



Grundstücksmarktbericht 2014.

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Mülheim an der Ruhr
Auswertungszeitraum 01.01.2013 - 31.12.2013



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in Mülheim an der Ruhr

NRW.

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in Mülheim an der Ruhr**



Grundstücksmarktbericht 2014

für Mülheim an der Ruhr

Übersicht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2013

Herausgegeben im März 2014

Gebühr nach der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung NRW

(VermWertGebO, Stand Januar 2013): 52,- €.

Veröffentlichung einzelner Seiten mit Quellenangabe ist gestattet. Belegexemplar wird erbeten.

Titelfoto: Ruhrpromenade mit Stadthafen

© Walter Schernstein

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Mülheim an der Ruhr

Vorsitzender

Ltd. städt. Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. M. Lincke

Geschäftsführerin:

Dipl.-Ing. D. Mostert

Geschäftsstelle

Technisches Rathaus, Hans-Böckler-Platz 5, Zimmer 02.15 - 02.21

Postanschrift

Postfach 10 19 53 in 45466 Mülheim an der Ruhr

Auskünfte

Tel.: 0208 / 455 / 6205-6210

Fax: 0208 / 455 / 6299

E-Mail: gutachterausschuss@muelheim-ruhr.de

Internet: www.muelheim-ruhr.de/gutachter oder gutachterausschuss.muelheim-ruhr.de

Internet

Bodenrichtwerte der örtlichen Gutachterausschüsse sowie deren Grundstücksmarktberichte und der Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses stehen im Internet zur Verfügung unter der Adresse: www.borisplus.nrw.de

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	7
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	9
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	10
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	10
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	11
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2013	12
4.1 Anzahl der Kauffälle	13
4.2 Flächenumsatz	14
4.3 Geldumsatz	15
5. Unbebaute Grundstücke	16
5.1 Individueller Wohnungsbau (für Ein- und Zweifamilienhäuser)	16
Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau	18
5.2 Geschosswohnungsbau	20
5.3 Gewerbliche Bauflächen	22
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Gartenland	23
6. Bebaute Grundstücke	25
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	25
6.2 Mehrfamilienhäuser	29
7. Wohnungseigentum	31
Mehrjähriger Vergleich zu Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Kaufverträgen	31
Häufigkeitsverteilungen	32
Kaufpreistabelle für Wohnungseigentum	35
8. Bodenrichtwerte	37
8.1 Gesetzlicher Auftrag	37
8.2 Bodenrichtwerte	37
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)	38
8.4 Handhabung des Internetportals BORISplus	38

9.	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	40
	(Dieser Teil ist in der Nur-Lese-Version des Internets nicht sichtbar.)	
9.1	Umrechnungskoeffizienten	40
9.1.1	Abhängigkeit der Bodenwerte vom Maß der baulichen Nutzung	40
9.1.2	Kleinstgrundstücksfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser bis 250 m ² Grundstücksgröße	45
9.1.3	Faktoren zur Berücksichtigung der Himmelsrichtung	46
9.2	Liegenschaftszinssätze	48
9.3	Rohertragsvervielfältiger	50
9.4	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	51
9.4.1	Ermittlung der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Grundlage von aktuellen Kaufpreisen und geltendem Sachwertmodell der AGVGA.NRW	51
9.4.2	Ermittlung aus dem Jahre 2011/2012 auf Grundlage der NHK 2000 und des Sachwertmodells der AGVGA.NRW mit Stand vom 01.07.2003	54
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	57
10.1	Soziostrukturelle Daten	57
10.2	Strukturdaten Bauen und Wohnen	58
10.2.1	Flächennutzung des Stadtgebietes	58
10.2.2	Baufertigstellungen	58
10.2.3	Wohnungsleerstandsquote	59
10.3	Wirtschaftsdaten	61
10.4	Mieten	62
11.	Sonstige Angaben	63
11.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	63

Anlage: Räumliche Aufteilung des Stadtgebietes

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2013 wurden in der Stadt Mülheim an der Ruhr 1.612 Kauffälle über bebaute und unbebaute Grundstücke registriert. Die Zahl der Verträge ist damit leicht gestiegen (2012 1.562 Kauffälle). Die Umsätze betragen in 2013 326,12 Millionen €, gegenüber 367,78 Millionen € in 2012 (- 11%).

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken ist leicht um ca. 6% von 84 (2012) auf 89 (2013) gestiegen. Der Geldumsatz ist dabei ebenfalls gestiegen, und zwar um 5%.

Der größte Anteil des Geldumsatzes wurde auch in 2013 für den Teilmarkt der baureifen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke erzielt. Die Untersuchung des Kaufpreismaterials hat ergeben, dass sich die Kaufpreise dieses Bereiches unterschiedlich entwickelt haben. In den guten und bevorzugten Wohnlagen wurden durchweg höhere Preise erzielt. In den anderen Wohnlagen des Stadtgebietes waren die Preise stabil.

Die Zahl der Bodenrichtwerte im Mülheimer Stadtgebiet ist von bisher 977 auf 983 gestiegen.

Im Einzelnen wurden beschlossen:

- 485 Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
- 384 Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau in Wohn- und Mischgebieten
- 58 Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Sondergebiete
- 46 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen
- 10 Bodenrichtwerte für Grundstücke mit Bestandsschutz im Außenbereich

Die Bodenrichtwertgebiete (Zonen) sind grundstücksscharf abgegrenzt und mit örtlichen Fachinformationen versehen, die ihre Handhabung bei der Wertermittlung erläutern. In den Detailangaben zu den Bodenrichtwerten für Wohnbauland ist auch eine Wohnlageklassifizierung enthalten.

Aufgrund der Menge und der kleinräumigen Abgrenzung ist vom Gesetz keine Bodenrichtwertkarte in Papierform mehr vorgesehen. Die Veröffentlichung und die Ausfertigung von Auszügen erfolgt in der Regel über das Internetportal www.borisplus.nrw.de. Die Handhabung der Internetseite ist unter Punkt 8.4 in diesem Grundstücksmarktbericht erläutert.

Bebaute Grundstücke

Die Gesamtanzahl der Kauffälle von bebauten Grundstücken ist nahezu gleich geblieben mit 702 (2012) und 716 (2013). Im Einzelnen sind die Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern um 4,9% zurückgegangen, dagegen die Verkäufe im Geschosswohnungsbau um 18,7% gestiegen.

Eigentumswohnungen

Die Zahl der verkauften Wohnungs- und Teileigentumseinheiten ist von 720 (2012) auf 743 (2013) um 3% leicht gestiegen. Die Kaufpreise für Wohnungsweiterverkäufe sind im Vergleich zu 2012 weitgehend stabil geblieben.

Für neu errichtete Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) sind die Kaufpreise im Vergleich zu 2012 deutlich gestiegen, in den guten Wohnlagen stärker als in den mittleren, was zum Teil an der besseren Wohnungsausstattung der veräußerten Objekte liegt.

Die durchschnittlichen Preise für neuwertige Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) liegen zwischen 2.175 €/m² Wohnfläche in mittleren Wohnlagen der Stadtteile Saarn, Heißen, Fulerum und Winkhausen und 2.600 €/m² in guten Wohnlagen der Stadtteile Speldorf, Holthausen und Menden, wobei luxuriös und hochwertig ausgestattete Wohnungen in repräsentativen Gebäuden und bevorzugten Wohnlagen noch deutlich höhere Preise erzielen. Die Kaufpreise für ETW-Erstverkäufe an der Ruhrpromenade liegen im Mittel bei 2.950 €/m² (ohne Penthousewohnungen).

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Aufgabe der jährlich herausgegebenen Grundstücksmarktberichte ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung darzustellen und über das örtliche Preisniveau zu informieren. Der Grundstücksmarktbericht soll damit zu einer größeren Transparenz des Grundstücksmarktes in der Stadt Mülheim an der Ruhr beitragen. Er basiert auf den Daten und Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht wendet sich zum einen an die Fachleute der Bewertung, um diesen für ihre Arbeit Hintergrundinformationen über Entwicklungen auf dem lokalen Grundstücksmarkt zu geben. Zum anderen wendet er sich aber auch an alle Stellen der freien Wirtschaft und der öffentlichen Verwaltung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind. Dies ist z. B. in der Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, bei Banken, Versicherungen und öffentlichen Verwaltungen im Bereich Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung der Fall. Er wendet sich aber auch an alle interessierten Privatpersonen.

Die grundstücksbezogenen Daten sind aus tatsächlich gezahlten, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Kaufpreisen mit Hilfe statistischer Verfahren und Methoden ermittelt worden. Da sie den Markt in generalisierter Form beschreiben, ist im Einzelfall für den jeweiligen Zweck zu prüfen, ob sie für die Wertermittlung geeignet sind, denn die Verhältnisse im konkreten Fall können erheblich von den Daten des Grundstücksmarktberichtes abweichen. Daher wird in der Regel nur ein Fachmann in der Lage sein, mit den Daten des Grundstücksmarktberichtes auf den Wert eines speziellen Wertermittlungsobjektes zu schließen.

Bodenrichtwertinformationssystem im Internet



Zur Optimierung der Markttransparenz werden die grundlegenden Geoinformationen (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte) der Gutachterausschüsse vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung Köln, Abt. GEObasis.nrw an zentraler Stelle in www.borisplus.nrw.de zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht. Hier können Bodenrichtwerte und die allgemeinen Informationen der Grundstücksmarktberichte kostenlos eingesehen werden.

Mit der in 2008 erfolgten Umstellung von BORIS.NRW in BORISplus.NRW wurde das Informationssystem um eine „Allgemeine Preisauskunft“ für Eigentumswohnungen und Ein-/Zweifamilienhäuser erweitert. Für das Stadtgebiet Mülheim an der Ruhr sind derzeit etwa 1.165 Kaufpreise für Eigentumswohnungen aus den letzten vier Jahren in das System eingestellt.

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Mülheim an der Ruhr ist eine Einrichtung des Landes NRW. Er ist ein selbständiges und unabhängiges Kollegialgremium von Sachverständigen für die Wertermittlung von Immobilien. Die ehrenamtlichen Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung für die Dauer von 5 Jahren bestellt, Wiederbestellungen sind möglich. Gesetzliche Grundlagen der Gutachterausschüsse sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), die Gutachterausschussverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW), der Kaufpreissammlung-Erlass (KPS-Erlass), der Bodenrichtwert-Erlass (BoRiWErl.NRW) und die Bodenrichtwertlinie des Bundes (BRW-RL) in den jeweils gültigen Fassungen.

Gemäß den Datenschutzbestimmungen behandeln der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle erhaltene Informationen aus Kaufverträgen und zusätzlich erfragte Sachdaten streng vertraulich. In dieser Veröffentlichung sind daher nur anonymisierte und zusammengefasste Daten enthalten.

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die örtlichen Gutachterausschüsse haben im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung der Bodenrichtwerte
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren)
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigungen für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Erstellen des Grundstücksmarktberichtes

Im Jahre 1981 wurde für das Land Nordrhein-Westfalen ein **Oberer Gutachterausschuss** gebildet. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarktbericht in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden im gesetzlichen Verfahren
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag der sonst nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart wurde
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt (BORISplus.NRW)
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten
- Erarbeitung von verbindlichen Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung zur Sicherstellung der Einheitlichkeit im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeit bedient sich der Gutachterausschuss seiner Geschäftsstelle. Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die weiteren Aufgaben.

Notare und andere Stellen sind nach § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Immobilienmarkt betreffende Unterlagen dem Gutachterausschuss zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstellen ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um die notwendigen beschreibenden preis- bzw. wertrelevanten Daten ergänzt, die auch unter Mitwirkung der Erwerber per Fragebogen gem. § 197 BauGB erhoben werden, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält. Die so erlangten Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundlagendaten entsprechend den §§ 9 bis 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung.

Weitere Aufgaben sind:

- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ableitung und Fortschreibung von für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Liegenschaftszinssätze, Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten und Marktanpassungsfaktoren. Die Ableitung dieser marktkonformen erforderlichen Daten hat für die mit der Grundstückswertermittlung befassten Stellen, insbesondere die Wertermittlungssachverständigen, große Bedeutung.
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Erstellung des hier vorliegenden Marktberichtes
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte und die ausgewerteten Daten aus der Kaufpreissammlung
- Erarbeitung der Verkehrswertgutachten

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2013

Die Praxis zeigt, dass das Bodenmarktgeschehen recht anschaulich durch drei Kenngrößen charakterisiert und beschrieben werden kann.

Es sind dies:

- Anzahl der veräußerten Immobilien
- Summe der umgesetzten Flächen
- Summe der umgesetzten Kaufpreise

Sie werden nachfolgend für die verschiedenen Teilmärkte angegeben. Zu Vergleichszwecken sind in den Tabellen auch die entsprechenden Zahlen des Vorjahres genannt.

Hinweis:

In den Umsatzzahlen sind auch Fälle enthalten, die auf besonderen Vertragsverhältnissen beruhen. Sie können deshalb nicht für die Berechnung von typischen Durchschnittswerten verwendet werden und sind auch in Detailuntersuchungen nicht enthalten.

4.1 Anzahl der Kauffälle

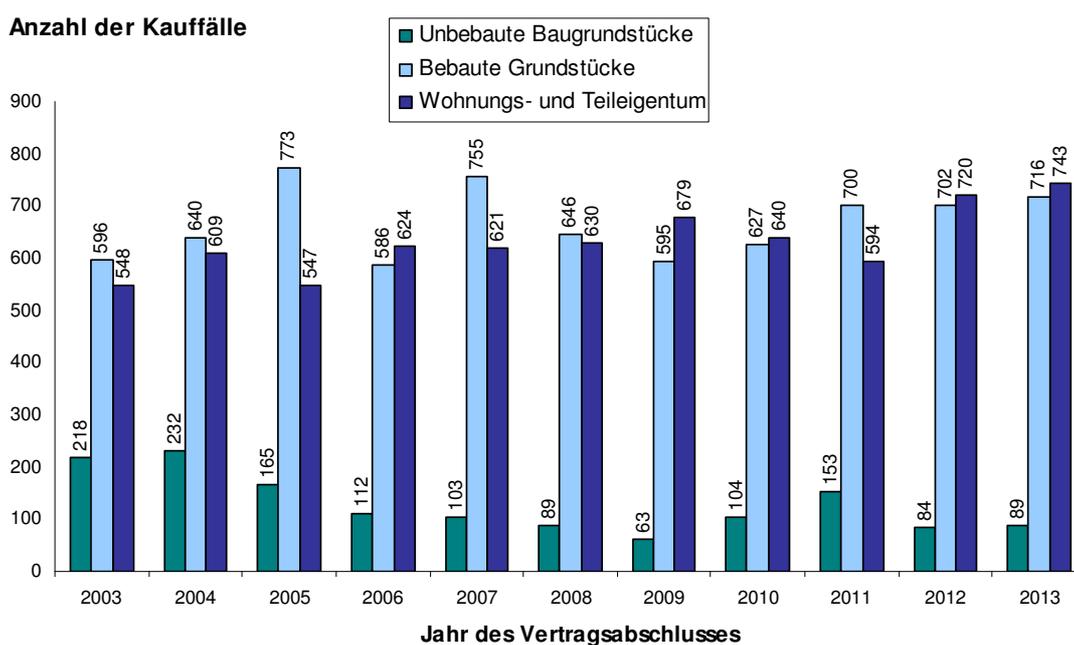
Die Anzahl der veräußerten Objekte ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 3% gestiegen.
Aus der nachfolgenden Tabelle wird die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte deutlich.

Unbebaute Flächen	2013	2012
Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)	71	69
Grundstücke für Geschosswohnungsbau (MFH)	13	11
Gewerbeflächen (tertiäre Nutzung)	1	2
Gewerbe- und Industrieflächen (Produktion usw.)	4	2
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	11	10
Entwicklungsland (Bauerwartung/Rohbauland)	3	1
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u. ä.)	50	45

Bebaute Objekte

Bebaute Grundstücke EFH und ZFH	486	511
Bebaute Grundstücke MFH	181	155
Bebaute Gewerbeobjekte (Gewerbeanteil > 80%)	23	20
Bebaute sonstige Objekte	26	16
Wohnungseigentum einschl. Wohnungserbaurechte	723	704
Teileigentum	20	16
Gesamtzahl der Objekte	1.612	1.562

Langfristig zeigt sich folgende Entwicklung:



4.2 Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

Der Flächenumsatz aus den Kaufverträgen des Berichtsjahres ist gegenüber 2012 um rund 44% gestiegen. Dieser Anstieg ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass im Jahr 2013 deutlich größere landwirtschaftliche Flächen als im Vorjahr veräußert wurden.

Die Teilmärkte für Wohnungs- und Teileigentum sind nicht dargestellt, da die anteilige Grundstücksfläche nur eine untergeordnete Rolle spielt.

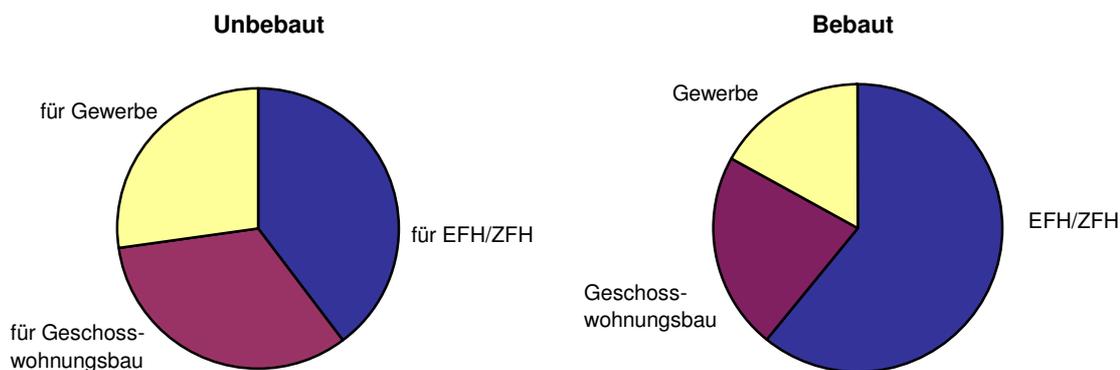
Unbebaute Flächen	2013 in ha	2012 in ha
Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)	3,11	5,14
Grundstücke für Geschosswohnungsbau (MFH)	2,59	2,45
Gewerbeflächen (tertiäre Nutzung)	0,37	0,38
Gewerbe- und Industrieflächen (Produktion usw.)	1,76	0,71
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	28,56	3,40
Entwicklungsland (Bauerwartung/Rohbauland)	2,26	1,48
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u.ä.)	12,56	2,27

Bebaute Objekte

Bebaute Grundstücke EFH und ZFH	34,97	30,19
Bebaute Grundstücke MFH	12,23	12,17
Bebaute Gewerbeobjekte (Gewerbeanteil > 80%)	9,73	12,06
Bebaute sonstige Objekte	0,89	5,53
Gesamtfläche	109,03	75,78

Flächenverteilung der Hauptmärkte

(Ein- und Zweifamilienhäuser, Geschosswohnungsbau und Gewerbe)



4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz fiel gegenüber dem letzten Berichtsjahr um rd. 11%.

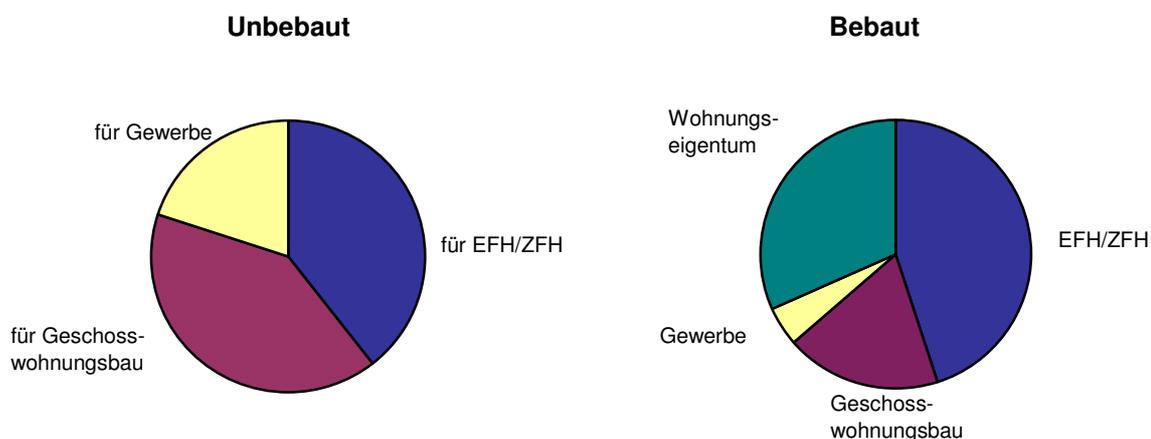
	2013 Mio. €	2012 Mio. €
Unbebaute Flächen		
Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)	6,72	10,38
Grundstücke für Geschosswohnungsbau (MFH)	6,90	4,77
Gewerbeflächen (tertiäre Nutzung)	0,83	0,54
Gewerbe- und Industrieflächen (Produktion usw.)	2,59	0,47
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	0,97	0,13
Entwicklungsland (Bauerwartung/Rohbauland)	1,73	1,00
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u.ä.)	3,89	1,17

Bebaute Objekte

Bebaute Grundstücke EFH und ZFH	134,39	135,77
Bebaute Grundstücke MFH	55,1	66,67
Bebaute Gewerbeobjekte (Gewerbeanteil > 80%)	14,30	51,98
Bebaute sonstige Objekte	2,28	1,82
Wohnungseigentum einschl. Wohnungserbbaurechte	94,50	91,51
Teileigentum	1,92	1,58
Gesamtsumme	326,12	367,78

Umsatzverteilung der Hauptmärkte

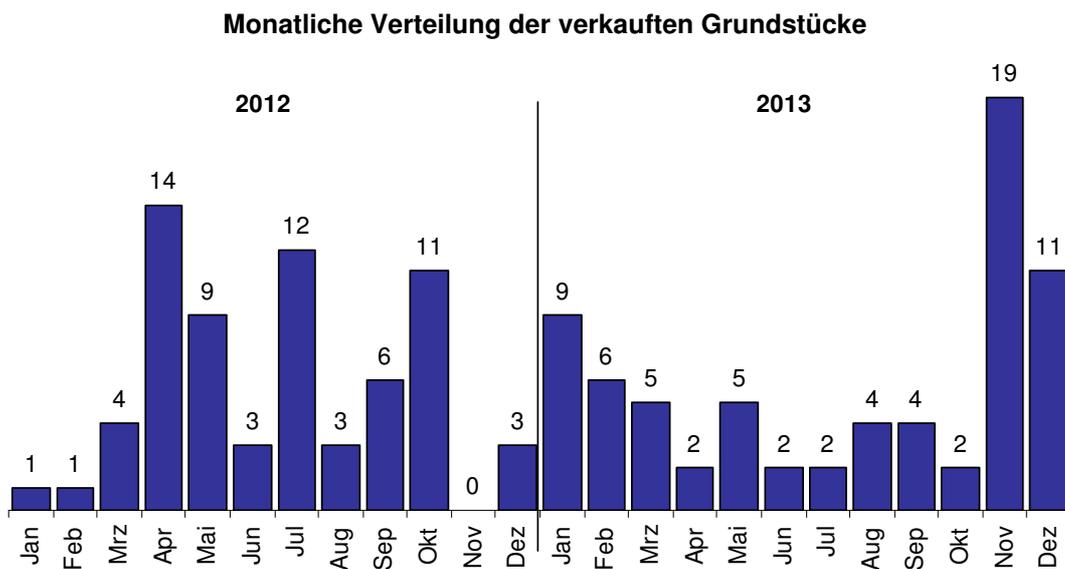
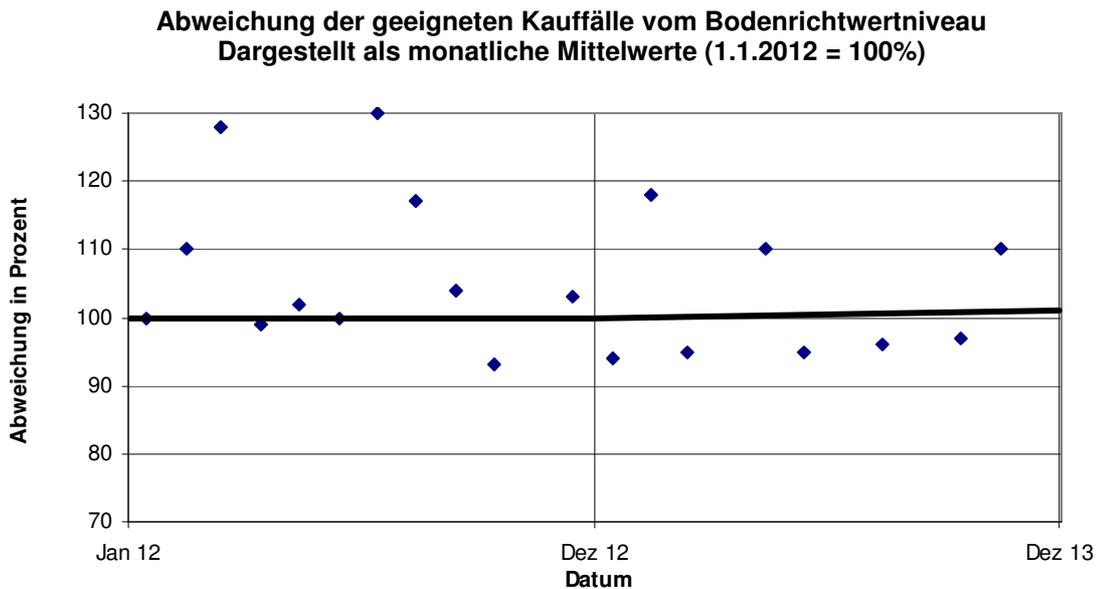
(Ein- und Zweifamilienhäuser, Geschosswohnungsbau, Wohnungseigentum und Gewerbe)



5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau für Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Berichtszeitraum wurden 30 Verträge über unbebaute Grundstücke für den Bau von 71 Ein- und Zweifamilienhäusern (ohne Erbbaurechte) registriert. Das sind vier Grundstücke mehr als im Vorjahr. Die Preisentwicklung ist in guten Wohnlagen ansteigend, für das restliche Stadtgebiet nahezu stabil.



Die folgenden erschließungsbeitragsfreien durchschnittlichen Baulandwerte können nicht zur Bewertung einzelner Grundstücke herangezogen werden. Sie dienen dem Vergleich mit anderen Gemeinden. Die dargestellten Grundstücksgrößen entsprechen den Vorgaben des Oberen Gutachterausschusses und sind nicht ortsüblich für den Mülheimer Grundstücksmarkt:

Durchschnittliche Baulandpreise in €/m ²	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (350 m ² - 800 m ²)	390	250	--
Grundstücke für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (250 m ² - 500 m ²)	390	260	180
Kleinstgrundstücke zur Bebauung mit Reihenmittelhäusern (150 m ² - 300 m ²)	--	290	210

Grundstücksumsatz nach Bezirken (ohne Erbbaurechte)

(Bezirksübersicht als Lageplan-Anlage am Ende des Marktberichtes)

Jahr	Summen gesamte Stadt	Bezirke						
		1 Styrum Dümpten nördl. der Aktienstr.	2 Broich Speldorf	3 Mülheim - Mitte	4 Wink- hausen Heißen Fulerum	5 Saarn	6 Holt- hausen Menden Raadt Ickten	7 Selbeck Mintard

2013

Anzahl	71	21	18	0	14	4	8	6
Grundstücks- flächen in m ²	31.083	6.650	9.277	0	7.006	2.936	2.874	2.340
Kaufpreis in 1.000 €	6.719	1.177	2.231	0	1.150	1.058	713	390

2012

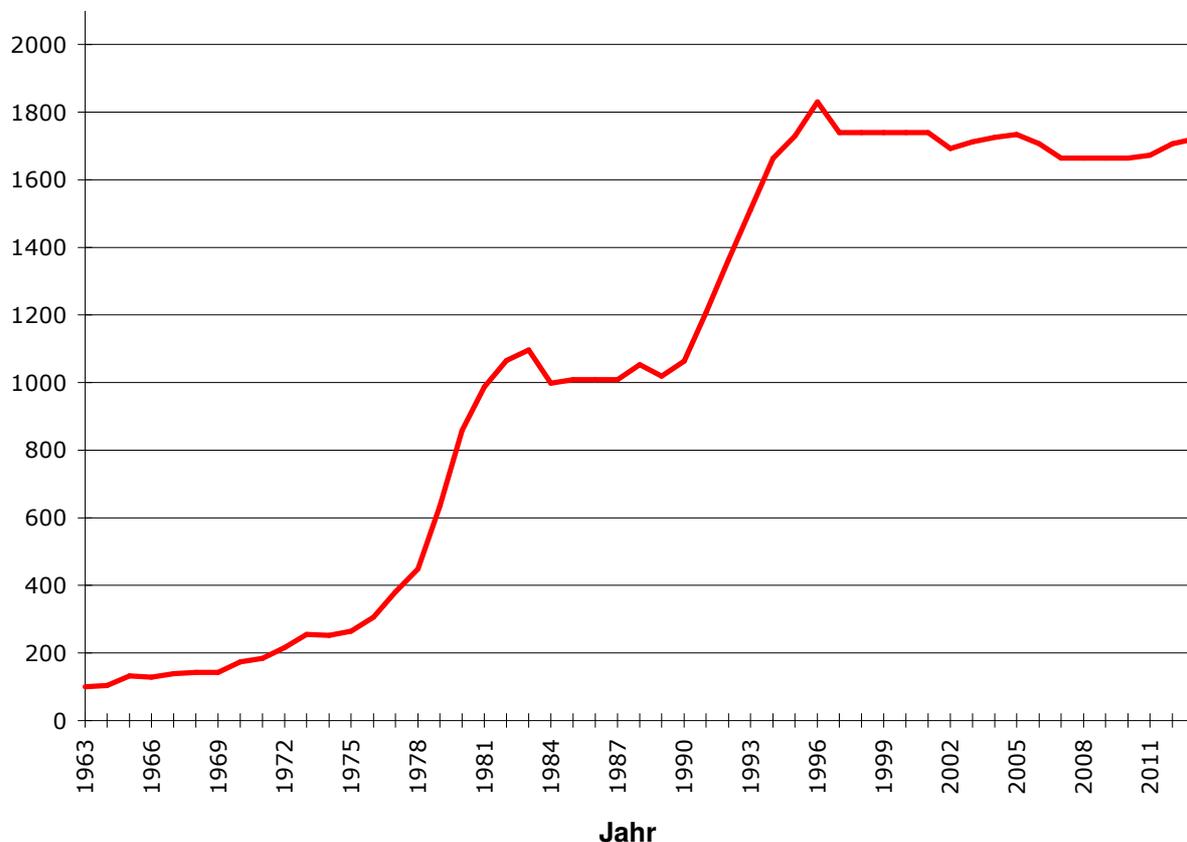
Anzahl	67	14	26	0	6	18	1	2
Grundstücks- flächen in m ²	48.775	6.640	24.210	0	6.095	11.830	in Bezirk 4 enthalten	in Bezirk 5 enthalten
Kaufpreis in 1.000 €	9.879	873	3.786	0	1.826	3.394		

2011

Anzahl	131	18	71	2	8	20	4	8
Grundstücks- flächen in m ²	67.731	9.016	29.268	1.313	4.797	11.665	4.013	7.659
Kaufpreis in 1.000 €	14.827	1.230	6.947	275	744	3.261	971	1.399

**Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau
(Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke)**
(1963 = 100)
Preisniveau 1963 i.M. ca. 15 €/m²

Index

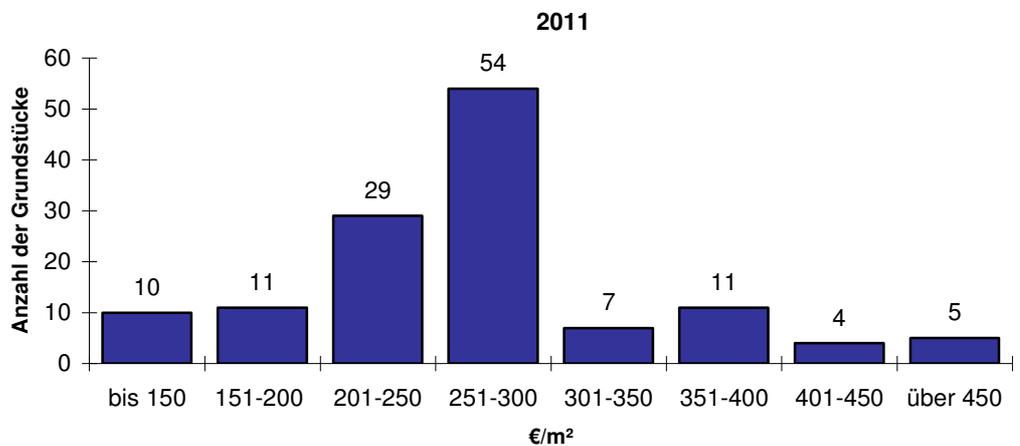
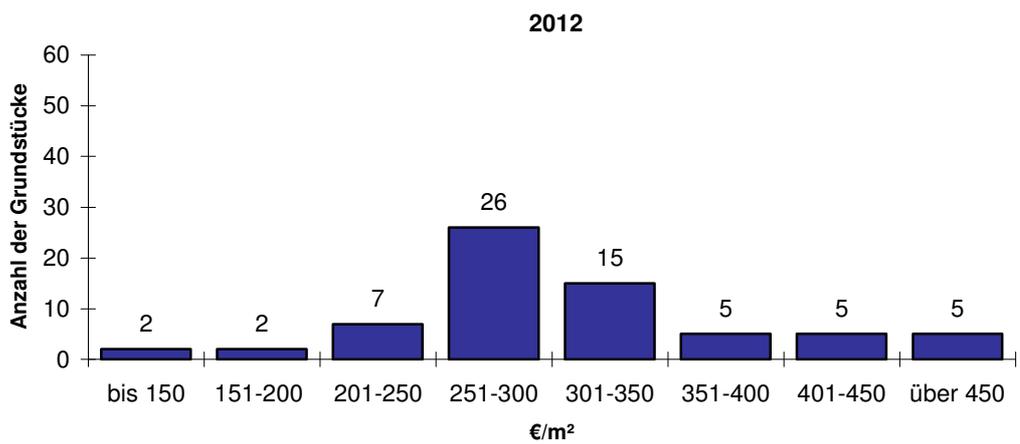
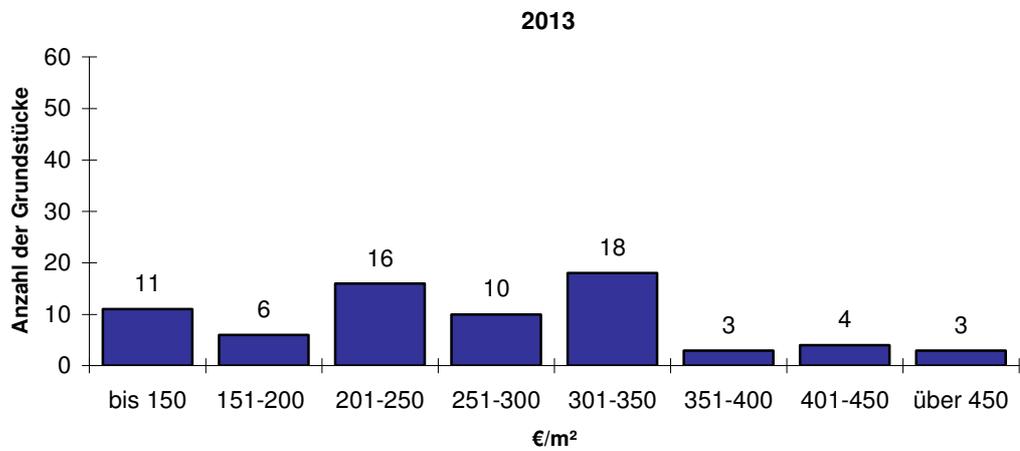


Jahr	Index	Jahr	Index	Jahr	Index	Jahr	Index
1963	100	1976	306	1989	1020	2002	1693
1964	103	1977	381	1990	1064	2003	1712
1965	132	1978	448	1991	1207	2004	1726
1966	129	1979	635	1992	1364	2005	1735
1967	139	1980	858	1993	1511	2006	1707
1968	142	1981	987	1994	1663	2007	1664
1969	142	1982	1065	1995	1730	2008	1664
1970	174	1983	1097	1996	1830	2009	1664
1971	184	1984	998	1997	1740	2010	1664
1972	216	1985	1009	1998	1740	2011	1673
1973	255	1986	1009	1999	1740	2012	1707
1974	252	1987	1009	2000	1740	2013	1721
1975	265	1988	1053	2001	1740		

Der Index zeigt lediglich die durchschnittliche Preisentwicklung im gesamten Stadtgebiet. Es wurde festgestellt, dass in den guten und bevorzugten Wohnlagen durchweg höhere Preise erzielt werden. In den anderen Wohnlagen des Stadtgebietes waren die Preise relativ stabil.

Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke nach €/m²

(erschließungsbeitragsfreie Werte, ohne Villengrundstücke)



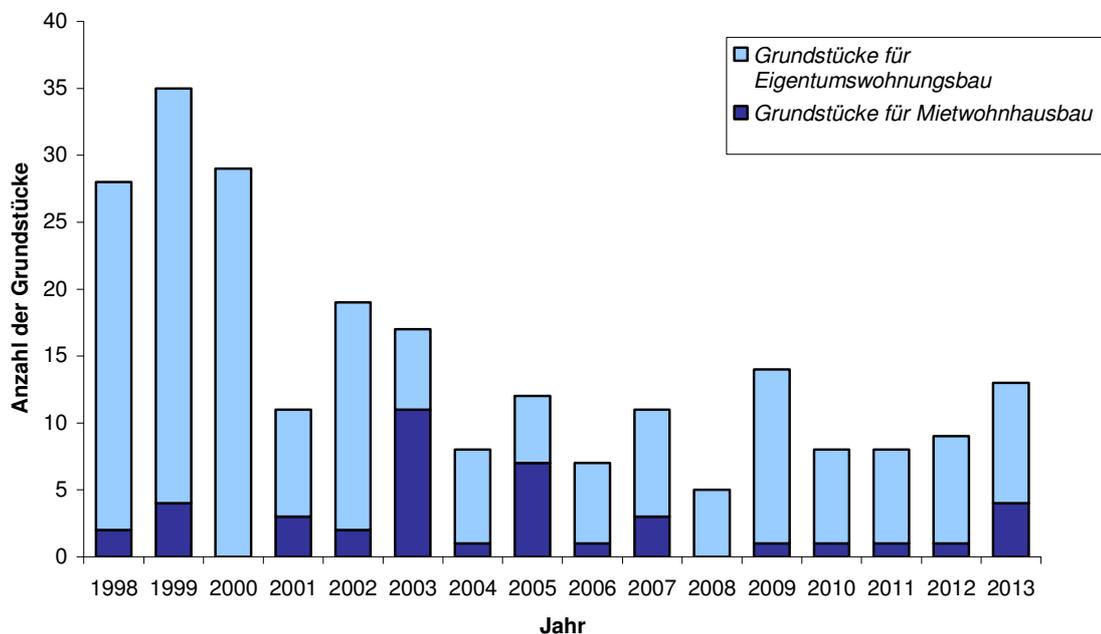
5.2 Geschosswohnungsbau

Die Anzahl der Kauffälle (ohne Erbbaurechte) verbleibt weiter auf niedrigem Niveau. Im Berichtsjahr waren es ebenfalls nur 13 Grundstücke, die überwiegend für den Eigentumswohnungsbau erworben wurden. Wegen der geringen Anzahl konnte keine allgemeine Preisentwicklung ermittelt werden.

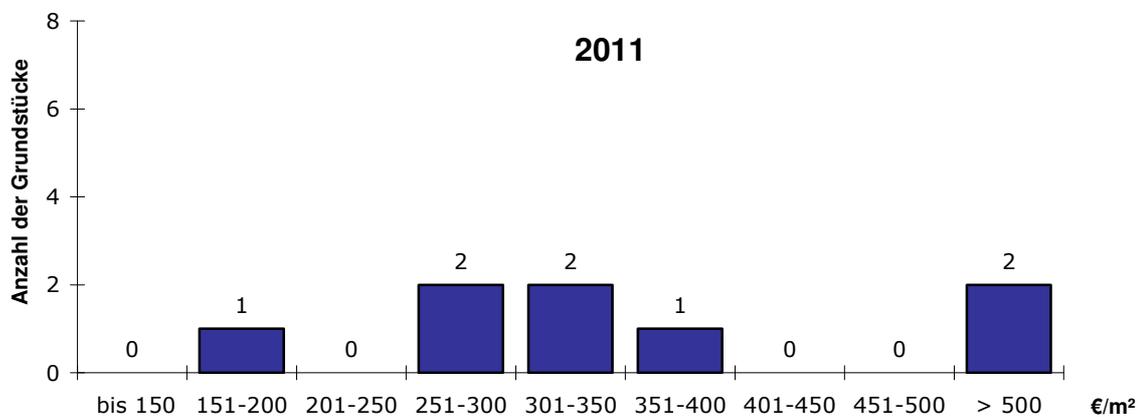
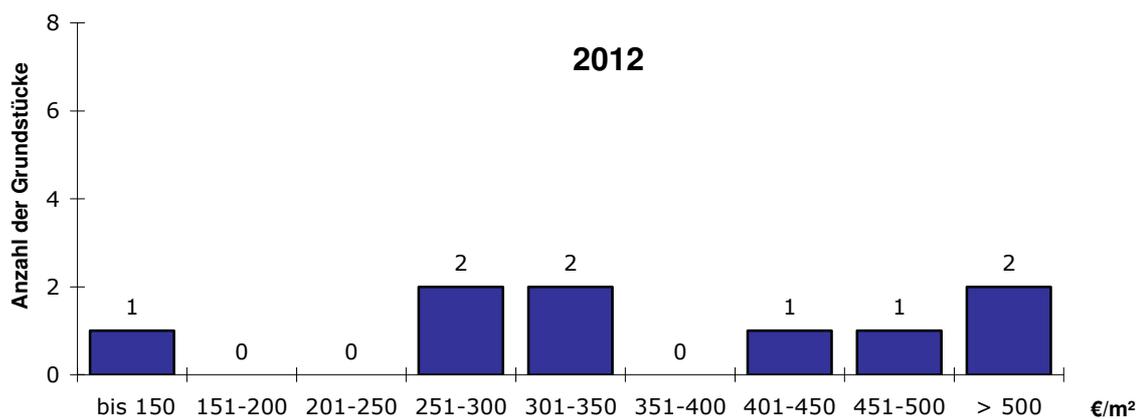
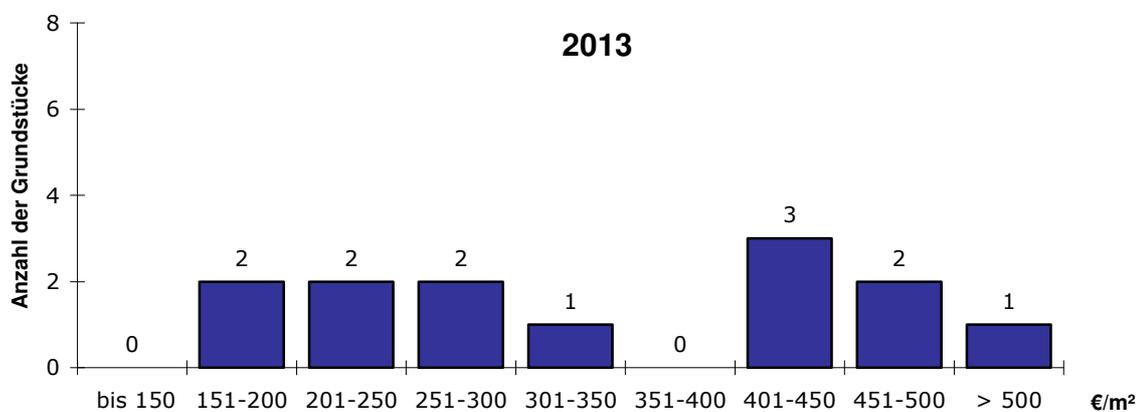
Die folgenden erschließungsbeitragsfreien durchschnittlichen Baulandwerte können für den mehrgeschossigen Wohnungsbau genannt, jedoch nicht zur Bewertung einzelner Grundstücke herangezogen werden. Sie beziehen sich entsprechend der Vorgaben des Oberen Gutachterausschusses auf eine etwa drei- bis fünfgeschossige Bauweise mit einer wertrelevanten GFZ von ca. 1,2:

Durchschnittliche Baulandpreise in €/m ²	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Grundstücke für den Bau von Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% des Rohertrages	380	260	200

Aufteilung der Grundstücke nach Gebäudearten



**Verteilung der ausgewerteten Kauffälle
für den mehrgeschossigen Wohnungsbau
(erschließungsbeitragsfreie Werte)**



5.3 Gewerbliche Bauflächen

Nur wenige unbebaute gewerbliche Flächen werden pro Jahr zwischen Marktteilnehmern gehandelt. Zudem streuen die Preise erheblich. Bei vorsichtiger Beurteilung können die folgenden Durchschnittswerte (€/m²) im erschließungsbeitragsfreien Zustand als Anhalt dienen:

Durchschnittliche Baulandpreise in €/m ²	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Grundstücke für klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung)	100	80	55
Grundstücke für tertiäres Gewerbe (Handels- und Büronutzungen u. ä.)	230	140	100

Der für tertiäres Gewerbe in guter Lage ermittelte Durchschnittswert von 230 €/m² wird stark durch Kauffälle für den großflächigen Einzelhandel beeinflusst.

Der durchschnittliche Grundstückskaufpreis für Lebensmittelsupermärkte, Lebensmitteldiscounter und Discountermischungen liegt bei 220 €/m² für Grundstücksflächen von 5.000 – 10.000 m².

In die o.g. Durchschnittspreise sind Extremwerte nicht eingeflossen.

In den Geschäftsbereichen der **Nebenzentren** überwiegt eine gemischte Bebauung mit Wohnungen in den Obergeschossen. Für derartige Nutzungen sind in den Nebenzentren Speldorf, Styrum, Winkhausen und Heißen Bodenrichtwerte im Bodenrichtwertsystem BORISplus veröffentlicht.

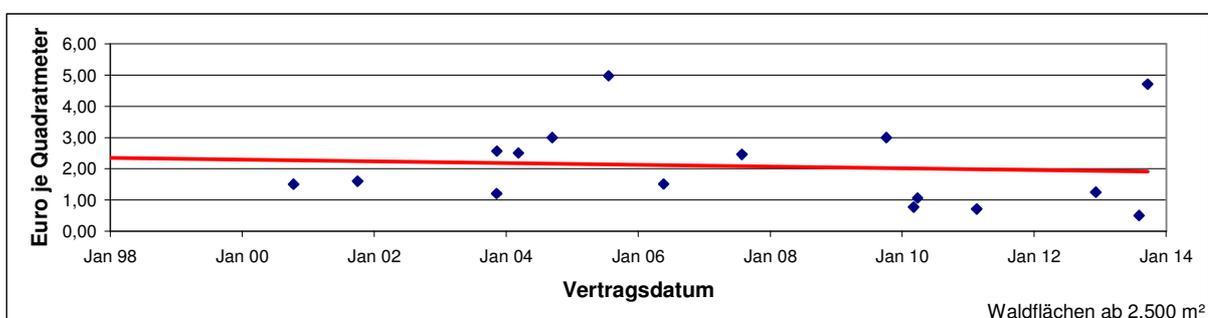
Auch für die Gewerbegebiete und die Innenstadt sind zonale Bodenrichtwerte über BORISplus abrufbar.

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Gartenland

Im land- und forstwirtschaftlichen Bereich werden in Mülheim an der Ruhr traditionell nur wenige unbebaute Flächen pro Jahr gehandelt. Für die Ermittlung der angegebenen Durchschnittspreise wurden deshalb auch Kaufpreise aus vorangegangenen Jahren hinzugezogen.

Forstwirtschaftliche Flächen

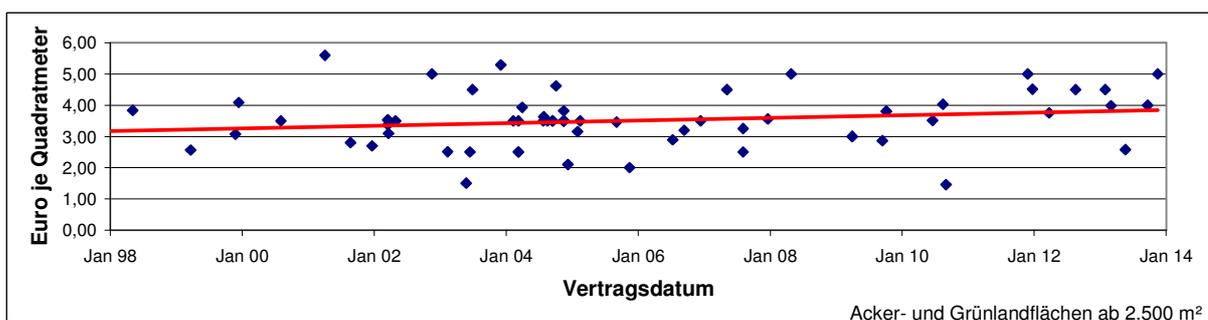
Jahr	Anzahl	Umsatz in m ²	Durchschnittlicher Preis für Flächen ab 2.500 m ²
2013	3	40.852	1,90 €/m ² mit Aufwuchs
2012	3	7.709	
2011	1	- nicht dargestellt -	



Ackerland und Grünland

Bei diesem Teilmarkt hat der Gutachterausschuss eine Abhängigkeit des Wertes von der Acker- bzw. Grünlandzahl festgestellt. (Vgl. hierzu Bodenrichtwerte in BORISplus)

Jahr	Anzahl	Umsatz in m ²	Durchschnittlicher Preis für Flächen ab 2.500 m ²
2013	8	244.768	3,80 €/m ²
2012	7	26.309	
2011	6	60.801	



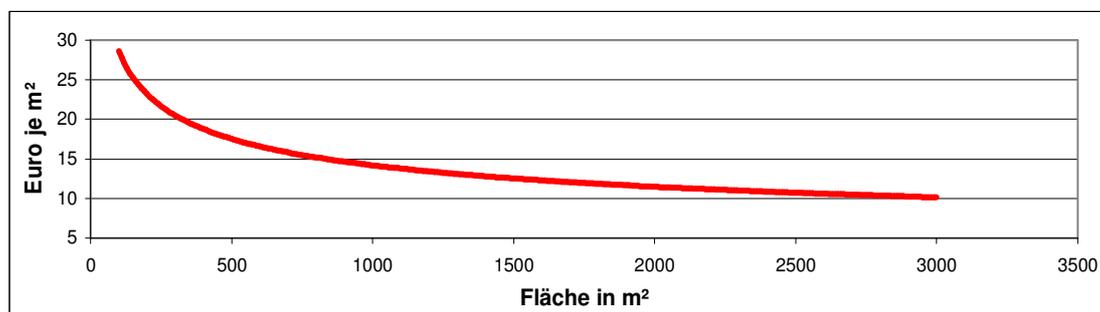
Hausgartenflächen

Nach einer Untersuchung des Gutachterausschusses aus dem Jahre 2010 liegen die Preise für die zum Bauland gehörenden Hinterlandflächen (> Grundstückstiefe des zugehörigen Bodenrichtwertes), die als zusätzliche Hausgartenfläche erworben werden, in den meisten Fällen zwischen 15 und 20% des zuzuordnenden Bodenrichtwertes. Je nach Größe der zusätzlichen Hausgartenfläche wurde folgendes Wertverhältnis zum nächstgelegenen Bodenrichtwert ermittelt:

Größe der zusätzlichen Hausgartenfläche	bis 100 m ²	bis 250 m ²	bis 500 m ²	bis 750 m ²	bis 1.000 m ²	bis 1.500 m ²
Gartenlandwert in % des Bodenrichtwertes	30%	20%	15%	12,5%	10%	5%

Selbständiges Gartenland

Der Gutachterausschuss hat im Jahre 2004 die Preise von selbständigen Gartenlandflächen (nicht Gartenland oder Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes) untersucht. Der Durchschnittswert dieser Flächen ist abhängig von der Gartengröße und ist in nachfolgender Grafik dargestellt.



Begünstigtes Agrarland

Der Begriff "Begünstigtes Agrarland" kommt in der seit dem 01.07.2011 geltenden ImmoWertV nicht mehr vor. Deshalb wird für das sogenannte „begünstigte Agrarland“ kein Wert mehr ausgewiesen (letzte Wertangabe im Grundstücksmarktbericht 2010 mit einem Durchschnittspreis von 10 €/m² aus 6 Kauffällen der Jahre 2007-2009).

Stattdessen werden die in Frage kommenden Flächen entsprechend ihrer Nutzungsart bei der Kaufpreisauswertung für land- und forstwirtschaftliche Flächen miterfasst. In den örtlichen Fachinformationen zu den land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerten wird darauf hingewiesen, dass die früher als begünstigtes Agrarland definierten, in der Regel haus-/siedlungsnah gelegenen Flächen teilweise bis zum siebenfachen des Bodenrichtwertes für landwirtschaftliche Flächen gehandelt werden.

6. Bebaute Grundstücke

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Grundstücksumsatz nach Bezirken (ohne Erbbaurechte)

(Bezirksübersicht als Lageplan-Anlage am Ende des Marktberichtes)

Jahr	Summen gesamte Stadt	Bezirke						
		1 Styrum Dümpten nördl. der Aktienstr.	2 Broich Speldorf	3 Mülheim - Mitte	4 Wink- hausen Heißen Fulerum	5 Saarn	6 Holt- hausen Menden Raadt Ickten	7 Selbeck Mintard

2013

Anzahl	479	126	80	13	114	82	46	18
Grundstücks- fläche in m ²	347.121	48.733	49.665	6.277	63.248	88.225	53.393	37.580
Kaufpreis in 1.000 €	133.479	27.530	24.115	3.232	29.072	28.913	16.278	4.339

2012

Anzahl	511	71	112	18	135	104	42	29
Grundstücks- fläche in m ²	301.908	33.830	61.805	8.980	56.487	72.095	44.716	23.995
Kaufpreis in 1.000 €	135.766	13.379	33.122	4.957	31.284	27.946	15.388	9.690

2011

Anzahl	478	75	108	20	138	84	43	10
Grundstücks- fläche in m ²	282.376	39.239	67.701	12.218	63.497	52.925	36.697	10.099
Kaufpreis in 1.000 €	124.236	14.127	34.820	4.619	29.120	25.782	12.970	2.798

Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Von den Erwerbern bebauter Objekte werden durch Fragebogen zusätzliche Angaben zum verkauften Gebäude erfragt. Die Antwortquote liegt bei knapp 64 Prozent. Aus den komplett ausgefüllten Bögen sind dann die unten stehenden Auswertungen möglich geworden, die eine Übersicht über den Markt der Einfamilienhäuser vermitteln.

In der hier vorliegenden Tabelle sind lediglich Preise enthalten, die in mittleren und mittel bis guten Wohnlagen der Wohnlageneinstufung des Gutachterausschusses aufgetreten sind. Aus den genannten Preisen wurden die Anteile für mitverkauftes Inventar (Einbauküchen u.a.) sowie für Garagen und KFZ-Stellplätze herausgerechnet.

Anzahl, Qualität und Ausstattung der Objekte schwanken von Jahr zu Jahr erheblich.

Die in der Tabelle genannten Werte sind nur rein statistisch aus den Kaufpreisen der letzten drei Jahre ermittelt und können deshalb nicht als teilmarkttypisch zur Bewertung einzelner Grundbesitzungen herangezogen werden.

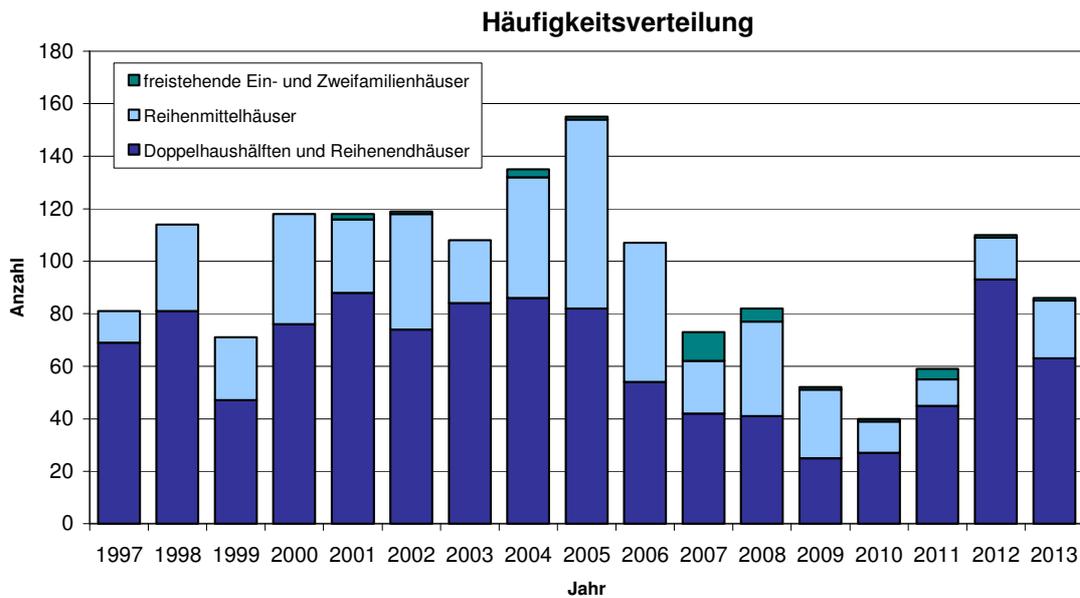
	Baujahr	Anz. der Fälle	Ø Fläche des Grundstücks m ²	Ø Wohnfläche m ²	Ø Preis/m ² Wohnfläche €/m ²	Ø Gesamtkaufpreis €	
freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser 350–800 m ² Grundstück	Neubau Erstverkauf	0	-	-	-	-	
	1995-2011	4	590 450 – 740	180 140 – 240	2.175 1.550 – 2.525	379.000 319.000 – 442.000	
	dem Alter entsprechender normaler Zustand	1975-1994	10	580 410 – 800	190 130 – 330	2.000 1.125 – 2.850	376.000 180.000 – 835.000
	1950-1974	37	590 350 – 800	160 80 – 280	1.800 1.175 – 2.625	282.000 153.000 – 460.000	
	1920-1949	8	460 360 – 720	150 110 – 220	1.975 1.450 – 2.850	281.000 213.000 – 348.000	
	bis 1919	12	580 370 – 800	140 70 – 190	1.475 575 – 2.650	184.000 86.000 – 310.000	
Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften 250–500 m ² Grundstück	Neubau Erstverkauf	92	320 250 – 500	150 120 – 200	2.325 1.525 – 3.000	347.000 259.000 – 462.000	
	1995-2011	19	330 260 – 460	140 110 – 190	2.325 1.625 – 3.050	327.000 230.000 – 408.000	
	dem Alter entsprechender normaler Zustand	1975-1994	31	370 250 – 490	160 70 – 230	1.875 1.075 – 2.950	290.000 149.000 – 405.000
	1950-1974	51	390 260 – 500	130 80 – 200	1.700 650 – 2.600	218.000 124.000 – 415.000	
	bis 1949	38	370 260 – 500	120 70 – 250	1.625 925 – 3.700	188.000 83.000 – 426.000	
Reihenmittelhäuser 150-300 m ² Grundstück	Neubau Erstverkauf	27	200 160 – 260	140 100 – 240	2.000 1.425 – 2.525	279.000 228.000 – 360.000	
	1995-2011	12	180 150 – 230	130 120 – 150	2.100 1.725 – 2.600	283.000 242.000 – 340.000	
	dem Alter entsprechender normaler Zustand	1975-1994	26	210 160 – 280	140 80 – 180	1.675 1.050 – 2.350	226.000 153.000 – 350.000
	1950-1974	34	230 160 – 300	110 60 – 150	1.800 525 – 2.850	191.000 63.000 – 280.000	
	bis 1949	13	230 170 – 280	120 70 – 190	1.250 775 – 1.950	153.000 75.000 – 237.000	

Bemerkung: Aus Datenschutzgründen werden in der Tabelle Spalten nicht gefüllt, wenn es sich bei der Anzahl der Fälle um weniger als zwei handelt.

Neuerstellte, schlüsselfertige Einfamilienhäuser

Im Jahre 2013 wurden 86 Objekte veräußert; die Zahl fiel damit um etwa 22% gegenüber dem Vorjahr, wie aus untenstehender Grafik deutlich wird. Die durchschnittlichen Größen und Preise können der vorstehenden Tabelle entnommen werden (Durchschnittswerte aus Verkäufen der Jahre 2011 – 2013).

Die nächste Seite gibt einen Überblick über die mittleren Kaufpreise, ihre Lagen und die Vergleichsmöglichkeiten zum Vorjahr.



**Mittlere Preise schlüsselfertiger Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser
(in 1.000 €) ohne Wertanteile für Garagen oder Stellplätze**

Die Werte sind in etwa lagerichtig eingetragen.



E = Werte für freistehende Einfamilienhäuser
D = Werte für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
R = Werte für Reihemittelhäuser

2011

2012

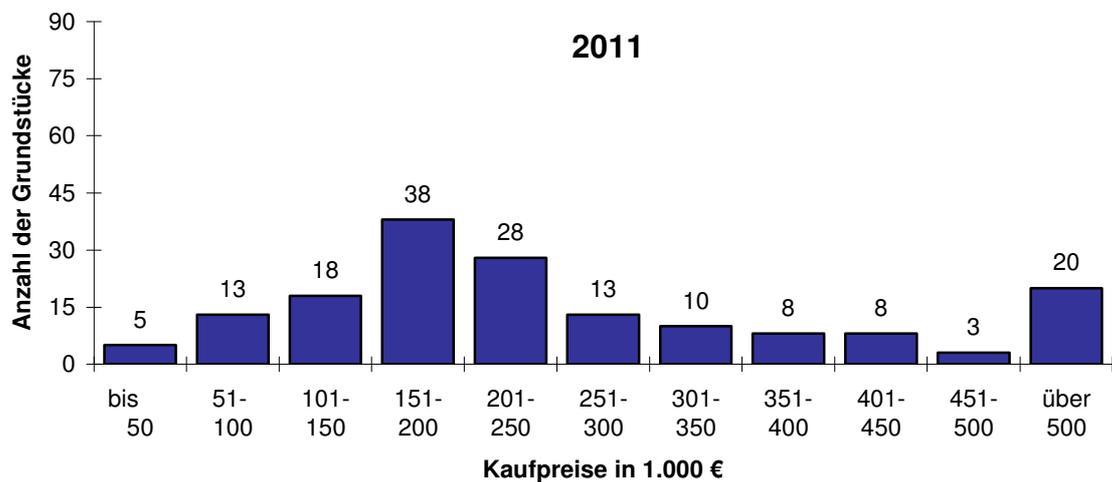
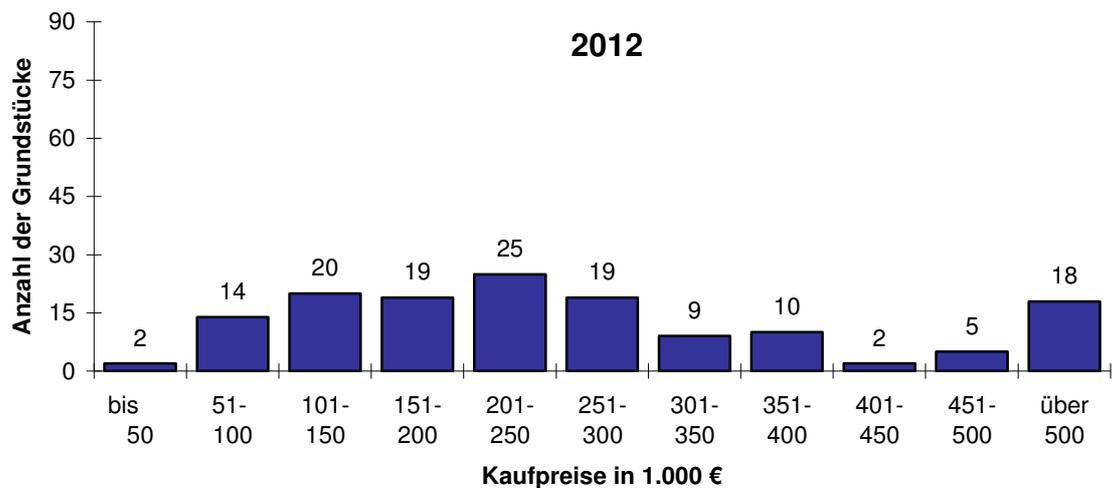
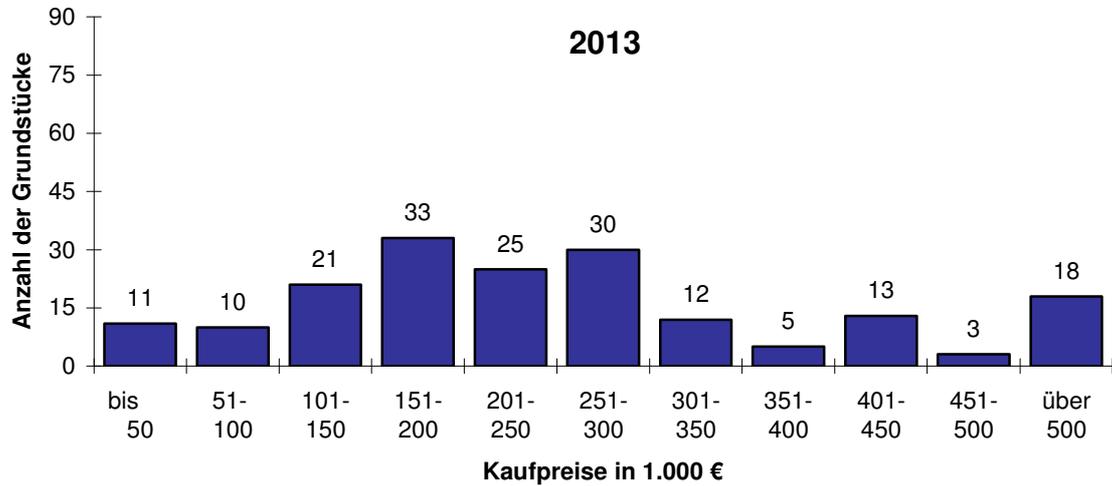
2013

Die Werte aus 2011 sind nur in den Bereichen eingetragen, in denen aktuellere Werte nicht vorhanden sind.

6.2 Mehrfamilienhäuser (ohne Erbbaurechte)

In diesem Teilmarkt sind Mehrfamilienhäuser (reine Wohngebäude und Wohngebäude mit einem Gewerbeanteil von max. 20% des Rohertrages) und gemischt genutzte Objekte (Gebäude mit 20% bis max. 80% gewerblichem Mietanteil) zusammengefasst.

Häufigkeit aufgetretener Kaufpreise



Umsatz der Mehrfamilienhäuser nach Bezirken (ohne Erbbaurechte)

(Bezirksübersicht als Lageplan-Anlage am Ende des Marktberichtes)

Jahr	Summen gesamte Stadt	Bezirke						
		1 Styrum Dümpten nördl. der Aktienstr.	2 Broich Speldorf	3 Mülheim - Mitte	4 Wink- hausen Heißen Fulerum	5 Saarn	6 Holt- hausen Menden Raadt Ickten	7 Selbeck Mintard

2013

Anzahl	181	50	46	40	31	8	6	0
Grundstücks- fläche in m ²	122.335	32.237	26.385	18.272	31.686	6.853	6.902	0
Kaufpreis in 1.000 €	55.096	11.249	13.331	17.303	7.064	4.430	1.719	0

2012

Anzahl	155	55	22	37	18	10	13	0
Grundstücks- fläche in m ²	121.741	42.751	14.333	18.529	15.458	7.498	23.172	0
Kaufpreis in 1.000 €	66.666	14.936	5.706	15.355	3.807	1.870	24.993	0

2011

Anzahl	164	41	43	41	13	5	21	0
Grundstücks- fläche in m ²	99.415	25.613	30.750	15.584	10.853	3.327	13.288	0
Kaufpreis in 1.000 €	47.165	7.640	13.345	14.273	2.682	2.478	6.747	0

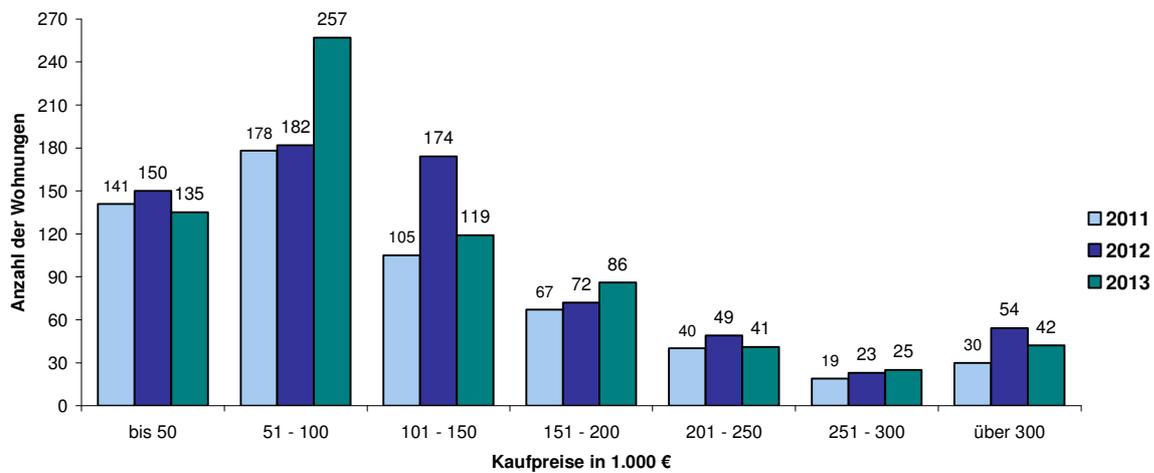
7. Wohnungseigentum

Mehrjähriger Vergleich zu Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Kaufverträgen

Die Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Neubauwohnungen ist 2013 gegenüber dem Vorjahr fast um die Hälfte zurückgegangen.

	Abgeschlossenheitsbescheinigungen des Bauordnungsamtes		Verkaufte Wohnungen (ohne Erbbaurechte)	
	Neubauwohnungen	umgewandelte Mietwohnungen	Anzahl	Umsatz (in Mio. €)
2013				
1.Quartal	10	15		
2.Quartal	24	28		
3.Quartal	4	13		
4.Quartal	113	19		
insgesamt	151	75	705	85,878
2012				
1.Quartal	194	57		
2.Quartal	21	15		
3.Quartal	47	16		
4.Quartal	14	6		
insgesamt	276	94	704	91,509
2011				
1.Quartal	45	21		
2.Quartal	3	18		
3.Quartal	21	13		
4.Quartal	78	15		
insgesamt	147	67	580	72,859
2010 insgesamt	26	96	629	66,656
2009 insgesamt	127	66	659	56,727
2008 insgesamt	129	162	615	63,287
2007 insgesamt	71	319	616	63,438
2006 insgesamt	59	611	611	60,425
2005 insgesamt	99	713	542	56,794
2004 insgesamt	112	186	595	61,278
2003 insgesamt	130	221	527	66,266
2002 insgesamt	158	238	564	75,524

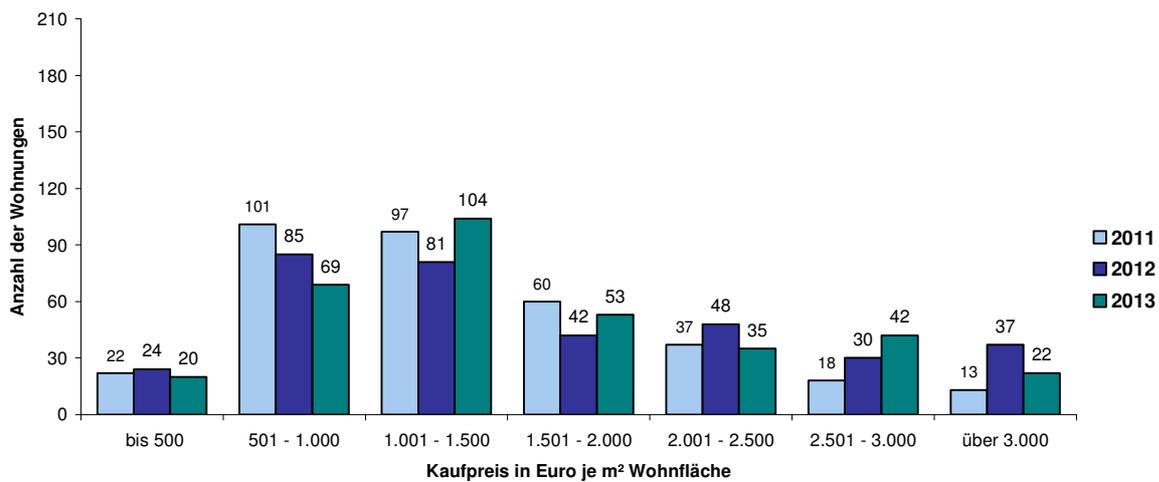
Häufigkeit aller aufgetretenen Wohnungspreise (Wohnungseigentum)



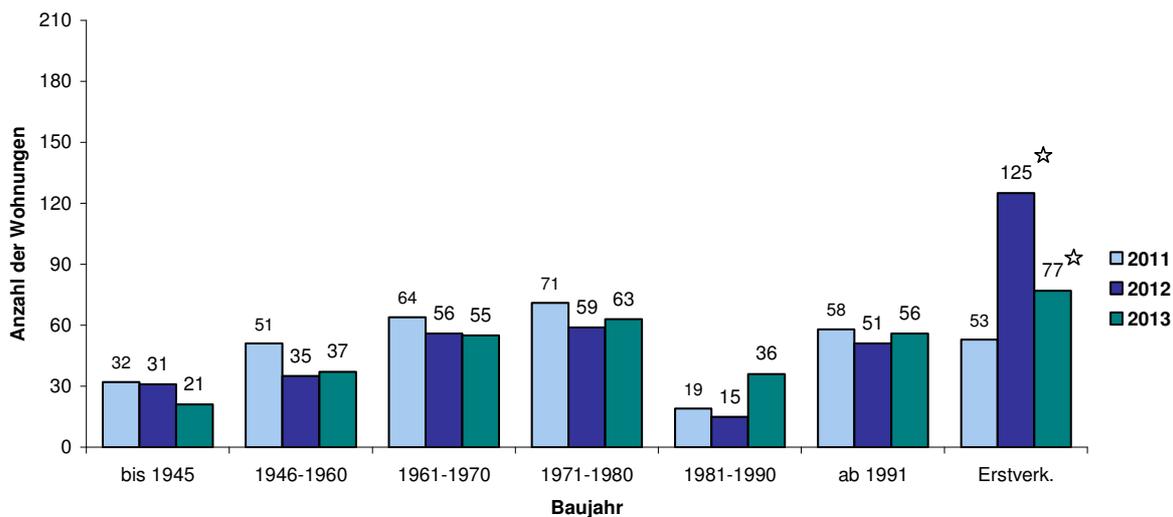
Häufigkeit der auswertbaren Kauffälle (Wohnungseigentum)

(ausgewertet: 2011 = 60%, 2012 = 53%, 2013 = 49%)

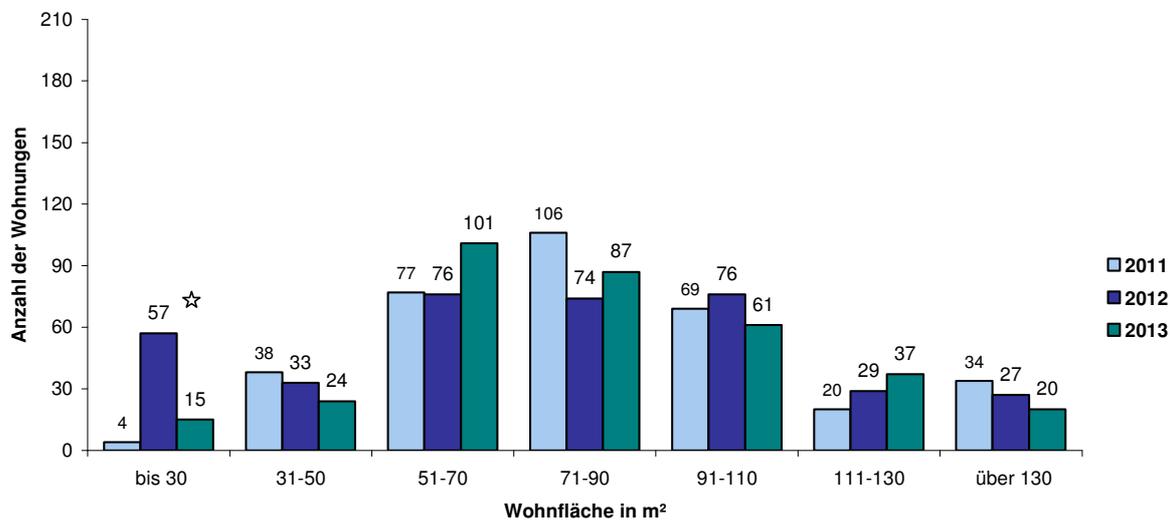
Verteilung nach Kaufpreis in € je m² Wohnfläche



Verteilung nach Gebäudealter



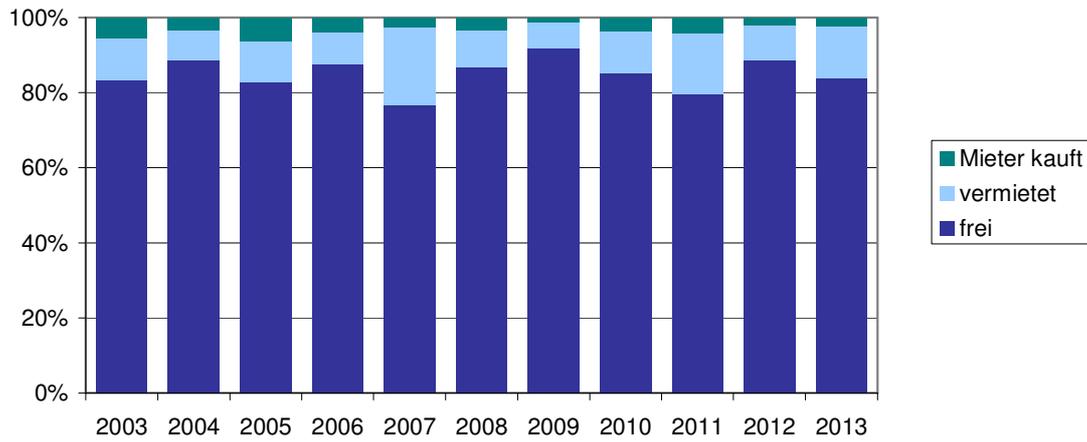
Verteilung nach Wohnungsgröße



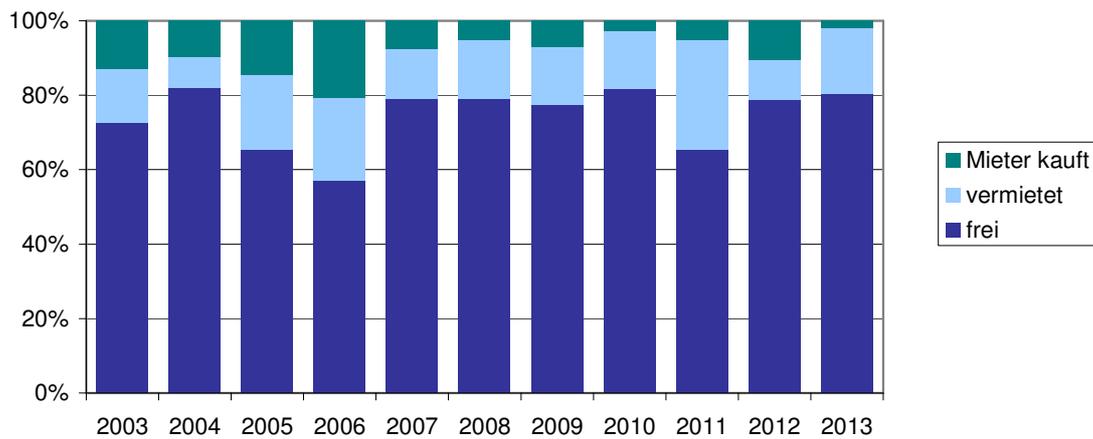
☆ Der Anstieg der kleinen Wohnungen/Apartments ist auch auf eine Neubaumaßnahme mit Pflegeapartments zurückzuführen.

Verteilung der verkauften Wohnungen nach Vermietungssituation (Wohnungseigentum)

Weiterverkäufe



Umwandlungen



Kaufpreistabelle für Wohnungseigentum in €/m² Wohnfläche

Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungen mittlerer Ausstattung (Zentralheizung, Bad, Isolierverglasung) zwischen 50 und 150 m ² Wohnfläche, in Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen, ohne Kfz-Stellplatzanteil. Die Preise beinhalten auch den Bodenwertanteil und die mitgenutzten Teile des Gemeinschaftseigentums. Stand Januar 2014								
	Bezirke	Wohn- Lagen	Baujahre (Weiterverkäufe und Umwandlungen)					Erst- verkäufe Neubau
			bis 1945 mod.	1946 bis 1959	1960 bis 1974	1975 bis 1989	1990 bis 2005	
1	Styrum	mittel	1.025	875	950	1.100	1.300*	-----
	Dümpten und nördl. der Aktienstraße	mittel	1.050	925	1.025	1.175	1.500	-----
2	Speldorf, Broich	gut	1.225	1.100	1.175	1.350	1.775	2.600
		mittel	1.100	925	1.025	1.200	1.550	2.200
3	Mülheim- Mitte	gut	1.200*	1.100*	1.250	1.375*	1.775*	siehe Erläuterung
		mittel	1.125	900	975	1.125	1.525	
4	Heißen Fulerum Winkhausen	gut	1.200*	1.050	1.200	1.450	1.750*	-----
		mittel	1.100	925	1.000	1.250	1.675	2.175
5	Saarn	gut	1.225*	1.100	1.300	1.525	1.850	2.500
		mittel	1.125*	1.025*	1.225	1.375	1.575*	2.175
6	Holthausen Menden Raadt	gut	1.400	1.100*	1.300	1.550	1.900	2.600
		mittel	Aus diesem Bereich liegen nicht genügend Kaufpreise vor.					
7	Selbeck Mintard	gesamt	Aus diesem Bereich liegen nicht genügend Kaufpreise vor.					
<p>Die Preise in diesem Tabellenfeld werden ausschließlich durch die bisherigen Verkäufe im Bereich der Ruhrpromenade bestimmt. Der Durchschnittswert liegt bei rd. 2.950 €/m² Wohnfläche mit einer Streubreite von +/- 10%, wobei auch hier nur Wohnungen bis 150 m² Wohnfläche berücksichtigt wurden.</p> <p>Die Tiefgaragenstellplätze werden in der Preisspanne von 24.000 € bis 33.000 € je Einstellplatz gehandelt.</p>								
<p>Hinweis: Das vorhandene Kaufpreismaterial weist Schwankungen auf, die insbesondere auf unterschiedlichen Wohnungsausstattungen und -größen, differierendem Wohnumfeld sowie sonstigen Besonderheiten beruhen. Wohnungserbbaurechte sind in der Tabelle nicht enthalten.</p>								
<p>Wohnlagen: Die vom Gutachterausschuss vorgenommenen Wohnlageneinstufungen können über die Bodenrichtwerte unter www.borisplus.nrw.de eingesehen werden.</p> <p>Gute Wohnlagen = Lagebeurteilungen 17 - 33, mittlere Wohnlagen = Lagebeurteilungen 37 - 50</p>								
Durchschnittliche Kaufpreise für Kfz-Stellplätze und Garagen			Art der Kfz-Anlage				neu	gebraucht
			Einstellplatz in Tief- oder Sammelgarage				14.000 €	8.000 €
			Einzelgarage				11.000 €	7.000 €
			Außenstellplatz				4.500 €	3.000 €

*Wegen fehlender bzw. geringer Kaufpreisanzahl wurden diese Tabellenfelder sachverständig geschätzt.

Die Tabellenwerte für ETW-Erstverkäufe aus früheren Marktberichten sind mit den aktuellen Werten für Erstverkäufe nicht vergleichbar, da sich die Bauart und Ausstattung deutlich verbessert haben.

Für die Tabellenfelder Styrum, Dümpten und gute Lagen in Heißen, Fulerum und Winkhausen wurden aufgrund fehlender Kaufpreise keine Werte ausgewiesen.

In der Kaufpreistabelle sind sehr hochwertig ausgestattete Neubauwohnungen in repräsentativen Gebäuden und/oder bevorzugten Wohnlagen nicht enthalten.

Die Objekte zeichnen sich beispielsweise aus durch:

- eine zweigeschossige Bauweise mit Fahrstuhl
- häufig mit Staffelgeschossen (Penthousewohnungen)
- großzügige Terrassen/Dachterrassen und Balkone
- Wohnflächen oftmals größer als 150 m²
- repräsentative Grundrissgestaltung und hochwertige Ausstattung

Die Preise für diese Objekte liegen in der Regel bei 3.000 bis 4.000 Euro pro m² Wohnfläche.

Weitere Informationen hierzu finden Sie auf Seite 32, untere Grafik.

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 196 Baugesetzbuch). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 15. Februar jedes Jahres bezogen auf den Stichtag 01. Januar ermittelt und anschließend veröffentlicht. Ab 2011 sind den Bodenrichtwerten Zonen mit weitgehend übereinstimmenden Grundstücksarten und Wertverhältnissen zugeordnet.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen.

Seit Mitte des Jahres 2003 werden die Bodenrichtwerte landesweit unter der Internetadresse www.boris.nrw.de bzw. auch www.borisplus.nrw.de angeboten. Die Einsicht ist kostenlos, ein Auszug ist nach Registrierung gegen Gebühr erhältlich.

Die Geschäftsstelle erteilt auch mündliche Auskünfte über die Bodenrichtwerte. Eine Bodenrichtwertkarte in Papierform wie in früheren Jahren üblich, wird nicht mehr aufgelegt.



8.2 Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind. Verträge, die auf ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen (Verkauf an Familienangehörige, Firmenverkauf an Mitarbeiter o.ä.) beruhen, scheiden aus.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden (ggf. alternativ) zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben:

- Bauweise
- Zahl der Vollgeschosse
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Grundstücksgröße
- Tiefe des Bodenrichtwertgrundstückes

Das Bodenrichtwertgrundstück ist (soweit nichts anderes angegeben) definiert als unbebautes, rechteckig geschnittenes und erschließungsbeitragsfreies Grundstück mit normaler, gebietstypischer Frontbreite.

Die Handhabung der zonalen Bodenrichtwerte und die dazugehörigen Umrechnungsfaktoren sind in den jeweiligen örtlichen Fachinformationen, die in BORISplus.NRW einsehbar sind, erläutert.

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte beschließen die Gutachterausschüsse gebietstypische Werte als Übersicht über das Bodenpreisniveau. Diese werden vom Oberen Gutachterausschuss jährlich im Grundstücksmarktbericht NRW zusammengestellt und veröffentlicht.

Der Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses steht im Internet zur Verfügung unter der Adresse www.borisplus.nrw.de.

Die vom Gutachterausschuss für Mülheim an der Ruhr beschlossenen gebietstypischen Werte sind in den einzelnen Teilmarkt Bereichen (vgl. Punkte 5.1 bis 5.3) genannt worden.

8.4 Die Handhabung des Internetportals BORISplus

Über das Internetportal www.borisplus.nrw.de werden schon seit Jahren NRW-weit die Bodenrichtwerte und die Grundstücksmarktberichte veröffentlicht und überwiegend kostenfrei bereitgehalten. In den letzten Jahren wurden weitere Angebote hinzugefügt. So werden für das Mülheimer Stadtgebiet zurzeit auch ca. 1165 Vergleichspreise für Eigentumswohnungen aus vier Jahren in anonymisierter Form bereitgehalten.

Ein zusätzliches Angebot stellt die Bereitstellung einer kostenlosen App für Smartphones dar. Mit dieser lassen sich die Bodenrichtwerte aus NRW auch mobil betrachten. Aus Kapazitätsgründen sind hier jedoch keine örtlichen Fachinformationen hinterlegt.

Handhabung:

1. Aufruf der Internetseite www.borisplus.nrw.de, die Startseite mit den Nutzungsbedingungen.

2. Mit Druck auf die Schaltfläche „Nutzungsbedingungen akzeptieren und Anwendung starten“ kommen Sie zur Hauptnavigation mit einigen Erläuterungen.

3. Im Auswahlkasten (links im Bild) können Sie nun Ihre Produktauswahl treffen. Für Mülheim an der Ruhr sind zurzeit folgende Auswahlen möglich:

- Allgemeine Preisauskunft* Sie führt zu einer Auswahlmaske, in der Vergleichspreise nach verschiedenen Kriterien abrufbar sind.
(z. Zt. in Mülheim an der Ruhr nur für Eigentumswohnungen)

- Bodenrichtwert*
Sie führt zur NRW-weiten Bodenrichtwertmaske, in der nun die Gemeinde ausgewählt werden muss. Danach kann über Straße und Hausnummer oder über die Pfeile am Bildrand der Bodenrichtwert gesucht werden. Dabei können zur besseren Übersicht verschiedene Bodenrichtwertarten ausgenommen werden. Ein Klick auf die Zahl des Bodenrichtwertes führt zu einem weiteren Fenster, in dem die Merkmale des Bodenrichtwertes aufgelistet sind. Aus diesem Fenster lassen sich auch die örtlichen Fachinformationen zu den Bodenrichtwerten aufrufen, die wichtige, für die Grundstücksbewertung erforderliche Informationen enthalten.
- Bodenwertübersicht
Sie führt zu einem kostenfrei ausdruckbaren Blatt, in dem die durchschnittlichen Bodenrichtwerte für das gesamte Gemeindegebiet als Übersicht dargestellt sind. Dieses Blatt ist für Bewertungen im Einzelfall nicht brauchbar.
- Grundstücksmarktbericht*
Sie führt zum hier vorliegenden Grundstücksmarktbericht der ausgewählten Gemeinde. In der kostenfreien Einsicht fehlt das Kapitel 9 mit den für die Wertermittlung erforderlichen Daten.
- Grundstücksmarktbericht NRW*
Sie führt zum NRW-weiten Grundstücksmarktbericht, in dem die wesentlichen Daten der Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse zusammengestellt sind.
- Immobilienpreisübersicht*
Diese Übersicht wird automatisch in BORISplus erzeugt. Aufgrund von Vorgaben bei der Wertzusammenstellung spiegeln die dort aufgeführten Werte nicht den tatsächlichen Mülheimer Immobilienmarkt wider.

Die Auswahl „Immobilienrichtwert“ steht für das Stadtgebiet Mülheim an der Ruhr noch nicht zur Verfügung.

Bei den mit * gekennzeichneten Auswahlen sind amtliche Ausdrücke im PDF-Format zum Herunterladen generiert. Diese sind teilweise kostenpflichtig. Der Preis wird jeweils auf der Seite genannt. Eine Anmeldung an das System BORISplus ist hierfür erforderlich und wird abgefragt.

Weitergehende Nutzungen, wie z.B. den kompletten Datensatz NRW zur digitalen Nutzung, sind möglich. Hierzu wenden Sie sich bitte an das Geodatenzentrum NRW bei der Bezirksregierung Köln, Muffendorfer Str. 19-21, Frau Landsberg, Tel. 0211 – 147 4481, karin.landsberg@bezreg-koeln.nrw.de.

9. Erforderliche Daten für die Wertermittlung

9.1 Umrechnungskoeffizienten

9.1.1 Abhängigkeit der Bodenwerte vom Maß der baulichen Nutzung

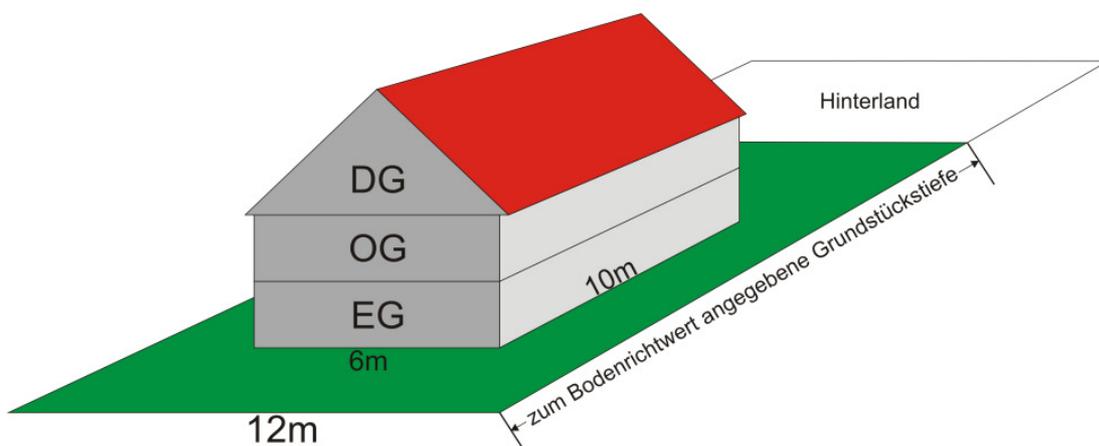
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Die für die Bodenrichtwerte und die Grundstückswertermittlung maßgebliche WGFZ errechnet sich aus der Geschossfläche dividiert durch die Grundstücks- bzw. Baulandfläche. Die Geschossfläche ist gemäß Punkt 6 (6) der Bodenrichtwertrichtlinie des Bundes (BRW-RL vom 11.02.2011) nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75% der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses, die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30% des darüberliegenden Vollgeschosses zu berechnen.

Grundstücksfläche nach Richtwertdefinition ist der baulich genutzte Grundstücksteil. Dieser ist jeweils beim Bodenrichtwert als Grundstückstiefe oder –fläche ausgewiesen.

Die WGFZ im Bewertungsrecht ist nicht mit der Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 der aktuellen Baunutzungsverordnung gleichzusetzen, da die GFZ nach aktueller BauNVO in der Regel aus der Geschossfläche der Vollgeschosse, dividiert durch die Grundstücksgesamtfläche errechnet wird.

Grob kann man die WGFZ für das Bewertungsverfahren nach folgendem Schema berechnen:



Berechnungsbeispiel:

Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von 700 m².

Der zugehörige Bodenrichtwert bezieht sich auf Grundstücke mit 40 m Grundstückstiefe.

Berechnung der Grundstücksfläche:

Das Grundstück ist tiefer als in der Bodenrichtwertdefinition angegeben. Daher ist für die Berechnung der WGFZ folgender Grundstücksteil maßgebend:

$$12 \text{ m} \times 40 \text{ m} = 480 \text{ m}^2$$

Berechnung der wertrelevanten Geschossfläche:

Geschoss	Geschossfläche	
Erdgeschoss (EG)	6 m x 10 m = 60 m ²	← { Sofern DG für Aufenthaltsräume ausgebaut oder ausbaufähig ggf. mit pauschal 75% anzurechnen – je nach Dachform, Neigung und Höhe ist dies im Einzelfall sachverständig zu prüfen.
Obergeschoss (OG)	6 m x 10 m = 60 m ²	
Dachgeschoss (DG)	ca. 45 m ²	
	zusammen 165 m ²	

Berechnung der wertrelevanten Geschossfläche:

$$\text{WGFZ} = \frac{\text{wertrelevante Gesamtgeschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche bzw. Grundstücksanteil nach Bodenrichtwertdefinition}} = \frac{165 \text{ m}^2}{480 \text{ m}^2} = 0,34$$

Der Einfluss unterschiedlicher baulicher Nutzbarkeit auf den Bodenwert ist in Umrechnungskoeffizienten ausgedrückt worden, die den **folgenden Tabellen** zu entnehmen sind. Die Umrechnungstabellen gliedern sich in zwei Anwendungsbereiche:

- a) Faktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
- b) Faktoren für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus
(Miet- und gemischt genutzte Objekte sowie Wohnungseigentum)

Grundlage der Faktoren zu a) ist eine Untersuchung aus dem Jahre 2006 über Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken aus dem Stadtgebiet Mülheims. Die Anwendung dieser Faktoren ist von den Mitgliedern des Gutachterausschusses am 13.02.2007 beschlossen worden.

Bei den Faktoren zu b) handelt es sich um die Umrechnungskoeffizienten entsprechend der Anlage 11 zu den Wertermittlungsrichtlinien 2006. Für diese Grundstücksart konnten keine spezifischen Mülheimer Faktoren ermittelt werden, weil die Zahl der vorhandenen Kaufpreise für eine Untersuchung zu gering ist. Die sich bei größeren WGFZ-Abweichungen ergebenden Zu- und Abschlagsfaktoren sind auf maximal 1,3 und 0,7 zu begrenzen.

Umrechnungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

		WGFZ des Bodenrichtwertgrundstücks									
		0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1
WGFZ des zu bewertenden Grundstücks	0,10	0,97	0,94	0,91	0,88						
	0,15	0,98	0,95	0,92	0,90						
	0,20	1,00	0,97	0,94	0,91	0,88					
	0,25	1,02	0,98	0,95	0,93	0,90					
	0,30	1,03	1,00	0,97	0,94	0,91	0,89				
	0,35	1,05	1,02	0,98	0,96	0,93	0,90				
	0,40	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,92	0,89			
	0,45	1,08	1,05	1,02	0,99	0,96	0,93	0,90			
	0,50	1,10	1,06	1,03	1,00	0,97	0,94	0,92	0,89		
	0,55	1,12	1,08	1,05	1,02	0,99	0,96	0,93	0,91	0,88	
	0,60		1,10	1,06	1,03	1,00	0,97	0,94	0,92	0,90	
	0,65		1,11	1,08	1,05	1,01	0,99	0,96	0,93	0,91	0,89
	0,70			1,09	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95	0,92	0,90
	0,75			1,11	1,08	1,04	1,01	0,99	0,96	0,93	0,91
	0,80				1,09	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95	0,92
	0,85				1,11	1,07	1,04	1,01	0,99	0,96	0,94
	0,90				1,12	1,09	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95
0,95					1,10	1,07	1,04	1,01	0,99	0,96	
1,00					1,12	1,08	1,06	1,03	1,00	0,97	
1,05						1,10	1,07	1,04	1,01	0,99	
1,10						1,11	1,08	1,05	1,03	1,00	
1,15							1,10	1,07	1,04	1,01	
1,20							1,11	1,08	1,05	1,03	

Umrechnungsfaktoren für den Geschosswohnungsbau

WGfZ des zu bewertenden Grundstücks	WGfZ des Bodenrichtwertgrundstücks																										
	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	
0,50	1,00	0,92	0,86	0,81	0,76	0,72	0,69	0,66																			
0,60	1,08	1,00	0,93	0,88	0,83	0,78	0,75	0,72	0,69																		
0,70	1,16	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,77	0,74	0,71	0,68																
0,80	1,24	1,14	1,06	1,00	0,94	0,90	0,85	0,82	0,78	0,75	0,73	0,70	0,68														
0,90	1,31	1,21	1,13	1,06	1,00	0,95	0,90	0,87	0,83	0,80	0,77	0,74	0,72	0,70	0,67												
1,00		1,27	1,19	1,12	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,84	0,81	0,78	0,76	0,73	0,71	0,69	0,67										
1,10		1,34	1,25	1,17	1,11	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82	0,79	0,77	0,75	0,72	0,70	0,69									
1,20			1,30	1,22	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,89	0,86	0,83	0,80	0,78	0,76	0,74	0,72	0,70	0,68	0,67						
1,30				1,28	1,21	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,93	0,89	0,87	0,84	0,81	0,79	0,77	0,75	0,73	0,71	0,69	0,68	0,66				
1,40				1,33	1,25	1,19	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,87	0,85	0,82	0,80	0,78	0,76	0,74	0,72	0,71	0,69	0,67	0,66		
1,50					1,30	1,23	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,97	0,93	0,90	0,88	0,85	0,83	0,81	0,79	0,77	0,75	0,73	0,72	0,70	0,69	0,67	0,66
1,60						1,28	1,22	1,17	1,12	1,07	1,04	1,00	0,97	0,94	0,91	0,88	0,86	0,84	0,81	0,79	0,78	0,76	0,74	0,73	0,71	0,70	0,67
1,70						1,32	1,26	1,21	1,16	1,11	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,91	0,89	0,86	0,84	0,82	0,80	0,78	0,77	0,75	0,73	0,72	0,70
1,80							1,30	1,24	1,19	1,15	1,11	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,92	0,89	0,87	0,85	0,83	0,81	0,79	0,77	0,76	0,74	0,72
1,90								1,28	1,23	1,18	1,14	1,10	1,06	1,03	1,00	0,97	0,94	0,92	0,90	0,87	0,85	0,83	0,82	0,80	0,78	0,77	0,75
2,00								1,32	1,27	1,22	1,17	1,13	1,10	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95	0,92	0,90	0,88	0,86	0,84	0,82	0,80	0,78	0,77
2,10									1,30	1,25	1,21	1,16	1,13	1,09	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95	0,92	0,90	0,88	0,86	0,84	0,82	0,80	0,79
2,20										1,34	1,29	1,24	1,20	1,16	1,12	1,09	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95	0,93	0,91	0,89	0,87	0,85	0,83
2,30											1,32	1,27	1,23	1,19	1,15	1,12	1,08	1,05	1,03	1,00	0,98	0,95	0,93	0,91	0,89	0,87	0,85
2,40												1,30	1,26	1,22	1,18	1,14	1,11	1,08	1,05	1,03	1,00	0,98	0,95	0,93	0,91	0,89	0,88
2,50													1,34	1,29	1,25	1,21	1,17	1,14	1,11	1,08	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,93	0,90
2,60														1,32	1,28	1,24	1,20	1,16	1,13	1,10	1,07	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94
2,70															1,31	1,26	1,23	1,19	1,16	1,13	1,10	1,07	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96
2,80																1,33	1,29	1,25	1,22	1,18	1,15	1,12	1,10	1,07	1,05	1,02	0,96
2,90																	1,32	1,28	1,24	1,21	1,18	1,15	1,12	1,10	1,07	1,04	0,98
3,00																		1,31	1,27	1,23	1,20	1,17	1,14	1,12	1,09	1,07	1,00

Umrechnungsfaktoren für den Geschosswohnungsbau

WGZ des zu bewertenden Grundstücks	WGZ des Bodenrichtwertgrundstücks																												
	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1	3,2	3,3	3,4	3,5	3,6	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	4,2	4,3	4,4	4,5			
2,00	1,00	0,97	0,95	0,92	0,90	0,88	0,86	0,84	0,82	0,80	0,79	0,77	0,76	0,74	0,73	0,72	0,70	0,69	0,68	0,67									
2,10	1,03	1,00	0,97	0,95	0,93	0,90	0,88	0,86	0,84	0,83	0,81	0,79	0,78	0,76	0,75	0,74	0,72	0,71	0,70	0,69	0,68	0,67							
2,20	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95	0,93	0,91	0,89	0,87	0,85	0,83	0,82	0,80	0,78	0,77	0,76	0,74	0,73	0,72	0,71	0,70	0,68	0,67						
2,30	1,08	1,05	1,03	1,00	0,98	0,95	0,93	0,91	0,89	0,87	0,85	0,84	0,82	0,81	0,79	0,78	0,76	0,75	0,74	0,73	0,71	0,70	0,69	0,68					
2,40	1,11	1,08	1,05	1,03	1,00	0,98	0,95	0,93	0,91	0,89	0,88	0,86	0,84	0,83	0,81	0,80	0,78	0,77	0,76	0,74	0,73	0,72	0,71	0,70	0,69	0,68			
2,50	1,14	1,11	1,08	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,93	0,92	0,90	0,88	0,86	0,85	0,83	0,82	0,80	0,79	0,77	0,76	0,75	0,74	0,73	0,72	0,70	0,69	0,68		
2,60	1,16	1,13	1,10	1,07	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,90	0,88	0,87	0,85	0,83	0,82	0,81	0,79	0,78	0,77	0,76	0,74	0,73	0,72	0,71	0,70		
2,70	1,19	1,16	1,13	1,10	1,07	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,90	0,89	0,87	0,85	0,84	0,82	0,81	0,79	0,78	0,77	0,76	0,74	0,73	0,72	0,71		
2,80	1,22	1,18	1,15	1,12	1,10	1,07	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,90	0,89	0,87	0,86	0,84	0,83	0,81	0,80	0,79	0,78	0,77	0,75	0,74	0,73		
2,90	1,24	1,21	1,18	1,15	1,12	1,09	1,07	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,91	0,89	0,88	0,86	0,85	0,83	0,82	0,81	0,79	0,78	0,77	0,75	0,74		
3,00	1,27	1,23	1,20	1,17	1,14	1,12	1,09	1,07	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,93	0,91	0,89	0,88	0,86	0,85	0,84	0,82	0,81	0,80	0,79	0,78	0,77		
3,10	1,30	1,26	1,23	1,20	1,17	1,14	1,11	1,09	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,93	0,91	0,90	0,88	0,87	0,85	0,84	0,83	0,81	0,80	0,79	0,78		
3,20	1,32	1,28	1,25	1,22	1,19	1,16	1,13	1,11	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,95	0,93	0,91	0,90	0,88	0,87	0,86	0,84	0,83	0,82	0,81	0,80		
3,30		1,31	1,27	1,24	1,21	1,18	1,16	1,13	1,11	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,95	0,93	0,92	0,90	0,89	0,87	0,86	0,85	0,83	0,82	0,81		
3,40		1,33	1,30	1,27	1,23	1,20	1,18	1,15	1,13	1,10	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,95	0,93	0,92	0,90	0,89	0,88	0,86	0,85	0,84	0,83		
3,50			1,32	1,29	1,26	1,23	1,20	1,17	1,15	1,12	1,10	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95	0,93	0,92	0,90	0,89	0,88	0,86	0,85	0,84		
3,60				1,31	1,28	1,25	1,22	1,19	1,17	1,14	1,12	1,10	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95	0,94	0,92	0,91	0,89	0,88	0,86	0,85		
3,70					1,33	1,29	1,26	1,23	1,21	1,19	1,16	1,14	1,12	1,09	1,07	1,05	1,04	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95	0,94	0,92	0,91	0,90	0,88		
3,80						1,32	1,29	1,26	1,23	1,21	1,18	1,16	1,13	1,11	1,09	1,07	1,05	1,03	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95	0,94	0,92	0,91	0,90		
3,90							1,31	1,28	1,25	1,23	1,20	1,18	1,15	1,13	1,11	1,09	1,07	1,05	1,03	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95	0,94	0,93	0,91		
4,00								1,33	1,30	1,27	1,25	1,22	1,20	1,17	1,15	1,13	1,11	1,09	1,07	1,05	1,03	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95	0,94		
4,10									1,32	1,29	1,27	1,24	1,22	1,19	1,17	1,15	1,13	1,11	1,09	1,07	1,05	1,03	1,02	1,00	0,98	0,97	0,94		
4,20										1,32	1,29	1,26	1,23	1,21	1,19	1,16	1,14	1,12	1,10	1,08	1,07	1,05	1,03	1,02	1,00	0,99	0,97	0,96	
4,30											1,34	1,31	1,28	1,25	1,23	1,20	1,18	1,16	1,14	1,12	1,10	1,08	1,06	1,05	1,03	1,02	1,00	0,99	
4,40												1,33	1,30	1,27	1,25	1,22	1,20	1,18	1,16	1,14	1,12	1,10	1,08	1,06	1,05	1,03	1,01	1,00	0,99
4,50													1,32	1,29	1,26	1,24	1,22	1,19	1,17	1,15	1,13	1,11	1,10	1,08	1,06	1,05	1,03	1,01	1,00

9.1.2 Kleinstgrundstücksfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser bis 250 m² Grundstücksgröße

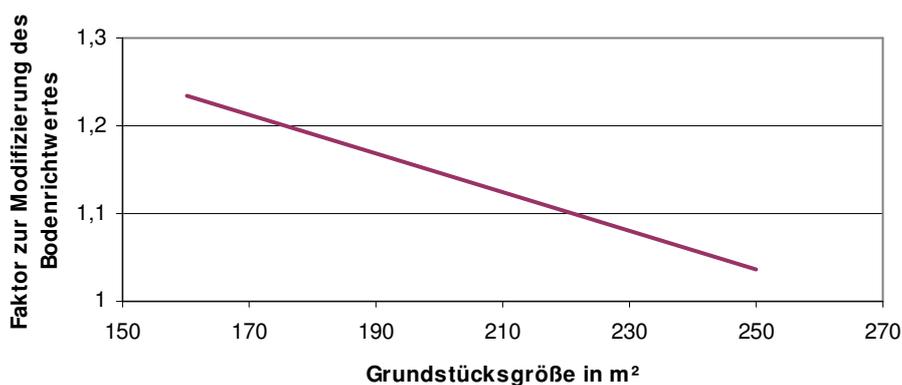
Der Gutachterausschuss hatte im Jahre 1992 erstmals die Kaufpreisabweichung von Kleinstgrundstücken mit Grundstücksflächen unter 280 m² zum Preisniveau des zugehörigen Bodenrichtwertes untersucht.

Eine erneute Untersuchung wurde mit 25 Kauffällen der Jahre 1997 bis 1999 vorgenommen.

Die lineare Regression führte zu folgendem Ergebnis:

$$\text{Korrekturfaktor} = -0,0022 \times \text{Grundstücksfläche} + 1,5853$$

mit einem Korrelationskoeffizienten $r = 0,59$



Die Zuschlagsfaktoren sind aus der folgenden Tabelle zu entnehmen:

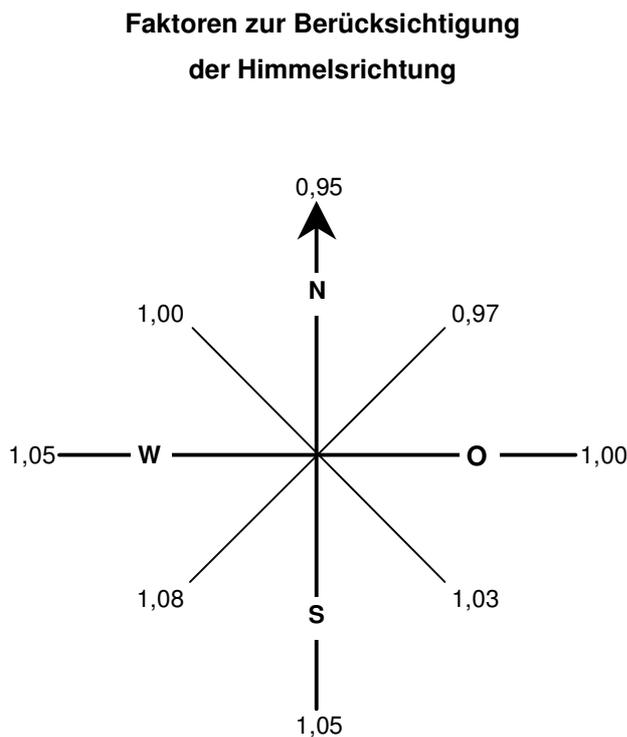
Grundstücksgröße in m ²	250	240	230	220	210	200	190	180	170	160	150
Zuschlagsfaktor	1,04	1,06	1,08	1,10	1,12	1,15	1,17	1,19	1,21	1,23	1,25

Je 5 m² Flächenabweichung sind die Zuschlagsfaktoren zu interpolieren. Der Maximalzuschlag beträgt 25%.

Eine Überprüfung anhand von 60 Kauffällen der Jahre 2002 bis 2004 hat das Ergebnis der oben dargestellten Grafik bestätigt.

9.1.3 Faktoren zur Berücksichtigung der Himmelsrichtung

Aus örtlichen Verkäufen unbebauter Wohnbaugrundstücke mit eindeutig zuzuordnenden Himmelsrichtungen wurde im Jahre 1997 untersucht, ob und welche prozentualen Abweichungen zum jeweils zugehörigen Bodenrichtwertniveau bestehen. Das Ergebnis ist in folgender Windrose dargestellt:



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte wendet diese Faktoren bei der Auswertung von Kaufpreisen und bei der Bewertung von Grundstücken für den Wohnungsbau an.

Zur Ermittlung eines Bodenwertes ist der Bodenrichtwert gemäß der Hauptausrichtung des Grundstückes mit dem entsprechenden Faktor der Windrose zu korrigieren.

Anhand des folgenden Beispiels wird die Anwendung der Faktoren zu Gl.Nr. 9.1 bei der Bodenwertermittlung für ein Grundstück dargestellt:

Gegeben:

Gebäudeart	=	Einfamilienhaus
Grundstücksgröße	=	220 m ²
wertrelevante GFZ des Grundstücks	=	0,8
Lage zur Himmelsrichtung	=	Südwest
Bodenrichtwert in der Lage	=	260 €/m ² , WGFZ = 0,6

Vorab ist das zu bewertende Grundstück mit der Definition und der Lage des Bodenrichtwertgrundstücks zu vergleichen.

Gesucht:

Wert des Grundstückes in €/m²

Lösung:

1. Schritt

Bodenrichtwert umrechnen auf die wertrelevante GFZ des zu bewertenden Grundstücks mittels Faktor aus der für die Grundstücksart maßgebenden WGFZ-Umrechnungstabelle (s. Punkt 9.1.1).

$$260 \text{ €/m}^2 \times 1,06 = 276 \text{ €/m}^2$$

2. Schritt

Der auf die wertrelevante GFZ des Vergleichsgrundstückes umgerechnete m²-Wert wird mit dem entsprechenden Faktor für Kleinstgrundstücke (s. Punkt 9.1.2) multipliziert.

$$276 \text{ €/m}^2 \times 1,1 = 304 \text{ €/m}^2$$

3. Schritt

Der soweit umgerechnete Wert wird mit dem entsprechenden Faktor der Himmelsrichtung (s. Punkt 9.1.3) multipliziert.

$$304 \text{ €/m}^2 \times 1,08 = \underline{\underline{328 \text{ €/m}^2}}$$

oder vereinfacht durch Multiplikation der Zuschlagsfaktoren

$$260 \text{ €/m}^2 \times (1,06 \times 1,1 \times 1,08 = 1,26) = \underline{\underline{328 \text{ €/m}^2}}$$

9.2 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze sind gemäß der Definition in § 14 ImmoWertV die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.

Um die Vergleichbarkeit der Liegenschaftszinssätze der Gutachterausschüsse in NRW zu gewährleisten, hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW (AGVGA.NRW) als landeseinheitliches Verfahren das **Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW** entwickelt und 2004 herausgegeben. Dieses Modell wurde mehrfach überarbeitet.

Die **aktuelle Fassung des Modells wurde am 16.07.2013 von der AGVGA beschlossen** und ist veröffentlicht unter: www.borisplus.nrw.de, Standardmodelle der AGVGA.

Die Liegenschaftszinssätze für Mülheim an der Ruhr werden vom Gutachterausschuss nach dem geltenden Modell wie folgt ermittelt:

- Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt mit der umgestellten Formel für das Ertragswertverfahren. Die erste Näherung wird berechnet aus Reinertrag/Kaufpreis x 100. Die weitere Berechnung erfolgt iterativ solange, bis das Ergebnis in der zweiten Nachkommastelle stabil ist.
- Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, werden ausgeschlossen.
- Die Nachhaltigkeit/Marküblichkeit der von den Erwerbern erfragten Mieten wird an Hand der örtlichen Mietspiegel überprüft bzw. für nicht vermietete Gebäudeteile werden die marktüblichen Mieten angesetzt.
- Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend der Orientierungswerte der Anlage 3 des Modells angesetzt. Dabei sind für Wohngebäude und Garagen die in der II. Berechnungsverordnung genannten Verwaltungs- und Instandhaltungskosten maßgebend. Die dazu in Anlage 3 des Modells vorgeschlagenen Korrekturfaktoren für Wohnungsgröße und Anzahl werden nicht angewendet. Das Mietausfallwagnis wird bei Wohngrundstücken in der Regel mit 2% veranschlagt.
- Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird gemäß Anlage 1 des Modells für Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude (Gewerbeanteil über 20% vom Rohertrag) mit jeweils 80 Jahren veranschlagt.
- Die Berücksichtigung von Modernisierungen und die Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erfolgt gemäß Anlage 2 des Modells.
- Objekte mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren werden bei der statistischen Auswertung nicht berücksichtigt.

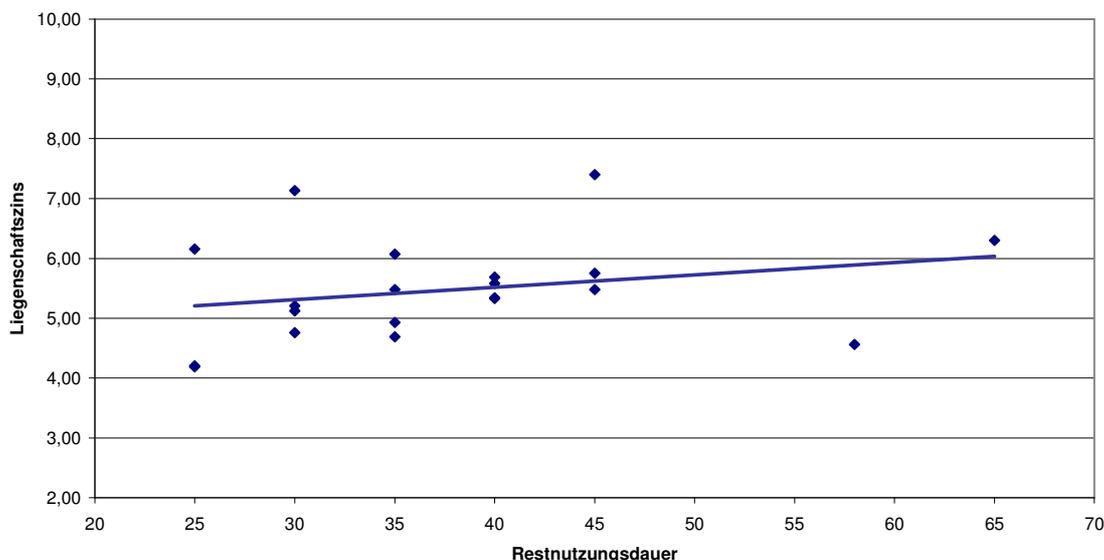
Liegenschaftszinssätze 2013 für Mülheim an der Ruhr

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle aus	Kennzahlen					
			(Mittelwert und Standardabweichung)					
			Ø Wohn-Nutzfläche (in m²)	Ø Bereinigter Kaufpreis (in € / m²)	Ø Miete (in € / m²)	Ø Bew.-kosten (in % des Rohertrages)	Ø Rest-nutzungs-dauer (in Jahren)	Ø GND (in Jahren)
Dreifamilienhäuser	3,9 %	13	229	1088	5,8	27,5	36	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,5</i>	2012 - 2013	<i>+/- 33</i>	<i>+/- 278</i>	<i>+/- 0,6</i>	<i>+/- 3,3</i>	<i>+/- 10</i>	<i>+/- 0</i>
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis zu 20% vom Rohertrag)	5,5 %	20	432	841	5,8	28,4	38	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,9</i>	2012 - 2013	<i>+/- 274</i>	<i>+/- 199</i>	<i>+/- 0,7</i>	<i>+/- 3,8</i>	<i>+/- 10</i>	<i>+/- 0</i>
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	7,0 %	16	1004	924	6,9	22,1	41	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,4</i>	2012 - 2013	<i>+/- 941</i>	<i>+/- 385</i>	<i>+/- 1,7</i>	<i>+/- 3,7</i>	<i>+/- 8</i>	<i>+/- 0</i>

Zur Beschreibung der den Liegenschaftszinssätzen zu Grunde liegenden Stichproben sind die in der Tabelle bezeichneten Kennzahlen sowie die jeweiligen Standardabweichungen der Einzelwerte angegeben. Die Standardabweichung ist ein statistisches Genauigkeitsmaß und gibt – vereinfacht ausgedrückt – an, wie weit der jeweilige Einzelwert vom Mittelwert der Stichprobe entfernt liegt. Sie bezeichnet keine Spanne der jeweiligen Werte.

Die in den letzten Jahren eingegangenen Kaufverträge über gewerblich genutzte Grundstücke (d.h. Handel, Büro, produzierendes Gewerbe) waren überwiegend nicht für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen geeignet. Zur Orientierung können ggf. Liegenschaftszinssätze aus Nachbargemeinden dienen, soweit sie ermittelt und veröffentlicht wurden. Fundstellen sind evtl. die örtlichen Grundstücksmarktberichte oder der ebenfalls unter www.borisplus.nrw.de veröffentlichte Grundstücksmarktbericht des Landes NRW.

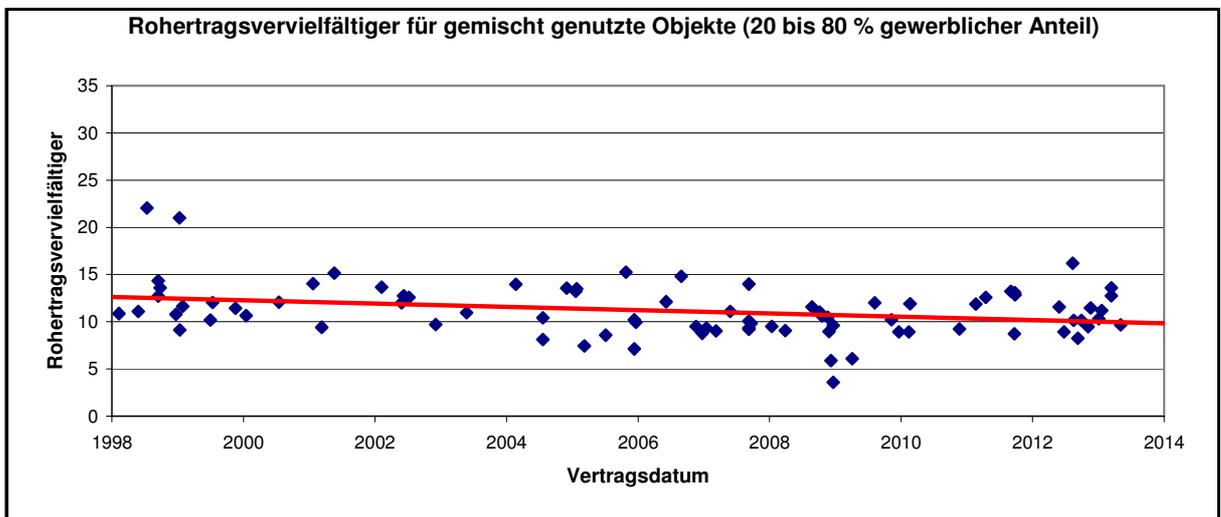
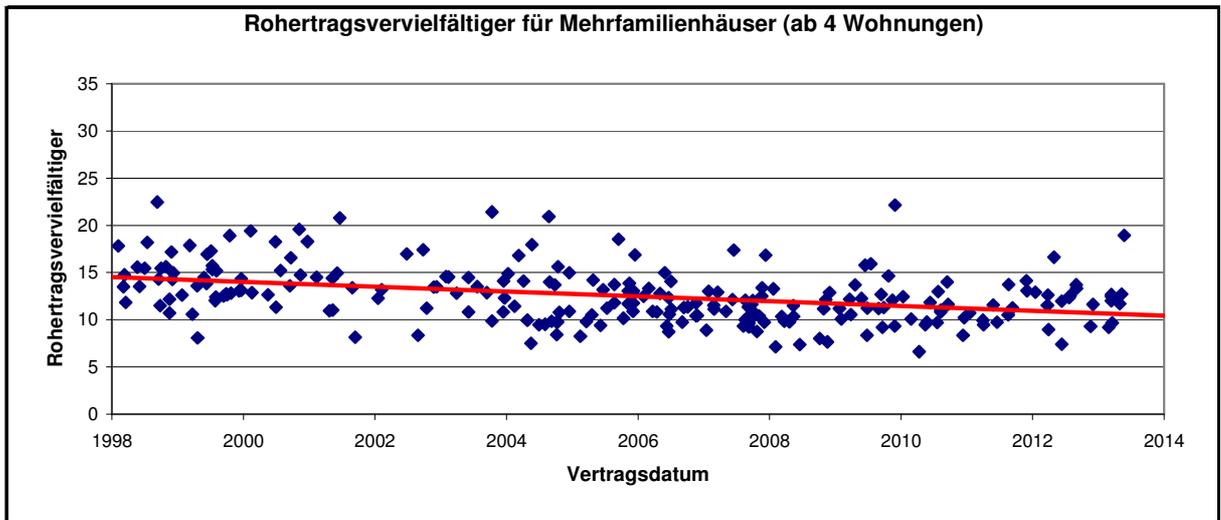
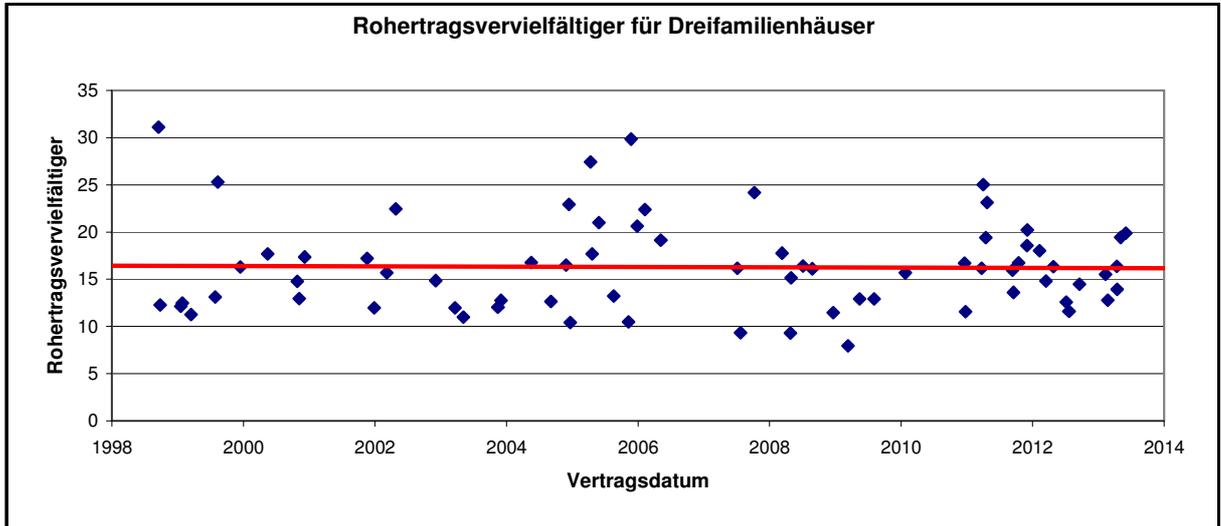
Verteilung der Liegenschaftszinssätze im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser



Hinweis: Die Restnutzungsdauer der älteren Gebäude wurde jeweils auf 5 Jahre gerundet.

9.3 Rohertragsvervielfältiger

Der Rohertragsvervielfältiger ist der Quotient aus dem Kaufpreis und der jährlichen nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete (Rohertrag). Er kann zur überschlägigen Wertermittlung herangezogen werden. Der jeweilige Rohertragsvervielfältiger für verschiedene Gebäudearten ist in den folgenden Grafiken dargestellt. Eine weitergehende Untersuchung (Differenzierung nach Ausstattung, Modernisierungsgrad, Restnutzungsdauer usw.) ist nicht erfolgt.



9.4 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser werden vorwiegend zum Zwecke der Eigennutzung erworben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird für diese Objekte in der Regel das Sachwertverfahren angewendet.

Der Sachwert eines Grundstücks ergibt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen. Dieser so ermittelte Wert ist mit Hilfe von Sachwertfaktoren an die aktuelle Marktlage anzupassen.

Sachwertfaktoren werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses abgeleitet. Hierzu hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW (AGVGA.NRW) ein landeseinheitliches Verfahren entwickelt, das auf Basis der seit dem 05.09.2012 geltenden Sachwertrichtlinie (SW-RL) überarbeitet/weiterentwickelt und am **16.07.2013** von der AGVGA als **Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren** beschlossen wurde. Das Modell ist veröffentlicht unter: www.borisplus.nrw.de, Standardmodelle der AGVGA.

9.4.1 Ermittlung der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Grundlage von aktuellen Kaufpreisen und geltendem Sachwertmodell der AGVGA.NRW

Die Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser werden für Mülheim an der Ruhr vom Gutachterausschuss nach dem geltenden Modell wie folgt ermittelt:

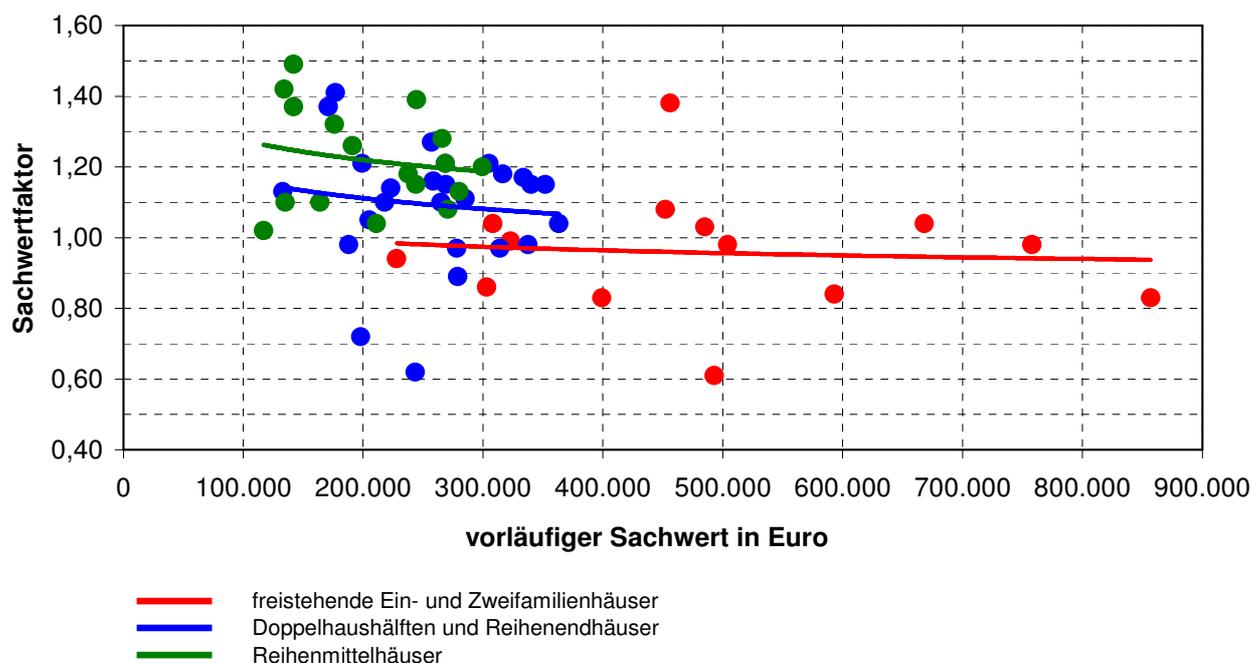
- Für die Untersuchung werden Kauffälle, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, ausgeschlossen.
- Per Fragebogen werden beim Erwerber Angaben über Gebäudeart und -größe, Baujahr, Ausstattung, Modernisierungsmaßnahmen und Bauzustand eingeholt, ferner erfolgt eine kurze örtliche Außenbesichtigung. Objekte mit Bauschäden/Baumängeln oder diesbezüglichen wertmäßig nicht zuverlässig einzuschätzenden Unklarheiten werden für die Untersuchung nicht verwendet. Ebenso werden komplett vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser in der Regel ausgeschlossen.
- Bei Objekten mit selbständig nutzbaren Grundstücksteilen (z.B. abtrennbarer Bauplatz, separat vom Grundstück gelegene Garage oder Stellplatz) werden entsprechende Kaufpreisbereinigungen vorgenommen.
- Der Bodenwert wird auf Grundlage des lagetypischen Bodenrichtwertes und der in den zugehörigen örtlichen Fachinformationen enthaltenen Umrechnungsfaktoren ermittelt. Bei Grundstücken mit einer größeren als der richtwerttypischen Tiefe wird in Baulandanteil und zusätzliches Hausgartenland differenziert. Der Bodenwertanteil des Hausgartenlandes wird auf Grundlage der im Grundstücksmarktbericht und in den Fachinformationen veröffentlichten Wertansätze ermittelt.
- Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) erfolgt nach Anlage 8 des AGVGA-Modells.

- Die **Normalherstellungskosten (NHK 2010)** werden gemäß **Anlage 1 des Modells** angesetzt, dabei erfolgt die **Ermittlung des Gebäudestandards und der Gebäudestandardkennzahl gemäß Anlage 2**.
- Die Berücksichtigung von Besonderheiten im Dachgeschoss (Drempel, ausgebauter Spitzboden etc.), von Staffelgeschossen, von Gebäudemischtypen (z.B. Teilunterkellerung, Anbauten mit anderer Geschosshöhe/Dachform) sowie von in den BGF nicht enthaltenen Bauteilen erfolgt gemäß Anlage 5, 6 und 7 des Modells.
- Anwendung der **Baupreisindices des Statistischen Bundesamtes** (Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer).
- **Gesamtnutzungsdauer (GND) pauschal 80 Jahre**.
- **Berücksichtigung von Modernisierungen und Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) gemäß Anlage 4 des Modells**.
- **Alterswertminderung linear nach dem Verhältnis der RND zur GND**.
- Für jeden nach dem o.g. Schema ausgewerteten Kauffall ergibt sich der Sachwertfaktor aus bereinigtem Kaufpreis dividiert durch den errechneten vorläufigen Sachwert.

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (nach NHK 2010 und SW-Modell 2013)

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser $y = -0,0353\ln(x) + 1,4188$ $r = 0,08$
- Doppelhaushälften und Reihenendhäuser $y = -0,0747\ln(x) + 2,0232$ $r = 0,11$
- Reihenmittelhäuser $y = -0,0799\ln(x) + 2,1942$ $r = 0,18$

mit y = Sachwertfaktor und x = vorläufiger Sachwert



Zum Stand vom 1.1.2014 wurden 57 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern des Jahres 2013 ausgewertet. Die hieraus erstmals nach dem neuen Modell ermittelten Sachwertfaktoren sind vom Anwender objektbezogen auf ihre Verwendbarkeit zu prüfen (vergleiche Tabelle S. 53).

Bei der Untersuchung der Sachwertfaktoren wurde entsprechend der im Sachwertmodell der AGVGA enthaltenen und von mehreren Gutachterausschüssen umgesetzten Empfehlung in die drei Objektarten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften/Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser differenziert.

Wegen der mit insgesamt 57 ausgewerteten Kaufpreisen sehr geringen Datenbasis der Untersuchung sind in der folgenden Tabelle detaillierte Kennzahlen zu den drei Objektarten angegeben.

Aufgrund der besonders geringen Anzahl von Zweifamilienhäusern können hierfür keine aussagekräftigen separaten Werte ermittelt werden. Bei der Bewertung eines Zweifamilienhauses ist sachverständig zu prüfen, ob für nicht mehr zeitgemäße Gebäude-/Grundrissaufteilung und Wohnfläche Abschläge von den dargestellten Sachwertfaktoren vorzunehmen sind. Das gilt auch für ältere nicht mehr zeitgemäß ausgestattete Objekte und für Gebäude in einfachen Wohnlagen.

Kennzahlen zu den ermittelten Sachwertfaktoren			
	freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	Doppelhaushälften u. Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
Anzahl der Fälle	14	26	17
davon Zweifamilienhäuser	2	2	0
mittleres Baujahr	1962	1982	1981
Spanne der Baujahre	1935 - 1993	1920 - 2011	1956 - 2007
mittlere RND	42 Jahre	54 Jahre	53 Jahre
Spanne der RND	30-60 Jahre	30-78 Jahre	35-74 Jahre
mittleres fiktives Baujahr (unter Modernisierungsberücksichtigung)	1975	1987	1986
Spanne der fiktiven Baujahre	1963 - 1993	1963 - 2011	1968 - 2007
Gebäudestandardkennzahl	2,8	2,9	2,9
Spanne der Kennzahlen	2,3 - 3,3	2,2 - 3,4	2,4 - 3,6
mittlere Wohnfläche	186 m ²	138 m ²	124 m ²
Wohnflächenspanne	130 - 240 m ²	80 - 230 m ²	90 - 170 m ²
mittlere Grundstücksgröße	1.126 m ²	344 m ²	237 m ²
Größenspanne	628 - 2.044 m ²	173 - 611 m ²	157 - 373 m ²
mittlerer Baulandanteil	846 m ²	331 m ²	220 m ²
Baulandspanne	628 - 1.440 m ²	173 - 611 m ²	157 - 343 m ²
gemittelte Wohnlage	23 (gut)	32 (gut/mittel)	34 (gut/mittel)
Wohnlagenspanne	10 - 33 (bevorzugt - gut/mittel)	20 - 43 (gut - mittel)	23 - 43 (gut - mittel)
mittlerer vorläufiger Sachwert	487.643 €	260.654 €	207.206 €
Sachwertspanne	228.000 - 857.000 €	133.000 - 363.000 €	117.000 - 299.500 €

Beispiel für die Anwendung der Sachwertfaktoren:

Für eine Doppelhaushälfte mit einem modellkonform errechneten vorläufigen Sachwert von 300.000 € ist entsprechend der grafischen Darstellung der Sachwertfaktoren ein Sachwertzuschlag von etwa 10% angemessen, damit ergibt sich ein marktangepasster Sachwert von rd. 330.000 €.

Die in der Grafik auf Seite 52 dargestellten Sachwertfaktoren können **nicht** mit den in den letzten Grundstücksmarktberichten veröffentlichten Sachwertfaktoren verglichen werden, da die den Untersuchungen zugrunde liegenden Berechnungsmodelle (aktuell Sachwertmodell vom 16.07.2013 / NHK 2010 – in den früheren Untersuchungen Sachwertmodell vom 01.07.2003 / NHK 2000) **wesentliche Unterschiede** aufweisen.

Zudem ist nur eine modellkonforme Anwendung der Sachwertfaktoren möglich, d.h. die aktuell ermittelten Sachwertfaktoren können nicht für die Marktanpassung eines auf Grundlage der NHK 2000 errechneten Sachwertes angewendet werden.

Da von Sachverständigen und Banken teilweise noch Sachwertermittlungen auf Grundlage der NHK 2000 vorgenommen werden, wird nachfolgend auch noch die alte, bereits in den letzten beiden Marktberichten veröffentlichte Sachwertuntersuchung aus dem Jahre 2011/2012 angefügt.

9.4.2 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser – Ermittlung aus dem Jahre 2011/2012 auf Grundlage der NHK 2000 und des Sachwertmodells der AGVGA.NRW mit Stand vom 01.07.2003 –

Die letzte auf Basis der NHK 2000 vorgenommene Ermittlung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke hat der Gutachterausschuss Mülheim an der Ruhr im Winter 2011/2012 vorgenommen.

Grundlage für die damals vorgenommenen Sachwertberechnungen war das „Sachwertmodell der AGVGA.NRW (Stand 01.07.2003) mit folgenden Modellparametern:

- Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 (Ausgabe 1987)
- Normalherstellungskosten auf Basis der Normalherstellungskosten (NHK) 2000
- Baupreisindex für das Land NRW
- Regionalisierungsfaktor 1,0
- Alterswertminderung nach Ross
- Gebäudegesamtnutzungsdauer (GND) in der Regel 90 Jahre
- Restnutzungsdauer (RND) als GND-Alter, bei modernisierten Gebäuden Verlängerung der RND nach dem Verfahren der AGVGA

Das damalige Sachwertmodell ist im Internet unter www.borisplus.nrw.de, Standardmodelle der AGVGA, Historisches Sachwertmodell einzusehen.

Im Rahmen einer im Winter 2011/2012 vorgenommenen Kaufpreisuntersuchung von Ein- und Zweifamilienhäusern wurde wie bereits in den Vorjahren festgestellt, dass für Mülheim an der Ruhr eine Differenzierung in die beiden Objektgruppen „Villen und großzügige Einfamilienhäuser“ sowie „normale Einfamilienhäuser“ marktgerecht ist.

Die Gruppe der „Villen und großzügigen Einfamilienhäuser“ umfasst Villen und repräsentative freistehende Einfamilienhäuser (z.T. auch mit Einliegerwohnung) in bevorzugten oder guten Wohnlagen mit einer Grundstücksgröße von mindestens 600 m² (überwiegend jedoch 1.000 m² und mehr), einer Wohnfläche ab 160 m² sowie gehobener Bauart und Ausstattung. Für die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren dieser Gebäudegruppe sind 13 Kauffälle aus dem Jahr 2011 untersucht worden.

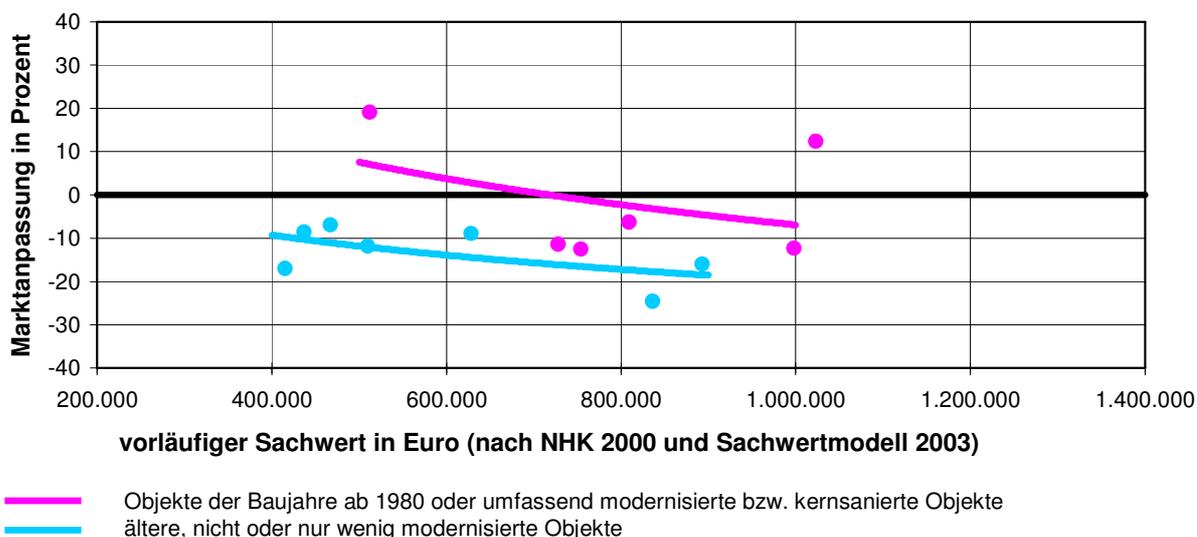
Für die Gruppe der „normalen Einfamilienhäuser“ wurden 120 Kauffälle aus dem Jahre 2011 untersucht. Hierbei handelt es sich sowohl um Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und auch um einige Zweifamilienhäuser.

Alle untersuchten Objekte wurden entweder im mietfreien Zustand veräußert oder es war nur die flächenmäßig kleinere Einliegerwohnung vermietet.

Wie bereits bei der im Winter 2008/09 vorgenommenen Untersuchung lag auch bei der 2011/12er Untersuchung neben einer großen Anzahl erst in jüngerer Zeit errichteter oder umfassend modernisierter bzw. kernsanierter Objekte auch eine erhebliche Anzahl von Gebäuden der Baujahre von 1950-1975 vor, in denen noch keine oder nur geringfügige Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen vorgenommen worden waren. Aufgrund dieser deutlichen Unterschiede bei beiden Gebäudegruppen wurden erneut bezüglich der Bauzeit und des Modernisierungszustandes differenzierte Untersuchungen angestellt und folgende Sachwertfaktoren ermittelt:

In 2011/2012 ermittelte Sachwertfaktoren für Villen und großzügige Einfamilienhäuser (nach NHK 2000/Sachwertmodell vom 01.07.2003)

- ab Baujahr 1980 oder umfassend modernisierte bzw. kernsanierte Objekte
Anpassung = $282,44 - 20,946 \ln(x)$ $r = 0,38$
- ältere, nicht oder nur wenig modernisierte Objekte
Anpassung = $138,50 - 11,456 \ln(x)$ $r = 0,57$



Anwendungserläuterung:

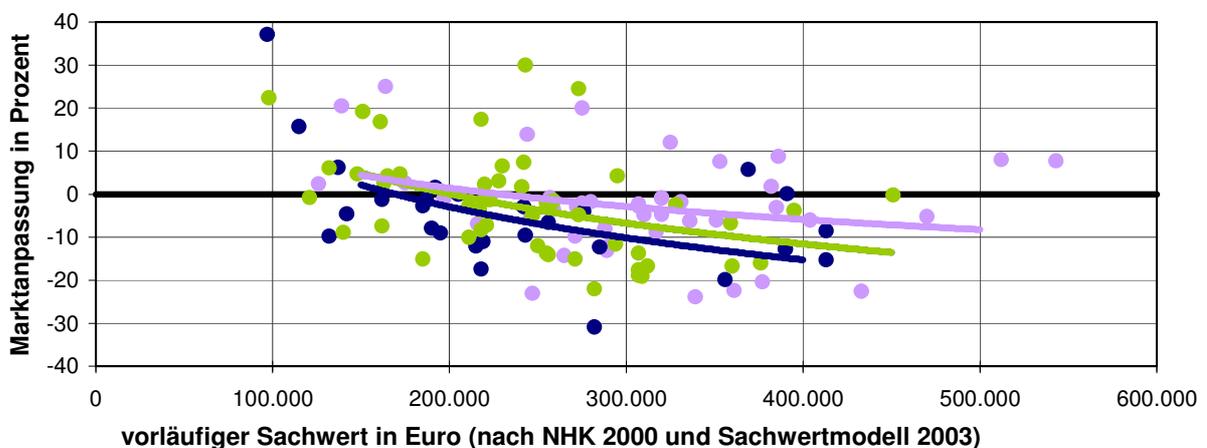
Villenartige Einfamilienhausobjekte, die ab 1980 errichtet wurden oder umfassend modernisiert bzw. kernsaniert wurden, sind bei einem rechnerischen Sachwert von etwa 700.000 € in der Regel ohne Zu- oder Abschläge zu vermarkten.

Bei einem Sachwert von 900.000 € ergibt sich nach der Grafik für die o.g. Gebäudegruppe ein Marktabschlag von etwa 5%, das entspricht einem Verkehrswert von rd. 850.000 €.

Für ein älteres, nicht oder nur wenig modernisiertes Objekt mit einem Sachwert von 900.000 € liegt der Marktabschlag bei etwa 18%, Verkehrswert somit rd. 740.000 €.

In 2011/2012 ermittelte Sachwertfaktoren für normale Einfamilienhäuser (nach NHK 2000/Sachwertmodell vom 01.07.2003)

- ab Baujahr 1980 oder umfassend modernisierte bzw. kernsanierte Objekte
Anpassung = $129,94 - 10,53 \ln(x)$ $r = 0,29$
- Baujahre 1950 bis 1975, nicht oder nur wenig modernisiert
Anpassung = $213,95 - 17,77 \ln(x)$ $r = 0,57$
- übrige Objekte
Anpassung = $205,12 - 16,799 \ln(x)$ $r = 0,45$



- Objekte der Baujahre ab 1980 oder umfassend modernisierte bzw. kernsanierte Objekte
(Kurven-Nulldurchgang bei 230.000 Euro)
- Objekte der Baujahre 1950 bis 1975, die nicht oder nur wenig modernisiert sind
(Kurven-Nulldurchgang bei ca. 170.000 Euro)
- übrige Objekte (Kurven-Nulldurchgang bei 200.000 Euro)

Anwendungsbeispiel:

Ermittelter Sachwert für ein übliches Einfamilienhaus (Baujahr 1990)	350.000 €
- Markt Anpassung gemäß Grafik	knapp -5%
- somit Verkehrswert	rd. 335.000 €

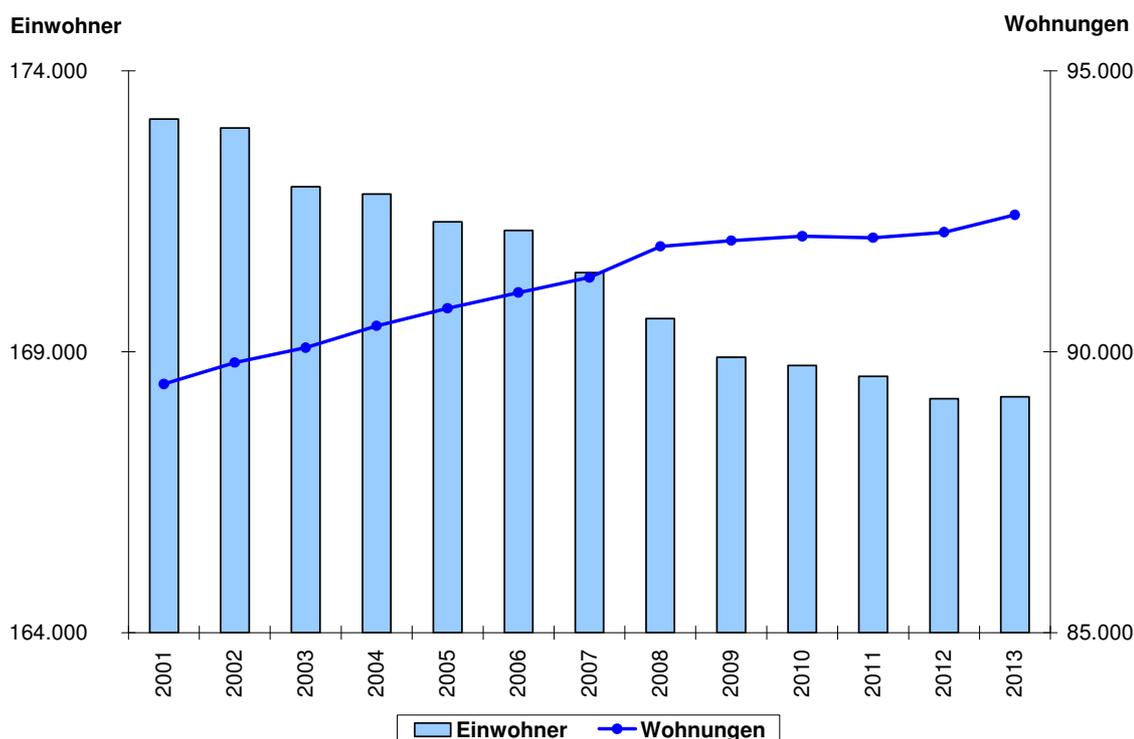
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1 Soziostrukturelle Daten

Die folgenden Daten sind Auszüge aus den regelmäßigen Veröffentlichungen der Stadt Mülheim an der Ruhr, abzufragen im Internet unter www.muelheim-ruhr.de,

Pfad > Rathaus & Bürgerservice > Statistik & Stadtforschung bzw. > Steuern & Abgaben.

<u>Bevölkerung</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2013</u>
Einwohner insgesamt	168.566	168.166	168.199
Ausländerquote in Prozent	10,69	11,03	11,45
Einwohnerdichte pro ha	18,5	18,4	18,4
Arbeitslosenquote in Prozent	8,1	7,2	7,6



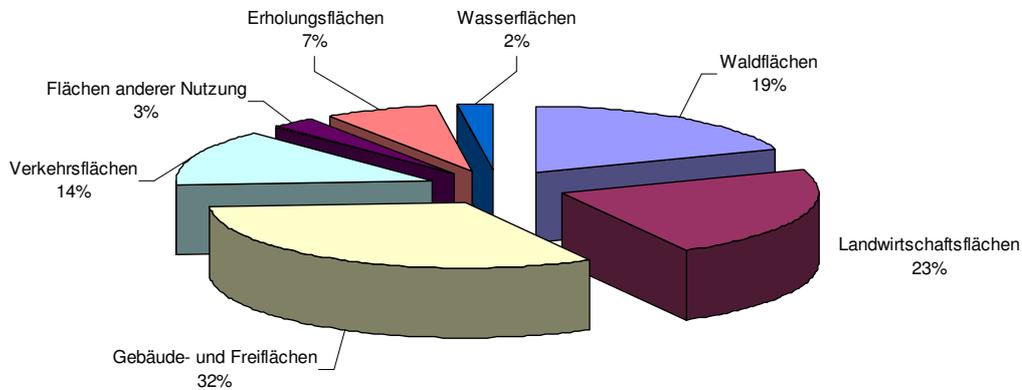
Die Einwohnerzahl hat in 2013 geringfügig zugenommen, die langjährige fallende Tendenz wurde damit beendet. Die Anzahl der Wohnungen in Mülheim an der Ruhr steigt weiterhin konsequent an.

<u>Steuerhebesätze in %</u>	<u>01.01.2011</u>	<u>01.01.2012</u>	<u>01.01.2013</u>	<u>01.01.2014</u>
Gewerbsteuer	480	480	480	490
Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftliche Betriebe	230	230	265	265
Grundsteuer B für die sonstigen Grundstücke	530	530	560	560

10.2 Strukturdaten Bauen und Wohnen

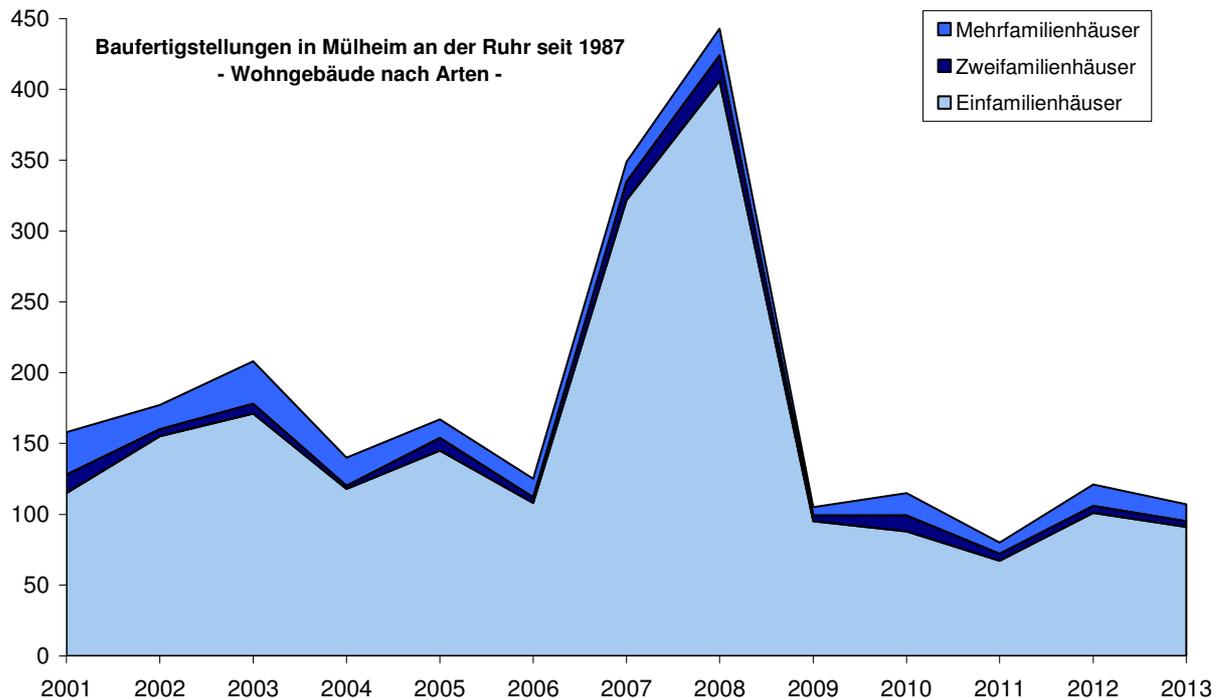
10.2.1 Flächennutzung des Stadtgebietes

Gesamtfläche des Stadtgebietes 91.279.574 m²

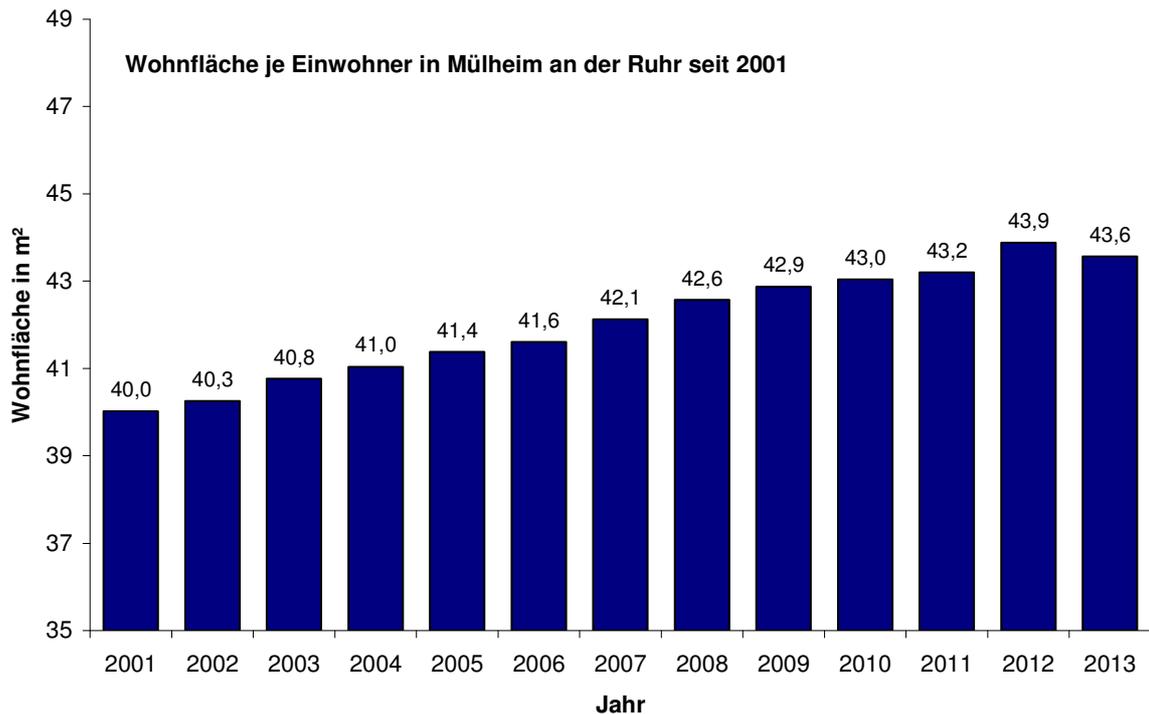


(Quelle Stadt Mülheim an der Ruhr, Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung)

10.2.2 Baufertigstellungen



Die Anzahl der genehmigten und fertig gestellten Wohnungen liegt etwas unter dem Niveau der Boomjahre 2007 und 2008 (damalige Neubaugebiete Am Flöz, Am Timpen, Westminsterstraße, Wilhelm-Diederichs-Straße). Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner wächst dagegen konsequent weiter.



(Quelle Stadt Mülheim an der Ruhr, Referat V.1)

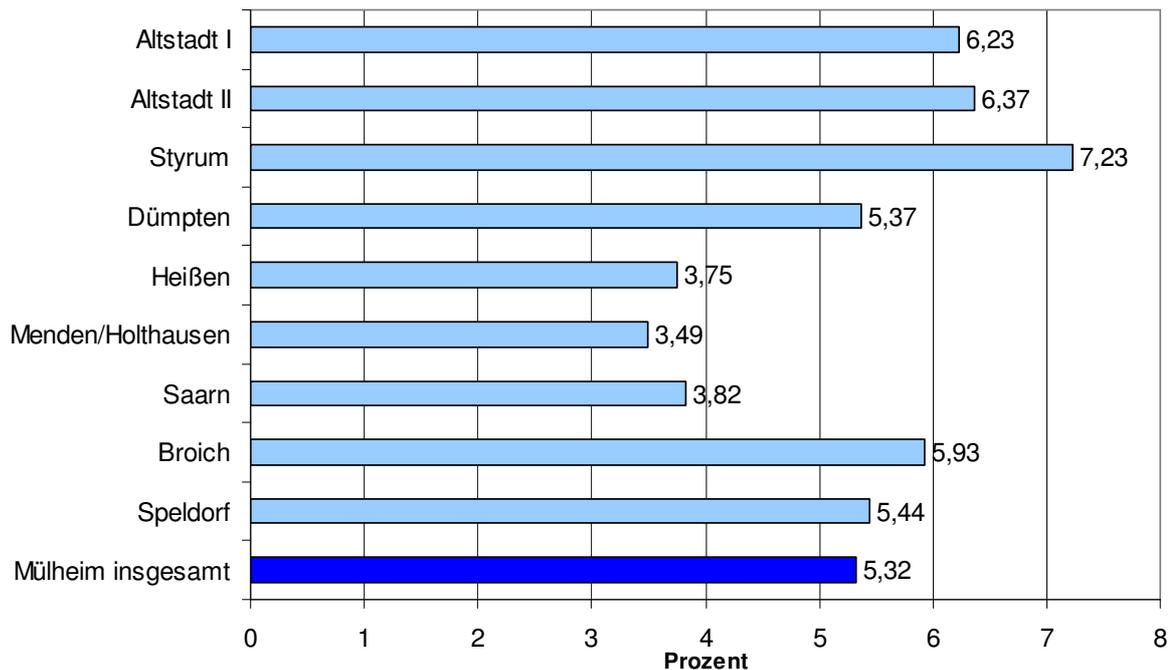
10.2.3 Wohnungsleerstandsquote

Wie schon in den Jahren 2007 und 2009 führte die Stadtverwaltung Mülheim an der Ruhr, Bereich Referat V.1 – Stadtforschung und Statistik, in Kooperation mit der RWE Deutschland AG, dem Stromhauptversorger in Mülheim an der Ruhr, auch 2012 eine Wohnungsleerstandsuntersuchung durch.

Das angewendete Verfahren wird als „Stromzählermethode“ bezeichnet. Als Datenbasis werden abgemeldete bzw. gesperrte Stromzähler und Stromzähler mit einem Minimalstromverbrauch auf der Adressebene herangezogen (Details entnimmt man den Untersuchungsberichten auf der städtischen Internetseite: www.muelheim-ruhr.de, Suchbegriff „Wohnungsleerstandsuntersuchung“).

Zum Jahresbeginn 2012 betrug die Wohnungsleerstandsquote (abgemeldete/gesperrte Zähler und Zähler mit Minimalstromverbrauch) für die Gesamtstadt 5,32%, bzw. es standen von insgesamt 92.665 Wohnungen nach den obigen Kriterien 4.932 Wohnungen leer.

Wohnungsleerstände insgesamt und in den Stadtteilen am 01.01.2012

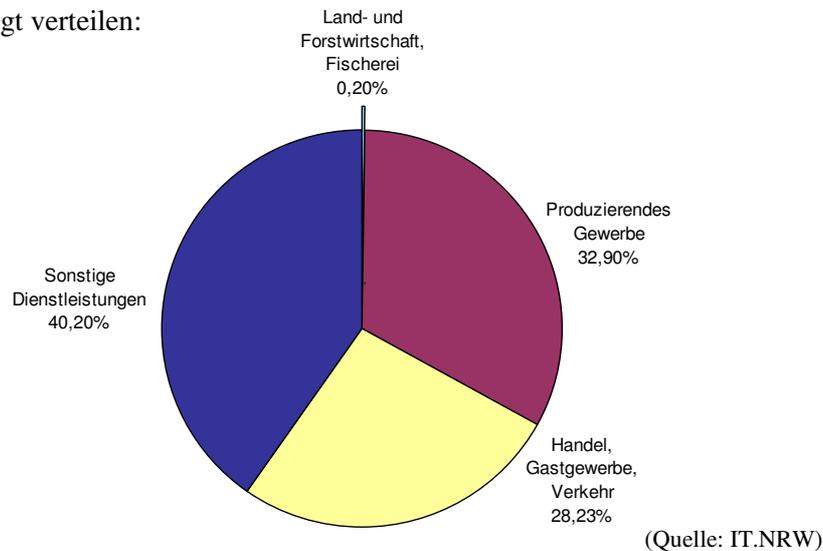


Gegenüber der Untersuchung von 2009 bedeutete das Ergebnis eine Zunahme der Quote um 0,74 Prozentpunkte bzw. einen quantitativen Anstieg um 718 leer stehende Wohnungen.

Die Untersuchung zeigt eine Häufung von Leerständen in dicht besiedelten Stadtteilen. Bemerkenswert ist aber auch der gestreute Leerstand in Wohngebieten mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Hier liegt die Vermutung nahe, dass die Eigentümer die Einliegerwohnungen oder die zweiten Wohnungen in diesen Gebäuden selbst nutzen bzw. nicht vermieten.

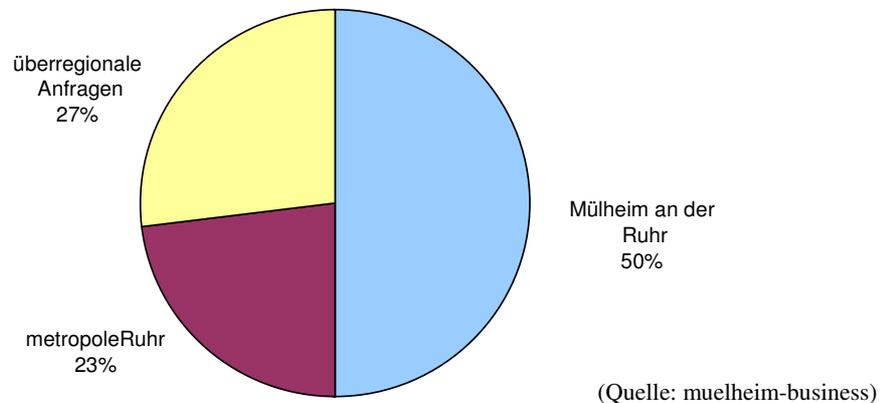
10.3 Wirtschaftsdaten

Am 30.6.2013 hatte die Stadt Mülheim an der Ruhr 56.583 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte, die sich wie folgt verteilen:



Die Mülheim & Business GmbH, Mülheims Wirtschaftsförderung, unterstützt und verfolgt jährlich in Zusammenarbeit mit Eigentümern und Maklern die Entwicklung der Teilmärkte: Büro, Gewerbehallen, Gewerbeflächen und Ladenlokale. Für das Jahr 2013 kam die Nachfrage für diese Teilmärkte zu über der Hälfte von Interessenten aus der Stadt selbst.

Nachfrageursprung für die Teilmärkte in Mülheim an der Ruhr bei der Wirtschaftsförderung



Auch im vergangenen Jahr erwiesen sich die unbebauten Gewerbeflächen (wieder rd. 30% aller Anfragen) als Nachfrageschwerpunkt für interessierte Unternehmen aus den Bereichen Produktion, Logistik und Handel. Dass jedoch nur insgesamt 11.300 m² Gewerbefläche vermarktet werden konnten, lag nicht zuletzt an dem limitierten Angebot von unbebauten und städtischen Flächen. Zum Jahresende wies die aktuelle Flächensituation noch einen Angebotsbestand von 7,06 ha – verteilt auf zehn Standorte – aus. Weitere Informationen zu den Teilmärkten erhalten Sie unter:

Wirtschaftsförderung
HAUS DER WIRTSCHAFT
Wiesenstraße 35, 45473 Mülheim an der Ruhr
Tel.: 0208 / 48 48 60, Fax: 0208 / 48 48 49
www.muelheim-business.de

10.4 Mieten

Der Mietspiegel Mülheim an der Ruhr für nichtpreisgebundene Wohnungen (Stand 01.01.2014) steht im Internet zum kostenlosen Download bereit. Er kann auch gegen eine Schutzgebühr von 4,- Euro zzgl. 2,- Euro Versand-/Verwaltungsgebühren beim Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung im Technischen Rathaus bestellt werden (Postfach 101953, 45466 Mülheim an der Ruhr, Telefon 0208 / 455-6411).

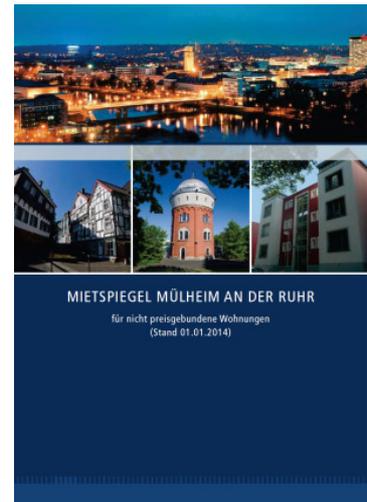
Er ist auch im



Technisches Rathaus, Hans-Böckler-Platz 5, Erdgeschoss erhältlich.

Öffnungszeiten: Mo. - Fr. 8.00 – 12.30 Uhr, zusätzlich Do. 14.00 – 16.00 Uhr

Tel. (0208) 455-6000 oder Internet www.muelheim-ruhr.de/scb



Eine Übersicht über Gewerbemieten (Büroräume, Gewerbehallen, Ladenlokale) finden Sie unter anderem unter der Anschrift www.grundstuecksboerse-ruhr.de im Internet.

11. Sonstige Angaben

11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender	Ltd. städt. Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Matthias Lincke
Stellv. Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter	Dipl.-Ing. Gottfried Lülsdorf Städt. Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Hans-Wolfgang Schaar Dipl.-Ing. Michael Steinke
Ehrenamtliche Gutachter/in	Dipl.-Ing. Vermessungsassessor Dirk Beil Dipl.-Ing. Walter Hastedt Dipl.-Ing. Ulrike Kuntzer Dipl.-Geologe Udo Maslowski Dipl.-Betriebswirt Axel Quester Dipl.-Ing. Helmut Schedl Dipl.-Ing. Peter Schnatmann
Gutachterin des Finanzamtes	Steueroberamtsrätin Heike Rampoldt
Stellv. Gutachterin des Finanzamtes	Steueramtfrau Michaela Heuten

Anlage



Räumliche Bereiche/Bezirke des Stadtgebietes

- 1 nördlich der Aktienstraße, Styrum, Dümpten
- 2 Broich, Speldorf
- 3 Mülheim - Mitte
- 4 Winkhausen, Heißen, Fulerum, Holthausen nördl. Rumbach
- 5 Saarn
- 6 Holthausen südl. Rumbach, Menden, Raadt, Ickten
- 7 Selbeck, Mintard

www.muelheim-ruhr.de/gutachter

www.borisplus.nrw.de