



Grundstücksmarktbericht 2007.

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Mülheim an der Ruhr
Auswertungszeitraum **01.01.2006 - 31.12.2006**

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



Grundstücksmarktbericht 2007

für Mülheim an der Ruhr

Übersicht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2006

Herausgegeben im März 2007

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

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

Titelfoto: Walter Schernstein, © Stadt Mülheim an der Ruhr

Stadthalle, Baujahr 1923-1925, Architekt Hans Großmann

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Mülheim an der Ruhr

Vorsitzender

Dipl.-Ing. M. Lincke

Geschäftsführerin:

Dipl.-Ing. D. Mostert

Geschäftsstelle

Rathaus, Ruhrstraße 32, Zimmer 301-305.

Nach dem Umzug (etwa Mitte April 2007)

Technisches Rathaus, Hans-Böckler-Platz 5, Zimmer 215-219

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

Weitere Produkte des Gutachterausschusses

Bodenrichtwertkarte 50 €

Wohnlagenkarte 30 €

Innenstadtlagenkarte 30 €

Bewerterkarte 100 €

Internet

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

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	5
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	5
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	6
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	6
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	7
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2006	8
4.1 Anzahl der veräußerten Grundstücke	9
4.2 Flächenumsatz	10
4.3 Geldumsatz	11
5. Unbebaute Grundstücke	12
5.1 Individueller Wohnungsbau	12
Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau	14
5.2 Geschosswohnungsbau	16
5.3 Gewerbliche Bauflächen und Innenstadtwerte	18
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	19
Gartenland	20
6. Bebaute Grundstücke	21
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	21
6.2 Mehrfamilienhäuser	25
7. Wohnungseigentum	27
Mehrjähriger Vergleich zu Abgeschlossenheits-	
bescheinigungen und Kaufverträgen	27
Häufigkeitsverteilungen	28
Kaufpreistabelle für Wohnungseigentum	30
8. Bodenrichtwerte	31
8.1 Gesetzlicher Auftrag	31
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	31
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	32
9. Erforderliche Daten	33
(Dieser Teil ist in der Nur-Lese-Version des Internets nicht sichtbar)	
9.1 Umrechnungskoeffizienten	33
9.1.1 Abhängigkeit der Bodenwerte vom Maß der baulichen Nutzung	33
9.1.2 Faktoren für Kleinstgrundstücke bis 250 m ² Grundstücksgröße	36
9.1.3 Faktoren zur Berücksichtigung der Himmelsrichtung	37
9.2 Liegenschaftszinssätze für Ertragswertobjekte	39
9.3 Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte	40
10. Sonstige Angaben	41
10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses	41

Anlage: Räumliche Aufteilung des Stadtgebietes

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Im Jahr 2006 ist die Gesamtzahl der verkauften Objekte gegenüber dem Vorjahr um etwa 2 % zurückgegangen. Die Analyse der Kaufverträge des Jahres 2006 zeigt eine überwiegende Stagnation der Preise fast aller Immobilienarten. Die Schwankungen liegen in der Regel innerhalb eines 3%-Bereiches.

Die geringe Preisentwicklung im Teilmarkt der Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser hat der Gutachterausschuss zum Anlass genommen, das Wertgefüge der Bodenrichtwerte untereinander zu untersuchen. Dadurch ergeben sich für einige Bereiche geringfügige Bodenrichtwertanpassungen.

Eine negative Preisentwicklung von ca. 4 % zeigt sich im Marktsegment der Eigentumswohnungen. Entsprechende Korrekturen wurden in der Kaufpreistabelle für Wohnungseigentum vorgenommen. Kaufpreise für umgewandelte vermietete Wohnungen sind nicht in die Kaufpreistabelle eingeflossen, da diese Preise erheblich unter den Durchschnittspreisen üblicher Eigentumswohnungen liegen.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit der Darstellung der Daten und Entwicklungen zum Grundstücksmarkt des vergangenen Jahres soll Bewertungssachverständigen, Beleihungsinstituten, Grundstückseigentümern, Kaufinteressenten usw. eine objektive und zeitnahe Informationsmöglichkeit geboten werden. Der Bericht wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit. Er will allgemein über die Tätigkeit des Gutachterausschusses informieren und aufzeigen, welches detaillierte Datenmaterial vorliegt und für spezielle Fragestellungen zum Immobilienmarkt nutzbar gemacht werden kann.

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 Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.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 der insgesamt 78 örtlichen Gutachterausschüsse 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 2006

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

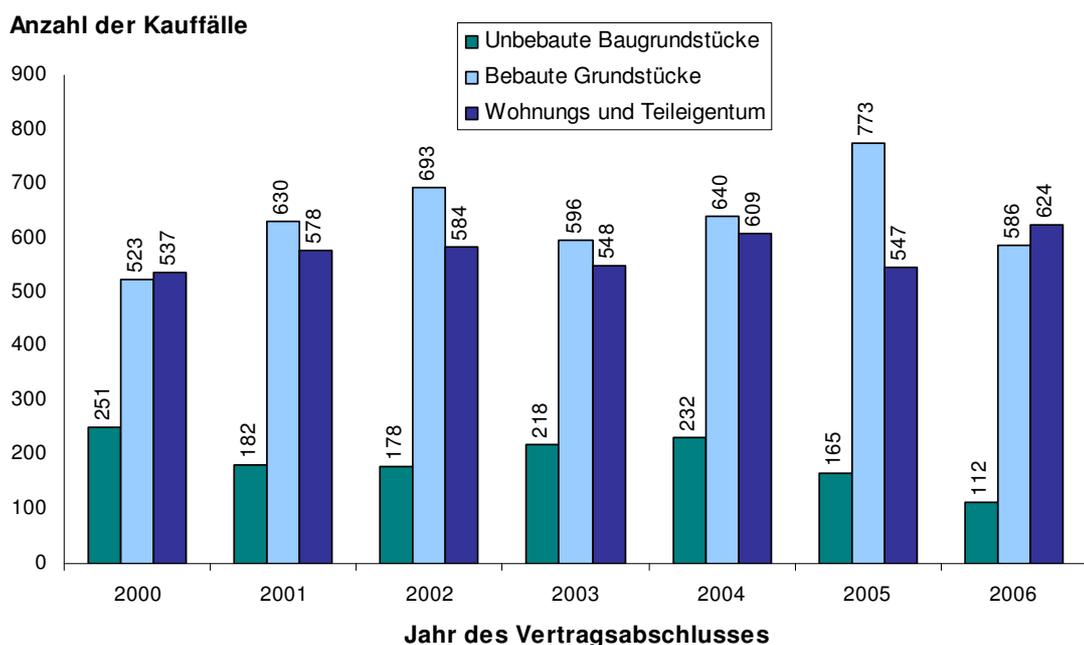
Im Berichtsjahr sind etwa 2 % weniger Grundstücke veräußert worden als im Vorjahr. Aus der nachfolgenden Tabelle wird die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte deutlich.

Unbebaute Flächen	2006	2005
Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH / ZFH)	98	147
Grundstücke für Geschosswohnungsbau (MFH)	7	12
Gewerbeflächen (tertiäre Nutzung)	4	5
Gewerbe- und Industrieflächen (Produktion usw.)	3	1
Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	10	9
Entwicklungsland (Bauerwartung/Rohbauland)	2	1
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u. ä.)	182	57

Bebaute Objekte

Bebaute Grundstücke EFH und ZFH	438	567
Bebaute Grundstücke MFH	120	182
Bebaute Gewerbeobjekte	27	22
Bebaute sonstige Objekte	1	2
Wohnungseigentum	611	542
Teileigentum	13	5
Gesamtzahl der Grundstücke	1516	1552

Langfristig zeigt sich folgende Entwicklung:



4.2 Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

Der Flächenumsatz für die übernommenen Kaufverträge des Berichtsjahres ist um ca. 50 % gestiegen. Die Teilmärkte für Wohnungs- und Teileigentum sind nicht dargestellt, da die anteilige Grundstücksfläche nur eine untergeordnete Rolle spielt.

Unbebaute Flächen	2006 in ha	2005 in ha
Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH / ZFH)	4,59	5,83
Grundstücke für Geschosswohnungsbau (MFH)	0,68	0,91
Gewerbeflächen (tertiäre Nutzung)	3,86	2,96
Gewerbe- und Industrieflächen (Produktion usw.)	1,71	0,04
Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	16,04	11,85
Entwicklungsland (Bauerwartung/Rohbauland)	3,51	0,11
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u.ä.)	5,29	2,52

Bebaute Objekte

Bebaute Grundstücke EFH und ZFH	26,76	30,28
Bebaute Grundstücke MFH	8,87	14,67
Bebaute Gewerbeobjekte	50,68	12,44
Bebaute sonstige Objekte	30,09	19,30
Gesamtfläche	152,08	100,91

4.3 Geldumsatz (in Mio. €)

Der Geldumsatz stieg gegenüber dem letzten Berichtsjahr um etwa 130 %. Dies ist im Wesentlichen auf den Verkauf des Forums und des Rhein-Ruhr-Zentrums zurückzuführen.

	2006	2005
Unbebaute Flächen	Mio. €	Mio. €
Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH / ZFH)	9,74	12,53
Grundstücke für Geschosswohnungsbau (MFH)	1,26	1,78
Gewerbeflächen (tertiäre Nutzung)	10,74	4,38
Gewerbe- und Industrieflächen (Produktion usw.)	1,56	0,06
Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	0,87	0,34
Entwicklungsland (Bauerwartung/Rohbauland)	5,57	0,04
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u ä.)	3,50	1,81

Bebaute Objekte

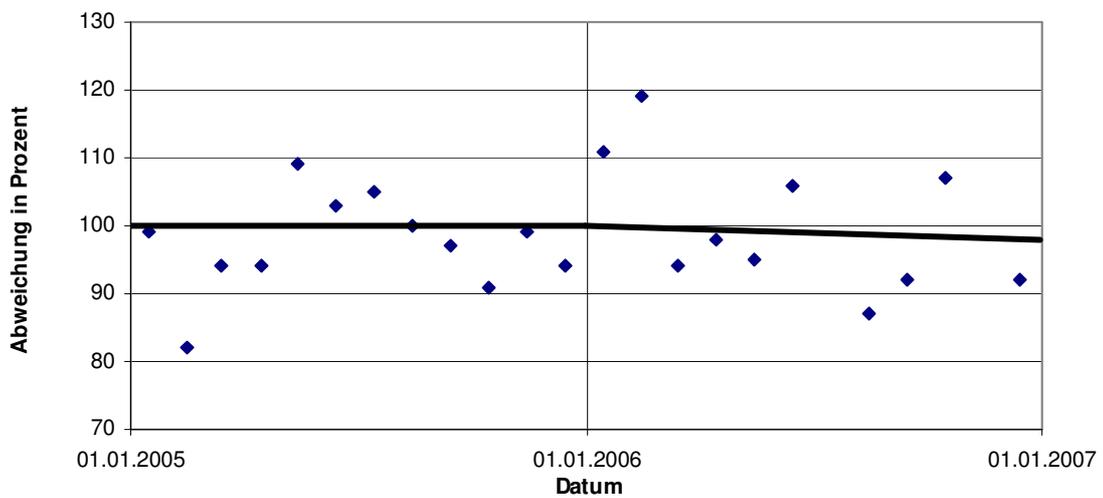
Bebaute Grundstücke EFH und ZFH	106,05	138,70
Bebaute Grundstücke MFH	38,73	58,86
Bebaute Gewerbeobjekte	518,48	50,65
Bebaute sonstige Objekte	4,10	2,75
Wohnungseigentum	60,42	56,79
Teileigentum	0,71	0,39
Gesamtsumme	761,73	329,08

5 Unbebaute Grundstücke

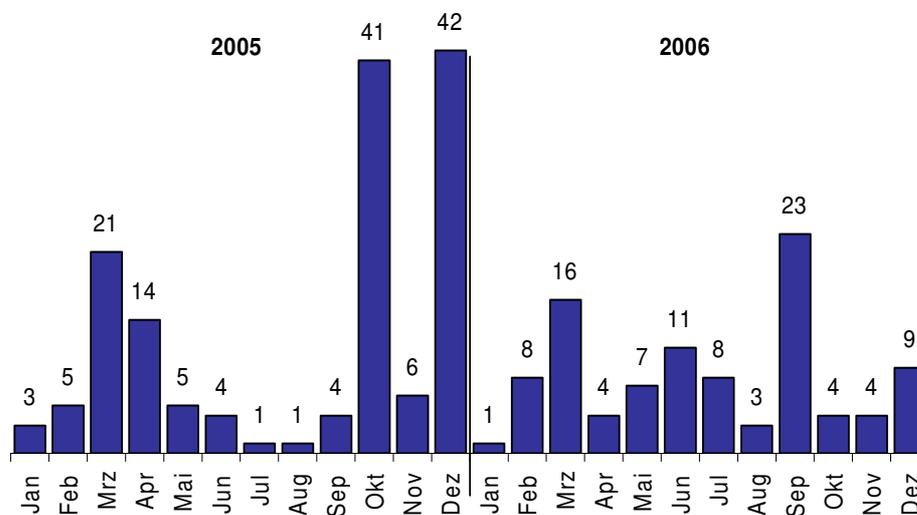
5.1 Individueller Wohnungsbau für Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Berichtszeitraum wurden 57 Verträge über unbebaute Grundstücke für den Bau von 98 Ein- und Zweifamilienhäusern registriert. Das sind 49 Grundstücke weniger als im Vorjahr. Bei der Analyse nach Lagen konnte ermittelt werden, dass es sich bei den vom Richtwertniveau abweichenden Preisen nur um wenige Bodenrichtwertlagen handelt. Hier wurden die Bodenrichtwerte leicht korrigiert.

**Abweichung der geeigneten Kauffälle vom Richtwertniveau
Dargestellt als monatliche Mittelwerte (1.1.2006 = 100 %)**



Monatliche Verteilung der Grundstücke



Die folgenden Durchschnittswerte (typische Baulandpreise in €/m²) auf den Seiten 13 und 16 oben 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	260	170
Kleinstgrundstücke zur Bebauung mit Reihenmittelhäusern (150 m ² - 300 m ²)	350	310	210

Grundstücksumsatz nach Bezirken

Jahr	Summen gesamte Stadt	Bezirke (siehe Anlage Lageplan)						
		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

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

2005

Anzahl	147	15	23	6	19	42	7	35
Fläche in m ²	58.340	4.219	14.666	1.952	8.820	12.100	2.536	14.047
Kaufpreis in 1000 €	12.525	994	3.175	437	1.620	2.838	661	2.800

2004

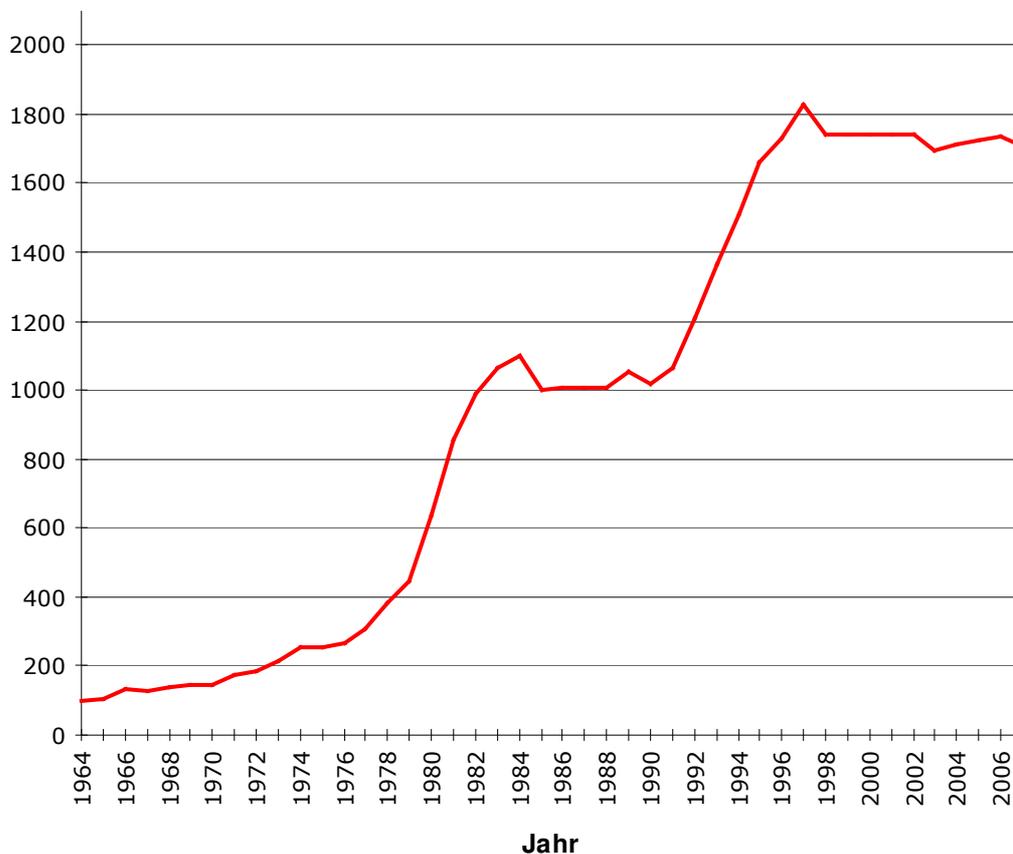
Anzahl	214	15	10	0	79	10	83	17
Fläche in m ²	70.017	5.786	9.885	0	20.497	3.328	23.262	7.259
Kaufpreis in 1000 €	16.607	853	2.215	0	4.216	773	6.484	2.066

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

(1963 = 100)

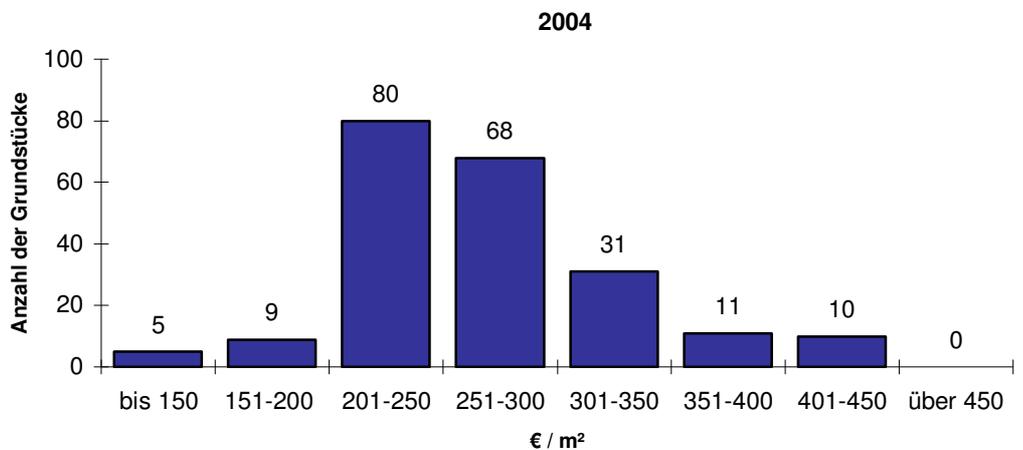
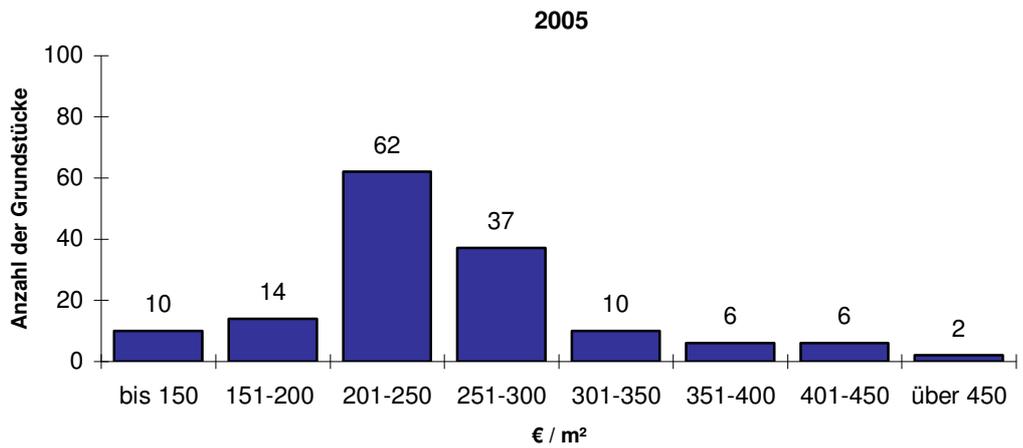
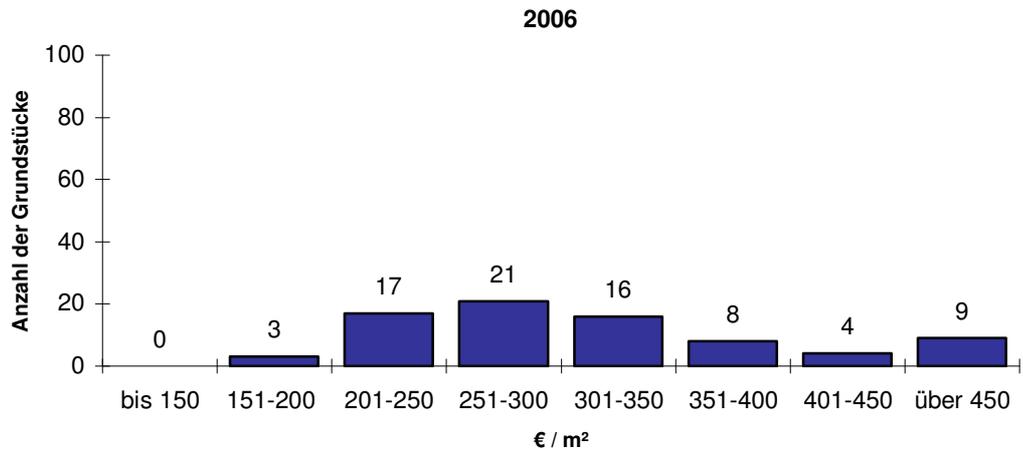
Preisniveau 1963 i.M. ca. 15 € / m²

Index



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

Verteilung der ausgewerteten Kauffälle (ohne Villengrundstücke) nach € / m²
(erschließungsbeitragsfreie Werte)



5.2 Geschosswohnungsbau

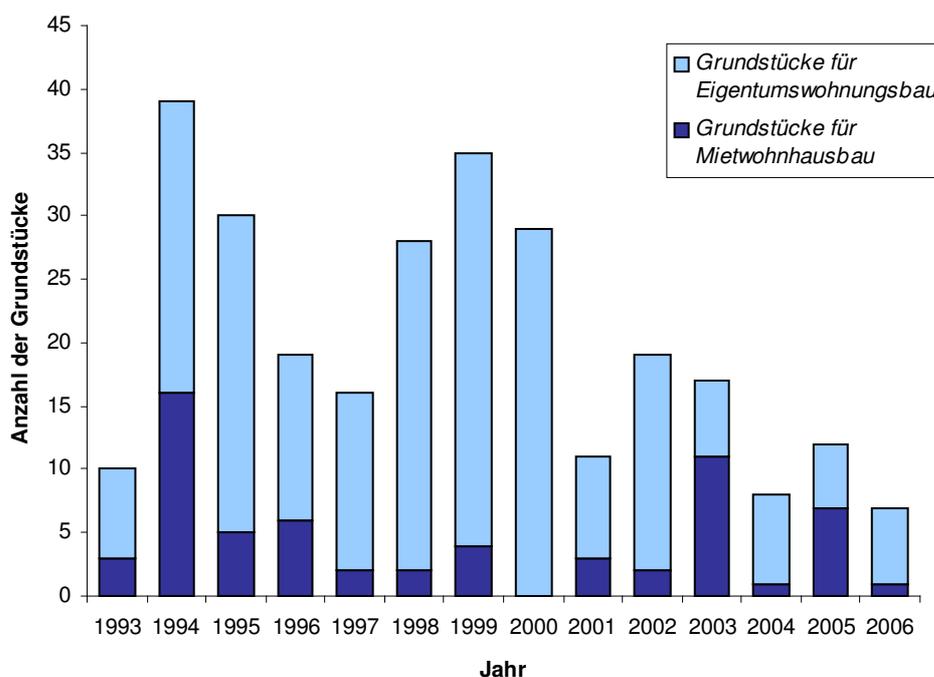
Die Anzahl der Kauffälle hält sich weiter auf niedrigem Niveau. Im Berichtsjahr waren es nur noch 4 Verträge, in denen 7 Grundstücke veräußert wurden. Hiervon entfallen 6 Grundstücke auf den Eigentumswohnungsbau, 1 Grundstück auf den Mietwohnhausbau.

Wegen der geringen Anzahl konnte keine Preisentwicklung ermittelt werden. Die Bodenrichtwerte blieben daher unverändert.

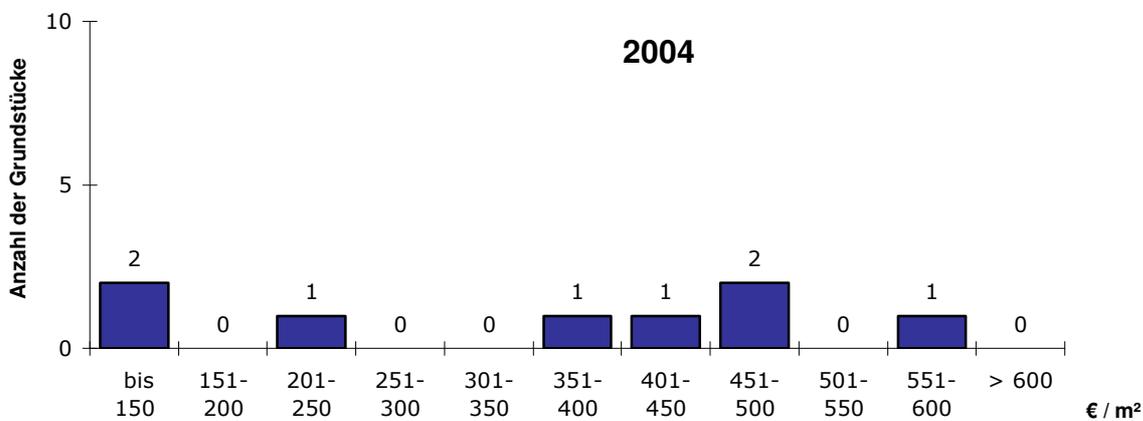
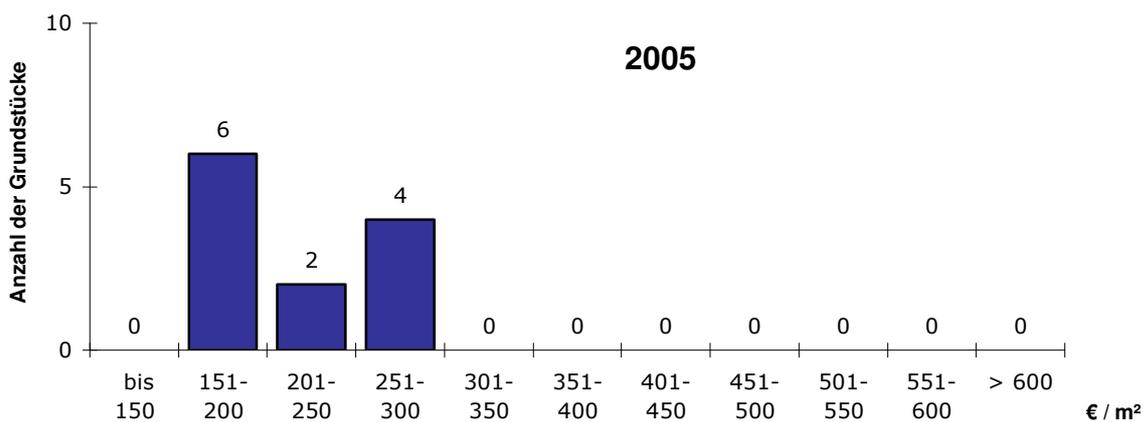
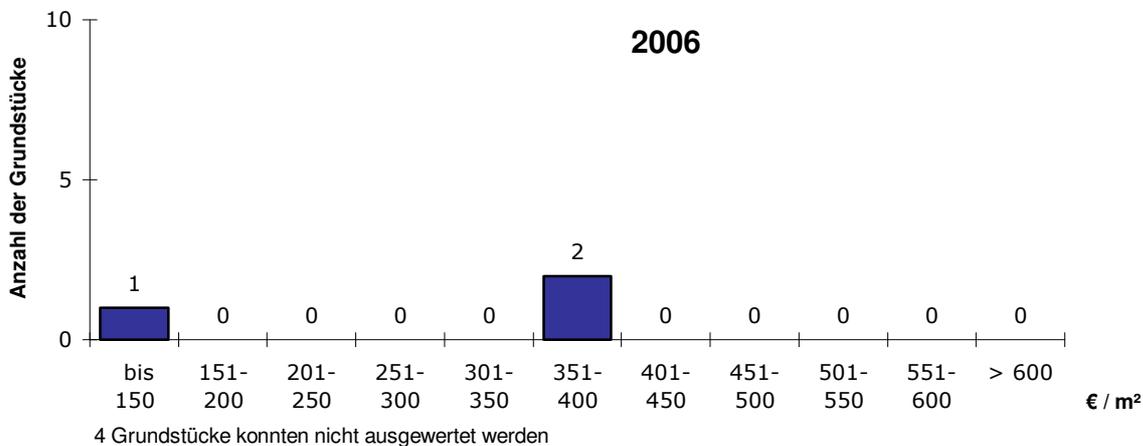
Die folgenden erschließungsbeitragsfreien Werte in (€/m²) können als typisch für den mehrgeschossigen Wohnungsbau genannt werden, sie beziehen sich auf eine etwa dreigeschossige Bauweise:

Typische Baulandpreise	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Grundstücke für den Bau von Mietwohnungen	250	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, ohne Erwerb
von Anteilen durch Bauherrengemeinschaften)



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	-

Kauffälle von Grundstücken für den Bau von Lebensmittelsupermärkten weisen tlw. deutlich höhere Preise als in der Tabelle dargestellt auf.

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 Schlosstraße weitere 20 Lagewerte für die Geschäftslagen der Innenstadt aus. Die Karte kann gegen eine Gebühr von 30,- € im



(derzeit Rathaus Turmeingang) erworben werden. Das ServiceCenterBauen zieht demnächst in den Hans-Böckler-Platz 5 um.

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
2006	2	4.980	1,90 €/m ²
2005	1	3.011	
2004	2	5.752	

Ackerland und Grünland

Jahr	Anzahl	Umsatz in m ²	Durchschnittlicher Preis für Flächen ab 2500 m ²
2006	4	137.776	3,50 €/m ²
2005	4	64.131	
2004	22	392.610	

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.

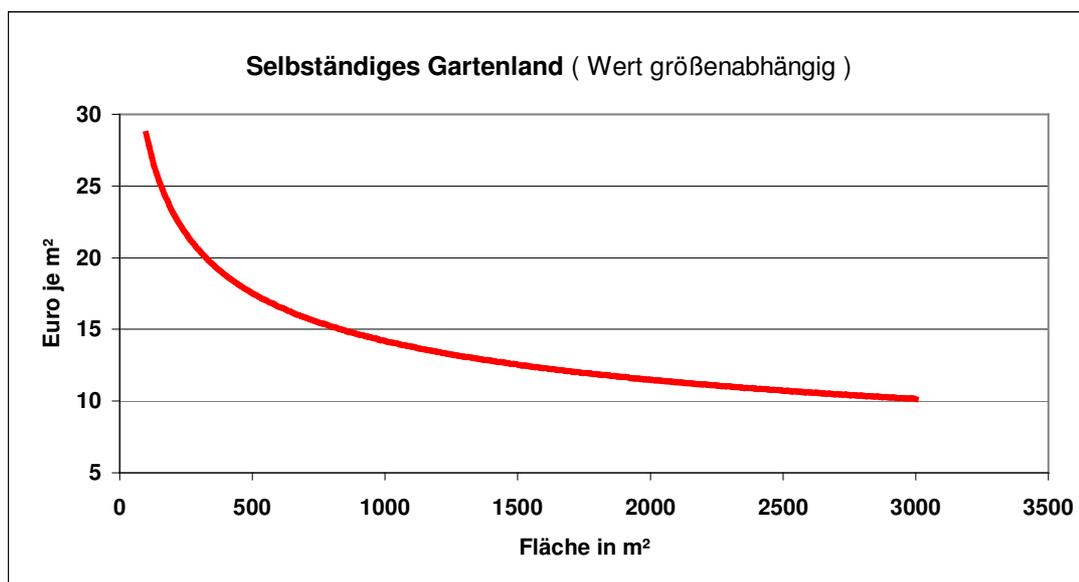
Jahr	Anzahl	Umsatz in m ²	Durchschnittlicher Preis
2006	4	17.619	10,00 €/m ²
2005	4	51.330	
2004	3	23.698	

Gartenland

Nach einer Untersuchung des Gutachterausschusses aus dem Jahre 1993 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 15 % 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 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

Jahr	Summen gesamte Stadt	Bezirke (s. Anlage Lageplan)						
		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

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

2005

Anzahl	567	71	78	36	191	75	102	14
Fläche in m ²	302.777	34.267	56.957	11.432	77.461	47.418	67.690	7.552
Kaufpreis in 1000 €	138.695	14.749	24.364	8.199	35.783	22.196	29.735	3.669

2004

Anzahl	466	95	67	10	155	73	58	8
Fläche in m ²	334.118	73.612	60.520	5.955	69.735	62.157	49.489	12.650
Kaufpreis in 1000 €	116.332	17.878	23.291	2.496	31.478	21.151	17.641	2.397

Durchschnittliche Kaufpreise

Von den Erwerbern bebauter Objekte werden durch Fragebogen zusätzliche Angaben zum verkauften Gebäude erfragt. Die Antwortquote liegt etwa bei 60 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) aufgetreten sind. Aus den genannten Preisen wurden die Anteile für mitverkauftes Inventar (Einbauküchen u.a.) sowie für Garagen und KFZ-Stellplätze herausgerechnet.

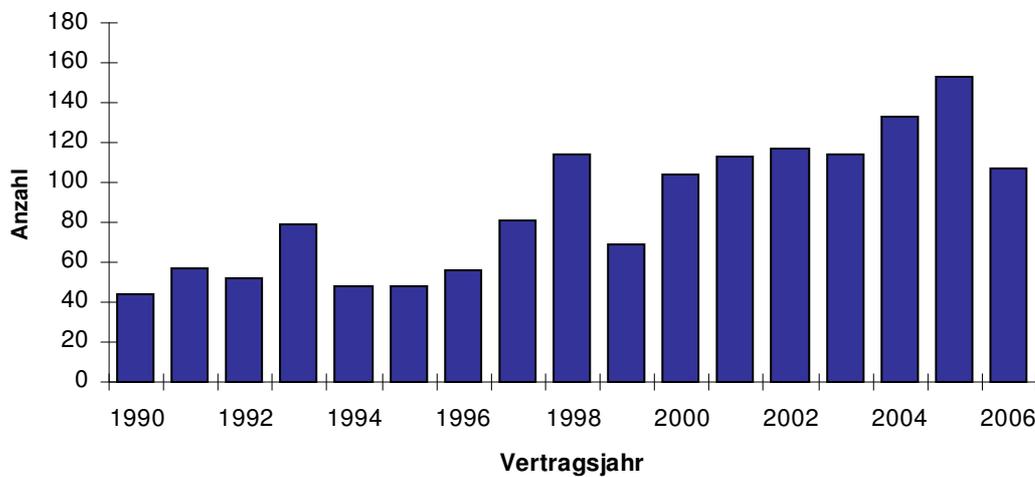
Anzahl, Qualität und Ausstattung der Objekte schwanken von Jahr zu Jahr erheblich. Die in der Tabelle genannten Werte sind nur rein statistisch aus den Kaufpreisen der letzten zwei Jahren ermittelt und können deshalb **nicht** als teilmarkttypisch zur Bewertung einzelner Grundbesitzungen herangezogen 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	0	keine Werte vorhanden			
	ab 1975	2	Keine Angaben möglich			
	1950-1974	24	580 400-780	150 80-220	1.650 825-2.250	245.000 95.000-358.000
	1920-1949	18	550 370-750	150 70-300	1.650 1.250-2.375	247.000 88.000-670.000
	bis 1919	6	640 410-760	170 110-240	1.400 775-2.125	221.000 186.000-291.000
Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften 250–500 m ² Grundstück dem Alter entsprechender normaler Zustand	neu	42	320 250-480	130 120-180	2.025 1.475-2.525	271.000 198.000-389.000
	ab 1975	17	340 260-490	140 110-190	1.950 1.200-2.400	268.000 167.000-363.000
	1950-1974	22	390 270-470	130 70-290	1.750 1.125-2.350	212.000 153.000-376.000
	bis 1949	41	400 250-500	110 60-170	1.450 750-2.275	151.000 64.000-265.000
Reihenmittelhäuser 150-300 m ² Grundstück dem Alter entsprechender normaler Zustand	neu	66	190 150-280	130 110-170	1.775 1.125-2.475	233.000 157.000-297.000
	ab 1975	14	200 170-240	130 100-160	1.750 1.100-2.125	233.000 155.000-333.000
	1950-1974	10	200 160-240	110 90-140	1.700 1.400-2.075	181.000 152.000-203.000
	bis 1949	17	240 210-290	120 50-290	1.375 750-2.000	159.000 58.000-290.000

Neuerstellte, schlüsselfertige Doppelhaushälften und Reihenhäuser

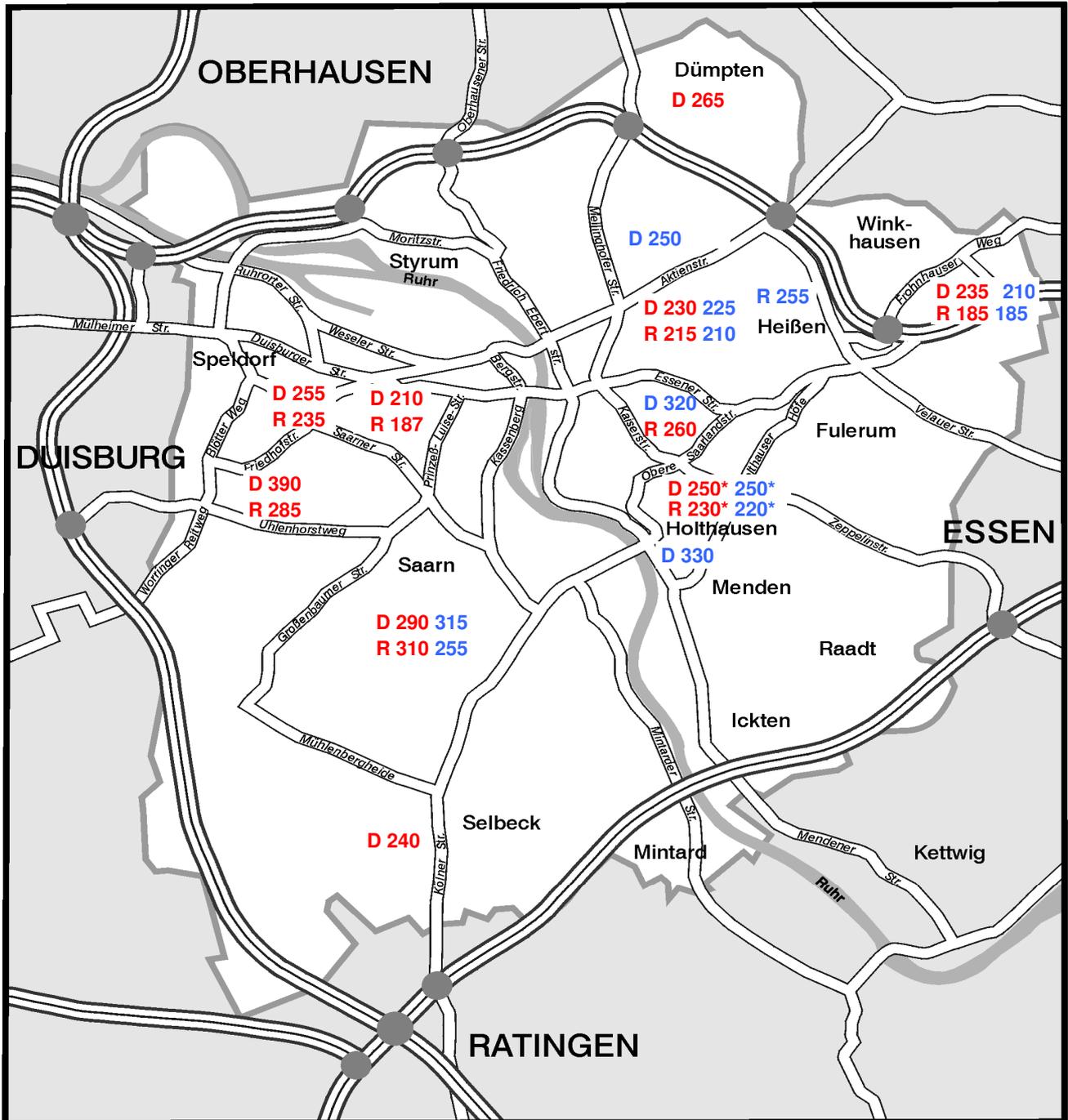
Im Jahre 2006 wurden 107 Objekte veräußert; die Zahl fiel damit wieder in etwa auf das Niveau des Jahres 2000 zurück, wie aus untenstehender Grafik deutlich wird. Die durchschnittlichen Größen und Preise können der vorstehenden Tabelle entnommen werden. Im Vergleich mit den Vorjahren lagen die Preise (in €/m² Wohnfläche) geringfügig höher.

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



Mittlere Preise schlüsselfertiger Doppelhaushälften und Reihenhäuser (in 1000 €)

Die Werte sind in etwa lagerichtig eingetragen.



* ehemaliges Kasernengelände

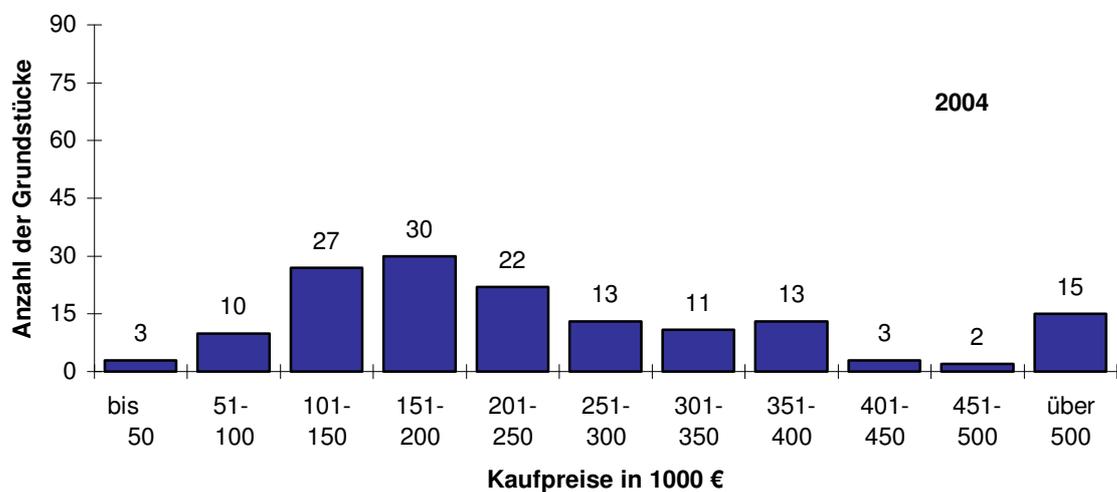
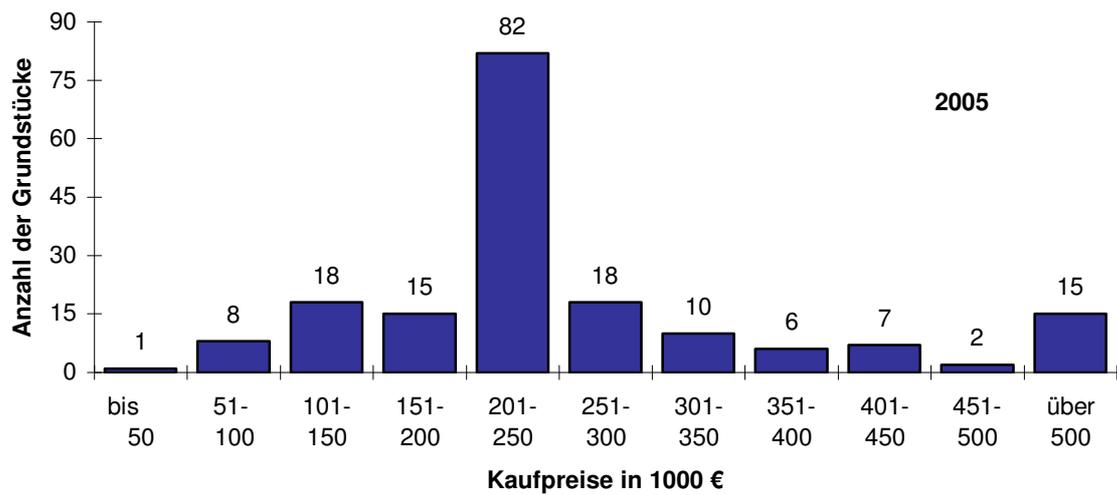
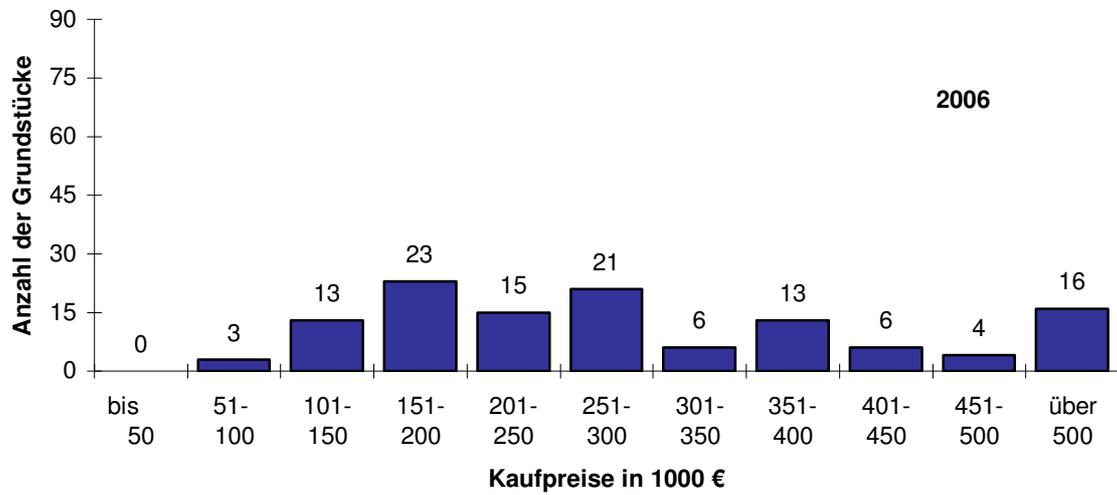
D = Werte für Doppelhaushälften und Reihenhäuser
R = Werte für Reihemittelhäuser

2005

2006

6.2 Mehrfamilienhäuser

Häufigkeit aufgetretener Kaufpreise



Umsatz der Mehrfamilienhausgrundstücke nach Bezirken

Jahr	Summen gesamte Stadt	Bezirke (siehe Anlage Lageplan)						
		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

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	

2005

Anzahl	182	93	32	31	10	7	7	2
Fläche in m ²	146.684	79.792	23.719	15.849	9.028	6.653	10.993	650
Kaufpreis in 1000 €	58.864	22.813	12.517	13.202	2.779	2.946	4.284	323

2004

Anzahl	150	46	35	29	15	11	13	1
Fläche in m ²	117.069	44.828	18.034	13.751	18.563	10.627	11.266	in Bezirk 5 enthalten
Kaufpreis in 1000 €	41.682	9.145	8.223	8.232	5.700	4.958	5.424	

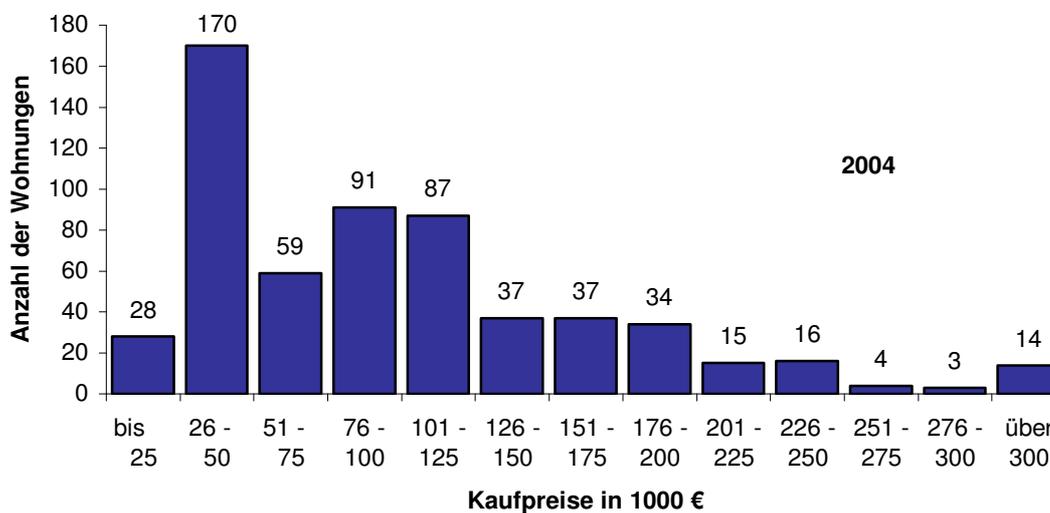
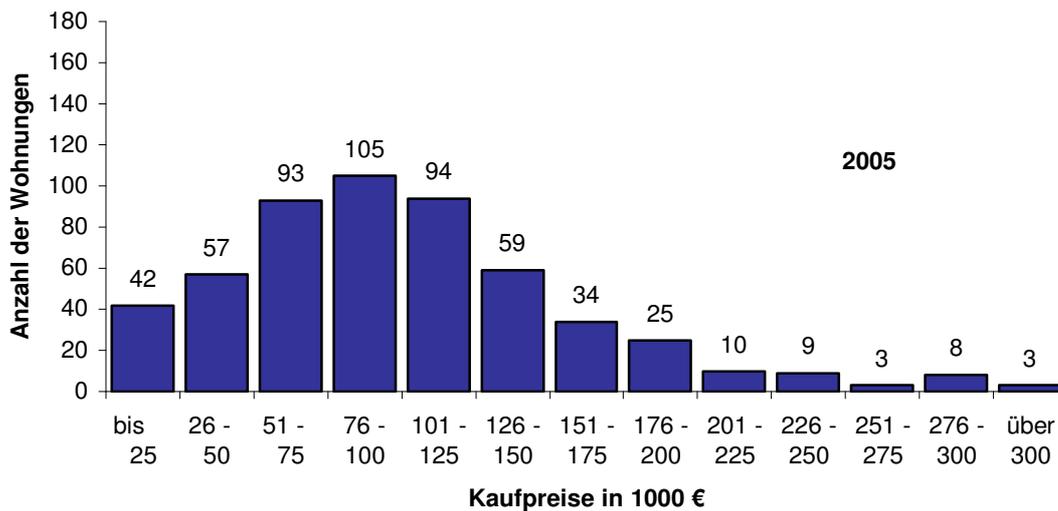
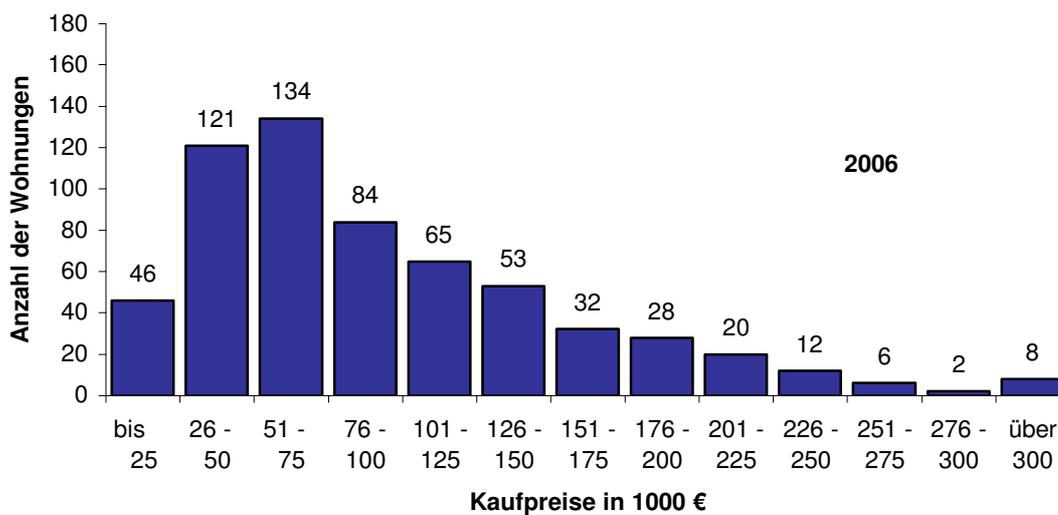
7. Wohnungseigentum

Mehrjähriger Vergleich zu Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Kaufverträgen

Auffällig ist die Entwicklung der Anzahlen der Abgeschlossenheitsbescheinigungen der Neubauwohnungen. Im Jahre 2006 ging die Anzahl um 40 % auf 59 Fälle zurück. Das Maximum lag 1999 mit 423 Fällen. Diese Entwicklung lässt erwarten, dass die Zahl der in den Handel kommenden Neubauwohnungen in den nächsten Jahren deutlich geringer sein wird.

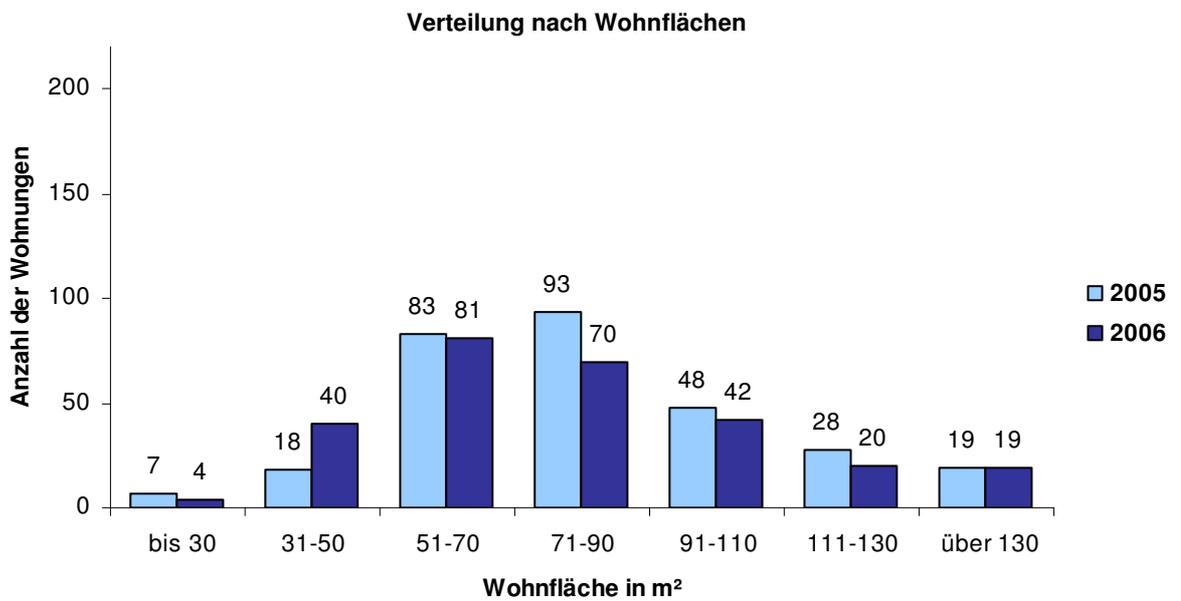
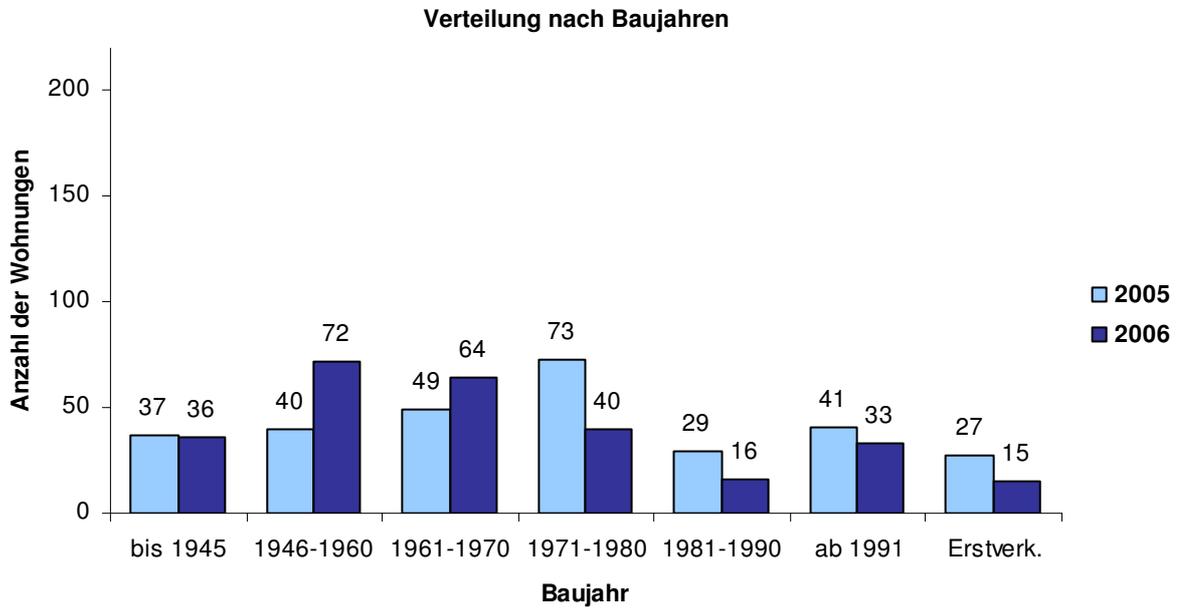
	Abgeschlossenheitsbescheinigungen des Bauordnungsamtes		Verkaufte Wohnungen	
	Neubauwohnungen	umgewandelte Mietwohnungen	Anzahl	Umsatz (in Mio. €)
2006	1.Quartal	5	218	
	2.Quartal	8	180	
	3.Quartal	27	181	
	4.Quartal	19	32	
	insgesamt	59	611	60,425
2005	1.Quartal	53	14	
	2.Quartal	3	131	
	3.Quartal	24	242	
	4.Quartal	19	326	
	insgesamt	99	713	56,794
2004	1.Quartal	66	40	
	2.Quartal	4	22	
	3.Quartal	21	45	
	4.Quartal	21	79	
	insgesamt	112	186	61,278
2003	insgesamt	130	221	66,266
2002	insgesamt	158	238	75,524
2001	insgesamt	278	201	68,606
2000	insgesamt	306	400	53,621
1999	insgesamt	423	283	81,055
1998	insgesamt	180	186	65,114
1997	insgesamt	237	403	62,781

Häufigkeit aufgetretener Wohnungspreise



Häufigkeit der auswertbaren Kauffälle

(ausgewertet : 2005 = 55 %, 2006 = 45 %)



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								Stand Januar 2007
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	1350	1600
	Dümpten und nördl. der Aktienstr.	mittel	1175	1100	1150	1275	1600	1825
2	Speldorf, Broich	gut	1250	1200	1250	1475	1850	2275
		mittel	1175	1100	1175	1350	1625	1900
3	Mülheim- Mitte	gut	1325	1200	1325	1475	1775	2225
		mittel	1200	1050	1100	1300	1625	1975
4	Heißen, Fulerum, Winkhausen	gut	1300	1175	1325	1500	1800	2075
		mittel	1225	1075	1125	1350	1725	1950
5	Saarn	gut	1350	1225	1400	1675	1850	2100
		mittel	1275	1150	1300	1550	1650	1950
6	Holthausen, Menden, Raadt	gut	1400	1200	1400	1600	1925	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. Gut modernisierte Wohnungen in repräsentativen Gebäuden oder bevorzugten Wohnlagen erzielen höhere Preise. Die Kaufpreise für umgewandelte, vermietete Wohnungen liegen etwa 10 bis 20 % unterhalb des Tabellenniveaus.						
Kfz- Stellplätze Garagen	Der Wert der Wohnung ist ohne Kfz - Stellplatz angegeben und gegebenenfalls entsprechend nebenstehender Tabelle zu erhöhen.		Art der Kfz.-Anlage		neu	gebraucht		
			Einstellplatz in					
			Tief- oder		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 bzw. bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 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 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 Verhältnisse 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 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 (gebietstypische Werte)

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

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

9. Erforderliche Daten

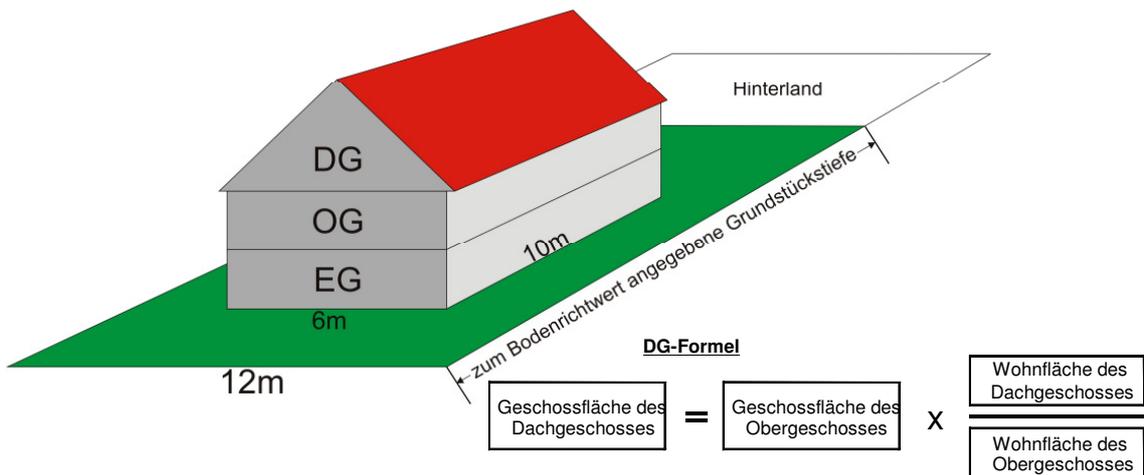
9.1 Umrechnungskoeffizienten

9.1.1 Abhängigkeit der Bodenwerte vom Maß der baulichen Nutzung

Bodennutzungszahl (BNZ)

Die BNZ errechnet sich aus der Geschossfläche dividiert durch die Grundstücksfläche. Geschossfläche im Bewertungssinne ist die nach den Außenmaßen der Gebäude ermittelte Summe aller Flächen für Wohn- und Gewerbenutzung in Voll- und Nichtvollgeschossen. Als Grundstücksfläche gemäß Richtwertdefinition gilt der zur baulichen Nutzung gehörende Grundstücksteil, bei Geschäfts- und Mehrfamilienhausgrundstücken in der Regel bis ca. 30 m Grundstückstiefe, bei Ein- und Zweifamilienhäusern bis ca. 40 m Tiefe. (Die BNZ - Berechnung entspricht in etwa der GFZ - Berechnung nach BauNVO vom 19.12.1986.)

Grob kann man die BNZ nach folgendem Schema berechnen :



Berechnungsbeispiel bei einem Bodenrichtwert mit 40m Grundstückstiefe

Geschoss	Geschossfläche	Wohnfläche
Erdgeschoss (EG)	6 m x 10 m = 60 m ²	48 m ²
Obergeschoss (OG)	6 m x 10 m = 60 m ²	48 m ²
Dachgeschoss (DG)	grob nach DG-Formel 37,5 m ²	30 m ²
	zusammen 157,5 m ²	

Grundstücksfläche 700m², für die Berechnung der BNZ nur 12 m x 40 m = 480 m²

$$\text{BNZ} = \frac{\text{Gesamtgeschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{157,5 \text{ m}^2}{480 \text{ m}^2} = 0,33$$

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 von Kaufpreisen 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 2002. 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

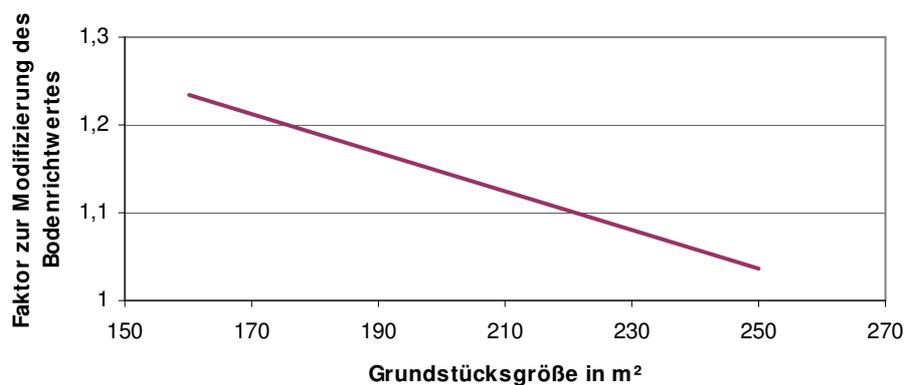
Für die Ermittlung der Kleinstgrundstücksfaktoren wurden 60 Kauffälle der Jahre 2002 bis 2004 mit Grundstücksgrößen unter 300 m² auf ihr Preisniveau zum zugehörigen Bodenrichtwert untersucht.

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.

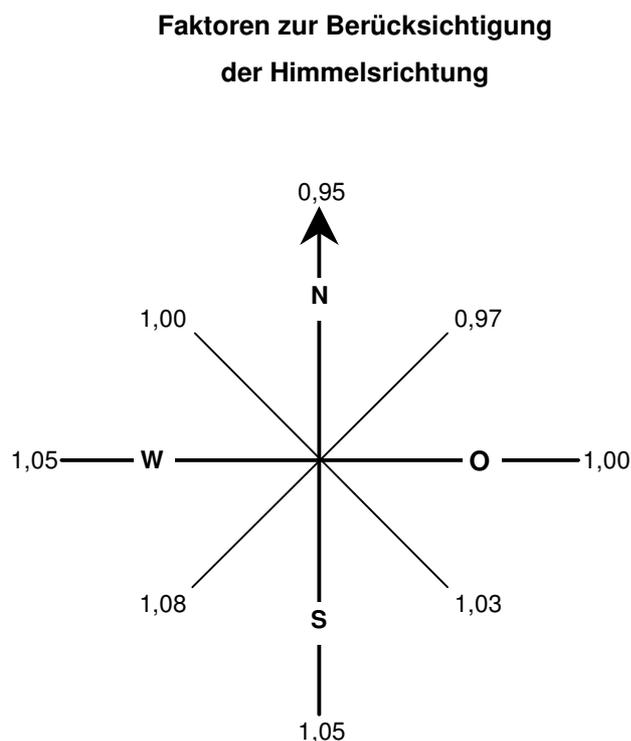


Hinweis :

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

9.1.3 Faktoren zur Berücksichtigung der Himmelsrichtung

Aus örtlichen Verkäufen unbebauter Grundstücke zu Wohnzwecken mit eindeutig zuordbaren 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 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 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 von weniger als 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.

Für Mülheim an der Ruhr wurden die folgenden Werte ermittelt:

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	9	234	950	4,9	29
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,4</i>	2004 / 2006	<i>+/- 54</i>	<i>+/- 320</i>	<i>+/- 0,9</i>	<i>+/- 3</i>
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis zu 20% des Rohertrages)	5,1	22	445	758	5,1	33
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1</i>	2005 / 2006	<i>+/- 245</i>	<i>+/- 183</i>	<i>+/- 0,7</i>	<i>+/- 7</i>
Gemischt genutzte Gebäude (mit gewerblichem Anteil von über 20% bis zu 80% des Rohertrages)	7,3	5	607	568	5,8	28
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,5</i>	2004 / 2006	<i>+/- 125</i>	<i>+/- 101</i>	<i>+/- 1,2</i>	<i>+/- 3</i>

9.3 Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte

Zur Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren wurden 58 Kauffälle für Einfamilienhäuser (EFH) aus dem Jahre 2005 untersucht und ihre ermittelten Sachwerte mit den gezahlten Kaufpreisen verglichen. Hierbei kamen parallel die Berechnungen nach Ross/Brachmann und die Methode über Normalherstellungskosten 2000 zum Einsatz. Als Gesamtnutzungsdauer wurden 90 Jahre angesetzt, die Alterswertminderung erfolgte nach Ross.

Die Untersuchung führte zu folgenden zwei logarithmischen Ansätzen :

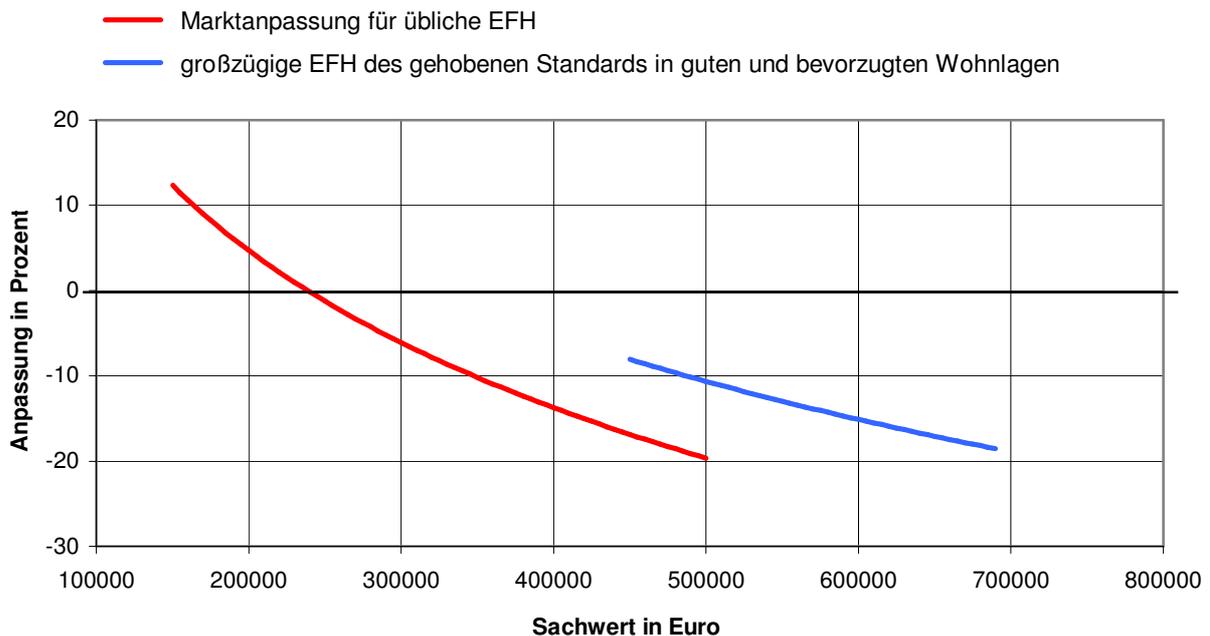
Für **großzügige EFH** des gehobenen Standards in guten und bevorzugten Wohnlagen (mit einer Wohnfläche ab etwa 170 m² und einer Grundstücksgröße ab 800 m²)

$$\text{Anpassung} = 311,64 - 24,559 * \ln(x) \quad \text{Korrelation } r = 0,54$$

Für **übliche EFH**

$$\text{Anpassung} = 328,88 - 26,56 * \ln(x) \quad \text{Korrelation } r = 0,53$$

x = Sachwert in Euro



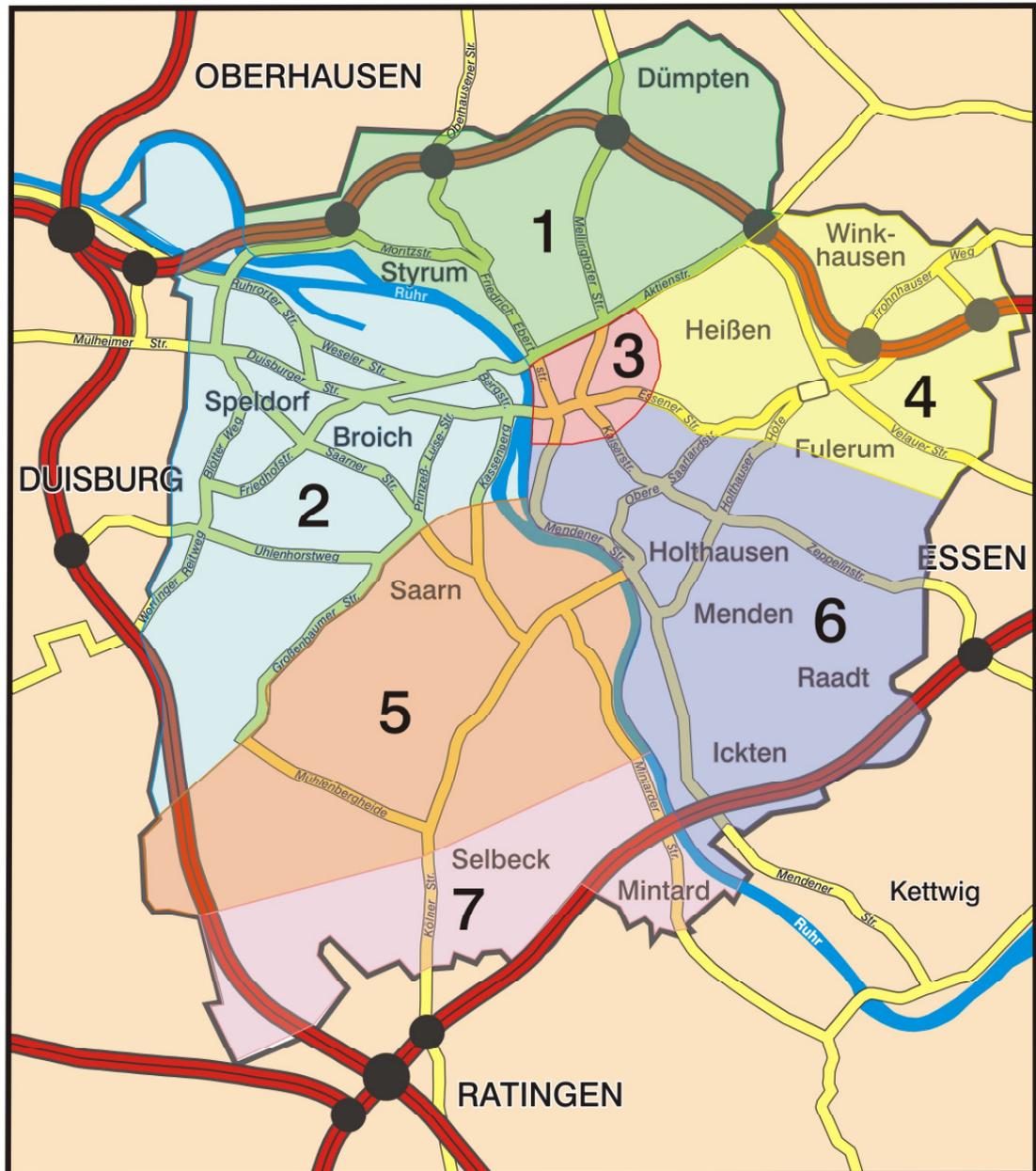
Beispiel: Ermittelter Sachwert für ein übliches EFH	350.000,- €
- Marktanpassung	- 10 %
- somit Verkehrswert	315.000,- €

10. Sonstige Angaben

10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender	Dipl.-Ing. Matthias Lincke
Stellv. Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter	Dr. jur. Heinz Riedel Dipl.-Ing. Hans-Wolfgang Schaar Dipl.-Ing. Günter Schartz Dipl.-Ing. Claus Tiedemann
Ehrenamtliche Gutachter/in	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	Heike Rampoldt
Stellv. Gutachterin des Finanzamtes	Michaela Heuten

Anlage



Räumliche Bereiche 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