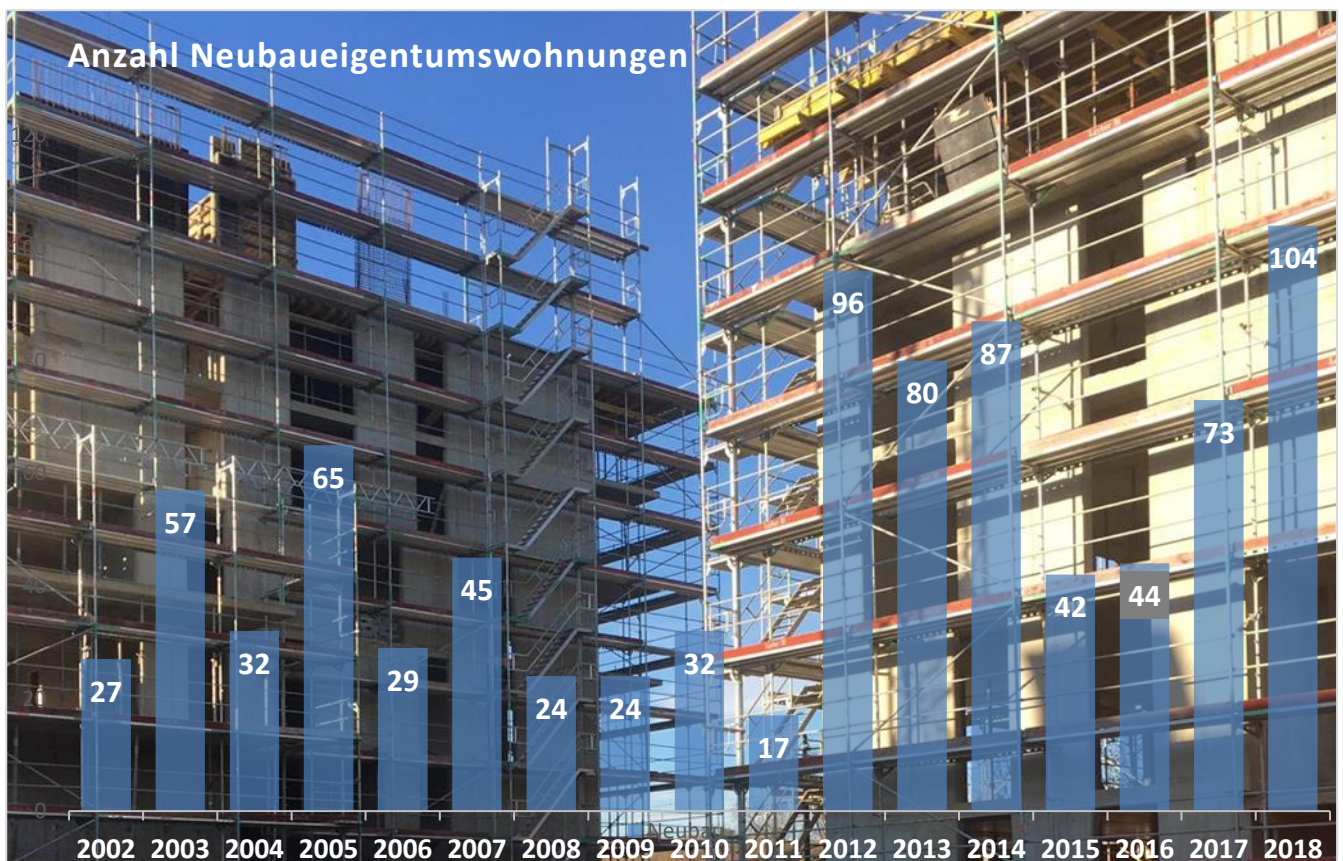




Immobilienmarktbericht für den Bereich der Stadt Oberursel 2019



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: 2018
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	6
1.1. Lage	6
1.2. Oberursel in Zahlen	8
2. Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	10
2.1. Aufgaben der Gutachterausschüsse	10
2.2. Aufgaben der Geschäftsstelle	10
2.3. Mitglieder des Gutachterausschusses	11
2.4. Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	11
2.5. Benachbarte Gutachterausschüsse	12
2.6. Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in Hessen (ZGGH)	12
3. Umsatzdaten	13
3.1. Fallzahlen	13
3.2. Geldumsatz	15
4. Preisentwicklung von unbebauten Baugrundstücken (Indexreihen)	16
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	20
5. Bebaute Grundstücke	21
5.1. Preisentwicklung von Eigenheimen	23
5.1.1. Freistehende Einfamilienhäuser	24
5.1.2. Reihenhäuser	24
5.1.3. Doppelhaushälften	25
6. Wohnungseigentum	25
6.1. Umsatzdaten 2018	25
6.2. Durchschnittliche Preise von Eigentumswohnungen	27
6.2.1. Erstverkäufe / Neubau	28
6.2.2. Wiederverkäufe nach Baujahr	29
6.3. Preisindices für Eigentumswohnungen	30
7. Vergleichsfaktoren 2019 gem. §183 Abs. 2 BewG	32
7.1. Stadt Oberursel (Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser)	32
7.2. Stadt Oberursel (Reihenhäuser/Doppelhaushälften)	34
7.3. Stadt Oberursel (Eigentumswohnungen)	35
8. Faktoren für das Ertragswertverfahren	36
8.1. Mieten	36
8.1.1. Mieten von Eigentumswohnungen	36
8.1.2. Mieten in Mehrfamilienhäusern	37
8.1.3. Mieten für Einfamilienhäuser	37
8.2. Liegenschaftszinssätze	38
8.2.1. Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte	39
8.2.2. Einfamilienwohnhäuser und Wohnungseigentum	39
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 Reihenhäuser und Doppelhaushälften	45
9.3. Sachwertfaktoren für Reihemittelhäuser	46
9.4. Übersicht der Sachwertfaktoren	47
10. Bodenrichtwerte	49
10.1. Bodenrichtwertübersicht 2018	50
10.2. Bodenrichtwertkarte – online –	51
10.3. Umrechnungskoeffizienten	51
Tabellensverzeichnis	53
Abbildungsverzeichnis	54

IMMOBILIENMARKT OBERURSEL 2018/2019

VORWORT

Sehr geehrte Immobilienmarktinteressierte,

die EZB hat vor kurzem beschlossen, den seit März 2016 auf 0% festgelegten Leitzins auch in diesem Jahr nicht zu erhöhen. Eine Zinswende, die ein Auslöser für das Ende des nun seit mehreren Jahren anhaltenden Immobilienbooms hätte sein könnte, ist somit wieder vertagt. Aufgrund der nicht enden wollenden Zinsflaute werden die Immobilienpreise in Oberursel somit weiter bei allen Wohnimmobilien steigen. Das Angebot an Bestandsimmobilien und an Baugrundstücken nimmt weiter ab, so dass die Nachfrage nun auf ein sehr teures Angebot trifft. Die Bereitstellung von Bauland und die Bautätigkeiten müssen daher deutlich intensiviert werden, um das Angebot zu erhöhen und damit die Preissteigerungen zu dämpfen. Es gilt möglichst viele Flächen für den Wohnungsbau mit den Instrumenten Nachverdichtung, Umstrukturierung und Neuentwicklung zu generieren.

Positiv hat sich dies schon in 2018 bei dem vermehrten Angebot an Neubaueigentumswohnungen ausgewirkt, das im Wesentlichen durch Nachverdichtung in der Gemarkung Oberursel entstanden ist. In 2018 hat das bisher größte Angebot an Neubaueigentumswohnungen mit weit über 100 verkauften Neubauwohnungen dazu geführt, dass in diesem Segment die Preise mit durchschnittlich 5.170 €/m² gegenüber dem Vorjahr nicht gestiegen sind. Mit diesem Preisniveau belegt Oberursel jedoch bundesweit immer noch einen der vorderen Plätze.

Der Flächenumsatz an unbebauten Baugrundstücken war in 2018 sehr gering. Mit ca. 18.000 m² wurde deutlich weniger Bauland als im Durchschnitt der vergangenen sechs Jahre verkauft. Die Aussichten auf mehr kurzfristige Bauaktivitäten sind daher nicht gegeben. Dieser Verknappungstrend führte nur zu einem höheren Preisniveau von nunmehr ca. 1.100 €/m².

Mit 561 vertraglichen Transaktionen war 2018 ein durchschnittliches Immobilienjahr in Oberursel. Bemerkenswert ist jedoch, dass die Anzahl der Erb- und Schenkungsverträge deutlich zugenommen hat. Viele vererben bzw. verschenken Ihre Immobilien früher, weil die Erbschafts- und Schenkungssteuerfreibeträge nicht der Dynamik der steigenden Immobilienpreise angepasst werden.

Spitze war in 2018 dennoch der Gesamtgeldumsatz des Oberurseler Immobilienmarktes. Mit ca. 254 Mio. € wurde nach 2017 der zweithöchste Umsatz aller Zeiten erzielt, so dass die Grunderwerbsteuer wieder sprudelte.

In 2018 wurden nur sehr wenige Gewerbebauflächen veräußert. Das Preisniveau ist sogar etwas gesunken, was auf die kommunale Steuerung zurückzuführen ist, die derzeit diesen Markt prägt.

Mit der Auswertung von 561 Verträgen in 2018 kommt der Gutachterausschuss seinem gesetzlichen Auftrag nach, den Immobilienmarkt in Oberursel für die Bürger und die Immobilienwirtschaft transparent zu machen. Ich wünsche Ihnen viele neue Erkenntnisse bei der Lektüre.

Dipl.-Ing. Lothar Hecker
Vorsitzender des Gutachterausschusses

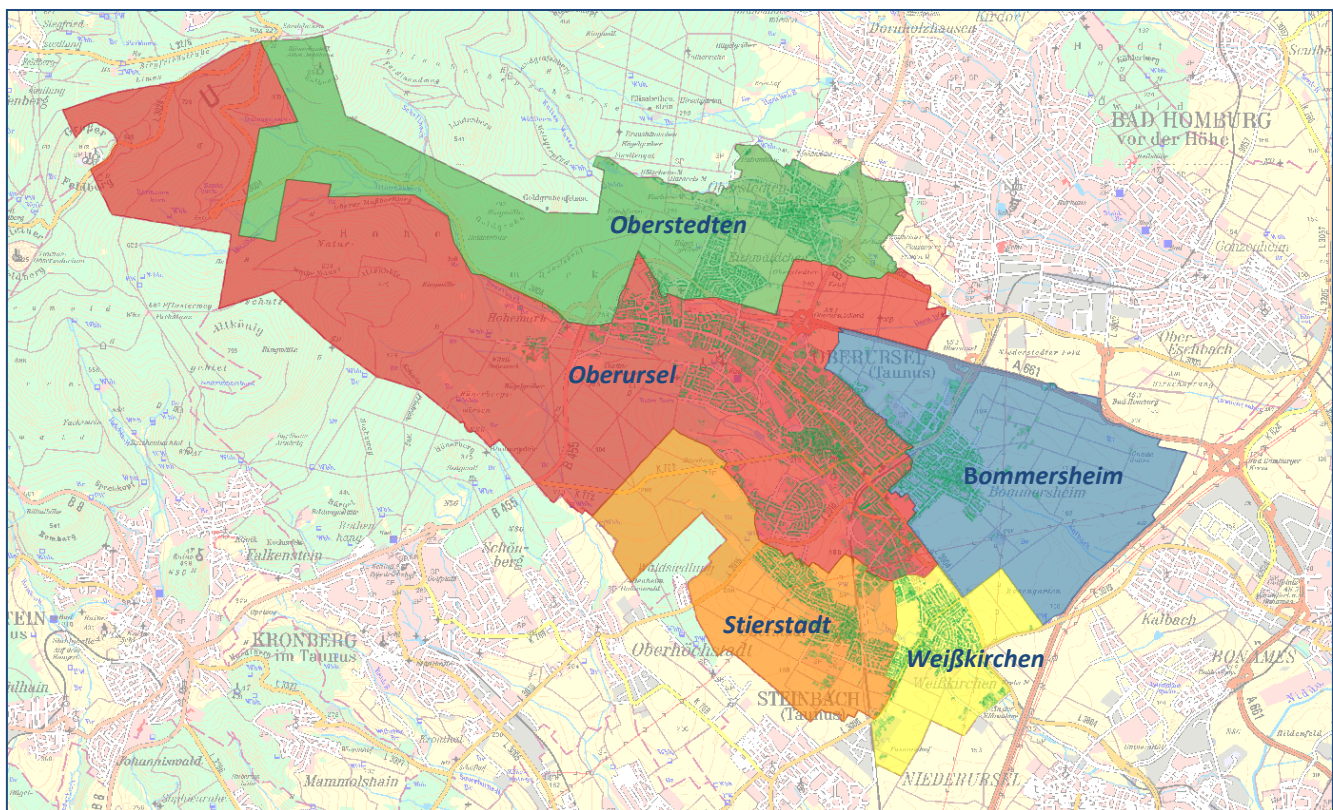
IMMOBILIENMARKT OBERURSEL

1. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENDATEN

Oberursel ist mit 46.634 Einwohner (mit Hauptwohnsitz zum 31.12.2018) 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 Anbindung 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 Arbeitsplätzen ist in den letzten zehn Jahren kontinuierlich um ca. 4.000 Arbeitsplätze gestiegen. Oberursel hat mit ca. 20.000 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen mehr Arbeitsplätze als sozialversicherungspflichtige Beschäftigte, die in Oberursel wohnen. Lediglich ca. 4.400 Einwohner arbeiten auch in Oberursel. Dennoch gibt es in Oberursel mehr Einpendler aus anderen Gemeinden (ca. 15.500) als Auspendler (ca.12.750). Das Pendlersaldo ist mit ca. 2.850 Beschäftigten positiv. Tagsüber nutzen daher mehr Personen die Infrastruktur der Stadt Oberursel als es insgesamt Einwohner gibt.

Trotz eines starken Dienstleistungssektors von derzeit 80 % ist Oberursel auch ein Produktionsstandort mit Schwerpunkt im Bereich High Tech. Insgesamt sind in Oberursels ca. 3.900 Beschäftigte im Bereich des produzierenden Gewerbes tätig. Der Anteil des produzierenden Gewerbes an allen Arbeitsplätzen hat sich jedoch in den vergangenen 10 Jahren von 22 % auf unter 20 % reduziert.

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 Dienstleistungsbereich als auch im produzierenden Gewerbe. 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.

1.2. OBERURSEL IN ZAHLEN

Tabelle 1: Oberursel in Zahlen

Merkmale	Oberursel in Zahlen (Vorjahr)
Einwohner 31.12.2018	46.634 (46.448)
Haupt- und Nebenwohnsitz 31.12.2018	47.800 (47.729)
Davon Ausländer	8.267 (8.081)
Bevölkerungsdichte (Einw./km ²) ¹	1.028 (1.024)
Einwohner in den Stadtteilen 31.12.2018	
Oberursel inkl. Bommersheim	30.189 (30.009)
Oberstedten	6.439 (6.449)
Stierstadt	5.275 (5.252)
Weißkirchen	4.731 (4.738)
Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze 30.06.2017	19.957 (19.544)
Produzierendes Gewerbe	19,9 % (20,3 %)
Dienstleistungsanteil 2017	80,1 % (79,7 %)
Pendlerströme 30.06.2017	
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort)	19.957 (19.544)
- Einpendler aus anderen Kommunen	15.536 (15.108)
Einpendlerquote	77,9 % (77,3%)
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Wohnort) 30.06.2017	17.165 (16.883)
Auspendler in andere Kommunen	12.755 (12.457)
arbeiten in der Kommune selbst	4.410 (4.426)
Pendlersaldo	2.781 (2.651)
Auspendlerquote	74,3 % (73,7 %)
Beschäftigtenbesatz 2017 (soz.-vers. Besch./1.000 Einw.)	428 (420)
Steuern und steuerähnliche Abgaben 2017 (in 1.000 Euro) ²	87.978 (63.135)
Steuereinnahmekraft, Euro pro Einwohner	1.760 (1 340)
Gewerbesteuer (in 1.000 Euro)	24.391 (12.156)
Grundsteuer (in 1.000 Euro)	11.799 (8.859)
Gemeindeanteil an Einkommenssteuer (in 1.000 Euro)	42.051 (38.127)
Gewerbesteuerhebesatz 2017	380 % (360 %)
Grundsteuer B-Hebesatz 2017	595 % (450%)
Schulden 2017 (Euro/Einw.)	761 (810)
Kaufkraft 2018 ³ Index (BRD = 100)	139,6 (139,6)
Baufertigstellungen Wohnflächen 2017(Wohnfläche in m ²)	16.177 (14.905)
Baugenehmigungen Wohnflächen 2017 (Wohnfläche in m ²)	16.177 (30.855)
Baufertigstellungen Nichtwohnflächen 2017 (Nutzfläche in m ²)	13.540 (21.686)
Baugenehmigungen Nichtwohnflächen 2017 (Nutzfläche in m ²)	4.948 (18.821)

¹ Quelle: Stadt Oberursel

² Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik 2018 (2017)

³ Quelle: Gewerbestatistikbericht, Ausgabe 2018, 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 Wohnbauflächen		Verkehr		Vegetation		darunter Landwirtschaft		darunter Waldfläche		Gewässer		Siedlungs- und Verkehrsflächen		
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	
4.534	882	19,4	504	11,1	372	8,2	3255	71,8	1.318	29,1	1.918	42,3	26	0,6	1253	27,6	

Am 31.12.2018 wurden 46.634 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 Ortsteilen. 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.

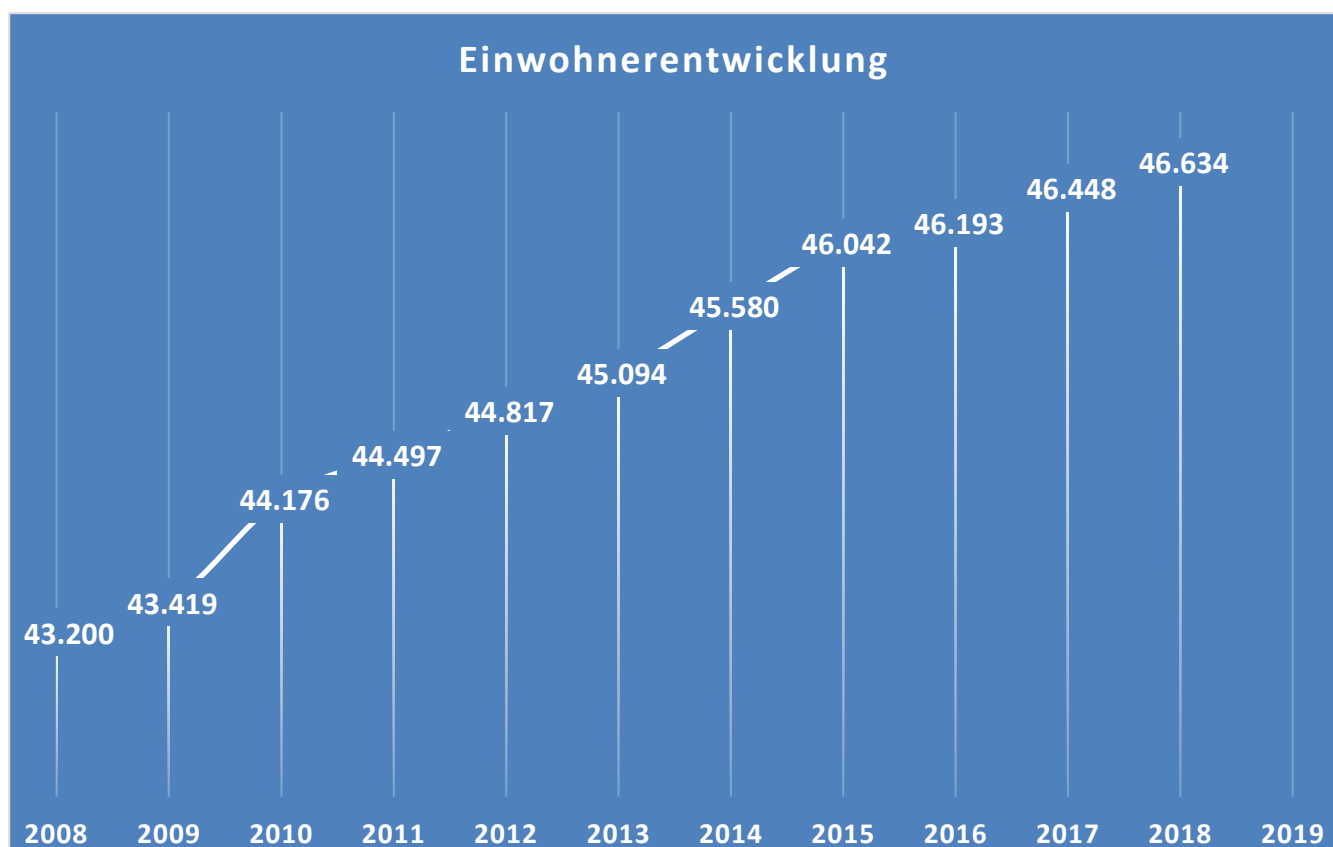


Abbildung 1: Einwohnerentwicklung

2. DER GUTACHTERAUSSCHUSS UND SEINE GESCHÄFTSSTELLE

Die Gutachterausschüsse für Immobilienwerte wurden 1960 in Deutschland auf der Grundlage des damaligen Bundesbaugesetzes (heute Baugesetzbuch) eingerichtet. Die Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen sorgen für Transparenz am Immobilienmarkt. Die Arbeit der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte wird maßgeblich durch bundes- und landesrechtliche Vorschriften bestimmt. Dies sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Hessische Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV) sowie die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV).

In Hessen gibt es für die Bereiche der Landkreise, der kreisfreien Städte und einzelner kreisangehöriger Städte insgesamt 18 Gutachterausschüsse für Immobilienwerte. Sie sind selbständige und unabhängige Einrichtungen des Landes Hessen.

Für die kreisangehörige Stadt Oberursel ist nach Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV) ein Gutachterausschuss eingerichtet. Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die beim Magistrat der Stadt Oberursel eingerichtet ist.

Ein Gutachterausschuss besteht aus einem vorsitzenden Mitglied und weiteren Mitgliedern. Die Mitglieder sind ehrenamtlich tätig. Sie sind zur Ermittlung von Immobilienwerten fachlich qualifiziert und besonders erfahren. Sie gehören verschiedenen Berufsgruppen an (Fachleute aus den Bereichen Vermessungswesen, Architektur, Bauingenieur- und Bankwesen, Finanzverwaltung, Landwirtschaft, Immobilienmarkt).

2.1. AUFGABEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE

Zu den wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören:

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

Die Gutachterausschüsse ermitteln jährlich hessenweit einheitliche Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen (vgl. Abschnitt 7). Diese Grundlagen dienen insbesondere der Finanzverwaltung zur Umsetzung des Erbschaftsteuerreformgesetzes und werden regelmäßig zum Jahresbeginn der Finanzverwaltung und den Bürgern zur Verfügung gestellt.

2.2. AUFGABEN DER GESCHÄFTSSTELLE

Zur Erfüllung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle nimmt alle Anträge auf Leistungen des Gutachterausschusses an und prüft deren Zulässigkeit. Sie bereitet die Gutachten vor und erteilt Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, über Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderlichen Daten.

Wesentliche Arbeitsgrundlage des Gutachterausschusses ist die Kaufpreissammlung, die von der

Geschäftsstelle geführt wird. Hierfür erhält die Geschäftsstelle Abschriften sämtlicher notariell beurkundeter Übereignungsverträge sowie andere den Grundstücksverkehr betreffende Unterlagen. Die Geschäftsstelle wertet die Verträge sachkundig aus und nimmt sie in die Kaufpreissammlung auf. Dazu werden ergänzende Informationen herangezogen, z.B. Bebauungspläne, Bauakten oder Angaben über Erträge und Kosten der Grundstücksbewirtschaftung, die von den Immobilienkäufern regelmäßig abgefragt werden. Hieraus werden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere Bodenpreisindexreihen und Umrechnungskoeffizienten ermittelt sowie andere spezifische Analysen durchgeführt. Die Auswertung der Verträge erfolgt EDV-gestützt in anonymisierter Form. Für den Bereich der Stadt Oberursel werden wegen der geringen Datenmenge keine eigenen Liegenschaftszinssätze ermittelt. Die Liegenschaftszinssätze des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main werden, soweit sie auf den Bereich der Stadt Oberursel übertragbar sind, übernommen und sind in Abschnitt 8.2 zusammengestellt.

2.3. 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. Tobias Balling, Immobiliensachverständiger, Bauingenieur

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

Dipl.-Ing. Andreas Heil, Architekt

Dipl.-Ing. Bastian Sell, Vermessungsrat

Thomas Veith, Bausachverständiger des Finanzamtes Bad Homburg

Dipl.-Ing. Erich Vogel, Architekt

2.4. GESCHÄFTSSTELLE DES GUTACHTERAUSSCHUSSES

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

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>

2.5. BENACHBARTE GUTACHTERAUSSCHÜSSE

Stadt Frankfurt am Main

Kurt-Schumacher-Straße 10
60311 Frankfurt am Main
Tel.: 069 212 36781
Fax: 069 212 30782
E-Mail: gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de
Internet: <http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de>

Hochtaunuskreis

Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn
Tel.: (06431) 9105-843
Fax: (06431) 9105-906
E-Mail: 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

2.6. ZENTRALE GESCHÄFTSSTELLE DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE IN HESSEN (ZGGH)

Die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) ist die zentrale Ansprechstelle für Informationen über alle Gutachterausschüsse im Land Hessen. Sie erstellt einen 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 01.01.2018 bis 31.12.2018. Daneben werden die Umsatzzahlen bis zum Jahr 2013 vergleichend in den Tabellen und Abbildungen dargestellt. Ein Verzeichnis der Tabellen und Abbildungen finden Sie am Ende des Marktberichtes.

3.1. FALLZAHLEN

In 2018 wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte 561 Eigentumsübergänge (Kaufverträge, Zwangsversteigerungen, Schenkungen, Übertragungen) registriert. Damit wurde das Vorjahresergebnis überschritten.

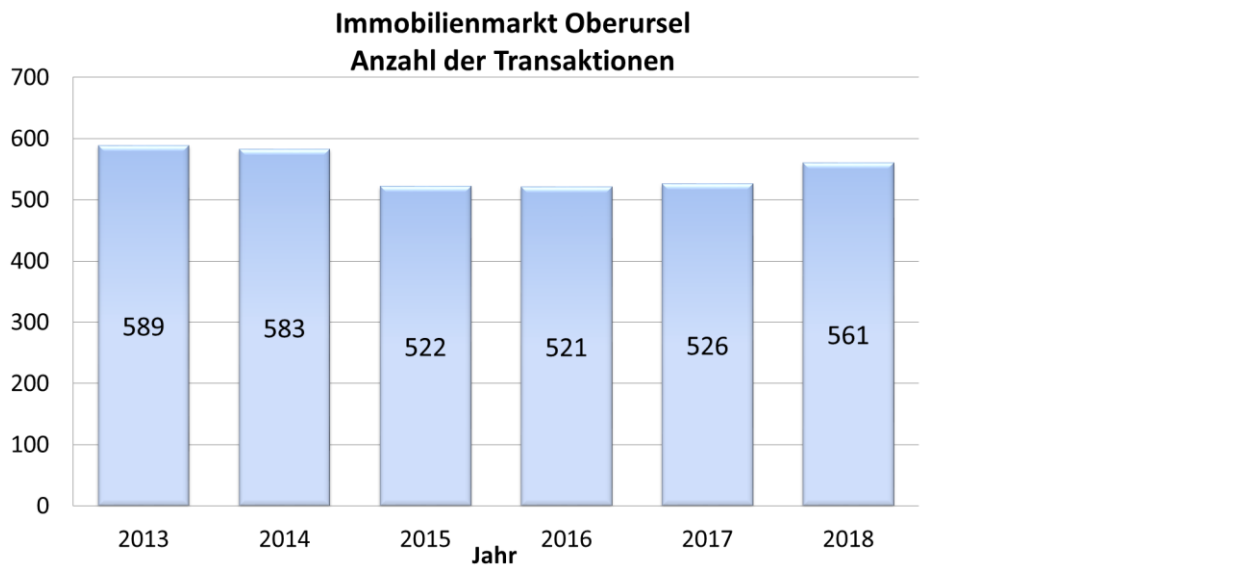


Abbildung 2: Jahresvergleich Transaktionen

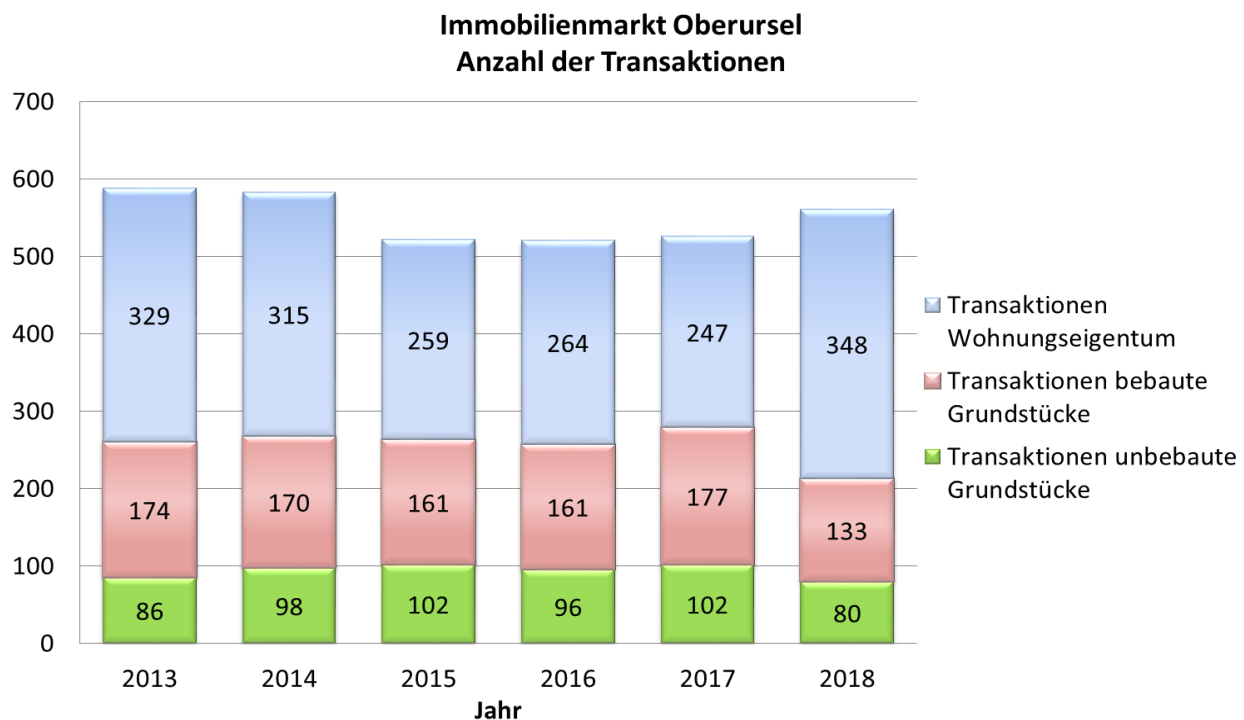


Abbildung 3: Jahresvergleich Transaktionen nach Marktsegmenten

Der Schwerpunkt der Transaktionen lag wieder im Marktsegment des Wohnungseigentums. Mit 348 registrierten Transaktionen von Eigentumswohnungen stellte dieses Marktsegment nunmehr fast 2/3 aller von den Notaren eingereichten Verträge. Damit hat die Anzahl der Eigentumsübergänge im Eigentumswohnungsmarkt sehr stark gegenüber den vergangenen Jahren zugenommen.

Im Marktsegment der bebauten Grundstücke gab es dagegen einen starken Rückgang im Vergleich zu den Vorjahren. Trotz sehr hoher Preise kommen immer weniger bebaute Grundstücke an den Markt.

Im Segment der unbebauten Grundstücke gab es ebenso einen deutlichen Rückgang an Transaktionen gegenüber den Vorjahren. Im Bereich der Wohnbauflächen wurde mit ca. 30 Transaktionen die geringste Anzahl seit 10 Jahren registriert. Dies ist sehr bedenklich, weil die geringe Anzahl an Transaktionen die Wohnungsbauoptionen der nächsten Jahre bestimmen. Geringer Wohnbauflächenumsatz bedeutet wenig Bauaktivität und noch höhere Bodenpreise in naher Zukunft. Auch bei den gewerblichen Bauflächen und bei den Gartenlandflächen ging die Anzahl der Transaktionen zurück. Lediglich im landwirtschaftlichen Bereich lagen die Fallzahlen im üblichen Rahmen.

Insgesamt hat sich die Situation zum Vorjahr aber kaum verändert.

Immobilienmarkt Oberursel Anzahl der Transaktionen

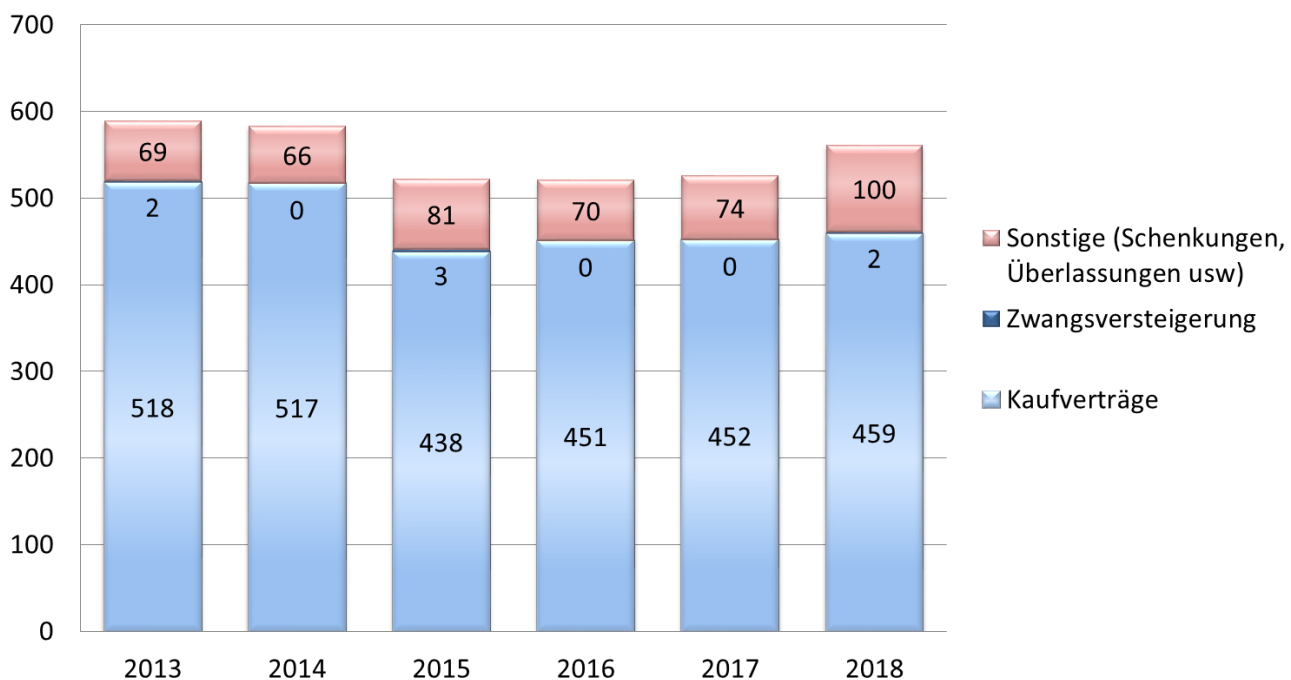


Abbildung 4: Jahresvergleich Transaktionen nach Vertragsart

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

In Oberursel wurden 100 Immobilien in 2018 verschenkt oder vererbt. Seit mehreren Jahren ist hier in Abhängigkeit der steigenden Preise eine Erhöhung der Fallzahlen zu erkennen. Diese Fälle teilen sich auf in 39 Häuser, 49 Eigentumswohnungen und 12 unbebaute Grundstücke. Hier ist die Tendenz zu erkennen, bereits frühzeitig das Erbe zu regeln, um aufgrund der in den vergangenen Jahren sehr stark gestiegenen Immobilienpreise nicht in eine Erbschaftssteuerfalle zu geraten. Die Steuerfreibeträge im Erb- und Schenkungsfall haben sich nämlich nicht der Dynamik der Immobilienpreissteigerung angepasst.

In 2018 gab es zwei Zwangsversteigerungen von Wohnungseigentum im Bereich der Stadt Oberursel.

3.2. GELDUMSATZ

Der Oberurseler Immobilienmarkt wies in 2018 einen Gesamtgeldumsatz von ca. **254 Mio. €** aus. Nach 2017 war das der zweithöchste Geldumsatz, der je in Oberursel erzielt wurde.

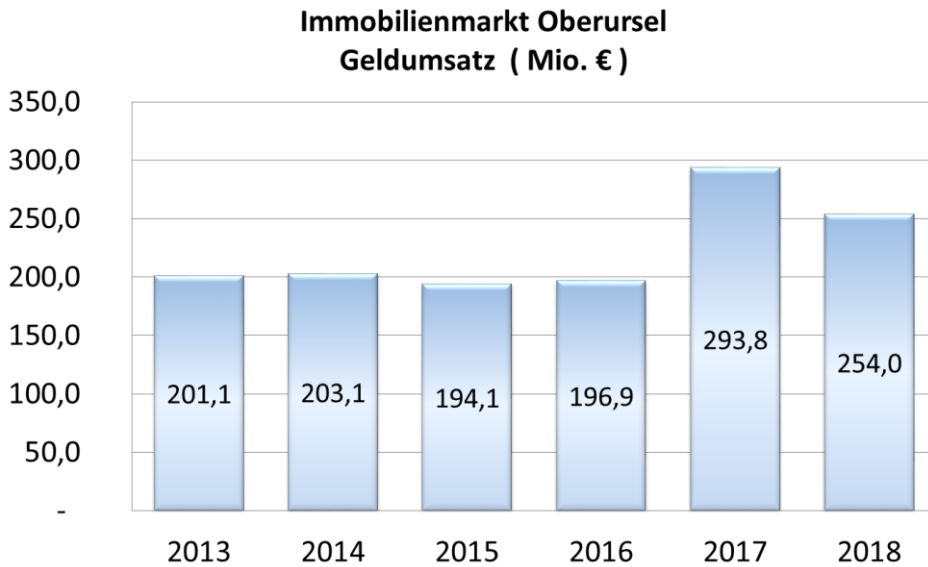


Abbildung 5: Jahresvergleich Geldumsatz (gesamt)

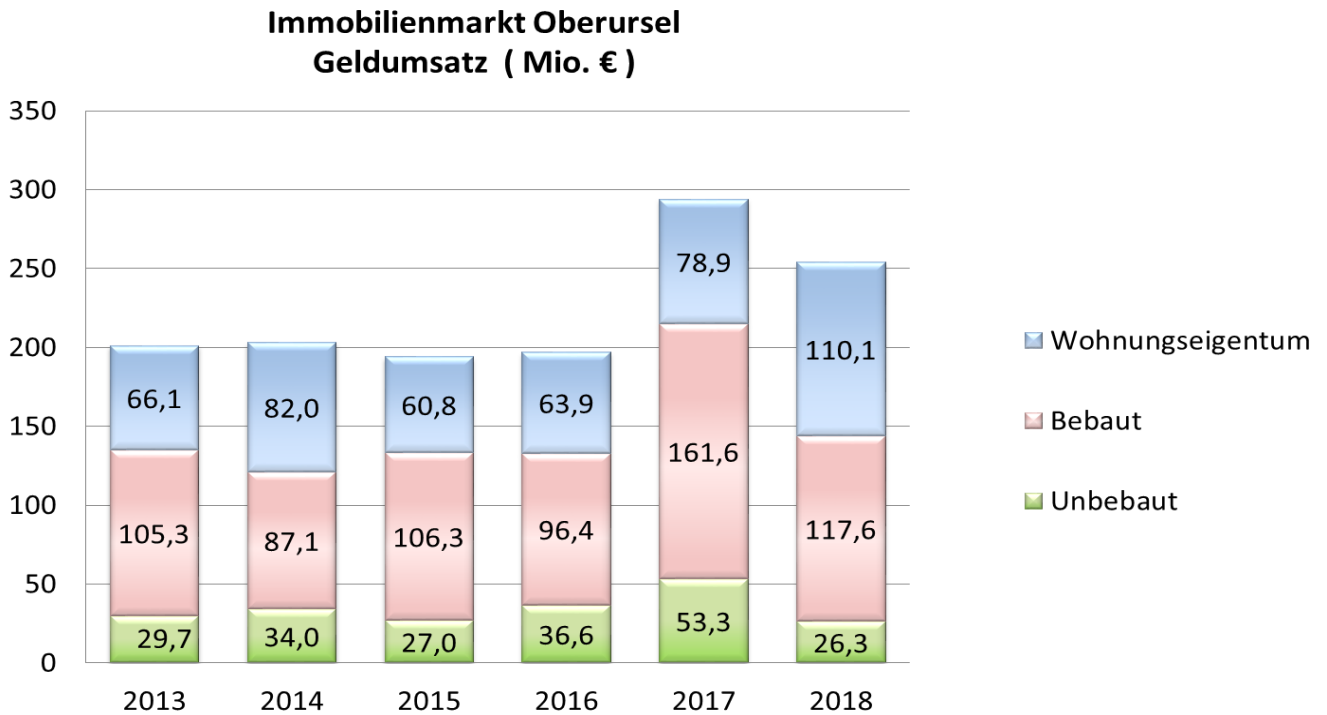


Abbildung 6: Jahresvergleich Geldumsatz, Aufteilung nach Marktsegmenten

Da die Fallzahlen bei den unbebauten Immobilien und den bebauten Immobilien stark zurückgegangen sind, haben sich die Geldumsätze in diesen Bereichen deutlich verringert. Kompensiert wird dieser Rückgang durch eine starke Erhöhung des Geldumsatzes bei Eigentumswohnungen. In diesem Segment wurden 2018 der höchste Jahresumsatz aller Zeiten mit ca. 110 Mio. € realisiert.

Der Run auf neue Eigentumswohnungen in Oberursel hält weiterhin an. Mit dem Verkauf von über 100 Neubauwohnungen konnten ein Angebot platziert werden, das die Preissteigerungen in dem Neubausegment gedämpft hat. Der Anteil der Neubaueigentumswohnungen liegt mittlerweile bei 45% des gesamten Wohnungseigentumsumsatzes. Der Gesamtumsatz im Neubau lag bei ca. 50 Mio. €, d.h. im Durchschnitt kostete die Neubauwohnung über 480.000 €. Wegen der hohen Neubaupreise haben die Bestandswohnungen im Preis deutlich nachgezogen. In 2018 haben für ca. 60 Mio. € Bestandswohnungen den Eigentümer gewechselt. Dieser hohe Geldumsatz von gebrauchten Bestandswohnungen ist ein neuer Rekord für Oberursel. Im Durchschnitt kostete die Bestandswohnung ca. 283.000 €.

Der Geldumsatz von unbebauten Grundstücken (ca. 26 Mio. €) hat sich zum Vorjahr halbiert, was keinen günstiger Ausblick auf die künftige Bauentwicklung erlaubt.

Der Geldumsatz bei den bebauten Grundstücken (ca. 118 Mio. €) ist gegenüber dem vergangenen Jahr zwar stark zurückgegangen, liegt aber noch deutlich über den Werten, die vor 2017 registriert wurden. In 2017 waren einige Sondereffekte in diesem Bereich aufgetreten (siehe Immobilienmarktbericht 2018). Im Bereich des Marktsegments der Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Umsatz um ca. 9 Mio. € auf ca. 56 Mio. € geschrumpft.

Als statistische Kenngröße ergibt sich der Geldumsatz pro Einwohner zu einer Größe von **5.446 €/Einwohner** (Vorjahr 6.326 €/Einwohner).

Fazit: Der Verkauf von Eigentumswohnungen prägt überwiegend den Oberurseler Wohnimmobilienmarkt. Die Nachfrage fokussiert sich insbesondere auf die Bestandsimmobilien, weil viele Kaufinteressenten ein Betrag von 200.000 € - 300.000 € unter den derzeitigen Zinskonditionen von 1,5%-2% noch finanzieren können. Im Neubaubereich sind die Preise für Normalverdiener kaum noch erschwinglich. Die hohe Nachfrage, das niedrige Zinsniveau sowie der Ausfall der Zinswende treiben die Preise weiter an. Im Hinblick auf die geringe Ausweisung von weiterem Bauland sieht es nicht danach aus, dass die Preisspirale nach oben sich verlangsamt. Unter diesen Rahmenbedingungen ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum eine besonders große Herausforderung an die Politik und die öffentliche Verwaltung. Die Erfolge sind bisher sehr bescheiden.

Am gewerblichen Immobilienmarkt war in 2018 wenig Bewegung. Dieser Markt wurde hauptsächlich durch wenige Verkäufe der Kommune geprägt.

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 2019 wurde aus den durchschnittlichen Vergleichspreisen aus 2018 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
Jan 19	991	235,8	254	80,5	Jan 19



Abbildung 7: Baulandpreisentwicklung

4.1. UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Insgesamt wurden **80 Transaktionen** von unbebauten Grundstücken registriert. Darunter waren 69 Kaufverträge, 8 Schenkungs- und Übergabeverträge und ein Erbbaurechtskaufvertrag und zwei sonstige Verträge. Die Kaufverträge teilen sich im Wesentlichen in folgende Flächenklassen:

- Wohnbaulandflächen (31 Fälle)
- Hinterland (3 Fälle)
- Gewerbebaulandflächen (5 Fälle)
- Gartenlandflächen (7 Fälle)
- Landwirtschaftliche Flächen (19 Fälle)
- Rohbauland/Bauerwartungsland (3 Fälle)
- Straßenfläche (1 Fall)

4.1.1. WOHNBAUGRUNDSTÜCKE

In 2018 wurden deutlich weniger Wohnbaulandflächen als im Vorjahr verkauft. Die Preise sind bezogen auf die Durchschnittswerte wieder um ca.7% gestiegen. Die Preisspanne für Wohnbaulandflächen lag in 2018 zwischen **600 €/m²** und **1670 €/m²**.

Tabelle 4: Jahresvergleich Wohnbauland

Wohnbauland					
Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²)
2018	31	25.086	599	1668	1108
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	19769	394	1581	841

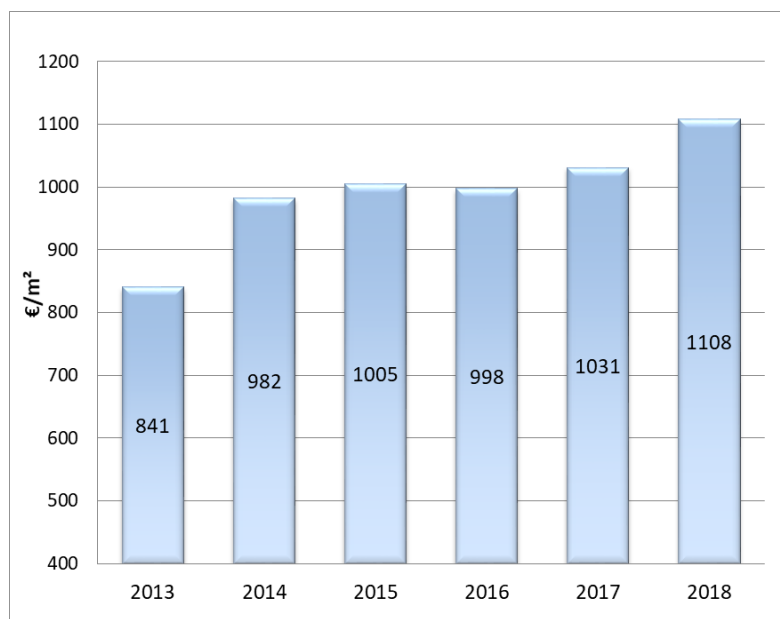


Abbildung 8: Jahresvergleich Wohnbauland

In 2018 wurden ca. 2,5 ha baureifes Land gekauft bzw. verkauft. Unter den 31 Kaufverträgen (28 in Wohngebieten (W), 3 in Mischgebieten (MI)) waren auch wieder 13 Kaufverträge von Abrissgrundstücken. Die Flächenumsätze der Abrissgrundstücke betragen ca. 1,2 ha, bei einem durchschnittlichen Bodenpreis von ca. 1040 €/m². Der durchschnittliche Bodenwert in Neubaugebieten betrug 2018 ca. 1270 €/m². Insgesamt wurden in Neubaugebieten (Im Borgrund/Kronberger Straße) 11 Baugrundstücke verkauft.

4.1.2. GEWERBEGRUNDSTÜCKE

Die Preise von Gewerbegrundstücken sind seit mehreren Jahren sehr stabil und führen zu einem nachhaltigen Wirtschaftswachstum in Oberursel. In 2018 wurden lediglich ca. 0,7 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 sieht der Gutachterausschuss bei den Gewerbebaulandpreisen eine Stagnation der Baulandpreise.

Tabelle 5: Jahresvergleich Gewerbebauland

Gewerbebauland					
Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²) ¹¹
2018	4	7.160	170	231	205
2017	6	37.211	183	250	216
2016	10	45.941	180	300	233
2015	8	21.553	170	275	232
2014	8	24.464	165	282,17	239
2013	7	49.575	192	375	235

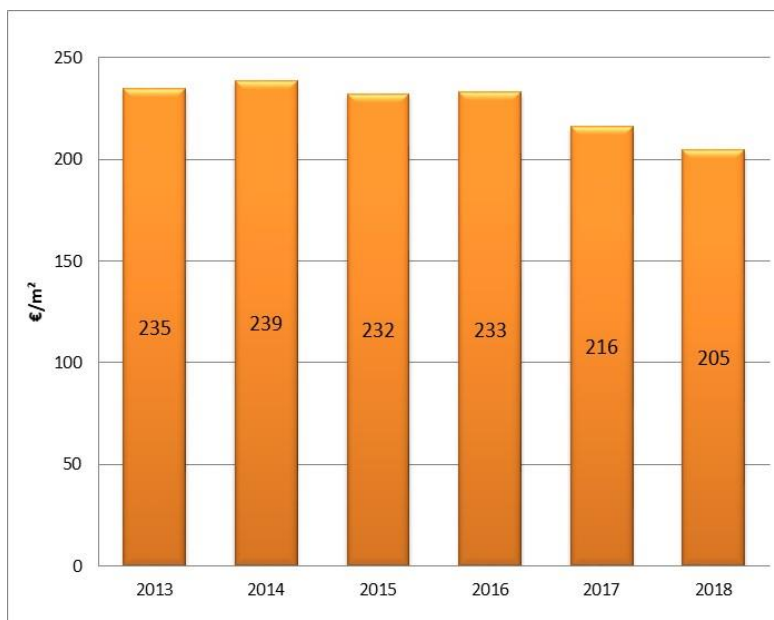


Abbildung 9: Jahresvergleich Gewerbebauland

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

Nur **7 Kauffälle** von Freizeitgärten konnten in 2018 registriert werden. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Freizeitgärten liegt bei ca. 45 €/m² und ist damit deutlich höher als in den Vorjahren. Aufgrund der geringen Anzahl an Verträge und dem stark zurückgegangenen Flächenumsatz ist dieser Durchschnittswert allerdings gegenüber den Vorjahren zu relativieren. Ob dieser Preistrend nachhaltig ist, wird sich somit erst im nächsten Jahr zeigen. Wie in den Vorjahren gibt es bei den Freizeitgärten eine große Bandbreite in den Preisen. Dies liegt daran, dass der Gutachterausschuss keine Auswertung des Aufwuchses und der Gartenhüttenbebauung vornimmt. Dies kann bei einer großen Bandbreite und sehr wenigen Kauffällen die Aussagekraft des Mittelwertes einschränken.

Tabelle 6: Jahresvergleich Gartenland

Gartenland					
Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²)
2018	7	4.121	15,6	89,0	45
2017	10	13.115	15,0	56,2	31
2016	14	8.943	21,2	54,1	37
2015	11	5.394	10,0	80,0	37
2014	11	9.494	12,7	43,9	29
2013	19	12.801	18,0	84,0	36

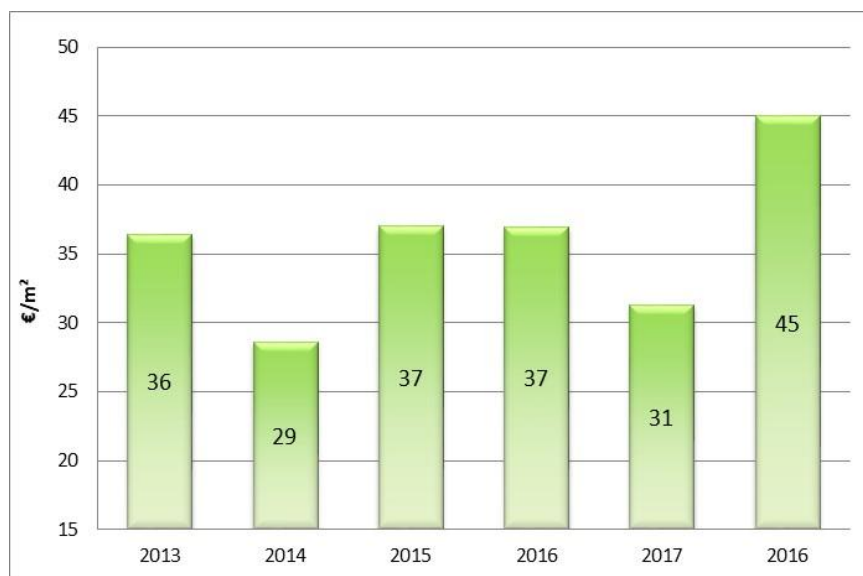


Abbildung 10: Jahresvergleich Gartenland

4.1.4. GRUNDSTÜCKE FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG

19 Kauffälle von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken mit insgesamt ca. 9,2 ha wurden in 2018 registriert. Es gab noch nie so viele Verkaufsfälle in Oberursel. Trotz hohem Umsatz sind die Preise auch in diesem Segment gestiegen. Aufgrund der Gesamtsituation am Immobilienmarkt und des geringen Angebots an landwirtschaftlichen Flächen ist sicherlich auch hier mit steigenden Preisen in den nächsten Jahren zu rechnen.

Tabelle 7: Jahresvergleich landwirtschaftlicher Flächen

Landwirtschaftliche Flächen					
Jahr	Anzahl	Flächenumsatz (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²)
2018	19	91.829	6,5	16,6	9,8
2017	16	50.520	5,57	14,5	8,9
2016	18	42.479	5,17	13,97	9,0
2015	15	77.655	5,9	12,6	8,3
2014	10	25.447	7,5	12	8,6
2013	15	34.016	4	10,6	7,5

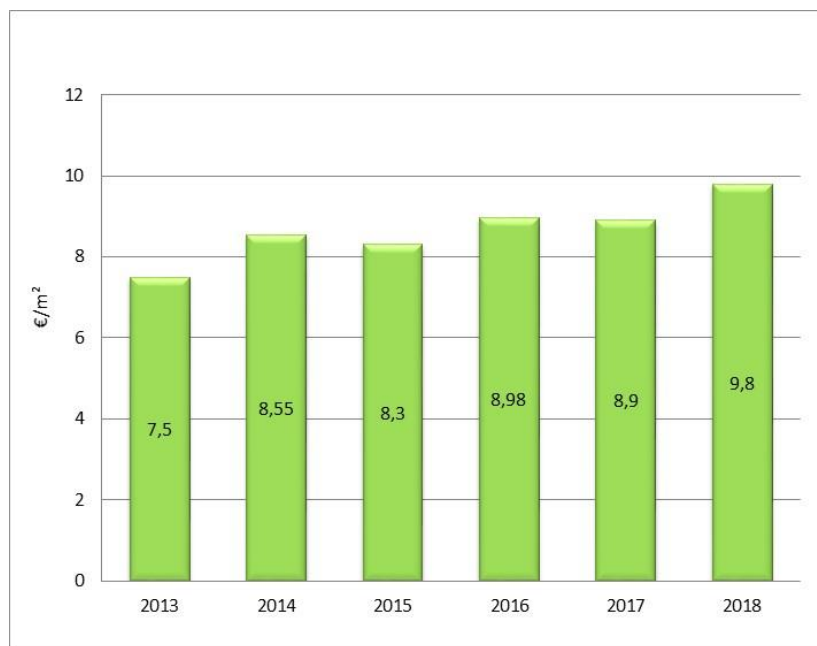


Abbildung 11: Jahresvergleich landwirtschaftlicher Flächen

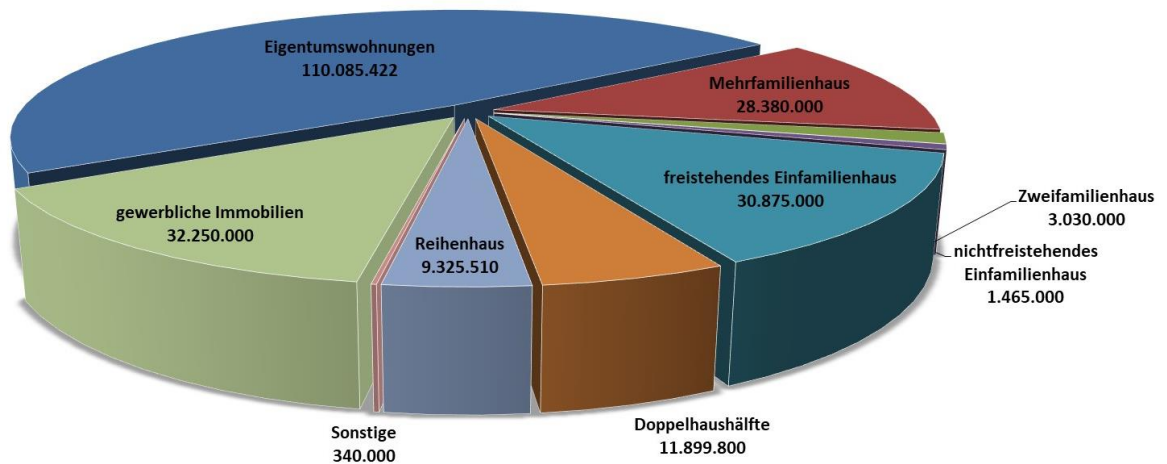
5. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Insgesamt wurde im Jahr 2018 ein Geldumsatz von ca. **228 Mio. €** (2017: ca. 240 Mio. €) an bebauten Grundstücken (inklusive Eigentumswohnungen) erzielt. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung dieses Geldumsatzes auf die unterschiedlichen Marktsegmente im Vergleich zu den Vorjahren.

Tabelle 8: Bebaute Immobilien 2013 bis 2018 im Vergleich

Geldumsatz (bebaute Immobilien)	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Eigentumswohnung	66.076.711	81.953.581	60.764.093	63.923.776	78.885.982	110.085.422
freistehendes Einfamilienhaus	31.805.026	36.963.300	25.508.000	42.001.488	29.955.155	30.875.000
Reihenhaus	9.500.527	10.374.428	10.860.000	13.661.150	9.211.234	9.325.510
Doppelhaushälfte	8.082.278	15.203.272	14.921.500	12.324.000	20.378.865	11.899.800
Mehrfamilienhäuser	28.770.000	4.150.000	40.246.596	9.669.000	60.896.908	28.380.000
Sonstige	11.124.451	4.990.000	4.997.901	6.581.552	55.000	340.000
gewerbliche Immobilien	10.776.840	11.255.000	2.985.000	4.593.000	35.261.329	32.250.000
nicht freistehendes Einfamilienhaus		1.864.700	2.370.000	4.109.000	3.001.500	1.465.000
Zweifamilienhaus	3.228.945	2.319.765	4.457.300	3.450.000	2.649.000	3.030.000
Geldumsatz der bebauten Grundstücke	169.364.778	169.074.045	167.110.390	160.312.966	240.294.973	227.650.732

Geldumsatz 2018



Geldumsatz 2017

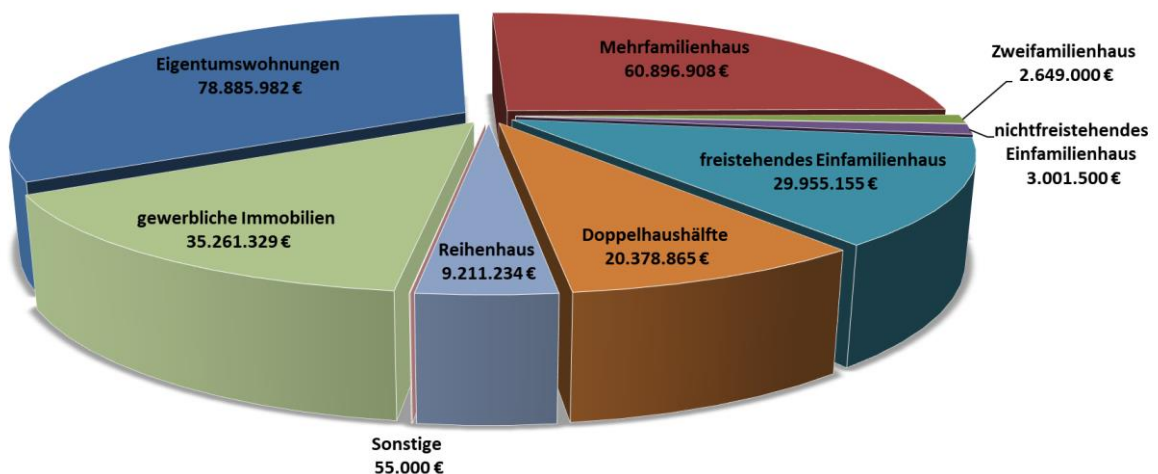


Abbildung 12: Geldumsatz 2018 und 2017, Marktsegment bebauter Bereich

Fasst man den Ein und Zweifamilienhausbereich zusammen, so kann man erkennen, dass der Gesamtumsatz in diesem Bereich weiter zurückgegangen ist. Wurden 2016 noch 75,5 Mio. € und 2017 noch 65 Mio. € in diesem Bereich umgesetzt, so waren es 2018 nur noch ca. 56,5 Mio. €. Der Markt für neue Einfamilienhäuser ist in 2018 komplett weggebrochen. Lediglich ein Neubau wurde verkauft. D.h. der Immobilienmarkt für Einfamilienhäuser findet hauptsächlich im Bestand statt und hier wird das Angebot immer geringer.

Die Eigentumswohnungen machen mit Abstand den größten Anteil am Geldumsatz der bebauten Immobilien aus.

Der Anteil der Gewerbeimmobilien hat mit über 32 Mio. € wieder eine ähnliche Größenordnung wie in 2017. Damit wurde der Durchschnittsumsatz der Jahre 2013-2016 von ca. 2 bis 10 Mio. € weit übertroffen. Dies ist auch ein Beleg für die Steigerung der Attraktivität des Oberurseler Gewerbeimmobilienmarktes.

5.1. PREISENTWICKLUNG VON EIGENHEIMEN

Die Eigentumswohnung ist mit Abstand die beliebteste Immobilienform in Oberursel. Danach folgt auf der Beliebtheitskala das Einfamilienhaus.

Insgesamt wurde im Eigenheimbereich folgender Geldumsatz getätigt:

- 30,8 Mio. € Umsatz für 36 freistehende Einfamilienhäuser
- 1,5 Mio.€ Umsatz für 3 nichtfreistehende Einfamilienhäuser
- 9,3 Mio. € Umsatz für 15 Reihenhäuser
- 11,9 Mio. € Umsatz für 18 Doppelhaushälften

Bildet man einen nach Fallzahlen gewichteten Mittelwert der Kaufpreise und vergleicht diesen Wert mit den Vorjahreswerten, so ist auch in 2018 wieder eine Preissteigerung von ca. 9% (von ca. 692.000 € auf ca. 755.000 €) feststellbar. Insbesondere sind aufgrund der Verknappung im Angebot der Reihen- und Doppelhäuser die Preise stark angestiegen. 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 sechs Jahre können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 9: Durchschnittliche Preise für Eigenheime

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
freistehendes Einfamilienhaus	620.029	646.743	797.125	777.805	855.862	857.639
Doppelhaushälfte	428.202	541.109	621.729	648.632	617.541	661.100
Reihenhaus	447.233	416.120	417.692	440.682	511.735	621.701
nach Fallzahlen gewichteter Mittelwert für Eigenheime	537.005	564.447	625.482	653.718	692.387	755.077

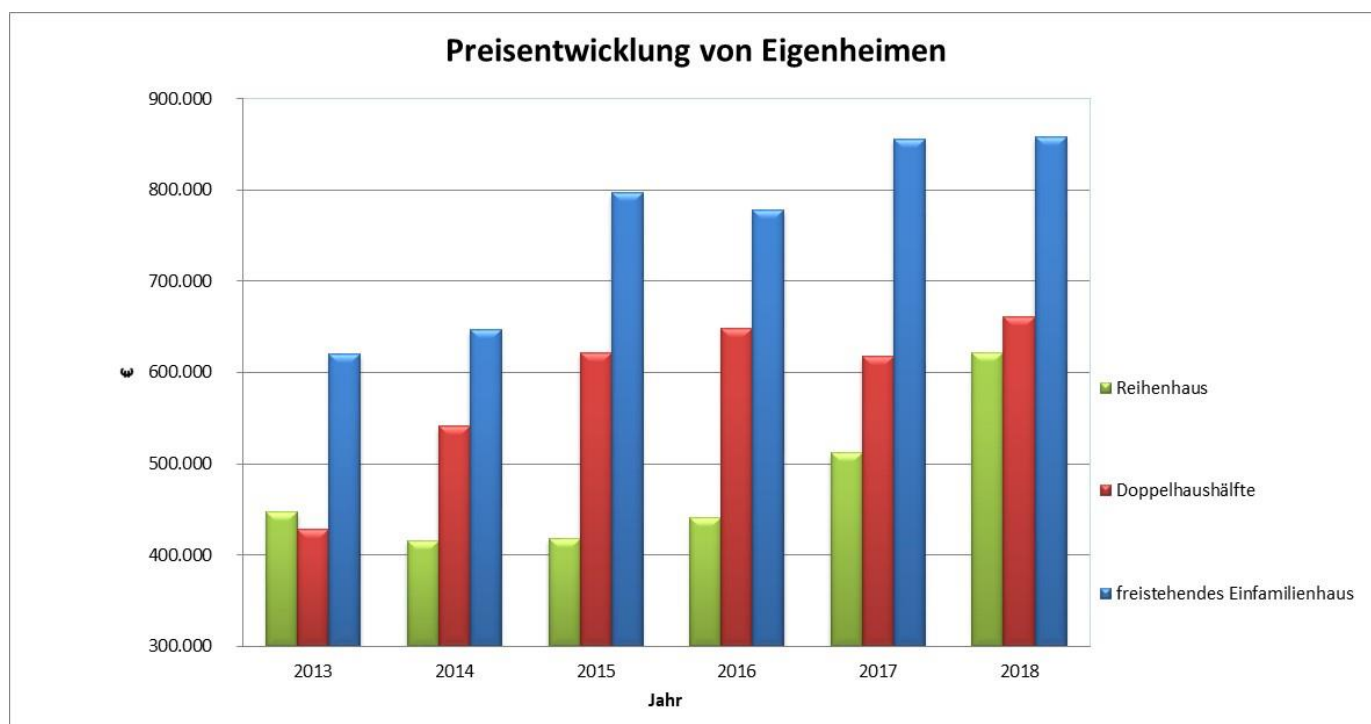


Abbildung 13: Preisentwicklung von Eigenheimen

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 2018, 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		9	15		36
Mittl. Kaufpreis (€)		1.066.667	855.800	857.639	30.875.000
Min. (€)		595.000	280.000		
Max. (€)		1.780.000	1.595.000		
mittl. Wohnfläche / Mittelwert (m²)		185	160		
Min. (m ²)		104	78		
Max. (m ²)		287	271		
mittl. Grundstücksfläche / Mittelwert (m²)		552	600		
Min. (m ²)		373	233		
Max. (m ²)		1.048	1.021		
mittl. Bodenrichtwert (€/m²)		910	890		
Min. (€/m ²)		640	230		
Max. (€/m ²)		1.050	1.200		

5.1.2. REIHENHÄUSER

Tabelle 11: Auswertung der Reihenhäuser

	Reihenhäuser (Neubau 2010-2018)	Reihenhaus Baujahr 1980-2009	Reihenhaus Baujahr 1900-1979	Mittelwert	Gesamtumsatz (€)
Anzahl der Kauffälle		6	8		15
Mittl. Kaufpreis (€)		748.500	530.000	621.701	9.325.510
Min. (€)		471.000	300.000		
Max. (€)		880.000	680.000		
mittl. Wohnfläche / Mittelwert (m²)		160	128		
Min. (m ²)		155	85		
Max. (m ²)		169	214		
mittl. Grundstücksfläche / Mittelwert (m²)		239	312		
Min. (m ²)		176	174		
Max. (m ²)		295	547		
mittl. Bodenrichtwert (€/m²)		1.058	930		
Min. (€/m ²)		850	790		
Max. (€/m ²)		1.100	1.100		

5.1.3. DOPPELHAUSHÄLFTEN

Tabelle 12: Auswertung der Doppelhaushälften

	Doppelhäuser (Neubau 2010-2018)	Doppelhäuser Baujahr 1980-2009	Doppelhäuser Baujahr 1900-1979	Mittelwert	Gesamtumsatz (€)
Anzahl der Kauffälle	1	3	10		18
Mittl. Kaufpreis (€)	841.500	785.000	588.130	661.100	11.899.800
Min. (€)		738.520	330.000		
Max. (€)		1.100.000	863.500		
mittl. Wohnfläche / Mittelwert (m²)	140	159	138		
Min. (m ²)		111	73		
Max. (m ²)		200	240		
mittl. Grundstücksfläche / Mittelwert (m²)	258	386	369		
Min. (m ²)		292	230		
Max. (m ²)		465	552		
mittl. Bodenrichtwert (€/m²)	850	867	894		
Min. (€/m ²)		600	500		
Max. (€/m ²)		1.150	1.100		

Die Tabelle ist wie folgt zu lesen: Die durchschnittliche Doppelhaushälfte (Baujahr 1900-1979) mit durchschnittlich 138 m² Wohnfläche und 369 m² Grundstücksfläche kostete ca. 588.130 € bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwert von 894 €/m². Die Spanne der Kaufpreise lag zwischen 330.000 € und 863.500 €. Der Durchschnittspreis für eine Doppelhaushälfte (Mittelwert) über alle Vergleichspreise betrug in 2018 für eine Doppelhaushälfte 661.100 €.

6. WOHNUNGSEIGENTUM

Die Eigentumswohnung war in 2018 mit Abstand die beliebteste Wohnimmobilie in der Stadt Oberursel. Die Bandbreite der Preise für Wohnungseigentum ist sehr groß. Sie reicht von 60.000 € bis 1.225.000 € pro Objekt. Im Wiederverkaufssegment gab es eine Preissteigerung von 5%. Im Neubausegment stagnierten die Preise auf hohem Niveau. In Abschnitt 6.3 werden die Preissteigerungen für Eigentumswohnungen in Form von Preisindizes dargestellt.

6.1. UMSATZDATEN 2018

Mit 297 Wohnungs-Kauffällen, 14 Erbbauwohnungs-Kauffälle, 49 Übertragungen bzw. Schenkungen und zwei Zwangsversteigerungen gab es 100 Transaktionen mehr als im Vorjahr. Aufgrund der hohen Nachfrage konnte 104 Neubaueigentumswohnungen vermarktet werden. Dies entspricht in etwa der dreifachen Menge, die in 2017 erreicht wurde. Auch im Bestand konnten deutlich mehr Wohnungen verkauft werden. 208 Bestandswohnungen haben in 2018 den Eigentümer gewechselt.

Wohnungseigentumskäufe in Oberursel nach Verkaufsart

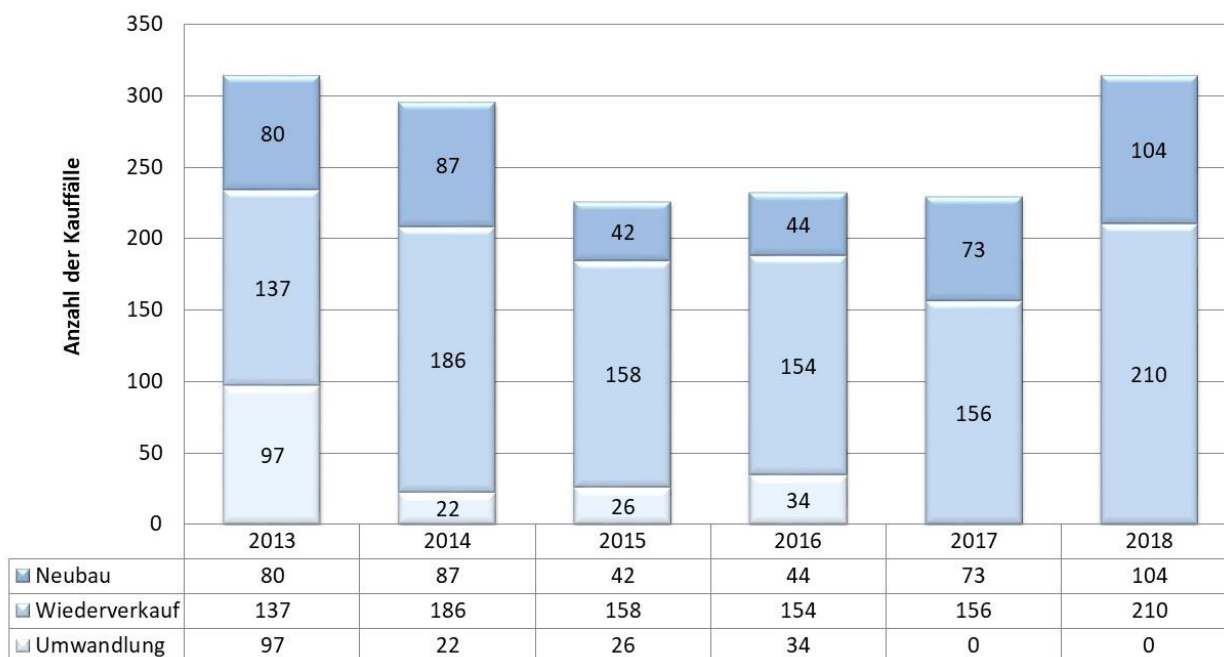


Abbildung 14: Anzahl der ETW-Käufe

Wohnungseigentumskäufe in Oberursel nach Geldumsatz in Mio. €

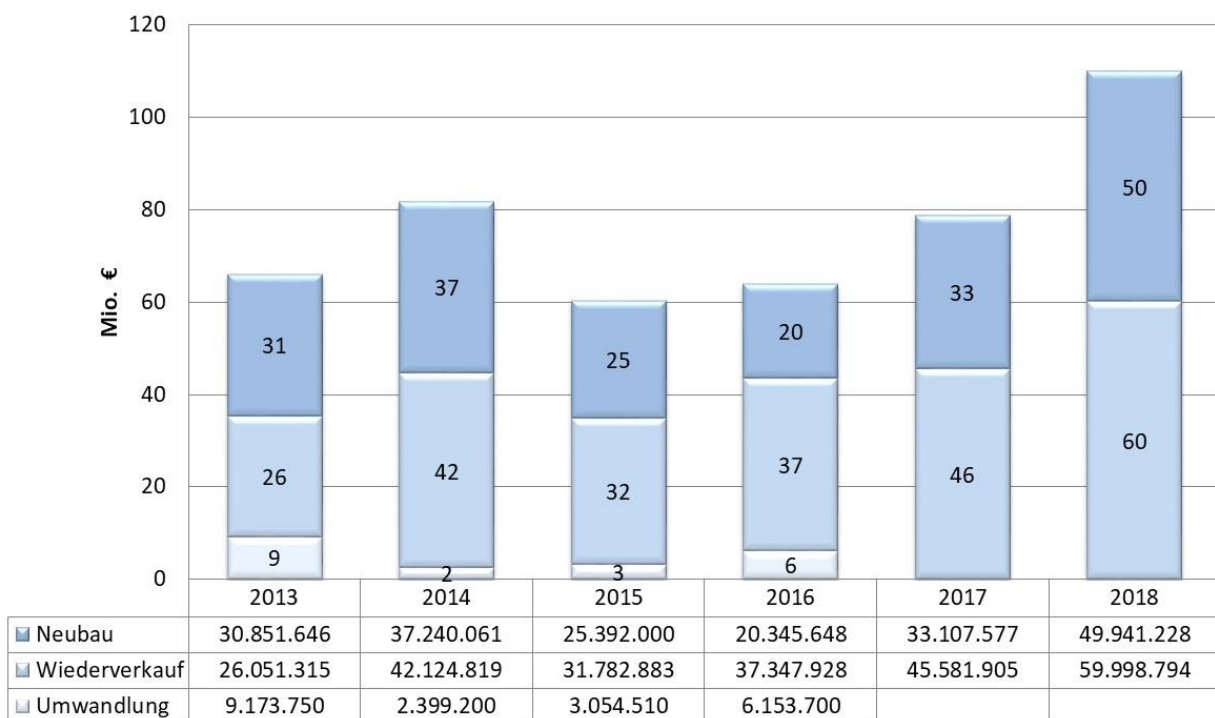


Abbildung 15: Geldumsatz ETW-Käufe

Wohnungseigentumskäufe in Oberursel nach Wohnflächenumsatz



Abbildung 16: Flächenumsatz (Wohnfläche) ETW

Ca. 28.000 m² Wohnungsflächen haben in 2018 den Eigentümer gewechselt. Der Wohnflächenumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr um 33% gestiegen. Der Gesamtgeldumsatz für Wohnungseigentum hat sich jedoch um ca. 31 Mio. € auf 110 Mio. € erhöht. Dies entspricht einer Umsatzsteigerung von fast 40%, die 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. 92 m² Wohnfläche lag in 2018 bei **5.172 €/m²** zzgl. Tiefgaragenstellplatz (ca. 19.000 €) oder Stellplatz (ca. 10.000 €), zzgl. ca. 8% Notar- und Gerichtskosten sowie Grunderwerbsteuer.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße im Neubaubereich mit ca. 92 m² hat sich gegenüber 2017 deutlich verringert. Bisher lagen in Oberursel gegen den Bundestrend die durchschnittlichen Wohnungsgrößen im Neubau zwischen 100 und 115 m². Die Daten aus 2018 zeigen nun, dass die Neubauwohnungen auch in Oberursel kleiner werden und damit dem Bundestrend folgen.

In 2018 hat sich der Trend zur Bestandseigentumswohnung und der daraus ableitbaren Preissteigerung von 5% fortgesetzt. Die Attraktivität von Oberursel, die Zinsflaute sowie die hohen Neubaupreise haben den durchschnittlichen Wiederverkaufspreis für eine durchschnittlich 82 m² große Wohnung auf **3.282 €/m²** zzgl. Tiefgaragenstellplatz (ca. 14.000 €) oder Stellplatz (ca. 6.000 €) steigen lassen.

In 2018 wurden keine Fälle von Umwandlungen (Miet- in Eigentumswohnungen) registriert.

Wohnungseigentum in Oberursel

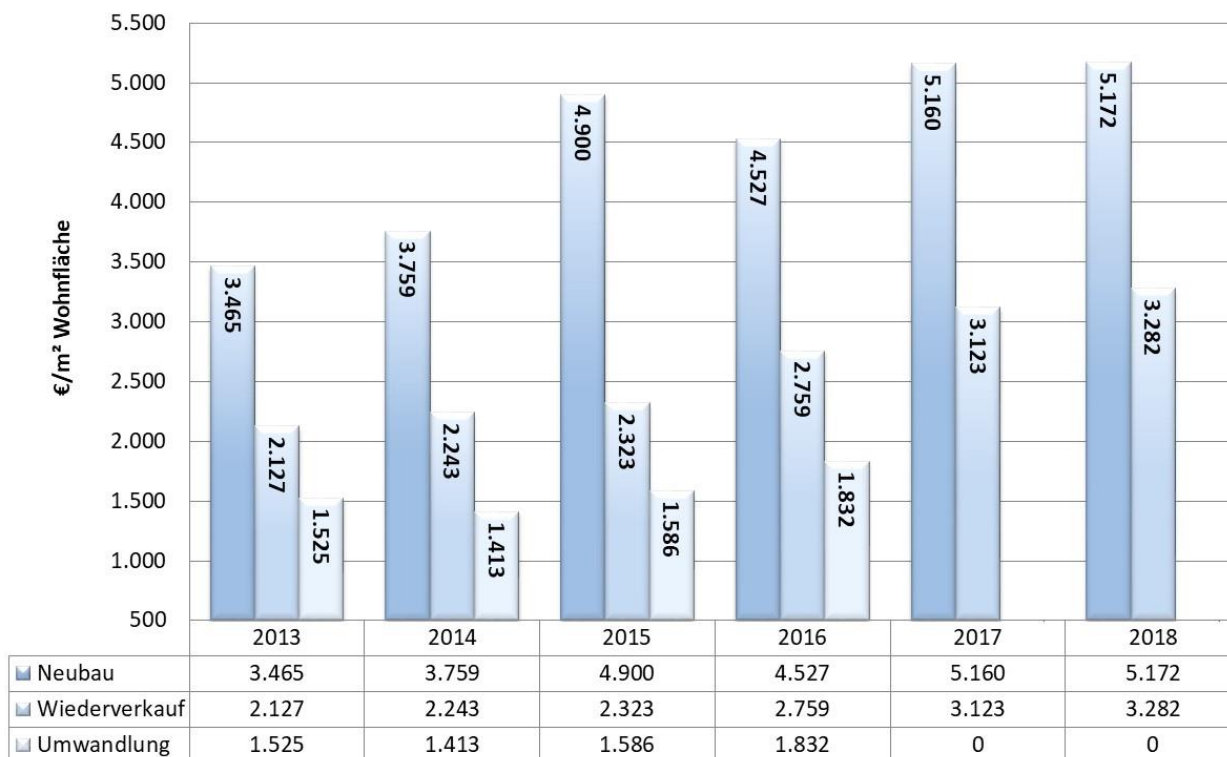


Abbildung 17: Jahresvergleich ETW

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 104 Erstverkäufe von Wohnungseigentum abgeschlossen. Davon konnten 88 Verträge als Neubaukaufverträge statistisch ausgewertet werden.

Weitere 14 Neubauverträge betrafen Erbbauwohneigentum. Bei dieser Form des Wohneigentums muss noch ein laufender jährlich Erbbauzins an den Grundstückseigentümer gezahlt werden. Die Transaktionen auf Erbbaurechtbasis konnte damit nicht in der nachfolgenden Statistik berücksichtigt werden. Der durchschnittlich Preise für eine Neubaeigentumswohnung im Erbbaurecht belief sich auf **4.050 €/m²**. Die durchschnittliche Wohnungsgröße lag bei 92 m². Der jährliche Erbbauzins beträgt für eine Wohnung ca. 25 €/m² Wohnfläche. Aus der Differenz der beiden Neubauwohnungsklassen (5170 €/m² - 4.050 €/m²) ergibt sich somit der Bodenwertanteil pro m² Wohnungsfläche zu 1.120 €, den Investoren derzeit einpreisen.

Tabelle 13: Jahresvergleich, durchschn. Neubaupreise für ETW

Jahr	Anzahl	Durchschn. Wohnungsgröße (m²)	Min. (€/m²)	Max. (€/m²)	Mittel (€/m²)
2018	88	92	3.872	6.899	5.172
2017	39	113	4.118	6.475	5.159
2016	44	98	3.756	6.750	4.527
2015	42	119	2.961	6.549	4.900
2014	84	113	2.626	5.644	3.759
2013	80	113	2.885	5.020	3.465

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 2010-2017					
Jahr	Anzahl	Durchschn. Wohnungsgröße (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²)
2018	6	133	4.394	5.390	4.850
2017	3	139	3.630	5.723	4.735
2016	3	70	3.639	6.636	4.682

Baujahr 2000-2009					
Jahr	Anzahl	Durchschn. Wohnungsgröße (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²)
2018	20	101	3.333	5.076	4.148
2017	7	116	3.854	4.747	4.200
2016	24	93	2.883	4.106	3.511
2015	14	102	2.613	4.002	3.295
2014	17	79	2.075	3.655	2.722
2013	9	90	2.322	4.300	3.007

Baujahr 1990-1999					
Jahr	Anzahl	Durchschn. Wohnungsgröße (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²)
2018	38	79	2.686	4.800	3.613
2017	20	87	2.125	4.674	3.526
2016	23	93	2.222	3.896	3.170
2015	24	99	2.120	3.853	3.014
2014	23	79	2.109	3.371	2.857
2013	32	96	1.891	3.944	2.551

Baujahr 1980-1989					
Jahr	Anzahl	Durchschn. Wohnungsgröße (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²)
2018	25	79	2.133	4.226	3.119
2017	14	96	1.667	4.118	2.933
2016	18	84	2.133	3.454	2.721
2015	17	82	2.200	3.083	2.553
2014	28	85	1.915	3.704	2.574
2013	30	78	1.529	2.900	2.210

Baujahr 1950-1979					
Jahr	Anzahl	Durchschn. Wohnungsgröße (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²)
2018	91	76	1273	4.651	2.912
2017	38	76	1.560	3.728	2.735
2016	56	71	1.714	3.306	2.260
2015	74	77	1.350	2.908	1.925
2014	76	80	1.053	2.708	1.932
2013	49	83	1.238	2.706	1.764
Baujahr vor 1950					
Jahr	Anzahl	Durchschn. Wohnungsgröße (m ²)	Min. (€/m ²)	Max. (€/m ²)	Mittel (€/m ²)
2018	7	105	2.551	4.667	3.566
2017	2	60	2.459	3.879	3.169
2016	8	87	1.707	2.620	2.139
2015	1	-	-	-	-
2014	4	101	1.400	3.416	2.200
2013	4	61	1.346	2.688	2.017

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
2018	195,6	191,1	180,0	142,0

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 2019 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 2019 für den Bereich der Stadt Oberursel wurden vom Gutachterausschuss im Dezember 2018 ermittelt und sind im Abschnitt 7.1 bis 7.3 dargestellt. Die Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser basieren auf 40 Kauffällen, die Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften auf 54 Kauffällen und die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen auf 276 Kauffällen. Die Kauffälle stammen alle aus den Jahren 2017 und 2018.

Die Vergleichsfaktoren wurden auf der **Basis der Bodenrichtwerte 2018** 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 2019

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
100	4.878	5.563	6.249	6.934	7.620	8.305	8.990
110	4.696	5.319	5.942	6.565	7.188	7.812	8.435
120	4.544	5.116	5.687	6.258	6.829	7.400	7.971
130	4.416	4.943	5.471	5.998	6.525	7.052	7.579
140	4.306	4.796	5.285	5.775	6.264	6.754	7.244
150	4.211	4.668	5.125	5.582	6.039	6.495	6.952
160	4.127	4.556	4.984	5.413	5.841	6.269	6.698
170	4.054	4.457	4.860	5.263	5.667	6.070	6.473
180	3.988	4.369	4.750	5.131	5.512	5.892	6.273
190	3.930	4.291	4.651	5.012	5.373	5.734	6.094
200	3.877	4.220	4.563	4.905	5.248	5.591	5.933
210	3.830	4.156	4.482	4.809	5.135	5.461	5.788
220	3.786	4.098	4.409	4.721	5.032	5.344	5.655
230	3.747	4.045	4.343	4.641	4.939	5.237	5.535
240	3.710	3.996	4.282	4.567	4.853	5.138	5.424
250	3.677	3.951	4.225	4.500	4.774	5.048	5.322

Tabelle 17: Anpassungsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser, Stadt Oberursel 2019

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)
	300	0,70	0,75	0,80	0,84	0,89	0,94
400	0,75	0,80	0,85	0,90	0,94	0,99	1,04
500	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09
600	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15
700	0,91	0,95	1,00	1,06	1,11	1,16	1,21
800	0,96	1,01	1,06	1,10	1,15	1,20	1,25
900	1,01	1,06	1,11	1,16	1,20	1,25	1,30
1.000	1,06	1,11	1,16	1,21	1,26	1,30	1,35
1.100	1,11	1,16	1,21	1,26	1,31	1,36	1,40

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 2019

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
80	4.865	5.209	5.552	5.895	6.238	6.581	6.924
90	4.515	4.820	5.125	5.430	5.735	6.040	6.345
100	4.234	4.509	4.783	5.058	5.332	5.607	5.881
110	4.005	4.254	4.504	4.753	5.003	5.252	5.502
120	3.813	4.042	4.271	4.500	4.728	4.957	5.186
130	3.652	3.863	4.074	4.285	4.496	4.707	4.918
140	3.513	3.709	3.905	4.101	4.297	4.493	4.689
150	3.393	3.576	3.759	3.942	4.125	4.308	4.491
160	3.287	3.459	3.631	3.802	3.974	4.145	4.317
170	3.195	3.356	3.518	3.679	3.840	4.002	4.163
180	3.112	3.265	3.417	3.570	3.722	3.875	4.027
190	3.038	3.183	3.327	3.472	3.616	3.761	3.905
200	2.972	3.109	3.246	3.384	3.521	3.658	3.795

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

Tabelle 19: Anpassungsfaktoren RH/DHH, Stadt Oberursel 2019

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)	
	100	0,59	0,68	0,77	0,86	0,95	1,04	1,13
150	0,63	0,72	0,81	0,89	0,98	1,07	1,16	
200	0,66	0,75	0,84	0,93	1,02	1,11	1,20	
250	0,70	0,79	0,88	0,96	1,05	1,14	1,23	
300	0,73	0,82	0,91	1,00	1,09	1,18	1,27	
350	0,77	0,86	0,95	1,04	1,12	1,21	1,30	
400	0,80	0,89	0,98	1,07	1,16	1,25	1,34	
450	0,84	0,93	1,02	1,11	1,19	1,28	1,37	
500	0,87	0,96	1,05	1,14	1,23	1,32	1,40	
550	0,91	1,00	1,09	1,18	1,26	1,35	1,44	

Berechnungsbeispiel:

Bewertungsobjekt: Doppelhaushälfte

Wohnfläche: 130m²

Baujahr: 1985

Bodenrichtwert: 850 €/m²

Grundstücksgröße 350 m²

Der Schätzwert ergibt sich somit:

$$\begin{array}{rclclcl}
 130 \text{ m}^2 & \times & 4.285/\text{m}^2 & \times & 1,00 & = & \text{rd. } 557.000 \text{ €} \\
 \text{Wohnfläche} & & \text{Vergleichsfaktor} & & \text{Anpassungsfaktor} & & \text{Schätzwert}
 \end{array}$$

7.3. STADT OBERURSEL (EIGENTUMSWOHNUNGEN)

Die Ermittlung der Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen erfolgte durch eine multiple Regression der Kaufpreisen (171 Wiederverkauf, 106 Neubau) aus den Jahren 2017-2018.

Tabelle 20: Vergleichsfaktoren ETW, Stadt Oberursel 2019

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
1965-1974 (1970)	2.616	2.667	2.718	2.768	2.819	2.870	2.921
1975-1984 (1980)	2.906	2.957	3.008	3.059	3.110	3.161	3.212
1985-1994 (1990)	3.197	3.248	3.299	3.349	3.400	3.451	3.502
1995-2004 (2000)	3.487	3.538	3.589	3.640	3.691	3.742	3.793
2005-2014 (2010)	3.778	3.829	3.880	3.930	3.981	4.032	4.083
ab 2015 (Erstbezug)	4.628	4.770	4.911	5.052	5.193	5.334	5.475

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 2017/2018 verkauften Eigentumswohnungen im Bereich der Stadt Oberursel lagen für die Erstbezugswohnungen bei 102 m² und für die Bestandswohnungen bei 79 m².

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

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 2018 aus den gemeldeten Mieten der Jahre 2017 und 2018 ermittelt. Die Fallzahlen der Vergleichsmieten können der Tabelle entnommen werden.

Tabelle 21: Mieten 2018

Jahr	Anzahl Mieten	Wohnungsgröße [m ²]	Min. [€/m ²]	Max. [€/m ²]	2018 durchschn. Kaltmiete [€/m ²]	2017 durchschn. Kaltmiete [€/m ²]	2016 durchschn. Kaltmiete [€/m ²]	2015 durchschn. Kaltmiete [€/m ²]
Baujahr 2000 bis 2010	11	98	9,7	17,8	13,2	12	10,9	10,7
Baujahr 1970 bis 1999	48	72	6	17,5	10,4	10,4	9,95	9,6
Baujahr bis 1969	22	73	5,5	11,2	9,3	9,2	9,4	8,9

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

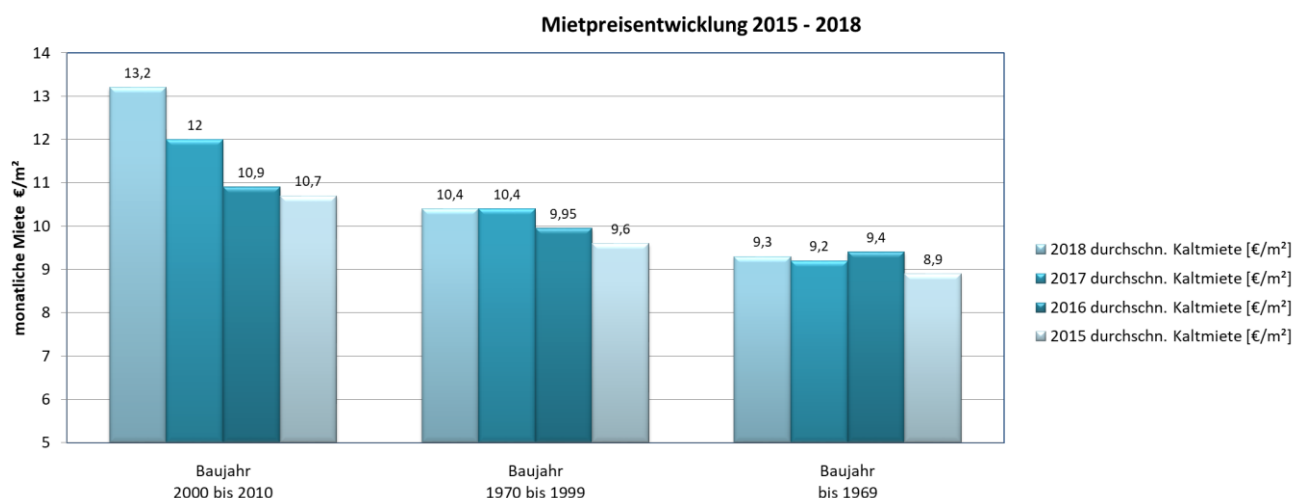


Abbildung 20: Mietpreisentwicklung von vermieteten Eigentumswohnungen

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 (2014-2018) berücksichtigt. Entsprechend dieser Auswertung (lineare Regression) ergeben sich folgende Kaltmieten in Abhängigkeit des Baujahres. Die Datengrundlage bestand aus 34 Mietmeldungen für die Baujahre ab 1950.

Tabelle 22: Mieten Mehrfamilienhäuser 2018

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

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 drei Jahre durchgeführt. In Oberursel liegen die Mieten für Einfamilienhäuser geringfügig höher als für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Dieser Auswertung lagen 16 Mietmeldungen zugrunde.

Tabelle 23: Mieten Einfamilienhäuser 2018

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

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 2018 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 GfRichtlinie 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 2019, 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	2,0	0,8	3,1	2,1	32
gehoben	1,7	0,1	3,5	1,7	28
mittel	2,3	0,5	3,6	2,3	28
einfach	2,6	0,7	4,7	2,5	31

Tabelle 25: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung

Lage	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Mittlere RND [Jahre]
sehr gut					
gehoben	1,7	0,2	3,2	1,8	28
mittel	2,2	0,6	4,3	2,0	26
einfach	3,0	-0,4	7,8	2,8	26

Bei den herangezogenen Objekten handelt es sich um Wohngebäude mit einem gewerblichen Flächenanteil unter 20 %. Es wurden nur Mehrfamilienhäuser in Wohnungsbaugebieten berücksichtigt. Die zugrunde gelegten Veräußerungen stammen aus den Jahren 2017 und 2018.

8.2.2. EINFAMILIENWOHNHÄUSER UND WOHNUNGSEIGENTUM

Einfamilienhäuser (bebaute Grundstücke, Eigenheime, geeignete Kaufverträge, Daten: 2018)

Wohnfläche 60 bis 250 m², Grundstücksfläche 100 bis 1000 m², Verwendung Mietspiegel 2018 (gültig bis 31.05.2020) inkl. Lagezuschläge sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 3,30 €/m², Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie

Tabelle 26: Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser (sehr gute und gehobene Lage)

Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre					
Baujahr	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Restnutzungsdauer [Jahre]
bis 1949	-0,1	-2,9	3,4	-0,3	25
1950 - 1977	1,1	0,0	2,7	1,0	30
1978 - 1990	1,0	0,7	1,6	0,9	RND=GND-(Jahr des Kaufs - Baujahr)
1991 - 2015	1,5	1,3	1,9	1,5	
ab 2016					

Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre					
Baujahr	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Restnutzungsdauer [Jahre]
bis 1949	1,5	-2,9	4,6	1,5	35
1950 - 1977	2,4	0,9	4,2	2,3	40
1978 - 1990	2,3	2,1	2,7	2,2	RND=GND-(Jahr des Kaufs - Baujahr)
1991 - 2015	2,6	2,0	3,5	2,3	
ab 2016					

Wohnungseigentum (sehr gute u. gehobene Lagen, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., Daten: 2018)

Untersucht wurden vermietete Wohnungen in allen Lagen, Wohnfläche 35 – 200 m², alle Anlagengrößen, Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre, Verwendung Mietspiegel 2018 (gültig bis 31.05.2020) inklusive Lagezuschläge sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 1,00 €/m², Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie.

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

Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre					
Baujahr	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Restnutzungsdauer [Jahre]
bis 1949	-1,0	-3,8	2,8	-0,7	25
1950-1977	1,4	-1,5	4,5	1,2	30
1978-1990	0,8	-1,2	2,4	0,7	RND=70(GND)-(Jahr des Kaufs – Baujahr)
1991-2015	1,1	-0,4	4,0	1,0	
ab 2016	1,0	0,3	17	0,9	
Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre					
Baujahr	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Restnutzungsdauer [Jahre]
bis 1949	0,7	-1,9	3,8	0,8	35
1950-1977	2,7	0,0	5,7	2,5	40
1978-1990	2,0	0,4	3,2	1,9	RND=70(GND)-(Jahr des Kaufs – Baujahr)
1991-2015	2,0	0,5	5,0	1,9	
ab 2016	1,7	0,9	2,5	1,6	

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

Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre					
Baujahr	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Restnutzungsdauer [Jahre]
bis 1949	-0,1	-3,3	1,2	-1,0	25
1950-1977	1,3	-1,2	4,2	1,2	30
1978-1990	1,3	0,1	3,1	1,2	RND=70(GND)-(Jahr des Kaufs – Baujahr)
1991-2015	1,0	-0,2	2,4	1,0	
ab 2016	1,1	0,3	2,0	1,0	
Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre					
Baujahr	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Restnutzungsdauer [Jahre]
bis 1949	1,0	-0,8	3,3	1,0	35
1950-1977	3,0	0,4	6,0	2,9	40
1978-1990	2,8	1,4	4,9	2,7	RND=70(GND)-(Jahr des Kaufs – Baujahr)
1991-2015	2,0	0,7	3,6	2,0	
ab 2016	1,8	1,0	2,8	1,8	

8.2.3. GEWERBEIMMOBILIEN

Tabelle 29: Liegenschaftszins für Gewerbe (Büro und Verwaltung, Daten 2017 und 2018)

Lage	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Restnutzungsdauer [Jahre]
Subzentren	4,6	1,8	7,8	4,5	38

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 (Jahre)
	von	Schwer-punkt	bis	von	Schwer-punkt	bis	
Discounter/ Fachmärkte	3,25	5,00	5,75	13,5 fach	15,0 fach	19,0 fach	30-40
Anforderungen Interne Modell-Spezifikation	Ladenfläche < 1.500 m ² (BGF), Stellplätze ca. 100, zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge 7.500 m ² NF, 15 €/m ² , 1.350.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK 4.500 m ² Fläche, 700 €/m ² BRW/GFZ 2,0, 3.150.000 € Bodenwert, RND 35 Jahre						
Verbraucher-märkte / groß-flächiger Einzelhandel	3,25	5,00	5,75	14,0 fach	15,0 fach	20,0 fach	30-40
Anforderungen Interne Modell-Spezifikation	Ladenfläche > 1.500 m ² (BGF), Stellplätze > 130, zeitgemäße Konzeption, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge 2.000 m ² NF, 9 €/m ² , 216.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK, 7.000 m ² Fläche, 300 €/m ² BRW, 2.100.000 € Bodenwert, RND 28 Jahr						
Gewerbe/ Werkstätten*	5,00	6,00	6,75	13,0 fach	14,5 fach	16,5 fach	30-40
Anforderungen Interne Modell-Spezifikation	Lage im Gewerbegebiet, geringe Immissionen, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge 2.000 m ² NF, 7 €/m ² , 168.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK 3.000 m ² Fläche, 200 €/m ² BRW, 2.100.000 € Bodenwert, RND 28 Jahr						
Pflegeheim	3,25	4,50	5,00	15,0 fach	16,5 fach	19,5 fach	40-50
Anforderungen Interne Modell-Spezifikation	Ab 80 Betten, über-wiegend Einzelräume, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge 7.500 m ² NF, 12 €/m ² , 1.080.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK 9.000 m ² Fläche, 500 €/m ² BRW/GFZ 1,0, 4.500.000 € Bodenwert, RND 35 Jahre						
Hotel	2,75	3,50	4,50	16,0 fach	18,5 fach	20,5 fach	40-50
Anforderungen Interne Modell-Spezifikation	3 – 4 Sterne, mittleres Segment, mit bestehendem Pachtvertrag, längerfristige Vertragslaufzeit der Pachtverträge 7500 m ² NF, 15 €/m ² , 1.350.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK 4.500 m ² Fläche, 750 €/m ² BRW/GFZ 2,0, 3.375.000 € Bodenwert, RND 35 Jahre						
Logistik	3,75	4,50	5,50	15,5fach	18,0 fach	20,5 fach	30-40
Anforderungen Interne Modell-Spezifikation	Hallenfläche > 3.000 m ² (BGF), zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, lichte Höhe >10 m, längerfristige Vertrags-laufzeit der Pachtverträge 7.500 m ² NF, 6 €/m ² , 360.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK 10.000 m ² Fläche, 180 €/m ² BRW, 4.500.000 € Bodenwert, RND 35 Jahre						
Studentenwohn-heim/ betreutes Wohnen	2,75	3,50	4,00	19,0 fach	21,0 fach	24,0 fach	40-50
Anforderungen Interne Modell-Spezifikation	7.500m ² NF, 20€/m ² , 1.800.000 € Jahresrohertrag, 12% BWK 4.500m ² Fläche, 700€/m ² BRW/ GFZ 2,0, 3.150.000€ Bodenwert, RND 50 Jahre						
Betreutes Wohnen	3,25	4,00	4,75	15,5 fach	17,0 fach	19,0 fach	40-50
Anforderungen Interne Modell-Spezifikation	7.500 m ² NF, 15 €/m ² , 1.350.000 € Jahresrohertrag, 12 % BWK 4.500 m ² Fläche, 700 €/m ² BRW/GFZ 2,0, 3.150.000 € Bodenwert, RND 35 Jahre						

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 2018 zu Grunde gelegt.

- Der Gebäudesachwert wurde auf der Grundlage der NHK 2010 ohne Regionalfaktor mit linearer Alterswertminderung ermittelt. Die Baupreisindizes wurden der Baupreisindexreihe des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden 2018, entnommen und auf das Basisjahr 2010 umgerechnet.
- 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 1,9-fache und bei den freistehenden Einfamilienhäusern im Schnitt das 2,0-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. Der Zeitwert der Nebengebäude wurden mit 8000 € (Reihen- und Doppelhäuser) bzw. 12.000€ (freistehende Einfamilienhäuser) berücksichtigt.
- Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden ausschließlich Vergleichspreise von bebauten Grundstücken aus den Jahren **2017 und 2018** herangezogen. Insgesamt standen **70** ausgewertete Kauffälle zur Verfügung.
- Aufgrund der eingeschränkten Fallzahlen wurden lediglich für folgende Haustypen Sachwertfaktoren bestimmt:
 - freistehendes Einfamilienhaus (31 Vergleichspreise)
 - Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften (22 Vergleichspreise)
 - Reihenmittelhäuser (17 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 wurden die Regressionsgerade und das Bestimmtheitsmaß R^2 bestimmt.

9.1. SACHWERTFAKTOREN FÜR FREISTEHENDE EINFAMILIENHÄUSER

Stichprobeneigenschaften 2017 und 2018:

Grundstücksgröße: 203 m² - 1048 m², Mittelwert 525 m²

Wohnfläche: 78 m² - 287 m², Mittelwert 167 m²

Bruttogrundfläche: 155 - 569 m², Mittelwert 323 m²

Durchschnittlicher Bodenrichtwert: 930 €/m²

31 Fälle, Kaufpreismittelwert 903.613 €, Standardabweichung: 325.871€, mittl. Baujahr: 1983

Gegenüberstellung „vorläufige Sachwerte / Kaufpreise“

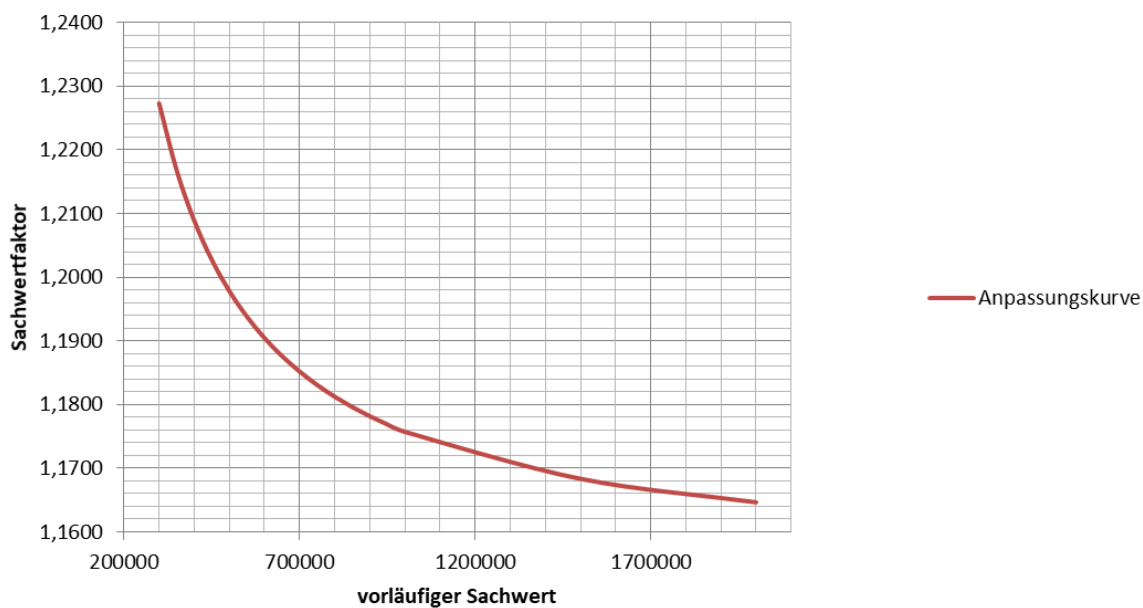
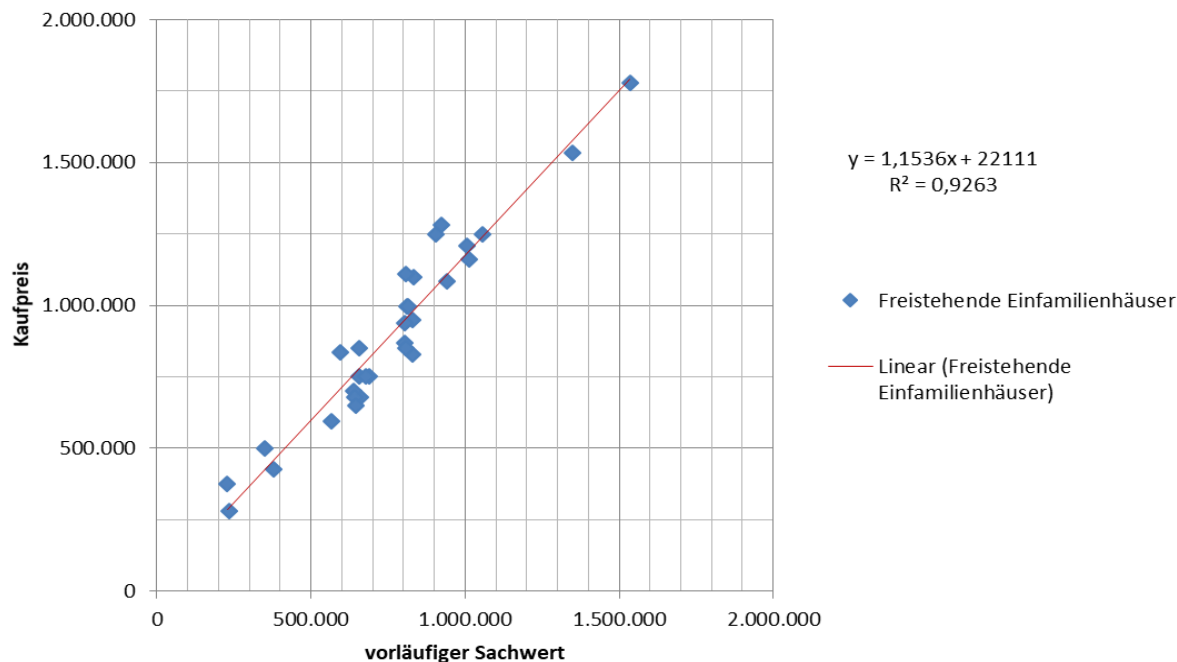


Abbildung 21: Sachwertfaktor für freistehende Einfamilienhäuser

9.2. SACHWERTFAKTOREN FÜR REIHENENDHÄUSER UND DOPPELHAUSHÄLFTEN

Stichprobeneigenschaften 2017 und 2018:

Grundstücksgröße: 196 m² - 733 m², Mittelwert 366 m²

Wohnfläche: 70 m² - 340 m², Mittelwert 149 m²

Bruttogrundfläche: 147 – 612 m², Mittelwert 275 m²

Durchschnittlicher Bodenrichtwert: 940 €/m²

22 Fälle, Kaufpreismittelwert 692.751 €, Standardabweichung: 180.561 €, mittl. Baujahr: 1982

Gegenüberstellung „vorläufige Sachwerte / Kaufpreise“

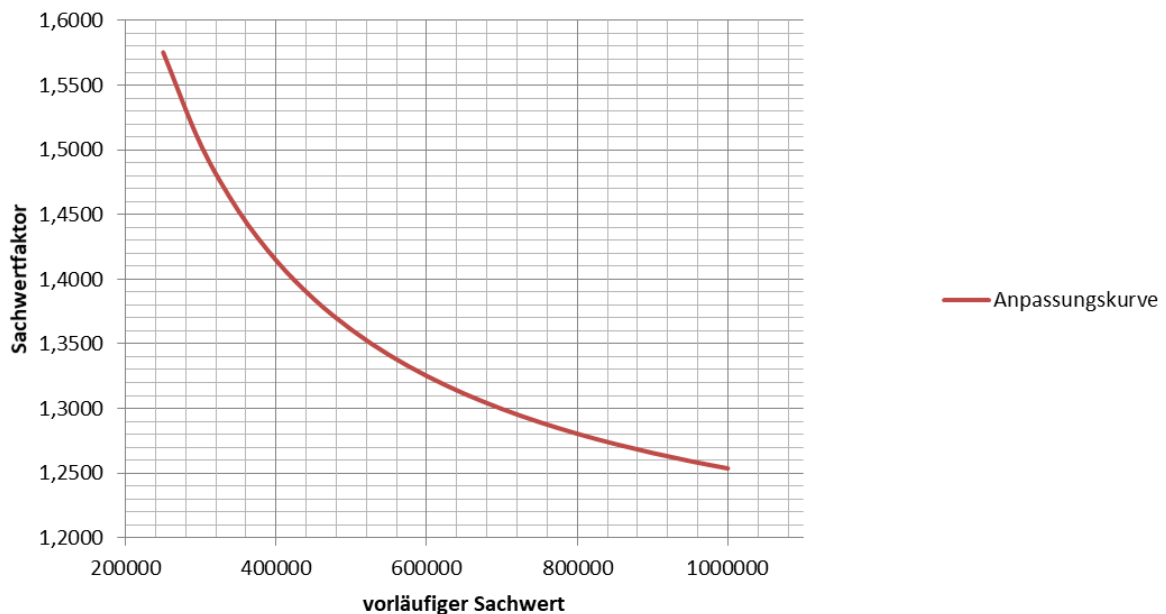
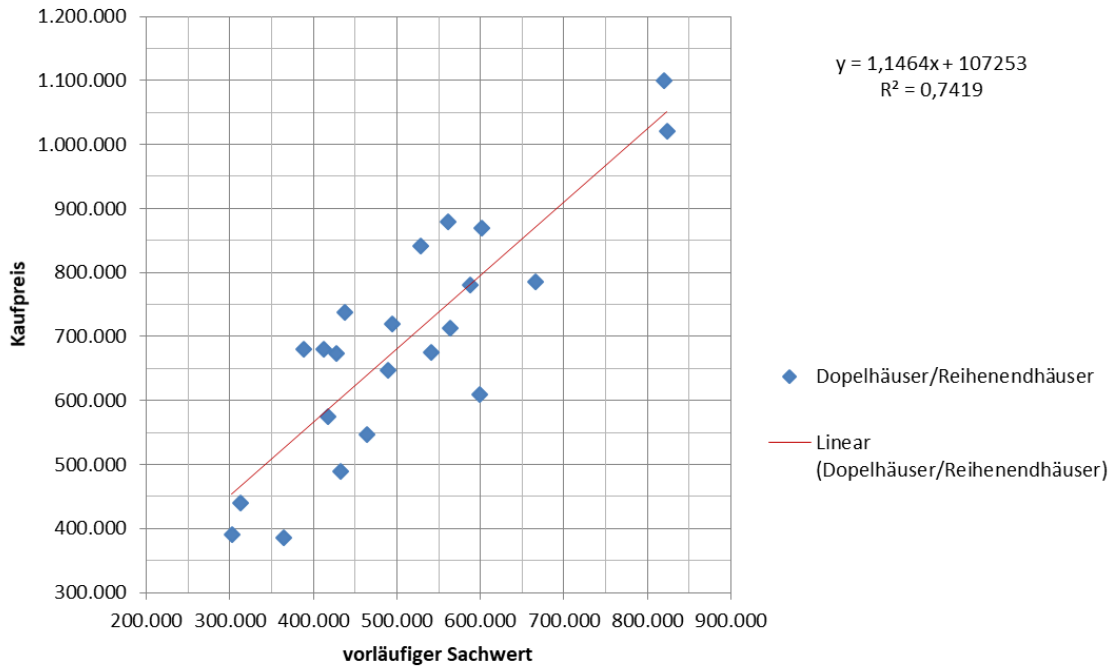


Abbildung 22: Sachwertfaktor für Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften

9.3. SACHWERTFAKTOREN FÜR REIHENMITTELHÄUSER

Stichprobeneigenschaften 2017 und 2018:

Grundstücksgröße: 148 m² - 292 m², Mittelwert 214 m²

Wohnfläche: 102 m² - 155 m², Mittelwert 131 m²

Bruttogrundfläche: 200 - 310 m², Mittelwert 246 m²

Durchschnittlicher Bodenrichtwert: 940 €/m²

17 Fälle, Kaufpreismittelwert 537.029 €, Standardabweichung: 124.642€, mittl. Baujahr: 1983

Gegenüberstellung „vorläufige Sachwerte / Kaufpreise“

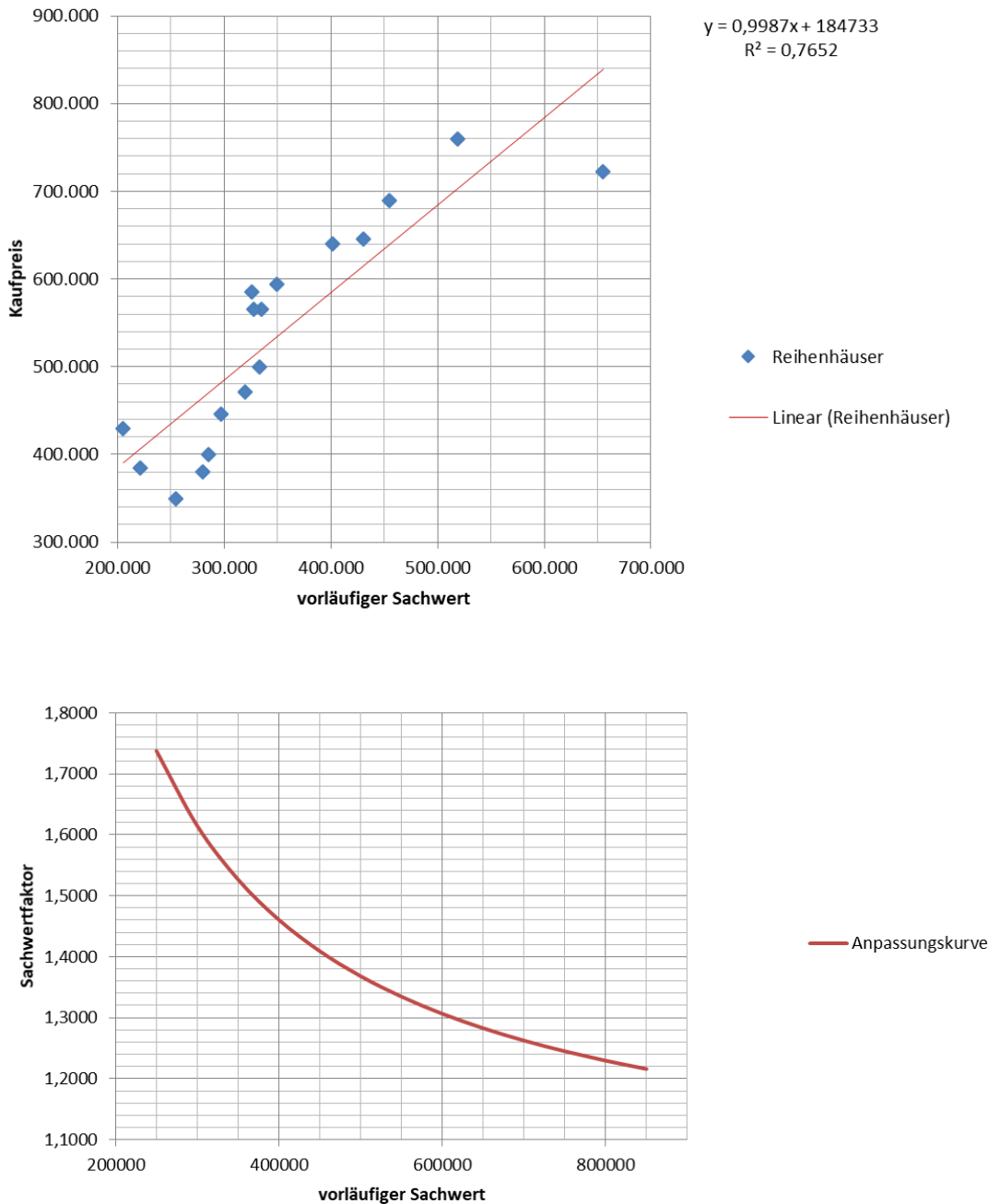


Abbildung 23: Sachwertfaktor für Reihenmittelhäuser

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. Auf eine Differenzierung in gute und mäßige Lagen wurde verzichtet, da die überschaubare Anzahl an Vergleichspreisen hier keine statistische Aussage zulässt. Da die Grundstücksgrößen und die Gebäudegrundrisse von Reihenendhäuser und Doppelhaushälften fast identisch sind, wurden für diese Gebäudetypen wieder gemeinsame Marktanpassungsfaktoren bestimmt.

Die Preise von Reihen- und Doppelhäuser sind in den beiden letzten Jahren sehr stark angestiegen. Es wurde kaum neue Objekte gebaut und im Bestand wurden wenige Objekte veräußert, so dass aufgrund des geringen und weiter rückläufigen Angebots die Preise immer weiter steigen. Dies spiegeln die ermittelten Sachwertfaktoren in diesem Bereich, die sich wesentlich gegenüber den Vorjahren erhöht haben.

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 - 1350 €/m ²
Anzahl der Vergleichspreise	17	22	31
250.000	1,738		
300.000	1,614	1,504	1,227
350.000	1,527	1,453	1,217
400.000	1,461	1,415	1,209
450.000	1,409	1,385	1,203
500.000	1,368	1,361	1,198
550.000	1,335	1,341	1,194
600.000	1,307	1,325	1,190
650.000	1,283	1,311	1,188
700.000	1,263	1,300	1,185
750.000	1,245	1,289	1,183
800.000	1,230	1,280	1,181
850.000		1,273	1,180
900.000		1,266	1,178
950.000		1,259	1,177
1.000.000			1,176
1.500.000			1,168

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.

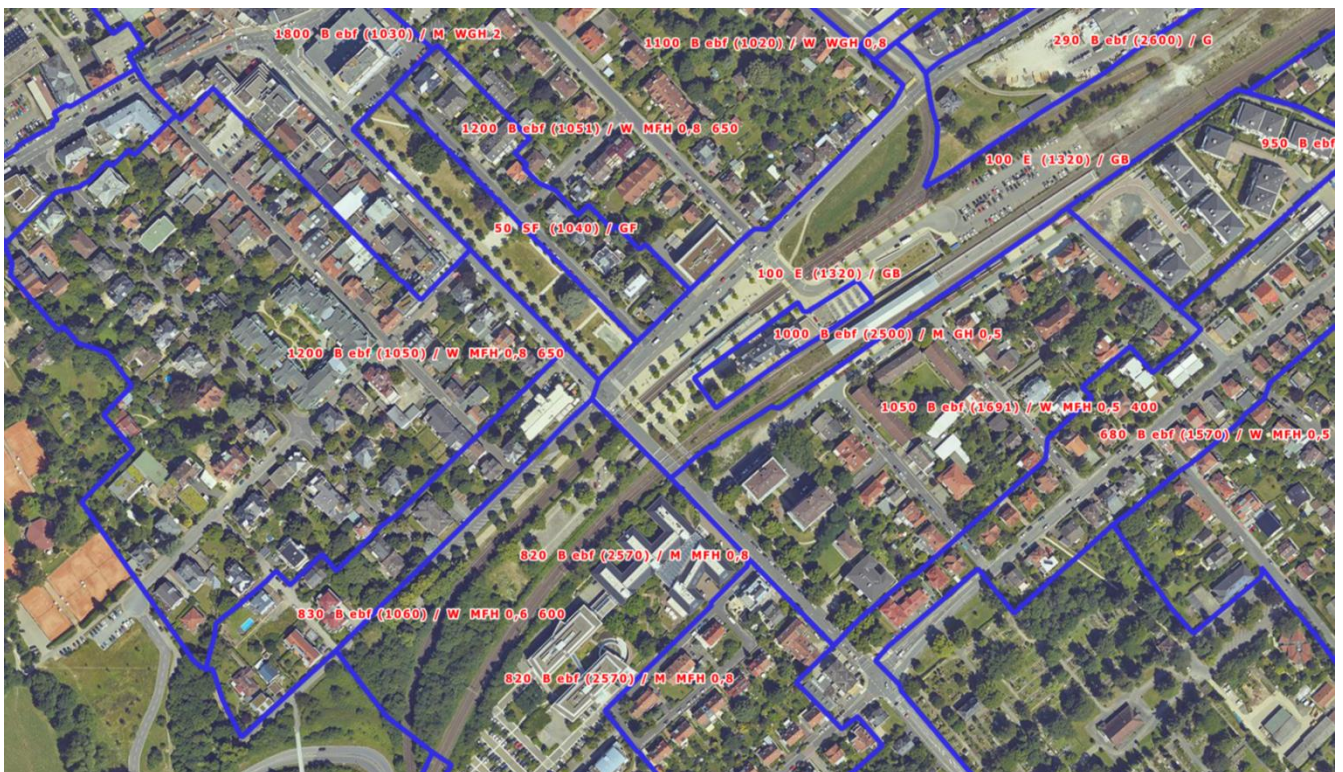


Abbildung 24: Ausschnitt der Bodenrichtwertkarte 2018 von Oberursel

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 online über das Geoportal Hessen im Internet abgerufen werden (<http://www.geoportal.hessen.de/>). 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.

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

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

TABELLENSVERZEICHNIS

Tabelle 1: Oberursel in Zahlen	8
Tabelle 2: Flächennutzung	9
Tabelle 3: Baulandpreisindex	17
Tabelle 4: Jahresvergleich Wohnbauland	18
Tabelle 5: Jahresvergleich Gewerbebauland	19
Tabelle 6: Jahresvergleich Gartenland	20
Tabelle 7: Jahresvergleich landwirtschaftlicher Flächen	21
Tabelle 8: Bebaute Immobilien 2013 bis 2018 im Vergleich	21
Tabelle 9: Durchschnittliche Preise für Eigenheime	23
Tabelle 10: Auswertung der freistehenden Einfamilienhäuser	24
Tabelle 11: Auswertung der Reihenhäuser	24
Tabelle 12: Auswertung der Doppelhaushälften	25
Tabelle 13: Jahresvergleich, durchschn. Neubaupreise für ETW	28
Tabelle 14: Jahresvergleich Wiederverkaufspreise von ETW in Abhängigkeit vom Baujahr	29
Tabelle 15: Preisindizes für Neubauwohnungen, Bestandswohnungen und Baukosten	30
Tabelle 16: Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser, Stadt Oberursel 2019	33
Tabelle 17: Anpassungsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser, Stadt Oberursel 2019	33
Tabelle 18: Vergleichsfaktoren RH/DHH, Stadt Oberursel 2019	34
Tabelle 19: Anpassungsfaktoren RH/DHH, Stadt Oberursel 2019	34
Tabelle 20: Vergleichsfaktoren ETW, Stadt Oberursel 2019	35
Tabelle 21: Mieten 2018	36
Tabelle 22: Mieten Mehrfamilienhäuser 2018	37
Tabelle 23: Mieten Einfamilienhäuser 2018	37
Tabelle 24: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung	39
Tabelle 25: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung	39
Tabelle 26: Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser	39
Tabelle 27: Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum (sehr gute und gehobene Lagen)	40
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, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, Reihenmittelhäuser	47
Tabelle 32: Ermittlung der prozentualen Steigerung der Bodenrichtwerte von 2016 auf 2018 für Wohnbauland	50
Tabelle 33: Ermittlung der prozentualen Steigerung der Bodenrichtwerte von 2016 auf 2018 für Gewerbe	51
Tabelle 34: Umrechnungskoeffizienten Oberursel	51

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung.....	9
Abbildung 2: Jahresvergleich Transaktionen.....	13
Abbildung 3: Jahresvergleich Transaktionen nach Marktsegmenten	13
Abbildung 4: Jahresvergleich Transaktionen nach Vertragsart	14
Abbildung 5: Jahresvergleich Geldumsatz (gesamt).....	15
Abbildung 6: Jahresvergleich Geldumsatz, Aufteilung nach Marktsegmenten	15
Abbildung 7: Baulandpreisentwicklung.....	17
Abbildung 8: Jahresvergleich Wohnbauland	18
Abbildung 9: Jahresvergleich Gewerbebauland	19
Abbildung 10: Jahresvergleich Gartenland.....	20
Abbildung 11: Jahresvergleich landwirtschaftlicher Flächen	21
Abbildung 12: Geldumsatz 2018 und 2017, Marktsegment bebauter Bereich	22
Abbildung 13: Preisentwicklung von Eigenheimen	23
Abbildung 14: Anzahl der ETW-Käufe.....	26
Abbildung 15: Geldumsatz ETW-Käufe.....	26
Abbildung 16: Flächenumsatz (Wohnfläche) ETW	27
Abbildung 17: Jahresvergleich ETW	28
Abbildung 18: Index für Neubaueigentumswohnungen	31
Abbildung 19: Preisentwicklung von Wohnungseigentum.....	31
Abbildung 20: Mietpreisentwicklung von vermieteten Eigentumswohnungen	36
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.....	49