



Grundstücksmarktbericht 2025
für die Stadt Mülheim an der Ruhr

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Mülheim an der Ruhr

Grundstücksmarktbericht 2025

Berichtszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Mülheim an der Ruhr

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Mülheim an der Ruhr
gemäß Beschluss vom 20.02.2025

Geschäftsstelle

Technisches Rathaus
Hans-Böckler-Platz 5
45468 Mülheim an der Ruhr
Telefon: 0208 / 455 6205 bis 6210
Fax: 0208 / 455 6299
E-Mail: gutachterausschuss@muelheim-ruhr.de
Internet: www.gars.nrw/muelheim-ruhr



Druck

Stadt Mülheim an der Ruhr

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden.

Bildnachweis

Schloßbrücke, Aufnahme vom 14.08.2024 © Helena Grebe (Stadtphotografin), Stadt Mülheim an der Ruhr

Lizenz

Für die über BORIS-NRW bereitgestellten Daten gilt die „Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0).

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	9
3	Umsätze	11
3.1	Gesamtumsatz	11
3.2	Umsatz unbebaute Grundstücke	12
3.3	Umsatz bebaute Grundstücke	15
3.4	Umsatz Wohnungseigentum	19
4	Unbebaute Grundstücke	20
4.1	Individueller Wohnungsbau	20
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	22
4.3	Gewerbliche Bauflächen	24
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	24
4.4.1	Forstwirtschaftliche Flächen	25
4.4.2	Ackerland und Grünland	25
4.4.3	Hausgartenflächen	26
4.4.4	Selbständiges Gartenland	26
4.4.5	Begünstigtes Agrarland	26
4.5	Sonstige unbebaute Grundstücke	27
4.5.1	Garagen- und Stellplatzgrundstücke	27
4.5.2	Private Erschließungsflächen	27
4.6	Untersuchung zu der Höhe von Abbruchkosten	28
4.7	Bodenrichtwerte	29
4.7.1	Definition	29
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW	30
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	32
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	33
4.7.5	Indexreihen	38
5	Bebaute Grundstücke	39
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	39
5.1.1	Durchschnittspreise	39
5.1.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	41
5.1.3	Indexreihen	45
5.1.4	Sachwertfaktoren	46
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	51
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	52
5.2.2	Rohertragsfaktoren	54
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	55
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	55
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	56

6	Wohnungs- und Teileigentum	56
6.1	Wohnungseigentum	56
6.1.1	Durchschnittspreise	60
6.1.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	61
6.1.3	Indexreihen	63
6.1.4	Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum (vermietet)	64
6.1.5	Rohertragsfaktoren	64
6.2	Teileigentum	65
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	66
8	Modellbeschreibungen	67
8.1	Sachwertmodell – Beschreibung der Modellparameter	67
8.2	Ertragswertmodell – Beschreibung der Modellparameter	68
8.3	Immobilienrichtwerte – Beschreibung der Modellparameter	70
9	Mieten und Pachten	72
10	Kontakte und Adressen	73
11.	Anlagen	74

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
-	keine Angaben aufgrund zu weniger oder keiner Information
Ø	Durchschnitt
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher
*	Hinweis auf eine Anmerkung
<, >	kleiner als, größer als

Abkürzungen

Abkürzung	Bedeutung
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
Bew.-kosten	Bewirtschaftungskosten
BGF	Bruttogrundfläche
BORIS-NRW	Bodenrichtwertinformationssystem Nordrhein-Westfalen
DIN 277	DIN-Norm
EFH	Einfamilienhaus
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GrundWertVO NRW	Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen
ha	Hektar
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
inkl.	inklusive
m ²	Quadratmeter
Max	Maximalwert
Median	mittlerer Wert einer Datenmenge
MFH	Mehrfamilienhaus
Min	Minimalwert
Mio.	Millionen
Mittel	Mittelwert
MwSt.	Mehrwertsteuer
NHK	Normalherstellungskosten
NRW	Nordrhein-Westfalen
ÖbVI	Öffentlich bestellte/r Vermessungsingenieur*in
RND	Restnutzungsdauer
Tsd.	Tausend
Wfl.	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
ZFH	Zweifamilienhaus

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mülheim an der Ruhr ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft für einen Zeitraum von fünf Jahren bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Sie haben ihre Aufgaben unparteiisch, objektiv und gewissenhaft auszuführen und sind hinsichtlich der bei ihrer Tätigkeit erhaltenen persönlichen und wirtschaftlichen Information zur Verschwiegenheit verpflichtet.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mülheim an der Ruhr besteht derzeit aus 13 Mitgliedern (einschließlich der Vertretung des Mülheimer Finanzamtes). Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung und Veröffentlichung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeit bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist organisatorisch beim Amt für Geodaten, Kataster und Wohnbauförderung (Amt 62) eingerichtet. Die Stadt Mülheim an der Ruhr stellt für die Geschäftsstelle fachlich geeignetes Personal und Sachmittel im erforderlichen Umfang zur Verfügung.

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORIS-NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten.
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2024 wurden in der Stadt Mülheim an der Ruhr 1.173 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke registriert. Die Zahl der Verträge ist damit um 6,7% gestiegen (1.099 Kauffälle in 2023). Die Geldumsätze betrugen 463,35 Millionen Euro in 2024, gegenüber 376,41 Millionen Euro in 2023 (+23,1%).

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge von Baugrundstücken ist um rd. 11% von 38 (2023) auf 34 (2024) gefallen. Wie auch in den Vorjahren ist sowohl für selbstgenutzte Immobilien wie Ein- und Zweifamilienhäuser als auch für Renditeobjekte (Mehrfamilienhäuser) der Bedarf an Baugrundstücken so hoch, dass vermehrt bebaute Grundstücke gekauft werden, die dann durch einen Abbruch einen Neubau ermöglichen.

Der Geldumsatz ist 2023 um 42% gefallen, 2024 ist er um 13% gestiegen. Der größte Anteil des Geldumsatzes wurde in 2024 im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke erzielt. Die Untersuchung des Kaufpreismaterials bei den Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken hat ergeben, dass die Kaufpreise in allen Wohnlagen konstant geblieben sind. Auch bei Baugrundstücken für Renditeobjekte (Mehrfamilienhäuser) war im gesamten Stadtgebiet im Vergleich zum Vorjahr keine Entwicklung zu verzeichnen.

Bebaute Grundstücke

Die Gesamtanzahl der Kaufverträge von bebauten Grundstücken ist um rd. 11% gestiegen von 468 (2023) auf 519 (2024). Im Einzelnen sind die Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken um 19,8% gestiegen und die Verkäufe im Geschosswohnungsbau um 5,4% zurückgegangen.

Eigentumswohnungen

Die Zahl der verkauften Wohnungs- und Teileigentumseinheiten ist mit 555 (2023) zu 585 (2024) um rd. 5% gestiegen. Bei den Weiterverkäufen gab es einen Preisrückgang von rund 3%.

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

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

Diese sind:

- 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 der Vorjahre genannt.

Hinweis:

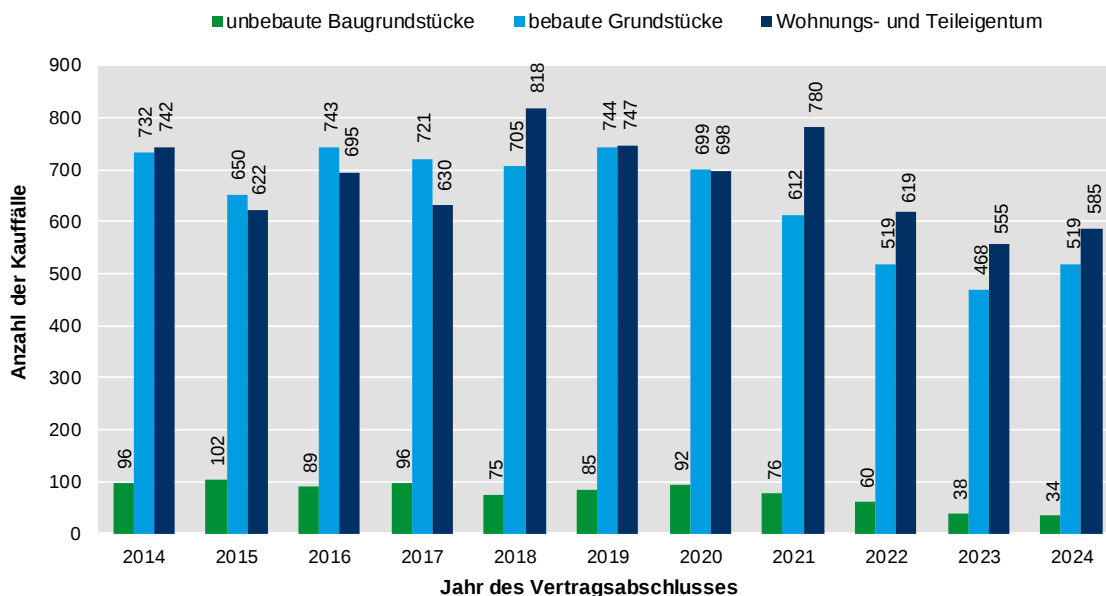
In den Umsatzzahlen sind auch Fälle enthalten, die auf besonderen Vertragsverhältnissen beruhen. Sie können deshalb nicht für die Berechnung von typischen Durchschnittswerten verwendet werden und sind auch in Detailuntersuchungen nicht enthalten.

Die Anzahl der veräußerten Immobilien ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 7% gestiegen. Der Flächenumsatz aus den Kaufverträgen des Berichtsjahres ist gegenüber 2023 um rd. 18% gefallen.

Der Geldumsatz ist gegenüber dem letzten Berichtsjahr um rd. 23% gestiegen.

	2022	2023	2024
Anzahl der Immobilien	1.246	1.099	1.173
Flächenumsatz in ha	74,06	98,58	80,48
Geldumsatz in Mio. Euro	475,92	376,41	463,35

Vertragseingänge für unbebaute und bebaute Grundstücke



3.2 Umsatz unbebaute Grundstücke

Anzahl der Immobilien

Grundstückskategorie	2022	2023	2024
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	35	26	24
Mehrfamilienhausgrundstücke	22	10	9
Gewerbegrundstücke (tertiäre Nutzung)	2	2	0
Gewerbe-/Industriegrundstücke (Produktion usw.)	1	0	1
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	10	5	8
Werdendes Bauland (Bauerwartungsland / Rohbauland)	2	0	2
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u. ä.)	36	33	25
Gesamt	108	76	69

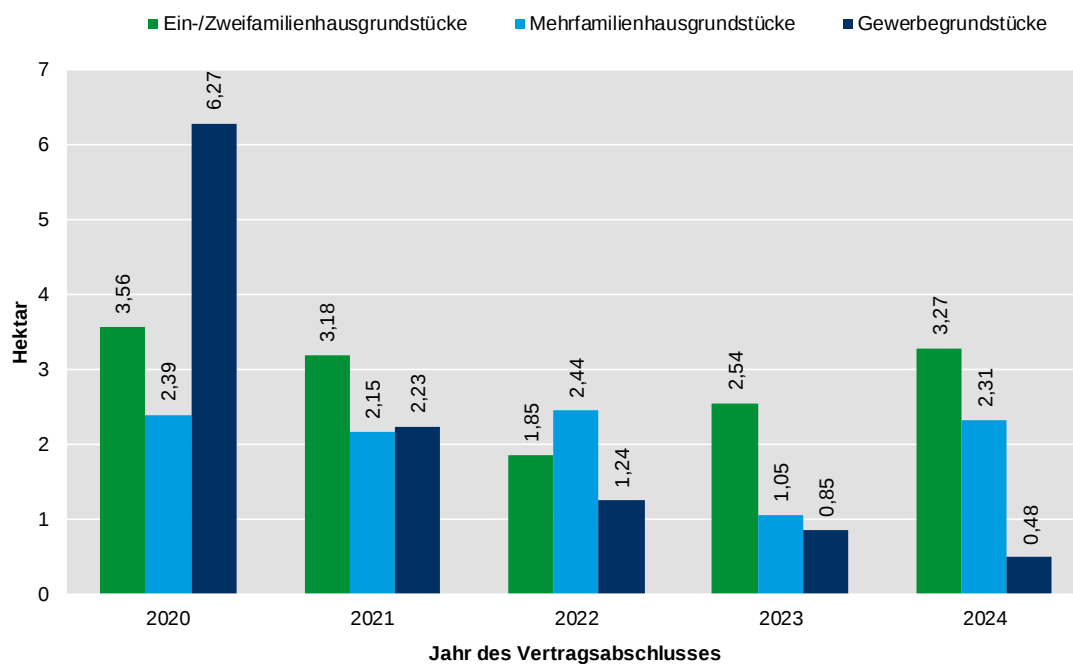
Flächenumsatz in ha

Grundstückskategorie	2022	2023	2024
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	1,85	2,54	3,27
Mehrfamilienhausgrundstücke	2,44	1,05	2,31
Gewerbegrundstücke (tertiäre Nutzung)	0,93	0,85	0
Gewerbe-/Industriegrundstücke (Produktion usw.)	0,31	0	0,48
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	18,66	6,00	7,66
Werdendes Bauland (Bauerwartungsland / Rohbauland)	1,12	0	1,79
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u. ä.)	2,09	2,22	0,98
Gesamt	27,40	12,66	16,49

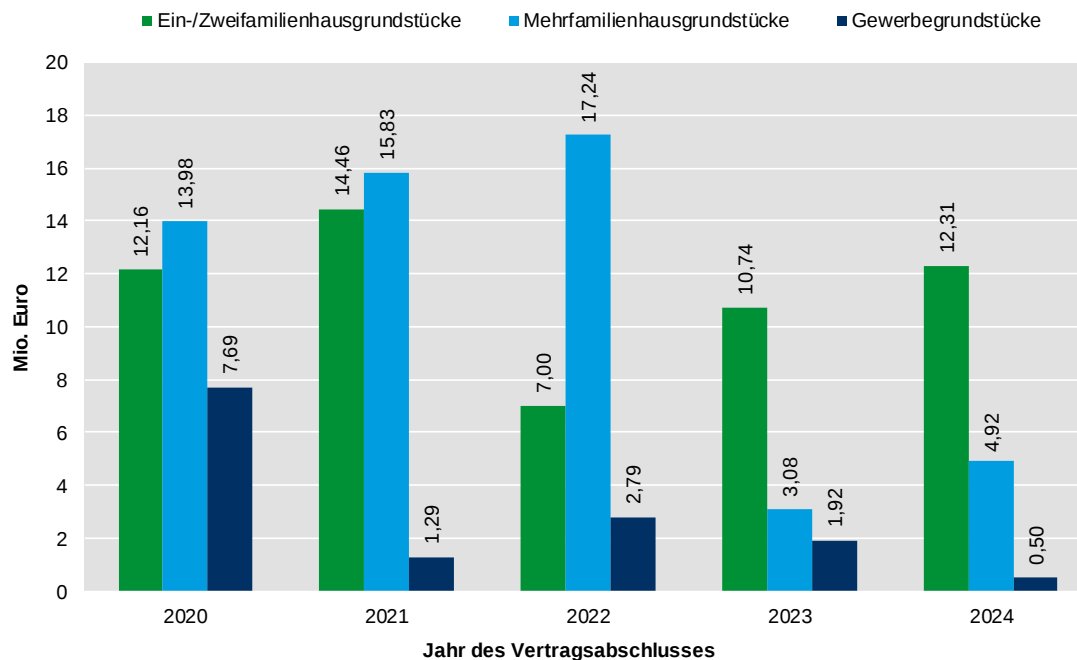
Geldumsatz in Mio. Euro

Grundstückskategorie	2022	2023	2024
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	7,00	10,74	12,31
Mehrfamilienhausgrundstücke	17,24	3,08	4,92
Gewerbegrundstücke (tertiäre Nutzung)	2,01	1,92	0
Gewerbe-/Industriegrundstücke (Produktion usw.)	0,78	0	0,50
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	0,71	0,49	0,84
Werdendes Bauland (Bauerwartungsland / Rohbauland)	6,05	0	2,18
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u. ä.)	3,17	1,34	0,46
Gesamt	36,96	17,57	21,21

Flächenverteilung in den Hauptmärkten



Geldumsatzverteilung in den Hauptmärkten



Umsatz nach Bezirken (ohne Erbbaurechte) für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
(Bezirksübersicht als Lageplan-Anlage am Ende des Marktberichtes)

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

2022

Anzahl	35	1	14	1	11	5	0	3
Grundstücks- flächen in m²	18.531	438	5.950	403	3.776	3.173	0	4.791
Kaufpreis in 1.000 Euro	7.002	155	3.127	87	1.954	1.250	0	429

2023

Anzahl	26	0	7	0	1	8	4	6
Grundstücks- flächen in m²	25.399	0	9.325	0	930	5.862	4.020	5.262
Kaufpreis in 1.000 Euro	10.741	0	3.920	0	500	2.227	1.815	2.279

2024

Anzahl	24	1	4	0	11	5	1	2
Grundstücks- flächen in m²	32.704	300	20.734	0	5.720	3.715	702	1.533
Kaufpreis in 1.000 Euro	12.313	100	7.290	0	1.993	1.572	450	908

3.3 Umsatz bebaute Grundstücke

Anzahl der Immobilien

Gebäudekategorie	2022	2023	2024
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	300	293	351
Mehrfamilienhausgrundstücke	170	148	140
Gewerbeimmobilien (Gewerbeanteil > 80%)	23	23	16
Sonstige Immobilien	26	4	12
Gesamt	519	468	519

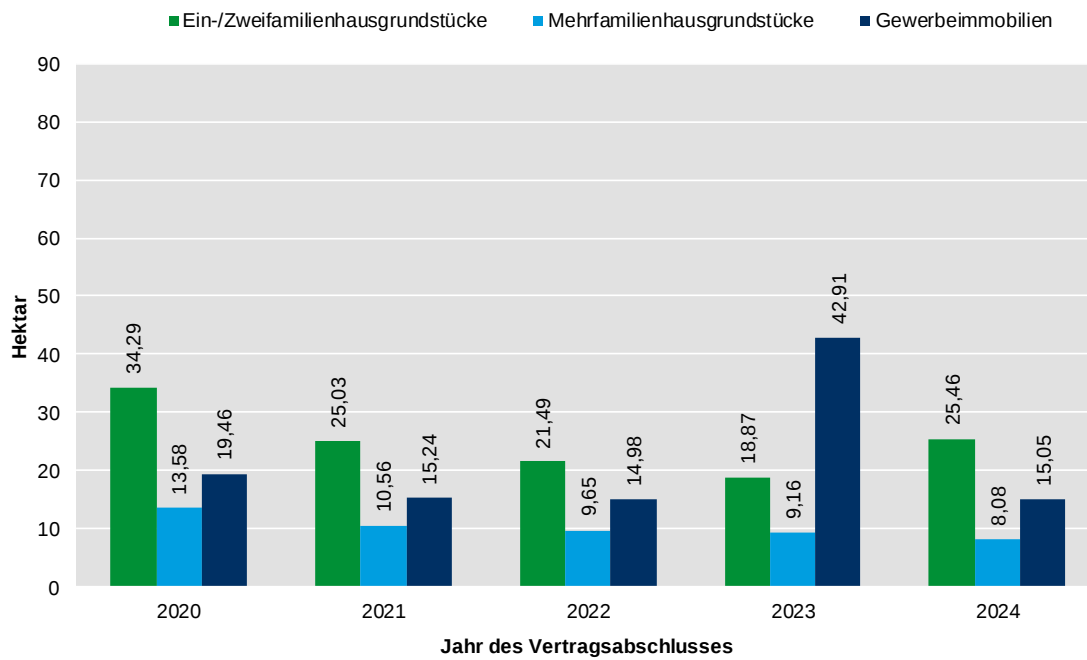
Flächenumsatz in ha

Gebäudekategorie	2022	2023	2024
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	21,49	18,87	25,46
Mehrfamilienhausgrundstücke	9,65	9,16	8,08
Gewerbeimmobilien (Gewerbeanteil > 80%)	14,98	42,91	15,05
Sonstige Immobilien	0,54	14,98	15,40
Gesamt	46,66	85,92	63,99

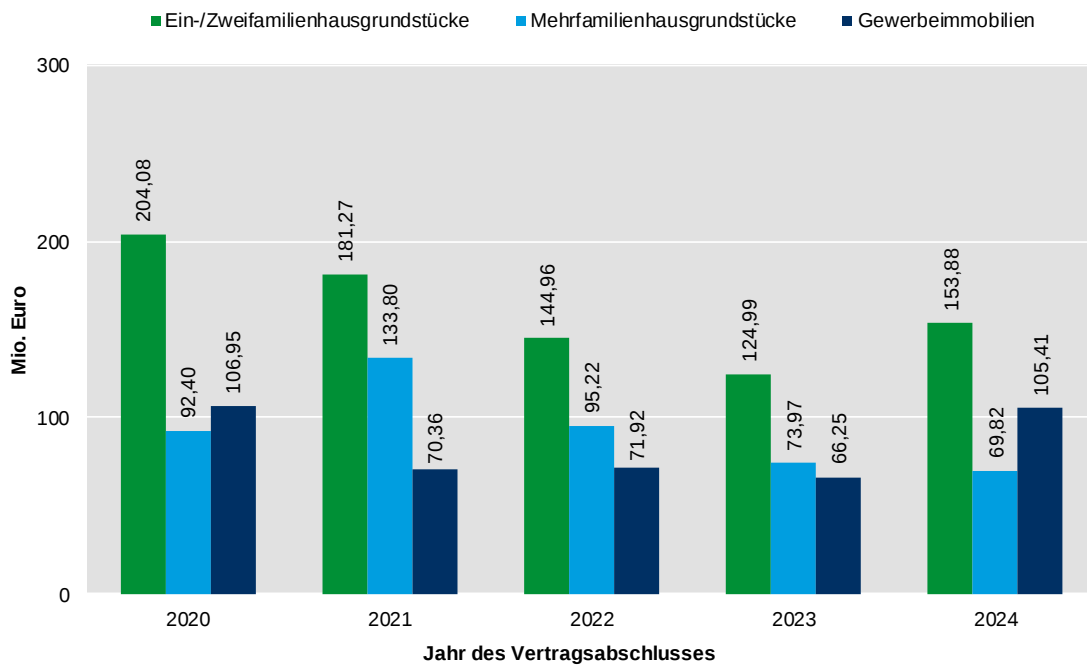
Geldumsatz in Mio. Euro

Gebäudekategorie	2022	2023	2024
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	144,96	124,99	153,88
Mehrfamilienhausgrundstücke	95,22	73,97	69,82
Gewerbeimmobilien (Gewerbeanteil > 80%)	71,92	66,25	105,41
Sonstige Immobilien	1,49	2,86	4,00
Gesamt	313,59	268,07	333,11

Flächenverteilung in den Hauptmärkten



Geldumsatzverteilung in den Hauptmärkten



Umsatz der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke nach Bezirken (ohne Erbbaurechte)
(Bezirksübersicht als Lageplan-Anlage in Kapitel 11 des Marktberichtes)

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

2022

Anzahl	293	70	54	11	66	50	30	12
Grundstücks- flächen in m²	212.078	33.441	34.689	5.159	36.489	33.517	61.478	7.305
Kaufpreis in 1.000 Euro	142.527	24.332	32.120	3.878	24.662	26.634	24.498	6.403

2023

Anzahl	282	65	57	7	68	51	24	10
Grundstücks- flächen in m²	183.449	26.934	42.530	3.046	33.402	26.699	44.524	6.314
Kaufpreis in 1.000 Euro	122.348	22.247	27.970	1.885	24.595	24.829	14.998	5.824

2024

Anzahl	344	70	61	10	103	54	38	8
Grundstücks- flächen in m²	251.959	29.914	58.922	4.532	59.189	33.394	55.541	10.467
Kaufpreis in 1.000 Euro	151.989	22.421	37.735	3.599	38.812	24.403	21.158	3.861

Umsatz der Mehrfamilienhausgrundstücke nach Bezirken (ohne Erbbaurechte)

(Bezirksübersicht als Lageplan-Anlage in Kapitel 11 des Marktberichtes)

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

2022

Anzahl	170	44	35	39	27	14	11	0
Grundstücks- flächen in m²	96.490	26.663	20.016	13.944	18.540	7.389	9.938	0
Kaufpreis in 1.000 Euro	95.223	20.810	20.752	23.376	13.206	8.238	8.841	0

2023

Anzahl	148	39	27	53	10	8	10	1
Grundstücks- flächen in m²	91.578	26.341	13.380	23.423	13.437	7.314	6.995	688
Kaufpreis in 1.000 Euro	73.970	14.573	12.009	26.511	10.450	4.142	5.965	320

2024

Anzahl	139	30	30	42	22	8	7	0
Grundstücks- flächen in m²	80.105	19.227	17.653	14.915	19.431	5.578	3.301	0
Kaufpreis in 1.000 Euro	68.519	12.349	15.552	16.789	11.298	9.214	3.317	0

3.4 Umsatz Wohnungseigentum

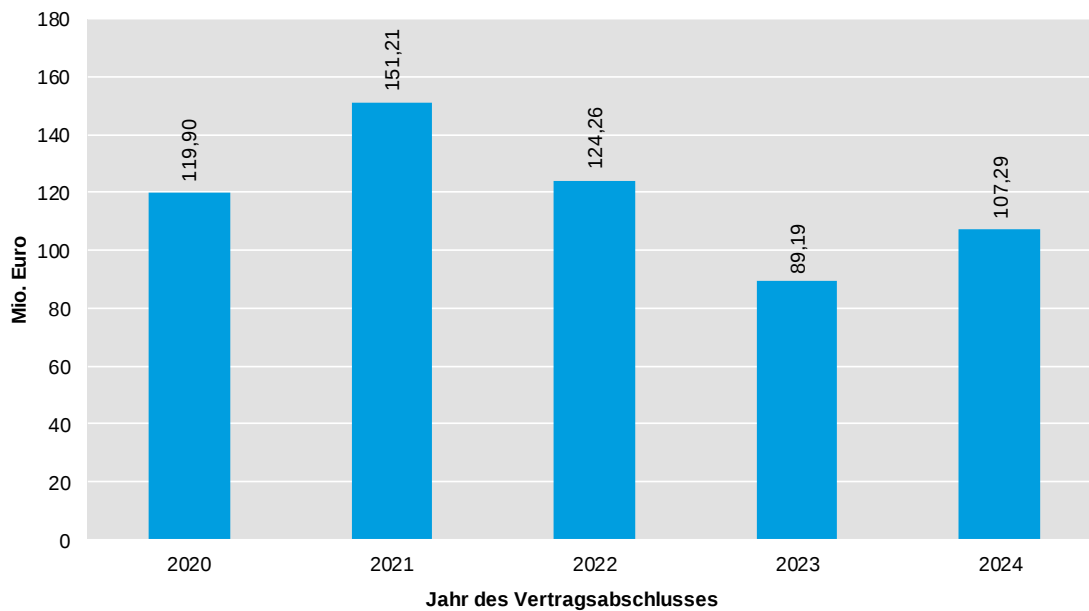
Anzahl der Objekte

Eigentumsart	2022	2023	2024
Wohnungseigentum einschl. Wohnungserbbaurechte	612	545	573
Teileigentum	7	10	12
Gesamtzahl	619	555	585

Geldumsatz in Mio. Euro

Eigentumsart	2022	2023	2024
Wohnungseigentum einschl. Wohnungserbbaurechte	124,26	89,19	107,29
Teileigentum	1,11	1,58	1,74
Gesamt	125,37	90,77	109,03

Langjähriger Geldumsatz Wohnungseigentum

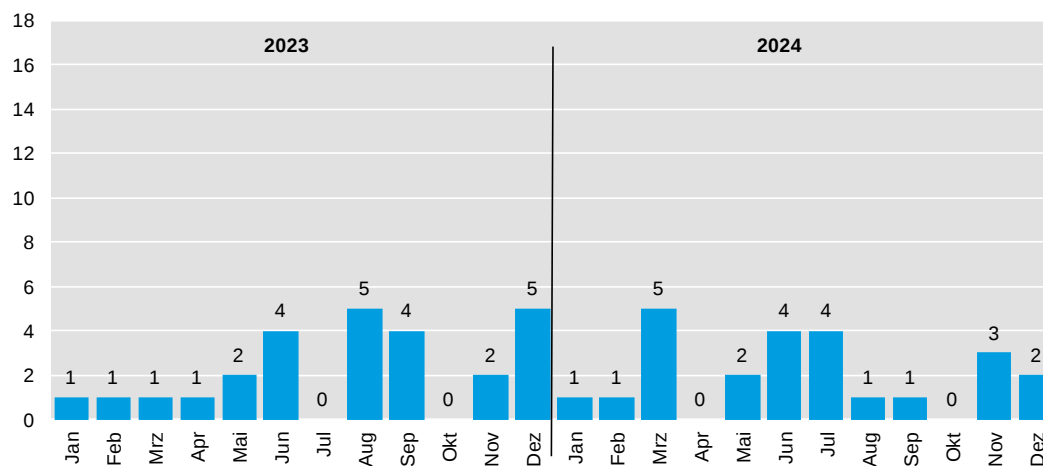


4 Unbebaute Grundstücke

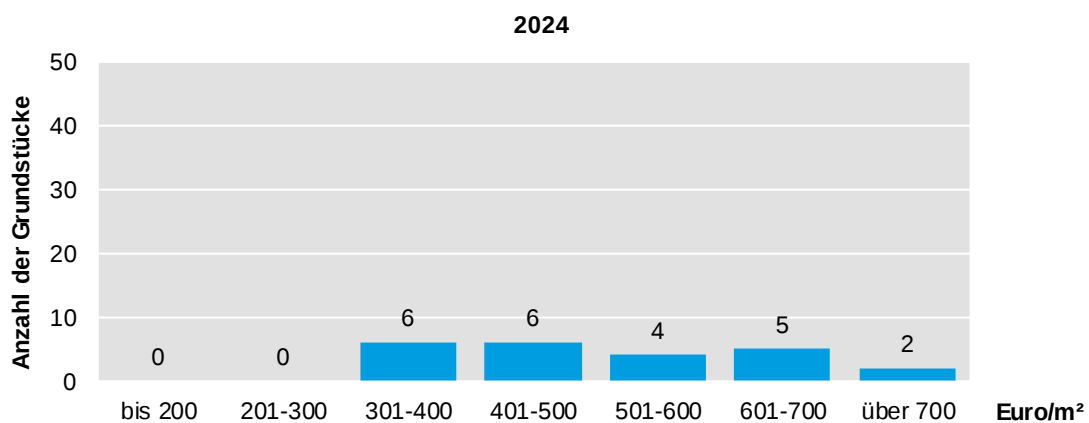
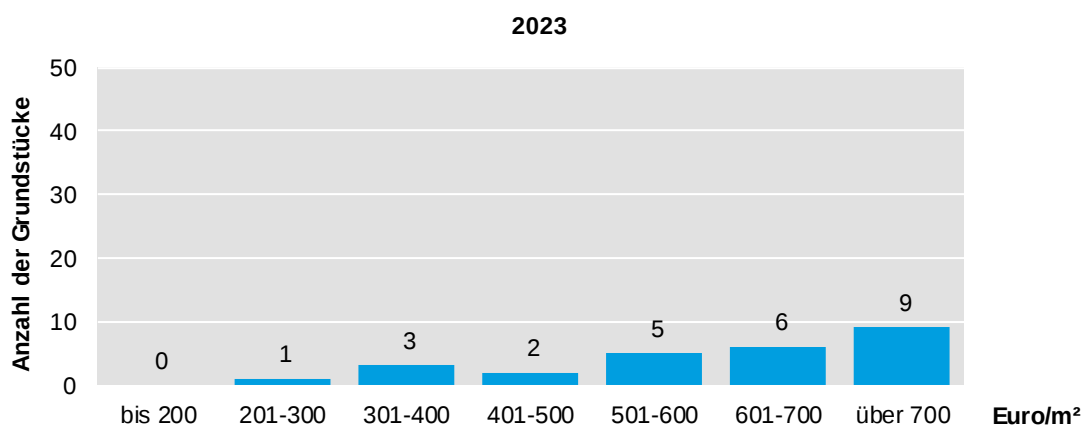
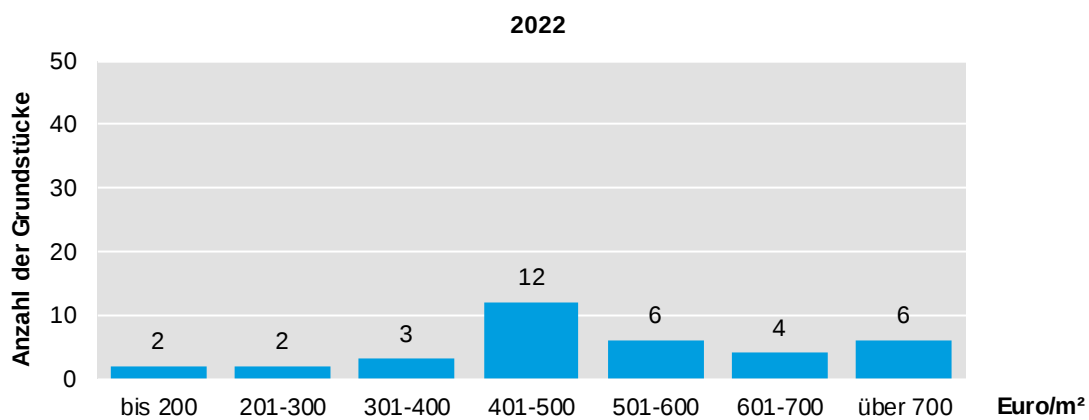
4.1 Individueller Wohnungsbau

Im Berichtszeitraum wurden 19 Verträge über unbebaute Grundstücke für den Bau von 24 Ein- und Zweifamilienhäusern (ohne Erbbaurechte) registriert. Im Vorjahr lag die Anzahl der Baugrundstücke bei 35. Die Preisentwicklung ist im gesamten Stadtgebiet konstant geblieben.

Monatliche Verteilung der verkauften Grundstücke



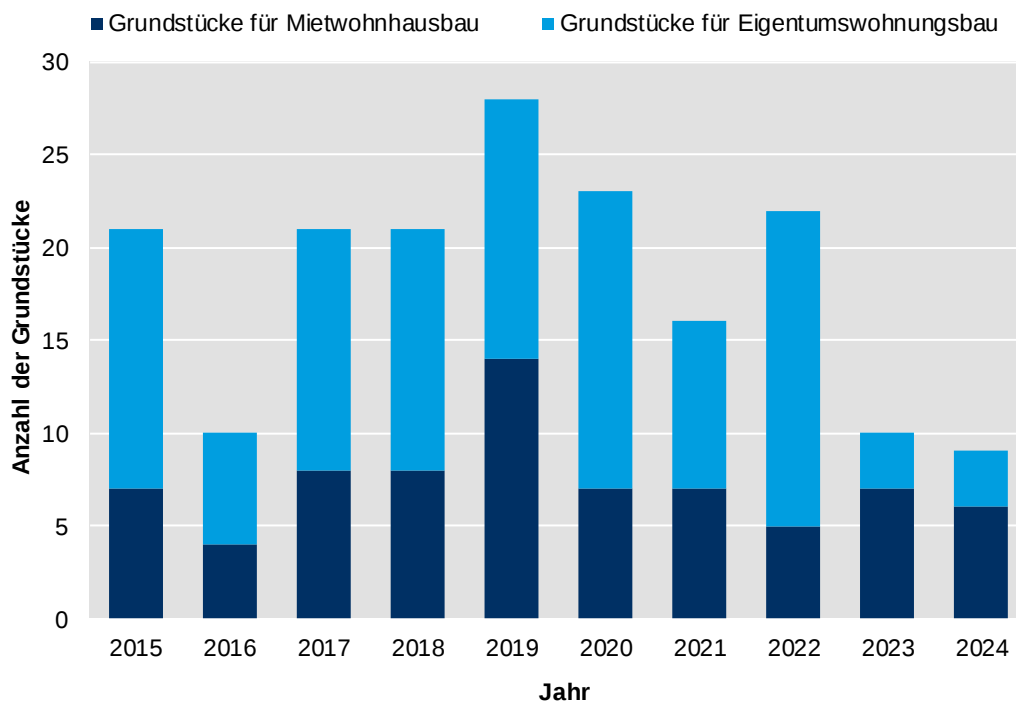
**Verteilung der ausgewerteten Kauffälle
für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
(beitragsfreie Werte, ohne Villengrundstücke)**



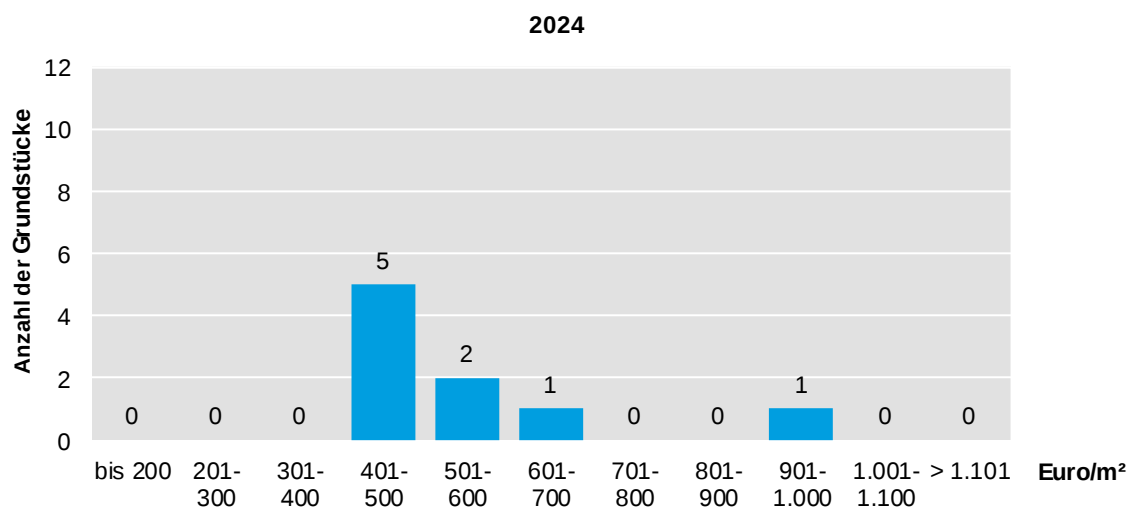
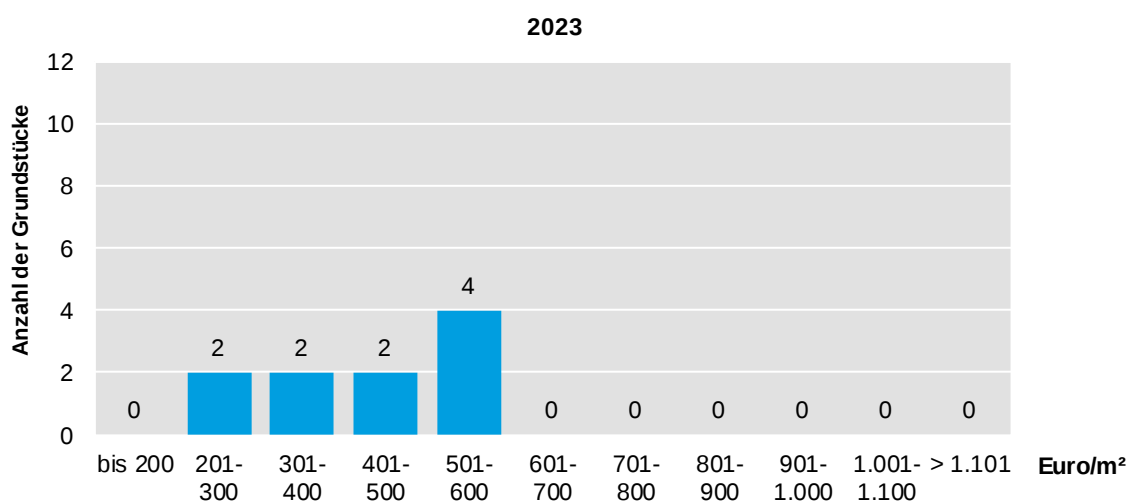
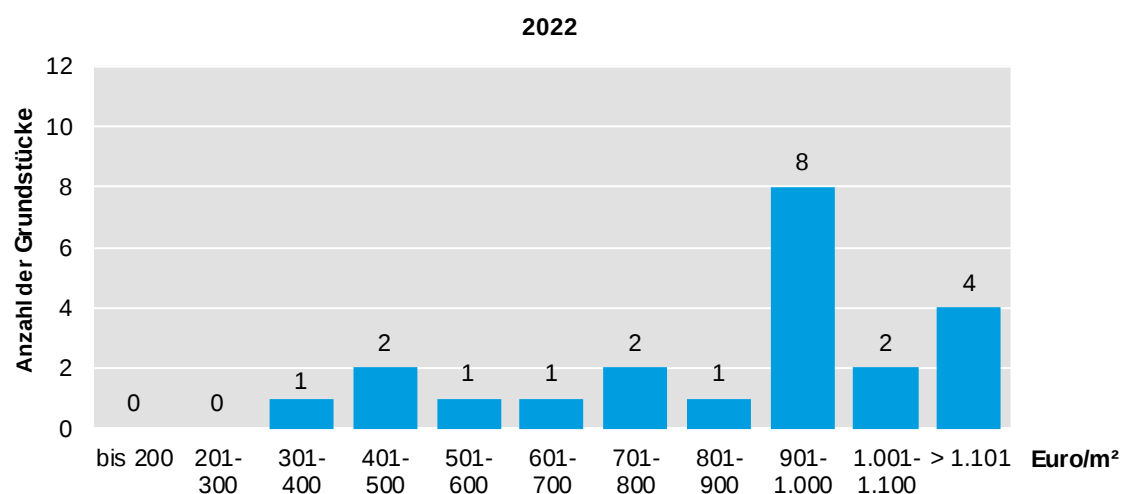
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Die Anzahl der Kauffälle (ohne Erbbaurechte) für den Geschosswohnungsbau ist gegenüber dem Vorjahr von 10 Objekten auf 9 gefallen. Im Berichtsjahr waren es drei Grundstücke, die für den Eigentumswohnungsbau erworben wurden. Die Preisentwicklung in diesem Bereich ist im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben.

Aufteilung der Grundstücke nach Gebäudearten



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



4.3 Gewerbliche Bauflächen

Nur wenige unbebaute gewerbliche Flächen werden pro Jahr zwischen Marktteilnehmenden gehandelt. Zudem streuen die Preise erheblich, siehe hierzu die gebietstypischen Baulandwerte in Kapitel 4.7.3 auf Seite 32.

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

In den Geschäftsbereichen der Nebenzentren überwiegt eine gemischte Bebauung mit Wohnungen in den Obergeschossen. Für derartige Nutzungen sind in den Nebenzentren Bodenrichtwerte im Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW veröffentlicht (siehe Kapitel 4.7.2).

Auch für die Gewerbegebiete und die Innenstadt sind zonale Bodenrichtwerte über BORIS-NRW abrufbar.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

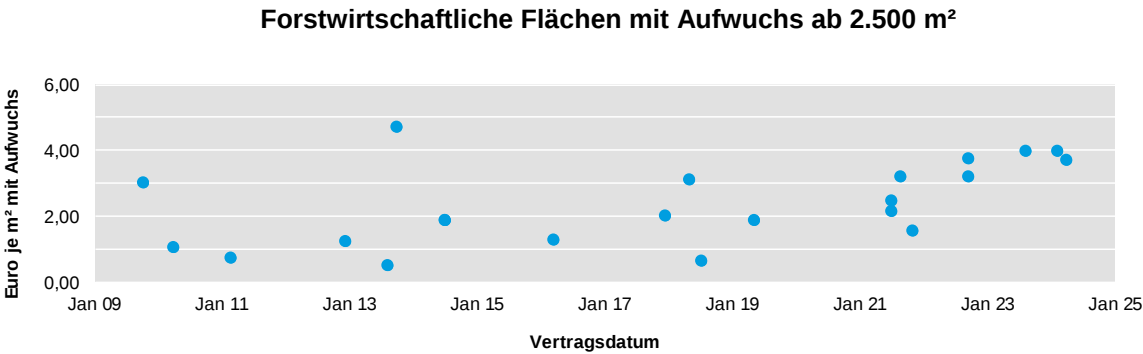
In den Grafiken werden nur Kauffälle, die für die Auswertung geeignet sind, dargestellt.

Gemäß § 14 Abs. 4 ImmoWertV enthalten Bodenrichtwerte keinen Wertanteil für den Aufwuchs; daher ist der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs darzustellen. Da der Wert des Aufwuchses nicht zu ermitteln ist, empfiehlt die AGVGA.NRW einen Abschlag von rd. 30% bis 50% auf die aus Kaufpreisen mit Aufwuchs ermittelten Durchschnittswerte.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mülheim an der Ruhr hat daraufhin beschlossen, bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte für Waldflächen den Aufwuchs mit 50% Anteil am Kaufwert zu berücksichtigen.

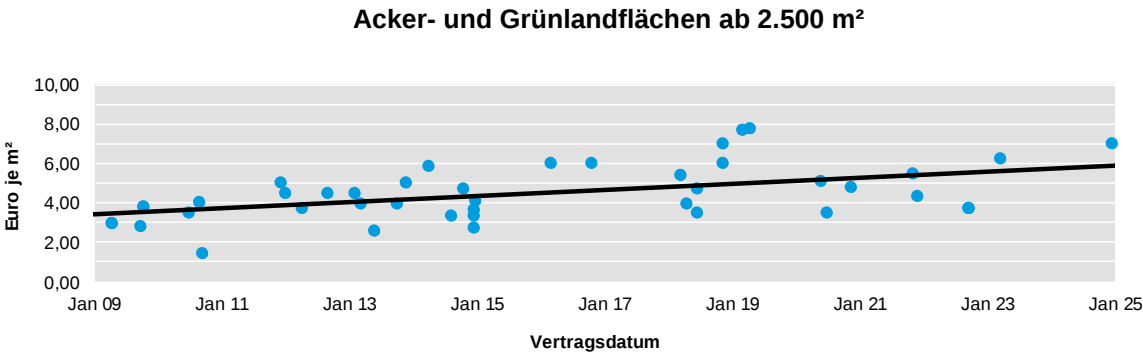
4.4.1 Forstwirtschaftliche Flächen

Jahr	Anzahl	Umsatz in m²	Durchschnittlicher Preis für Flächen ab 2.500 m²
2022	6	14.024	1,00 Euro/m² <u>ohne</u> Aufwuchs
2023	3	14.328	
2024	5	21.415	



4.4.2 Ackerland und Grünland

Jahr	Anzahl	Umsatz in m²	Durchschnittlicher Preis für Flächen ab 2.500 m²
2022	4	172.620	5,50 Euro/m²
2023	1	44.583	
2024	1	52.001	



4.4.3 Hausgartenflächen

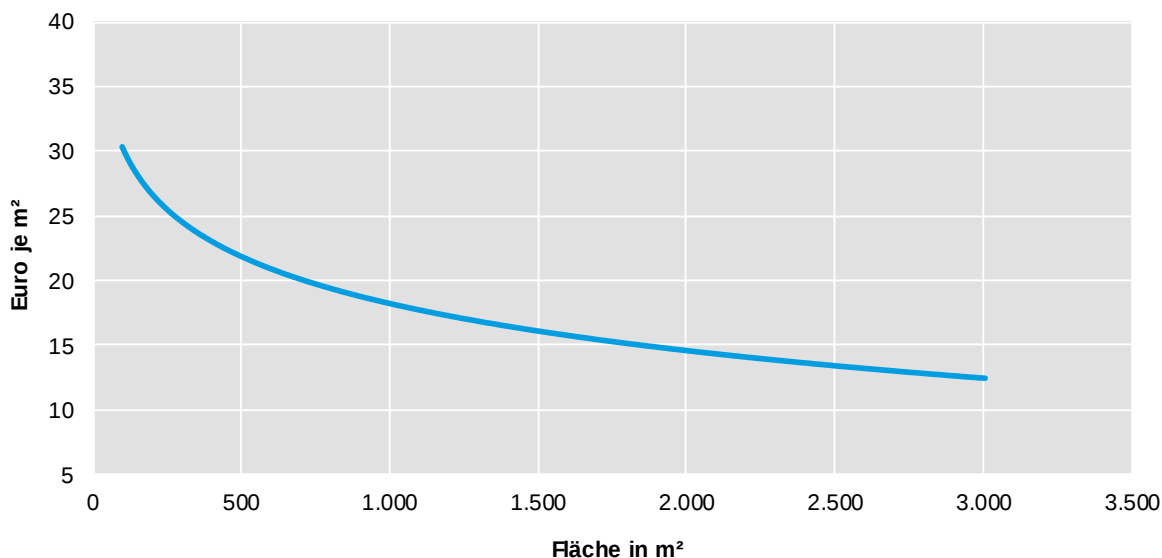
Nach einer Untersuchung des Gutachterausschusses aus dem Jahre 2023 liegen die Preise für die zum Bauland gehörenden Hinterlandflächen (> Grundstückstiefe des zugehörigen Bodenrichtwertes), die als zusätzliche Hausgartenfläche erworben werden, in den meisten Fällen zwischen 10% und 20% des zuzuordnenden Bodenrichtwertes. Je nach Größe der zusätzlichen Hausgartenfläche wurde folgendes Wertverhältnis zum nächstgelegenen Bodenrichtwert ermittelt:

Größe der zusätzlichen Hausgartenfläche	0 bis 300 m ²	300 bis 1.000 m ²	über 1.000 m ² *
Gartenlandwert in % des Bodenwertes	20 - 15%	15 - 10%	10 - 5%

*Bei Flächen, die größer sind als 1.000 m², lagen nur sehr wenige auswertbare Kauffälle vor. Ferner wird bei solchen Größenordnungen davon ausgegangen, dass es sich dabei nicht mehr um Hausgartenflächen im Sinne der Untersuchung handelt.

4.4.4 Selbständiges Gartenland

Der Gutachterausschuss hat im Jahre 2021 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. In die Auswertung sind Kauffälle ab 2012 eingeflossen.



4.4.5 Begünstigtes Agrarland

Die in Frage kommenden Flächen werden entsprechend ihrer Nutzungsart bei der Kaufpreisauswertung für land- und forstwirtschaftliche Flächen miterfasst (siehe dazu Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA unter 3.(1), S. 8). 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.

4.5 Sonstige unbebaute Grundstücke

4.5.1 Garagen- und Stellplatzgrundstücke

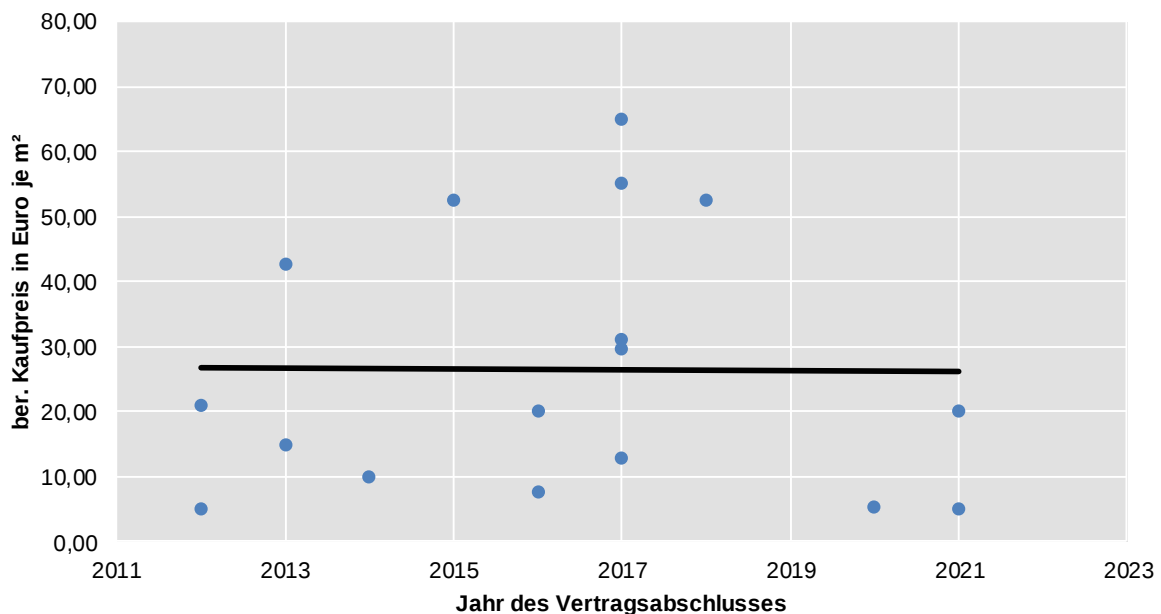
Der Gutachterausschuss hat im Jahr 2023 die Wertigkeit von zusätzlich zum Baugrundstück erworbenen Garagen- und Stellplatzflächen untersucht.

Für die in Wohnbauzonen gelegenen Garagen- und Stellplatzgrundstücke liegt der durchschnittliche Kaufpreis bei 50% des Bodenrichtwertes. In Bereichen mit entspannter Parkplatzsituation liegt die Wertigkeit bei ca. 30%, in Bereichen mit angespannter Parkplatzsituation bei ca. 75% des Bodenrichtwertes.

4.5.2 Private Erschließungsflächen

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland gelten nicht für die in der Richtwertzone enthaltenen privaten Erschließungs- und Wirtschaftswege, die keine anderweitige Nutzung zulassen.

Im Jahr 2022 wurde dazu eine Untersuchung durchgeführt. Die Kaufpreise von privaten Erschließungsflächen weisen eine erhebliche Streubreite auf und liegen im Mittel bei rd. 25 Euro/m².



	Anzahl	Min in Euro/m ³	Max in Euro/m ³	Mittelwert in Euro/m ³	Median in Euro/m ³
Kaufpreise	17	5,00	65,00	26,46	20,00

4.6 Untersuchung zu der Höhe von Abbruchkosten

Die Anzahl der Abbruchobjekte in Mülheim an der Ruhr steigt seit Jahren. Grund ist der Mangel an Bauplätzen. Es werden bebaute Grundstücke gekauft, um anschließend das aufstehende Gebäude (unabhängig von dem Baujahr) abzureißen und individuell neu zu bauen. So kommen zurzeit ca. 40% aller Kaufverträge im Teilmarkt Unbebaut Wohnbauland zu Stande. In den Auswertungen dieser Kaufverträge sind die Abbruchkosten zu berücksichtigen, um den tatsächlichen Geldaufwand zu ermitteln. Aufgrund dessen führt der Gutachterausschuss in der Stadt Mülheim an der Ruhr eine jährliche Untersuchung zu der Höhe von Abbruchkosten durch. Die Erwerber von Abbruchobjekten werden angeschrieben und um Mitteilung der Höhe der Abbruchkosten gebeten.

Neben den Abbruchkosten inkl. MwSt. wird nach weiteren Daten des Objektes gefragt (Baujahr, Kubikmeter umbauten Raum, Besonderheiten wie z.B. Asbest). Des Weiteren werden die Objekte in zwei Klassen unterteilt: freistehend und einseitig angebaut.

Gebäude, die in ihren Eigenschaften (z.B. eine komplett asbesthaltige Fassade) extrem von den übrigen Gebäuden abweichen und damit überdurchschnittlich hohe Abbruchkosten erzeugen, werden bei der Ermittlung der durchschnittlichen Abbruchkosten nicht mit einbezogen.

Der Auswertzeitraum für die untenstehende Tabelle beträgt fünf Jahre.

Durchschnittliche Abbruchkosten inkl. MwSt.

Art des Objektes	Anzahl	Min in Euro/m ³	Max in Euro/m ³	Mittelwert in Euro/m ³	Abbruchkosten* in Euro/m ³
Freistehend	51	19,00	69,00	35,00	35,00
Einseitig angebaut	1	33,00	33,00	33,00	40,00

*Die Abbruchkosten sind zum 31.12.2024 gegenüber dem Vorjahr konstant.

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

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 Mitarbeitende 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
- Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung
- Zahl der Vollgeschosse
- Grundstücksgröße
- Tiefe des Bodenrichtwertgrundstückes

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

Informationen über die Bodenrichtwerte und die örtlichen Fachinformationen (z.B. Umrechnungskoeffizienten) sind im Internet unter www.boris.nrw.de sowie unter www.gars.nrw/muelheim-ruhr zu finden.



4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW

Alle Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen stellen im zentralen Informationssystem BORIS-NRW ihre Informationen zum Immobilienmarkt zur Verfügung. Dazu gehören unter anderem auch die Bodenrichtwerte, die Immobilienrichtwerte (soweit vorhanden) und die Grundstücksmarktberichte. Alle Daten werden unter www.boris.nrw.de kostenfrei zur Verfügung gestellt.

Handhabung des Internetportals BORIS-NRW:



Nach Aufruf der Internetseite www.boris.nrw.de erhalten Sie die Startseite mit der Produktauswahl. Zum Starten der Anwendung klicken Sie auf ein entsprechendes Produkt.

Mülheim an der Ruhr bietet zurzeit folgende Auswahl an:

- **Bodenrichtwerte** Klicken Sie auf Bodenrichtwerte und geben nun Straßennamen, Hausnummer und Gemeinde ein. Daraufhin präsentiert Ihnen BORIS-NRW einen Kartenausschnitt der Bodenrichtwertzone, in der die gesuchte Adresse liegt. Aus diesem Fenster lassen sich auch die örtlichen Fachinformationen zu den Bodenrichtwerten aufrufen, die wichtige, für die Grundstücksbewertung erforderliche Informationen enthalten. Die beschreibenden Merkmale des Bodenrichtwertes sind in einem weiteren Fenster aufgelistet. Daten für zurückliegende Jahre können durch Auswahl des Jahrgangs (im Kartenfenster oben rechts) aufgerufen werden.
- **Immobilienrichtwerte** Klicken Sie auf Immobilienrichtwerte und geben Straßennamen, Hausnummer und Gemeinde ein. Daraufhin präsentiert Ihnen BORIS-NRW einen Kartenausschnitt der Immobilienrichtwertzone, in der die gesuchte Adresse liegt. Der Abruf weiterer Informationen erfolgt wie bei den Bodenrichtwerten.
- **Immobilien-Preis-Kalkulator** Klicken Sie auf Immobilien-Preis-Kalkulator und geben Straßennamen, Hausnummer, Gemeinde ein und wählen das gewünschte Jahr und den Teilmarkt aus. Nun können Sie den Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK) starten. Nach der Eingabe von Merkmalen zu dem gewünschten Objekt erhält man einen berechneten Immobilienpreis, der jedoch nicht dem Verkehrswert gem. § 194 SWF entspricht. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

- Grundstücksmarktberichte Klicken Sie auf Grundstücksmarktberichte und geben die Gemeinde ein. In der darauffolgenden Übersicht können Sie sich einen Grundstücksmarktbericht der ausgewählten Gemeinde als kostenfreie PDF herunterladen.
Zusätzlich erhalten Sie hier den NRW-weiten Grundstücksmarktbericht, in dem die wesentlichen Daten der Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse zusammengestellt sind.
- Bodenrichtwertübersichten Klicken Sie auf Bodenrichtwertübersichten und geben die Gemeinde ein. In der darauffolgenden Übersicht können Sie sich eine Bodenrichtwertübersicht der ausgewählten Gemeinde als kostenfreie PDF herunterladen. Diese Übersicht ist für Wertermittlungen im Einzelfall nicht brauchbar.
- Immobilienrichtwertübersichten Klicken Sie auf Immobilienrichtwertübersichten und geben die Gemeinde ein. In der darauffolgenden Übersicht können Sie sich eine Immobilienrichtwertübersicht der ausgewählten Gemeinde als kostenfreie PDF herunterladen. Aufgrund von Vorgaben bei der Wertzusammenstellung spiegeln die dort aufgeführten Werte nicht den tatsächlichen Mülheimer Immobilienmarkt wider.
- Allgemeine Preisauskunft Diese Auswahl steht für das Stadtgebiet Mülheim an der Ruhr nicht mehr zur Verfügung. Sie wurde im Jahr 2020 abgelöst durch die Veröffentlichung der Immobilienrichtwerte.

Die hinterlegten amtlichen Ausdrücke zum Herunterladen sind kostenfrei.

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte leiten die Gutachterausschüsse gebietstypische Werte als Übersicht über das Bodenpreisniveau ab. Diese werden von den Bezirksregierungen zusammengestellt und vom Oberen Gutachterausschuss jährlich im Grundstücksmarktbericht NRW veröffentlicht. Der Grundstücksmarktbericht NRW des Oberen Gutachterausschusses steht im Internet zur Verfügung unter der Adresse www.boris.nrw.de.

In der nachstehenden Tabelle sind die durchschnittlichen beitragsfreien Bodenrichtwerte aufgeführt. Diese sind nicht geeignet, die einzelnen Bodenrichtwerte zu ersetzen und damit Grundlage für die Wertermittlung zu sein.

Gebietstypische Bodenrichtwerte
in Euro/m²

Unbebaute Grundstücke	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Individueller Wohnungsbau			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (350 m ² - 800 m ²)	590	430	210
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (250 m ² - 500 m ²)	570	440	250
Reihenmittelhäuser (150 m ² - 300 m ²)	-	450	290
Geschosswohnungsbau			
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% des Rohertrages (GFZ ca. 1,2; Geschosse III - V)	680	480	350
Gewerbliche Bauflächen			
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung)	100	80	55
Tertiäres Gewerbe (Handels- und Büronutzungen u. ä.)	230	130	100

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

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

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

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.

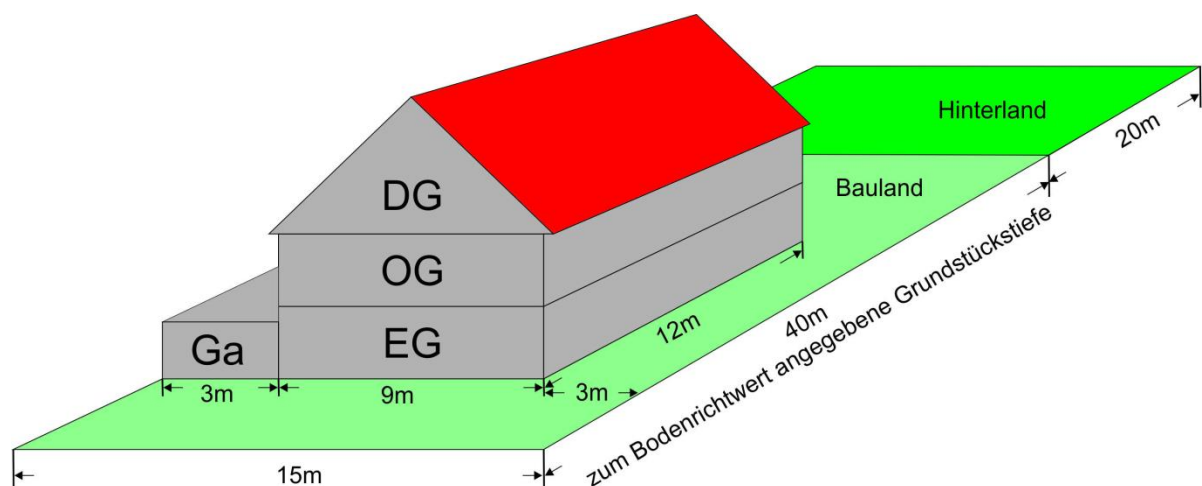
Gemäß § 16 (4) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14.07.2021, in Kraft getreten am 01.01.2022) sind zur Ermittlung der WGFZ die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen, d.h. einschließlich der Umfassungswände und der Treppenträume. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75% ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Im Bewertungsfall ist die tatsächlich vorhandene WGFZ zu ermitteln. Das heißt, es ist zu prüfen, ob die o.g. Pauschalansätze für das Bewertungsobjekt angemessen sind oder ob je nach Dachform, Neigung und Höhe etc. eine Modifizierung vorzunehmen ist.

Grundstücks- bzw. Baulandfläche nach Richtwertdefinition ist der baulich notwendige Grundstücksteil. Dieser ist jeweils beim Bodenrichtwert als Grundstückstiefe oder –fläche ausgewiesen.

Die WGFZ gem. § 16 ImmoWertV ist nicht mit der Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gleichzusetzen, da die GFZ nach BauNVO in der Regel nur aus der Geschossfläche der Vollgeschosse, dividiert durch die Grundstücksgesamtfläche errechnet wird.

Die folgende Abbildung erläutert die Ermittlung der WGFZ im Wertermittlungsverfahren:

(Bei breiteren Grundstücken muss individuell verfahren werden. Dazu kann hier der Gutachterausschuss Mülheim an der Ruhr kontaktiert werden).



Berechnungsbeispiel:

Das Wertermittlungsobjekt hat eine Grundstücksfläche von 900 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 folgende Grundstücksteilfläche maßgebend:

$$15 \text{ m} \times 40 \text{ m} = 600 \text{ m}^2$$

Geschoss	Geschossfläche	
Erdgeschoss (EG)	9 m x 12 m = 108 m ²	
Obergeschoss (OG)	9 m x 12 m = 108 m ²	
Dachgeschoss (DG)	9 m x 12 m x 75% = 81 m ²	←
	zusammen 297 m ²	

Sofern das DG für Aufenthaltsräume ausgebaut oder ausbaufähig ist, wird seine Grundfläche pauschal mit 75% angerechnet. Je nach Dachform, Neigung und Höhe ist der Ansatz im Einzelfall sachverständig zu prüfen.

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl:

$$\text{WGFZ} = \frac{\text{wertrelevante Gesamtgeschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche bzw. Grundstücksanteil nach Bodenrichtwertdefinition}} = \frac{297 \text{ m}^2}{600 \text{ m}^2} = 0,50$$

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 Mülheimer Stadtgebiet.

Bei den Faktoren zu b) handelt es sich um die Umrechnungskoeffizienten entsprechend der Anlage 11 zu den früheren Wertermittlungsrichtlinien 2006. Die Tabelle wurde ab der WGFZ 2,5 vom Gutachterausschuss Mülheim an der Ruhr mit Werten der zugrundeliegenden Formel ergänzt, um ein besseres Handling zu ermöglichen. Spezifische Mülheimer Faktoren konnten zu b) nicht ermittelt werden, da 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
	0,70			1,09	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95	0,92
	0,75			1,11	1,08	1,04	1,01	0,99	0,96	0,93
	0,80				1,09	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95
	0,85				1,11	1,07	1,04	1,01	0,99	0,96
	0,90				1,12	1,09	1,06	1,03	1,00	0,97
	0,95					1,10	1,07	1,04	1,01	0,99
	1,00					1,12	1,08	1,06	1,03	1,00
	1,05						1,10	1,07	1,04	1,01
	1,10						1,11	1,08	1,05	1,03
	1,15							1,10	1,07	1,04
	1,20							1,11	1,08	1,05

Umrechnungsfaktoren für den Geschosswohnungsbau

WGfZ des Bodenrichtwertgrundstücks

WGfZ des zu bewertenden Grundstücks	WGfZ 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
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
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
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
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
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
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
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	0,80
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
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
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
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
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
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
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
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
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
3,70				1,33	1,30	1,27	1,24	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
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
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
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
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
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
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
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
4,50										1,32	1,29	1,26	1,24	1,22	1,19	1,17	1,15	1,13	1,11	1,10

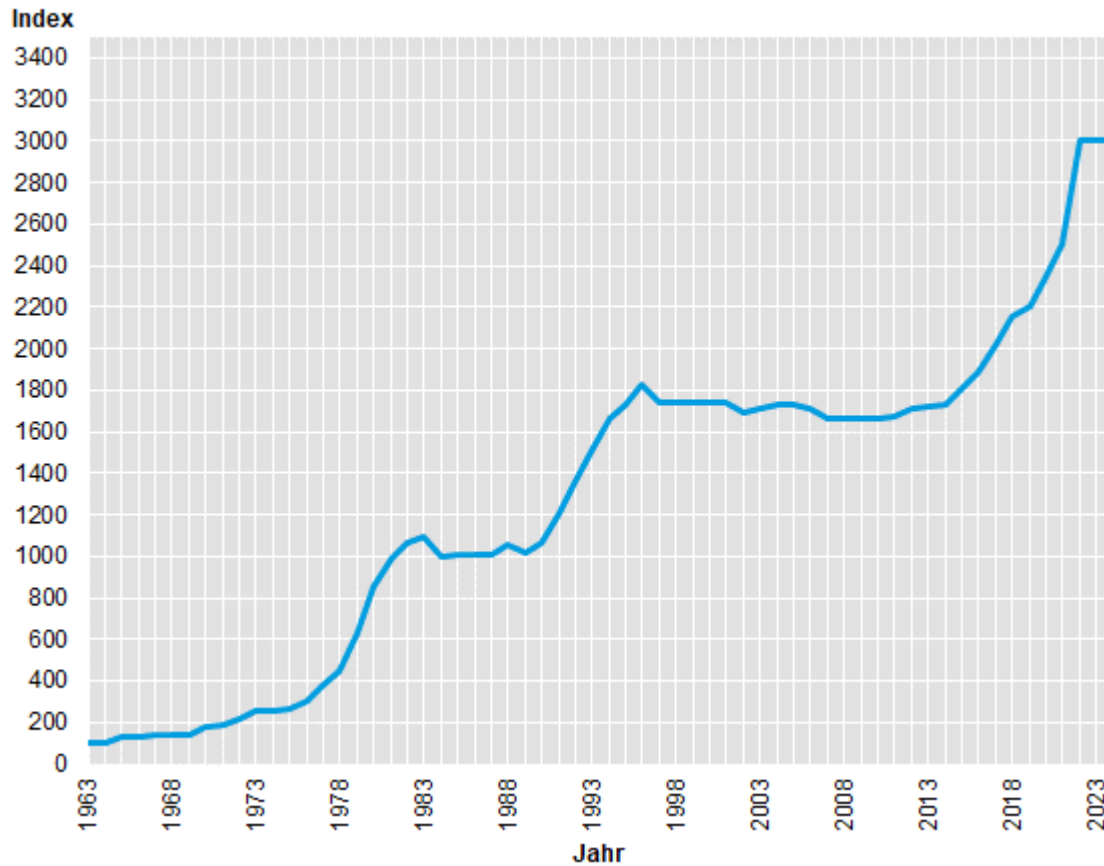
WGfZ des zu bewertenden Grundstücks

4.7.5 Indexreihen

Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke)

(1963 = 100)

Preisniveau 1963 i.M. ca. 15 Euro/m²



Jahr	Index	Jahr	Index	Jahr	Index	Jahr	Index
1963	100	1979	635	1995	1730	2011	1673
1964	103	1980	858	1996	1830	2012	1707
1965	132	1981	987	1997	1740	2013	1721
1966	129	1982	1065	1998	1740	2014	1735
1967	139	1983	1097	1999	1740	2015	1810
1968	142	1984	998	2000	1740	2016	1889
1969	142	1985	1009	2001	1740	2017	2016
1970	174	1986	1009	2002	1693	2018	2152
1971	184	1987	1009	2003	1712	2019	2201
1972	216	1988	1053	2004	1726	2020	2351
1973	255	1989	1020	2005	1735	2021	2502
1974	252	1990	1064	2006	1707	2022	3008
1975	265	1991	1207	2007	1664	2023	3008
1976	306	1992	1364	2008	1664	2024	3008
1977	381	1993	1511	2009	1664		
1978	448	1994	1663	2010	1664		

Der Index zeigt lediglich die durchschnittliche Preisentwicklung im gesamten Stadtgebiet. Der Index des Jahres 2024 (Stichtag 01.01.2025) hat sich zum Vorjahr nicht verändert.

Die Durchschnittswerte sind, bezogen auf den Einzelfall, in einer bestimmten Lage des Stadtgebietes nur begrenzt aussagefähig.

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Von den Erwerbern bebauter Grundstücke werden durch Fragebogen zusätzliche Angaben zum verkauften Gebäude erfragt. Die Antwortquote lag bei 79 Prozent. Aus den komplett ausgefüllten Bögen sind dann die untenstehenden Auswertungen möglich geworden, die eine Übersicht über den Markt der Einfamilienhausgrundstücke vermitteln. In der hier vorliegenden Tabelle sind lediglich Preise enthalten, die in guten bis mittleren und mittleren bis einfachen Wohnlagen der Wohnlageneinstufung des Gutachterausschusses aufgetreten sind. Bei den genannten Preisen handelt es sich um bereinigte Preise, d.h. die Anteile für mitverkauftes Inventar (Einbauküchen u.a.) sowie für Garagen und KFZ-Stellplätze auf separat gelegenen Grundstücken wurden herausgerechnet.

Anzahl, Qualität und Ausstattung der Immobilien 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 teilmakttypisch zur Bewertung einzelner Grundbesitzungen herangezogen werden.

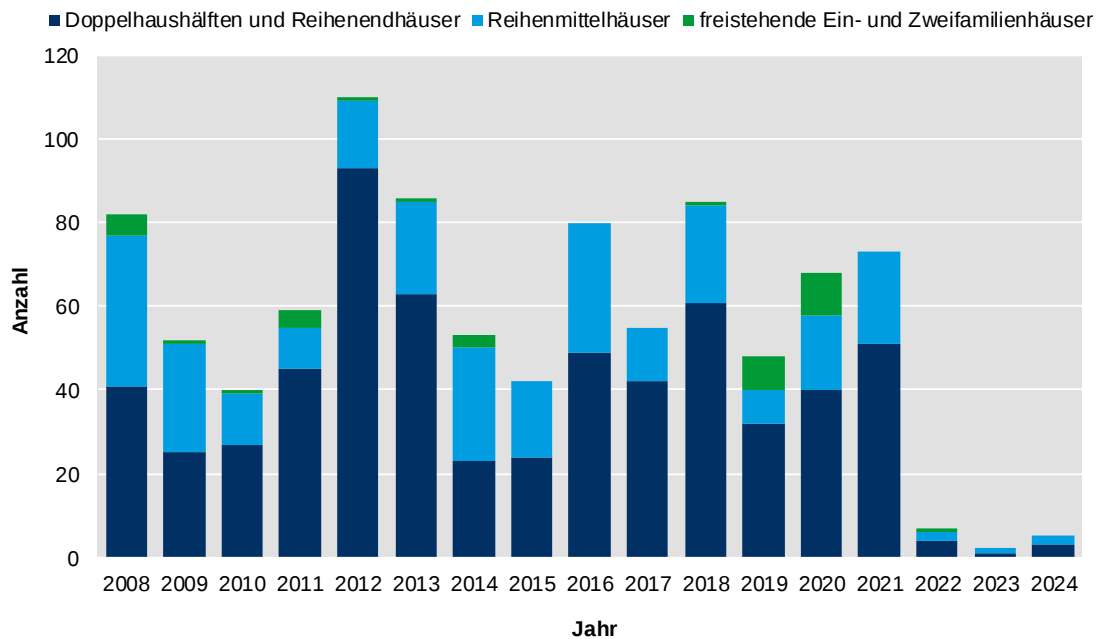
Baujahr		Anz. der Fälle	Ø Fläche des Grundstücks in m ²	Ø Wohnfläche in m ²	Ø bereinigter Preis/m ² Wohnfläche in Euro/m ²	Ø bereinigter Gesamtkaufpreis in Euro
Grundstücke für						
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Neubau Erstverkauf	0	- ---	- ---	- ---	- ---
	2010-2022	0	- ---	- ---	- ---	- ---
	Grundstücksfläche 350–800 m ²	0	- ---	- ---	- ---	- ---
	1995-2009	0	- ---	- ---	- ---	- ---
	1975-1994	9	540 400 – 680	150 100 – 210	3.500 2.025 – 5.075	504.000 339.000 – 693.000
	1950-1974	33	580 350 – 780	150 100 – 290	3.425 2.100 – 7.675	508.000 250.000 – 991.000
	1920-1949	13	630 400 – 800	170 90 – 410	3.350 1.650 – 6.925	496.000 341.000 – 824.000
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	bis 1919	9	530 410 – 710	150 100 – 180	1.925 850 – 3.300	277.000 130.000 – 395.000
	Neubau Erstverkauf	2	290 280 – 290	140 130 – 140	- ---	- ---
	2010-2022	8	350 270 – 480	140 90 – 190	4.525 3.175 – 5.875	623.000 536.000 – 910.000
	Grundstücksfläche 250–500 m ²	20	320 250 – 440	140 100 – 210	4.075 3.050 – 5.450	569.000 415.000 – 745.000
	1995-2009	23	360 260 – 490	150 90 – 250	3.100 1.975 – 4.825	447.000 250.000 – 680.000
	1975-1994	59	370 250 – 490	120 70 – 240	3.000 1.475 – 5.400	354.000 130.000 – 628.000
	bis 1949	37	360 270 – 480	120 60 – 200	3.125 1.150 – 6.125	343.000 167.000 – 814.000
Reihenmittelhäuser	Neubau Erstverkauf	4	210 160 – 260	150 140 – 190	4.025 3.575 – 4.225	616.000 587.000 – 673.000
	2010-2022	2	210 170 – 240	140 140 – 150	3.350 3.100 – 3.600	476.000 449.000 – 504.000
	Grundstücksfläche 150-300 m ²	6	190 160 – 230	130 100 – 170	4.150 2.850 – 6.050	514.000 390.000 – 623.000
	1995-2009	28	210 160 – 290	130 90 – 170	3.400 1.975 – 5.500	420.000 225.000 – 575.000
	1975-1994	36	230 150 – 300	110 70 – 160	2.950 1.925 – 4.725	321.000 195.000 – 449.000
	bis 1949	16	250 200 – 290	130 80 – 230	2.500 725 – 4.175	308.000 148.000 – 584.000
	1950-1974	36	230 150 – 300	110 70 – 160	2.950 1.925 – 4.725	321.000 195.000 – 449.000

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

Neu erstellte, schlüsselfertige Einfamilienhäuser

Im Jahre 2024 wurden lediglich fünf Objekte veräußert; wie aus untenstehender Grafik deutlich wird. Die durchschnittlichen Größen und Preise können der vorstehenden Tabelle entnommen werden (Durchschnittswerte aus Verkäufen der Jahre 2022 – 2024).

Häufigkeitsverteilung



5.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein Normobjekt des entsprechenden Teilmarktes. Die Immobilienrichtwerte sind im zentralen Informationssystem BORIS-NRW unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.

Zum Stichtag 01.01.2021 hat der Gutachterausschuss erstmalig Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Doppel- und Reihenhäuser beschlossen.

Die Immobilienrichtwerte für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** gelten im ganzen Stadtgebiet mit folgenden Merkmalen:

Merkmal	Normobjekt
Baujahr	1960-1970
Grundstücksfläche	601-800 m ²
Wohnlage	gut
Modernisierungsgrad	mittel
Gebäudestandard	einfach - mittel
Gebäudeart (freistehend)	Einfamilienhaus
Wohnfläche	141-160 m ²

Die Immobilienrichtwerte für **Doppel- und Reihenhäuser** gelten im ganzen Stadtgebiet mit folgenden Merkmalen:

Merkmal	Normobjekt
Baujahr	1960-1970
Grundstücksfläche	201-400 m ²
Wohnlage	mittel - einfach
Modernisierungsgrad	mittel
Gebäudestandard	einfach - mittel
Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Keller	vorhanden
Wohnfläche	121-140 m ²

Informationen zu den zugrunde gelegten Merkmalen der Immobilienrichtwerte sind im Kapitel 8.3 erläutert. Unterschiede in den Merkmalen müssen durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Umrechnungskoeffizienten

Mit den Umrechnungskoeffizienten kann ein Immobilienrichtwert auf die Eigenschaften des zu bewertenden Objekts umgerechnet werden. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist immer sachverständig zu würdigen. **Der berechnete Immobilienpreis entspricht nicht dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB.** Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

Umrechnungskoeffizienten für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:**

Merkmal	Wert	Umrechnungskoeffizient
Baujahr	bis 1945	0,92
	1946-1959	0,98
	1960-1970	1,00
	1971-1983	1,01
	1984-1995	1,18
	größer 1996	1,25
Grundstücksfläche in m²	bis 400	0,90
	401-600	0,98
	601-800	1,00
	801-1.000	1,20
	1.001-1.500	1,25
Wohnlage	sehr gut (1)	1,10
	gut (2)	1,00
	gut – mittel (3)	0,82
	mittel – einfach (4)	0,79
	einfach (5)	0,66
	sehr einfach (6)	0,66
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	0,92
	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	0,95
	mittlerer Modernisierungsgrad	1,00
	überwiegend modernisiert	1,09
	umfassend modernisiert	1,16
Gebäudestandard	sehr einfach - einfach	0,86
	einfach	0,94
	einfach - mittel	1,00
	mittel	1,08
	mittel - gehoben	1,20

Merkmal	Wert	Umrechnungskoeffizient
Gebäudeart (freistehend)	Zweifamilienhaus	0,97
	Einfamilienhaus	1,00
Wohnfläche in m ²	bis 100	1,22
	101-120	1,12
	121-140	1,03
	141-160	1,00
	161-180	0,88
	181-200	0,78
	201-220	0,76
	221-240	0,76
	größer 240	0,64

Umrechnungskoeffizienten für **Doppel- und Reihenhäuser:**

Merkmal	Wert	Umrechnungskoeffizient
Baujahr	bis 1945	0,92
	1946-1959	0,99
	1960-1970	1,00
	1971-1983	1,06
	1984-1995	1,19
	größer 1995	1,23
Grundstücksfläche in m ²	bis 200	0,94
	201-400	1,00
	401-600	1,05
	601-800	1,09
	801-1.000	1,11
Wohnlage	sehr gut (1)	1,31
	gut (2)	1,31
	gut – mittel (3)	1,16
	mittel – einfach (4)	1,00
	einfach (5)	0,86
	sehr einfach (6)	0,72

Merkmal	Wert	Umrechnungskoeffizient
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	0,90
	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	0,95
	mittlerer Modernisierungsgrad	1,00
	überwiegend modernisiert	1,05
	umfassend modernisiert	1,10
Gebäudestandard	einfach	0,92
	einfach - mittel	1,00
	mittel	1,03
	mittel - gehoben	1,10
	gehoben	1,15
Gebäudeart	Reihenendhaus	1,00
	Reihenmittelhaus	0,95
	Doppelhaushälfte	1,00
Keller	nicht vorhanden	0,90
	teilunterkellert	0,95
	vorhanden	1,00
Wohnfläche in m ²	bis 80	1,28
	81-100	1,17
	101-120	1,09
	121-140	1,00
	141-160	0,93
	161-180	0,84
	181-200	0,75
	201-250	0,75

5.1.3 Indexreihen

Nach § 18 ImmoWertV sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben.

Die herausgegebenen Immobilienrichtwerte sind auf den Stichtag 01.01.2025 bezogen. Um Immobilienrichtwerte auf einen anderen Stichtag umzurechnen, kann man sich des Preisindexes bedienen.

Preisindex für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Index
2015	100
2016	110
2017	120
2018	123
2019	123
2020	145
2021	163
2022	178
2023	164
2024	154

Preisindex für Doppel- und Reihenhäuser

Jahr	Index
2015	100
2016	108
2017	115
2018	125
2019	126
2020	135
2021	159
2022	172
2023	163
2024	156

5.1.4 Sachwertfaktoren

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke werden vorwiegend zum Zwecke der Eigennutzung erworben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird für diese Objekte häufig 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 gemäß § 12 ImmoWertV nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens (§§ 35 bis 38 ImmoWertV) auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses ermittelt. Hierzu hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW (AGVGA.NRW) eine Handlungsempfehlung herausgebracht, die Sachverhalte, welche weder in der ImmoWertV 2021 noch in der ImmoWertA abschließend geregelt sind, aufzeigt und Handlungshinweise gibt. Die Handlungsempfehlung ist veröffentlicht unter: www.boris.nrw.de, Handlungsempfehlungen der AGVGA NRW.

Die Modellbeschreibung des Gutachterausschusses der Stadt Mülheim an der Ruhr ist in Kapitel 8.1 dieses Grundstücksmarktberichtes beschrieben.

Auswertung der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

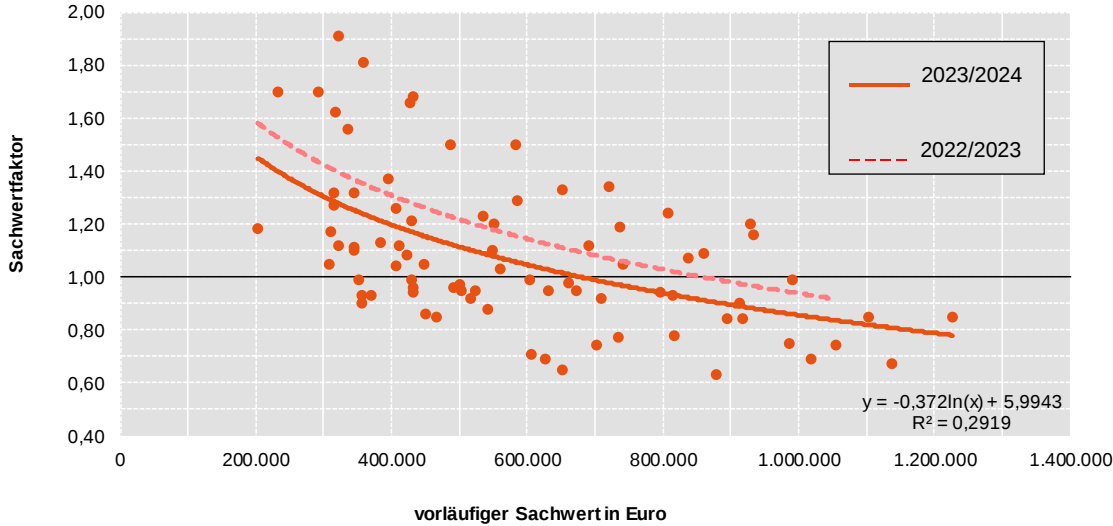
Zum Stand vom 01.01.2025 wurden 318 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken der Jahre 2023 und 2024 ausgewertet. Die hieraus nach der aktuellen Handlungsempfehlung der AGVGA.NRW ermittelten Sachwertfaktoren sind vom Anwender gem. § 39 ImmoWertV objektspezifisch anzupassen.

Im Rahmen der Auswertung wurde festgestellt, dass bei Grundstücken in guten Lagen die Sachwertfaktoren höher bzw. bei Grundstücken in einfachen Lagen niedriger sind als die dargestellten Werte.

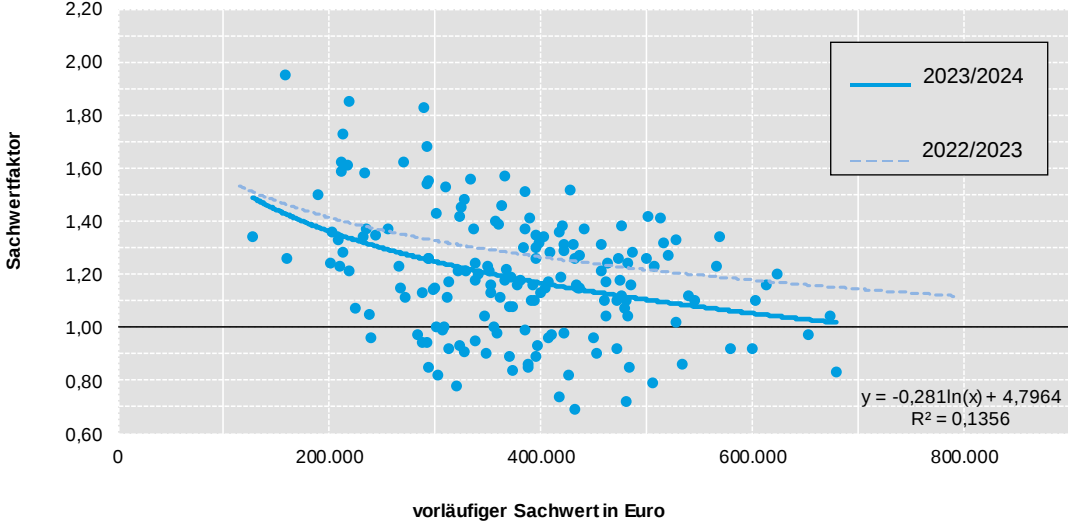
Ein Einfluss der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, wie erhöhte Finanzierungskosten sowie erhöhte Nebenkosten konnten in Teilbereichen auf dem Mülheimer Grundstücksmarkt statistisch nachgewiesen werden. Die Durchschnittswerte über die Jahre 2023/2024 betrachtet liegen unter dem Niveau des Vorjahres, im Jahr 2024 ist statistisch eine weitere rückläufige Wertentwicklung zu beobachten. Als Hilfestellung zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors wurden aufgrund des zuvor genannten, auf Seite 48 in den Grafiken die Sachwertfaktoren der Jahre 2023 und 2024 einzeln dargestellt.

Die Punkte im Streudiagramm in den Abbildungen der Seiten 47 ff. zeigen jeweils den für einen speziellen Kauffall ausgewerteten Sachwertfaktor. Linien stellen die ausgeglichenen Funktionen der Sachwertfaktoren dar. Aus ihnen kann der Ausgangswert für den objektspezifisch anzupassenden Sachwertfaktor entnommen werden.

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

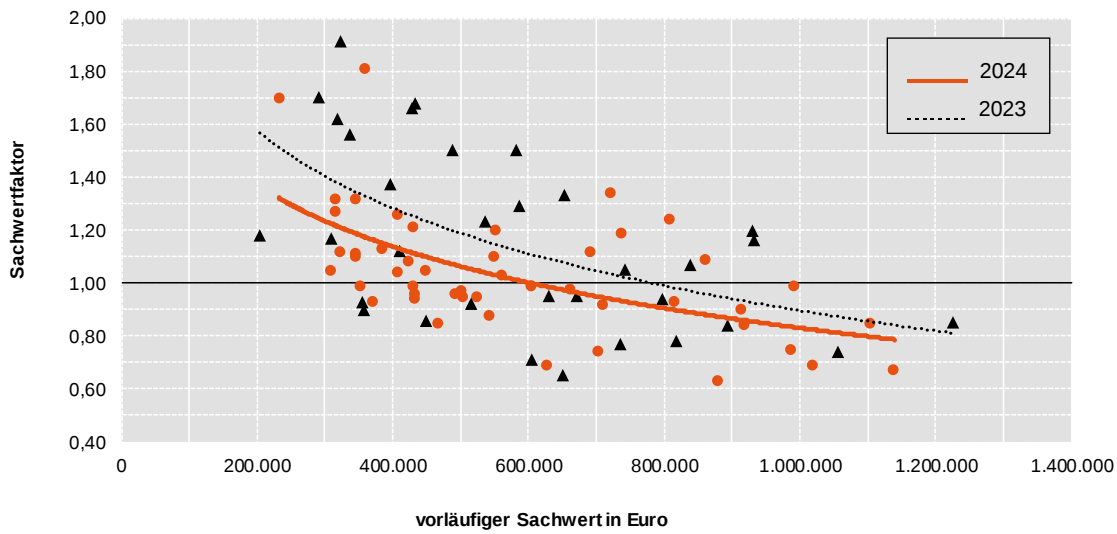


Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser

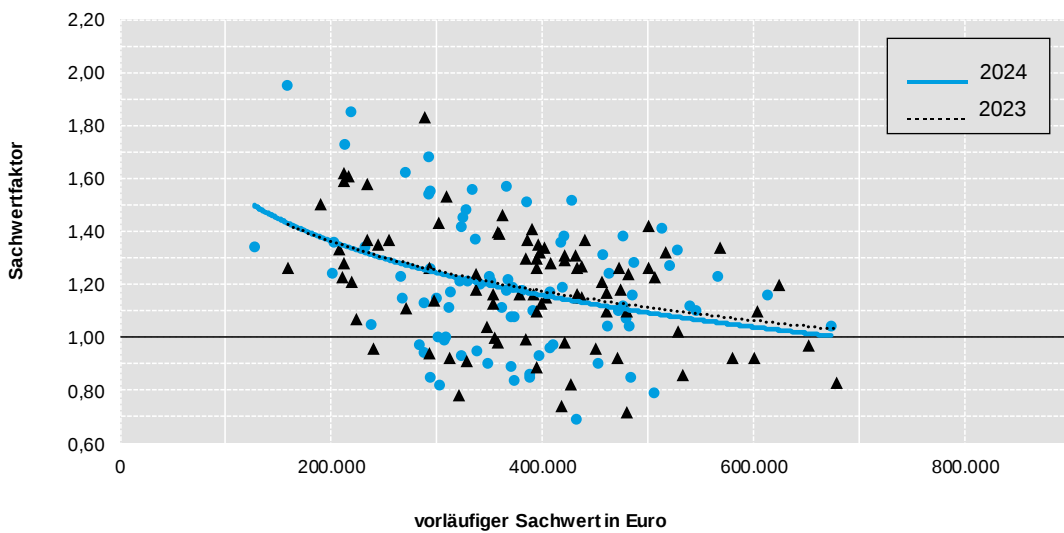


Sachwertfaktoren gesplittet

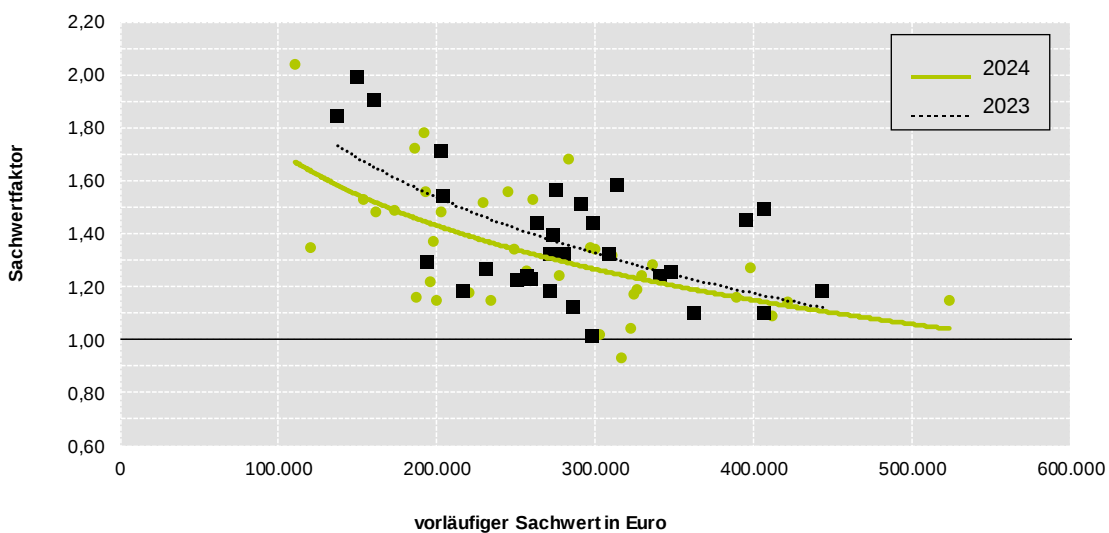
Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser



Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser



Bei der Untersuchung der Sachwertfaktoren wurde in die drei Objektarten Grundstücke mit freistehende Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften / Reihenendhäusern und Reihenmittelhäuser differenziert.

Zu den insgesamt 318 ausgewerteten Kaufpreisen sind in der folgenden Tabelle detaillierte Kennzahlen zu den drei Objektarten angegeben.

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

Kennzahlen zu den ermittelten Sachwertfaktoren

Art	freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	Doppelhaushälften u. Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
Anzahl der Fälle	81	169	68
davon Zweifamilienhäuser	22	29	0
mittleres Baujahr	1953	1964	1966
Spanne der Baujahre	1850 - 2004	1879 - 2021	1910 - 2012
mittlere RND	33 Jahre	40 Jahre	39 Jahre
Spanne der RND	25-60 Jahre	25-78 Jahre	25-68 Jahre
mittleres fiktives Baujahr (unter Modernisierungsberücksichtigung)	1976	1983	1982
Spanne der fiktiven Baujahre	1967 - 2004	1968 - 2021	1969 - 2012
Gebäudestandardkennzahl	2,7	2,6	2,5
Spanne der Kennzahlen	1,8 - 3,6	1,5 - 3,7	1,7 - 3,4
mittlere Wohnfläche	176 m ²	139 m ²	121 m ²
Wohnflächenpanne	94 - 517 m ²	70 - 279 m ²	62 - 221 m ²
mittlere Grundstücksgröße	845 m ²	469 m ²	254 m ²
Größenspanne	279 - 4518 m ²	136 - 1480 m ²	100 - 587 m ²
mittlerer Baulandanteil	664 m ²	396 m ²	241 m ²
Baulandspanne	279 - 1280 m ²	136 - 785 m ²	100 - 574 m ²
gemittelte Wohnlage	2,8	3,2	3,5
Wohnlagenspanne	1 - 5	1 - 6	2 - 5
mittlerer vorläufiger Sachwert	585.963 €	380.229 €	272.555 €
Sachwertspanne	204.000 € - 1.226.000 €	127.000 € - 679.000 €	110.000 € - 523.000 €

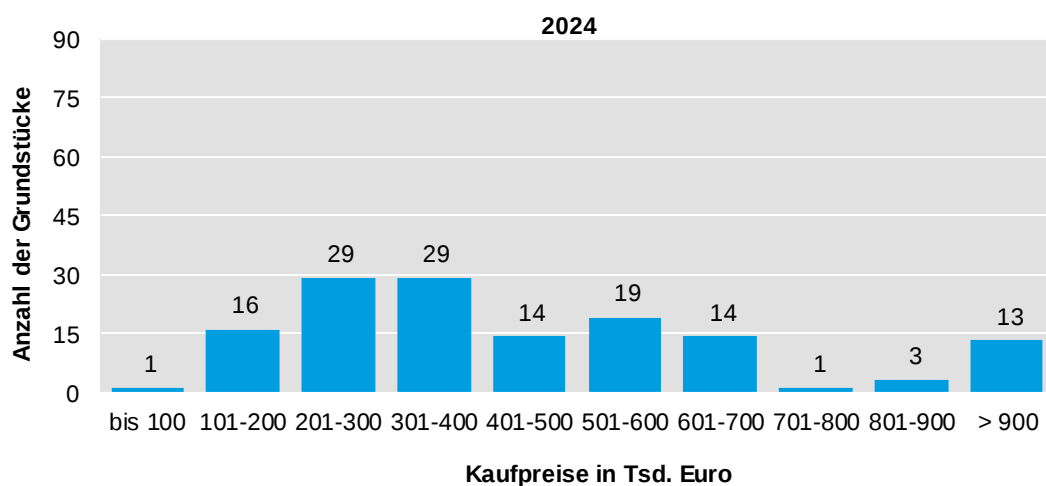
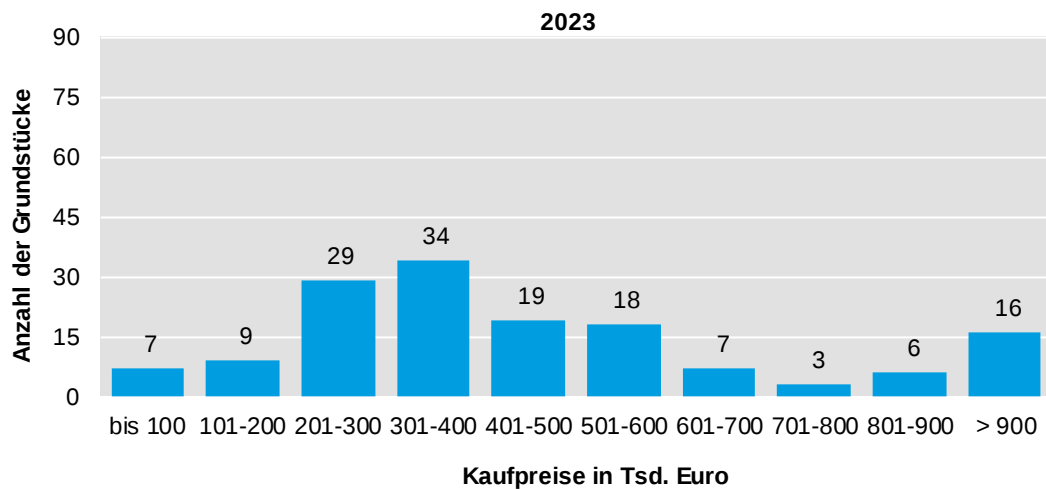
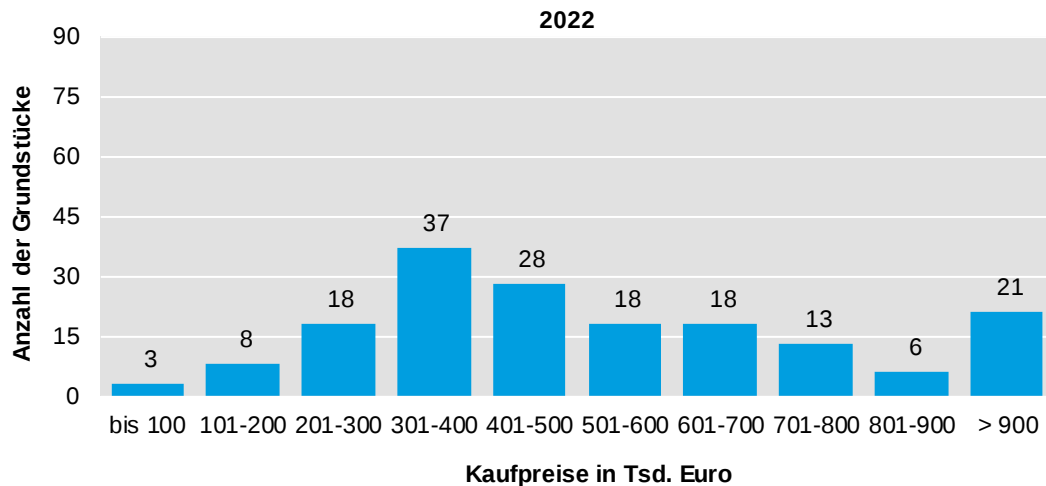
Sachwertfaktoren 2025 für Ein- und Zweifamilienhäuser
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

vorläufiger Sachwert in Euro	freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	Doppelhaushälften u. Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
100.000	-	1,56	1,77
125.000	-	1,50	1,68
150.000	-	1,45	1,60
175.000	-	1,40	1,53
200.000	1,45	1,37	1,47
225.000	1,41	1,33	1,42
250.000	1,37	1,30	1,38
275.000	1,34	1,28	1,33
300.000	1,30	1,25	1,30
325.000	1,27	1,23	1,26
350.000	1,25	1,21	1,23
375.000	1,22	1,19	1,20
400.000	1,20	1,17	1,17
425.000	1,17	1,15	1,15
450.000	1,15	1,14	1,12
475.000	1,13	1,12	1,10
500.000	1,11	1,11	1,07
525.000	1,09	1,10	-
550.000	1,08	1,08	-
575.000	1,06	1,07	-
600.000	1,04	1,06	-
625.000	1,03	1,05	-
650.000	1,02	1,04	-
675.000	1,00	1,02	-
700.000	0,99	1,01	-
725.000	0,97	1,00	-
750.000	0,96	1,00	-
775.000	0,95	0,99	-
800.000	0,94	0,98	-
825.000	0,93	-	-
850.000	0,92	-	-
875.000	0,90	-	-
900.000	0,89	-	-

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

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



5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze sind gemäß der Definition in § 21 (2) ImmoWertV die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind gemäß der ImmoWertV und ImmoWertA 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.

Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW (AGVGA.NRW) hat eine Handlungsempfehlung mit Hinweisen zu Sachverhalten veröffentlicht, welche weder in der ImmoWertV 2021 noch in der ImmoWertA berücksichtigt worden sind, aber eine einheitliche Ableitung der erforderlichen Daten gewährleisten soll. Die Handlungsempfehlung ist veröffentlicht unter: www.boris.nrw.de, Handlungsempfehlungen der AGVGA NRW.

Die Modellbeschreibung des Gutachterausschusses der Stadt Mülheim an der Ruhr enthält Kapitel 0.

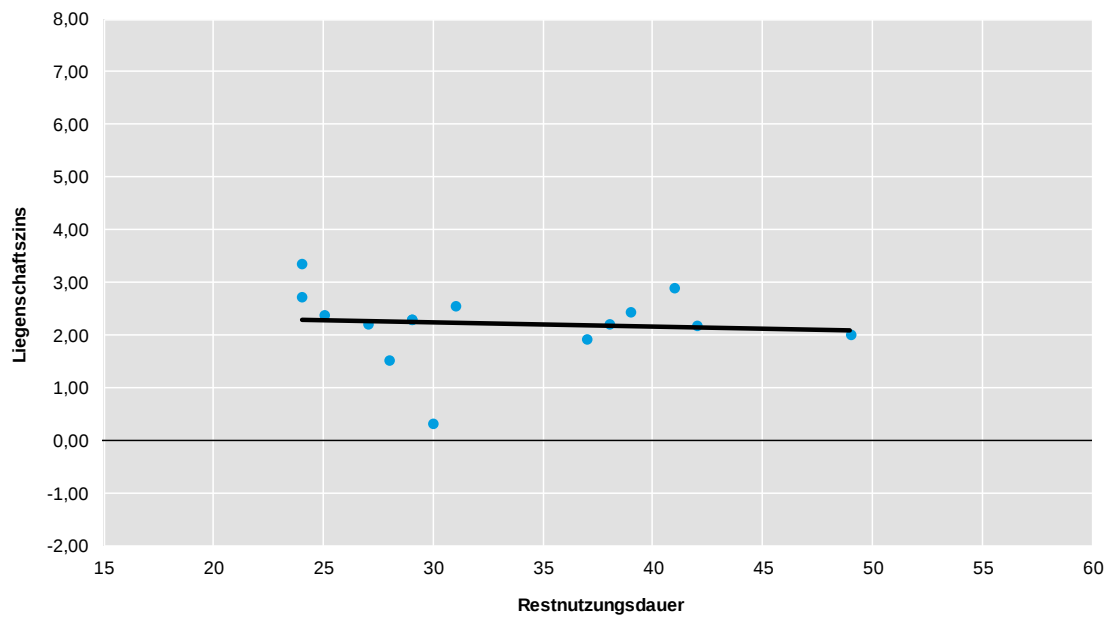
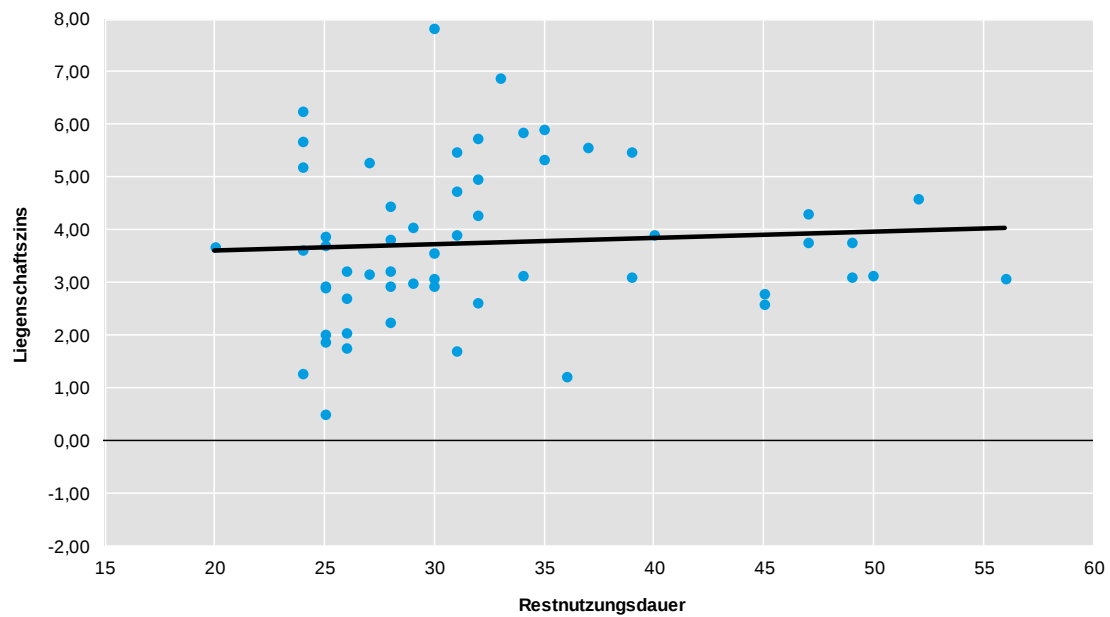
Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen					
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø Bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.-kosten	Ø RND	Ø GND
	Mittelwert			in m²	in Euro/m²	in Euro/m²	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Dreifamilienhäuser	2,2	15	2	250	1.881	6,9	24,4	32,9	80
Standardabweichung	0,7			56	398	0,7	2,6	8	
Mehrfamilienhäuser (reine Wohnnutzung oder Wohnnutzung mit gewerbl. Anteil < 20% vom Rohertrag)	3,7	57	2	448	1.265	6,5	27,5	32,4	80
Standardabweichung	1,5			248	396	0,9	3,1	8	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerbl. Anteil ≥ 20% bis 80% vom Rohertrag)	3,9	12	2	531	1.248	7,0	25,3	28,7	80
Standardabweichung	1,9			202	554	1,5	3,9	6	

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.

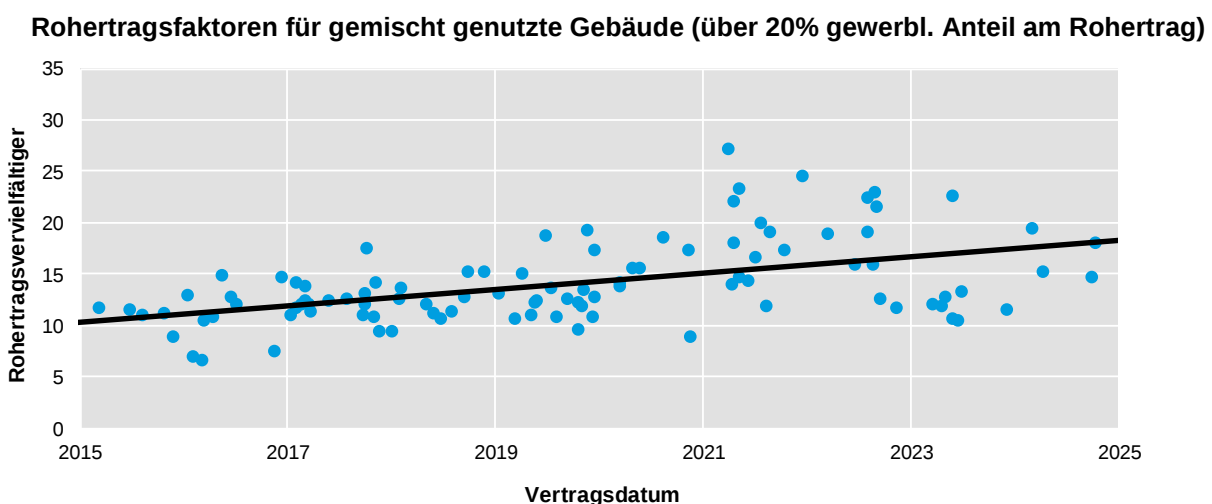
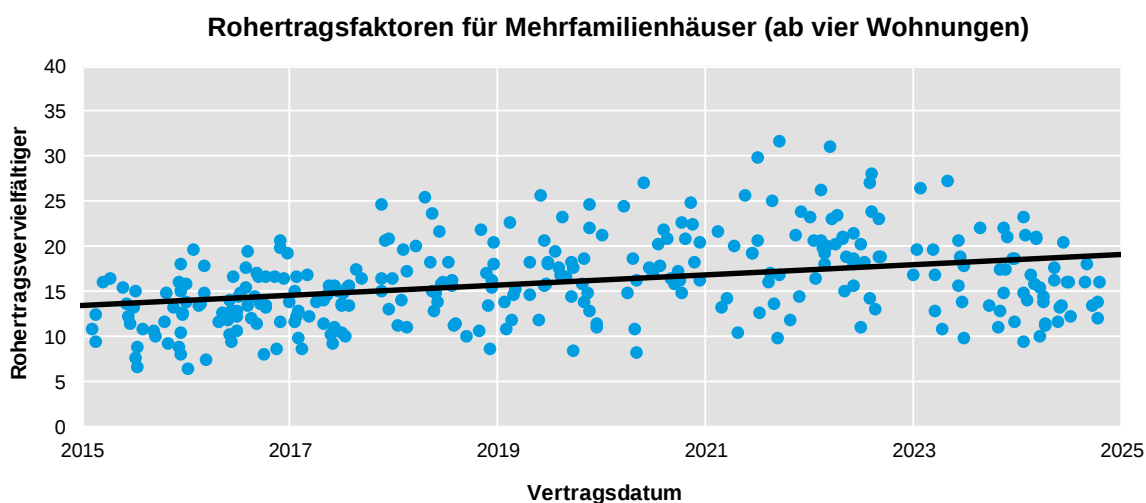
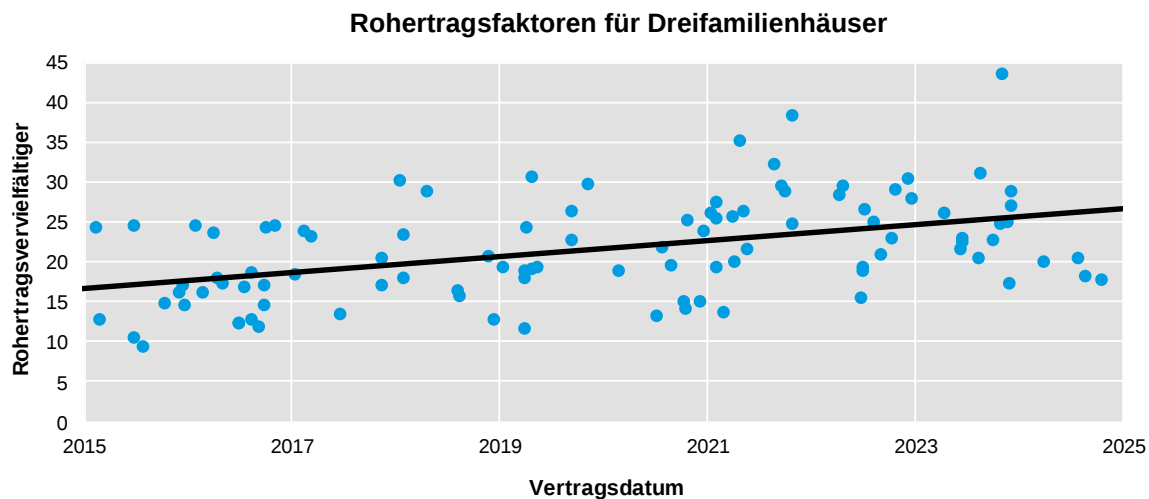
Wichtiger Hinweis:

Bei Wohnimmobilien ergibt sich die marktübliche Miete aus dem Mietspiegel für Mülheim an der Ruhr (siehe Modell Ertragswertverfahren). Weichen die tatsächlich erzielten Mieten deutlich von diesen marktüblichen Mieten ab, müssen Mieterhöhungsmöglichkeiten im gesetzlich möglichen Rahmen geprüft werden. Danach verbleibende Abweichungen sind ggf. als zeitlich begrenzter Mietminderertrag (Underrent) zu bewerten, um die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren anwenden zu können.

Verteilung der Liegenschaftszinssätze im Teilmarkt der Dreifamilienhäuser**Verteilung der Liegenschaftszinssätze im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser**

5.2.2 Rohertragsfaktoren

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



5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen					
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø Bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.-kosten	Ø RND	Ø GND
	Mittelwert			in m²	in Euro/m²	in Euro/m²	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Geschäfts- und Bürogebäude	(4,8)	2	2	2.647	1.052	6,5	23,4	25,5	60
Standardabweichung	1,3			292	792	5,4	6,5	8	
Gewerbe und Industrie	(6,0)	1	2	-	-	-	-	-	50
Standardabweichung	-			-	-	-	-	-	

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 Klammern gesetzten Werte für Geschäfts- und Bürogebäude basieren auf geringen Fallzahlen, die zum Teil erhebliche Unterschiede in ihren Kennzahlen aufwiesen. Entsprechend sind die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze gemäß § 33 ImmoWertV zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes auf ihre Eignung zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Für die Grundstücksart Gewerbe und Industrie konnte in diesem Jahr nur ein Wert ermittelt werden. Der Liegenschaftszinssatz lag bei 6,0%. Die Kennzahlen hierzu werden aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

Für eine weitere Orientierung können ggf. Liegenschaftszinssätze aus Nachbargemeinden dienen. Fundstellen sind die örtlichen Grundstücksmarktberichte, die unter www.boris.nrw.de veröffentlicht werden.

Die Modellbeschreibung des Gutachterausschusses der Stadt Mülheim an der Ruhr enthält Kapitel 0.

Die Wirtschaftsförderung Stadt Mülheim unterstützt und verfolgt jährlich in Zusammenarbeit mit Eigentümern und Maklern die Entwicklung der Teilmärkte Büro, Gewerbehallen, Gewerbeflächen und Ladenlokale.

Informationen erhalten Sie unter:

Amt für Stadtplanung & Wirtschaftsförderung der Stadt Mülheim
Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr
Tel.: 0208 / 455 6100, Fax: 0208 / 455 586100
www.muelheim-business.de

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

Wohn- und Hofgebäude

Im Zuge einer Untersuchung aus dem Jahr 2023 kann für den mit den Wohn- und Hofgebäuden eines landwirtschaftlichen Betriebes bebauten Grundstücksteil ein Bodenwert von ca. 80 Euro/m² für eine bebaute Hoffläche von ca. 2.500 – 3.000 m² veranschlagt werden.

6 Wohnungs- und Teileigentum

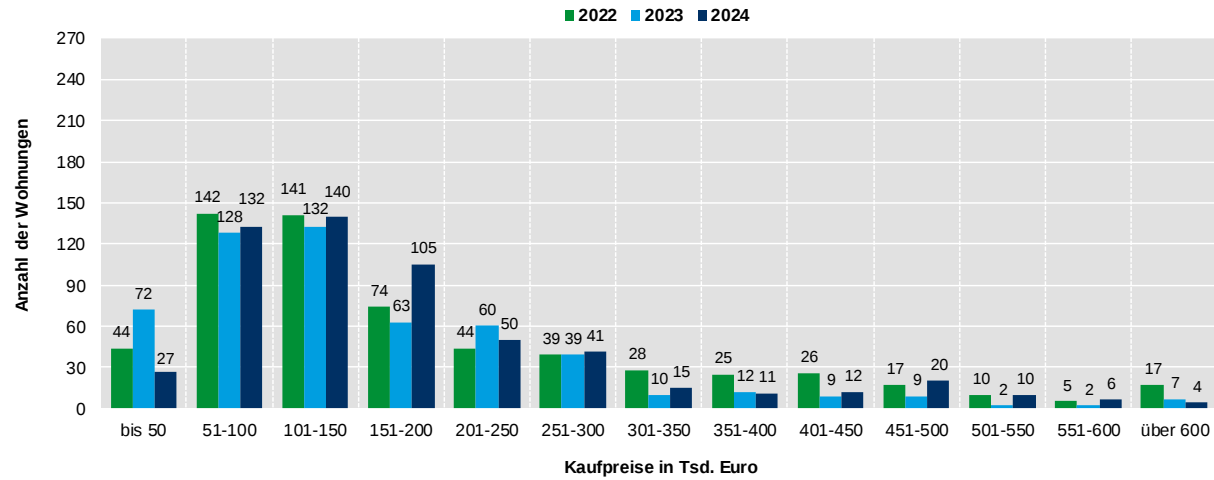
6.1 Wohnungseigentum

Mehrjähriger Vergleich zu Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Kaufverträgen

Die Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Neubauwohnungen ist 2023 massiv zurückgegangen, ebenso die Anzahl für umgewandelte Mietwohnungen. Dieser Trend setzte sich 2024 fort. Bei den verkauften Wohnungen ist ein deutlicher Rückgang der Kaufvertragszahlen zu verzeichnen, auch der Geldumsatz ist gefallen. Zu dem Rückgang haben vor allem die steigenden Baukosten und schlechtere Finanzierungsbedingungen beigetragen. Besonders betroffen ist der Bereich der neu zu errichtenden Gebäude.

Jahr	Abgeschlossenheitsbescheinigungen des Bauordnungsamtes		verkaufte Wohnungen (ohne Erbbaurechte)	
	Neubau- wohnungen	umgewandelte Mietwohnungen	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro
2024	12	65	573	107,239
2023	18	87	545	89,149
2022	142	134	612	124,290
2021	129	136	763	151,203
2020	197	99	689	119,936
2019	144	68	736	109,352
2018	172	94	802	126,537
2017	81	114	614	81,472
2016	143	83	682	89,478
2015	186	123	612	81,438
2014	129	93	735	98,686

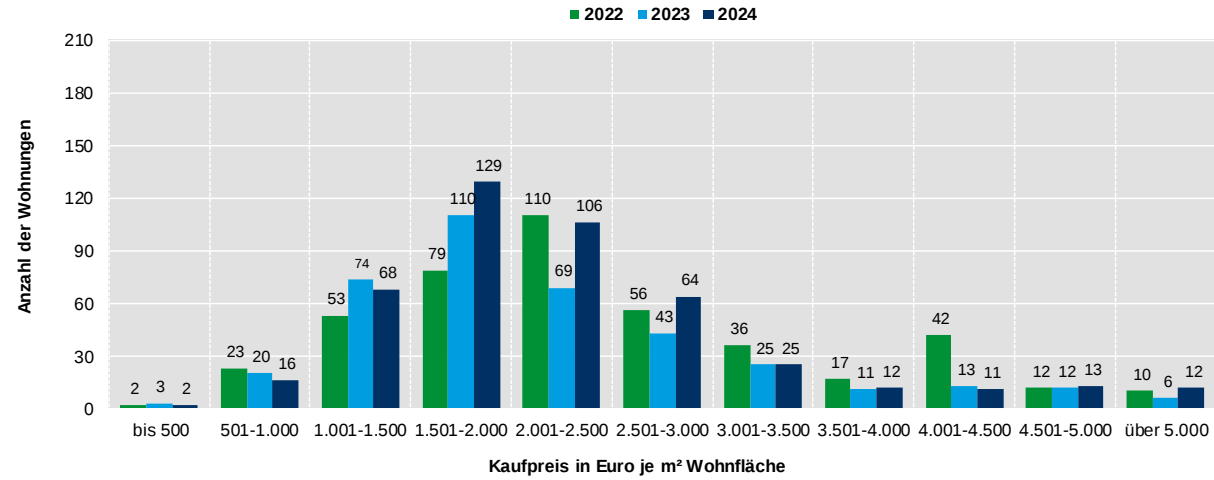
Häufigkeit aller aufgetretenen Preise für Wohnungseigentumsverkäufe



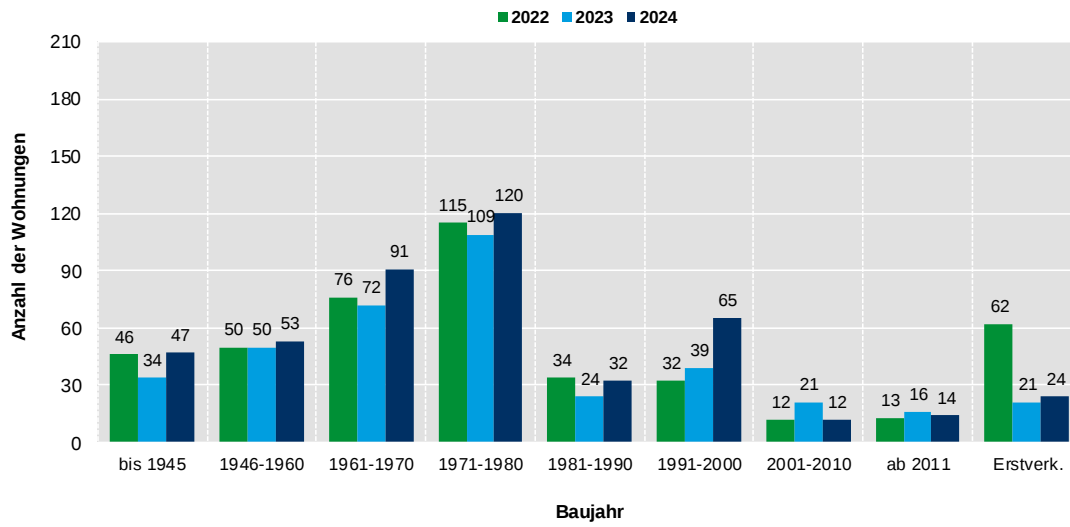
Häufigkeit der auswertbaren Kauffälle

Jahr	ausgewertet in %
2022	72
2023	71
2024	80

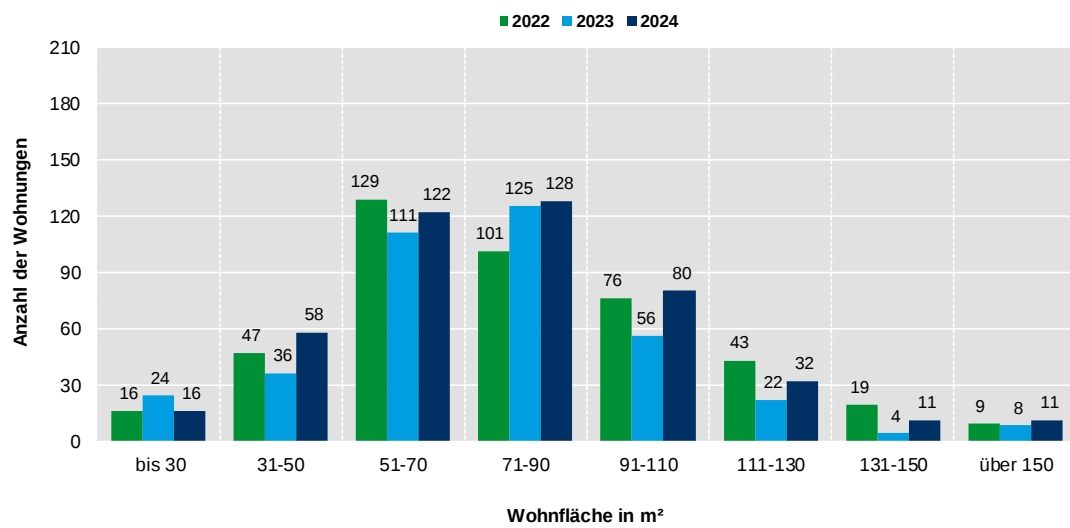
Verteilung nach Kaufpreis in Euro je m² Wohnfläche



Verteilung nach Gebäudealter

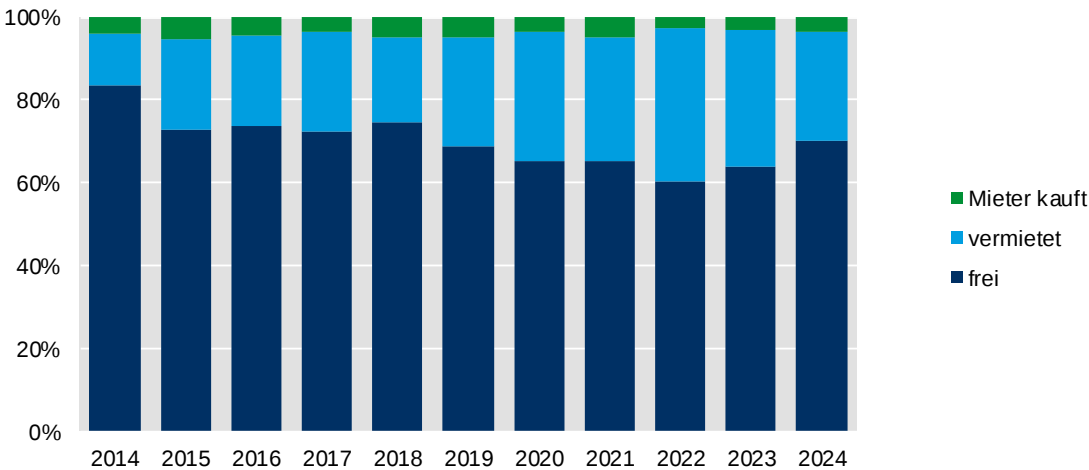


Verteilung nach Wohnungsgröße

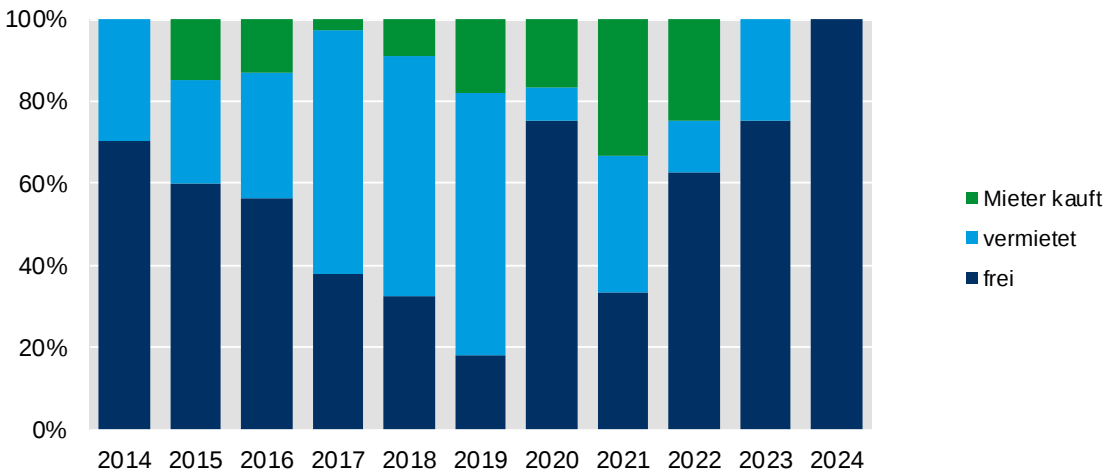


Verteilung der verkauften Wohnungen nach Vermietungssituation

Weiterverkäufe



Umwandlungen



6.1.1 Durchschnittspreise

Von den Erwerbern von Wohnungseigentum werden durch Fragebogen zusätzliche Angaben zur gekauften Wohnung erfragt. Die Antwortquote lag bei 80 Prozent. Aus den komplett ausgefüllten Bögen sind dann die untenstehenden Auswertungen möglich geworden, die eine Übersicht über den Markt des Wohnungseigentums vermitteln. In der hier vorliegenden Tabelle sind lediglich Preise aus den letzten zwei Jahren enthalten. Es wurden nur zur Auswertung geeignete Kaufpreise berücksichtigt und die Wohnfläche auf 50-150 m² eingeschränkt. Außerdem liegt die Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude bei mindestens vier. Bis zum Baujahr 2009 haben die in die Statistik eingeflossenen Objekte eine mittlere Ausstattung, ab dem Baujahr 2010 eine gehobene Ausstattung und bei den Erstverkäufen eine gehobene und stark gehobene Ausstattung. Bei den genannten Preisen handelt es sich um bereinigte Preise, d.h. die Anteile für mitverkauftes Inventar (Einbauküchen u.a.) sowie für Garagen und Einstellplätze wurden herausgerechnet.

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

Wohnlage	Baujahr	Anzahl der Fälle	Ø Wohnfläche Mittel (Median) m ²	Ø bereinigter Kaufpreis Mittel (Median) Euro/m ² Wfl.
sehr gut (1) – gut (2)	Neubau Erstverkauf	2	125 (125) 120 – 130	6.100 (6.100) 6.070 – 6.140
	2010-2022	7	110 (110) 80 – 140	4.160 (4.170) 3.790 – 4.710
	1995-2009	7	90 (100) 60 – 110	3.000 (3.010) 2.780 – 3.200
	1975-1994	7	100 (90) 70 – 140	2.790 (2.900) 2.380 – 2.970
	1950-1974	4	100 (100) 70 – 120	2.670 (2.670) 2.220 – 2.920
	bis 1949	0	- ---	- ---
gut – mittel (3) mittel – einfach (4)	Neubau Erstverkauf	36	100 (100) 50 – 140	4.750 (4.670) 4.310 – 5.320
	2010-2022	9	90 (90) 50 – 110	4.050 (4.280) 3.150 – 4.710
	1995-2009	32	90 (90) 60 – 150	2.670 (2.660) 1.760 – 3.480
	1975-1994	89	80 (80) 50 – 130	2.410 (2.400) 1.390 – 3.430
	1950-1974	181	80 (70) 50 – 140	2.300 (2.260) 1.440 – 3.450
	bis 1949	20	70 (60) 50 – 120	1.980 (1.920) 1.370 – 2.890
einfach (5) – sehr einfach (6)	Neubau Erstverkauf	0	- ---	- ---
	2010-2022	2	70 (70) 60 – 80	2.810 (2.810) 2.090 – 3.530
	1995-2009	1	- ---	- ---
	1975-1994	16	70 (70) 50 – 100	1.690 (1.590) 1.100 – 2.350
	1950-1974	46	70 (70) 50 – 120	1.640 (1.670) 1.100 – 2.300
	bis 1949	3	70 (80) 50 – 90	1.100 (1.040) 1.030 – 1.230

Die Wohnlagen können auf www.boris.nrw.de den Bodenrichtwertzonen entnommen werden.

6.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein Normobjekt des entsprechenden Teilmarktes. Die Immobilienrichtwerte sind im zentralen Informationssystem BORIS-NRW unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.

Zum Stichtag 01.01.2020 hat der Gutachterausschuss erstmalig Immobilienrichtwerte für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum beschlossen.

Die Immobilienrichtwerte gelten im ganzen Stadtgebiet für ein Wohnungseigentumsobjekt mit folgenden Merkmalen:

Merkmal	Normobjekt
Gebäudealter	41-60
Wohnfläche	50-79 m ²
Anzahl der Einheiten im Gebäude	4-6
Ausstattung	mittel
Balkon/Loggia	vorhanden
Terrasse	nicht vorhanden
Mietsituation	unvermietet
Ausbau barrierearm	nein

Den veröffentlichten Immobilienrichtwertzonen liegen die Umringe und die Wohnlageneinstufungen der Bodenrichtwertzonen zugrunde, sodass es in der Regel keiner Anpassung der Wohnlage bedarf!

Aus diesem Grund sind die Umrechnungskoeffizienten für die Wohnlagen nur in den Fällen anzuwenden, wo die Wohnlage des Grundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone stark von der angegebenen Wohnlage abweicht (Objekt liegt z.B. in unmittelbarer Nähe einer angrenzenden Bodenrichtwertzone mit deutlich besserer Wohnlageneinstufung).

Informationen zu den zugrunde gelegten Merkmalen der Immobilienrichtwerte sind im Kapitel 8.3 erläutert. Unterschiede in den Merkmalen müssen durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Umrechnungskoeffizienten

Mit den Umrechnungskoeffizienten kann ein Immobilienrichtwert auf die Eigenschaften des zu bewertenden Objekts umgerechnet werden. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist immer sachverständig zu würdigen. **Der berechnete Immobilienpreis entspricht nicht dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB.** Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

Merkmal	Wert	Umrechnungskoeffizient
Gebäudealter in Jahre	1-3	1,58
	4-10	1,45
	11-25	1,35
	26-40	1,11
	41-60	1,00
	61-90	1,00
	über 90	1,07
Wohnfläche in m²	bis 29	0,99
	30-49	0,94
	50-79	1,00
	80-110	1,11
	111-150	1,15
Anzahl der Einheiten im Gebäude	3	1,03
	4-6	1,00
	7-12	0,96
	13-20	0,89
	21-65	0,86
	über 65	0,52
Ausstattung	stark gehoben	1,30
	gehoben	1,17
	mittel	1,00
	einfach	0,92
Balkon/Loggia	vorhanden	1,00
	nicht vorhanden	0,96
Terrasse	vorhanden	1,13
	nicht vorhanden	1,00
Mietsituation	unvermietet	1,00
	vermietet	0,94
Ausbau barrierearm	Nein	1,00
	ja	1,04

Den veröffentlichten Immobilienrichtwertzonen liegen die Umringe und die Wohnlageneinstufungen der Bodenrichtwertzonen zugrunde, sodass es in der Regel keiner Anpassung der Wohnlage bedarf!

Somit sind die veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für die Wohnlage nur bei deutlichen Abweichungen der Wohnlage innerhalb der Immobilienrichtwertzone anzuwenden!

Wohnlage	sehr gut (1)	1,42
	gut (2)	1,15
	gut – mittel (3)	1,00
	mittel – einfach (4)	0,83
	einfach (5)	0,59

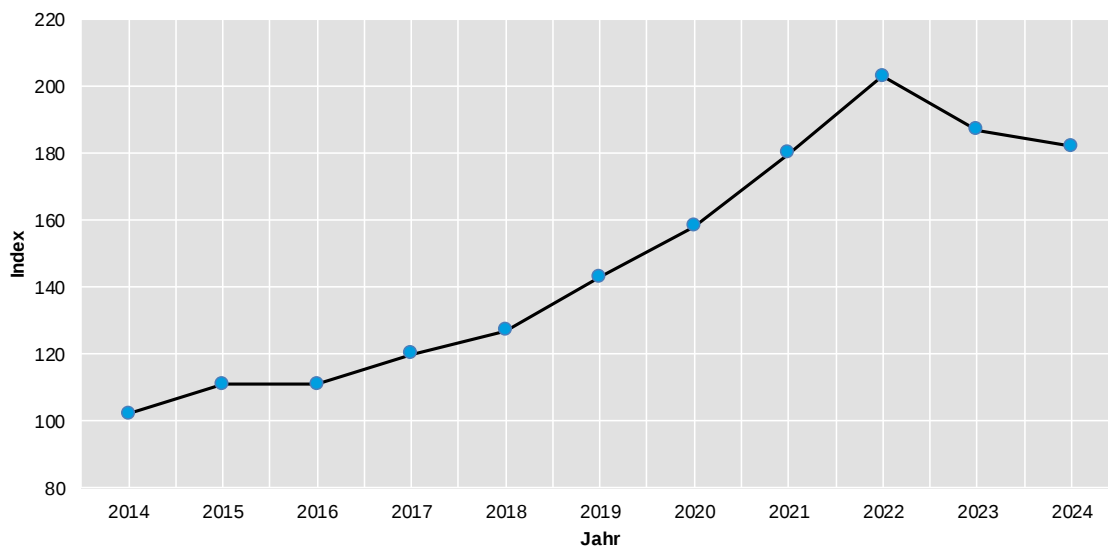
6.1.3 Indexreihen

Nach § 18 ImmoWertV sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben.

Die herausgegebenen Immobilienrichtwerte sind auf den Stichtag 01.01.2025 bezogen. Um Immobilienrichtwerte auf einen anderen Stichtag umzurechnen, kann man sich des Preisindexes bedienen.

Preisindex für Wohnungseigentum

Jahr	Index
2012	100
2013	104
2014	102
2015	111
2016	111
2017	120
2018	127
2019	143
2020	158
2021	180
2022	203
2023	187
2024	182



6.1.4 Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum (vermietet)

Für den Teilmarkt Wohnungseigentum (vermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der Modellparameter nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz.

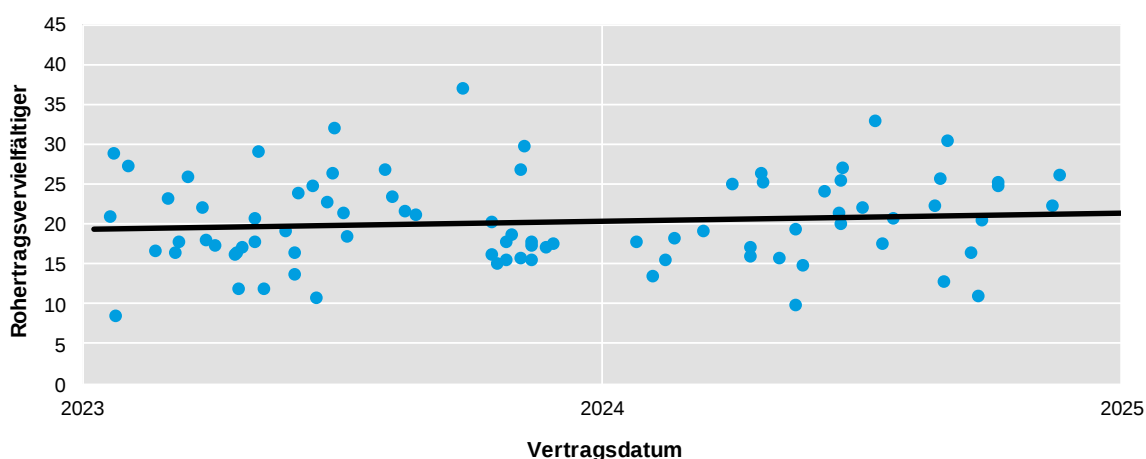
Die Modellbeschreibung des Gutachterausschusses der Stadt Mülheim an der Ruhr enthält Kapitel 0.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen					
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Ø Wohnfläche	Ø Bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.-kosten	Ø RND	Ø GND
	Mittelwert			in m²	in Euro/m²	in Euro/m²	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Vermietetes Wohnungseigentum	2,9	98	2	62	1.711	7,0	27,9	44,0	80
Standardabweichung	1,4			20	650	1,2	4,9	8	

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.

6.1.5 Rohertragsfaktoren

Der Rohertragsfaktor ist der Quotient aus dem Kaufpreis und der jährlichen nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete (Rohertrag). Er kann zur überschlägigen Wertermittlung herangezogen werden. Der Rohertragsfaktor für vermietetes Wohnungseigentum ist in der folgenden Grafik dargestellt.



6.2 Teileigentum

Die ermittelten Durchschnittswerte für Garagen und Stellplätze werden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Bereinigung bei der Erfassung von Kaufpreisen für Eigentumswohnungen in der Kaufpreissammlung herangezogen. Sie unterliegen trotz z. T. hoher Fallzahlen durchweg einer vergleichsweise großen Streuung.

Die Durchschnittswerte sind deshalb – bezogen auf den Einzelfall – in einer bestimmten Lage des Stadtgebietes bzw. je nach Zustand des zu beurteilenden Teileigentums nur begrenzt aussagefähig.

Durchschnittliche Kaufpreise für Kfz-Stellplätze und Garagen

Art der Kfz-Anlage	Erstverkäufe in Euro	Weiterverkäufe in Euro
Einstellplatz in Tief- oder Sammelgarage	24.000	12.000
Einzelgarage	19.000	11.000
Außenstellplatz	8.000	6.000

Die Preise beinhalten den Bodenwertanteil.

Tiefgarageneinstellplätze in hochpreisigen, exklusiven Eigentumsanlagen in guten Lagen erzielen deutlich höhere Kaufpreise.

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Da den einzelnen Gutachterausschüssen nur eine geringe Anzahl von Erbbaurechts- bzw. Erbbaugrundstückskauffällen vorliegen, die nicht überall für die Ableitung eines Marktanpassungsfaktors ausreichen, hat der Obere Gutachterausschuss für Grundstücke eine landesweite Auswertung mit Kauffällen durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Auswertung sind im Grundstücksmarktbericht NRW 2023 unter www.boris.nrw.de einsehbar.

Zudem haben verschiedene Gutachterausschüsse in NRW Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte veröffentlicht. Nähere Informationen können den Grundstücksmarktberichten der örtlichen Gutachterausschüsse entnommen werden. Diese sind ebenfalls im Grundstücksmarktbericht NRW 2024 aufgelistet.

8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertmodell – Beschreibung der Modellparameter

Die Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser werden für Mülheim an der Ruhr vom Gutachterausschuss auf Grundlage von aktuellen Kaufpreisen nach der ImmoWertV 2021, ImmoWertA und den Handlungsempfehlungen der AGVGA.NRW ermittelt:

Die danach ermittelten und aufgeführten Sachwertfaktoren (siehe Kapitel 5.1.4) können nur für Verkehrswertermittlungen nach dem Sachwertverfahren angewendet werden, wenn bei der Bewertung die gleichen Rechengrößen (Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, Alterswertminderung) wie bei der Kaufpreisauswertung zugrunde gelegt werden (Modellkonformität im Sinne von § 10 ImmoWertV). Das Modell zur Ermittlung von Sachwertfaktoren in NRW kann im Internet unter dem Menüpunkt „Daten / Handlungsempfehlungen der AGVGA NRW / Historische Modelle“ unter der Adresse www.boris.nrw.de eingesehen und heruntergeladen werden. Die Sachwertfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2025.

- Auswertungszeitraum 2023 bis 2024
- 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. Objekte mit Baumängeln und Bauschäden werden für die Untersuchung nicht verwendet. Ebenso werden komplett vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser in der Regel ausgeschlossen.

Einflussgrößen	Definition und Hinweise
bereinigter, normierter Kaufpreis	Bei der Ermittlung von Sachwertfaktoren ist der Kaufpreis zu bereinigen (z.B. Abzug von Kaufpreisannteilen für Inventar, Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) und auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile).
Gebäudeherstellungskosten	NHK 2010 gemäß Anlage 4 ImmoWertV
Wertansatz für nicht erfasste werthaltige Bauteile	Sie sind gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV 2021 durch marktübliche Zuschläge zu berücksichtigen. Es werden die Werte gem. der Handlungsempfehlung der AGVGA.NRW zur ImmoWertV 2021, Anhang 5.4 herangezogen (www.boris.nrw.de , Handlungsempfehlungen).
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen gemäß Anlage 4 ImmoWertV
Bruttogrundfläche	BGF gemäß Anlage 4 ImmoWertV. Die Bruttogrundflächen wurden aus den Außenmaßen der Gebäude auf Basis der amtlichen Geobasisdaten ermittelt.
Baupreisindex	Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden (2010 = 100), „Preisindizes für die Bauwirtschaft“ des Statistischen Bundesamtes. Mit dem Berichtsmonat Mai 2024 wurde der Index auf das Basisjahr 2021 = 100 umgestellt. Für modellkonforme Auswertungen bzw. Wertermittlungen ist dieser auf das Basisjahr 2010 = 100 umzurechnen.
Baujahr	tatsächliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre gemäß Anlage 1 ImmoWertV
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der RND nach Anlage 2 ImmoWertV
Orientierungswerte Modernisierung	gemäß II.3 ImmoWertA
Alterswertminderungsfaktor	Verhältnis der RND zur GND gemäß § 38 ImmoWertV
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	Prozentualer Ansatz für typischerweise vorhandene Hausanschlüsse, Terrasse und Einfriedung • 5% der Herstellungskosten bei freistehenden Einfamilienhäusern • 7% der Herstellungskosten bei Doppelhaushälften und Reihenendhäusern • 9% der Herstellungskosten bei Reihemittelhäusern

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Kaufpreisbereinigung entsprechend § 8 Abs. 3 ImmoWertV im Vorfeld der Ermittlung der Sachwertfaktoren mittels sachverständiger individueller Wertansätze
Bodenwert	Der Bodenwert wird auf Grundlage des zonalen 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 (vgl. Kapitel 4.4.3 auf Seite 26).
Drempel / Spitzboden	Es werden die Werte gem. der Handlungsempfehlung der AGVGA.NRW zur ImmoWertV 2021, Anhang 5.2 – 5.3.2 herangezogen (www.boris.nrw.de , Handlungsempfehlungen).
Nebengebäude (z.B. Garage, Carport)	nach Zeitwert
Regionalfaktor	Der Regionalfaktor wurde auf 1,0 festgelegt.

Für jeden nach dem o.g. Schema ausgewerteten Kauffall ergibt sich der Sachwertfaktor aus bereinigtem Kaufpreis dividiert durch den errechneten vorläufigen Sachwert.

8.2 Ertragswertmodell – Beschreibung der Modellparameter

Die Liegenschaftszinssätze für Mülheim an der Ruhr werden vom Gutachterausschuss auf Grundlage von aktuellen Kaufpreisen nach der ImmoWertV 2021, ImmoWertA und den Handlungsempfehlungen der AGVGA.NRW ermittelt:

- Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt mit der nach dem Liegenschaftszinssatz aufgelösten Berechnungsformel für das Ertragswertverfahren. Die erste Näherung wird berechnet aus $\text{Reinertrag} / \text{Kaufpreis} \times 100$. 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 Wohn- und Nutzflächenangaben vom Erwerber werden auf Plausibilität geprüft.

Einflussgrößen	Definition und Hinweise
bereinigter, normierter Kaufpreis	Bei der Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen ist der Kaufpreis zu bereinigen (z.B. Abzug von Kaufpreisteilen für Inventar, Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) und auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile).
Wohn- / Nutzflächenberechnung	Wohnfläche: Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (in Kraft getreten zum 01.01.2004) unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II. Berechnungsverordnung (II. BV) Nutzfläche: Nach DIN 277 ist die Nutzfläche derjenige Teil der Netto-Grundfläche, der der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient.
Rohrertrag	Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Ggf. bekannte tatsächliche (einkommende) Erträge wurden auf ihre Marktüblichkeit geprüft. Kaufverträge, bei denen die tatsächlichen Mieten wesentlich von den marktüblich erzielbaren Mieten abweichen, wurden von der Auswertung ausgeschlossen. Wohnnutzung: Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Grundlage des qualifizierten Mietspiegels 2024 ermittelt. Büronutzung: tatsächliche Erträge, Gewerbemietspiegel für Mülheim an der Ruhr (Preisspiegel Ring Deutscher Makler RDM, Gewerbemietspiegel immopro.meo)

	Gewerbliche Nutzung: tatsächliche Erträge bzw. gewerbliche Mietpreisspiegel (s.o.)
Bewirtschaftungskosten	Bewirtschaftungskosten für Wohn-, Büronutzung, gewerbliche Nutzung und Garagen oder ähnliche Einstellplätze (Außenstellplätze ausgeschlossen) gem. Anlage 3 ImmoWertV. Die Werte werden jährlich mittels Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (2020=100) angepasst.
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer	Anlage 1 ImmoWertV: 80 Jahre (Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte) 60 Jahre (Bürogebäude) 40 Jahre (Werkstätten, Betriebs- / Produktionsgebäude, Lagergebäude)
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der RND nach Anlage 2 ImmoWertV Bei Wohnnutzung und gemischter Nutzung werden nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer größer gleich 20 Jahre zur Auswertung herangezogen. Bei Bürogebäuden werden nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer größer gleich 15 Jahre zur Auswertung herangezogen. Bei den gewerblich genutzten Objekten (Werkstätten, Betriebs- / Produktionsgebäude, Lagergebäude) werden nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer größer gleich 10 Jahre zur Auswertung herangezogen.
Orientierungswerte Modernisierung	gemäß II.3 ImmoWertA
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Kaufpreisbereinigung entsprechend § 8 Abs. 3 ImmoWertV im Vorfeld der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze
Bodenwert	Der Bodenwert wird auf Grundlage des zonalen 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 (vgl. Kapitel 4.4.3 auf Seite 26).

Ansatz von Modernisierungspunktzahlen bei zeitlich zurückliegender Modernisierung anhand der nachfolgenden Tabelle:

Modernisierungselemente	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück
Dach inkl. Dämmung	4	3	2	1
Fenster und Türen	2	2	1	0
Leitungssysteme	2	2	2	1
Heizungsanlage	2	2	1	0
Dämmung / Außenwände	4	3	2	1
Bäder	2	1	0	0
Innenausbau	2	2	2	1
Grundrissgestaltung	1 bis 2			

8.3 Immobilienrichtwerte – Beschreibung der Modellparameter

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein Normobjekt des entsprechenden Teilmarktes. Die Immobilienrichtwerte werden für den Teilmarkt Wohnungseigentum sowie für den Teilmarkt Bebaute Grundstücke ermittelt.

Im Teilmarkt Bebaute Grundstücke werden für folgende Objekte Immobilienrichtwerte ausgewiesen:

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Doppel- und Reihenhäuser

Die Ableitung erfolgt durch sachverständige Auswertung von Daten aus der Kaufpreissammlung, unter Ausschluss aller Erstverkäufe und durch Stützung auf Kauffälle, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen. Die Werte beziehen sich auf den Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²) und werden ohne Garage / Stellplatz angegeben. Immobilienrichtwerte wurden nur für die Zonen ermittelt, in denen auch mindestens drei Verkäufe stattgefunden haben.

Jedem Immobilienrichtwert sind bestimmte Eigenschaften wie z.B. Alter, Anzahl der Wohneinheiten und Ausstattungsmerkmale zugeordnet. Unterschiede in den wertrelevanten Merkmalen zwischen Bewertungsobjekt und Richtwertobjekt sind durch Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Immobilienrichtwerte stellen eine Orientierungshilfe sowohl für Sachverständige der Bau- und Wohnungswirtschaft als auch für Bürgerinnen und Bürger zur Information über die betreffenden Teilmärkte dar. Sie sollen es ermöglichen, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von u.a. Art, Größe, Beschaffenheit und Lage näherungsweise festzustellen.

Ausgehend vom veröffentlichten Immobilienrichtwert kann bei Anwendung der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten der vorläufige Vergleichswert für eine konkrete Immobilie ermittelt werden. Beim Übergang zum Verkehrswert sind soweit vorhanden besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Nähere Informationen, Umrechnungskoeffizienten, örtliche Fachinformationen und der Immobilienpreiskalkulator können auf der Seite www.boris.nrw.de eingesehen werden. Um die dort genannten Umrechnungskoeffizienten für Wertermittlungen nutzen zu können, bedarf es einer näheren Erläuterung der Merkmale:

Merkmale für Wohnungseigentum

Merkmal	Erläuterung
Alter	Alter bedeutet hier: Baujahr minus Wertermittlungsjahr. Auch wenn das Objekt umfangreiche Modernisierungen erfahren hat, ist das Baujahr (=Fertigstellungsjahr) für die Ermittlung des Alters die Bezugsgröße.
Wohnfläche	Fläche nach der Angabe im Aufteilungsplan
Anzahl der Einheiten im Gebäude	Anzahl der abgeschlossenen Wohneinheiten im Gebäude (je Hauseingang), jedoch ohne Stellplätze.
Ausstattung	Die Einordnung zu einer Ausstattungsklasse richtet sich nach den Vorgaben der ImmoWertV, Anlage 4, III (s. Fachinformation unter www.boris.nrw.de).
Balkon/Loggia	Balkon oder Loggia vorhanden bzw. nicht vorhanden.
Terrasse	Terrasse vorhanden oder nicht vorhanden.
Mietsituation	Selbstgenutzte Wohnungsobjekte gelten als „unvermietet“.
Ausbau barrierearm	Es sind mehrere Maßnahmen zur Reduzierung und Vermeidung von Barrieren erfolgt: z.B. Aufzug, bodengleiche Dusche (max. 6 cm Höhe), große Bewegungsflächen und Türdurchgänge, schwellenfreier Zugang zu Balkonen/Terrassen.

Merkmale für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Merkmal	Erläuterung
Baujahr	Auch wenn das Objekt umfangreiche Modernisierungen erfahren hat, ist hier das Baujahr (= Fertigstellungsjahr) als Bezugsgröße anzusetzen.
Grundstücksfläche	Eine typisch zum Objekt passende Grundstücksfläche; darüberhinausgehende Flächen wie. z.B. zusätzliche Gartenlandflächen oder Arrondierungsflächen sind nicht enthalten und zusätzlich zu berücksichtigen.
Modernisierungsgrad	Umrechnungskoeffizienten in Bezug auf die Modernisierung werden erst bei Gebäuden ab einem Alter von mehr als 25 Jahren angewendet. Der Modernisierungsgrad ist entsprechend der ImmoWertV Anlage 2 zu ermitteln.
Gebäudestandard	Die Qualität des Gebäudestandards erfasst sowohl die Bausubstanz als auch die Ausstattung des Gebäudes und wird nach den Kategorien des Sachwertverfahrens ermittelt (siehe Tabelle 2).
Gebäudeart	Im Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sind Doppelhaushälften und Reihenhäuser nicht enthalten.
Wohnfläche	Die Wohnfläche wird nach der Wohnflächenverordnung ermittelt.

Merkmale für Doppel- und Reihenhäuser

Merkmal	Erläuterung
Baujahr	Auch wenn das Objekt umfangreiche Modernisierungen erfahren hat, ist hier das Baujahr (= Fertigstellungsjahr) als Bezugsgröße anzusetzen.
Grundstücksfläche	Eine typisch zum Objekt passende Grundstücksfläche; darüberhinausgehende Flächen wie. z.B. zusätzliche Gartenlandflächen oder Arrondierungsflächen sind nicht enthalten und zusätzlich zu berücksichtigen.
Modernisierungsgrad	Umrechnungskoeffizienten in Bezug auf die Modernisierung werden erst bei Gebäuden ab einem Alter von mehr als 25 Jahren angewendet. Der Modernisierungsgrad ist entsprechend der ImmoWertV Anlage 2 zu ermitteln.
Gebäudestandard	Die Qualität des Gebäudestandards erfasst sowohl die Bausubstanz als auch die Ausstattung des Gebäudes und wird nach den Kategorien des Sachwertverfahrens ermittelt (siehe Tabelle 2).
Gebäudeart	Im Teilmarkt der Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nicht enthalten.
Keller	Ist das Objekt teilweise, vollständig oder nicht unterkellert.
Wohnfläche	Die Wohnfläche wird nach der Wohnflächenverordnung ermittelt.

9 Mieten und Pachten

Der Mietspiegel Mülheim an der Ruhr für nichtpreisgebundene Wohnungen (Stand 01.01.2024) steht im Internet zum kostenlosen Download bereit:

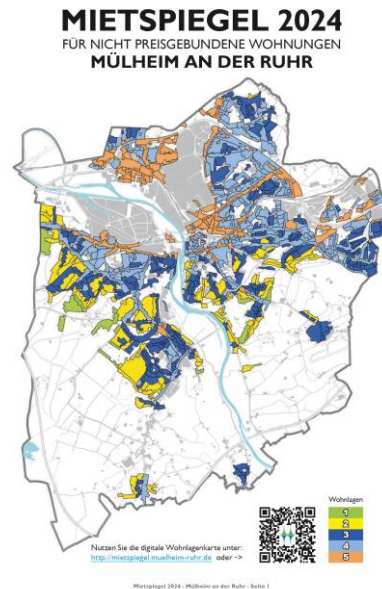
<http://mietspiegel.muelheim-ruhr.de>

Der aktuelle Mietspiegel für Mülheim an der Ruhr gilt seit dem 1. Januar 2024 für die kommenden zwei Jahre bis zum 31. Dezember 2025 und ersetzt damit den Mietspiegel 2022. Mülheimer Mietenden wie Vermietenden steht damit weiterhin ein objektives Instrument zur Verfügung, um einschätzen zu können, welche Miete für freifinanzierte Wohnungen unter Berücksichtigung von Art, Größe, Baujahr, Ausstattung und Lage angemessen ist.

In seiner grundsätzlichen Struktur orientiert sich der neue Mietspiegel an seinen bewährten Vorgängern aus den letzten Jahren. Die auffälligste Neuerung gegenüber dem vorhergehenden Mietspiegel ist die Gliederung der Mietspiegeltabelle in nur noch sechs statt bisher sieben Baualtersklassen. Zwischen Gebäuden, die von 1949 bis 1962 und von 1963 bis 1974 errichtet wurden, war kein Unterschied in der Miethöhe feststellbar.

Der Mietspiegel wurde erstellt unter der Mitwirkung des „Arbeitskreises Mülheimer Mietspiegel 2024“.

Eine Übersicht über Gewerbemieten (Büroräume, Gewerbehallen, Ladenlokale) finden Sie im Internet.



10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses (Stand 01.01.2025)

Vorsitzender	Matthias Lincke	Ltd. Vermessungsdirektor
Stellv. Vorsitzende	Hans-Wolfgang Schaar	Dipl.-Ing.
und Sachverständige	Michael Steinke	Dipl.-Ing.
Sachverständige	Heiko Büchel	Dipl.-Ing.
	Martina Busch	ÖbVI
	Torsten Gehrken	Dipl.-Kfm.
	Olaf Josten	Dipl.-Kfm.
	Stefan Klein	Dipl.-Ing.
	Ulrike Kuntzer	Dipl.-Ing.
	Udo Maslowski	Dipl.-Geol.
	Axel Quester	Dipl.-Betriebsw.
Sachverständiger des Finanzamtes	Thomas Kamberg	Regierungsrat
Stellv. Sachverständige des Finanzamtes	Sonja Beermann	Steueramtfrau

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Vorsitzender des Gutachterausschusses

Dipl.-Ing. Matthias Lincke

Telefon: 0208 / 455 6201

Fax: 0208 / 455 6299

E-Mail: gutachterausschuss@muelheim-ruhr.de

Geschäftsstellenleitung

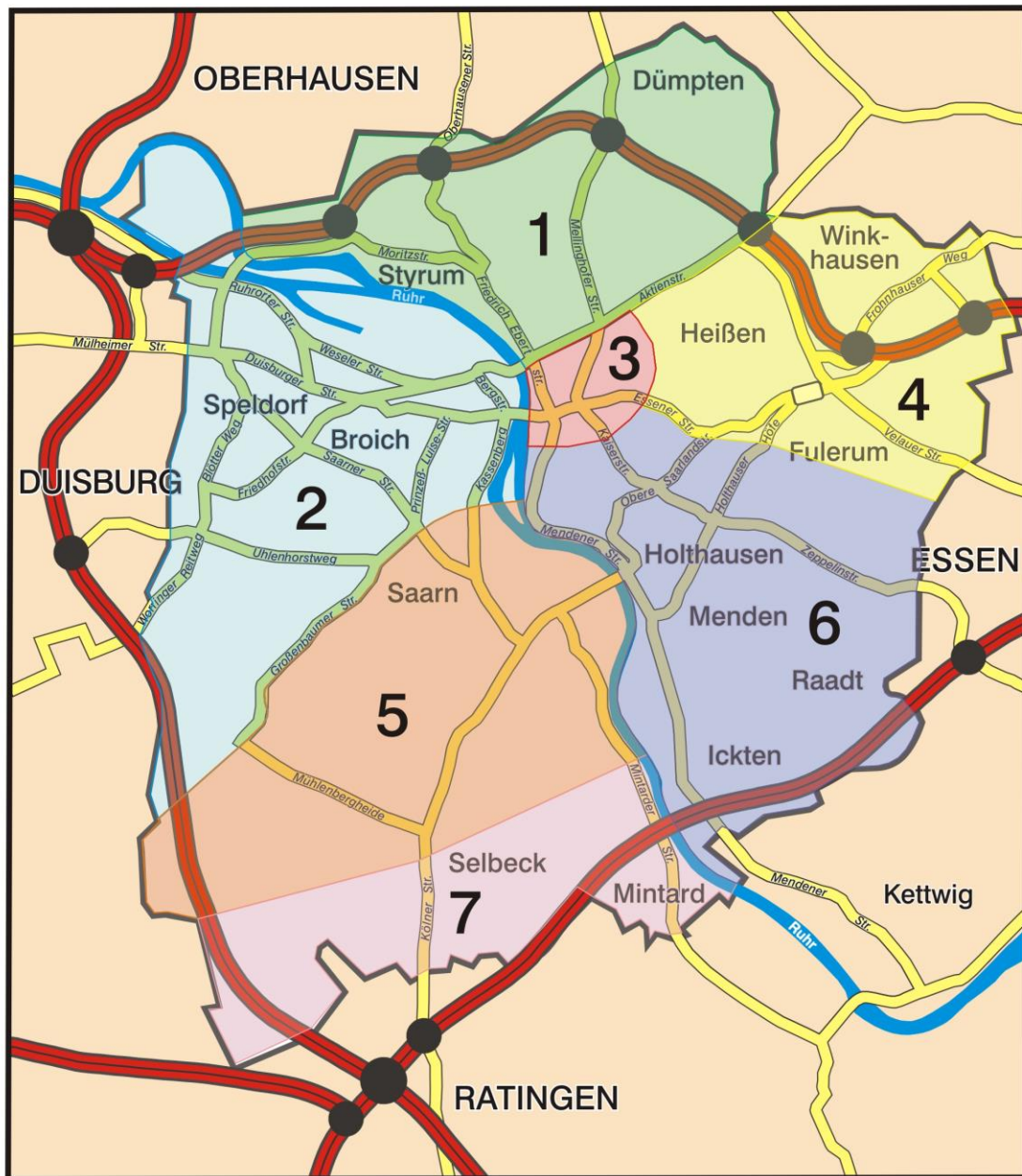
Dipl.-Ing. Angela Lülff

Telefon: 0208 / 455 6205

Fax: 0208 / 455 6299

E-Mail: gutachterausschuss@muelheim-ruhr.de

11. Anlagen



Räumliche Bereiche/Bezirke des Stadtgebietes

- | | |
|---|--|
| 1 | 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 |

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Mülheim an der Ruhr

www.boris.nrw.de

