Durchschnittliche Kaufpreise für KFZ-Stellplätze und Garagen		
je Einstellplatz in Tief- oder Sammelgarage	15.000 € neu	8.000 € gebraucht
je Einzelgarage	11.000 € neu	8.000 € gebraucht
je Außenstellplatz	4.500 € neu	3.000 € gebraucht

Allgemeine Informationen

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind selbstständige, unabhängige und an keinerlei Weisungen gebundene Kollegialgremien. Ihre sachverständigen und marktkundigen Mitglieder sind ehrenamtlich tätig und werden von der Bezirksregierung bestellt. Zur Vorbereitung und Durchführung der Aufgaben sind Geschäftsstellen bei den Städten bzw. Kreisen eingerichtet.

Der Gutachterausschuss

- erhält gemäß Baugesetzbuch von den Notaren Kopien der Immobilienkaufverträge zur Auswertung und Führung einer **Kaufpreissammlung** mit dem Ziel, den Immobilienmarkt unter Beachtung des Datenschutzes transparent und öffentlich zu machen
- ermittelt **Bodenrichtwerte** für Bauland und veröffentlicht sie jährlich unter www.borisplus.nrw.de
- erstellt jährlich einen **Grundstücksmarktbericht** mit Fallzahlen, Umsätzen und Durchschnittspreisen für die unterschiedlichen Teilmärkte
- ermittelt auf der Grundlage der Kaufpreissammlung die für Wertermittlungen erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren u.a. und veröffentlicht sie im Marktbericht
- erstellt gebührenpflichtige **Verkehrswertgutachten** für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum
- erteilt **Auskünfte** an Behörden, Banken, Sachverständige und an jedermann (z.T. gebührenpflichtig)

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

finden Sie im:

Technischen Rathaus
Hans-Böckler-Platz 5
Zimmer: 02.15 bis 02.21
Sprechzeiten: Mo - Fr 08.00 – 12.30 Uhr
zusätzl. Do 14.00 – 16.00 Uhr
oder nach telefonischer Vereinbarung

Postanschrift:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
45466 Mülheim an der Ruhr

Telefon: 0208 / 455 – 6205 bis 6210, 6290
Fax: 0208 / 455 – 6299
Internet: www.muelheim-ruhr.de/gutachter
www.gars.nrw.de
E-Mail: gutachterausschuss@muelheim-ruhr.de

Ein Hinweis in eigener Sache:

Wie Sie sicherlich nachvollziehen können, ist die Aufstellung einer derart differenzierten Tabelle mit Auswertearbeit verbunden, die Sie unterstützen können: Alle Erwerber von Wohnungseigentum werden von uns angeschrieben mit der Bitte, unseren Fragebogen mit ergänzenden Angaben zum Kaufobjekt (z.B. Baujahr, Größe, Ausstattung) auszufüllen und zurückzusenden. Bitte beteiligen Sie sich hieran, wenn Sie ein Objekt erwerben. Sie helfen damit anderen Kaufinteressenten und ggf. sich selbst, wenn Sie Ihre Wohnung wieder veräußern möchten.

© Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mülheim an der Ruhr

Kaufpreistabelle für Wohnungseigentum

in Mülheim an der Ruhr **2016**

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Mülheim an der Ruhr

Der Gutachterausschuss informiert:

Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in Euro je m² Wohnfläche
für Wohnungen mittlerer Ausstattung (Zentralheizung, Bad, Isolierverglasung)
zwischen 50 und 150 m² Wohnfläche in Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen ohne KFZ-Stellplatzanteil.
Die Preise beinhalten auch den Bodenwertanteil und die mitgenutzten Teile des Gemeinschaftseigentums.
Stand 01.01.2016

Bezirke	Wohn-lagen	Baujahre (Weiterverkäufe und Umwandlungen)						Erst-verkäufe
		bis 1945 mod.	1946 bis 1959	1960 bis 1974	1975 bis 1989	1990 bis 2005	ab 2006	Neubau
1 Styrum	mittel	1.050	900	950	1.125	1.300	Aus diesem Bereich liegen nicht genügend Kaufpreise vor.	2.200*
1 Dümpten und nördl. der Aktienstr.	mittel	1.075	950	1.050	1.200	1.500		2.350
2 Speldorf, Broich	gut	1.250	1.125*	1.200	1.400	1.825		2.850
	mittel	1.150	950	1.050	1.225	1.575		2.450
3 Mülheim-Mitte	gut	1.225*	1.125*	1.275	1.400	1.800*		2.800
	mittel	1.175	975	1.000	1.150	1.550		2.500*
4 Heißen, Fulerum, Winkhausen	gut	1.225*	1.075*	1.250	1.500	1.775		2.750
	mittel	1.125	975	1.050	1.275	1.700		2.350
5 Saarn	gut	1.250*	1.125	1.325	1.575	1.900		2.850
	mittel	1.150*	1.050*	1.225	1.400	1.600		2.450
6 Holthausen, Menden, Raadt	gut	1.425	1.125	1.325	1.575	1.950		2.850
	mittel	1.150	1.050	1.125	1.400	1.650		2.550
7 Selbeck, Mintard	gesamt	Aus diesem Bereich liegen nicht genügend Kaufpreise vor.						

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

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.

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

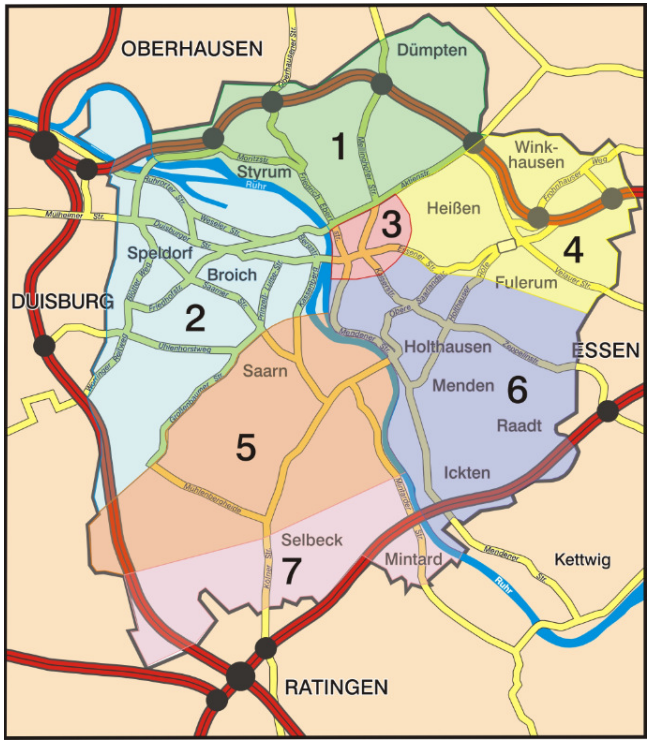
Die Objekte zeichnen sich beispielsweise aus durch:

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

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

Bezirke:

1 Styrum, Dümpten und nördl. der Aktienstr.
2 Speldorf, Broich
3 Mülheim-Mitte
4 Heißen, Fulerum, Winkhausen
5 Saarn
6 Holthausen, Menden, Raadt
7 Selbeck, Mintard



Wohnlagen: Die vom Gutachterausschuss vorgenommenen Wohnlageneinstufungen (Schulnotenprinzip) können über die Bodenrichtwerte unter www.borisplus.nrw.de eingesehen werden

Gute Wohnlagen = 1,7 – 3,3
Mittlere Wohnlagen = 3,7 – 5,0

Die Kaufpreistabelle ist ein Auszug aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht, der die Entwicklungen und Tendenzen des Mülheimer Immobilienmarktes aufzeigt. (weitere Informationen unter **Punkt 7** des Grundstücksmarktberichtes)
Er erscheint jährlich und wird im Internetportal www.borisplus.nrw.de veröffentlicht.