

Allgemeine Informationen

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind selbständige, 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, Zi. 02.15 bis 02.21
Sprechzeiten: Montag bis Freitag 8.00 - 12.30 Uhr
Donnerstag auch von 14.00 - 16.00 Uhr
oder nach telefonischer Vereinbarung

Postanschrift:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in Mülheim an der Ruhr
Postfach 101953
45466 Mülheim an der Ruhr

Telefon: 0208 / 455 - 6205 bis 6210

Fax: 0208 / 455 - 6299

Internet: www.muelheim-ruhr.de/gutachter

mail: gutachterausschuss@muelheim-ruhr.de



Beispiel der zonalen Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte sind im Internetportal www.borisplus.nrw.de kostenfrei einsehbar.

Auch der Grundstücksmarktbericht ist unter www.borisplus.nrw.de überwiegend kostenfrei einsehbar. Der Ausdruck des gesamten Berichtes ist gebührenpflichtig (39 €)

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 Mülheim an der Ruhr



Preisinfo

Kaufpreistabelle für Wohnungseigentum in Mülheim an der Ruhr 2014



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in Mülheim an der Ruhr



Der Gutachterausschuss informiert:

Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in Euro je m ² Wohnfläche Die Preise beinhalten auch den Bodenwertanteil und die mitgenutzten Teile des Gemeinschaftseigentums							
Bezirke	Wohnlagen	Baujahre (Weiterverkäufe und Umwandlungen)					Erstverkäufe
		bis 1945 mod.	1946 bis 1959	1960 bis 1974	1975 bis 1989	1990 bis 2005	Neubau
Styrum	mittel	1025	875	950	1100	1300*	----
Dümpfen und nördl. der Aktienstr.	mittel	1050	925	1025	1175	1500	----
Speldorf, Broich	gut	1225	1100	1175	1350	1775	2600
	mittel	1100	925	1025	1200	1550	2200
Mülheim-Mitte	gut	1200*	1100*	1250	1375*	1775*	siehe Erläuterung
	mittel	1125	900	975	1125	1525	
Heißen, Fulerum, Winkhausen	gut	1200*	1050	1200	1450	1750*	----
	mittel	1100	925	1000	1250	1675	2175
Saarn	gut	1225*	1100	1300	1525	1850	2500
	mittel	1125*	1025*	1225	1375	1575*	2175
Holthausen, Menden, Raadt	gut	1400	1100*	1300	1550	1900	2600
	mittel	Aus diesem Bereich liegen nicht genügend Kaufpreise vor.					
Selbeck, Mintard	gesamt	Aus diesem Bereich liegen nicht genügend Kaufpreise vor.					

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

Die Preise in diesem Tabellenfeld werden ausschließlich durch die bisherigen Verkäufe im Bereich der Ruhrpromenade bestimmt. Der Durchschnittswert liegt bei rd. 2950 €/m² Wohnfläche mit einer Streubreite von +/- 10 %, wobei auch hier nur Wohnungen bis 150 m² Wohnfläche berücksichtigt wurden. Die Tiefgaragenstellplätze werden in der Preisspanne von 24.000 € bis 33.000 € je Einstellplatz gehandelt.

Hinweis: Das vorhandene Kaufpreismaterial weist Schwankungen auf, die insbesondere auf unterschiedlichen Wohnungsausstattungen und -größen, differierendem Wohnumfeld sowie sonstigen Besonderheiten beruhen. Kernsanierte Altbauten und gut modernisierte Wohnungen in repräsentativen Gebäuden und / oder bevorzugten Wohnlagen erzielen deutlich höhere Preise. Weitere Informationen: Grundstücksmarktbericht **Punkt 7**

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 3000 € bis 4000 € pro m² Wohnfläche.

Wohnungserbbaurechte sind in der Kaufpreistabelle nicht enthalten.

Die genannten Werte sind Durchschnittspreise in Euro/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
Stand 1.1.2014

Durchschnittliche Kaufpreise für KFZ-Stellplätze und Garagen		
je Einstellplatz in Tief- oder Sammelgarage	14.000 € neu	8.000 € gebraucht
je Einzelgarage	11.000 € neu	7.000 € gebraucht
je Außenstellplatz	4.500 € neu	3.000 € gebraucht

Diese Tabelle ist ein Auszug aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht, der die Entwicklungen und Tendenzen des Mülheimer Immobilienmarktes aufzeigt.

Er erscheint jährlich und wird im Internetportal www.borisplus.nrw.de veröffentlicht.

Wohnlagen:

Die vom Gutachterausschuss vorgenommenen Wohnlageneinstufungen können über die Bodenrichtwerte unter www.borisplus.nrw.de eingesehen werden.

Gute Wohnlagen = Lagebeurteilungen 17-33

Mittlere Wohnlagen = Lagebeurteilungen 37-50

Baujahr:

Das angegebene Baujahr ist das Ursprungsbaujahr des Gebäudes. Bitte beachten Sie, dass es aufgrund unterschiedlicher Instandhaltung / Modernisierung besonders bei älteren Objekten zu erheblichen Preisunterschieden kommen kann.