

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



**Grundstücksmarktbericht 2004
für Mülheim an der Ruhr**

Übersicht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2003

Herausgegeben im März 2004

Vorsitzender:

Dipl.-Ing. W. Keßler

Auskünfte erteilt:

Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
Rathaus, Ruhrstr. 32 - 34
Zimmer 301 - 305

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. R. Wriske

Postanschrift:

Postfach 10 19 53
45466 Mülheim an der Ruhr
Tel.: 02 08 / 455 - 6205
Fax: 02 08 / 455 - 6299
E-mail: gutachterausschuss@stadt-mh.de
Internet: www.muelheim-ruhr.de/gutachter

Gebühr nach der Allg. Verwaltungsgebührenordnung NW (Stand Juli 2001): 40,- €.

Veröffentlichung einzelner Seiten mit Quellenangabe ist gestattet.

Belegexemplar wird erbeten.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	3
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	3
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	4
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	4
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	5
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2003	6
4.1 Anzahl der Kauffälle	6
4.2 Flächenumsatz	7
4.3 Geldumsatz	8
5. Unbebaute Grundstücke	9
5.1 Individueller Wohnungsbau	9
Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau	11
5.2 Geschosswohnungsbau	13
5.3 Gewerbliche Bauflächen und Innenstadtwerte	15
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Gartenland	16
6. Bebaute Grundstücke	17
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	17
Neuerstellte, schlüsselfertige Doppelhaushälften und Reihenhäuser	19
6.2 Mehrfamilienhäuser	21
7. Wohnungseigentum	23
Mehrjähriger Vergleich zu Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Kaufverträgen	23
Häufigkeitsverteilungen	24
Kaufpreistabelle für Wohnungseigentum	26
8. Bodenrichtwerte	27
8.1 Gesetzlicher Auftrag	27
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	27
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	28
9. Erforderliche Daten	29
(Dieser Teil ist in der Nur-Lese-Version des Internets nicht sichtbar)	
9.1 Umrechnungskoeffizienten	29
9.1.1 Abhängigkeit der Bodenwerte vom Maß der baulichen Nutzung	29
9.1.2 Faktoren für Kleinstgrundstücke bis 250 m ² Grundstücksgröße	31
9.1.3 Faktoren zur Berücksichtigung der Himmelsrichtung	32
9.2 Liegenschaftszinssätze für Ertragswertobjekte	34
9.3 Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte	35
Anlage: Räumliche Aufteilung des Stadtgebietes	36

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die Analyse der Kaufverträge des Jahres 2003 zeigt eine überwiegende Stagnation der Preise aller Immobilienarten. Die Schwankungen liegen in der Regel innerhalb eines 3%-Bereiches. Preise in guten Lagen zeigen leicht negative Entwicklungen, in einigen mäßigeren Wohnlagen zeigen sich positive Tendenzen. Diesen Entwicklungen wurde durch Korrektur einzelner Bodenrichtwerte und auch der Werte in der Kaufpreistabelle für Wohnungseigentum Rechnung getragen. Eine Ausnahme bildet der Bodenrichtwert „Charlyweg“, bei dem es wegen mehrerer Verkäufe, die über dem im Vorjahr beschlossenen Bodenrichtwertniveau liegen, zu einer besonderen Korrektur kommt.

Die Fallzahlen sind in allen Teilbereichen rückläufig. Es gingen etwa 10 % weniger Verträge ein als im Vorjahr.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit der Darstellung der Daten und Entwicklungen zum Grundstücksmarkt des vergangenen Jahres soll Bewertungssachverständigen, Beleihungsinstituten, Grundstückseigentümern, Kaufinteressenten usw. eine objektive und zeitnahe Informationsmöglichkeit geboten werden.

Der Bericht wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit. Er will allgemein über die Tätigkeit des Gutachterausschusses informieren und aufzeigen, welches detaillierte Datenmaterial vorliegt und für spezielle Fragestellungen zum Immobilienmarkt nutzbar gemacht werden kann.

Hinweis :

Dieser Marktbericht enthält nur noch Wertangaben in Euro (€), auch wenn es sich ursprünglich um DM – Beträge handelte.

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 Richtlinien über die Kaufpreissammlungen (KPS-Richtlinien), die Wertermittlungsverordnung (WertV) und die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NW) 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 von Bodenrichtwerten
- 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 Grundstücksmarkt in NRW
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines der insgesamt 83 örtlichen Gutachterausschüsse im Land NRW vorliegt.

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 Bodenmarkt 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 §§ 8 bis 12 der Wertermittlungsverordnung.

Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung des Bodenrichtwertbeschlusses
- Ableitung und Fortschreibung der 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 freien Sachverständigen, 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 2003

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

Es sind dies:

- Anzahl der Kauffälle
- 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 konnten deshalb nicht für die Berechnung von typischen Durchschnittswerten verwendet werden.

4.1 Anzahl der Kauffälle

Im Berichtsjahr sind etwa 8 % weniger Kauffälle in die Kaufpreissammlung übernommen worden als im Vorjahr. Die Anzahl liegt aber noch höher als im Jahre 2001. Aus der nachfolgenden Tabelle wird die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte deutlich.

Unbebaute Flächen	2003	2002
Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser)	67	72
Geschosswohnungsbau	7	13
Gewerbeflächen (tertiäre Nutzung)	7	2
Gewerbe- und Industrieflächen (Produktion usw.)	2	0
Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	14	14
Entwicklungsland (Bauerwartung/Rohbauland)	2	2
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u. ä.)	69	62

Bebaute Objekte

Bebaute Grundstücke EFH und ZFH	459	531
Bebaute Grundstücke MFH	102	124
Bebaute Gewerbeobjekte	17	12
Bebaute sonstige Objekte	0	2
Wohnungseigentum	509	536
Teileigentum	21	13
Gesamtzahl	1276	1383

4.2 Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

Der Flächenumsatz für die übernommenen Kaufverträge des Berichtsjahres stieg um etwa 14 %. Die Teilmärkte für Wohnungs- und Teileigentum sind nicht dargestellt, da die anteilige Grundstücksfläche nur eine untergeordnete Rolle spielt.

Unbebaute Flächen	2003 in ha	2002 in ha
Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser)	5,77	5,18
Geschosswohnungsbau	1,61	1,12
Gewerbeflächen (tertiäre Nutzung)	2,94	1,43
Gewerbe- und Industrieflächen (Produktion usw.)	3,86	0,00
Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	24,23	18,66
Entwicklungsland (Bauerwartung/Rohbauland)	2,95	0,38
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u ä.)	4,51	4,03

Bebaute Objekte		
Bebaute Grundstücke EFH und ZFH	27,95	33,63
Bebaute Grundstücke MFH	8,46	10,77
Bebaute Gewerbeobjekte	15,16	9,64
Bebaute sonstige Objekte	0,00	0,96
Gesamtfläche	97,44	85,80

4.3 Geldumsatz (in Mio €)

Der Geldumsatz ging gegenüber dem letzten Berichtsjahr um etwa 15 % zurück. Dieser Rückgang konzentriert sich auf die bebauten Grundstücke zu Wohnzwecken, da hier wesentlich geringere Verkaufszahlen vorliegen.

Unbebaute Flächen	2003 Mio. €	2002 Mio. €
Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser)	15,82	13,66
Geschosswohnungsbau	4,03	3,16
Gewerbeflächen (tertiäre Nutzung)	5,53	3,02
Gewerbe- und Industrieflächen (Produktion usw.)	1,47	0,00
Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	0,73	0,75
Entwicklungsland (Bauerwartung/Rohbauland)	2,55	0,35
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u ä.)	1,35	2,35

Bebaute Objekte

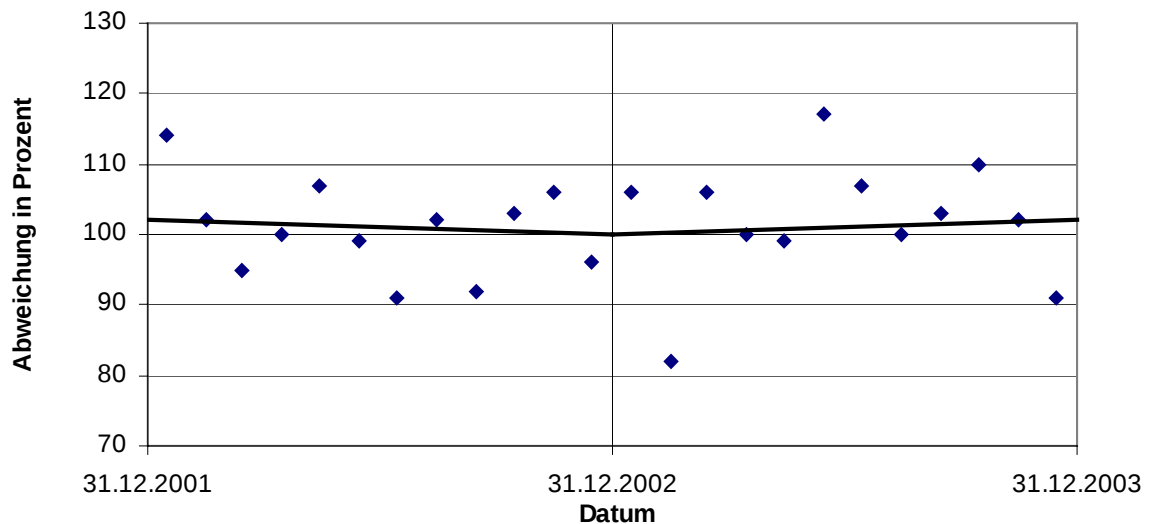
Bebaute Grundstücke EFH und ZFH	105,13	129,01
Bebaute Grundstücke MFH	31,10	46,13
Bebaute Gewerbeobjekte	25,05	29,84
Bebaute sonstige Objekte	0,00	0,32
Wohnungseigentum	66,27	75,52
Teileigentum	1,40	1,73
Gesamtsumme	260,43	305,84

5 Unbebaute Grundstücke

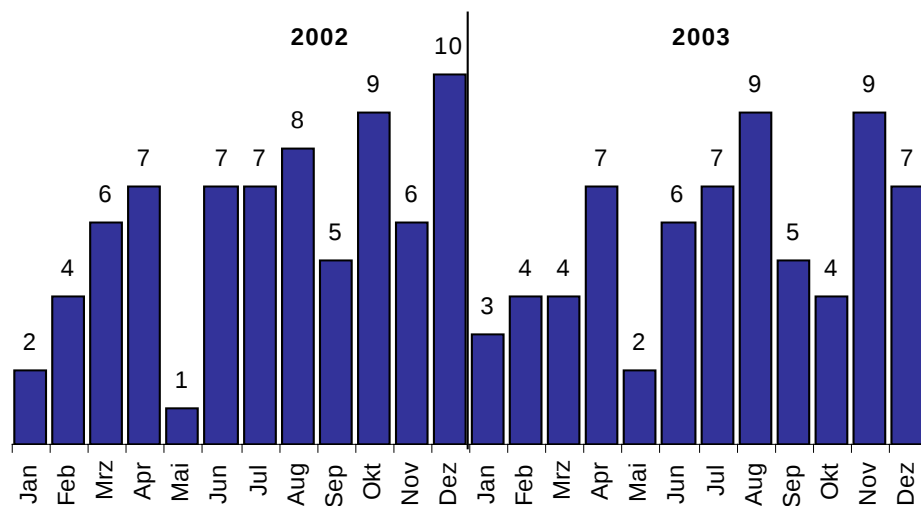
5.1 Individueller Wohnungsbau für Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Berichtszeitraum wurden 67 Verträge über unbebaute Grundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausbau registriert. Das sind nur 5 Kauffälle weniger als im Vorjahr. Bei der Analyse nach Lagen konnte ermittelt werden, dass es sich bei den das Richtwertniveau überschreitenden Preisen im Wesentlichen um die geringerwertigen Lagen handelt. Hier wurden die Bodenrichtwerte leicht angehoben.

**Abweichung der geeigneten Kauffälle vom Richtwertniveau
Dargestellt als monatliche Mittelwerte (31.12.2002 = 100 %)**



Monatliche Verteilung der Kauffälle



Die folgenden erschließungsbeitragsfreien Werte in (€ / m²) können als typisch für den Ein- und Zweifamilienhausbau genannt werden:

	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (350 m² - 800 m²)	310	260	--
Grundstücke für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (250 m² - 500 m²)	340	300	190
Kleinstgrundstücke zur Bebauung mit Reihenmittelhäusern (150 m² - 300 m²)	360	320	200

Umsatz nach Bezirken

Jahr	Summen gesamte Stadt	Bezirke (siehe Anlage Lageplan)						
		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

2003

Anzahl	67	14	3	0	7	27	3	13
Fläche in m²	57.675	6.795	8.033	0	6.114	16.373	15.109	5.251
Kaufpreis in 1000 €	15.816	1.988	1.520	0	1.056	4.243	5.161	1.848

2002

Anzahl	72	11	10	2	13	15	4	17
Fläche in m²	51.784	4.386	8.968	394	4.950	16.407	3.591	13.088
Kaufpreis in 1000 €	13.660	1.239	2.561	133	1.092	4.236	0.802	3.597

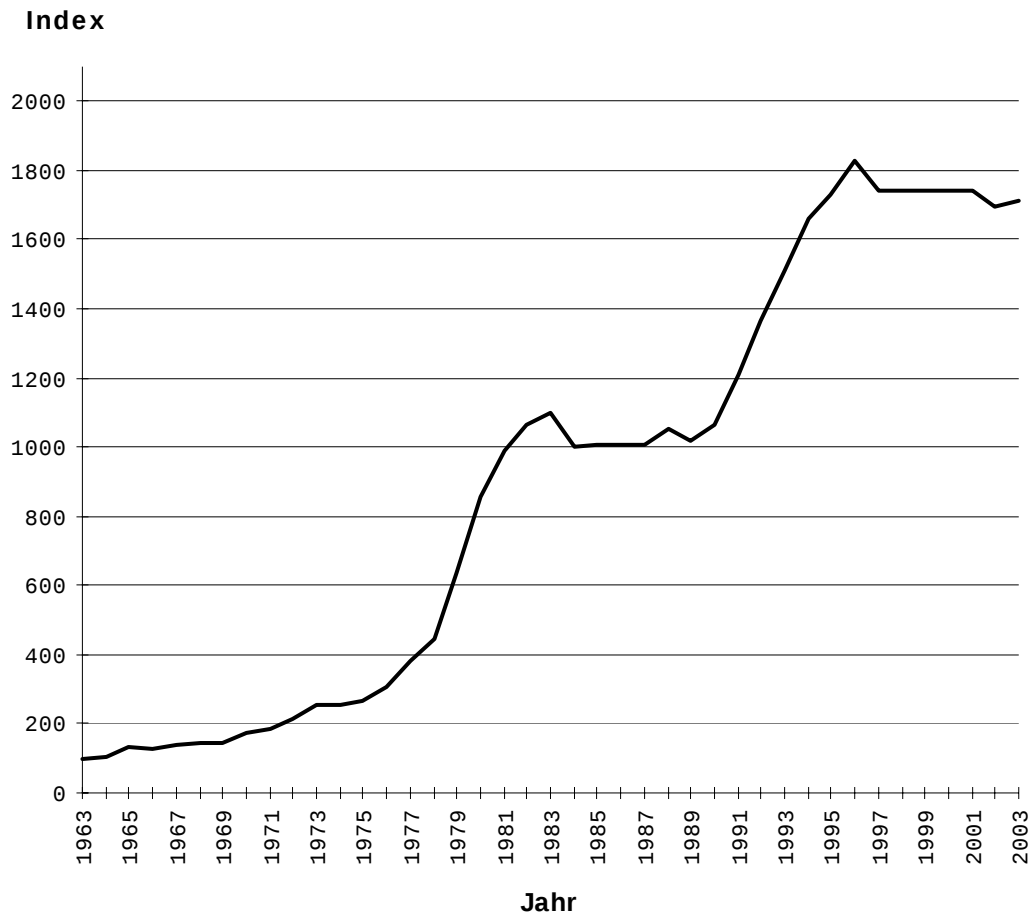
2001

Anzahl	75	2	8	0	16	29	13	7
Fläche in m²	66.681	4.424	15.992	0	11.435	17.326	11.728	5.776
Kaufpreis in 1000 €	17.250	688	3.368	0	1.852	5.679	3.758	1.905

**Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau
(Ein- und Zweifamilienhäuser)**

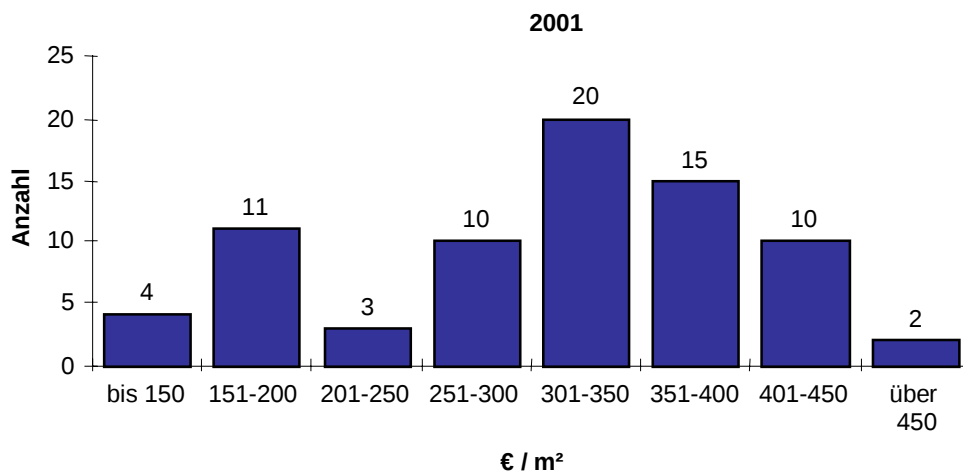
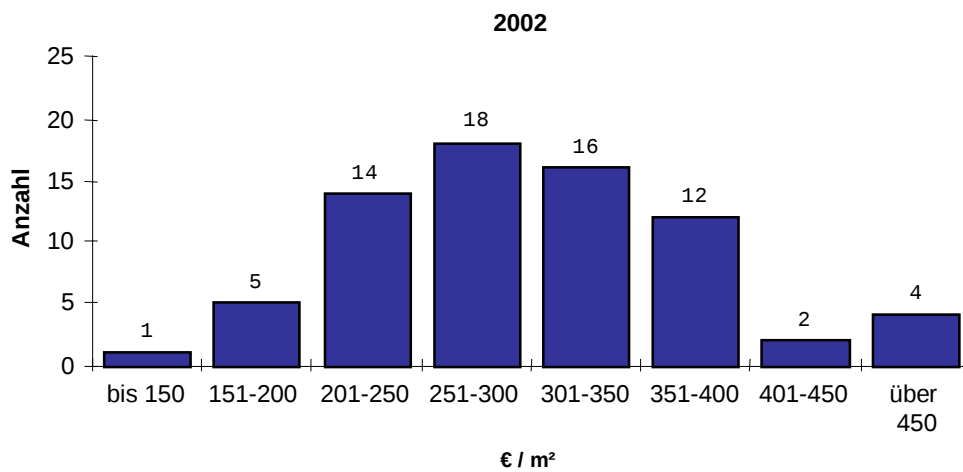
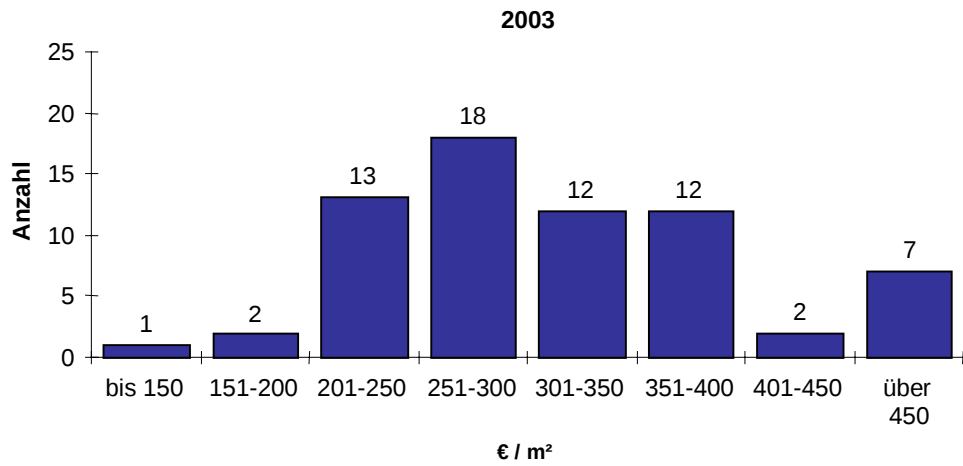
(1963 = 100)

Preisniveau 1963 i.M. ca. 15 € / m²



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

Häufigkeit aufgetretener Baulandpreise in € / m²
(erschließungsbeitragsfreie Werte)



5.2 Geschosswohnungsbau

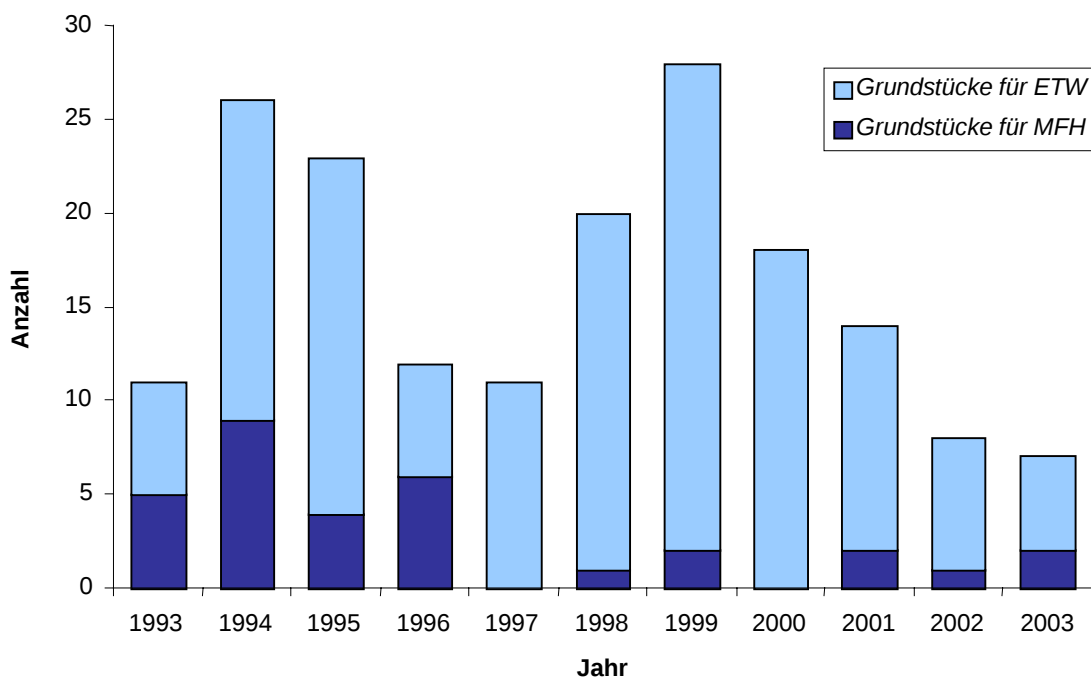
Die Anzahl der Kauffälle hat sich weiter rückläufig entwickelt und befindet sich auf dem niedrigsten Stand der letzten 10 Jahre. Im Berichtsjahr waren es noch 7 Kauffälle. Hiervon entfallen 5 Grundstücke auf den Eigentumswohnungsbau, 2 Grundstücke auf den Mietwohnungsbau.

Während für den Mietwohnungsbau wegen der geringen Anzahl keine Preisentwicklung ermittelt werden konnte, tendierten die Kaufpreise von Grundstücken für den Bau von Wohnungs- und Teileigentumsobjekten im Niveau der bestehenden Bodenrichtwerte. Sie blieben daher unverändert.

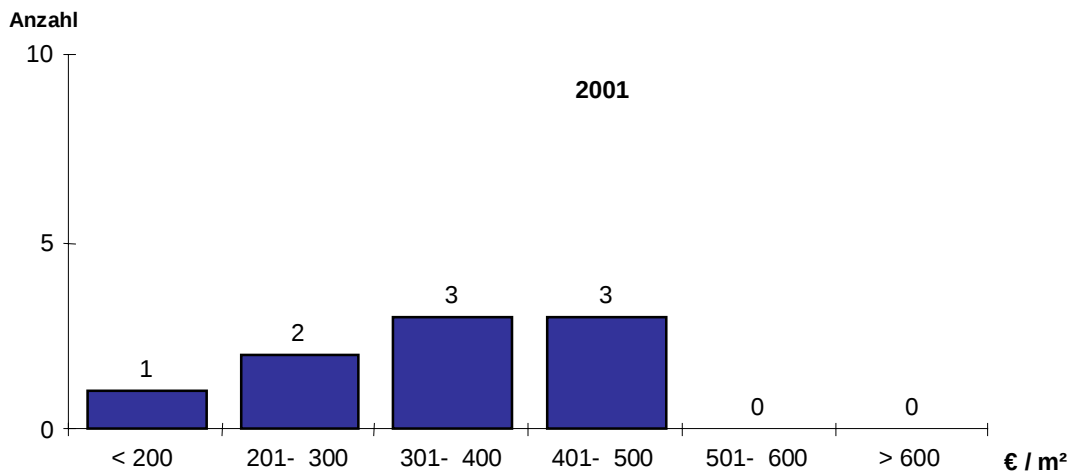
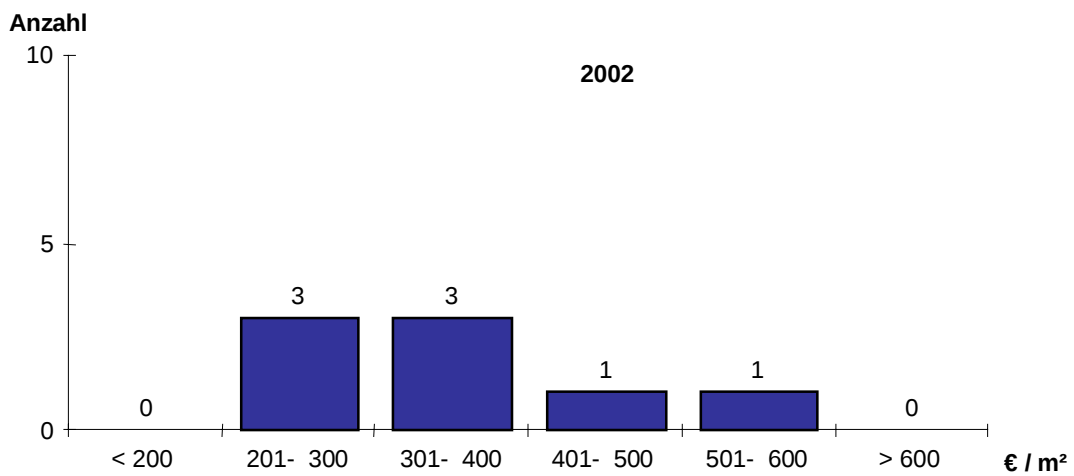
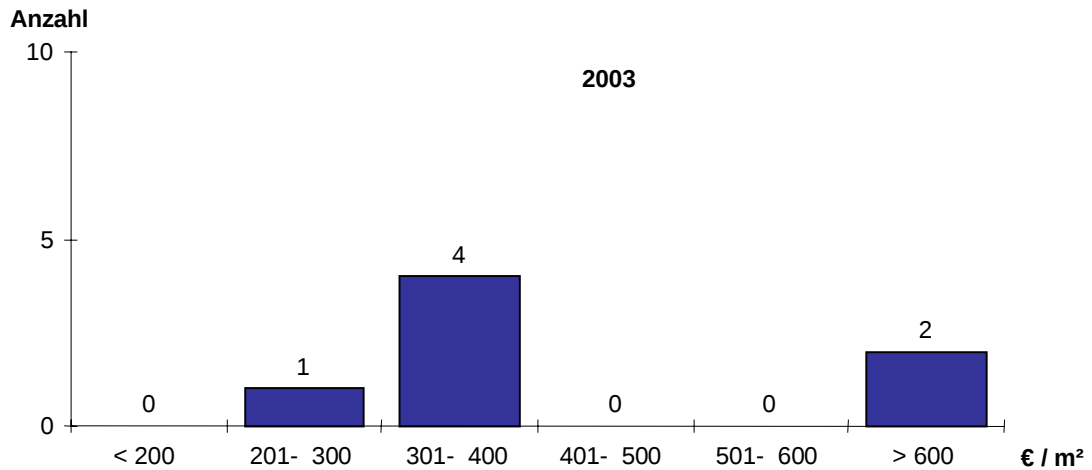
Die folgenden erschließungsbeitragsfreien Werte in (€ / m²) können als typisch für den mehrgeschossigen Wohnungsbau genannt werden, sie beziehen sich auf eine etwa dreigeschossige Bauweise:

	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Grundstücke für den Bau von Mietwohnungen	250	210	160
Grundstücke für gemischt genutzte Objekte (20 – 80 % gewerbliche Nutzung)	330	260	170
Grundstücke für den Bau von Wohnungs- und Teileigentum	430	320	250

Aufteilung der Kauffälle nach Gebäudearten



**Häufigkeit aufgetretener Baulandpreise
für den mehrgeschossigen Wohnungsbau**
(erschließungsbeitragsfreie Werte, ohne Erwerb
von Anteilen durch Bauherrengemeinschaften)



5.3 Gewerbliche Bauflächen und Innenstadtwerte

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

	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Grundstücke für klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung)	100	70	50
Grundstücke für tertiäres Gewerbe (Fachmärkte, Handel, Büro usw.)	230	140	-

Kauffälle von Grundstücken für den Bau von Lebensmittelsupermärkten weisen tlw. deutlich höhere Preise als in der Tabelle dargestellt auf.

In den Geschäftsbereichen der **Nebenzentren** überwiegt eine gemischte Bebauung mit Wohnungen in den Obergeschossen. Von daher können für diese Bereiche die auf Seite 13 genannten Werte für gemischt genutzte Objekte als typisch angesehen werden. Für die Nebenzentren Speldorf, Styrum und Winkhausen sind auch Richtwerte in der Bodenrichtwertkarte vorhanden.

Für den Bereich der **Innenstadt** hat der Gutachterausschuss eine Lagewertkarte beschlossen. Diese weist ausgehend vom Bodenrichtwert auf der Schlossstraße weitere 20 Lagewerte für die Geschäftslagen der Innenstadt aus. Die Karte kann gegen eine Gebühr von 50,-- € in der Zentralen Auskunft des Vermessungs- und Katasteramtes (Rathaus, Zi. 332) erworben werden.

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Gartenland

Auch im land- und forstwirtschaftlichen Bereich werden in Mülheim an der Ruhr traditionell nur wenige unbebaute Flächen pro Jahr gehandelt. Die angegebenen Durchschnittspreise sind deshalb keine reinen Mittelwerte aus den Kaufpreisen, sondern basieren zudem auf Hintergrundwissen, Erfahrungswerten und sonstigen Abwägungen besonderer Verhältnisse.

Forstwirtschaftliche Flächen (einschließl. Teich- u. Fischwirtschaft)

Jahr	Anzahl	Umsatz in m ²	Durchschnittlicher Preis für Flächen ab 2500 m ²
2003	2	37.784	1,90 €/m ²
2002	0	0	
2001	2	4.111	

Ackerland und Grünland

Jahr	Anzahl	Umsatz in m ²	Durchschnittlicher Preis für Flächen ab 2500 m ²
2003	7	145.963	3,50 €/m ²
2002	7	173.570	
2001	5	60.092	

Begünstigtes Agrarland

Bei „begünstigtem Agrarland“ handelt es sich um Flächen der Land – und Forstwirtschaft, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht. (Als Garten angelegte Flächen sind nicht enthalten)

Jahr	Anzahl	Umsatz in m ²	Durchschnittlicher Preis
2003	5	58.518	9,50 €/m ²
2002	7	13.063	
2001	1	16.728	

Gartenland

Selbständige Gartenflächen (nicht Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes) werden in etwa mit 15 € / m² gehandelt. Nach einer Untersuchung des Gutachterausschusses aus dem Jahre 1993 liegen die Preise für die zum Bauland gehörenden Hinterlandflächen (> 30 m bzw. 40 m Grundstückstiefe), die zu Gartenzwecken erworben werden, zwischen 10 und 15 % des umgebenden Baulandwertes.

6. Bebaute Grundstücke

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Umsatz nach Bezirken

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

2003

Anzahl	459	120	51	17	112	111	35	13
Fläche in m²	279.507	45.283	82.136	8.653	54.120	45.564	23.975	19.776
Kaufpreis in 1000 €	105.126	19.434	16.089	3.656	21.136	30.438	11.967	2.466

2002

Anzahl	531	127	73	13	129	107	69	13
Fläche in m²	336.276	58.230	54.969	12.755	50.682	96.802	53.006	9.832
Kaufpreis in 1000 €	129.007	25.093	21.233	3.367	21.738	30.624	22.725	4.227

2001

Anzahl	451	107	70	16	104	82	61	11
Fläche in m²	282.598	54.088	62.240	7.494	54.526	58.374	39.969	5.907
Kaufpreis in 1000 €	122.977	23.692	22.957	3.113	24.700	25.189	19.603	3.723

Durchschnittliche Kaufpreise

Von den Erwerbern bebauter Objekte werden durch Fragebogen zusätzliche Angaben zum verkauften Gebäude erfragt. Die Antwortquote liegt etwa bei 60 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 (rot und orange in der Wohnlagenkarte) 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 Jahren ermittelt und können deshalb **nicht** als teilmarkttypisch zur Bewertung einzelner Grundbesitzungen herangezogen werden.

	Baujahr	Anz. der Fälle	Ø Fläche des Grundstücks m ²	Ø Wohn- fläche m ²	Ø Preis/m ² Wohnfläche €/m ²	Ø Gesamt- kaufpreis €
freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser 350–800 m ² Grundstück dem Alter entsprechender normaler Zustand	neu	0	keine Werte vorhanden			
	ab 1975	3	510 400-740	160 120-230	2.125 1.750-2.725	337.500 227.500-400.000
	1950-1974	27	600 420-780	170 110-260	1.750 900-2.600	287.500 162.500-477.500
	bis 1949	12	610 390-760	140 100-210	1.625 550-2.375	235.000 67.500-437.500

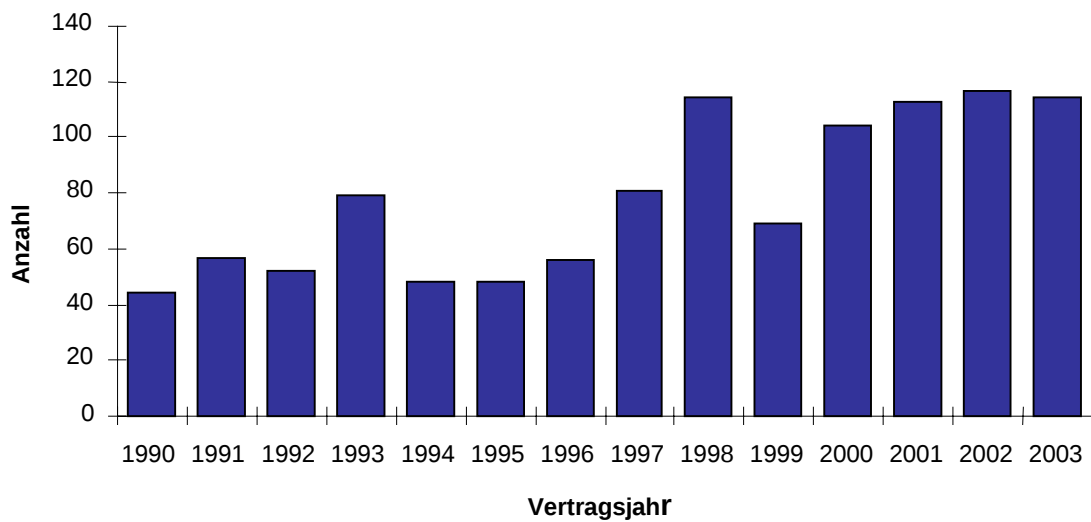
Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften 250–500 m ² Grundstück dem Alter entsprechender normaler Zustand	neu	91	310 250-490	130 90-170	2.175 1.750-2.650	287.500 215.000-375.000
	ab 1975	25	350 270-490	150 90-280	2.075 1.200-2.650	297.500 182.500-357.500
	1950-1974	38	400 260-500	120 60-210	1.725 750-2.650	205.000 65.000-310.000
	bis 1949	35	370 250-480	120 80-250	1.375 550-2.175	155.000 60.000-330.000

Reihenmittelhäuser 150-300 m ² Grundstück dem Alter entsprechender normaler Zustand	neu	38	190 150-270	120 90-160	1.900 1.475-2.625	232.500 170.000-290.000
	ab 1975	13	210 170-240	140 100-180	1.875 1.400-2.475	255.000 180.000-310.000
	1950-1974	26	220 170-300	100 60-170	1.600 875-2.175	160.000 70.000-247.500
	bis 1949	19	240 190-300	110 70-200	1.250 475-2.350	135.000 60.000-230.000

Neuerstellte, schlüsselfertige Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Im Jahre 2003 wurden 114 Objekte veräußert; wieder eine hohe Anzahl, wie aus untenstehender Grafik deutlich wird. Die durchschnittlichen Größen und Preise können der vorstehenden Tabelle entnommen werden. Im Vergleich mit dem Vorjahr weicht das Kaufpreisniveau nur unwesentlich ab.

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



Mittlere Preise schlüsselfertiger Doppelhaushälften und Reihenhäuser (in 1000 €)

Die Werte sind in etwa lagerichtig eingetragen.



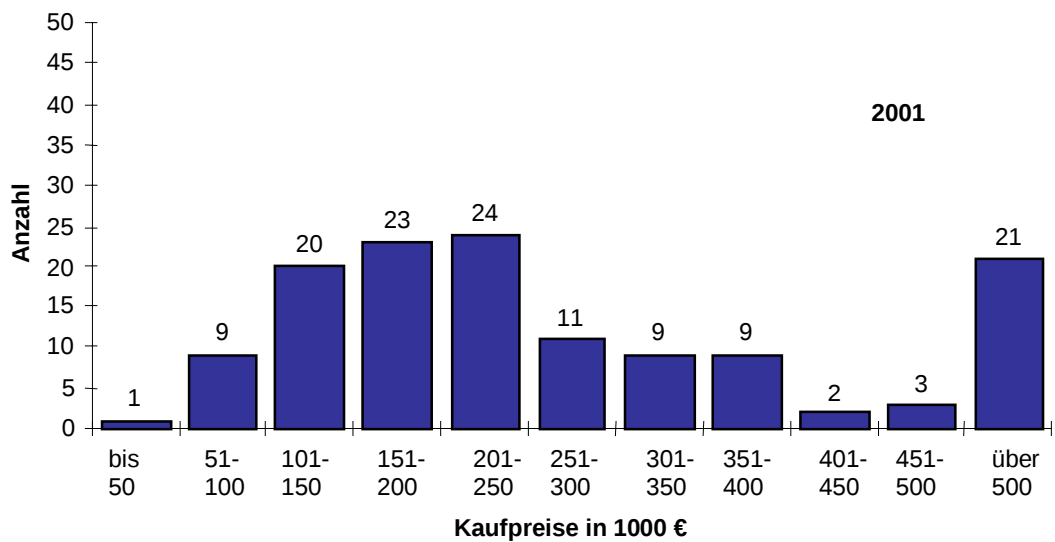
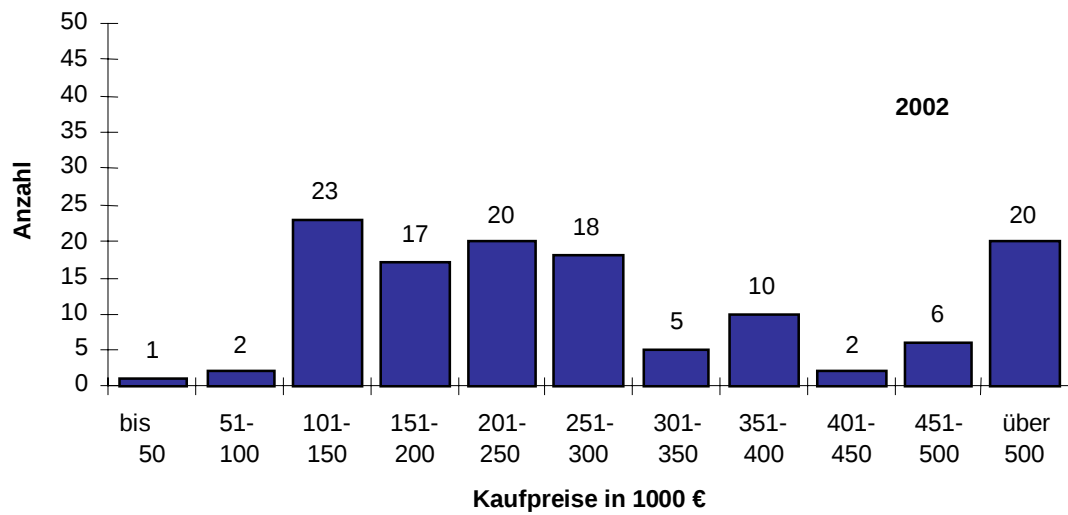
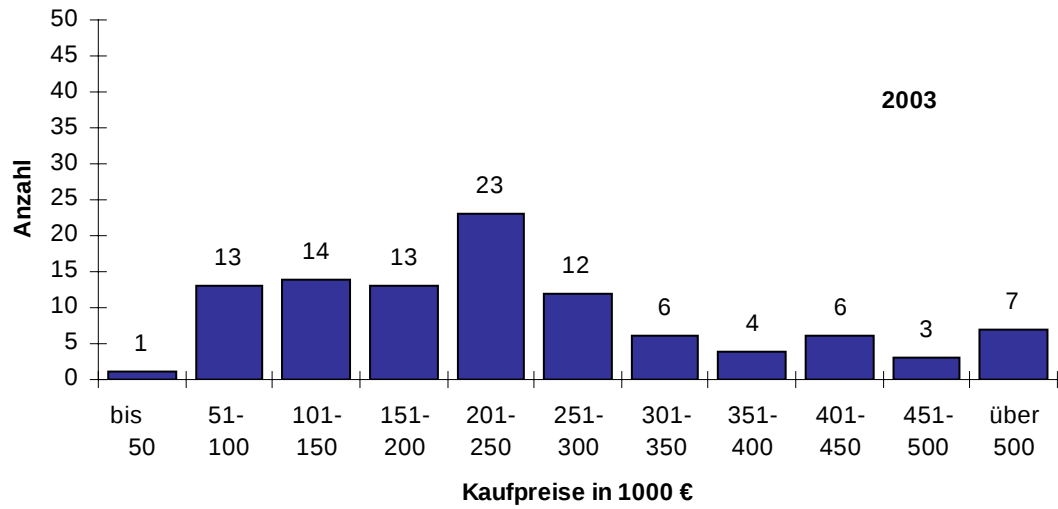
* ehemaliges Kasernengelände

2002

2003

6.2 Mehrfamilienhäuser

Häufigkeit aufgetretener Kaufpreise



Umsatz der Mehrfamilienhäuser nach Bezirken

Jahr	Summen gesamte Stadt	Bezirke (siehe Anlage Lageplan)						
		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

2003

Anzahl	102	37	24	19	12	1	9	0
Fläche in m²	84.592	32.370	19.450	7.617	12.888	In Bezirk 2 enthalten	12.267	0
Kaufpreis in 1000 €	31.103	10.548	8.767	5.242	2.585		3.961	0

2002

Anzahl	124	42	26	23	15	4	14	0
Fläche in m²	107.689	43.041	23.942	11.044	13.165	2.706	13.791	0
Kaufpreis in 1000 €	46.132	15.035	12.219	7.459	4.823	1.687	4.909	0

2001

Anzahl	132	41	33	28	9	10	11	0
Fläche in m²	98.744	29.771	23.582	12.224	6.739	12.343	14.085	0
Kaufpreis in 1000 €	38.375	9.554	10.766	8.649	2.976	3.280	3.150	0

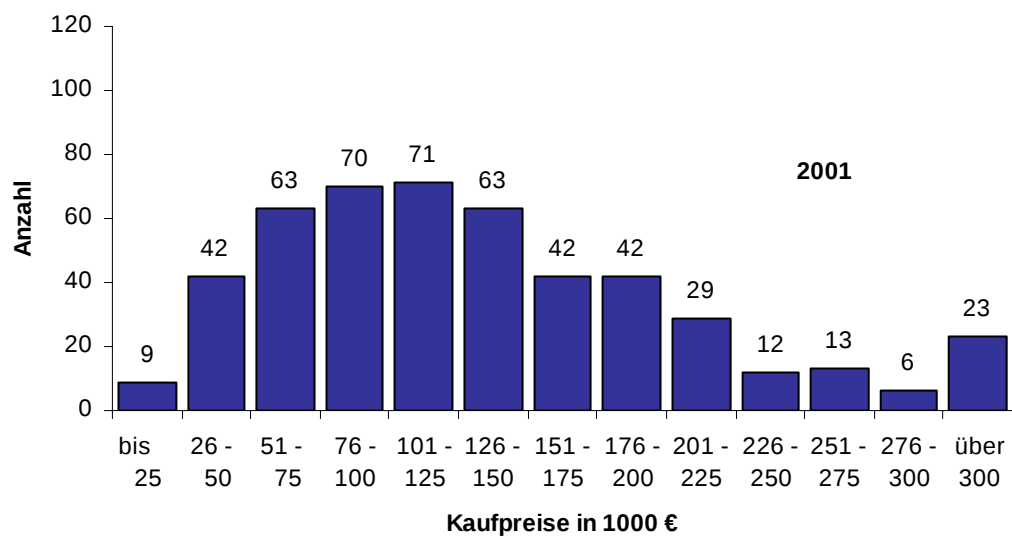
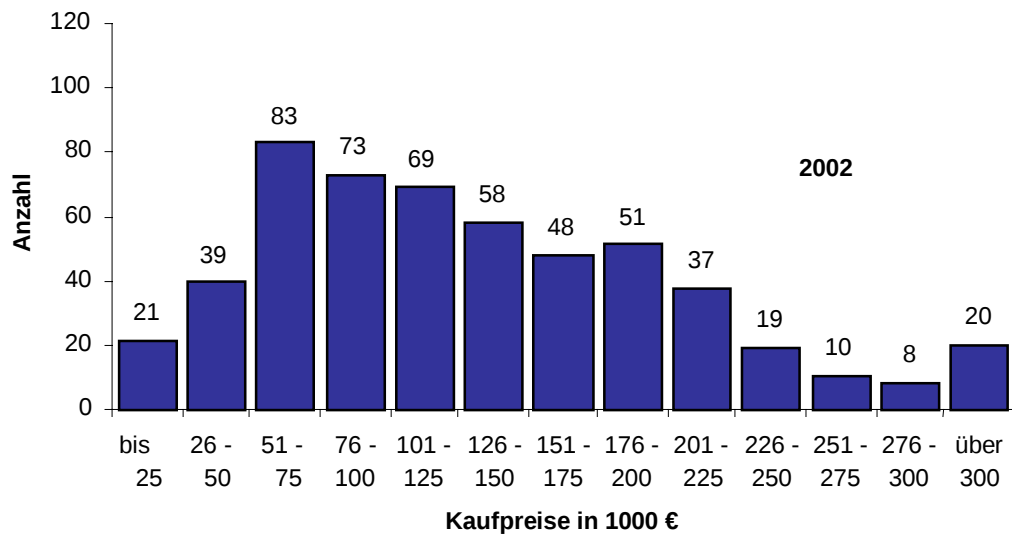
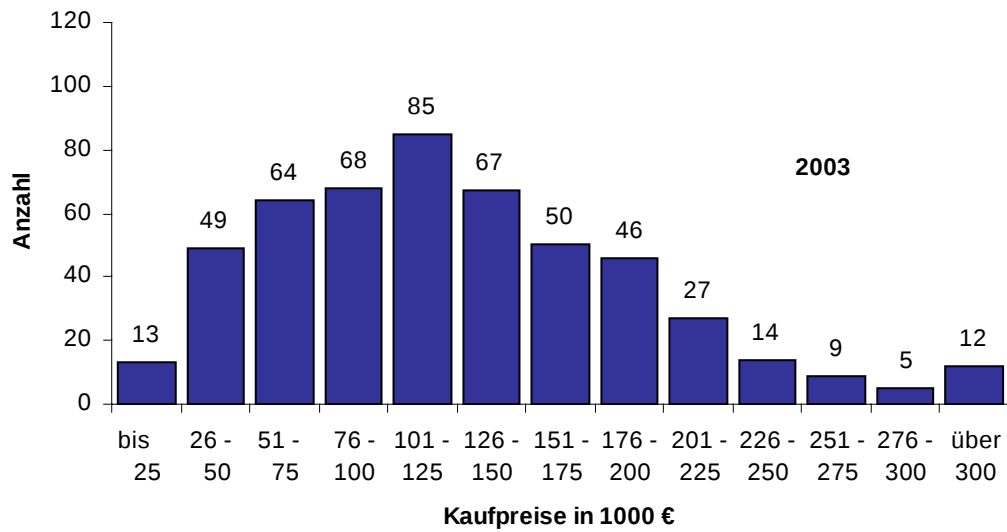
7. Wohnungseigentum

Mehrjähriger Vergleich zu Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Kaufverträgen

Auffällig ist die Entwicklung der Anzahlen der Abgeschlossenheitsbescheinigungen der Neubauwohnungen. Im Jahre 2003 war es mit 130 Fällen die geringste Anzahl seit 1992. Das Maximum lag 1999 mit 423 Fällen. Diese Entwicklung lässt erwarten, dass die Zahl der in den Handel kommenden Wohnungen in den nächsten Jahren deutlich geringer sein wird.

		Abgeschlossenheitsbescheinigungen des Bauordnungsamtes		Kaufverträge	
		Neubauwohnungen	umgewandelte Mietwohnungen	Anzahl	Umsatz (in Mio. €)
2003	1.Quartal	32	41		
	2.Quartal	24	63		
	3.Quartal	22	62		
	4.Quartal	52	55		
	insgesamt	130	221	509	66,266
2002	1.Quartal	42	48		
	2.Quartal	28	89		
	3.Quartal	67	74		
	4.Quartal	21	27		
	insgesamt	158	238	536	75,524
2001	1.Quartal	131	35		
	2.Quartal	61	61		
	3.Quartal	21	66		
	4.Quartal	65	39		
	insgesamt	278	201	485	68,606
2000	insgesamt	306	400	395	53,621
1999	insgesamt	423	283	536	81,055
1998	insgesamt	180	186	542	65,114
1997	insgesamt	237	403	525	62,781
1996	insgesamt	301	298	461	67,914
1995	insgesamt	256	217	437	56,470
1994	insgesamt	359	457	617	69,224
1993	insgesamt	379	953	511	58,078
1992	insgesamt	212	942	380	45,235

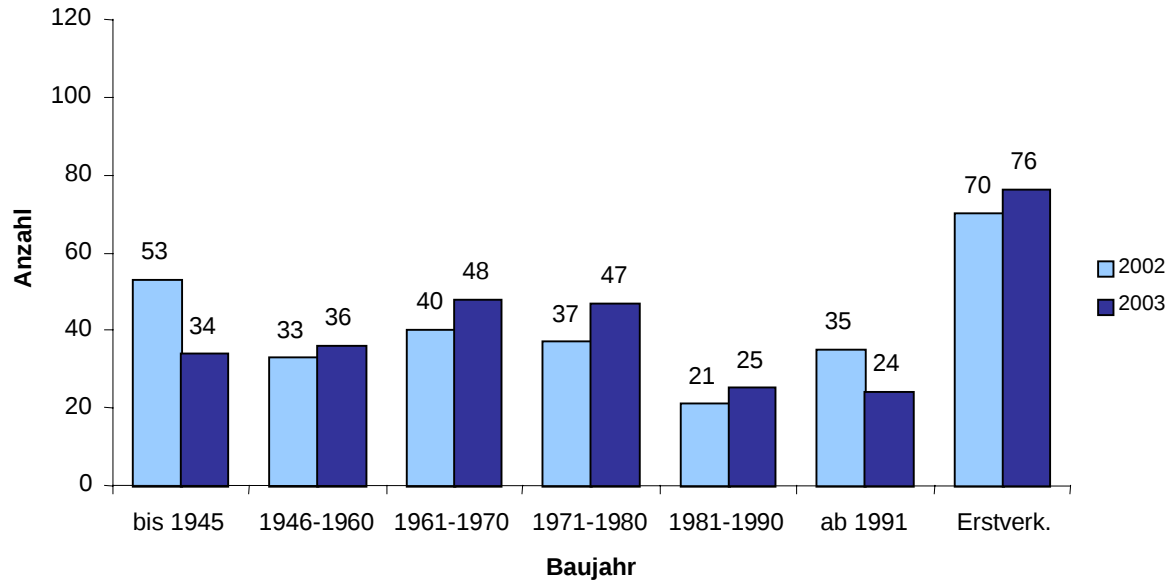
Häufigkeit aufgetretener Wohnungspreise



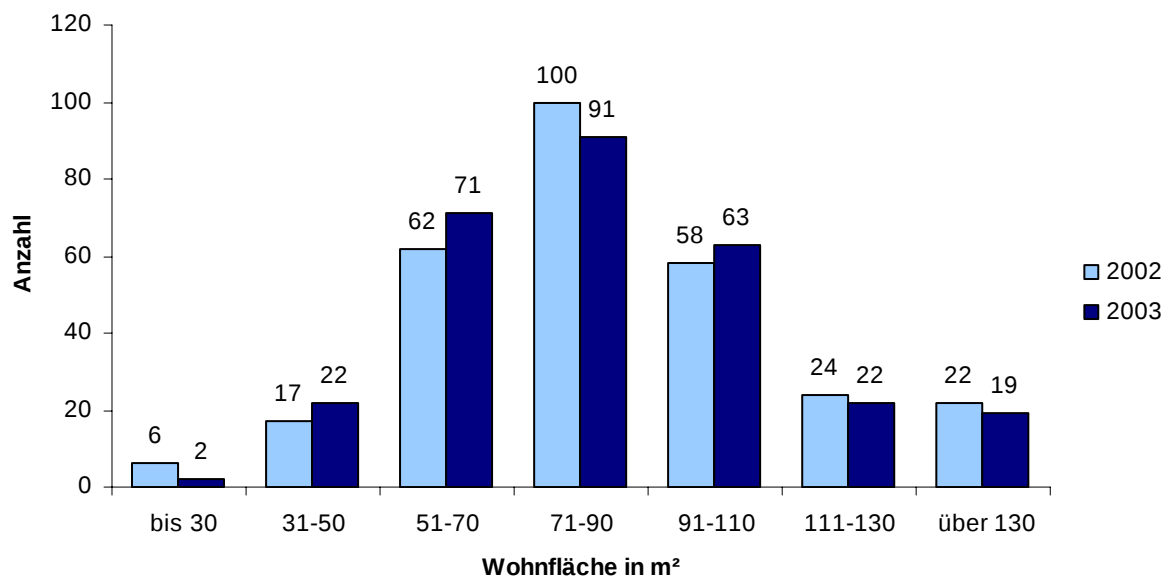
Häufigkeit der auswertbaren Kauffälle

(2002 = 54 %, 2003 = 63 %)

Verteilung nach Baujahren



Verteilung nach Wohnflächen



Kaufpreistabelle für Wohnungseigentum in € / m² Wohnfläche

Durchschnittspreise für Wohnungen mittlerer Ausstattung (Zentralheizung, Bad, Isolierverglasung) zwischen 50 und 110 m² Wohnfläche ohne Kfz-Stellplatzanteil									Stand Januar 2004
Bezirke		Wohn- lagen	Baujahre (Weiterverkäufe und Umwandlungen)						Erst- verkäufe
			bis 1945 mod.	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	ab 1990	Neubau
1	Styrum	mittel	1150	1075	1125	1200	1300	1425	1650
	Dümpfen und nördl. der Aktienstraße	mittel	1200	1100	1175	1300	1400	1675	1850
2	Speldorf, Broich	gut	1275	1225	1275	1350	1550	1825	2350
		mittel	1200	1125	1175	1275	1375	1625	1925
3	Mülheim- Mitte	gut	1375	1250	1350	1475	1600	1825	2125
		mittel	1275	1075	1150	1200	1475	1700	1950
4	Heißen, Fulerum, Winkhausen	gut	1350	1200	1350	1425	1650	1850	2050
		mittel	1300	1125	1225	1325	1450	1775	1925
5	Saarn	gut	1400	1250	1325	1475	1750	1900	2200
		mittel	1325	1175	1275	1400	1625	1800	2000
6	Holthausen, Menden, Raadt	gut	1450	1200	1375	1500	1775	2025	2150
		mittel	Aus diesem Bereich liegen nicht genügend Kaufpreise vor.						2050
7	Selbeck, Mintard	gesamt	Aus diesem Bereich liegen nicht genügend Kaufpreise vor.						
Hinweis:		Das vorhandene Kaufpreismaterial weist Schwankungen auf, die insbesondere auf unterschiedlichen Wohnungsausstattungen und -größen, differierendem Wohnumfeld sowie sonstigen Besonderheiten beruhen. Gut modernisierte Wohnungen in repräsentativen Gebäuden oder bevorzugten Wohnlagen erzielen höhere Preise.							
Kfz- Stellplätze Garagen		Der Wert der Wohnung ist ohne Kfz - Stellplatz angegeben und gegebenenfalls um 4.000,- € je Außenstellplatz, um 8.000,- € je Garage bzw. um 9.000,- € je Einstellplatz in einer Sammel-/Tiefgarage zu erhöhen.							

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 15. Februar jedes Jahres bezogen auf den Stichtag 01. Januar ermittelt und anschließend veröffentlicht.

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. Die Bodenrichtwerte werden in der Bodenrichtwertkarte eingetragen, die bei der Zentralen Auskunft des Vermessungs- und Katasteramtes bzw. bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sowohl insgesamt (in schwarz/weiß für 50 € und in Farbe für 75 €) als auch ausschnittweise (DIN A 4 für 25 €) erworben werden kann.

Die Geschäftsstelle erteilt jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte. Die Bodenrichtwerte werden kostenfrei im Internet unter

www.muelheim-ruhr.de/gutachter veröffentlicht.

Seit Mitte des Jahres 2003 werden die Bodenrichtwerte auch landesweit unter der Internetadresse **www.boris.nrw.de** angeboten.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

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 Verhältnisse 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
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Zahl der Vollgeschosse
- Villengrundstücke mit 2500 m² Größe

Das Bodenrichtwertgrundstück ist (soweit nichts anderes angegeben) definiert als unbebautes, rechtwinklig geschnittenes und erschließungsbeitragsfreies Grundstück mit normaler Frontbreite und folgenden Grundstückstiefen:

- bis ca. 40 m Tiefe bei Ein- und Zweifamilienhausbau
- bis ca. 30 m Tiefe im Geschosswohnungsbau

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte beschließen die Gutachterausschüsse als Übersicht über das Bodenpreisniveau gebietstypische Werte. Diese werden von den Bezirksregierungen jeweils in einer Übersicht zusammengestellt und im Amtsblatt veröffentlicht.

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

9. Erforderliche Daten

9.1 Umrechnungskoeffizienten

9.1.1 Abhängigkeit der Bodenwerte vom Maß der baulichen Nutzung

Bodennutzungszahl (BNZ)

Die BNZ errechnet sich aus der Geschossfläche dividiert durch die Grundstücksfläche. Geschossfläche im Bewertungssinne ist die nach den Außenmaßen der Gebäude ermittelte Summe aller Flächen für Wohn- und Gewerbenutzung in Voll- und Nichtvollgeschoss. Als Grundstücksfläche gemäß Richtwertdefinition gilt der zur baulichen Nutzung gehörende Grundstücksteil, bei Geschäfts- und Mietwohngrundstücken in der Regel bis ca. 30 m Grundstückstiefe, bei Ein- und Zweifamilienhäusern bis ca. 40 m Tiefe. (Die BNZ - Berechnung entspricht der GFZ - Berechnung nach BauNVO vom 19.12.1986.)

Der Einfluss unterschiedlicher baulicher Nutzbarkeit auf den Bodenwert ist in Umrechnungskoeffizienten ausgedrückt worden, die der Tabelle auf der nächsten Seite zu entnehmen sind. Die Umrechnungstabelle gliedert 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 von Kaufpreisen aus dem Stadtgebiet Mülheims. Die Anwendung dieser Faktoren ist von den Mitgliedern des Gutachterausschusses am 08.12.1986 beschlossen worden.

Bei den Faktoren zu b) handelt es sich um die Umrechnungskoeffizienten entsprechend der Anlage 23 zu den Wertermittlungsrichtlinien von 1991. Für diese Grundstücksart konnten keine spezifischen Mülheimer Faktoren ermittelt werden, weil die Zahl der vorhandenen Kaufpreise für eine Untersuchung zu gering ist.

Umrechnungstabelle für abweichende Bodennutzungszahl (BNZ)

(Definition BNZ siehe Erläuterung)

Gilt nicht für Einzelvillengrundstücke !

Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser								Grundstücke für den Geschosswohnungsbau							
BNZ des Richtwertgrundstückes								BNZ des Richtwertgrundstückes							
	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	
0,1	0,95	0,90	0,86	0,82											0,1
0,15	0,97	0,93	0,88	0,84											0,15
0,2	1,00	0,95	0,90	0,86	0,83										0,2
0,25	1,03	0,98	0,93	0,89	0,85										0,25
0,3	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,83									0,3
0,35	1,08	1,03	0,98	0,93	0,89	0,85	0,82	0,80							0,35
0,4	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,88	0,84	0,84	0,78						0,4
0,45	1,13	1,08	1,02	0,98	0,93	0,90	0,86	0,88	0,82	0,77					0,45
0,5	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,92	0,86	0,81	0,76				0,5
0,55	1,18	1,13	1,07	1,02	0,98	0,94	0,90	0,96	0,90	0,84	0,80	0,75			0,55
0,6	1,21	1,15	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	1,00	0,93	0,88	0,83	0,78	0,75		0,6
0,65		1,18	1,12	1,07	1,02	0,98	0,94	1,04	0,97	0,91	0,86	0,81	0,78	0,74	0,65
0,7		1,20	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,77	0,7
0,75			1,17	1,11	1,07	1,02	0,98	1,11	1,03	0,97	0,92	0,87	0,83	0,79	0,75
0,8			1,19	1,14	1,09	1,04	1,00	1,14	1,06	1,00	0,94	0,90	0,85	0,82	0,8
0,85				1,16	1,11	1,06	1,02	1,18	1,10	1,03	0,97	0,92	0,88	0,84	0,85
0,9				1,18	1,13	1,08	1,04	1,21	1,13	1,06	1,00	0,95	0,90	0,87	0,9
0,95					1,15	1,10	1,06	1,24	1,16	1,09	1,03	0,97	0,93	0,89	0,95
1,0					1,17	1,13	1,08	1,27	1,19	1,12	1,05	1,00	0,95	0,91	1,0
1,1						1,17	1,12	1,34	1,25	1,17	1,11	1,05	1,00	0,96	1,1
1,2							1,16		1,30	1,22	1,16	1,10	1,05	1,00	1,2
1,3									1,36	1,28	1,21	1,14	1,09	1,04	1,3
1,4										1,33	1,25	1,19	1,13	1,08	1,4
1,5											1,30	1,23	1,18	1,13	1,5
1,6											1,35	1,28	1,22	1,17	1,6
1,7												1,32	1,26	1,21	1,7
1,8													1,30	1,24	1,8
1,9													1,34	1,28	1,9
2,0														1,32	2,0

Beispiel einer Umrechnung:

Der Bodenrichtwert einer Lage mit Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser beträgt 300 € / m² bei einer typ. BNZ von 0,4. Zu ermitteln ist der Bodenwert für ein Grundstück gleicher Nutzung in dieser Lage mit einer tatsächlichen oder realisierbaren BNZ von 0,65. Aus der Spalte „BNZ des Richtwertgrundstückes“ von 0,4 ist in der Zeile bei „BNZ des zu bewertenden Grundstückes“ von 0,65 der Umrechnungsfaktor 1,12 zu entnehmen. Es ergibt sich der Rechenansatz:

$$300 \text{ € / m}^2 \times 1,12 = \underline{\text{rd. 335 € / m}^2}$$

9.1.2 Kleinstgrundstücksfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser bis 250 m² Grundstücksgröße

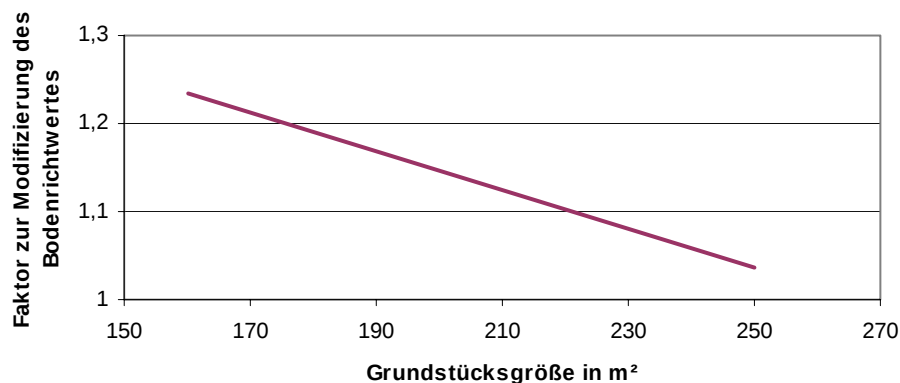
Für die Ermittlung der Kleinstgrundstücksfaktoren wurden 25 Kauffälle der Jahre 1997 bis 1999 mit Grundstücksgrößen unter 280 m² auf ihr Preisniveau zum zugehörigen Bodenrichtwert untersucht.

Die lineare Regression führte zu folgendem Ergebnis:

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

mit einem Korrelationskoeffizienten $r = 0,59$

Nach Beschluss des Gutachterausschusses vom 09.11.1999 werden die Faktoren als Kurvengrafik im Bereich zwischen 160 und 250 m² Grundstücksfläche auf der Bodenrichtwertkarte dargestellt.

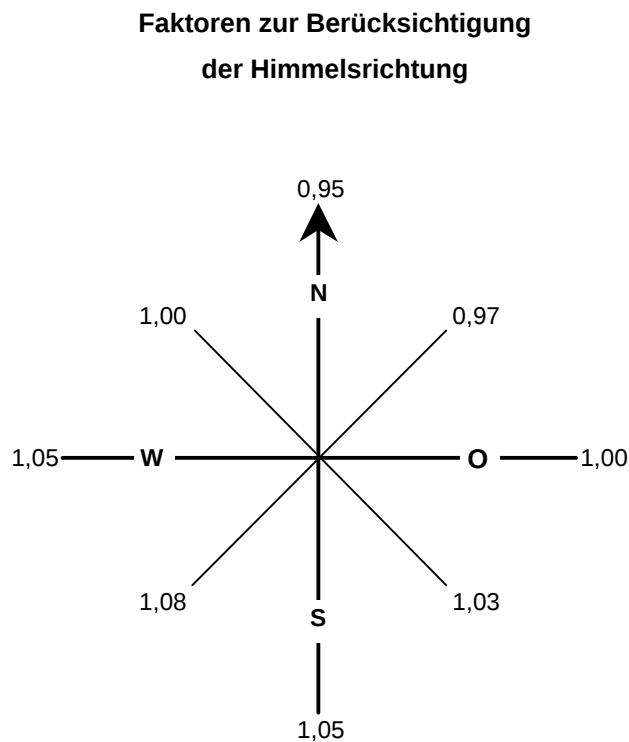


Hinweis :

Im Bereich der Bodenrichtwerte Nrn. 104 und 107 mit den angegebenen geringeren Baulandtiefen ist dieser Korrekturfaktor nicht anzuwenden.

9.1.3 Faktoren zur Berücksichtigung der Himmelsrichtung

Aus örtlichen Verkäufen unbebauter Grundstücke zu Wohnzwecken mit eindeutig zuordbaren 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	=	180 m ²
BNZ des Grundstücks	=	0,8
Lage zur Himmelsrichtung	=	Südwest
Bodenrichtwert in der Lage	=	210 € / m ² , BNZ = 0,5

Gesucht:

m²-Wert des Grundstückes ?

Lösung:

1. Schritt

Bodenrichtwert umrechnen auf die BNZ des zu bewertenden Grundstücks mittels Faktor aus der für die Grundstücksart maßgebenden BNZ - Umrechnungstabelle (hier ein Beispiel Seite 4, linke Hälfte)

$$210 \text{ € / m}^2 \times 1,14 = 239 \text{ € / m}^2$$

2. Schritt

Der auf die BNZ des Vergleichsgrundstückes umgerechnete m²-Wert wird mit dem entsprechenden Faktor für Kleinstgrundstücke (Seite 5) multipliziert.

$$239 \text{ € / m}^2 \times 1,19 = 284 \text{ € / m}^2$$

3. Schritt

Der soweit umgerechnete Wert wird mit dem entsprechenden Faktor der Himmelsrichtung (Seite 6) multipliziert.

$$284 \text{ € / m}^2 \times 1,08 = \underline{\underline{307 \text{ € / m}^2}}$$

9.2 Liegenschaftszinssätze für Ertragswertobjekte

Die Ermittlung der Liegenschaftszinsen basiert auf 42 Verkaufsfällen von Renditeobjekten aus den Jahren 1997 bis 1998, die mit zusätzlichen Angaben aus der Befragung der Erwerber ergänzt wurden.

Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse in den einzelnen Tabellenfeldern hat der Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 09.11.1999 die folgenden Liegenschaftszinssätze beschlossen:

Gebäudeart	Baujahre bis 1949 (RND 30 Jahre)	Baujahre 1950 – 1974 (RND 60 Jahre)	Baujahre 1975 - heute (RND 80 Jahre)
Dreifamilienhäuser	3,75	4,0	4,0
Mehrfamilienhäuser	4,0	4,5	5,0
gemischt genutzte Häuser (mit 20 bis 80 % gewerblichem Mietanteil)	5,5 - 7,0		

RND = Restnutzungsdauer

Ein Liegenschaftszins für andere Gebäudenutzungen konnte nicht ermittelt werden, da hierfür keine ausreichende Datenmenge vorlag. Es ist zu beachten, dass die angegebenen Werte Mittelwerte darstellen. Besonderheiten des zu bewertenden Einzelobjektes, die das Vermietungsrisiko verändern, können Zu- oder Abschläge begründen.

9.3 Marktanpassungsfaktor für Sachwertobjekte

Zur Ermittlung der Marktanpassung wurden 32 Kauffälle für Einfamilienhäuser aus dem Jahre 2002 untersucht und ihre ermittelten Sachwerte mit den gezahlten Kaufpreisen verglichen. Hierbei kamen parallel die Berechnungen nach Ross/Brachmann und die Methode über Normalherstellungskosten 1995 zum Einsatz. Als Gesamtnutzungsdauer wurden 90 Jahre angesetzt, die Alterswertminderung erfolgte nach Ross.

Die Untersuchung führte zu folgenden zwei logarithmischen Ansätzen :

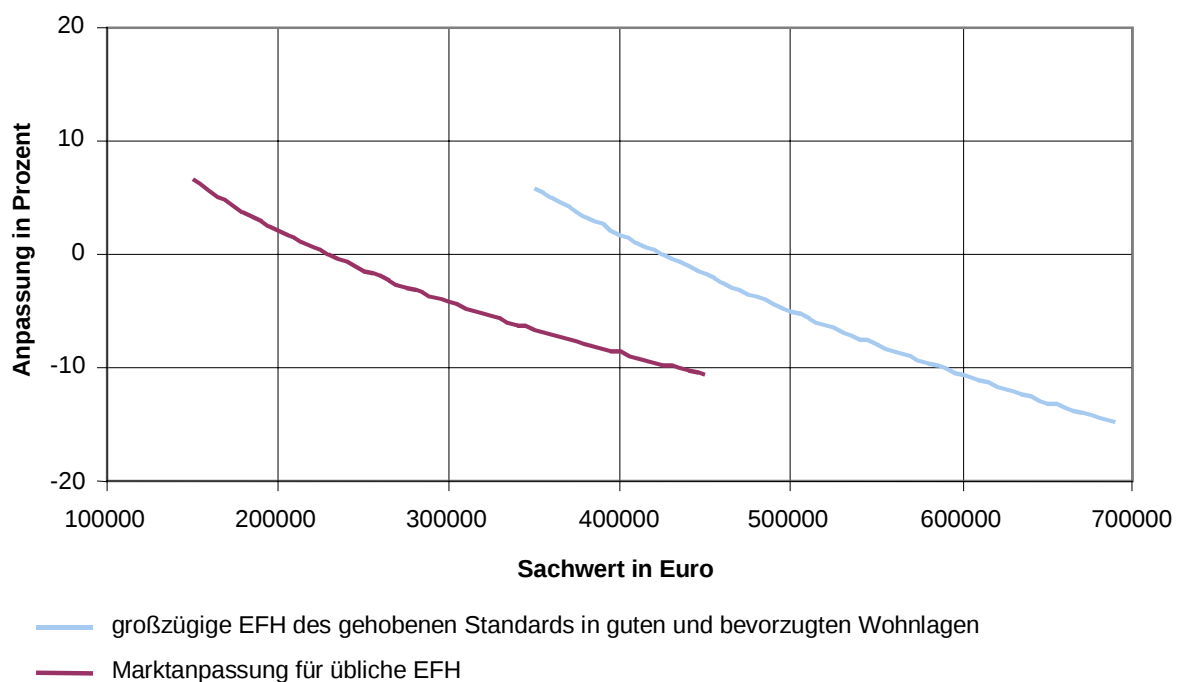
Für großzügige EFH des gehobenen Standards in guten und bevorzugten Wohnlagen

$$\text{Anpassung} = 394,11 - 30,414 * \ln(x) \quad \text{Korrelation } r = 0,54$$

Für übliche EFH

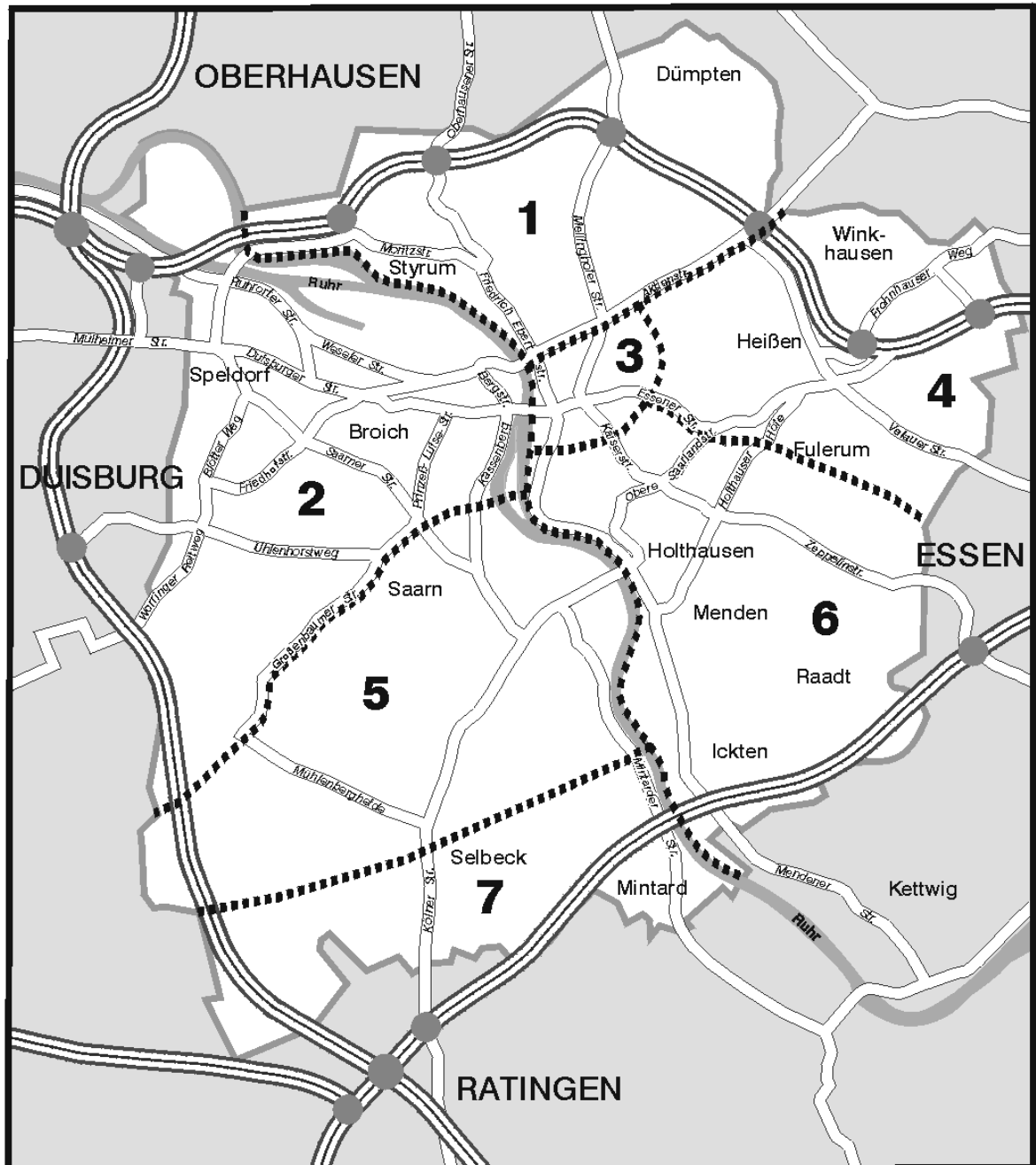
$$\text{Anpassung} = 192,16 - 15,569 * \ln(x) \quad \text{Korrelation } r = 0,36$$

x = Sachwert in Euro



Beispiel: Ermittelter Sachwert für ein großzügiges Objekt	500.000,- €
- Marktanpassung	- 5 %
- somit Verkehrswert	475.000,- €

Anlage



Räumliche Bereiche 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