



Grundstücksmarktbericht

Stadt Oberhausen
Stichtag 01.01.2016

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Oberhausen



Grundstücksmarktbericht

Stichtag: 01.01.2016

Nutzungsbedingungen

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2016, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

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 2015	7 - 10
5. Unbebaute Grundstücke	
5.1 Umsatz unbebauter Grundstücke (ohne Sonstige)	11
6. Bebaute Grundstücke	
6.1 Umsatz Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohnungseigentum	12
6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser	
6.2.1 Umsatz neu erstellter Einfamilienhäuser	13
6.2.2 Kaufpreise für neu erstellte Einfamilienhäuser	14
6.2.3 Kaufpreise für neu erstellte Einfamilienhäuser in den Stadtteilen	15 - 17
6.2.4 Kaufpreise für gebrauchte Einfamilienhäuser	18 - 19
6.3 Mehrfamilienhäuser	
Anzahl, Geldumsatz und Flächenumsatz 2010 - 2015	20
7. Wohnungseigentum	
7.1 Allgemeines	21
7.2 Umsatz Wohnungseigentum	22
7.3 Kaufpreise für Wohnungseigentum	23
7.4 Entwicklung der Kaufpreise für Wohnungseigentum	24
7.5 Kaufpreise für Wohnungseigentum in den Stadtteilen	25 - 27
8. Bodenrichtwerte	
8.1 Allgemeines	28
8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte - Gebietstypische Werte	29
8.3 Bodenrichtwerte für Flächen der Landwirtschaft/Flächen der Forstwirtschaft	30

	Seite
9. Erforderliche Daten	
9.1 Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke 2015	31 - 34
9.2 Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahl	35
9.2.1 Drei- und mehrgeschossig bebaubare Wohnbaugrundstücke	36 - 37
9.2.2 Ein- und zweigeschossig bebaubare Wohnbaugrundstücke	38 - 40
9.3 Liegenschaftszinssätze	41
9.3.1 Rohertragsvervielfältiger	42 - 44
9.4 Anpassung an die Marktlage bei Ein- und Zweifamilienobjekten im Sachwertverfahren	45 - 48
10. Rahmendaten	
11. Sonstige Angaben	
11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses	49
11.2 Anschrift, Auskünfte	50

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

1.1 Umsätze

Im Jahr 2015 wurden dem Gutachterausschuss in der Stadt Oberhausen 1.648 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 296,6 Mio. € und einem Flächenumsatz von rd. 89 ha übersandt. Die Zahl der Urkunden ist gegenüber 2014 (1.767) um rd. 7 % gesunken. Der Geldumsatz sank gegenüber 2014 (rd. 358,7 Mio. €) um rd. 17 %.

1.2 Unbebaute Grundstücke

Bei den unbebauten Grundstücken ist ein Umsatzrückgang zu verzeichnen. Gegenüber 2014 sank die Anzahl der Verträge von 231 auf 225 (- rd. 3 %).

Die Zahl der Kaufverträge über unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus stieg im Jahr 2015 um rd. 4 % von 67 auf 70. Der Geldumsatz sank gegenüber dem Vorjahr um rd. 17 % von 9,11 Mio. € auf 7,54 Mio. €. Der Flächenumsatz sank mit rd. 3,0 ha gegenüber 2014 (rd. 3,5 ha) um rd. 14 %.

Die Preise für unbebaute Grundstücke haben sich im Berichtsjahr nicht verändert.

1.3 Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge über bebaute Grundstücke sank gegenüber dem Jahr 2014 (976) um rd. 7 % auf 908. Der Geldumsatz sank mit rd. 211 Mio. € (2014 270 Mio. €) um rd. 22 %.

Den Schwerpunkt des Marktes bildet weiterhin das Einfamilienhaus. Von den insgesamt 908 Kaufverträgen fielen 349 (rd. 38 %) auf die Gruppe der Einfamilienhäuser, mit einem Geldumsatz von rd. 70 Mio. € (rd. 33 % des Geldumsatzes für bebaute Grundstücke).

Von den insgesamt 349 Kaufverträgen fielen 54 (rd. 15 %) auf Neubauten. Die Anzahl der Kaufverträge ist hier um 17 % gesunken, der Geldumsatz (14,45 Mio. €) ist gegenüber 2014 um rd. 11 % gesunken.

1.4 Eigentumswohnungen

Im Jahr 2015 sind dem Gutachterausschuss 388 Kaufverträge über Eigentumswohnungen mit einem Geldumsatz von 43,94 Mio. € vorgelegt worden. Das sind rd. 13 % weniger als im Vorjahr (445 Kaufverträge). Der Geldumsatz sank gegenüber dem Jahr 2014 (48,14 Mio. €) um rd. 9 %.

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 27 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 2016

Der Vorsitzende
Michael Steinke

4. Vertragsabschlüsse, Flächenumsatz und Geldumsatz 2015

Dem Gutachterausschuss wurden im Jahre 2015 insgesamt 1.648 Kaufverträge (1.696 Kauffälle) mit einem Umsatzvolumen von rd. 296,6 Mio. € übersandt.

Dabei wurden in den wesentlichen Teilmärkten 1.099 Kauffälle mit einem Umsatzvolumen von rd. 238,3 Mio. € beurkundet.

Die wesentlichen Teilmärkte gliedern sich wie folgt:

Unbebaute Grundstücke

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

Bebaute Grundstücke

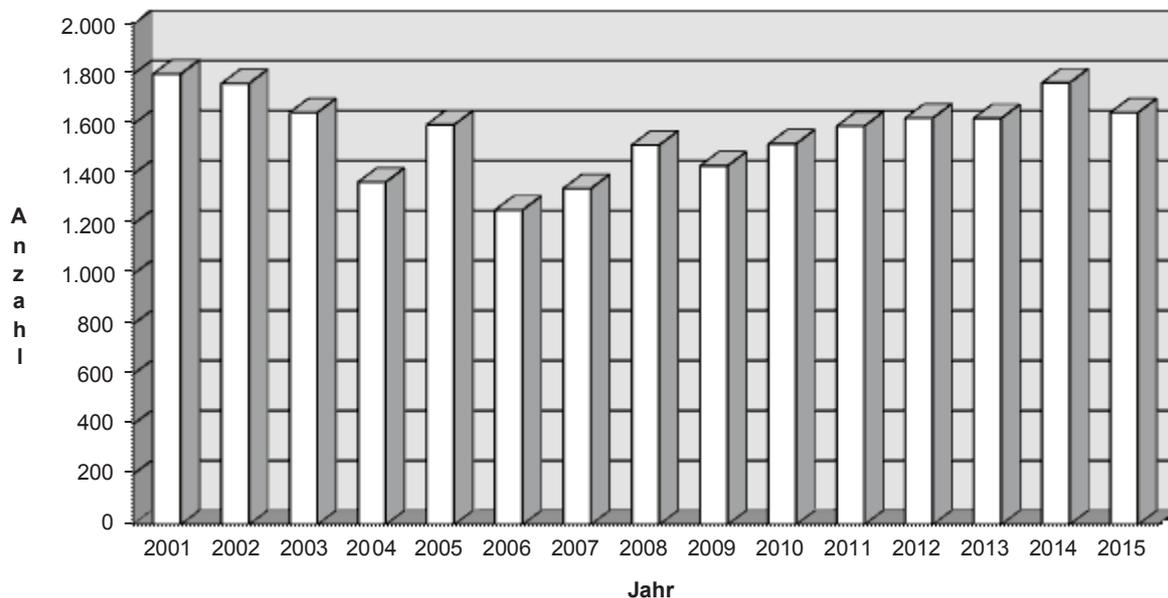
- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Wohn/Geschäftshäuser
- Büro/Verwaltungsgebäude
- Gewerbe/Industrieobjekte

Wohnungseigentum

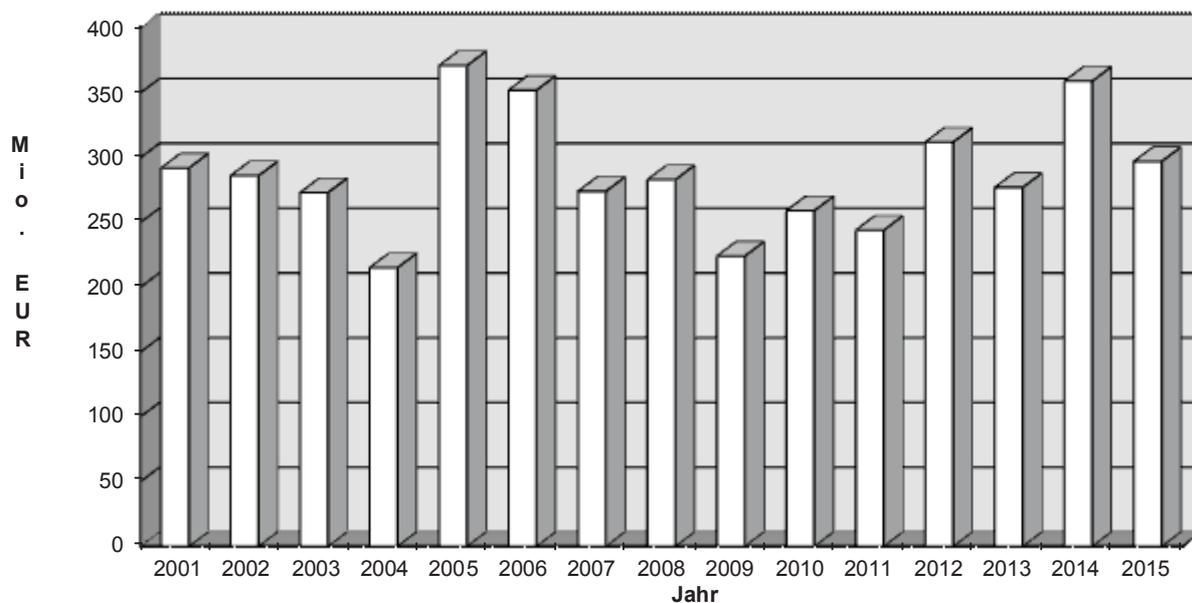
Gliederung der Grundstückskaufverträge 2015

	Anzahl		Umsatz	Fläche
	Verträge (Kauffälle)		Mio. €	ha
bebaute Grundstücke				
1- u. 2-Familienhäuser	375	(381)	76,14	16,93
Mehrfamilienhäuser	147	(161)	43,06	10,83
Wohn/Geschäftshäuser	25	(25)	6,95	1,40
Handel/Büro/Verwaltung	26	(26)	33,16	4,39
Gewerbe/Industrie	17	(17)	11,92	18,10
Sonstige	318	(321)	39,78	12,43
Wohnungseigentum				
Neubauten	69	(69)	15,46	-
Weiterverkäufe	303	(316)	27,12	-
Umwandlungen	13	(16)	1,36	-
unbebaute Grundstücke				
individueller Wohnungsbau	70	(78)	7,54	2,97
Geschosswohnungsbau	3	(3)	1,84	1,14
Gewerbe/Industrie	3	(3)	0,93	1,45
Gewerbe „Tertiäre Nutzung“	4	(4)	12,81	5,57
Sonstige	145	(145)	7,30	14,27
Zwangsversteigerungen	114		10,13	-
Teileigentum	16	(17)	1,14	-
insgesamt	1.648 (1.696)		296,64	89,48

Vertragseingänge 2001 - 2015



Umsatzentwicklung 2001 - 2015



Kauffälle und Geldumsatz in den wesentlichen Teilmärkten

Anzahl der Kauffälle

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1- u. 2-Familienhäuser	370	366	376	416	423	381
Mehrfamilienhäuser	126	117	115	139	194	161
Wohn/Geschäftshäuser	27	35	31	46	33	25
Handel/Büro/Verwaltung	12	16	11	10	13	26
Gewerbe/Industrie	17	20	18	15	18	17
Wohnungseigentum	424	443	436	415	483	401
unbebaute Grundstücke	45	55	91	77	89	88

Geldumsatz in Mio. €

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1- u. 2-Familienhäuser	67,71	67,31	72,3	76,37	83,76	76,14
Mehrfamilienhäuser	28,34	24,97	28,65	29,32	60,56	43,06
Wohn/Geschäftshäuser	8,41	9,09	11,09	16,69	11,47	6,95
Handel/Büro/Verwaltung	15,13	11,51	71,28	9,65	21,87	33,16
Gewerbe/Industrie	5,9	8,84	9,49	21,12	42,95	11,92
Wohnungseigentum	39,84	45,34	42,25	42,65	48,14	43,94
unbebaute Grundstücke	8,10	16,78	18,39	22,84	19,62	23,12

5. Unbebaute Grundstücke**Umsatz unbebauter Grundstücke 2010 - 2015 (ohne Sonstige)****Anzahl der Kauffälle**

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
individueller Wohnungsbau	34	45	68	55	68	78
Geschosswohnungsbau	2	2	5	5	5	3
Gewerbe/Industrie	9	5	11	9	6	3
Gewerbe "Tertiäre Nutzung"		3	7	8	10	4

Geldumsatz in Mio. €

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
individueller Wohnungsbau	4,47	5,58	6,55	5,66	9,11	7,54
Geschosswohnungsbau	0,44	0,17	1,01	1,04	0,84	1,84
Gewerbe/Industrie	3,19	2,7	3,63	3,82	1,09	0,93
Gewerbe "Tertiäre Nutzung"		8,33	7,2	12,32	8,58	12,81

Flächenumsatz in ha

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
individueller Wohnungsbau	1,85	2,68	2,89	2,69	3,54	2,97
Geschosswohnungsbau	0,21	0,13	0,57	0,53	0,48	1,14
Gewerbe/Industrie	3,85	4,07	4,92	5,42	1,25	1,45
Gewerbe "Tertiäre Nutzung"		4,03	4,27	5,21	2,55	5,57

6. Bebaute Grundstücke**6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser,
Wohnungseigentum****Anzahl der Kauffälle**

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1- u. 2-Familienhäuser	370	366	376	416	423	381
Mehrfamilienhäuser	126	117	115	139	194	161
Wohnungseigentum	424	443	436	415	483	401

Geldumsatz in Mio. €

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1- u. 2-Familienhäuser	67,71	67,31	72,3	76,37	83,76	76,14
Mehrfamilienhäuser	28,34	24,97	28,65	29,32	60,56	43,06
Wohnungseigentum	39,84	45,34	42,25	42,65	48,14	43,94

6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

6.2.1 Umsatz neu erstellter Einfamilienhäuser

Anzahl der Kauffälle

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
RMH	11	7	25	30	22	22
REH	9	6	7	9	19	3
DHH	38	16	14	11	23	15

Geldumsatz in Mio. €

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
RMH	2,33	1,47	5,33	6,79	5,65	5,83
REH	2,11	1,41	1,68	2,54	5,22	0,86
DHH	9,14	4,2	3,84	3,18	7,17	4,68

Flächenumsatz in ha

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
RMH	0,21	0,14	0,49	0,67	0,48	0,45
REH	0,25	0,15	0,18	0,25	0,53	0,08
DHH	1,13	0,51	0,45	0,32	1,13	0,39

6.2.2 Kaufpreise für neu erstellte Einfamilienhäuser

Jahr	durchschn. Kaufpreis	durchschn. Grundstücksgröße
------	-------------------------	--------------------------------

Reihenmittelhaus

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
2013	226.000,-- €	221 m ²
2014	256.000,-- €	216 m ²
2015	268.000,-- €	217 m ²

Reihenendhaus

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
2013	282.000,-- €	280 m ²
2014	274.000,-- €	277 m ²
2015	287.000,-- €	277 m ²

Doppelhaushälfte

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
2013	305.000,-- €	308 m ²
2014	314.000,-- €	514 m ²
2015	316.000,-- €	267 m ²

freistehend

2008	353.000,-- €	458 m ²
2009	325.000,-- €	517 m ²
2010	-	-
2011	-	-
2012	-	-
2013	-	-
2014	-	-
2015	-	-

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

	Jahr	durchschn. Kaufpreis	durchschn. Grundstücksgröße
Reihenmittelhaus	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
	2013	191.000,-- €	176 m ²
	2014	231.000,-- €	186 m ²
	2015	354.000,-- €	245 m ²
Reihenendhaus	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	-	-
	2013	274.000,-- €	234 m ²
	2014	249.000,-- €	228 m ²
	2015	-	-
Doppelhaushälfte	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
	2013	320.000,-- €	300 m ²
	2014	317.000,-- €	568 m ²
	2015	292.000,-- €	243 m ²

Oberhausen-Osterfeld

	Jahr	durchschn. Kaufpreis	durchschn. Grundstücksgröße
Reihenmittelhaus	2005	198.000,-- €	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
	2013	237.000,-- €	263 m ²
	2014	269.000,-- €	253 m ²
	2015	263.000,-- €	248 m ²
Reihenendhaus	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	-	-
	2013	285.000,-- €	302 m ²
	2014	297.000,-- €	303 m ²
	2015	-	-
Doppelhaushälfte	2005	-	-
	2006	-	-
	2007	-	-
	2008	-	-
	2009	236.000,-- €	431 m ²
	2010	230.000,-- €	328 m ²
	2011	-	-
	2012	-	-
	2013	-	-
	2014	274.000,-- €	261 m ²
	2015	-	-
freistehend	2009	292.000,-- €	506 m ²
	2010	-	-
	2011	-	-
	2012	-	-
	2013	-	-
	2014	-	-
	2015	-	-

Alt-Oberhausen

	Jahr	durchschn. Kaufpreis	durchschn. Grundstücksgröße
Reihenmittelhaus	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
	2013	243.000,-- €	206 m ²
	2014	252.000,-- €	192 m ²
	2015	240.000,-- €	176 m ²
Reihenendhaus	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
	2013	-	-
	2014	274.000,-- €	283 m ²
	2015	287.000,-- €	277 m ²
Doppelhaushälfte	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
	2013	-	-
	2014	333.000,-- €	305 m ²
	2015	342.000,-- €	297 m ²
freistehend	2008	353.000,-- €	458 m ²
	2009	369.000,-- €	532 m ²

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..

6.2.4 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.

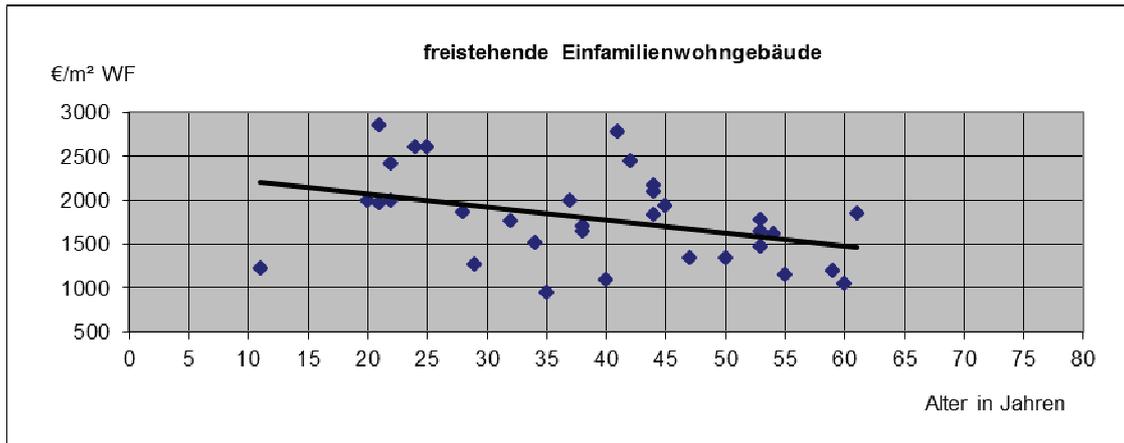
Die Kaufpreise wurden um die Kaufpreisanteile für Garagen, Stellplätze, Einbauküchen o.ä. reduziert und in € je m² Wohnfläche (€/m² WF) aufgetragen.

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.

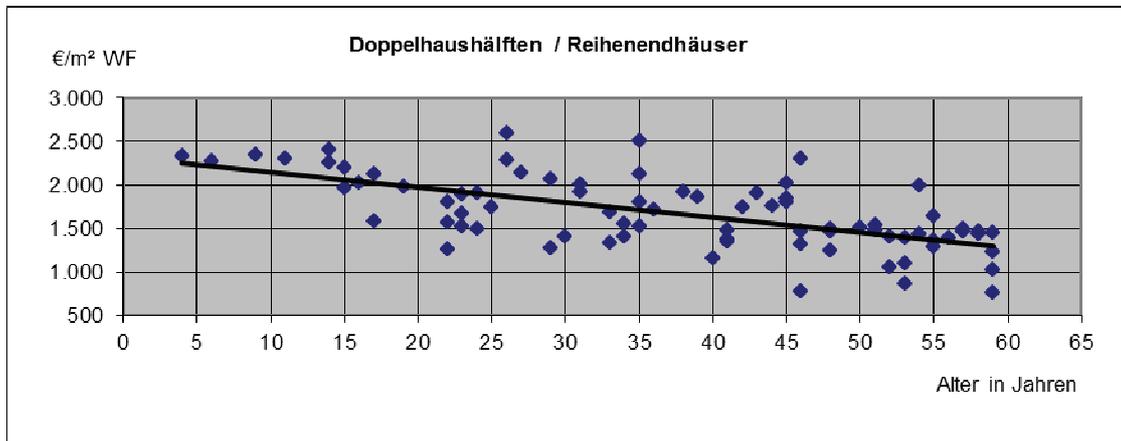
In den Graphiken sind die einzelnen Kaufpreise sowie die ausgleichenden Kurven (Regressionskurven) dargestellt.

Unter den Graphiken wurde aus den Kauffällen der Jahre 2014 und 2015 jeweils der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche und die dazu gehörenden Kennzahlen, Anzahl (n), Grundstücksgröße, Wohnfläche und fiktives Alter angegeben.

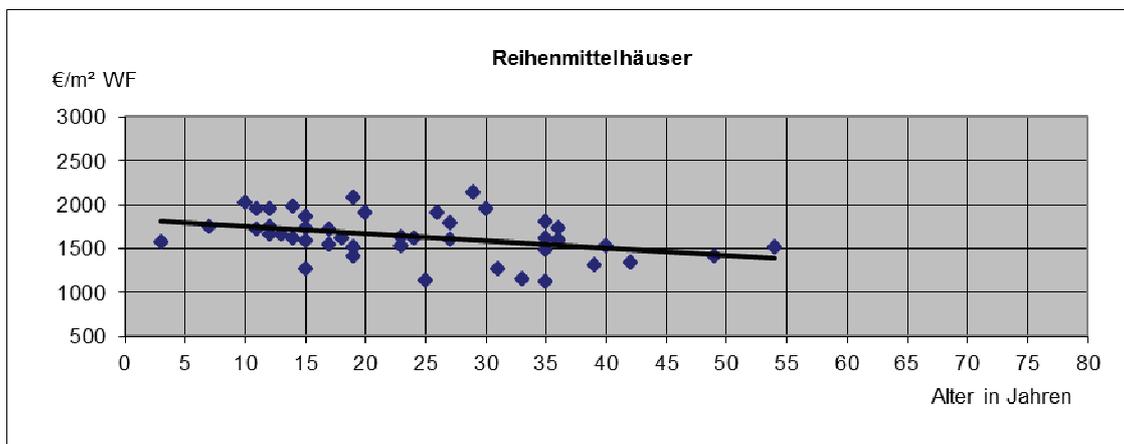
Diese Graphiken sollen einen **groben Überblick** über die Wertigkeit derartiger Objekte bieten und können nicht als Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) im Einzelfall angehalten werden. Dazu wären im Rahmen einer Wertermittlung die tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten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



freistehende Einfamilienwohngebäude Kaufpreis i. D. 1.792 € je m² WF
 n = 33, Grundstücksgröße i. D. 791 m², Wohnfläche i. D. 160 m², fiktives Alter i. D. 39 J.



Doppelhaushälften/Reihenendhäuser Kaufpreis i. D. 1.671,-- € je m² WF
 n = 79, Grundstücksgröße i. D. 445 m², Wohnfläche i. D. 133 m², fiktives Alter i. D. 37 J.



Reihenmittelhäuser Kaufpreis i. D. 1.637,-- € je m² WF
 n = 45, Grundstücksgröße i. D. 252 m², Wohnfläche i. D. 126 m², fiktives Alter i. D. 24 J.

6.3 Mehrfamilienhäuser

Anzahl, Geldumsatz und Flächenumsatz 2010 - 2015

	Anzahl	Mio. €	ha
2010	126	28,34	7,30
2011	117	24,97	7,02
2012	115	28,65	8,69
2013	139	29,32	8,46
2014	194	60,56	12,54
2015	161	43,06	10,83

7. Wohnungseigentum

7.1 Allgemeines

Im Jahr 2015 wurden 385 Verträge (401 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.

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. Dabei wurden wesentlich modernisierte Eigentumswohnungen einer entsprechend jüngeren Baujahrsgruppe zugeordnet.

7.2 Umsatz Wohnungseigentum

Anzahl der Kauffälle

	Neubauten	Weiterverkäufe	Umwandlungen	Gesamt
2010	51	280	93	424
2011	73	302	68	443
2012	55	346	35	436
2013	73	313	29	415
2014	69	391	23	483
2015	69	316	16	401

Geldumsatz in Mio. €

	Neubauten	Weiterverkäufe	Umwandlungen	Gesamt
2010	8,76	24,56	6,52	39,84
2011	12,41	27,12	5,81	45,34
2012	9,59	29,8	2,86	42,25
2013	14,39	26,08	2,18	42,65
2014	13,3	33,4	1,44	48,14
2015	15,46	27,12	1,36	43,94

7.3 Kaufpreise für Wohnungseigentum

Baujahrsgruppe	Kaufpreise je m ² Wohnfläche	Anzahl der Kauffälle	Wohnfläche i. D.	Anzahl der Wohneinheiten i. D.
bis 1919	-	-	-	-
1920 - 1949	-	-	-	-
1950 - 1959 (i. D. 1955)	655 € - 838 € i. D. 744 €	6	79 m ²	6
1960 - 1969 (i. D. 1964)	546 € - 1.082 € i. D. 898 €	12	76 m ²	7
1970 - 1979 (i. D. 1975)	389 € - 1.232 € i. D. 1.003 €	19	73 m ²	8
1980 - 1989 (i. D. 1984)	722 € - 1.388 € i. D. 1.144 €	23	78 m ²	7
1990 - 1999 (i. D. 1996)	924 € - 1.989 € i. D. 1.514 €	18	77 m ²	8
2000 - 2009 (i. D. 2004)	1.500 € - 1.692 € i. D. 1.596 €	5	70 m ²	8

Neubauwohnungen 2015

in mittleren bis guten Wohnlagen 2.200,-- €/m² (1.900,-- €/m² bis 2.500,-- €/m²)
Anzahl: 63, Ø Wohnfläche 98 m²

7.4 Entwicklung der Kaufpreise für Wohnungseigentum 2005-2015

Erstverkauf nach Neubau

Jahr	durchschn. Kaufpreis
2005	159.000,-- €
2006	163.000,-- €
2007	171.000,-- €
2008	169.000,-- €
2009	178.000,-- €
2010	172.000,-- €
2011	170.000,-- €
2012	174.000,-- €
2013	197.000,-- €
2014	193.000,-- €
2015	224.000,-- €

Weiterverkauf

Jahr	durchschn. Kaufpreis
2005	92.000,-- €
2006	91.000,-- €
2007	87.000,-- €
2008	79.000,-- €
2009	79.000,-- €
2010	88.000,-- €
2011	90.000,-- €
2012	86.000,-- €
2013	83.000,-- €
2014	85.000,-- €
2015	86.000,-- €

Erstverkauf nach Umwandlung

Jahr	durchschn. Kaufpreis
2005	91.000,-- €
2006	72.000,-- €
2007	87.000,-- €
2008	72.000,-- €
2009	78.000,-- €
2010	70.000,-- €
2011	85.000,-- €
2012	82.000,-- €
2013	75.000,-- €
2014	62.000,-- €
2015	85.000,-- €

7.5 Kaufpreise für Wohnungseigentum in den Stadtteilen

Oberhausen-Sterkrade

	Jahr	durchschn. Kaufpreis
Erstverkauf nach Neubau	2005	156.000,-- €
	2006	164.000,-- €
	2007	156.000,-- €
	2008	181.000,-- €
	2009	182.000,-- €
	2010	166.000,-- €
	2011	170.000,-- €
	2012	176.000,-- €
	2013	200.000,-- €
	2014	178.000,-- €
	2015	213.000,-- €
Weiterverkauf	2005	102.000,-- €
	2006	106.000,-- €
	2007	102.000,-- €
	2008	89.000,-- €
	2009	87.000,-- €
	2010	97.000,-- €
	2011	99.000,-- €
	2012	97.000,-- €
	2013	89.000,-- €
	2014	99.000,-- €
	2015	98.000,-- €
Erstverkauf nach Umwandlung	2005	122.000,-- €
	2006	86.000,-- €
	2007	107.000,-- €
	2008	92.000,-- €
	2009	91.000,-- €
	2010	64.000,-- €
	2011	91.000,-- €
	2012	81.000,-- €
	2013	84.000,-- €
	2014	60.000,-- €
2015	-	

Oberhausen-Osterfeld

	Jahr	durchschn. Kaufpreis
Erstverkauf nach Neubau	2005	167.000,-- €
	2006	149.000,-- €
	2007	-
	2008	-
	2009	229.000,-- €
	2010	-
	2011	-
	2012	-
	2013	-
	2014	219.000,-- €
	2015	259.000,-- €
Weiterverkauf	2005	97.000,-- €
	2006	72.000,-- €
	2007	71.000,-- €
	2008	72.000,-- €
	2009	75.000,-- €
	2010	90.000,-- €
	2011	81.000,-- €
	2012	82.000,-- €
	2013	93.000,-- €
	2014	72.000,-- €
	2015	73.000,-- €
Erstverkauf nach Umwandlung	2005	84.000,-- €
	2006	50.000,-- €
	2007	81.000,-- €
	2008	-
	2009	83.000,-- €
	2010	87.000,-- €
	2011	100.000,-- €
	2012	90.000,-- €
	2013	-
	2014	-
	2015	68.000,-- €

Alt-Oberhausen

	Jahr	durchschn. Kaufpreis
Erstverkauf nach Neubau	2005	160.000,-- €
	2006	165.000,-- €
	2007	184.000,-- €
	2008	154.000,-- €
	2009	166.000,-- €
	2010	171.000,-- €
	2011	171.000,-- €
	2012	168.000,-- €
	2013	190.000,-- €
	2014	183.000,-- €
	2015	220.000,-- €
Weiterverkauf	2005	82.000,-- €
	2006	77.000,-- €
	2007	78.000,-- €
	2008	73.000,-- €
	2009	72.000,-- €
	2010	78.000,-- €
	2011	84.000,-- €
	2012	78.000,-- €
	2013	74.000,-- €
	2014	77.000,-- €
	2015	77.000,-- €
Erstverkauf nach Umwandlung	2005	78.000,-- €
	2006	63.000,-- €
	2007	78.000,-- €
	2008	59.000,-- €
	2009	70.000,-- €
	2010	70.000,-- €
	2011	71.000,-- €
	2012	80.000,-- €
	2013	67.000,-- €
	2014	65.000,-- €
	2015	95.000,-- €

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.

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 Bodenpreisniveau nachstehende gebietstypische Werte für das Stadtgebiet Oberhausen beschlossen.

Die Werte sind für einen erschließungsbeitragsfreien Rechtszustand zum 01.01.2016 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	310	235	205
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksgröße: 250-500 m ²	310	235	205
Reihenmittelhäuser Grundstücksgröße: 150-300 m ²	320	245	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/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:

4,70 €/m²

Lagemerkmale Vennstraße

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:

1,50 €/m² (mit Aufwuchs)

Lagemerkmale Hiesfelder Wald, Kreienbergweg (östlich der Franzosenstraße)

9. Erforderliche Daten

9.1 Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke 2015

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 und für Gewerbegrundstücke keine 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
2013	1120	178	1046	182
2014	1120	178	1046	182
2015	1120	178	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
2013	228
2014	228
2015	228

* erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei

9.2. Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahl

9.2.1 Drei- und mehrgeschossig bebaubare Wohnbaugrundstücke

Als Maß der baulichen Nutzung ist das Verhältnis von Geschossflächen zur Grundstücksfläche angegeben. Es sind gemäß der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011 auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ). Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Die WGFZ entspricht damit im Wesentlichen der GFZ nach der Baunutzungsverordnung von 1986.

Die Grundstückstiefe wird von der Straße zur rückwärtigen Grundstücksgrenze gemessen.

Bei größerer Überschreitung der dem Bodenrichtwert beigegebenen Tiefe ist das Grundstück zum Zwecke der Wertermittlung in Vorderland -bis zur Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks- und Hinterland aufzuteilen. Das Hinterland ist unter Berücksichtigung von Größe und Nutzungsmöglichkeit gesondert zu beurteilen.

Abweichungen der WGFZ des zu bewertenden Grundstücks vom zonalen Bodenrichtwert sind anhand der Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) 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

Als Maß der baulichen Nutzung ist das Verhältnis von Geschossflächen zur Grundstücksfläche angegeben. Es sind gemäß der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011 auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ). Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Die WGFZ entspricht damit im Wesentlichen der GFZ nach der Baunutzungsverordnung von 1986.

Die WGFZ ergibt sich aus der Division der so ermittelten Geschossfläche durch die Grundstücksfläche (Vorderland).

Die Grundstückstiefe wird von der Straße zur rückwärtigen Grundstücksgrenze gemessen.

Bei größerer Überschreitung der dem Bodenrichtwert beigegeben Tiefe ist das Grundstück zum Zwecke der Wertermittlung in Vorderland -bis zur Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks- und Hinterland aufzuteilen. Das Hinterland ist unter Berücksichtigung von Größe und Nutzungsmöglichkeit gesondert zu beurteilen. In der Regel sind bis zu 30 % des Bodenwertes des Vorderlandes für das Hinterland angemessen.

Abweichungen der WGFZ und der Tiefe des zu bewertenden Grundstücks vom zonalen Bodenrichtwert sind durch die vom Gutachterausschuss aus Kaufpreisen abgeleiteten Regressionsformel zu berücksichtigen. Damit können beide Einflüsse zusammen erfasst werden. Dazu sind im Zähler die Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks (WGFZ, Tiefe) und im Nenner die Eigenschaften des Bodenrichtwerts ($WGFZ_{BRW}$, $Tiefe_{BRW}$) einzusetzen.

Durch Division wird der Wertfaktor für das Bewertungsgrundstück im Verhältnis zu den Bodenrichtwerteigenschaften ermittelt:

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

Beispiel 1:

Bewertungsgrundstück: WGFZ 0,7 - Tiefe 30 m
Bodenrichtwert WGFZ 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: WGFZ 0,3 - Tiefe 40 m
Bodenrichtwert WGFZ 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 2014 und 2015 (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 *	4,5 % (± 0,6 %)	8	254 m ² (± 47 m ²)	878,-- € (±229,-- €)	5,36 € (± 0,67 €)	36,9 J. (± 13,0 J.)
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % des Rohertrages) *	5,8 % (± 0,5 %)	45	650 m ² (± 461 m ²)	678,-- € (±220,-- €)	5,15 € (± 0,69 €)	36,6 J. (± 11,6 J.)
Gemischt genutzte Gebäude (gewerbl. Anteil über 20 % des Rohertrages) *	6,4 % (± 0,6 %)	24	488 m ² (± 357 m ²)	630,-- € (± 141,-- €)	5,30 € (± 0,84 €)	33,0 J. (± 8,4 J.)
Handel	6,2 % (± 0,6 %)	9	1.387 m ² (± 953 m ²)	1.215,-- € (± 830,-- €)	8,04 € (± 5,08 €)	40,1 J. (± 15,9 J.)
Bürogebäude	6,5 % (±0,8 %)	4	1.751 m ² (± 902 m ²)	1.026,-- € (±428,-- €)	7,16 € (± 2,19 €)	46,5 J. (± 11,2 J.)
Gewerbe und Industrie	-	-	-	-	-	-

* = 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 %
Handel	7,0 %
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 2014 und 2015 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	13,4 10,0 – 15,9
Mehrfamilienwohngebäude (einschl. Gewerbeanteil bis 20 % des Rohertrages)	10,7 8,5 – 17,6
gemischt genutzte Gebäude mit Gewerbeanteil größer als 20 % des Rohertrages	9,7 8,0 - 11,6
Handel	11,9 7,2 - 13,7
Bürogebäude	11,7 10,0 - 13,2
Gewerbeobjekte	*

* 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 in der Regel nur in eingeschränktem Umfang anwendbar ist, bietet sich zur Bewertung derartiger Objekte vorwiegend das Sachwertverfahren an.

Bei der Sachwertermittlung wird zunächst der vorläufige Sachwert, der sich aus dem Wert der baulichen Anlagen, dem Wert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert zusammensetzt, ermittelt. Danach ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt kritisch zu würdigen und gegebenenfalls durch angemessene Zu- oder Abschläge (Sachwertfaktoren) zu berücksichtigen. Aus dem so marktangepassten vorläufigen Sachwert ist unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale der Sachwert abzuleiten.

Zur Ermittlung von Sachwertfaktoren 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.

Um marktgerechte Sachwerte zu ermitteln, ist bei der Anwendung der so abgeleiteten Sachwertfaktoren darauf zu achten, dass bei der Sachwertberechnung dasselbe Modell angewandt wird, wie bei der Ableitung der Sachwertfaktoren.

Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren wird das „Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) zugrunde gelegt. Das Modell wurde veröffentlicht unter www.boris.nrw.de, Standardmodelle der AGVGA NRW. Dieses Modell füllt die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 aus.

Das Modell weist folgende wesentlichen Komponenten auf:

- Normalherstellungskosten NHK 2010
- Berechnungsgrundlage Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02
- Preisindex für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamtes
- Gesamtnutzungsdauer in der Regel 80 Jahre
- Restnutzungsdauer (Gesamtnutzungsdauer - Alter) gegebenenfalls modifizierte Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Modernisierungszustandes
- der Modernisierungsgrad ist dabei in Anlehnung an das Modell der AGVGA NRW zu bestimmen
- lineare Wertminderung

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

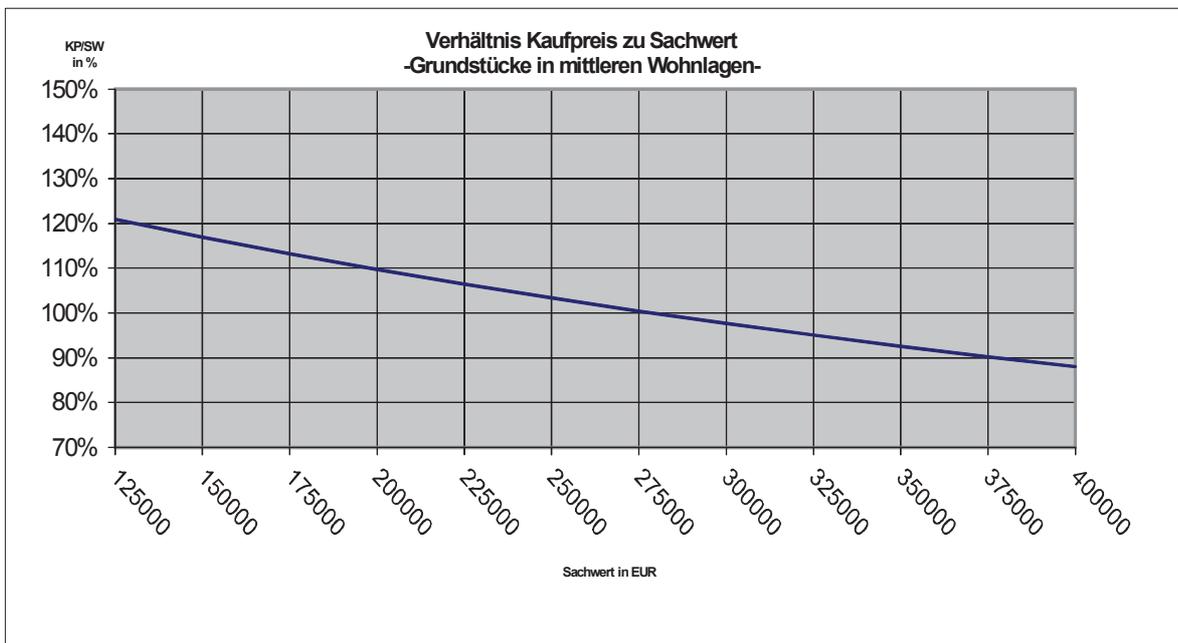
Im Rahmen der Auswertung wurde festgestellt, dass bei Grundstücken in guten Wohnlagen höhere Kaufpreise im Verhältnis zum Sachwert bzw. bei Grundstücken in einfachen Wohnlagen niedrigere Kaufpreise im Verhältnis zum Sachwert vereinbart wurden. Außerdem ist das Verhältnis vom Kaufpreis zum Sachwert abhängig 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 den Jahren 2014 und 2015 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
125.000 EUR	121 %
150.000 EUR	117 %
175.000 EUR	113 %
200.000 EUR	110 %
225.000 EUR	106 %
250.000 EUR	103 %
275.000 EUR	100 %
300.000 EUR	98 %
325.000 EUR	95 %
350.000 EUR	93 %
375.000 EUR	90 %
400.000 EUR	88 %



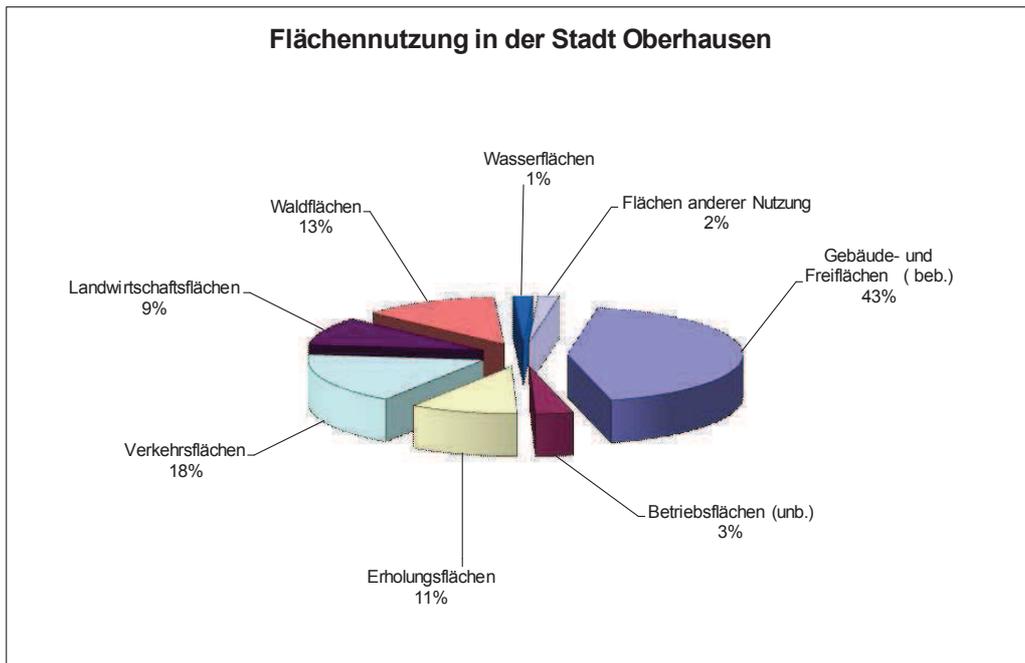
Die Erläuterungen sind zu beachten !

10. Rahmendaten

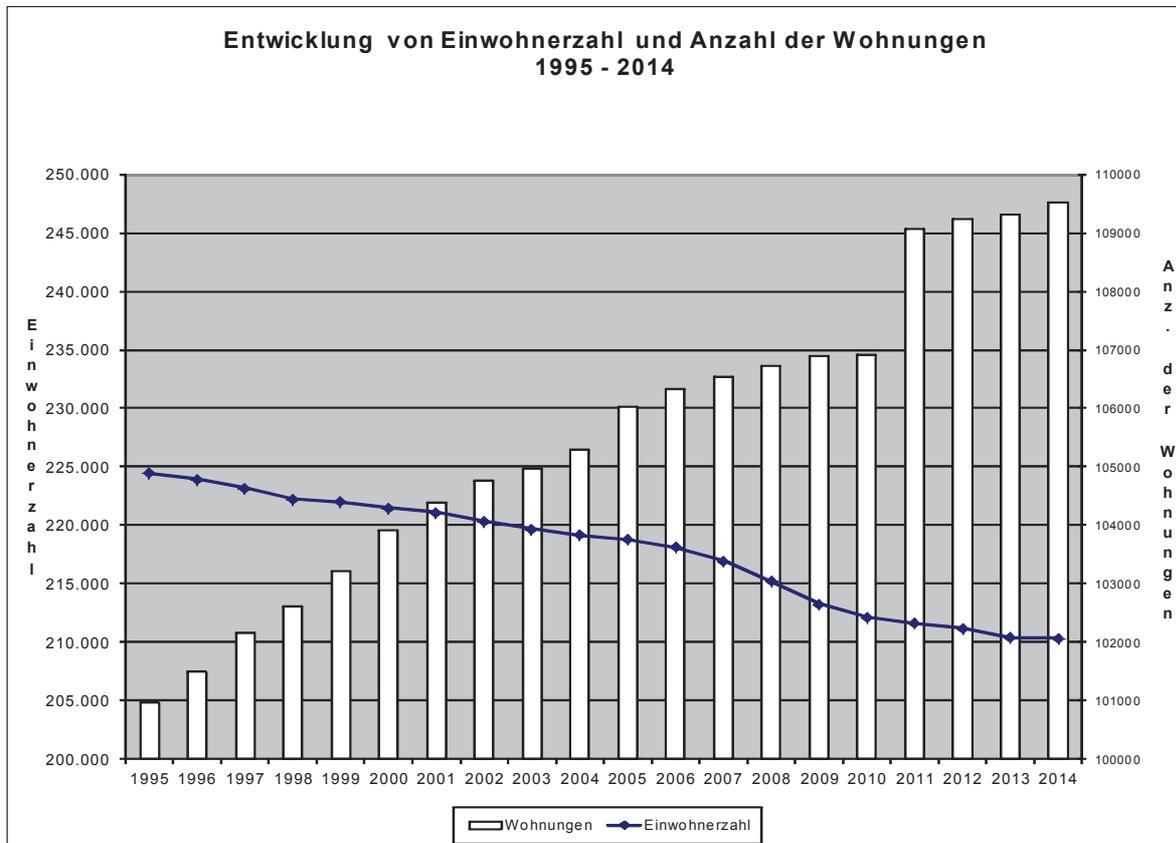
Kennzahlen der Stadt Oberhausen (Stand 2015)

Katasterfläche in km ²	77,11
Geographische Lage	51° 28' nördl. Breite 06° 51' östl. Länge
Höhe über NN	24 m - 77 m
Einwohnerzahl	211.888
Einwohnerdichte (Einw./km ²)	2.748
Wanderungsgewinne/-verluste	+ 2.458
Anzahl der Haushalte	103.976
Anzahl der Wohnungen (Stand 2014)	109.526
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort (Stand 06/2015)	70.565
Arbeitslosenquote in %	12,4

Quelle: Stadt Oberhausen, Bereich Statistik und Wahlen

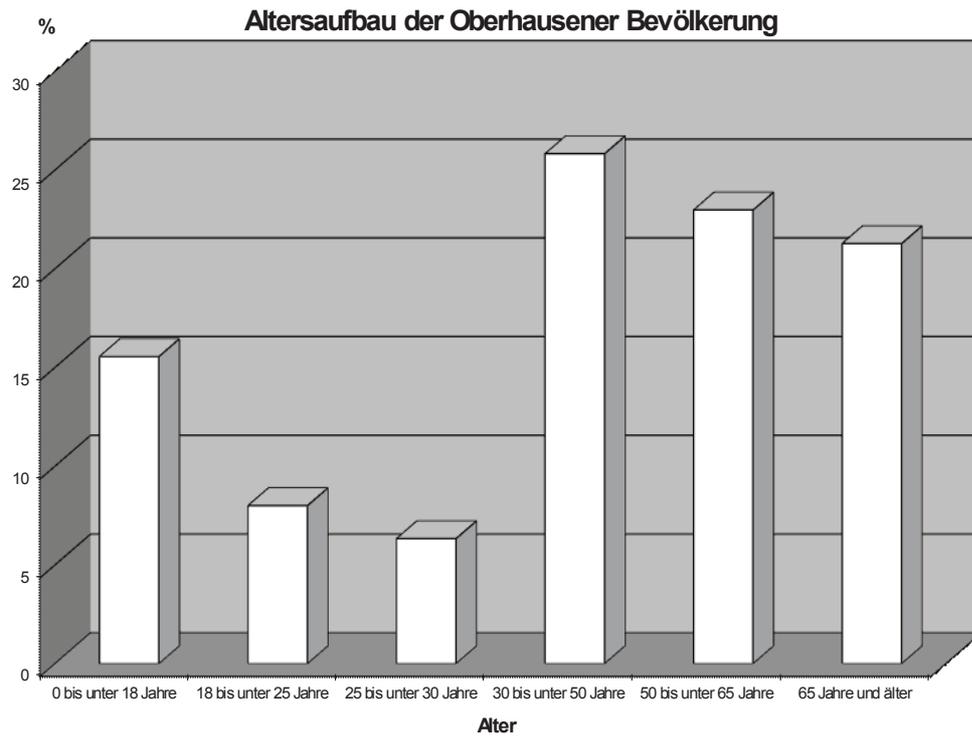


Quelle: Stadt Oberhausen - Bereich Geodaten, Vermessung und Kataster -

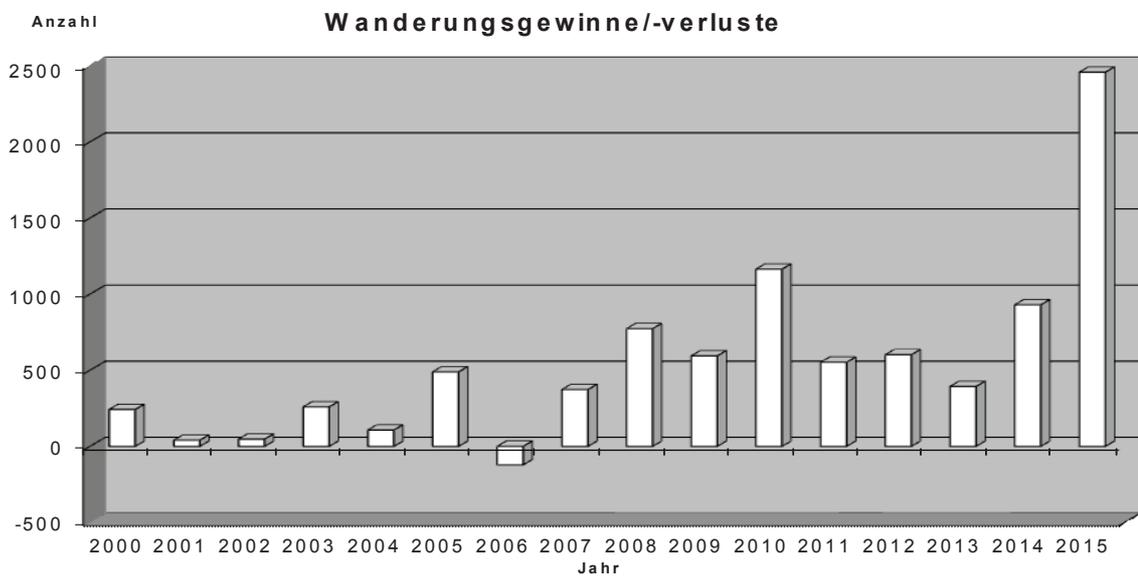


(Ab dem Jahr 2011 Gebäude- und Wohnungsfortschreibung auf der Basis der GWZ 2011)

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

Vorsitzender	Michael Steinke
Stellv. Vorsitzender	Heiko Büchel
Stellv. Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter	Matthias Lincke
Stellv. Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter	Achim Petri
Stellv. Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter	Ulrich Sievers
Ehrenamtliche Gutachter	Peter Borgsmüller
	Thomas Dietz
	Reiner Hahne
	Ricardo Langer
	Ulrich Niesing
	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 Wissing	☎ (0208) 825 3277	Zimmer Nr. A 303
Herr Koch	☎ (0208) 825 2874	Zimmer Nr. A 310
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
Herr Schmidt	☎ (0208) 825 2594	Zimmer Nr. A 312

© 2016

© Titelfoto: OGM Oberhausener Gebäudemanagement GmbH
Rathaus Oberhausen