7.3. Stadt Oberursel (Eigentumswohnungen)	38
8. Faktoren für das Ertragswertverfahren	39
8.1. Mieten	39
8.1.1. Mieten von Eigentumswohnungen	39
8.1.2. Mieten in Mehrfamilienhäusern	40
8.1.3. Mieten für Einfamilienhäuser	40
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 2022	49
10.2. Bodenrichtwertkarte – online –	50
10.3. Umrechnungskoeffizienten	50

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Oberursel in Zahlen	9
Tabelle 2: Flächennutzung	10
Tabelle 3: Baulandpreisindex	19
Tabelle 4: Jahresvergleich Wohnbauland.....	20
Tabelle 5: Jahresvergleich Gewerbebauland	21
Tabelle 6: Jahresvergleich Gartenland	22
Tabelle 7: Jahresvergleich landwirtschaftlicher Flächen	23
Tabelle 8: Geldumsatz bebaute Immobilien 2014 bis 2022 im Vergleich	24
Tabelle 9: Durchschnittliche Preise für Eigenheime	25
Tabelle 10: Auswertung der freistehenden Einfamilienhäuser	26
Tabelle 11: Auswertung der Reihenhäuser	26
Tabelle 12: Auswertung der Doppelhaushälften	27
Tabelle 13: Jahresvergleich, durchschn. Neubaupreise für ETW	30
Tabelle 14: Jahresvergleich Wiederverkaufspreise von ETW in Abhängigkeit vom Baujahr.....	31
Tabelle 15: Preisindizes für Neubauwohnungen, Bestandswohnungen und Baukosten	33
Tabelle 16: Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser, Stadt Oberursel 2023.....	36
Tabelle 17: Korrekturwerte Ein- und Zweifamilienhäuser, Stadt Oberursel 2023	36
Tabelle 18: Vergleichsfaktoren RH/DHH, Stadt Oberursel 2023	37
Tabelle 19: Korrekturwerte RH/DHH, Stadt Oberursel 2023	37
Tabelle 20: Vergleichsfaktoren ETW, Stadt Oberursel 2023	38
Tabelle 21: Mieten von Eigentumswohnungen, berechnet aus Daten 2021-2022.....	39
Tabelle 22: Mieten Mehrfamilienhäuser, berechnet aus Daten 2019- 2022.....	40
Tabelle 23: Mieten Einfamilienhäuser, berechnet aus Daten 2019-2022.....	41
Tabelle 24: Sachwertfaktoren für Reihemittelhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, freistehende Einfamilienhäuser.....	47
Tabelle 25: Ermittlung der prozentualen Steigerung der Bodenrichtwerte von 2020 auf 2022 für Wohnbauland	49
Tabelle 26: Ermittlung der prozentualen Steigerung der Bodenrichtwerte von 2020 auf 2022 für Gewerbe	50
Tabelle 27: Umrechnungskoeffizienten Oberursel.....	50

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage der Stadt Oberursel.....	7
Abbildung 2: Einwohnerentwicklung.....	10
Abbildung 3: Jahresvergleich Transaktionen	14
Abbildung 4: Jahresvergleich Transaktionen nach Marktsegmenten	14
Abbildung 5: Jahresvergleich Transaktionen nach Vertragsart	15
Abbildung 6: Jahresvergleich Transaktionen nach Vertragsart	15
Abbildung 7: Jahresvergleich Geldumsatz (gesamt)	17
Abbildung 8: Jahresvergleich Geldumsatz, Aufteilung nach Marktsegmenten	17
Abbildung 9: Baulandpreisentwicklung (Wohnbauland/Gewerbebauland)	19
Abbildung 10: Jahresvergleich Wohnbauland	20
Abbildung 11: Jahresvergleich Gewerbebauland	21
Abbildung 12: Jahresvergleich Gartenland	22
Abbildung 13: Jahresvergleich landwirtschaftlicher Flächen.....	23
Abbildung 14: Geldumsatz 2022, Marktsegment bebaute Immobilien	24
Abbildung 15: Preisentwicklung von Eigenheimen.....	25
Abbildung 16: Anzahl der ETW-Käufe.....	28
Abbildung 17: Geldumsatz ETW-Käufe.....	28
Abbildung 18: Flächenumsatz (Wohnfläche) ETW	29
Abbildung 19: Jahresvergleich ETW	30
Abbildung 20: Preisentwicklung Eigentumswohnungen	32
Abbildung 21: Indexvergleich Eigentumswohnungen (Bestand-Wiederverkauf und Neubau) und Baukosten	34
Abbildung 22: Vergleich Indexzahlen (Bauland, Eigentumswohnungen und Baukosten) mit Hypothekenzinsentwicklung.....	34
Abbildung 23: Mietpreise Eigentumswohnungen in Abhängigkeit des Baujahres.....	39
Abbildung 24: Mieten Mehrfamilienhäuser	40
Abbildung 25: Mieten Einfamilienhäuser	41
Abbildung 26: Sachwertfaktor für freistehende Einfamilienhäuser	44
Abbildung 27: Sachwertfaktor für Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften	45
Abbildung 28: Sachwertfaktor für Reihemittelhäuser	44
Abbildung 29: Kartenausschnitt Bodenrichtwerte 2022 in Rot, Bodenrichtwerte 2020 in Grün	48

IMMOBILIENMARKT OBERURSEL 2022/2023

VORWORT

Sehr geehrte Immobilienmarktinteressierte,

der Einfluss der Zinsentwicklung auf den Immobilienmarkt im vergangenen Jahr zeigt, dass auch hier eine Zeitenwende ansteht. Die Immobilienumsätze in Oberursel sind in den wesentlichen Marktsegmenten 2022 stark eingebrochen, insbesondere im letzten Halbjahr. Der Markt hat sich in der zweiten Hälfte des Jahres 2022 von einem Verkäufermarkt hin zu einem Käufermarkt gewandelt. Wer jetzt nicht verkaufen muss, wird auch nicht in der nächsten Zeit verkaufen. Waren vor Mitte 2022 kaum Preisverhandlungen möglich, weil die Verkäuferinnen und Verkäufer aufgrund der niedrigen Hypothekenzinsen die Preise durchdrücken konnten, so werden mittlerweile wieder Preisverhandlungen auf Käuferseite möglich. Trotz geringerer Umsatzzahlen lagen die Kaufpreise in 2022 weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Die Preise haben jedoch nach Auffassung des Gutachterausschusses den Zenit erreicht. Nach einer Seitwärtsbewegung des Immobilienmarktes in 2022 werden die Preise aufgrund der Zinsentwicklung nachgeben müssen. Expertinnen und Experten erwarten sowohl kurzfristig als auch langfristig steigende Konditionen bei den Hypothekenzinsen, was mittelfristig eine Preiskorrektur bei den Immobilienpreisen zur Folge haben wird.

Bei den Eigenheimen und Bestandswohnungen gab es 2022 noch Preissteigerungen in Oberursel, weil in diesem Marktsegment die Nachfrage weiterhin hoch ist und hier die Eigenkapitalquote höher und die Fremdfinanzierungsquote niedriger ist als im Neubausegment. Bei den Neubaueigentumswohnungen sind jedoch schon Tendenzen eines Preisrückganges erkennbar. Im ersten Quartal 2023 zeigt sich bereits eine große Zurückhaltung beim Kauf von Neubaueigentumswohnungen, obwohl sehr viele Objekte derzeit in Oberursel angeboten werden. Erschwerend für die Immobilienwirtschaft kommt hinzu, dass neben den Hypothekenzinsen auch die Baukosten in den beiden letzten Jahren um ca. 30% gestiegen sind (der Corona-Pandemie und der zunehmenden Inflation geschuldet). Die Zinsentwicklung und die Baukostensteigerung führen zu Angebotspreisen, die von den Käuferinnen und Käufern nicht mehr bedient werden können.

Gegenüber dem Vorjahr 2021 ist das Umsatzvolumen der Immobilientransaktionen in Oberursel in 2022 um fast 100 Mio. € auf ca. 209 Mio. € zurückgegangen. Es wurden sehr wenige Wohnbaulandflächen verkauft, sodass mit großen Neubauaktivitäten in naher Zukunft kaum zu rechnen ist. Relativ stabil waren die Verkaufszahlen von gebrauchten Eigenheimen, was sich wieder in höheren Kaufpreisen niedergeschlagen hat. Die Preise von Neubaueigentumswohnungen sind in 2022 zum ersten Mal seit Jahren gefallen. Bestandseigentumswohnungen wurden in der ersten Hälfte des Jahres gegenüber dem Vorjahr etwas teurer verkauft. Tendenziell gab es aber auch bei Bestandswohnungen schon Preiskorrekturen gegen Ende des Jahres. Für eine Neubaueigentumswohnung musste in 2022 durchschnittlich ca. 6.200 €/m² Wohnfläche und für eine Bestandswohnung ca. 4.300 €/m² Wohnfläche gezahlt werden.

Der Gutachterausschuss geht daher davon aus, dass die Preise in 2023 leicht fallen werden. Preiskorrekturen werden nur dort auftreten, wo Eigentümer verkaufen müssen. Die Verkaufszahlen werden in 2023 weiter zurückgehen, denn wer nicht verkaufen muss, wird nicht verkaufen. Inwieweit die vom Gutachterausschuss für die Bestandsgebäude ermittelten Vergleichsfaktoren und Sachwertfaktoren für 2023 noch hinreichend den künftigen Markt abbilden, wird man im Verlauf des Jahres erst feststellen können. Ein eventueller Preisrückgang konnte in diesen Bewertungsfaktoren jedoch noch nicht berücksichtigt werden, da sie aus Preisen der letzten beiden Jahre abgeleitet worden sind.

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 47.419 Einwohnerinnen und Einwohnern (mit Hauptwohnsitz zum 31.12.2022) nach Bad Homburg v. d. Höhe die zweitgrößte Stadt im Hochtaunuskreis und die dreizehntgrößte Stadt in Hessen.

1.1. LAGE

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

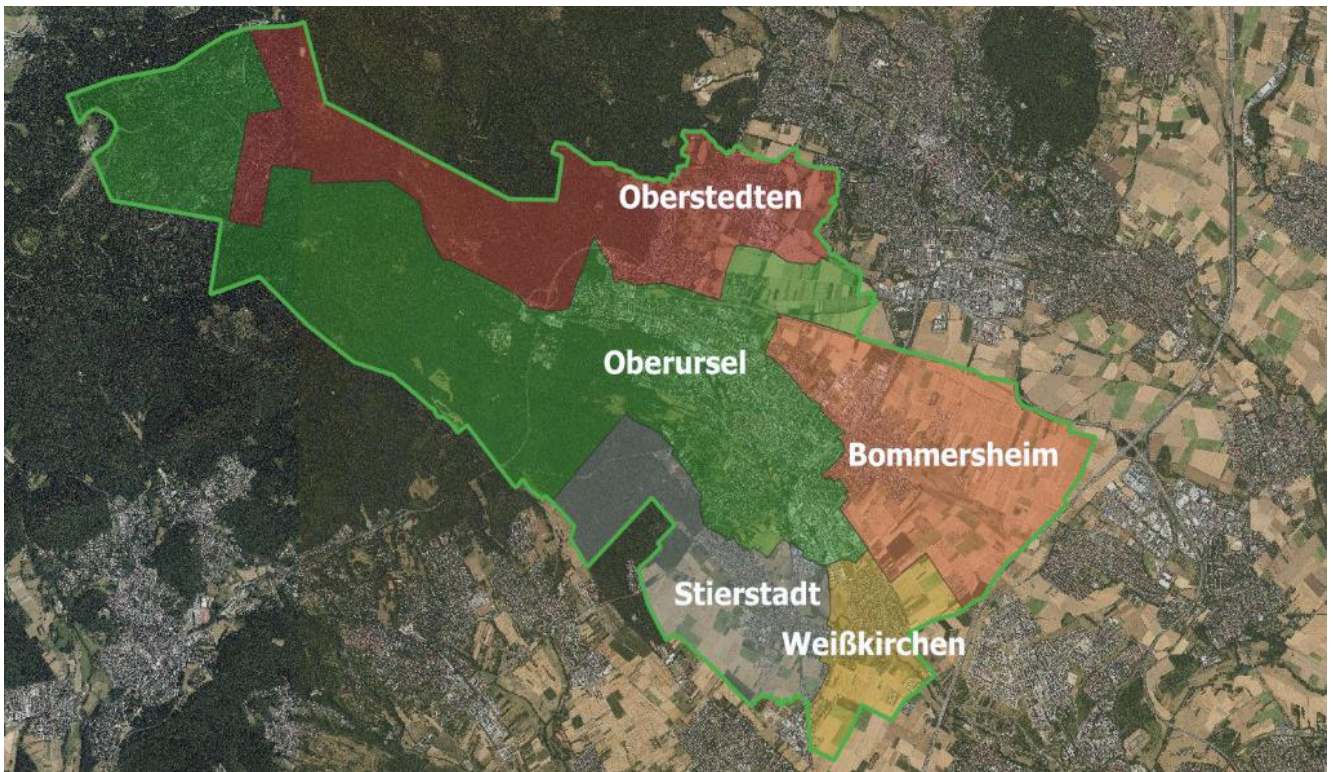


Abbildung 1: Lage der Stadt Oberursel

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

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

Diese Standortvorteile führen zu 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“ und „In der Riedwiese“ konnten in der jüngsten Zeit umfangreiche Gewerbeflächen aktiviert und weitere Firmen angesiedelt werden. Eine Erweiterung des Gewerbegebiets „In der Riedwiese“ ist geplant und am Weißkirchener Bahnhof wird ein kleines Gewerbegebiet von ca. 1 ha für kleinere Betriebe entwickelt und derzeit vermarktet.

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

Nach dem Wegfall von ca. 1.500 Arbeitsplätze im Jahr 2020 wegen der Insolvenz des Reisekonzerns Thomas Cook sind wieder ca. 500 Arbeitsplätze in Oberursel neu geschaffen worden. Am 30.06.2021 hatte Oberursel 19.258 Arbeitsplätze, ca. 1.000 Arbeitsplätze weniger als vor der Insolvenz. Oberursel hat nach wie vor mehr sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze als in Oberursel wohnende sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (18.053). Lediglich ca. 4.200 Oberurseler arbeiten auch in Oberursel. Der Pendlersaldo ist mit ca. 1.200 Beschäftigten positiv. Tagsüber nutzen daher mehr Personen die Infrastruktur der Stadt Oberursel als es insgesamt Einwohnerinnen und Einwohner gibt.

Auf dem ehemaligen MKW-Gelände an der Frankfurter Landstraße entsteht ein neuer Bürokomplex „Townus“ mit ca. 12.000 m² Bürofläche. Einige größere Büroimmobilien im Gewerbegebiet Zimmersmühlenweg haben noch Leerstände. Der Homeoffice-Effekt hat dazu geführt, dass die Nachfrage nach 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 Oberursel ca. 3.700 Beschäftigte im Bereich des produzierenden Gewerbes tätig. Die Anzahl der Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe ist jedoch seit Jahren rückläufig.

Nach der Typisierung 2020 der Bertelsmann Stiftung gehört Oberursel zu dem Demographietyp 11, d.h. zu den sehr wohlhabenden Städten in Regionen der Wissensgesellschaft 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 31.12.2022	47.419 (47.036)
Bevölkerungsdichte (Einw./km ²) ¹	1.037 (1.035)
Einwohnerinnen und Einwohner in den Stadtteilen 31.12.2022	
Oberursel inkl. Bommersheim	30.875 (30.564)
Oberstedten	6.330 (6.355)
Stierstadt	5.482 (5.441)
Weißkirchen	4.732 (4.676)
Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze 30.06.2021	19.258 (18.801)
Produzierendes Gewerbe	19 % (20,8 %)
Dienstleistungsanteil 2021	81 % (79,2 %)
Pendlerströme 30.06.2021	
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort)	19.258 (18.801)
- Einpendler aus anderen Kommunen	15.055 (14.543)
Einpendlerquote	78 % (77%)
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Wohnort) 30.06.2021	18.053 (17.826)
Auspendler in andere Kommunen	13.859 (13.574)
arbeiten in der Kommune selbst	4.194 (4.252)
Pendlersaldo	1.196 (969)
Auspendlerquote	76,8 % (76,1 %)
Beschäftigtenbesatz 2021 (soz.-vers. Besch./1.000 Einw.)	406 (400)
Steuern und steuerähnliche Abgaben 2021 (in 1.000 €) ²	105.200 (108.266)
Steuereinnahmekraft, € pro Einw. 2021	2.092 (2.081)
Gewerbsteuer 2021 (in 1.000 €)	40.059 (45.237)
Grundsteuer 2021 (in 1.000 €)	15.668 (15.538)
Gemeindeanteil an Einkommenssteuer 2021 (in 1.000 €)	43.625 (44.151)
Gewerbsteuerhebesatz 2021	410 % (410 %)
Grundsteuer B-Hebesatz 2021	750 % (595 %)
Schulden 2021 (€/Einw.)	782 (703)
Kaufkraft 2021 ³	
Index (Durchschnitt BRD = 100)	135,6 (136,1)
Baufertigstellungen Wohnflächen 2021 (Wohnfläche in m ²)	14.702 (15.661)
Baugenehmigungen Wohnflächen 2021(Wohnfläche in m ²)	7.066 (9.131)
Baufertigstellungen Nichtwohnflächen 2021 (Nutzfläche in m ²)	8.635 (3.321)
Baugenehmigungen Nichtwohnflächen 2021 (Nutzfläche in m ²)	11.581 (21.165)

¹ Quelle: Stadt Oberursel

² Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik 2022 (2021)

³ Quelle: Gewerbestatistikbericht, Ausgabe 2022, 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																
Gesamt- fläche am 01.01.2022	davon															
	Siedlung		darunter Wohnbaufläche		Verkehr		Vegetation		darunter Landwirtschaft		darunter Waldfläche		Gewässer		Siedlungs- und Verkehrsflächen	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
4.534	884	19,5	506	11,2	372	8,2	3252	71,7	1.312	28,9	1.918	42,3	26	0,6	1256	27,7

Am 31.12.2022 wurden 47.419 Einwohnerinnen und Einwohner in Oberursel mit erstem Wohnsitz gezählt. Das ist ein Zuwachs von 383 Einwohnerinnen und Einwohnern in 2022. Oberursel ist somit weiter als Wohnstandort sehr beliebt.

In den Ortsteilen Oberursel (inkl. Bommersheim) und Stierstadt sind die Einwohnerzahlen weiterhin steigend. Wobei sich der Einwohnerzuwachs in Stierstadt leicht verlangsamt hat, weil die Bautätigkeit im Neubaugebiet „Im Borgrund“ fast abgeschlossen ist. In der Kernstadt tragen die vielen Nachverdichtungsprojekte zum Einwohnerwachstum bei. Erstmals sind die Einwohnerzahlen in dem Ortsteil Weißkirchen wieder steigend. Lediglich im Ortsteil Oberstedten verstetigt sich die Abnahme der Einwohnerzahl. Diese Entwicklung ist auch der sehr geringen Neubautätigkeit in diesem Ortsteil geschuldet.

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

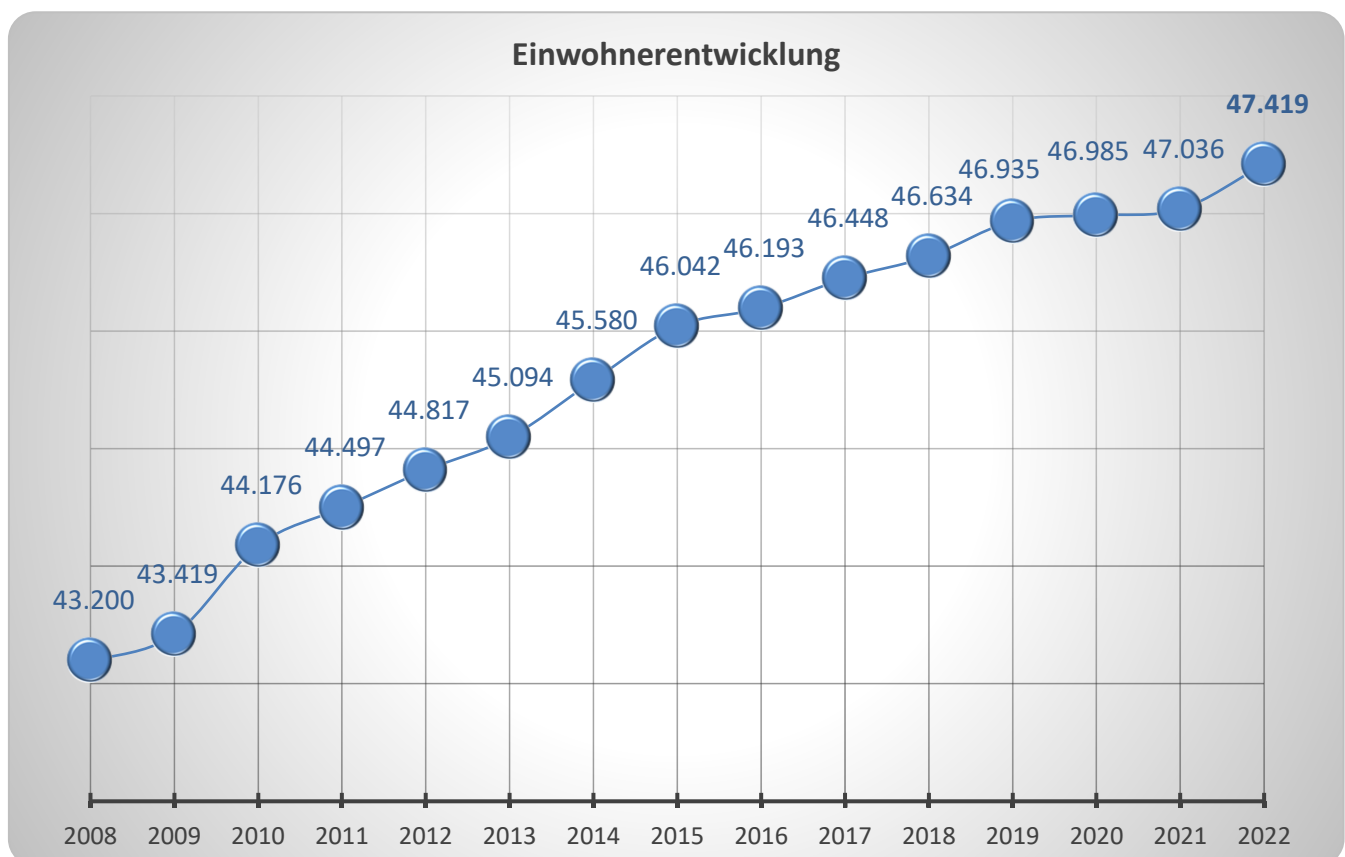


Abbildung 2: Einwohnerentwicklung

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 Vorsitzender

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

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 diese im Rathaus der Stadt Oberursel, 4. Obergeschoss.

Leitung: Dipl.-Ing. Uta Meissner, 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@hvbg.hessen.de

Bad Homburg (Stadt)

Bahnhofstraße 16 - 18
61343 Bad Homburg v. d. Höhe
Tel.: 06172 100 1500
Fax: 06172 100 1162
E-Mail: michael.stauder@bad-homburg.de
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@hvbg.hessen.de

3. UMSATZDATEN

Die Auswertungen umfassen den Zeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022. Daneben werden die Umsatzzahlen bis zum Jahr 2014 vergleichend in den Tabellen und Abbildungen dargestellt.

3.1. FALLZAHLEN

In 2022 wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte 471 Eigentumsübergänge (Kaufverträge, Tauschverträge, Schenkungsverträge, Übertragungsverträge, Zwangsversteigerung) registriert. Damit sind die Fallzahlen zum dritten Mal hintereinander rückläufig.

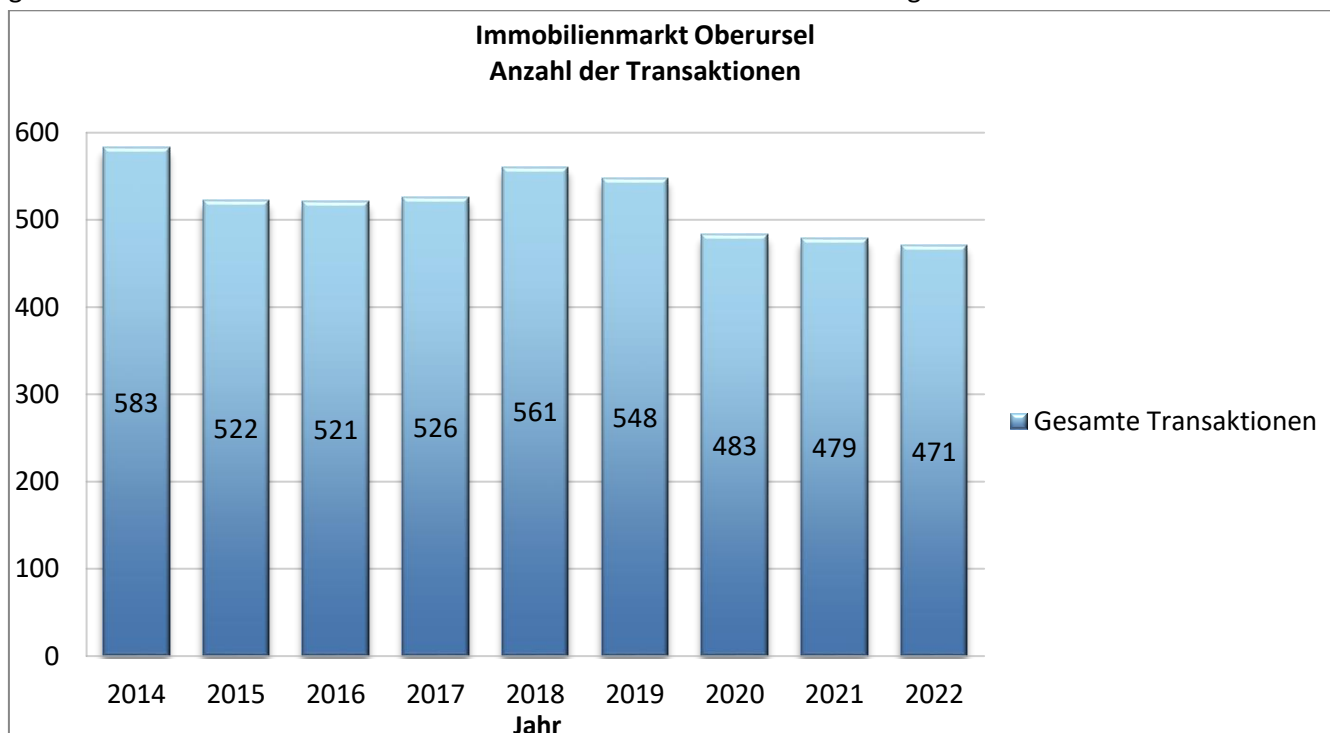


Abbildung 3: Jahresvergleich Transaktionen

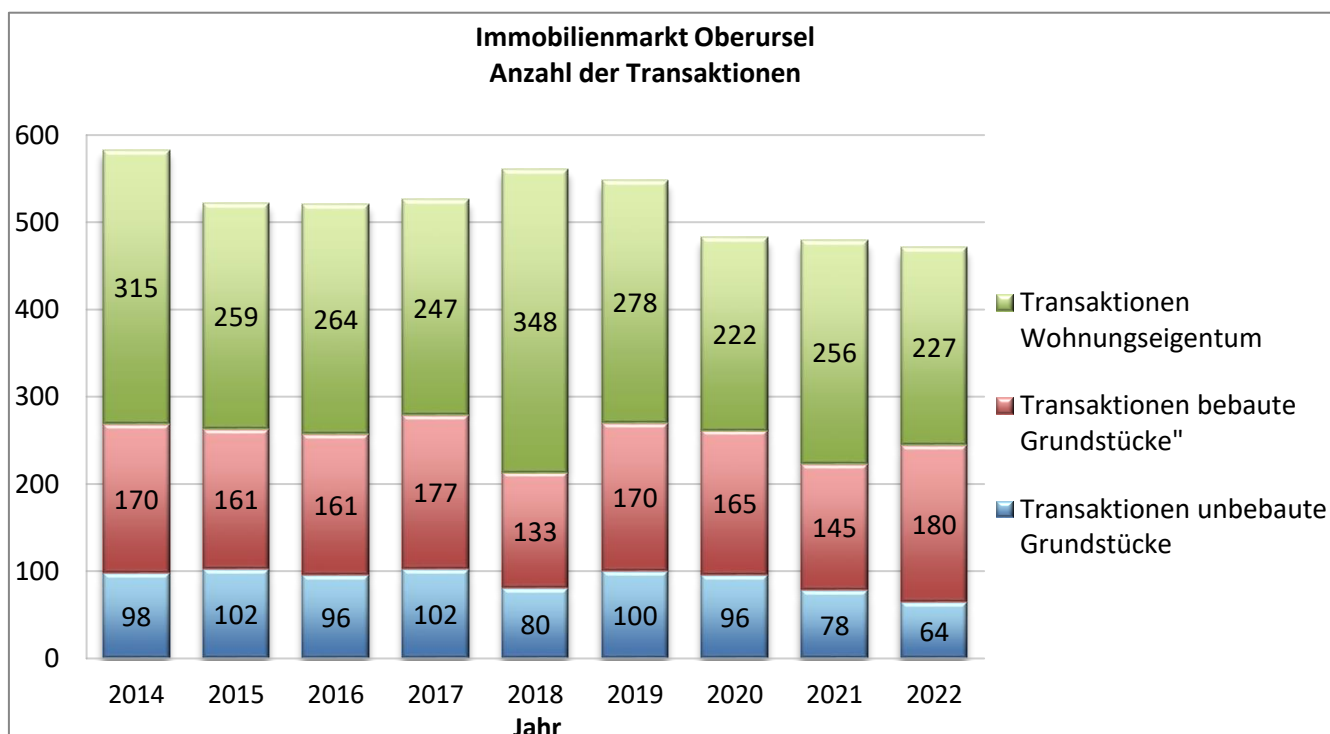


Abbildung 4: Jahresvergleich Transaktionen nach Marktsegmenten

Sowohl im Marktsegment der unbebauten Grundstücke als auch im Marktsegment des Wohneigentums waren die Immobilientransaktionszahlen erneut rückläufig. Lediglich im Marktsegment der bebauten Grundstücke war die Anzahl der vertraglichen Transaktionen deutlich höher als in den Vorjahren.

Die Anzahl der Gesamttransaktionen ist jedoch weniger aussagekräftig für die Immobilienmarktanalyse als die Anzahl der tatsächlichen Kaufverträge.

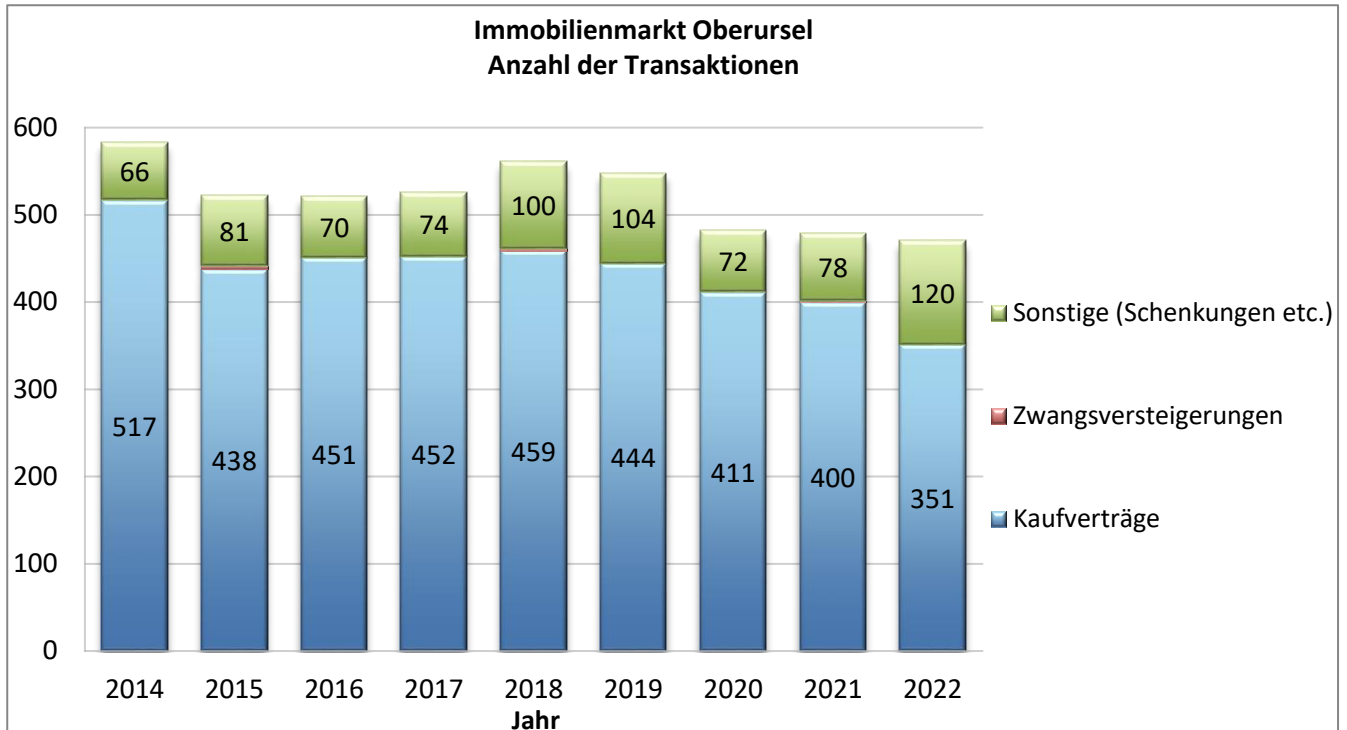


Abbildung 5: Jahresvergleich Transaktionen nach Vertragsart

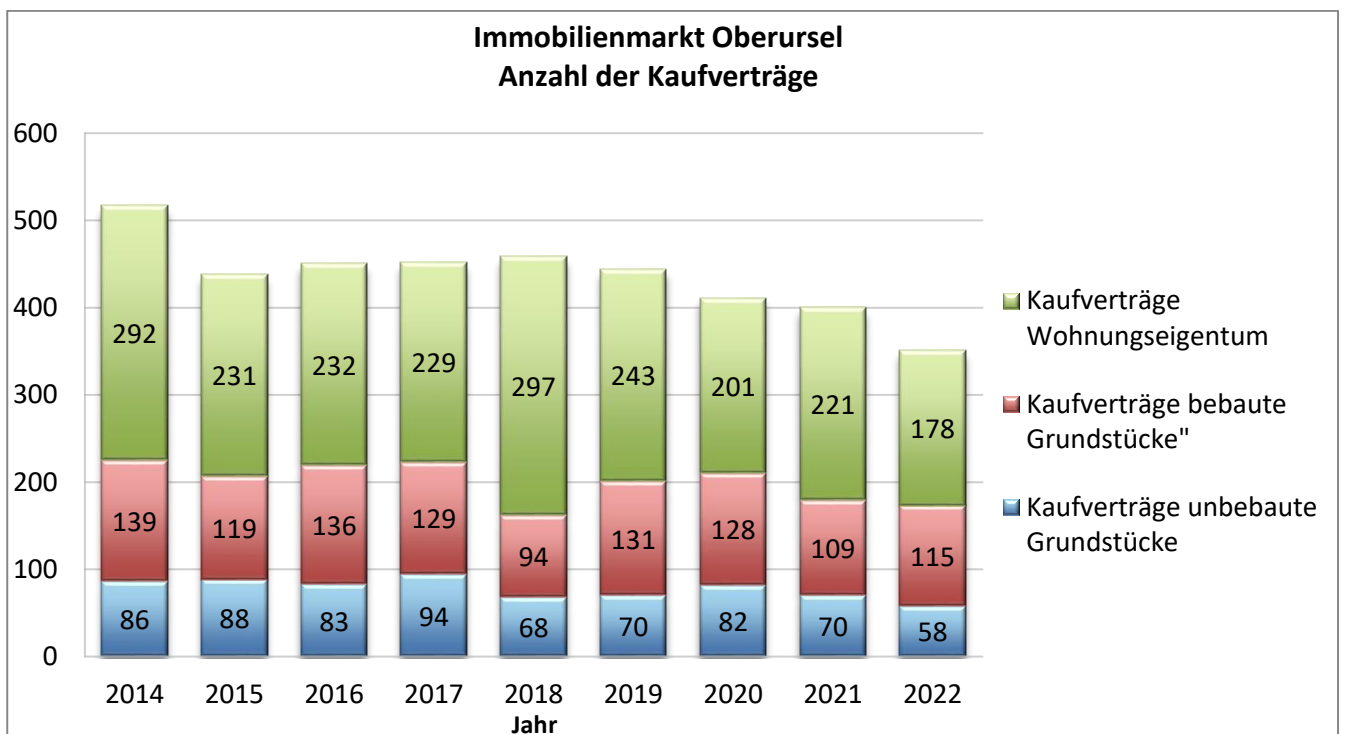


Abbildung 6: Jahresvergleich Transaktionen nach Vertragsart

Beachtenswert ist, dass die Anzahl der Schenkungs- und Übertragungsverträge sehr stark zugenommen hat. Mit 120 Verträgen stellt diese Kategorie 1/4 aller Transaktionen in Oberursel dar. Insbesondere gab es bei den

Einfamilienhäusern (Anzahl 65) und Eigentumswohnungen (Anzahl 49) eine Häufung dieser Verträge zum Ende des Jahres 2022. Ein Zusammenhang mit dem neuen Jahressteuergesetz 2022, das Auswirkungen ab 2023 auf die zukünftige Besteuerung von Erbschaften und Schenkungen haben soll, ist hier wohl gegeben. Viele Eigentümerinnen und Eigentümer wurden 2022 dahingehend beraten, dass, wenn sie eine schenkungsweise Übertragung von Immobilien beabsichtigen, dies nach Möglichkeit noch in 2022 vornehmen sollten, um das Risiko einer Schenkungs- oder Erbschaftssteuer zu reduzieren. Die hohe Anzahl an Schenkungs- und Übertragungsverträgen hat somit die Anzahl der Transaktionen geschönt.

Betrachtet man die reinen Kaufverträge, so stellt man einen starken Einbruch der Verkaufszahlen und des Immobilienumsatzes fest. Lediglich im Bereich der bebauten Grundstücke konnten die Verkaufszahlen der Vorjahre mit 115 Kauffällen gehalten werden.

Die 58 Kauffälle von unbebauten Flächen beinhalten nur 13 Verkaufsfälle von unbebauten Wohnbauflächen und einen Kaufvertrag von gewerblichen Flächen. Diese Verkaufszahlen kann man als Grundstücksmarkt kaum noch bezeichnen. Aufgrund dieser Situation ist mit erhöhten Bauaktivitäten in naher Zukunft kaum zu rechnen.

Auch im Marktsegment der Eigentumswohnungen sind die Transaktionszahlen und noch mehr die Verkaufszahlen stark gesunken. Das Angebot an Neubaueigentumswohnungen war zwar in 2022 sehr hoch, die Verkaufszahlen waren jedoch aufgrund der noch sehr hohen Preise mit 32 Fällen sehr gering, wobei in der zweiten Jahreshälfte nur 7 Wohnungen verkauft wurden. Die Nachfrage wird sich wahrscheinlich erst wieder bei sinkenden Preisen erhöhen. Auch die Verkaufszahlen von Bestandswohnungen haben sich um 20 % reduziert.

3.2. GELDUMSATZ

Gegenüber dem Jahr 2021 ist der Geldumsatz in Oberursel in 2022 um ca. **93 Mio. €** eingebrochen. Mit einem Geldumsatz von **ca. 209 Mio. €** wurde der niedrigste Geldumsatz seit 2016 in der Kaufpreissammlung registriert. Die Preissteigerungen konnten somit die niedrigen Verkaufszahlen beim Geldumsatz nicht mehr kompensieren, wie dies noch im Vorjahr der Fall war. Dies ist ein Indiz, dass die Preisentwicklung ihren Zenit erreicht hat. 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 gesenkt wird. Diese Kaufzurückhaltung wird somit mittelfristig zu Preissenkungen führen müssen.

Der Geldumsatz bei Eigentumswohnungen ist gegenüber dem Vorjahr um ca. 15 Mio. € zurückgegangen. Bei den Neubaueigentumswohnungen wurde der niedrigste Geldumsatz seit 2011 festgestellt. Lediglich 32 Kaufverträge haben einen Geldumsatz von ca. 17 Mio. € generiert. Bestandswohnungen sind für ca. 56,5 Mio. € verkauft worden.

Der Geldumsatz von ca. 119 Mio. € bei den bebauten Grundstücken (ohne Eigentumswohnungen) ist gegenüber dem Vorjahr um 43 Mio. € gesunken, bei annähernd gleichen Fallzahlen. Hier ist jedoch zu beachten, dass in 2021 mehrere Großimmobilien im gewerblichen Bereich verkauft worden sind (z.B. ehem. Thomas Cook Gebäudekomplex), die den Geldumsatz in diesem Marktsegment überproportional erhöht hatten.

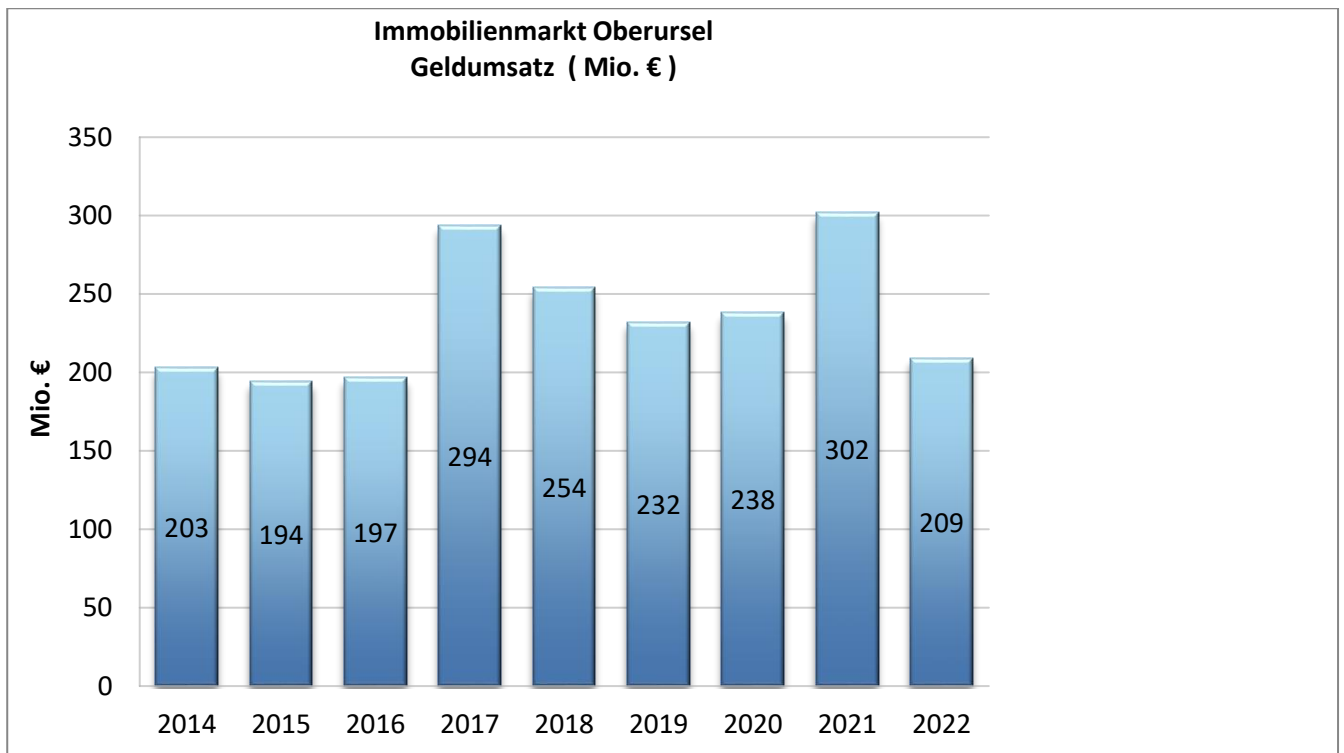


Abbildung 7: Jahresvergleich Geldumsatz (gesamt)

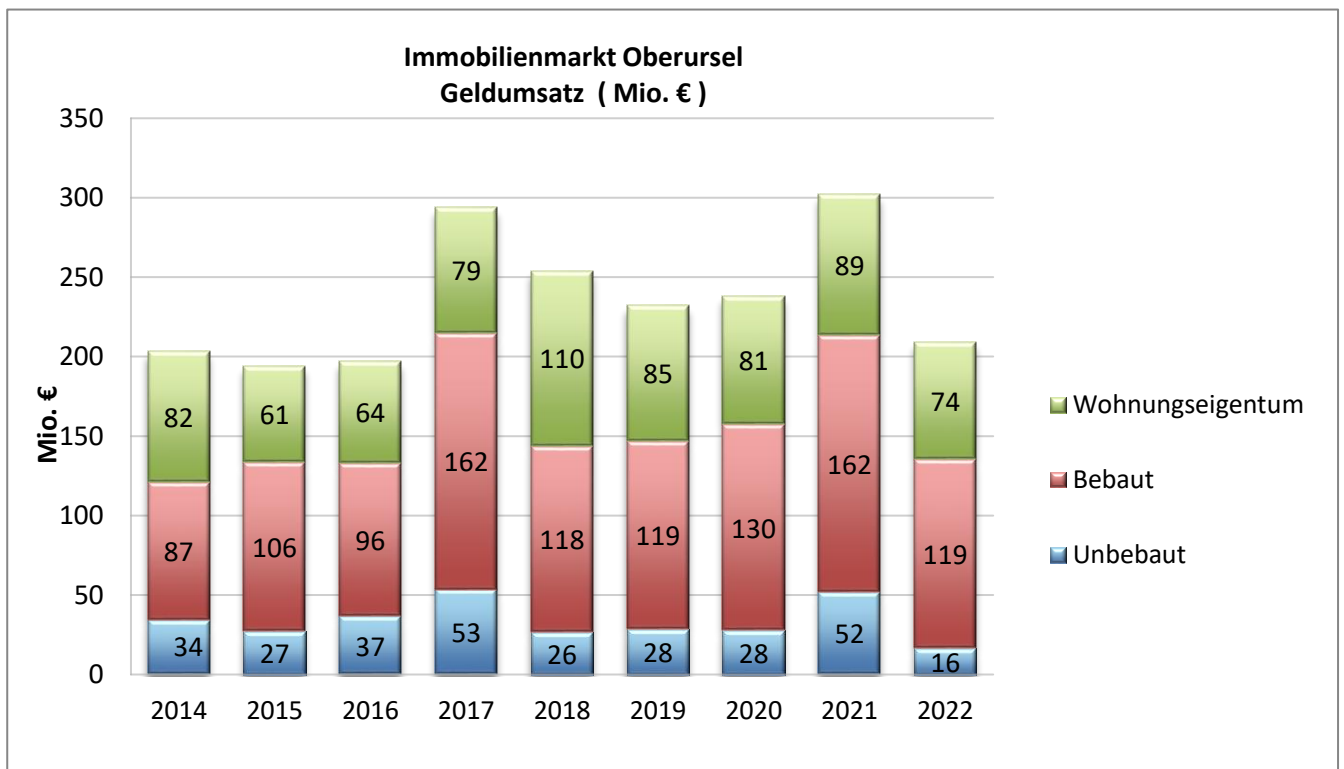


Abbildung 8: Jahresvergleich Geldumsatz, Aufteilung nach Marktsegmenten

Der Geldumsatz von unbebauten Grundstücken (ca. 16 Mio. €) betrug nur ca. 30% des Geldumsatzes von 2021. Dies resultiert aus der geringen Anzahl von Wohnbauflächenveräußerungen. Wurden 2021 noch ca. 26.000 m² mit einem Geldumsatz von ca. 50 Mio. € umgesetzt, so waren es 2022 nur noch ca. 8.620 m² mit einem Geldumsatz von ca. 12,5 Mio. €.

Als statistische Kenngröße ergibt sich der Geldumsatz zu **4.453 €/Einw.** (Vorjahr 6.442 €/Einw.).

Fazit: Die Zinswende hat in 2022 auch den Oberurseler Immobilienmarkt geprägt. Seit dem Jahresanfang haben sich die Bauzinsen im Jahr 2022 in der Spitze mehr als vervierfacht. Dies hat dazu geführt, dass in der zweiten Hälfte des Jahres, in der regelmäßig bisher die meisten Kaufverträge abgeschlossen wurden, die Kaufbereitschaft stark nachgelassen hat. Der Geldumsatz ist daher um ein Drittel zurückgegangen. Die Kaufzurückhaltung hat allerdings auf Anbieterseite noch nicht zu erkennbaren Preisrückgängen geführt. Im Gegenteil, im hochpreisigen Einfamilienhausbereich sind die Preise um 10 % gestiegen. Eine beginnende Preiskorrektur zeigte sich jedoch schon bei Neubaeigentumswohnungen.

Hinsichtlich der Fallzahlen prägt der Eigentumswohnungsmarkt nach wie vor den Oberurseler Wohnimmobilienmarkt. Da das Neubauangebot sehr hochpreisig ist, hat sich die Nachfrage im Wesentlichen wieder auf die Bestandsimmobilien fokussiert. Allerdings war auch in diesem Segment der Geldumsatz rückläufig.

Im Einfamilienhausbereich haben die Preise erneut stark zugelegt. 40 % aller verkauften Einfamilienhäuser haben die eine Million € - Grenze teils weit überschritten. In diesem Marktsegment hatten die steigenden Baugeldzinsen noch keine preisdämpfende Wirkung. Dies ist auch verständlich, da in diesem Hochpreissegment mehr Eigenkapital auf Käuferseite vorhanden ist.

Der Geldumsatz bei unbebauten Baugrundstücken hat stark nachgelassen. Der Flächenumsatz von unbebauten Wohnbauland hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich verringert, sodass mit weniger Bauaktivität in naher Zukunft zu rechnen ist.

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 registriert. Im Bürosektor gab es wenige Verkaufstransaktionen, die insgesamt einen Geldumsatz von ca. 6,8 Mio. € (52 Mio. € im Vorjahr) generiert haben. Die Preise waren jedoch sehr moderat, was die angespannte Situation auf dem Büromarkt widerspiegelt. Bei den unbebauten Gewerbegrundstücken wurde lediglich ein Verkaufsfall registriert.

4. PRESENTWICKLUNG 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 Indexwert Januar 2023 wurde aus den durchschnittlichen Vergleichspreisen aus 2022 abgeleitet. Die Preisentwicklungen können der nachfolgenden Tabelle und Abbildung entnommen werden. Insgesamt kann eine Seitwärtsbewegung bei den Bodenpreisen für Wohnbauland- und Gewerbebaulandflächen festgestellt werden. Aufgrund der geringen Verkaufszahlen ist eine künftige Preiskorrektur trotz zunehmender Inflation sehr wahrscheinlich.

Tabelle 3: Baulandpreisindex

Baulandindex					
Wohnen/Mischgebiet			Gewerbe		
Jahr	mittl. Bodenrichtwert (€/m ²)	Index	mittl. Bodenrichtwert (€/m ²)	Index	Jahr
Jan 98	420	100,0	333	100,0	Jan 98
Jan 99		100,2		97,3	Jan 99
Jan 00	422	100,4	316	94,7	Jan 00
Jan 01		104,8		102,7	Jan 01
Jan 02	459	109,1	369	110,7	Jan 02
Jan 03		109,6		102,3	Jan 03
Jan 04	463	110,1	313	94,0	Jan 04
Jan 05		114,0		84,2	Jan 05
Jan 06	495	117,9	248	74,3	Jan 06
Jan 07		120,6		73,2	Jan 07
Jan 08	518	123,3	240	72,0	Jan 08
Jan 09		125,7		69,0	Jan 09
Jan 10	538	128,0	220	66,0	Jan 10
Jan 11		131,4		67,8	Jan 11
Jan 12	566	134,7	232	69,6	Jan 12
Jan 13		146,5		69,8	Jan 13
Jan 14	665	158,3	233	69,9	Jan 14
Jan 15		173,3		71,3	Jan 15
Jan 16	791	188,3	242	72,6	Jan 16
Jan 17		203,9		74,4	Jan 17
Jan 18	922	219,4	254	76,2	Jan 18
Jan 19		238,2		80,1	Jan 19
Jan 20	1080	257,0	280	84,0	Jan 20
Jan 21		276,1		84,0	Jan 21
Jan 22	1240	295,1	280	84,0	Jan 22
Jan 23	1240	295,1	280	84,0	Jan 23

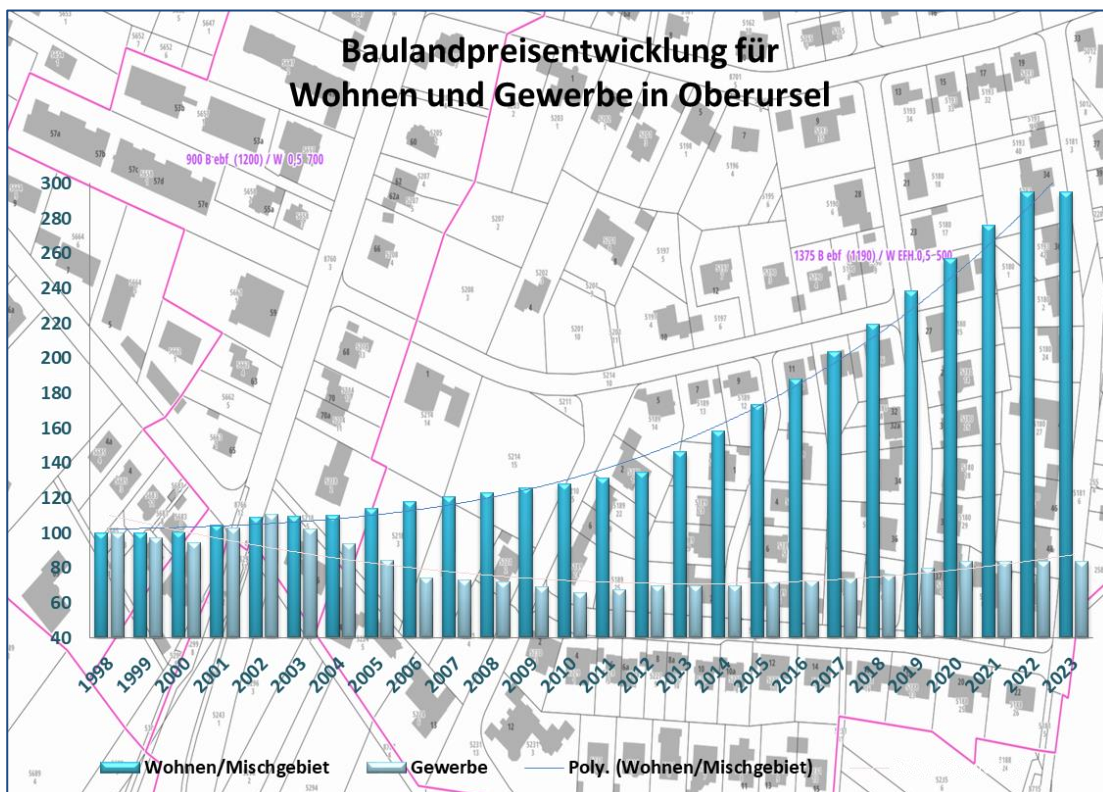


Abbildung 9: Baulandpreisentwicklung (Wohnbauland/Gewerbebauland)

4.1. UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Insgesamt wurden **64 Transaktionen** von unbebauten Grundstücken registriert. Diese teilen sich auf in 58 Kaufverträge, 5 Schenkungs- und Übergabeverträge und 1 Tauschvertrag.

Die Kaufverträge gliedern sich in folgende Flächenklassen:

- Wohnbaulandflächen (13 Fälle)
- Gewerbegebietsflächen (1 Fall)
- Gartenlandflächen (14 Fälle)
- Landwirtschaftliche Flächen (23 Fälle)
- Hinterland / Rohbauland (2 Fälle)
- Bauerwartungsland (4 Fälle)
- Straßenfläche (1 Fall)

4.1.1. WOHNBAUGRUNDSTÜCKE

In 2022 ist der Flächenumsatz von Wohnbauland drastisch gegenüber dem Vorjahr eingebrochen. Die Preisschere zwischen dem niedrigsten und höchsten Kaufpreis hat sich weiter geöffnet. Es ist eine Stagnation der Preise feststellbar.

Tabelle 4: Jahresvergleich Wohnbauland

Wohnbauland					
Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²)
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

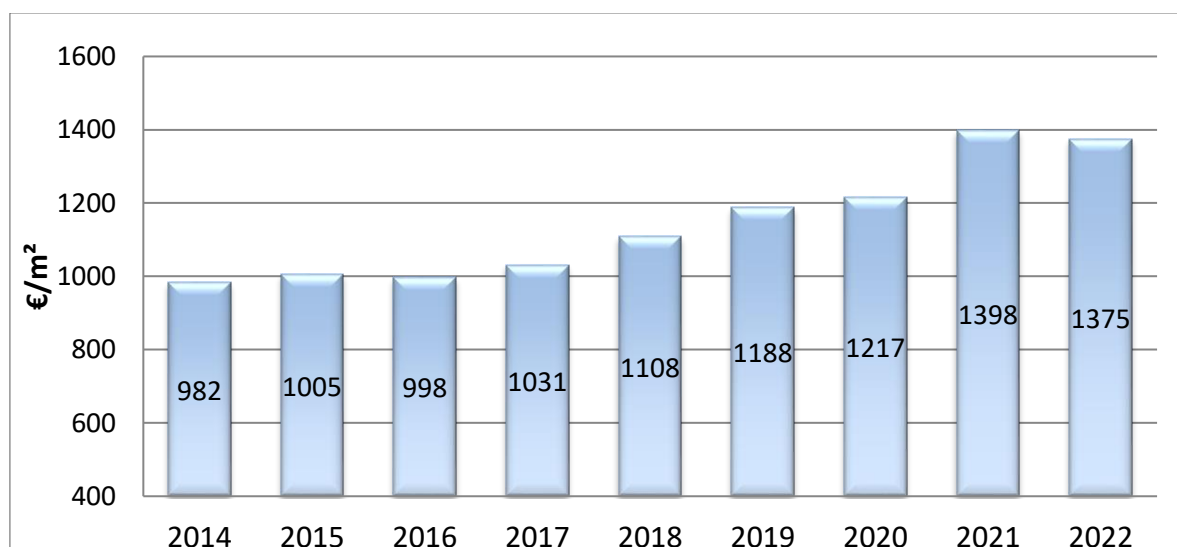


Abbildung 10: Jahresvergleich Wohnbauland

In 2022 wurden nur ca. 0,9 ha baureife Wohnbauflächen veräußert. 60% dieser Wohnbauflächen waren bebaute Grundstücke, die zum Abriss gekauft wurden. Das Bodenpreisniveau wird somit überwiegend von den Abrissgrundstücken geprägt. Unter den 13 Kaufverträgen waren 8 Kaufverträge von Abrissgrundstücken. Die Flächenumsätze der Abrissgrundstücke summieren sich auf ca. 0,5 ha. Der durchschnittliche Kaufpreis der Abrissgrundstücke betrug ca. 1.420 €/m². Diese Entwicklung ist ein Indiz für eine zunehmende Nachverdichtung im Neubau.

4.1.2. GEWERBEGRUNDSTÜCKE

Die Preise von Gewerbegrundstücken sind seit mehreren Jahren sehr stabil und führen zu einem nachhaltigen Wirtschaftswachstum in Oberursel. In 2022 wurde nur ein Gewerbegrundstück verkauft.

Tabelle 5: Jahresvergleich Gewerbebauland

Gewerbebauland					
Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²) ¹¹
2022	1	661	270	270	270
2021	4	2.904	230	321	285
2020	0	0	0	0	0
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

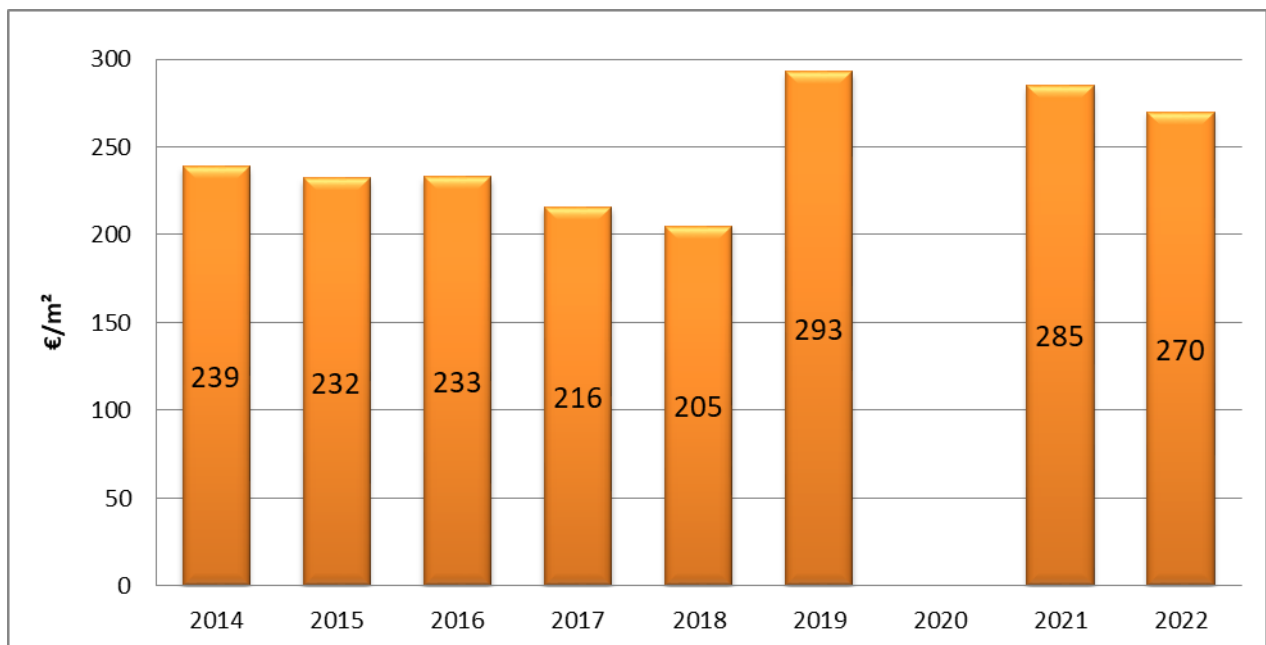


Abbildung 11: Jahresvergleich Gewerbebauland

Mittelfristig sieht der Gutachterausschuss bei den Gewerbebaulandpreisen ein geringes Steigerungspotential.

4.1.3. GRUNDSTÜCKE FÜR FREIZEITGÄRTEN

14 Kauffälle von Freizeitgärten wurden in 2022 registriert. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Freizeitgärten lag bei ca. 43 €/m². Hier zeigt sich auch, dass die Preise trotz eines hohen Flächenumsatzes auf hohem Niveau stagnieren. Wie in den Vorjahren gibt es in diesem Immobiliensegment eine große Bandbreite bei den Preisen. Das liegt daran, dass der Gutachterausschuss keine Auswertung des bestehenden Aufwuchses und der legalen Gartenhüttenbebauung vornimmt. Dies kann bei einer großen Kaufpreisstreuung und sehr wenigen Kauffällen die Aussagekraft des Mittelwertes einschränken.

Tabelle 6: Jahresvergleich Gartenland

Gartenland					
Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²)
2022	14	23.146	15,0	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	21,2	54,1	37
2015	11	5.394	10,0	80,0	37
2014	11	9.494	12,72	43,86	29

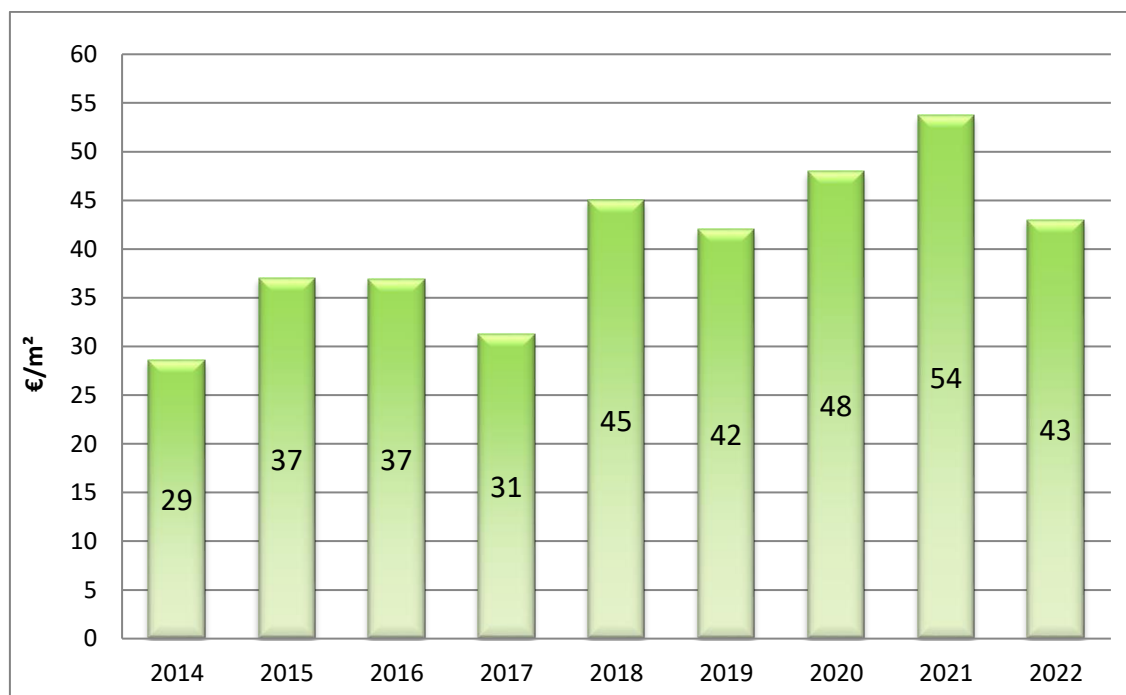


Abbildung 12: Jahresvergleich Gartenland

4.1.4. GRUNDSTÜCKE FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG

23 Kauffälle von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken mit insgesamt ca. 8,7 ha wurden in 2022 registriert. Im Mittel haben die landwirtschaftlichen Flächen nun einen Wert von 10,9 €/m² erreicht und damit die kontinuierliche Preissteigerung in diesem Segment bestätigt.

Tabelle 7: Jahresvergleich landwirtschaftlicher Flächen

Landwirtschaftliche Flächen					
Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²)
2022	23	87.258	4,5	19,6	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	5,17	13,97	9,0
2015	15	77.655	5,9	12,6	8,3
2014	10	25.447	7,5	12	9

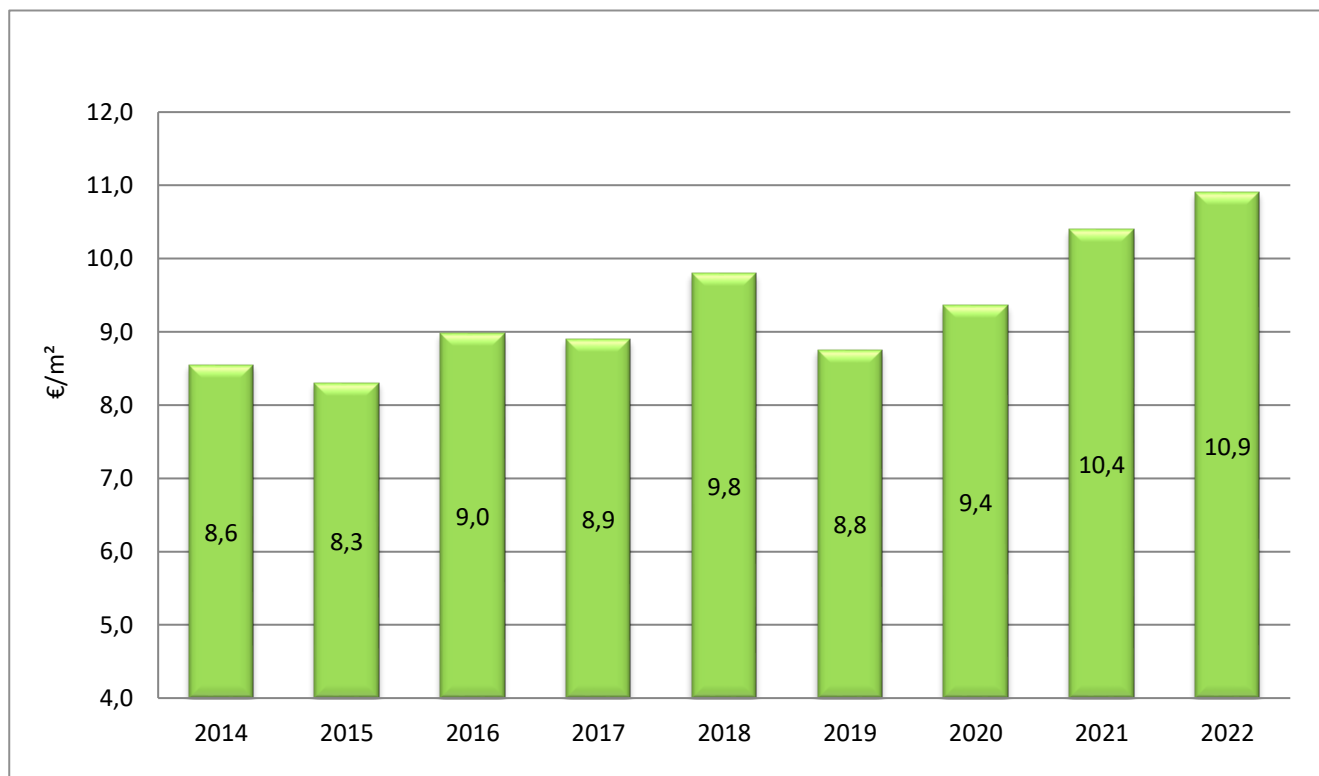


Abbildung 13: Jahresvergleich landwirtschaftlicher Flächen

5. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Insgesamt wurde im Jahr 2022 ein Geldumsatz von ca. **193 Mio. €** (2021: ca. 250 Mio. €) an bebauten Grundstücken (inklusive Eigentumswohnungen) erzielt. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung dieses Geldumsatzes auf die unterschiedlichen Marktsegmente im Vergleich zu den Vorjahren.

Tabelle 8: Geldumsatz bebaute Immobilien 2014 bis 2022 im Vergleich

Geldumsatz (bebaute Immobilien)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Eigentumswohnungen	81.953.581	60.764.093	63.923.776	78.885.982	110.085.422	85.168.710	81.089.721	88.576.891	73.236.444
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
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
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
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
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
Mehrfamilienhäuser	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
Sonstige	4.990.000	4.997.901	6.581.552	55.000	340.000	0	2.031.000	3.391.000	3.263.844
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
Geldumsatz der bebauten Grundstücke	171.571.045	167.110.390	160.312.966	240.294.973	227.650.732	203.295.767	210.666.816	250.224.649	192.927.979

Geldumsatz bebauter Immobilien 2022 ca. 193 Mio. €

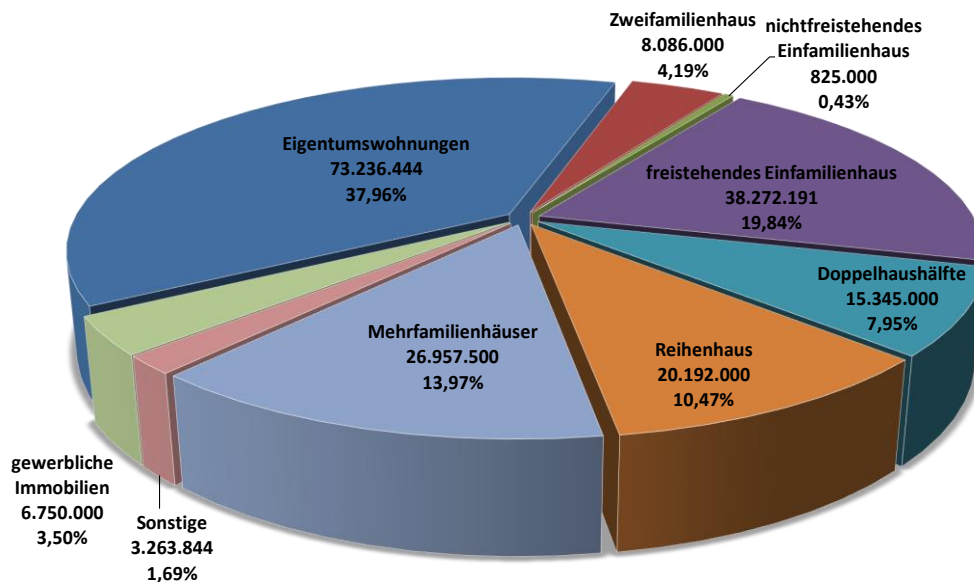


Abbildung 14: Geldumsatz 2022, Marktsegment bebaute Immobilien

Mit fast 75 Mio. € hat der Einfamilienhausbereich den größten Anteil (38,3 %) am Geldumsatz. Die Eigentumswohnungen haben mit ca. 73 Mio. € einen fast gleich hohen Anteil (38 %) am Geldumsatz der bebauten Immobilien. Der große Unterschied besteht darin, dass die Geldumsatzzahlen bei den Eigentumswohnungen mit 178 Kaufverträgen und bei den Ein- und Zweifamilienhäusern mit lediglich 79 Kaufverträgen generiert werden. Das freistehende Einfamilienhaus hat mit ca. 38 Mio. € den größten Anteil an den Eigenheimumsätzen. Die Umsätze von Doppelhaushälften waren leicht rückgängig. Die Umsätze von Reihenhäusern haben sich fast verdoppelt.

Bei den Mehrfamilienhäusern war der Geldumsatz mit ca. 27 Mio. € etwas höher als im Vorjahr, lag jedoch in etwa beim Mittelwert der letzten zehn Jahre.

Weil in 2022 wenige Gewerbeimmobilien, Eigenheime und Eigentumswohnungen als im Vorjahr verkauft worden sind, ist der Gesamtumsatz von bebauten Grundstücken um ca. 57 Mio. € zurückgegangen.

5.1. PREISENTWICKLUNG VON EIGENHEIMEN

Die Umsätze im Einfamilienhausbereich sind in 2022 um ca. 6,7 Mio. € gegenüber 2021 zurückgegangen. Die Fallzahlen sind von 84 auf 79 Kaufverträge gesunken. Der Anteil der Einfamilienhäuser, für die ein Verkaufspreis von über einer Mio. € erzielt wurde, lag in 2022 bei 38% (2021, 35%). Das bedeutet, dass die Preise für die Einfamilienhäuser wieder insgesamt gestiegen sind. Der Mittelwert aus den durchschnittlichen Werten der Gruppen „freistehendes Einfamilienhaus“, „Doppelhaushälfte“ und „Reihenhaus“ ist mit 996.022 € ca. 10 % höher als der Vorjahreswert.

Die 8 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 neun Jahre können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 9: Durchschnittliche Preise für Eigenheime

in €	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
freistehendes Einfamilienhaus	646.743	797.125	777.805	855.862	871.528	1.052.385	1.015.118	1.257.212	1.387.715
Doppelhaushälfte	541.109	621.729	648.632	617.541	661.100	667.395	762.846	804.251	852.500
Reihenhaus	416.120	417.692	440.682	511.735	621.701	636.571	603.301	650.059	747.852
Mittelwert	534.657	612.182	622.373	661.713	718.109	785.450	793.755	903.841	996.022
prozentuale Preissteigerung	7%	14%	2%	6%	9%	9%	1%	14%	10%
Index Eigenheime	100	114	116	124	134	147	148	169	186

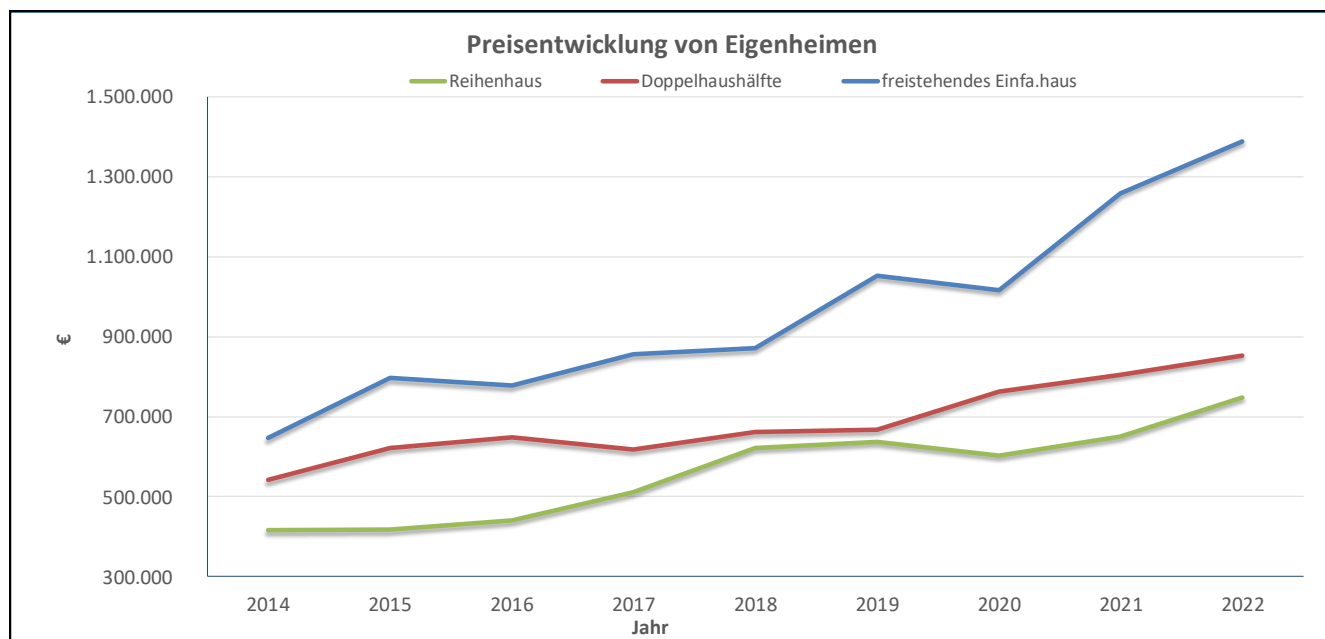


Abbildung 15: Preisentwicklung von Eigenheimen

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 2022, 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	6	11		27
Mittl. Kaufpreis (€)	1.975.000	1.507.500	1.472.273	1.387.715	37.468.316
Min. (€)	1.675.000	465.000	580.000		
Max. (€)	2.200.000	3.800.000	2.500.000		
mittl. Wohnfläche (m²)	286	257	205		
Min. (m ²)	198	95	140		
Max. (m ²)	400	590	364		
mittl. Grundstücksf. (m²)	428	907	762		
Min. (m ²)	261	400	496		
Max. (m ²)	624	2.692	1.188		
mittl. Bodenrichtwert (€/m²)	1.400	1.258	1.361		
Min. (€/m ²)	1.200	1.050	500		
Max. (€/m ²)	1.550	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	2	5	16		27
Mittl. Kaufpreis (€)	1.547.500	894.000	632.176	747.852	20.192.000
Min. (€)	1.195.000	570.000	225.000		
Max. (€)	1.900.000	1.100.000	970.000		
mittl. Wohnfläche (m²)	193	144	126		
Min. (m ²)	156	110	75		
Max. (m ²)	230	167	170		
mittl. Grundstücksf. (m²)	348	198	278		
Min. (m ²)	159	172	150		
Max. (m ²)	537	248	481		
mittl. Bodenrichtwert (€/m²)	1.425	1.400	1.200		
Min. (€/m ²)	1.350	1.200	1.050		
Max. (€/m ²)	1.500	1.450	1.450		

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		4	10		18
Mittl. Kaufpreis (€)		982.500	891.000	852.500	15.345.000
Min. (€)		600.000	400.000		
Max. (€)		1.180.000	1.580.000		
mittl. Wohnfläche (m²)		153	150		
Min. (m ²)		138	92		
Max. (m ²)		181	240		
mittl. Grundstücksf. (m²)		309	380		
Min. (m ²)		260	218		
Max. (m ²)		377	662		
mittl. Bodenrichtwert (€/m²)		1.162	1.262		
Min. (€/m ²)		950	950		
Max. (€/m ²)		1.350	1.850		

Die Tabelle ist wie folgt zu lesen: Die durchschnittliche Doppelhaushälfte (Baujahr 1900-1979) mit durchschnittlich 150 m² Wohnfläche und 380 m² Grundstücksfläche sowie einem durchschnittlichen Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2022) von 1.262 €/m² kostete im Jahr 2022 im Mittel ca. 891.000 €.

Die Spanne der Kaufpreise lag zwischen 400.000 € und 1.580.000 €. Der Mittelwert über alle Vergleichspreise von Doppelhaushälften errechnet sich zu 852.500 €.

6. WOHNUNGSEIGENTUM

Obwohl einige Großprojekte von Eigentumswohnungen in der Vermarktung sind, d. h. das Angebot in Oberursel relativ groß ist, sind nur 32 Kaufverträge von Neubaueigentumswohnungen in 2022 abgeschlossen worden. Die Verkaufszahlen (147 Kaufverträge) von Bestandswohnungen waren gegenüber dem Vorjahr (186 Kaufverträge) auch stark rückläufig. Zuletzt wurden 2013 so wenige Bestandswohnungen verkauft wie in 2022.

Die Bandbreite der Preise für Wohnungseigentum war sehr groß. Sie reichte von 104.000 € bis 1.389.000 € für ein Objekt. Im Neubausegment gab es, trotz Baukostensteigerung und Inflation, erstmals wieder einen Preisrückgang. Im Wiederverkaufssegment sind die Preise allerdings wieder leicht gestiegen. In Abschnitt 6.3 wird die Preisentwicklung der letzten 20 Jahre für Eigentumswohnungen in Form von Indexreihen dargestellt.

6.1. UMSATZDATEN 2022

Mit 179 Kaufverträgen, 1 Kaufvertrag eines Erbbaurechts von Wohnungseigentum, 30 Schenkungs- und Übergabeverträgen, 1 Auseinandersetzungsvertrag, und 17 sonstigen Verträgen (in der Regel Kauf von Stellplätzen) gab es 29 Transaktionen weniger als im Vorjahr. Vermutlich wegen der Zinswende in 2022 konnten im Neubau nur 32 Einheiten verkauft werden. Im Bestand wurden 147 Wohneinheiten mit einem Wert von rund 56,5 Mio.€ in 2022 verkauft. Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug im Bestand ca. **83 m²** und im Neubau **ca. 81 m²**.

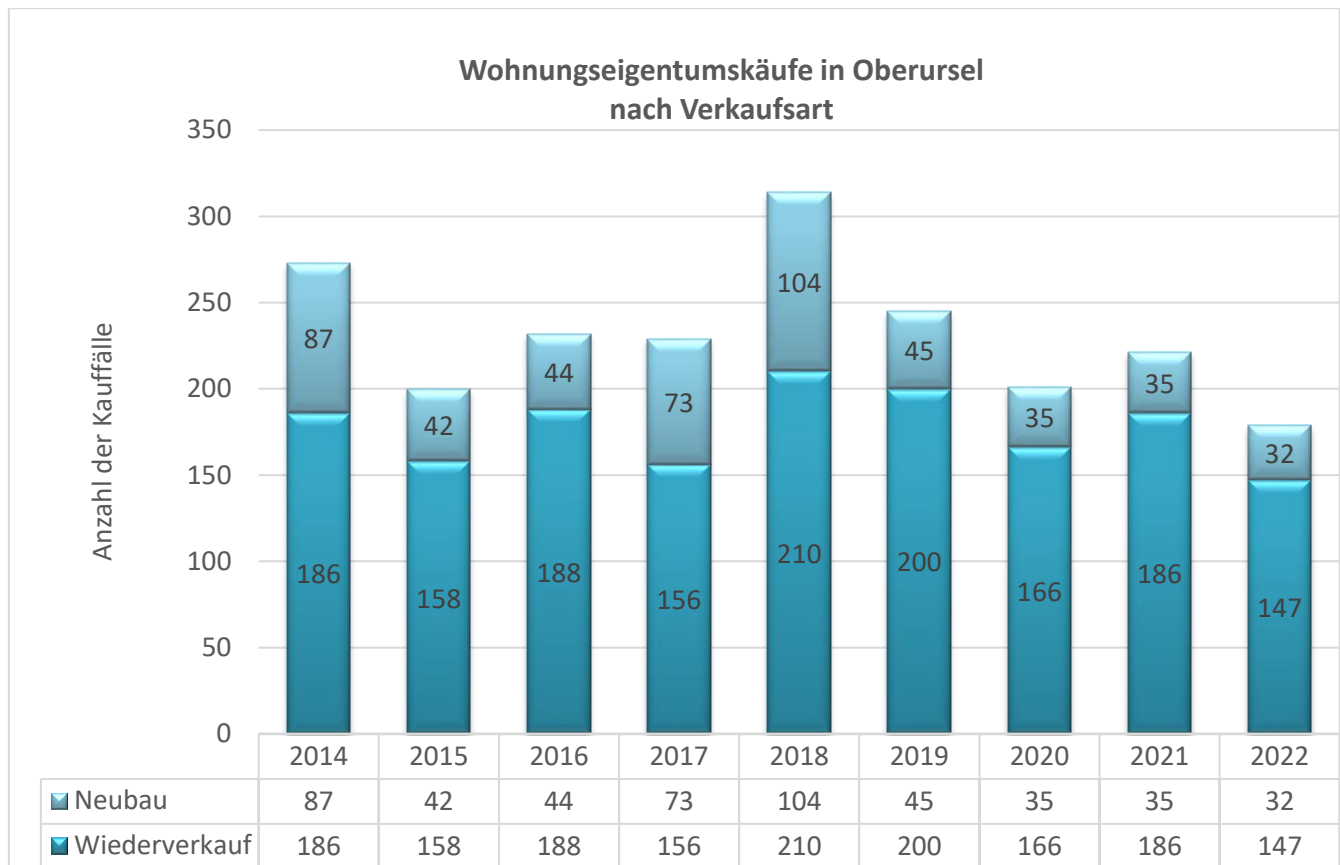


Abbildung 16: Anzahl der ETW-Käufe

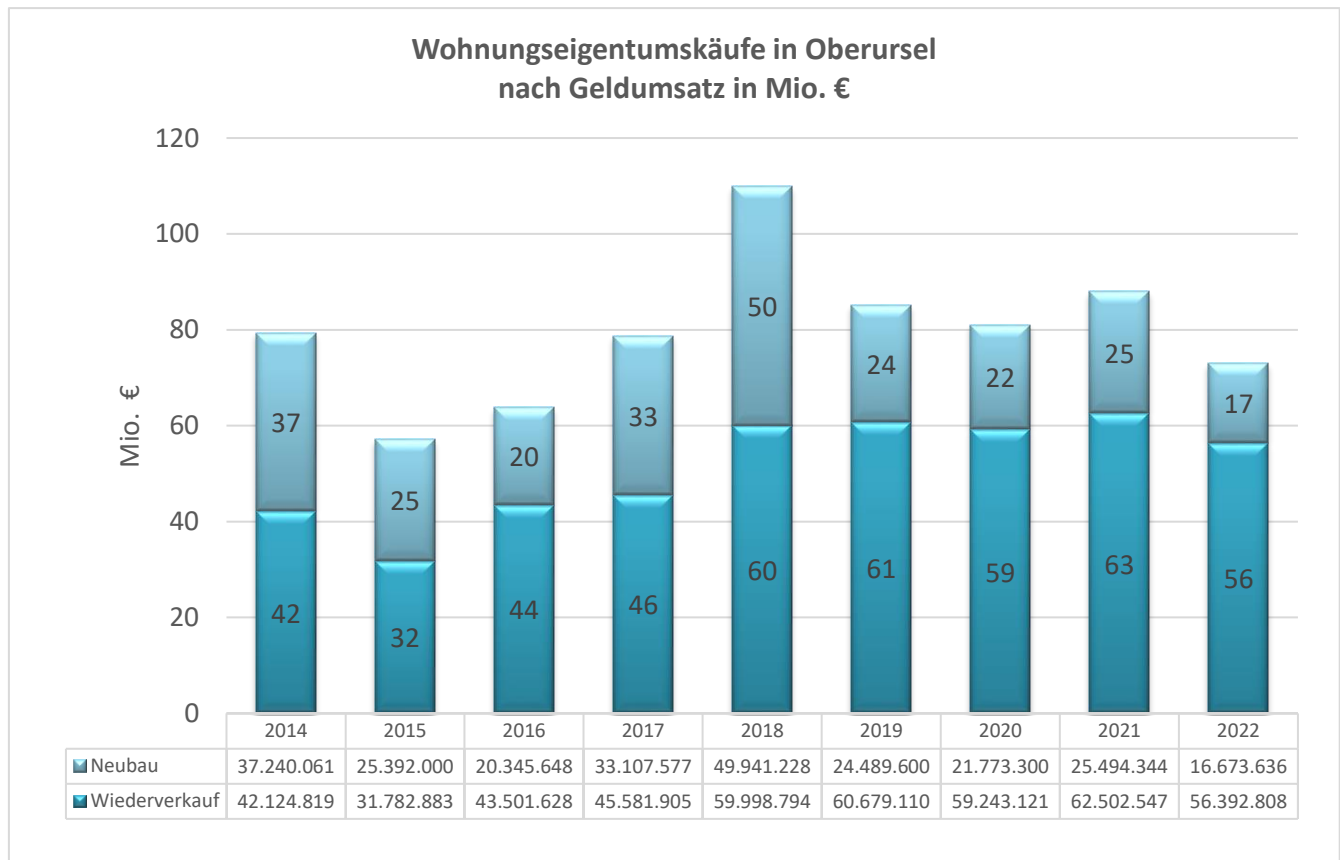


Abbildung 17: Geldumsatz ETW-Käufe

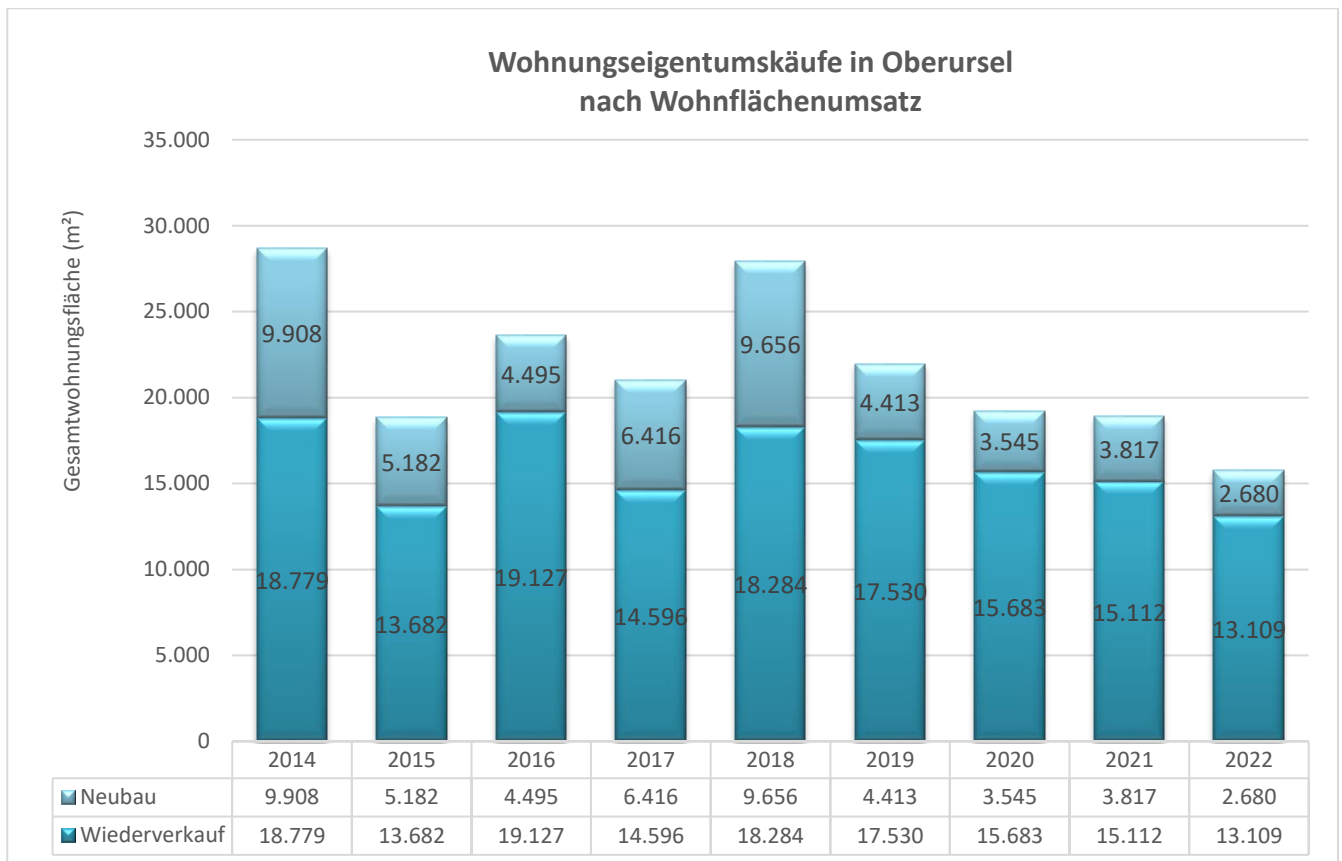


Abbildung 18: Flächenumsatz (Wohnfläche) ETW

Ca. 15.800 m² Wohnungsflächen wurden in 2022 verkauft. Der Wohnflächenumsatz ist erneut weiter zurückgegangen.

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. 80 m² Wohnfläche lag im Jahr 2022 bei **6.221 €/m²** zzgl. Tiefgaragenstellplatz (ca. 25.000 € - 40.000 €) oder Stellplatz (ca. 10.000 €), zzgl. ca. 8 % Notar- und Gerichtskosten sowie Grunderwerbsteuer. Damit sind zum ersten Mal seit 2016 die Preise von Neubaueigentumswohnungen in Oberursel gesunken.

Bei den Bestandseigentumswohnungen gab es auch eine deutliche Kaufzurückhaltung, die sicherlich auch auf die immer schwieriger werdenden Finanzierungsmöglichkeiten zurückzuführen sind. Die Preise sind jedoch, betrachtet man das gesamte Jahr, noch gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Wobei nur in der ersten Jahreshälfte die Preise noch gestiegen sind und in der zweiten Jahreshälfte die Preise wieder auf das Niveau von 2021 zurückgegangen sind. Der Preiszenit wird in diesem Marktsegment erreicht worden sein, weil die steigenden Baugeldzinsen die Preise ausgebremst haben. Der durchschnittliche Wiederverkaufspreis für eine durchschnittlich 83 m² große Wohnung lag bei **4.302 €/m²** zzgl. Tiefgaragenstellplatz (ca. 15.000 €) oder Stellplatz (ca. 6.000 €). Im ersten Halbjahr wurden 83 Wohnungen mit einem durchschnittlichen Preis von 4.484 €/m² verkauft und im zweiten Halbjahr reduzierten sich die Anzahl der Kaufverträge auf 64 mit einem durchschnittlichen Preis von 4.072 €/m².

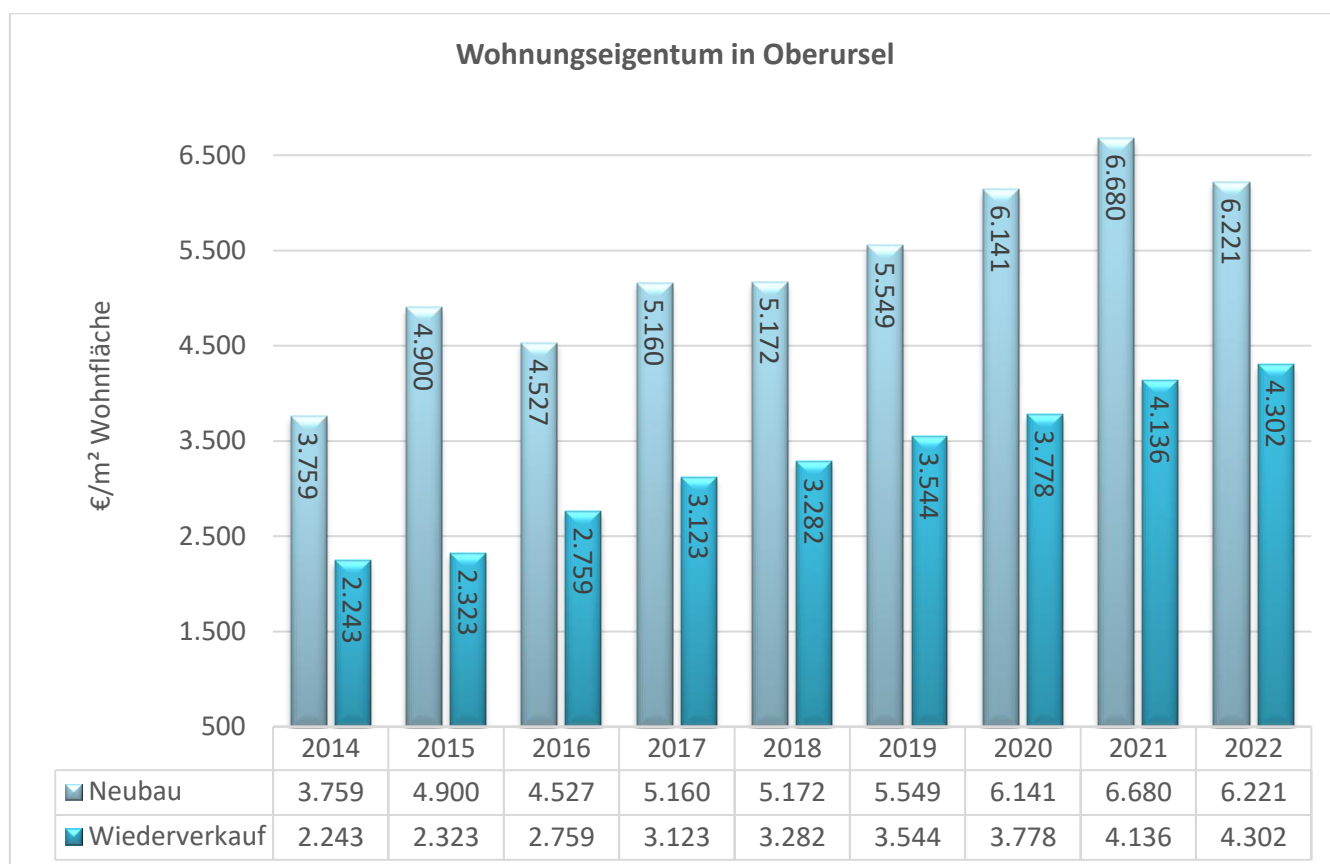


Abbildung 19: Jahresvergleich ETW

6.2.1. ERSTVERKÄUFE / NEUBAU

In Oberursel wurden im Berichtsjahr nur 32 Erstverkäufe von Wohnungseigentum abgeschlossen. Bemerkenswert dabei ist, dass in der zweiten Jahreshälfte nur 7 Kaufverträge von Neubauwohnungen abgeschlossen wurden. Diese Kaufzurückhaltung ist auch im ersten Quartal 2023 verstärkt erkennbar.

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)
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 können in Abhängigkeit der Baujahre aus den nachfolgenden Tabellen entnommen werden. Es konnten nur die Vergleichspreise ausgewertet werden, bei denen auch die Wohnungsflächen zur Verfügung standen.

Tabelle 14: Jahresvergleich Wiederverkaufspreise von ETW in Abhängigkeit vom Baujahr

Baujahr 2010-2019					
Jahr	Anzahl	Wohnungsgröße (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²)
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)
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)
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	Wohnungsgröße (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²)
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	Wohnungsgröße (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²)
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	Wohnungsgröße (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²)
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 20 Jahre von Eigentumswohnungen können der nachfolgenden Grafik entnommen werden.

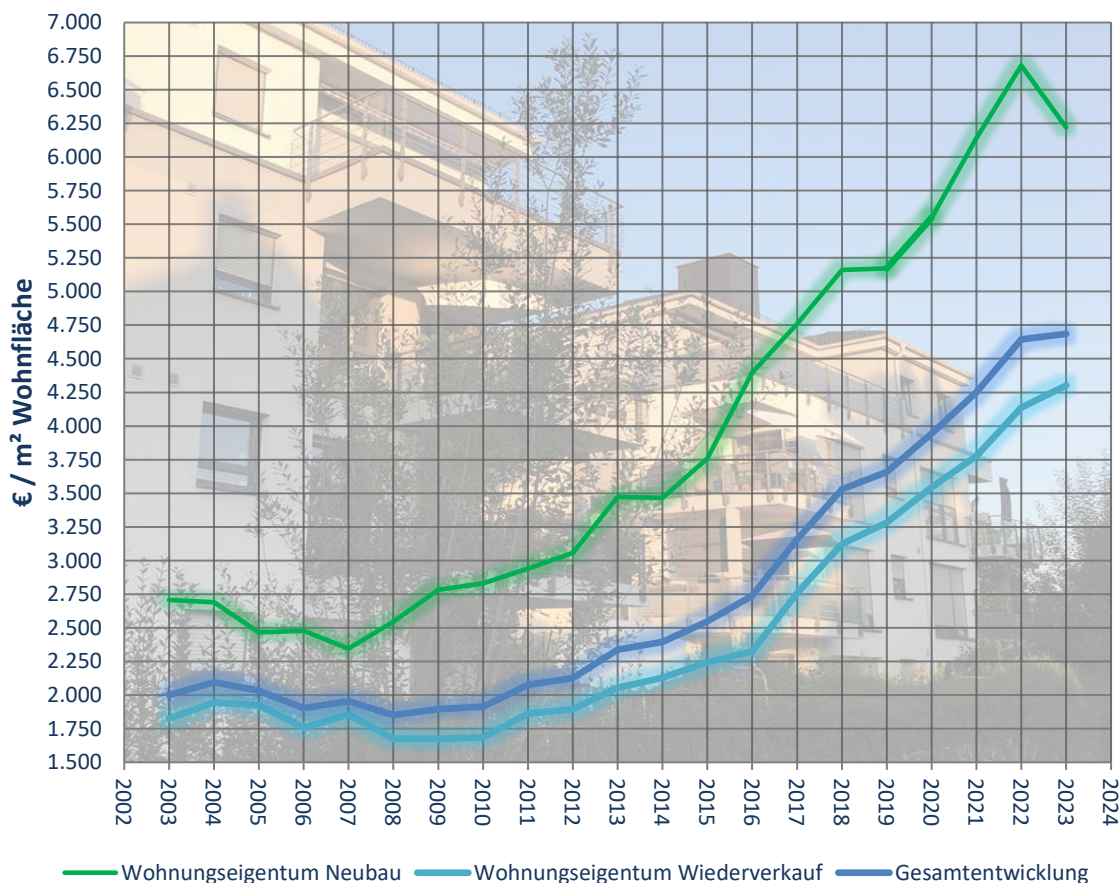


Abbildung 20: Preisentwicklung Eigentumswohnungen

6.3. PREISINDICES FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

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

Vergleichend wird den Indexreihen für Eigentumswohnungen (Basis 100, 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

Aus der Tabelle und der nachfolgenden Grafik ist auch erkennbar, dass die Baukosten seit Anfang 2021 sehr stark gestiegen sind. Allerdings haben sich die hohen Baukosten nur bedingt in einer Preissteigerung von Eigentumswohnungen niedergeschlagen. Die Baugeldzinsentwicklung hat in gewisser Weise die Baukostensteigerung bei der Preisfindung kompensiert.

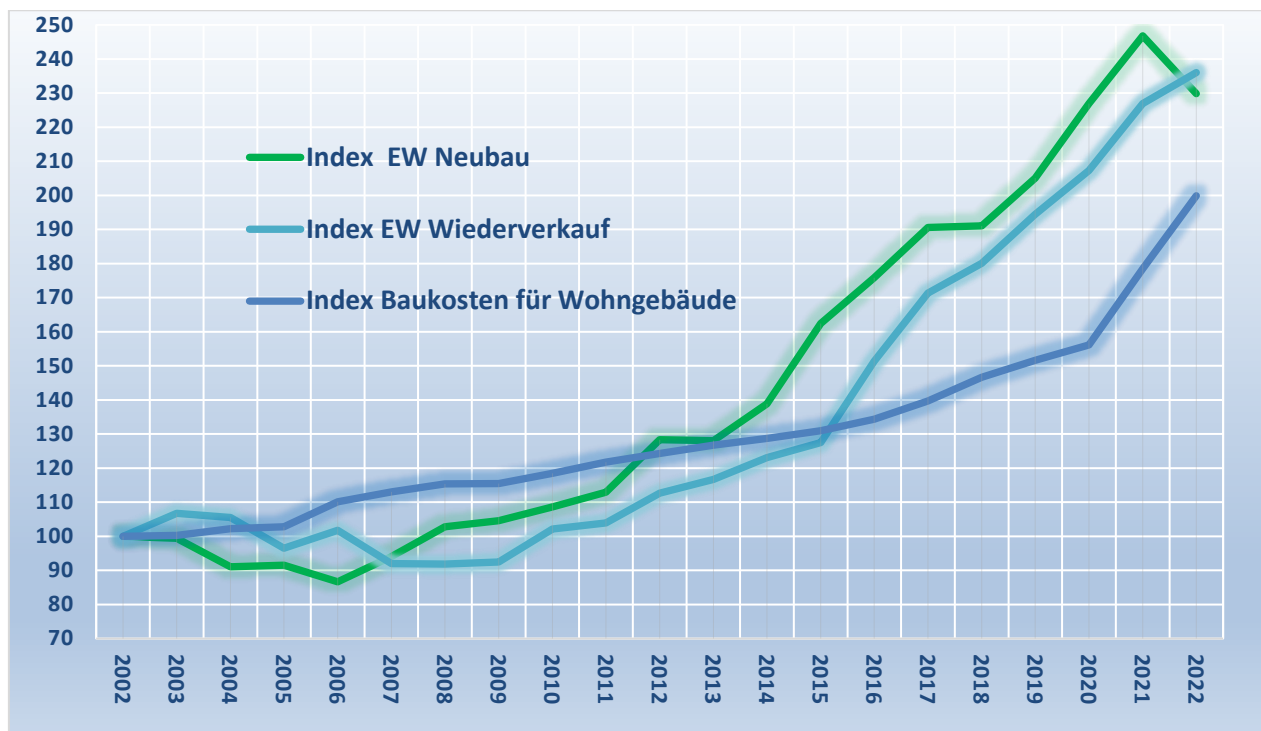


Abbildung 21: Indexvergleich Eigentumswohnungen (Bestand-Wiederverkauf und Neubau) und Baukosten

Rückblickend auf die vergangenen 20 Jahre ist zu erkennen, dass die hohen Preissteigerungen von Eigentumswohnungen ab dem Jahr 2011 eingesetzt haben. Vergleicht man die Entwicklung der Hypothekenzinsen mit der Preisentwicklung der Eigentumswohnungen seit 2011, so wird der Zusammenhang von sinkenden Zinssätzen und steigenden Preisen deutlich.

Die Zinserhöhungen im zweiten Halbjahr haben zu einer starken Kaufzurückhaltung und zu einer Preisbremse bei den Immobilien beigetragen. Geht man von einer weiteren Steigerung der Hypothekenzinssätze aus, was sehr wahrscheinlich ist, so werden die Preise trotz weitere Baukostensteigerungen und Inflation langsam fallen.

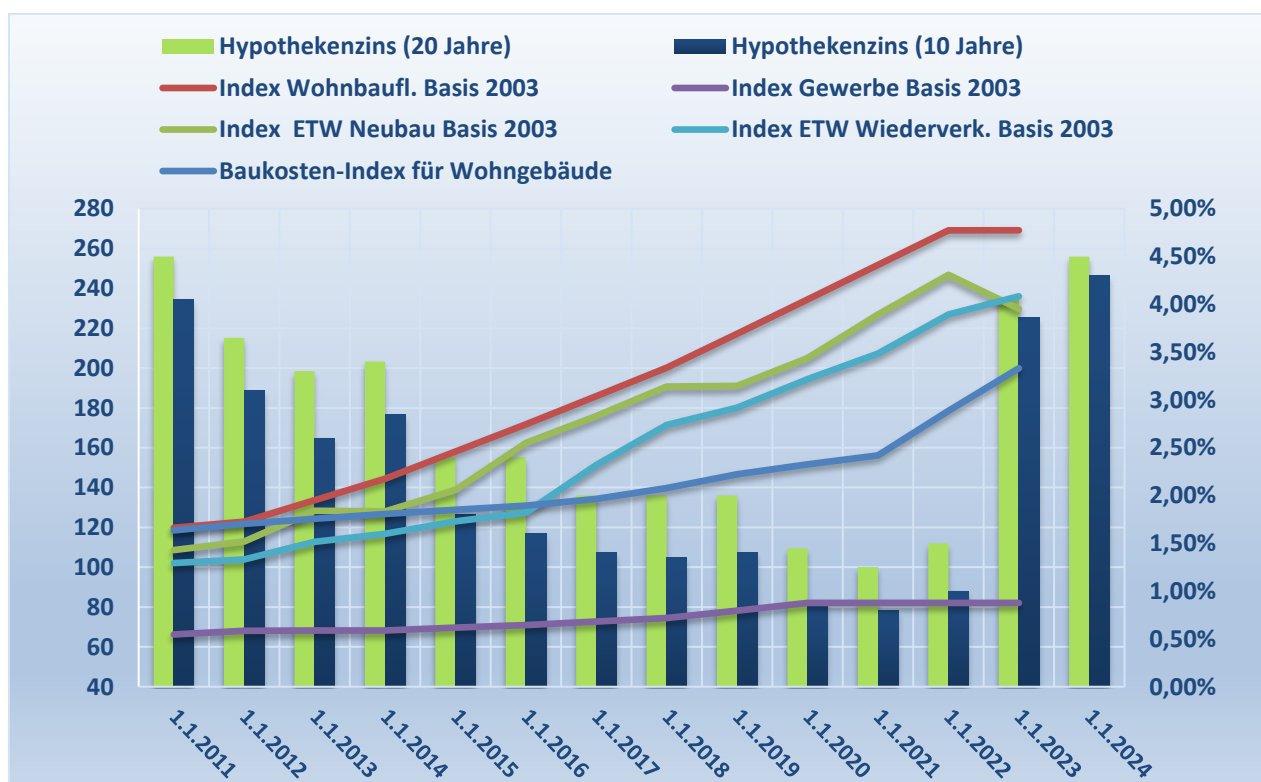


Abbildung 22: Vergleich Indexzahlen (Bauland, Eigentumswohnungen und Baukosten) mit Hypothekenzinsentwicklung

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

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

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH, ZFH)
- Reihenhäuser und Doppelhaushälften (RH/DHH)
- Eigentumswohnungen (ETW)

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

Die Vergleichsfaktoren 2023 für den Bereich der Stadt Oberursel wurden vom Gutachterausschuss im Dezember 2022 ermittelt und sind im Abschnitt 7.1 bis 7.3 dargestellt. Die Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser basieren auf 46 geeigneten Kaufpreisen, die Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften auf 68 geeigneten Kaufpreisen und die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen auf 297 Kaufpreisen. Die Kauffälle stammen alle aus den Jahren 2020-2022.

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 Schenkungsteuerrechts (ErbStRG) verzichtet wird. Vielmehr soll von dem für den Steuerpflichtigen günstigeren Wert ausgegangen werden.

7.1. STADT OBERURSEL (EINFAMILIENHÄUSER/ZWEIFAMILIENHÄUSER)

Die Ermittlung der Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser erfolgte durch eine multiple Regression von 46 Vergleichspreisen aus den Jahren 2020-2022 (Baujahr 1985, Grundstücksgröße 600 m², Wohnfläche 180 m³, mittl. Bodenrichtwert 1.150 €/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 2023

Wohnfläche m ²	Vergleichsfaktoren in €/m ² Wohnfläche von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern							
	Bodenrichtwertbereich							
	700 €/m ² bis 799 €/m ²	800 €/m ² bis 899 €/m ²	900 €/m ² bis 999 €/m ²	1000 €/m ² bis 1099 €/m ²	1100 €/m ² bis 1199 €/m ²	1200 €/m ² bis 1299 €/m ²	1300 €/m ² bis 1399 €/m ²	ab 1400 €/m ²
100	6.420	7.557	8.694	9.832	10.969	12.107	13.244	13.813
110	5.976	7.010	8.044	9.078	10.112	11.146	12.180	12.697
120	5.607	6.555	7.503	8.450	9.398	10.346	11.294	11.768
130	5.294	6.169	7.044	7.919	8.794	9.669	10.544	10.981
140	5.026	5.839	6.651	7.464	8.276	9.089	9.901	10.307
150	4.794	5.552	6.311	7.069	7.827	8.586	9.344	9.723
160	4.591	5.302	6.013	6.724	7.435	8.145	8.856	9.212
170	4.412	5.081	5.750	6.419	7.088	7.757	8.426	8.761
180	4.252	4.884	5.516	6.148	6.780	7.412	8.044	8.360
190	4.110	4.708	5.307	5.906	6.504	7.103	7.702	8.001
200	3.981	4.550	5.119	5.688	6.256	6.825	7.394	7.678
210	3.865	4.407	4.949	5.490	6.032	6.573	7.115	7.386
220	3.760	4.277	4.794	5.311	5.828	6.345	6.862	7.120
230	3.663	4.158	4.652	5.147	5.642	6.136	6.631	6.878
240	3.575	4.049	4.523	4.997	5.471	5.945	6.419	6.656
250	3.494	3.949	4.404	4.859	5.314	5.769	6.224	6.451

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.

Bei Nutzung der Tabellen wird darauf hingewiesen, dass auf eine Interpolation bei Bewertungen im Rahmen des ErbStRG verzichtet wird. Vielmehr soll von dem für den Steuerpflichtigen günstigeren Wert ausgegangen werden.

Tabelle 17: Korrekturwerte Ein- und Zweifamilienhäuser, Stadt Oberursel 2023

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	-3891	-3265	-2639	-2013	-1387	-761	-135	178	
400	-3220	-2594	-1968	-1342	-716	-90	536	849	
500	-2549	-1923	-1297	-671	-45	581	1207	1520	
600	-1878	-1252	-626	0	626	1252	1878	2191	
700	-1207	-581	45	671	1297	1923	2549	2862	
800	-536	90	716	1342	1968	2594	3220	3533	
900	135	761	1387	2013	2639	3265	3891	4204	
1.000	806	1432	2058	2684	3310	3936	4562	4875	
1.100	1477	2103	2729	3355	3981	4607	5233	5546	

7.2. STADT OBERURSEL (REIHENHÄUSER/DOPPELHAUSHÄLFTEN)

Die Ermittlung der Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser/Doppelhaushälften erfolgte durch eine multiple Regression von 68 Vergleichspreisen aus den Jahren 2020-2022 (Baujahr 1985, Grundstücksgröße 300 m², Wohnfläche 140 m³, mittl. Bodenrichtwert 1.100 €/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 2023

Wohnfläche m ²	Vergleichsfaktoren in €/m ² Wohnfläche von Reihenhäusern/Doppelhaushälften							
	Bodenrichtwertbereich							
	700 €/m ² bis 799 €/m ²	800 €/m ² bis 899 €/m ²	900 €/m ² bis 999 €/m ²	1000 €/m ² bis 1099 €/m ²	1100 €/m ² bis 1199 €/m ²	1200 €/m ² bis 1299 €/m ²	1300 €/m ² bis 1399 €/m ²	ab 1400 €/m ²
80	5.022	5.474	5.926	6.377	6.829	7.280	7.732	7.957
90	4.851	5.253	5.654	6.056	6.457	6.858	7.260	7.460
100	4.715	5.076	5.437	5.798	6.160	6.521	6.882	7.063
110	4.603	4.931	5.260	5.588	5.916	6.245	6.573	6.737
120	4.510	4.811	5.112	5.413	5.714	6.015	6.316	6.466
130	4.431	4.708	4.986	5.264	5.542	5.820	6.098	6.237
140	4.363	4.621	4.879	5.137	5.395	5.653	5.911	6.040
150	4.304	4.545	4.786	5.027	5.268	5.508	5.749	5.870
160	4.253	4.479	4.705	4.930	5.156	5.382	5.608	5.721
170	4.208	4.420	4.633	4.845	5.058	5.270	5.483	5.589
180	4.168	4.368	4.569	4.770	4.970	5.171	5.372	5.472
190	4.132	4.322	4.512	4.702	4.892	5.082	5.272	5.367
200	4.099	4.280	4.460	4.641	4.822	5.002	5.183	5.273

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 2023

		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)
Grundstücksgröße m ²	100	-1366	-967	-567	-167	233	632	1032	1232
	150	-1325	-925	-525	-125	274	674	1074	1274
	200	-1283	-883	-483	-84	316	716	1116	1316
	250	-1241	-841	-442	-42	358	758	1158	1357
	300	-1199	-800	-400	0	400	800	1199	1399
	350	-1158	-758	-358	42	442	841	1241	1441
	400	-1116	-716	-316	84	483	883	1283	1483
	450	-1074	-674	-274	125	525	925	1325	1525
	500	-1032	-632	-233	167	567	967	1366	1566
	550	-991	-591	-191	209	609	1008	1408	1608

Berechnungsbeispiel:

Bewertungsobjekt: Doppelhaushälfte

Wohnfläche: 130m²

Baujahr: 1975

Bodenrichtwert: 1050 €/m²

Grundstücksgröße 250 m²

Der Schätzwert ergibt sich somit:

$$\begin{array}{rclclcl}
 130 \text{ m}^2 & \times & (5.264/\text{m}^2 & - & 442 \text{ €/m}^2) & = & \text{rd. } 626.860 \text{ €} \\
 \text{Wohnfläche} & & \text{Vergleichsfaktor} & & \text{Korrekturwert} & & \text{Schätzwert}
 \end{array}$$

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 (228 Wiederverkauf, 69 Neubau) aus den Jahren 2020-2022.

Tabelle 20: Vergleichsfaktoren ETW, Stadt Oberursel 2023

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 ²
1955-1964 (1960)	2.825	2.925	3.024	3.124	3.223	3.323	3.422	3.858
1965-1974 (1970)	3.211	3.311	3.410	3.510	3.609	3.709	3.808	3.858
1975-1984 (1980)	3.598	3.697	3.797	3.896	3.996	4.095	4.195	4.245
1985-1994 (1990)	3.984	4.084	4.183	4.283	4.382	4.482	4.581	4.631
1995-2004 (2000)	4.370	4.470	4.569	4.669	4.768	4.868	4.967	5.017
2005-2015 (2010)	4.757	4.856	4.956	5.055	5.155	5.254	5.354	5.404
20016-2021 (2019)	5.104	5.204	5.303	5.403	5.502	5.602	5.701	5.751
ab 2022 (Erstbezug)	6.185	6.275	6.365	6.455	6.545	6.635	6.725	6.770

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

Die durchschnittlichen Wohnflächen aller für diese Auswertung genutzten Kaufpreise lagen für die Erstbezugswohnungen bei 94 m² und für die Bestandswohnungen bei 82 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 (siehe 10.3), um den richtigen Bodenrichtwertbereich zu erhalten.

8. FAKTOREN FÜR DAS ERTRAGSWERTVERFAHREN

8.1. MIETEN

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

8.1.1. MIETEN VON EIGENTUMSWOHNUNGEN

Von 2021 bis 2022 wurden in Oberursel 89 vermietete Eigentumswohnungen verkauft. Der Gutachterausschuss hat eine Analyse der Mietmeldungen durchgeführt. In Abhängigkeit des Baujahres wurden die Mieten einer linearen Regression unterzogen. Entsprechend dieser Auswertung ergeben sich folgende Kaltmieten in Abhängigkeit des Baujahres.

Tabelle 21: Mieten von Eigentumswohnungen, berechnet aus Daten 2021-2022

Baujahr	1950	1955	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2016	2017	2018	2019	2020
Kaltmiete [€/m²]	9,2	9,5	9,8	10,1	10,4	10,7	11,0	11,2	11,5	11,8	12,1	12,4	12,7	13,1	13,1	13,2	13,3	13,3

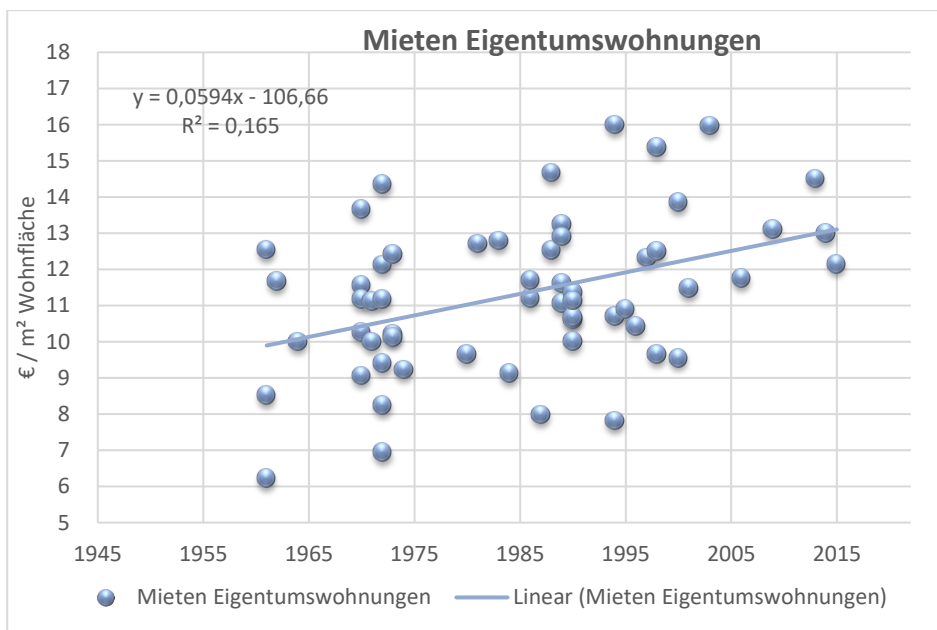


Abbildung 23: Mietpreise Eigentumswohnungen in Abhängigkeit des Baujahres

8.1.2. MIETEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN

Der Gutachterausschuss hat auch eine entsprechende Analyse der Mietmeldungen aus veräußerten Mehrfamilienhäusern durchgeführt. Da hier weniger Mietmeldungen vorliegen, wurden die Mietmeldungen der letzten vier Jahre berücksichtigt. Die Datengrundlage bestand aus 14 Mietmeldungen für die Baujahre ab 1950. Entsprechend dieser Auswertung (lineare Regression) ergeben sich die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Kaltmieten in Abhängigkeit des Baujahres.

Tabelle 22: Mieten Mehrfamilienhäuser, berechnet aus Daten 2019- 2022

Baujahr	1950	1955	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2016	2017	2018	2019	2020
Kaltmiete [€/m²]	9,2	9,5	9,8	10,1	10,4	10,7	11,0	11,3	11,6	11,9	12,2	12,4	12,7	13,1	13,2	13,2	13,3	13,3

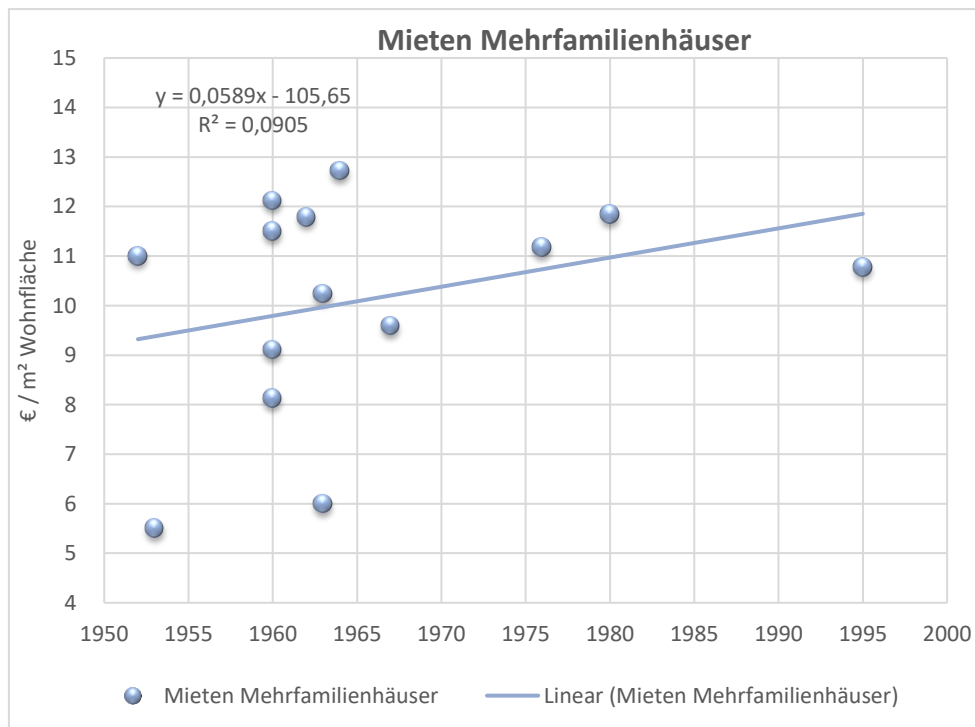


Abbildung 24: Mieten Mehrfamilienhäuser

Für Gebäude, die vor 1940 gebaut worden sind, können die Mieten in Abhängigkeit des Baujahres nicht signifikant abgeleitet werden. Die durchschnittliche Kaltmiete beträgt bei einer Stichprobe von 15 Verträgen ca. 10,6 €/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 22 Mietmeldungen zugrunde.

Tabelle 23: Mieten Einfamilienhäuser, berechnet aus Daten 2019-2022

Baujahr	1950	1955	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2016	2017	2018	2019	2020
Kaltmiete [€/m ²]	7,9	8,5	9,1	9,7	10,3	10,9	11,5	12,1	12,7	13,3	13,9	14,5	15,1	15,8	15,9	16,1	16,2	16,3

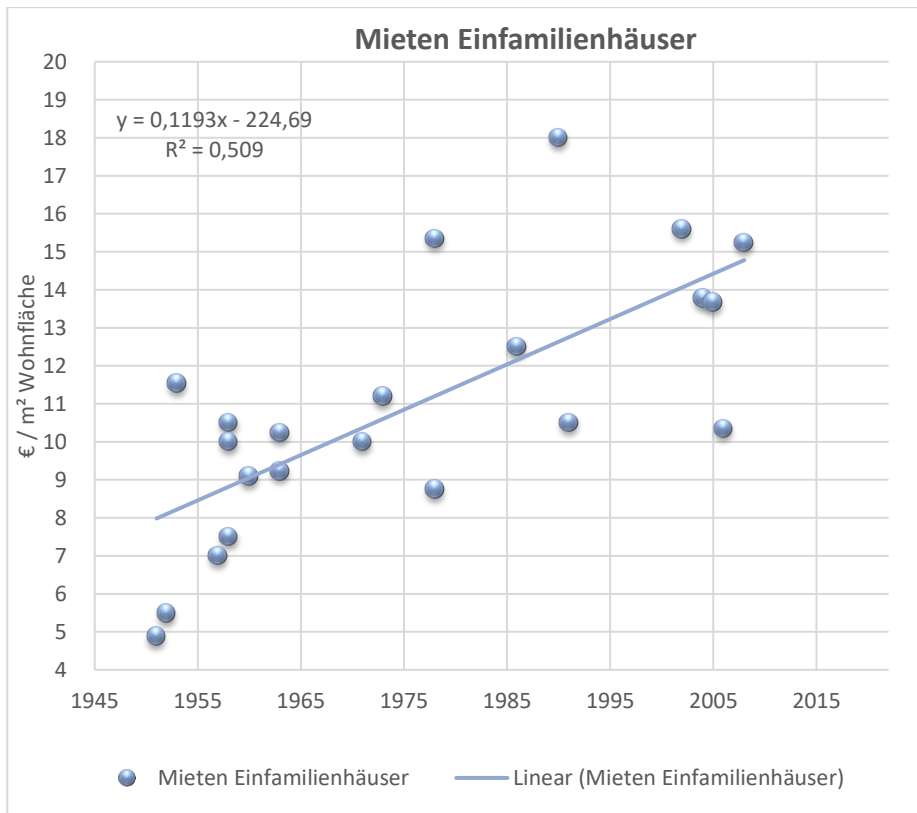


Abbildung 25: Mieten Einfamilienhäuser

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).

Zur 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 2021-2022) 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, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften sowie Reihenmittelhäuser) Sachwertfaktoren bestimmt. Entsprechend der ImmoWertV wurden folgende Modellparameter des Sachwertverfahrens zur Ermittlung der Sachwertfaktoren 2023 zu Grunde gelegt.

- Der Gebäudesachwert wurde auf der Grundlage der NHK 2010 mit einem Regionalfaktor von 1 und einer linearen Alterswertminderung ermittelt. Die Baupreisindizes wurden der Baupreisindexreihe des Statistischen Bundesamtes (Basisjahr 2015 = 100) entnommen und auf das Basisjahr 2010 umgerechnet.
- Die Gesamtnutzungsdauer (GND) aller Vergleichsobjekte wurde mit 70 Jahre festgelegt.
- Das Baujahr wurde entsprechend den Rückläufen der Fragebögen zu den Kaufverträgen angesetzt. In einigen Fällen wurde die Restnutzungsdauer (RND) aufgrund des Modernisierungsgrades nach sachverständigem Ermessen geschätzt. Es wurden nur Vergleichsobjekte ab dem Baujahr 1950 für die Berechnung der Sachwertfaktoren herangezogen.
- Als Bezugsmaßstab dient die Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 i. d. F. von 1987/2005. Die BGF betrug bei Reihenmittelhäusern im Schnitt das 1,93-fache, bei Reihenendhäusern und Doppelhaushälften im Schnitt das 2,0-fache und bei freistehenden Einfamilienhäusern im Schnitt das 2,17-fache der Wohnfläche.
- Die Vergleichspreise der bebauten Grundstücke stammen alle aus den Jahren 2021 und 2022. Die derzeitige Zinsentwicklung könnte in 2023 zu sinkenden Preisen im Einfamilienhausbereich führen, sodass die Anwendung der neuen Sachwertfaktoren bei den Bewertungen im Jahr 2023 kritisch zu prüfen ist. Die **Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 wurden als Bodenwert** für die Berechnung der „vorläufigen Sachwerte“ verwendet.
- Die Außenanlagen wurden im Regelfall mit 5 % des jeweiligen Zeitwertes des Gebäudes angesetzt. Der Zeitwert der Nebengebäude wurde geschätzt und lag zwischen 0 € und 25.000 € (Reihenhäuser und Doppelhaushälften), bzw. zwischen 0 € und 50.000 € (freistehende Einfamilienhäuser).

- Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden ausschließlich Vergleichspreise von bebauten Grundstücken aus den Jahren **2021 und 2022** herangezogen. Insgesamt standen **84** ausgewertete Kauffälle zur Verfügung.
- Aufgrund der eingeschränkten Fallzahlen wurden lediglich für folgende Haustypen Sachwertfaktoren bestimmt:
 - freistehendes Einfamilienhaus (29 Vergleichspreise)
 - Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften (30 Vergleichspreise)
 - Reihemittelhäuser (25 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 2021 und 2022:

Grundstücksgröße: 252 m² - 1.155 m², Mittelwert 661 m²

Wohnfläche: 91 m² - 365 m², Mittelwert 180 m²

Bruttogrundfläche: 197 - 680 m², Mittelwert 382 m²

Durchschnittlicher Bodenrichtwert (2022): 1.295 €/m²

29 Fälle, Kaufpreismittelwert 1.251.379 €, mittl. Baujahr: 1983

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

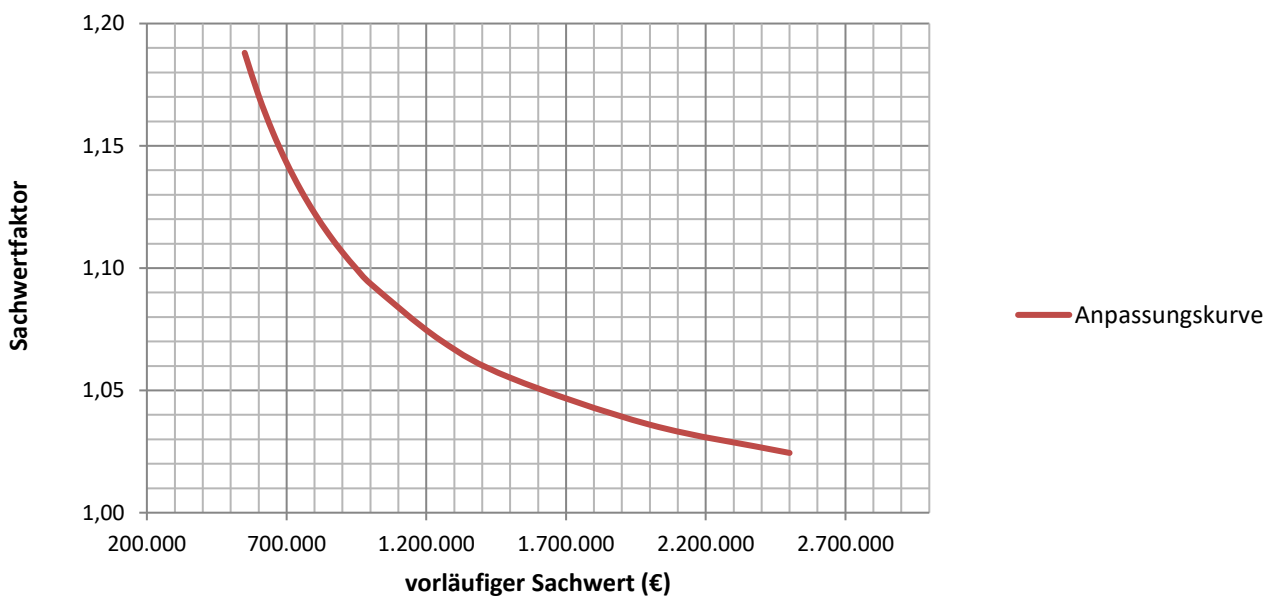
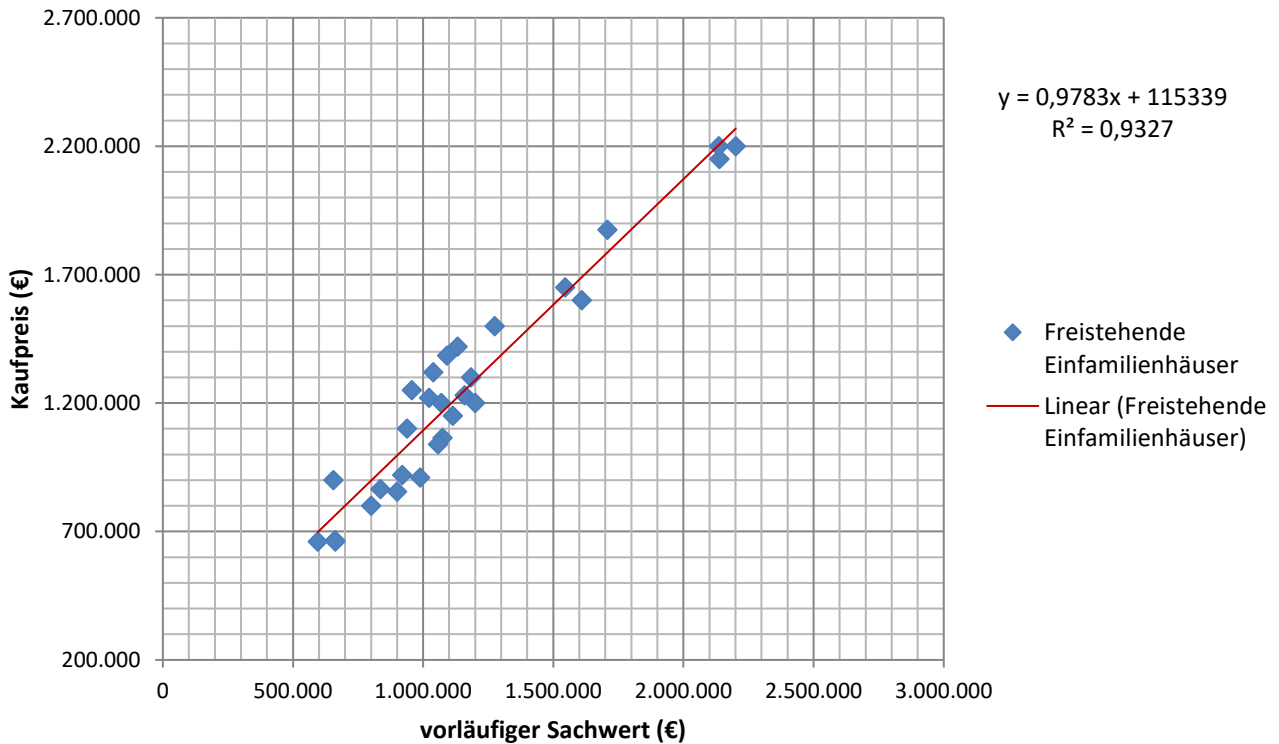


Abbildung 26: Sachwertfaktor für freistehende Einfamilienhäuser

9.2. SACHWERTFAKTOREN FÜR REIHENENDHÄUSER UND DOPPELHAUSHÄLFTEN

Stichprobeneigenschaften 2021 und 2022:

Grundstücksgröße: 214 m² - 653 m², Mittelwert 351 m²

Wohnfläche: 90 m² - 217 m², Mittelwert 146 m²

Bruttogrundfläche: 168 – 440 m², Mittelwert 290 m²

Durchschnittlicher Bodenrichtwert (2022): 1.220 €/m²

30 Fälle, Kaufpreismittelwert 877.671 €, mittl. Baujahr: 1985

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

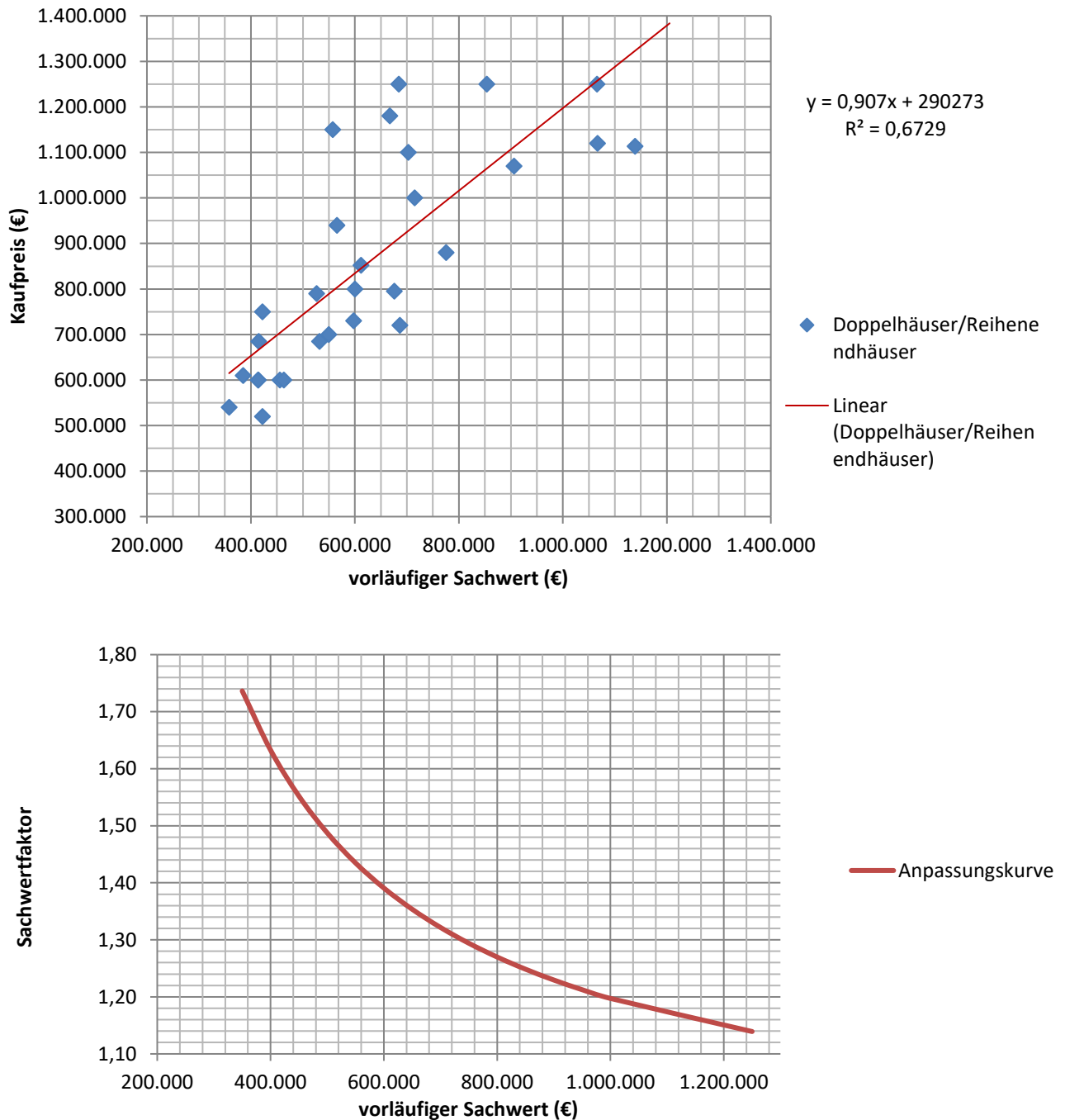


Abbildung 27: Sachwertfaktor für Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften

9.3. SACHWERTFAKTOREN FÜR REIHENMITTELHÄUSER

Stichprobeneigenschaften 2021 und 2022:

Grundstücksgröße: 97 m² - 282 m², Mittelwert 198 m²

Wohnfläche: 89 m² - 170 m², Mittelwert 125 m²

Bruttogrundfläche: 193 - 300 m², Mittelwert 238 m²

Durchschnittlicher Bodenrichtwert (2022): 1260 €/m²

25 Fälle, Kaufpreismittelwert 665.400 €, mittl. Baujahr: 1981

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

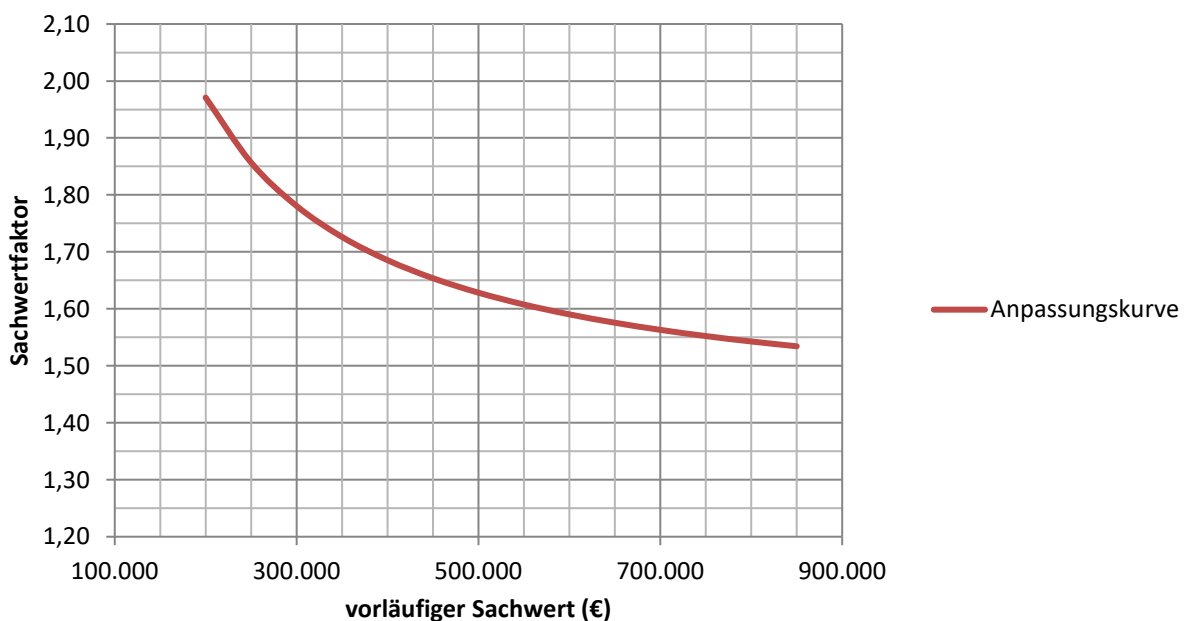
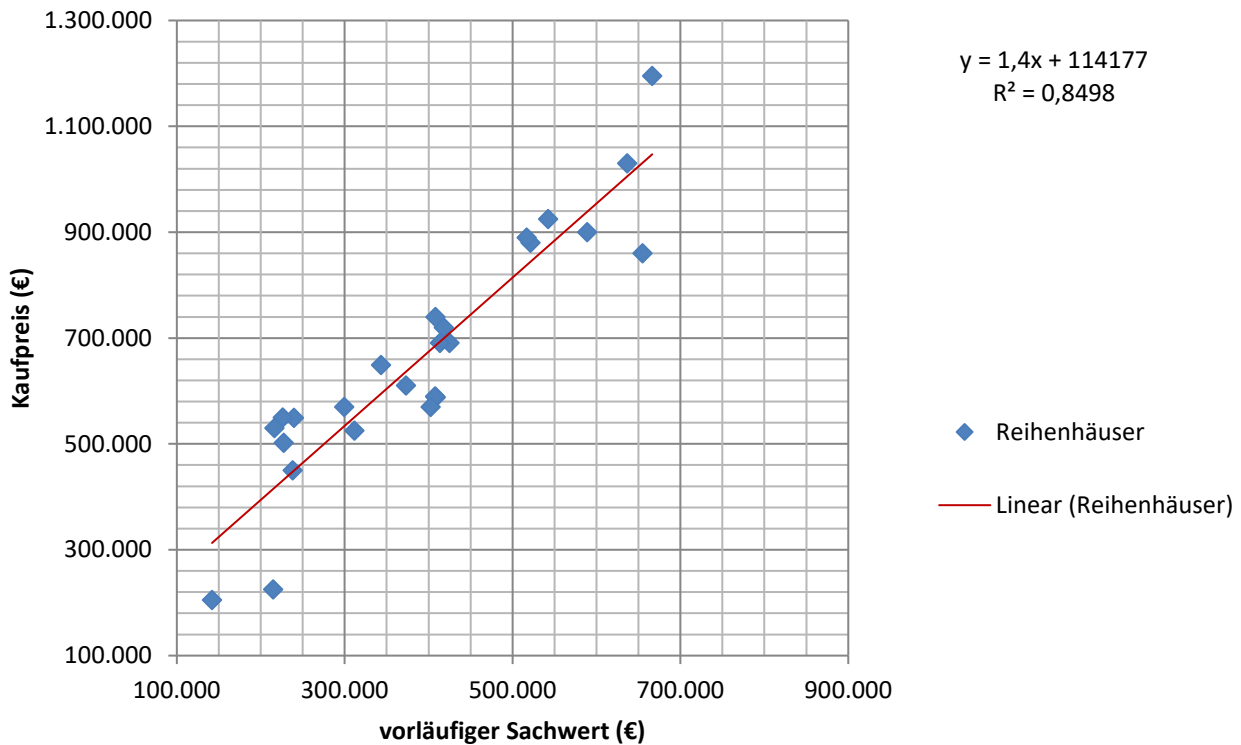


Abbildung 28: Sachwertfaktor für Reihenmittelhäuser

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 01.01.2022 wurden zur Berechnung des vorläufigen Sachwertes herangezogen. Auf eine Differenzierung in gute und mäßige Lagen wurde verzichtet, da die überschaubare Anzahl an Vergleichspreisen hier keine statistische Aussage zulässt.

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

Die exakten Werte für die Gebäudetypen

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

können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

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

Vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor 2023 (NHK 2010, lineare AWM, 70 Jahre GND)		
	für Reihemittelhäuser	für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	für freistehende Einfamilienhäuser
	Bodenrichtwertbereich		
	1050 €/m ² - 1500 €/m ²	950 €/m ² - 1500 €/m ²	1050 €/m ² - 1850 €/m ²
Anzahl der Vergleichspreise	25	30	29
200.000	1,971		
250.000	1,857		
300.000	1,781		
350.000	1,726	1,736	
400.000	1,685	1,633	
450.000	1,654	1,552	
500.000	1,628	1,488	
550.000	1,608	1,435	1,188
600.000	1,590	1,391	1,171
650.000	1,576	1,354	1,156
700.000	1,563	1,322	1,143
750.000	1,552	1,294	1,132
800.000	1,543	1,270	1,122
850.000	1,534	1,248	1,114
900.000	1,527	1,230	1,106
950.000		1,213	1,100
1.000.000		1,197	1,094
1.250.000		1,139	1,071
1.500.000			1,055
2.000.000			1,036
2.500.000			1,024

10. BODENRICHTWERTE

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

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Oberursel ermittelt im Turnus von zwei Jahren die Bodenrichtwerte flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet. Insgesamt wurden für das gesamte Stadtgebiet Oberursel 223 Bodenrichtwertzonen festgelegt. Diese teilen sich auf in 82 Bodenrichtwertzonen für Wohn-/Mischgebiete im Innenbereich, 10 Bodenrichtwertzonen für Wohn-/Mischgebiete im Außenbereich, 18 Bodenrichtwertzonen für gewerbliches Bauland, 26 Bodenrichtwertzonen für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie 24 Bodenrichtwertzonen für Bauflächen für den Gemeinbedarf. Die restlichen 73 Zonen decken die landwirtschaftlichen und Kleingartenflächen sowie Sonderflächen ab.

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



Abbildung 29: Kartenausschnitt Bodenrichtwerte 2022 in Rot, Bodenrichtwerte 2020 in Grün

Bodenrichtwerte wurden für die folgenden Entwicklungsstufen (Grundstücksqualität) ermittelt:

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

Ein 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, Grunderwerbsteuer u.a.),
- für Verfahren nach dem Baugesetzbuch (Enteignung, Bodenordnung, Erschließung),
- für die Berechnung der Befreiungsgebühren in Baugenehmigungsverfahren
- für die Gebührenermittlung von Vermessungen und Grundbuchänderungen.

In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Nach dem Gesetz zur Reform des Erbschaftssteuer- und Bewertungsrechts entwickeln die Bodenrichtwerte nunmehr auch eine verbindliche Wirkung für alle Erbschaft- und Schenkungssteuerpflichtigen. Die Bodenrichtwerte 2022 werden künftig auch als Lage- und Wertfaktor zur Ermittlung der Grundsteuer in Hessen dienen.

10.1. BODENRICHTWERTÜBERSICHT 2022

Aus den 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 01.01.2022 und 01.01.2020 sowie die prozentuale Veränderung der Bodeneckwerte in diesem Zeitraum.

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

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

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

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

10.2. BODENRICHTWERTKARTE – ONLINE –

Die Bodenrichtwerte von Oberursel zu den Feststellungsstichtagen 01.01.2022 und 01.01.2020 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 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.

Tabelle 27: Umrechnungskoeffizienten Oberursel

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

Beispiel:

Wertrelevante Geschossflächenzahl des gesuchten Bodenwertes: 0,4
 Wertrelevante Geschossflächenzahl des Bodenrichtwertes: 0,7
 Bodenrichtwert: 1100 €/m²

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