



Grundstücksmarktbericht 2011.

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Mülheim an der Ruhr

Auswertungszeitraum 01.01.2010 - 31.12.2010



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in Mülheim an der Ruhr



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



Grundstücksmarktbericht 2011
für Mülheim an der Ruhr

Übersicht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2010

Herausgegeben im März 2011

Gebühr nach der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung NRW (Stand Juli 2010): 52,- €. Veröffentlichung einzelner Seiten mit Quellenangabe ist gestattet. Belegexemplar wird erbeten.

Titelfoto: © Walter Schernstein

Kulturhauptstadt Europas RUHR 2010.

Der Wasserbahnhof und das Kraftwerk im Rahmen der Ruhrlights zur Local-Hero Woche.

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Mülheim an der Ruhr

Vorsitzender

Städt. Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. M. Lincke

Geschäftsführerin:

Dipl.-Ing. D. Mostert

Geschäftsstelle

Technisches Rathaus, Hans-Böckler-Platz 5, Zimmer 02.15 - 02.19

Postanschrift

Postfach 10 19 53 in 45466 Mülheim an der Ruhr

Auskünfte

Tel.: 0208 / 455 / 6205-6210

Fax : 0208 / 455 / 586208

E-Mail: gutachterausschuss@mulheim-ruhr.de

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

Internet

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

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	5
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	8
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	8
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	9
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2010	10
4.1 Anzahl der Kauffälle	11
4.2 Flächenumsatz	12
4.3 Geldumsatz	13
5. Unbebaute Grundstücke	14
5.1 Individueller Wohnungsbau (für Ein- und Zweifamilienhäuser)	14
Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau	16
5.2 Geschosswohnungsbau	18
5.3 Gewerbliche Bauflächen	20
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Gartenland	21
6. Bebaute Grundstücke	23
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	23
6.2 Mehrfamilienhäuser	27
7. Wohnungseigentum	29
Mehrjähriger Vergleich zu Abgeschlossenheits-	
bescheinigungen und Kaufverträgen	29
Häufigkeitsverteilungen	30
Kaufpreistabelle für Wohnungseigentum	33
8. Bodenrichtwerte	34
8.1 Gesetzlicher Auftrag	34
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	34
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)	35
8.4 Handhabung des Internetportals BORISplus	35
9. Erforderliche Daten	37
(Dieser Teil ist in der Nur-Lese-Version des Internets nicht sichtbar)	
9.1 Umrechnungskoeffizienten	37
9.1.1 Abhängigkeit der Bodenwerte vom Maß der baulichen Nutzung	37
9.1.2 Faktoren für Kleinstgrundstücke bis 250 m ² Grundstücksgröße	42
9.1.3 Faktoren zur Berücksichtigung der Himmelsrichtung	43
9.2 Liegenschaftszinssätze für Ertragswertobjekte	45
9.3 Rohertragsvervielfältiger	47
9.4 Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte	48
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	51
11. Sonstige Angaben	52
11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses	52

Anlage: Räumliche Aufteilung des Stadtgebietes

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2010 wurden in der Stadt Mülheim an der Ruhr 1.435 Kauffälle über bebaute und unbebaute Grundstücke registriert. Die Zahl der Verträge blieb damit nahezu konstant (2009 1.424 Kauffälle). Die Umsätze betrugen in 2010 349,07 Millionen € gegenüber 244,23 Millionen € in 2009. Das ist ein Umsatzplus von 42 % gegenüber dem Umsatz des Vorjahres 2009, welches allerdings auf 2 hochpreisige Fälle zurückzuführen ist.

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken stieg von 63 (2009) auf 104 (2010), also um ca. 65 %. Der Geldumsatz sank dabei um 7 %, was hauptsächlich darauf zurückzuführen ist, dass eine größere Anzahl kleiner Grundstücke seitens der Stadt an bauwillige Familien verkauft wurde. Der größte Anteil des Geldumsatzes wurde auch in 2010 für den Teilmarkt der baureifen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke erzielt. Die Untersuchung des Kaufpreismaterials hat ergeben, dass die Kaufpreise dieses Bereiches stabil geblieben sind.

Neu ist in diesem Jahr die Aufstellung der zonalen Bodenrichtwerte, die bundesweit aus Erbschafts- und Schenkungssteuergründen notwendig wurde. Dadurch ist die Zahl der Bodenrichtwerte im Mülheimer Stadtgebiet von bisher 82 auf 969 gestiegen. Erstmals sind auch Werte der Innenstadtlagenkarte und der Sanierungsgebiete im Bodenrichtwertgefüge integriert. Im Einzelnen wurden beschlossen :

- 477 Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
- 381 Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau in Wohn- und Mischgebieten
- 57 Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Sondergebiete
- 46 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen
- 8 Bodenrichtwerte für Grundstücke mit Bestandsschutz im Außenbereich

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

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

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle von bebauten Grundstücken ist von 595 (2009) auf 627 (2010) um 5 % gestiegen. Auch hier ist der Anstieg hauptsächlich bei den Ein- und Zweifamilienhäusern zu verzeichnen. Objekte des Geschosswohnungsbaus sind zahlenmäßig rückläufig.

Eigentumswohnungen

Die Zahl der verkauften Wohnungseigentumseinheiten ist von 679 (2009) auf 640 (2010) um 6 % gefallen. Die durchschnittlichen Preise für neuwertige Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) liegen zwischen 1900 €/m² Wohnfläche in mittleren Lagen im Stadtteil Dümpten und 2250 €/m² in guten Lagen des Stadtteils Speldorf. Die Kaufpreise für Wohnungserstverkäufe sind im Vergleich zu 2009 weitgehend stabil geblieben und für Wohnungsweiterverkäufe wie schon 2008 und 2009 überwiegend rückläufig.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

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

Bodenrichtwertinformationssystem im Internet



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

Mit der in 2008 erfolgten Umstellung von BORIS.nrw in BORISplus.nrw wurde das Informationssystem um eine „Allgemeine Preisauskunft“ für Eigentumswohnungen und Ein-/Zweifamilienhäuser erweitert. Für das Stadtgebiet Mülheim an der Ruhr sind derzeit etwa 1300 Kaufpreise für Eigentumswohnungen in das System eingestellt.

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Mülheim an der Ruhr ist eine Einrichtung des Landes NRW. Er ist ein selbstständiges und unabhängiges Kollegialgremium von Sachverständigen für die Wertermittlung von Immobilien. Die ehrenamtlichen Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung für die Dauer von 5 Jahren bestellt, Wiederbestellungen sind möglich.

Gesetzliche Grundlagen der Gutachterausschüsse sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW), der Kaufpreissammlung-Erlass (KPS-Erlass) und der Bodenrichtwert-Erlass (BoRiWErl.NRW) in den jeweils gültigen Fassungen. Gemäß den Datenschutzbestimmungen behandeln der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle erhaltene Informationen aus Kaufverträgen und zusätzlich erfragte Sachdaten streng vertraulich.

In dieser Veröffentlichung sind daher nur anonymisierte und zusammengefasste Daten enthalten.

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die örtlichen Gutachterausschüsse haben im Wesentlichen folgende Aufgaben:

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

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

Der Obere Gutachterausschuss hat folgende Aufgaben:

- Führung des Bodenrichtwertinformationssystems BORISplus.NRW
- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in NRW
- Festlegung von Auswertestandards für die wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Berechtigten nach § 193 Abs. 1 BauGB, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart worden ist.
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses im Land NRW vorliegt.

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

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

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

Weitere Aufgaben sind:

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

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2010

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

Es sind dies:

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

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

Hinweis:

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

4.1 Anzahl der Kauffälle

Die Anzahl der veräußerten Objekte ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant geblieben.

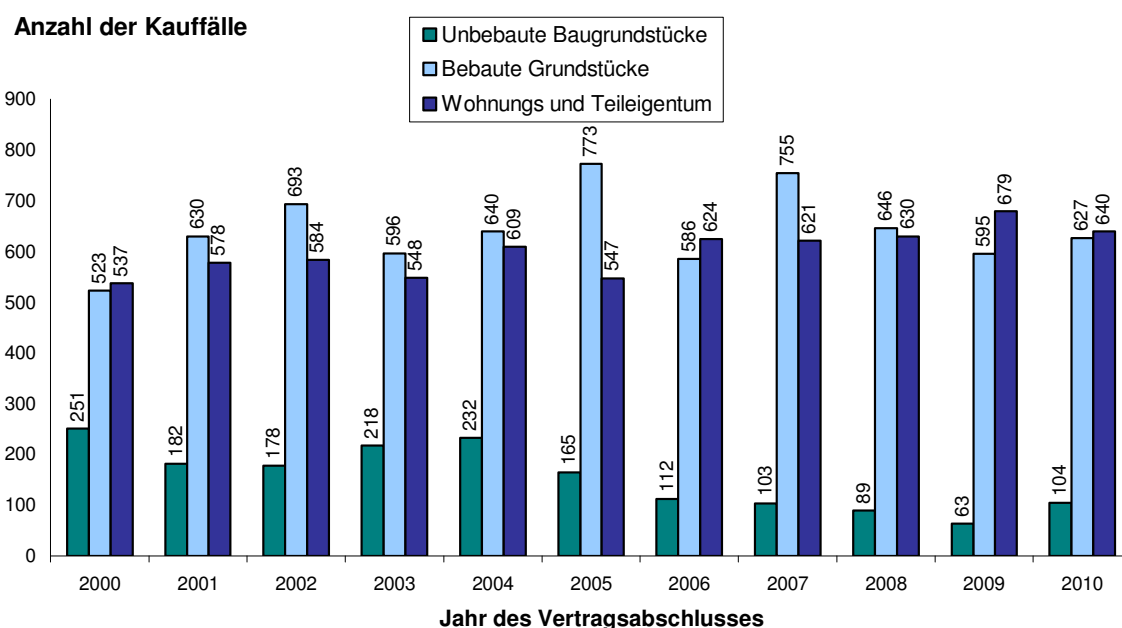
Aus der nachfolgenden Tabelle wird die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte deutlich.

Unbebaute Flächen	2010	2009
Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH / ZFH)	88	39
Grundstücke für Geschosswohnungsbau (MFH)	8	14
Gewerbeflächen (tertiäre Nutzung)	5	7
Gewerbe- und Industrieflächen (Produktion usw.)	3	3
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	11	11
Entwicklungsland (Bauerwartung/Rohbauland)	3	2
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u ä.)	50	74

Bebaute Objekte

Bebaute Grundstücke EFH und ZFH	465	434
Bebaute Grundstücke MFH	136	147
Bebaute Gewerbeobjekte (Gewerbeanteil > 80%)	25	13
Bebaute sonstige Objekte	1	1
Wohnungseigentum einschl. Wohnungserbbaurechte	629	659
Teileigentum	11	20
Gesamtzahl der Objekte	1435	1424

Langfristig zeigt sich folgende Entwicklung:



4.2 Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

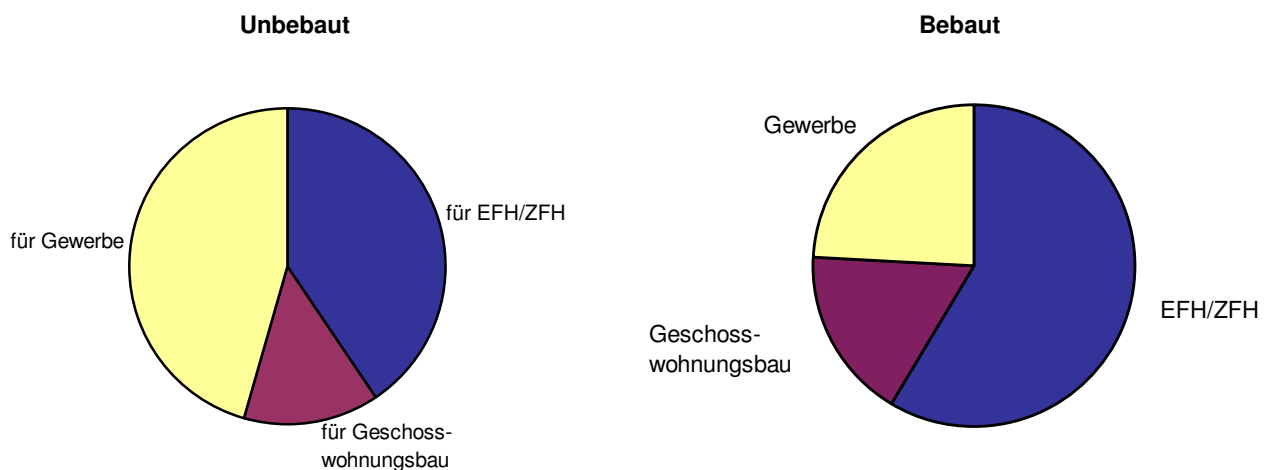
Der Flächenumsatz aus den Kaufverträgen des Berichtsjahres ist gegenüber 2009 um rd. 14 % gestiegen. Die Teilmärkte für Wohnungs- und Teileigentum sind nicht dargestellt, da die anteilige Grundstücksfläche nur eine untergeordnete Rolle spielt.

Unbebaute Flächen	2010 in ha	2009 in ha
Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH / ZFH)	3,56	2,82
Grundstücke für Geschosswohnungsbau (MFH)	1,21	1,66
Gewerbeflächen (tertiäre Nutzung)	1,58	3,32
Gewerbe- und Industrieflächen (Produktion usw.)	2,43	1,16
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	9,20	6,96
Entwicklungsland (Bauerwartung/Rohbauland)	2,82	0,17
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u.ä.)	3,83	2,50

Bebaute Objekte

Bebaute Grundstücke EFH und ZFH	31,13	24,24
Bebaute Grundstücke MFH	9,13	11,42
Bebaute Gewerbeobjekte (Gewerbeanteil > 80%)	11,05	8,48
Bebaute sonstige Objekte	1,79	0,15
Gesamtfläche	77,73	62,88

Flächenverteilung der Hauptmärkte (Ein- und Zweifamilienhäuser, Geschosswohnungsbau und Gewerbe)



4.3 Geldumsatz (in Mio. €)

Der Geldumsatz stieg gegenüber dem letzten Berichtsjahr um rd. 42 %.

	2010 Mio. €	2009 Mio. €
Unbebaute Flächen		
Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH / ZFH)	8,42	6,42
Grundstücke für Geschosswohnungsbau (MFH)	3,55	4,90
Gewerbeflächen (tertiäre Nutzung)	2,70	5,74
Gewerbe- und Industrieflächen (Produktion usw.)	2,16	1,05
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	0,25	0,26
Entwicklungsland (Bauerwartung/Rohbauland)	1,96	0,27
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u ä.)	2,54	0,98

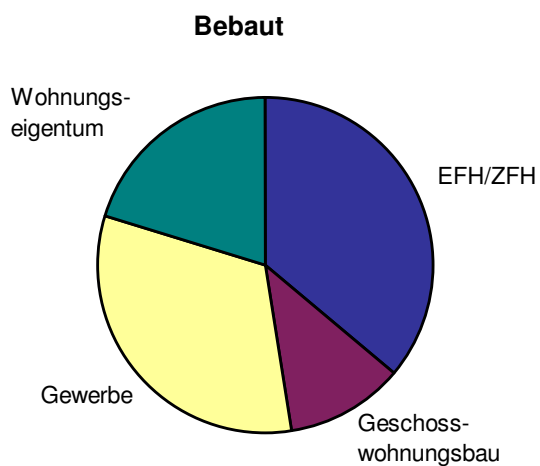
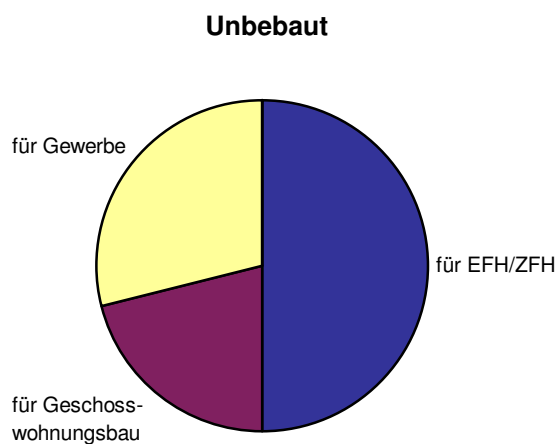
Bebaute Objekte

Bebaute Grundstücke EFH und ZFH	118,02	111,06
Bebaute Grundstücke MFH	37,43	41,39
Bebaute Gewerbeobjekte (Gewerbeanteil > 80%)	104,29*	12,49
Bebaute sonstige Objekte	0,50	0,80
Wohnungseigentum einschl. Wohnungserbbaurechte	66,66	56,73
Teileigentum	0,59	2,14
Gesamtsumme	349,07	244,23

* beeinflusst durch zwei hochpreisige Kauffälle

Umsatzverteilung der Hauptmärkte

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

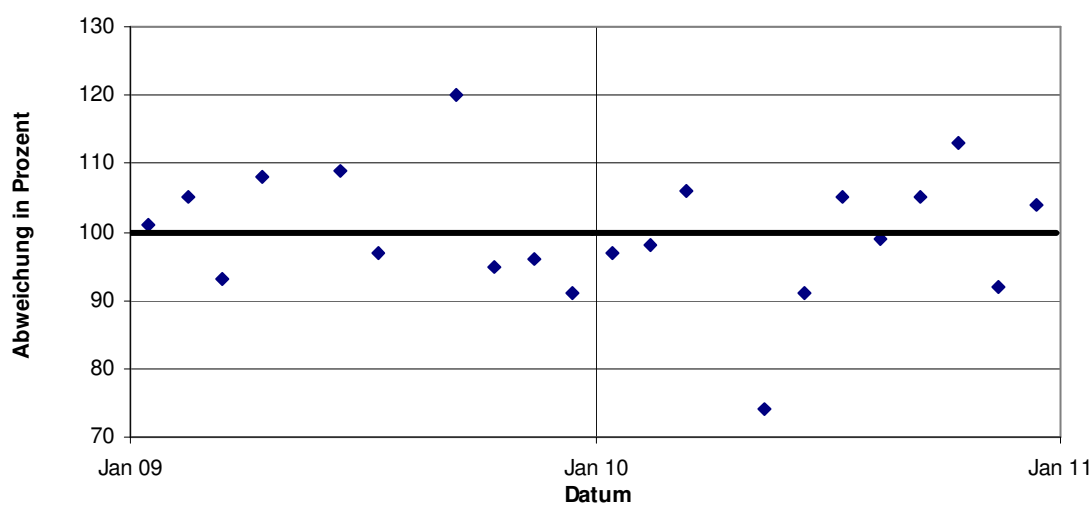


5 Unbebaute Grundstücke

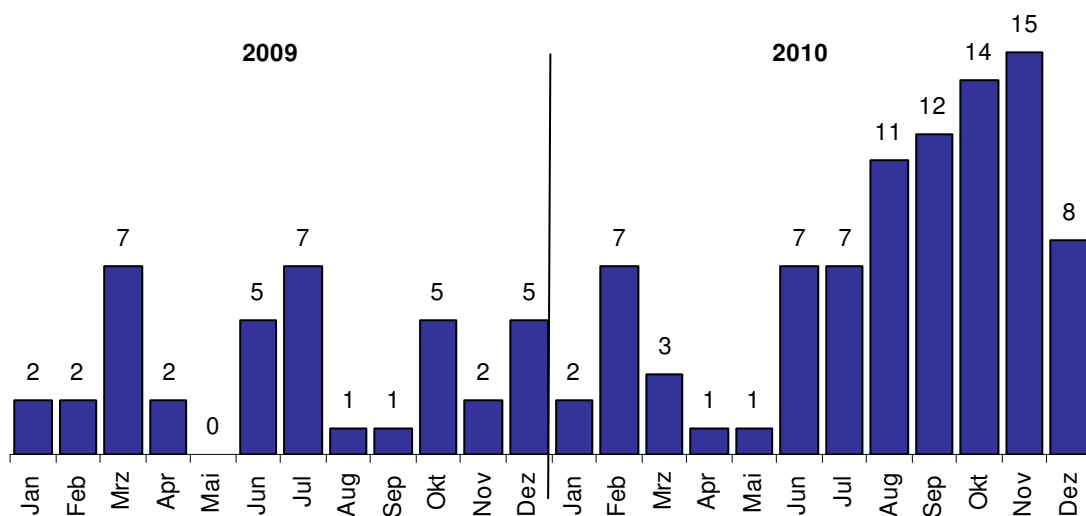
5.1 Individueller Wohnungsbau für Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Berichtszeitraum wurden 64 Verträge über unbebaute Grundstücke für den Bau von 88 Ein- und Zweifamilienhäusern registriert. Das sind 49 Grundstücke mehr als im Vorjahr. Die Preisentwicklung ist für das ganze Stadtgebiet nahezu stabil.

**Abweichung der geeigneten Kauffälle vom Richtwertniveau
Dargestellt als monatliche Mittelwerte (1.1.2010 = 100 %)**



Monatliche Verteilung der verkauften Grundstücke



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

Durchschnittliche Baulandpreise in €/m ²	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (350 m ² - 800 m ²)	360	250	--
Grundstücke für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (250 m ² - 500 m ²)	360	260	180
Kleinstgrundstücke zur Bebauung mit Reihemittelhäusern (150 m ² - 300 m ²)	350	290	210

Grundstücksumsatz nach Bezirken

(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

2010

Anzahl	88	42	16	0	4	11	11	4
Fläche in m ²	35.579	12.464	9.307	0	1.950	6.268	3.725	1.865
Kaufpreis in 1000 €	8.423	2.367	2.751	0	499	992	1.293	521

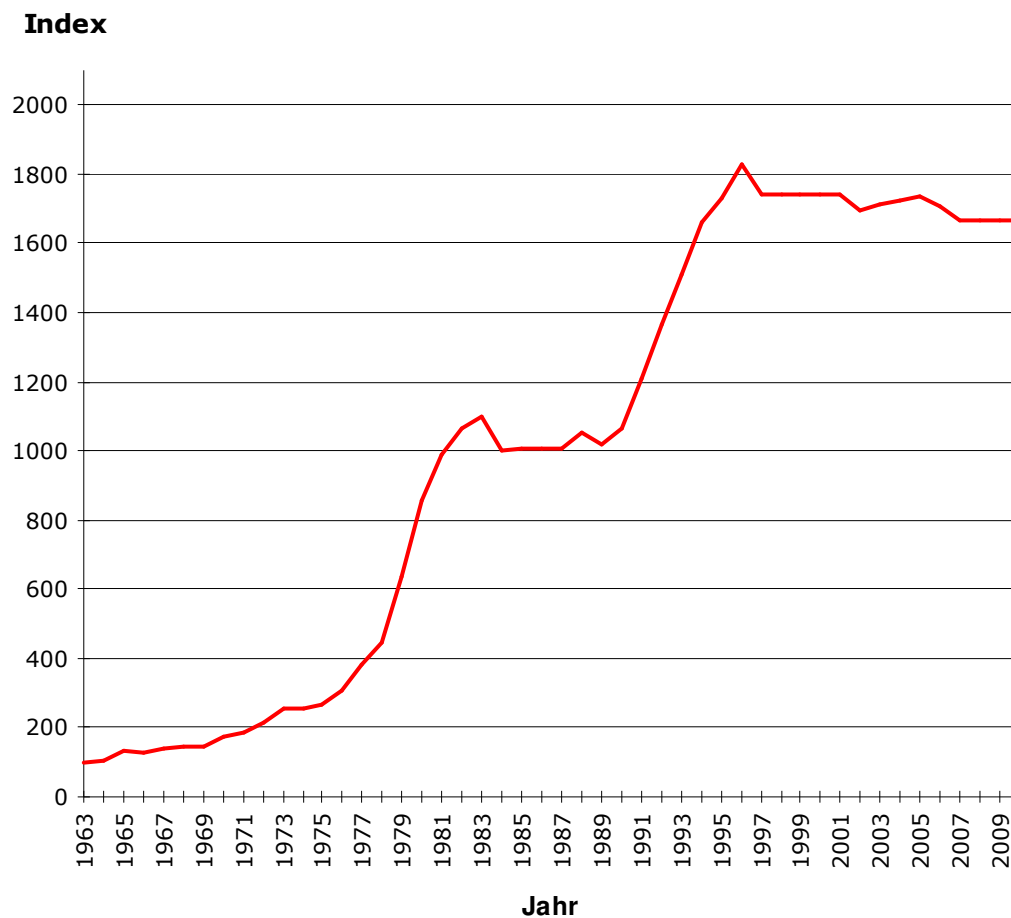
2009

Anzahl	39	4	13	3	3	9	5	2
Fläche in m ²	28.211	1.913	9.011	1.391	1.054	9.704	3.912	1.226
Kaufpreis in 1000 €	6.424	190	1.882	337	264	2.133	1.256	362

2008

Anzahl	79	36	18	1	14	7	0	3
Fläche in m ²	33.028	7.700	15.479	in Bezirk 4 enthalten	5.925	2.742	0	1.182
Kaufpreis in 1000 €	7.961	2.253	2.745		1.397	1.212	0	354

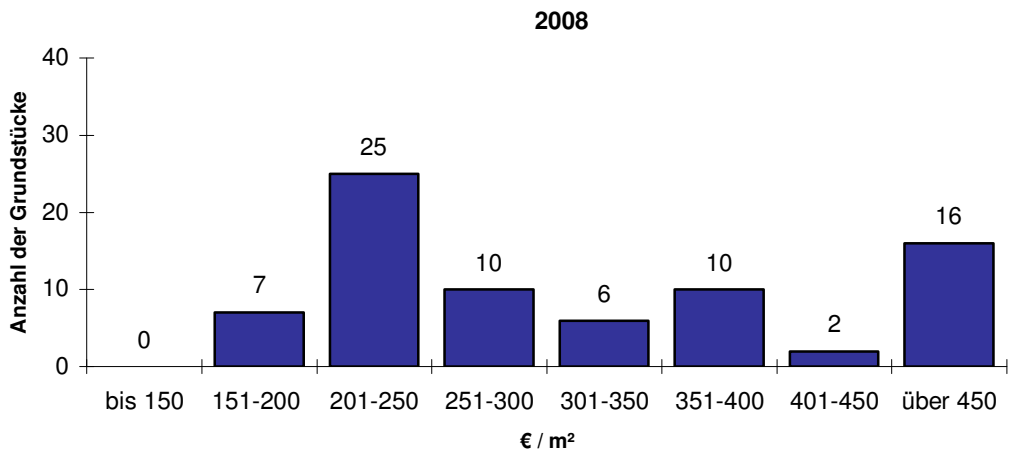
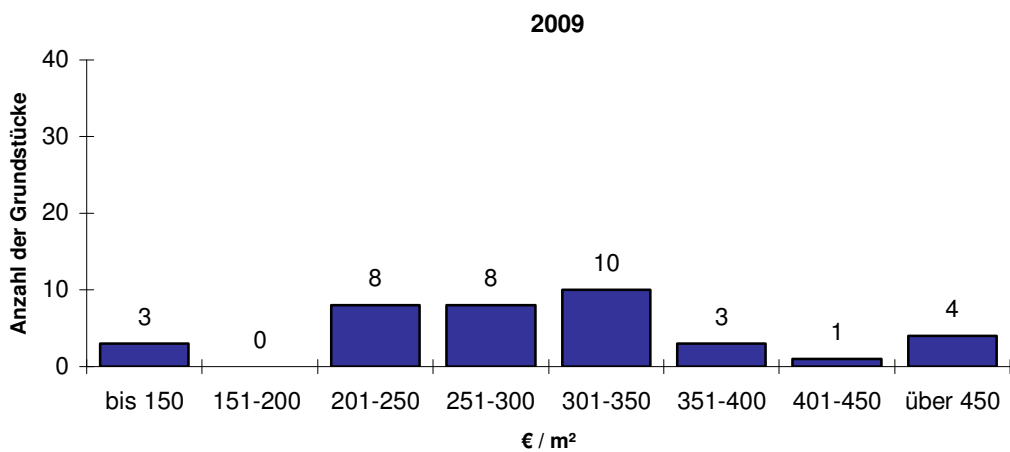
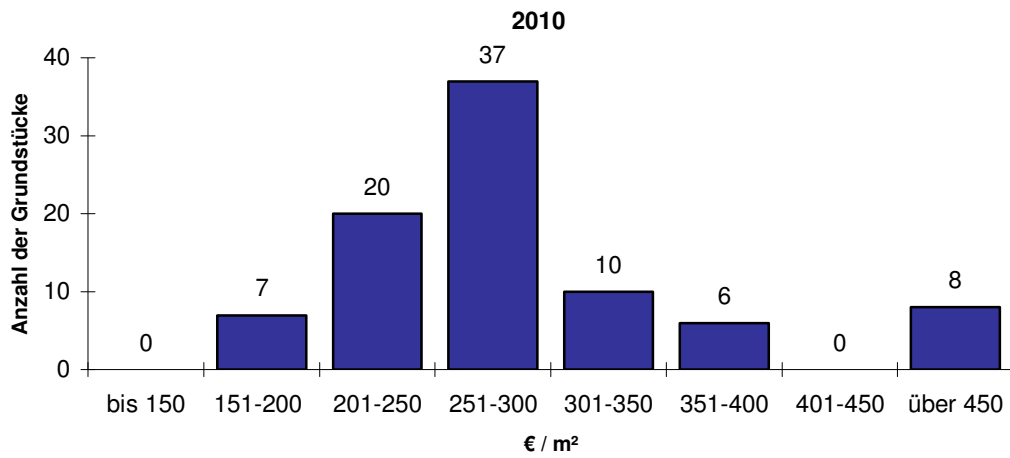
**Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau
(Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke)**
(1963 = 100)
Preisniveau 1963 i.M. ca. 15 € / m²



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

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

(erschließungsbeitragsfreie Werte, ohne Villengrundstücke)



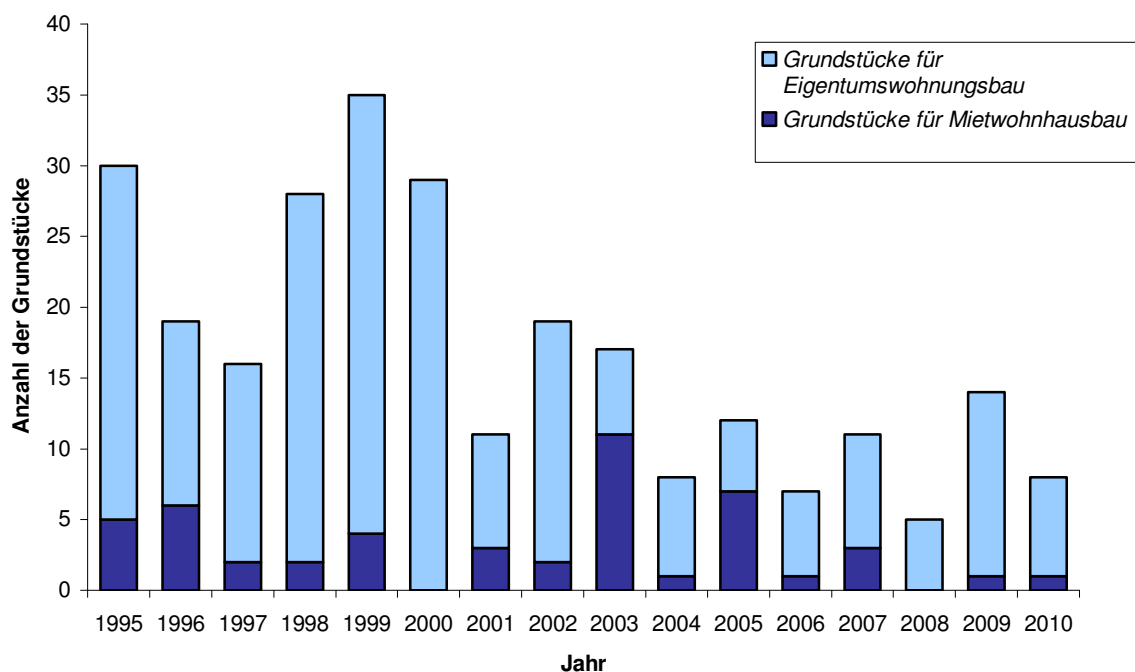
5.2 Geschosswohnungsbau

Die Anzahl der Kauffälle verbleibt weiter auf niedrigem Niveau. Im Berichtsjahr waren es nur 8 Grundstücke, die nahezu alle für den Eigentumswohnungsbau erworben wurden. Wegen der geringen Anzahl konnte keine allgemeine Preisentwicklung ermittelt werden.

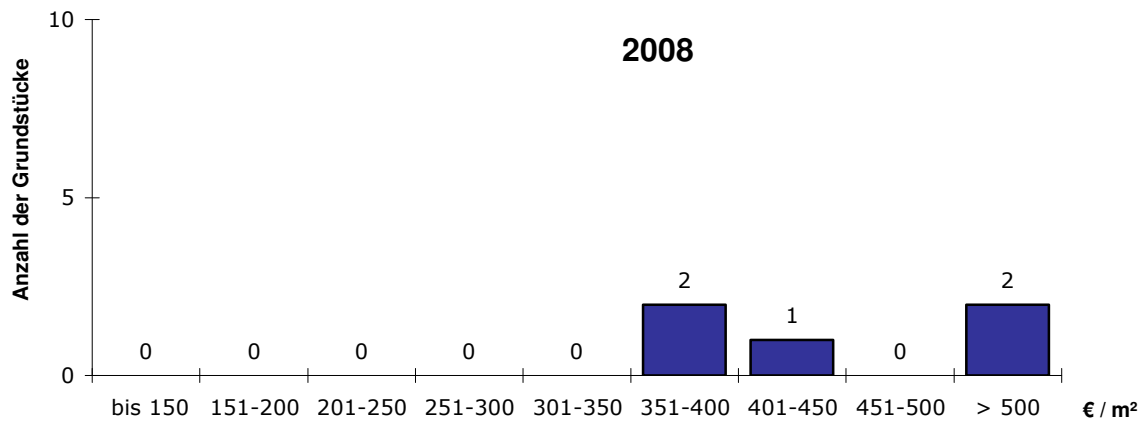
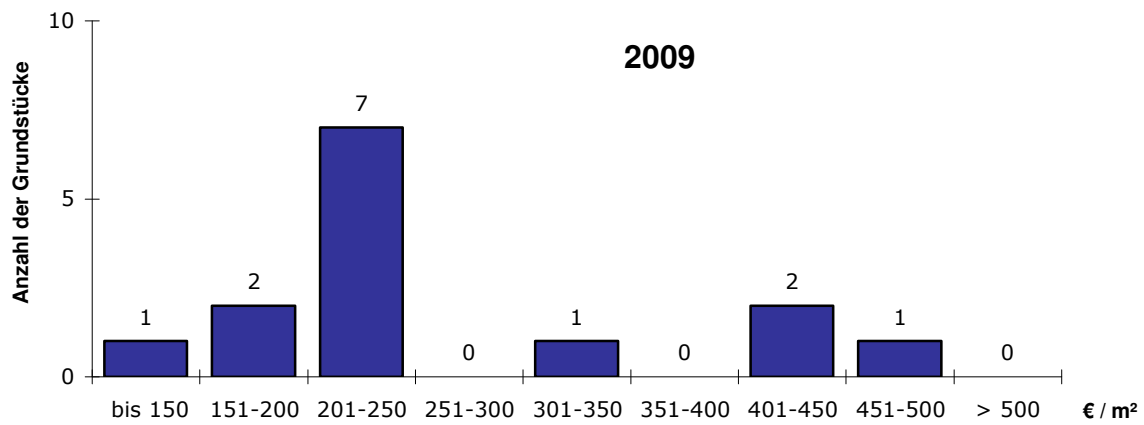
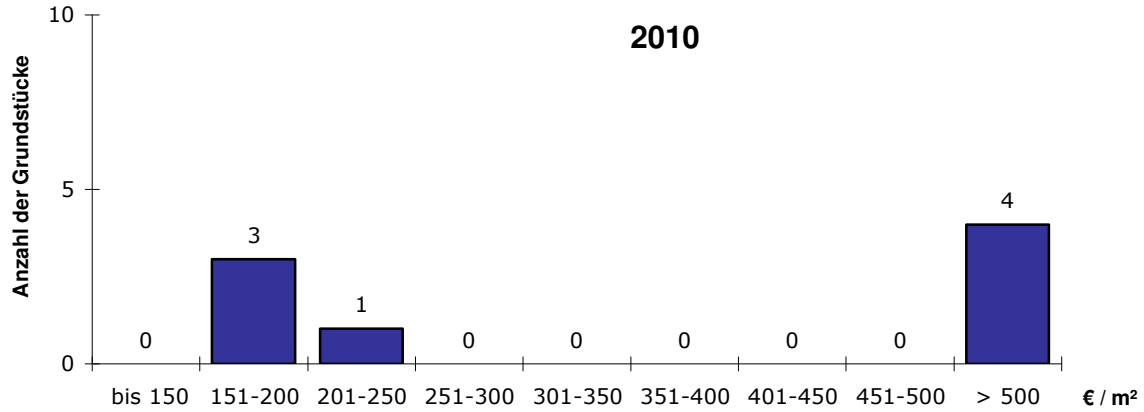
Die folgenden erschließungsbeitragsfreien durchschnittlichen Baulandwerte können für den mehrgeschossigen Wohnungsbau genannt, jedoch nicht zur Bewertung einzelner Grundstücke herangezogen werden. Sie beziehen sich entsprechend der Vorgaben des Oberen Gutachterausschusses auf eine etwa drei- bis fünfgeschossige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

Durchschnittliche Baulandpreise in €/m ²	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Grundstücke für den Bau von Mietwohnungen	280	230	180
Grundstücke für gemischt genutzte Objekte (20 – 80 % gewerbliche Nutzung)	300	250	180
Grundstücke für den Bau von Wohnungs- und Teileigentum	420	300	-----

Aufteilung der Grundstücke nach Gebäudearten



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



5.3 Gewerbliche Bauflächen

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

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

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

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

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

In den Geschäftsbereichen der **Nebenzentren** überwiegt eine gemischte Bebauung mit Wohnungen in den Obergeschossen. Von daher können für diese Bereiche die in Punkt 5.2 genannten Werte für gemischt genutzte Objekte als typisch angesehen werden. Für die Nebenzentren Speldorf, Styrum, Winkhausen und Heißen sind auch Richtwerte im Bodenrichtwertsystem BORISplus vorhanden.

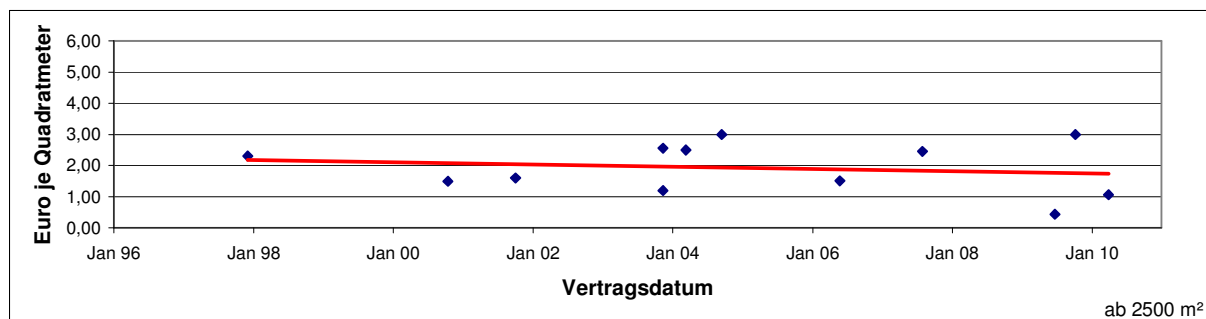
Auch für die Gewerbegebiete und die Innenstadt sind zonale Bodenrichtwerte über BORISplus abrufbar.

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Gartenland

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

Forstwirtschaftliche Flächen (einschließlich Teich- u. Fischwirtschaft)

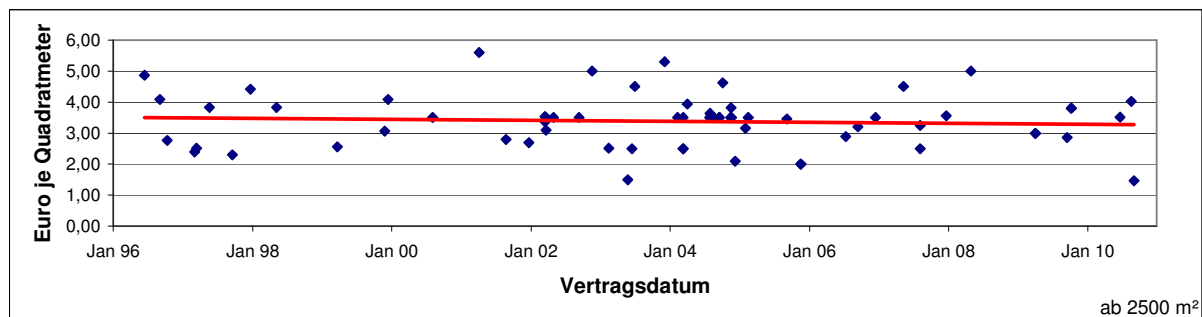
Jahr	Anzahl	Umsatz in m ²	Durchschnittlicher Preis für Flächen ab 2500 m ²
2010	6	26.288	1,90 €/m² mit Aufwuchs
2009	3	14.347	
2008	0	0	



Ackerland und Grünland

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

Jahr	Anzahl	Umsatz in m ²	Durchschnittlicher Preis für Flächen ab 2500 m ²
2010	5	65.678	3,20 €/m²
2009	6	46.317	
2008	2	141.261	



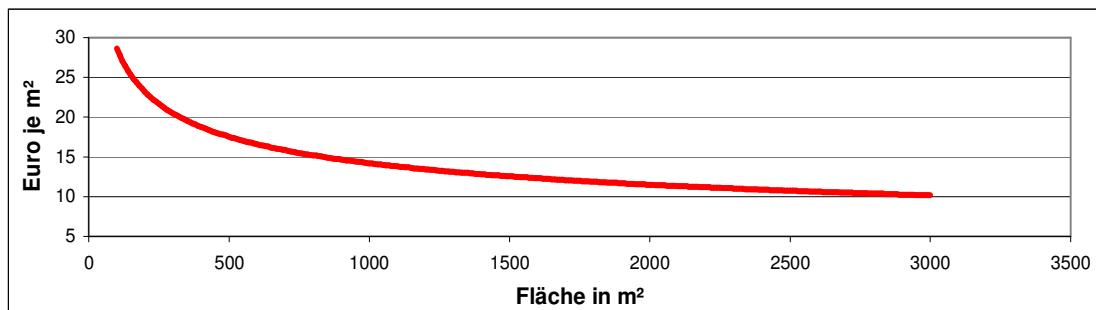
Hausgartenflächen

Nach einer Untersuchung des Gutachterausschusses aus dem Jahre 2010 liegen die Preise für die zum Bauland gehörenden Hinterlandflächen (> 30 m bzw. 40 m Grundstückstiefe), die als zusätzliche Hausgartenfläche erworben werden, in den meisten Fällen zwischen 15 und 20 % des umgebenden Baulandwertes. Je nach Größe der zusätzlichen Hausgartenfläche wurde folgendes Wertverhältnis zum nächstgelegenen Bodenrichtwert ermittelt :

Größe der zusätzlichen Hausgartenfläche	bis 100 m ²	ab 100 bis 250 m ²	ab 250 bis 500 m ²	ab 500 bis 750 m ²	ab 750 bis 1000 m ²	ab 1000 bis 1500 m ²
Gartenlandwert in % des Bodenrichtwertes	30%	20%	15%	12,5%	10%	5%

Selbständiges Gartenland

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



Begünstigtes Agrarland

Der Begriff "Begünstigtes Agrarland" kommt in der neuen ImmoWertV nicht mehr vor.

Deshalb wird der bisher als "Begünstigtes Agrarland" mit einem mittleren Wert von 10 Euro je m² angegebene Wert künftig nicht mehr ausgewiesen. Stattdessen sind die in Frage kommenden Flächen entsprechend ihrer Nutzungsart in den Bodenrichtwerten für Acker- und Grünland miteingefasst. Hierzu sei jedoch besonders auf die zugehörige Fachinformation hingewiesen, in der nachzulesen ist, dass derartige Flächen an Siedlungsrändern teilweise bis zum siebenfachen Wert gehandelt werden.

6. Bebaute Grundstücke

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Grundstücksumsatz nach Bezirken

(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

2010

Anzahl	465	89	100	19	107	89	56	5
Fläche in m²	311.285	41.206	69.932	8.180	61.988	44.561	75.025	10.393
Kaufpreis in 1000 €	118.018	14.794	28.411	4.596	24.755	25.743	18.504	1.215

2009

Anzahl	434	95	78	20	101	90	40	10
Fläche in m²	242.412	41.906	56.058	9.447	48.289	53.751	28.793	4.168
Kaufpreis in 1000 €	111.063	17.038	26.741	4.301	22.690	26.138	12.071	2.084

2008

Anzahl	420	56	70	28	112	89	53	12
Fläche in m²	364.577	23.407	112.189	9.226	61.531	94.287	26.467	37.470
Kaufpreis in 1000 €	107.841	10.590	23.234	7.240	23.613	25.357	14.524	3.283

Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Von den Erwerbern bebauter Objekte werden durch Fragebogen zusätzliche Angaben zum verkauften Gebäude erfragt. Die Antwortquote liegt bei knapp 70 Prozent. Aus den komplett ausgefüllten Bögen sind dann die unten stehenden Auswertungen möglich geworden, die eine Übersicht über den Markt der Einfamilienhäuser vermitteln.

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

Anzahl, Qualität und Ausstattung der Objekte schwanken von Jahr zu Jahr erheblich. Die in der Tabelle genannten Werte sind nur rein statistisch aus den Kaufpreisen der letzten **drei** Jahren ermittelt und können deshalb **nicht** als teilmarkttypisch zur Bewertung einzelner Grundbesitzungen herangezogen werden.

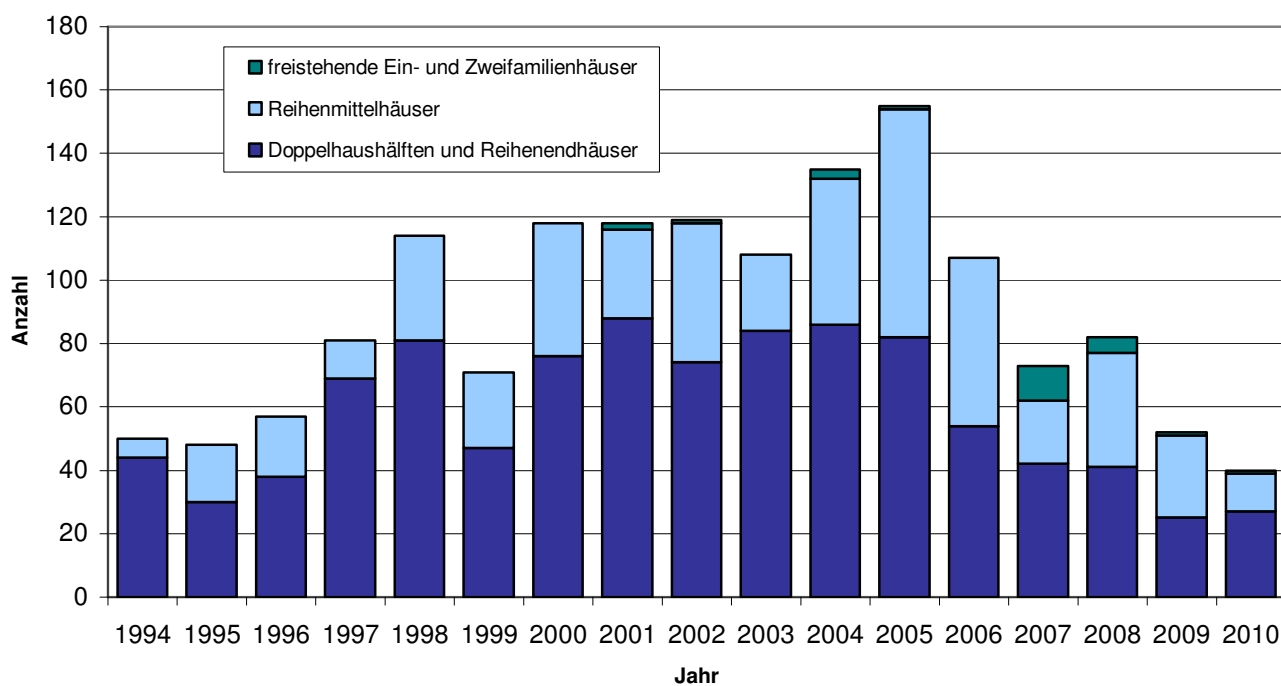
	Baujahr	Anz. der Fälle	Ø Fläche des Grundstücks m²	Ø Wohnfläche m²	Ø Preis/m² Wohnfläche €/m²	Ø Gesamtkaufpreis €
freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser 350–800 m² Grundstück dem Alter entsprechender normaler Zustand	neu	2	aus Datenschutzgründen werden hier keine Werte ausgewiesen			
	ab 1975	4	490 400 - 600	180 150 - 250	1.775 1.150 - 2.050	328.000 180.000 - 514.000
	1950-1974	35	620 350 - 800	160 70 - 260	1.700 650 - 2.475	265.000 85.000 - 421.000
	1920-1949	12	640 380 - 800	150 110 - 170	1.700 1.025 - 2.700	259.000 170.000 - 430.000
	bis 1919	13	580 360 - 700	160 90 - 280	1.250 550 - 2.200	201.000 100.000 - 385.000
Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften 250–500 m² Grundstück dem Alter entsprechender normaler Zustand	neu	37	340 250 - 800	150 120 - 250	2.150 1.400 - 2.925	316.000 227.000 - 489.000
	ab 1975	39	360 260 - 620	140 120 - 220	1.925 1.025 - 3.275	273.000 159.000 - 430.000
	1950-1974	48	380 260 - 490	120 70 - 220	1.625 650 - 2.425	199.000 56.000 - 370.000
	bis 1949	28	350 250 - 490	120 60 - 270	1.600 475 - 2.900	175.000 50.000 - 300.000
Reihenmittelhäuser 150-300 m² Grundstück dem Alter entsprechender normaler Zustand	neu	32	200 160 - 290	130 90 - 160	2.025 1.525 - 3.075	261.000 196.000 - 368.000
	ab 1975	37	210 150 - 290	140 110 - 180	1.700 1.025 - 2.325	239.000 138.000 - 324.000
	1950-1974	26	210 150 - 290	100 80 - 150	1.525 775 - 2.375	155.000 60.000 - 261.000
	bis 1949	19	250 190 - 340	110 70 - 160	1.550 775 - 2.325	170.000 70.000 - 280.000

Neuerstellte, schlüsselfertige Einfamilienhausobjekte

Im Jahre 2010 wurden 40 Objekte veräußert; die Zahl fiel damit um etwa 23 % gegenüber dem Vorjahr, wie aus untenstehender Grafik deutlich wird. Die durchschnittlichen Größen und Preise können der vorstehenden Tabelle entnommen werden.

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

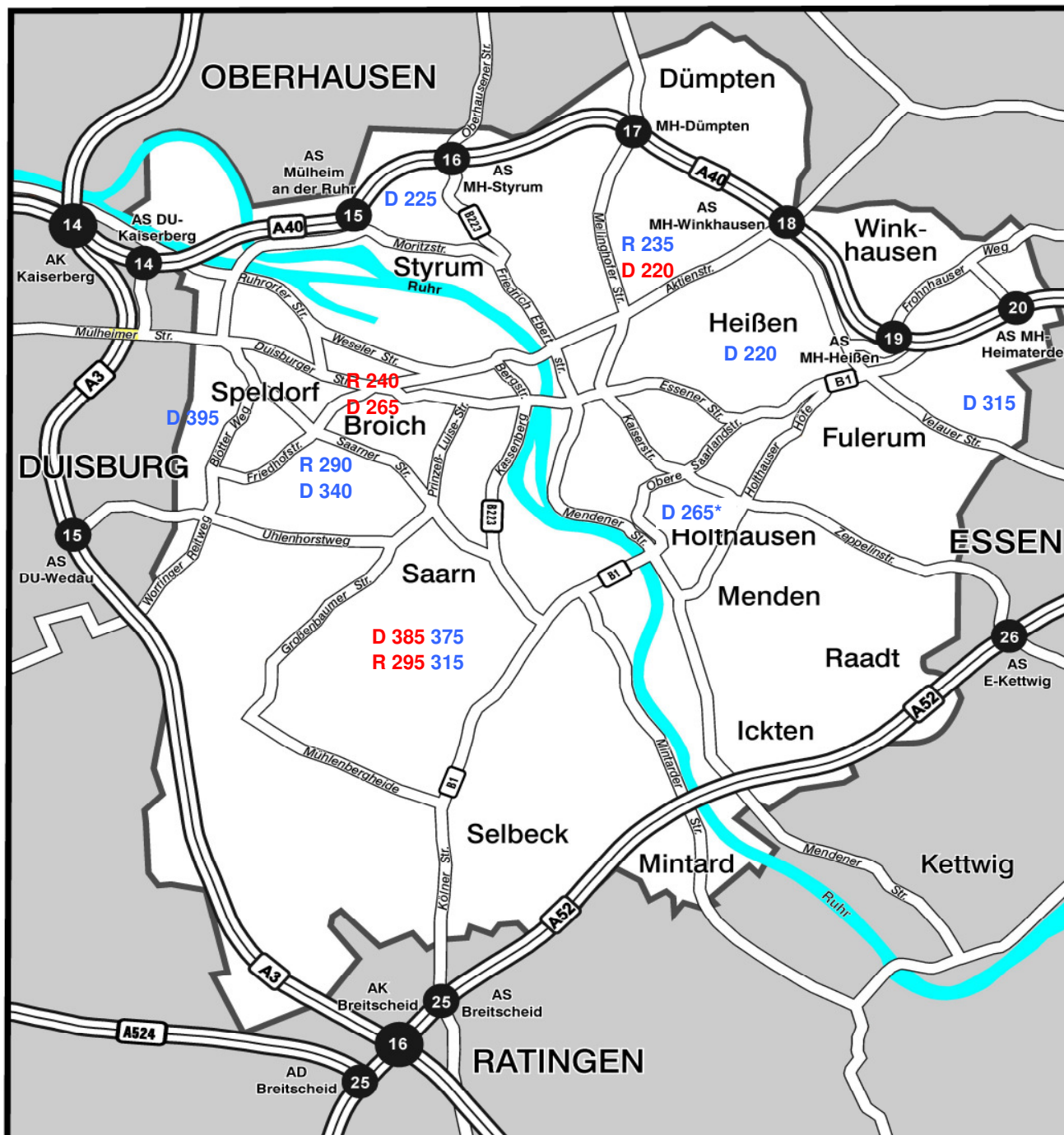
Häufigkeitsverteilung



Mittlere Preise schlüsselfertiger Doppelhaushälften und Reihenhäuser (in 1000 €)

ohne Wertanteile für Garagen oder Stellplätze

Die Werte sind in etwa lagerichtig eingetragen.



* ehemaliges Kasernengelände

D = Werte für Doppelhaushälften und Reiheneindhäuser
R = Werte für Reihemittelhäuser

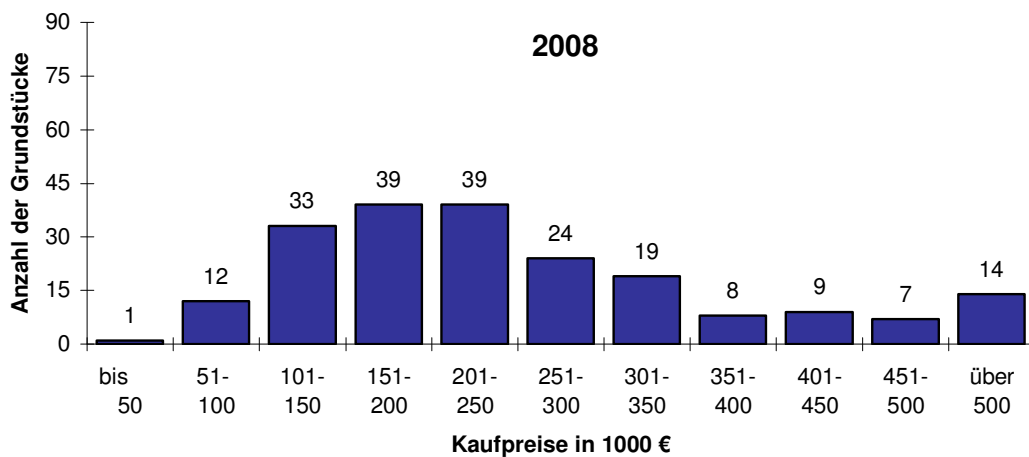
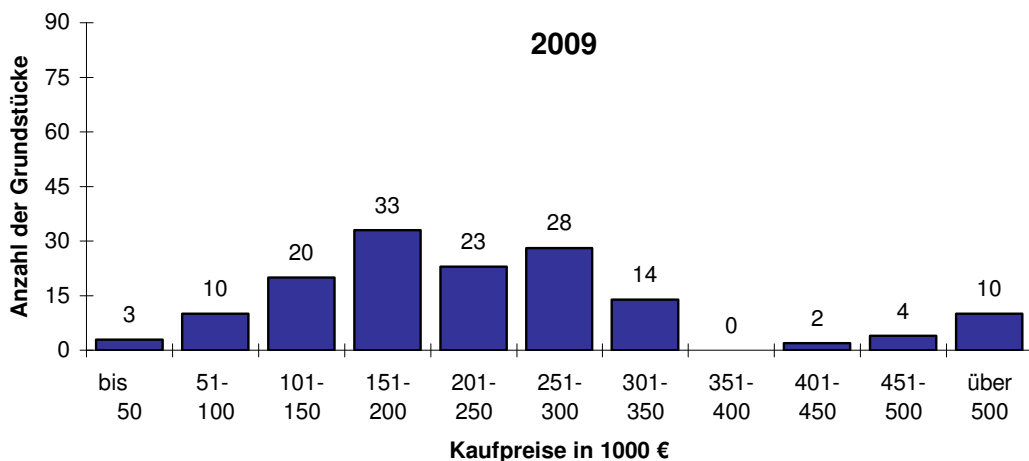
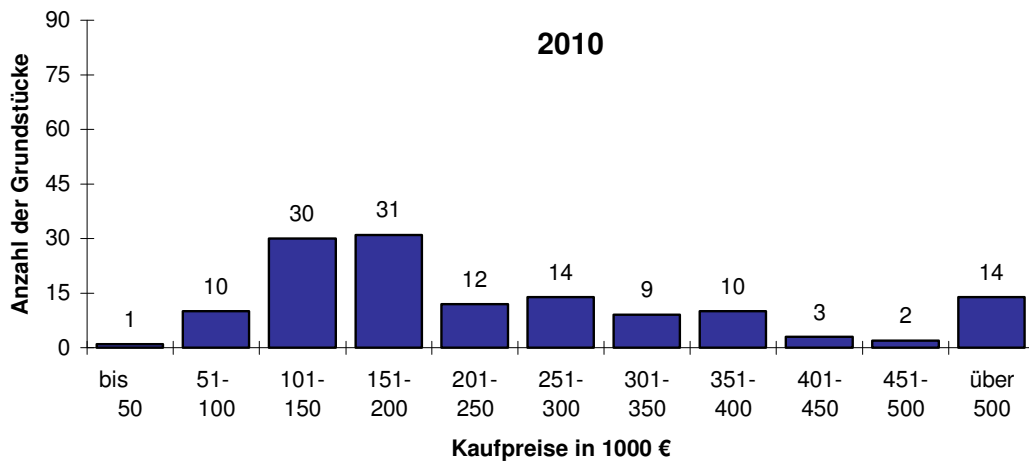
2009

2010

6.2 Mehrfamilienhäuser

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

Häufigkeit aufgetretener Kaufpreise



Umsatz der Mehrfamilienhausgrundstücke nach Bezirken
(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

2010

Anzahl	136	36	28	41	11	12	8	0
Fläche in m²	91.312	26.292	14.733	23.011	11.738	10.852	4.686	0
Kaufpreis in 1000 €	37.431	7.001	8.436	11.662	3.746	4.835	1.751	0

2009

Anzahl	147	60	21	38	8	12	8	0
Fläche in m²	114.216	39.919	12.828	25.898	4.955	24.240	6.376	0
Kaufpreis in 1000 €	41.389	12.223	8.021	13.772	1.511	3.311	2.551	0

2008

Anzahl	205	83	40	44	19	7	12	0
Fläche in m²	131.101	58.773	23.325	24.198	13.351	5.074	6.380	0
Kaufpreis in 1000 €	54.136	18.673	10.674	15.215	3.841	2.440	3.293	0

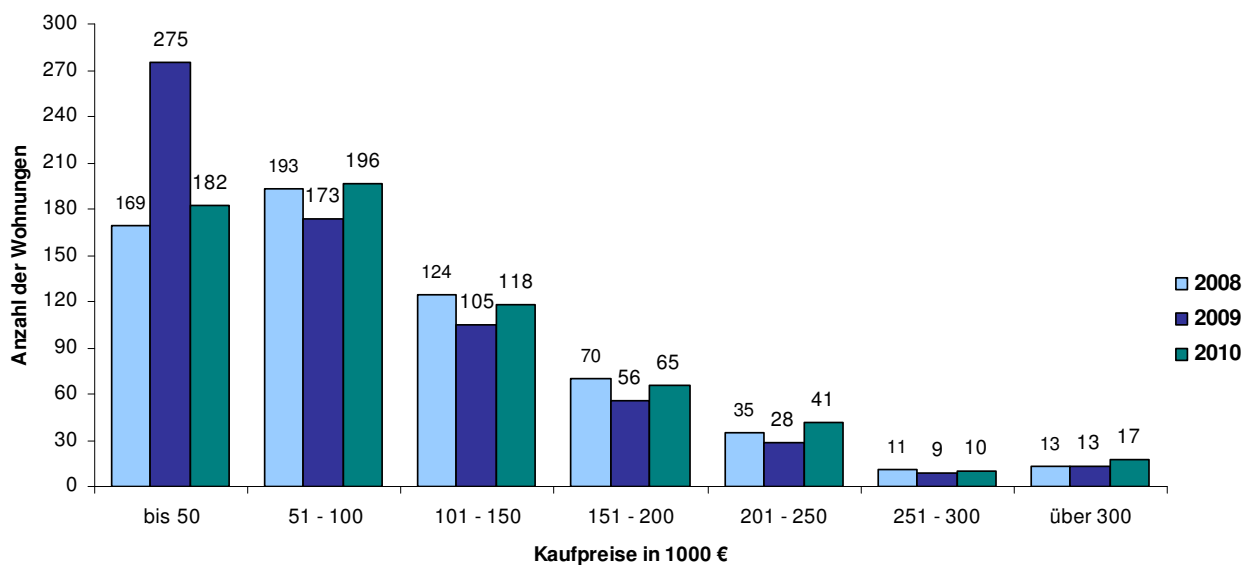
7. Wohnungseigentum

Mehrjähriger Vergleich zu Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Kaufverträgen

Die Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Neubauwohnungen liegt 80 % unter dem Vorjahresniveau. Das Maximum lag 1999 bei 423 Fällen.

		Abgeschlossenheitsbescheinigungen des Bauordnungsamtes		Verkaufte Wohnungen	
		Neubauwohnungen	umgewandelte Mietwohnungen	Anzahl	Umsatz (in Mio. €)
2010	1.Quartal	10	17		
	2.Quartal	7	24		
	3.Quartal	3	18		
	4.Quartal	6	37		
	insgesamt	26	96	629	66,656
2009	1.Quartal	12	14		
	2.Quartal	48	27		
	3.Quartal	46	12		
	4.Quartal	21	13		
	insgesamt	127	66	659	56,727
2008	1.Quartal	36	39		
	2.Quartal	8	36		
	3.Quartal	20	49		
	4.Quartal	65	38		
	insgesamt	129	162	615	63,287
2007	insgesamt	71	319	616	63,438
2006	insgesamt	59	611	611	60,425
2005	insgesamt	99	713	542	56,794
2004	insgesamt	112	186	595	61,278
2003	insgesamt	130	221	527	66,266
2002	insgesamt	158	238	564	75,524
2001	insgesamt	278	201	572	68,606
2000	insgesamt	306	400	520	53,621

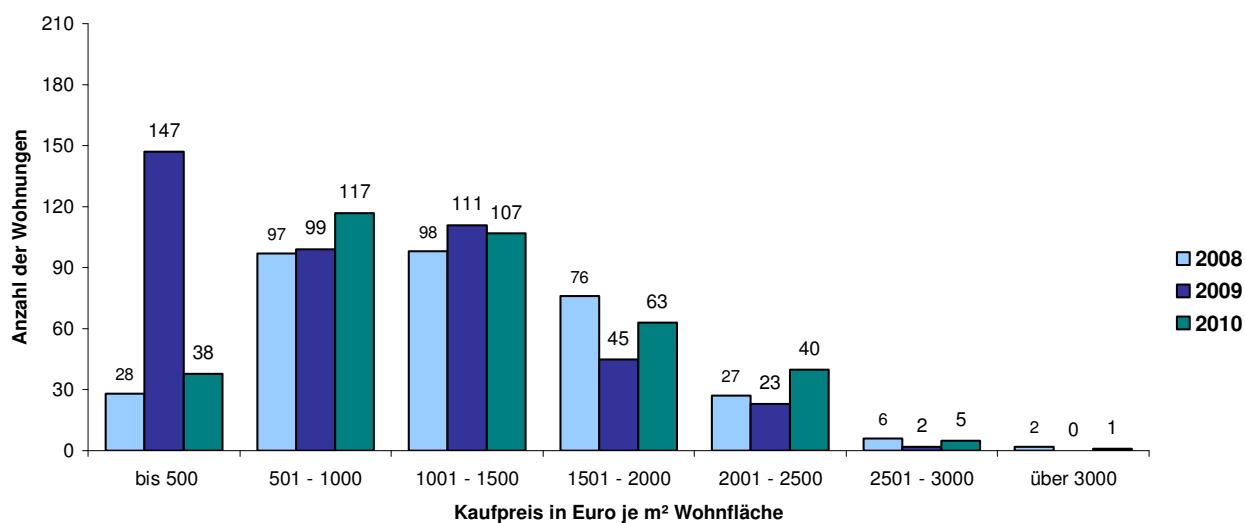
Häufigkeit aller aufgetretenen Wohnungspreise (Wohnungseigentum)



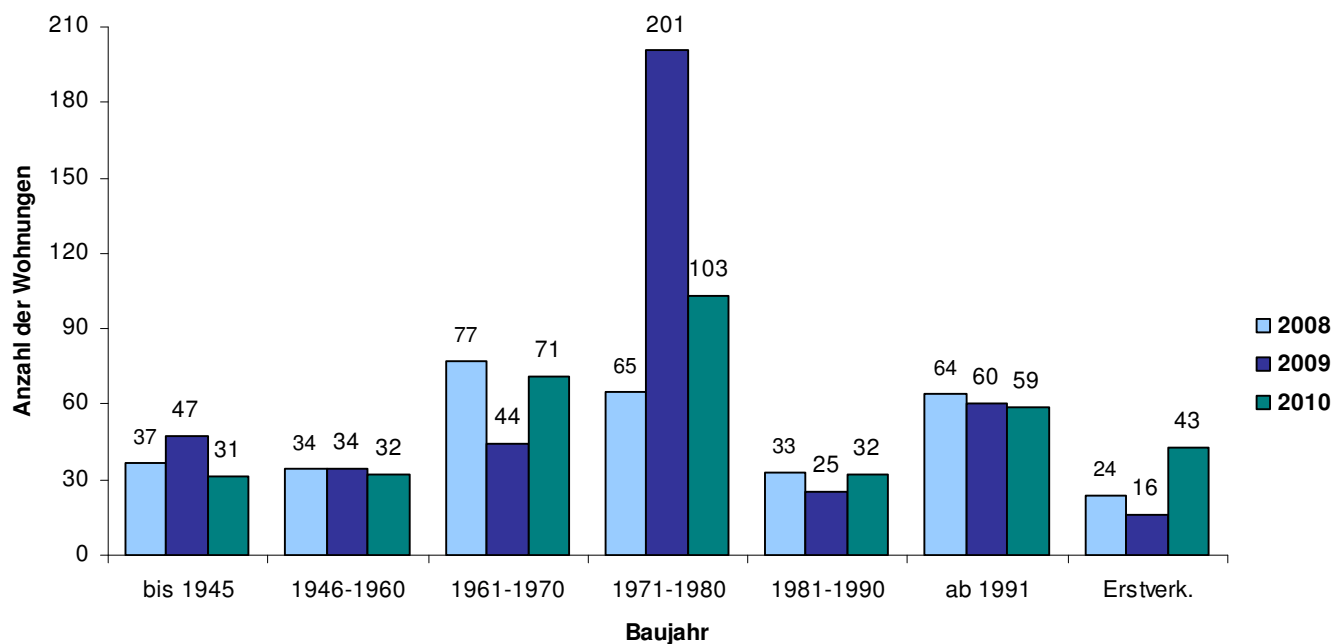
Häufigkeit der auswertbaren Kauffälle (Wohnungseigentum)

(ausgewertet : 2008 = 54 %, 2009 = 65 %, 2010 = 59 %)

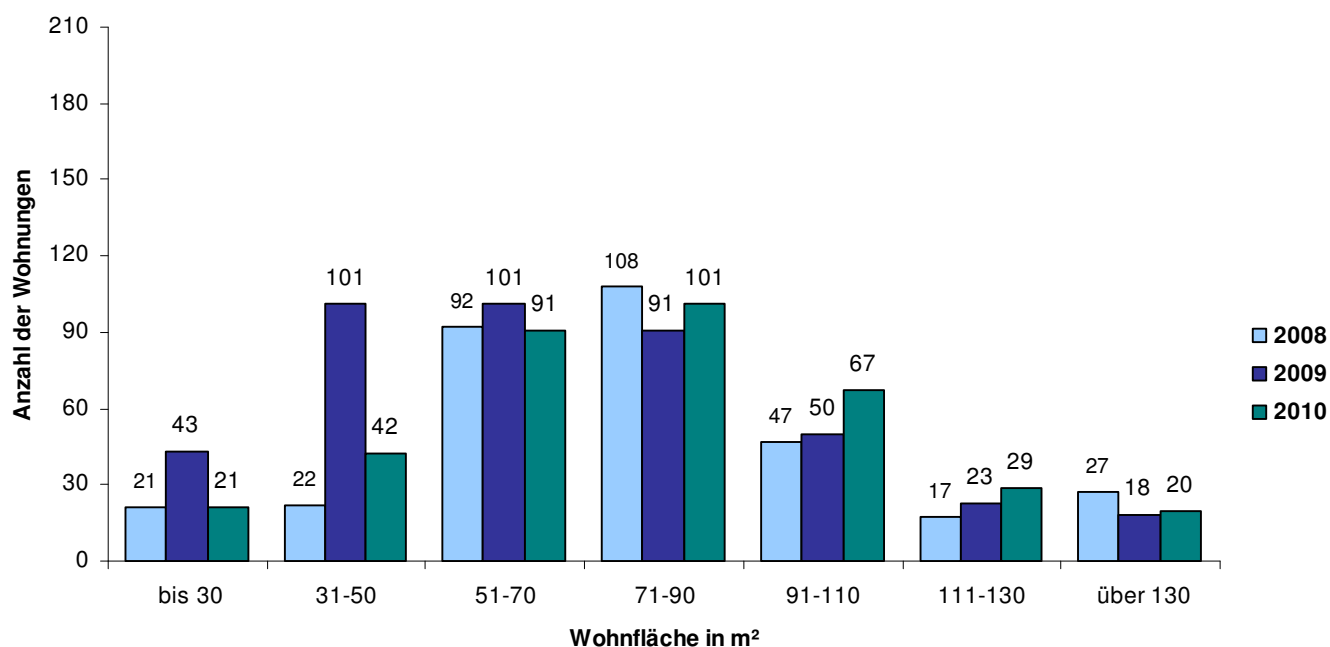
Verteilung nach Kaufpreis in € je m² Wohnfläche



Verteilung nach Gebäudealter

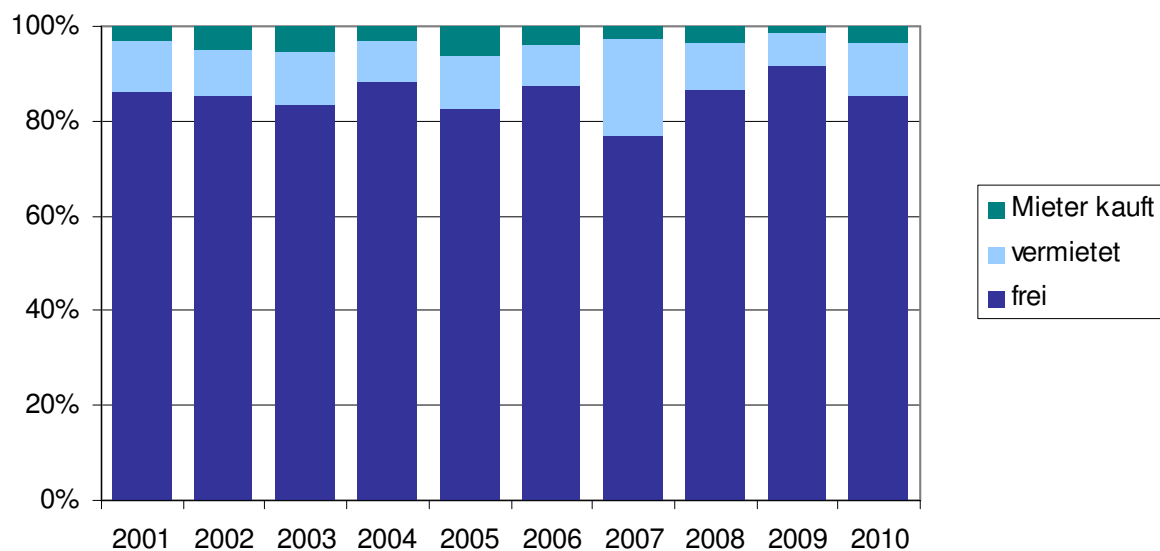


Verteilung nach Wohnungsgröße

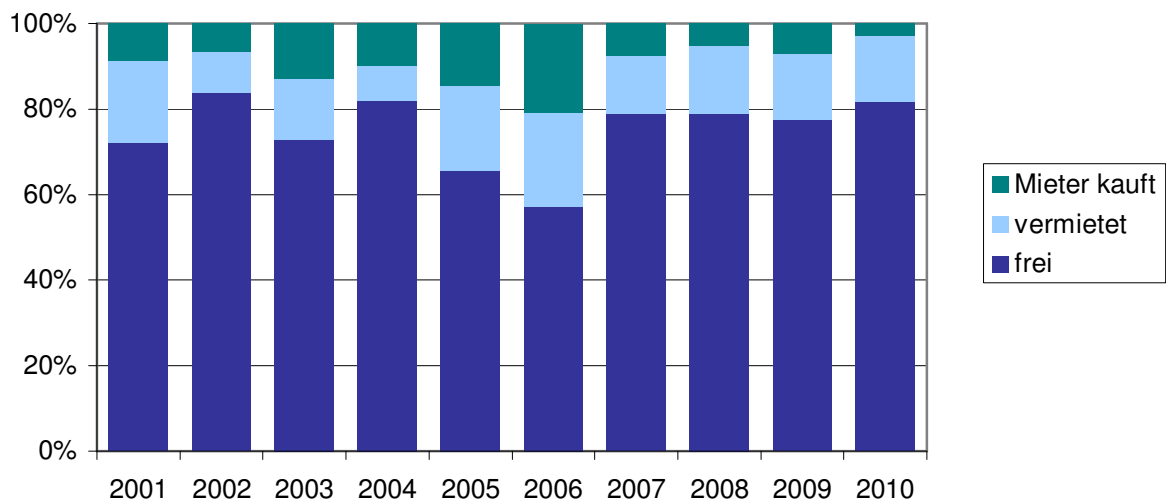


Verteilung der verkauften Wohnungen nach Vermietungssituation (Wohnungseigentum)

Weiterverkäufe



Umwandlungen



Kaufpreistabelle für Wohnungseigentum in € / m² Wohnfläche

Durchschnittspreise für Wohnungen mittlerer Ausstattung (Zentralheizung, Bad, Isolierverglasung) zwischen 50 und 130 m² Wohnfläche, in Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen, ohne Kfz-Stellplatzanteil. Die Preise beinhalten auch den Bodenwertanteil und die mitgenutzten Teile des Gemeinschaftseigentums.								Stand Januar 2011
Bezirke		Wohn- Lagen	Baujahre (Weiterverkäufe und Umwandlungen)					Erst- verkäufe Neubau
			bis 1945 mod.	1946 bis 1959	1960 bis 1974	1975 bis 1989	1990 bis 1999	
1	Styrum	mittel	1000	875	975	1075	1250	-----
	Dümpten und nördl. der Aktienstraße	mittel	1050	925	1050	1175	1400	1900
2	Speldorf, Broich	gut	1200	1075	1125	1300	1725	2250
		mittel	1050	925	1025	1200	1500	1950
3	Mülheim- Mitte	gut	1175	1075*	1175	1350	1675*	2200
		mittel	1075	900	975	1125	1475	1925
4	Heißen Fulerum Winkhausen	gut	1175*	1025	1175	1375	1675*	2100
		mittel	1100	925	975	1225	1575	1925
5	Saarn	gut	1200	1075	1300	1525	1725	2100
		mittel	1125*	1025*	1200	1400	1525	1950*
6	Holthausen Menden Raadt	gut	1350	1075*	1275	1500	1775	2200
		mittel	Aus diesem Bereich liegen nicht genügend Kaufpreise vor.					
7	Selbeck Mintard	gesamt	Aus diesem Bereich liegen nicht genügend Kaufpreise vor.					
Hinweis		Das vorhandene Kaufpreismaterial weist Schwankungen auf, die auf unterschiedlichen Wohnungsausstattungen und –größen beruhen, sowie auf differierendem Wohnumfeld und sonstigen Besonderheiten. Wohnungen in kernsanierten Altbauten sowie in luxuriös und hochwertig ausgestatteten neuen Wohnanlagen erzielen deutlich höhere Preise, ebenso Wohnungen in repräsentativen Gebäuden und / oder bevorzugten Wohnlagen. Weitere Informationen hierzu finden Sie im Grundstücksmarktbericht auf Seite 30, untere Grafik. Wohnungserbbaurechte sind in der Tabelle nicht enthalten.						
Kfz- Stellplätze Garagen		Der Wert der Wohnung ist ohne Kfz-Stellplatz angegeben und ggf. entsprechend nebenstehen- der Tabelle zu erhöhen.	Art der Kfz.-Anlage				neu	gebraucht
			Einstellplatz in Tief- oder Sammelgarage				11.000 €	8.000 €
			Einzelgarage				9.000 €	7.000 €
			Außenstellplatz				3.000 €	

* Aufgrund fehlender Kaufpreise wurden diese Tabellenfelder sachverständig geschätzt.

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

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

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

Die Geschäftsstelle erteilt jedermann auch mündlich oder schriftlich gegen Gebühr Auskunft über die Bodenrichtwerte. Eine Bodenrichtwertkarte in Papierform wie in den vergangenen Jahren üblich, wird nicht mehr aufgelegt.



8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

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

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

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

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

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

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

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

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

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

8.4 Die Handhabung des Internetportals BORISplus

Über das Internetportal www.borisplus.nrw.de werden schon seit Jahren NRW-weit die Bodenrichtwerte und die Grundstücksmarktberichte veröffentlicht und zum kostenpflichtigen Herunterladen bereitgehalten. In den letzten Jahren wurden weitere Angebote hinzugefügt. So werden für das Mülheimer Stadtgebiet zur Zeit auch ca. 1300 Vergleichspreise für Eigentumswohnungen aus 6 Jahren in anonymisierter Form bereitgehalten.

Handhabung:

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

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

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

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

- | | |
|--------------------------------|---|
| - Bodenrichtwert* | Sie führt zur NRW-weiten Bodenrichtwertmaske, in der nun die Gemeinde ausgewählt werden muss. Danach kann über Straße und Hausnummer oder über die Pfeile am Bildrand der Bodenrichtwert gesucht werden. Dabei können zur besseren Übersicht verschiedene Bodenrichtwertarten ausgenommen werden. Ein Klick auf die Zahl des Bodenrichtwertes führt zu einem weiteren Fenster, in dem die Merkmale des Bodenrichtwertes aufgelistet sind. Aus diesem Fenster lässt sich auch die artspezifische Fachinformation zur Benutzung der Bodenrichtwerte im Bewertungsfall aufrufen. |
| - Bodenwertübersicht | Sie führt zu einem kostenfrei ausdruckbaren Blatt, in dem die durchschnittlichen Bodenrichtwerte für das gesamte Gemeindegebiet als Übersicht dargestellt sind. Dieses Blatt ist für Bewertungen im Einzelfall nicht brauchbar. |
| - Grundstücksmarktbericht* | Sie führt zum hier vorliegenden Grundstücksmarktbericht der ausgewählten Gemeinde. In der kostenfreien Einsicht fehlt das Kapitel 9 mit den zur Wertableitung erforderlichen Daten. |
| - Grundstücksmarktbericht NRW* | Sie führt zum NRW-weiten Grundstücksmarktbericht, in dem die wesentlichen Daten der Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse zusammengestellt sind. |

Die Auswahlen „Immobilienpreisübersicht“ und „Immobilienrichtwert“ stehen für das Stadtgebiet Mülheim an der Ruhr noch nicht zur Verfügung.

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

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

9. Erforderliche Daten

9.1 Umrechnungskoeffizienten

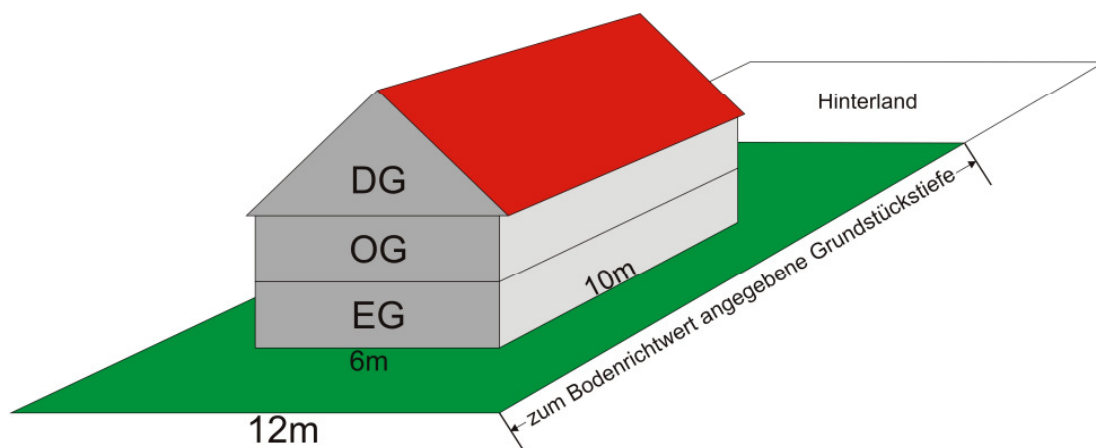
9.1.1 Abhängigkeit der Bodenwerte vom Maß der baulichen Nutzung

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die für die Bodenrichtwerte und die Grundstückswertermittlung maßgebliche GFZ errechnet sich aus der Geschossfläche dividiert durch die Grundstücks- bzw. Baulandfläche. Die Geschossfläche nach Punkt 3.2 (5) des noch im Gesetzgebungsverfahren befindlichen Bodenrichtwerterlasses ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen (Dies entspricht der Baunutzungsverordnung zum Stand 19.12.1986). Grundstücksfläche nach Richtwertdefinition ist der baulich genutzte Grundstücksteil. Dieser ist jeweils beim Bodenrichtwert als Grundstückstiefe oder –fläche ausgewiesen.

Die GFZ im Bewertungsrecht ist nicht mit der Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 19 und 20 der aktuellen Baunutzungsverordnung gleichzusetzen, da die GFZ nach aktueller BauNVO in der Regel aus der Geschossfläche der Vollgeschosse, dividiert durch die Grundstücksgesamtfläche errechnet wird.

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



Berechnungsbeispiel bei einem Bodenrichtwert mit 40 m Grundstückstiefe

Geschoss	Geschossfläche
Erdgeschoss (EG)	6 m x 10 m = 60 m ²
Obergeschoss (OG)	6 m x 10 m = 60 m ²
Dachgeschoss (DG)	ca. 40 m ² (etwa 50-70%, je nach Dachform)
	zusammen 160 m ²

Grundstücksfläche 700 m², ist das Grundstück tiefer als in der Bodenrichtwertdefinition angegeben, so ist für die Berechnung der GFZ folgender Grundstücksteil maßgebend:

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

$$\text{GFZ} = \frac{\text{Gesamtgeschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche bzw. Grundstücksanteil nach Bodenrichtwertdefinition}} = \frac{160 \text{ m}^2}{480 \text{ m}^2} = 0,33$$

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

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

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

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

Umrechnungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

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

Umrechnungsfaktoren für den Geschosswohnungsbau

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

Umrechnungsfaktoren für den Geschosswohnungsbau

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

9.1.2 Kleinstgrundstücksfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser bis 250 m² Grundstücksgröße

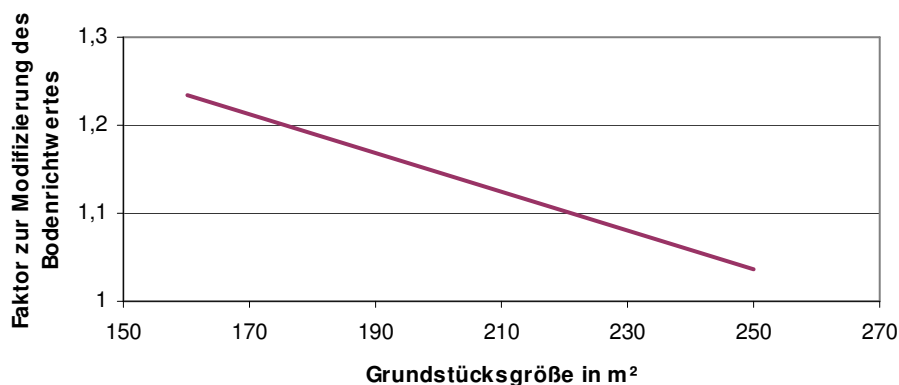
Der Gutachterausschuss hatte im Jahre 1992 erstmals die Kaufpreisabweichung von Kleinstgrundstücken mit Grundstücksflächen unter 280 m² zum Preisniveau des zugehörigen Bodenrichtwertes untersucht.

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

Die lineare Regression führte zu folgendem Ergebnis:

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

mit einem Korrelationskoeffizienten $r = 0,59$



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

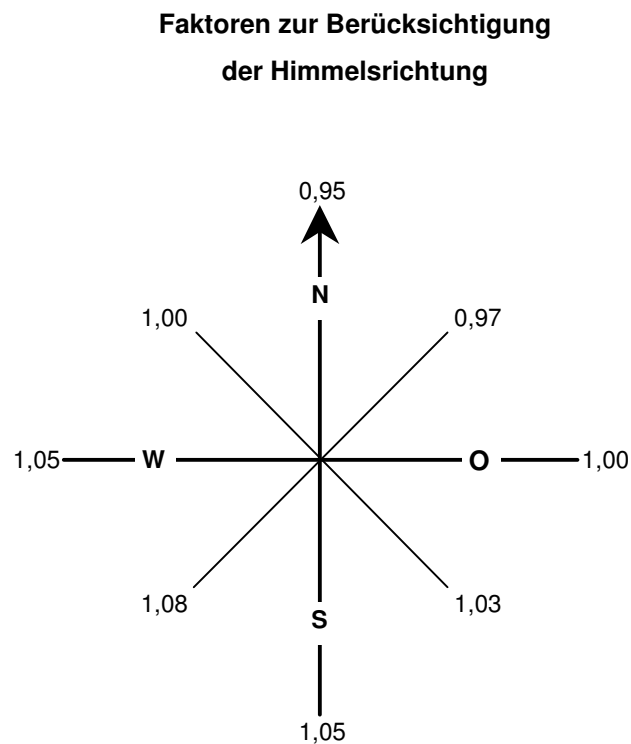
Die Zuschlagsfaktoren sind aus der folgenden Tabelle zu entnehmen :

Grundstücksgröße in m²	250	240	230	22	210	200	190	180	170	160	150
Zuschlagsfaktor	1,04	1,06	1,08	1,10	1,12	1,15	1,17	1,19	1,21	1,23	1,25

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

9.1.3 Faktoren zur Berücksichtigung der Himmelsrichtung

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



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

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

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

Gegeben:

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

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

Gesucht:

m²-Wert des Grundstückes ?

Lösung:

1. Schritt

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

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

2. Schritt

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

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

3. Schritt

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

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

oder vereinfacht durch Multiplikation der Zuschlagsfaktoren

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

9.2 Liegenschaftszinssätze für Ertragswertobjekte

Um die direkte Vergleichbarkeit der Liegenschaftszinssätze der Gutachterausschüsse in NRW zu gewährleisten, werden sie ab dem Jahr 2005 nach einem landeseinheitlichen Verfahren jeweils aus den zur Auswertung geeigneten Kauffällen der vorangegangenen (in der Regel 2) Jahre ermittelt und veröffentlicht. Dem hierzu verwendeten NRW-Modell der AGVGA (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse) liegen die folgenden Eckwerte zugrunde:

- Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt mit der umgestellten Formel für das Ertragswertverfahren nach der Wertermittlungsverordnung.
- Die erste Näherung wird berechnet aus $\text{Reinertrag} / \text{Kaufpreis} \times 100$. Die weitere Berechnung erfolgt iterativ solange, bis das Ergebnis in der zweiten Nachkommastelle stabil ist.
- Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, werden ausgeschlossen.
- Die Nachhaltigkeit der von den Erwerbern erfragten Mieten werden durch den örtlichen Mietenspiegel für Wohnraum bzw. durch den Mietenspiegel für Gewerbe der Grundstücksbörse-Ruhr e.V. überprüft.
- Die Bewirtschaftungskosten richten sich nach der Zweiten Berechnungsverordnung bzw. für Gewerbe nach der Anlage 2 des AGVGA-NRW-Modells.
- Als Gesamtnutzungsdauer wurden festgelegt:

Drei- und Mehrfamilienwohnhäuser	80 Jahre
Gemischt genutzte Objekte	70 Jahre.
- Objekte mit einer Restnutzungsdauer (RND) unter 25 Jahren bleiben unberücksichtigt.
- Modernisierungen werden nach der Anl. 1 des AGVGA-NRW- Modells berücksichtigt.
- Wichtige Kennzahlen der Stichprobe und ihre Standardabweichungen werden mit den rein rechnerisch ermittelten Liegenschaftszinssätzen veröffentlicht.

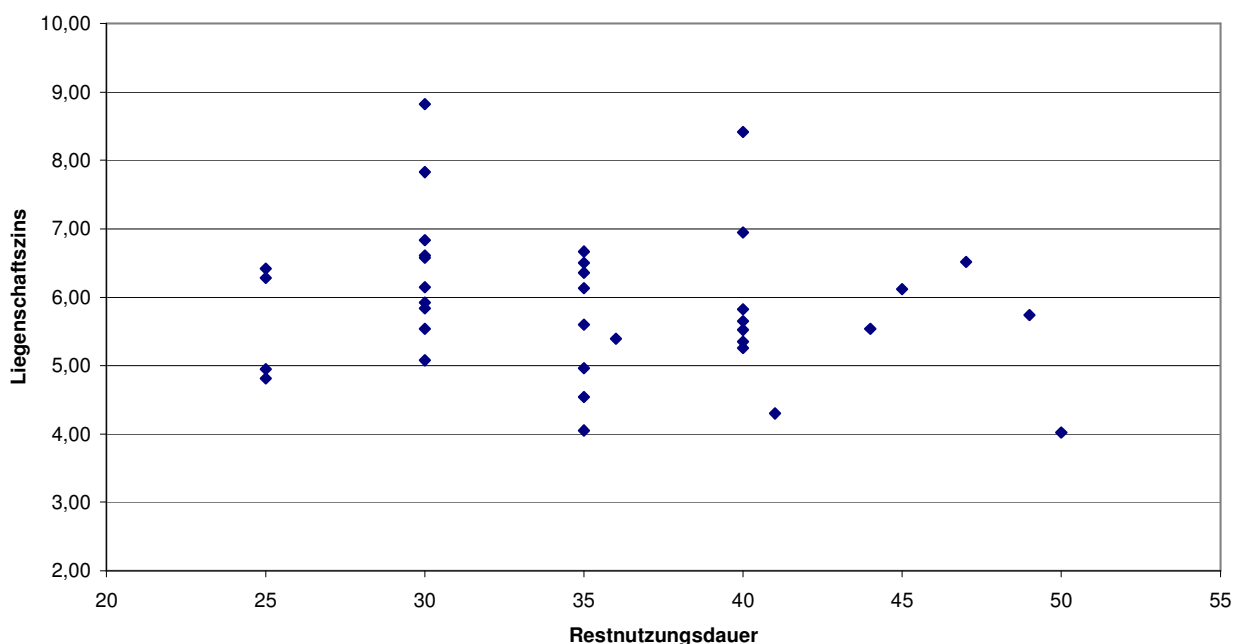
Die für Mülheim an der Ruhr ermittelten Liegenschaftszinssätze können der folgenden Tabelle entnommen werden:

Liegenschaftszinssätze 2010

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle aus	Kennzahlen			
			(Mittelwert und Standardabweichung)			
			durchschn. Größe in m² NF	durchschn. Kaufpreis in €/m² NF	durchschn. Miete in €/m² NF	durchschn. RND in Jahren
Dreifamilienhäuser	4,3	9	243	872	5,1	31
Standardabweichung	+/- 1,3	2008 - 2010	+/- 46	+/- 209	+/- 0,6	+/- 5
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis zu 20% des Rohertrages)	6,1	37	449	688	5,3	35
Standardabweichung	+/- 1,6	2008 - 2010	+/- 248	+/- 153	+/- 0,5	+/- 7
Gemischt genutzte Gebäude	7,8	14	949	789	6,1	32
Standardabweichung	+/- 2,6	2008 - 2010	+/- 1060	+/- 526	+/- 1,5	+/- 12
Geschäfts- und Bürogebäude	6,6	5	2315	1081	7,6	35
Standardabweichung	+/- 1,5	2006 - 2010	+/- 1441	+/- 493	+/- 2,4	+/- 7
Gewerbe und Industrie	7,5	3	9155	471	3,9	40
Standardabweichung	+/- 0,3	2006 - 2010	+/- 11803	+/- 171	+/- 1,3	+/- 7

Wegen der wenigen auswertbaren Fälle im Teilmarkt Industrie und Gewerbe haben sich einige Gutachterausschüsse im Jahre 2009 an einer ruhrgebietsweiten Auswertung beteiligt. Hierbei lagen die ermittelten Liegenschaftszinssätze im Mittel bei rd. 8 %.

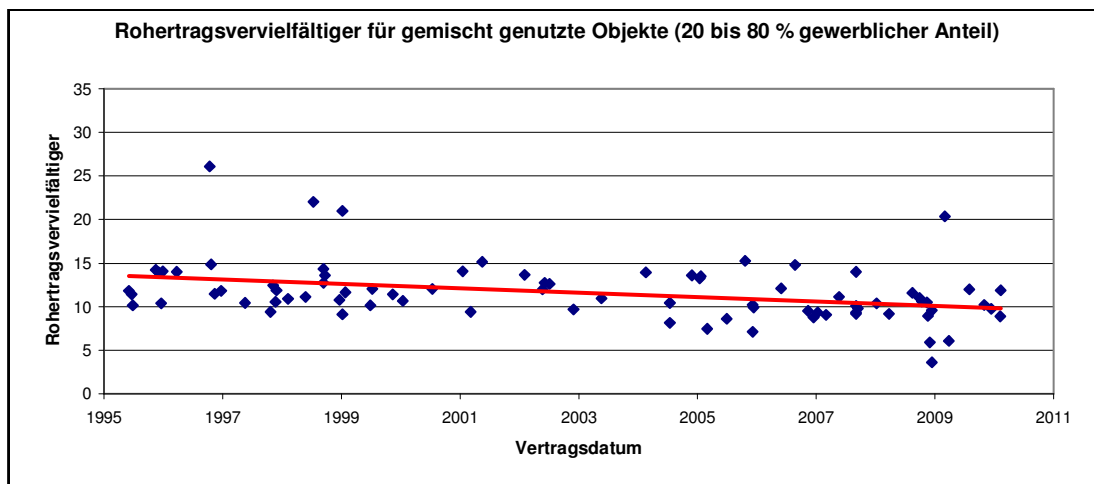
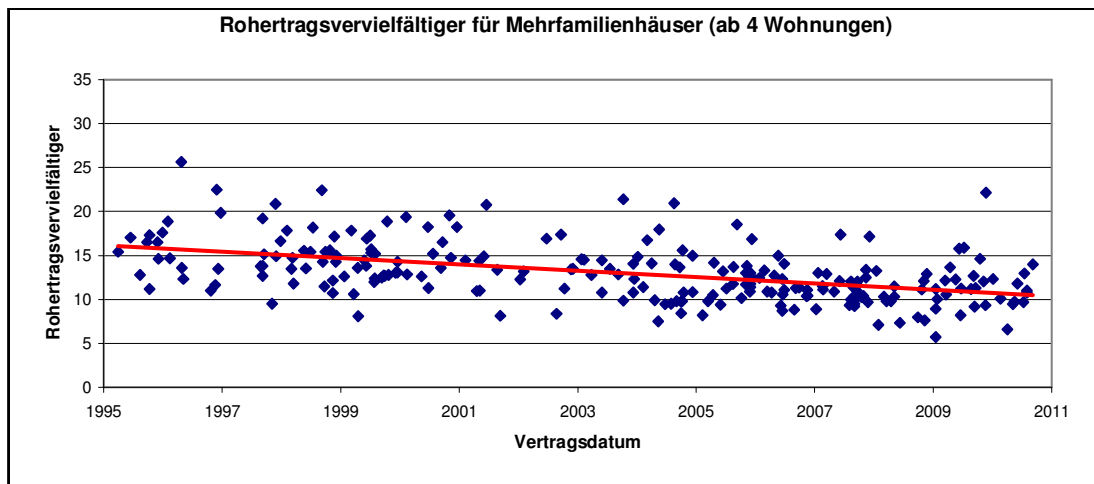
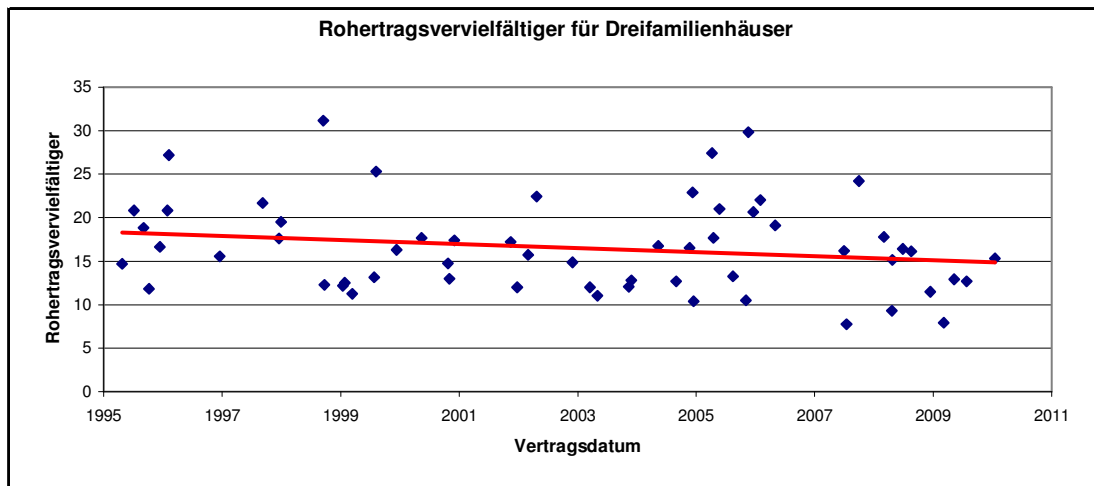
Verteilung der Liegenschaftszinssätze im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser



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

9.3 Rohertragsvervielfältiger

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



9.4 Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte

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

Der Sachwert umfasst den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen.

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens sind die örtlichen Marktverhältnisse zu würdigen und gegebenenfalls durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung dieser „Marktanpassungsfaktoren“ werden Kaufverträge über Ein- und Zweifamilienhäuser untersucht und ausgewertet. Hierfür werden bei den Käufern per Fragebogen Angaben über Gebäudeart- und Größe, Baujahr, Ausstattung, Modernisierungsmaßnahmen und Bauzustand eingeholt, ferner erfolgt eine kurze örtliche Außenbesichtigung. Bei der Auswertung wird je Objekt eine Sachwertberechnung vorgenommen und das Verhältnis von tatsächlich gezahltem Kaufpreis zum errechneten Sachwert ermittelt.

Grundlage für die Sachwertberechnungen ist das „Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW“ mit folgenden Modellparametern:

- Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 (Ausgabe 1987)
- Normalherstellungskosten auf Basis der Normalherstellungskosten (NHK) 2000
- Baupreisindex für das Land NRW
- Regionalfaktor 1,06
- Alterswertminderung nach Ross
- Gebäudegesamtnutzungsdauer (GND) in der Regel 90 Jahre
- Restnutzungsdauer (RND) als GND – Alter, bei modernisierten Gebäuden Verlängerung der RND nach dem Verfahren der AGVGA

Das vollständige Modell der AGVGA NRW e.V. zur Sachwertberechnung ist im Internet unter der Adresse www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html einzusehen.

Im Rahmen der aktuellen Kaufpreisuntersuchung von Ein- und Zweifamilienhausobjekten wurde wie bereits in den Vorjahren festgestellt, dass für Mülheim an der Ruhr eine Differenzierung in die beiden Objektgruppen „Villen und großzügige Einfamilienhäuser“ sowie „normale Einfamilienhäuser“ vorgenommen werden muss.

Die Gruppe der „Villen und großzügigen Einfamilienhäuser“ umfasst Villen und repräsentative Einfamilienhäuser (z.T. auch mit Einliegerwohnung) in bevorzugten oder guten Wohnlagen mit einer Grundstücksgröße von mindestens 500 m² (überwiegend jedoch 1000 m² und mehr), einer Wohnfläche ab 150 m² sowie gehobener Bauart und Ausstattung. Für die aktuellen Marktanpas-

sungsfaktoren dieser Gebäudegruppe sind 38 Kauffälle aus dem Zeitraum Ende 2005 bis Herbst 2008 untersucht worden.

Für die Gruppe der „normalen Einfamilienhäuser“ wurden 71 Kauffälle aus dem Jahre 2008 untersucht. Hierbei handelt es sich sowohl um Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und auch um einige Zweifamilienhäuser.

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

Auffällig ist bei der aktuellen Untersuchung, dass neben einer großen Anzahl erst in jüngerer Zeit errichteten oder umfassend modernisierten bzw. kernsanierten Objekten auch eine erhebliche Anzahl von Gebäuden der Baujahre von 1950-75 vorliegt, in denen bisher noch keine oder nur geringfügige Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen vorgenommen worden sind.

Aufgrund dieser deutlichen Unterschiede bei beiden Gebäudegruppen wurden erstmals bezüglich der Bauzeit und des Modernisierungszustandes differenzierte Untersuchungen angestellt und folgende Marktanpassungsfaktoren ermittelt:

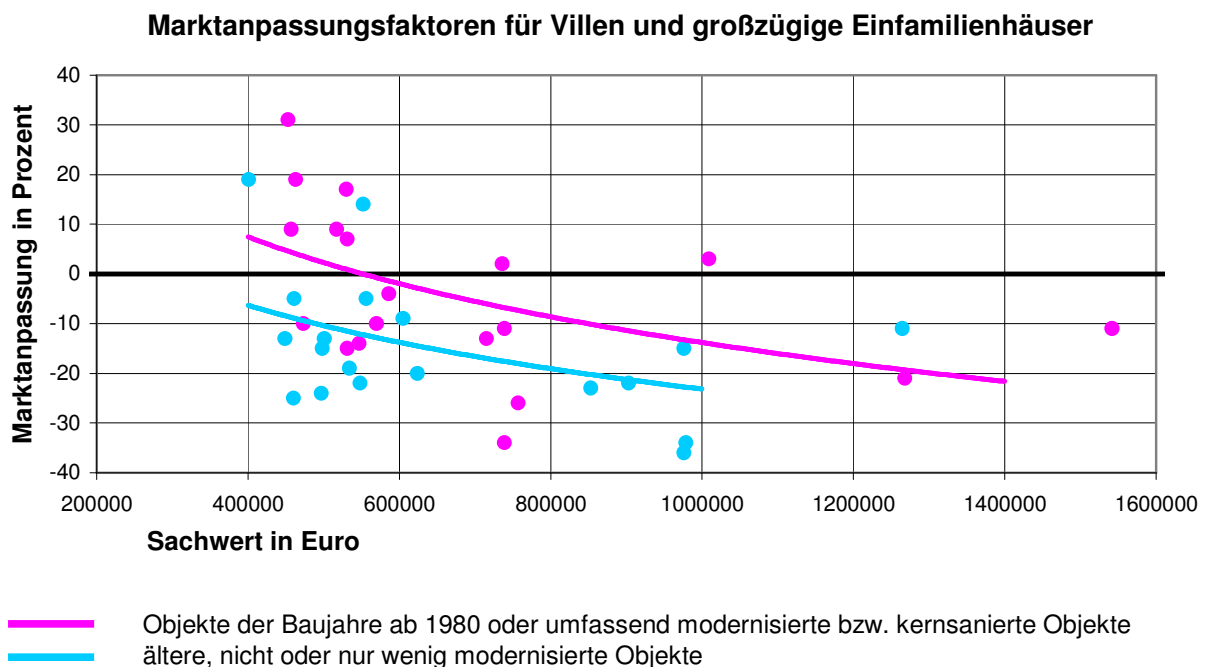
Marktanpassungsfaktoren für Villen und großzügige Einfamilienhäuser

- ab Baujahr 1980 oder umfassend modernisierte bzw. kernsanierte Objekte

$$\text{Anpassung} = 306,91 - 23,215 \ln(x) \quad r = 0,49$$

- ältere, nicht oder nur wenig modernisierte Objekte

$$\text{Anpassung} = 231,31 - 18,421 \ln(x) \quad r = 0,45$$



Anwendungserläuterung:

Objekte, die ab 1980 errichtet wurden oder umfassend modernisiert bzw. kernsaniert wurden, sind bei einem rechnerischen Sachwert von 550.000 € in der Regel ohne Zu- oder Abschläge zu vermarkten.

Für ein Objekt der o.g. Baujahrsgruppe ist bei einem Sachwert von 800.000 ein Marktabschlag von knapp 10 % üblich, d.h. der Verkehrswert liegt bei rd. 720.000 €.

Für ein älteres, nicht oder nur wenig modernisiertes Objekt mit einem Sachwert von 800.000 € liegt der Marktabschlag bei etwa 20 %, Verkehrswert somit rd. 640.000 €.

Marktanpassungsfaktoren für normale Einfamilienhäuser

- ab Baujahr 1980 oder umfassend modernisierte bzw. kernsanierte Objekte

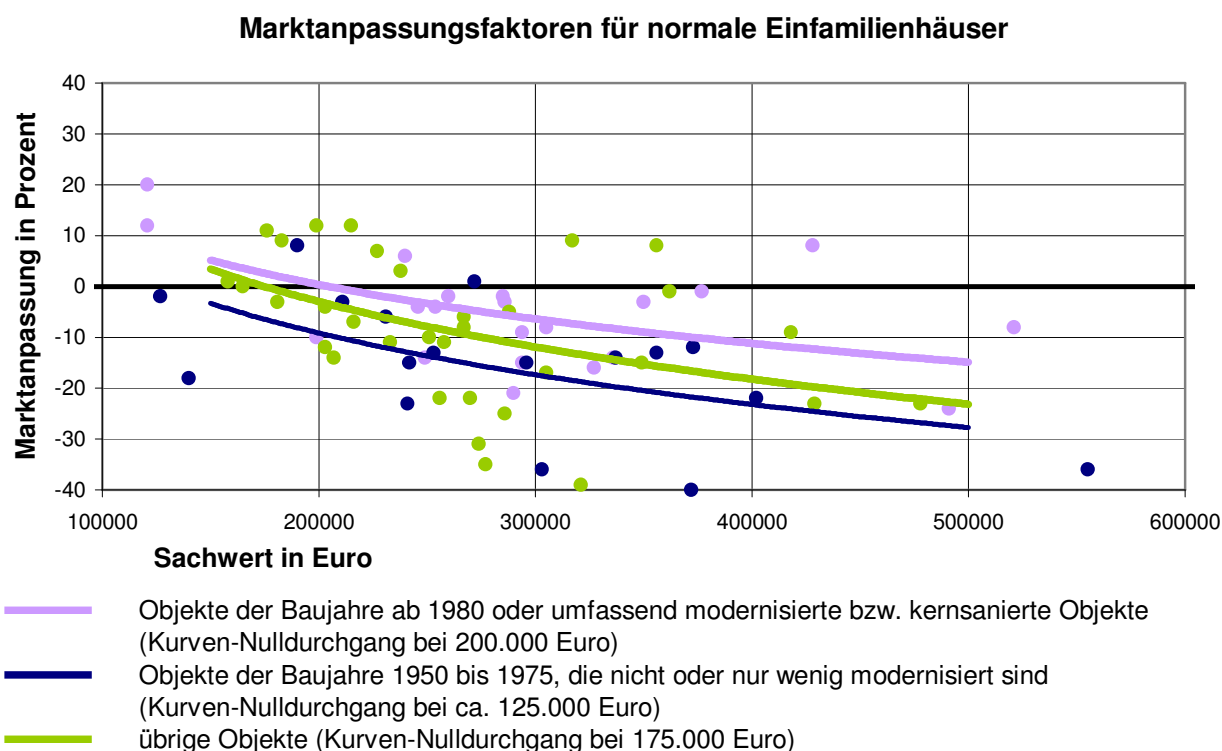
$$\text{Anpassung} = 203,73 - 16,66 \ln(x) \quad r = 0,57$$

- Baujahre 1950 bis 1975, nicht oder nur wenig modernisiert

$$\text{Anpassung} = 238,12 - 20,257 \ln(x) \quad r = 0,57$$

- übrige Objekte

$$\text{Anpassung} = 265,89 - 22,025 \ln(x) \quad r = 0,44$$



Beispiel: Ermittelter Sachwert für ein übliches EFH (Baujahr 1990)	350.000,- €
- Marktanpassung	rd. - 10 %
- somit Verkehrswert	315.000,- €

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Die Daten zum Stadtgebiet wie z.B. Bevölkerungsstatistik, Bautätigkeiten, Wirtschaft, Arbeitsmarkt usw. werden in Mülheim an der Ruhr zu jedermanns Einsicht im Internet bereitgehalten.

Sie finden sie unter www.muelheim-ruhr.de und dem Pfad

- Bürgerservice
- Statistik und Stadtentwicklung
- Statistisches Jahrbuch

oder direkt mit dem Begriff „Statistisches Jahrbuch“ im Suchfeld.

Im Jahr 2006 wurde eine Wohnungsleerstandsuntersuchung für Mülheim an der Ruhr durchgeführt. Unterlagen dazu erhalten Sie vom Referat V.1 - Stadtforschung und Statistik, Tel. 455 6811.

Der Mietspiegel Mülheim an der Ruhr für nichtpreisgebundene Wohnungen (Stand 01.01.2008, unverändert für die Jahre 2010 und 2011 fortgeschrieben) kann gegen eine Schutzgebühr von 3,- Euro beim Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung im Technischen Rathaus bestellt werden (Postfach 101953, 45466 Mülheim an der Ruhr, Telefon 0208 / 455-6411).

Er ist auch im



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

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

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



Ferner kann der Mietspiegel für Wohnraum kostenfrei über die Internetseite der Stadt Mülheim unter dem Stichwort Mietspiegel heruntergeladen werden.

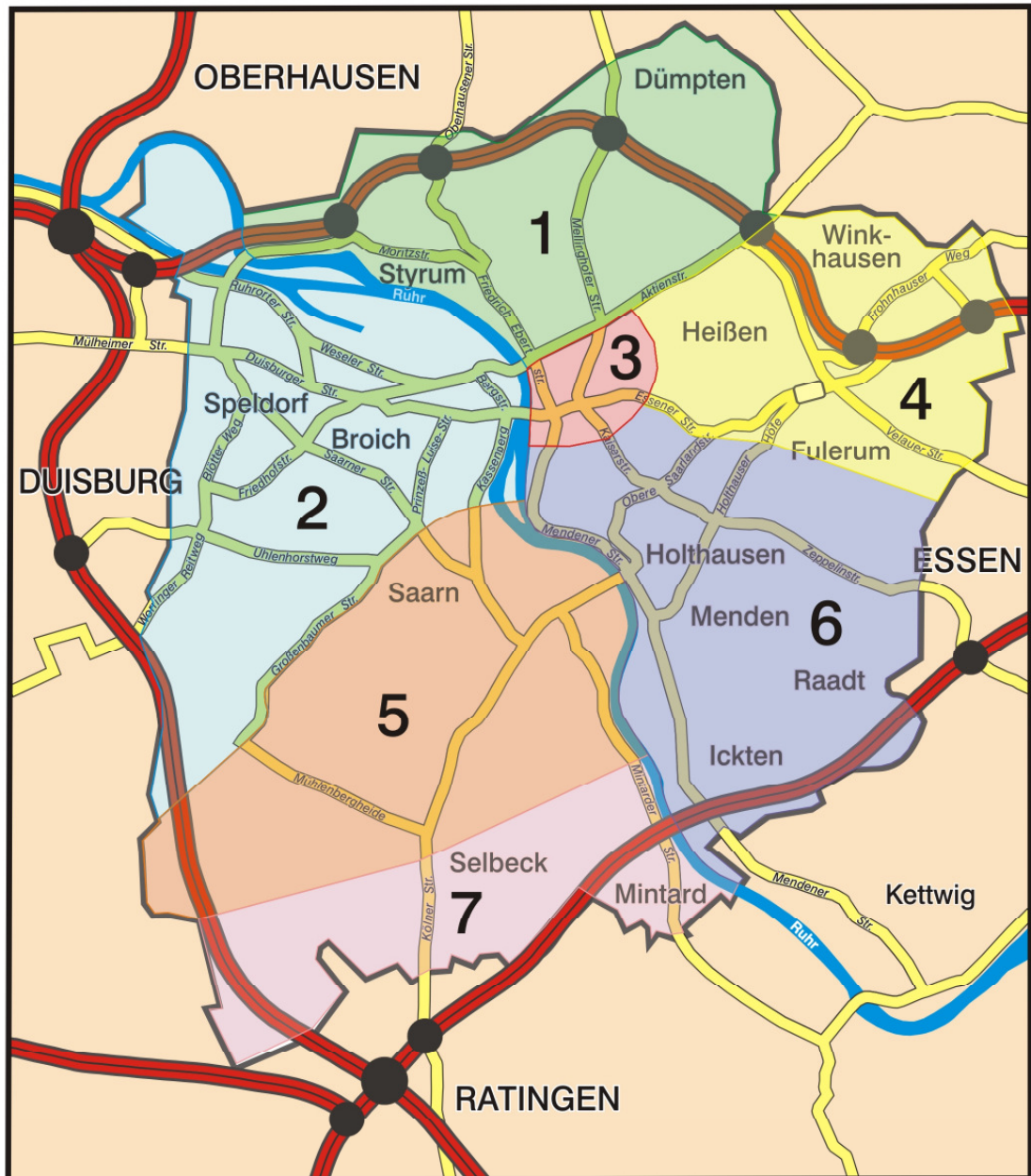
Eine Übersicht über Gewerbemieten (Büroräume, Gewerbehallen, Ladenlokale) finden Sie unter anderem unter der Anschrift www.grundstuecksboerse-ruhr.de im Internet.

11. Sonstige Angaben

11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender	Städt. Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Matthias Lincke
Stellv. Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter	Dr. jur. Heinz Riedel Städt. Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Hans-Wolfgang Schaar Städt. Vermessungsdirektor a. D. Dipl.-Ing. Günter Schartz Dipl.-Ing. Claus Tiedemann
Ehrenamtliche Gutachter/in	Städt. Obergervermessungsrat a. D. Dipl.-Ing. Klaus Brokemper Dipl.-Ing. Walter Hastedt Dipl.-Ing. Ulrike Kuntzer Dipl.-Ing. Gottfried Lülsdorf Dipl.-Betriebswirt Axel Quester Dipl.-Ing. Helmut Schedl Dipl.-Ing. Peter Schnatmann
Gutachterin des Finanzamtes	Steueroberamtsrätin Heike Rampoldt
Stellv. Gutachterin des Finanzamtes	Steueramtfrau Michaela Heuten

Anlage



Räumliche Bereiche/Bezirke des Stadtgebietes

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

www.muelheim-ruhr.de/gutachter

www.borisplus.nrw.de