

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in Mülheim an der Ruhr



Grundstücksmarktbericht 2005
für Mülheim an der Ruhr

Übersicht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2004

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



**Grundstücksmarktbericht 2005
für Mülheim an der Ruhr**

Übersicht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2004

Herausgegeben im März 2005

Vorsitzender:

Dipl.-Ing. W. Keßler

Auskünfte erteilt:

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

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. R. Wriske

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
Internet: 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.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	3
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	3
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	4
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	4
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	5
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2004	6
4.1 Anzahl der veräußerten Grundstücke	6
4.2 Flächenumsatz	7
4.3 Geldumsatz	8
5. Unbebaute Grundstücke	9
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
6. Bebaute Grundstücke	18
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	18
Neuerstellte, schlüsselfertige Doppelhaushälften und Reihenhäuser	20
6.2 Mehrfamilienhäuser	22
7. Wohnungseigentum	24
Mehrjähriger Vergleich zu Abgeschlossenheits-	
bescheinigungen und Kaufverträgen	24
Häufigkeitsverteilungen	25
Kaufpreistabelle für Wohnungseigentum	27
8. Bodenrichtwerte	28
8.1 Gesetzlicher Auftrag	28
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	28
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	29
9. Erforderliche Daten	30
(Dieser Teil ist in der Nur-Lese-Version des Internets nicht sichtbar)	
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 ² Grundstücksgröße	32
9.1.3 Faktoren zur Berücksichtigung der Himmelsrichtung	33
9.2 Liegenschaftszinssätze für Ertragswertobjekte	35
9.3 Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte	36
Anlage: Räumliche Aufteilung des Stadtgebietes	37

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die Analyse der Kaufverträge des Jahres 2004 zeigt eine überwiegende Stagnation der Preise fast aller Immobilienarten. Die Schwankungen liegen in der Regel innerhalb eines 3%-Bereiches. Örtlich begrenzter Entwicklungen wurde durch Korrektur einzelner Bodenrichtwerte Rechnung getragen. Eine negative Preisentwicklung mit ca. 7 % zeigt sich im Marktsegment der Eigentumswohnungen. Deshalb kommt es in der Kaufpreistabelle für Wohnungseigentum zu deutlichen Korrekturen.

Die Fallzahlen sind wieder gestiegen. Es wurden etwa 9 % mehr Objekte veräußert als im Vorjahr.

Hinweis :

In diesem Marktbericht werden erstmals die Anzahl der veräußerten Objekte (Grundstücke, Häuser, Wohnungen) nachgewiesen und nicht mehr die Anzahl der Verträge. Die ausgewiesenen Anzahlen zurückliegender Jahre wurden entsprechend angepasst.

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.

Hinweis :

Dieser Marktbericht enthält nur noch Wertangaben in Euro (€), auch wenn es sich ursprünglich um DM – Beträge handelte.

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 2004

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 10 % mehr Grundstücke veräußert worden als im Vorjahr. Aus der nachfolgenden Tabelle wird die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte deutlich.

Unbebaute Flächen	2004	2003
Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser	214	193
Grundstücke für Geschosswohnungsbau	8	17
Gewerbeflächen (tertiäre Nutzung)	3	7
Gewerbe- und Industrieflächen (Produktion usw.)	7	1
Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	27	14
Entwicklungsland (Bauerwartung/Rohbauland)	1	2
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u ä.)	79	77

Bebaute Objekte

Bebaute Grundstücke EFH und ZFH	466	462
Bebaute Grundstücke MFH	150	117
Bebaute Gewerbeobjekte	20	17
Bebaute sonstige Objekte	4	0
Wohnungseigentum	595	527
Teileigentum	14	21
Gesamtzahl der Grundstücke	1588	1455

4.2 Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

Der Flächenumsatz für die übernommenen Kaufverträge des Berichtsjahres stieg um mehr als 80 %. Die Teilmärkte für Wohnungs- und Teileigentum sind nicht dargestellt, da die anteilige Grundstücksfläche nur eine untergeordnete Rolle spielt.

Unbebaute Flächen	2004 in ha	2003 in ha
Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser	7,00	5,77
Grundstücke für Geschosswohnungsbau	1,06	1,61
Gewerbeflächen (tertiäre Nutzung)	3,23	2,94
Gewerbe- und Industrieflächen (Produktion usw.)	3,60	3,86
Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	42,21	24,23
Entwicklungsland (Bauerwartung/Rohbauland)	0,10	2,95
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u ä.)	9,81	4,51

Bebaute Objekte

Bebaute Grundstücke EFH und ZFH	33,41	27,95
Bebaute Grundstücke MFH	11,71	8,46
Bebaute Gewerbeobjekte	10,48	15,16
Bebaute sonstige Objekte	30,99	0,00
Gesamtfläche	153,60	97,44

4.3 Geldumsatz (in Mio. €)

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

	2004	2003
Unbebaute Flächen	Mio. €	Mio. €
Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser	16,61	15,82
Grundstücke für Geschosswohnungsbau	2,35	4,03
Gewerbeflächen (tertiäre Nutzung)	8,21	5,53
Gewerbe- und Industrieflächen (Produktion usw.)	3,05	1,47
Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	1,61	0,73
Entwicklungsland (Bauerwartung/Rohbauland)	0,10	2,55
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u. ä.)	2,38	1,35

Bebaute Objekte

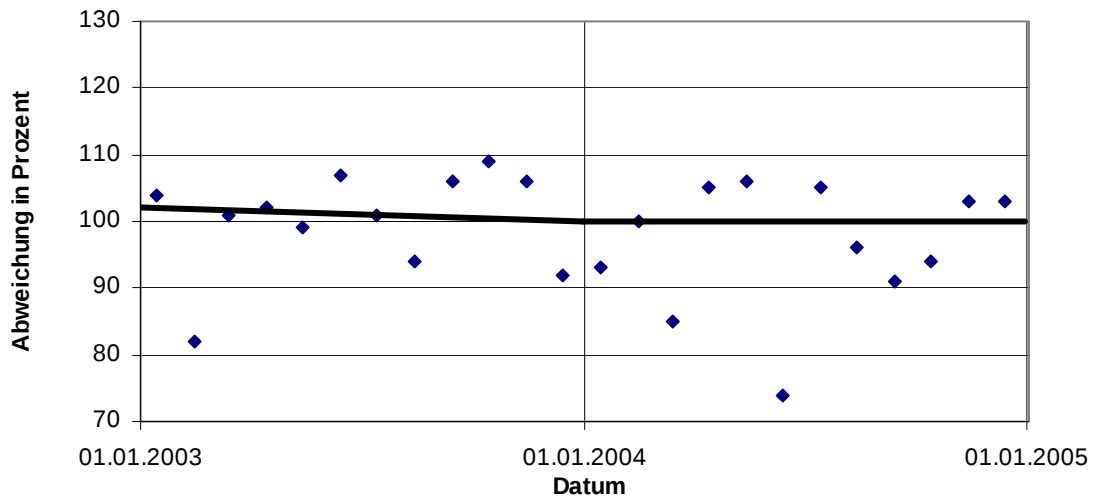
Bebaute Grundstücke EFH und ZFH	116,33	105,13
Bebaute Grundstücke MFH	41,68	31,10
Bebaute Gewerbeobjekte	31,16	25,05
Bebaute sonstige Objekte	4,58	0,00
Wohnungseigentum	61,28	66,27
Teileigentum	1,63	1,40
Gesamtsumme	290,97	260,43

5 Unbebaute Grundstücke

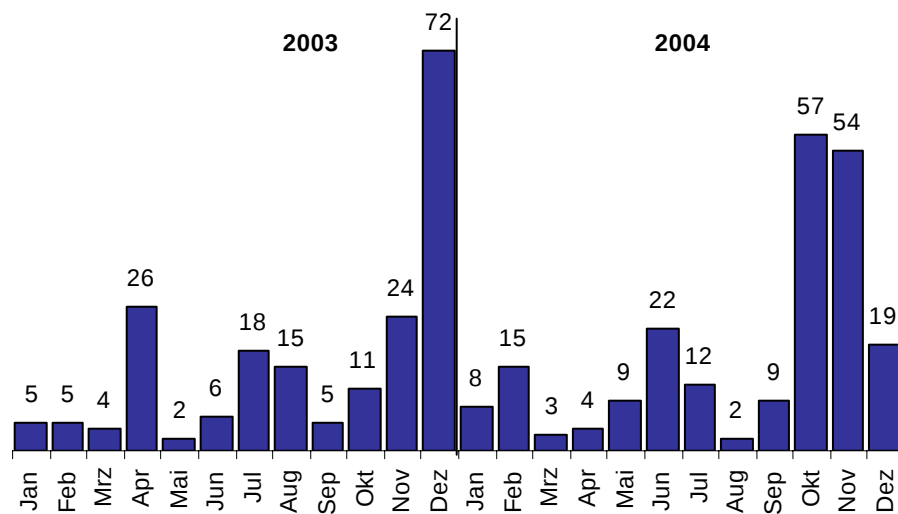
5.1 Individueller Wohnungsbau für Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Berichtszeitraum wurden 61 Verträge über unbebaute Grundstücke für den Bau von 214 Ein- und Zweifamilienhäuser registriert. Das sind 21 Grundstücke mehr 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 (1.1.2004 = 100 %)**



Monatliche Verteilung der Grundstücke



Die folgenden erschließungsbeitragsfreien Werte in (€ / m²) können als typisch für den Ein- und Zweifamilienhausbau genannt werden:

	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (350 m² - 800 m²)	320	260	--
Grundstücke für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (250 m² - 500 m²)	350	280	170
Kleinstgrundstücke zur Bebauung mit Reihenmittelhäusern (150 m² - 300 m²)	360	310	200

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

2004

Anzahl	214	15	10	0	79	10	83	17
Fläche in m²	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

2003

Anzahl	193	35	14	0	15	53	63	13
Fläche in m²	57.675	6.795	8.033	0	6.114	16.373	15.109	5.251
Kaufpreis in 1000 €	15.816	1.988	1.520	0	1.056	4.243	5.161	1.848

2002

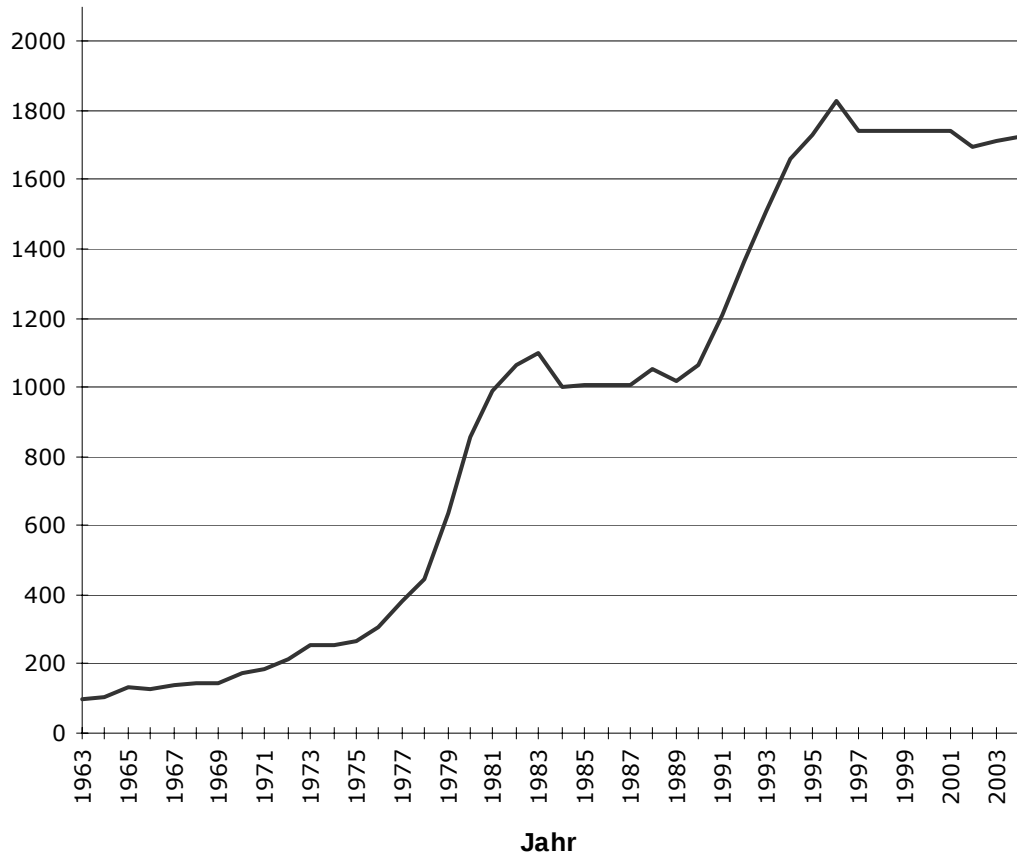
Anzahl	148	17	14	2	17	61	7	30
Fläche in m²	51.784	4.386	8.968	394	4.950	16.407	3.591	13.088
Kaufpreis in 1000 €	13.660	1.239	2.561	133	1.092	4.236	0.802	3.597

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

(1963 = 100)

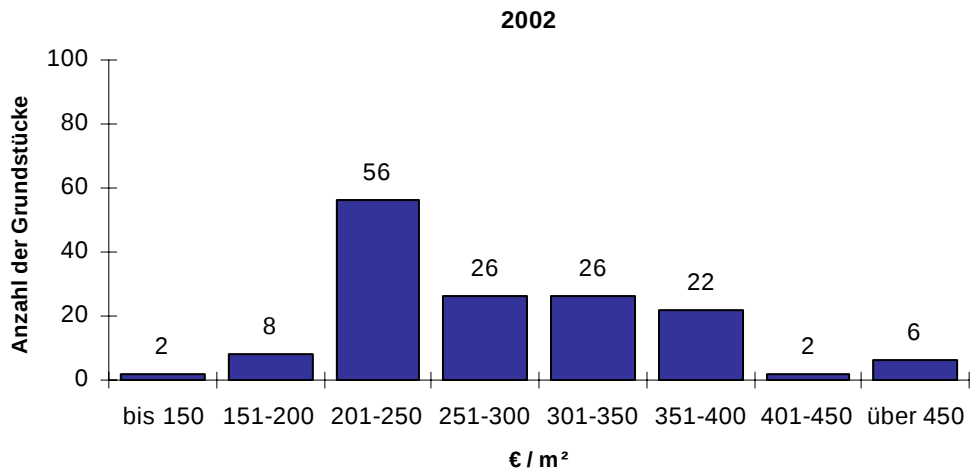
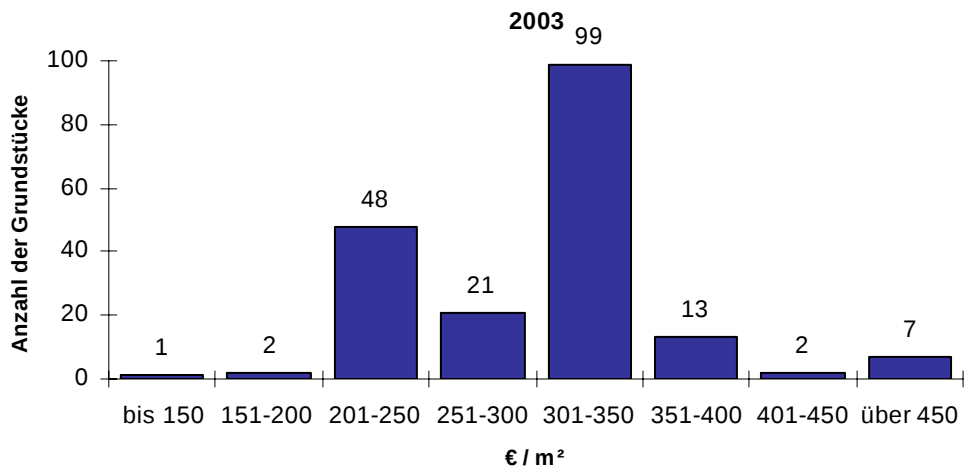
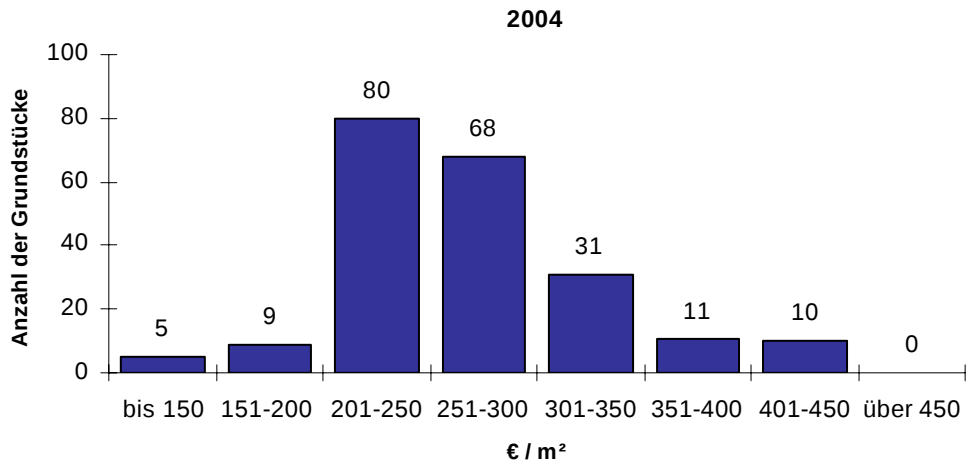
Preisniveau 1963 i.M. ca. 15 € / m²

Index



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

Häufigkeit aufgetretener Baulandpreise in € / m²
(erschließungsbeitragsfreie Werte)



5.2 Geschosswohnungsbau

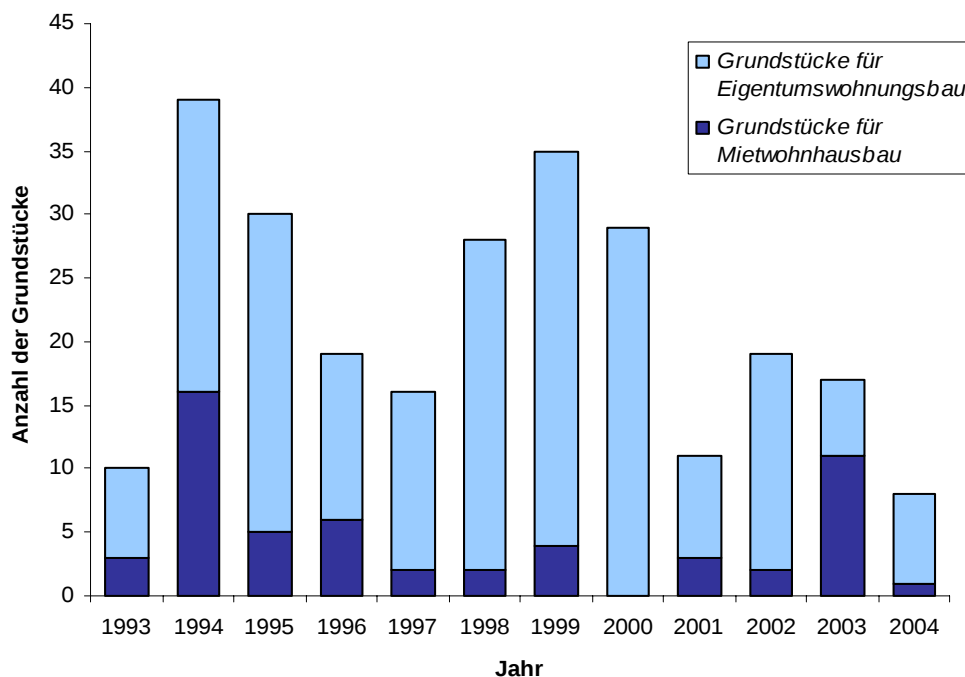
Die Anzahl der Kauffälle hält sich weiter auf niedrigem Niveau. Im Berichtsjahr waren es wieder 7 Verträge, in denen 8 Grundstücke veräußert wurden. Hiervon entfallen 7 Grundstücke auf den Eigentumswohnungsbau, 1 Grundstück auf ein gemischt genutztes Mietobjekt.

Während für den Mietwohnungsbau wegen der geringen Anzahl keine Preisentwicklung ermittelt werden konnte, tendierten die Kaufpreise von Grundstücken für den Bau von Wohnungs- und Teileigentumsobjekten im Niveau der bestehenden Bodenrichtwerte. Sie 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:

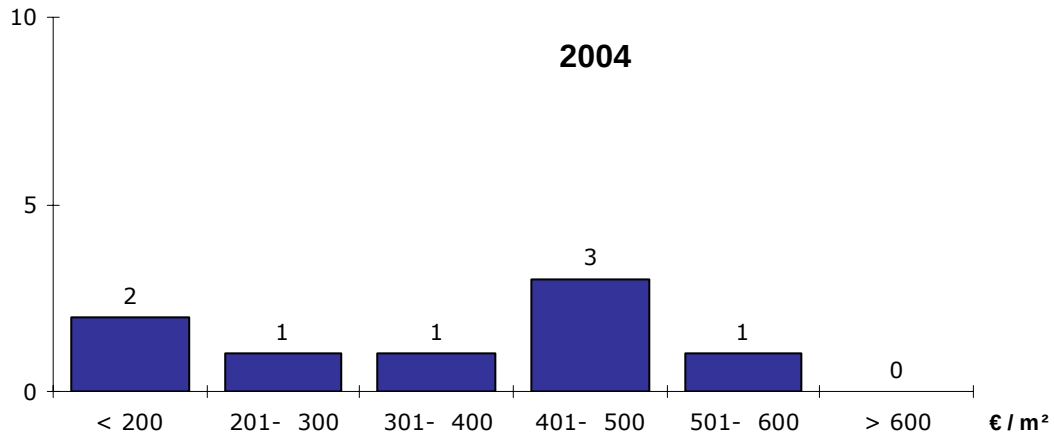
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Grundstücke für den Bau von Mietwohnungen	250	210	160
Grundstücke für gemischt genutzte Objekte (20 – 80 % gewerbliche Nutzung)	330	260	170
Grundstücke für den Bau von Wohnungs- und Teileigentum	430	320	250

Aufteilung der Grundstücke nach Gebäudearten

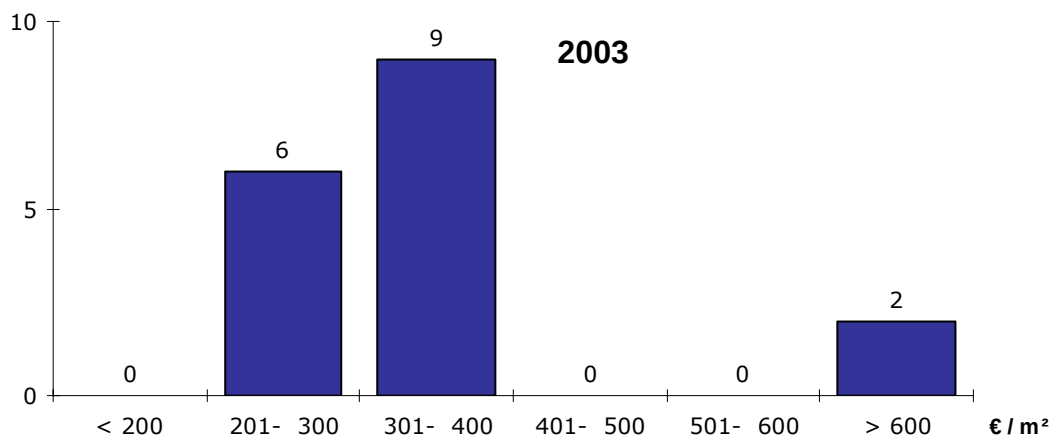


**Häufigkeit aufgetretener Baulandpreise
für den mehrgeschossigen Wohnungsbau**
(erschließungsbeitragsfreie Werte, ohne Erwerb
von Anteilen durch Bauherrengemeinschaften)

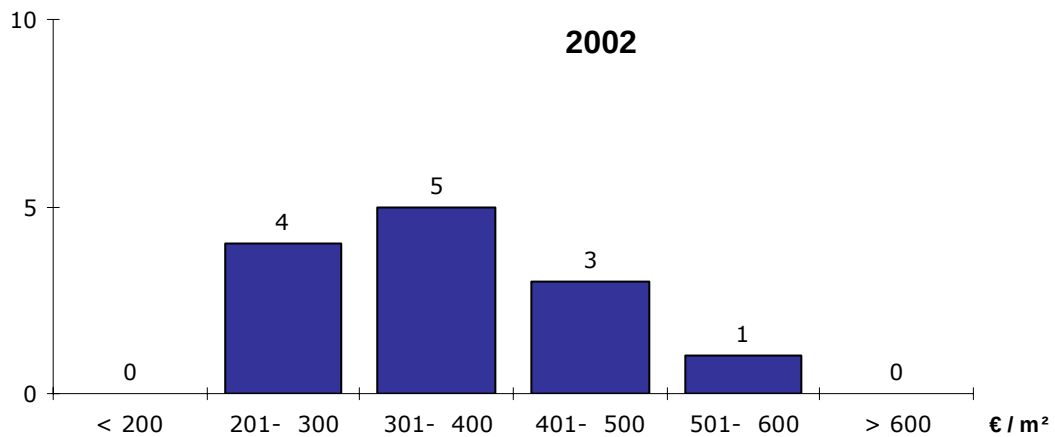
Anzahl der Grundstücke



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 (€ / m²) 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 auf Seite 13 genannten Werte für gemischt genutzte Objekte als typisch angesehen werden. Für die Nebenzentren Speldorf, Styrum und Winkhausen sind auch Richtwerte in der Bodenrichtwertkarte vorhanden.

Für den Bereich der **Innenstadt** hat der Gutachterausschuss eine Lagewertkarte beschlossen. Diese weist ausgehend vom Bodenrichtwert auf der Schlossstraße weitere 20 Lagewerte für die Geschäftslagen der Innenstadt aus. Die Karte kann gegen eine Gebühr von 50,-- € 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. Die angegebenen Durchschnittspreise sind deshalb keine reinen Mittelwerte aus den Kaufpreisen, sondern basieren zudem auf Hintergrundwissen, Erfahrungswerten und sonstigen Abwägungen besonderer Verhältnisse.

Forstwirtschaftliche Flächen (einschließl. Teich- u. Fischwirtschaft)

Jahr	Anzahl	Umsatz in m ²	Durchschnittlicher Preis für Flächen ab 2500 m ²
2004	2	5.752	2,10 €/m ²
2003	2	37.784	
2002	0	0	

Ackerland und Grünland

Jahr	Anzahl	Umsatz in m ²	Durchschnittlicher Preis für Flächen ab 2500 m ²
2004	22	392.610	3,50 €/m ²
2003	7	145.963	
2002	7	173.570	

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)

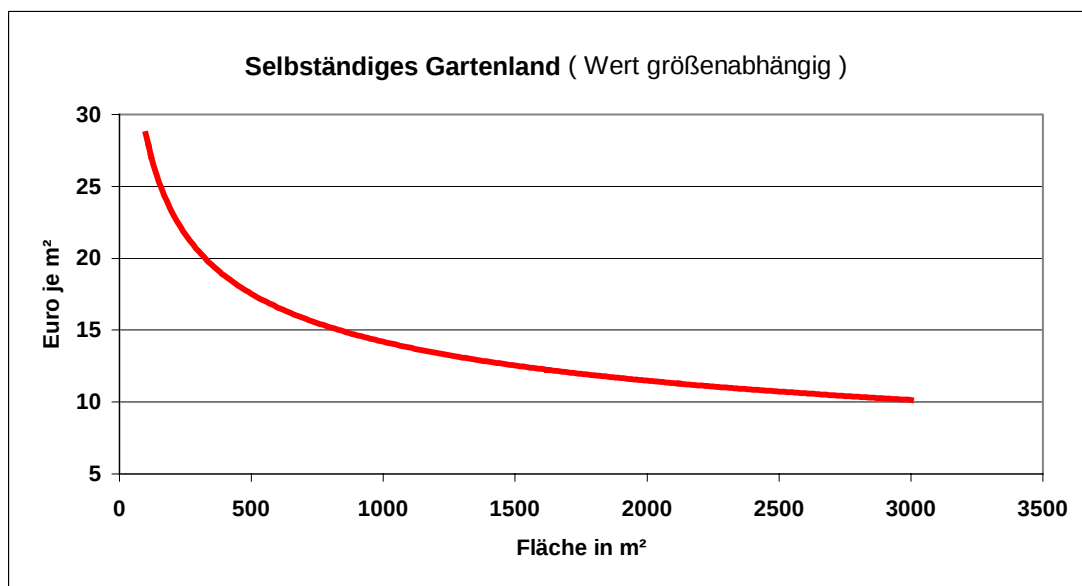
Jahr	Anzahl	Umsatz in m ²	Durchschnittlicher Preis
2004	3	23.698	9,50 €/m ²
2003	5	58.518	
2002	7	13.063	

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, 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

2004

Anzahl	466	95	67	10	155	73	58	8
Fläche in m²	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

2003

Anzahl	462	121	52	17	112	111	36	13
Fläche in m²	279.507	45.283	82.136	8.653	54.120	45.564	23.975	19.776
Kaufpreis in 1000 €	105.126	19.434	16.089	3.656	21.136	30.438	11.967	2.466

2002

Anzahl	535	127	73	15	130	108	69	13
Fläche in m²	336.276	58.230	54.969	12.755	50.682	96.802	53.006	9.832
Kaufpreis in 1000 €	129.007	25.093	21.233	3.367	21.738	30.624	22.725	4.227

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 Wohn- fläche m ²	Ø Preis/m ² Wohnfläche €/m ²	Ø Gesamt- kaufpreis €
freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser 350–800 m ² Grundstück dem Alter entsprechender normaler Zustand	neu	0	keine Werte vorhanden			
	ab 1975	6	580 400-750	190 120-250	1.975 1.200-2.675	352.500 217.500-452.500
	1950-1974	9	620 480-780	150 110-220	1.975 1075-2.600	275.000 202.500-322.500
	bis 1949	7	530 370-690	140 100-200	1.650 550-2.375	230.000 67.500-382.500

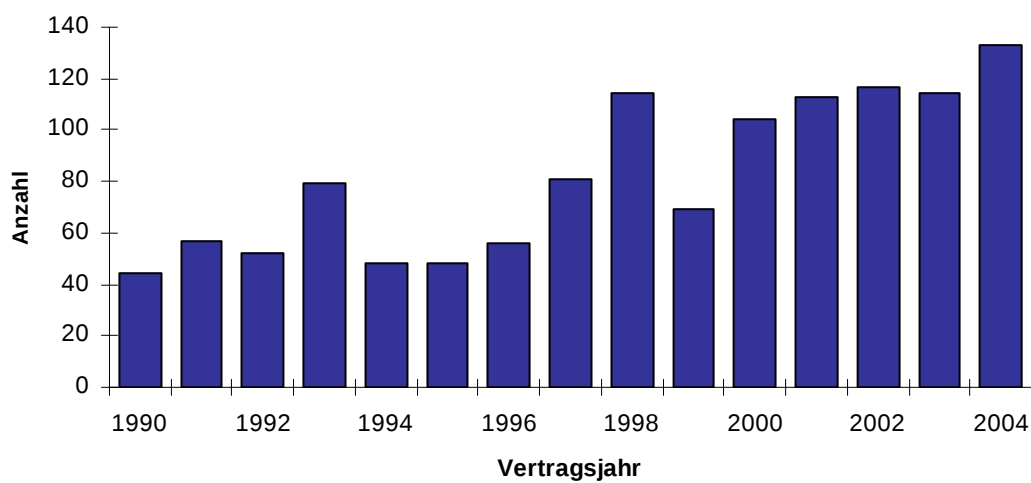
Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften 250–500 m ² Grundstück dem Alter entsprechender normaler Zustand	neu	71	310 250-460	130 100-170	2.025 1.450-2.675	270.000 202.500-377.500
	ab 1975	17	340 250-490	150 120-200	1.900 1.025-2.550	287.500 160.000-375.000
	1950-1974	29	410 260-740	120 60-240	1.625 825-2.650	192.500 62.500-327.500
	bis 1949	27	370 250-490	120 80-320	1.300 550-2.000	150.000 60.000-330.000

Reihenmittelhäuser 150-300 m ² Grundstück dem Alter entsprechender normaler Zustand	neu	35	200 160-260	130 120-140	1.700 1.325-2.050	217.500 180.000-250.000
	ab 1975	11	220 170-270	130 100-170	1.650 1.400-1.950	215.000 180.000-250.000
	1950-1974	21	230 180-300	110 60-200	1.500 875-2.025	160.000 67.500-240.000
	bis 1949	8	250 200-290	100 80-140	1.350 625-2.350	135.000 70.000-240.000

Neuerstellte, schlüsselfertige Doppelhaushälften und Reihenhäuser

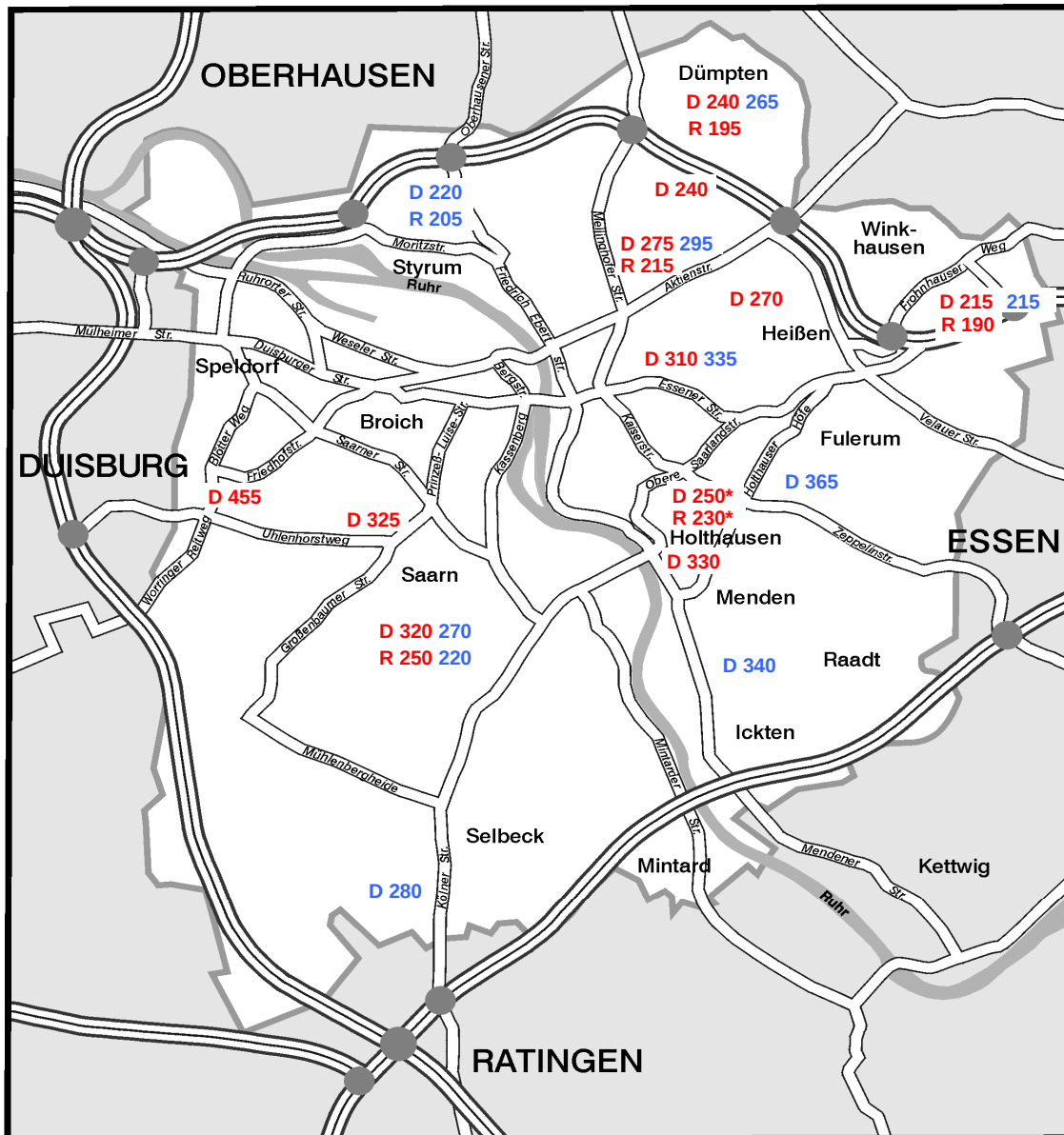
Im Jahre 2004 wurden 133 Objekte veräußert; wieder eine hohe Anzahl, wie aus untenstehender Grafik deutlich wird. Die durchschnittlichen Größen und Preise können der vorstehenden Tabelle entnommen werden. Im Vergleich mit den Vorjahren gaben die Preise (in €/m² Wohnfläche) deutlich nach.

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

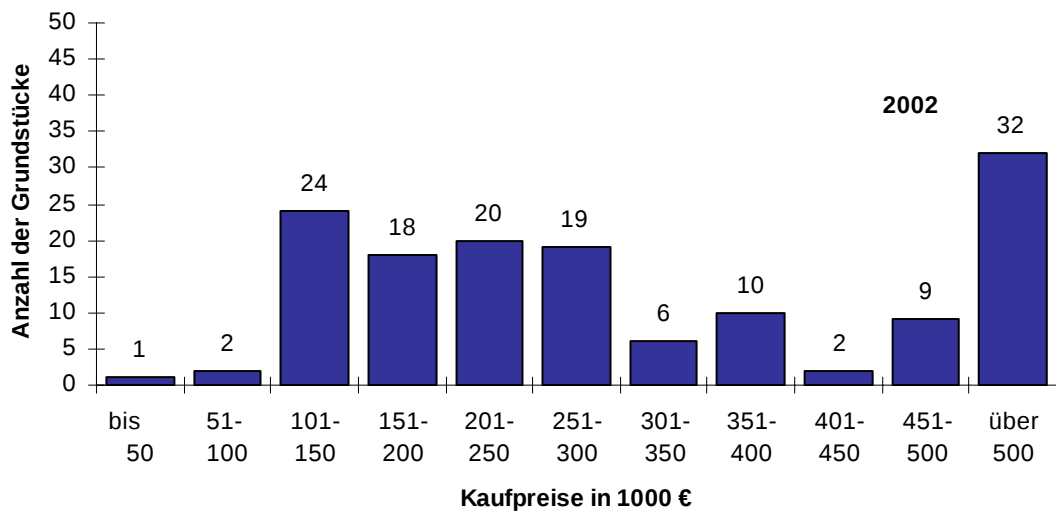
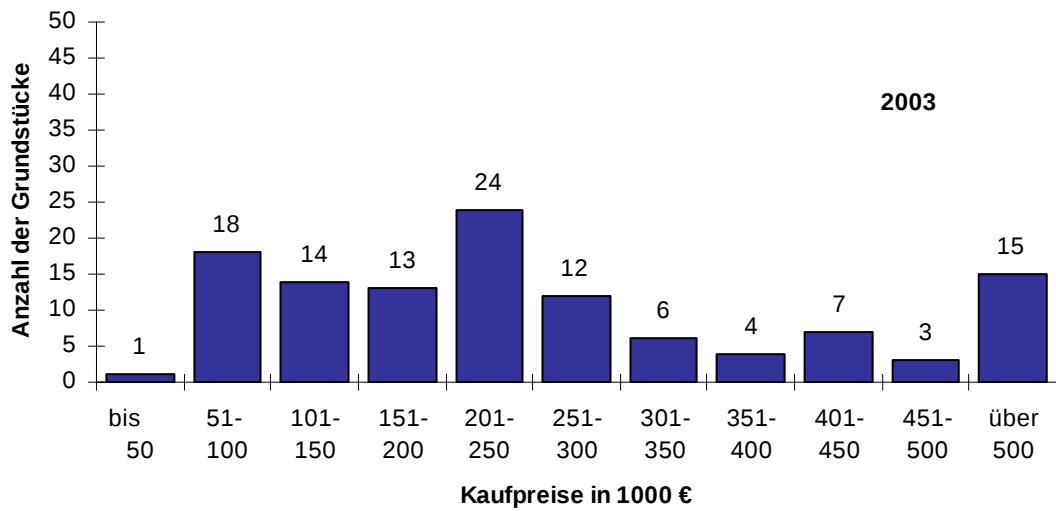
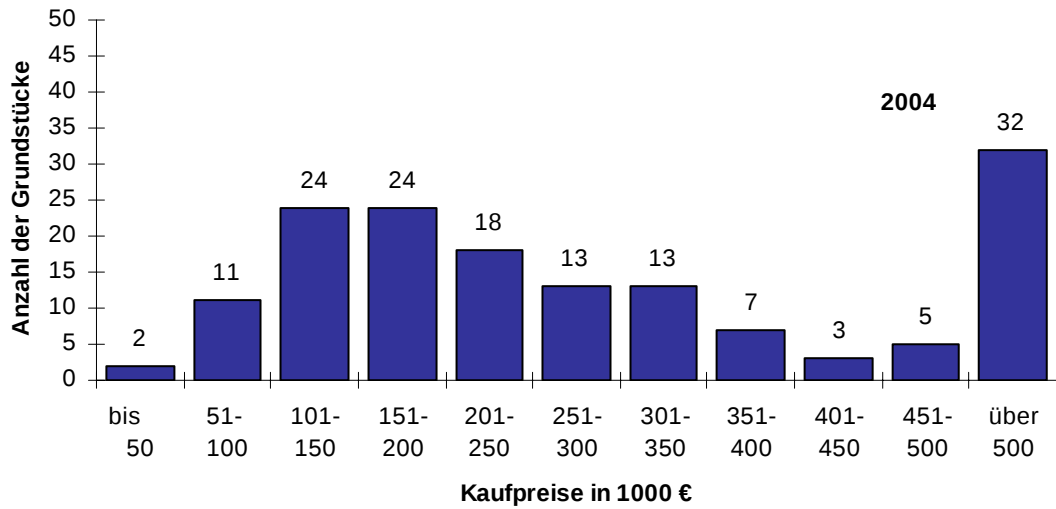
D = Werte für Doppelhaushälften und Reihenhäuser
R = Werte für Reihemittelhäuser

2003

2004

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

2004

Anzahl	150	46	35	29	15	11	13	1
Fläche in m²	117.069	44.828	18.034	13.751	18.563	9.511	11.266	1.116
Kaufpreis in 1000 €	41.682	9.145	8.223	8.232	5.700	4.393	5.424	565

2003

Anzahl	117	39	29	22	17	1	9	0
Fläche in m²	84.592	32.370	19.450	7.617	12.888	In Bezirk 2 enthalten	12.267	0
Kaufpreis in 1000 €	31.103	10.548	8.767	5.242	2.585		3.961	0

2002

Anzahl	143	52	28	23	18	6	16	0
Fläche in m²	107.689	43.041	23.942	11.044	13.165	2.706	13.791	0
Kaufpreis in 1000 €	46.132	15.035	12.219	7.459	4.823	1.687	4.909	0

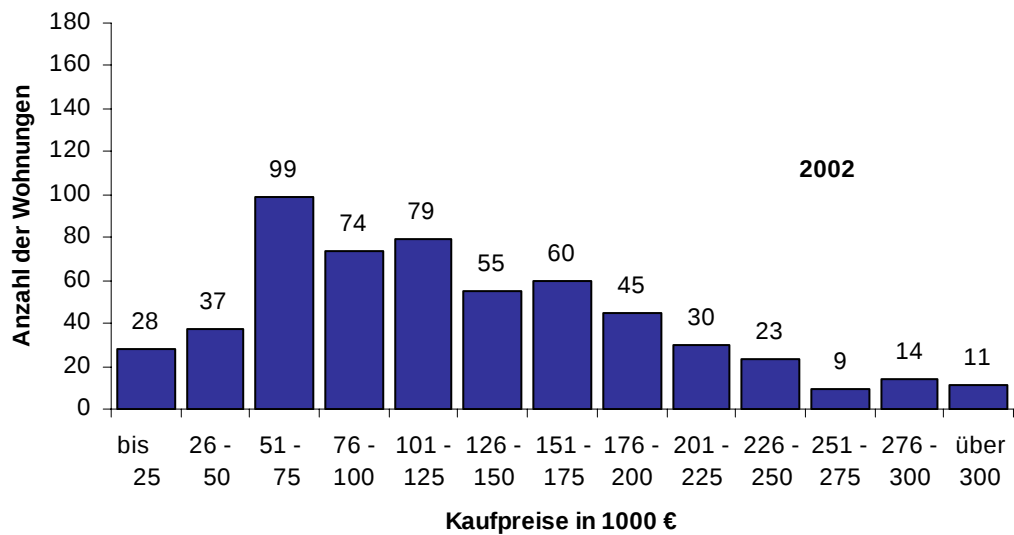
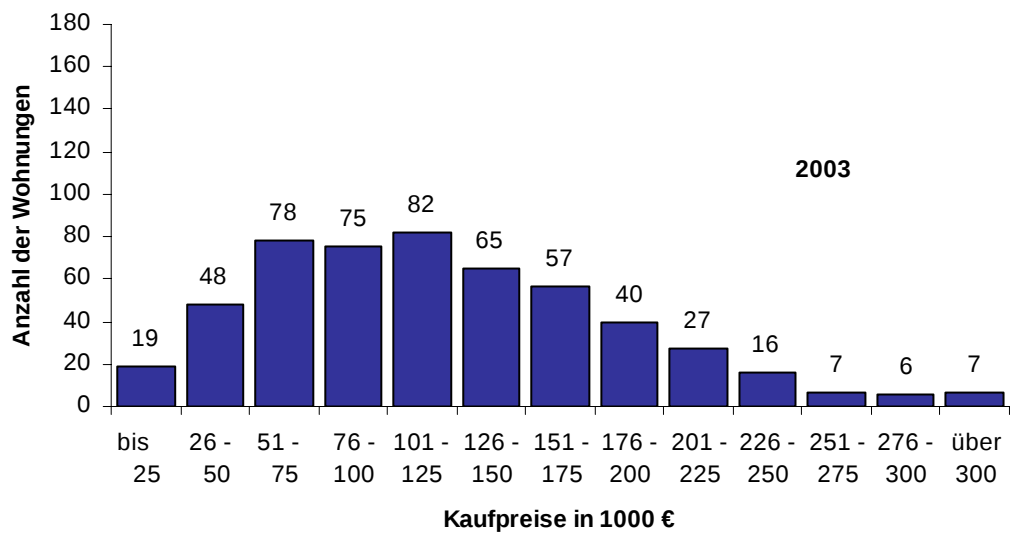
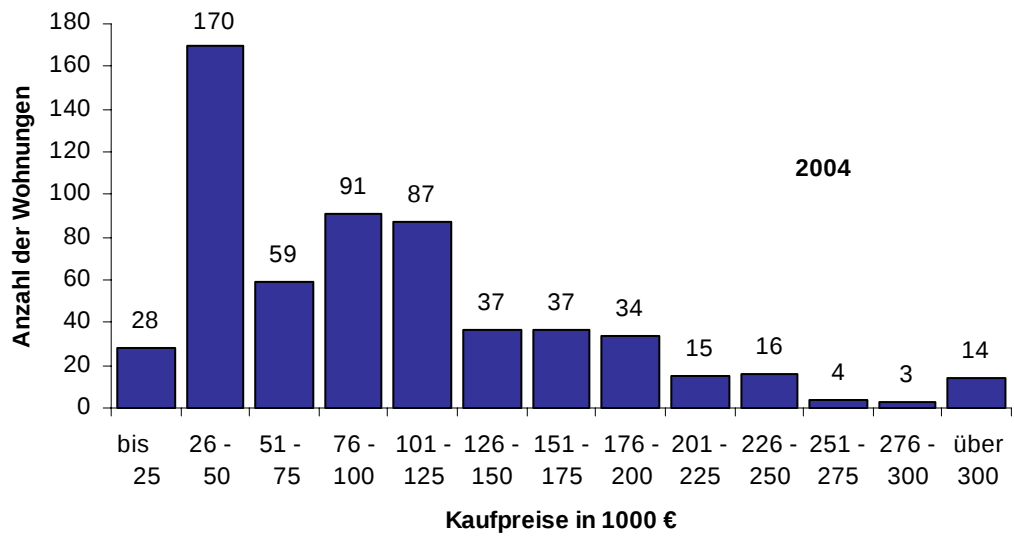
7. Wohnungseigentum

Mehrjähriger Vergleich zu Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Kaufverträgen

Auffällig ist die Entwicklung der Anzahlen der Abgeschlossenheitsbescheinigungen der Neubauwohnungen. Im Jahre 2004 war es mit 112 Fällen die geringste Anzahl seit 1995. 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	
		Neubauwohnungen	umgewandelte Mietwohnungen	Anzahl	Umsatz (in Mio. €)
2004	1.Quartal	66	40		
	2.Quartal	4	22		
	3.Quartal	21	45		
	4.Quartal	21	79		
	insgesamt	112	186	595	61,278
2003	1.Quartal	32	41		
	2.Quartal	24	63		
	3.Quartal	22	62		
	4.Quartal	52	55		
	insgesamt	130	221	527	66,266
2002	1.Quartal	42	48		
	2.Quartal	28	89		
	3.Quartal	67	74		
	4.Quartal	21	27		
	insgesamt	158	238	564	75,524
2001	1.Quartal	131	35		
	2.Quartal	61	61		
	3.Quartal	21	66		
	4.Quartal	65	39		
	insgesamt	278	201	572	68,606
2000	insgesamt	306	400	520	53,621
1999	insgesamt	423	283	581	81,055
1998	insgesamt	180	186	570	65,114
1997	insgesamt	237	403	532	62,781
1996	insgesamt	301	298	475	67,914
1995	insgesamt	256	217	488	56,470

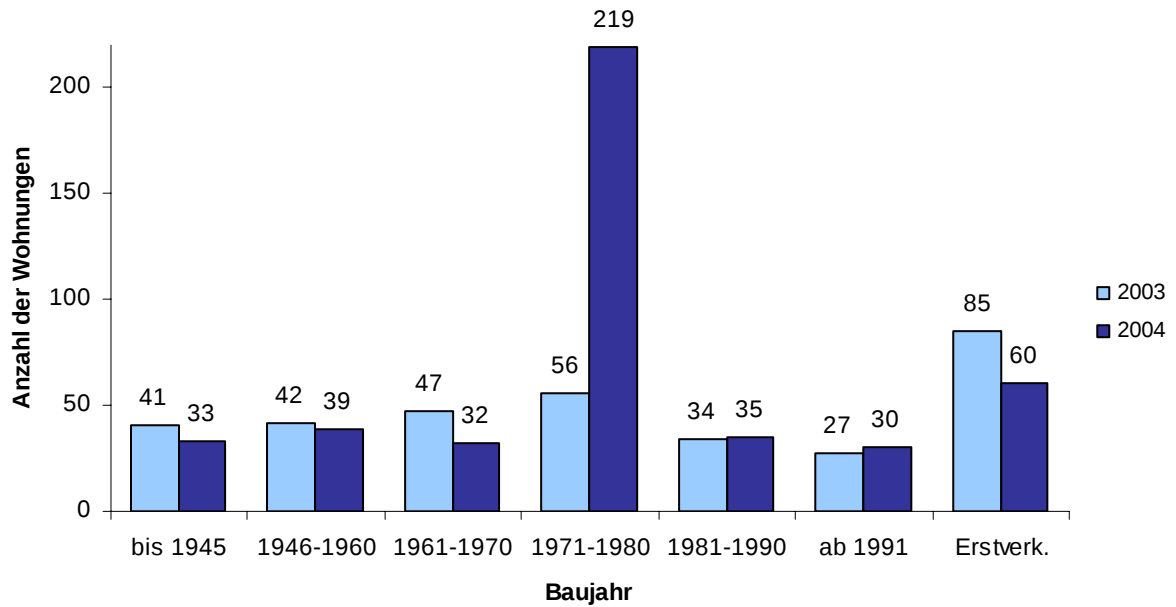
Häufigkeit aufgetretener Wohnungspreise



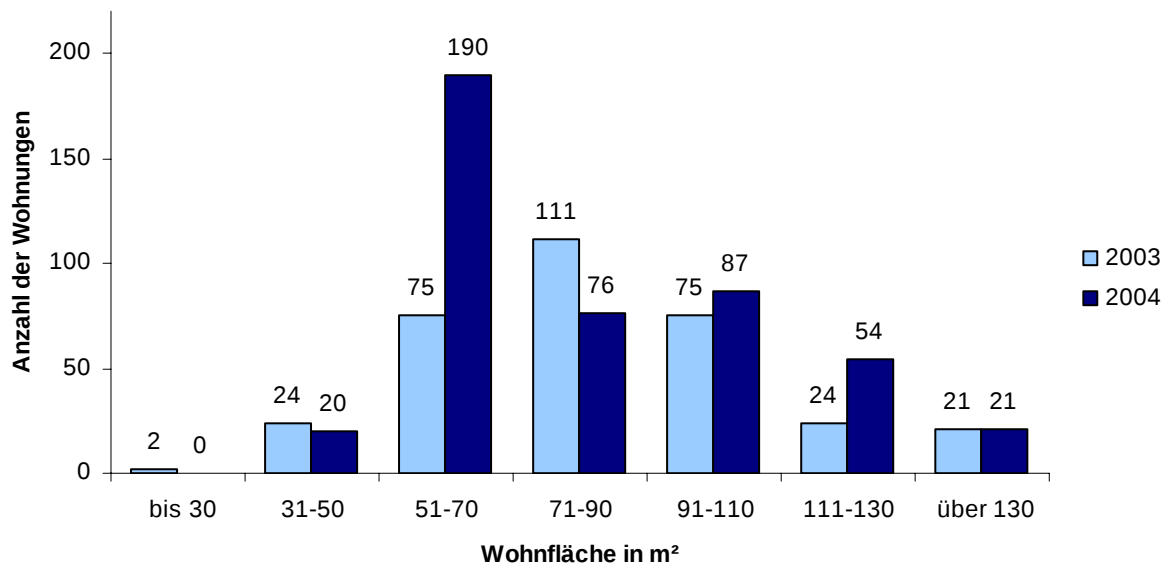
Häufigkeit der auswertbaren Kauffälle

(2003 = 63 %, 2004 = 75 %)

Verteilung nach Baujahren



Verteilung nach Wohnflächen



Kaufpreistabelle für Wohnungseigentum in € / m² Wohnfläche

Durchschnittspreise für Wohnungen mittlerer Ausstattung (Zentralheizung, Bad, Isolierverglasung) zwischen 50 und 110 m² Wohnfläche ohne Kfz-Stellplatzanteil									Stand Januar 2005
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	1150	1050	1100	1175	1275	1400	1600
	Dümpten und nördl. der Aktienstraße	mittel	1200	1100	1175	1250	1375	1650	1850
2	Speldorf, Broich	gut	1275	1225	1275	1325	1575	1825	2300
		mittel	1200	1100	1175	1250	1400	1625	1900
3	Mülheim- Mitte	gut	1375	1250	1350	1450	1600	1825	2175
		mittel	1250	1075	1125	1175	1425	1675	1925
4	Heißen, Fulerum, Winkhausen	gut	1350	1200	1325	1400	1600	1825	2050
		mittel	1300	1125	1200	1275	1400	1750	1925
5	Saarn	gut	1400	1250	1325	1425	1700	1825	2100
		mittel	1325	1175	1275	1350	1600	1725	1950
6	Holthausen, Menden, Raadt	gut	1425	1200	1350	1450	1750	2000	2125
		mittel	Aus diesem Bereich liegen nicht genügend Kaufpreise vor.						2000
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 3.500,- € je Außenstellplatz, um 7.500,- € je Garage bzw. um 8.500,- € je Einstellplatz in einer Sammel-/Tiefgarage zu erhöhen.							

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 BauGB). 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 veröffentlicht.

Seit Mitte des Jahres 2003 werden die Bodenrichtwerte auch landesweit unter der Internetadresse **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 m² 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 als Übersicht über das Bodenpreisniveau gebietstypische Werte. 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 Mietwohngrundstücken in der Regel bis ca. 30 m Grundstückstiefe, bei Ein- und Zweifamilienhäusern bis ca. 40 m Tiefe. (Die BNZ - Berechnung entspricht 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 23 zu den Wertermittlungsrichtlinien von 1991. 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	1,17	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 1,12 zu entnehmen. Es ergibt sich der Rechenansatz:

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

9.1.2 Kleinstgrundstücksfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser bis 250 m² Grundstücksgröße

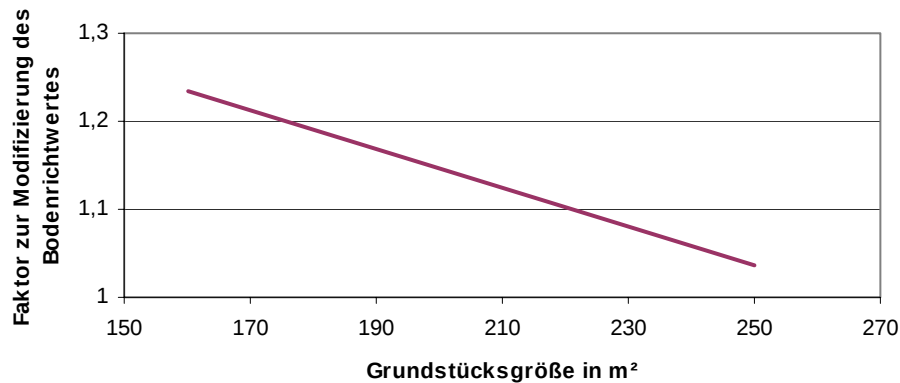
Für die Ermittlung der Kleinstgrundstücksfaktoren wurden 60 Kauffälle der Jahre 2002 bis 2004 mit Grundstücksgrößen unter 300 m² auf ihr Preisniveau zum zugehörigen Bodenrichtwert untersucht.

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.

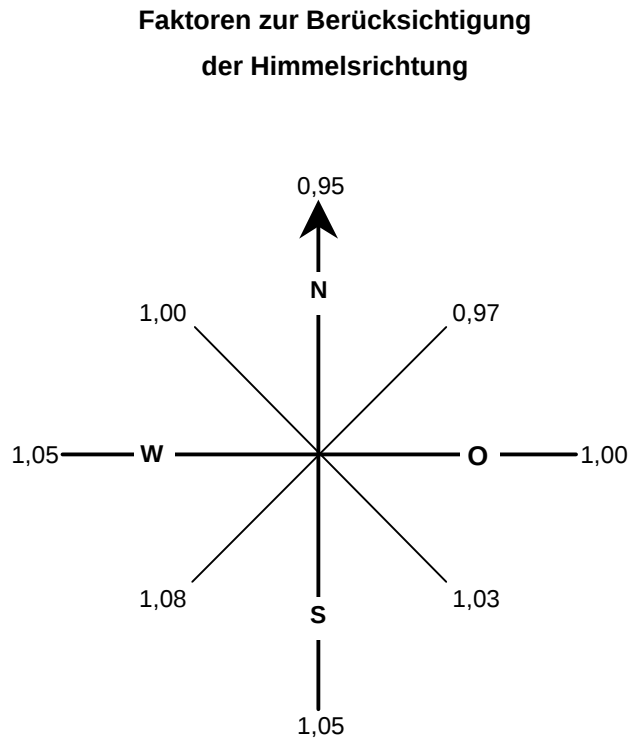


Hinweis :

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	=	210 € / m ² , BNZ = 0,5

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 (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 m²-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 Liegenschaftszinsen 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 $\text{Reinertrag} / \text{Kaufpreis} \times 100$. Die weitere Berechnung erfolgt iterativ solange, bis das Ergebnis in der zweiten Nachkommastelle stabil ist.
- Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, werden ausgeschlossen.
- Die Nachhaltigkeit der von den Erwerbern erfragten Mieten werden durch den örtlichen Mietenspiegel für Wohnraum bzw. durch den Mietenspiegel für Gewerbe der Grundstücksbörse-Ruhr e.V. überprüft.
- Die Bewirtschaftungskosten richten sich nach der Zweiten Berechnungsverordnung bzw. für Gewerbe nach der Anlage 2 des AGVGA-NRW-Modells.
- Als Gesamtnutzungsdauer wurden festgelegt:

Drei- und Mehrfamilienwohnhäuser	80 Jahre
Gemischt genutzte Objekte	70 Jahre.
- Objekte mit einer Restnutzungsdauer 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 2003 und 2004 die folgenden Werte ermittelt:

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz	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
Dreifamilienhäuser	4,8	4	207	855	5,2	33
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,6</i>		<i>+/- 20</i>	<i>+/- 301</i>	<i>+/- 0,9</i>	<i>+/- 7</i>
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblichem Anteil bis zu 20% des Rohertrages)	5,4	21	396	704	4,8	33
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,4</i>		<i>+/- 152</i>	<i>+/- 170</i>	<i>+/- 0,6</i>	<i>+/- 7</i>
Gemischt genutzte Gebäude (mit gewerblichem Anteil von über 20% bis zu 80% des Rohertrages)	7,0	2	534	797	6,2	30
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 0,4</i>		<i>+/- 44</i>	<i>+/- 251</i>	<i>+/- 1,7</i>	<i>+/- 0</i>

9.2 Marktanpassungsfaktor für Sachwertobjekte

Zur Ermittlung der Marktanpassung wurden 32 Kauffälle für Einfamilienhäuser aus dem Jahre 2002 untersucht und ihre ermittelten Sachwerte mit den gezahlten Kaufpreisen verglichen. Hierbei kamen parallel die Berechnungen nach Ross/Brachmann und die Methode über Normalherstellungskosten 1995 zum Einsatz. Als Gesamtnutzungsdauer wurden 90 Jahre angesetzt, die Alterswertminderung erfolgte nach Ross.

Die Untersuchung führte zu folgenden zwei logarithmischen Ansätzen :

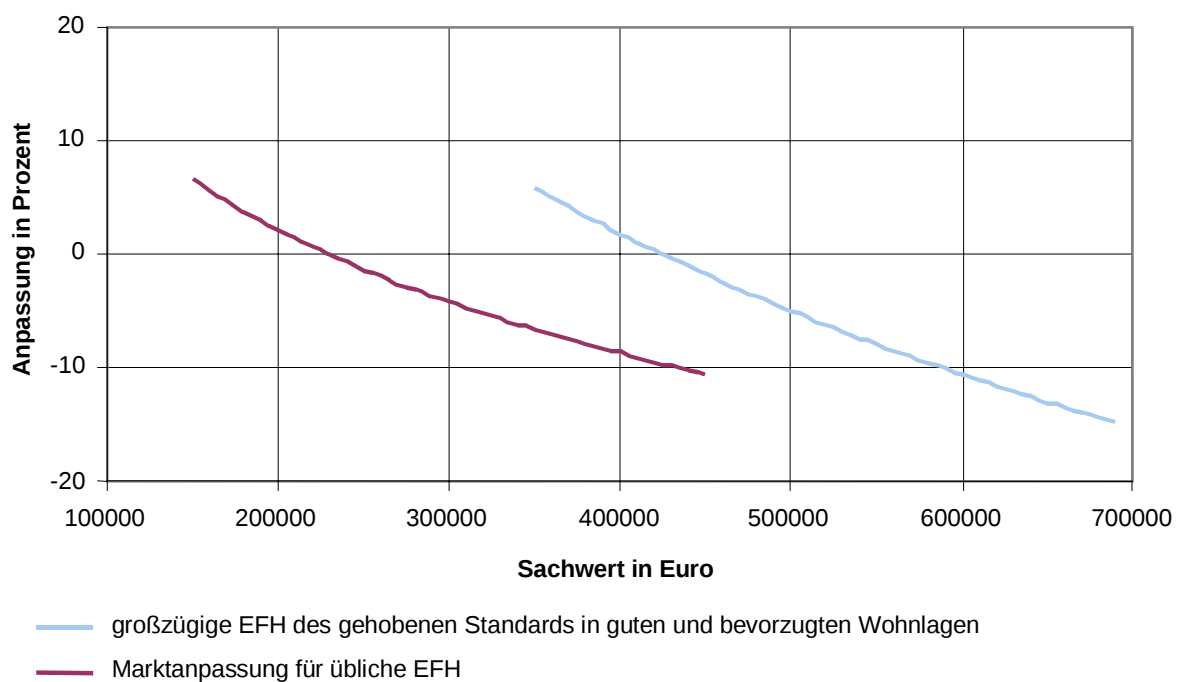
Für **großzügige EFH** des gehobenen Standards in guten und bevorzugten Wohnlagen

$$\text{Anpassung} = 394,11 - 30,414 * \ln(x) \quad \text{Korrelation } r = 0,54$$

Für **übliche EFH**

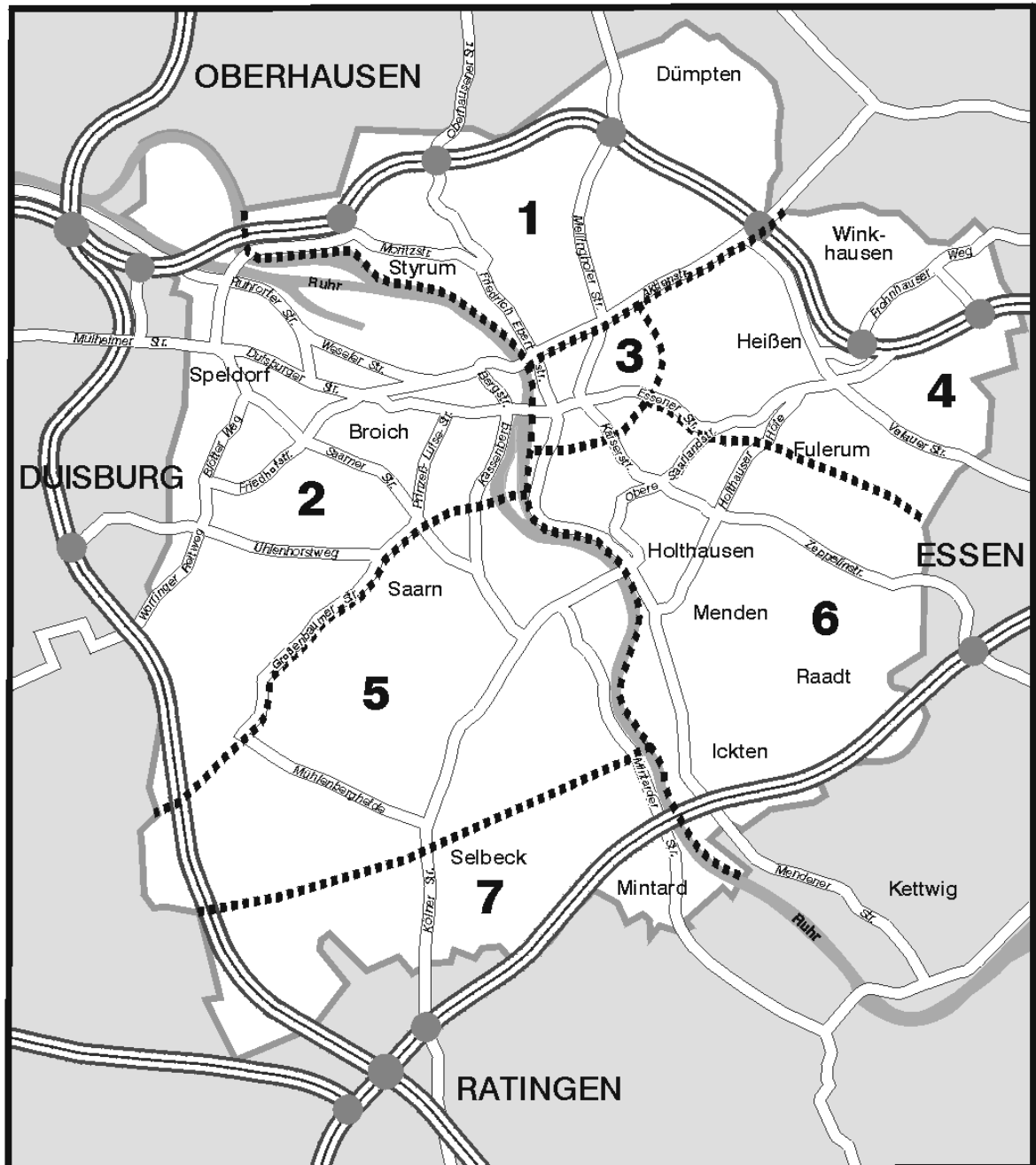
$$\text{Anpassung} = 192,16 - 15,569 * \ln(x) \quad \text{Korrelation } r = 0,36$$

x = Sachwert in Euro



Beispiel: Ermittelter Sachwert für ein großzügiges Objekt	500.000,- €
- Marktanpassung	- 5 %
- somit Verkehrswert	475.000,- €

Anlage



Räumliche Bereiche des Stadtgebietes

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