



Grundstücksmarktbericht 2009.

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Mülheim an der Ruhr
Auswertungszeitraum 01.01.2008 - 31.12.2008



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in Mülheim an der Ruhr



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



Grundstücksmarktbericht 2009

für Mülheim an der Ruhr

Übersicht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2008

Herausgegeben im März 2009

Gebühr nach der Allg. Verwaltungsgebührenordnung NW (Stand Juli 2001): 25,- €.

Veröffentlichung einzelner Seiten mit Quellenangabe ist gestattet. Belegexemplar wird erbeten.

Titelfoto: © Stadt Mülheim an der Ruhr (Walter Schernstein)

Jugendherberge am Kahlenberg, Baujahr 1889 (seit 1952 als Jugendherberge genutzt)

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 / 6205-6209

Fax : 0208 / 455 / 586208

E-Mail: gutachterausschuss@stadt-mh.de

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

Weitere Produkte des Gutachterausschusses

Bodenrichtwertkarte 50 €

Wohnlagenkarte 30 € (Stadtgebiet differenziert in 6 Wohnlagen von bevorzugt bis einfach)

Innenstadtlagenkarte 30 €

Bewerterkarte 100 € (Sonderdruck aus Bodenrichtwertkarte, Wohnlagenkarte,
Innenstadtlagenkarte und Auszügen aus dem Marktbericht)

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	6
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	7
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	7
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	8
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2008	9
4.1 Anzahl der veräußerten Grundstücke	10
4.2 Flächenumsatz	11
4.3 Geldumsatz	12
5. Unbebaute Grundstücke	13
5.1 Individueller Wohnungsbau (für Ein- und Zweifamilienhäuser)	13
Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau	15
5.2 Geschosswohnungsbau	17
5.3 Gewerbliche Bauflächen und Innenstadtwerte	19
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	20
Gartenland	21
6. Bebaute Grundstücke	22
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	22
6.2 Mehrfamilienhäuser	26
7. Wohnungseigentum	28
Mehrjähriger Vergleich zu Abgeschlossenheits-	
bescheinigungen und Kaufverträgen	28
Häufigkeitsverteilungen	29
Kaufpreistabelle für Wohnungseigentum	32
8. Bodenrichtwerte	33
8.1 Gesetzlicher Auftrag	33
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	33
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	34
9. Erforderliche Daten	35
(Dieser Teil ist in der Nur-Lese-Version des Internets nicht sichtbar)	
9.1 Umrechnungskoeffizienten	35
9.1.1 Abhängigkeit der Bodenwerte vom Maß der baulichen Nutzung	35
9.1.2 Faktoren für Kleinstgrundstücke bis 250 m ² Grundstücksgröße	38
9.1.3 Faktoren zur Berücksichtigung der Himmelsrichtung	39
9.2 Liegenschaftszinssätze für Ertragswertobjekte	41
9.3 Rohertragsvervielfältiger	43
9.4 Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte	44
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	47
11. Sonstige Angaben	48
11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses	48

Anlage: Räumliche Aufteilung des Stadtgebietes

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2008 wurden in der Stadt Mülheim an der Ruhr 1.432 Kauffälle über bebaute und unbebaute Grundstücke registriert. Die Zahl der Verträge ging damit gegenüber dem Vorjahr um ca. 10 % zurück (2007 1583 Kauffälle). Die Umsätze betragen in 2008 264,08 Millionen € gegenüber 400,12 Millionen € in 2007. Das ist ein Umsatzrückgang von 34 % gegenüber dem Umsatz des Vorjahres 2007. Damit entspricht der Umsatz des Jahres 2008 in etwa wieder dem langjährigen Mittel der Jahre 1999 bis 2005.

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken sank von 103 (2007) auf 89 (2008), also um ca. 13,6 %. Der Geldumsatz fiel dabei um 4,7 %, was hauptsächlich auf Rückgänge bei den Grundstücken für den Geschosswohnungsbau und für Gewerbe zurückzuführen ist. Der Geldumsatz ist im Wesentlichen von den Umsätzen des Teilmarktes der baureifen Wohngrundstücke für die individuelle Bauweise (Ein- und Zweifamilienhausbebauung) geprägt. Die Untersuchung des Kaufpreismaterials hat ergeben, dass die Kaufpreise dieses Bereiches stabil geblieben sind. Nur einzelne Bodenrichtwerte wurden geringfügig verändert. Die anderen Teilmarktgebiete (Geschosswohnungsbau, Gewerbe, Land- und Forstwirtschaft) sind ebenfalls im Preisniveau kaum verändert.

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der bebauten Grundstücke ist von 755 (2007) auf 646 (2008) um 14 % gefallen. Ein neues bzw. auch nahezu neuwertiges Reihenendhaus oder eine Doppelhaushälfte kostete in Mülheim an der Ruhr im Durchschnitt wie in 2007 um die 270.000 Euro.

Eigentumswohnungen

Die Zahl der verkauften Wohnungseigentumseinheiten ist mit 630 nahezu unverändert. Die durchschnittlichen Preise für neuwertige Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) liegen zwischen 1600 €/m² Wohnfläche in mittleren Lagen im Stadtteil Styrum und 2225 €/m² in guten Lagen des Stadtteils Speldorf. Die Kaufpreise für Wohnungserstverkäufe sind im Vergleich zu 2007 weitgehend stabil geblieben und für Wohnungsweiterverkäufe leicht 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 1000 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 selbständiges und unabhängiges Kollegialgremium von Sachverständigen für die Wertermittlung von Immobilien. Die ehrenamtlichen Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung für die Dauer von 5 Jahren bestellt, Wiederbestellungen sind möglich.

Gesetzliche Grundlagen der Gutachterausschüsse sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Wertermittlungsverordnung (WertV), 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 von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren)
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigungen für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Erstellen des Grundstücksmarktberichtes

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

Der Obere Gutachterausschuss hat folgende Aufgaben:

- 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 Bodenmarkt betreffende Unterlagen dem Gutachterausschuss zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstellen ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um die notwendigen beschreibenden preis- bzw. wertrelevanten Daten ergänzt, die auch unter Mitwirkung der Erwerber per Fragebogen gem. § 197 BauGB erhoben werden, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält. Die so erlangten Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundlagendaten entsprechend den §§ 8 bis 12 der Wertermittlungsverordnung.

Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung des Bodenrichtwertbeschlusses
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Liegenschaftszinssätze, Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten und Marktanpassungsfaktoren. Die Ableitung dieser marktkonformen erforderlichen Daten hat für die mit der Grundstückswertermittlung befassten Stellen, insbesondere die 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 2008

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.

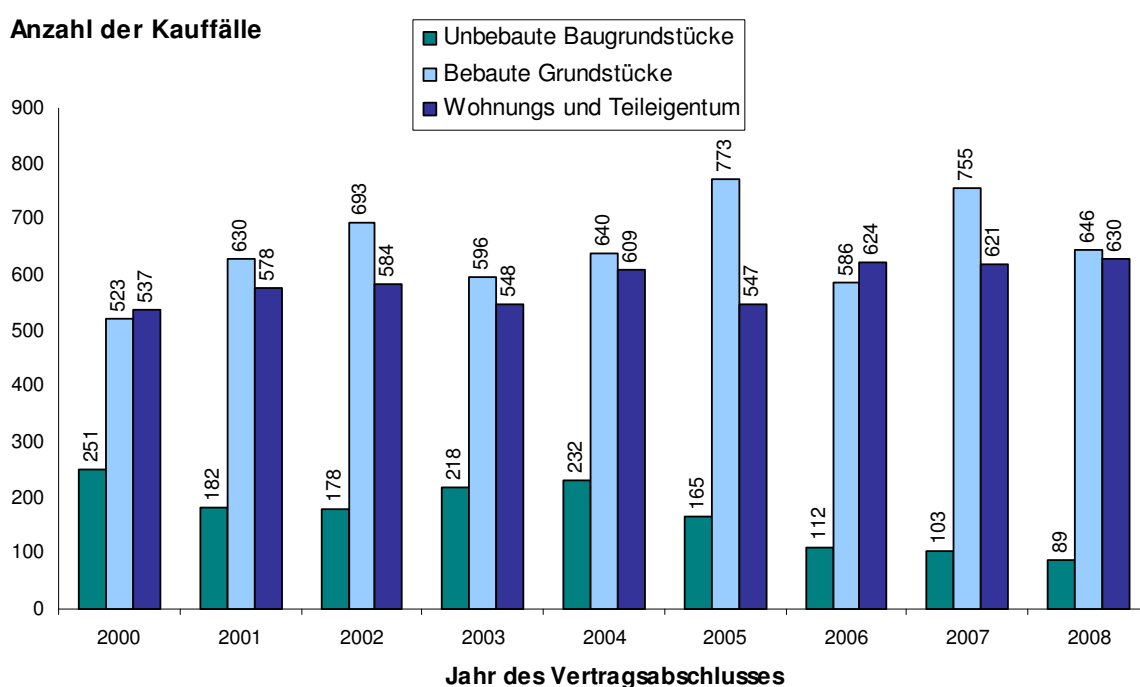
4.1 Anzahl der veräußerten Grundstücke

Im Berichtsjahr sind rd. 9 % weniger Objekte veräußert worden als im Vorjahr. Aus der nachfolgenden Tabelle wird die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte deutlich.

Unbebaute Flächen	2008	2007
Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH / ZFH)	79	82
Grundstücke für Geschosswohnungsbau (MFH)	5	11
Gewerbeflächen (tertiäre Nutzung)	3	7
Gewerbe- und Industrieflächen (Produktion usw.)	2	3
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	4	11
Entwicklungsland (Bauerwartung/Rohbauland)	2	8
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u ä.)	61	85

Bebaute Objekte	2008	2007
Bebaute Grundstücke EFH und ZFH	420	484
Bebaute Grundstücke MFH	205	237
Bebaute Gewerbeobjekte (Gewerbeanteil > 80%)	20	29
Bebaute sonstige Objekte	1	5
Wohnungseigentum einschl. Wohnungserbbaurechte	615	616
Teileigentum	15	5
Gesamtzahl der Grundstücke	1432	1583

Langfristig zeigt sich folgende Entwicklung:



4.2 Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

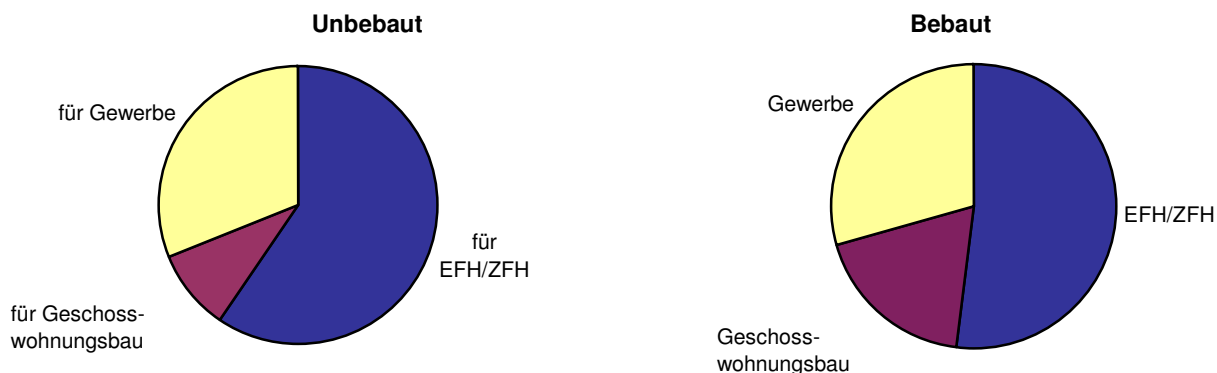
Der Flächenumsatz aus den Kaufverträgen des Berichtsjahres ist gegenüber 2007 um rd. 66 % gefallen. Dies ist im Wesentlichen durch den Verkauf des ehemaligen Standortübungsplatzes Auberg und der Waldflächen der ehemaligen Evangelischen Akademie im Jahr 2007 begründet. Die Teilmärkte für Wohnungs- und Teileigentum sind nicht dargestellt, da die anteilige Grundstücksfläche nur eine untergeordnete Rolle spielt.

Unbebaute Flächen	2008	2007
	in ha	in ha
Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH / ZFH)	3,30	3,80
Grundstücke für Geschosswohnungsbau (MFH)	0,52	1,43
Gewerbeflächen (tertiäre Nutzung)	1,55	5,40
Gewerbe- und Industrieflächen (Produktion usw.)	0,18	2,86
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	14,45	167,09
Entwicklungsland (Bauerwartung/Rohbauland)	0,70	12,02
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u. ä.)	3,26	3,73

Bebaute Objekte

Bebaute Grundstücke EFH und ZFH	36,46	29,14
Bebaute Grundstücke MFH	13,11	24,89
Bebaute Gewerbeobjekte (Gewerbeanteil > 80%)	19,60	18,27
Bebaute sonstige Objekte	1,15	10,43
Gesamtfläche	94,28	279,06

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



4.3 Geldumsatz (in Mio. €)

Der Geldumsatz fiel gegenüber dem letzten Berichtsjahr um rd. 34 %.

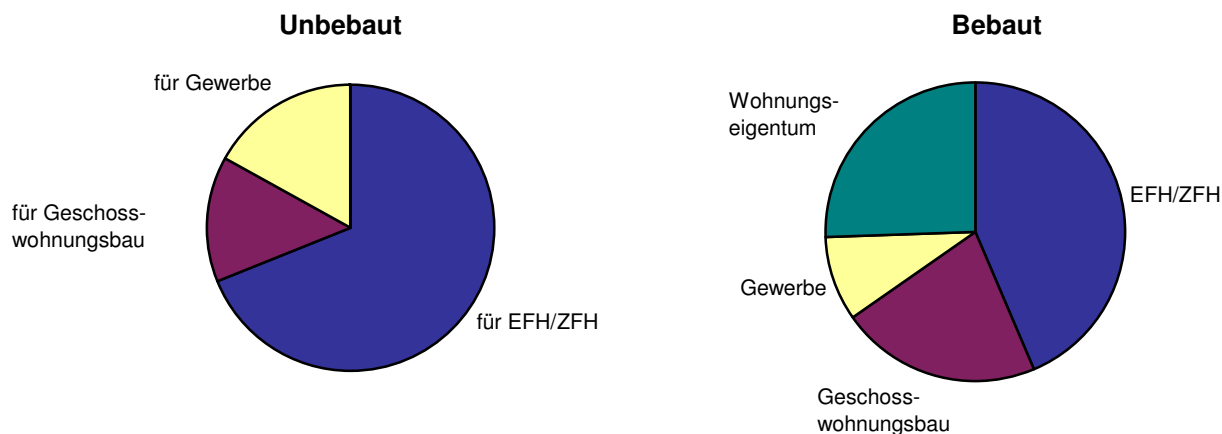
Unbebaute Flächen	2008	2007
	Mio. €	Mio. €
Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH / ZFH)	7,96	8,07
Grundstücke für Geschosswohnungsbau (MFH)	1,64	3,32
Gewerbeflächen (tertiäre Nutzung)	1,78	8,12
Gewerbe- und Industrieflächen (Produktion usw.)	0,16	2,27
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	0,53	3,77
Entwicklungsland (Bauerwartung/Rohbauland)	1,14	7,21
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u ä.)	1,44	2,75

Bebaute Objekte

Bebaute Grundstücke EFH und ZFH	107,84	124,95
Bebaute Grundstücke MFH	54,14	97,06
Bebaute Gewerbeobjekte (Gewerbeanteil > 80%)	22,47	76,70
Bebaute sonstige Objekte	0,32	1,70
Wohnungseigentum einschl. Wohnungserbbaurechte	63,29	63,44
Teileigentum	1,37	0,76
Gesamtsumme	264,08	400,12

Umsatzverteilung der Hauptmärkte

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

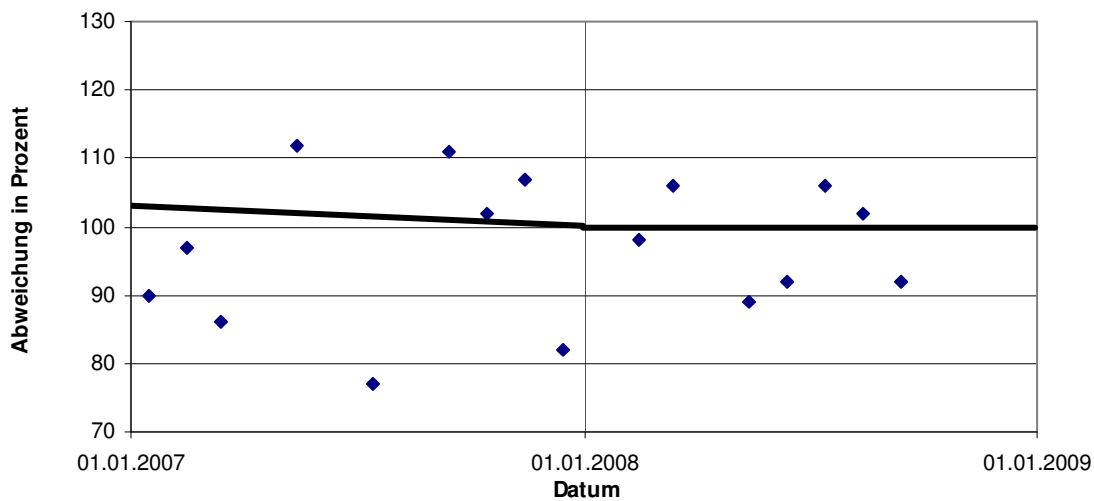


5 Unbebaute Grundstücke

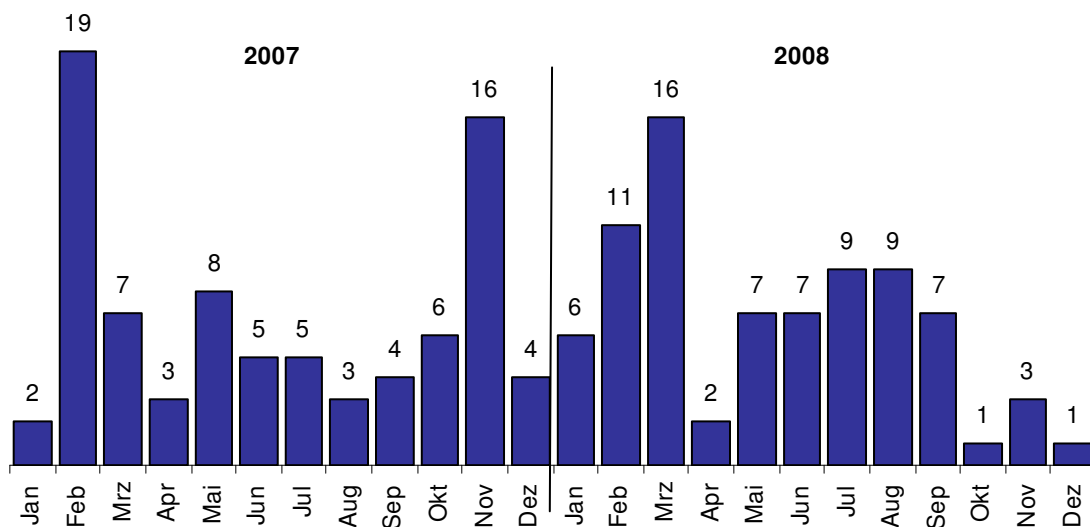
5.1 Individueller Wohnungsbau für Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Berichtszeitraum wurden 46 Verträge über unbebaute Grundstücke für den Bau von 79 Ein- und Zweifamilienhäusern registriert. Das sind 3 Grundstücke weniger als im Vorjahr. Die Preisentwicklung ist für das ganze Stadtgebiet nahezu stabil. Deshalb wurden nur wenige Bodenrichtwerte individuell angepasst.

**Abweichung der geeigneten Kauffälle vom Richtwertniveau
Dargestellt als monatliche Mittelwerte (1.1.2008 = 100 %)**



Monatliche Verteilung der Grundstückskaufverträge



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:

Typische Baulandpreise	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)	370	270	180
Kleinstgrundstücke zur Bebauung mit Reihenmittelhäusern (150 m ² - 300 m ²)	350	310	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

2008

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

2007

Anzahl	82	20	24	4	25	5	3	1
Fläche in m ²	37.976	3.942	20.149	1.406	8.059	3.290	1.130	in Bezirk 5
Kaufpreis in 1000 €	8.071	1.246	3.504	439	1.800	629	453	enthalten

2006

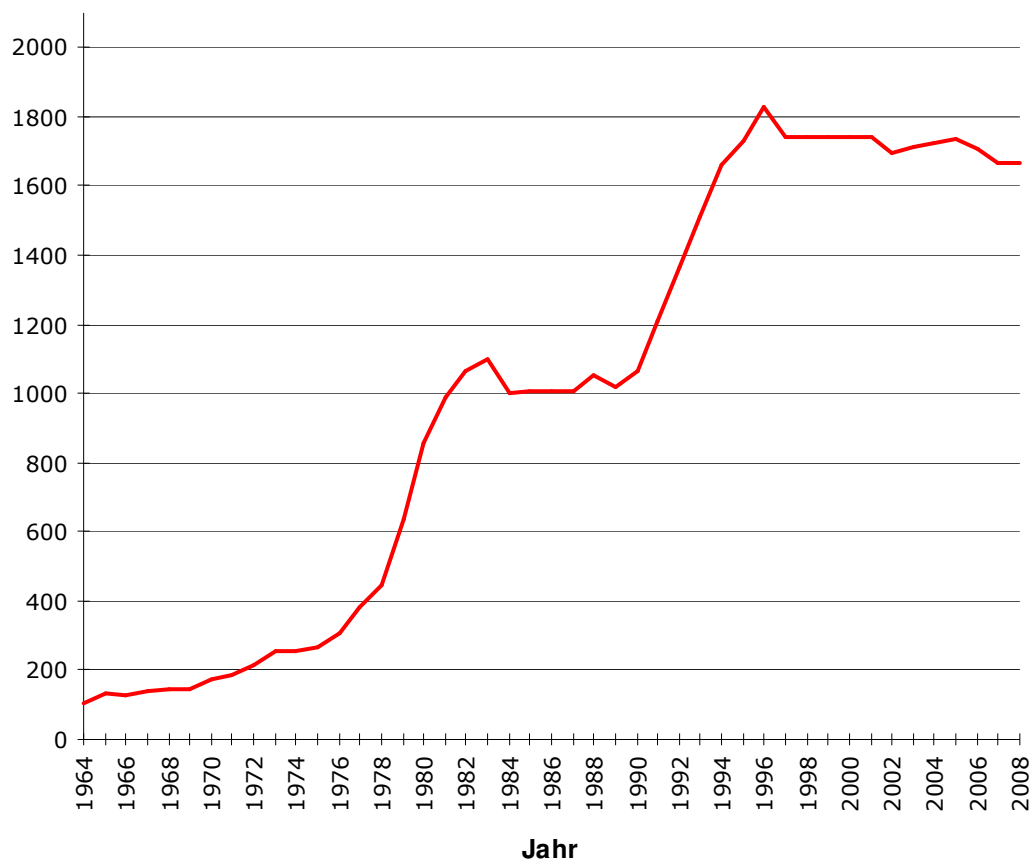
Anzahl	98	30	17	4	15	25	2	5
Fläche in m ²	45.909	5.173	18.141	1.566	6.214	11.707	1.524	1.584
Kaufpreis in 1000 €	9.736	1.379	3.112	349	1.241	2.923	360	372

Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke)

(1963 = 100)

Preisniveau 1963 i.M. ca. 15 € / m²

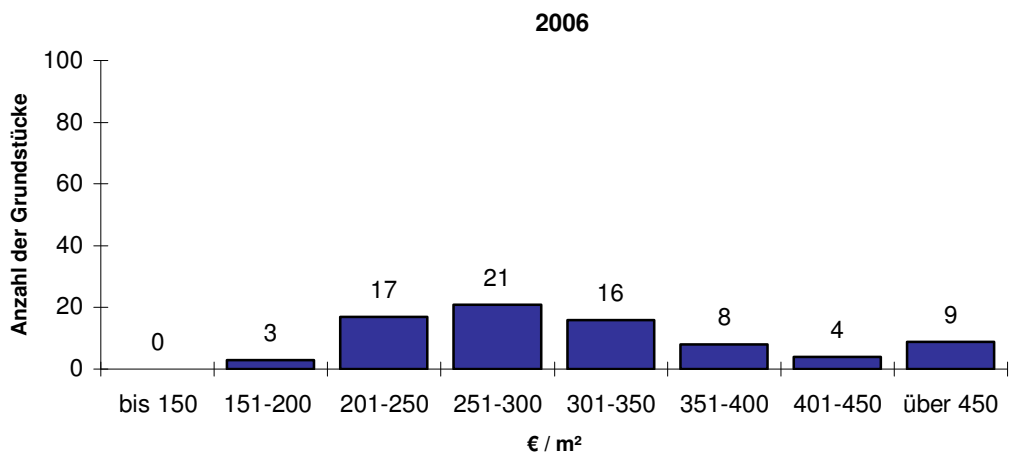
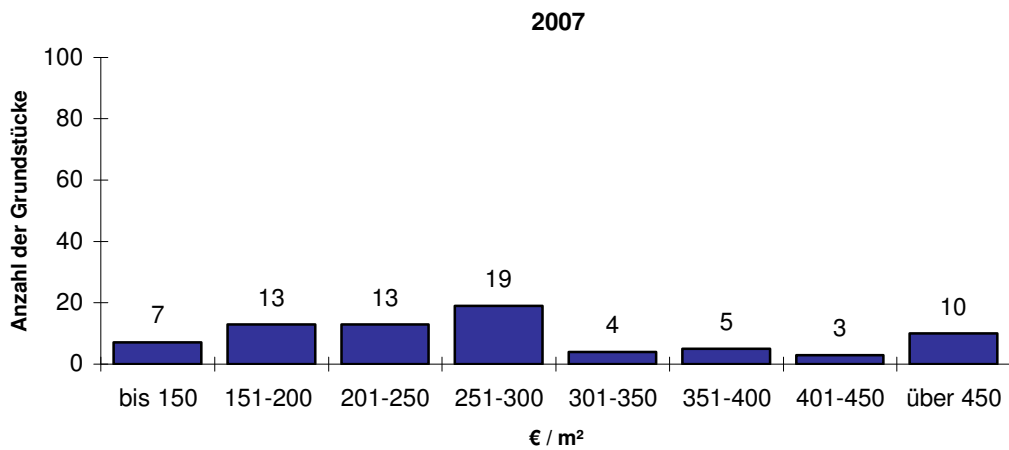
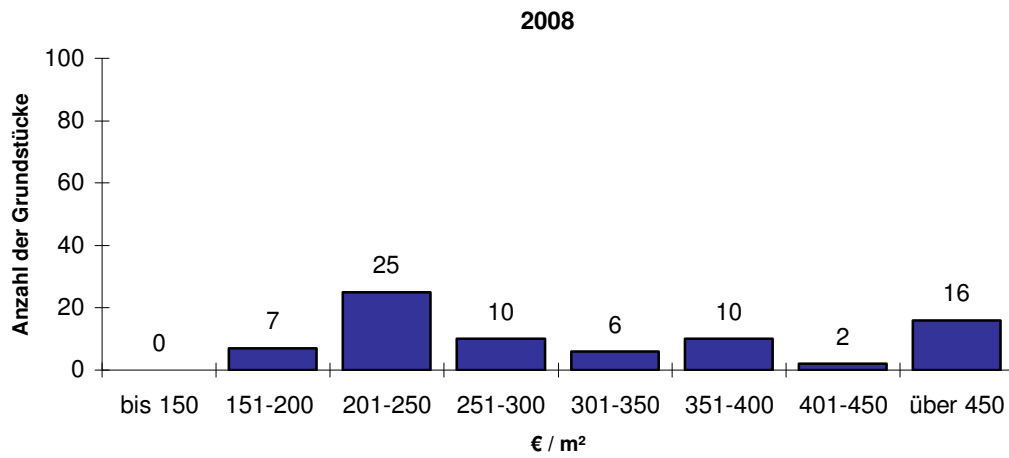
Index



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		
1978	448	1994	1663		

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

(erschließungsbeitragsfreie Werte, ohne Villengrundstücke)



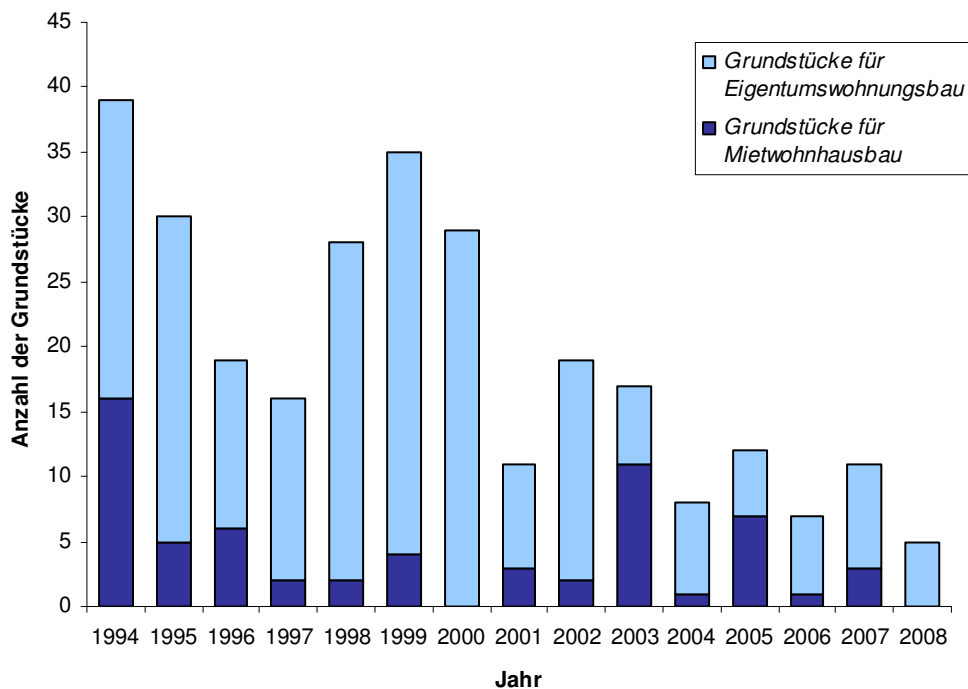
5.2 Geschosswohnungsbau

Die Anzahl der Kauffälle verbleibt weiter auf niedrigem Niveau. Im Berichtsjahr waren es nur 5 Grundstücke, die alle für den Eigentumswohnungsbau erworben wurden. Wegen der geringen Anzahl konnte keine allgemeine Preisentwicklung ermittelt werden. Nur ein Bodenrichtwert wurde geändert.

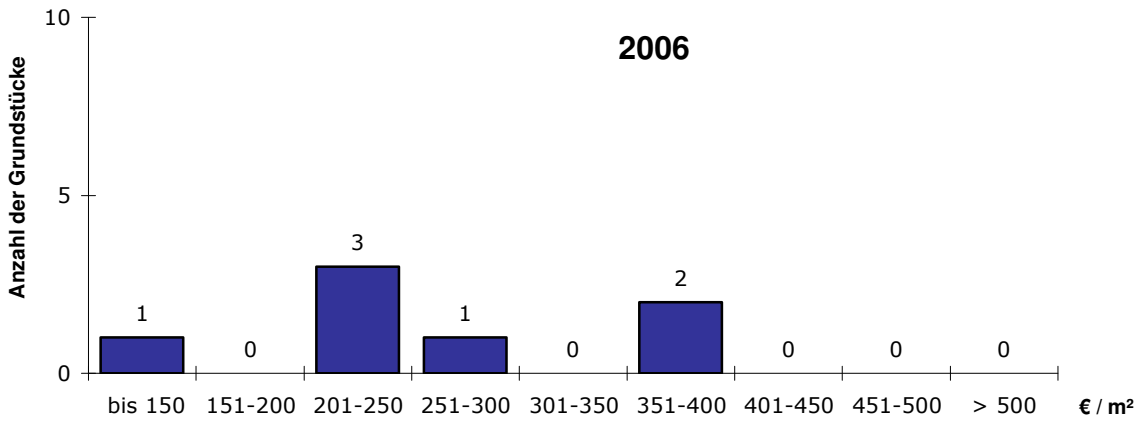
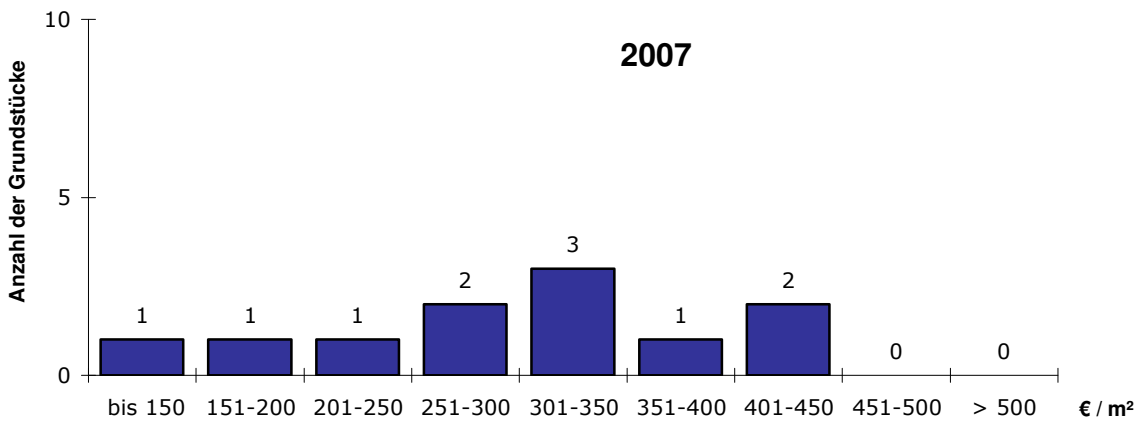
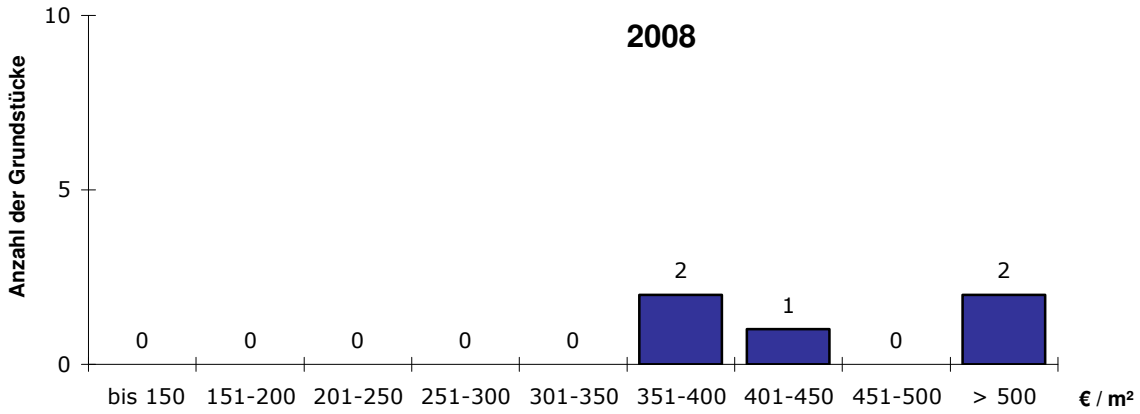
Die folgenden erschließungsbeitragsfreien durchschnittlichen Baulandwerte können als typisch für den mehrgeschossigen Wohnungsbau genannt, jedoch nicht zur Bewertung einzelner Grundstücke herangezogen werden. Sie beziehen sich auf eine etwa dreigeschossige Bauweise:

Typische Baulandpreise	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Grundstücke für den Bau von Mietwohnungen	240	210	160
Grundstücke für gemischt genutzte Objekte (20 – 80 % gewerbliche Nutzung)	330	260	170
Grundstücke für den Bau von Wohnungs- und Teileigentum	430	320	250

Aufteilung der Grundstücke nach Gebäudearten



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



5.3 Gewerbliche Bauflächen und Innenstadtwerte

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

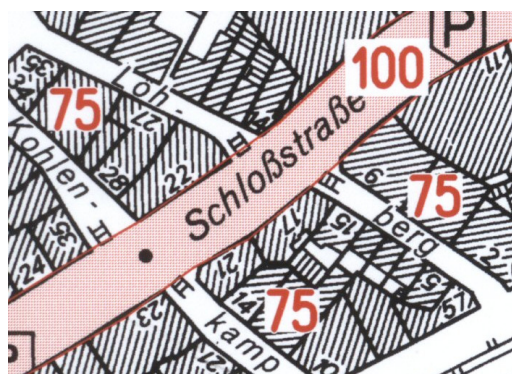
Typische Baulandpreise	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Grundstücke für klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung)	100	80	-
Grundstücke für tertiäres Gewerbe (Fachmärkte, Handel, Büro usw.)	230	140	-

Der für tertiäres Gewerbe in guter Lage ermittelte Durchschnittswert von 230 €/m² wird maßgeblich durch Kauffälle für verkaufs- bzw. einzelhandelsorientierte Gewerbenutzungen beeinflusst. Im Durchschnittswert wurden die tlw. für Supermarktgrundstücke erzielten Extremwerte nicht berücksichtigt.

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 und Winkhausen sind auch Richtwerte in der Bodenrichtwertkarte vorhanden.

Für den Bereich der **Innenstadt** hat der Gutachterausschuss eine Lagewertkarte beschlossen. Diese weist ausgehend vom Bodenrichtwert auf der Schloßstraße weitere 20 Lagewerte für die Geschäftslagen der Innenstadt aus.

Die Innenstadtlagenkarte kann gegen eine Gebühr von 30,- € im



Technisches Rathaus, Hans-Böckler-Platz 5, Erdgeschoss erworben werden.

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

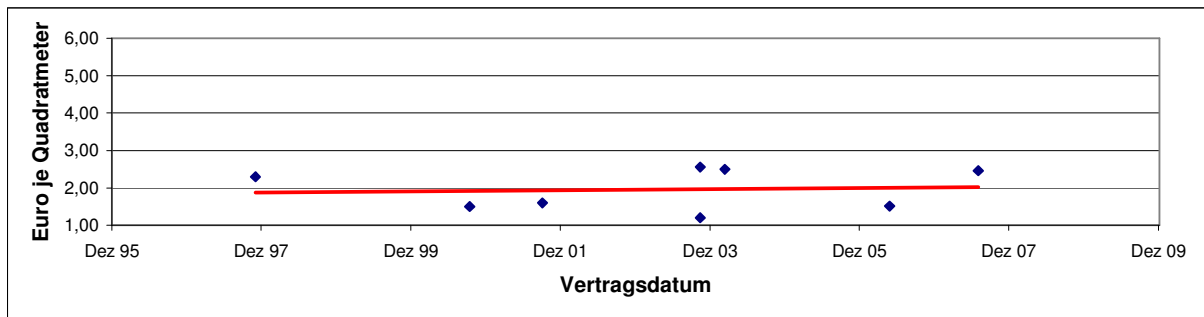
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Gartenland

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
2008	0	0	1,90 €/m ²
2007	3	277.441*	
2006	2	4.980	

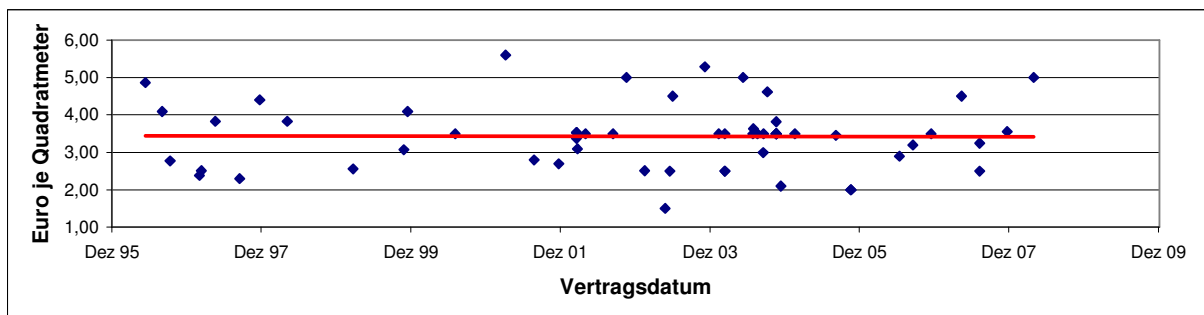
* inkl. Waldflächen der ehem. Evangelischen Akademie



Ackerland und Grünland

Jahr	Anzahl	Umsatz in m ²	Durchschnittlicher Preis für Flächen ab 2500 m ²
2008	2	141.261	3,40 €/m ²
2007	5	1.381.676*	
2006	4	137.776	

* inkl. ehem. Standortübungsplatz Auberg



Begünstigtes Agrarland

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

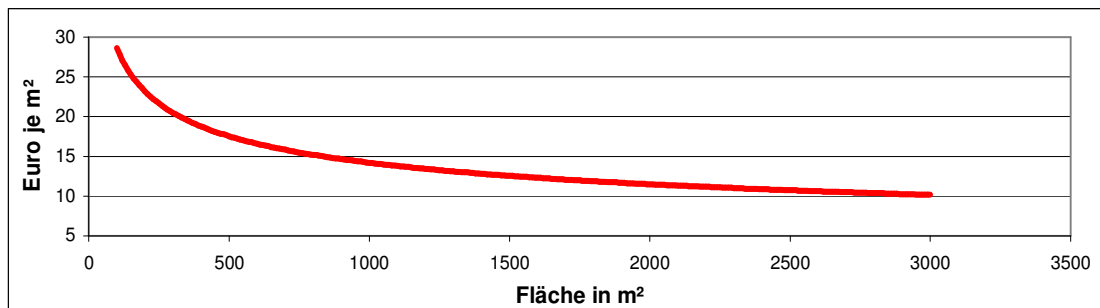
Jahr	Anzahl	Umsatz in m ²	Durchschnittlicher Preis
2008	1	3.120	10,00 €/m ²
2007	3	11.733	
2006	4	17.619	

Gartenland

Nach einer Untersuchung des Gutachterausschusses aus dem Jahre 2007 liegen die Preise für die zum Bauland gehörenden Hinterlandflächen (> 30 m bzw. 40 m Grundstückstiefe), die zu Gartenzwecken erworben werden, in der Regel zwischen 10 und 20 % des umgebenden Baulandwertes. Diese Preisspanne gilt für zusätzliche Gartenlandflächen bis zu einer Größe von etwa 800 m². Bei noch größeren Flächen ist ein Preisrückgang zu beobachten, hier können die angegebenen Durchschnittspreise für selbständiges Gartenland und begünstigtes Agrarland als Orientierung dienen.

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.



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

2008

Anzahl	420	56	70	28	112	89	53	12
Fläche in m ²	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

2007

Anzahl	484	80	84	43	127	73	56	21
Fläche in m ²	291.379	38.413	60.943	16.176	67.973	62.269	33.281	12.324
Kaufpreis in 1000 €	124.947	14.481	27.946	9.035	26.556	22.107	18.762	6.060

2006

Anzahl	438	53	85	30	143	68	49	10
Fläche in m ²	267.627	25.246	59.656	8.262	68.072	64.026	30.134	12.231
Kaufpreis in 1000 €	106.051	9.802	25.806	6.590	26.106	20.155	15.093	2.499

Durchschnittliche Kaufpreise

Von den Erwerbern bebauter Objekte werden durch Fragebogen zusätzliche Angaben zum verkauften Gebäude erfragt. Die Antwortquote liegt bei knapp 65 Prozent. Aus den komplett ausgefüllten Bögen sind dann die unten stehenden Auswertungen möglich geworden, die eine Übersicht über den Markt der Einfamilienhäuser vermitteln.

In der hier vorliegenden Tabelle sind lediglich Preise enthalten, die in mittleren und mittel bis guten Wohnlagen (rot und orange in der Wohnlagenkarte 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 zwei Jahren ermittelt und können deshalb **nicht** als teilmarkttypisch zur Bewertung einzelner Grundbesitzungen herangezogen werden.

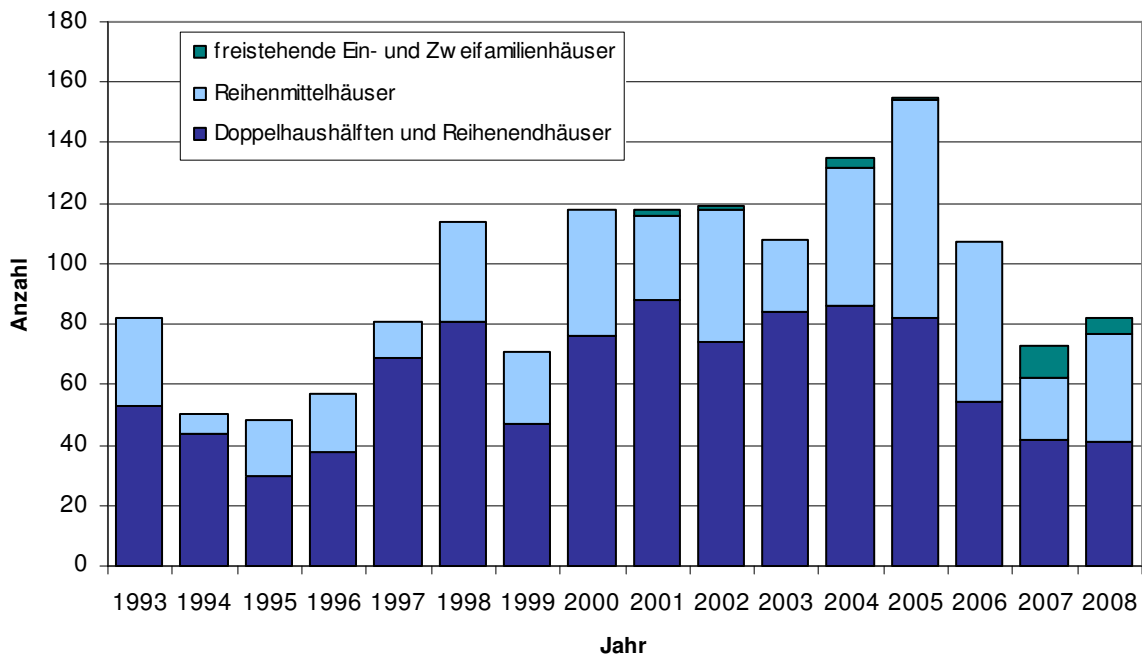
	Baujahr	Anz. der Fälle	Ø Fläche des Grundstücks m ²	Ø Wohnfläche m ²	Ø Preis/m ² Wohnfläche €/m ²	Ø Gesamtkaufpreis €
freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser 350–800 m ² Grundstück dem Alter entsprechender normaler Zustand	neu	4	460 380 - 540	160 130 - 180	2.200 2025 - 2425	342.000 284.000 – 391.000
	ab 1975	8	470 360 - 750	160 110 - 230	1.800 650 - 2600	276.000 120.000 – 384.000
	1950-1974	30	610 430 - 800	150 90 - 260	1.700 975 - 2.750	253.000 111.000 - 400.000
	1920-1949	16	550 380 - 790	160 110 - 230	1.350 400 - 2.025	206.000 65.000 – 332.000
	bis 1919	7	570 420 - 700	170 120 - 280	1.275 900 - 1.500	211.000 160.000 - 385.000
<hr/>						
Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften 250–500 m ² Grundstück dem Alter entsprechender normaler Zustand	neu	33	320 260 - 450	140 120 - 200	2.025 1.375 - 2.725	285.000 214.000 - 392.000
	ab 1975	22	320 260 - 410	140 100 - 200	2.075 1.225 - 2.900	287.000 218.000 - 364.000
	1950-1974	25	370 260 - 490	140 70 - 260	1.550 575 - 2.125	199.000 108.000 – 370.000
	bis 1949	20	370 270 - 500	110 80 - 160	1.700 725 - 2.900	180.000 66.000 - 274.000
<hr/>						
Reihenmittelhäuser 150-300 m ² Grundstück dem Alter entsprechender normaler Zustand	neu	19	210 160 - 290	130 90 - 170	1.875 1.125 - 2.400	249.000 190.000 - 335.000
	ab 1975	28	210 150 - 280	130 100 - 170	1.725 1.300 - 2.075	231.000 176.000 – 311.000
	1950-1974	15	200 160 - 270	100 60 - 150	1.675 775 - 2.075	160.000 60.000 – 233.000
	bis 1949	12	230 150 - 290	100 80 - 140	1.425 775 - 2.075	147.000 70.000 - 192.000

Neuerstellte, schlüsselfertige Einfamilienhausobjekte

Im Jahre 2008 wurden 82 Objekte veräußert; die Zahl stieg damit um etwa 12 % gegenüber dem Vorjahr, wie aus untenstehender Grafik deutlich wird. Die durchschnittlichen Größen und Preise können der vorstehenden Tabelle entnommen werden.

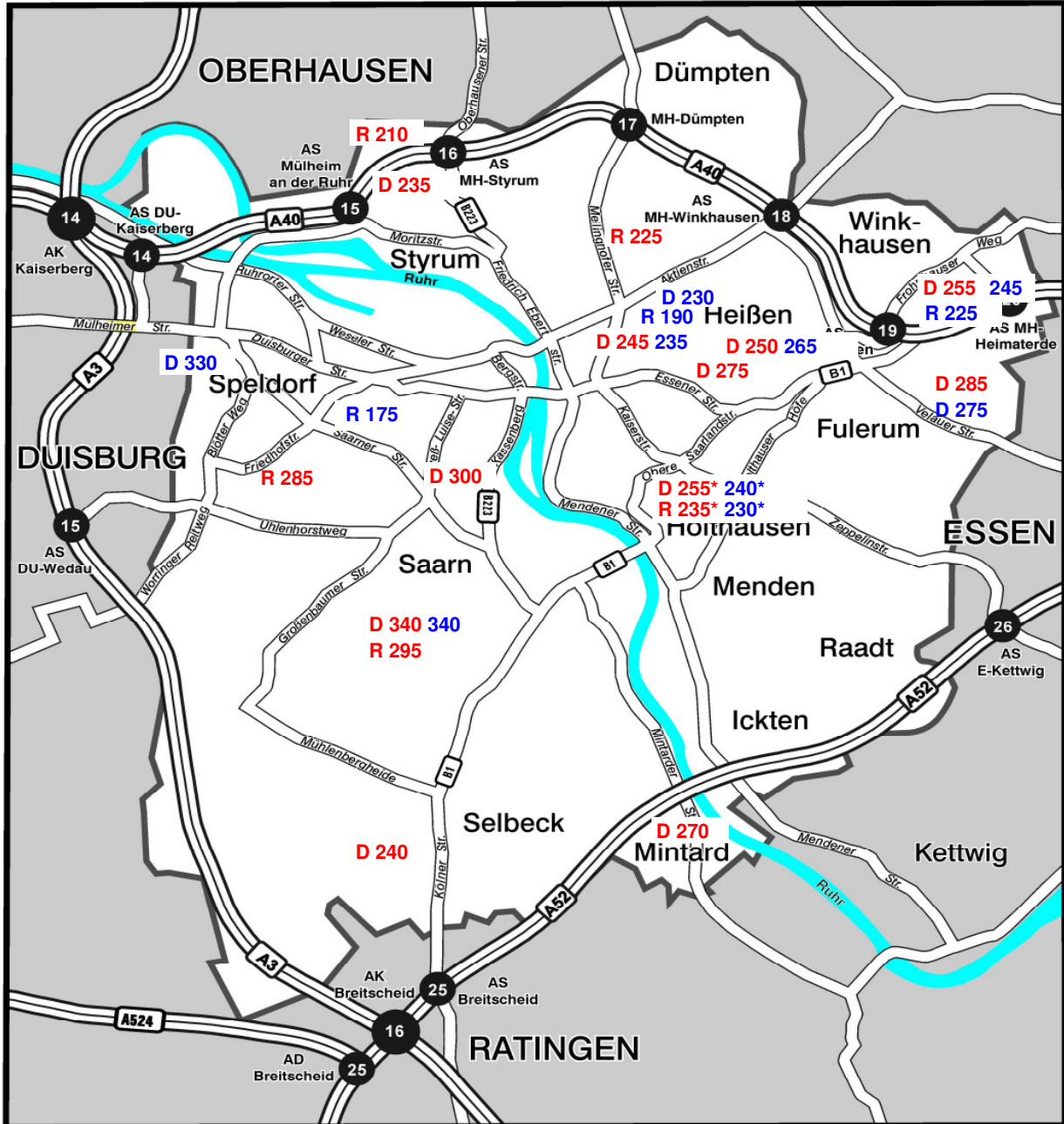
Die nächste Seite gibt einen Überblick über die mittleren Kaufpreise, ihre Lagen und die Vergleichsmöglichkeiten zum Vorjahr.

Häufigkeitsverteilung



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

Die Werte sind in etwa lagerichtig eingetragen.



* ehemaliges Kasernengelände

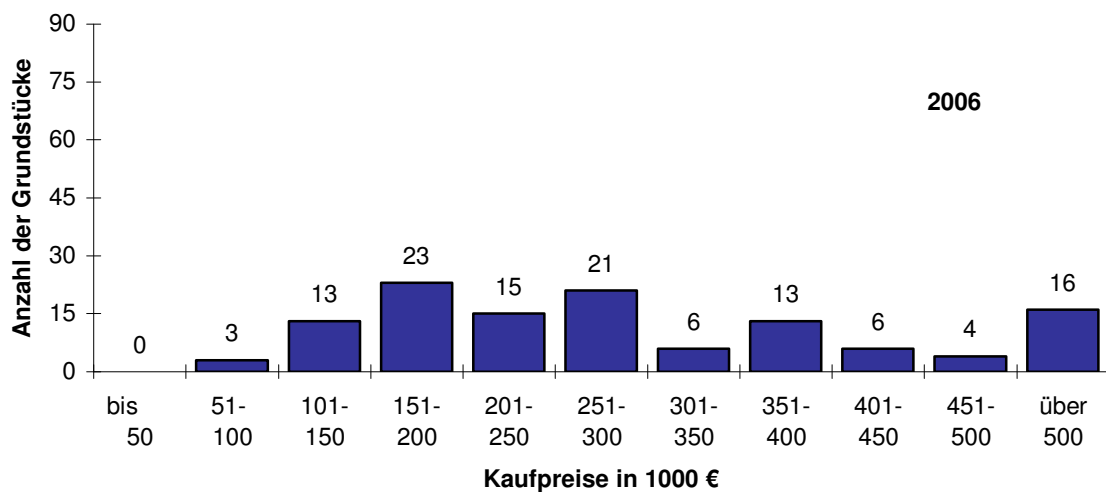
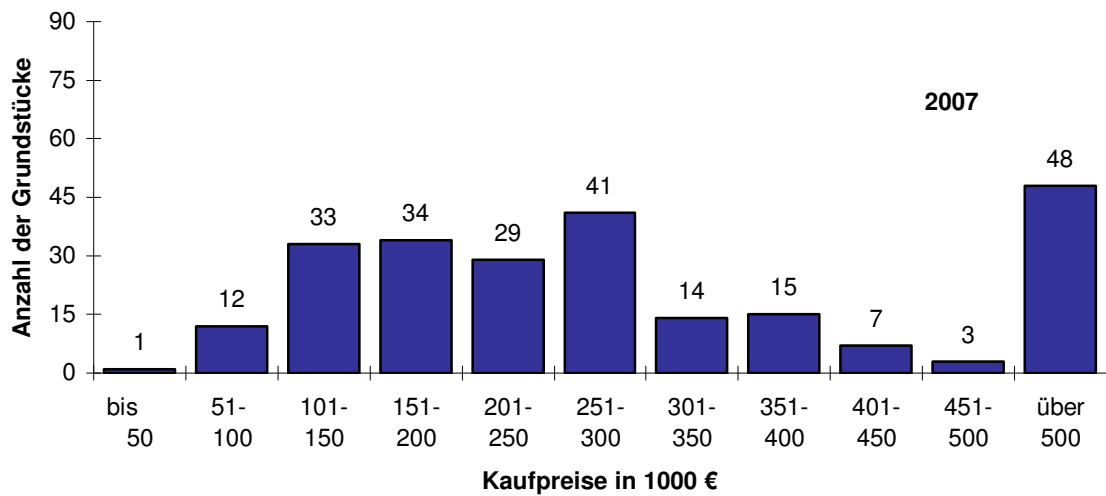
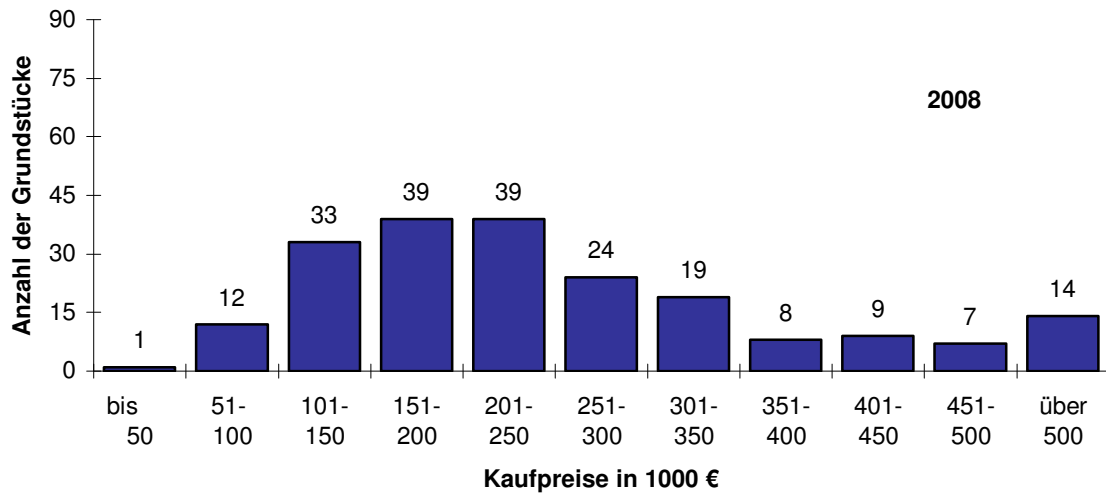
D = Werte für Doppelhaushälften und Reihenhäuser
 R = Werte für Reihemittelhäuser

2007

2008

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.



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

2008

Anzahl	205	83	40	44	19	7	12	0
Fläche in m ²	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

2007

Anzahl	237	54	70	71	20	7	12	3
Fläche in m ²	248.945	40.778	68.330	34.644	29.245	6.372	11.965	57.611
Kaufpreis in 1000 €	97.061	14.610	18.536	43.209	11.798	2.594	5.409	905

2006

Anzahl	120	34	25	31	14	5	10	1
Fläche in m ²	88.705	30.755	20.792	16.068	11.652	3.243	6.195	in Bezirk 5 enthalten
Kaufpreis in 1000 €	38.729	7.024	7.452	14.537	4.420	2.515	2.781	

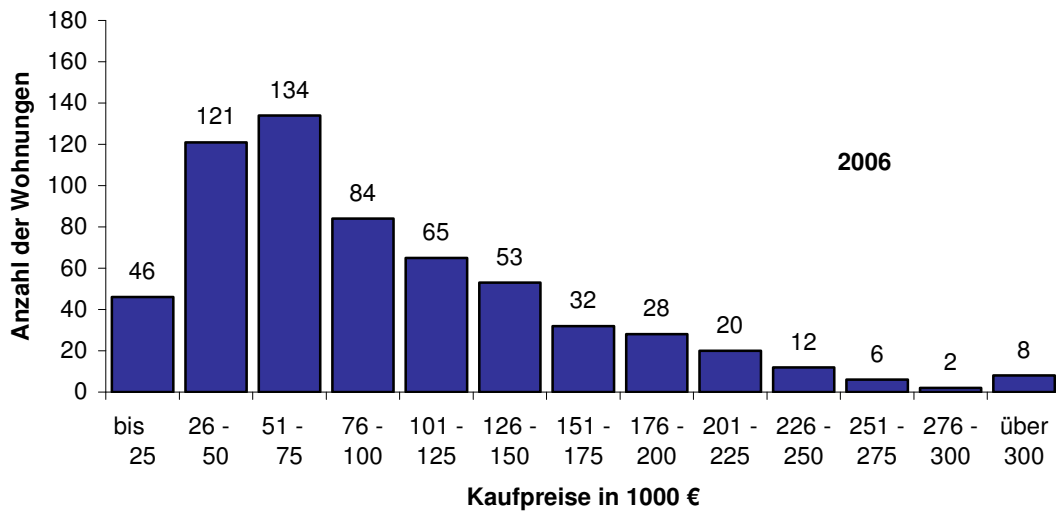
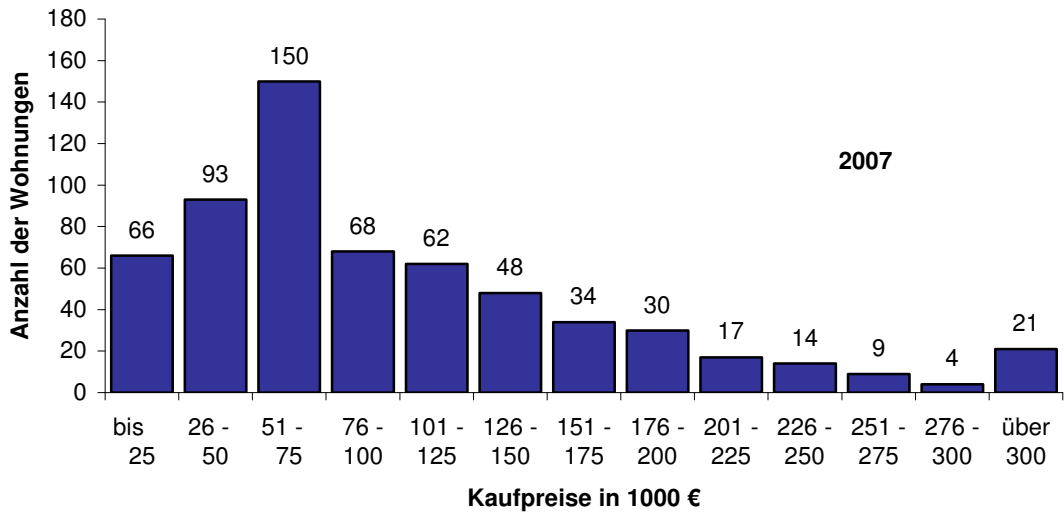
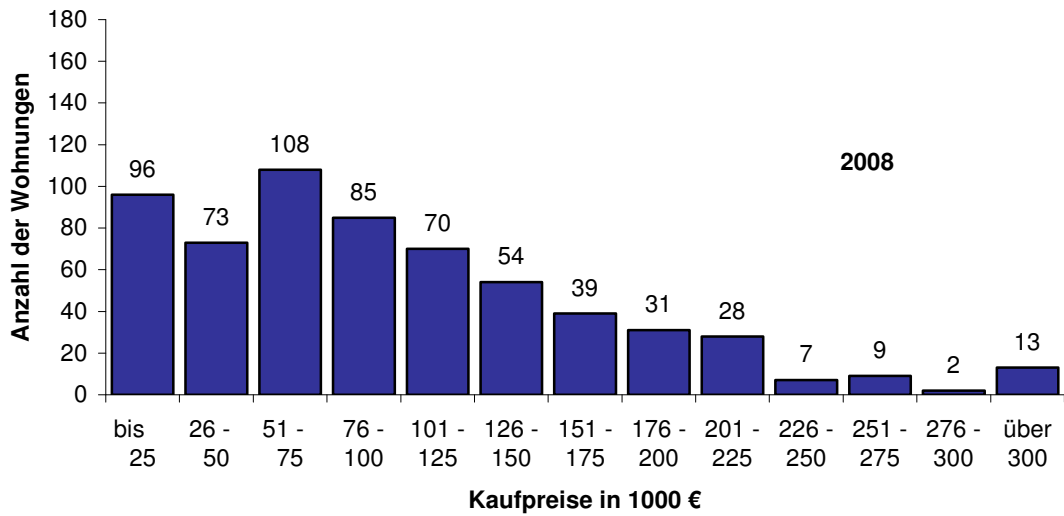
7. Wohnungseigentum

Mehrjähriger Vergleich zu Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Kaufverträgen

Die Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Neubauwohnungen stieg 2008 um ca. 80 % und liegt damit deutlich über den Anzahlen der letzten Jahre. Das Maximum lag 1999 bei 423 Fällen.

		Abgeschlossenheitsbescheinigungen des Bauordnungsamtes		Verkaufte Wohnungen	
		Neubauwohnungen	umgewandelte Mietwohnungen	Anzahl	Umsatz (in Mio. €)
2008	1.Quartal	36	39		
	2.Quartal	8	36		
	3.Quartal	20	49		
	4.Quartal	65	38		
	insgesamt	129	162	615	63,287
2007	1.Quartal	4	139		
	2.Quartal	32	51		
	3.Quartal	12	100		
	4.Quartal	23	29		
	insgesamt	71	319	616	63,438
2006	1.Quartal	5	218		
	2.Quartal	8	180		
	3.Quartal	27	181		
	4.Quartal	19	32		
	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
1999	insgesamt	423	283	581	81,055
1998	insgesamt	180	186	570	65,114

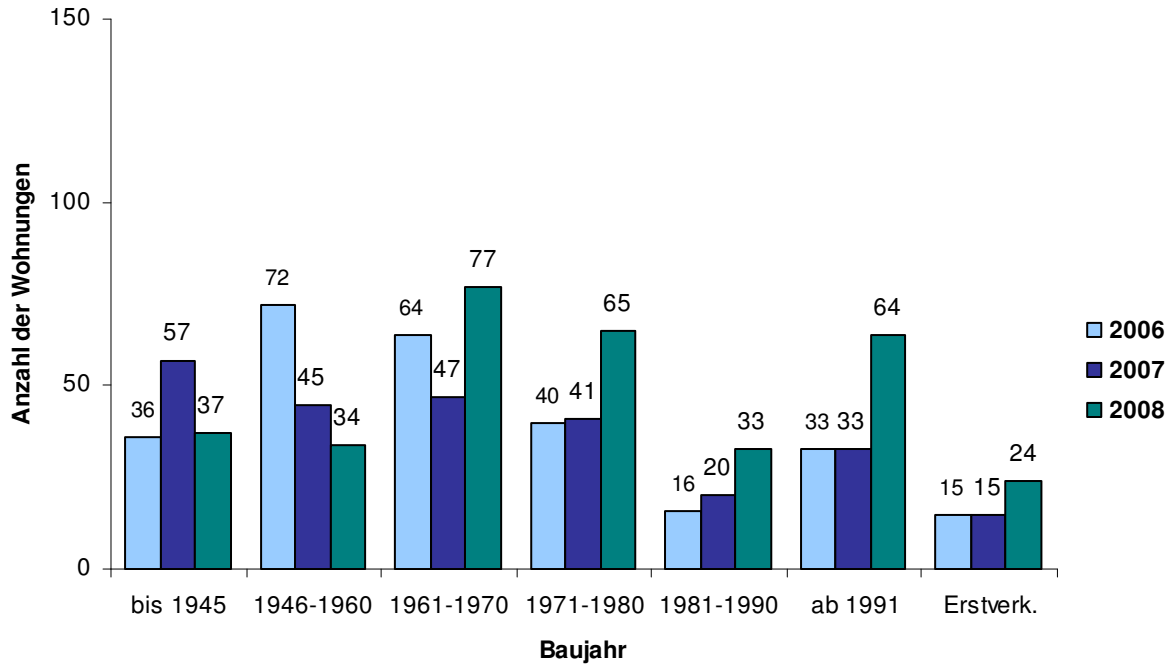
Häufigkeit der aufgetretenen Wohnungspreise



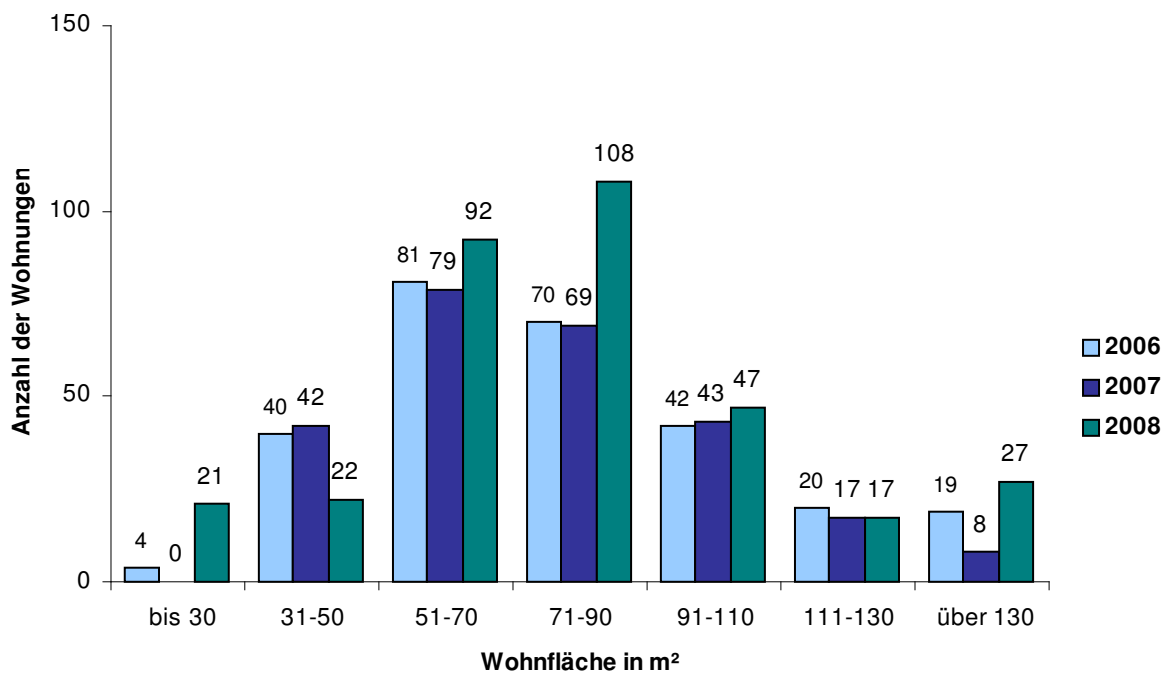
Häufigkeit der auswertbaren Kauffälle

(ausgewertet : 2007 = 42 %, 2008 = 54 %)

Verteilung nach Gebäudealter

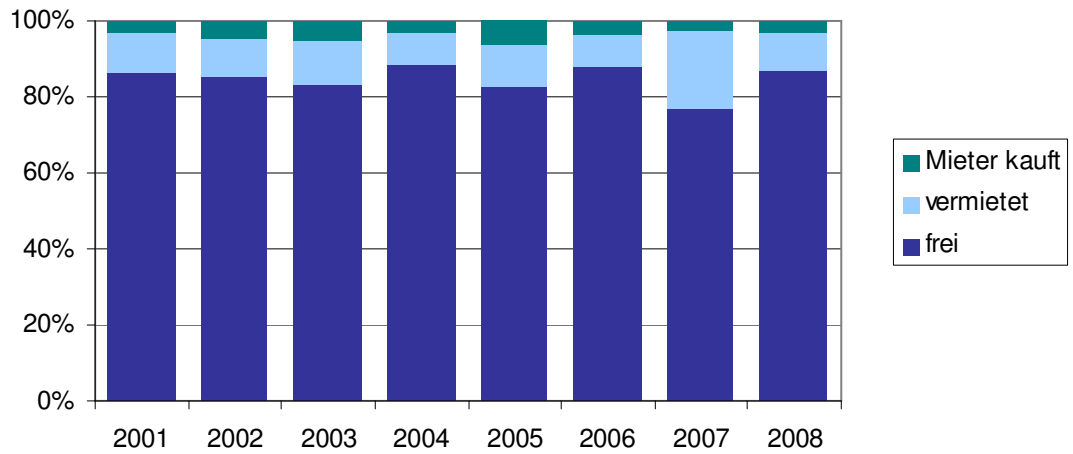


Verteilung nach Wohnungsgröße

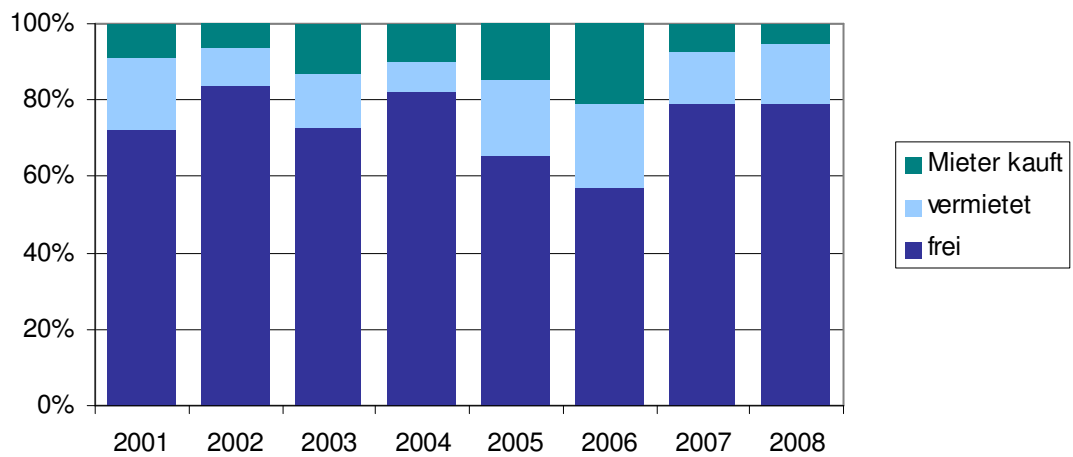


Verteilung der verkauften Wohnungen nach Vermietungssituation

Weiterverkäufe



Umwandlungen



Kaufpreistabelle für Wohnungseigentum in € / m² Wohnfläche

Durchschnittspreise für nicht vermietete Wohnungen mittlerer Ausstattung (Zentralheizung, Bad, Isolierverglasung) zwischen 50 und 130 m ² 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 2009
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	1125	1025	1050	1175	1375	1600
	Dümpten und nördl. der Aktienstraße	mittel	1175	1075	1100	1250	1550	1850
2	Speldorf, Broich	gut	1325	1200	1250	1450	1850	2225
		mittel	1175	1050	1150	1350	1625	1950
3	Mülheim- Mitte	gut	1300	1200	1300	1475	1800	2200
		mittel	1200	1025	1100	1275	1625	1950
4	Heißen Fulerum Winkhausen	gut	1300	1150	1300	1500	1800	2100
		mittel	1225	1050	1100	1350	1700	1950
5	Saarn	gut	1325	1200	1400	1650	1850	2100
		mittel	1250	1150	1325	1550	1650	1950
6	Holthausen Menden Raadt	gut	1425	1200	1400	1600	1900	2125
		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 insbesondere auf unterschiedlichen Wohnungsausstattungen und -größen, differierendem Wohnumfeld sowie sonstigen Besonderheiten beruhen. Kernsanierte Altbauten und gut modernisierte Wohnungen in repräsentativen Gebäuden oder bevorzugten Wohnlagen erzielen höhere Preise. Wohnungserbbaurechte sind nicht enthalten.						
Kfz- Stellplätze Garagen		Der Wert der Wohnung ist ohne Kfz-Stellplatz angegeben und ggf. entsprechend nebenstehender Tabelle zu erhöhen.			Art der Kfz.-Anlage		neu	gebraucht
					Einstellplatz in Tief- oder Sammelgarage		10.000 €	8.000 €
					Einzelgarage		9.000 €	7.000 €
					Außenstellplatz		3.000 €	

*Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Mülheim an der Ruhr
Veröffentlichung mit Quellenangabe gestattet. Belegexemplar erbeten.*

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.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. Die Bodenrichtwerte werden in der Bodenrichtwertkarte eingetragen, die im ServiceCenterBauen (Technisches Rathaus, Erdgeschoss) sowohl insgesamt (für 50 €) als auch ausschnittsweise (DIN A 4 für 25 €) erworben werden kann. Die Geschäftsstelle erteilt jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte.



Seit Mitte des Jahres 2003 werden die Bodenrichtwerte auch 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.

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
- Villengrundstücke mit 2500 m² Größe

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

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

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (lagetypische 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.

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

9. Erforderliche Daten

9.1 Umrechnungskoeffizienten

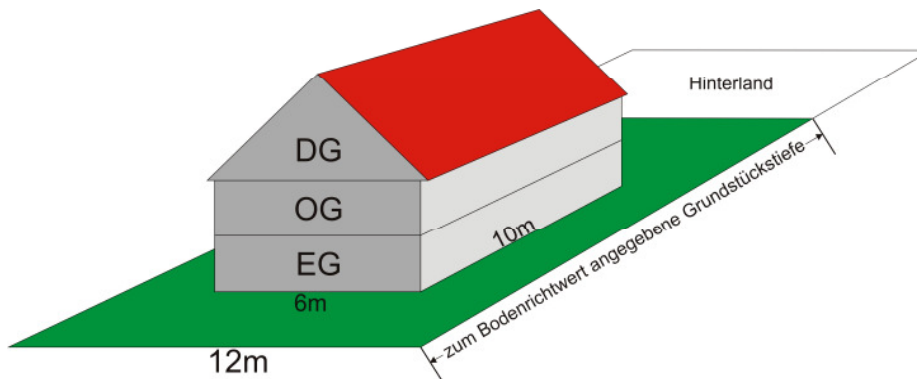
9.1.1 Abhängigkeit der Bodenwerte vom Maß der baulichen Nutzung

Bodennutzungszahl (BNZ)

Die BNZ errechnet sich aus der Geschossfläche dividiert durch die Grundstücksfläche. Die Geschossfläche nach Punkt 4.1.3 des 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. Als Grundstücksfläche gemäß Richtwertdefinition gilt der zur baulichen Nutzung gehörende Grundstücksteil, bei Geschäfts- und Mehrfamilienhausgrundstücken meist bis ca. 30 m Grundstückstiefe, bei Ein- und Zweifamilienhäusern bis ca. 40 m Tiefe.

Die Bodennutzungszahl (BNZ) ist nicht mit der Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 19 und 20 Baunutzungsverordnung gleichzusetzen, da die GFZ in der Regel aus der Geschossfläche der Vollgeschosse, dividiert durch die Grundstücksgesamtfläche errechnet wird.

Grob kann man die BNZ 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, für die Berechnung der BNZ nur 12 m x 40 m = 480 m²

$$\text{BNZ} = \frac{\text{Gesamtgeschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{160 \text{ m}^2}{480 \text{ m}^2} = 0,33$$

Der Einfluss unterschiedlicher baulicher Nutzbarkeit auf den Bodenwert ist in Umrechnungskoeffizienten ausgedrückt worden, die der **Tabelle auf der nächsten Seite** zu entnehmen sind. Die Umrechnungstabelle gliedert sich in zwei Anwendungsbereiche:

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

Grundlage der Faktoren zu a) ist eine Untersuchung 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.

Umrechnungstabelle für abweichende Bodennutzungszahl (BNZ)

(Definition BNZ siehe Erläuterung)

Gilt nicht für Einzelvillengrundstücke !

Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser								Grundstücke für den Geschosswohnungsbau								
BNZ des Richtwertgrundstückes								BNZ des Richtwertgrundstückes								
	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2		
0,1	0,97	0,94	0,91	0,88											0,1	
0,15	0,98	0,95	0,92	0,90											0,15	
0,2	1,00	0,97	0,94	0,91	0,88										0,2	
0,25	1,02	0,98	0,95	0,93	0,90										0,25	
0,3	1,03	1,00	0,97	0,94	0,91	0,89									0,3	
0,35	1,05	1,02	0,98	0,96	0,93	0,90	0,88	0,80							0,35	
0,4	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,92	0,89	0,84	0,78						0,4	
0,45	1,08	1,05	1,02	0,99	0,96	0,93	0,90	0,88	0,82	0,77					0,45	
0,5	1,10	1,06	1,03	1,00	0,97	0,94	0,92	0,92	0,86	0,81	0,76				0,5	
0,55	1,12	1,08	1,05	1,02	0,99	0,96	0,93	0,96	0,90	0,84	0,80	0,75			0,55	
0,6	1,13	1,10	1,06	1,03	1,00	0,97	0,94	1,00	0,93	0,88	0,83	0,78	0,75		0,6	
0,65		1,11	1,08	1,05	1,01	0,99	0,96	1,04	0,97	0,91	0,86	0,81	0,78	0,74	0,65	
0,7		1,13	1,09	1,06	1,03	1,00	0,97	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,77	0,7	
0,75			1,11	1,08	1,04	1,01	0,99	1,11	1,03	0,97	0,92	0,87	0,83	0,79	0,75	
0,8			1,12	1,09	1,06	1,03	1,00	1,14	1,06	1,00	0,94	0,90	0,85	0,82	0,8	
0,85				1,11	1,07	1,04	1,01	1,18	1,10	1,03	0,97	0,92	0,88	0,84	0,85	
0,9				1,12	1,09	1,06	1,03	1,21	1,13	1,06	1,00	0,95	0,90	0,87	0,9	
0,95					1,10	1,07	1,04	1,24	1,16	1,09	1,03	0,97	0,93	0,89	0,95	
1,0					1,12	1,08	1,06	1,27	1,19	1,12	1,05	1,00	0,95	0,91	1,0	
1,1						1,11	1,08	1,34	1,25	1,17	1,11	1,05	1,00	0,96	1,1	
1,2							1,11		1,30	1,22	1,16	1,10	1,05	1,00	1,2	
1,3									1,36	1,28	1,21	1,14	1,09	1,04	1,3	
1,4										1,33	1,25	1,19	1,13	1,08	1,4	
1,5											1,30	1,23	1,18	1,13	1,5	
1,6											1,35	1,28	1,22	1,17	1,6	
1,7												1,32	1,26	1,21	1,7	
1,8													1,30	1,24	1,8	
1,9														1,34	1,28	1,9
2,0															1,32	2,0

Beispiel einer Umrechnung:

Der Bodenrichtwert einer Lage mit Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser beträgt 300 € / m² bei einer typ. BNZ von 0,4. Zu ermitteln ist der Bodenwert für ein Grundstück gleicher Nutzung in dieser Lage mit einer tatsächlichen oder realisierbaren BNZ von 0,65. Aus der Spalte „BNZ des Richtwertgrundstückes“ von 0,4 ist in der Zeile bei „BNZ des zu bewertenden Grundstückes“ von 0,65 der Umrechnungsfaktor 1,08 zu entnehmen. Es ergibt sich der Rechenansatz:

$$300 \text{ € / m}^2 \times 1,08 = \underline{\underline{324 \text{ € / m}^2}}$$

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.

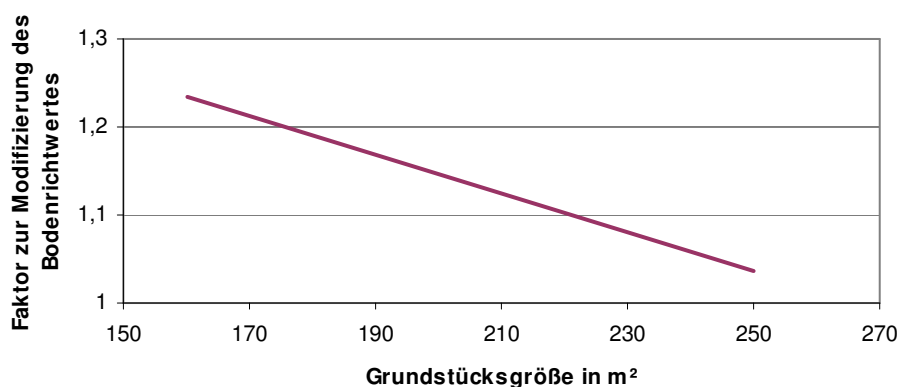
Eine erneute Untersuchung wurde mit 25 Kauffällen der Jahre 1997 bis 1999 vorgenommen.

Die lineare Regression führte zu folgendem Ergebnis:

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

mit einem Korrelationskoeffizienten $r = 0,59$

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



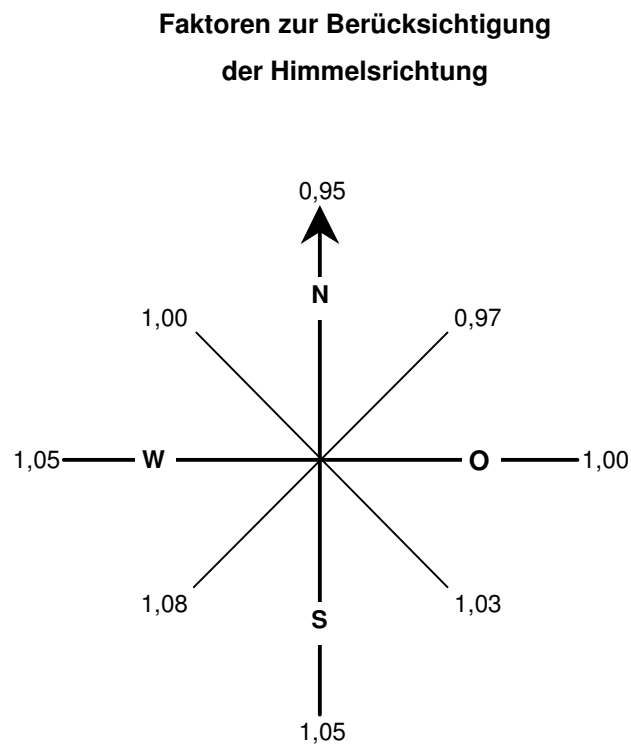
Hinweis :

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

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	=	180 m ²
BNZ des Grundstücks	=	0,8
Lage zur Himmelsrichtung	=	Südwest
Bodenrichtwert in der Lage	=	260 € / m ² , BNZ = 0,5

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

$$260 \text{ € / m}^2 \times 1,09 = 283 \text{ € / m}^2$$

2. Schritt

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

$$283 \text{ € / m}^2 \times 1,19 = 337 \text{ € / m}^2$$

3. Schritt

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

$$337 \text{ € / m}^2 \times 1,08 = \underline{\underline{364 \text{ € / m}^2}}$$

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:

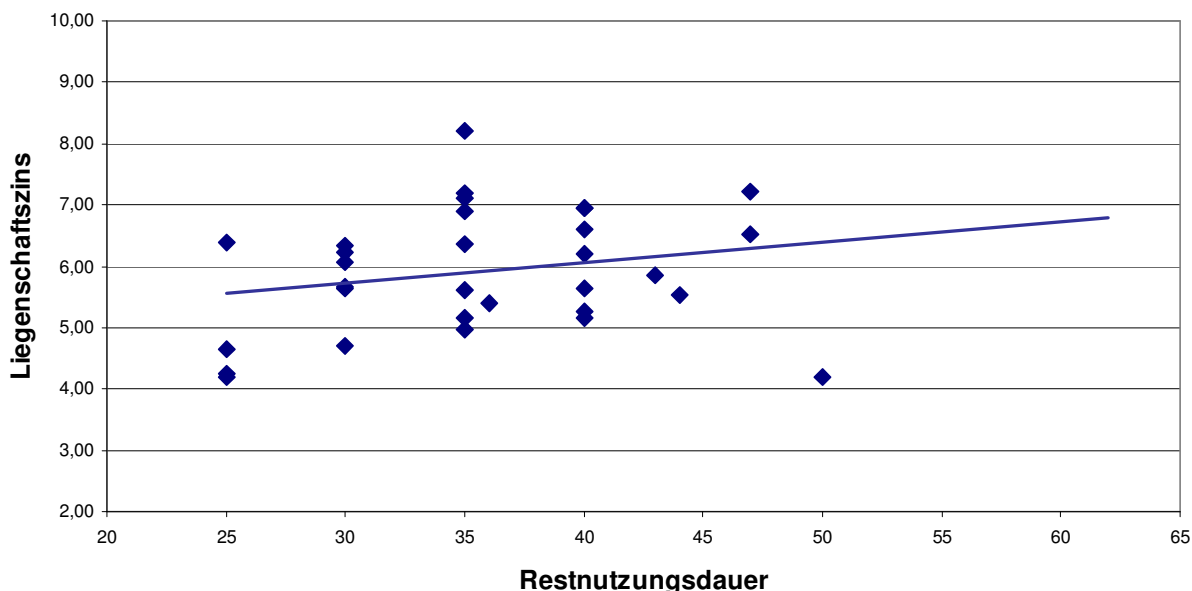
Drei- und Mehrfamilienwohnhäuser	80 Jahre
Gemischt genutzte Objekte	70 Jahre.
- Objekte mit einer Restnutzungsdauer (RND) unter 25 Jahren bleiben unberücksichtigt.
- Modernisierungen werden nach der Anl. 1 des AGVGA-NRW- Modells berücksichtigt.
- Wichtige Kennzahlen der Stichprobe und ihre Standardabweichungen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

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

Liegenschaftszinsen

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle aus	Kennzahlen			
			(Mittelwert und Standardabweichung)			
			durchschn. Größe in m ² NF	durchschn. Kaufpreis in €/m ² NF	durchschn. Miete in €/m ² NF	durchschn. RND in Jahren
Dreifamilienhäuser	4,1	7	245	850	5,0	29
<i>Standardabweichung</i>	+/- 1,8	2007 - 2008	+/- 58	+/- 280	+/- 0,6	+/- 6
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis zu 20% des Rohertrages)	5,9	31	461	656	5,2	36
<i>Standardabweichung</i>	+/- 1	2007 - 2008	+/- 194	+/- 116	+/- 0,7	+/- 7
Gemischt genutzte Gebäude	7,6	15	744	658	5,9	28
<i>Standardabweichung</i>	+/- 1,2	2005 - 2008	+/- 319	+/- 151	+/- 1,2	+/- 4
Geschäfts- und Bürogebäude	7,0	6	2726	793	7,4	43
<i>Standardabweichung</i>	+/- 1,2	2005 - 2008	+/- 1669	+/- 256	+/- 3,6	+/- 10

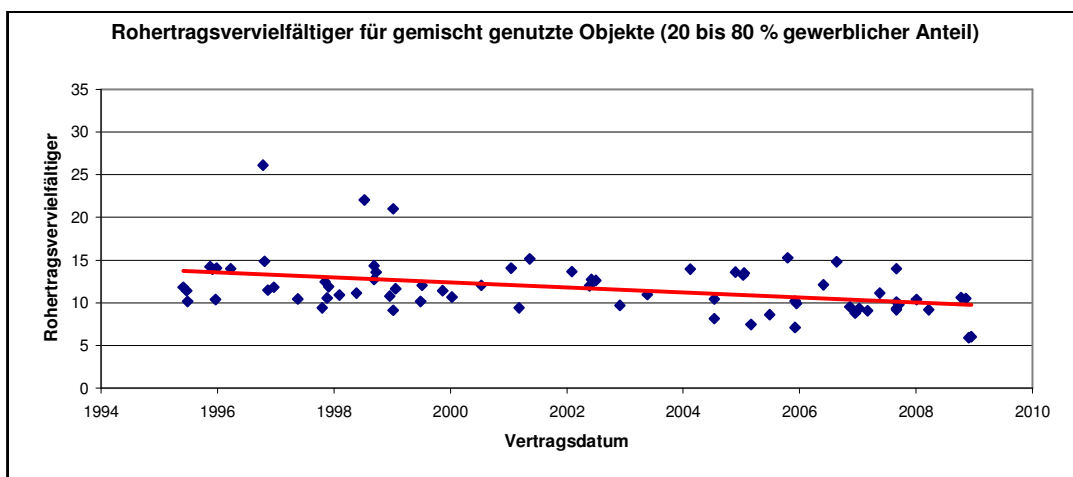
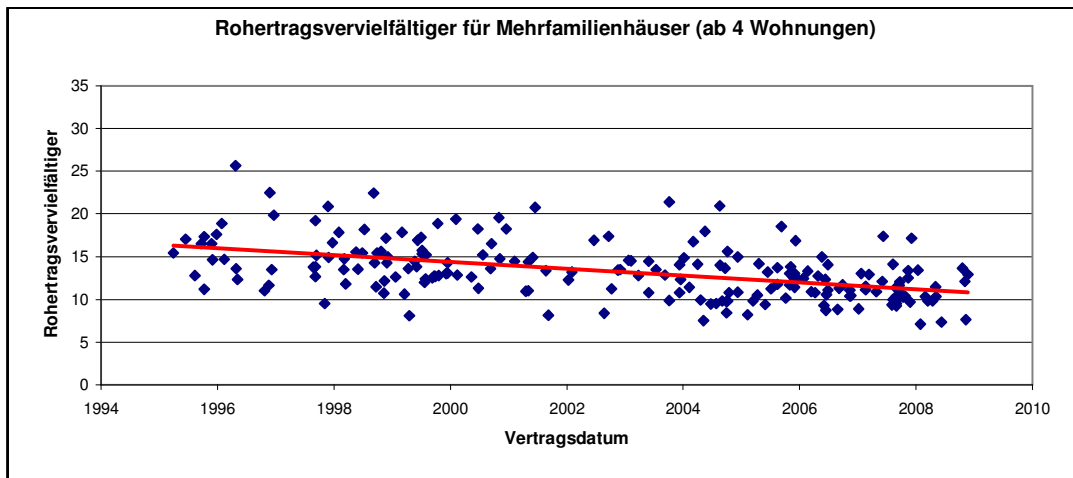
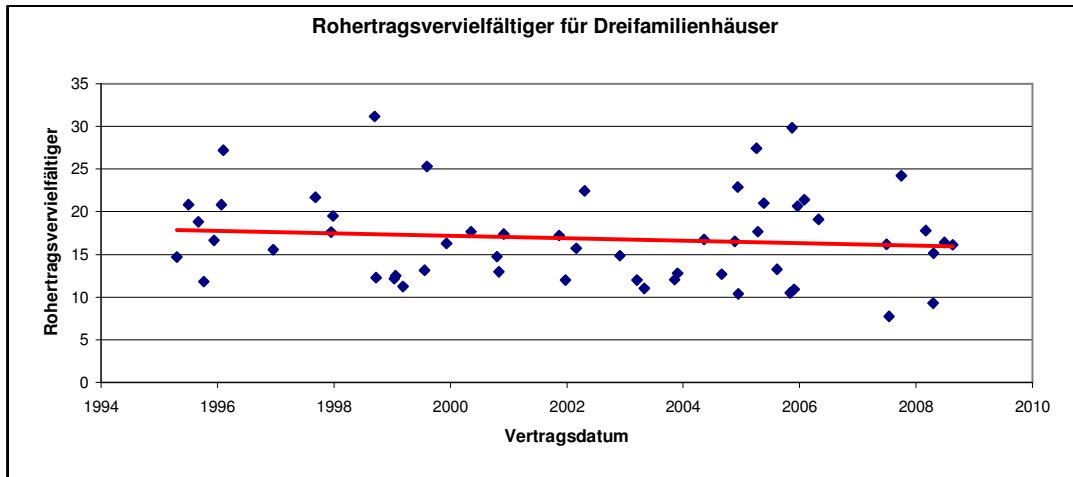
Verteilung der Liegenschaftszinsen im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser



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 jährlich 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

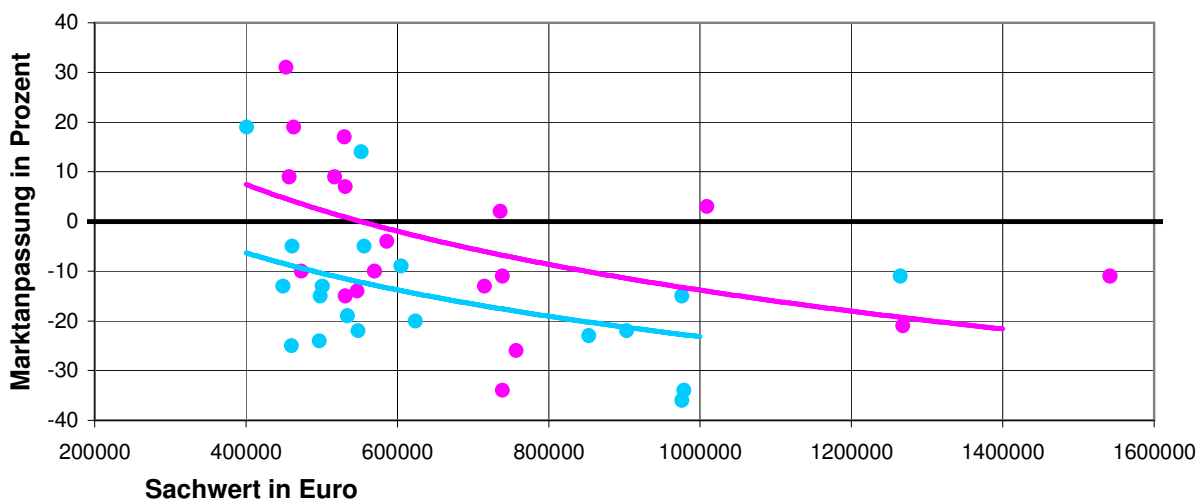
- ab Baujahr 1980 oder umfassend modernisierte bzw. kernsanierte Objekte

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

- ältere, nicht oder nur wenig modernisierte Objekte

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

Marktanpassungsfaktoren für Villen und großzügige Einfamilienhäuser



— Objekts der Baujahre ab 1980 oder umfassend modernisierte bzw. kernsanierte Objekte
 — ältere, nicht oder nur wenig modernisierte Objekte

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

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

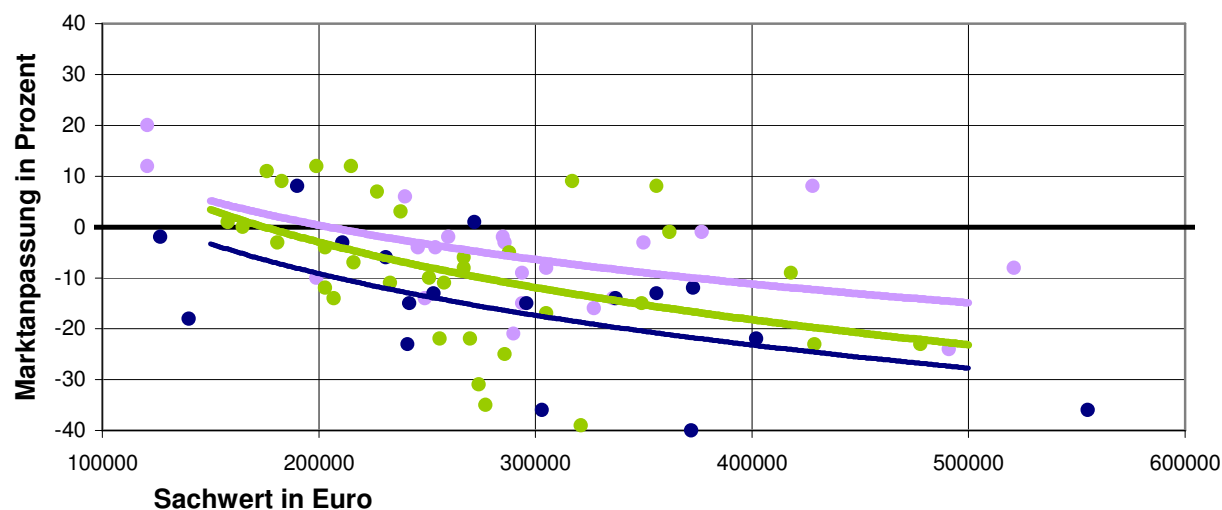
- Baujahre 1950 bis 1975, nicht oder nur wenig modernisiert

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

- übrige Objekte

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

Marktanpassungsfaktoren für normale Einfamilienhäuser



- Objekte der Baujahre ab 1980 oder umfassend modernisierte bzw. kernsanierte Objekte (Kurven-Nulldurchgang bei 200.000 Euro)
- Objekte der Baujahre 1950 bis 1975, die nicht oder nur wenig modernisiert sind (Kurven-Nulldurchgang bei ca. 125.000 Euro)
- übrige Objekte (Kurven-Nulldurchgang bei 175.000 Euro)

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) 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



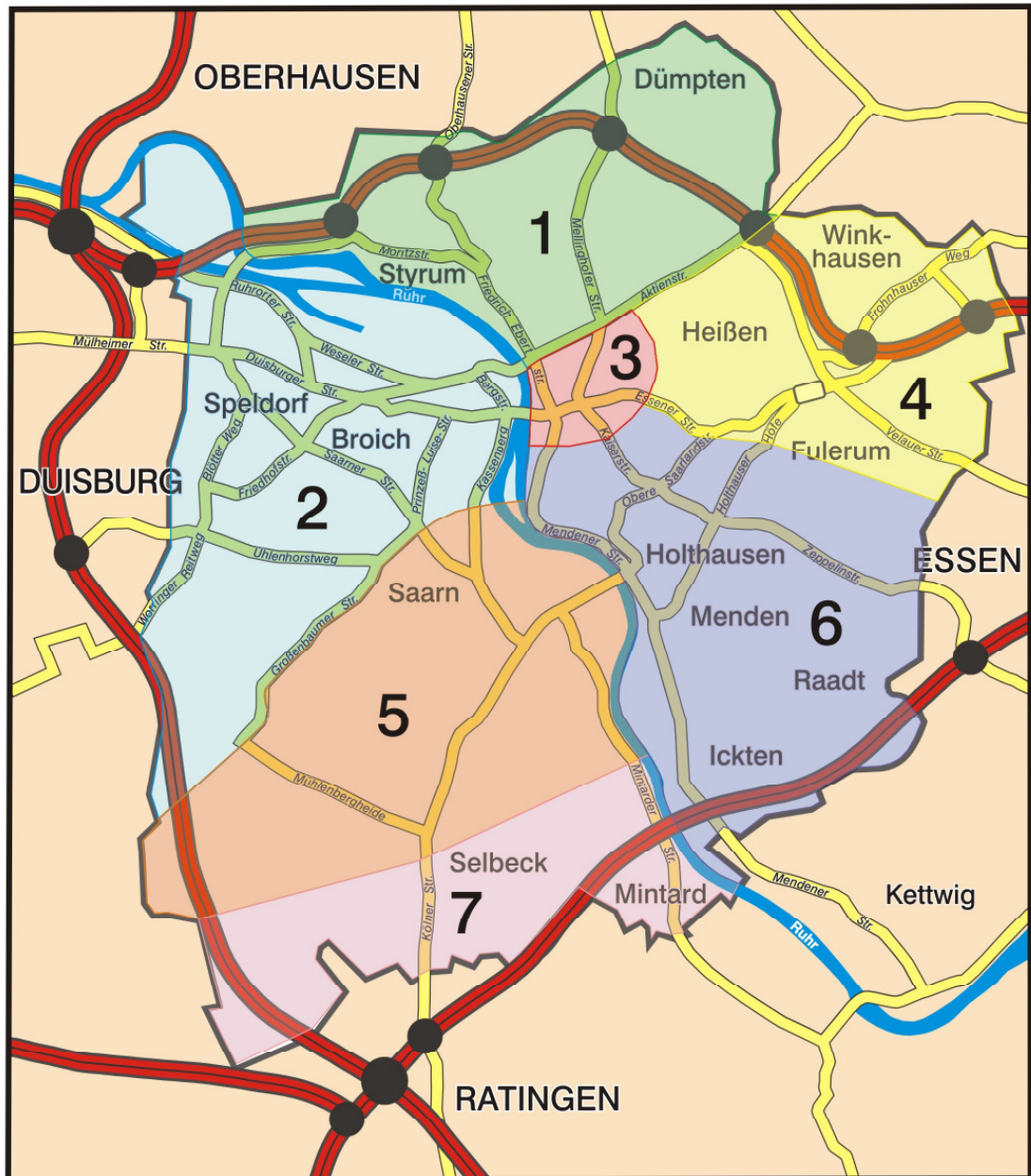
Eine Übersicht über Gewerbemieten (Büroräume, Gewerbehallen, Ladenlokale) finden Sie unter anderem unter der Anschrift www.grundstuecksboerse-ruhr.de im Internet.

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. Obervermessungsrat 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

gutachterausschuss.muelheim-ruhr.de

www.borisplus.nrw.de