



Immobilienmarktbericht für den Bereich der Stadt Oberursel 2018



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

Anschrift: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte
für den Bereich der Stadt Oberursel (Taunus)
Rathausplatz 1
61440 Oberursel (Taunus)

Telefon: +49 (0) 6171 502-417 oder +49 (0) 6171 502 445
Telefax: +49 (0) 6171 502-118

E-Mail: gutachterausschuss@oberursel.de
Internet: <https://www.oberursel.de/de/leben-wohnen/wohnen-bauen/immobilienmarkt-werte>

Verantwortlich: Dipl.-Ing. Lothar Hecker

Berichtsjahr: 2017

Quellennachweis: Titelgrafik, 3D Gebäudedarstellung, © Summit Living Oberursel GmbH

Gebühr: 35 €

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

INHALT

Vorwort.....	5
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. Mitglieder des Gutachterausschusses	12
2.3. Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	12
2.4. Benachbarte Gutachterausschüsse	12
2.5. Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in Hessen (ZGGH)	13
3. Umsatzdaten.....	14
3.1. Fallzahlen.....	14
3.2. Geldumsatz.....	15
4. Preisentwicklung von unbebauten Baugrundstücken (Indexreihen).....	17
4.1. Unbebaute Grundstücke	18
4.1.1. Wohnbaugrundstücke	18
4.1.2. Gewerbegrundstücke.....	19
4.1.3. Grundstücke für Freizeitgärten.....	20
4.1.4. Grundstücke für landwirtschaftliche Nutzung	21
5. Bebaute Grundstücke	22
5.1. Preisentwicklung von Eigenheimen	24
5.1.1. Freistehende Einfamilienhäuser	25
5.1.2. Reihenhäuser	25
5.1.3. Doppelhaushälften	26
6. Wohnungseigentum	26
6.1. Umsatzdaten 2017	26
6.2. Durchschnittliche Preise von Eigentumswohnungen	28
6.2.1. Erstverkäufe / Neubau.....	29
6.2.2. Wiederverkäufe nach Baujahr	29
6.3. Preisindices für Eigentumswohnungen.....	31
7. Vergleichsfaktoren gem. §183 Abs. 2 BewG.....	33
7.1. Stadt Oberursel (Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser).....	33
7.2. Stadt Oberursel (Reihenhäuser/Doppelhaushälften)	35
7.3. Stadt Oberursel (Eigentumswohnungen)	36
8. Faktoren für das Ertragswertverfahren	37
8.1. Mieten	37
8.1.1. Mieten von Eigentumswohnungen	37
8.1.2. Mieten in Mehrfamilienhäusern	38
8.1.3. Mieten für Einfamilienhäuser	38
8.2. Liegenschaftszinssätze.....	39
8.2.1. Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte	40
8.2.2. Einfamilienwohnhäuser und Wohnungseigentum	40
8.2.3. Gewerbeimmobilien	41
8.2.4. Spezialimmobilien.....	41
9. Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) für das Sachwertverfahren	43
9.1. Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser	44
9.2. Sachwertfaktoren für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	45
9.3. Sachwertfaktoren für Reihemittelhäuser	46
9.4. Übersicht der Sachwertfaktoren.....	46
10. Bodenrichtwerte	48
10.1. Bodenrichtwertübersicht 2018	49
10.2. Bodenrichtwertkarte – online –	50
10.3. Umrechnungskoeffizienten.....	50
Tabellensverzeichnis.....	52
Abbildungsverzeichnis	53

IMMOBILIENMARKT OBERURSEL 2017/2018

VORWORT

Sehr geehrte Immobilienmarktinteressierte,

fast alle Segmente des Oberurseler Immobilienmarktes (Wohnbauland, Einfamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen) verzeichnen deutliche Preissteigerungen in 2017. Lediglich im Bereich von unbebauten Gewerbebaulandflächen und Kleingartenflächen stagnieren die Preise.

Konnte aus den Eigentumswohnungsverkäufen in 2016 noch eine Stagnation im Neubausegment interpretiert werden, so sind die Neubaupreise in 2017 doch wieder um 8% gestiegen. In 2017 wurden im Neubaueigentumswohnungsmarkt ein Durchschnittspreis von ca. 5.200 €/m² erzielt. Damit belegt Oberursel bundesweit einen der vorderen Plätze in diesem Marktsegment. Aktuell steigen allerdings die Preise der gebrauchten Eigentumswohnungen (im Wiederverkauf) doppelt so schnell wie bei den Neubauwohnungen. Es ist somit insgesamt eine prozentual zweistellige Preissteigerung aus den Kaufpreisdaten abzuleiten. In Zeiten hoher Neuvertragsmieten entscheiden sich viele Haushalte für den Kauf einer gebrauchten Wohnung. Dieser Run auf die Bestandswohnungen führt zur Verknappung und letztendlich zu höheren Preisen und höheren Mieten. Ein Ende dieser Preisentwicklung ist noch nicht absehbar.

Viele Mieter dürfte das nicht freuen, da aufgrund der Preissteigerungen bei den Eigentumswohnungen auch die Mieten insbesondere bei den Wohnungen neueren Baujahres stark angezogen haben. Hier werden jetzt im Schnitt zwischen 12 und 14 € aufgerufen. Da aber die Preise für gebrauchte Wohnungen stärker gestiegen sind als für Neubauwohnungen, werden sich die Mieten auch in den Bestandswohnungen in den nächsten Jahren bei Mieterwechsel deutlich verteuern.

Die hohen Verkaufspreise von Eigentumswohnungen spiegeln sich auch in den neuen Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2018. Insgesamt sind die Bodenrichtwerte für unbebaute Wohnbauflächen um durchschnittlich ca. 17 % seit 2016 gestiegen. Hierbei ist bemerkenswert, dass die Wohnbaulandpreise in B-Lagen mit ca. 29 % weitaus mehr gestiegen sind als in den sehr guten Wohnlagen. Diese Preisentwicklung ist ein deutlicher Beweis für die Knappheit des Produktionsfaktors Grund und Boden in Oberursel. Um hier gegenzusteuern müssten größere Baugebiete mit mindestens dreistelligen neuen Wohneinheiten umgesetzt werden. Eine reine Nachverdichtung, wie sie derzeit in Oberursel praktiziert wird, reicht hierfür nicht aus.

Spitze war in 2017 auch der Gesamtgeldumsatz des Oberurseler Immobilienmarktes. Mit ca. 294 Mio. € und einem Plus von ca. 50 % zu den Vorjahren wurde der höchste Umsatz aller Zeiten erzielt. Freuen konnte sich hierüber nur das Land Hessen, das aufgrund der Grunderwerbsteuer, die zuletzt 2014 auf 6 % angehoben worden war, ca. 17,6 Mio. € einnehmen konnte.

Zu dem hohen Umsatzplus 2017 haben auch die bebauten gewerblichen Immobilien mit über 35 Mio. € beigetragen. In den Vorjahren lag der Geldumsatz in diesem Segment bei ca. 2 - 10 Mio. €. Die Baulandpreise für gewerbliche Grundstücke blieben trotz dieser hohen Nachfrage auf dem Niveau der Vorjahre. Diese Preisstabilität sichert die kontinuierliche Entwicklung bei der Ansiedlung neuer sowie Umsiedlung vorhandener Gewerbebetriebe und ist damit Basis für eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Oberursel.

Mit der Auswertung von 526 Verträgen in 2017 kommt der Gutachterausschuss seinem gesetzlichen Auftrag nach, den Immobilienmarkt in Oberursel für die Bürger und die Immobilienwirtschaft transparent zu machen.

Dipl.-Ing. Lothar Hecker
Vorsitzender des Gutachterausschusses

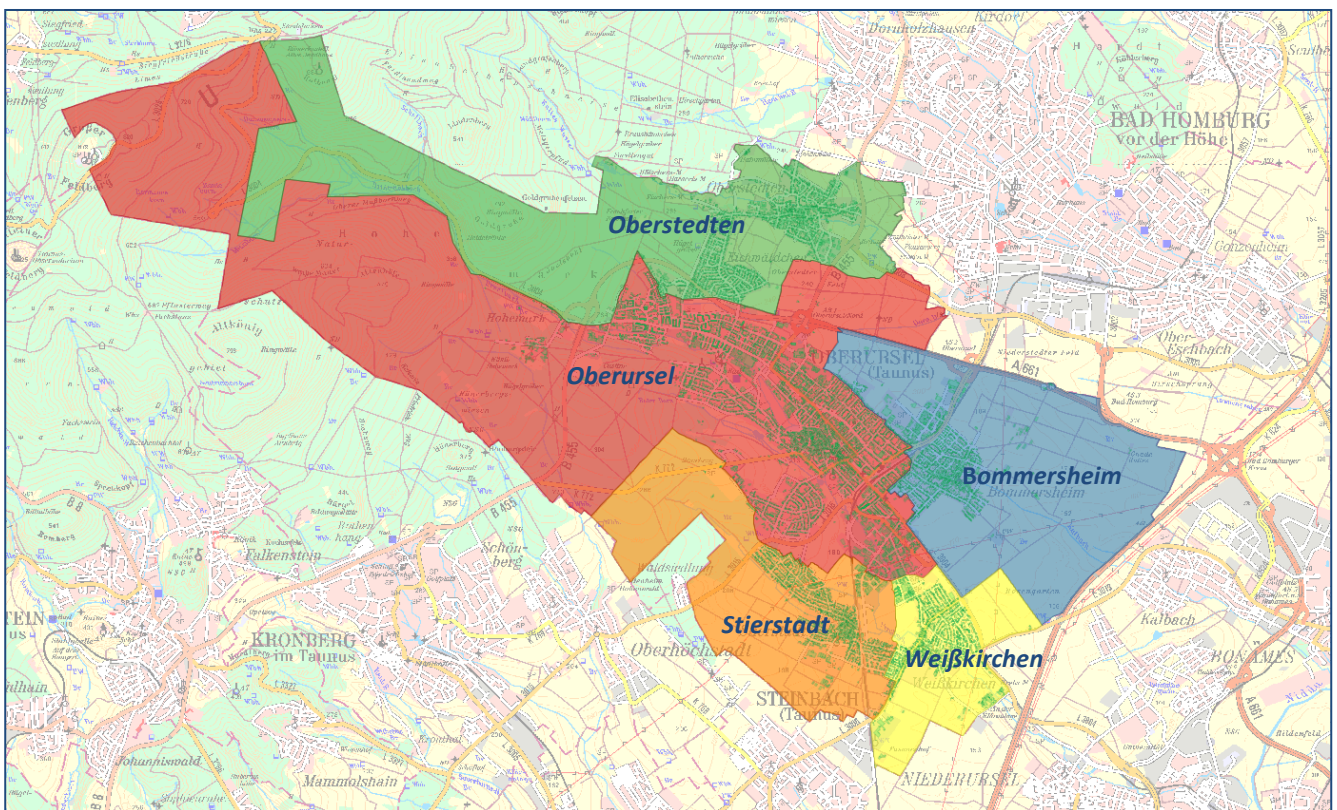
IMMOBILIENMARKT OBERURSEL

1. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENDATEN

Oberursel ist mit 46.448 Einwohner (mit Hauptwohnsitz zum 31.12.2017) 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. Die nachfolgende Grafik zeigt die Abgrenzung der fünf Gemarkungen.



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 zunehmend Eigentumswohnanlagen das Stadtbild Oberursels. Oberursel verfügt mit Gymnasium, Wirtschaftsgymnasium, Gesamtschule, Internationaler Schule, Waldorfschule und mehreren Grund- und weiterführenden Schulen über eine erstklassige Schulinfrastruktur und ist damit der bedeutendste Schulstandort im Hochtaunuskreis.

Diese Standortvorteile führen zu einem hohen Nachfragedruck nach Wohnimmobilien.

Oberursel besitzt mehrere dezentrale Gewerbestandorte (in Oberursel entlang der Hohemarkstraße, in Oberstedten, in Bommersheim, in Weißkirchen und in Stierstadt), die über eine sehr gute Anbindungen an das überörtliche Autobahnnetz verfügen. In den Gewerbegebieten „An den drei Hasen“ und „In der Riedwiese“ konnten in 2017 wieder umfangreiche Flächen verkauft werden und so weitere Firmen angesiedelt werden, die neue Arbeitsplätze in Oberursel schaffen werden.

In Oberursel haben sich viele international bekannte Unternehmen angesiedelt. Wichtige Wirtschaftszweige sind Industrie (Maschinenbau, Messtechnik) sowie die Handels- und Dienstleistungsbranche. Die Anzahl an sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnissen ist in den letzten zehn Jahren kontinuierlich gestiegen. Oberursel hat mit über 19.500 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen mehr Arbeitsplätze als sozialversicherungspflichtige Beschäftigte, die in Oberursel wohnen. In Oberursel gibt es daher mehr Einpendler aus anderen Gemeinden (ca. 15.100) als Auspendler (ca.12.450). Das Pendlersaldo ist mit ca. 2650 Beschäftigten positiv. Trotz eines starken Dienstleistungssektors ist Oberursel auch ein Produktionsstandort mit Schwerpunkt im Bereich High Tech. Insgesamt befinden sich ca. 20 % der Arbeitsplätze Oberursels im Bereich des verarbeitenden Gewerbes und des Baugewerbes.

Oberursel gehört zu dem Demographietyp 3, d.h. zu den prosperierenden Kommunen im Umfeld von dynamischen Wirtschaftszentren. Die Städte dieses Typs 3 machen große Teile der wirtschaftlich dynamischen Regionen Westdeutschlands aus. Sie selbst sind aber vor allem Wohnstandorte für hochqualifizierte Arbeitskräfte und daher geprägt durch eine hohe Kaufkraft ihrer Bewohnerinnen und Bewohner.

Standortvorteile von Oberursel sind die grüne und doch sehr zentrale Lage im Rhein-Main-Gebiet, die hervorragende Schulinfrastruktur sowie sehr attraktive Arbeitsplätze sowohl im produzierenden als auch im Dienstleistungsbereich. Hinzu kommen noch die sehr gute Anbindung an das Autobahnnetz im Rhein-Main-Gebiet und die hervorragende öffentliche Nahverkehrsanbindung mit U- und S-Bahnen sowie Stadtbuslinien.

Diese Merkmale machen Oberursel zu einer der beliebtesten und attraktivsten Kommunen im Hochtaunuskreis und in der Rhein-Main-Region. Nach einer neuen ZDF-Studie zur Lebensqualität schnitt der Hochtaunuskreis als bester Kreis in Hessen ab.

1.2. OBERURSEL IN ZAHLEN

Tabelle 1: Oberursel in Zahlen

Merkmale	Oberursel in Zahlen (Vorjahr)
Einwohner 31.12.2017	46.448 (46.193)
Haupt- und Nebenwohnsitz 31.12.2017	47.729 (47.415)
Davon Ausländer	8.081 (7.793)
Bevölkerungsdichte (Einw./km ²) ¹	1024 (1015)
Einwohner in den Stadtteilen 31.12.2017	
Oberursel inkl. Bommersheim	30.009 (29.672)
Oberstedten	6.449 (6.423)
Stierstadt	5.252 (5.336)
Weißkirchen	4.738 (4.762)
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 30.06.2016	19.544 (18.981)
Produzierendes Gewerbe	20,1% (20,2 %)
Dienstleistungsanteil 2016	79,7% (79,6 %)
Pendlerströme 30.06.2016	
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort)	19.544 (18.981)
- Einpendler aus anderen Kommunen	15.108 (14.692)
Einpendlerquote	77,2 % (77,4%)
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Wohnort) 30.06.2016	16.883 (16.362)
Auspendler in andere Kommunen	12.457 (12.081)
arbeiten in der Kommune selbst	4.426 (4.281)
Pendlersaldo	2.651 (2.611)
Auspendlerquote	74 % (74 %)
Beschäftigtenbesatz 2016 (soz.-vers. Besch./1.000 Einw.)	420 (410)
Steuern und steuerähnliche Abgaben 2016 (in 1.000 Euro) ²	63.135 (84.443)
Steuereinnahmekraft, Euro pro Einwohner	1.340 (1 793)
Gewerbsteuer (in 1.000 Euro)	12.156 (32 957)
Grundsteuer (in 1.000 Euro)	8.869 (8.761)
Gemeindeanteil an Einkommenssteuer (in 1.000 Euro)	38.127 (35 309)
Gewerbsteuerhebesatz 2016	360 % (360 %)
Grundsteuer B-Hebesatz 2016	450 % (450%)
Schulden 2016 (Euro/Einw.)	810 (861)
Kaufkraft 2017 ³	
Index (BRD = 100)	139,6 (139,3)
Baufertigstellungen Wohnflächen 2016 (Wohnfläche in m ²)	14.905 (21.273)
Baugenehmigungen Wohnflächen 2016 (Wohnfläche in m ²)	30.855
Baufertigstellungen Nichtwohnflächen 2016 (Nutzfläche in m ²)	21.686 (15.377)
Baugenehmigungen Nichtwohnflächen 2016 (Nutzfläche in m ²)	18.821

¹ Quelle: Stadt Oberursel

² Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik 2017 (2016)

³ Quelle: Gewerbemarktbericht, Ausgabe 2017, 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 2017																
Gesamt- fläche am 01.01.2017	davon															
	Siedlung		darunter Wohnbaufläche		Verkehr		Vegetation		darunter Landwirtschaft		darunter Waldfläche		Gewässer		Siedlungs- und Verkehrsflächen	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
4.537	877	19,3	502	11,1	371	8,2	3261	71,9	1.323	29,2	1.919	42,3	24	0,5	1248	27,5

Am 31.12.2017 wurden 46.448 Einwohnerinnen und Einwohner in Oberursel mit erstem Wohnsitz gezählt. Damit ist die Einwohnerzahl weiterhin steigend. Die Einwohnerzunahme liegt im Trend der letzten acht Jahre. Die Einwohnerzahlen in den Ortsteilen Weißkirchen, Stierstadt und Oberstedten stagnieren bzw. sind sogar etwas rückläufig wegen des sehr knappen Immobilienangebots in diesen Bereichen. Im Gegenzug wächst die Einwohnerzahl in der Kernstadt wegen der Nachverdichtung, weil die hohe Anzahl an Nachfrager hier auf ein Neubauangebot stößt, das jedoch sehr hochpreisig ist.

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

Einwohnerentwicklung

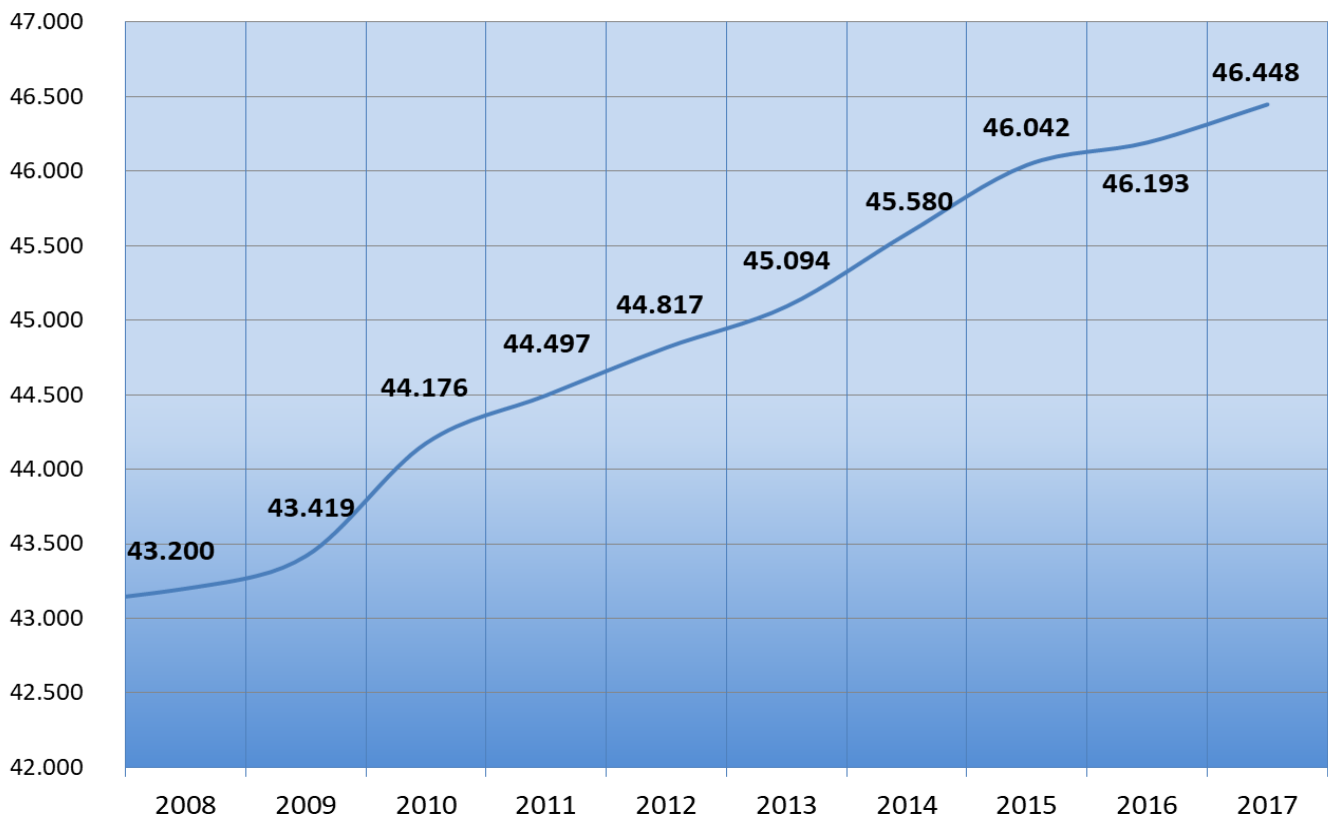


Abbildung 1: Einwohnerentwicklung

2. DER GUTACHTERAUSSCHUSS UND SEINE GESCHÄFTSSTELLE

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte ist 1960 in Deutschland als nebengeordnete Landesbehörde auf der Grundlage des damaligen Bundesbaugesetzes (heute Baugesetzbuch) mit dem Ziel eingerichtet worden, auf dem Immobilienmarkt als unabhängiges und selbstständiges Kollegialgremium für Markttransparenz zu sorgen. Zum Gutachterausschuss Oberursel gehören neben dem Vorsitzenden auch ein Mitarbeiter der zuständigen Finanzbehörde sowie ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter aus den Bereichen Architektur, Immobilienwirtschaft und Vermessungswesen. Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die beim Magistrat der Stadt Oberursel eingerichtet ist.

Abschriften beurkundeter Übereignungsverträge sowie andere den Grundstücksverkehr betreffende Unterlagen werden durch die Notare und andere Stellen an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses übersandt. 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. 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. Der Gutachterausschuss Oberursel ermittelt keine eigenen Liegenschaftszinssätze, sondern übernimmt die Liegenschaftszinssätze des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main. Diese sind, soweit sie auf den Bereich der Stadt Oberursel übertragbar sind, in Abschnitt 8.2 zusammengestellt.

Die Arbeit der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte wird maßgeblich durch bundes- und landesrechtliche Vorschriften bestimmt. Dies sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Hessische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) sowie die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV).

2.1. AUFGABEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE

Zu den wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören:

- Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien sowie Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Führung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten in einem Turnus von zwei Jahren
- Sicherstellung von Markttransparenz durch regelmäßige Marktberichte
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Vergleichsfaktoren, Bodenpreisindexreihen, Liegenschaftszinssätze, u. a.)
- Beratung und Auskunftserteilung

Die Grundlagen zur Umsetzung des Erbschaftsteuerreformgesetzes im Hinblick auf die Weitergabe von Immobilienvermögen werden vom Gutachterausschuss der Finanzverwaltung und den Bürgern zur Verfügung gestellt.

2.2. MITGLIEDER DES GUTACHTERAUSSCHUSSES

Für den Gutachterausschuss Oberursel sind derzeit als ehrenamtliche Gutachter bestellt:

Vorsitzender

Dipl.-Ing. Lothar Hecker, Vermessungsdirektor

Stellvertretende Vorsitzende

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

Ehrenamtliche Gutachter

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

Dipl.-Ing. Andreas Heil, Architekt

Dipl.-Ing. Michael Herholz, Architekt, öffentlich-bestellter und vereidigter Sachverständiger

Dipl.-Ing. Erich Vogel, Architekt

Dipl.-Ing. Bastian Sell, Vermessungsrat

Thomas Veith, Bausachverständiger des Finanzamtes Bad Homburg

2.3. GESCHÄFTSSTELLE DES GUTACHTERAUSSCHUSSES

Für alle Anfragen, die den Gutachterausschuss betreffen, wenden Sie sich bitte an die Geschäftsstelle. Sie finden die Geschäftsstelle im Rathaus der Stadt Oberursel, 4. Obergeschoss.

Geschäftsstellenleiter

Dipl.-Ing. Wolfgang Breese, Telefon: 06171/502-417

Mitarbeiterin der Geschäftsstelle:

Marion Mennie, Telefon: 06171/502 445

E-Mail: gutachterausschuss@oberursel.de

Internet: <https://www.oberursel.de/de/leben-wohnen/wohnen-bauen/immobilienmarkt-werte>

2.4. BENACHBARTE GUTACHTERAUSSCHÜSSE

Stadt Frankfurt am Main

Kurt-Schumacher-Straße 10

60311 Frankfurt am Main

Tel.: 069 212 36781

Fax: 069 212 30782

E-Mail: gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de

Internet: <http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de>

Hochtaunuskreis

Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11

65552 Limburg a. d. Lahn

Tel.: (06431) 9105-843

Fax: (06431) 9105-906

E-Mail: afb limburg.gs-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de

Bad Homburg (Stadt)

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

2.5. ZENTRALE GESCHÄFTSSTELLE DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE IN HESSEN (ZGGH)

Die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) ist die zentrale Ansprechstelle für Informationen über alle Gutachterausschüsse im Land Hessen. Sie erstellt einen zentralen Bericht über den Grundstücksmarkt in Hessen (Immobilienmarktbericht des Landes Hessen) und gewährleistet durch die gemeinsame Festlegung von verbindlichen Standards die landesweite Einheitlichkeit der Daten und Produkte der Gutachterausschüsse. Daneben ermittelt sie in Abstimmung mit den Gutachterausschüssen regionale Vergleichsfaktoren für die Finanzverwaltung und nimmt die Öffentlichkeitsarbeit landesweit wahr.

**Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte
des Landes Hessen – ZGGH –**

Hessisches Landesamt für Bodenmanagement
und Geoinformation
Schaperstraße 16
65022 Wiesbaden
Tel.: (0611) 535 – 5575
Fax: (0611) 535 – 5581
E-Mail: info.zggh@hvbg.hessen.de

3. UMSATZDATEN

Die Auswertungen umfassen den Zeitraum vom 01.01.2017 bis 31.12.2017. Daneben werden die Umsatzzahlen bis zum Jahr 2012 vergleichend in den Tabellen und Abbildungen dargestellt. Ein Verzeichnis der Tabellen und Abbildungen finden Sie am Ende des Marktberichtes.

3.1. FALLZAHLEN

In 2017 wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte 526 Eigentumsübergänge (Kaufverträge, Zwangsversteigerungen, Schenkungen, Übertragungen) registriert. Damit wurde das Vorjahresergebnis geringfügig überschritten.

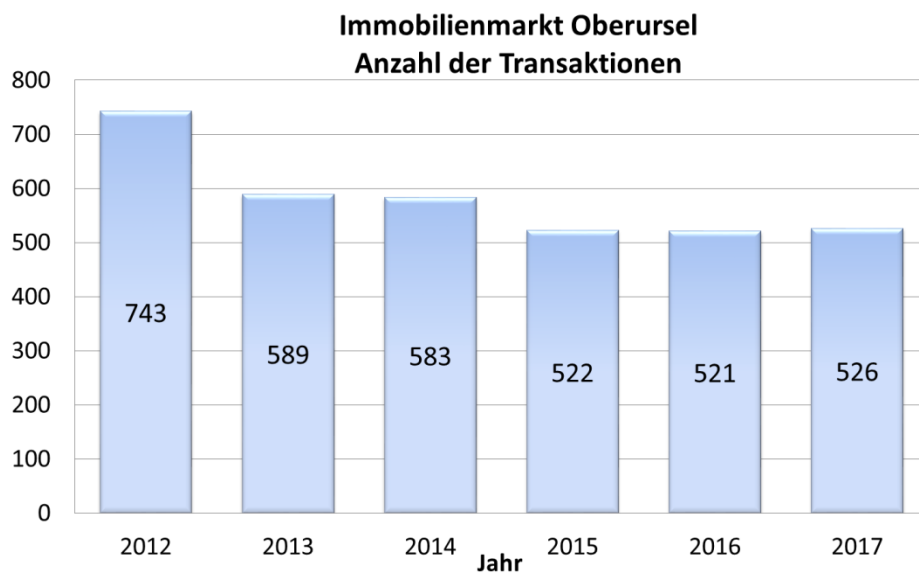


Abbildung 2: Jahresvergleich Transaktionen

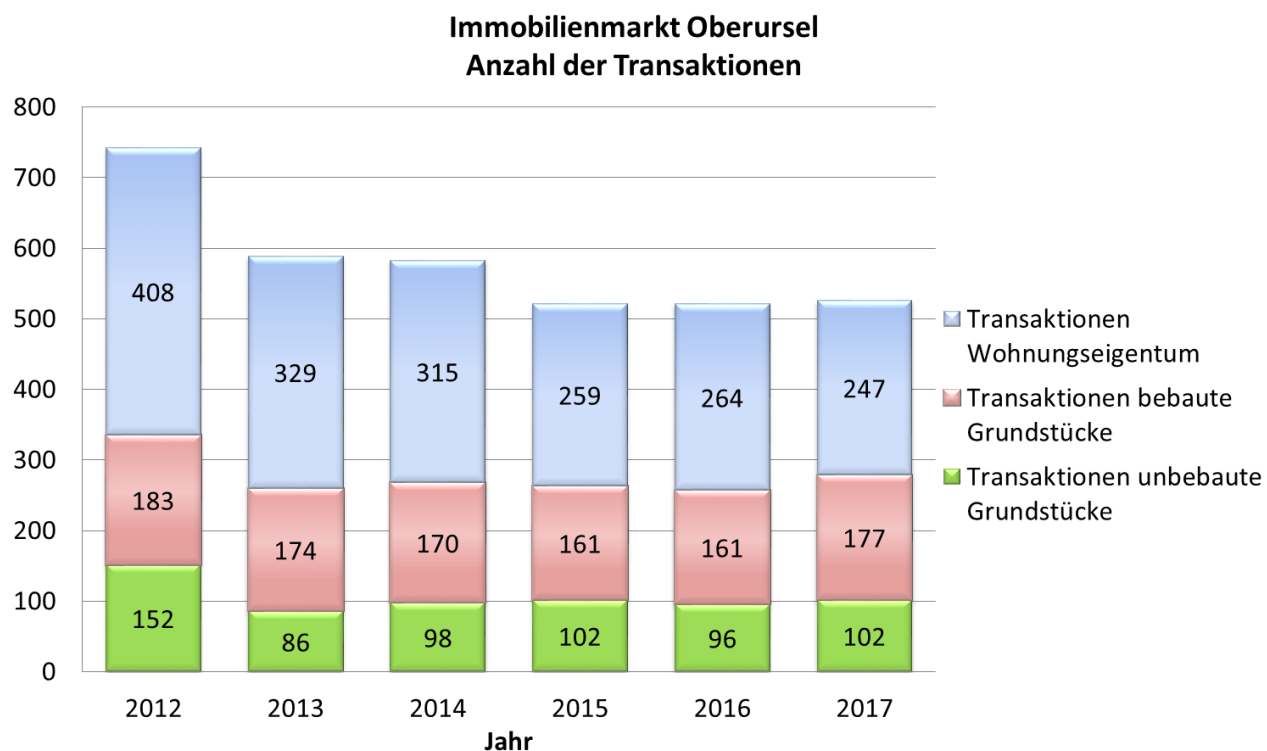


Abbildung 3: Jahresvergleich Transaktionen nach Marktsegmenten

Der Schwerpunkt der Transaktionen lag wieder im Marktsegment des Wohnungseigentums. Die Fallzahlen waren aber etwas geringer als im Vorjahr. Im Marktsegment der bebauten Grundstücke gab es ca. 10 % mehr Transaktionen als im Vorjahr.

Im Segment der unbebauten Grundstücke gab es auch ein geringfügiges Plus an Transaktionen gegenüber dem Vorjahr. Die Anzahl an Transaktionen ging zwar bei den gewerblichen Flächen, den Gartenlandflächen und den landwirtschaftlichen Flächen geringfügig zurück, dafür konnten aber bei den Wohnbaulandflächen ca. 25% mehr Kauffälle registriert werden.

Insgesamt hat sich die Situation zum Vorjahr aber kaum verändert.

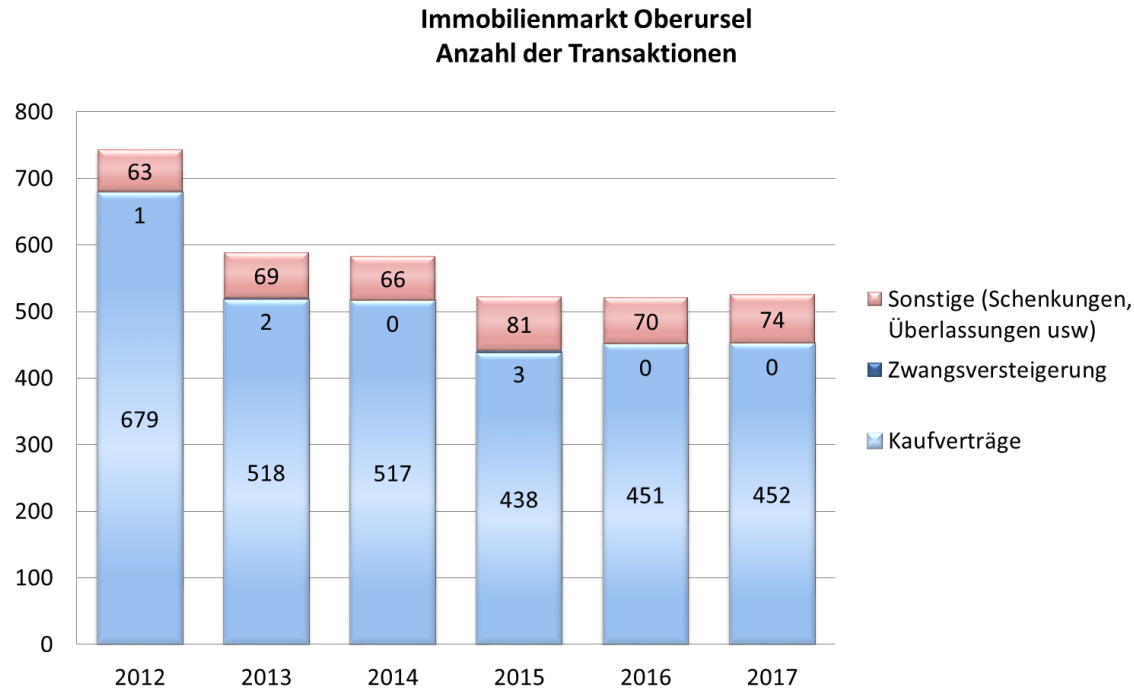


Abbildung 4: Jahresvergleich Transaktionen nach Vertragsart

Neben den Kaufverträgen werden auch alle Erb- und Schenkungsverträge sowie Beschlüsse zu Zwangsversteigerungen in der Kaufpreissammlung erfasst.

In Oberursel wurden 74 Immobilien in 2017 verschenkt oder vererbt. Diese Fälle teilen sich auf in 48 Häuser, 18 Eigentumswohnungen und 8 unbebaute Grundstücke.

In 2017 gab es erneut keine Zwangsversteigerungen im Bereich der Stadt Oberursel.

3.2. GELDUMSATZ

Spitze war der Geldumsatz in 2017, trotz stagnierender Transaktionszahlen. Lag der Geldumsatz in den vergangenen vier Jahren bei ca. 200 Mio. €, so ist er in 2017 auf ca. 294 Mio. € gestiegen, d. h. um fast 50%. Auch wenn einige große Paketkäufe den Umsatz erhöht haben, ist der Sachverhalt, dass bei gleicher Vertragsanzahl fast 100 Mio. € mehr Umsatz gemacht worden ist, ein weiterer Beleg für die hohen Preissteigerungen von Grund und Boden, Eigentumswohnungen und Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Als statistische Kenngröße ergibt sich der Geldumsatz pro Einwohner zu einer Größe von **6.326 €/Einwohner** (Vorjahr 4.263 €/Einwohner). Dies ist der höchste Wert, der je ermittelt worden ist.

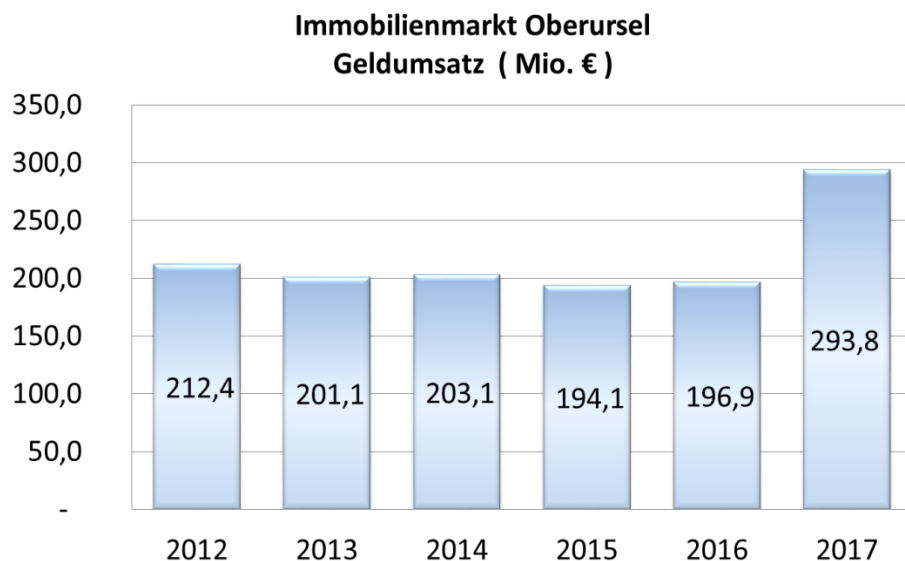


Abbildung 5: Jahresvergleich Geldumsatz (gesamt)

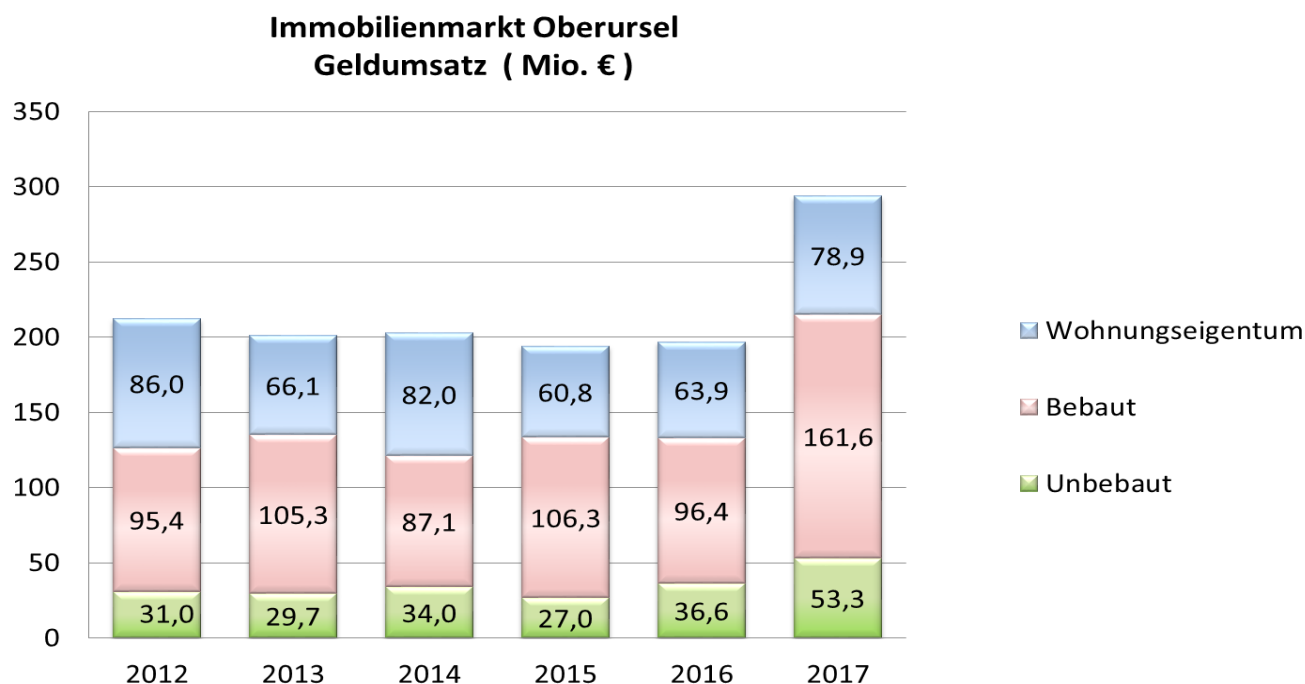


Abbildung 6: Jahresvergleich Geldumsatz, Aufteilung nach Marktsegmenten

Der Geldumsatz in 2017 verteilt sich zu ca. 240 Mio. € auf bebaute Liegenschaften und zu ca. 54 Mio. € auf unbebaute Liegenschaften.

Der Geldumsatz von unbebauten Grundstücken ist der höchste Wert, der je in Oberursel registriert worden ist. Mit ca. 53,3 Mio. € hat er den Spitzenwert aus dem Vorjahr abgelöst. Das Angebot an Wohnungsbaugrundstücken war in 2017 mit 47 (43 WA und 4 MI) Grundstücken deutlich höher als im Vorjahr. Insbesondere wurde durch die Grundstücksverkäufe in den Neubaugebieten „Im Borngrund“ und „Kronberger Straße“ der Umsatz angekurbelt. Insgesamt wurden ca. 42,7 Mio. € in Wohnbauflächen investiert, das sind 16 Mio. € mehr

als in 2016. Der Anteil der gewerblichen Bauflächen an dem Umsatz der unbebauten Grundstücke betrug in 2017 ca. 7,8 Mio. € (10,3 Mio. € in 2016). Die Preise sind in diesem Segment stabil geblieben. Leichte Aufwärtsbewegungen sind jedoch auch in dem gewerblichen Marktsegment erkennbar.

Der Geldumsatz bei den bebauten Grundstücken hat gegenüber dem Vorjahr stark zugenommen. Dies resultiert daraus, dass in 2017 alleine gewerbliche Immobilien mit einem Volumen von ca. 35 Mio. € verkauft worden sind. Darüber hinaus wurden Mehrfamilienwohnhäuser für über 60 Mio. € verkauft. Im Bereich des Marktsegments der Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Umsatz mit ca. 65 Mio. € etwas zurückgegangen.

Mit ca. 78,9 Mio. € Geldumsatz war der Eigentumswohnungsmarkt in 2017 auch wieder deutlich stärker als im Vorjahr. Der Run auf neue Eigentumswohnungen in Oberursel hält weiterhin an, allerdings ist das Angebot nicht in ausreichender Menge vorhanden. Mit steigender Tendenz ist der Anteil der Neubaueigentumswohnungen mittlerweile auf über 40% des gesamten Wohnungseigentumsumsatzes geklettert. Die Verkaufszahl von Neubaueigentumswohnungen konnten gegenüber dem Vorjahre deutlich auf 73 Wohnungen mit einem Umsatz von ca. 33,1 Mio. € gesteigert werden. D.h. im Mittel kostete die Neubauwohnung über 450.000 €. Die Nachfrage ist jedoch weitaus größer als das Angebot. Aufgrund dieser Knappheit im Angebot können die Investoren alleine die Preise bestimmen.

Wegen der hohen Neubaupreise haben die Bestandswohnungen im Preis sehr stark nachgezogen. In 2017 haben für ca. 45,6 Mio. € Bestandswohnungen den Eigentümer gewechselt. Dieser hohe Geldumsatz von gebrauchten Bestandswohnungen ist auch ein neuer Rekord für Oberursel.

Fazit: Der Verkauf von Eigentumswohnungen prägt weiterhin den Oberurseler Wohnimmobilienmarkt. Die Eigentumswohnung hat sozusagen das Reihenhaus ersetzt. Insbesondere im Wiederverkaufssegment gab es starke Preissteigerungen. Die Nachfrage fokussiert sich insbesondere auf die Bestandsimmobilien, weil im Neubaubereich die Preise für Normalverdiener kaum noch erschwinglich sind. Diese hohe Nachfrage bei den Bestandsimmobilien hat jedoch wiederum höhere Preise zur Folge. Diese Preisspirale ist aktiv nur durch die weitere Ausweisung von größeren Baugebieten mit einer für die Metropolregion angemessenen Dichte zu stoppen. Eine Zinswende hätte ähnliche preisdämpfende Auswirkungen.

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

Die positive Entwicklung auf dem gewerblichen Immobilienmarkt ist an den steigenden Umsatzzahlen zu erkennen. Der Wirtschaftsstandort Oberursel profitiert von den moderaten gewerblichen Grundstückspreisen, die dazu beitragen, dass sich nachhaltig orientierte Betriebe in Oberursel ansiedeln können. Dies schafft neue sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze in Oberursel.

4. PREISENTWICKLUNG VON UNBEBAUTEN BAUGRUNDSTÜCKEN (INDEXREIHEN)

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfasst und wertet seit vielen Jahren die Kaufverträge von bebauten und unbebauten Grundstücke aus. Aus den Kaufpreisen für Bauland werden im Turnus von zwei Jahren Bodenrichtwerte bestimmt. Aus dem Mittelwert der Bodenrichtwerte für die unterschiedliche bauliche Nutzung werden die Bodenpreisindexreihen für Wohnen und Gewerbe abgeleitet. Die Jahresindexwerte zwischen den Bodenrichtwertstichtagen werden interpoliert oder anhand von Vergleichspreisen aus dem jeweiligen Jahr, für das keine Bodenrichtwertermittlung vorliegt, ermittelt. Der Indexwert Januar 2018 wurde aus den durchschnittlichen Bodenrichtwerten zum Stichtag 1.1.2018 basierend auf den Vergleichspreisen aus 2016 und 2017 abgeleitet. Die Preisentwicklungen können der nachfolgenden Tabelle und Abbildung entnommen werden.

Tabelle 3: Baulandpreisindex

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

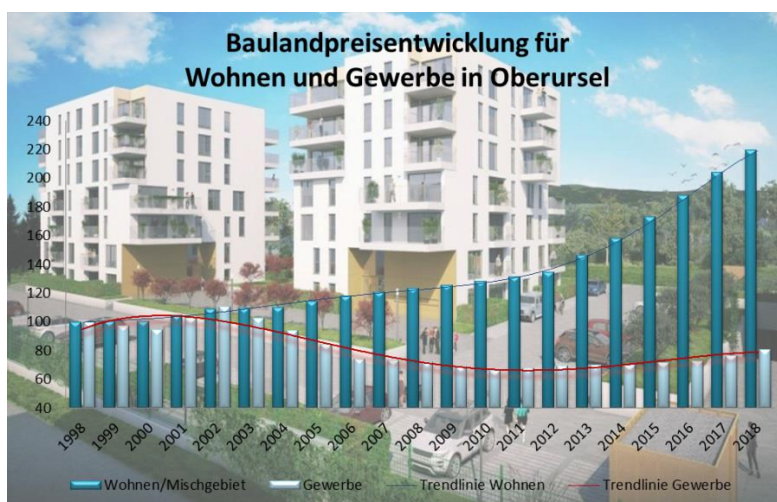


Abbildung 7: Baulandpreisentwicklung

4.1. UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Insgesamt wurden **102 Transaktionen** von unbebauten Grundstücken registriert. Darunter waren 94 Kaufverträge, ein Grundstückstauschvertrag, ein Auseinandersetzungsvertrag, vier Schenkungs- und Übergabeverträge und zwei sonstige Verträge. Die Kaufverträge teilen sich im Wesentlichen in folgende Flächenklassen:

- Wohnbaulandflächen (49 Fälle)
- Hinterland (4 Fälle)
- Gewerbebaulandflächen (6 Fälle)
- Gartenlandflächen (10 Fälle)
- Landwirtschaftliche Flächen (16 Fälle)
- Forstwirtschaftliche Fläche (1 Fall)
- Rohbauland (4 Fall)
- Sonstige Flächen (4 Fälle)

4.1.1. WOHNBAUGRUNDSTÜCKE

Trotz einer größeren Flächenbereitstellung bei den Wohnbaulandflächen sind die Preise weiter gestiegen. Allerdings geht die Preisschere zwischen sehr guten und einfachen Lagen im Gegensatz zu den Vorjahren wieder etwas zusammen. Die einfachen Lagen haben einen richtigen Preisschub erhalten, weil viele Bauträger nur noch in diesen Lagen Entwicklungspotentiale geboten bekommen. Die Preisspanne für derartige Wohnbaulandflächen lag in 2017 zwischen **500 €/m²** und **1000 €/m²**.

Tabelle 4: Jahresvergleich Wohnbauland

Wohnbauland					
Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²)
2017	45	45.538	500	2107	1031
2016	33	25.354	343	1945	998
2015	31	20.796	496	1500	1005
2014	44	30.721	435	1348	982
2013	29	19.769	394	1581	841
2012	55	35.231	418	1258	721

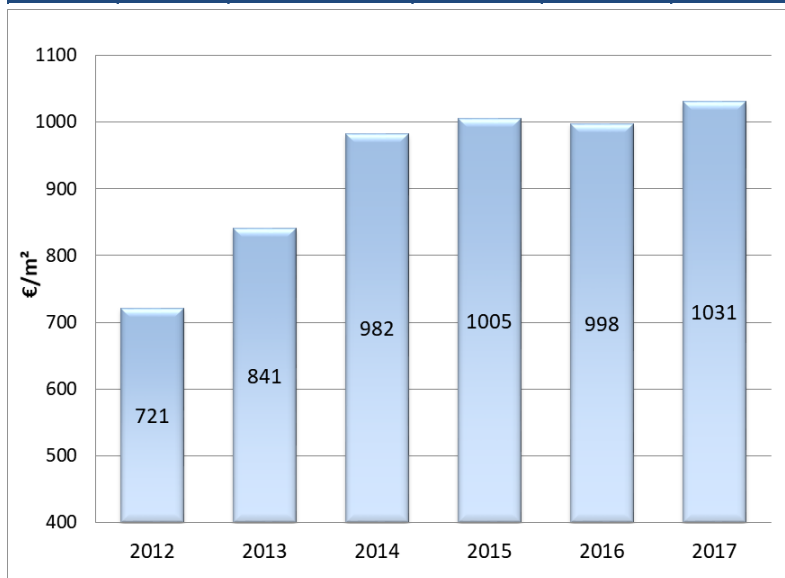


Abbildung 8: Jahresvergleich Wohnbauland

In 2017 wurden ca. 4,5 ha baureifes Land gekauft bzw. verkauft. Unter den 49 Kaufverträgen (45 W, 4 MI) waren auch wieder 20 Kaufverträge von Abrissgrundstücken. Lagen die Flächenumsätze der Abrissgrundstücke in den beiden letzten Jahren noch bei ca. 1,2 -1,4 ha und einem durchschnittlichen Bodenpreis von ca. 1065 €/m², so stieg der Flächenumsatz in 2017 auf 2,06 ha mit einem durchschnittlichen Bodenpreis von 1018 €/m². Der etwas niedrigere Mittelwert aus 2017 resultiert daraus, dass mehr einfache Lagen in der Mittelbildung enthalten sind als in den Vorjahren. Da zurzeit keine größeren Baugebiete in der Umsetzungsphase sind, wird der Anteil an Abrissgrundstücken in den nächsten Jahren zunehmen. Der Grundstücksmarkt wird sehr angespannt bleiben. Vor diesem Hintergrund ist auch in 2018 nicht mit einer Trendwende zu niedrigeren Bodenpreisen zu rechnen. Eine Zinswende könnte jedoch die hohen Preissteigerungen der vergangenen Jahre stoppen.

4.1.2. GEWERBEGRUNDSTÜCKE

Die Preise von Gewerbegrundstücken sind seit mehreren Jahren sehr stabil und führen zu einem nachhaltigen Wirtschaftswachstum in Oberursel. In 2017 wurden ca. 3,7 ha an Gewerbebauflächen veräußert. Die Kaufpreise stammen überwiegend aus dem neuen Gewerbegebiet „An der Riedwiese“ zwischen Frankfurter Landstraße und Gablonzer Straße. Speziell kleinere Betriebe sollen sich hier ansiedeln, daher sind die Preise hier etwas günstiger als in den drei Gewerbegebieten An den Drei Hasen, Zimmersmühlenweg und Industriestraße. Der Durchschnittswert über alle Kaufpreise ist daher etwas niedriger als in den Vorjahren. Insgesamt ist aber bei den älteren Gewerbegebieten ein leichter Preisanstieg erkennbar.

Tabelle 5: Jahresvergleich Gewerbebauland

Gewerbebauland					
Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²) ¹¹
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	282,17	239
2013	7	49.575	192,49	375	235
2012	4	14.114	215	375	240

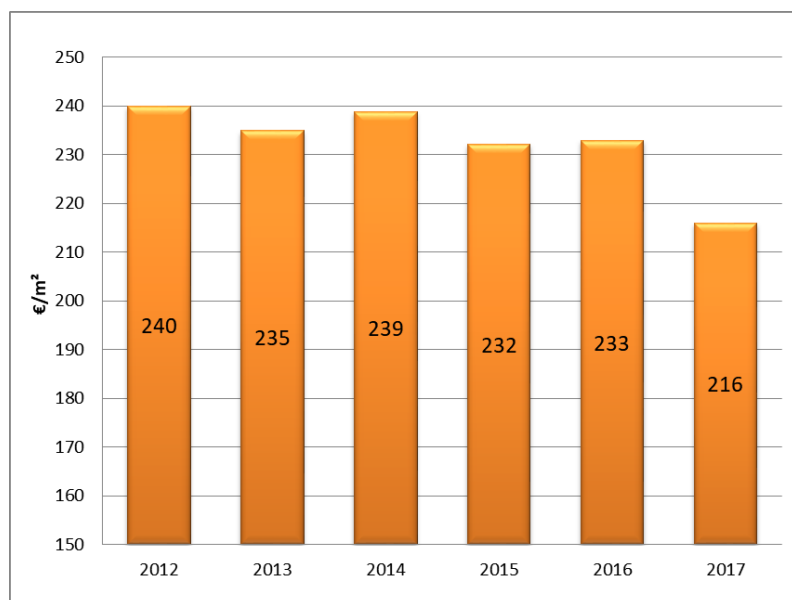


Abbildung 9: Jahresvergleich Gewerbebauland

Es stehen nur wenige Kauffälle von gewerblichen Bauflächen für eine langfristige Preisanalyse zur Verfügung. Trotz der geringen Anzahl ist aus dem Jahresmittelwert erkennbar, dass die Preise in den vergangenen fünf Jahren sehr stabil geblieben sind. Einzelhandelsflächen wurden zuletzt in Oberursel zu einem Preise von 275 €/m² bis 300 €/m² gehandelt.

4.1.3. GRUNDSTÜCKE FÜR FREIZEITGÄRTEN

10 Kauffälle von Freizeitgärten konnten in 2017 registriert werden. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Freizeitgärten ist mit 31 €/m² etwas niedriger als in den beiden Vorjahren. Wie in den Vorjahren gibt es bei den Freizeitgärten allerdings eine große Bandbreite in den Preisen. Dies liegt daran, dass der Gutachterausschuss keine Auswertung des Aufwuchses und der Gartenhüttenbebauung vornimmt, sondern lediglich über alle Verkaufspreise das arithmetische Mittel bildet. Der Flächenumsatz hat sich gegenüber dem Vorjahr wieder etwas erhöht und liegt damit über dem langjährigen Mittelwert von ca. 9.000 m². Die durchschnittlichen Preise in diesem Segment schwankten seit 2004 zwischen 29 € und 37 €. Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass die Preise in diesem Marktsegment in den nächsten Jahren stabil bleiben.

Tabelle 6: Jahresvergleich Gartenland

Gartenland					
Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²)
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	12,7	43,9	29
2013	19	12.801	18,0	84,0	36
2012	19	8.411	15,0	50,0	30

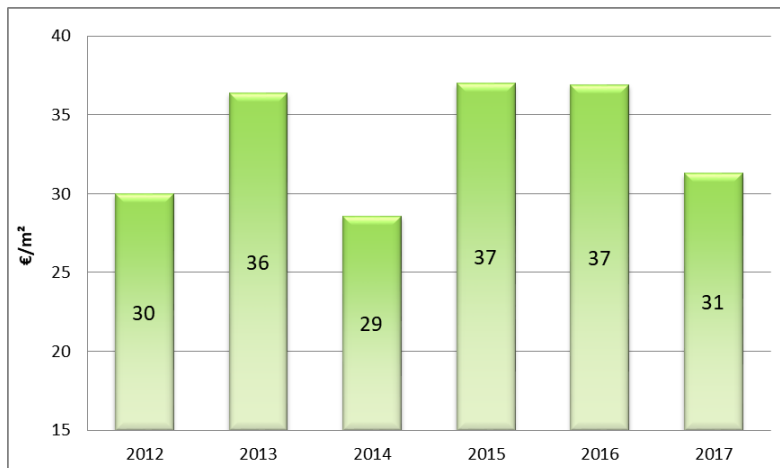


Abbildung 10: Jahresvergleich Gartenland

4.1.4. GRUNDSTÜCKE FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG

16 Kauffälle von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken mit insgesamt ca. 5 ha wurden in 2017 registriert. Für diese Grundstücksqualität wurden Preise in Höhe von **5,6 – 14,5 €/m²**, im Mittel ca. **8,9 €/m²** erzielt. Damit halten sich die landwirtschaftlichen Preise auf dem Vorjahresniveau. Aufgrund der Gesamtsituation am Immobilienmarkt und des geringen Angebots an landwirtschaftlichen Flächen ist der leichte Preisanstieg in den beiden letzten Jahren nachvollziehbar. In diesem Preis sind jedoch auch spekulative Elemente enthalten.

Der Flächenumsatz bewegt sich im Mittel der Vorjahre. Eine weitere Preissteigerung ist in 2018 nicht zu erwarten.

Tabelle 7: Jahresvergleich landwirtschaftlicher Flächen

Landwirtschaftliche Flächen					
Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²)
2017	16	50.520	5,6	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	8,6
2013	15	34.016	4	10,6	7,5
2012	17	46.490	4,95	15,5	8,47

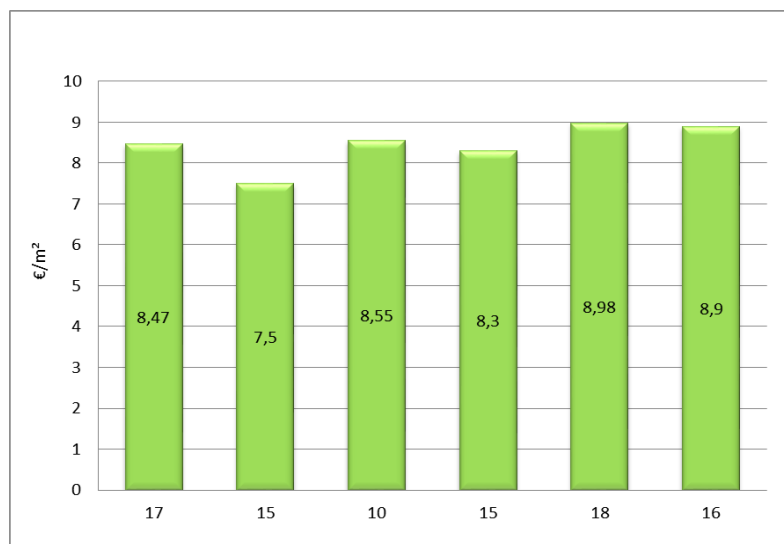


Abbildung 11: Jahresvergleich landwirtschaftlicher Flächen

5. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Insgesamt wurde im Jahr 2017 ein Geldumsatz von ca. **240 Mio. €** (2016: 160 Mio. €) an bebauten Grundstücken (inklusive Eigentumswohnungen) erzielt. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung dieses Geldumsatzes auf die unterschiedlichen Marktsegmente im Vergleich zum Vorjahr.

Tabelle 8: Bebaute Immobilien 2013 bis 2017 im Vergleich

Geldumsatz (bebaute Immobilien)	2013	2014	2015	2016	2017
Eigentumswohnung	66.076.711	81.953.581	60.764.093	63.923.776	78.885.982
freistehendes Einfamilienhaus	31.805.026	36.963.300	25.508.000	42.001.488	29.955.155
Reihenhaus	9.500.527	10.374.428	10.860.000	13.661.150	9.211.234
Doppelhaushälfte	8.082.278	15.203.272	14.921.500	12.324.000	20.378.865
Mehrfamilienhäuser	28.770.000	4.150.000	40.246.596	9.669.000	60.896.908
Sonstige	11.124.451	4.990.000	4.997.901	6.581.552	55.000
gewerbliche Immobilien	10.776.840	11.255.000	2.985.000	4.593.000	35.261.329
nicht freistehendes Einfamilienhaus		1.864.700	2.370.000	4.109.000	3.001.500
Zweifamilienhaus	3.228.945	2.319.765	4.457.300	3.450.000	2.649.000
Geldumsatz der bebauten Grundstücke	169.364.778	169.074.045	167.110.390	160.312.966	240.294.973

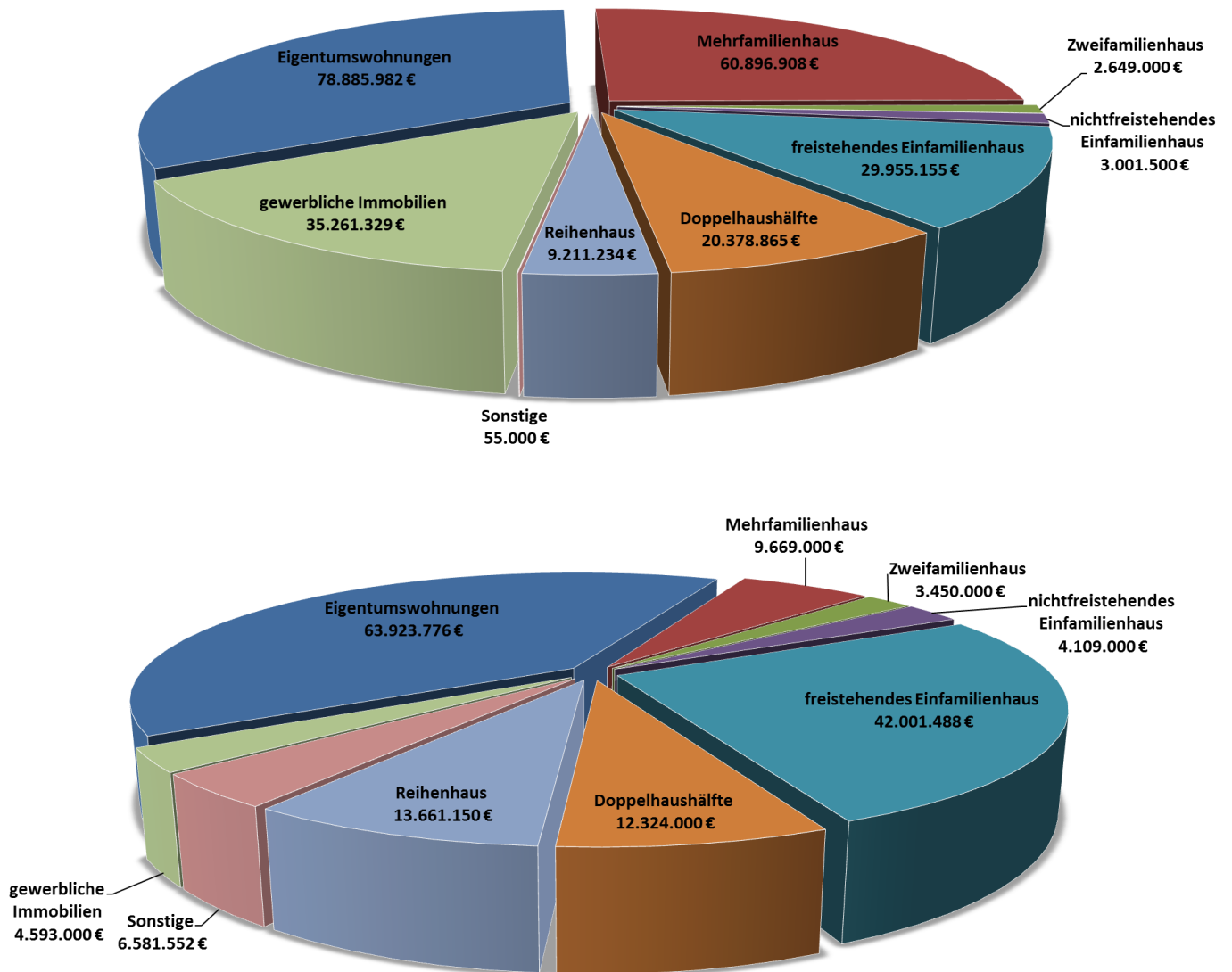


Abbildung 12: Geldumsatz 2017 und 2016, Marktsegment bebauter Bereich

Fasst man den Ein und Zweifamilienhausbereich zusammen, so kann man erkennen, dass der Gesamtumsatz in diesem Bereich zurückgegangen ist. Wurden in 2016 noch 75,4 Mio. € in diesem Bereich umgesetzt, so waren es in 2017 nur noch ca. 65 Mio. €. Die Neubauquote bei den Einfamilienhäusern war 2017 auch sehr überschaubar und zeigt auch, dass der Schwerpunkt im Neubau bei den Eigentumswohnungen liegt. D.h. der Immobilienmarkt für Einfamilienhäuser findet hauptsächlich im Bestand statt.

Die Eigentumswohnungen machen wieder, wie in den Vorjahren, den größten Anteil am Geldumsatz der bebauten Immobilien aus.

25 Mehrfamilienhäuser mit 3 und mehr Wohnungen wurden in 2017 für über 60 Mio. € verkauft. Das ist das Sechsfache des Vorjahresultates. Der mittlere Kaufpreis lag bei ca. 2,5 Mio. €. Die Kaufpreise streuen zwischen 0,3 und 17 Mio. €.

Auch die bebauten Gewerbeimmobilien haben mit über 35 Mio. € zu dem Geldumsatzrekord in 2017 beigetragen. Damit wurde der Durchschnittsumsatz der vergangene Jahre von ca. 2 bis 10 Mio. € weit übertroffen.

5.1. PREISENTWICKLUNG VON EIGENHEIMEN

Die Eigentumswohnung ist nach wie vor das beliebteste Immobiliensegment in Oberursel. Das Mehrfamilienhaus hat in 2017 umsatzmäßig zum ersten Mal den zweiten Platz erreicht und damit das Einfamilienhaus in der Beliebtheitskala abgelöst.

Insgesamt wurde im Eigenheimbereich folgender Geldumsatz getätigt:

- 29,9 Mio. € Umsatz für 35 freistehende Einfamilienhäuser
- 3 Mio.€ Umsatz für 7 nichtfreistehende Einfamilienhäuser
- 9,2 Mio. € Umsatz für 18 Reihenhäuser
- 20,4 Mio. € Umsatz für 33 Doppelhaushälften

Bildet man einen nach Fallzahlen gewichteten Mittelwert der Kaufpreise und vergleicht diesen Wert mit den Vorjahreswerten, so ist auch in 2017 wieder eine Preissteigerung von ca. 6% (von ca. 653.000 € auf ca. 692.000 €) feststellbar. Die Transaktionszahlen insbesondere im Bereich der Doppelhaushälften haben deutlich zugenommen. Die 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 fünf Jahre können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 9: Durchschnittliche Preise für Eigenheime

	2013	2014	2015	2016	2017
freistehendes Einfamilienhaus	620.029	646.743	797.125	777.805	855.862
Doppelhaushälfte	428.202	541.109	621.729	648.632	617.541
Reihenhaus	447.233	416.120	417.692	440.682	511.735
nach Fallzahlen gewichteter Mittelwert für Eigenheime	537.005	564.447	625.482	653.718	692.387

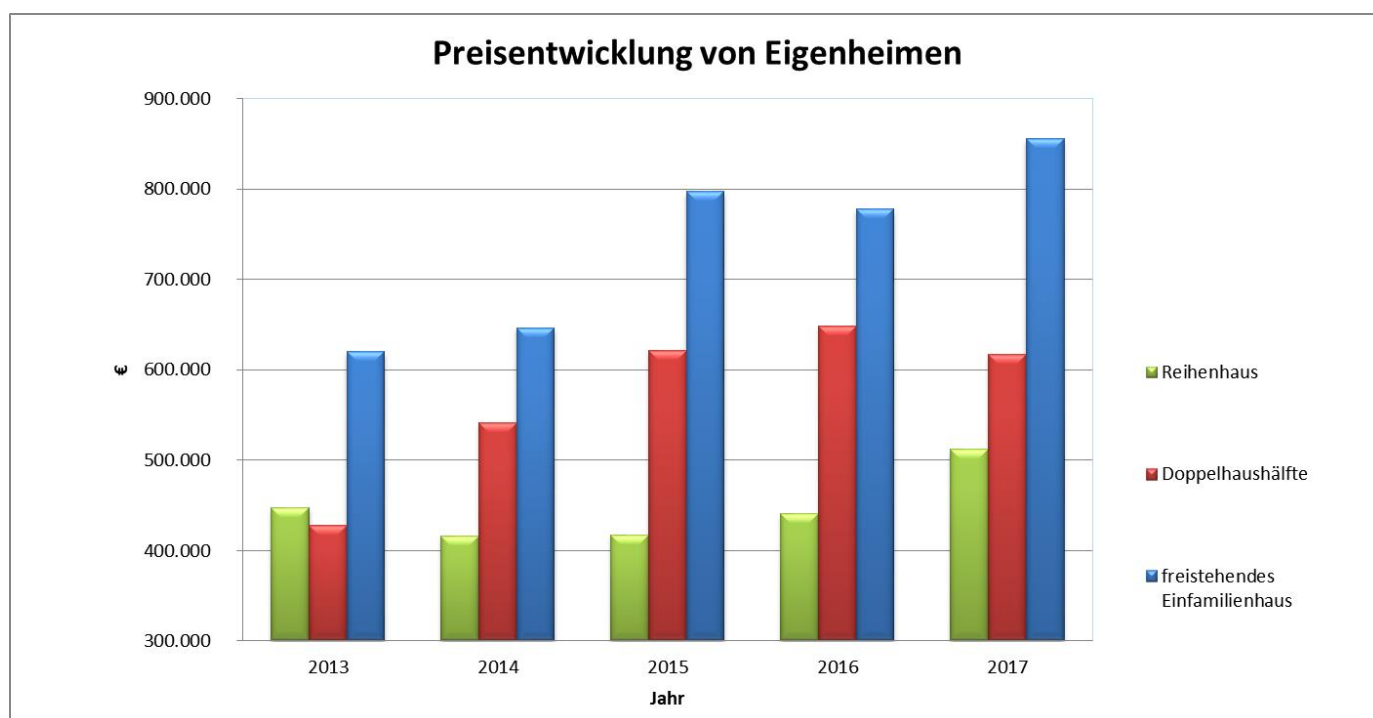


Abbildung 13: Preisentwicklung von Eigenheimen

In den nachfolgenden Tabellen werden die Kaufpreise für Eigenheime (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) entsprechend den wertbestimmenden Merkmalen Baujahr, Wohnfläche und Grundstücksgröße differenziert dargestellt. Für die Baujahre wurden drei Klassen gebildet. Es wird unterschieden zwischen Neubauobjekte mit Baujahr von 2010 bis 2017, Objekte mit Baujahr von 1980 bis 2009 und Objekte, die vor 1979 gebaut worden sind. Viele Informationen zu den Kaufverträgen erhält der Gutachterausschuss durch den Rücklauf von Fragebögen, die die Käufer ausgefüllt haben. Da die Rückläufe der Fragebögen nicht immer vollständig sind, konnten Baujahr und Wohnfläche in vielen Fällen nicht erfasst werden. Daher weicht in den nachfolgenden Tabellen die Gesamtzahl der Kaufverträge in der jeweiligen Gebäudetypenklasse von der Quersumme der ausgewerteten Fälle ab.

5.1.1. FREISTEHENDE EINFAMILIENHÄUSER

Tabelle 10: Auswertung der freistehenden Einfamilienhäuser

	EF freistehend (Neubau)	EF freistehend Baujahr 1980-2009	EF freistehend Baujahr 1900-1979	Mittelwert	Gesamtumsatz (€)
Anzahl der Kauffälle	3	2	14		35
Mittl. Kaufpreis (€)	919.333	775.000	753.393	855.862	29.955.155
Min. (€)	649.000	700.000	317.500		
Max. (€)	1.160.000	850.000	1.920.000		
mittl. Wohnfläche / Mittelwert (m²)	160	145	147		
Min. (m ²)	150	145	99		
Max. (m ²)	171	145	250		
mittl. Grundstücksfläche / Mittelwert (m²)	303	699	544		
Min. (m ²)	203	551	263		
Max. (m ²)	425	846	813		
mittl. Bodenrichtwert (€/m²)	813	860	766		
Min. (€/m ²)	500	850	280		
Max. (€/m ²)	1.050	870	1.300		

5.1.2. REIHENHÄUSER

Tabelle 11: Auswertung der Reihenhäuser

	Reihenhäuser (Neubau 2010-2016)	Reihenhaus Baujahr 1980-2009	Reihenhaus Baujahr 1900-1979	Mittelwert	Gesamtumsatz (€)
Anzahl der Kauffälle	3	2	8		18
Mittl. Kaufpreis (€)	769.500	620.000	425.592	511.735	9.211.234
Min. (€)	722.500	594.000	270.000		
Max. (€)	769.500	646.000	688.734		
mittl. Wohnfläche / Mittelwert (m²)		130	134		
Min. (m ²)	150	130	110		
Max. (m ²)	150	139	152		
mittl. Grundstücksfläche / Mittelwert (m²)	264	369	257		
Min. (m ²)	223	185	178		
Max. (m ²)	296	552	369		
mittl. Bodenrichtwert (€/m²)	950	1.000	887		
Min. (€/m ²)	950	1.000	670		
Max. (€/m ²)	950	1.000	829		

5.1.3. DOPPELHAUSHÄLFTEN

Tabelle 12: Auswertung der Doppelhaushälften

	Doppelhäuser (Neubau 2010-2016)	Doppelhäuser Baujahr 1980-2009	Doppelhäuser Baujahr 1900-1979	Mittelwert	Gesamtumsatz (€)
Anzahl der Kauffälle	2	6	10		33
Mittl. Kaufpreis (€)	951.933	785.000	670.000	617.541	20.378.865
Min. (€)	673.000	575.000	395.000		
Max. (€)	1.230.865	1.020.000	1.210.000		
mittl. Wohnfläche / Mittelwert (m²)	163	146	163		
Min. (m ²)	120	113	82		
Max. (m ²)	206	167	280		
mittl. Grundstücksfläche / Mittelwert (m²)	290	439	451		
Min. (m ²)	208	196	262		
Max. (m ²)	371	987	787		
mittl. Bodenrichtwert (€/m²)	960	740	878		
Min. (€/m ²)	870	500	700		
Max. (€/m ²)	1.050	870	1.050		

Die Tabelle ist wie folgt zu lesen: Die durchschnittliche Doppelhaushälfte (Baujahr 1900-1979) mit durchschnittlich 163 m² Wohnfläche und 451 m² Grundstücksfläche kostete ca. 670.000 € bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwert von 878 €/m². Die Spanne der Kaufpreise lag zwischen 395.000 € und 1.210.000 €. Der Durchschnittspreis für eine Doppelhaushälfte (Mittelwert) über **alle** Vergleichspreise betrug in 2017 für eine Doppelhaushälfte 617.541 €.

6. WOHNUNGSEIGENTUM

Die Eigentumswohnung ist auch in 2017 wieder die beliebteste Wohnimmobilie in der Stadt Oberursel. Die Bandbreite der Preise für Wohnungseigentum ist sehr groß. Sie reicht von 40.000 € bis 1.155.000 € pro Objekt. Die Preise sind in 2017 insbesondere im Wiederverkauf stark gestiegen. Im Neubau sind die Preise im Mittel um ca. 8 % gestiegen. In Abschnitt 6.3 werden die Preissteigerungen für Eigentumswohnungen in Form von Preisindices dargestellt.

6.1. UMSATZDATEN 2017

Mit 229 Kauffällen und 18 Übertragungen bzw. Schenkungen gab es fast die gleiche Anzahl von Kaufverträgen wie im Vorjahr. Die Verkaufszahlen bleiben damit wieder ein gutes Stück hinter den Verkaufszahlen der Jahre 2012-2014 zurück. Aufgrund der hohen Nachfrage könnten deutlich mehr Wohnungen verkauft werden, wenn das Angebot vorhanden wäre. Es fehlt einfach an den notwendigen Baulandflächen. Im Neubaubereich wurden lediglich 39 Wohneinheiten verkauft. 34 Einzimmerappartements eines neuen Pflegeheimes wurden als Wohnungseigentum veräußert. Da die Preise dieser Einzimmerappartements deutlich höher waren als normale Neubaueigentumswohnungen in Oberursel, wurden diese Preise nicht bei der statistischen Mittelbildung berücksichtigt. Lediglich bei der Berechnung des Geldumsatzes gingen diese Verkaufspreise ein.

Das fehlende Angebot preisgünstiger Neubauwohnungen war in 2017 der Hauptgrund für die teils starken Preissteigerungen im Wiederverkaufssegment.

Wohnungseigentumskäufe in Oberursel nach Verkaufsart

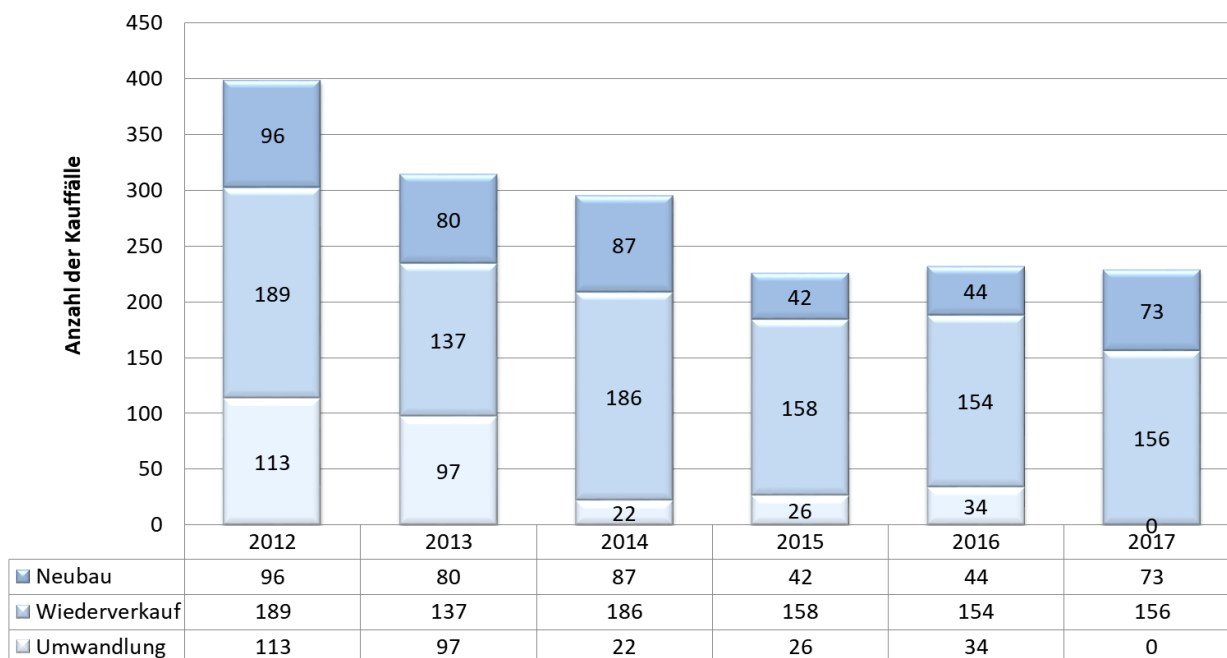


Abbildung 14: Anzahl der ETW-Käufe

Wohnungseigentumskäufe in Oberursel nach Geldumsatz in Mio. €

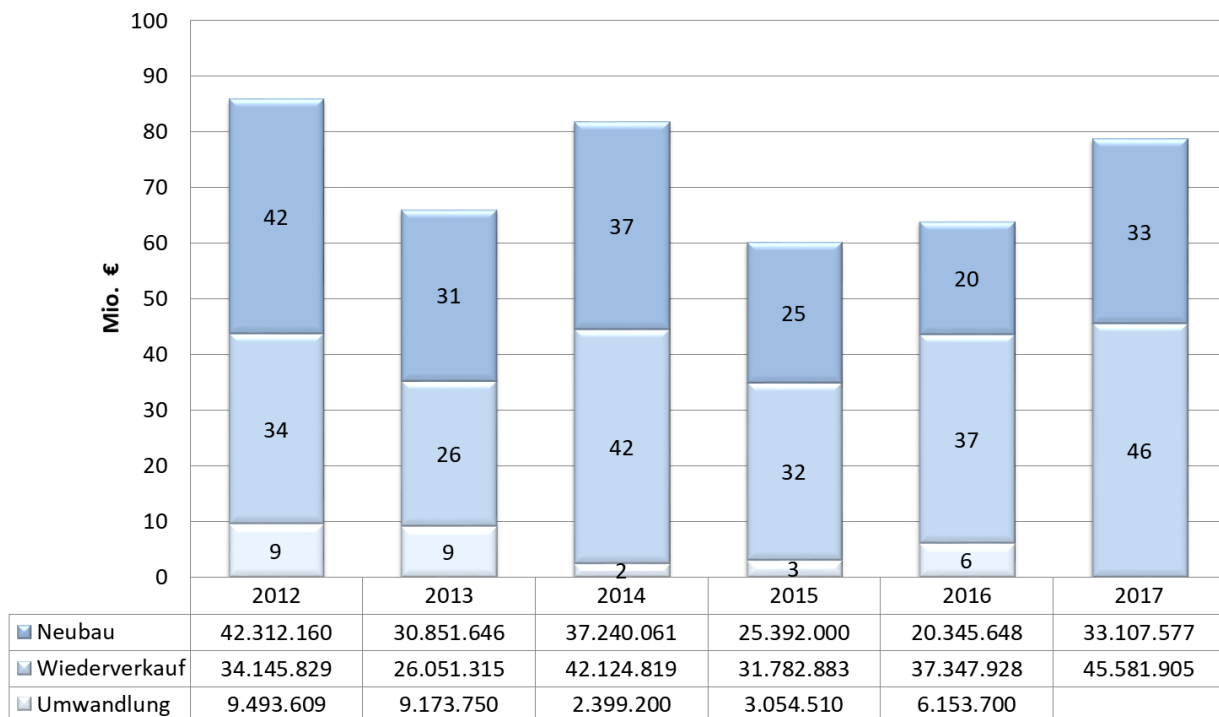


Abbildung 15: Geldumsatz ETW-Käufe

Wohnungseigentumskäufe in Oberursel nach Wohnflächenumsatz

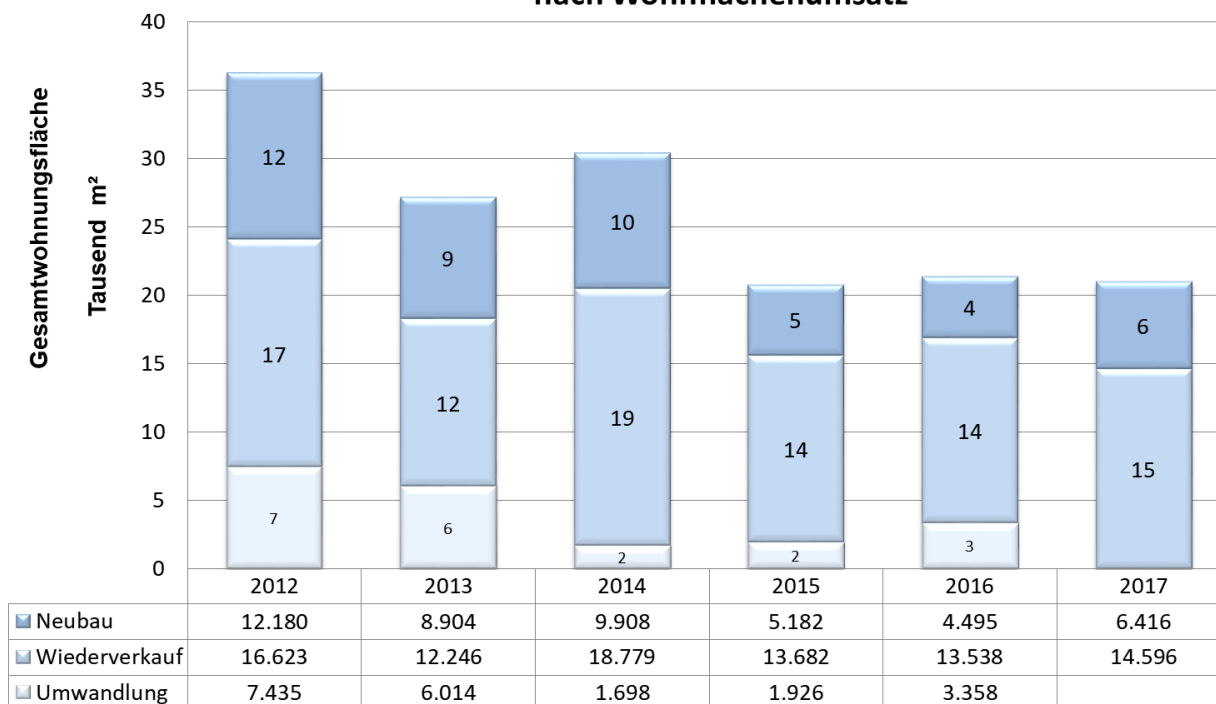


Abbildung 16: Flächenumsatz (Wohnfläche) ETW

Ca. 21.000 m² Wohnungsflächen haben in 2017 den Eigentümer gewechselt. Der Wohnflächenumsatz stagniert daher seit 2015 auf niedrigem Niveau. Der Gesamtgeldumsatz für Wohnungseigentum hat sich jedoch um ca. 15 Mio. € auf 78,9 Mio. € erhöht, was insbesondere auf die Preissteigerungen im Bereich der Bestandseigentumswohnungen zurückzuführen ist.

6.2. DURCHSCHNITTLICHE PREISE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN

Alle nachfolgenden Preise für Wohnungseigentum beziehen sich auf die Einheit €/m² Wohnfläche. Der Kaufpreis einer durchschnittlichen Neubauwohnung mit ca. 113 m² Wohnfläche lag in 2017 bei **5.160 €/m²** zzgl. Tiefgaragenstellplatz (ca. 15.000 €) oder Stellplatz (ca. 6.000 €), zzgl. ca. 8% Notar- und Gerichtskosten sowie Grunderwerbsteuer. Geht man davon aus, dass eine 113 m² große Wohnung zwei Stellplätze benötigt, ergeben sich effektive Kosten für den Wohnungseigentümer in Höhe von **5.773 €** für einen Quadratmeter Neubauwohnung

Die durchschnittliche Wohnungsgröße im Neubaubereich mit ca. 113 m² hat sich gegenüber 2016 wieder um 15 m² erhöht. Dies steht jedoch im Widerspruch zum Bundestrend, wonach Bauträger bei dem hohen Preisniveau wieder kleinere Wohnungsgrundrisse bauen. Dieser Widerspruch kann aber auch der kleinen Stichprobe geschuldet sein.

Ein Nachzieheffekt ist auch bei der Preisbildung der Bestandseigentumswohnungen in 2017 deutlich nachweisbar. Waren die prozentualen Preissteigerungen von Bestandseigentumswohnungen im Wiederverkauf vor 2015 deutlich geringer als die Preissteigerungen im Neubau, so sind seit zwei Jahren zweistellige prozentuale Preissteigerungen im Gebrauchtimmobiliemarkt erkennbar (im Mittel 2016 -> 18%, 2017 -> 13%). Die Attraktivität des Standortes, die Niedrigzinsphase, das fehlende Neubauangebot sowie die hohen Neubaupreise, haben den durchschnittlichen Wiederverkaufspreis für eine durchschnittlich 88 m² große Wohnung auf **3.123 €/m²** zzgl. Tiefgaragenstellplatz (ca. 12.000 €) oder Stellplatz (ca. 5.000 €) steigen lassen.

In 2017 wurden keine Fälle von Umwandlungen (Miet- in Eigentumswohnungen) registriert.

Wohnungseigentum in Oberursel

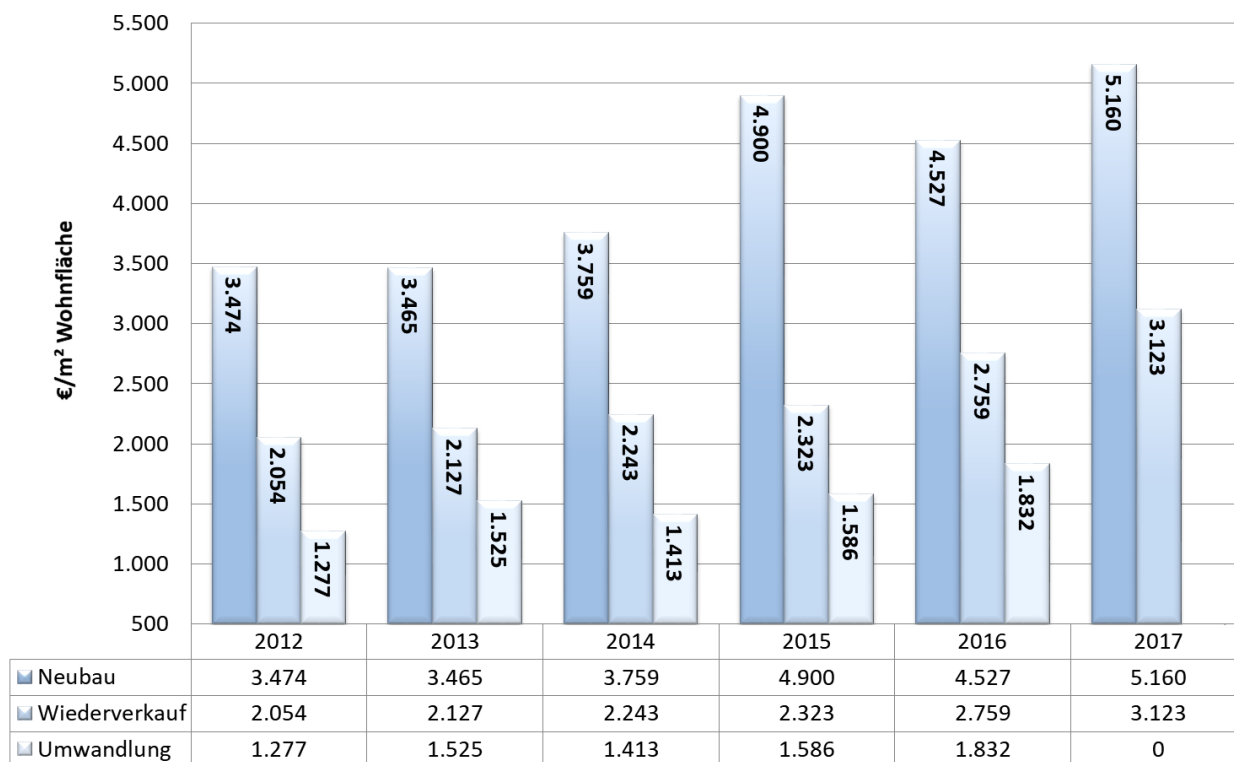


Abbildung 17: Jahresvergleich ETW

6.2.1. ERSTVERKÄUFE / NEUBAU

Die durchschnittlichen Verkaufspreise für Wohnungseigentum im Neubau können für die vergangenen sechs Jahre aus den nachfolgenden Tabellen entnommen werden. Mit Min. und Max. wird die Streuung der Verkaufspreise angegeben. In Oberursel wurden zwar 73 Erstverkäufe von Wohnungseigentum abgeschlossen. In einem Objekt wurden 34 Einzelzimmer als Wohnungseigentum verkauft. Da diese Einzelzimmerappartements mit einem Betreibervertrag sehr hochpreisig verkauft wurden, werden diese Kaufpreisfälle als Sonderfälle behandelt und fließen nicht in die nachfolgende Statistik ein.

Tabelle 13: Jahresvergleich, durchschn. Neubaupreise für ETW

Jahr	Anzahl	Durchschn. Wohnungsgröße (m²)	Min. (€/m²)	Max. (€/m²)	Mittel (€/m²)
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
2013	80	113	2.885	5.020	3.465
2012	96	121	2.060	4.810	3.474

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 2010-2015					
Jahr	Anzahl	Durchschn. Wohnungs-	Min.	Max.	Mittel (€/m ²)
2017	3	139	3.630	5.723	4.735
2016	3	70	3.639	6.636	4.682

Baujahr 2000-2009					
Jahr	Anzahl	Durchschn. Wohnungs- größe (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²)
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
2013	9	90	2.322	4.300	3.007
2012	8	113	2.440	3.240	2.881

Baujahr 1990-1999					
Jahr	Anzahl	Durchschn. Wohnungs- größe (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²)
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
2013	32	96	1.891	3.944	2.551
2012	23	97	2.152	3.454	2.710

Baujahr 1980-1989					
Jahr	Anzahl	Durchschn. Wohnungs- größe (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²)
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
2013	30	78	1.529	2.900	2.210
2012	22	97	1.707	2.821	2.133

Baujahr 1950-1979					
Jahr	Anzahl	Durchschn. Wohnungs- größe (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²)
2017	38	76	1.560	3.728	2.735
2016	56	71	1.714	3.306	2260
2015	74	77	1.350	2.908	1925
2014	76	80	1.053	2.708	1932
2013	49	83	1.238	2.706	1764
2012	57	73	837	2.699	1552

Baujahr vor 1950					
Jahr	Anzahl	Durchschn. Wohnungsgröße (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²)
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
2013	4	61	1.346	2.688	2.017
2012	2	100	3.265	3.346	3.305

Die Preise von Eigentumswohnungen zeigen eine deutliche Abhängigkeit vom Baujahr. Daneben sind die Lage und die Wohnungsgröße preisbestimmende Merkmale. Die Wohnobjekte mit einem Baujahr von 1950 bis 1980 haben die größte Preissteigerung in 2017 erfahren. Ca. 21 % mehr als im Vorjahr musste man für derartige Objekte bezahlen. Für Objekte, die zwischen 1980 und 1989 gebaut worden sind, lag die Preissteigerung bei ca. 8 %, für Objekte aus 1990 -2000 bei 11 %. und für Objekte aus 2000-2010 bei 20%. Für relativ neue Objekte aus 2010-2015 lag die Preissteigerung lediglich bei 1 %.

6.3. PREISINDICES FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

Tabelle 15: Preisindizes für Neubauwohnungen, Bestandswohnungen und Baukosten

Jahr	Index Gesamt	Index Neubau	Index Wiederverkauf	Baukosten-Index für Wohngebäude
2002	100,0	100,0	100,0	100,0
2003	104,1	99,4	106,8	100,1
2004	100,0	91,1	105,6	101,3
2005	98,8	91,5	96,5	102,3
2006	95,8	86,7	101,8	104,2
2007	93,2	94,0	92,0	110,2
2008	92,6	102,8	91,9	114,4
2009	93,2	104,6	92,4	115,3
2010	102,4	108,6	102,1	116,5
2011	109,0	112,9	103,9	119,7
2012	117,8	128,3	112,7	122,7
2013	120,8	128,0	116,7	125,2
2014	133,9	138,9	123,1	127,4
2015	145,1	162,4	127,5	129,4
2016	148,4	175,9	151,4	132,1
2017	186,4	190,6	171,3	136,1

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

Diesem Index wird vergleichend der Baukostenindex des Statistischen Bundesamtes für Wohngebäude, der auf das Basisjahr 2002 umgerechnet wurde, gegenübergestellt.

Aus dieser Gegenüberstellung ist ersichtlich, dass die Preissteigerungen bei den Neubaueigentumswohnungen in den letzten drei Jahren wesentlich höher waren, als die Preissteigerungen der Baukosten. Die Baukostensteigerungen können die hohen Preissteigerungen auf dem Eigentumswohnungsmarkt somit nur zu einem geringen Teil begründen.



Abbildung 18: Index für Neubaueigentumswohnungen

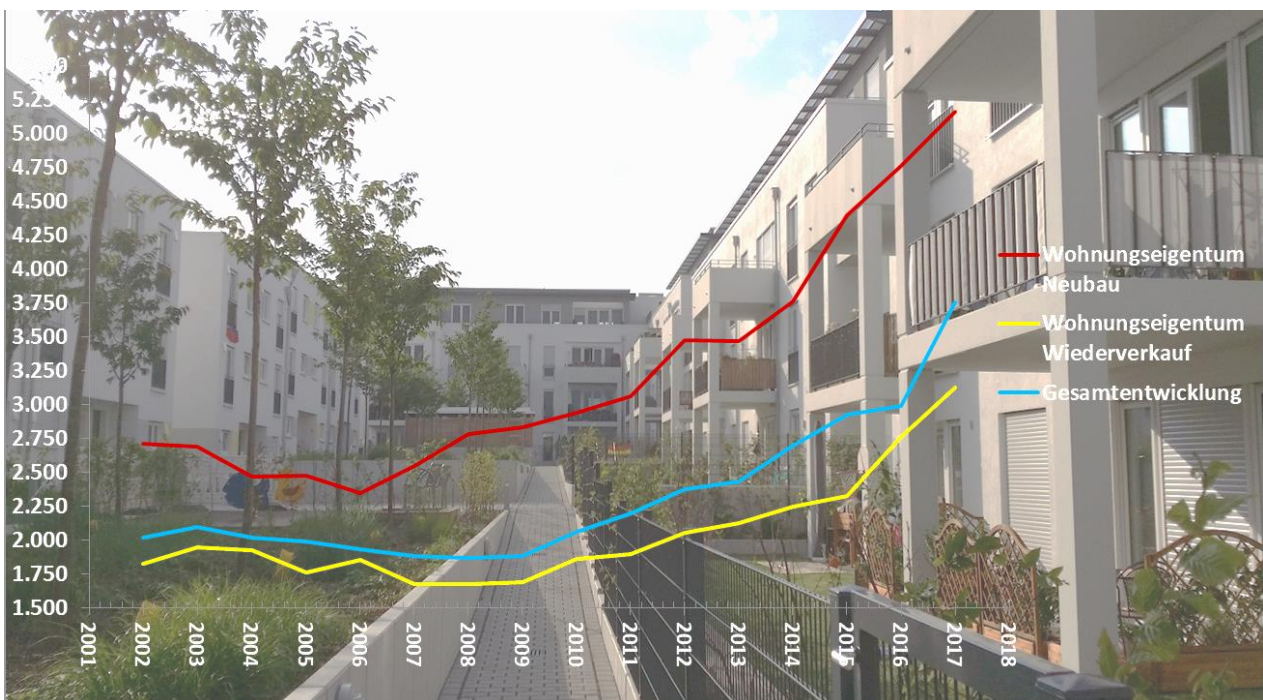


Abbildung 19: Preisentwicklung von Wohnungseigentum

7. VERGLEICHSAKTOREN GEM. §183 ABS. 2 BEWG

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

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser,
- Reihenhäuser und Doppelhaushälften und
- Eigentumswohnungen

Die jeweiligen Vergleichsfaktoren werden für die Veröffentlichung von den jeweils zuständigen örtlichen Gutachterausschüssen bestätigt. Die ZGGH veröffentlicht die Daten in dem Bericht „Vergleichsfaktoren des Landes Hessen gemäß § 183 Abs. 2 BewG 2016“. Dieser Bericht kann sowohl bei der ZGGH als auch bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss Oberursel gegen eine Gebühr von 50 € in digitaler Form bezogen werden. Für Steuerberater stellt dieser Bericht eine wertvolle Arbeitsgrundlage dar.

Die Vergleichsfaktoren 2018 für den Bereich der Stadt Oberursel wurden vom Gutachterausschuss im Dezember 2017 ermittelt und sind im Abschnitt 7.1 bis 7.3 dargestellt. Die Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser basieren auf 38 Kauffällen, die Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften auf 66 Kauffällen und die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen auf 315 Kauffällen. Die Kauffälle stammen alle aus den Jahren 2016 und 2017.

Die Vergleichsfaktoren wurden auf der **Basis der Bodenrichtwerte 2016** ermittelt. Der Bodenrichtwertbereich liegt zwischen 550 €/m² und 1150 €/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)

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 Wohnungsfläche in Abhängigkeit des Bodenrichtwertniveaus entnommen werden.

Zu dieser Vergleichsfaktorentabelle wurde eine weitere sogenannte Kreuztabelle erstellt, die bei abweichenden Baujahren oder Grundstücksgrößen zu verwenden ist. Den Schätzwert der Immobilie erhält man, indem der Wert (Vergleichsfaktor x Wohnungsfläche) aus der ersten Vergleichsfaktorentabelle mit dem Anpassungsfaktor aus der Kreuztabelle multipliziert wird.

Tabelle 16: Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser, Stadt Oberursel

Wohnfläche m ²	Vergleichsfaktoren in € /m ² Wohnfläche von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern						
	Bodenrichtwertbereich						
	500 €/m ² bis 599 €/m ²	600 €/m ² bis 699 €/m ²	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	ab 1100 €/m
	550	650	750	850	950	1050	1150
100	3.128	4.024	4.920	5.815	6.711	7.607	8.502
110	2.980	3.794	4.608	5.422	6.236	7.051	7.865
120	2.856	3.602	4.348	5.095	5.841	6.587	7.334
130	2.751	3.440	4.129	4.818	5.507	6.196	6.884
140	2.661	3.301	3.940	4.580	5.220	5.860	6.499
150	2.583	3.180	3.777	4.374	4.971	5.568	6.165
160	2.515	3.074	3.634	4.194	4.754	5.314	5.873
170	2.455	2.981	3.508	4.035	4.562	5.089	5.616
180	2.401	2.899	3.396	3.894	4.391	4.889	5.387
190	2.353	2.825	3.296	3.767	4.239	4.710	5.182
200	2.310	2.758	3.206	3.654	4.101	4.549	4.997
210	2.271	2.698	3.124	3.551	3.977	4.404	4.830
220	2.236	2.643	3.050	3.457	3.864	4.271	4.678
230	2.203	2.593	2.982	3.372	3.761	4.150	4.540
240	2.174	2.547	2.920	3.293	3.667	4.040	4.413
250	2.147	2.505	2.863	3.221	3.580	3.938	4.296

Tabelle 17: Anpassungsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser, Stadt Oberursel

		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)	ab 2010 (2015)
		1955	1965	1975	1985	1995	2005	2015
Grundstücksgröße m ²	300	0,65	0,75	0,86	0,96	1,07	1,17	1,28
	400	0,70	0,80	0,91	1,01	1,12	1,22	1,33
	500	0,74	0,85	0,95	1,06	1,16	1,27	1,37
	600	0,79	0,90	1,00	1,10	1,21	1,31	1,42
	700	0,84	0,94	1,05	1,15	1,26	1,36	1,47
	800	0,88	0,99	1,09	1,20	1,30	1,41	1,51
	900	0,93	1,04	1,14	1,25	1,35	1,46	1,56
	1.000	0,98	1,08	1,19	1,29	1,40	1,50	1,61
	1.100	1,02	1,13	1,23	1,34	1,44	1,55	1,65

Sollte mit Hilfe der Vergleichsfaktoren ein Immobilienwert für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt werden, der größer als 800.000 € ist, empfiehlt der Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Oberursel den Immobilienwert über das Sachwertverfahren nach BewG zu ermitteln.

7.2. STADT OBERURSEL (REIHENHÄUSER/DOPPELHAUSHÄLFTEN)

Der Schätzwert eines Reihenhauses / einer Doppelhaushälfte (Ein- und Zweifamilienhaus) in Oberursel ergibt sich aus den nachfolgenden Tabellen.

Tabelle 18: Vergleichsfaktoren RH/DHH, Stadt Oberursel

Wohnfläche m ²	Vergleichsfaktoren in € /m ² Wohnfläche von Reihenhäusern/Doppelhaushälften						
	Bodenrichtwertbereich						
	500 €/m ² bis 599 €/m ²	600 €/m ² bis 699 €/m ²	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	ab 1100 €/m ²
	550	650	750	850	950	1050	1150
80	4.715	4.946	5.178	5.410	5.641	5.873	6.105
90	4.444	4.650	4.856	5.061	5.267	5.473	5.679
100	4.227	4.412	4.597	4.783	4.968	5.153	5.339
110	4.049	4.218	4.386	4.555	4.723	4.892	5.060
120	3.901	4.056	4.210	4.365	4.519	4.674	4.828
130	3.776	3.919	4.061	4.204	4.347	4.489	4.632
140	3.669	3.801	3.934	4.066	4.199	4.331	4.463
150	3.576	3.700	3.823	3.947	4.070	4.194	4.318
160	3.495	3.611	3.726	3.842	3.958	4.074	4.190
170	3.423	3.532	3.641	3.750	3.859	3.968	4.077
180	3.359	3.462	3.565	3.668	3.771	3.874	3.977
190	3.302	3.400	3.497	3.595	3.692	3.790	3.887
200	3.251	3.343	3.436	3.529	3.621	3.714	3.807

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

Tabelle 19: Anpassungsfaktoren RH/DHH, Stadt Oberursel

Grundstücksgröße m ²		Baujahr						
		1950 bis 1959 (1955)	1960 bis 1969 (1965)	1970 bis 1979 (1975)	1980 bis 1989 (1985)	1990 bis 1999 (1995)	2000 bis 2010 (2005)	ab 2010 (2015)
		1955	1965	1975	1985	1995	2005	2015
100	100	0,44	0,54	0,65	0,75	0,86	0,96	1,06
	150	0,50	0,61	0,71	0,81	0,92	1,02	1,13
	200	0,56	0,67	0,77	0,88	0,98	1,08	1,19
	250	0,63	0,73	0,83	0,94	1,04	1,15	1,25
	300	0,69	0,79	0,90	1,00	1,10	1,21	1,31
	350	0,75	0,85	0,96	1,06	1,17	1,27	1,37
	400	0,81	0,92	1,02	1,12	1,23	1,33	1,44
	450	0,87	0,98	1,08	1,19	1,29	1,39	1,50
	500	0,94	1,04	1,14	1,25	1,35	1,46	1,52
	550	1,00	1,10	1,20	1,31	1,41	1,52	1,62

Berechnungsbeispiel:

Bewertungsobjekt: Doppelhaushälfte

Wohnfläche: 130m²

Baujahr: 1985

Bodenrichtwert: 750 €/m²

Grundstücksgröße 350 m²

Der Schätzwert ergibt sich somit:

$$\begin{array}{rclclcl}
 130 \text{ m}^2 & \times & 4.061\text{€/m}^2 & \times & 1,06 & = & \text{rd. } 560.000 \text{ €} \\
 \text{Wohnfläche} & & \text{Vergleichsfaktor} & & \text{Anpassungsfaktor} & & \text{Schätzwert}
 \end{array}$$

7.3. STADT OBERURSEL (EIGENTUMSWOHNUNGEN)

Die Ermittlung der Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen erfolgte durch eine multiple Regression von 315 Kaufpreisen (243 Wiederverkauf, 73 Neubau) aus den Jahren 2016-2017.

Tabelle 20: Vergleichsfaktoren ETW, Stadt Oberursel

Baujahr	Vergleichsfaktoren in €/m ² Wohnfläche (Wohnungseigentum)						
	Bodenrichtwertbereich						
	500 €/m ² bis 599 €/m ²	600 €/m ² bis 699 €/m ²	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	ab 1100 €/m
	550	650	750	850	950	1050	1150
1960-1969 (1965)	2.082	2.178	2.273	2.368	2.463	2.559	2.654
1970-1979 (1975)	2.374	2.470	2.565	2.660	2.755	2.850	2.946
1980-1989 (1985)	2.666	2.761	2.857	2.952	3.047	3.142	3.238
1990-1999 (1995)	2.958	3.053	3.148	3.244	3.339	3.434	3.529
2000-2009 (2005)	3.250	3.345	3.440	3.535	3.631	3.726	3.821
ab 2010 (Erstbezug)	3.839	4.052	4.265	4.477	4.690	4.903	5.116

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 in 2016/2017 verkauften Eigentumswohnungen im Bereich der Stadt Oberursel lagen für die Erstbezugswohnungen bei 104 m² und für die Bestandswohnungen bei ca. 82m². Bei Neubaueigentumswohnungen muss der Bodenrichtwert auf eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) von 1,0 umgerechnet werden. Der Berechnung der Vergleichsfaktoren für Bestandswohnungen liegt ein WGFZ von 0,8 zu Grunde. 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.

8. FAKTOREN FÜR DAS ERTRAGSWERTVERFAHREN

8.1. MIETEN

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

8.1.1. MIETEN VON EIGENTUMSWOHNUNGEN

Dem Gutachterausschuss liegen nur wenige Mieten für Eigentumswohnungen vor, da diese Form des Eigentums in der Regel für die Eigennutzung gekauft wird. Daher sind die statistischen Ergebnisse wegen der geringen Stichprobe auch nur als Trend zu werten. Aus den Meldungen der Käufer von Eigentumswohnungen konnte die nachfolgende Mietwert-Tabelle zusammengestellt werden. Für den jeweiligen Jahreswert wurden die Mieten von verkauften Eigentumswohnungen zweier Jahrgänge gemittelt. So wurde beispielsweise der Wert für 2017 aus den gemeldeten Mieten der Jahre 2016 und 2017 ermittelt. Die Fallzahlen der Vergleichsmieten können der Tabelle entnommen werden.

Tabelle 21: Mieten 2017

Jahr	Anzahl Mieten	Wohnungsgröße [m ²]	Min. [€/m ²]	Max. [€/m ²]	2017 durchschn. Kaltmiete [€/m ²]	2016 durchschn. Kaltmiete [€/m ²]	2015 durchschn. Kaltmiete [€/m ²]	2014 durchschn. Kaltmiete [€/m ²]
Neubaustandard 2000 bis 2017	7	90	9,3	14,9	12	10,9	10,7	10,6
Baujahr von 1970 bis 1999	32	78	7,1	17,5	10,4	9,95	9,6	9,5
Baujahr bis 1969	10	79	5,5	11,2	9,2	9,4	8,9	9
Umwandlung	21	67	4,7	7,7	6	5,8	5,6	6,0

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Mietentwicklung der vergangenen vier Jahre für vermietete Eigentumswohnungen.

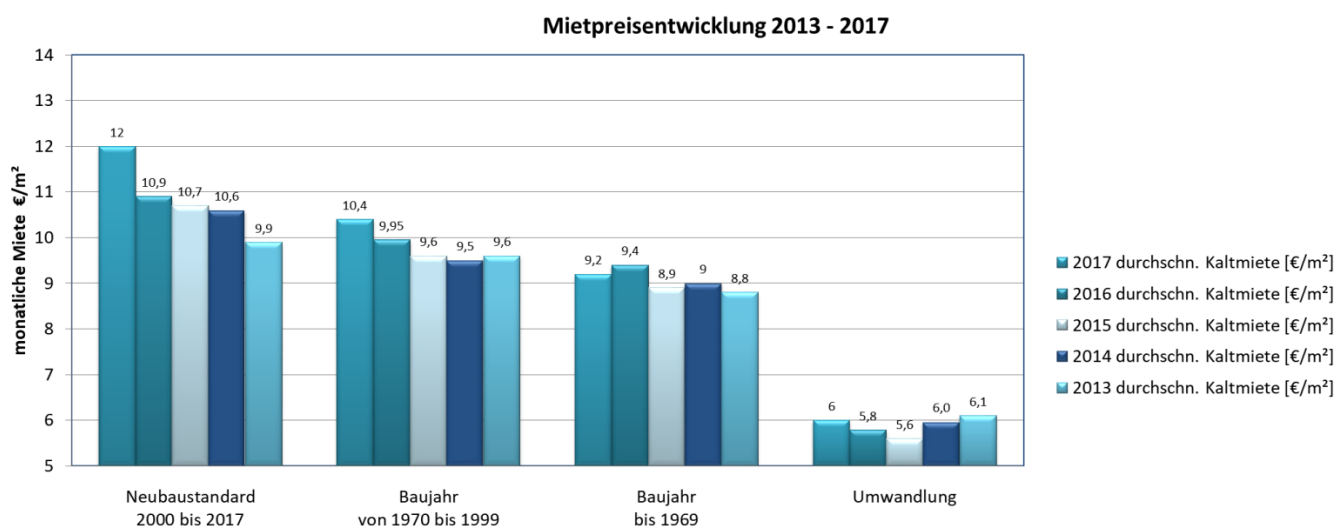


Abbildung 20: Mietpreisentwicklung von vermieteten Eigentumswohnungen

8.1.2. MIETEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN

Der Gutachterausschuss hat eine Analyse der Mietmeldungen aus veräußerten Mehrfamilienhäusern durchgeführt. Hierbei wurden die Mietmeldungen der vergangenen fünf Jahre (2013-2017) berücksichtigt. Entsprechend dieser Auswertung (lineare Regression) ergeben sich folgende Kaltmieten in Abhängigkeit des Baujahres. Die Datengrundlage bestand aus 47 Mietmeldungen für die Baujahre ab 1950.

Tabelle 22: Mieten Mehrfamilienhäuser 2017

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

Für Gebäude, die vor 1940 gebaut worden sind, können keine Mieten in Abhängigkeit des Baujahres signifikant abgeleitet werden.

8.1.3. MIETEN FÜR EINFAMILIENHÄUSER

Eine weitere Analyse wurde aus den Mietmeldungen von Einfamilienhäusern der letzten vier Jahre durchgeführt. In Oberursel liegen die Mieten für Einfamilienhäuser geringfügig höher als für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Dieser Auswertung lagen 12 Mietmeldungen zugrunde.

Tabelle 23: Mieten Einfamilienhäuser

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

8.2. LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE

Liegenschaftszinssätze sind nach § 14 Absatz 3 ImmoWertV die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Für den Bereich der Stadt Oberursel liegen nicht genügend Daten aus der Kaufpreissammlung vor, die eine qualifizierte Ableitung von Liegenschaftszinssätzen erlauben. Daher werden die Liegenschaftszinssätze für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main⁴, soweit sie auf das Stadtgebiet Oberursel übertragbar sind, hier wiedergegeben und zur Anwendung in Oberursel empfohlen.

Zur Ermittlung der marktüblich erzielbaren Miete von Wohnungen wurde die tatsächliche Miete des jeweiligen Objektes herangezogen. Diese Ist-Mieten wurden je nach Vertragsdatum auf Basis des jeweils gültigen Frankfurter Mietspiegels auf Marktüblichkeit überprüft. Bei nur geringer Abweichung zwischen tatsächlicher Miete und Miete gemäß Mietspiegel wurde die Ist-Miete angehalten. Bei niedrigen Ist-Mieten wurden die rechtlich zulässigen Mieten in Ansatz gebracht und unter Anwendung der Mietsteigerungsmöglichkeiten ein entsprechender Underrent ermittelt. Lag die Miete um über 20 % oberhalb des Frankfurter Mietspiegels, so wurde die Miete häufig auf Mietspiegelhöhe plus 20 % reduziert. Falls eine überhöhte Miete allerdings als marktüblich angesehen wird (beste Lage Stilaltbau oder Ähnliches), so wurde auch diese Miete zugrunde gelegt. Bei der Verkehrswertermittlung empfiehlt der GAA in solchen Fällen eine Overrent-Berechnung oder eine sachgerechte Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes. Bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser und Wohnungseigentum (8.2.2.) wurden alle Mieten auf Basis des Mietspiegels 2016 ermittelt. Die durch die HMietBgv eingeführten Regelungen (Mietpreisbremse) wurden nicht beachtet.

Bei Büro- und Verwaltungsgebäuden wurde auf der Basis der Veröffentlichungen von Jones Lang LaSalle geprüft, ob die Mieten marktüblich erzielbar sind. Bei erheblichen Abweichungen von tatsächlicher und marktüblich erzielbarer Miete wurde die marktüblich erzielbare Miete der Liegenschaftszinssatzermittlung zugrunde gelegt. Bei leerstehenden oder teilweise leerstehenden problembehafteten Objekten – vor allem Büroobjekte - wurde eine Vermietungsphase von bis zu drei Jahren dahingehend berücksichtigt, dass der Kaufpreis um diese Leerstandsphase bereinigt wurde. Over-/Underrentberechnungen wurden im Hinblick auf die Miethöhe mit einem Zinssatz von 4,5 % vorgenommen. Bei strukturellem Leerstand werden diese Flächen im Ertrag nicht berücksichtigt. Dennoch erforderliche Bewirtschaftungskosten für diese Flächen werden in Ansatz gebracht.

Die Bewirtschaftungskosten wurden nach der Ertragswertrichtlinie ermittelt. Die Auswertung der Verkaufsfälle erfolgte aufgrund der Angaben der Eigentümer. Die angegebenen Wohnflächen oder Büroflächen wurden auf Plausibilität überprüft, wurden aber nicht exakt nachgerechnet. Es kann daher nicht davon ausgegangen werden, dass bei allen Angaben über die Bürofläche die GifRichtlinie zugrunde gelegt wurde.

Bei Mehrfamilienhäusern mit und ohne Gewerbe wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren in Ansatz gebracht, bei den Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Geschäftshäusern lag der Kaufvertragsauswertung eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren zugrunde. Die Reduzierung der Gesamtnutzungsdauer und somit indirekt auch die Reduzierung der Restnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern mit und ohne Gewerbe führen z. T. zu einer erheblichen Reduzierung der Liegenschaftszinssätze. Sehr niedrige Liegenschaftszinssätze oder sogar negative Liegenschaftszinssätze verhindern eine nachvollziehbare sinnvolle Anwendung des Ertragswertverfahrens. In diesen Teilmärkten wird dringend das Vergleichswertverfahren empfohlen.

⁴ Quelle: Immobilienmarktbericht für den Bereich Frankfurt am Main 2018, ISSN 2193-8008

8.2.1. MEHRFAMILIENHÄUSER UND GEMISCHT GENUTZTE OBJEKTE

Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis der Bodenrichtwerte 2018 ermittelt.

Tabelle 24: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung

Lage	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Mittlere RND [Jahre]
sehr gut	3,2	1,4	5,4	2,9	31
gehoben	2,0	0,3	3,9	2,0	26
mittel	2,3	0,5	4,6	2,3	27
einfach	2,9	0,7	5,3	3,0	29

Tabelle 25: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung

Lage	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Mittlere RND [Jahre]
sehr gut	2,4	1,4	3,0	2,8	26
gehoben	2,5	0,4	4,0	2,7	25
mittel	2,4	0,4	4,5	2,4	25
einfach	3,1	-0,41	7,8	2,8	26

Bei den herangezogenen Objekten handelt es sich um Wohngebäude mit einem gewerblichen Flächenanteil unter 20 %. Es wurden nur Wohnlagen abgefragt. Die zugrunde gelegten Veräußerungen stammen aus den Jahren 2016 und 2017.

8.2.2. EINFAMILIENWOHNHÄUSER UND WOHNUNGSEIGENTUM

Einfamilienhäuser (bebaute Grundstücke, Eigenheime, geeignete Kaufverträge, Daten: 2017)

Wohnfläche 60 bis 250 m², Grundstücksfläche 100 bis 1000 m², Verwendung Mietspiegel 2016 (gültig bis 31.05.2018) inkl. Lagezuschläge sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 3,30 €/m², Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie

Tabelle 26: Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser

Baujahr	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Restnutzungsdauer [Jahre]
bis 1949	0,8	-2,0	3,4	0,7	25
1950 - 1974	0,6	-1,6	2,5	0,7	25
1975 - 1999	2,0	0,6	3,3	1,7	RND=GND-(Jahr des - Baujahr)
ab 2010	1,5	0,9	1,8	1,4	

Für den Zeitraum von 2000 bis 2009 lagen keine Vergleichspreise vor.

Wohnungseigentum (sehr gute u. gehobene Lagen, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., Daten: 2017)

Untersucht wurden vermietete Wohnungen in allen Lagen, Wohnfläche 35 – 200 m², alle Anlagengrößen, Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre, Verwendung Mietspiegel 2016 (gültig bis 31.05.2018) inklusive Lagezuschläge sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 1,00 €/m², Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie.

Tabelle 27: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum (sehr gute und gehobene Lagen)

Baujahr	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Restnutzungsdauer [Jahre]
bis 1949	-0,5	-3,4	2,8	-0,7	25
1950-1974	1,0	-1,4	4,4	0,6	30
1975-1999	1,3	-0,3	2,9	1,3	RND=70(GND)-(Jahr des Kaufs – Baujahr)
2000-2009	0,9	0,3	1,8	1,0	
ab 2010	0,9	0,4	1,8	0,9	

Tabelle 28: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum (mittlere, einfache u. sehr einfache Lagen)

Baujahr	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Restnutzungsdauer [Jahre]
bis 1949	-0,6	-4,0	4,3	-0,8	25
1950-1974	1,5	-2,0	6,2	1,3	30
1975-1999	1,4	-0,5	3,5	1,4	RND=70(GND)-(Jahr des Kaufs – Baujahr)
2000-2009	0,9	-0,2	1,9	0,8	
ab 2010	1,0	-0,4	4,0	0,9	

8.2.3. GEWERBEIMMOBILIEN

Tabelle 29: Liegenschaftszins für Gewerbe

Lage	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Restnutzungsdauer [Jahre]
Subzentren	5,3	2,4	7,8	5,1	40

8.2.4. SPEZIALIMMOBILIEN

Aufgrund der geringen Anzahl von Transaktionen können keine Liegenschaftszinssätze für Spezialimmobilien (Discounter, Fachmärkte, Pflegeheime etc.) ermittelt werden. Der Gutachterausschuss empfiehlt die Anwendung nachfolgender Liegenschaftszinssätze:

Tabelle 30: Liegenschaftszinssätze für Spezialimmobilien

Kategorie	Liegenschaftszinssatz			Rohertragsfaktor			Gesamt-nutzungs-dauer	Anforderungen
	von	Schwer-punkt	bis	von	Schwer-punkt	bis		
Discounter/ Fach-märkte	3,25	5,00	5,75	13,5 fach	15,0 fach	19,0 fach	30-40 Jahre	Ladenfläche < 1.500 m ² (BGF), Stellplätze ca. 100, zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Verbraucher-märkte / großflächiger Einzel-handel	3,75	5,00	6,00	13,5 fach	15,5 fach	18,5 fach	30-40 Jahre	Ladenfläche > 1.500 m ² (BGF), Stellplätze > 130, zeitgemäße Konzeption, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Gewerbe/ Werk-stätten*	5,25	6,25	7,00	12,5 fach	14,0 fach	16,0 fach	30-40 Jahre	Lage im Gewerbegebiet, geringe Immissionen, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Pflegeheim/ Alten-heim	3,50	4,75	5,25	14,5 fach	15,5 fach	19,0 fach	40-50 Jahre	Ab 80 Betten, über-wiegend Einzelräume, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Hotel	3,25	4,00	5,00	15,0 fach	17,0 fach	19,0 fach	40-50 Jahre	3 – 4 Sterne, mittleres Segment, mit bestehendem Pachtvertrag, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge
Logistik	4,0	4,75	5,75	15,0 fach	17,5 fach	19,5 fach	30-40 Jahre	Hallenfläche > 3.000 m ² (BGF), zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, lichte Höhe >10 m, längerfristige Vertrags-laufzeit der Pachtverträge
Studentenwohnheim/ betreutes Wohnen	3,00	4,00	4,25	18,5 fach	19,0 fach	23,0 fach	40-50 Jahre	
Betreutes Wohnen	3,5	4,25	5,00	15,0 fach	16,5 fach	18,5 fach	40-50 Jahre	

Für eine Verwendung der Daten kann der Gutachterausschuss keine Haftung übernehmen.

9. SACHWERTFAKTOREN (MARKTANPASSUNGSFAKTOREN) FÜR DAS SACHWERTVERFAHREN

Bei der Bewertung bebauter Grundstücke nach dem Sachwertverfahren ist in der Regel eine Marktanpassung erforderlich, um den gerechneten Sachwert an die Wertverhältnisse des lokalen Grundstücksmarktes anzupassen. Der Gutachterausschuss hat daher gemäß § 14 ImmoWertV aus dem Verhältnis von Kaufpreisen zu gerechneten „vorläufigen Sachwerten“ sogenannte Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) ermittelt. Bei der Anwendung der Faktoren in der Bewertungspraxis ist allerdings darauf zu achten, dass die Bewertung im Sachwertverfahren nach dem gleichen Modell durchgeführt wird, das auch der Auswertung der Kaufverträge zugrunde gelegen hat. Der Gutachterausschuss hat aufgrund der Datenlage nur für Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften sowie Reihenmittelhäuser) Sachwertfaktoren bestimmt. Unter Berücksichtigung der Sachwertrichtlinie vom September 2012 wurde folgendes Sachwertmodell für die Ermittlung der Sachwertfaktoren 2016 zu Grunde gelegt.

- Der Gebäudesachwert wurde auf der Grundlage der NHK 2010 ohne Regionalfaktor mit linearer Alterswertminderung ermittelt. Die Baupreisindizes wurden der Baupreisindexreihe des Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2017, Basisjahr 2010 entnommen.
- Die Gesamtnutzungsdauer aller Vergleichsobjekte wurde mit 70 Jahre festgelegt.
- Das Baujahr wurde entsprechend den Rückläufen der Fragebögen zu den Kaufverträgen angesetzt. In einigen Fällen wurde die Restnutzungsdauer aufgrund des Modernisierungsgrades nach sachverständigem Ermessen geschätzt. Es wurden nur Vergleichsobjekte ab dem Baujahr 1950 für die Berechnung der Sachwertfaktoren herangezogen.
- Als Bezugsmaßstab dient die Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 i. d. F. von 1987/2005. Die BGF betrug bei den Reihen- und Doppelhäusern im Schnitt das 1,8 fache und bei den freistehenden Einfamilienhäusern im Schnitt das 1,9 fache der Wohnfläche.
- Als Bodenwert wurde der jeweilige **Bodenrichtwert (Stichtag 1.1.2018)** in die Berechnung des vorläufigen Sachwertes eingeführt.
- Die Außenanlagen wurden im Regelfall mit 5 % des jeweiligen Gebäudewertes angesetzt. Garagen und andere bauliche Anlagen wurden mit 8000 € berücksichtigt.
- Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden ausschließlich Vergleichspreise von bebauten Grundstücken aus den Jahren **2016 und 2017** herangezogen. Insgesamt standen 92 ausgewertete Kauffälle zur Verfügung.
- Aufgrund der eingeschränkten Fallzahlen wurden lediglich für folgende Haustypen Sachwertfaktoren bestimmt:
 - freistehendes Einfamilienhaus (38 Vergleichspreise)
 - Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften (32 Vergleichspreise)
 - Reihenmittelhäuser (22 Vergleichspreise)
- Eine Differenzierung in der Lage erfolgte wegen der geringen Anzahl der Vergleichspreise nicht. Daher werden die Sachwertfaktoren für die Bodenrichtwertspanne angegeben, in der die Vergleichspreise vorlagen.

Nach diesem Modell wurden die Kaufvertragsdaten der Vergleichsobjekte einheitlich für den Bereich der Stadt Oberursel ausgewertet. Mit den oben genannten Parametern wurde ein „vorläufiger Sachwert“ (vSW) ermittelt und mit dem jeweiligen Kaufpreis ins Verhältnis gesetzt. Der Sachwertfaktor (k) errechnet sich aus dem Kaufpreis (KP) dividiert durch den „vorläufige Sachwert“ (vSW).

Die Ergebnisse für die einzelnen Haustypen sind nachfolgend aufgeführt. Zur Auswertung wurden vorläufige Sachwerte und Kaufpreise in einem Diagramm gegenübergestellt. Die dabei entstandene Punktwolke wurde auf Plausibilität überprüft. Aus der Punktwolke wurde die Regressionsgerade und das Bestimmtheitsmaß R^2 bestimmt.

9.1. SACHWERTFAKTOREN FÜR FREISTEHENDE EINFAMILIENHÄUSER

Stichprobeneigenschaften 2016 und 2017:

Grundstücksgröße: 203 m² - 1073 m², Mittelwert 595 m²

Wohnfläche: 100 m² - 542 m², Mittelwert 198 m²

Bruttogrundfläche: 181 - 975 m², Mittelwert 377 m²

38 Fälle, Kaufpreismittelwert 900.747 €, Standardabweichung: 347.060€, mittl. Baujahr: 1981

Gegenüberstellung „vorläufige Sachwerte / Kaufpreise“

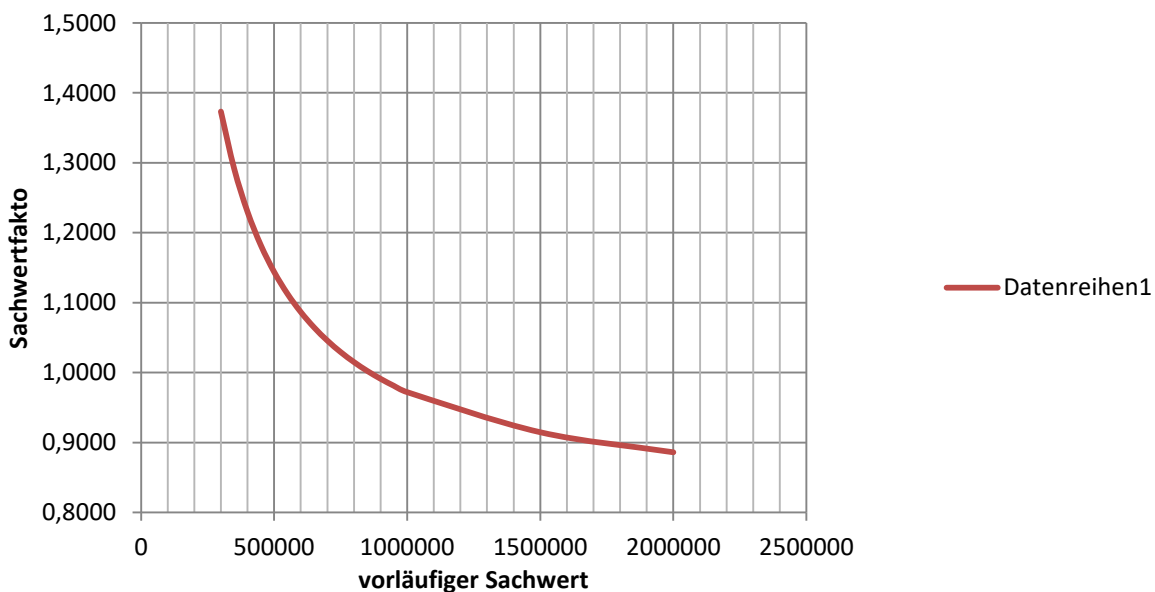
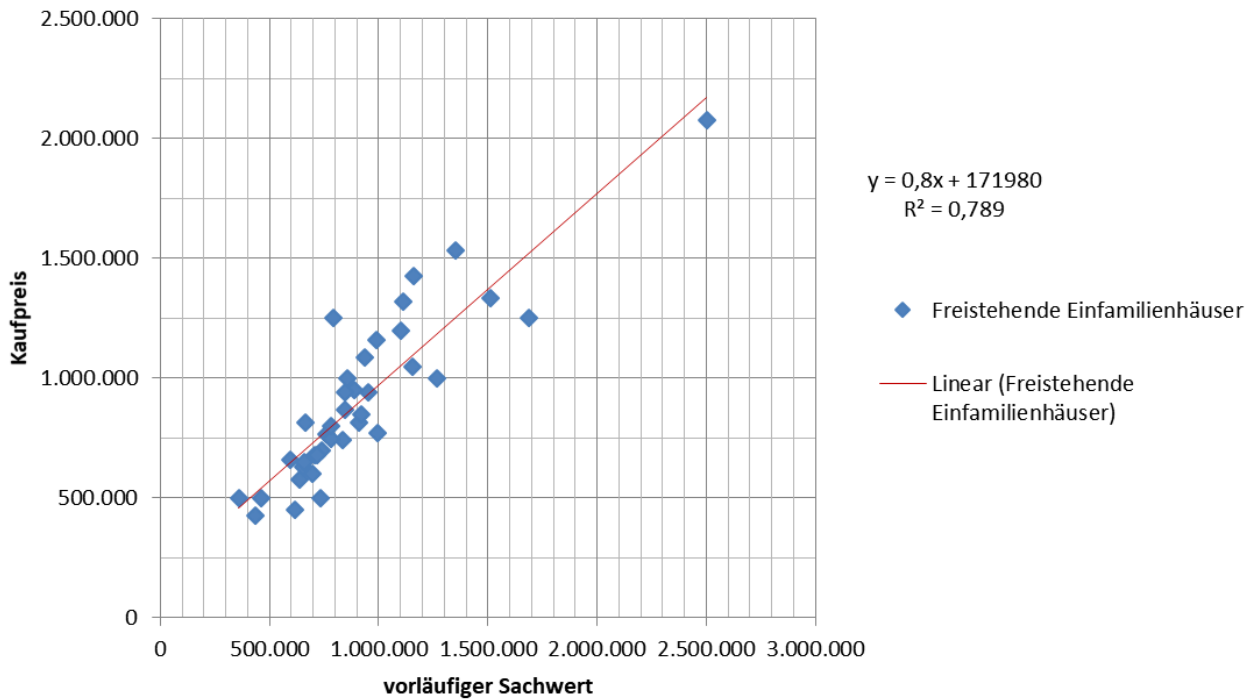


Abbildung 21: Sachwertfaktor für freistehende Einfamilienhäuser

9.2. SACHWERTFAKTOREN FÜR REIHENENDHÄUSER UND DOPPELHAUSHÄLFTEN

Stichprobeneigenschaften 2016 und 2017:

Grundstücksgröße: 179 m² - 733 m², Mittelwert 355 m²

Wohnfläche: 70 m² - 228 m², Mittelwert 140 m²

Bruttogrundfläche: 147 - 339 m², Mittelwert 257 m²

32 Fälle, Kaufpreismittelwert 594.942 €, Standardabweichung: 193.348 €, mittl. Baujahr: 1983

Gegenüberstellung „vorläufige Sachwerte / Kaufpreise“

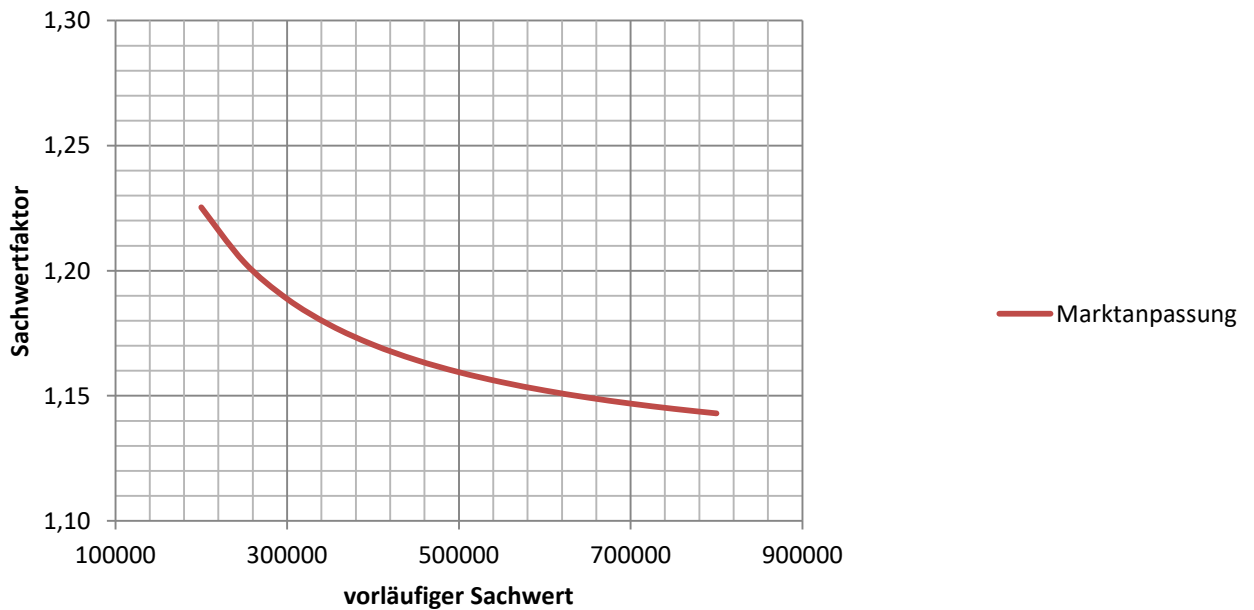
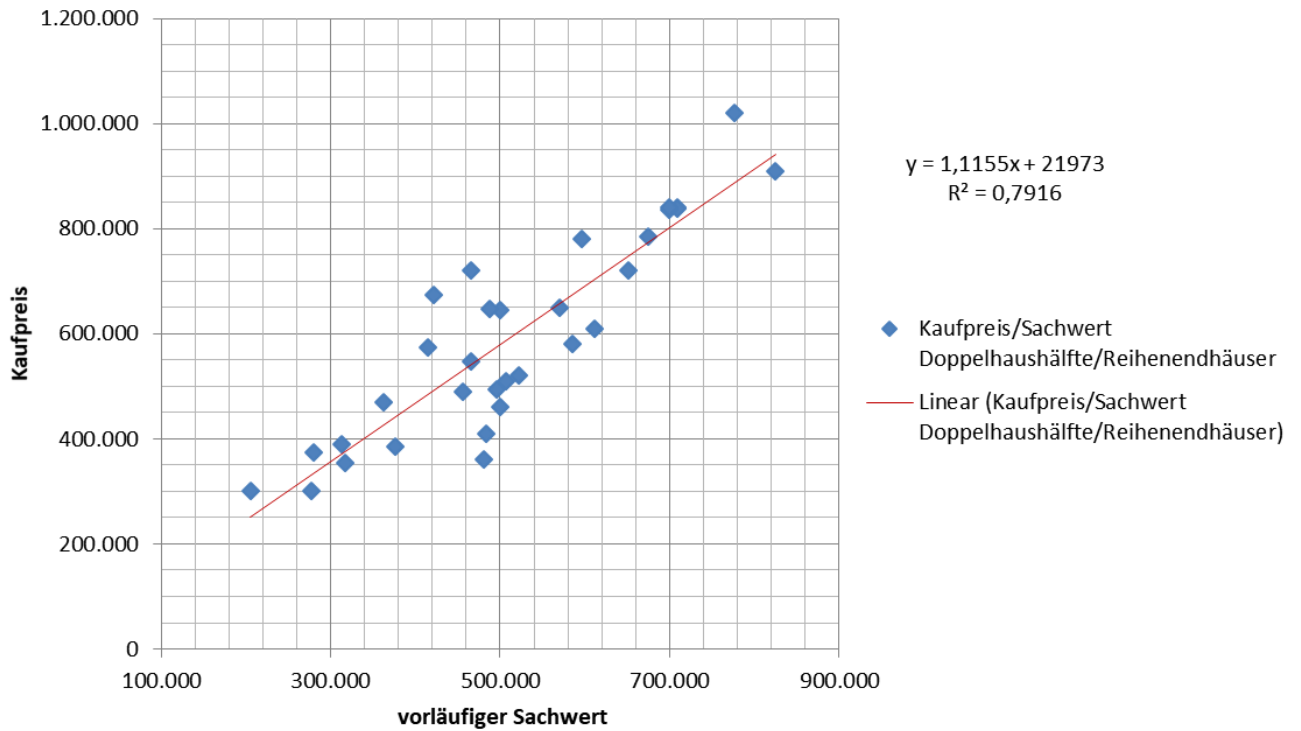


Abbildung 22: Sachwertfaktor für Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften

9.3. SACHWERTFAKTOREN FÜR REIHENMITTELHÄUSER

Stichprobeneigenschaften 2016 und 2017:

Grundstücksgröße: 148 m² - 292 m², Mittelwert 222 m²

Wohnfläche: 80 m² - 165 m², Mittelwert 127 m²

Bruttogrundfläche: 141 - 300 m², Mittelwert 230 m²

22 Fälle, Kaufpreismittelwert 444.477 €, Standardabweichung: 135.436€, mittl. Baujahr: 1983

Gegenüberstellung „vorläufige Sachwerte / Kaufpreise“

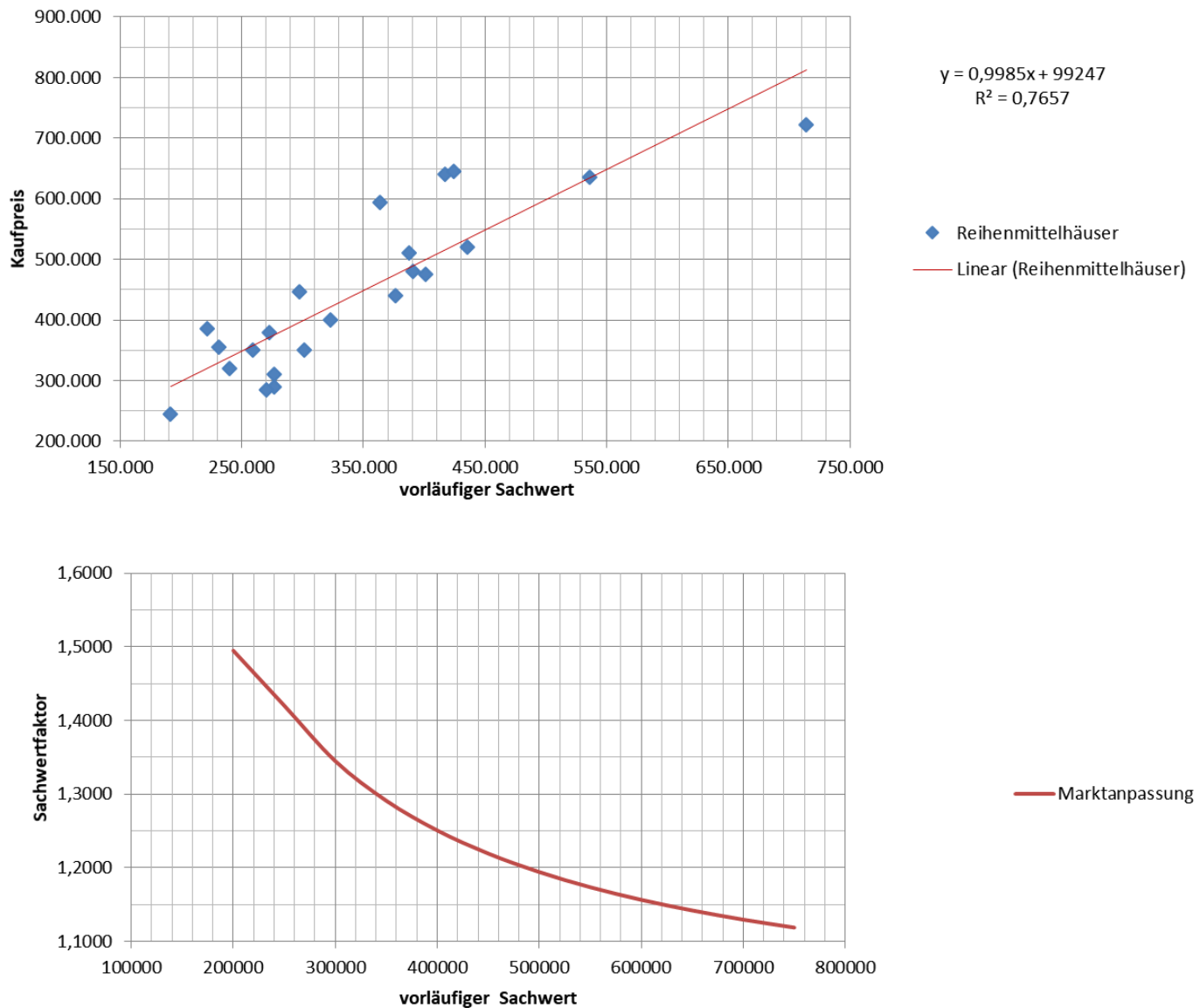


Abbildung 23: Sachwertfaktor für Reihemittelhäuser

9.4. ÜBERSICHT DER SACHWERTFAKTOREN

Da in Oberursel die Nachfrage an Einfamilienhäuser sehr viel höher ist als das Angebot, liegen die Sachwertfaktoren in Oberursel in der Regel deutlich über dem Faktor 1. Die Marktanpassungsfaktoren wurden mit dem neuen Sachwertmodell ermittelt. Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 1.1.2018 wurden zur Berechnung des vorläufigen

Sachwertes herangezogen. Die Marktanpassungsfaktoren fallen daher etwas niedriger aus als im Vorjahr, weil die Bodenrichtwerte im Mittel um 17% angehoben worden sind. Dies führt zu einem höheren Bodenanteil im vorläufigen Sachwert und somit zu einer Dämpfung der Marktanpassungsfaktoren.

Auf eine Differenzierung in gute und mäßige Lagen wurde verzichtet, da kaum Vergleichspreise von freistehenden Einfamilienhäusern in mäßigen Lagen vorlagen.

Da die Grundstücksgrößen und die Gebäudegrundrisse von Reihenendhäuser und Doppelhaushälften fast identisch sind, wurden für diese Gebäudetypen wieder gemeinsame Marktanpassungsfaktoren bestimmt.

Die exakten Werte für die Gebäudetypen

- freistehendes Einfamilienhaus,
- Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften,
- Reihenmittelhäuser

können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 31: Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, Reihenmittelhäuser

Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor 2018 (NHK 2010, lineare Alterswertminderung)		
	für Reihenmittelhäuser	für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	für freistehende Einfamilienhäuser
	Bodenrichtwertbereich		
	750 €/m ² - 1200 €/m ²	750 €/m ² - 1200 €/m ²	600 €/m ² - 1400 €/m ²
Anzahl der Vergleichspreise	22	38	32
200.000	1,495	1,225	
250.000	1,420	1,203	
300.000	1,345	1,189	1,373
350.000	1,291	1,178	1,291
400.000	1,251	1,170	1,230
450.000	1,219	1,164	1,182
500.000	1,194	1,159	1,144
550.000	1,174	1,155	1,113
600.000	1,157	1,152	1,087
650.000	1,142	1,149	1,065
700.000	1,130	1,147	1,046
750.000	1,119	1,145	1,029
800.000		1,143	1,015
850.000		1,141	1,002
900.000		1,140	0,991
950.000			0,981
1.000.000			0,972
1.500.000			0,915

Die Anwendung dieser Faktoren wird für den Standardbewertungsfall empfohlen, individuelle Besonderheiten sind sachverständig zu berücksichtigen. Die Faktoren können jedoch nur im Zusammenhang mit der Sachwertermittlung nach dem neuen Sachwertmodell (Sachwertrichtlinie 2012, NHK 2010, lineare Alterswertminderung) für die Verkehrswertermittlung (Marktwert) angewendet werden.

10. BODENRICHTWERTE

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

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Oberursel ermittelt im Turnus von zwei Jahren die Bodenrichtwerte flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet. Insgesamt ergeben sich für das gesamte Stadtgebiet Oberursel 222 Bodenrichtwertzonen. Diese teilen sich auf in 79 Bodenrichtwertzonen für Wohnen/Mischgebiete im Innenbereich, 9 Bodenrichtwertzonen für Wohnen/Mischgebiete im Außenbereich, 18 Bodenrichtwertzonen für gewerbliches Bauland sowie 25 Bodenrichtwertzonen für Bauflächen für den Gemeinbedarf. Die restlichen 91 Zonen decken die landwirtschaftlichen und, Kleingartenflächen sowie Sonderflächen ab.

Für die Bodenrichtwertermittlung zum Stichtag 01.01.2018 waren die Kaufverträge über unbebaute Grundstücke der Jahrgänge 2016 und 2017 maßgeblich. Die nächste Bodenrichtwertermittlung erfolgt zum Stichtag 01.01.2020. Dann sind die Kaufpreise für Wohnbauland der Jahre 2018-2019 als Bemessungsgrundlage relevant.

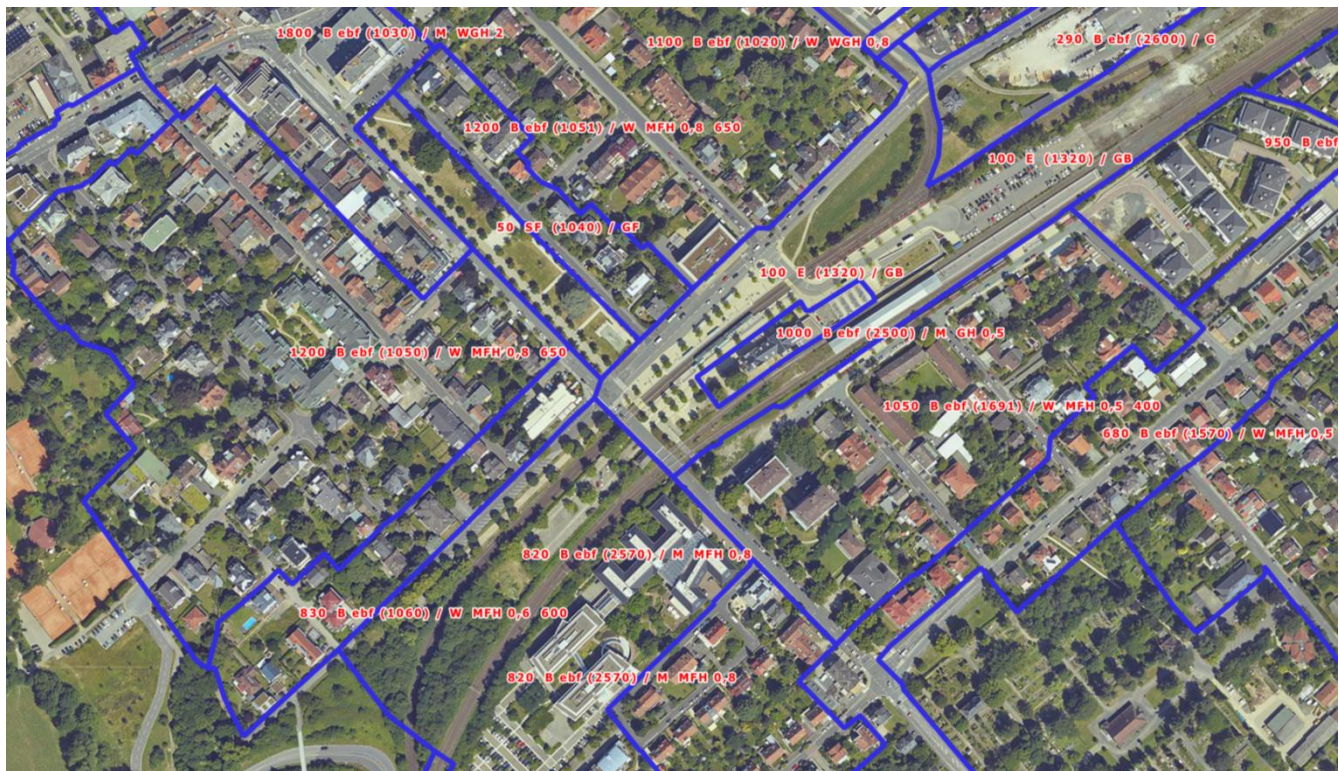


Abbildung 24: Ausschnitt der Bodenrichtwertkarte 2018 von Oberursel

Bodenrichtwerte wurden für die folgenden Entwicklungsstufen (Grundstücksqualität) ermittelt:

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

Eine weiteres Merkmal für die einzelnen Bodenrichtwerte ist die Art der baulichen und sonstigen Nutzung wie z.B.:

- W = Wohnbaufläche
- M = Gemischte Baufläche
- G = Gewerbliche Fläche
- GB = Gemeinbedarf

Die Bodenrichtwerte werden für vielfältige Zwecke genutzt. Sie sind Grundlage

- für jede Immobilienbewertung (Ermittlung des Bodenwertes),
- für die Finanzverwaltung zur Besteuerung (Erbschafts- und Schenkungssteuer, Betriebsbesteuerung, die Einheitsbewertung und Grundsteuer, Grunderwerbssteuer u.a.),
- für Verfahren nach dem Baugesetzbuch (Enteignung, Bodenordnung, Erschließung),
- für die Berechnung der Befreiungsgebühren in Baugenehmigungsverfahren
- für die Gebührenermittlung von Vermessungen und Grundbuchänderungen.

In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Nach dem Gesetz zur Reform des Erbschaftssteuer- und Bewertungsrechts entwickeln die Bodenrichtwerte nunmehr auch eine verbindliche Wirkung für alle Erbschaft- und Schenkungssteuerpflichtigen.

10.1. BODENRICHTWERTÜBERSICHT 2018

Der Gutachterausschuss hat die Bodenrichtwerte zum 01.01.2018 auf der Basis der in der Kaufpreissammlung registrierten Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke der Jahre 2016/2017 neu festgesetzt. Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Veränderung der durchschnittlichen Bodenrichtwerte, differenziert nach reinen Wohnlagen, Misch- und Gewerbegebieten in Abhängigkeit der Lageeinschätzung.

Tabelle 32: Ermittlung der prozentualen Steigerung der Bodenrichtwerte von 2016 auf 2018 für Wohnbauland

Wohnlagen	2018 mittlerer Bodenrichtwert €/m² (Wohnlagen)	2016 mittlerer Bodenrichtwert €/m² (Wohnlagen)	proz. Veränderung	Anzahl der Zonen
sehr gute Wohnlage	1127	999	13%	26
gute Wohnlage	844	741	14%	26
einfache Wohnlage	671	519	29%	17
Mittel über alle Richtwertzonen (Wohnlagen)	881	753	17%	69
Mischgebiet	2018 mittlerer Bodenrichtwert €/m² (Mischgebiet)	2016 mittlerer Bodenrichtwert €/m² (Mischgebiet)	proz. Veränderung	Anzahl der Zonen
sehr gute Lage	1333	1233	8%	3
gute Lage	735	650	13%	2
einfache Lage	628	492	28%	5
Mittel über alle Richtwertzonen (Mischgebiet)	899	792	14%	10

Tabelle 33: Ermittlung der prozentualen Steigerung der Bodenrichtwerte von 2016 auf 2018 für Gewerbe

Gewerbegebiete	2018 mittlerer Bodenrichtwert €/m ² (Gewerbe)	2016 mittlerer Bodenrichtwert €/m ² (Gewerbe)	proz. Veränderung	Anzahl der Zonen
sehr gute Lage	298	291	2%	10
gute Lage	260	240	8%	4
einfache Lage	150	150	0%	4
Mittel über alle Richtwertzonen (Gewerbe)	257	249	3%	18

10.2. BODENRICHTWERTKARTE – ONLINE –

Die gesamte Bodenrichtwertkarte von Oberursel kann in analogen Teilkarten bei der Geschäftsstelle erworben werden. Die Einzelkarten im Innenbereich im Maßstab 1:1.500 kosten jeweils 30 €, die Einzelkarten im Außenbereich 10 €.

Die Bodenrichtwerte 2018 von Oberursel können auch online über das Geoportal Hessen (<http://www.geoportal.hessen.de/>) im Internet abgerufen werden. BORIS Hessen ist ein Bodenrichtwertinformationssystem, das eine gebührenfreie Online-Recherche der Bodenrichtwerte in ganz Hessen ermöglicht.

Mittlerweile gibt es auch eine mobile Variante der Bodenrichtwertauskunft für Smartphones. Die Applikation ist über <http://www.geoportal.hessen.de/mapbender/extensions/mobilemap/map.php?wmcid=39> zu erreichen.

Zusätzlich können Sie weiterhin **Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte** schriftlich per Post, Fax oder Email bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beantragen. Die schriftliche Auskunft erfolgt jedoch gegen eine Gebühr von 20 € je Bodenrichtwertauskunft.

10.3. UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN

Für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (wertrelevante Geschossflächenzahl) können für das Stadtgebiet Oberursel die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten verwendet werden. Diese Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), die von der planungsrechtlichen GFZ abweichen kann. In der Regel ist die WGFZ größer oder gleich der planungsrechtlichen GFZ.

Umrechnungskoeffizienten für den Bereich des Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Oberursel (Taunus) zur Berücksichtigung unterschiedlicher baulicher Ausnutzungen

Tabelle 34: 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: 750 €/m²

$$\begin{array}{rclcl}
 \text{Bodenrichtwert} & \times & \text{Koeffizient (0,4 WGFZ)/ Koeffizient (0,7 WGFZ)} & = & \text{Bodenwert (WGFZ 0,4)} \\
 750 \text{ €/m}^2 & \times & 0,76 / 0,888 & = & 642 \text{ €/m}^2
 \end{array}$$

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Oberursel in Zahlen.....	9
Tabelle 2: Flächennutzung.....	10
Tabelle 3: Baulandpreisindex	18
Tabelle 4: Jahresvergleich Wohnbauland.....	19
Tabelle 5: Jahresvergleich Gewerbebauland.....	20
Tabelle 6: Jahresvergleich Gartenland	21
Tabelle 7: Jahresvergleich landwirtschaftlicher Flächen	21
Tabelle 8: Bebaute Immobilien 2013 bis 2017 im Vergleich	22
Tabelle 9: Durchschnittliche Preise für Eigenheime	24
Tabelle 10: Auswertung der freistehenden Einfamilienhäuser	25
Tabelle 11: Auswertung der Reihenhäuser	25
Tabelle 12: Auswertung der Doppelhaushälften.....	26
Tabelle 13: Jahresvergleich, durchschn. Neubaupreise für ETW	29
Tabelle 14: Jahresvergleich Wiederverkaufspreise von ETW in Abhängigkeit vom Baujahr	30
Tabelle 15: Preisindizes für Neubauwohnungen, Bestandswohnungen und Baukosten	31
Tabelle 16: Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser, Stadt Oberursel.....	34
Tabelle 17: Anpassungsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser, Stadt Oberursel	34
Tabelle 18: Vergleichsfaktoren RH/DHH, Stadt Oberursel	35
Tabelle 19: Anpassungsfaktoren RH/DHH, Stadt Oberursel.....	35
Tabelle 20: Vergleichsfaktoren ETW, Stadt Oberursel	36
Tabelle 21: Mieten 2017.....	37
Tabelle 22: Mieten Mehrfamilienhäuser2017.....	38
Tabelle 23: Mieten Einfamilienhäuser.....	38
Tabelle 24: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung	40
Tabelle 25: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung	40
Tabelle 26: Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser	40
Tabelle 27: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum (sehr gute und gehobene Lagen).....	41
Tabelle 28: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum (mittlere, einfache u. sehr einfache Lagen).....	41
Tabelle 29: Liegenschaftszins für Gewerbe	41
Tabelle 30: Liegenschaftszinssätze für Spezialimmobilien	42
Tabelle 31: Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Reihenmittelhäuser	47
Tabelle 32: Ermittlung der prozentualen Steigerung der Bodenrichtwerte von 2016 auf 2018 für Wohnbauland.....	49
Tabelle 33: Ermittlung der prozentualen Steigerung der Bodenrichtwerte von 2016 auf 2018 für Gewerbe.....	50
Tabelle 34: Umrechnungskoeffizienten Oberursel.....	51

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung	10
Abbildung 2: Jahresvergleich Transaktionen	14
Abbildung 3: Jahresvergleich Transaktionen nach Marktsegmenten	14
Abbildung 4: Jahresvergleich Transaktionen nach Vertragsart	15
Abbildung 5: Jahresvergleich Geldumsatz (gesamt)	16
Abbildung 6: Jahresvergleich Geldumsatz, Aufteilung nach Marktsegmenten	16
Abbildung 7: Baulandpreisentwicklung	18
Abbildung 8: Jahresvergleich Wohnbauland	19
Abbildung 9: Jahresvergleich Gewerbebauland	20
Abbildung 10: Jahresvergleich Gartenland	21
Abbildung 11: Jahresvergleich landwirtschaftlicher Flächen	22
Abbildung 12: Geldumsatz 2017 und 2016, Marktsegment bebauter Bereich	23
Abbildung 13: Preisentwicklung von Eigenheimen	24
Abbildung 14: Anzahl der ETW-Käufe	27
Abbildung 15: Geldumsatz ETW-Käufe	27
Abbildung 16: Flächenumsatz (Wohnfläche) ETW	28
Abbildung 17: Jahresvergleich ETW	29
Abbildung 18: Index für Neubaueigentumswohnungen	32
Abbildung 19: Preisentwicklung von Wohnungseigentum	32
Abbildung 20: Mietpreisentwicklung von vermieteten Eigentumswohnungen	38
Abbildung 21: Sachwertfaktor für freistehende Einfamilienhäuser	44
Abbildung 22: Sachwertfaktor für Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften	45
Abbildung 23: Sachwertfaktor für Reihenmittelhäuser	46
Abbildung 24: Ausschnitt der Bodenrichtwertkarte 2018 von Oberursel	48