



Grundstücksmarktbericht 2021
für die Stadt Mülheim an der Ruhr

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Mülheim an der Ruhr

Grundstücksmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Mülheim an der Ruhr

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Mülheim an der Ruhr
gemäß Beschluss vom 18.03.2021

Geschäftsstelle

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



Druck

Stadt Mülheim an der Ruhr

Gebühr

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

Bildnachweis

Ruhrpromenade mit Stadthafen, aufgenommen am 23.04.2020 © Walter Schernstein

Lizenz

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

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

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

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	9
3	Umsätze	11
3.1	Gesamtumsatz	11
3.2	Umsatz unbebaute Grundstücke	12
3.3	Umsatz bebaute Grundstücke	15
3.4	Umsatz Wohnungseigentum	19
4	Unbebaute Grundstücke	20
4.1	Individueller Wohnungsbau	20
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	22
4.3	Gewerbliche Bauflächen	24
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	24
4.4.1	Forstwirtschaftliche Flächen	24
4.4.2	Ackerland und Grünland	25
4.4.3	Hausgartenflächen	25
4.4.4	Selbständiges Gartenland	26
4.4.5	Begünstigtes Agrarland	26
4.5	Garagen- und Stellplatzgrundstücke	27
4.6	Untersuchung zu der Höhe von Abbruchkosten	27
4.7	Bodenrichtwerte	28
4.7.1	Definition	28
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	29
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	31
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	32
4.7.5	Indexreihen	37
5	Bebaute Grundstücke	38
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	38
5.1.1	Durchschnittspreise	38
5.1.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	40
5.1.3	Indexreihen	44
5.1.4	Sachwertfaktoren	45
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	49
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	50
5.2.2	Rohertragsfaktoren	52
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	53
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	53

6	Wohnungs- und Teileigentum	54
6.1	Wohnungseigentum	54
6.1.1	Durchschnittspreise	58
6.1.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	59
6.1.3	Indexreihen	61
6.2	Teileigentum	62
7	Erbbauerechte und Erbbauerechtsgrundstücke	63
8	Modellbeschreibungen	64
8.1	Sachwertmodell – Beschreibung der Modellparameter	64
8.2	Ertragswertmodell – Beschreibung der Modellparameter	65
8.3	Immobilienrichtwerte – Beschreibung der Modellparameter	66
9	Mieten und Pachten	68
10	Kontakte und Adressen	69
11.	Anlagen	70

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

Abkürzungen

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

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

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

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

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

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

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

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

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2020 wurden in der Stadt Mülheim an der Ruhr 1.552 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke registriert. Die Zahl der Verträge ist damit um 6,5% gefallen (1.660 Kauffälle in 2019). Die Geldumsätze betrugen 579,59 Millionen Euro in 2020, gegenüber 581,97 Millionen Euro in 2019 (+/- 0%).

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge von Baugrundstücken ist um ca. 8% von 85 (2019) auf 92 (2020) gestiegen. Wie auch in den Vorjahren ist sowohl für selbstgenutzte Objekte wie Ein- und Zweifamilienhäuser als auch für Renditeobjekte (Mehrfamilienhäuser) der Bedarf an Baugrundstücken so hoch, dass vermehrt bebaute Grundstücke gekauft werden, die dann durch einen Abbruch einen Neubau ermöglichen.

Hierzu wurde untersucht, welchen Einfluss die Hauptausrichtung des Grundstücks nach der Himmelsrichtung auf den Kaufpreis hat. Ein solcher Einfluss ist in Mülheim an der Ruhr nicht mehr nachweisbar. Dies resultiert aus der Tatsache, dass in Mülheim an der Ruhr immer weniger Grundstücke verkauft werden und die Nachfrage das Angebot deutlich übertrifft. Letztmalig wurden die Himmelsrichtungsfaktoren im GMB 2019 auf Seite 48 veröffentlicht.

Der Geldumsatz ist 2019 um 38% gestiegen, 2020 um 20% gefallen. Der größte Anteil des Geldumsatzes wurde in 2020 im Teilmarkt der Grundstücke für den Geschosswohnungsbau erzielt. Die Untersuchung des Kaufpreismaterials bei den Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken hat ergeben, dass die Kaufpreise in allen Wohnlagen gestiegen sind. Auch bei Baugrundstücken für Renditeobjekte (Mehrfamilienhäuser) war im gesamten Stadtgebiet, unabhängig von der Lage, ein Anstieg zu verzeichnen.

Bebaute Grundstücke

Die Gesamtanzahl der Kaufverträge von bebauten Grundstücken ist um 6% leicht gefallen von 744 (2019) auf 699 (2020). Im Einzelnen sind die Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern um 6,8% gestiegen, die Verkäufe im Geschosswohnungsbau um 36,0% zurückgegangen.

Eigentumswohnungen

Die Zahl der verkauften Wohnungs- und Teileigentumseinheiten ist mit 747 (2019) zu 698 (2020) deutlich zurückgegangen. Die Untersuchung nach Lagen ergab, dass die positive Preisentwicklung in den guten Lagen einen stärkeren Anstieg aufweist als in den mittleren Lagen.

Für neu errichtete Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) sind die Kaufpreise im Vergleich zu 2019 unabhängig von der Lage um ca. 20% wieder deutlich gestiegen.

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

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

Diese sind:

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

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

Hinweis:

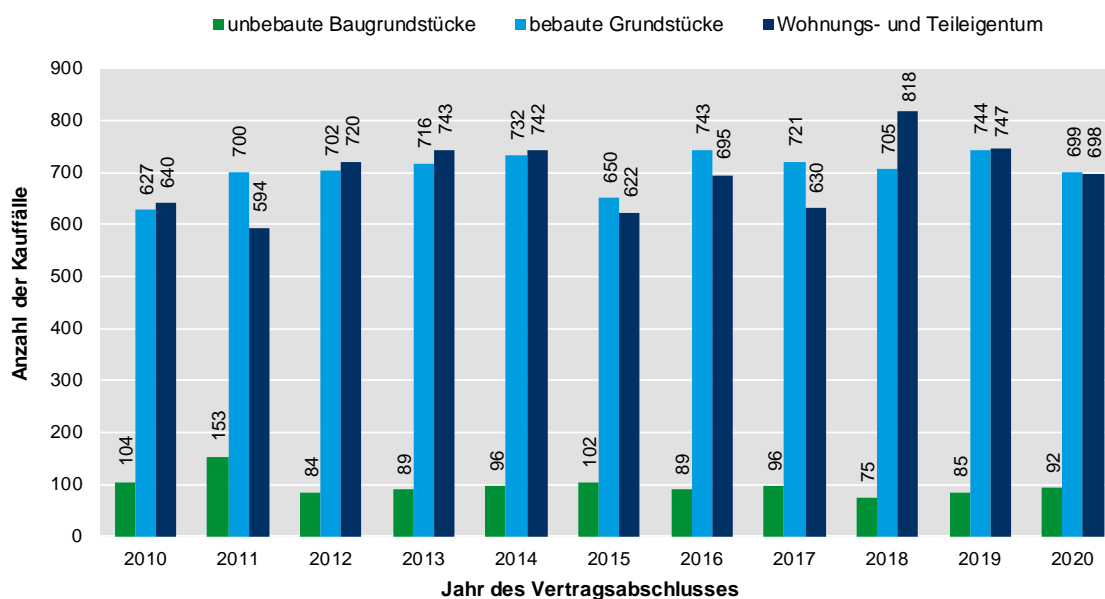
In den Umsatzzahlen sind auch Fälle enthalten, die auf besonderen Vertragsverhältnissen beruhen. Sie können deshalb nicht für die Berechnung von typischen Durchschnittswerten verwendet werden und sind auch in Detailuntersuchungen nicht enthalten.

Die Anzahl der veräußerten Objekte ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 7% gefallen. Der Flächenumsatz aus den Kaufverträgen des Berichtsjahres ist gegenüber 2019 um rund 1% gefallen.

Der Geldumsatz ist gegenüber dem letzten Berichtsjahr fast konstant geblieben.

	2018	2019	2020
Anzahl der Objekte	1.688	1.660	1.552
Flächenumsatz in ha	141,92	103,11	101,75
Geldumsatz in Mio. Euro	467,38	581,97	579,59

Vertragseingänge für unbebaute und bebaute Grundstücke



3.2 Umsatz unbebaute Grundstücke

Anzahl der Objekte

Grundstückskategorie	2018	2019	2020
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	51	52	61
Mehrfamilienhausgrundstücke	21	29	23
Gewerbegrundstücke (tertiäre Nutzung)	3	0	4
Gewerbe-/Industriegrundstücke (Produktion usw.)	0	4	4
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	16	9	7
Entwicklungsland (Bauerwartung / Rohbauland)	18	8	3
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u. ä.)	56	67	53
Gesamt	165	169	155

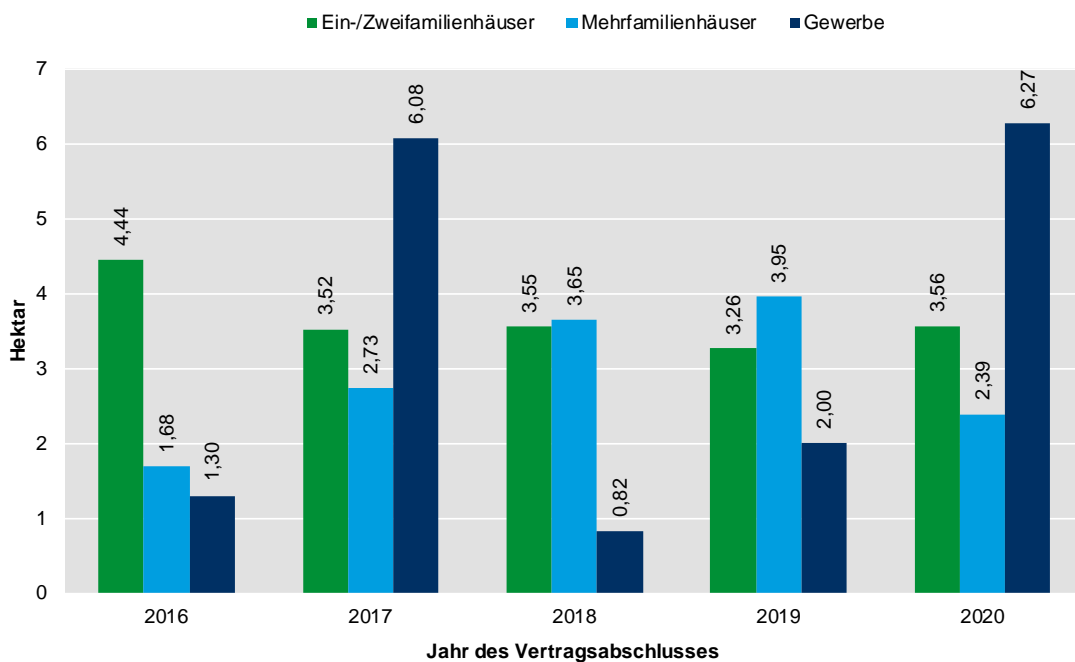
Flächenumsatz in ha

Grundstückskategorie	2018	2019	2020
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	3,55	3,26	3,56
Mehrfamilienhausgrundstücke	3,65	3,95	2,39
Gewerbegrundstücke (tertiäre Nutzung)	0,82	0	1,61
Gewerbe-/Industriegrundstücke (Produktion usw.)	0	2,00	4,66
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	16,69	9,22	11,34
Entwicklungsland (Bauerwartung / Rohbauland)	0,99	4,56	5,04
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u. ä.)	3,05	5,38	3,96
Gesamt	28,75	28,37	32,56

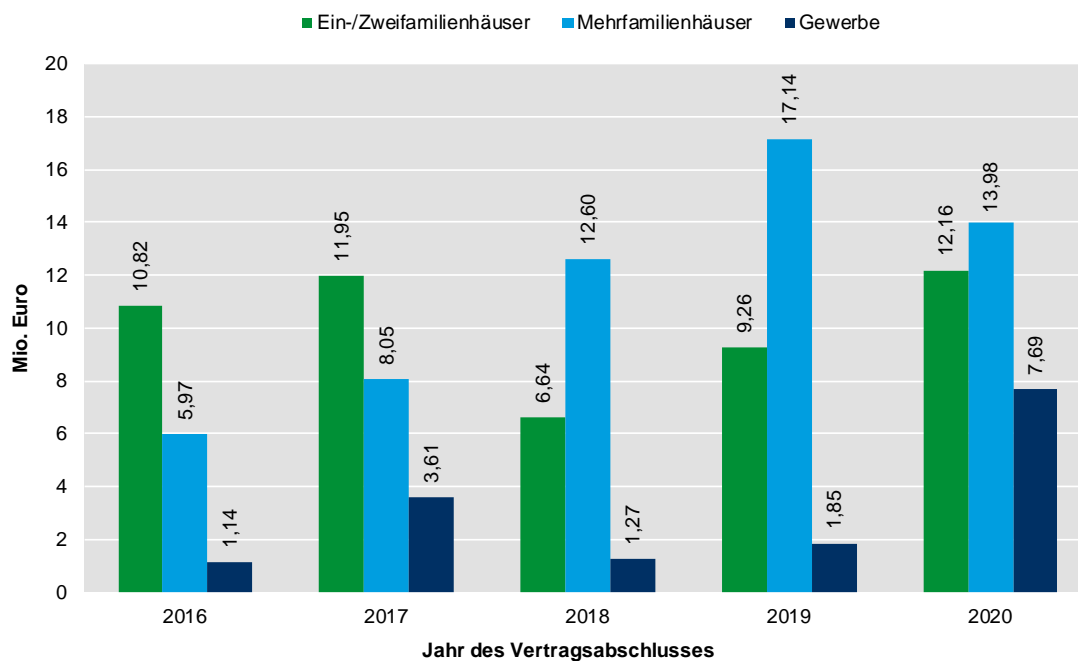
Geldumsatz in Mio. Euro

Grundstückskategorie	2018	2019	2020
Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	6,64	9,26	12,16
Mehrfamilienhausgrundstücke	12,6	17,14	13,98
Gewerbegrundstücke (tertiäre Nutzung)	1,27	0	2,02
Gewerbe-/Industriegrundstücke (Produktion usw.)	0	1,85	5,67
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	0,84	0,45	0,47
Entwicklungsland (Bauerwartung / Rohbauland)	1,48	10,62	15,27
Sonstige Flächen (Garten-, Teilflächen u. ä.)	1,61	2,59	1,67
Gesamt	24,44	41,91	51,24

Flächenverteilung der Hauptmärkte



Geldumsatzverteilung der Hauptmärkte



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

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

2018

Anzahl	50	21	3	1	8	12	5	0
Grundstücks- flächen in m ²	34.204	6.923	3.661	520	3.771	12.397	6.932	0
Kaufpreis in 1.000 Euro	6.564	1.743	437	159	780	1.848	1.597	0

2019

Anzahl	51	11	15	9	4	3	2	7
Grundstücks- flächen in m ²	32.092	2.417	17.054	2.357	2.666	1.741	2.736	3.121
Kaufpreis in 1.000 Euro	9.095	759	3.905	950	798	718	775	1.190

2020

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

3.3 Umsatz bebaute Grundstücke

Anzahl der Objekte

Gebäudekategorie	2018	2019	2020
Ein-/Zweifamilienhäuser	428	429	458
Mehrfamilienhäuser	217	286	183
Gewerbeobjekte (Gewerbeanteil > 80%)	27	21	30
Sonstige Objekte	33	8	28
Gesamt	705	744	699

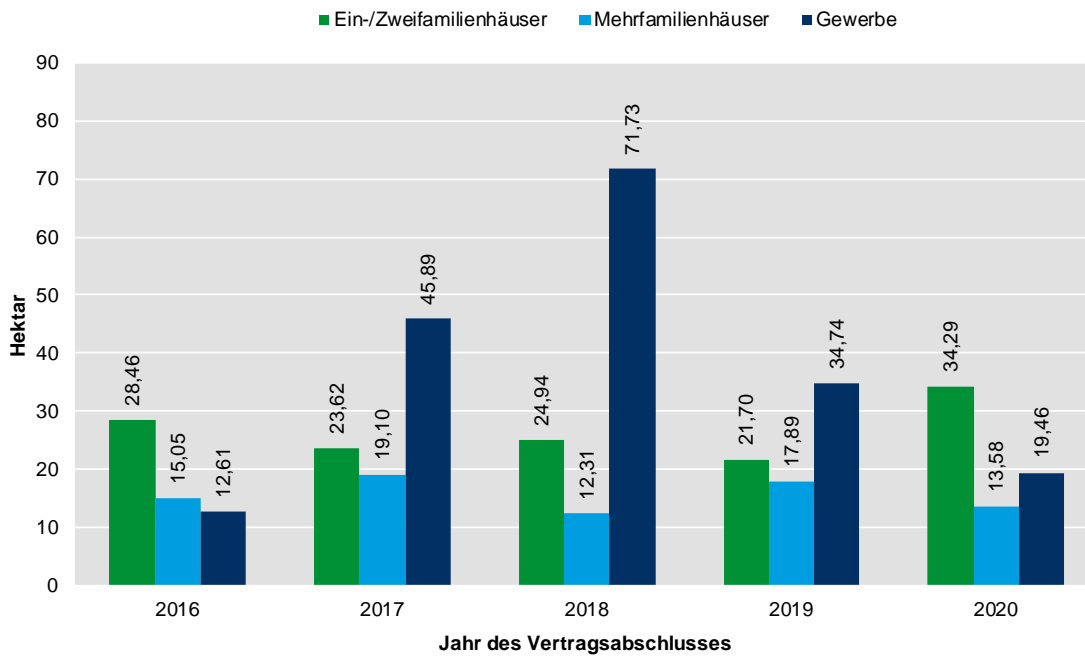
Flächenumsatz in ha

Gebäudekategorie	2018	2019	2020
Ein-/Zweifamilienhäuser	24,94	21,70	34,29
Mehrfamilienhäuser	12,31	17,89	13,58
Gewerbeobjekte (Gewerbeanteil > 80%)	71,73	34,74	19,46
Sonstige Objekte	4,19	0,41	1,86
Gesamt	113,17	74,74	69,19

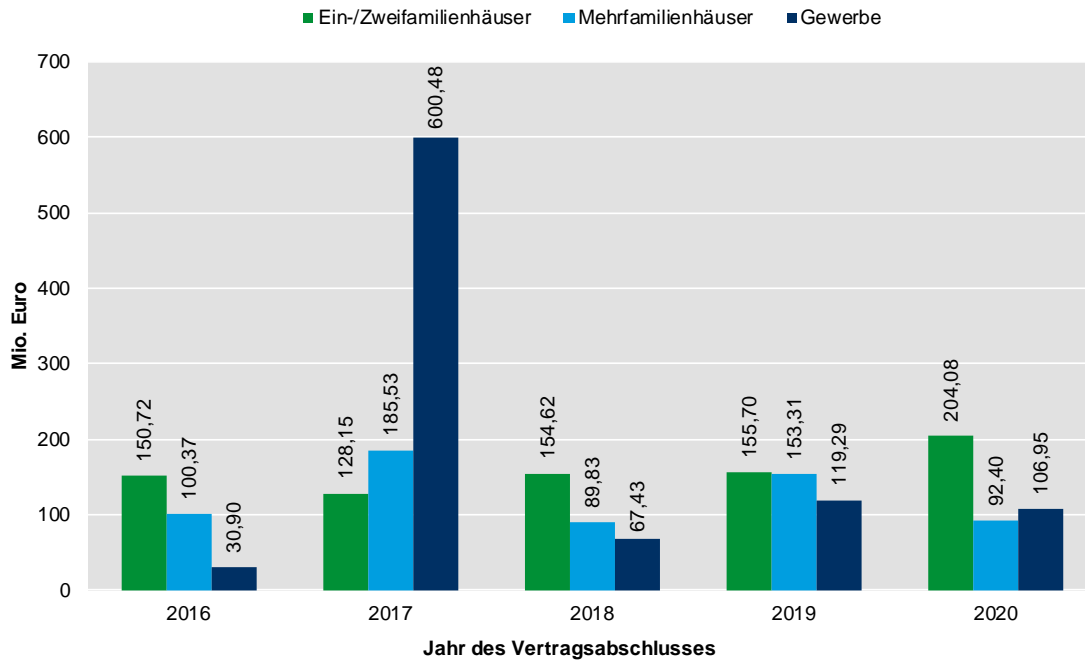
Geldumsatz in Mio. Euro

Gebäudekategorie	2018	2019	2020
Ein-/Zweifamilienhäuser	154,62	155,70	204,08
Mehrfamilienhäuser	89,83	153,31	92,40
Gewerbeobjekte (Gewerbeanteil > 80%)	67,43	119,29	106,95
Sonstige Objekte	2,83	0,78	3,05
Gesamt	314,71	429,08	406,48

Flächenverteilung der Hauptmärkte



Geldumsatzverteilung der Hauptmärkte



Die hohe Gesamtsumme in 2017 ist hauptsächlich darin begründet, dass 2017 bei den bebauten Gewerbeobjekten mehrere hochpreisige Objekte verkauft wurden.

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

(Bezirksübersicht als Lageplan-Anlage am Ende des Marktberichtes)

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

2018

Anzahl	424	86	81	15	84	54	79	25
Grundstücks- flächen in m ²	247.789	43.750	57.117	6.868	40.231	31.234	47.872	20.717
Kaufpreis in 1.000 Euro	153.887	20.859	35.790	4.957	25.090	23.415	35.880	7.896

2019

Anzahl	425	104	67	14	125	64	40	11
Grundstücks- flächen in m ²	214.793	40.883	35.995	6.133	53.177	33.818	27.346	17.441
Kaufpreis in 1.000 Euro	154.482	31.163	25.595	4.787	43.621	25.109	19.724	4.483

2020

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

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

2018

Anzahl	217	53	50	60	29	10	13	2
Grundstücks- flächen in m ²	123.144	31.576	25.632	29.494	22.102	8.206	5.521	613
Kaufpreis in 1.000 Euro	89.828	16.139	21.760	33.038	8.222	5.633	4.426	610

2019

Anzahl	286	85	53	97	28	13	8	2
Grundstücks- flächen in m ²	178.885	57.821	42.658	35.114	23.314	11.234	5.802	2.942
Kaufpreis in 1.000 Euro	153.309	36.746	47.341	46.422	10.504	8.456	2.990	850

2020

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

3.4 Umsatz Wohnungseigentum

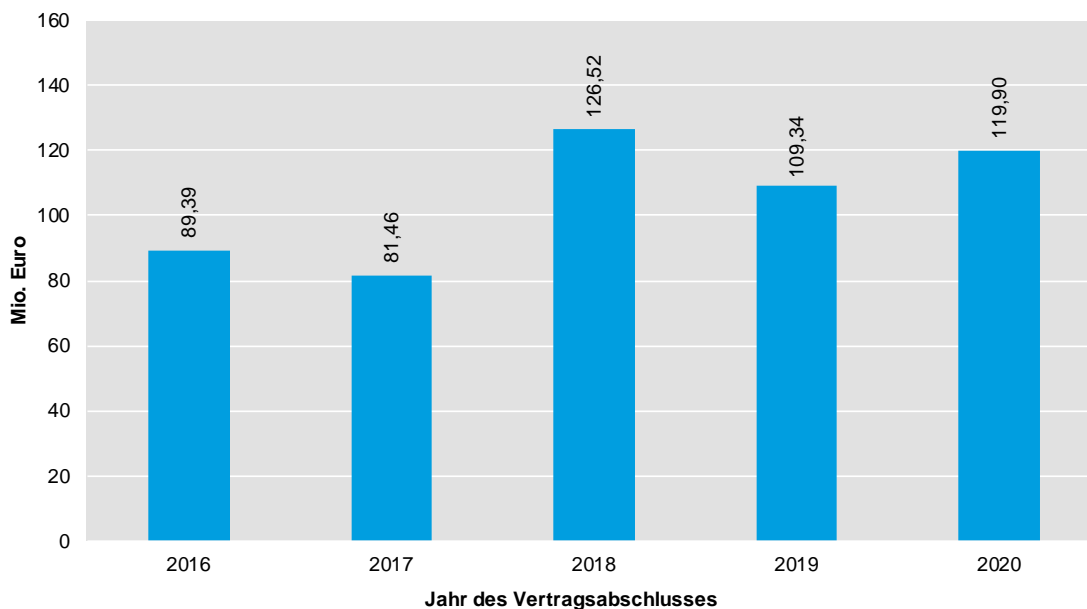
Anzahl der Objekte

Eigentumsart	2018	2019	2020
Wohnungseigentum einschl. Wohnungserbbaurechte	802	736	689
Teileigentum	16	11	9
Gesamtzahl	818	747	698

Geldumsatz in Mio. Euro

Eigentumsart	2018	2019	2020
Wohnungseigentum einschl. Wohnungserbbaurechte	126,52	109,34	119,90
Teileigentum	1,71	1,64	1,97
Gesamt	128,23	110,98	121,87

Langjähriger Geldumsatz Wohnungseigentum

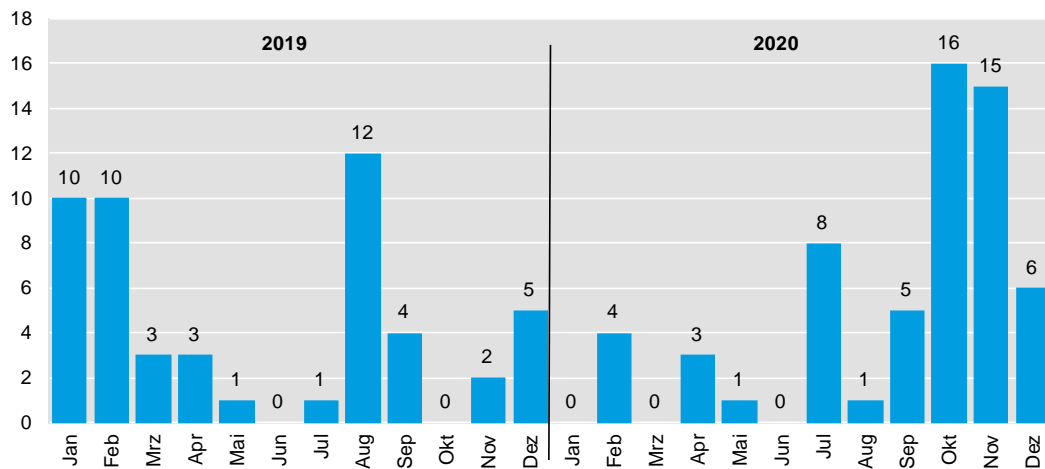


4 Unbebaute Grundstücke

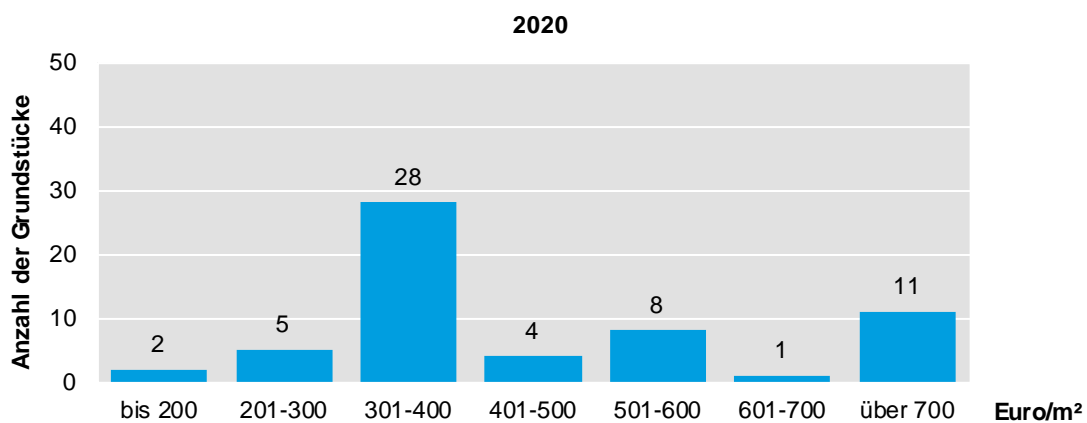
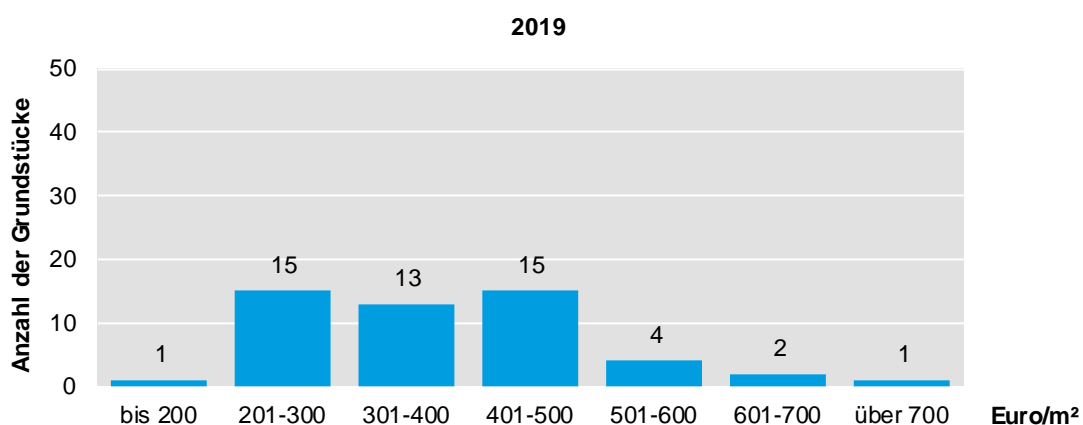
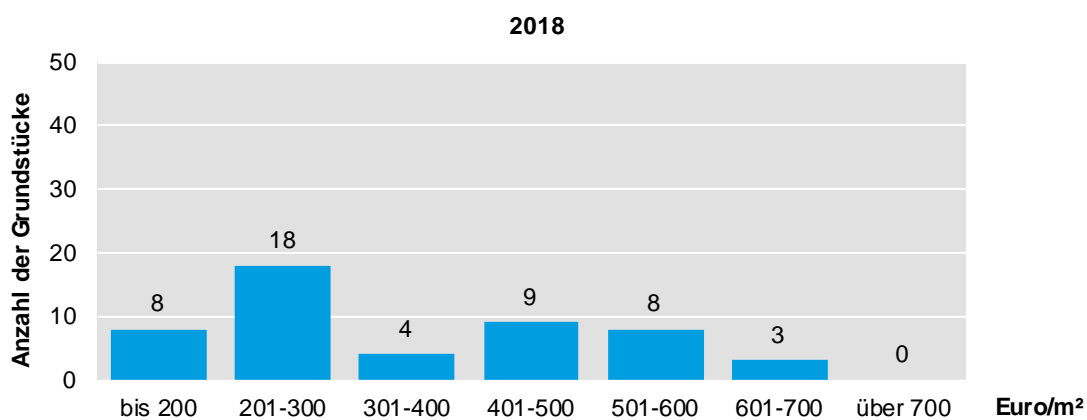
4.1 Individueller Wohnungsbau

Im Berichtszeitraum wurden 30 Verträge über unbebaute Grundstücke für den Bau von 59 Ein- und Zweifamilienhäusern (ohne Erbbaurechte) registriert. Im Vorjahr lag die Anzahl der Baugrundstücke bei 50. Die Preisentwicklung ist im gesamten Stadtgebiet ansteigend.

Monatliche Verteilung der verkauften Grundstücke



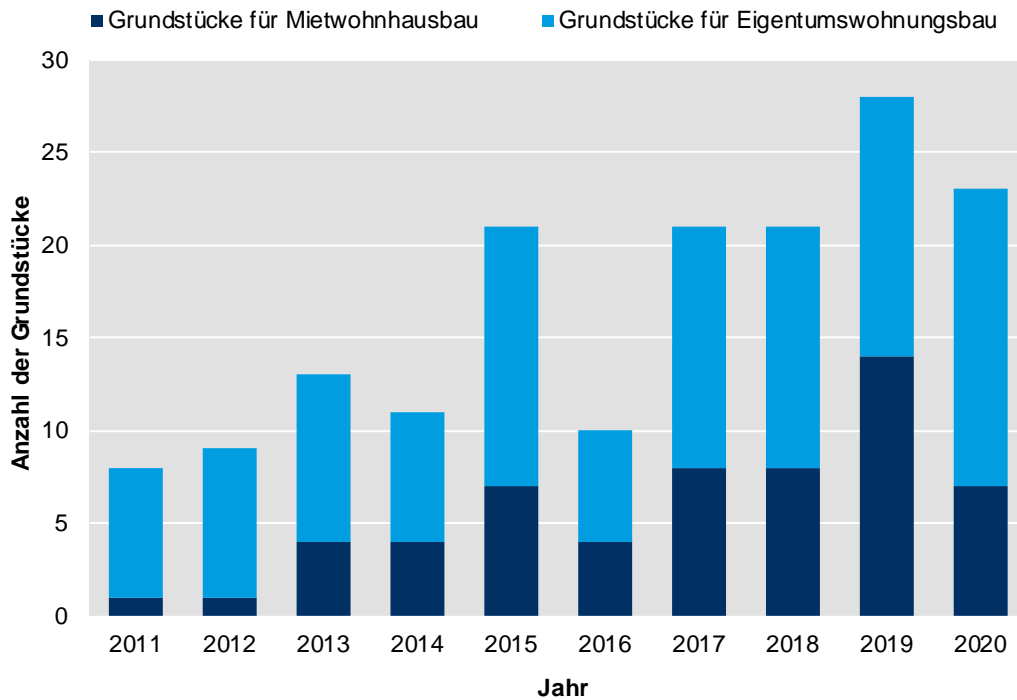
**Verteilung der ausgewerteten Kauffälle
für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke**
(erschließungsbeitragsfreie Werte, ohne Villengrundstücke)



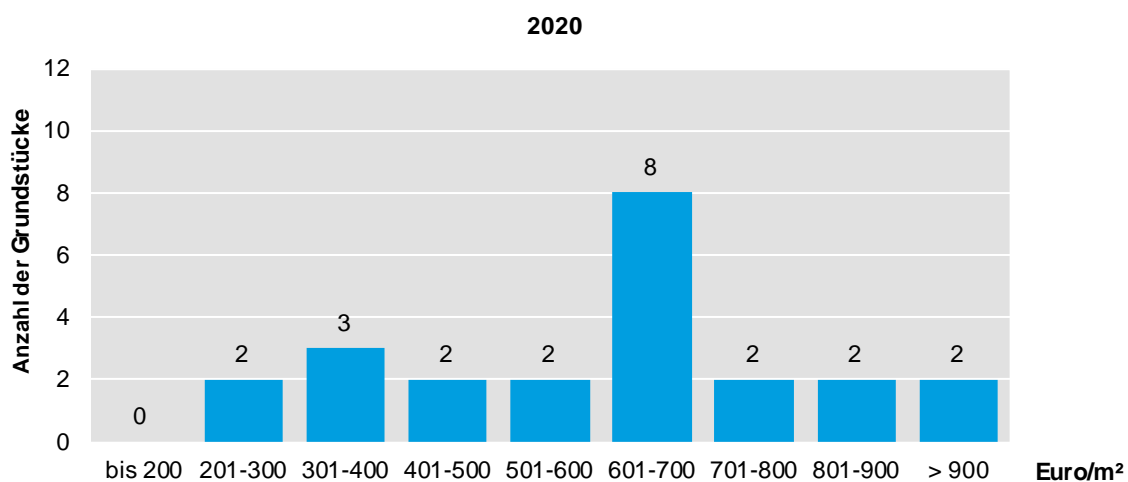
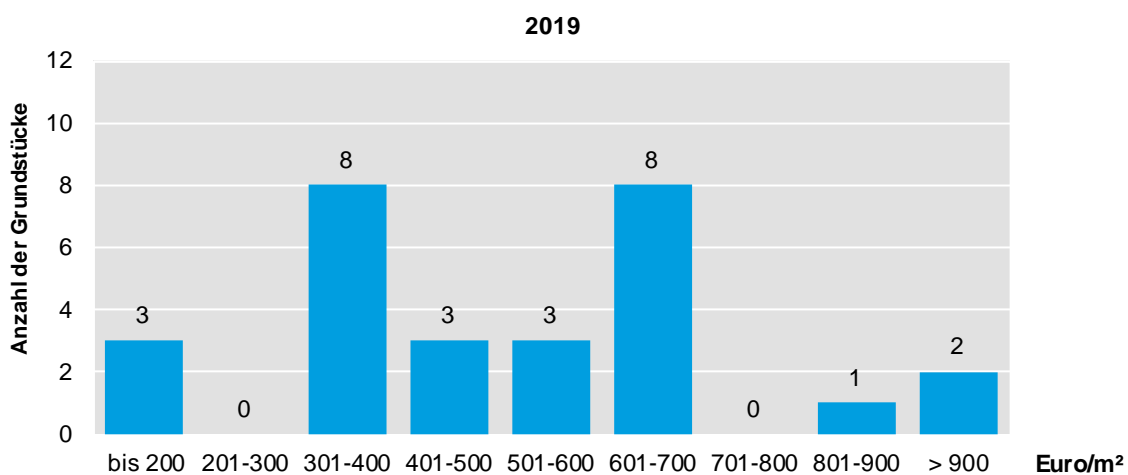
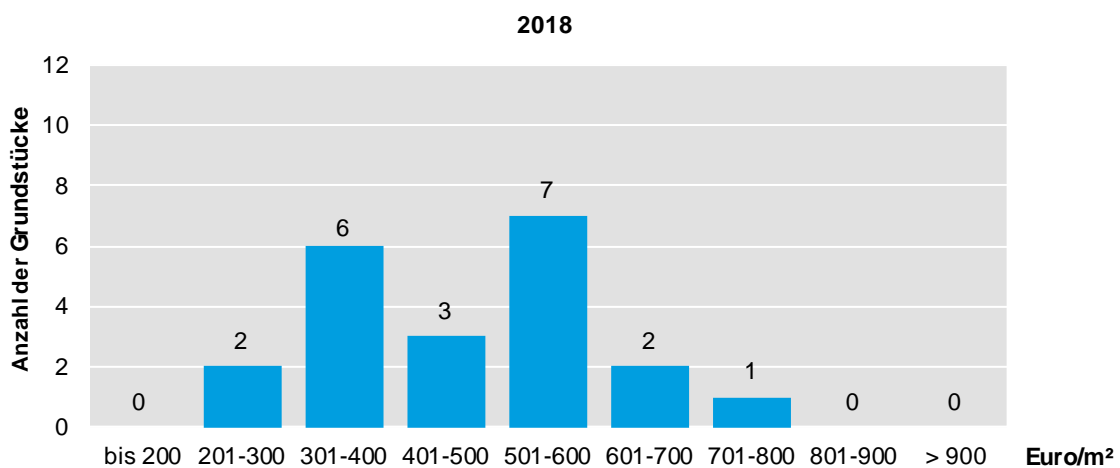
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Die Anzahl der Kauffälle (ohne Erbbaurechte) für den Geschosswohnungsbau ist gegenüber dem Vorjahr um sechs Objekte auf 23 gefallen. Im Berichtsjahr waren es wiederum 16 Grundstücke, die für den Eigentumswohnungsbau erworben wurden. Die Preisentwicklung in diesem Bereich ist seit Jahren ansteigend.

Aufteilung der Grundstücke nach Gebäudearten



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



4.3 Gewerbliche Bauflächen

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

Der für tertiäres Gewerbe in guter Lage ermittelte Durchschnittswert von 230 Euro/m² wird stark durch Kauffälle für den großflächigen Einzelhandel beeinflusst. Siehe hierzu die gebietstypischen Baulandwerte unter der Gliederungsnummer 4.7.3 auf Seite 31.

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

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

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

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

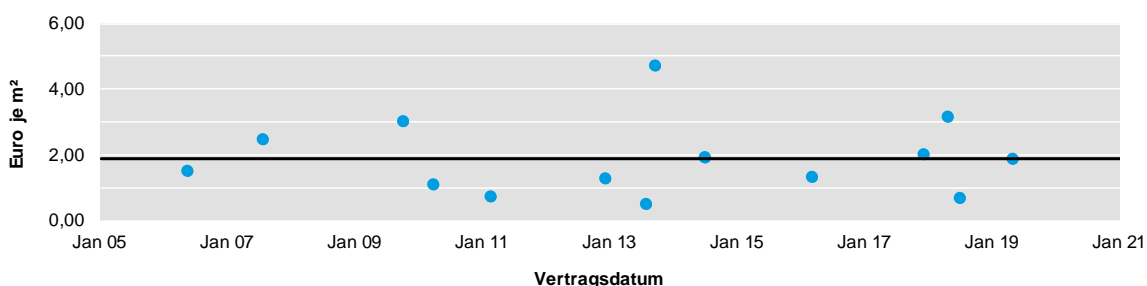
Im land- und forstwirtschaftlichen Bereich werden in Mülheim an der Ruhr traditionell nur wenige Flächen pro Jahr gehandelt. Für die Ermittlung der angegebenen Durchschnittspreise wurden deshalb auch Kaufpreise aus vorangegangenen Jahren hinzugezogen.

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

4.4.1 Forstwirtschaftliche Flächen

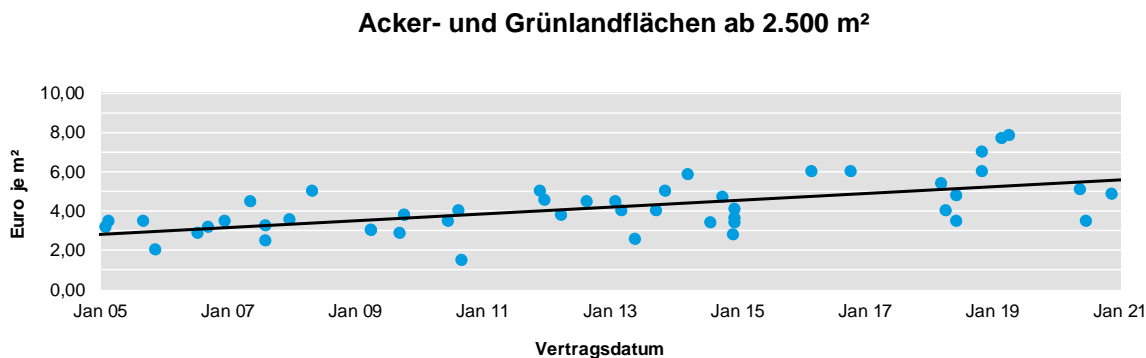
Jahr	Anzahl	Umsatz in m ²	Durchschnittlicher Preis für Flächen ab 2.500 m ²
2018	2	6.230	
2019	3	43.064	1,90 Euro/m² mit Aufwuchs
2020	2	4.711	

Forstwirtschaftliche Flächen ab 2.500 m²



4.4.2 Ackerland und Grünland

Jahr	Anzahl	Umsatz in m ²	Durchschnittlicher Preis für Flächen ab 2.500 m ²
2018	10	144.229	5,50 Euro/m²
2019	4	44.872	
2020	4	107.092	



4.4.3 Hausgartenflächen

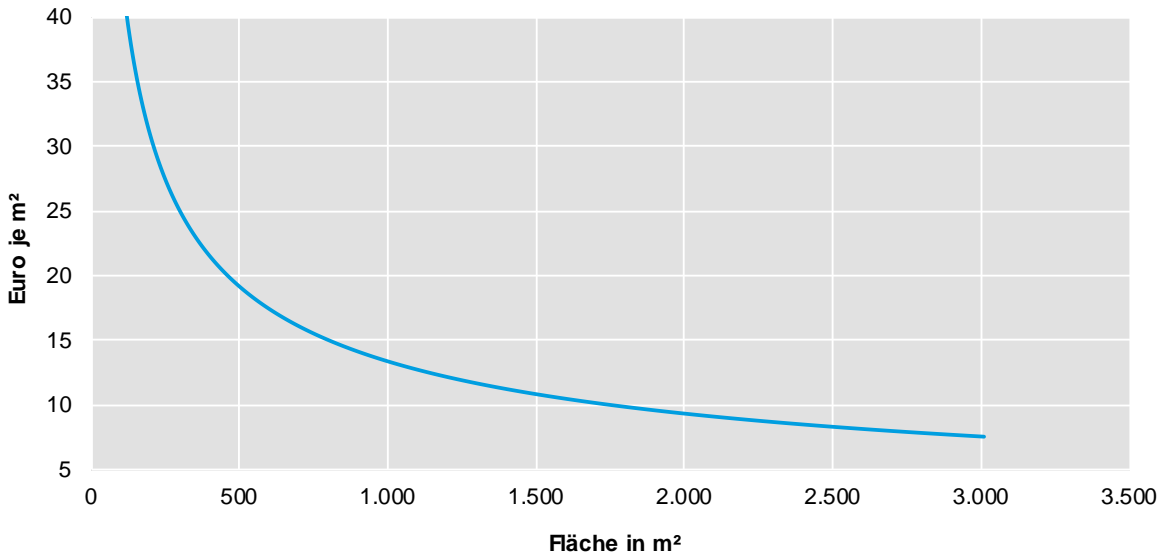
Nach einer Untersuchung des Gutachterausschusses aus dem Jahre 2015 liegen die Preise für die zum Bauland gehörenden Hinterlandflächen (> Grundstückstiefe des zugehörigen Bodenrichtwertes), die als zusätzliche Hausgartenfläche erworben werden, in den meisten Fällen zwischen 10% und 20% des zuzuordnenden Bodenrichtwertes. Je nach Größe der zusätzlichen Hausgartenfläche wurde folgendes Wertverhältnis zum nächstgelegenen Bodenrichtwert ermittelt:

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

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

4.4.4 Selbständiges Gartenland

Der Gutachterausschuss hat im Jahre 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.



4.4.5 Begünstigtes Agrarland

Der Begriff "Begünstigtes Agrarland" kommt in der seit 2011 geltenden ImmoWertV nicht mehr vor. Die in Frage kommenden Flächen werden entsprechend ihrer Nutzungsart bei der Kaufpreisauswertung für land- und forstwirtschaftliche Flächen miterfasst. In den örtlichen Fachinformationen zu den land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerten wird darauf hingewiesen, dass die früher als begünstigtes Agrarland definierten, in der Regel haus-/siedlungsnah gelegenen Flächen teilweise bis zum siebenfachen des Bodenrichtwertes für landwirtschaftliche Flächen gehandelt werden.

4.5 Garagen- und Stellplatzgrundstücke

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

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

4.6 Untersuchung zu der Höhe von Abbruchkosten

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

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

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

Gebäude, die in ihren Eigenschaften (z.B. eine komplett asbesthaltige Fassade) extrem von den übrigen Gebäuden abweichen und damit überdurchschnittlich hohe Abbruchkosten erzeugen, werden bei der Ermittlung der durchschnittlichen Abbruchkosten nicht mit einbezogen. Zu den zwei-/dreiseitig angebauten Objekten konnten keine Auswertungen erfolgen, da es keine Rückläufe bei den Fragebögen gab. Die Werte dazu wurden 2017 im Vergleich zu den einseitig angebauten Objekten sachverständig vom Gutachterausschuss Mülheim an der Ruhr beschlossen.

Durchschnittliche Abbruchkosten inkl. MwSt.

Art des Objektes	Anzahl	Min in Euro/m ³	Max in Euro/m ³	Mittelwert in Euro/m ³	Abbruchkosten* in Euro/m ³
Freistehend	88	14,00	52,00	26,00	25,00
Einseitig angebaut	5	25,00	38,00	31,00	30,00
Zwei-/dreiseitig angebaut	0	--	--	--	35,00

*Die Abbruchkosten wurden zum 01.01.2021 bestätigt.

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

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

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

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

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

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



4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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

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

Handhabung des Internetportals BORISplus.NRW:



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

Mülheim an der Ruhr bietet zurzeit folgende Auswahl an:

- **Bodenrichtwerte** Die Auswahl führt zur NRW-weiten Bodenrichtwertmaske, in der nun Gemeinde, 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** Die Auswahl führt zu einem kostenfrei ausdruckbaren Blatt, in dem die durchschnittlichen Bodenrichtwerte für das gesamte Gemeindegebiet als Übersicht dargestellt sind. Dieses Blatt ist für Bewertungen im Einzelfall nicht brauchbar.
- **Grundstücksmarktberichte** Die Auswahl führt zu einer Auswahlmaske, in der Sie den Grundstücksmarktbericht der ausgewählten Gemeinde als kostenfreie PDF herunterladen können. Zusätzlich erhalten Sie hier den NRW-weiten Grundstücksmarktbericht, in dem die wesentlichen Daten der Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse zusammengestellt sind.

- Immobilienrichtwerte
Die Auswahl führt zur NRW-weiten Immobilienrichtwertmaske, in der nun Gemeinde, Straßename und Hausnummer eingegeben werden muss. Nun präsentiert Ihnen BORISplus.NRW einen Kartenausschnitt der Immobilienrichtwertzone, in der die gesuchte Adresse liegt.

- Immobilienpreiskalkulator
Die Auswahl führt zu einer Abfragemaske, in der Sie nach Eingabe einer Adresse, Jahreszahl und Auswahl eines Teilmarktes zu einer weiteren Eingabemaske gelangen. Nach der Eingabe von Merkmalen zu dem gewünschten Objekt erhält man einen berechneten Immobilienpreis, der jedoch nicht dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB entspricht. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

- Immobilienpreisübersichten
Die Auswahl 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
Die Auswahl führt zu einer Auswahlmaske, in der Vergleichspreise nach verschiedenen Kriterien abrufbar sind. Diese Auswahl steht für das Stadtgebiet Mülheim an der Ruhr nicht mehr zur Verfügung. Sie wurde im Jahr 2020 abgelöst durch die Erstellung der Immobilienrichtwerte.

Die hinterlegten amtlichen Ausdrücke zum Herunterladen sind kostenfrei.

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte 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.

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

Gebietstypische Bodenrichtwerte in Euro/m²

Unbebaute Grundstücke	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Individueller Wohnungsbau			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (350 m ² - 800 m ²)	470	340	-
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (250 m ² - 500 m ²)	450	350	200
Kleinstgrundstücke zur Bebauung mit Reihenmittelhäusern (150 m ² - 300 m ²)	-	360	230
Geschosswohnungsbau			
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% des Rohertrages (GFZ ca. 1,2; Geschosse III - V)	540	380	280
Gewerbliche Bauflächen			
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung)	100	80	55
Tertiäres Gewerbe (Handels- und Büronutzungen u. ä.)	230	130	100

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

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

Abhängigkeit der Bodenwerte vom Maß der baulichen Nutzung

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

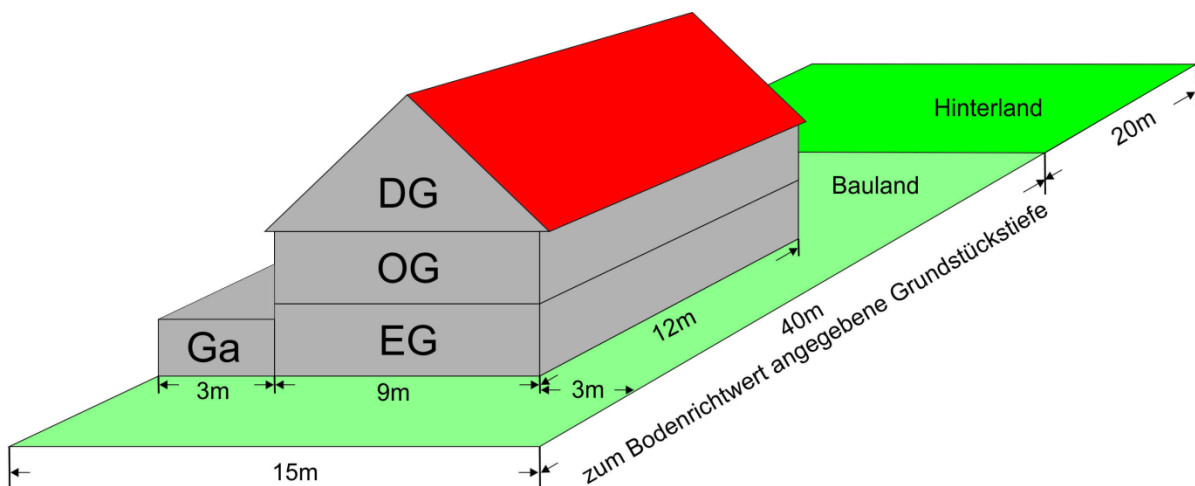
Die für die Bodenrichtwerte und die Grundstückswertermittlung maßgebliche WGFZ errechnet sich aus der Geschossfläche dividiert durch die Grundstücks- bzw. Baulandfläche. Die Geschossfläche ist gemäß Punkt 6 (6) der Bodenrichtwertrichtlinie des Bundes (BRW-RL vom 11.01.2011) nach den Außenmaßen der Gebäude 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 (gemäß Definition Bauordnung) 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:

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



Berechnungsbeispiel:

Das Objekt hat eine Grundstücksfläche von 900 m².

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

Berechnung der Grundstücksfläche:

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

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

Berechnung der wertrelevanten Geschossfläche:

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

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

Berechnung der wertrelevanten 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	1,00	
1,15								1,10	1,07	1,04	
1,20								1,11	1,08	1,05	

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

WGfZ des zu bewertenden Grundstücks

Umrechnungsfaktoren für den Geschosswohnungsbau

	WGFZ des Bodenrichtwertgrundstücks																										
	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1	3,2	3,3	3,4	3,5	3,6	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	4,2	4,3	4,4	4,5	
2,00	1,00	0,97	0,95	0,92	0,90	0,88	0,86	0,84	0,82	0,80	0,79	0,77	0,76	0,74	0,73	0,72	0,70	0,69	0,68	0,67							
2,10	1,03	1,00	0,97	0,95	0,93	0,90	0,88	0,86	0,84	0,83	0,81	0,79	0,78	0,76	0,75	0,74	0,72	0,71	0,70	0,69	0,68	0,67					
2,20	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95	0,93	0,91	0,89	0,87	0,85	0,83	0,82	0,80	0,78	0,77	0,76	0,74	0,73	0,72	0,71	0,70	0,68	0,67	0,66			
2,30	1,08	1,05	1,03	1,00	0,98	0,95	0,93	0,91	0,89	0,87	0,85	0,84	0,82	0,81	0,79	0,78	0,76	0,75	0,74	0,73	0,71	0,70	0,69	0,68	0,67	0,66	0,66
2,40	1,11	1,08	1,05	1,03	1,00	0,98	0,96	0,93	0,91	0,89	0,88	0,86	0,84	0,83	0,81	0,80	0,78	0,77	0,76	0,74	0,73	0,72	0,71	0,70	0,69	0,68	0,68
2,50	1,14	1,11	1,08	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,93	0,92	0,90	0,88	0,86	0,85	0,83	0,82	0,80	0,79	0,77	0,76	0,75	0,74	0,73	0,72	0,71	0,70	0,69
2,60	1,16	1,13	1,10	1,07	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,90	0,88	0,87	0,85	0,83	0,82	0,81	0,79	0,78	0,77	0,76	0,74	0,73	0,72	0,71	0,71
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	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	0,74
2,90	1,24	1,21	1,18	1,15	1,12	1,09	1,07	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,91	0,89	0,88	0,86	0,85	0,83	0,82	0,81	0,79	0,78	0,77	0,76	0,76
3,00	1,27	1,23	1,20	1,17	1,14	1,12	1,09	1,07	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,93	0,91	0,89	0,88	0,86	0,85	0,84	0,82	0,81	0,80	0,79	0,78	0,78
3,10	1,30	1,26	1,23	1,20	1,17	1,14	1,11	1,09	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,93	0,91	0,90	0,88	0,87	0,85	0,84	0,83	0,81	0,80	0,79	0,79
3,20	1,32	1,28	1,25	1,22	1,19	1,16	1,13	1,11	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,95	0,93	0,91	0,90	0,88	0,87	0,86	0,84	0,83	0,81	0,80	0,79
3,30		1,31	1,27	1,24	1,21	1,18	1,16	1,13	1,11	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,95	0,93	0,92	0,90	0,89	0,87	0,86	0,85	0,83	0,82	0,82
3,40		1,33	1,30	1,27	1,23	1,20	1,18	1,15	1,13	1,10	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,95	0,93	0,92	0,90	0,89	0,88	0,86	0,85	0,84	0,84
3,50			1,32	1,29	1,26	1,23	1,20	1,17	1,15	1,12	1,10	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95	0,93	0,92	0,90	0,89	0,88	0,86	0,85	0,85
3,60				1,31	1,28	1,25	1,22	1,19	1,17	1,14	1,12	1,10	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95	0,94	0,92	0,91	0,89	0,88	0,86	0,87
3,70					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	0,89	0,88	0,88
3,80						1,29	1,26	1,23	1,21	1,18	1,16	1,13	1,11	1,09	1,07	1,05	1,03	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95	0,94	0,92	0,91	0,90	0,88
3,90							1,31	1,28	1,25	1,23	1,20	1,18	1,15	1,13	1,11	1,09	1,07	1,05	1,03	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95	0,94	0,93	0,91
4,00								1,30	1,27	1,25	1,22	1,20	1,17	1,15	1,13	1,11	1,09	1,07	1,05	1,03	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95	0,94	0,93
4,10									1,32	1,29	1,27	1,24	1,22	1,19	1,17	1,15	1,13	1,11	1,09	1,07	1,05	1,03	1,02	1,00	0,98	0,97	0,96
4,20										1,32	1,29	1,26	1,23	1,21	1,19	1,17	1,15	1,13	1,11	1,09	1,07	1,05	1,03	1,02	1,00	0,99	0,97
4,30											1,34	1,31	1,28	1,25	1,23	1,21	1,19	1,17	1,15	1,13	1,11	1,09	1,07	1,05	1,03	1,02	1,01
4,40												1,33	1,30	1,27	1,25	1,23	1,21	1,19	1,17	1,15	1,13	1,11	1,09	1,07	1,05	1,03	1,02
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	1,04

WGFZ des zu bewertenden Grundstücks

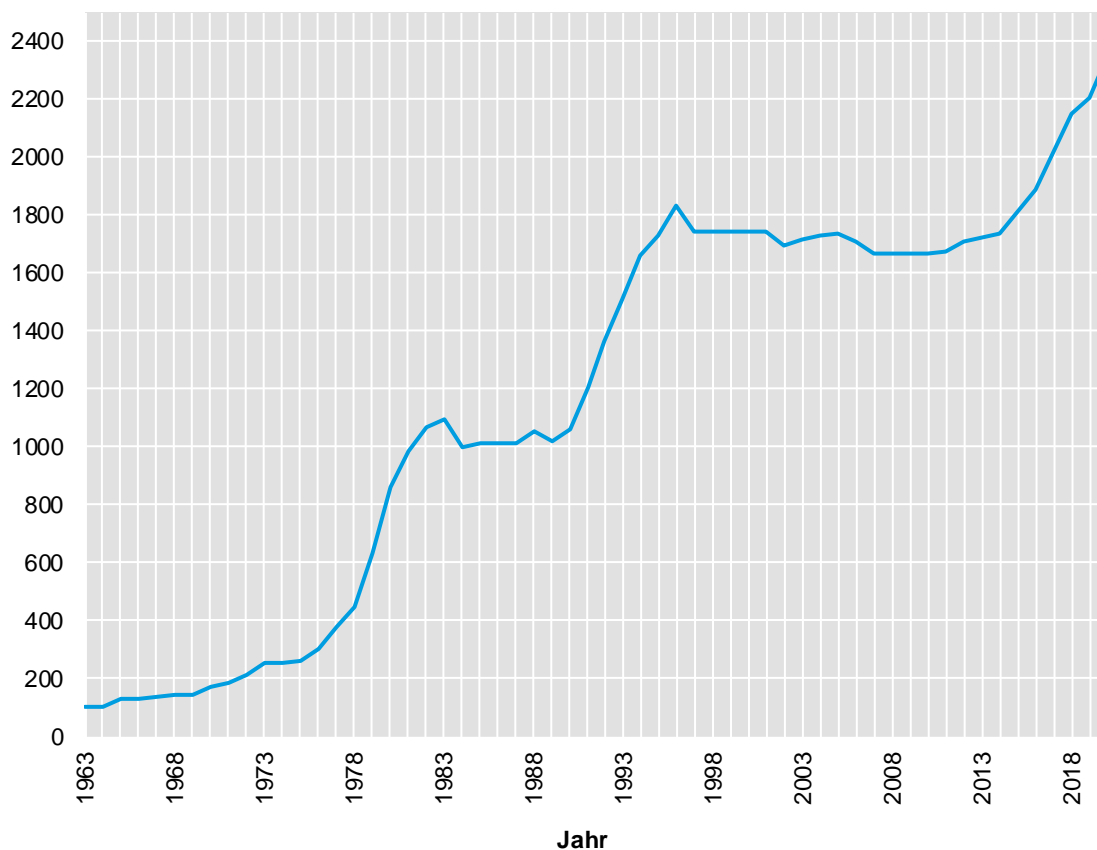
4.7.5 Indexreihen

**Bodenpreisindex für den individuellen Wohnungsbau
(Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke)**

(1963 = 100)

Preisniveau 1963 i.M. ca. 15 Euro/m²

Index



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

Der Index zeigt lediglich die durchschnittliche Preisentwicklung im gesamten Stadtgebiet. Die Preisentwicklung verlief im Jahr 2020 jedoch nicht einheitlich.

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

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Von den Erwerbern bebauter Objekte werden durch Fragebogen zusätzliche Angaben zum verkauften Gebäude erfragt. Die Antwortquote liegt bei 71 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 guten bis mittleren und mittleren bis einfachen Wohnlagen der Wohnlageneinstufung des Gutachterausschusses aufgetreten sind. Bei den genannten Preisen handelt es sich um bereinigte Preise, d.h. die Anteile für mitverkauftes Inventar (Einbauküchen u.a.) sowie für Garagen und KFZ-Stellplätze auf separat gelegenen Grundstücken wurden herausgerechnet.

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

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

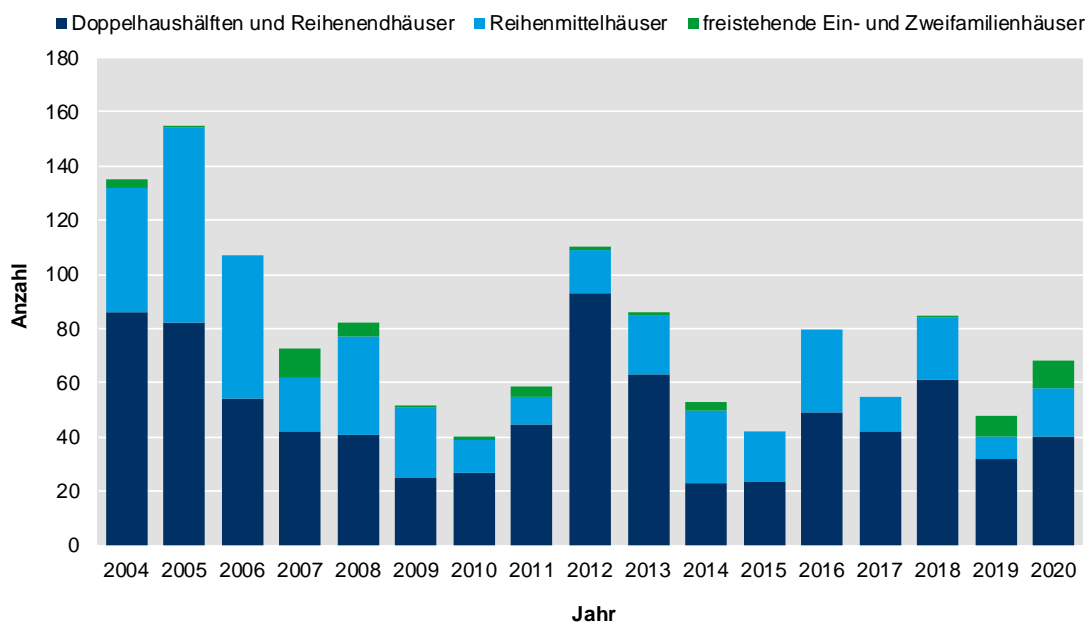
	Baujahr	Anz. der Fälle	Ø Fläche des Grundstücks in m ²	Ø Wohnfläche in m ²	Ø bereinigter Preis/m ² Wohnfläche in Euro/m ²	Ø bereinigter Gesamtkaufpreis in Euro
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Neubau Erstverkauf	6	400 360 - 490	200 140 - 260	3.375 2.725 – 3.875	645.000 502.000 – 713.000
	2010-2018	0	---	---	---	---
Grundstücksfläche 350–800 m ²	1995-2009	3	540 400 - 640	170 120 - 260	3.575 3.050 – 4.050	600.000 490.000 – 780.000
	1975-1994	7	550 450 - 720	160 120 - 240	2.850 1.875 – 3.800	438.000 320.000 – 575.000
dem Alter entsprechender normaler Zustand	1950-1974	40	620 400 – 800	160 80 – 220	2.700 1.475 – 4.350	429.000 281.000 – 625.000
	1920-1949	13	570 410 – 730	150 80 – 230	2.375 1.450 – 3.350	354.000 196.000 – 588.000
	bis 1919	13	500 390 – 640	150 110 – 220	2.150 1.200 – 3.075	319.000 155.000 – 624.000
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	Neubau Erstverkauf	53	310 250 – 420	150 110 – 210	3.125 2.125 – 4.325	462.000 343.000 – 629.000
	2010-2018	3	370 350 – 390	150 140 – 160	3.100 2.825 – 3.250	455.000 405.000 – 500.000
Grundstücksfläche 250–500 m ²	1995-2009	12	340 260 – 470	140 110 – 260	3.400 1.600 – 4.775	457.000 330.000 – 578.000
	1975-1994	35	340 260 – 470	150 80 – 220	2.625 1.700 – 4.625	378.000 240.000 – 565.000
dem Alter entsprechender normaler Zustand	1950-1974	43	370 250 – 500	130 70 – 210	2.500 1.575 – 3.750	313.000 176.000 – 487.000
	bis 1949	47	370 260 – 480	120 60 – 190	2.350 825 – 3.600	266.000 83.000 – 459.000
Reihenmittelhäuser	Neubau Erstverkauf	23	190 160 – 230	150 120 – 200	2.675 1.900 – 3.425	392.000 329.000 – 444.000
	2010-2018	5	170 150 – 200	140 130 – 150	2.725 2.225 – 3.350	370.000 336.000 – 420.000
Grundstücksfläche 150-300 m ²	1995-2009	12	180 150 – 220	130 100 – 150	2.800 1.925 – 3.575	359.000 275.000 – 430.000
	1975-1994	18	200 150 – 270	130 90 – 170	2.150 1.475 – 3.050	283.000 181.000 – 435.000
dem Alter entsprechender normaler Zustand	1950-1974	51	220 150 – 300	110 50 – 180	2.375 1.225 – 4.225	262.000 150.000 – 416.000
	bis 1949	12	230 180 – 290	110 70 – 190	2.175 1.100 – 3.250	225.000 71.000 – 333.000

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

Neuerstellte, schlüsselfertige Einfamilienhäuser

Im Jahre 2020 wurden 68 Objekte veräußert; die Zahl stieg damit um etwa 42% 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 2018 – 2020).

Häufigkeitsverteilung



5.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte

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

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

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

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

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

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

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

Umrechnungskoeffizienten

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

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

Merkmal	Wert	Umrechnungskoeffizient
Baujahr	1700-1945	0,92
	1946-1959	0,98
	1960-1970	1,00
	1971-1983	1,01
	1984-1995	1,18
	größer 1996	1,25
	Grundstücksfläche	bis 400
401-600		0,98
601-800		1,00
801-1.000		1,20
1.001-1.500		1,25
Wohnlage	sehr gut (1)	1,10
	gut (2)	1,00
	gut – mittel (3)	0,82
	mittel – einfach (4)	0,79
	einfach (5)	0,66
	sehr einfach (6)	0,66
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	0,92
	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	0,95
	mittlerer Modernisierungsgrad	1,00
	überwiegend modernisiert	1,09
	umfassend modernisiert	1,16
Gebäudestandard	sehr einfach - einfach	0,86
	einfach	0,94
	einfach - mittel	1,00
	mittel	1,08
	mittel - gehoben	1,20

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

Umrechnungskoeffizienten für **Doppel- und Reihenhäuser**:

Merkmal	Wert	Umrechnungskoeffizient
Baujahr	1700-1945	0,92
	1946-1959	0,99
	1960-1970	1,00
	1971-1983	1,06
	1984-1995	1,19
	größer 1995	1,23
Grundstücksfläche	bis 200	0,94
	201-400	1,00
	401-600	1,05
	601-800	1,09
	801-1.000	1,11
Wohnlage	sehr gut (1)	1,31
	gut (2)	1,31
	gut – mittel (3)	1,16
	mittel – einfach (4)	1,00
	einfach (5)	0,86
	sehr einfach (6)	0,72

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

5.1.3 Indexreihen

Nach § 11 ImmoWertV sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben.

Die herausgegebenen Immobilienrichtwerte sind auf den Stichtag 01.01.2021 bezogen. Um Immobilienrichtwerte auf einen anderen Stichtag umzurechnen, kann man sich des Preisindexes bedienen.

Preisindex für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Index
2015	100
2016	110
2017	120
2018	123
2019	123
2020	145

Preisindex für Doppel- und Reihenhäuser

Jahr	Index
2015	100
2016	108
2017	115
2018	125
2019	126
2020	135

5.1.4 Sachwertfaktoren

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

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

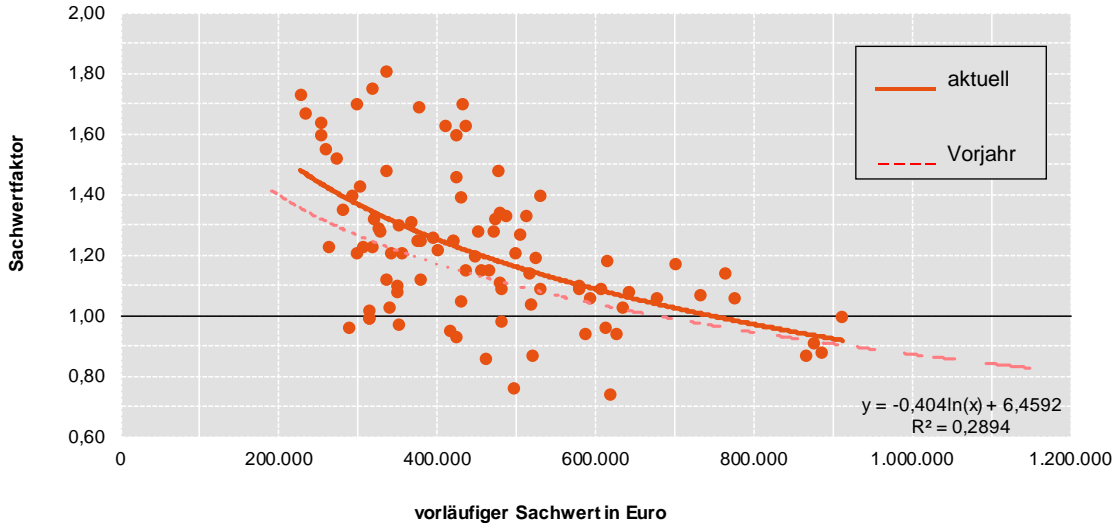
Die Modellbeschreibung des Gutachterausschusses der Stadt Mülheim an der Ruhr ist unter der Gliederungsnummer 8.1 auf Seite 64 beschrieben.

Auswertung der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

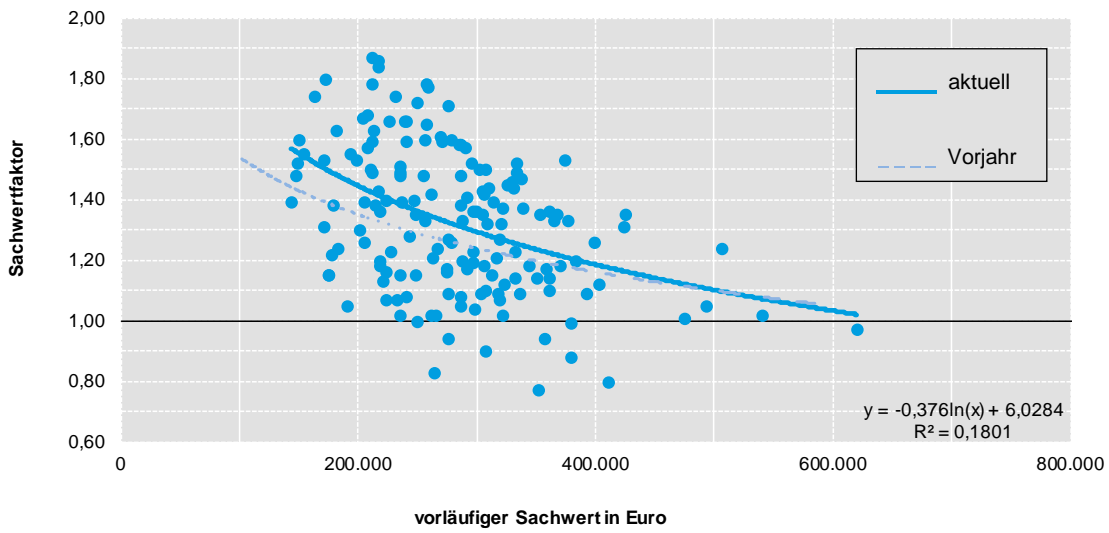
Zum Stand vom 1.1.2021 wurden 324 Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern der Jahre 2019 und 2020 ausgewertet. Die hieraus nach dem aktuellen Modell der AGVGA.NRW ermittelten Sachwertfaktoren sind vom Anwender ggfs. objektbezogen zu modifizieren.

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

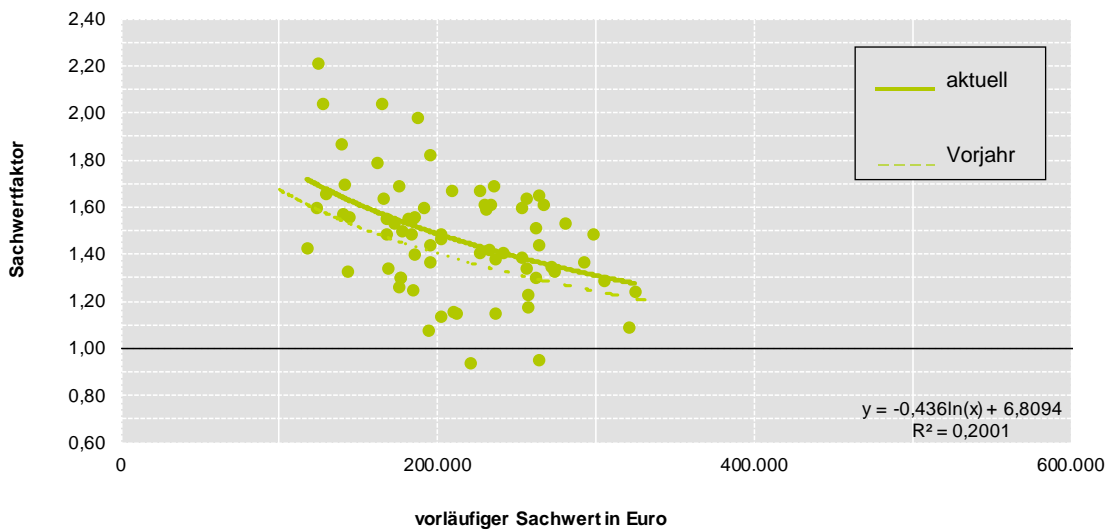
Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser



Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser



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

Zu den insgesamt 324 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

Art	freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	Doppelhaushälften u. Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
Anzahl der Fälle	94	159	71
davon Zweifamilienhäuser	27	10	2
mittleres Baujahr	1959	1962	1972
Spanne der Baujahre	1788 - 2014	1870 - 2016	1890 - 2014
mittlere RND	36 Jahre	41 Jahre	43 Jahre
Spanne der RND	25-75 Jahre	25-76 Jahre	25-74 Jahre
mittleres fiktives Baujahr (unter Modernisierungsberücksichtigung)	1975	1981	1982
Spanne der fiktiven Baujahre	1965 - 2014	1963 - 2016	1966 - 2014
Gebäudestandardkennzahl	2,7	2,6	2,7
Spanne der Kennzahlen	2,0 - 3,7	1,7 - 3,4	1,9 - 3,6
mittlere Wohnfläche	173 m ²	136 m ²	126 m ²
Wohnflächenpanne	87 - 348 m ²	75 - 239 m ²	52 - 187 m ²
mittlere Grundstücksgröße	812 m ²	441 m ²	240 m ²
Größenspanne	225 - 2175 m ²	147 - 1250 m ²	123 - 921 m ²
mittlerer Baulandanteil	695 m ²	393 m ²	217 m ²
Baulandspanne	225 - 1496 m ²	147 - 1000 m ²	123 - 600 m ²
gemittelte Wohnlage	2,7	3,3	3,6
Wohnlagenspanne	1 - 5	1 - 5	2 - 5
mittlerer vorläufiger Sachwert	454.049 €	281.259 €	209.744 €
Sachwertspanne	227.000 € - 910.000 €	144.000 € - 620.000 €	117.000 € - 325.000 €

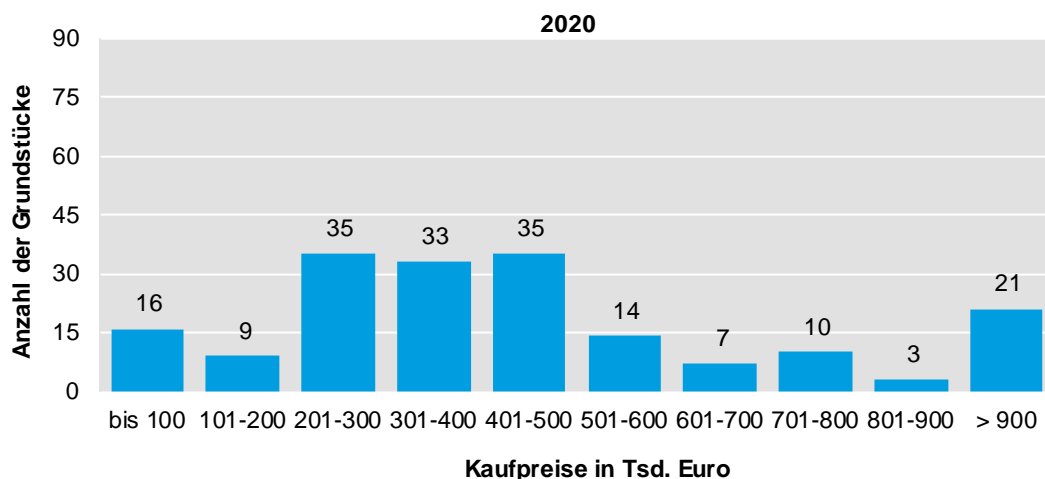
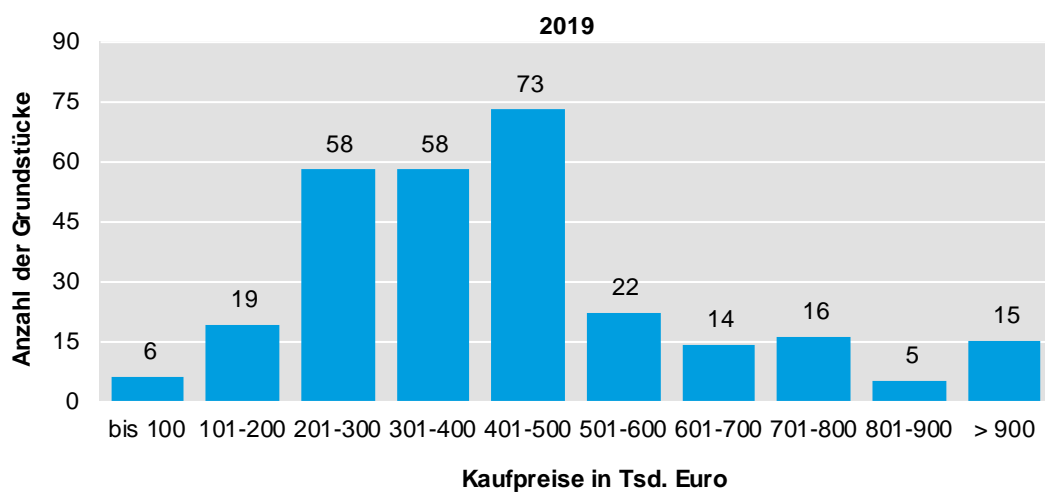
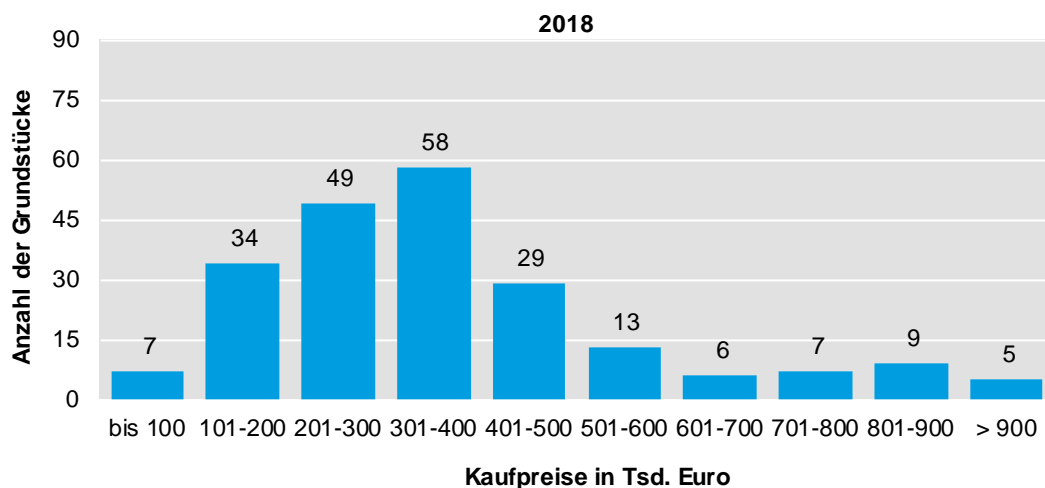
Sachwertfaktoren 2021 für Ein- und Zweifamilienhäuser
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

vorläufiger Sachwert in Euro	freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	Doppelhaushälften u. Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
100.000	-	-	1,79
125.000	-	-	1,69
150.000	-	1,60	1,61
175.000	-	1,53	1,55
200.000	1,57	1,47	1,49
225.000	1,52	1,42	1,44
250.000	1,47	1,38	1,39
275.000	1,43	1,33	1,35
300.000	1,39	1,30	1,31
325.000	1,35	1,26	1,28
350.000	1,32	1,23	1,24
375.000	1,29	1,20	-
400.000	1,26	1,17	-
425.000	1,23	1,15	-
450.000	1,20	1,12	-
475.000	1,18	1,10	-
500.000	1,16	1,08	-
525.000	1,13	-	-
550.000	1,11	-	-
575.000	1,09	-	-
600.000	1,07	-	-

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

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

Häufigkeit aufgetretener Kaufpreise



5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze sind gemäß der Definition in § 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.NRW.

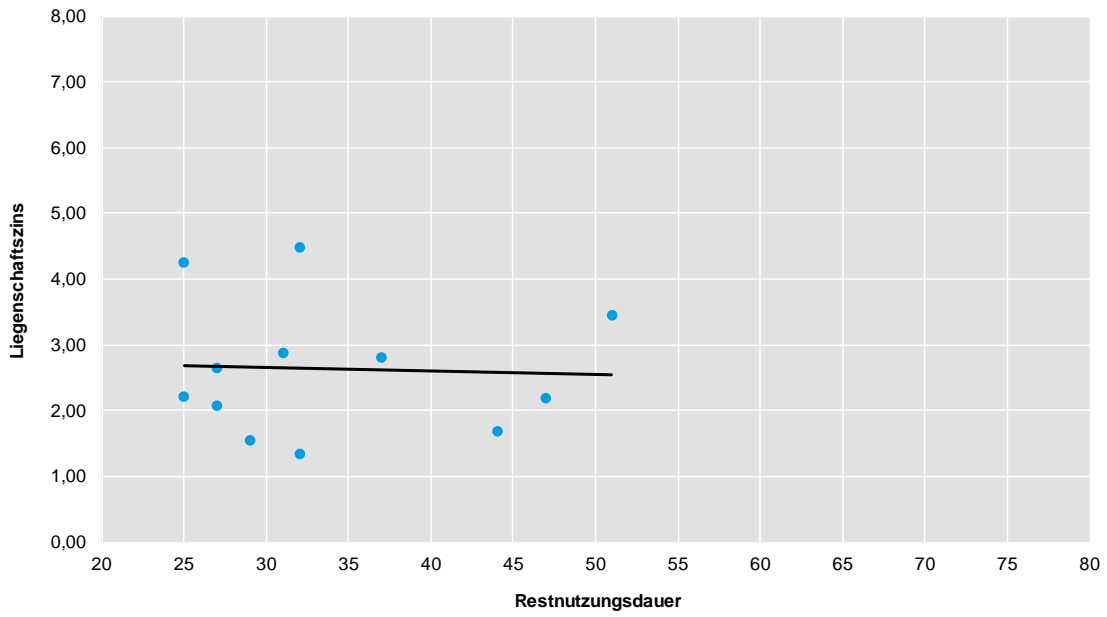
Die Modellbeschreibung des Gutachterausschusses der Stadt Mülheim an der Ruhr ist unter der Gliederungsnummer 8.2 auf Seite 65 beschrieben.

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser

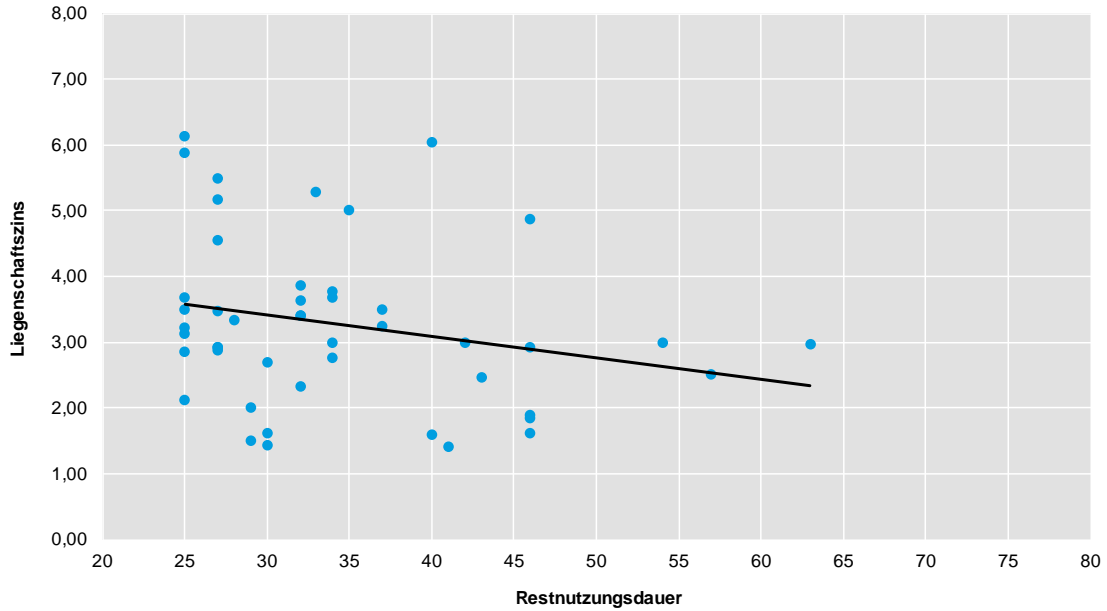
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen					
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø Bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.-kosten	Ø RND	Ø GND
	Mittelwert			in m ²	in Euro/m ²	in Euro/m ²	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Dreifamilienhäuser	2,6	12	2	232	1.454	6,0	24,5	33,9	80
	<i>Standardabweichung</i> 1,0			42	343	0,7	2,4	9	
Mehrfamilienhäuser (reine Wohnnutzung oder Wohnnutzung mit gewerbl. Anteil < 20% vom Rohertrag)	3,3	49	2	419	1.254	5,9	25,9	34,8	80
	<i>Standardabweichung</i> 1,2			152	401	0,7	2,8	8	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerbl. Anteil ≥ 20% bis 80% vom Rohertrag)	5,1	22	2	639	1.164	7,1	22,9	35,9	80
	<i>Standardabweichung</i> 1,4			399	380	1,4	3,6	9	

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.

Verteilung der Liegenschaftszinssätze im Teilmarkt der Dreifamilienhäuser

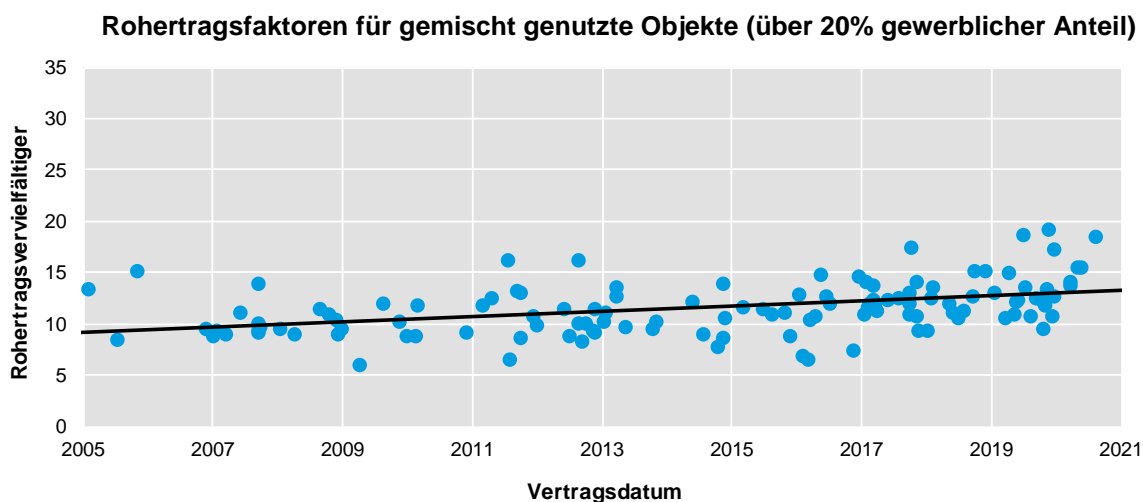
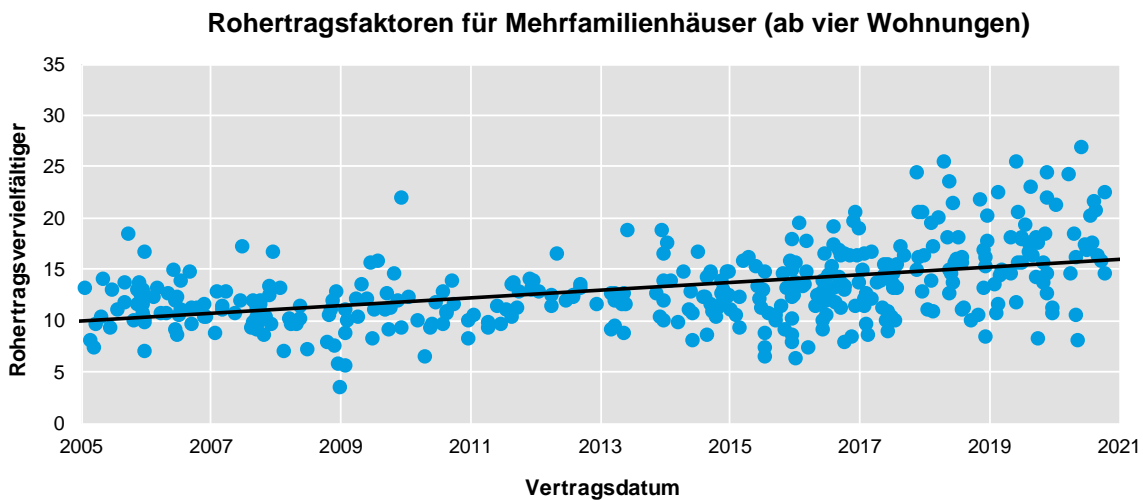
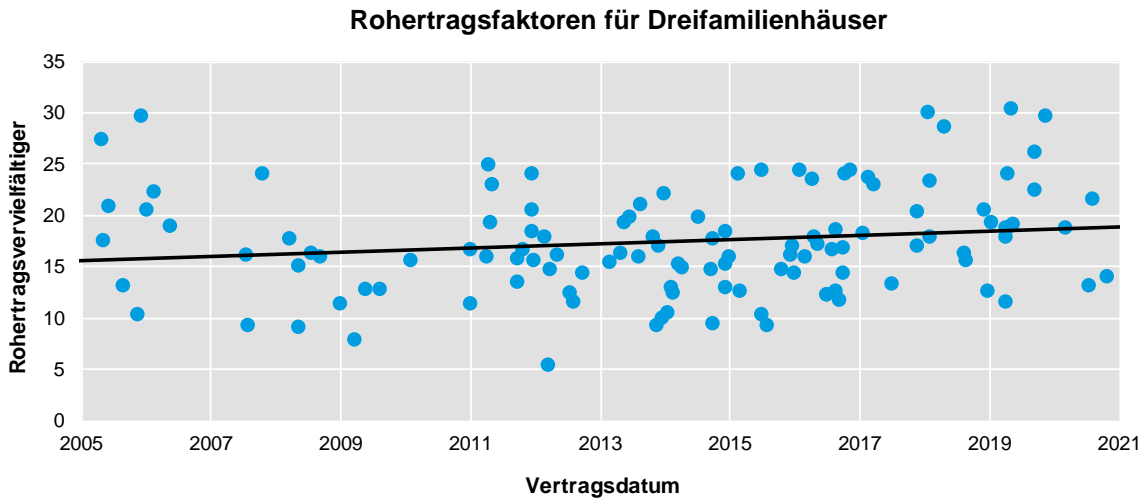


Verteilung der Liegenschaftszinssätze im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser



5.2.2 Rohertragsfaktoren

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



5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen					
				(Mittelwert und Standardabweichung der Einzelwerte)					
				Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø Bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.-kosten	Ø RND	Ø GND
Mittelwert									
				in m ²	in Euro/m ²	in Euro/m ²	in % des Rohertrags	in Jahren	in Jahren
Geschäfts- und Bürogebäude	5,5	5	2	1.626	1.048	6,7	19,9	33,2	70
<i>Standardabweichung</i>	<i>0,8</i>			<i>1.351</i>	<i>375</i>	<i>1,9</i>	<i>4,3</i>	<i>4</i>	
Gewerbe und Industrie	(5,9)	1	2	-	-	-	-	-	50
<i>Standardabweichung</i>	<i>-</i>			<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	

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

Für die Gebäudeart Gewerbe und Industrie konnte in diesem Jahr nur ein Wert ermittelt werden. Der Liegenschaftszinssatz lag bei 5,9%. Die Kennzahlen hierzu wurden aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht. Für eine weitere Orientierung können ggf. Liegenschaftszinssätze aus Nachbargemeinden dienen. Fundstellen sind die örtlichen Grundstücksmarktberichte, die unter www.boris.nrw.de veröffentlicht werden.

Die Modellbeschreibung des Gutachterausschusses der Stadt Mülheim an der Ruhr ist unter der Gliederungsnummer 8.2 auf Seite 65 beschrieben.

Die Wirtschaftsförderung Stadt Mülheim unterstützt und verfolgt jährlich in Zusammenarbeit mit Eigentümern und Maklern die Entwicklung der Teilmärkte Büro, Gewerbehallen, Gewerbeflächen und Ladenlokale. Alle Ergebnisse werden von der Wirtschaftsförderung Mülheim & Business in einem gewerblichen Immobilienmarktbericht (M&B Journal) zusammengefasst und jährlich veröffentlicht.

Informationen zu den Teilmärkten sowie den Immobilienmarktbericht erhalten Sie unter:

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

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

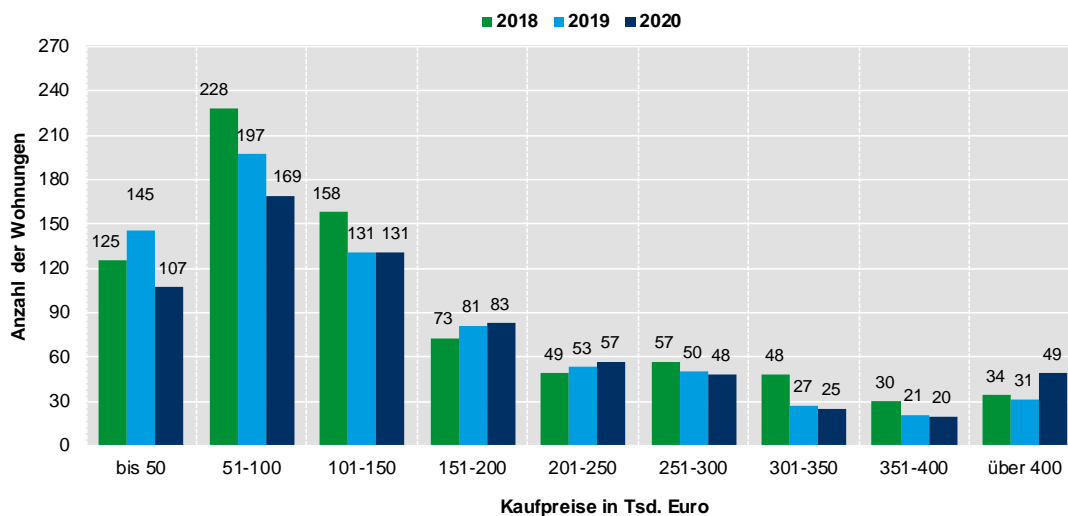
Mehrjähriger Vergleich zu Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Kaufverträgen

Die Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Neubauwohnungen hat 2020 deutlich zugenommen, ebenso die Anzahl für umgewandelte Mietwohnungen.

Bei den verkauften Wohnungen ist ein leichter Rückgang der Kaufvertragszahlen zu verzeichnen, jedoch ist der Geldumsatz gestiegen.

Jahr	Quartal	Abgeschlossenheitsbescheinigungen des Bauordnungsamtes		verkaufte Wohnungen (ohne Erbbaurechte)	
		Neubau- wohnungen	umgewandelte Mietwohnungen	Anzahl	Geldumsatz in Mio. Euro
2020	1. Quartal	3	39		
	2. Quartal	142	45		
	3. Quartal	40	5		
	4. Quartal	12	10		
	insgesamt	197	99	689	119,936
2019	1. Quartal	93	30		
	2. Quartal	23	8		
	3. Quartal	12	20		
	4. Quartal	16	10		
	insgesamt	144	68	736	109,352
2018	1. Quartal	11	12		
	2. Quartal	113	13		
	3. Quartal	0	7		
	4. Quartal	48	62		
	insgesamt	172	94	802	126,537
2017	insgesamt	81	114	614	81,472
2016	insgesamt	143	83	682	89,478
2015	insgesamt	186	123	612	81,438
2014	insgesamt	129	93	735	98,686
2013	insgesamt	151	75	705	85,878
2012	insgesamt	276	94	704	91,509
2011	insgesamt	147	67	580	72,859
2010	insgesamt	26	96	629	66,656

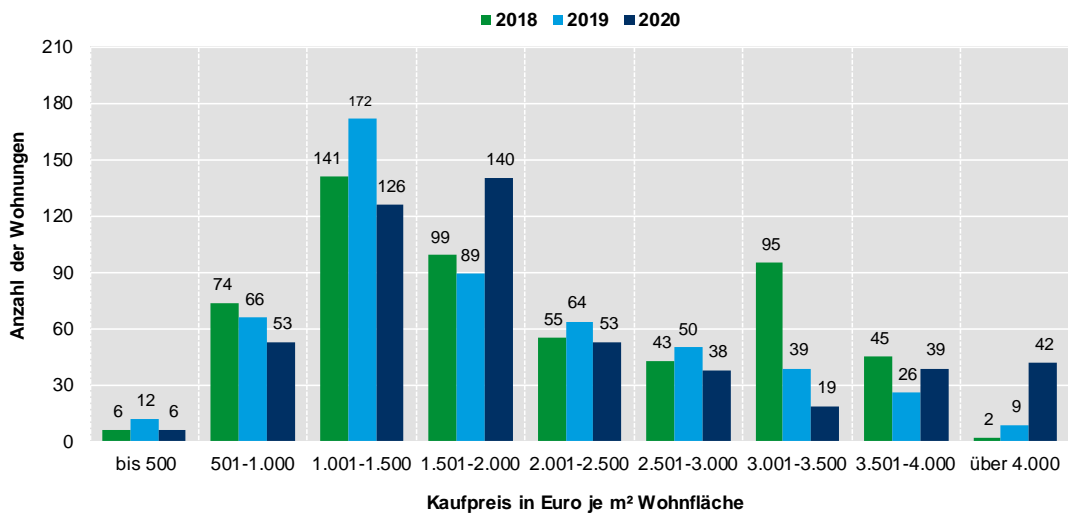
Häufigkeit aller aufgetretenen Wohnungspreise



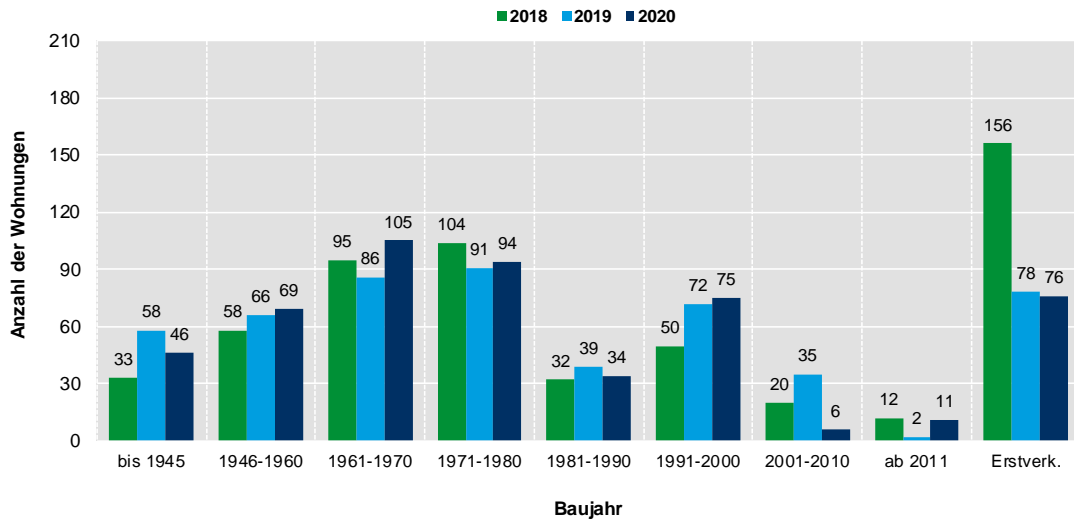
Häufigkeit der auswertbaren Kauffälle

Jahr	ausgewertet in %
2018	70
2019	72
2020	75

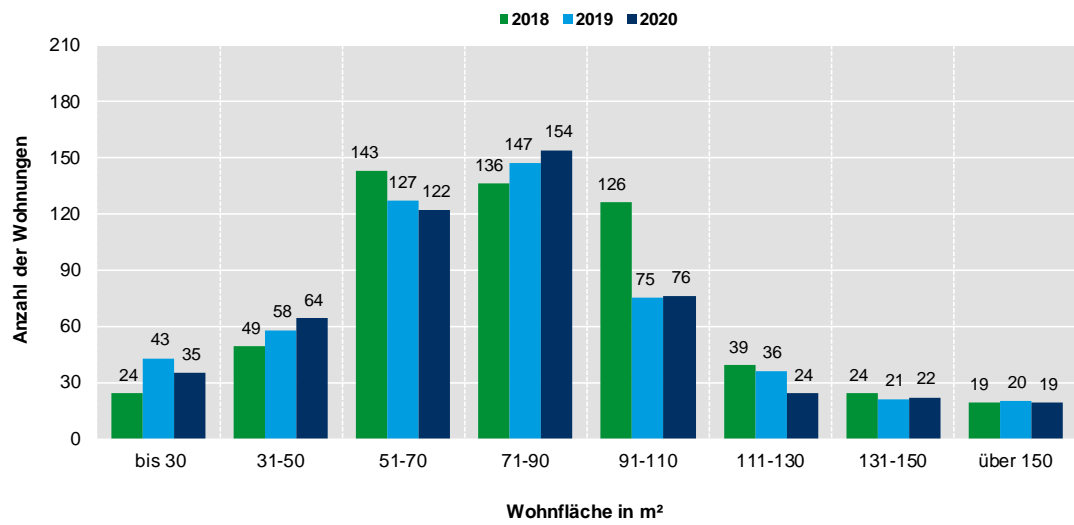
Verteilung nach Kaufpreis in Euro je m² Wohnfläche



Verteilung nach Gebäudealter

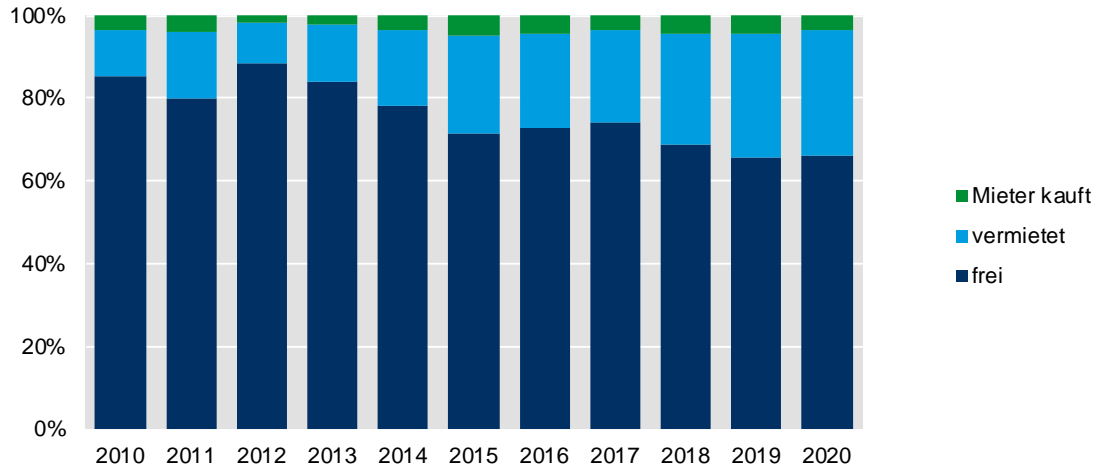


Verteilung nach Wohnungsgröße

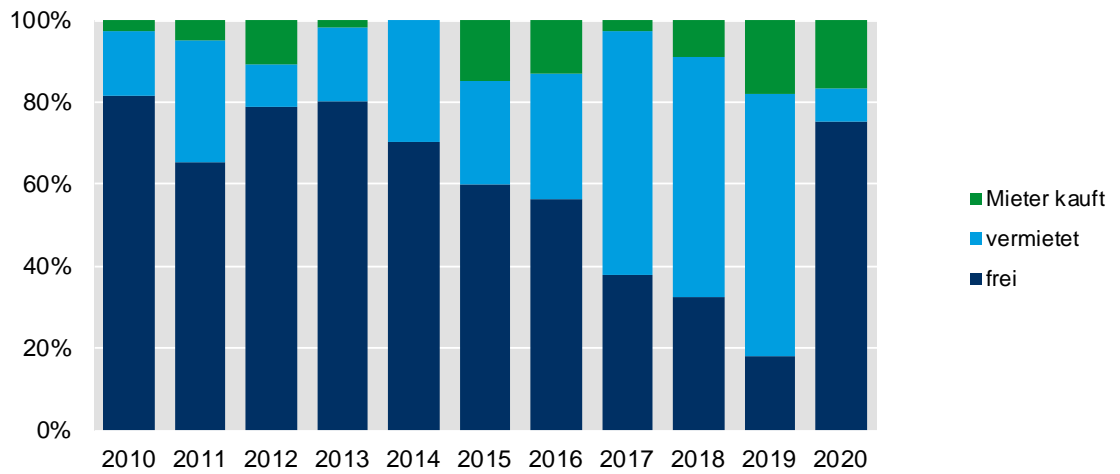


Verteilung der verkauften Wohnungen nach Vermietungssituation

Weiterverkäufe



Umwandlungen



6.1.1 Durchschnittspreise

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

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

Wohnlage	Baujahr	Anzahl der Fälle	Ø Wohnfläche m ²	Ø bereinigter Kaufpreis Euro/m ² Wfl.
sehr gut (1) – gut (2)	Neubau Erstverkauf	38	110 60 - 150	4.210 3.130 – 5.910
	2010-2018	3	100 70 - 150	3.000 2.490 – 3.600
	1995-2009	8	90 70 - 110	3.040 2.570 – 3.390
	1975-1994	8	90 50 - 110	2.740 1.940 – 3.180
	1950-1974	7	100 70 - 140	2.750 1.840 – 3.720
	bis 1949	0	- ---	- ---
gut – mittel (3) mittel – einfach (4)	Neubau Erstverkauf	85	100 50 - 150	3.470 1.640 – 4.240
	2010-2018	5	110 80 - 130	3.300 2.550 – 4.080
	1995-2009	44	80 50 - 120	2.440 1.310 – 3.450
	1975-1994	76	90 50 - 140	1.990 1.210 – 3.120
	1950-1974	197	70 50 - 150	1.620 900 – 2.910
	bis 1949	19	90 50 - 130	1.850 1.140 – 2.570
einfach (5) – sehr einfach (6)	Neubau Erstverkauf	0	- ---	- ---
	2010-2018	0	- ---	- ---
	1995-2009	4	90 50 - 120	1.860 1.580 – 2.270
	1975-1994	29	80 50 - 110	1.510 1.130 – 2.650
	1950-1974	41	70 50 - 120	1.360 930 – 1.990
	bis 1949	7	90 50 - 140	1.530 900 – 2.350

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

6.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte

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

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

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

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

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

Umrechnungskoeffizienten

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

Merkmal	Wert	Umrechnungskoeffizient
Gebäudealter in Jahre	1-3	1,58
	4-10	1,45
	11-25	1,35
	26-40	1,11
	41-60	1,00
	61-90	1,00
	über 90	1,07
Wohnfläche in m ²	bis 29	0,99
	30-49	0,94
	50-79	1,00
	80-110	1,11
	111-150	1,15
Wohnlage	sehr gut (1)	1,42
	gut (2)	1,15
	gut – mittel (3)	1,00
	mittel – einfach (4)	0,83
	einfach (5)	0,59
	sehr einfach (6)	0,59
Anzahl der Einheiten im Gebäude	3	1,03
	4-6	1,00
	7-12	0,96
	13-20	0,89
	21-65	0,86
	über 65	0,52
Ausstattung	stark gehoben	1,30
	gehoben	1,17
	mittel	1,00
	einfach	0,92
Balkon/Loggia	vorhanden	1,00
	nicht vorhanden	0,96
Terrasse	vorhanden	1,13
	nicht vorhanden	1,00
Mietsituation	unvermietet	1,00
	vermietet	0,94
Ausbau barrierearm	Nein	1,00
	ja	1,04

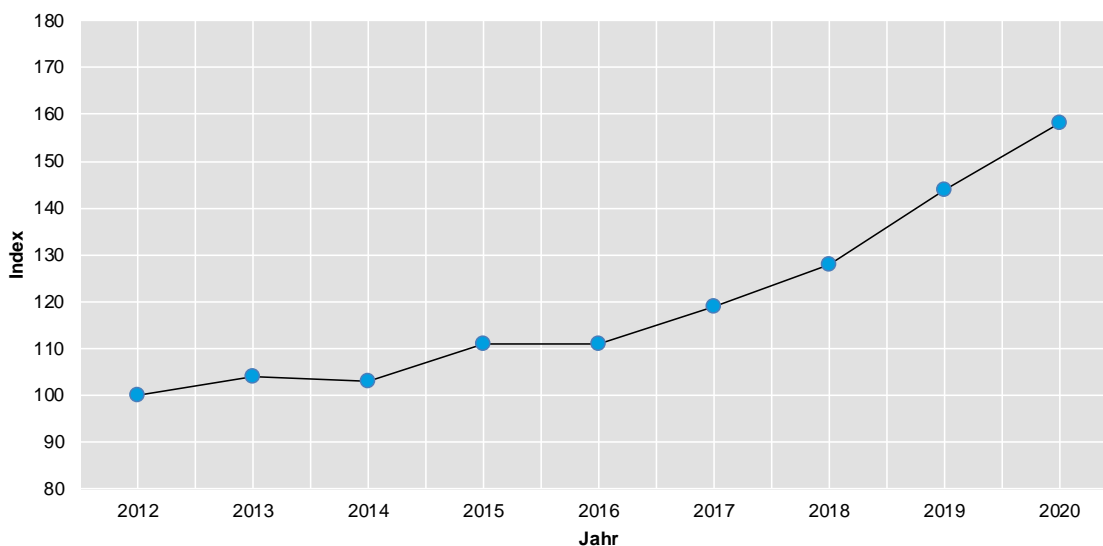
6.1.3 Indexreihen

Nach § 11 ImmoWertV sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben.

Die herausgegebenen Immobilienrichtwerte sind auf den Stichtag 01.01.2021 bezogen. Um Immobilienrichtwerte auf einen anderen Stichtag umzurechnen, kann man sich des Preisindex bedienen.

Preisindex für Wohnungseigentum

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



6.2 Teileigentum

Die geringe Anzahl an Kauffällen von Teileigentum mit gewerblicher Nutzung lässt keine differenzierte Untersuchung des Teilmarktes zu.

Für Garagen und Stellplätze im Teileigentum bzw. in Verbindung mit Wohnungseigentum liegt hingegen eine ausreichende Anzahl von Kauffällen vor.

Daraus lassen sich die folgenden durchschnittlichen Kaufpreise ableiten:

Durchschnittliche Kaufpreise für Kfz-Stellplätze und Garagen

Art der Kfz-Anlage	Erstverkäufe in Euro	Weiterverkäufe in Euro
Einstellplatz in Tief- oder Sammelgarage	21.000	11.000
Einzelgarage	17.000	9.000
Außenstellplatz	7.000	4.000

Die Preise beinhalten den Bodenwertanteil.

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Da den einzelnen Gutachterausschüssen nur eine geringe Anzahl von Erbbaurechts- bzw. Erbbaugrundstückskauffällen vorliegen, die nicht überall für die Ableitung eines Marktanpassungsfaktors ausreichen, hat der Obere Gutachterausschuss für Grundstücke eine landesweite Auswertung mit Kauffällen aus den Jahren 2006 und 2007 durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Auswertung sind im Grundstücksmarktbericht 2009 des Oberen Gutachterausschusses bzw. unter www.boris.nrw.de einsehbar. Zudem haben verschiedene Gutachterausschüsse in NRW Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte veröffentlicht. Nähere Informationen können den Grundstücksmarktberichten der örtlichen Gutachterausschüsse entnommen werden. Diese sind im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses aufgelistet.

8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertmodell – Beschreibung der Modellparameter

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

- Auswerteperiodenraum 2019 bis 2020
- Für die Untersuchung werden Kauffälle, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, ausgeschlossen.
- Per Fragebogen werden beim Erwerber Angaben über Gebäudeart und -größe, Baujahr, Ausstattung, Modernisierungsmaßnahmen und Bauzustand eingeholt. Objekte mit Bauschäden / Baumängeln oder diesbezüglichen wertmäßig nicht zuverlässig einzuschätzenden Unklarheiten werden für die Untersuchung nicht verwendet. Ebenso werden komplett vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser in der Regel ausgeschlossen.
- Bei Objekten mit selbständig nutzbaren Grundstücksteilen (z.B. abtrennbarer Bauplatz, separat vom Grundstück gelegene Garage oder Stellplatz) werden entsprechende Kaufpreisvereinbarungen vorgenommen.
- Der Bodenwert wird auf Grundlage des zonalen Bodenrichtwertes und der in den zugehörigen örtlichen Fachinformationen enthaltenen Umrechnungsfaktoren ermittelt.
- Bei Grundstücken mit einer größeren als der richtwerttypischen Tiefe wird in Baulandanteil und zusätzliches Hausgartenland differenziert. Der Bodenwertanteil des Hausgartenlandes wird auf Grundlage der im Grundstücksmarktbericht und in den Fachinformationen veröffentlichten Wertansätze ermittelt (vgl. Gliederungsnummer 4.4.3 auf Seite 25).
- Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) erfolgt nach **Anlage 8** des AGVGA.NRW-Modells.
- Die **Normalherstellungskosten (NHK 2010)** werden gemäß **Anlage 1 des Modells** angesetzt, dabei erfolgt die **Ermittlung des Gebäudestandards, des Kostenkennwertes und der Gebäudestandardkennzahl gemäß Anlage 2**.
- Die Berücksichtigung von Besonderheiten im Dachgeschoss (Drempel, ausgebauter Spitzboden etc.), von Staffelgeschossen, von Gebäudemischtypen (z.B. Teilunterkellerung, Anbauten mit anderer Geschosshöhe / Dachform) sowie von in den BGF nicht enthaltenen Bauteilen erfolgt gemäß **Anlage 5, 6 und 7** des Modells.
- Anwendung der **Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes** (Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer).
- **Gesamtnutzungsdauer (GND) pauschal 80 Jahre**.
- **Berücksichtigung von Modernisierungen und Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) gemäß Anlage 4** des Modells, ergänzt um zwei Spalten.
- **Alterswertminderung linear nach dem Verhältnis der RND zur GND**.
- Für jeden nach dem o.g. Schema ausgewerteten Kauffall ergibt sich der Sachwertfaktor aus bereinigtem Kaufpreis dividiert durch den errechneten vorläufigen Sachwert.

8.2 Ertragswertmodell – Beschreibung der Modellparameter

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

- Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt mit der umgestellten Formel für das Ertragswertverfahren. Die erste Näherung wird berechnet aus Reinertrag / Kaufpreis x 100. Die weitere Berechnung erfolgt iterativ solange, bis das Ergebnis in der zweiten Nachkommastelle stabil ist.
- Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, werden ausgeschlossen.
- Die Wohn- und Nutzflächenangaben vom Erwerber werden auf Plausibilität geprüft.
- Der Rohertrag wird auf Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück ermittelt. Für Wohnnutzungen werden die marktüblichen Erträge anhand des geltenden Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Mülheim an der Ruhr ermittelt. Bei gewerblich genutzten Flächen werden die eingehenden Mieten anhand der im Internet veröffentlichten Gewerbemieten auf Plausibilität geprüft. Für nicht vermietete Gebäudeteile werden die marktüblichen Mieten angesetzt.
- Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß Ertragswertrichtlinie (EW-RL) Anlage 1 vom 12.11.2015 angesetzt, ergänzt um die Ansätze für Instandhaltungskosten von Carports und Stellplätzen aus dem AGVGA.NRW-Modell (Modell zur Ableitung von LSZ, Anlage 3). Die Werte werden jährlich mittels Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (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 mit einer verminderten Punktzahl berücksichtigt. Die Originaltabelle der AGVGA.NRW wurde um zwei Jahresspalten ergänzt.
- 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
Dach inkl. Dämmung	4	3	2	1,5	1	0
Fenster und Türen	2	1,5	1	0,5	0,5	0
Leitungssysteme	2	2	1,5	1	0,5	0
Heizungsanlage	2	1,5	1	0,5	0	0
Dämmung / Außenwände	4	3	2	1,5	1	0
Bäder	2	1,5	1	1	0,5	0
Innenausbau	2	2	1,5	1	0,5	0
Grundrissgestaltung	2	2	2	2	2	2

8.3 Immobilienrichtwerte – Beschreibung der Modellparameter

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

Im Teilmarkt Bebaute Grundstücke werden für folgende Objekte Immobilienrichtwerte ausgewiesen:

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Doppel- und Reihenhäuser

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

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

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

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

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

Merkmale für Wohnungseigentum

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

Merkmale für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Merkmal	Erläuterung
Baujahr	Auch wenn das Objekt umfangreiche Modernisierungen erfahren hat, ist hier das Baujahr als Bezugsgröße anzusetzen.
Grundstücksfläche	Eine typisch zum Objekt passende Grundstücksfläche; darüberhinausgehende Flächen wie. z.B. zusätzliche Gartenlandflächen oder Arrondierungsflächen sind nicht enthalten und zusätzlich zu berücksichtigen.
Modernisierungsgrad	Umrechnungskoeffizienten in Bezug auf die Modernisierung werden erst bei Gebäuden ab einem Alter von mehr als 25 Jahren angewendet. Der Modernisierungsgrad ist entsprechend der Sachwertrichtlinie Anlage 4 zu ermitteln.
Gebäudestandard	Die Qualität des Gebäudestandards erfasst sowohl die Bausubstanz als auch die innere Ausstattung des Gebäudes und wird nach den Kategorien des Sachwertverfahrens ermittelt (siehe Tabelle 2).
Gebäudeart	Im Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sind Doppelhaushälften und Reihenhäuser nicht enthalten.
Wohnfläche	Die Wohnfläche ermittelt sich aus der Wohnflächenverordnung.

Merkmale für Doppel- und Reihenhäuser

Merkmal	Erläuterung
Baujahr	Auch wenn das Objekt umfangreiche Modernisierungen erfahren hat, ist hier das Baujahr als Bezugsgröße anzusetzen.
Grundstücksfläche	Eine typisch zum Objekt passende Grundstücksfläche; darüberhinausgehende Flächen wie. z.B. zusätzliche Gartenlandflächen oder Arrondierungsflächen sind nicht enthalten und zusätzlich zu berücksichtigen.
Modernisierungsgrad	Umrechnungskoeffizienten in Bezug auf die Modernisierung werden erst bei Gebäuden ab einem Alter von mehr als 25 Jahren angewendet. Der Modernisierungsgrad ist entsprechend der Sachwertrichtlinie Anlage 4 zu ermitteln.
Gebäudestandard	Die Qualität des Gebäudestandards erfasst sowohl die Bausubstanz als auch die innere Ausstattung des Gebäudes und wird nach den Kategorien des Sachwertverfahrens ermittelt (siehe Tabelle 2).
Gebäudeart	Im Teilmarkt der Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nicht enthalten.
Keller	Ist das Objekt teilweise, vollständig oder nicht unterkellert.
Wohnfläche	Die Wohnfläche ermittelt sich aus der Wohnflächenverordnung.

9 Mieten und Pachten

Der Mietspiegel Mülheim an der Ruhr für nichtpreisgebundene Wohnungen (Stand 01.01.2020) steht im Internet zum kostenlosen Download bereit:

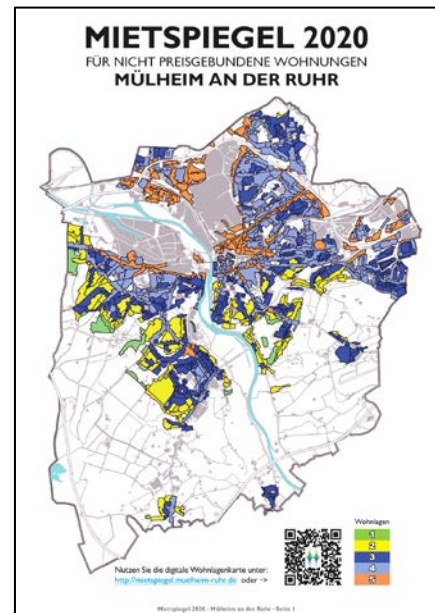
<http://mietspiegel.muelheim-ruhr.de>

Der aktuelle Mietspiegel für Mülheim an der Ruhr gilt seit dem 1. Januar 2020 für die kommenden zwei Jahre bis zum 31. Dezember 2021 und ersetzt damit den Mietspiegel 2018. Mülheimer Mietenden sowie Vermietenden steht damit weiterhin ein objektives Instrument zur Verfügung, um einschätzen zu können, welche Miete für freifinanzierte Wohnungen unter Berücksichtigung von Art, Größe, Baujahr, Ausstattung und Lage angemessen ist.

In seiner grundsätzlichen Struktur orientiert sich der Mülheimer Mietspiegel an seinen bewährten Vorgängern aus den Jahren 2016 und 2018. Die auffälligste Neuerung gegenüber früheren Mietspiegeln liegt neben einer stärkeren Differenzierung der Wohnflächenklassen in der Bewertung der unterschiedlichen Lagen. Diese sind, anders als bisher, nicht durch eine geographische Abgrenzung innerhalb des Mülheimer Stadtgebietes vorgenommen worden, sondern orientieren sich an objektiven Kriterien wie beispielsweise die infrastrukturelle Anbindung, Nahversorgung, Nähe zu Naherholungs- und Grünflächen, Lärmbeeinträchtigung und mehr.

Der Mietspiegel wurde erstellt durch den Arbeitskreis Mülheimer Mietspiegel 2020.

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



10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses (Stand 18.03.2021)

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

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Vorsitzender des Gutachterausschusses

Dipl.-Ing. Matthias Lincke

Telefon: 0208 / 455-6201

Fax: 0208 / 455-6299

E-Mail: gutachterausschuss@muelheim-ruhr.de

Geschäftsstellenleitung

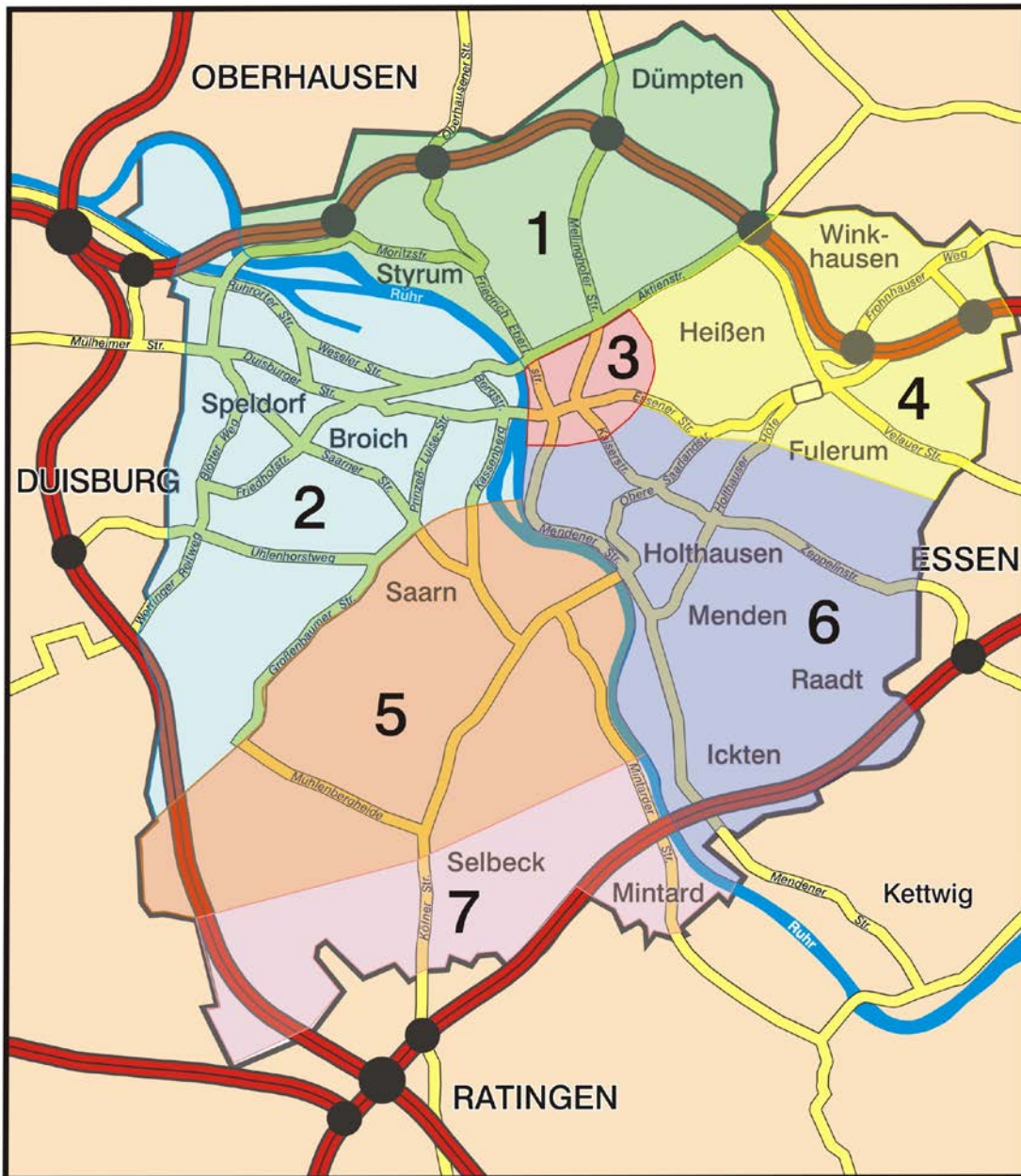
Dipl.-Ing. Angela Lülff

Telefon: 0208 / 455-6205

Fax: 0208 / 455-6299

E-Mail: gutachterausschuss@muelheim-ruhr.de

11. Anlagen



Räumliche Bereiche/Bezirke des Stadtgebietes

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

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Mülheim an der Ruhr

www.boris.nrw.de

