



Grundstücksmarktbericht **2024** für die Stadt Mülheim an der Ruhr

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Mülheim an der Ruhr

Grundstücksmarktbericht 2024

Berichtszeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Mülheim an der Ruhr

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Mülheim an der Ruhr
gemäß Beschluss vom 15.02.2024

Geschäftsstelle

Technisches Rathaus
Hans-Böckler-Platz 5
45468 Mülheim an der Ruhr
Telefon: 0208 / 455-6205
Fax: 0208 / 455-6299
E-Mail: gutachterausschuss@muelheim-ruhr.de
Internet: www.gars.nrw/muelheim-ruhr



Druck

Stadt Mülheim an der Ruhr

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden.

Bildnachweis

Altes Rathaus, Aufnahme vom 13.07.2023

© Helena Grube, Stadt Mülheim an der Ruhr

Lizenz

Für die über BORIS-NRW bereitgestellten Daten gilt die „Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0).

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	9
3	Umsätze	11
3.1	Gesamtumsatz	11
3.2	Umsatz unbebaute Grundstücke	12
3.3	Umsatz bebaute Grundstücke	15
3.4	Umsatz Wohnungseigentum	19
4	Unbebaute Grundstücke	20
4.1	Individueller Wohnungsbau	20
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	22
4.3	Gewerbliche Bauflächen	24
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	24
4.4.1	Forstwirtschaftliche Flächen	25
4.4.2	Ackerland und Grünland	25
4.4.3	Hausgartenflächen	26
4.4.4	Selbständiges Gartenland	26
4.4.5	Begünstigtes Agrarland	26
4.5	Sonstige unbebaute Grundstücke	27
4.5.1	Garagen- und Stellplatzgrundstücke	27
4.5.2	Private Erschließungsflächen	27
4.6	Untersuchung zu der Höhe von Abbruchkosten	28
4.7	Bodenrichtwerte	29
4.7.1	Definition	29
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW	30
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	32
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	33
4.7.5	Indexreihen	38
5	Bebaute Grundstücke	39
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	39
5.1.1	Durchschnittspreise	39
5.1.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	41
5.1.3	Indexreihen	45
5.1.4	Sachwertfaktoren	46
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	51
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	52
5.2.2	Rohtragsfaktoren	54
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	55
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	55
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	56

6	Wohnungs- und Teileigentum	56
6.1	Wohnungseigentum	56
6.1.1	Durchschnittspreise	60
6.1.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	61
6.1.3	Indexreihen	63
6.1.4	Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum (vermietet)	64
6.1.5	Rohertragsfaktoren	64
6.2	Teileigentum	65
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	66
8	Modellbeschreibungen	67
8.1	Sachwertmodell – Beschreibung der Modellparameter	67
8.2	Ertragswertmodell – Beschreibung der Modellparameter	68
8.3	Immobilienrichtwerte – Beschreibung der Modellparameter	69
9	Mieten und Pachten	71
10	Kontakte und Adressen	72
11.	Anlagen	73

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
-	nichts vorhanden
∅	Durchschnitt
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher
*	Hinweis auf eine Anmerkung

Abkürzungen

Abkürzung	Bedeutung
Mittel	Mittelwert
Min	Minimalwert
Max	Maximalwert
EFH	Einfamilienhaus
ZFH	Zweifamilienhaus
MFH	Mehrfamilienhaus
m ²	Quadratmeter
ha	Hektar
Mio.	Millionen
RND	Restnutzungsdauer
GND	Gesamtnutzungsdauer
GFZ	Geschossflächenzahl
inkl.	inklusive
MwSt.	Mehrwertsteuer
Tsd.	Tausend
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
ÖbVI	Öffentlich bestellte/r Vermessungsingenieur*innen

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mülheim an der Ruhr ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft für einen Zeitraum von fünf Jahren bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Sie haben ihre Aufgaben unparteiisch, objektiv und gewissenhaft auszuführen und sind hinsichtlich der bei ihrer Tätigkeit erhaltenen persönlichen und wirtschaftlichen Information zur Verschwiegenheit verpflichtet.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mülheim an der Ruhr besteht derzeit aus 14 Mitgliedern (einschließlich der Vertretung des Mülheimer Finanzamtes). Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung und Veröffentlichung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeit bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist organisatorisch beim Amt für Geodaten, Kataster und Wohnbauförderung (Amt 62) eingerichtet. Die Stadt Mülheim an der Ruhr stellt für die Geschäftsstelle fachlich geeignetes Personal und Sachmittel im erforderlichen Umfang zur Verfügung.

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORIS-NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten,
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2023 wurden in der Stadt Mülheim an der Ruhr 1.099 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke registriert. Die Zahl der Verträge ist damit um 11,8% gefallen (1.246 Kauffälle in 2022). Die Geldumsätze betragen 376,41 Millionen Euro in 2023, gegenüber 475,92 Millionen Euro in 2022 (-20,9%).

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge von Baugrundstücken ist um rd. 37% von 60 (2022) auf 38 (2023) gefallen. Wie auch in den Vorjahren ist sowohl für selbstgenutzte Objekte wie Ein- und Zweifamilienhäuser als auch für Renditeobjekte (Mehrfamilienhäuser) der Bedarf an Baugrundstücken so hoch, dass vermehrt bebaute Grundstücke gekauft werden, die dann durch einen Abbruch einen Neubau ermöglichen.

Der Geldumsatz ist 2022 um 14% gefallen, 2023 ist er um weitere 42% gefallen. Der größte Anteil des Geldumsatzes wurde in 2023 im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke erzielt. Die Untersuchung des Kaufpreismaterials bei den Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken hat ergeben, dass die Kaufpreise in allen Wohnlagen gefallen sind. Auch bei Baugrundstücken für Renditeobjekte (Mehrfamilienhäuser) war im gesamten Stadtgebiet ein Rückgang zu verzeichnen.

Bebaute Grundstücke

Die Gesamtanzahl der Kaufverträge von bebauten Grundstücken ist um rd. 10% gefallen von 519 (2022) auf 468 (2023). Im Einzelnen sind die Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern um 2,3% und die Verkäufe im Geschosswohnungsbau um 12,9% zurückgegangen.

Eigentumswohnungen

Die Zahl der verkauften Wohnungs- und Teileigentumseinheiten ist mit 619 (2022) zu 555 (2023) um rd. 11% gefallen. Die Untersuchung nach Lagen ergab, dass in allen Lagen eine negative Preisentwicklung zu verzeichnen ist.

Bei den Weiterverkäufen gab es einen Preisrückgang von rund 8%.

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

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

Diese sind:

- Anzahl der veräußerten Immobilien
- Summe der umgesetzten Flächen
- Summe der umgesetzten Kaufpreise

Sie werden nachfolgend für die verschiedenen Teilmärkte angegeben. Zu Vergleichszwecken sind in den Tabellen auch die entsprechenden Zahlen der Vorjahre genannt.

Hinweis:

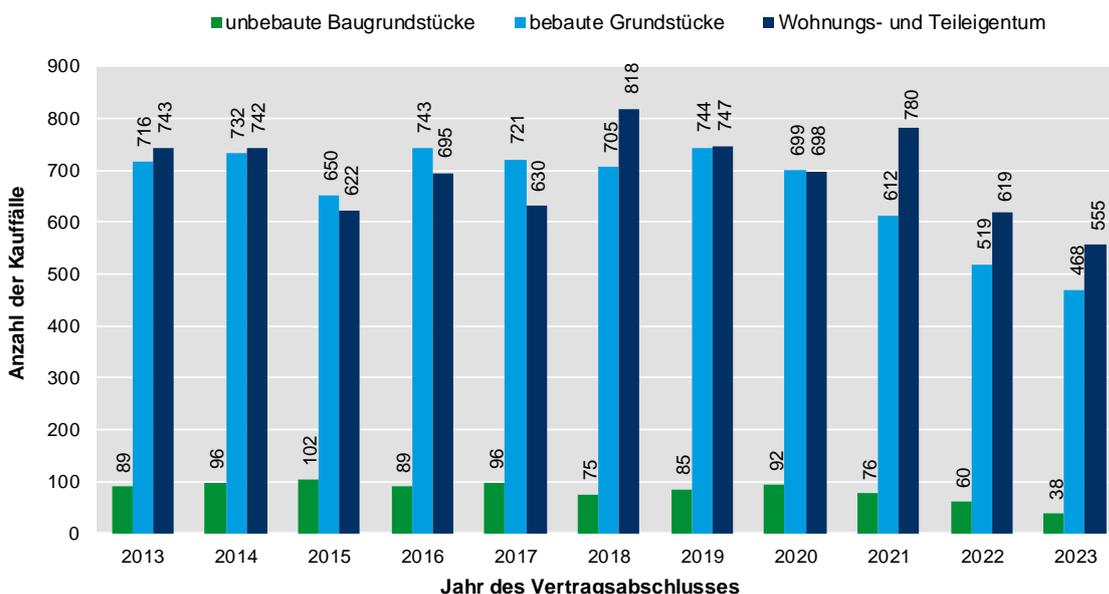
In den Umsatzzahlen sind auch Fälle enthalten, die auf besonderen Vertragsverhältnissen beruhen. Sie können deshalb nicht für die Berechnung von typischen Durchschnittswerten verwendet werden und sind auch in Detailuntersuchungen nicht enthalten.

Die Anzahl der veräußerten Objekte ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 12% gefallen. Der Flächenumsatz aus den Kaufverträgen des Berichtsjahres ist gegenüber 2022 um rd. 33% gestiegen.

Der Geldumsatz ist gegenüber dem letzten Berichtsjahr um rd. 21% gefallen.

	2021	2022	2023
Anzahl der Objekte	1.528	1.246	1.099
Flächenumsatz in ha	77,87	74,06	98,58
Geldumsatz in Mio. Euro	580,81	475,92	376,41

Vertragseingänge für unbebaute und bebaute Grundstücke



3.2 Umsatz unbebaute Grundstücke

Anzahl der Objekte

Grundstückskategorie	2021	2022	2023
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	54	35	26
Mehrfamilienhausgrundstücke	16	22	10
Gewerbegrundstücke (tertiäre Nutzung)	2	2	2
Gewerbe-/Industriegrundstücke (Produktion usw.)	4	1	0
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	11	10	5
Entwicklungsland (Bauerwartung / Rohbauland)	3	2	0
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u. ä.)	46	36	33
Gesamt	136	108	76

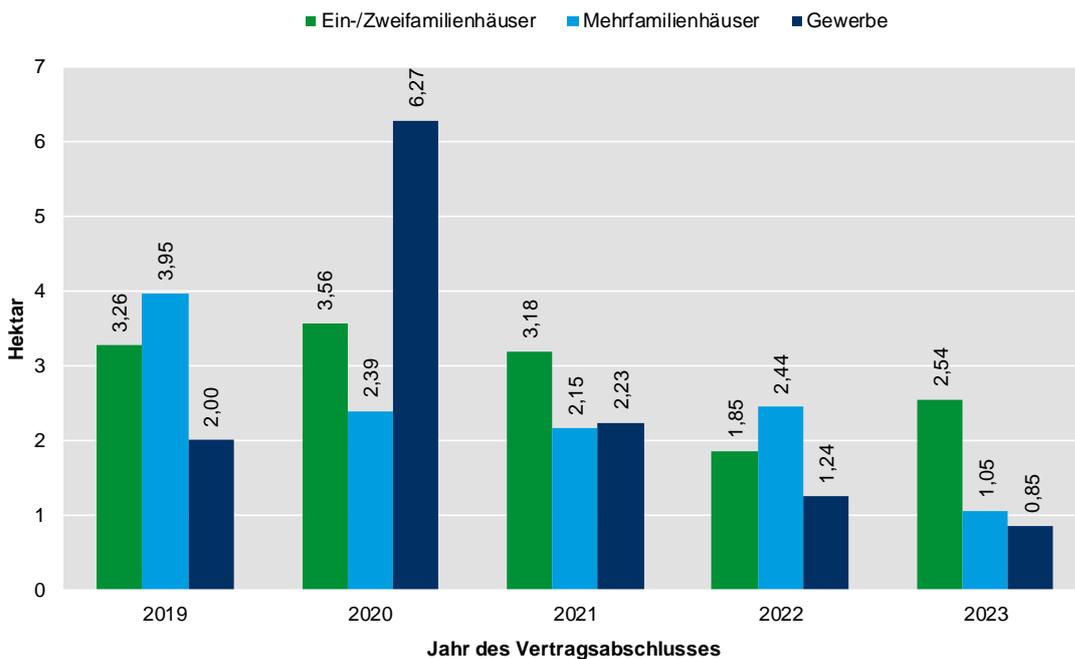
Flächenumsatz in ha

Grundstückskategorie	2021	2022	2023
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	3,18	1,85	2,54
Mehrfamilienhausgrundstücke	2,15	2,44	1,05
Gewerbegrundstücke (tertiäre Nutzung)	0,26	0,93	0,85
Gewerbe-/Industriegrundstücke (Produktion usw.)	1,97	0,31	0
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	13,98	18,66	6,00
Entwicklungsland (Bauerwartung / Rohbauland)	0,92	1,12	0
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u. ä.)	2,58	2,09	2,22
Gesamt	25,04	27,40	12,66

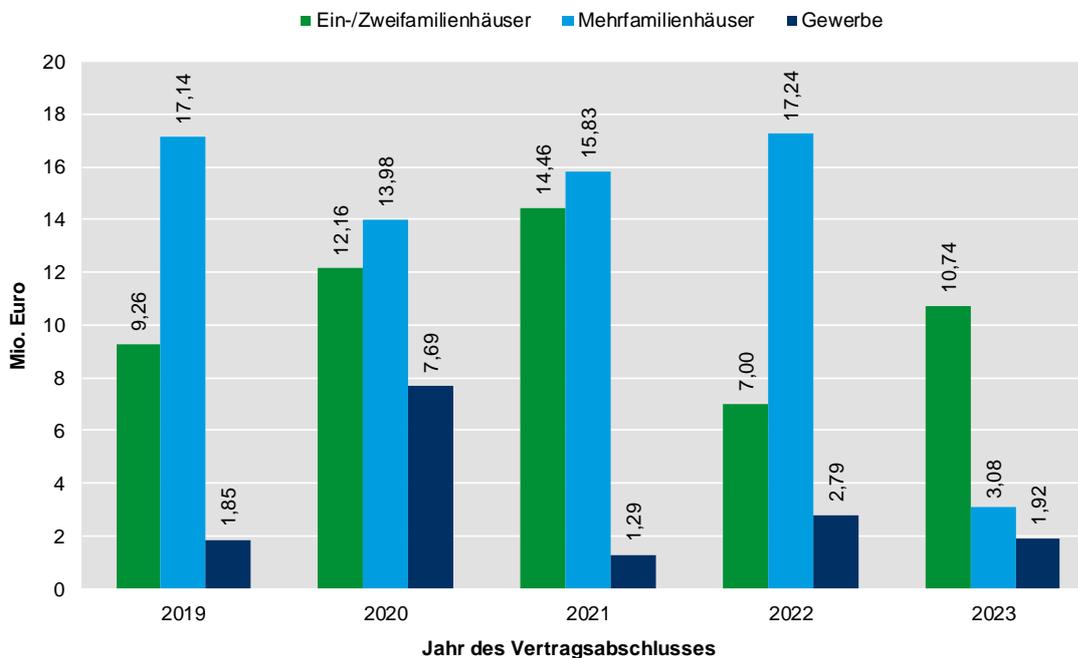
Geldumsatz in Mio. Euro

Grundstückskategorie	2021	2022	2023
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	14,46	7,00	10,74
Mehrfamilienhausgrundstücke	15,83	17,24	3,08
Gewerbegrundstücke (tertiäre Nutzung)	0,36	2,01	1,92
Gewerbe-/Industriegrundstücke (Produktion usw.)	0,93	0,78	0
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	0,71	0,71	0,49
Entwicklungsland (Bauerwartung / Rohbauland)	2,61	6,05	0
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u. ä.)	2,21	3,17	1,34
Gesamt	37,11	36,96	17,57

Flächenverteilung der Hauptmärkte



Geldumsatzverteilung der Hauptmärkte



Umsatz nach Bezirken (ohne Erbbaurechte) für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
(Bezirksübersicht als Lageplan-Anlage am Ende des Marktberichtes)

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

2021

Anzahl	54	7	12	0	11	18	4	2
Grundstücks- flächen in m ²	31.819	4.317	7.622	0	5.272	6.855	5.253	2.500
Kaufpreis in 1.000 Euro	14.464	1.255	4.640	0	2.007	3.448	2.516	598

2022

Anzahl	35	1	14	1	11	5	0	3
Grundstücks- flächen in m ²	18.531	438	5.950	403	3.776	3.173	0	4.791
Kaufpreis in 1.000 Euro	7.002	155	3.127	87	1.954	1.250	0	429

2023

Anzahl	26	0	7	0	1	8	4	6
Grundstücks- flächen in m ²	25.399	0	9.325	0	930	5.862	4.020	5.262
Kaufpreis in 1.000 Euro	10.741	0	3.920	0	500	2.227	1.815	2.279

3.3 Umsatz bebaute Grundstücke

Anzahl der Objekte

Gebäudekategorie	2021	2022	2023
Ein-/Zweifamilienhäuser	388	300	293
Mehrfamilienhäuser	175	170	148
Gewerbeobjekte (Gewerbeanteil > 80%)	35	23	23
Sonstige Objekte	14	26	4
Gesamt	612	519	468

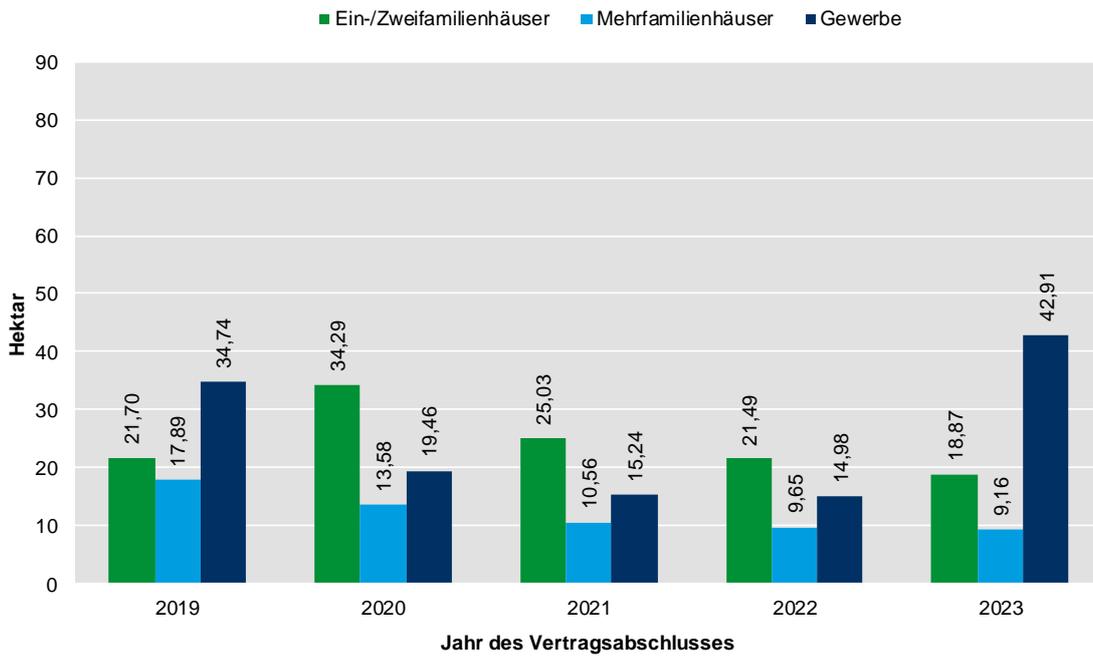
Flächenumsatz in ha

Gebäudekategorie	2021	2022	2023
Ein-/Zweifamilienhäuser	25,03	21,49	18,87
Mehrfamilienhäuser	10,66	9,65	9,16
Gewerbeobjekte (Gewerbeanteil > 80%)	15,24	14,98	42,91
Sonstige Objekte	1,90	0,54	14,98
Gesamt	52,83	46,66	85,92

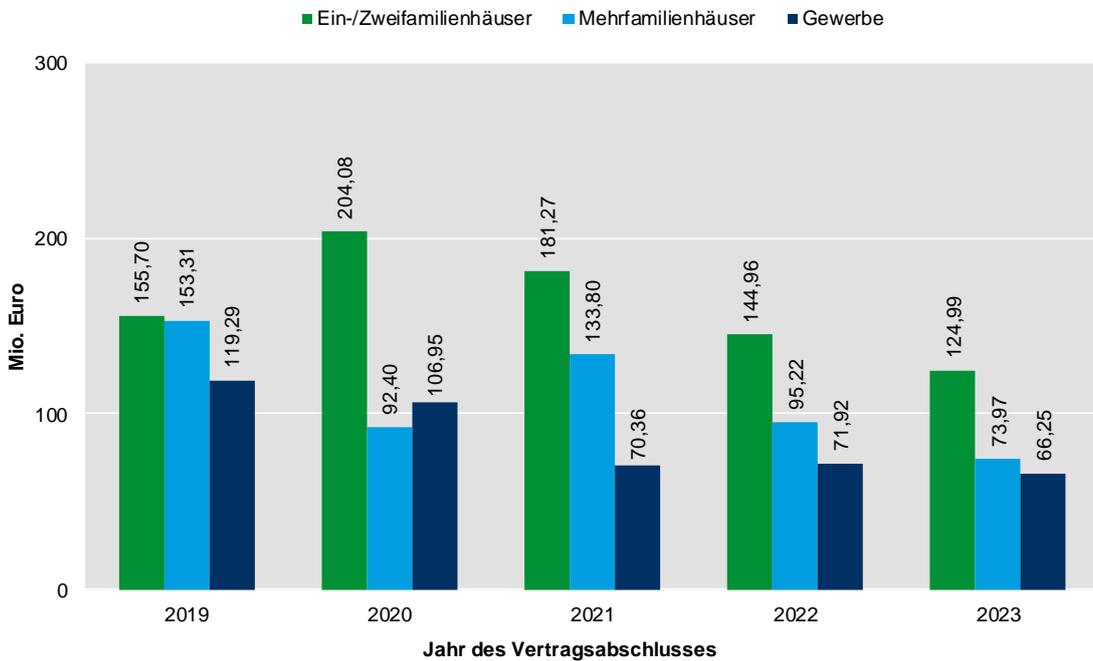
Geldumsatz in Mio. Euro

Gebäudekategorie	2021	2022	2023
Ein-/Zweifamilienhäuser	181,27	144,96	124,99
Mehrfamilienhäuser	133,80	95,22	73,97
Gewerbeobjekte (Gewerbeanteil > 80%)	70,36	71,92	66,25
Sonstige Objekte	3,96	1,49	2,86
Gesamt	389,39	313,59	268,07

Flächenverteilung der Hauptmärkte



Geldumsatzverteilung der Hauptmärkte



Umsatz der Ein- und Zweifamilienhäuser nach Bezirken (ohne Erbbaurechte)

(Bezirksübersicht als Lageplan-Anlage am Ende des Marktberichtes)

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

2021

Anzahl	385	90	52	21	87	55	40	40
Grundstücks- flächen in m ²	248.782	42.597	31.361	7.186	83.085	37.641	32.957	13.955
Kaufpreis in 1.000 Euro	180.273	34.550	26.614	10.919	33.188	29.436	23.897	21.669

2022

Anzahl	293	70	54	11	66	50	30	12
Grundstücks- flächen in m ²	212.078	33.441	34.689	5.159	36.489	33.517	61.478	7.305
Kaufpreis in 1.000 Euro	142.527	24.332	32.120	3.878	24.662	26.634	24.498	6.403

2023

Anzahl	282	65	57	7	68	51	24	10
Grundstücks- flächen in m ²	183.449	26.934	42.530	3.046	33.402	26.699	44.524	6.314
Kaufpreis in 1.000 Euro	122.348	22.247	27.970	1.885	24.595	24.829	14.998	5.824

Umsatz der Mehrfamilienhäuser nach Bezirken (ohne Erbbaurechte)

(Bezirksübersicht als Lageplan-Anlage am Ende des Marktberichtes)

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

2021

Anzahl	175	53	41	41	11	10	14	5
Grundstücks- flächen in m ²	106.566	29.102	31.506	16.211	8.679	7.079	10.033	3.956
Kaufpreis in 1.000 Euro	133.801	23.616	56.080	25.380	5.335	11.090	8.982	3.318

2022

Anzahl	170	44	35	39	27	14	11	0
Grundstücks- flächen in m ²	96.490	26.663	20.016	13.944	18.540	7.389	9.938	0
Kaufpreis in 1.000 Euro	95.223	20.810	20.752	23.376	13.206	8.238	8.841	0

2023

Anzahl	148	39	27	53	10	8	10	1
Grundstücks- flächen in m ²	91.578	26.341	13.380	23.423	13.437	7.314	6.995	688
Kaufpreis in 1.000 Euro	73.970	14.573	12.009	26.511	10.450	4.142	5.965	320

3.4 Umsatz Wohnungseigentum

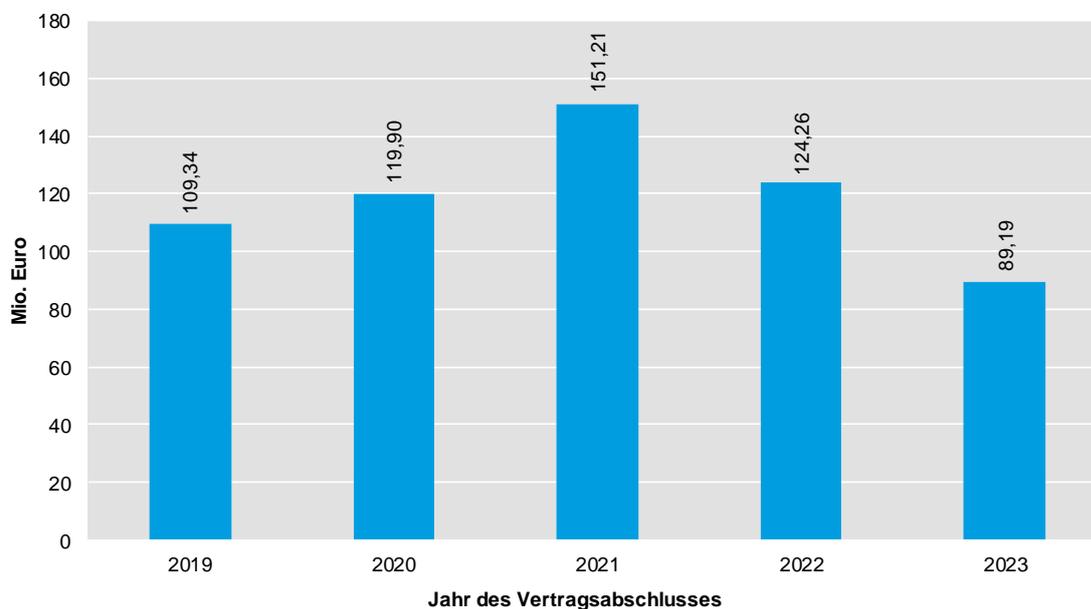
Anzahl der Objekte

Eigentumsart	2021	2022	2023
Wohnungseigentum einschl. Wohnungserbaurechte	763	612	545
Teileigentum	17	7	10
Gesamtzahl	780	619	555

Geldumsatz in Mio. Euro

Eigentumsart	2021	2022	2023
Wohnungseigentum einschl. Wohnungserbaurechte	151,21	124,26	89,19
Teileigentum	3,10	1,11	1,58
Gesamt	154,31	125,37	90,77

Langjähriger Geldumsatz Wohnungseigentum

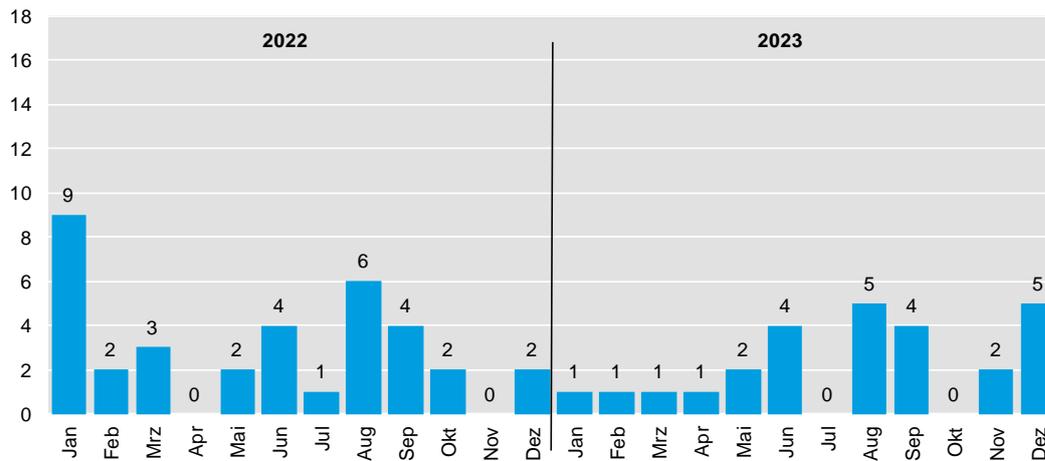


4 Unbebaute Grundstücke

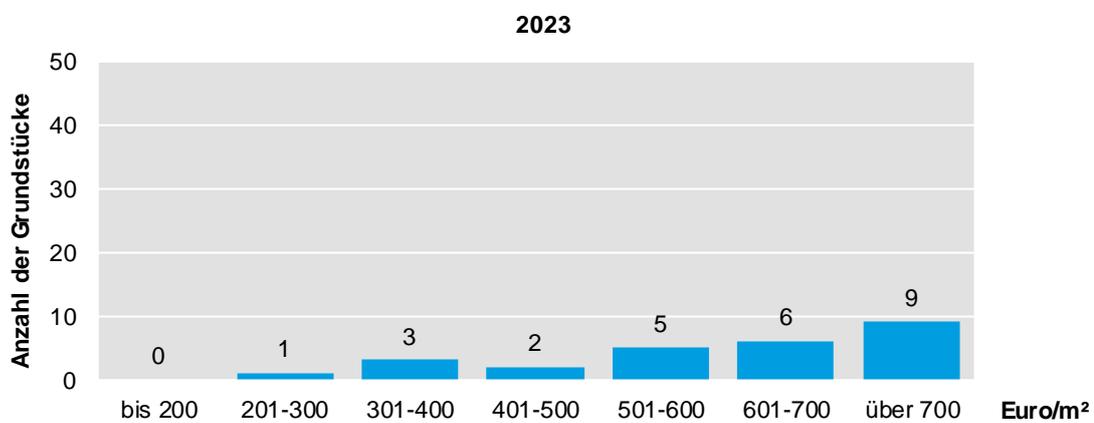
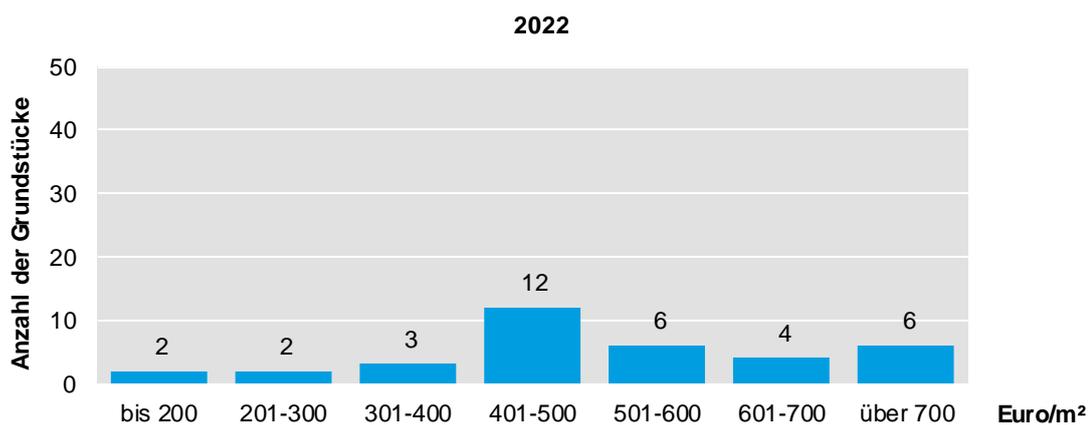
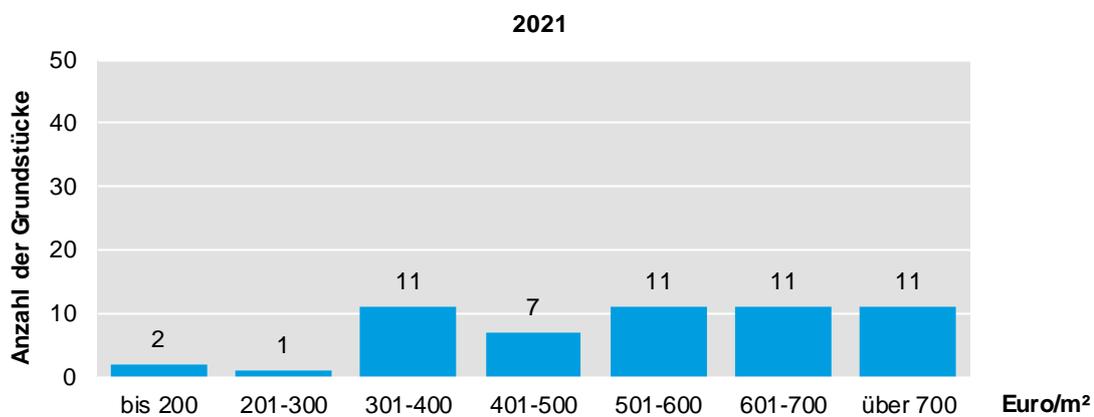
4.1 Individueller Wohnungsbau

Im Berichtszeitraum wurden 23 Verträge über unbebaute Grundstücke für den Bau von 26 Ein- und Zweifamilienhäusern (ohne Erbbaurechte) registriert. Im Vorjahr lag die Anzahl der Baugrundstücke bei 35. Die Preisentwicklung ist im gesamten Stadtgebiet konstant geblieben.

Monatliche Verteilung der verkauften Grundstücke



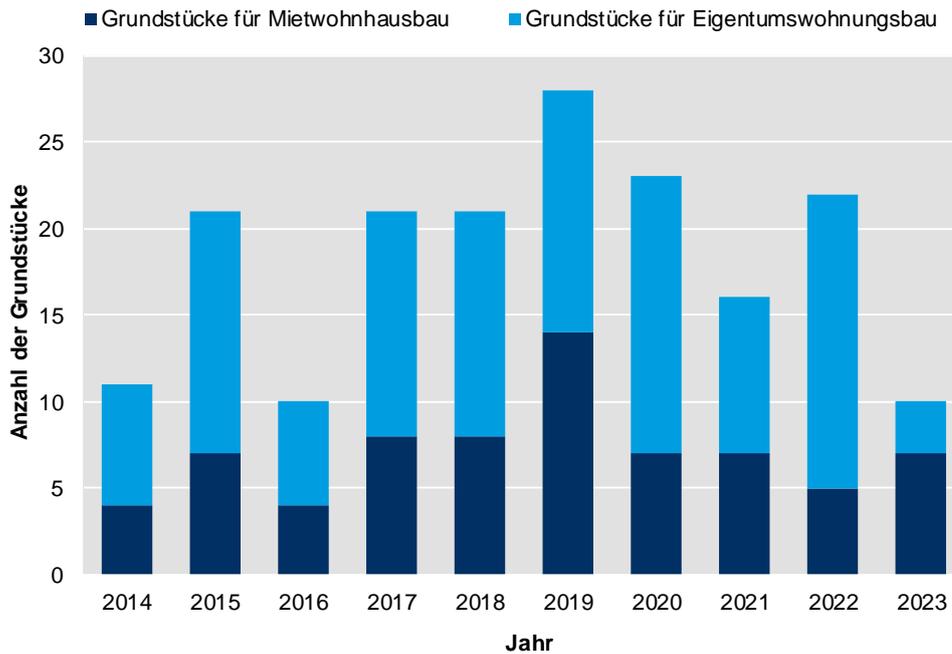
**Verteilung der ausgewerteten Kauffälle
für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke**
(erschließungsbeitragsfreie Werte, ohne Villengrundstücke)



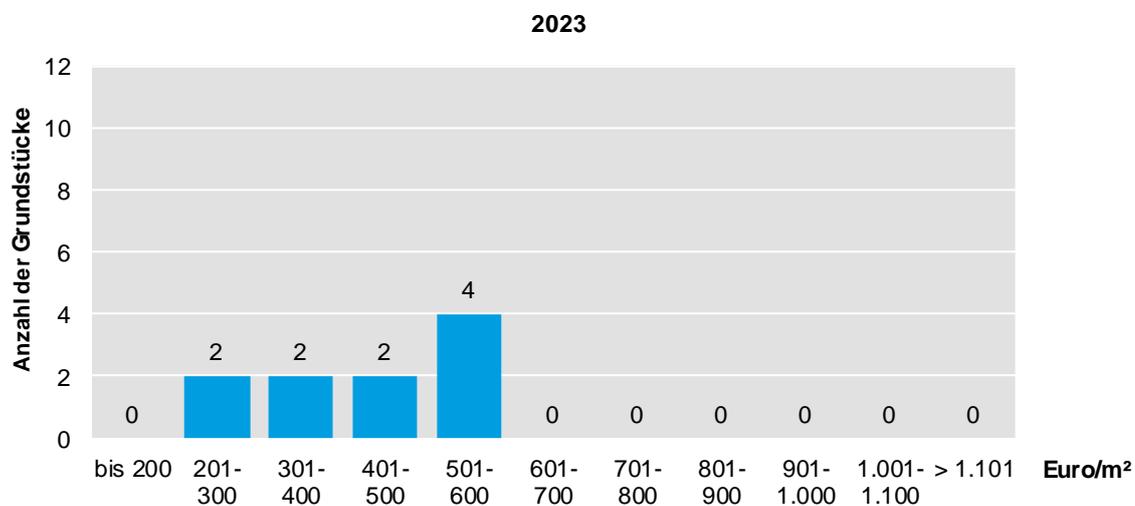
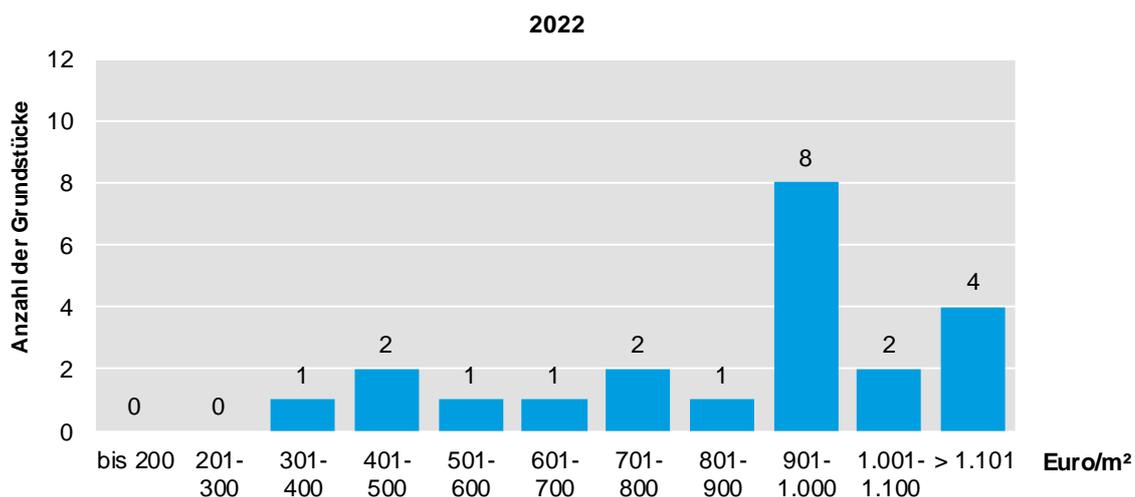
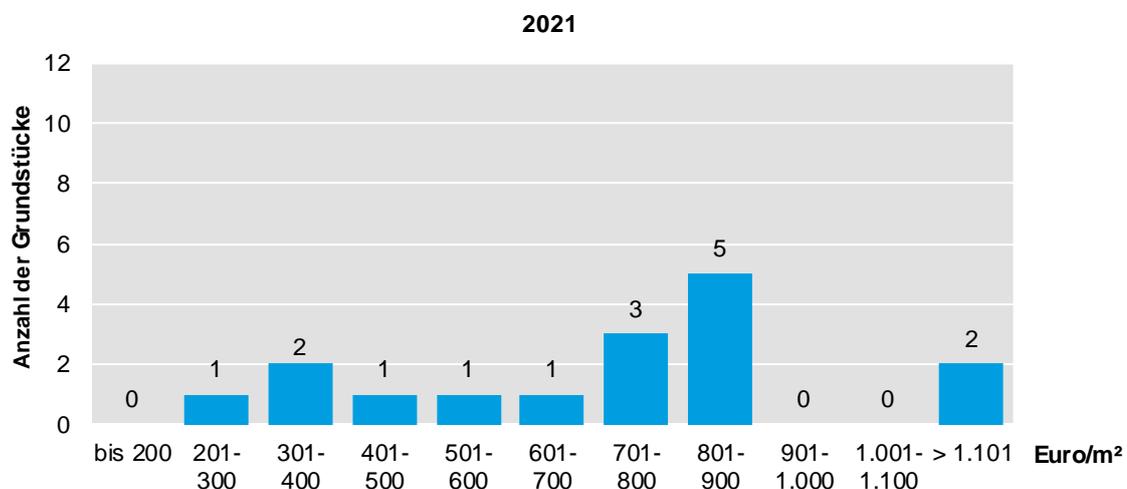
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Die Anzahl der Kauffälle (ohne Erbbaurechte) für den Geschosswohnungsbau ist gegenüber dem Vorjahr um 12 Objekte auf 10 gefallen. Im Berichtsjahr waren es drei Grundstücke, die für den Eigentumswohnungsbau erworben wurden. Die Preisentwicklung in diesem Bereich ist im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben.

Aufteilung der Grundstücke nach Gebäudearten



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



4.3 Gewerbliche Bauflächen

Nur wenige unbebaute gewerbliche Flächen werden pro Jahr zwischen Marktteilnehmenden gehandelt. Zudem streuen die Preise erheblich.

Der für tertiäres Gewerbe in guter Lage ermittelte Durchschnittswert von 230 Euro/m² wird stark durch Kauffälle für den großflächigen Einzelhandel beeinflusst. Siehe hierzu die gebietstypischen Baulandwerte unter der Gliederungsnummer 4.7.3 auf Seite 32.

Der durchschnittliche Grundstückskaufpreis für Lebensmittelsupermärkte, Lebensmitteldiscounter und Discountermischungen liegt bei 220 Euro/m² für Grundstücksflächen von 5.000 – 10.000 m².

In den Geschäftsbereichen der Nebenzentren überwiegt eine gemischte Bebauung mit Wohnungen in den Obergeschossen. Für derartige Nutzungen sind in den Nebenzentren Speldorf, Styrum, Winkhausen und Heißen Bodenrichtwerte im Bodenrichtwertsystem BORIS-NRW veröffentlicht.

Auch für die Gewerbegebiete und die Innenstadt sind zonale Bodenrichtwerte über BORIS-NRW abrufbar.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im land- und forstwirtschaftlichen Bereich werden in Mülheim an der Ruhr traditionell nur wenige Flächen pro Jahr gehandelt. Für die Ermittlung der angegebenen Durchschnittspreise wurden deshalb auch Kaufpreise aus vorangegangenen Jahren hinzugezogen.

In den Grafiken werden nur Kauffälle, die für die Auswertung geeignet sind, dargestellt.

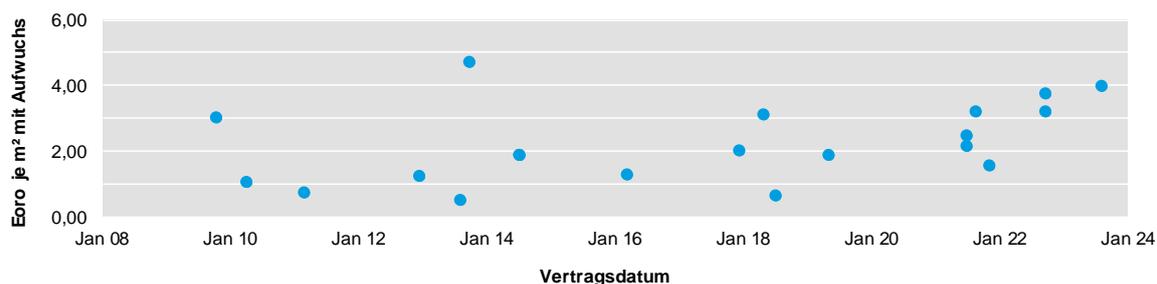
Gemäß Bodenrichtwerterlass ist der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs darzustellen. Da der Wert des Aufwuchses nicht zu ermitteln ist, empfiehlt die AGVGA.NRW einen Abschlag von rd. 30% bis 50% auf den aus Kaufpreisen mit Aufwuchs ermittelten Durchschnittswert.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mülheim an der Ruhr hat daraufhin beschlossen, bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte für Waldflächen den Aufwuchs mit 50% Anteil am Kaufwert zu berücksichtigen.

4.4.1 Forstwirtschaftliche Flächen

Jahr	Anzahl	Umsatz in m ²	Durchschnittlicher Preis für Flächen ab 2.500 m ²
2021	7	40.541	1,00 Euro/m ² <u>ohne</u> Aufwuchs
2022	6	14.024	
2023	3	14.328	

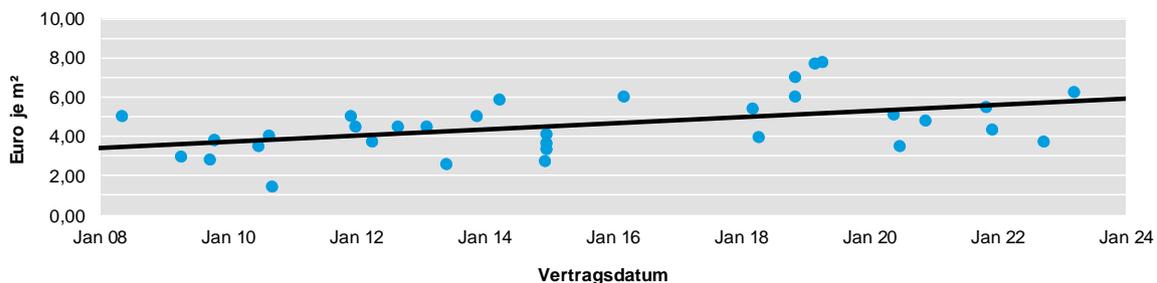
Forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs ab 2.500 m²



4.4.2 Ackerland und Grünland

Jahr	Anzahl	Umsatz in m ²	Durchschnittlicher Preis für Flächen ab 2.500 m ²
2021	3	94.700	5,50 Euro/m ²
2022	4	172.620	
2023	1	44.583	

Acker- und Grünlandflächen ab 2.500 m²



4.4.3 Hausgartenflächen

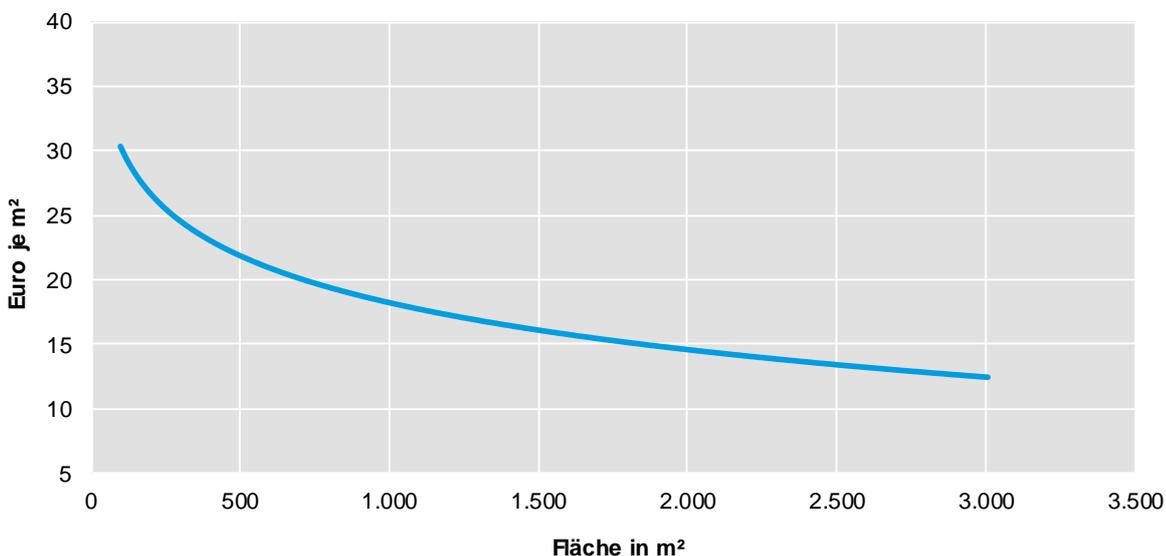
Nach einer Untersuchung des Gutachterausschusses aus dem Jahre 2023 liegen die Preise für die zum Bauland gehörenden Hinterlandflächen (> Grundstückstiefe des zugehörigen Bodenrichtwertes), die als zusätzliche Hausgartenfläche erworben werden, in den meisten Fällen zwischen 10% und 20% des zuzuordnenden Bodenrichtwertes. Je nach Größe der zusätzlichen Hausgartenfläche wurde folgendes Wertverhältnis zum nächstgelegenen Bodenrichtwert ermittelt:

Größe der zusätzlichen Hausgartenfläche	0 bis 300 m ²	300 bis 1.000 m ²	über 1.000 m ² *
Gartenlandwert in % des Bodenrichtwertes	20 - 15%	15 - 10%	10 - 5%

*Bei Flächen, die größer sind als 1.000 m², lagen nur sehr wenige auswertbare Kauffälle vor. Ferner wird bei solchen Größenordnungen davon ausgegangen, dass es sich dabei nicht mehr um Hausgartenflächen im Sinne der Untersuchung handelt.

4.4.4 Selbständiges Gartenland

Der Gutachterausschuss hat im Jahre 2021 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. In die Auswertung sind Kauffälle ab 2012 eingeflossen.



4.4.5 Begünstigtes Agrarland

Die in Frage kommenden Flächen werden entsprechend ihrer Nutzungsart bei der Kaufpreisauswertung für land- und forstwirtschaftliche Flächen miteffasst (siehe dazu Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA unter 3.(1), S. 8). Die in Frage kommenden Flächen werden entsprechend ihrer Nutzungsart bei der Kaufpreisauswertung für land- und forstwirtschaftliche Flächen miteffasst. In den örtlichen Fachinformationen zu den land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerten wird darauf hingewiesen, dass die früher als begünstigtes Agrarland definierten, in der Regel haus-/siedlungsnah gelegenen Flächen teilweise bis zum siebenfachen des Bodenrichtwertes für landwirtschaftliche Flächen gehandelt werden.

4.5 Sonstige unbebaute Grundstücke

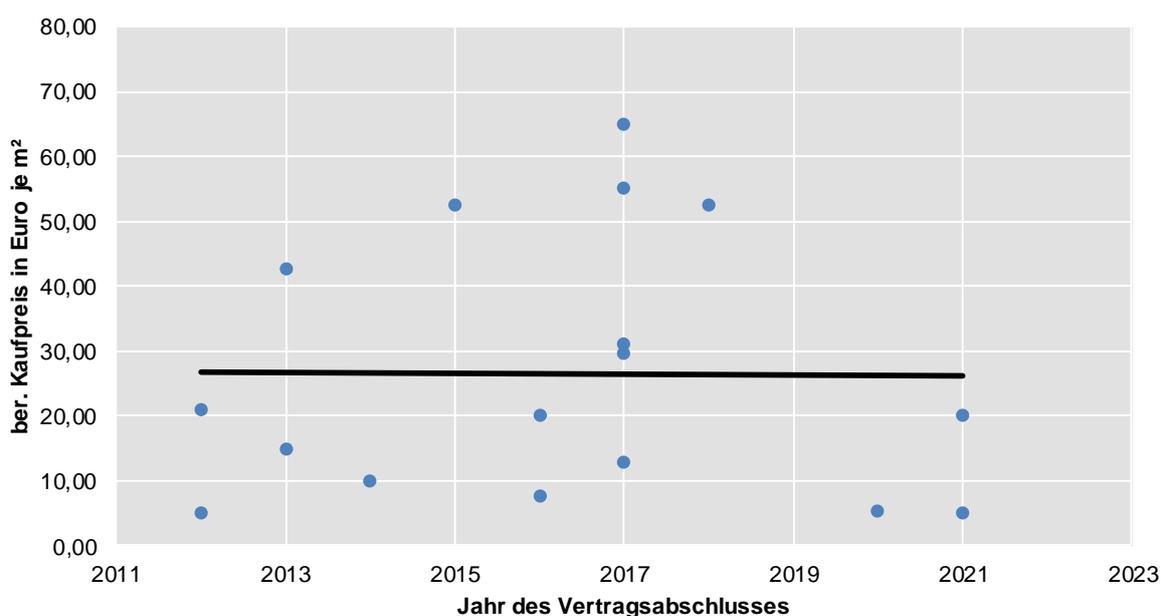
4.5.1 Garagen- und Stellplatzgrundstücke

Der Gutachterausschuss hat im Jahr 2023 die Wertigkeit von zusätzlich zum Baugrundstück erworbenen Garagen- und Stellplatzflächen untersucht.

Für die in Wohnbauzonen gelegenen Garagen- und Stellplatzgrundstücke liegt der durchschnittliche Kaufpreis bei 50% des Bodenrichtwertes. In Bereichen mit entspannter Parkplatzsituation liegt die Wertigkeit bei ca. 30%, in Bereichen mit angespannter Parkplatzsituation bei ca. 75% des Bodenrichtwertes.

4.5.2 Private Erschließungsflächen

Die Bodenrichtwerte gelten nicht für die in der Richtwertzone enthaltenen privaten Erschließungs- und Wirtschaftswege, die keine anderweitige Nutzung zulassen. In einer Untersuchung zu Kaufpreisen im Jahr 2022 ergab sich, dass sich die Kaufpreise um einen Wert von 25 Euro/m² bewegen.



	Anzahl	Min in Euro/m ³	Max in Euro/m ³	Mittelwert in Euro/m ³	Median in Euro/m ³
Kaufpreise	17	5,00	65,00	26,46	20,00

4.6 Untersuchung zu der Höhe von Abbruchkosten

Die Anzahl der Abbruchobjekte in Mülheim an der Ruhr ist seit Jahren ansteigend. Grund ist der Mangel an Bauplätzen. Es werden bebaute Grundstücke gekauft, um anschließend das aufstehende Gebäude (unabhängig von dem Baujahr) abzureißen und individuell neu zu bauen. So kommen zurzeit ca. 40% aller Kaufverträge im Teilmarkt „Unbebaut Wohnbauland“ zu Stande. Zu Auswertezwecken ist der Kaufpreis um die Abbruchkosten zu bereinigen.

Aufgrund dessen hat der Gutachterausschuss Mülheim an der Ruhr im Jahr 2017 eine Untersuchung zu der Höhe von Abbruchkosten durchgeführt, die fortlaufend weitergeführt wird. Die Erwerber von Abbruchobjekten werden angeschrieben und es wird um die Höhe der Abbruchkosten gebeten.

Neben den Abbruchkosten inkl. MwSt. wird nach weiteren Daten des Objektes gefragt (Baujahr, Kubikmeter umbauten Raum, Besonderheiten wie z.B. Asbest). Des Weiteren werden die Objekte in zwei Klassen unterteilt: freistehend und einseitig angebaut.

Gebäude, die in ihren Eigenschaften (z.B. eine komplett asbesthaltige Fassade) extrem von den übrigen Gebäuden abweichen und damit überdurchschnittlich hohe Abbruchkosten erzeugen, werden bei der Ermittlung der durchschnittlichen Abbruchkosten nicht mit einbezogen.

Der Auswertez Zeitraum für die untenstehende Tabelle beträgt fünf Jahre.

Durchschnittliche Abbruchkosten inkl. MwSt.

Art des Objektes	Anzahl	Min in Euro/m ³	Max in Euro/m ³	Mittelwert in Euro/m ³	Abbruchkosten* in Euro/m ³
Freistehend	44	18,75	66,00	33,42	35,00
Einseitig angebaut	1	32,65	32,65	32,65	40,00

*Die Abbruchkosten wurden zum 01.01.2024 gegenüber dem Vorjahr um 5 Euro/m³ erhöht.

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind. Verträge, die auf ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen (Verkauf an Familienangehörige, Firmenverkauf an Mitarbeitende o.ä.) beruhen, scheiden aus.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden (ggf. alternativ) zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben:

- Bauweise
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Zahl der Vollgeschosse
- Grundstücksgröße
- Tiefe des Bodenrichtwertgrundstückes

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

Informationen über die Bodenrichtwerte und die örtlichen Fachinformationen (Umrechnungskoeffizienten) sind im Internet unter www.boris.nrw.de sowie unter www.gars.nrw/muelheim-ruhr zu finden.



4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW

Alle Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen stellen im zentralen Informationssystem BORIS-NRW ihre Informationen zum Immobilienmarkt zur Verfügung. Dazu gehören unter anderem auch die Bodenrichtwerte, die Immobilienrichtwerte (soweit vorhanden) und die Grundstücksmarktberichte. Alle Daten werden unter www.boris.nrw.de kostenfrei zur Verfügung gestellt.

Ein zusätzliches Angebot stellt die Bereitstellung einer kostenlosen App für Smartphones dar. Mit dieser lassen sich die Bodenrichtwerte aus NRW auch mobil betrachten.

Handhabung des Internetportals BORIS-NRW:



Nach Aufruf der Internetseite www.boris.nrw.de erhalten Sie die Startseite mit der Produktauswahl. Zum Starten der Anwendung klicken Sie auf ein entsprechendes Produkt.

Mülheim an der Ruhr bietet zurzeit folgende Auswahl an:

- **Bodenrichtwerte** Klicken Sie auf Bodenrichtwerte und geben nun Straßennamen, Hausnummer und Gemeinde ein. Daraufhin präsentiert Ihnen BORIS-NRW einen Kartenausschnitt der Bodenrichtwertzone, in der die gesuchte Adresse liegt. Ein Klick auf die Zahl oder in die Zone des Bodenrichtwertes führt zu einem weiteren Fenster, in dem die Merkmale des Bodenrichtwertes aufgelistet sind. Aus diesem Fenster lassen sich auch die örtlichen Fachinformationen zu den Bodenrichtwerten aufrufen, die wichtige, für die Grundstücksbewertung erforderliche Informationen enthalten.
- **Immobilienrichtwerte** Klicken Sie auf Immobilienrichtwerte und geben nun Straßennamen, Hausnummer und Gemeinde ein. Daraufhin präsentiert Ihnen BORIS-NRW einen Kartenausschnitt der Immobilienrichtwertzone, in der die gesuchte Adresse liegt.
- **Immobilien-Preis-Kalkulator** Klicken Sie auf Immobilien-Preis-Kalkulator und geben nun Straßennamen, Hausnummer, Gemeinde ein, die Jahreszahl und wählen den Teilmarkt aus. Nun können Sie den Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK) starten. Nach der Eingabe von Merkmalen zu dem gewünschten Objekt erhält man einen berechneten Immobilienpreis, der jedoch nicht dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB entspricht. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

- Grundstücksmarktberichte
Klicken Sie auf Grundstücksmarktberichte und geben nun die Gemeinde ein. In der darauffolgenden Übersicht können Sie sich einen Grundstücksmarktbericht der ausgewählten Gemeinde als kostenfreie PDF herunterladen. Zusätzlich erhalten Sie hier den NRW-weiten Grundstücksmarktbericht, in dem die wesentlichen Daten der Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse zusammengestellt sind.
- Bodenrichtwertübersichten
Klicken Sie auf Bodenrichtwertübersichten und geben nun die Gemeinde ein. In der darauffolgenden Übersicht können Sie sich eine Bodenrichtwertübersicht der ausgewählten Gemeinde als kostenfreie PDF herunterladen. Diese Übersicht ist für Bewertungen im Einzelfall nicht brauchbar.
- Immobilienrichtwertübersichten
Klicken Sie auf Immobilienrichtwertübersichten und geben nun die Gemeinde ein. In der darauffolgenden Übersicht können Sie sich eine Immobilienrichtwertübersicht der ausgewählten Gemeinde als kostenfreie PDF herunterladen. Aufgrund von Vorgaben bei der Wertzusammenstellung spiegeln die dort aufgeführten Werte nicht den tatsächlichen Mülheimer Immobilienmarkt wider.
- Allgemeine Preisauskunft
Diese Auswahl steht für das Stadtgebiet Mülheim an der Ruhr nicht mehr zur Verfügung. Sie wurde im Jahr 2020 abgelöst durch die Erstellung der Immobilienrichtwerte.

Die hinterlegten amtlichen Ausdrücke zum Herunterladen sind kostenfrei.

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte leiten die Gutachterausschüsse gebietstypische Werte als Übersicht über das Bodenpreisniveau ab. Diese werden von den Bezirksregierungen zusammengestellt und vom Oberen Gutachterausschuss jährlich im Grundstücksmarktbericht NRW veröffentlicht. Der Grundstücksmarktbericht NRW des Oberen Gutachterausschusses steht im Internet zur Verfügung unter der Adresse www.boris.nrw.de.

In der nachstehenden Tabelle sind die durchschnittlichen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte aufgeführt. Diese sind nicht geeignet, die einzelnen Bodenrichtwerte zu ersetzen und damit Grundlage für die Wertermittlung zu sein.

Gebietstypische Bodenrichtwerte in Euro/m²

Unbebaute Grundstücke	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Individueller Wohnungsbau			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (350 m ² - 800 m ²)	590	430	210
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (250 m ² - 500 m ²)	570	440	250
Kleinstgrundstücke zur Bebauung mit Reihenmittelhäusern (150 m ² - 300 m ²)	-	450	290
Geschosswohnungsbau			
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% des Rohertrages (GFZ ca. 1,2; Geschosse III - V)	680	480	350
Gewerbliche Bauflächen			
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung)	100	80	55
Tertiäres Gewerbe (Handels- und Büronutzungen u. ä.)	230	130	100

Für gewerbliche Bauflächen im Bereich tertiäres Gewerbe in guter Lage wird der ermittelte Durchschnittswert von 230 Euro/m² stark durch Kauffälle für den großflächigen Einzelhandel beeinflusst. Hier liegt der durchschnittliche Grundstückskaufpreis für Lebensmittelsupermärkte, Lebensmitteldiscounter und Discountermischungen bei 220 Euro/m² für Grundstücksflächen von 5.000 – 10.000 m². In die o.g. Durchschnittspreise sind Extremwerte nicht eingeflossen.

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

Abhängigkeit der Bodenwerte vom Maß der baulichen Nutzung

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Die für die Bodenrichtwerte und die Grundstückswertermittlung maßgebliche WGFZ errechnet sich aus der Geschossfläche dividiert durch die Grundstücks- bzw. Baulandfläche.

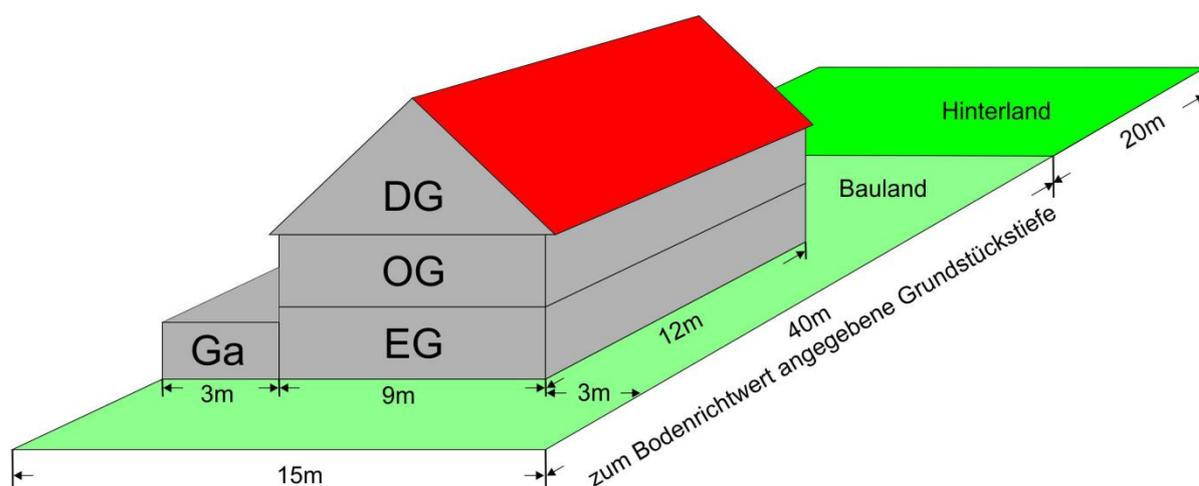
Gemäß § 16 (4) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14.07.2021, gültig ab 01.01.2022) sind zur Ermittlung der WGFZ die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen, d.h. einschließlich der Umfassungswände und der Treppenträume. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75% ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Im Bewertungsfall ist die tatsächlich vorhandene WGFZ zu ermitteln. Das heißt, es ist zu prüfen, ob die o.g. Pauschalansätze für das Bewertungsobjekt angemessen sind oder ob je nach Dachform, Neigung und Höhe etc. eine Modifizierung vorzunehmen ist.

Grundstücks- bzw. Baulandfläche nach Richtwertdefinition ist der baulich notwendige Grundstücksteil. Dieser ist jeweils beim Bodenrichtwert als Grundstückstiefe oder –fläche ausgewiesen.

Die WGFZ im Bewertungsrecht ist nicht mit der Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 der aktuellen Baunutzungsverordnung gleichzusetzen, da die GFZ nach aktueller BauNVO in der Regel nur aus der Geschossfläche der Vollgeschosse, dividiert durch die Grundstücksgesamtfläche errechnet wird.

Grob kann man die WGFZ für das Bewertungsverfahren nach folgendem Schema berechnen:

(Bei breiteren Grundstücken muss individuell verfahren werden. Dazu kann hier der Gutachterausschuss Mülheim an der Ruhr kontaktiert werden).



Berechnungsbeispiel:

Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von 900 m².

Der zugehörige Bodenrichtwert bezieht sich auf Grundstücke mit 40 m Grundstückstiefe.

Berechnung der Grundstücksfläche:

Das Grundstück ist tiefer als in der Bodenrichtwertdefinition angegeben. Daher ist für die Berechnung der WGFZ folgender Grundstücksteil maßgebend:

$$15 \text{ m} \times 40 \text{ m} = 600 \text{ m}^2$$

Berechnung der wertrelevanten Geschossfläche:

Geschoss	Geschossfläche
Erdgeschoss (EG)	9 m x 12 m = 108 m ²
Obergeschoss (OG)	9 m x 12 m = 108 m ²
Dachgeschoss (DG)	ca. 81 m ²
	zusammen 297 m ²

← { Sofern DG für Aufenthaltsräume ausgebaut oder ggf. ausbaufähig, ist die Fläche pauschal mit 75% anzurechnen – je nach Dachform, Neigung und Höhe ist dies im Einzelfall sachverständig zu prüfen.

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl:

$$\text{WGFZ} = \frac{\text{wertrelevante Gesamtgeschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche bzw. Grundstücksanteil nach Bodenrichtwertdefinition}} = \frac{297 \text{ m}^2}{600 \text{ m}^2} = 0,50$$

Der Einfluss unterschiedlicher baulicher Nutzbarkeit auf den Bodenwert ist in Umrechnungskoeffizienten ausgedrückt worden, die den folgenden Tabellen zu entnehmen sind. Die Umrechnungstabellen gliedern sich in zwei Anwendungsbereiche:

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

Grundlage der Faktoren zu a) ist eine Untersuchung aus dem Jahre 2006 über Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken aus dem Stadtgebiet Mülheims. Die Anwendung dieser Faktoren ist von den Mitgliedern des Gutachterausschusses am 13.02.2007 beschlossen worden.

Bei den Faktoren zu b) handelt es sich um die Umrechnungskoeffizienten entsprechend der Anlage 11 zu den Wertermittlungsrichtlinien 2006. Die Tabelle wurde ab der WGFZ 2,5 vom Gutachterausschuss Mülheim an der Ruhr mit Werten der zugrundeliegenden Formel ergänzt, um ein besseres Handling zu ermöglichen. Spezifische Mülheimer Faktoren konnten zu b) nicht ermittelt werden, da die Zahl der vorhandenen Kaufpreise für eine Untersuchung zu gering ist. Die sich bei größeren WGFZ-Abweichungen ergebenden Zu- und Abschlagsfaktoren sind auf maximal 1,3 und 0,7 zu begrenzen.

Umrechnungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

		WGFZ des Bodenrichtwertgrundstücks									
		0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1
WGFZ des zu bewertenden Grundstücks	0,10	0,97	0,94	0,91	0,88						
	0,15	0,98	0,95	0,92	0,90						
	0,20	1,00	0,97	0,94	0,91	0,88					
	0,25	1,02	0,98	0,95	0,93	0,90					
	0,30	1,03	1,00	0,97	0,94	0,91	0,89				
	0,35	1,05	1,02	0,98	0,96	0,93	0,90				
	0,40	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,92	0,89			
	0,45	1,08	1,05	1,02	0,99	0,96	0,93	0,90			
	0,50	1,10	1,06	1,03	1,00	0,97	0,94	0,92	0,89		
	0,55	1,12	1,08	1,05	1,02	0,99	0,96	0,93	0,91	0,88	
	0,60		1,10	1,06	1,03	1,00	0,97	0,94	0,92	0,90	
	0,65		1,11	1,08	1,05	1,01	0,99	0,96	0,93	0,91	0,89
	0,70			1,09	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95	0,92	0,90
	0,75			1,11	1,08	1,04	1,01	0,99	0,96	0,93	0,91
	0,80				1,09	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95	0,92
	0,85				1,11	1,07	1,04	1,01	0,99	0,96	0,94
	0,90				1,12	1,09	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95
	0,95					1,10	1,07	1,04	1,01	0,99	0,96
	1,00					1,12	1,08	1,06	1,03	1,00	0,97
	1,05						1,10	1,07	1,04	1,01	0,99
1,10						1,11	1,08	1,05	1,03	1,00	
1,15							1,10	1,07	1,04	1,01	
1,20							1,11	1,08	1,05	1,03	

Umrechnungsfaktoren für den Geschosswohnungsbau

WGZ des zu bewertenden Grundstücks	WGZ des Bodenrichtwertgrundstücks																													
	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0				
0,50	1,00	0,92	0,86	0,81	0,76	0,72	0,69	0,66																						
0,60	1,08	1,00	0,93	0,88	0,83	0,78	0,75	0,72	0,69																					
0,70	1,16	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,77	0,74	0,71	0,68																			
0,80	1,24	1,14	1,06	1,00	0,94	0,90	0,85	0,82	0,78	0,75	0,73	0,70	0,68																	
0,90	1,31	1,21	1,13	1,06	1,00	0,95	0,90	0,87	0,83	0,80	0,77	0,74	0,72	0,70	0,67															
1,00		1,27	1,19	1,12	1,05	1,00	0,95	0,91	0,87	0,84	0,81	0,78	0,76	0,73	0,71	0,69	0,67													
1,10		1,34	1,25	1,17	1,11	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82	0,79	0,77	0,75	0,72	0,70	0,69	0,67											
1,20			1,30	1,22	1,16	1,10	1,05	1,00	0,96	0,92	0,89	0,86	0,83	0,80	0,78	0,76	0,74	0,72	0,70	0,68	0,67									
1,30				1,28	1,21	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,93	0,89	0,87	0,84	0,81	0,79	0,77	0,75	0,73	0,71	0,69	0,68	0,66							
1,40				1,33	1,25	1,19	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,87	0,85	0,82	0,80	0,78	0,76	0,74	0,72	0,71	0,69	0,67	0,66					
1,50					1,30	1,23	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,97	0,93	0,90	0,88	0,85	0,83	0,81	0,79	0,77	0,75	0,73	0,72	0,70	0,69	0,67				
1,60						1,28	1,22	1,17	1,12	1,07	1,04	1,00	0,97	0,94	0,91	0,88	0,86	0,84	0,81	0,79	0,78	0,76	0,74	0,73	0,71	0,70				
1,70						1,32	1,26	1,21	1,16	1,11	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,91	0,89	0,86	0,84	0,82	0,80	0,78	0,77	0,75	0,73	0,72				
1,80							1,30	1,24	1,19	1,15	1,11	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,92	0,89	0,87	0,85	0,83	0,81	0,79	0,77	0,76	0,74				
1,90								1,28	1,23	1,18	1,14	1,10	1,06	1,03	1,00	0,97	0,94	0,92	0,90	0,87	0,85	0,83	0,82	0,80	0,78	0,77				
2,00								1,32	1,27	1,22	1,17	1,13	1,10	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95	0,92	0,90	0,88	0,86	0,84	0,82	0,80	0,79				
2,10									1,30	1,25	1,21	1,16	1,13	1,09	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95	0,93	0,90	0,88	0,86	0,84	0,83	0,81				
2,20									1,34	1,29	1,24	1,20	1,16	1,12	1,09	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95	0,93	0,91	0,89	0,87	0,85	0,83				
2,30										1,32	1,27	1,23	1,19	1,15	1,12	1,09	1,05	1,03	1,00	0,98	0,95	0,93	0,91	0,89	0,87	0,85				
2,40											1,30	1,26	1,22	1,18	1,14	1,11	1,08	1,05	1,03	1,00	0,98	0,95	0,93	0,91	0,89	0,87	0,85			
2,50											1,34	1,29	1,25	1,21	1,17	1,14	1,11	1,08	1,05	1,03	1,00	0,98	0,95	0,93	0,91	0,89	0,88			
2,60												1,32	1,28	1,24	1,20	1,16	1,13	1,10	1,07	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,90			
2,70													1,31	1,26	1,23	1,19	1,16	1,13	1,10	1,07	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92			
2,80													1,33	1,29	1,25	1,22	1,18	1,15	1,12	1,10	1,07	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94			
2,90														1,32	1,28	1,24	1,21	1,18	1,15	1,12	1,10	1,07	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96			
3,00															1,31	1,27	1,23	1,20	1,17	1,14	1,12	1,09	1,07	1,04	1,02	1,00	0,98			

WGZ des zu bewertenden Grundstücks

Umrechnungsfaktoren für den Geschosswohnungsbau

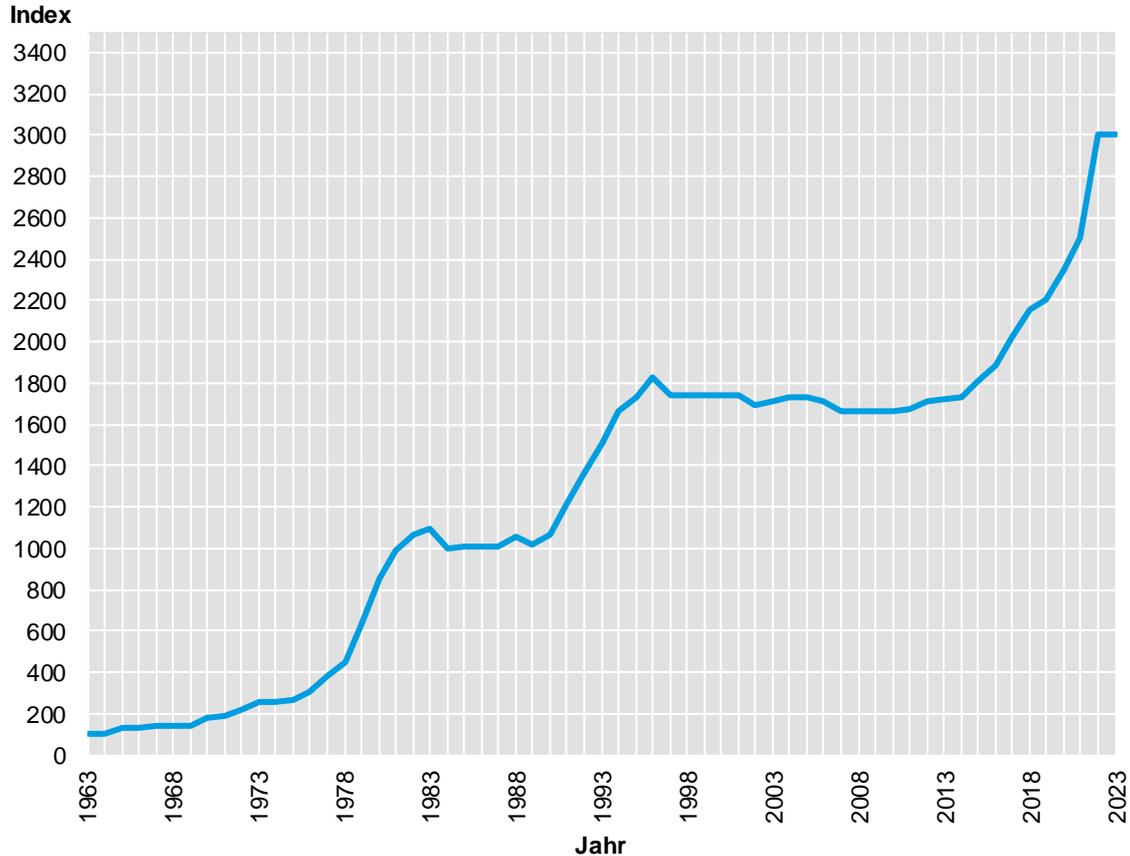
WGZ des zu bewertenden Grundstücks	WGZ des Bodenrichtwertgrundstücks																										
	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1	3,2	3,3	3,4	3,5	3,6	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	4,2	4,3	4,4	4,5	
2,00	1,00	0,97	0,95	0,92	0,90	0,88	0,86	0,84	0,82	0,80	0,79	0,77	0,76	0,74	0,73	0,72	0,70	0,69	0,68	0,67							
2,10	1,03	1,00	0,97	0,95	0,93	0,90	0,88	0,86	0,84	0,83	0,81	0,79	0,78	0,76	0,75	0,74	0,72	0,71	0,70	0,69	0,68	0,67					
2,20	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95	0,93	0,91	0,89	0,87	0,85	0,83	0,82	0,80	0,78	0,77	0,76	0,74	0,73	0,72	0,71	0,70	0,68	0,67				
2,30	1,08	1,05	1,03	1,00	0,98	0,95	0,93	0,91	0,89	0,87	0,85	0,84	0,82	0,81	0,79	0,78	0,76	0,75	0,74	0,73	0,71	0,70	0,69	0,68	0,67		
2,40	1,11	1,08	1,05	1,03	1,00	0,98	0,95	0,93	0,91	0,89	0,88	0,86	0,84	0,83	0,81	0,80	0,78	0,77	0,76	0,74	0,73	0,72	0,71	0,70	0,69	0,68	0,67
2,50	1,14	1,11	1,08	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,93	0,92	0,90	0,88	0,86	0,85	0,83	0,82	0,80	0,79	0,77	0,76	0,75	0,74	0,73	0,72	0,70	0,69	0,68
2,60	1,16	1,13	1,10	1,07	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,90	0,88	0,87	0,85	0,83	0,82	0,81	0,79	0,78	0,77	0,76	0,74	0,73	0,72	0,71	0,70
2,70	1,19	1,16	1,13	1,10	1,07	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,90	0,89	0,87	0,85	0,84	0,82	0,81	0,80	0,78	0,77	0,76	0,75	0,74	0,73	0,72
2,80	1,22	1,18	1,15	1,12	1,10	1,07	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,90	0,89	0,87	0,86	0,84	0,83	0,81	0,80	0,79	0,78	0,77	0,75	0,74	0,73
2,90	1,24	1,21	1,18	1,15	1,12	1,09	1,07	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,91	0,89	0,88	0,86	0,85	0,83	0,82	0,81	0,79	0,78	0,77	0,75	0,74
3,00	1,27	1,23	1,20	1,17	1,14	1,12	1,09	1,07	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,93	0,91	0,89	0,88	0,86	0,85	0,84	0,82	0,81	0,80	0,79	0,78	0,77
3,10	1,30	1,26	1,23	1,20	1,17	1,14	1,11	1,09	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,93	0,91	0,90	0,88	0,87	0,85	0,84	0,83	0,81	0,80	0,79	0,78
3,20	1,32	1,28	1,25	1,22	1,19	1,16	1,13	1,11	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,95	0,93	0,91	0,90	0,88	0,87	0,86	0,84	0,83	0,82	0,81	0,80
3,30		1,31	1,27	1,24	1,21	1,18	1,15	1,13	1,11	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,95	0,93	0,92	0,90	0,89	0,87	0,86	0,85	0,83	0,82	0,81
3,40		1,33	1,30	1,27	1,23	1,20	1,18	1,15	1,13	1,10	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,95	0,93	0,92	0,90	0,89	0,88	0,86	0,85	0,84	0,83
3,50			1,32	1,29	1,26	1,23	1,20	1,17	1,15	1,12	1,10	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95	0,93	0,92	0,90	0,89	0,88	0,86	0,85	0,84
3,60				1,31	1,28	1,25	1,22	1,19	1,17	1,14	1,12	1,10	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95	0,94	0,92	0,91	0,89	0,88	0,87	0,86
3,70				1,33	1,30	1,27	1,24	1,21	1,19	1,16	1,14	1,12	1,09	1,07	1,05	1,04	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95	0,94	0,92	0,91	0,90	0,88	0,87
3,80					1,32	1,29	1,26	1,23	1,21	1,18	1,16	1,13	1,11	1,09	1,07	1,05	1,03	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95	0,94	0,92	0,91	0,90	0,89
3,90						1,31	1,28	1,25	1,23	1,20	1,18	1,15	1,13	1,11	1,09	1,07	1,05	1,03	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95	0,94	0,93	0,91	0,90
4,00						1,33	1,30	1,27	1,25	1,22	1,20	1,17	1,15	1,13	1,11	1,09	1,07	1,05	1,03	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95	0,94	0,93	0,91
4,10							1,32	1,29	1,27	1,24	1,22	1,19	1,17	1,15	1,13	1,11	1,09	1,07	1,05	1,03	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95	0,94	0,93
4,20								1,32	1,29	1,26	1,23	1,21	1,19	1,16	1,14	1,12	1,10	1,08	1,07	1,05	1,03	1,02	1,00	0,99	0,97	0,96	0,94
4,30									1,34	1,31	1,28	1,25	1,23	1,20	1,18	1,16	1,14	1,12	1,10	1,08	1,06	1,05	1,03	1,02	1,00	0,99	0,97
4,40										1,33	1,30	1,27	1,25	1,22	1,20	1,18	1,16	1,14	1,12	1,10	1,08	1,06	1,05	1,03	1,01	1,00	0,99
4,50											1,32	1,29	1,26	1,24	1,22	1,19	1,17	1,15	1,13	1,11	1,10	1,08	1,06	1,05	1,03	1,01	1,00

4.7.5 Indexreihen

Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke)

(1963 = 100)

Preisniveau 1963 i.M. ca. 15 Euro/m²



Jahr	Index	Jahr	Index	Jahr	Index	Jahr	Index
1963	100	1979	635	1995	1730	2011	1673
1964	103	1980	858	1996	1830	2012	1707
1965	132	1981	987	1997	1740	2013	1721
1966	129	1982	1065	1998	1740	2014	1735
1967	139	1983	1097	1999	1740	2015	1810
1968	142	1984	998	2000	1740	2016	1889
1969	142	1985	1009	2001	1740	2017	2016
1970	174	1986	1009	2002	1693	2018	2152
1971	184	1987	1009	2003	1712	2019	2201
1972	216	1988	1053	2004	1726	2020	2351
1973	255	1989	1020	2005	1735	2021	2502
1974	252	1990	1064	2006	1707	2022	3008
1975	265	1991	1207	2007	1664	2023	3008
1976	306	1992	1364	2008	1664		
1977	381	1993	1511	2009	1664		
1978	448	1994	1663	2010	1664		

Der Index zeigt lediglich die durchschnittliche Preisentwicklung im gesamten Stadtgebiet. Der Index des Jahres 2023 (Stichtag 01.01.2024) hat sich zum Vorjahr nicht verändert.

Die Durchschnittswerte sind, bezogen auf den Einzelfall, in einer bestimmten Lage des Stadtgebietes nur begrenzt aussagefähig.

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Von den Erwerbern bebauter Objekte werden durch Fragebogen zusätzliche Angaben zum verkauften Gebäude erfragt. Die Antwortquote lag bei 78 Prozent. Aus den komplett ausgefüllten Bögen sind dann die untenstehenden Auswertungen möglich geworden, die eine Übersicht über den Markt der Einfamilienhäuser vermitteln. In der hier vorliegenden Tabelle sind lediglich Preise enthalten, die in guten bis mittleren und mittleren bis einfachen Wohnlagen der Wohnlageneinstufung des Gutachterausschusses aufgetreten sind. Bei den genannten Preisen handelt es sich um bereinigte Preise, d.h. die Anteile für mitverkauftes Inventar (Einbauküchen u.a.) sowie für Garagen und KFZ-Stellplätze auf separat gelegenen Grundstücken wurden herausgerechnet.

Anzahl, Qualität und Ausstattung der Objekte schwanken von Jahr zu Jahr erheblich.

Die in der Tabelle genannten Werte sind nur rein statistisch aus den Kaufpreisen der letzten drei Jahre ermittelt und können deshalb nicht als teilmarkttypisch zur Bewertung einzelner Grundbesitzungen herangezogen werden.

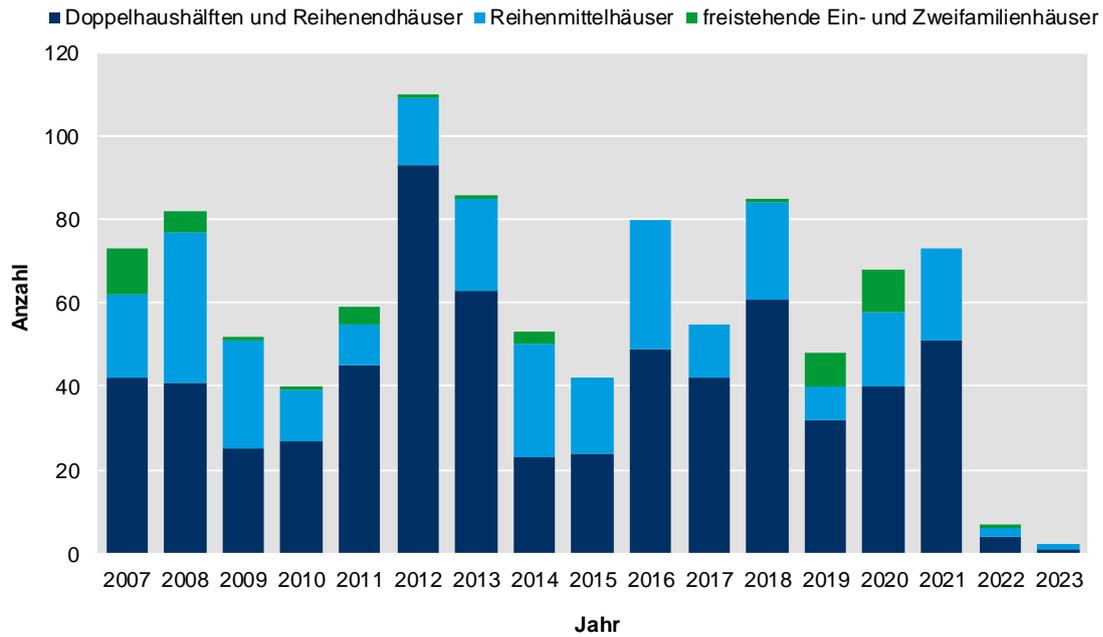
	Baujahr	Anz. der Fälle	Ø Fläche des Grundstücks in m ²	Ø Wohnfläche in m ²	Ø bereinigter Preis/m ² Wohnfläche in Euro/m ²	Ø bereinigter Gesamtkaufpreis in Euro	
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Neubau Erstverkauf	0	- ---	- ---	- ---	- ---	
	2010-2021	0	- ---	- ---	- ---	- ---	
	Grundstücksfläche 350–800 m ²	1995-2009	0	- ---	- ---	- ---	
	dem Alter entsprechender normaler Zustand	1975-1994	6	620 420 – 800	160 120 – 210	3.625 2.750 – 5.075	554.000 470.000 – 693.000
		1950-1974	30	600 410 – 800	160 110 – 290	3.250 1.875 – 5.075	507.000 330.000 – 810.000
		1920-1949	9	630 400 – 800	190 100 – 410	2.975 1.650 – 4.100	512.000 341.000 – 824.000
	bis 1919	10	550 380 – 710	200 100 – 350	1.625 825 – 2.550	307.000 190.000 – 700.000	
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	Neubau Erstverkauf	20	330 260 – 440	180 120 – 210	3.550 2.700 – 4.725	609.000 454.000 – 790.000	
	2010-2021	9	330 250 – 480	140 90 – 190	4.275 3.175 – 5.875	573.000 460.000 – 635.000	
	Grundstücksfläche 250–500 m ²	1995-2009	17	310 250 – 390	150 100 – 210	3.925 2.700 – 5.300	561.000 373.000 – 745.000
	dem Alter entsprechender normaler Zustand	1975-1994	20	350 260 – 480	150 90 – 250	3.275 2.025 – 5.325	458.000 320.000 – 680.000
		1950-1974	55	370 270 – 480	110 70 – 240	3.300 1.475 – 5.400	366.000 157.000 – 662.000
		bis 1949	36	360 270 – 450	120 60 – 210	3.000 1.150 – 6.125	329.000 167.000 – 618.000
Reihenmittelhäuser	Neubau Erstverkauf	13	190 150 – 300	160 130 – 190	3.125 2.175 – 4.400	484.000 405.000 – 772.000	
	Grundstücksfläche 150-300 m ²	2010-2021	2	190 190 – 190	170 140 – 200	2.300 1.400 – 3.200	372.000 284.000 – 460.000
	dem Alter entsprechender normaler Zustand	1995-2009	7	180 160 – 230	140 100 – 170	3.875 2.850 – 4.350	517.000 434.000 – 575.000
		1975-1994	24	210 160 – 290	130 90 – 170	3.525 1.975 – 5.500	431.000 225.000 – 571.000
		1950-1974	34	220 150 – 290	110 70 – 160	2.975 1.925 – 4.725	330.000 165.000 – 449.000
		bis 1949	17	250 210 – 290	130 70 – 230	2.850 1.700 – 4.175	348.000 176.000 – 584.000

Aus Datenschutzgründen werden in der Tabelle Spalten nicht gefüllt, wenn es sich bei der Anzahl der Fälle um weniger als zwei handelt.

Neuerstellte, schlüsselfertige Einfamilienhäuser

Im Jahre 2023 wurden lediglich zwei Objekte veräußert; wie aus untenstehender Grafik deutlich wird. Die durchschnittlichen Größen und Preise können der vorstehenden Tabelle entnommen werden (Durchschnittswerte aus Verkäufen der Jahre 2021 – 2023).

Häufigkeitsverteilung



5.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein Normobjekt des entsprechenden Teilmarktes. Die Immobilienrichtwerte sind unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.

Zum Stichtag 01.01.2021 hat der Gutachterausschuss erstmalig Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Doppel- und Reihenhäuser beschlossen.

Die Immobilienrichtwerte für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** gelten im ganzen Stadtgebiet mit folgenden Merkmalen:

Merkmal	Normobjekt
Baujahr	1960-1970
Grundstücksfläche	601-800 m ²
Wohnlage	gut
Modernisierungsgrad	mittel
Gebäudestandard	einfach - mittel
Gebäudeart (freistehend)	Einfamilienhaus
Wohnfläche	141-160 m ²

Die Immobilienrichtwerte für **Doppel- und Reihenhäuser** gelten im ganzen Stadtgebiet mit folgenden Merkmalen:

Merkmal	Normobjekt
Baujahr	1960-1970
Grundstücksfläche	201-400 m ²
Wohnlage	mittel - einfach
Modernisierungsgrad	mittel
Gebäudestandard	einfach - mittel
Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Keller	vorhanden
Wohnfläche	121-140 m ²

Informationen zu den zugrunde gelegten Merkmalen der Immobilienrichtwerte sind im Kapitel 8.3 erläutert. Unterschiede in den Merkmalen müssen durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Umrechnungskoeffizienten

Mit den Umrechnungskoeffizienten kann ein Immobilienrichtwert auf die Eigenschaften des zu bewertenden Objekts umgerechnet werden. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist immer sachverständig zu würdigen. **Der berechnete Immobilienpreis entspricht nicht dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB.** Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

Umrechnungskoeffizienten für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:**

Merkmal	Wert	Umrechnungskoeffizient
Baujahr	bis 1945	0,92
	1946-1959	0,98
	1960-1970	1,00
	1971-1983	1,01
	1984-1995	1,18
	größer 1996	1,25
Grundstücksfläche in m ²	bis 400	0,90
	401-600	0,98
	601-800	1,00
	801-1.000	1,20
	1.001-1.500	1,25
Wohnlage	sehr gut (1)	1,10
	gut (2)	1,00
	gut – mittel (3)	0,82
	mittel – einfach (4)	0,79
	einfach (5)	0,66
	sehr einfach (6)	0,66
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	0,92
	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	0,95
	mittlerer Modernisierungsgrad	1,00
	überwiegend modernisiert	1,09
	umfassend modernisiert	1,16
Gebäudestandard	sehr einfach - einfach	0,86
	einfach	0,94
	einfach - mittel	1,00
	mittel	1,08
	mittel - gehoben	1,20

Merkmal	Wert	Umrechnungskoeffizient
Gebäudeart (freistehend)	Zweifamilienhaus	0,97
	Einfamilienhaus	1,00
Wohnfläche in m ²	bis 100	1,22
	101-120	1,12
	121-140	1,03
	141-160	1,00
	161-180	0,88
	181-200	0,78
	201-220	0,76
	221-240	0,76
	größer 240	0,64

Umrechnungskoeffizienten für **Doppel- und Reihenhäuser**:

Merkmal	Wert	Umrechnungskoeffizient
Baujahr	bis 1945	0,92
	1946-1959	0,99
	1960-1970	1,00
	1971-1983	1,06
	1984-1995	1,19
	größer 1995	1,23
Grundstücksfläche in m ²	bis 200	0,94
	201-400	1,00
	401-600	1,05
	601-800	1,09
	801-1.000	1,11
Wohnlage	sehr gut (1)	1,31
	gut (2)	1,31
	gut – mittel (3)	1,16
	mittel – einfach (4)	1,00
	einfach (5)	0,86
	sehr einfach (6)	0,72

Merkmal	Wert	Umrechnungskoeffizient
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	0,90
	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	0,95
	mittlerer Modernisierungsgrad	1,00
	überwiegend modernisiert	1,05
	umfassend modernisiert	1,10
Gebäudestandard	einfach	0,92
	einfach - mittel	1,00
	mittel	1,03
	mittel - gehoben	1,10
	gehoben	1,15
Gebäudeart	Reihenendhaus	1,00
	Reihenmittelhaus	0,95
	Doppelhaushälfte	1,00
Keller	nicht vorhanden	0,90
	teilunterkellert	0,95
	vorhanden	1,00
Wohnfläche in m ²	bis 80	1,28
	81-100	1,17
	101-120	1,09
	121-140	1,00
	141-160	0,93
	161-180	0,84
	181-200	0,75
	201-250	0,75

5.1.3 Indexreihen

Nach § 18 ImmoWertV sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben.

Die herausgegebenen Immobilienrichtwerte sind auf den Stichtag 01.01.2024 bezogen. Um Immobilienrichtwerte auf einen anderen Stichtag umzurechnen, kann man sich des Preisindexes bedienen.

Preisindex für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Index
2015	100
2016	110
2017	120
2018	123
2019	123
2020	145
2021	163
2022	178
2023	164

Preisindex für Doppel- und Reihenhäuser

Jahr	Index
2015	100
2016	108
2017	115
2018	125
2019	126
2020	135
2021	159
2022	172
2023	163

5.1.4 Sachwertfaktoren

Ein- und Zweifamilienhäuser werden vorwiegend zum Zwecke der Eigennutzung erworben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird für diese Objekte in der Regel das Sachwertverfahren angewendet. Der Sachwert eines Grundstücks ergibt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen. Dieser so ermittelte Wert ist mit Hilfe von Sachwertfaktoren an die aktuelle Marktlage anzupassen.

Sachwertfaktoren werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses abgeleitet. Hierzu hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW (AGVGA.NRW) ein landeseinheitliches Verfahren entwickelt. Das Modell ist veröffentlicht unter: www.boris.nrw.de, Standardmodelle der AGVGA.NRW. Die Modellbeschreibung des Gutachterausschusses der Stadt Mülheim an der Ruhr ist unter der Gliederungsnummer 8.1 beschrieben.

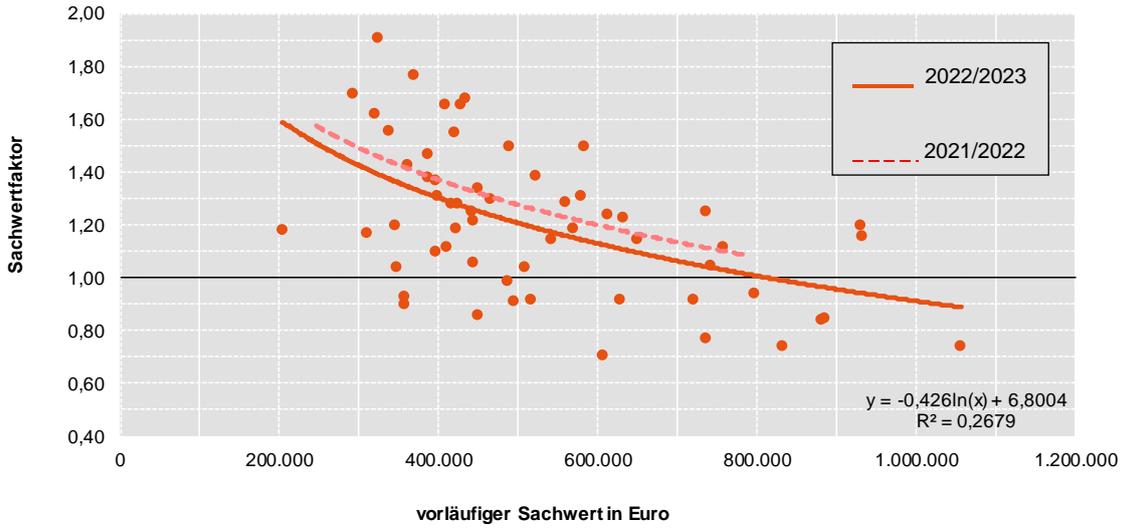
Auswertung der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Zum Stand vom 01.01.2024 wurden 275 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern der Jahre 2022 und 2023 ausgewertet. Die hieraus nach dem aktuellen Modell der AGVGA.NRW ermittelten Sachwertfaktoren sind vom Anwender ggfs. objektbezogen zu modifizieren.

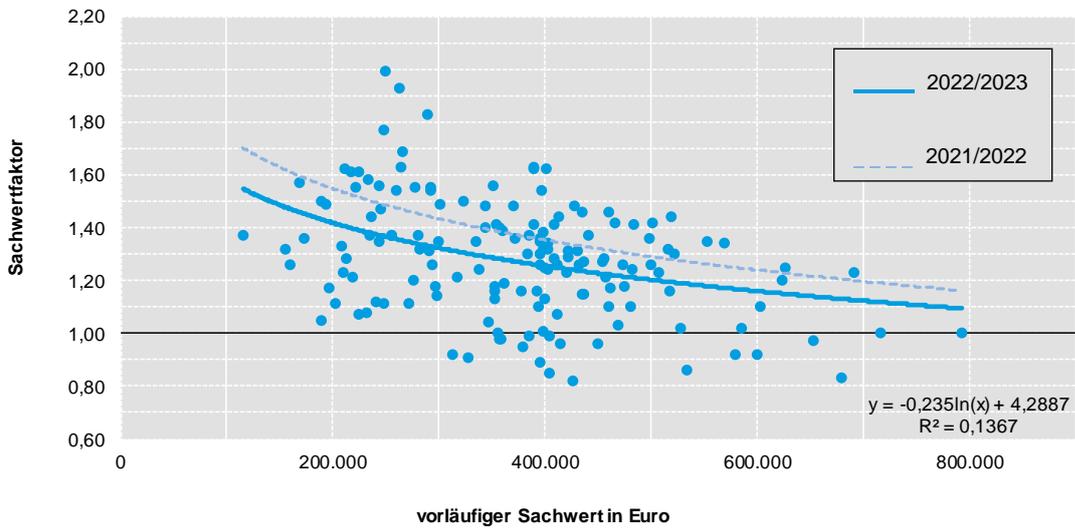
Im Rahmen der Auswertung wurde festgestellt, dass bei Grundstücken in guten Lagen die Sachwertfaktoren höher bzw. bei Grundstücken in einfachen Lagen niedriger sind.

Ein Einfluss der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, wie erhöhte Finanzierungskosten sowie erhöhte Nebenkosten konnten in Teilbereichen auf dem Mülheimer Grundstücksmarkt statistisch nachgewiesen werden. Die Durchschnittswerte über die Jahre 2022/2023 betrachtet liegen unter dem Niveau des Vorjahres, im Jahr 2023 ist statistisch eine weitere rückläufige Wertentwicklung zu beobachten. Als Hilfestellung zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors wurden aufgrund des zuvor genannten, auf Seite 48 in den Grafiken die Sachwertfaktoren der Jahre 2022 und 2023 einzeln dargestellt.

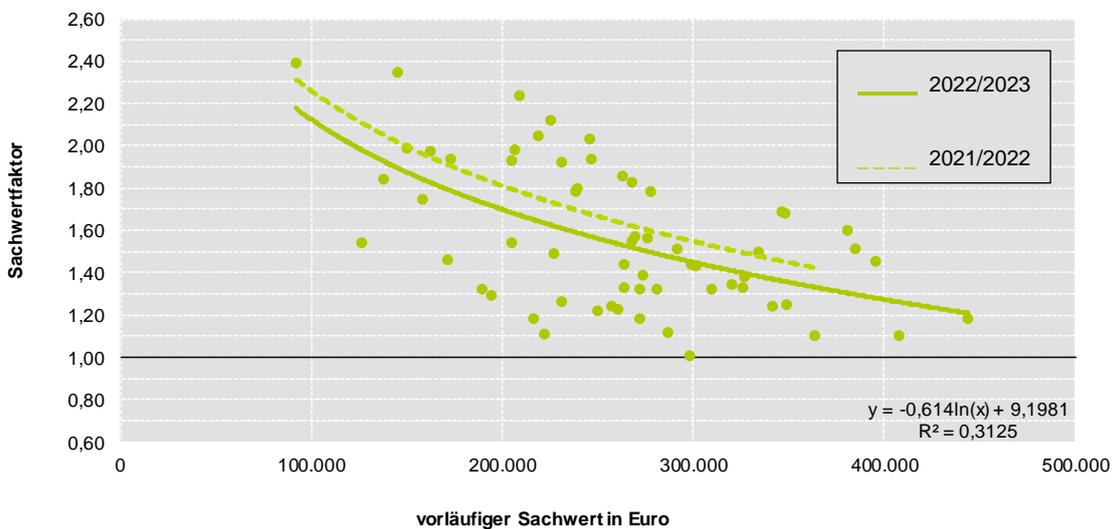
Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

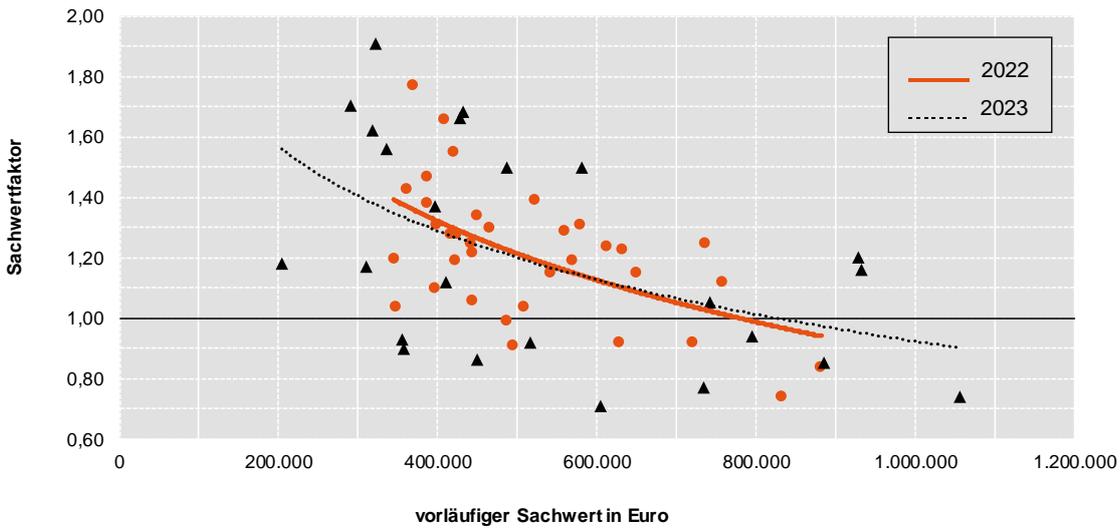


Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser

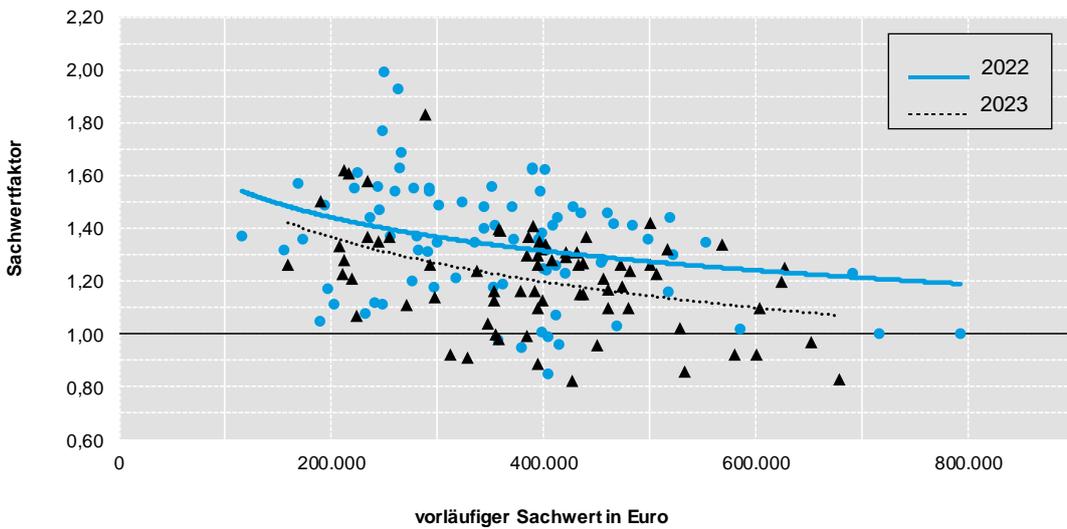


Sachwertfaktoren gesplittet

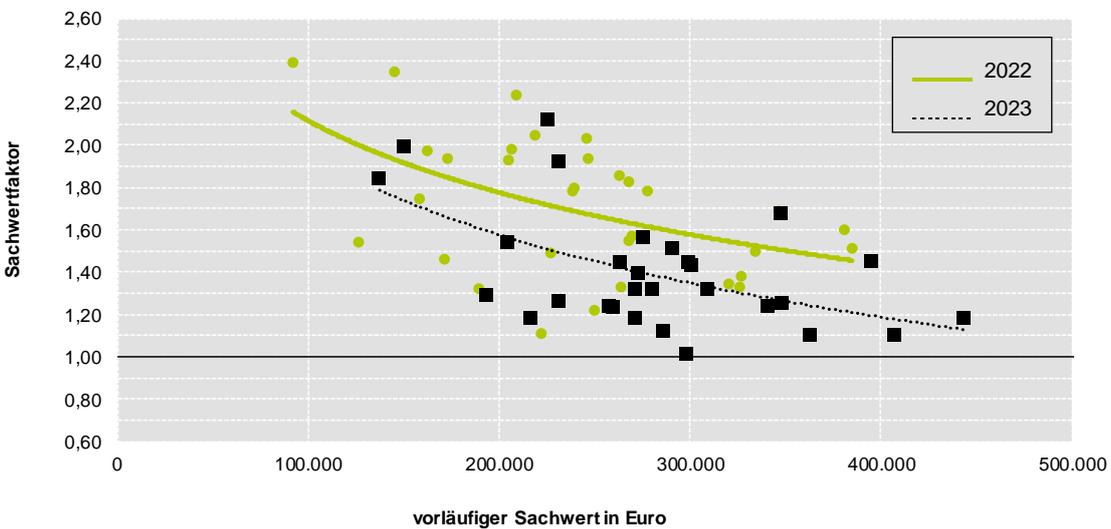
Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser



Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser



Bei der Untersuchung der Sachwertfaktoren wurde entsprechend der im Sachwertmodell der AGVGA.NRW enthaltenen und von mehreren Gutachterausschüssen umgesetzten Empfehlung in die drei Objektarten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften / Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser differenziert.

Zu den insgesamt 275 ausgewerteten Kaufpreisen sind in der folgenden Tabelle detaillierte Kennzahlen zu den drei Objektarten angegeben.

Aufgrund der besonders geringen Anzahl von Zweifamilienhäusern können hierfür keine aussagekräftigen separaten Werte ermittelt werden. Bei der Bewertung eines Zweifamilienhauses ist sachverständig zu prüfen, ob für nicht mehr zeitgemäße Gebäude- / Grundrissaufteilung und Wohnfläche Abschläge von den dargestellten Sachwertfaktoren vorzunehmen sind. Das gilt auch für ältere nicht mehr zeitgemäß ausgestattete Objekte, für Gebäude in einfachen Wohnlagen und für Gebäude im Außenbereich mit Bestandsschutz.

Kennzahlen zu den ermittelten Sachwertfaktoren

Art	freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	Doppelhaushälften u. Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
Anzahl der Fälle	59	155	61
davon Zweifamilienhäuser	16	24	1
mittleres Baujahr	1952	1967	1965
Spanne der Baujahre	1711 - 2006	1898 - 2021	1895 - 2005
mittlere RND	33 Jahre	40 Jahre	38 Jahre
Spanne der RND	25-64 Jahre	25-78 Jahre	25-62 Jahre
mittleres fiktives Baujahr (unter Modernisierungsberücksichtigung)	1975	1983	1981
Spanne der fiktiven Baujahre	1966 - 2006	1966 - 2021	1966 - 2005
Gebäudestandardkennzahl	2,6	2,6	2,6
Spanne der Kennzahlen	1,9 - 3,5	1,5 - 3,7	1,7 - 3,4
mittlere Wohnfläche	170 m ²	137 m ²	124 m ²
Wohnflächenspanne	95 - 411 m ²	60 - 279 m ²	62 - 226 m ²
mittlere Grundstücksgröße	902 m ²	474 m ²	246 m ²
Größenspanne	284 - 4518 m ²	187 - 1480 m ²	100 - 574 m ²
mittlerer Baulandanteil	653 m ²	398 m ²	236 m ²
Baulandspanne	284 - 1250 m ²	187 - 728 m ²	100 - 574 m ²
gemittelte Wohnlage	2,9	3,1	3,4
Wohnlagenspanne	1 - 5	1 - 5	2 - 5
mittlerer vorläufiger Sachwert	523.671 €	375.748 €	261.342 €
Sachwertspanne	204.000 € - 1.056.000 €	116.000 € - 793.000 €	92.000 € - 444.000 €

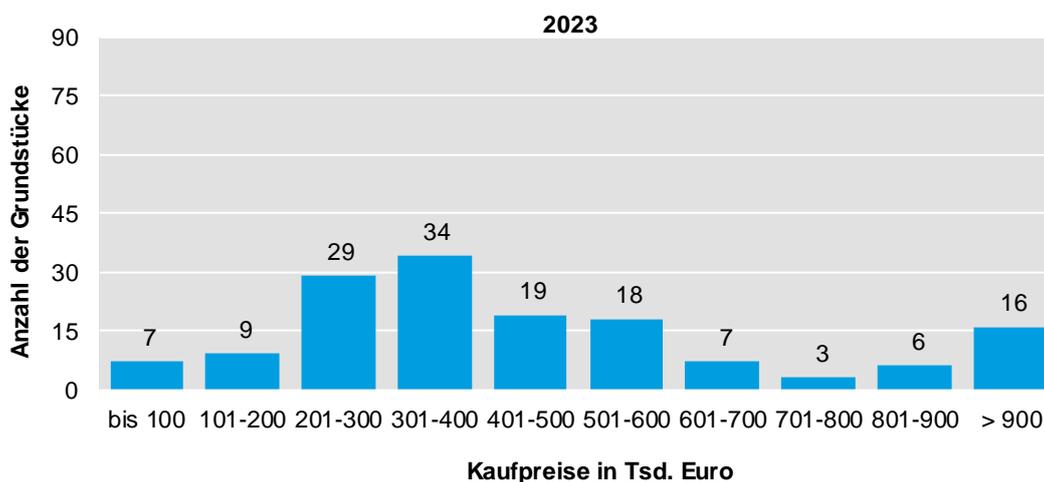
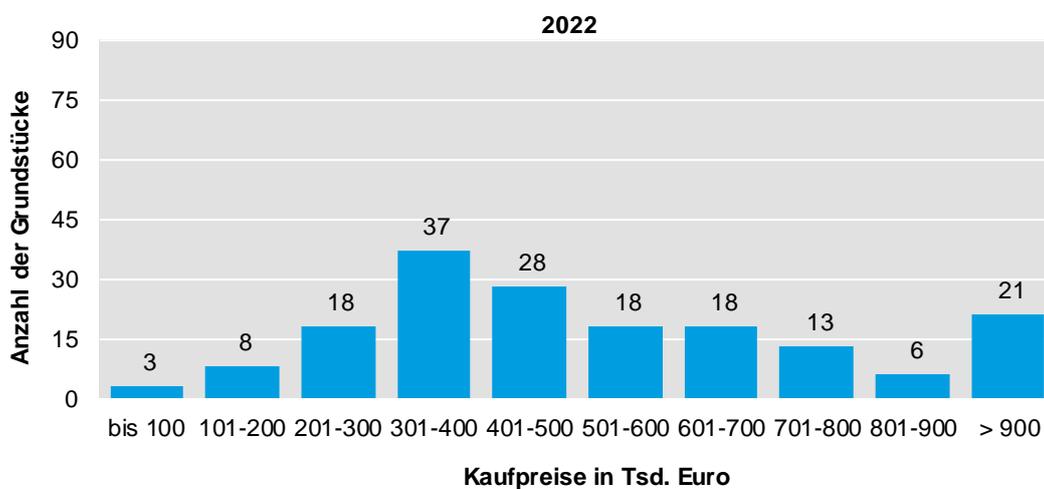
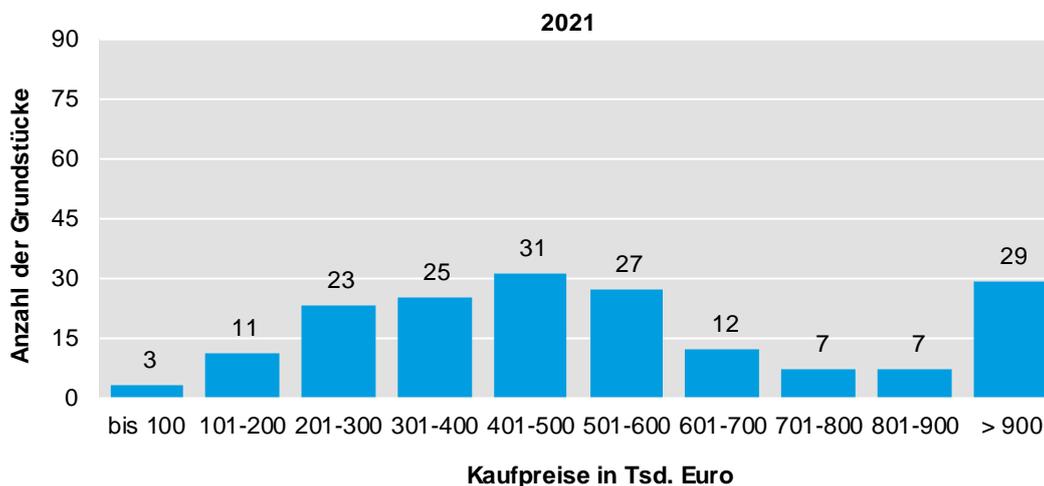
Sachwertfaktoren 2024 für Ein- und Zweifamilienhäuser
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

vorläufiger Sachwert in Euro	freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	Doppelhaushälften u. Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
100.000	-	1,58	2,13
125.000	-	1,53	1,99
150.000	-	1,49	1,88
175.000	-	1,45	1,79
200.000	1,60	1,42	1,70
225.000	1,55	1,39	1,63
250.000	1,51	1,37	1,57
275.000	1,46	1,35	1,51
300.000	1,43	1,32	1,45
325.000	1,39	1,31	1,41
350.000	1,36	1,29	1,36
375.000	1,33	1,27	1,32
400.000	1,31	1,26	1,28
425.000	1,28	1,24	-
450.000	1,26	1,23	-
475.000	1,23	1,22	-
500.000	1,21	1,20	-
525.000	1,19	1,19	-
550.000	1,17	1,18	-
575.000	1,15	1,17	-
600.000	1,13	1,16	-
625.000	1,12	1,15	-
650.000	1,10	1,14	-
675.000	1,08	1,13	-
700.000	1,07	1,13	-
725.000	1,05	1,12	-
750.000	1,04	1,11	-
775.000	1,02	1,10	-
800.000	1,01	1,09	-

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

In diesem Teilmarkt sind Mehrfamilienhäuser (reine Wohngebäude und Wohngebäude mit einem Gewerbeanteil von max. 20% des Rohertrages) und gemischt genutzte Objekte (Gebäude mit 20% bis max. 80% gewerblichem Mietanteil) zusammengefasst.

Häufigkeit aufgetretener Kaufpreise



5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze sind gemäß der Definition in § 21 (2) ImmoWertV die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise aus den letzten zwei Vertragsjahren und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.

Um die Vergleichbarkeit der Liegenschaftszinssätze der Gutachterausschüsse in NRW zu gewährleisten, hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW (AGVGA.NRW) als landeseinheitliches Verfahren das **Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW** entwickelt und 2004 herausgegeben. Dieses Modell wurde mehrfach überarbeitet.

Die **aktuelle Fassung des Modells mit Stand 21.06.2016** (redaktionell angepasst am 19. Juli 2016) ist veröffentlicht unter: www.boris.nrw.de, Standardmodelle der AGVGA.NRW.

Die Modellbeschreibung des Gutachterausschusses der Stadt Mülheim an der Ruhr ist unter der Gliederungsnummer 8.2 beschrieben.

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen					
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø Bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.-kosten	Ø RND	Ø GND
	Mittelwert			in m ²	in Euro/m ²	in Euro/m ²	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Dreifamilienhäuser	1,9	22	2	245	1.968	6,7	24,1	33,3	80
	<i>Standardabweichung</i>			47	429	0,8	2,2	8	
Mehrfamilienhäuser (reine Wohnnutzung oder Wohnnutzung mit gewerbl. Anteil < 20% vom Rohertrag)	2,9	59	2	447	1.433	6,3	26,4	31,2	80
	<i>Standardabweichung</i>			265	422	0,8	3,0	8	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerbl. Anteil ≥ 20% bis 80% vom Rohertrag)	(3,8)	15	2	707	1.437	7,2	24,0	31,2	80
	<i>Standardabweichung</i>			483	660	2,0	4,0	6	

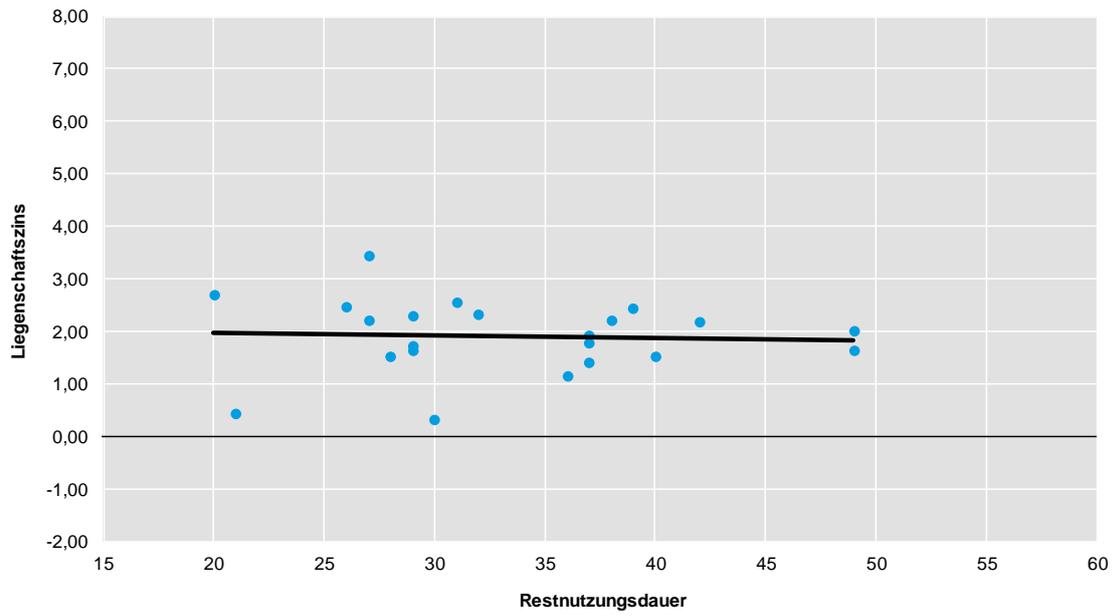
Zur Beschreibung der den Liegenschaftszinssätzen zu Grunde liegenden Stichproben sind die in der Tabelle bezeichneten Kennzahlen sowie die jeweiligen Standardabweichungen der Einzelwerte angegeben. Die Standardabweichung ist ein statistisches Genauigkeitsmaß und gibt – vereinfacht ausgedrückt – an, wie weit der jeweilige Einzelwert vom Mittelwert der Stichprobe entfernt liegt. Sie bezeichnet keine Spanne der jeweiligen Werte.

Der in Klammern gesetzte Wert für die gemischt genutzten Objekte wurde abweichend vom Rechenergebnis sachverständig vom Gutachterausschuss beschlossen.

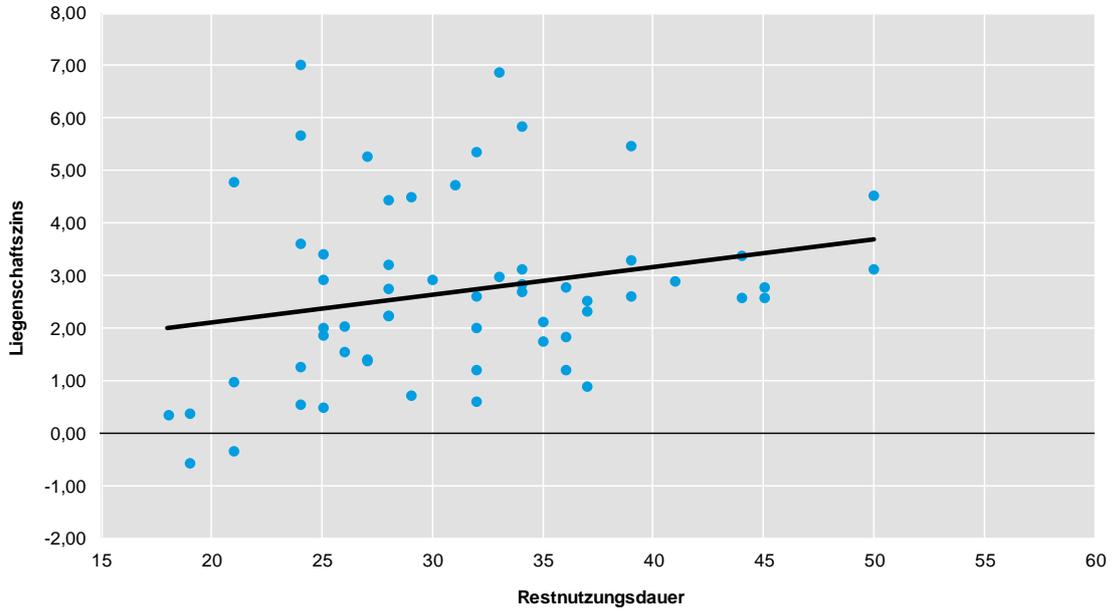
Wichtiger Hinweis:

Bei Wohnimmobilien ergibt sich die marktübliche Miete aus dem Mietspiegel für Mülheim an der Ruhr (siehe Modell Ertragswertverfahren). Weichen die tatsächlich erzielten Mieten deutlich von diesen Mieten ab, dann sind die Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren nur eingeschränkt nutzbar.

Verteilung der Liegenschaftszinssätze im Teilmarkt der Dreifamilienhäuser



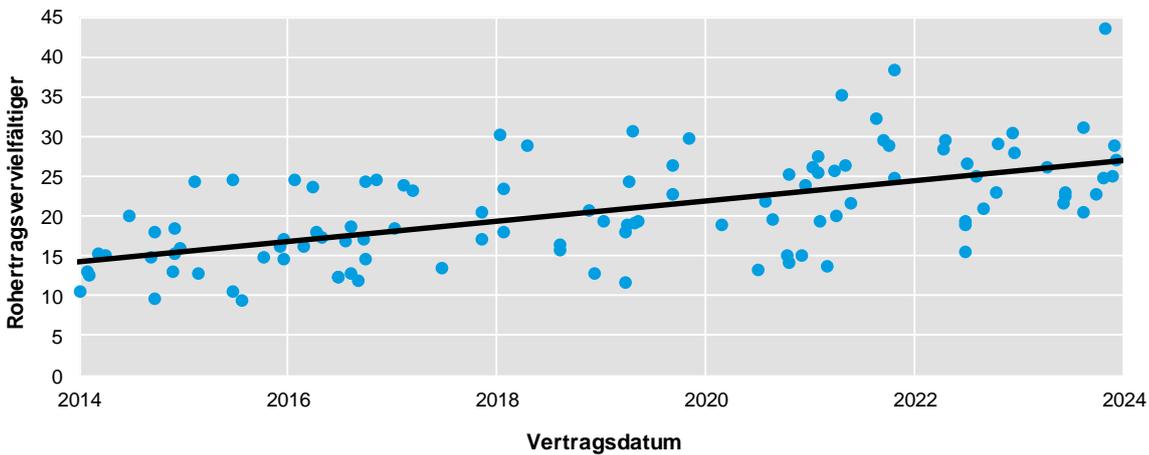
Verteilung der Liegenschaftszinssätze im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser



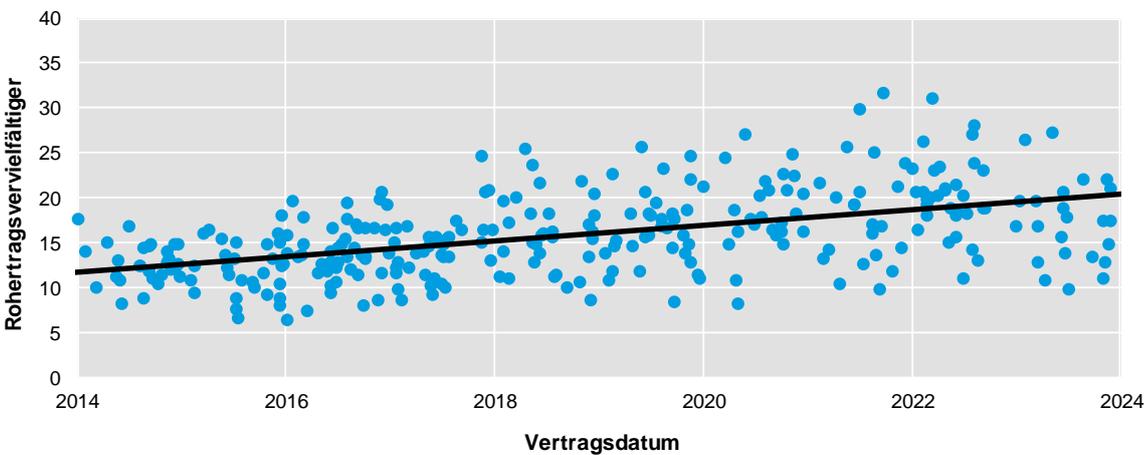
5.2.2 Rohertragsfaktoren

Der Rohertragsfaktor ist der Quotient aus dem Kaufpreis und der jährlichen nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete (Rohertrag). Er kann zur überschlägigen Wertermittlung herangezogen werden. Der jeweilige Rohertragsfaktor für verschiedene Gebäudearten ist in den folgenden Grafiken dargestellt. Eine weitergehende Untersuchung (Differenzierung nach Ausstattung, Modernisierungsgrad, Restnutzungsdauer usw.) ist nicht erfolgt.

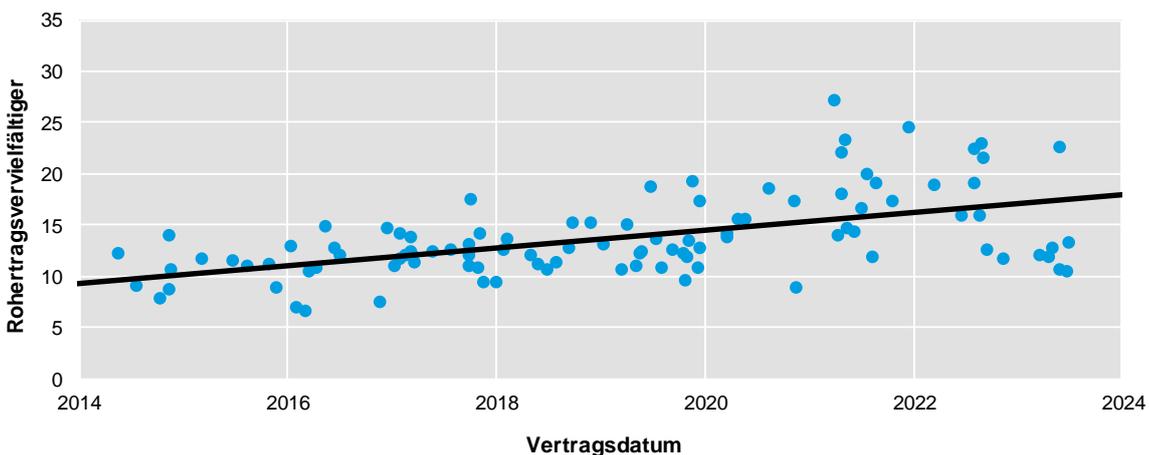
Rohertragsfaktoren für Dreifamilienhäuser



Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser (ab vier Wohnungen)



Rohertragsfaktoren für gemischt genutzte Objekte (über 20% gewerblicher Anteil)



5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen					
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø Bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.-kosten	Ø RND	Ø GND
	Mittelwert			in m²	in Euro/m²	in Euro/m²	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Geschäfts- und Bürogebäude	(4,8)	3	2	2.491	893	5,7	22,4	28,3	60
	<i>Standardabweichung</i>			339	625	4,0	4,9	7	
Gewerbe und Industrie	(5,3)	1	2	-	-	-	-	-	50
	<i>Standardabweichung</i>			-	-	-	-	-	

Zur Beschreibung der den Liegenschaftszinssätzen zu Grunde liegenden Stichproben sind die in der Tabelle bezeichneten Kennzahlen sowie die jeweiligen Standardabweichungen der Einzelwerte angegeben. Die Standardabweichung ist ein statistisches Genauigkeitsmaß und gibt – vereinfacht ausgedrückt – an, wie weit der jeweilige Einzelwert vom Mittelwert der Stichprobe entfernt liegt. Sie bezeichnet keine Spanne der jeweiligen Werte.

Der in Klammern gesetzte Wert für Geschäfts- und Bürogebäude basiert auf geringen Fallzahlen, die zum Teil erhebliche Unterschiede in ihren Kennzahlen aufwiesen. Entsprechend sind die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze gemäß § 33 ImmoWertV zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes auf ihre Eignung zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Für die Gebäudeart Gewerbe und Industrie konnte in diesem Jahr nur ein Wert ermittelt werden. Der Liegenschaftszinssatz lag bei 5,3. Die Kennzahlen hierzu wurden aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

Für eine weitere Orientierung können ggf. Liegenschaftszinssätze aus Nachbargemeinden dienen. Fundstellen sind die örtlichen Grundstücksmarktberichte, die unter www.boris.nrw.de veröffentlicht werden.

Die Modellbeschreibung des Gutachterausschusses der Stadt Mülheim an der Ruhr ist unter der Gliederungsnummer 8.2 beschrieben.

Die Wirtschaftsförderung Stadt Mülheim unterstützt und verfolgt jährlich in Zusammenarbeit mit Eigentümern und Maklern die Entwicklung der Teilmärkte Büro, Gewerbehallen, Gewerbeflächen und Ladenlokale.

Informationen erhalten Sie unter:

Amt für Stadtplanung & Wirtschaftsförderung der Stadt Mülheim
Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr
Tel.: 0208 / 455 6100, Fax: 0208 / 455 586100
www.muelheim-business.de

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

Wohn- und Hofgebäude

Im Zuge einer Untersuchung aus dem Jahr 2023 kann für den mit den Wohn- und Hofgebäuden eines landwirtschaftlichen Betriebes bebauten Grundstücksteil ein Bodenwert von ca. 80 Euro/m² für eine bebaute Hoffläche von ca. 2.500 – 3.000 m² veranschlagt werden.

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

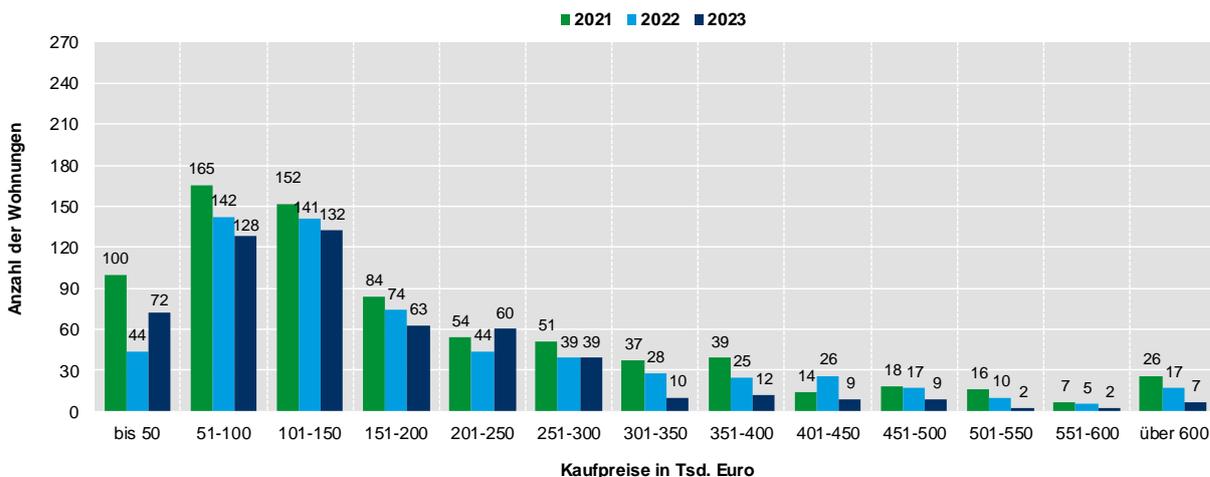
Mehrjähriger Vergleich zu Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Kaufverträgen

Die Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Neubauwohnungen ist 2023 massiv zurückgegangen, ebenso die Anzahl für umgewandelte Mietwohnungen.

Bei den verkauften Wohnungen ist ein deutlicher Rückgang der Kaufvertragszahlen zu verzeichnen, auch der Geldumsatz ist gefallen. Zu dem Rückgang haben vor allem die steigenden Baukosten und immer schlechtere Finanzierungsbedingungen beigetragen. Besonders betroffen ist der Bereich der neu zu errichtenden Gebäude.

Jahr	Abgeschlossenheitsbescheinigungen des Bauordnungsamtes		verkaufte Wohnungen (ohne Erbbaurechte)	
	Neubau- wohnungen	umgewandelte Mietwohnungen	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro
2023	18	87	545	89,149
2022	142	134	612	124,290
2021	129	136	763	151,203
2020	197	99	689	119,936
2019	144	68	736	109,352
2018	172	94	802	126,537
2017	81	114	614	81,472
2016	143	83	682	89,478
2015	186	123	612	81,438
2014	129	93	735	98,686
2013	151	75	705	85,878

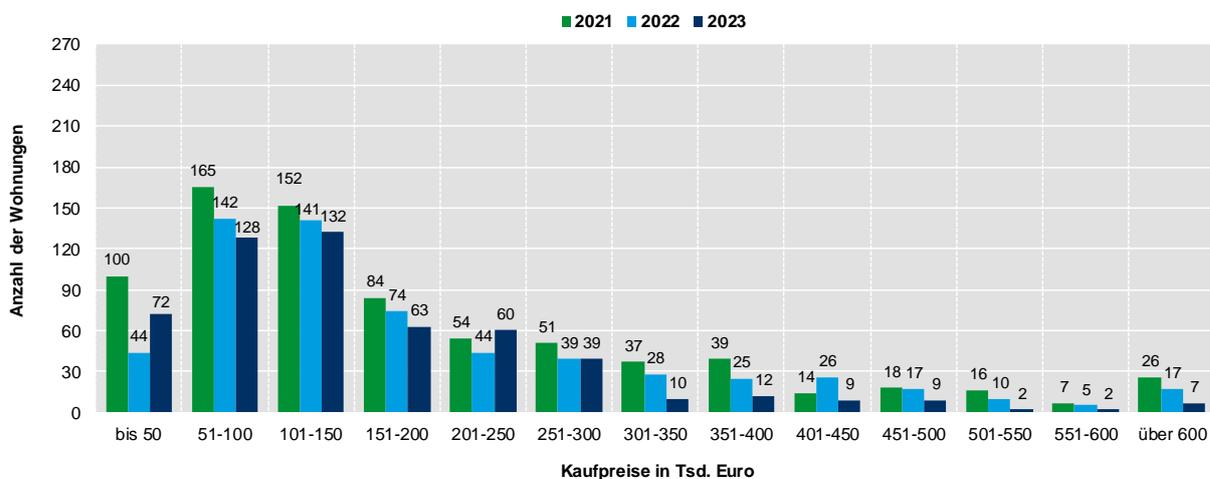
Häufigkeit aller aufgetretenen Wohnungspreise



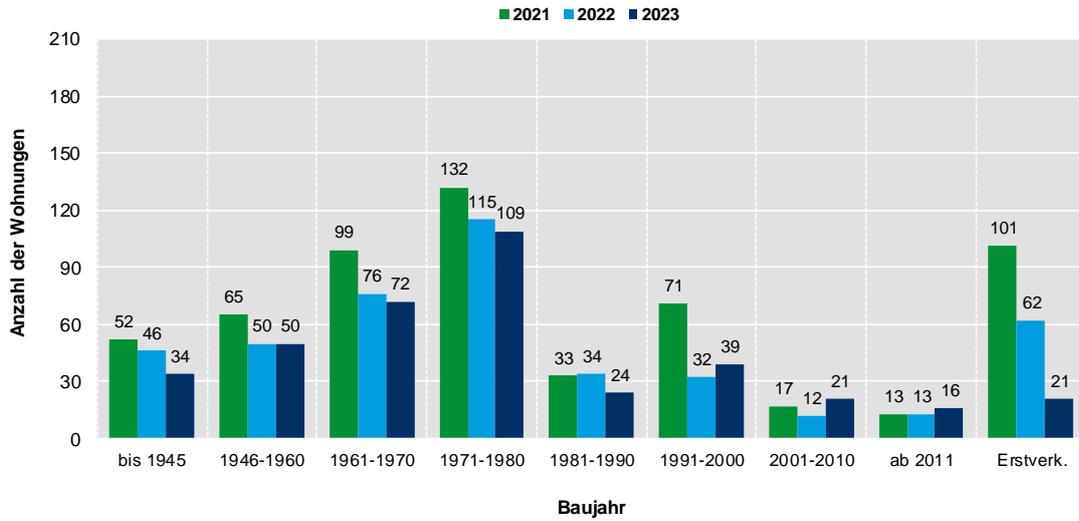
Häufigkeit der auswertbaren Kauffälle

Jahr	ausgewertet in %
2021	76
2022	72
2023	71

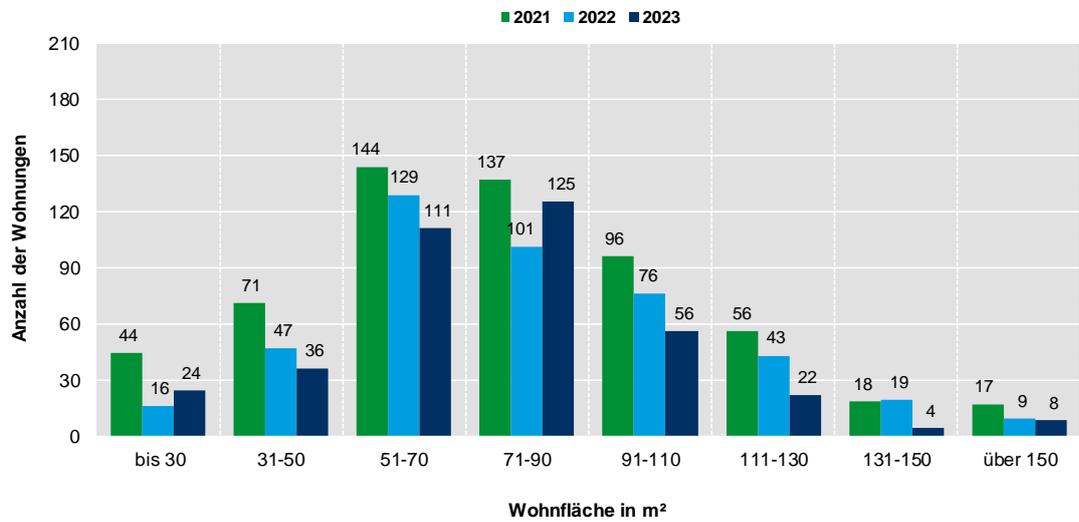
Verteilung nach Kaufpreis in Euro je m² Wohnfläche



Verteilung nach Gebäudealter

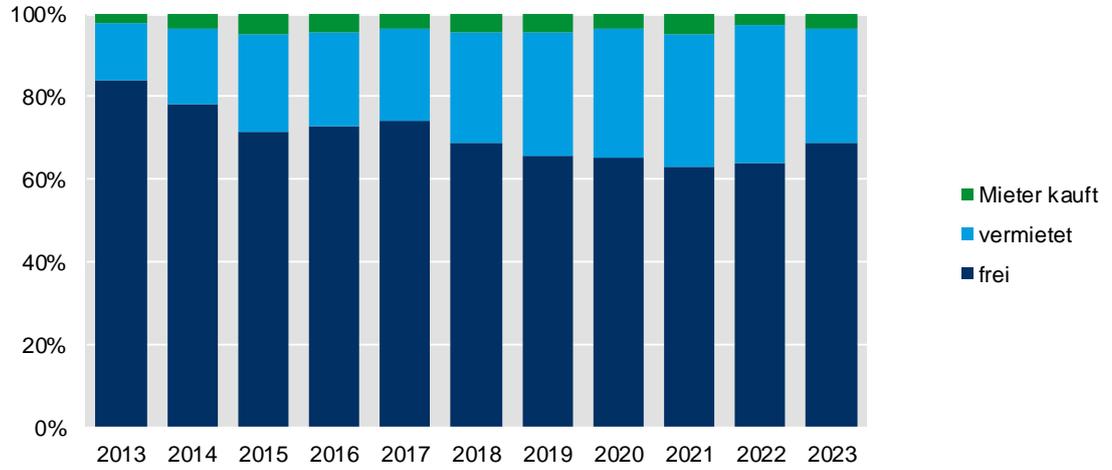


Verteilung nach Wohnungsgröße

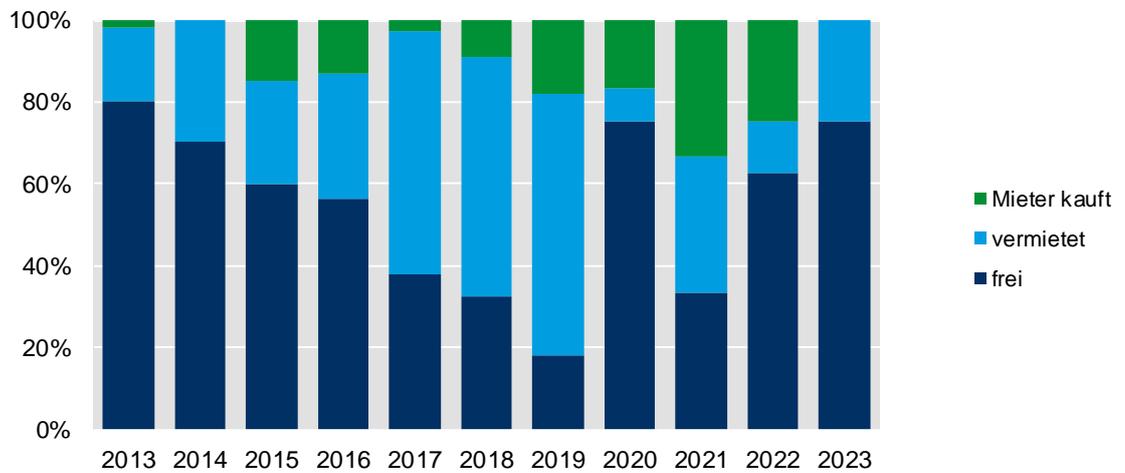


Verteilung der verkauften Wohnungen nach Vermietungssituation

Weiterverkäufe



Umwandlungen



6.1.1 Durchschnittspreise

Von den Erwerbern von Wohnungseigentum werden durch Fragebogen zusätzliche Angaben zur gekauften Wohnung erfragt. Die Antwortquote lag bei 78 Prozent. Aus den komplett ausgefüllten Bögen sind dann die untenstehenden Auswertungen möglich geworden, die eine Übersicht über den Markt des Wohnungseigentums vermitteln. In der hier vorliegenden Tabelle sind lediglich Preise aus den letzten zwei Jahren enthalten. Es wurden nur zur Auswertung geeignete Kaufpreise berücksichtigt und die Wohnfläche auf 50-150 m² eingeschränkt. Außerdem liegt die Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude bei mindestens vier. Bis zum Baujahr 2009 haben die in die Statistik eingeflossenen Objekte eine mittlere Ausstattung, ab dem Baujahr 2010 eine gehobene Ausstattung und bei den Erstverkäufen eine gehobene und stark gehobene Ausstattung. Bei den genannten Preisen handelt es sich um bereinigte Preise, d.h. die Anteile für mitverkauftes Inventar (Einbauküchen u.a.) sowie für Garagen und Einstellplätze wurden herausgerechnet.

Die in der Tabelle genannten Werte sind nur rein statistisch aus den Kaufpreisen der letzten zwei Jahre ermittelt und können deshalb nicht als teilmarkttypisch zur Bewertung einzelner Wohnungen herangezogen werden.

Wohnlage	Baujahr	Anzahl der Fälle	Ø Wohnfläche Mittel (Median) m ²	Ø bereinigter Kaufpreis Mittel (Median) Euro/m ² Wfl.
sehr gut (1) – gut (2)	Neubau Erstverkauf	8	130 (130) 120 – 140	5.850 (6.040) 4.280 – 6.340
	2010-2021	8	110 (110) 80 – 140	4.400 (4.420) 3.850 – 4.920
	1995-2009	0	- ---	- ---
	1975-1994	4	90 (100) 70 – 110	2.840 (2.800) 2.410 – 3.330
	1950-1974	5	110 (110) 90 – 120	2.660 (2.660) 2.170 – 3.010
	bis 1949	0	- ---	- ---
gut – mittel (3) mittel – einfach (4)	Neubau Erstverkauf	58	100 (100) 70 – 140	4.360 (4.370) 3.670 – 4.990
	2010-2021	10	90 (100) 50 – 110	3.960 (4.000) 3.150 – 4.580
	1995-2009	22	90 (90) 50 – 130	2.640 (2.610) 1.800 – 3.480
	1975-1994	84	90 (80) 50 – 140	2.410 (2.400) 1.390 – 3.430
	1950-1974	170	70 (70) 50 – 140	1.990 (1.940) 1.140 – 3.060
	bis 1949	16	80 (80) 50 – 120	2.140 (2.040) 1.440 – 2.680
einfach (5) – sehr einfach (6)	Neubau Erstverkauf	6	110 (110) 100 – 150	3.460 (3.470) 3.430 – 3.490
	2010-2021	0	- ---	- ---
	1995-2009	2	110 (110) 100 – 110	2.370 (2.370) 2.030 – 2.710
	1975-1994	15	70 (60) 50 – 100	1.710 (1.580) 1.150 – 2.420
	1950-1974	41	70 (70) 50 – 110	1.670 (1.690) 1.100 – 2.350
	bis 1949	4	80 (80) 70 – 80	1.770 (1.810) 1.230 – 2.220

Die Wohnlagen können auf www.boris.nrw.de den Bodenrichtwertzonen entnommen werden.

6.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein Normobjekt des entsprechenden Teilmarktes. Die Immobilienrichtwerte sind unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.

Zum Stichtag 01.01.2020 hat der Gutachterausschuss erstmalig Immobilienrichtwerte für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum beschlossen.

Die Immobilienrichtwerte gelten im ganzen Stadtgebiet für ein Wohnungseigentumsobjekt mit folgenden Merkmalen:

Merkmal	Normobjekt
Alter	41-60
Wohnfläche	50-79 m ²
Anzahl der Einheiten im Gebäude	4-6
Ausstattung	mittel
Balkon/Loggia	vorhanden
Terrasse	nicht vorhanden
Mietsituation	unvermietet
Ausbau barrierearm	nein

Den veröffentlichten Immobilienrichtwertzonen liegen die Umringe und die Wohnlageneinstufungen der Bodenrichtwertzonen zugrunde, sodass es in der Regel keiner Anpassung der Wohnlage bedarf!

Aus diesem Grund sind die Umrechnungskoeffizienten für die Wohnlagen nur in den Fällen anzuwenden, wo die Wohnlage des Grundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone stark von der angegebenen Wohnlage abweicht (Objekt liegt z.B. in unmittelbarer Nähe einer angrenzenden Bodenrichtwertzone mit deutlich besserer Wohnlageneinstufung).

Informationen zu den zugrunde gelegten Merkmalen der Immobilienrichtwerte sind im Kapitel 8.3 erläutert. Unterschiede in den Merkmalen müssen durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Umrechnungskoeffizienten

Mit den Umrechnungskoeffizienten kann ein Immobilienrichtwert auf die Eigenschaften des zu bewertenden Objekts umgerechnet werden. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist immer sachverständig zu würdigen. **Der berechnete Immobilienpreis entspricht nicht dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB.** Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

Merkmal	Wert	Umrechnungskoeffizient
Gebäudealter in Jahre	1-3	1,58
	4-10	1,45
	11-25	1,35
	26-40	1,11
	41-60	1,00
	61-90	1,00
	über 90	1,07
Wohnfläche in m ²	bis 29	0,99
	30-49	0,94
	50-79	1,00
	80-110	1,11
	111-150	1,15
Anzahl der Einheiten im Gebäude	3	1,03
	4-6	1,00
	7-12	0,96
	13-20	0,89
	21-65	0,86
	über 65	0,52
Ausstattung	stark gehoben	1,30
	gehoben	1,17
	mittel	1,00
	einfach	0,92
Balkon/Loggia	vorhanden	1,00
	nicht vorhanden	0,96
Terrasse	vorhanden	1,13
	nicht vorhanden	1,00
Mietsituation	unvermietet	1,00
	vermietet	0,94
Ausbau barrierearm	Nein	1,00
	ja	1,04

Den veröffentlichten Immobilienrichtwertzonen liegen die Umringe und die Wohnlageneinstufungen der Bodenrichtwertzonen zugrunde, sodass es in der Regel keiner Anpassung der Wohnlage bedarf!

Somit sind die veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für die Wohnlage nur bei deutlichen Abweichungen der Wohnlage innerhalb der Immobilienrichtwertzone anzuwenden!

Wohnlage	sehr gut (1)	1,42
	gut (2)	1,15
	gut – mittel (3)	1,00
	mittel – einfach (4)	0,83
	einfach (5)	0,59

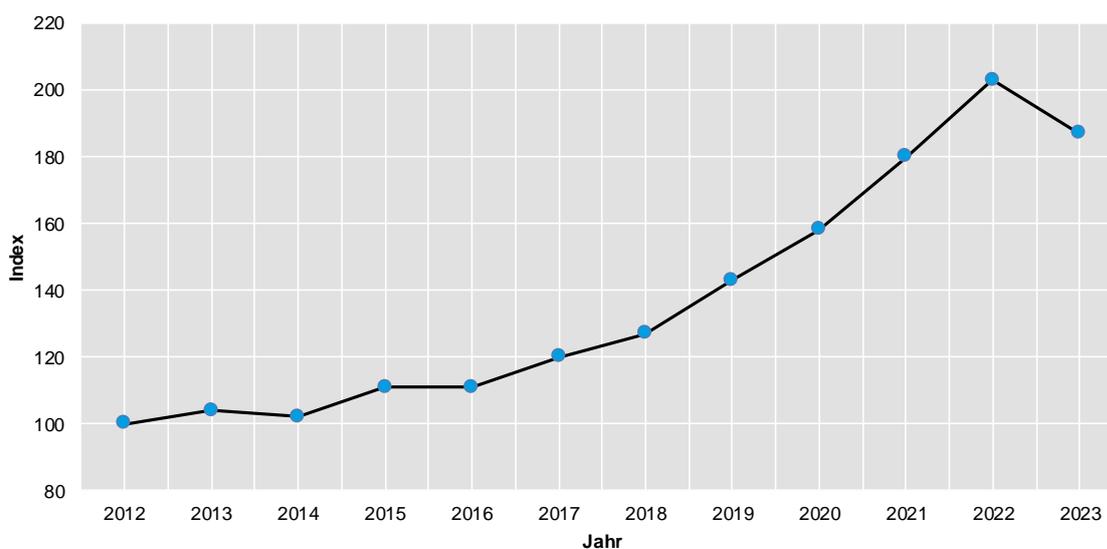
6.1.3 Indexreihen

Nach § 18 ImmoWertV sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben.

Die herausgegebenen Immobilienrichtwerte sind auf den Stichtag 01.01.2024 bezogen. Um Immobilienrichtwerte auf einen anderen Stichtag umzurechnen, kann man sich des Preisindex bedienen.

Preisindex für Wohnungseigentum

Jahr	Index
2012	100
2013	104
2014	102
2015	111
2016	111
2017	120
2018	127
2019	143
2020	158
2021	180
2022	203
2023	187



6.1.4 Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum (vermietet)

Für den Teilmarkt Wohnungseigentum (vermietete Objekte) ergibt sich unter Anwendung der Modellparameter nachstehender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz.

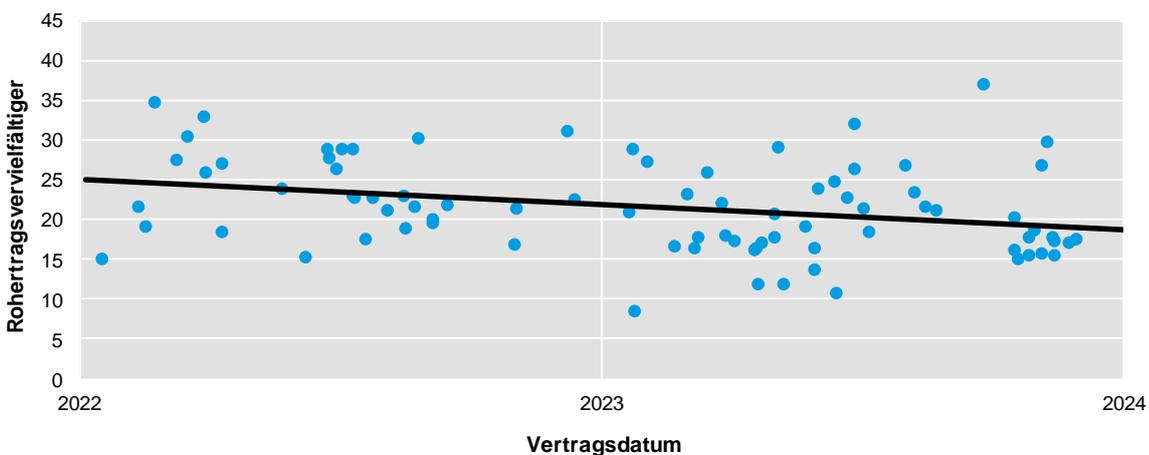
Die Modellbeschreibung des Gutachterausschusses der Stadt Mülheim an der Ruhr ist unter der Gliederungsnummer 8.2 beschrieben.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen					
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø Bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.-kosten	Ø RND	Ø GND
Mittelwert									
				in m ²	in Euro/m ²	in Euro/m ²	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Vermietetes Wohnungseigentum	2,8	90	2	64	1.738	6,8	28,3	45,0	80
<i>Standardabweichung</i>	1,3			20	644	1,1	5,1	8	

Zur Beschreibung der den Liegenschaftszinssätzen zu Grunde liegenden Stichproben sind die in der Tabelle bezeichneten Kennzahlen sowie die jeweiligen Standardabweichungen der Einzelwerte angegeben. Die Standardabweichung ist ein statistisches Genauigkeitsmaß und gibt – vereinfacht ausgedrückt – an, wie weit der jeweilige Einzelwert vom Mittelwert der Stichprobe entfernt liegt. Sie bezeichnet keine Spanne der jeweiligen Werte.

6.1.5 Rohertragsfaktoren

Der Rohertragsfaktor ist der Quotient aus dem Kaufpreis und der jährlichen nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete (Rohertrag). Er kann zur überschlägigen Wertermittlung herangezogen werden. Der Rohertragsfaktor für vermietetes Wohnungseigentum ist in der folgenden Grafik dargestellt.



6.2 Teileigentum

Die ermittelten Durchschnittswerte für Garagen und Stellplätze werden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Bereinigung bei der Erfassung von Kaufpreisen für Eigentumswohnungen in der Kaufpreissammlung herangezogen. Sie unterliegen trotz z. T. hoher Fallzahlen durchweg einer vergleichsweise großen Streuung.

Die Durchschnittswerte sind deshalb – bezogen auf den Einzelfall – in einer bestimmten Lage des Stadtgebietes bzw. je nach Zustand des zu beurteilenden Teileigentums nur begrenzt aussagefähig.

Durchschnittliche Kaufpreise für Kfz-Stellplätze und Garagen

Art der Kfz-Anlage	Erstverkäufe in Euro	Weiterverkäufe in Euro
Einstellplatz in Tief- oder Sammelgarage	22.000	12.000
Einzelgarage	19.000	11.000
Außenstellplatz	8.000	6.000

Die Preise beinhalten den Bodenwertanteil.

Tiefgarageneinstellplätze in hochpreisigen, exklusiven Eigentumsanlagen in guten Lagen erzielen deutlich höhere Kaufpreise.

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Da den einzelnen Gutachterausschüssen nur eine geringe Anzahl von Erbbaurechts- bzw. Erbbaugrundstückskauffällen vorliegen, die nicht überall für die Ableitung eines Marktanpassungsfaktors ausreichen, hat der Obere Gutachterausschuss für Grundstücke eine landesweite Auswertung mit Kauffällen durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Auswertung sind im Grundstücksmarktbericht NRW 2023 unter www.boris.nrw.de einsehbar.

Zudem haben verschiedene Gutachterausschüsse in NRW Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte veröffentlicht. Nähere Informationen können den Grundstücksmarktberichten der örtlichen Gutachterausschüsse entnommen werden. Diese sind ebenfalls im Grundstücksmarktbericht NRW 2023 aufgelistet.

8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertmodell – Beschreibung der Modellparameter

Die Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser werden für Mülheim an der Ruhr vom Gutachterausschuss auf Grundlage von aktuellen Kaufpreisen nach dem geltenden Sachwertmodell der AGVGA.NRW (NHK 2010) wie folgt ermittelt:

- Auswerteperiodenraum 2022 bis 2023
- Für die Untersuchung werden Kauffälle, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, ausgeschlossen.
- Per Fragebogen werden beim Erwerber Angaben über Gebäudeart und -größe, Baujahr, Ausstattung, Modernisierungsmaßnahmen und Bauzustand eingeholt. Objekte mit Bauschäden / Baumängeln oder diesbezüglichen wertmäßig nicht zuverlässig einzuschätzenden Unklarheiten werden für die Untersuchung nicht verwendet. Ebenso werden komplett vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser in der Regel ausgeschlossen.
- Bei Objekten mit selbständig nutzbaren Grundstücksteilen (z.B. abtrennbarer Bauplatz, separat vom Grundstück gelegene Garage oder Stellplatz) werden entsprechende Kaufpreisbereinigungen vorgenommen.
- Der Bodenwert wird auf Grundlage des zonalen Bodenrichtwertes und der in den zugehörigen örtlichen Fachinformationen enthaltenen Umrechnungsfaktoren ermittelt.
- Bei Grundstücken mit einer größeren als der richtwerttypischen Tiefe wird in Baulandanteil und zusätzliches Hausgartenland differenziert. Der Bodenwertanteil des Hausgartenlandes wird auf Grundlage der im Grundstücksmarktbericht und in den Fachinformationen veröffentlichten Wertansätze ermittelt (vgl. Gliederungsnummer 4.4.3 auf Seite 26).
- Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) erfolgt nach **Anlage 8** des AGVGA.NRW-Modells.
- Die **Normalherstellungskosten (NHK 2010)** werden gemäß **Anlage 1 des Modells** angesetzt, dabei erfolgt die **Ermittlung des Gebäudestandards, des Kostenkennwertes und der Gebäudestandardkennzahl gemäß Anlage 2**.
- Die Berücksichtigung von Besonderheiten im Dachgeschoss (Drempel, ausgebauter Spitzboden etc.), von Staffelgeschossen, von Gebäudemischtypen (z.B. Teilunterkellerung, Anbauten mit anderer Geschosshöhe / Dachform) sowie von in den BGF nicht enthaltenen Bauteilen erfolgt gemäß **Anlage 5, 6 und 7** des Modells.
- Anwendung der **Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes** (Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer).
- **Gesamtnutzungsdauer (GND) pauschal 80 Jahre**.
- **Berücksichtigung von Modernisierungen und Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) gemäß Anlage 4** des Modells, ergänzt um eine Spalte.
- **Alterswertminderung linear nach dem Verhältnis der RND zur GND**.
- Der Regionalfaktor wurde auf 1,0 gesetzt.
- Für jeden nach dem o.g. Schema ausgewerteten Kauffall ergibt sich der Sachwertfaktor aus bereinigtem Kaufpreis dividiert durch den errechneten vorläufigen Sachwert.

8.2 Ertragswertmodell – Beschreibung der Modellparameter

Die Liegenschaftszinssätze für Mülheim an der Ruhr werden vom Gutachterausschuss auf Grundlage von aktuellen Kaufpreisen nach dem geltenden Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW (NHK 2010) wie folgt ermittelt:

- Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt mit der umgestellten Formel für das Ertragswertverfahren. 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 Wohn- und Nutzflächenangaben vom Erwerber werden auf Plausibilität geprüft.
- Der Rohertrag wird auf Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück ermittelt. Für Wohnnutzungen werden die marktüblichen Erträge anhand des geltenden Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Mülheim an der Ruhr ermittelt. Bei gewerblich genutzten Flächen werden die eingehenden Mieten anhand der im Internet veröffentlichten Gewerbemieten auf Plausibilität geprüft. Für nicht vermietete Gebäudeteile werden die marktüblichen Mieten angesetzt.
- Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß ImmoWertV Anlage 3 vom 01.01.2022 angesetzt, ergänzt um die Ansätze für Instandhaltungskosten von Carports und Stellplätzen aus dem AGVGA.NRW-Modell (Modell zur Ableitung von LSZ, Anlage 3). Die Werte werden jährlich mittels Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (2020=100) angepasst.
Zu den Bewirtschaftungskosten gehören auch die Schönheitsreparaturen und die Betriebskosten, soweit sie nicht auf die Mieter umgelegt werden. In der Regel wird die vollständige Umlage der Schönheitsreparaturen und der Betriebskosten auf die Mieter angenommen.
- Der Reinertrag ist die Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV).
- Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird gemäß Anlage 1 des Modells für Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude (Gewerbeanteil über 20% vom Rohertrag) mit jeweils 80 Jahren und für Büro- und Geschäftshäuser mit 60 Jahren veranschlagt.
- Die Berücksichtigung von Modernisierungen und die Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erfolgt weitgehend nach Anlage 2 der ImmoWertV. Für die in diesem Modell genannten Modernisierungsmaßnahmen werden Punkte vergeben. Länger zurückliegende Modernisierungen werden gemäß der folgenden Tabelle mit einer verminderten Punktzahl berücksichtigt. Die Originaltabelle der AGVGA.NRW wurde um eine Jahresspalte ergänzt.
- Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Bodenrichtwertes, angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes, ermittelt.

Ermittlung des Modernisierungsgrades anhand der nachfolgenden Tabelle:

Modernisierungselemente	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	länger als 20 Jahre zurück
Dach inkl. Dämmung	4	3	2	1	0
Fenster und Türen	2	2	1	0	0
Leitungssysteme	2	2	2	1	0
Heizungsanlage	2	2	1	0	0
Dämmung / Außenwände	4	3	2	1	0
Bäder	2	1	0	0	0
Innenausbau	2	2	2	1	0
Grundrissgestaltung	1 bis 2				

8.3 Immobilienrichtwerte – Beschreibung der Modellparameter

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein Normobjekt des entsprechenden Teilmarktes. Die Immobilienrichtwerte werden für den Teilmarkt Wohnungseigentum sowie für den Teilmarkt Bebaute Grundstücke ermittelt.

Im Teilmarkt Bebaute Grundstücke werden für folgende Objekte Immobilienrichtwerte ausgewiesen:

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Doppel- und Reihenhäuser

Die Ableitung erfolgt durch sachverständige Auswertung von Daten aus der Kaufpreissammlung, unter Ausschluss aller Erstverkäufe und durch Stützung auf Kauffälle, die dem gewöhnlichen Rechtsverkehr entsprechen. Die Werte beziehen sich auf den Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²) und werden ohne Garage / Stellplatz angegeben. Immobilienrichtwerte wurden nur für die Zonen ermittelt, in denen auch Verkäufe (Mindestanzahl drei) stattgefunden haben.

Jedem Immobilienrichtwert sind bestimmte Eigenschaften wie z.B. Alter, Anzahl der Wohneinheiten und Ausstattungsmerkmale zugeordnet. Unterschiede des Bewertungsobjektes zum Richtwertobjekt sind durch Umrechnungskoeffizienten in Bezug auf die Merkmale an den Richtwert anzubringen.

Immobilienrichtwerte stellen eine Orientierungshilfe sowohl für Sachverständige der Bau- und Wohnungswirtschaft als auch für Bürgerinnen und Bürger zur Information über die betreffenden Teilmärkte dar. Sie sollen es ermöglichen, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von u.a. Art, Größe, Beschaffenheit und Lage näherungsweise festzustellen.

Der berechnete Immobilienrichtwert entspricht nicht dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

Nähere Informationen, Umrechnungskoeffizienten, örtliche Fachinformationen und der Immobilienpreiskalkulator können auf der Seite www.boris.nrw.de eingesehen werden. Um die dort genannten Umrechnungskoeffizienten für Wertermittlungen nutzen zu können, bedarf es einer näheren Erläuterung der Merkmale:

Merkmale für Wohnungseigentum

Merkmal	Erläuterung
Alter	Alter bedeutet hier: Baujahr minus Wertermittlungsjahr. Auch wenn das Objekt umfangreiche Modernisierungen erfahren hat, ist das Baujahr (=Fertigstellungsjahr) für die Ermittlung des Alters die Bezugsgröße.
Wohnfläche	Fläche nach der Angabe im Aufteilungsplan
Anzahl der Einheiten im Gebäude	Anzahl der abgeschlossenen Wohneinheiten im Gebäude (je Hauseingang), jedoch ohne Stellplätze.
Ausstattung	Die Einordnung zu einer Ausstattungsklasse richtet sich nach den Vorgaben des Sachwertmodells der AGVGA.NRW (Anlage 2) (s. Fachinformation unter www.boris.nrw.de).
Balkon/Loggia	Balkon oder Loggia vorhanden bzw. nicht vorhanden.
Terrasse	Terrasse vorhanden oder nicht vorhanden.
Mietsituation	Selbstgenutzte Wohnungsobjekte gelten als „unvermietet“.
Ausbau barrierearm	Es sind mehrere Maßnahmen zur Reduzierung und Vermeidung von Barrieren erfolgt: z.B. Aufzug, bodengleiche Dusche (max. 6 cm Höhe), große Bewegungsflächen und Türdurchgänge, schwellenfreier Zugang zu Balkonen/Terrassen.

Merkmale für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Merkmal	Erläuterung
Baujahr	Auch wenn das Objekt umfangreiche Modernisierungen erfahren hat, ist hier das Baujahr (=Fertigstellungsjahr) als Bezugsgröße anzusetzen.
Grundstücksfläche	Eine typisch zum Objekt passende Grundstücksfläche; darüberhinausgehende Flächen wie. z.B. zusätzliche Gartenlandflächen oder Arrondierungsflächen sind nicht enthalten und zusätzlich zu berücksichtigen.
Modernisierungsgrad	Umrechnungskoeffizienten in Bezug auf die Modernisierung werden erst bei Gebäuden ab einem Alter von mehr als 25 Jahren angewendet. Der Modernisierungsgrad ist entsprechend der ImmoWertV Anlage 2 zu ermitteln.
Gebäudestandard	Die Qualität des Gebäudestandards erfasst sowohl die Bausubstanz als auch die innere Ausstattung des Gebäudes und wird nach den Kategorien des Sachwertverfahrens ermittelt (siehe Tabelle 2).
Gebäudeart	Im Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sind Doppelhaushälften und Reihenhäuser nicht enthalten.
Wohnfläche	Die Wohnfläche ermittelt sich aus der Wohnflächenverordnung.

Merkmale für Doppel- und Reihenhäuser

Merkmal	Erläuterung
Baujahr	Auch wenn das Objekt umfangreiche Modernisierungen erfahren hat, ist hier das Baujahr (=Fertigstellungsjahr) als Bezugsgröße anzusetzen.
Grundstücksfläche	Eine typisch zum Objekt passende Grundstücksfläche; darüberhinausgehende Flächen wie. z.B. zusätzliche Gartenlandflächen oder Arrondierungsflächen sind nicht enthalten und zusätzlich zu berücksichtigen.
Modernisierungsgrad	Umrechnungskoeffizienten in Bezug auf die Modernisierung werden erst bei Gebäuden ab einem Alter von mehr als 25 Jahren angewendet. Der Modernisierungsgrad ist entsprechend der ImmoWertV Anlage 2 zu ermitteln.
Gebäudestandard	Die Qualität des Gebäudestandards erfasst sowohl die Bausubstanz als auch die innere Ausstattung des Gebäudes und wird nach den Kategorien des Sachwertverfahrens ermittelt (siehe Tabelle 2).
Gebäudeart	Im Teilmarkt der Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nicht enthalten.
Keller	Ist das Objekt teilweise, vollständig oder nicht unterkellert.
Wohnfläche	Die Wohnfläche ermittelt sich aus der Wohnflächenverordnung.

9 Mieten und Pachten

Der Mietspiegel Mülheim an der Ruhr für nichtpreisgebundene Wohnungen (Stand 01.01.2024) steht im Internet zum kostenlosen Download bereit:

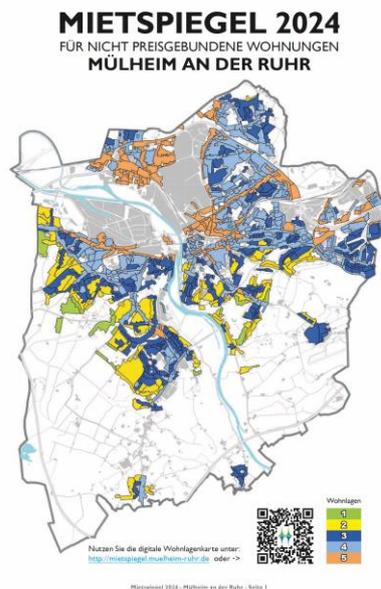
<http://mietspiegel.muelheim-ruhr.de>

Der aktuelle Mietspiegel für Mülheim an der Ruhr gilt seit dem 1. Januar 2024 für die kommenden zwei Jahre bis zum 31. Dezember 2025 und ersetzt damit den Mietspiegel 2022. Mülheimer Mietenden wie Vermietenden steht damit weiterhin ein objektives Instrument zur Verfügung, um einschätzen zu können, welche Miete für freifinanzierte Wohnungen unter Berücksichtigung von Art, Größe, Baujahr, Ausstattung und Lage angemessen ist.

In seiner grundsätzlichen Struktur orientiert sich der neue Mietspiegel an seinen bewährten Vorgängern aus den letzten Jahren. Die auffälligste Neuerung gegenüber dem vorhergehenden Mietspiegel ist die Gliederung der Mietspiegeltabelle in nur noch sechs statt bisher sieben Baualtersklassen. Zwischen Gebäuden, die von 1949 bis 1962 und von 1963 bis 1974 errichtet wurden, war kein Mietunterschied mehr feststellbar.

Der Mietspiegel wurde erstellt unter der Mitwirkung des „Arbeitskreises Mülheimer Mietspiegel 2024“.

Eine Übersicht über Gewerbemieten (Büroräume, Gewerbehallen, Ladenlokale) finden Sie unter anderem unter der Anschrift <http://www.immopromeo.com/> im Internet.



10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses (Stand 01.01.2024)

Vorsitzender	Matthias Lincke	Ltd. Vermessungsdirektor
Stellv. Vorsitzende und Sachverständige	Hans-Wolfgang Schaar Michael Steinke	Dipl.-Ing. Dipl.-Ing.
Sachverständige	Heiko Büchel Martina Busch Torsten Gehrken Walter Hastedt Olaf Josten Stefan Klein Ulrike Kuntzer Udo Maslowski Axel Quester	Dipl.-Ing. ÖbVI Dipl.-Kfm. Dipl.-Ing. Dipl.-Kfm. Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Dipl.-Geol. Dipl.-Betriebsw.
Sachverständiger des Finanzamtes	Thomas Kamberg	Regierungsrat
Stellv. Sachverständige des Finanzamtes	Veronika Graf	Steueramtfrau

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Vorsitzender des Gutachterausschusses

Dipl.-Ing. Matthias Lincke

Telefon: 0208 / 455-6201

Fax: 0208 / 455-6299

E-Mail: gutachterausschuss@muelheim-ruhr.de

Geschäftsstellenleitung

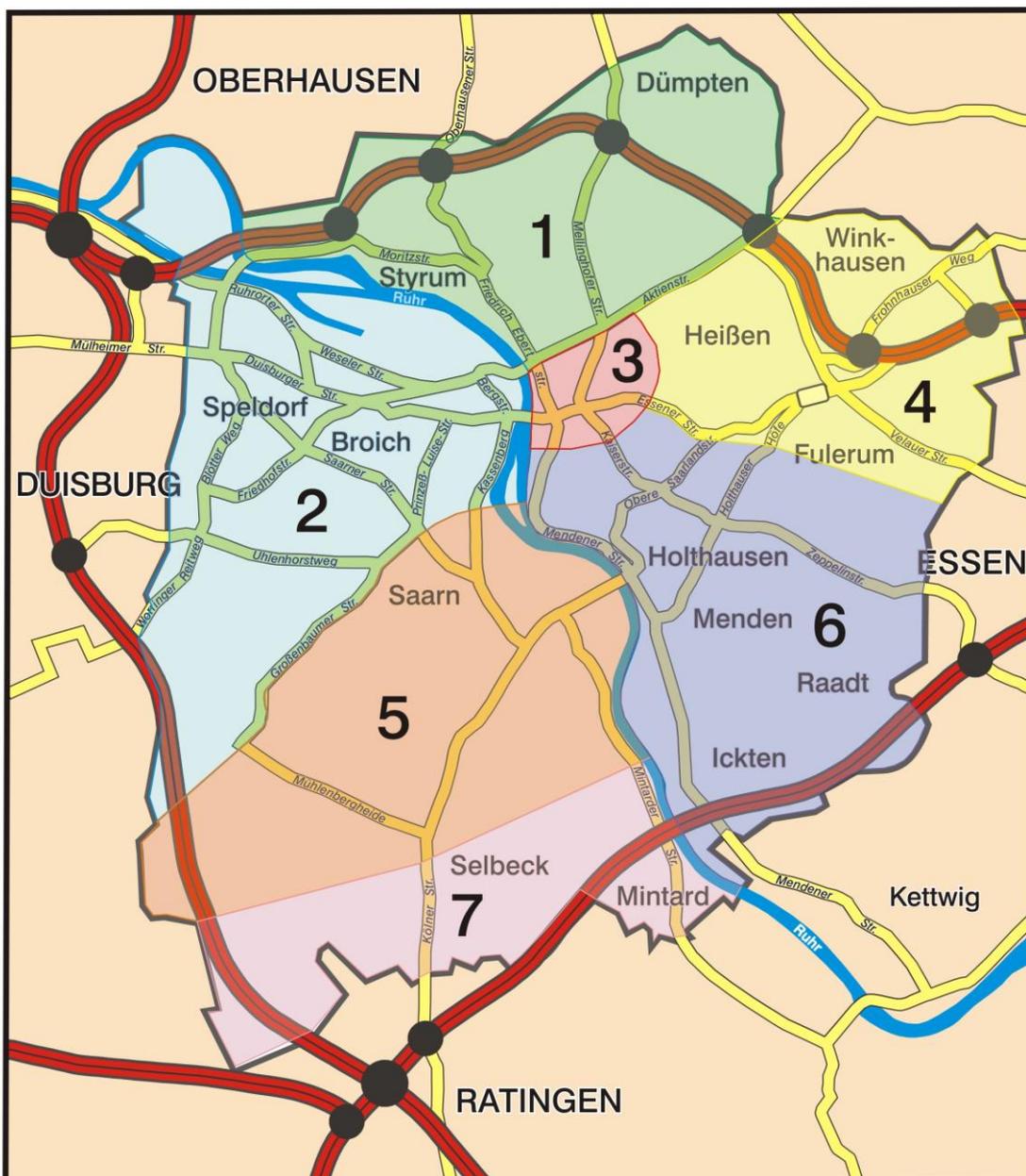
Dipl.-Ing. Angela Lülff

Telefon: 0208 / 455-6205

Fax: 0208 / 455-6299

E-Mail: gutachterausschuss@muelheim-ruhr.de

11. Anlagen



Räumliche Bereiche/Bezirke des Stadtgebietes

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

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Mülheim an der Ruhr

www.boris.nrw.de

