



Grundstücksmarktbericht 2013.

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Mülheim an der Ruhr
Auswertungszeitraum 01.01.2012 - 31.12.2012



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in Mülheim an der Ruhr



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



Grundstücksmarktbericht 2013

für Mülheim an der Ruhr

Übersicht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2012

Herausgegeben im März 2013

Gebühr nach der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung NRW

(VermWertGebO, Stand Januar 2013): 52,- €.

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

Titelfotos: Stadthalle, Kunstmuseum „Alte Post“ mit Hajek - Brunnen, ehemaliges Stadtbad und Rathausturm, neues Ruhrbania-Hafenbecken

© Stadt Mülheim an der Ruhr

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Mülheim an der Ruhr

Vorsitzender

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

Geschäftsführerin:

Dipl.-Ing. D. Mostert

Geschäftsstelle

Technisches Rathaus, Hans-Böckler-Platz 5, Zimmer 02.15 - 02.21

Postanschrift

Postfach 10 19 53 in 45466 Mülheim an der Ruhr

Auskünfte

Tel.: 0208 / 455 / 6205-6210 und 6226

Fax : 0208 / 455 / 586299

E-Mail: gutachterausschuss@mulheim-ruhr.de

Internet: www.mulheim-ruhr.de/gutachter oder gutachterausschuss.mulheim-ruhr.de

Internet

Bodenrichtwerte der örtlichen Gutachterausschüsse sowie deren Grundstücksmarktberichte und der Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses stehen im Internet zur Verfügung unter der Adresse: www.borisplus.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 2012	12
4.1 Anzahl der Kauffälle	13
4.2 Flächenumsatz	14
4.3 Geldumsatz	15
5. Unbebaute Grundstücke	16
5.1 Individueller Wohnungsbau (für Ein- und Zweifamilienhäuser)	16
Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau	18
5.2 Geschosswohnungsbau	20
5.3 Gewerbliche Bauflächen	22
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Gartenland	23
6. Bebaute Grundstücke	25
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	25
6.2 Mehrfamilienhäuser	29
7. Wohnungseigentum	31
Mehrjähriger Vergleich zu Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Kaufverträgen	31
Häufigkeitsverteilungen	32
Kaufpreistabelle für Wohnungseigentum	35
8. Bodenrichtwerte	36
8.1 Gesetzlicher Auftrag	36
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	36
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)	37
8.4 Handhabung des Internetportals BORISplus	37
9. Erforderliche Daten	39
(Dieser Teil ist in der Nur-Lese-Version des Internets nicht sichtbar.)	
9.1 Umrechnungskoeffizienten	39
9.1.1 Abhängigkeit der Bodenwerte vom Maß der baulichen Nutzung	39
9.1.2 Kleinstgrundstücksfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser bis 250 m ² Grundstücksgröße	44
9.1.3 Faktoren zur Berücksichtigung der Himmelsrichtung	45
9.2 Liegenschaftszinssätze für Ertragswertobjekte	47
9.3 Rothertragsvervielfältiger	49
9.4 Marktanpassungsfaktoren	50

10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	53
	10.1 Soziologische Daten	53
	10.2 Strukturdaten Bauen und Wohnen	54
	10.2.1 Flächennutzung des Stadtgebietes	54
	10.2.2 Baufertigstellungen	54
	10.2.3 Wohnungsleerstandsquote	55
	10.3 Wirtschaftsdaten	57
	10.4 Mieten	58
11.	Sonstige Angaben	59
	11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses	59

Anlage: Räumliche Aufteilung des Stadtgebietes

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2012 wurden in der Stadt Mülheim an der Ruhr 1.562 Kauffälle über bebaute und unbebaute Grundstücke registriert. Die Zahl der Verträge ist damit leicht gestiegen (2011 1.531 Kauffälle). Die Umsätze betragen in 2012 367,78 Millionen €, gegenüber 318,73 Millionen € in 2011 (+ 15%).

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken ging um ca. 45 % von 153 (2011) auf 84 (2012) zurück. Der Geldumsatz fiel dabei um 29%. Der Rückgang ist darauf zurückzuführen, dass im Jahre 2011 in einigen Neubaugebieten eine große Anzahl von Bauplätzen verkauft wurde. Bei mehrjähriger Betrachtung ist kein signifikanter Rückgang der Kauffälle zu verzeichnen.

Der größte Anteil des Geldumsatzes wurde auch in 2012 für den Teilmarkt der baureifen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke erzielt. Die Untersuchung des Kaufpreismaterials hat ergeben, dass sich die Kaufpreise dieses Bereiches unterschiedlich entwickelt haben. In den guten und bevorzugten Wohnlagen wurden durchweg höhere Preise erzielt. In den anderen Wohnlagen des Stadtgebietes waren die Preise stabil.

Die Zahl der Bodenrichtwerte im Mülheimer Stadtgebiet ist von bisher 973 auf 977 gestiegen.

Im Einzelnen wurden beschlossen :

- 482 Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
- 383 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 artspezifischen Fachinformationen versehen, die ihre Handhabung bei der Wertableitung 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.borisplus.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 nahezu gleich geblieben mit 700 (2011) und 702 (2012). Im Einzelnen sind die Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern um 5,6% gestiegen, dagegen die Verkäufe im Geschosswohnungsbau um 5,5% zurückgegangen.

Eigentumswohnungen

Die Zahl der verkauften Wohnungs- und Teileigentumseinheiten ist von 594 (2011) auf 720 (2012) um 21% gestiegen. Die Kaufpreise für Wohnungsweiterverkäufe sind in guten Wohnlagen im Vergleich zu 2011 leicht gestiegen und in mittleren Wohnlagen weitgehend stabil geblieben.

Für neu errichtete Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) sind die Kaufpreise im Vergleich zu 2011 generell gestiegen, in den guten Wohnlagen stärker als in den mittleren.

Die durchschnittlichen Preise für neuwertige Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) liegen zwischen 1950 €/m² Wohnfläche in mittleren Wohnlagen des Stadtteils Dümpten und 2450 €/m² in guten Wohnlagen der Stadtteile Speldorf, Holthausen und Menden, wobei luxuriös und hochwertig ausgestattete Wohnungen in repräsentativen Gebäuden und bevorzugten Wohnlagen noch deutlich höhere Preise erzielen.

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 Fachmann 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.borisplus.nrw.de zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht. Hier können Bodenrichtwerte und die allgemeinen 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 1050 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 5 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, Marktanpassungsfaktoren)
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigungen für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Erstellen des Grundstücksmarktberichtes

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

Der Obere Gutachterausschuss hat folgende Aufgaben:

- Führung des Bodenrichtwertinformationssystems BORISplus.NRW
- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in NRW
- Festlegung von Auswertestandards für die wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Berechtigten nach § 193 Abs. 1 BauGB, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart worden ist.
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren

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

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

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

Notare und andere Stellen sind nach § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den 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:

- Vorbereitung des Bodenrichtwertbeschlusses
- 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 2012

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

Es sind dies:

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

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

Hinweis:

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

4.1 Anzahl der Kauffälle

Die Anzahl der veräußerten Objekte ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 2% gestiegen.

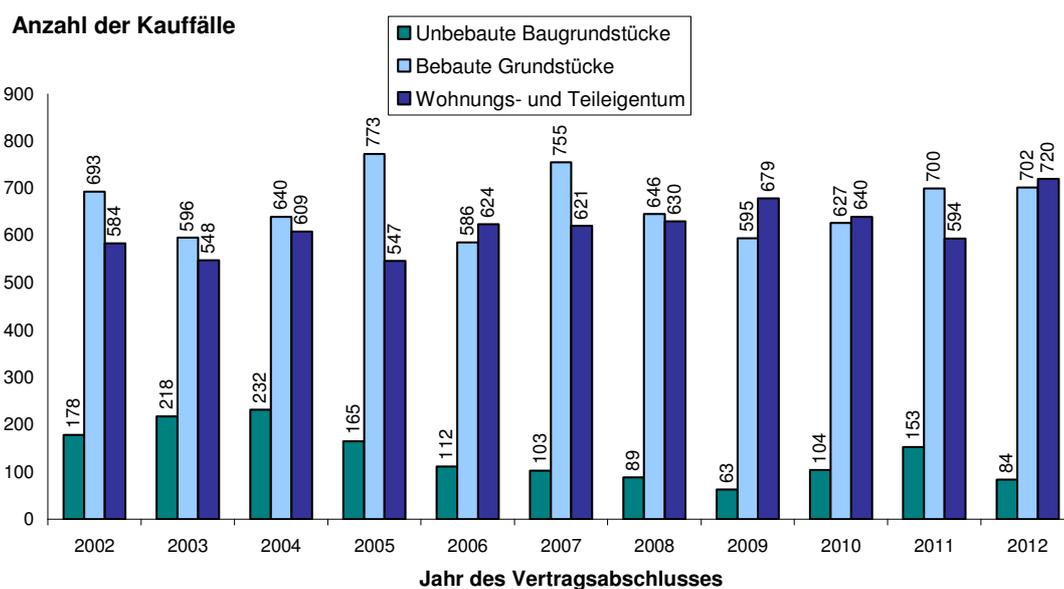
Aus der nachfolgenden Tabelle wird die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte deutlich.

Unbebaute Flächen	2012	2011
Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH / ZFH)	69	135
Grundstücke für Geschosswohnungsbau (MFH)	11	12
Gewerbeflächen (tertiäre Nutzung)	2	4
Gewerbe- und Industrieflächen (Produktion usw.)	2	2
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	10	11
Entwicklungsland (Bauerwartung/Rohbauland)	1	3
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u.ä.)	45	70

Bebaute Objekte

Bebaute Grundstücke EFH und ZFH	511	484
Bebaute Grundstücke MFH	155	164
Bebaute Gewerbeobjekte (Gewerbeanteil > 80%)	20	32
Bebaute sonstige Objekte	16	20
Wohnungseigentum einschl. Wohnungserbaurechte	704	580
Teileigentum	16	14
Gesamtzahl der Objekte	1562	1531

Langfristig zeigt sich folgende Entwicklung:



4.2 Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

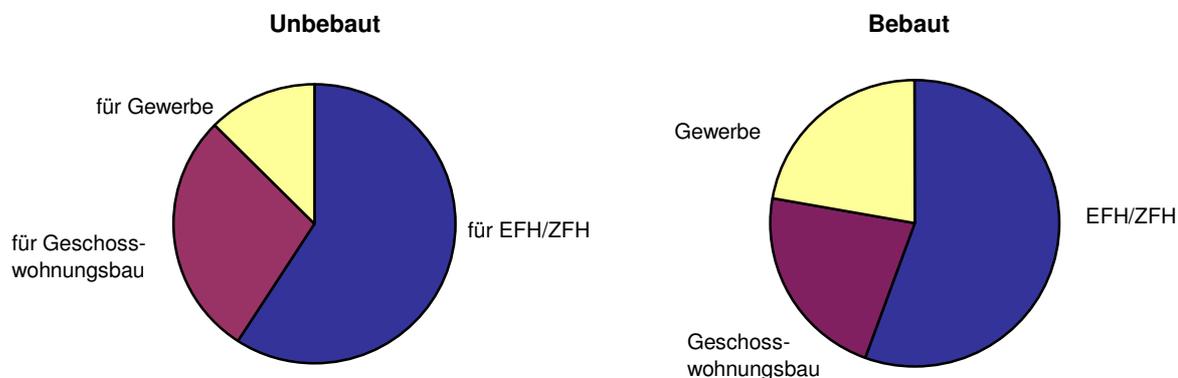
Der Flächenumsatz aus den Kaufverträgen des Berichtsjahres ist gegenüber 2011 um rund 22% gefallen. Die Teilmärkte für Wohnungs- und Teileigentum sind nicht dargestellt, da die anteilige Grundstücksfläche nur eine untergeordnete Rolle spielt.

Unbebaute Flächen	2012 in ha	2011 in ha
Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH / ZFH)	5,14	6,97
Grundstücke für Geschosswohnungsbau (MFH)	2,45	1,72
Gewerbeflächen (tertiäre Nutzung)	0,38	1,97
Gewerbe- und Industrieflächen (Produktion usw.)	0,71	0,30
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	3,40	19,99
Entwicklungsland (Bauerwartung/Rohbauland)	1,48	1,26
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u.ä.)	2,27	4,52

Bebaute Objekte

Bebaute Grundstücke EFH und ZFH	30,19	28,58
Bebaute Grundstücke MFH	12,17	9,94
Bebaute Gewerbeobjekte (Gewerbeanteil > 80%)	12,06	20,05
Bebaute sonstige Objekte	5,53	1,78
Gesamtfläche	75,78	97,08

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



4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz stieg gegenüber dem letzten Berichtsjahr um rd. 15%.

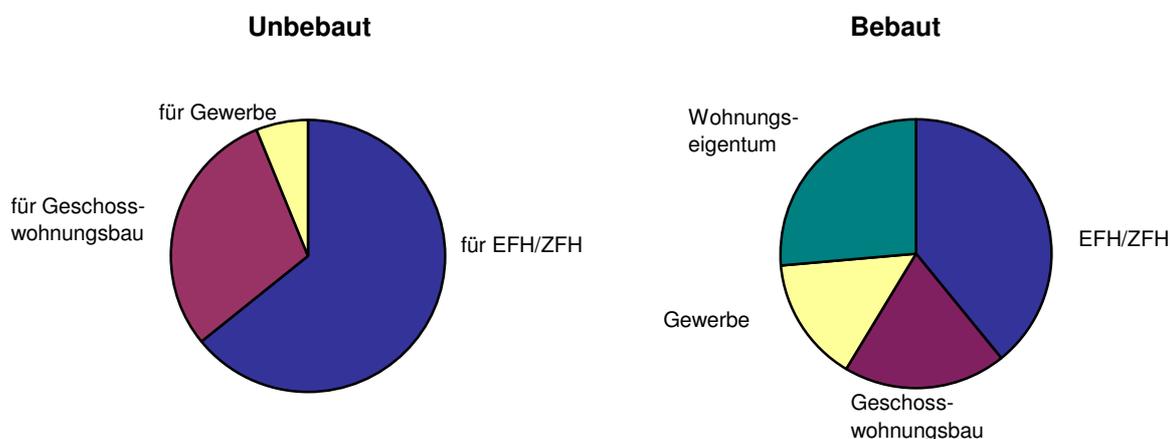
	2012 Mio. €	2011 Mio. €
Unbebaute Flächen		
Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH / ZFH)	10,38	15,08
Grundstücke für Geschosswohnungsbau (MFH)	4,77	6,38
Gewerbeflächen (tertiäre Nutzung)	0,54	1,09
Gewerbe- und Industrieflächen (Produktion usw.)	0,47	0,24
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	0,13	1,40
Entwicklungsland (Bauerwartung/Rohbauland)	1,00	1,40
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u.ä.)	1,17	2,59

Bebaute Objekte

Bebaute Grundstücke EFH und ZFH	135,77	125,61
Bebaute Grundstücke MFH	66,67	47,17
Bebaute Gewerbeobjekte (Gewerbeanteil > 80%)	51,98	41,49
Bebaute sonstige Objekte	1,82	2,61
Wohnungseigentum einschl. Wohnungserbbaurechte	91,51	72,86
Teileigentum	1,58	0,81
Gesamtsumme	367,78	318,73

Umsatzverteilung der Hauptmärkte

(Ein- und Zweifamilienhäuser, Geschosswohnungsbau, Wohnungseigentum und Gewerbe)

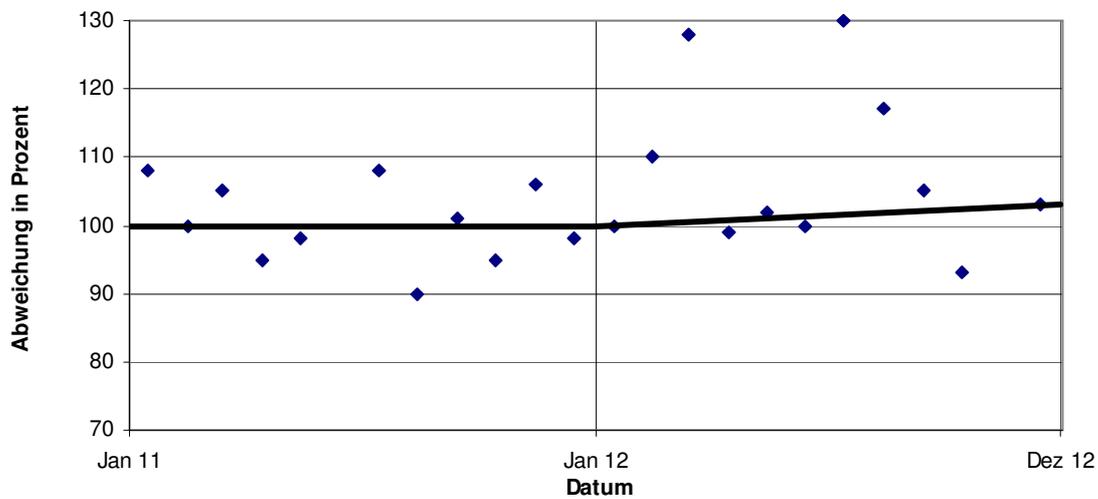


5 Unbebaute Grundstücke

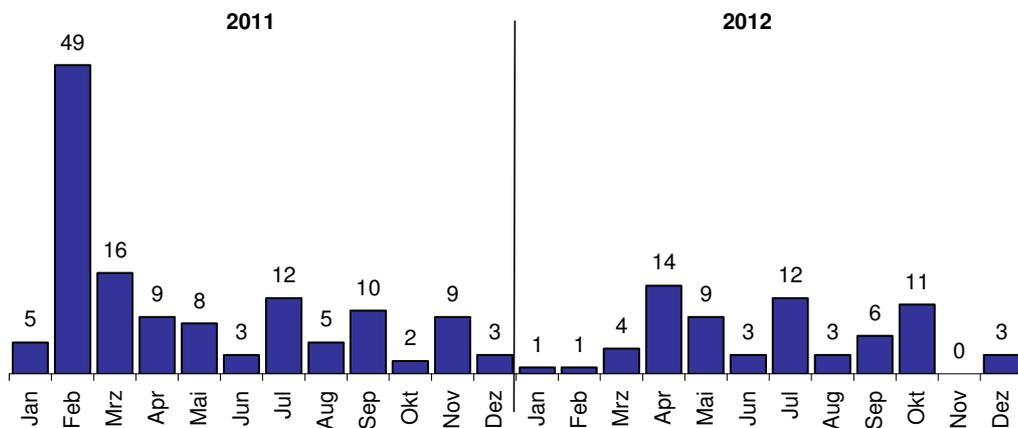
5.1 Individueller Wohnungsbau für Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Berichtszeitraum wurden 45 Verträge über unbebaute Grundstücke für den Bau von 67 Ein- und Zweifamilienhäusern (ohne Erbbaurechte) registriert. Das sind 64 Grundstücke weniger als im Vorjahr. Die Preisentwicklung ist in guten Wohnlagen ansteigend, für das restliche Stadtgebiet nahezu stabil.

**Abweichung der geeigneten Kauffälle vom Bodenrichtwertniveau
Dargestellt als monatliche Mittelwerte (1.1.2012 = 100 %)**



Monatliche Verteilung der verkauften Grundstücke



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

Durchschnittliche Baulandpreise in €/m ²	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (350 m ² - 800 m ²)	380	250	--
Grundstücke für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (250 m ² - 500 m ²)	380	260	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

2012

Anzahl	67	14	26	0	6	18	1	2
Grundstücks- flächen in m ²	48.775	6.640	24.210	0	6.095	11.830	in Bezirk 4	in Bezirk 5
Kaufpreis in 1000 €	9.879	873	3.786	0	1.826	3.394	enthalten	enthalten

2011

Anzahl	131	18	71	2	8	20	4	8
Grundstücks- flächen in m ²	67.731	9.016	29.268	1.313	4.797	11.665	4.013	7.659
Kaufpreis in 1000 €	14.827	1.230	6.947	275	744	3.261	971	1.399

2010

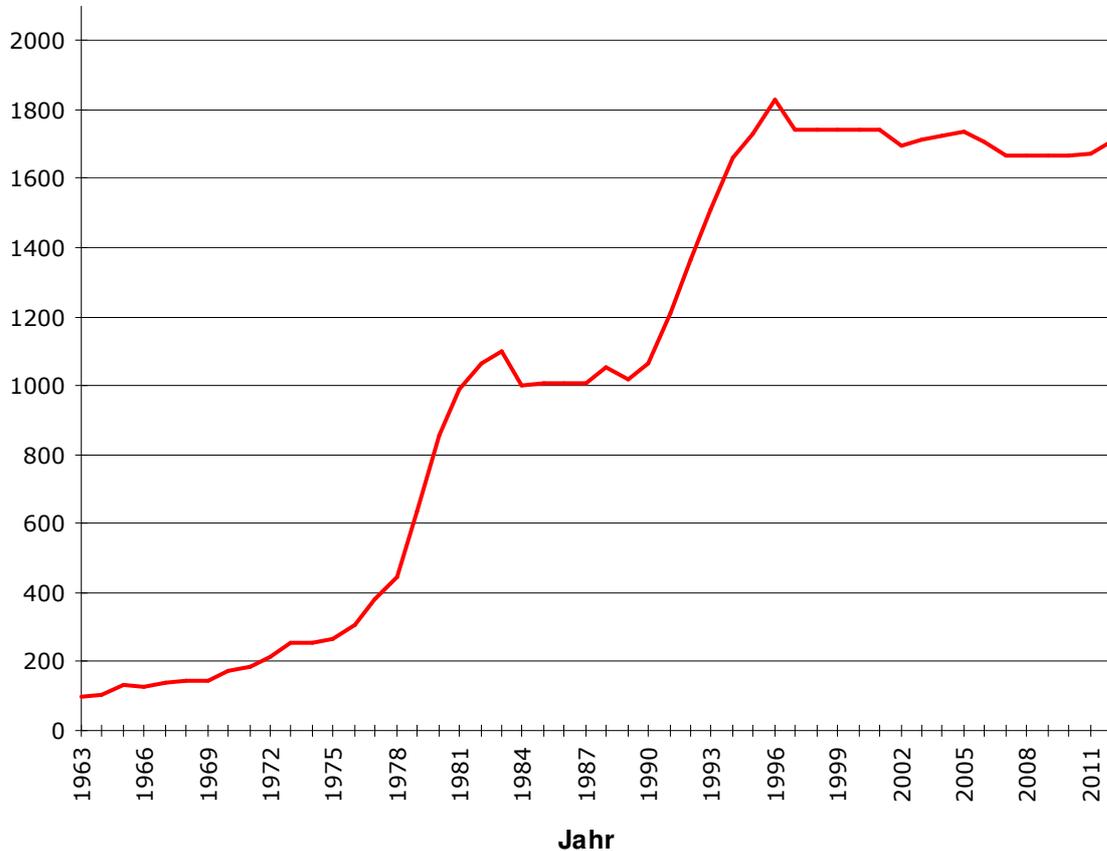
Anzahl	88	42	16	0	4	11	11	4
Grundstücks- flächen in m ²	35.579	12.464	9.307	0	1.950	6.268	3.725	1.865
Kaufpreis in 1000 €	8.423	2.367	2.751	0	499	992	1.293	521

Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke)

(1963 = 100)

Preisniveau 1963 i.M. ca. 15 € / m²

Index

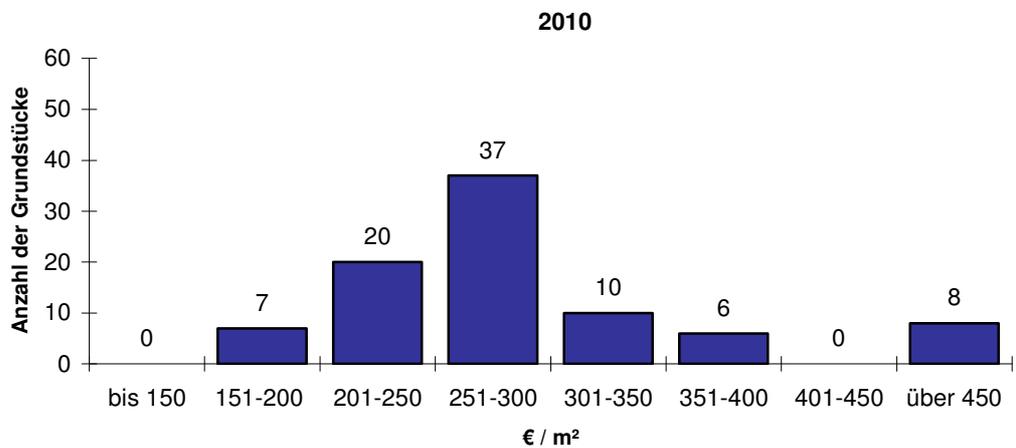
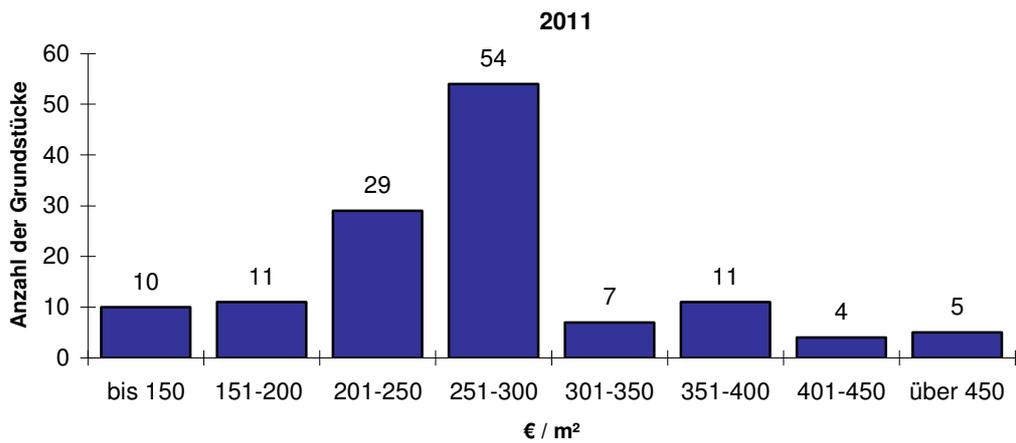
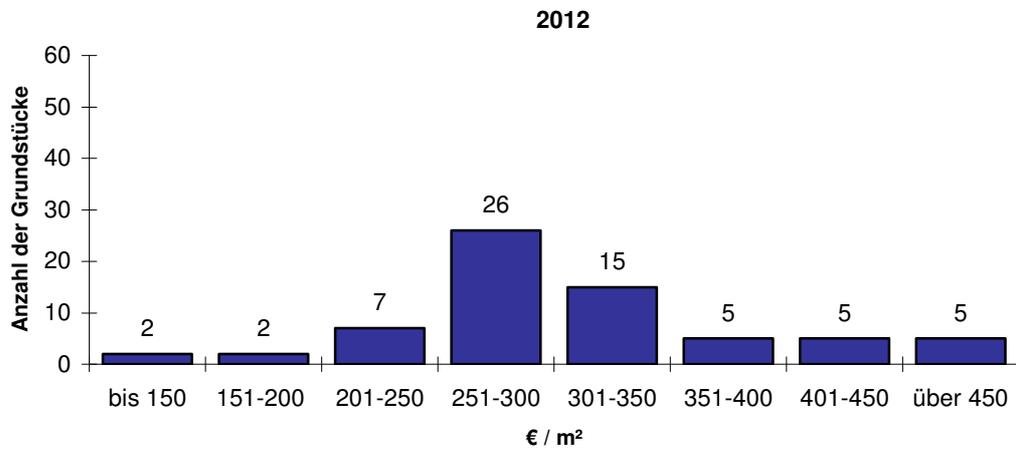


Jahr	Index	Jahr	Index	Jahr	Index	Jahr	Index
1963	100	1976	306	1989	1020	2002	1693
1964	103	1977	381	1990	1064	2003	1712
1965	132	1978	448	1991	1207	2004	1726
1966	129	1979	635	1992	1364	2005	1735
1967	139	1980	858	1993	1511	2006	1707
1968	142	1981	987	1994	1663	2007	1664
1969	142	1982	1065	1995	1730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

Der Index zeigt lediglich die durchschnittliche Preisentwicklung im gesamten Stadtgebiet. Es wurde festgestellt, dass in den guten und bevorzugten Wohnlagen durchweg höhere Preise erzielt werden. In den anderen Wohnlagen des Stadtgebietes waren die Preise relativ stabil.

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

(erschließungsbeitragsfreie Werte, ohne Villengrundstücke)



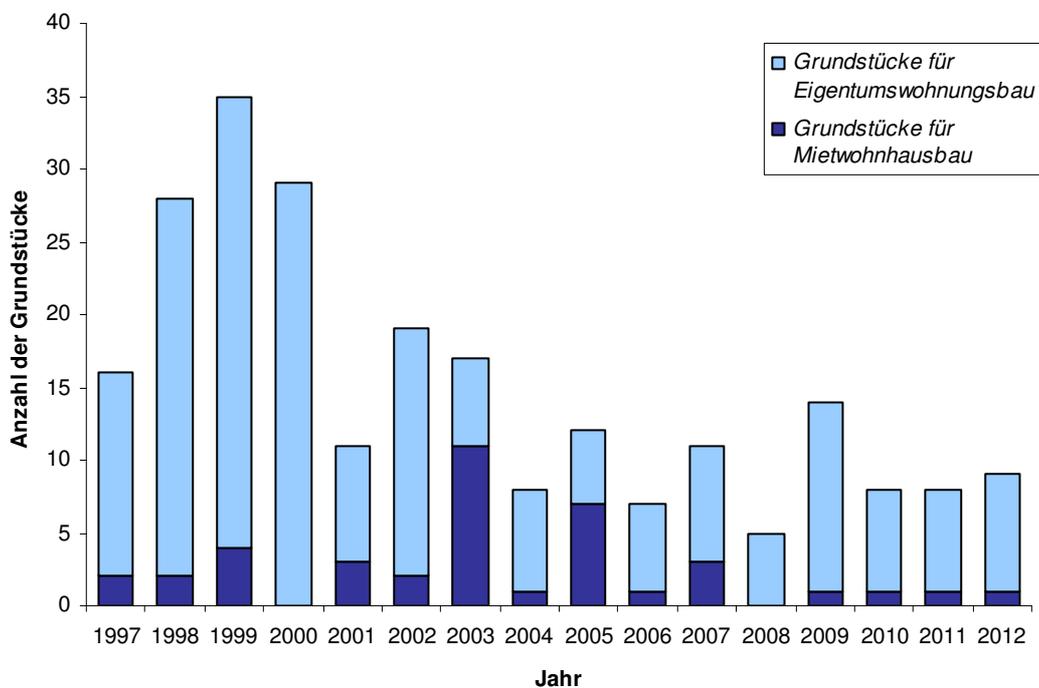
5.2 Geschosswohnungsbau

Die Anzahl der Kauffälle (ohne Erbbaurechte) verbleibt weiter auf niedrigem Niveau. Im Berichtsjahr waren es ebenfalls nur 11 Grundstücke, die nahezu alle für den Eigentumswohnungsbau erworben wurden. Wegen der geringen Anzahl konnte keine allgemeine Preisentwicklung ermittelt werden.

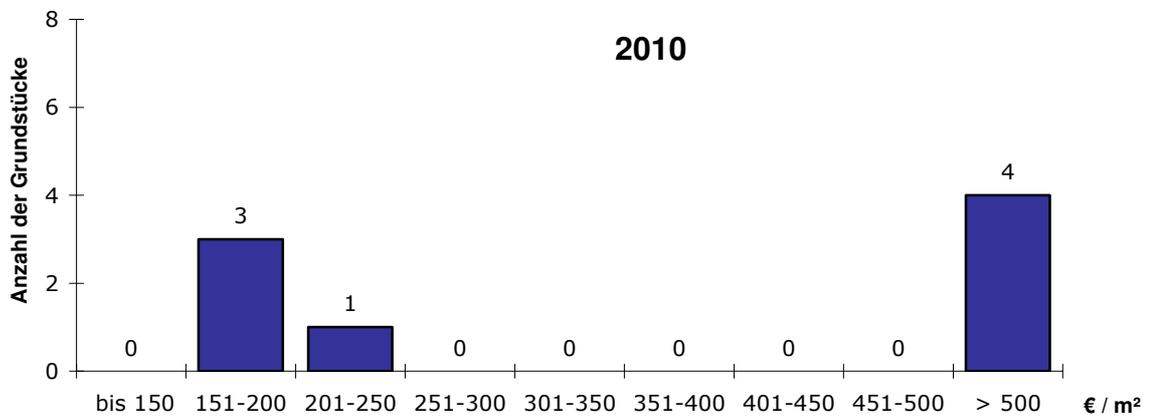
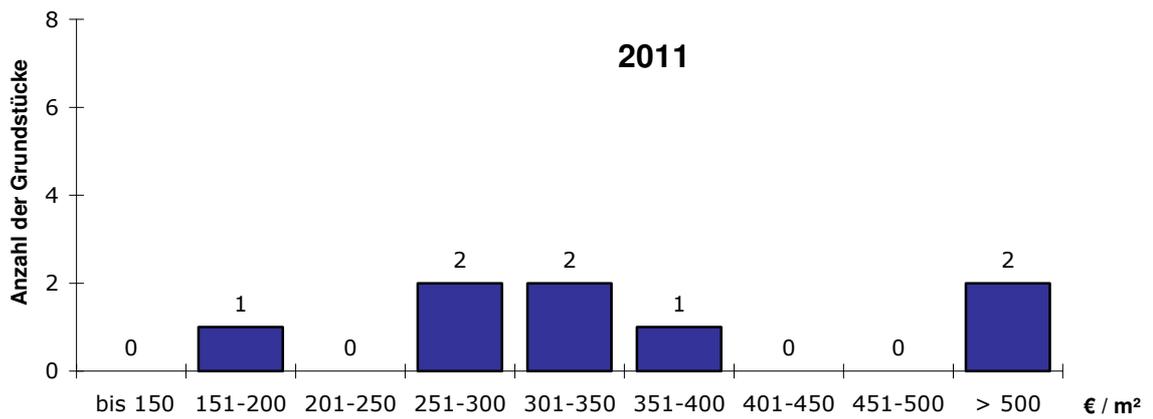
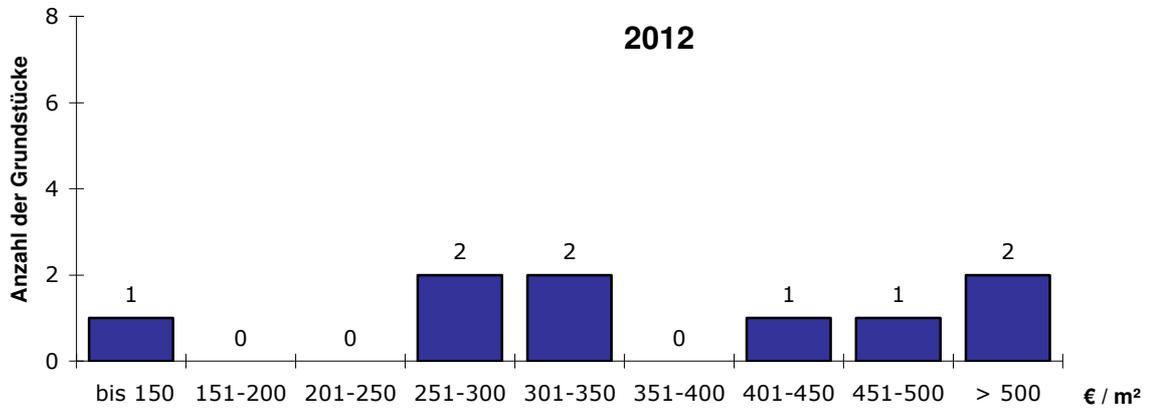
Die folgenden erschließungsbeitragsfreien durchschnittlichen Baulandwerte können für den mehrgeschossigen Wohnungsbau genannt, jedoch nicht zur Bewertung einzelner Grundstücke herangezogen werden. Sie beziehen sich entsprechend der Vorgaben des Oberen Gutachterausschusses auf eine etwa drei- bis fünfgeschossige 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	380	260	200

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 privaten 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	140	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.

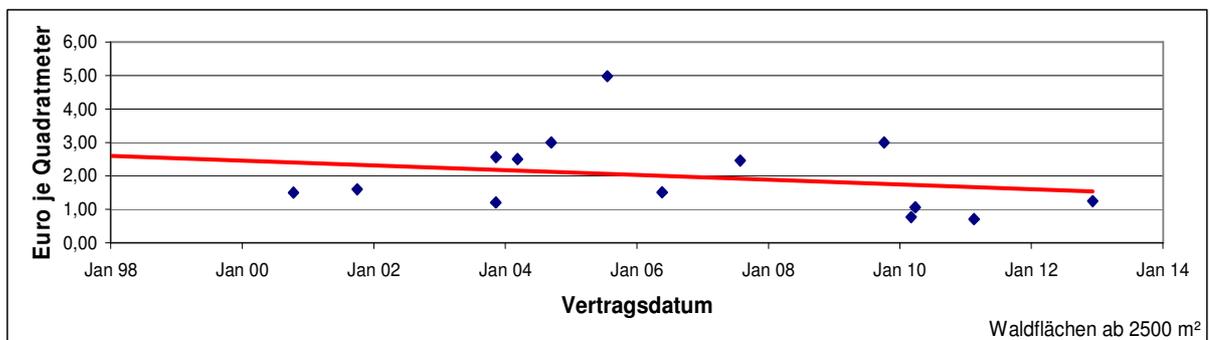
Auch für die Gewerbegebiete und die Innenstadt sind zonale Bodenrichtwerte über BORISplus abrufbar.

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Gartenland

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

Forstwirtschaftliche Flächen

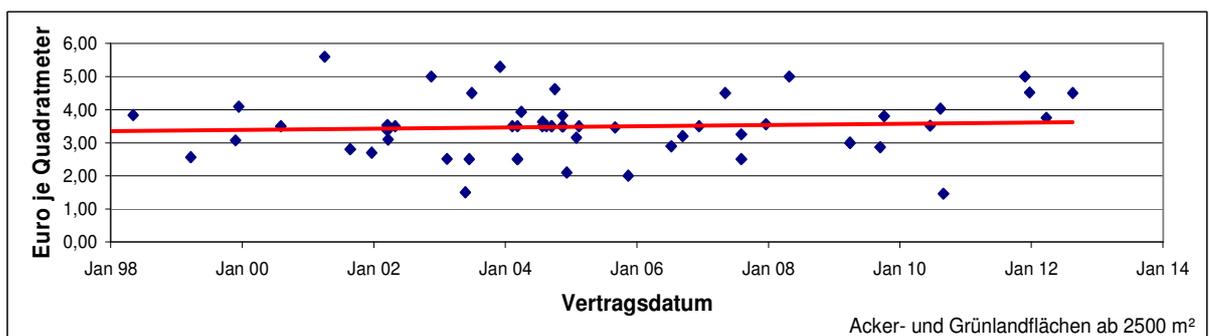
Jahr	Anzahl	Umsatz in m ²	Durchschnittlicher Preis für Flächen ab 2500 m ²
2012	3	7.709	1,90 €/m ² mit Aufwuchs
2011	1	- nicht dargestellt -	
2010	6	26.288	



Ackerland und Grünland

Bei diesem Teilmarkt hat der Gutachterausschuss eine Abhängigkeit des Wertes von der Acker- bzw. Grünlandzahl festgestellt. (Vgl. hierzu Bodenrichtwerte in BORISplus)

Jahr	Anzahl	Umsatz in m ²	Durchschnittlicher Preis für Flächen ab 2500 m ²
2012	7	26.309	3,50 €/m ²
2011	6	60.801	
2010	5	65.678	



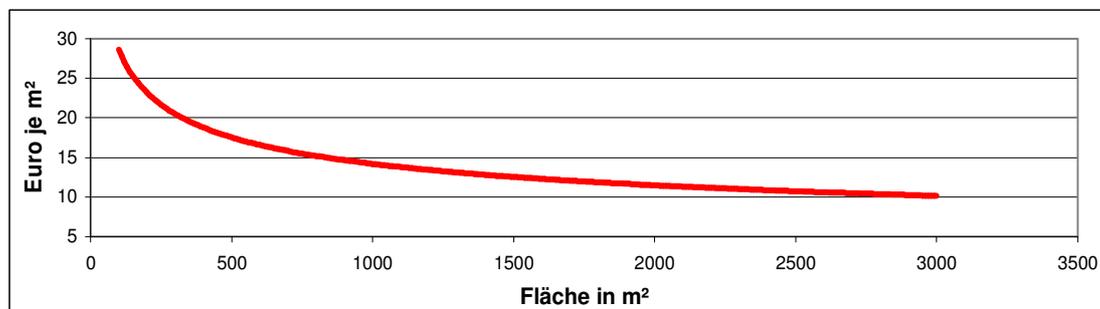
Hausgartenflächen

Nach einer Untersuchung des Gutachterausschusses aus dem Jahre 2010 liegen die Preise für die zum Bauland gehörenden Hinterlandflächen (> Grundstückstiefe des zugehörigen Bodenrichtwertes), die als zusätzliche Hausgartenfläche erworben werden, in den meisten Fällen zwischen 15 und 20 % des zuzuordnenden Bodenrichtwertes. Je nach Größe der zusätzlichen Hausgartenfläche wurde folgendes Wertverhältnis zum nächstgelegenen Bodenrichtwert ermittelt:

Größe der zusätzlichen Hausgartenfläche	bis 100 m ²	bis 250 m ²	bis 500 m ²	bis 750 m ²	bis 1000 m ²	bis 1500 m ²
Gartenlandwert in % des Bodenrichtwertes	30%	20%	15%	12,5%	10%	5%

Selbständiges Gartenland

Der Gutachterausschuss hat im Jahre 2004 die Preise von selbständigen Gartenlandflächen (nicht Gartenland oder Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes) untersucht. Der Durchschnittswert dieser Flächen ist abhängig von der Gartengröße und ist in nachfolgender Grafik dargestellt.



Begünstigtes Agrarland

Der Begriff "Begünstigtes Agrarland" kommt in der neuen ImmoWertV nicht mehr vor.

Deshalb wird der bisher als "Begünstigtes Agrarland" mit einem mittleren Wert von 10 Euro je m² angegebene Wert künftig nicht mehr ausgewiesen. Stattdessen sind die in Frage kommenden Flächen entsprechend ihrer Nutzungsart in den Bodenrichtwerten für Acker- und Grünland miteingefasst. Hierzu sei jedoch besonders auf die zugehörige Fachinformation hingewiesen, in der nachzulesen ist, dass derartige Flächen an Siedlungsrändern teilweise bis zum siebenfachen Bodenrichtwert 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

2012

Anzahl	511	71	112	18	135	104	42	29
Grundstücks- fläche in m ²	301.908	33.830	61.805	8.980	56.487	72.095	44.716	23.995
Kaufpreis in 1000 €	135.766	13.379	33.122	4.957	31.284	27.946	15.388	9.690

2011

Anzahl	478	75	108	20	138	84	43	10
Grundstücks- fläche in m ²	282.376	39.239	67.701	12.218	63.497	52.925	36.697	10.099
Kaufpreis in 1000 €	124.236	14.127	34.820	4.619	29.120	25.782	12.970	2.798

2010

Anzahl	465	89	100	19	107	89	56	5
Grundstücks- fläche in m ²	311.285	41.206	69.932	8.180	61.988	44.561	75.025	10.393
Kaufpreis in 1000 €	118.018	14.794	28.411	4.596	24.755	25.743	18.504	1.215

Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Von den Erwerbern bebauter Objekte werden durch Fragebogen zusätzliche Angaben zum verkauften Gebäude erfragt. Die Antwortquote liegt bei knapp 65 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. Aus den genannten Preisen wurden die Anteile für mitverkauftes Inventar (Einbauküchen u.a.) sowie für Garagen und KFZ-Stellplätze herausgerechnet.

Anzahl, Qualität und Ausstattung der Objekte schwanken von Jahr zu Jahr erheblich. Die in der Tabelle genannten Werte sind nur rein statistisch aus den Kaufpreisen der letzten **drei** Jahre ermittelt und können deshalb **nicht** als teilmärktypisch zur Bewertung einzelner Grundbesitzungen herangezogen werden.

	Baujahr	Anz. der Fälle	Ø Fläche des Grundstücks m ²	Ø Wohnfläche m ²	Ø Preis/m ² Wohnfläche €/m ²	Ø Gesamtkaufpreis €
freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser 350–800 m ² Grundstück dem Alter entsprechender normaler Zustand	Neubau Erstverkauf	0	-	-	-	-
	ab 1975	13	600 450 – 800	200 140 – 330	1.950 1.300 – 2.525	386.000 236.000 – 835.000
	1950-1974	41	600 350 – 800	150 70 – 280	1.725 650 – 2.625	262.000 85.000 – 398.000
	1920-1949	14	550 360 – 800	150 110 – 220	1.900 1.275 – 2.850	278.000 166.000 – 427.000
	bis 1919	11	610 370 – 800	150 70 – 250	1.425 575 – 2.650	193.000 86.000 – 330.000
Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften 250–500 m ² Grundstück dem Alter entsprechender normaler Zustand	Neubau Erstverkauf	70	340 250 – 480	150 120 – 250	2.325 1.400 – 3.000	350.000 253.000 – 489.000
	ab 1975	50	350 250 – 490	150 70 – 220	2000 1.075 – 3.275	294.000 159.000 – 430.000
	1950-1974	60	390 260 – 500	120 70 – 190	1.700 650 – 2.600	207.000 56.000 – 364.000
	bis 1949	39	380 250 – 500	130 60 – 250	1.600 475 – 3.700	191.000 83.000 – 426.000
Reihenmittelhäuser 150-300 m ² Grundstück dem Alter entsprechender normaler Zustand	Neubau Erstverkauf	19	200 160 – 270	150 110 – 240	1.975 1.425 – 2.475	287.000 196.000 – 360.000
	ab 1975	42	210 150 – 290	140 80 – 180	1.750 1.050 – 2.225	235.000 138.000 – 350.000
	1950-1974	34	220 150 – 290	110 60 – 150	1.675 525 – 2.850	173.000 63.000 – 264.000
	bis 1949	18	230 170 – 280	130 80 – 190	1.375 775 – 2.325	172.000 76.000 – 280.000

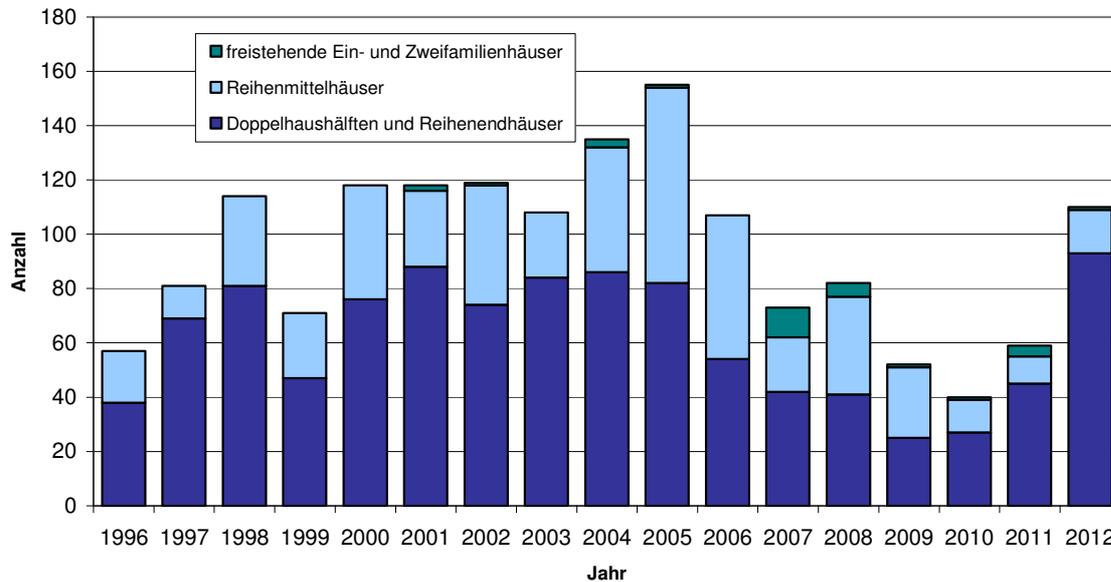
Bemerkung: Aus Datenschutzgründen werden in der Tabelle Spalten nicht gefüllt, wenn es sich bei der Anzahl der Fälle um weniger als zwei handelt.

Neuerstellte, schlüsselfertige Einfamilienhausobjekte

Im Jahre 2012 wurden 110 Objekte veräußert; die Zahl stieg damit um etwa 86 % 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 2010 – 2012).

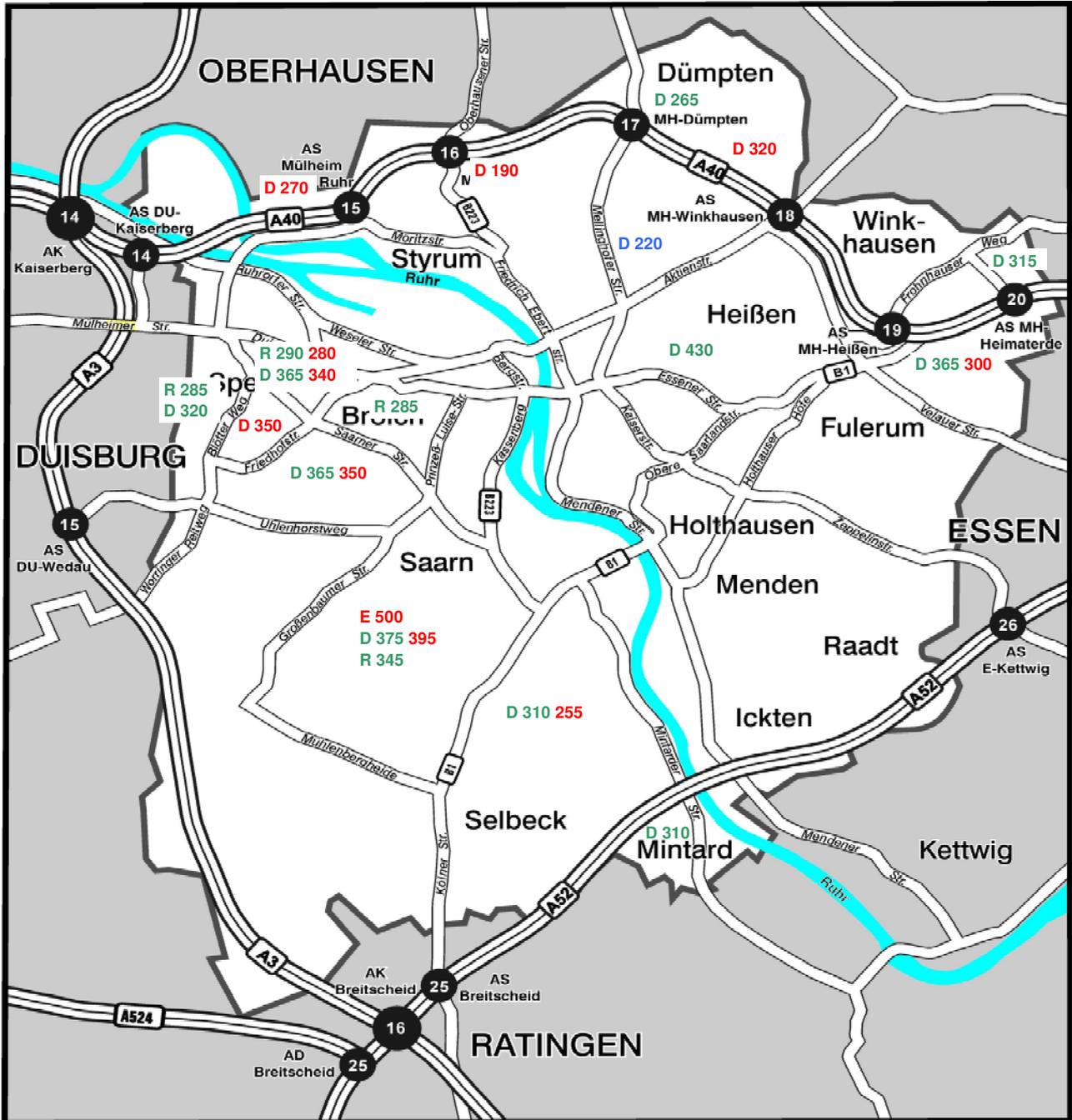
Die nächste Seite gibt einen Überblick über die mittleren Kaufpreise, ihre Lagen und die Vergleichsmöglichkeiten zum Vorjahr.

Häufigkeitsverteilung



**Mittlere Preise schlüsselfertiger Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser
(in 1000 €) ohne Wertanteile für Garagen oder Stellplätze**

Die Werte sind in etwa lagerichtig eingetragen.



E = Werte für freistehende Einfamilienhäuser
D = Werte für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
R = Werte für Reihemittelhäuser

2010

2011

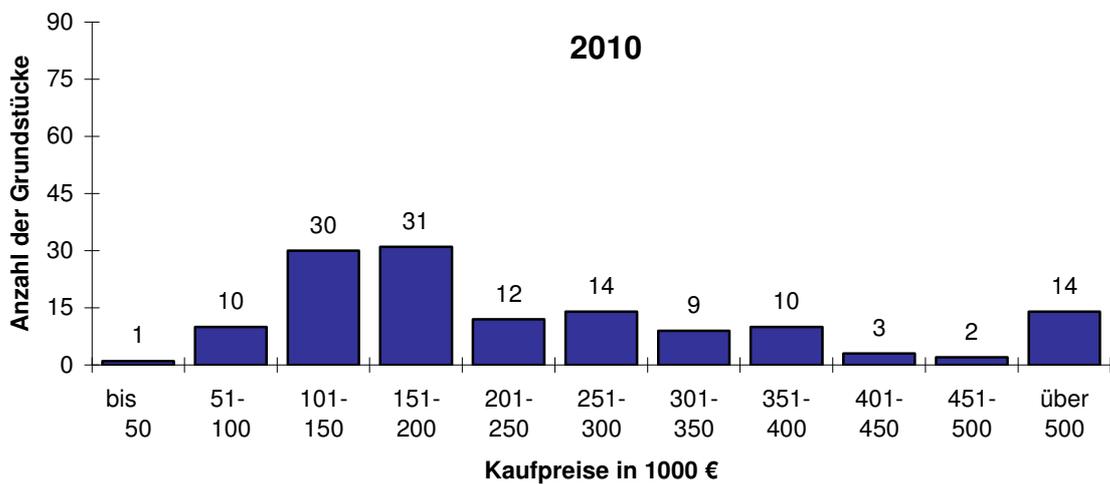
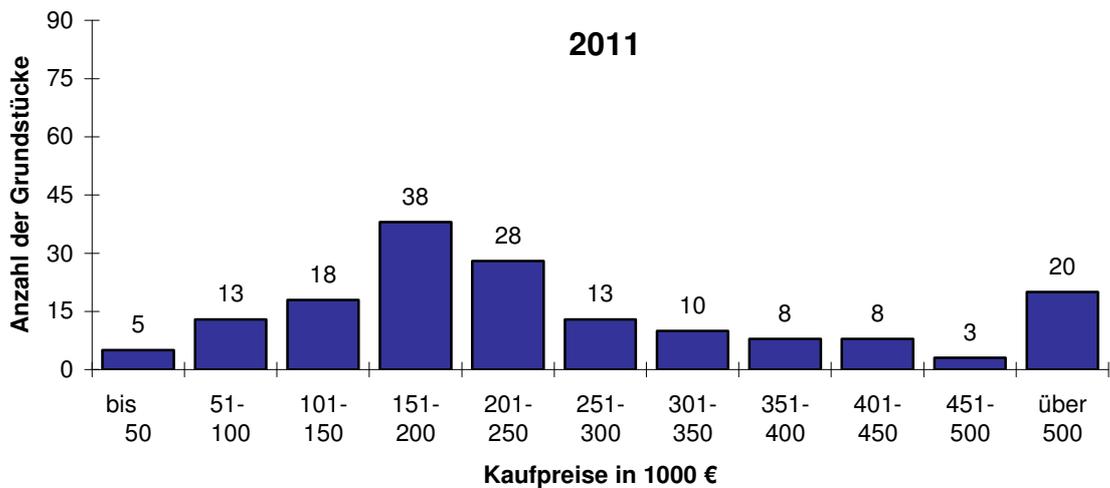
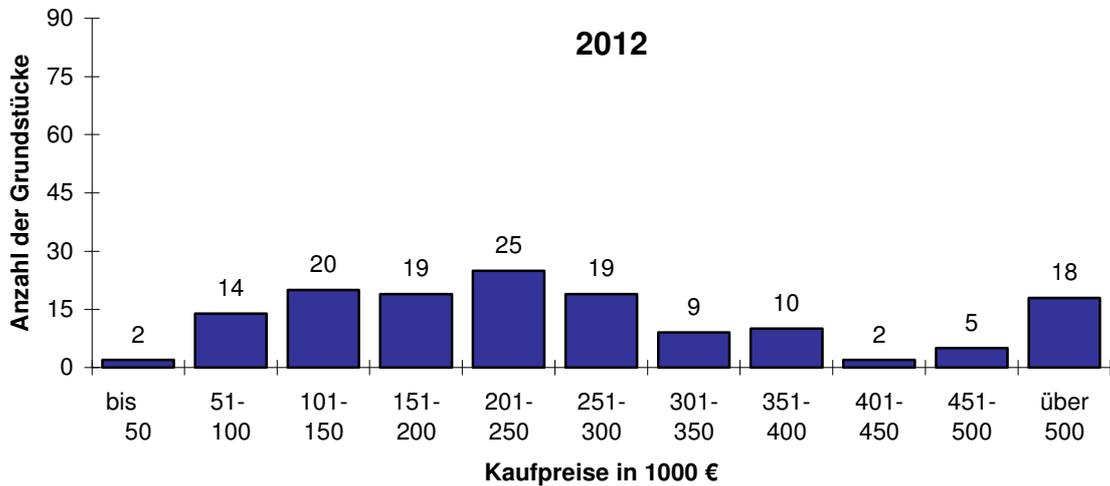
2012

Die Werte aus 2010 sind nur in den Bereichen eingetragen, in denen aktuellere Werte nicht vorhanden sind.

6.2 Mehrfamilienhäuser

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



Umsatz der Mehrfamilienhausgrundstücke 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

2012

Anzahl	155	55	22	37	18	10	13	0
Grundstücks- fläche in m ²	121.741	42.751	14.333	18.529	15.458	7.498	23.172	0
Kaufpreis in 1000 €	66.666	14.936	5.706	15.355	3.807	1.870	24.993	0

2011

Anzahl	164	41	43	41	13	5	21	0
Grundstücks- fläche in m ²	99.415	25.613	30.750	15.584	10.853	3.327	13.288	0
Kaufpreis in 1000 €	47.165	7.640	13.345	14.273	2.682	2.478	6.747	0

2010

Anzahl	136	36	28	41	11	12	8	0
Grundstücks- fläche in m ²	91.312	26.292	14.733	23.011	11.738	10.852	4.686	0
Kaufpreis in 1000 €	37.431	7.001	8.436	11.662	3.746	4.835	1.751	0

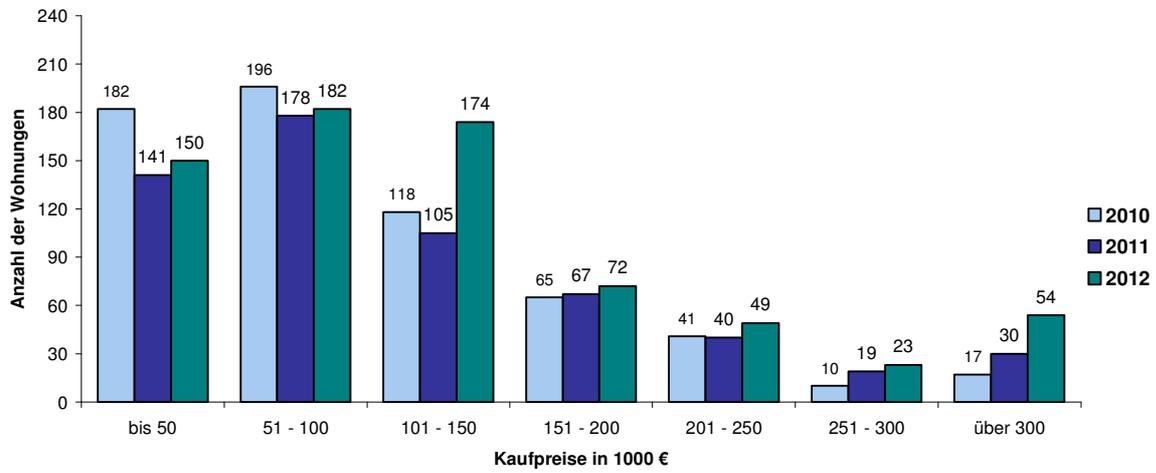
7. Wohnungseigentum

Mehrjähriger Vergleich zu Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Kaufverträgen

Die Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Neubauwohnungen ist auf sehr hohem Niveau. Lediglich in den Jahren 2001 mit 278 und 1999 mit 423 Fällen wurde dieses Niveau übertroffen.

	Abgeschlossenheitsbescheinigungen des Bauordnungsamtes		Verkaufte Wohnungen	
	Neubauwohnungen	umgewandelte Mietwohnungen	Anzahl	Umsatz (in Mio. €)
2012				
1.Quartal	194	57		
2.Quartal	21	15		
3.Quartal	47	16		
4.Quartal	14	6		
insgesamt	276	94	704	91,509
2011				
1.Quartal	45	21		
2.Quartal	3	18		
3.Quartal	21	13		
4.Quartal	78	15		
insgesamt	147	67	580	72,859
2010				
1.Quartal	10	17		
2.Quartal	7	24		
3.Quartal	3	18		
4.Quartal	6	37		
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
2005 insgesamt	99	713	542	56,794
2004 insgesamt	112	186	595	61,278
2003 insgesamt	130	221	527	66,266
2002 insgesamt	158	238	564	75,524
2001 insgesamt	278	201	572	68,606

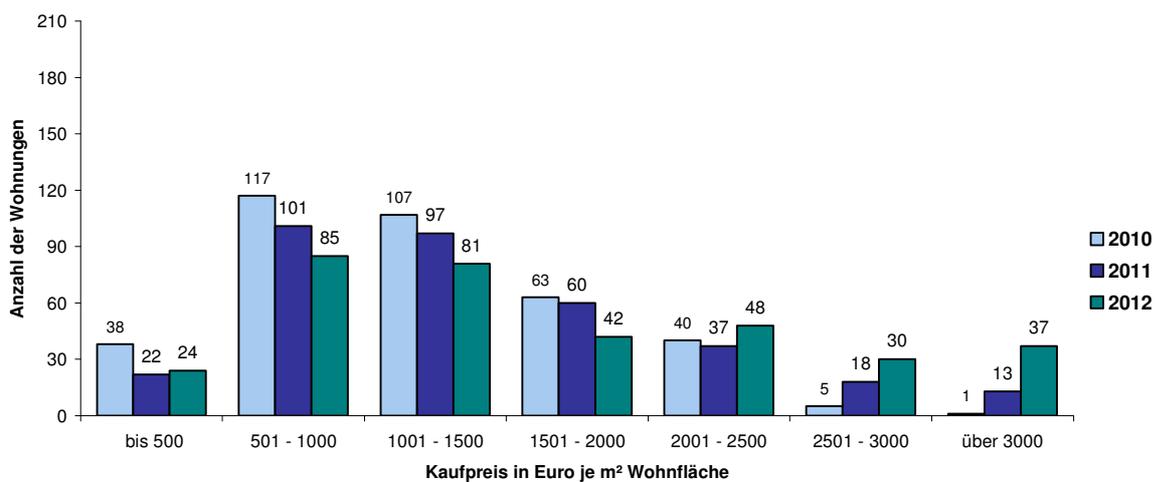
Häufigkeit aller aufgetretenen Wohnungspreise (Wohnungseigentum)



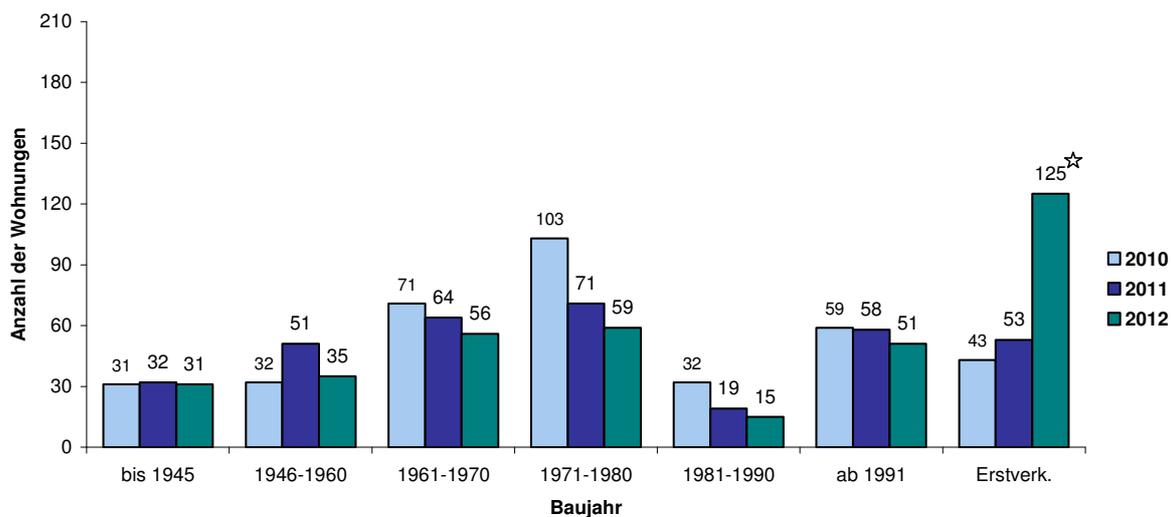
Häufigkeit der auswertbaren Kauffälle (Wohnungseigentum)

(ausgewertet : 2010 = 59%, 2011 = 60%, 2012 = 53%)

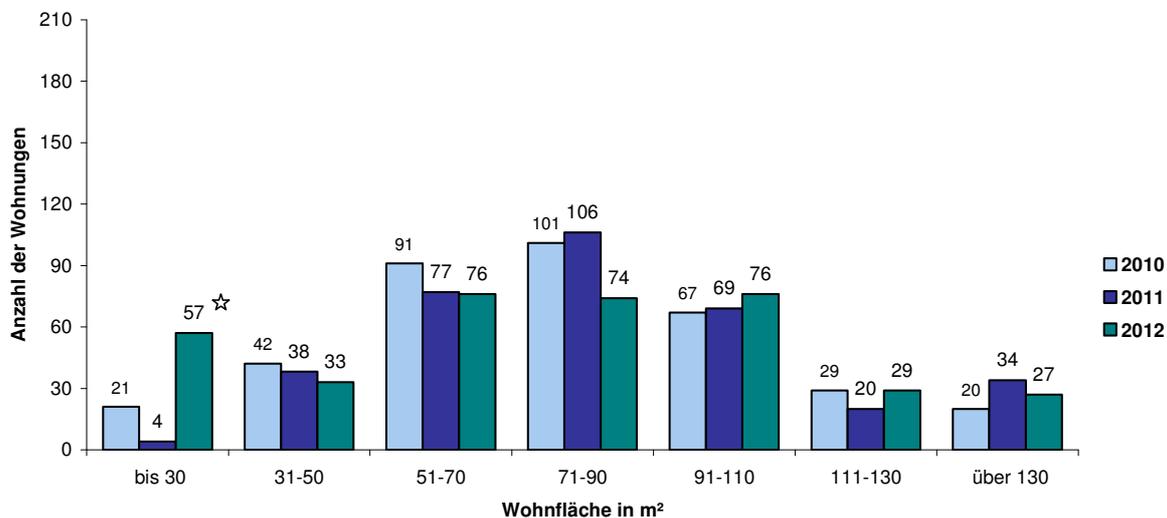
Verteilung nach Kaufpreis in € je m² Wohnfläche



Verteilung nach Gebäudealter



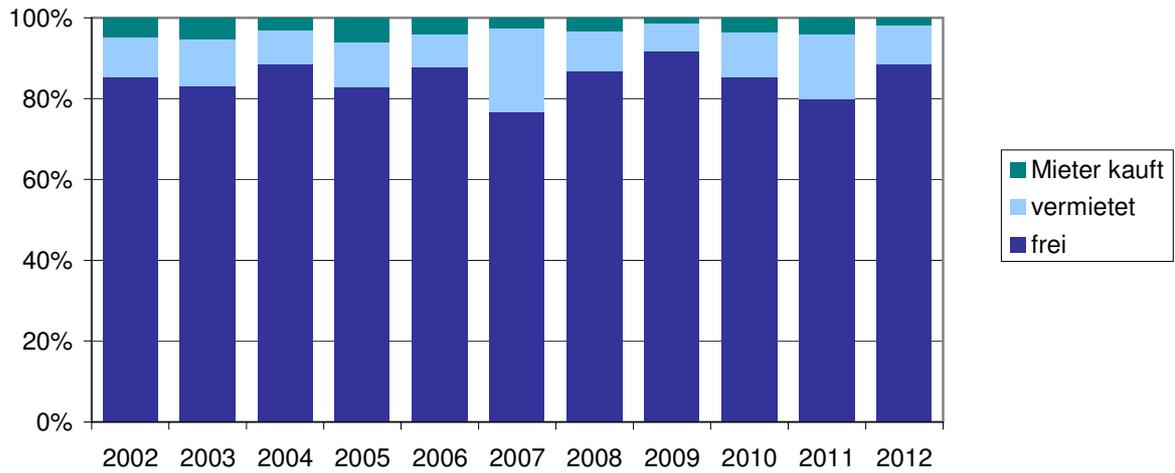
Verteilung nach Wohnungsgröße



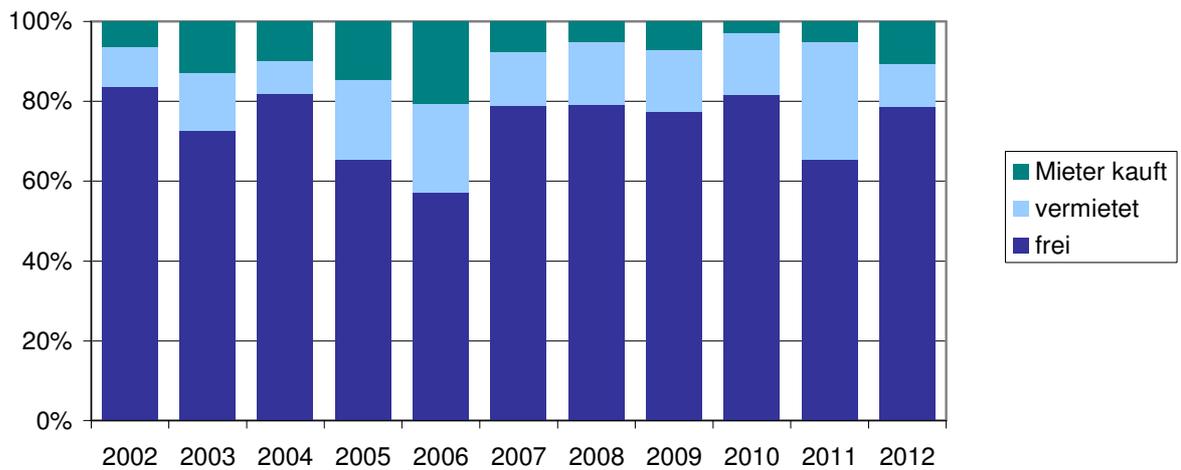
*Der Anstieg der kleinen Wohnungen / Apartments ist auch auf eine Neubaumaßnahme mit Pflegeapartments zurückzuführen.

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 m ² Wohnfläche, in Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen, ohne Kfz-Stellplatzanteil. Die Preise beinhalten auch den Bodenwertanteil und die mitgenutzten Teile des Gemeinschaftseigentums.								Stand Januar 2013
Bezirke		Wohn- Lagen	Baujahre (Weiterverkäufe und Umwandlungen)					Erst- verkäufe Neubau
			bis 1945 mod.	1946 bis 1959	1960 bis 1974	1975 bis 1989	1990 bis 2005	
1	Styrum	mittel	1025	875	975	1100	1300*	-----
	Dümpten und nördl. der Aktienstraße	mittel	1050	925	1025	1175	1450	1950
2	Speldorf, Broich	gut	1225	1100	1150	1325	1800	2450
		mittel	1075	925	1025	1200	1550	2100
3	Mülheim- Mitte	gut	1200*	1100*	1225	1375*	1800*	2350
		mittel	1100	875	975	1125	1525	2050*
4	Heißen Fulerum Winkhausen	gut	1200*	1050	1200	1425	1750*	2250
		mittel	1100*	925	1000	1225	1675	2075
5	Saarn	gut	1225*	1100	1300	1525	1850	2300
		mittel	1125*	1025*	1225	1400	1575	2075*
6	Holthausen Menden Raadt	gut	1400	1100*	1300	1525	1875	2450
		mittel	Aus diesem Bereich liegen nicht genügend Kaufpreise vor.					
7	Selbeck Mintard	gesamt	Aus diesem Bereich liegen nicht genügend Kaufpreise vor.					
<p>Hinweis: Das vorhandene Kaufpreismaterial weist Schwankungen auf, die insbesondere auf unterschiedlichen Wohnungsausstattungen und –größen, differierendem Wohnumfeld sowie sonstigen Besonderheiten beruhen. Wohnungserbbaurechte sind in der Tabelle nicht enthalten.</p>								
<p>Wohnlagen: Die vom Gutachterausschuss vorgenommenen Wohnlageneinstufungen können über die Bodenrichtwerte unter www.borisplus.nrw.de eingesehen werden. Gute Wohnlagen = Lagebeurteilungen 17 - 33, mittlere Wohnlagen = Lagebeurteilungen 37 - 50</p>								
Durchschnittliche Kaufpreise für Kfz-Stellplätze und Garagen			Art der Kfz. - Anlage				neu	gebraucht
			Einstellplatz in Tief - oder Sammelgarage				14.000 €	8.000 €
			Einzelgarage				10.000 €	7.000 €
			Außenstellplatz				3.500 €	

*Wegen fehlender bzw. geringer Kaufpreisanzahl wurden diese Tabellenfelder sachverständig geschätzt.

In der Tabelle sind sehr hochwertig ausgestattete Neubauwohnungen in repräsentativen Gebäuden und/oder bevorzugten Wohnlagen nicht enthalten. Diese Objekte zeichnen sich z.B. aus durch eine zweigeschossige Bauweise mit Fahrstuhl, häufig mit Staffelgeschossen (Penthousewohnungen), großzügige Terrassen, Dachterrassen und Balkone, Wohnflächen oftmals größer als 150 m² und repräsentativer Grundrissgestaltung. Die Preise für diese Objekte liegen in der Regel bei 3000 bis 4000 Euro pro m² Wohnfläche. Weitere Informationen hierzu finden Sie auf Seite 32, untere Grafik.

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 Baugesetzbuch). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 15. Februar jedes Jahres bezogen auf den Stichtag 01. Januar ermittelt und anschließend veröffentlicht. 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 für Bauland

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind. Verträge, die auf ungewöhnlichen oder persönlichen 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, rechteckig geschnittenes und erschließungsbeitragsfreies Grundstück mit normaler, gebietstypischer Frontbreite.

Die Handhabung der zonalen Bodenrichtwerte und die dazugehörigen 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.borisplus.nrw.de.

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

8.4 Die Handhabung des Internetportals BORISplus

Über das Internetportal www.borisplus.nrw.de werden schon seit Jahren NRW-weit die Bodenrichtwerte und die Grundstücksmarktberichte veröffentlicht und zum kostenpflichtigen Herunterladen bereitgehalten. In den letzten Jahren wurden weitere Angebote hinzugefügt. So werden für das Mülheimer Stadtgebiet zur Zeit auch ca. 1050 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.

Handhabung:

1. Aufruf der Internetseite www.borisplus.nrw.de, die Startseite mit den Nutzungsbedingungen.

2. Mit Druck auf die Schaltfläche „Nutzungsbedingungen akzeptieren und Anwendung starten“ kommen Sie zur Hauptnavigation mit einigen Erläuterungen.

3. Im Auswahlkasten (links im Bild) können Sie nun Ihre Produktauswahl treffen. Für Mülheim an der Ruhr sind zur Zeit folgende Auswahlen möglich:

- 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)

- Bodenrichtwert*
Sie führt zur NRW-weiten Bodenrichtwertmaske, in der nun die Gemeinde ausgewählt werden muss. Danach kann über Straße und Hausnummer oder über die Pfeile am Bildrand der Bodenrichtwert gesucht werden. Dabei können zur besseren Übersicht verschiedene Bodenrichtwertarten ausgenommen werden. Ein Klick auf die Zahl des Bodenrichtwertes führt zu einem weiteren Fenster, in dem die Merkmale des Bodenrichtwertes aufgelistet sind. Aus diesem Fenster lässt sich auch die artspezifische Fachinformation zur Benutzung der Bodenrichtwerte im Bewertungsfall aufrufen.
- Bodenwertübersicht
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.
- Grundstücksmarktbericht*
Sie führt zum hier vorliegenden Grundstücksmarktbericht der ausgewählten Gemeinde. In der kostenfreien Einsicht fehlt das Kapitel 9 mit den zur Wertableitung erforderlichen Daten.
- Grundstücksmarktbericht NRW*
Sie führt zum NRW-weiten Grundstücksmarktbericht, in dem die wesentlichen Daten der Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse zusammengestellt sind.
- Immobilienpreisübersicht*
Diese Übersicht wird automatisch in BORISplus erzeugt. Aufgrund von Vorgaben bei der Wertzusammenstellung spiegeln die dort aufgeführten Werte nicht den tatsächlichen Mülheimer Immobilienmarkt wider.

Die Auswahl „Immobilienrichtwert“ steht für das Stadtgebiet Mülheim an der Ruhr noch nicht zur Verfügung.

Bei den mit * gekennzeichneten Auswahlen sind amtliche Ausdrücke im PDF-Format zum Herunterladen generiert. Diese sind teilweise kostenpflichtig. Der Preis wird jeweils auf der Seite genannt. Eine Anmeldung an das System BORISplus ist hierfür erforderlich und wird abgefragt.

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, Frau Landsberg, Tel. 0211 – 147 4481, karin.landsberg@bezreg-koeln.nrw.de.

9. Erforderliche Daten

9.1 Umrechnungskoeffizienten

9.1.1 Abhängigkeit der Bodenwerte vom Maß der baulichen Nutzung

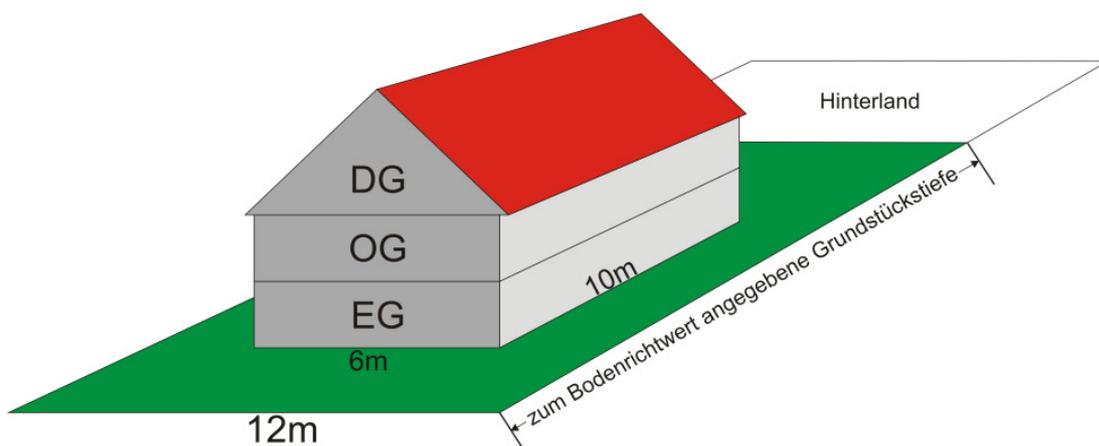
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

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 11.02.2011) 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 700m².

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 pauschal 75%, ggf. Dachform beachten
	zusammen 165 m ²

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. Für diese Grundstücksart konnten keine spezifischen Mülheimer Faktoren ermittelt werden, weil 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																									
		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	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	0,74	0,73	0,72	0,71	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	0,76	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	0,79	0,78	0,77	0,76
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	0,81	0,80	0,79
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	1,09	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	0,88
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

9.1.2 Kleinstgrundstücksfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser bis 250 m² Grundstücksgröße

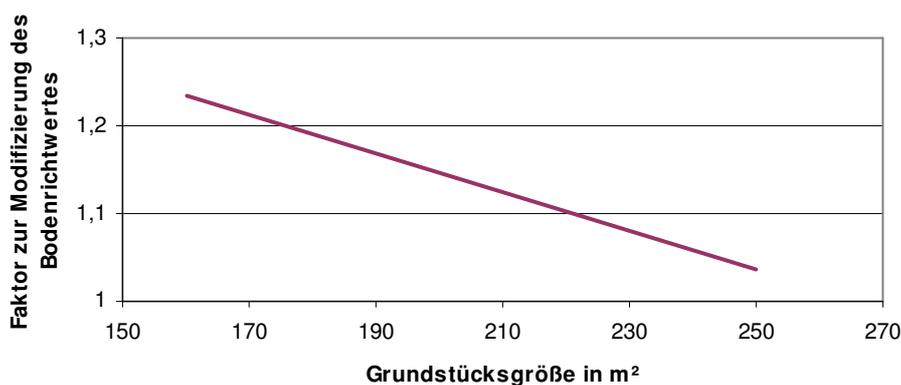
Der Gutachterausschuss hatte im Jahre 1992 erstmals die Kaufpreisabweichung von Kleinstgrundstücken mit Grundstücksflächen unter 280 m² zum Preisniveau des zugehörigen Bodenrichtwertes untersucht.

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 :

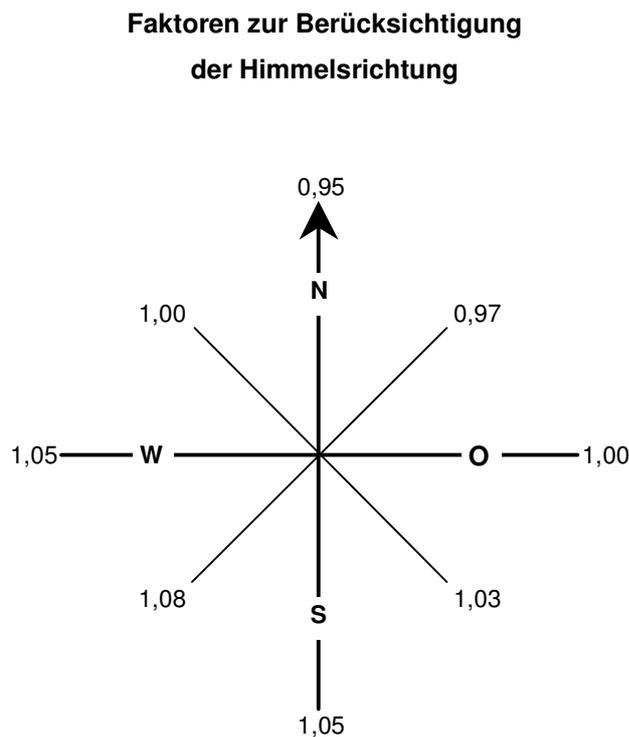
Grundstücksgröße in m ²	250	240	230	220	210	200	190	180	170	160	150
Zuschlagsfaktor	1,04	1,06	1,08	1,10	1,12	1,15	1,17	1,19	1,21	1,23	1,25

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.

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

$$260 \text{ € / m}^2 \times (1,06 \times 1,1 \times 1,08 = 1,26) = \underline{\underline{328 \text{ € / m}^2}}$$

9.2 Liegenschaftszinssätze für Ertragswertobjekte

Um die direkte Vergleichbarkeit der Liegenschaftszinssätze der Gutachterausschüsse in NRW zu gewährleisten, werden sie ab dem Jahr 2005 nach einem landeseinheitlichen Verfahren jeweils aus den zur Auswertung geeigneten Kauffällen der vorangegangenen (in der Regel 2) Jahre ermittelt und veröffentlicht. Dem hierzu verwendeten Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW) liegen die folgenden Eckwerte zugrunde:

- Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt mit der umgestellten Formel für das Ertragswertverfahren nach der Wertermittlungsverordnung.
- Die erste Näherung wird berechnet aus $\text{Reinertrag} / \text{Kaufpreis} \times 100$. Die weitere Berechnung erfolgt iterativ solange, bis das Ergebnis in der zweiten Nachkommastelle stabil ist.
- Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, werden ausgeschlossen.
- Die Nachhaltigkeit der von den Erwerbern erfragten Mieten werden durch den örtlichen Mietspiegel für Wohnraum bzw. durch den Mietspiegel für Gewerbe der Grundstücksbörse-Ruhr e.V. überprüft.
- Die Bewirtschaftungskosten richten sich nach der Zweiten Berechnungsverordnung bzw. für Gewerbe nach der Anlage 2 des AGVGA-NRW-Modells.
- Die Gesamtnutzungsdauer der Gebäude wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Mülheim an der Ruhr wie folgt veranschlagt:
 - Dreifamilienhäuser in der Regel 80 Jahre
 - Mehrfamilienhäuser (mit bis zu 20% Gewerbeanteil vom Rohertrag) 80 Jahre
 - Gemischt genutzte Gebäude (Gewerbeanteil über 20 % vom Rohertrag) 70 Jahre
 - Rein gewerblich genutzte Gebäude je nach Bauart und Nutzung 50–70 Jahre.
- Objekte mit einer Restnutzungsdauer (RND) unter 25 Jahren bleiben unberücksichtigt.
- Modernisierungen werden nach der Anl. 1 des AGVGA-NRW- Modells berücksichtigt.
- Wichtige Kennzahlen der Stichprobe und ihre Standardabweichungen werden mit den rein rechnerisch ermittelten Liegenschaftszinssätzen veröffentlicht.

Die für Mülheim an der Ruhr ermittelten Liegenschaftszinssätze können der folgenden Tabelle entnommen werden:

Liegenschaftszinssätze 2012

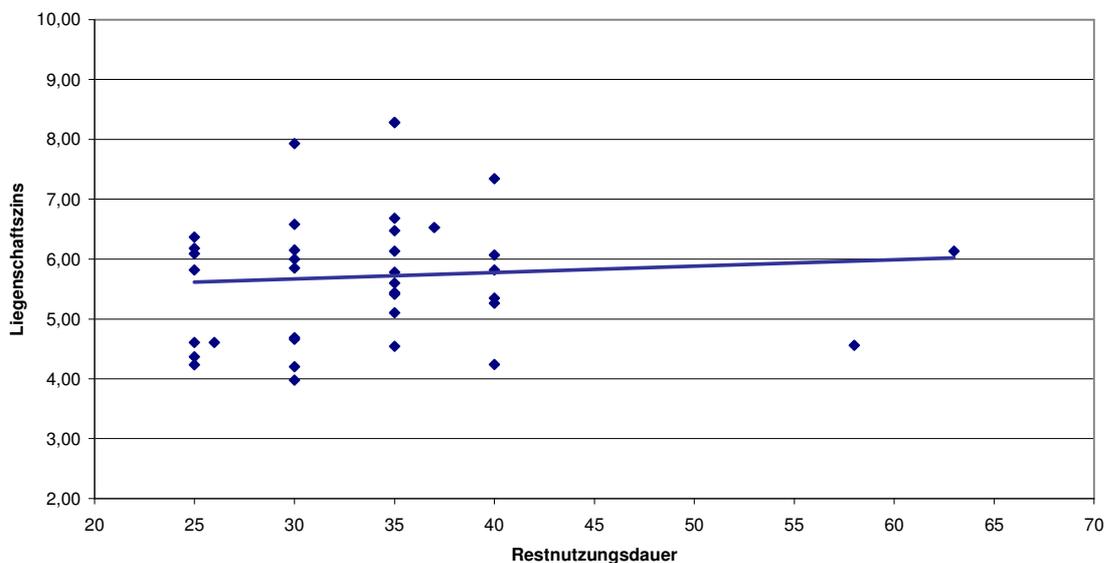
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle aus	Kennzahlen			
			(Mittelwert und Standardabweichung)			
			durchschn. Größe in m ² NF	durchschn. Kaufpreis in €/m ² NF	durchschn. Miete in €/m ² NF	durchschn. RND in Jahren
Dreifamilienhäuser	3,9	17	223	1004	5,4	31
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,1</i>	2010 - 2012	<i>+/- 42</i>	<i>+/- 306</i>	<i>+/- 0,6</i>	<i>+/- 7</i>
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis zu 20% des Rohertrages)	5,7	39	431	766	5,4	33
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,1</i>	2010 - 2012	<i>+/- 225</i>	<i>+/- 207</i>	<i>+/- 1</i>	<i>+/- 8</i>
Gemischt genutzte Gebäude	6,6	15	752	858	6,7	32
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1,2</i>	2010 - 2012	<i>+/- 515</i>	<i>+/- 278</i>	<i>+/- 1,7</i>	<i>+/- 6</i>
Geschäfts- und Bürogebäude	5,8	3	3233	1831	10,4	46
<i>Standardabweichung</i>	<i>+/- 1</i>	2010 - 2012	<i>+/- 3874</i>	<i>+/- 1011</i>	<i>+/- 3,5</i>	<i>+/- 7</i>

Die aus den Jahren 2010 bis 2012 vorliegenden Verkäufe für Gewerbe und Industrie waren nicht für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen geeignet. Zur Orientierung können ggf. Werte aus Nachbargemeinden dienen, soweit sie ermittelt und veröffentlicht wurden. Fundstellen sind evtl. die örtlichen Grundstücksmarktberichte oder der ebenfalls in BORISplus.nrw veröffentlichte Grundstücksmarktbericht des Landes NRW.

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 neben dem Mittelwert – vereinfacht ausgedrückt – die Streuung an, innerhalb derer die höchste Wahrscheinlichkeit für Einzelwerte der Stichprobe besteht. Sie bezeichnet keine Spanne der jeweiligen Werte.

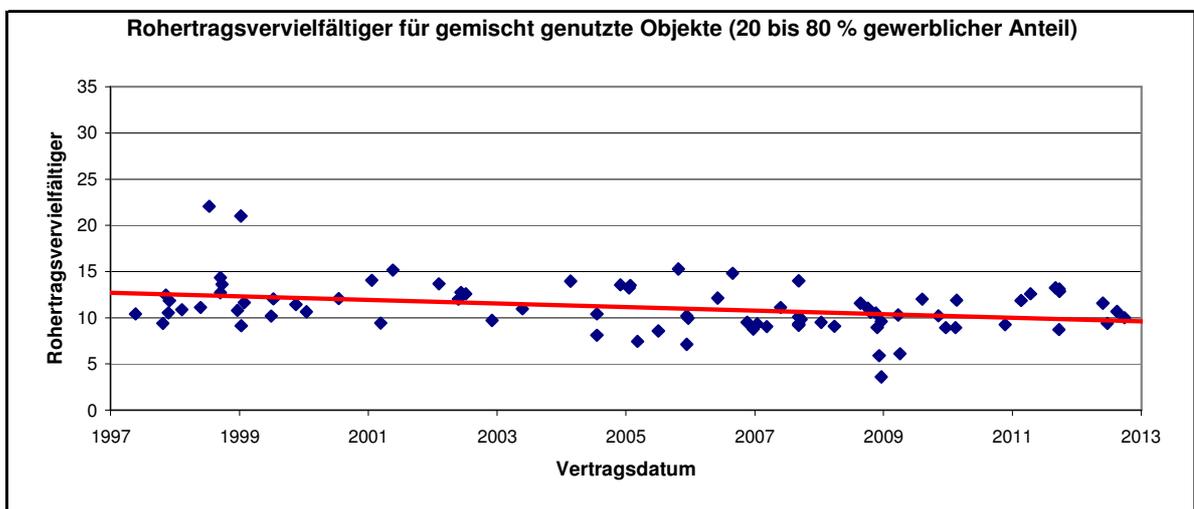
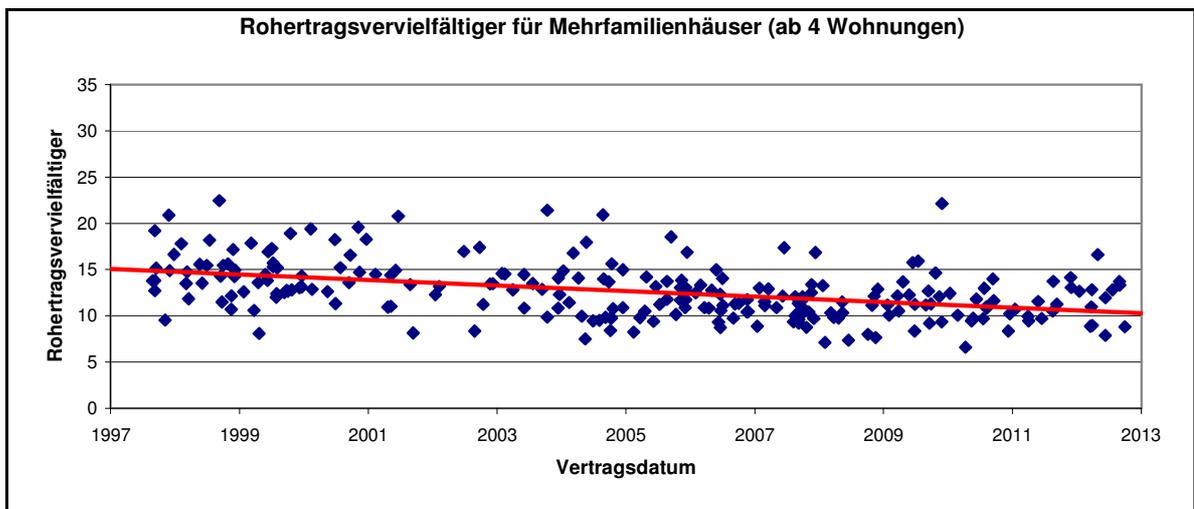
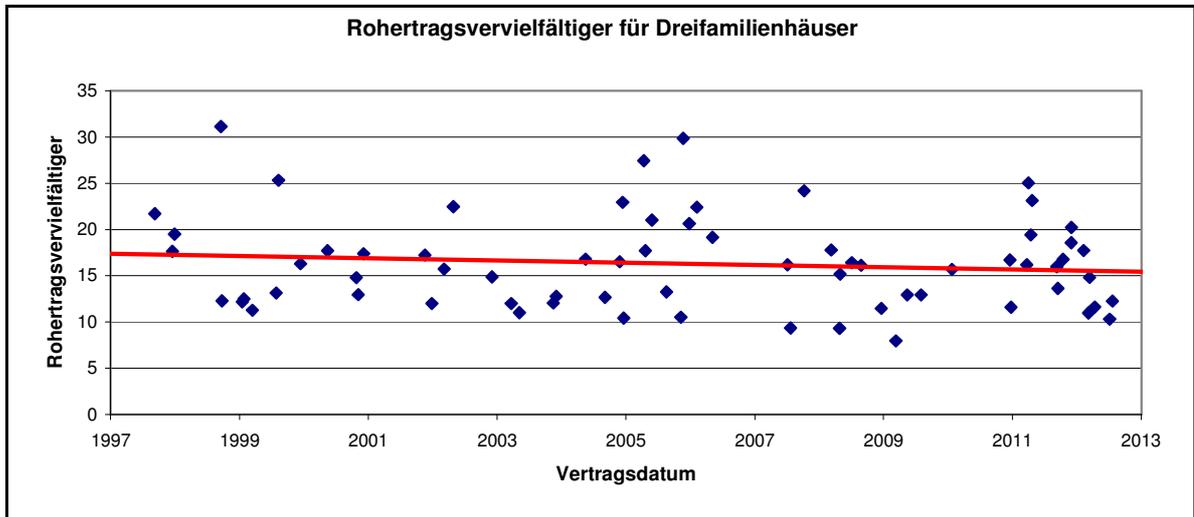
Verteilung der Liegenschaftszinssätze im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser



Hinweis: Die Restnutzungsdauer der älteren Gebäude wurde jeweils auf 5 Jahre gerundet.

9.3 Rothertragsvervielfältiger

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



9.4 Marktanpassungsfaktoren

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausobjekte

Ein- und Zweifamilienhausobjekte werden vorwiegend zum Zwecke der Eigennutzung erworben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird für diese Objekte in der Regel das Sachwertverfahren angewendet.

Der Sachwert umfasst den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen. Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens sind die örtlichen Marktverhältnisse zu würdigen und gegebenenfalls durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung dieser „Sachwertfaktoren“ (früher als Marktanpassungsfaktoren bezeichnet) werden Kaufverträge über Ein- und Zweifamilienhäuser untersucht und ausgewertet. Hierfür werden bei den Käufern per Fragebogen Angaben über Gebäudeart- und Größe, Baujahr, Ausstattung, Modernisierungsmaßnahmen und Bauzustand eingeholt, ferner erfolgt eine kurze örtliche Außenbesichtigung. Bei der Auswertung wird je Objekt eine Sachwertberechnung vorgenommen und das Verhältnis von tatsächlich gezahltem Kaufpreis zum errechneten Sachwert ermittelt.

Grundlage für die Sachwertberechnungen ist das „Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW“ (Stand 01.07.2003) mit folgenden Modellparametern:

- Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 (Ausgabe 1987)
- Normalherstellungskosten auf Basis der Normalherstellungskosten (NHK) 2000
- Baupreisindex für das Land NRW
- Regionalisierungsfaktor 1,0
- Alterswertminderung nach Ross
- Gebäudegesamtnutzungsdauer (GND) in der Regel 90 Jahre
- Restnutzungsdauer (RND) als GND-Alter, bei modernisierten Gebäuden Verlängerung der RND nach dem Verfahren der AGVGA

Das vollständige Modell der AGVGA NRW e.V. zur Sachwertberechnung (Stand 01.07.2003) ist im Internet unter der Adresse www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html einzusehen.

Nach der am 01.07.2010 in Kraft getretenen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist ein abweichendes Modell vorgeschrieben. Gemäß der Übergangsregelung des Ministeriums für Inneres und Kommunales des Landes NRW vom 03.08.2010 erfolgen die Sachwertermittlung sowie die Ableitung der Marktanpassungsfaktoren noch nach dem älteren, oben beschriebenen Modell der AGVGA NRW.

Zur Zeit wird das Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser von der AGVGA – NRW entsprechend der neuen, am 05.09.2012 veröffentlichten Sachwertrichtlinie (SW – RL) überarbeitet.

Sachwertfaktoren nach dem neuen Modell und der SW – RL werden vom Gutachterausschuss der Stadt Mülheim an der Ruhr voraussichtlich im Winter 2013 / 2014 beschlossen.

Im Rahmen einer im Winter 2011 / 2012 vorgenommenen Kaufpreisuntersuchung von Ein- und Zweifamilienhausobjekten wurde wie bereits in den Vorjahren festgestellt, dass für Mülheim an der Ruhr eine Differenzierung in die beiden Objektgruppen „Villen und großzügige Einfamilienhäuser“ sowie „normale Einfamilienhäuser“ vorgenommen werden muss.

Die Gruppe der „Villen und großzügigen Einfamilienhäuser“ umfasst Villen und repräsentative freistehende Einfamilienhäuser (z.T. auch mit Einliegerwohnung) in bevorzugten oder guten Wohnlagen mit einer Grundstücksgröße von mindestens 600 m² (überwiegend jedoch 1000 m² und mehr), einer Wohnfläche ab 160 m² sowie gehobener Bauart und Ausstattung. Für die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren dieser Gebäudegruppe sind 13 Kauffälle aus dem Jahr 2011 untersucht worden.

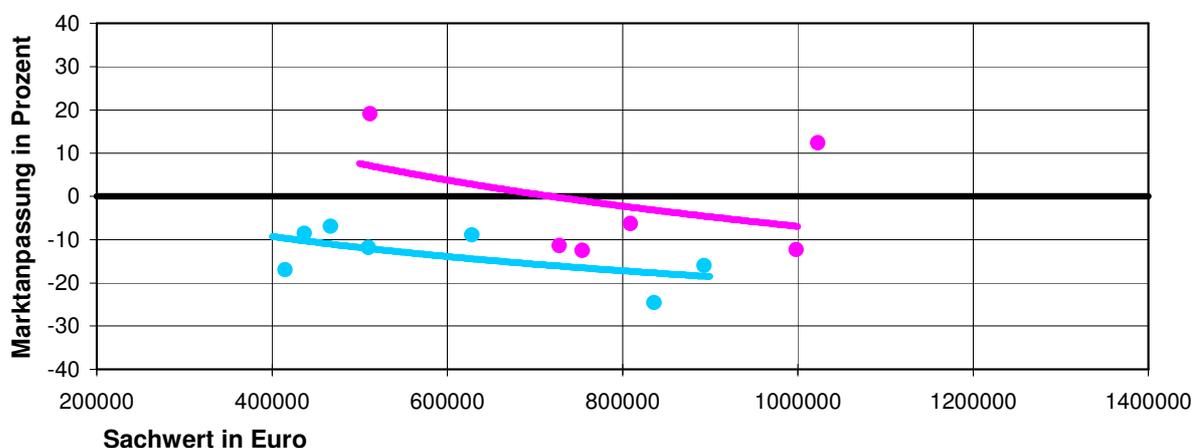
Für die Gruppe der „normalen Einfamilienhäuser“ wurden 120 Kauffälle aus dem Jahre 2011 untersucht. Hierbei handelt es sich sowohl um Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und auch um einige Zweifamilienhäuser.

Alle untersuchten Objekte wurden entweder im mietfreien Zustand veräußert oder es war nur die flächenmäßig kleinere Einliegerwohnung vermietet.

Wie bereits bei der letzten, im Winter 2008/09 vorgenommenen Untersuchung lag auch diesmal neben einer großen Anzahl erst in jüngerer Zeit errichteter oder umfassend modernisierter bzw. kernsanierter Objekte auch eine erhebliche Anzahl von Gebäuden der Baujahre von 1950 - 1975 vor, in denen bisher noch keine oder nur geringfügige Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen vorgenommen worden sind. Aufgrund dieser deutlichen Unterschiede bei beiden Gebäudegruppen wurden erneut bezüglich der Bauzeit und des Modernisierungszustandes differenzierte Untersuchungen angestellt und folgende Sachwertfaktoren ermittelt:

Sachwertfaktoren für Villen und großzügige Einfamilienhäuser

- ab Baujahr 1980 oder umfassend modernisierte bzw. kernsanierte Objekte
Anpassung = $282,44 - 20,946 \ln(x)$ $r = 0,38$
- ältere, nicht oder nur wenig modernisierte Objekte
Anpassung = $138,5 - 11,456 \ln(x)$ $r = 0,57$



— Objekte der Baujahre ab 1980 oder umfassend modernisierte bzw. kernsanierte Objekte
— ältere, nicht oder nur wenig modernisierte Objekte

Anwendungserläuterung:

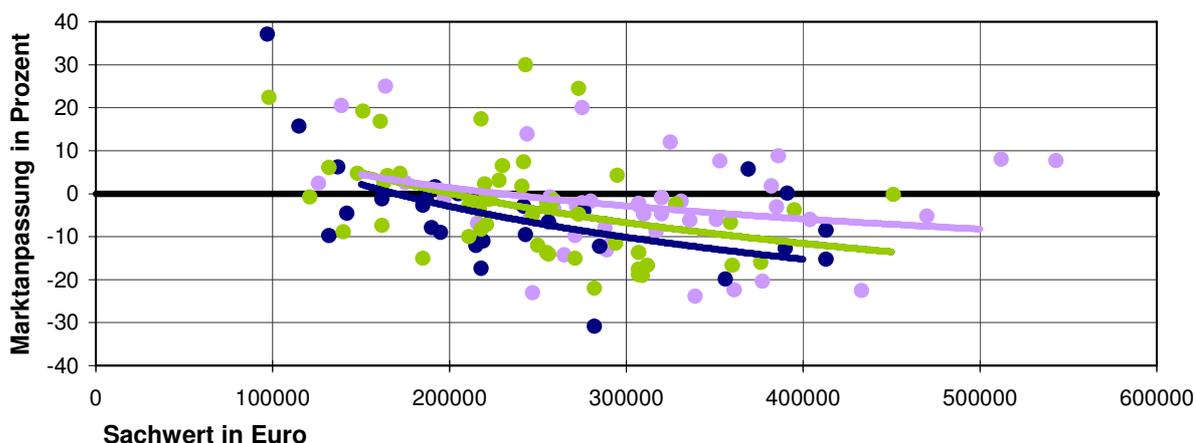
Villenartige Einfamilienhausobjekte, die ab 1980 errichtet wurden oder umfassend modernisiert bzw. kernsaniert wurden, sind bei einem rechnerischen Sachwert von etwa 700.000 € in der Regel ohne Zu- oder Abschläge zu vermarkten.

Bei einem Sachwert von 900.000 € ergibt sich nach der Grafik für die o.g. Gebäudegruppe ein Marktabschlag von etwa 5 %, das entspricht einem Verkehrswert von rd. 850.000 €.

Für ein älteres, nicht oder nur wenig modernisiertes Objekt mit einem Sachwert von 900.000 € liegt der Marktabschlag bei etwa 18 %, Verkehrswert somit rd. 740.000 €.

Sachwertfaktoren für normale Einfamilienhäuser

- ab Baujahr 1980 oder umfassend modernisierte bzw. kernsanierte Objekte
Anpassung = $129,94 - 10,53 \ln(x)$ $r = 0,29$
- Baujahre 1950 bis 1975, nicht oder nur wenig modernisiert
Anpassung = $213,95 - 17,77 \ln(x)$ $r = 0,57$
- übrige Objekte
Anpassung = $205,12 - 16,799 \ln(x)$ $r = 0,45$



- Objekte der Baujahre ab 1980 oder umfassend modernisierte bzw. kernsanierte Objekte (Kurven-Nulldurchgang bei 230.000 Euro)
- Objekte der Baujahre 1950 bis 1975, die nicht oder nur wenig modernisiert sind (Kurven-Nulldurchgang bei ca. 170.000 Euro)
- übrige Objekte (Kurven-Nulldurchgang bei 200.000 Euro)

Anwendungsbeispiel:

Ermittelter Sachwert für ein übliches Einfamilienhaus (Baujahr 1990)	350.000 €
- Markt Anpassung gemäß Grafik	knapp -5 %
- somit Verkehrswert	rd. 335.000 €

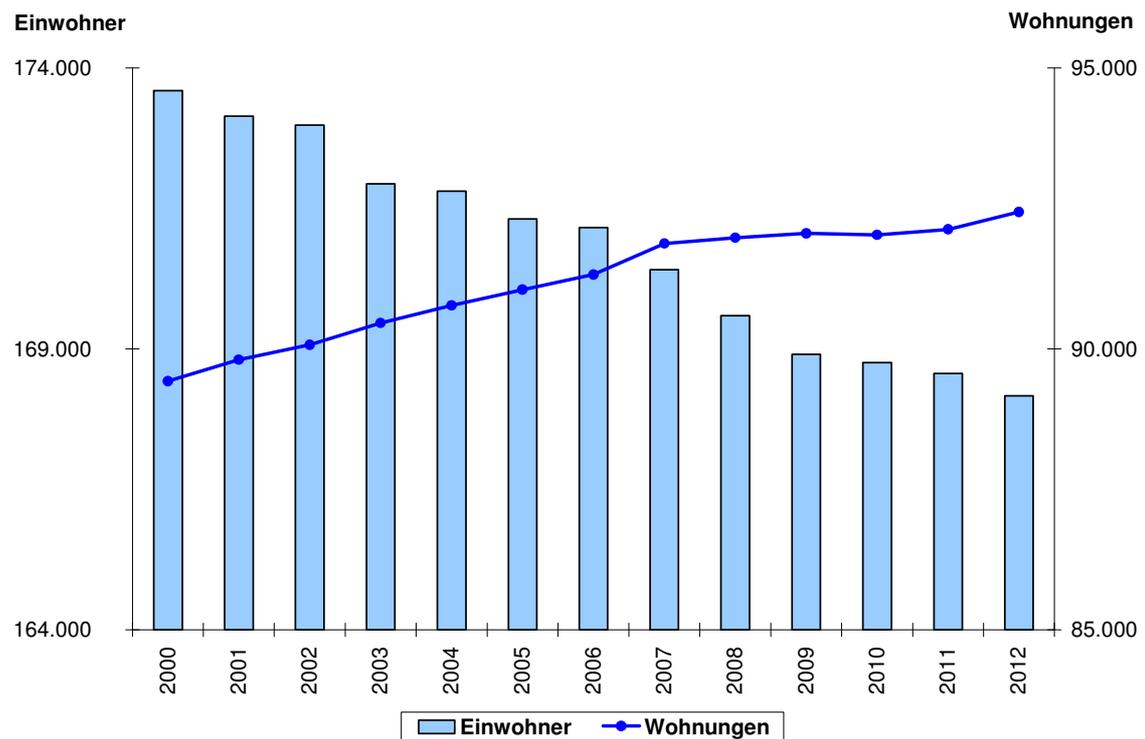
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1 Soziologische 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.

<u>Bevölkerung</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2012</u>
Einwohner insgesamt	168.754	168.566	168.166
Ausländerquote in Prozent	10,39	10,69	11,03
Einwohnerdichte pro m ²	1.849	1.846	1.842
Arbeitslosenquote in Prozent	8,9	8,1	7,2



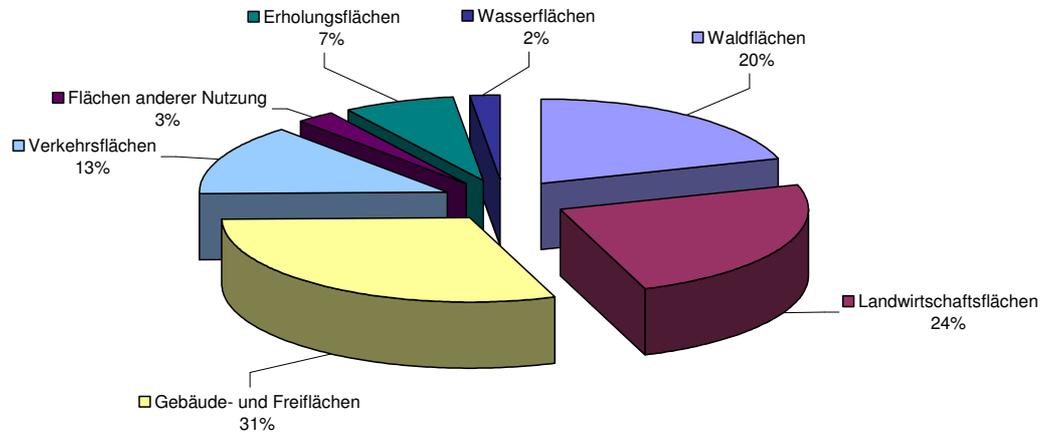
Die Einwohnerzahlen sinken im Vergleich zu den Jahren 2007-2009 weniger, aber die fallende Tendenz bleibt ungebrochen. Die Anzahl der Wohnungen in Mülheim an der Ruhr steigt dagegen konsequent weiter.

<u>Steuerhebesätze in %</u>	<u>01.01.2010</u>	<u>01.01.2011</u>	<u>01.01.2012</u>	<u>01.01.2013</u>
Gewerbesteuer	470	480	480	480
Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftliche Betriebe	230	230	230	265
Grundsteuer B für die sonstigen Grundstücke	500	530	530	560

10.2 Strukturdaten Bauen und Wohnen

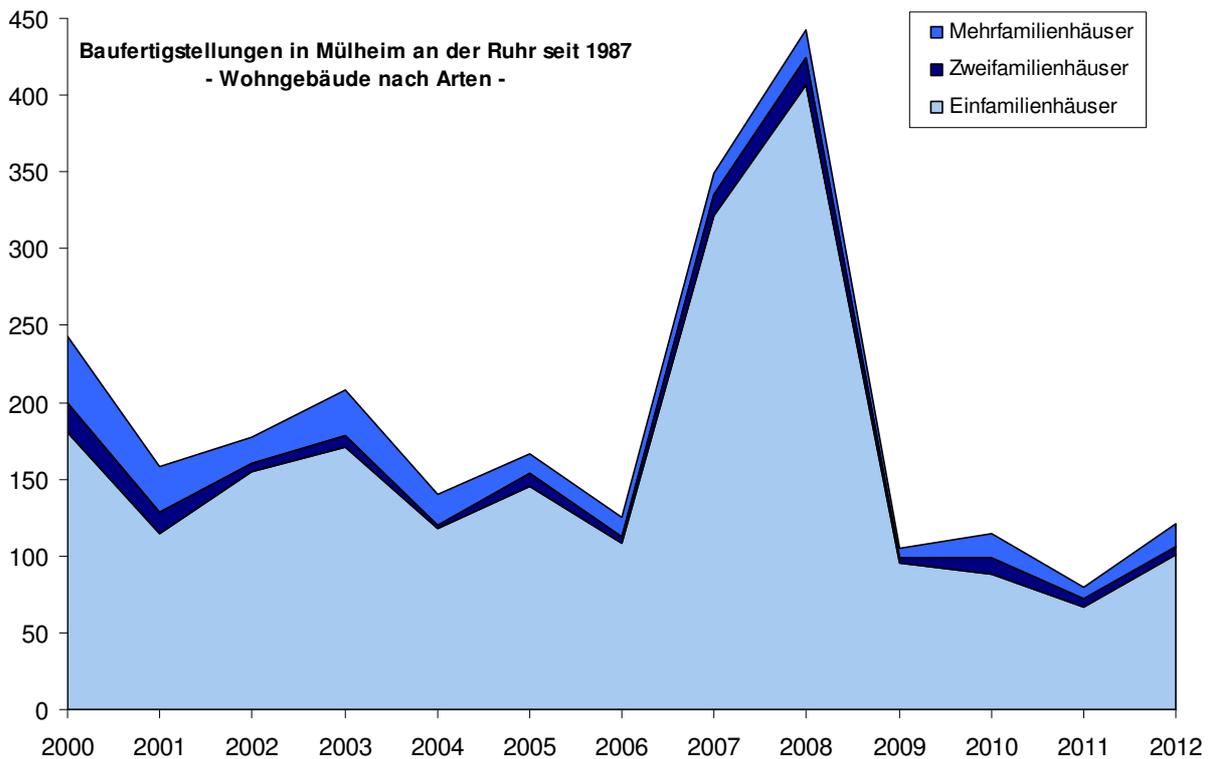
10.2.1 Flächennutzung des Stadtgebietes

Gesamtfläche des Stadtgebietes 82.353.467 m²

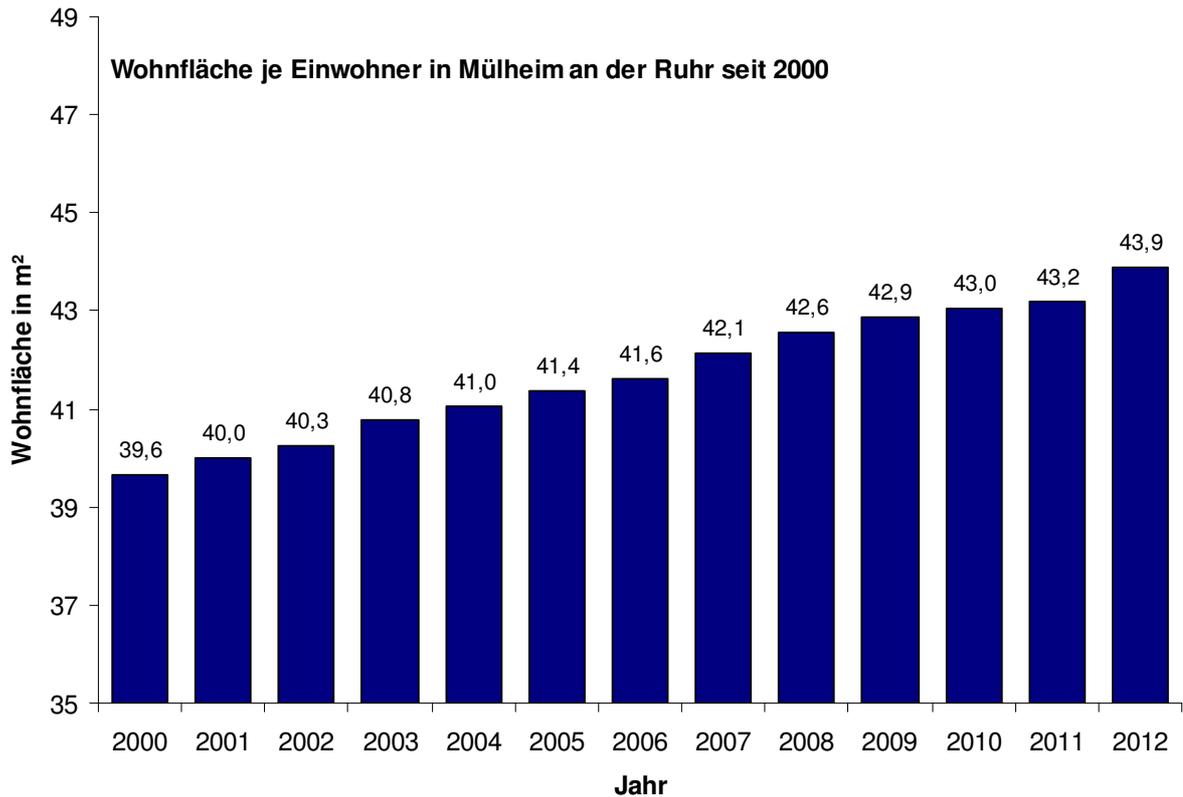


(Quelle Stadt Mülheim an der Ruhr, Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung)

10.2.2 Baufertigstellungen



Die Anzahl der genehmigten und fertig gestellten Wohnungen liegt etwas unter dem Niveau der Boomjahre 2007 und 2008 (Grund: Neubaugebiete Am Flöz, Am Timpen, Westminsterstraße, Wilhelm-Diederichs-Straße). Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner wächst dagegen konsequent weiter.



(Quelle Stadt Mülheim an der Ruhr, Referat V.1)

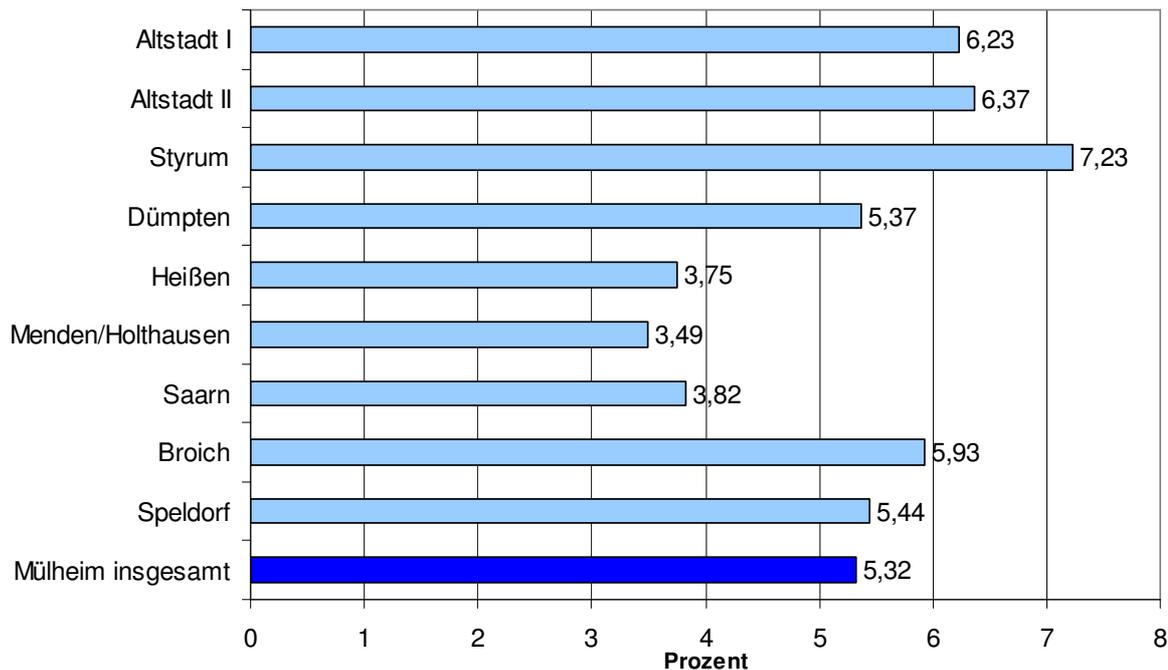
10.2.3 Wohnungsleerstandsquote

Wie schon in den Jahren 2007 und 2009 führte die Stadtverwaltung Mülheim an der Ruhr, Bereich Referat V.1 – Stadtforschung und Statistik, in Kooperation mit der RWE Deutschland AG, dem Stromhauptversorger in Mülheim an der Ruhr, auch 2012 eine Wohnungsleerstandsuntersuchung durch.

Das angewendete Verfahren wird als „Stromzählermethode“ bezeichnet. Als Datenbasis werden abgemeldete bzw. gesperrte Stromzähler und Stromzähler mit einem Minimalstromverbrauch auf der Adressebene herangezogen (Details entnimmt man den Untersuchungsberichten auf der städtischen Internetseite: www.muelheim-ruhr.de, Suchbegriff „Wohnungsleerstandsuntersuchung“).

Zum Jahresbeginn 2012 betrug die Wohnungsleerstandsquote (abgemeldete/gesperrte Zähler und Zähler mit Minimalstromverbrauch) für die Gesamtstadt 5,32 %, bzw. es standen von insgesamt 92.665 Wohnungen nach den obigen Kriterien 4.932 Wohnungen leer.

Wohnungsleerstände insgesamt und in den Stadtteilen am 01.01.2012

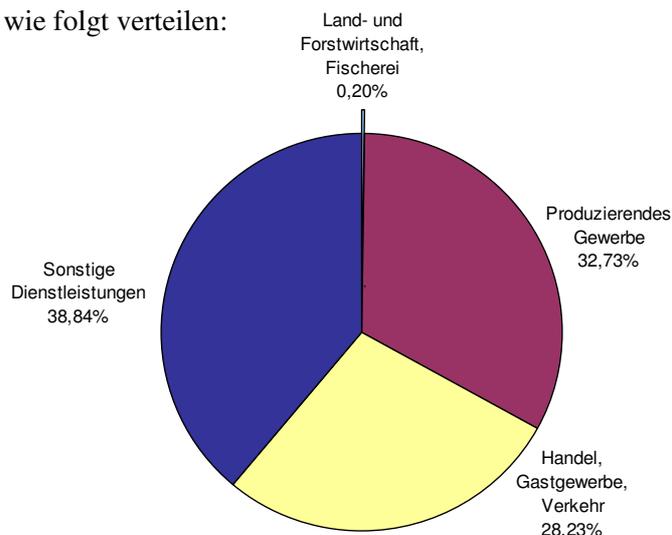


Gegenüber der Untersuchung von 2009 bedeutete das Ergebnis eine Zunahme der Quote um 0,74 Prozentpunkte bzw. einen quantitativen Anstieg um 718 leer stehende Wohnungen.

Die Untersuchung zeigt eine Häufung von Leerständen in dicht besiedelten Stadtteilen. Bemerkenswert ist aber auch der gestreute Leerstand in Wohngebieten mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Hier liegt die Vermutung nahe, dass die Eigentümer die Einliegerwohnungen oder die zweiten Wohnungen in diesen Gebäuden selbst nutzen bzw. nicht vermieten.

10.3 Wirtschaftsdaten

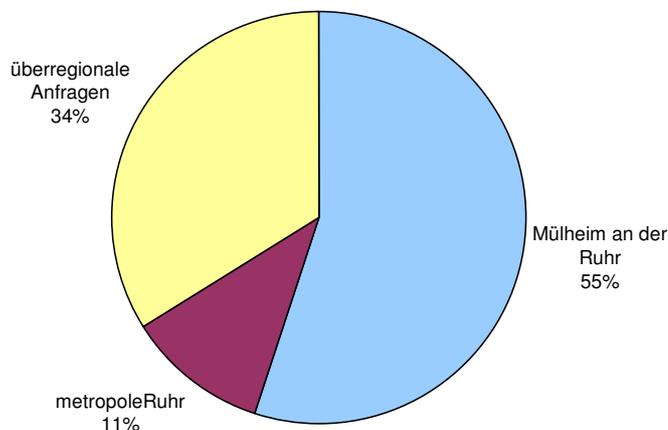
Am 30.6.2011 hatte die Stadt Mülheim an der Ruhr 55.353 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte, die sich wie folgt verteilen:



(Quelle: IT.NRW)

Die Mülheim & Business GmbH, Mülheims Wirtschaftsförderung, unterstützt und verfolgt jährlich in Zusammenarbeit mit Eigentümern und Maklern die Entwicklung der Teilmärkte: Büro, Gewerbehallen, Gewerbeflächen und Ladenlokale. Für das Jahr 2012 kam die Nachfrage für diese Teilmärkte zu über der Hälfte von Interessenten aus der Stadt selbst.

Nachfrageursprung für die Teilmärkte in Mülheim an der Ruhr bei der Wirtschaftsförderung



(Quelle: muelheim-business)

Die Wirtschaftsförderung hat für 2012 eine größere Anfrage nach Industrie- und Einzelhandelsflächen, aber vor allen nach attraktiven Gewerbeflächen festgestellt, die sich aber nicht in eine entsprechend hohe Vermarktungsquote umsetzte (vgl. Punkt 4.2). Als Hauptgrund wird das (relativ zu anderen Kommunen im Ruhrgebiet) mit 8,81 ha kleine Angebot von unbebauten städtischen (rd. 5,18 ha) und privaten (rd. 3,63 ha) Gewerbeflächen gesehen. Nähere Information zu den Teilmärkten erhalten Sie unter:

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 01.01.2012) kann gegen eine Schutzgebühr von 4,- Euro zzgl. 2,- Euro Versand-/ Verwaltungsgebühren beim Amt für Geodatenmanagement, Vermessung, Kataster und Wohnbauförderung im Technischen Rathaus bestellt werden (Postfach 101953, 45466 Mülheim an der Ruhr, Telefon 0208 / 455-6411).

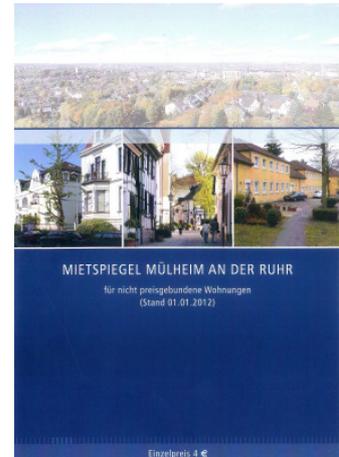
Er ist auch im



Technisches Rathaus, Hans-Böckler-Platz 5, Erdgeschoss erhältlich.

Öffnungszeiten: Mo. - Fr. 8.00 – 12.30 Uhr, zusätzlich Do. 14.00 – 16.00 Uhr

Tel. (0208) 455-6000 oder Internet www.muelheim-ruhr.de/scb



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. städt. Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Matthias Lincke
Stellv. Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter	Dipl.-Ing. Gottfried Lülsdorf Städt. Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Hans-Wolfgang Schaar Dipl.-Ing. Michael Steinke
Ehrenamtliche Gutachter/in	Dipl.-Ing. Vermessungsassessor Dirk Beil Dipl.-Ing. Walter Hastedt Dipl.-Ing. Ulrike Kuntzer Dipl.-Geologe Udo Maslowski Dipl.-Betriebswirt Axel Quester Dipl.-Ing. Helmut Schedl Dipl.-Ing. Peter Schnatmann
Gutachterin des Finanzamtes	Steueroberamtsrätin Heike Rampoldt
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.borisplus.nrw.de