



Grundstücksmarktbericht 2022
für die Stadt Mülheim an der Ruhr

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Mülheim an der Ruhr

Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

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 22.03.2022

Geschäftsstelle

Technisches Rathaus
Hans-Böckler-Platz 5
45468 Mülheim an der Ruhr
Telefon: 0208 / 455-6205
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

Innenstadt, Quadroptopfer-Aufnahme vom 03.09.2021

© Amt 60

Lizenz

Für die über BORISplus.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	Garagen- und Stellplatzgrundstücke	27
4.6	Untersuchung zu der Höhe von Abbruchkosten	27
4.7	Bodenrichtwerte	28
4.7.1	Definition	28
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	29
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	31
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	32
4.7.5	Indexreihen	37
5	Bebaute Grundstücke	38
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	38
5.1.1	Durchschnittspreise	38
5.1.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	40
5.1.3	Indexreihen	44
5.1.4	Sachwertfaktoren	45
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	49
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	50
5.2.2	Rohertragsfaktoren	52
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	53
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	53

6	Wohnungs- und Teileigentum	54
6.1	Wohnungseigentum	54
6.1.1	Durchschnittspreise	58
6.1.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	59
6.1.3	Indexreihen	61
6.2	Teileigentum	62
7	Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke	63
8	Modellbeschreibungen	64
8.1	Sachwertmodell – Beschreibung der Modellparameter	64
8.2	Ertragswertmodell – Beschreibung der Modellparameter	65
8.3	Immobilienrichtwerte – Beschreibung der Modellparameter	66
9	Mieten und Pachten	68
10	Kontakte und Adressen	69
11.	Anlagen	70

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
-	nichts vorhanden
Ø	Durchschnitt
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher
*	Hinweis auf eine Anmerkung

Abkürzungen

Abkürzung	Bedeutung
Mittel	Mittelwert
Min	Minimalwert
Max	Maximalwert
EFH	Einfamilienhaus
ZFH	Zweifamilienhaus
MFH	Mehrfamilienhaus
m ²	Quadratmeter
ha	Hektar
Mio.	Millionen
RND	Restnutzungsdauer
GND	Gesamtnutzungsdauer
GFZ	Geschossflächenzahl
inkl.	inklusive
MwSt.	Mehrwertsteuer
Tsd.	Tausend
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
ÖbVI	Öffentlich bestellte/r Vermessungsingenieur*innen

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 Digitalisierung, Geodaten und IT (Amt 60) 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 Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORISplus.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 vorliegt.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Auswirkungen Corona-Pandemie

Die Corona-Pandemie hat den Mülheimer Grundstücksmarkt in 2021 nicht belastet. Die Auswertungen der Kauffälle haben keine signifikanten Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt nachweisen können. Weder ein auffälliger Rückgang noch ein sprunghafter Anstieg von Verkaufsfällen konnte festgestellt werden. Stattdessen zeigte der Mülheimer Grundstücksmarkt, wie schon in den Vorjahren, deutliche Preissteigerungen in fast allen Teilmärkten.

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2021 wurden in der Stadt Mülheim an der Ruhr 1.528 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke registriert. Die Zahl der Verträge ist damit um 1,5% gefallen (1.552 Kauffälle in 2020). Die Geldumsätze betragen 580,81 Millionen Euro in 2021, gegenüber 579,59 Millionen Euro in 2020 (+/- 0%).

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge von Baugrundstücken ist um ca. 17% von 92 (2020) auf 76 (2021) gefallen. Wie auch in den Vorjahren ist sowohl für selbstgenutzte Objekte 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 2020 um 20% gefallen, 2021 ist er ebenfalls gefallen, und zwar um 7%. Der größte Anteil des Geldumsatzes wurde in 2021 im Teilmarkt der Grundstücke für den Geschosswohnungsbau erzielt. Die Untersuchung des Kaufpreismaterials bei den Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken hat ergeben, dass die Kaufpreise in allen Wohnlagen gestiegen sind. Auch bei Baugrundstücken für Renditeobjekte (Mehrfamilienhäuser) war im gesamten Stadtgebiet, unabhängig von der Lage, ein Anstieg zu verzeichnen.

Bebaute Grundstücke

Die Gesamtanzahl der Kaufverträge von bebauten Grundstücken ist um 12% gefallen von 699 (2020) auf 612 (2021). Im Einzelnen sind die Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern um 15,3% und die Verkäufe im Geschosswohnungsbau um 4,4% zurückgegangen.

Eigentumswohnungen

Die Zahl der verkauften Wohnungs- und Teileigentumseinheiten ist mit 698 (2020) zu 780 (2021) deutlich gestiegen. Die Untersuchung nach Lagen ergab, dass in allen Lagen eine positive Preisentwicklung zu verzeichnen ist.

Bei den Weiterverkäufen gab es eine Preissteigerung von rund 14%.

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

Die Praxis zeigt, dass das Bodenmarktgeschehen 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:

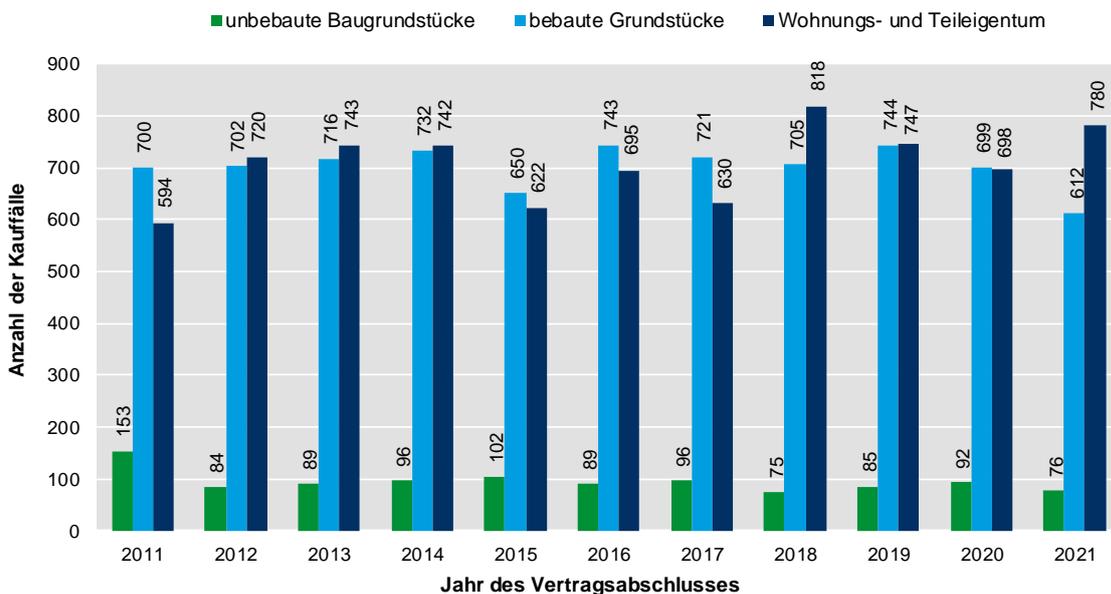
In den Umsatzzahlen sind auch Fälle enthalten, die auf besonderen Vertragsverhältnissen beruhen. Sie können deshalb nicht für die Berechnung von typischen Durchschnittswerten verwendet werden und sind auch in Detailuntersuchungen nicht enthalten.

Die Anzahl der veräußerten Objekte ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 2% gefallen. Der Flächenumsatz aus den Kaufverträgen des Berichtsjahres ist gegenüber 2020 um rund 23% gefallen.

Der Geldumsatz ist gegenüber dem letzten Berichtsjahr fast konstant geblieben.

	2019	2020	2021
Anzahl der Objekte	1.660	1.552	1.528
Flächenumsatz in ha	103,11	101,75	77,87
Geldumsatz in Mio. Euro	581,97	579,59	580,81

Vertragsingänge für unbebaute und bebaute Grundstücke



3.2 Umsatz unbebaute Grundstücke

Anzahl der Objekte

Grundstückskategorie	2019	2020	2021
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	52	61	54
Mehrfamilienhausgrundstücke	29	23	16
Gewerbegrundstücke (tertiäre Nutzung)	0	4	2
Gewerbe-/Industriegrundstücke (Produktion usw.)	4	4	4
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	9	7	11
Entwicklungsland (Bauerwartung / Rohbauland)	8	3	3
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u. ä.)	67	53	46
Gesamt	169	155	136

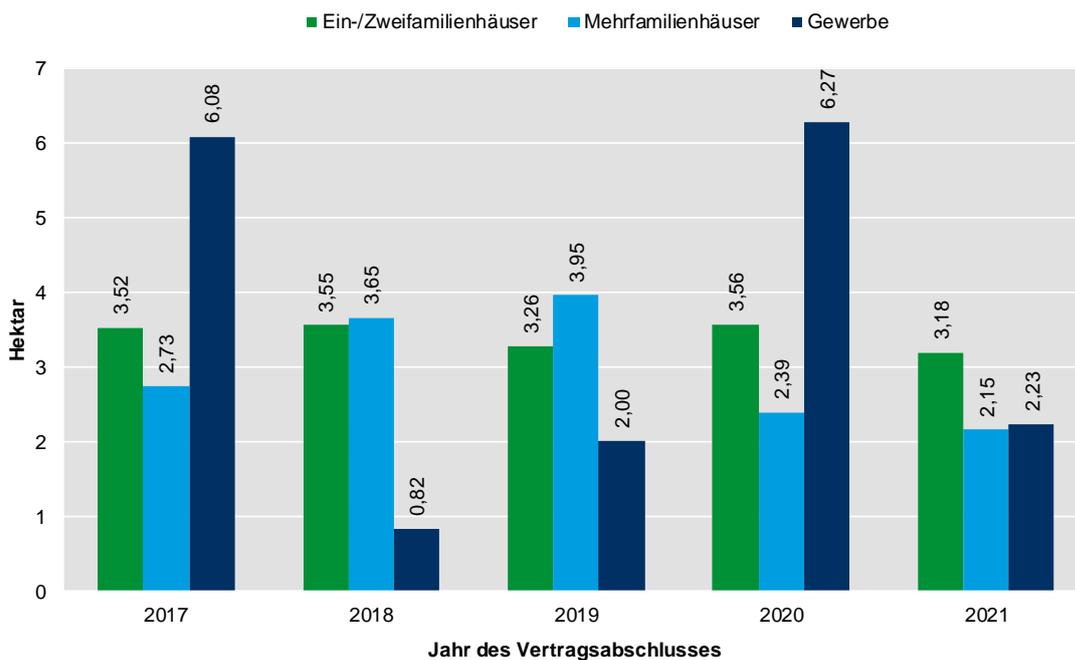
Flächenumsatz in ha

Grundstückskategorie	2019	2020	2021
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	3,26	3,56	3,18
Mehrfamilienhausgrundstücke	3,95	2,39	2,15
Gewerbegrundstücke (tertiäre Nutzung)	0	1,61	0,26
Gewerbe-/Industriegrundstücke (Produktion usw.)	2,00	4,66	1,97
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	9,22	11,34	13,98
Entwicklungsland (Bauerwartung / Rohbauland)	4,56	5,04	0,92
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u. ä.)	5,38	3,96	2,58
Gesamt	28,37	32,56	25,04

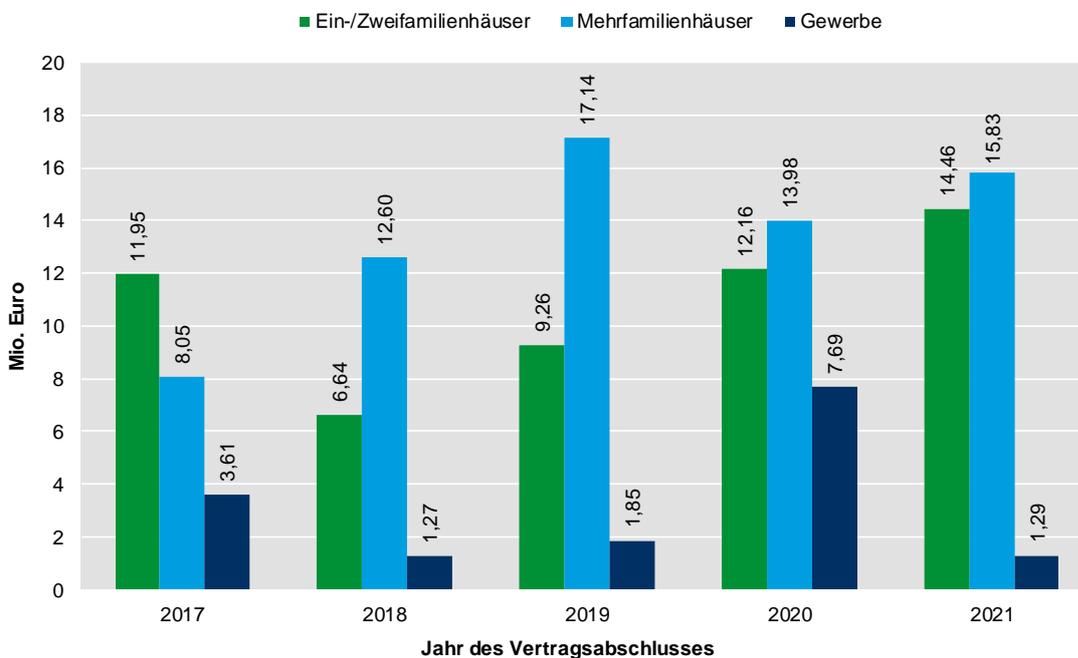
Geldumsatz in Mio. Euro

Grundstückskategorie	2019	2020	2021
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	9,26	12,16	14,46
Mehrfamilienhausgrundstücke	17,14	13,98	15,83
Gewerbegrundstücke (tertiäre Nutzung)	0	2,02	0,36
Gewerbe-/Industriegrundstücke (Produktion usw.)	1,85	5,67	0,93
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	0,45	0,47	0,71
Entwicklungsland (Bauerwartung / Rohbauland)	10,62	15,27	2,61
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u. ä.)	2,59	1,67	2,21
Gesamt	41,91	51,24	37,11

Flächenverteilung der Hauptmärkte



Geldumsatzverteilung der Hauptmärkte



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 nördl. der Aktienstr.	Broich, Speldorf	Mülheim – Mitte	Wink- hausen, Heißen, Fulerum	Saarn	Holt- hausen, Menden, Raadt, Ickten	Selbeck, Mintard

2019

Anzahl	51	11	15	9	4	3	2	7
Grundstücks- flächen in m ²	32.092	2.417	17.054	2.357	2.666	1.741	2.736	3.121
Kaufpreis in 1.000 Euro	9.095	759	3.905	950	798	718	775	1.190

2020

Anzahl	59	16	8	3	2	10	5	15
Grundstücks- flächen in m ²	33.558	4.559	2.903	1.371	876	8.413	6.996	8.440
Kaufpreis in 1.000 Euro	11.590	1.420	1.614	285	288	3.458	2.645	1.880

2021

Anzahl	54	7	12	0	11	18	4	2
Grundstücks- flächen in m ²	31.819	4.317	7.622	0	5.272	6.855	5.253	2.500
Kaufpreis in 1.000 Euro	14.464	1.255	4.640	0	2.007	3.448	2.516	598

3.3 Umsatz bebaute Grundstücke

Anzahl der Objekte

Gebäudekategorie	2019	2020	2021
Ein-/Zweifamilienhäuser	429	458	388
Mehrfamilienhäuser	286	183	175
Gewerbeobjekte (Gewerbeanteil > 80%)	21	30	35
Sonstige Objekte	8	28	14
Gesamt	744	699	612

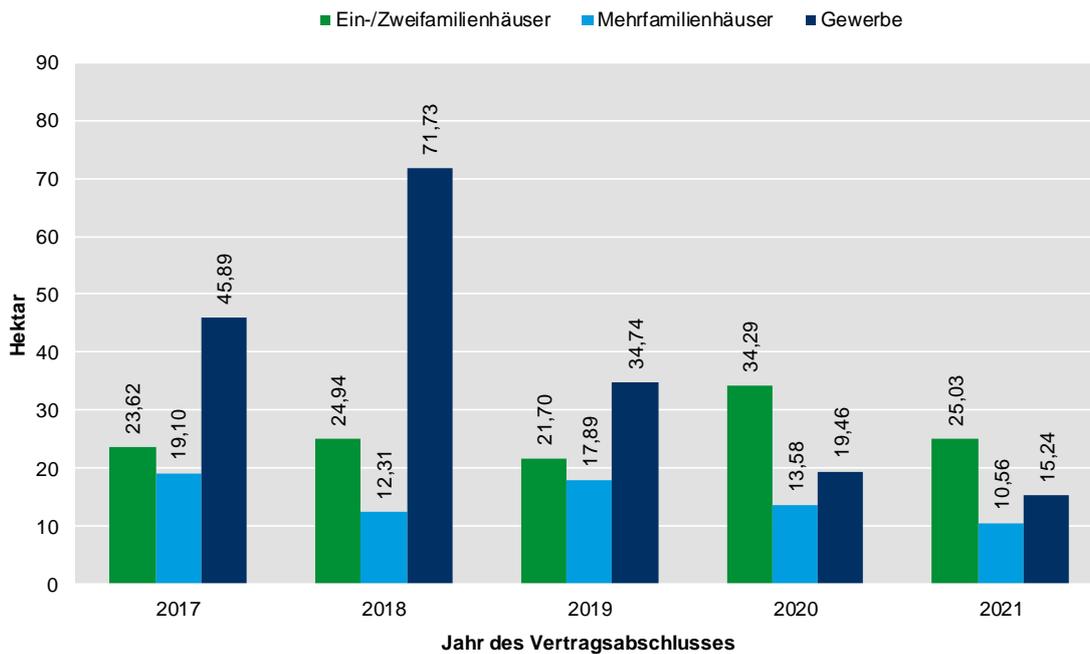
Flächenumsatz in ha

Gebäudekategorie	2019	2020	2021
Ein-/Zweifamilienhäuser	21,70	34,29	25,03
Mehrfamilienhäuser	17,89	13,58	10,66
Gewerbeobjekte (Gewerbeanteil > 80%)	34,74	19,46	15,24
Sonstige Objekte	0,41	1,86	1,90
Gesamt	74,74	69,19	52,83

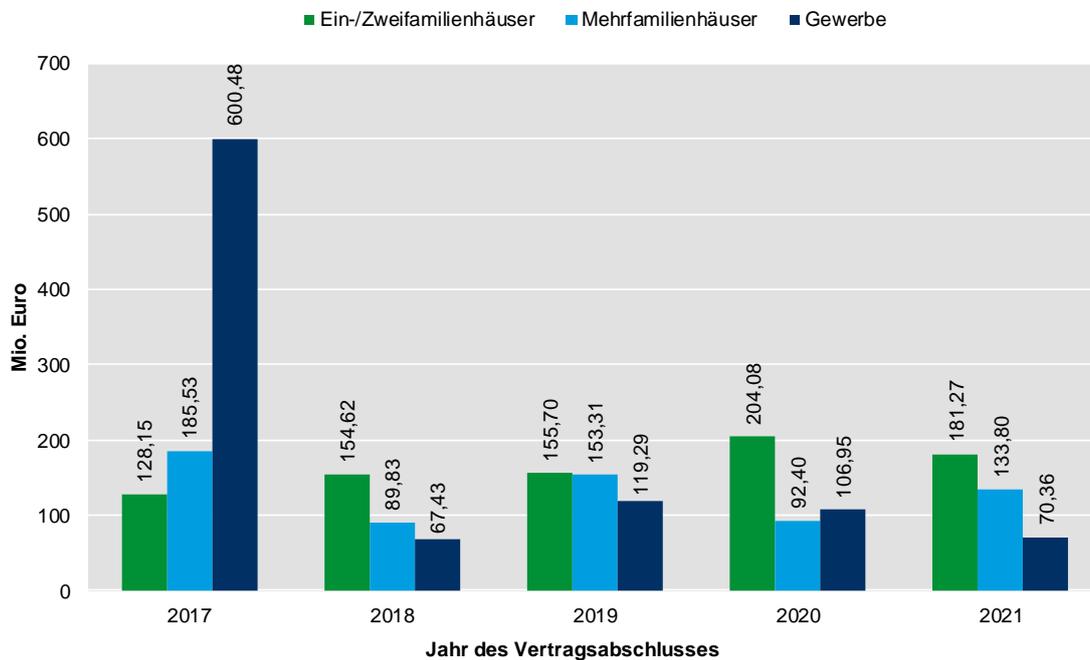
Geldumsatz in Mio. Euro

Gebäudekategorie	2019	2020	2021
Ein-/Zweifamilienhäuser	155,70	204,08	181,27
Mehrfamilienhäuser	153,31	92,40	133,80
Gewerbeobjekte (Gewerbeanteil > 80%)	119,29	106,95	70,36
Sonstige Objekte	0,78	3,05	3,96
Gesamt	429,08	406,48	389,39

Flächenverteilung der Hauptmärkte



Geldumsatzverteilung der Hauptmärkte



Die hohe Gesamtsumme in 2017 ist hauptsächlich darin begründet, dass 2017 bei den bebauten Gewerbeobjekten mehrere hochpreisige Objekte verkauft wurden.

Umsatz der Ein- und Zweifamilienhäuser nach Bezirken (ohne Erbbaurechte)

(Bezirksübersicht als Lageplan-Anlage am Ende des Marktberichtes)

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

2019

Anzahl	425	104	67	14	125	64	40	11
Grundstücks- flächen in m ²	214.793	40.883	35.995	6.133	53.177	33.818	27.346	17.441
Kaufpreis in 1.000 Euro	154.482	31.163	25.595	4.787	43.621	25.109	19.724	4.483

2020

Anzahl	455	93	76	12	137	60	53	24
Grundstücks- flächen in m ²	340.735	42.349	92.240	5.364	67.558	54.051	68.822	10.351
Kaufpreis in 1.000 Euro	203.706	29.139	48.774	4.231	55.143	30.027	25.755	10.637

2021

Anzahl	385	90	52	21	87	55	40	40
Grundstücks- flächen in m ²	248.782	42.597	31.361	7.186	83.085	37.641	32.957	13.955
Kaufpreis in 1.000 Euro	180.273	34.550	26.614	10.919	33.188	29.436	23.897	21.669

Umsatz der Mehrfamilienhäuser nach Bezirken (ohne Erbbaurechte)

(Bezirksübersicht als Lageplan-Anlage am Ende des Marktberichtes)

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

2019

Anzahl	286	85	53	97	28	13	8	2
Grundstücks- flächen in m ²	178.885	57.821	42.658	35.114	23.314	11.234	5.802	2.942
Kaufpreis in 1.000 Euro	153.309	36.746	47.341	46.422	10.504	8.456	2.990	850

2020

Anzahl	183	46	44	57	11	15	9	1
Grundstücks- flächen in m ²	135.792	32.713	21.216	44.944	9.047	18.620	5.708	3.544
Kaufpreis in 1.000 Euro	92.399	21.217	17.557	29.960	7.387	9.204	6.724	350

2021

Anzahl	175	53	41	41	11	10	14	5
Grundstücks- flächen in m ²	106.566	29.102	31.506	16.211	8.679	7.079	10.033	3.956
Kaufpreis in 1.000 Euro	133.801	23.616	56.080	25.380	5.335	11.090	8.982	3.318

3.4 Umsatz Wohnungseigentum

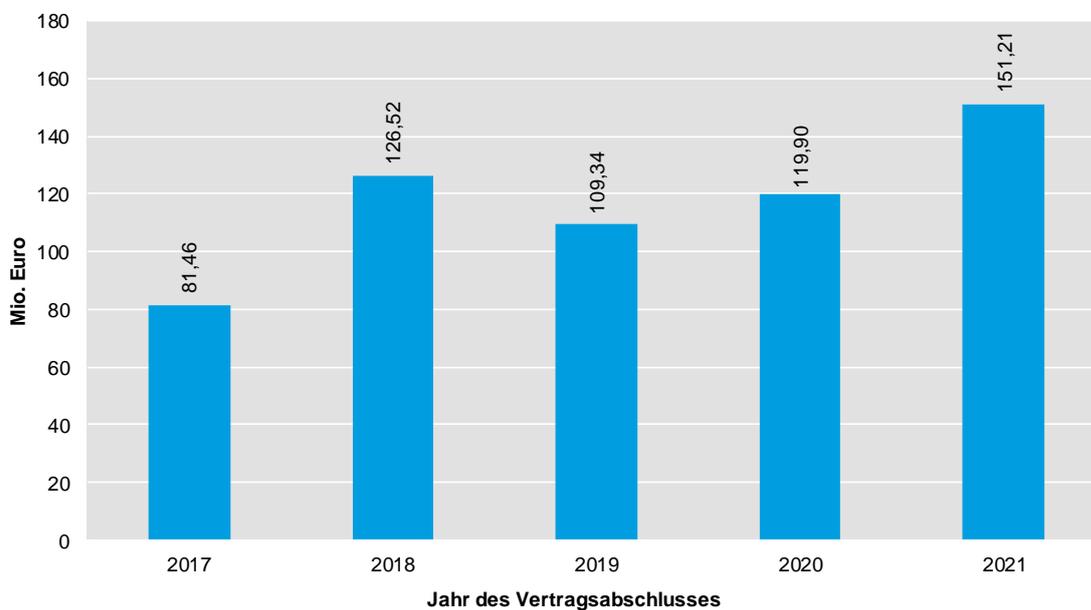
Anzahl der Objekte

Eigentumsart	2019	2020	2021
Wohnungseigentum einschl. Wohnungserbbaurechte	736	689	763
Teileigentum	11	9	17
Gesamtzahl	747	698	780

Geldumsatz in Mio. Euro

Eigentumsart	2019	2020	2021
Wohnungseigentum einschl. Wohnungserbbaurechte	109,34	119,90	151,21
Teileigentum	1,64	1,97	3,10
Gesamt	110,98	121,87	154,31

Langjähriger Geldumsatz Wohnungseigentum

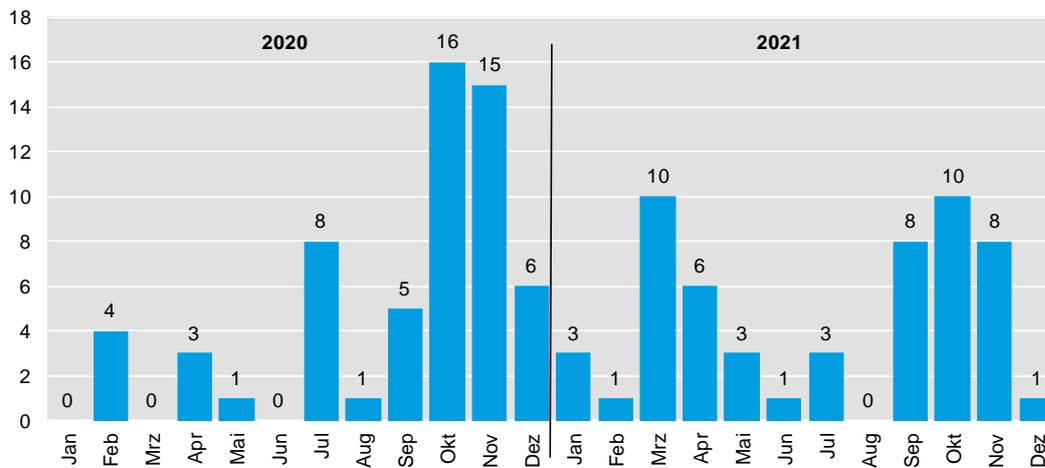


4 Unbebaute Grundstücke

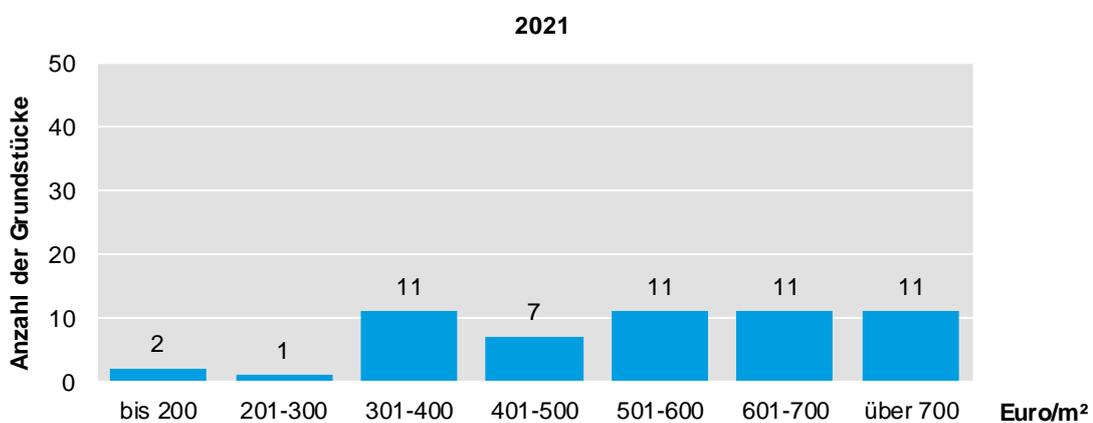
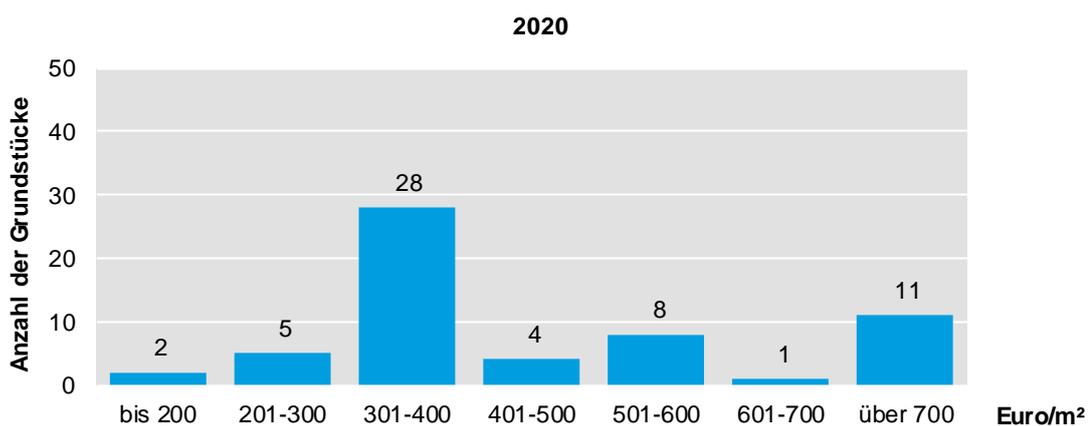
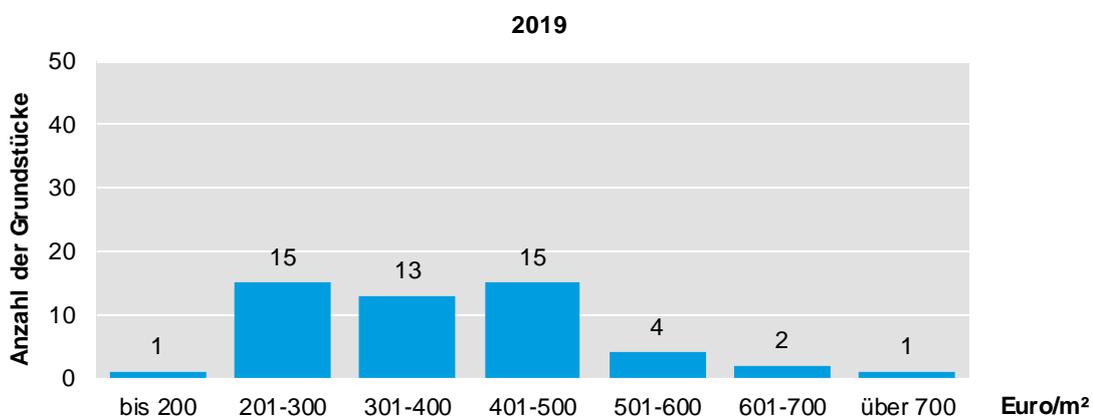
4.1 Individueller Wohnungsbau

Im Berichtszeitraum wurden 33 Verträge über unbebaute Grundstücke für den Bau von 54 Ein- und Zweifamilienhäusern (ohne Erbbaurechte) registriert. Im Vorjahr lag die Anzahl der Baugrundstücke bei 59. Die Preisentwicklung ist im gesamten Stadtgebiet ansteigend.

Monatliche Verteilung der verkauften Grundstücke



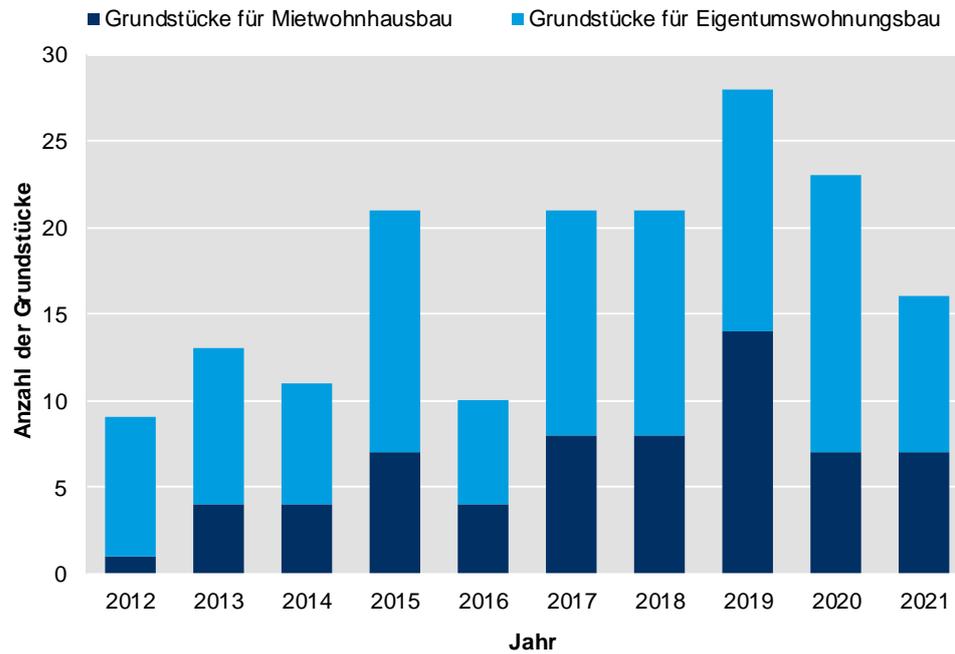
**Verteilung der ausgewerteten Kauffälle
für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke**
(erschließungsbeitragsfreie Werte, ohne Villengrundstücke)



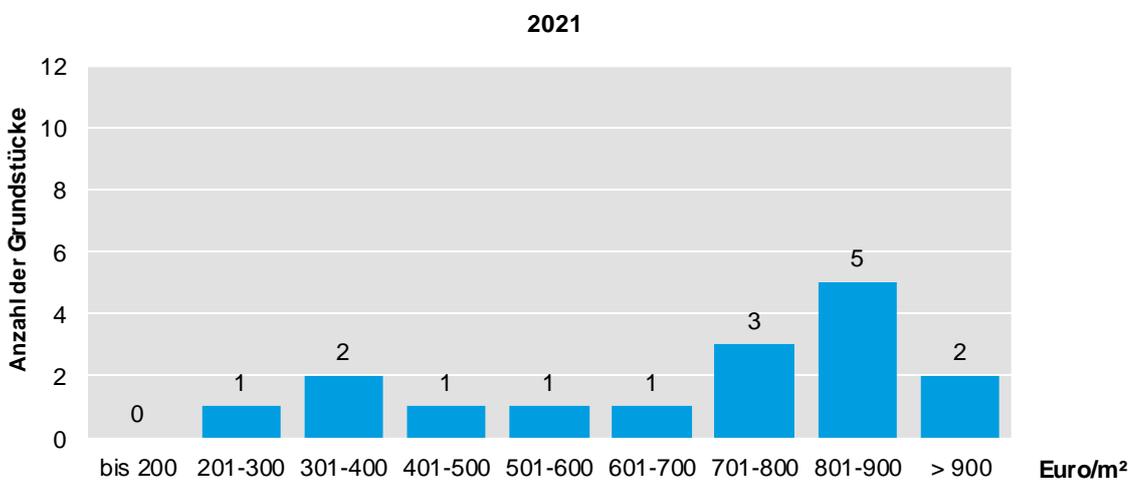
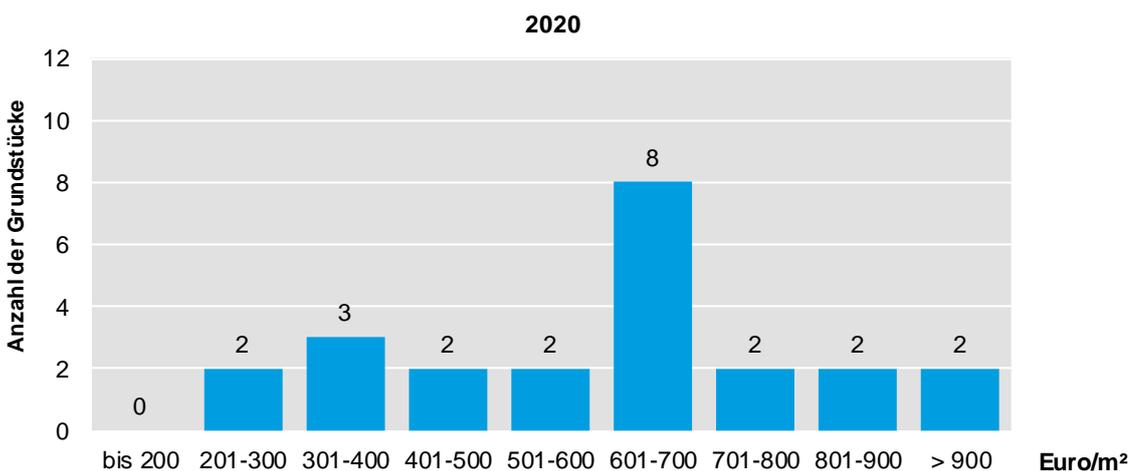
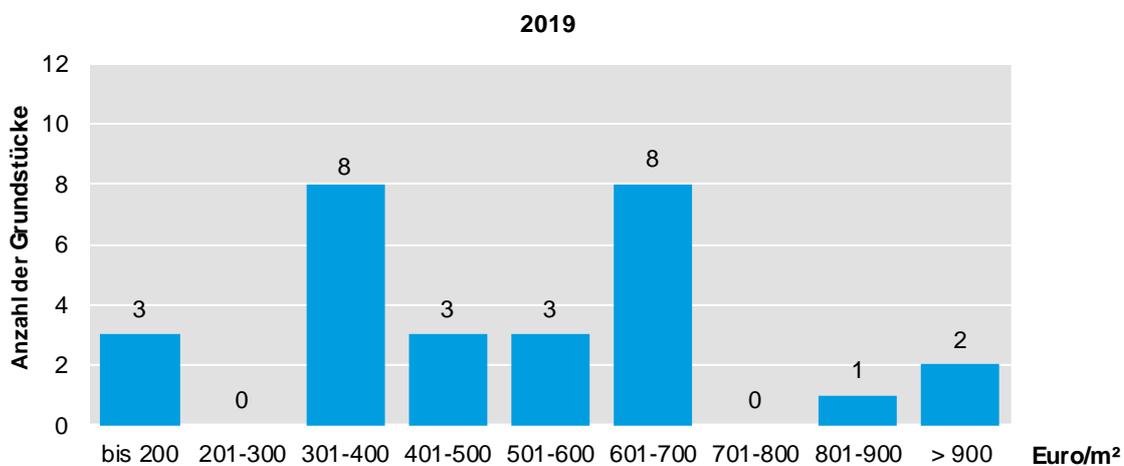
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Die Anzahl der Kauffälle (ohne Erbbaurechte) für den Geschosswohnungsbau ist gegenüber dem Vorjahr um sieben Objekte auf 16 gefallen. Im Berichtsjahr waren es neun Grundstücke, die für den Eigentumswohnungsbau erworben wurden. Die Preisentwicklung in diesem Bereich ist seit Jahren ansteigend.

Aufteilung der Grundstücke nach Gebäudearten



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



4.3 Gewerbliche Bauflächen

Nur wenige unbebaute gewerbliche Flächen werden pro Jahr zwischen Marktteilnehmenden gehandelt. Zudem streuen die Preise erheblich.

Der für tertiäres Gewerbe in guter Lage ermittelte Durchschnittswert von 230 Euro/m² wird stark durch Kauffälle für den großflächigen Einzelhandel beeinflusst. Siehe hierzu die gebietstypischen Baulandwerte unter der Gliederungsnummer 4.7.3 auf Seite 31.

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 Speldorf, Styrum, Winkhausen und Heißen Bodenrichtwerte im Bodenrichtwertsystem BORISplus.NRW veröffentlicht.

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

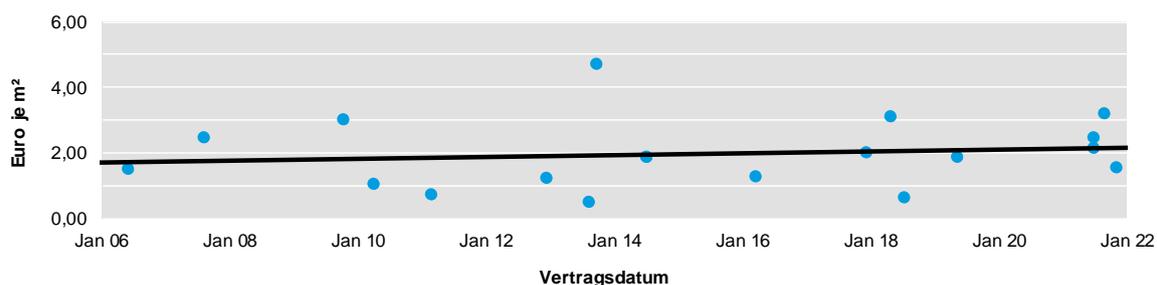
Gemäß Bodenrichtwerterlass ist der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs darzustellen. Da der Wert des Aufwuchses nicht zu ermitteln ist, empfiehlt die AGVGA.NRW einen Abschlag auf den Durchschnittswert mit Aufwuchs von rd. 30% bis 50% vorzunehmen.

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 m ²	Durchschnittlicher Preis für Flächen ab 2.500 m ²
2019	3	43.064	1,00 Euro/m ² ohne Aufwuchs
2020	2	4.711	
2021	7	40.541	

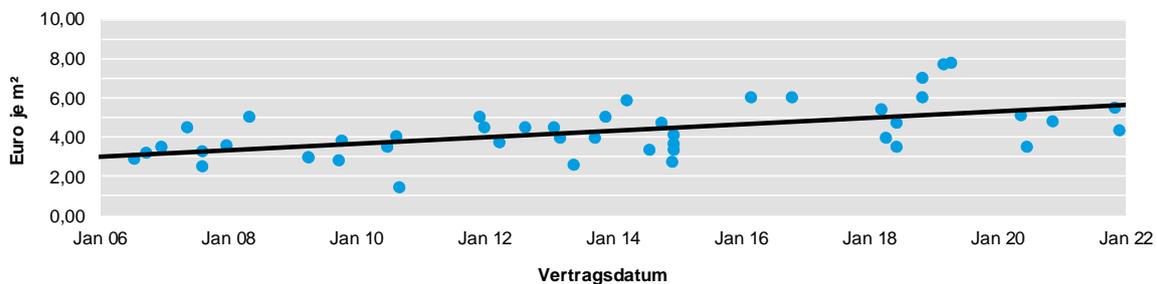
Forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs ab 2.500 m²



4.4.2 Ackerland und Grünland

Jahr	Anzahl	Umsatz in m ²	Durchschnittlicher Preis für Flächen ab 2.500 m ²
2019	4	44.872	5,50 Euro/m ²
2020	4	107.092	
2021	3	94.700	

Acker- und Grünlandflächen ab 2.500 m²



4.4.3 Hausgartenflächen

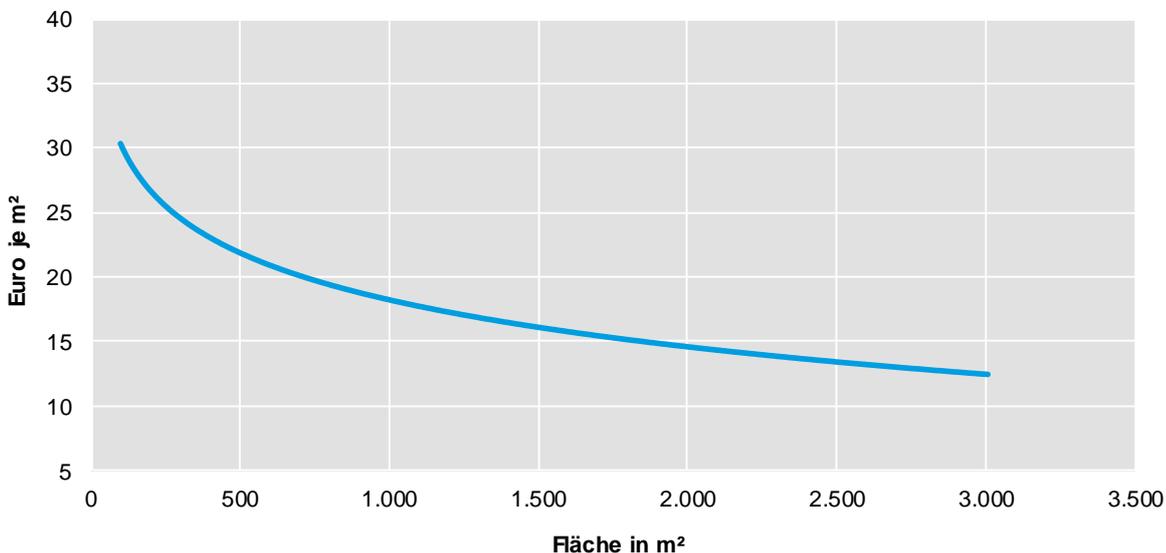
Nach einer Untersuchung des Gutachterausschusses aus dem Jahre 2015 liegen die Preise für die zum Bauland gehörenden Hinterlandflächen (> Grundstückstiefe des zugehörigen Bodenrichtwertes), die als zusätzliche Hausgartenfläche erworben werden, in den meisten Fällen zwischen 10% und 20% des zuzuordnenden 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 Bodenrichtwertes	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

Der Begriff "Begünstigtes Agrarland" kommt in der seit 2011 geltenden ImmoWertV nicht mehr vor. Die in Frage kommenden Flächen werden entsprechend ihrer Nutzungsart bei der Kaufpreisauswertung für land- und forstwirtschaftliche Flächen miterfasst. In den örtlichen Fachinformationen zu den land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerten wird darauf hingewiesen, dass die früher als begünstigtes Agrarland definierten, in der Regel haus-/siedlungsnah gelegenen Flächen teilweise bis zum siebenfachen des Bodenrichtwertes für landwirtschaftliche Flächen gehandelt werden.

4.5 Garagen- und Stellplatzgrundstücke

Der Gutachterausschuss hat im Jahr 2015 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 Baulandwertes des zugehörigen Hauptgrundstückes. In Abhängigkeit von der Parkplatzsituation streuen die Preise in einer Spanne von 30-70% des Baulandwertes.

4.6 Untersuchung zu der Höhe von Abbruchkosten

Die Anzahl der Abbruchobjekte in Mülheim an der Ruhr ist seit Jahren ansteigend. 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. 50% aller Kaufverträge im Teilmarkt „Unbebaut Wohnbauland“ zu Stande. Zu Auswertezwecken ist der Kaufpreis um die Abbruchkosten zu bereinigen.

Aufgrund dessen hat der Gutachterausschuss Mülheim an der Ruhr im Jahr 2017 eine Untersuchung zu der Höhe von Abbruchkosten durchgeführt, die fortlaufend weitergeführt wird. Seit dem Jahr 2012 werden die Erwerber von Abbruchobjekten angeschrieben, um die Abbruchkosten zu erfahren.

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 drei Klassen unterteilt: freistehend, einseitig oder zweiseitig 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. Zu den zwei-/dreiseitig angebauten Objekten konnten keine Auswertungen erfolgen, da es keine Rückläufe bei den Fragebögen gab. Die Werte dazu wurden 2017 im Vergleich zu den einseitig angebauten Objekten sachverständig vom Gutachterausschuss Mülheim an der Ruhr beschlossen.

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	99	14,00	52,00	26,00	30,00
Einseitig angebaut	5	25,00	38,00	31,00	35,00
Zwei-/dreiseitig angebaut	0	--	--	--	40,00

*Die Abbruchkosten wurden zum 01.01.2022 um 5 Euro/m³ angehoben.

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 Nutzung
- Zahl der Vollgeschosse
- Grundstückgröße
- Tiefe des Bodenrichtwertgrundstückes

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

Informationen über die Bodenrichtwerte und die örtlichen Fachinformationen (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-plus.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.

Ein zusätzliches Angebot stellt die Bereitstellung einer kostenlosen App für Smartphones dar. Mit dieser lassen sich die Bodenrichtwerte aus NRW auch mobil betrachten.

Handhabung des Internetportals BORISplus.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** Die Auswahl führt zur NRW-weiten Bodenrichtwertmaske, in der nun Gemeinde, Straßename und Hausnummer eingegeben werden muss. Nun präsentiert Ihnen BORISplus.NRW einen Kartenausschnitt der Bodenrichtwertzone, in der die gesuchte Adresse liegt. Ein Klick auf die Zahl oder in die Zone des Bodenrichtwertes führt zu einem weiteren Fenster, in dem die Merkmale des Bodenrichtwertes aufgelistet sind. Aus diesem Fenster lassen sich auch die örtlichen Fachinformationen zu den Bodenrichtwerten aufrufen, die wichtige, für die Grundstücksbewertung erforderliche Informationen enthalten.
- **Bodenwertübersichten** Die Auswahl führt zu einem kostenfrei ausdruckbaren Blatt, in dem die durchschnittlichen Bodenrichtwerte für das gesamte Gemeindegebiet als Übersicht dargestellt sind. Dieses Blatt ist für Bewertungen im Einzelfall nicht brauchbar.
- **Grundstücksmarktberichte** Die Auswahl führt zu einer Auswahlmaske, in der Sie den Grundstücksmarktbericht der ausgewählten Gemeinde als kostenfreie PDF herunterladen können. Zusätzlich erhalten Sie hier den NRW-weiten Grundstücksmarktbericht, in dem die wesentlichen Daten der Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse zusammengestellt sind.

- Immobilienrichtwerte
Die Auswahl führt zur NRW-weiten Immobilienrichtwertmaske, in der nun Gemeinde, Straßename und Hausnummer eingegeben werden muss. Nun präsentiert Ihnen BORISplus.NRW einen Kartenausschnitt der Immobilienrichtwertzone, in der die gesuchte Adresse liegt.

- Immobilienpreiskalkulator
Die Auswahl führt zu einer Abfragemaske, in der Sie nach Eingabe einer Adresse, Jahreszahl und Auswahl eines Teilmarktes zu einer weiteren Eingabemaske gelangen. Nach der Eingabe von Merkmalen zu dem gewünschten Objekt erhält man einen berechneten Immobilienpreis, der jedoch nicht dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB entspricht. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

- Immobilienpreisübersichten
Die Auswahl führt zu einer Auswahlmaske, in der Sie Ihre Gemeinde suchen können. Die Übersicht wird automatisch in BORISplus.NRW erzeugt. Aufgrund von Vorgaben bei der Wertzusammenstellung spiegeln die dort aufgeführten Werte nicht den tatsächlichen Mülheimer Immobilienmarkt wider.

- Allgemeine Preisauskunft
Die Auswahl führt zu einer Auswahlmaske, in der Vergleichspreise nach verschiedenen Kriterien abrufbar sind. Diese Auswahl steht für das Stadtgebiet Mülheim an der Ruhr nicht mehr zur Verfügung. Sie wurde im Jahr 2020 abgelöst durch die Erstellung der Immobilienrichtwerte.

Die hinterlegten amtlichen Ausdrücke zum Herunterladen sind kostenfrei.

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

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

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

In der nachstehenden Tabelle sind die durchschnittlichen erschließungsbeitragsfreien 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)	560	410	200
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (250 m ² - 500 m ²)	540	420	240
Kleinstgrundstücke zur Bebauung mit Reihenmittelhäusern (150 m ² - 300 m ²)	-	430	280
Geschosswohnungsbau			
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% des Rohertrages (GFZ ca. 1,2; Geschosse III - V)	650	460	340
Gewerbliche Bauflächen			
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung)	100	80	55
Tertiäres Gewerbe (Handels- und Büronutzungen u. ä.)	230	130	100

Für gewerbliche Bauflächen im Bereich tertiäres Gewerbe in guter Lage wird der ermittelte Durchschnittswert von 230 Euro/m² stark durch Kauffälle für den großflächigen Einzelhandel beeinflusst. Hier liegt der durchschnittliche Grundstückskaufpreis für Lebensmittelsupermärkte, Lebensmitteldiscounter und Discountermischungen 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.

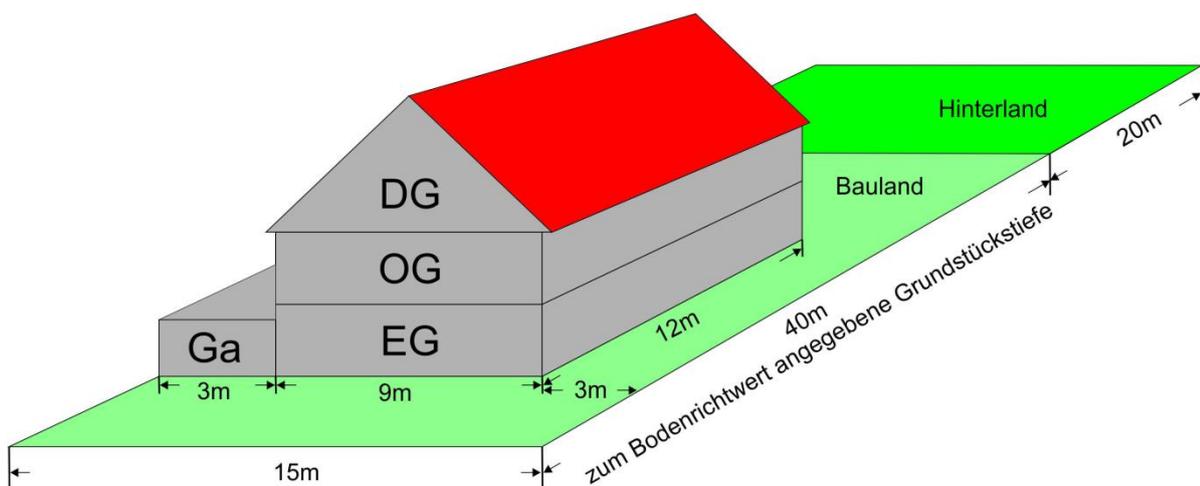
Gemäß § 16 (4) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14.07.2021, gültig ab 01.01.2022) sind zur Ermittlung der WGFZ die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen, d.h. einschließlich der Umfassungswände 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 im Bewertungsrecht ist nicht mit der Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 der aktuellen Baunutzungsverordnung gleichzusetzen, da die GFZ nach aktueller BauNVO in der Regel nur aus der Geschossfläche der Vollgeschosse, dividiert durch die Grundstücksgesamtfläche errechnet wird.

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

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



Berechnungsbeispiel:

Das Objekt 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 folgender Grundstücksteil maßgebend:

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

Berechnung der wertrelevanten Geschossfläche:

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

{ Sofern DG für Aufenthaltsräume ausgebaut
 oder ggf. ausbaufähig, ist die Fläche
 pauschal mit 75% anzurechnen – je nach
 Dachform, Neigung und Höhe ist dies 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 Stadtgebiet Mülheims. Die Anwendung dieser Faktoren ist von den Mitgliedern des Gutachterausschusses am 13.02.2007 beschlossen worden.

Bei den Faktoren zu b) handelt es sich um die Umrechnungskoeffizienten entsprechend der Anlage 11 zu den Wertermittlungsrichtlinien 2006. 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	0,89
	0,70			1,09	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95	0,92	0,90
	0,75			1,11	1,08	1,04	1,01	0,99	0,96	0,93	0,91
	0,80				1,09	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95	0,92
	0,85				1,11	1,07	1,04	1,01	0,99	0,96	0,94
	0,90				1,12	1,09	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95
0,95					1,10	1,07	1,04	1,01	0,99	0,96	
1,00					1,12	1,08	1,06	1,03	1,00	0,97	
1,05						1,10	1,07	1,04	1,01	0,99	
1,10						1,11	1,08	1,05	1,03	1,00	
1,15							1,10	1,07	1,04	1,01	
1,20							1,11	1,08	1,05	1,03	

Umrechnungsfaktoren für den Geschosswohnungsbau

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

WGfZ des zu bewertenden Grundstücks

Umrechnungsfaktoren für den Geschosswohnungsbau

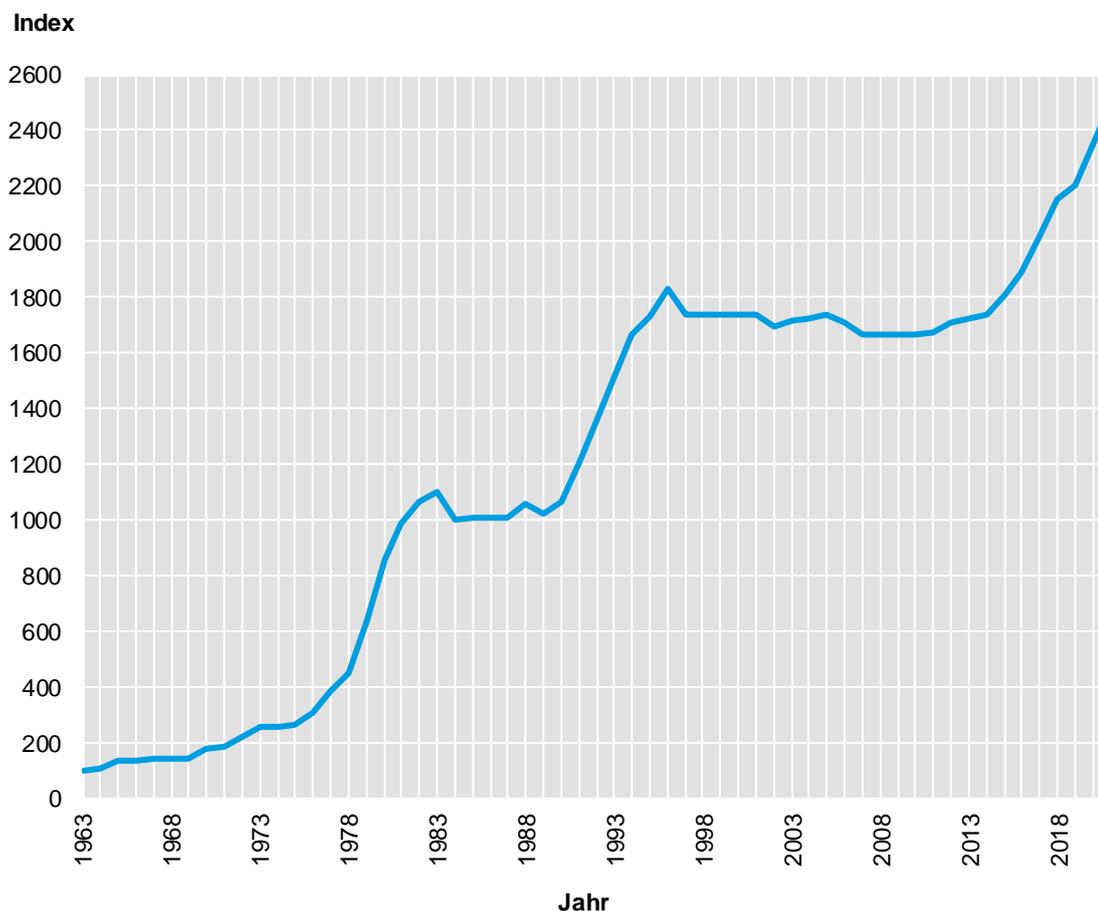
		WGFZ des Bodenrichtwertgrundstücks																										
		2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1	3,2	3,3	3,4	3,5	3,6	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	4,2	4,3	4,4	4,5	
2,00	1,00	0,97	0,95	0,92	0,90	0,88	0,86	0,84	0,82	0,80	0,79	0,77	0,76	0,74	0,73	0,72	0,70	0,69	0,68	0,67								
2,10	1,03	1,00	0,97	0,95	0,93	0,90	0,88	0,86	0,84	0,83	0,81	0,79	0,78	0,76	0,75	0,74	0,72	0,71	0,70	0,69	0,68	0,67						
2,20	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95	0,93	0,91	0,89	0,87	0,85	0,83	0,82	0,80	0,78	0,77	0,76	0,74	0,73	0,72	0,71	0,70	0,68	0,67	0,66				
2,30	1,08	1,05	1,03	1,00	0,98	0,95	0,93	0,91	0,89	0,87	0,85	0,84	0,82	0,81	0,79	0,78	0,76	0,75	0,74	0,73	0,71	0,70	0,69	0,68	0,67	0,66		
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	0,75	0,74	0,73	0,72	0,71	0,70	0,69	0,68	0,67
2,50	1,14	1,11	1,08	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,93	0,92	0,90	0,88	0,86	0,85	0,83	0,82	0,80	0,79	0,77	0,76	0,75	0,74	0,73	0,72	0,71	0,70	0,69	0,68
2,60	1,16	1,13	1,10	1,07	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,90	0,88	0,87	0,85	0,83	0,82	0,81	0,79	0,78	0,77	0,76	0,75	0,74	0,73	0,72	0,71	0,70
2,70	1,19	1,16	1,13	1,10	1,07	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,90	0,89	0,87	0,85	0,84	0,82	0,81	0,80	0,78	0,77	0,76	0,75	0,74	0,73	0,72	0,71
2,80	1,22	1,18	1,15	1,12	1,10	1,07	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,90	0,89	0,87	0,86	0,84	0,83	0,81	0,80	0,78	0,77	0,76	0,75	0,74	0,73	0,72
2,90	1,24	1,21	1,18	1,15	1,12	1,09	1,07	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,91	0,89	0,88	0,86	0,85	0,83	0,82	0,81	0,79	0,78	0,77	0,76	0,75	0,74
3,00	1,27	1,23	1,20	1,17	1,14	1,12	1,09	1,07	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,93	0,91	0,89	0,88	0,86	0,85	0,83	0,82	0,81	0,79	0,78	0,77	0,76	0,75
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	0,89	0,88	0,86	0,85	0,84	0,82	0,81	0,80	0,79	0,78	0,77
3,20	1,32	1,28	1,25	1,22	1,19	1,16	1,13	1,11	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,95	0,93	0,91	0,90	0,88	0,87	0,85	0,84	0,83	0,81	0,80	0,79	0,78
3,30		1,31	1,27	1,24	1,21	1,18	1,16	1,13	1,11	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,95	0,93	0,92	0,90	0,89	0,87	0,86	0,85	0,83	0,82	0,81	0,80
3,40		1,33	1,30	1,27	1,23	1,20	1,18	1,15	1,13	1,10	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,95	0,93	0,92	0,90	0,89	0,87	0,86	0,85	0,83	0,82	0,81
3,50			1,32	1,29	1,26	1,23	1,20	1,17	1,15	1,12	1,10	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95	0,93	0,92	0,90	0,89	0,88	0,86	0,85	0,84	0,83
3,60				1,31	1,28	1,25	1,22	1,19	1,17	1,14	1,12	1,10	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95	0,94	0,92	0,91	0,89	0,88	0,86	0,85	0,84
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	0,95	0,94	0,92	0,91	0,89	0,88	0,87
3,80						1,32	1,29	1,26	1,23	1,21	1,18	1,16	1,13	1,11	1,09	1,07	1,05	1,03	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95	0,94	0,92	0,91	0,89	0,88
3,90							1,31	1,28	1,25	1,23	1,20	1,18	1,15	1,13	1,11	1,09	1,07	1,05	1,03	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95	0,94	0,93	0,91	0,90
4,00								1,33	1,30	1,27	1,25	1,22	1,20	1,17	1,15	1,13	1,11	1,09	1,07	1,05	1,03	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95	0,94	0,93
4,10									1,32	1,29	1,27	1,24	1,22	1,19	1,17	1,15	1,13	1,11	1,09	1,07	1,05	1,03	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95	0,94
4,20										1,32	1,29	1,26	1,23	1,21	1,19	1,16	1,14	1,12	1,10	1,08	1,07	1,05	1,03	1,02	1,00	0,99	0,97	0,96
4,30											1,34	1,31	1,28	1,25	1,23	1,20	1,18	1,16	1,14	1,12	1,10	1,08	1,06	1,05	1,03	1,02	1,00	0,99
4,40												1,33	1,30	1,27	1,25	1,22	1,20	1,18	1,16	1,14	1,12	1,10	1,08	1,06	1,05	1,03	1,01	1,00
4,50													1,32	1,29	1,26	1,24	1,22	1,19	1,17	1,15	1,13	1,11	1,10	1,08	1,06	1,05	1,03	1,01

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

Der Index zeigt lediglich die durchschnittliche Preisentwicklung im gesamten Stadtgebiet. Die Preisentwicklung verlief im Jahr 2021 jedoch nicht einheitlich.

Die Durchschnittswerte sind deshalb – 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 Objekte werden durch Fragebogen zusätzliche Angaben zum verkauften Gebäude erfragt. Die Antwortquote lag bei 74 Prozent. Aus den komplett ausgefüllten Bögen sind dann die unten stehenden Auswertungen möglich geworden, die eine Übersicht über den Markt der Einfamilienhäuser vermitteln. In der hier vorliegenden Tabelle sind lediglich Preise enthalten, die in 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 Objekte schwanken von Jahr zu Jahr erheblich.

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

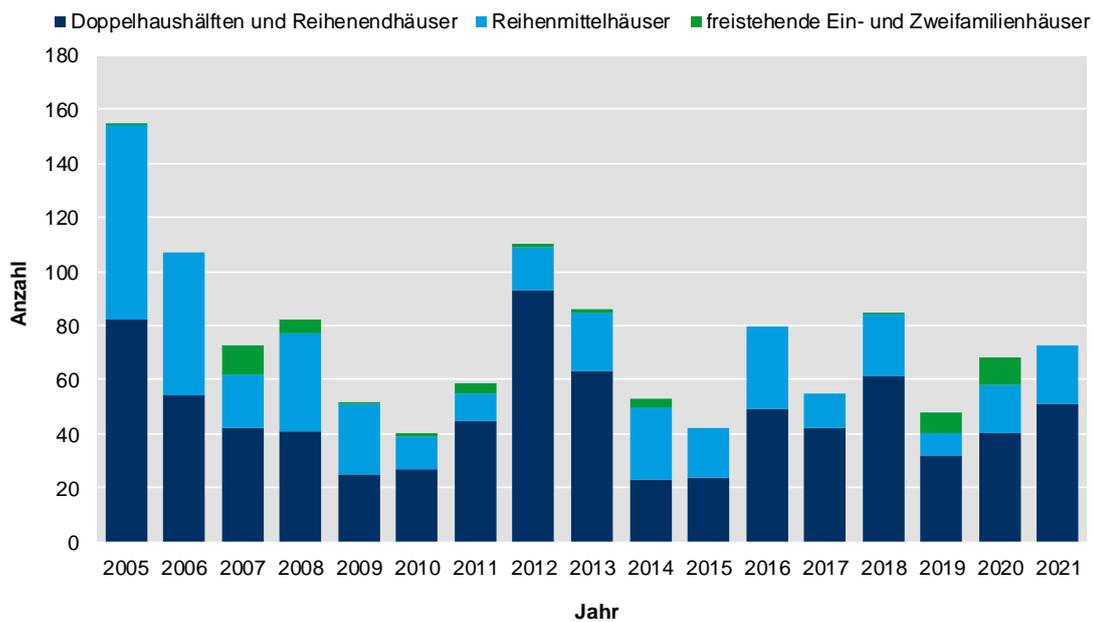
	Baujahr	Anz. der Fälle	Ø Fläche des Grundstücks in m ²	Ø Wohnfläche in m ²	Ø bereinigter Preis/m ² Wohnfläche in Euro/m ²	Ø bereinigter Gesamtkaufpreis in Euro
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Neubau Erstverkauf	3	390 360 - 430	190 170 - 220	3.475 3.200 – 3.875	663.000 641.000 – 690.000
	2010-2019	0	---	---	---	---
Grundstücksfläche 350–800 m ²	1995-2009	3	470 400 - 580	140 120 - 150	3.800 3.600 – 4.050	522.000 490.000 – 547.000
	1975-1994	4	690 550 - 800	170 120 - 240	3.025 1.875 – 3.800	478.000 400.000 – 575.000
dem Alter entsprechender normaler Zustand	1950-1974	36	620 450 – 800	170 100 – 240	2.675 1.475 – 4.800	437.000 288.000 – 625.000
	1920-1949	7	560 430 – 680	140 80 – 200	2.650 1.450 – 3.350	371.000 196.000 – 588.000
	bis 1919	11	510 380 – 670	180 110 – 320	1.975 825 – 3.075	320.000 200.000 – 624.000
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	Neubau Erstverkauf	33	330 260 – 440	170 120 – 210	3.400 2.125 – 4.725	561.000 430.000 – 665.000
	2010-2019	8	310 250 – 360	160 140 – 200	3.100 2.175 – 4.125	497.000 436.000 – 635.000
Grundstücksfläche 250–500 m ²	1995-2009	12	320 260 – 470	130 110 – 190	3.775 2.475 – 4.925	484.000 373.000 – 640.000
	1975-1994	28	340 260 – 470	140 80 – 190	2.875 1.850 – 4.900	401.000 240.000 – 565.000
dem Alter entsprechender normaler Zustand	1950-1974	41	380 270 – 490	130 80 – 210	2.825 1.575 – 4.825	346.000 215.000 – 609.000
	bis 1949	37	380 260 – 480	120 60 – 210	2.575 1.175 – 3.625	300.000 135.000 – 535.000
Reihenmittelhäuser	Neubau Erstverkauf	15	180 150 – 230	160 130 – 200	2.675 1.950 – 3.425	421.000 392.000 – 444.000
	2010-2019	5	180 150 – 200	130 130 – 140	3.100 2.750 – 3.350	417.000 355.000 – 463.000
Grundstücksfläche 150-300 m ²	1995-2009	12	170 150 – 200	130 120 – 150	3.125 1.925 – 4.000	409.000 290.000 – 571.000
	1975-1994	23	210 150 – 290	130 90 – 180	2.675 1.475 – 4.950	351.000 181.000 – 550.000
dem Alter entsprechender normaler Zustand	1950-1974	49	220 150 – 300	120 50 – 180	2.550 1.400 – 4.225	292.000 165.000 – 448.000
	bis 1949	15	240 180 – 280	110 70 – 190	2.650 1.450 – 4.300	278.000 167.000 – 515.000

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

Neuerstellte, schlüsselfertige Einfamilienhäuser

Im Jahre 2021 wurden 73 Objekte veräußert; die Zahl stieg damit um etwa 6% gegenüber dem Vorjahr, wie aus untenstehender Grafik deutlich wird. Die durchschnittlichen Größen und Preise können der vorstehenden Tabelle entnommen werden (Durchschnittswerte aus Verkäufen der Jahre 2019 – 2021).

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 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	bis 400
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	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 01.01.2022 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

Preisindex für Doppel- und Reihenhäuser

Jahr	Index
2015	100
2016	108
2017	115
2018	125
2019	126
2020	135
2021	159

5.1.4 Sachwertfaktoren

Ein- und Zweifamilienhäuser werden vorwiegend zum Zwecke der Eigennutzung erworben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird für diese Objekte in der Regel das Sachwertverfahren angewendet. Der Sachwert eines Grundstücks ergibt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen. Dieser so ermittelte Wert ist mit Hilfe von Sachwertfaktoren an die aktuelle Marktlage anzupassen.

Sachwertfaktoren werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses abgeleitet. Hierzu hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW (AGVGA.NRW) ein landeseinheitliches Verfahren entwickelt, das auf Basis der seit dem 05.09.2012 geltenden Sachwertrichtlinie (SW-RL) überarbeitet / weiterentwickelt und (Stand 11.07.2017) von der AGVGA.NRW als Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren beschlossen wurde. Das Modell ist veröffentlicht unter: www.boris.nrw.de, Standardmodelle der AGVGA.NRW.

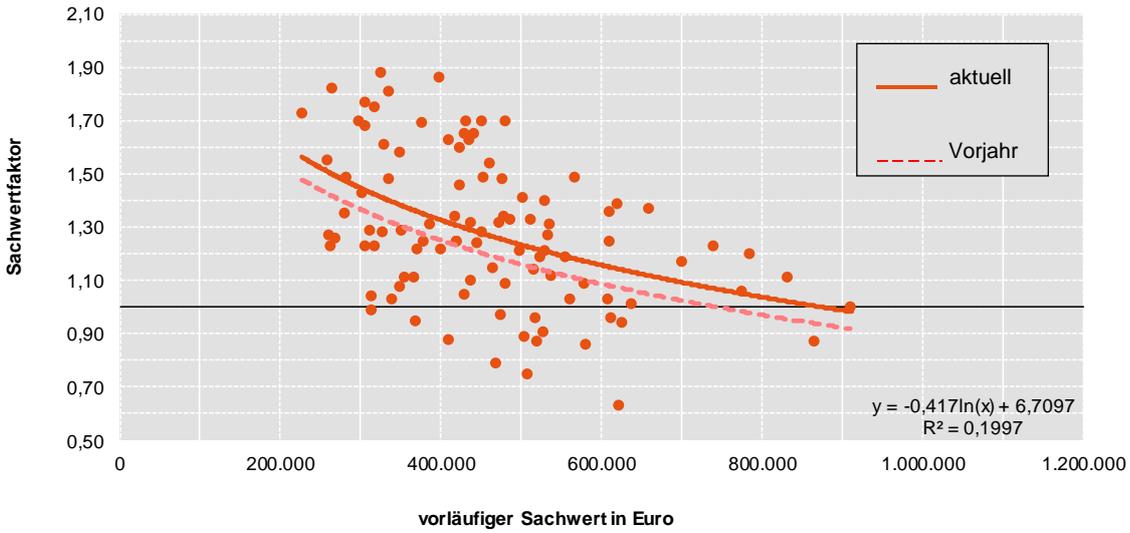
Die Modellbeschreibung des Gutachterausschusses der Stadt Mülheim an der Ruhr ist unter der Gliederungsnummer 8.1 auf Seite 64 beschrieben.

Auswertung der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

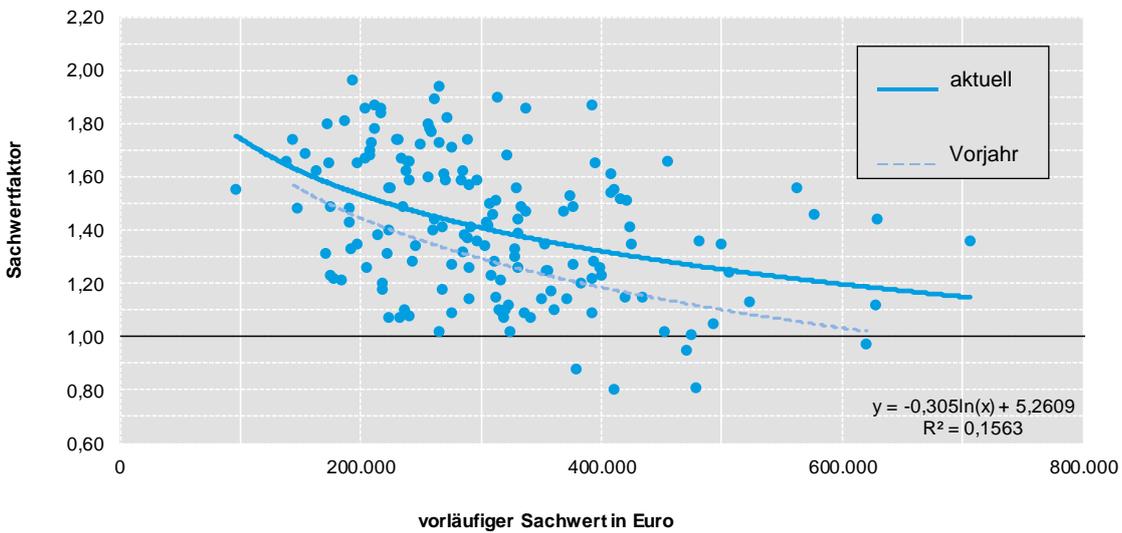
Zum Stand vom 01.01.2022 wurden 332 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern der Jahre 2020 und 2021 ausgewertet. Die hieraus nach dem aktuellen Modell der AGVGA.NRW ermittelten Sachwertfaktoren sind vom Anwender ggfs. objektbezogen zu modifizieren.

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

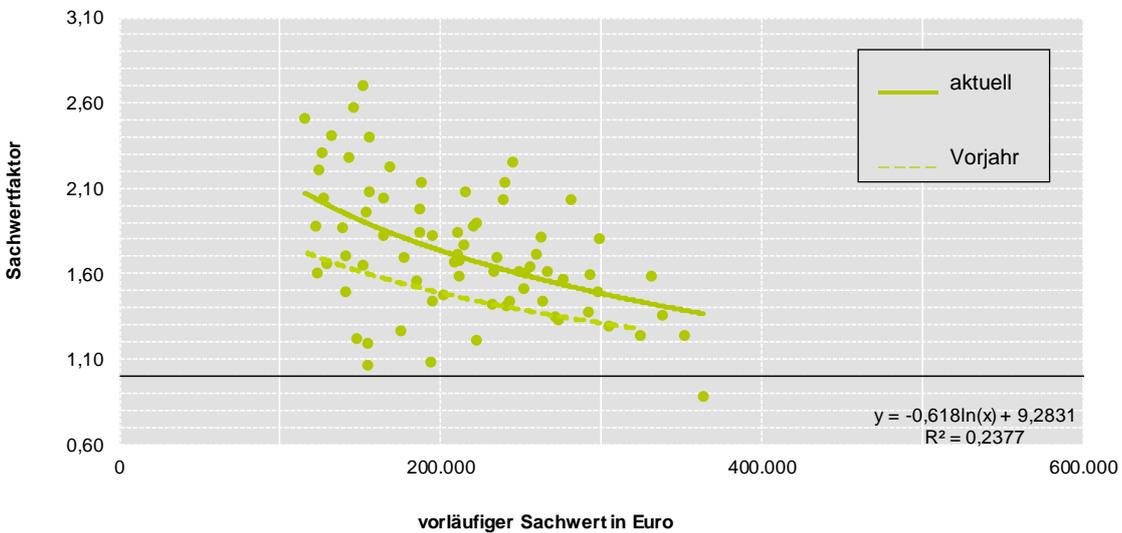
Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser



Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser



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

Zu den insgesamt 332 ausgewerteten Kaufpreisen sind in der folgenden Tabelle detaillierte Kennzahlen zu den drei Objektarten angegeben.

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

Kennzahlen zu den ermittelten Sachwertfaktoren

Art	freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	Doppelhaushälften u. Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
Anzahl der Fälle	100	157	74
davon Zweifamilienhäuser	29	12	3
mittleres Baujahr	1959	1967	1972
Spanne der Baujahre	1870 - 2018	1890 - 2019	1896 - 2015
mittlere RND	36 Jahre	43 Jahre	44 Jahre
Spanne der RND	25-77 Jahre	25-78 Jahre	25-75 Jahre
mittleres fiktives Baujahr (unter Modernisierungsberücksichtigung)	1976	1984	1984
Spanne der fiktiven Baujahre	1967 - 2018	1964 - 2019	1966 - 2015
Gebäudestandardkennzahl	2,6	2,6	2,6
Spanne der Kennzahlen	1,8 - 3,7	1,7 - 3,7	1,9 - 3,3
mittlere Wohnfläche	173 m ²	136 m ²	122 m ²
Wohnflächenspanne	87 - 348 m ²	60 - 285 m ²	63 - 190 m ²
mittlere Grundstücksgröße	845 m ²	459 m ²	236 m ²
Größenspanne	225 - 4028 m ²	166 - 1250 m ²	123 - 812 m ²
mittlerer Baulandanteil	680 m ²	393 m ²	217 m ²
Baulandspanne	225 - 1333 m ²	166 - 1000 m ²	123 - 560 m ²
gemittelte Wohnlage	2,7	3,2	3,5
Wohnlagenspanne	1 - 4	1 - 5	2 - 5
mittlerer vorläufiger Sachwert	459.589 €	308.411 €	212.675 €
Sachwertspanne	227.000 € - 910.000 €	97.000 € - 707.000 €	116.000 € - 364.000 €

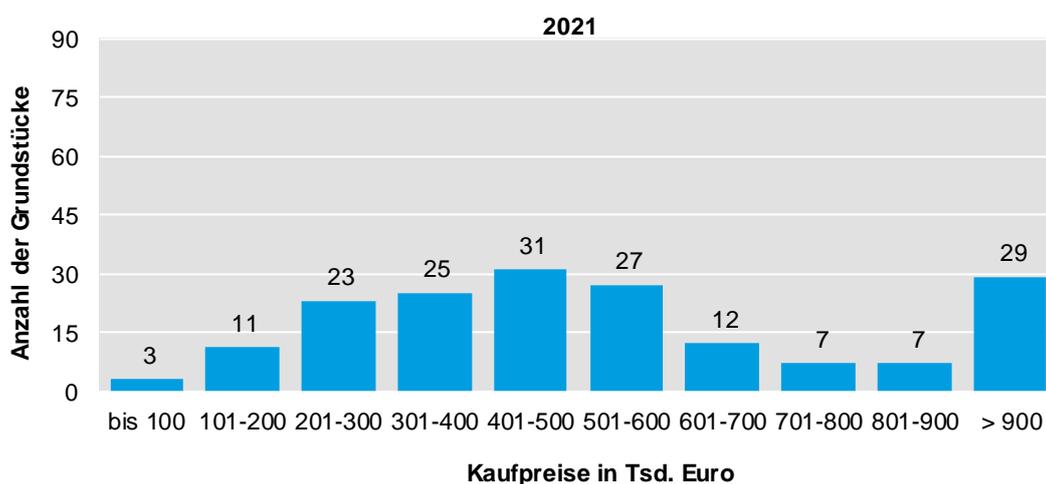
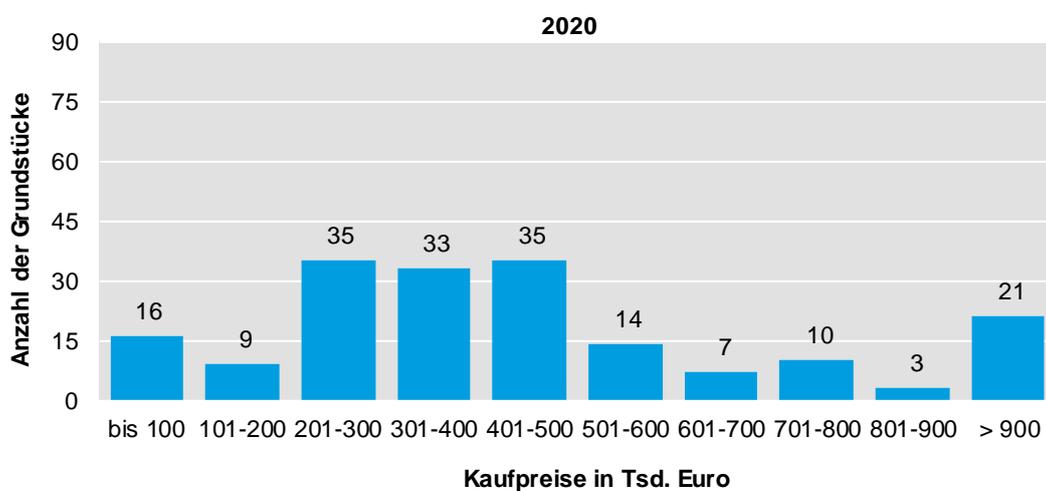
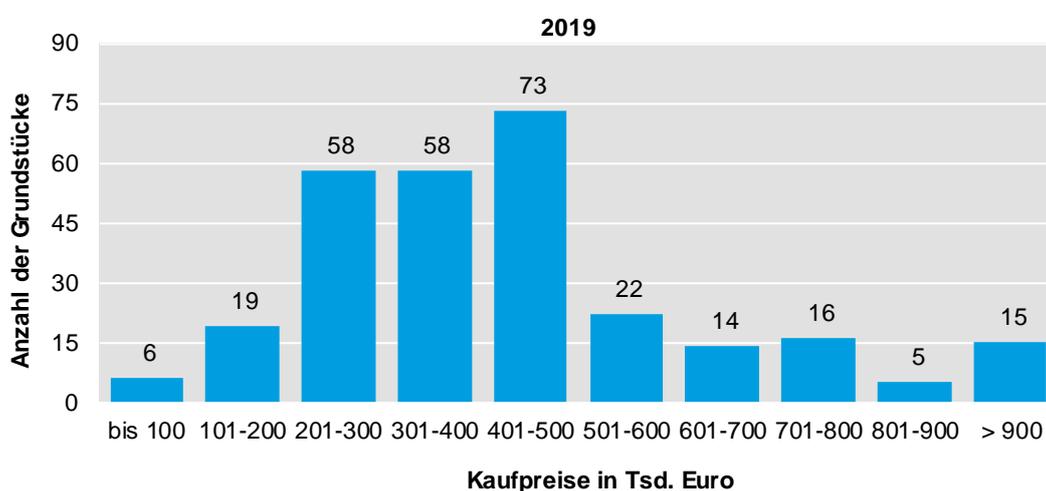
Sachwertfaktoren 2022 für Ein- und Zweifamilienhäuser
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

vorläufiger Sachwert in Euro	freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	Doppelhaushälften u. Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
100.000	-	1,75	2,17
125.000	-	1,68	2,03
150.000	-	1,63	1,92
175.000	-	1,58	1,82
200.000	1,62	1,54	1,74
225.000	1,57	1,50	1,67
250.000	1,53	1,47	1,60
275.000	1,49	1,44	1,54
300.000	1,45	1,41	1,49
325.000	1,42	1,39	1,44
350.000	1,39	1,37	1,39
375.000	1,36	1,35	-
400.000	1,33	1,33	-
425.000	1,31	1,31	-
450.000	1,28	1,29	-
475.000	1,26	1,27	-
500.000	1,24	1,26	-
525.000	1,22	1,24	-
550.000	1,20	1,23	-
575.000	1,18	1,22	-
600.000	1,16	1,20	-
625.000	1,14	1,19	-
650.000	1,13	1,18	-
675.000	1,11	1,17	-
700.000	1,10	1,16	-
725.000	1,08	-	-
750.000	1,07	-	-
775.000	1,05	-	-
800.000	1,04	-	-

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 auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise aus den letzten zwei Vertragsjahren und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.

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

Die **aktuelle Fassung des Modells mit Stand 21.06.2016** (redaktionell angepasst am 19. Juli 2016) ist veröffentlicht unter: www.boris.nrw.de, Standardmodelle der AGVGA.NRW.

Die Modellbeschreibung des Gutachterausschusses der Stadt Mülheim an der Ruhr ist unter der Gliederungsnummer 8.2 auf Seite 65 beschrieben.

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
				in m ²	in Euro/m ²	in Euro/m ²	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Dreifamilienhäuser	2,0	23	2	264	1.816	6,5	22,7	32,4	80
<i>Standardabweichung</i>	1,5			63	677	0,9	3,2	9	
Mehrfamilienhäuser (reine Wohnnutzung oder Wohnnutzung mit gewerbl. Anteil < 20% vom Rohertrag)	2,9	41	2	389	1.378	6,2	25,1	32,4	80
<i>Standardabweichung</i>	1,6			124	434	0,7	2,7	8	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerbl. Anteil ≥ 20% bis 80% vom Rohertrag)	(4,0)	20	2	678	1.365	6,5	24,6	33,6	80
<i>Standardabweichung</i>	1,5			341	362	1,2	3,5	8	

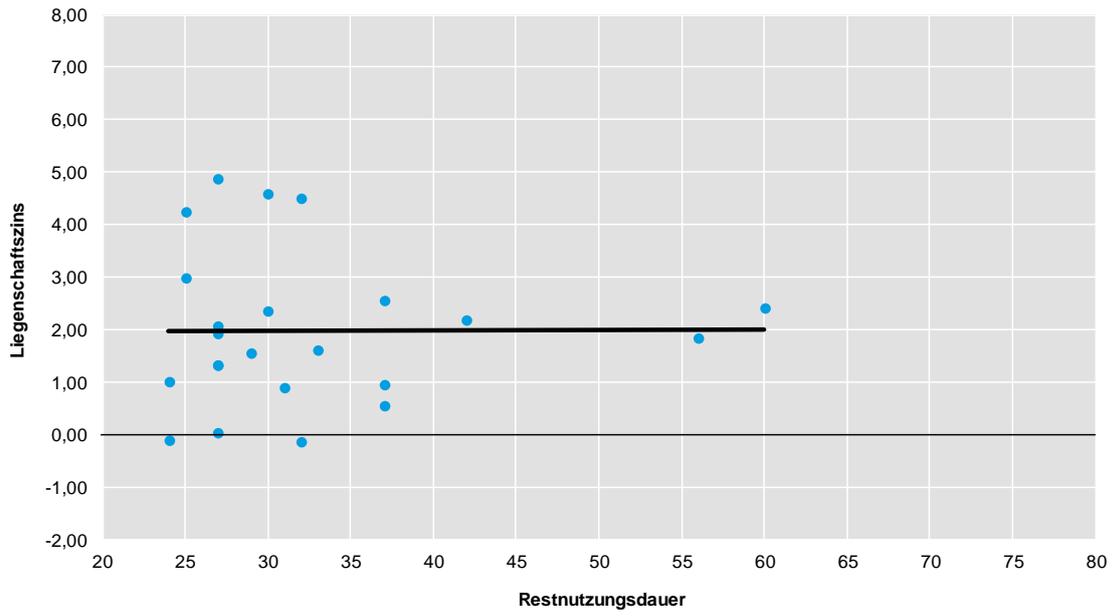
Zur Beschreibung der den Liegenschaftszinssätzen zu Grunde liegenden Stichproben sind die in der Tabelle bezeichneten Kennzahlen sowie die jeweiligen Standardabweichungen der Einzelwerte angegeben. Die Standardabweichung ist ein statistisches Genauigkeitsmaß und gibt – vereinfacht ausgedrückt – an, wie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

Bei gemischt genutzten Objekten mit geringem Gewerbeanteil (<30%) liegt der Liegenschaftszinssatz im Mittel bei rd. 3%.

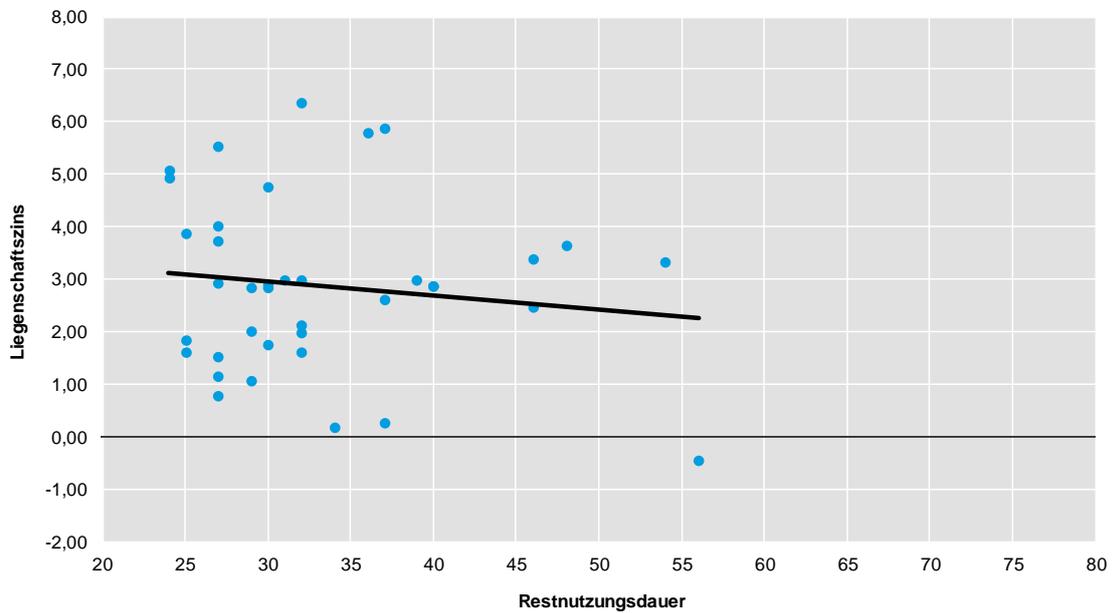
Wichtiger Hinweis:

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 Mieten ab, dann sind die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren nur eingeschränkt nutzbar.

Verteilung der Liegenschaftszinssätze im Teilmarkt der Dreifamilienhäuser

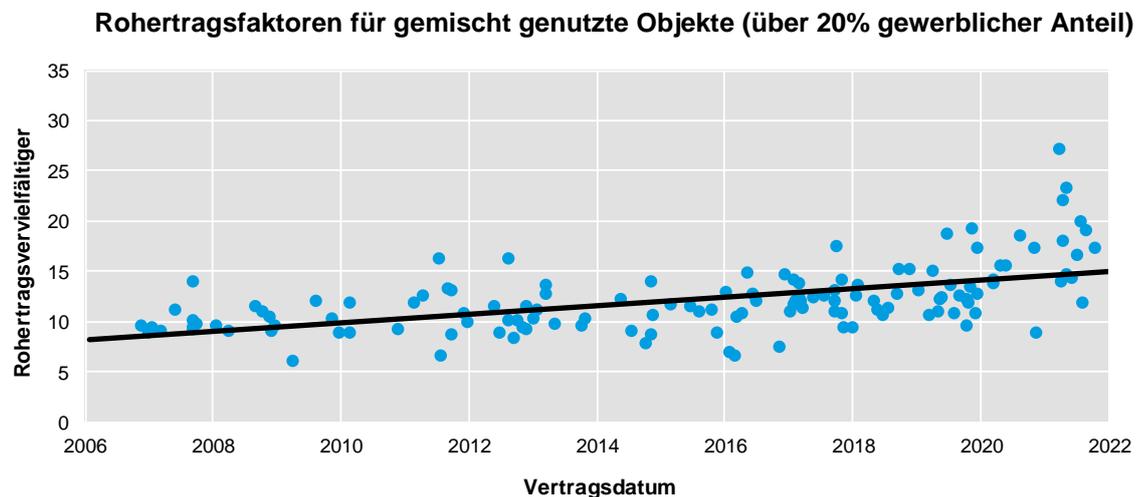
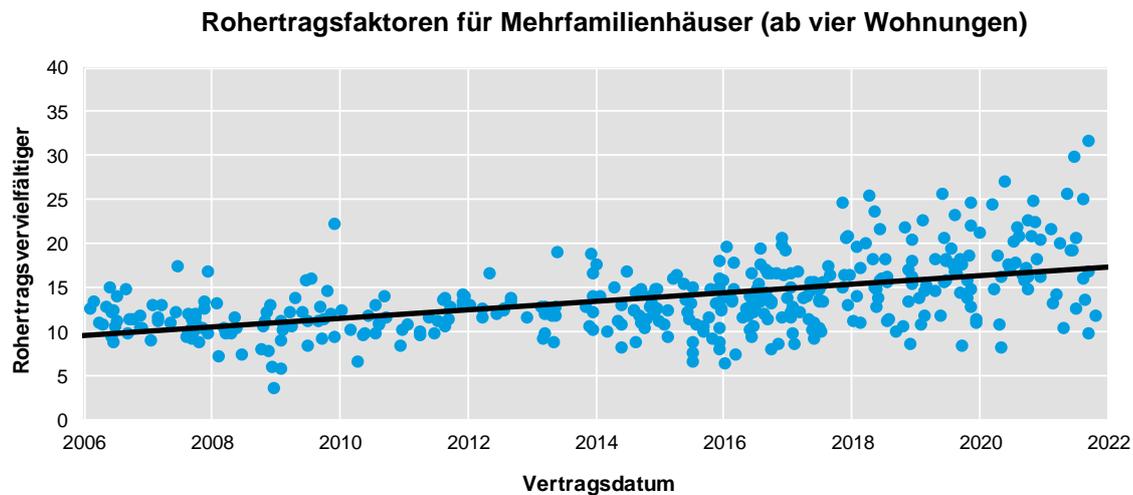
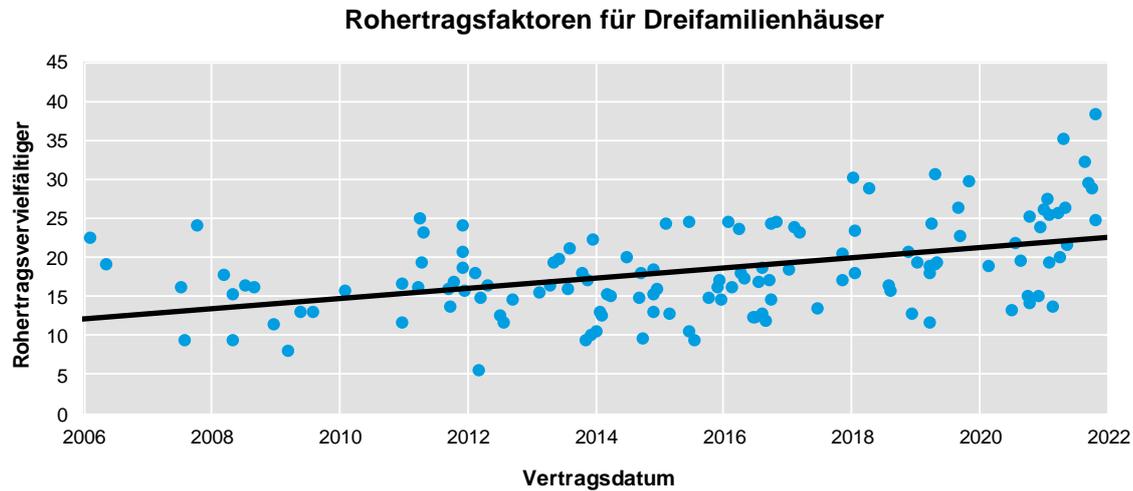


Verteilung der Liegenschaftszinssätze im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser



5.2.2 Rohertragsfaktoren

Der Rohertragsfaktor ist der Quotient aus dem Kaufpreis und der jährlichen nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete (Rohertrag). Er kann zur überschlägigen Wertermittlung 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 m ²	in Euro/m ²	in Euro/m ²	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Geschäfts- und Bürogebäude	(4,5)	5	2	1.361	1.082	6,2	20,9	30,4	70
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,0</i>			<i>512</i>	<i>375</i>	<i>1,8</i>	<i>7,4</i>	<i>6</i>	
Gewerbe und Industrie	(5,0)	6	2	1.924	837	4,0	17,9	28,5	55
<i>Standardabweichung</i>	<i>3,0</i>			<i>1.344</i>	<i>229</i>	<i>1,0</i>	<i>3,2</i>	<i>2</i>	

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

Zum Teil wiesen die Kauffälle in den o.g. Gebäudearten erhebliche Unterschiede in ihren Kennzahlen auf. 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 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 ist unter der Gliederungsnummer 8.2 auf Seite 65 beschrieben.

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

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

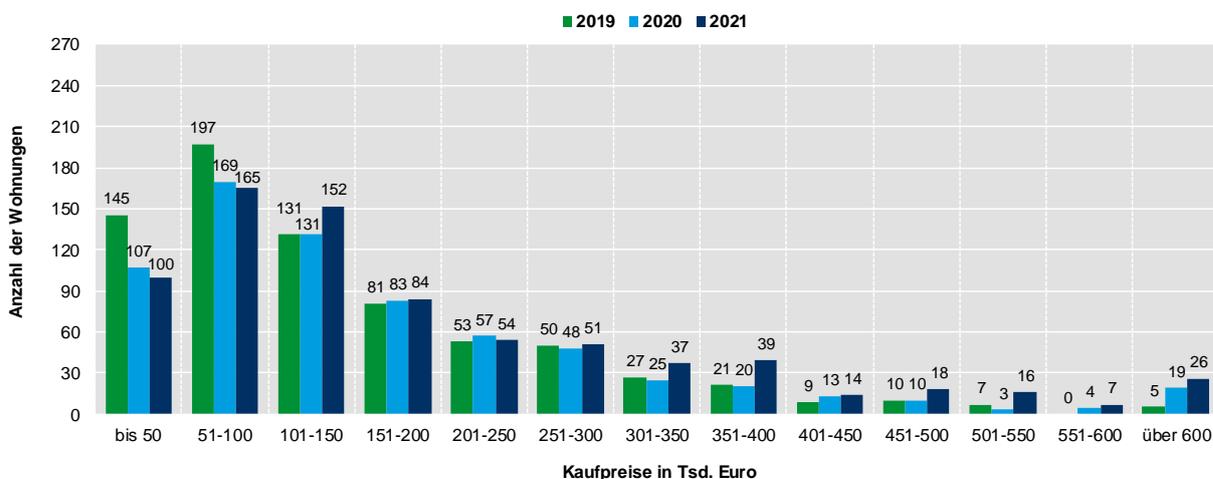
Mehrjähriger Vergleich zu Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Kaufverträgen

Die Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Neubauwohnungen hat 2021 deutlich zugenommen, ebenso die Anzahl für umgewandelte Mietwohnungen.

Bei den verkauften Wohnungen ist ein leichter Anstieg der Kaufvertragszahlen zu verzeichnen, auch der Geldumsatz ist gestiegen.

Jahr	Quartal	Abgeschlossenheitsbescheinigungen des Bauordnungsamtes		verkaufte Wohnungen (ohne Erbbaurechte)	
		Neubau- wohnungen	umgewandelte Mietwohnungen	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro
2021	1. Quartal	55	50		
	2. Quartal	12	25		
	3. Quartal	37	40		
	4. Quartal	25	21		
	insgesamt	129	136	763	151,203
2020	1. Quartal	3	39		
	2. Quartal	142	45		
	3. Quartal	40	5		
	4. Quartal	12	10		
	insgesamt	197	99	689	119,936
2019	1. Quartal	93	30		
	2. Quartal	23	8		
	3. Quartal	12	20		
	4. Quartal	16	10		
	insgesamt	144	68	736	109,352
2018	insgesamt	172	94	802	126,537
2017	insgesamt	81	114	614	81,472
2016	insgesamt	143	83	682	89,478
2015	insgesamt	186	123	612	81,438
2014	insgesamt	129	93	735	98,686
2013	insgesamt	151	75	705	85,878
2012	insgesamt	276	94	704	91,509
2011	insgesamt	147	67	580	72,859

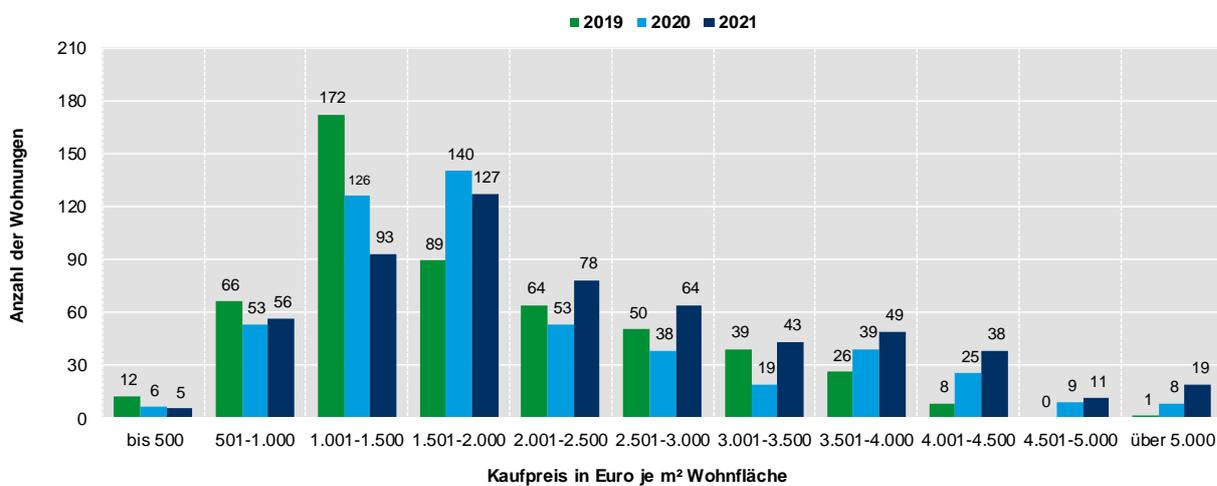
Häufigkeit aller aufgetretenen Wohnungspreise



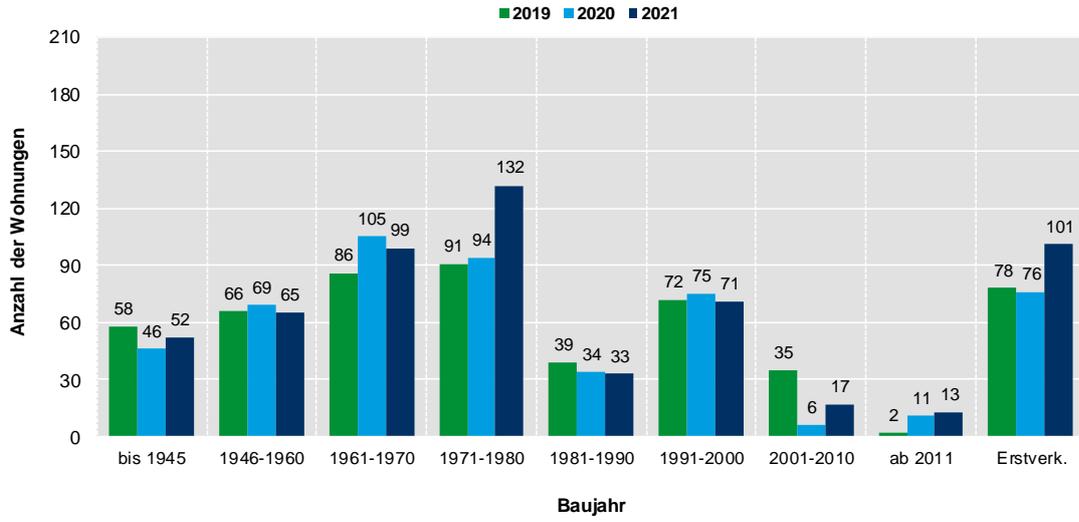
Häufigkeit der auswertbaren Kauffälle

Jahr	ausgewertet in %
2019	72
2020	75
2021	76

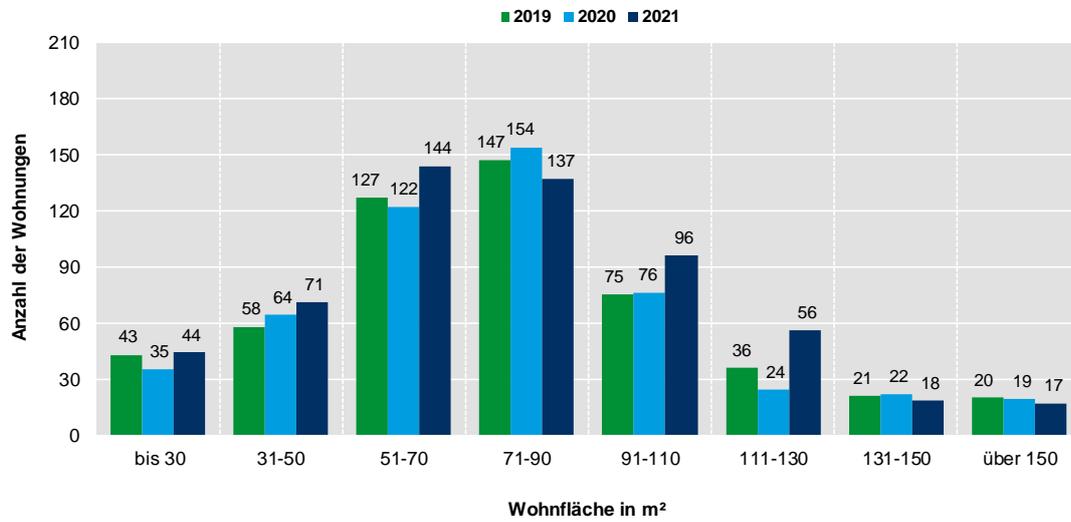
Verteilung nach Kaufpreis in Euro je m² Wohnfläche



Verteilung nach Gebäudealter

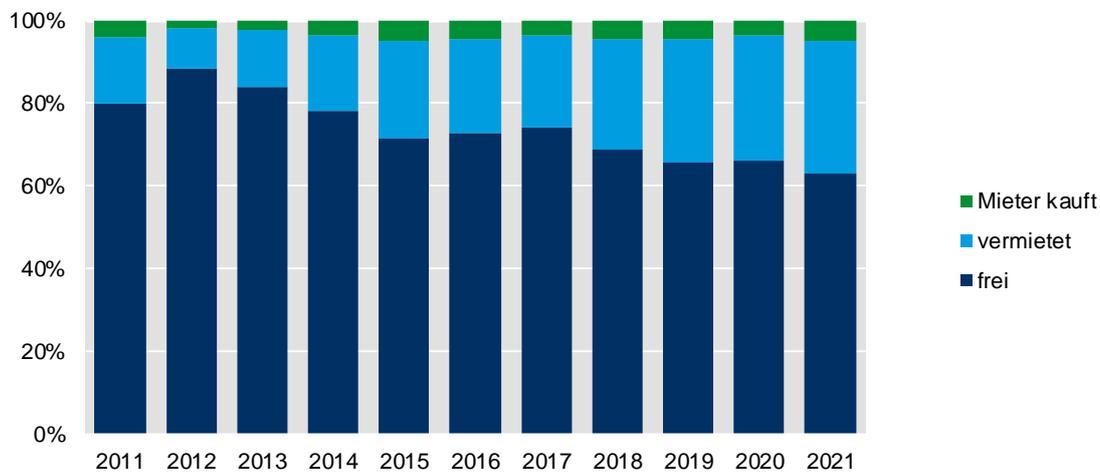


Verteilung nach Wohnungsgröße

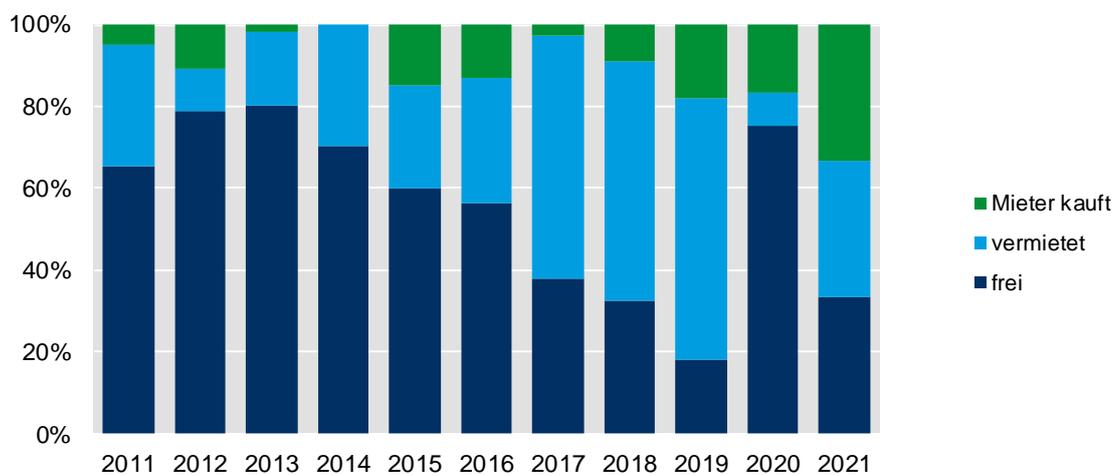


Verteilung der verkauften Wohnungen nach Vermietungssituation

Weiterverkäufe



Umwandlungen



6.1.1 Durchschnittspreise

Von den Erwerbern von Wohnungseigentum werden durch Fragebogen zusätzliche Angaben zur gekauften Wohnung erfragt. Die Antwortquote lag bei 77 Prozent. Aus den komplett ausgefüllten Bögen sind dann die unten stehenden 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 teilmarkttypisch zur Bewertung einzelner Wohnungen herangezogen werden.

Wohnlage	Baujahr	Anzahl der Fälle	Ø Wohnfläche m ²	Ø bereinigter Kaufpreis Euro/m ² Wfl.
sehr gut (1) – gut (2)	Neubau Erstverkauf	22	110 60 - 150	4.650 3.610 – 5.910
	2010-2019	4	110 70 - 150	3.120 2.490 – 3.600
	1995-2009	5	90 70 - 110	3.090 2.740 – 3.340
	1975-1994	12	90 80 - 120	2.730 1.940 – 3.230
	1950-1974	12	90 60 - 140	2.760 1.610 – 3.720
	bis 1949	0	- ---	- ---
gut – mittel (3) mittel – einfach (4)	Neubau Erstverkauf	98	100 50 - 140	4.000 3.470 – 4.800
	2010-2019	8	90 60 - 130	3.400 2.890 – 3.790
	1995-2009	24	80 50 - 110	2.640 1.360 – 3.470
	1975-1994	69	80 50 - 140	2.210 1.420 – 3.210
	1950-1974	206	70 50 - 150	1.820 910 – 2.980
	bis 1949	15	80 50 - 130	1.910 1.140 – 2.530
einfach (5) – sehr einfach (6)	Neubau Erstverkauf	9	90 70 - 110	3.530 2.860 – 3.870
	2010-2019	0	- ---	- ---
	1995-2009	5	80 50 - 120	2.120 1.580 – 2.730
	1975-1994	17	80 50 - 110	1.690 1.130 – 2.340
	1950-1974	46	70 50 - 120	1.490 900 – 2.060
	bis 1949	9	80 50 - 140	1.550 900 – 1.980

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 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
Alter	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

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 m ²	bis 29	0,99
	30-49	0,94
	50-79	1,00
	80-110	1,11
	111-150	1,15
Wohnlage	sehr gut (1)	1,42
	gut (2)	1,15
	gut – mittel (3)	1,00
	mittel – einfach (4)	0,83
	einfach (5)	0,59
	sehr einfach (6)	0,59
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

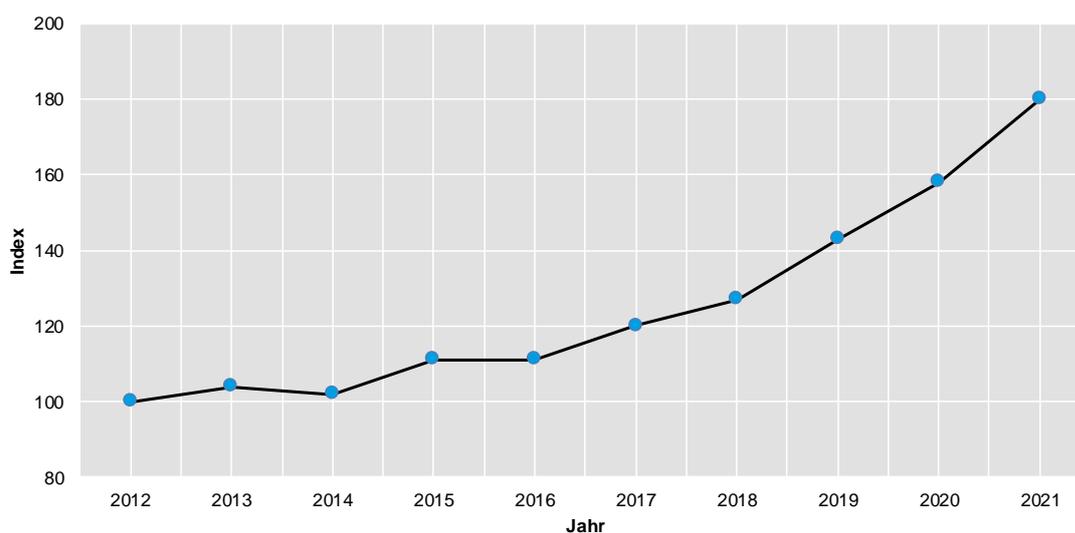
6.1.3 Indexreihen

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 01.01.2022 bezogen. Um Immobilienrichtwerte auf einen anderen Stichtag umzurechnen, kann man sich des Preisindex 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



6.2 Teileigentum

Die geringe Anzahl an Kauffällen von Teileigentum mit gewerblicher Nutzung lässt keine differenzierte Untersuchung des Teilmarktes zu.

Für Garagen und Stellplätze im Teileigentum bzw. in Verbindung mit Wohnungseigentum liegt hingegen eine ausreichende Anzahl von Kauffällen vor.

Daraus lassen sich die folgenden durchschnittlichen Kaufpreise ableiten:

Durchschnittliche Kaufpreise für Kfz-Stellplätze und Garagen

Art der Kfz-Anlage	Erstverkäufe in Euro	Weiterverkäufe in Euro
Einstellplatz in Tief- oder Sammelgarage	21.000	11.000
Einzelgarage	17.000	10.000
Außenstellplatz	8.000	5.000

Die Preise beinhalten den Bodenwertanteil.

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 2021 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 2021 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 dem geltenden Sachwertmodell der AGVGA.NRW (NHK 2010) wie folgt ermittelt:

- Auswertzeitraum 2020 bis 2021
- 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 Bauschäden / Baumängeln oder diesbezüglichen wertmäßig nicht zuverlässig einzuschätzenden Unklarheiten werden für die Untersuchung nicht verwendet. Ebenso werden komplett vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser in der Regel ausgeschlossen.
- Bei Objekten mit selbständig nutzbaren Grundstücksteilen (z.B. abtrennbarer Bauplatz, separat vom Grundstück gelegene Garage oder Stellplatz) werden entsprechende Kaufpreisvereinbarungen vorgenommen.
- 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. Gliederungsnummer 4.4.3 auf Seite 26).
- Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) erfolgt nach **Anlage 8** des AGVGA.NRW-Modells.
- Die **Normalherstellungskosten (NHK 2010)** werden gemäß **Anlage 1 des Modells** angesetzt, dabei erfolgt die **Ermittlung des Gebäudestandards, des Kostenkennwertes und der Gebäudestandardkennzahl gemäß Anlage 2**.
- Die Berücksichtigung von Besonderheiten im Dachgeschoss (Drempel, ausgebauter Spitzboden etc.), von Staffelgeschossen, von Gebäudemischtypen (z.B. Teilunterkellerung, Anbauten mit anderer Geschosshöhe / Dachform) sowie von in den BGF nicht enthaltenen Bauteilen erfolgt gemäß **Anlage 5, 6 und 7** des Modells.
- Anwendung der **Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes** (Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer).
- **Gesamtnutzungsdauer (GND) pauschal 80 Jahre**.
- **Berücksichtigung von Modernisierungen und Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) gemäß Anlage 4** des Modells, ergänzt um zwei Spalten.
- **Alterswertminderung linear nach dem Verhältnis der RND zur GND**.
- Für jeden nach dem o.g. Schema ausgewerteten Kauffall ergibt sich der Sachwertfaktor aus bereinigtem Kaufpreis dividiert durch den errechneten vorläufigen Sachwert.

8.2 Ertragswertmodell – Beschreibung der Modellparameter

Die Liegenschaftszinssätze für Mülheim an der Ruhr werden vom Gutachterausschuss auf Grundlage von aktuellen Kaufpreisen nach dem geltenden Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW (NHK 2010) wie folgt ermittelt:

- Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt mit der umgestellten Formel für das Ertragswertverfahren. Die erste Näherung wird berechnet aus Reinertrag / Kaufpreis x 100. Die weitere Berechnung erfolgt iterativ solange, bis das Ergebnis in der zweiten Nachkommastelle stabil ist.
- Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, werden ausgeschlossen.
- Die Wohn- und Nutzflächenangaben vom Erwerber werden auf Plausibilität geprüft.
- Der Rohertrag wird auf Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück ermittelt. Für Wohnnutzungen werden die marktüblichen Erträge anhand des geltenden Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Mülheim an der Ruhr ermittelt. Bei gewerblich genutzten Flächen werden die eingehenden Mieten anhand der im Internet veröffentlichten Gewerbemieten auf Plausibilität geprüft. Für nicht vermietete Gebäudeteile werden die marktüblichen Mieten angesetzt.
- Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß Ertragswertrichtlinie (EW-RL) Anlage 1 vom 12.11.2015 angesetzt, ergänzt um die Ansätze für Instandhaltungskosten von Carports und Stellplätzen aus dem AGVGA.NRW-Modell (Modell zur Ableitung von LSZ, Anlage 3). Die Werte werden jährlich mittels Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (2015=100) angepasst.
Zu den Bewirtschaftungskosten gehören auch die Schönheitsreparaturen und die Betriebskosten, soweit sie nicht auf die Mieter umgelegt werden. In der Regel wird die vollständige Umlage der Schönheitsreparaturen und der Betriebskosten auf die Mieter angenommen.
- Der Reinertrag ist die Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV).
- Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird gemäß Anlage 1 des Modells für Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude (Gewerbeanteil über 20% vom Rohertrag) mit jeweils 80 Jahren und für Büro- und Geschäftshäuser mit 70 Jahren veranschlagt.
- Die Berücksichtigung von Modernisierungen und die Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erfolgt weitgehend nach Anlage 2 des Modells. Für die in diesem Modell genannten Modernisierungsmaßnahmen werden Punkte vergeben. Länger zurückliegende Modernisierungen werden gemäß der folgenden Tabelle mit einer verminderten Punktzahl berücksichtigt. Die Originaltabelle der AGVGA.NRW wurde um zwei Jahresspalten ergänzt.
- Objekte mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren werden bei der statistischen Auswertung nicht berücksichtigt.
- Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Bodenrichtwertes, angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes, ermittelt.

Ermittlung des Modernisierungsgrades anhand der nachfolgenden Tabelle:

Modernisierungselemente	bis 5 Jahre zurück	bis 10 Jahre zurück	bis 15 Jahre zurück	bis 20 Jahre zurück	bis 25 Jahre zurück	länger als 25 Jahre zurück
Dach inkl. Dämmung	4	3	2	1,5	1	0
Fenster und Türen	2	1,5	1	0,5	0,5	0
Leitungssysteme	2	2	1,5	1	0,5	0
Heizungsanlage	2	1,5	1	0,5	0	0
Dämmung / Außenwände	4	3	2	1,5	1	0
Bäder	2	1,5	1	1	0,5	0
Innenausbau	2	2	1,5	1	0,5	0
Grundrissgestaltung	2	2	2	2	2	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 Rechtsverkehr 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 Verkäufe (Mindestanzahl drei) stattgefunden haben.

Jedem Immobilienrichtwert sind bestimmte Eigenschaften wie z.B. Alter, Anzahl der Wohneinheiten und Ausstattungsmerkmale zugeordnet. Unterschiede des Bewertungsobjektes zum Richtwertobjekt sind durch Umrechnungskoeffizienten in Bezug auf die Merkmale an den Richtwert anzubringen.

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.

Der berechnete Immobilienrichtwert entspricht nicht dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

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 Sachwertrichtlinie (siehe 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 Sachwertrichtlinie Anlage 4 zu ermitteln.
Gebäudestandard	Die Qualität des Gebäudestandards erfasst sowohl die Bausubstanz als auch die innere 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 ermittelt sich aus der Wohnflächenverordnung.

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 Sachwertrichtlinie Anlage 4 zu ermitteln.
Gebäudestandard	Die Qualität des Gebäudestandards erfasst sowohl die Bausubstanz als auch die innere 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 ermittelt sich aus der Wohnflächenverordnung.

9 Mieten und Pachten

Der Mietspiegel Mülheim an der Ruhr für nichtpreisgebundene Wohnungen (Stand 01.01.2022) steht im Internet zum kostenlosen Download bereit:

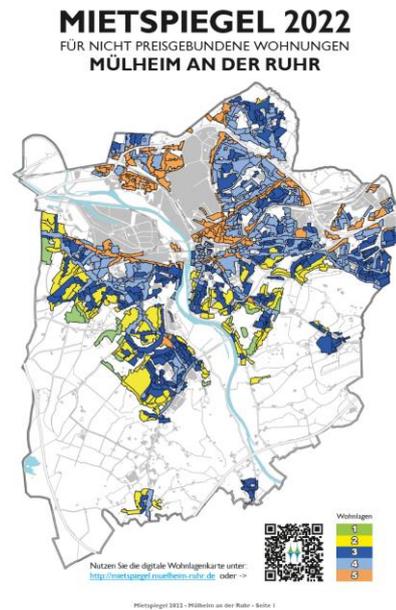
<http://mietspiegel.muelheim-ruhr.de>

Der neue fortgeschriebene Mietspiegel für Mülheim an der Ruhr gilt seit dem 1. Januar 2022 für die kommenden zwei Jahre bis zum 31. Dezember 2023 und ersetzt damit den Mietspiegel 2020. Mülheimer Mietenden sowie 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.

Der Mülheimer Mietspiegel 2022 beruht auf einer Fortschreibung des Mietspiegels 2020 anhand des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland. Er erfüllt damit die Vorgaben, die das Bürgerliche Gesetzbuch an die Fortschreibung eines qualifizierten Mietspiegels richtet. Der Mülheimer Mietspiegel 2022 basiert auf den Angaben des Mülheimer Mietspiegels 2020, die anhand des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland (Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte) gemäß § 558d Abs. 2 BGB fortgeschrieben wurde.

Der Mietspiegel wurde erstellt unter der Mitwirkung des „Arbeitskreises Mülheimer Mietspiegel 2022“.

Eine Übersicht über Gewerbemieten (Büroräume, Gewerbehallen, Ladenlokale) finden Sie unter anderem unter der Anschrift <http://www.immopromeo.com/> im Internet.



10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses (Stand 22.03.2022)

Vorsitzender	Matthias Lincke	Ltd. Vermessungsdirektor
Stellv. Vorsitzende und Sachverständige	Gottfried Lülsdorf Hans-Wolfgang Schaar Michael Steinke	Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Dipl.-Ing.
Sachverständige	Martina Busch Torsten Gehrken Walter Hastedt Theo Höckesfeld Olaf Josten Ulrike Kuntzer Udo Maslowski Axel Quester	ÖbVI Dipl.-Kfm. Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Dipl.-Kfm. Dipl.-Ing. Dipl.-Geol. Dipl.-Betriebsw.
Sachverständiger des Finanzamtes	Thomas Kamberg	Regierungsrat
Stellv. Sachverständige des Finanzamtes	Veronika Graf	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

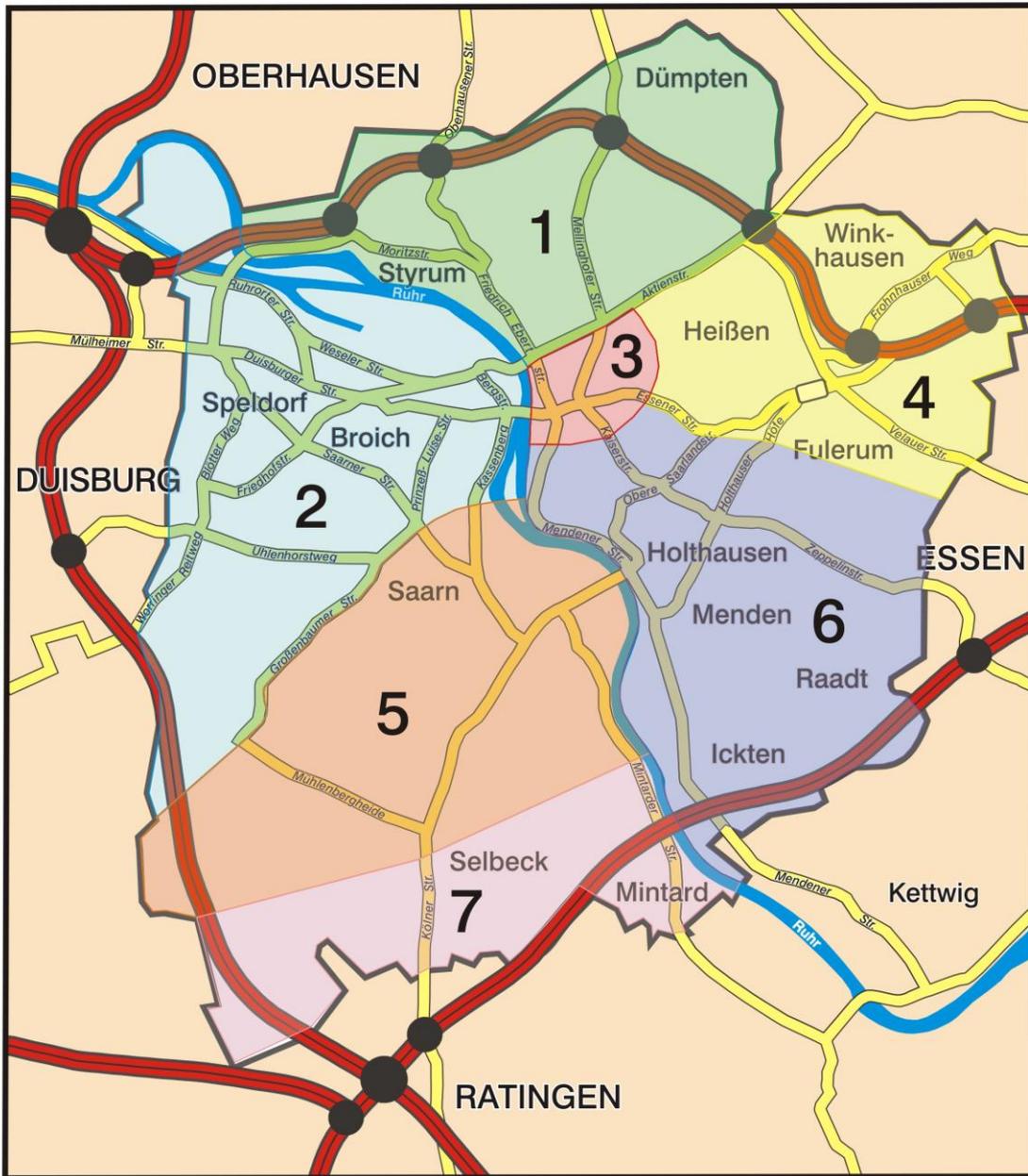
Dipl.-Ing. Angela Lülff

Telefon: 0208 / 455-6205

Fax: 0208 / 455-6299

E-Mail: gutachterausschuss@muelheim-ruhr.de

11. Anlagen



Räumliche Bereiche/Bezirke des Stadtgebietes

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

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Mülheim an der Ruhr

www.boris.nrw.de

