



Grundstücksmarktbericht

Stadt Oberhausen
Stichtag 01.01.2023

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Oberhausen



Grundstücksmarktbericht

Stichtag: 01.01.2023

Berichtszeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Oberhausen

Geschäftsstelle

Technisches Rathaus
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen

Telefon: 0208 825-2327
Fax: 0208 825-5272

E-Mail: gutachterausschuss@oberhausen.de
Internet: www.gars.nrw/oberhausen
www.boris.nrw.de

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de kostenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle werden Gebühren in Höhe von 50 € je Exemplar nach Nr. 5.3 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen fällig.

Bildnachweis

© Stadt Oberhausen, Bereich Geoinformation und Kataster
Zeche Sterkrade, Schacht 1, Fördergerüst und Schachthalle

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Inhaltsübersicht

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	5
1.1 Umsätze	5
1.2 Unbebaute Grundstücke	5
1.3 Bebaute Grundstücke	5
1.4 Eigentumswohnungen	5
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3. Allgemeines	7
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	7
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	8
4. Vertragsabschlüsse, Flächenumsatz und Geldumsatz 2022	9
5. Unbebaute Grundstücke	13
6. Bebaute Grundstücke	14
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohnungseigentum	14
6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser	15
6.2.1 Umsatz neu erstellter Einfamilienhäuser	15
6.2.2 Kaufpreise für gebrauchte Einfamilienhäuser	16
6.3 Mehrfamilienhäuser	18
7. Wohnungseigentum	19
7.1 Umsatz Wohnungseigentum	19
7.2 Kaufpreise für Wohnungseigentum	19
8. Bodenrichtwerte	21
8.1 Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten	21
8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte – Gebietstypische Werte	22
8.3 Bodenrichtwerte für Flächen der Landwirtschaft/Forstwirtschaft	22
9. Erforderliche Daten	24
9.1 Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke 2022	24
9.2 Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahl	28
9.2.1 Drei- und mehrgeschossig bebaubare Wohnbaugrundstücke	28
9.2.2 Ein- und zweigeschossig bebaubare Wohnbaugrundstücke	29
9.3 Liegenschaftszinssätze	31
9.3.1 Rohertragsvervielfältiger	35
9.4 Anpassung an die Marktlage bei Ein- und Zweifamilienobjekten im Sachwertverfahren	36

10. Rahmendaten	39
11. Sonstige Angaben	43
11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses	43
11.2 Anschrift, Auskünfte	44

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

1.1 Umsätze

Im Jahr 2022 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Oberhausen 1.607 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 464 Mio. € und einem Flächenumsatz von rd. 99 ha übersandt. Die Zahl der Urkunden ist gegenüber 2021 (1.642) um rd. 2% gesunken. Der Geldumsatz sank gegenüber 2021 (rd. 479 Mio. €) um rd. 3%.

1.2 Unbebaute Grundstücke

Bei den unbebauten Grundstücken ist ein Umsatzverlust zu verzeichnen. Gegenüber 2021 sank die Anzahl der Verträge von 99 auf 78 (rd. 21%).

Die Zahl der Kaufverträge über unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sank im Jahr 2022 um rd. 13% von 15 auf 13. Der Geldumsatz sank gegenüber dem Vorjahr von 9,78 Mio. € auf 3,74 Mio. €. Der Flächenumsatz sank von rd. 3,44 ha in 2021 auf rd. 1,27 ha.

1.3 Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge über bebaute Grundstücke stieg gegenüber dem Jahr 2021 (788) um rd. 6% auf 838. Der Geldumsatz sank von rd. 370 Mio. € im Jahr 2021 auf 359 Mio. €.

Den Schwerpunkt des Marktes bildet weiterhin das Einfamilienhaus. Von den insgesamt 838 Kaufverträgen fielen 483 (rd. 57%) auf die Gruppe der Einfamilienhäuser, mit einem Geldumsatz von rd. 130,49 Mio. € (rd. 36% des Geldumsatzes für bebaute Grundstücke).

Von den insgesamt 483 Kaufverträgen fielen 33 (rd. 7%) auf Neubauten, 2021 waren es nur 4 Kauffälle.

1.4 Eigentumswohnungen

Im Jahr 2022 sind dem Gutachterausschuss 633 Kaufverträge über Eigentumswohnungen mit einem Geldumsatz von 88,12 Mio. € vorgelegt worden. Das sind rd. 10% weniger als im Vorjahr (702 Kaufverträge). Der Geldumsatz stieg gegenüber dem Jahr 2021 (81,94 Mio. €) um rd. 8%.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen haben sich im Durchschnitt erhöht.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Oberhausen. Er wird seit 35 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) sowie die Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) vom 8. Dezember 2020, maßgeblich.

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

Aufgaben des Gutachterausschusses

sind insbesondere die Herstellung einer hinreichenden Transparenz auf dem Grundstücksmarkt durch Erhebung, Führung und Bereitstellung für die Wertermittlung erforderlicher Daten sowie die Erstattung von Gutachten. Die wesentlichen Aufgaben sind:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung

- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

- Ermittlung von Bodenrichtwerten

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien sowie Rechten an Grundstücken

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 Geoinformationen und Kataster eingerichtet.

3.1 Aufgaben der Geschäftsstelle

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.

Die Geschäftsstelle hat insbesondere folgende Arbeiten:

- Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen
- Arbeiten zur Erhebung, Führung und Bereitstellung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- vorbereitende Arbeiten zur Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten und 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
- Erledigung von Verwaltungsaufgaben für den Gutachterausschuss

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

Oberhausen, im März 2023

Der Vorsitzende

Michael Steinke

4. Vertragsabschlüsse, Flächenumsatz und Geldumsatz 2022

Dem Gutachterausschuss wurden im Jahre 2022 insgesamt 1.607 Kauffälle mit einem Umsatzvolumen von rd. 464 Mio. € übersandt.

Dabei wurden in den wesentlichen Teilmärkten 1.460 Kauffälle mit einem Umsatzvolumen von rd. 441 Mio. € beurkundet.

Die wesentlichen Teilmärkte gliedern sich wie folgt:

Unbebaute Grundstücke

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

Bebaute Grundstücke

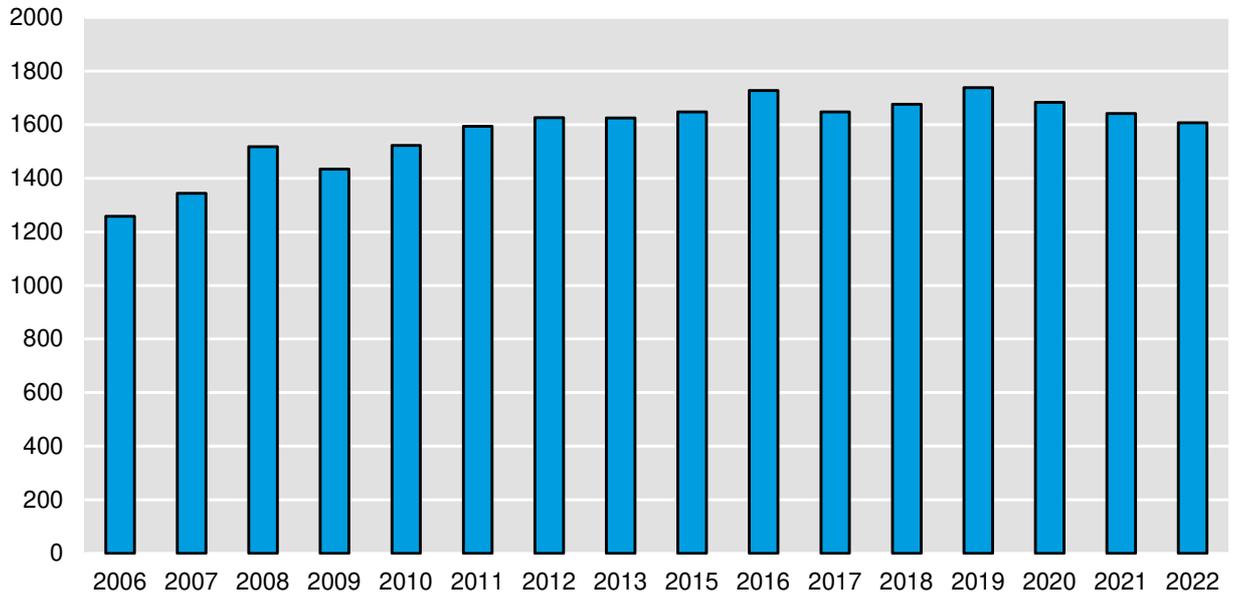
- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Wohn- und Geschäftshäuser
- Büro-/Handelsgebäude
- Gewerbe-/Industrieobjekte

Wohnungseigentum

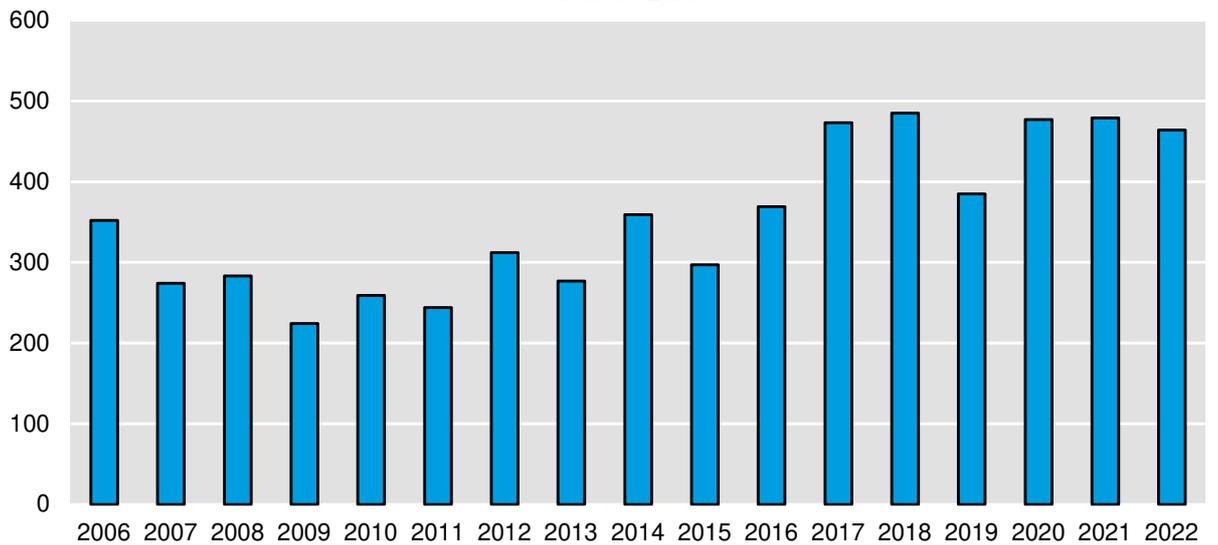
Gliederung der Grundstückskaufverträge 2022

	Kauffälle Anzahl	Umsatz in Mio. Euro	Fläche in ha
bebaute Grundstücke			
1- u. 2-Familienhäuser	483	130,49	25,08
Mehrfamilienhäuser	250	135,74	19,71
Handel/Büro/Verwaltung	12	35,26	6,51
Gewerbe/Industrie	17	38,54	5,53
Sonstige	76	18,88	8,54
Wohnungseigentum			
Neubauten	5	1,46	-
Weiterverkäufe	628	86,66	-
Umwandlungen	-	-	-
unbebaute Grundstücke			
individueller Wohnungsbau	13	3,74	1,27
Geschosswohnungsbau	6	4,06	2,73
Gewerbe/Industrie	3	1,16	1,47
Gewerbe „Tertiäre Nutzung“	3	1,29	0,52
Sonstige	53	1,39	26,71
Zwangsversteigerungen	18	2,26	0,93
Teileigentum	40	3,07	-
insgesamt	1607	464	99

Vertragseingänge 2006 - 2022
Anzahl



Umsatzentwicklung 2006 - 2022
in Mio. Euro



Kauffälle und Geldumsatz in den wesentlichen Teilmärkten**Kauffälle**

Anzahl

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1- u. 2-Familienhäuser	381	440	451	487	477	487	382	483
Mehrfamilienhäuser	161	193	191	250	243	282	268	250
Handel/Büro/Verwaltung	26	24	22	7	17	10	18	12
Gewerbe/Industrie	17	18	21	29	23	23	26	17
Wohnungseigentum	401	488	613	571	661	647	702	633
unbebaute Grundstücke	88	67	54	37	91	106	99	78

Geldumsatz

in Mio. Euro

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1- u. 2-Familienhäuser	76,14	94,10	101,50	113,01	116,16	112,79	93,07	130,49
Mehrfamilienhäuser	43,06	71,62	141,63	162,90	112,76	125,27	149,13	135,74
Handel/Büro/Verwaltung	33,16	73,11	40,23	10,67	23,02	88,82	42,46	35,26
Gewerbe/Industrie	11,92	12,81	21,82	84,62	25,74	12,88	61,62	38,54
Wohnungseigentum	43,94	52,80	71,09	61,22	78,55	68,92	81,94	88,12
unbebaute Grundstücke	23,12	17,38	31,59	30,66	11,70	44,69	20,24	11,64

5. Unbebaute Grundstücke

Umsatz unbebauter Grundstücke 2015 - 2022 (ohne Sonstige)

Kauffälle

Anzahl

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
individueller Wohnungsbau	78	35	29	23	32	25	15	13
Geschosswohnungsbau	3	7	4	11	1	10	11	6
Gewerbe/Industrie	3	4	2	2	2	7	7	3
Gewerbe „Tertiäre Nutzung“	4	21	19	1	6	4	2	3

Geldumsatz

in Mio. Euro

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
individueller Wohnungsbau	7,54	4,33	3,68	4,66	4,32	3,01	9,78	3,74
Geschosswohnungsbau	1,84	2,20	0,64	4,20	0,49	3,13	3,88	4,06
Gewerbe/Industrie	0,93	5,84	1,55	0,42	0,94	19,79	3,89	1,16
Gewerbe „Tertiäre Nutzung“	12,81	5,01	25,72	19,41	1,10	14,91	0,47	1,29

Flächenumsatz

in ha

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
individueller Wohnungsbau	2,97	1,90	2,19	2,35	3,72	1,36	3,44	1,27
Geschosswohnungsbau	1,14	1,10	0,39	3,08	0,49	2,21	2,03	2,73
Gewerbe/Industrie	1,45	3,49	0,66	0,26	0,81	8,26	7,01	1,47
Gewerbe „Tertiäre Nutzung“	5,57	16,41	58,20	8,16	1,49	7,83	0,55	0,52

6. Bebaute Grundstücke

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohnungseigentum

Kauffälle

Anzahl

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1- u. 2-Familienhäuser	381	440	451	487	477	487	382	483
Mehrfamilienhäuser	161	173	191	250	243	282	268	250
Wohnungseigentum	401	488	613	571	661	647	702	633

Geldumsatz

in Mio. Euro

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1- u. 2-Familienhäuser	76,14	94,10	101,50	113,01	116,16	112,79	93,07	130,49
Mehrfamilienhäuser	43,06	71,62	141,63	162,90	112,76	125,27	149,13	135,74
Wohnungseigentum	43,94	52,80	71,09	61,22	78,55	68,92	81,94	88,12

6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser6.2.1 Umsatz neu erstellter Einfamilienhäuser**Kauffälle**

Anzahl

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
RMH	22	6	18	20	24	12	0	16
REH	3	4	3	12	17	5	2	6
DHH	15	14	17	27	41	8	2	11

Geldumsatz

in Mio. Euro

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
RMH	5,83	1,51	5,09	5,78	6,05	3,82	0	5,44
REH	0,86	0,84	1,07	3,80	5,80	1,74	0,75	2,31
DHH	4,68	5,20	5,62	9,94	11,83	2,95	0,81	4,75

Flächenumsatz

in ha

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
RMH	0,45	0,12	0,56	0,56	0,59	0,36	0	0,32
REH	0,08	0,12	0,11	0,34	0,68	0,18	0,10	0,15
DHH	0,39	0,46	0,49	0,78	1,97	0,40	0,06	0,24

6.2.2 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 Kaufpreisannteile 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.

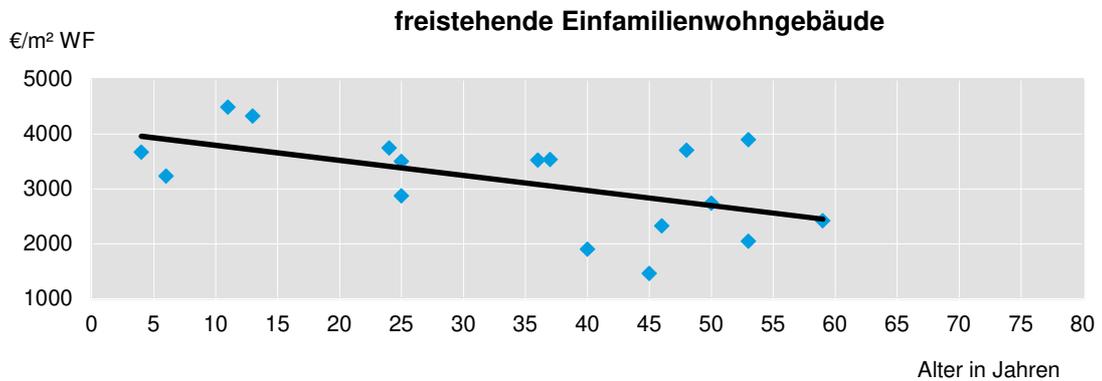
In den Grafiken sind die einzelnen Kaufpreise sowie die ausgleichenden Geraden (Regressionsgeraden) dargestellt.

Unter den Grafiken wurde aus den Kauffällen der Jahre 2021 und 2022 jeweils der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche und die dazu gehörenden Kennzahlen, Anzahl (n), Grundstücksgröße, Wohnfläche und fiktives Alter angegeben.

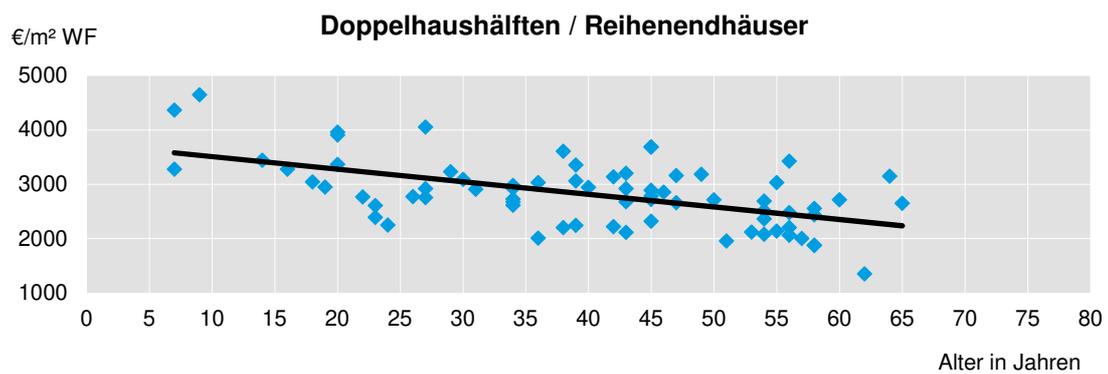
Diese Grafiken sollen einen **groben Überblick** über die Wertigkeit derartiger Objekte bieten und können nicht als Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) im Einzelfall angehalten werden. Dazu wären im Rahmen einer Wertermittlung die tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten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

durchschnittliche Kaufpreise aus den Jahren 2021 und 2022

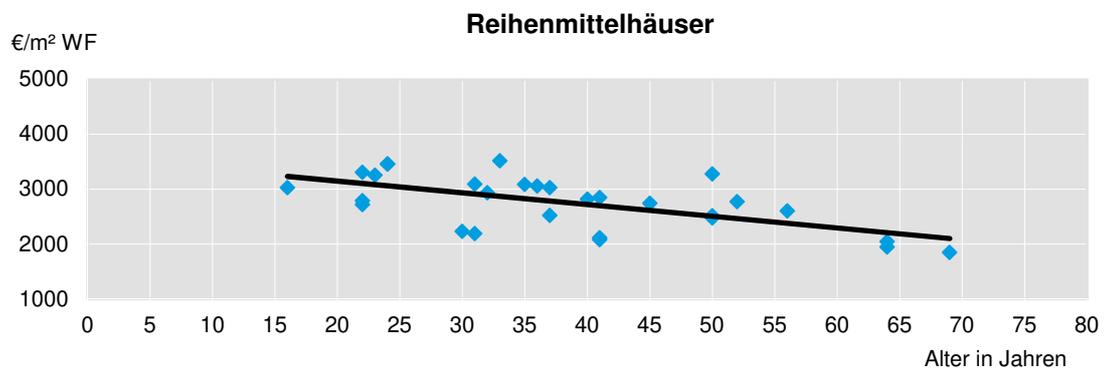
(ohne Garagen, Stellplätze o.ä.)



freistehende Einfamilienwohngebäude Kaufpreis i. D.: 3.141,-- € je m² WF
 n = 17, Grundstücksgröße i. D. 805 m², Wohnfläche i. D. 162 m², fiktives Alter i. D. 34 J.



Doppelhaushälften/Reihenendhäuser Kaufpreis i. D.: 2.818,-- € je m² WF
 n = 72, Grundstücksgröße i. D. 444 m², Wohnfläche i. D. 133 m², fiktives Alter i. D. 40 J.



Reihenmittelhäuser Kaufpreis i. D.: 2.753,-- € je m² WF
 n = 29, Grundstücksgröße i. D. 283 m², Wohnfläche i. D. 120 m², fiktives Alter i. D. 39 J.

6.3 Mehrfamilienhäuser

Anzahl, Geldumsatz und Flächenumsatz 2010 - 2022

	Anzahl	Mio. Euro	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
2016	193	71,62	13,40
2017	191	141,63	32,41
2018	250	162,90	24,03
2019	243	112,76	22,77
2020	282	125,27	21,90
2021	268	149,13	22,75
2022	250	135,74	19,71

7. Wohnungseigentum

7.1 Umsatz Wohnungseigentum

Im Jahr 2022 wurden 633 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.

Kauffälle

Anzahl

	Neubauten	Weiterverkäufe	Umwandlungen	Gesamt
2013	73	313	29	415
2014	69	391	23	483
2015	69	316	16	401
2015	63	414	11	488
2017	56	545	12	613
2018	35	524	12	571
2019	55	599	7	661
2020	5	642	0	647
2021	5	697	0	702
2022	5	628	0	633

Geldumsatz

in Mio. Euro

	Neubauten	Weiterverkäufe	Umwandlungen	Gesamt
2013	14,39	26,08	2,18	42,65
2014	13,30	33,40	1,44	48,14
2015	15,46	27,12	1,36	43,94
2016	14,93	36,80	1,07	52,80
2017	14,49	54,91	1,69	71,09
2018	6,36	53,44	1,42	61,22
2019	14,96	62,75	0,84	78,55
2020	1,89	67,03	0	68,92
2021	2,50	79,44	0	81,94
2022	1,49	86,66	0	88,12

7.2 Kaufpreise für Wohnungseigentum

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 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 Baujahresgruppe zugeordnet. Aufgrund weniger Kauffälle in den beiden vergangenen Jahren wurden für die nachfolgende Tabelle die Jahrgänge 2021 und 2022 zusammengefasst.

Baujahres- gruppe	Kaufpreise in Euro je m ² Wohnfläche	Kauffälle Anzahl	Wohnfläche in m ² i. D.	Wohneinheiten Anzahl i. D.
1920 - 1949	-	-	-	-
1950 - 1959 (i. D. 1956)	1.354 – 2.090 i. D. 1.649	8	83	5
1960 - 1969 (i. D. 1966)	1.301 – 2.271 i. D. 1.782	13	91	6
1970 - 1979 (i. D. 1975)	1.223 – 2.596 i. D. 1.861	25	81	8
1980 - 1989 (i. D. 1984)	1.370 – 3.117 i. D. 2.055	27	77	8
1990 - 1999 (i. D. 1995)	1.694 – 3.292 i. D. 2.417	24	85	6
2000 - 2009 (i. D. 2003)	1.591 – 3.224 i. D. 2.546	15	79	8
2010 – 2019 (i. D. 2014)	1.886 – 3.774 i. D. 3.048	10	99	9

Neubauwohnungen 2022

Da 2022 nur sehr wenige Kaufverträge über Neubauwohnungen vorgelegt wurden und sich diese wenigen Wohnungen in einem Objekt befanden, kann dazu kein durchschnittlicher Kaufpreis angegeben werden.

8. Bodenrichtwerte

8.1 Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten¹

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend 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 werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. 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. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

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. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.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 Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten – www.boris.nrw.de

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 01.01.2023 ermittelt und in €/m² angegeben.

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

	gute Lage in Euro/m ²	mittlere Lage in Euro/m ²	mäßige Lage in Euro/m ²
baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksgröße: 350-800 m ²	460	350	310
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksgröße: 250-500 m ²	460	350	310
Reihenmittelhäuser Grundstücksgröße: 150-300 m ²	470	360	320
baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau			
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V		270	225
klassisches Gewerbe	100	85	65

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 verschiedene Bodenrichtwertzonen im Stadtgebiet von Oberhausen ermittelt:

5,50 €/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 verschiedene Bodenrichtwertzonen im Stadtgebiet von Oberhausen ermittelt:

0,80 €/m² (ohne Aufwuchs)

9. Erforderliche Daten

9.1 Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke 2022

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 allgemeine Steigerung 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 Zweifamilienhausgrundstücke		Mehrfamilienhausgrundstücke	
	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 Zweifamilienhausgrundstücke		Mehrfamilienhausgrundstücke	
	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
2016	1120	178	1046	182
2017	1120	178	1074	187
2018	1223	194	1074	187
2019	1289	204	1074	187
2020	1469	233	1160	202
2021	1669	265	1253	218
2022	1669	265	1253	218

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
2016	228
2017	228
2018	228
2019	228
2020	251
2021	251
2022	251

*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 ImmoWertV auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ). Zur Ermittlung der wertrelevanten Geschossfläche sind die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt (§ 16 Absatz 4 Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV).

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

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 ImmoWertV auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ). Zur Ermittlung der wertrelevanten Geschossfläche sind die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt (§ 16 Absatz 4 Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV).

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 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. 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:

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

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 § 40 GrundWertVO NRW 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) entwickelt seit geraumer Zeit Modelle zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen. Diese Modelle werden weiterentwickelt oder rechtlichen Veränderungen angepasst. Die Anwendung dieser empfohlenen Modelle führte dazu, dass eine einheitliche und damit vergleichbare Ableitung von Liegenschaftszinssätzen sowie eine einheitliche Darstellung in den Grundstücksmarktberichten der verschiedenen Gutachterausschüsse erreicht werden konnte. Aus Gründen der Modellkonformität sind diese Modelle auch bei der Anwendung der so abgeleiteten Liegenschaftssätze anzuhalten.

Dieses Modell wurde mehrfach überarbeitet und den aktuellen Vorschriften angepasst. Die aktuelle Fassung dieses Modells mit Stand 21.06.2016 ist veröffentlicht unter www.boris.nrw.de, Standardmodelle der AGVGA.

Bei der Ableitung der seit 2017 veröffentlichten Liegenschaftszinssätze wurde dieses Modell angehalten. Das führt dazu, dass die ermittelten Liegenschaftszinssätze nicht unmittelbar mit den vor 2017 veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen vergleichbar sind.

Es sind jeweils die Auswertungen der letzten zwei Jahre zusammenzufassen.

Nachstehend sind die wesentlichen Einflussgrößen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze aufgeführt. In Einzelfällen wird auf das unter www.boris.nrw.de veröffentlichte Standardmodell verwiesen.

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 Modell der AGVGA.NRW: Instandhaltungskosten 12,20 € Wohngebäude, 72,20 € Garage, 44,40 € Carport und 27,80 € Stellplatz

	Verwaltungskosten 312,00 € Wohnen, 372,00 € Eigentumswhg. und 41,00 € Garage Mietausfallwagnis bei Wohngrundstücken in der Regel 2 %
Gesamtnutzungsdauer	Wohngebäude in der Regel 80 Jahre
Modernisierungsgrad	Instandhaltungen/Modernisierungen verjüngen das Gebäude, der Modernisierungsgrad kann auch anhand der Modernisierungs- und Restnutzungsdauertabellen, Anlage 2 des Ertragswertmodells 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

**Statistisches Ergebnis nach Auswertung der Kauffälle aus 2021 und 2022
(nach dem Modell der AGVGA-NRW)**

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	N	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)			
			Ø Größe W/NF	Ø Kaufpreis je m ²	Ø Miete je m ²	Ø RND
Wohnungseigentum (vermietet)	2,1 % (± 0,34 %)	27	84,0 m ² (± 23,7 m ²)	1.999,-- € (± 449,-- €)	6,83 € (± 1,08 €)	45,6 J. (± 12,3J.)
Wohnungseigentum (selbstgenutzt)	1,7 % (± 0,26 %)	55	83,4 m ² (± 17,7 m ²)	2.133,-- € (± 501,-- €)	6,39 € (± 0,61 €)	47,3 J. (± 11,8J.)
Dreifamilienhäuser*	2,2 % (± 0,19 %)	11	230 m ² (± 51 m ²)	1.660,-- € (± 420,-- €)	5,84 € (± 1,13 €)	43,2 J. (± 4,0J.)
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % des Rohertrages)*	3,8 % (± 0,53 %)	69	593 m ² (± 434 m ²)	1.229,-- € (± 297,-- €)	5,79 € (± 0,80 €)	45,7 J. (± 8,6J.)
Gemischt genutzte Gebäude (gewerbl. Anteil über 20 % des Rohertrages)*	4,67 % (± 0,72 %)	20	693 m ² (± 378 m ²)	1.113,-- € (± 279,-- €)	6,14 € (± 1,44 €)	40,8 J. (± 11,5J.)
Handel**	-	-	-	-	-	-
Bürogebäude**	-	-	-	-	-	-
Gewerbe und** Industrie	-	-	-	-	-	-

* = Pflichtfelder

** = auf Grund zu geringer Anzahl an Fällen konnte hier keine aussagekräftige Auswertung durchgeführt werden

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

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz
Wohnungseigentum (selbstgenutzt)	1,5 %
Wohnungseigentum (vermietet)	2,0 %
Dreifamilienwohngebäude	3,0 %
Mehrfamilienwohngebäude (einschl. Gewerbeanteil bis 20 % des Rohertrages)	4,5 %
gemischt genutzte Gebäude mit Gewerbeanteil größer als 20 % des Rohertrages	5,0 %
Handel	6,0 %
Bürogebäude	6,0 %
Gewerbeobjekte	6,5 %

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 2021 und 2022 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.

Gebäudeart	Rohertrags- vervielfältiger
Wohnungseigentum (selbstgenutzt)	26,9 17,5 – 37,3
Wohnungseigentum (vermietet)	23,8 18,4 – 32,3
Dreifamilienwohngebäude	23,2 20,3 – 25,8
Mehrfamilienwohngebäude (einschl. Gewerbeanteil bis 20 % des Rohertrages)	16,9 10,8 – 24,9
gemischt genutzte Gebäude mit Gewerbeanteil größer als 20 % des Rohertrages	14,2 10,8 – 18,2
Handel*	–
Bürogebäude*	–
Gewerbeobjekte*	–

* = auf Grund zu geringer Anzahl an Fällen konnte hier keine aussagekräftige Auswertung durchgeführt werden

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.

Das Modell weist folgende wesentlichen Komponenten auf:

- Normalherstellungskosten NHK 2010
- Berechnungsgrundlage Bruttogrundfläche (BGF)
in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02
- Regionalfaktor 1,0 (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)
- 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 und bei Reihemittelhäusern im Verhältnis zum Sachwert durchschnittlich höhere Kaufpreise vereinbart.

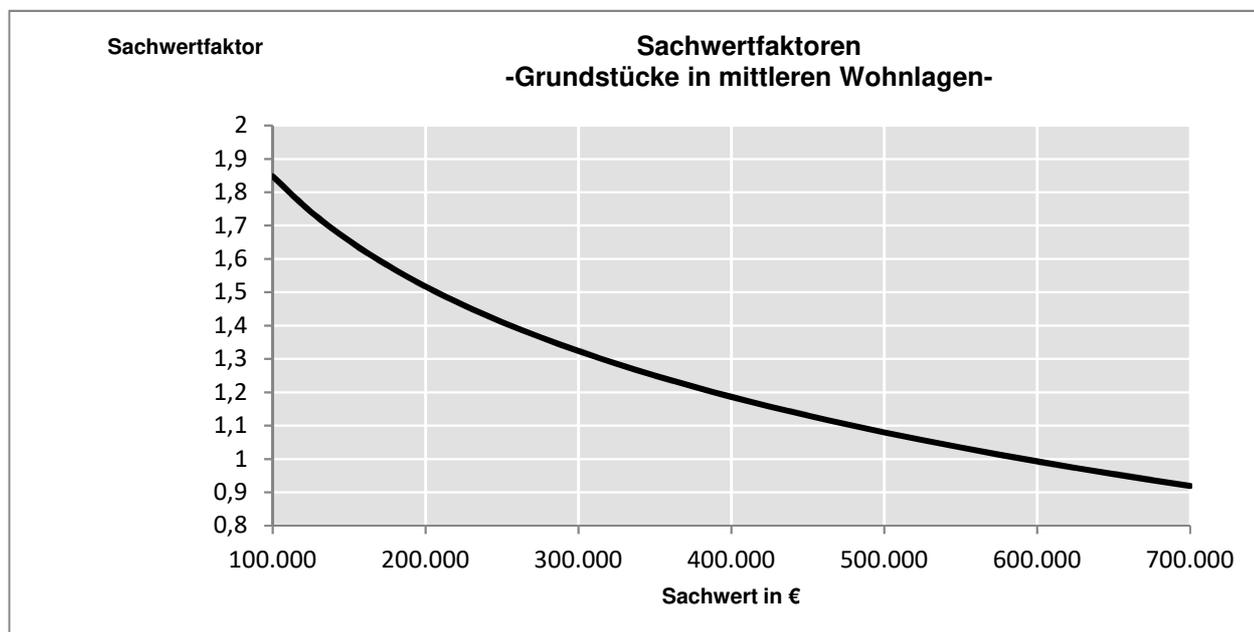
Bei der Verkehrswertermittlung einzelner Objekte sind die jeweiligen Eigenschaften zu würdigen und im Rahmen der Marktanpassung sachverständig zu berücksichtigen.

Die nachstehend aufgeführte Tabelle (einschl. grafischer Darstellung) wurde anhand von Kaufpreisen aus den Jahren 2021 und 2022 abgeleitet. Aufgrund der Stichprobe konnten dabei für Zweifamilienwohngebäude keine aussagekräftigen separaten Werte ermittelt werden.

Anpassung an die Marktlage

Verhältnis Kaufpreis zu Sachwert

Sachwert	Sachwertfaktoren (für 1- und 2- Familienwohngrundstücke)	Sachwert	Sachwertfaktoren (für 1- und 2- Familienwohngrundstücke)
125.000 €	1,74	425.000 €	1,16
150.000 €	1,65	450.000 €	1,13
175.000 €	1,58	475.000 €	1,10
200.000 €	1,52	500.000 €	1,08
225.000 €	1,46	525.000 €	1,06
250.000 €	1,41	550.000 €	1,03
275.000 €	1,37	575.000 €	1,01
300.000 €	1,32	600.000 €	0,99
325.000 €	1,29	625.000 €	0,97
350.000 €	1,25	650.000 €	0,95
375.000 €	1,22	675.000 €	0,94
400.000 €	1,19	700.000 €	0,92

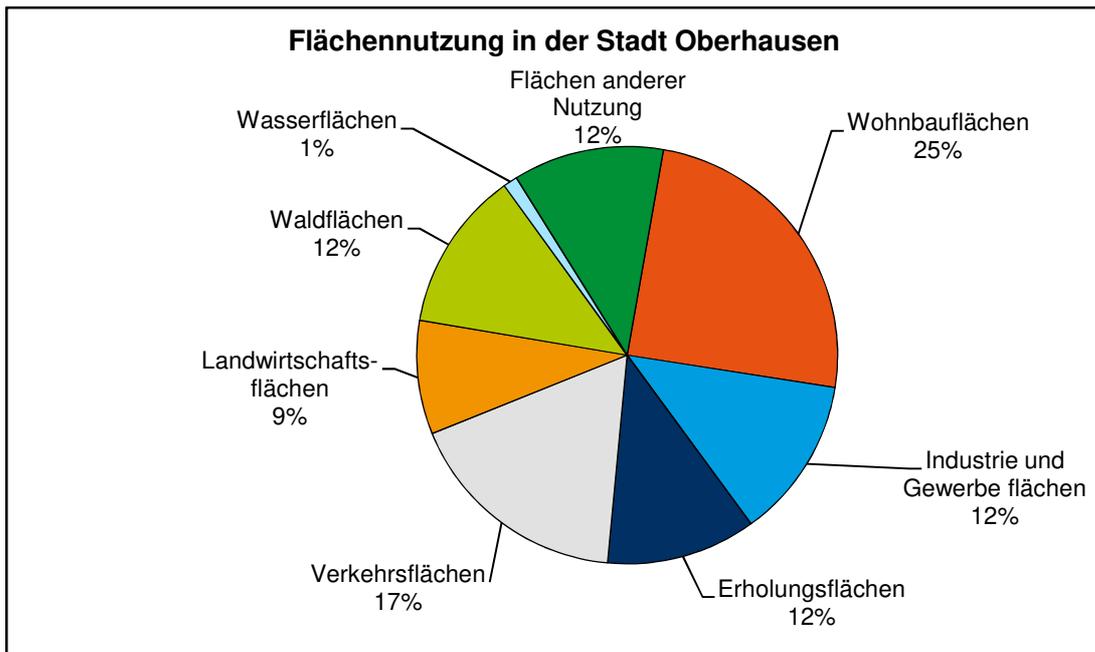


10. Rahmendaten

Kennzahlen der Stadt Oberhausen (Stand 2022)

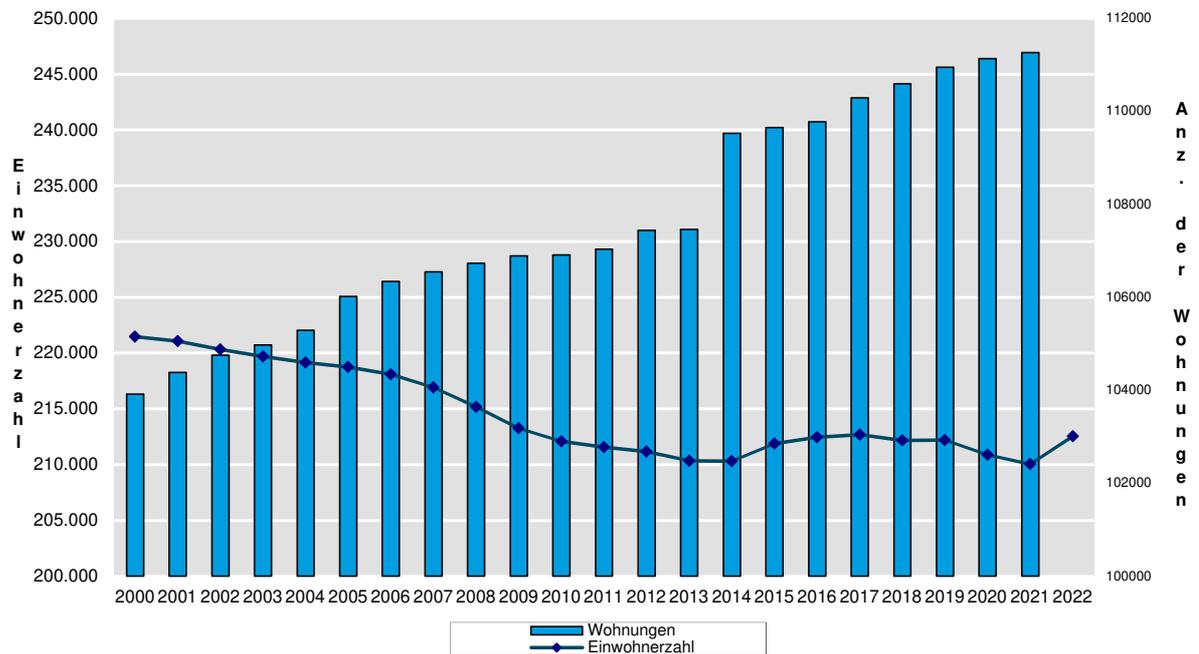
Katasterfläche in km ²	77,11
Geografische Lage	51° 28' nördl. Breite 06° 51' östl. Länge
Höhe über NN	24 m - 77 m
Einwohnerzahl	212.545
Einwohnerdichte (Einw./km ²)	2.756
Wanderungsgewinne/-verluste	3.792
Anzahl der Haushalte	105.518
Anzahl der Wohnungen (Stand 2021)	111.276
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort (Stand 2022)	77.432
Arbeitslosenquote in % (Stand 2020)	11,6

Quelle: Stadt Oberhausen, Bereich Statistik



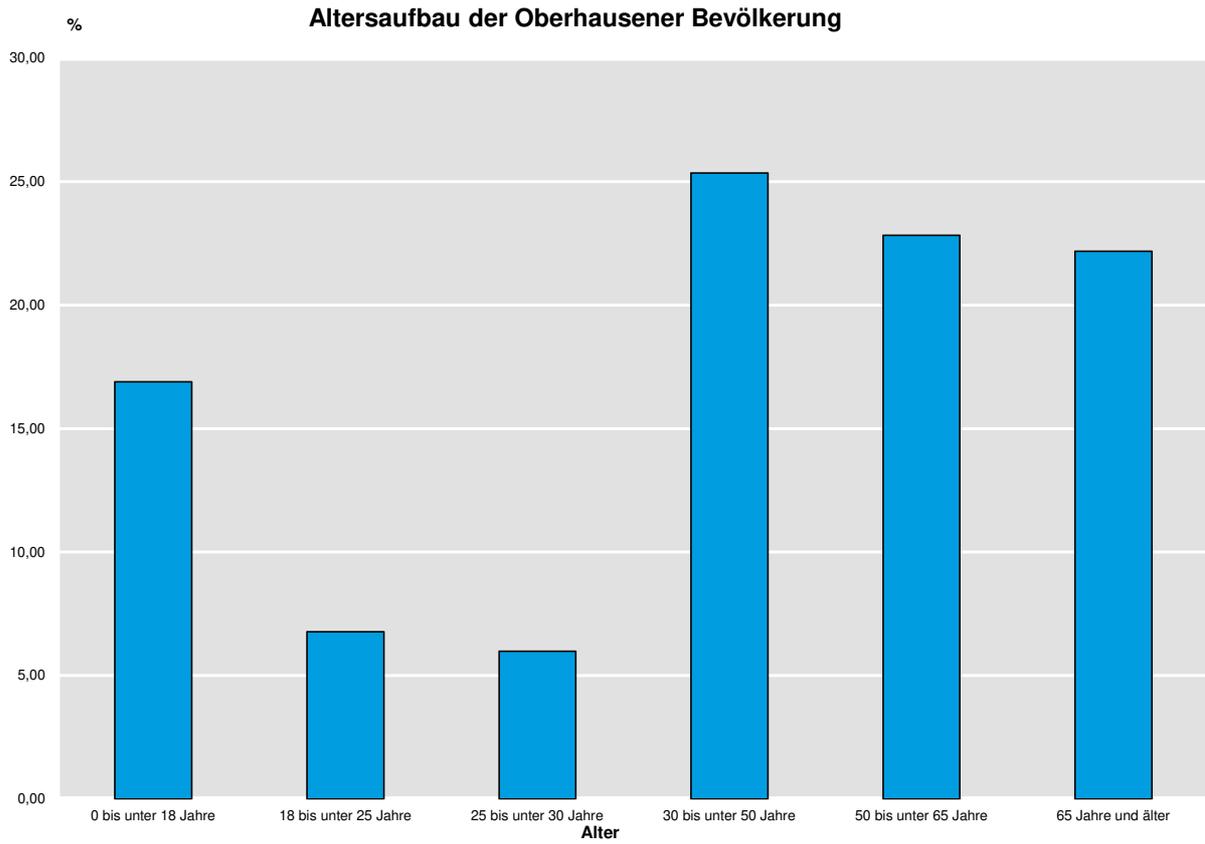
Quelle: Stadt Oberhausen, Bereich Geoinformation und Kataster

Entwicklung von Einwohnerzahl und Anzahl der Wohnungen 2000 - 2022

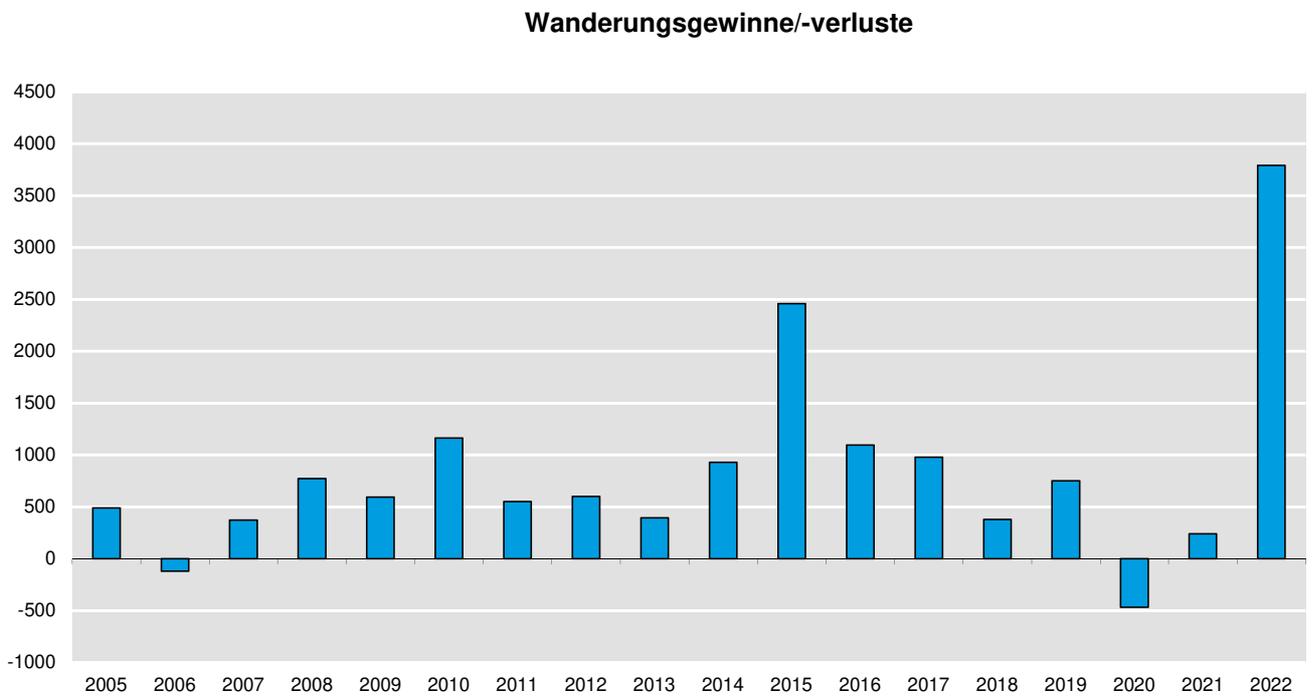


(Ab dem Jahr 2011 Gebäude- und Wohnungsfortschreibung auf der Basis der GWZ 2011)

Quelle: Stadt Oberhausen, Bereich Statistik



Quelle: Stadt Oberhausen, Bereich Statistik



Quelle: Stadt Oberhausen, Bereich Statistik

10. Sonstige Angaben

10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender	Michael Steinke
stellv. Vorsitzender	Fabian Rhode
stellv. Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter	Heiko Büchel Matthias Lincke Achim Petri Ulrich Sievers
ehrenamtliche Gutachter	Stephanie Becker Peter Borgsmüller Thomas Dietz Ricardo Langer Ulrich Niesing Ernst Pöter
Vertreter der Finanzverwaltung	
FA Oberhausen-Süd	Andrea Klöppner
FA Oberhausen-Nord	Mirco Sängler

10.2 Anschrift, Auskünfte

Herausgeber	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Oberhausen
Geschäftsstelle:	Technisches Rathaus Bahnhofstr. 66 46145 Oberhausen E-Mail: gutachterausschuss@oberhausen.de
Herr Steinke	☎ (0208) 825 2327 Zimmer Nr. A 302

Gutachten

Herr Küppers	☎ (0208) 825 3269 Zimmer Nr. A 301
Herr Reinartz	☎ (0208) 825 2470 Zimmer Nr. A 309

Kaufpreissammlung und Mietspiegel

Frau Belzer	☎ (0208) 825 2294 Zimmer Nr. A 311
Frau Czerny-Krebs	☎ (0208) 825 3253 Zimmer Nr. A 312
Herr Rohde	☎ (0208) 825 2594 Zimmer Nr. A 312

Bodenrichtwerte

Herr Steffens	☎ (0208) 825 2072 Zimmer Nr. A 301
---------------	---------------------------------------