



Grundstücksmarktbericht 2023
für die Stadt Mülheim an der Ruhr

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Mülheim an der Ruhr

Grundstücksmarktbericht 2023

Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Mülheim an der Ruhr

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Mülheim an der Ruhr
gemäß Beschluss vom 22.03.2023

Geschäftsstelle

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



Druck

Stadt Mülheim an der Ruhr

Gebühr

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

Bildnachweis

Innenstadt, Aufnahme vom 06.10.2022 © Amt 62

Lizenz

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

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

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

Inhaltsverzeichnis

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

6	Wohnungs- und Teileigentum	56
6.1	Wohnungseigentum	56
6.1.1	Durchschnittspreise	60
6.1.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	61
6.1.3	Indexreihen	63
6.2	Teileigentum	64
7	Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke	65
8	Modellbeschreibungen	66
8.1	Sachwertmodell – Beschreibung der Modellparameter	66
8.2	Ertragswertmodell – Beschreibung der Modellparameter	67
8.3	Immobilienrichtwerte – Beschreibung der Modellparameter	68
9	Mieten und Pachten	70
10	Kontakte und Adressen	71
11	Anlagen	72

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

Abkürzungen

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

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mülheim an der Ruhr besteht derzeit aus 12 Mitgliedern (einschließlich der Vertretung des Mülheimer Finanzamtes). Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

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

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

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

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

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

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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

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

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

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2022 wurden in der Stadt Mülheim an der Ruhr 1.246 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke registriert. Die Zahl der Verträge ist damit um 18,5% gefallen (1.528 Kauffälle in 2021). Die Geldumsätze betragen 475,92 Millionen Euro in 2022, gegenüber 580,81 Millionen Euro in 2021 (-18,1%).

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge von Baugrundstücken ist um ca. 21% von 76 (2021) auf 60 (2022) gefallen. Wie auch in den Vorjahren ist sowohl für selbstgenutzte Objekte wie Ein- und Zweifamilienhäuser als auch für Renditeobjekte (Mehrfamilienhäuser) der Bedarf an Baugrundstücken so hoch, dass vermehrt bebaute Grundstücke gekauft werden, die dann durch einen Abbruch einen Neubau ermöglichen.

Der Geldumsatz ist 2021 um 7% gefallen, 2022 ist er um weitere 14% gefallen. Der größte Anteil des Geldumsatzes wurde in 2022 im Teilmarkt der Grundstücke für den Geschosswohnungsbau erzielt. Die Untersuchung des Kaufpreismaterials bei den Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken hat ergeben, dass die Kaufpreise in allen Wohnlagen gestiegen sind. Auch bei Baugrundstücken für Renditeobjekte (Mehrfamilienhäuser) war im gesamten Stadtgebiet, unabhängig von der Lage, ein Anstieg zu verzeichnen.

Bebaute Grundstücke

Die Gesamtanzahl der Kaufverträge von bebauten Grundstücken ist um 15% gefallen von 612 (2021) auf 519 (2022). Im Einzelnen sind die Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern um 22,7% und die Verkäufe im Geschosswohnungsbau um 2,9% zurückgegangen.

Eigentumswohnungen

Die Zahl der verkauften Wohnungs- und Teileigentumseinheiten ist mit 780 (2021) zu 619 (2022) deutlich gefallen. Die Untersuchung nach Lagen ergab, dass in allen Lagen eine positive Preisentwicklung zu verzeichnen ist.

Bei den Weiterverkäufen gab es eine Preissteigerung von rund 13%.

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

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

Diese sind:

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

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

Hinweis:

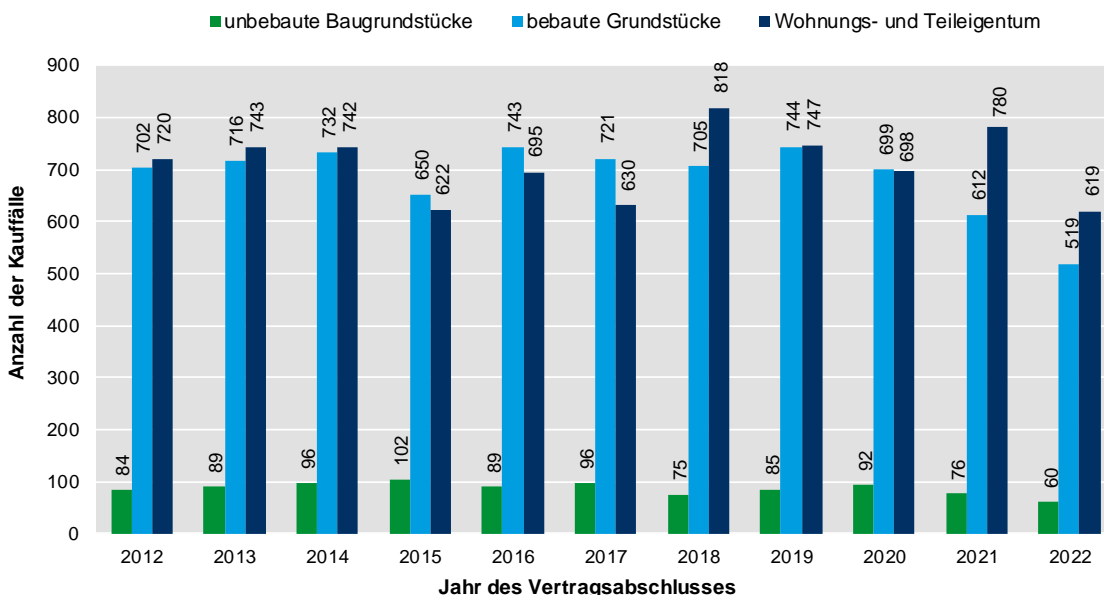
In den Umsatzzahlen sind auch Fälle enthalten, die auf besonderen Vertragsverhältnissen beruhen. Sie können deshalb nicht für die Berechnung von typischen Durchschnittswerten verwendet werden und sind auch in Detailuntersuchungen nicht enthalten.

Die Anzahl der veräußerten Objekte ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 18% gefallen. Der Flächenumsatz aus den Kaufverträgen des Berichtsjahres ist gegenüber 2021 um rund 5% gefallen.

Der Geldumsatz ist gegenüber dem letzten Berichtsjahr um rd. 18% gefallen.

	2020	2021	2022
Anzahl der Objekte	1.552	1.528	1.246
Flächenumsatz in ha	101,75	77,87	74,06
Geldumsatz in Mio. Euro	579,59	580,81	475,92

Vertragseingänge für unbebaute und bebaute Grundstücke



3.2 Umsatz unbebaute Grundstücke

Anzahl der Objekte

Grundstückskategorie	2020	2021	2022
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	61	54	35
Mehrfamilienhausgrundstücke	23	16	22
Gewerbegrundstücke (tertiäre Nutzung)	4	2	2
Gewerbe-/Industriegrundstücke (Produktion usw.)	4	4	1
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	7	11	10
Entwicklungsland (Bauerwartung / Rohbauland)	3	3	2
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u. ä.)	53	46	36
Gesamt	155	136	108

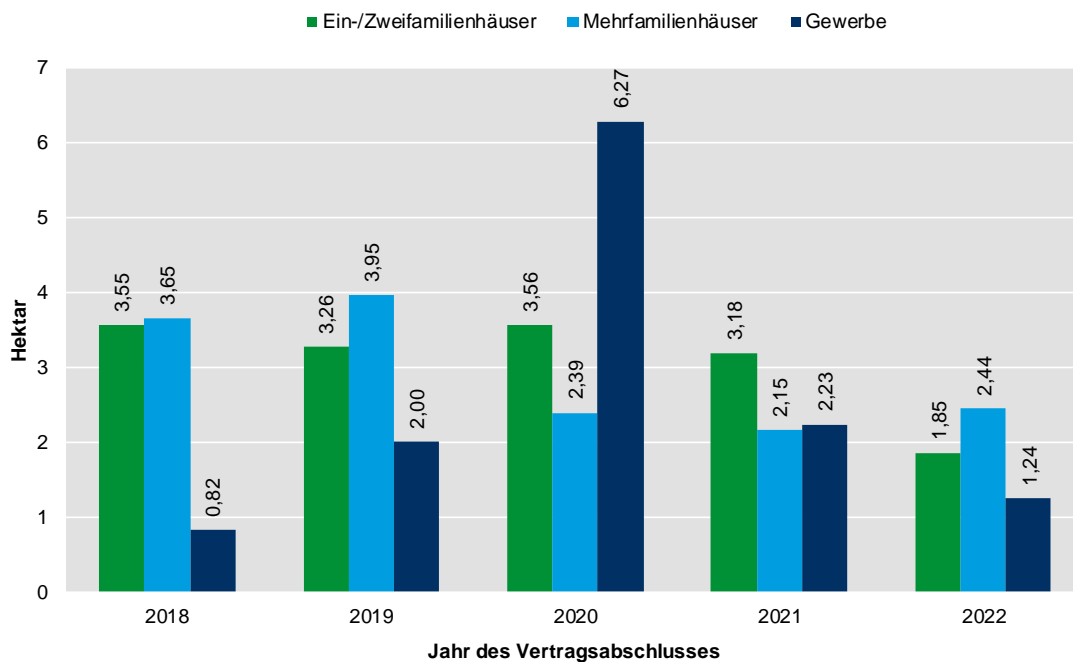
Flächenumsatz in ha

Grundstückskategorie	2020	2021	2022
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	3,56	3,18	1,85
Mehrfamilienhausgrundstücke	2,39	2,15	2,44
Gewerbegrundstücke (tertiäre Nutzung)	1,61	0,26	0,93
Gewerbe-/Industriegrundstücke (Produktion usw.)	4,66	1,97	0,31
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	11,34	13,98	18,66
Entwicklungsland (Bauerwartung / Rohbauland)	5,04	0,92	1,12
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u. ä.)	3,96	2,58	2,09
Gesamt	32,56	25,04	27,40

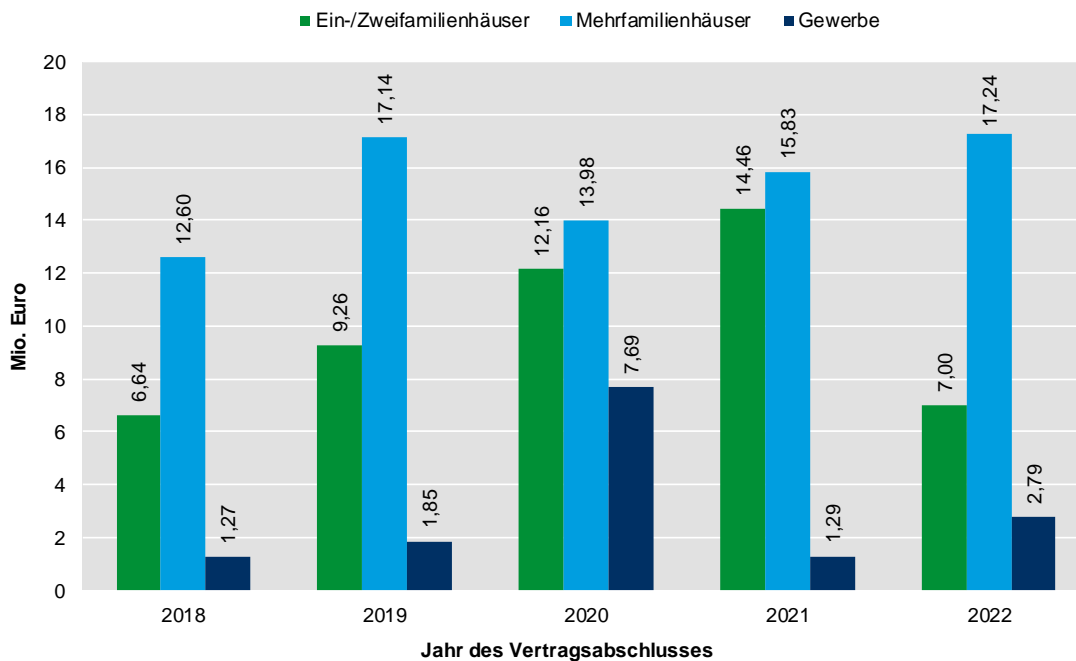
Geldumsatz in Mio. Euro

Grundstückskategorie	2020	2021	2022
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	12,16	14,46	7,00
Mehrfamilienhausgrundstücke	13,98	15,83	17,24
Gewerbegrundstücke (tertiäre Nutzung)	2,02	0,36	2,01
Gewerbe-/Industriegrundstücke (Produktion usw.)	5,67	0,93	0,78
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	0,47	0,71	0,71
Entwicklungsland (Bauerwartung / Rohbauland)	15,27	2,61	6,05
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u. ä.)	1,67	2,21	3,17
Gesamt	51,24	37,11	36,96

Flächenverteilung der Hauptmärkte



Geldumsatzverteilung der Hauptmärkte



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

Jahr	Summen gesamte Stadt	Bezirke						
		1 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

2020

Anzahl	59	16	8	3	2	10	5	15
Grundstücks- flächen in m ²	33.558	4.559	2.903	1.371	876	8.413	6.996	8.440
Kaufpreis in 1.000 Euro	11.590	1.420	1.614	285	288	3.458	2.645	1.880

2021

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

2022

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

3.3 Umsatz bebaute Grundstücke

Anzahl der Objekte

Gebäudekategorie	2020	2021	2022
Ein-/Zweifamilienhäuser	458	388	300
Mehrfamilienhäuser	183	175	170
Gewerbeobjekte (Gewerbeanteil > 80%)	30	35	23
Sonstige Objekte	28	14	26
Gesamt	699	612	519

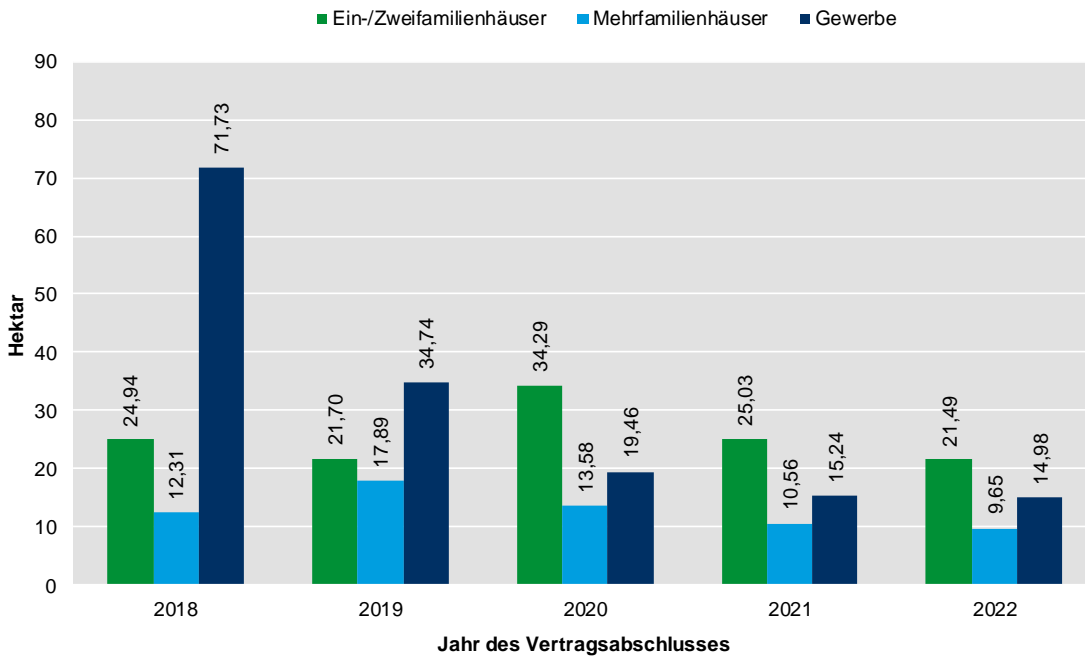
Flächenumsatz in ha

Gebäudekategorie	2020	2021	2022
Ein-/Zweifamilienhäuser	34,29	25,03	21,49
Mehrfamilienhäuser	13,58	10,66	9,65
Gewerbeobjekte (Gewerbeanteil > 80%)	19,46	15,24	14,98
Sonstige Objekte	1,86	1,90	0,54
Gesamt	69,19	52,83	46,66

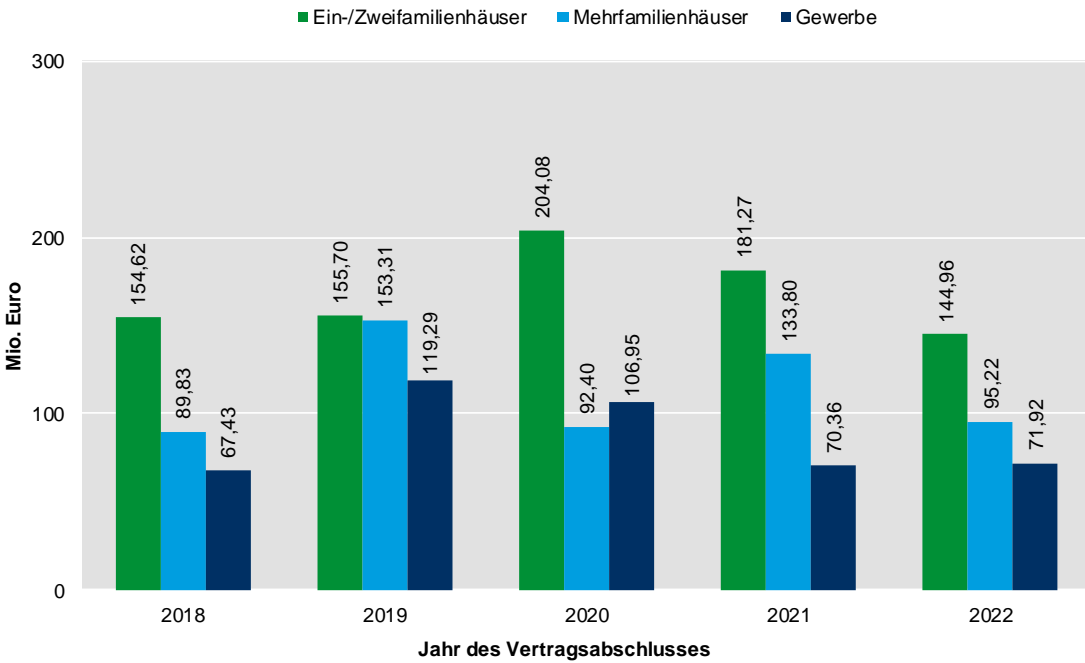
Geldumsatz in Mio. Euro

Gebäudekategorie	2020	2021	2022
Ein-/Zweifamilienhäuser	204,08	181,27	144,96
Mehrfamilienhäuser	92,40	133,80	95,22
Gewerbeobjekte (Gewerbeanteil > 80%)	106,95	70,36	71,92
Sonstige Objekte	3,05	3,96	1,49
Gesamt	406,48	389,39	313,59

Flächenverteilung der Hauptmärkte



Geldumsatzverteilung der Hauptmärkte



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

(Bezirksübersicht als Lageplan-Anlage am Ende des Marktberichtes)

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

2020

Anzahl	455	93	76	12	137	60	53	24
Grundstücks- flächen in m ²	340.735	42.349	92.240	5.364	67.558	54.051	68.822	10.351
Kaufpreis in 1.000 Euro	203.706	29.139	48.774	4.231	55.143	30.027	25.755	10.637

2021

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

2022

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

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

2020

Anzahl	183	46	44	57	11	15	9	1
Grundstücks- flächen in m ²	135.792	32.713	21.216	44.944	9.047	18.620	5.708	3.544
Kaufpreis in 1.000 Euro	92.399	21.217	17.557	29.960	7.387	9.204	6.724	350

2021

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

2022

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

3.4 Umsatz Wohnungseigentum

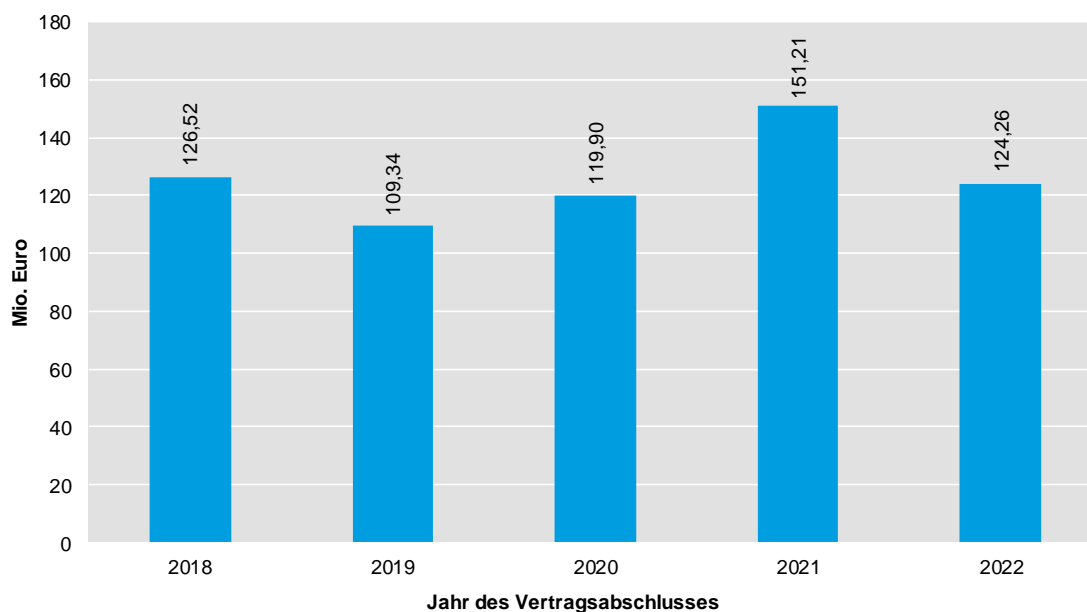
Anzahl der Objekte

Eigentumsart	2020	2021	2022
Wohnungseigentum einschl. Wohnungserbbaurechte	689	763	612
Teileigentum	9	17	7
Gesamtzahl	698	780	619

Geldumsatz in Mio. Euro

Eigentumsart	2020	2021	2022
Wohnungseigentum einschl. Wohnungserbbaurechte	119,90	151,21	124,26
Teileigentum	1,97	3,10	1,11
Gesamt	121,87	154,31	125,37

Langjähriger Geldumsatz Wohnungseigentum

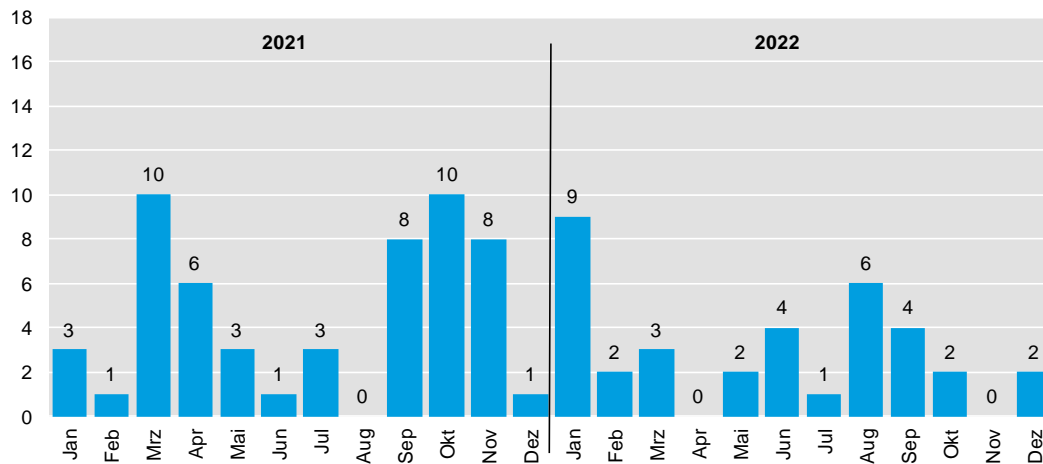


4 Unbebaute Grundstücke

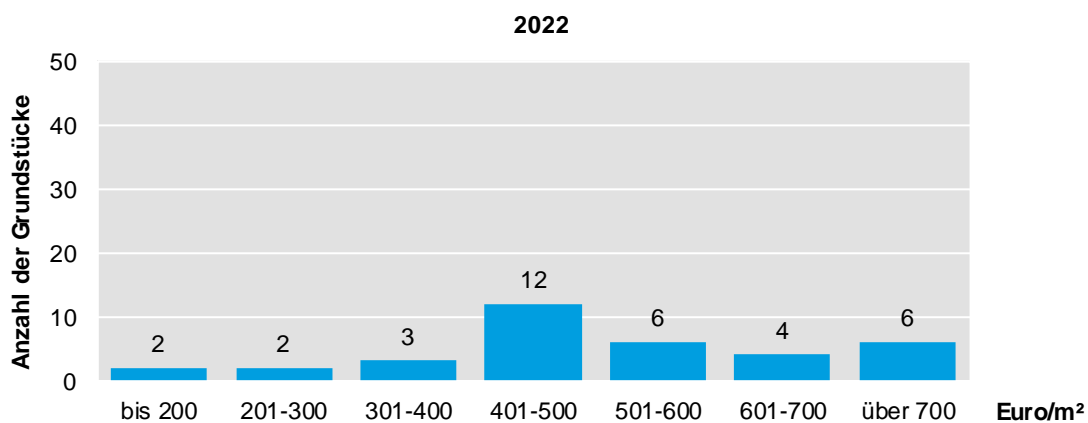
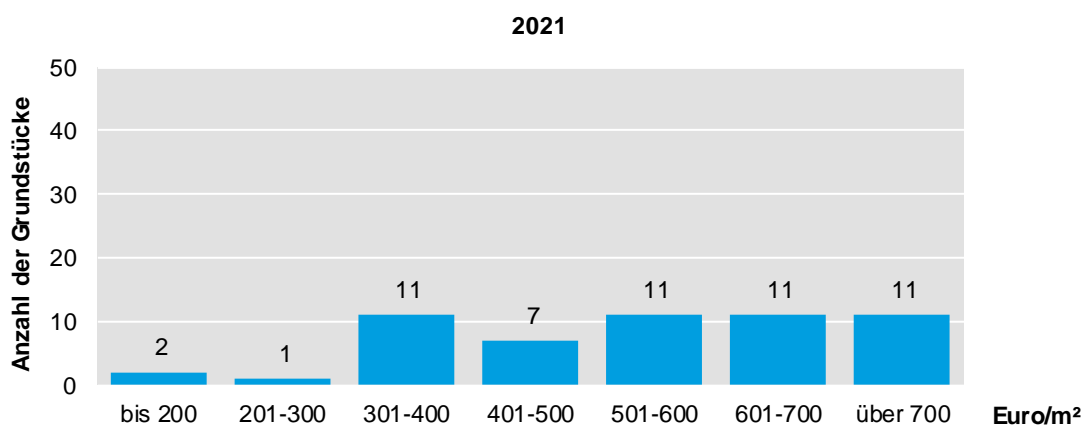
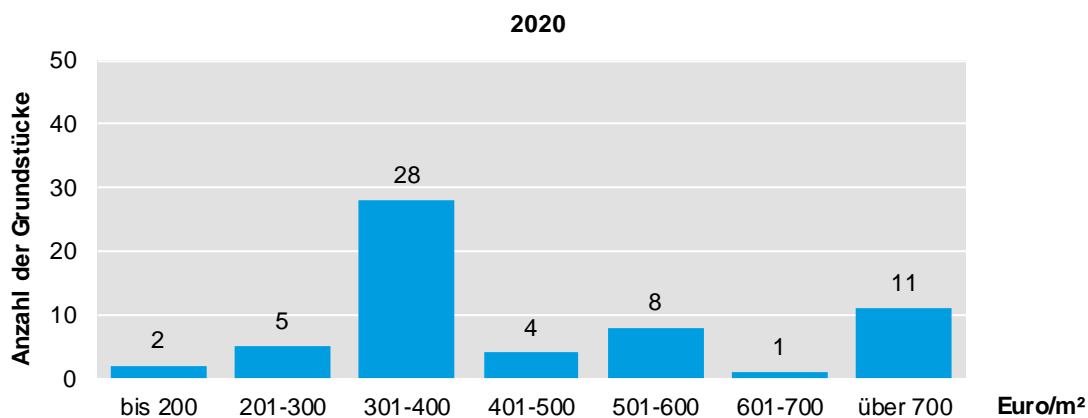
4.1 Individueller Wohnungsbau

Im Berichtszeitraum wurden 25 Verträge über unbebaute Grundstücke für den Bau von 35 Ein- und Zweifamilienhäusern (ohne Erbbaurechte) registriert. Im Vorjahr lag die Anzahl der Baugrundstücke bei 54. Die Preisentwicklung ist im gesamten Stadtgebiet leicht ansteigend.

Monatliche Verteilung der verkauften Grundstücke



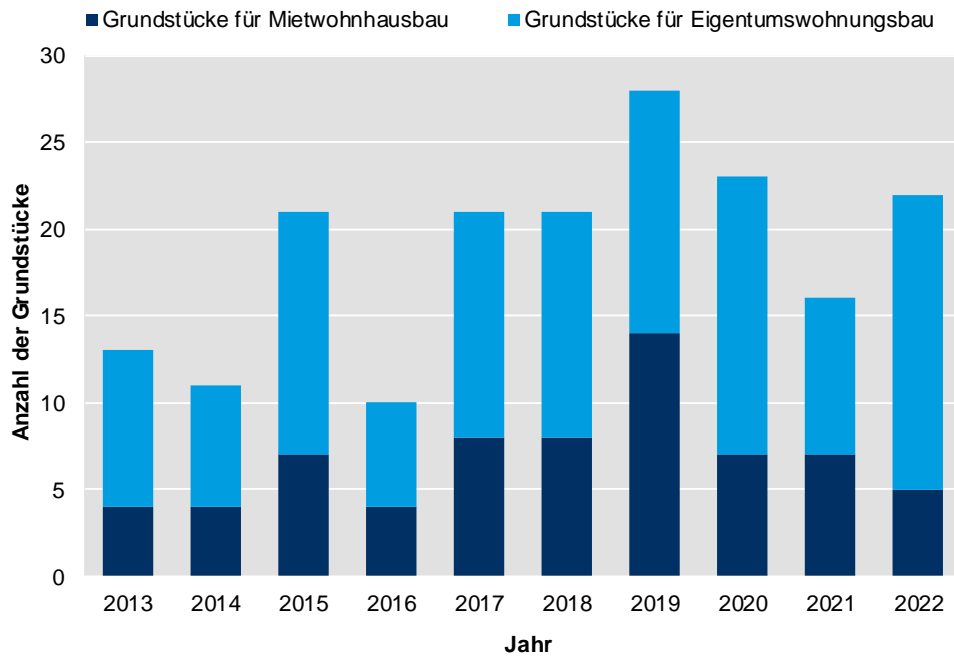
**Verteilung der ausgewerteten Kauffälle
für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke**
(erschließungsbeitragsfreie Werte, ohne Villengrundstücke)



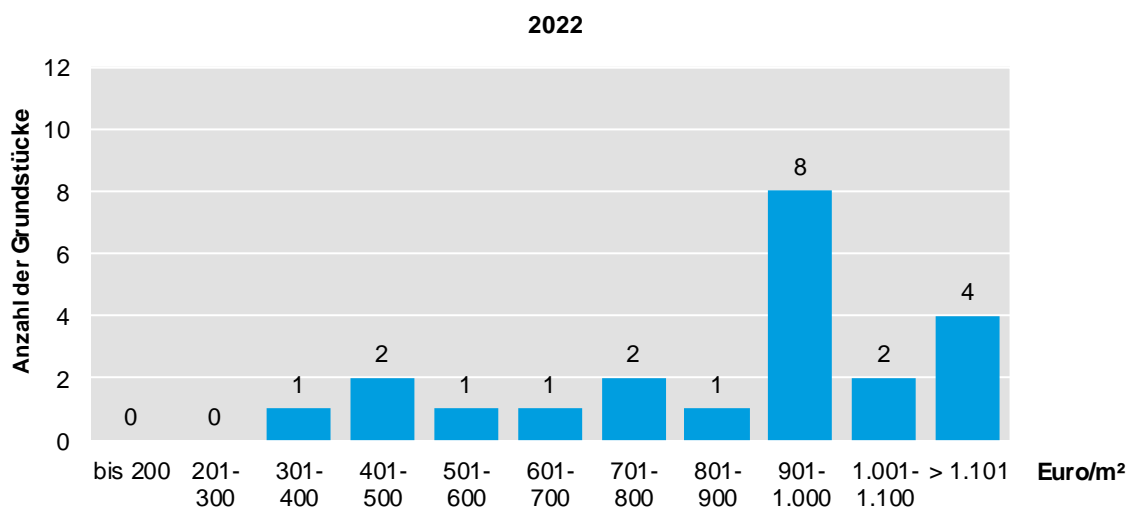
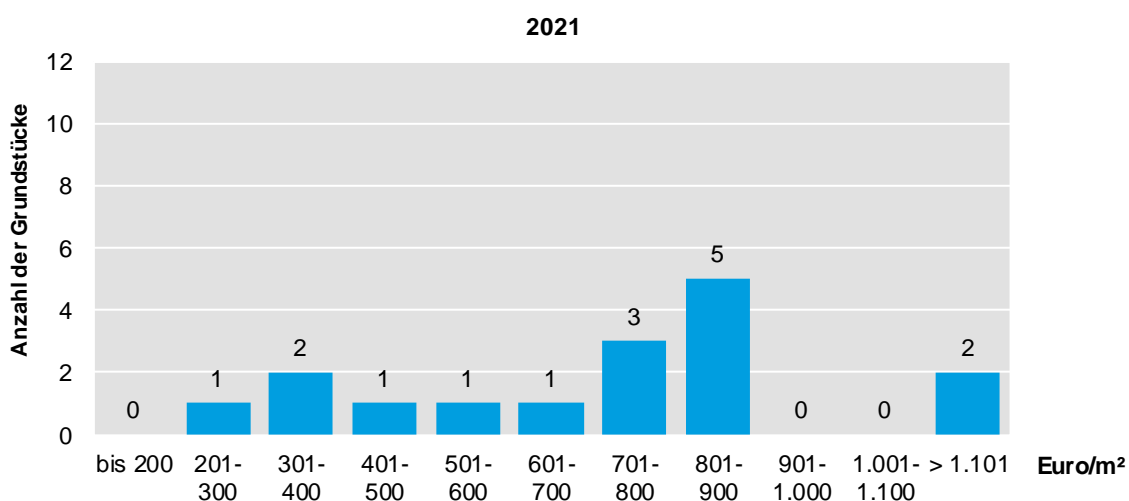
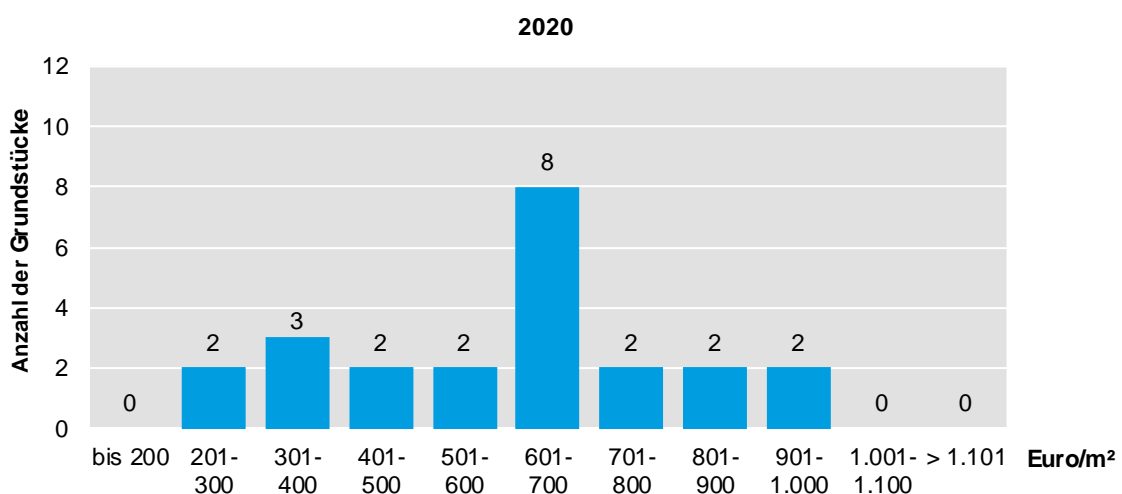
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Die Anzahl der Kauffälle (ohne Erbbaurechte) für den Geschosswohnungsbau ist gegenüber dem Vorjahr um sechs Objekte auf 22 angestiegen. Im Berichtsjahr waren es 17 Grundstücke, die für den Eigentumswohnungsbau erworben wurden. Die Preisentwicklung in diesem Bereich ist seit Jahren ansteigend.

Aufteilung der Grundstücke nach Gebäudearten



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



4.3 Gewerbliche Bauflächen

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

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

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

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

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

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

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

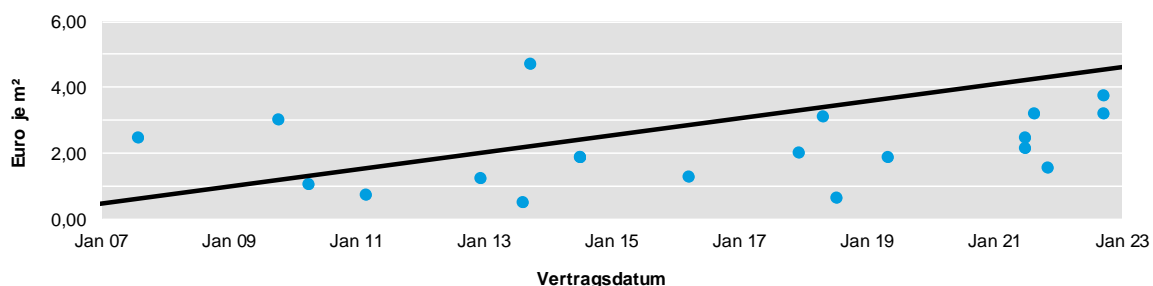
Gemäß Bodenrichtwerterlass ist der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs darzustellen. Da der Wert des Aufwuchses nicht zu ermitteln ist, empfiehlt die AGVGA.NRW einen Abschlag von rd. 30% bis 50% auf den aus Kaufpreisen mit Aufwuchs ermittelten Durchschnittswert.

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

4.4.1 Forstwirtschaftliche Flächen

Jahr	Anzahl	Umsatz in m ²	Durchschnittlicher Preis für Flächen ab 2.500 m ²
2020	2	4.711	1,00 Euro/m ² ohne Aufwuchs
2021	7	40.541	
2022	6	14.024	

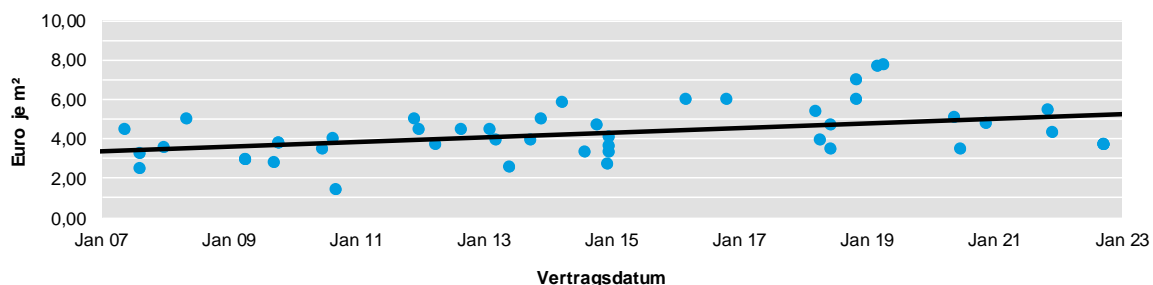
Forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs ab 2.500 m²



4.4.2 Ackerland und Grünland

Jahr	Anzahl	Umsatz in m ²	Durchschnittlicher Preis für Flächen ab 2.500 m ²
2020	4	107.092	5,50 Euro/m ²
2021	3	94.700	
2022	4	172.620	

Acker- und Grünlandflächen ab 2.500 m²



4.4.3 Hausgartenflächen

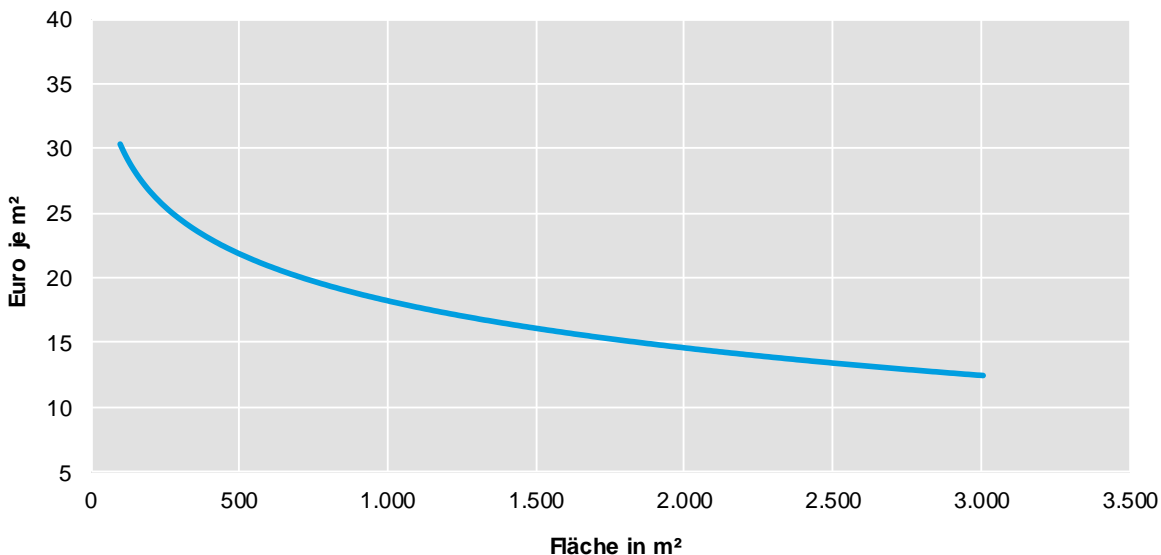
Nach einer Untersuchung des Gutachterausschusses aus dem Jahre 2015 liegen die Preise für die zum Bauland gehörenden Hinterlandflächen (> Grundstückstiefe des zugehörigen Bodenrichtwertes), die als zusätzliche Hausgartenfläche erworben werden, in den meisten Fällen zwischen 10% und 20% des zuzuordnenden 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 solchen Größenordnungen davon ausgegangen, dass es sich dabei nicht mehr um Hausgartenflächen im Sinne der Untersuchung handelt.

4.4.4 Selbständiges Gartenland

Der Gutachterausschuss hat im Jahre 2021 die Preise von selbständigen Gartenlandflächen (nicht Gartenland oder Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes) untersucht. Der Durchschnittswert dieser Flächen ist abhängig von der Gartengröße und ist in nachfolgender Grafik dargestellt. In die Auswertung sind Kauffälle ab 2012 eingeflossen.



4.4.5 Begünstigtes Agrarland

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.

4.5 Sonstige unbebaute Grundstücke

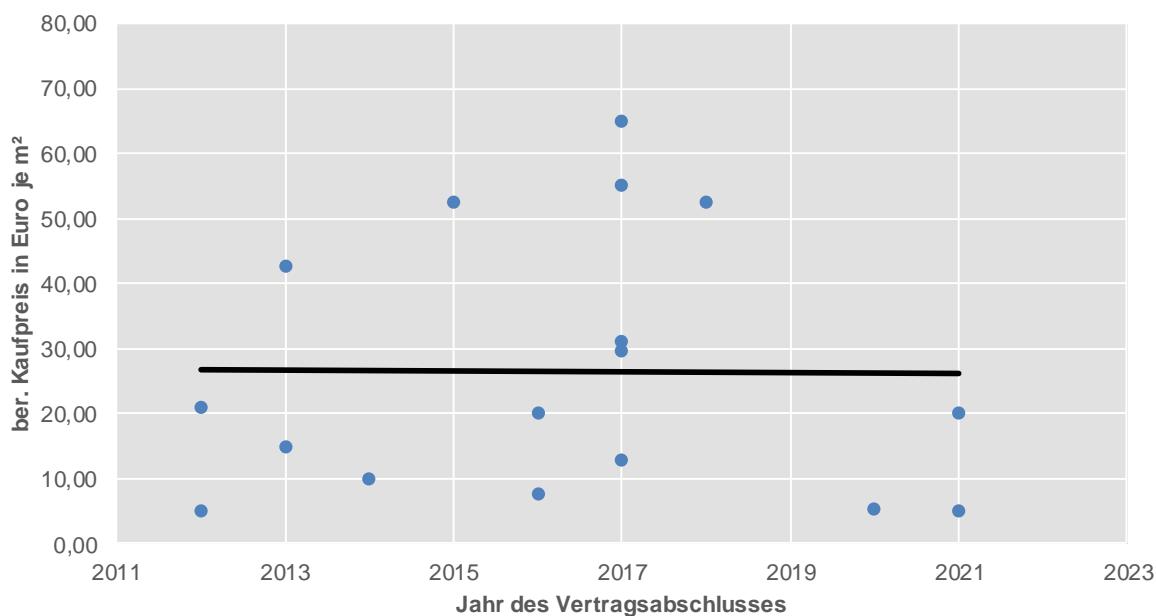
4.5.1 Garagen- und Stellplatzgrundstücke

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 zugehörigen Hauptgrundstückes. In Abhängigkeit von der Parkplatzsituation streuen die Preise in einer Spanne von 30-70% des Baulandwertes.

4.5.2 Private Erschließungsflächen

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



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

4.6 Untersuchung zu der Höhe von Abbruchkosten

Die Anzahl der Abbruchobjekte in Mülheim an der Ruhr ist seit Jahren ansteigend. Grund ist der Mangel an Bauplätzen. Es werden bebaute Grundstücke gekauft, um anschließend das aufstehende Gebäude (unabhängig von dem Baujahr) abzureißen und individuell neu zu bauen. So kommen zurzeit ca. 50% aller Kaufverträge im Teilmarkt „Unbebaut Wohnbauland“ zu Stande. Zu Auswertezwecken ist der Kaufpreis um die Abbruchkosten zu bereinigen.

Aufgrund dessen hat der Gutachterausschuss Mülheim an der Ruhr im Jahr 2017 eine Untersuchung zu der Höhe von Abbruchkosten durchgeführt, die fortlaufend weitergeführt wird. Seit dem Jahr 2012 werden die Erwerber von Abbruchobjekten angeschrieben, um die Abbruchkosten zu erfahren.

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

Gebäude, die in ihren Eigenschaften (z.B. eine komplett asbesthaltige Fassade) extrem von den übrigen Gebäuden abweichen und damit überdurchschnittlich hohe Abbruchkosten erzeugen, werden bei der Ermittlung der durchschnittlichen Abbruchkosten nicht mit einbezogen. Zu den zwei-/dreiseitig angebauten Objekten konnten keine Auswertungen erfolgen, da es keine Rückläufe bei den Fragebögen gab. Die Werte dazu wurden im Vergleich zu den einseitig angebauten Objekten sachverständig vom Gutachterausschuss Mülheim an der Ruhr beschlossen.

Durchschnittliche Abbruchkosten inkl. MwSt.

Art des Objektes	Anzahl	Min in Euro/m ³	Max in Euro/m ³	Mittelwert in Euro/m ³	Abbruchkosten* in Euro/m ³
Freistehend	108	14,00	54,00	27,00	30,00
Einseitig angebaut	5	25,00	38,00	31,00	35,00
Zwei-/dreiseitig angebaut	0	--	--	--	40,00

*Die Abbruchkosten wurden zum 01.01.2023 gegenüber dem Vorjahr nicht geändert.

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

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

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

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

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

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



4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW

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

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

Handhabung des Internetportals BORIS-NRW:



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

Mülheim an der Ruhr bietet zurzeit folgende Auswahl an:

- **Bodenrichtwerte** Die Auswahl führt zur NRW-weiten Bodenrichtwertmaske, in der nun Gemeinde, Straßenname und Hausnummer eingegeben werden muss. Nun präsentiert Ihnen BORIS-NRW einen Kartenausschnitt der Bodenrichtwertzone, in der die gesuchte Adresse liegt. Ein Klick auf die Zahl oder in die Zone des Bodenrichtwertes führt zu einem weiteren Fenster, in dem die Merkmale des Bodenrichtwertes aufgelistet sind. Aus diesem Fenster lassen sich auch die örtlichen Fachinformationen zu den Bodenrichtwerten aufrufen, die wichtige, für die Grundstücksbewertung erforderliche Informationen enthalten.
- **Immobilienrichtwerte** Die Auswahl führt zur NRW-weiten Immobilienrichtwertmaske, in der nun Gemeinde, Straßenname und Hausnummer eingegeben werden muss. Nun präsentiert Ihnen BORIS-NRW einen Kartenausschnitt der Immobilienrichtwertzone, in der die gesuchte Adresse liegt.
- **Immobilienpreiskalkulator** Die Auswahl führt zu einer Abfragemaske, in der Sie nach Eingabe einer Adresse, Jahreszahl und Auswahl eines Teilmarktes zu einer weiteren Eingabemaske gelangen. Nach der Eingabe von Merkmalen zu dem gewünschten Objekt erhält man einen berechneten Immobilienpreis, der jedoch nicht dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB entspricht. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

- Grundstücksmarktberichte Die Auswahl 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.
- Bodenrichtwertübersichten Die Auswahl 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.
- Immobilienrichtwertübersichten Die Auswahl führt zu einer Auswahlmaske, in der Sie Ihre Gemeinde suchen können. Die Übersicht wird automatisch in BORIS-NRW erzeugt. Aufgrund von Vorgaben bei der Wertzusammenstellung spiegeln die dort aufgeführten Werte nicht den tatsächlichen Mülheimer Immobilienmarkt wider.
- Allgemeine Preisauskunft Die Auswahl führt zu einer Auswahlmaske, in der Vergleichspreise nach verschiedenen Kriterien abrufbar sind. Diese Auswahl steht für das Stadtgebiet Mülheim an der Ruhr nicht mehr zur Verfügung. Sie wurde im Jahr 2020 abgelöst durch die Erstellung der Immobilienrichtwerte.

Die hinterlegten amtlichen Ausdrücke zum Herunterladen sind kostenfrei.

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

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

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

Gebietstypische Bodenrichtwerte in Euro/m²

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

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

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

Abhängigkeit der Bodenwerte vom Maß der baulichen Nutzung

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

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

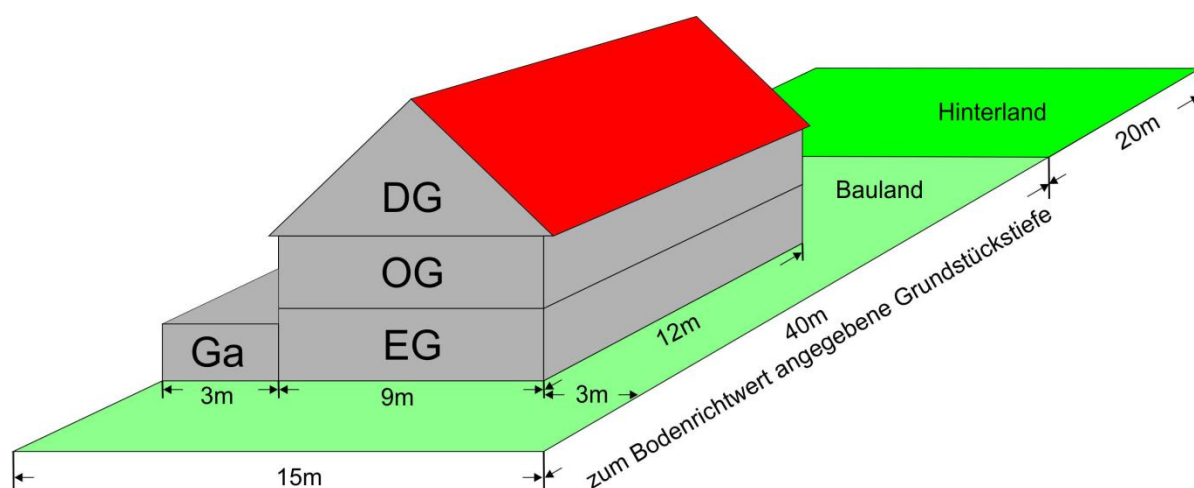
Gemäß § 16 (4) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14.07.2021, gültig ab 01.01.2022) sind zur Ermittlung der WGFZ die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen, d.h. einschließlich der Umfassungswände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

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

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

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

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



Berechnungsbeispiel:

Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von 900 m².

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

Berechnung der Grundstücksfläche:

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

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

Berechnung der wertrelevanten Geschossfläche:

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

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

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl:

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

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

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

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

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

Umrechnungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

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

Umrechnungsfaktoren für den Geschosswohnungsbau

WGfZ des zu bewertenden Grundstücks	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				
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	0,89	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	0,66			
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	0,67			
1,70						1,32	1,26	1,21	1,16	1,11	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,91	0,88	0,86	0,84	0,82	0,80	0,78	0,77	0,75	0,73	0,72	0,67			
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	0,67			
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	0,67			
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	0,67			
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	0,67			
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	0,67			
2,30										1,32	1,27	1,23	1,19	1,15	1,12	1,09	1,05	1,03	1,00	0,98	0,95	0,93	0,91	0,89	0,87	0,85	0,67			
2,40										1,30	1,26	1,22	1,18	1,14	1,11	1,08	1,05	1,03	1,00	0,98	0,95	0,93	0,91	0,89	0,87	0,85	0,67			
2,50										1,34	1,29	1,25	1,21	1,17	1,14	1,11	1,08	1,05	1,03	1,00	0,98	0,95	0,93	0,91	0,89	0,87	0,67			
2,60											1,32	1,28	1,24	1,20	1,16	1,13	1,10	1,07	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,90	0,67			
2,70												1,31	1,26	1,23	1,19	1,16	1,13	1,10	1,07	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,67			
2,80												1,33	1,29	1,25	1,22	1,18	1,15	1,12	1,10	1,07	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,67			
2,90													1,32	1,28	1,25	1,22	1,18	1,15	1,12	1,10	1,07	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,67			
3,00														1,31	1,28	1,24	1,21	1,18	1,15	1,12	1,09	1,07	1,04	1,02	1,00	0,98	0,67			

WGfZ des zu bewertenden Grundstücks

Umrechnungsfaktoren für den Geschosswohnungsbau

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

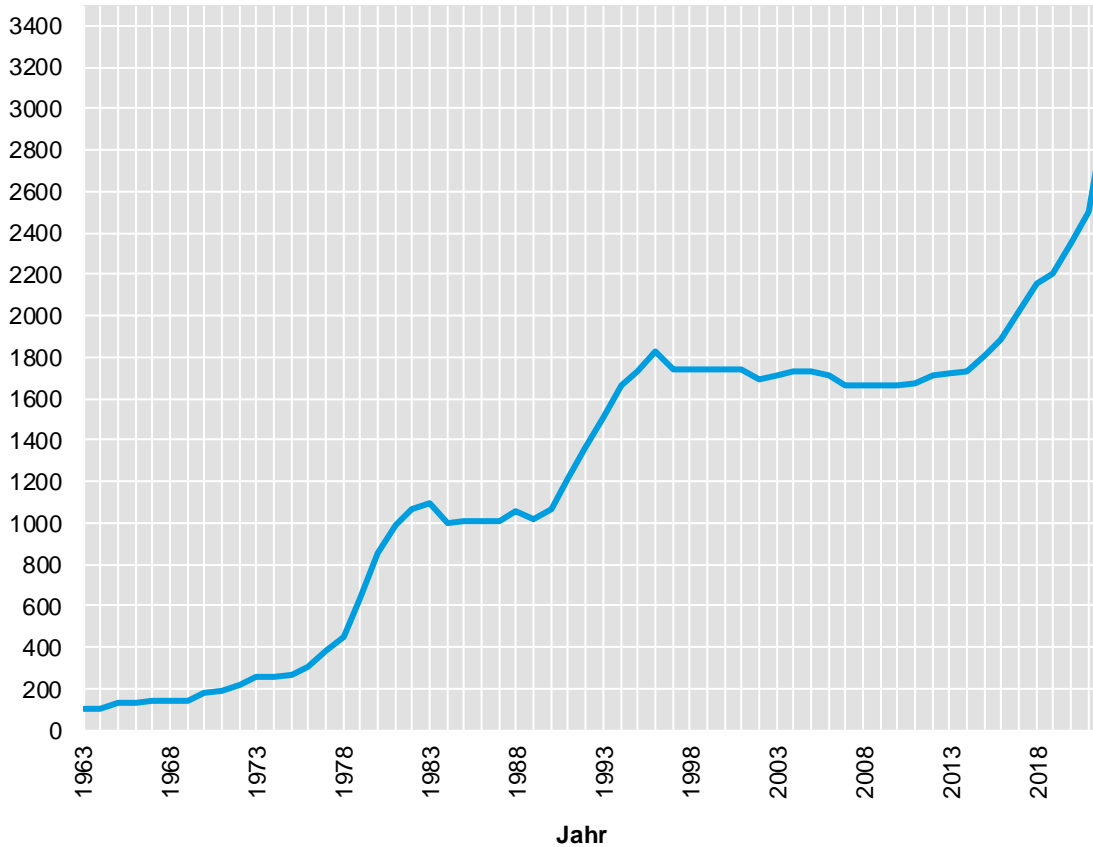
4.7.5 Indexreihen

Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke)

(1963 = 100)

Preisniveau 1963 i.M. ca. 15 Euro/m²

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	2017	2016
1973	255	1988	1053	2003	1712	2018	2152
1974	252	1989	1020	2004	1726	2019	2201
1975	265	1990	1064	2005	1735	2020	2351
1976	306	1991	1207	2006	1707	2021	2502
1977	381	1992	1364	2007	1664	2022	3008

Der Index zeigt lediglich die durchschnittliche Preisentwicklung im gesamten Stadtgebiet. Die Preisentwicklung verlief im Jahr 2022 jedoch nicht einheitlich.

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

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Von den Erwerbern bebauter Objekte werden durch Fragebogen zusätzliche Angaben zum verkauften Gebäude erfragt. Die Antwortquote lag bei 77 Prozent. Aus den komplett ausgefüllten Bögen sind dann die untenstehenden Auswertungen möglich geworden, die eine Übersicht über den Markt der Einfamilienhäuser vermitteln. In der hier vorliegenden Tabelle sind lediglich Preise enthalten, die in guten bis mittleren und mittleren bis einfachen Wohnlagen der Wohnlageneinstufung des Gutachterausschusses aufgetreten sind. Bei den genannten Preisen handelt es sich um bereinigte Preise, d.h. die Anteile für mitverkauftes Inventar (Einbauküchen u.a.) sowie für Garagen und KFZ-Stellplätze auf separat gelegenen Grundstücken wurden herausgerechnet.

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

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

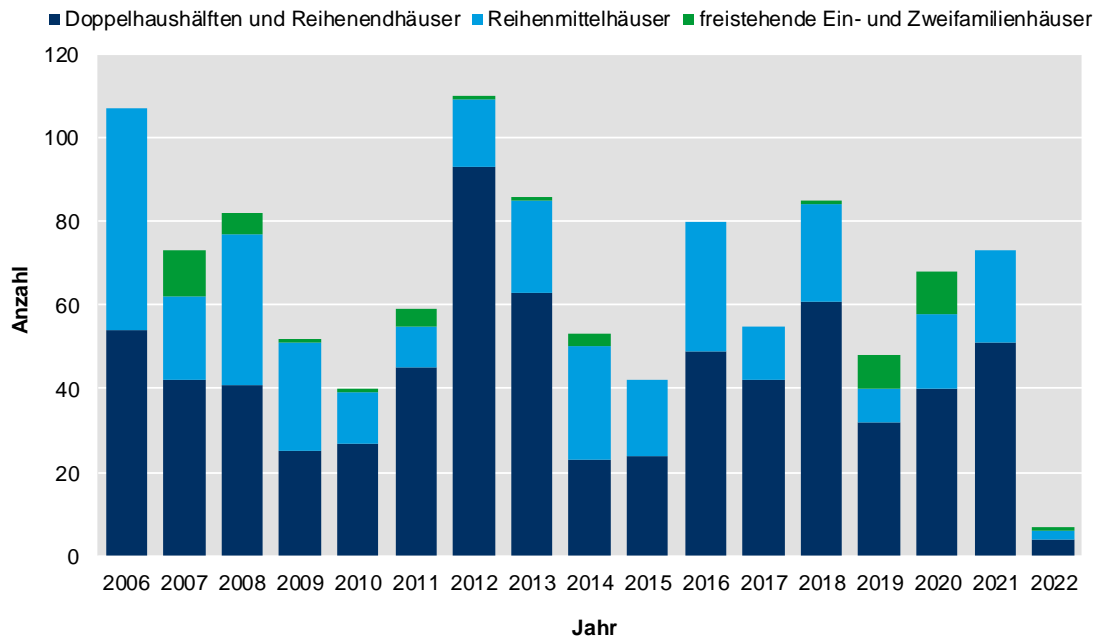
	Baujahr	Anz. der Fälle	Ø Fläche des Grundstücks in m ²	Ø Wohnfläche in m ²	Ø bereinigter Preis/m ² Wohnfläche in Euro/m ²	Ø bereinigter Gesamtkaufpreis in Euro
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Neubau Erstverkauf	2	390 360 – 430	190 170 – 220	3.550 3.200 – 3.875	665.000 641.000 – 690.000
	2010-2020	1	-	-	-	-
Grundstücksfläche 350–800 m ²	1995-2009	2	410 400 – 430	130 120 – 150	3.900 3.775 – 4.050	519.000 490.000 – 547.000
	1975-1994	6	650 420 – 800	140 120 – 160	3.725 2.675 – 5.075	513.000 349.000 – 605.000
dem Alter entsprechender normaler Zustand	1950-1974	36	600 400 – 800	170 100 – 240	2.975 1.825 – 5.075	476.000 302.000 – 810.000
	1920-1949	10	600 430 – 770	170 80 – 410	2.950 2.000 – 4.100	473.000 196.000 – 824.000
	bis 1919	13	520 380 – 670	190 110 – 350	1.950 825 – 3.075	345.000 200.000 – 700.000
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	Neubau Erstverkauf	34	330 260 – 440	170 120 – 210	3.500 2.350 – 4.725	576.000 447.000 – 790.000
	2010-2020	5	310 250 – 360	140 100 – 170	4.025 3.250 – 5.425	547.000 460.000 – 635.000
Grundstücksfläche 250–500 m ²	1995-2009	15	300 250 – 380	130 120 – 190	3.925 2.475 – 4.925	513.000 365.000 – 640.000
	1975-1994	21	330 260 – 410	140 90 – 250	3.125 2.150 – 5.325	415.000 256.000 – 680.000
dem Alter entsprechender normaler Zustand	1950-1974	51	370 280 – 490	120 80 – 180	3.225 1.475 – 4.950	374.000 157.000 – 662.000
	bis 1949	35	370 260 – 480	120 60 – 210	2.925 1.175 – 6.125	324.000 160.000 – 618.000
Reihenmittelhäuser	Neubau Erstverkauf	19	180 150 – 280	160 130 – 190	2.950 2.125 – 4.350	441.000 405.000 – 760.000
Grundstücksfläche 150-300 m ²	2010-2019	4	190 160 – 200	140 130 – 140	3.150 2.750 – 3.350	432.000 385.000 – 463.000
	1995-2009	11	170 150 – 200	130 120 – 140	3.400 2.800 – 4.450	441.000 340.000 – 571.000
dem Alter entsprechender normaler Zustand	1975-1994	18	200 150 – 290	130 90 – 180	3.575 2.000 – 5.550	438.000 300.000 – 550.000
	1950-1974	35	220 150 – 290	110 70 – 160	2.925 1.700 – 4.725	315.000 165.000 – 449.000
	bis 1949	16	240 180 – 280	110 70 – 190	2.775 1.700 – 4.175	291.000 176.000 – 515.000

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

Neuerstellte, schlüsselfertige Einfamilienhäuser

Im Jahre 2022 wurden sieben Objekte veräußert; die Zahl fiel damit um etwa 90% 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 2020 – 2022).

Häufigkeitsverteilung



5.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte

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

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

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

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

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

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

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

Umrechnungskoeffizienten

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

Umrechnungskoeffizienten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:

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

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

Umrechnungskoeffizienten für **Doppel- und Reihenhäuser**:

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

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

5.1.3 Indexreihen

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

Die herausgegebenen Immobilienrichtwerte sind auf den Stichtag 01.01.2023 bezogen. Um Immobilienrichtwerte auf einen anderen Stichtag umzurechnen, kann man sich des Preisindexes bedienen.

Preisindex für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Preisindex für Doppel- und Reihenhäuser

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

5.1.4 Sachwertfaktoren

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

Sachwertfaktoren werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses abgeleitet. Hierzu hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW (AGVGA.NRW) ein landeseinheitliches Verfahren entwickelt. Das Modell ist veröffentlicht unter: www.boris.nrw.de, Standardmodelle der AGVGA.NRW. Die Modellbeschreibung des Gutachterausschusses der Stadt Mülheim an der Ruhr ist unter der Gliederungsnummer 8.1 auf Seite 66 beschrieben.

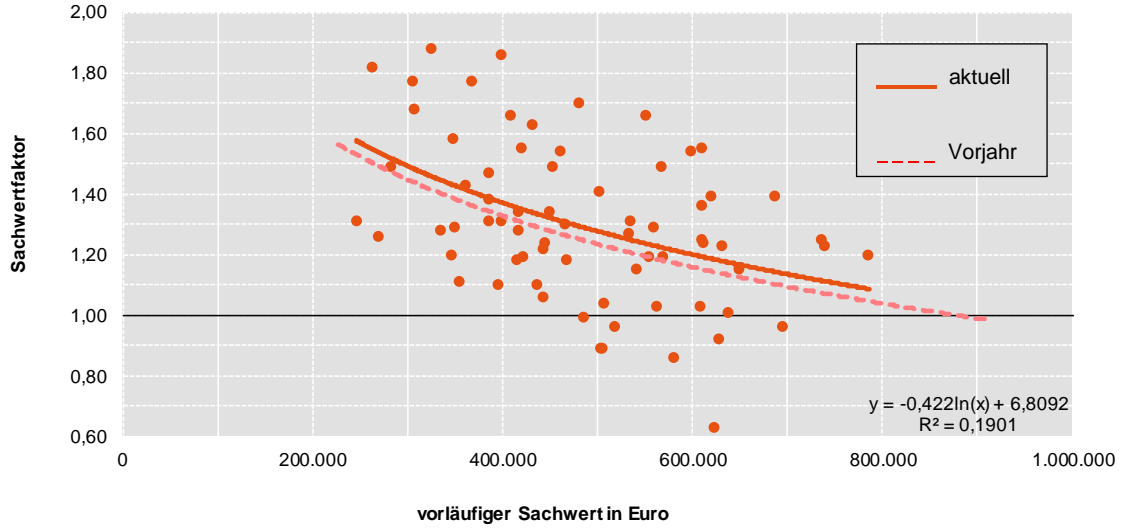
Auswertung der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Zum Stand vom 01.01.2023 wurden 266 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern der Jahre 2021 und 2022 ausgewertet. Die hieraus nach dem aktuellen Modell der AGVGA.NRW ermittelten Sachwertfaktoren sind vom Anwender ggfs. objektbezogen zu modifizieren.

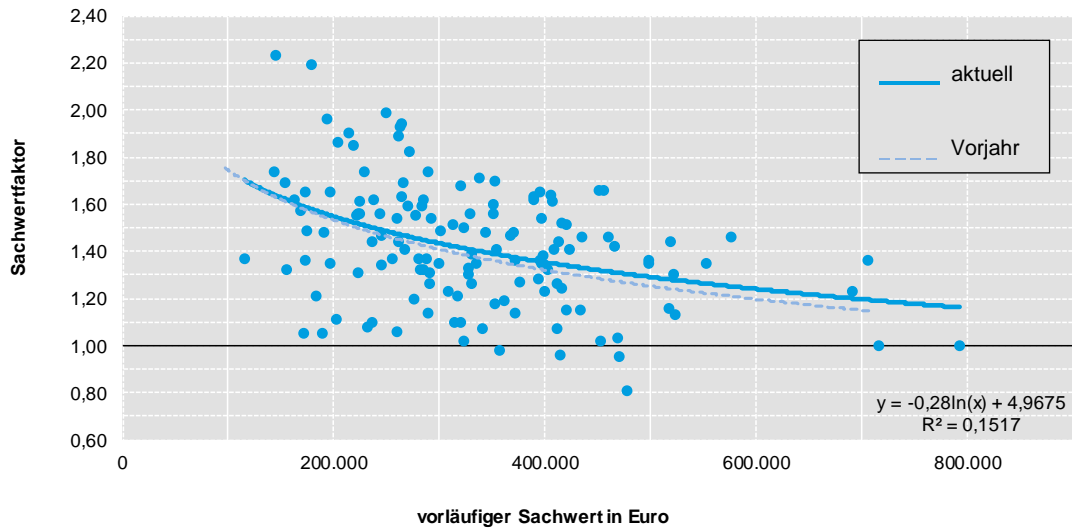
Im Rahmen der Auswertung wurde festgestellt, dass bei Grundstücken in guten Lagen die Sachwertfaktoren höher bzw. bei Grundstücken in einfachen Lagen niedriger sind.

Ein Einfluss der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, wie erhöhte Finanzierungskosten sowie erhöhte Nebenkosten konnten im zweiten Halbjahr in Teilbereichen auf dem Mülheimer Grundstücksmarkt statistisch nachgewiesen werden. Damit liegen zwar die Durchschnittswerte über das Jahr 2022 betrachtet über dem Niveau des Vorjahres, in der zweiten Jahreshälfte ist statistisch jedoch eine rückläufige Wertentwicklung zu beobachten. Als Hilfestellung zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors wurden aufgrund des zuvor genannten, auf Seite 48 in den Grafiken die Sachwertfaktoren ab August 2022 kenntlich gemacht.

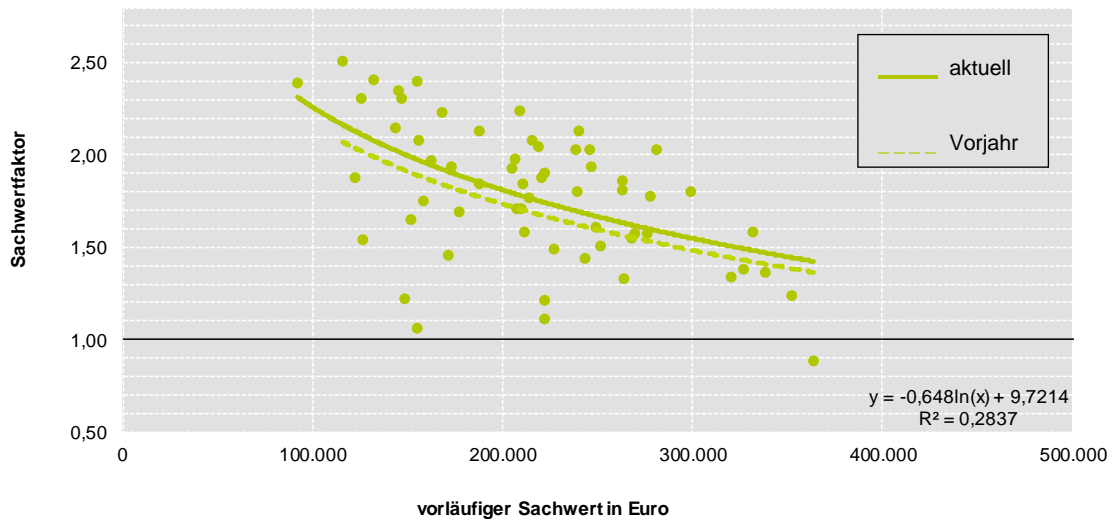
Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

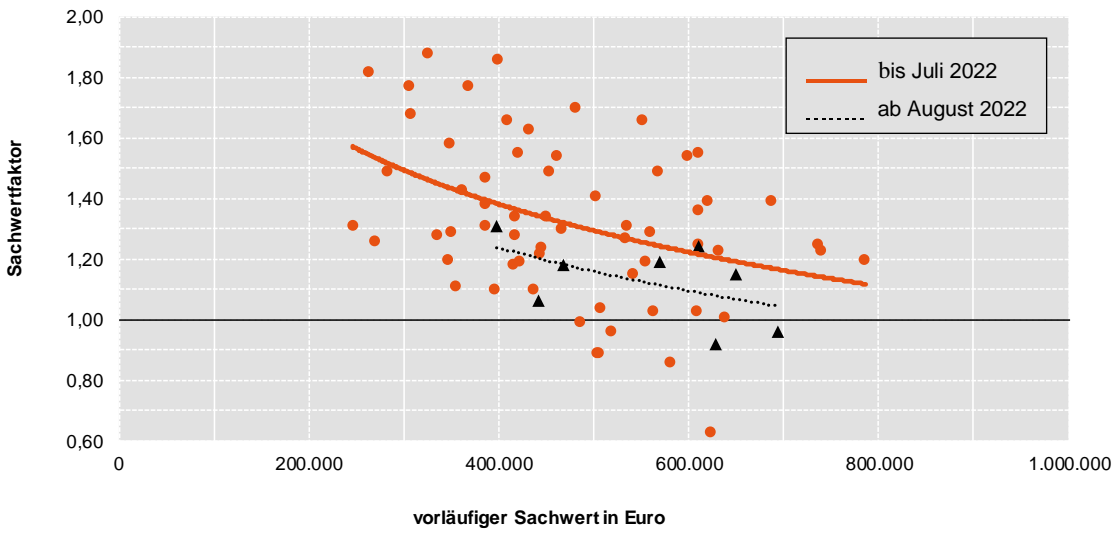


Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser

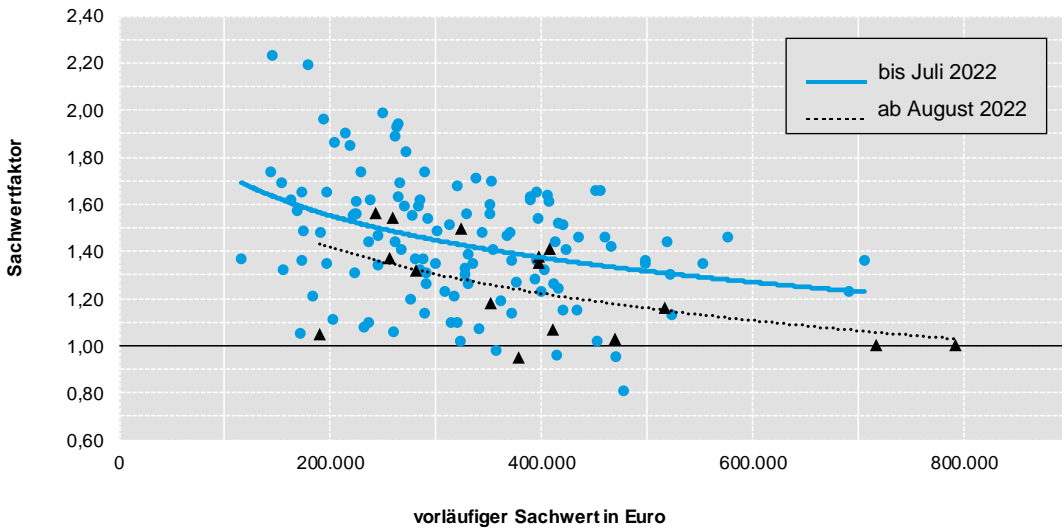


Sachwertfaktoren unterjährig gesplittet

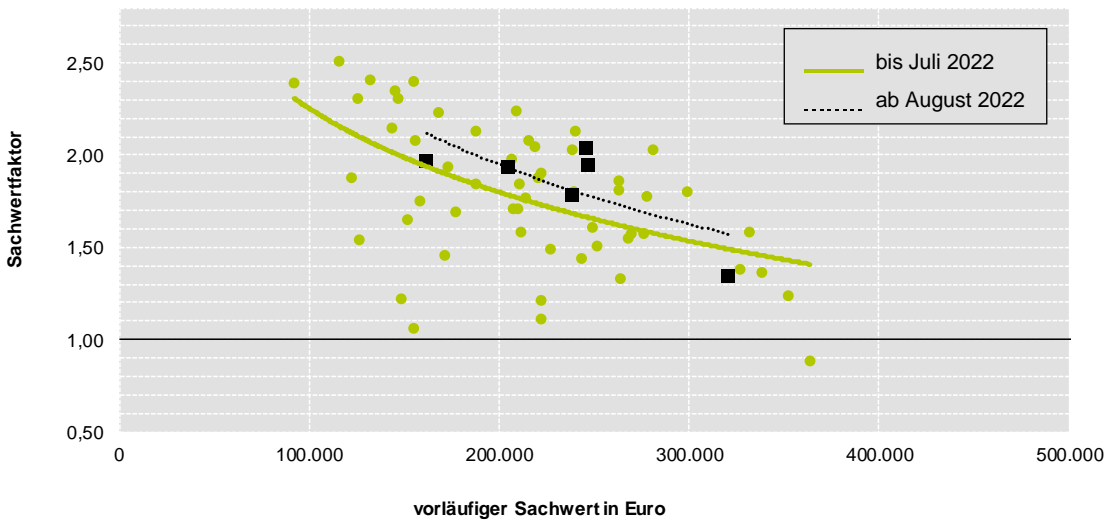
Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser



Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser



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

Zu den insgesamt 266 ausgewerteten Kaufpreisen sind in der folgenden Tabelle detaillierte Kennzahlen zu den drei Objektarten angegeben.

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

Kennzahlen zu den ermittelten Sachwertfaktoren

Art	freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	Doppelhaushälften u. Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
Anzahl der Fälle	70	136	60
davon Zweifamilienhäuser	13	16	2
mittleres Baujahr	1959	1966	1966
Spanne der Baujahre	1830 - 2018	1890 - 2019	1896 - 2012
mittlere RND	36 Jahre	41 Jahre	38 Jahre
Spanne der RND	25-77 Jahre	25-78 Jahre	25-71 Jahre
mittleres fiktives Baujahr (unter Modernisierungsberücksichtigung)	1977	1983	1980
Spanne der fiktiven Baujahre	1966 - 2018	1966 - 2019	1966 - 2012
Gebäudestandardkennzahl	2,5	2,6	2,6
Spanne der Kennzahlen	1,8 - 3,6	1,7 - 3,7	1,8 - 3,3
mittlere Wohnfläche	167 m ²	131 m ²	118 m ²
Wohnflächenspanne	99 - 411 m ²	60 - 285 m ²	70 - 190 m ²
mittlere Grundstücksgröße	799 m ²	471 m ²	243 m ²
Größenspanne	304 - 1612 m ²	166 - 1157 m ²	123 - 690 m ²
mittlerer Baulandanteil	669 m ²	401 m ²	231 m ²
Baulandspanne	304 - 1146 m ²	166 - 938 m ²	123 - 560 m ²
gemittelte Wohnlage	2,8	3,2	3,5
Wohnlagenspanne	1 - 5	1 - 5	2 - 5
mittlerer vorläufiger Sachwert	484.601 €	332.089 €	216.290 €
Sachwertspanne	246.000 € - 785.000 €	116.000 € - 793.000 €	92.000 € - 364.000 €

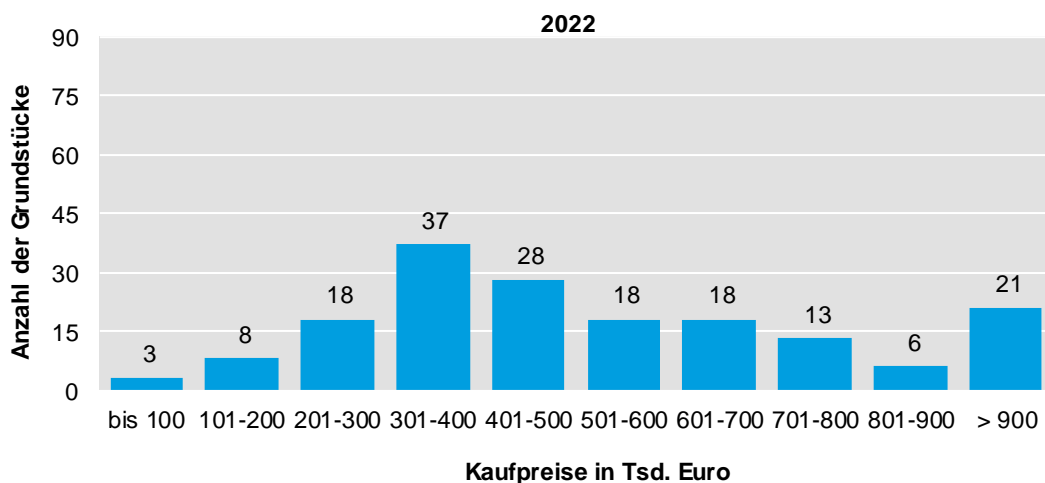
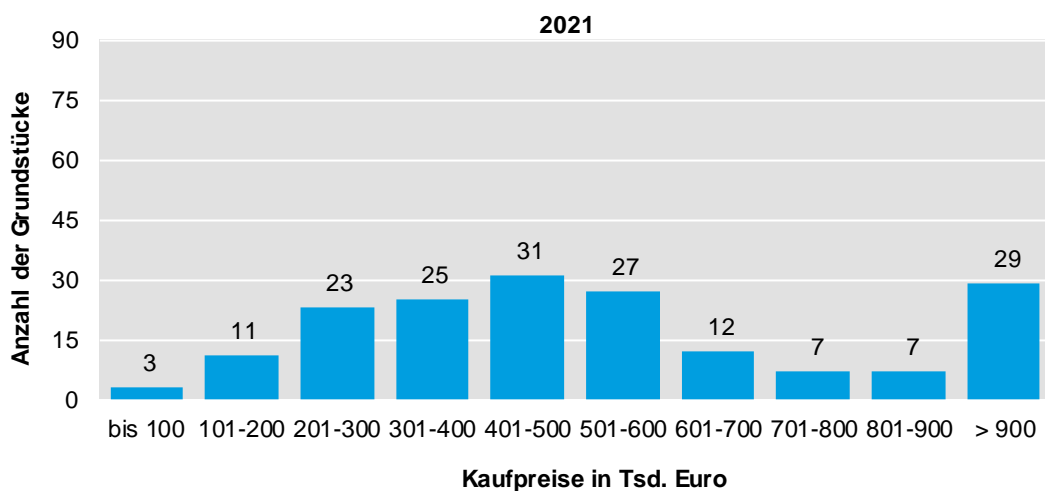
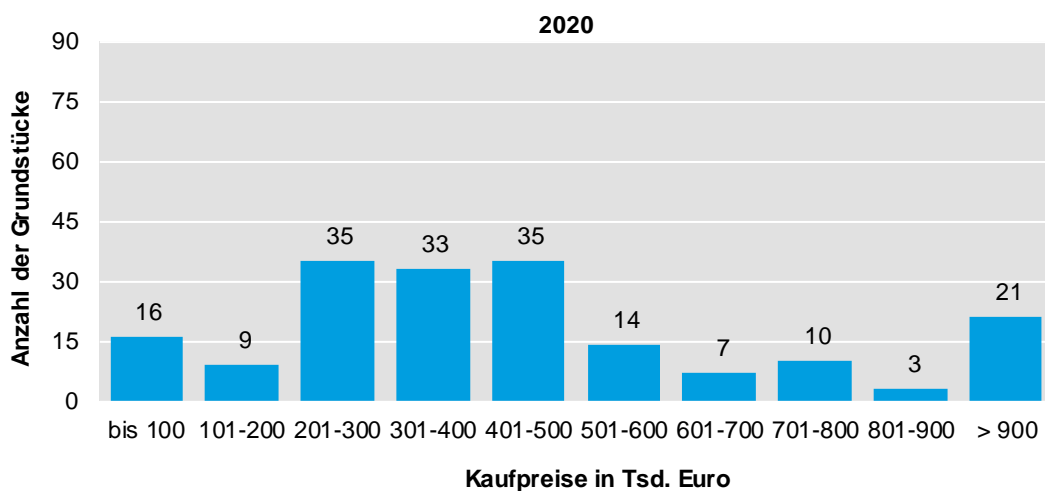
Sachwertfaktoren 2023 für Ein- und Zweifamilienhäuser
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

vorläufiger Sachwert in Euro	freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	Doppelhaushälften u. Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
100.000	-	1,74	2,26
125.000	-	1,68	2,12
150.000	-	1,63	2,00
175.000	-	1,59	1,90
200.000	1,66	1,55	1,81
225.000	1,61	1,52	1,74
250.000	1,56	1,49	1,67
275.000	1,52	1,46	1,61
300.000	1,49	1,44	1,55
325.000	1,45	1,41	1,50
350.000	1,42	1,39	1,45
375.000	1,39	1,37	-
400.000	1,37	1,36	-
425.000	1,34	1,34	-
450.000	1,32	1,32	-
475.000	1,29	1,31	-
500.000	1,27	1,29	-
525.000	1,25	1,28	-
550.000	1,23	1,27	-
575.000	1,21	1,25	-
600.000	1,19	1,24	-
625.000	1,18	1,23	-
650.000	1,16	1,22	-
675.000	1,14	1,21	-
700.000	1,13	1,20	-
725.000	1,11	-	-
750.000	1,10	-	-
775.000	1,09	-	-
800.000	1,07	-	-

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

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

Häufigkeit aufgetretener Kaufpreise



5.2.1 Liegenschaftszinssätze

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

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

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

Die Modellbeschreibung des Gutachterausschusses der Stadt Mülheim an der Ruhr ist unter der Gliederungsnummer 8.2 auf Seite 67 beschrieben.

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø Bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.-kosten	Ø RND	Ø GND
				in m ²	in Euro/m ²	in Euro/m ²	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Dreifamilienhäuser	1,6	24	2	254	1.994	6,6	23,1	32,4	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,2</i>			<i>61</i>	<i>619</i>	<i>0,9</i>	<i>3,3</i>	<i>10</i>	
Mehrfamilienhäuser (reine Wohnnutzung oder Wohnnutzung mit gewerbl. Anteil < 20% vom Rohertrag)	2,6	54	2	409	1.420	6,2	25,6	30,3	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,8</i>			<i>204</i>	<i>438</i>	<i>0,7</i>	<i>2,5</i>	<i>7</i>	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerbl. Anteil ≥ 20% bis 80% vom Rohertrag)	(3,5)	23	2	711	1.537	6,8	23,5	32,4	80
<i>Standardabweichung</i>	<i>1,4</i>			<i>450</i>	<i>479</i>	<i>1,7</i>	<i>3,3</i>	<i>6</i>	

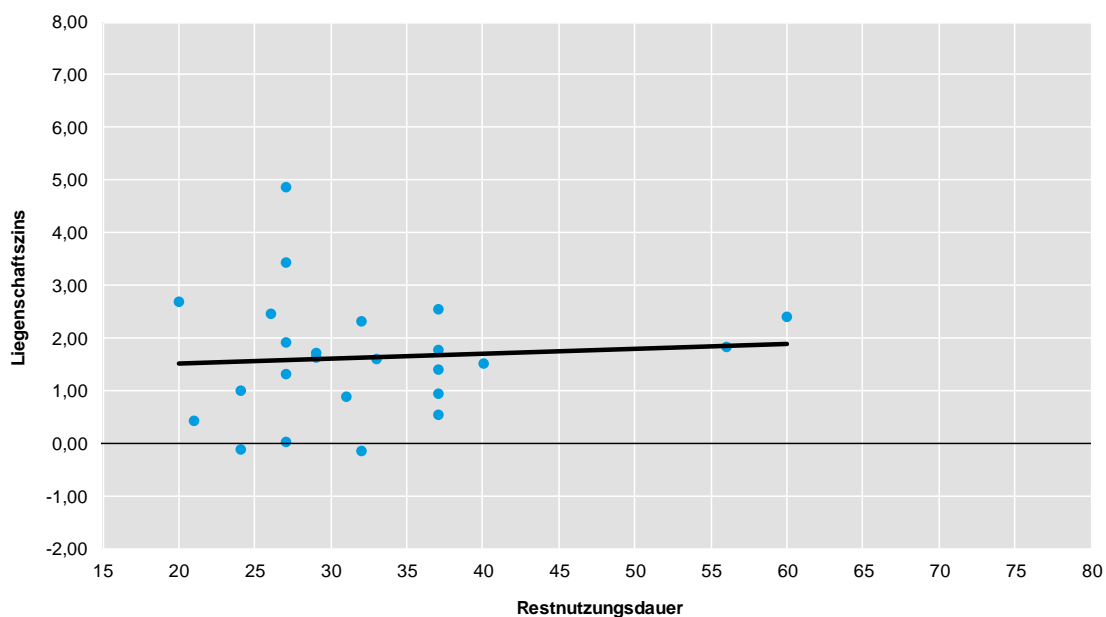
Zur Beschreibung der den Liegenschaftszinssätzen zu Grunde liegenden Stichproben sind die in der Tabelle bezeichneten Kennzahlen sowie die jeweiligen Standardabweichungen der Einzelwerte angegeben. Die Standardabweichung ist ein statistisches Genauigkeitsmaß und gibt – vereinfacht ausgedrückt – an, wie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

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

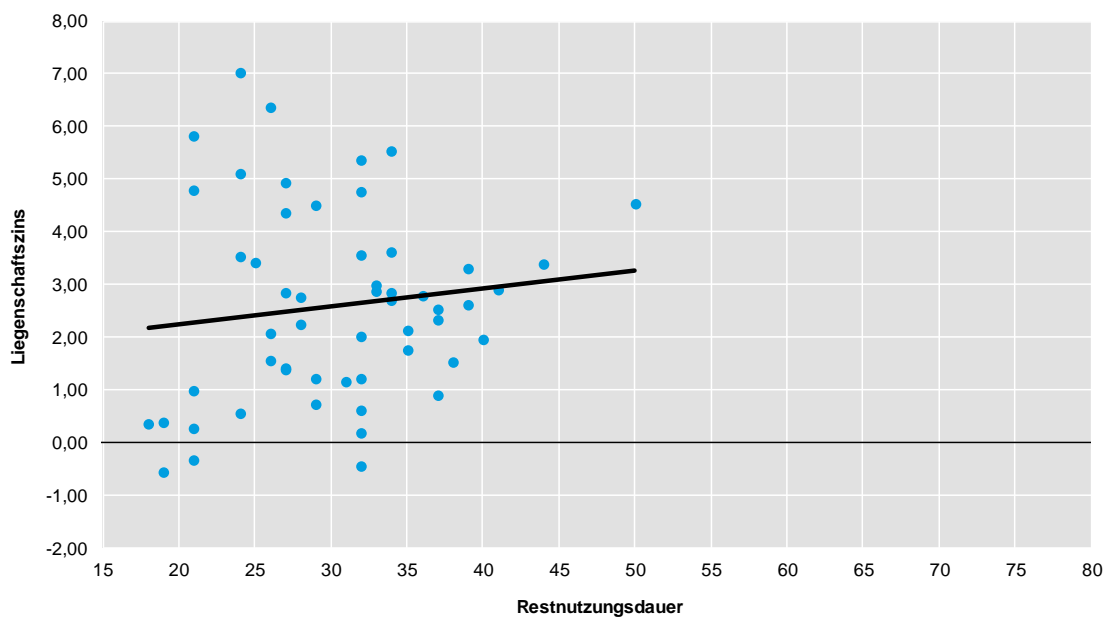
Wichtiger Hinweis:

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

Verteilung der Liegenschaftszinssätze im Teilmarkt der Dreifamilienhäuser

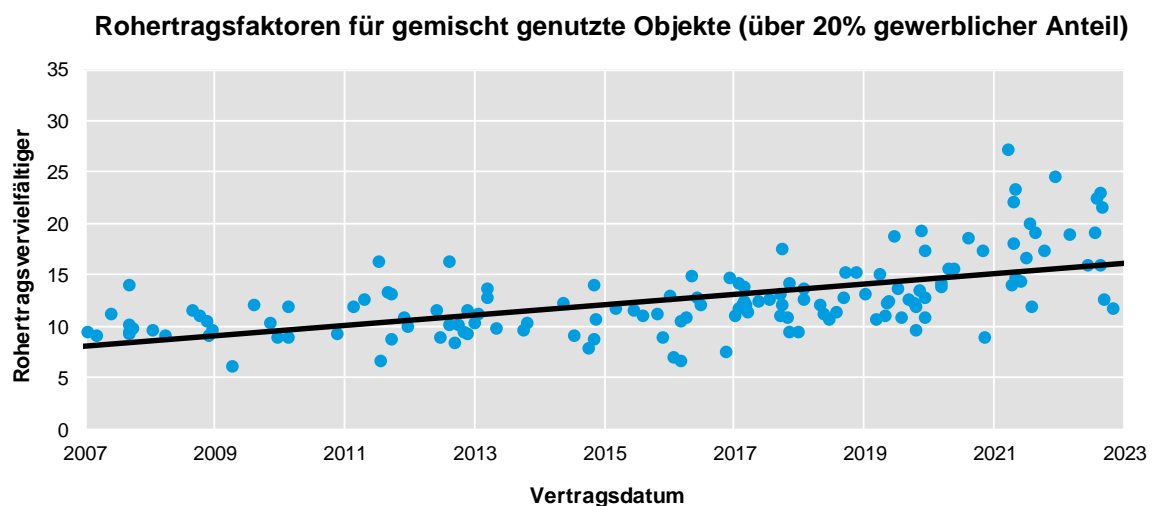
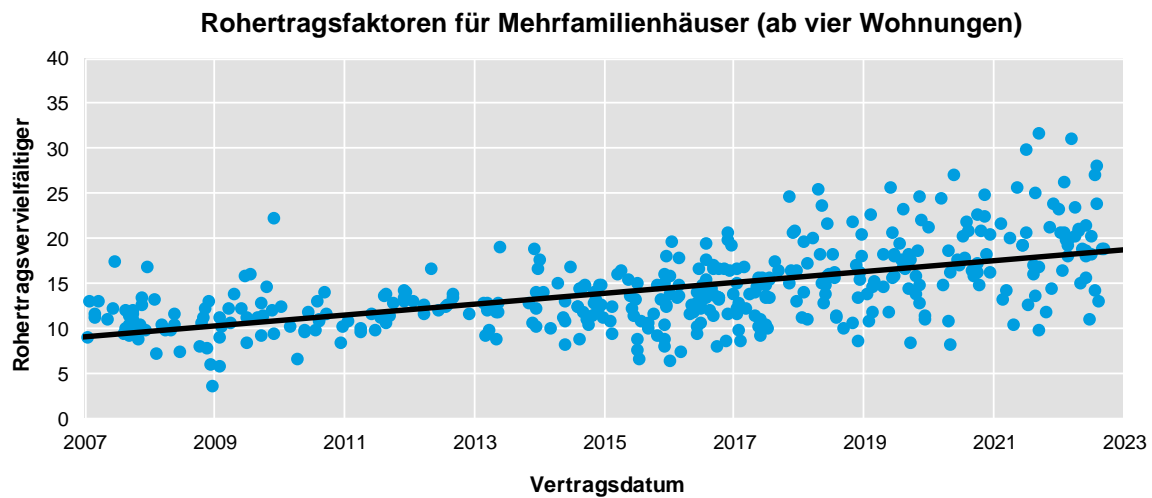
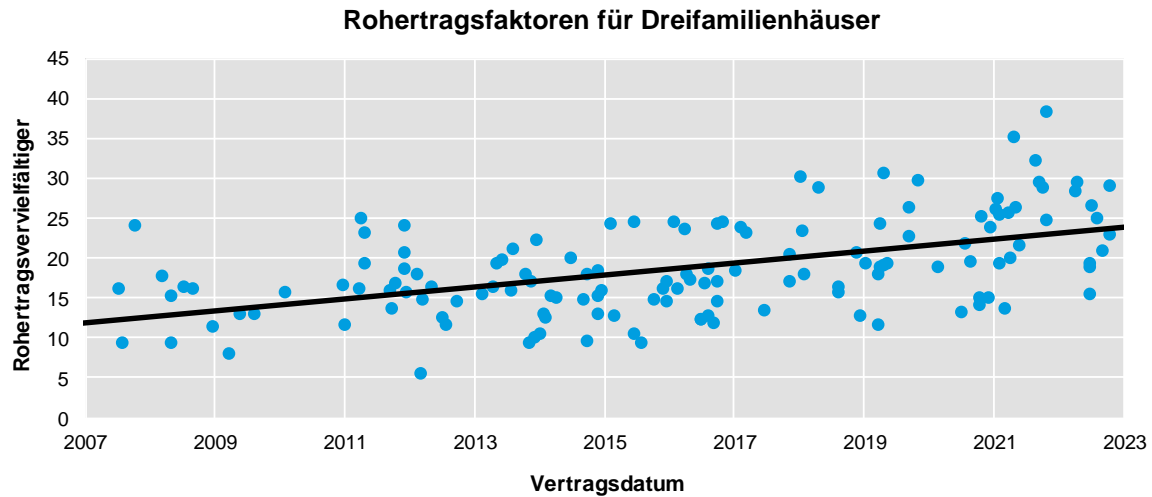


Verteilung der Liegenschaftszinssätze im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser



5.2.2 Rohertragsfaktoren

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



5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen					
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Ø Wohn-/Nutzfläche	Ø Bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.-kosten	Ø RND	Ø GND
Mittelwert				in m ²	in Euro/m ²	in Euro/m ²	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Geschäfts- und Bürogebäude	(4,5)	4	2	1.570	829	4,9	21,5	28,5	70
<i>Standardabweichung</i>	1,6			435	277	0,7	6,9	4	
Gewerbe und Industrie	(5,0)	4	2	5.268	783	4,8	17,0	27,8	60
<i>Standardabweichung</i>	2,5			5.946	111	0,7	3,0	3	

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 Klammern gesetzten Werte basieren auf geringen Fallzahlen, die zum Teil erhebliche Unterschiede in ihren Kennzahlen aufwiesen. Entsprechend sind die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze gemäß § 33 ImmoWertV zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes auf ihre Eignung zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

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

Die Modellbeschreibung des Gutachterausschusses der Stadt Mülheim an der Ruhr ist unter der Gliederungsnummer 8.2 auf Seite 67 beschrieben.

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

Informationen erhalten Sie unter:

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

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

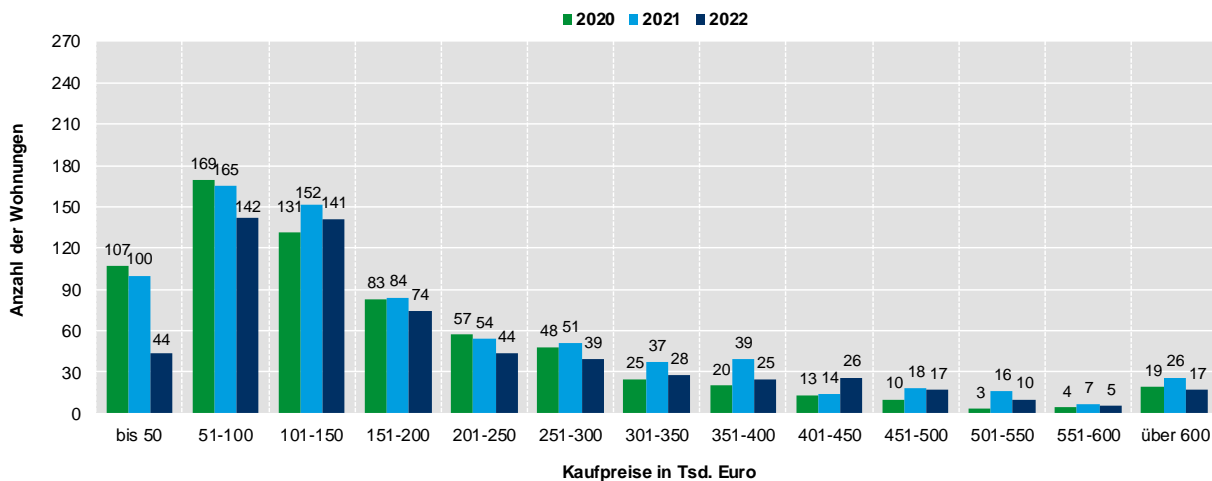
Mehrjähriger Vergleich zu Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Kaufverträgen

Die Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Neubauwohnungen hat 2022 deutlich zugenommen, die Anzahl für umgewandelte Mietwohnungen ist dagegen konstant geblieben.

Bei den verkauften Wohnungen ist ein deutlicher Rückgang der Kaufvertragszahlen zu verzeichnen, auch der Geldumsatz ist gefallen.

		Abgeschlossenheitsbescheinigungen des Bauordnungsamtes		verkaufte Wohnungen (ohne Erbbaurechte)	
Jahr	Quartal	Neubau- wohnungen	umgewandelte Mietwohnungen	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro
2022	1. Quartal	66	37		
	2. Quartal	48	23		
	3. Quartal	8	55		
	4. Quartal	20	19		
	insgesamt	142	134	612	124,290
2021	1. Quartal	55	50		
	2. Quartal	12	25		
	3. Quartal	37	40		
	4. Quartal	25	21		
	insgesamt	129	136	763	151,203
2020	1. Quartal	3	39		
	2. Quartal	142	45		
	3. Quartal	40	5		
	4. Quartal	12	10		
	insgesamt	197	99	689	119,936
2019	insgesamt	144	68	736	109,352
2018	insgesamt	172	94	802	126,537
2017	insgesamt	81	114	614	81,472
2016	insgesamt	143	83	682	89,478
2015	insgesamt	186	123	612	81,438
2014	insgesamt	129	93	735	98,686
2013	insgesamt	151	75	705	85,878
2012	insgesamt	276	94	704	91,509

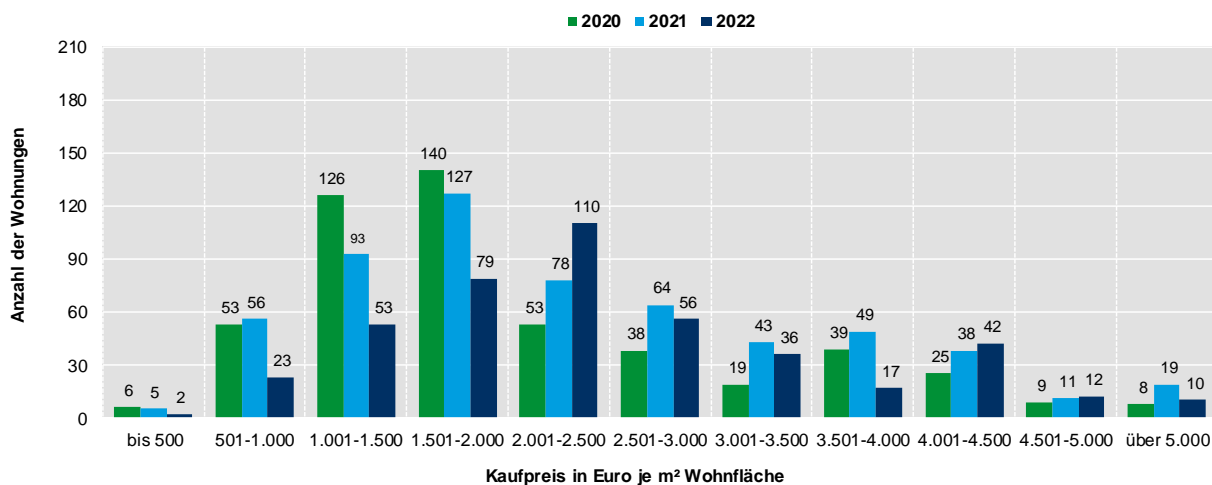
Häufigkeit aller aufgetretenen Wohnungspreise



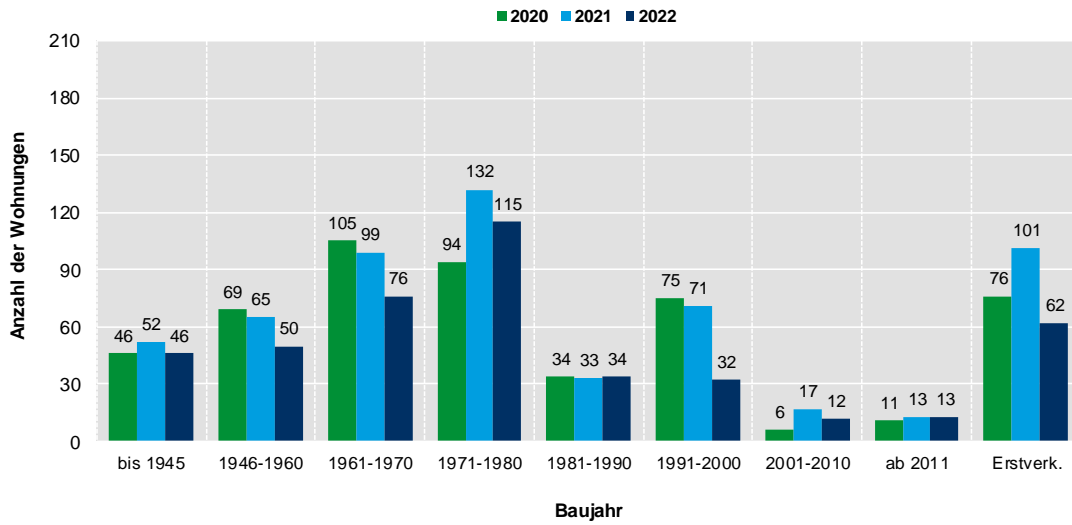
Häufigkeit der auswertbaren Kauffälle

Jahr	ausgewertet in %
2020	75
2021	76
2022	72

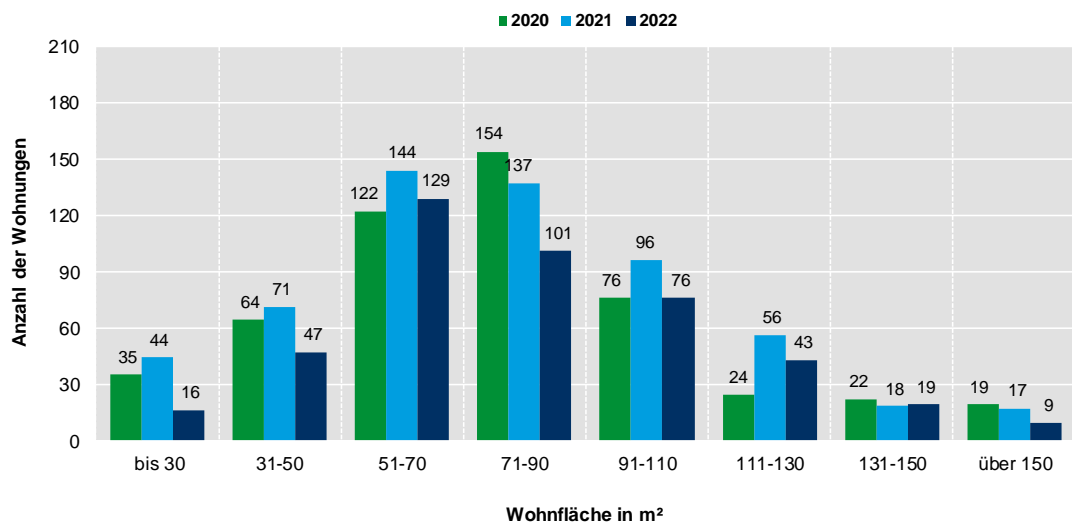
Verteilung nach Kaufpreis in Euro je m² Wohnfläche



Verteilung nach Gebäudealter

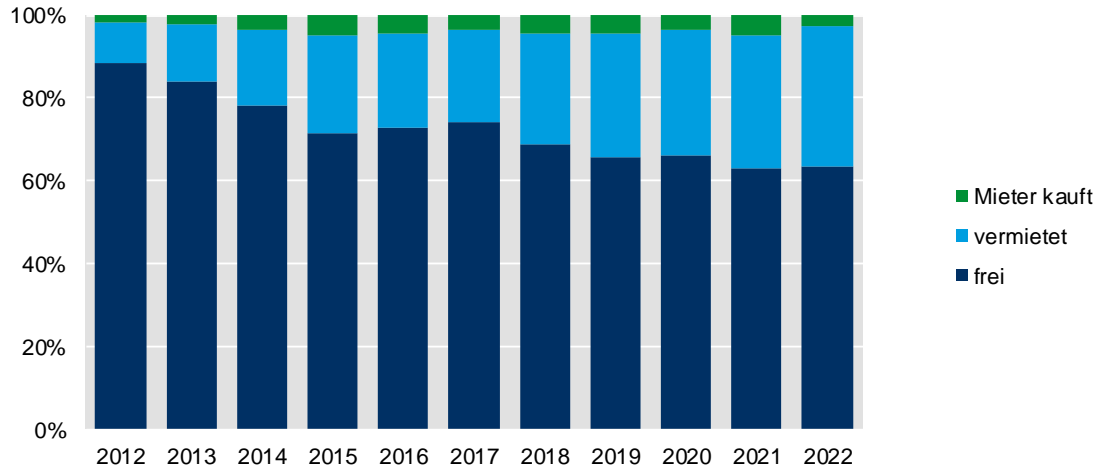


Verteilung nach Wohnungsgröße

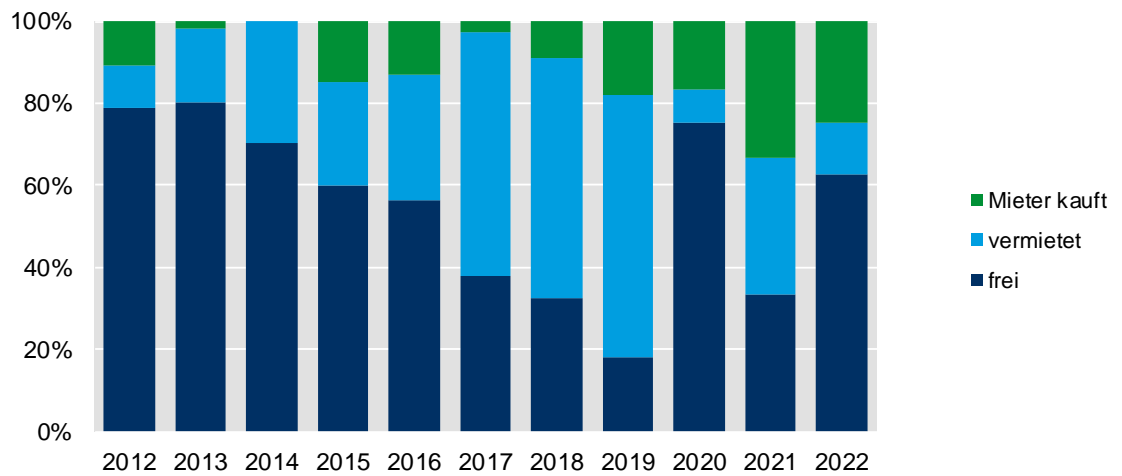


Verteilung der verkauften Wohnungen nach Vermietungssituation

Weiterverkäufe



Umwandlungen



6.1.1 Durchschnittspreise

Von den Erwerbern von Wohnungseigentum werden durch Fragebogen zusätzliche Angaben zur gekauften Wohnung erfragt. Die Antwortquote lag bei 77 Prozent. Aus den komplett ausgefüllten Bögen sind dann die untenstehenden Auswertungen möglich geworden, die eine Übersicht über den Markt des Wohnungseigentums vermitteln. In der hier vorliegenden Tabelle sind lediglich Preise aus den letzten zwei Jahren enthalten. Es wurden nur zur Auswertung geeignete Kaufpreise berücksichtigt und die Wohnfläche auf 50-150 m² eingeschränkt. Außerdem liegt die Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude bei mindestens vier. Bis zum Baujahr 2009 haben die in die Statistik eingeflossenen Objekte eine mittlere Ausstattung, ab dem Baujahr 2010 eine gehobene Ausstattung und bei den Erstverkäufen eine gehobene und stark gehobene Ausstattung. Bei den genannten Preisen handelt es sich um bereinigte Preise, d.h. die Anteile für mitverkauftes Inventar (Einbauküchen u.a.) sowie für Garagen und Einstellplätze wurden herausgerechnet.

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

Wohnlage	Baujahr	Anzahl der Fälle	Ø Wohnfläche Mittel (Median) m ²	Ø bereinigter Kaufpreis Mittel (Median) Euro/m ² Wfl.
sehr gut (1) – gut (2)	Neubau Erstverkauf	11	120 (120) 60 – 140	5.640 (5.550) 4.280 – 6.340
	2010-2020	5	120 (120) 90 – 140	4.570 (4.750) 3.470 – 4.920
	1995-2009	0	- ---	- ---
	1975-1994	11	100 (90) 80 – 120	2.890 (2.970) 2.410 – 3.330
	1950-1974	8	90 (100) 60 – 120	2.860 (2.930) 2.090 – 3.570
	bis 1949	0	- ---	- ---
gut – mittel (3) mittel – einfach (4)	Neubau Erstverkauf	107	100 (100) 50 – 140	4.180 (4.240) 3.520 – 4.800
	2010-2020	11	90 (100) 50 – 140	3.810 (3.760) 2.890 – 4.530
	1995-2009	19	80 (80) 50 – 130	2.890 (2.900) 1.880 – 3.560
	1975-1994	71	80 (80) 50 – 140	2.470 (2.440) 1.470 – 3.430
	1950-1974	189	70 (70) 50 – 140	2.010 (1.970) 1.070 – 3.290
	bis 1949	17	80 (80) 50 – 120	2.160 (2.050) 1.440 – 2.680
einfach (5) – sehr einfach (6)	Neubau Erstverkauf	15	100 (100) 70 – 150	3.500 (3.480) 2.860 – 3.870
	2010-2020	0	- ---	- ---
	1995-2009	3	80 (80) 50 – 110	2.550 (2.710) 2.220 – 2.730
	1975-1994	16	80 (70) 50 – 110	1.910 (2.020) 1.150 – 2.570
	1950-1974	39	70 (70) 50 – 100	1.570 (1.550) 1.020 – 2.350
	bis 1949	4	70 (70) 60 – 80	1.890 (1.950) 1.450 – 2.220

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

6.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte

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

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

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

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

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

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

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

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

Umrechnungskoeffizienten

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

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

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

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

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

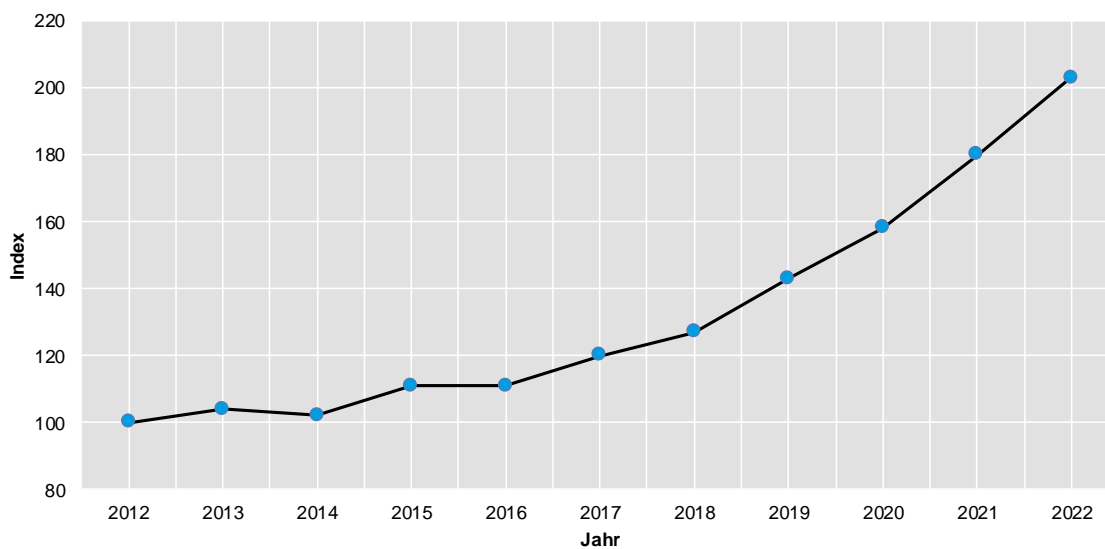
6.1.3 Indexreihen

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

Die herausgegebenen Immobilienrichtwerte sind auf den Stichtag 01.01.2023 bezogen. Um Immobilienrichtwerte auf einen anderen Stichtag umzurechnen, kann man sich des Preisindex bedienen.

Preisindex für Wohnungseigentum

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



6.2 Teileigentum

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

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

Durchschnittliche Kaufpreise für Kfz-Stellplätze und Garagen

Art der Kfz-Anlage	Erstverkäufe in Euro	Weiterverkäufe in Euro
Einstellplatz in Tief- oder Sammelgarage	22.000	11.000
Einzelgarage	18.000	11.000
Außenstellplatz	8.000	5.000

Die Preise beinhalten den Bodenwertanteil.

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Da den einzelnen Gutachterausschüssen nur eine geringe Anzahl von Erbbaurechts- bzw. Erbbaugrundstückskauffällen vorliegen, die nicht überall für die Ableitung eines Marktanpassungsfaktors ausreichen, hat der Obere Gutachterausschuss für Grundstücke eine landesweite Auswertung mit Kauffällen durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Auswertung sind im Grundstücksmarktbericht NRW 2022 unter www.boris.nrw.de einsehbar.

Zudem haben verschiedene Gutachterausschüsse in NRW Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte veröffentlicht. Nähere Informationen können den Grundstücksmarktberichten der örtlichen Gutachterausschüsse entnommen werden. Diese sind ebenfalls im Grundstücksmarktbericht NRW 2022 aufgelistet.

8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertmodell – Beschreibung der Modellparameter

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

- Auswerteperiodenraum 2021 bis 2022
- Für die Untersuchung werden Kauffälle, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, ausgeschlossen.
- Per Fragebogen werden beim Erwerber Angaben über Gebäudeart und -größe, Baujahr, Ausstattung, Modernisierungsmaßnahmen und Bauzustand eingeholt. Objekte mit Bauschäden / Baumängeln oder diesbezüglichen wertmäßig nicht zuverlässig einzuschätzenden Unklarheiten werden für die Untersuchung nicht verwendet. Ebenso werden komplett vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser in der Regel ausgeschlossen.
- Bei Objekten mit selbständig nutzbaren Grundstücksteilen (z.B. abtrennbarer Bauplatz, separat vom Grundstück gelegene Garage oder Stellplatz) werden entsprechende Kaufpreisvereinbarungen vorgenommen.
- Der Bodenwert wird auf Grundlage des zonalen Bodenrichtwertes und der in den zugehörigen örtlichen Fachinformationen enthaltenen Umrechnungsfaktoren ermittelt.
- Bei Grundstücken mit einer größeren als der richtwerttypischen Tiefe wird in Baulandanteil und zusätzliches Hausgartenland differenziert. Der Bodenwertanteil des Hausgartenlandes wird auf Grundlage der im Grundstücksmarktbericht und in den Fachinformationen veröffentlichten Wertansätze ermittelt (vgl. Gliederungsnummer 4.4.3 auf Seite 26).
- Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) erfolgt nach **Anlage 8** des AGVGA.NRW-Modells.
- Die **Normalherstellungskosten (NHK 2010)** werden gemäß **Anlage 1 des Modells** angesetzt, dabei erfolgt die **Ermittlung des Gebäudestandards, des Kostenkennwertes und der Gebäudestandardkennzahl gemäß Anlage 2**.
- Die Berücksichtigung von Besonderheiten im Dachgeschoss (Drempel, ausgebauter Spitzboden etc.), von Staffelgeschossen, von Gebäudemischtypen (z.B. Teilunterkellerung, Anbauten mit anderer Geschosshöhe / Dachform) sowie von in den BGF nicht enthaltenen Bauteilen erfolgt gemäß **Anlage 5, 6 und 7** des Modells.
- Anwendung der **Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes** (Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer).
- **Gesamtnutzungsdauer (GND) pauschal 80 Jahre**.
- **Berücksichtigung von Modernisierungen und Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) gemäß Anlage 4** des Modells, ergänzt um zwei Spalten.
- **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.

8.2 Ertragswertmodell – Beschreibung der Modellparameter

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

- Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt mit der umgestellten Formel für das Ertragswertverfahren. Die erste Näherung wird berechnet aus Reinertrag / Kaufpreis x 100. Die weitere Berechnung erfolgt iterativ solange, bis das Ergebnis in der zweiten Nachkommastelle stabil ist.
- Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, werden ausgeschlossen.
- Die Wohn- und Nutzflächenangaben vom Erwerber werden auf Plausibilität geprüft.
- Der Rohertrag wird auf Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück ermittelt. Für Wohnnutzungen werden die marktüblichen Erträge anhand des geltenden Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Mülheim an der Ruhr ermittelt. Bei gewerblich genutzten Flächen werden die eingehenden Mieten anhand der im Internet veröffentlichten Gewerbemieten auf Plausibilität geprüft. Für nicht vermietete Gebäudeteile werden die marktüblichen Mieten angesetzt.
- Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß ImmoWertV Anlage 3 vom 01.01.2022 angesetzt, ergänzt um die Ansätze für Instandhaltungskosten von Carports und Stellplätzen aus dem AGVGA.NRW-Modell (Modell zur Ableitung von LSZ, Anlage 3). Die Werte werden jährlich mittels Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (2015=100) angepasst.
Zu den Bewirtschaftungskosten gehören auch die Schönheitsreparaturen und die Betriebskosten, soweit sie nicht auf die Mieter umgelegt werden. In der Regel wird die vollständige Umlage der Schönheitsreparaturen und der Betriebskosten auf die Mieter angenommen.
- Der Reinertrag ist die Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV).
- Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird gemäß Anlage 1 des Modells für Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude (Gewerbeanteil über 20% vom Rohertrag) mit jeweils 80 Jahren und für Büro- und Geschäftshäuser mit 70 Jahren veranschlagt.
- Die Berücksichtigung von Modernisierungen und die Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erfolgt weitgehend nach Anlage 2 der ImmoWertV. Für die in diesem Modell genannten Modernisierungsmaßnahmen werden Punkte vergeben. Länger zurückliegende Modernisierungen werden gemäß der folgenden Tabelle mit einer verminderten Punktzahl berücksichtigt. Die Originaltabelle der AGVGA.NRW wurde um zwei Jahresspalten ergänzt.
- Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Bodenrichtwertes, angepasst an die Merkmale des Einzelobjektes, ermittelt.

Ermittlung des Modernisierungsgrades anhand der nachfolgenden Tabelle:

Modernisierungselemente	bis 5 Jahre zurück	bis 10 Jahre zurück	bis 15 Jahre zurück	bis 20 Jahre zurück	bis 25 Jahre zurück	länger als 25 Jahre zurück
Dach inkl. Dämmung	4	3	2	1,5	1	0
Fenster und Türen	2	1,5	1	0,5	0,5	0
Leitungssysteme	2	2	1,5	1	0,5	0
Heizungsanlage	2	1,5	1	0,5	0	0
Dämmung / Außenwände	4	3	2	1,5	1	0
Bäder	2	1,5	1	1	0,5	0
Innenausbau	2	2	1,5	1	0,5	0
Grundrissgestaltung	2	2	2	2	2	2

8.3 Immobilienrichtwerte – Beschreibung der Modellparameter

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

Im Teilmarkt Bebaute Grundstücke werden für folgende Objekte Immobilienrichtwerte ausgewiesen:

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Doppel- und Reihenhäuser

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

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

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

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

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

Merkmale für Wohnungseigentum

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

Merkmale für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Merkmale für Doppel- und Reihenhäuser

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

9 Mieten und Pachten

Der Mietspiegel Mülheim an der Ruhr für nichtpreisgebundene Wohnungen (Stand 01.01.2022) steht im Internet zum kostenlosen Download bereit:

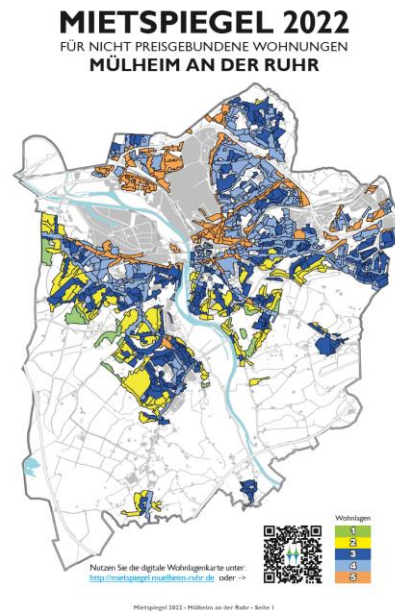
<http://mietspiegel.muelheim-ruhr.de>

Der aktuelle Mietspiegel für Mülheim an der Ruhr gilt seit dem 1. Januar 2022 für die kommenden zwei Jahre bis zum 31. Dezember 2023 und ersetzt damit den Mietspiegel 2020. Mülheimer Mietenden sowie Vermietenden steht damit weiterhin ein objektives Instrument zur Verfügung, um einschätzen zu können, welche Miete für freifinanzierte Wohnungen unter Berücksichtigung von Art, Größe, Baujahr, Ausstattung und Lage angemessen ist.

Der Mülheimer Mietspiegel 2022 beruht auf einer Fortschreibung des Mietspiegels 2020 anhand des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland. Er erfüllt damit die Vorgaben, die das Bürgerliche Gesetzbuch an die Fortschreibung eines qualifizierten Mietspiegels richtet. Der Mülheimer Mietspiegel 2022 basiert auf den Angaben des Mülheimer Mietspiegels 2020, die anhand des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland (Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte) gemäß § 558d Abs. 2 BGB fortgeschrieben wurde.

Der Mietspiegel wurde erstellt unter der Mitwirkung des „Arbeitskreises Mülheimer Mietspiegel 2022“.

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



10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses (Stand 22.03.2023)

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

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Vorsitzender des Gutachterausschusses

Dipl.-Ing. Matthias Lincke

Telefon: 0208 / 455-6201

Fax: 0208 / 455-6299

E-Mail: gutachterausschuss@muelheim-ruhr.de

Geschäftsstellenleitung

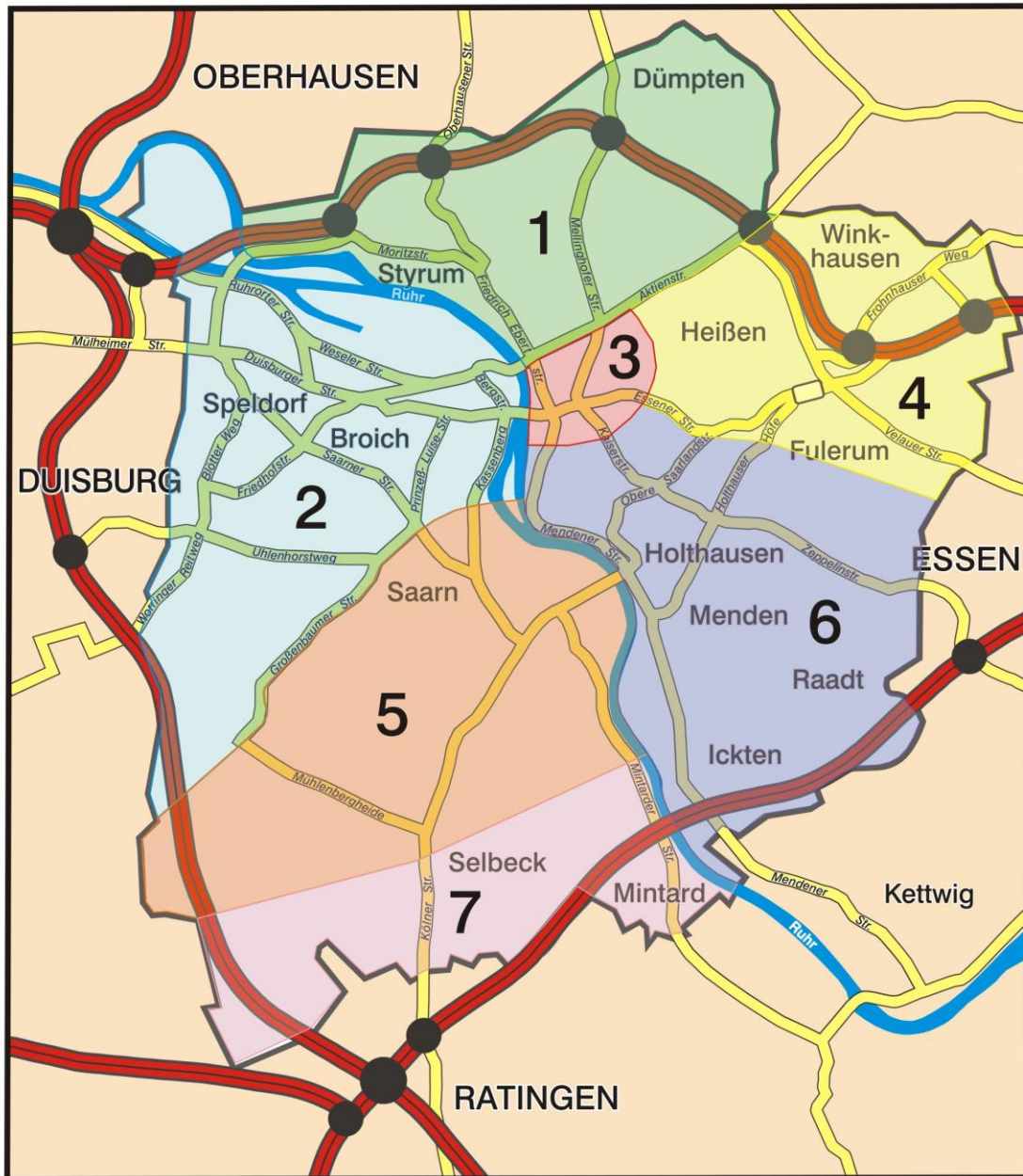
Dipl.-Ing. Angela Lülff

Telefon: 0208 / 455-6205

Fax: 0208 / 455-6299

E-Mail: gutachterausschuss@muelheim-ruhr.de

11. Anlagen



Räumliche Bereiche/Bezirke des Stadtgebietes

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

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Mülheim an der Ruhr

www.boris.nrw.de

