



Grundstücksmarktbericht **2017**

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Mülheim an der Ruhr

Auswertungszeitraum **01.01.2016 - 31.12.2016**

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



Grundstücksmarktbericht 2017
für Mülheim an der Ruhr

Übersicht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2016

Herausgegeben im März 2017

Seit dem 01.01.2016 kann der Grundstücksmarktbericht unter www.boris.nrw.de kostenfrei heruntergeladen werden. Bitte beachten Sie folgende Nutzungsbedingungen:

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2016, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
<https://www.boris.nrw.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Mülheim an der Ruhr

Vorsitzender

Ltd. städt. Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. M. Lincke

Geschäftsführerin:

Stadtvermessungsamtsrätin Dipl.-Ing. A. Lülff

Geschäftsstelle

Technisches Rathaus, Hans-Böckler-Platz 5, Zimmer 17.11, 17.12, 17.21 – 17.24

Postanschrift

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
45466 Mülheim an der Ruhr

Auskünfte

Tel.: 0208 / 455 / 6205-6210, 6290

Fax: 0208 / 455 / 6299

E-Mail: gutachterausschuss@muelheim-ruhr.de

Internet: www.muelheim-ruhr.de/gutachter oder <http://gutachterausschuss.muelheim-ruhr.de>
oder www.gars.nrw.de

Internet

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

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	7
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	9
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	10
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	10
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	11
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2016	12
4.1 Anzahl der Kauffälle	13
4.2 Flächenumsatz	14
4.3 Geldumsatz	16
5. Unbebaute Grundstücke	18
5.1 Individueller Wohnungsbau (für Ein- und Zweifamilienhäuser)	18
Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau	20
5.2 Geschosswohnungsbau	22
5.3 Gewerbliche Bauflächen	24
5.4 Garagen- und Stellplatzgrundstücke	24
5.5 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen,	25
Hausgartenflächen, Selbständiges Gartenland	26
6. Bebaute Grundstücke	27
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	27
6.2 Mehrfamilienhäuser	31
7. Wohnungseigentum	33
Mehrjähriger Vergleich zu Abgeschlossenheitsbescheinigungen	
und Kaufverträgen	33
Häufigkeitsverteilungen	34
Kaufpreistabelle für Wohnungseigentum	37

8.	Bodenrichtwerte	39
8.1	Gesetzlicher Auftrag	39
8.2	Bodenrichtwerte	39
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)	40
8.4	Handhabung des Internetportals BORISplus.NRW	40
9.	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	42
9.1	Umrechnungskoeffizienten	42
9.1.1	Abhängigkeit der Bodenwerte vom Maß der baulichen Nutzung	42
9.1.2	Kleinstgrundstücksfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser bis 250 m ² Grundstücksgröße	47
9.1.3	Faktoren zur Berücksichtigung der Himmelsrichtung	48
9.2	Liegenschaftszinssätze	50
9.3	Rohertragsvervielfältiger	52
9.4	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	53
9.4.1	Ermittlung aus den Jahren 2015/2016 auf Grundlage von aktuellen Kaufpreisen und geltendem Sachwertmodell der AGVGA.NRW (NHK 2010)	53
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	58
10.1	Soziostrukturelle Daten	58
10.2	Strukturdaten Bauen und Wohnen	59
10.2.1	Flächennutzung des Stadtgebietes	59
10.2.2	Baufertigstellungen	59
10.3	Wirtschaftsdaten	61
10.4	Mieten	62
11.	Sonstige Angaben	63
11.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	63
	Anlage: Räumliche Aufteilung des Stadtgebietes	

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2016 wurden in der Stadt Mülheim an der Ruhr 1.605 Kauffälle über bebaute und unbebaute Grundstücke registriert. Die Zahl der Verträge ist damit gestiegen (2015 1.429 Kauffälle). Die Umsätze betrugen in 2016 406,48 Millionen €, gegenüber 394,96 Millionen € in 2015 (+ 3%).

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken ist um ca. 13% von 102 (2015) auf 89 (2016) gefallen. Bemerkenswert ist dabei, dass sowohl für selbstgenutzte Objekte wie Ein- und Zweifamilienhäuser als auch für Renditeobjekte (Mehrfamilienhäuser) der Bedarf an Baugrundstücken so hoch ist, dass vermehrt bebaute Grundstücke gekauft werden, die dann durch einen Abbruch einen Neubau ermöglichen.

Der Geldumsatz ist 2015 um 19% gestiegen, 2016 um - 27% gefallen. Der größte Anteil des Geldumsatzes wurde auch in 2016 für den Teilmarkt der baureifen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke erzielt. Die Untersuchung des Kaufpreismaterials hat ergeben, dass die Kaufpreise dieses Bereiches eine positive Entwicklung haben. Im gesamten Stadtgebiet konnte eine Preissteigerung festgestellt werden.

Die Zahl der Bodenrichtwerte im Mülheimer Stadtgebiet liegt 2016 bei 988.

Im Einzelnen wurden beschlossen:

- 486 Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
- 390 Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau in Wohn- und Mischgebieten
- 57 Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Sondergebiete
- 46 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen
- 9 Bodenrichtwerte für Grundstücke mit Bestandsschutz im Außenbereich

Die Bodenrichtwertgebiete (Zonen) sind grundstücksscharf abgegrenzt und mit örtlichen Fachinformationen versehen, die die Handhabung des ausgewählten Bodenrichtwertes bei der Wertermittlung erläutern. In den Detailangaben zu den Bodenrichtwerten für Wohnbauland ist auch eine Wohnlageklassifizierung enthalten.

Aufgrund der Menge und der kleinräumigen Abgrenzung ist vom Gesetz keine Bodenrichtwertkarte in Papierform mehr vorgesehen. Die Veröffentlichung und die Ausfertigung von Auszügen erfolgt in der Regel über das Internetportal www.boris.nrw.de. Die Handhabung der Internetseite ist unter Punkt 8.4 in diesem Grundstücksmarktbericht erläutert.

Bebaute Grundstücke

Die Gesamtanzahl der Kauffälle von bebauten Grundstücken ist deutlich gestiegen von 650 (2015) auf 743 (2016). Im Einzelnen sind die Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern um 7,3%, die Verkäufe im Geschosswohnungsbau sogar um 25,3% gestiegen.

Eigentumswohnungen

Die Zahl der verkauften Wohnungs- und Teileigentumseinheiten hat mit 622 (2015) zu 695 (2016) eine leichte Steigerung zu verzeichnen. Die Kaufpreise für Wohnungsweiterverkäufe sind im Vergleich zu 2015 leicht gestiegen, in den guten Lagen stärker als in den mittleren.

Für neu errichtete Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) sind die Kaufpreise im Vergleich zu 2015 unabhängig von der Lage deutlich gestiegen.

Die durchschnittlichen Preise für neuwertige Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) liegen zwischen 2.250 €/m² Wohnfläche (+ 2,3% zum Vorjahr) in mittleren Wohnlagen des Stadtteiles Styrum und 3.000 €/m² (+ 5,6% zum Vorjahr) in guten Wohnlagen der Stadtteile Broich, Speldorf, Saarn, Holthausen, Menden und Raadt. Luxuriös und hochwertig ausgestattete Wohnungen in repräsentativen Gebäuden und bevorzugten Wohnlagen erzielen noch deutlich höhere Preise.

Für diese Objekte werden zurzeit in der Regel 3.000 bis 4.000 €/m² Wohnfläche gezahlt.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Aufgabe der jährlich herausgegebenen Grundstücksmarktberichte ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung darzustellen und über das örtliche Preisniveau zu informieren. Der Grundstücksmarktbericht soll damit zu einer größeren Transparenz des Grundstücksmarktes in der Stadt Mülheim an der Ruhr beitragen. Er basiert auf den Daten und Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht wendet sich zum einen an die Fachleute der Bewertung, um diesen für ihre Arbeit Hintergrundinformationen über Entwicklungen auf dem lokalen Grundstücksmarkt zu geben. Zum anderen wendet er sich aber auch an alle Stellen der freien Wirtschaft und der öffentlichen Verwaltung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind. Dies ist z. B. in der Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, bei Banken, Versicherungen und öffentlichen Verwaltungen im Bereich Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung der Fall. Er wendet sich aber auch an alle interessierten Privatpersonen.

Die grundstücksbezogenen Daten sind aus tatsächlich gezahlten, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Kaufpreisen mit Hilfe statistischer Verfahren und Methoden ermittelt worden. Da sie den Markt in generalisierter Form beschreiben, ist im Einzelfall für den jeweiligen Zweck zu prüfen, ob sie für die Wertermittlung geeignet sind, denn die Verhältnisse im konkreten Fall können erheblich von den Daten des Grundstücksmarktberichtes abweichen. Daher wird in der Regel nur ein Sachverständiger in der Lage sein, mit den Daten des Grundstücksmarktberichtes auf den Wert eines speziellen Wertermittlungsobjektes zu schließen.

Bodenrichtwertinformationssystem im Internet



Zur Optimierung der Markttransparenz werden die grundlegenden Geoinformationen (Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte) der Gutachterausschüsse vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung Köln, Abt. GEObasis.nrw, an zentraler Stelle in www.boris.nrw.de zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht. Hier können Bodenrichtwerte und die Informationen der Grundstücksmarktberichte kostenlos eingesehen werden.

Mit der in 2008 erfolgten Umstellung von BORIS.NRW in BORISplus.NRW wurde das Informationssystem um eine „Allgemeine Preisauskunft“ für Eigentumswohnungen und Ein-/Zweifamilienhäuser erweitert. Für das Stadtgebiet Mülheim an der Ruhr sind derzeit etwa 1.241 Kaufpreise für Eigentumswohnungen aus den letzten vier Jahren in das System eingestellt.

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Mülheim an der Ruhr ist eine Einrichtung des Landes NRW. Er ist ein selbständiges und unabhängiges Kollegialgremium von Sachverständigen für die Wertermittlung von Immobilien. Die ehrenamtlichen Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung für die Dauer von fünf Jahren bestellt, Wiederbestellungen sind möglich.

Gesetzliche Grundlagen der Gutachterausschüsse sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), die Gutachterausschussverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW), der Kaufpreissammlung-Erlass (KPS-Erlass), der Bodenrichtwert-Erlass (BoRiWErl.NRW) und die Bodenrichtwertlinie des Bundes (BRW-RL) in den jeweils gültigen Fassungen.

Gemäß den Datenschutzbestimmungen behandeln der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle erhaltene Informationen aus Kaufverträgen und zusätzlich erfragte Sachdaten streng vertraulich. In dieser Veröffentlichung sind daher nur anonymisierte und zusammengefasste Daten enthalten.

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die örtlichen Gutachterausschüsse haben im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung der Bodenrichtwerte
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Sachwertfaktoren)
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigungen für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Erstellen des Grundstücksmarktberichtes

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

Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarktbericht in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden im gesetzlichen Verfahren
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag der sonst nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart wurde
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt (BORISplus.NRW)
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten
- Erarbeitung von verbindlichen Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung zur Sicherstellung der Einheitlichkeit im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeit bedient sich der Gutachterausschuss seiner Geschäftsstelle. Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die weiteren Aufgaben.

Notare und andere Stellen sind nach § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Immobilienmarkt betreffende Unterlagen dem Gutachterausschuss zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstellen ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um die notwendigen beschreibenden preis- bzw. wertrelevanten Daten ergänzt, die auch unter Mitwirkung der Erwerber per Fragebogen gem. § 197 BauGB erhoben werden, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält. Die so erlangten Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundlagendaten entsprechend den §§ 9 bis 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung.

Weitere Aufgaben sind:

- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ableitung und Fortschreibung von für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Liegenschaftszinssätze, Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten und Marktanpassungsfaktoren. Die Ableitung dieser marktkonformen erforderlichen Daten hat für die mit der Grundstückswertermittlung befassten Stellen, insbesondere die Wertermittlungssachverständigen, große Bedeutung.
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Erstellung des hier vorliegenden Marktberichtes
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte und die ausgewerteten Daten aus der Kaufpreissammlung
- Erarbeitung der Verkehrswertgutachten

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2016

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

Es sind dies:

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

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

4.1 Anzahl der Kauffälle

Die Anzahl der veräußerten Objekte ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 12% gestiegen.

Aus der nachfolgenden Tabelle wird die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte deutlich.

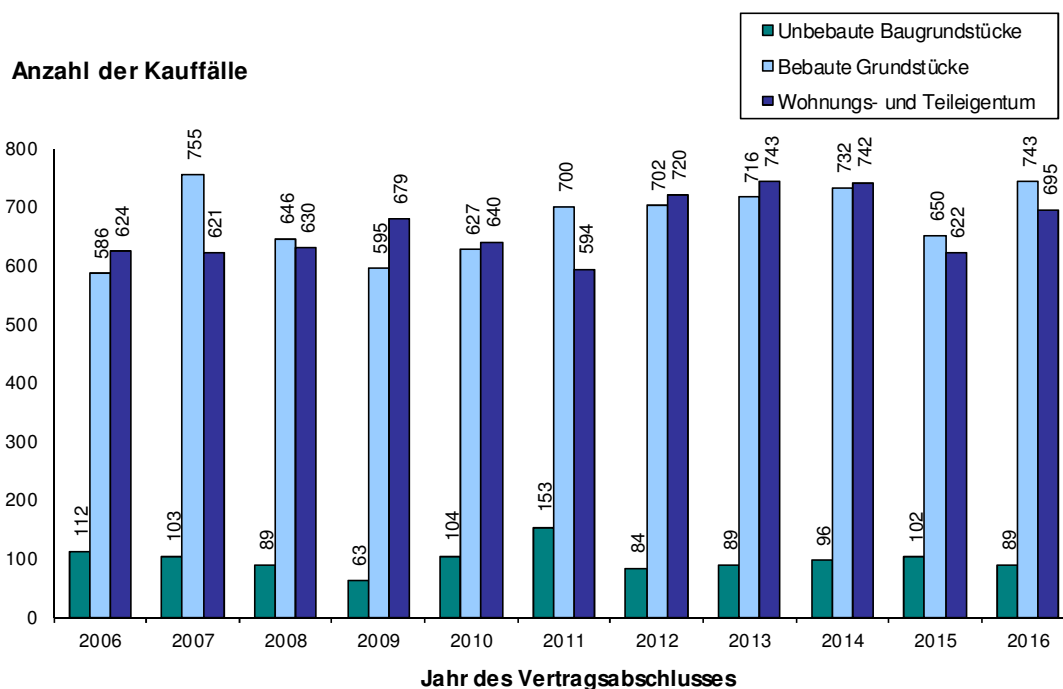
Um den Bedarf an Baugrundstücken zu decken, werden vermehrt bebaute Grundstücke gekauft, die dann durch einen Abbruch einen Neubau ermöglichen. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern liegt der Prozentsatz bei 50%, bei den Mehrfamilienhäusern bei 70%.

Unbebaute Grundstücke	2016	2015	2014
Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH / ZFH)	73	71	77
Mehrfamilienhäuser (MFH)	11	22	12
Gewerbeflächen (tertiäre Nutzung)	2	3	4
Gewerbe- und Industrieflächen (Produktion usw.)	3	6	3
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	8	4	18
Entwicklungsland (Bauerwartung / Rohbauland)	15	4	4
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u.ä.)	55	47	55

Bebaute Grundstücke

Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH / ZFH)	458	427	482
Mehrfamilienhäuser (MFH)	243	194	193
Bebaute Gewerbeobjekte (Gewerbeanteil > 80%)	26	17	28
Bebaute sonstige Objekte	16	12	29
Wohnungseigentum einschl. Wohnungserbbaurechte	682	612	735
Teileigentum	13	10	7
Gesamtzahl der Objekte	1.605	1.429	1.647

Langfristig zeigt sich folgende Entwicklung für bebaubare und bebaute Grundstücke:



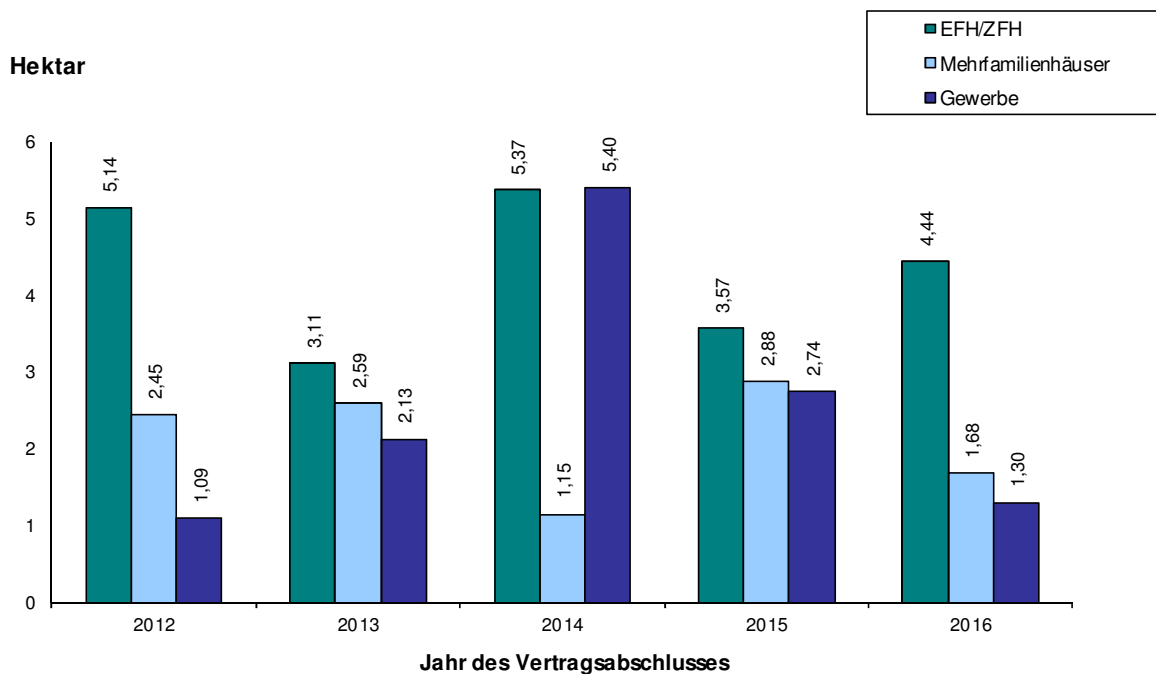
4.2 Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

Der Flächenumsatz aus den Kaufverträgen des Berichtsjahres ist gegenüber 2015 um rund 9% gefallen. Das Hoch in 2014 ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass in diesem Jahr deutlich mehr landwirtschaftliche Flächen als in den Jahren danach veräußert wurden. Die Teilmärkte für Wohnungs- und Teileigentum sind nicht dargestellt, da die anteilige Grundstücksfläche nur eine untergeordnete Rolle spielt.

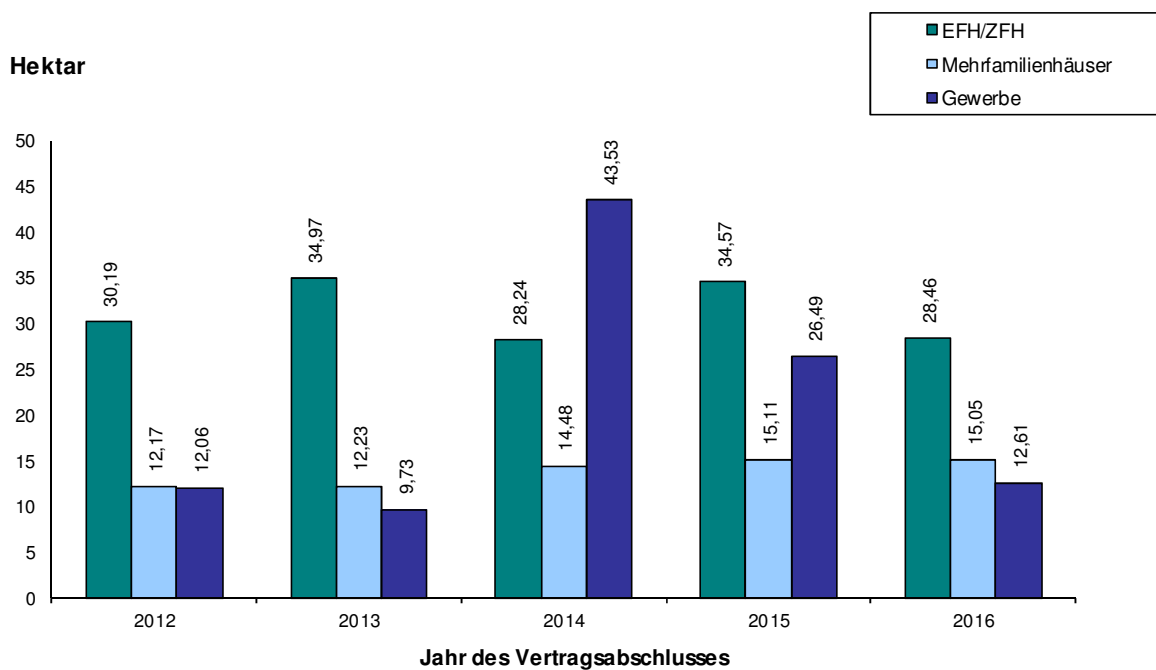
Unbebaute Flächen	2016 in ha	2015 in ha	2014 in ha
Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH / ZFH)	4,44	3,57	5,37
Mehrfamilienhäuser (MFH)	1,68	2,88	1,15
Gewerbeflächen (tertiäre Nutzung)	0,63	0,81	1,51
Gewerbe- und Industrieflächen (Produktion usw.)	0,67	1,93	3,89
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	13,14	6,80	39,74
Entwicklungsland (Bauerwartung / Rohbauland)	6,63	3,54	1,56
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u.ä.)	5,96	3,00	6,07
Bebaute Flächen			
Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH / ZFH)	28,46	34,57	28,24
Mehrfamilienhäuser (MFH)	15,05	15,11	14,48
Bebaute Gewerbeobjekte (Gewerbeanteil > 80%)	12,61	26,49	43,53
Bebaute sonstige Objekte	1,97	1,93	3,51
Gesamtfläche	91,24	100,63	149,05

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

Unbebaute Flächen



Bebaute Flächen



4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz stieg gegenüber dem letzten Berichtsjahr um rd. 3%. Die hohe Gesamtsumme in 2014 ist hauptsächlich darin begründet, dass 2014 bei den bebauten Gewerbeobjekten mehrere hochpreisige Objekte veräußert wurden.

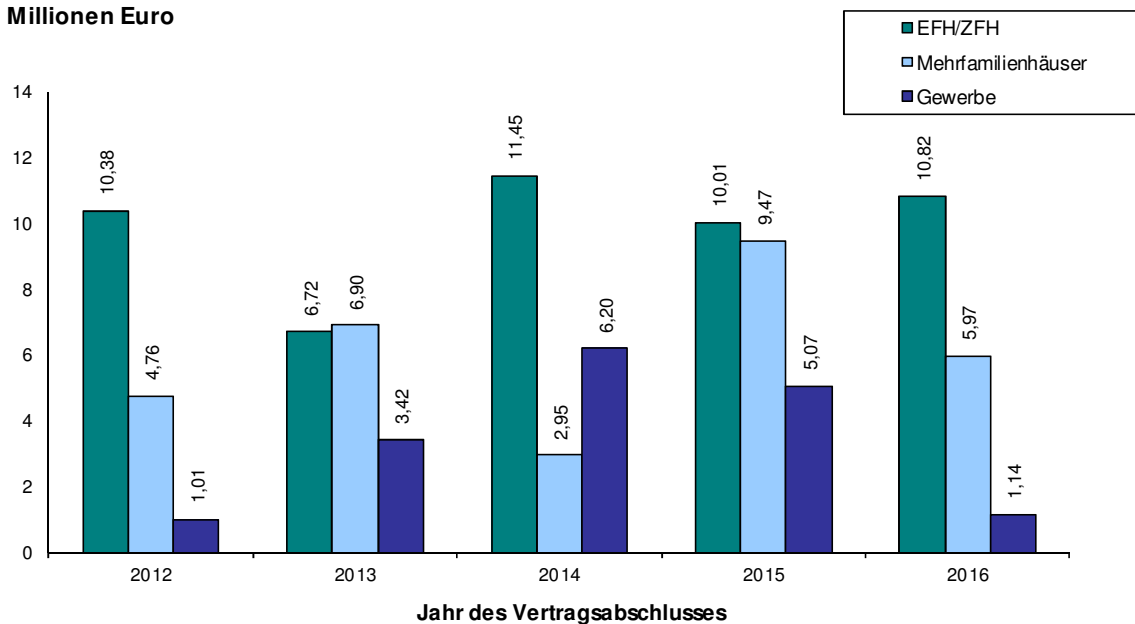
	2016	2015	2014
Unbebaute Grundstücke	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH / ZFH)	10,82	10,01	11,45
Mehrfamilienhäuser (MFH)	5,97	9,47	2,95
Gewerbeflächen (tertiäre Nutzung)	0,69	4,01	3,43
Gewerbe- und Industrieflächen (Produktion usw.)	0,45	1,06	2,77
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	0,36	0,78	1,63
Entwicklungsland (Bauerwartung / Rohbauland)	11,08	7,16	2,91
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u.ä.)	1,52	2,79	2,55

Bebaute Grundstücke			
Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH / ZFH)	150,72	136,17	138,22
Mehrfamilienhäuser (MFH)	100,37	60,84	57,17
Bebaute Gewerbeobjekte (Gewerbeanteil > 80%)	30,90	78,58	313,37
Bebaute sonstige Objekte	3,37	0,92	30,25
Wohnungseigentum einschl. Wohnungserbbaurechte	89,39	81,43	98,75
Teileigentum	0,84	1,74	0,84
Gesamtsumme	406,48	394,96	666,29

Umsatzverteilung der Hauptmärkte (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohnungseigentum und Gewerbe)

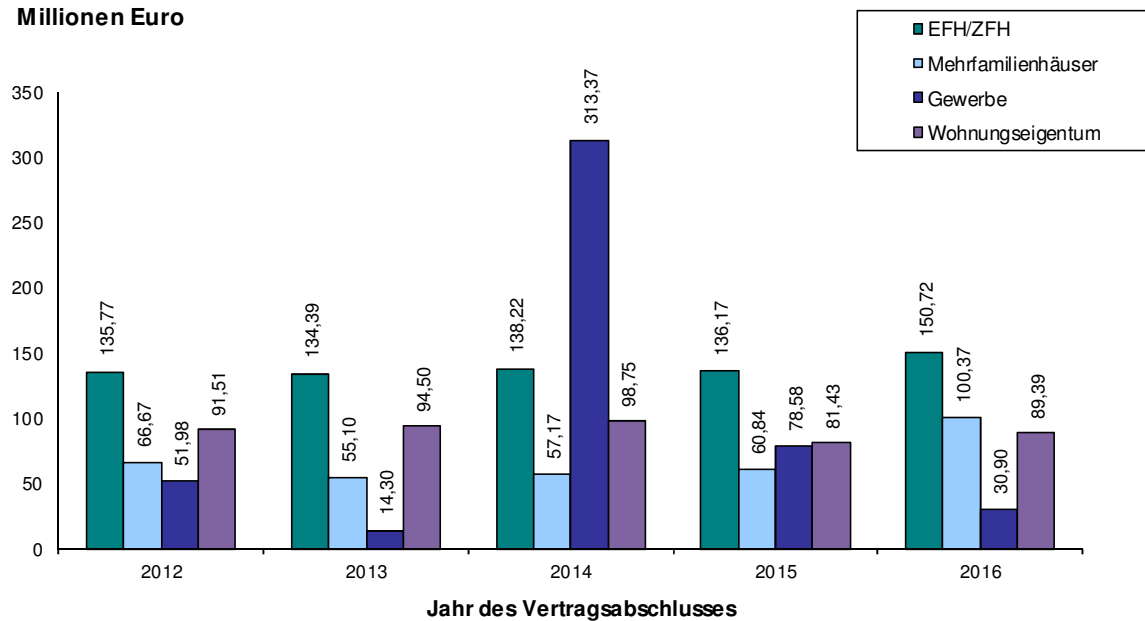
Unbebaute Flächen

Millionen Euro



Bebaute Flächen

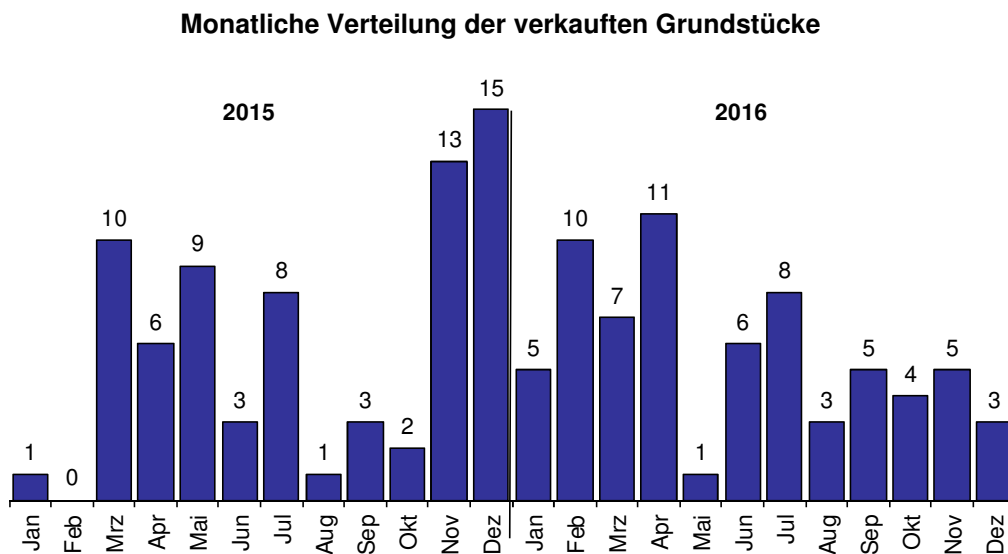
Millionen Euro



5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau für Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Berichtszeitraum wurden 45 Verträge über unbebaute Grundstücke für den Bau von 68 Ein- und Zweifamilienhäusern (ohne Erbbaurechte) registriert. Das sind drei Grundstücke weniger als im Vorjahr. Die Preisentwicklung ist im gesamten Stadtgebiet leicht ansteigend.



Die folgenden erschließungsbeitragsfreien durchschnittlichen Baulandwerte können nicht zur Bewertung einzelner Grundstücke herangezogen werden. Sie dienen lediglich dem Vergleich mit anderen Gemeinden. Die dargestellten Grundstücksgrößen entsprechen den Vorgaben des Oberen Gutachterausschusses und sind nicht ortsüblich für den Mülheimer Grundstücksmarkt:

Durchschnittliche Baulandpreise in €/m ²	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (350 m ² - 800 m ²)	400	270	--
Grundstücke für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (250 m ² - 500 m ²)	390	280	180
Kleinstgrundstücke zur Bebauung mit Reihemittelhäusern (150 m ² - 300 m ²)	--	290	210

Grundstücksumsatz 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

2016

Anzahl	68	28	13	0	9	7	7	4
Grundstücks- flächen in m²	42.174	8.604	14.094	0	6.783	3.736	7.435	1.522
Kaufpreis in 1.000 €	10.401	1.614	3.800	0	954	908	2.530	595

2015

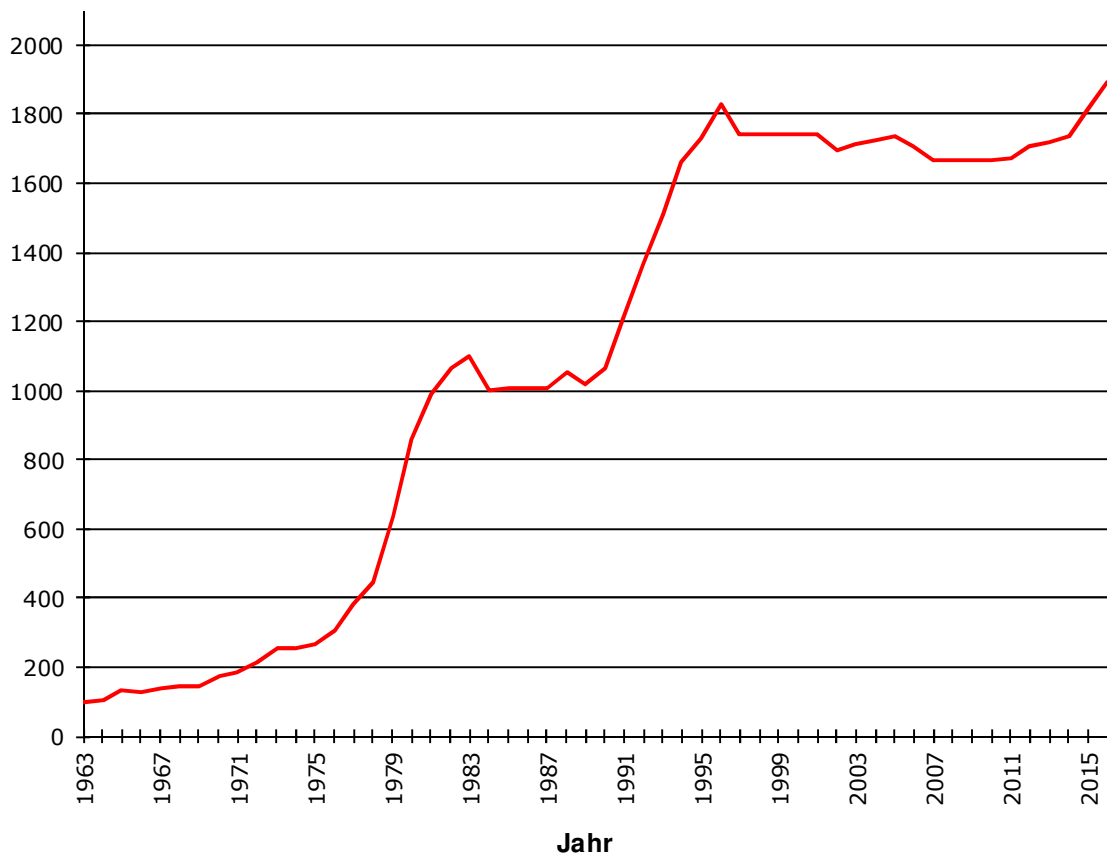
Anzahl	71	30	9	2	7	7	12	4
Grundstücks- flächen in m²	35.725	12.662	3.044	1.642	3.516	5.941	7.901	1.019
Kaufpreis in 1.000 €	10.012	1.832	1.265	406	816	1.783	3.508	402

2014

Anzahl	73	20	6	1	24	7	14	2
Grundstücks- flächen in m²	46.837	8.323	5.146	in Bezirk 4	15.486	4.913	9.726	3.243
Kaufpreis in 1.000 €	10.881	1.500	1.395	enthalten	2.624	1.410	3.468	484

**Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau
(Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke)**
(1963 = 100)
Preisniveau 1963 i.M. ca. 15 €/m²

Index



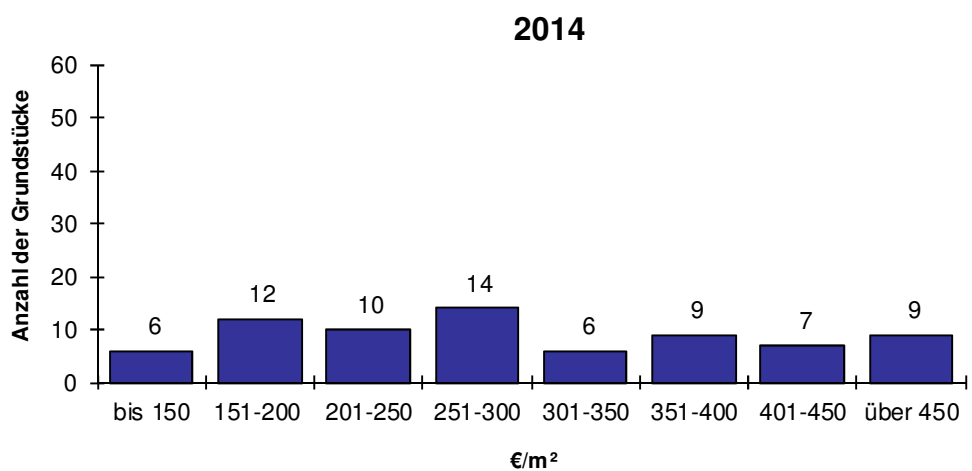
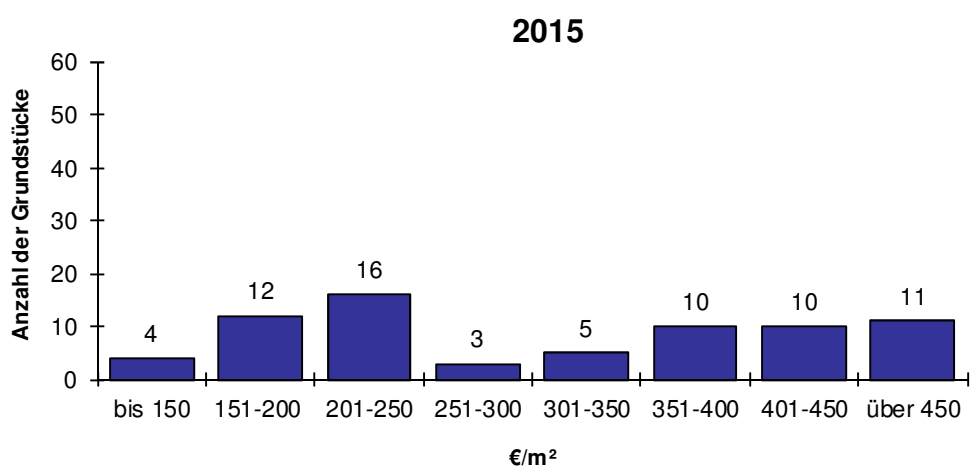
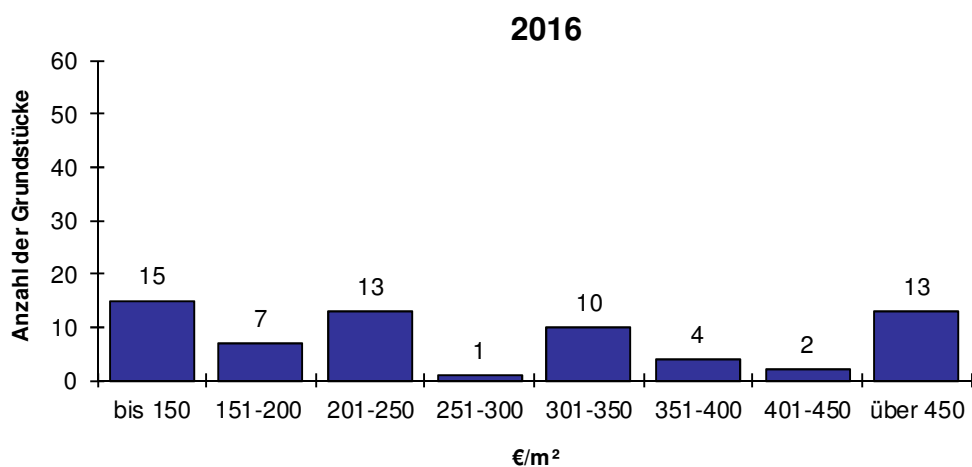
Jahr	Index	Jahr	Index	Jahr	Index	Jahr	Index
1963	100	1978	448	1993	1511	2008	1664
1964	103	1979	635	1994	1663	2009	1664
1965	132	1980	858	1995	1730	2010	1664
1966	129	1981	987	1996	1830	2011	1673
1967	139	1982	1065	1997	1740	2012	1707
1968	142	1983	1097	1998	1740	2013	1721
1969	142	1984	998	1999	1740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

Der Index zeigt lediglich die durchschnittliche Preisentwicklung im gesamten Stadtgebiet. Die Preisentwicklung verlief im Jahr 2016 jedoch nicht einheitlich.

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

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

(erschließungsbeitragsfreie Werte, ohne Villengrundstücke)



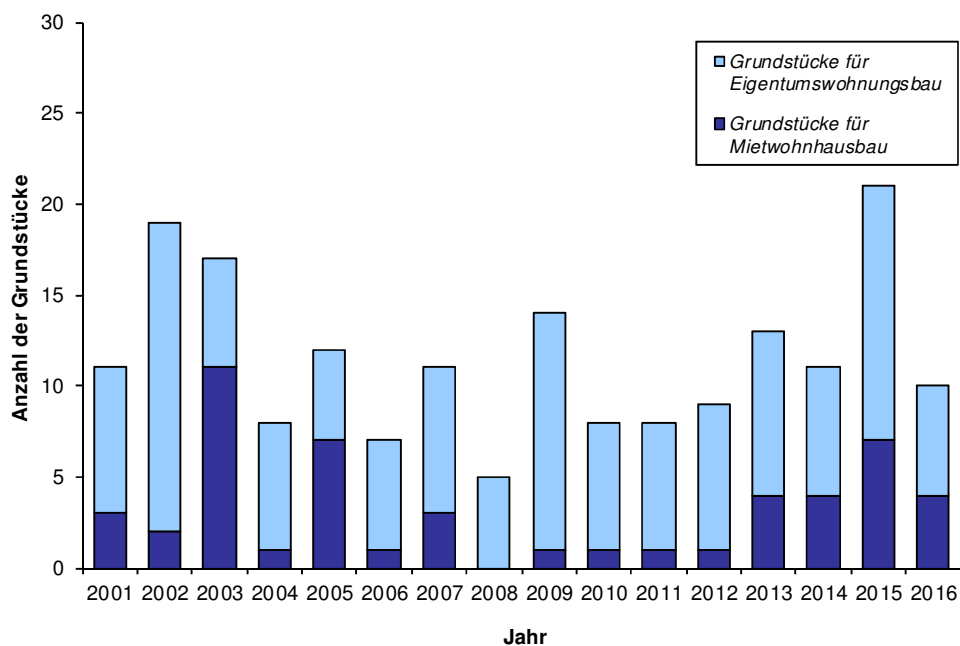
5.2 Geschosswohnungsbau

Die Anzahl der Kauffälle (ohne Erbbaurechte) verbleibt weiter auf niedrigem Niveau. Im Berichtsjahr waren es ebenfalls nur zehn Grundstücke, die überwiegend für den Eigentumswohnungsbau erworben wurden (zwei Drittel). Wegen der geringen Anzahl konnte keine allgemeine Preisentwicklung ermittelt werden.

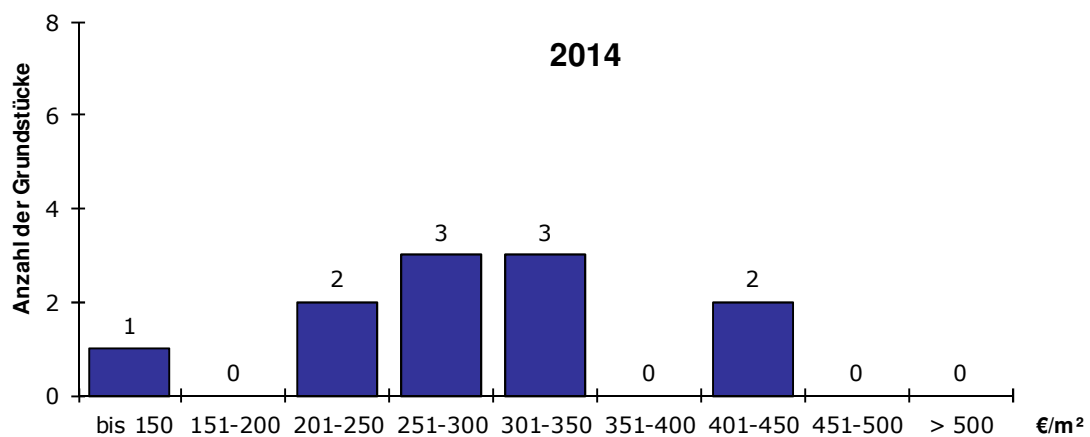
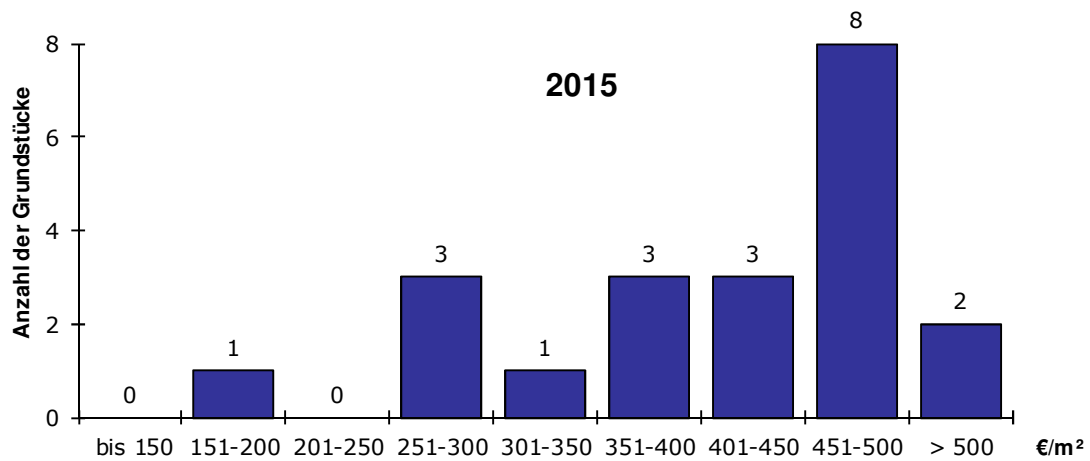
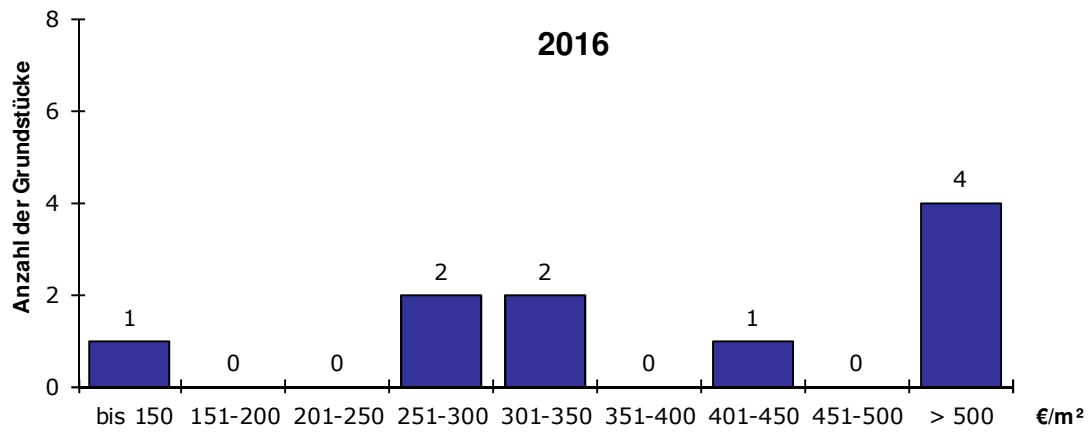
Die folgenden erschließungsbeitragsfreien durchschnittlichen Baulandwerte können für den mehrgeschossigen Wohnungsbau genannt, jedoch nicht zur Bewertung einzelner Grundstücke herangezogen werden. Sie dienen dem Vergleich mit anderen Gemeinden und beziehen sich entsprechend der Vorgaben des Oberen Gutachterausschusses auf eine etwa drei- bis fünfgeschossige Bauweise mit einer wertrelevanten GFZ von ca. 1,2:

Durchschnittliche Baulandpreise in €/m ²	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Grundstücke für den Bau von Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% des Rohertrages	410	270	205

Aufteilung der Grundstücke nach Gebäudearten



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



5.3 Gewerbliche Bauflächen

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

Durchschnittliche Baulandpreise in €/m ²	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Grundstücke für klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung)	100	80	55
Grundstücke für tertiäres Gewerbe (Handels- und Büronutzungen u. ä.)	230	130	100

Der für tertiäres Gewerbe in guter Lage ermittelte Durchschnittswert von 230 €/m² wird stark durch Kauffälle für den großflächigen Einzelhandel beeinflusst.

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

In die o.g. Durchschnittspreise sind Extremwerte nicht eingeflossen.

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 BORISplus veröffentlicht. Auch für die Gewerbegebiete und die Innenstadt sind zonale Bodenrichtwerte über BORISplus abrufbar.

5.4 Garagen- und Stellplatzflächen

Der Gutachterausschuss hat im Jahr 2015 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 Baulandwertes des Erwerbergrundstückes. In Abhängigkeit von der Parkplatzsituation streuen die Preise in einer Spanne von 30-70% des Baulandwertes.

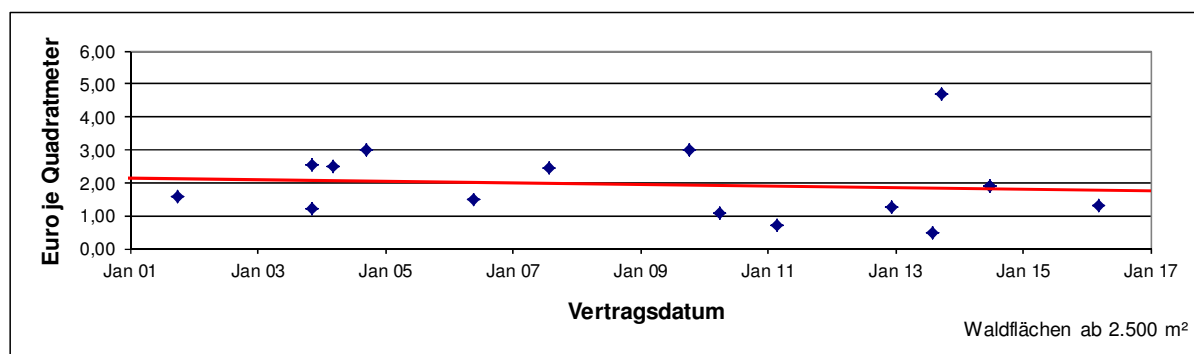
5.5 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Hausgartenflächen, Selbständiges Gartenland

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

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

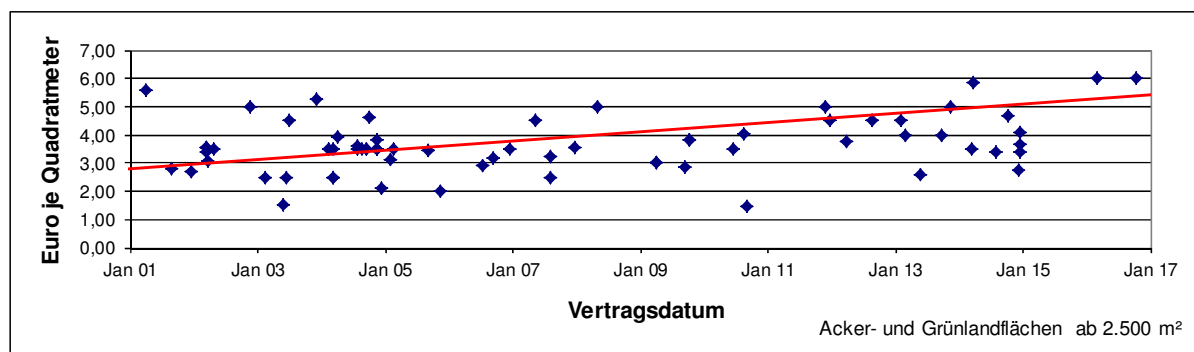
Forstwirtschaftliche Flächen

Jahr	Anzahl	Umsatz in m ²	Durchschnittlicher Preis für Flächen ab 2.500 m ²
2016	4	89.290	1,90 €/m ² mit Aufwuchs
2015	1	nicht dargestellt	
2014	3	13.468	



Ackerland und Grünland

Jahr	Anzahl	Umsatz in m ²	Durchschnittlicher Preis für Flächen ab 2.500 m ²
2016	4	42.134	4,00 €/m ²
2015	3	66.363	
2014	15	383.892	



Hausgartenflächen

Nach einer Untersuchung des Gutachterausschusses aus dem Jahre 2015 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:

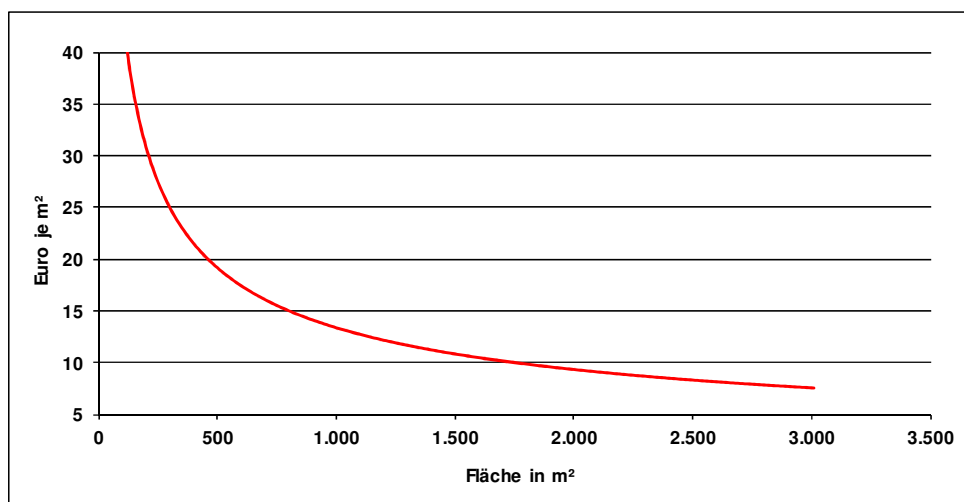
Größe der zusätzlichen Hausgartenfläche	0 bis 300 m ²	300 bis 1.000 m ²	über 1.000 m ² *
Gartenlandwert in % des Bodenrichtwertes	20 - 15%	15 - 10%	10 - 5%

*Bei Flächen, die größer sind als 1.000 m², lagen nur sehr wenige auswertbare Kauffälle vor.

Ferner wird bei bestimmten Größenordnungen davon ausgegangen, dass es sich dabei nicht mehr um Hausgartenflächen im Sinne der Untersuchung handelt.

Selbständiges Gartenland

Der Gutachterausschuss hat im Jahre 2016 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 2006 eingeflossen.



Begünstigtes Agrarland

Der Begriff "Begünstigtes Agrarland" kommt in der seit 2011 geltenden ImmoWertV nicht mehr vor. Die in Frage kommenden Flächen werden entsprechend ihrer Nutzungsart bei der Kaufpreisauswertung für land- und forstwirtschaftliche Flächen miterfasst. 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.

6. Bebaute Grundstücke

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Grundstücksumsatz 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

2016

Anzahl	452	100	89	11	135	65	31	21
Grundstücks- fläche in m²	280.400	48.394	71.266	4.651	56.260	38.375	39.997	21.457
Kaufpreis in 1.000 €	149.018	23.249	37.139	3.327	40.299	21.017	17.034	6.953

2015

Anzahl	419	92	71	13	133	59	42	9
Grundstücks- fläche in m²	339.962	46.265	73.361	5.469	130.191	47.410	29.406	7.860
Kaufpreis in 1.000 €	134.236	22.958	33.661	2.685	34.256	20.038	17.063	3.575

2014

Anzahl	475	100	97	15	119	83	48	13
Grundstücks- fläche in m²	278.815	43.009	64.187	6.411	59.214	47.525	34.396	24.073
Kaufpreis in 1.000 €	136.354	21.337	30.833	3.951	29.347	27.797	18.162	4.927

Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Von den Erwerbern bebauter Objekte werden durch Fragebogen zusätzliche Angaben zum verkauften Gebäude erfragt. Die Antwortquote liegt bei 83 Prozent. Aus den komplett ausgefüllten Bögen sind dann die unten stehenden Auswertungen möglich geworden, die eine Übersicht über den Markt der Einfamilienhäuser vermitteln.

In der hier vorliegenden Tabelle sind lediglich Preise enthalten, die in mittleren und mittel bis guten Wohnlagen 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.

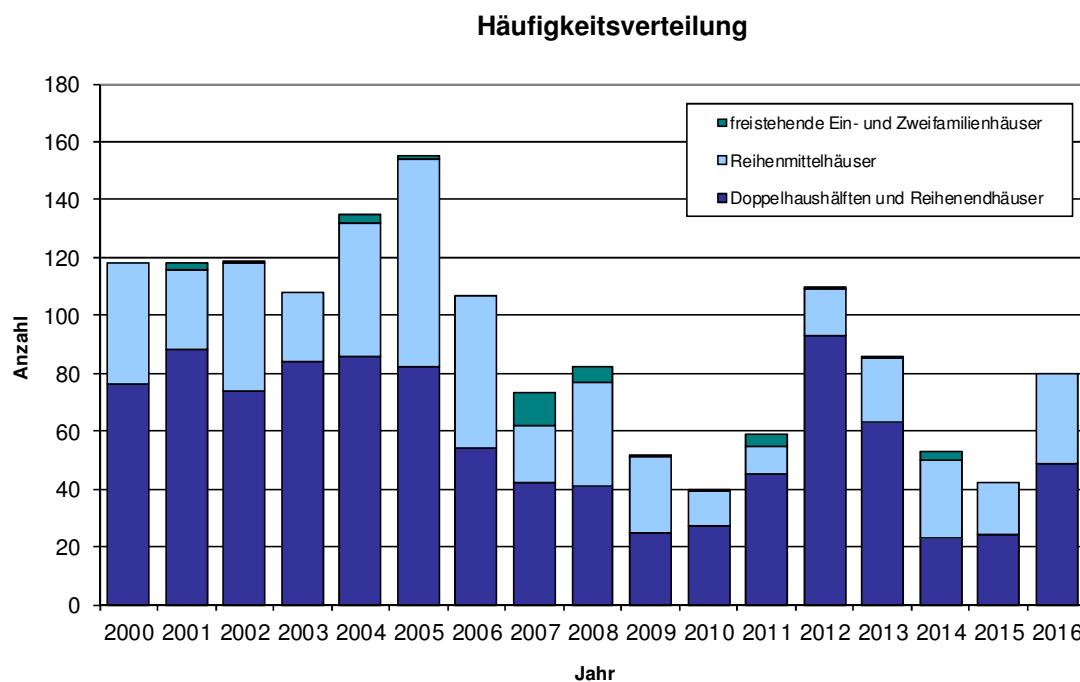
Baujahr		Anz. der Fälle	Ø Fläche des Grundstücks m²	Ø Wohn- fläche m²	Ø bereinig- ter Preis/m² Wohnfläche €/m²	Ø bereinigter Gesamt- kaufpreis €	
freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	Neubau Erstverkauf	0	- ---	- ---	- ---	- ---	
	2010-2015	0	- ---	- ---	- ---	- ---	
	Grundstücksfläche 350–800 m²	0	- ---	- ---	- ---	- ---	
	1995-2009	0	- ---	- ---	- ---	- ---	
	dem Alter	1975-1994	2	610 500 – 720	160 150 – 180	2.625 2.075 – 3.150	425.000 365.000 – 485.000
	entsprechender	1950-1974	14	620 490 – 800	170 100 – 350	2.250 1.400 – 3.300	352.000 229.000 – 511.000
	normaler Zustand	1920-1949	3	660 620 – 730	150 120 – 170	2.350 2.225 – 2.525	355.000 279.000 – 419.000
	bis 1919	4	630 590 – 680	180 150 – 220	1.375 1.025 – 1.900	242.000 194.000 – 303.000	
Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften	Neubau Erstverkauf	35	330 250 – 490	150 130 – 160	2.600 2.250 – 3.250	379.000 289.000 – 514.000	
	2010-2015	0	- ---	- ---	- ---	- ---	
	Grundstücksfläche 250–500 m²	0	- ---	- ---	- ---	- ---	
	1995-2009	3	330 260 – 470	170 120 – 240	2.525 2.250 – 2.950	409.000 329.000 – 538.000	
	dem Alter	1975-1994	10	360 260 – 490	140 90 – 190	2.200 1.700 – 3.225	306.000 223.000 – 385.000
	entsprechender	1950-1974	21	380 260 – 480	120 90 – 200	2.100 1.350 – 2.725	256.000 160.000 – 450.000
normaler Zustand	bis 1949	20	390 270 – 480	130 70 – 210	1.925 925 – 3.175	245.000 85.000 – 519.000	
Reihenmittelhäuser	Neubau Erstverkauf	23	190 150 – 250	140 90 – 170	2.225 1.150 – 3.325	305.000 191.000 – 332.000	
	2010-2015	3	240 200 – 290	140 130 – 170	2.125 1.700 – 2.375	301.000 283.000 – 330.000	
	Grundstücksfläche 150-300 m²	3	170 160 – 180	130 100 – 140	2.575 2.325 – 2.900	331.000 258.000 – 405.000	
	1995-2009	3	170 160 – 180	130 100 – 140	2.575 2.325 – 2.900	331.000 258.000 – 405.000	
	dem Alter	1975-1994	3	210 190 – 240	140 120 – 150	2.475 2.100 – 2.850	341.000 260.000 – 400.000
	entsprechender	1950-1974	18	220 160 – 280	100 70 – 150	2.000 1.275 – 2.875	203.000 135.000 – 400.000
normaler Zustand	bis 1949	10	260 230 – 290	130 90 – 190	1.800 800 – 2.750	222.000 105.000 – 343.000	

Bemerkung: 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

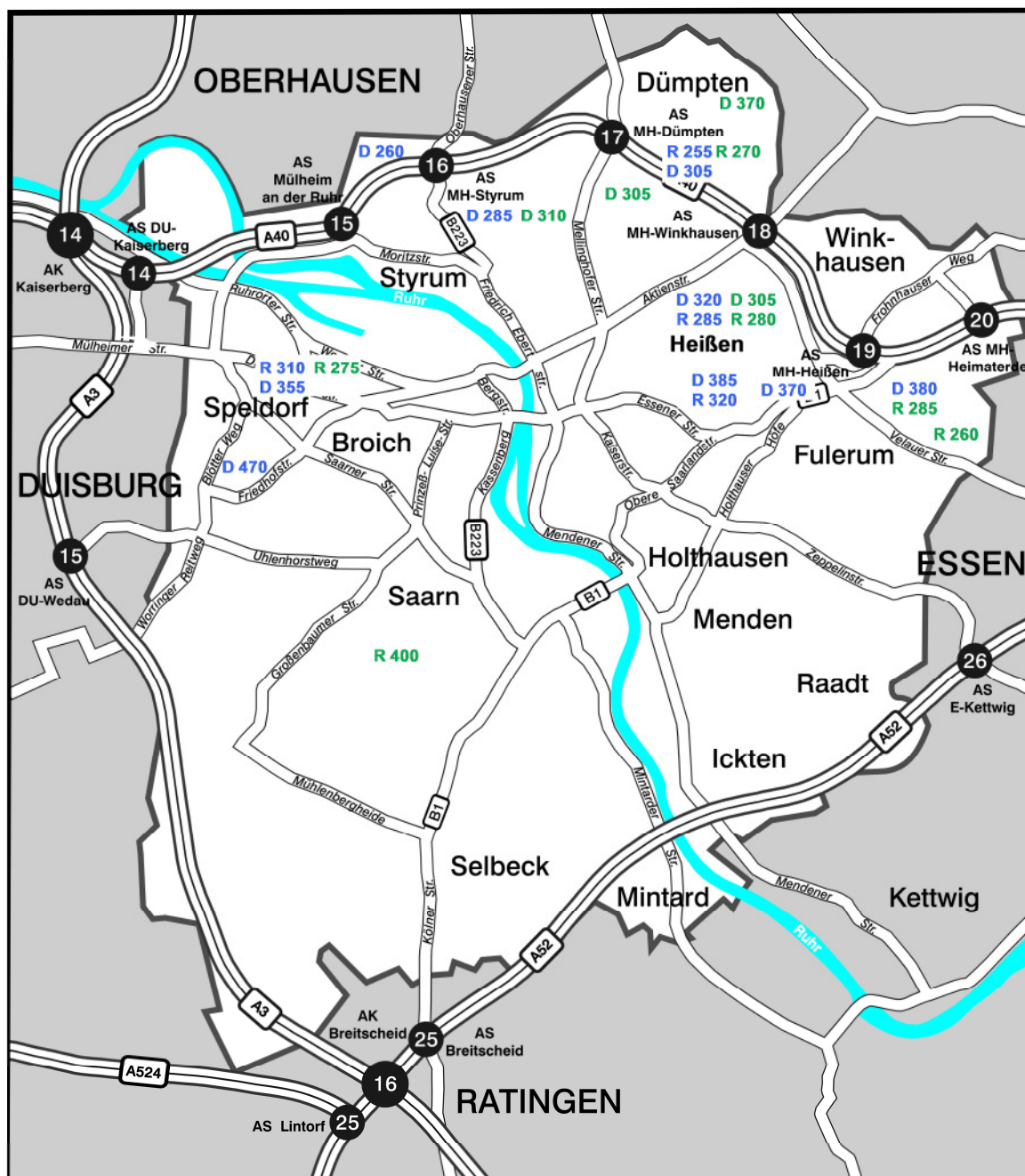
Im Jahre 2016 wurden 80 Objekte veräußert; die Zahl stieg damit um etwa 51% gegenüber dem Vorjahr, wie aus untenstehender Grafik deutlich wird. Die durchschnittlichen Größen und Preise können der vorstehenden Tabelle entnommen werden (Durchschnittswerte aus Verkäufen der Jahre 2014 – 2016).

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



**Mittlere Preise schlüsselfertiger Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser
(in 1.000 €) ohne Wertanteile für Garagen oder Stellplätze**

Die Werte sind in etwa lagerichtig eingetragen.



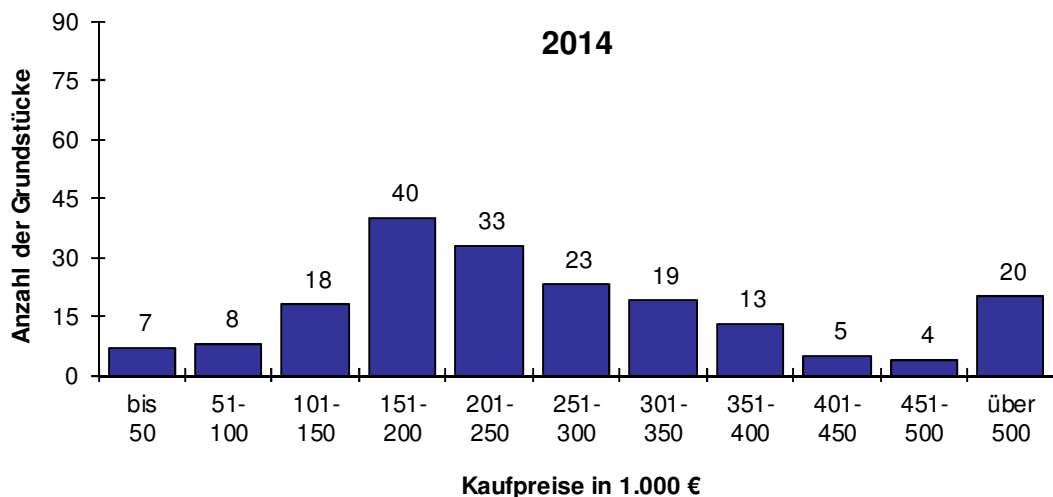
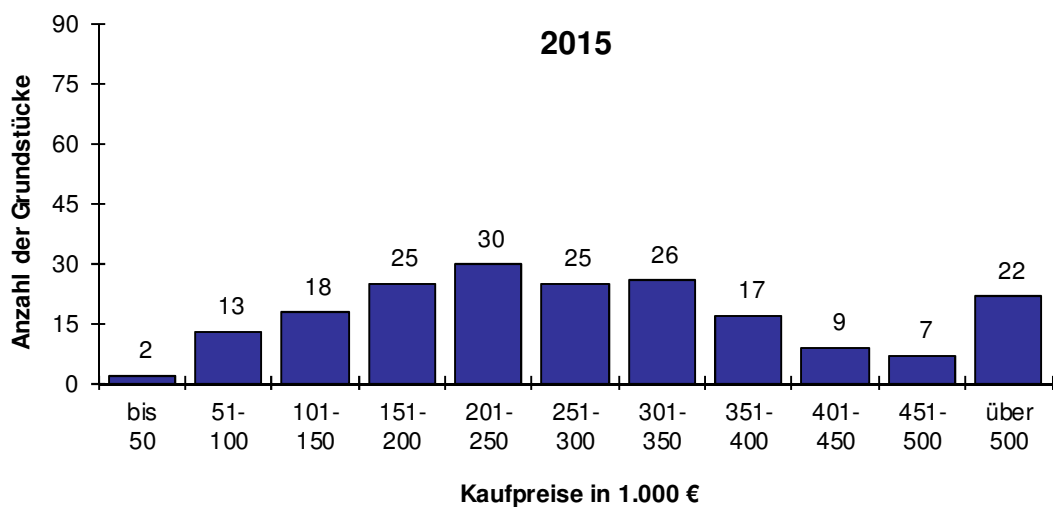
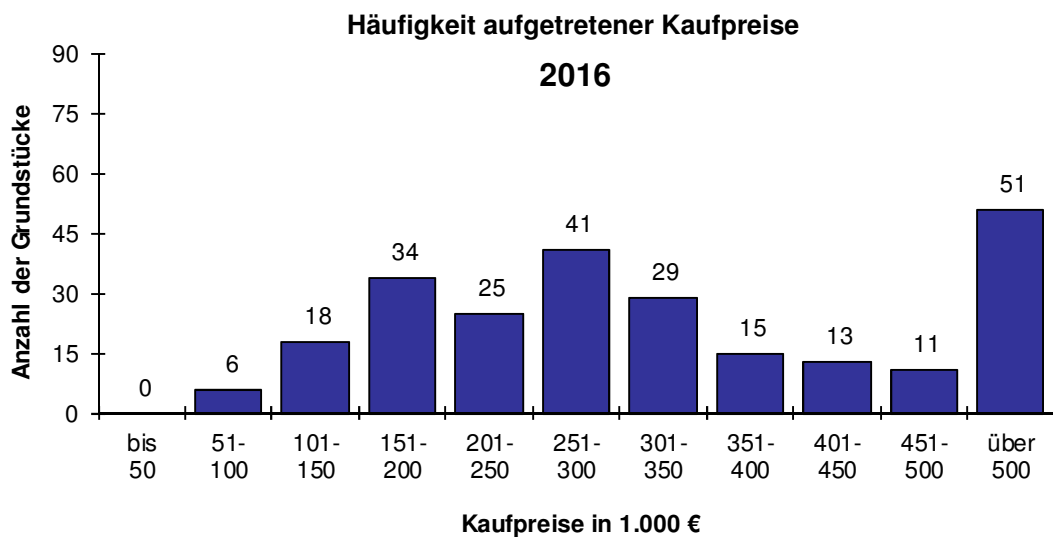
E = Werte für freistehende Einfamilienhäuser
D = Werte für Doppelhaushälften und Reihenhäuser
R = Werte für Reihenhäuser

2015

2016

6.2 Mehrfamilienhäuser (ohne Erbbaurechte)

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.



Umsatz der Mehrfamilienhäuser nach Bezirken (ohne Erbbaurechte)

(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

2016

Anzahl	243	66	48	73	25	14	15	2
Grundstücks- fläche in m²	150.455	46.717	32.040	25.699	22.736	11.877	9.122	2.264
Kaufpreis in 1.000 €	100.368	23.028	16.349	34.221	9.137	6.408	10.600	625

2015

Anzahl	194	50	37	52	26	14	14	1
Grundstücks- fläche in m²	151.072	33.108	38.102	17.784	28.862	9.666	12.558	nicht
Kaufpreis in 1.000 €	60.841	13.833	11.479	13.367	9.850	6.438	5.474	dargestellt

2014

Anzahl	190	63	34	46	24	14	8	0
Grundstücks- fläche in m²	141.898	50.242	23.786	22.480	22.928	8.907	3.997	0
Kaufpreis in 1.000 €	56.386	13.614	10.117	15.694	8.427	4.840	2.789	0

7. Wohnungseigentum

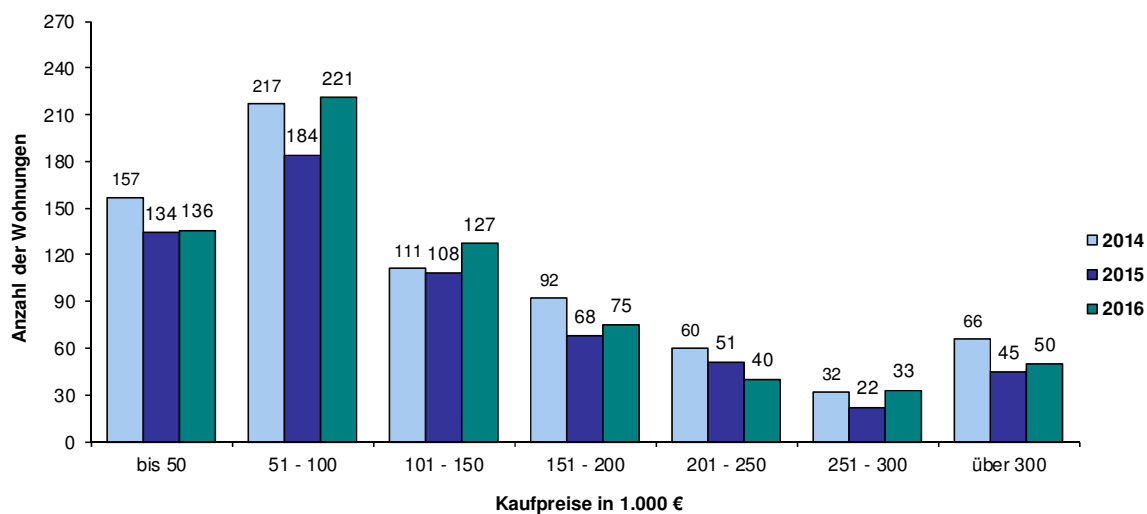
Mehrjähriger Vergleich zu Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Kaufverträgen

Die Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Neubauwohnungen ist 2016 erheblich zurückgegangen, ebenso die Anzahl für umgewandelte Mietwohnungen.

Bei den verkauften Wohnungen ist ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen, was sich auch bei der Umsatzzahl bemerkbar macht.

		Abgeschlossenheitsbescheinigungen des Bauordnungsamtes		verkaufte Wohnungen (ohne Erbbaurechte)	
		Neubauwohnungen	umgewandelte Mietwohnungen	Anzahl	Umsatz (in Mio. €)
2016	1.Quartal	14	26		
	2.Quartal	55	13		
	3.Quartal	16	28		
	4.Quartal	58	16		
	insgesamt	143	83	682	89,478
2015	1.Quartal	14	23		
	2.Quartal	7	24		
	3.Quartal	68	68		
	4.Quartal	97	8		
	insgesamt	186	123	612	81,438
2014	1.Quartal	47	27		
	2.Quartal	31	25		
	3.Quartal	28	7		
	4.Quartal	23	34		
	insgesamt	129	93	735	98,686
2013	insgesamt	151	75	705	85,878
2012	insgesamt	276	94	704	91,509
2011	insgesamt	147	67	580	72,859
2010	insgesamt	26	96	629	66,656
2009	insgesamt	127	66	659	56,727
2008	insgesamt	129	162	615	63,287
2007	insgesamt	71	319	616	63,438
2006	insgesamt	59	611	611	60,425

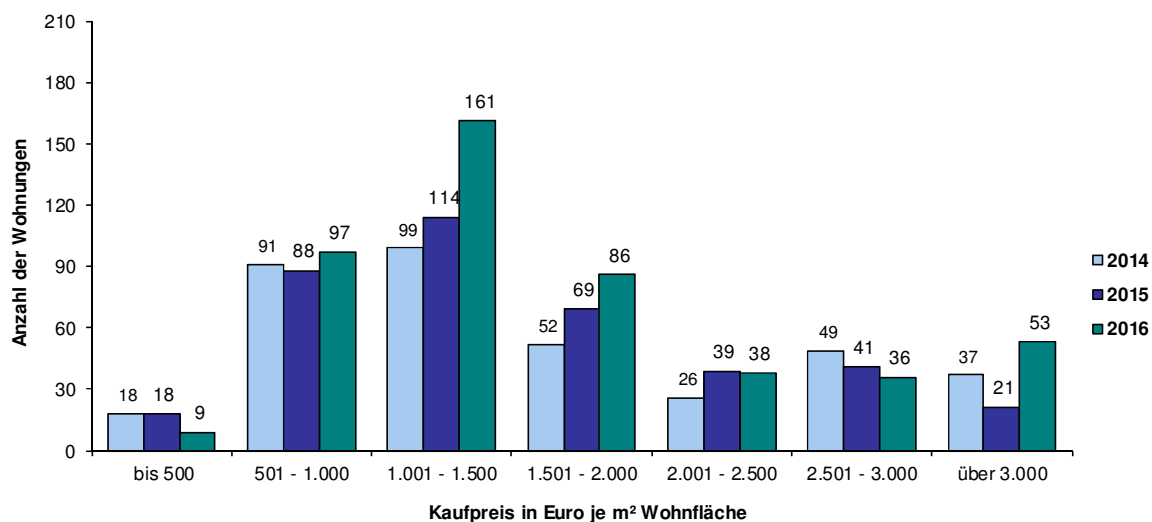
Häufigkeit aller aufgetretenen Wohnungspreise (Wohnungseigentum)



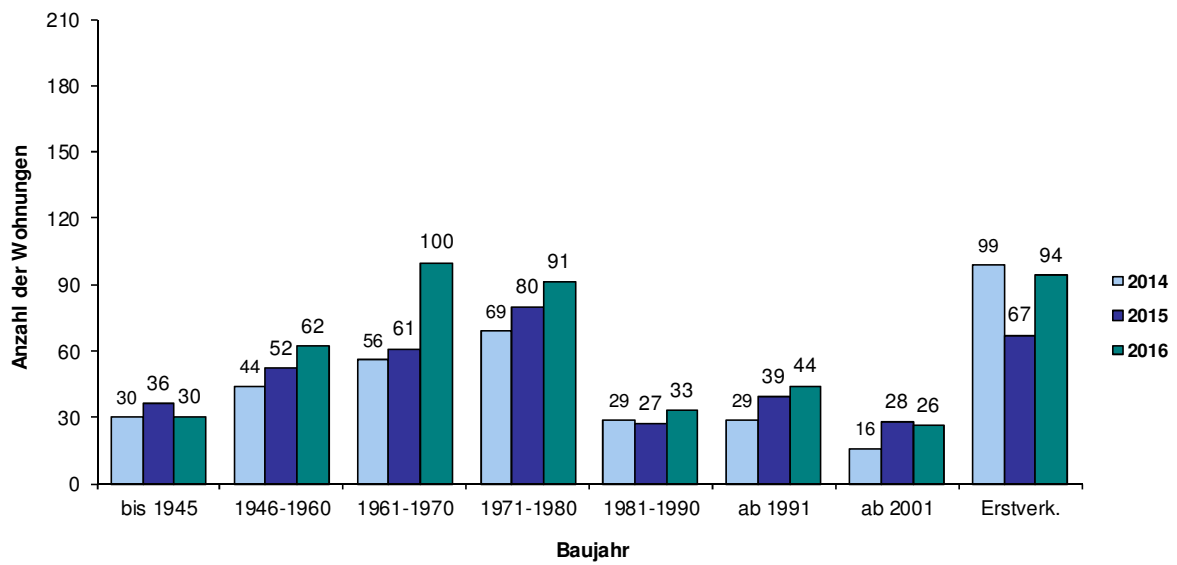
Häufigkeit der auswertbaren Kauffälle (Wohnungseigentum)

(ausgewertet: 2014 = 51%, 2015 = 64%, 2016 = 70%)

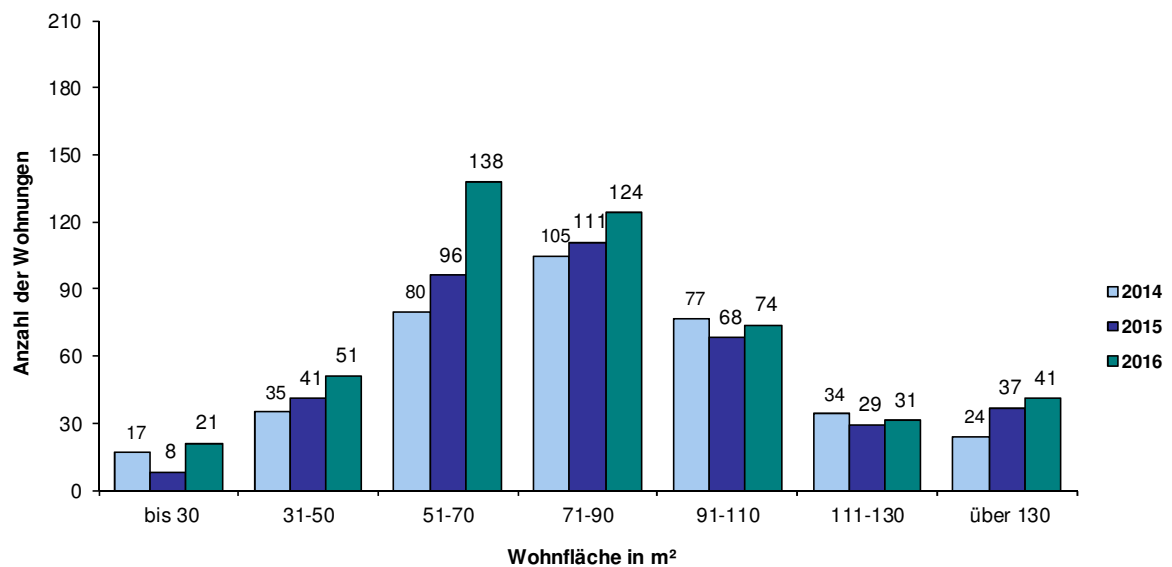
Verteilung nach Kaufpreis in € je m² Wohnfläche



Verteilung nach Gebäudealter

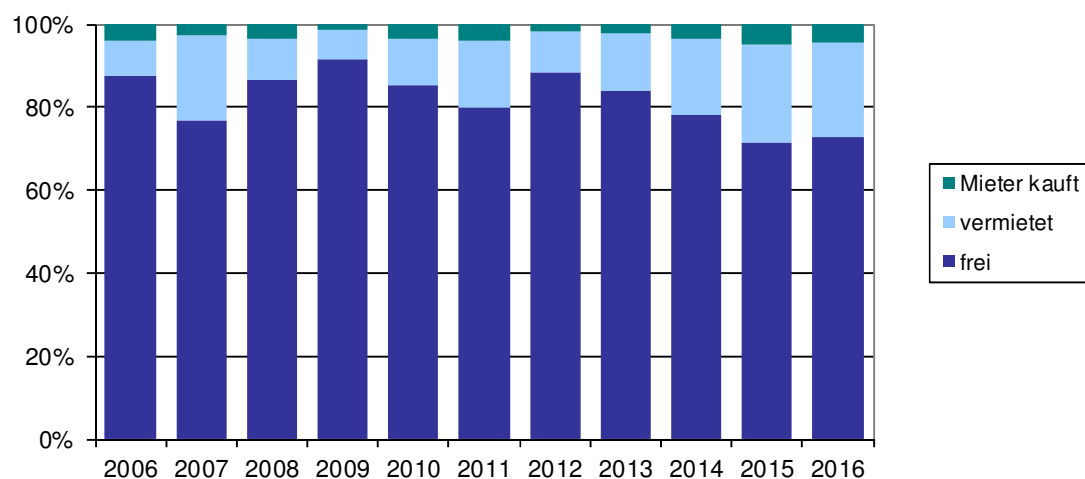


Verteilung nach Wohnungsgröße

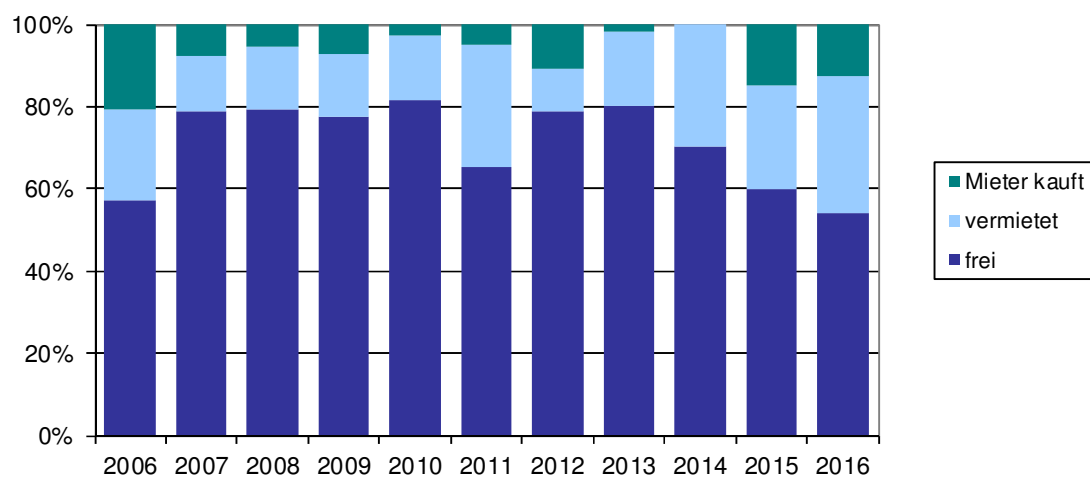


Verteilung der verkauften Wohnungen nach Vermietungssituation (Wohnungseigentum)

Weiterverkäufe



Umwandlungen



Kaufpreistabelle für Wohnungseigentum in €/m² Wohnfläche

Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungen mittlerer Ausstattung (Zentralheizung, Bad, Isolierverglasung) zwischen 50 und 150 m² Wohnfläche, in Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen, ohne Kfz-Stellplatzanteil. Die Preise beinhalten auch den Bodenwertanteil und die mitgenutzten Teile des Gemeinschaftseigentums. Stand Januar 2017										
		Wohn- Lagen	Baujahre (Weiterverkäufe und Umwandlungen)						Erst- verkäufe Neubau	
Bezirke			bis 1945 mod.	1946 bis 1959	1960 bis 1974	1975 bis 1989	1990 bis 2005	ab 2006		
1	Styrum	mittel	1.050	900	975	1.125	1.300	Aus diesem Bereich liegen nicht genügend Kaufpreise vor.	2.250	
	Dümpten und nördl. der Aktienstraße	mittel	1.100	975	1.075	1.250	1.525		2.400	
2	Broich, Speldorf	gut	1.275	1.150*	1.225	1.425	1.875		3.000	
		mittel	1.175	1.000	1.100	1.250	1.575		2.550	
3	Mülheim- Mitte	gut	1.250	1.150*	1.275	1.400	1.825*		2.900	
		mittel	1.200	1.000	1.050	1.200	1.550		2.600	
4	Winkhausen, Heißen, Fulerum	gut	1.250*	1.100*	1.300	1.525	1.800		2.900	
		mittel	1.150	1.000	1.100	1.300	1.725		2.450	
5	Saarn	gut	1.275*	1.150	1.350	1.625	1.950		3.000	
		mittel	1.175*	1.075*	1.250	1.425	1.625		2.550	
6	Holthausen, Menden, Raadt	gut	1.450	1.150	1.350	1.625	1.975		3.000	
		mittel	1.175	1.075	1.150	1.425	1.675		2.700	
7	Selbeck, Mintard	gesamt	Aus diesem Bereich liegen nicht genügend Kaufpreise vor.							
Hinweis: Das vorhandene Kaufpreismaterial weist Schwankungen auf, die insbesondere auf unterschiedlichen Wohnungsausstattungen und –größen, differierendem Wohnumfeld sowie sonstigen Eigenschaften beruhen. Besonders bei älteren Objekten kann es aufgrund unterschiedlicher Instandhaltung / Modernisierung zu erheblichen Preisunterschieden kommen. Kernsanierte Altbauten und gut modernisierte Wohnungen in repräsentativen Gebäuden und / oder bevorzugten Wohnlagen erzielen deutlich höhere Preise. Wohnungserbbaurechte sind in der Tabelle nicht enthalten.										
Wohnlagen: Die vom Gutachterausschuss vorgenommenen Wohnlageneinstufungen (Schulnotenprinzip) können über die Bodenrichtwerte unter www.boris.nrw.de eingesehen werden. Gute Wohnlagen (gut, gut–mittel) = 1,7 – 3,3 Mittlere Wohnlagen (mittel, mittel–einfach) = 3,7 – 5,0										
Durchschnittliche Kaufpreise für Kfz-Stellplätze und Garagen			Art der Kfz-Anlage				neu	gebraucht		
			Einstellplatz in Tief- oder Sammelgarage				16.000 €	8.000 €		
			Einzelgarage				12.000 €	8.000 €		
			Außenstellplatz				5.000 €	3.000 €		

*Aufgrund fehlender Kaufpreise bzw. geringer Kaufpreisanzahl wurden diese Tabellenfelder sachverständig geschätzt.

Die Tabellenwerte für ETW-Erstverkäufe aus früheren Marktberichten sind mit den aktuellen Werten für Erstverkäufe nicht vergleichbar, da sich die Bauart und Ausstattung deutlich verbessert haben.

In der Kaufpreistabelle sind sehr hochwertig ausgestattete Neubauwohnungen in repräsentativen Gebäuden und / oder bevorzugten Wohnlagen nicht enthalten.

Die Objekte zeichnen sich beispielsweise aus durch:

- eine zweigeschossige Bauweise mit Fahrstuhl
- häufig mit Staffelgeschossen (Penthousewohnungen)
- großzügige Terrassen / Dachterrassen und Balkone
- Wohnflächen oftmals größer als 150 m²
- repräsentative Grundrissgestaltung und hochwertige Ausstattung

Die Preise für diese Objekte liegen in der Regel bei 3.000 bis 4.000 Euro pro m² Wohnfläche.

Weitere Informationen hierzu finden Sie auf Seite 34, untere Grafik.

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 196 Baugesetzbuch). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 15. Februar jedes Jahres bezogen auf den Stichtag 01. Januar ermittelt und anschließend veröffentlicht. Ab 2011 sind den Bodenrichtwerten Zonen mit weitgehend übereinstimmenden Grundstücksarten und Wertverhältnissen zugeordnet.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen.

Seit Mitte des Jahres 2003 werden die Bodenrichtwerte landesweit unter der Internetadresse www.boris.nrw.de bzw. auch www.borisplus.nrw.de angeboten. Die Einsicht ist kostenlos, ein Auszug ist nach Registrierung gegen Gebühr erhältlich.



Die Geschäftsstelle erteilt auch mündliche Auskünfte über die Bodenrichtwerte. Eine Bodenrichtwertkarte in Papierform wie in früheren Jahren üblich, wird nicht mehr aufgelegt.

8.2 Bodenrichtwerte

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

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

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

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

Die Handhabung der zonalen Bodenrichtwerte und die dazugehörenden Umrechnungsfaktoren sind in den jeweiligen örtlichen Fachinformationen, die in BORISplus.NRW einsehbar sind, erläutert.

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

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

Der Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses steht im Internet zur Verfügung unter der Adresse www.boris.nrw.de.

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

8.4 Die Handhabung des Internetportals BORISplus.NRW

Über das Internetportal www.boris.nrw.de werden schon seit Jahren NRW-weit die Bodenrichtwerte und die Grundstücksmarktberichte veröffentlicht und überwiegend kostenfrei bereitgehalten. In den letzten Jahren wurden weitere Angebote hinzugefügt. So werden für das Mülheimer Stadtgebiet zurzeit auch ca. 1.241 Vergleichspreise für Eigentumswohnungen aus vier Jahren in anonymisierter Form bereitgehalten.

Ein zusätzliches Angebot stellt die Bereitstellung einer kostenlosen App für Smartphones dar. Mit dieser lassen sich die Bodenrichtwerte aus NRW auch mobil betrachten. Aus Kapazitätsgründen sind hier jedoch keine örtlichen Fachinformationen hinterlegt.

Seit dem 01.01.2016 können alle veröffentlichten Produkte des Gutachterausschusses kostenfrei eingesehen und heruntergeladen werden.

Handhabung:

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.

Für Mülheim an der Ruhr sind zurzeit folgende Auswahlen möglich:

- | | |
|-------------------|---|
| - Bodenrichtwerte | Sie führt zur NRW-weiten Bodenrichtwertmaske, in der nun Gemeinde, Straßenname und Hausnummer eingegeben werden muss. Nun präsentiert Ihnen BORISplus einen Kartenausschnitt der Bodenrichtwertzone, in der die gesuchte Adresse liegt. |
|-------------------|---|

Ein Klick auf die Zahl 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.

- Bodenwertübersichten Sie führt zu einem kostenfrei ausdruckbaren Blatt, in dem die durchschnittlichen Bodenrichtwerte für das gesamte Gemeindegebiet als Übersicht dargestellt sind. Dieses Blatt ist für Bewertungen im Einzelfall nicht brauchbar.
- Grundstücksmarktberichte Sie führt zu einer Auswahlmaske, in der Sie den Grundstücksmarktbericht der ausgewählten Gemeinde als kostenfreie PDF herunterladen können.
Zusätzlich erhalten Sie hier den NRW-weiten Grundstücksmarktbericht, in dem die wesentlichen Daten der Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse zusammengestellt sind.
- Immobilienrichtwerte Diese Auswahl steht für das Stadtgebiet Mülheim an der Ruhr noch nicht zur Verfügung.
- Immobilienpreisübersichten Sie führt zu einer Auswahlmaske, in der Sie Ihre Gemeinde suchen können. Die Übersicht wird automatisch in BORISplus erzeugt. Aufgrund von Vorgaben bei der Wertzusammenstellung spiegeln die dort aufgeführten Werte nicht den tatsächlichen Mülheimer Immobilienmarkt wider.
- Allgemeine Preisauskunft Sie führt zu einer Auswahlmaske, in der Vergleichspreise nach verschiedenen Kriterien abrufbar sind.
(z. Zt. in Mülheim an der Ruhr nur für Eigentumswohnungen)

Die hinterlegten amtlichen Ausdrücke zum Herunterladen sind kostenfrei.

Weitergehende Nutzungen, wie z.B. den kompletten Datensatz NRW zur digitalen Nutzung, sind möglich. Hierzu wenden Sie sich bitte an das Geodatenzentrum NRW bei der Bezirksregierung Köln, Muffendorfer Str. 19-21, Tel. 0221 – 147 4994, shop@geobasis.nrw.de.

9. Erforderliche Daten für die Wertermittlung

9.1 Umrechnungskoeffizienten (§ 12 ImmoWertV)

9.1.1 Abhängigkeit der Bodenwerte vom Maß der baulichen Nutzung

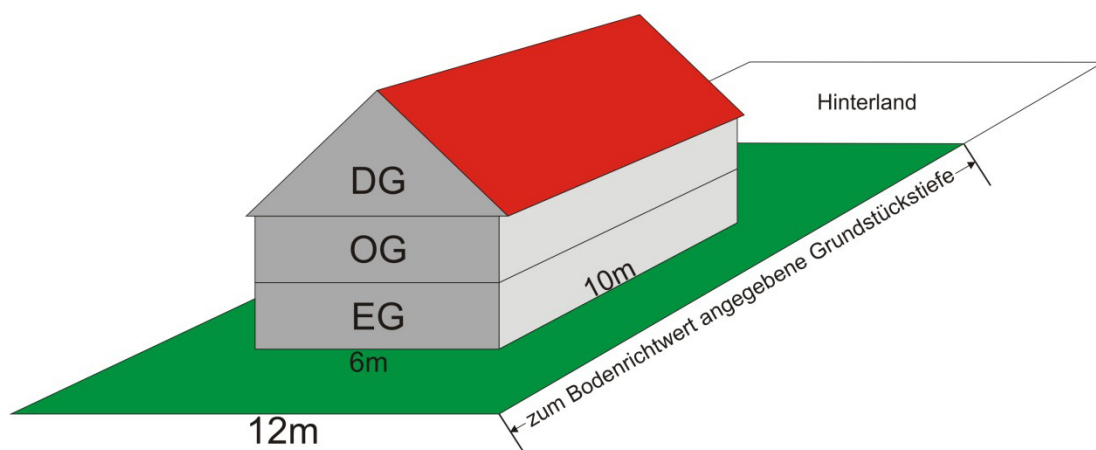
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Die für die Bodenrichtwerte und die Grundstückswertermittlung maßgebliche WGFZ errechnet sich aus der Geschossfläche dividiert durch die Grundstücks- bzw. Baulandfläche. Die Geschossfläche ist gemäß Punkt 6 (6) der Bodenrichtwertrichtlinie des Bundes (BRW-RL vom 11.01.2011) nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75% der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses, die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30% des darüberliegenden Vollgeschosses zu berechnen.

Grundstücksfläche nach Richtwertdefinition ist der baulich genutzte 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 aus der Geschossfläche der Vollgeschosse, dividiert durch die Grundstücksgesamtfläche errechnet wird.

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



Berechnungsbeispiel:

Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von 700 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:

$$12 \text{ m} \times 40 \text{ m} = 480 \text{ m}^2$$

Berechnung der wertrelevanten Geschossfläche:

Geschoss	Geschossfläche	
Erdgeschoss (EG)	6 m x 10 m = 60 m ²	
Obergeschoss (OG)	6 m x 10 m = 60 m ²	
Dachgeschoss (DG)	ca. 45 m ²	←
	zusammen 165 m ²	

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

Berechnung der wertrelevanten Geschossfläche:

$$\text{WGFZ} = \frac{\text{wertrelevante Gesamtgeschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche bzw. Grundstücksanteil nach Bodenrichtwertdefinition}} = \frac{165 \text{ m}^2}{480 \text{ m}^2} = 0,34$$

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 zugrunde liegenden 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

		WGfZ 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		
WGfZ des zu bewertenden Grundstücks	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	1,08	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	0,88			
2,50											1,34	1,29	1,25	1,21	1,17	1,14	1,11	1,08	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,93	0,92	0,90			
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			
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			
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			
2,90														1,32	1,28	1,24	1,21	1,18	1,15	1,12	1,09	1,07	1,04	1,02	1,00	0,98			
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			

Umrechnungsfaktoren für den Geschosswohnungsbau

		WGfZ 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	0,66			
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	0,66	
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	
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	0,71	0,70	0,69
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	0,76	0,75
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	1,16	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	1,10	1,08	1,06	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	1,17	1,15	1,13	1,11	1,09	1,07	1,05	1,03	1,02	1,00	0,98	0,97	0,96	0,94
4,30									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
4,40										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
4,50											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
												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
													1,32	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
														1,32	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
															1,32	1,29	1,26	1,24	1,22	1,19	1,17	1,15	1,13	1,11	1,10	1,08	1,06
																1,32	1,29	1,26	1,24	1,22	1,19	1,17	1,15	1,13	1,11	1,10	1,08
																	1,32	1,29	1,26	1,24	1,22	1,19	1,17	1,15	1,13	1,11	1,10
																		1,32	1,29	1,26	1,24	1,22	1,19	1,17	1,15	1,13	1,11
																			1,32	1,29	1,26	1,24	1,22	1,19	1,17	1,15	1,13
																				1,32	1,29	1,26	1,24	1,22	1,19	1,17	1,15
																					1,32	1,29	1,26	1,24	1,22	1,19	1,17
																						1,32	1,29	1,26	1,24	1,22	1,19
																							1,32	1,29	1,26	1,24	1,22
																								1,32	1,29	1,26	1,24
																									1,32	1,29	1,26
																										1,32	1,29
																											1,32

9.1.2 Kleinstgrundstücksfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser bis 250 m² Grundstücksgröße

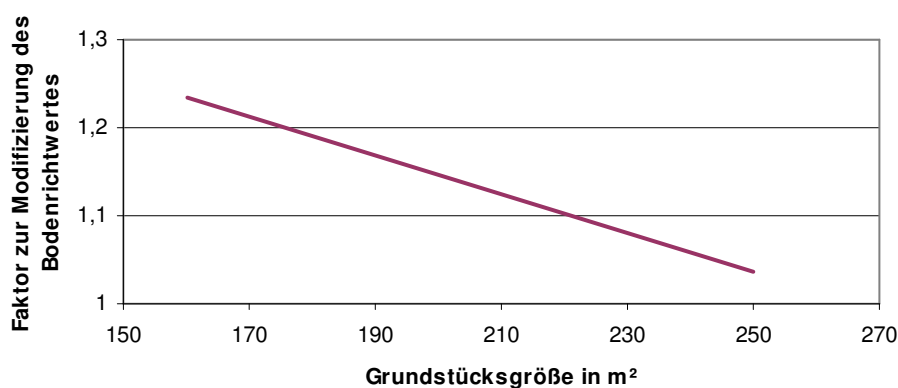
Der Gutachterausschuss hatte im Jahre 1992 erstmals die Kaufpreisabweichung von Kleinstgrundstücken mit Grundstücksflächen unter 280 m² zum Preisniveau des zugehörigen Bodenrichtwertes untersucht.

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

Die lineare Regression führte zu folgendem Ergebnis:

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

mit einem Korrelationskoeffizienten $r = 0,59$



Die Zuschlagsfaktoren sind aus der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Grundstücksgröße in m²	250	240	230	220	210	200	190	180	170	160	150
Zuschlagsfaktor	1,04	1,06	1,08	1,10	1,12	1,15	1,17	1,19	1,21	1,23	1,25

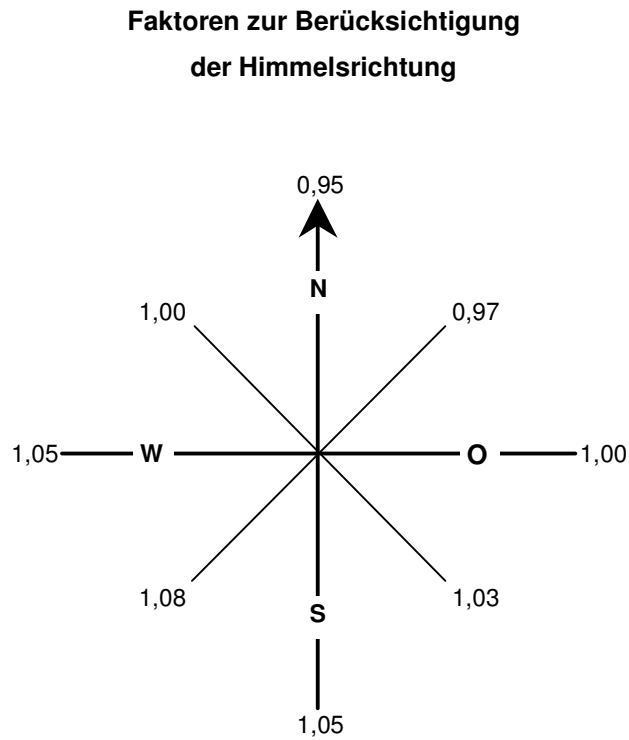
Je 5 m² Flächenabweichung sind die Zuschlagsfaktoren zu interpolieren. Der Maximalzuschlag beträgt 25%.

Eine Überprüfung anhand von 60 Kauffällen der Jahre 2002 bis 2004 hat das Ergebnis der oben dargestellten Grafik bestätigt.

In Bodenrichtwertzonen, in denen Grundstücke mit Grundstücksgrößen bis max. 250 m² dominieren, ist der Faktor nicht anzuwenden. Diese zusätzliche wertbestimmende Eigenschaft fand bereits Berücksichtigung bei der Ermittlung des ausgewiesenen Bodenrichtwertes.

9.1.3 Faktoren zur Berücksichtigung der Himmelsrichtung

Aus örtlichen Verkäufen unbebauter Wohnbaugrundstücke mit eindeutig zuzuordnenden Himmelsrichtungen wurde im Jahre 1997 untersucht, ob und welche prozentualen Abweichungen zum jeweils zugehörigen Bodenrichtwertniveau bestehen. Das Ergebnis ist in folgender Windrose dargestellt:



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte wendet diese Faktoren bei der Auswertung von Kaufpreisen und bei der Bewertung von Grundstücken für den Wohnungsbau an.

Zur Ermittlung eines Bodenwertes ist der Bodenrichtwert gemäß der Hauptausrichtung des Grundstückes mit dem entsprechenden Faktor der Windrose zu korrigieren.

Anhand des folgenden Beispiels wird die Anwendung der Faktoren zu Gl.Nr. 9.1 bei der Bodenwertermittlung für ein Grundstück dargestellt:

Gegeben:

Gebäudeart	=	Einfamilienhaus
Grundstücksgröße	=	220 m ²
wertrelevante GFZ des Grundstücks	=	0,8
Lage zur Himmelsrichtung	=	Südwest
Bodenrichtwert in der Lage	=	260 €/m ² , WGFZ = 0,6

Vorab ist das zu bewertende Grundstück mit der Definition und der Lage des Bodenrichtwertgrundstücks zu vergleichen.

Gesucht:

Wert des Grundstückes in €/m²

Lösung:

1. Schritt

Bodenrichtwert umrechnen auf die wertrelevante GFZ des zu bewertenden Grundstücks mittels Faktor aus der für die Grundstücksart maßgebenden WGFZ-Umrechnungstabelle (s. Punkt 9.1.1).

$$260 \text{ €/m}^2 \times 1,06 = 276 \text{ €/m}^2$$

2. Schritt

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

$$276 \text{ €/m}^2 \times 1,1 = 304 \text{ €/m}^2$$

3. Schritt

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

$$304 \text{ €/m}^2 \times 1,08 = \underline{\underline{328 \text{ €/m}^2}}$$

oder vereinfacht durch Multiplikation der Zuschlagsfaktoren

$$1,06 \times 1,1 \times 1,08 = 1,26$$

$$260 \text{ €/m}^2 \times 1,26 = \underline{\underline{328 \text{ €/m}^2}}$$

9.2 Liegenschaftszinssätze (§ 14 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze sind gemäß der Definition in § 14 (3) ImmoWertV die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise 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** ist veröffentlicht unter: www.boris.nrw.de, Standardmodelle der AGVGA.

Die Liegenschaftszinssätze für Mülheim an der Ruhr werden vom Gutachterausschuss nach dem geltenden Modell 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 Nachhaltigkeit / Marküblichkeit der von den Erwerbern erfragten Mieten wird an Hand der örtlichen Mietspiegel überprüft bzw. für nicht vermietete Gebäudeteile werden die marktüblichen Mieten angesetzt.
- Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend der Orientierungswerte der Anlage 3 des Modells angesetzt.
- 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 veranschlagt.
- Die Berücksichtigung von Modernisierungen und die Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erfolgt gemäß Anlage 2 des Modells.
- Objekte mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren werden bei der statistischen Auswertung nicht berücksichtigt.

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

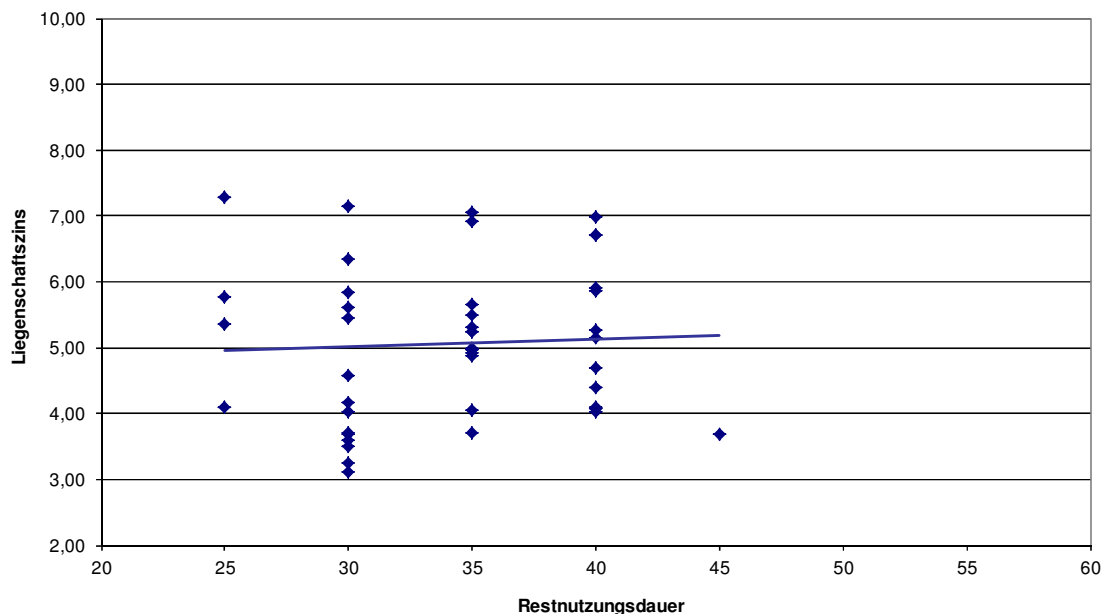
Liegenschaftszinssätze 2017 für Mülheim an der Ruhr

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Kennzahlen					
			(Mittelwert und Standardabweichung)					
			Ø Wohn-Nutzfläche (in m²)	Ø Bereinigter Kaufpreis (in €/m²)	Ø Miete (in €/m²)	Ø Bew.-kosten (in % des Rohertrages)	Ø Rest-nutzungs-dauer (in Jahren)	GND (in Jahren)
Dreifamilienhäuser	3,6	20	246	1150	5,7	24,6	31,0	80
Standardabweichung	+/- 0,9	2015 - 2016	+/- 55	+/- 359	+/- 0,7	+/- 3,3	+/- 6	
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis zu 20% vom Rohertrag)	5,1	44	387	926	5,8	25,5	34,1	80
Standardabweichung	+/- 1,2	2015 - 2016	+/- 117	+/- 230	+/- 0,7	+/- 2,4	+/- 5	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	6,0	12	459	856	6,3	23,0	30,4	80
Standardabweichung	+/- 1,1	2015 - 2016	+/- 213	+/- 238	+/- 1,4	+/- 3,1	+/- 4	
Geschäfts- und Bürogebäude	(7,2)	2	1117	1002	7,6	18,1	40,0	70
Standardabweichung	+/- 0,3	2014 - 2016	+/- 608	+/- 366	+/- 2,3	+/- 1,7	+/- 7	

Der Wert in Klammern wird nur durch eine geringe Anzahl an Fällen gestützt. 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.

Die in den letzten Jahren eingegangenen Kaufverträge über gewerblich genutzte Grundstücke (d.h. Handel, Büro, produzierendes Gewerbe) waren überwiegend nicht für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen geeignet. Zur Orientierung können ggf. Liegenschaftszinssätze aus Nachbargemeinden dienen, soweit sie ermittelt und veröffentlicht wurden. Fundstellen sind evtl. die örtlichen Grundstücksmarktberichte oder der ebenfalls unter www.boris.nrw.de veröffentlichte Grundstücksmarktbericht des Landes NRW.

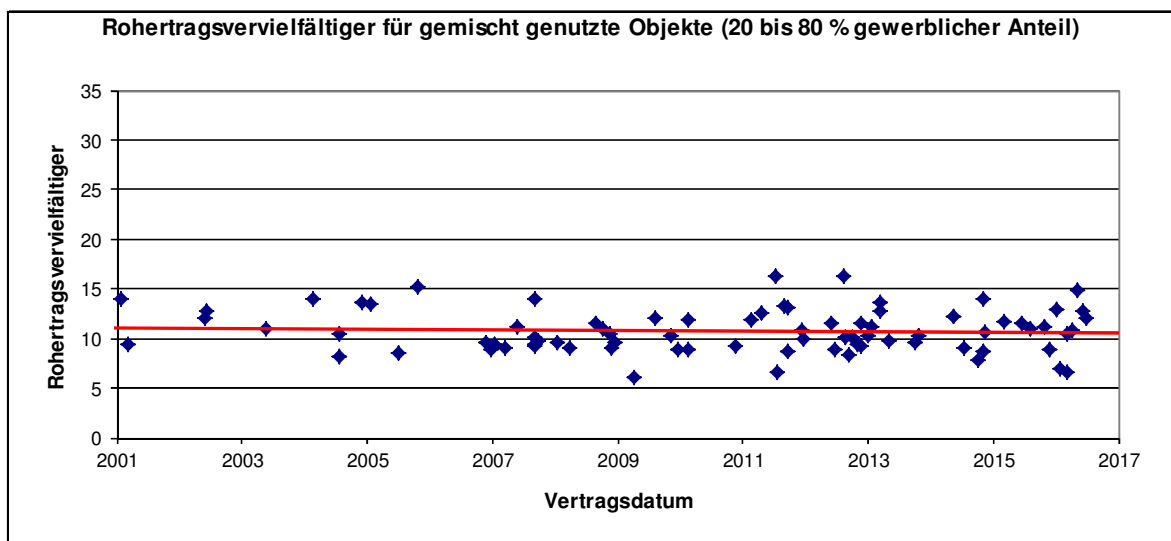
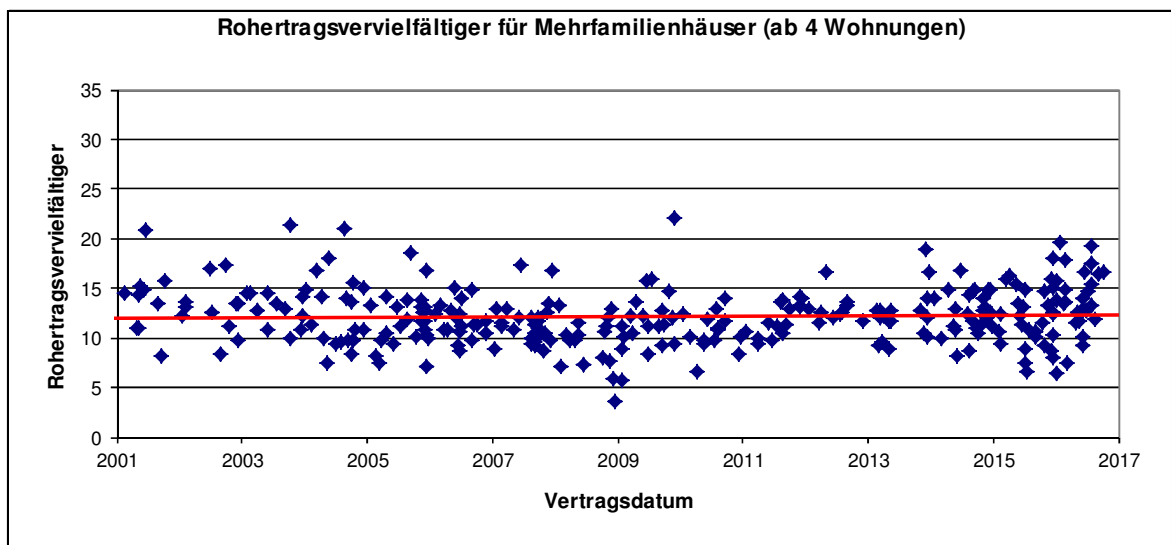
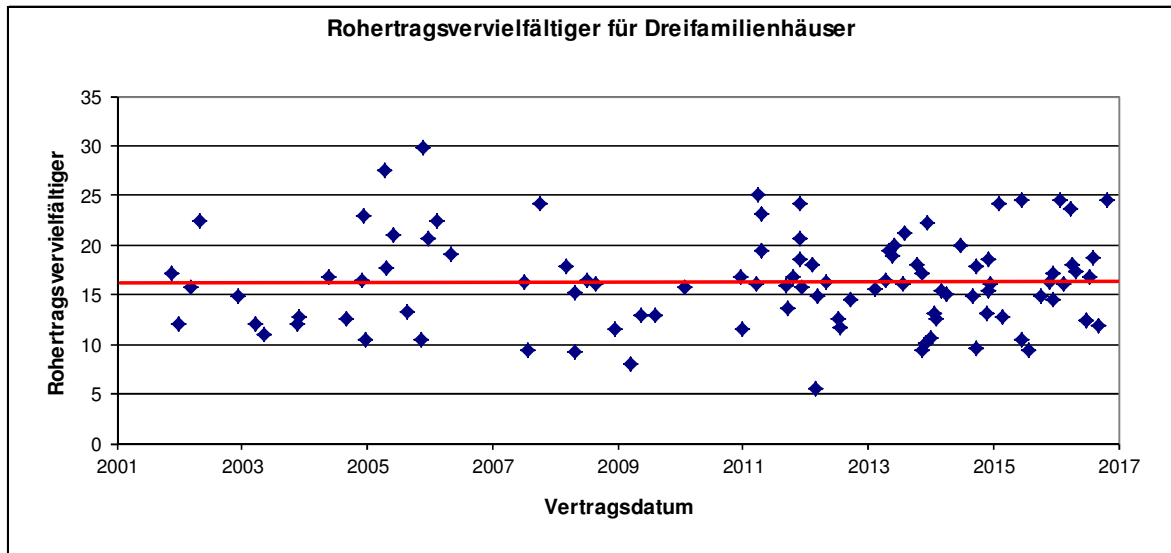
Verteilung der Liegenschaftszinssätze im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser



Hinweis: Die Restnutzungsdauer der älteren Gebäude wurde jeweils auf fünf Jahre gerundet.

9.3 Rohertragsvervielfältiger

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



9.4 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (§ 14 ImmoWertV)

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 auf Basis der seit dem 05.09.2012 geltenden Sachwertrichtlinie (SW-RL) überarbeitet / weiterentwickelt und (Stand 21.06.2016) von der AGVGA als **Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren** beschlossen wurde. Das Modell ist veröffentlicht unter: www.boris.nrw.de, Standardmodelle der AGVGA.

9.4.1 Ermittlung der Sachwertfaktoren aus den Jahren 2015/2016

– Ermittlung auf Grundlage von aktuellen Kaufpreisen und geltendem Sachwertmodell der AGVGA.NRW (NHK 2010) –

Die Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser werden für Mülheim an der Ruhr vom Gutachterausschuss nach dem geltenden Modell wie folgt ermittelt:

- 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, ferner erfolgt eine kurze örtliche Außenbesichtigung. 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. Punkt 5.5).
- Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) erfolgt nach Anlage 8 des AGVGA-Modells.
- Die **Normalherstellungskosten (NHK 2010)** werden gemäß **Anlage 1 des Modells** angesetzt, dabei erfolgt die **Ermittlung des Gebäudestandards 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.**
- **Alterswertminderung linear nach dem Verhältnis der RND zur GND.**
- Für jeden nach dem o.g. Schema ausgewerteten Kauffall ergibt sich der Sachwertfaktor aus bereinigtem Kaufpreis dividiert durch den errechneten vorläufigen Sachwert.

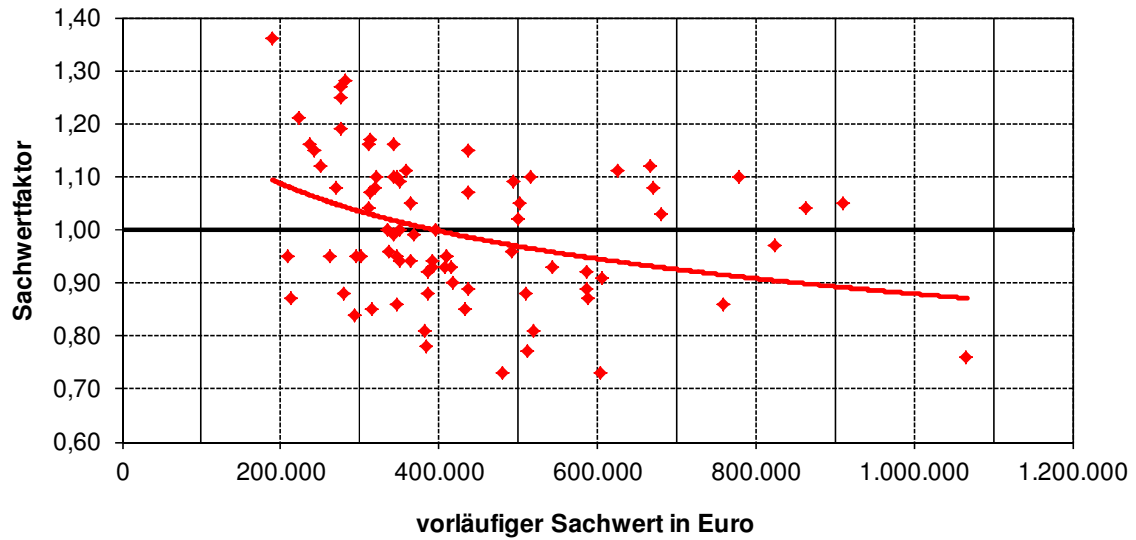
Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (nach NHK 2010 und SW-Modell 2013)

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	$y = -0,129 \ln(x) + 2,66$	$r = 0,35$
- Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	$y = -0,192 \ln(x) + 3,57$	$r = 0,25$
- Reihemittelhäuser	$y = -0,065 \ln(x) + 4,98$	$r = 0,47$

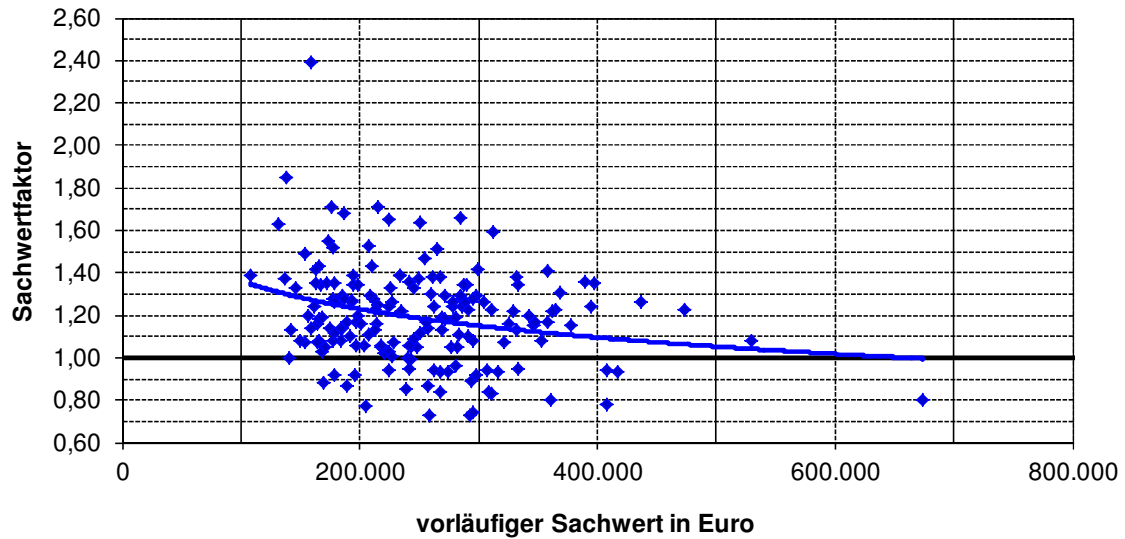
mit y = Sachwertfaktor und x = vorläufiger Sachwert

Zum Stand vom 1.1.2017 wurden 331 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern der Jahre 2015 und 2016 ausgewertet. Die hieraus nach dem neuen Modell ermittelten Sachwertfaktoren sind vom Anwender objektbezogen auf ihre Verwendbarkeit zu prüfen.

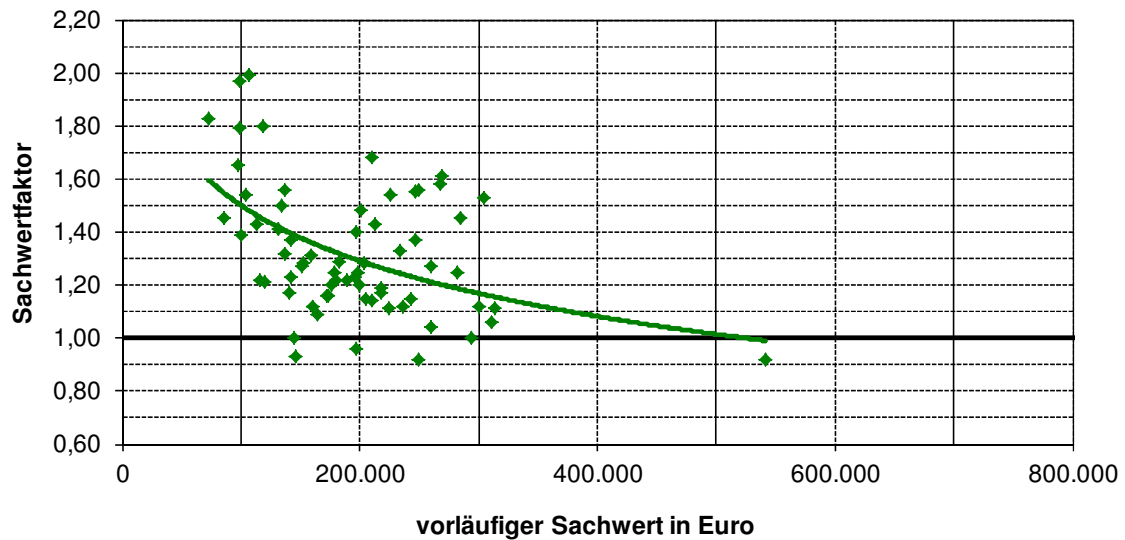
Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser



Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser



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

Zu den insgesamt 331 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 und für Gebäude in einfachen Wohnlagen.

Kennzahlen zu den ermittelten Sachwertfaktoren			
	freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	Doppelhaushälften u. Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
Anzahl der Fälle	80	184	67
davon Zweifamilienhäuser	13	18	1
mittleres Baujahr	1958	1964	1969
Spanne der Baujahre	1890 - 2009	1900 - 2012	1904 - 2011
mittlere RND	42 Jahre	43 Jahre	45 Jahre
Spanne der RND	25-74 Jahre	25-77 Jahre	25-75 Jahre
mittleres fiktives Baujahr (unter Modernisierungsberücksichtigung)	1977	1979	1980
Spanne der fiktiven Baujahre	1960 - 2009	1956 - 2012	1957 - 2011
Gebäudestandardkennzahl	2,6	2,6	2,7
Spanne der Kennzahlen	1,7 - 3,9	1,8 - 3,9	1,8 - 3,9
mittlere Wohnfläche	174 m ²	132 m ²	124 m ²
Wohnflächenpanne	100 - 432 m ²	70 - 275 m ²	60 - 242 m ²
mittlere Grundstücksgröße	932 m ²	461 m ²	260 m ²
Größenspanne	305 - 3029 m ²	155 - 2402 m ²	98 - 880 m ²
mittlerer Baulandanteil	733 m ²	400 m ²	234 m ²
Baulandspanne	305 - 1407 m ²	155 - 840 m ²	98 - 520 m ²
gemittelte Wohnlage	2,6	3,2	3,5
Wohnlagenspanne	1,0 - 4,7	1,3 - 5,7	1,3 - 5,0
mittlerer vorläufiger Sachwert	427.906 €	247.500 €	194.635 €
Sachwertspanne	190.000 € - 1.066.000 €	95.000 € - 674.000 €	73.000 € - 541.000 €

Beispiel für die Anwendung der Sachwertfaktoren:

Für eine Doppelhaushälfte mit einem modellkonform errechneten vorläufigen Sachwert von 300.000 € ist entsprechend der grafischen Darstellung der Sachwertfaktoren sowie anhand der folgenden Tabelle ein Sachwertzuschlag von etwa 15% angemessen. Damit ergibt sich ein marktanangepasster Sachwert von rd. 345.000 €.

Tabelle Sachwertfaktoren 2017 für Ein- und Zweifamilienhäuser
(nach NHK 2010 und SW-Modell 2013)

	Sachwertfaktor		
vorläufiger Sachwert in Euro	freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	Doppelhaushälften u. Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
100.000			1,5
125.000			1,43
150.000		1,28	1,38
175.000		1,25	1,33
200.000	1,09	1,23	1,29
225.000	1,07	1,21	1,25
250.000	1,06	1,18	1,22
275.000	1,05	1,17	1,19
300.000	1,04	1,15	1,17
325.000	1,03	1,13	1,14
350.000	1,02	1,12	1,12
375.000	1,01	1,11	1,1
400.000	1	1,09	1,08
425.000	0,99	1,08	
450.000	0,98	1,07	
475.000	0,98	1,06	
500.000	0,97	1,05	
525.000	0,96		
550.000	0,96		
575.000	0,95		
600.000	0,95		

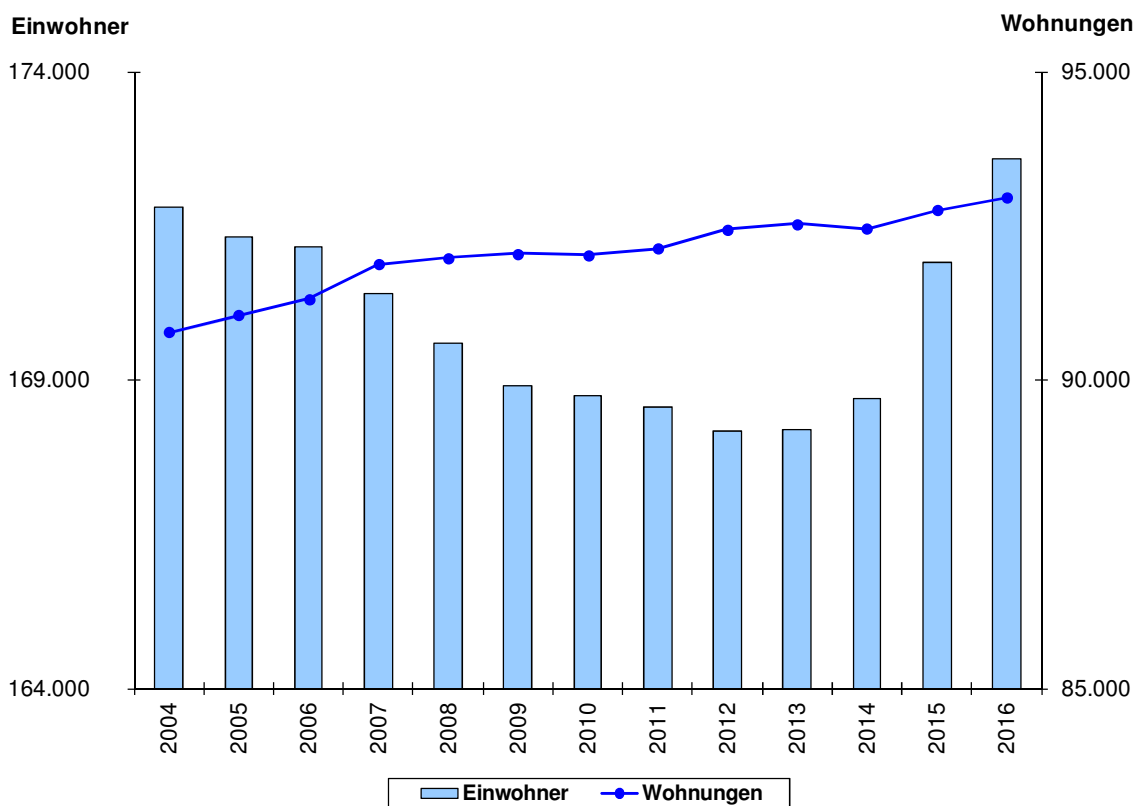
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1 Soziostrukturelle Daten

Die folgenden Daten sind Auszüge aus den regelmäßigen Veröffentlichungen der Stadt Mülheim an der Ruhr, abzufragen im Internet unter www.muelheim-ruhr.de,

Pfad > Rathaus & Bürgerservice > Statistik & Stadtforschung bzw. > Steuern & Abgaben.

Bevölkerung	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Einwohner insgesamt	168.690	170.901	172.593
Ausländerquote in Prozent	12,1	13,5	14,4
Einwohnerdichte pro ha	18,5	18,8	19,0
Arbeitslosenquote in Prozent	7,7	9,2	8,0



Die Einwohnerzahl ist 2016 um 1,0% gestiegen, um 1.692 Personen. Nachdem sie in den Jahren 2002-2012 stetig gesunken war, erhöhte sie sich erstmalig im Jahr 2013 um 33 Personen (0,02%), im Jahr 2014 bereits um 0,3% (491 Personen), schließlich 2015 um 1,3% (2.211 Personen).

Die Anzahl der Wohnungen in Mülheim an der Ruhr steigt weiterhin konsequent an.

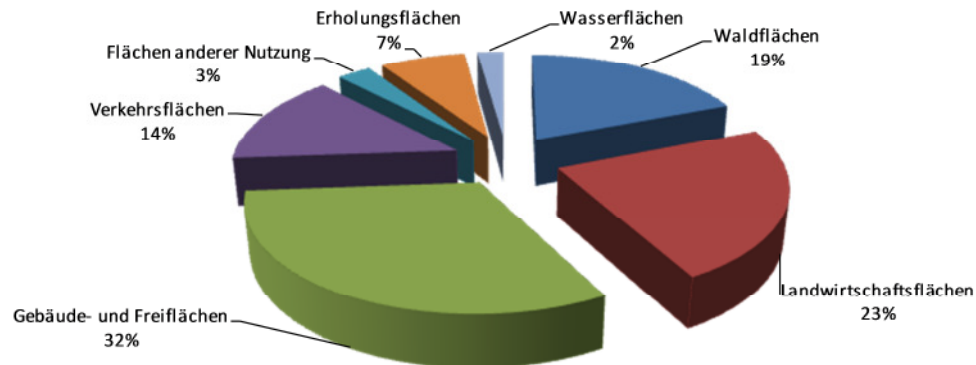
Nach einem leichten Rückgang 2014 ist die Anzahl der Wohnungen in Mülheim an der Ruhr wieder deutlich gestiegen.

Steuerhebesätze in %	01.01.2014	01.01.2015	01.01.2016	01.01.2017
Gewerbesteuer	490	490	520	525
Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftliche Betriebe	265	265	265	265
Grundsteuer B für die sonstigen Grundstücke	560	640	640	640

10.2 Strukturdaten Bauen und Wohnen

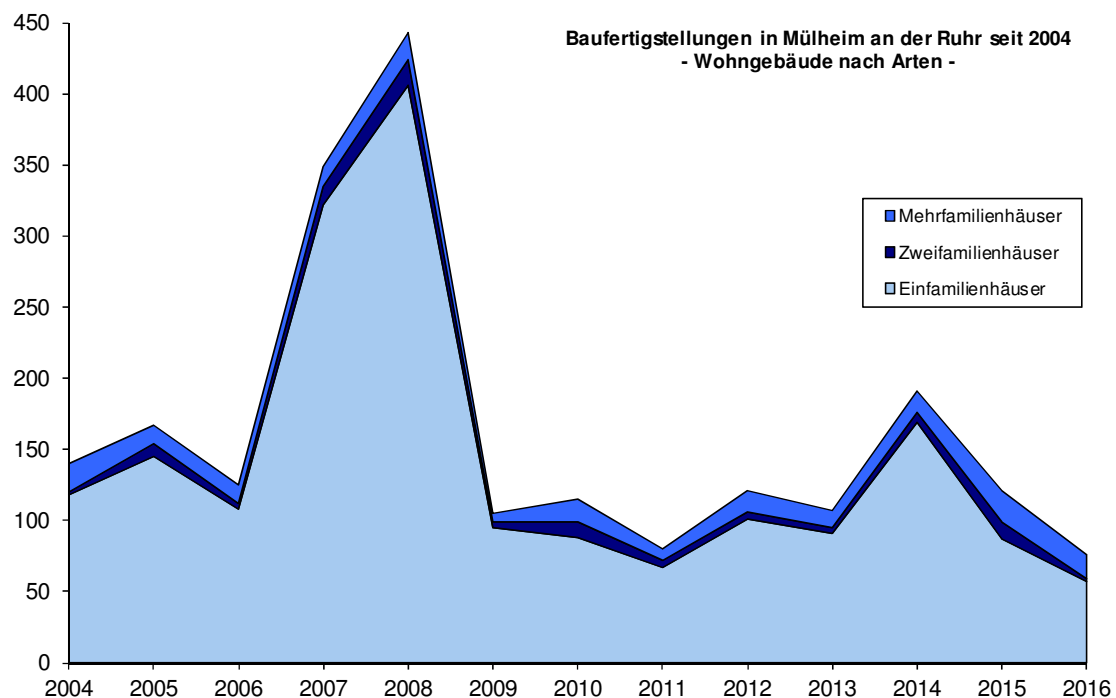
10.2.1 Flächennutzung des Stadtgebietes

Gesamtfläche des Stadtgebietes 91.279.574 m²



(Quelle Stadt Mülheim an der Ruhr, Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung)

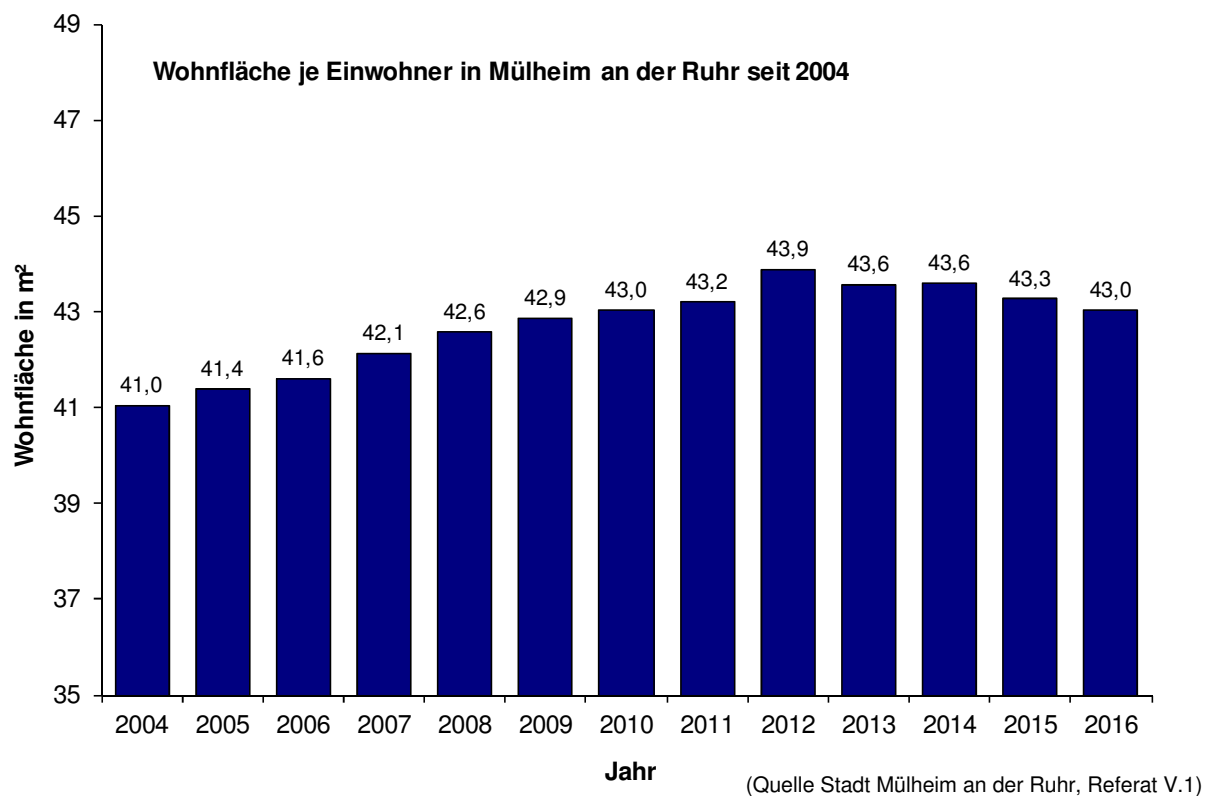
10.2.2 Baufertigstellungen



Nachdem 2014 ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen war (Grund waren die Neubaugebiete Am Wambach, August-Thyssen-Straße, Brahmsweg und Von-Carnall-Weg), ist für die letzten beiden Jahre ein Rückgang festzustellen.

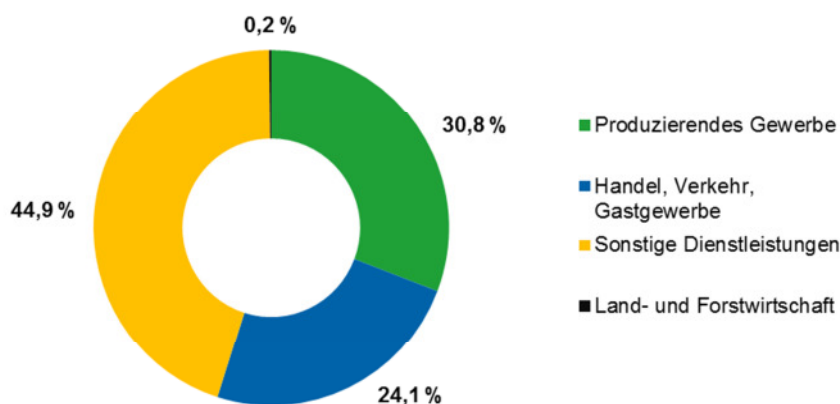
Baufertigstellungen waren in 2016 zum Beispiel an der Mellinghofer Straße in Dümpten, in der Alvenslebenstraße und Herwarthstraße in Styrum, sowie einzelne Grundstücke in der Oembergsiedlung.

Nachdem die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner in den Jahren 2013 und 2014 konstant geblieben ist, ist sie seitdem leicht rückgängig.



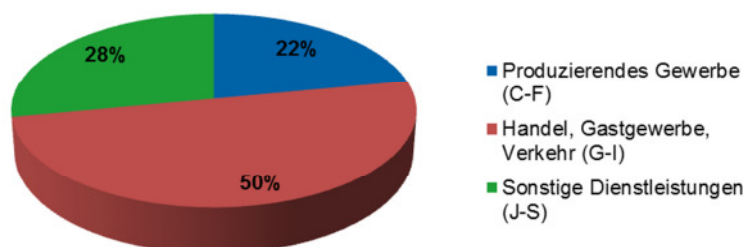
10.3 Wirtschaftsdaten

Am 31.12.2015 hatte die Stadt Mülheim an der Ruhr 59.002 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte, die sich wie folgt verteilen:



(Quelle: muelheim-business)

Die Wirtschaftsförderung Mülheim & Business GmbH unterstützt und verfolgt jährlich in Zusammenarbeit mit Eigentümern und Maklern die Entwicklung der Teilmärkte Büro, Gewerbehallen, Gewerbeflächen und Ladenlokale. Eine weiterhin positive Entwicklung der Anfrageaktivitäten verzeichnete die Wirtschaftsförderung im vergangenen Jahr bei allen Teilmärkten. Insbesondere dem Büromarkt kann eine erfreuliche Entwicklung attestiert werden; mit 17.400 m² Flächenumsatz konnte das Ergebnis aus dem Vorjahr noch einmal um 17% gesteigert werden.



(Quelle: muelheim-business)

Neben dem seit Jahren konstanten Interesse an Produktions- und Lagerhallen erwiesen sich im Berichtszeitraum die unbebauten Gewerbeflächen wieder als Nachfrageschwerpunkt für ansiedlungs- und verlagerungswillige Unternehmen aus den Bereichen Verarbeitendes Gewerbe, Logistik und Handel. Allerdings konnten mit 20.000 m² nur noch deutlich weniger Gewerbeflächen als im Vorjahr vermarktet werden. Nach wie vor größtes Hemmnis bleibt in diesem Teilmarkt das weiterhin stark eingeschränkte Angebot von unbebauten Gewerbegrundstücken. Zum Jahresende wies die aktuelle Flächenbilanz noch eine verfü- und vermarktbare Angebotsreserve von 6,62 ha – verteilt auf fünf Standorte – auf.

Weitere Informationen zu den Teilmärkten erhalten Sie unter:

Mülheim & Business GmbH – Wirtschaftsförderung
HAUS DER WIRTSCHAFT, Wiesenstraße 35, 45473 Mülheim an der Ruhr
Tel.: 0208 / 48 48 60, Fax: 0208 / 48 48 49
www.muelheim-business.de

10.4 Mieten

Der Mietspiegel Mülheim an der Ruhr für nichtpreisgebundene Wohnungen (Stand 01.01.2016) 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 2016 bis zum 31. Dezember 2017 und ersetzt damit den Mietspiegel 2014.

Mülheimer Mietern wie Vermietern steht damit weiterhin ein objektives Mittel 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 Jahren 2012 und 2014.

Die auffälligste Neuerung gegenüber früheren Mietspiegeln liegt neben einer stärkeren Differenzierung der jüngeren Baualtersklassen in der geographischen Abgrenzung von sieben Gebieten innerhalb der Mülheimer Stadtgrenzen. Für die Zugehörigkeit von Wohnungen zu diesen Gebieten konnten aus den vorliegenden Daten Einflussbeiträge auf die Miethöhe fundiert abgeleitet werden. Erstmals haben auch Daten zur Lärmbelästigung Eingang in den Mietspiegel gefunden. Außerdem konnten Merkmale zu vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen oder der Frage von Barrierefreiheit detaillierter im Mietspiegel abgebildet werden.

Der neue Mietspiegel ist „qualifiziert“ im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches. Das heißt, er bietet nicht nur ein transparentes und verlässliches Abbild darüber, wie hoch Mülheims Mieten wirklich sind und ob die jeweils vereinbarte Miete einer Wohnung angemessen ist. Der Mietspiegel dient außerdem als Begründung bei Mieterhöhungsverlangen oder Prüfungen der Angemessenheit gezahlter Mieten. Damit ein Mietspiegel als „qualifiziert“ gelten kann, muss er zum einen besonders hohen wissenschaftlichen Ansprüchen genügen. Zum anderen muss er von Interessenvertretern beider Parteien – also Mieter- und Vermieterseite – anerkannt werden. Beide Bedingungen erfüllt der neue Mietspiegel für das Gebiet der Stadt Mülheim an der Ruhr.

MIETSPIEGEL 2016 FÜR NICHT PREISGEBUNDENE WOHNUNGEN **MÜLHEIM AN DER RUHR**



Mietspiegel 2016 – Mülheim an der Ruhr – Seite 1

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

11. Sonstige Angaben

11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender	Ltd. Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Matthias Lincke
Stellv. Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter	Dipl.-Ing. Gottfried Lülsdorf Städt. Vermessungsdirektor a. D. Dipl.-Ing. Hans-Wolfgang Schaar Dipl.-Ing. Michael Steinke
Ehrenamtliche Gutachter/in	Dipl.-Ing. Walter Hastedt Dipl.-Kaufmann Olaf Josten Dipl.-Ing. Ulrike Kuntzer Dipl.-Geologe Udo Maslowski Dipl.-Betriebswirt Axel Quester Dipl.-Ing. Helmut Schedl Dipl.-Ing. Peter Schnatmann
Gutachterin des Finanzamtes	Regierungsrätin Monika Weyandt
Stellv. Gutachterin des Finanzamtes	Steueramtfrau Michaela Heuten

Anlage



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 |

www.muelheim-ruhr.de/gutachter

www.boris.nrw.de