

Grundstücksmarktbericht
Stadt Oberhausen
Stichtag 01.01.2013

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Oberhausen



Grundstücksmarktbericht

Stichtag: 01.01.2013

Erforderliche Daten

Inhaltsübersicht

	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	
1.1 Umsätze	3
1.2 Unbebaute Grundstücke	3
1.3 Bebaute Grundstücke	3
1.4 Eigentumswohnungen	3
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	4
3. Allgemeines	
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	5
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	6
4. Vertragsabschlüsse, Flächenumsatz und Geldumsatz 2012	7 - 10
5. Unbebaute Grundstücke	
5.1 Umsatz unbebauter Grundstücke (ohne Sonstige)	11 - 12
5.2 Individueller Wohnungsbau	13 - 14
6. Bebaute Grundstücke	
6.1 Umsatz Mehrfamilienhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungseigentum	15
6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser	
6.2.1 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise	16 - 17
6.2.2 Umsatz neu erstellter Einfamilienhäuser	18 - 19
6.2.3 Kaufpreise für neu erstellte Einfamilienhäuser	20
6.2.4 Kaufpreise für neu erstellte Einfamilienhäuser in den Stadtteilen	21 - 23
6.2.5 Kaufpreise für gebrauchte Einfamilienhäuser	24 - 25
6.3 Mehrfamilienhäuser	
Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser	26
7. Wohnungseigentum	
7.1 Allgemeines	27
7.2 Umsatz Wohnungseigentum	28
7.3 Kaufpreise für Wohnungseigentum	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
8.3 Bodenrichtwerte für Flächen der Landwirtschaft/Flächen der Forstwirtschaft	38

	Seite
9. Erforderliche Daten	
9.1 Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke 2012	39 - 42
9.2 Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahl	
9.2.1 Drei- und mehrgeschossig bebaubare Wohnbaugrundstücke	43
9.2.2 Ein- und zweigeschossig bebaubare Wohnbaugrundstücke	43 - 44
9.3 Liegenschaftszinssätze	45 - 47
9.3.1 Rohertragsvervielfältiger	48
9.4 Anpassung an die Marktlage bei Ein- und Zweifamilienobjekten im Sachwertverfahren	49 - 50
10. Rahmendaten	51 - 54
11. Sonstige Angaben	
11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses	55
11.2 Anschrift, Auskünfte	56

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

1.1 Umsätze

Im Jahr 2012 wurden dem Gutachterausschuss in der Stadt Oberhausen 1.626 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 312,2 Mio. € und einem Flächenumsatz von rd. 100 ha übersandt. Die Zahl der Urkunden ist gegenüber 2011 (1.594) um rd. 2 % gestiegen. Der Geldumsatz stieg gegenüber 2011 (rd. 243,7 Mio. €) um rd. 28 %.

1.2 Unbebaute Grundstücke

Bei den unbebauten Grundstücken ist eine Umsatzsteigerung zu verzeichnen. Gegenüber 2011 stieg die Anzahl der Verträge von 160 auf 234 (+ rd. 46 %).

Die Zahl der Kaufverträge über unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus stieg im Jahr 2012 um rd. 24 % von 38 auf 47. Der Geldumsatz stieg gegenüber dem Vorjahr um rd. 17 % von 5,58 Mio. € auf 6,55 Mio. €. Der Flächenumsatz stieg mit rd. 2,9 ha gegenüber 2011 (rd. 2,7 ha) um rd. 7 %.

Die Preise für unbebaute Grundstücke sind im Wesentlichen konstant geblieben. In sehr guten Lagen wurden gegenüber dem Bodenrichtwertniveau des individuellen Wohnungsbaus höhere Preise gezahlt.

1.3 Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge über bebaute Grundstücke sank gegenüber dem Jahr 2011 (896) um rd. 3 % auf 866. Der Geldumsatz stieg mit rd. 232 Mio. € (2011 163 Mio. €) um rd. 42 %.

Den Schwerpunkt des Marktes bildet weiterhin das Einfamilienhaus. Von den insgesamt 866 Kaufverträgen fielen 343 (rd. 40 %) auf die Gruppe der Einfamilienhäuser, mit einem Geldumsatz von rd. 65 Mio. € (rd. 28 % des Geldumsatzes für bebaute Grundstücke).

Von den insgesamt 343 Kaufverträgen fielen 46 (rd. 13 %) auf Neubauten. Die Anzahl der Kaufverträge ist hier um 53 % gestiegen, der Geldumsatz (10,85 Mio. €) ist gegenüber 2011 um rd. 47 % gestiegen.

1.4 Eigentumswohnungen

Im Jahr 2012 sind dem Gutachterausschuss 399 Kaufverträge über Eigentumswohnungen mit einem Geldumsatz von 42,25 Mio. € vorgelegt worden. Das sind rd. 7 % weniger als im Vorjahr (430 Kaufverträge). Der Geldumsatz sank gegenüber dem Jahr 2011 (45,34 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 24 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 sind gem. § 195 Abs. 1 BauGB von den beurkundenden Stellen der Geschäftsstelle zuzuleiten. 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 2013

Der stellv. Vorsitzende
Michael Steinke

4. Vertragsabschlüsse, Flächenumsatz und Geldumsatz 2012

Dem Gutachterausschuss wurden im Jahre 2012 insgesamt 1.626 Kaufverträge (1.715 Kauffälle) mit einem Umsatzvolumen von rd. 312,2 Mio. € übersandt.

Dabei wurden in den wesentlichen Teilmärkten 1.078 Kauffälle mit einem Umsatzvolumen von rd. 253,5 Mio. € beurkundet.

Die wesentlichen Teilmärkte gliedern sich wie folgt:

Unbebaute Grundstücke

- individueller Wohnungsbau
- Geschosswohnungsbau
- Gewerbe „Tertiäre Nutzung“
- Gewerbe/Industrie

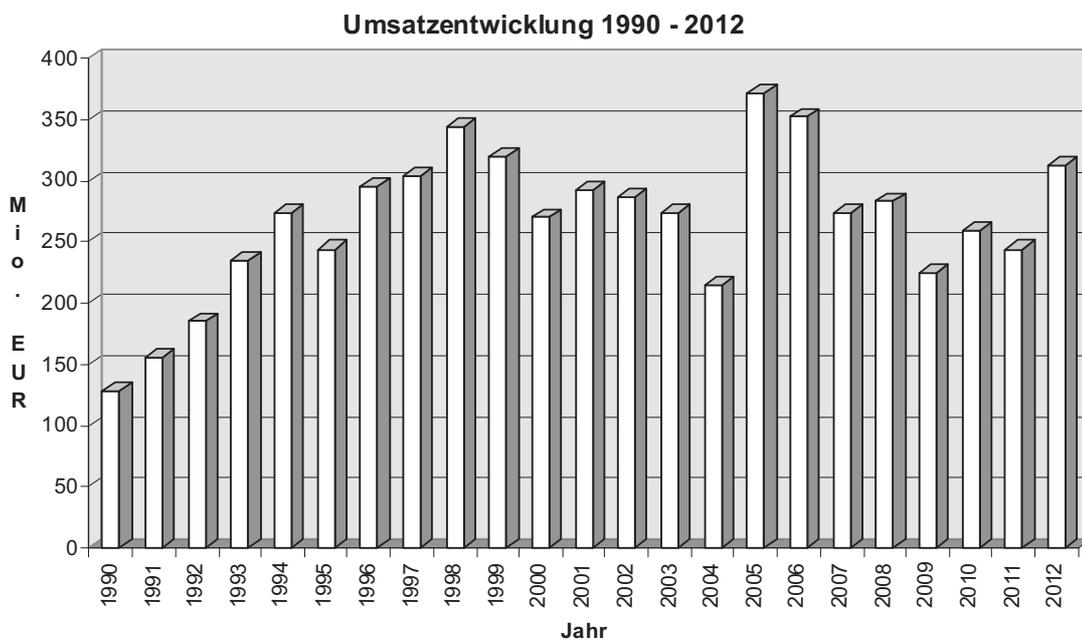
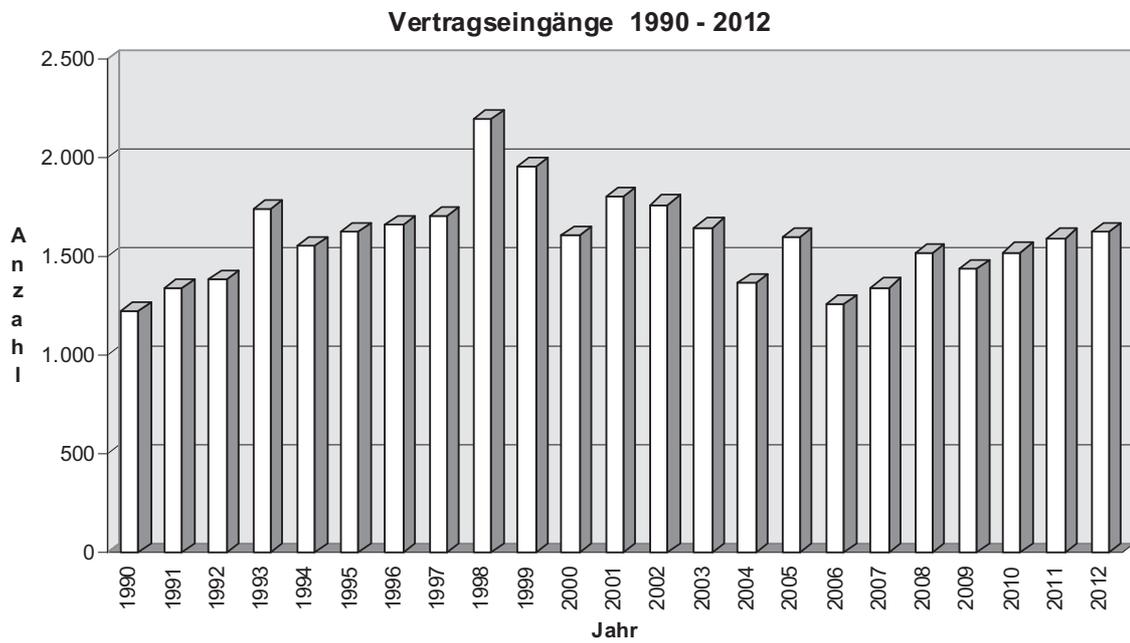
Bebaute Grundstücke

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

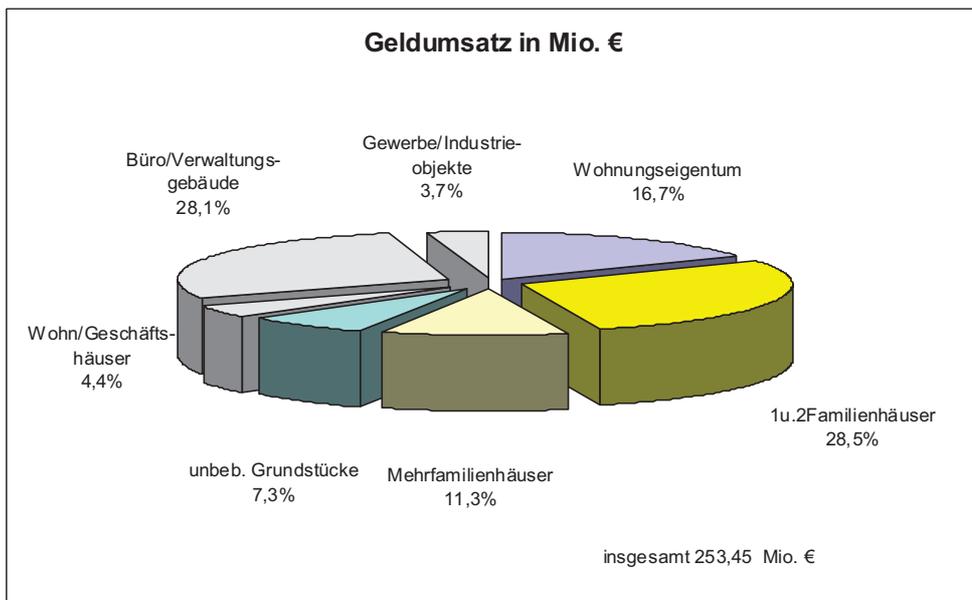
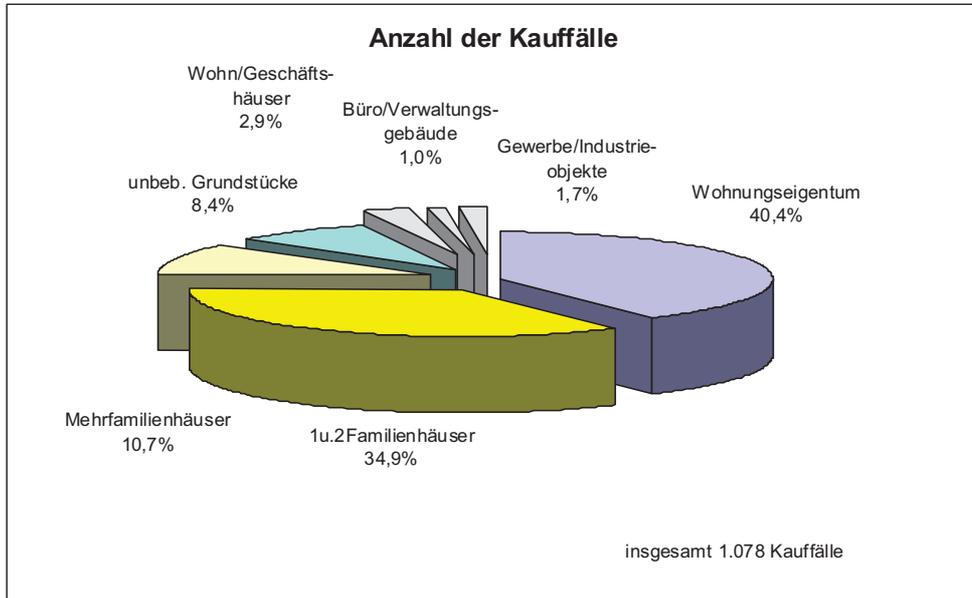
Wohnungseigentum

Gliederung der Grundstückskaufverträge 2012

	Anzahl Verträge (Kauffälle)	Umsatz Mio. €	Fläche ha
bebaute Grundstücke			
1- u. 2-Familienhäuser	376 (376)	72,30	16,17
Mehrfamilienhäuser	109 (115)	28,65	8,69
Wohn/Geschäftshäuser	31 (31)	11,09	2,30
Handel/Büro/Verwaltung	11 (11)	71,28	2,66
Gewerbe/Industrie	18 (18)	9,49	6,13
Sonstige	321 (346)	38,85	14,14
Wohnungseigentum			
Neubauten	52 (55)	9,59	-
Weiterverkäufe	313 (346)	29,80	-
Umwandlungen	34 (35)	2,86	-
unbebaute Grundstücke			
individueller Wohnungsbau	47 (68)	6,55	2,89
Geschosswohnungsbau	5 (5)	1,01	0,57
Gewerbe/Industrie	11 (11)	3,63	4,92
Gewerbe „Tertiäre Nutzung“	7 (7)	7,20	4,27
Sonstige	164 (164)	11,04	37,67
Zwangsversteigerungen	115	7,73	-
Teileigentum	12 (12)	1,17	-
insgesamt	1.626 (1.715)	312,24	100,41

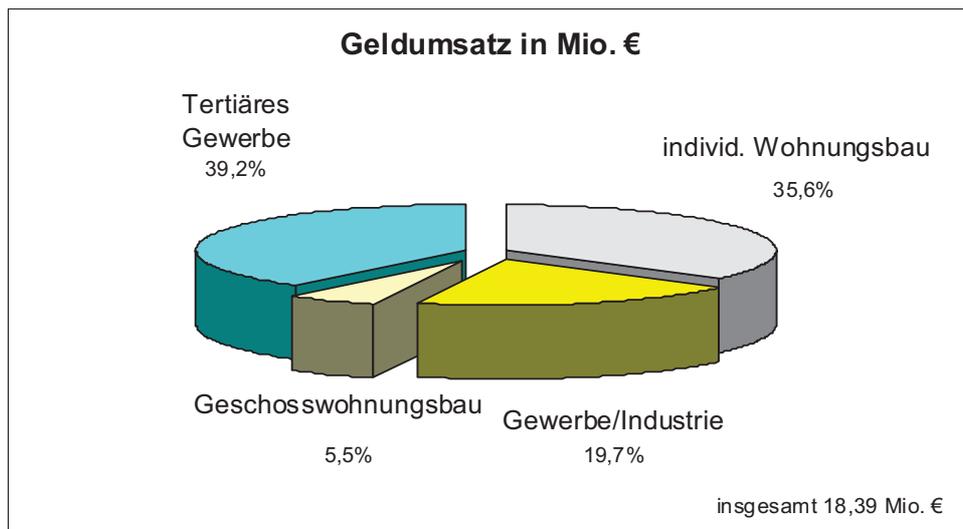
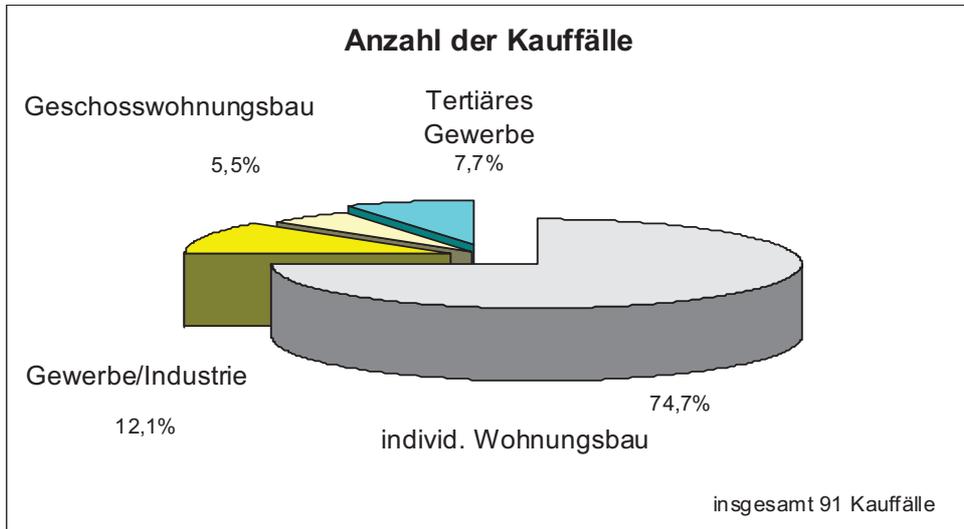


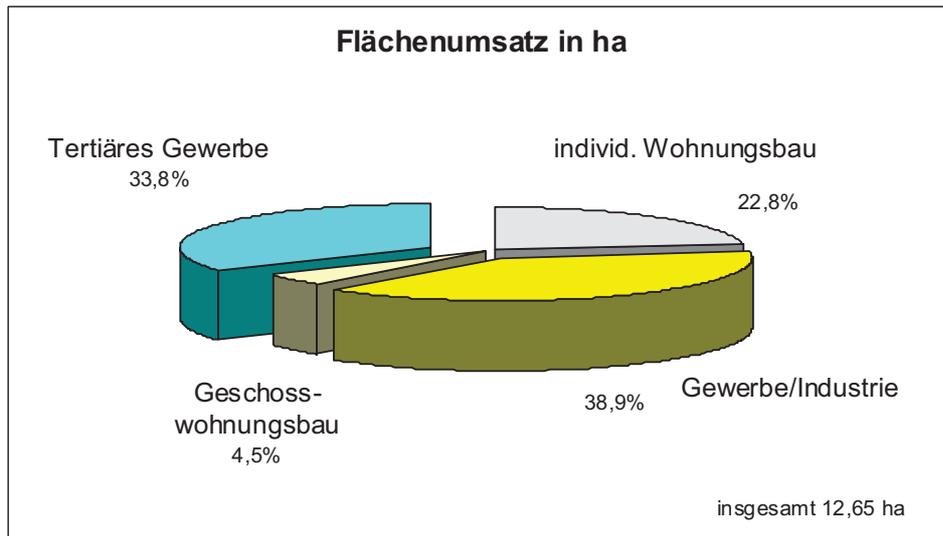
Kauffälle und Geldumsatz in den wesentlichen Teilmärkten



5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Umsatz unbebauter Grundstücke (ohne Sonstige)

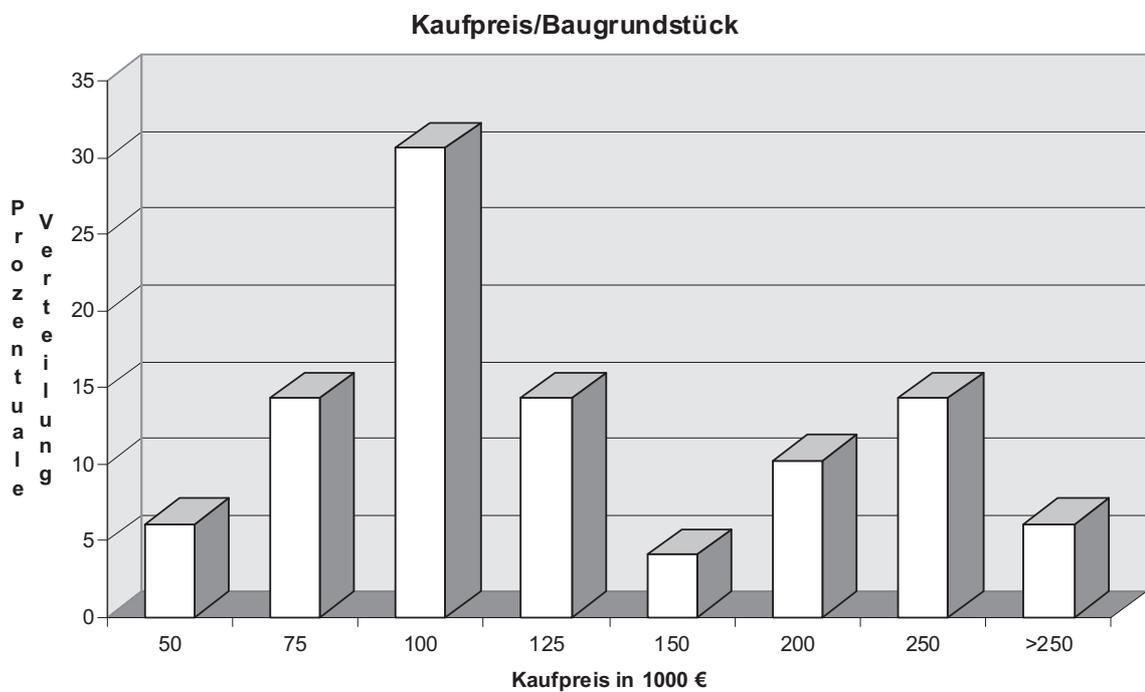


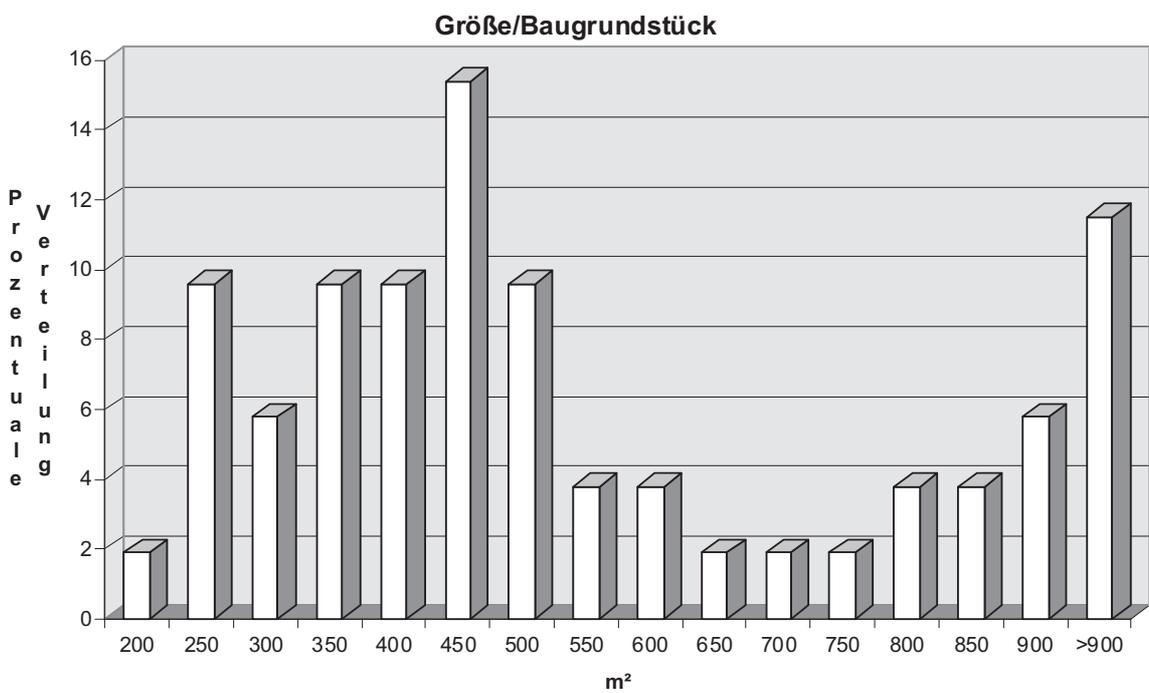
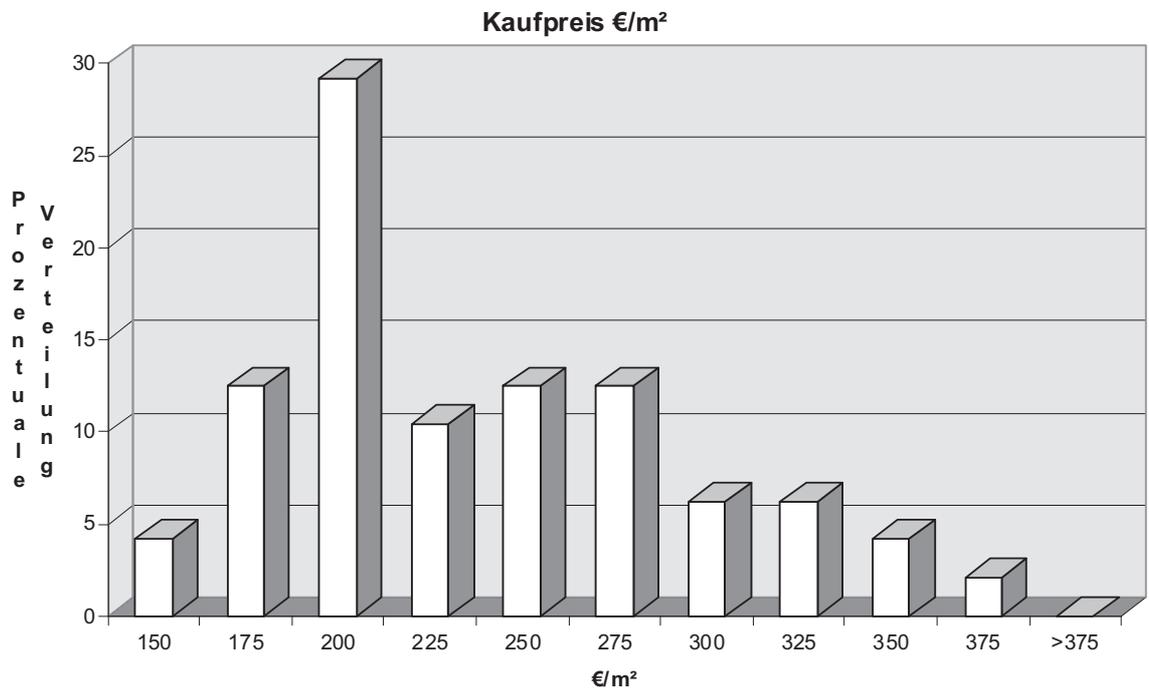


5.2 Individueller Wohnungsbau

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

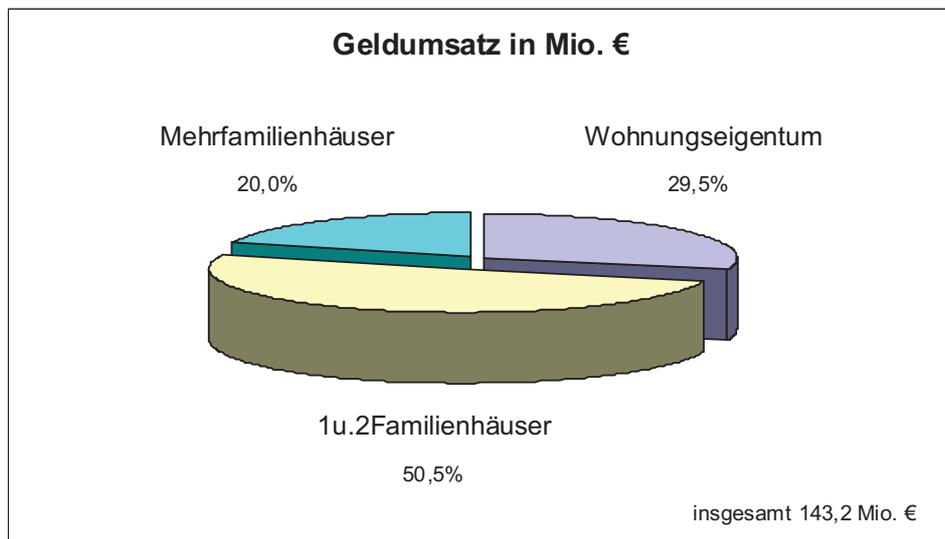
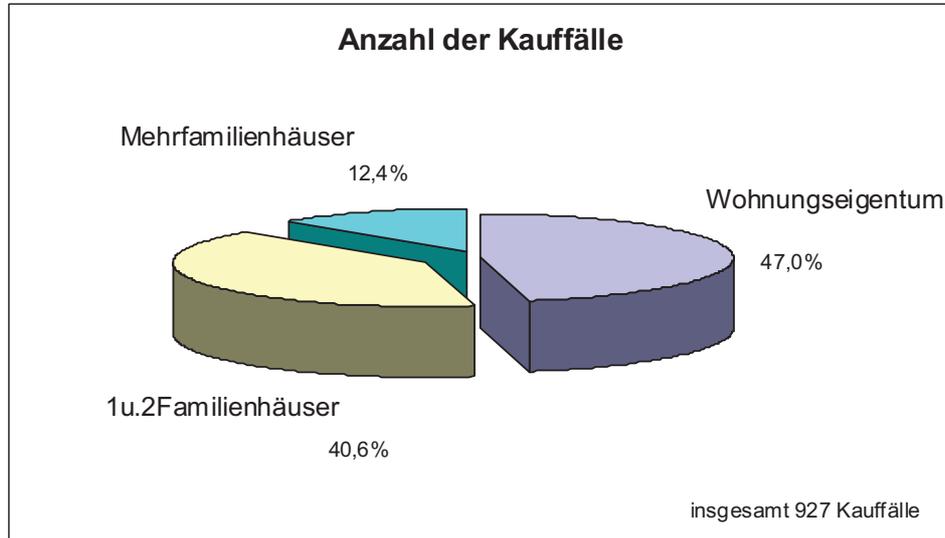
Bei Kaufverträgen über größere Grundstücke, die von Bauträgern zur Errichtung von Einfamilienhäusern erworben wurden, ist jedes zukünftige Grundstück als ein „Kauffall“ aufgeführt worden, da sonst ein falscher Eindruck über die Höhe von Kaufpreisen für Baugrundstücke entstehen würde.





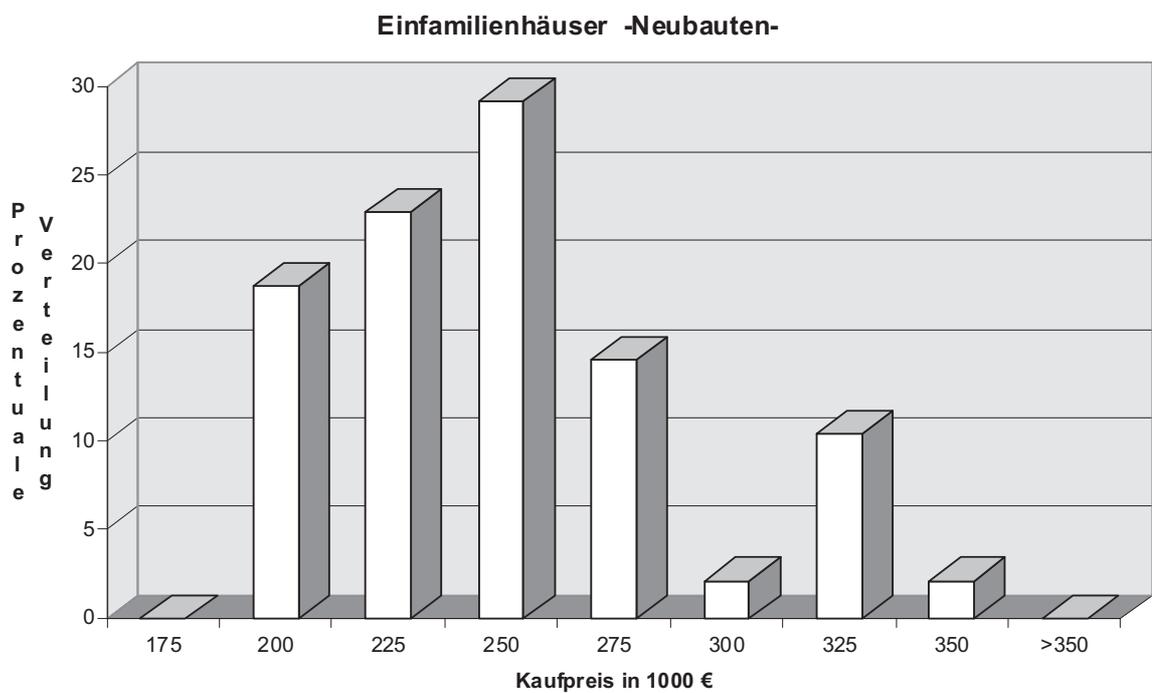
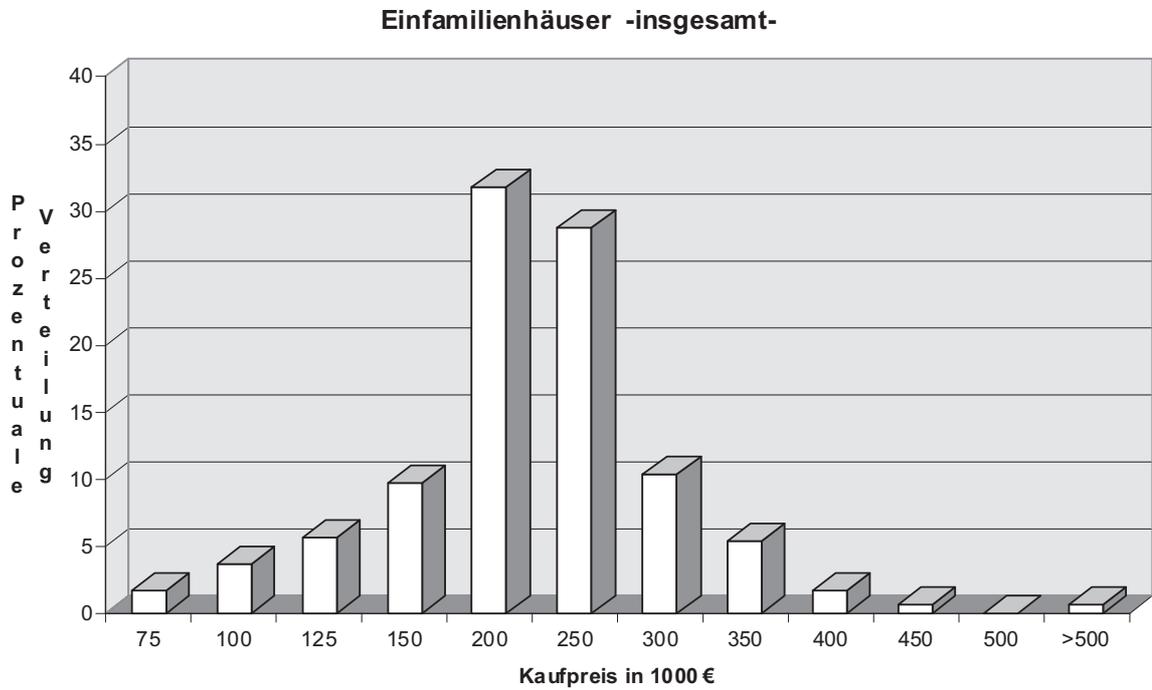
6. Bebaute Grundstücke

6.1 Umsatz Mehrfamilienhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungseigentum

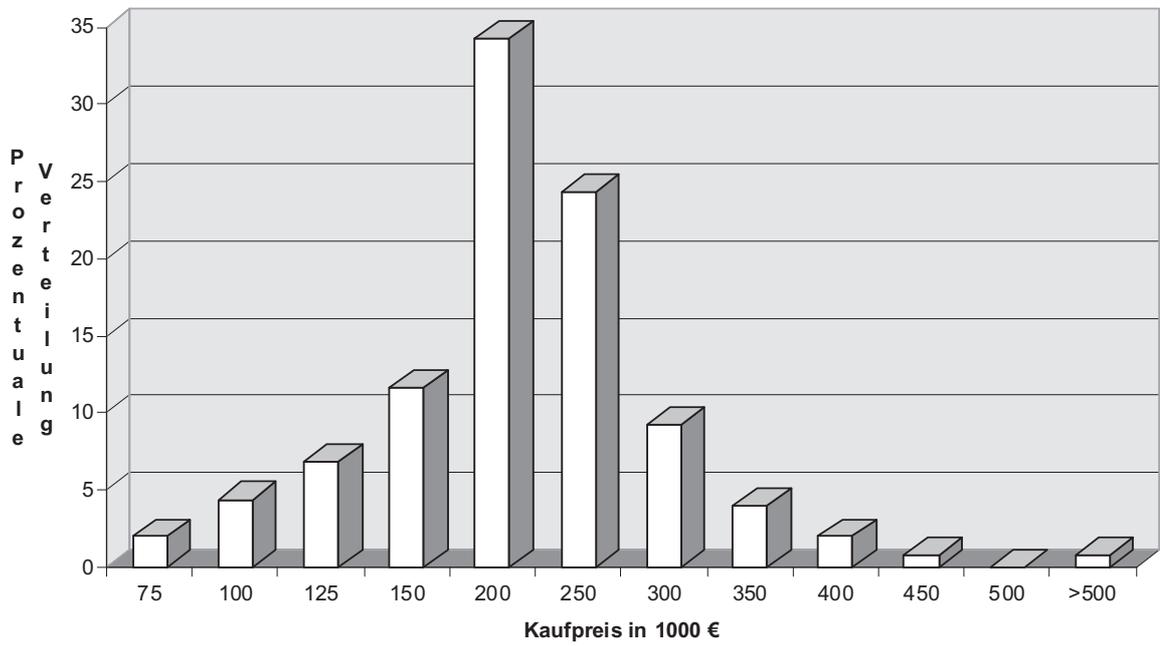


6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

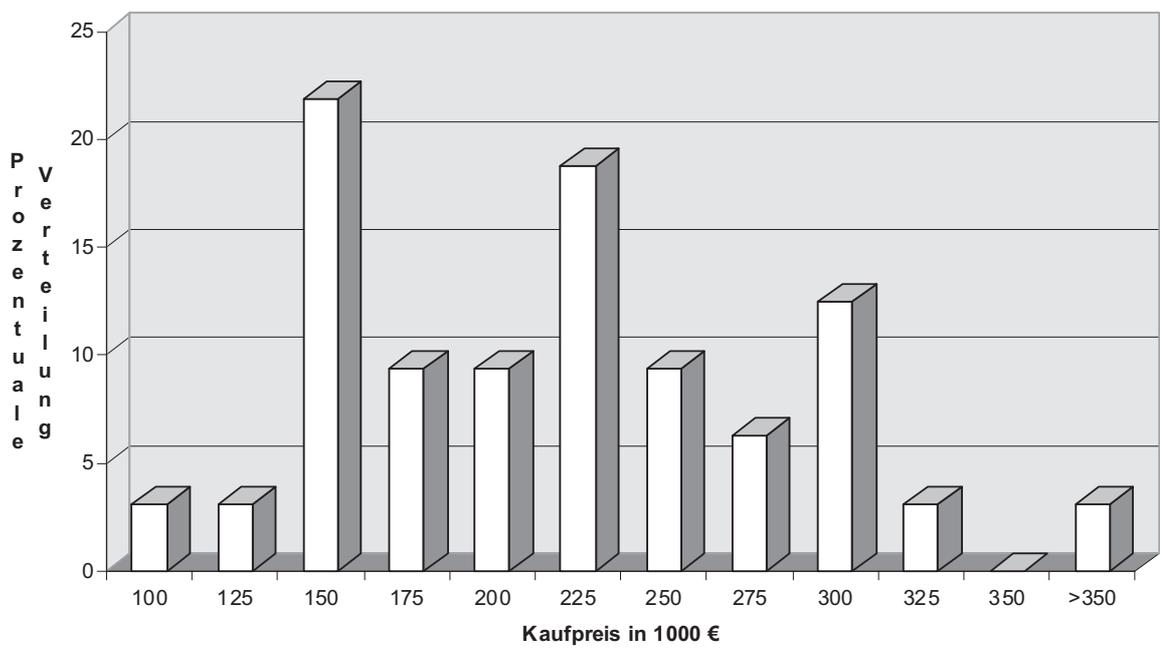
6.2.1 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise



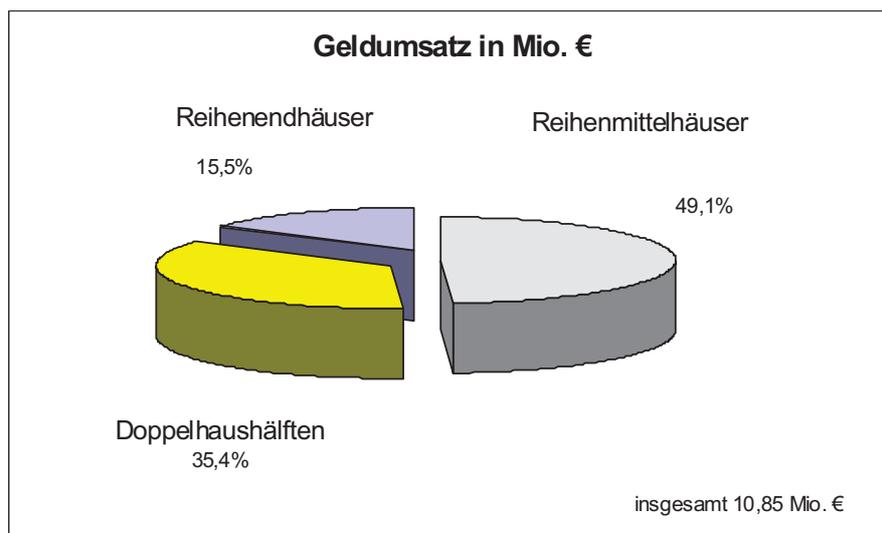
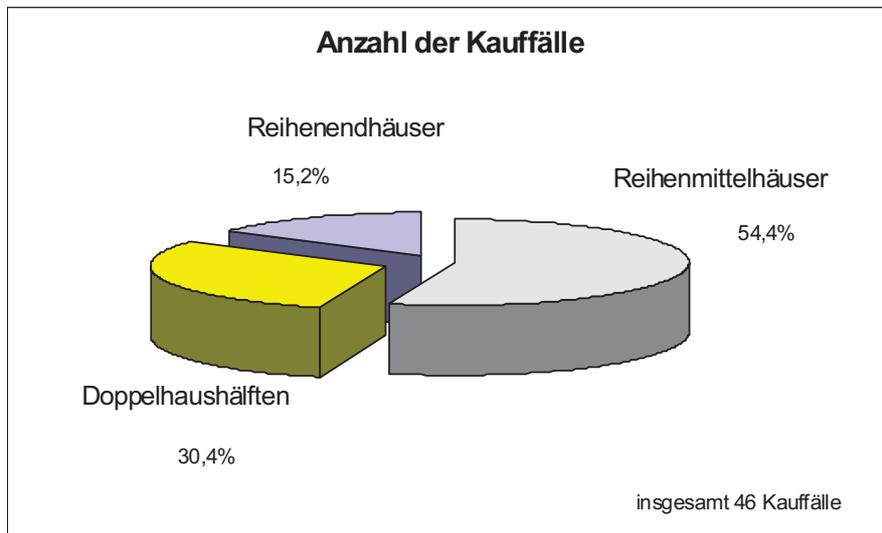
Einfamilienhäuser -Weiterverkäufe-

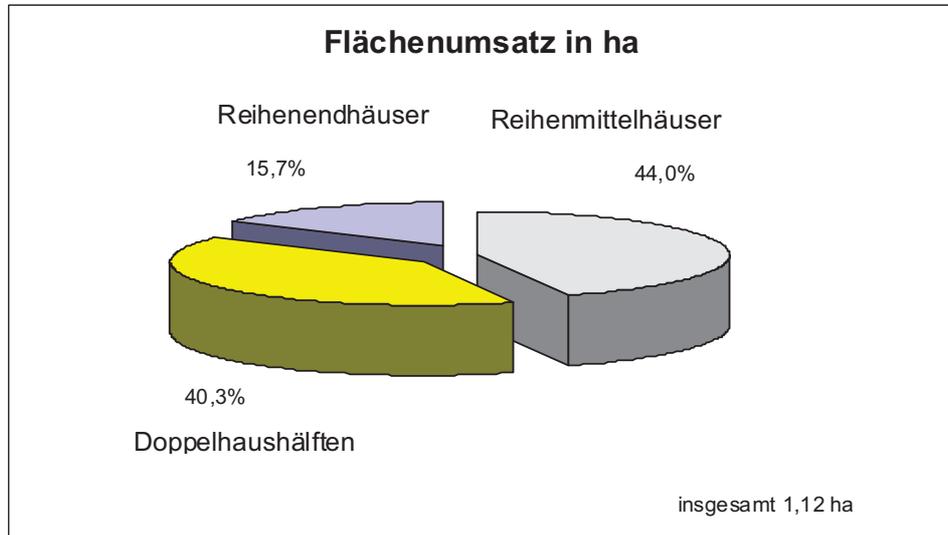


Zweifamilienhäuser -Weiterverkäufe-



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
2011	210.000,-- €	202 m ²
2012	208.000,-- €	193 m ²

Reihenendhaus

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
2011	235.000,-- €	247 m ²
2012	237.000,-- €	230 m ²

Doppelhaushälfte

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
2011	262.000,-- €	320 m ²
2012	284.000,-- €	336 m ²

freistehend

2008	353.000,-- €	458 m ²
2009	325.000,-- €	517 m ²
2010	-	-
2011	-	-
2012	-	-

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
	2011	205.000,-- €	199 m ²
	2012	192.000,-- €	188 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	-	-
	2011	218.000,-- €	200 m ²
	2012	-	-
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	-	-
	2011	267.000,-- €	494 m ²
	2012	317.000,-- €	366 m ²

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
	2011	218.000,-- €	235 m ²
	2012	225.000,-- €	206 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
2011		249.000,-- €	320 m ²
2012		-	-
Doppelhaushälfte		2004	218.000,-- €
	2005	-	-
	2006	-	-
	2007	-	-
	2008	-	-
	2009	236.000,-- €	431 m ²
	2010	230.000,-- €	328 m ²
	2011	-	-
	2012	-	-
freistehend	2009	292.000,-- €	506 m ²
	2010	-	-
	2011	-	-
	2012	-	-

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
	2011	210.000,-- €	172 m ²
	2012	219.000,-- €	172 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
	2011	238.000,-- €	222 m ²
	2012	241.000,-- €	223 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
	2011	260.000,-- €	240 m ²
	2012	235.000,-- €	293 m ²
freistehend	2008	353.000,-- €	458 m ²
	2009	369.000,-- €	532 m ²
	2010	-	-
	2011	-	-
	2012	-	-

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.

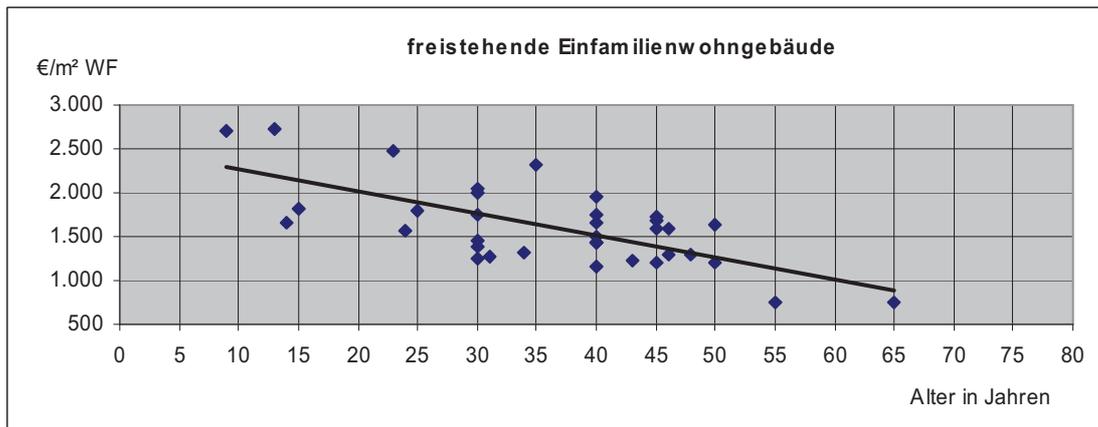
Die Kaufpreise wurden um die Kaufpreisanteile für Garagen, Stellplätze, Einbauküchen o.ä. reduziert und in € je m² Wohnfläche (€/m² WF) aufgetragen.

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.

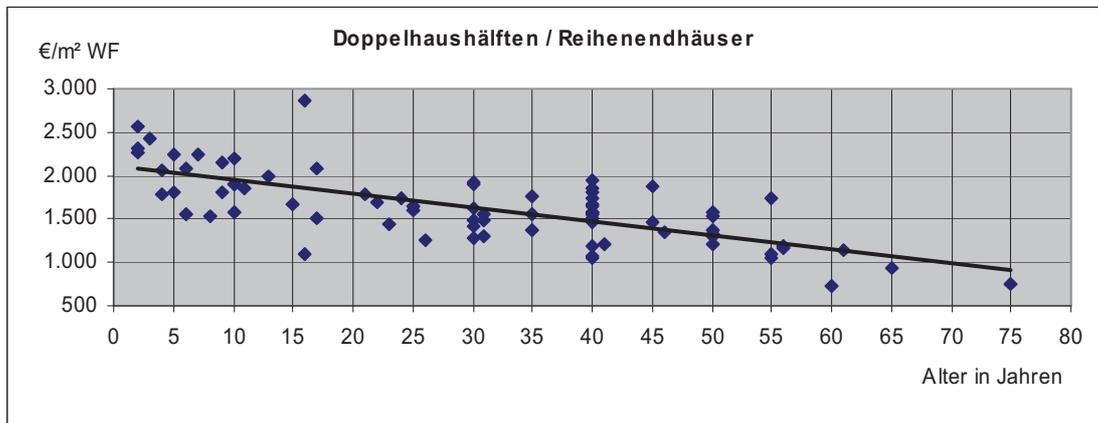
In den Graphiken sind die einzelnen Kaufpreise sowie die ausgleichenden Kurven (Regressionskurven) dargestellt.

Unter den Graphiken wurde aus den Kauffällen der Jahre 2011 und 2012 jeweils der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche und die dazu gehörenden Kennzahlen, Anzahl (n), Grundstücksgröße, Wohnfläche und fiktives Alter angegeben.

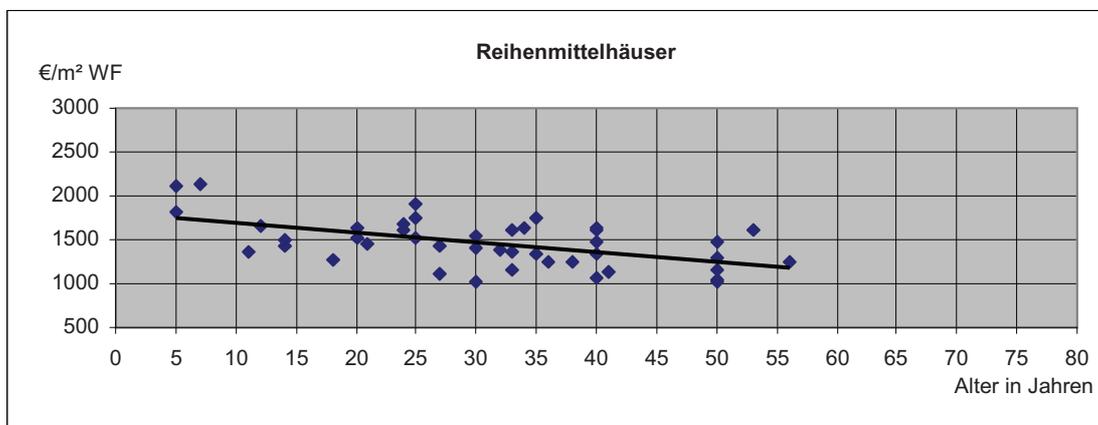
Diese Graphiken sollen einen **groben Überblick** über die Wertigkeit derartiger Objekte bieten und können nicht als Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) im Einzelfall angehalten werden. Dazu wären im Rahmen einer Wertermittlung die tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten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



freistehende Einfamilienwohnbäude Kaufpreis i. D.: 1.611,-- € je m² WF
 n = 35 , Grundstücksgröße i. D. 723 m² , Wohnfläche i. D. 172 m² , fiktives Alter i. D. 36 J.



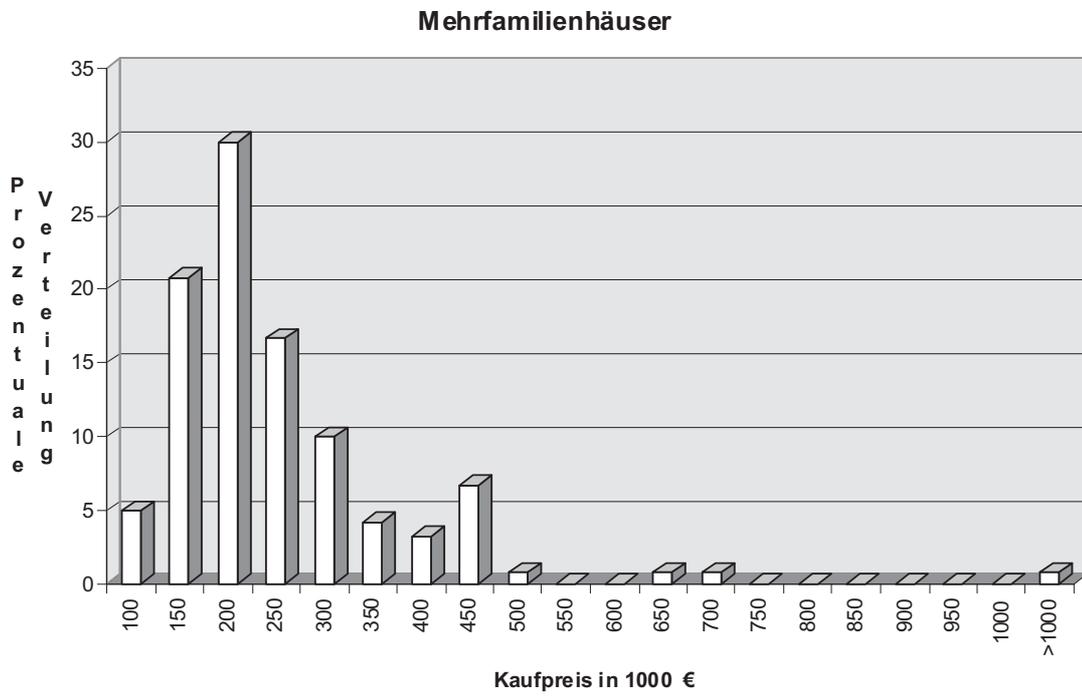
Doppelhaushälften/Reihendhäuser Kaufpreis i. D.: 1.618,-- € je m² WF
 n = 80 , Grundstücksgröße i. D. 417 m² , Wohnfläche i. D. 125 m² , fiktives Alter i. D. 31 J.



Reihenmittelhäuser Kaufpreis i. D.: 1.463,-- € je m² WF
 n = 43 , Grundstücksgröße i. D. 264 m² , Wohnfläche i. D. 125 m² , fiktives Alter i. D. 31 J.

6.3 Mehrfamilienhäuser

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise im Jahr 2012



7. Wohnungseigentum

7.1 Allgemeines

Im Jahr 2012 wurden 399 Verträge (436 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.

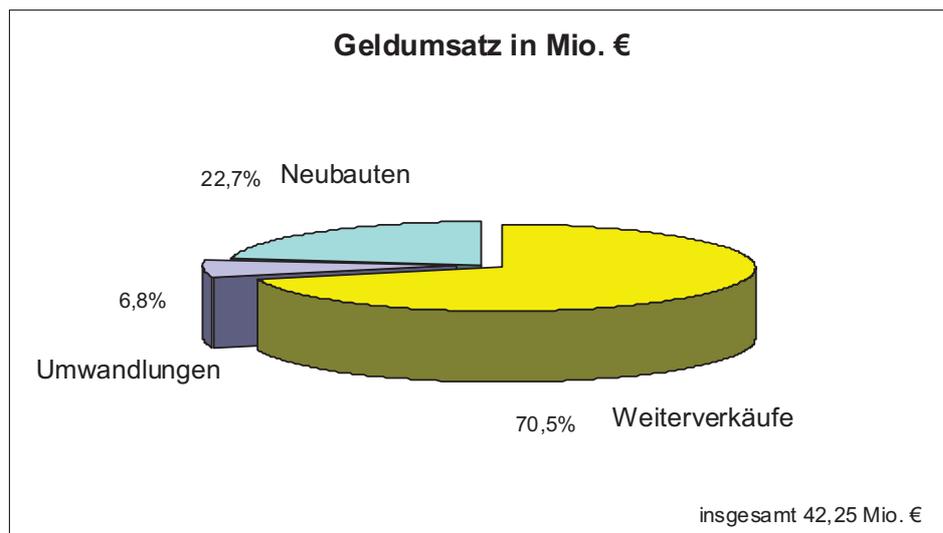
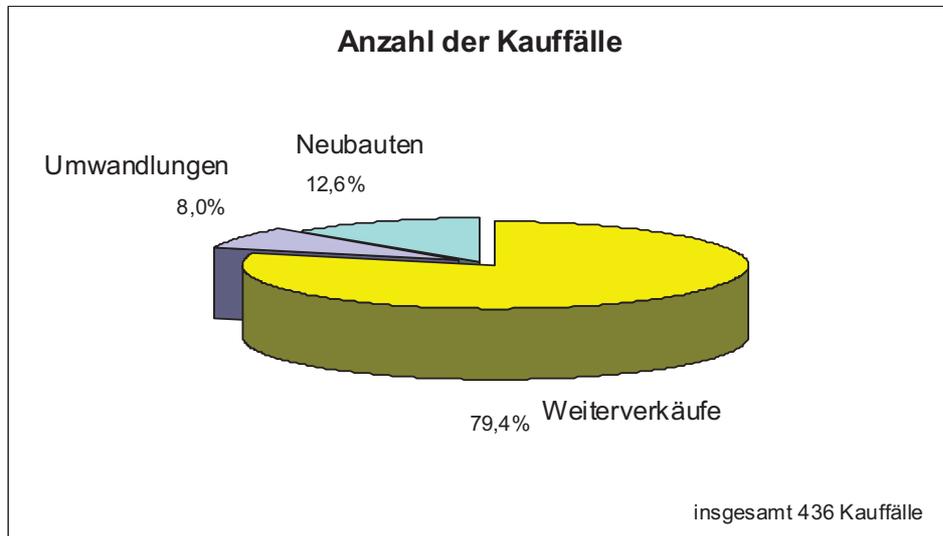
Mit Hilfe der Fragebögen konnten die für die Auswertung wesentlichen Merkmale - insbesondere über Gründe für den Erwerb, Nutzungsabsicht, Lage des Kaufobjektes im Gebäude, Größe und Ausstattung der Wohnung, Sondernutzungsrechte - erfasst werden.

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 seit 2008 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.

7.2 Umsatz Wohnungseigentum



7.3 Kaufpreise für Wohnungseigentum

Baujahrsgruppe	Kaufpreise je m ² Wohnfläche	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche i. D.	Anzahl der Wohneinheiten i. D.
bis 1919 (i. D. 1903)	666 € - 1.000 € i. D. 870 €	3	105 m ²	4
1920 - 1949 (i. D. 1929)	539 € - 1.272 € i. D. 804 €	3	86 m ²	5
1950 - 1959 (i. D. 1956)	787 € - 1.235 € i. D. 930 €	10	71 m ²	6
1960 - 1969 (i. D. 1963)	949 € - 1.463 € i. D. 1.096 €	13	64 m ²	6
1970 - 1979 (i. D. 1973)	889 € - 1.163 € i. D. 1.002 €	9	80 m ²	7
1980 - 1989 (i. D. 1984)	954 € - 1.300 € i. D. 1.100 €	7	73 m ²	7
1990 - 1999 (i. D. 1995)	1.168 € - 1.680 € i. D. 1.470 €	9	79 m ²	8
2000 - 2009 (i. D. 2002)	1.235 € - 1.664 € i. D. 1.409 €	4	73 m ²	10

Neubauwohnungen 2012

in mittleren bis guten Wohnlagen 2.000,-- €/m² (1.800,-- €/m² bis 2.200,-- €/m²)
Ø Wohnfläche 90,9 m²

7.4 Entwicklung der Kaufpreise für Wohnungseigentum 2001-2012

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,-- €
2011	170.000,-- €
2012	174.000,-- €

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,-- €
2011	90.000,-- €
2012	86.000,-- €

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,-- €
2011	85.000,-- €
2012	82.000,-- €

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,-- €
	2011	170.000,-- €
	2012	176.000,-- €
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,-- €
	2011	99.000,-- €
	2012	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,-- €
	2011	91.000,-- €
	2012	81.000,-- €

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	-
	2011	-
	2012	-
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,-- €
	2011	81.000,-- €
	2012	82.000,-- €
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,-- €
	2011	100.000,-- €
	2012	90.000,-- €

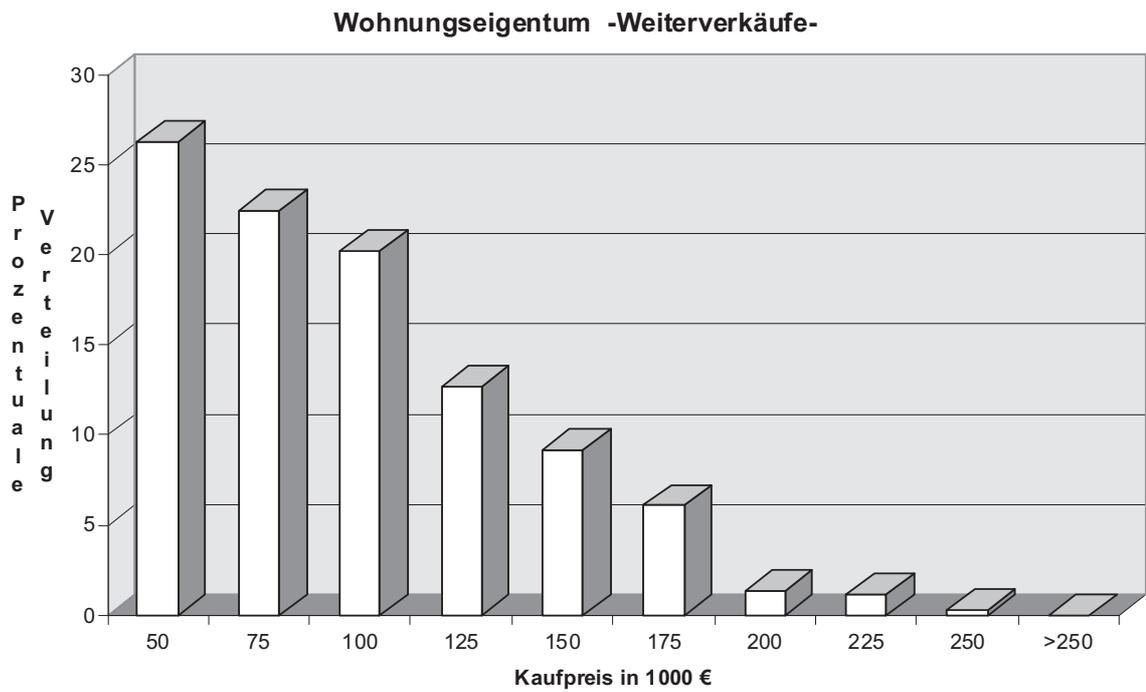
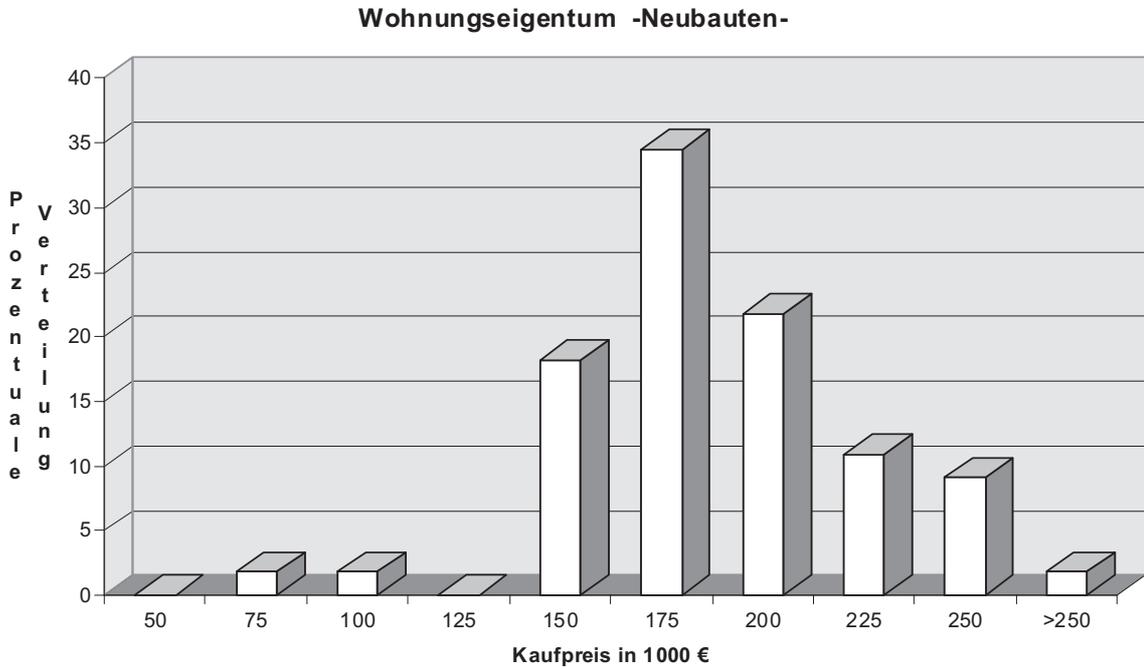
Alt-Oberhausen

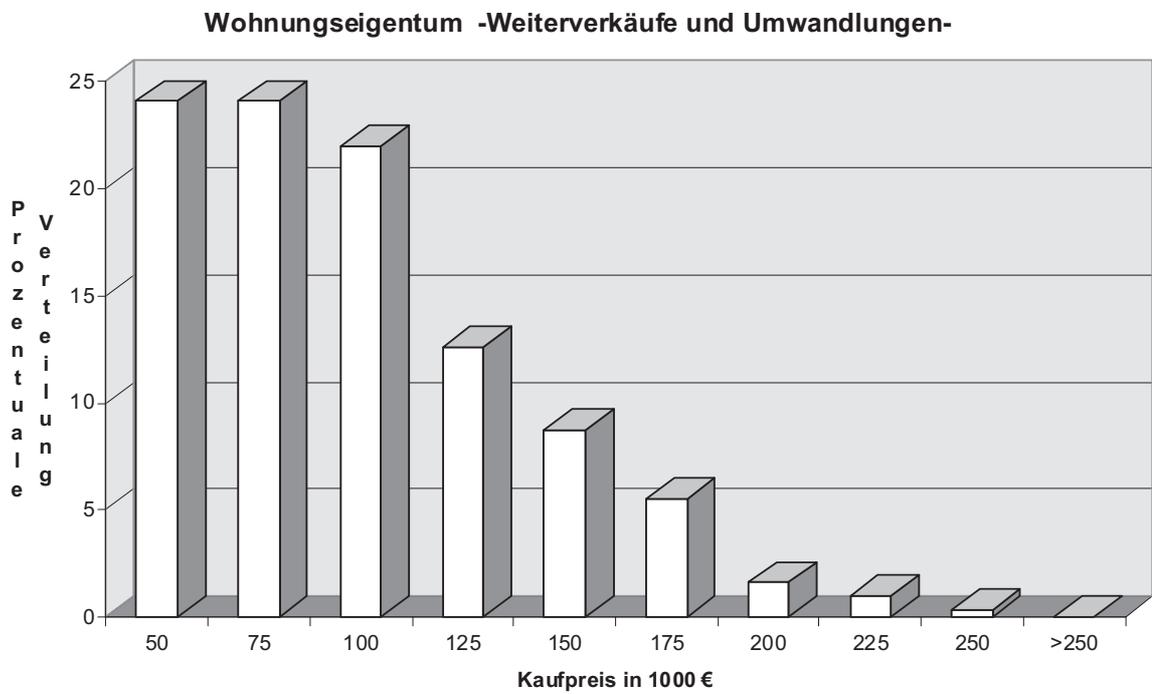
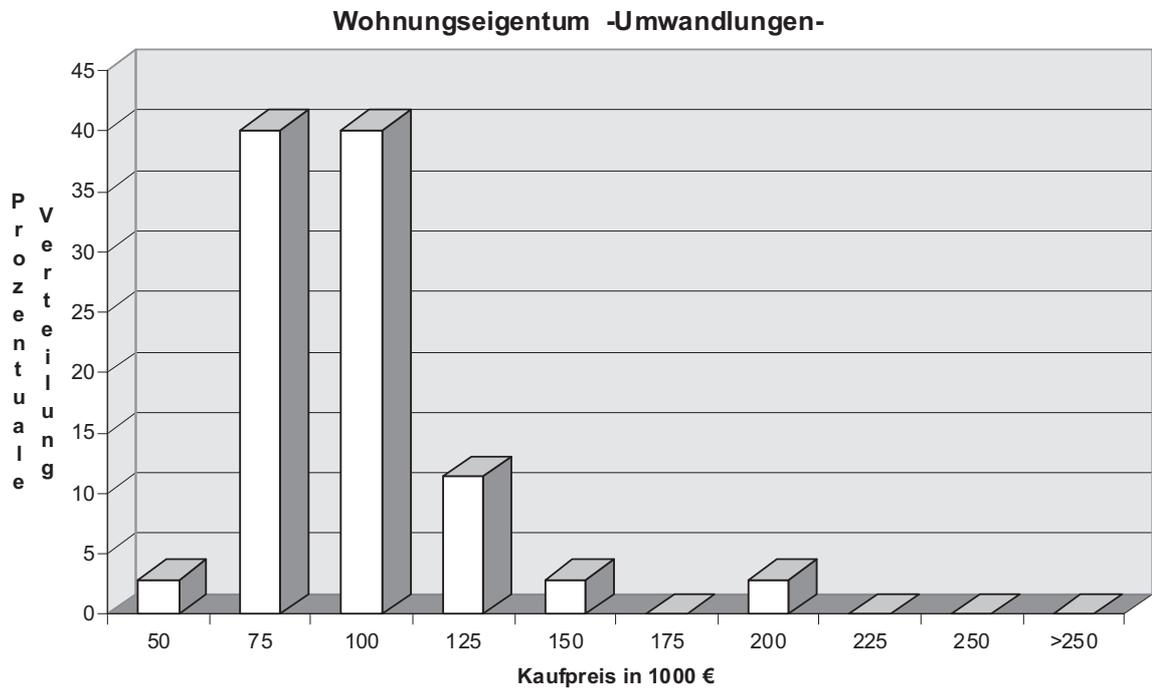
	Jahr	durchschn. Kaufpreis
Erstverkauf nach Neubau	2001	151.000,-- €
	2002	147.000,-- €
	2003	145.000,-- €
	2004	142.000,-- €
	2005	160.000,-- €
	2006	165.000,-- €
	2007	184.000,-- €
	2008	154.000,-- €
	2009	166.000,-- €
	2010	171.000,-- €
	2011	171.000,-- €
	2012	168.000,-- €
Weiterverkauf	2001	81.000,-- €
	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,-- €
	2011	84.000,-- €
	2012	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,-- €
	2011	71.000,-- €
	2012	80.000,-- €

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





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, Geschosshöhe, 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 Denkmalschutzsätzen, 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 01.01.2013 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	300	230	205
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksgröße: 250-500 m ²	300	230	205
Reihenmittelhäuser Grundstücksgröße: 150-300 m ²	310	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
klassisches Gewerbe	90	75	60

8.3 Bodenrichtwerte für Flächen der Landwirtschaft/Flächen der Forstwirtschaft

Flächen der Landwirtschaft

Der Gutachterausschuss hat für Flächen der Landwirtschaft (Ackerland und ackerfähiges Grünland mit einer Größe von mindestens 1 ha), von denen anzunehmen ist, dass sie auch in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden, einen Bodenrichtwert für das Stadtgebiet von Oberhausen ermittelt:

Lagmerkmal Vennstraße, 4,70 €/m²

Flächen der Forstwirtschaft

Der Gutachterausschuss hat für Flächen der Forstwirtschaft, von denen anzunehmen ist, dass sie auch in absehbarer Zeit als Waldfläche vorhanden sind, einen Bodenrichtwert für das Stadtgebiet von Oberhausen ermittelt:

Lagmerkmal Hiesfelder Wald, Kreienbergweg (östlich der Franzosenstraße), 1,50 €/m² (mit Aufwuchs)

9. Erforderliche Daten

9.1 Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke 2012

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

Jahr	Ein- und Zweifamilien- hausgrundstücke		Mehrfamilienhaus- grundstücke	
	1963 = 100	1980 = 100	1963 = 100	1980 = 100
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
2011	1095	174	1046	182
2012	1095	174	1046	182

Preisentwicklung für Gewerbegrundstücke*
in Oberhausen

Jahr	Index
1987	100
1988	100
1989	100
1990	117
1991	125
1992	133
1993	141
1994	166
1995	183
1996	200
1997	200
1998	200
1999	200
2000	217
2001	217
2002	217
2003	217
2004	217
2005	217
2006	217
2007	217
2008	217
2009	217
2010	228
2011	228
2012	228

* erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei

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 2011 und 2012
(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 *	4,4 % (± 0,3 %)	13	215 m ² (± 38 m ²)	780,-- € (±233,-- €)	4,80 € (± 0,66 €)	33,0 J. (± 10,2 J.)
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % des Rohertrages) *	5,8 % (± 0,3 %)	36	488 m ² (± 273 m ²)	577,-- € (± 87,-- €)	4,61 € (± 0,38 €)	33,0 J. (± 7,1 J.)
Gemischt genutzte Gebäude (gewerbl. Anteil über 20 % des Rohertrages) *	6,6 % (± 0,6 %)	17	850 m ² (± 699 m ²)	588,-- € (± 144,-- €)	5,11 € (± 0,83 €)	31,8 J. (± 12,5 J.)
Geschäfts- und Büro- gebäude	7,4 % (± 0,6 %)	4	1.391m ² (± 985 m ²)	1.175,-- € (± 798,-- €)	10,27 € (± 4,92 €)	27,0 J. (± 12,7 J.)
Gewerbe und Industrie	7,6 % (± 0,1 %)	3	1.355 m ² (± 1310 m ²)	445,-- € (± 213,-- €)	3,68 € (± 1,76 €)	32,7 J. (± 12,0 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 % des Rohertrages)	6,0 %
gemischt genutzte Gebäude mit Gewerbeanteil größer als 20 % des Rohertrages	6,5 %
Geschäfts- u. Bürogebäude	7,0 %
Gewerbeobjekte	7,5 %

9.3.1 Rohertragsvervielfältiger

Beim Rohertragsvervielfältiger handelt es sich um den Quotienten aus Kaufpreis und jährlich nachhaltig erzielbarer Nettokaltmiete (Rohertrag). Dabei wurden die Kauffälle aus 2011 und 2012 berücksichtigt. Eine weitergehende Untersuchung (z. B. Ausstattung, Modernisierungsgrad, Restnutzungsdauer) ist nicht erfolgt.

Der Rohertragsvervielfältiger bietet einen groben Überblick über die Wertigkeit einzelner Objekte und kann nicht als Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) dienen.

Die angegebenen Spannen können in der Praxis durchaus über- oder unterschritten werden.

Dreifamilienwohngebäude	13,1 10,4 - 17,1
Mehrfamilienwohngebäude (einschl. Gewerbeanteil bis 20 % des Rohertrages)	10,4 9,0 - 12,7
gemischt genutzte Gebäude mit Gewerbeanteil größer als 20 % des Rohertrages	9,4 7,5 - 13,3
Geschäfts- u. Bürogebäude	9,3 7,1 - 11,5
Gewerbeobjekte	10,2*

* geringe Anzahl

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.

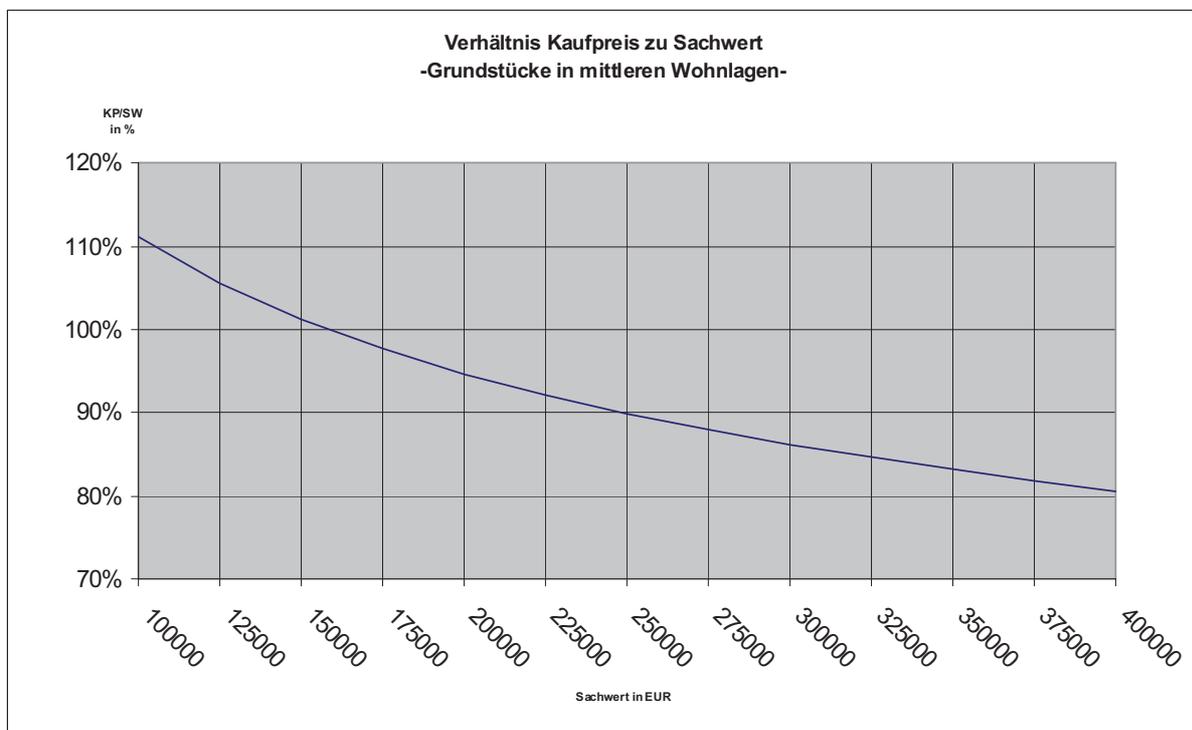
Im Rahmen der Auswertung wurde festgestellt, dass bei Grundstücken in guten Wohnlagen höhere Kaufpreise im Verhältnis zum Sachwert bzw. bei Grundstücken in einfachen Wohnlagen niedrigere Kaufpreise im Verhältnis zum Sachwert vereinbart wurden. Außerdem ist das Verhältnis vom Kaufpreis zum Sachwert abhängig 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 2012 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	111 %
125.000 EUR	106 %
150.000 EUR	101 %
175.000 EUR	98 %
200.000 EUR	95 %
225.000 EUR	92 %
250.000 EUR	90 %
275.000 EUR	88 %
300.000 EUR	86 %
325.000 EUR	85 %
350.000 EUR	83 %
375.000 EUR	82 %
400.000 EUR	81 %



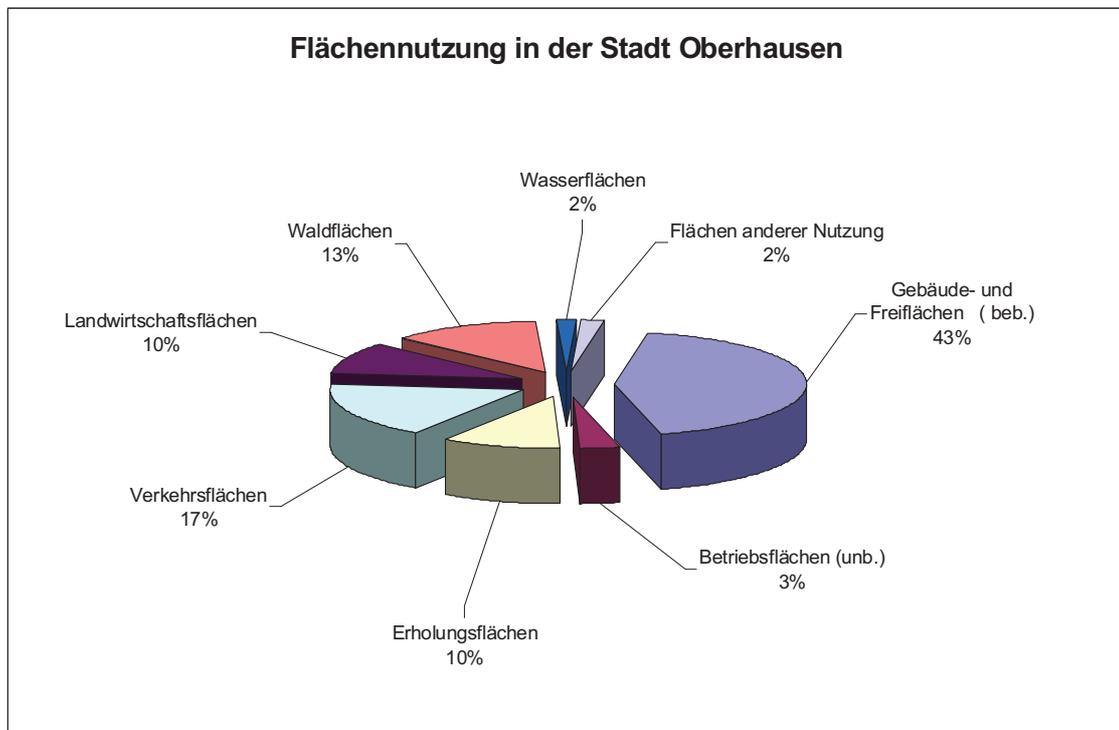
Die Erläuterungen auf Seite 49 sind zu beachten !

10. Rahmendaten

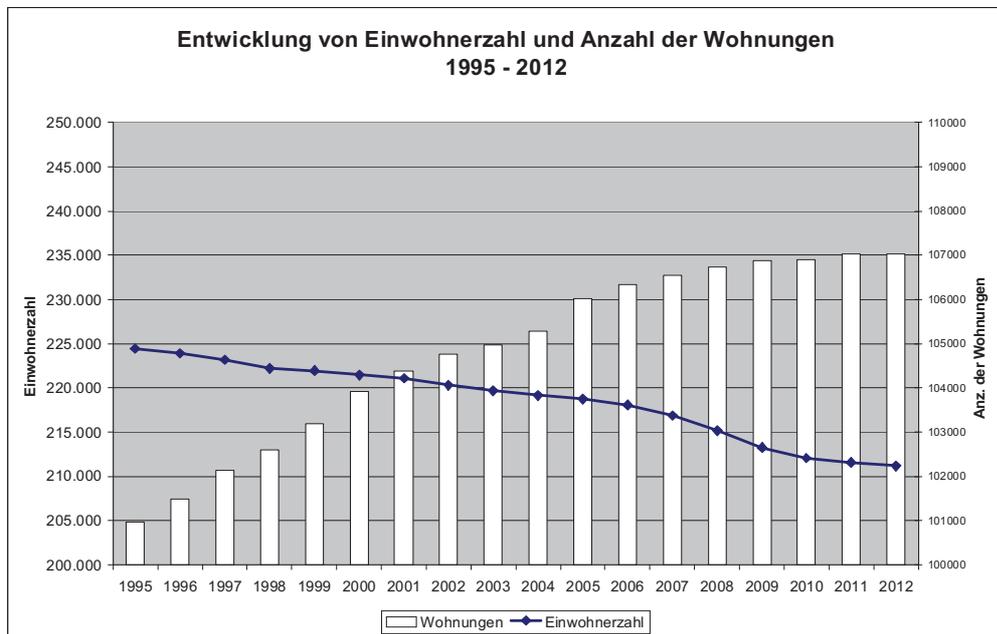
Kennzahlen der Stadt Oberhausen (Stand 2012)

Katasterfläche in km ²	77,11
Geographische Lage	51° 28' nördl. Breite 06° 51' östl. Länge
Höhe über NN	24 m - 77 m
Einwohnerzahl	211.173
Einwohnerdichte (Einw./km ²)	2.739
Wanderungsgewinne/-verluste	+ 602
Anzahl der Haushalte	103.025
Anzahl der Wohnungen (Stand 2011)	107.035
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort (Stand 06/2011)	66.775
Arbeitslosenquote in %	13,0

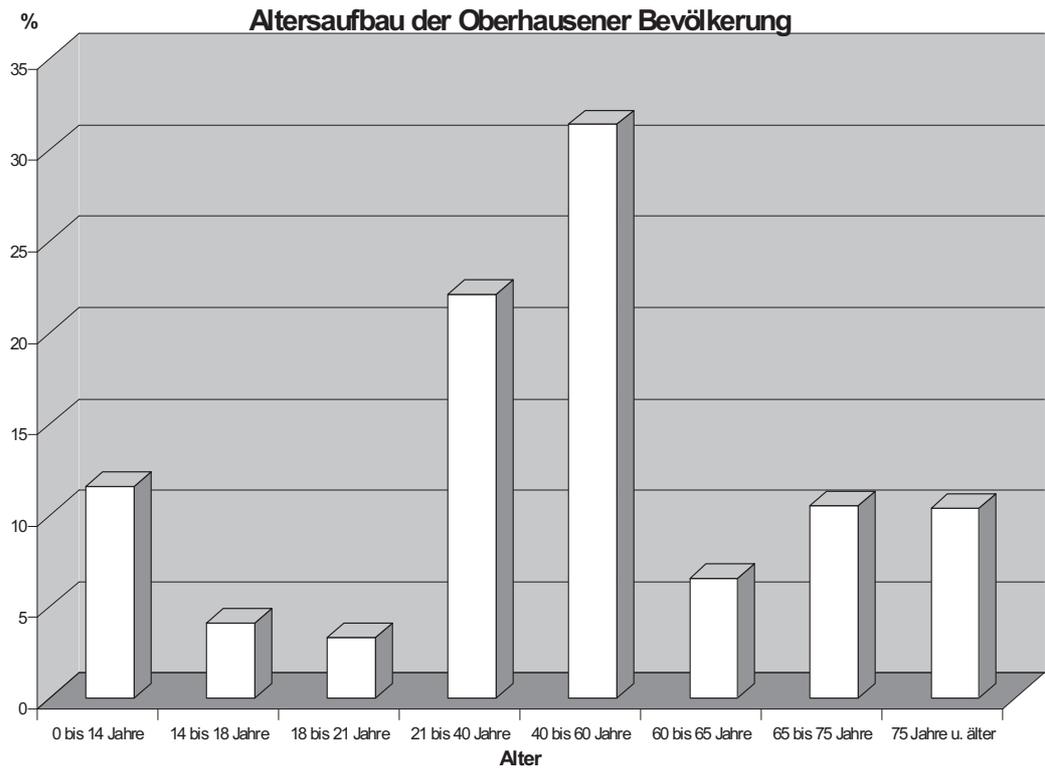
Quelle: Stadt Oberhausen, Bereich Statistik und Wahlen



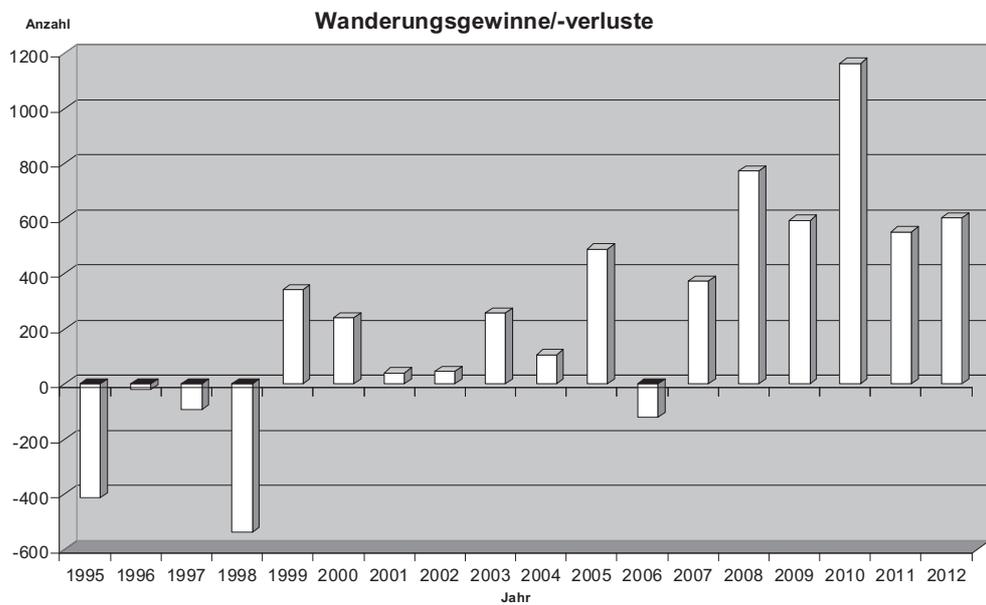
Quelle: Stadt Oberhausen - Bereich Geodaten, Vermessung und Kataster -



Quelle: Stadt Oberhausen, Bereich Statistik und Wahlen



Quelle: Stadt Oberhausen, Bereich Statistik und Wahlen



Quelle: Stadt Oberhausen, Bereich Statistik und Wahlen

11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzende	Martina Voß
Stellv. Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter	Helmut Brackmann
Stellv. Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter	Ulrich Sievers
Stellv. Vorsitzender	Michael Steinke
Ehrenamtliche Gutachter	Peter Borgsmüller
	Thomas Dietz
	Reiner Hahne
	Ricardo Langer
	Matthias Lincke
	Ulrich Niesing
	Achim Petri
	Ernst Pöter
Vertreter der Finanzverwaltung	
FA Oberhausen-Süd	Beate Spahn
FA Oberhausen-Nord	Bernhard Vennemann

11.2 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
Frau Belzer	☎ (0208) 825 2294	Zimmer Nr. A 311
Frau Czerny-Krebs	☎ (0208) 825 3253	Zimmer Nr. A 312
Herr Küppers	☎ (0208) 825 3269	Zimmer Nr. A 301
Frau Nienhaus	☎ (0208) 825 3277	Zimmer Nr. A 310
Herr Schmidt	☎ (0208) 825 2594	Zimmer Nr. A 312

Auflage: 80

Gebühr: 52,00 €

© 2013

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.

© Titelfotos: Stadt Oberhausen Bereich Geodaten, Vermessung und Kataster / Layout: Rainer Krawczyk
Marina Oberhausen / Gasometer Oberhausen / „Slinky Springs to Fame“ von Tobias Rehberger / Kreisverkehr
(Concordiastraße/Am Förderturm/Hansastraße) / Technisches Rathaus Sterkrade und Seniorenzentrum
Gute Hoffnung der NAK

Druck: OGM Oberhausener Gebäudemanagement GmbH