



## Grundstücksmarktbericht **2006.**

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Mülheim an der Ruhr  
Auswertungszeitraum **01.01.2005 - 31.12.2005**



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in Mülheim an der Ruhr

**NRW.**

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



**Grundstücksmarktbericht 2006  
für Mülheim an der Ruhr**

**Übersicht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2005**

**Herausgegeben im März 2006**

**Vorsitzender:**

Dipl.-Ing. W. Keßler

**Auskünfte erteilt:**

Geschäftsstelle des  
Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte  
Rathaus, Ruhrstr. 32 - 34  
Zimmer 301 - 305

**stellvertr. Geschäftsführerin:**

Dipl.-Ing. D. Mostert

**Postanschrift:**

Postfach 10 19 53  
45466 Mülheim an der Ruhr  
Tel.: 02 08 / 455 - 6205  
Fax: 02 08 / 455 - 586208  
E-mail: [gutachterausschuss@stadt-mh.de](mailto:gutachterausschuss@stadt-mh.de)  
Internet: [www.muelheim-ruhr.de/gutachter](http://www.muelheim-ruhr.de/gutachter)

Gebühr nach der Allg. Verwaltungsgebührenordnung NW (Stand Juli 2001): 40,- €.

Veröffentlichung einzelner Seiten mit Quellenangabe ist gestattet.

Belegexemplar wird erbeten.

Titelfoto: Walter Schernstein, © Stadt Mülheim an der Ruhr

# INHALTSVERZEICHNIS

	<b>Seite</b>
<b>1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>3</b>
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>3</b>
<b>3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b>	<b>4</b>
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	4
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	5
<b>4. Grundstücksmarkt des Jahres 2005</b>	<b>6</b>
4.1 Anzahl der veräußerten Grundstücke	6
4.2 Flächenumsatz	7
4.3 Geldumsatz	8
<b>5. Unbebaute Grundstücke</b>	<b>9</b>
5.1 Individueller Wohnungsbau	9
Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau	11
5.2 Geschosswohnungsbau	13
5.3 Gewerbliche Bauflächen und Innenstadtwerte	15
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	16
Gartenland	17
<b>6. Bebaute Grundstücke</b>	<b>18</b>
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	18
Neuerstellte, schlüsselfertige Doppelhaushälften und Reihenhäuser	20
6.2 Mehrfamilienhäuser	22
<b>7. Wohnungseigentum</b>	<b>24</b>
Mehrjähriger Vergleich zu Abgeschlossenheits-	
bescheinigungen und Kaufverträgen	24
Häufigkeitsverteilungen	25
Kaufpreistabelle für Wohnungseigentum	27
<b>8. Bodenrichtwerte</b>	<b>28</b>
8.1 Gesetzlicher Auftrag	28
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	28
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	29
<b>9. Erforderliche Daten</b>	<b>30</b>
<b>(Dieser Teil ist in der Nur-Lese-Version des Internets nicht sichtbar)</b>	
9.1 Umrechnungskoeffizienten	30
9.1.1 Abhängigkeit der Bodenwerte vom Maß der baulichen Nutzung	30
9.1.2 Faktoren für Kleinstgrundstücke bis 250 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße	32
9.1.3 Faktoren zur Berücksichtigung der Himmelsrichtung	33
9.2 Liegenschaftszinssätze für Ertragswertobjekte	35
9.3 Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte	36
<b>Anlage: Räumliche Aufteilung des Stadtgebietes</b>	<b>37</b>

## **1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes**

Im Jahr 2005 ist die Gesamtzahl der Kaufverträge gegenüber dem Vorjahr um etwa 2 % zurückgegangen. Die Analyse der Kaufverträge des Jahres 2005 zeigt eine überwiegende Stagnation der Preise fast aller Immobilienarten. Die Schwankungen liegen in der Regel innerhalb eines 3%-Bereiches.

Eine leicht positive Preisentwicklung ist im Teilmarkt der Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser zu verzeichnen. Entsprechend der aufgetretenen Kaufpreise wurden einige Bodenrichtwerte – überwiegend in den besseren Wohnlagen – etwas angehoben.

Eine negative Preisentwicklung von ca. 4 % zeigt sich im Marktsegment der gebrauchten Eigentumswohnungen. Entsprechende Korrekturen wurden in der Kaufpreistabelle für Wohnungseigentum vorgenommen.

## **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), der Kaufpreissammlung-Erlass (KPS-Erlass), der Bodenrichtwert-Erlass (BoRiWErl.NRW), die Wertermittlungsverordnung (WertV) und die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO 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 80 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 freien Sachverständigen, 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 2005

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

Es sind dies:

- Anzahl der veräußerten Grundstücke
- 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 konnten 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.

<b>Unbebaute Flächen</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser	147	214
Grundstücke für Geschosswohnungsbau	12	8
Gewerbeflächen (tertiäre Nutzung)	5	3
Gewerbe- und Industrieflächen (Produktion usw.)	1	7
Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	9	27
Entwicklungsland (Bauerwartung/Rohbauland)	1	1
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u. ä.)	57	79

### **Bebaute Objekte**

Bebaute Grundstücke EFH und ZFH	567	466
Bebaute Grundstücke MFH	182	150
Bebaute Gewerbeobjekte	22	20
Bebaute sonstige Objekte	2	4
Wohnungseigentum	542	595
Teileigentum	5	14
<b>Gesamtzahl der Grundstücke</b>	<b>1552</b>	<b>1588</b>

#### 4.2 Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

Der Flächenumsatz für die übernommenen Kaufverträge des Berichtsjahres fiel um mehr als 30 %. Die Teilmärkte für Wohnungs- und Teileigentum sind nicht dargestellt, da die anteilige Grundstücksfläche nur eine untergeordnete Rolle spielt.

<b>Unbebaute Flächen</b>	<b>2005 in ha</b>	<b>2004 in ha</b>
Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser	5,83	7,00
Grundstücke für Geschosswohnungsbau	0,91	1,06
Gewerbeflächen (tertiäre Nutzung)	2,96	3,23
Gewerbe- und Industrieflächen (Produktion usw.)	0,04	3,60
Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	11,85	42,21
Entwicklungsland (Bauerwartung/Rohbauland)	0,11	0,10
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u ä.)	2,52	9,81

#### **Bebaute Objekte**

Bebaute Grundstücke EFH und ZFH	30,28	33,41
Bebaute Grundstücke MFH	14,67	11,71
Bebaute Gewerbeobjekte	12,44	10,48
Bebaute sonstige Objekte	19,30	30,99
<b>Gesamtfläche</b>	<b>100,91</b>	<b>153,60</b>

### 4.3 Geldumsatz (in Mio. €)

Der Geldumsatz stieg gegenüber dem letzten Berichtsjahr um etwa 12 %.

<b>Unbebaute Flächen</b>	<b>2005 Mio. €</b>	<b>2004 Mio. €</b>
Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser	12,53	16,61
Grundstücke für Geschosswohnungsbau	1,78	2,35
Gewerbeflächen (tertiäre Nutzung)	4,38	8,21
Gewerbe- und Industrieflächen (Produktion usw.)	0,06	3,05
Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	0,34	1,61
Entwicklungsland (Bauerwartung/Rohbauland)	0,04	0,10
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u. ä.)	1,81	2,38

### **Bebaute Objekte**

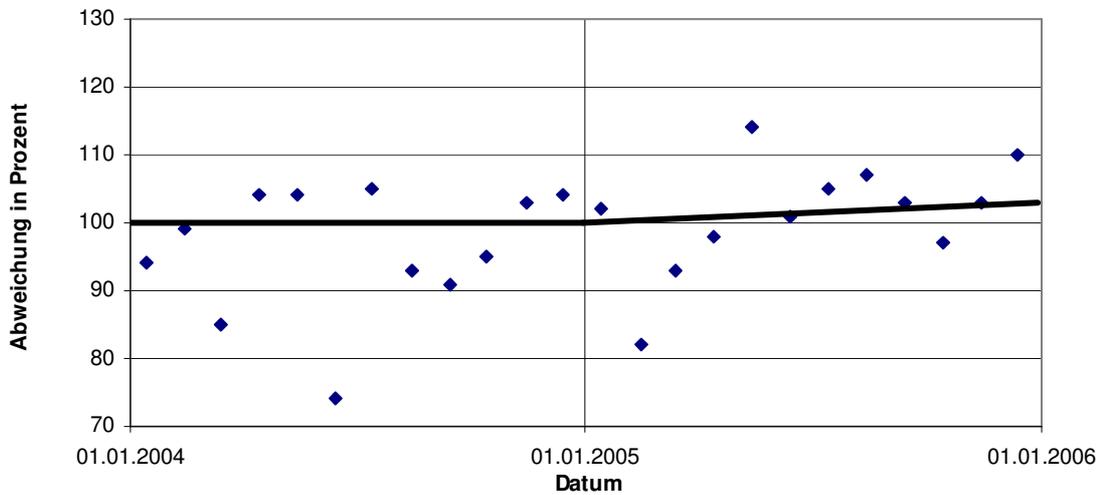
Bebaute Grundstücke EFH und ZFH	138,70	116,33
Bebaute Grundstücke MFH	58,86	41,68
Bebaute Gewerbeobjekte	50,65	31,16
Bebaute sonstige Objekte	2,75	4,58
Wohnungseigentum	56,79	61,28
Teileigentum	0,39	1,63
<b>Gesamtsumme</b>	<b>329,08</b>	<b>290,97</b>

## 5 Unbebaute Grundstücke

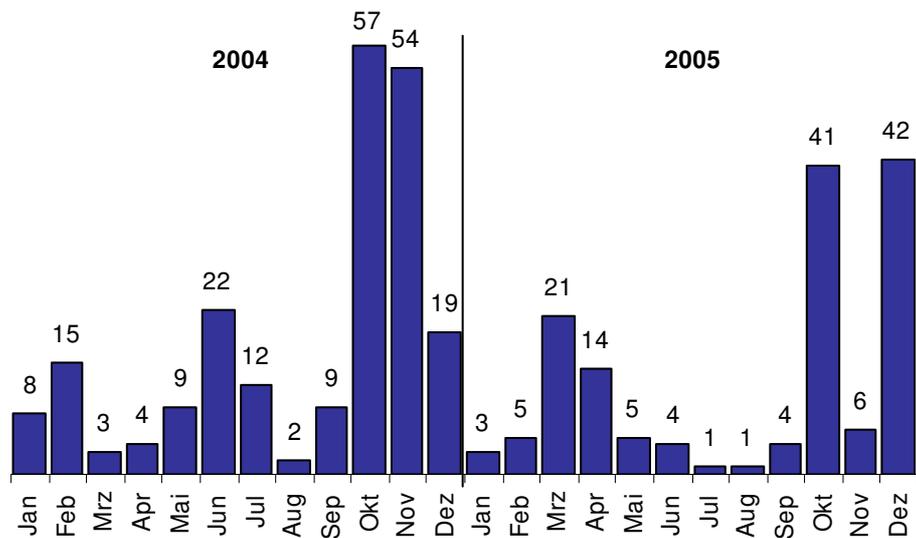
### 5.1 Individueller Wohnungsbau für Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Berichtszeitraum wurden 80 Verträge über unbebaute Grundstücke für den Bau von 147 Ein- und Zweifamilienhäusern registriert. Das sind 67 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 (1.1.2005 = 100 %)**



**Monatliche Verteilung der Grundstücke**



Die folgenden erschließungsbeitragsfreien Werte in (€ / m<sup>2</sup>) können als typisch für den Ein- und Zweifamilienhausbau genannt werden:

	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (350 m <sup>2</sup> - 800 m <sup>2</sup> )	<b>350</b>	<b>260</b>	--
Grundstücke für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (250 m <sup>2</sup> - 500 m <sup>2</sup> )	<b>350</b>	<b>280</b>	<b>170</b>
Kleinstgrundstücke zur Bebauung mit Reihenmittelhäusern (150 m <sup>2</sup> - 300 m <sup>2</sup> )	<b>350</b>	<b>310</b>	<b>200</b>

#### 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

#### 2005

Anzahl	<b>147</b>	15	23	6	19	42	7	35
Fläche in m <sup>2</sup>	<b>58.340</b>	4.219	14.666	1.952	8.820	12.100	2.536	14.047
Kaufpreis in 1000 €	<b>12.525</b>	994	3.175	437	1620	2.838	661	2.800

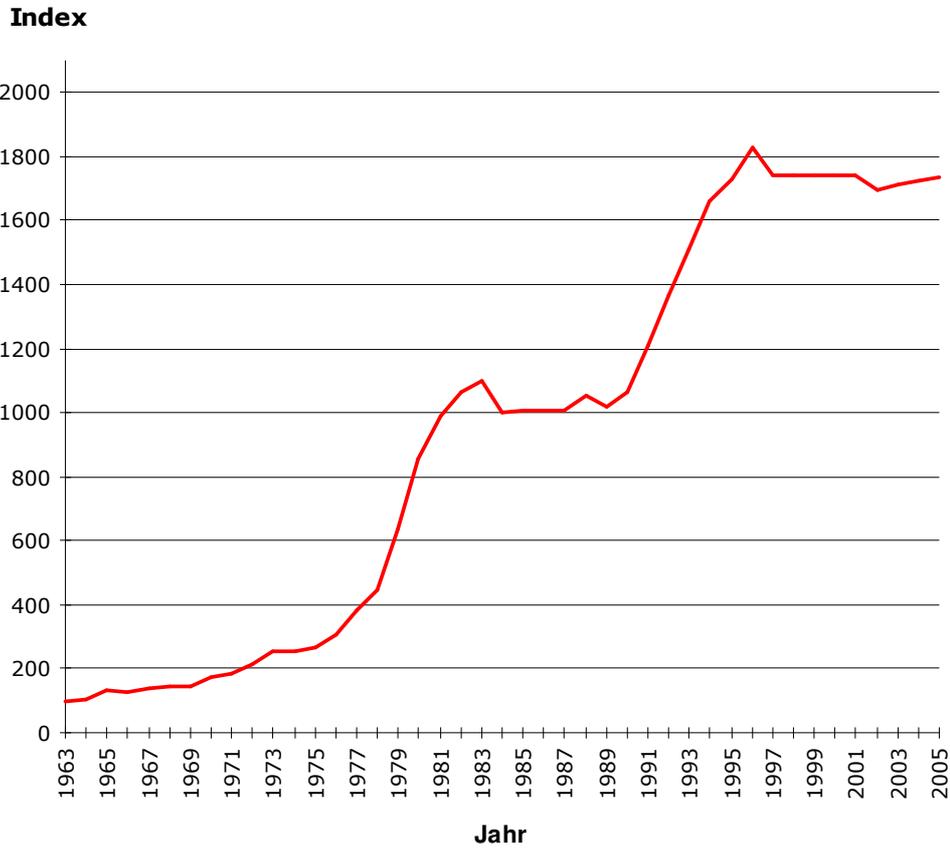
#### 2004

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

#### 2003

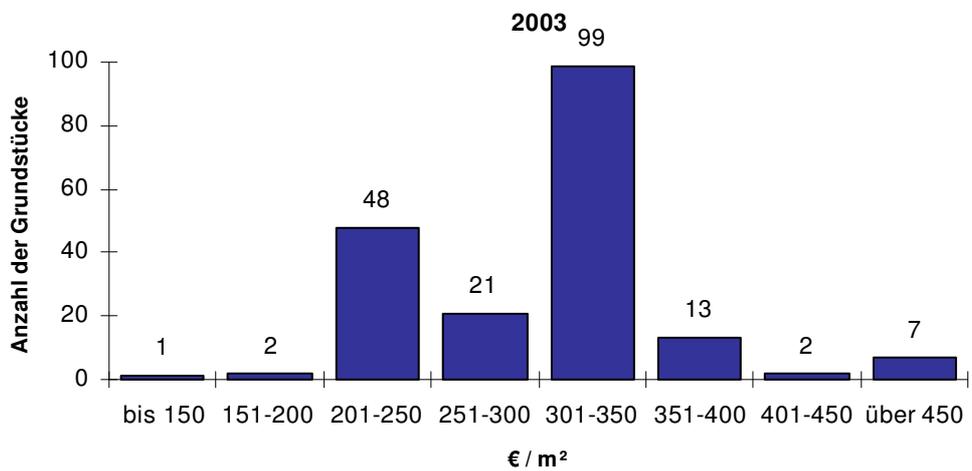
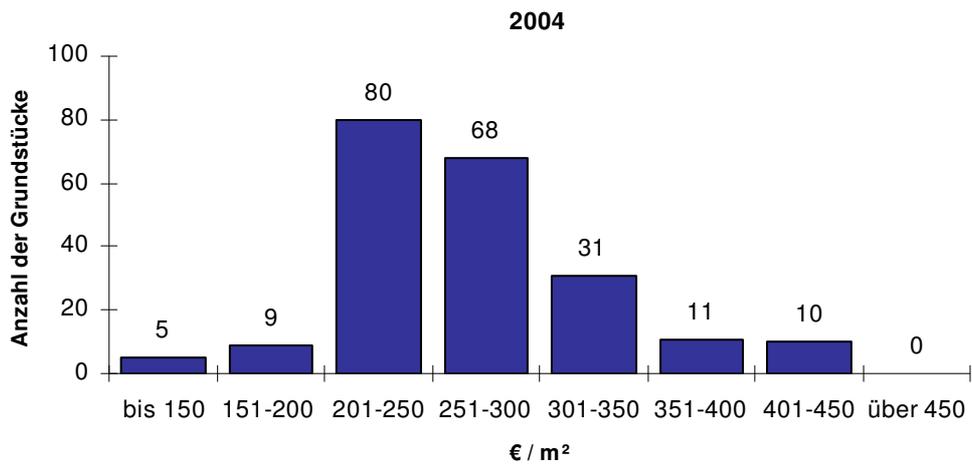
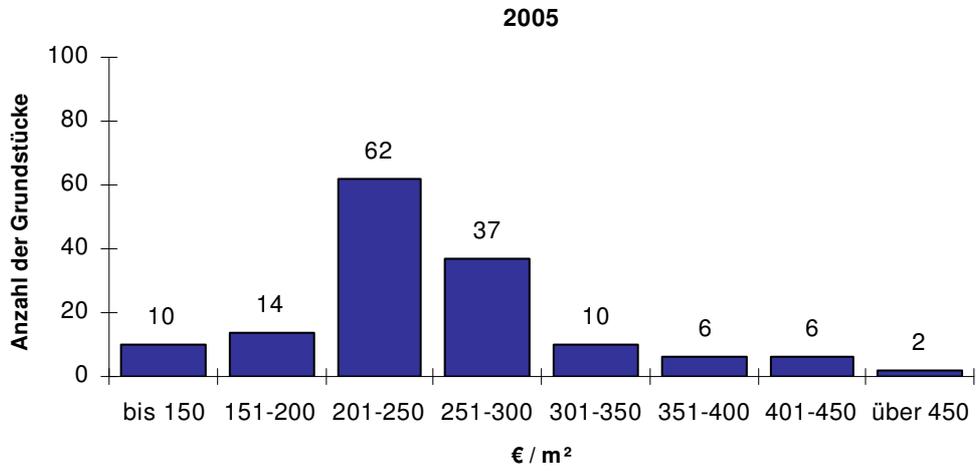
Anzahl	<b>193</b>	35	14	0	15	53	63	13
Fläche in m <sup>2</sup>	<b>57.675</b>	6.795	8.033	0	6.114	16.373	15.109	5.251
Kaufpreis in 1000 €	<b>15.816</b>	1.988	1.520	0	1.056	4.243	5.161	1.848

**Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau  
(Ein- und Zweifamilienhäuser)**  
(1963 = 100)  
Preisniveau 1963 i.M. ca. 15 € / m<sup>2</sup>



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		
1977	381	1992	1364		

### Häufigkeit aufgetretener Baulandpreise in € / m<sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfreie Werte)



## 5.2 Geschosswohnungsbau

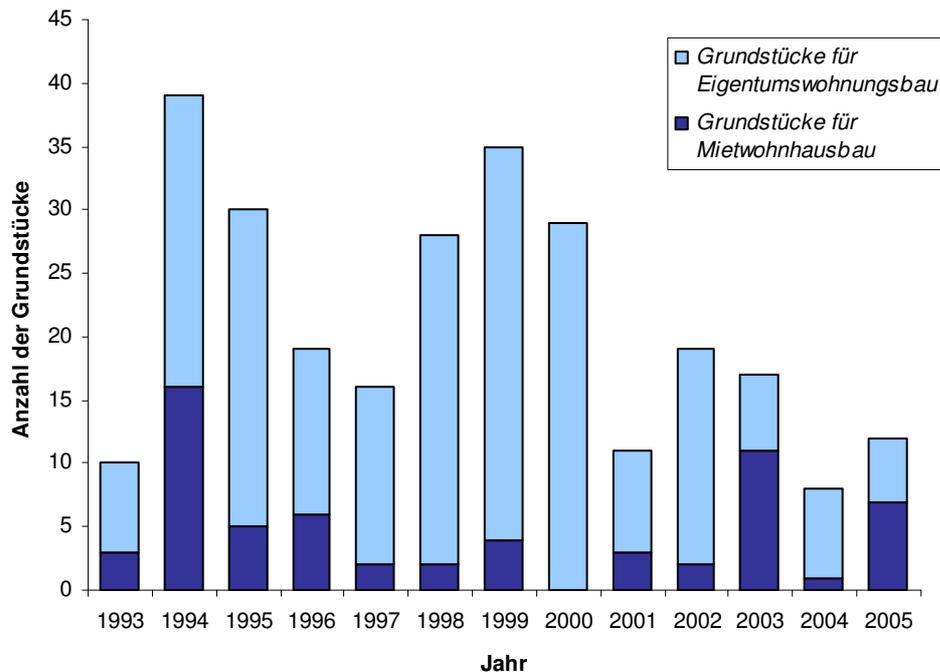
Die Anzahl der Kauffälle hält sich weiter auf niedrigem Niveau. Im Berichtsjahr waren es 6 Verträge, in denen 12 Grundstücke veräußert wurden. Hiervon entfallen 5 Grundstücke auf den Eigentumswohnungsbau, 7 Grundstücke auf den Mietwohnhausbau.

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

Die folgenden erschließungsbeitragsfreien Werte in (€/m<sup>2</sup>) können als typisch für den mehrgeschossigen Wohnungsbau genannt werden, sie beziehen sich auf eine etwa dreigeschossige Bauweise:

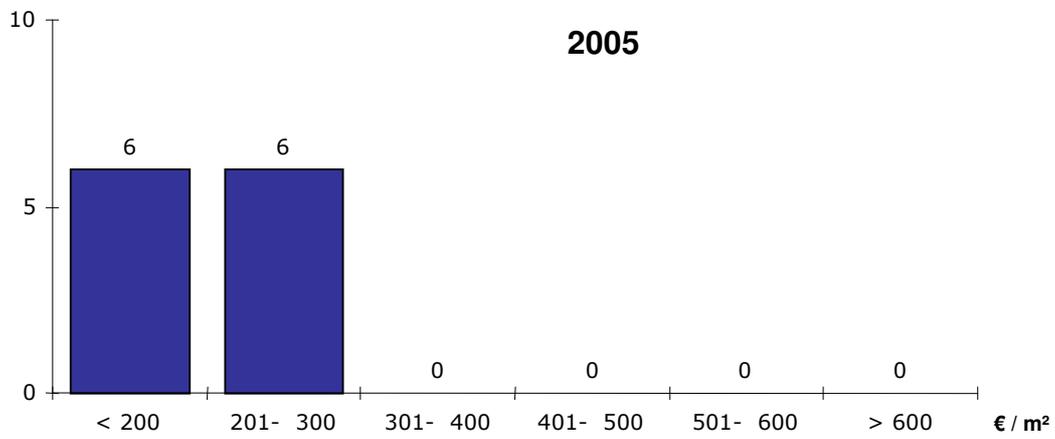
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Grundstücke für den Bau von Mietwohnungen	<b>250</b>	<b>210</b>	<b>160</b>
Grundstücke für gemischt genutzte Objekte (20 – 80 % gewerbliche Nutzung)	<b>330</b>	<b>260</b>	<b>170</b>
Grundstücke für den Bau von Wohnungs- und Teileigentum	<b>430</b>	<b>320</b>	<b>250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

**Aufteilung der Grundstücke nach Gebäudearten**

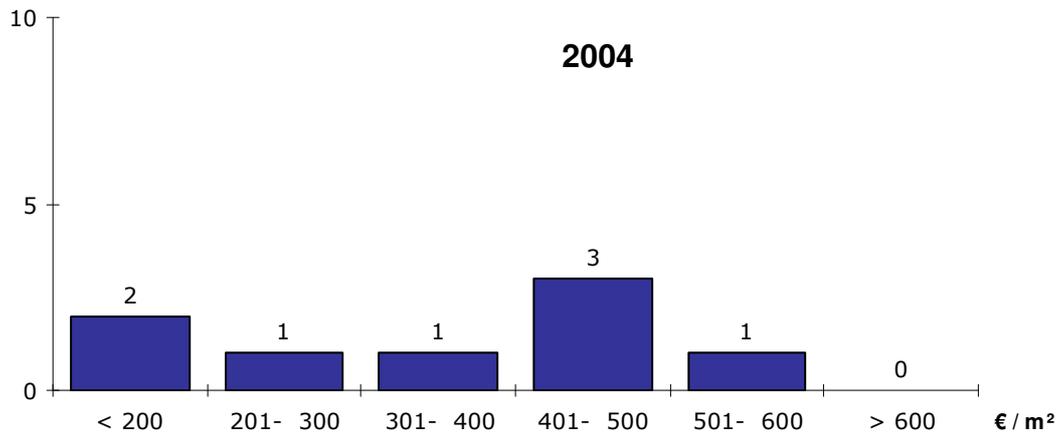


**Häufigkeit aufgetretener Baulandpreise  
für den mehrgeschossigen Wohnungsbau**  
(erschließungsbeitragsfreie Werte, ohne Erwerb  
von Anteilen durch Bauherrngemeinschaften)

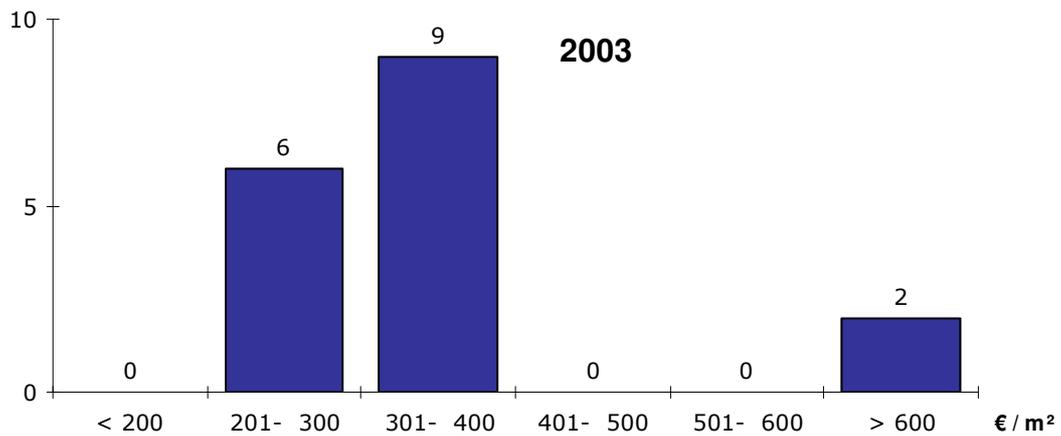
Anzahl der Grundstücke



Anzahl der Grundstücke



Anzahl der Grundstücke



### 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 (€ / m<sup>2</sup>) im erschließungsbeitragsfreien Zustand als Anhalt dienen:

	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Grundstücke für klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung)	100	70	50
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 ServiceCenterBauen (Rathaus Turmeingang) erworben werden.

#### 5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Gartenland

Auch 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 (einschließl. Teich- u. Fischwirtschaft)

Jahr	Anzahl	Umsatz in m <sup>2</sup>	Durchschnittlicher Preis für Flächen ab 2500 m <sup>2</sup>
2005	1	3.011	1,90 €/m <sup>2</sup>
2004	2	5.752	
2003	2	37.784	

##### Ackerland und Grünland

Jahr	Anzahl	Umsatz in m <sup>2</sup>	Durchschnittlicher Preis für Flächen ab 2500 m <sup>2</sup>
2005	4	64.131	3,40 €/m <sup>2</sup>
2004	22	392.610	
2003	7	145.963	

##### 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.

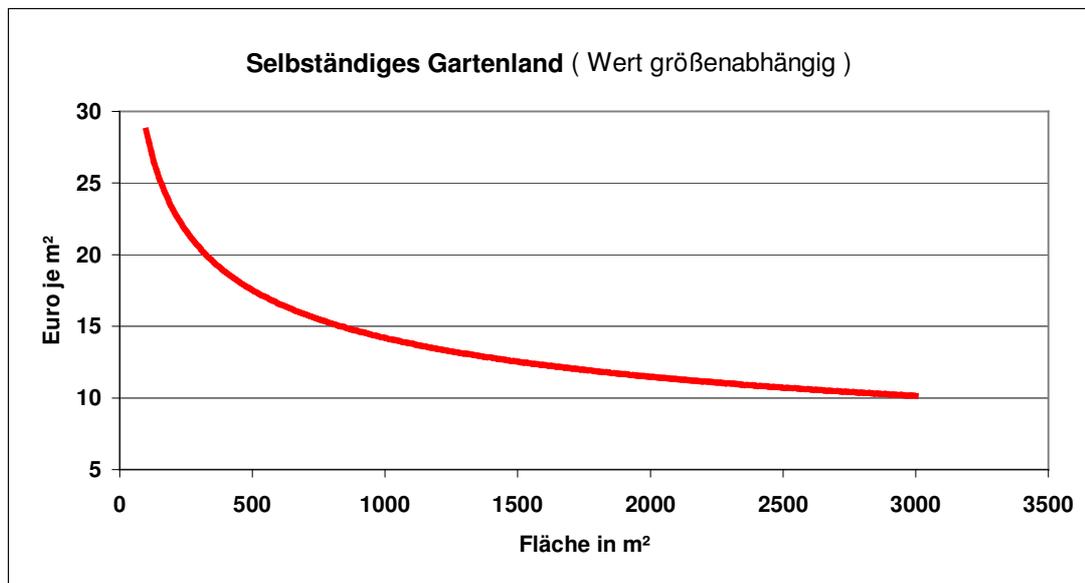
Jahr	Anzahl	Umsatz in m <sup>2</sup>	Durchschnittlicher Preis
2005	4	51.330	9,50 €/m <sup>2</sup>
2004	3	23.698	
2003	5	58.518	

## 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.

## 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

#### 2005

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

#### 2004

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

#### 2003

Anzahl	<b>462</b>	121	52	17	112	111	36	13
Fläche in m <sup>2</sup>	<b>279.507</b>	45.283	82.136	8.653	54.120	45.564	23.975	19.776
Kaufpreis in 1000 €	<b>105.126</b>	19.434	16.089	3.656	21.136	30.438	11.967	2.466

### 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 <sup>2</sup>	Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	Ø Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche €/m <sup>2</sup>	Ø Gesamtkaufpreis €
<b>freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser</b> 350–800 m <sup>2</sup> Grundstück dem Alter entsprechender normaler Zustand	neu	0	keine Werte vorhanden			
	ab 1975	7	<b>580</b> 400-750	<b>170</b> 50-250	<b>1.950</b> 1.200-2.650	<b>326.000</b> 93.000-455.000
	1950-1974	19	<b>600</b> 400-770	<b>150</b> 70-220	<b>1.675</b> 650-2.525	<b>248.000</b> 45.000-358.000
	bis 1949	17	<b>540</b> 370-760	<b>160</b> 70-300	<b>1.500</b> 775-2.375	<b>234.000</b> 139.000-670.000

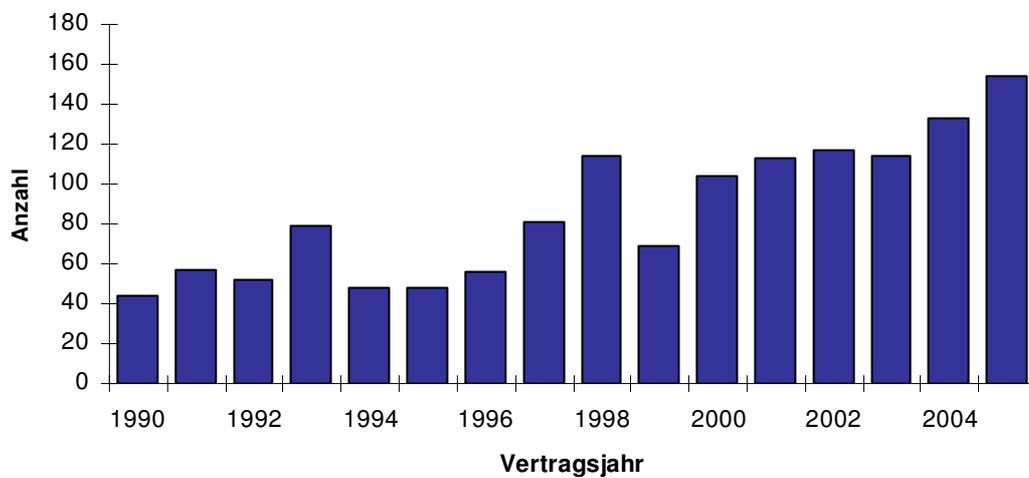
<b>Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften</b> 250–500 m <sup>2</sup> Grundstück dem Alter entsprechender normaler Zustand	neu	56	<b>310</b> 250-460	<b>130</b> 120-160	<b>1.950</b> 1.450-2.675	<b>262.000</b> 202.000-376.000
	ab 1975	22	<b>340</b> 250-490	<b>150</b> 110-200	<b>1.825</b> 1.025-2.400	<b>263.000</b> 159.000-374.000
	1950-1974	32	<b>390</b> 270-480	<b>130</b> 70-290	<b>1.675</b> 825-2.225	<b>211.000</b> 63.000-376.000
	bis 1949	29	<b>370</b> 250-490	<b>120</b> 80-320	<b>1.425</b> 750-2.275	<b>166.000</b> 64.000-330.000

<b>Reihenmittelhäuser</b> 150-300 m <sup>2</sup> Grundstück dem Alter entsprechender normaler Zustand	neu	69	<b>200</b> 160-260	<b>130</b> 90-160	<b>1.675</b> 750-2.050	<b>219.000</b> 157.000-262.000
	ab 1975	13	<b>210</b> 170-270	<b>130</b> 100-170	<b>1.725</b> 1.250-2.150	<b>228.000</b> 189.000-313.000
	1950-1974	20	<b>210</b> 150-280	<b>110</b> 60-200	<b>1.600</b> 950-2.025	<b>169.000</b> 67.000-240.000
	bis 1949	11	<b>240</b> 190-290	<b>140</b> 70-290	<b>1.450</b> 875-1.775	<b>195.000</b> 101.000-290.000

### Neuerstellte, schlüsselfertige Doppelhaushälften und Reihenhäuser

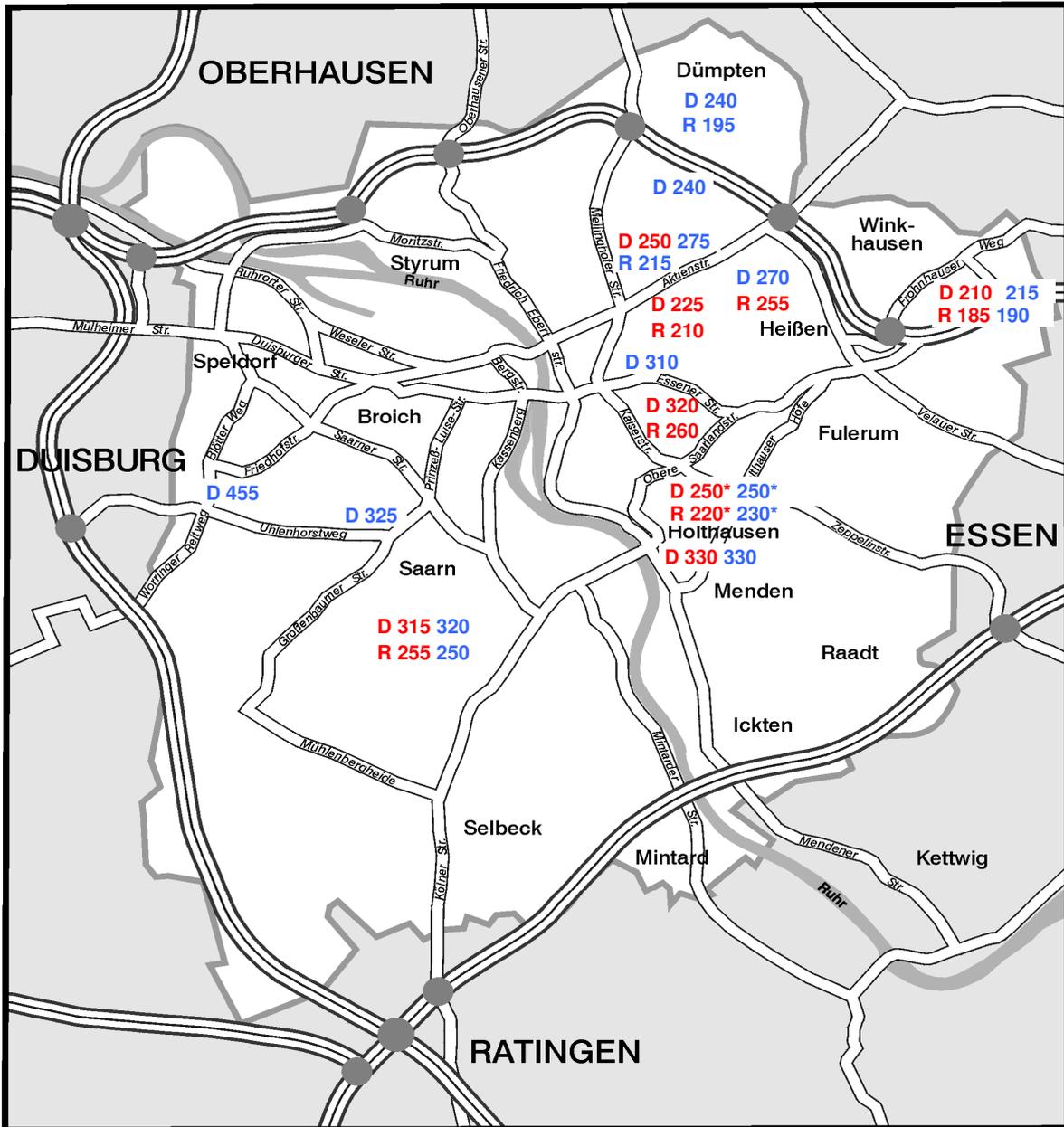
Im Jahre 2005 wurden 153 Objekte veräußert; wieder eine hohe Anzahl, wie aus untenstehender Grafik deutlich wird. Die durchschnittlichen Größen und Preise können der vorstehenden Tabelle entnommen werden. Im Vergleich mit den Vorjahren gaben die Preise (in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) überwiegend nach.

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

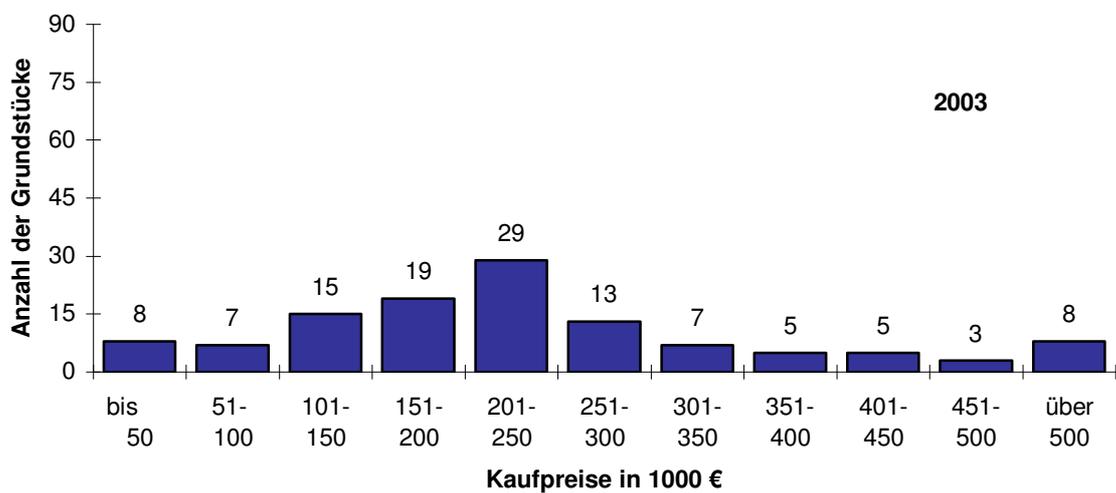
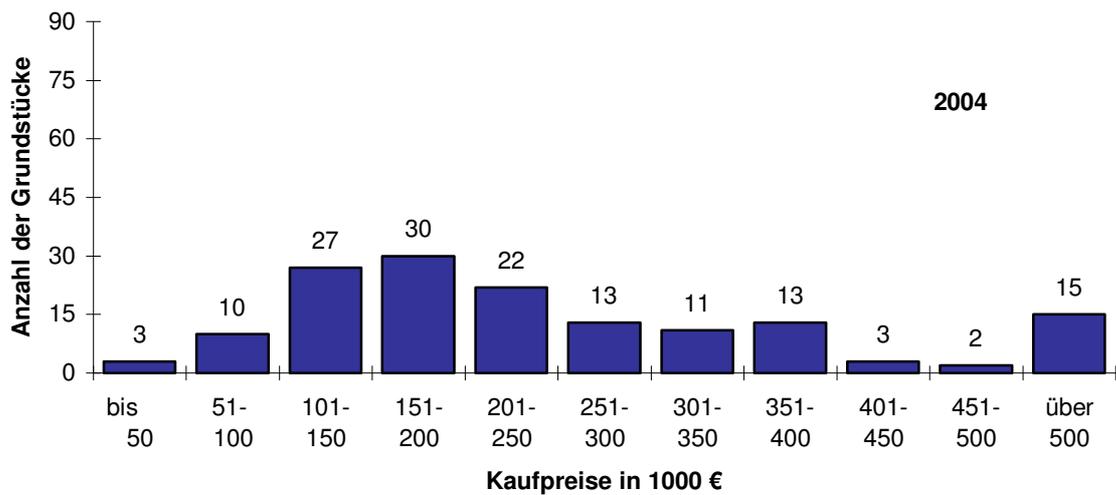
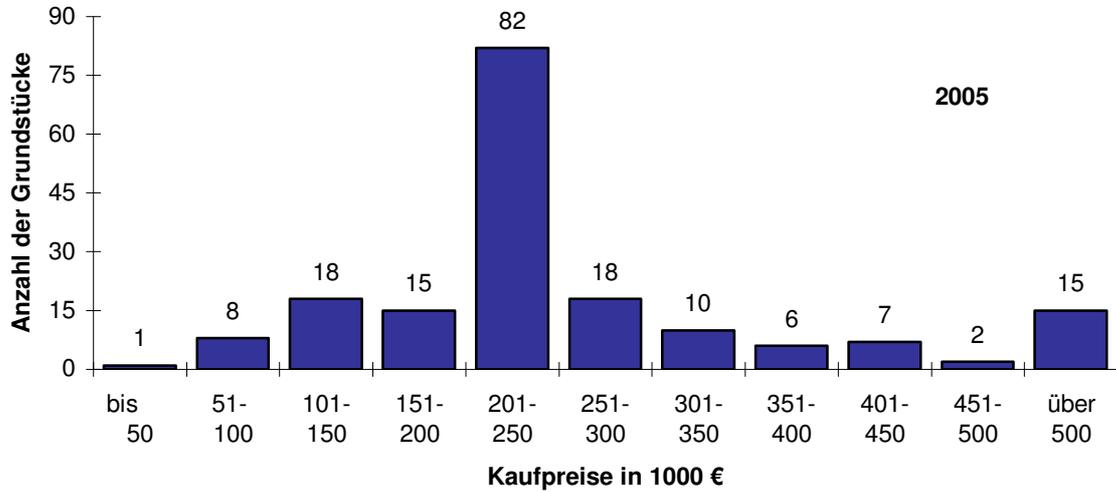
D = Werte für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser  
R = Werte für Reihenmittelhäuser

2004

2005

## 6.2 Mehrfamilienhäuser

### Häufigkeit aufgetretener Kaufpreise



**Umsatz der Mehrfamilienhausgrundstücke nach Bezirken**

<b>Jahr</b>	<b>Summen gesamte Stadt</b>	<b>Bezirke ( siehe Anlage Lageplan )</b>						
		<b>1</b> Styrum Dümpten nördl. der Aktienstr.	<b>2</b> Broich Speldorf	<b>3</b> Mülheim - Mitte	<b>4</b> Wink- hausen Heißen Fulerum	<b>5</b> Saarn	<b>6</b> Holt- hausen Menden Raadt Ickten	<b>7</b> Selbeck Mintard

**2005**

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

**2004**

Anzahl	<b>150</b>	46	35	29	15	11	13	1
Fläche in m <sup>2</sup>	<b>117.069</b>	44.828	18.034	13.751	18.563	9.511	11.266	1.116
Kaufpreis in 1000 €	<b>41.682</b>	9.145	8.223	8.232	5.700	4.393	5.424	565

**2003**

Anzahl	<b>117</b>	39	29	22	17	1	9	0
Fläche in m <sup>2</sup>	<b>84.592</b>	32.370	19.450	7.617	12.888	In Bezirk 2 enthalten	12.267	0
Kaufpreis in 1000 €	<b>31.103</b>	10.548	8.767	5.242	2.585		3.961	0

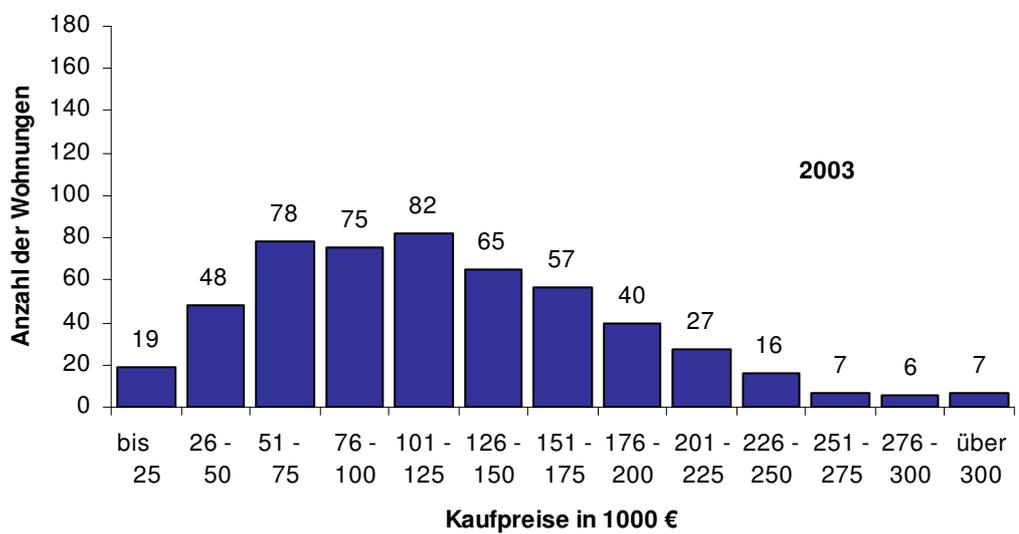
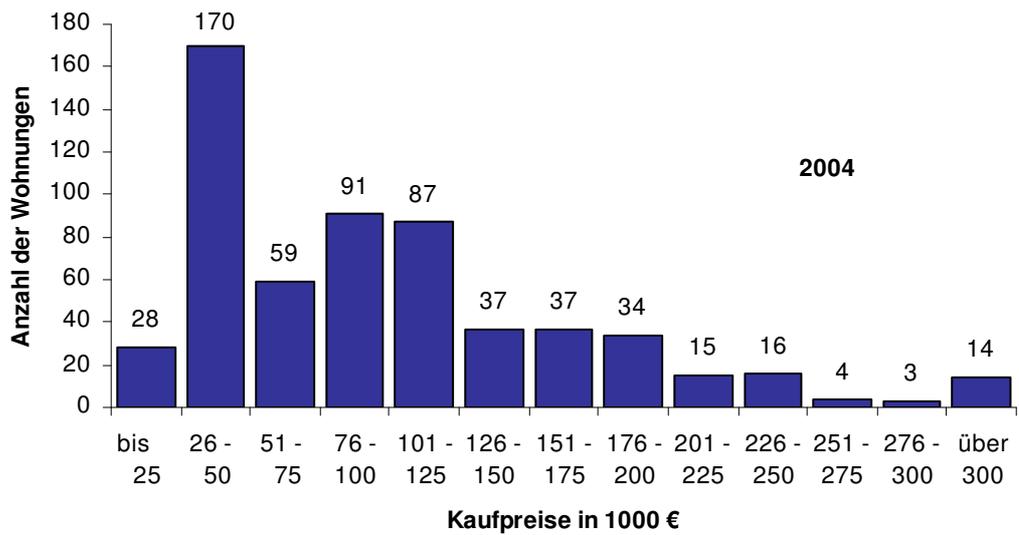
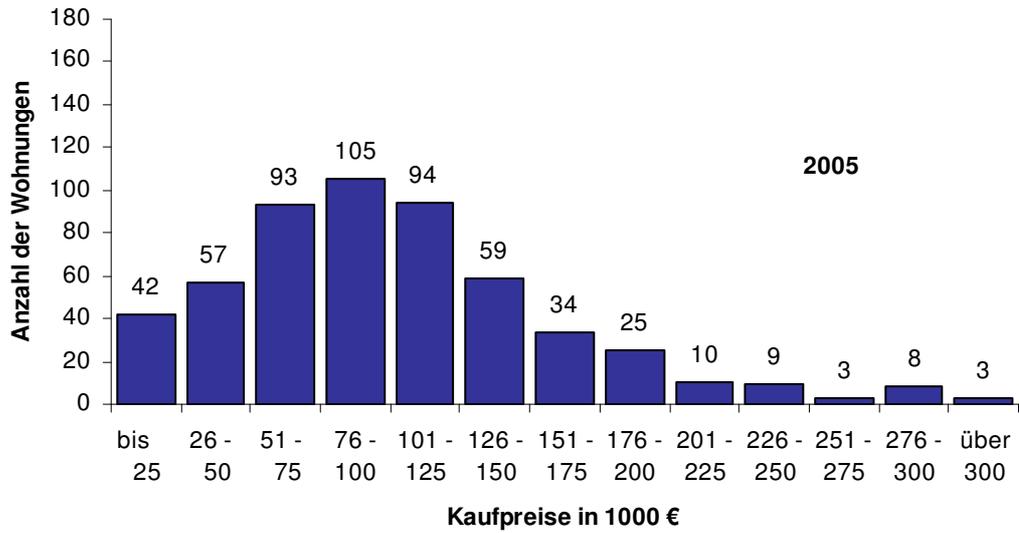
## 7. Wohnungseigentum

### Mehrjähriger Vergleich zu Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Kaufverträgen

Auffällig ist die Entwicklung der Anzahlen der Abgeschlossenheitsbescheinigungen der Neubawohnungen. Im Jahre 2005 war es mit 99 Fällen die geringste Anzahl seit 1996. Das Maximum lag 1999 mit 423 Fällen. Diese Entwicklung lässt erwarten, dass die Zahl der in den Handel kommenden Wohnungen in den nächsten Jahren deutlich geringer sein wird.

	Abgeschlossenheitsbescheinigungen des Bauordnungsamtes		Verkaufte Wohnungen	
	Neubawohnungen	umgewandelte Mietwohnungen	Anzahl	Umsatz (in Mio. €)
<b>2005</b>	1.Quartal	53	14	
	2.Quartal	3	131	
	3.Quartal	24	242	
	4.Quartal	19	326	
	<b>insgesamt</b>	<b>99</b>	<b>713</b>	<b>542</b>
<b>2004</b>	1.Quartal	66	40	
	2.Quartal	4	22	
	3.Quartal	21	45	
	4.Quartal	21	79	
	<b>insgesamt</b>	<b>112</b>	<b>186</b>	<b>595</b>
<b>2003</b>	1.Quartal	32	41	
	2.Quartal	24	63	
	3.Quartal	22	62	
	4.Quartal	52	55	
	<b>insgesamt</b>	<b>130</b>	<b>221</b>	<b>527</b>
<b>2002</b>	1.Quartal	42	48	
	2.Quartal	28	89	
	3.Quartal	67	74	
	4.Quartal	21	27	
	<b>insgesamt</b>	<b>158</b>	<b>238</b>	<b>564</b>
<b>2001</b>	<b>insgesamt</b>	<b>278</b>	<b>201</b>	<b>572</b>
<b>2000</b>	<b>insgesamt</b>	<b>306</b>	<b>400</b>	<b>520</b>
<b>1999</b>	<b>insgesamt</b>	<b>423</b>	<b>283</b>	<b>581</b>
<b>1998</b>	<b>insgesamt</b>	<b>180</b>	<b>186</b>	<b>570</b>
<b>1997</b>	<b>insgesamt</b>	<b>237</b>	<b>403</b>	<b>532</b>
<b>1996</b>	<b>insgesamt</b>	<b>301</b>	<b>298</b>	<b>475</b>

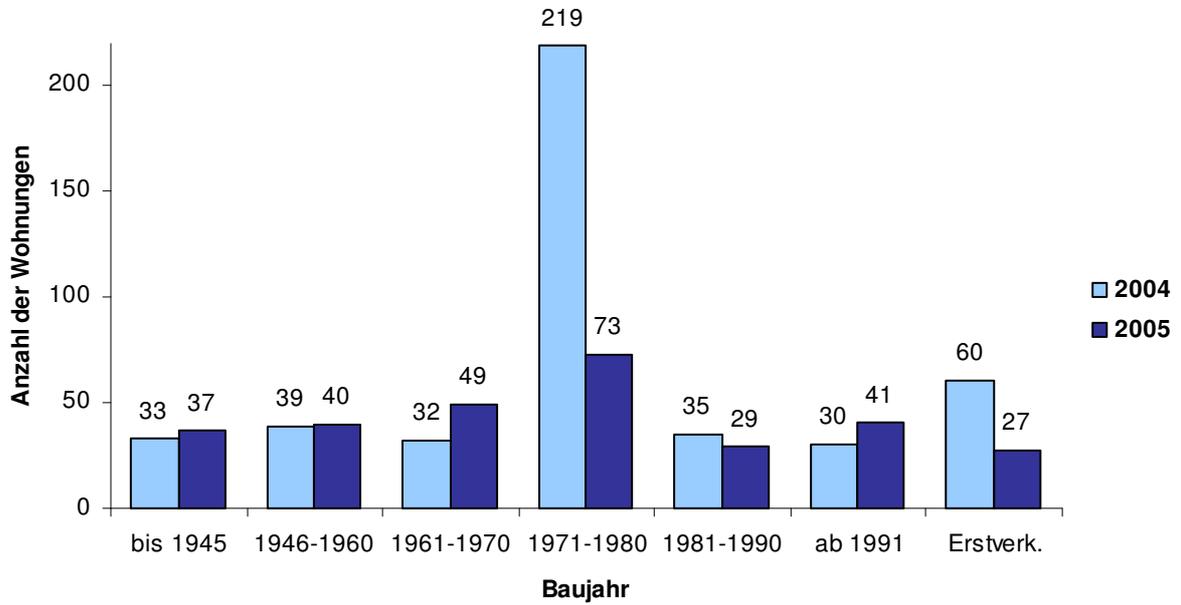
### Häufigkeit aufgetretener Wohnungspreise



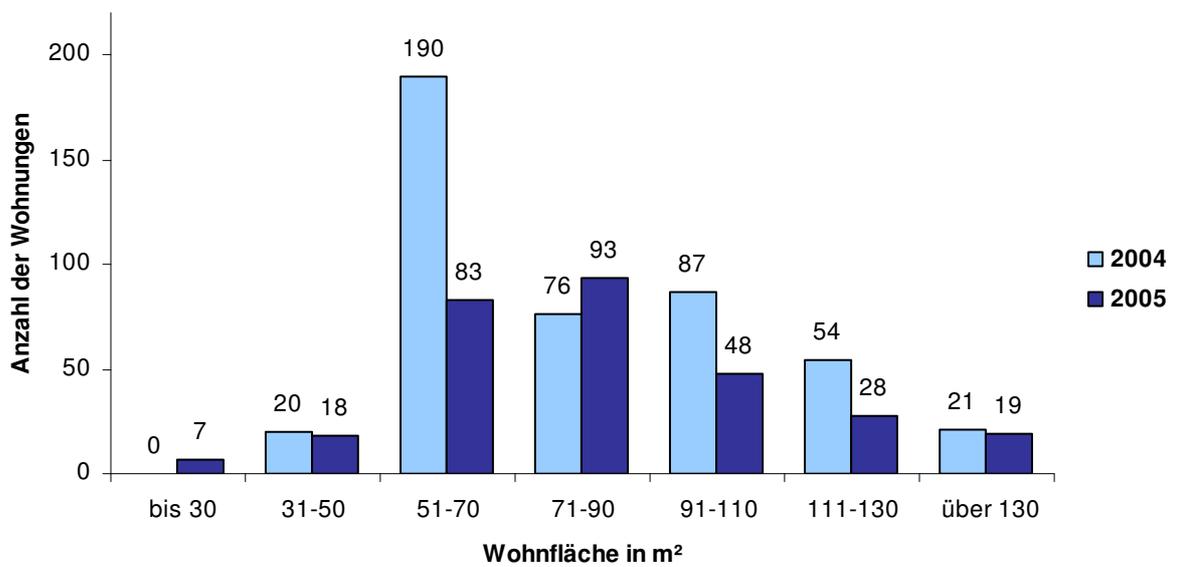
### Häufigkeit der auswertbaren Kauffälle

(ausgewertet : 2004 = 75 %, 2005 = 55 %)

#### Verteilung nach Baujahren



#### Verteilung nach Wohnflächen



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

Durchschnittspreise für Wohnungen mittlerer Ausstattung ( Zentralheizung, Bad, Isolierverglasung ) zwischen 50 und 130 m <sup>2</sup> Wohnfläche ohne Kfz-Stellplatzanteil									Stand Januar 2006
Bezirke	Wohn- lagen	Baujahre (Weiterverkäufe und Umwandlungen)						Erst- verkäufe	
		bis 1945 mod.	1946 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	ab 1990	Neubau	
1	Styrum	mittel	1125	1050	1050	1125	1225	1350	1600
	Dümpten und nördl. der Aktienstraße	mittel	1175	1075	1125	1200	1325	1600	1850
2	Speldorf, Broich	gut	1250	1200	1250	1300	1550	1825	2300
		mittel	1175	1075	1175	1250	1400	1625	1900
3	Mülheim- Mitte	gut	1325	1200	1300	1400	1550	1775	2225
		mittel	1200	1050	1100	1150	1375	1625	1975
4	Heißen, Fulerum, Winkhausen	gut	1300	1175	1300	1350	1550	1800	2050
		mittel	1225	1075	1150	1250	1350	1750	1925
5	Saarn	gut	1350	1225	1325	1400	1675	1800	2100
		mittel	1275	1150	1250	1325	1575	1675	1950
6	Holthausen, Menden, Raadt	gut	1375	1175	1325	1425	1700	1950	2125
		mittel	Aus diesem Bereich liegen nicht genügend Kaufpreise vor.						1975
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.							
Kfz- Stellplätze Garagen		Der Wert der Wohnung ist ohne Kfz - Stellplatz angegeben und gegebenenfalls um 3.000,- € je Außenstellplatz, um 7.500,- € je Garage bzw. um 8.500,- € je Einstellplatz in einer Sammel-/Tiefgarage zu erhöhen.							

## **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 (in schwarz/weiß für 50 € und in Farbe für 75 €) als auch ausschnittsweise (DIN A 4 für 25 €) erworben werden kann.

Die Geschäftsstelle erteilt jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte. Die Bodenrichtwerte werden kostenfrei im Internet unter **[www.muelheim-ruhr.de/gutachter](http://www.muelheim-ruhr.de/gutachter)** veröffentlicht.

Seit Mitte des Jahres 2003 werden die Bodenrichtwerte auch landesweit unter der Internetadresse **[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)** angeboten.

### **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 m<sup>2</sup> Größe

Das Bodenrichtwertgrundstück ist (soweit nichts anderes angegeben) definiert als unbebautes, rechtwinklig 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.)

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 von Kaufpreisen aus dem Stadtgebiet Mülheims. Die Anwendung dieser Faktoren ist von den Mitgliedern des Gutachterausschusses am 08.12.1986 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	0,95	0,90	0,86	0,82											0,1
0,15	0,97	0,93	0,88	0,84											0,15
0,2	1,00	0,95	0,90	0,86	0,83										0,2
0,25	1,03	0,98	0,93	0,89	0,85										0,25
0,3	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,83									0,3
0,35	1,08	1,03	0,98	0,93	0,89	0,85	0,82	0,80							0,35
0,4	1,11	1,05	1,00	0,95	0,91	0,88	0,84	0,84	0,78						0,4
0,45	1,13	1,08	1,02	0,98	0,93	0,90	0,86	0,88	0,82	0,77					0,45
0,5	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,92	0,86	0,81	0,76				0,5
0,55	1,18	1,13	1,07	1,02	0,98	0,94	0,90	0,96	0,90	0,84	0,80	0,75			0,55
0,6	1,21	1,15	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	1,00	0,93	0,88	0,83	0,78	0,75		0,6
0,65		1,18	1,12	1,07	1,02	0,98	0,94	1,04	0,97	0,91	0,86	0,81	0,78	0,74	0,65
0,7		1,20	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,77	0,7
0,75			1,17	1,11	1,07	1,02	0,98	1,11	1,03	0,97	0,92	0,87	0,83	0,79	0,75
0,8			1,19	1,14	1,09	1,04	1,00	1,14	1,06	1,00	0,94	0,90	0,85	0,82	0,8
0,85				1,16	1,11	1,06	1,02	1,18	1,10	1,03	0,97	0,92	0,88	0,84	0,85
0,9				1,18	1,13	1,08	1,04	1,21	1,13	1,06	1,00	0,95	0,90	0,87	0,9
0,95					1,15	1,10	1,06	1,24	1,16	1,09	1,03	0,97	0,93	0,89	0,95
1,0					1,17	1,13	1,08	1,27	1,19	1,12	1,05	1,00	0,95	0,91	1,0
1,1						1,17	1,12	1,34	1,25	1,17	1,11	1,05	1,00	0,96	1,1
1,2							1,16		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	1,6
1,7													1,32	1,26	1,7
1,8														1,30	1,8
1,9															1,9
2,0															2,0

Beispiel einer Umrechnung:

Der Bodenrichtwert einer Lage mit Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser beträgt 300 € / m<sup>2</sup> 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 1,12 zu entnehmen. Es ergibt sich der Rechenansatz:

$$300 \text{ € / m}^2 \times 1,12 = \underline{\underline{\text{rd. } 335 \text{ € / m}^2}}$$

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

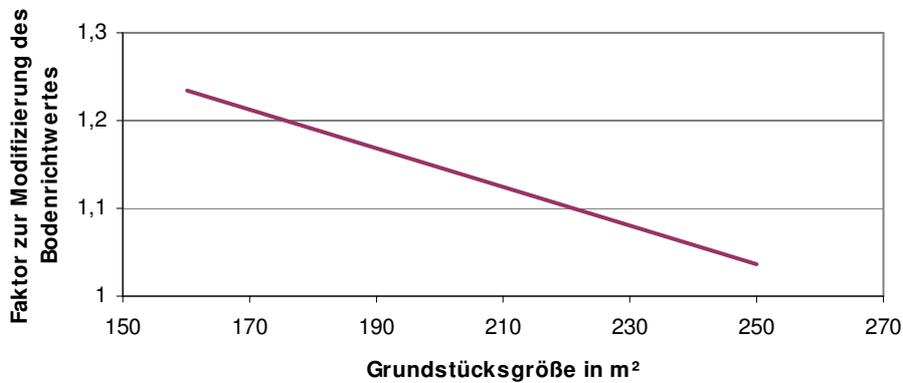
Für die Ermittlung der Kleinstgrundstücksfaktoren wurden 60 Kauffälle der Jahre 2002 bis 2004 mit Grundstücksgrößen unter 300 m<sup>2</sup> auf ihr Preisniveau zum zugehörigen Bodenrichtwert untersucht.

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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche auf der Bodenrichtwertkarte dargestellt.

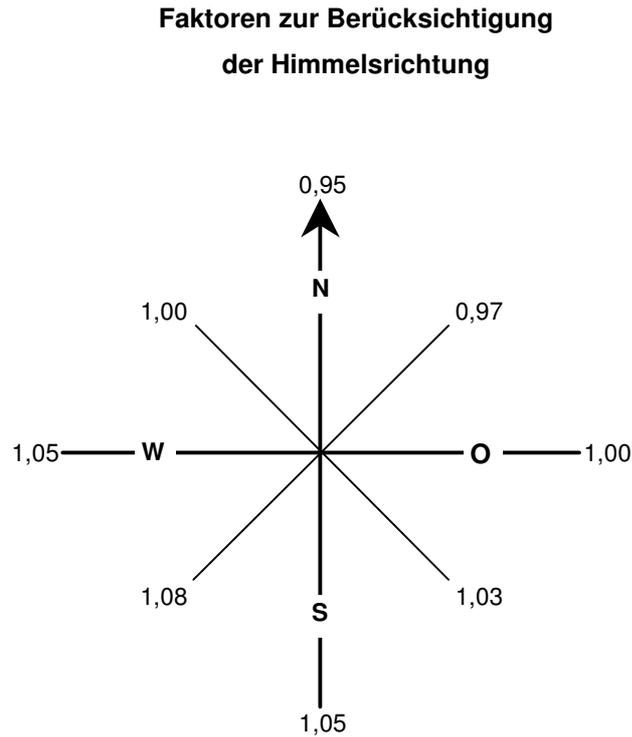


*Hinweis :*

*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 <sup>2</sup>
BNZ des Grundstücks	=	0,8
Lage zur Himmelsrichtung	=	Südwest
Bodenrichtwert in der Lage	=	210 € / m <sup>2</sup> , BNZ = 0,5

**Gesucht:**

m<sup>2</sup>-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 (hier ein Beispiel Seite 4, linke Hälfte)

$$210 \text{ € / m}^2 \times 1,14 = 239 \text{ € / m}^2$$

2. Schritt

Der auf die BNZ des Vergleichsgrundstückes umgerechnete m<sup>2</sup>-Wert wird mit dem entsprechenden Faktor für Kleinstgrundstücke (Seite 5) multipliziert.

$$239 \text{ € / m}^2 \times 1,19 = 284 \text{ € / m}^2$$

3. Schritt

Der soweit umgerechnete Wert wird mit dem entsprechenden Faktor der Himmelsrichtung (Seite 6) multipliziert.

$$284 \text{ € / m}^2 \times 1,08 = \underline{\underline{307 \text{ € / m}^2}}$$

## 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 zwei vorangegangenen 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 aus Kaufpreisen der Jahre 2004 und 2005 die folgenden Werte ermittelt:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Kennzahlen			
			(Mittelwert und Standardabweichung)			
			durchschn. Größe in m² NF	durchschn. Kaufpreis in € je m²	durchschn. Miete in € je m²	durchschn. RND in Jahren
<b>Dreifamilienhäuser</b>	<b>4,3</b>	<b>8</b>	<b>235</b>	<b>929</b>	<b>4,9</b>	<b>29</b>
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,2</i>		<i>+/- 57</i>	<i>+/- 338</i>	<i>+/- 1</i>	<i>+/- 3</i>
<b>Mehrfamilienhäuser</b> (inkl. gewerblicher Anteil bis zu 20% des Rohertrages)	<b>5,3</b>	<b>19</b>	<b>389</b>	<b>730</b>	<b>4,9</b>	<b>34</b>
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,3</i>		<i>+/- 198</i>	<i>+/- 202</i>	<i>+/- 0,7</i>	<i>+/- 8</i>
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b> (mit gewerblichem Anteil von über 20% bis zu 80% des Rohertrages)	<b>6,6</b>	<b>3</b>	<b>672</b>	<b>828</b>	<b>6,2</b>	<b>39</b>
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1</i>		<i>+/- 93</i>	<i>+/- 391</i>	<i>+/- 1,5</i>	<i>+/- 20</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 :

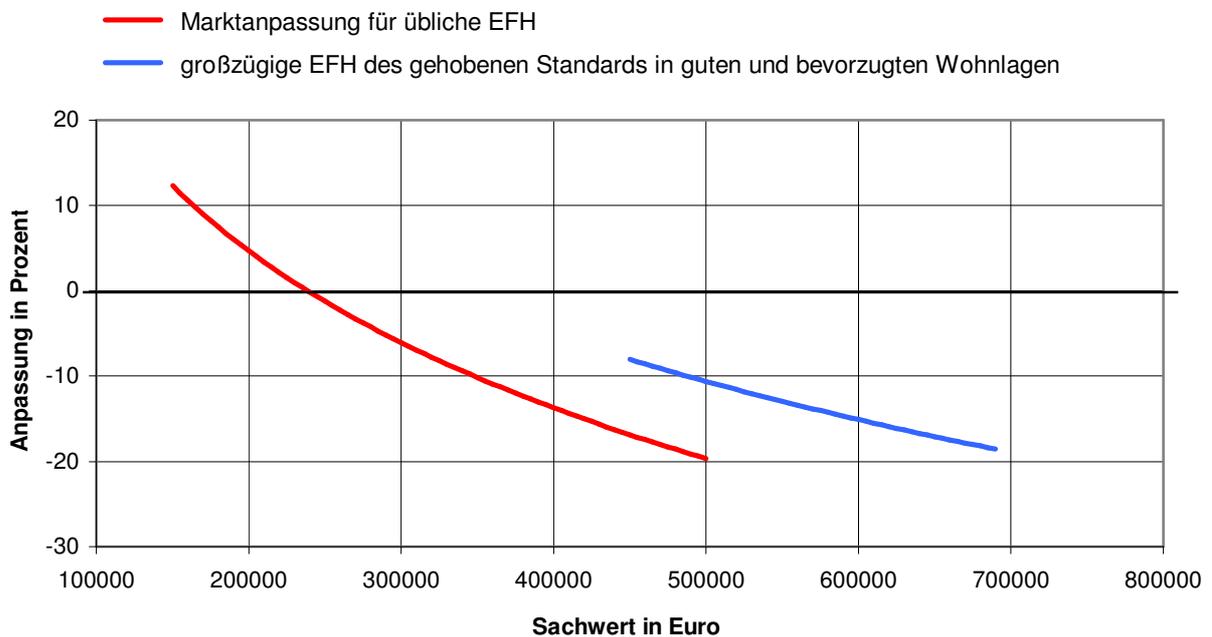
Für **großzügige EFH** des gehobenen Standards in guten und bevorzugten Wohnlagen (mit einer Wohnfläche ab etwa 170 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße ab 800 m<sup>2</sup>)

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

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	<b>315.000,- €</b>

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