

## Durchschnittliche Kaufpreise für KFZ-Stellplätze und Garagen

je Einstellplatz in Tief- oder Sammelgarage	16.000 € neu	8.000 € gebraucht
je Einzelgarage	12.000 € neu	8.000 € gebraucht
je Außenstellplatz	5.000 € 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](http://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 Privatpersonen (z.T. gebührenpflichtig)

**Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses** finden Sie im:

### Technischen Rathaus

Hans-Böckler-Platz 5

Zimmer: 17.11, 17.12, 17.21, 17.22, 17.24

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](http://www.muelheim-ruhr.de/gutachter)  
[www.gars.nrw.de](http://www.gars.nrw.de)

**E-Mail:** [gutachterausschuss@muelheim-ruhr.de](mailto:gutachterausschuss@muelheim-ruhr.de)

## Preisinfo



## Kaufpreistabelle für Wohnungseigentum in Mülheim an der Ruhr 2017

### 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 informiert:

**Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum in Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche für Wohnungen mittlerer Ausstattung ( Zentralheizung, Bad, Isolierverglasung ) zwischen 50 und 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ohne KFZ-Stellplatzanteil. Die Preise beinhalten auch den Bodenwertanteil und die mitgenutzten Teile des Gemeinschaftseigentums.**  
**Stand 01.01.2017**

Bezirke	Wohnlagen	Baujahre (Weiterverkäufe und Umwandlungen)						Erstverkäufe Neubau	
		bis 1945 mod.	1946 bis 1959	1960 bis 1974	1975 bis 1989	1990 bis 2005	ab 2006		
1 Styrum	mittel	1.050	900	975	1.125	1.300	Aus diesem Bereich liegen nicht genügend Kaufpreise vor.	2.250	
1 Dümpten und nördl. der Aktienstr.	mittel	1.100	975	1.075	1.250	1.525		2.400	
2 Broich, Speldorf	gut	1.275	1.150*	1.225	1.425	1.875		3.000	
	mittel	1.175	1.000	1.100	1.250	1.575		2.550	
3 Mülheim-Mitte	gut	1.250	1.150*	1.275	1.400	1.825*		2.900	
	mittel	1.200	1.000	1.050	1.200	1.550		2.600	
4 Winkhausen, Heißen, Fulerum	gut	1.250*	1.100*	1.300	1.525	1.800		2.900	
	mittel	1.150	1.000	1.100	1.300	1.725		2.450	
5 Saarn	gut	1.275*	1.150	1.350	1.625	1.950		3.000	
	mittel	1.175*	1.075*	1.250	1.425	1.625		2.550	
6 Holthausen, Menden, Raadt	gut	1.450	1.150	1.350	1.625	1.975		3.000	
	mittel	1.175	1.075	1.150	1.425	1.675		2.700	
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.**

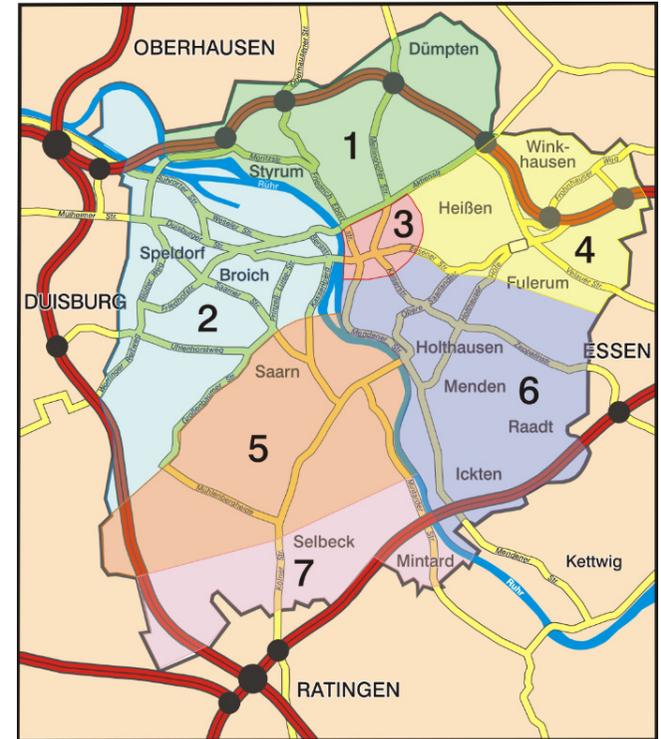
Die Objekte zeichnen sich beispielsweise aus durch:

- eine zweigeschossige Bauweise mit Fahrstuhl
- häufig mit Staffelgeschossen (Penthousewohnungen)
- großzügige Terrassen / Dachterrassen und Balkone
- Wohnflächen oftmals größer als 150 m<sup>2</sup>
- repräsentative Grundrissgestaltung und hochwertige Ausstattung

Die Preise für diese Objekte liegen in der Regel bei 3.000 € bis 4.000 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### Bezirke:

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



**Wohnlagen:** Die vom Gutachterausschuss vorgenommenen Wohnlageneinstufungen (Schulnotenprinzip) können über die Bodenrichtwerte unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) eingesehen werden.

**Gute Wohnlagen (gut, gut – mittel) = 1,7 – 3,3**  
**Mittlere Wohnlagen (mittel, mittel – einfach) = 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.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) veröffentlicht.