



Grundstücksmarktbericht

Stadt Oberhausen
Stichtag 01.01.2025

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Oberhausen



Grundstücksmarktbericht

Stichtag: 01.01.2025

Berichtszeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024

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
Drohnenaufnahme im Bereich des Rhein-Herne-Kanals

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 2023	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 ¹	21
8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte – Gebietstypische Werte	22
8.3 Bodenrichtwerte für Flächen der Landwirtschaft/Forstwirtschaft	23
9. Erforderliche Daten	24
9.1 Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke 2023	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	30
9.3.1	Rohertragsvervielfältiger	34
9.4	Anpassung an die Marktlage bei Ein- und Zweifamilienobjekten im Sachwertverfahren	35
10.	Rahmendaten	38
10.	Sonstige Angaben	42
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	42
10.2	Anschrift, Auskünfte	43

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

1.1 Umsätze

Im Jahr 2024 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Oberhausen 1.396 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 373 Mio. € und einem Flächenumsatz von rd. 80 ha übersandt. Die Zahl der Urkunden ist gegenüber 2023 (1.327) um rd. 5% gestiegen. Der Geldumsatz stieg gegenüber 2023 (rd. 329 Mio. €) um rd. 13%.

1.2 Unbebaute Grundstücke

Bei den unbebauten Grundstücken ist ein Umsatzanstieg zu verzeichnen. Gegenüber 2023 stieg die Anzahl der Verträge von 72 auf 120 (rd. 66%).

Die Zahl der Kaufverträge über unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus stieg im Jahr 2024 um rd. 128% von 7 auf 16. Der Geldumsatz stieg gegenüber dem Vorjahr von 1,53 Mio. € auf 3,91 Mio. €. Der Flächenumsatz stieg von rd. 0,74 ha in 2023 auf rd. 1,39 ha.

1.3 Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge über bebaute Grundstücke stieg gegenüber dem Jahr 2023 (645) um rd. 5% auf 675. Der Geldumsatz stieg von rd. 244 Mio. € im Jahr 2023 auf 284 Mio. €.

Den Schwerpunkt des Marktes bildet weiterhin das Einfamilienhaus. Von den insgesamt 675 Kaufverträgen fielen 364 (rd. 54%) auf die Gruppe der Einfamilienhäuser, mit einem Geldumsatz von rd. 103,59 Mio. € (rd. 37% des Geldumsatzes für bebaute Grundstücke).

Es gab im Geschäftsjahr 2024 vier Verkäufe von Einfamilienhäusern als Neubau.

1.4 Eigentumswohnungen

Im Jahr 2024 sind dem Gutachterausschuss 548 Kaufverträge über Eigentumswohnungen mit einem Geldumsatz von 67,45 Mio. € vorgelegt worden. Das sind rd. 1% mehr als im Vorjahr (542 Kaufverträge). Der Geldumsatz sank gegenüber dem Jahr 2023 (71,81 Mio. €) um rd. 6%.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Oberhausen. Er wird seit 37 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.

3.1 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.

3.2 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 2025

Der Vorsitzende

Fabian Rhode

4. Vertragsabschlüsse, Flächenumsatz und Geldumsatz 2024

Dem Gutachterausschuss wurden im Jahre 2024 insgesamt 1.396 Kauffälle mit einem Umsatzvolumen von rd. 373 Mio. € übersandt.

Dabei wurden in den wesentlichen Teilmärkten 1.215 Kauffälle mit einem Umsatzvolumen von rd. 300 Mio. € beurkundet.

Die wesentlichen Teilmärkte gliedern sich wie folgt:

Unbebaute Grundstücke

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

Bebaute Grundstücke

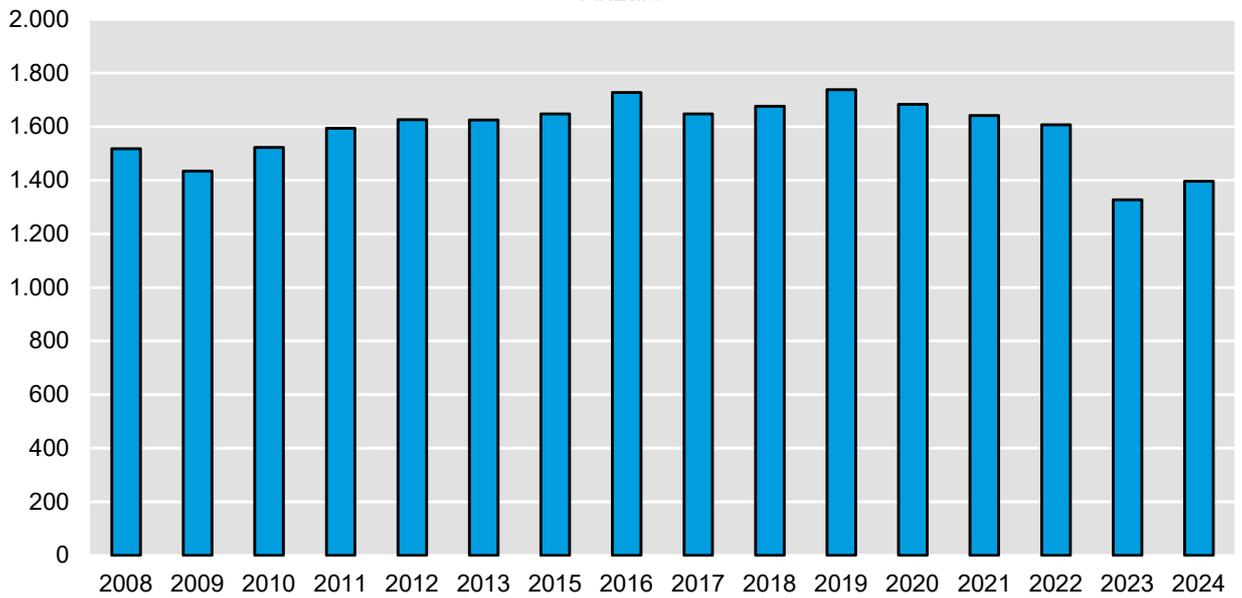
- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Wohn- und Geschäftshäuser
- Büro-/Handelsgebäude
- Gewerbe-/Industrieobjekte

Wohnungseigentum

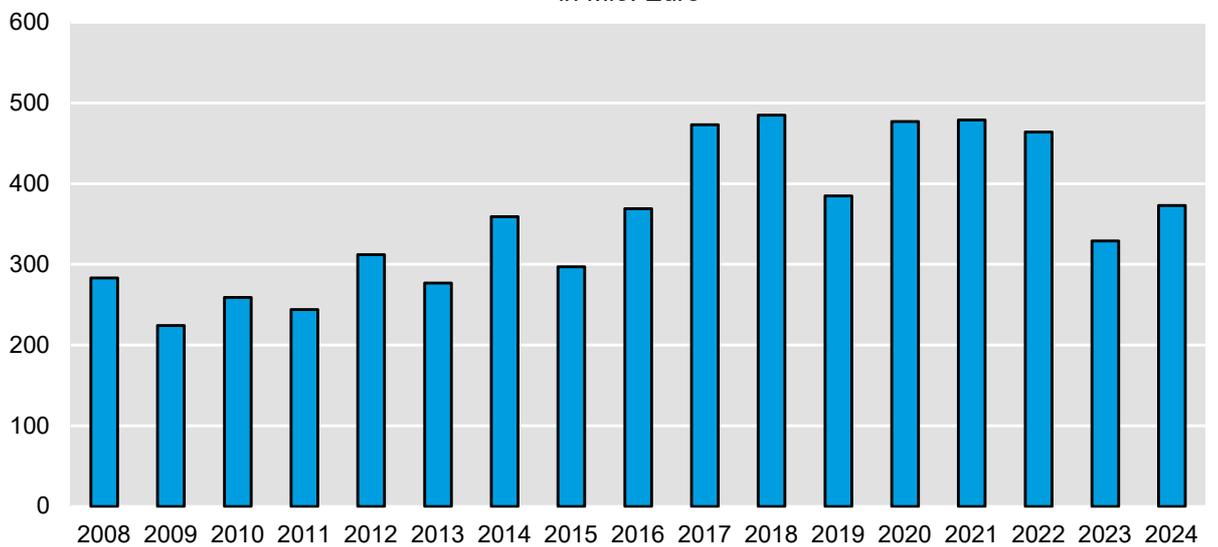
Gliederung der Grundstückskaufverträge 2024

	Kauffälle Anzahl	Umsatz in Mio. Euro	Fläche in ha
bebaute Grundstücke			
1- u. 2-Familienhäuser	364	103,59	26,10
Mehrfamilienhäuser	207	76,88	15,39
Handel/Büro/Verwaltung	22	22,32	5,44
Gewerbe/Industrie	10	18,93	5,90
Sonstige	58	59,94	7,36
Wohnungseigentum			
Neubauten	19	8,15	-
Weiterverkäufe	529	59,30	-
Umwandlungen	-	-	-
unbebaute Grundstücke			
individueller Wohnungsbau	16	3,91	1,39
Geschosswohnungsbau	7	4,59	1,57
Gewerbe/Industrie	3	6,80	2,39
Gewerbe „Tertiäre Nutzung“	1	0,05	0,03
Sonstige	93	3,94	11,47
Zwangsversteigerungen	14	2,09	2,90
Teileigentum	53	2,51	-
insgesamt	1396	373	80

Vertragseingänge 2008 - 2024
Anzahl



Umsatzentwicklung 2008 - 2024
in Mio. Euro



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

Anzahl

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1- u. 2-Familienhäuser	451	487	477	487	382	483	382	364
Mehrfamilienhäuser	191	250	243	282	268	250	197	207
Handel/Büro/Verwaltung	22	7	17	10	18	12	14	22
Gewerbe/Industrie	21	29	23	23	26	17	14	10
Wohnungseigentum	613	571	661	647	702	633	542	548
unbebaute Grundstücke	54	37	91	106	99	78	72	120

Geldumsatz

in Mio. Euro

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1- u. 2-Familienhäuser	101,50	113,01	116,16	112,79	93,07	130,49	98,77	103,59
Mehrfamilienhäuser	141,63	162,90	112,76	125,27	149,13	135,74	87,24	76,88
Handel/Büro/Verwaltung	40,23	10,67	23,02	88,82	42,46	35,26	33,99	22,32
Gewerbe/Industrie	21,82	84,62	25,74	12,88	61,62	38,54	11,49	18,93
Wohnungseigentum	71,09	61,22	78,55	68,92	81,94	88,12	71,81	67,45
unbebaute Grundstücke	31,59	30,66	11,70	44,69	20,24	11,64	7,56	19,29

5. Unbebaute Grundstücke

Umsatz unbebauter Grundstücke 2017 - 2024 (ohne Sonstige)

Kauffälle

Anzahl

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
individueller Wohnungsbau	29	23	32	25	15	13	7	16
Geschosswohnungsbau	4	11	1	10	11	6	2	7
Gewerbe/Industrie	2	2	2	7	7	3	7	3
Gewerbe „Tertiäre Nutzung“	19	1	6	4	2	3	0	1

Geldumsatz

in Mio. Euro

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
individueller Wohnungsbau	3,68	4,66	4,32	3,01	9,78	3,74	1,53	3,91
Geschosswohnungsbau	0,64	4,20	0,49	3,13	3,88	4,06	0,35	4,59
Gewerbe/Industrie	1,55	0,42	0,94	19,79	3,89	1,16	3,46	6,80
Gewerbe „Tertiäre Nutzung“	25,72	19,41	1,10	14,91	0,47	1,29	0	0,05

Flächenumsatz

in ha

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
individueller Wohnungsbau	2,19	2,35	3,72	1,36	3,44	1,27	0,74	1,39
Geschosswohnungsbau	0,39	3,08	0,49	2,21	2,03	2,73	0,12	1,57
Gewerbe/Industrie	0,66	0,26	0,81	8,26	7,01	1,47	7,97	2,39
Gewerbe „Tertiäre Nutzung“	58,20	8,16	1,49	7,83	0,55	0,52	0	0,03

6. Bebaute Grundstücke

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohnungseigentum

Kauffälle

Anzahl

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1- u. 2-Familienhäuser	451	487	477	487	382	483	382	364
Mehrfamilienhäuser	191	250	243	282	268	250	197	207
Wohnungseigentum	613	571	661	647	702	633	542	548

Geldumsatz

in Mio. Euro

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1- u. 2-Familienhäuser	101,50	113,01	116,16	112,79	93,07	130,49	98,77	103,59
Mehrfamilienhäuser	141,63	162,90	112,76	125,27	149,13	135,74	87,24	76,88
Wohnungseigentum	71,09	61,22	78,55	68,92	81,94	88,12	71,71	67,45

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

Anzahl

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
RMH	18	20	24	12	0	16	0	0
REH	3	12	17	5	2	6	0	0
DHH	17	27	41	8	2	11	0	4

Geldumsatz

in Mio. Euro

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
RMH	5,09	5,78	6,05	3,82	0	5,44	0	0
REH	1,07	3,80	5,80	1,74	0,75	2,31	0	0
DHH	5,62	9,94	11,83	2,95	0,81	4,75	0	1,96

Flächenumsatz

in ha

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
RMH	0,56	0,56	0,59	0,36	0	0,32	0	0
REH	0,11	0,34	0,68	0,18	0,10	0,15	0	0
DHH	0,49	0,78	1,97	0,40	0,06	0,24	0	0,10

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.

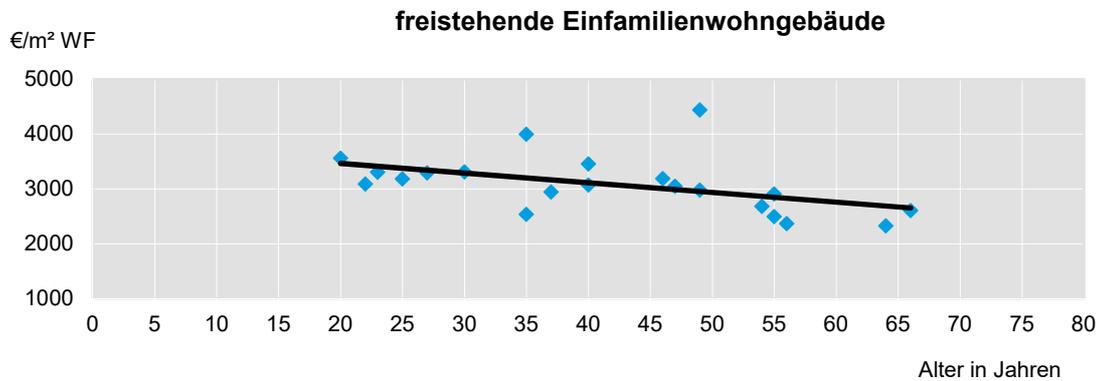
In den Grafiken sind die einzelnen Kaufpreise sowie die ausgleichenden Geraden (Regressionsgeraden) dargestellt.

Unter den Grafiken wurde aus den Kauffällen der Jahre 2023 und 2024 jeweils der durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche und die dazu gehörenden Kennzahlen, Anzahl (n), Grundstücksgröße, Wohnfläche und fiktives Alter angegeben.

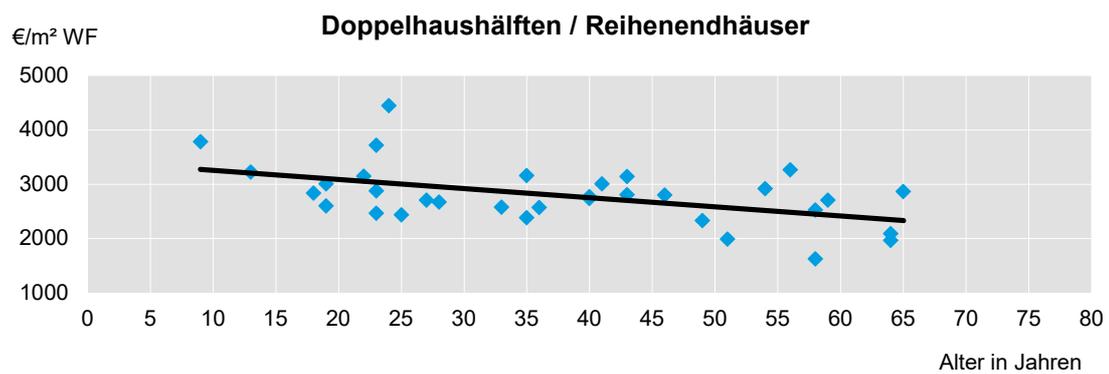
Diese Grafiken sollen einen **groben Überblick** über die Wertigkeit derartiger Objekte bieten und können nicht als Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) im Einzelfall angehalten werden. Dazu wären im Rahmen einer Wertermittlung die tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten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

durchschnittliche Kaufpreise aus den Jahren 2023 und 2024

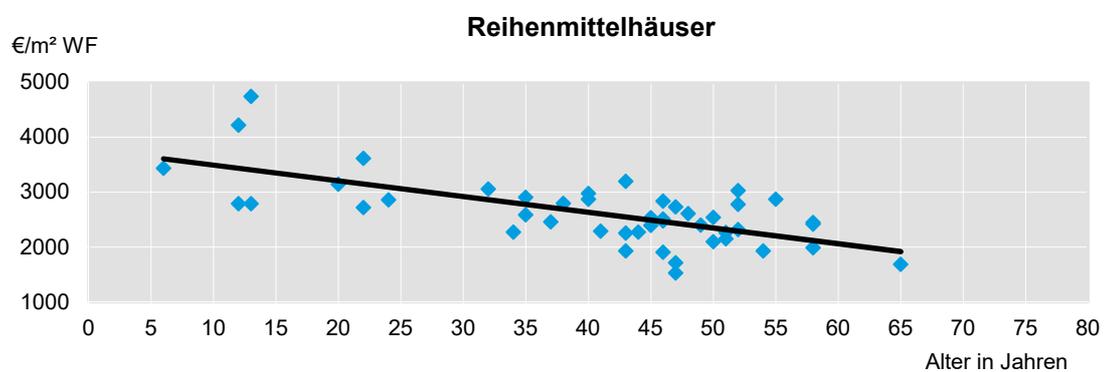
(ohne Garagen, Stellplätze o.ä.)



freistehende Einfamilienwohngebäude Kaufpreis i. D.: 3.083,-- € je m² WF
 n = 21, Grundstücksgröße i. D. 750 m², Wohnfläche i. D. 142 m², fiktives Alter i. D. 42 J.



Doppelhaushälften/Reihenendhäuser Kaufpreis i. D.: 2.793,-- € je m² WF
 n = 33, Grundstücksgröße i. D. 441 m², Wohnfläche i. D. 129 m², fiktives Alter i. D. 38 J.



Reihenmittelhäuser Kaufpreis i. D.: 2.619,-- € je m² WF
 n = 46, Grundstücksgröße i. D. 234 m², Wohnfläche i. D. 116 m², fiktives Alter i. D. 41 J.

6.3 Mehrfamilienhäuser

Anzahl, Geldumsatz und Flächenumsatz 2010 - 2024

	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
2023	197	87,24	14,32
2024	207	76,88	15,39

7. Wohnungseigentum

7.1 Umsatz Wohnungseigentum

Im Jahr 2024 wurden 548 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
2015	69	316	16	401
2016	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
2023	12	530	0	542
2024	19	529	0	548

Geldumsatz

in Mio. Euro

	Neubauten	Weiterverkäufe	Umwandlungen	Gesamt
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
2023	4,82	66,99	0	71,81
2024	8,15	59,30	0	67,45

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 2023 und 2024 zusammengefasst.

Baujahres- gruppe	Kaufpreise in Euro je m² Wohnfläche	Kauffälle Anzahl	Wohnfläche in m² i. D.	Wohneinheiten Anzahl i. D.
1920 - 1949	-	-	-	-
1950 - 1959 (i. D. 1958)	1.511 – 1.708 i. D. 1.610	3	89	4
1960 - 1969 (i. D. 1965)	1.288 – 2.035 i. D. 1.674	11	78	6
1970 - 1979 (i. D. 1974)	1.155 – 2.436 i. D. 1.794	11	85	6
1980 - 1989 (i. D. 1984)	1.423 – 2.363 i. D. 1.974	10	89	8
1990 - 1999 (i. D. 1996)	1.706 – 2.830 i. D. 2.229	10	86	10
2000 - 2009 (i. D. 2005)	1.974 – 3.037 i. D. 2.312	4	83	9
2010 – 2020 (i. D. 2014)	2.625 – 3.860 i. D. 3.222	5	92	10

Neubauwohnungen 2024

in mittleren bis guten Wohnlagen 4.100,-- €/m² (3.811,-- €/m² bis 4.697,-- €/m²)
Wohnfläche i. D. 101 m²

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 Bodenrichtwertgrundstücke werden in Bodenrichtwertzonen ausgewiesen.

Gemäß § 16 Absatz 4 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 2021) ist das Bodenrichtwertgrundstück definiert als ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 ImmoWertV 2021 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. In den ImmoWertV Anwendungshinweisen (ImmoWertA) zu § 13 ImmoWertV 2021 wird präzisiert, dass der Bodenrichtwert auch hinsichtlich der Lage ein Durchschnittswert für die Mehrheit der Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone ist.

Bei dem Bodenrichtwertgrundstück handelt sich um ein ebenes, rechtwinkliges Grundstück mit einer für die Bebauung normalen Frontlänge, welches östlich/südöstlich oder nordwestlich ausgerichtet ist und der durchschnittlichen Lage innerhalb einer Bodenrichtwertzone entspricht. Die weiteren wertbestimmenden Merkmale können dem beschreibenden Datensatz entnommen werden, dort ist in dem Feld „Bemerkungen“ auch beispielhaft eine durchschnittliche Lage in der Zone benannt.

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 beigefügt.

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 01.01.2025 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	480	360	320
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksgröße: 250-500 m ²	480	360	320
Reihenmittelhäuser Grundstücksgröße: 150-300 m ²	490	370	330
baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau			
Mietwohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V		280	235
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:

6,50 €/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 2024

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
2023	1669	265	1253	218
2024	1736	276	1303	227

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
2023	251
2024	251

*erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei

9.2 Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahl

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

Die Grundstückstiefe wird von der Straße zur rückwärtigen Grundstücksgrenze gemessen.

9.2.1 Drei- und mehrgeschossig bebaubare Wohnbaugrundstücke

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

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 Liegenschaftszinssätze anzuhalten.

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

Die Ableitung der veröffentlichten Liegenschaftszinssätze erfolgt auf Grundlage der ImmoWertV.

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 Anlage 3 ImmoWertV: Instandhaltungskosten 13,80 € Wohngebäude, 104,00 € Garage/ähnlicher Einstellplatz (Pkw-Außenstellplätze gelten nicht als ähnliche Einstellplätze)

	Verwaltungskosten 351,00 € Wohnen, 420,00 € Eigentumswohnung und 46,00 € Garage/ähnlicher Einstellplatz 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 1 und 2 ImmoWertV, 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 2023 und 2024

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung)	N	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)			
			Ø	Ø	Ø	Ø
			Größe W/NF	Kaufpreis je m ²	Miete je m ²	RND
Wohnungseigentum (selbstgenutzt)	1,78 % (± 0,37 %)	71	86,5 m ² (± 22,0 m ²)	2.163,-- € (± 575,-- €)	6,83 € (± 0,61 €)	44,1 J. (± 13,3J.)
Wohnungseigentum (vermietet)	2,24 % (± 0,36 %)	31	74,4 m ² (± 21,0 m ²)	1.839,-- € (± 576,-- €)	7,08 € (± 1,08 €)	38,4 J. (± 13,0J.)
Dreifamilienhäuser*	3,00 % (± 0,51 %)	16	241 m ² (± 66 m ²)	1.283,-- € (± 315,-- €)	5,63 € (± 0,54 €)	37,0 J. (± 10,4J.)
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % des Rohertrages)*	3,75 % (± 0,54 %)	52	602 m ² (± 441 m ²)	1.050,-- € (± 239,-- €)	5,61 € (± 0,94 €)	39,8 J. (± 7,2J.)
Gemischt genutzte Gebäude (gewerbl. Anteil über 20 % des Rohertrages)*	4,86 % (± 0,39 %)	13	579 m ² (± 298 m ²)	857,-- € (± 219,-- €)	5,80 € (± 1,25 €)	33,2 J. (± 4,9J.)
Handel	6,94 % (± 0,59 %)	3	1.143 m ² (± 861 m ²)	678,-- € (± 108,-- €)	5,97 € (± 1,12 €)	22,0 J. (± 11,3J.)
Bürogebäude	6,81 % (± 1,03 %)	4	1.933 m ² (± 844 m ²)	1.029,-- € (± 686,-- €)	7,00 € (± 3,74 €)	56,0 J. (± 10,3J.)
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)	1,75 %
Wohnungseigentum (vermietet)	2,25 %
Dreifamilienwohngebäude	3,00 %
Mehrfamilienwohngebäude (einschl. Gewerbeanteil bis 20 % des Rohertrages)	4,00 %
gemischt genutzte Gebäude mit Gewerbeanteil größer als 20 % des Rohertrages	5,00 %
Handel	6,25 %
Bürogebäude	6,25 %
Gewerbeobjekte	6,75 %

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 2023 und 2024 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)	24,6 17,5 – 36,0
Wohnungseigentum (vermietet)	20,6 12,8 – 31,9
Dreifamilienwohngebäude	18,4 11,6 – 24,5
Mehrfamilienwohngebäude (einschl. Gewerbeanteil bis 20 % des Rohertrages)	15,3 9,0 – 20,6
gemischt genutzte Gebäude mit Gewerbeanteil größer als 20 % des Rohertrages	12,1 10,0 – 14,1
Handel*	9,5 9,2 – 21,3
Bürogebäude	10,7 8,3 – 13,5
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.

Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgt auf der Grundlage der ImmoWertV.

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 (s. Anlage 1 ImmoWertV)
- Restnutzungsdauer (Gesamtnutzungsdauer - Alter)
gegebenenfalls modifizierte Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des
Modernisierungszustandes
- der Modernisierungsgrad ist dabei nach Anlage 2 ImmoWertV 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.

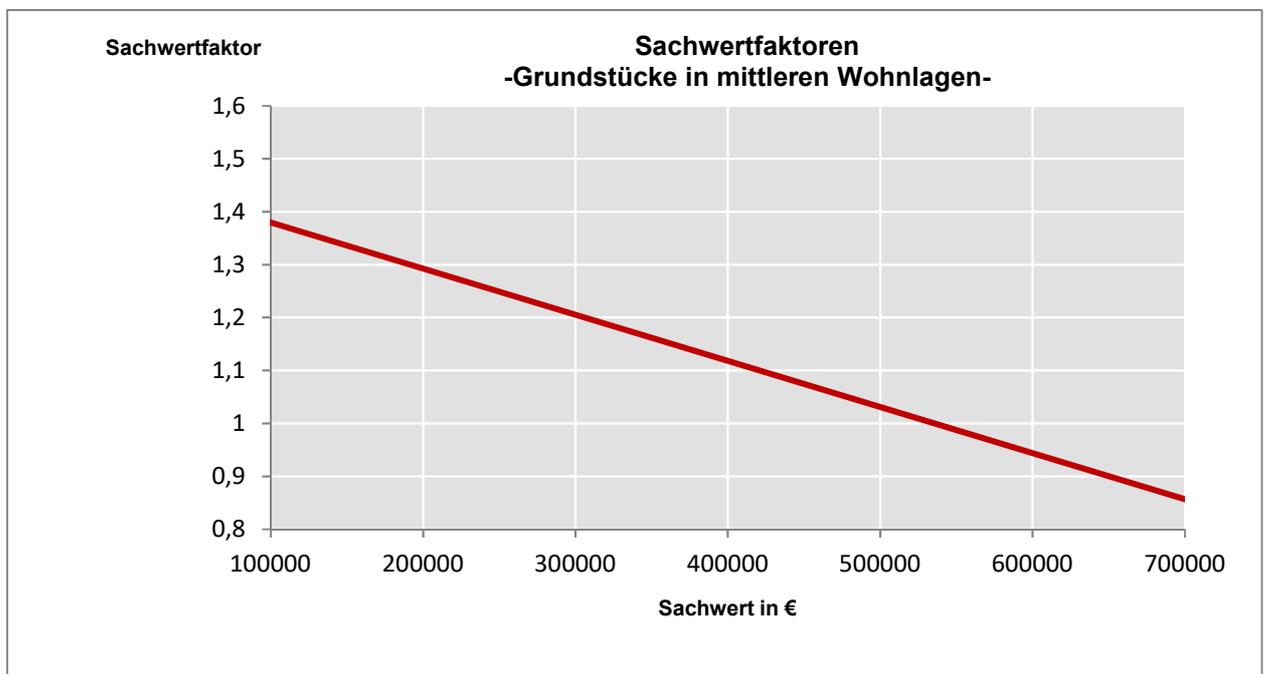
Bei der Verkehrswertermittlung einzelner Objekte sind die jeweiligen Eigenschaften zu würdigen und im Rahmen der Marktanpassung sachverständig zu berücksichtigen.

Die nachstehend aufgeführte Tabelle (einschl. grafischer Darstellung) wurde anhand von Kaufpreisen aus den Jahren 2023 und 2024 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 €	1,39	425.000 €	1,08
150.000 €	1,36	450.000 €	1,06
175.000 €	1,32	475.000 €	1,04
200.000 €	1,29	500.000 €	1,02
225.000 €	1,27	525.000 €	1,00
250.000 €	1,24	550.000 €	0,98
275.000 €	1,21	575.000 €	0,97
300.000 €	1,19	600.000 €	0,95
325.000 €	1,16	625.000 €	0,93
350.000 €	1,14	650.000 €	0,92
375.000 €	1,12	675.000 €	0,90
400.000 €	1,10	700.000 €	0,89

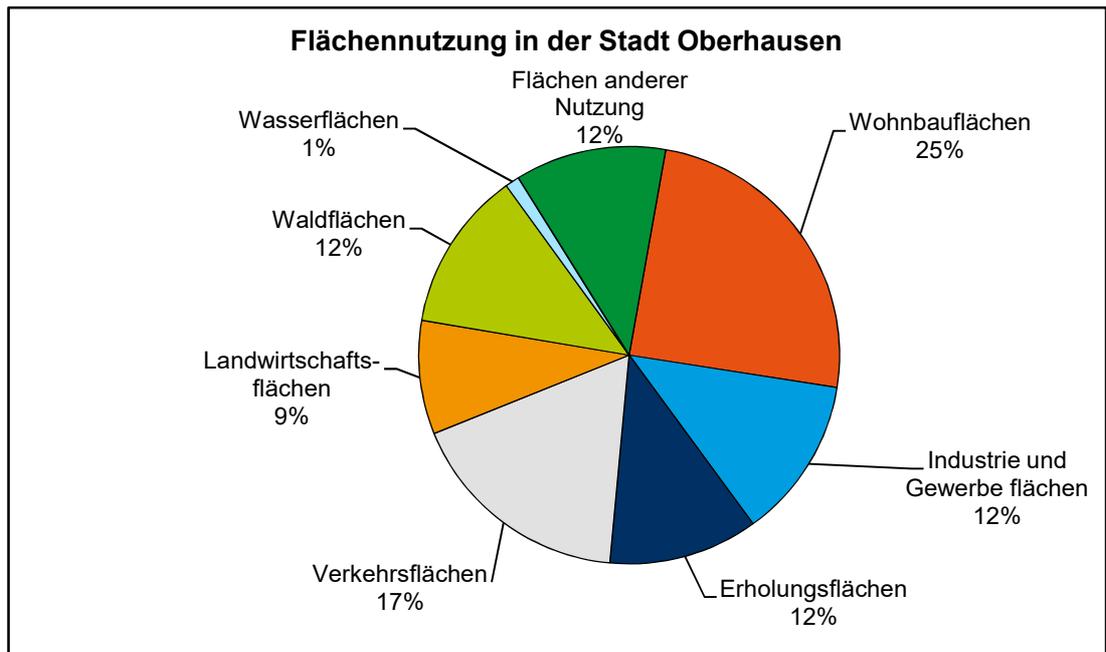


10. Rahmendaten

Kennzahlen der Stadt Oberhausen (Stand 2024)

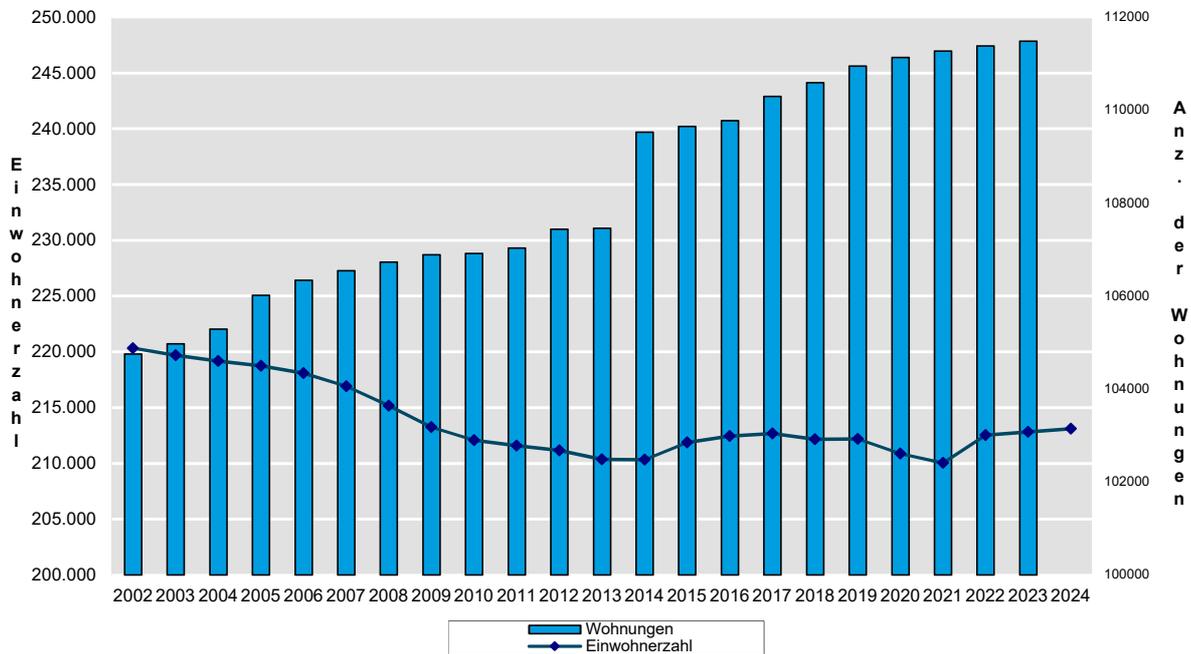
Katasterfläche in km ²	77,11
Geografische Lage	51° 28' nördl. Breite 06° 51' östl. Länge
Höhe über NN	24 m - 77 m
Einwohnerzahl	213.119
Einwohnerdichte (Einw./km ²)	2.764
Wanderungsgewinne/-verluste	1.300
Anzahl der Haushalte	106.262
Anzahl der Wohnungen (Stand 2023)	111.484
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	78.344
Arbeitslosenquote in %	12,0

Quelle: Stadt Oberhausen, Bereich Statistik



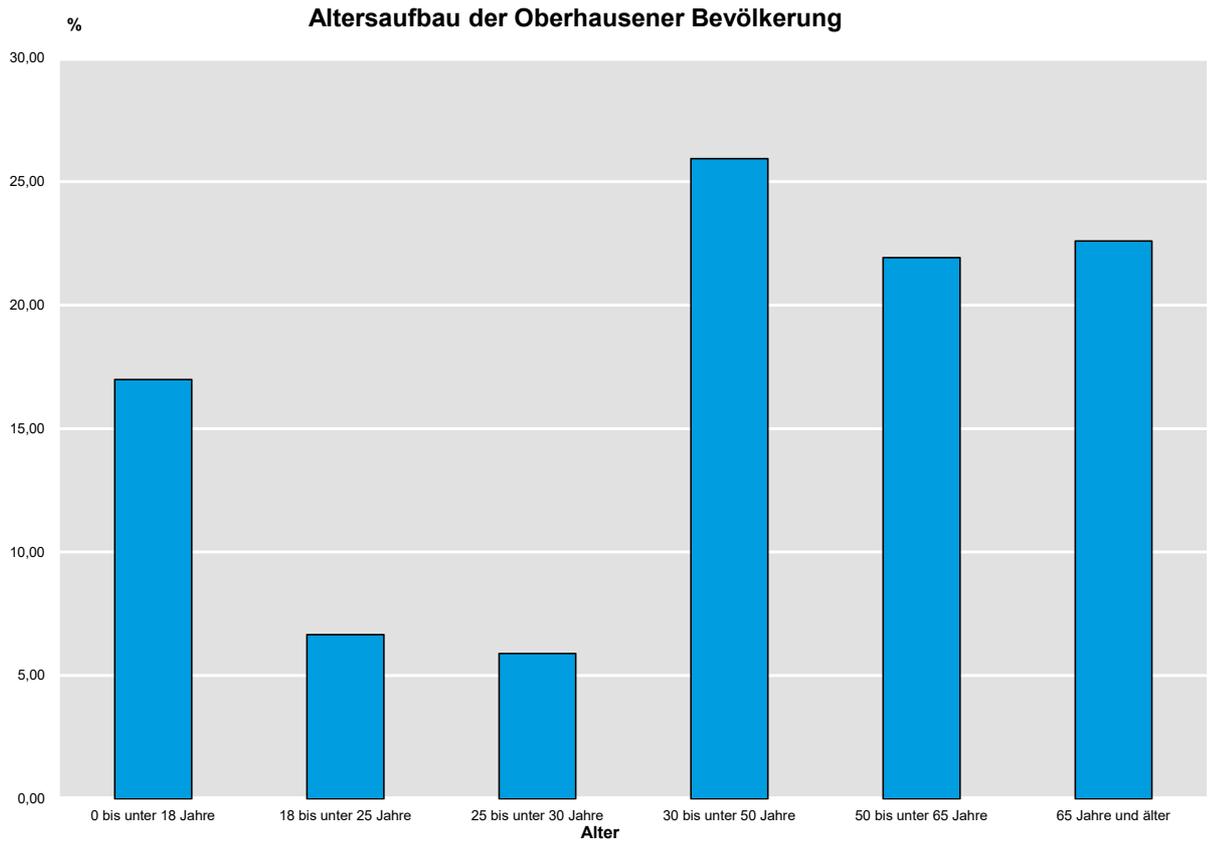
Quelle: Stadt Oberhausen, Bereich Geoinformation und Kataster

Entwicklung von Einwohnerzahl und Anzahl der Wohnungen 2002 - 2024

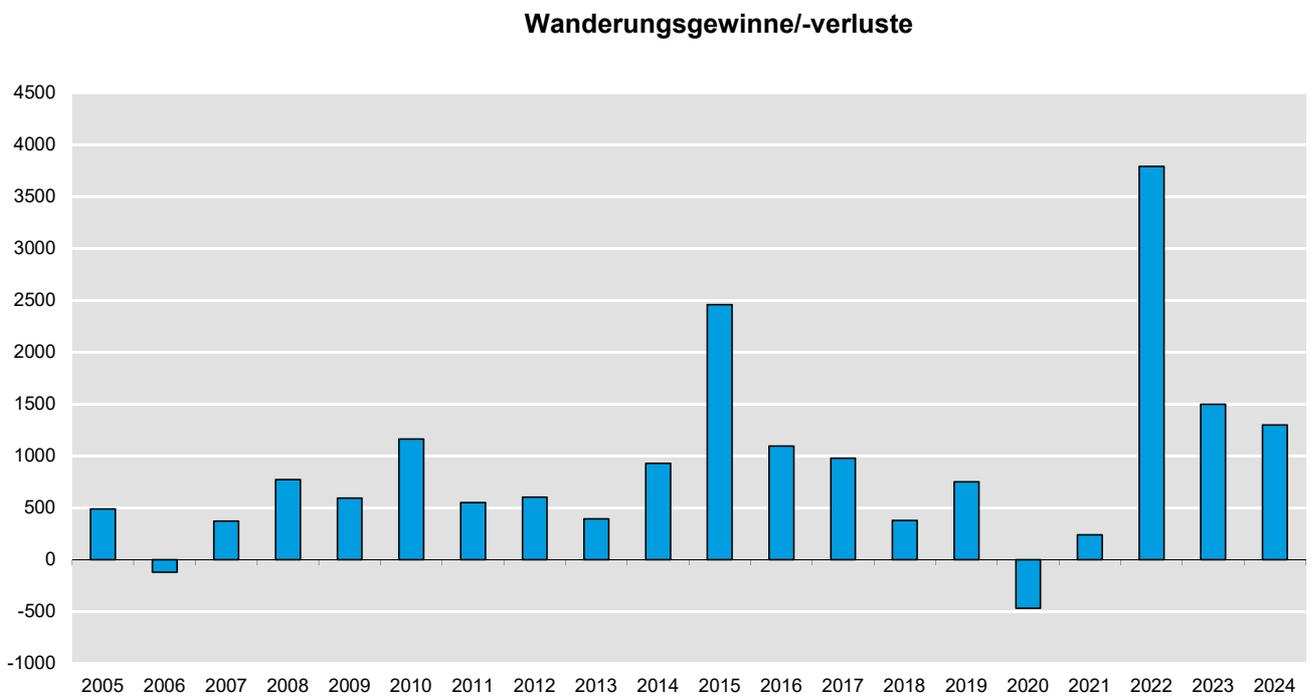


(Ab dem Jahr 2011 Gebäude- und Wohnungsfortschreibung auf der Basis der GWZ 2011)

Quelle: Stadt Oberhausen, Bereich Statistik



Quelle: Stadt Oberhausen, Bereich Statistik



Quelle: Stadt Oberhausen, Bereich Statistik

10. Sonstige Angaben

10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender	Fabian Rhode
stellv. Vorsitzender	Michael Steinke
externe stellv. Vorsitzende	Alexander Bernt
	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	Thorsten Hildebrandt

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

© 2025

© Titelfoto: Stadt Oberhausen, Bereich Geoinformation und Kataster