



Grundstücksmarktbericht 2018

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Mülheim an der Ruhr

Auswertungszeitraum 01.01.2017 - 31.12.2017

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



Grundstücksmarktbericht 2018
für Mülheim an der Ruhr

Übersicht über den Grundstücksmarkt des Jahres 2017

Herausgegeben im März 2018

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

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

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

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Mülheim an der Ruhr 2018, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mülheim an der Ruhr

Vorsitzender:

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

Geschäftsführerin:

Stadtvermessungsrätin Dipl.-Ing. A. Lülff

Geschäftsstelle:

Technisches Rathaus
Hans-Böckler-Platz 5
45468 Mülheim an der Ruhr

Telefon: 0208 / 455 - 6205

Telefax: 0208 / 455 - 6299

E-Mail: gutachterausschuss@mulheim-ruhr.de

Internet: www.gars.nrw.de/ga-muelheim-an-der-ruhr/
www.boris.nrw.de

Postanschrift:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
45466 Mülheim an der Ruhr

Internet:

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

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	7
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	9
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	10
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	10
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen.....	11
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2017	12
4.1 Anzahl der Kauffälle.....	13
4.2 Flächenumsatz.....	14
4.3 Geldumsatz.....	16
5. Unbebaute Grundstücke	18
5.1 Individueller Wohnungsbau (für Ein- und Zweifamilienhäuser).....	18
Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau.....	20
5.2 Geschosswohnungsbau.....	22
5.3 Gewerbliche Bauflächen.....	24
5.4 Garagen- und Stellplatzgrundstücke.....	24
5.5 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen,.....	25
Hausgartenflächen, Selbständiges Gartenland.....	26
5.6 Untersuchung zu der Höhe von Abbruchkosten.....	27
6. Bebaute Grundstücke	28
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser.....	28
6.2 Mehrfamilienhäuser.....	31
7. Wohnungseigentum	33
7.1 Mehrjähriger Vergleich zu Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Kaufverträgen.....	33
7.2 Häufigkeitsverteilungen Wohnungseigentum.....	34
7.3 Kaufpreistabelle für Wohnungseigentum.....	37

8.	Bodenrichtwerte	39
8.1	Gesetzlicher Auftrag	39
8.2	Bodenrichtwerte	39
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)	40
8.4	Handhabung des Internetportals BORISplus.NRW	40
9.	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	42
9.1	Umrechnungskoeffizienten	42
9.1.1	Abhängigkeit der Bodenwerte vom Maß der baulichen Nutzung	42
9.1.2	Kleinstgrundstücksfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser bis 250 m ² Grundstücksgröße	47
9.1.3	Faktoren zur Berücksichtigung der Himmelsrichtung	48
9.2	Liegenschaftszinssätze	50
9.3	Rohertragsvervielfältiger	54
9.4	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	55
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	60
10.1	Soziostrukturelle Daten	60
10.2	Strukturdaten Bauen und Wohnen	61
10.2.1	Flächennutzung des Stadtgebietes	61
10.2.2	Baufertigstellungen	61
10.3	Wirtschaftsdaten	62
10.4	Mieten	64
11.	Sonstige Angaben	65
11.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	65

Anlage: Räumliche Aufteilung des Stadtgebietes

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2017 wurden in der Stadt Mülheim an der Ruhr 1.525 Kauffälle über bebaute und unbebaute Grundstücke registriert. Die Zahl der Verträge ist damit gesunken (2016 1.605 Kauffälle). Die Umsätze betragen in 2017 1.025,75 Millionen €, gegenüber 406,48 Millionen € in 2016 (+ 152%).

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken ist um ca. 8% von 89 (2016) auf 96 (2017) gestiegen. Bemerkenswert ist dabei, dass sowohl für selbstgenutzte Objekte wie Ein- und Zweifamilienhäuser als auch für Renditeobjekte (Mehrfamilienhäuser) der Bedarf an Baugrundstücken so hoch ist, dass vermehrt bebaute Grundstücke gekauft werden, die dann durch einen Abbruch einen Neubau ermöglichen.

Der Geldumsatz ist 2016 um 27% gefallen, 2017 um 32% gestiegen. Der größte Anteil des Geldumsatzes wurde auch in 2017 für den Teilmarkt der baureifen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke erzielt. Die Untersuchung des Kaufpreismaterials hat ergeben, dass die Kaufpreise dieses Bereiches eine positive Entwicklung haben. Im gesamten Stadtgebiet konnte eine Preissteigerung festgestellt werden.

Die Zahl der Bodenrichtwerte im Mülheimer Stadtgebiet liegt 2017 bei 987.

Im Einzelnen wurden beschlossen:

- 487 Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
- 389 Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau in Wohn- und Mischgebieten
- 56 Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Sondergebiete
- 46 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen
- 9 Bodenrichtwerte für Grundstücke mit Bestandsschutz im Außenbereich

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

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

Bebaute Grundstücke

Die Gesamtanzahl der Kauffälle von bebauten Grundstücken ist um 3% leicht zurückgegangen von 743 (2016) auf 721 (2017). Im Einzelnen sind die Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern um 14% gefallen, die Verkäufe im Geschosswohnungsbau um 14% gestiegen.

Eigentumswohnungen

Die Zahl der verkauften Wohnungs- und Teileigentumseinheiten hat mit 695 (2016) zu 630 (2017) einen leichten Rückgang zu verzeichnen. Die Kaufpreise für Wohnungsweiterverkäufe sind im Vergleich zu 2016 leicht gestiegen. Die Untersuchung nach Lagen ergab, dass die positive Preisentwicklung in den guten und den mittleren Lagen keinen nennenswerten Unterschied aufweist.

Für neu errichtete Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) sind die Kaufpreise im Vergleich zu 2016 unabhängig von der Lage wieder deutlich gestiegen.

Die durchschnittlichen Preise für neuwertige Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) liegen zwischen 2.300 €/m² Wohnfläche (+ 2,2% zum Vorjahr) in mittleren Wohnlagen des Stadtteiles Styrum und 3.150 €/m² (+ 5,0% zum Vorjahr) in guten Wohnlagen der Stadtteile Broich und Speldorf. Die Preise für luxuriös und hochwertig ausgestattete Wohnungen in repräsentativen Gebäuden und bevorzugten Wohnlagen liegen oft deutlich über den Werten der Tabelle 7.3 auf Seite 37.

Für diese Objekte werden in Einzelfällen über 4.000 €/m² Wohnfläche gezahlt.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

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

Bodenrichtwertinformationssystem im Internet



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

Mit der in 2008 erfolgten Umstellung von BORIS.NRW in BORISplus.NRW wurde das Informationssystem um eine „Allgemeine Preisauskunft“ für Eigentumswohnungen und Ein-/Zweifamilienhäuser erweitert. Für das Stadtgebiet Mülheim an der Ruhr sind derzeit etwa 1.313 Kaufpreise für Eigentumswohnungen aus den letzten vier Jahren in das System eingestellt.

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

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

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

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

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die örtlichen Gutachterausschüsse haben im Wesentlichen folgende Aufgaben:

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

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

Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

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

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

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

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

Weitere Aufgaben sind:

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

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2017

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.

4.1 Anzahl der Kauffälle

Die Anzahl der veräußerten Objekte ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 5% gefallen.

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

Um den Bedarf an Baugrundstücken zu decken, werden vermehrt bebaute Grundstücke gekauft, die dann durch einen Abbruch einen Neubau ermöglichen. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern liegt der Prozentsatz im Jahr 2017 bei 34%, bei den Mehrfamilienhäusern bei 56%.

Unbebaute Grundstücke	2017	2016	2015
Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH / ZFH)	68	73	71
Mehrfamilienhäuser (MFH)	21	11	22
Gewerbeflächen (tertiäre Nutzung)	4	2	3
Gewerbe- und Industrieflächen (Produktion usw.)	3	3	6
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	3	8	4
Entwicklungsland (Bauerwartung / Rohbauland)	12	15	4
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u ä.)	63	55	47

Bebaute Grundstücke	2017	2016	2015
Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH / ZFH)	394	458	427
Mehrfamilienhäuser (MFH)	277	243	194
Bebaute Gewerbeobjekte (Gewerbeanteil > 80%)	40	26	17
Bebaute sonstige Objekte	10	16	12
Wohnungseigentum einschl. Wohnungserbbaurechte	614	682	612
Teileigentum	16	13	10
Gesamtzahl der Objekte	1.525	1.605	1.429

Tabelle 4.1.1: Anzahl der Kauffälle differenziert nach Teilmärkten

Langfristig zeigt sich folgende Entwicklung für unbebaute und bebaute Grundstücke:

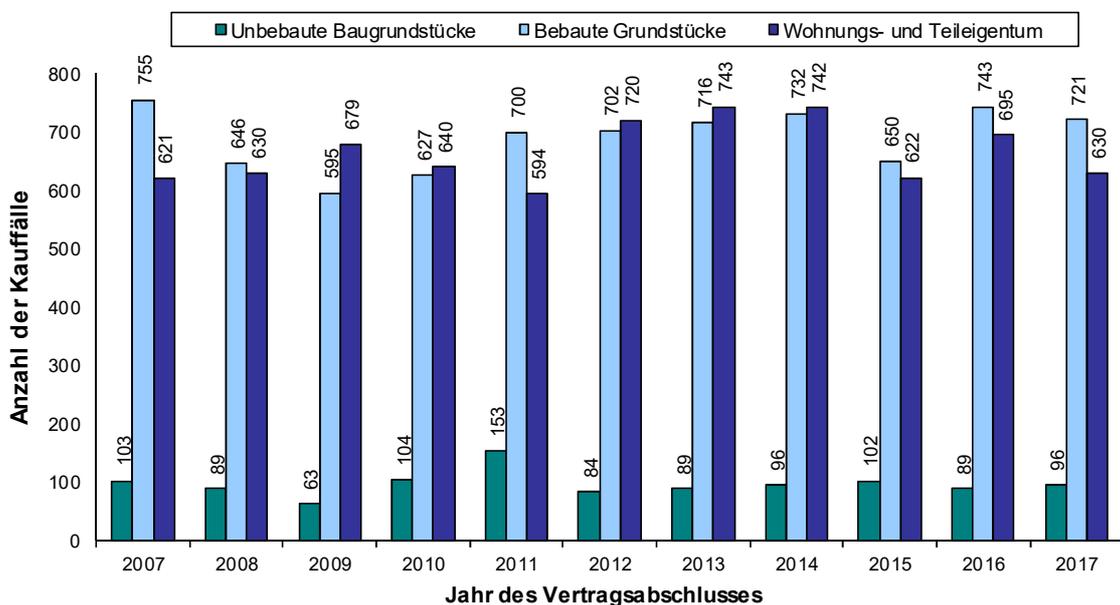


Abbildung 4.1.2: Anzahl der Kauffälle seit 2007

4.2 Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

Der Flächenumsatz aus den Kaufverträgen des Berichtsjahres ist gegenüber 2016 um rund 18% gestiegen. Die Teilmärkte für Wohnungs- und Teileigentum sind nicht dargestellt, da die anteilige Grundstücksfläche nur eine untergeordnete Rolle spielt.

Unbebaute Flächen	2017	2016	2015
	[ha]	[ha]	[ha]
Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH / ZFH)	3,52	4,44	3,57
Mehrfamilienhäuser (MFH)	2,73	1,68	2,88
Gewerbeflächen (tertiäre Nutzung)	0,78	0,63	0,81
Gewerbe- und Industrieflächen (Produktion usw.)	5,30	0,67	1,93
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	1,40	13,14	6,80
Entwicklungsland (Bauerwartung / Rohbauland)	1,32	6,63	3,54
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u ä.)	4,02	5,96	3,00
Bebaute Flächen			
Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH / ZFH)	23,62	28,46	34,57
Mehrfamilienhäuser (MFH)	19,10	15,05	15,11
Bebaute Gewerbeobjekte (Gewerbeanteil > 80%)	45,89	12,61	26,49
Bebaute sonstige Objekte	0,43	1,97	1,93
Gesamtfläche	108,11	91,24	100,63

Tabelle 4.2.1: Flächenumsätze [ha]

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

Unbebaute Flächen

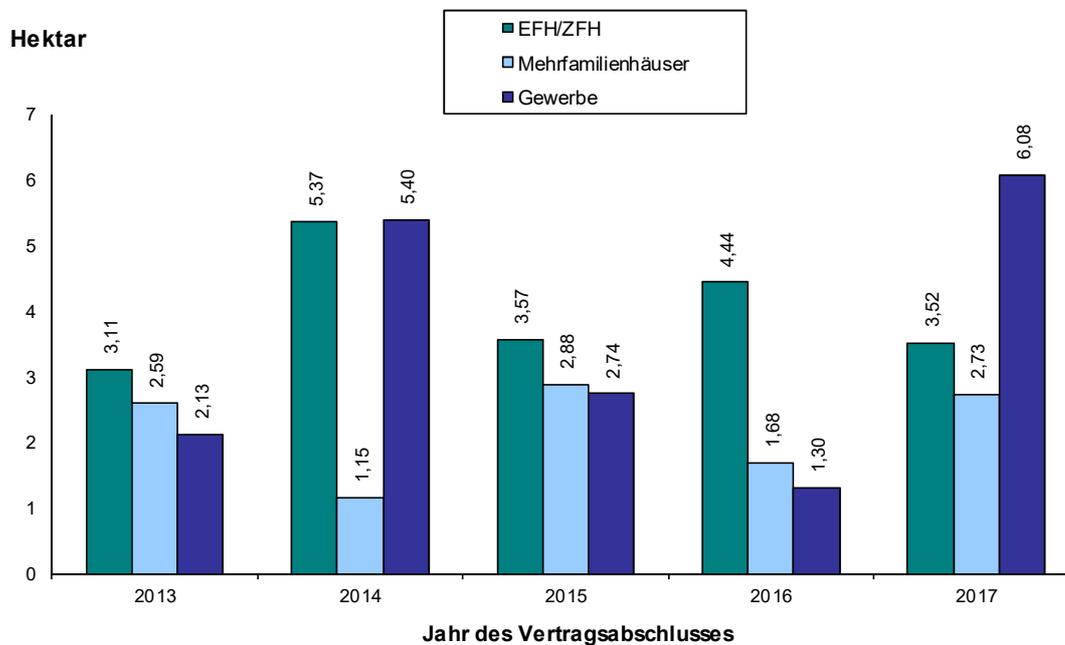


Abbildung 4.2.2: Flächenverteilung der Hauptmärkte bei unbebauten Flächen [ha]

Bebaute Flächen

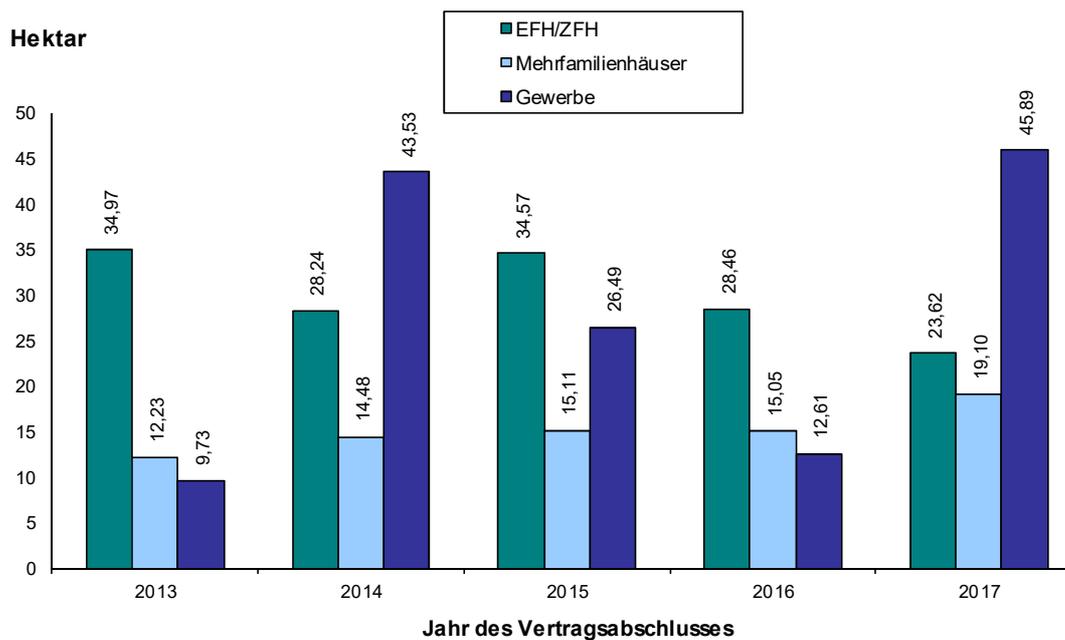


Abbildung 4.2.3: Flächenverteilung der Hauptmärkte bei bebauten Flächen [ha]

4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz stieg gegenüber dem letzten Berichtsjahr um rd. 152%. Die hohe Gesamtsumme in 2017 ist hauptsächlich darin begründet, dass 2017 bei den bebauten Gewerbeobjekten mehrere hochpreisige Objekte veräußert wurden.

	2017	2016	2015
	[Mio. €]	[Mio. €]	[Mio. €]
Unbebaute Grundstücke			
Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH / ZFH)	11,95	10,82	10,01
Mehrfamilienhäuser (MFH)	8,05	5,97	9,47
Gewerbeflächen (tertiäre Nutzung)	1,28	0,69	4,01
Gewerbe- und Industrieflächen (Produktion usw.)	2,33	0,45	1,06
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	0,21	0,36	0,78
Entwicklungsland (Bauerwartung / Rohbauland)	2,60	11,08	7,16
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u ä.)	1,57	1,52	2,79
Bebaute Grundstücke			
Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH / ZFH)	128,15	150,72	136,17
Mehrfamilienhäuser (MFH)	185,53	100,37	60,84
Bebaute Gewerbeobjekte (Gewerbeanteil > 80%)	600,48	30,90	78,58
Bebaute sonstige Objekte	0,54	3,37	0,92
Wohnungseigentum einschl. Wohnungserbbaurechte	81,46	89,39	81,43
Teileigentum	1,60	0,84	1,74
Gesamtsumme	1.025,75	406,48	394,96

Tabelle 4.3.1: Geldumsätze [Mio. €]

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

Unbebaute Flächen

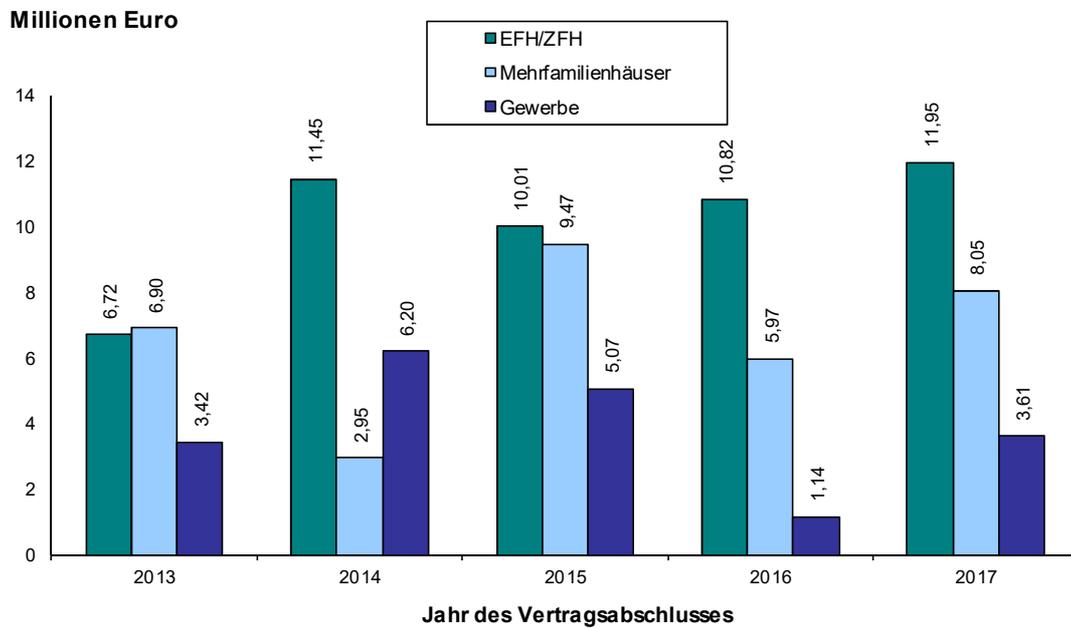


Abbildung 4.3.2: Umsatzverteilung der Hauptmärkte bei unbebauten Flächen [Mio. €]

Bebaute Flächen

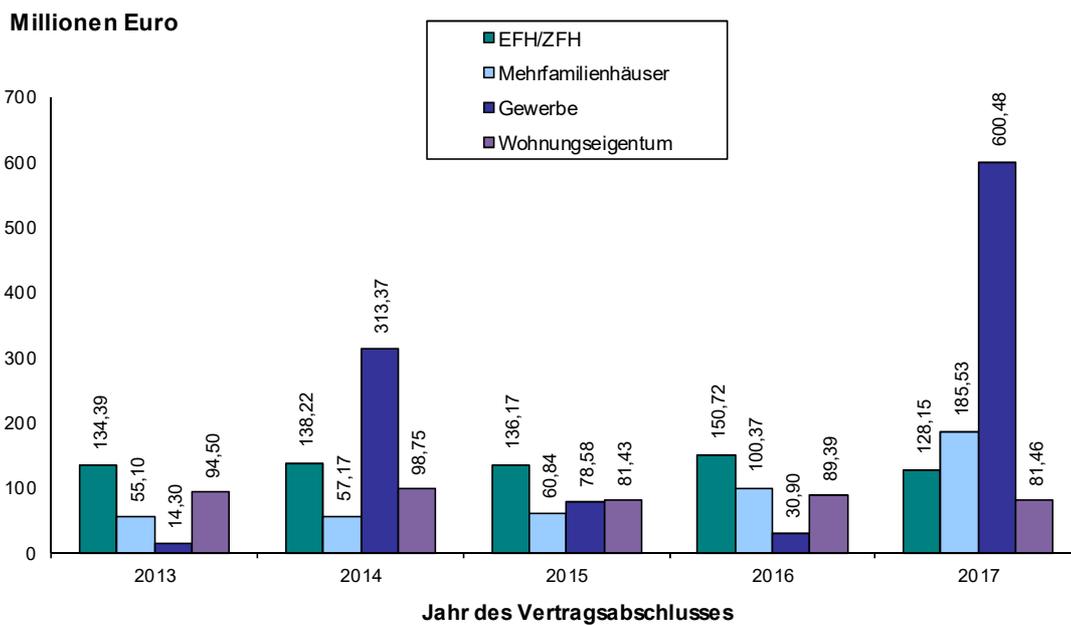


Abbildung 4.3.3: Umsatzverteilung der Hauptmärkte bei bebauten Flächen [Mio. €]

5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau für Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Berichtszeitraum wurden 41 Verträge über unbebaute Grundstücke für den Bau von 66 Ein- und Zweifamilienhäusern (ohne Erbbaurechte) registriert. Das sind zwei Grundstücke weniger als im Vorjahr. Die Preisentwicklung ist im gesamten Stadtgebiet leicht ansteigend.

Im Monat August im Jahr 2017 wurden in zwei Kaufverträgen insgesamt 23 Grundstücke verkauft.

Monatliche Verteilung der verkauften Grundstücke

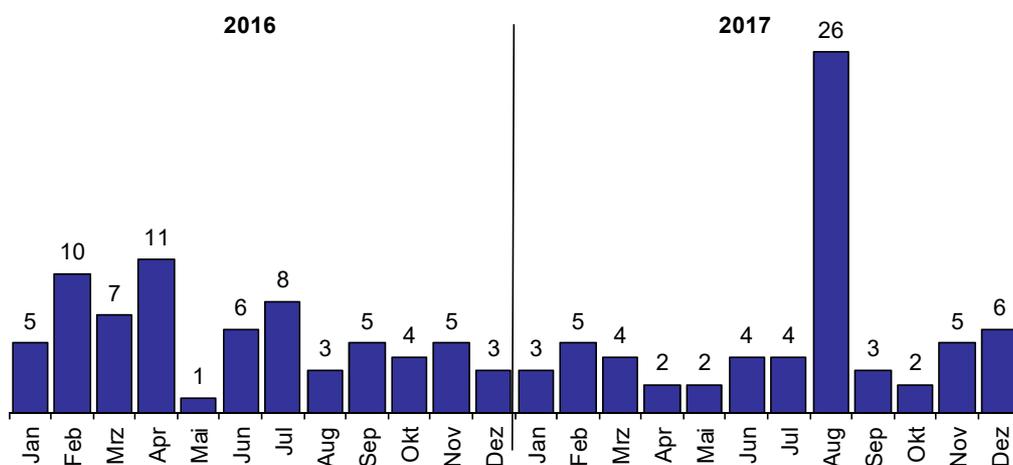


Abbildung 5.1.1: Monatliche Verteilung der verkauften Grundstücke

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

Durchschnittliche Baulandpreise in €/m ²	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Grundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (350 m ² - 800 m ²)	410	290	--
Grundstücke für Doppelhaushälften und Reihendendhäuser (250 m ² - 500 m ²)	390	300	180
Kleinstgrundstücke zur Bebauung mit Reihemittelhäusern (150 m ² - 300 m ²)	--	310	210

Tabelle 5.1.2: Durchschnittliche Baulandpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser [€/m²]

Grundstücksumsatz nach Bezirken (ohne Erbbaurechte)
 (Bezirksübersicht als Lageplan-Anlage am Ende des Marktberichtes)

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

2017

Anzahl	66	13	29	0	9	5	6	4
Grund- stücks- flächen in m ²	34.411	4.621	10.944	0	3.904	6.043	5.618	3.281
Kaufpreis in 1.000 €	11.796	787	4.385	0	1.219	2.358	2.081	966

2016

Anzahl	68	28	13	0	9	7	7	4
Grund- stücks- flächen in m ²	42.174	8.604	14.094	0	6.783	3.736	7.435	1.522
Kaufpreis in 1.000 €	10.401	1.614	3.800	0	954	908	2.530	595

2015

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

Tabelle 5.1.3: Grundstücksumsatz nach Bezirken für unbebaute Grundstücke

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

Index

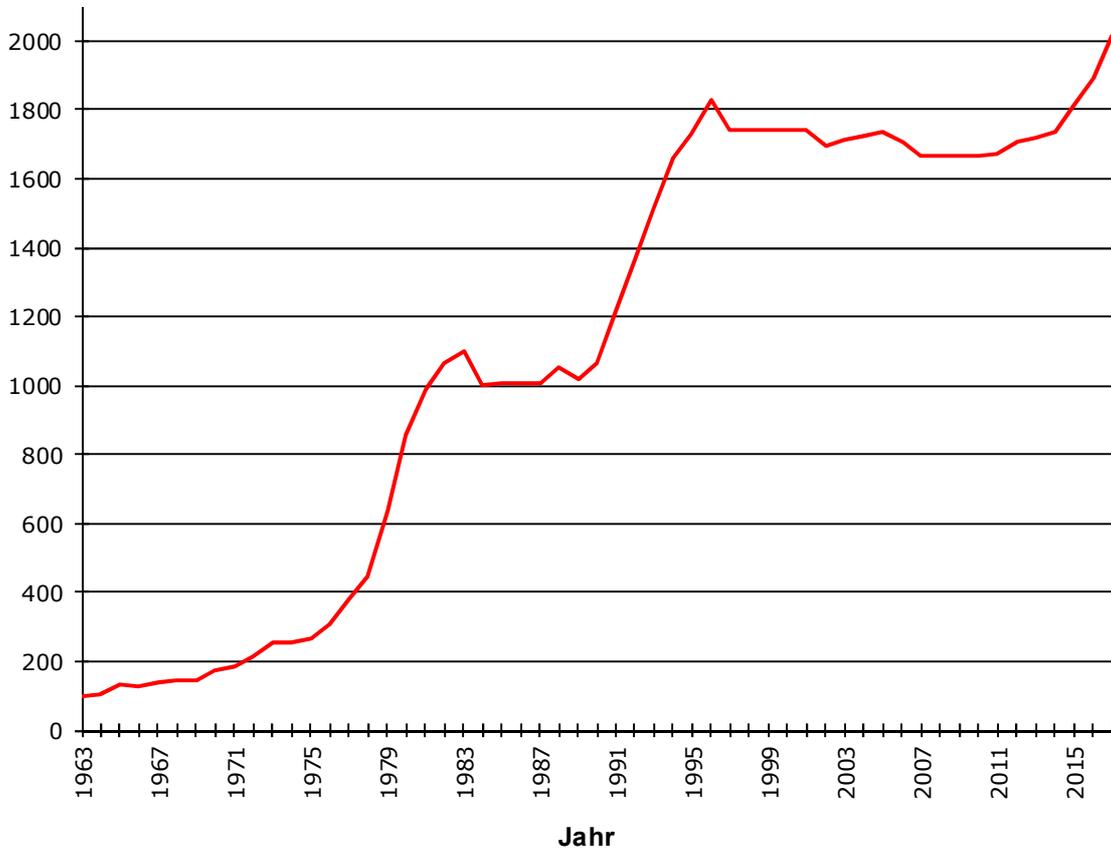


Abbildung 5.1.4: Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau

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		
1974	252	1989	1020	2004	1726		
1975	265	1990	1064	2005	1735		
1976	306	1991	1207	2006	1707		
1977	381	1992	1364	2007	1664		

Tabelle 5.1.5: Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau als Tabelle

Der Index zeigt lediglich die durchschnittliche Preisentwicklung im gesamten Stadtgebiet. Die Preisentwicklung verlief im Jahr 2017 jedoch nicht einheitlich.

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

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

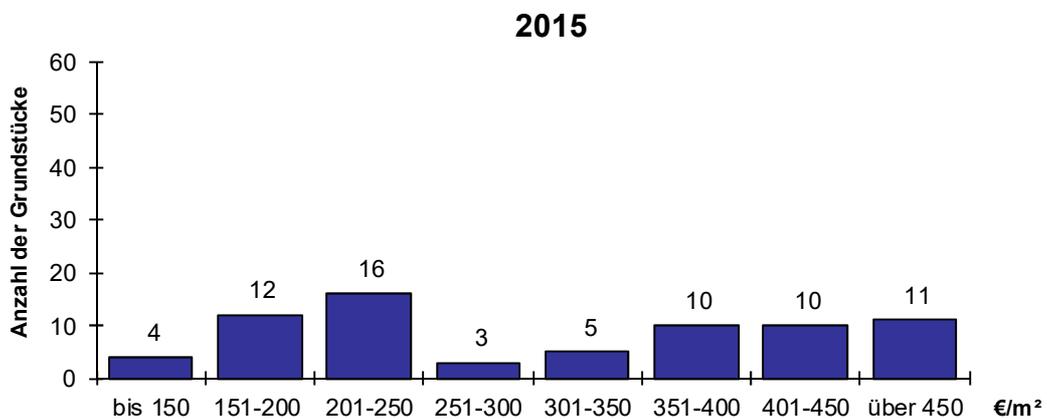
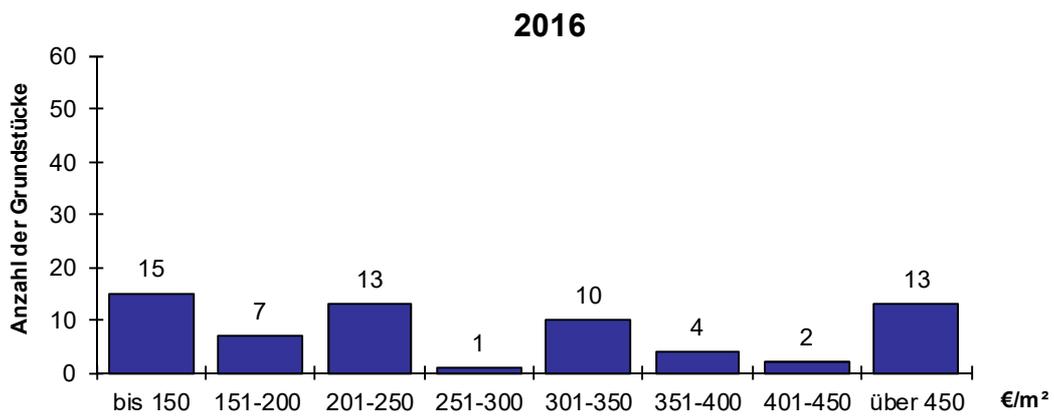
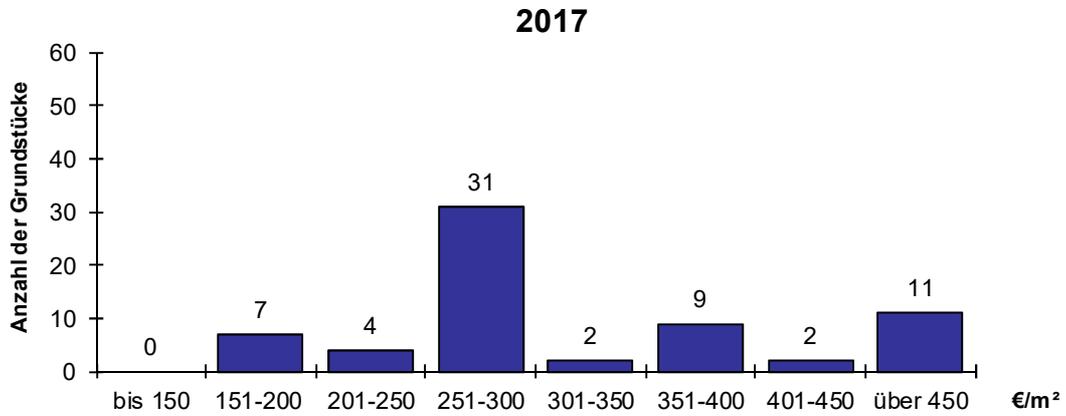


Abbildung 5.1.6: Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser [€/m²]

5.2 Geschosswohnungsbau

Die Anzahl der Kauffälle (ohne Erbbaurechte) für den Geschosswohnungsbau ist gegenüber dem Vorjahr um 11 Objekte auf 21 angestiegen. Im Berichtsjahr waren es 13 Grundstücke, die überwiegend für den Eigentumswohnungsbau erworben wurden (zwei Drittel). Wegen der geringen Anzahl konnte keine allgemeine Preisentwicklung ermittelt werden.

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

Durchschnittliche Baulandpreise in €/m ²	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Grundstücke für den Bau von Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% des Rohertrages	440	300	225

Tabelle 5.2.1: Durchschnittliche Baulandpreise für Geschosswohnungsbau bis 20% des Rohertrages [€/m²]

Aufteilung der Grundstücke nach Gebäudearten

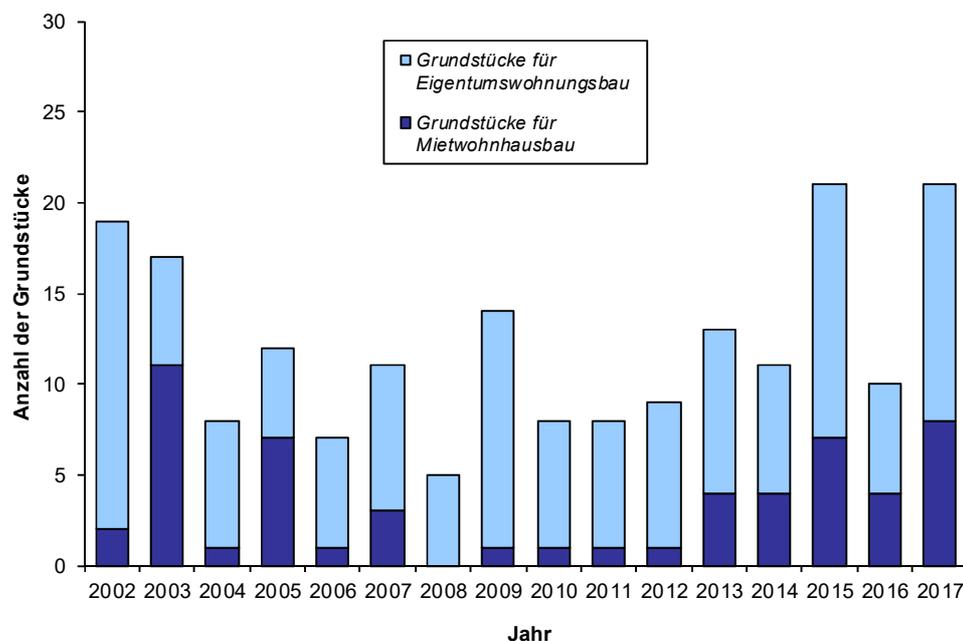


Abbildung 5.2.2: Abbildung der Grundstücke nach Gebäudearten

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

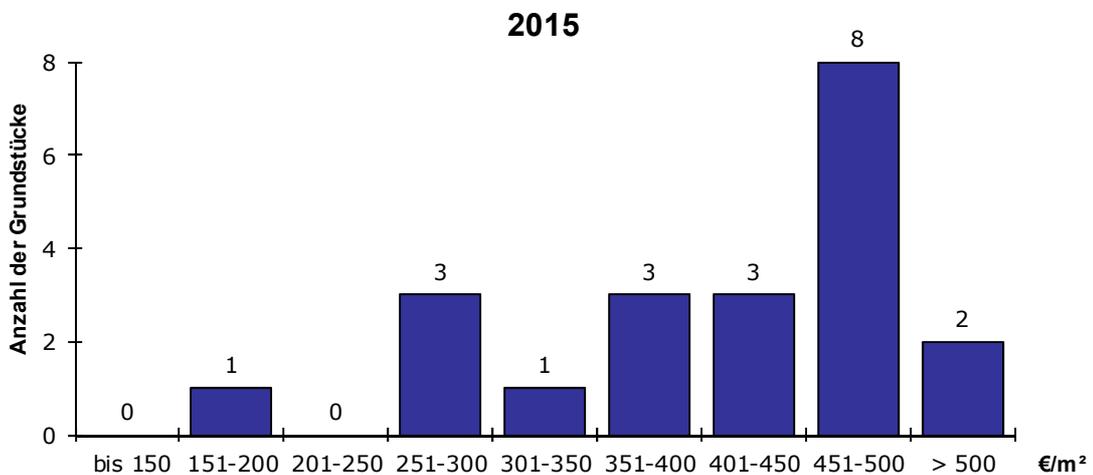
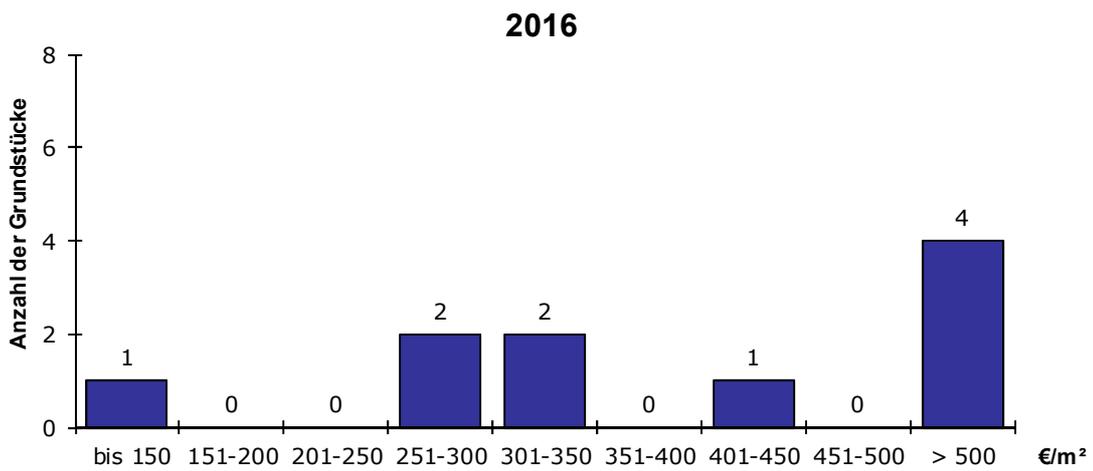
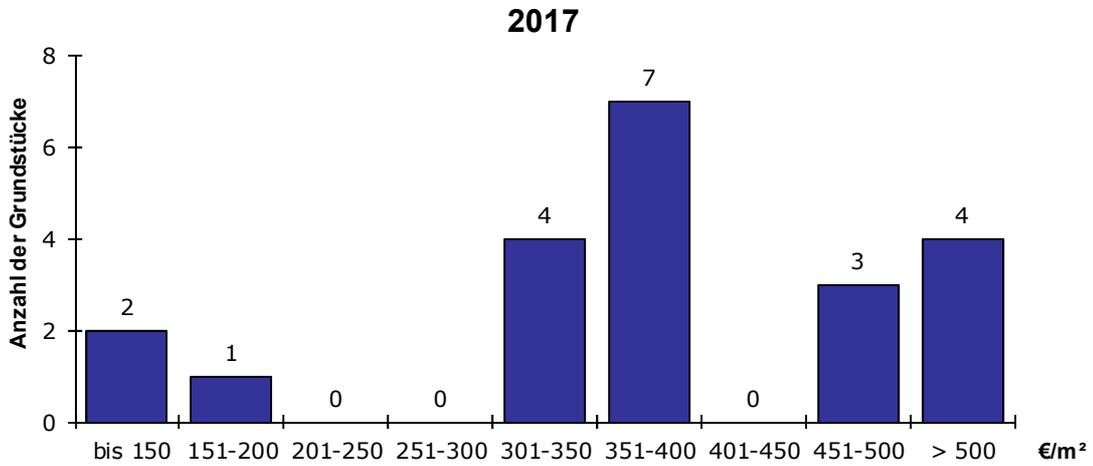


Abbildung 5.2.3: Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Geschosswohnungsbau [€/m²]

5.3 Gewerbliche Bauflächen

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

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

Tabelle 5.3: Durchschnittliche Baulandpreise für Gewerbe [€/m²]

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

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

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

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

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

5.4 Garagen- und Stellplatzflächen

Der Gutachterausschuss hat im Jahr 2015 die Wertigkeit von zusätzlich zum Baugrundstück erworbenen Garagen- und Stellplatzflächen untersucht.

Für die in Wohnbauzonen gelegenen Garagen- und Stellplatzgrundstücke liegt der durchschnittliche Kaufpreis bei 50% des Baulandwertes des Erwerbergrundstückes. In Abhängigkeit von der Parkplatzsituation streuen die Preise in einer Spanne von 30-70% des Baulandwertes.

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

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

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

Forstwirtschaftliche Flächen

Jahr	Anzahl	Umsatz in m ²	Durchschnittlicher Preis für Flächen ab 2.500 m ²
2017	1	nicht dargestellt	1,90 €/m ² mit Aufwuchs
2016	4	89.290	
2015	1	nicht dargestellt	

Tabelle 5.5.1: Anzahl und Umsatz bei forstwirtschaftlichen Flächen / Durchschnittlicher Preis für Forstwirtschaft

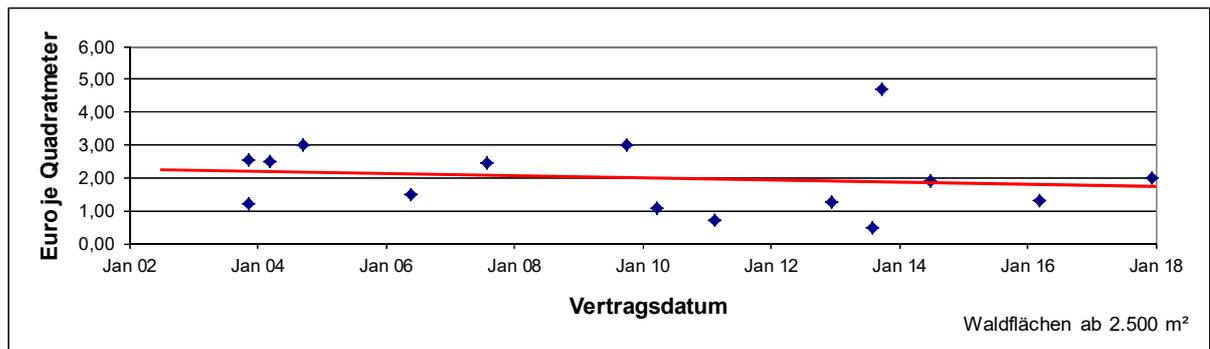


Abbildung 5.5.2: Langfristige Übersicht Waldflächen ab 2.500m² [€/m²]

Ackerland und Grünland

Jahr	Anzahl	Umsatz in m ²	Durchschnittlicher Preis für Flächen ab 2.500 m ²
2017	1	nicht dargestellt	4,00 €/m ²
2016	4	42.134	
2015	3	66.363	

Tabelle 5.5.3: Anzahl und Umsatz bei forstwirtschaftlichen Flächen / Durchschnittlicher Preis für Forstwirtschaft

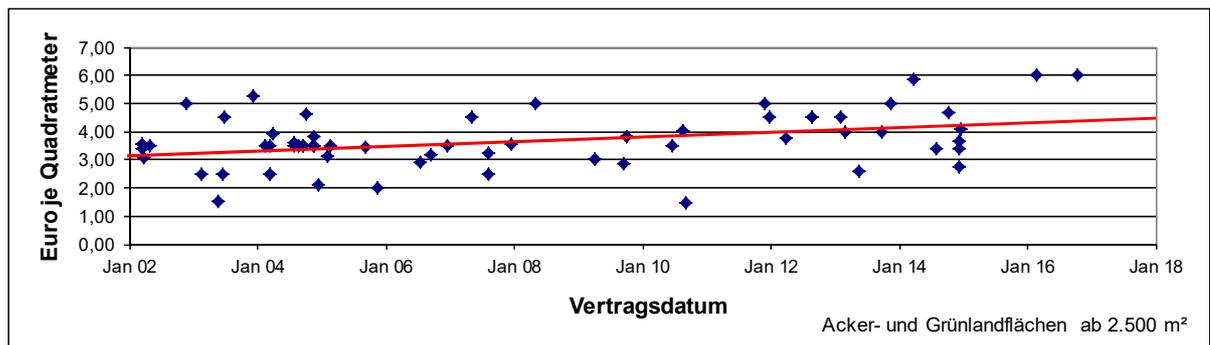


Abbildung 5.5.4: Langfristige Übersicht Acker- und Grünlandflächen ab 2.500m² [€/m²]

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%

Tabelle 5.5.5: Bewertungstabelle für zusätzliche Hausgartenflächen

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

Selbständiges Gartenland

Der Gutachterausschuss hat im Jahre 2016 die Preise von selbständigen Gartenlandflächen (nicht Gartenland oder Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes) untersucht. Der Durchschnittswert dieser Flächen ist abhängig von der Gartengröße und ist in nachfolgender Grafik dargestellt. In die Auswertung sind Kauffälle ab 2006 eingeflossen.

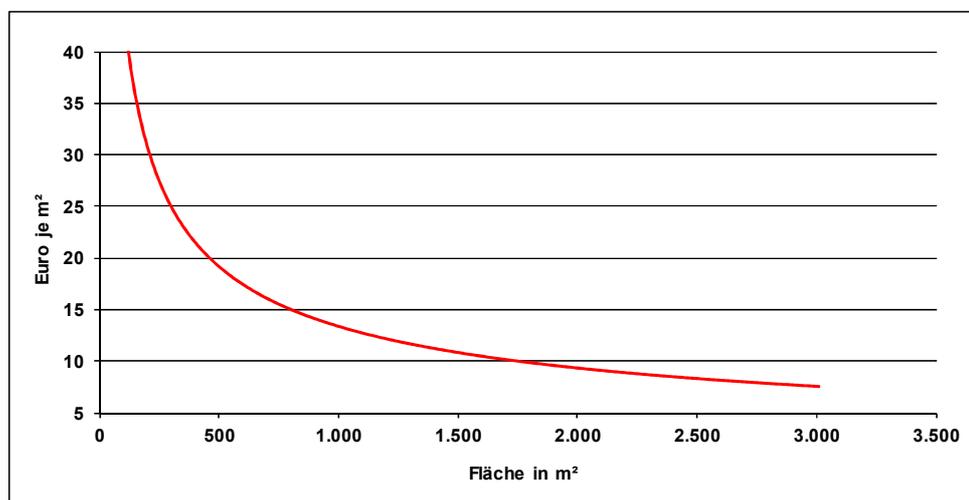


Abbildung 5.5.6: Selbständiges Gartenland [€/m²]

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.

5.6 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. Seit dem Jahr 2012 wurden die Erwerber von Abbruchobjekten angeschrieben, um die Abbruchkosten zu erfahren. Es wurden insgesamt 99 Käufer angeschrieben, die Rücklaufquote lag bei 72%.

Neben den Abbruchkosten incl. MwSt. wurde nach weiteren Daten des Objektes gefragt (Baujahr, Kubikmeter umbauten Raum, Besonderheiten wie z.B. Asbest). Des Weiteren wurden 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 abwichen und damit überdurchschnittlich hohe Abbruchkosten erzeugten, wurden 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.

Das Ergebnis der Untersuchung lautet:

Art des Objektes	Anzahl	Min [€/m ³]	Max [€/m ³]	Mittelwert [€/m ³]	Abbruchkosten [€/m ³]
Freistehend	59	14,30	41,80	23,51	25,00
Einseitig angebaut	3	25,00	37,63	30,60	30,00
Zwei-/dreiseitig angebaut	0	--	--	--	35,00

Tabelle 5.6: Abbruchkosten [€/m³]

6. Bebaute Grundstücke

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Grundstücksumsatz nach Bezirken (ohne Erbbaurechte) (Bezirksübersicht als Lageplan-Anlage am Ende des Marktberichtes)

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

2017

Anzahl	387	93	59	9	131	53	29	13
Grund- stücks- fläche in m ²	232.889	42.025	38.284	4.681	62.457	48.853	21.534	15.055
Kaufpreis in 1.000 €	126.711	24.552	21.248	2.785	38.541	22.126	12.748	4.711

2016

Anzahl	452	100	89	11	135	65	31	21
Grund- stücks- fläche in m ²	280.400	48.394	71.266	4.651	56.260	38.375	39.997	21.457
Kaufpreis in 1.000 €	149.018	23.249	37.139	3.327	40.299	21.017	17.034	6.953

2015

Anzahl	419	92	71	13	133	59	42	9
Grund- stücks- fläche in m ²	339.962	46.265	73.361	5.469	130.191	47.410	29.406	7.860
Kaufpreis in 1.000 €	134.236	22.958	33.661	2.685	34.256	20.038	17.063	3.575

Tabelle 6.1.1: Grundstücksumsatz nach Bezirken für Ein- und Zweifamilienhäuser

Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Von den Erwerbern bebauter Objekte werden durch Fragebogen zusätzliche Angaben zum verkauften Gebäude erfragt. Die Antwortquote liegt bei 79 Prozent. Aus den komplett ausgefüllten Bögen sind dann die unten stehenden Auswertungen möglich geworden, die eine Übersicht über den Markt der Einfamilienhäuser vermitteln.

In der hier vorliegenden Tabelle sind lediglich Preise enthalten, die in mittleren und mittel bis guten Wohnlagen der Wohnlageneinstufung des Gutachterausschusses aufgetreten sind. Bei den genannten Preisen handelt es sich um bereinigte Preise, d.h. die Anteile für mitverkauftes Inventar (Einbauküchen u.a.) sowie für Garagen und KFZ-Stellplätze auf separat gelegenen Grundstücken wurden herausgerechnet.

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

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

	Baujahr	Anz. der Fälle	Ø Fläche des Grundstücks [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø bereinigter Preis/m ² Wohnfläche [€/m ²]	Ø bereinigter Gesamtkaufpreis [€]	
freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	Neubau Erstverkauf	0	-	-	-	-	
	2010-2015	0	---	---	---	---	
	Grundstücksfläche 350–800 m ²	1995-2009	3	610 430 – 800	120 100 – 140	3.275 2.600 – 3.825	392.000 344.000 – 481.000
	dem Alter entsprechender normaler Zustand	1975-1994	5	520 400 – 720	160 130 – 180	2.675 2.025 – 3.575	420.000 330.000 – 485.000
		1950-1974	44	610 360 – 800	160 90 – 280	2.175 1.175 – 3.925	329.000 160.000 – 517.000
		1920-1949	15	610 410 – 730	140 100 – 230	2.150 1.500 – 3.050	305.000 195.000 – 458.000
		bis 1919	14	540 390 – 680	160 120 – 220	1.450 700 – 2.675	230.000 116.000 – 320.000
Reihenendhäuser u. Doppelhaushälften	Neubau Erstverkauf	60	320 250 – 490	140 120 – 160	2.650 2.250 – 3.425	382.000 289.000 – 514.000	
	2010-2015	0	-	-	-	-	
	Grundstücksfläche 250–500 m ²	1995-2009	10	330 250 – 470	150 100 – 240	2.675 2.025 – 3.975	386.000 270.000 – 555.000
	dem Alter entsprechender normaler Zustand	1975-1994	29	360 260 – 490	150 90 – 240	2.350 1.275 – 3.875	342.000 223.000 – 521.000
		1950-1974	58	370 260 – 490	120 80 – 220	2.000 1.250 – 3.000	242.000 135.000 – 450.000
		bis 1949	60	380 260 – 500	120 70 – 220	1.900 650 – 3.500	226.000 85.000 – 519.000
Reihenmittelhäuser	Neubau Erstverkauf	31	190 150 – 250	140 90 – 170	2.200 1.150 – 3.325	299.000 191.000 – 332.000	
	2010-2015	0	-	-	-	-	
	Grundstücksfläche 150-300 m ²	1995-2009	8	180 160 – 220	130 100 – 160	2.425 1.775 – 3.125	315.000 258.000 – 409.000
	dem Alter entsprechender normaler Zustand	1975-1994	14	210 160 – 290	130 100 – 190	2.450 1.350 – 3.750	314.000 252.000 – 400.000
		1950-1974	54	230 160 – 300	110 70 – 210	1.900 1.250 – 2.875	210.000 114.000 – 400.000
		bis 1949	15	250 170 – 290	120 80 – 190	1.800 800 – 2.750	211.000 105.000 – 343.000

Tabelle 6.1.2: Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Neuerstellte, schlüsselfertige Einfamilienhäuser

Im Jahre 2017 wurden 55 Objekte veräußert; die Zahl fiel damit um etwa 31% 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 2015 – 2017).

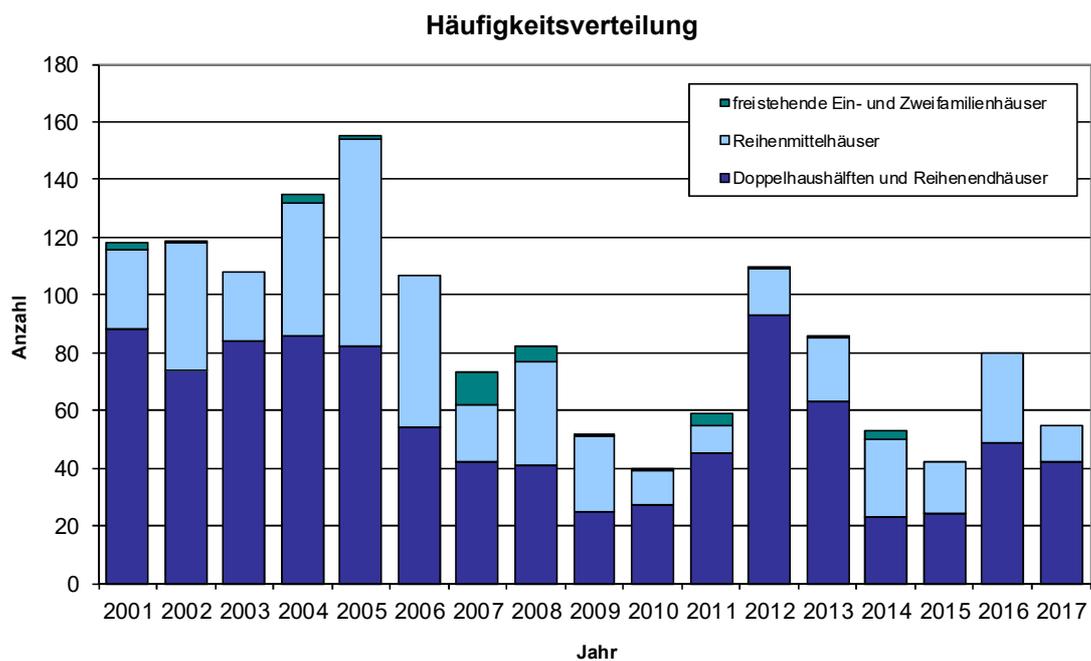


Abbildung 6.1.3: Häufigkeitsverteilung bei Ein- und Zweifamilienhäusern

6.2 Mehrfamilienhäuser (ohne Erbbaurechte)

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

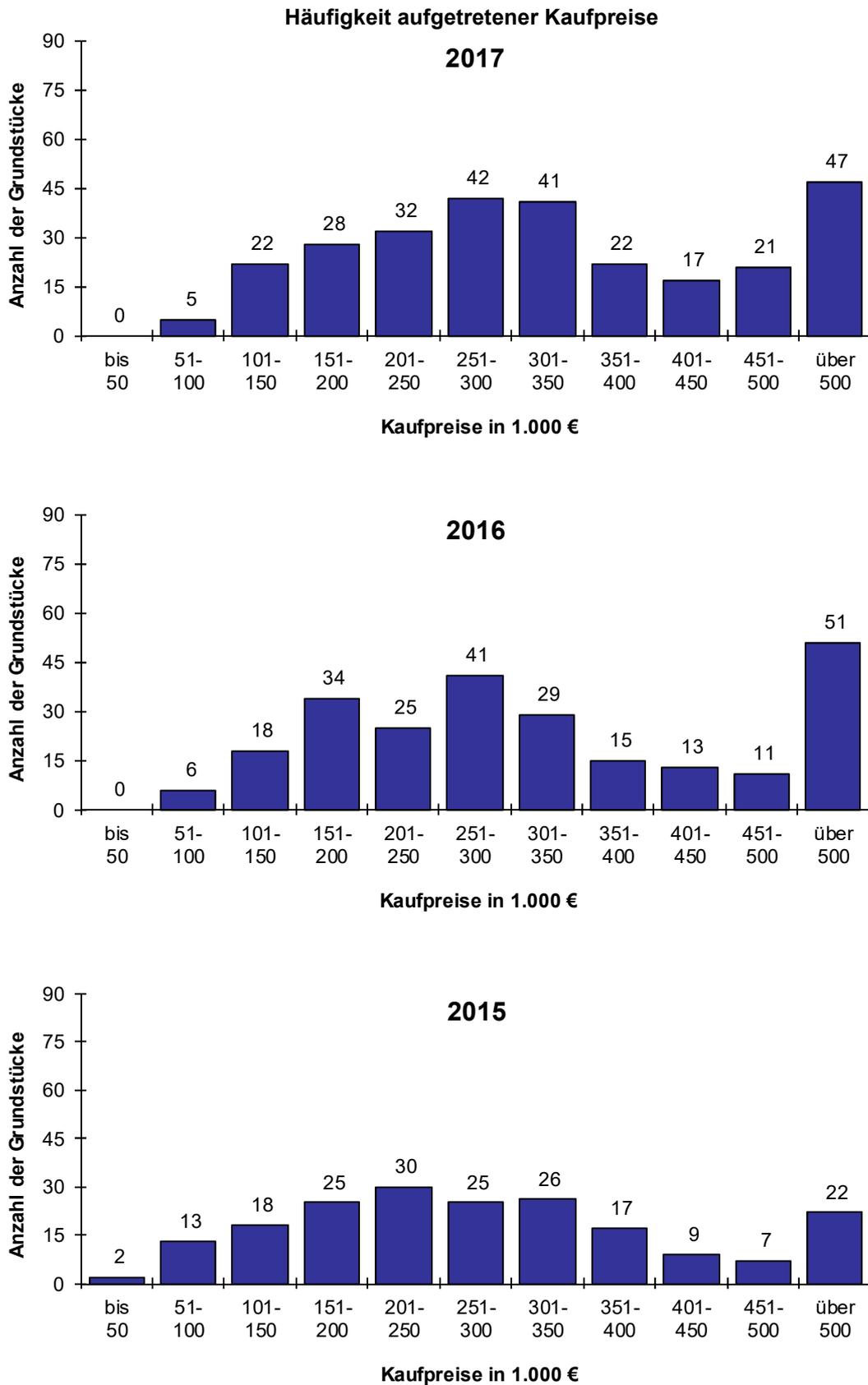


Abbildung 6.2.1: Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Geschosswohnungsbau nach Umsatz [1.000€]

Umsatz der Mehrfamilienhäuser nach Bezirken (ohne Erbbaurechte)
(Bezirksübersicht als Lageplan-Anlage am Ende des Marktberichtes)

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

2017

Anzahl	277	95	37	88	36	6	13	2
Grund- stücks- fläche in m ²	190.977	77.995	20.306	39.512	35.590	5.496	10.759	1.319
Kaufpreis in 1.000 €	185.533	35.394	12.784	99.599	23.071	2.172	11.576	937

2016

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

2015

Anzahl	194	50	37	52	26	14	14	1
Grund- stücks- fläche in m ²	151.072	33.108	38.102	17.784	28.862	9.666	12.558	nicht
Kaufpreis in 1.000 €	60.841	13.833	11.479	13.367	9.850	6.438	5.474	dargestellt

Tabelle 6.2.2: Grundstücksumsatz nach Bezirken für Geschosswohnungsbau

7. Wohnungseigentum

7.1 Mehrjähriger Vergleich zu Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Kaufverträgen

Die Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Neubauwohnungen ist 2017 erheblich zurückgegangen, die Anzahl für umgewandelte Mietwohnungen ist jedoch angestiegen.

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

	Abgeschlossenheitsbescheinigungen des Bauordnungsamtes		verkaufte Wohnungen (ohne Erbbaurechte)	
	Neubauwohnungen	umgewandelte Mietwohnungen	Anzahl	Umsatz (in Mio. €)
2017				
1.Quartal	14	53		
2.Quartal	14	19		
3.Quartal	40	10		
4.Quartal	13	32		
insgesamt	81	114	614	81,472
2016				
1.Quartal	14	26		
2.Quartal	55	13		
3.Quartal	16	28		
4.Quartal	58	16		
insgesamt	143	83	682	89,478
2015				
1.Quartal	14	23		
2.Quartal	7	24		
3.Quartal	68	68		
4.Quartal	97	8		
insgesamt	186	123	612	81,438
2014 insgesamt	129	93	735	98,686
2013 insgesamt	151	75	705	85,878
2012 insgesamt	276	94	704	91,509
2011 insgesamt	147	67	580	72,859
2010 insgesamt	26	96	629	66,656
2009 insgesamt	127	66	659	56,727
2008 insgesamt	129	162	615	63,287
2007 insgesamt	71	319	616	63,438

Tabelle 7.1: Anzahl und Umsatz bei Wohnungseigentum / Abgeschlossenheitsbescheinigungen des Bauordnungsamtes

7.2 Häufigkeitsverteilungen Wohnungseigentum

Häufigkeit aller aufgetretenen Wohnungspreise

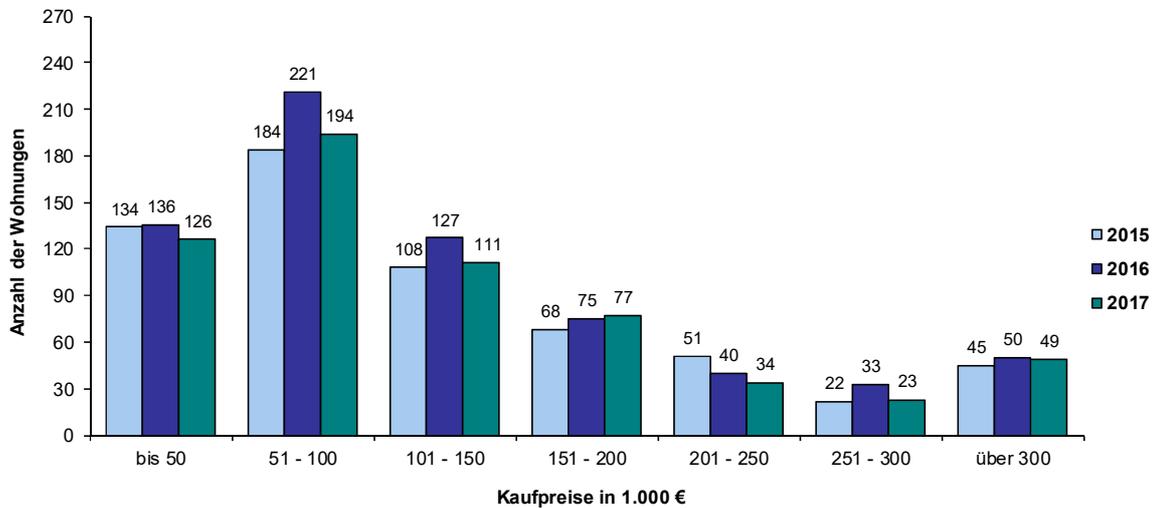


Abbildung 7.2.1: Häufigkeit aller aufgetretenen Wohnungspreise [1.000€]

Häufigkeit der auswertbaren Kauffälle

(auswertbare Fälle: 2015 = 64%, 2016 = 70%, 2017 = 69%)

Verteilung nach Kaufpreis in € je m² Wohnfläche

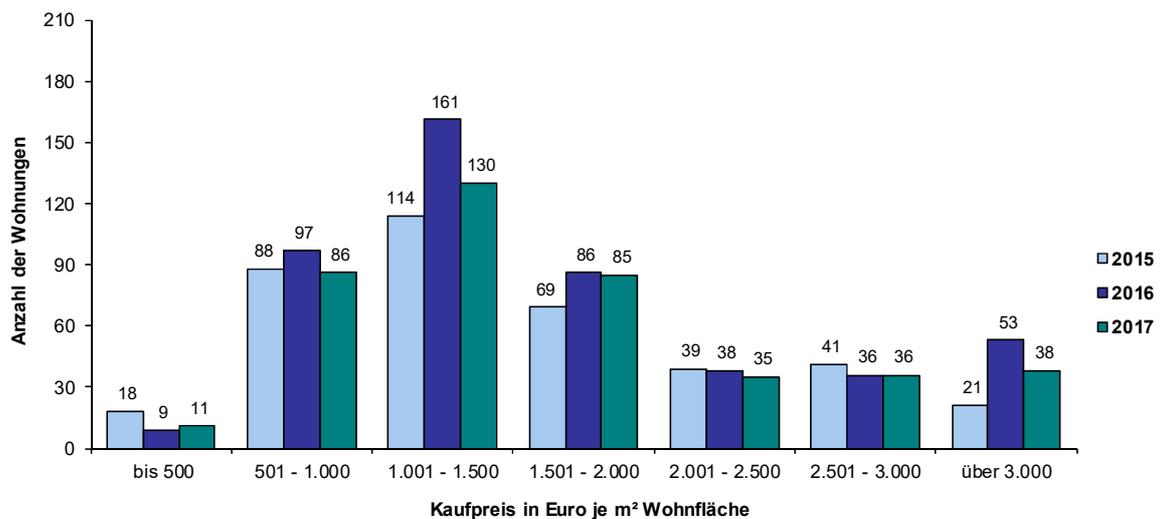


Abbildung 7.2.2: Verteilung nach Kaufpreis [€/m² Wohnfläche]

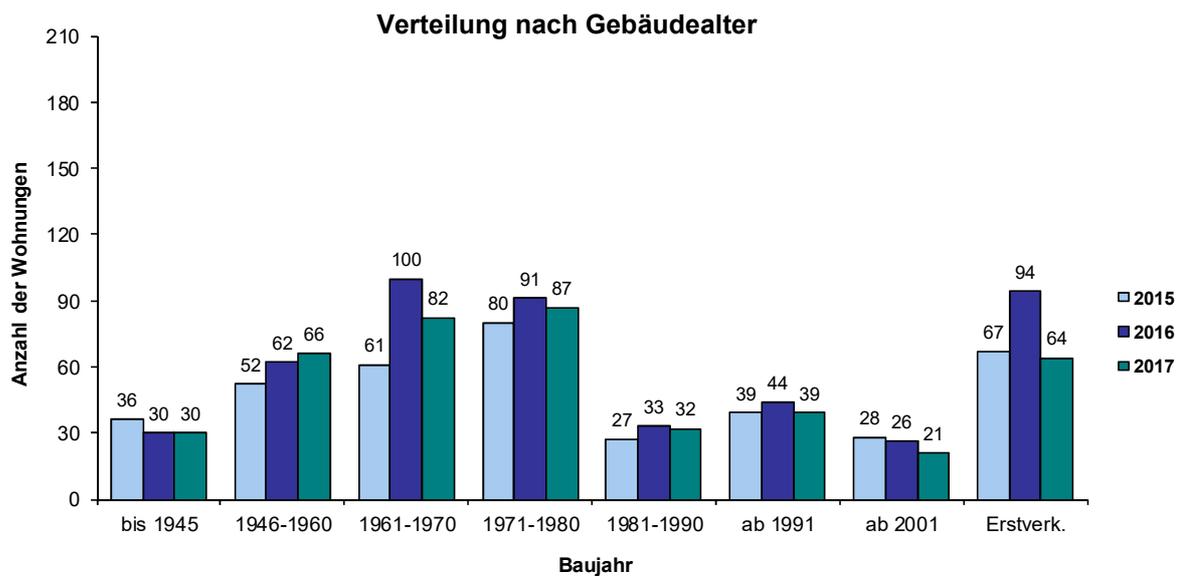


Abbildung 7.2.3: Verteilung nach Gebäudealter

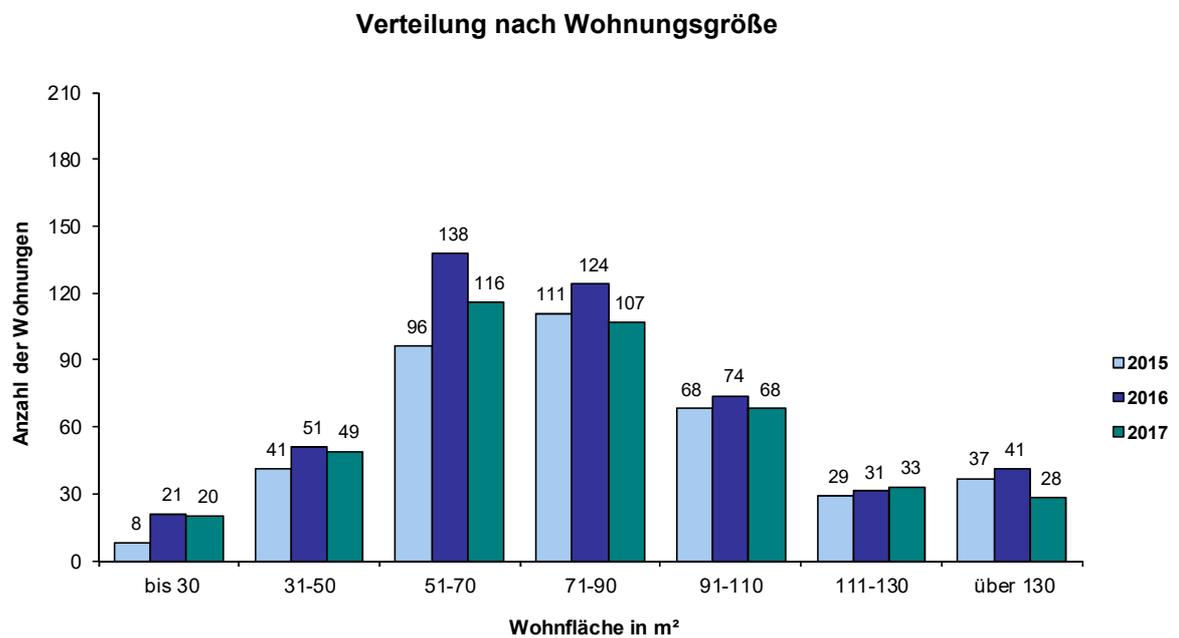


Abbildung 7.2.4: Verteilung nach Wohnungsgröße [m²]

Verteilung der verkauften Wohnungen nach Vermietungssituation

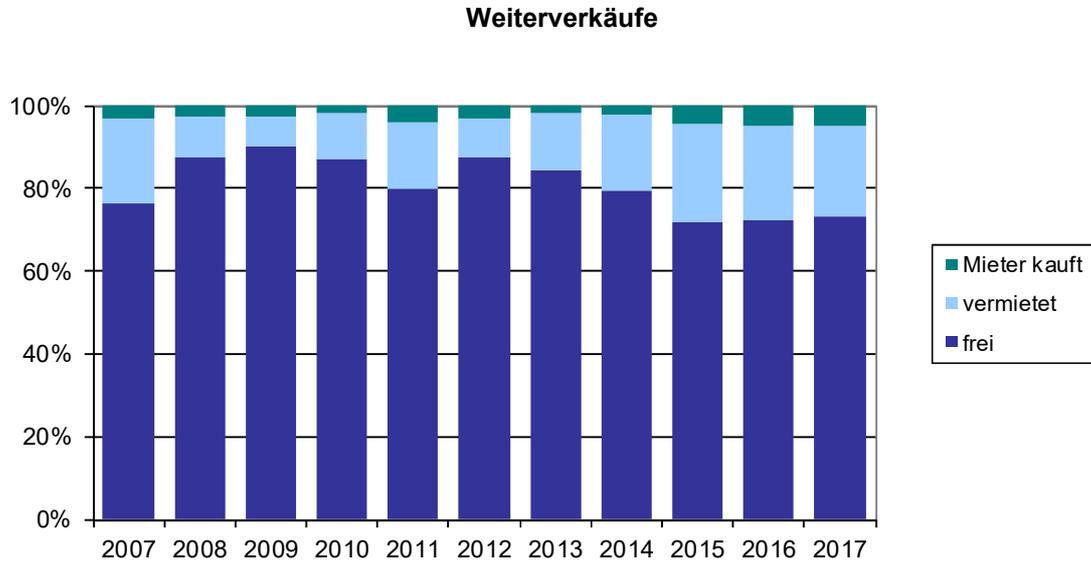


Abbildung 7.2.5: Verteilung der Weiterverkäufe [%]

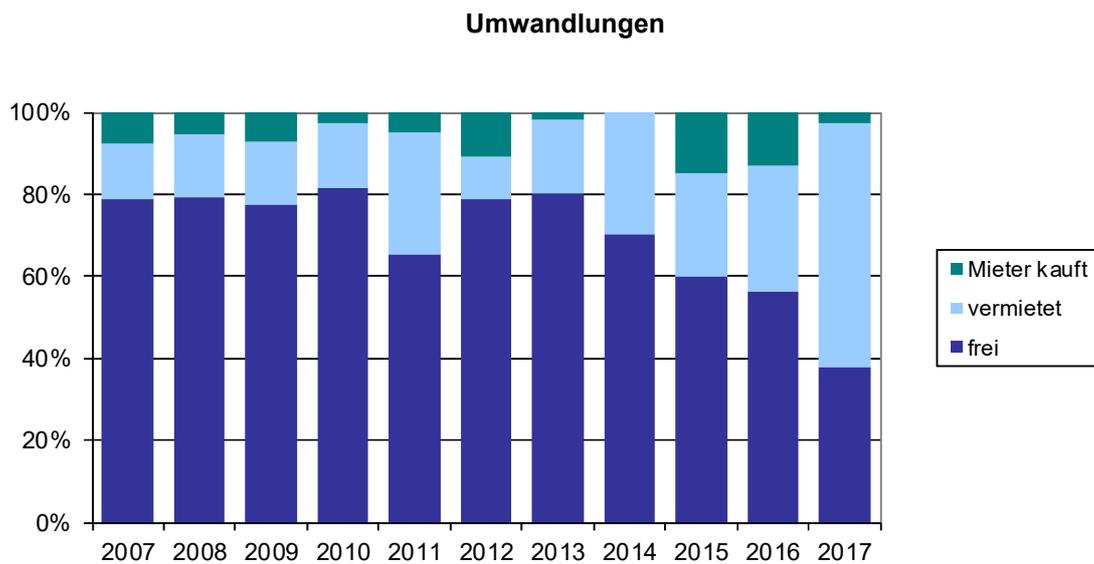


Abbildung 7.2.6: Verteilung der Umwandlungen [%]

7.3 Kaufpreistabelle für Wohnungseigentum

Durchschnittliche Kaufpreise in €/m ² Wohnfläche für Wohnungen mittlerer Ausstattung (Zentralheizung, Bad, Isolierverglasung) zwischen 50 und 150 m ² Wohnfläche in Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ohne Kfz-Stellplatzanteil. Die Preise beinhalten auch den Bodenwertanteil und die mitgenutzten Teile des Gemeinschaftseigentums. Stand Januar 2018										
Bezirke		Wohnlagen	Baujahre (Weiterverkäufe und Umwandlungen)					Erstverkäufe Neubau		
			bis 1945 mod.	1946 bis 1959	1960 bis 1974	1975 bis 1989	1990 bis 2010		ab 2011	
1	Styrum	mittel	1.050	950	975	1.175	1.300	Aus diesem Bereich liegen nicht genügend Kaufpreise vor.	2.300	
	Dümpten und nördl. der Aktienstraße	mittel	1.150	1.000	1.100	1.300	1.575		2.450	
2	Broich, Speldorf	gut	1.325*	1.200*	1.275	1.475	1.950		3.150	
		mittel	1.175	1.050	1.150	1.250	1.575		2.650	
3	Mülheim-Mitte	gut	1.300*	1.200*	1.300*	1.450	1.875*		2.950	
		mittel	1.225	1.050	1.125	1.275	1.575		2.700	
4	Winkhausen, Heißen, Fulerum	gut	1.300*	1.150*	1.325	1.550	1.900		3.000	
		mittel	1.200*	1.050	1.150	1.350	1.775		2.500	
5	Saarn	gut	1.325*	1.200	1.400	1.675	2.000		3.100	
		mittel	1.225*	1.125*	1.300	1.425	1.675		2.600	
6	Holthausen, Menden, Raadt	gut	1.500	1.200*	1.400	1.675	2.025		3.100	
		mittel	1.225*	1.125*	1.200	1.450	1.700		2.800	
7	Selbeck, Mintard	gesamt	Aus diesem Bereich liegen nicht genügend Kaufpreise vor.							

Hinweis: Das vorhandene Kaufpreismaterial weist Schwankungen auf, die insbesondere auf unterschiedlichen Wohnungsausstattungen und -größen, differierendem Wohnumfeld sowie sonstigen Eigenschaften beruhen. Besonders bei älteren Objekten kann es aufgrund unterschiedlicher Instandhaltung / Modernisierung zu erheblichen Preisunterschieden kommen. Kernsanierte Altbauten und gut modernisierte Wohnungen in repräsentativen Gebäuden und / oder bevorzugten Wohnlagen erzielen deutlich höhere Preise. Wohnungserbbaurechte sind in der Kaufpreistabelle nicht enthalten.
*Aufgrund fehlender Kaufpreise bzw. geringer Kaufpreisanzahl wurden diese Tabellenfelder sachverständig geschätzt.

Wohnlagen: Die vom Gutachterausschuss vorgenommenen Wohnlageneinstufungen (Schulnotenprinzip) können über die Bodenrichtwerte unter www.boris.nrw.de eingesehen werden.
Gute Wohnlagen (gut, gut-mittel) = 1,7 – 3,3
Mittlere Wohnlagen (mittel, mittel-einfach) = 3,7 – 5,0

Durchschnittliche Kaufpreise für Kfz-Stellplätze und Garagen	Art der Kfz-Anlage	neu	gebraucht
	Einstellplatz in Tief- oder Sammelgarage	17.000 €	9.000 €
	Einzelgarage	14.000 €	8.000 €
	Außenstellplatz	6.000 €	3.000 €

Tabelle 7.3: Kaufpreistabelle für Wohnungseigentum [€/m² Wohnfläche]

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

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

Die Objekte zeichnen sich beispielsweise aus durch:

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

Die Preise für diese Objekte liegen oft deutlich über den genannten Tabellenwerten.

Weitere Informationen hierzu finden Sie auf Seite 34, Abbildung 7.2.2.

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

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

Seit Mitte des Jahres 2003 werden die Bodenrichtwerte landesweit unter der Internetadresse www.boris.nrw.de angeboten. Die Einsicht und Auszüge sind kostenlos.

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



8.2 Bodenrichtwerte

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

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

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

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

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

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

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

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

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

8.4 Die Handhabung des Internetportals BORISplus.NRW

Über das Internetportal www.boris.nrw.de werden schon seit Jahren NRW-weit die Bodenrichtwerte und die Grundstücksmarktberichte veröffentlicht und überwiegend kostenfrei bereitgehalten. In den letzten Jahren wurden weitere Angebote hinzugefügt. So werden für das Mülheimer Stadtgebiet zurzeit auch ca. 1.313 Vergleichspreise für Eigentumswohnungen aus vier Jahren in anonymisierter Form bereitgehalten.

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

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

Handhabung:

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

Für Mülheim an der Ruhr sind zurzeit folgende Auswahlen möglich:

- Bodenrichtwerte Sie führt zur NRW-weiten Bodenrichtwertmaske, in der nun Gemeinde, Straßename und Hausnummer eingegeben werden muss. Nun präsentiert Ihnen BORISplus.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.

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

Die hinterlegten amtlichen Ausdrücke zum Herunterladen sind kostenfrei.

Weitergehende Nutzungen, wie z.B. den kompletten Datensatz NRW zur digitalen Nutzung, sind möglich. Hierzu wenden Sie sich bitte an das Geozentrum NRW bei der Bezirksregierung Köln, Muffendorfer Str. 19-21, 53177 Bonn, Tel. 0221 – 147 4989 oder nutzen Sie die Internetseite www.geobasis.nrw.de.

9. Erforderliche Daten für die Wertermittlung

9.1 Umrechnungskoeffizienten (§ 12 ImmoWertV)

9.1.1 Abhängigkeit der Bodenwerte vom Maß der baulichen Nutzung

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

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

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:

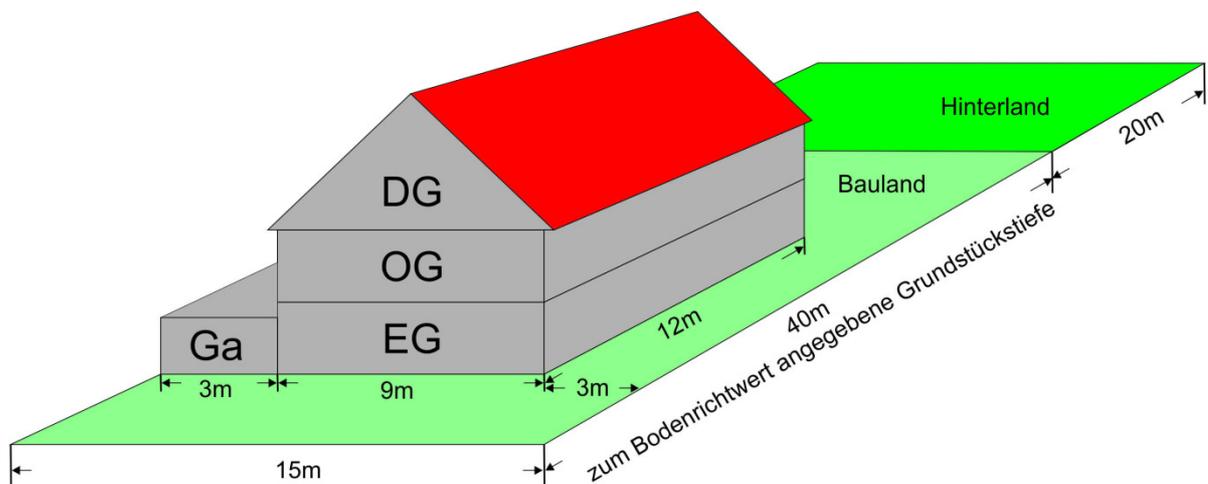


Abbildung 9.1.1.1: Beispiel freistehendes Einfamilienhaus

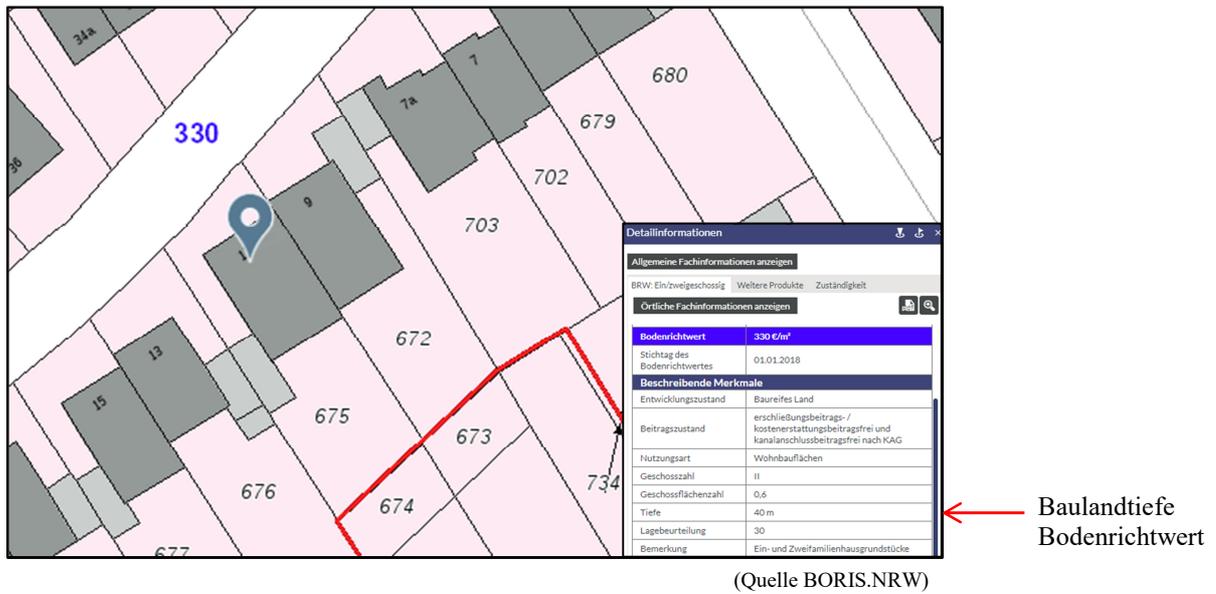


Abbildung 9.1.1.2: Beispiel Bodenrichtwert

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 m²

← { 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 Geschossfläche:

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

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 zugrunde liegenden Formel ergänzt, um ein besseres Handling zu ermöglichen. Spezifische Mülheimer Faktoren konnten zu b) nicht ermittelt werden, da die Zahl der vorhandenen Kaufpreise für eine Untersuchung zu gering ist. Die sich bei größeren WGFZ-Abweichungen ergebenden Zu- und Abschlagsfaktoren sind auf maximal 1,3 und 0,7 zu begrenzen.

Umrechnungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

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

Tabelle 9.1.1.3: Umrechnungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

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

Tabelle 9.1.1.4: Umrechnungsfaktoren für den Geschosswohnungsbau Teil 1

Umrechnungsfaktoren für den Geschosswohnungsbau

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

WGfZ des zu bewertenden Grundstücks

Tabelle 9.1.1.5: Umrechnungsfaktoren für den Geschosswohnungsbau Teil 2

9.1.2 Kleinstgrundstücksfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser bis 250 m² Grundstücksgröße

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

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

Die lineare Regression führte zu folgendem Ergebnis:

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

mit einem Korrelationskoeffizienten $r = 0,59$

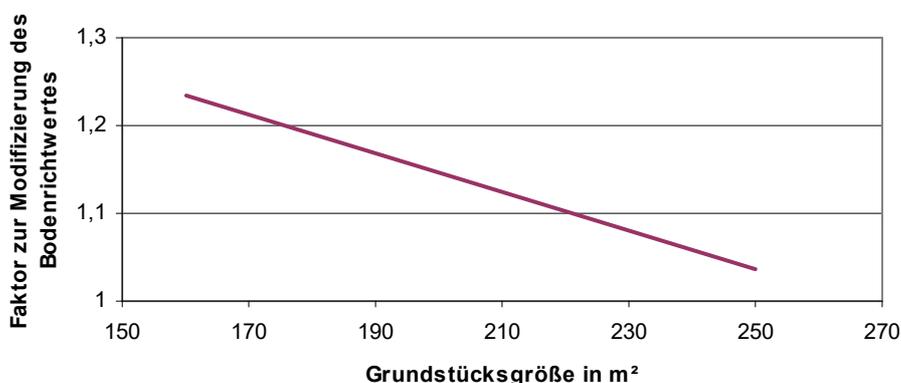


Abbildung 9.1.2.1: Zuschlagsfaktoren für Kleinstgrundstücke

Die Zuschlagsfaktoren sind aus der folgenden Tabelle zu entnehmen:

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

Tabelle 9.1.2.2: Zuschlagsfaktoren für Kleinstgrundstücke als Tabelle

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

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

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

9.1.3 Faktoren zur Berücksichtigung der Himmelsrichtung

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

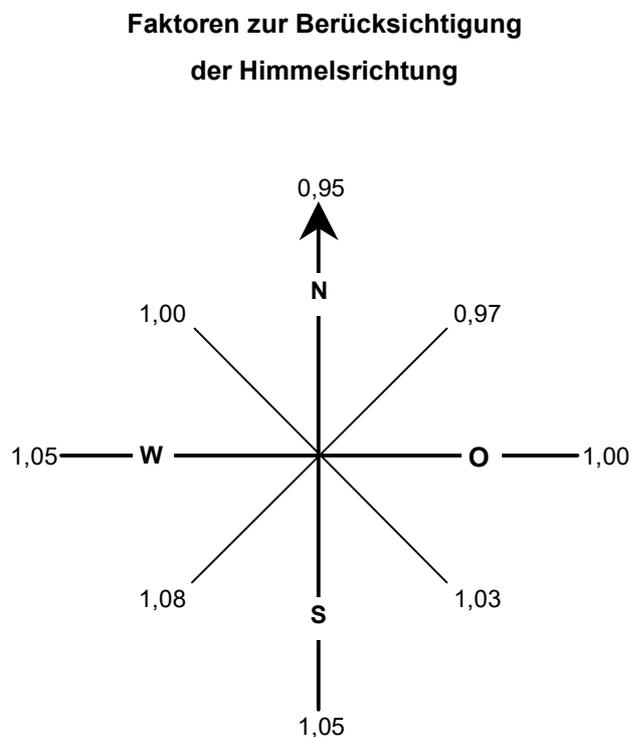


Abbildung 9.1.3: Faktoren zur Berücksichtigung der Himmelsrichtung

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

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

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

Gegeben:

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

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

Gesucht:

Wert des Grundstückes in €/m²

Lösung:

1. Schritt

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

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

2. Schritt

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

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

3. Schritt

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

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

oder vereinfacht durch Multiplikation der Zuschlagsfaktoren

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

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

9.2 Liegenschaftszinssätze (§ 14 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze sind gemäß der Definition in § 14 (3) ImmoWertV die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise 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.

Die Liegenschaftszinssätze für Mülheim an der Ruhr werden vom Gutachterausschuss nach dem geltenden Modell wie folgt ermittelt:

- Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt mit der umgestellten Formel für das Ertragswertverfahren. Die erste Näherung wird berechnet aus $\text{Reinertrag} / \text{Kaufpreis} \times 100$. Die weitere Berechnung erfolgt iterativ solange, bis das Ergebnis in der zweiten Nachkommastelle stabil ist.
- Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, werden ausgeschlossen.
- Die 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 Ertragswertrichtlinie (EW-RL) Anlage 1 vom 12.11.2015 angesetzt, ergänzt um die Ansätze für Instandhaltungskosten von Carports und Stellplätzen aus dem AGVGA-Modell (Modell zur Ableitung von LSZ, Anlage 3). Die Werte werden jährlich mittels Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (2010=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 (§18 Abs. 1 ImmoWertV, Nr.5 EW-RL).
- 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 des Modells. Für die in diesem Modell genannten Modernisierungsmaßnahmen werden Punkte vergeben. Länger zurückliegende Modernisierungen werden gemäß der folgenden Tabelle 9.2.1 mit einer verminderten Punktzahl berücksichtigt.
- Objekte mit einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren werden bei der statistischen Auswertung nicht berücksichtigt.
- 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	Bemerkungen
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	

Tabelle 9.2.1: Orientierungsrahmen bei zeitlich zurück liegender Modernisierung

Liegenschaftszinssätze 2018 für Mülheim an der Ruhr

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Kennzahlen					
			(Mittelwert und Standardabweichung)					
			Ø Wohn-/ Nutzfläche (in m²)	Ø Bereinigter Kaufpreis (in € / m²)	Ø Miete (in € / m²)	Ø Bew.- kosten (in % des Rohertrages)	Ø Rest- nutzungs- dauer (in Jahren)	Ø GND (in Jahren)
Dreifamilienhäuser	3,5	17	246	1213	5,9	23,8	30,2	80
<i>Standardabweichung</i>	+/- 0,9	2016 - 2017	+/- 47	+/- 361	+/- 0,7	+/- 3,1	+/- 6	
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	4,6	53	416	947	5,7	25,9	33,8	80
<i>Standardabweichung</i>	+/- 1,1	2016 - 2017	+/- 151	+/- 196	+/- 0,5	+/- 2,2	+/- 6	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)	5,4	14	548	1026	6,9	22,8	33,4	80
<i>Standardabweichung</i>	+/- 0,9	2016 - 2017	+/- 246	+/- 324	+/- 1,8	+/- 3,5	+/- 6	
Geschäfts- und Bürogebäude	7,0	4	811	1575	10,4	16,6	38,8	70
<i>Standardabweichung</i>	+/- 3,2	2016 - 2017	+/- 438	+/- 669	+/- 1,3	+/- 1,6	+/- 10	

Tabelle 9.2.2: Liegenschaftszinssätze

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

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

Verteilung der Liegenschaftszinssätze im Teilmarkt der Dreifamilienhäuser

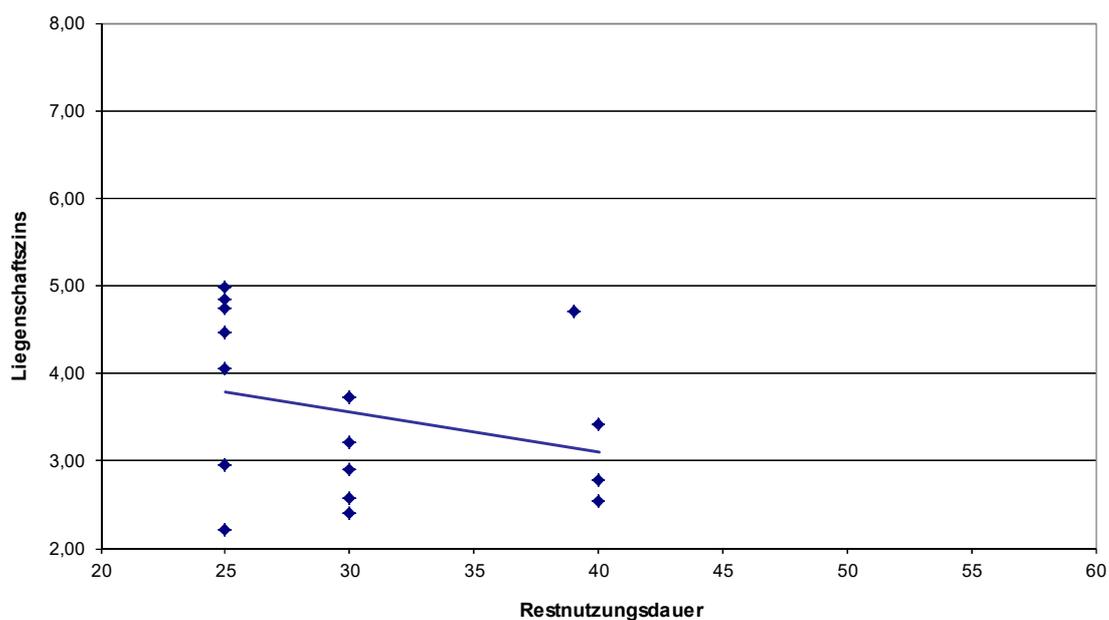


Abbildung 9.2.3: Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser

Verteilung der Liegenschaftszinssätze im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser

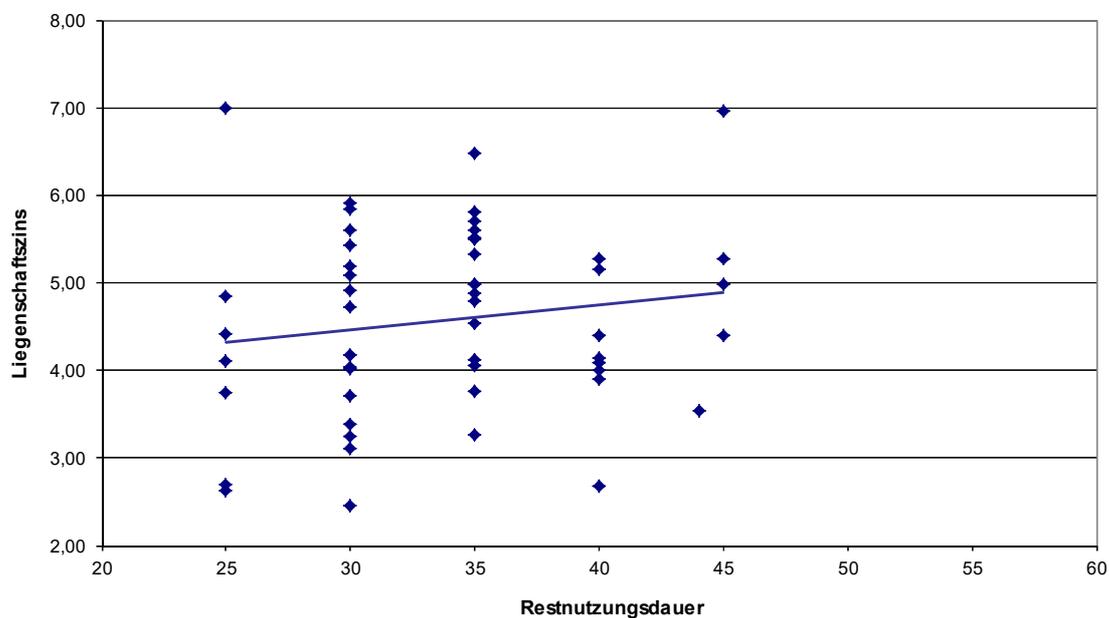


Abbildung 9.2.4: Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (mehr als drei Wohneinheiten)

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

9.3 Rohertragsvervielfältiger

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

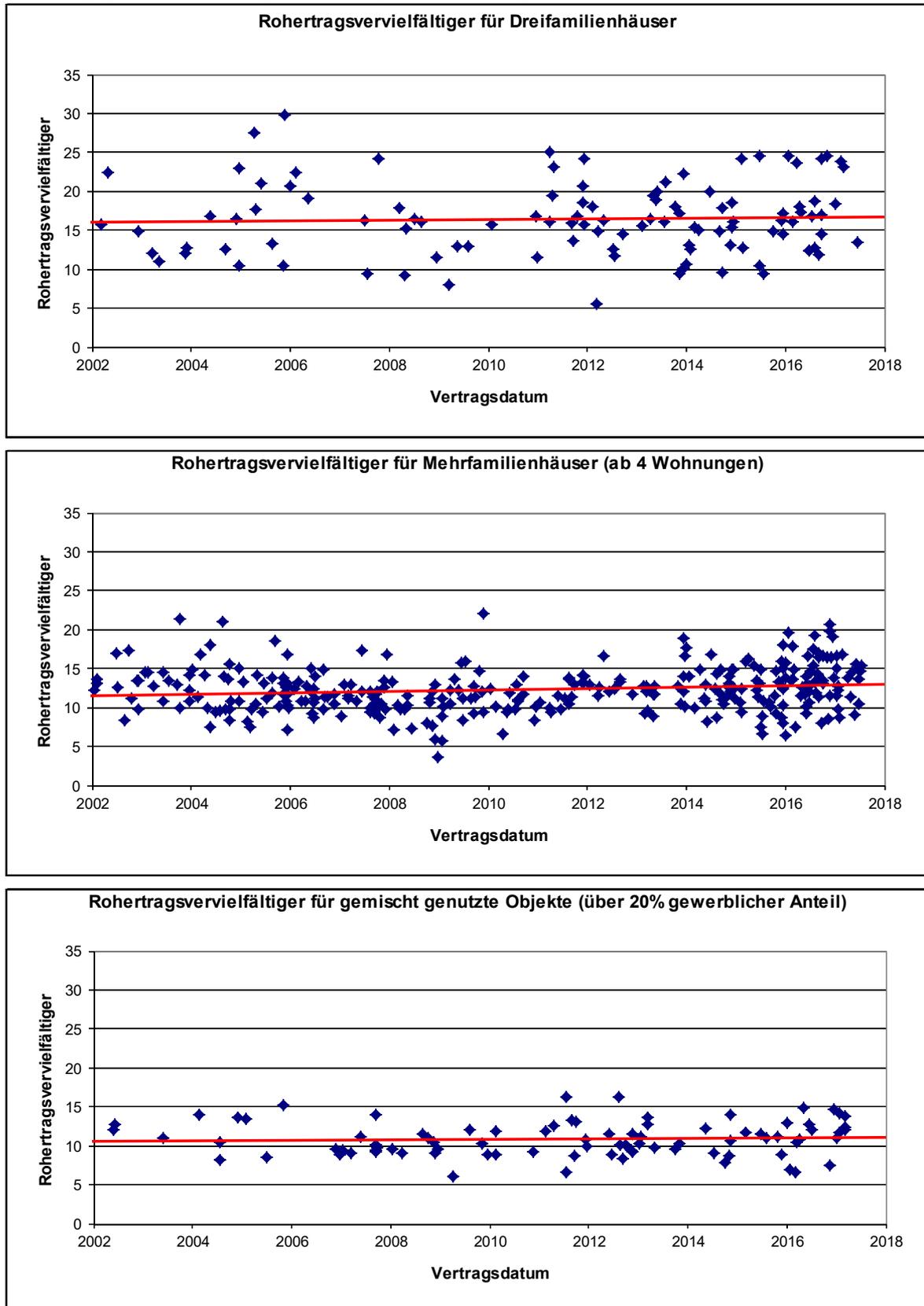


Abbildung 9.3: Rohertragsvervielfältiger

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

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

Sachwertfaktoren werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses abgeleitet. Hierzu hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW (AGVGA.NRW) ein landeseinheitliches Verfahren entwickelt, das auf Basis der seit dem 05.09.2012 geltenden Sachwertrichtlinie (SW-RL) überarbeitet / weiterentwickelt und (Stand 21.06.2016) von der AGVGA als **Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren** beschlossen wurde. Das Modell ist veröffentlicht unter: www.boris.nrw.de, Standardmodelle der AGVGA.

Ermittlung der Sachwertfaktoren aus den Jahren 2016/2017

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

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

- Für die Untersuchung werden Kauffälle, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, ausgeschlossen.
- Per Fragebogen werden beim Erwerber Angaben über Gebäudeart und -größe, Baujahr, Ausstattung, Modernisierungsmaßnahmen und Bauzustand eingeholt, ferner erfolgt eine kurze örtliche Außenbesichtigung. Objekte mit Bauschäden / Baumängeln oder diesbezüglichen wertmäßig nicht zuverlässig einzuschätzenden Unklarheiten werden für die Untersuchung nicht verwendet. Ebenso werden komplett vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser in der Regel ausgeschlossen.
- Bei Objekten mit selbständig nutzbaren Grundstücksteilen (z.B. abtrennbarer Bauplatz, separat vom Grundstück gelegene Garage oder Stellplatz) werden entsprechende Kaufpreisbereinigungen vorgenommen.

- Der Bodenwert wird auf Grundlage des zonalen Bodenrichtwertes und der in den zugehörigen örtlichen Fachinformationen enthaltenen Umrechnungsfaktoren ermittelt.
- Bei Grundstücken mit einer größeren als der richtwerttypischen Tiefe wird in Baulandanteil und zusätzliches Hausgartenland differenziert. Der Bodenwertanteil des Hausgartenlandes wird auf Grundlage der im Grundstücksmarktbericht und in den Fachinformationen veröffentlichten Wertansätze ermittelt (vgl. Punkt 5.5).
- Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) erfolgt nach **Anlage 8** des AGVGA-Modells.
- Die **Normalherstellungskosten (NHK 2010)** werden gemäß **Anlage 1 des Modells** angesetzt, dabei erfolgt die **Ermittlung des Gebäudestandards, 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 (siehe Tabelle 9.2.1 auf Seite 51).
- **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.

Auswertung der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Zum Stand vom 1.1.2018 wurden 322 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern der Jahre 2016 und 2017 ausgewertet. Die hieraus nach dem aktuellen Modell ermittelten Sachwertfaktoren sind vom Anwender objektbezogen auf ihre Verwendbarkeit zu prüfen.

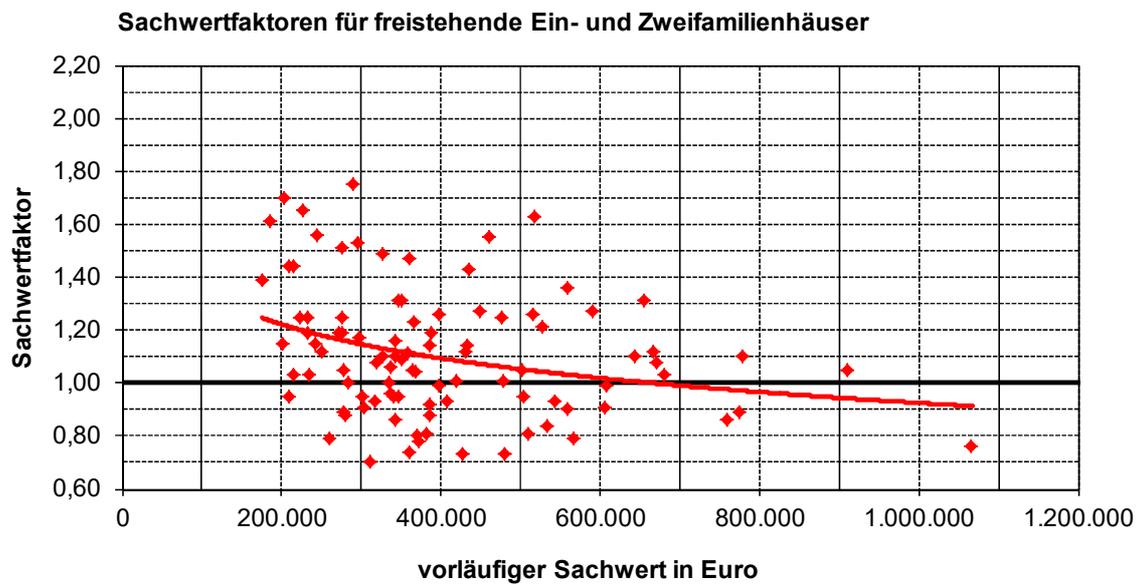


Abbildung 9.4.1: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

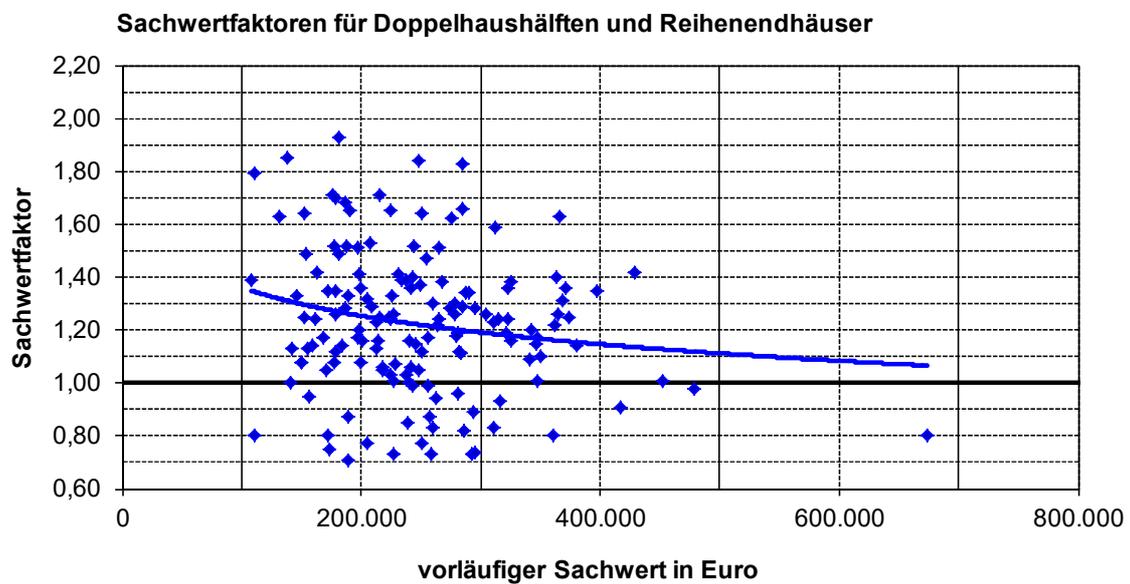


Abbildung 9.4.2: Sachwertfaktoren für freistehende Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

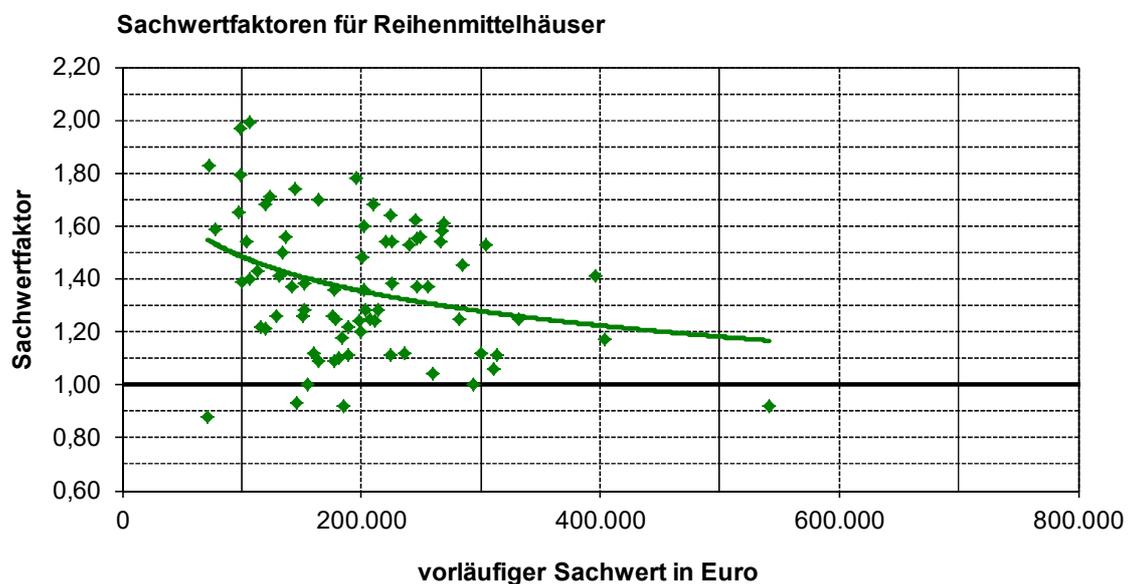


Abbildung 9.4.3: Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser

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

Zu den insgesamt 322 ausgewerteten Kaufpreisen sind in der folgenden Tabelle detaillierte Kennzahlen zu den drei Objektarten angegeben.

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

Kennzahlen zu den ermittelten Sachwertfaktoren			
	freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	Doppelhaushälften u. Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
Anzahl der Fälle	97	149	76
davon Zweifamilienhäuser	23	14	2
mittleres Baujahr	1957	1961	1969
Spanne der Baujahre	1882 - 2015	1895 - 2008	1900 - 2011
mittlere RND	39 Jahre	42 Jahre	44 Jahre
Spanne der RND	25-80 Jahre	25-71 Jahre	25-75 Jahre
mittleres fiktives Baujahr (unter Modernisierungsberücksichtigung)	1975	1978	1980
Spanne der fiktiven Baujahre	1960 - 2015	1958 - 2008	1957 - 2011
Gebäudestandardkennzahl	2,6	2,7	2,7
Spanne der Kennzahlen	1,7 - 4,0	1,8 - 3,9	1,8 - 3,9
mittlere Wohnfläche	169 m²	130 m²	124 m²
Wohnflächenspanne	72 - 317 m²	73 - 240 m²	54 - 242 m²
mittlere Grundstücksgröße	845 m²	463 m²	260 m²
Größenspanne	261 - 2414 m²	136 - 1528 m²	98 - 880 m²
mittlerer Baulandanteil	686 m²	396 m²	230 m²
Baulandspanne	261 - 1407 m²	136 - 840 m²	98 - 520 m²
gemittelte Wohnlage	2,8	3,3	3,5
Wohnlagenspanne	1,0 - 6,0	1,3 - 6,0	1,3 - 6,0
mittlerer vorläufiger Sachwert	400.541 €	249.563 €	199.275 €
Sachwertspanne	176.000 € - 1.066.000 €	108.000 € - 674.000 €	71.000 € - 541.000 €

Tabelle 9.4.4: Kennzahlen Sachwertfaktoren

Beispiel für die Anwendung der Sachwertfaktoren:

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

Tabelle Sachwertfaktoren 2018 für Ein- und Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktor		
	freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	Doppelhaushälften u. Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
100.000			1,48
125.000			1,44
150.000		1,29	1,41
175.000		1,27	1,38
200.000	1,22	1,25	1,35
225.000	1,2	1,23	1,33
250.000	1,18	1,21	1,31
275.000	1,17	1,2	1,29
300.000	1,15	1,18	1,28
325.000	1,13	1,17	1,26
350.000	1,12	1,16	1,25
375.000	1,11	1,15	1,24
400.000	1,1	1,14	1,22
425.000	1,09	1,13	
450.000	1,07	1,12	
475.000	1,07	1,11	
500.000	1,06	1,11	
525.000	1,05		
550.000	1,04		
575.000	1,03		
600.000	1,02		

Tabelle 9.4.5: Sachwertfaktoren

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1 Soziostrukturelle Daten

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

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

Bevölkerung	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Einwohner insgesamt	173.019	172.593	170.901
Ausländerquote in Prozent	15,0	14,4	13,5
Einwohnerdichte pro ha	19,0	19,0	18,8
Arbeitslosenquote in Prozent	7,7	8,0	9,2

Tabelle 10.1.1: Bevölkerungszahlen

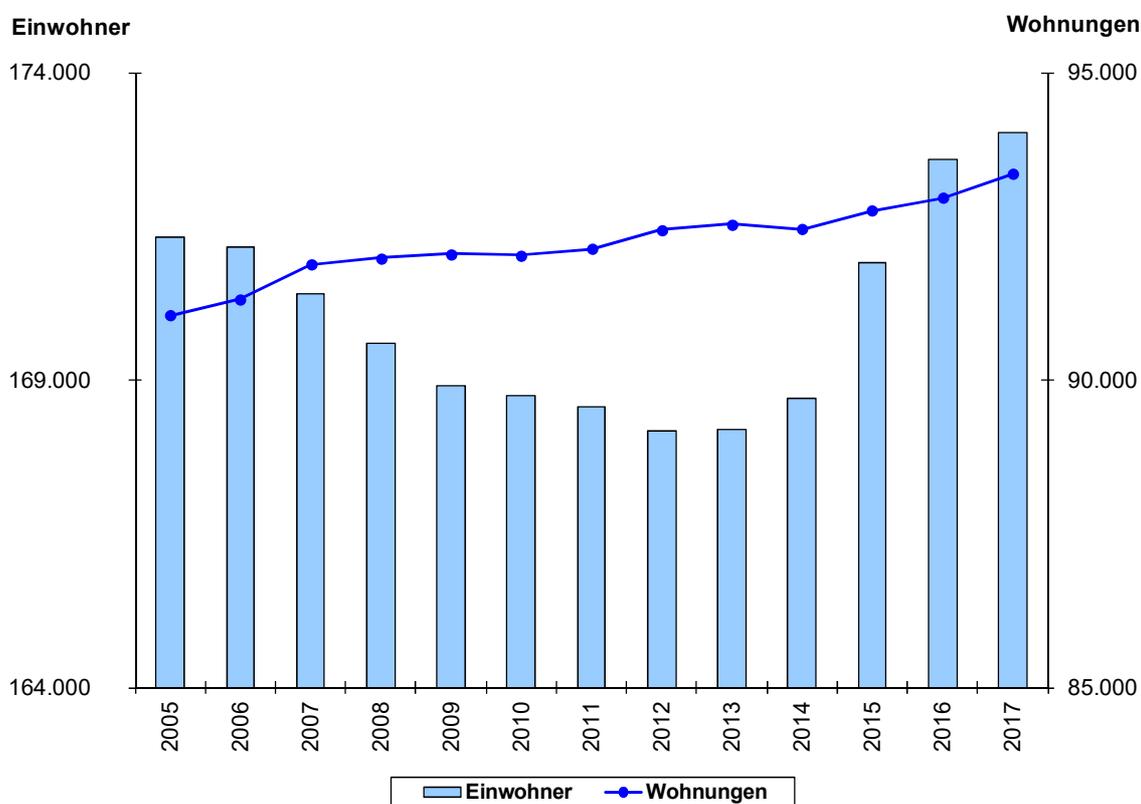


Abbildung 10.1.2: Verhältnis Einwohner zu Wohnungen

Die Einwohnerzahl ist 2017 nur um 0,2% gestiegen (462 Personen). Nachdem sie in den Jahren 2005-2012 stetig gesunken war, erfolgt seit 2013 ein ständiger Zuwachs.

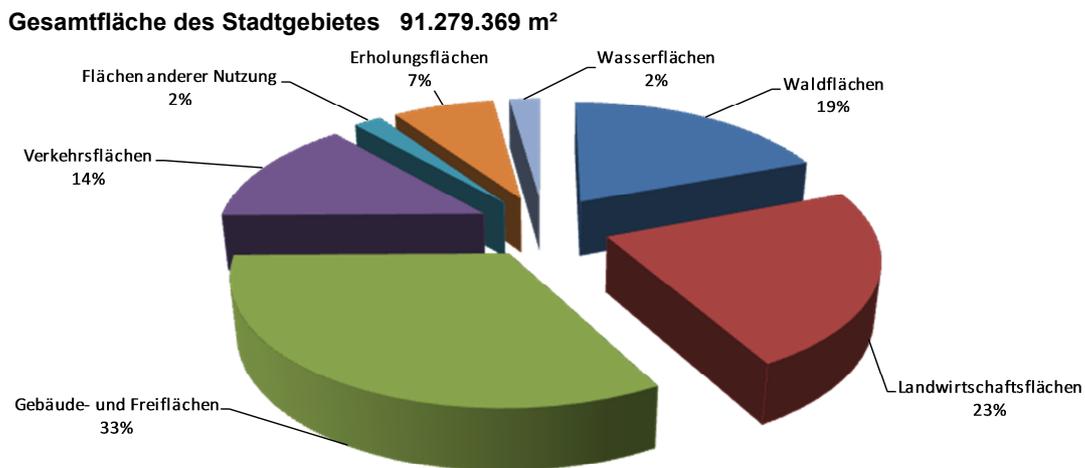
Die Anzahl der Wohnungen in Mülheim an der Ruhr steigt weiterhin konsequent an.

Steuerhebesätze in %	01.01.2018	01.01.2017	01.01.2016	01.01.2015
Gewerbesteuer	525	525	520	490
Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftliche Betriebe	265	265	265	265
Grundsteuer B für die sonstigen Grundstücke	640	640	640	640

Tabelle 10.1.3: Steuerhebesätze [%]

10.2 Strukturdaten Bauen und Wohnen

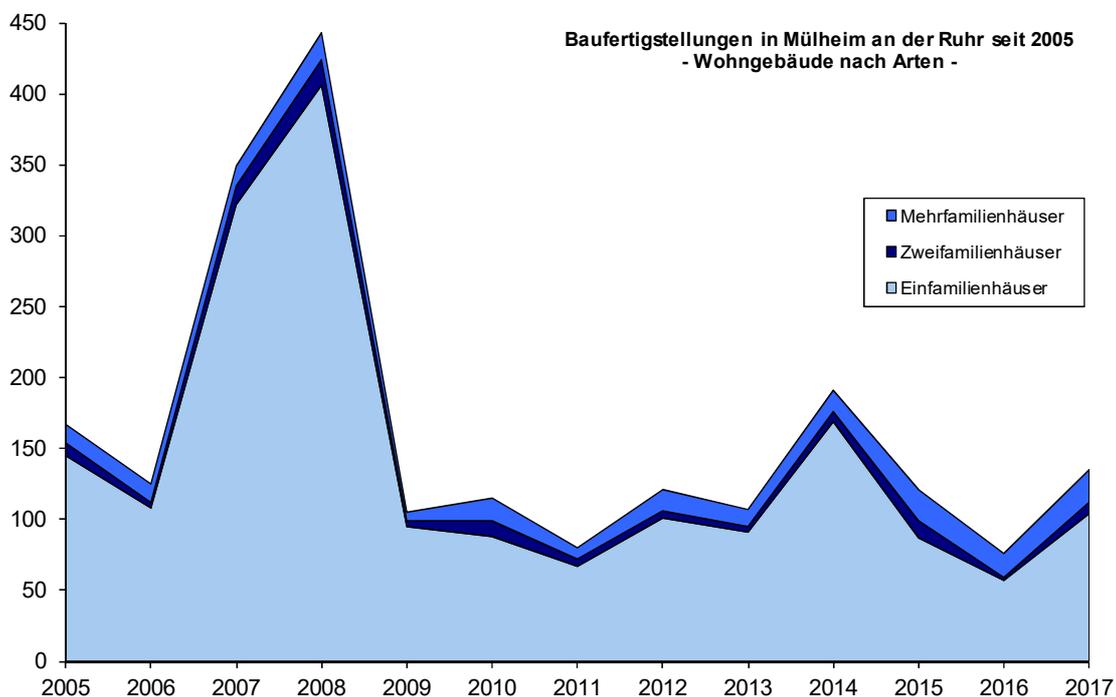
10.2.1 Flächennutzung des Stadtgebietes



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

Abbildung 10.2.1: Flächennutzung des Stadtgebietes

10.2.2 Baufertigstellungen



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

Abbildung 10.2.2: Baufertigstellungen

Nachdem 2014 ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen war (Grund waren Neubaugebiete wie z. B. Von-Carnall-Weg), war für die Jahre 2015-2016 ein Rückgang zu verzeichnen. 2017 sind die Baufertigstellungen wieder deutlich angestiegen. Beispiele dazu sind Arnoldstraße in Speldorf, sowie in Heißen Geibelstraße / Kantweg, Gutenbergstraße / Otto-Hahn-Straße und Mühlenfeld.

Nachdem die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner in den Jahren 2015 und 2016 leicht rückgängig war, ist sie nun im Jahr 2017 um 0,1% angestiegen.

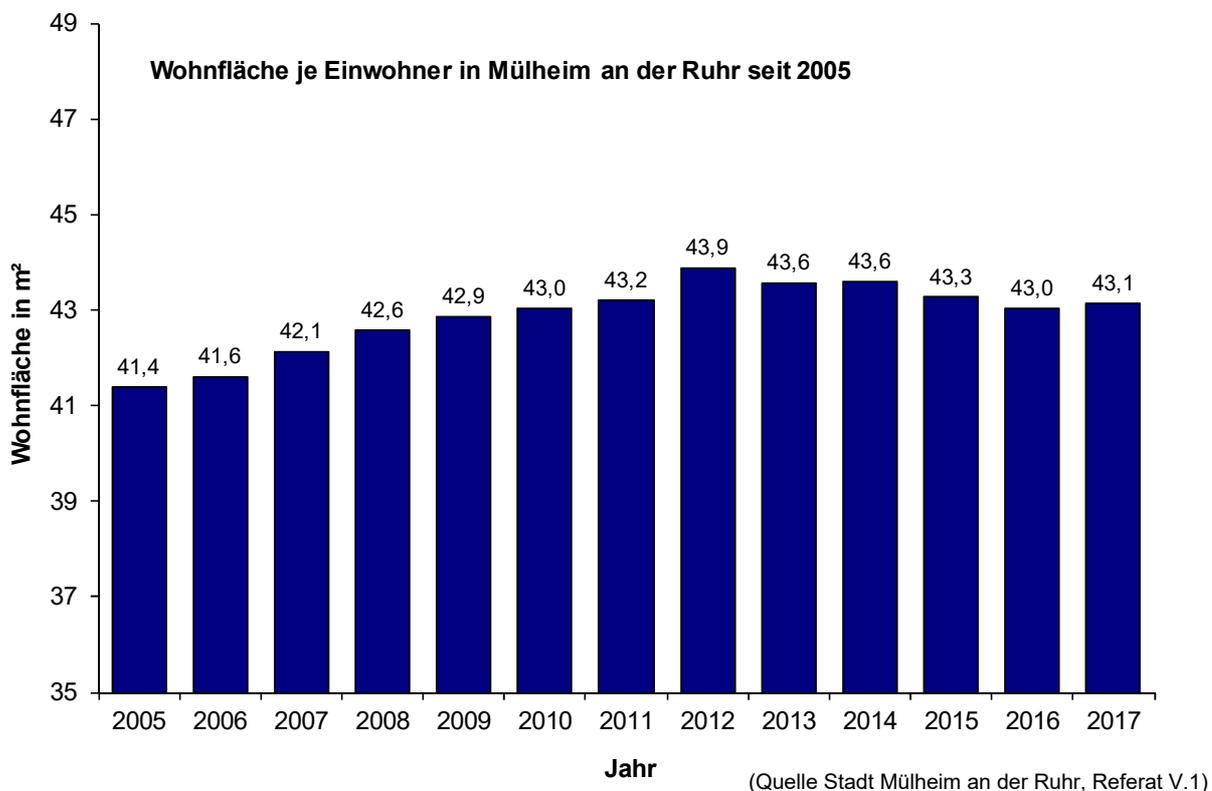
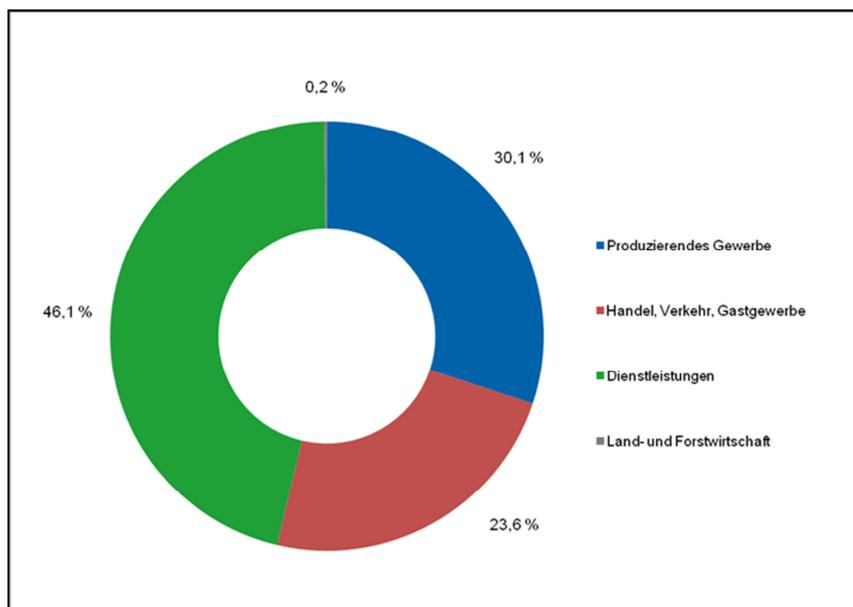


Abbildung 10.2.3: Wohnfläche je Einwohner [m²]

10.3 Wirtschaftsdaten

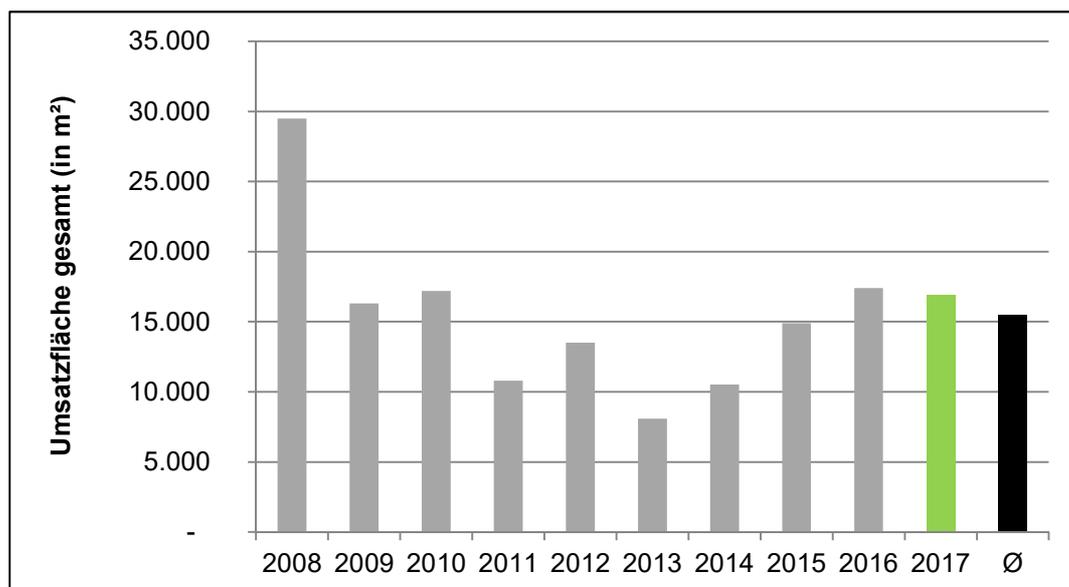
Am 31.12.2016 hatte die Stadt Mülheim an der Ruhr 59.602 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte, die sich wie folgt verteilen:



(Quelle: muelheim-business)

Abbildung 10.3.1: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte

Die Wirtschaftsförderung Mülheim & Business GmbH unterstützt und verfolgt jährlich in Zusammenarbeit mit Eigentümern und Maklern die Entwicklung der Teilmärkte Büro, Gewerbehallen, Gewerbeflächen und Ladenlokale. Alle Ergebnisse werden von M&B in einem gewerblichen Immobilienmarktbericht zusammengefasst und jährlich veröffentlicht. Relativ konstant waren im vergangenen Jahr die Flächenumsätze im Teilmarkt "Büroflächen". Den Büromarkt prägten 2017 vor allem Nachfragen nach kleineren Flächen bis 500 m². Hier konnten insgesamt 51 Mietverträge registriert werden; der Umsatz blieb mit 16.900 m² vermieteteter Fläche fast auf Vorjahresniveau.



(Quelle: muelheim-business)

Abbildung 10.3.2: Flächenumsatz bei Gewerbe [m²]

Eine für den Wirtschaftsstandort Mülheim an der Ruhr sehr positive Steigerung von Flächenumsätzen hat es im vergangenen Jahr auch im Teilmarkt "Lager- und Produktionshallen" gegeben. Sie haben sich mit 43.500 m² bei 22 Abschlüssen mehr als verdoppelt. Etwa die Hälfte der Vermietungsabschlüsse bezogen sich auf Hallenflächen unter 1.000 m². Größere Abschlüsse mit Lagerflächen von mehr als 5.000 m² waren dagegen im Rhein-Ruhr-Hafen zu verzeichnen.

Nachfrageschwerpunkt waren im Berichtszeitraum wieder einmal die Flächenanfragen für ansiedlungs- und verlagerungswillige Unternehmen insbesondere aus den Bereichen Gewerbe, Logistik und Handel. Insgesamt hat sich der Flächenumsatz von Gewerbe- und Industriegrundstücken trotz der Flächenknappheit mit sieben Abschlüssen und 62.700 m² gegenüber dem Vorjahr dennoch verdreifacht und liegt damit über dem 10-Jahresdurchschnitt. Nach wie vor größtes Hemmnis bleibt in diesem Teilmarkt das weiterhin stark eingeschränkte Angebot von unbebauten Gewerbegrundstücken. Zum Jahresende wies die aktuelle Flächenbilanz noch eine verfügbare und vermarktbarere Angebotsreserve von 6,62 ha – verteilt auf fünf Standorte – auf.

Weitere Informationen zu den Teilmärkten erhalten Sie unter:

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

10.4 Mieten

Der Mietspiegel Mülheim an der Ruhr für nichtpreisgebundene Wohnungen (Stand 01.01.2018) steht im Internet zum kostenlosen Download bereit:

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

Der neue, fortgeschriebene Mietspiegel für Mülheim an der Ruhr liegt vor - er gilt seit dem 1. Januar 2018 für die kommenden zwei Jahre bis zum 31. Dezember 2019 und ersetzt damit den Mietspiegel 2016. Mülheimer Mietern 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 2018 beruht auf einer Fortschreibung des Mietspiegels 2016 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.

Das vom Arbeitskreis beauftragte Bochumer InWIS-Institut hat auf Basis der Daten des Statistischen Bundesamtes einen Anstieg der bisherigen Mietspiegel-Werte um rund 1,6 Prozent ermittelt.

Der Mülheimer Mietspiegel entspricht damit in Aufbau und Struktur seinem Vorgänger aus dem Jahr 2016 - einzig die Beträge der Mietspiegel-Tabelle und die Zu- und Abschlagswerte der Wohnungsmerkmale wurden jeweils um den Fortschreibungsfaktor angepasst.

Des Weiteren sind die Zu- und Abschlagswerte für die Qualität des Wohnumfelds (Lärmbelastung) und die geografische Zugehörigkeit von Wohnungen (Gebietseinteilung) abgebildet. Die jeweiligen Merkmale des Wohnumfeldes (Höhe der Lärmbelastung in Dezibel) und der Gebietszugehörigkeit (Abfrage nach Straße und Hausnummer) können unter oben stehenden Link eingesehen werden. Der Mietspiegel wurde erstellt durch den Arbeitskreis Mülheimer Mietspiegel 2018.

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

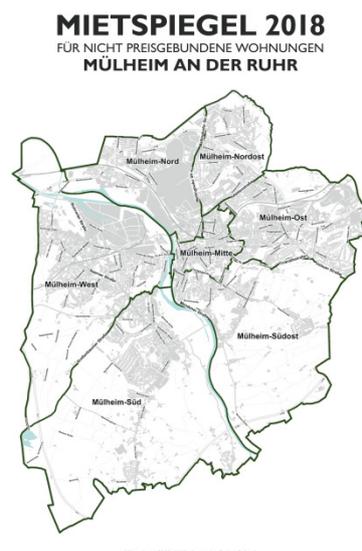


Abbildung 10.4: Mietspiegel

11. Sonstige Angaben

11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses (Stand 20.03.2018)

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

Anlage

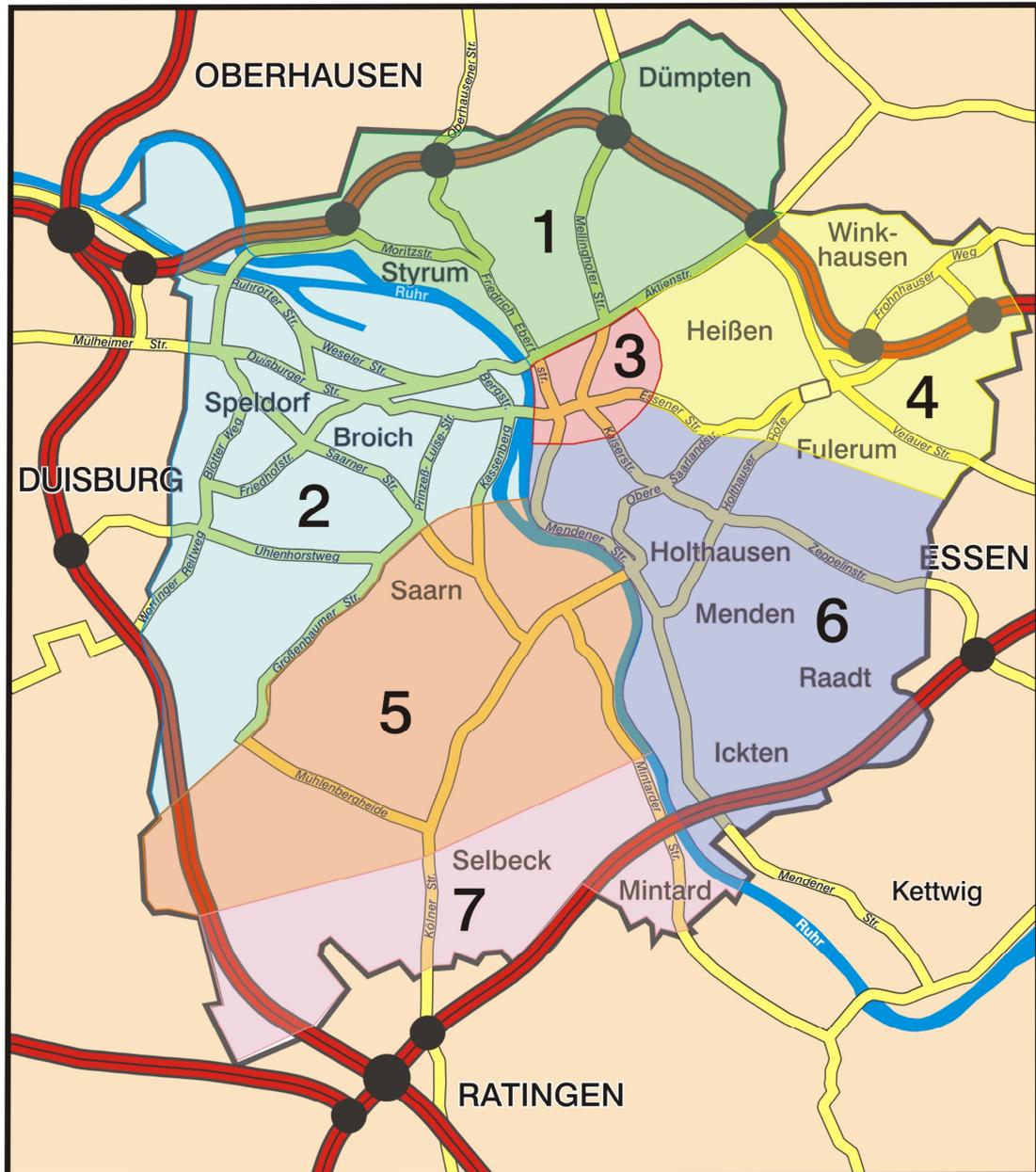


Abbildung Anlage: Räumliche Aufteilung des Stadtgebietes

Räumliche Bereiche / Bezirke des Stadtgebietes

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

www.gars.nrw.de/ga-muelheim-an-der-ruhr/

www.boris.nrw.de