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

HESSEN

Immobilienmarktbericht

für den Bereich der Stadt Oberursel (Taunus)

2025

STADT OBERURSEL TAUNUS

Impressum

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

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

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

Bildnachweis Titelblatt: *© Pecan Development GmbH*
Die Darstellungen entsprechen dem vorläufigen Planungsstand. Einzelne Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Stand: Januar 2025

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

Verantwortlich: Dipl.-Ing. Lothar Hecker

Berichtsjahr: 2024
Gebühr: Druckausgabe 35 €, PDF-Datei kostenfrei herunterzuladen unter Oberursel.de oder gds.hessen.de, Download, Immobilienwerte, Regionale Immobilienmarktberichte

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

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

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

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

INHALT

Tabellensverzeichnis **4**
Abbildungsverzeichnis **4**
Vorwort **5**
Abkürzungsverzeichnis **6**
1. Wirtschaftliche Rahmendaten **7**
1.1. Lage *7*
1.2. Oberursel in Zahlen *9*
2. Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle **11**
2.1. Aufgaben der Gutachterausschüsse *11*
2.2. Aufgaben der Geschäftsstelle *11*
2.3. Mitglieder des Gutachterausschusses *12*
2.4. Geschäftsstelle des Gutachterausschusses *12*
2.5. Benachbarte Gutachterausschüsse *13*
2.6. Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in Hessen (ZGGH) *13*
3. Umsatzdaten **14**
3.1. Fallzahlen *14*
3.2. Geldumsatz *17*
4. Preisentwicklung von unbebauten Baugrundstücken (Indexreihen) **19**
4.1. Unbebaute Grundstücke *21*
4.1.1. Wohnbaugrundstücke *21*
4.1.2. Gewerbegrundstücke *23*
4.1.3. Grundstücke für Freizeitgärten *24*
4.1.4. Grundstücke für landwirtschaftliche Nutzung *25*
5. Bebaute Grundstücke **26**
5.1. Preisentwicklung von Eigenheimen *27*
5.2. Kaufpreise von Eigenheimen *29*
5.2.1. Freistehende Einfamilienhäuser *30*
5.2.2. Reihenhäuser *30*
5.2.3. Doppelhaushälften *31*
6. Wohnungseigentum **31**
6.1. Umsatzdaten 2024 ..... *31*
6.2. Durchschnittliche Preise von Eigentumswohnungen *33*
6.2.1. Erstverkäufe / Neubau *35*
6.2.2. Wiederverkäufe nach Baujahr *36*
6.3. Preisindices für Eigentumswohnungen *38*
7. Zusammenstellung der Indexzahlen - Immobilienmarkt Oberursel **39**
7.1. Indexzahlen mit basisjahr 2011 ..... *39*
7.2. Ausblick *39*
8. Vergleichsfaktoren 2025 (§183 Abs. 2 BewG) **41**
8.1. Stadt Oberursel (Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser) *41*
8.2. Stadt Oberursel (Reihenhäuser/Doppelhaushälften) *42*
8.3. Stadt Oberursel (Eigentumswohnungen) *44*
9. Faktoren für das Ertragswertverfahren **45**
9.1. Mieten *45*
9.1.1. Mieten von Eigentumswohnungen *45*
9.1.2. Mieten in Mehrfamilienhäusern *47*
9.1.3. Mieten für Einfamilienhäuser *47*
9.2. Liegenschaftszinssätze *48*
10. Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) für das Sachwertverfahren **49**
10.1. Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser *50*
10.2. Sachwertfaktoren für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften *51*
10.3. Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser *52*
10.4. Übersicht der Sachwertfaktoren *53*
11. Bodenrichtwerte **54**
11.1. Bodenrichtwertübersicht 2024 ..... *57*
11.2. Bodenrichtwertkarte – online – *58*
11.3. Umrechnungskoeffizienten *58*

TABELLENSVERZEICHNIS

Tabelle 1: Oberursel in Zahlen 9
Tabelle 2: Flächennutzung 10
Tabelle 3: Baulandpreisindex 20
Tabelle 4: Jahresvergleich Wohnbauland 21
Tabelle 5: Jahresvergleich Wohnbauland-Abbruchgrundstücke 22
Tabelle 6: Jahresvergleich Gewerbebauland 23
Tabelle 7: Jahresvergleich Gartenland 24
Tabelle 8: Jahresvergleich landwirtschaftlicher Flächen 25
Tabelle 9: Geldumsatz bebaute Grundstücke 2016 bis 2024 im Vergleich 26
Tabelle 10: Durchschnittliche Preise für Eigenheime 27
Tabelle 11: Durchschnittliche Gebäudefaktoren für Eigenheime 28
Tabelle 12: Auswertung der freistehenden Einfamilienhäuser 30
Tabelle 13: Auswertung der Reihenhäuser 30
Tabelle 14: Auswertung der Doppelhaushälften 31
Tabelle 15: Jahresvergleich, durchschn. Neubaupreise für ETW 35
Tabelle 16: Jahresvergleich Wiederverkaufspreise von ETW in Abhängigkeit vom Baujahr 36
Tabelle 17: Immobilienpreisentwicklung (Bauland, Eigenheime, Eigentumswohnungen), Baukostenentwicklung und Inflationsentwicklung 39
Tabelle 18: Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser, Stadt Oberursel 2025 42
Tabelle 19: Korrekturwerte Ein- und Zweifamilienhäuser, Stadt Oberursel 2025 42
Tabelle 20: Vergleichsfaktoren RH/DHH, Stadt Oberursel 2025 43
Tabelle 21: Korrekturwerte RH/DHH, Stadt Oberursel 2025 43
Tabelle 22: Vergleichsfaktoren ETW, Stadt Oberursel 2025 44
Tabelle 23: Mieten von Eigentumswohnungen, berechnet aus Daten aus den Jahren 2023-2024 46
Tabelle 24: Mieten Einfamilienhäuser, berechnet aus Daten 2022-2024 48
Tabelle 25: Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, freistehende Einfamilienhäuser 54
Tabelle 26: Ermittlung der prozentualen Steigerung der Bodenrichtwerte von 2022 auf 2024 für Wohnbauland 57
Tabelle 27: Ermittlung der prozentualen Steigerung der Bodenrichtwerte von 2022 auf 2024 für Gewerbe 57
Tabelle 28: Umrechnungskoeffizienten Oberursel 58

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage der Stadt Oberursel 7
Abbildung 2: Einwohnerentwicklung Stadt Oberursel (TS) 10
Abbildung 3: Jahresvergleich Transaktionen 14
Abbildung 4: Jahresvergleich Transaktionen nach Marktsegmenten 15
Abbildung 5: Jahresvergleich Transaktionen nach Vertragsart 15
Abbildung 6: Jahresvergleich Transaktionen nach Vertragsart 16
Abbildung 7: Jahresvergleich Geldumsatz (gesamt) 18
Abbildung 8: Jahresvergleich Geldumsatz, Aufteilung nach Marktsegmenten 18
Abbildung 9: Jahresvergleich Wohnbauland 22
Abbildung 10: Jahresvergleich Gewerbebauland 23
Abbildung 11: Jahresvergleich Gartenland 24
Abbildung 12: Jahresvergleich landwirtschaftlicher Flächen 25
Abbildung 13: Geldumsatz 2024, Marktsegment bebaute Grundstücke 26
Abbildung 14: Preisentwicklung von Eigenheimen (Gebäudefaktoren) 28
Abbildung 15: Anzahl der ETW-Käufe 32
Abbildung 16: Geldumsatz ETW-Käufe 32
Abbildung 17: Flächenumsatz (Wohnfläche) ETW 33
Abbildung 18: Durchschnittswerte von Neubaueigentumswohnungen (ohne Mitpreisbindung / alle Neubau-EW) 34
Abbildung 19: Jahresvergleich ETW 34
Abbildung 20: Preisentwicklung Eigentumswohnungen 38
Abbildung 21: Preisindex für Eigentumswohnungen 38
Abbildung 22: Vergleich Immobilienpreisentwicklung (Bauland, Eigenheime, Eigentumswohnungen), Baukostenentwicklung und Inflationsentwicklung mit Hypothekenzinsentwicklung 40
Abbildung 23: Mietpreise Eigentumswohnungen in Abhängigkeit von Baujahr und Wohnfläche 46
Abbildung 24: Mieten Mehrfamilienhäuser 47
Abbildung 25: Mieten Ein- und Zweifamilienhäuser 48
Abbildung 26: Gegenüberstellung: Kaufpreise / „vorläufiger Sachwert“ für freistehende Einfamilienhäuser 50
Abbildung 27: Sachwertfaktor für freistehende Einfamilienhäuser 51
Abbildung 28: Gegenüberstellung: Kaufpreise / „vorläufiger Sachwert“ für Reihen- und Doppelhaushälften 51
Abbildung 29: Sachwertfaktor für Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften 52
Abbildung 30: Gegenüberstellung: Kaufpreise / „vorläufiger Sachwert“ für Reihenmittelhäuser 52
Abbildung 31: Sachwertfaktor für Reihenmittelhäuser 53
Abbildung 32: Kartenausschnitt Bodenrichtwerte 2024 in Rot, Bodenrichtwerte 2022 in Grün 55
Abbildung 33: Baulandpreisentwicklung (Wohnbauland/Gewerbebauland) 56

IMMOBILIENMARKT OBERURSEL 2024/2025

VORWORT

Sehr geehrte Interessierte am Immobilienmarkt,

herzlich willkommen zum Immobilienmarktbericht 2025 für die Stadt Oberursel. Aufgrund ihrer attraktiven Lage, der hervorragenden Anbindung an Frankfurt am Main und des vielfältigen Angebots an Lebens- und Arbeitsmöglichkeiten erfreut sich Oberursel zunehmend größerer Beliebtheit. In den letzten Jahren hat sich die Stadt als einer der bevorzugten Wohnstandorte im Rhein-Main-Gebiet etabliert und einen dynamischen Immobilienmarkt entwickelt.

Dieser Bericht bietet eine fundierte Analyse der aktuellen Entwicklungen und Trends auf dem Oberurseler Immobilienmarkt und gewährt einen Ausblick auf die zu erwartenden Veränderungen. Unsere Betrachtungen basieren auf einer Vielzahl von Faktoren, die das Immobilienumfeld in Oberursel beeinflussen – von der demografischen Entwicklung über neue Bauprojekte bis hin zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Im Jahr 2024 zeigte der Oberurseler Immobilienmarkt eine differenzierte Entwicklung, die von verschiedenen Einflussfaktoren geprägt war. Die Preise für Neubau- und Bestandsimmobilien entwickelten sich gegenläufig. Nach einem deutlichen Rückgang der Preise für Wohneigentum im Bestand im Jahr 2023 sind die Preise für Eigentumswohnungen im Jahr 2024 zwar weiterhin leicht gesunken, stabilisierten sich jedoch gegen Ende des Jahres wieder auf dem Niveau zu Beginn des Jahres. Dank der verbesserten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen – wie höheren Reallöhnen, gesenkter Inflation und niedrigeren Bauzinsen – sind Bestandswohnungen im Preisbereich zwischen 100.000 € und 400.000 € (ca. 76 % der Kauftransaktionen) wieder für viele Käufer erschwinglich geworden. Dies führte zu einem spürbaren Anstieg der Nachfrage, was sich auch in der Verdopplung der Verkaufszahlen in diesem Preissegment im Vergleich zum Vorjahr widerspiegelt.

Der Neubausektor tat sich jedoch weiterhin schwer. Trotz einer leichten Preisreduktion durch die Angebotsseite bleiben die Preise für Neubauwohnungen für viele Haushalte, selbst bei gestiegenen Reallöhnen, gesenkter Inflation und niedrigeren Hypothekenzinsen, nach wie vor zu hoch. Besonders das erforderliche Eigenkapital stellt eine große Hürde dar, weshalb die Verkaufszahlen in diesem Segment im Verhältnis zum Angebot weiterhin bescheiden sind. Hier sind noch weitere Preiskorrekturen zu erwarten.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern im Bestand sind die Preise aufgrund hoher Baukosten und der zu erwartenden Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere im energetischen Bereich, leicht gesunken. Neuere Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Modernisierungsbedarf gehören weiterhin zu den teuersten Objekten im Rhein-Main-Gebiet. Dennoch ist auch hier eine gewisse Abkühlung zu verzeichnen. Im Berichtsjahr wurden weniger Einfamilienhäuser im Preissegment über einer Million Euro verkauft. Der durchschnittliche Verkaufspreis für Luxusobjekte in diesem Segment sank von 1,5 Millionen Euro (2019–2023) auf 1,3 Millionen Euro.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der Immobilienmarkt 2024 eine Phase der Stabilisierung und leichten Erholung durchlief. Die begrenzte Neubautätigkeit im preisgünstigen Segment, die hohen Preise im Neubaubereich und der allgemeine Wohnraummangel haben den Wettbewerb um bestehende Wohnungen verstärkt. Diese anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere im Segment unter 400.000 €, trug wesentlich zur Stabilisierung des Marktes bei. Für 2025 erwarten wir, nach dem signifikanten Rückgang der Preise in den Jahren 2023 und 2024, eine Seitwärtsbewegung auf dem Oberurseler Immobilienmarkt.

Wir hoffen, dass dieser Bericht Ihnen wertvolle Einblicke in den Immobilienmarkt von Oberursel gibt und Sie bei der Entscheidungsfindung für Ihre zukünftigen Investitionen oder Wohnbedürfnisse unterstützt. Wir wünschen Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre, die Ihnen bei Ihren Immobilienaktivitäten von Nutzen sein wird.

Dipl.-Ing. Lothar Hecker
(Vorsitzender des Gutachterausschusses)

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AV-BauGB	Hessische Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch
AWM	Alterswertminderung, Abschreibung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BewG	Bewertungsgesetz
BGBl	Bundesgesetzblatt
BGF	Brutto-Grundfläche
BORIS	Bodenrichtwertinformationssystem Hessen
BRW/BW	Bodenrichtwert/ Bodenwert
DHH	Doppelhaushälfte
DIN	Deutsche Industrie Norm
EFH	Einfamilienhaus
ErbStRG	Erbschaftsteuerreformgesetz
ETW	Eigentumswohnung
GFZ	planungsrechtl. Geschossflächenzahl, gibt das Verhältnis von Geschoss- zur Grundstücksfläche an
GND	Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes
GVBl	Gesetz- und Verordnungsblatt
ha	Hektar = 10.000 m²
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
MFH	Mehrfamilienwohnhaus
NHK 2010	Normalherstellungskosten im Jahr 2010
REH	Reihenendhaus
RH	Reihenhaus (Reihenend- und Reihenmittelhaus)
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer eines Gebäudes
WE	Wohnungs- und Teileigentum
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
ZFH	Zweifamilienhaus
ZGGH	Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hesse

IMMOBILIENMARKT OBERURSEL

1. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENDATEN

Oberursel ist mit 47.819 Einwohnerinnen und Einwohnern (mit Hauptwohnsitz zum 31.12.2024) nach Bad Homburg v. d. Höhe die zweitgrößte Stadt im Hochtaunuskreis und die dreizehntgrößte Stadt in Hessen.

1.1. LAGE

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

Abbildung 1: Lage der Stadt Oberursel

Durch die Nähe zur Metropole Frankfurt am Main und die ausgezeichnete überregionale Verkehrsanbindung bietet die Region Rhein-Main ideale Bedingungen für Wohnen und Arbeiten in Oberursel. Oberursel ist gut an die A661 angebunden, und über das Bad Homburger Kreuz sowie die A5 ist der Frankfurter Flughafen in etwa 25 Autominuten erreichbar. Das öffentliche Verkehrsnetz ist mit der Taunusbahn, S- und U-Bahn sowie mehreren Buslinien ebenfalls hervorragend ausgebaut.

Das Stadtbild von Oberursel wird von der historischen Altstadt sowie ansprechenden Stadtvillen, kleinen Mehrfamilienhäusern und Eigentumswohnanlagen geprägt. Mit einer Vielzahl an Bildungseinrichtungen, darunter Gymnasien, eine Internationale Schule und eine Waldorfschule, bietet Oberursel eine ausgezeichnete Schulinfrastruktur und ist der bedeutendste Schulstandort im Hochtaunuskreis.

Diese Vorteile sorgen für eine hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien. Oberursel verfügt über mehrere dezentrale Gewerbestandorte, etwa entlang der Hohemarkstraße sowie in Oberstedten, Bommersheim, Weißkirchen und Stierstadt, die durch ihre gute Anbindung an das Autobahnnetz bestens erreichbar sind. In den Gewerbegebieten „An den drei Hasen“, „In der Riedwiese“ und „Am Bahnhof Weißkirchen“ wurden in den letzten Jahren bedeutende Gewerbeflächen aktiviert, und die Erweiterung des Gewerbegebiets „In der Riedwiese“ ist bereits in Planung.

Zahlreiche international tätige Unternehmen haben ihren Sitz in Oberursel, wobei insbesondere die Industriezweige Maschinenbau und Messtechnik, die Handels- und Dienstleistungsbranche sowie das Handwerk dominieren. Allerdings ist die Zahl der Arbeitsplätze in den letzten fünf Jahren um etwa 8 % gesunken. So gab es 2019 noch ca. 20.300 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze, während im Jahr 2024 nur noch 18.633 Arbeitsplätze verzeichnet wurden. Besonders betroffen davon sind die Pendler, doch das Pendlersaldo bleibt weiterhin positiv, da mehr Arbeitsplätze als Bewohner sozialversicherungspflichtig beschäftigt sind.

Auf dem ehemaligen MKW-Gelände wurde 2023 der Bürokomplex „Townus“ mit rund 13.000 m² Bürofläche fertiggestellt, der mittlerweile weitgehend vermietet ist. In einigen Büroimmobilien im Gewerbegebiet Zimmersmühlenweg sind jedoch noch Leerstände, was auf den rückläufigen Bedarf an Büroräumen durch den Homeoffice-Effekt hinweist. Daher ist der Büromarkt in Oberursel derzeit etwas angespannt.

Trotz eines starken Dienstleistungssektors von etwa 81 % ist Oberursel auch ein wichtiger Produktionsstandort, insbesondere im Hightech-Bereich, in dem etwa 3.600 Menschen beschäftigt sind. Die Zahl der Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe ist jedoch kontinuierlich rückläufig.

Die herausragenden Standortvorteile Oberursels liegen in seiner naturnahen, aber gleichzeitig zentralen Lage im Rhein-Main-Gebiet, der erstklassigen Schulinfrastruktur und den attraktiven Arbeitsplätzen sowohl im Dienstleistungsbereich als auch im produzierenden Gewerbe. Zusätzlich sorgen die ausgezeichnete Anbindung an das Autobahnnetz und die Nähe zum Frankfurter Flughafen für weitere Vorteile.

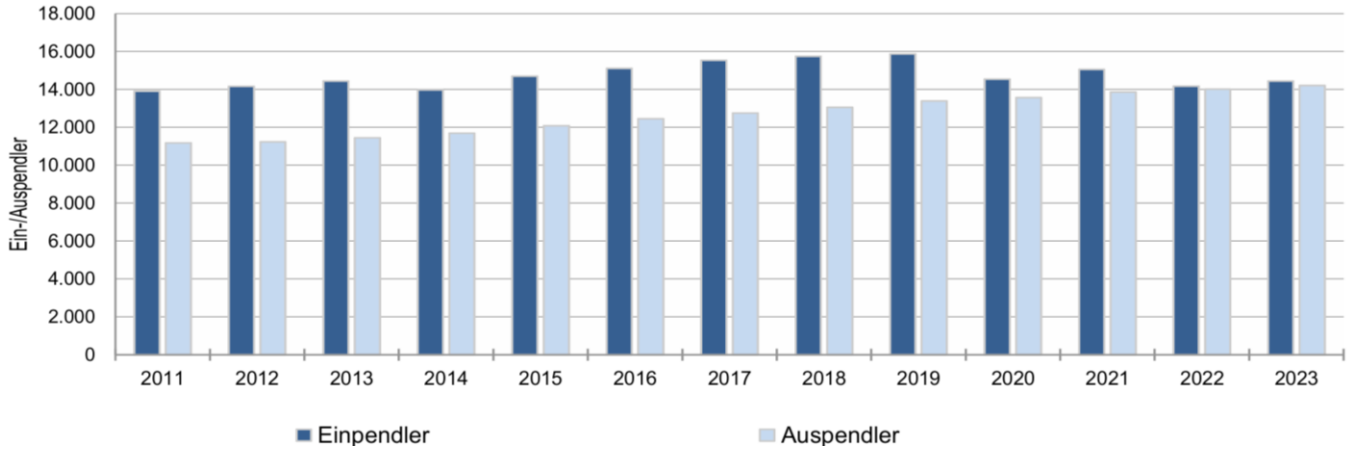
Laut der Bertelsmann Stiftung gehört Oberursel 2020 zum Demographietyp 11, der sehr wohlhabende Städte in wissenschaftlich geprägten Regionen mit hoher Bevölkerungsdichte umfasst. Diese Städte zeichnen sich durch eine hohe Wirtschaftsdynamik und wachsende Urbanität aus. Sie sind vor allem Wohnstandorte für hochqualifizierte Arbeitskräfte und zeichnen sich durch eine überdurchschnittliche Kaufkraft aus. Herausforderungen bestehen jedoch in der sozialen Infrastruktur, insbesondere bei der Bereitstellung von Kita-Plätzen und der Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum, vor allem für ältere Menschen. Die hohe Anziehungskraft dieser prosperierenden Städte wird den Druck auf den lokalen Wohnungsmarkt weiter erhöhen, was es insbesondere für Menschen mit mittleren und niedrigen Einkommen schwieriger machen wird, geeigneten Wohnraum zu finden. Um dem entgegenzuwirken, muss die Anzahl der Wohnungen in Oberursel erhöht und das Angebot stärker an die veränderten Altersstrukturen und Wohnbedürfnisse angepasst werden.

1.2. OBERURSEL IN ZAHLEN

Tabelle 1: Oberursel in Zahlen

Merkmale	Oberursel in Zahlen (Vorjahr)
Einwohnerinnen und Einwohner 31.12.2024	47.819 (47.682)
Bevölkerungsdichte (Einw./km²) [1]	1.055 (1.050)
Einwohnerinnen und Einwohner in den Stadtteilen 31.12.2024	
Oberursel inkl. Bommersheim	31.332 (31.028)
Oberstedten	6.297 (6.335)
Stierstadt	5.482 (5.534)
Weißkirchen	4.708 (4.731)
Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze 30.06.2023	18.633 (18.378)
Produzierendes Gewerbe	19,3 % (19,6 %)
Dienstleistungsanteil 2022	80,7 % (80,4 %)
Steuern und steuerähnliche Abgaben 2023 (in 1.000 €) [2]	101.309 (101.321)
Steuereinnahmekraft, € pro Einw. 2023	2.146 (1.930)
Gewerbesteuer 2023 (in 1.000 €)	42.224 (34.682)
Grundsteuer 2023 (in 1.000 €)	19.951 (15.723)
Gemeindeanteil an Gemeinschaftssteuer 2023 (in 1.000 €)	45.055 (45.055)
Gewerbesteuerhebesatz 2023	410 % (410 %)
Grundsteuer B-Hebesatz 2023	975 % (750 %)
Schulden 2023 (€/Einw.)	958 (785)
Kaufkraft 2023[3]	136,5 (135,5)
Index (Durchschnitt BRD = 100)	
Baufertigstellungen Wohnflächen 2023 (Wohnfläche in m²)	16.335 (8.284)
Baugenehmigungen Wohnflächen 2023 (Wohnfläche in m²)	10.732 (25.223)
Baufertigstellungen Nichtwohnflächen 2023 (Nutzfläche in m²)	1.425 (1.672)
Baugenehmigungen Nichtwohnflächen 2023 (Nutzfläche in m²)	3.959 (1.667)

Entwicklung der Pendlerbewegungen in Oberursel von 2011 bis 2023



[1] Quelle: Stadt Oberursel

[2] Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Hessische Gemeindestatistik 2024 (2023)

[3] Quelle: Gewerbemarktbericht, Ausgabe 2024, 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 2024																
Gesamt-fläche am 01.01.2024	davon															
	Siedlung		darunter Wohnbaufläche		Verkehr		Vegetation		darunter Landwirtschaft		darunter Waldfläche		Gewässer		Siedlungs- und Verkehrsflächen	
ha	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
4.534	886	19,5	510	11,2	370	8,2	3.250	71,7	1.309	28,9	1.919	42,3	27	0,6	1.256	27,7

Am 31.12.2024 wurde in Oberursel eine Bevölkerung von 47.819 Einwohnerinnen und Einwohnern mit erstem Wohnsitz verzeichnet, was einen Zuwachs von 137 Personen im Jahr 2024 bedeutet. Damit bleibt Oberursel ein sehr beliebter Wohnstandort.

In der Kernstadt Oberursel (einschließlich Bommersheim) steigen die Einwohnerzahlen weiterhin. In den Ortsteilen Oberstedten, Stierstadt und Weißkirchen stagnieren die Zahlen oder gehen leicht zurück. In diesen Ortsteilen sind nach wie vor auch die geringsten Neubauaktivitäten zu beobachten.

Oberursel folgt damit dem allgemeinen Trend in der Rhein-Main-Region, für die eine positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert wird.

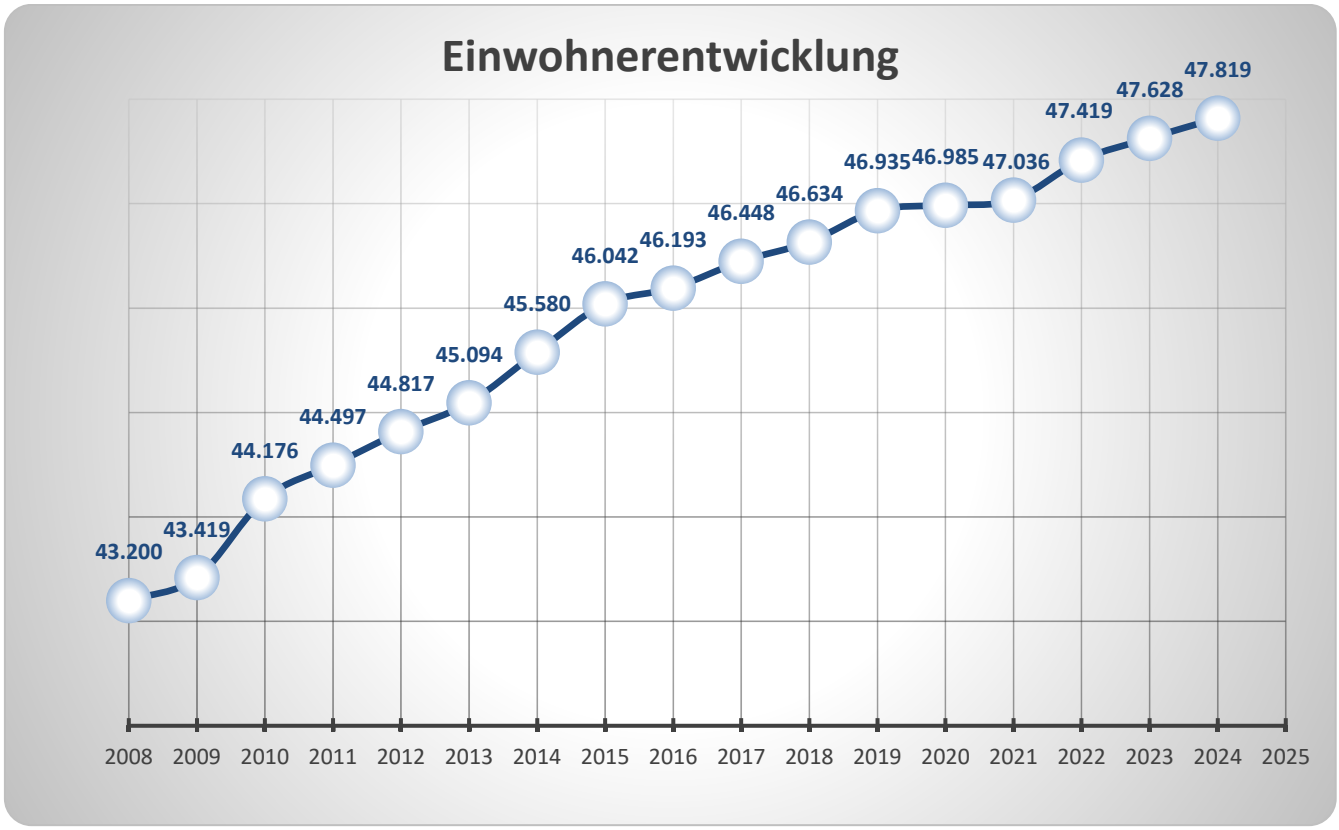


Abbildung 2: Einwohnerentwicklung Stadt Oberursel (TS)

2. DER GUTACHTERAUSSCHUSS UND SEINE GESCHÄFTSSTELLE

Die Gutachterausschüsse für Immobilienwerte wurden 1960 in Deutschland auf der Grundlage des damaligen Bundesbaugesetzes (heute Baugesetzbuch) eingerichtet und blicken inzwischen auf eine 65-jährige Geschichte zurück. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Transparenz auf dem Immobilienmarkt. Die Arbeit der Gutachterausschüsse wird maßgeblich durch bundes- und landesrechtliche Vorschriften geregelt. Zu diesen gehören insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Hessische Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV) sowie die 2021 völlig neu strukturierte Verordnung über die Grundsätze zur Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV).

In Hessen gibt es insgesamt 17 Gutachterausschüsse für Immobilienwerte, die für die Landkreise, kreisfreien Städte sowie einzelne kreisangehörige Städte zuständig sind. Diese Ausschüsse sind selbständige und unabhängige Einrichtungen des Landes Hessen.

Für die kreisangehörige Stadt Oberursel wurde gemäß der Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV) ein eigener Gutachterausschuss eingerichtet. Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben bedient sich der Ausschuss einer Geschäftsstelle, die beim Magistrat der Stadt Oberursel angesiedelt ist.

Der Gutachterausschuss setzt sich aus einem vorsitzenden Mitglied sowie weiteren ehrenamtlichen Mitgliedern zusammen. Diese Mitglieder sind fachlich qualifiziert und verfügen über umfangreiche Erfahrung in der Ermittlung von Immobilienwerten. Sie kommen aus verschiedenen Berufsgruppen, darunter Vermessungswesen und Immobilienbewertung, Architektur, Stadtplanung, Bauingenieurwesen, Bankwesen, Finanzverwaltung sowie Landwirtschaft.

2.1. AUFGABEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE

Zu den wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören:

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

Die Gutachterausschüsse ermitteln jährlich hessenweit einheitliche Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen (vgl. Abschnitt 8). 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. Diese nimmt alle Anträge auf Leistungen des Gutachterausschusses entgegen und prüft deren Zulässigkeit. Sie bereitet Gutachten

vor und erteilt Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, über Bodenrichtwerte sowie zu anderen für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

Eine wesentliche Arbeitsgrundlage des Gutachterausschusses ist die Kaufpreissammlung, die von der Geschäftsstelle geführt wird. Diese erhält Abschriften sämtlicher notariell beurkundeter Übereignungsverträge sowie anderer Dokumente, die den Grundstücksverkehr betreffen. Die Geschäftsstelle wertet diese Verträge sachkundig aus und nimmt sie in die Kaufpreissammlung auf. Ergänzende Informationen wie Bebauungspläne, Bauakten oder Angaben zu Erträgen und Kosten der Grundstücksbewirtschaftung werden herangezogen, die von Immobilienkäuferinnen und -käufern häufig abgefragt werden. Aus den gesammelten Daten werden die für die Wertermittlung erforderlichen Informationen, insbesondere Bodenpreisindexreihen und Umrechnungskoeffizienten, abgeleitet sowie andere spezifische Analysen durchgeführt. Die Auswertung erfolgt IT-gestützt und anonymisiert. Aufgrund der begrenzten Mietertragsdaten im Bereich der Stadt Oberursel werden keine eigenen Liegenschaftszinssätze ermittelt. Stattdessen wird die Übernahme der Liegenschaftszinssätze des Gutachterausschusses für die Stadt Frankfurt am Main empfohlen, soweit diese auf den Bereich Oberursel übertragbar sind.

2.3. MITGLIEDER DES GUTACHTERAUSSCHUSSES

Für den Gutachterausschuss Oberursel sind derzeit als ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter bestellt:

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

Stellvertretender Vorsitzende
Dipl.-Ing. Tobias Balling, Bauingenieur, Immobiliensachverständiger

Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter
Dipl.-Ing. Tanja Deutsch, Architektin, Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
Dipl.-Ing. Lothar Dislich, Immobiliensachverständiger, Chartered Surveyor (MRICS)
Christine Endter, Bausachverständige des Finanzamtes Bad Homburg
M.Sc. Enrico Gorges¸ Zertifizierter Sachverständige für Immobilienbewertung
Dipl.-Ing. Andreas Heil, Architekt
Dipl.-Ing. Bastian Sell, Vermessungsoberrat
Dipl.-Ing. Daniela Trösch; Stadtplanerin, Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Thomas Veith, Bausachverständiger des Finanzamtes Bad Homburg
Dipl.-Ing. Erich Vogel, Architekt

2.4. GESCHÄFTSSTELLE DES GUTACHTERAUSSCHUSSES

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

Leitung:	Dipl.-Ing. Uta Meissner, Architektin, Städtebauarchitektin
Mitarbeitende:	Katarzyna Fernandez
Telefon:	06171 502 445
Telefax:	06171 502 7118
E-Mail:	gutachterausschuss@oberursel.de
Internet:	https://www.oberursel.de/de/leben-wohnen/wohnen-bauen/immobilienmarkt-werte/

2.5. BENACHBARTE GUTACHTERAUSSCHÜSSE

Stadt Frankfurt am Main
Kurt-Schumacher-Straße 10
60311 Frankfurt am Main
Tel.: 069 212 36781
Fax: 069 212 9730782
E-Mail: gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de
Internet: www.gutachterausschuss.frankfurt.de

Hochtaunuskreis
Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn
Tel.: 0611 535 6843
E-Mail: GS-GAA-AFB-LM@hvbg.hessen.de

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

2.6. ZENTRALE GESCHÄFTSSTELLE DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE IN HESSEN (ZGGH)

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

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte
des Landes Hessen – ZGGH –
Hessisches Landesamt für Bodenmanagement
und Geoinformation
Schaperstraße 16
65022 Wiesbaden
Tel.: 0611 535 5575
Fax: 0611 535 5581
E-Mail: info.zggh@hvbg.hessen.de

3. UMSATZDATEN

Die Auswertungen umfassen den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024. Daneben werden die Umsatzzahlen bis zum Jahr 2015 vergleichend in den Tabellen und Abbildungen dargestellt.

3.1. FALLZAHLEN

Im Jahr 2024 wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte 479 Eigentumsübergänge (Kaufverträge, Tauschverträge, Schenkungsverträge, Übertragungsverträge, Zwangsversteigerung) registriert. Nach dem starken Rückgang der Transaktionszahlen im Jahr 2023 aufgrund der hohen Baugeldzinsen haben sich die Fallzahlen im Jahr 2024 wieder normalisiert.

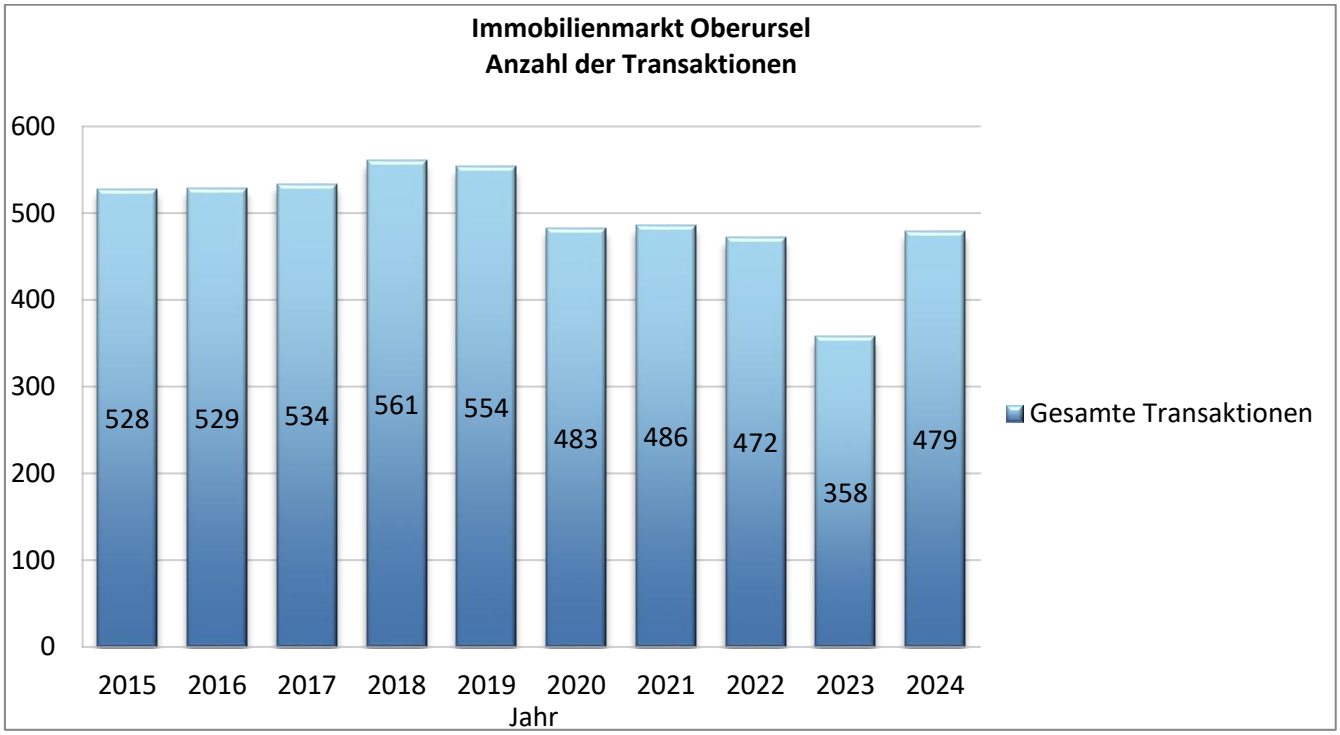


Abbildung 3: Jahresvergleich Transaktionen

In alle Marktsegmenten haben die Fallzahlen zugenommen. Bei den Eigentumswohnungen gab es allerdings eine überproportionale Zunahme der Transaktionen von über 100 Fallzahlen gegenüber dem Jahr 2023.

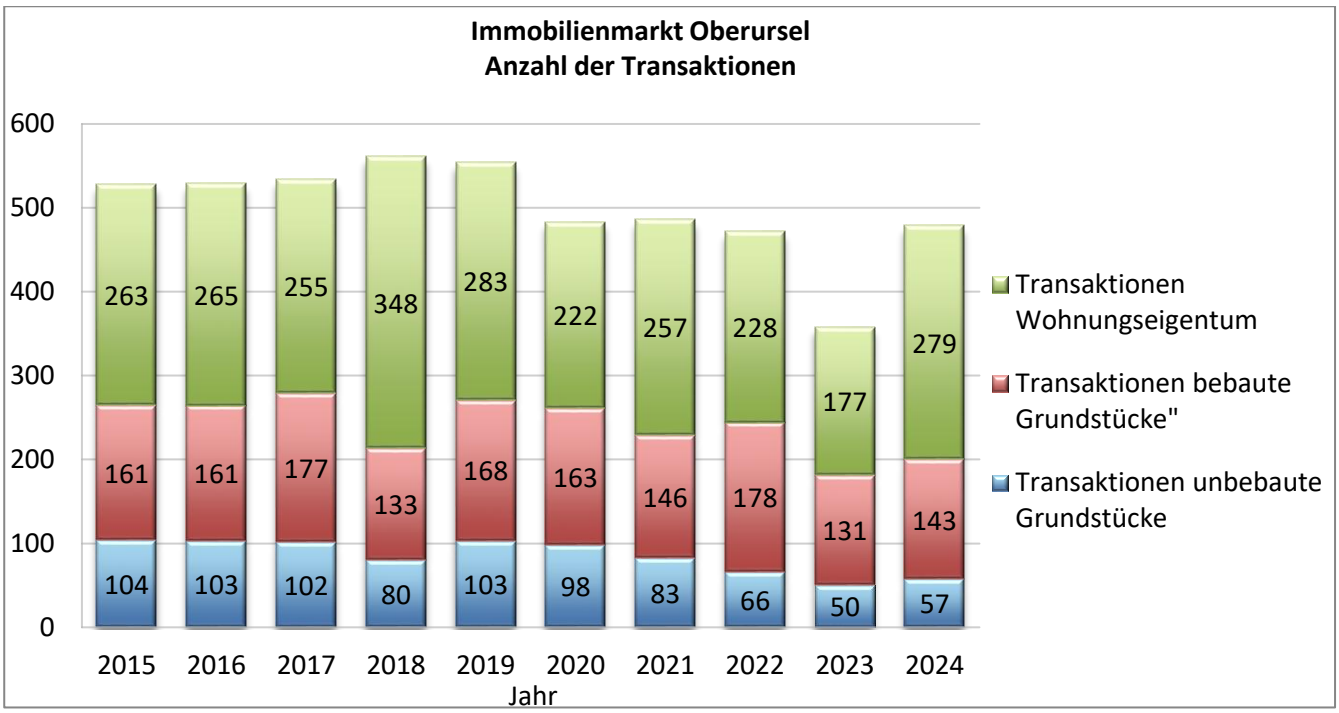


Abbildung 4: Jahresvergleich Transaktionen nach Marktsegmenten

Die Anzahl der Schenkungs- und Übertragungsverträge hat im Jahr 2024 wieder ein normales Maß erreicht. Bemerkenswert ist, dass im Jahr 2024 keine Zwangsversteigerungen registriert wurden.

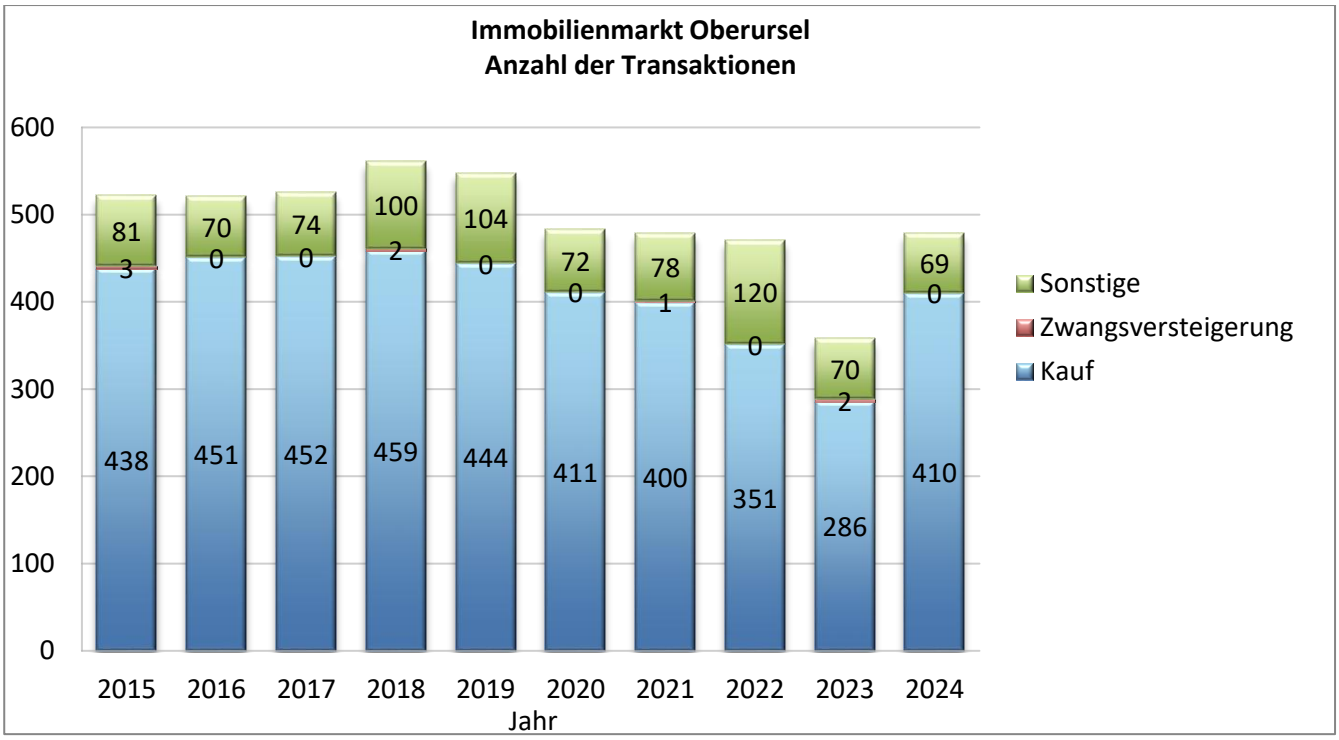


Abbildung 5: Jahresvergleich Transaktionen nach Vertragsart

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

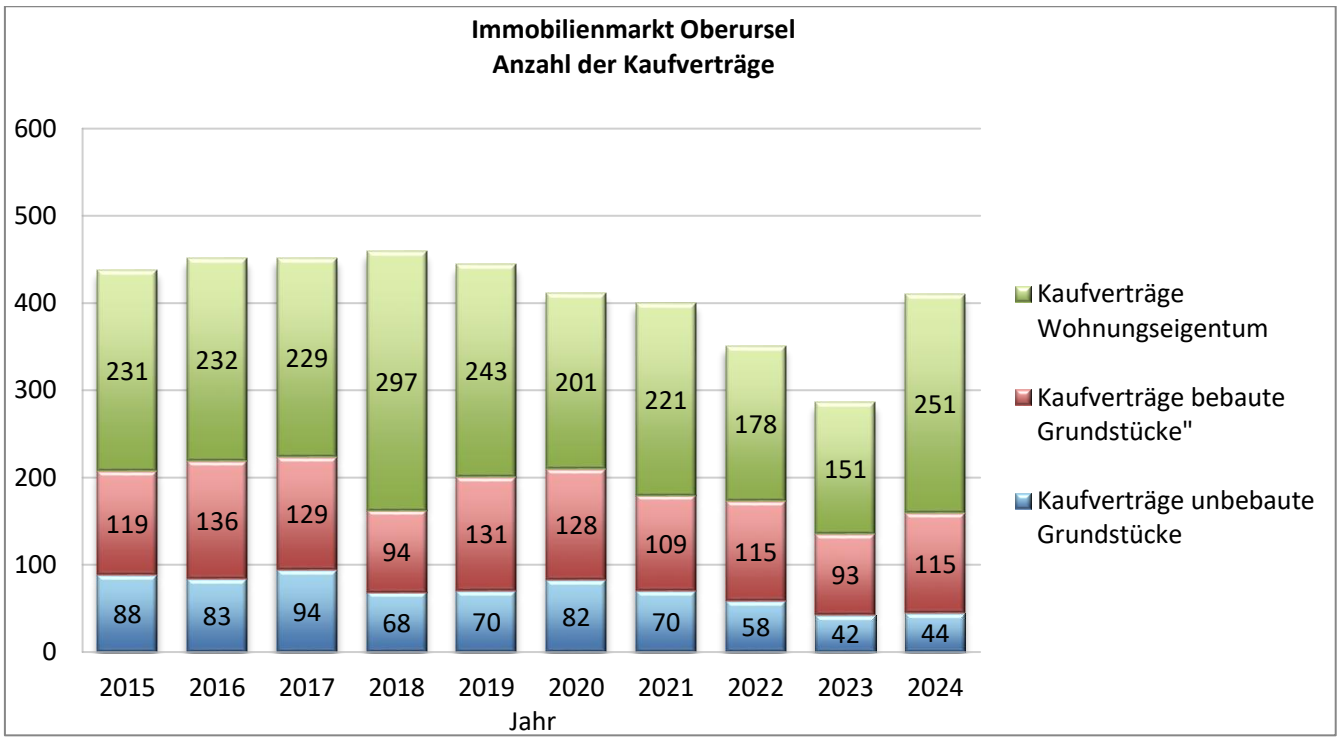


Abbildung 6: Jahresvergleich Transaktionen nach Vertragsart

Die gestiegenen Kaufzahlen von Immobilien im Jahr 2024 können auf verschiedene Faktoren zurückgeführt werden, die miteinander in Wechselwirkung stehen. Gründe für die Zunahme der Verkaufszahlen sind:

- **Steigende Mietpreise**: In Oberursel steigen die Mietpreise weiterhin, was den Wunsch nach eigenem Eigentum und Unabhängigkeit verstärkt. Durch die hohen Mietkosten sehen viele Menschen den Kauf einer Wohnung als langfristige finanzielle Entlastung und eine Investition in die Zukunft.
- **Stabiles Marktumfeld**: In Oberursel sind die Preise für ältere Einfamilienhäuser und Bestandswohnungen nach einem jahrelangen Anstieg bereits deutlich gesunken, was den Markt für Käufer und Investoren attraktiver macht. Ein stabiler Markt zieht mehr Käufer an, da die Unsicherheit verringert wird.
- **Niedrige Zinsen**: Die Zinsen sind noch immer im Vergleich zu historischen Höchstständen niedrig. Für viele Käufer, insbesondere bei langfristigen Finanzierungen, kann dies ein Grund sein attraktive und preisgünstige Angebote zu nutzen, zumal die Reallöhne in den letzten beiden Jahren stark gestiegen sind.
- **Immobilien als Wertanlage und Inflationsschutz**: In Zeiten hoher Inflation betrachten viele Menschen Immobilien als stabile Wertanlage. Immobilien bieten daher Sicherheit vor Wertverlusten und wirken als Absicherung gegen Inflation. Dies regt die Nachfrage an.
- **Staatliche Förderungen**: In Hessen gibt es seit März 2024 das Hessengeld. Mit dem Hessengeld wird der **erstmalige Kauf** einer Wohnimmobilie, die zudem **selbst genutzt** werden muss, gefördert. Dieses Programme machen den Kauf von Eigentumswohnungen für viele junge Menschen, die noch kein Eigentum haben, attraktiv.

Eine Kombination aus finanziellen, sozialen und strukturellen Faktoren hat somit zur Steigerung der Wohnimmobilienkäufe im Jahr 2024 beigetragen.

Unter den 42 Kauffällen von unbebauten Flächen konnten nur 11 Verkaufsfälle von unbebauten Wohnbauflächen und fünf Verkaufsfälle von gewerblichen Flächen registriert werden. Diese geringen Verkaufszahlen lassen keine erhöhten Bauaktivitäten in Oberursel erwarten.

Die überproportionale Steigerung der Käufe im Marktsegment der Eigentumswohnungen lässt sich ebenfalls mit den zuvor genannten wirtschaftlichen, sozialen und strukturellen Faktoren erklären. Ein weiterer Faktor ist, dass sich viele Menschen kein Einfamilienhaus mehr leisten können und daher auf den Eigentumswohnungsmarkt ausweichen. Zudem sind die Reallöhne deutlich gestiegen, was es den Käufern ermöglicht, die höhere Zinslast durch niedrigere Einstiegspreise zu kompensieren.

.

3.2. GELDUMSATZ

Im Jahr 2024 wurde wieder mehr Geld in Immobilien investiert. Mit rund **200 Millionen Euro** wurde der letztjährige Geldumsatz um etwa **35 Millionen Euro** übertroffen. Damit hat sich der Trend sinkender Geldumsätze im Jahr 2024 nicht fortgesetzt, was ein Indiz dafür ist, dass sich der Immobilienmarkt stabilisiert hat. Die Einzelverkaufsobjekte sind jedoch im Durchschnitt günstiger geworden. Dies zeigt sich darin, dass im Jahr 2022 ein Gesamtumsatz von rund 209 Millionen Euro mit 351 Kaufverträgen erzielt wurde, während im Jahr 2024 410 Kaufverträge lediglich einen Geldumsatz von rund 200 Millionen Euro generierten.

Viele potenzielle Käuferinnen und Käufer haben aufgrund der hohen Reallohnerhöhungen der letzten beiden Jahre wieder mehr Geld im Portemonnaie. Dadurch und durch den Preisrückgang haben sich die Finanzierungsschwierigkeiten, die durch die Zinswende in den Jahren 2022 und 2023 entstanden, weitgehend erledigt. Dies hat die Nachfrage nach den eigenen vier Wänden wieder angeheizt. Da die Kaufzurückhaltung in den Jahren 2022 und 2023 bei Bestandsimmobilien bereits zu deutlichen Preissenkungen geführt hatte, war die Nachfrage nach Bestandseigentumswohnungen besonders hoch. Auch die Nachfrage nach Neubaueigentumswohnungen ist gestiegen, da die Bauträger auch in diesem Marktsegment die Preise reduziert haben. Insgesamt hat sich der Geldumsatz bei Eigentumswohnungen mit 94 Millionen Euro gegenüber dem Vorjahr fast verdoppelt.

Der Geldumsatz von rund 90 Millionen Euro bei bebauten Grundstücken (ohne Eigentumswohnungen) ist gegenüber dem Vorjahr erneut um etwa 9 Millionen Euro gesunken. Dies ist vor allem auf den starken Rückgang bei freistehenden Einfamilienhäusern zurückzuführen.

Der Geldumsatz von unbebauten Grundstücken (rund 16 Millionen Euro) hat einen weiteren Tiefpunkt erreicht. Dies ist auf die geringe Kaufvertragsanzahl von Wohnbauflächen zurückzuführen. Während im Jahr 2021 noch rund 26.000 m² mit einem Geldumsatz von rund 50 Millionen Euro umgesetzt wurden, waren es 2024 nur noch 5.835 m² mit einem Geldumsatz von rund 7,7 Millionen Euro.

Als statistische Kenngröße ergibt sich der Geldumsatz zu **4.175 € pro Einwohner** (Vorjahr 3.466 € pro Einwohner).

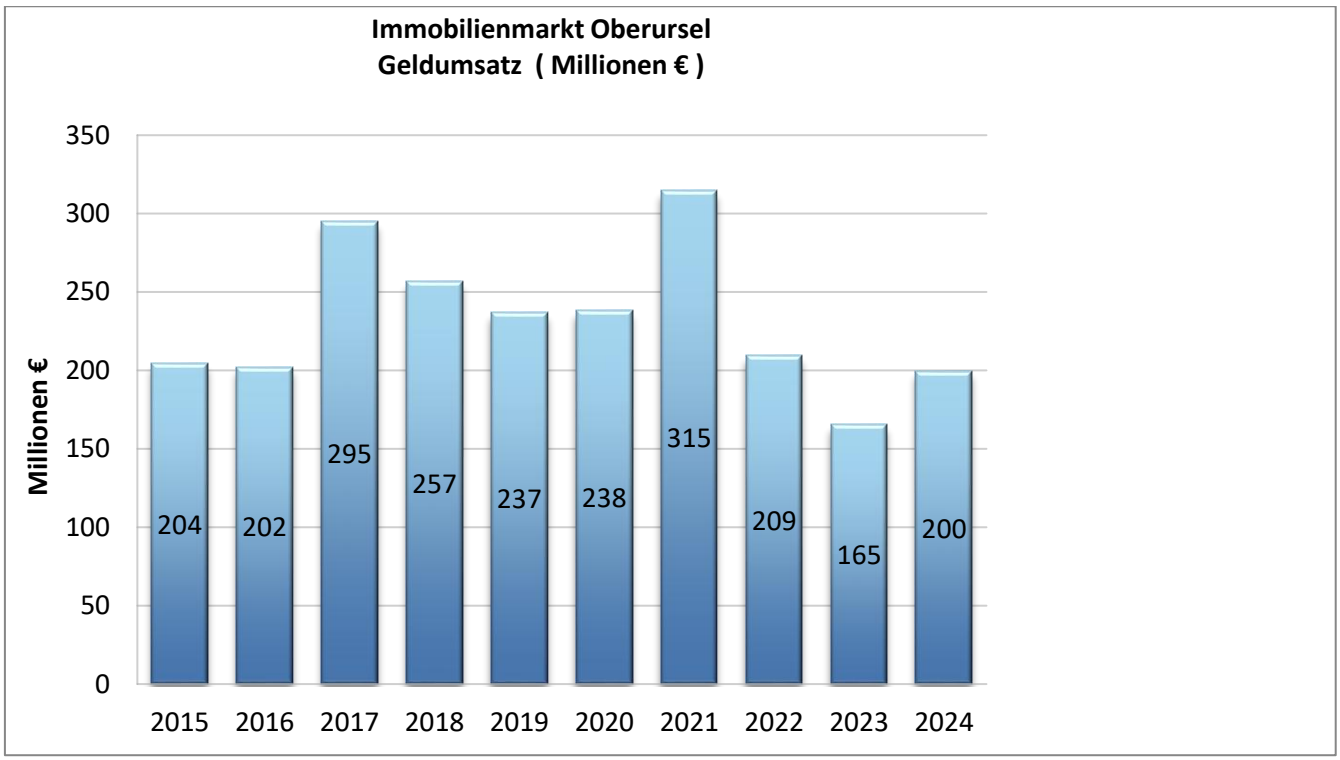


Abbildung 7: Jahresvergleich Geldumsatz (gesamt)

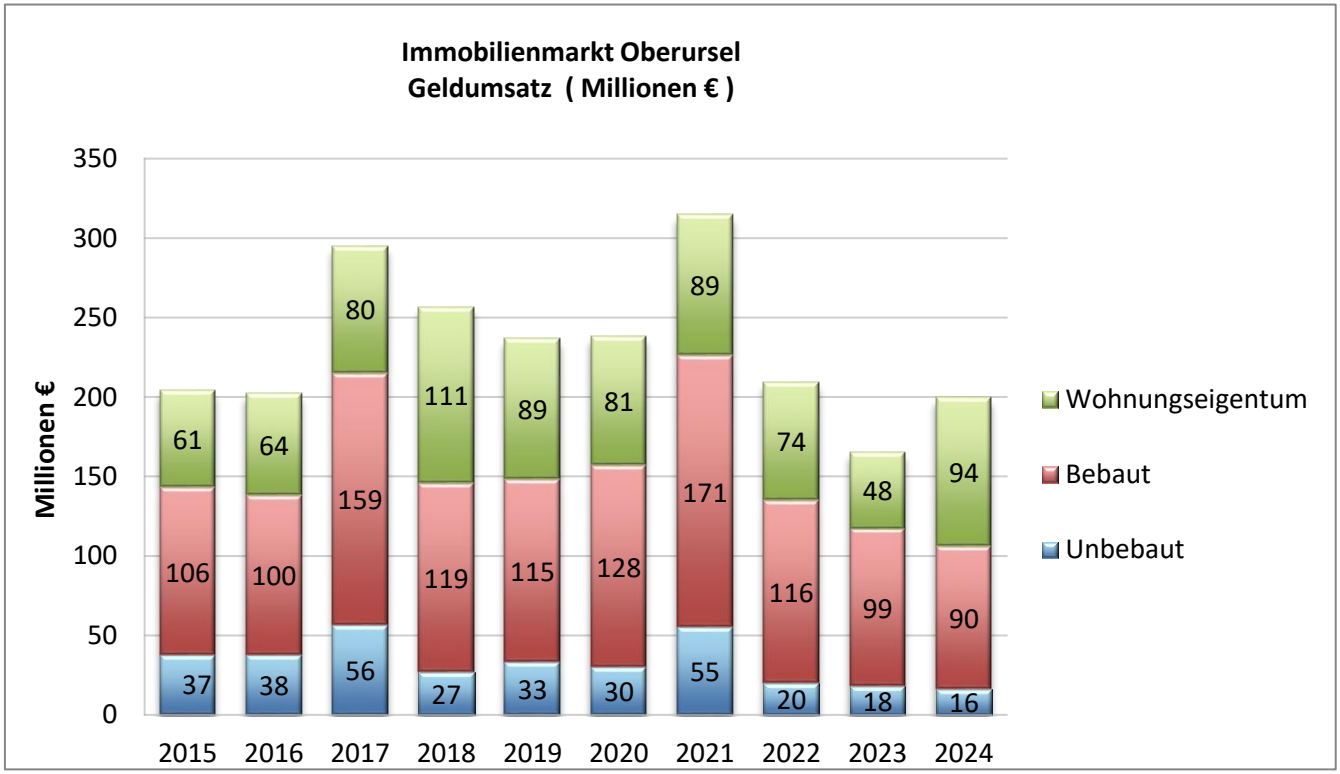


Abbildung 8: Jahresvergleich Geldumsatz, Aufteilung nach Marktsegmenten

Fazit:

Die Situation auf dem Oberurseler Immobilienmarkt im Jahr 2024 zeigt eine interessante Dynamik, die sowohl von langfristigen wirtschaftlichen Trends als auch von kurzfristigen Marktveränderungen beeinflusst wird. Die Kauflaune hat im Jahr 2024 wieder zugenommen, vorerst jedoch hauptsächlich im niedrigeren Preissegment der Eigentumswohnungen zwischen 100.000 € und 400.000 €.

Der erstmalige Preisrückgang bei Neubauwohnungen hat im Jahr 2024 zwar einer Erhöhung der Verkaufszahlen bewirkt. Trotz dieser Preiskorrekturen bei Neubauwohnungen bleiben die Angebotspreise aber insgesamt noch sehr hoch, was viele potenzielle Käufer weiterhin abschreckt. Die Tatsache, dass auf der Anbieterseite von Neubauwohnungen nach wie vor sehr viele Wohnungen zum Verkauf anstehen, machen weitere Preiskorrekturen in diesem Marktsegment wahrscheinlich, was zu einer stabileren Marktstruktur führen könnte.

Hinsichtlich der Fallzahlen prägt der Eigentumswohnungsmarkt nach wie vor den Oberurseler Wohnimmobilienmarkt. Der Gesamtumsatz war sogar im Jahr 2024 erstmalig höher als der Geldumsatz der bebauten Grundstücke (ohne Eigentumswohnungen).

Der Geldumsatz bei unbebauten Baugrundstücken ist weiter rückläufig. Der Rückgang des Geldumsatzes bei unbebauten Baugrundstücken ist ein deutliches Zeichen für den stagnierenden Markt in diesem Bereich. Der hohe Preis für unbebaute Grundstücke zusammen mit einer allgemein gedämpften Nachfrage (besonders nach Flächen für Neubauten) bedeutet, dass viele potenzielle Käufer oder Investoren zurückhaltend sind, vor allem wenn eine zukünftige wirtschaftliche Unsicherheit besteht. In den letzten beiden Jahren sind kaum nennenswerte Flächen veräußert worden. Mit einem Bauboom in nächster Zeit ist daher nicht zu rechnen. Unter diesen Rahmenbedingungen ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum eine besonders große Herausforderung an die Politik und die öffentliche Verwaltung.

Bei den unbebauten Gewerbegrundstücken wurde ein Umsatz von rd. 1,7 Millionen Euro mit rd. 5.200 m² registriert. Der Markt für unbebaute Gewerbegrundstücke zeigt, dass die Preise im gewerblichen Bereich stabil sind und entsprechend der Inflation leicht steigen. Gewerbliche Grundstücke sind oft weniger von kurzfristigen Marktbedingungen betroffen als Wohnimmobilien.

Der Oberurseler Immobilienmarkt 2024 zeigt eine langsame Erholung nach den schwierigen Jahren aufgrund der Zinswende und der wirtschaftlichen Unsicherheit. Insbesondere das niedrigere Preissegment für Eigentumswohnungen profitiert von Preiskorrekturen, während der Neubausektor weiterhin vor Herausforderungen steht. Die Herausforderung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, bleibt eine zentrale politische Aufgabe, vor allem vor dem Hintergrund der stagnierenden Entwicklung bei unbebauten Baugrundstücken.

Die Prognose, dass sich der Oberurseler Immobilienmarkt voraussichtlich seitwärts entwickeln wird, ist realistisch, wenn keine externen Schocks (wie z. B. eine erneute Zinswende oder wirtschaftliche Krisen) eintreten. Dies bedeutet, dass der Markt für die nächsten Jahre stabil bleiben könnte, jedoch ohne nennenswerte Preissteigerungen oder drastische Veränderungen in der Nachfrage.

4. PREISENTWICKLUNG VON UNBEBAUTEN BAUGRUNDSTÜCKEN (INDEXREIHEN)

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfasst und analysiert seit vielen Jahren die Kaufverträge von bebauten und unbebauten Grundstücken. Alle zwei Jahre werden auf Basis der Kaufpreise für Bauland Bodenrichtwerte ermittelt. Aus dem Mittelwert dieser Bodenrichtwerte für verschiedene bauliche Nutzungen werden die Bodenpreisindexreihen für Wohn- und Gewerbeimmobilien abgeleitet. Die Jahresindexwerte zwischen den Bodenrichtwertstichtagen werden entweder interpoliert oder, wenn keine Bodenrichtwertermittlung vorliegt, anhand von Vergleichspreisen aus den jeweiligen Jahren berechnet. Der Indexwert für Januar 2024 wurde aus den Bodenrichtwerten 2024 abgeleitet. Der Indexwert für Januar 2025 basiert auf dem mittleren Bodenrichtwert von 2024 und den wenigen Vergleichspreisen für unbebaute Baugrundstücke. Er wurde leicht nach unten korrigiert.

Im Jahr 2024 ist das Bodenpreisniveau für Wohnbaulandflächen leicht gesunken, während bei Gewerbebaulandflächen eine moderate Preissteigerung festgestellt wurde. Die jährlichen Preisentwicklungen für Wohn- und Gewerbebauflächen sind der nachfolgenden Indextabelle zu entnehmen.

Tabelle 3: Baulandpreisindex

Baulandindex					
Wohnen/Mischgebiet			**Gewerbe**		
Jahr	**mittl. Bodenrichtwert (€/m²)**	**Index**	**mittl. Bodenrichtwert (€/m²)**	**Index**	**Jahr**
Jan 98	420	100,0	333	100,0	Jan 98
Jan 99	421	100,2	324	97,3	Jan 99
Jan 00	422	100,4	316	94,7	Jan 00
Jan 01	440	104,8	342	102,7	Jan 01
Jan 02	459	109,1	369	110,7	Jan 02
Jan 03	461	109,6	341	102,3	Jan 03
Jan 04	463	110,1	313	94,0	Jan 04
Jan 05	479	114,0	281	84,2	Jan 05
Jan 06	495	117,9	248	74,3	Jan 06
Jan 07	507	120,6	244	73,2	Jan 07
Jan 08	518	123,3	240	72,0	Jan 08
Jan 09	528	125,7	230	69,0	Jan 09
Jan 10	538	128,0	220	66,0	Jan 10
Jan 11	552	131,4	226	67,8	Jan 11
Jan 12	566	134,7	232	69,6	Jan 12
Jan 13	616	146,5	233	69,8	Jan 13
Jan 14	665	158,3	233	69,9	Jan 14
Jan 15	728	173,3	238	71,3	Jan 15
Jan 16	791	188,3	242	72,6	Jan 16
Jan 17	857	203,9	248	74,4	Jan 17
Jan 18	922	219,4	254	76,2	Jan 18
Jan 19	1.001	238,2	267	80,1	Jan 19
Jan 20	1.080	257,0	280	84,0	Jan 20
Jan 21	1.160	276,1	280	84,0	Jan 21
Jan 22	1.240	295,1	280	84,0	Jan 22
Jan 23	1.226	291,8	285	85,5	Jan 23
Jan 24	1.212	288,5	290	87,0	Jan 24
Jan 25	1.200	285,6	300	90,0	Jan 25

4.1. UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Insgesamt wurden **57 Transaktionen** von unbebauten Grundstücken registriert. Diese teilen sich auf in **44 Kaufverträge**, 11 Übergabeverträge. 2 Auseinandersetzungsverträge.

Die Kaufverträge gliedern sich in folgende Flächenklassen:

- Wohnbaulandflächen (11 Fälle)
- Gewerbegebietsflächen (5 Fälle)
- Gartenlandflächen (13 Fälle)
- Landwirtschaftliche Flächen (11 Fälle)
- Rohbauland (1 Fall)
- Bauerwartungsland (3 Fälle)

4.1.1. WOHNBAUGRUNDSTÜCKE

Der jährliche Flächenumsatz von Wohnbauland sinkt weiterhin, da nur noch wenige unbebaute Wohnbauflächen in Oberursel vorhanden sind. Die überwiegende Zahl der Kaufverträge betrifft mittlere bis gute Lagen in Oberursel, während in einfacheren Lagen keine Verkäufe stattgefunden haben. Im Jahr 2023 wurden die Kaufpreise überwiegend in sehr guten und innerstädtischen Lagen erzielt. Im Jahr 2024 waren die Lageeinstufung der verkauften Baugrundstücke etwas schlechter. Daher liegt der durchschnittliche Baulandwert auch nur bei 1.319 €/m² (2023: 1.537 €/m²), deutlich unter dem Mittelwert des Vorjahres.

Tabelle 4: Jahresvergleich Wohnbauland

Wohnbauland					
Jahr	**Anzahl**	**Flächenumsatz (m²)**	**Min. (€/m²)**	**Max. (€/m²)**	**Mittel (€/m²)**
2024	11	**5.835**	988	1.460	**1.319**
2023	12	**6.756**	1.192	2.000	**1.538**
2022	13	**8.620**	687	3.075	**1.375**
2021	29	**26.040**	750	2.485	**1.398**
2020	24	**13.081**	807	1.725	**1.217**
2019	27	**21.575**	571	1.813	**1.188**
2018	31	**25.086**	599	1.668	**1.108**
2017	45	**45.538**	500	2.107	**1.031**
2016	33	**25.354**	343	1.945	**998**

Von den insgesamt 11 registrierten Wohnbaulandkäufen entfallen 7 auf bebauten Grundstücke, die zum Abriss bestimmt sind. Unter Berücksichtigung der geschätzten Abrisskosten ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis für diese Abrissgrundstücke von etwa 1.286 €/m². Die Preisentwicklung bei Abrissgrundstücken zeigt einen leichten Rückgang der Bodenpreise.

Tabelle 5: Jahresvergleich Wohnbauland-Abbruchgrundstücke

Abbruchgrundstücke Wohnbauland					
Jahr	**Anzahl**	**Flächenumsatz (m²)**	**Min. (€/m²)**	**Max. (€/m²)**	**Mittel (€/m²)**
2024	7	**3.775**	988	1.460	**1.286**
2023	7	**3.940**	1.192	2.000	**1.537**
2022	8	**5.530**	1.232	3.075	**1.632**
2021	16	**20.822**	989	2.485	**1.490**
2020	10	**6.846**	926	1.541	**1.221**
2019	14	**10.911**	795	2.115	**1.317**
2018	12	**12.112**	608	1.640	**1.070**
2017	15	**10.995**	695	2.107	**1.104**
2016	15	**14.477**	621	1.945	**1.095**

Insgesamt wird erwartet, dass sich die Bodenpreise in den kommenden Jahren stabilisieren werden. Die hohe Nachfrage nach unbebauten Grundstücken wird jedoch eine signifikante Senkung des Bodenwertniveaus verhindern. Da derzeit keine größeren Einfamilienhausgebiete geplant sind, wird das Bodenpreisniveau voraussichtlich hauptsächlich durch Abrissgrundstücke künftig bestimmt.

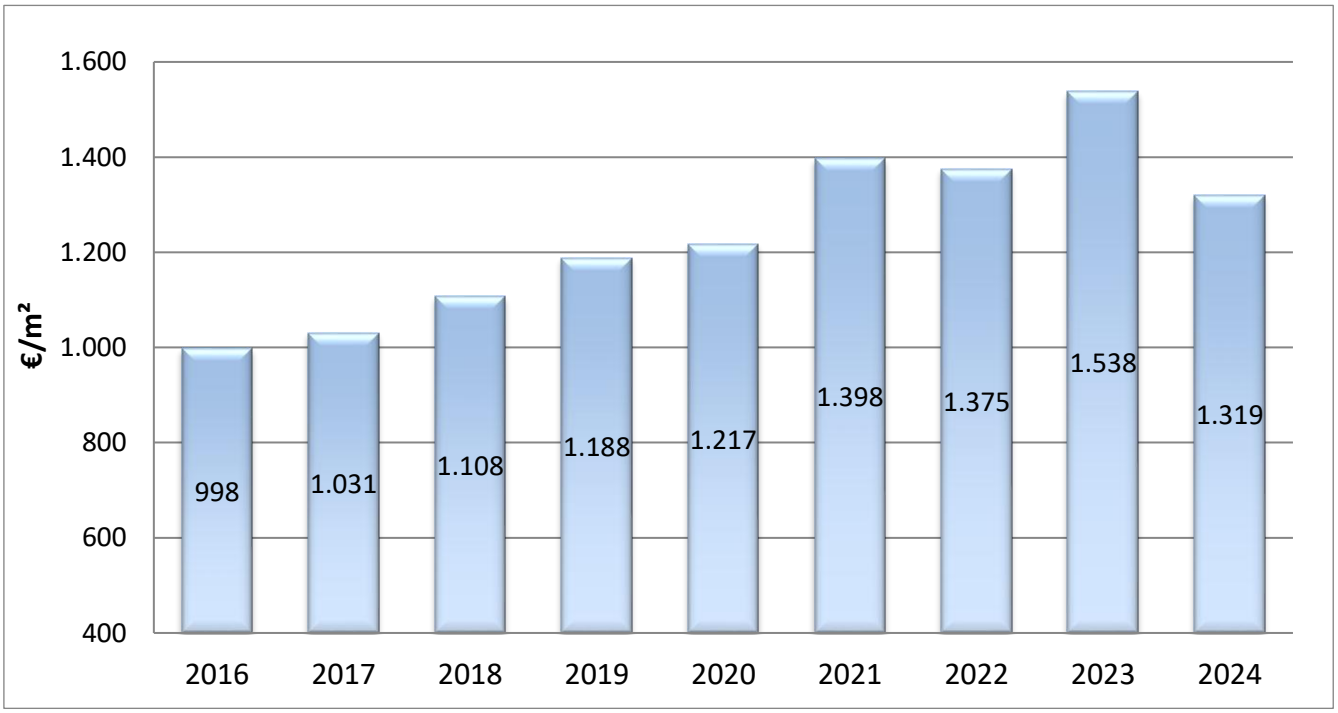


Abbildung 9: Jahresvergleich Wohnbauland

4.1.2. GEWERBEGRUNDSTÜCKE

Die Preise von Gewerbegrundstücken sind seit mehreren Jahren sehr stabil mit leichter Tendenz nach oben. Im Jahr 2024 ist der Flächenumsatz gegenüber dem Jahr 2023 stabil geblieben. Die Preise entwickeln sich entsprechend der normalen Konjunktur.

Tabelle 6: Jahresvergleich Gewerbebauland

Gewerbebauland					
Jahr	**Anzahl**	**Flächenumsatz (m²)**	**Min. (€/m²)**	**Max. (€/m²)**	**Mittel (€/m²)11**
2024	5	**5.128**	179	456	**327**
2023	4	**5.444**	223	350	**318**
2022	1	**661**	270	270	**270**
2021	4	**2.904**	230	321	**285**
2020					
2019	4	**11.926**	175	460	**293**
2018	4	**7.160**	170	231	**205**
2017	6	**37.211**	183	250	**216**
2016	10	**45.941**	180	300	**233**

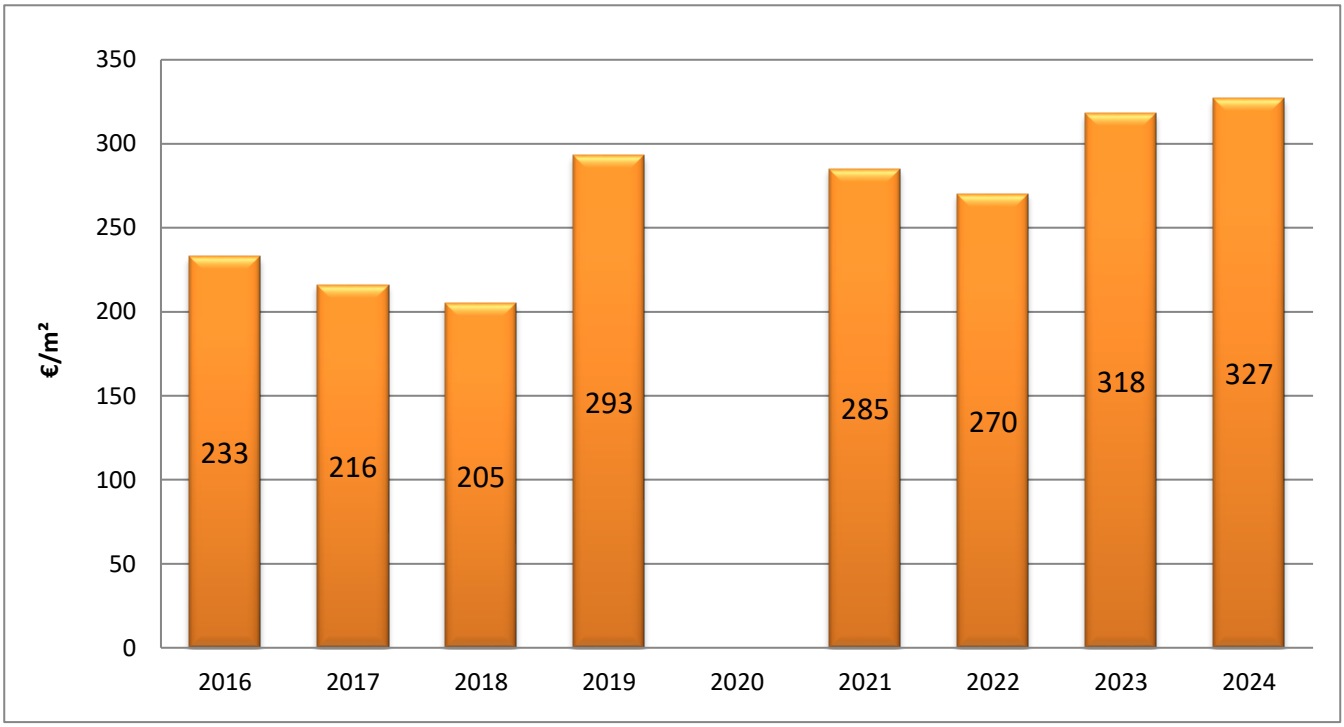


Abbildung 10: Jahresvergleich Gewerbebauland

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

4.1.3. GRUNDSTÜCKE FÜR FREIZEITGÄRTEN

Im Jahr 2024 wurden **13 Kaufverträge** für Freizeitgärten verzeichnet. Die Preise für Gartenland bleiben stabil und entwickeln sich seitwärts. In diesem Marktsegment gibt es keine größeren Finanzierungsprobleme, da die Kaufpreise in der Regel mit Eigenkapital finanziert werden. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Freizeitgärten lag bei etwa 56 €/m². Wie in den Vorjahren variiert die Preisspanne jedoch erheblich. Dies liegt unter anderem daran, dass der Gutachterausschuss keine Bewertung des bestehenden Aufwuchses oder der Gartenhüttenbebauung vornimmt. Zudem sind die Preise tendenziell höher, da das Angebot auf dem Markt begrenzt ist.

Tabelle 7: Jahresvergleich Gartenland

Gartenland					
Jahr	**Anzahl**	**Flächenumsatz (m²)**	**Min. (€/m²)**	**Max. (€/m²)**	**Mittel (€/m²)**
2024	13	**9.130**	18	150	**56**
2023	11	**5.757**	18	162	**59**
2022	14	**23.146**	15	136	**43**
2021	10	**9.251**	22	123	**54**
2020	21	**11.776**	18	99	**48**
2019	12	**14.648**	20	100	**42**
2018	7	**4.121**	16	89	**45**
2017	10	**13.115**	15	56	**31**
2016	14	**8.943**	21	54	**37**

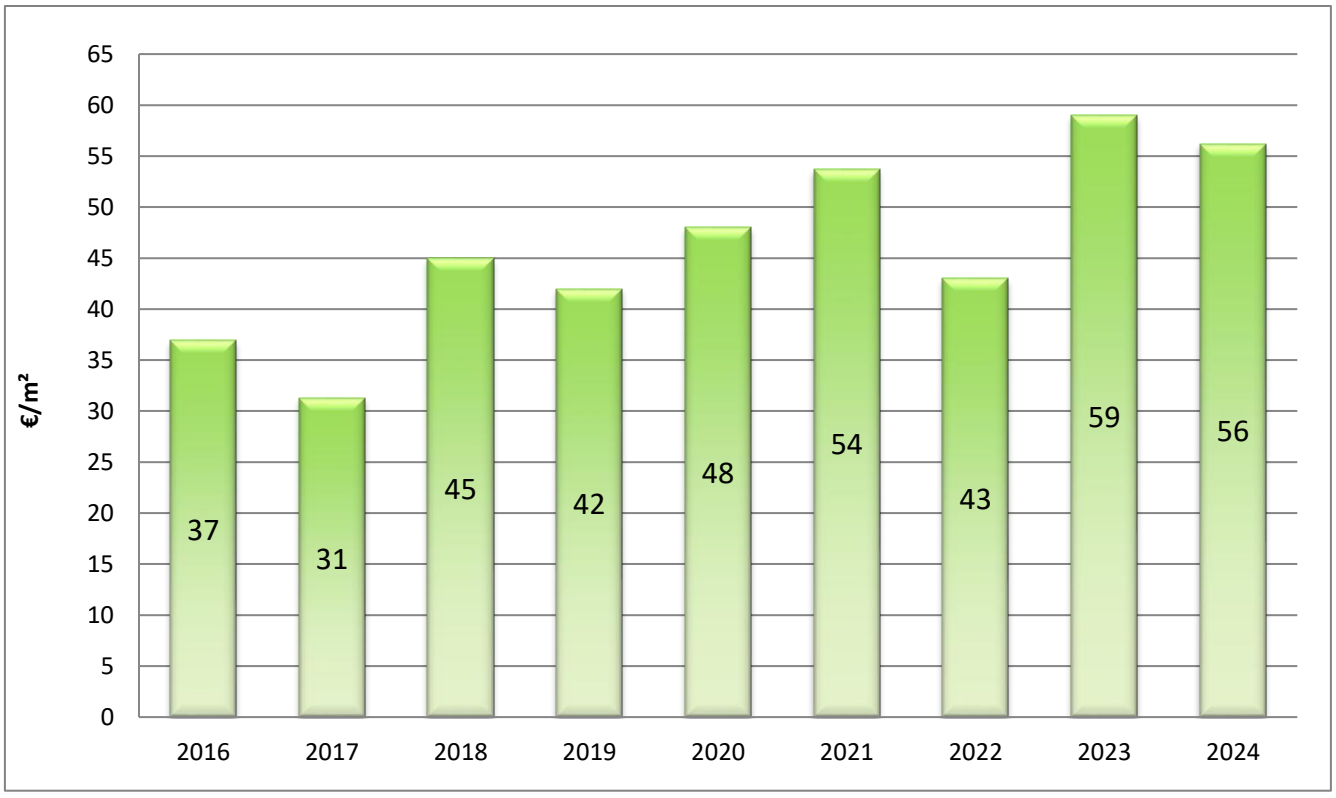


Abbildung 11: Jahresvergleich Gartenland

4.1.4. GRUNDSTÜCKE FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG

Im Immobiliensegment der landwirtschaftlichen Flächen ist auch im Jahr 2024 nur wenig Bewegung zu beobachten. Es wurden lediglich **12 Kaufverträge** für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke mit insgesamt etwa 2,8 ha Fläche registriert, was einen der geringsten Umsätze der letzten zehn Jahre darstellt. In den vergangenen 20 Jahren sind die Preise kontinuierlich gestiegen, von rund 6 €/m² im Jahr 2004 auf etwa 10-11 €/m² im Jahr 2024. Seit 2021 sind die Preise jedoch weitgehend stabil geblieben.

Tabelle 8: Jahresvergleich landwirtschaftlicher Flächen

Landwirtschaftliche Flächen					
Jahr	**Anzahl**	**Flächenumsatz (m²)**	**Min. (€/m²)**	**Max. (€/m²)**	**Mittel (€/m²)**
2024	12	**27.784**	6,7	15,0	**10,5**
2023	8	**25.654**	6,8	30,0	**11,4**
2022	23	**87.258**	4,5	19,6	**10,9**
2021	19	**59.380**	4,0	20,0	**10,4**
2020	21	**78.386**	4,0	16,0	**9,4**
2019	15	**50.587**	6,0	11,0	**8,8**
2018	19	**91.829**	6,5	16,6	**9,8**
2017	16	**50.520**	5,6	14,5	**8,9**
2016	18	**42.479**	5,2	14,0	**9,0**

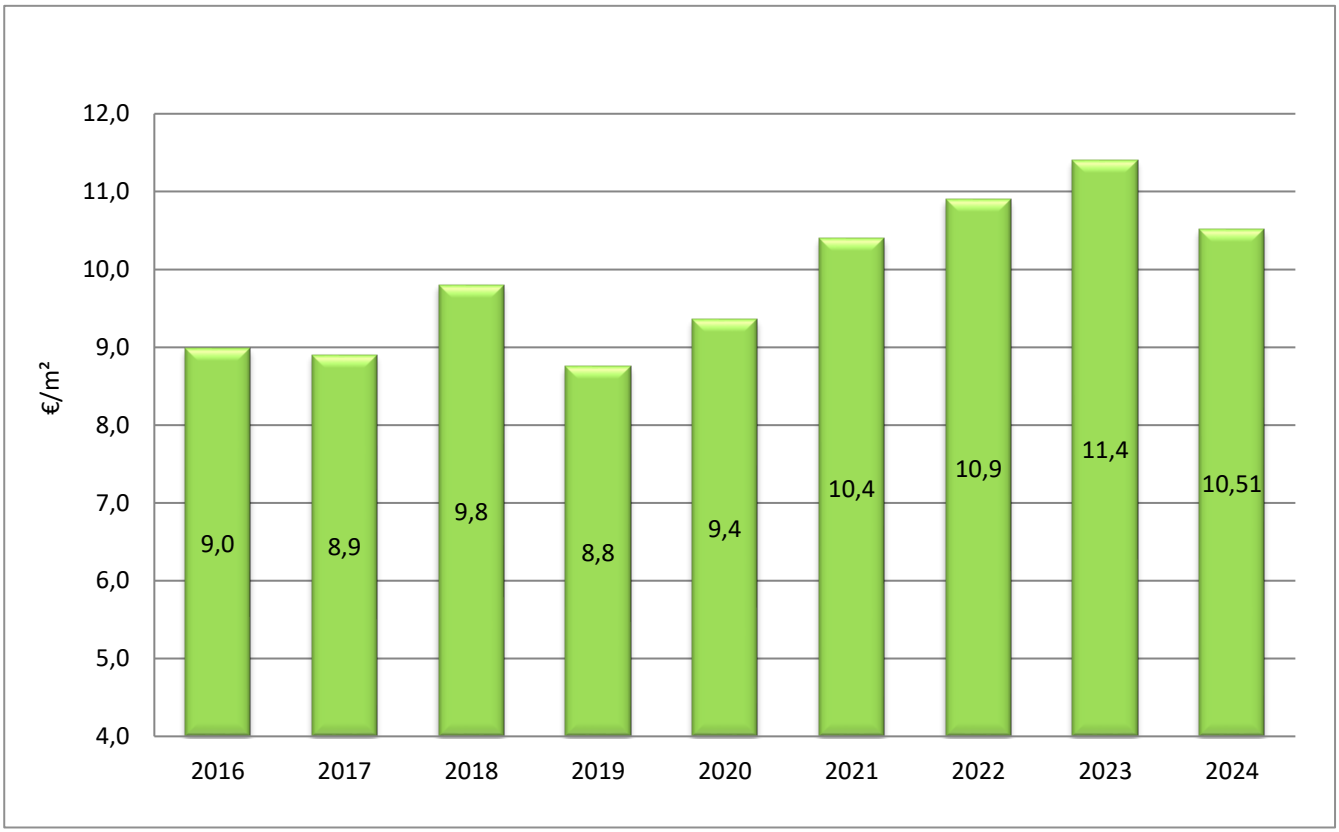


Abbildung 12: Jahresvergleich landwirtschaftlicher Flächen

5. BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Insgesamt wurde im Jahr 2024 Transaktionen im Wert von rd. **183 Millionen Euro** (2023: rd. 147 Millionen Euro) an bebauten Grundstücken (inklusive Eigentumswohnungen) in Oberursel realisiert. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Verteilung dieses Geldumsatzes auf die unterschiedlichen Marktsegmente.

Geldumsatz bebauter Grundstücke 2024 rd. 183 Millionen Euro

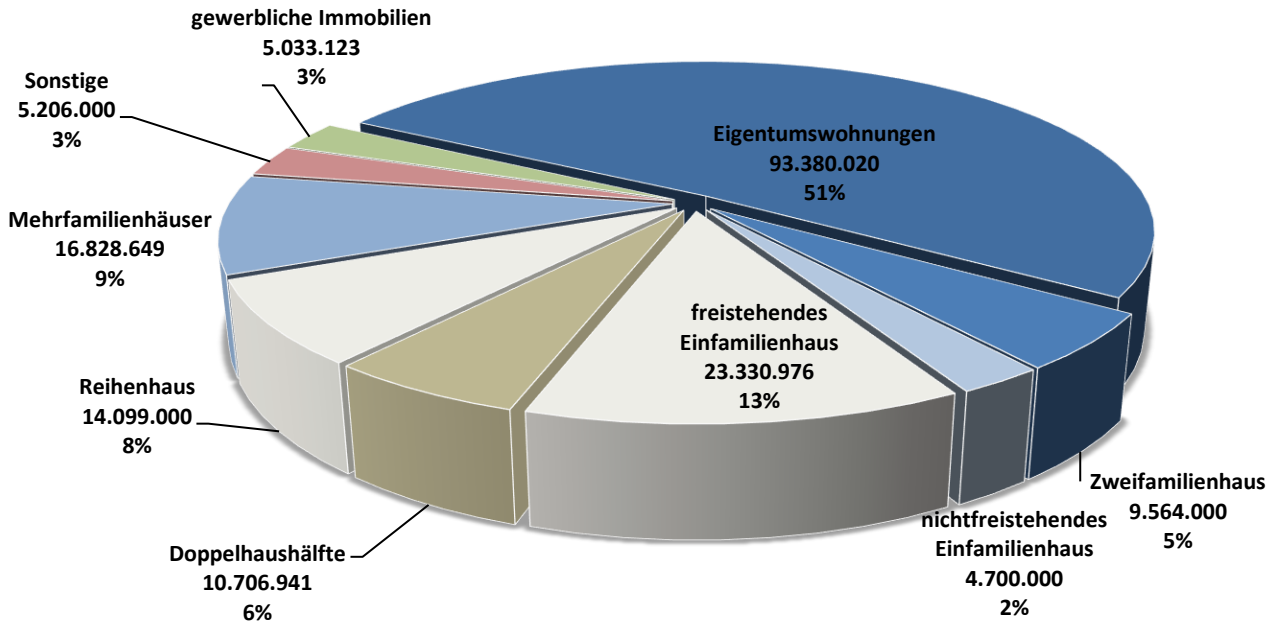


Abbildung 13: Geldumsatz 2024, Marktsegment bebaute Grundstücke

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung des Geldumsatzes auf die unterschiedlichen Marktsegmente im Vergleich zu den Vorjahren.

Tabelle 9: Geldumsatz bebaute Grundstücke 2016 bis 2024 im Vergleich

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Geldumsatz (bebaute Immobilien)
63.923.776	79.841.386	110.712.144	88.593.810	81.089.721	88.706.891	73.236.444	47.664.606	**93.380.020**	Eigentumswohnungen
3.450.000	2.649.000	3.030.000	4.675.000	8.869.000	2.549.000	8.086.000	3.039.000	**9.564.000**	Zweifamilienhaus
4.109.000	3.001.500	1.465.000	2.572.000	1.858.000	2.290.000	825.000	1.988.000	**4.700.000**	nichtfreistehendes Einfamilienhaus
42.001.488	29.955.155	30.875.000	37.885.860	32.483.771	50.288.475	38.272.191	36.634.600	**23.330.976**	freistehendes Einfamilienhaus
12.324.000	20.378.865	11.899.800	15.278.700	19.834.000	17.693.520	15.345.000	14.335.790	**10.706.941**	Doppelhaushälfte
13.661.150	9.211.234	9.325.510	22.916.546	13.272.624	11.051.000	20.192.000	9.898.327	**14.099.000**	Reihenhaus
9.669.000	60.896.908	28.380.000	32.038.951	41.260.700	22.842.263	26.957.500	20.049.000	**16.828.649**	Mehrfamilienhäuser
6.581.552	55.000	340.000	0	2.031.000	3.391.000	3.263.844	2.949.000	**5.206.000**	Sonstige
4.593.000	35.261.329	32.250.000	2.760.000	9.968.000	51.542.500	6.750.000	10.142.881	**5.033.123**	gewerbliche Immobilien
160.312.966	**241.250.377**	**228.277.454**	**206.720.867**	**210.666.816**	**250.354.649**	**192.927.979**	**146.701.203**	**182.848.709**	Geldumsatz der bebauten Grundstücke

Die Talsohle beim Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke scheint überwunden zu sein. Der Umsatz bewegt sich wieder in Richtung des Niveaus von 2022, liegt jedoch mit etwa 183 Millionen Euro noch rund 68 Millionen Euro unter dem Spitzenwert von 2021. Ein wesentlicher Faktor für das positive Ergebnis sind die gestiegenen Verkaufszahlen im Markt für Eigentumswohnungen. Der Anteil der Eigentumswohnungen am Gesamtumsatz der bebauten Immobilien war im Jahr 2024 doppelt so hoch wie der Anteil der Einfamilienhäuser (einschließlich freistehender und nicht freistehender Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser). Im Jahr 2023 war das Verhältnis noch umgekehrt.

Mit rd. 94 Millionen Euro entfällt mehr als die Hälfte (51 %) des Gesamtumsatzes auf den Eigentumswohnungsmarkt, was eine starke Nachfrage in diesem Segment widerspiegelt.

Im Gegensatz dazu verzeichnet das Segment der Einfamilienhäuser einen Rückgang des Umsatzes um etwa 13 Millionen Euro. Dieser Rückgang ist jedoch nicht auf fehlende Nachfrage zurückzuführen, sondern vielmehr auf sinkende Preise und eine geringere Anzahl an Verkäufen von freistehenden Einfamilienhäusern. Die Umsätze aus Doppelhaushälften und Reihenhäusern sind mit etwa 24,7 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr stabil geblieben. Allein der Umsatz mit freistehenden Einfamilienhäusern hat sich mit rd. 23,4 Millionen Euro um rd. 13 Millionen Euro verringert. Der starke Rückgang beim Umsatz von freistehenden Einfamilienhäusern ist vor allem auf das begrenzte Angebot zurückzuführen.

Der Geldumsatz im Bereich der Eigenheime resultiert aus 71 Kaufverträgen für Einfamilienhäuser.

5.1. PREISENTWICKLUNG VON EIGENHEIMEN

Die Umsätze im Bereich der Einfamilienhäuser sind im Jahr 2024 erneut um rd. 13 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen. Die Zahl der Kaufverträge blieb mit 71 fast unverändert. Allerdings wurden deutlich mehr Doppelhaushälften und Reihenhäuser verkauft als freistehende Einfamilienhäuser. Der Anteil der Einfamilienhäuser, die einen Verkaufspreis von über einer Million Euro erzielten, lag 2024 bei 19 % (2023: 24 %, 2022: 38 %). Dies weist auf sinkende Preise hin.

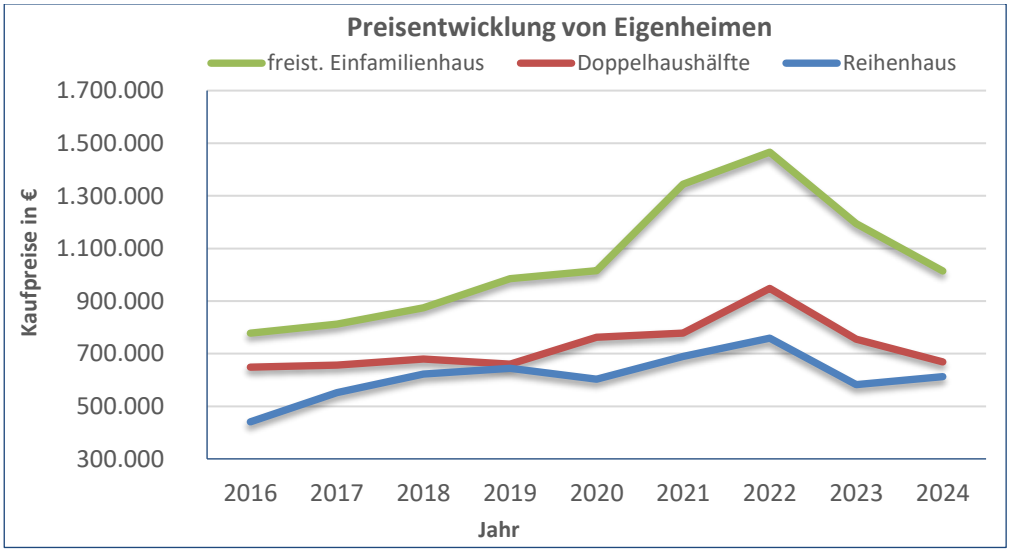
Der durchschnittliche Preis für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser liegt mit 765.525 € etwa 9 % unter dem Wert des Vorjahres.

Die sieben bebauten Grundstücke, die zum Abriss erworben wurden, sind in dieser Statistik nicht enthalten, da sie dem Marktsegment der unbebauten Grundstücke zugeordnet sind.

Die durchschnittlichen Preise für Eigenheime der letzten 9 Jahre können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 10: Durchschnittliche Preise für Eigenheime

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	in €
777.805	811.656	874.742	984.723	1.015.118	1.343.671	1.465.909	1.194.446	1.014.390	freistehendes Einfamilienhaus
648.632	656.840	679.901	660.089	762.846	778.600	948.000	754.515	669.184	Doppelhaushälfte
440.682	551.416	622.067	644.320	603.301	689.357	758.923	582.255	613.000	Reihenhaus
622.373	**673.304**	**725.570**	**763.044**	**793.755**	**937.209**	**1.057.611**	**843.739**	**765.525**	**Mittelwert**
-4%	8%	8%	5%	4%	18%	13%	-20%	**-9%**	prozentuale Preisentwicklung



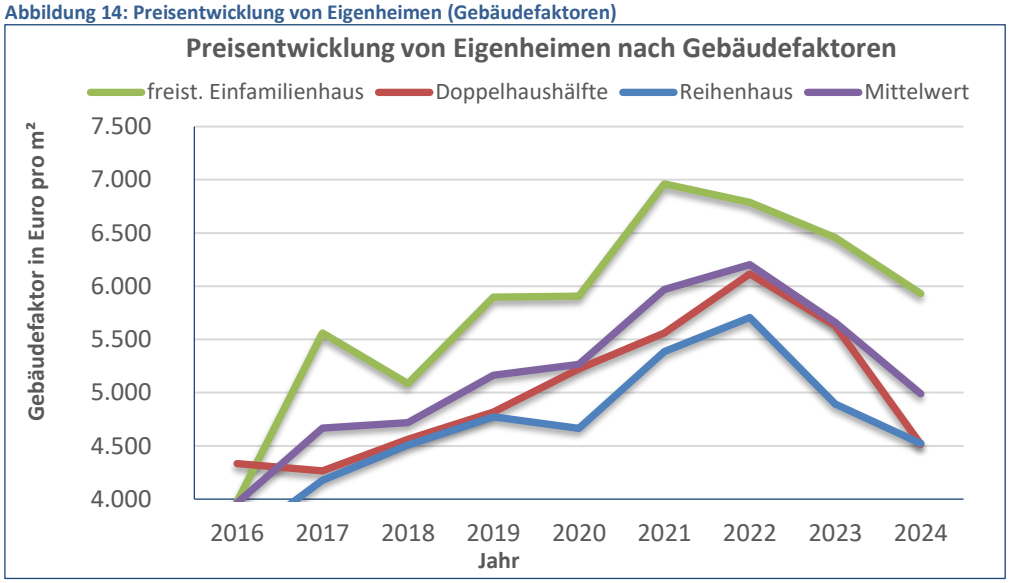
Eine bessere Vergleichbarkeit der Preisentwicklung bieten sogenannte Gebäudefaktoren, wie zum Beispiel der Kaufpreis pro m² Wohnfläche. Die differenzierten Gebäudefaktoren nach Haustyp werden in einer Zeitreihe ab dem Jahr 2016 in der

nachfolgenden Tabelle dargestellt. Aus den Gebäudefaktoren wird der Index für Einfamilienhäuser berechnet. Die Analyse der Gebäudefaktoren zeigt, dass die Preise von Eigenheimen in den vergangenen zwei Jahren um ca. 21% gefallen sind.

Tabelle 11: Durchschnittliche Gebäudefaktoren für Eigenheime

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	in €
3.974	5.559	5.086	5.897	5.908	6.962	6.787	6.456	5.932	freistehendes Einfamilienhaus
4.334	4.265	4.563	4.818	5.222	5.561	6.116	5.631	4.513	Doppelhaushälfte
3.583	4.177	4.508	4.773	4.663	5.386	5.706	4.893	4.522	Reihenhaus
3.964	**4.667**	**4.719**	**5.162**	**5.265**	**5.970**	**6.203**	**5.660**	**4.989**	**Mittelwert**
-2%	18%	1%	9%	2%	13%	4%	**-9%**	**-12%**	prozentuale Preisentwicklung

Abbildung 14: Preisentwicklung von Eigenheimen (Gebäudefaktoren)



Die Darstellung der Gebäudefaktoren und der damit verbundenen Preisrückgänge im Einfamilienhaussegment zeigt in der Tat eine interessante Marktentwicklung. Die Niedrigzinsphase 2021/2022 hat eine entscheidende Rolle gespielt, indem sie die Nachfrage nach Immobilien anheizte, da Käufer von den niedrigen Finanzierungskosten profitierten. Dies führte zu einem Anstieg der Immobilienpreise, da sich viele Käufer teurere Häuser leisten konnten.

Die Tatsache, dass die Preise im Einfamilienhaussegment heute wieder auf dem Niveau von 2019 liegen, obwohl die allgemeine Preissteigerung seitdem über 20 % beträgt, weist auf einige weitere Schlüsselfaktoren hin:

- **Zinsentwicklung**: Die Zinserhöhungen in den letzten Jahren haben die Finanzierungskosten deutlich steigen lassen. Dies hat das Käuferinteresse gedämpft, insbesondere für teurere Objekte, da die monatlichen Belastungen durch höhere Zinsen deutlich gestiegen sind. Käufer sind dadurch oft zurückhaltender und weniger bereit, die hohen Preise der Vorjahre zu zahlen.

- **Unsicherheiten bei gebrauchten Immobilien**: Eine weitere wichtige Ursache für die Marktentwicklung ist die Unsicherheit, die mit dem Kauf von gebrauchten Immobilien verbunden ist, insbesondere hinsichtlich der notwendigen energetischen Modernisierungsmaßnahmen. Der steigende Fokus auf Energieeffizienz und die damit verbundenen Investitionen in Sanierungen könnten potenzielle Käufer abschrecken, insbesondere wenn die Kosten für diese Modernisierungen nicht sofort erkennbar sind oder die erforderlichen Investitionen höher ausfallen als erwartet.

- **Marktkorrektur**: Nach der Phase extremer Preissteigerungen, die vor allem in der Niedrigzinsphase 2021/2022 zu beobachten war, hat der Markt eine notwendige Korrektur durchlaufen. Diese Anpassung hat

die Preise wieder auf ein stabileres und realistisches Niveau zurückgeführt, das besser mit den aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der Nachfrage in Einklang steht.

Zusammengefasst lässt sich sagen, dass die derzeitige Preissituation im Einfamilienhaussegment das Resultat einer komplexen Wechselwirkung zwischen den Zinserhöhungen, Unsicherheiten im Bereich der energetischen Modernisierung und einer Marktkorrektur nach einer Phase spekulativer Preissteigerungen ist. Käufer sind vorsichtiger, und der Markt hat sich an die neuen Bedingungen angepasst, was zu einem Stabilisieren der Preise geführt hat.

5.2. KAUFPREISE VON EIGENHEIMEN

Die Kaufpreise von Einfamilienhäusern werden nach Typ (freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte und Reihenhaus) kategorisiert. Die Unterscheidung nach verschiedenen Baujahrklassen sowie die Berücksichtigung von Faktoren wie Wohnfläche, Grundstücksgröße und Bodenrichtwert sind zentrale Elemente, um den Einfluss dieser Merkmale auf die Kaufpreise darzustellen.

Kategorisierung nach Baujahren:

- **Neubauobjekte (Baujahr 2015 bis 2024):** Diese Kategorie umfasst moderne Häuser, die nach den neuesten Standards gebaut wurden. Sie sind aufgrund ihrer besseren Bauqualität, modernen Technologien und zeitgemäßen Energiekonzepten tendenziell höherpreisig.

- **Objekte mit Baujahr 1990 bis 2014:** Diese Häuser sind bereits etwas älter und könnten hinsichtlich Modernisierungen, Ausstattung und Energieeffizienz hinter den Neubauten zurückbleiben, was sich in den Preisen widerspiegeln könnte.

- **Objekte vor 1990:** Ältere Immobilien, die häufig Sanierungen oder energetische Modernisierungen benötigen. Der Preis wird hier stark durch den Zustand der Immobilie beeinflusst.

Datenproblematik:

Der Gutachterausschuss erhält viele Informationen zu den Kaufverträgen durch den Rücklauf von Fragebögen, die von den Käuferinnen und Käufern ausgefüllt wurden. Diese Rückläufe sind jedoch nicht immer vollständig, was bedeutet, dass nicht für alle Kaufverträge Angaben zu Baujahr und Wohnfläche vorliegen. Dies könnte die Analyse der Daten verzerren, da Unterschiede zwischen den vollständig erfassten Fällen und jenen, bei denen diese Angaben fehlen, bestehen. Es ist daher zu beachten, dass die Gesamtzahl der Kaufverträge in jeder Gebäudetypenklasse möglicherweise nicht exakt mit der Quersumme der ausgewerteten Fälle übereinstimmt.

Die nachfolgenden Tabellen bieten eine solide Grundlage für eine erste wertmäßige Einschätzung eines Einfamilienhauses. Dennoch sollte bei der Interpretation der Daten berücksichtigt werden, dass unvollständige Angaben zu Baujahr und Wohnfläche zu potenziellen Verzerrungen führen können.

5.2.1. FREISTEHENDE EINFAMILIENHÄUSER

Tabelle 12: Auswertung der freistehenden Einfamilienhäuser

	EF freistehend Neubau 2015-2024	EF freistehend Baujahr 1990-2014	EF freistehend Baujahr 1900-1989	Mittelwert (€)	Gesamtumsatz (€)
Anzahl der Kauffälle	**1**	**1**	**14**		**23**
Mittl. Kaufpreis (€)	**1.250.000**	**2.130.000**	**918.214**	**1.014.390**	**23.330.976**
Min. (€)			395.000		
Max. (€)			1.570.000		
mittl. Wohnfläche (m²)	**146**	**210**	**170**		
Min. (m²)			95		
Max. (m²)			235		
mittl. Grundstücksf. (m²)	**550**	**502**	**640**		
Min. (m²)			268		
Max. (m²)			1.062		
mittl. Bodenrichtwert (€/m²)	**1.100**	**1.100**	**1.236**		
Min. (€/m²)			875		
Max. (€/m²)			1.850		

5.2.2. REIHENHÄUSER

Tabelle 13: Auswertung der Reihenhäuser

	Reihenhäuser Neubau 2015-2024	Reihenhaus Baujahr 1990-2014	Reihenhaus Baujahr 1900-1989	Mittelwert (€)	Gesamtumsatz (€)
Anzahl der Kauffälle		**6**	**17**		**23**
Mittl. Kaufpreis (€)		**742.667**	**561.353**	**613.000**	**14.099.000**
Min. (€)		575.000	330.000		
Max. (€)		900.000	820.000		
mittl. Wohnfläche (m²)		**140**	**134**		
Min. (m²)		120	80		
Max. (m²)		165	176		
mittl. Grundstücksf. (m²)		**225**	**309**		
Min. (m²)		90	156		
Max. (m²)		452	600		
mittl. Bodenrichtwert (€/m²)		**1.283**	**1.196**		
Min. (€/m²)		1.100	900		
Max. (€/m²)		1.500	1.525		

5.2.3. DOPPELHAUSHÄLFTEN

Tabelle 14: Auswertung der Doppelhaushälften

	Doppelhäuser Neubau 2015-2024	Doppelhäuser Baujahr 1990-2014	Doppelhäuser Baujahr 1900-1989	Mittelwert (€)	Gesamtumsatz (€)
Anzahl der Kauffälle		**4**	**11**		**16**
Mittl. Kaufpreis (€)		**951.575**	**584.540**	**669.184**	**10.706.941**
Min. (€)		650.000	370.000		
Max. (€)		1.131.300	828.000		
mittl. Wohnfläche (m²)		**182**	**136**		
Min. (m²)		140	87		
Max. (m²)		214	190		
mittl. Grundstücksf. (m²)		**382**	**372**		
Min. (m²)		250	220		
Max. (m²)		462	544		
mittl. Bodenrichtwert (€/m²)		**1.263**	**1.245**		
Min. (€/m²)		1.150	1.050		
Max. (€/m²)		1.350	1.850		

Die Tabelle ist wie folgt zu lesen: Eine durchschnittliche Doppelhaushälfte (Baujahr 1900-1989) mit einer Wohnfläche von durchschnittlich 136 m² und einer Grundstücksfläche von 372 m² sowie einem durchschnittlichen Bodenrichtwert (Stichtag: 01.01.2024) von 1.245 €/m² hatte im Jahr 2024 einen durchschnittlichen Kaufpreis von 584.540 €.

Die Kaufpreise variierten zwischen 370.000 € und 828.000 €, wobei der Mittelwert **aller** Vergleichspreise für Doppelhaushälften bei 669.184 € liegt.

6. WOHNUNGSEIGENTUM

Der Eigentumswohnungsmarkt prägte auch 2024 den Oberurseler Immobilienmarkt. Besonders im Bestandswohnungsmarkt (Wiederverkauf) zeigten sich positive Entwicklungen. Die Verkaufszahlen von Bestandswohnungen (192 Kaufverträge) stiegen im Vergleich zum Vorjahr (136 Kaufverträge) um über 40 %. Die Nachfrage war sehr hoch, und der Nachholbedarf der letzten zwei Jahre konnte insbesondere im Preissegment zwischen 100.000 € und 400.000 € (76% der verkauften Bestandswohnungen) weitgehend gedeckt werden.

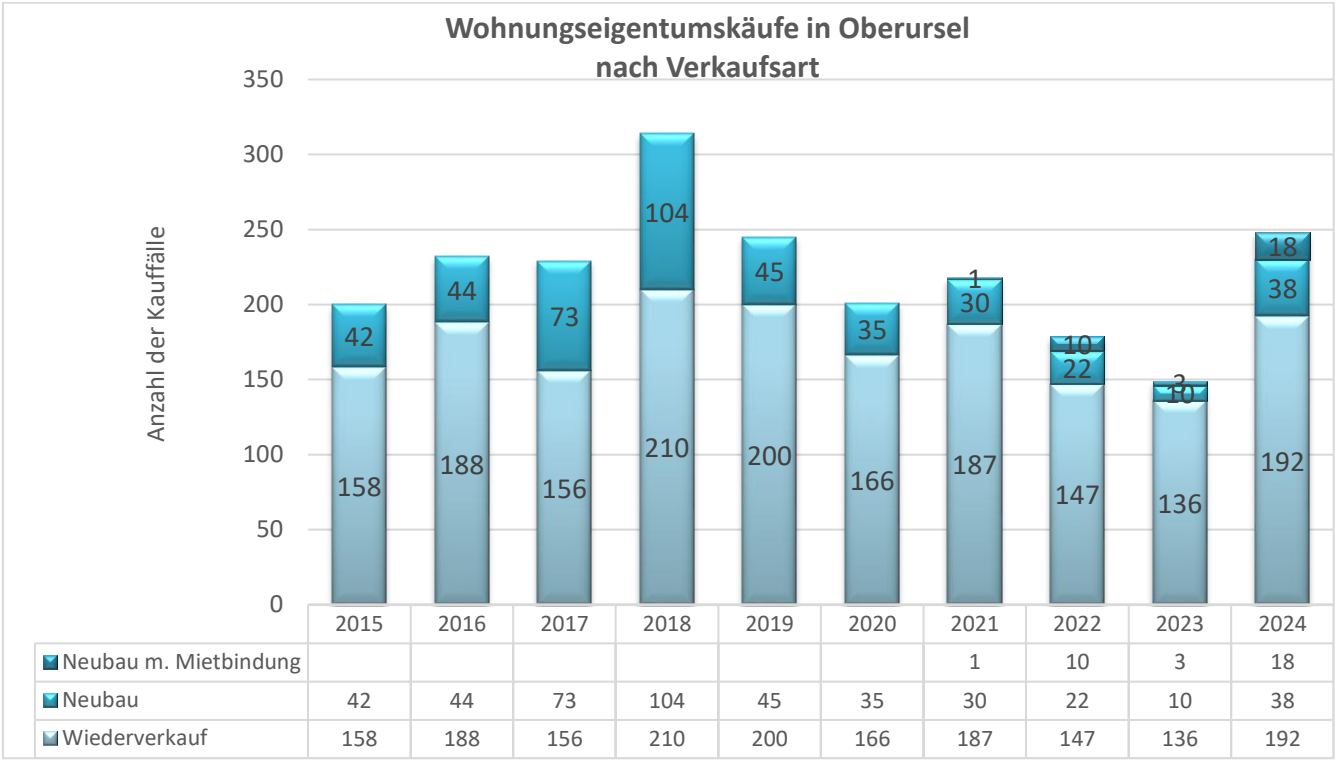
Mit 38 Neubauwohnungen wurden zwar fast viermal so viele Neubauwohnungen verkauft wie im Vorjahr, doch die Kaufzurückhaltung am Neubaumarkt bleibt aufgrund der hohen Finanzierungskosten und der weiterhin hohen Neubaupreise bestehen.

In Abschnitt 6.3 wird die Preisentwicklung der letzten 20 Jahre für Eigentumswohnungen anhand von Indexreihen veranschaulicht.

6.1. UMSATZDATEN 2024

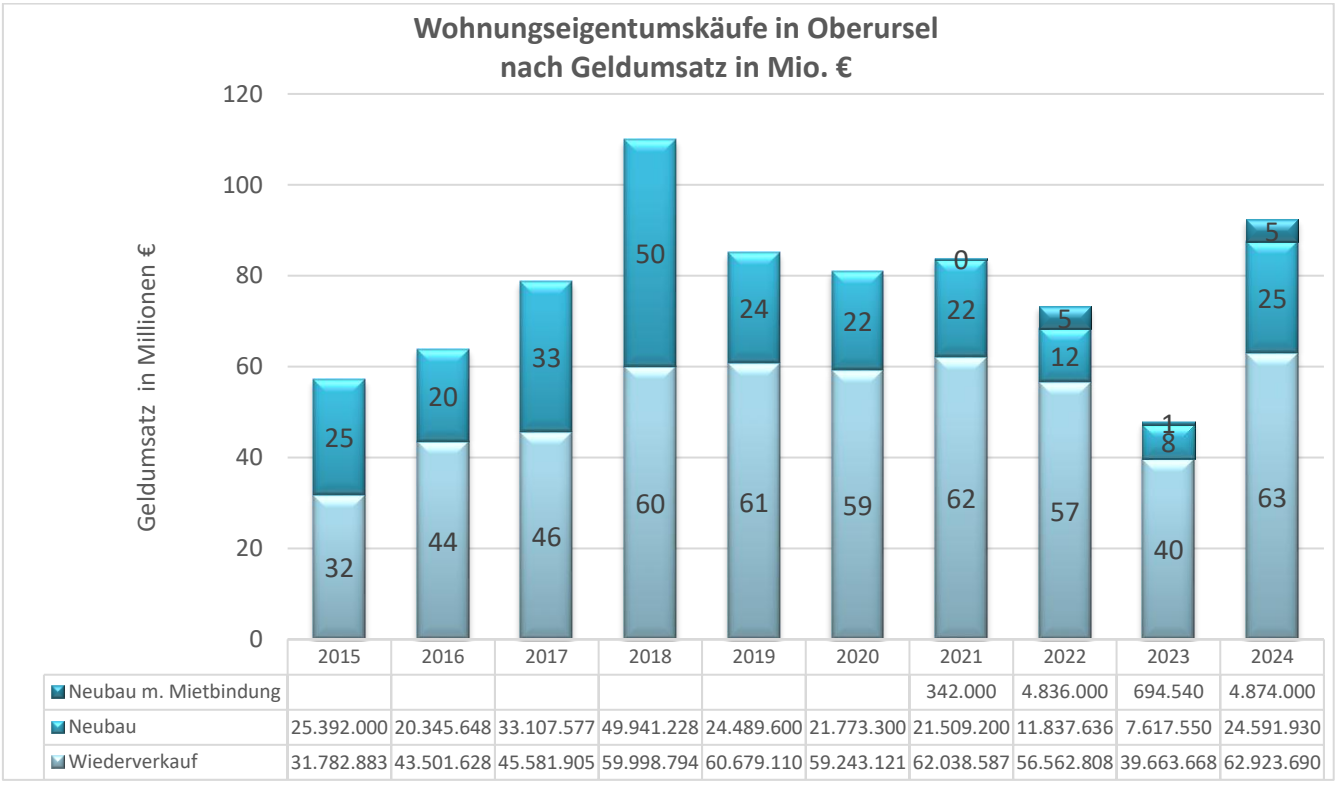
Im Jahr 2024 wurden deutlich mehr Eigentumswohnungen verkauft als im Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Mit 248 verkauften Wohnungen wurde die Zahl aus dem Jahr 2019 übertroffen. Auch der Geldumsatz lag erstmals wieder über dem Niveau von 2019, dem Jahr vor der Coronakrise. Der Eigentumswohnungsmarkt schloss

2024 mit einem Plus von etwa 45 Millionen Euro ab. Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug im Bestand rund 82 m² und im Neubau etwa 85 m².



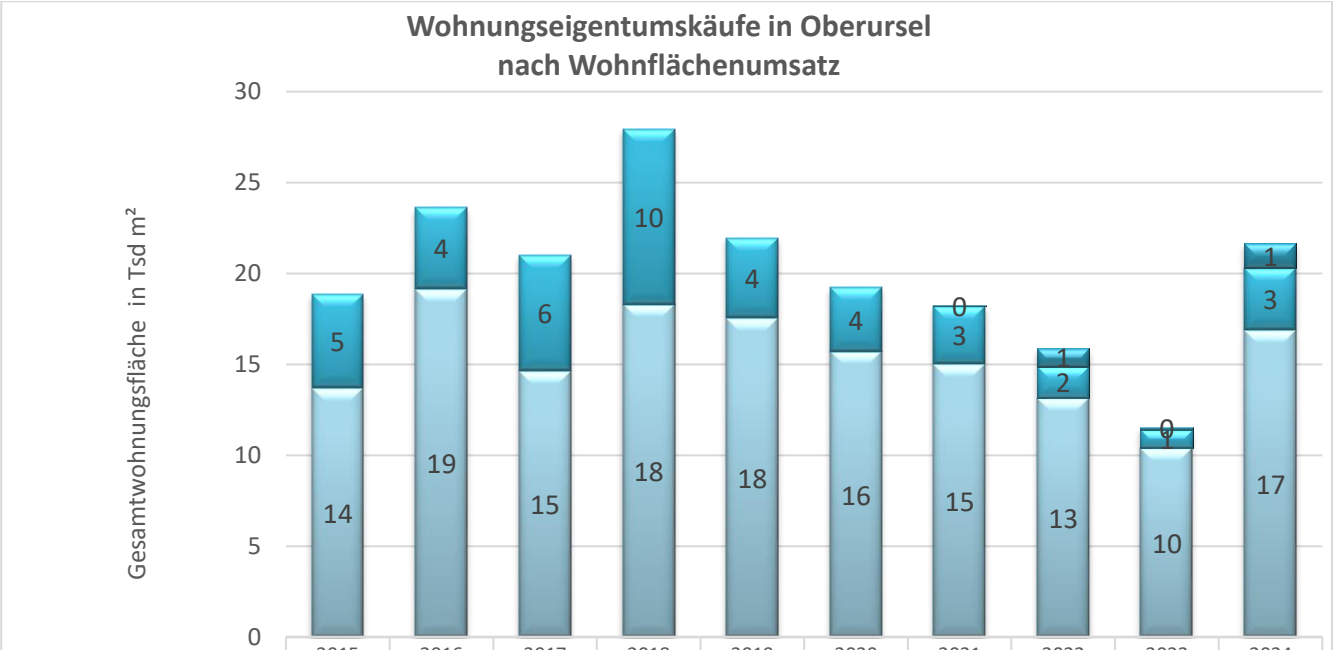
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Neubau m. Mietbindung							1	10	3	18
Neubau	42	44	73	104	45	35	30	22	10	38
Wiederverkauf	158	188	156	210	200	166	187	147	136	192

Abbildung 15: Anzahl der ETW-Käufe



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Neubau m. Mietbindung							342.000	4.836.000	694.540	4.874.000
Neubau	25.392.000	20.345.648	33.107.577	49.941.228	24.489.600	21.773.300	21.509.200	11.837.636	7.617.550	24.591.930
Wiederverkauf	31.782.883	43.501.628	45.581.905	59.998.794	60.679.110	59.243.121	62.038.587	56.562.808	39.663.668	62.923.690

Abbildung 16: Geldumsatz ETW-Käufe



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Neubau m. Mietbindung							70	987	141	1.354
Neubau	5.182	4.495	6.416	9.656	4.413	3.545	3.192	1.735	1.027	3.424
Wiederverkauf	13.682	19.127	14.596	18.284	17.530	15.683	15.000	13.149	10.388	16.870

Abbildung 17: Flächenumsatz (Wohnfläche) ETW

Seit 2018 verzeichnete der jährliche Verkauf von Wohnflächen einen kontinuierlichen Rückgang. Dieser Trend wurde nun gestoppt, mit etwa 22.000 m² verkaufter Wohnfläche. Damit erreicht der Flächenumsatz wieder das Niveau, das vor der Pandemie und der Wirtschaftskrise im Jahr 2020 zu verzeichnen war.

6.2. DURCHSCHNITTLICHE PREISE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN

Alle nachfolgenden Preise für Wohnungseigentum beziehen sich auf die Einheit €/m² Wohnfläche. Der Kaufpreis einer durchschnittlichen Neubauwohnung mit etwa 85 m² Wohnfläche lag im Jahr 2024 bei **7.183 €/m²**. Dieser Preis umfasst ausschließlich die Wohnfläche, ohne den Wert der zugeordneten Stellplätze sowie ohne Kaufnebenkosten. Für den Kauf müssen zusätzliche Kosten eingeplant werden: Tiefgaragenstellplätze kosten etwa 25.000 bis 40.000 €, Stellplätze im Freien rund 12.000 €, sowie etwa 8 % für Notar- und Gerichtskosten sowie Grunderwerbsteuer.

Im Immobilienmarktbericht 2024 hat der Gutachterausschuss für das Jahr 2023 einen durchschnittlichen Kaufpreis von **6.758 €/m²** ermittelt. Dies deutet darauf hin, dass die Preise im Jahr 2024 eigentlich deutlich gestiegen sein sollten. Dies ist jedoch nicht der Fall. In den Jahren 2021 bis 2024 wurden in Oberursel eine größere Anzahl mietpreisgebundener Wohnungen als Neubau-Eigentumswohnungen verkauft. Diese Kaufpreise wurden fälschlicherweise in die Berechnung des Mittelwerts einbezogen und haben somit die Neubaupreise verzerrt. In der aktuellen Statistik wurden diese mietpreisgebundenen Eigentumswohnungen nun herausgerechnet, was zu einer Veränderung der Durchschnittswerte der letzten vier Jahre geführt hat. In der nachfolgenden Abbildung sind die durchschnittlichen Neubaupreise sowohl mit als auch ohne die Berücksichtigung der Mietpreisbindung dargestellt.

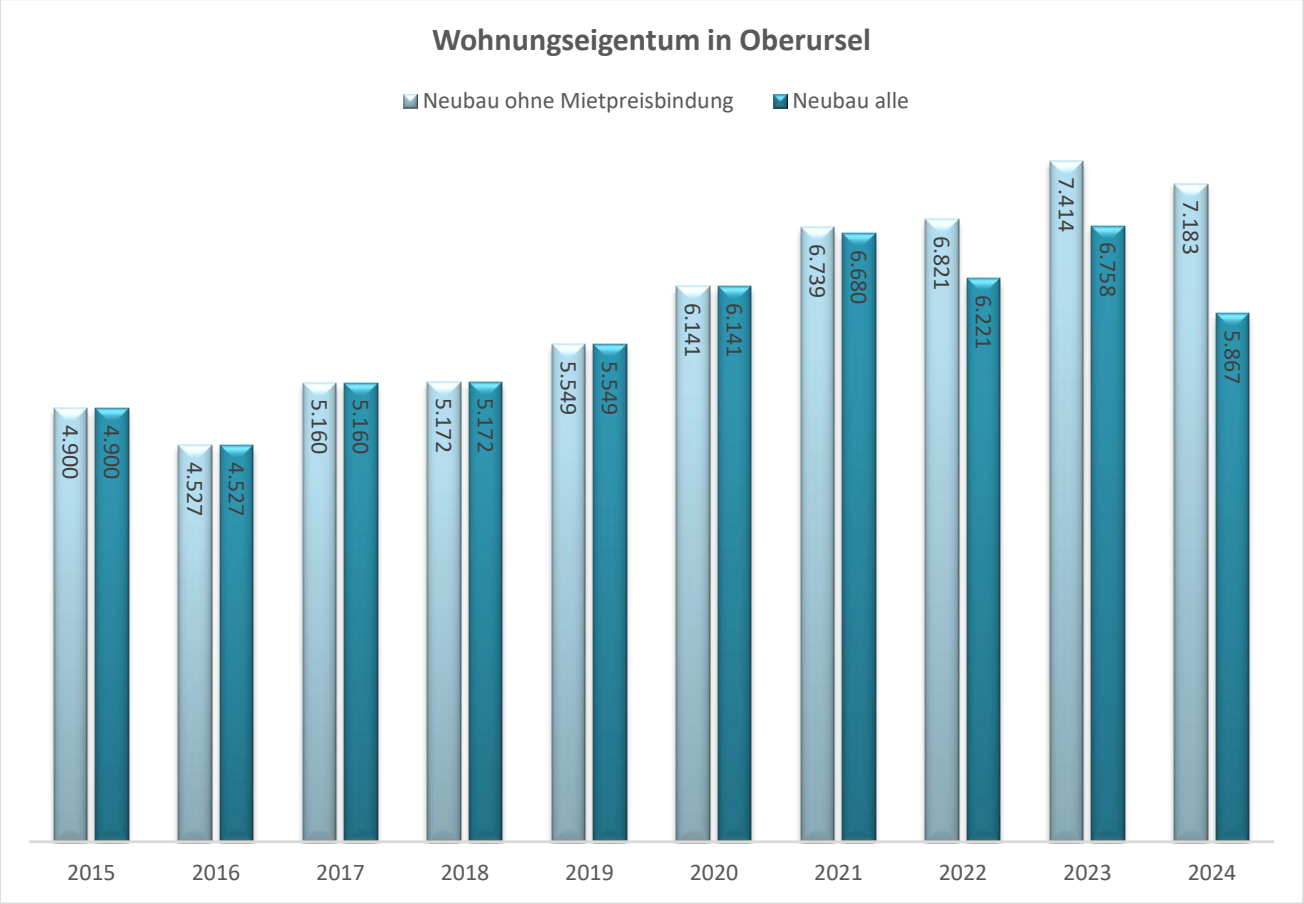
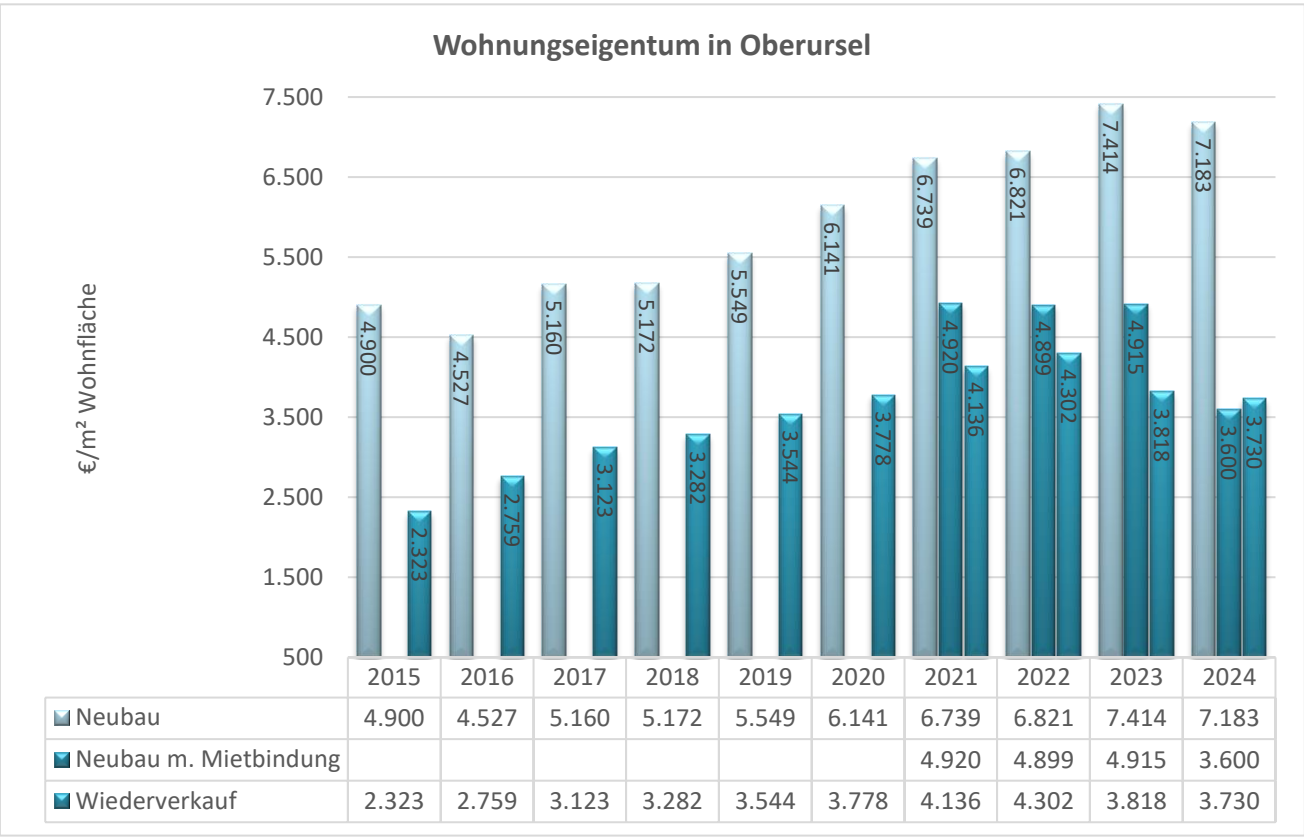


Abbildung 18: Durchschnittswerte von Neubaueigentumswohnungen (ohne Mitpreisbindung / alle Neubau-EW)



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Neubau	4.900	4.527	5.160	5.172	5.549	6.141	6.739	6.821	7.414	7.183
Neubau m. Mietbindung							4.920	4.899	4.915	3.600
Wiederverkauf	2.323	2.759	3.123	3.282	3.544	3.778	4.136	4.302	3.818	3.730

Abbildung 19: Jahresvergleich ETW

Im Jahr 2024 sind die Preise für Bestandseigentumswohnungen leicht gesunken. Betrachtet man das gesamte Jahr differenzierter, so sind die Preise bis zur Mitte des Jahres auf etwa 3.600 €/m² gefallen und haben sich im zweiten Halbjahr auf rund 3.850 €/m² erholt. Dies deutet darauf hin, dass die Talsohle der Preisentwicklung bei Bestandswohnungen erreicht wurde. Der durchschnittliche Wiederverkaufspreis für eine durchschnittlich 82 m² große Wohnung lag bei **3.730 €/m²**, zuzüglich der Kosten für einen Tiefgaragenstellplatz (ca. 15.000 €) oder einen Stellplatz (ca. 6.000 €), was das Niveau von 2020 widerspiegelt.

Im Jahr 2024 haben einige Bauträger ihre Kaufpreisforderungen für Neubauwohnungen reduziert, was zu einer signifikanten Erhöhung der Verkaufsquote um das Vierfache geführt hat. Der durchschnittliche Kaufpreis sank dabei auf 7.183 €/m² (Vorjahr 7.414 €/m²). Bei den Neubauwohnungen verlief die Preisentwicklung jedoch im Jahresverlauf genau umgekehrt zur Entwicklung bei Bestandswohnungen. Lag der durchschnittliche Kaufpreis im ersten Halbjahr noch bei etwa 7.250 €/m², sank er im zweiten Halbjahr auf ca. 7.100 €/m². Dies deutet darauf hin, dass die Talsohle der Preisentwicklung bei Neubauwohnungen noch nicht erreicht ist.

6.2.1. ERSTVERKÄUFE / NEUBAU

Im Berichtsjahr 2024 wurden in Oberursel 38 Erstverkäufe von Wohnungseigentum mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 85 m² abgeschlossen, die sich gleichmäßig über das Jahr verteilten. Darüber hinaus wurden 18 mietpreisgebundene Neubauwohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 75 m² verkauft.

Im Vorjahr wurden nur 12 Neubauwohnungen verkauft, davon drei mit Mietbindung. Der Mittelwert der neun Neubauwohnungen ohne Mietpreisbindung erreichte im Vorjahr mit 7.414 €/m² den höchsten Wert, der jemals ermittelt wurde, allerdings bei einer geringen Fallzahl und einer sehr großen Kaufzurückhaltung. Einige Bauträger haben daher ihre Preise im Jahr 2024 um bis zu 15 % gesenkt, um die Verkaufszahlen zu steigern und den Umsatz zu erhöhen. Trotz des großen Angebots wurden jedoch nur 38 Wohnungen verkauft. Die hohe Kaufzurückhaltung aus dem Jahr 2023 konnte zwar etwas abgemildert werden, aber der Umsatz blieb deutlich hinter den Erwartungen zurück. Die Neubaupreise sind für viele Interessenten nach wie vor zu hoch. Angesichts des weiterhin großen Angebots an Neubauwohnungen, die sich im Bau befinden oder bereits fertiggestellt sind, sind weitere Preisnachlässe zu erwarten.

Im Jahr 2024 lagen die durchschnittlichen Kaufpreise noch knapp über der 7.000 €-Marke. Für 2025 wird jedoch erwartet, dass diese Marke unterschritten wird, wobei die Preise voraussichtlich zwischen 6.000 und 7.000 €/m² liegen werden. Ein moderater Preisrückgang wird erwartet, um die Kaufbereitschaft zu steigern und den Umsatz weiter zu fördern.

Die durchschnittlichen Verkaufspreise für Neubaueigentumswohnungen können den nachfolgenden Tabellen entnommen werden. Die Werte für Minimum und Maximum geben dabei die jeweilige Preisspanne an.

Tabelle 15: Jahresvergleich, durchschn. Neubaupreise für ETW

Jahr	Anzahl	Durchschn. Wohnungs-größe (m²)	Min. (€/m²)	Max. (€/m²)	Mittel (€/m²)
2024	**38**	**85**	**6.168**	**8.931**	**7.183**
2023	9	95	6.500	9.316	**7.413**
2022	22	76	5.957	8.392	**6.821**
2021	34	100	5.000	8.525	**6.739**
2020	35	100	4.720	7.565	**6.141**
2019	41	93	4.273	7.534	**5.549**
2018	88	92	3.872	6.899	**5.172**
2017	39	113	4.118	6.475	**5.159**
2016	44	98	3.756	6.750	**4.527**

6.2.2. WIEDERVERKÄUFE NACH BAUJAHR

Die durchschnittlichen Verkaufspreise für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf (Bestandswohnungen) können in Abhängigkeit der Baujahre aus den nachfolgenden Tabellen entnommen werden. Es konnten nur die Vergleichspreise ausgewertet werden, bei denen auch die Wohnungsflächen zur Verfügung standen.

Tabelle 16: Jahresvergleich Wiederverkaufspreise von ETW in Abhängigkeit vom Baujahr

Baujahr 2010-2020					
Jahr	Anzahl	Wohnungsgröße (m²)	Min. (€/m²)	Max. (€/m²)	Mittel (€/m²)
2024	**8**	**125**	**4.571**	**6.978**	**5.582**
2023	9	110	4.654	6.816	**5.671**
2022	9	107	4.849	7.686	**6.619**
2021	6	89	4.865	6.364	**5.947**
2020	8	106	4.792	6.879	**5.799**
2019	4	136	4.733	5.543	**5.138**
2018	6	133	4.394	5.390	**4.850**
2017	3	139	3.630	5.723	**4.735**
2016	3	70	3.639	6.636	**4.682**

Baujahr 2000-2009					
Jahr	Anzahl	Wohnungsgröße (m²)	Min. (€/m²)	Max. (€/m²)	Mittel (€/m²)
2024	**12**	**98**	**3.335**	**5.238**	**4.299**
2023	3	79	4.203	5.800	**4.769**
2022	9	96	4.339	6.667	**5.372**
2021	15	91	3.608	5.625	**4.709**
2020	6	83	3.401	4.549	**4.019**
2019	14	101	3.186	6.750	**4.584**
2018	20	101	3.333	5.076	**4.148**
2017	7	116	3.854	4.747	**4.200**
2016	24	93	2.883	4.106	**3.511**

Baujahr 1990-1999					
Jahr	Anzahl	Wohnungsgröße (m²)	Min. (€/m²)	Max. (€/m²)	Mittel (€/m²)
2024	**26**	**92**	**2.272**	**6.087**	**4.167**
2023	30	67	2.826	5.375	**3.910**
2022	28	83	2.723	7.844	**4.439**
2021	23	88	3.235	6.632	**4.848**
2020	24	74	2.484	5.323	**4.272**
2019	41	81	3.047	4.842	**4.106**
2018	38	79	2.686	4.800	**3.613**
2017	20	87	2.125	4.674	**3.526**
2016	23	93	2.222	3.896	**3.170**

Baujahr 1980-1989					
Jahr	Anzahl	Wohnungs-größe (m²)	Min. (€/m²)	Max. (€/m²)	Mittel (€/m²)
2024	**26**	**84**	**2.432**	**6.238**	**3.637**
2023	18	82	3.193	5.222	**3.872**
2022	18	82	2.740	5.669	**3.989**
2021	33	73	2.545	6.026	**4.185**
2020	23	99	2.832	5.714	**4.123**
2019	25	67	2.122	4.229	**3.162**
2018	25	79	2.133	4.226	**3.119**
2017	14	96	1.667	4.118	**2.933**
2016	18	84	2.133	3.454	**2.721**

Baujahr 1950-1979					
Jahr	Anzahl	Wohnungs-größe (m²)	Min. (€/m²)	Max. (€/m²)	Mittel (€/m²)
2024	**97**	**73**	**1.480**	**6.647**	**3.369**
2023	59	72	1.865	5.106	**3.432**
2022	66	76	1.798	6.570	**3.993**
2021	83	76	2.512	5.579	**3.831**
2020	77	79	1.538	5.850	**3.290**
2019	105	70	1.464	5.386	**3.061**
2018	91	76	1.273	4.651	**2.912**
2017	38	76	1.560	3.728	**2.735**
2016	56	71	1.714	3.306	**2.260**

Baujahr vor 1950					
Jahr	Anzahl	Wohnungs-größe (m²)	Min. (€/m²)	Max. (€/m²)	Mittel (€/m²)
2024	**3**	**58**	**2.678**	**2.733**	**2.706**
2023	5	71	2.857	8.276	**4.186**
2022	5	50	2.503	5.155	**3.680**
2021	3	92	2.900	3.485	**3.137**
2020	5	113,6	2.128	4.839	**3.361**
2019	6	0,6	3.005	4.507	**3.984**
2018	7	105	2.551	4.667	**3.566**
2017	2	60	2.459	3.879	**3.169**
2016	8	87	1.707	2.620	**2.139**

6.3. PREISINDICES FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

Seit 2002 erfasst die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die Kaufverträge von Wohnungseigentum. Die Preisentwicklung der vergangenen 23 Jahre von Eigentumswohnungen können der nachfolgenden Grafik entnommen werden.

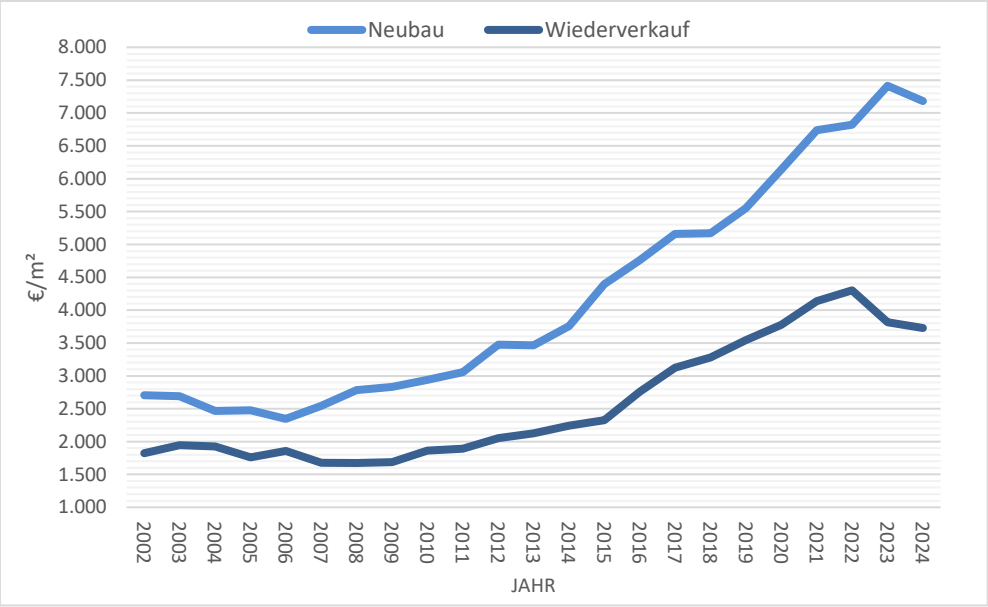


Abbildung 20: Preisentwicklung Eigentumswohnungen

Zur Darstellung der Preisentwicklung von Neubaueigentumswohnungen und Bestandseigentumswohnungen wurden aus den durchschnittlichen Kaufpreisen Indexreihen (Basis 100, Dez 2002) berechnet. Die Verkaufszahlen von Eigentumswohnungen pro Jahr setzen sich im Durchschnitt zu 1/5 aus Neubauwohnungen und zu 4/5 aus Bestandswohnungen zusammen.

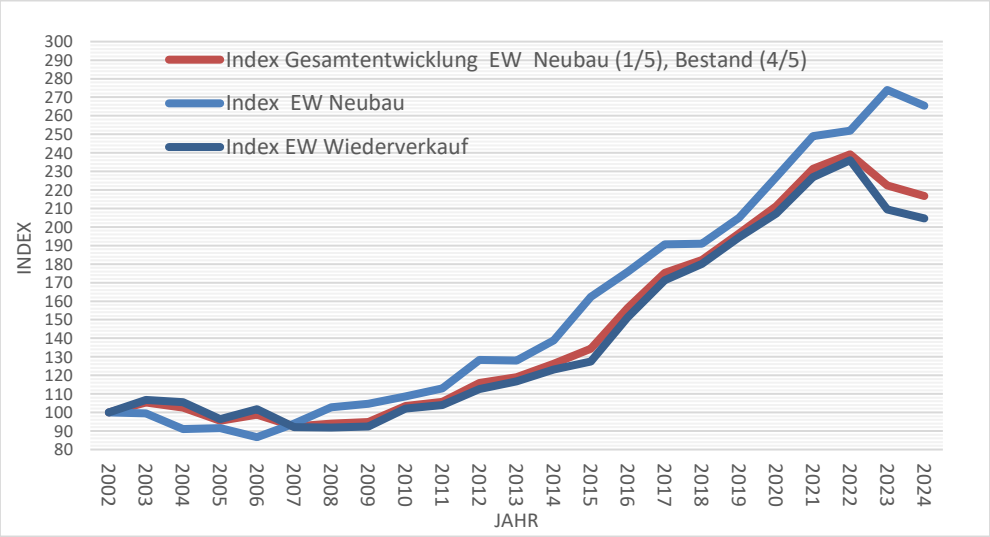


Abbildung 21: Preisindex für Eigentumswohnungen

Die Berechnung des Gesamtentwicklungs-Index basiert auf einer gewichteten Durchschnittsmethode, die Neubau- und Bestandswohnungen kombiniert. Der Gesamtentwicklungs-Index wird dabei durch die Gewichtung der Indices von Neubau- und Bestandswohnungen gemäß ihrer jeweiligen Verkaufsanteile berechnet. Dabei wird der Index für Neubauwohnungen mit 1/5 und der Index für Bestandswohnungen mit 4/5 gewichtet.

Dieser Gesamtindex stellt eine kombinierte Preisentwicklung von Neubau- und Bestandswohnungen dar. Die Gewichtung zeigt die größere Bedeutung der Bestandswohnungen für den Gesamtmarkt, da sie einen viel höheren Anteil an den verkauften Wohnungen ausmachen.

Dieser Index kann genutzt werden, um die allgemeine Preisentwicklung auf dem Markt für Wohnungseigentum zu verfolgen, wobei sowohl neue als auch gebrauchte Wohnungen berücksichtigt werden.

7. ZUSAMMENSTELLUNG DER INDEXZAHLEN - IMMOBILIENMARKT OBERURSEL

7.1. INDEXZAHLEN MIT BASISJAHR 2011

Die hohen jährlichen Preissteigerungen von Wohnimmobilien haben in Oberursel ab dem Jahr 2011 eingesetzt. Zur besseren Veranschaulichung der Preisentwicklung werden die Indexzahlen der verschiedenen Immobiliensegmente mit den Indexzahlen der Baukostensteigerungen sowie der allgemeinen Preissteigerung (Inflation) verglichen. Die Indexzahlen der einzelnen Bereiche wurden auf die Basis Januar 2011 umgerechnet, um eine direkte Vergleichbarkeit der Preisentwicklungen zu ermöglichen. Die Preisentwicklungen (Indexreihen) der verschiedenen Bereiche können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 17: Immobilienpreisentwicklung (Bauland, Eigenheime, Eigentumswohnungen), Baukostenentwicklung und Inflationsentwicklung

Jahr Stichtag Januar	Index Wohnbaufl. Basis 2011	Index Gewerbe Basis 2011	Index ETW Neubau Basis 2011	Index ETW Wiederverk. Basis 2011	Baukosten-Index für Wohn-gebäude	Index Eigenheime	allg. Preis-steigerung (Inflation)
1.1.2011	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1.1.2012	102,5	102,7	104,0	101,8	102,8	100,0	102,1
1.1.2013	111,5	102,9	118,2	110,4	104,9	106,0	103,8
1.1.2014	120,5	103,1	117,9	114,3	107,0	120,6	105,2
1.1.2015	131,9	105,1	127,8	120,5	108,6	119,9	105,9
1.1.2016	143,3	107,1	149,5	124,8	110,5	137,2	106,3
1.1.2017	155,2	109,7	161,9	148,2	113,4	134,7	107,7
1.1.2018	167,0	112,4	175,5	167,8	117,9	158,6	109,4
1.1.2019	181,3	118,1	175,9	176,3	123,8	160,3	111,1
1.1.2020	195,7	123,9	188,7	190,4	127,9	175,4	112,2
1.1.2021	210,1	123,9	208,9	203,0	131,8	178,8	113,9
1.1.2022	224,6	123,9	229,2	222,2	150,6	202,8	119,9
1.1.2023	222,1	126,1	232,0	231,1	168,7	210,7	127,5
1.1.2024	219,6	128,3	252,2	205,2	174,7	192,3	132,4
1.1.2025	217,4	132,7	244,3	200,4	179,2	169,5	134,5

7.2. AUSBLICK

Ab 2011 stiegen die Immobilienpreise deutlich, was eng mit der Entwicklung der Hypothekenzinsen verknüpft war. Seit 2011 fielen die Hypothekenzinsen kontinuierlich bis 2022, wodurch die Finanzierung von Immobilien für Käufer sehr attraktiv wurde. Die niedrigen Zinsen führten zu einer erhöhten Nachfrage nach Immobilien, was die Preise in die Höhe trieb. Die

Grafik zeigt, dass mit sinkenden Zinsen die Immobilienpreise stark anstiegen, während steigende Zinsen zu fallenden Immobilienpreisen führten – ein klares Indiz dafür, dass der Immobilienmarkt sehr empfindlich auf die Zinspolitik reagiert.

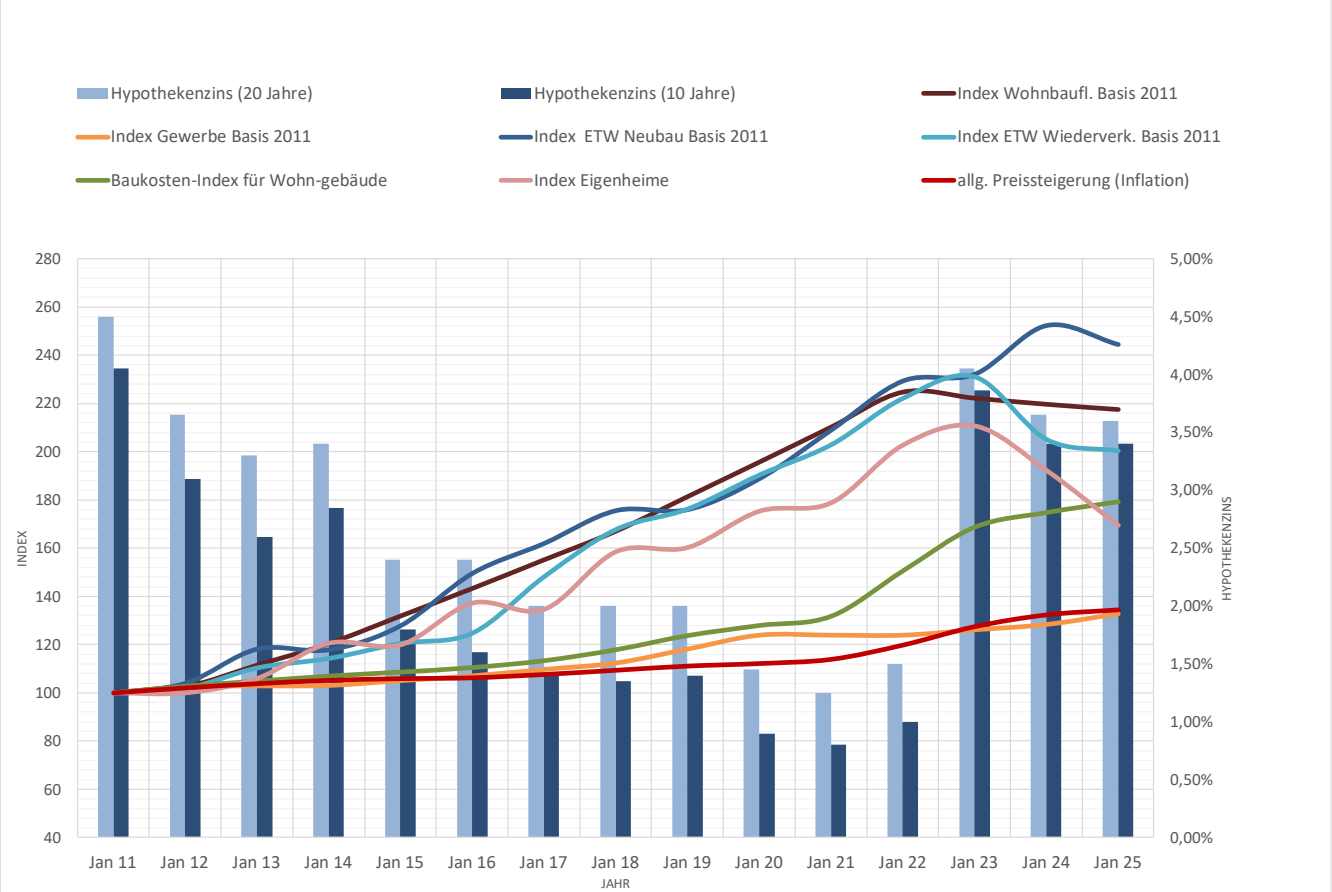


Abbildung 22: Vergleich Immobilienpreisentwicklung (Bauland, Eigenheime, Eigentumswohnungen), Baukostenentwicklung und Inflationsentwicklung mit Hypothekenzinsentwicklung

Aufgrund der Erhöhung der Hypothekenzinsen und anderer wirtschaftlicher Unsicherheiten kam es im Jahr 2023 zu einem deutlichen Rückgang der Preise für Bestandseigentumswohnungen und Einfamilienhäuser. Dies deutet auf eine Wendung im Immobilienmarkt hin. Zu Beginn des Jahres 2024 sind die Hypothekenzinsen leicht gesunken, und auch die Baukostensteigerung hat sich verlangsamt. Diese Indikatoren lassen darauf schließen, dass sich die Immobilienpreise auf dem aktuell niedrigeren Niveau stabilisieren könnten. Da die Zinserhöhungen von 2022 und 2023 vermutlich ihren Höhepunkt erreicht haben, könnte der Markt nun in eine Phase der Stabilisierung eintreten. Eine Verstetigung auf einem niedrigeren Preisniveau erscheint realistisch, da die gesunkenen Zinsen und die moderate Baukostenentwicklung die Nachfrage stabilisieren dürften. Für Neubauwohnungen wird erwartet, dass die Preise aufgrund der anhaltend höheren Zinsen und einer voraussichtlich geringeren Nachfrage weiter nachgeben könnten.

Die Baulandpreise für Gewerbeimmobilien zeigen sich hingegen als weitgehend zinsunabhängig. Das bedeutet, dass diese Preise weniger stark von den Zinsen beeinflusst werden und sich eher nach der allgemeinen Preissteigerung (Inflation) oder anderen marktspezifischen Faktoren entwickeln. Dies lässt darauf schließen, dass die Nachfrage nach gewerblichem Bauland für kommerzielle Zwecke nicht primär von den Finanzierungsbedingungen abhängt, sondern vielmehr von anderen wirtschaftlichen Faktoren wie dem Zustand der Wirtschaft, der Nachfrage nach Gewerbeflächen oder regulatorischen Änderungen.

Fazit:

Der Immobilienmarkt zeigt eine deutliche Abhängigkeit von den Hypothekenzinsen, was sich in den jüngsten Preisentwicklungen widerspiegelt. Der starke Preisanstieg bis 2023 und der darauffolgende Rückgang stellen eine Korrektur des Marktes dar. Mit den gesunkenen Zinsen und der Verlangsamung der Baukostensteigerung im Jahr 2024 ist eine Stabilisierung auf einem niedrigeren Preisniveau zu erwarten. Neubauwohnungen könnten aufgrund der weiterhin höheren Zinsen noch etwas preisgünstiger werden, während Bestandsimmobilien sich auf einem niedrigeren Niveau stabilisieren dürften.

8. VERGLEICHSFAKTOREN 2025 (§183 ABS. 2 BEWG)

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

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

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

Die Vergleichsfaktoren 2025 für den Bereich der Stadt Oberursel wurden vom Gutachterausschuss im Dezember 2024 ermittelt und sind im Abschnitt 7.1 bis 7.3 dargestellt.

Die Berechnung des Immobilienschätzwertes erfolgt jeweils nach dem unter 8.2 dargestellten Musterbeispiel. Bei Nutzung der Tabellen wird darauf hingewiesen, dass auf eine Interpolation bei Bewertungen im Rahmen des Gesetzes zur Reform des Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuerrechts (ErbStRG) verzichtet wird. Vielmehr soll von dem für den Steuerpflichtigen günstigeren Wert ausgegangen werden.

8.1. STADT OBERURSEL (EINFAMILIENHÄUSER/ZWEIFAMILIENHÄUSER)

Die Ermittlung der Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser erfolgte durch eine multiple Regression von Vergleichspreisen. Die Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser haben sich gegenüber 2024 nicht verändert.

Der Wert eines freistehenden Ein- und Zweifamilienhauses in Oberursel ergibt sich aus den nachfolgenden Tabellen. Aus der ersten Tabelle können die Vergleichsfaktoren, d. h. die Werte pro Quadratmeter Wohnfläche in Abhängigkeit des Bodenrichtwertniveaus entnommen werden.

Tabelle 18: Vergleichsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser, Stadt Oberursel 2025

Wohnfläche m²	Vergleichsfaktoren in € /m² Wohnfläche von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern							
	Bodenrichtwertbereich							
	700 €/m² bis 799 €/m²	800 €/m² bis 899 €/m²	900 €/m² bis 999 €/m²	1000 €/m² bis 1099 €/m²	1100 €/m² bis 1199 €/m²	1200 €/m² bis 1299 €/m²	1300 €/m² bis 1399 €/m²	ab 1400 €/m
100	7.988	8.777	9.565	10.354	11.143	11.932	12.720	13.115
110	7.511	8.228	8.945	9.662	10.379	11.096	11.813	12.172
120	7.113	7.771	8.428	9.085	9.743	10.400	11.057	11.386
130	6.777	7.384	7.991	8.597	9.204	9.811	10.418	10.721
140	6.489	7.052	7.616	8.179	8.743	9.306	9.869	10.151
150	6.239	6.765	7.291	7.817	8.343	8.868	9.394	9.657
160	6.021	6.514	7.006	7.499	7.992	8.485	8.978	9.225
170	5.828	6.292	6.756	7.220	7.684	8.148	8.612	8.844
180	5.656	6.094	6.533	6.971	7.409	7.847	8.285	8.505
190	5.503	5.918	6.333	6.748	7.163	7.579	7.994	8.201
200	5.365	5.759	6.154	6.548	6.942	7.337	7.731	7.928
210	5.240	5.615	5.991	6.367	6.742	7.118	7.494	7.681
220	5.126	5.485	5.843	6.202	6.560	6.919	7.278	7.457
230	5.023	5.366	5.709	6.051	6.394	6.737	7.080	7.252
240	4.928	5.256	5.585	5.914	6.242	6.571	6.900	7.064
250	4.840	5.156	5.471	5.787	6.102	6.418	6.733	6.891

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

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

Tabelle 19: Korrekturwerte Ein- und Zweifamilienhäuser, Stadt Oberursel 2025

		Korrekturwert €/m²							
		Baujahr							
		1950 bis 1959 (1955)	1960 bis 1969 (1965)	1970 bis 1979 (1975)	1980 bis 1989 (1985)	1990 bis 1999 (1995)	2000 bis 2009 (2005)	2010 bis 2019 (2015)	ab 2020 (2020)
Grundstücksgröße m²	300	-5435	-4580	-3725	-2869	**-2014**	-1159	-303	124
	400	-4764	-3909	-3053	-2198	**-1343**	-487	368	796
	500	-4093	-3237	-2382	-1527	**-671**	184	1039	1467
	600	**-3421**	**-2566**	**-1711**	**-855**	**0**	**855**	**1711**	**2138**
	700	-2750	-1895	-1039	-184	**671**	1527	2382	2810
	800	-2079	-1223	-368	487	**1343**	2198	3053	3481
	900	-1407	-552	303	1159	**2014**	2869	3725	4152
	1.000	-736	119	975	1830	**2685**	3541	4396	4824
	1.100	-65	791	1646	2501	**3357**	4212	5067	5495

8.2. STADT OBERURSEL (REIHENHÄUSER/DOPPELHAUSHÄLFTEN)

Die Ermittlung der Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser/Doppelhaushälften erfolgte durch eine multiple Regression von Vergleichspreisen. Die Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser/Doppelhaushälften haben sich gegenüber 2024 nicht verändert. Der Schätzwert eines Reihenhauses / einer Doppelhaushälfte (Ein- und Zweifamilienhaus) in Oberursel ergibt sich aus den nachfolgenden Tabellen.

Tabelle 20: Vergleichsfaktoren RH/DHH, Stadt Oberursel 2025

Wohnfläche m²	Vergleichsfaktoren in € /m² Wohnfläche von Reihenhäusern/Doppelhaushälften							
	Bodenrichtwertbereich							
	700 €/m² bis 799 €/m²	800 €/m² bis 899 €/m²	900 €/m² bis 999 €/m²	1000 €/m² bis 1099 €/m²	1100 €/m² bis 1199 €/m²	1200 €/m² bis 1299 €/m²	1300 €/m² bis 1399 €/m²	ab 1400 €/m
80	3.702	4.207	4.712	5.217	5.722	6.227	6.732	6.985
90	3.780	4.229	4.678	5.127	5.576	6.025	6.474	6.698
100	3.843	4.247	4.651	5.055	5.459	5.863	6.267	6.469
110	3.894	4.261	4.628	4.996	5.363	5.730	6.097	6.281
120	3.936	4.273	4.610	4.946	5.283	5.620	5.956	6.125
130	3.972	4.283	4.594	4.905	5.215	5.526	5.837	5.992
140	4.003	4.292	4.580	4.869	5.157	5.446	5.735	5.879
150	4.030	4.299	4.569	4.838	5.107	5.377	5.646	5.780
160	4.053	4.306	4.558	4.811	5.063	5.316	5.568	5.694
170	4.074	4.312	4.549	4.787	5.025	5.262	5.500	5.619
180	4.092	4.317	4.541	4.766	4.990	5.214	5.439	5.551
190	4.109	4.321	4.534	4.747	4.959	5.172	5.384	5.491
200	4.124	4.326	4.528	4.729	4.931	5.133	5.335	5.436

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

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

Tabelle 21: Korrekturwerte RH/DHH, Stadt Oberursel 2025

		Korrekturwert €/m²							
		Baujahr							
		1950 bis 1959 (1955)	1960 bis 1969 (1965)	1970 bis 1979 (1975)	1980 bis 1989 (1985)	1990 bis 1999 (1995)	2000 bis 2010 (2005)	2010 bis 2020 (2015)	ab 2020 (2020)
Grundstücksgröße m²	100	-1754	-1420	-1086	**-753**	-419	-85	249	415
	150	-1503	-1169	-836	**-502**	-168	166	499	666
	200	-1252	-918	-585	**-251**	83	417	750	917
	250	-1001	-667	-334	**0**	334	667	1001	1168
	300	**-750**	**-417**	**-83**	**251**	**585**	**918**	**1252**	**1419**
	350	-499	-166	168	**502**	836	1169	1503	1670
	400	-249	85	419	**753**	1086	1420	1754	1921
	450	2	336	670	**1004**	1337	1671	2005	2172
	500	253	587	921	**1254**	1588	1922	2256	2422
	550	504	838	1172	**1505**	1839	2173	2507	2673

Berechnungsbeispiel:

Bewertungsobjekt: Doppelhaushälfte
Wohnfläche: 100m²
Baujahr: 1965
Bodenrichtwert: 1150 €/m²
Grundstücksgröße 350 m²

Der Schätzwert ergibt sich somit zu:

100 m²	**x**	**(5.459 €/m²**	**-**	**166 €/m²)**	**=**	**rd. 529.300 €**
Wohnfläche		Vergleichsfaktor		Korrekturwert		Schätzwert

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

8.3. STADT OBERURSEL (EIGENTUMSWOHNUNGEN)

Die Ermittlung der Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen erfolgte durch eine multiple Regression der Kaufpreise (205 Wiederverkaufspreise aus den Jahren 2023/2024 und 70 Neubaupreise aus den Jahren 2022-2024)

Tabelle 22: Vergleichsfaktoren ETW, Stadt Oberursel 2025

Baujahr	Vergleichsfaktoren in € /m² Wohnfläche (Wohnungseigentum)							
	Bodenrichtwertbereich							
	700 €/m² bis 799 €/m²	800 €/m² bis 899 €/m²	900 €/m² bis 999 €/m²	1.000 €/m² bis 1.100 €/m²	1.100 €/m² bis 1.200 €/m²	1.200 €/m² bis 1.299 €/m²	1.300 €/m² bis 1.399 €/m²	ab 1.400 €/m²
1955-1964 (1960)	2.818	2.888	2.958	3.028	3.099	3.169	3.239	3.274
1965-1974 (1970)	3.081	3.151	3.221	3.292	3.362	3.432	3.502	3.538
1975-1984 (1980)	3.344	3.414	3.485	3.555	3.625	3.695	3.766	3.801
1985-1994 (1990)	3.607	3.678	3.748	3.818	3.888	3.959	4.029	4.064
1995-2004 (2000)	3.871	3.941	4.011	4.081	4.152	4.222	4.292	4.327
2005-2015 (2010)	4.134	4.204	4.274	4.345	4.415	4.485	4.555	4.591
20016-2022 (2020)	4.397	4.467	4.538	4.608	4.678	4.748	4.819	4.854
ab 2023 (Erstbezug)	5.268	5.535	5.802	6.069	6.336	6.603	6.870	7.003

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

Die durchschnittlichen Wohnflächen aller für diese Auswertung genutzten Kaufpreise lagen für die Erstbezugswohnungen bei 81 m² und für die Bestandswohnungen bei 77 m².

Da für die Ermittlung der Vergleichsfaktoren gem. §183 Abs. 2 Bewertungsgesetz (BewG) andere Abfragezeiträume und Stichprobenumfänge verwendet wurden, kommt es zu geringfügigen Abweichungen zu der Wohneigentumsanalyse in Abschnitt 6.

Bitte beachten: Der Berechnung der Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum liegt eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) von 0,8 zu Grunde. Daher muss der Bodenrichtwert (Stichtag 1.1.2024), mit dem man in die Tabelle hineingeht, auf eine WGFZ von 0,8 umgerechnet werden, um den richtigen Bodenrichtwertbereich zu erhalten.

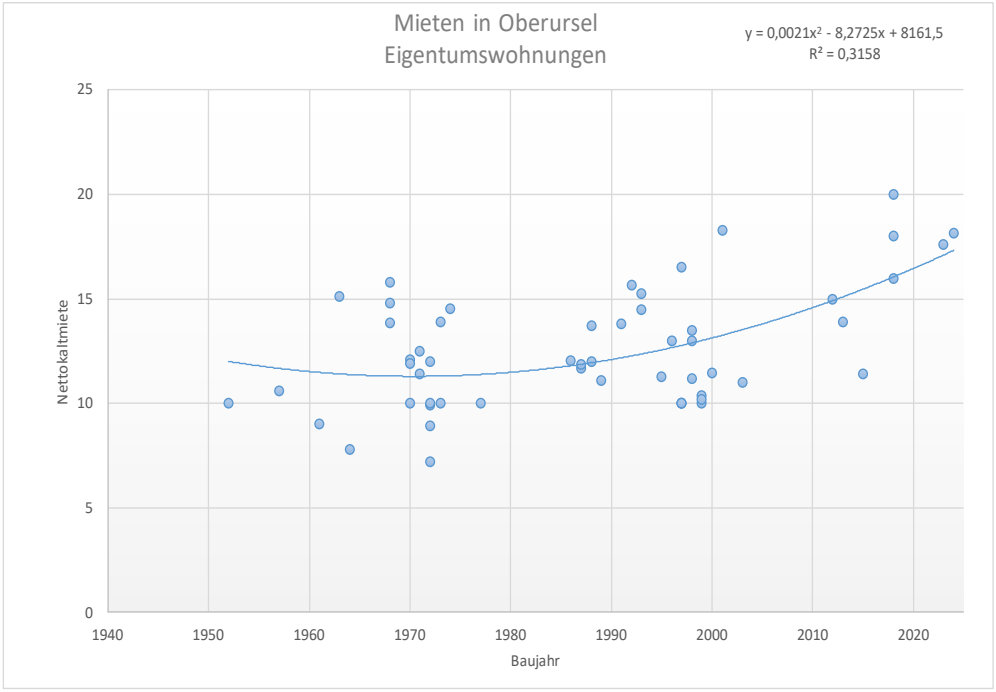
9. FAKTOREN FÜR DAS ERTRAGSWERTVERFAHREN

9.1. MIETEN

Der Gutachterausschuss hat die Mieten von veräußerten Eigentumswohnungen sowie die Mieten von Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern ausgewertet. Dabei wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um keine qualifizierte Mietspiegelanalyse handelt, sondern lediglich um eine Trendaussage zu den Mieten von Objekten im Privateigentum. Die Nettokaltmieten in Oberursel sind weiterhin gestiegen, was vor allem auf die hohe Inflation der letzten Jahre zurückzuführen ist. Die stagnierenden bzw. rückläufigen Immobilienpreise üben jedoch einen dämpfenden Effekt auf die Mietpreisentwicklung aus.

9.1.1. MIETEN VON EIGENTUMSWOHNUNGEN

Im Zeitraum von 2023 bis 2024 wurden in Oberursel insgesamt 55 vermietete Eigentumswohnungen verkauft. Der Gutachterausschuss hat die Mietdaten analysiert und einer multiplen Regression unterzogen, um die Zusammenhänge zwischen Mietpreisen, Baujahr und Wohnfläche zu untersuchen. Wie auch in den Vorjahren zeigt sich, dass die Mieten für kleinere Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 60 m² häufig höher sind als für größere Wohnungen. Dies lässt sich einerseits mit der zunehmenden Zahl von 1- bis 2-Personen-Haushalten in Oberursel erklären. Die hohe Nachfrage von Singles und Paaren nach kleineren Wohnungen führt zu steigenden Mietpreisen, da das Angebot dieser kleinen Wohnungen in der Stadt begrenzt ist. Andererseits sind die Baukosten für kleinere Wohnungen höher, da auf der kleinen Fläche mehr hochwertige Bauteile realisiert werden als in größeren Wohnungen. Diese höheren Baukosten werden von den Vermietern durch höhere Mietforderungen ausgeglichen. Die Kaltmieten für kleinere Wohnungen liegen je nach Baujahr und Lage zwischen 10 €/m² und 18 €/m².



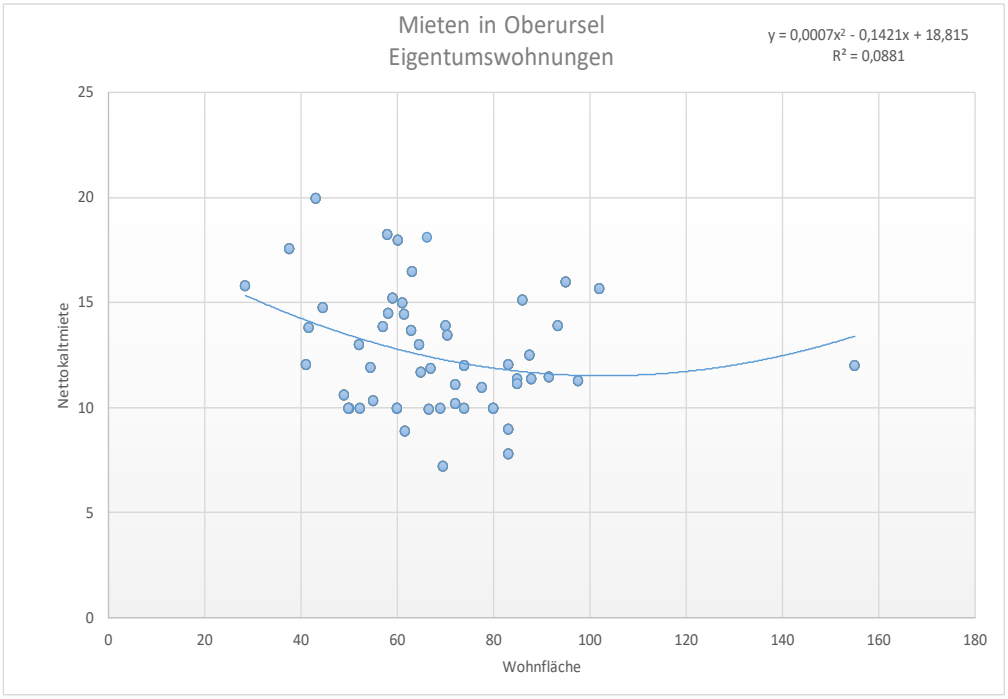


Abbildung 23: Mietpreise Eigentumswohnungen in Abhängigkeit von Baujahr und Wohnfläche

Zusätzlich lässt sich eine Korrelation der Mietpreise mit dem Baujahr erkennen. Eine multiple Regression der Mietpreise unter Berücksichtigung der Baujahre von 1950 bis 2024 sowie einer Wohnfläche zwischen 29 m² und 155 m² führt zu den nachfolgenden Ergebnissen. Die geschätzten Kaltmieten für verschiedene Baujahre und Wohnungsgrößen sind der nachfolgenden Kreuztabelle zu entnehmen.

Tabelle 23: Mieten von Eigentumswohnungen, berechnet aus Daten aus den Jahren 2023-2024

Baujahr	Nettokaltmiete in Abhängigkeit von Baujahr und Wohnungsgröße										
	Wohnfläche (m²)										
	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120
1950	10,9	10,6	10,4	10,2	9,9	9,7	9,5	9,3	9,0	8,8	8,6
1960	11,6	11,4	11,2	10,9	10,7	10,5	10,2	10,0	9,8	9,6	9,3
1970	12,4	12,1	11,9	11,7	11,5	11,2	11,0	10,8	10,5	10,3	10,1
1980	13,1	12,9	12,7	12,4	12,2	12,0	11,8	11,5	11,3	11,1	10,8
1990	13,9	13,7	13,4	13,2	13,0	12,7	12,5	12,3	12,1	11,8	11,6
2000	14,6	14,4	14,2	14,0	13,7	13,5	13,3	13,0	12,8	12,6	12,4
2010	15,4	15,2	14,9	14,7	14,5	14,3	14,0	13,8	13,6	13,3	13,1
2020	16,2	15,9	15,7	15,5	15,2	15,0	14,8	14,6	14,3	14,1	13,9
2025	16,5	16,3	16,1	15,9	15,6	15,4	15,2	14,9	14,7	14,5	14,3

9.1.2. MIETEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN

Der Gutachterausschuss hat auch eine entsprechende Analyse der Mietmeldungen von veräußerten Mehrfamilienhäusern aus den Jahren 2022-2024 durchgeführt.

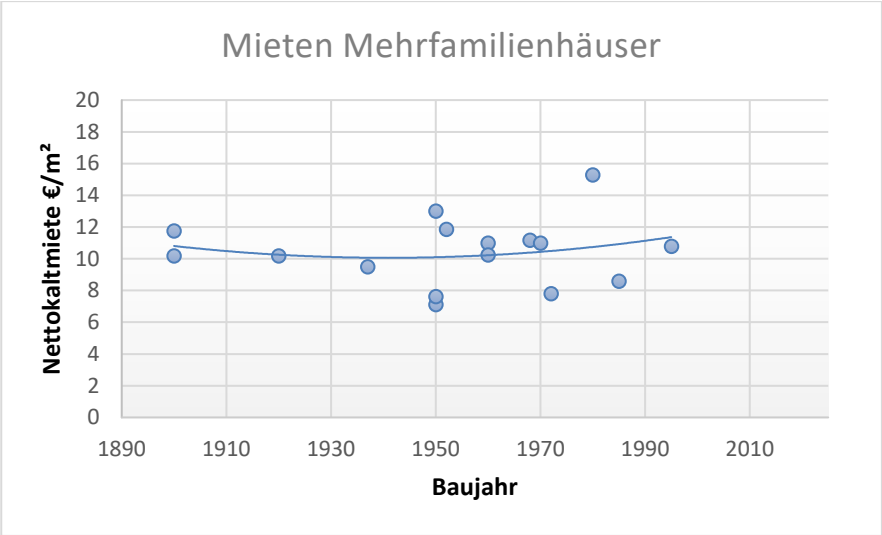


Abbildung 24: Mieten Mehrfamilienhäuser

Aus den 17 Kaufällen von vermieteten Mehrfamilienhäuser ist keine signifikante Korrelation zwischen Miete und Baujahr ableitbar.

Aus den Mietmeldungen für die Mehrfamilienhäuser ergibt sich eine Spanne der Kaltmiete von rd. 7 - 15 €/m² mit einem Mittelwert von ca. 10,4 €/m².

9.1.3. MIETEN FÜR EINFAMILIENHÄUSER

Eine weitere Analyse wurde aus den Mietmeldungen von Einfamilienhäusern der letzten drei Jahre durchgeführt. Im Ergebnis sind die Mieten in Einfamilienhäuser auch abhängig von dem Baujahr des Gebäudes. Ab dem Baujahr 1950 steigen die Mieten fast linear mit dem Baujahr an. Altbauten, die vor 1950 gebaut worden sind, weisen dagegen höhere Mieten auf desto älter sie sind. Für Altbauten mit Baujahr 1920-1930 werden z.B. gleich hohe Mieten gezahlt wie für Gebäude mit einem Baujahr von 1970-1985. Dieser Auswertung lagen 19 Mietmeldungen von verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Jahren 2022-2024 zugrunde. Die Ein- und Zweifamilienhäuser hatten im Mittel eine Wohnfläche von 173 m².

Tabelle 24: Mieten Einfamilienhäuser, berechnet aus Daten 2022-2024

Baujahr	1920	1925	1930	1935	1940	1945	1950	1955	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010
Kaltmiete [€/m²]	12,8	12,3	11,9	11,5	11,3	11,1	11,0	11,0	11,1	11,3	11,6	11,9	12,3	12,8	13,4	14,1	14,9	15,8	16,7

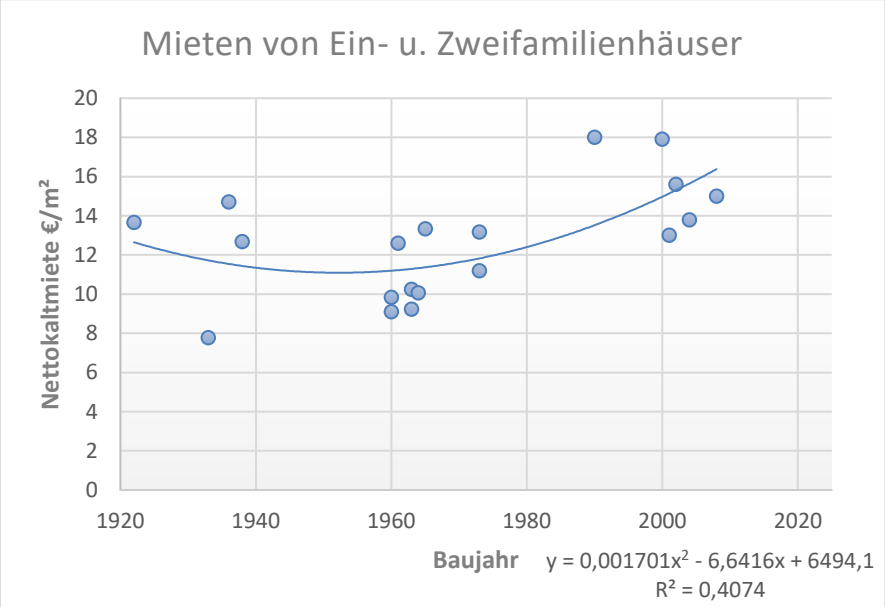


Abbildung 25: Mieten Ein- und Zweifamilienhäuser

9.2. LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE

Liegenschaftszinssätze (§ 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 BauGB) sind gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Für den Bereich der Stadt Oberursel liegen nicht genügend Daten in der Kaufpreissammlung vor, die eine qualifizierte Ableitung von Liegenschaftszinssätzen erlauben. Daher werden die Liegenschaftszinssätze für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main[4], soweit sie auf das Stadtgebiet Oberursel übertragbar sind, in Oberursel empfohlen.

[4] Quelle: Immobilienmarktbericht für den Bereich Frankfurt am Main 2025, ISSN 2193-8008

10. SACHWERTFAKTOREN (MARKTANPASSUNGSFAKTOREN) FÜR DAS SACHWERTVERFAHREN

Bei der Bewertung bebauter Grundstücke nach dem Sachwertverfahren ist in der Regel eine Marktanpassung erforderlich, um den gerechneten „vorläufigen Sachwert“ an die Wertverhältnisse des lokalen Grundstücksmarktes in Oberursel anzupassen. Hierzu benötigt man Sachwertfaktoren. Die Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des „vorläufigen marktangepassten Sachwertes“ zum „vorläufigen Sachwert“ an (§ 21 Abs.3 ImmoWertV).

Zu Ermittlung der Sachwertfaktoren für den Bereich der Stadt Oberursel hat der Gutachterausschuss daher nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens (§§ 35 bis 38 ImmoWertV) „vorläufige Sachwerte“ (vS) für geeignete Kaufpreise von Sachwertobjekten (aus den Jahren 2023-2024) gerechnet.

Die „vorläufige Sachwerte“ (vS) werden den Kaufpreisen grafisch gegenübergestellt (S (vS) = m * vS + n , siehe erstes Diagramm). Die Quotienten aus Kaufpreis/“vorläufiger Sachwert“ werden zusammengestellt.

Danach wird durch eine Regression der Quotienten aus Kaufpreis/“vorläufiger Sachwert“ eine polynomische Funktion in Abhängigkeit des “vorläufiger Sachwert“ ermittelt (siehe zweites Diagramm). Diese Funktion ist die Grundlage für die Berechnung der Sachwertfaktoren.

Bei der Anwendung der ermittelten Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) in der Bewertungspraxis ist besonders darauf zu achten, dass die Bewertungen im Sachwertverfahren nach dem gleichen Modell durchgeführt werden, das auch der Auswertung der Kaufverträge zugrunde gelegen hat (Modellkonformität).

Der Gutachterausschuss hat aufgrund der Datenlage nur für Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften sowie Reihenmittelhäuser) Sachwertfaktoren bestimmt. Entsprechend der ImmoWertV wurden folgende Modellparameter des Sachwertverfahrens zur Ermittlung der Sachwertfaktoren 2025 (Stichtag 01.01.2025) zu Grunde gelegt.

- Der Gebäudesachwert wurde auf der Grundlage der NHK 2010 mit einem Regionalfaktor von 1 und einer linearen Alterswertminderung ermittelt. Die Baupreisindizes wurden der Baupreisindexreihe des Statistischen Bundesamtes (Basisjahr 2015 = 100) entnommen und auf das Basisjahr 2010 umgerechnet.
- Die Gesamtnutzungsdauer (GND) aller Vergleichsobjekte wurde mit 70 Jahre festgelegt.
- Das Baujahr wurde entsprechend den Rückläufen der Fragebögen zu den Kaufverträgen angesetzt. In einigen Fällen wurde die Restnutzungsdauer (RND) aufgrund des Modernisierungsgrades nach sachverständigem Ermessen geschätzt. Es wurden nur Vergleichsobjekte ab dem Baujahr 1950 für die Berechnung der Sachwertfaktoren herangezogen.
- Als Bezugsmaßstab dient die Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 i. d. F. von 1987/2005. Die BGF betrug bei Reihenmittelhäusern im Schnitt das 1,99-fache, bei Reihenendhäusern und Doppelhaushälften im Schnitt das 2,03-fache und bei freistehenden Einfamilienhäusern im Schnitt das 2,00-fache der Wohnfläche.
- In den Jahren 2023 und 2024 sind die Immobilienpreise von bebauten Einfamilienhausgrundstücken gefallen. Dies ist in den Sachwertfaktoren berücksichtigt. Für das Jahr 2025 wird eine Stabilisierung der Preise von Einfamilienhäuser erwartet. Dennoch ist die Anwendung der neuen Sachwertfaktoren bei Bewertungen in der zweiten Jahreshälfte 2025 kritisch zu prüfen.
- Die **Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 wurden als Bodenwert** in der Berechnung der „vorläufigen Sachwerte“ verwendet. Die Bodenwerte sind im Jahr 2024 weitgehend konstant geblieben. Eine Bodenpreissteigerung wird für 2025 nicht erwartet.
- Die Außenanlagen wurden im Regelfall mit 5 % des jeweiligen Zeitwertes des Gebäudes angesetzt. Der Zeitwert der Nebengebäude wurde geschätzt und lag zwischen 0 € und 25.000 € bei Reihenmittelhäuser,

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften. Bei freistehenden Einfamilienhäuser lag der Zeitwert von Nebengebäuden zwischen 0 € und 40 000 €.

- Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren wurden ausschließlich Vergleichspreise von bebauten Grundstücken aus den Jahren **2023 und 2024** herangezogen. Insgesamt standen **90** ausgewertete Kauffälle zur Verfügung.
- Aufgrund der eingeschränkten Fallzahlen wurden lediglich für folgende Haustypen Sachwertfaktoren bestimmt:
  - freistehendes Einfamilienhaus (26 Vergleichspreise)
  - Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften (39 Vergleichspreise)
  - Reihenmittelhäuser (25 Vergleichspreise)
- Eine Differenzierung in der Lage erfolgte wegen der geringen Anzahl der Vergleichspreise nicht. Daher werden die Sachwertfaktoren für die Bodenrichtwertspanne angegeben, in der die Vergleichspreise vorlagen.

Nach diesen Modellparametern wurden die „vorläufigen Sachwerte“ der Kaufobjekte einheitlich für den Bereich der Stadt Oberursel berechnet. Mit den Kaufpreisen und den berechneten „vorläufigen Sachwerten“ wurden die Regressionsparameter für die drei Haustypen bestimmt und daraus die Sachwertfaktoren wie beschrieben abgeleitet.

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

10.1. SACHWERTFAKTOREN FÜR FREISTEHENDE EINFAMILIENHÄUSER

Stichprobeneigenschaften 2023 und 2024:
Grundstücksgröße: 268 m² - 1.212 m², Mittelwert 624m²
Wohnfläche: 84 m² - 349 m², Mittelwert 181 m²
Bruttogrundfläche: 183 - 550 m², Mittelwert 349 m²
Durchschnittliche Standardstufe: 2,8
Durchschnittlicher Bodenrichtwert (2024): 1.262 €/m²
26 Fälle, Kaufpreismittelwert **1.236.212 €**, mittl. Baujahr: 1989

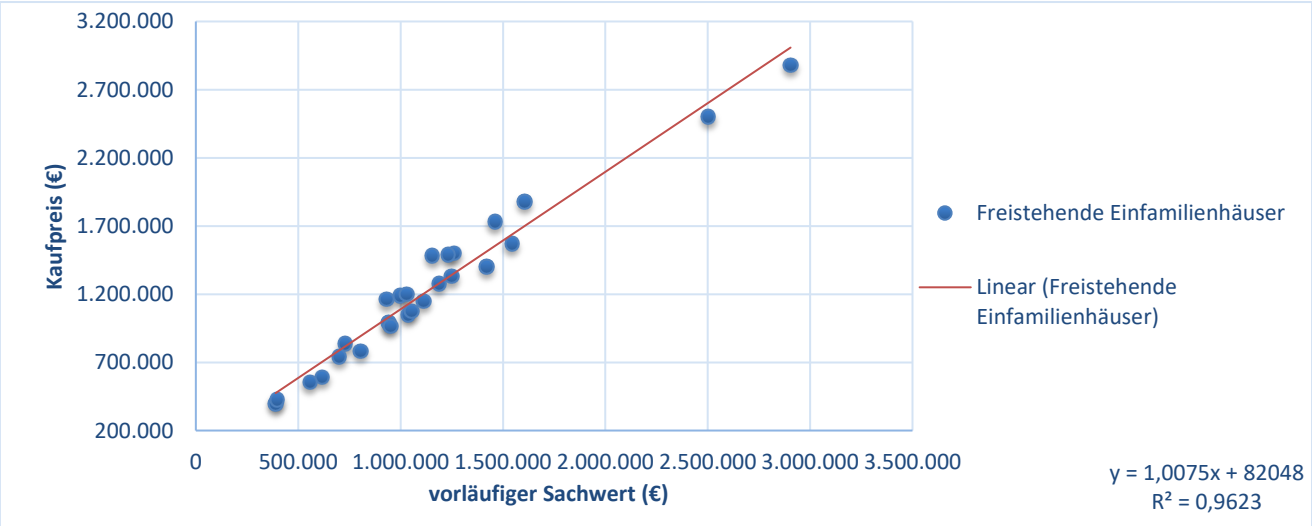


Abbildung 26: Gegenüberstellung: Kaufpreise / „vorläufiger Sachwert“ für freistehende Einfamilienhäuser

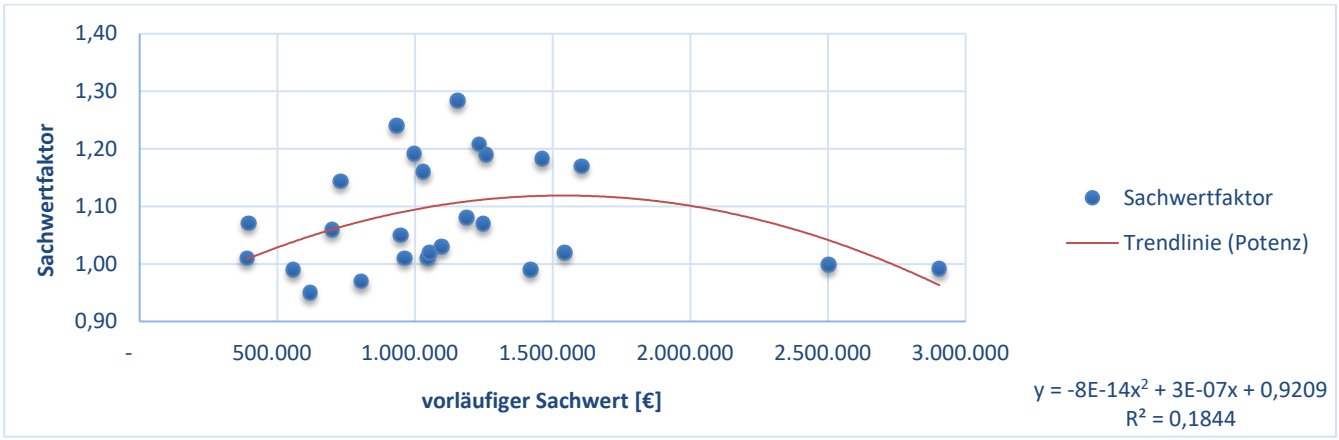


Abbildung 27: Sachwertfaktor für freistehende Einfamilienhäuser

10.2. SACHWERTFAKTOREN FÜR REIHENENDHÄUSER UND DOPPELHAUSHÄLFTEN

Stichprobeneigenschaften 2023 und 2024:
Grundstücksgröße: 198 m² - 544 m², Mittelwert 344 m²
Wohnfläche: 87 m² - 220 m², Mittelwert 142 m²
Bruttogrundfläche: 200 – 400 m², Mittelwert 281 m²
Durchschnittliche Standardstufe: 2,5
Durchschnittlicher Bodenrichtwert (2024): 1.237 €/m²
39 Fälle, Kaufpreismittelwert **717.113 €**, mittl. Baujahr: 1983

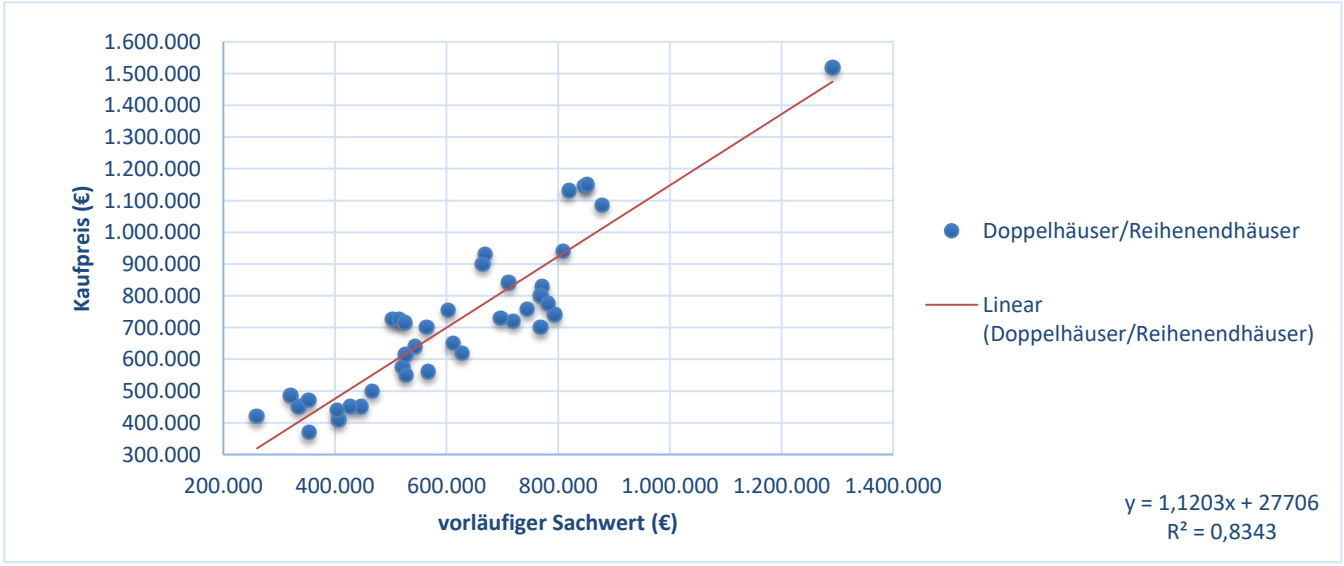


Abbildung 28: Gegenüberstellung: Kaufpreise / „vorläufiger Sachwert“ für Reihen- und Doppelhaushälften

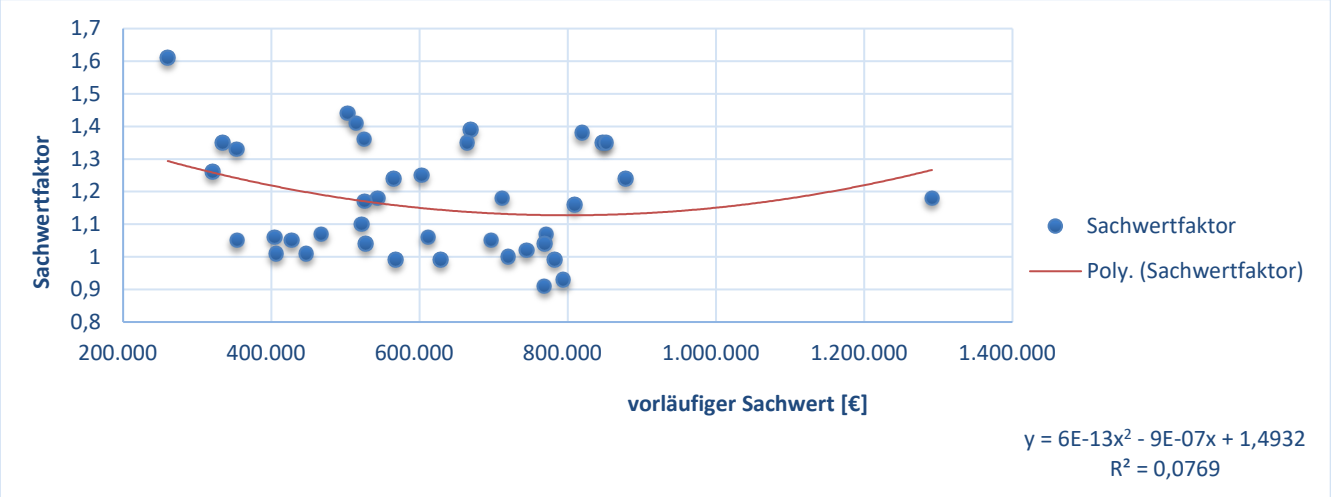


Abbildung 29: Sachwertfaktor für Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften

10.3. SACHWERTFAKTOREN FÜR REIHENMITTELHÄUSER

Stichprobeneigenschaften 2023 und 2024:
Grundstücksgröße: 90 m² - 386 m², Mittelwert 218 m²
Wohnfläche: 80 m² - 170 m², Mittelwert 125 m²
Bruttogrundfläche: 155 - 330 m², Mittelwert 245 m²
Durchschnittlicher Bodenrichtwert (2024): 1227 €/m²
25 Fälle, Kaufpreismittelwert **579.960 €**, mittl. Baujahr: 1982

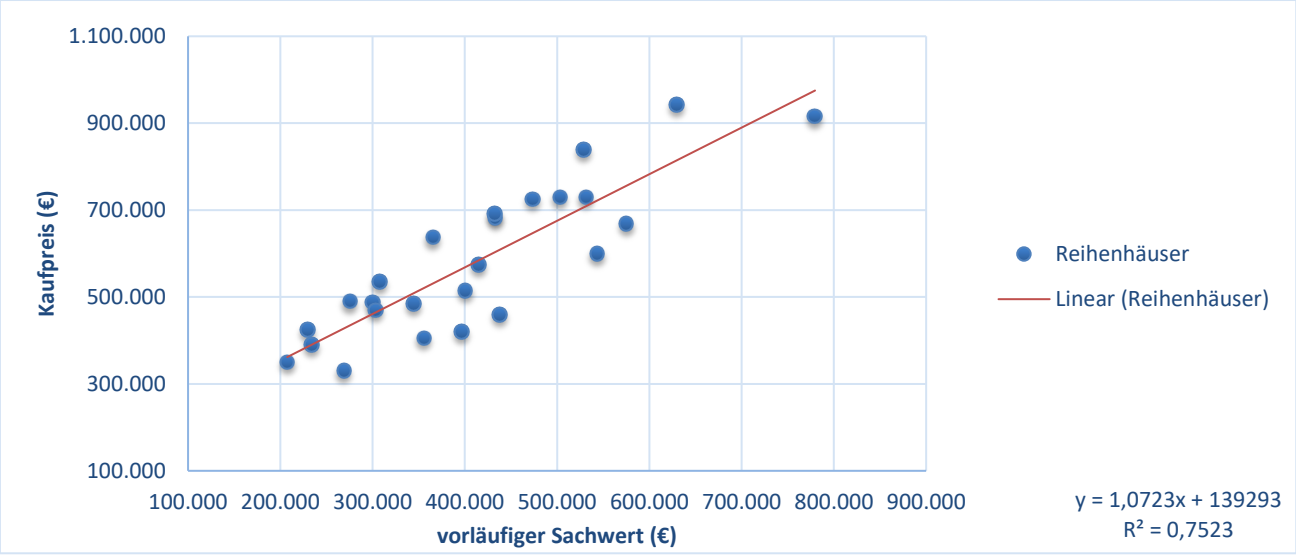


Abbildung 30: Gegenüberstellung: Kaufpreise / „vorläufiger Sachwert“ für Reihenmittelhäuser

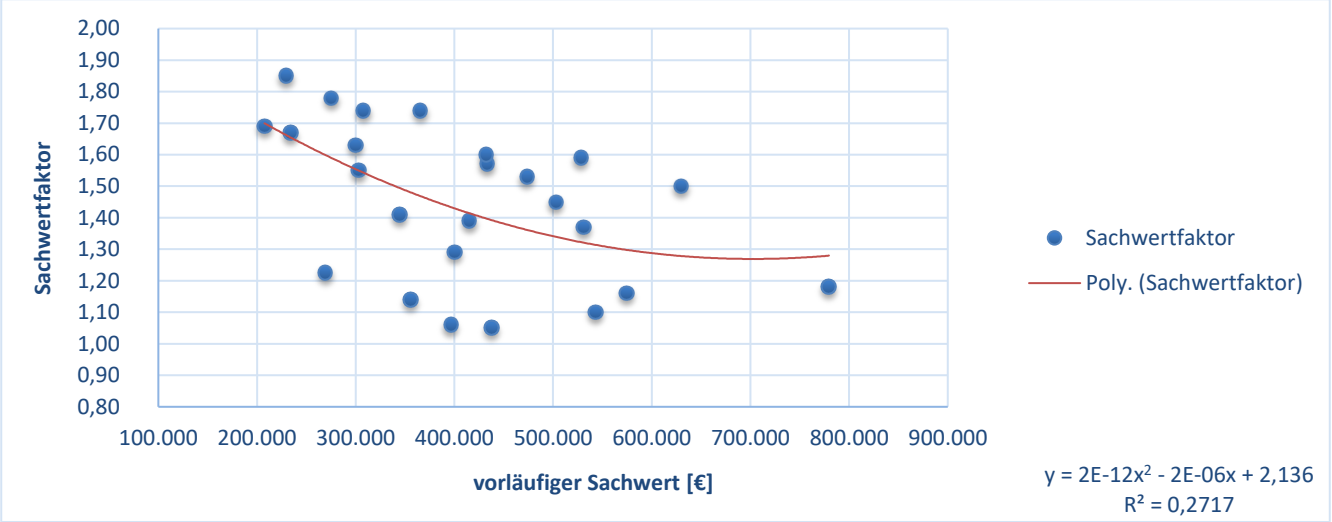


Abbildung 31: Sachwertfaktor für Reihenmittelhäuser

10.4. ÜBERSICHT DER SACHWERTFAKTOREN

Da in Oberursel die Preise für Eigenheime aufgrund der guten Lage im Rhein-Main-Gebiet sehr hoch sind, liegen die Sachwertfaktoren in Oberursel in der Regel deutlich über dem Faktor 1. Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 wurden zur Berechnung des vorläufigen Sachwertes herangezogen. Auf eine Differenzierung in gute und mäßige Lagen wurde verzichtet, da die überschaubare Anzahl an Vergleichspreisen hier keine statistische Aussage zulässt.

Die Anwendung dieser Faktoren wird für den Standardbewertungsfall im Sachwertverfahren empfohlen, individuelle Besonderheiten sind sachverständig zu berücksichtigen. Die Faktoren können jedoch nur im Zusammenhang mit der Sachwertermittlung nach dem Sachwertmodell (ImmoWertV, NHK 2010, GND 70Jahre, lineare Alterswertminderung, Regionalfaktor=1) für die Verkehrswertermittlung (Marktwert) angewendet werden.

Die exakten Werte für die Gebäudetypen

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

können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 25: Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser, Reihenendhäuser und Doppelhaushälften, freistehende Einfamilienhäuser

Vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor 2025 (NHK 2010, lineare AWM, 70 Jahre GND)		
	für Reihenmittelhäuser	für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	für freistehende Einfamilienhäuser
	Bodenrichtwertbereich		
	1.050 €/m²- 1.500 €/m²	900 €/m²- 1.850 €/m²	800 €/m²- 1.850 €/m²
Anzahl der Vergleichspreise	25	39	26
200.000	1,712		
250.000	1,629		
300.000	1,554	1,270	
350.000	1,487	1,243	1,001
400.000	1,430	1,218	1,011
450.000	1,381	1,197	1,020
500.000	1,341	1,178	1,029
550.000	1,310	1,162	1,038
600.000	1,288	1,149	1,046
650.000	1,274	1,139	1,054
700.000	1,269	1,132	1,062
750.000	1,273	1,128	1,069
800.000	1,285	1,126	1,075
850.000	1,306	1,127	1,082
900.000	1,337	1,131	1,087
950.000		1,138	1,093
1.000.000		1,148	1,098
1.250.000		1,240	1,117
1.500.000			1,126
2.000.000			1,115
2.500.000			1,063

11. BODENRICHTWERTE

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

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Oberursel ermittelt im Turnus von zwei Jahren die Bodenrichtwerte flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet. Insgesamt wurden für das gesamte Stadtgebiet Oberursel 221 Bodenrichtwertzonen festgelegt. Diese teilen sich auf in 81 Bodenrichtwertzonen für Wohnen/Mischgebiete im Innenbereich, 10 Bodenrichtwertzonen für Wohnen/Mischgebiete im Außenbereich, 17 Bodenrichtwertzonen für gewerbliches Bauland, 26 Bodenrichtwertzonen für Rohbauland- und Bauerwartungsland sowie 24 Bodenrichtwertzonen für Bauflächen für den Gemeinbedarf. Die restlichen 63 Zonen decken die landwirtschaftlichen Flächen und Kleingartenflächen sowie Sonderflächen ab.

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

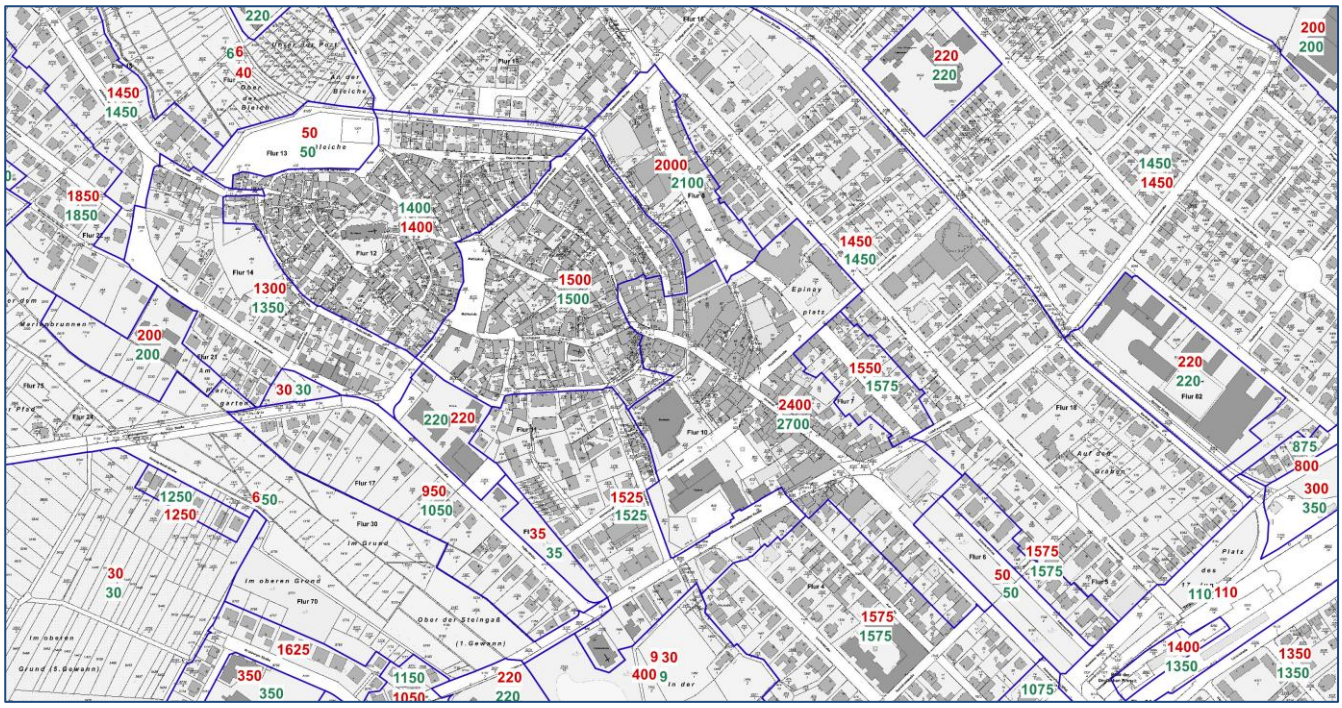


Abbildung 32: Kartenausschnitt Bodenrichtwerte 2024 in Rot, Bodenrichtwerte 2022 in Grün

Bodenrichtwerte wurden für die folgenden Entwicklungsstufen (Grundstücksqualität) ermittelt:

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

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

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

Die Bodenrichtwerte werden für vielfältige Zwecke genutzt. Sie sind Grundlage

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

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

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

Für die Ermittlung des Baulandpreisindex 2025 werden die Bodenpreise anhand der in 2024 erfolgten Kaufpreise von Wohn- und Gewerbebauflächen geschätzt.

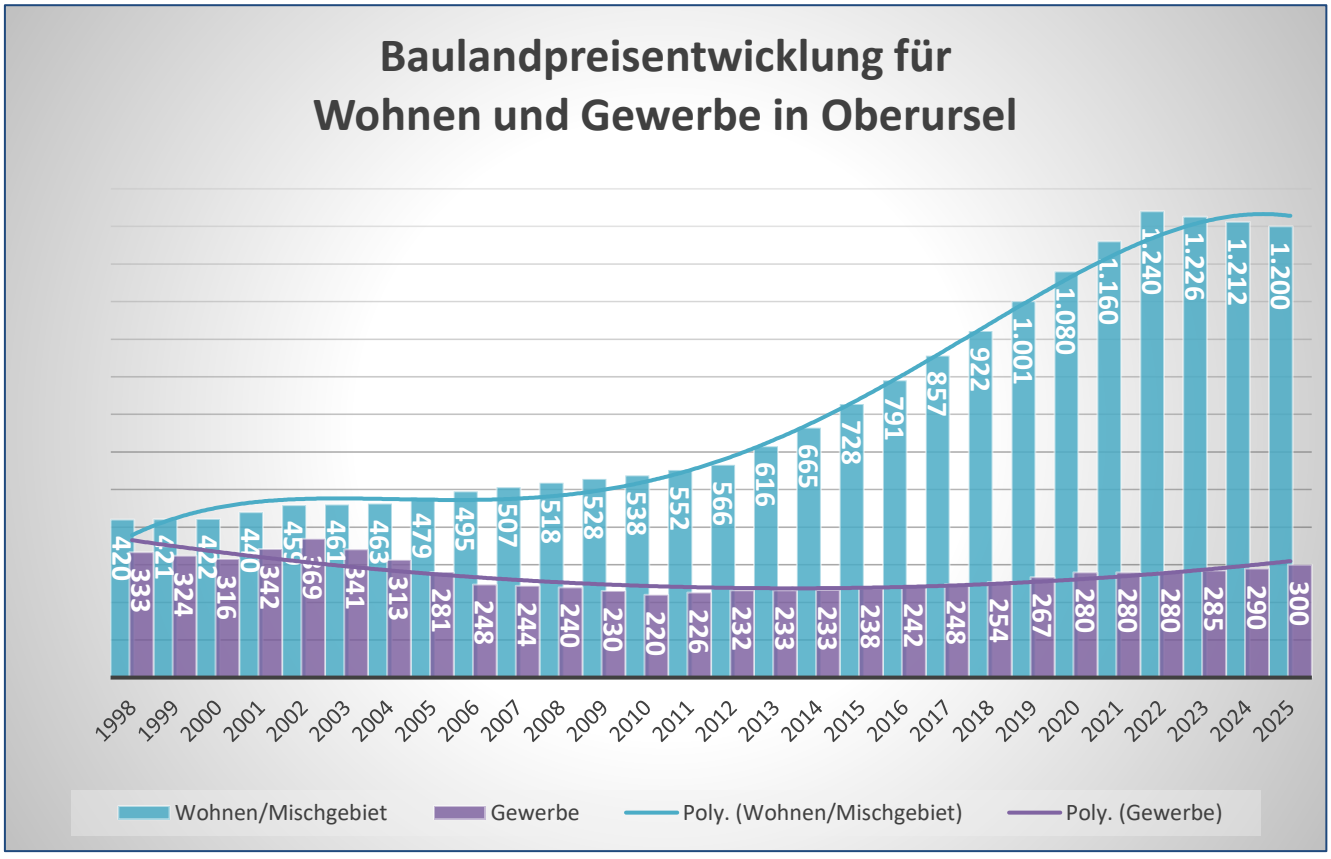


Abbildung 33: Baulandpreisentwicklung (Wohnbauland/Gewerbebauland)

11.1. BODENRICHTWERTÜBERSICHT 2024

Aus den Bodenrichtwerten hat der Gutachterausschuss sogenannte Bodeneckwerte, differenziert in Abhängigkeit der Lageeinschätzung nach Wohnlagen, Misch- und Gewerbegebieten, durch Mittelbildung berechnet. Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Bodeneckwerte (mittlere Bodenrichtwerte) zu den beiden Feststellungsstichtagen 1.1.2024 und 1.1.2022 sowie die prozentuale Veränderung der Bodeneckwerte in diesem Zeitraum.

Tabelle 26: Ermittlung der prozentualen Steigerung der Bodenrichtwerte von 2022 auf 2024 für Wohnbauland

Bodeneckwerte 2024 für den Bereich der Stadt Oberursel (TS)				
Wohnlagen	2024 mittlerer Bodenrichtwert €/m² (Wohnlagen)	2022 mittlerer Bodenrichtwert €/m² (Wohnlagen)	proz. Veränderung	Anzahl der Zonen
sehr gute Wohnlage	1473	1479	0%	26
gut Wohnlage	1120	1149	-3%	31
einfache Wohnlage	948	988	-4%	12
Mittel / Summe	1180	1205	-2%	69
Mittel über alle Richtwertzonen (Wohnlagen)	**1223**	**1244**	**-2%**	**69**
Mischgebiet	2024 mittlerer Bodenrichtwert €/m² (Mischgebiet)	2022 mittlerer Bodenrichtwert €/m² (Mischgebiet)	proz. Veränderung	Anzahl der Zonen
sehr gute Lage	1825	1913	-5%	4
gute Lage	900	950	-5%	2
einfache Lage	775	838	-7%	6
Mittel / Summe	1167	1233	-5%	12
Mittel über alle Richtwertzonen (Mischgebiet)	**1146**	**1215**	**-6%**	**12**

Tabelle 27: Ermittlung der prozentualen Steigerung der Bodenrichtwerte von 2022 auf 2024 für Gewerbe

Gewerbe	2024 mittlerer Bodenrichtwert €/m² (Gewerbe)	2022 mittlerer Bodenrichtwert €/m² (Gewerbe)	proz. Veränderung	Anzahl der Zonen
sehr gute Lage	325	326	0%	10
gute Lage	290	285	2%	4
einfache Lage	160	160	0%	3
Mittel / Summe	258	257	1%	17
Mittel über alle Richtwertzonen (Gewerbe)	**287**	**273**	**5%**	**17**

11.2. BODENRICHTWERTKARTE – ONLINE –

Die Bodenrichtwerte von Oberursel zu den Feststellungsstichtagen 1.1.2024 können über das Geoportal Hessen (https://www.geoportal.hessen.de) online abgerufen werden. **BORIS Hessen** ist ein Bodenrichtwertinformationssystem, das eine gebührenfreie Online-Recherche der Bodenrichtwerte in ganz Hessen ermöglicht. Dieses Portal kann auch von mobilen Endgeräten genutzt werden.

Zusätzlich können Bodenrichtwerte zu zeitlich zurückliegenden Stichtagen bei der Geschäftsstelle schriftlich per Post, Fax oder E-Mail beantragt werden. Die schriftliche Auskunft erfolgt jedoch gegen eine Gebühr von 28 € je Bodenrichtwertauskunft.

11.3. UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN

Für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (wertrelevante Geschossflächenzahl) können für das Stadtgebiet Oberursel die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten verwendet werden. Diese Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), die von der planungsrechtlichen GFZ abweichen kann. In der Regel ist die WGFZ größer oder gleich der planungsrechtlichen GFZ. Die Umrechnungskoeffizienten wurden empirisch 1999 ermittelt und werden regelmäßig alle zwei Jahre während der Bodenrichtwertsitzungen auf Plausibilität und Anwendbarkeit überprüft.

Tabelle 28: Umrechnungskoeffizienten Oberursel

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

Beispiel:

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

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

Vielen Dank für Ihr Interesse!

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