



Grundstücksmarktbericht

Stadt Oberhausen

Stichtag 01.01.2011

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Oberhausen



Grundstücksmarktbericht

Stichtag: 01.01.2011

Erforderliche Daten

Inhaltsübersicht

	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	
1.1 Umsätze	2
1.2 Unbebaute Grundstücke	2
1.3 Bebaute Grundstücke	2
1.4 Eigentumswohnungen	2
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	3
3. Allgemeines	
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	4
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	5
4. Vertragsabschlüsse, Flächenumsatz und Geldumsatz 2010	6 - 9
5. Unbebaute Grundstücke	
5.1 Umsatz unbebauter Grundstücke (ohne Sonstige)	10 - 11
5.2 Individueller Wohnungsbau	12 - 13
6. Bebaute Grundstücke	
6.1 Umsatz Mehrfamilienhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungseigentum	14
6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser	
6.2.1 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise	15 - 16
6.2.2 Umsatz neu erstellter Einfamilienhäuser	17 - 18
6.2.3 Kaufpreise für neu erstellte Einfamilienhäuser	19
6.2.4 Kaufpreise für neu erstellte Einfamilienhäuser in den Stadtteilen	20 - 22
6.2.5 Kaufpreise für gebrauchte Einfamilienhäuser	23 - 24
6.3 Mehrfamilienhäuser	
Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser	25
7. Wohnungseigentum	
7.1 Allgemeines	26
7.2 Umsatz Wohnungseigentum	27
7.3 Kaufpreise für Wohnungseigentum	28 - 29
7.4 Entwicklung der Kaufpreise für Wohnungseigentum	30
7.5 Kaufpreise für Wohnungseigentum in den Stadtteilen	31 - 33
7.6 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise in €/Wohnung	34 - 35
8. Bodenrichtwerte	
8.1 Allgemeines	36
8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte - Gebietstypische Werte	37
9. Erforderliche Daten	
9.1 Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke 2010	38 - 41
9.2 Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahl	
9.2.1 Drei- und mehrgeschossig bebaubare Wohnbaugrundstücke	42
9.2.2 Ein- und zweigeschossig bebaubare Wohnbaugrundstücke	42 - 43
9.3 Liegenschaftszinssätze	44 - 46
9.4 Anpassung an die Marktlage bei Ein- und Zweifamilienobjekten im Sachwertverfahren	47 - 48
10. Rahmendaten	49 - 52
Anschrift, Auskünfte	53

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

1.1 Umsätze

Im Jahr 2010 wurden dem Gutachterausschuss in der Stadt Oberhausen 1.523 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 258,6 Mio. € und einem Flächenumsatz von rd. 88 ha übersandt. Die Zahl der Urkunden ist gegenüber 2009 (1.435) um rd. 6,1 % gestiegen. Der Geldumsatz stieg gegenüber 2009 (rd. 224,3 Mio. €) um rd. 15 %.

1.2 Unbebaute Grundstücke

Bei den unbebauten Grundstücken ist eine Umsatzsteigerung zu verzeichnen. Gegenüber 2009 stieg die Anzahl der Verträge von 196 auf 204 (+ 4,1 %).

Die Zahl der Kaufverträge über unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sank im Jahr 2009 um 25 % von 40 auf 30. Der Geldumsatz ging gegenüber dem Vorjahr um rd. 9 % von 4,93 Mio. € auf 4,47 Mio. € zurück. Der Flächenumsatz sank mit rd. 1,9 ha gegenüber 2009 (rd. 2,4 ha) um rd. 21 %.

Die Preise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sind im Wesentlichen konstant geblieben.

1.3 Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge über bebaute Grundstücke stieg gegenüber dem Jahr 2009 (764) um rd. 8 % auf 825. Der Geldumsatz stieg mit rd. 170 Mio. € (2009 145 Mio. €) um rd. 17 %.

Den Schwerpunkt des Marktes bildet weiterhin das Einfamilienhaus. Von den insgesamt 825 Kaufverträgen fielen 337 (rd. 41 %) auf die Gruppe der Einfamilienhäuser, mit einem Geldumsatz von rd. 61 Mio. € (rd. 36 % des Geldumsatzes für bebaute Grundstücke).

Von den insgesamt 337 Kaufverträgen fielen 59 (rd. 17,5 %) auf Neubauten. Die Anzahl der Kaufverträge ist hier um 3,5 % gestiegen, der Geldumsatz (13,96 Mio. €) ist gegenüber 2009 um rd. 2 % gesunken.

1.4 Eigentumswohnungen

Im Jahr 2010 sind dem Gutachterausschuss 373 Kaufverträge über Eigentumswohnungen mit einem Geldumsatz von 39,84 Mio. € vorgelegt worden. Das ist rd. 1 % weniger als im Vorjahr (376 Kaufverträge). Der Geldumsatz stieg gegenüber dem Jahr 2009 (37,16 Mio. €) um rd. 7 %.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen haben sich im Durchschnitt nur geringfügig verändert.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Oberhausen. Er wird seit 22 Jahren vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Oberhausen herausgegeben.

Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung darzustellen und über das Preisniveau zu informieren. Der Grundstücksmarktbericht dient damit der Markttransparenz.

Der Bericht wendet sich insbesondere an Personen, die sich im Rahmen ihrer beruflichen Tätigkeit mit dem Grundstücksmarkt befassen, und an diejenigen, die Grundeigentum veräußern, erwerben oder beleihen wollen.

3. Allgemeines

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und großen kreisangehörigen Städten.

Neben dem an die Stelle des BBauG getretenen Baugesetzbuch (BauGB) sind für die Arbeit der Gutachterausschüsse insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 sowie die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NW) vom 23. März 2004, geändert durch Verordnung vom 18. November 2008, maßgeblich.

Die Gutachterausschüsse sind selbständige, unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien von Sachverständigen.

3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

insbesondere

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken

- die Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für Rechtsverluste oder für andere Vermögensnachteile

- die Ermittlung von Bodenrichtwerten

- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeiten bedient sich der jeweilige Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die in der Regel einer Behörde der zuständigen Gebietskörperschaft angegliedert ist.

In der Stadt Oberhausen ist die Geschäftsstelle im Bereich Geodaten, Vermessung und Kataster eingerichtet.

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle führt im Wesentlichen folgende Arbeiten durch:

- Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen

Sämtliche Kaufverträge über Grundstücke innerhalb des Stadtgebietes werden gem. § 195 Abs. 1 BauGB von den beurkundenden Stellen der Geschäftsstelle zugeleitet. Sie werden dort ausgewertet und in der Kaufpreissammlung zusammengefaßt.

Die dem Datenschutz unterliegende Kaufpreissammlung bildet die Basis für die Tätigkeiten des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle.

- vorbereitende Arbeiten für die Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erstellung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Vorbereitung der Wertermittlungen
- Erteilung von Auskünften an jedermann über die Bodenrichtwerte und die erforderlichen Daten des Grundstücksmarktes

Mit der Wahrnehmung der vorgenannten Aufgaben sollen die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen dazu beitragen den Grundstücksmarkt transparenter zu gestalten.

Oberhausen, im März 2011

Die Vorsitzende
Martina Voß

Der Geschäftsführer
Michael Steinke

4. Vertragsabschlüsse, Flächenumsatz und Geldumsatz 2010

Dem Gutachterausschuss wurden im Jahre 2010 insgesamt 1.523 Kaufverträge (1.629 Kauffälle) mit einem Umsatzvolumen von rd. 258,6 Mio. € übersandt.

Dabei wurden in den wesentlichen Teilmärkten 1.021 Kauffälle mit einem Umsatzvolumen von rd. 173,4 Mio. € beurkundet.

Die wesentlichen Teilmärkte gliedern sich wie folgt:

Unbebaute Grundstücke

- individueller Wohnungsbau
- Geschosswohnungsbau
- Gewerbe/Industrie

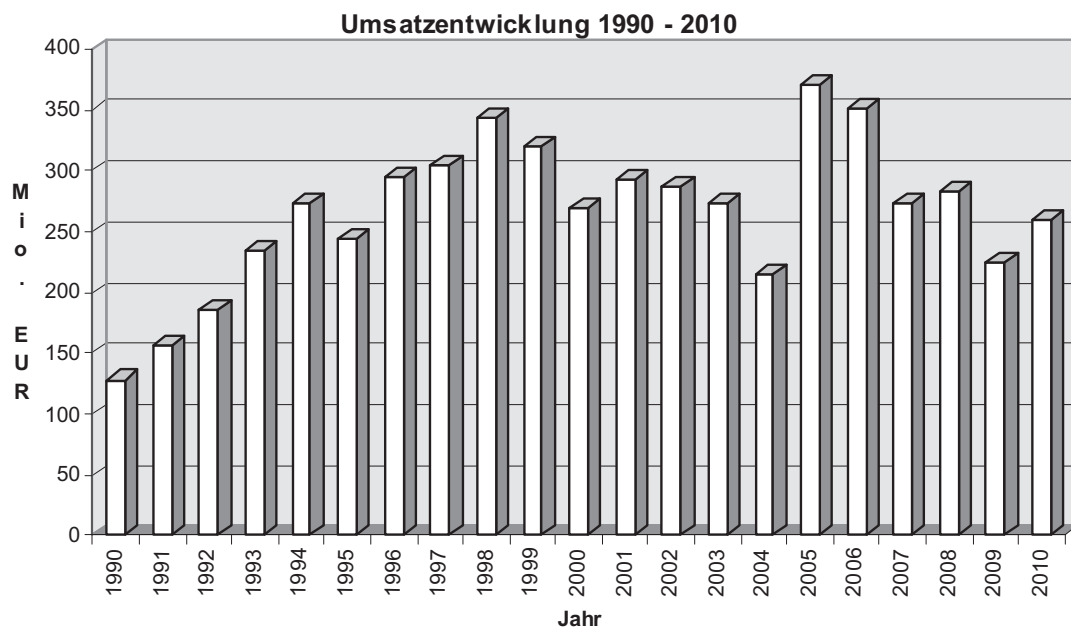
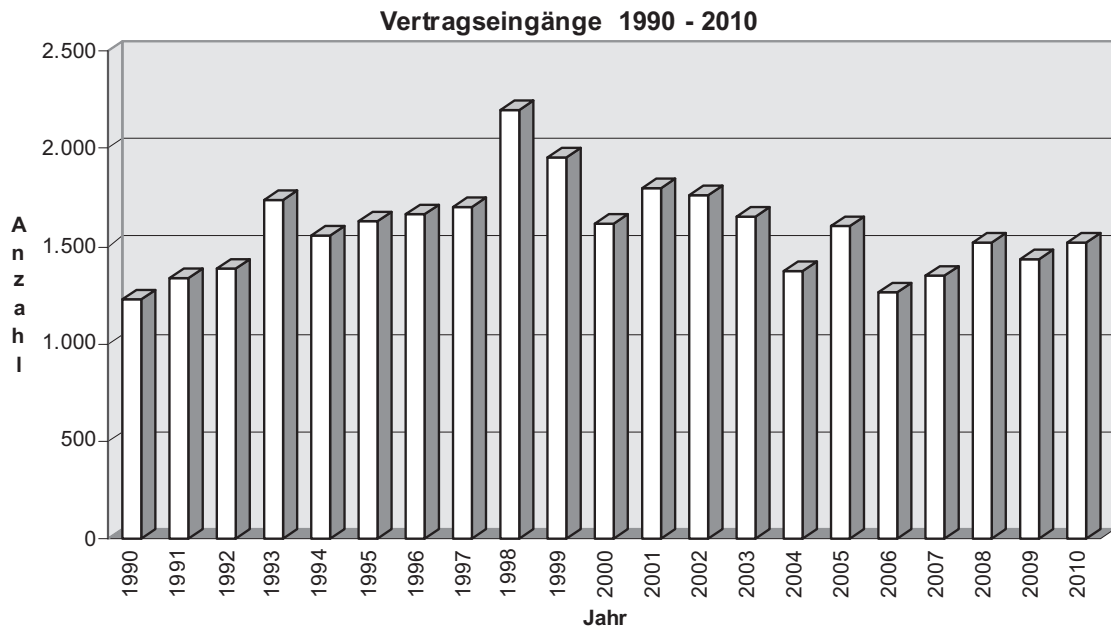
Bebaute Grundstücke

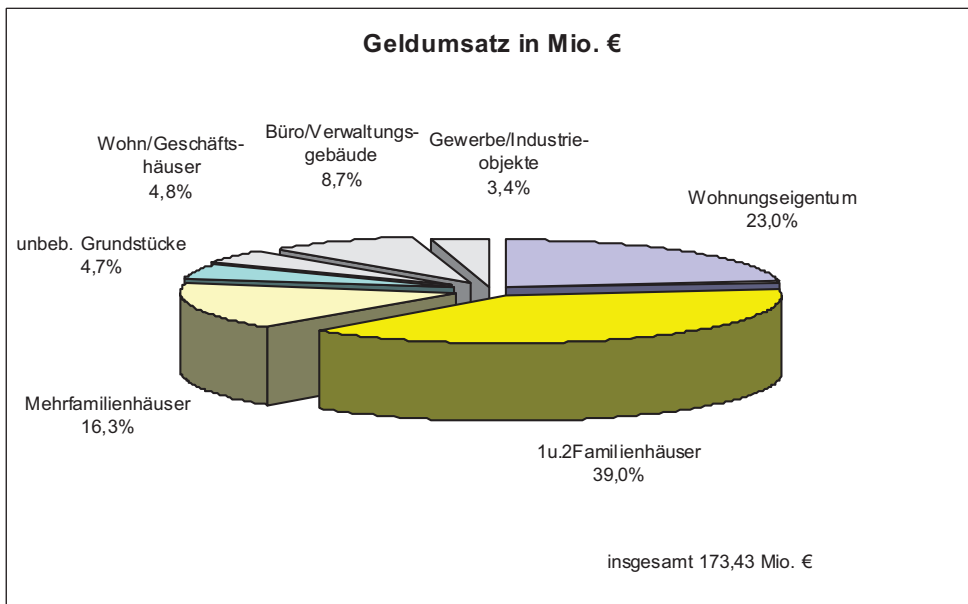
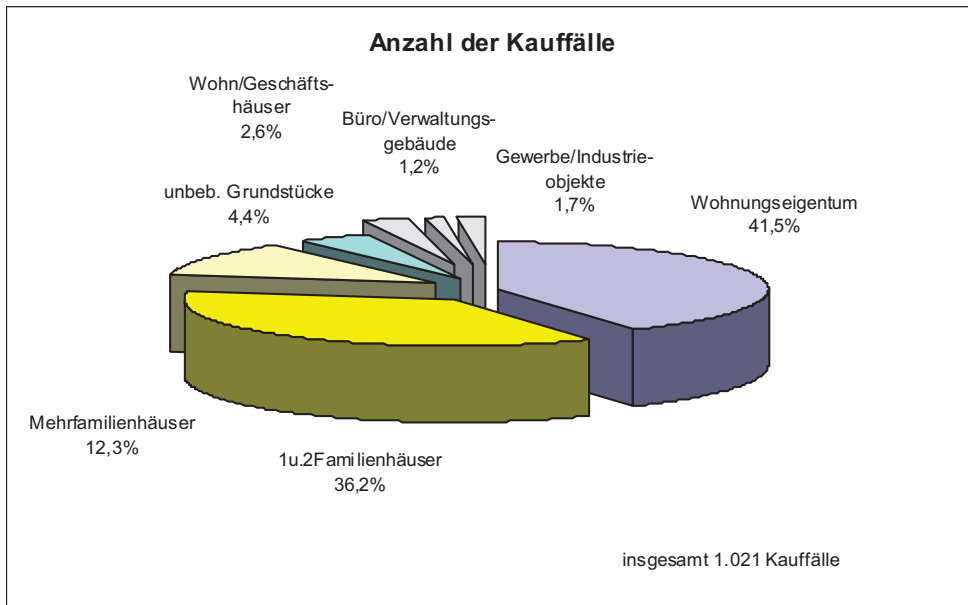
- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Wohn/Geschäftshäuser
- Büro/Verwaltungsgebäude
- Gewerbe/Industrieobjekte

Wohnungseigentum

Gliederung der Grundstückskaufverträge 2010

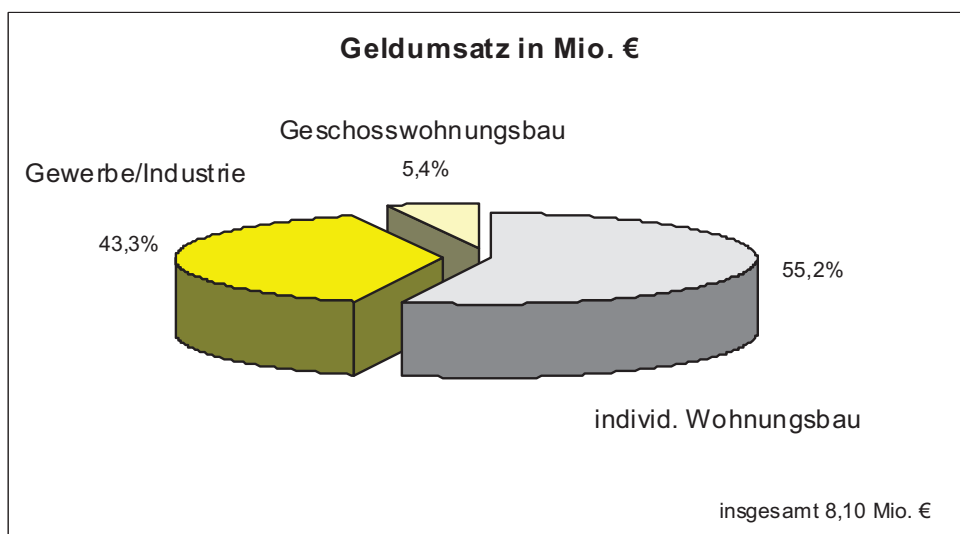
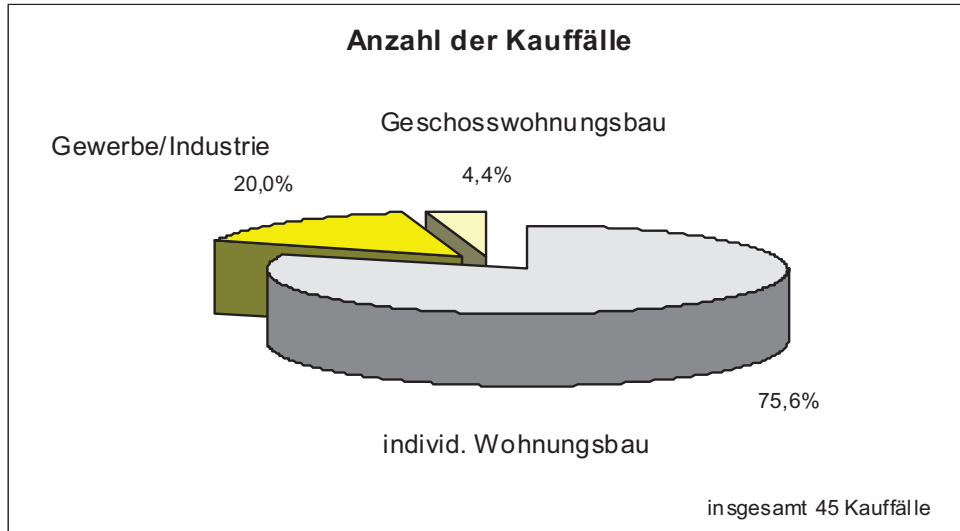
	Anzahl Verträge (Kauffälle)	Umsatz Mio. €	Fläche ha
bebaute Grundstücke			
1- u. 2-Familienhäuser	369 (370)	67,71	15,88
Mehrfamilienhäuser	90 (126)	28,34	7,30
Wohn/Geschäftshäuser	27 (27)	8,41	2,38
Handel/Büro/Verwaltung	12 (12)	15,13	1,87
Gewerbe/Industrie	17 (17)	5,90	4,33
Sonstige	310 (315)	44,68	11,97
Wohnungseigentum			
Neubauten	44 (51)	8,76	-
Weiterverkäufe	262 (280)	24,56	-
Umwandlungen	67 (93)	6,52	-
unbebaute Grundstücke			
individueller Wohnungsbau	30 (34)	4,47	1,85
Geschosswohnungsbau	2 (2)	0,44	0,21
Gewerbe/Industrie	9 (9)	3,19	3,85
Sonstige	163 (172)	30,27	38,45
Zwangsversteigerungen	106	8,20	-
Teileigentum	15 (15)	2,01	-
insgesamt	1.523 (1.629)	258,59	88,09

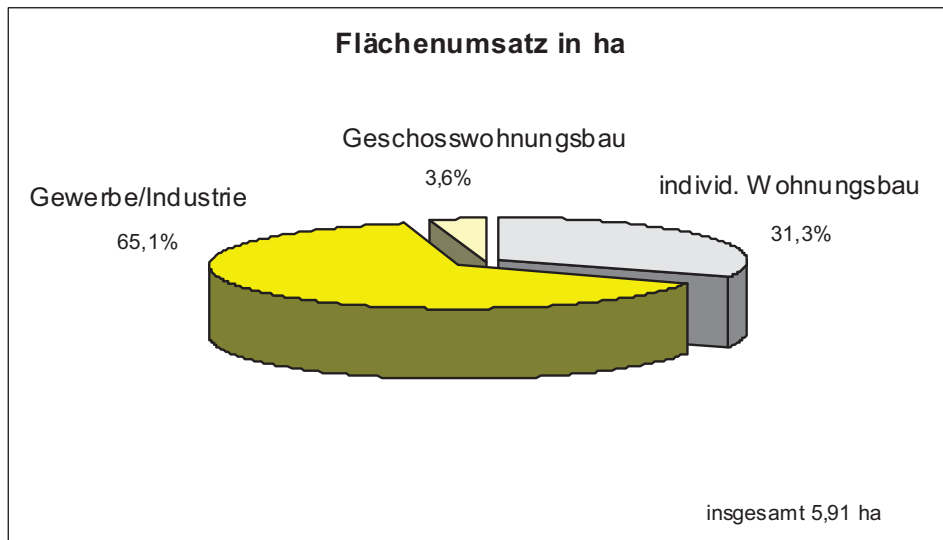




5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Umsatz unbebauter Grundstücke (ohne Sonstige)

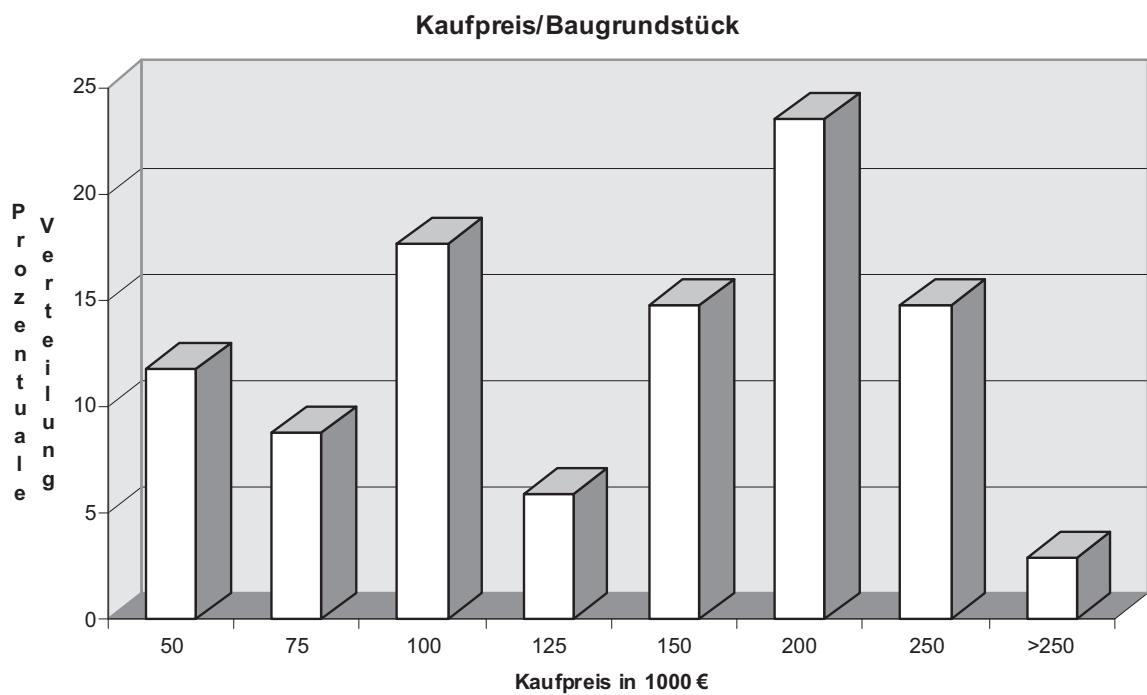


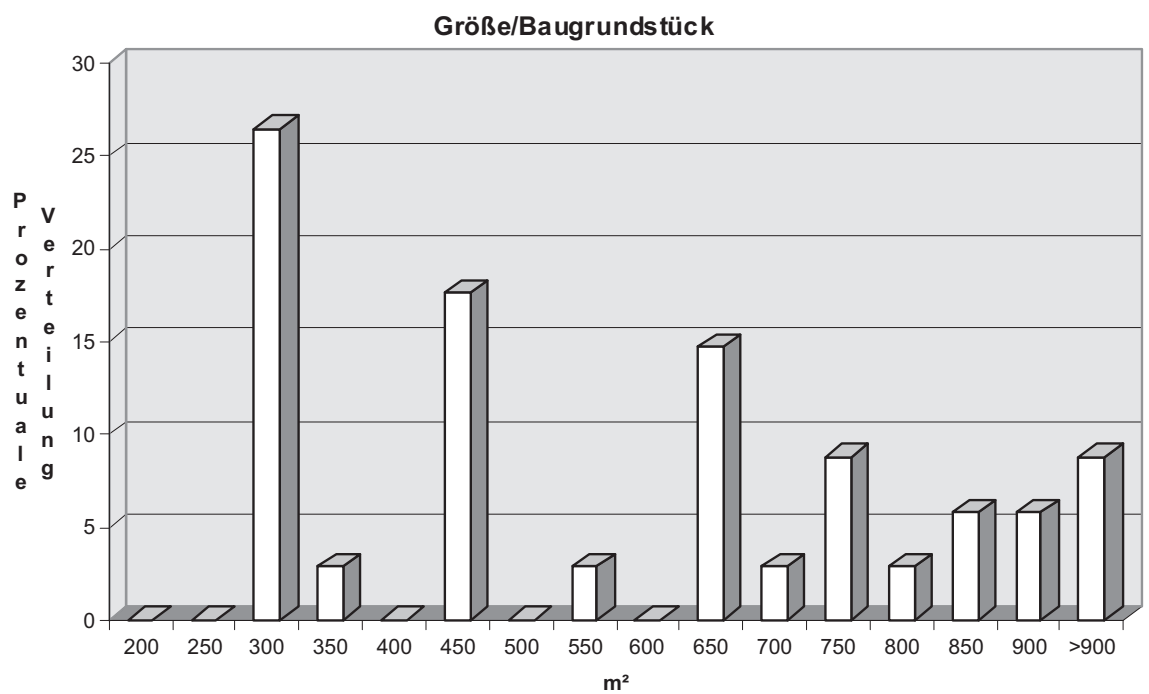
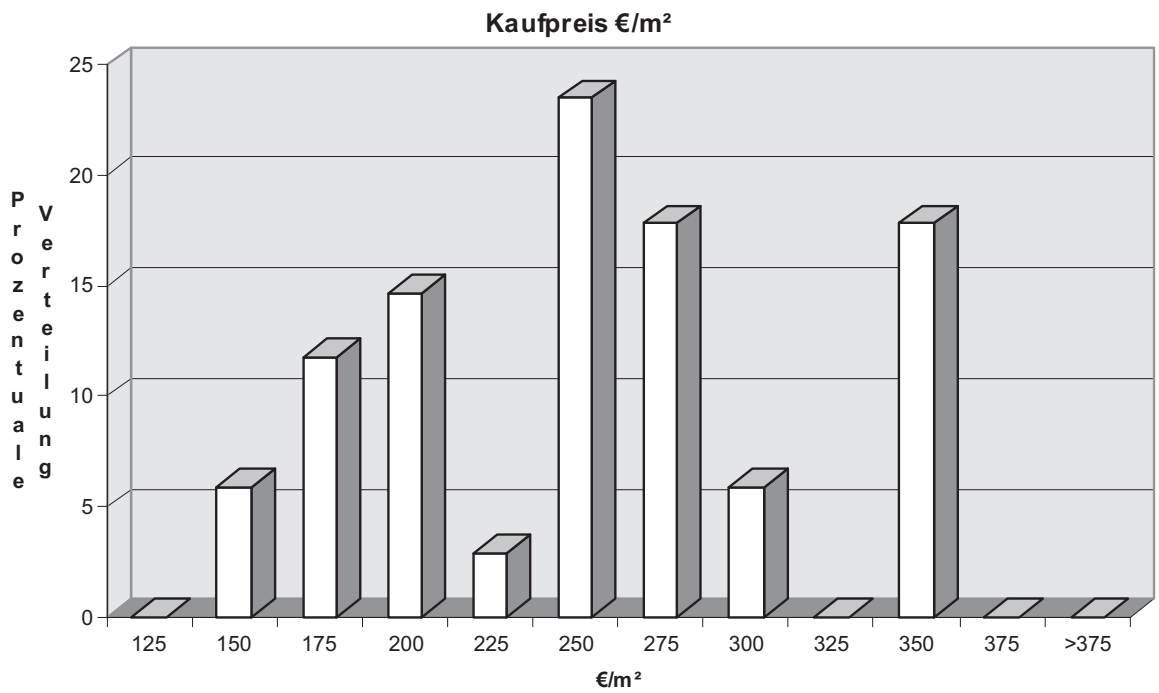


5.2 Individueller Wohnungsbau

Häufigkeitsverteilung nach Kaufpreisen und Grundstücksgrößen der Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser

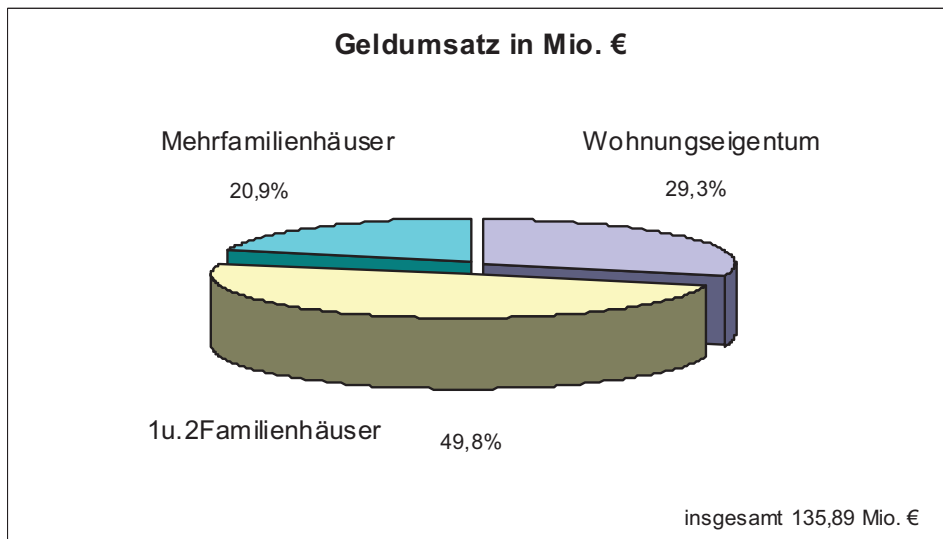
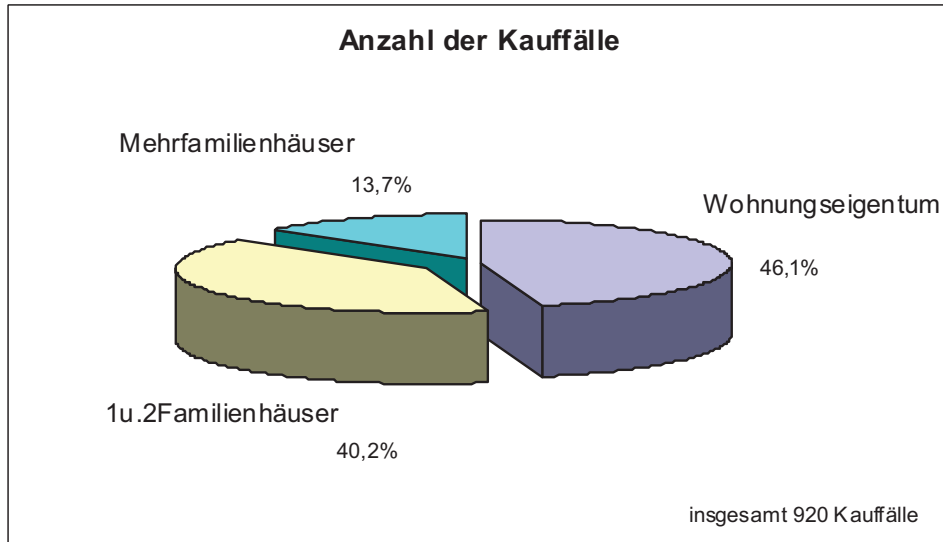
Bei Kaufverträgen über größere Grundstücke, die von Bauträgern zur Errichtung von Einfamilienhäusern erworben wurden, ist jedes zukünftige Grundstück als ein „Kauffall“ aufgeführt worden, da sonst ein falscher Eindruck über die Höhe von Kaufpreisen für Baugrundstücke entstehen würde.





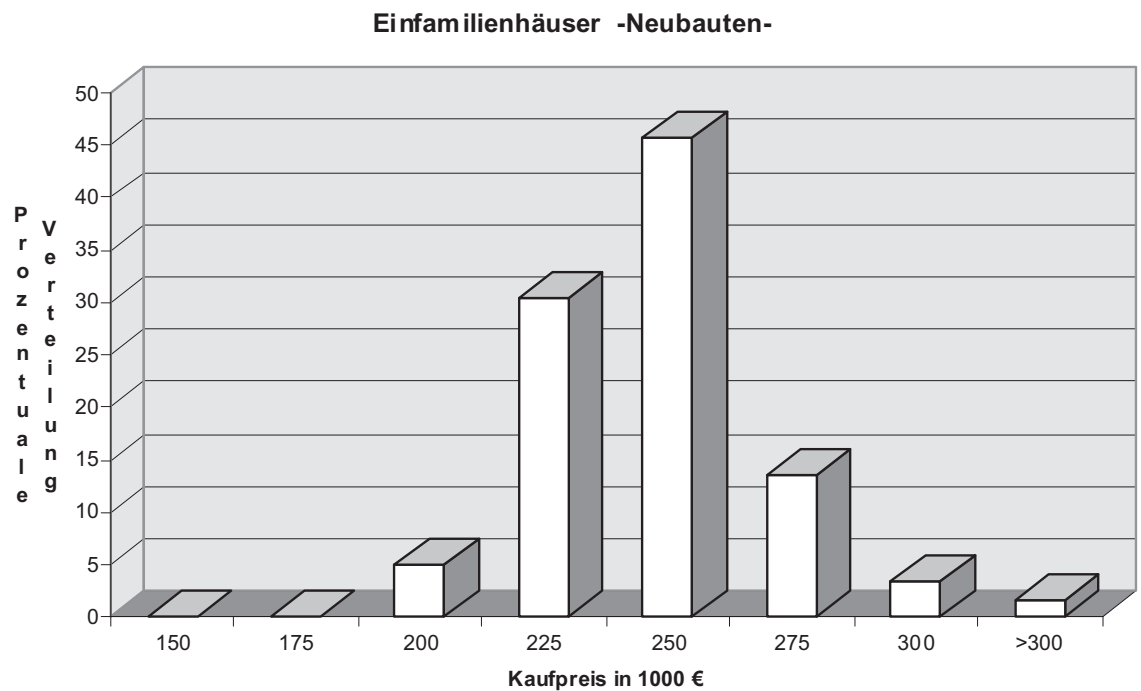
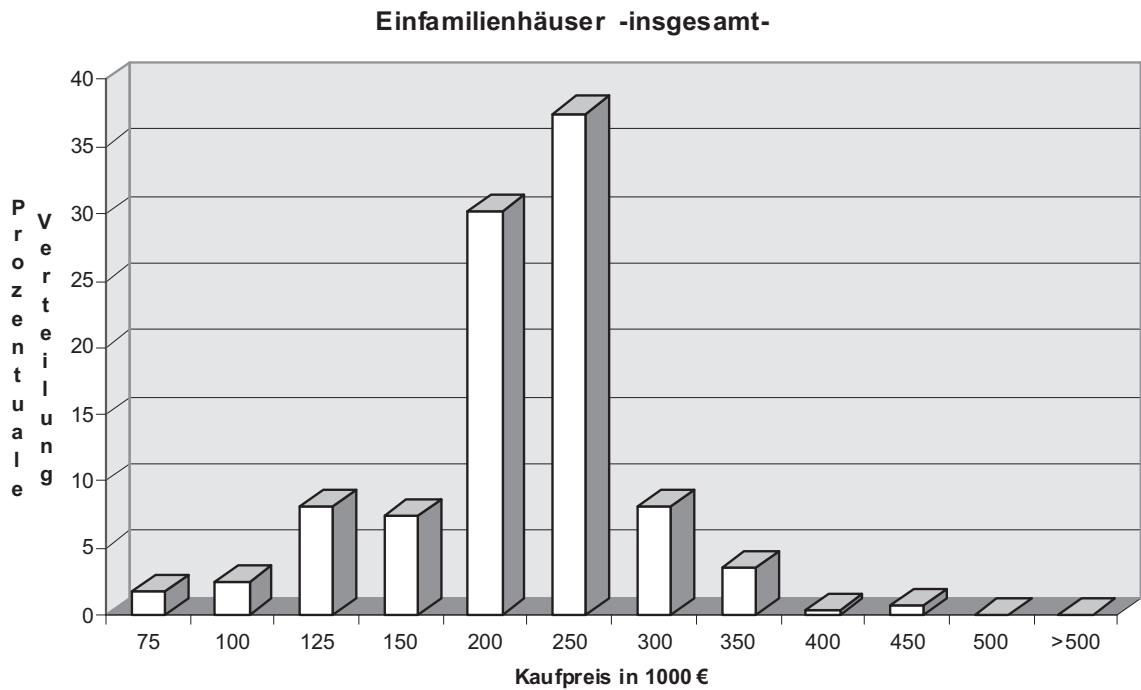
6. Bebaute Grundstücke

6.1 Umsatz Mehrfamilienhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungseigentum

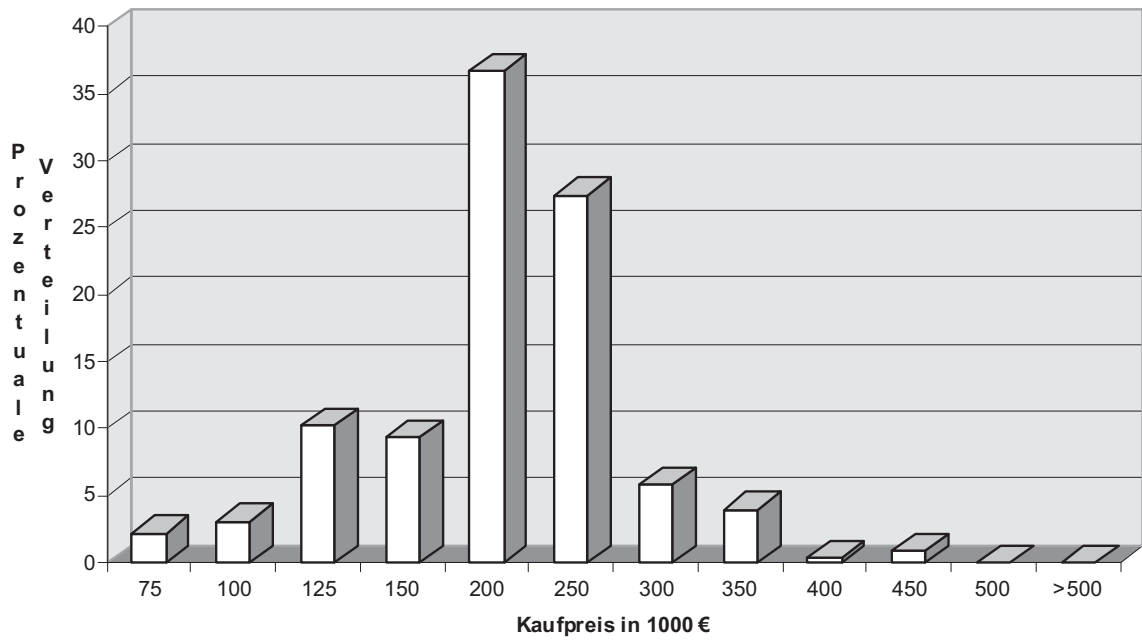


6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

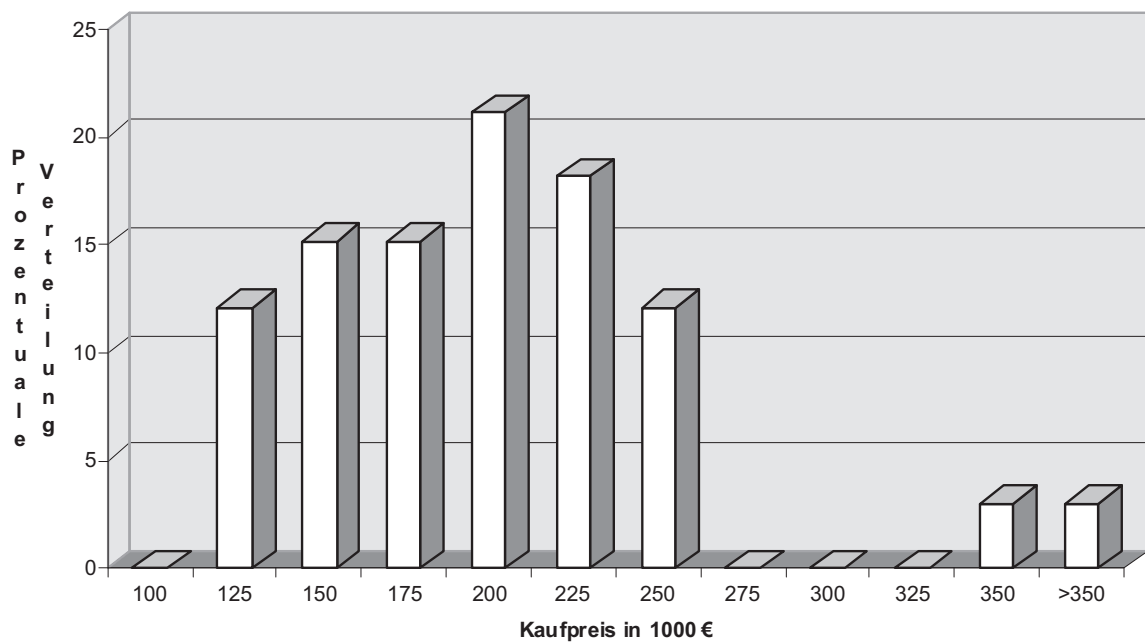
6.2.1 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise



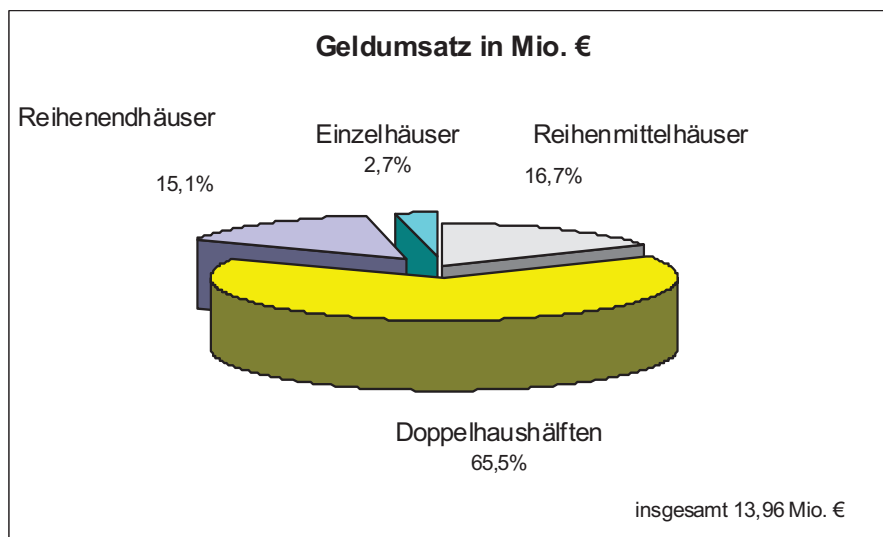
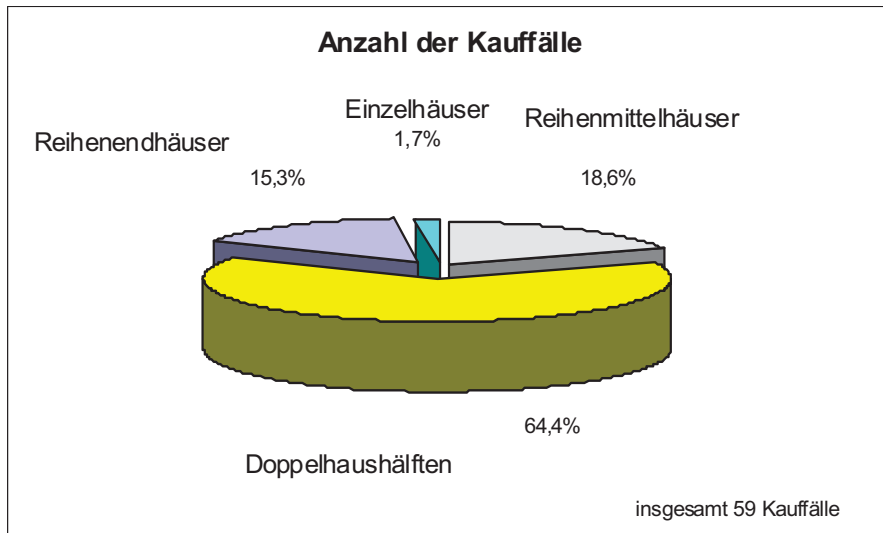
Einfamilienhäuser -Weiterverkäufe-

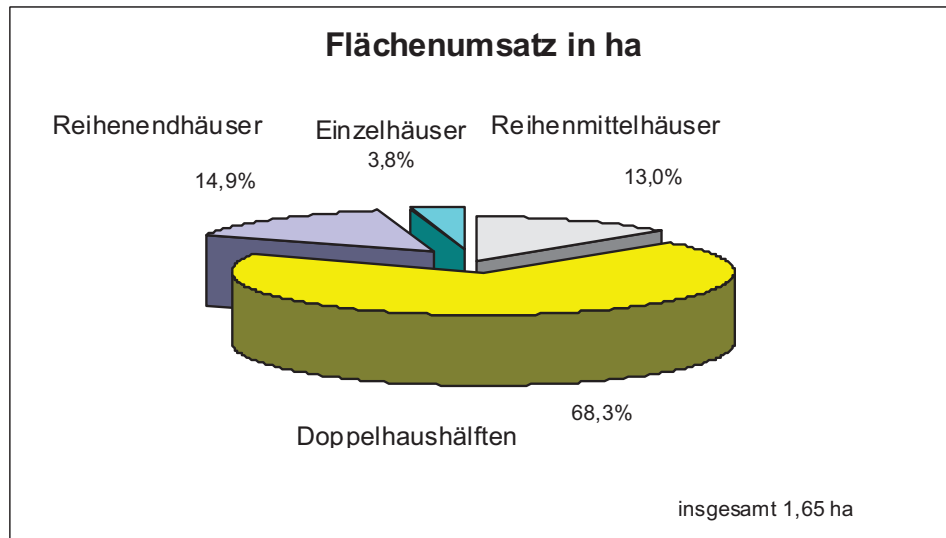


Zweifamilienhäuser -Weiterverkäufe-



6.2.2 Umsatz neu erstellter Einfamilienhäuser





6.2.3 Kaufpreise für neu erstellte Einfamilienhäuser**Reihenmittelhaus**

Jahr	durchschn. Kaufpreis	durchschn. Grundstücksgröße
2001	209.000,-- €	206 m ²
2002	206.000,-- €	214 m ²
2003	206.000,-- €	208 m ²
2004	206.000,-- €	189 m ²
2005	204.000,-- €	186 m ²
2006	205.000,-- €	260 m ²
2007	212.000,-- €	251 m ²
2008	221.000,-- €	194 m ²
2009	213.000,-- €	312 m ²
2010	212.000,-- €	195 m ²

Reihenendhaus

Jahr	durchschn. Kaufpreis	durchschn. Grundstücksgröße
2001	226.000,-- €	306 m ²
2002	221.000,-- €	277 m ²
2003	226.000,-- €	336 m ²
2004	219.000,-- €	255 m ²
2005	220.000,-- €	286 m ²
2006	227.000,-- €	315 m ²
2007	230.000,-- €	222 m ²
2008	219.000,-- €	287 m ²
2009	226.000,-- €	369 m ²
2010	234.000,-- €	272 m ²

Doppelhaushälfte

Jahr	durchschn. Kaufpreis	durchschn. Grundstücksgröße
2001	244.000,-- €	280 m ²
2002	244.000,-- €	348 m ²
2003	241.000,-- €	330 m ²
2004	242.000,-- €	298 m ²
2005	252.000,-- €	290 m ²
2006	252.000,-- €	280 m ²
2007	235.000,-- €	262 m ²
2008	240.000,-- €	271 m ²
2009	247.000,-- €	374 m ²
2010	241.000,-- €	296 m ²

freistehend

Jahr	durchschn. Kaufpreis	durchschn. Grundstücksgröße
2008	353.000,-- €	458 m ²
2009	325.000,-- €	517 m ²
2010	-	-

6.2.4 Kaufpreise für neu erstellte Einfamilienhäuser in den Stadtteilen**Oberhausen-Sterkrade**

	Jahr	durchschn. Kaufpreis	durchschn. Grundstücksgröße
Reihenmittelhaus	2001	212.000,-- €	210 m ²
	2002	210.000,-- €	244 m ²
	2003	205.000,-- €	214 m ²
	2004	204.000,-- €	203 m ²
	2005	202.000,-- €	207 m ²
	2006	218.000,-- €	221 m ²
	2007	203.000,-- €	243 m ²
	2008	209.000,-- €	163 m ²
	2009	215.000,-- €	253 m ²
	2010	212.000,-- €	187 m ²
Reihenendhaus	2001	224.000,-- €	306 m ²
	2002	216.000,-- €	291 m ²
	2003	214.000,-- €	329 m ²
	2004	211.000,-- €	258 m ²
	2005	221.000,-- €	308 m ²
	2006	231.000,-- €	386 m ²
	2007	-	-
	2008	216.000,-- €	273 m ²
	2009	-	-
	2010	-	-
Doppelhaushälfte	2001	241.000,-- €	273 m ²
	2002	245.000,-- €	380 m ²
	2003	243.000,-- €	333 m ²
	2004	243.000,-- €	316 m ²
	2005	257.000,-- €	286 m ²
	2006	248.000,-- €	288 m ²
	2007	235.000,-- €	262 m ²
	2008	245.000,-- €	288 m ²
	2009	276.000,-- €	396 m ²
	2010	-	-

Oberhausen-Osterfeld

	Jahr	durchschn. Kaufpreis	durchschn. Grundstücksgröße
Reihenmittelhaus	2001	184.000,-- €	174 m ²
	2003	198.000,-- €	157 m ²
	2004	195.000,-- €	156 m ²
	2005	209.000,-- €	205 m ²
	2006	198.000,-- €	300 m ²
	2007	216.000,-- €	144 m ²
	2008	-	-
	2009	-	-
	2010	206.000,--	186 m ²
	Reihenendhaus	2003	209.000,-- €
2004		210.000,-- €	215 m ²
2005		218.000,-- €	313 m ²
2006		-	-
2007		-	-
2008		218.000,-- €	286 m ²
2009		211.000,-- €	347 m ²
2010		242.000,-- €	285 m ²
Doppelhaushälfte		2004	218.000,-- €
	2005	-	-
	2006	-	-
	2007	-	-
	2008	-	-
	2009	236.000,-- €	431 m ²
	2010	230.000,-- €	328 m ²
	freistehend	2009	292.000,-- €
2010		-	-

Alt-Oberhausen

	Jahr	durchschn. Kaufpreis	durchschn. Grundstücksgröße
Reihenmittelhaus	2001	208.000,-- €	206 m ²
	2002	204.000,-- €	201 m ²
	2003	208.000,-- €	213 m ²
	2004	212.000,-- €	192 m ²
	2005	204.000,-- €	170 m ²
	2006	-	-
	2007	220.000,-- €	206 m ²
	2008	225.000,-- €	217 m ²
	2009	211.000,-- €	352 m ²
	2010	215.000,-- €	210 m ²
Reihenendhaus	2001	231.000,-- €	315 m ²
	2002	225.000,-- €	268 m ²
	2003	236.000,-- €	346 m ²
	2004	222.000,-- €	258 m ²
	2005	219.000,-- €	235 m ²
	2006	225.000,-- €	255 m ²
	2007	239.000,-- €	201 m ²
	2008	-	-
	2009	234.000,-- €	341 m ²
	2010	226.000,-- €	212 m ²
Doppelhaushälfte	2001	256.000,-- €	282 m ²
	2002	240.000,-- €	276 m ²
	2003	231.000,-- €	317 m ²
	2004	246.000,-- €	282 m ²
	2005	227.000,-- €	313 m ²
	2006	280.000,-- €	215 m ²
	2007	-	-
	2008	236.000,-- €	254 m ²
	2009	246.000,-- €	254 m ²
	2010	251.000,-- €	259 m ²
freistehend	2008	353.000,-- €	458 m ²
	2009	369.000,-- €	532 m ²
	2010	-	-

Hinweise:

Die Kaufpreise beziehen sich auf Grundstücke ohne den Kaufpreisanteil Garage/Stellplatz.

Die Kaufpreise können tlw. durch einen geringen Anteil an Eigenleistungen -Malerarbeiten, Teppichboden...- gemindert sein. Gebäude ohne Keller und sog. Ausbauhäuser wurden nicht berücksichtigt.

6.2.5 Kaufpreise für gebrauchte Einfamilienhäuser

Auf der folgenden Seite werden die Kaufpreise für gebrauchte Einfamilienwohnobjekte getrennt nach den Gebäudetypen freistehende Wohngebäude, Doppelhaushälften/Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser in Abhängigkeit vom jeweiligen Alter graphisch dargestellt.

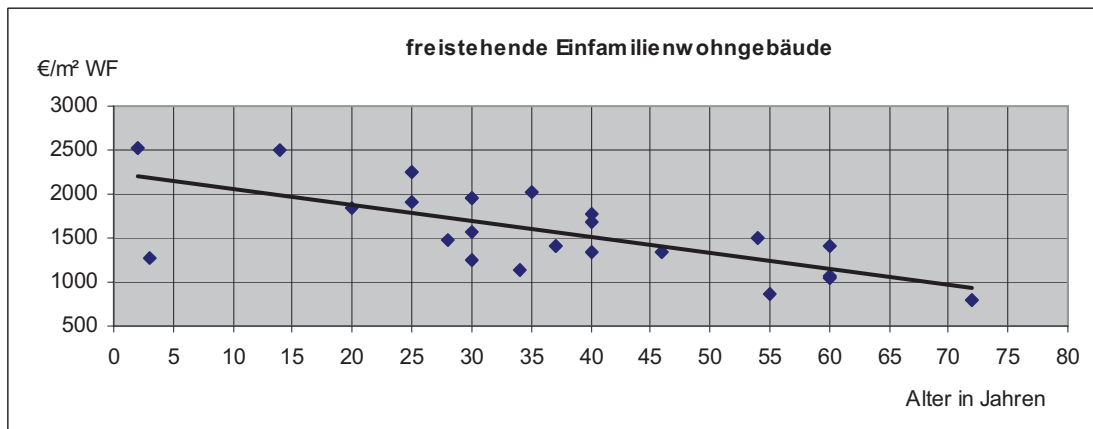
Die Kaufpreise wurden um die Kaufpreisanteile für Garagen, Stellplätze, Einbauküchen o.ä. reduziert und in € je m² Wohnfläche (€/m² WF) aufgetragen.

Durchgeführte Anbau-, Umbau-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen verjüngen die Gebäude, in derartigen Fällen ist ausgehend von dem ursprünglichen Alter ein fiktives Alter zu Grunde zu legen.

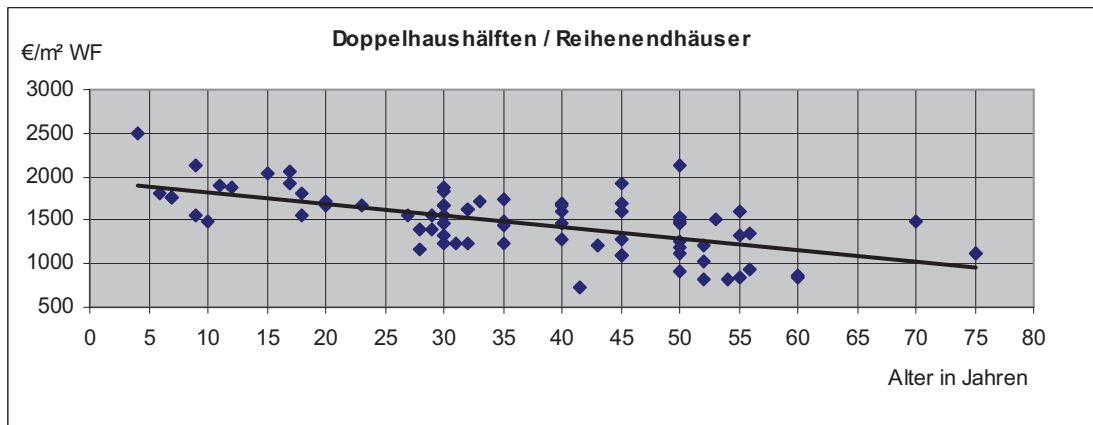
In den Graphiken sind die einzelnen Kaufpreise sowie die ausgleichenden Kurven (Regressionskurven) dargestellt.

Unter den Graphiken wurde aus den Kauffällen der Jahre 2009 und 2010 jeweils der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche und die dazu gehörenden Kennzahlen, Anzahl (n), Grundstücksgröße, Wohnfläche und fiktives Alter angegeben.

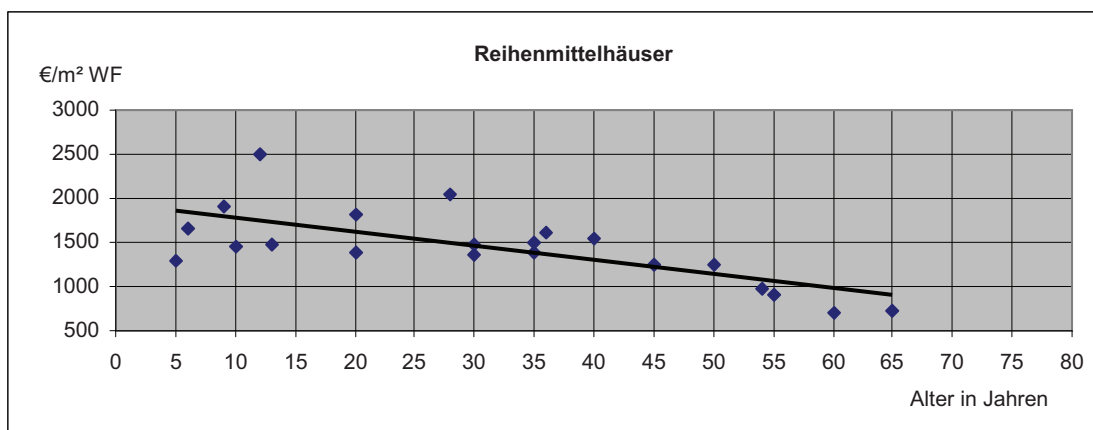
Diese Graphiken sollen einen **groben Überblick** über die Wertigkeit derartiger Objekte bieten und können nicht als Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) im Einzelfall angehalten werden. Dazu wären im Rahmen einer Wertermittlung die tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten des jeweiligen Grundstücks und die Lage auf dem Grundstücksmarkt sachverständig zu berücksichtigen.



freistehende Einfamilienwohngebäude Kaufpreis i. D.: 1.578,-- € je m² WF
 n = 24 , Grundstücksgröße i. D. 946 m² , Wohnfläche i. D. 182 m² , fiktives Alter i. D. 36 J.



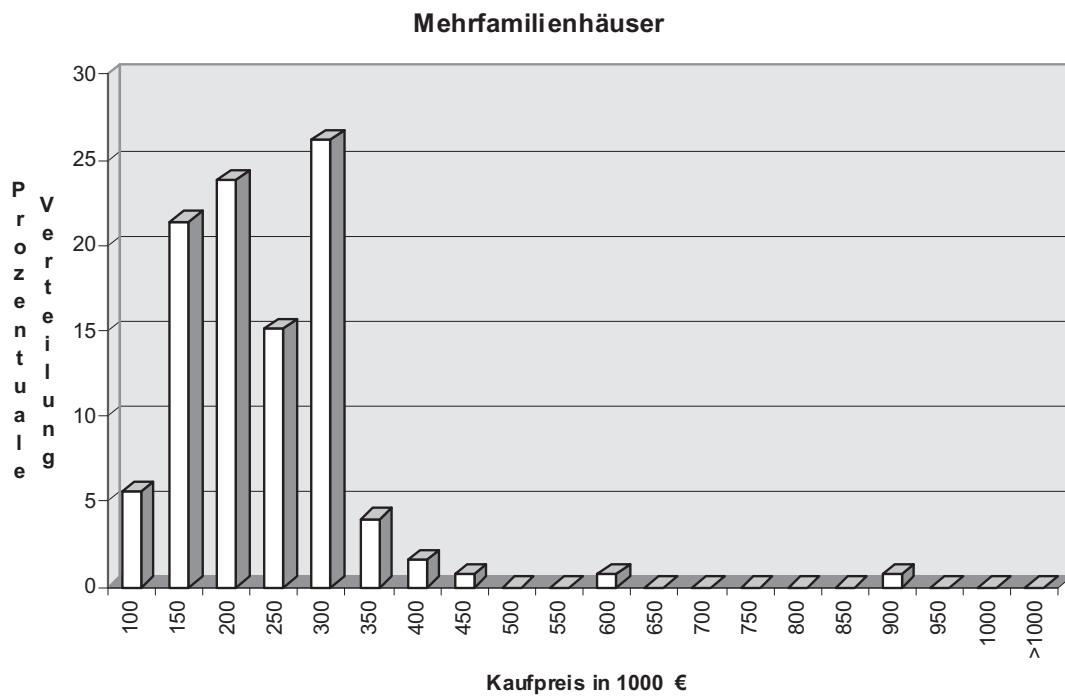
Doppelhaushälften/Reihenendhäuser Kaufpreis i. D.: 1.473,-- € je m² WF
 n = 76 , Grundstücksgröße i. D. 498 m² , Wohnfläche i. D. 130 m² , fiktives Alter i. D. 37 J.



Reihenmittelhäuser Kaufpreis i. D.: 1.439,-- € je m² WF
 n = 21 , Grundstücksgröße i. D. 253 m² , Wohnfläche i. D. 115 m² , fiktives Alter i. D. 31 J.

6.3 Mehrfamilienhäuser

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise im Jahr 2010



7. Wohnungseigentum

7.1 Allgemeines

Im Jahr 2010 wurden 373 Verträge (424 Kauffälle) über Eigentumswohnungen an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gesandt. Bei einem großen Teil der zur Auswertung geeigneten Kaufverträge wurden den Käufern dieser Wohnungen Fragebögen zum Zwecke der Auswertung zugeschickt.

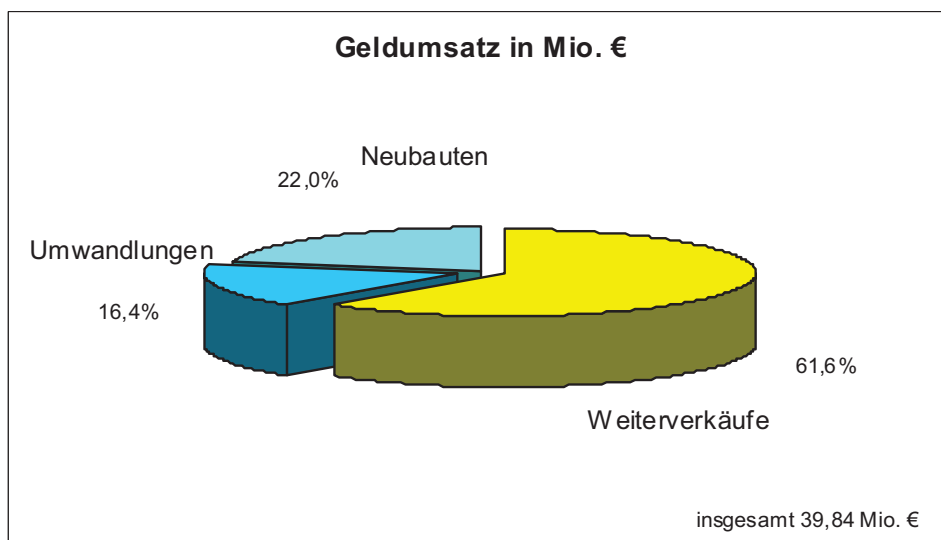
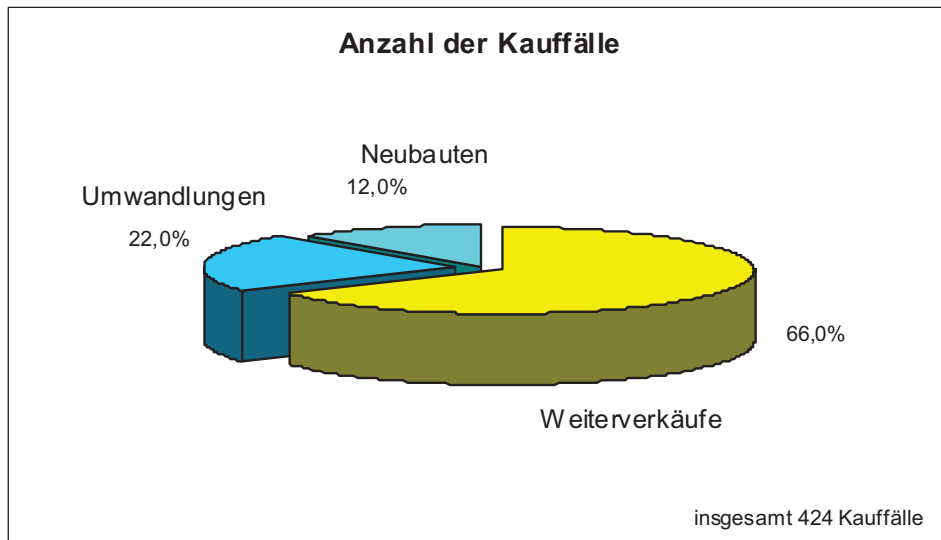
Mit Hilfe der Fragebögen konnten die für die Auswertung wesentlichen Merkmale - insbesondere über Gründe für den Erwerb, Nutzungsabsicht, Lage des Kaufobjektes im Gebäude, Größe und Ausstattung der Wohnung, Sondernutzungsrechte - erfaßt werden.

Wegen der Vielfältigkeit des Marktes für Wohnungseigentum wurden in der Vergangenheit hier nur gerundete Mittelwerte für bestimmte Baujahrsgruppen angegeben. Dabei wurden Eigentumswohnungen, die wesentlich modernisiert worden waren einer entsprechend jüngeren Baujahrsgruppe zugeordnet.

Im Hinblick auf eine Vereinheitlichung der Angaben der Gutachterausschüsse in NRW sind nunmehr in der nachstehenden Auswertung die tatsächlichen Baujahre zugrunde gelegt worden. Bei der Auswertung wurden Wohnungen mit einer Größe zwischen 50 m² und 110 m², in 2- bis 4-geschossigen Gebäuden mit 4 bis 20 Wohneinheiten in mittlerer bis guter Wohnlage, normal ausgestattet mit Bad/WC und Heizung sowie Balkon, Terrasse oder Garten (Sondernutzungsrecht) einbezogen.

Durch das Anhalten der tatsächlichen Baujahre ergeben sich aufgrund der teilweise in unterschiedlichem Umfang durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen insbesondere bei den älteren Baujahrsgruppen vergleichsweise höhere Mittelwerte, die Kaufpreise streuen in stärkerem Maße um diese Mittelwerte. Dieser Sachverhalt wird durch die graphische Darstellung auf S. 29 verdeutlicht.

7.2 Umsatz Wohnungseigentum

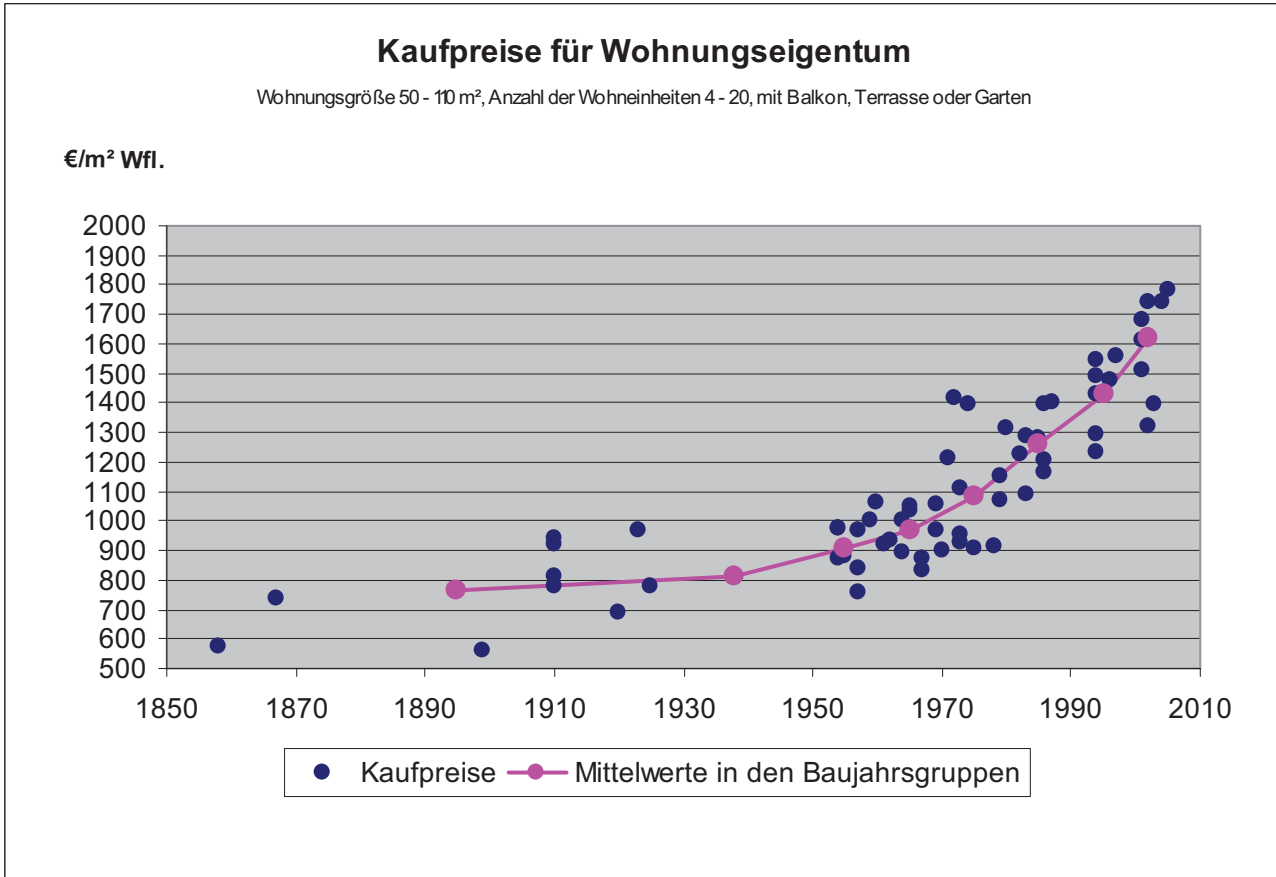


7.3 Kaufpreise für Wohnungseigentum

Baujahrsgruppe	Kaufpreise je m ² Wohnfläche i. D.	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche i. D.	Anzahl der Wohneinheiten i. D.
bis 1919	562 € - 942 € i. D. 762 €	7	71 m ²	4
1920 - 1949	692 € - 969 € i. D. 812 €	3	82 m ²	3
1950 - 1959	758 € - 1.000 € i. D. 907 €	9	77 m ²	6
1960 - 1969	833 € - 1.060 € i. D. 967 €	12	72 m ²	9
1970 - 1979	899 € - 1.416 € i. D. 1.087 €	11	79 m ²	9
1980 - 1989	1.092 € - 1.400 € i. D. 1.262 €	9	89 m ²	5
1990 - 1999	1.235 € - 1.562 € i. D. 1.433 €	7	89 m ²	6
2000 - 2005	1.397 € - 1.785 € i. D. 1.621 €	7	88 m ²	5

Neubauwohnungen 2010

in mittleren bis guten Wohnlagen 1.950,-- €/m² (1.750,-- €/m² bis 2.200,-- €/m²)
Ø Wohnfläche 83,6 m²



7.4 Entwicklung der Kaufpreise für Wohnungseigentum 2001-2010

Erstverkauf nach Neubau

Jahr	durchschn. Kaufpreis
2001	145.000,-- €
2002	147.000,-- €
2003	144.000,-- €
2004	156.000,-- €
2005	159.000,-- €
2006	163.000,-- €
2007	171.000,-- €
2008	169.000,-- €
2009	178.000,-- €
2010	172.000,-- €

Weiterverkauf

Jahr	durchschn. Kaufpreis
2001	85.000,-- €
2002	90.000,-- €
2003	87.000,-- €
2004	89.000,-- €
2005	92.000,-- €
2006	91.000,-- €
2007	87.000,-- €
2008	79.000,-- €
2009	79.000,-- €
2010	88.000,-- €

Erstverkauf nach Umwandlung

Jahr	durchschn. Kaufpreis
2001	72.000,-- €
2002	67.000,-- €
2003	80.000,-- €
2004	75.000,-- €
2005	91.000,-- €
2006	72.000,-- €
2007	87.000,-- €
2008	72.000,-- €
2009	78.000,-- €
2010	70.000,-- €

Hinweise:

Die Kaufpreise beziehen sich auf Wohnungen ohne den Kaufpreisanteil Garage/Stellplatz

Die Kaufpreise für neuerstellte Wohnungen können tlw. durch einen geringen Anteil an Eigenleistungen -Malerarbeiten, Teppichboden...- gemindert sein.

7.5 Kaufpreise für Wohnungseigentum in den Stadtteilen

Oberhausen-Sterkrade

	Jahr	durchschn. Kaufpreis
Erstverkauf nach Neubau	2001	143.000,-- €
	2002	150.000,-- €
	2003	154.000,-- €
	2004	162.000,-- €
	2005	156.000,-- €
	2006	164.000,-- €
	2007	156.000,-- €
	2008	181.000,-- €
	2009	182.000,-- €
	2010	166.000,-- €
Weiterverkauf	2001	91.000,-- €
	2002	90.000,-- €
	2003	86.000,-- €
	2004	89.000,-- €
	2005	102.000,-- €
	2006	106.000,-- €
	2007	102.000,-- €
	2008	89.000,-- €
	2009	87.000,-- €
	2010	97.000,-- €
Erstverkauf nach Umwandlung	2001	84.000,-- €
	2002	80.000,-- €
	2003	92.000,-- €
	2004	87.000,-- €
	2005	122.000,-- €
	2006	86.000,-- €
	2007	107.000,-- €
	2008	92.000,-- €
	2009	91.000,-- €
	2010	64.000,-- €

Oberhausen-Osterfeld

	Jahr	durchschn. Kaufpreis
Erstverkauf nach Neubau	2001	134.000,-- €
	2002	131.000,-- €
	2003	130.000,-- €
	2004	151.000,-- €
	2005	167.000,-- €
	2006	149.000,-- €
	2007	-
	2008	-
	2009	229.000,-- €
	2010	-
Weiterverkauf	2001	76.000,-- €
	2002	92.000,-- €
	2003	69.000,-- €
	2004	73.000,-- €
	2005	97.000,-- €
	2006	72.000,-- €
	2007	71.000,-- €
	2008	72.000,-- €
	2009	75.000,-- €
	2010	90.000,-- €
Erstverkauf nach Umwandlung	2001	69.000,-- €
	2002	40.000,-- €
	2004	50.000,-- €
	2005	84.000,-- €
	2006	50.000,-- €
	2007	81.000,-- €
	2008	-
	2009	83.000,-- €
	2010	87.000,-- €

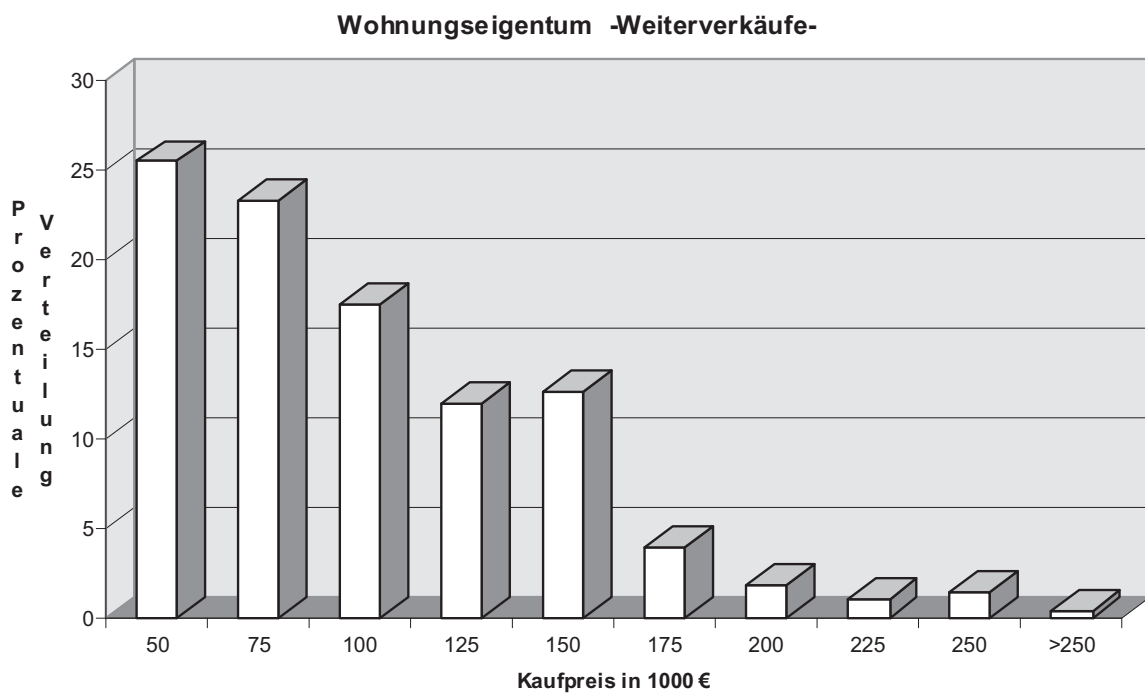
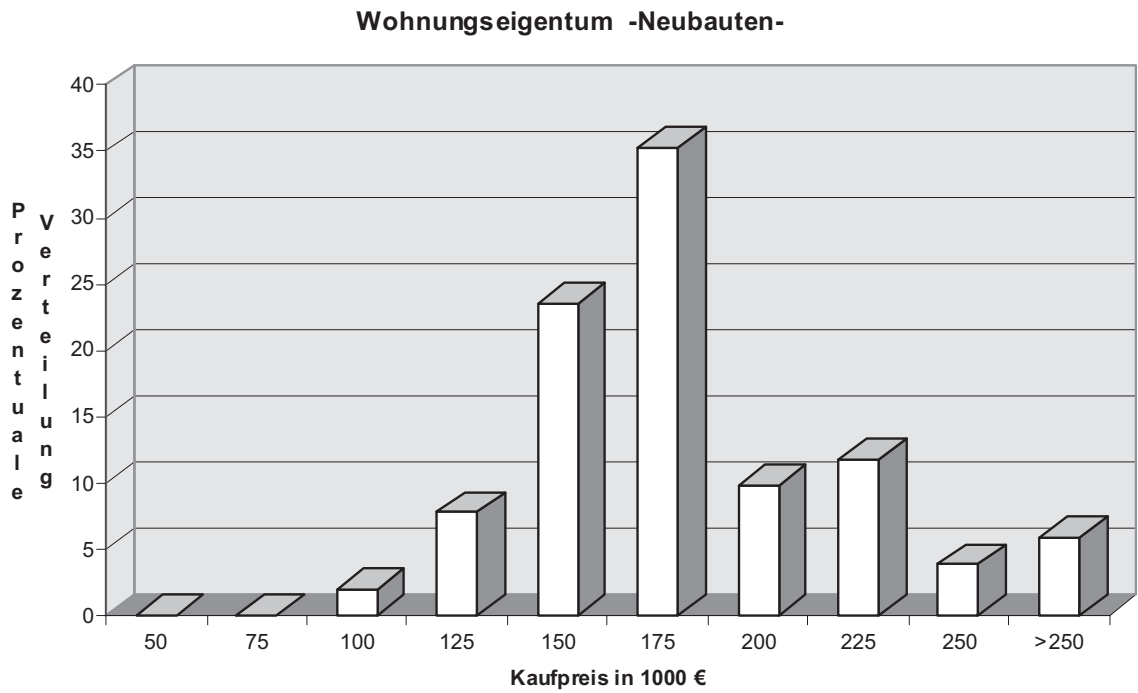
Alt-Oberhausen

	Jahr	durchschn. Kaufpreis
Erstverkauf nach Neubau	2001	151.000,-- €
	2002	147.000,-- €
	2003	145.000,-- €
	2004	142.000,-- €
	2005	160.000,-- €
	2006	165.000,-- €
	2007	184.000,-- €
	2008	154.000,-- €
	2009	166.000,-- €
	2010	171.000,-- €
Weiterverkauf	2001	81.000,-- €
	2002	90.000,-- €
	2003	92.000,-- €
	2004	92.000,-- €
	2005	82.000,-- €
	2006	77.000,-- €
	2007	78.000,-- €
	2008	73.000,-- €
	2009	72.000,-- €
	2010	78.000,-- €
Erstverkauf nach Umwandlung	2001	69.000,-- €
	2002	65.000,-- €
	2003	73.000,-- €
	2004	74.000,-- €
	2005	78.000,-- €
	2006	63.000,-- €
	2007	78.000,-- €
	2008	59.000,-- €
	2009	70.000,-- €
	2010	70.000,-- €

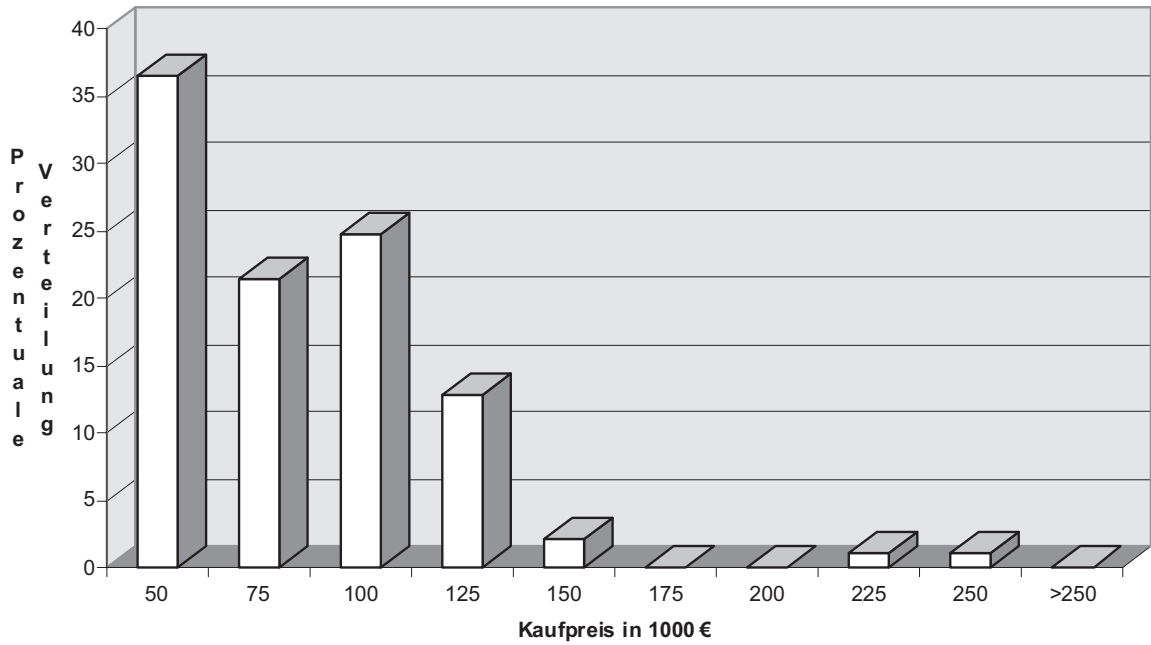
Hinweise:

Die Kaufpreise beziehen sich auf Wohnungen ohne den Kaufpreisanteil Garage/Stellplatz
 Die Kaufpreise für neuerstellte Wohnungen können tlw. durch einen geringen Anteil an
 Eigenleistungen -Malerarbeiten, Teppichboden...- gemindert sein.

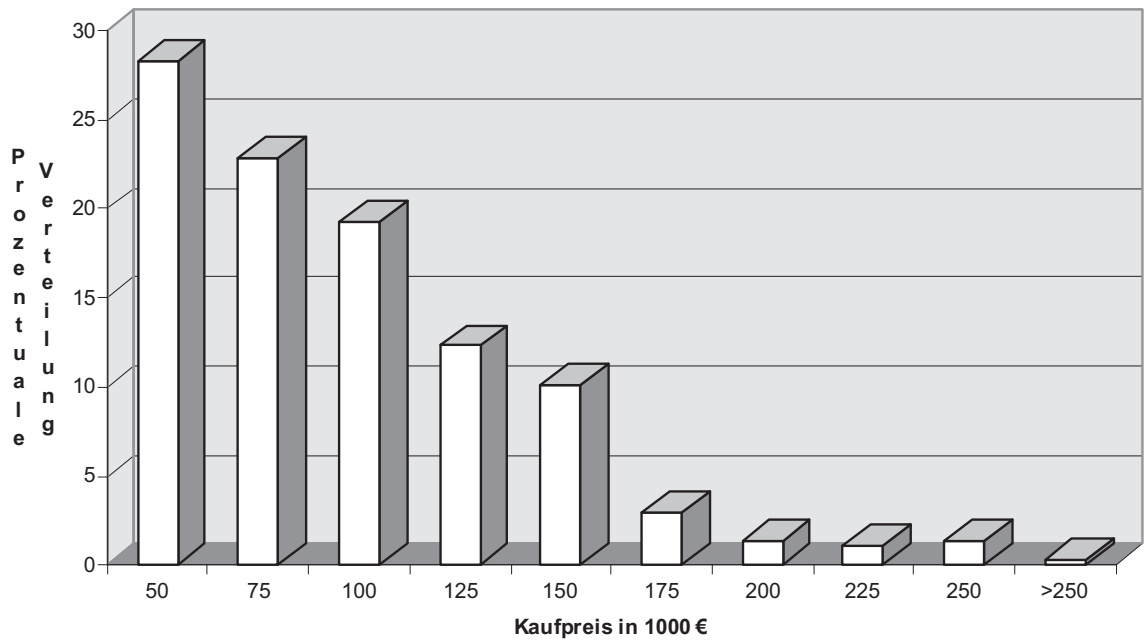
7.6 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise in €/Wohnung



Wohnungseigentum -Umwandlungen-



Wohnungseigentum -Weiterverkäufe und Umwandlungen-



8. Bodenrichtwerte

8.1 Allgemeines¹

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Nach der Änderung von § 196 BauGB aufgrund der Erbschafts- und Schenkungssteuergesetzgebung sind nunmehr Bodenrichtwertzonen zu bilden. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Das Lagemerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Bodenrichtwerte beziehen sich auf alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalsbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 11 Abs. 1 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und beschlossen. Bodenrichtwerte werden jährlich ermittelt und veröffentlicht (www.borisplus.nrw.de).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

¹Allgemeine Fachinformation -Oberer Gutachterausschuss Land NRW-

8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte – Gebietstypische Werte

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Oberhausen als Übersicht über das Bodenpreinsniveau nachstehende gebietstypische Werte für das Stadtgebiet Oberhausen beschlossen.

Die Werte sind für einen erschließungsbeitragsfreien Rechtszustand zum 01.01.2011 ermittelt und in €/m² angegeben.

Alle gebietstypischen Werte spiegeln nur ein allgemeines Wertniveau wider und sind nicht für die Wertermittlung geeignet.

	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksgröße: 350-800 m ²	285	230	205
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksgröße: 250-500 m ²	285	230	205
Reihenmittelhäuser Grundstücksgröße: 150-300 m ²	295	240	215
baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau			
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V		230	195
Eigentumswohnungen GFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V	275	230	
klassisches Gewerbe	90	75	60

9. Erforderliche Daten

9.1 Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke 2010

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge über unbebaute Grundstücke wurde, wie in jedem Jahr, die allgemeine Grundstückspreisentwicklung gegenüber dem Vorjahr ermittelt.

Nach Ausschluss der durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflussten Käufe wurden für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus, für Mehrfamilienwohnbaugrundstücke keine, und für Gewerbegrundstücke geringe Veränderungen der Preise festgestellt.

Die nachstehende Übersicht stellt die Preisentwicklung seit 1963 dar. Sie verlief innerhalb des Stadtgebietes jedoch nicht einheitlich. Die Durchschnittswerte sind deshalb, bezogen auf den Einzelfall in einer bestimmten Lage des Stadtgebietes nur begrenzt aussagefähig.

**Preisentwicklung für Wohnbaugrundstücke
in Oberhausen**

Jahr	Ein- und Zweifamilien- hausgrundstücke		Mehrfamilienhaus- grundstücke	
	1963 = 100	1980 = 100	1963 = 100	1980 = 100
1963	100	16	100	17
1964	101	16	101	17
1965	115	18	115	20
1966	117	18	117	20
1967	119	19	119	20
1968	129	20	129	22
1969	129	20	129	22
1970	157	25	157	27
1971	167	26	167	29
1972	191	30	191	33
1973	250	39	250	43
1974	271	43	271	47
1975	274	43	274	47
1976	309	49	309	53
1977	331	52	331	57
1978	377	59	377	65
1979	483	76	430	74
1980	638	100	581	100
1981	708	111	645	111
1982	715	112	648	112
1983	729	115	664	115
1984	729	115	664	115
1985	693	109	664	115
1986	689	109	657	114
1987	675	107	631	109
1988	675	107	631	109
1989	692	109	658	114
1990	730	115	716	124
1991	767	121	773	134
1992	842	133	832	144
1993	910	144	894	155
1994	1004	159	988	171
1995	1010	160	992	172
1996	1043	165	1021	177
1997	1043	165	1021	177
1998	1048	166	1031	179
1999	1053	167	1035	180
2000	1084	172	1053	183
2001	1084	172	1053	183
2002	1084	172	1053	183
2003	1095	174	1053	183
2004	1095	174	1053	183
2005	1095	174	1046	182
2006	1095	174	1046	182
2007	1095	174	1046	182
2008	1095	174	1046	182
2009	1095	174	1046	182
2010	1095	174	1046	182

Preisentwicklung für Gewerbegrundstücke*
in Oberhausen

Jahr	Index	Bodenrichtwert	
		DM/m ²	€/m ²
Bodenrichtwert für die Lage Gewerbegebiet Feldstraße/Emschertalstraße in Oberhausen-Buschhausen			
1987	100	60,--	
1988	100	60,--	
1989	100	60,--	
1990	117	70,--	
1991	125	75,--	
1992	133	80,--	
1993	141	85,--	
1994	166	100,--	
1995	183	110,--	
1996	200	120,--	
1997	200	120,--	
1998	200	120,--	
1999	200	120,--	
2000	217	130,--	
2001	217		65,00
2002	217		65,00
2003	217		65,00
2004	217		65,00
2005	217		65,00
2006	217		65,00
2007	217		65,00
2008	217		65,00
2009	217		65,00
2010	217		65,00
Bodenrichtwert für die Lage Gewerbegebiet Im Lipperfeld/Zur Eisenhütte westlich der ÖPNV-Trasse			
		DM/m ²	€/m ²
1999	100	150,--	
2000	107	160,--	
2001	111		85,00
2002	111		85,00
2003	111		85,00
2004	111		85,00
2005	111		85,00
2006	111		85,00
2007	111		85,00
2008	111		85,00
2009	111		85,00
2010	124		95,00

*erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei

Jahr	Index	Bodenrichtwert	
Bodenrichtwert für die Lage Gewerbegebiet Im Lipperfeld östlich der ÖPNV-Trasse			
		DM/m ²	€/m ²
1999	100	130,--	
2000	108	140,--	
2001	113		75,00
2002	113		75,00
2003	113		75,00
2004	113		75,00
2005	113		75,00
2006	113		75,00
2007	113		75,00
2008	113		75,00
2009	113		75,00
2010	121		80,00
Bodenrichtwert für die Lage Gewerbegebiet Max-Planck-Ring (westl. Bereich)			
			€/m ²
2002	100		75,00
2003	100		75,00
2004	100		75,00
2005	100		75,00
2006	100		75,00
2007	100		75,00
2008	100		75,00
2009	100		75,00
2010	107		80,00
Bodenrichtwert für die Lage Gewerbegebiet Im Erlengrund			
			€/m ²
2006	100		70,00
2007	100		70,00
2008	100		70,00
2009	107		75,00
2010	107		75,00

9.2. Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahl

Die Geschossfläche ist nach der Baunutzungsverordnung vom 19.12.1986 -in allen Geschossen- zu ermitteln.

9.2.1 Drei- und mehrgeschossig bebaubare Wohnbaugrundstücke

Der Werteinfluss bei abweichender baulicher Ausnutzbarkeit eines Grundstücks auf den Bodenwert ist bei drei- und mehrgeschossig bebaubaren Wohnbaugrundstücken entsprechend den Umrechnungskoeffizienten in der Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) zu berücksichtigen.

Anlage 11

GFZ	Umrechnungs- koeffizient	GFZ	Umrechnungs- koeffizient	GFZ	Umrechnungs- koeffizient
0,4	0,66	1,1	1,05	1,8	1,36
0,5	0,72	1,2	1,10	1,9	1,41
0,6	0,78	1,3	1,14	2,0	1,45
0,7	0,84	1,4	1,19	2,1	1,49
0,8	0,90	1,5	1,24	2,2	1,53
0,9	0,95	1,6	1,28	2,3	1,57
1,0	1,00	1,7	1,32	2,4	1,61

Ist der Bodenwert eines Grundstücks mit höherer GFZ als 2,4 zu ermitteln, so ist zu beachten, dass der Wert im Verhältnis zur Nutzung in der Regel wesentlich unter der proportionalen Steigerung liegt.

9.2.2 Ein- und zweigeschossig bebaubare Wohnbaugrundstücke

Zur Berücksichtigung von GFZ und Tiefe hat der Gutachterausschuss eine Regressionsformel abgeleitet. Damit können beide Einflüsse zusammen erfasst werden. Dazu sind im Zähler die Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks (GFZ, Tiefe) und im Nenner die Eigenschaften des Bodenrichtwerts (GFZ_{BRW}, Tiefe_{BRW}) einzusetzen. Durch Division wird der Wertfaktor für das Bewertungsgrundstück im Verhältnis zu den Bodenrichtwerteigenschaften ermittelt:

$$\text{Wertfaktor} = \frac{101,2 + 43,2 * \text{GFZ} - 0,57 * \text{Tiefe}}{101,2 + 43,2 * \text{GFZ}_{\text{BRW}} - 0,57 * \text{Tiefe}_{\text{BRW}}}$$

Beispiel 1:

Bewertungsgrundstück: GFZ 0,7 - Tiefe 30 m

Bodenrichtwert GFZ 0,5 - Tiefe 40 m

$$\text{Wertfaktor} = \frac{101,2 + 43,2 * 0,7 - 0,57 * 30}{101,2 + 43,2 * 0,5 - 0,57 * 40} = 1,14$$

Beispiel 2:

Bewertungsgrundstück: GFZ 0,3 - Tiefe 40 m

Bodenrichtwert GFZ 0,6 - Tiefe 35 m

$$\text{Wertfaktor} = \frac{101,2 + 43,2 * 0,3 - 0,57 * 40}{101,2 + 43,2 * 0,6 - 0,57 * 35} = 0,85$$

9.3 Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss hat gemäß § 12 Gutachterausschussverordnung NW Liegenschaftszinssätze zu ermitteln. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, er ist vorwiegend bei der Beurteilung ertragsorientierter Objekte von Interesse.

Der Liegenschaftszinssatz ist abhängig vom örtlichen Grundstücksmarkt, Lage, Art, Nutzung und Zustand des zu beurteilenden Objektes sowie insbesondere der Nachhaltigkeit der erzielbaren Grundstückserträge.

Zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen wurden Kaufverträge über frei finanzierte Mehrfamilienwohn- und Geschäfts-/Gewerbeobjekte untersucht und ausgewertet. An die Käufer wurden Fragebögen versandt, um über Gebäudeart, Nutzung, Baujahr / Modernisierungsmaßnahmen, Ausstattung, Zustand, einkommende Mieten, Betriebskosten u.ä. Aufschluss zu erhalten.

Die „Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen“ (AGVGA-NRW) hat ein Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen entwickelt. Die Anwendung dieses Modells wird empfohlen mit dem Ziel, eine einheitliche und damit vergleichbare Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie eine einheitliche Darstellung in den Grundstücksmarktberichten der verschiedenen Gutachterausschüsse zu erreichen. Der Gutachterausschuss hat die Anwendung des Modells beschlossen.

Zur Ableitung werden folgende Einflussgrößen zu Grunde gelegt:

- Kaufpreis Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, wurden bei der Ableitung ausgeschlossen, es sei denn, dass die Auswirkungen genügend sicher erfasst werden konnten.
- Rohertrag nachhaltig erzielbare Mieten nach Mietspiegel bzw. einkommende Mieten, die auf Nachhaltigkeit geprüft wurden
- Bewirtschaftungskosten gemäß II. Berechnungsverordnung:
Instandhaltungskosten gem. § 26 II. BV
Verwaltungskosten gem. § 28 II. BV
Mietausfallwagnis bei Wohngrundstücken in der Regel 2 %
- Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 4 der Wertermittlungsrichtlinien, bei Wohngebäuden in der Regel 80 Jahre
- Modernisierungsgrad Instandhaltungen/Modernisierungen verjüngen das Gebäude, der Modernisierungsgrad kann auch anhand der Modernisierungs- und Restnutzungsdauertabellen, Anlage III des Sachwertmodells der AGVGA-NRW, ermittelt werden
- Restnutzungsdauer Gesamtnutzungsdauer minus Alter/fiktives Alter
- Bodenwert gemäß Bodenrichtwertkarte unter Berücksichtigung der tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten; separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten

Es sind jeweils die Auswertungen der letzten zwei Jahre zusammenzufassen.

**Statistisches Ergebnis nach Auswertung der Kauffälle aus 2009 und 2010
(nach dem Modell der AGVGA-NRW)**

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)			
			Ø Größe W/NF	Ø Kaufpreis je m ²	Ø Miete je m ²	Ø RND
Dreifamilienhäuser *	4,6 % (± 0,4 %)	6	284 m ² (± 74 m ²)	830,-- € (± 304,-- €)	4,92 € (± 0,84 €)	34,7 J. (± 10,1 J.)
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20%) *	6,0 % (± 0,5 %)	32	551 m ² (± 297 m ²)	577,-- € (± 96,-- €)	4,63 € (± 0,43 €)	32,8 J. (± 6,7 J.)
Gemischt genutzte Gebäude (gewerbl. Anteil über 20%) *	6,2 % (± 0,1 %)	5	609 m ² (± 270 m ²)	593,-- € (± 83,-- €)	4,91 € (± 0,42 €)	32,0 J. (± 7,1 J.)
Geschäfts- und Büro- gebäude	6,4 % (± 1,5 %)	2	634m ² (± 187 m ²)	716,-- € (± 88,-- €)	5,52 € (± 0,21 €)	25,0 J. (± 0 J.)
Gewerbe und Industrie	7,7 % (± 0,3 %)	2	5.306 m ² (± 6090 m ²)	374,-- € (± 221,-- €)	3,46 € (± 1,47 €)	29,0 J. (± 12,7 J.)

(* = Pflichtfelder)

Die rein statistische Auswertung hängt jedoch insbesondere von dem Umfang der Stichprobe und der Art der veräußerten Objekte ab.

Zum Zweck der Wertermittlung wird daher aufgrund längerer Marktbeobachtung empfohlen, auch die nachstehend aufgeführten Sachverhalte zu bedenken sowie die unten stehende Tabelle zu beachten.

Im Rahmen der Auswertung wurde festgestellt, dass bei Grundstücken in guten Lagen oder Objekten mit einer kleineren Anzahl von Wohneinheiten die Liegenschaftszinssätze niedriger bzw. bei Grundstücken in einfacheren Lagen oder Objekten mit einer größeren Anzahl von Wohneinheiten höher sind. Außerdem sind die Liegenschaftszinssätze bei risikoärmerer Nutzung niedriger als bei risikoreicherer, insbesondere gewerblicher Nutzung.

Aufgrund der Auswertung sollten bei der Wertermittlung folgende Liegenschaftszinssätze für frei vermietete Mehrfamilienwohn- und Geschäfts-/Gewerbegrundstücke zu Grunde gelegt werden. Es handelt sich um **Durchschnittswerte**. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen sind gegebenenfalls Abweichungen vorzunehmen.

Bei der Verkehrswertermittlung einzelner Objekte sind die jeweiligen Eigenschaften zu würdigen und im Rahmen der Wahl eines marktkonformen Liegenschaftszinssatzes sachverständig zu berücksichtigen.

Dreifamilienwohngebäude	4,5 %
Mehrfamilienwohngebäude (einschl. Gewerbeanteil bis 20 %)	6,0 %
gemischt genutzte Gebäude mit Gewerbeanteil größer als 20 %	6,5 %
Geschäfts- u. Bürogebäude	7,0 %
Gewerbeobjekte	7,5 %

9.4 Anpassung an die Marktlage bei Ein- und Zweifamilienobjekten im Sachwertverfahren

Ein- und Zweifamilienwohngrundstücke werden vorwiegend zum Zwecke der Eigennutzung erworben. Neben dem Vergleichswertverfahren, das aber wegen der sehr unterschiedlichen Vergleichsobjekte nur in eingeschränktem Umfang anwendbar ist, bietet sich zur Bewertung derartiger Objekte das Sachwertverfahren an. Dabei werden die baulichen Anlagen anhand von Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung von technischer und wirtschaftlicher Wertminderung sowie Baumängeln/Bauschäden beurteilt. Zusammen mit dem Bodenwert ergibt sich der Sachwert eines Grundstücks.

Bei der Verkehrswertermittlung ist abschließend die Lage auf dem Grundstücksmarkt kritisch zu würdigen und gegebenenfalls durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren wurden Kaufverträge über Ein- und Zweifamilienwohngrundstücke untersucht und ausgewertet. Den Käufern wurden Fragebögen zugeschickt, um über Gebäudeart, Baujahr, Modernisierungsmaßnahmen, Zustand, Ausstattung, Gestaltung u.ä. Aufschluss zu erhalten.

Bei der Auswertung wurde jeweils eine Sachwertermittlung durchgeführt und das Verhältnis Kaufpreis zu Sachwert ermittelt. Dabei wurde folgendes Modell zugrunde gelegt

- Normalherstellungskosten NHK 1995
- Berechnungsgrundlage Brutto-Rauminhalt (BRI) gem. DIN 277 (1987)
- Regionalfaktor 1
- Gesamtnutzungsdauer in der Regel 80 Jahre
- Wertminderung wegen Alters gemäß Anlage 8a der Wertermittlungsrichtlinien (Ross)

Nach der am 01.07.2010 in Kraft getretenen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist ein abweichendes Modell vorgeschrieben. Gemäß der Übergangsregelung des Ministeriums für Inneres und Kommunales des Landes NRW vom 03.08.2010 erfolgt die Sachwertermittlung sowie die Ableitung der Marktanpassungsfaktoren noch nach dem älteren, oben beschriebenen Modell.

Durch Regressionsrechnung ergaben sich folgende, durchschnittliche Wertverhältnisse. Die Regressionsrechnung stellt ein durchschnittliches Marktverhalten für Objekte in mittleren Wohnlagen dar.

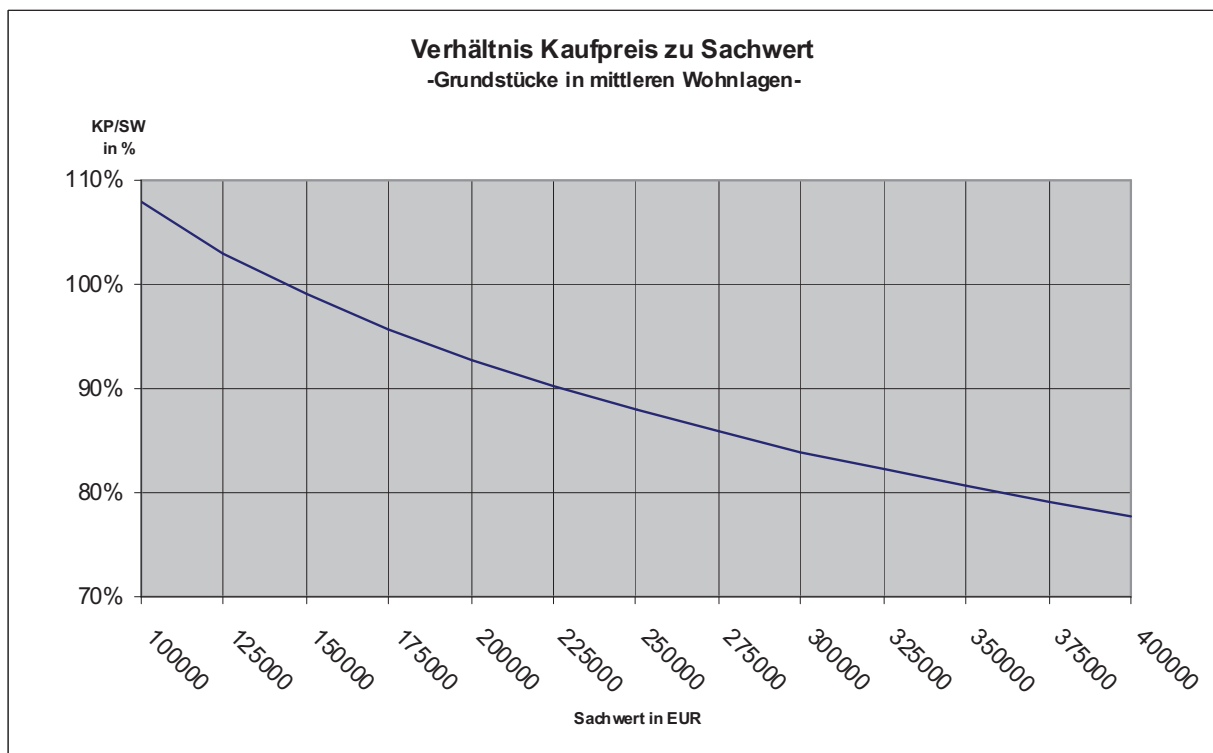
Im Rahmen der Auswertung wurde festgestellt, dass bei Grundstücken in guten Wohnlagen höhere Kaufpreise im Verhältnis zum Sachwert bzw. bei Grundstücken in einfachen Wohnlagen niedrigere Kaufpreise im Verhältnis zum Sachwert vereinbart wurden. Außerdem ist das Verhältnis vom Kaufpreis zum Sachwert abhängig von der Art der Bebauung. So wurden bei freistehenden Einfamilienwohngebäuden im Verhältnis zum Sachwert durchschnittlich höhere Kaufpreise und andererseits bei Reihenmittelhäusern geringere Kaufpreise im Verhältnis zum Sachwert vereinbart.

Bei der Verkehrswertermittlung einzelner Objekte sind die jeweiligen Eigenschaften zu würdigen und im Rahmen der Marktanpassung sachverständig zu berücksichtigen.

Die nachstehend aufgeführte Tabelle (einschl. graphischer Darstellung) wurde anhand von Kaufpreisen aus dem Jahr 2010 abgeleitet. Aufgrund der Stichprobe konnten dabei für Zweifamilienwohngebäude keine aussagekräftigen separaten Werte ermittelt werden.

Anpassung an die Marktlage Verhältnis Kaufpreis zu Sachwert

Sachwert	1- und 2-Familienwohngrundstücke
100.000 EUR	108 %
125.000 EUR	103 %
150.000 EUR	99 %
175.000 EUR	96 %
200.000 EUR	93 %
225.000 EUR	90 %
250.000 EUR	88 %
275.000 EUR	86 %
300.000 EUR	84 %
325.000 EUR	82 %
350.000 EUR	81 %
375.000 EUR	79 %
400.000 EUR	78 %



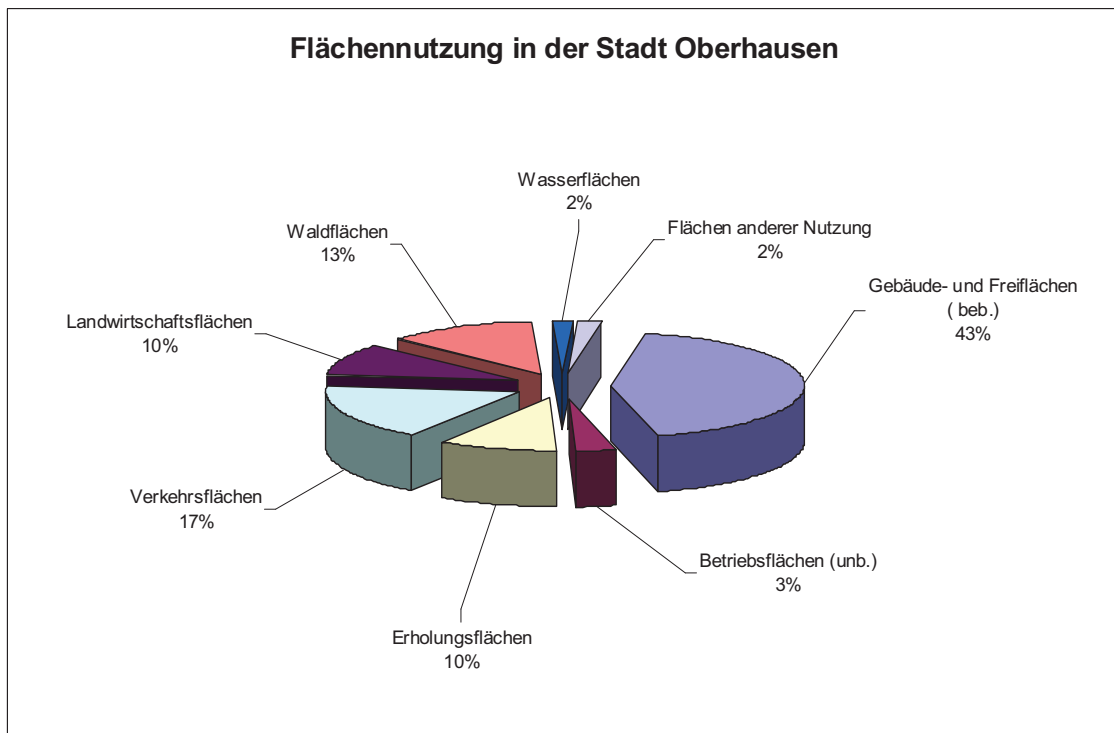
Die Erläuterungen auf Seite 47 sind zu beachten !

10. Rahmendaten

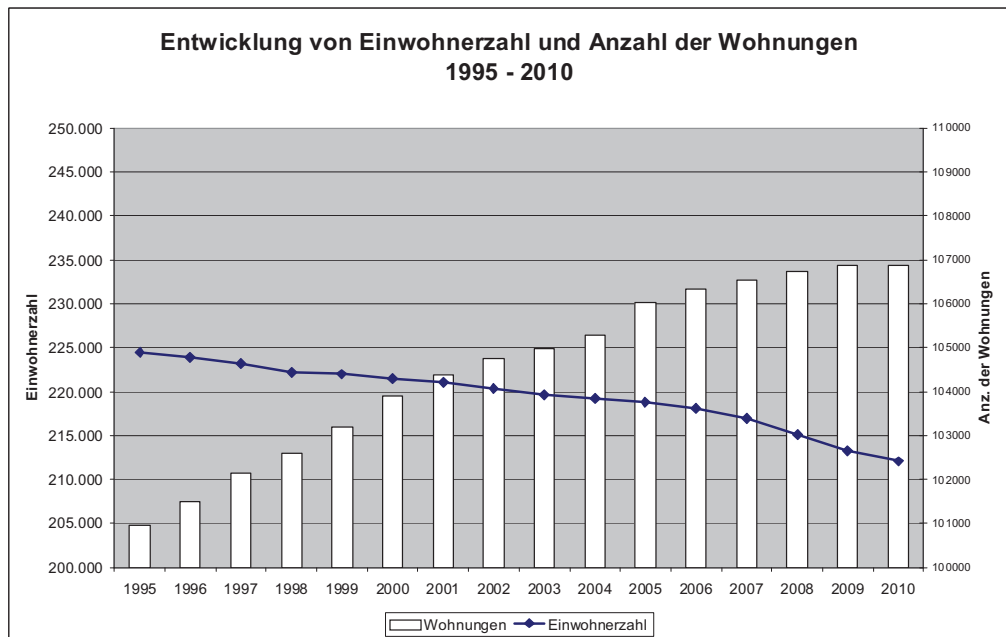
Kennzahlen der Stadt Oberhausen (Stand 2010)

Katasterfläche in km ²	77,11
Geographische Lage	51° 28' nördl. Breite 06° 51' östl. Länge
Höhe über NN	24 m - 77 m
Einwohnerzahl	212.091
Einwohnerdichte (Einw./km ²)	2.750
Wanderungsgewinne/-verluste	+1.164
Anzahl der Haushalte	101.545
Anzahl der Wohnungen (Stand 2009)	106.890
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort (Stand 06/2010)	65.885
Arbeitslosenquote in %	12,1

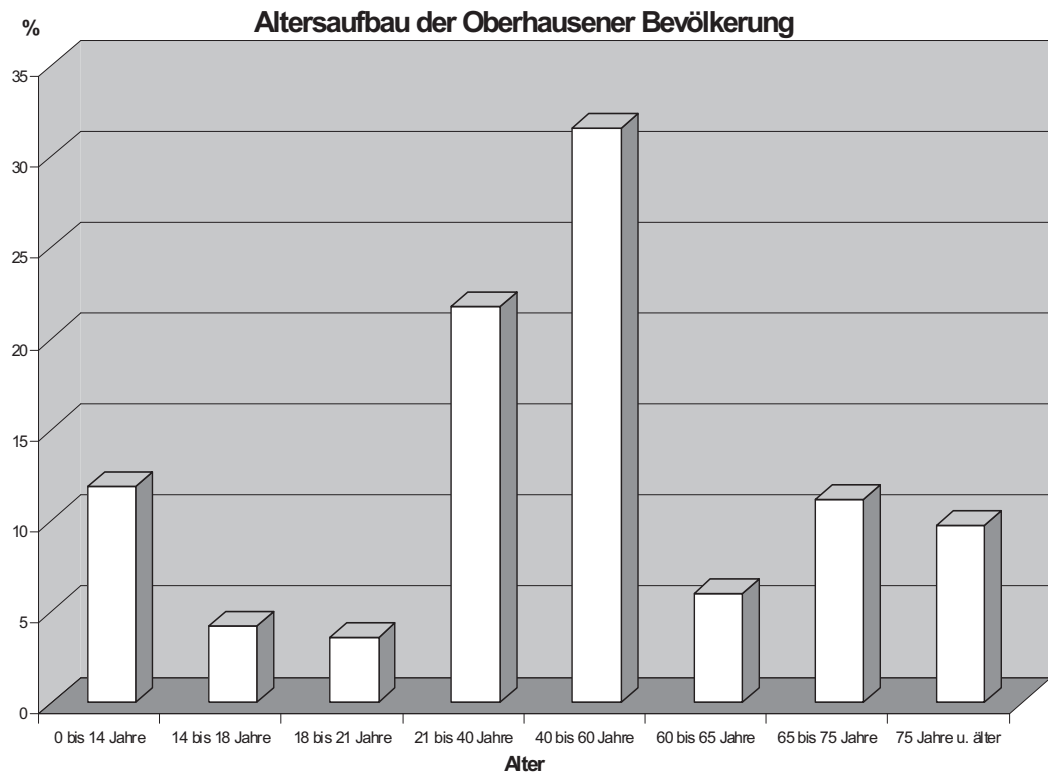
Quelle: Stadt Oberhausen, Bereich Statistik und Wahlen



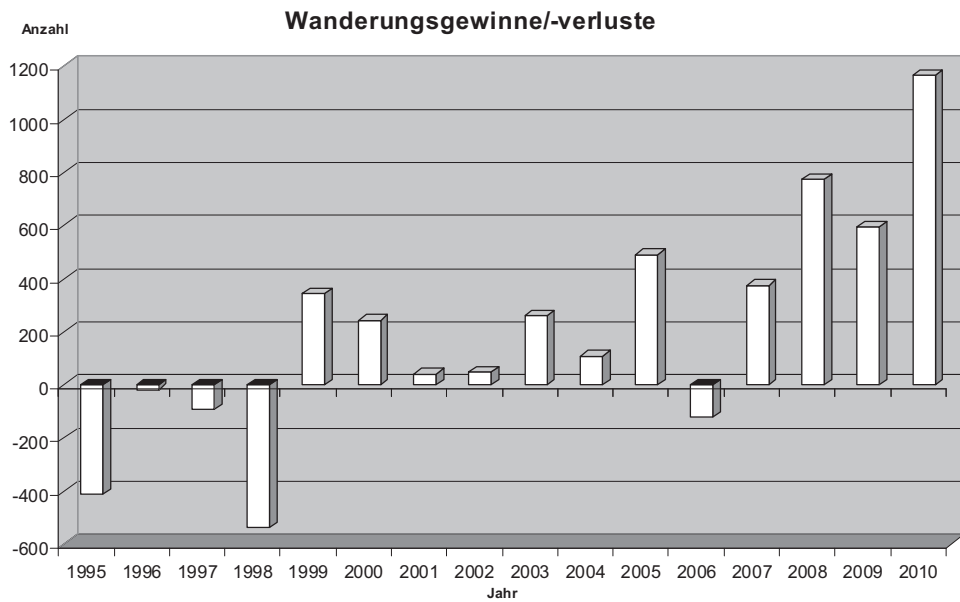
Quelle: Stadt Oberhausen - Bereich Geodaten, Vermessung und Kataster -



Quelle: Stadt Oberhausen, Bereich Statistik und Wahlen



Quelle: Stadt Oberhausen, Bereich Statistik und Wahlen



Quelle: Stadt Oberhausen, Bereich Statistik und Wahlen

Anschrift, Auskünfte

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in der
Stadt Oberhausen

Geschäftsstelle: Hausanschrift Postanschrift
Technisches Rathaus
Bahnhofstr. 66
46145 Oberhausen 46042 Oberhausen

e-mail: gutachterausschuss@oberhausen.de

Herr Steinke ☎ (0208) 825 2327 Zimmer Nr. A 302

Herr Büchel ☎ (0208) 825 3249 Zimmer Nr. A 301

Herr Drießen ☎ (0208) 825 2874 Zimmer Nr. A 303

Frau Belzer ☎ (0208) 825 2294 Zimmer Nr. A 311

Frau Nienhaus ☎ (0208) 825 3277 Zimmer Nr. A 310

Frau Czerny-Krebs ☎ (0208) 825 3253 Zimmer Nr. A 312

Herr Schmidt ☎ (0208) 825 2594 Zimmer Nr. A 312

Auflage: 100

Gebühr: 52,00 €

© 2011

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung. Alle Urheberrechte, insbesondere das Recht auf Vervielfältigung, Verbreitung und öffentl. Wiedergabe in jeder Form einschl. einer Verwertung in elektronischen Medien, der reprographischen Vervielfältigung sowie die Aufnahme in Datenbanken bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Druck: OGM Oberhausener Gebäudemanagement GmbH