



**50 Jahre**  
1961 - 2011  
**Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in Mülheim an der Ruhr**



## Grundstücksmarktbericht 2012.

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Mülheim an der Ruhr

Auswertungszeitraum 01.01.2011 - 31.12.2011



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in Mülheim an der Ruhr





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



**Grundstücksmarktbericht 2012**  
**für Mülheim an der Ruhr**

**Übersicht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2011**

**Herausgegeben im März 2012**

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

**Titelfotos:**

Alte Post (gebaut 1895/1897, unter der Leitung des Kaiserlichen Bauinspektors Kasch) - Foto von 1956 Archiv Medienhaus  
- Farbfoto 2011 von Martin Kleibrink

Stadhalle (Baujahr 1923-1925, Architekten Pfeifer und Großmann) - Foto von ca. 1960 Archiv Medienhaus  
- Farbfoto 2011 von Martin Kleibrink

Ausschnitte alte Bodenrichtwertkarte von 1961 - zonale Bodenrichtwertkarte von 2011

Kreuzung Kaiserstraße - Foto von 1960 Archiv Medienhaus - Farbfoto 2011 von Martin Kleibrink

**Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Mülheim an der Ruhr

**Vorsitzender**

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

**Geschäftsführerin:**

Dipl.-Ing. D. Mostert

**Geschäftsstelle**

Technisches Rathaus, Hans-Böckler-Platz 5, Zimmer 02.15 - 02.20

**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](mailto:gutachterausschuss@mulheim-ruhr.de)

Internet: [www.mulheim-ruhr.de/gutachter](http://www.mulheim-ruhr.de/gutachter) oder [gutachterausschuss.mulheim-ruhr.de](http://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](http://www.borisplus.nrw.de)

# 50 Jahre

## Gutachterausschuss für Grundstückswerte

### in Mülheim an der Ruhr

#### Grußwort



Sehr geehrte Leser und Leserinnen,

seit fünf Jahrzehnten sorgt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte als selbstständiges und unabhängiges Gremium von Sachverständigen für die Immobilienbewertung für Transparenz auf dem örtlichen Grundstücksmarkt.

1960 – mit dem Bundesbaugesetz – ließ der Gesetzgeber einen freien Grundstücksmarkt zu und ordnete die Einführung von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte an.

Durch den Wegfall der bis dahin geltenden Preis-Stopp-Verordnung entwickelte sich der nun freie Immobilienmarkt auch in Mülheim an der Ruhr ungeahnt schnell. Die Nachfrage nach Verkehrswertgutachten stieg so rasant an, dass hierin zunächst einer der Arbeitsschwerpunkte des im August 1961 gegründeten Mülheimer Gutachterausschusses lag.

Im Laufe der Zeit gewann die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung aller in Mülheim an der Ruhr getätigten Grundstücks- und Immobilienverkäufe eine immer größere Bedeutung. Indem der Gutachterausschuss diese Verträge auswertet, macht er den Immobilienmarkt transparent und öffentlich.

Die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und den ehrenamtlich tätigen Gutachtern ermittelten Fallzahlen, Umsätze und Durchschnittspreise werden jährlich im landesweiten Bodenrichtwertinformationssystem und im örtlichen Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Beides sind wichtige Informationsmedien für alle, die ein Grundstück oder eine Immobilie erwerben, verkaufen oder bewerten wollen.

Auch die vom Gutachterausschuss erstellten Gutachten über den Verkehrswert von Grundstücken und Gebäuden sowie Rechten, die daran bestehen, sind für ihre Qualität bekannt und anerkannt. Sie werden gerne nachgefragt.

Ich danke den ehrenamtlichen Gutachtern und Gutachterinnen sowie den Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle für das Einbringen ihrer Fachkunde, Marktkenntnis und Erfahrung und wünsche dem Gutachterausschuss weiterhin viel Erfolg und regen Zuspruch.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dagmar Mühlendorf'. The script is cursive and fluid.

Dagmar Mühlendorf, Oberbürgermeisterin



# INHALTSVERZEICHNIS

	<b>Seite</b>
<b>1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>7</b>
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>9</b>
<b>3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b>	<b>10</b>
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	10
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	11
<b>4. Grundstücksmarkt des Jahres 2011</b>	<b>12</b>
4.1 Anzahl der Kauffälle	13
4.2 Flächenumsatz	14
4.3 Geldumsatz	15
<b>5. Unbebaute Grundstücke</b>	<b>16</b>
5.1 Individueller Wohnungsbau (für Ein- und Zweifamilienhäuser)	16
Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau	18
5.2 Geschosswohnungsbau	20
5.3 Gewerbliche Bauflächen	22
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Gartenland	23
<b>6. Bebaute Grundstücke</b>	<b>25</b>
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	25
6.2 Mehrfamilienhäuser	29
<b>7. Wohnungseigentum</b>	<b>31</b>
Mehrjähriger Vergleich zu Abgeschlossenheits-	
bescheinigungen und Kaufverträgen	31
Häufigkeitsverteilungen	32
Kaufpreistabelle für Wohnungseigentum	35
<b>8. Bodenrichtwerte</b>	<b>36</b>
8.1 Gesetzlicher Auftrag	36
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	36
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)	37
8.4 Handhabung des Internetportals BORISplus	37
<b>9. Erforderliche Daten</b>	<b>39</b>
<b>(Dieser Teil ist in der Nur-Lese-Version des Internets nicht sichtbar.)</b>	
9.1 Umrechnungskoeffizienten	39
9.1.1 Abhängigkeit der Bodenwerte vom Maß der baulichen Nutzung	39
9.1.2 Faktoren für Kleinstgrundstücke bis 250 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße	44
9.1.3 Faktoren zur Berücksichtigung der Himmelsrichtung	45
9.2 Liegenschaftszinssätze für Ertragswertobjekte	47
9.3 Rohertragsvervielfältiger	49
9.4 Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte (Sachwertfaktoren)	50
<b>10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>53</b>
<b>11. Sonstige Angaben</b>	<b>54</b>
11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses	54

Anlage: Räumliche Aufteilung des Stadtgebietes

# 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

## Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2011 wurden in der Stadt Mülheim an der Ruhr 1.531 Kauffälle über bebaute und unbebaute Grundstücke registriert. Die Zahl der Verträge ist damit leicht gestiegen (2010 1.435 Kauffälle). Die Umsätze betragen in 2011 318,73 Millionen €, gegenüber 349,07 Millionen € in 2010 (- 8,7%). Da der Umsatz des Jahres 2010 maßgeblich durch 2 hochpreisige Kauffälle beeinflusst wurde, ist der Umsatz für 2011 im Vergleich zu den Jahren 2008 und 2009 als steigend zu beurteilen.

## Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken stieg um ca. 47 % von 104 (2010) auf 153 (2011). Der Geldumsatz stieg dabei um 35%. Der größte Anteil des Geldumsatzes wurde auch in 2011 für den Teilmarkt der baureifen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke erzielt. Die Untersuchung des Kaufpreismaterials hat ergeben, dass sich die Kaufpreise dieses Bereiches unterschiedlich entwickelt haben. In den guten und bevorzugten Lagen wurden durchweg höhere Preise erzielt. In den anderen Lagen des Stadtgebietes waren die Preise relativ stabil.

Die Zahl der Bodenrichtwerte im Mülheimer Stadtgebiet ist von bisher 969 auf 973 gestiegen. Die Werte der Innenstadtlagenkarte und der Sanierungsgebiete sind im Bodenrichtwertgefüge integriert. Im Einzelnen wurden beschlossen :

- 480 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
- 9 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](http://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 627 (2010) auf 700 (2011) um 12 % gestiegen. Der Anstieg ist in allen Teilbereichen erkennbar.

### Eigentumswohnungen

Die Zahl der verkauften Wohnungs- und Teileigentumseinheiten ist von 640 (2010) auf 594 (2011) um 7 % gefallen. Die Kaufpreise für Wohnungserstverkäufe sind im Vergleich zu 2010 gestiegen und für Wohnungsweiterverkäufe weitgehend stabil geblieben.

Die durchschnittlichen Preise für neuwertige Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) liegen zwischen 1950 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche in mittleren Lagen im Stadtteil Dümpten und 2325 €/m<sup>2</sup> in guten Lagen des Stadtteils Speldorf, wobei luxuriös und hochwertig ausgestattete Wohnungen in repräsentativen Gebäuden und bevorzugten Wohnlagen noch deutlich höhere Preise erzielen.

## 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](http://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 950 Kaufpreise für Eigentumswohnungen aus den letzten vier Jahren in das System eingestellt.

### 3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Mülheim an der Ruhr ist eine Einrichtung des Landes NRW. Er ist ein 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 2011

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

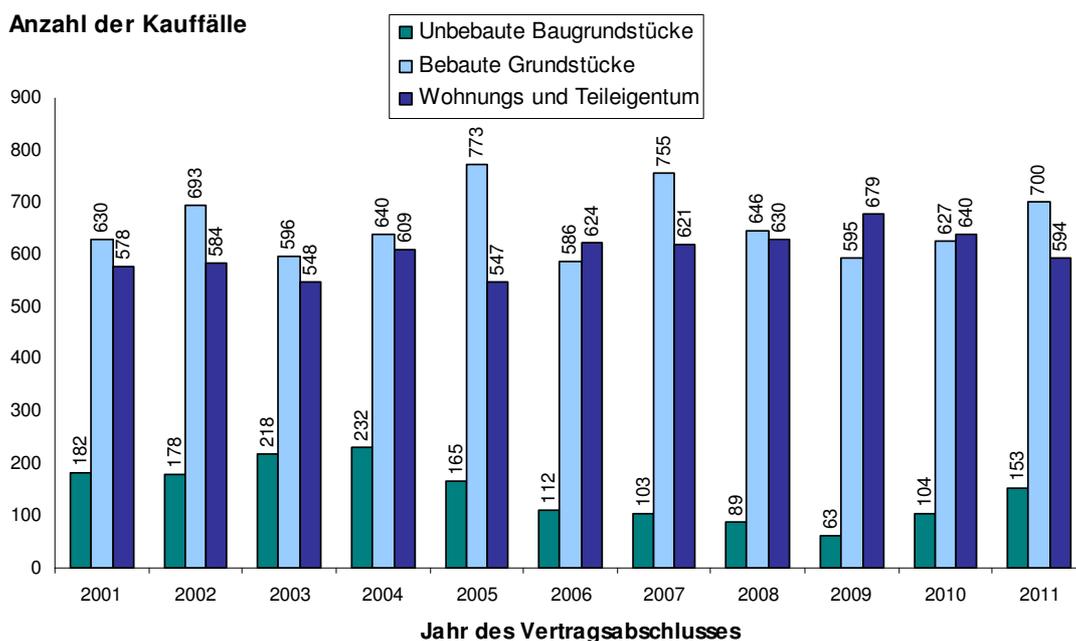
Die Anzahl der veräußerten Objekte ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 7 % gestiegen. Aus der nachfolgenden Tabelle wird die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte deutlich.

<b>Unbebaute Flächen</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH / ZFH)	135	88
Grundstücke für Geschosswohnungsbau (MFH)	12	8
Gewerbeflächen (tertiäre Nutzung)	4	5
Gewerbe- und Industrieflächen (Produktion usw.)	2	3
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	11	11
Entwicklungsland (Bauerwartung/Rohbauland)	3	3
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u. ä.)	70	50

### **Bebaute Objekte**

Bebaute Grundstücke EFH und ZFH	484	465
Bebaute Grundstücke MFH	164	136
Bebaute Gewerbeobjekte (Gewerbeanteil > 80%)	32	25
Bebaute sonstige Objekte	20	1
Wohnungseigentum einschl. Wohnungserbbaurechte	580	629
Teileigentum	14	11
<b>Gesamtzahl der Objekte</b>	<b>1531</b>	<b>1435</b>

Langfristig zeigt sich folgende Entwicklung:



## 4.2 Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

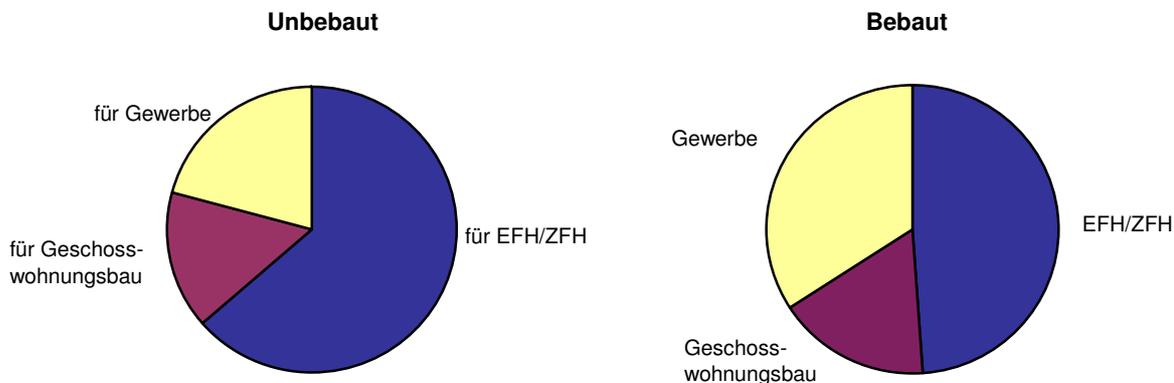
Der Flächenumsatz aus den Kaufverträgen des Berichtsjahres ist gegenüber 2010 um rund 25 % gestiegen. Die Teilmärkte für Wohnungs- und Teileigentum sind nicht dargestellt, da die anteilige Grundstücksfläche nur eine untergeordnete Rolle spielt.

<b>Unbebaute Flächen</b>	<b>2011 in ha</b>	<b>2010 in ha</b>
Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH / ZFH)	6,97	3,56
Grundstücke für Geschosswohnungsbau (MFH)	1,72	1,21
Gewerbeflächen (tertiäre Nutzung)	1,97	1,58
Gewerbe- und Industrieflächen (Produktion usw.)	0,30	2,43
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	19,99	9,20
Entwicklungsland (Bauerwartung/Rohbauland)	1,26	2,82
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u. ä.)	4,52	3,83

### **Bebaute Objekte**

Bebaute Grundstücke EFH und ZFH	28,58	31,13
Bebaute Grundstücke MFH	9,94	9,13
Bebaute Gewerbeobjekte (Gewerbeanteil > 80%)	20,05	11,05
Bebaute sonstige Objekte	1,78	1,79
<b>Gesamtfläche</b>	<b>97,08</b>	<b>77,73</b>

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



### 4.3 Geldumsatz (in Mio. €)

Der Geldumsatz fiel gegenüber dem letzten Berichtsjahr um rd. 9 %.

	2011 Mio. €	2010 Mio. €
<b>Unbebaute Flächen</b>		
Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH / ZFH)	15,08	8,42
Grundstücke für Geschosswohnungsbau (MFH)	6,38	3,55
Gewerbeflächen (tertiäre Nutzung)	1,09	2,70
Gewerbe- und Industrieflächen (Produktion usw.)	0,24	2,16
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	1,40	0,25
Entwicklungsland (Bauerwartung/Rohbauland)	1,40	1,96
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u.ä.)	2,59	2,54

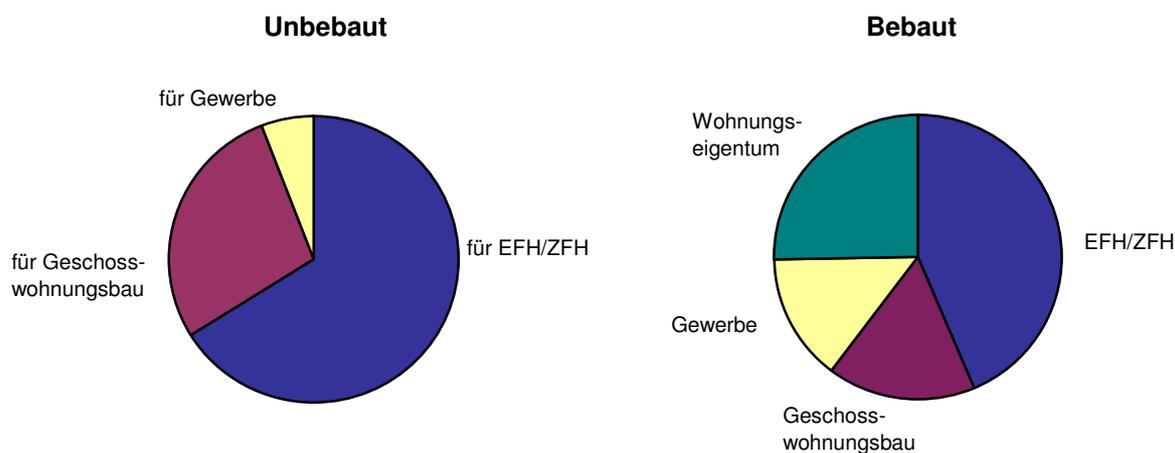
#### Bebaute Objekte

Bebaute Grundstücke EFH und ZFH	125,61	118,02
Bebaute Grundstücke MFH	47,17	37,43
Bebaute Gewerbeobjekte (Gewerbeanteil > 80%)	41,49	104,29*
Bebaute sonstige Objekte	2,61	0,50
Wohnungseigentum einschl. Wohnungserbbaurechte	72,86	66,66
Teileigentum	0,81	0,59
<b>Gesamtsumme</b>	<b>318,73</b>	<b>349,07</b>

\* beeinflusst durch zwei hochpreisige Kauffälle

#### Umsatzverteilung der Hauptmärkte

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

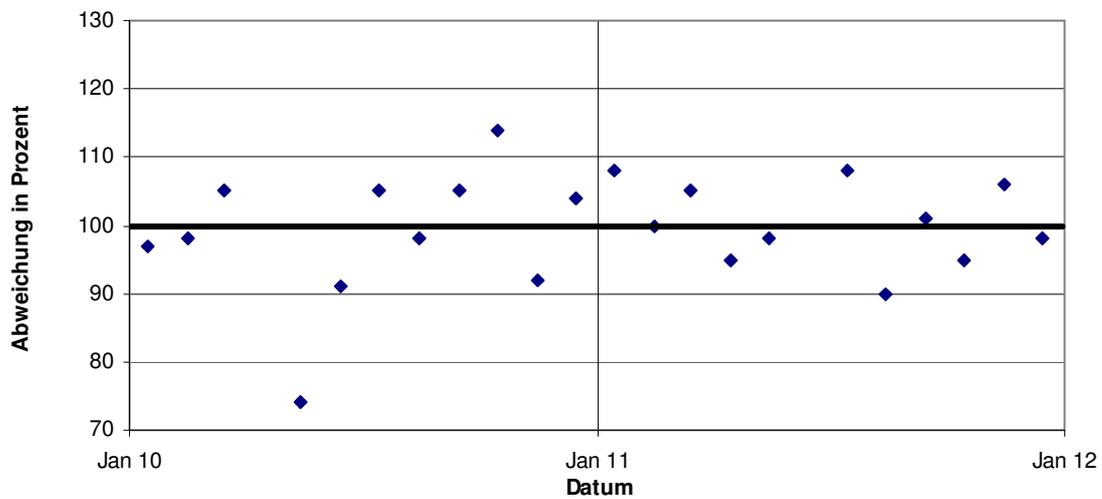


## 5 Unbebaute Grundstücke

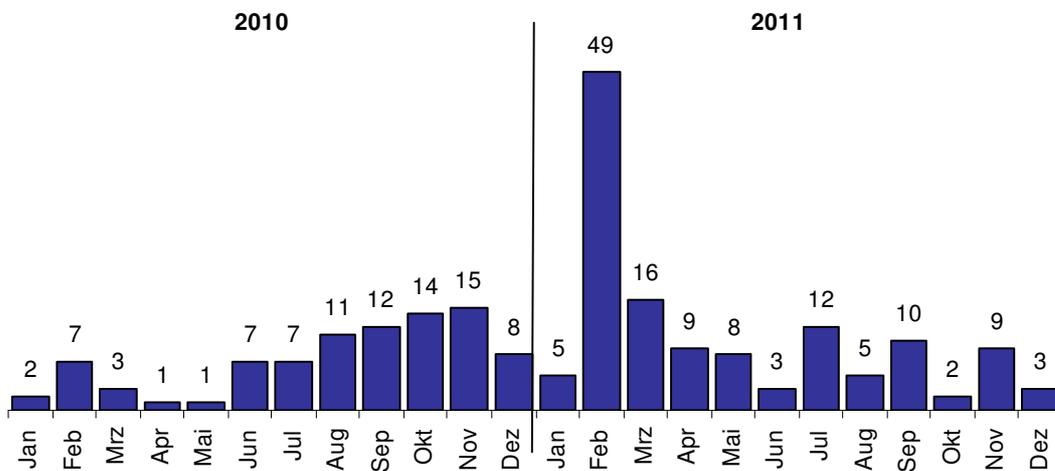
### 5.1 Individueller Wohnungsbau für Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Berichtszeitraum wurden 61 Verträge über unbebaute Grundstücke für den Bau von 131 Ein- und Zweifamilienhäusern (ohne Erbbaurechte) registriert. Das sind 43 Grundstücke mehr als im Vorjahr. Die Preisentwicklung ist in guten Lagen ansteigend, für das restliche Stadtgebiet nahezu stabil.

**Abweichung der geeigneten Kauffälle vom Richtwertniveau  
Dargestellt als monatliche Mittelwerte (1.1.2011 = 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 <sup>2</sup>	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (350 m <sup>2</sup> - 800 m <sup>2</sup> )	<b>360</b>	<b>250</b>	--
Grundstücke für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (250 m <sup>2</sup> - 500 m <sup>2</sup> )	<b>360</b>	<b>260</b>	<b>180</b>
Kleinstgrundstücke zur Bebauung mit Reihenmittelhäusern (150 m <sup>2</sup> - 300 m <sup>2</sup> )	<b>350</b>	<b>290</b>	<b>210</b>

**Grundstücksumsatz nach Bezirken (ohne Erbbaurechte)**  
(Bezirksübersicht als Lageplan-Anlage am Ende des Marktberichtes)

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

**2011**

Anzahl	<b>131</b>	18	71	2	8	20	4	8
Fläche in m <sup>2</sup>	<b>67.731</b>	9.016	29.268	1.313	4.797	11.665	4.013	7.659
Kaufpreis in 1000 €	<b>14.827</b>	1.230	6.947	275	744	3.261	971	1.399

**2010**

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

**2009**

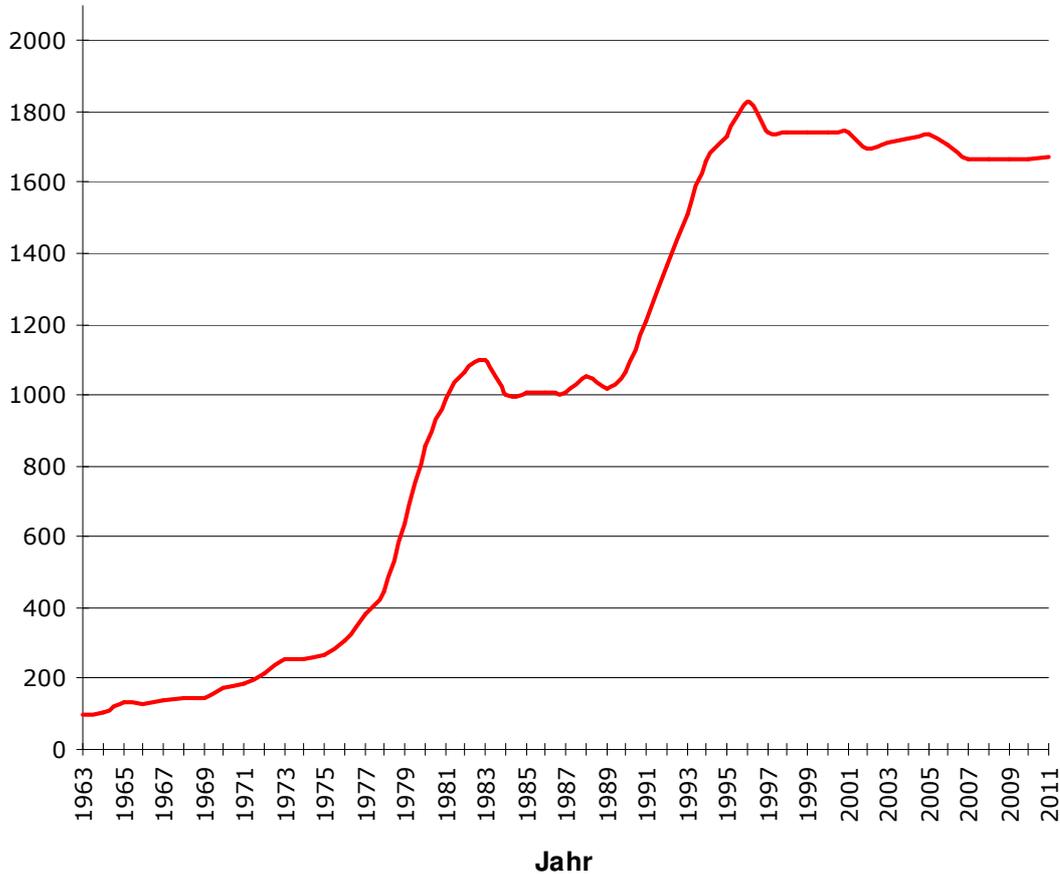
Anzahl	<b>39</b>	4	13	3	3	9	5	2
Fläche in m <sup>2</sup>	<b>28.211</b>	1.913	9.011	1.391	1.054	9.704	3.912	1.226
Kaufpreis in 1000 €	<b>6.424</b>	190	1.882	337	264	2.133	1.256	362

## Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke)

(1963 = 100)

Preisniveau 1963 i.M. ca. 15 € / m<sup>2</sup>

### Index

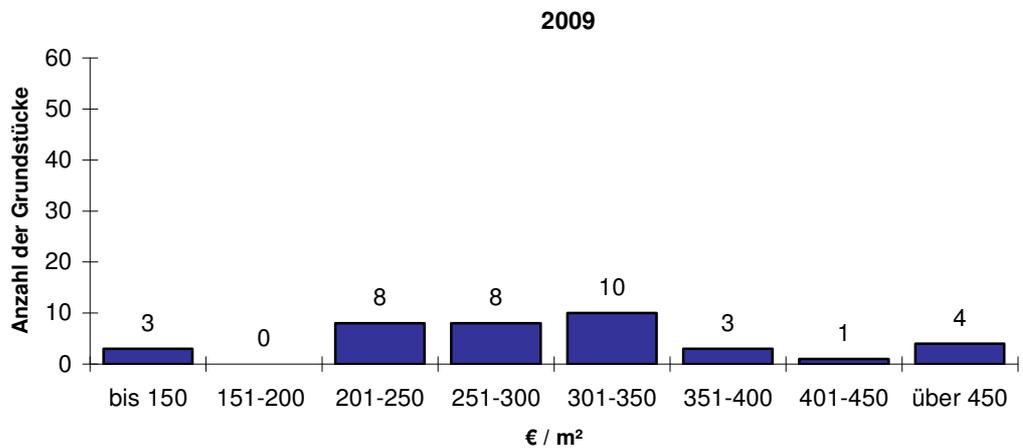
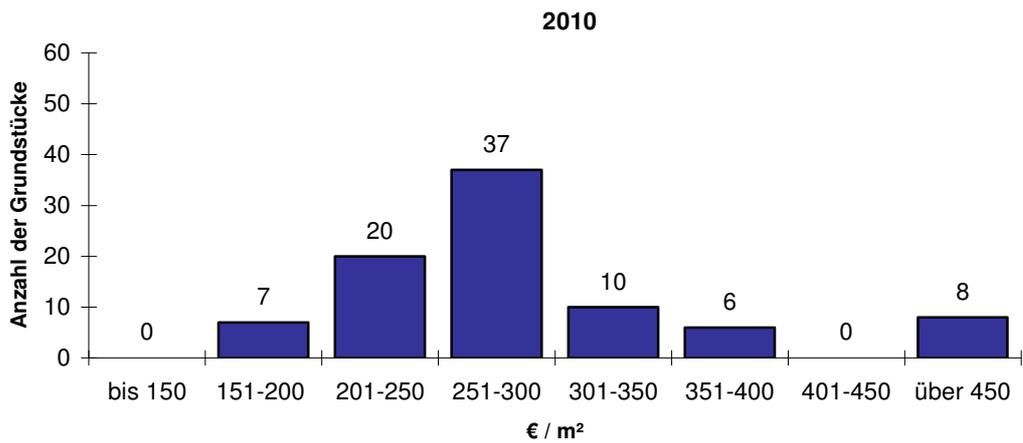
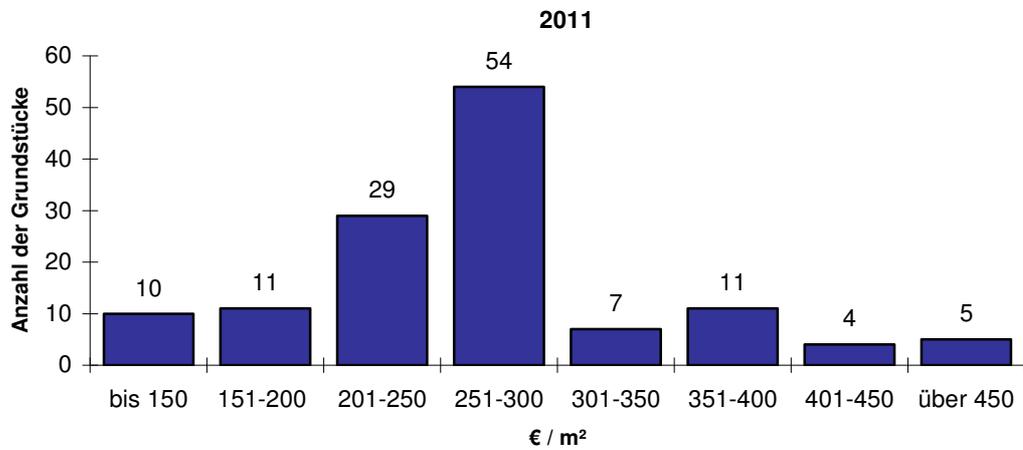


Jahr	Index	Jahr	Index	Jahr	Index	Jahr	Index
1963	100	1976	306	1989	1020	2002	1693
1964	103	1977	381	1990	1064	2003	1712
1965	132	1978	448	1991	1207	2004	1726
1966	129	1979	635	1992	1364	2005	1735
1967	139	1980	858	1993	1511	2006	1707
1968	142	1981	987	1994	1663	2007	1664
1969	142	1982	1065	1995	1730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

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

## Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke nach € / m<sup>2</sup>

(erschließungsbeitragsfreie Werte, ohne Villengrundstücke)



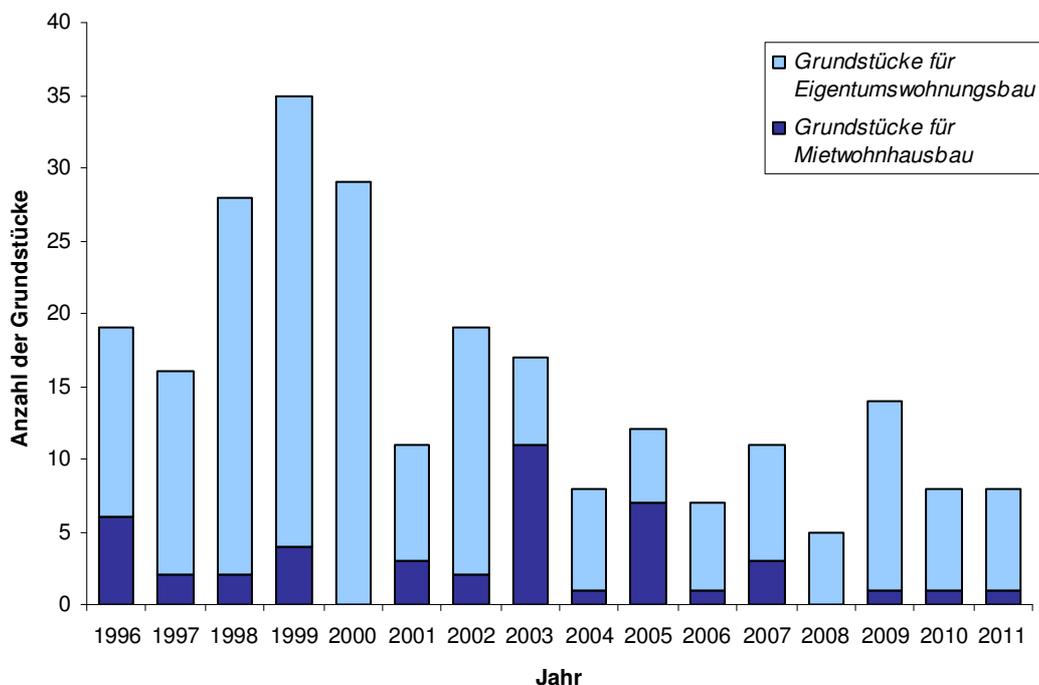
## 5.2 Geschosswohnungsbau

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

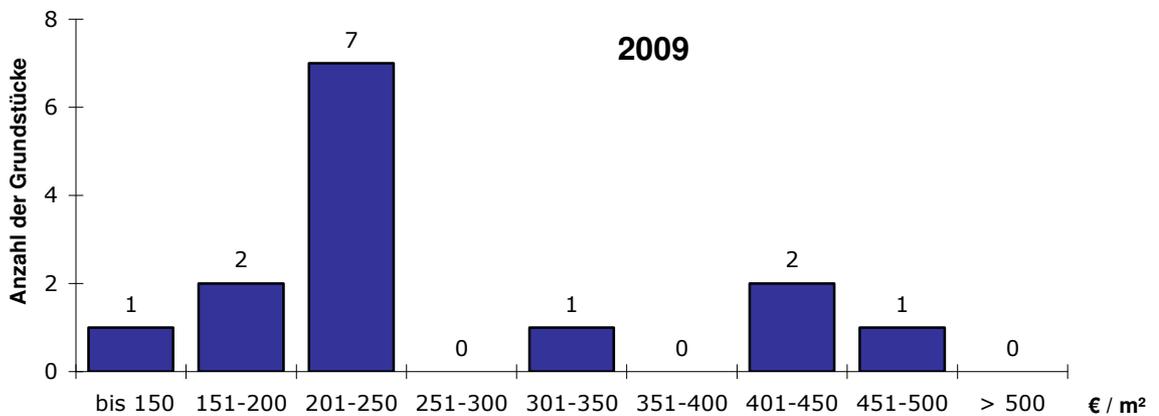
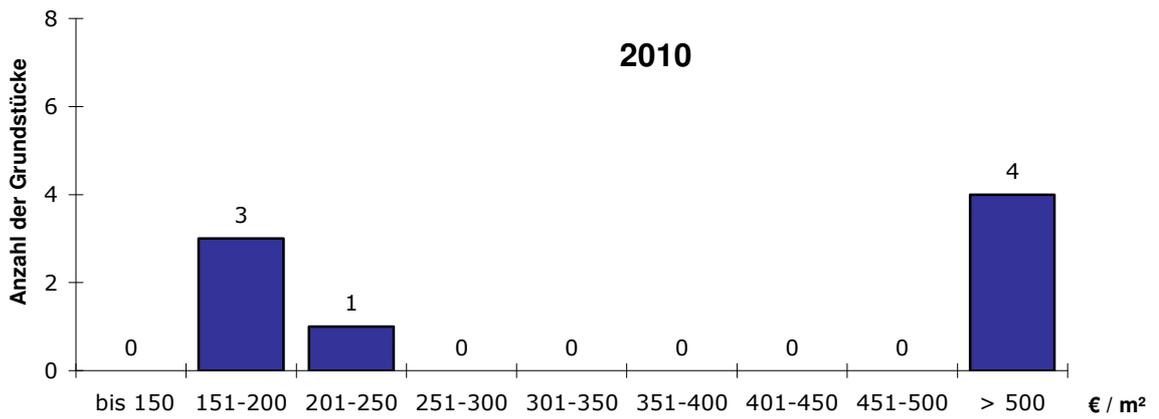
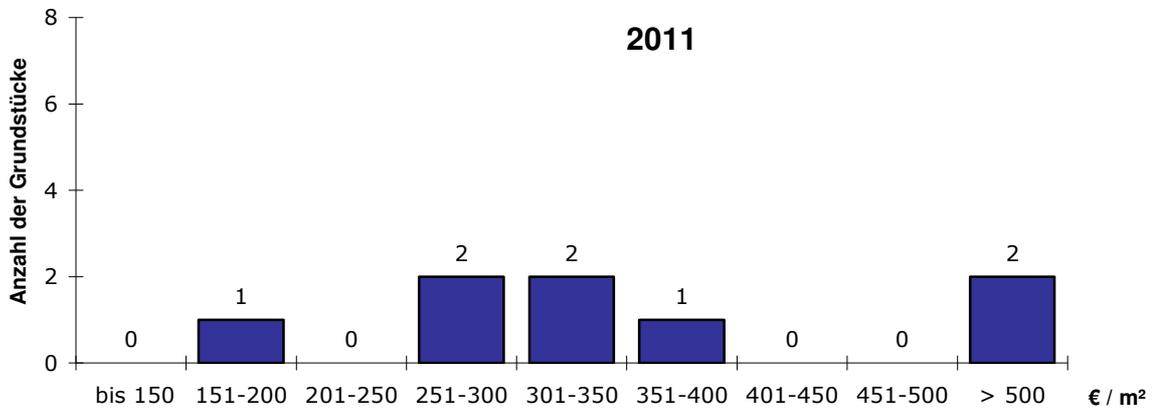
Die folgenden erschließungsbeitragsfreien durchschnittlichen Baulandwerte können für den mehrgeschossigen Wohnungsbau genannt, jedoch nicht zur Bewertung einzelner Grundstücke herangezogen werden. Sie beziehen sich entsprechend der Vorgaben des Oberen Gutachterausschusses auf eine etwa drei- bis fünfgeschossige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

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

**Aufteilung der Grundstücke nach Gebäudearten**



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



### 5.3 Gewerbliche Bauflächen

Nur wenige unbebaute gewerbliche Flächen werden pro Jahr zwischen privaten Marktteilnehmern gehandelt. Zudem streuen die Preise erheblich. Bei vorsichtiger Beurteilung können die folgenden Durchschnittswerte (€ / m<sup>2</sup>) im erschließungsbeitragsfreien Zustand als Anhalt dienen:

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

Der für tertiäres Gewerbe in guter Lage ermittelte Durchschnittswert von 230 €/m<sup>2</sup> wird stark durch Kauffälle für den großflächigen Einzelhandel beeinflusst.

Der durchschnittliche Grundstückskaufpreis für Lebensmittelsupermärkte, Lebensmitteldiscounter und Discountermischungen liegt bei 220 €/m<sup>2</sup> für Grundstücksflächen von 5.000 – 10.000 m<sup>2</sup>.

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

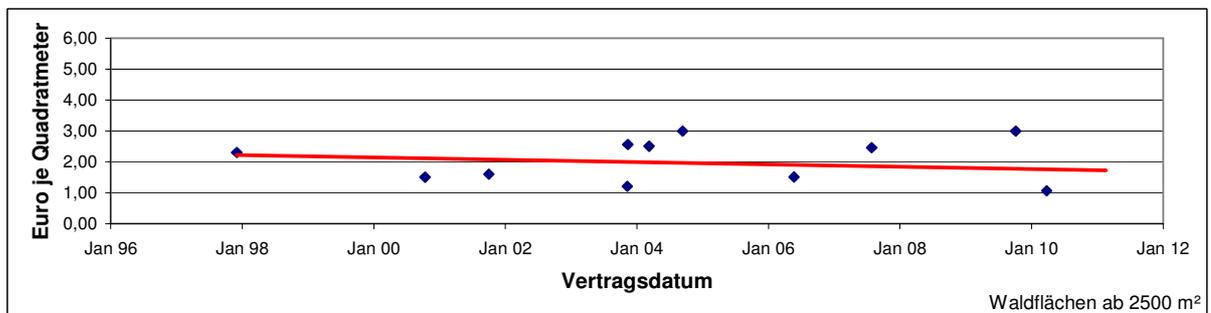
In den Geschäftsbereichen der **Nebenzentren** überwiegt eine gemischte Bebauung mit Wohnungen in den Obergeschossen. Von daher können für diese Bereiche die in Punkt 5.2 genannten Werte für gemischt genutzte Objekte als typisch angesehen werden. Für die Nebenzentren Speldorf, Styrum, Winkhausen und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

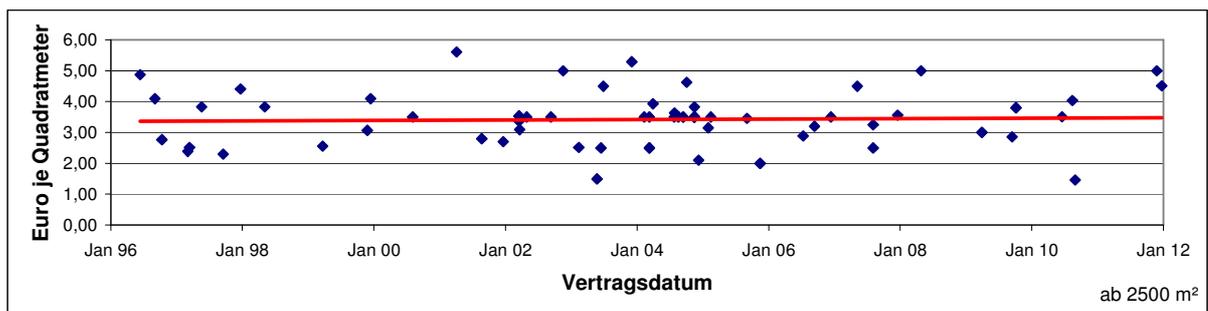
Jahr	Anzahl	Umsatz in m <sup>2</sup>	Durchschnittlicher Preis für Flächen ab 2500 m <sup>2</sup>
2011	1	- nicht dargestellt -	1,90 €/m <sup>2</sup> mit Aufwuchs
2010	6	26.288	
2009	3	14.347	



### 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 <sup>2</sup>	Durchschnittlicher Preis für Flächen ab 2500 m <sup>2</sup>
2011	6	60.801	3,20 €/m <sup>2</sup>
2010	5	65.678	
2009	6	46.317	



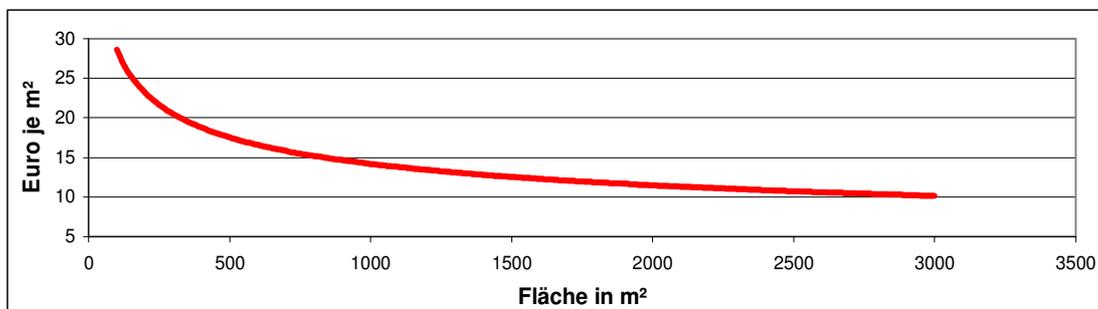
## Hausgartenflächen

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

Größe der zusätzlichen Hausgartenfläche	bis 100 m <sup>2</sup>	bis 250 m <sup>2</sup>	bis 500 m <sup>2</sup>	bis 750 m <sup>2</sup>	bis 1000 m <sup>2</sup>	bis 1500 m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> 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 (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

#### 2011

Anzahl	<b>478</b>	75	108	20	138	84	43	10
Fläche in m <sup>2</sup>	<b>282.376</b>	39.239	67.701	12.218	63.497	52.925	36.697	10.099
Kaufpreis in 1000 €	<b>124.236</b>	14.127	34.820	4.619	29.120	25.782	12.970	2.798

#### 2010

Anzahl	<b>465</b>	89	100	19	107	89	56	5
Fläche in m <sup>2</sup>	<b>311.285</b>	41.206	69.932	8.180	61.988	44.561	75.025	10.393
Kaufpreis in 1000 €	<b>118.018</b>	14.794	28.411	4.596	24.755	25.743	18.504	1.215

#### 2009

Anzahl	<b>434</b>	95	78	20	101	90	40	10
Fläche in m <sup>2</sup>	<b>242.412</b>	41.906	56.058	9.447	48.289	53.751	28.793	4.168
Kaufpreis in 1000 €	<b>111.063</b>	17.038	26.741	4.301	22.690	26.138	12.071	2.084

## 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** Jahre ermittelt und können deshalb **nicht** als teilmarkttypisch zur Bewertung einzelner Grundbesitzungen herangezogen werden.

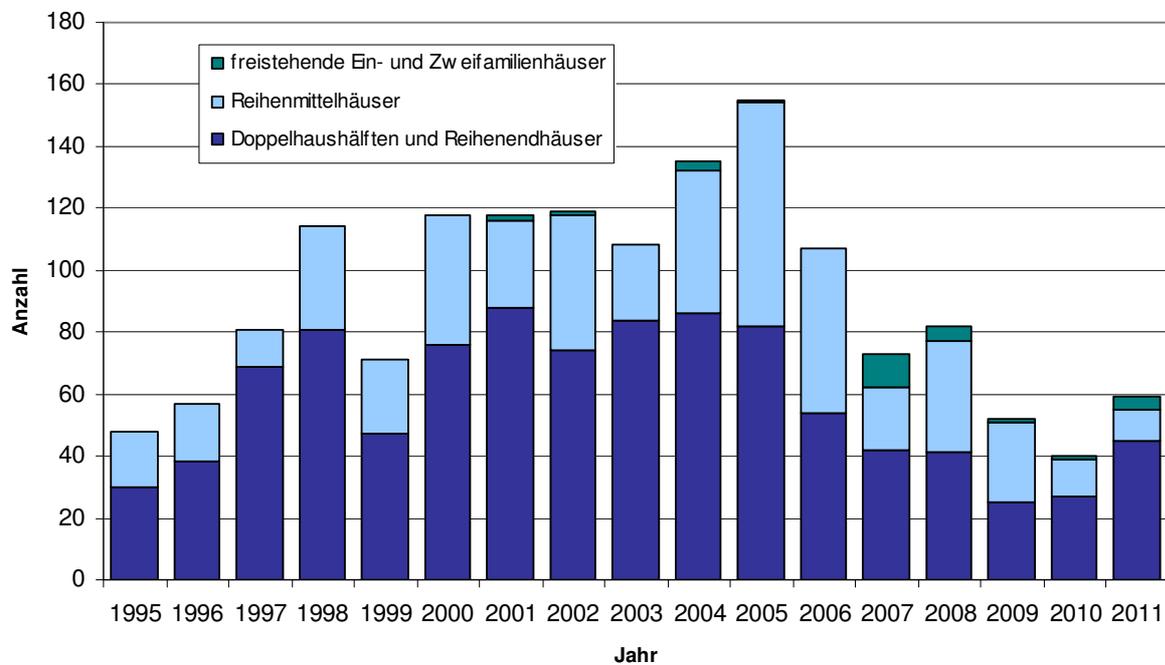
	Baujahr	Anz. der Fälle	Ø Fläche des Grundstücks m <sup>2</sup>	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Ø Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche €/m <sup>2</sup>	Ø Gesamtkaufpreis €
<b>freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser</b> 350–800 m <sup>2</sup> Grundstück dem Alter entsprechender normaler Zustand	neu	3	<b>580</b> 440 - 750	<b>170</b> 160 - 170	<b>2.875</b> 2.525 – 3.125	<b>475.000</b> 429.000 – 509.000
	ab 1975	8	<b>560</b> 400 - 750	<b>210</b> 140 - 330	<b>1.875</b> 1.250 – 2.525	<b>405.000</b> 236.000 – 835.000
	1950-1974	41	<b>640</b> 350 - 800	<b>160</b> 70 - 280	<b>1.725</b> 650 - 2.475	<b>266.000</b> 85.000 - 421.000
	1920-1949	15	<b>620</b> 360 - 800	<b>150</b> 110 – 180	<b>1.775</b> 1.125 - 2.500	<b>268.000</b> 166.000 – 427.000
	bis 1919	11	<b>570</b> 360 - 700	<b>150</b> 90 - 250	<b>1.475</b> 450 – 3.150	<b>207.000</b> 62.000 - 340.000
<b>Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften</b> 250–500 m <sup>2</sup> Grundstück dem Alter entsprechender normaler Zustand	neu	46	<b>360</b> 260 - 500	<b>150</b> 120 – 250	<b>2.325</b> 1.400 - 3.000	<b>349.000</b> 253.000 - 489.000
	ab 1975	60	<b>350</b> 250 – 490	<b>150</b> 120 – 260	<b>1.925</b> 1.025 - 3.275	<b>285.000</b> 159.000 - 430.000
	1950-1974	62	<b>380</b> 260 - 500	<b>130</b> 70 – 210	<b>1.600</b> 650 - 2.600	<b>199.000</b> 56.000 – 400.000
	bis 1949	35	<b>370</b> 250 - 490	<b>130</b> 60 - 270	<b>1.625</b> 150 – 3.700	<b>186.000</b> 25.000 - 343.000
<b>Reihenmittelhäuser</b> 150-300 m <sup>2</sup> Grundstück dem Alter entsprechender normaler Zustand	neu	28	<b>190</b> 160 - 290	<b>130</b> 90 - 160	<b>2.000</b> 1.525 – 3.075	<b>259.000</b> 196.000 - 368.000
	ab 1975	48	<b>210</b> 150 - 290	<b>140</b> 80 - 180	<b>1.775</b> 1.025 - 3.000	<b>242.000</b> 138.000 – 420.000
	1950-1974	33	<b>210</b> 150 - 290	<b>100</b> 70 - 150	<b>1.625</b> 850 - 2.850	<b>165.000</b> 68.000 – 264.000
	bis 1949	18	<b>240</b> 170 - 290	<b>120</b> 70 - 190	<b>1.450</b> 875 - 2.325	<b>173.000</b> 76.000 - 280.000

## Neuerstellte, schlüsselfertige Einfamilienhausobjekte

Im Jahre 2011 wurden 59 Objekte veräußert; die Zahl stieg damit um etwa 48 % gegenüber dem Vorjahr, wie aus untenstehender Grafik deutlich wird. Die durchschnittlichen Größen und Preise können der vorstehenden Tabelle entnommen werden.

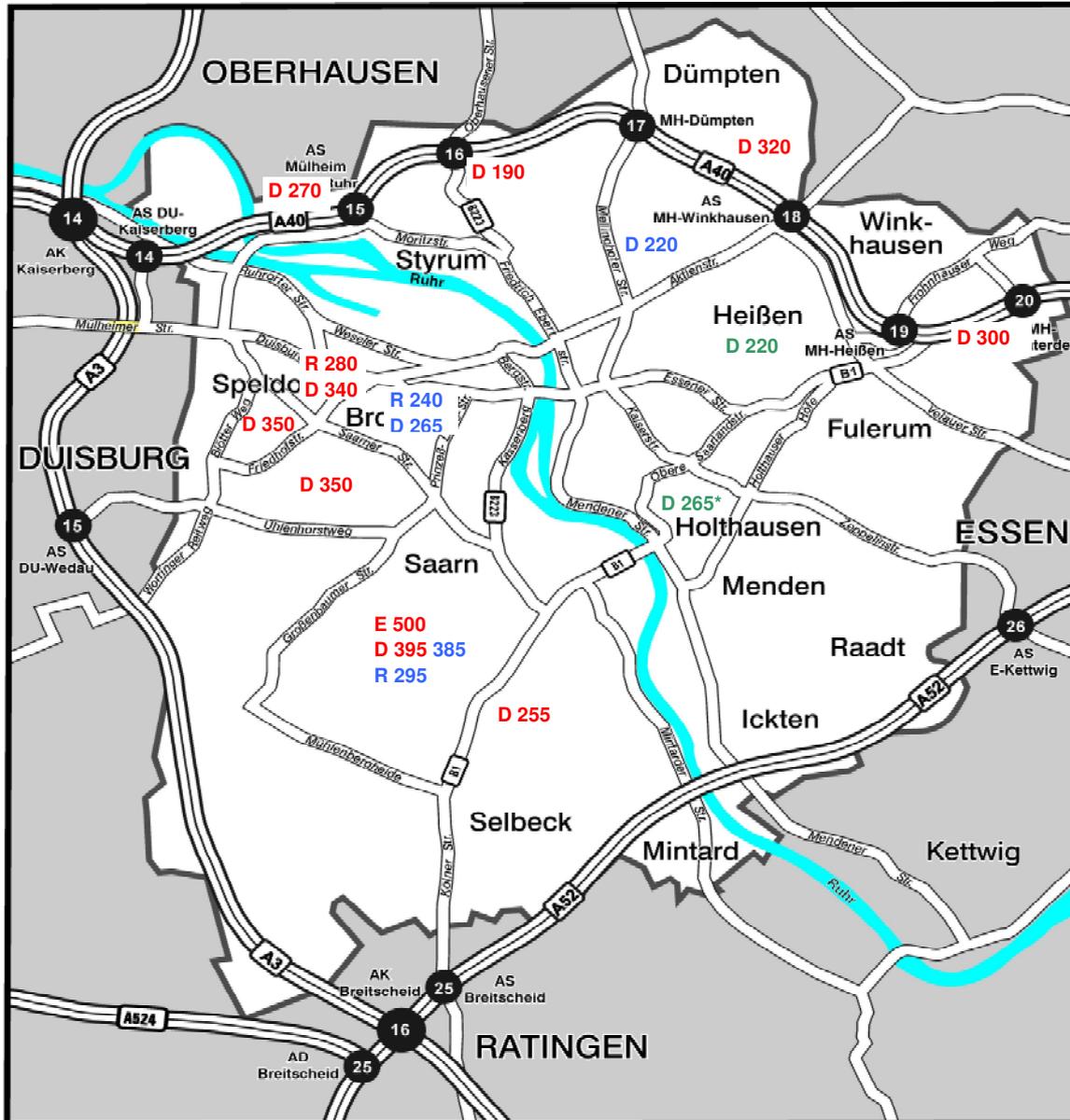
Die nächste Seite gibt einen Überblick über die mittleren Kaufpreise, ihre Lagen und die Vergleichsmöglichkeiten zum Vorjahr.

### Häufigkeitsverteilung



**Mittlere Preise schlüsselfertiger Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser  
(in 1000 €) ohne Wertanteile für Garagen oder Stellplätze**

Die Werte sind in etwa lagerichtig eingetragen.



\* ehemaliges Kasernengelände

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

2009

2010

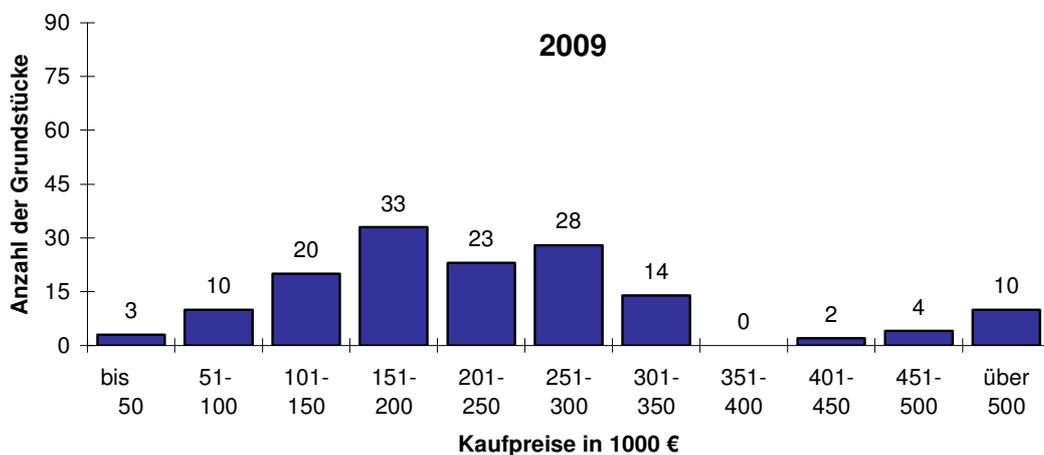
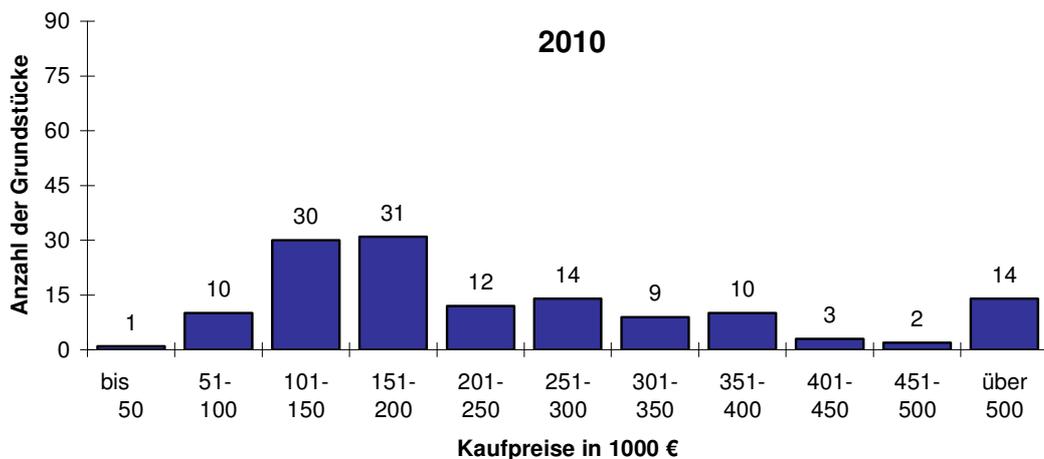
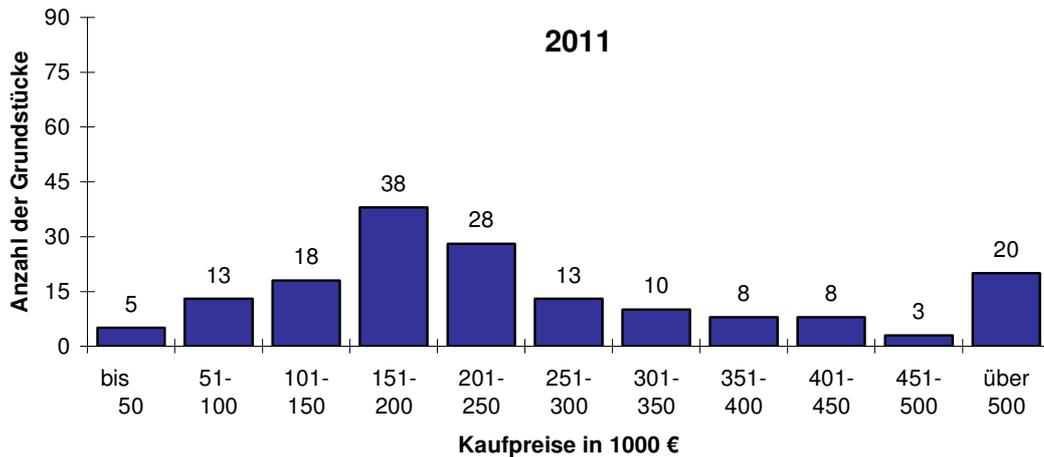
2011

Die Werte aus 2009 sind nur in den Bereichen eingetragen, in denen aktuellere Werte nicht vorhanden sind.

## 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 20 % bis max. 80 % gewerblichem Mietanteil) zusammengefasst.

### Häufigkeit aufgetretener Kaufpreise



## Umsatz der Mehrfamilienhausgrundstücke 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

### 2011

Anzahl	<b>164</b>	41	43	41	13	5	21	0
Fläche in m <sup>2</sup>	<b>99.415</b>	25.613	30.750	15.584	10.853	3.327	13.288	0
Kaufpreis in 1000 €	<b>47.165</b>	7.640	13.345	14.273	2.682	2.478	6.747	0

### 2010

Anzahl	<b>136</b>	36	28	41	11	12	8	0
Fläche in m <sup>2</sup>	<b>91.312</b>	26.292	14.733	23.011	11.738	10.852	4.686	0
Kaufpreis in 1000 €	<b>37.431</b>	7.001	8.436	11.662	3.746	4.835	1.751	0

### 2009

Anzahl	<b>147</b>	60	21	38	8	12	8	0
Fläche in m <sup>2</sup>	<b>114.216</b>	39.919	12.828	25.898	4.955	24.240	6.376	0
Kaufpreis in 1000 €	<b>41.389</b>	12.223	8.021	13.772	1.511	3.311	2.551	0

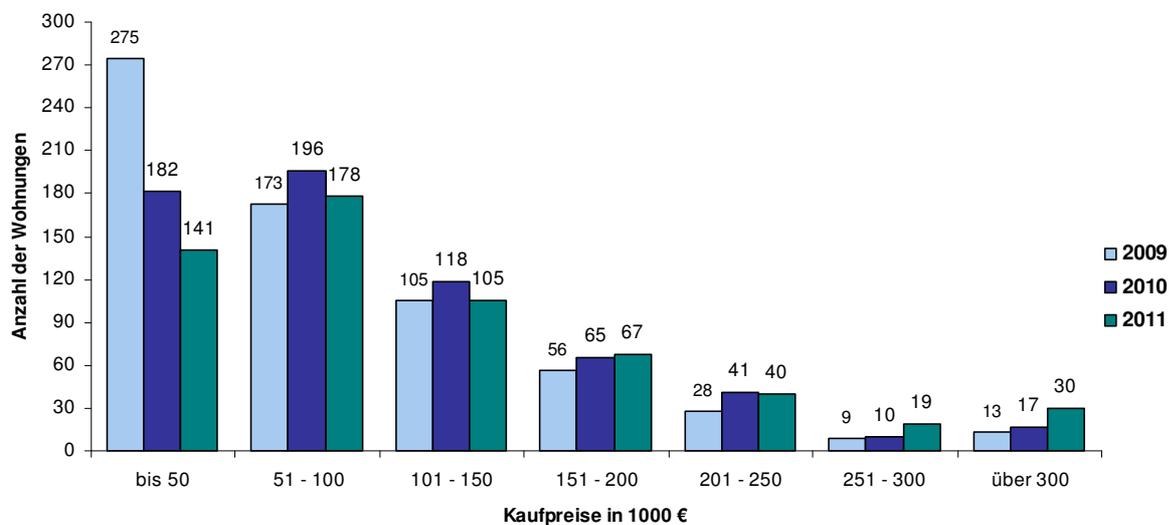
## 7. Wohnungseigentum

### Mehrjähriger Vergleich zu Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Kaufverträgen

Die Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Neubauwohnungen ist wieder auf einem Niveau, das seit 2003 nicht mehr erreicht wurde. Das Maximum lag 1999 bei 423 Fällen.

		Abgeschlossenheitsbescheinigungen des Bauordnungsamtes		Verkaufte Wohnungen	
		Neubauwohnungen	umgewandelte Mietwohnungen	Anzahl	Umsatz (in Mio. €)
<b>2011</b>	1.Quartal	45	21		
	2.Quartal	3	18		
	3.Quartal	21	13		
	4.Quartal	78	15		
	<b>insgesamt</b>	<b>147</b>	<b>67</b>	<b>580</b>	<b>72,859</b>
<b>2010</b>	1.Quartal	10	17		
	2.Quartal	7	24		
	3.Quartal	3	18		
	4.Quartal	6	37		
	<b>insgesamt</b>	<b>26</b>	<b>96</b>	<b>629</b>	<b>66,656</b>
<b>2009</b>	1.Quartal	12	14		
	2.Quartal	48	27		
	3.Quartal	46	12		
	4.Quartal	21	13		
		<b>127</b>	<b>66</b>	<b>659</b>	<b>56,727</b>
<b>2008</b>	<b>insgesamt</b>	<b>129</b>	<b>162</b>	<b>615</b>	<b>63,287</b>
<b>2007</b>	<b>insgesamt</b>	<b>71</b>	<b>319</b>	<b>616</b>	<b>63,438</b>
<b>2006</b>	<b>insgesamt</b>	<b>59</b>	<b>611</b>	<b>611</b>	<b>60,425</b>
<b>2005</b>	<b>insgesamt</b>	<b>99</b>	<b>713</b>	<b>542</b>	<b>56,794</b>
<b>2004</b>	<b>insgesamt</b>	<b>112</b>	<b>186</b>	<b>595</b>	<b>61,278</b>
<b>2003</b>	<b>insgesamt</b>	<b>130</b>	<b>221</b>	<b>527</b>	<b>66,266</b>
<b>2002</b>	<b>insgesamt</b>	<b>158</b>	<b>238</b>	<b>564</b>	<b>75,524</b>
<b>2001</b>	<b>insgesamt</b>	<b>278</b>	<b>201</b>	<b>572</b>	<b>68,606</b>

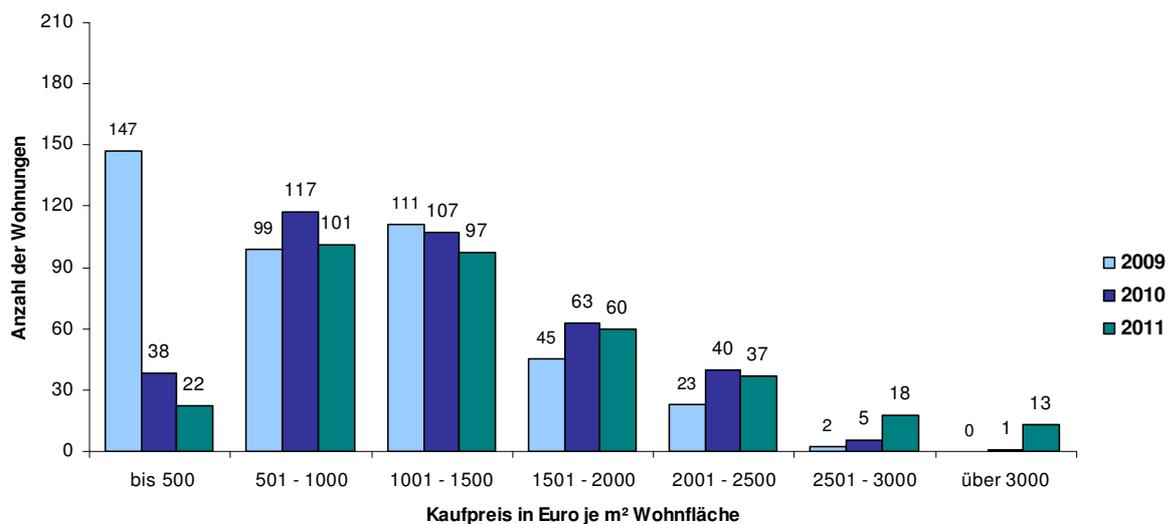
## Häufigkeit aller aufgetretenen Wohnungspreise (Wohnungseigentum)



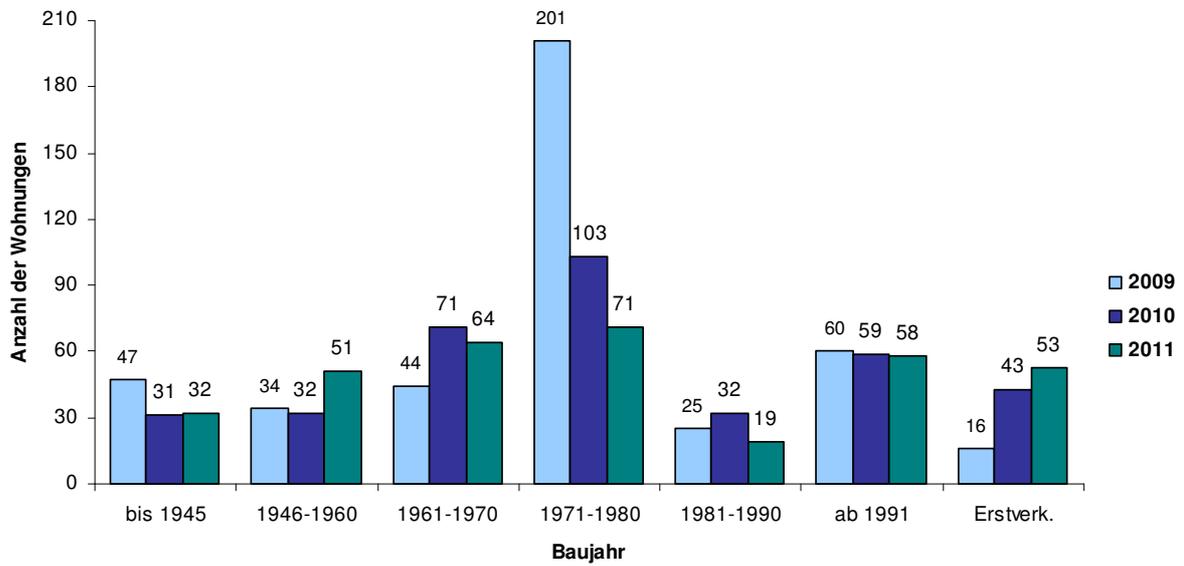
## Häufigkeit der auswertbaren Kauffälle (Wohnungseigentum)

(ausgewertet : 2009 = 65 %, 2010 = 59 %, 2011 = 60 %)

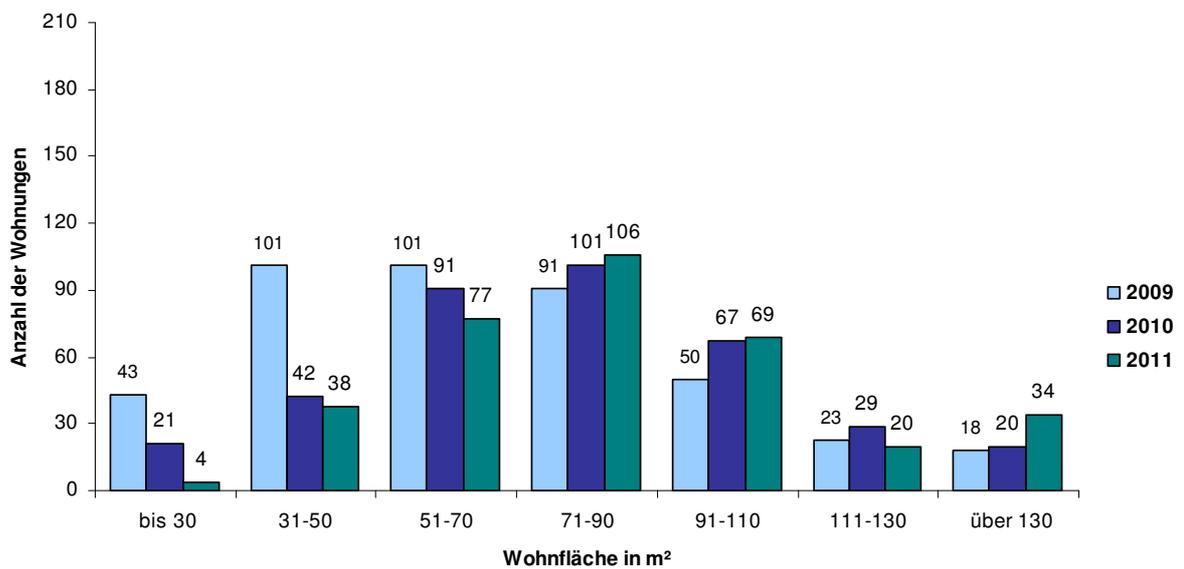
### Verteilung nach Kaufpreis in € je m<sup>2</sup> Wohnfläche



### Verteilung nach Gebäudealter

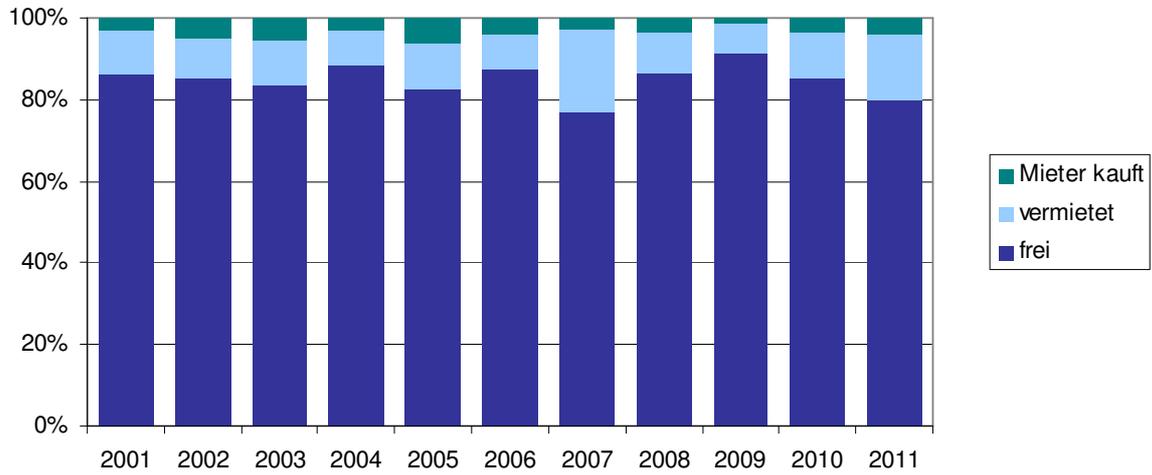


### Verteilung nach Wohnungsgröße

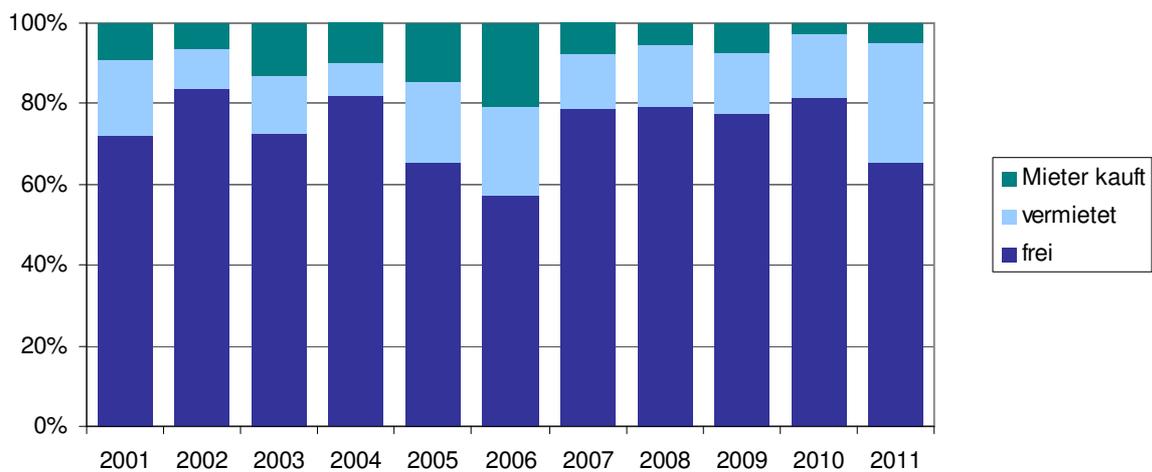


## Verteilung der verkauften Wohnungen nach Vermietungssituation (Wohnungseigentum)

### Weiterverkäufe



### Umwandlungen



## Kaufpreistabelle für Wohnungseigentum in € / m<sup>2</sup> Wohnfläche

Durchschnittspreise für Wohnungen mittlerer Ausstattung (Zentralheizung, Bad, Isolierverglasung) zwischen 50 und 130 m <sup>2</sup> 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 2012
Bezirke		Wohn- Lagen	Baujahre (Weiterverkäufe und Umwandlungen)					Erst- verkäufe Neubau
			bis 1945 mod.	1946 bis 1959	1960 bis 1974	1975 bis 1989	1990 bis 2005	
1	Styrum	mittel	1000	875	975	1100	1300*	-----
	Dümpten und nördl. der Aktienstraße	mittel	1050	925	1025	1175	1450	1950
2	Speldorf, Broich	gut	1200	1075	1125	1300	1775	2325
		mittel	1050	925	1025	1200	1550	2000
3	Mülheim- Mitte	gut	1175	1075*	1175	1350	1775	2225
		mittel	1075	900	975	1125	1525	1950
4	Heißen Fulerum Winkhausen	gut	1175*	1025	1175	1375	1725	2150
		mittel	1100*	925	975	1225	1650	1975
5	Saarn	gut	1200	1075	1300	1525	1825	2150
		mittel	1125*	1025*	1225	1400	1575	1975*
6	Holthausen Menden Raadt	gut	1375	1075*	1275	1500	1825	2300
		mittel	Aus diesem Bereich liegen nicht genügend Kaufpreise vor.					
7	Selbeck Mintard	gesamt	Aus diesem Bereich liegen nicht genügend Kaufpreise vor.					
<b>Hinweis</b>		Das vorhandene Kaufpreismaterial weist Schwankungen auf, die insbesondere 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 32, untere Grafik. Wohnungserbbaurechte sind in der Tabelle nicht enthalten.						
<b>Wohnlagen</b>		Die vom Gutachterausschuss vorgenommenen Wohnlageneinstufungen können über die Bodenrichtwerte unter <a href="http://www.borisplus.nrw.de">www.borisplus.nrw.de</a> eingesehen werden. Gute Wohnlagen = Lagebeurteilungen 17-33 Mittlere Wohnlagen = Lagebeurteilungen 37-50						
<b>Kfz- Stellplätze Garagen</b>		Der Wert der Wohnung ist ohne Kfz-Stellplatz angegeben und ggf. entsprechend nebenstehender Tabelle zu erhöhen.		<b>Art der Kfz.-Anlage</b>			<b>neu</b>	<b>gebraucht</b>
				Einstellplatz in Tief- oder Sammelgarage			12.000 €	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](http://www.boris.nrw.de) bzw. auch [www.borisplus.nrw.de](http://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 früheren 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
- Zahl der Vollgeschosse
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- 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 dazugehörigen 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](http://www.borisplus.nrw.de).

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

### 8.4 Die Handhabung des Internetportals BORISplus

Über das Internetportal [www.borisplus.nrw.de](http://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. 930 Vergleichspreise für Eigentumswohnungen aus 4 Jahren in anonymisierter Form bereitgehalten.

Handhabung:

1. Aufruf der Internetseite [www.borisplus.nrw.de](http://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.
- Immobilienpreisübersicht\*
Diese Übersicht wird automatisch in BORISplus erzeugt. Aufgrund von Vorgaben bei der Wertzusammenstellung spiegeln die dort aufgeführten Werte nicht den tatsächlichen Mülheimer Immobilienmarkt wider.

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

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

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

## 9. Erforderliche Daten

### 9.1 Umrechnungskoeffizienten

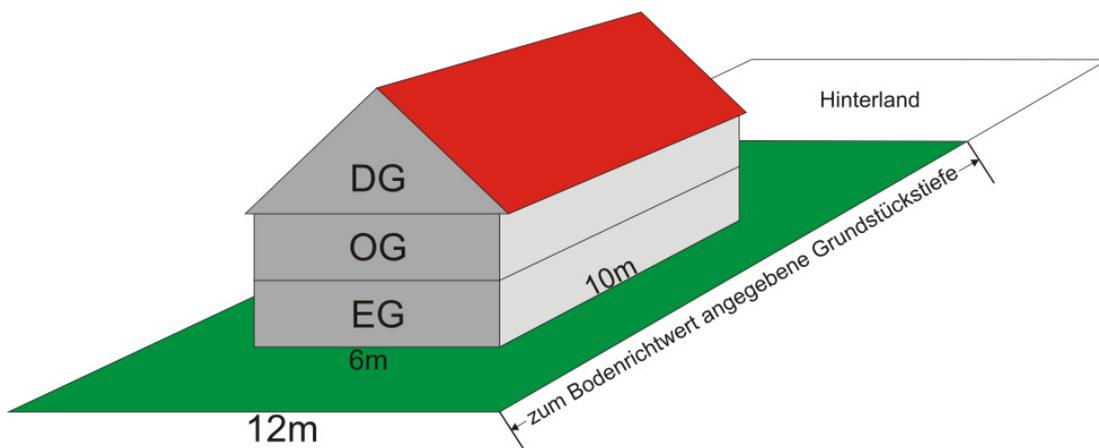
#### 9.1.1 Abhängigkeit der Bodenwerte vom Maß der baulichen Nutzung

##### 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 <sup>2</sup>
Obergeschoss (OG)	6 m x 10 m = 60 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss (DG)	ca. 40 m <sup>2</sup> (etwa 50-70%, je nach Dachform)
	zusammen 160 m <sup>2</sup>

Grundstücksfläche 700 m<sup>2</sup>, 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	<b>1,00</b>	0,97	0,94	0,91	0,88					
	0,25	1,02	0,98	0,95	0,93	0,90					
	0,30	1,03	<b>1,00</b>	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	<b>1,00</b>	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	<b>1,00</b>	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	<b>1,00</b>	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	<b>1,00</b>	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	<b>1,00</b>	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	<b>1,00</b>	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	<b>1,00</b>	0,97	
1,05						1,10	1,07	1,04	1,01	0,99	
1,10						1,11	1,08	1,05	1,03	<b>1,00</b>	
1,15							1,10	1,07	1,04	1,01	
1,20							1,11	1,08	1,05	1,03	

## 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	0,90	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	0,92	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	0,91	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	0,94	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
<b>GFZ des zu bewertenden Grundstücks</b>	<b>2,00</b>	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						
	<b>2,10</b>	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				
	<b>2,20</b>	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		
	<b>2,30</b>	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
	<b>2,40</b>	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
	<b>2,50</b>	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
	<b>2,60</b>	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
	<b>2,70</b>	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
	<b>2,80</b>	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
	<b>2,90</b>	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
	<b>3,00</b>	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
	<b>3,10</b>	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
	<b>3,20</b>	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
	<b>3,30</b>		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
	<b>3,40</b>		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
	<b>3,50</b>			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
	<b>3,60</b>				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
	<b>3,70</b>				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
	<b>3,80</b>					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
	<b>3,90</b>						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
	<b>4,00</b>						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
	<b>4,10</b>							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
	<b>4,20</b>								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
	<b>4,30</b>								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
	<b>4,40</b>									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
	<b>4,50</b>										1,32	1,29	1,26	1,24	1,22	1,19	1,17	1,15	1,13	1,11	1,09	1,08	1,06	1,05	1,03	1,01	1,00

### 9.1.2 Kleinstgrundstücksfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser bis 250 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße

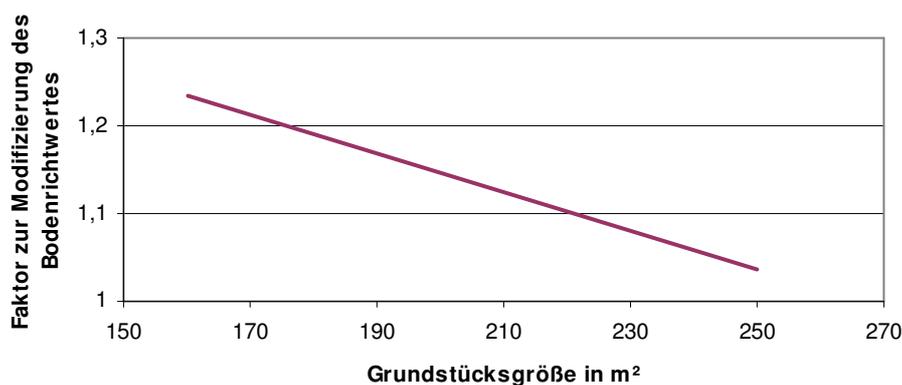
Der Gutachterausschuss hatte im Jahre 1992 erstmals die Kaufpreisabweichung von Kleinstgrundstücken mit Grundstücksflächen unter 280 m<sup>2</sup> zum Preisniveau des zugehörigen Bodenrichtwertes untersucht.

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  $r = 0,59$



Die Zuschlagsfaktoren sind aus der folgenden Tabelle zu entnehmen :

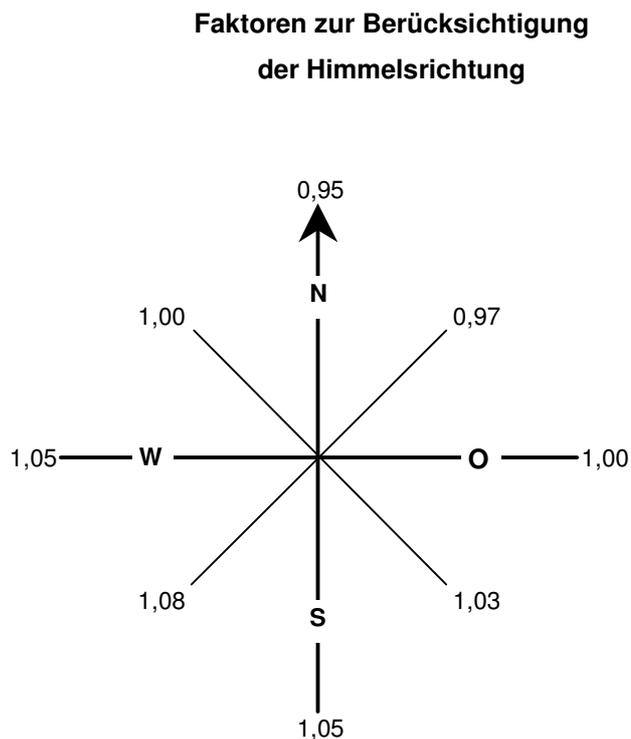
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	250	240	230	220	210	200	190	180	170	160	150
Zuschlagsfaktor	1,04	1,06	1,08	1,10	1,12	1,15	1,17	1,19	1,21	1,23	1,25

Je 5 m<sup>2</sup> Flächenabweichung sind die Zuschlagsfaktoren zu interpolieren. Der Maximalzuschlag beträgt 25%.

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

### 9.1.3 Faktoren zur Berücksichtigung der Himmelsrichtung

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



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

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

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

**Gegeben:**

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

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

**Gesucht:**

m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>-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 Reinertrag / Kaufpreis x 100. Die weitere Berechnung erfolgt iterativ solange, bis das Ergebnis in der zweiten Nachkommastelle stabil ist.
- Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, werden ausgeschlossen.
- Die Nachhaltigkeit der von den Erwerbern erfragten Mieten werden durch den örtlichen Mietspiegel für Wohnraum bzw. durch den Mietspiegel 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 2011

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle aus	Kennzahlen			
			(Mittelwert und Standardabweichung)			
			durchschn. Größe in m <sup>2</sup> NF	durchschn. Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> NF	durchschn. Miete in €/m <sup>2</sup> NF	durchschn. RND in Jahren
<b>Dreifamilienhäuser</b>	<b>3,9</b>	<b>10</b>	<b>220</b>	<b>933</b>	<b>5,3</b>	<b>28</b>
<i>Standardabweichung</i>	+/- 0,9	2009 - 2011	+/- 27	+/- 187	+/- 0,6	+/- 3
<b>Mehrfamilienhäuser</b> (inkl. gewerblicher Anteil bis zu 20% des Rohertrages)	<b>5,8</b>	<b>21</b>	<b>507</b>	<b>724</b>	<b>5,5</b>	<b>33</b>
<i>Standardabweichung</i>	+/- 0,9	2010 - 2011	+/- 264	+/- 153	+/- 0,5	+/- 5
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b>	<b>7,0</b>	<b>11</b>	<b>1114</b>	<b>795</b>	<b>6,3</b>	<b>31</b>
<i>Standardabweichung</i>	+/- 2,6	2009 - 2011	+/- 1150	+/- 250	+/- 1	+/- 6

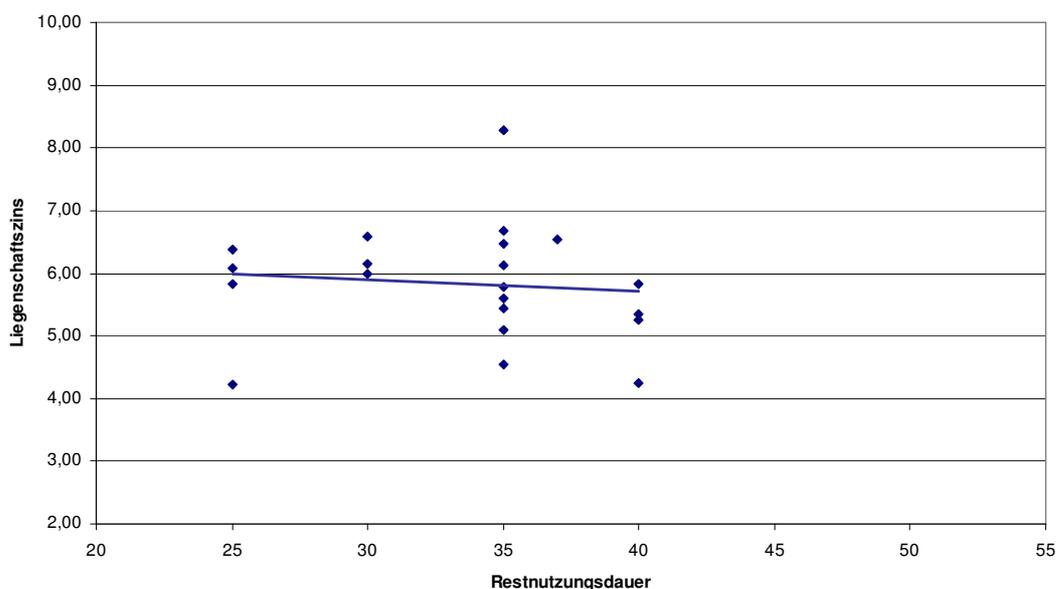
Die aus den Jahren 2010 und 2011 vorliegenden Gewerbeverkäufe waren nicht für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen geeignet.

Zur Orientierung werden nachfolgend die in **2009** aus nur wenigen Kauffällen errechneten Liegenschaftszinssätze genannt :

<b>Geschäfts- und Bürogebäude</b>	<b>6,6</b>	<b>5</b>	<b>2315</b>	<b>1081</b>	<b>7,6</b>	<b>35</b>
<i>Standardabweichung</i>	+/- 1,5	2006 - 2009	+/- 1441	+/- 493	+/- 2,4	+/- 7
<b>Gewerbe und Industrie</b>	<b>7,5</b>	<b>3</b>	<b>9155</b>	<b>471</b>	<b>3,9</b>	<b>40</b>
<i>Standardabweichung</i>	+/- 0,3	2006 - 2009	+/- 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 %.

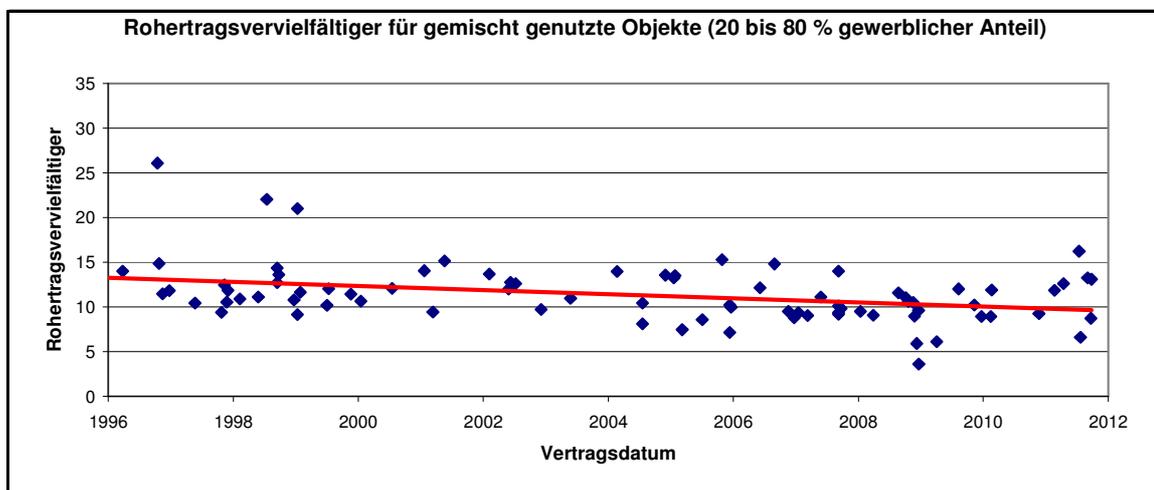
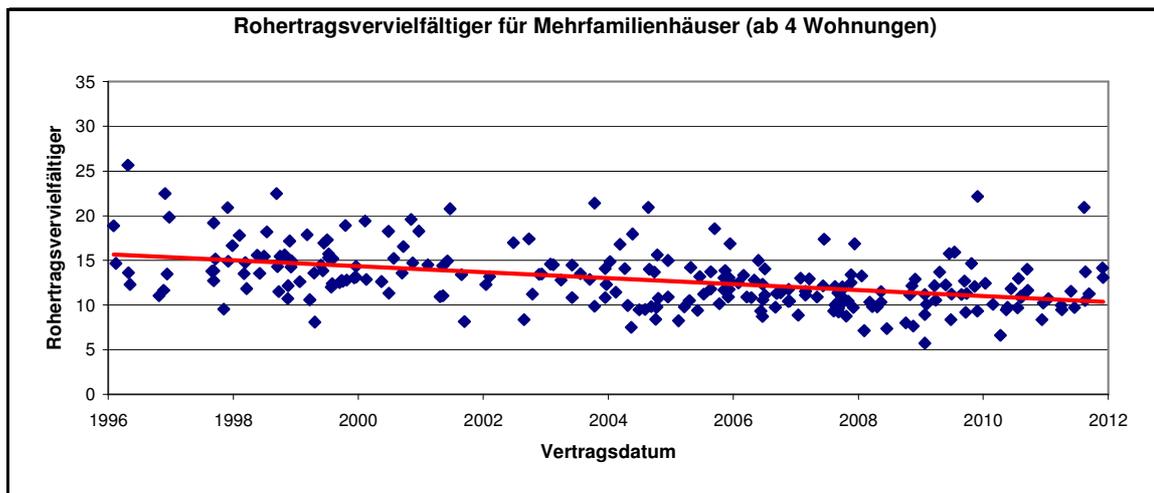
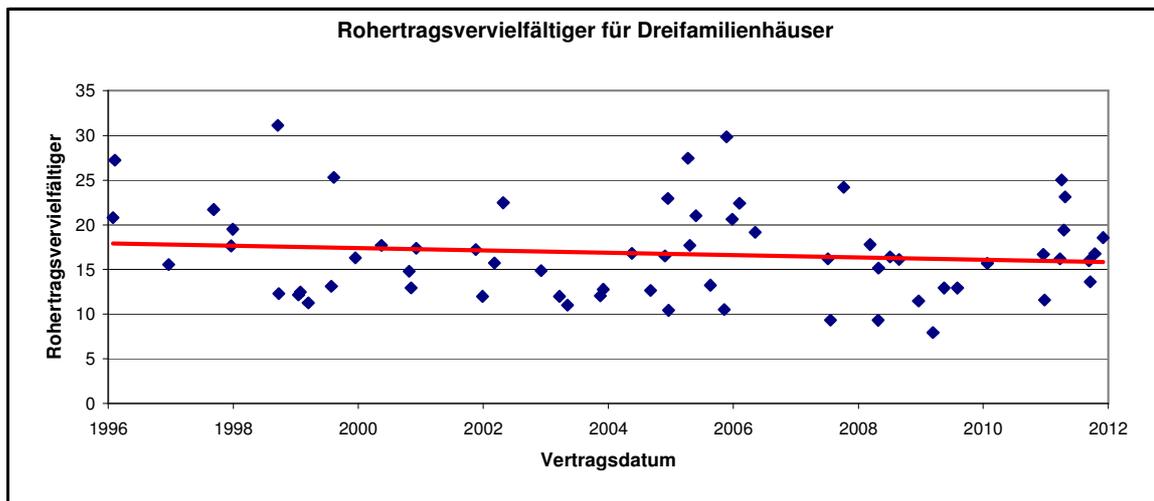
### Verteilung der Liegenschaftszinssätze im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser



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

### 9.3 Rothertragsvervielfältiger

Der Rothertragsvervielfältiger ist der Quotient aus dem Kaufpreis und der jährlichen nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete (Rothertrag). Er kann zur überschlägigen Wertermittlung herangezogen werden. Der jeweilige Rothertragsvervielfältiger 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 (Sachwertfaktoren)

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“ (Sachwertfaktoren gem. § 193 BauGB) 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
- Regionalisierungsfaktor 1,0 (bisher 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](http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html) einzusehen.

Nach der am 01.07.2010 in Kraft getretenen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist ein abweichendes Modell vorgeschrieben. Gemäß der Übergangsregelung des Ministeriums für Inneres und Kommunales des Landes NRW vom 03.08.2010 erfolgen die Sachwertermittlung sowie die Ableitung der Marktanpassungsfaktoren noch nach dem älteren, oben beschriebenen Modell der AGVGA NRW.

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 freistehende Einfamilienhäuser (z.T. auch mit Einliegerwohnung) in bevorzugten oder guten Wohnlagen mit einer Grundstücksgröße von mindestens 600 m<sup>2</sup> (überwiegend jedoch 1000 m<sup>2</sup> und mehr), einer Wohnfläche ab 160 m<sup>2</sup> sowie gehobener Bauart und Ausstattung. Für die aktuellen Marktanpassungsfaktoren dieser Gebäudegruppe sind 13 Kauffälle aus dem Jahr 2011 untersucht worden.

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

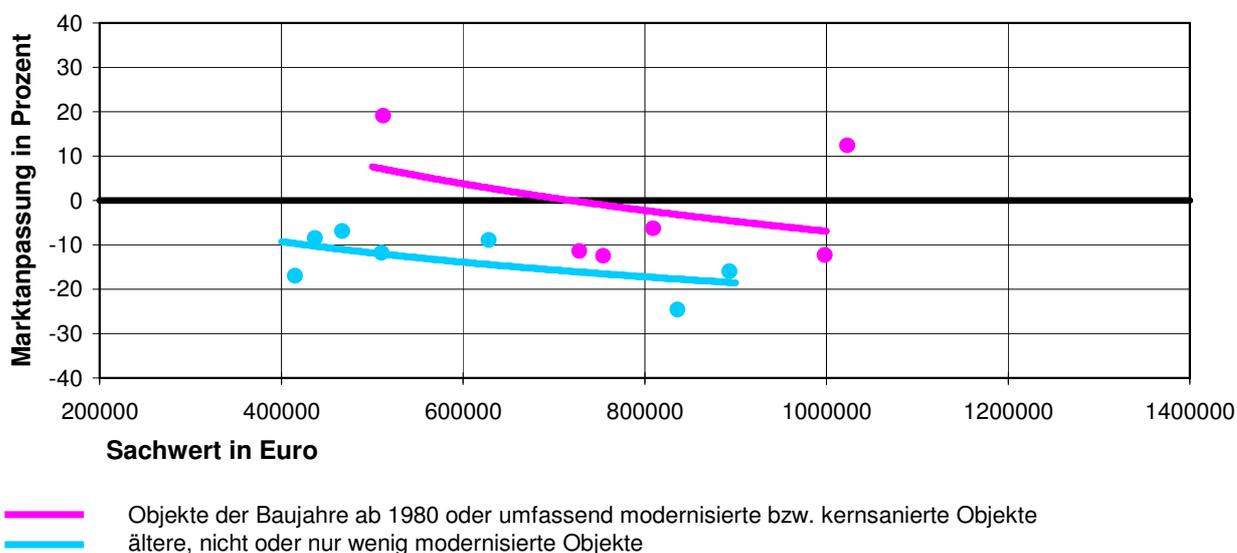
Alle untersuchten Objekte wurden entweder im mietfreien Zustand veräußert oder es war nur die flächenmäßig kleinere Einliegerwohnung vermietet.

Wie bereits bei der letzten, im Winter 2008/09 vorgenommenen Untersuchung lag auch diesmal neben einer großen Anzahl erst in jüngerer Zeit errichteter oder umfassend modernisierter bzw. kernsanierter Objekte auch eine erhebliche Anzahl von Gebäuden der Baujahre von 1950-75 vor, in denen bisher noch keine oder nur geringfügige Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen vorgenommen worden sind. Aufgrund dieser deutlichen Unterschiede bei beiden Gebäudegruppen wurden erneut 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  
Anpassung =  $282,44 - 20,946 \ln(x)$        $r = 0,38$
- ältere, nicht oder nur wenig modernisierte Objekte  
Anpassung =  $138,5 - 11,456 \ln(x)$        $r = 0,57$

**Marktanpassungsfaktoren für Villen und großzügige Einfamilienhäuser**



Anwendungserläuterung:

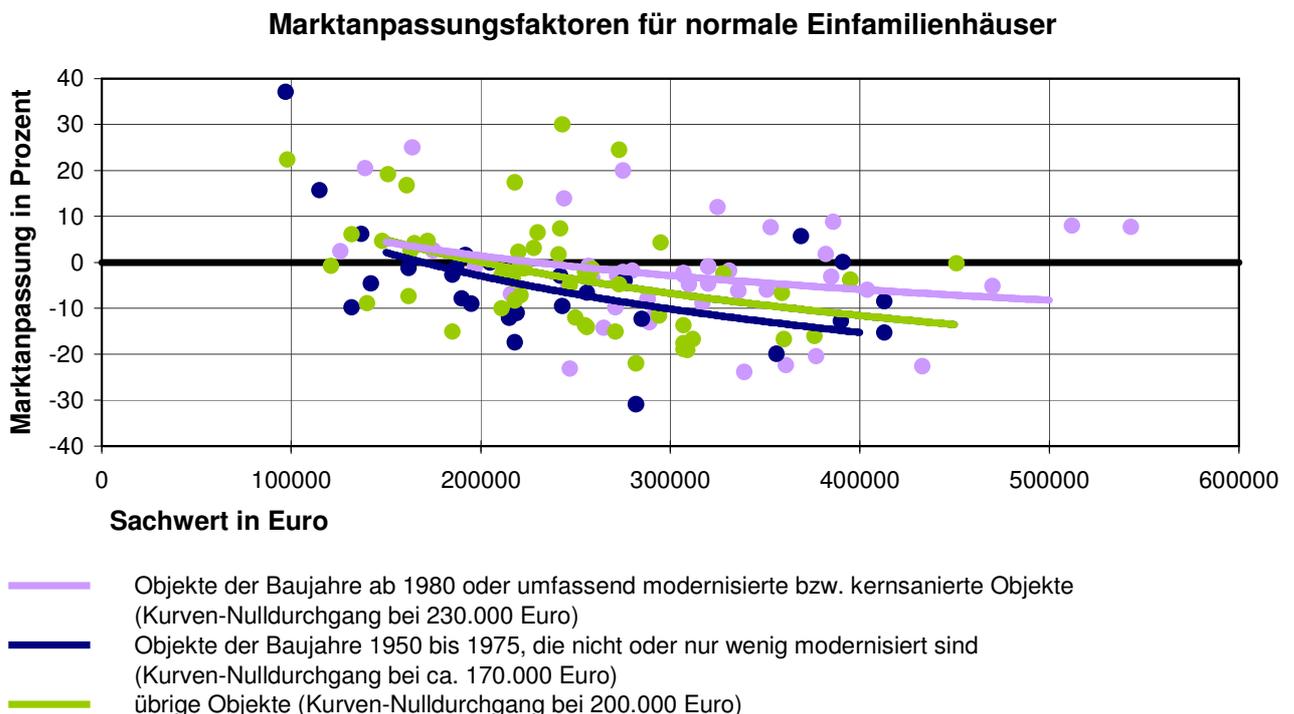
Villenartige Einfamilienhausobjekte, die ab 1980 errichtet wurden oder umfassend modernisiert bzw. kernsaniert wurden, sind bei einem rechnerischen Sachwert von etwa 700.000 € in der Regel ohne Zu- oder Abschläge zu vermarkten.

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

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

### Marktanpassungsfaktoren für normale Einfamilienhäuser

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



Anwendungsbeispiel:

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

## 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](http://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 01.01.2012) kann gegen eine Schutzgebühr von 4,- 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).

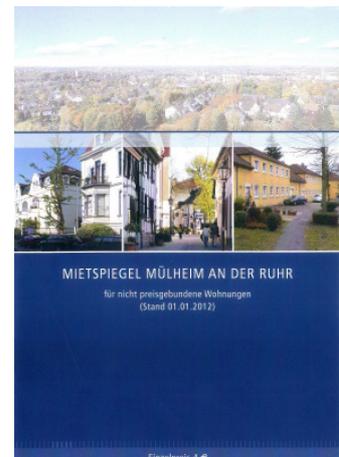
Er ist auch im



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](http://www.muelheim-ruhr.de/scb)



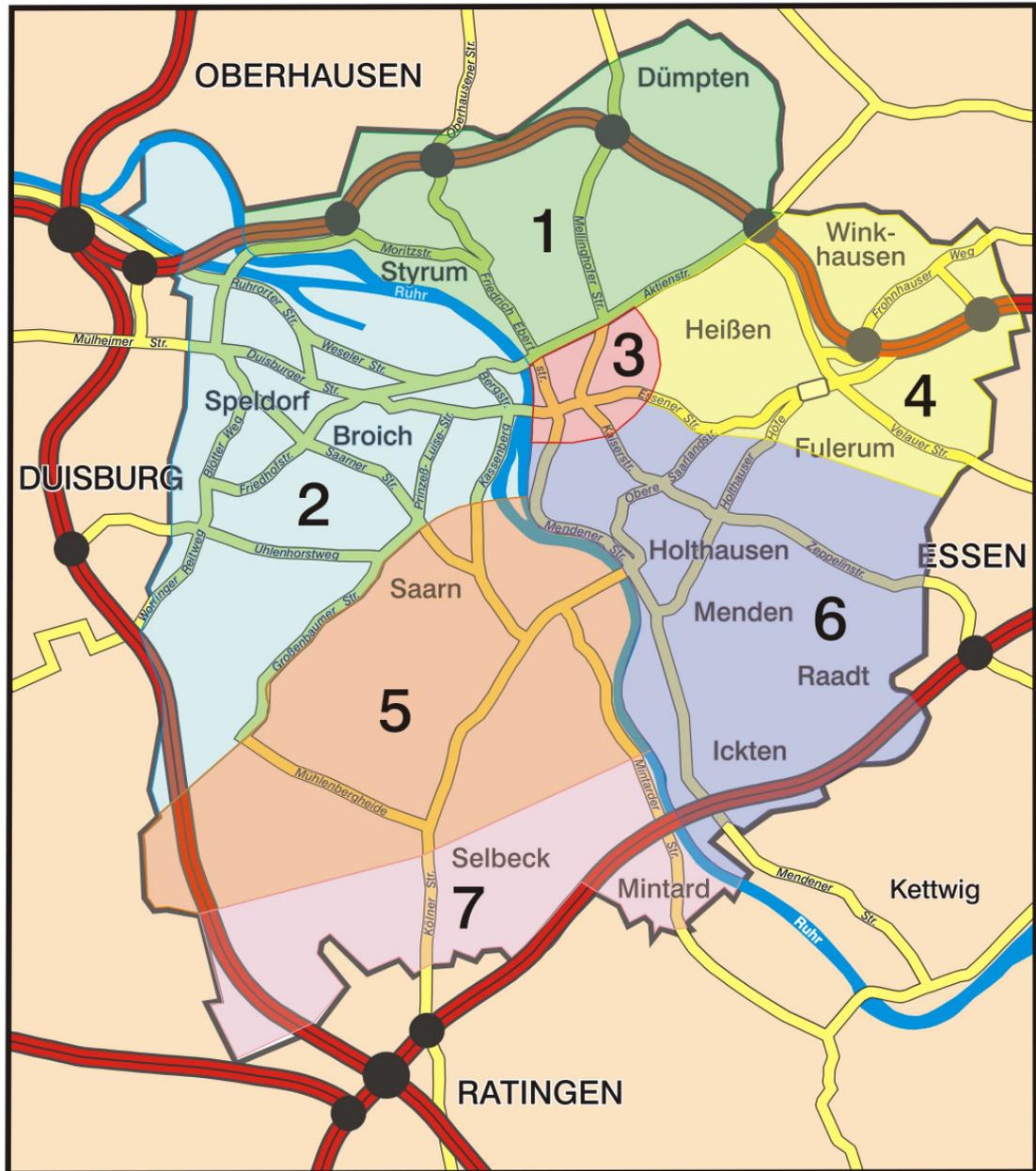
Eine Übersicht über Gewerbemieten (Büroräume, Gewerbehallen, Ladenlokale) finden Sie unter anderem unter der Anschrift [www.grundstuecksboerse-ruhr.de](http://www.grundstuecksboerse-ruhr.de) im Internet.

## 11. Sonstige Angaben

### 11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender	Ltd. städt. Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Matthias Lincke
Stellv. Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter	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	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, Dümpten
- 2 Broich, Speldorf
- 3 Mülheim - Mitte
- 4 Winkhausen, Heißen, Fulerum, Holthausen nördl. Rumbach
- 5 Saarn
- 6 Holthausen südl. Rumbach, Menden, Raadt, Ickten
- 7 Selbeck, Mintard



[www.muelheim-ruhr.de/gutachter](http://www.muelheim-ruhr.de/gutachter)

[www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de)