

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Mettmann

# **Grundstücksmarktbericht 2013**

Berichtszeitraum 01.01.2012 – 31.12.2012

Übersicht über den Grundstücksmarkt

in

Erkrath, Haan, Heiligenhaus, Hilden,  
Langenfeld, Mettmann, Monheim am Rhein, Wülfrath

## Fotos Titelseite:

1	2	3
4	5	6
7	8	9

- 1 Wülfrath, Kindergarten "Düsseler Tor"
- 2 Heiligenhaus, Abtsküche
- 3 Monheim am Rhein, Schelmenturm
- 4 Langenfeld, Fußgängerzone
- 5 Neanderthal Museum in Mettmann
- 6 Erkrath, Neanderkirche
- 7 Haan, Haus am Quall (Gruiten Dorf)
- 8 Hilden, Fußgängerzone
- 9 Mettmann, Stadtgeschichtshaus mit Lambertuskirche

**Herausgeber:**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Mettmann

**Vorsitzender:**

Herr Dipl.-Ing. Wolfgang Schwandke

**Geschäftsstelle:**

Goethestraße 23 (Verw.-Gebäude II)  
40822 Mettmann

Telefon: 02104 / 99 25 36

Telefax: 02104 / 99 54 52

E-Mail: [gutachterausschuss@kreis-mettmann.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-mettmann.de)

Internet: [gutachterausschuss.kreis-mettmann.de](http://gutachterausschuss.kreis-mettmann.de)  
[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

**Geschäftsführer:**

Herr Dipl.-Ing. Ulrich Neuhaus 02104 / 99 25 39

**Postanschrift:**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Mettmann  
Postfach 100607  
40806 Mettmann

**Grundstücksmarktbericht  
Gebühr:**

52,- €

Der Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art sind nur mit Quellenangabe gestattet. Es wird um Zusendung eines Beleg-exemplares gebeten.

## **Vorwort**

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

der Grundstücksmarktbericht 2013 enthält Angaben über die Umsatz- und Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Mettmann sowie die erforderlichen Daten für die Wertermittlung und soll insbesondere den Marktteilnehmern, aber auch der interessierten Öffentlichkeit eine bessere Einschätzung des Grundstücksmarktes ermöglichen.

Der gesamte Marktbericht ist kostenpflichtig und kann als Druck unter der Internetadresse [gutachterausschuss.kreis-mettmann.de](http://gutachterausschuss.kreis-mettmann.de) oder bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bestellt werden.

Auch unter der Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) besteht die Möglichkeit, die Grundstücksmarktberichte aller Gutachterausschüsse im Land Nordrhein-Westfalen herunterzuladen. Zudem stehen alle Bodenrichtwerte landesweit zur Verfügung. Dabei können Sie den Kartenhintergrund nach Ihren Erfordernissen auswählen. Alle Gutachterausschüsse des Landes Nordrhein-Westfalen sind ebenfalls unter dieser Adresse erreichbar.

Für die Nutzer von Smartphones stehen die Apps zur Verfügung, mit denen die Bodenrichtwerte kostenlos angezeigt werden können.

Abschließend möchte ich meinen Dank den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für ihre umfangreichen Untersuchungen aussprechen, mit deren Hilfe das Erscheinen dieses Marktberichtes erst ermöglicht wurde.

W. Schwandke

Vorsitzender



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b> .....	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Der Gutachterausschuss</b> .....	<b>7</b>
3.1	Zuständigkeitsbereich .....	7
<b>4.</b>	<b>Grundstücksmarkt des Jahres 2012</b> .....	<b>8</b>
4.1	Marktanteile, Flächen- und Geldumsätze .....	9
4.2	Marktteilnehmer .....	12
4.3	Anlass des Eigentumsübergangs.....	12
<b>5.</b>	<b>Teilmarkt unbebaute Grundstücke</b> .....	<b>13</b>
5.1	Marktanteile, Flächen- und Geldumsätze .....	13
5.2	Marktteilnehmer .....	15
5.3	Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	15
5.4	Baulandflächen.....	16
5.4.1	Bauerwartungs- und Rohbauland.....	17
5.4.2	Baureifes Land .....	17
5.4.2.1	Individueller Wohnungsbau.....	17
5.4.2.2	Geschosswohnungsbau, geschäftliche Nutzung .....	21
5.4.2.3	Gewerbe und Industrie .....	21
5.5	Gemeinbedarfsflächen .....	22
5.6	Sonstige Flächen.....	22
5.7	Erbbaurechte.....	23
<b>6.</b>	<b>Teilmarkt bebaute Grundstücke</b> .....	<b>24</b>
6.1	Marktanteile, Flächen- und Geldumsätze .....	24
6.2	Marktteilnehmer .....	29
6.3	Anlass des Eigentumsübergangs.....	30
6.4	Häufigkeitsverteilung der Kaufpreishöhen .....	31

<b>7.</b>	<b>Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum .....</b>	<b>32</b>
7.1	Umsätze von Wohnungs- und Teileigentum.....	33
7.2	Marktteilnehmer .....	34
7.3	Anlass des Eigentumsübergangs .....	34
7.4	Wohnungseigentum.....	35
7.4.1	Häufigkeitsverteilung .....	40
7.5	Teileigentum .....	42
<b>8.</b>	<b>Bodenrichtwerte .....</b>	<b>43</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag .....	43
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland.....	43
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte.....	43
8.4	Präsentation im Internet.....	45
<b>9.</b>	<b>Erforderliche Daten .....</b>	<b>46</b>
9.1	Teilmarkt unbebaute Grundstücke .....	46
9.1.1	Flächen der Land- und Forstwirtschaft .....	46
9.1.2	Bauerwartungs- und Rohbauland .....	46
9.1.3	Bodenpreisindexreihen .....	46
9.1.4	Zukaufs- und Arrondierungsflächen (unselbständige Teilflächen) .....	47
9.1.5	Umrechnungskoeffizienten - Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückstiefe.....	49
9.2	Teilmarkt bebaute Grundstücke .....	50
9.2.1	Neubauten -Ein- und Zweifamilienhäuser- .....	50
9.2.2	Gebrauchtimmobilen -Ein- und Zweifamilienhäuser- .....	53
9.2.3	Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	63
9.2.4	Liegenschaftszinssätze.....	68
9.3	Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum.....	70
9.3.1	Preisniveau in Abhängigkeit von der Wohnfläche und Bauperiode .....	70
9.3.2	Preisniveau in Abhängigkeit von der Vertragsart und Mietstatus .....	80
9.3.3	Vorkriegsbauten.....	81
9.3.4	Preisniveau in Abhängigkeit von der Art der Wohnanlage .....	81
9.3.5	Preisniveau in Abhängigkeit von der Wohnlage .....	81
9.3.6	Erbbaurechte .....	82
9.3.7	Teileigentum an Stellplätzen und Garagen.....	83

9.3.8	Wohnungspreisindexreihen.....	84
9.3.9	Ertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze für Wohneigentum.....	86
<b>10.</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....</b>	<b>87</b>
10.1	Benachbarte Gutachterausschüsse .....	87
10.2	Übersichtskarte des Kreisgebietes.....	88
10.3	Geopolitische Daten des Kreises Mettmann .....	89
<b>11.</b>	<b>Mietübersichten.....</b>	<b>90</b>
11.1	Mietübersichten für Wohnungen .....	90

## **1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes**

### **Umsätze im Grundstücksverkehr**

Im vergangenen Jahr wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses im Kreis Mettmann 3.114 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 657 Mio. € abgeschlossen. Die Zahl der Kauffälle ging damit gegenüber 2011 um 11 % und der Geldumsatz um 15 % zurück.

### **Unbebaute Grundstücke**

Gegenüber 2011 ist die Anzahl der verkauften Grundstücke um rd. 20 % auf 332 Verträge zurückgegangen. Bei den Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist eine Stagnation zu verzeichnen. Es sind lediglich lokale Entwicklungen festzustellen, so dass einzelne Bodenrichtwerte angepasst wurden. Die meisten blieben auf dem Stand des Vorjahres. Bei den Grundstücken für Gewerbe und Industrie sowie für den Geschosswohnungsbau setzt sich der Trend einer stagnierenden Entwicklung fort.

### **Bebaute Grundstücke**

Die Preisentwicklung zeigt in der Gesamtbetrachtung dieses Teilmarktes für das Berichtsjahr 2012 eine steigende Tendenz. Neu erstellte Doppel- und Reihenhäuser kosten im Durchschnitt 318.000,- €. Dieser Durchschnittspreis hat sich gegenüber dem des Vorjahres um rd. 5 % erhöht. Die Preisverhältnisse sind allerdings von Stadt zu Stadt teilweise stark unterschiedlich und hängen insbesondere von der Lage des jeweiligen Neubaugebietes ab.

### **Eigentumswohnungen**

Im Jahr 2012 ist im Vergleich zum Vorjahr bei der Preisentwicklung in der Kategorie "Weiterverkäufe" eine Stagnation und im Bereich "Erstverkäufe / Neubauten" eine Steigerung zu verzeichnen. Für eine neu erstellte Eigentumswohnung zahlten die Käufer durchschnittlich 2.760,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und damit rd. 7 % mehr als im Jahr 2011. Weiterverkäufe wurden durchschnittlich mit 1.250,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gehandelt.

Immobilien-Barometer	Anzahl	Preise
<b>Entwicklung zum Vorjahr</b>		
steigend 	leicht steigend 	stagnierend 
	leicht fallend 	fallend 
<b>Unbebaute Baugrundstücke</b>		
Individueller Wohnungsbau		
Geschosswohnungsbau		
Gewerbeflächen		
<b>Bebaute Grundstücke</b>		
Reihenmittelhäuser		
Reihenendhäuser		
Doppelhaushälften		
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		
Mehrfamilienhäuser		
<b>Wohneigentum</b>		
Neubau		
Weiterverkauf		

## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2013 legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann gemäß §13 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen -Gutachterausschussverordnung NRW- die jährliche Übersicht über den Grundstücksmarkt vor.

Der Bericht stellt die Entwicklung des Grundstücksmarktes für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses - das ist das Gebiet des Kreises Mettmann mit Ausnahme der Städte Ratingen und Velbert - dar und gibt die Umsätze im Grundstücksverkehr für unbebaute und bebaute Grundstücke sowie für Eigentumswohnungen für das Jahr 2012 wieder. Darüber hinaus enthält er für die Wertermittlung erforderliche Daten des Jahres 2012. Die veröffentlichten Angaben sollen zur besseren Einschätzung der Marktlage dienen und das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt transparent machen.

**Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses möchte an dieser Stelle die Gelegenheit nutzen, sich für die gute Zusammenarbeit und für die Bereitstellung wichtiger Informationen über die wertbeeinflussenden Merkmale von bebauten Grundstücken und Eigentumswohnungen bei allen Bauträgern und Käufern von Immobilien zu bedanken.**

Um den Marktbericht optimal dem Informationsbedarf der verschiedenen Nutzer anpassen zu können, ist der Gutachterausschuss an Anregungen interessiert, die in zukünftigen Grundstücksmarktberichten gegebenenfalls berücksichtigt werden können.

Detaillierte Angaben zu den Leistungen und Gebühren des Gutachterausschusses finden Sie im Internet unter der Adresse [gutachterausschuss.kreis-mettmann.de](http://gutachterausschuss.kreis-mettmann.de). Sie können diese Angaben auch mündlich oder telefonisch unter der Rufnummer 02104 / 992536 oder 992541 erhalten.

Der Bericht basiert auf der nach § 195 BauGB eingerichteten Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses. Hierin gehen alle Kaufverträge über die im Zuständigkeitsbereich gelegenen Grundstücke ein. Die Notare sind verpflichtet, den örtlichen Gutachterausschüssen eine Abschrift ihrer notariell beurkundeten Grundstückskaufverträge zuzusenden. Darüber hinaus holt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei den Marktteilnehmern ergänzende Auskünfte über wertbestimmende Eigenschaften der Kaufobjekte ein.

Die Kaufpreissammlung unterliegt dem Datenschutz. Die Auswertung der Kauffälle erfolgt deshalb unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Die Auswertung der Kaufpreissammlung bedeutet

- **Umsatzzahlen** (Geldumsatz, Anzahl der Verträge) für den Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsbereich in seiner Gesamtheit und nach Teilmärkten differenziert zu ermitteln,
- **Durchschnittspreise** für unbebaute Grundstücke, Wohnhäuser und Eigentumswohnungen unter Verwendung statistischer Prüfmethode abzuleiten,
- Aussagen zur **Preisentwicklung** auf der Grundlage der statistisch gesicherten Durchschnittspreise zu erarbeiten und Preisindexreihen aufzustellen,
- **durchschnittliche Lagewerte** (Bodenrichtwerte) für Bauland im Zuständigkeitsbereich zu bilden und darzustellen,
- **Umrechnungskoeffizienten** zur Durchführung von Preisvergleichen zwischen Grundstücken mit unterschiedlichen wertbestimmenden Merkmalen und zur Verwendung von Bodenrichtwerten zu ermitteln sowie
- **Faktoren** für die marktgerechte Verkehrswertermittlung von Grundstücken abzuleiten.

Die Ergebnisse der Auswertungen der Grundstückskaufverträge aus dem Jahr 2012 sind in dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht für eine breite Öffentlichkeit zusammengestellt. Neben dem interessierten Bürger und Marktteilnehmer werden insbesondere die Wertermittlungssachverständigen in Wirtschaft und Verwaltung sowie die Statistiker angesprochen.

Dabei kennzeichnen die Umsatzzahlen und -entwicklungen die Bedeutung des Marktes bzw. seiner charakteristischen Teilmärkte und zeigen längerfristige Entwicklungen auf.

Die ermittelten Durchschnittspreise sowie die festgesetzten Bodenrichtwerte sorgen für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt. Sie sollen Hilfe und Orientierung für die Marktteilnehmer und die Bewertungssachverständigen sein.

### 3. Der Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Städteregionen, den Kreisen und den Großen kreisangehörigen Städten. Insgesamt bestehen im Land Nordrhein-Westfalen 77 Gutachterausschüsse. Im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle wurde bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Rechtsgrundlagen für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und dessen Geschäftsstelle sind

- §§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)
- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 3018) und
- die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Januar 2006, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 18. November 2008 (GV.NRW S.729)

Die rechtlichen Vorschriften können auch online eingesehen werden unter:

- [www.bundesrecht.juris.de](http://www.bundesrecht.juris.de)
- [www.recht.nrw.de](http://www.recht.nrw.de)

#### 3.1 Zuständigkeitsbereich

In den Jahren 1960 und 1961 wurden bei allen kreisfreien Städten und Kreisen Gutachterausschüsse nach den Bestimmungen des BBauG eingerichtet.

Durch im Jahre 1981 geänderte gesetzliche Bestimmungen wurden in den "Großen kreisangehörigen Städten" Ratingen und Velbert (über 60.000 Einwohner) eigene Gutachterausschüsse eingerichtet.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann ist somit für die nachstehend aufgeführten acht Städte des Kreises

<b>Erkrath</b>	<b>Haan</b>
<b>Heiligenhaus</b>	<b>Hilden</b>
<b>Langenfeld</b>	<b>Mettmann</b>
<b>Monheim am Rhein</b>	<b>Wülfrath</b>

zuständig.

#### 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2012

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt verschiedenen Einflüssen, wie z.B. der allgemeinen Wirtschaftssituation und dem Kapitalmarkt. Einflussfaktoren sind u.a.

- Preisindex für Neubau von Wohngebäuden
- Index für Wohnungsmieten
- Preisindex für Lebenshaltung
- Zinssatz für Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke

Die aktuellen Daten hierzu werden vom Landesbetrieb "Information und Technik Nordrhein-Westfalen" (IT NRW) bereitgestellt ([www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de)).

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatzentwicklung beruhen auf allen beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2012 (Erfassungszeitraum 16.11.2011-15.11.2012) registrierten Kaufverträgen. Bei der Preisentwicklung wurden Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, nicht berücksichtigt.

**Es wird darauf hingewiesen, dass sich aufgrund von Rundungsungenauigkeiten Differenzen in der Summenbildung ergeben können.**

Bei den allgemeinen und auch differenzierenden Aussagen wird unterschieden nach Teilmärkten, die folgende Grundstücksarten und Marktbereiche umfassen:

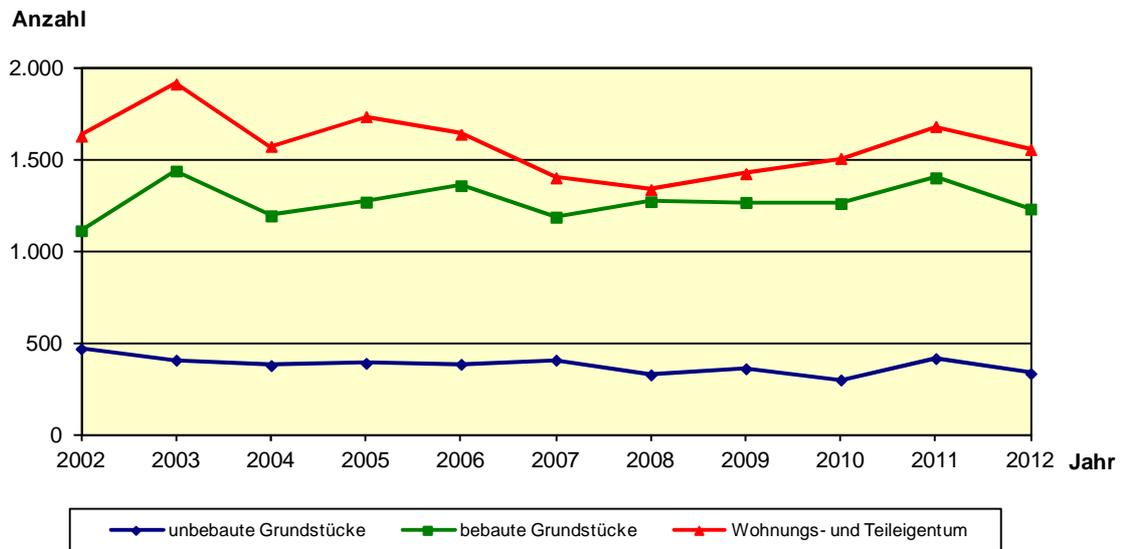
- **unbebaute Grundstücke:** Flächen der Land- und Forstwirtschaft  
Baulandflächen  
- Bauerwartungs- und Rohbauland  
- Baureifes Land  
Gemeinbedarfsflächen  
Sonstige Flächen
- **bebaute Grundstücke:** Individueller Wohnungsbau  
Geschosswohnungsbau  
- Mehrfamilienhäuser  
- Geschäfts- und Verwaltungsgebäude  
Gewerbeobjekte  
Sonstige bebaute Objekte
- **Wohnungs- und Teileigentum:** Erstverkauf (Neubaumaßnahmen)  
Weiterverkauf  
Umwandlung

## 4.1 Marktanteile, Flächen- und Geldumsätze

### Anzahl der Verträge

Im Jahr 2012 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte 3.114 Urkunden über den Verkauf oder Tausch von Grundstücken, die Begründung von Erbbaurechten, Zwangsversteigerungsbeschlüsse oder Umlegungsbeschlüsse von Notaren oder sonstigen beurkundenden Stellen zugeleitet. Im Jahr 2011 wurden 3.492 Fälle registriert, so dass ein Rückgang von rd. 11 % zu verzeichnen ist.

Anzahl der Fälle						
Teilmärkte	2007	2008	2009	2010	2011	2012
unbebaute Grundstücke	406	325	359	298	414	332
bebaute Grundstücke	1.185	1.269	1.265	1.259	1.399	1.229
Wohn- und Teileigentum	1.399	1.335	1.421	1.505	1.679	1.553
<b>Gesamt</b>	<b>2.990</b>	<b>2.929</b>	<b>3.045</b>	<b>3.062</b>	<b>3.492</b>	<b>3.114</b>

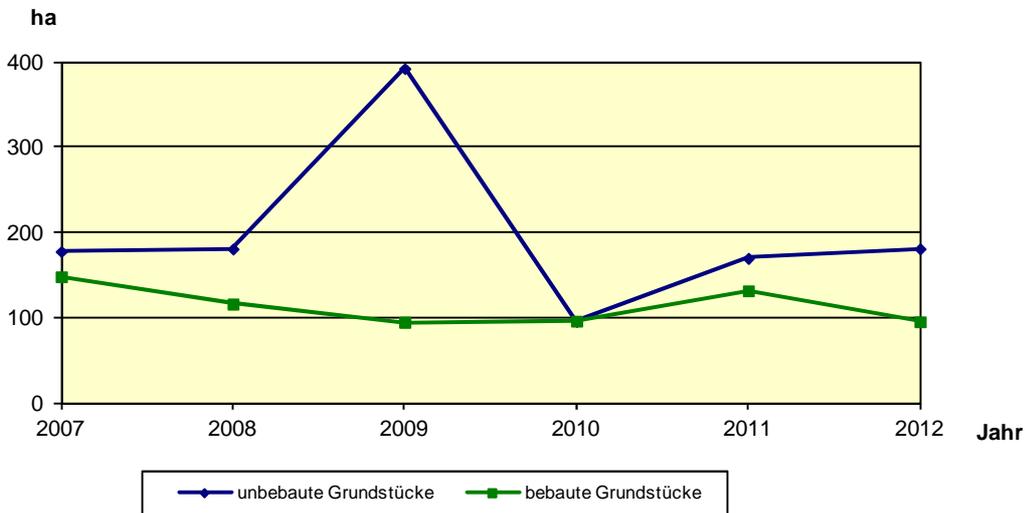


Stadt	Anzahl der Fälle	Anteil %	Veränderung zum Vorjahr %
Erkrath	430	13,8	- 9,3
Haan	305	9,8	- 35,5
Heiligenhaus	270	8,7	- 2,5
Hilden	523	16,8	- 14,4
Langenfeld	535	17,2	- 19,3
Mettmann	455	14,6	+ 14,6
Monheim am Rhein	392	12,6	+ 3,4
Wülfrath	204	6,6	- 6,4
<b>Gesamt</b>	<b>3.114</b>	<b>100,0</b>	<b>- 10,8</b>

## Flächenumsatz

Im Jahr 2012 betrug der Flächenumsatz in den acht Städten des Zuständigkeitsbereiches rd. 2,8 km<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Der gesamte Flächenumsatz ist somit im Vergleich zum Vorjahr um rd. 8 % zurückgegangen. Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksfläche wird nicht ermittelt.

Flächenumsatz in ha						
Teilmärkte	2007	2008	2009	2010	2011	2012
unbebaute Grundstücke	177,6	180,6	392,2	95,6	169,7	180,9
bebaute Grundstücke	148,1	116,0	94,7	96,0	131,6	95,2
<b>Gesamt</b>	<b>325,7</b>	<b>296,6</b>	<b>486,8</b>	<b>191,6</b>	<b>301,3</b>	<b>276,1</b>

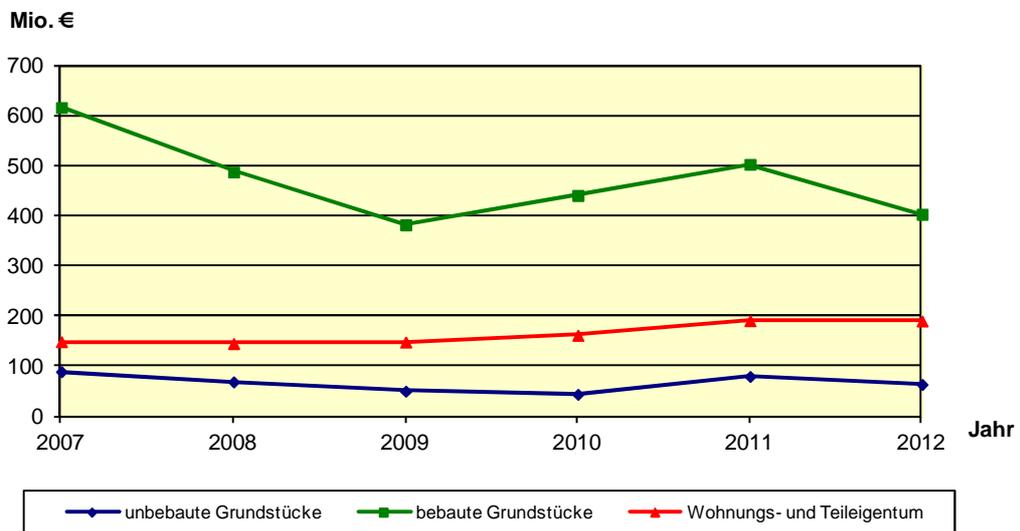


Stadt	Fläche ha	Anteil %	Veränderung zum Vorjahr %
Erkrath	16,5	6,0	- 72,1
Haan	60,9	22,1	+ 106,4
Heiligenhaus	29,5	10,7	- 21,8
Hilden	16,4	5,9	- 29,3
Langenfeld	48,1	17,4	- 10,4
Mettmann	65,2	23,6	+ 78,2
Monheim am Rhein	19,7	7,1	- 47,1
Wülfrath	19,7	7,2	- 18,1
<b>Gesamt</b>	<b>276,1</b>	<b>100,0</b>	<b>- 8,3</b>

## Geldumsatz

Im Jahr 2012 betrug der Geldumsatz in den acht Städten des Zuständigkeitsbereichs 657 Mio. €. Im Jahr 2011 lag der Geldumsatz bei 773 Mio. €, so dass in 2012 ein Umsatzrückgang von rd. 15 % zu verzeichnen ist.

Geldumsatz in Mio. €						
Teilmärkte	2007	2008	2009	2010	2011	2012
unbebaute Grundstücke	89,2	69,0	50,2	44,0	79,7	63,6
bebaute Grundstücke	616,0	487,4	382,0	440,8	502,6	403,2
Wohn- und Teileigentum	148,9	145,4	148,2	161,8	190,7	190,0
<b>Gesamt</b>	<b>854,1</b>	<b>701,7</b>	<b>580,4</b>	<b>646,4</b>	<b>773,0</b>	<b>656,8</b>



Stadt	Geldumsatz Mio. €	Anteil %	Veränderung zum Vorjahr %
Erkrath	93,5	14,2	- 8,6
Haan	74,0	11,3	- 26,2
Heiligenhaus	43,4	6,6	- 24,5
Hilden	107,8	16,4	- 13,5
Langenfeld	125,7	19,1	- 23,5
Mettmann	100,6	15,3	+ 16,3
Monheim am Rhein	77,8	11,8	- 19,9
Wülfrath	34,1	5,2	- 15,7
<b>Gesamt</b>	<b>656,8</b>	<b>100,0</b>	<b>- 15,0</b>

## 4.2 Marktteilnehmer

Marktteilnehmer	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Privat	2.433	78,1	2.926	94,0
Öffentliche Hand	69	2,2	42	1,3
Wohnungsbaugesellschaft	413	13,3	29	0,9
sonst. juristische Person	199	6,4	117	3,8
<b>Gesamt</b>	<b>3.114</b>	<b>100,0</b>	<b>3.114</b>	<b>100,0</b>

### Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Stadt des Kaufobjektes	1.714	57,1	1.695	56,5
andere kreisangehörige Stadt	308	10,3	412	13,7
angrenzende Großstädte (E, K, LEV, D, W, SG)	339	11,3	596	19,9
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	584	19,5	273	9,1
Ausland	35	1,2	24	0,8
unbekannt	20	0,7	0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>3.000</b>	<b>100,0</b>	<b>3.000</b>	<b>100,0</b>

Anmerkung: Bei Flächen der Landwirtschaft sowie Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen des Teilmarktes "unbebaute Grundstücke" wurde eine derartige Untersuchung nicht vorgenommen.

## 4.3 Anlass des Eigentumsübergangs

Anlass des Eigentumsübergangs	Anzahl	Anteil %
Kauf	2.955	94,9
Tausch	26	0,8
Auseinandersetzung	23	0,7
Enteignung	0	0,0
Zwangsversteigerung	86	2,8
Sonstiger Anlass	24	0,8
<b>Gesamt</b>	<b>3.114</b>	<b>100,0</b>

## 5. Teilmarkt unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2012 wurden 332 Eigentumsübergänge von unbebauten Grundstücken in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registriert. Die Anzahl der Fälle ist in diesem Bereich des Immobilienmarktes somit um rd. 20 % zurückgegangen.

Der Teilmarkt unbebaute Grundstücke wird in folgende Kategorien gegliedert:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Baulandflächen
  - Bauerwartungs- und Rohbauland
  - Baureifes Land
    - für individuellen Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau sowie für Büro- und Geschäftshäuser
    - für Gewerbe und Industrie
- Gemeinbedarfsflächen
- Sonstige Flächen

Die Kategorien "Bauland-" sowie "Sonstige Flächen" beinhalten zudem Arrondierungsflächen bzw. mit Erbbaurechten belastete Grundstücke, die aufgrund der ungewöhnlichen Bedingungen gesondert in den Kapiteln 5.7 und 9.1.4 des Marktberichts behandelt werden.

### 5.1 Marktanteile, Flächen- und Geldumsätze

#### Anzahl der Verträge

Stadt	Land- und Forstwirtschaft		Baulandflächen		Gemeinbedarfsflächen		Sonstige Flächen		Gesamt	
	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
Erkrath	1	2,8	16	7,3	1	3,7	5	9,8	23	6,9
Haan	13	36,1	19	8,7	4	14,8	18	35,3	54	16,3
Heiligenhaus	6	16,7	20	9,2	7	25,9	7	13,7	40	12,0
Hilden	0	0,0	33	15,1	4	14,8	5	9,8	42	12,7
Langenfeld	7	19,4	58	26,6	2	7,4	8	15,7	75	22,6
Mettmann	3	8,3	28	12,8	2	7,4	2	3,9	35	10,5
Monheim a.R.	1	2,8	29	13,3	3	11,1	1	2,0	34	10,2
Wülfrath	5	13,9	15	6,9	4	14,8	5	9,8	29	8,7
<b>Gesamt</b>	<b>36</b>	<b>100,0</b>	<b>218</b>	<b>100,0</b>	<b>27</b>	<b>100,0</b>	<b>51</b>	<b>100,0</b>	<b>332</b>	<b>100,0</b>

## Flächenumsatz

Stadt	Land- und Forstwirtschaft		Baulandflächen		Gemeinbedarfsflächen		Sonstige Flächen		Gesamt	
	Fläche ha	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	Fläche ha	Anteil %
Erkrath	2,5	2,0	2,6	5,3	0,0	0,3	0,2	4,0	5,3	2,9
Haan	33,5	26,8	16,2	33,7	0,1	5,7	0,9	15,5	50,7	28,0
Heiligenhaus	13,6	10,9	2,8	5,9	1,2	65,4	0,8	13,2	18,4	10,2
Hilden	0,0	0,0	3,6	7,4	0,0	1,8	0,3	5,4	3,9	2,2
Langenfeld	15,2	12,2	11,2	23,4	0,0	1,1	0,8	13,2	27,2	15,0
Mettmann	50,0	40,0	1,6	3,4	0,0	0,6	0,0	0,2	51,6	28,5
Monheim a.R.	0,8	0,6	7,7	16,1	0,3	18,0	2,8	45,4	11,6	6,4
Wülfrath	9,3	7,4	2,3	4,9	0,1	7,2	0,2	3,2	11,9	6,6
<b>Gesamt</b>	<b>124,9</b>	<b>100,0</b>	<b>48,0</b>	<b>100,0</b>	<b>1,9</b>	<b>100,0</b>	<b>6,1</b>	<b>100,0</b>	<b>180,9</b>	<b>100,0</b>

## Geldumsatz

Stadt	Land- und Forstwirtschaft		Baulandflächen		Gemeinbedarfsflächen		Sonstige Flächen		Gesamt	
	Geldumsatz Mio. €	Anteil %	Geldumsatz Mio. €	Anteil %	Geldumsatz Mio. €	Anteil %	Geldumsatz Mio. €	Anteil %	Geldumsatz Mio. €	Anteil %
Erkrath	0,5	8,1	3,5	6,2	0,0	0,4	0,0	4,1	4,0	6,3
Haan	1,7	27,4	9,8	17,3	0,0	5,7	0,2	22,7	11,7	18,4
Heiligenhaus	0,6	10,5	4,0	7,1	0,1	20,1	0,1	12,8	4,8	7,6
Hilden	0,0	0,0	6,9	12,2	0,0	2,2	0,1	15,6	7,0	11,0
Langenfeld	0,6	9,9	17,4	30,9	0,0	5,9	0,3	35,0	18,3	28,8
Mettmann	2,1	35,2	2,4	4,2	0,0	1,9	0,0	1,3	4,5	7,1
Monheim a.R.	0,0	0,2	9,2	16,4	0,2	59,0	0,0	4,6	9,4	14,8
Wülfrath	0,5	8,6	3,3	5,9	0,0	4,8	0,0	3,9	3,9	6,1
<b>Gesamt</b>	<b>6,1</b>	<b>100,0</b>	<b>56,5</b>	<b>100,0</b>	<b>0,3</b>	<b>100,0</b>	<b>0,8</b>	<b>100,0</b>	<b>63,6</b>	<b>100,0</b>

## 5.2 Marktteilnehmer

Marktteilnehmer	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Privat	192	57,8	220	66,3
Öffentliche Hand	62	18,7	42	12,7
Wohnungsbaugesellschaft	34	10,2	25	7,5
sonst. juristische Person	44	13,3	45	13,6
<b>Gesamt</b>	<b>332</b>	<b>100,0</b>	<b>332</b>	<b>100,0</b>

### Verkäufer und Erwerber nach Wohn- bzw. Geschäftssitz

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Stadt des Kaufobjektes	141	64,7	129	59,2
andere kreisangehörige Stadt	14	6,4	25	11,5
angrenzende Großstädte (E, K, LEV, D, W, SG)	18	8,3	36	16,5
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	40	18,3	28	12,8
Ausland	5	2,3	0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>218</b>	<b>100,0</b>	<b>218</b>	<b>100,0</b>

Anmerkung: Bei Flächen der Landwirtschaft sowie Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen wurde eine derartige Untersuchung nicht vorgenommen.

## 5.3 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Nach § 5 Abs. 1 ImmoWertV sind Flächen der Land- oder Forstwirtschaft solche Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Insgesamt wurden im Jahr 2012 aus den acht Städten des Zuständigkeitsbereichs 36 Kaufverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen vorgelegt.

Kategorie	Anzahl der Fälle	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
landwirtschaftliche Nutzung	23	5,8	110,8
forstwirtschaftliche Nutzung	13	0,3	14,1
<b>Gesamt</b>	<b>36</b>	<b>6,1</b>	<b>124,9</b>

## 5.4 Baulandflächen

Mit 218 in der Geschäftsstelle registrierten Fällen wurde im Berichtsjahr in dieser Kategorie ein Geldumsatz von rd. 57 Mio. € erzielt.

In der nachfolgenden Tabelle werden Umsatzzahlen getrennt nach Grundstücksarten dargestellt.

Grundstücksart	Anzahl der Fälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %	ha	Anteil am Gesamtumsatz %	Mio. €	Anteil am Gesamtumsatz %
individueller Wohnungsbau	125	57,3	12,8	26,7	25,1	44,4
Mehrfamilienhäuser	26	11,9	2,8	5,7	8,1	14,4
Geschäftliche Nutzung*	5	2,3	2,7	5,5	3,7	6,6
Gewerbe, Industrie	45	20,6	29,4	61,3	19,2	34,1
Sonstige Nutzung	17	7,8	0,3	0,7	0,3	0,5
<b>Summe</b>	<b>218</b>	<b>100,0</b>	<b>48,0</b>	<b>100,0</b>	<b>56,5</b>	<b>100,0</b>

\* Kerngebietsnutzung oder höherwertiges Gewerbe

Die Gruppe "Sonstige Nutzung" (insgesamt 17 Fälle) beinhaltet Stellplatzflächen bzw. Kauffälle, für die keine differenzierte Zuordnung erfolgen konnte. Eine nähere Untersuchung dieser Verträge wurde nicht vorgenommen.

Die oben aufgeführten Grundstücksarten beinhalten Kauffälle aller Entwicklungsstufen. In Abhängigkeit von dem Entwicklungs- und Planungszustand der Grundstücke werden die Kauffälle des Teilmarktes Baulandflächen (insgesamt 201 Fälle, ohne die Kategorie "Sonstige Nutzung") in folgende Gruppen aufgeteilt:

Grundstücksart	Entwicklungszustand			Summe
	Bauerwartungsland	Rohbauland	Baureifes Land	
individueller Wohnungsbau	0	11	114	125
Mehrfamilienhäuser	0	1	25	26
Geschäftliche Nutzung*	0	0	5	5
Gewerbe, Industrie	1	4	40	45
<b>Summe</b>	<b>1</b>	<b>16</b>	<b>184</b>	<b>201</b>

\* Kerngebietsnutzung oder höherwertiges Gewerbe

#### 5.4.1 Bauerwartungs- und Rohbauland

Im Jahr 2012 lag in dem Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses nur ein Kaufvertrag in der Kategorie "Bauerwartungsland" vor. Bauerwartungsland sind gemäß § 5 Abs. 2 ImmoWertV Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gründen. In der Grundstücksbewertung wird der Preis derartiger Flächen häufig in Abhängigkeit von dem Wert erschließungsbeitragspflichtigen Baulandes dargestellt. Entsprechend der Wertermittlungsliteratur (u.a. Gerardy/Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung) liegen die Preise für Bauerwartungsland zwischen 15 % und 70 % der Preise von erschließungsbeitragspflichtigem Bauland.

In der Kategorie "Rohbauland" lagen im Zuständigkeitsbereich im Berichtsjahr 16 Kaufverträge vor, dabei 4 für künftige Gewerbeflächen und 12 für Wohnbauflächen. Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind. Entsprechend der Wertermittlungsliteratur (u.a. Gerardy/Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung) liegen die Preise für Rohbauland zwischen 50 % und 95 % der Preise von erschließungsbeitragspflichtigem Bauland. Auch beim Rohbauland drückt die Preisspanne das Risiko aus, das mit dem Erwerb dieser Fläche verbunden ist.

Kategorie	Anzahl der Fälle	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
Bauerwartungsland	1	0,2	1,0
Rohbauland	16	13,8	20,1

#### 5.4.2 Baureifes Land

Baureifes Land sind entsprechend § 5 Abs. 4 ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Von den 184 Verträgen über baureifes Land wurden rd. 73 % im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgehandelt. Sie werden für die Wertermittlungen des Gutachterausschusses und für die Bodenrichtwertermittlung herangezogen.

Die folgende Zuordnung der Fälle basiert auf Angaben in den Verträgen, Auskünften der Gemeinden, bekanntgewordenen Planungsunterlagen sowie Ortsbesichtigungen der Geschäftsstelle.

##### 5.4.2.1 Individueller Wohnungsbau

Im Berichtsjahr 2012 wurden 114 Kauffälle über baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau erfasst.

Nach Ausschluss von Erbbaurechtsverkäufen sowie der im ungewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Verträge sind 70 Fälle in die weitere Auswertung eingegangen.

In der nachstehenden Tabelle sind die durchschnittlichen Baulandpreise und Grundstücksflächen des individuellen Wohnungsbaus im Jahr 2012 dargestellt (erschließungsbeitragsfrei).

Stadt	Anzahl	Baulandpreis in €/m <sup>2</sup>			Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>		
		Mittel	Min	Max	Mittel	Min	Max
Erkrath	4	281,-	129,-	437,-	487	327	687
Haan	7	325,-	266,-	363,-	686	515	885
Heiligenhaus	13	311,-	180,-	361,-	496	350	804
Hilden	6	358,-	250,-	486,-	481	326	700
Langenfeld	24	346,-	135,-	450,-	529	278	965
Mettmann	5	302,-	264,-	330,-	430	281	525
Monheim a.R.	5	318,-	270,-	358,-	423	360	501
Wülfrath	4	237,-	157,-	323,-	444	200	749
<b>Gesamt</b>	<b>68</b>	<b>323,-</b>	<b>129,-</b>	<b>486,-</b>	<b>512</b>	<b>200</b>	<b>965</b>

In zwei Fällen beinhalteten die Kaufpreise keine Erschließungskosten.

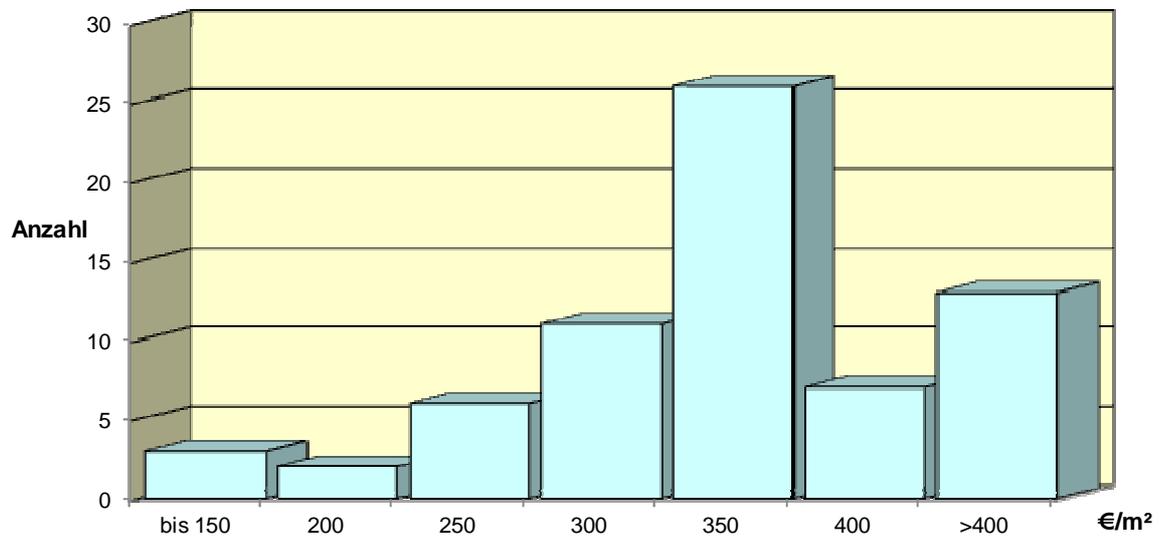
Wegen der Zusammenfassung nicht unmittelbar vergleichbarer Objekte und der geringen Fallzahlen müssen die Mittelwerte kritisch betrachtet werden. Insbesondere können keine Rückschlüsse auf die Höhe der Erschließungskosten gezogen werden.

Das Preisniveau für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau ist zwischen den kreisangehörigen Städten differenziert, aber auch innerhalb der einzelnen Städte stark lageabhängig. Daher ist die Bandbreite der Grundstückskaufpreise i.d.R. groß.

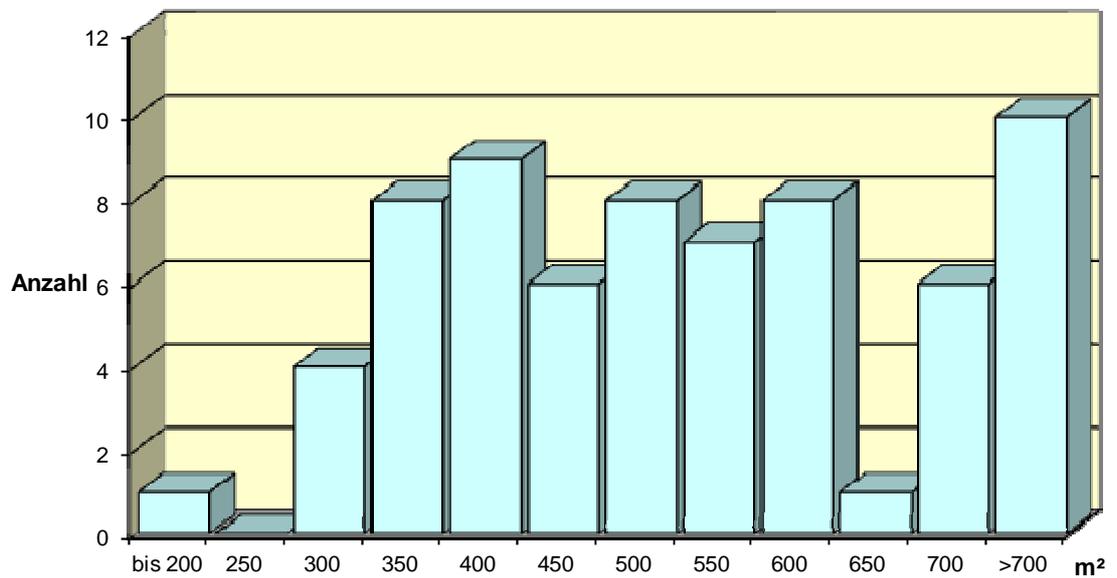
Bei den Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist eine Stagnation zu verzeichnen. Es sind lediglich lokale Entwicklungen festzustellen, so dass einzelne Bodenrichtwerte angepasst wurden. Die meisten blieben auf dem Stand des Vorjahres.

Die Häufigkeitsverteilung der erschließungsbeitragsfreien Kauffälle hinsichtlich der Quadratmeterpreise und Grundstücksflächen zeigen die nachfolgenden Diagramme.

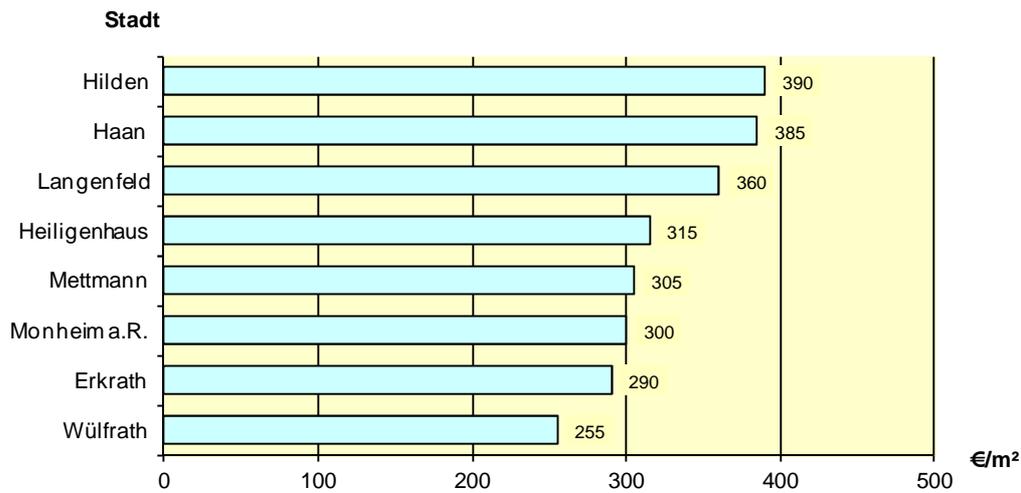
Häufigkeit der Quadratmeterpreise



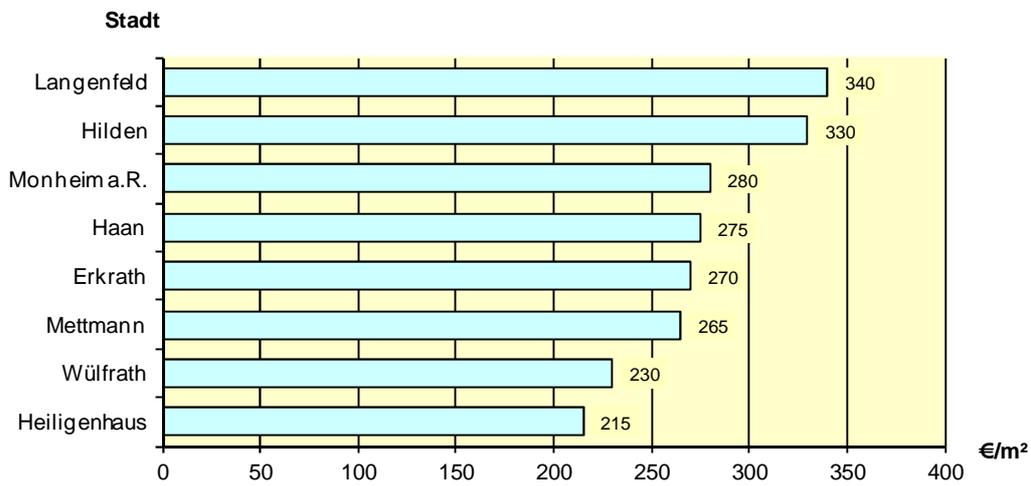
Häufigkeit der Grundstücksflächen



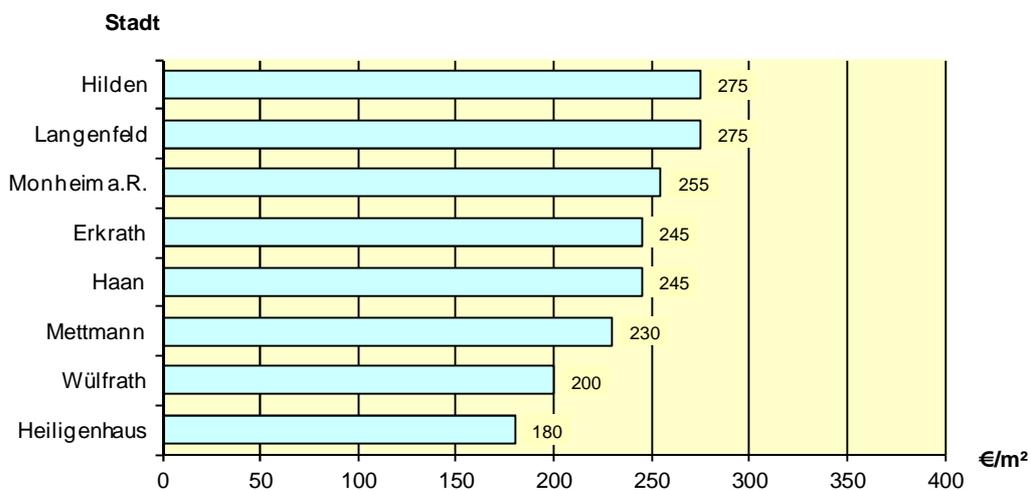
Typische Baulandpreise in guter Wohnlage



Typische Baulandpreise in mittlerer Wohnlage



Typische Baulandpreise in mäßiger Wohnlage



Detaillierte Bodenwerte für baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus enthalten die einzelnen Bodenrichtwertkarten für die acht Städte des Zuständigkeitsbereichs.

#### 5.4.2.2 Geschosswohnungsbau, geschäftliche Nutzung

Im Jahr 2012 wurden 25 Kauffälle über baureifes Land für Geschosswohnungsbau in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registriert.

Nach Ausschluss von im ungewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Verträgen konnten im gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses 8 Fälle zur Auswertung herangezogen werden.

Die gezahlten Preise liegen in einer Spanne von 202,- €/m<sup>2</sup> bis 320,- €/m<sup>2</sup>, im Schnitt bei 268,- €/m<sup>2</sup>, erschließungsbeitragsfrei.

Die vom Gutachterausschuss als Übersicht beschlossenen typischen Werte des Jahres 2012 für erschließungsbeitragsfreie baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau sind in der nachstehenden Tabelle dargestellt.

Stadt	gute Lage €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/m <sup>2</sup>
Erkrath	285,-	270,-	235,-
Haan	300,-	265,-	-
Heiligenhaus	-	210,-	-
Hilden	-	320,-	-
Langenfeld	-	320,-	-
Mettmann	280,-	270,-	230,-
Monheim am Rhein	-	275,-	-
Wülfrath	250,-	215,-	-

Unbebaute Grundstücke für geschäftliche Nutzung werden auf dem Immobilienmarkt des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses seit Jahren nur vereinzelt gehandelt. Im Berichtsjahr wurden 5 Verträge registriert, wobei kein einziger dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt zugeordnet werden konnte. Im Jahr 2011 lagen die Preise zwischen 130,- €/m<sup>2</sup> und 260,- €/m<sup>2</sup>.

#### 5.4.2.3 Gewerbe und Industrie

Beim Teilmarkt baureifes Land für Gewerbe- und Industriegrundstücke wurde im Jahr 2012 mit 40 registrierten Fällen ein Geldumsatz von rd. 14 Mio. € erreicht.

Davon gingen nach Ausschluss aller außergewöhnlich zustande gekommenen Verträge 23 Fälle in die Auswertung ein.

Die Preise bewegen sich zwischen 72,- €/m<sup>2</sup> und 200,- €/m<sup>2</sup>, erschließungsbeitragsfrei. Der Mittelwert liegt bei 104,- €/m<sup>2</sup>.

Der Mittelwert der Kaufpreise, die keine Erschließungskosten beinhalten, beträgt 68,- €/m<sup>2</sup>.

Bei den Gewerbegebieten war in 2012 eine Stagnation zu verzeichnen.

Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für Gewerbe und Industrie

Stadt	gute Lage €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/m <sup>2</sup>
Erkrath	95,-	85,-
Haan	85,-	75,-
Heiligenhaus	80,-	70,-
Hilden	105,-	90,-
Langenfeld	105,-	-
Mettmann	145,-	85,-
Monheim am Rhein	100,-	-
Wülfrath	85,-	70,-

### 5.5 Gemeinbedarfsflächen

Unter Gemeinbedarfsflächen werden Grundstücke verstanden, die durch eine dauerhafte Zweckbindung privatwirtschaftlicher Nutzung entzogen sind.

Im Berichtsjahr 2012 wurde mit 27 Fällen dieser Kategorie ein Geldumsatz von rd. 0,33 Mio. € erzielt, wobei die Preisspanne der Gemeinbedarfsflächen aufgrund der unterschiedlichen Bodenentwicklungsstufen erfahrungsgemäß groß ist. Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses lagen die Preise zwischen 4,09 €/m<sup>2</sup> und 294,- €/m<sup>2</sup>.

### 5.6 Sonstige Flächen

Der Teilmarkt sonstige Flächen beinhaltet Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Zukaufs- und Arrondierungsflächen (unselbständige Teilflächen), Dauerkleingärten, Hausgärten, Wasserflächen, Abbauland, Steinbrüche, Sand- und Kiesgruben u.a.

In diesem Teilmarkt wurde im Jahre 2012 mit 51 registrierten Fällen ein Geldumsatz von 0,8 Mio. € erreicht.

## 5.7 Erbbaurechte

Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf einem fremden Grundstück ein Gebäude zu errichten und zu unterhalten.

Den Handel mit Erbbaurechten einschließlich Gebäudesubstanz umfassen die Teilmärkte bebaute Grundstücke bzw. Wohn- und Teileigentum.

Im Berichtsjahr setzt sich ein Rückgang der Verkäufe von Erbbaurechtsgrundstücken fort. In der Vergangenheit wurde das Marktgeschehen überwiegend durch den Verkauf des mit einem Erbbaurecht belasteten Grund und Bodens an den Erbbauberechtigten geprägt.

In den letzten 10 Jahren sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses lediglich 4 Erbbaurechte bestellt worden.

Vertragsart	Anzahl	Anteil [%]
Bestellung von Erbbaurechten	0	0,0
Verkauf des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an die Erbbauberechtigten	11	100,0
Verkauf des Grund- und Bodens an Dritte	0	0,0

### Vertragszweck bei Erbbaurechten

Vertragszweck	Anzahl	Anteil [%]
individueller Wohnungsbau	10	90,9
Geschosswohnungsbau (Eigentumswohnungen)	0	0,0
Stellplätze	0	0,0
Gewerbe	1	9,1

Bei den Verkäufen des Grund und Bodens an den Erbbauberechtigten wurde ein Vergleich der Kaufpreise mit den entsprechenden Bodenrichtwerten durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass die ausgehandelten Preise im Durchschnitt 36 % unter dem jeweiligen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert lagen (Spanne von 25 % bis 100 % des jeweiligen Bodenrichtwertes).

## 6. Teilmarkt bebaute Grundstücke

Der Teilmarkt bebaute Grundstücke gliedert sich weiter in die Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, Gewerbe- und Industrieobjekte sowie sonstige bebaute Grundstücke. Zu diesem Marktsegment zählen auch Gebäude in der Rechtsform des Wohnungseigentumsgesetzes.

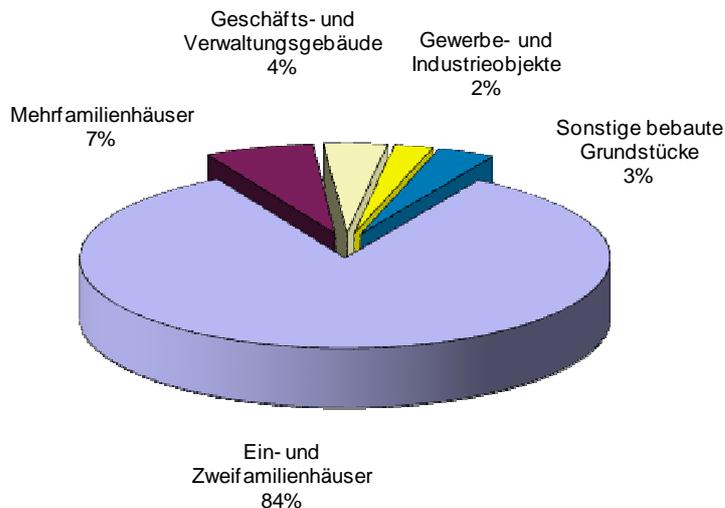
### 6.1 Marktanteile, Flächen- und Geldumsätze

Der Teilmarkt bebaute Grundstücke erzielte im Jahr 2012 mit 1.229 registrierten Fällen einen Geldumsatz von 403,2 Mio. €. Damit haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann.

Bei 37 Kauffällen handelt es sich um Verkäufe von bebauten Erbbaurechten, deren Geldumsatz insgesamt 6,9 Mio. € beträgt.

Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht die prozentualen Marktanteile der einzelnen Teilmärkte bezogen auf die Anzahl der Kauffälle. Der Schwerpunkt der veräußerten bebauten Grundstücke liegt deutlich bei den Ein- und Zweifamilienhäusern.

Prozentuale Marktanteile im Teilmarkt bebaute Grundstücke



Die Anzahl der registrierten Kauffälle und der jeweilige Flächen- und Geldumsatz in den einzelnen Städten des Zuständigkeitsbereichs sind nachstehend zusammengestellt. Der Flächenumsatz des Teilmarktes Ein- und Zweifamilienhäuser wird in einigen Fällen durch Verkäufe von Grundstücken im Außenbereich beeinflusst, die eine relativ große Grundstücksfläche aufweisen.

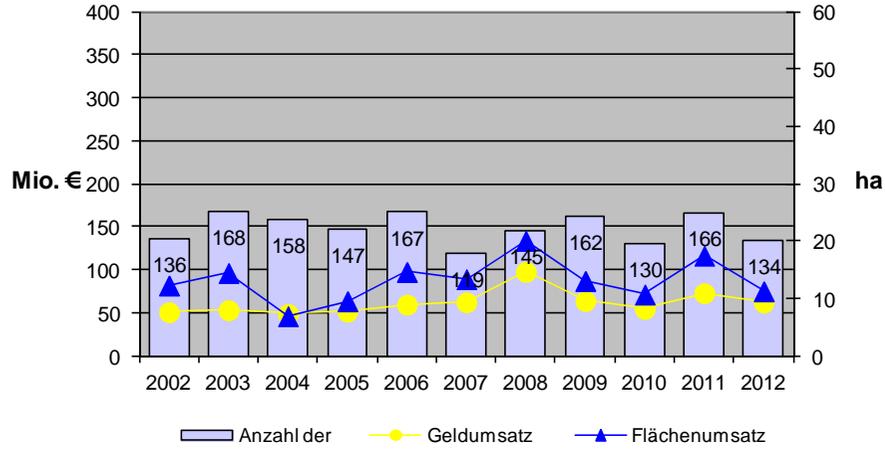
Im Jahr 2012 sind sowohl der höchste Flächenumsatz als auch der höchste Geldumsatz in Langenfeld zu verzeichnen. Der niedrigste Flächenumsatz sowie der niedrigste Geldumsatz wurden dagegen in Wülfrath erzielt.

## Umsatzzahlen bei bebauten Grundstücken gegliedert nach Teilmärkten

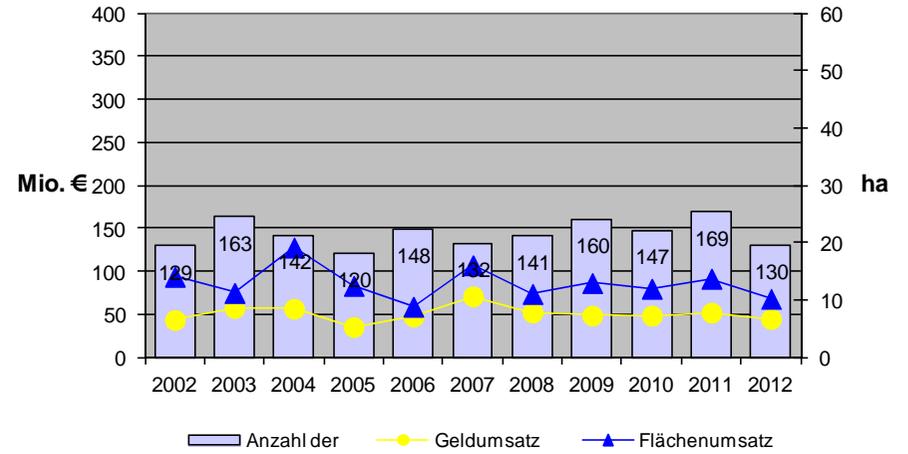
Stadt	Teilmarkt	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
<b>Erkrath</b>	Ein- und Zweifamilienhäuser	117	6,54	31,80
	Mehrfamilienhäuser	5	0,31	1,41
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	7	2,19	24,71
	Gewerbe- und Industrieobjekte	0	–	–
	Sonstige bebaute Grundstücke	5	2,19	3,99
	<b>Gesamt</b>	<b>134</b>	<b>11,23</b>	<b>61,90</b>
<b>Haan</b>	Ein- und Zweifamilienhäuser	114	7,93	31,95
	Mehrfamilienhäuser	8	0,93	8,29
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	4	0,20	1,10
	Gewerbe- und Industrieobjekte	3	1,11	3,22
	Sonstige bebaute Grundstücke	1	0,03	0,10
	<b>Gesamt</b>	<b>130</b>	<b>10,21</b>	<b>44,66</b>
<b>Heiligenhaus</b>	Ein- und Zweifamilienhäuser	97	8,41	23,70
	Mehrfamilienhäuser	18	1,20	4,95
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	2	0,12	1,05
	Gewerbe- und Industrieobjekte	3	0,92	1,38
	Sonstige bebaute Grundstücke	7	0,40	0,39
	<b>Gesamt</b>	<b>127</b>	<b>11,05</b>	<b>31,47</b>
<b>Hilden</b>	Ein- und Zweifamilienhäuser	107	6,13	30,57
	Mehrfamilienhäuser	20	1,52	8,64
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	8	1,02	9,03
	Gewerbe- und Industrieobjekte	8	3,67	4,07
	Sonstige bebaute Grundstücke	6	0,17	0,07
	<b>Gesamt</b>	<b>149</b>	<b>12,51</b>	<b>52,38</b>
<b>Langenfeld</b>	Ein- und Zweifamilienhäuser	210	11,00	54,48
	Mehrfamilienhäuser	10	0,83	3,39
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	6	0,55	2,71
	Gewerbe- und Industrieobjekte	4	7,54	9,92
	Sonstige bebaute Grundstücke	10	0,98	3,27
	<b>Gesamt</b>	<b>240</b>	<b>20,89</b>	<b>73,77</b>
<b>Mettmann</b>	Ein- und Zweifamilienhäuser	170	7,67	48,32
	Mehrfamilienhäuser	14	1,86	10,94
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	9	1,68	5,73
	Gewerbe- und Industrieobjekte	6	2,01	2,49
	Sonstige bebaute Grundstücke	5	0,30	0,97
	<b>Gesamt</b>	<b>204</b>	<b>13,52</b>	<b>68,45</b>
<b>Monheim am Rhein</b>	Ein- und Zweifamilienhäuser	115	4,03	28,40
	Mehrfamilienhäuser	3	0,51	5,00
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	4	1,43	9,31
	Gewerbe- und Industrieobjekte	3	1,94	2,21
	Sonstige bebaute Grundstücke	6	0,15	0,80
	<b>Gesamt</b>	<b>131</b>	<b>8,06</b>	<b>45,72</b>
<b>Wülfrath</b>	Ein- und Zweifamilienhäuser	99	6,16	21,37
	Mehrfamilienhäuser	3	0,27	0,61
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	7	0,53	1,59
	Gewerbe- und Industrieobjekte	2	0,81	1,19
	Sonstige bebaute Grundstücke	3	0,00	0,02
	<b>Gesamt</b>	<b>114</b>	<b>7,78</b>	<b>24,79</b>
<b>Gesamt</b>		<b>1.229</b>	<b>95,24</b>	<b>403,15</b>

Jährliche Umsatzentwicklung bei bebauten Grundstücken

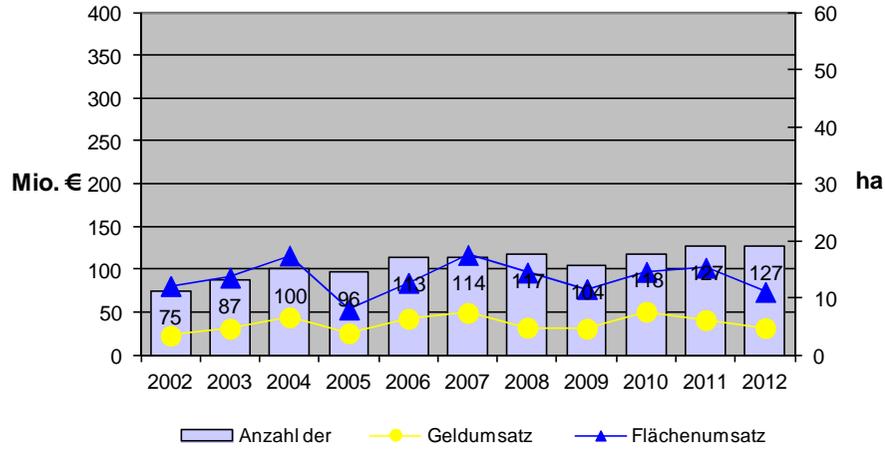
**Erkrath**



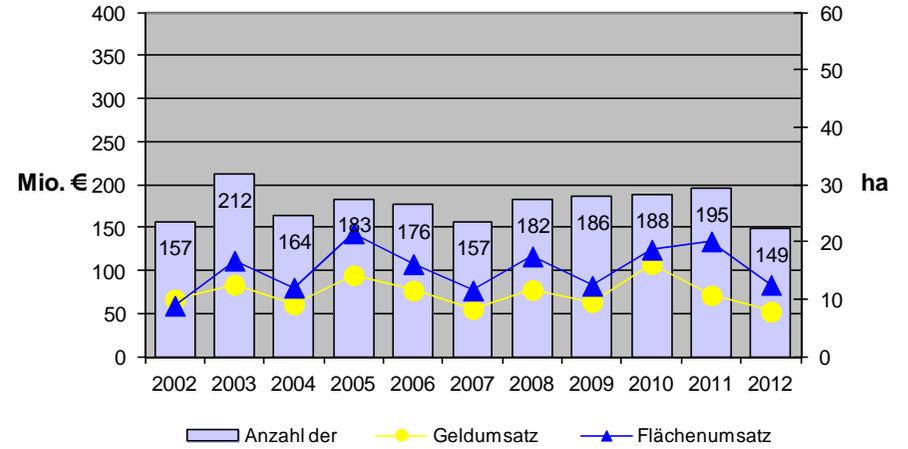
**Haan**



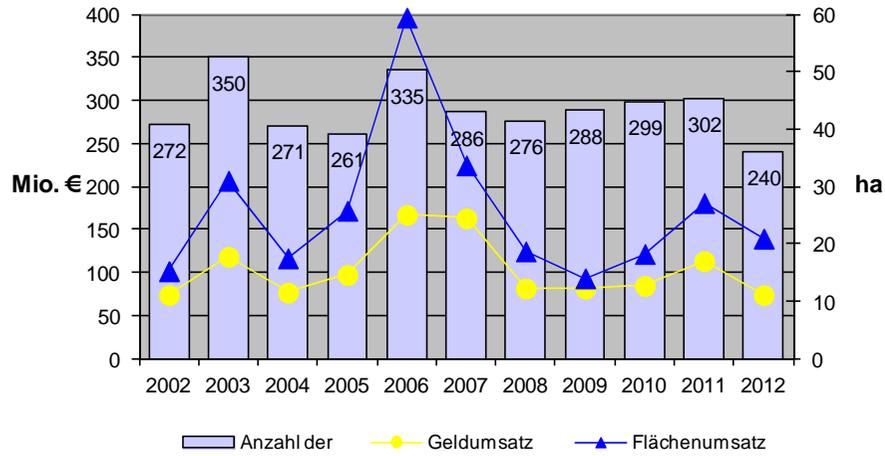
**Heiligenhaus**



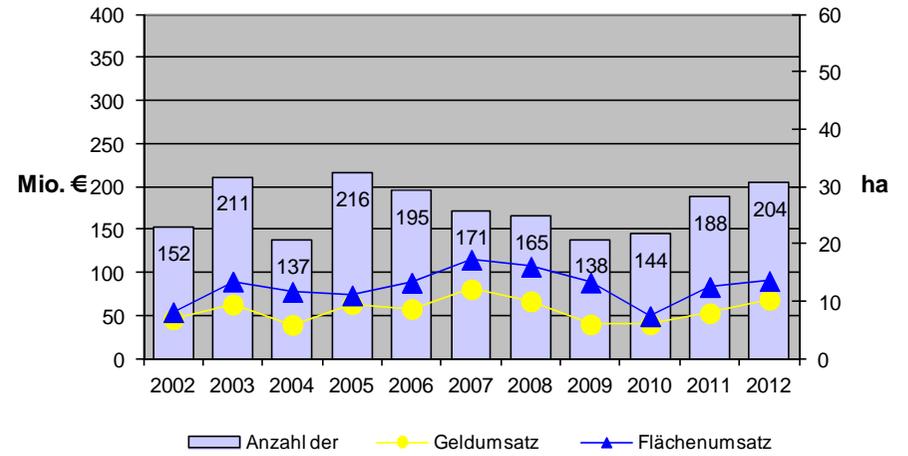
**Hilden**



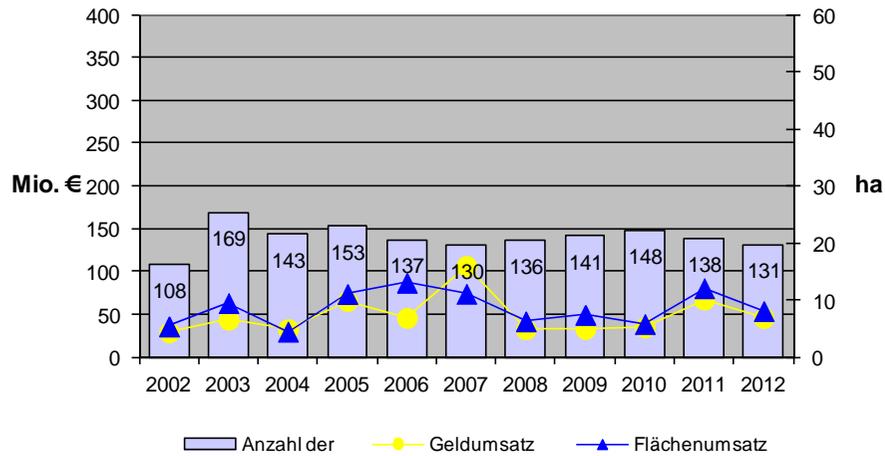
**Langenfeld**



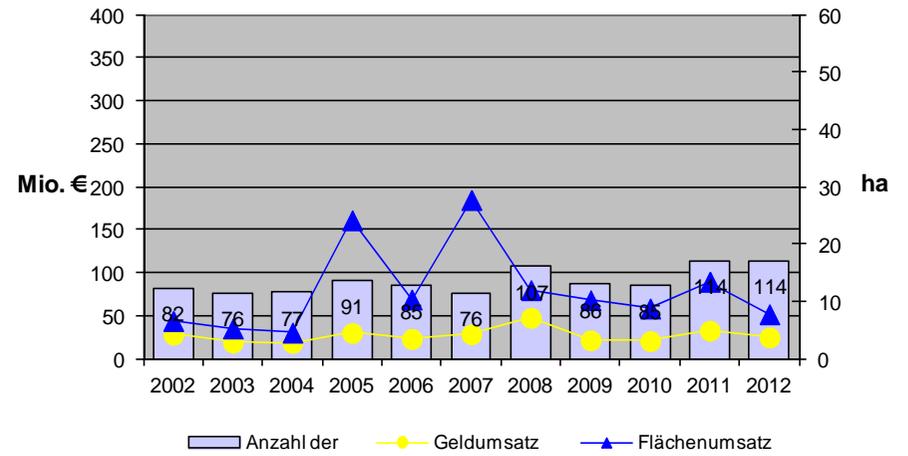
**Mettmann**



**Monheim am Rhein**

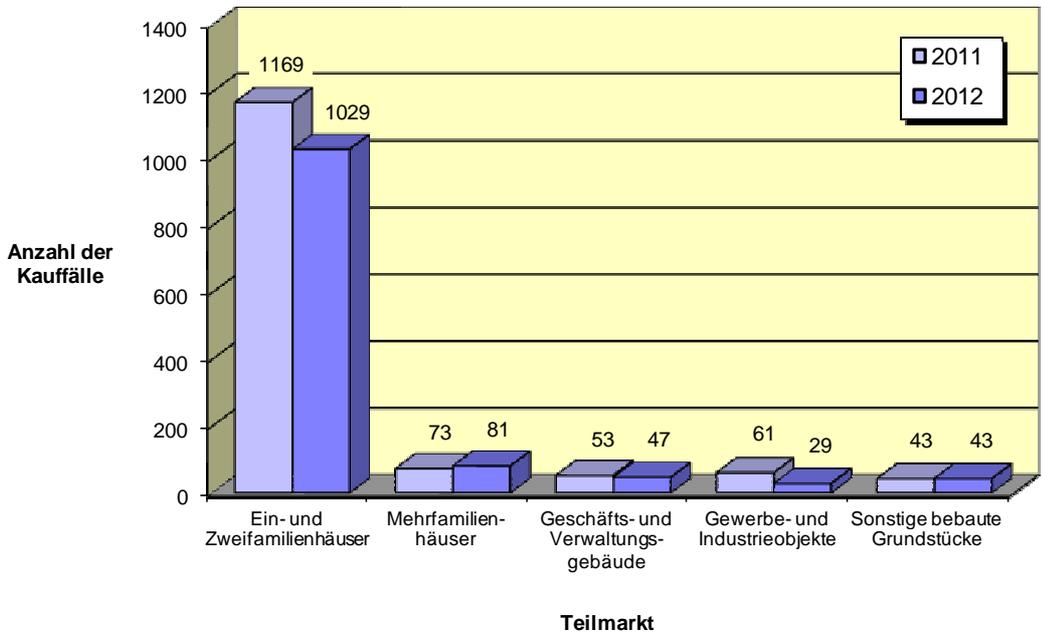


**Wülfrath**

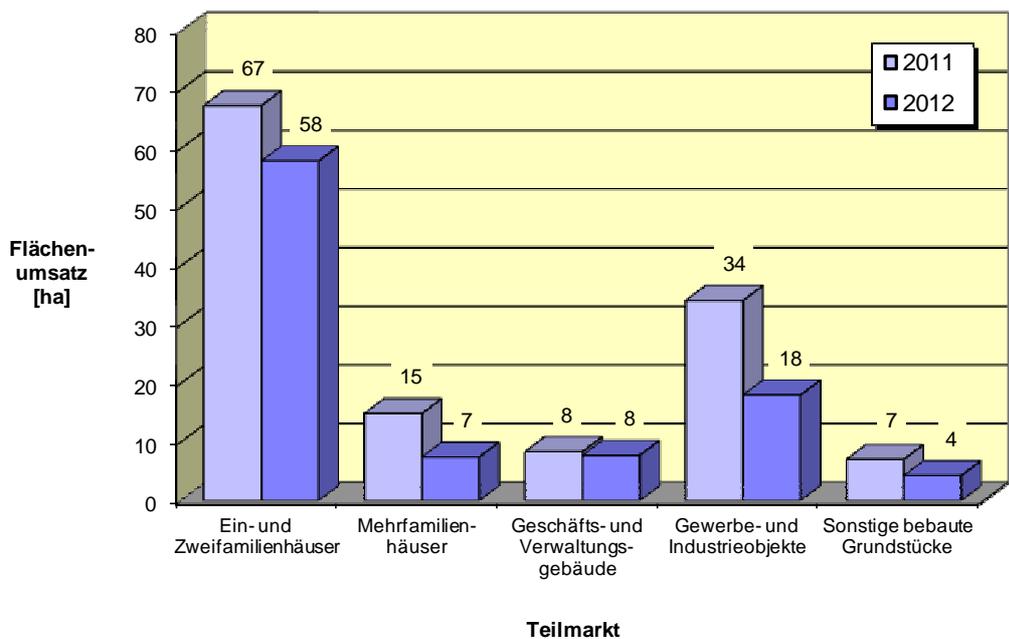


Die Entwicklung des Teilmarktes bebaute Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr wird in den nachfolgenden Abbildungen differenziert nach Anzahl der Kauffälle, Flächenumsatz und Geldumsatz bezogen auf den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses dargestellt.

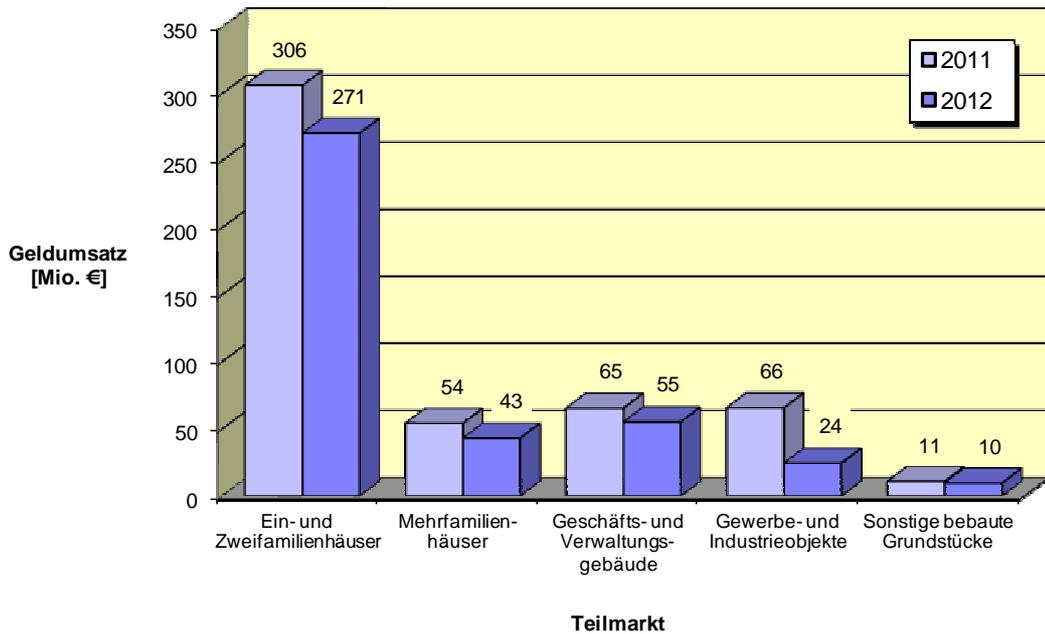
Entwicklung der Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr



Entwicklung des Flächenumsatzes gegenüber dem Vorjahr



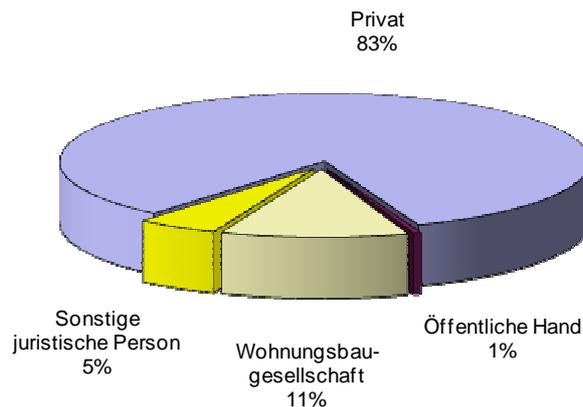
Entwicklung des Geldumsatzes gegenüber dem Vorjahr



**6.2 Marktteilnehmer**

Das Marktgeschehen hinsichtlich bebauter Grundstücke wird überwiegend durch den Geschäftsverkehr zwischen Privatpersonen geprägt. Dieser Sachverhalt wird in den nachfolgenden Abbildungen getrennt nach Veräußerer und Erwerber verdeutlicht.

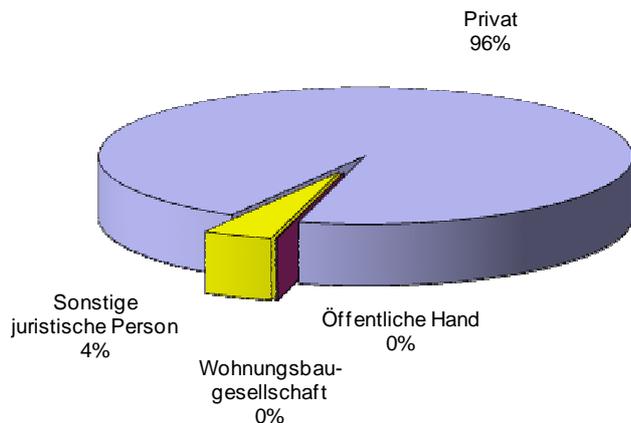
Struktur der Veräußerer im Teilmarkt bebaute Grundstücke



In nachstehender Tabelle sind die Marktteilnehmer bezogen auf ihren Wohn- bzw. Geschäftssitz aufgeführt. Am häufigsten befand sich dieser innerhalb der Stadt des Kaufobjektes. Den geringsten Anteil hatten erwartungsgemäß Veräußerer und Erwerber aus dem Ausland mit jeweils weniger als 2 %.

In 388 von insgesamt 1.229 Kauffällen (rd. 32 %) ist der Vertrag durch die Vermittlung einer Immobilienfirma zustande gekommen.

Struktur der Erwerber im Teilmarkt bebaute Grundstücke



Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer bei bebauten Grundstücken

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Veräußerer		Erwerber	
	Anzahl	[%]	Anzahl	[%]
Stadt des Kaufobjekts	798	64,9	683	55,6
andere kreisangehörige Stadt	106	8,6	179	14,6
kreisangrenzende Großstadt	126	10,3	286	23,3
andere Stadt innerhalb Deutschland	180	14,6	72	5,9
Ausland	19	1,5	9	0,7
<b>Gesamt</b>	<b>1.229</b>	<b>100,0</b>	<b>1.229</b>	<b>100,0</b>

**6.3 Anlass des Eigentumsübergangs**

Die häufigste Form des Eigentumswechsels von bebauten Grundstücken ist mit einem Anteil von rd. 95 % der Kauf. Enteignungen wurden im Jahr 2012 im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann nicht verzeichnet.

Anlass des Eigentumsübergangs	Gesamt		Ein- und Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser	
	Anzahl	[%]	Anzahl	[%]	Anzahl	[%]
Kauf	1.169	95,1	986	95,8	75	92,6
Tausch	5	0,4	3	0,3	0	0,0
Auseinandersetzung	16	1,3	14	1,4	1	1,2
Enteignung	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Zwangsversteigerung	19	1,5	11	1,1	1	1,2
Sonstiger Anlass	20	1,7	15	1,4	4	5,0
<b>Gesamt</b>	<b>1.229</b>	<b>100,0</b>	<b>1.029</b>	<b>100,0</b>	<b>81</b>	<b>100,0</b>

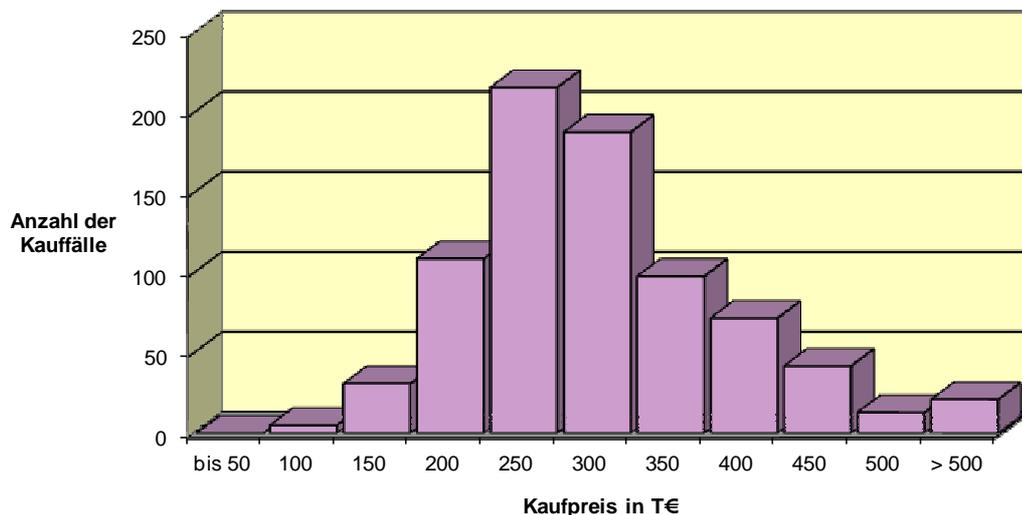
## 6.4 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreishöhen

Bei der Auswertung der Häufigkeit der gezahlten Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser wurden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs berücksichtigt. Kaufobjekte außerhalb von Wohngebieten und bebaute Erbbaurechte wurden nicht betrachtet.

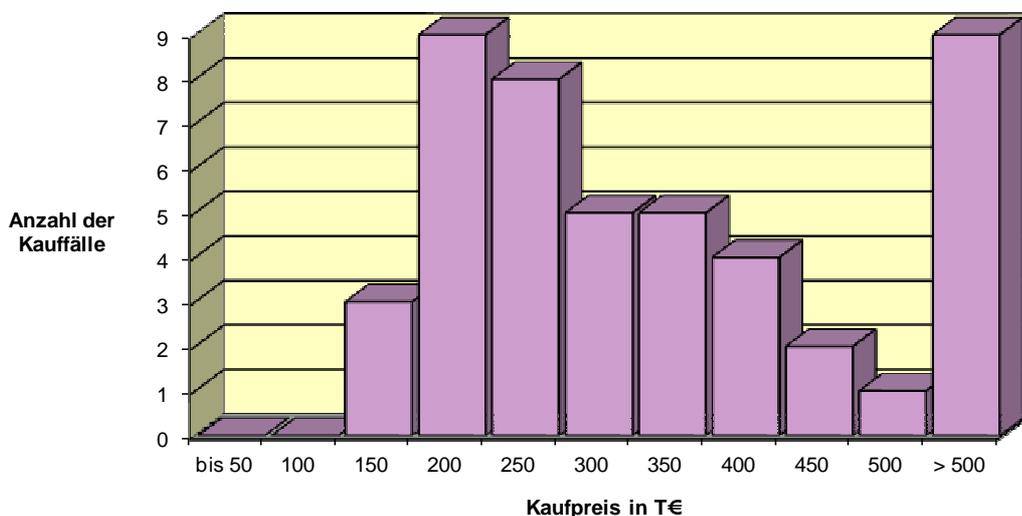
Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern liegt der am häufigsten bezahlte Kaufpreis zwischen 200 und 300 T€. Auf die zwei umsatzstärksten Gruppen entfallen rd. 51 % der in die Auswertung einbezogenen Kauffälle.

Bei den Mehrfamilienhäusern ist ein Verteilungsschwerpunkt in der Kaufpreisgruppe zwischen 150 und 250 T€ erkennbar. Die Streuung der Kaufpreise ist insbesondere auf die unterschiedliche Anzahl der Wohneinheiten im Objekt zurückzuführen. Verkäufe von größeren Wohnanlagen wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

Häufigkeit der Kaufpreishöhen bei **Ein- und Zweifamilienhäusern**



Häufigkeit der Kaufpreishöhen bei **Mehrfamilienhäusern**



## 7. Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum

Im Berichtsjahr 2012 wurden dem Gutachterausschuss 1.553 Abschriften von Kaufverträgen über Wohnungs- und Teileigentum zugesandt, so dass die Zahl der registrierten Erwerbsvorgänge in diesem Teilmarkt gegenüber dem Jahr 2011 um rd. 8 % zurückgegangen ist. Da für rd. 25 % der Urkunden bis zum Redaktionsschluss des Berichts keinerlei Angaben über Aufteilung, Ausstattung und Größe der einzelnen Objekte durch die Verkäufer bzw. Bauträger übermittelt wurden, standen für eine nähere Untersuchung nur 1.162 Fälle zur Verfügung.

Die Untersuchung und die anschließende Auswertung der Kaufverträge erfolgt mit Unterstützung von Fragebögen, die an die Erwerber der Eigentumswohnungen bzw. Bauträger versandt werden. Hierbei werden Angaben über wertbeeinflussende Merkmale wie z.B. Baujahr, Wohnungsgröße, Lage der Wohnung innerhalb des Hauses, Ausstattung usw. erfragt.

Der Auswertungsstand zum Redaktionsschluss wird in nachstehender Tabelle dargestellt.

Vertragsart	Erfasste Fälle	Untersuchte Fälle <sup>1)</sup>		Fälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs <sup>2)</sup>	
	Anzahl	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Wohneigentum	1.437	1.076	74,9	977	68,0
Teileigentum	116	86	74,1	24	20,7
<b>Summe</b>	<b>1.553</b>	<b>1.162</b>	<b>74,8</b>	<b>1.001</b>	<b>64,4</b>

<sup>1)</sup> Fälle mit Angaben über Wohn-/Nutzfläche und Baujahr, ansonsten alle Stellplätze <sup>2)</sup>inkl. Erbbaurechte

In 371 von insgesamt 1.553 Kauffällen (rd. 24 %) ist im Vertrag die Vermittlung durch eine Immobilienfirma erkennbar.

Die in der Rechtsform des Wohnungseigentums veräußerten Eigenheime beinhaltet der Teilmarkt bebaute Grundstücke (Kapitel 6 des Marktberichts).

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Zwangsversteigerungen bei Wohn- und Teileigentum.

Jahr	Anzahl der Verträge	Zwangsversteigerungen	Anteil in %
2003	1.910	58	3,0
2004	1.570	54	3,4
2005	1.732	55	3,2
2006	1.636	49	3,0
2007	1.399	62	4,4
2008	1.335	64	4,8
2009	1.421	67	4,7
2010	1.505	62	4,1
2011	1.679	59	3,5
2012	1.553	63	4,1

## 7.1 Umsätze von Wohnungs- und Teileigentum

Der Geldumsatz in diesem Teilmarkt ist im Jahr 2012 um ca. 0,4 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen und beträgt rd. 190 Mio. €.

Stadt	Anzahl der Fälle	Anteil	Veränderung zum Vorjahr	Geldumsatz Mio. €	Anteil	Veränderung zum Vorjahr
		%	%		%	%
Erkrath	273	17,6	- 1,4	27,6	14,5	+ 13,5
Haan	121	7,8	- 47,8	17,7	9,3	- 45,4
Heiligenhaus	103	6,6	+ 18,4	7,2	3,8	- 0,0
Hilden	332	21,4	- 9,3	48,4	25,5	+ 4,5
Langenfeld	220	14,2	- 18,8	33,6	17,7	- 4,2
Mettmann	216	13,9	+ 35,0	27,6	14,5	+ 86,4
Monheim am Rhein	227	14,6	+ 6,1	22,6	11,9	- 11,1
Wülfrath	61	3,9	- 15,3	5,4	2,8	+ 3,4
<b>Gesamt</b>	<b>1.553</b>	<b>100,0</b>	<b>- 7,5</b>	<b>190,0</b>	<b>100,0</b>	<b>- 0,4</b>

In der nachfolgenden Tabelle sind die Marktsegmente "Erstverkauf", "Weiterverkauf" und "Umwandlung" von Wohnungs- und Teileigentum aller in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registrierten Verträge dargestellt.

Art des Erwerbs	Anzahl der Fälle	Anteil	Veränderung zum Vorjahr	Geldumsatz Mio. €	Anteil	Veränderung zum Vorjahr
		%	%		%	%
Erstverkauf Wohneigentum	210	13,5	- 12,5	57,9	30,5	+ 9,8
Weiterverkauf Wohneigentum	1.185	76,3	- 5,0	123,6	65,0	- 1,8
Umwandlung Wohneigentum	42	2,7	+ 27,3	4,6	2,4	+ 34,0
Erstverkauf Teileigentum	7	0,5	- 41,7	0,4	0,2	+ 105,4
Weiterverkauf Teileigentum	108	7,0	- 26,5	3,4	1,8	- 60,2
Umwandlung Teileigentum	1	0,1	-	0,1	0,1	-
<b>Gesamt</b>	<b>1.553</b>	<b>100,0</b>	<b>- 7,5</b>	<b>190,0</b>	<b>100,0</b>	<b>- 0,4</b>

## 7.2 Marktteilnehmer

Wie im vorausgegangenen Jahr erwarben überwiegend natürliche Personen Wohnungs- und Teileigentum.

Marktteilnehmer	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Privat	1.219	78,5	1.530	98,5
Öffentliche Hand	1	0,1	0	0,0
Wohnungsbaugesellschaft	239	15,4	3	0,2
sonst. juristische Personen	94	6,1	20	1,3
<b>Gesamt</b>	<b>1.553</b>	<b>100,0</b>	<b>1.553</b>	<b>100,0</b>

### Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Stadt des Kaufobjektes	775	49,9	883	56,9
andere kreisangehörige Stadt	188	12,1	208	13,4
angrenzende Großstädte (E, K, LEV, D, W, SG)	195	12,6	274	17,6
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	364	23,4	173	11,1
Ausland	11	0,7	15	1,0
unbekannt	20	1,3	0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>1.553</b>	<b>100,0</b>	<b>1.553</b>	<b>100,0</b>

## 7.3 Anlass des Eigentumsübergangs

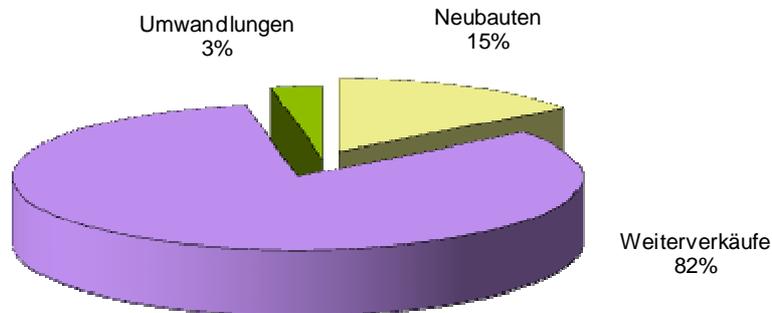
Die prozentuale Verteilung der Fälle bezüglich der Übertragungsform ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Anlass	Gesamtzahl		Wohneigentum		Teileigentum	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Kauf	1.485	95,6	1.377	95,8	108	93,1
Tausch	1	0,1	1	0,1	0	0,0
Auseinandersetzung	2	0,1	2	0,1	0	0,0
Zwangsversteigerung	63	4,1	55	3,8	8	6,9
sonstiger Anlass	2	0,1	2	0,1	0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>1.553</b>	<b>100,0</b>	<b>1.437</b>	<b>100,0</b>	<b>116</b>	<b>100,0</b>

## 7.4 Wohnungseigentum

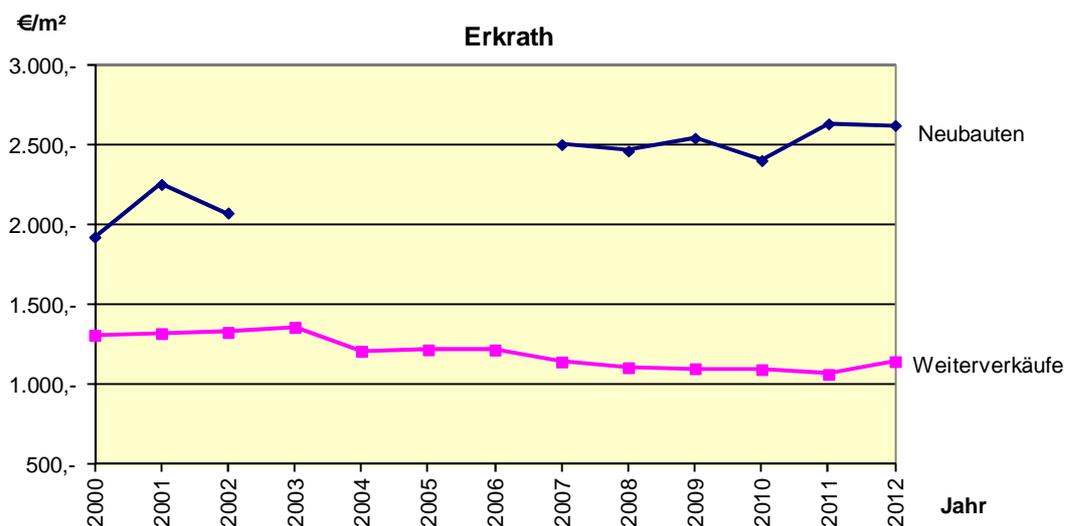
Wie in den vergangenen Jahren bestimmten Weiterverkäufe im Berichtsjahr 2012 den Handel von Wohnungseigentum.

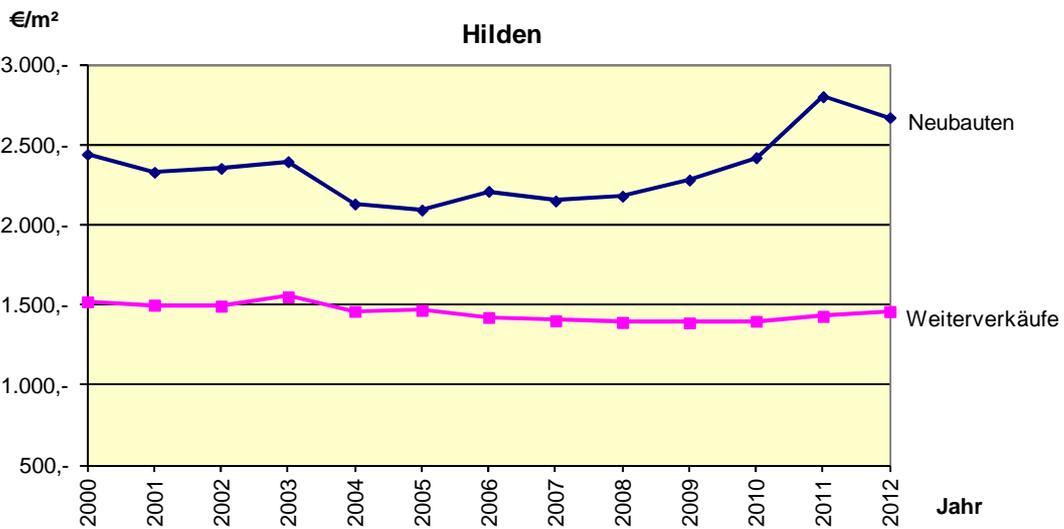
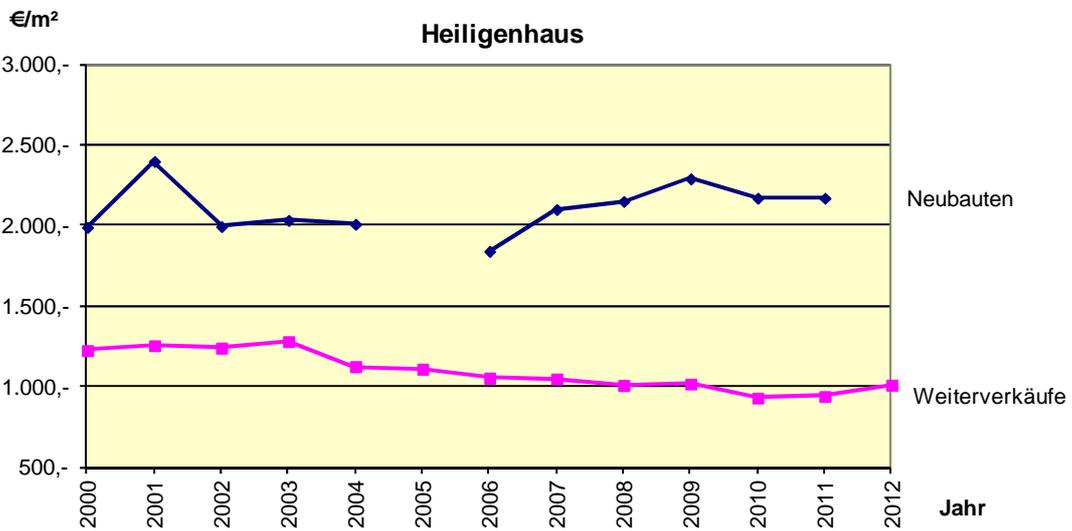
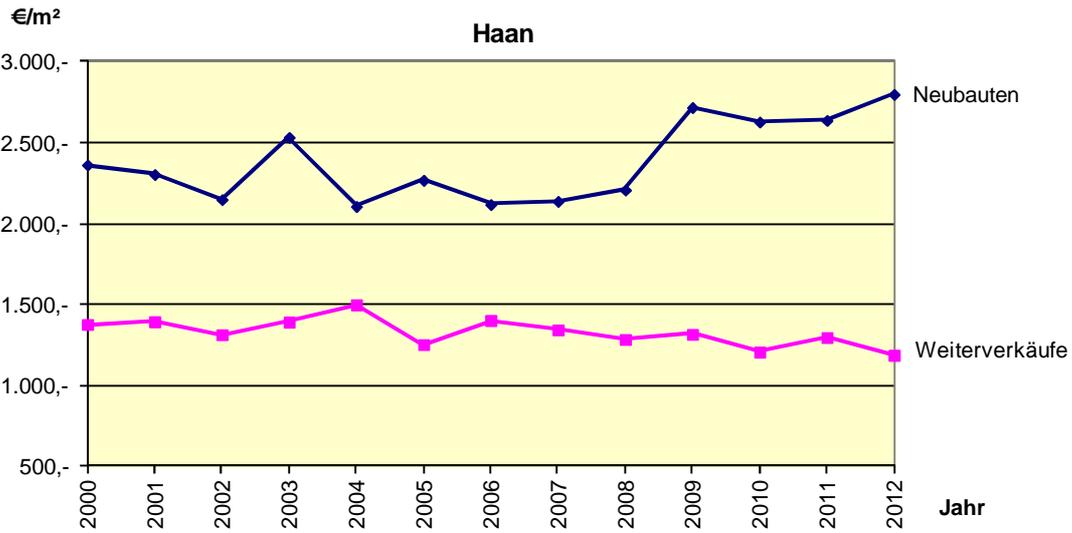
Die Relation zwischen den jeweiligen Marktsegmenten ist im nachfolgenden Diagramm dargestellt.

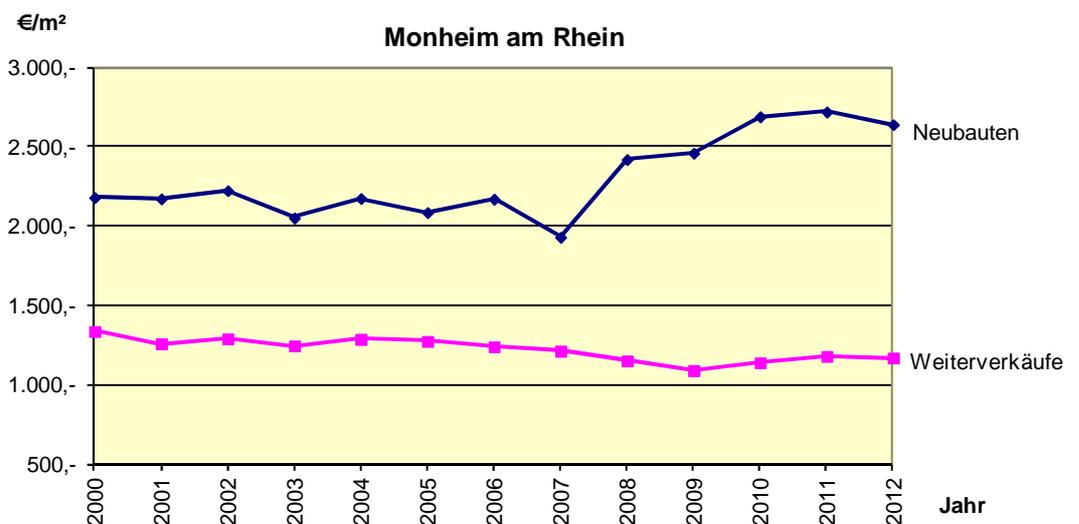
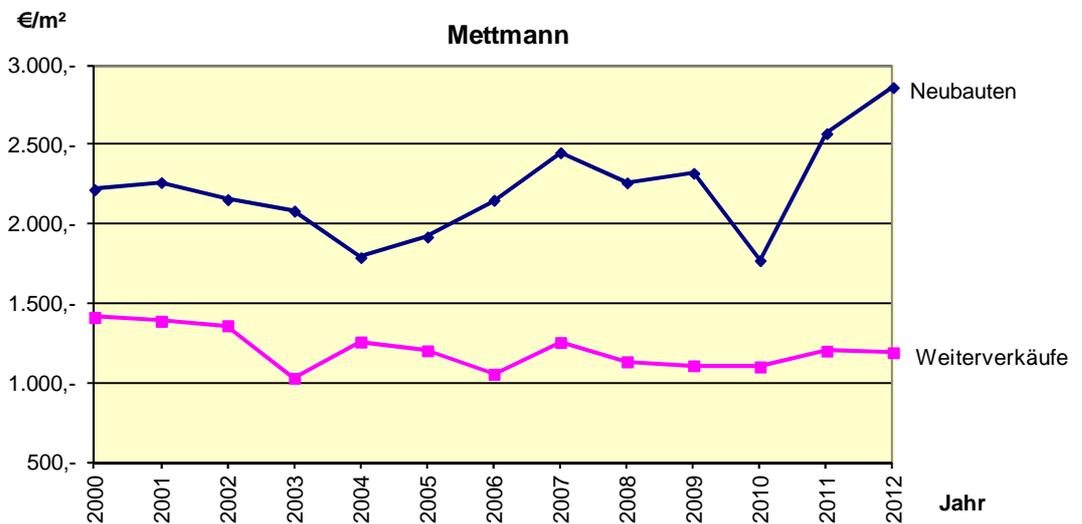
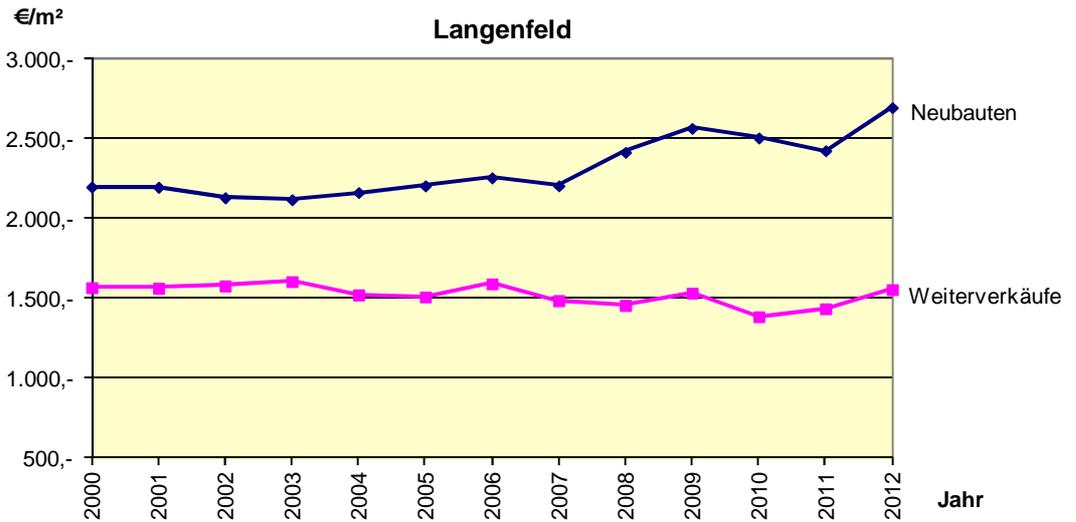


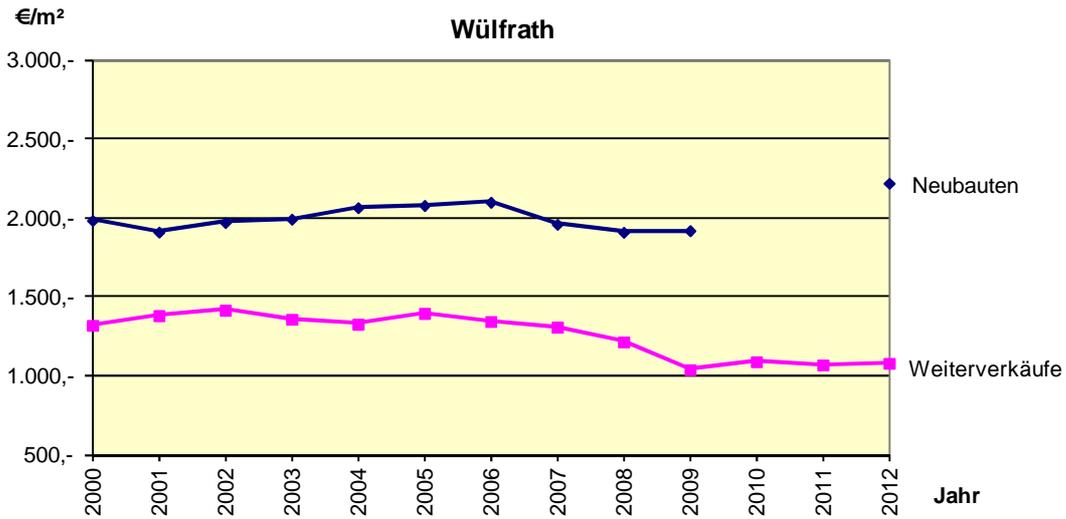
Die prozentuale Verteilung bezieht sich auf alle erfassten Fälle. Der weiteren Untersuchung und der anschließenden Auswertung konnten allerdings überwiegend nur die Neubauten unterzogen werden. Bei Weiterverkäufen reduziert sich die Anzahl der ausgewerteten Fälle aufgrund von fehlenden Angaben.

Die nachfolgenden Diagramme stellen die jährliche Entwicklung der durchschnittlichen Werte für Neubauten und Weiterverkäufe in den Städten des Zuständigkeitsbereichs dar. Die Unterbrechungen in den Diagrammen weisen auf nicht vorhandene Kauffälle in den entsprechenden Jahrgängen hin.



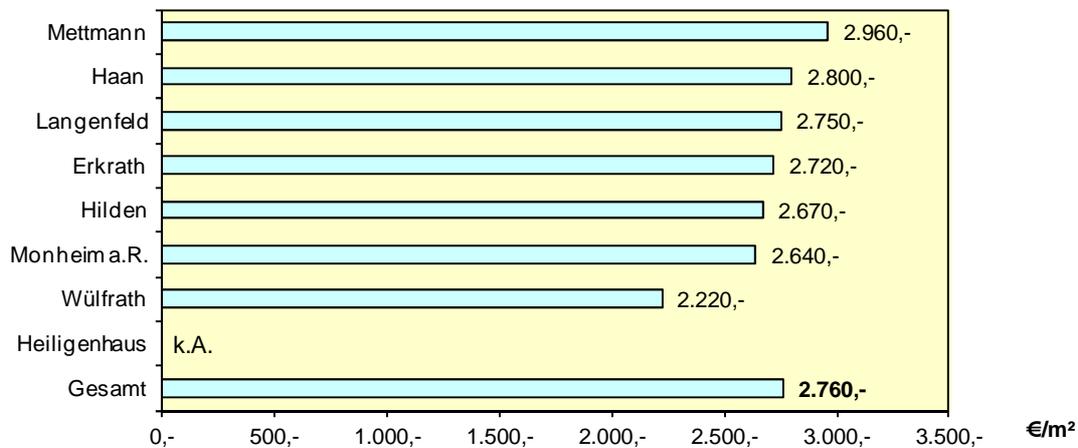




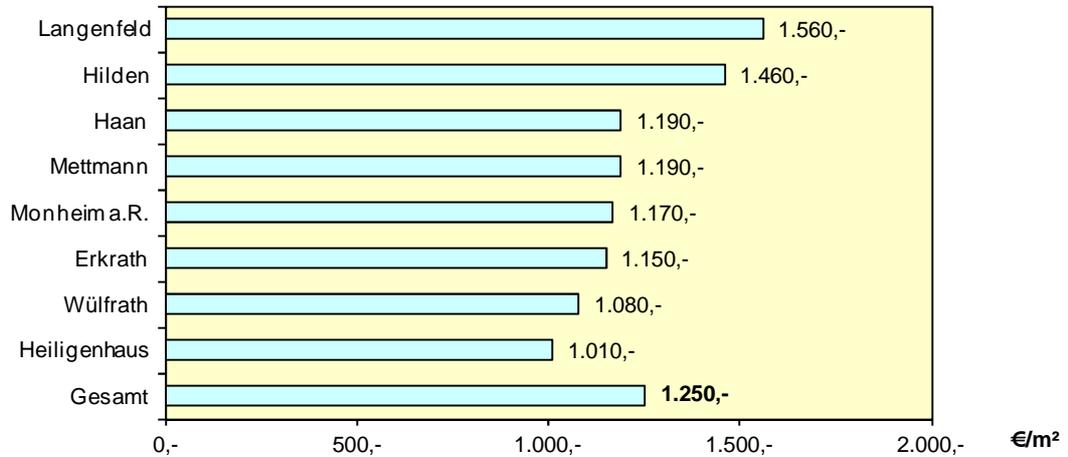


Die nachfolgenden Abbildungen stellen die durchschnittlichen Werte für Neubauten und Weiterverkäufe im Jahr 2012 in den Städten des Zuständigkeitsbereichs dar.

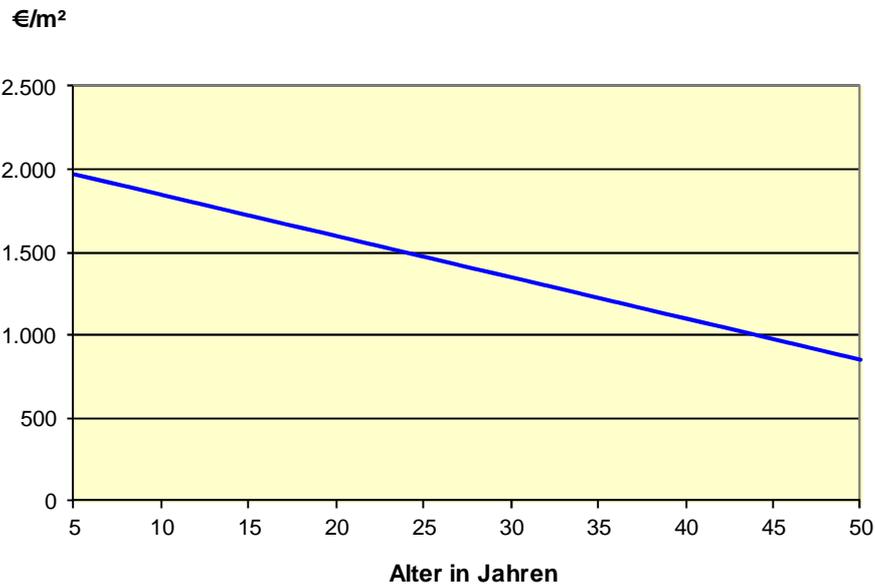
### Durchschnittliche Preise für Neubauten



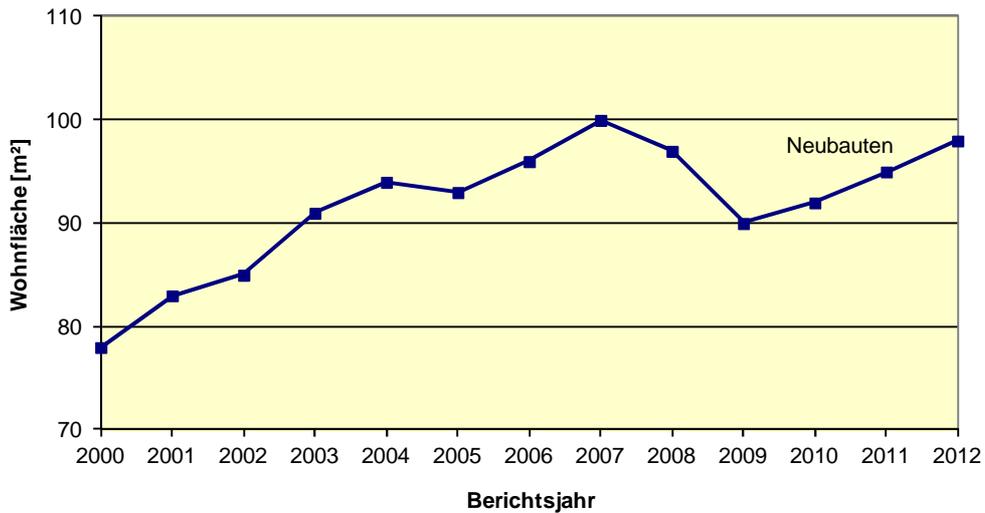
**Durchschnittliche Preise für Weiterverkäufe**



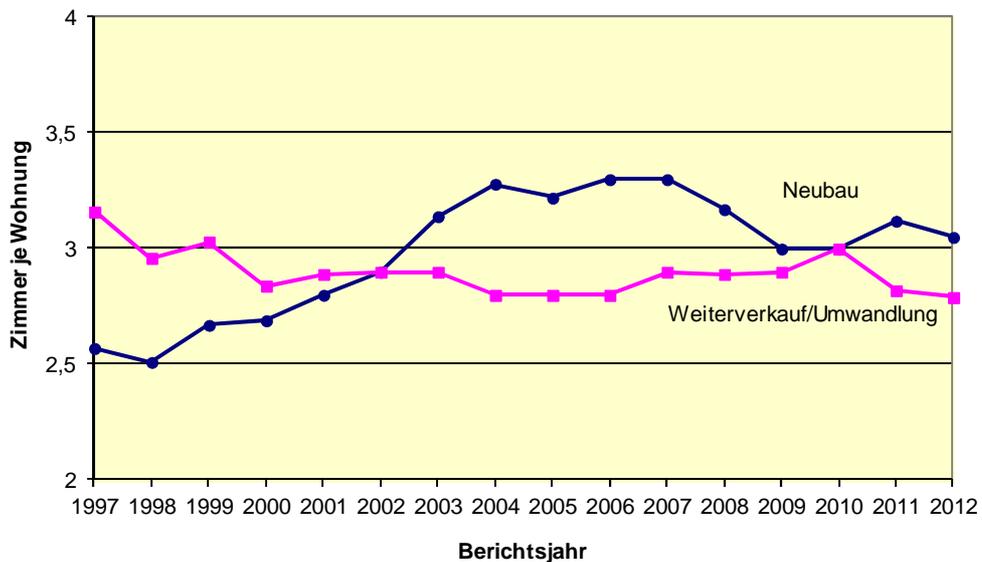
Im Berichtsjahr 2012 konnte, wie in den vergangenen Jahren, eine Abhängigkeit der Quadratmeterpreise vom Baualter festgestellt werden. Dabei kommt neben der reinen Alterswertminderung auch der sich wandelnde Zeitgeschmack wie etwa Grundrisslösung der Eigentumswohnung oder deren Ausstattung mit Komfort zum Ausdruck.



Die Käufer achten verstärkt auf Qualität und attraktives Ambiente in kleineren Wohnanlagen mit angenehmer Architektur und guter Infrastruktur. Zudem werden verstärkt größere Wohnungen bevorzugt. Bei erstverkauften Neubauten erhöhte sich die durchschnittliche Wohnungsgröße gegenüber dem Jahr 2000 um ca. 26 % (von 78 m² auf 98 m² Wohnfläche).



Neben der Entwicklung der Wohnungsgröße ist auch die Veränderung der durchschnittlichen Zimmeranzahl interessant. Die größte Gruppe bei den Eigentumswohnungen bilden schon seit Jahren Dreizimmerwohnungen.

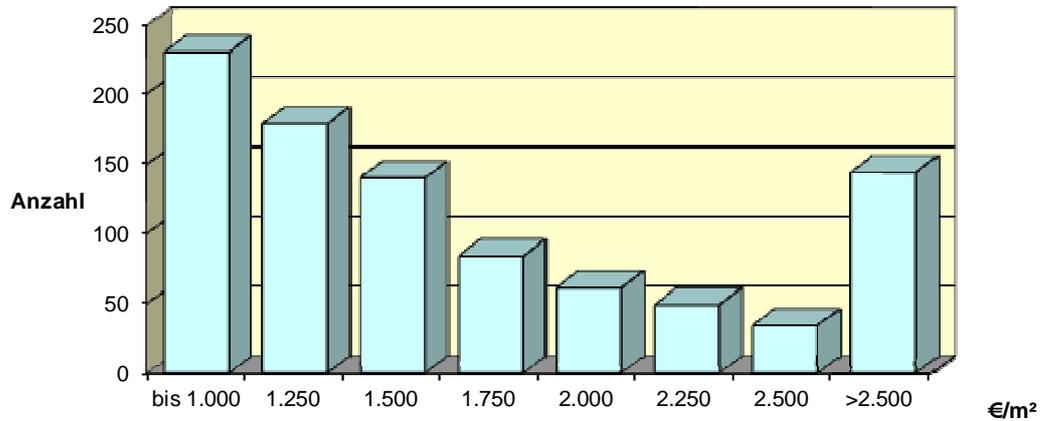


### 7.4.1 Häufigkeitsverteilung

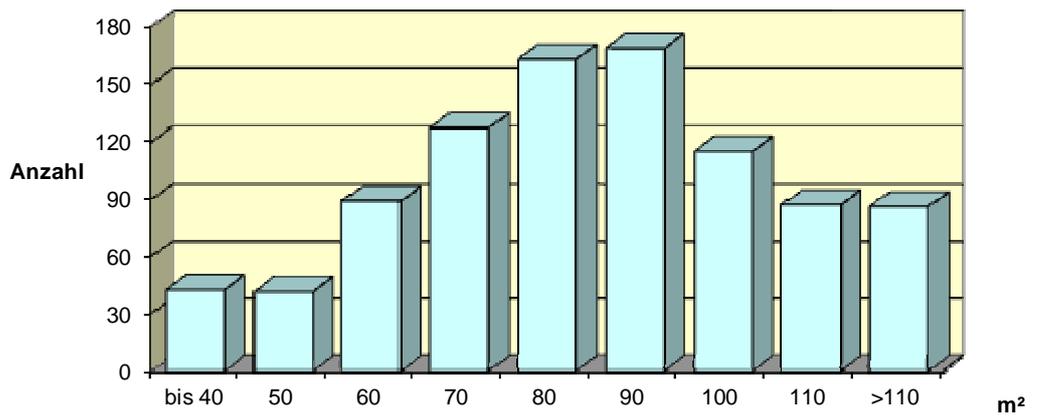
Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Häufigkeitsverteilung der untersuchten Kauffälle hinsichtlich

- Quadratmeterpreise
- Wohnungsgrößen
- Baujahre
- Kaufpreishöhen

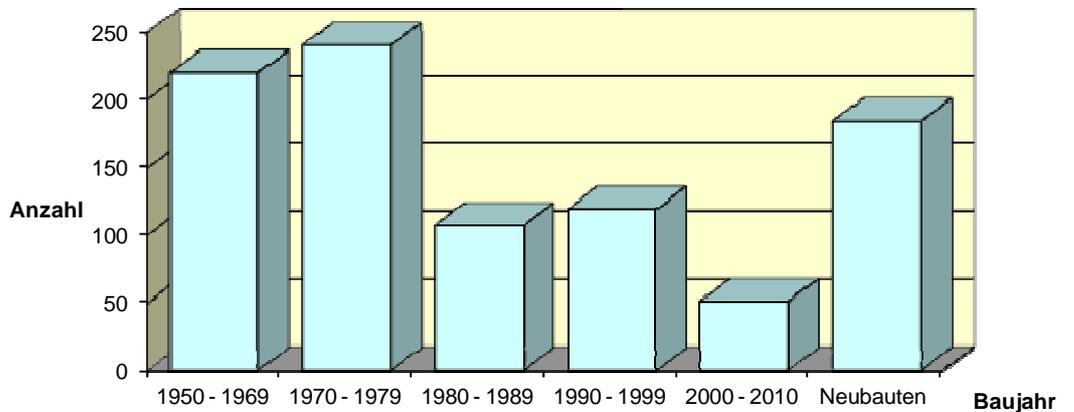
### Quadratmeterpreise



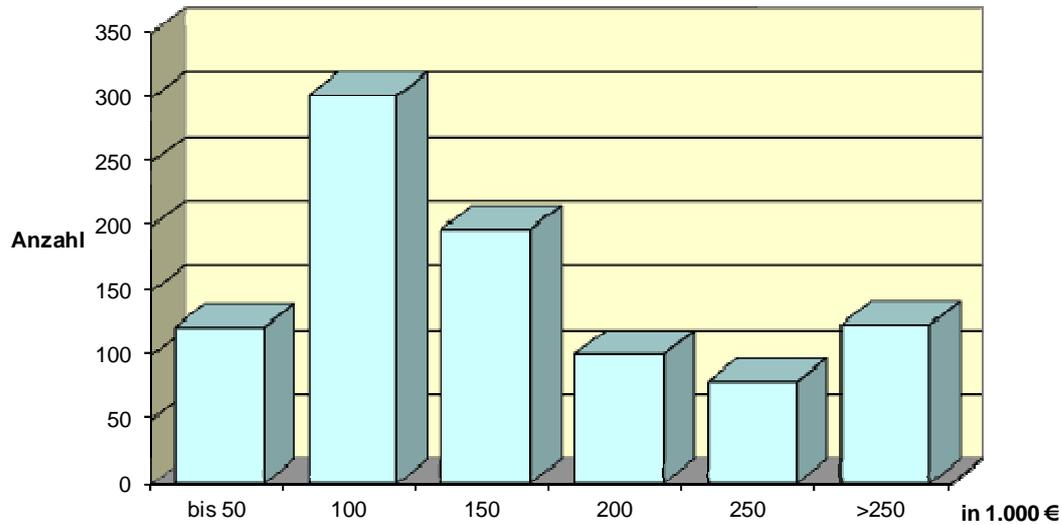
### Wohnungsgrößen



### Baujahre



### Kaufpreishöhen



### 7.5 Teileigentum

Die eingegangenen Verträge über Teileigentum verteilen sich auf 31 Teileigentumsverträge über gewerblich genutzte Räume wie Büros, Läden u.a. sowie auf 85 Verträge über Tiefgarageneinstellplätze und Garagen.

Im Bereich des Teileigentums wurde überwiegend Teileigentum an Stellplätzen untersucht. Im Vergleich zum Kauf von Eigentumswohnungen ist der Handel von Gewerbeeinheiten nur im geringen Umfang zu registrieren.

Bei gewerblich genutzten Einheiten konnten 11 Fälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden. Da lediglich in einem Fall die Nutzfläche bekannt war, ist eine Aussage über das aktuelle Preisniveau dieses Teilmarkts nicht möglich.

## **8. Bodenrichtwerte**

### **8.1 Gesetzlicher Auftrag**

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden vom Gutachterausschuss bis zum 15. Februar jedes Jahres bezogen auf den Stichtag 01. Januar des laufenden Jahres ermittelt und sind in digitaler Form bis zum 31. März jedes Jahres zu veröffentlichen.

Bis zum Stichtag 01.01.2010 wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses lagertypische Bodenrichtwerte abgeleitet und fortgeführt, die sich auf fiktive Grundstücke bezogen, deren Eigenschaften für ein bestimmtes Gebiet typisch waren (Richtwertgrundstücke).

Bedingt durch die Novellierung des § 196 BauGB wurden zum Stichtag 01.01.2011 Bodenrichtwerte abgeleitet, die sich auf Bodenrichtwertzonen beziehen, in denen weitgehend einheitliche Wertverhältnisse herrschen und die bestimmte Straßenzüge umfassen. Die Zonen werden durch farbige Linien dargestellt. Durch die Festlegung der wertbeeinflussenden Merkmale innerhalb der jeweiligen Zone bekommen die Bodenrichtwerte ihre inhaltliche Aussage.

Abweichungen einzelner Grundstücke von den festgelegten Eigenschaften in den Bodenrichtwertzonen wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Grundstücksgestalt und Grundstückstiefe (in der Regel ca. 35 m) bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann leitet keine Richtwerte für werdendes Bauland ab.

### **8.2 Bodenrichtwerte für Bauland**

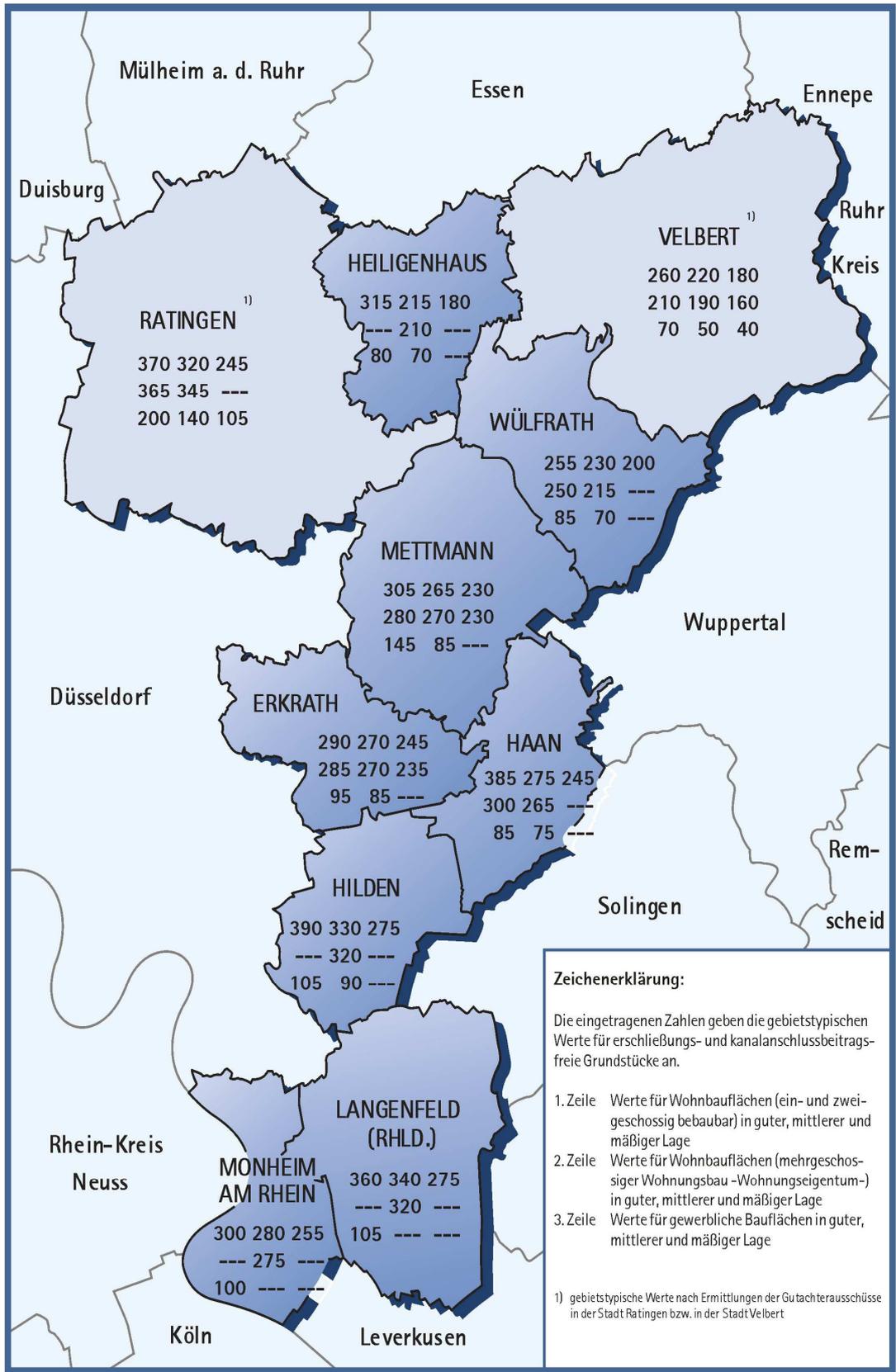
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt jährlich für seinen Zuständigkeitsbereich Bodenrichtwerte für ein- und zweigeschossig bebaubare Wohnbauflächen, mehrgeschossig bebaubare Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen.

Jedermann kann Einsicht oder schriftliche Auskunft über die Bodenrichtwerte einholen.

### **8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte**

Gemäß § 13 Abs. 1 der GAVO NRW ermittelt der Gutachterausschuss auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für die Städte des Zuständigkeitsbereichs gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte. Die Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke und sind in €/m<sup>2</sup> angegeben.

Der Gutachterausschuss übermittelt dem Oberen Gutachterausschuss bis zum 28. Februar jeden Jahres die Daten für die Veröffentlichung der amtlichen Informationen zum Immobilienmarkt unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) und über die Bezirksregierung die zur Erstellung des Grundstücksmarktberichtes NRW erforderlichen Daten einschließlich der Daten der Übersicht über die Bodenrichtwerte.



#### 8.4 Präsentation im Internet

Zur Optimierung der Markttransparenz werden Bodenrichtwerte, Bodenwertübersichten und Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse sowie eine Allgemeine Preisauskunft zu Häusern und Eigentumswohnungen vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW an zentraler Stelle zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht. Unter der Adresse

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

können Bodenrichtwerte, Bodenwertübersichten und die allgemeinen Informationen der Grundstücksmarktberichte kostenlos eingesehen werden. Zusätzlich können registrierte Kunden einen aufbereiteten Ausdruck des Bodenrichtwertes abrufen sowie die Grundstücksmarktberichte einschließlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einsehen und herunterladen; hierfür werden Kosten erhoben. Die Allgemeine Preisauskunft unter der Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) erlaubt die Abfrage von Informationen aus einer Kauffalldatenbank anhand einiger einfacher Kriterien zur Ermittlung eines mittleren Preisniveaus für ausgewählte Gebäudetypen. Analog zu den Bodenrichtwerten ist die Grundinformation kostenfrei. Gegen Gebühr werden die Kaufpreislise und ein Kartenauszug, in dem Kauffälle dargestellt und zugeordnet werden, bereitgestellt und auf Wunsch in Form eines pdf-Dokumentes ausgedruckt.

Die Bodenrichtwerte liegen auch georeferenziert in digitaler Form vor. Diese Daten werden zu Beginn eines jeden Jahres aktualisiert. Interessierte Nutzer können an dem Datensatz BoRi.xls ein Lizenzrecht erwerben und die Daten für eigene gewerbliche Zwecke nutzen.

## 9. Erforderliche Daten

### 9.1 Teilmarkt unbebaute Grundstücke

#### 9.1.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Kategorie	Anzahl	Mittel €/m <sup>2</sup>	Spanne €/m <sup>2</sup>
Ackernutzung <sup>1)</sup>	9	3,74	2,72 - 5,00
Grünlandnutzung <sup>2)</sup>	4	3,40	1,42 - 3,95
sog. begünstigtes Agrarland <sup>3)</sup>	5	12,28	5,90 - 19,85
forstwirtschaftliche Nutzung	7	1,71	0,90 - 3,19

<sup>1)</sup> Angaben aus den Jahren 2011 – 2012

<sup>2)</sup> Angaben aus den Jahren 2010 – 2011

<sup>3)</sup> Angaben aus den Jahren 2005 – 2009

#### 9.1.2 Bauerwartungs- und Rohbauland

Kategorie	Anzahl	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
		% vom entsprechenden erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert		€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Bauerwartungsland <sup>1)</sup>	5	41	34 - 46	119,-	100 - 132
Rohbauland					
- für künftige Wohnbauflächen	11	51	32 - 83	149,-	97 - 208
- für künftige Gewerbeflächen	4	41	35 - 45	37,-	33 - 45

<sup>1)</sup> Angaben aus dem Jahr 2010

#### 9.1.3 Bodenpreisindexreihen

Um die durchschnittliche Bodenpreisentwicklung in den Städten im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses zu dokumentieren, werden Bodenpreisindexreihen auf der Grundlage der zonalen Bodenrichtwerte aufgestellt.

Auskünfte über die Bodenpreisentwicklung bis zum Jahr 2010 werden bei Bedarf von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt.

#### Individueller Wohnungsbau

Jahr	Erkrath	Haan	Heiligenhaus	Hilden	Langenfeld	Mettmann	Monheim a.R.	Wülfrath
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	100,0	101,0	100,2	102,2	103,3	100,0	100,3	100,0
2012	100,0	101,1	100,3	102,2	103,4	100,0	100,3	100,0

Geschosswohnungsbau

Jahr	Erkrath	Haan	Heiligenhaus	Hilden	Langenfeld	Mettmann	Monheim a.R.	Wülfrath
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	100,0	100,0	100,0	102,2	103,3	100,0	100,0	100,0
2012	100,0	100,0	100,0	102,2	103,3	100,0	100,0	100,0

Gewerbegrundstücke

Jahr	Erkrath	Haan	Heiligenhaus	Hilden	Langenfeld	Mettmann	Monheim a.R.	Wülfrath
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	100,0	100,0	100,0	101,7	100,0	100,0	100,0	100,0
2012	100,0	100,0	100,0	101,7	100,0	100,0	100,0	100,0

**9.1.4 Zukaufs- und Arrondierungsflächen (unselbständige Teilflächen)**

Als Arrondierung wird in der Fachliteratur die Erweiterung bzw. Abrundung eines Grundstücks um eine nicht selbständig bebaubare Teilfläche bezeichnet. Der Zuschnitt oder die Lage dieser Fläche ist meist dergestalt, dass ein Erwerb nur für einen bestimmten Personenkreis interessant ist, um entweder die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks zu erhöhen oder den bisher ungünstigen Verlauf einer Grundstücksgrenze zu begradigen. In der Fachliteratur wird der Begriff der Arrondierungsfläche häufig als Sammelbezeichnung verwendet und nicht weiter differenziert.

Für eine weitergehende Untersuchung wurden die Kauffälle über Zukaufsflächen der Jahrgänge 2008 bis 2012 herangezogen (s. Tabelle auf der nächsten Seite).

Die Kauffälle lassen sich in zwei Hauptgruppen einteilen:

- **Baulandteilflächen:**  
Hierunter werden die Teilflächen verstanden, die
  - eine höhere oder sinnvolle bauliche Nutzung ermöglichen
  - einen Überbau bereinigen
  - als Garagen- oder Stellplatzfläche genutzt werden können.
- **nicht erforderliche Freiflächen:**  
In diese Gruppierung fallen die Teilflächen, die nicht einer baulichen Nutzung zugeführt werden können, sondern zur anderweitigen Verwendung oder Abrundung eines Grundstücks erworben werden, z.B. Flächen für die Gartenerweiterung im Hinterland oder sogenanntes seitliches Hinterland.

Die in den Kaufverträgen erzielten Bodenpreise wurden in Relation zu dem betreffenden Bodenrichtwert gesehen. Die Preisspanne ist ein Ausdruck der üblichen Streubreite und lässt die Wichtigkeit der erworbenen Teilfläche für den Erwerber erkennen.

Art der Fläche				
1. + 2. Baulandteilflächen 3. + 4. unmaßgebliche Teilflächen		Anzahl der Kauffälle	Durchschnitts- wert in % des Baulandwertes	Bandbreite in %
1.		<b>Arrondierungsflächen zur Schaffung von bebaubaren Grundstücksflächen</b>		
		16	87	43 - 127
2.		<b>Zukäufe zu bereits bebauten Grundstücken, um Baurecht zu schaffen oder einen Überbau zu bereinigen</b>		
		22	84	29 - 117
3.		<b>Gartenland und Hinterlandzukäufe</b>		
		40	16	2 - 57
4.		<b>unmaßgebliche Vorgartenflächen und/oder seitliche Zukaufsfächen</b>		
		39	17	2 - 57

### 9.1.5 Umrechnungskoeffizienten - Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückstiefe

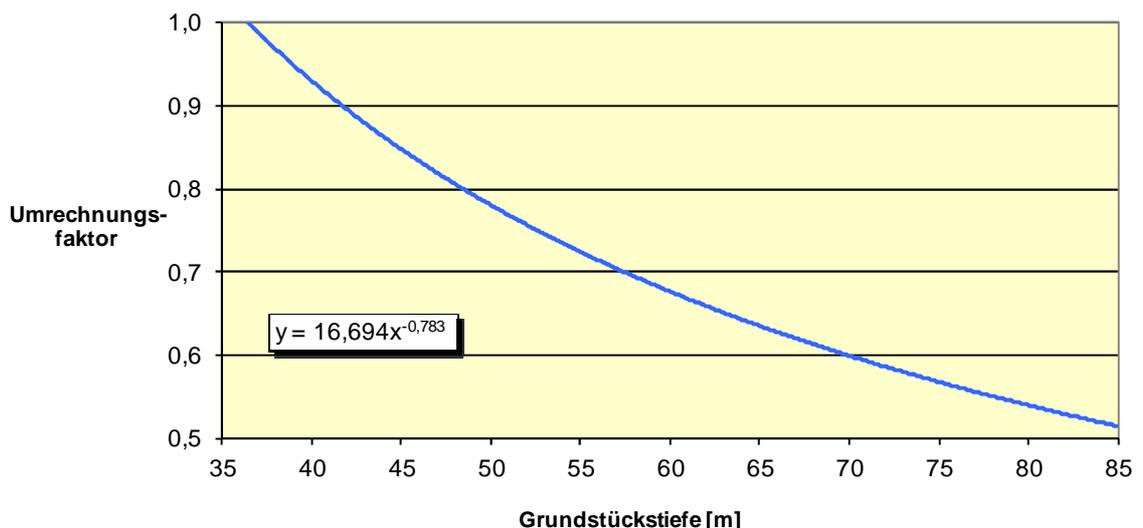
Die in den Bodenrichtwertkarten angegebenen Bodenrichtwerte beziehen sich auf gebietstypische Wohnbaugrundstücke mit einer Grundstückstiefe von ca. 35 m.

Der Untersuchung der Abhängigkeit des Bodenwertes zur Grundstückstiefe standen Kauffälle aus den Jahrgängen 2008 bis 2012 zur Verfügung. Bei den Kauffällen handelt es sich ausschließlich um regelmäßig geformte Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau.

Der Umrechnungsfaktor, mit dem der Bodenwert eines Grundstücks zu multiplizieren ist, wenn die Tiefe von 35 m überschritten wird, ist der nachfolgenden Graphik zu entnehmen. Er kann auch anhand der aufgeführten Formel berechnet werden. In der Tabelle sind die Umrechnungsfaktoren in 5 m-Schritten aufgeführt.

Zur Vereinfachung können Werte zwischen den in der u.a. Tabelle aufgeführten 5 m-Schritten auch interpoliert werden.

Die Kauffälle sind über den gesamten Zuständigkeitsbereich verteilt.



Grundstückstiefe [m]	Umrechnungsfaktor	Grundstückstiefe [m]	Umrechnungsfaktor
40	0,929	65	0,635
45	0,847	70	0,600
50	0,780	75	0,568
55	0,724	80	0,540
60	0,677	85	0,515

#### Beispiel

Gesucht wird ein Bodenwert für ein Grundstück mit einer Tiefe von 55 m. Der entsprechende Bodenrichtwert beträgt 250,- €/m<sup>2</sup>.

Lösung:  $250,- \text{ €/m}^2 \times 16,694 \times 55^{-0,783} = 250,- \text{ €/m}^2 \times 0,724 = \text{rd. } 180,- \text{ €/m}^2$

## 9.2 Teilmarkt bebaute Grundstücke

### 9.2.1 Neubauten -Ein- und Zweifamilienhäuser-

Der Teilmarkt Neubauten -Ein- und Zweifamilienhäuser- wurde in die Gebäudearten Reihemittelhaus, Reihenendhaus und Doppelhaushälfte untergliedert und bezüglich Kaufpreis, Grundstücksgröße, Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Wohnfläche näher untersucht. Im gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses liegen lediglich 5 Kauffälle für Grundstücke mit neu errichteten freistehenden Einfamilienhäusern vor. Die Kaufpreise bewegen sich bei einer mittleren Grundstücksfläche von 570 m<sup>2</sup> zwischen 445.000,- € und 609.000,- €. Die Individualität solcher Objekte spiegelt sich in der Kaufpreisspanne wider und lässt eine qualifizierte Betrachtung nicht zu.

In die Auswertung wurden 121 von 136 registrierten Kauffällen einbezogen. Die Kaufpreise wurden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt, wobei es sich in der Regel um Erstverkäufe des Bauträgers handelt. Extremwerte wurden nicht berücksichtigt. Die Streuung der Kaufpreise ist insbesondere auf Lage- und Ausstattungsunterschiede zurückzuführen. Die angegebenen Mittelwerte und Kaufpreisspannen können nur zur Orientierung angehalten werden, da teilweise lediglich geringe Fallzahlen zur Verfügung stehen und zudem zwischen Wohnlage und Ausstattungsmerkmalen nicht differenziert wurde. Als weitere statistische Kenngröße wird der Median (Zentralwert) aufgeführt. Bei weniger als drei Kauffällen werden Kaufpreise aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht angegeben. Die Kaufpreise sind auf volle Tausender und die Kaufpreise je m<sup>2</sup> Wohnfläche auf volle Zehner gerundet.

Im Kaufpreis sind neben Garagen und Stellplätzen auch, soweit im Kaufvertrag angegeben, die Mehr- und Minderkosten für bauliche Sonderwünsche und die Eigenleistungen des Erwerbers enthalten.

Die Grundstücksfläche setzt sich zusammen aus dem Hausgrundstück, den gegebenenfalls getrennt liegenden Garagen- und Stellplatzgrundstücken sowie den eventuellen Miteigentumsanteilen an Verkehrs- und Grünflächen.

Der Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde aus dem Gesamtkaufpreis einschließlich Bodenwert bezogen auf die Wohnfläche ermittelt.

Die Wohnfläche wurde überwiegend den von den jeweiligen Wohnungsbaugesellschaften zur Verfügung gestellten Exposés entnommen. In Einzelfällen wurde die Wohnfläche anhand von Bauzeichnungen bestimmt, die dem entsprechenden Kaufvertrag als Anlage beigefügt waren. Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV).

Bei der Auswertung wurde nicht hinsichtlich der Geschossigkeit und Unterkellerung der neu erbauten Ein- und Zweifamilienhäuser unterschieden, so dass die Streuung der Kaufpreise auch hierin begründet ist.

Die Bauträger nehmen in Neubaugebieten immer wieder die Möglichkeit wahr, Wohnungs- und Teileigentum an den Bauvorhaben zu begründen. Dabei wird das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile aufgeteilt, verbunden mit dem Sondereigentum an einem Einfamilienhaus bzw. an einer Garage. Im Jahr 2012 wurden 23 Kauffälle registriert, in denen Grundstücke mit neu erstellten Ein- und Zweifamilienhäusern in Form von Wohnungseigentum veräußert wurden. Da signifikante Wertunterschiede zum Normaleigentum nicht festgestellt wurden, sind die Kauffälle in der Auswertung enthalten.

In Langenfeld und Mettmann befinden sich die meisten neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäuser, während in den anderen Städten nur eine geringe Bautätigkeit besteht.

Durchschnittliche Kaufpreise im Teilmarkt Neubauten -Ein- und Zweifamilienhäuser-

Stadt	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Median [€/m <sup>2</sup> ]	Minimum [€/m <sup>2</sup> ]	Maximum [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]
Erkrath	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
Haan	RMH	5	<b>289.000,-</b>	277.000,-	259.000,-	320.000,-	227	5	<b>2.170,-</b>	1.980,-	1.930,-	2.500,-	134
	REH	1						1					
	DHH	2	<b>396.000,-</b>				287	2	<b>2.730,-</b>				
Heiligen- haus	RMH	7	<b>235.000,-</b>	230.000,-	217.000,-	289.000,-	266	7	<b>1.610,-</b>	1.600,-	1.510,-	1.840,-	141
	REH	5	<b>283.000,-</b>	264.000,-	249.000,-	325.000,-	347	5	<b>1.930,-</b>	1.860,-	1.740,-	2.150,-	143
	DHH	4	<b>313.000,-</b>	313.000,-	308.000,-	317.000,-	422	4	<b>2.040,-</b>	2.060,-	1.950,-	2.100,-	153
Hilden	RMH	2	<b>279.000,-</b>				207	2	<b>1.880,-</b>				148
	REH	2	<b>275.000,-</b>				337	2	<b>1.830,-</b>				148
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
Langen- feld	RMH	5	<b>302.000,-</b>	292.000,-	270.000,-	338.000,-	192	5	<b>2.450,-</b>	2.520,-	2.180,-	2.580,-	124
	REH	7	<b>336.000,-</b>	333.000,-	300.000,-	397.000,-	270	7	<b>2.680,-</b>	2.730,-	2.400,-	2.940,-	125
	DHH	25	<b>306.000,-</b>	291.000,-	264.000,-	396.000,-	237	25	<b>2.290,-</b>	2.230,-	2.080,-	3.040,-	133
Mettmann	RMH	1						1					
	REH	5	<b>362.000,-</b>	364.000,-	357.000,-	364.000,-	269	5	<b>2.760,-</b>	2.760,-	2.720,-	2.780,-	131
	DHH	22	<b>385.000,-</b>	373.000,-	346.000,-	448.000,-	312	22	<b>2.740,-</b>	2.770,-	2.440,-	2.930,-	141
Monheim am Rhein	RMH	6	<b>334.000,-</b>	259.000,-	264.000,-	377.000,-	191	6	<b>2.430,-</b>	2.440,-	2.330,-	2.530,-	137
	REH	5	<b>386.000,-</b>	408.000,-	294.000,-	419.000,-	214	5	<b>2.510,-</b>	2.460,-	2.400,-	2.690,-	154
	DHH	1						1					
Wülfrath	RMH	6	<b>231.000,-</b>	229.000,-	228.000,-	238.000,-	240	6	<b>1.870,-</b>	1.840,-	1.830,-	1.920,-	124
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	10	<b>274.000,-</b>	263.000,-	248.000,-	342.000,-	320	10	<b>2.120,-</b>	2.020,-	1.850,-	2.590,-	128

RMH = Reihemittelhaus, REH = Reihenendhaus, DHH = Doppelhaushälfte

Die im Durchschnitt höchsten Kaufpreise wurden in Mettmann erzielt und sind auf die Verkäufe von Einfamilienhäusern in dem Neubaugebiet 'Am Stadtwald' zurückzuführen. Die im Durchschnitt niedrigsten Preise sind dagegen in Wülfrath zu verzeichnen und beziehen sich überwiegend auf nicht unterkellerte Reihenhäuser in dem Neubaugebiet 'Fortunagarten' und auf Doppelhaushälften in dem Neubaugebiet 'Angerweg'.

Zum Vergleich sind die durchschnittlichen Kaufpreise für neu erbaute Eigenheime aus den letzten Jahren in nachfolgender Tabelle aufgeführt. Bei der Beurteilung der preislichen Veränderung gegenüber den Vorjahren ist zu berücksichtigen, dass eine gleichmäßige Verteilung der Kauffälle auf das jeweilige Stadtgebiet nicht gegeben ist, sondern dass sich die Kauffälle im ungünstigsten Fall auf nur ein Neubaugebiet beziehen. Zudem basieren die Auswertungen überwiegend auf einer für statistische Untersuchungen nicht ausreichenden Datenmenge.

Veränderung des durchschnittlichen Kaufpreises zum Vorjahr im Teilmarkt Neubauten -Ein- und Zweifamilienhäuser-

Stadt	Gebäudeart	2009		2010		2011		2012	
		Anz. der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€]						
Erkrath	RMH	3	341.000,-	4	337.000,-	0	–	0	–
	REH	6	300.000,-	2	395.000,-	0	–	0	–
	DHH	0	–	2	340.000,-	0	–	0	–
Haan	RMH	16	246.000,-	5	283.000,-	11	285.000,-	5	289.000,-
	REH	10	294.000,-	7	321.000,-	11	331.000,-	1	
	DHH	8	320.000,-	12	326.000,-	11	327.000,-	2	396.000,-
Heiligenhaus	RMH	3	300.000,-	0	–	5	208.000,-	7	235.000,-
	REH	1		0	–	3	234.000,-	5	283.000,-
	DHH	1		5	327.000,-	3	314.000,-	4	313.000,-
Hilden	RMH	0	–	7	288.000,-	2	281.000,-	2	279.000,-
	REH	0	–	12	308.000,-	0	–	2	275.000,-
	DHH	1		0	–	2	322.000,-	0	–
Langenfeld	RMH	19	236.000,-	15	254.000,-	12	265.000,-	5	302.000,-
	REH	13	293.000,-	15	270.000,-	12	310.000,-	7	336.000,-
	DHH	29	304.000,-	32	315.000,-	39	315.000,-	25	306.000,-
Mettmann	RMH	3	246.000,-	4	270.000,-	1		1	
	REH	1		1		2	325.000,-	5	362.000,-
	DHH	0	–	0	–	12	370.000,-	22	385.000,-
Monheim am Rhein	RMH	4	238.000,-	1		1		6	334.000,-
	REH	3	237.000,-	1		1		5	386.000,-
	DHH	9	259.000,-	14	254.000,-	1		1	
Wülfrath	RMH	4	241.000,-	1		5	218.000,-	6	231.000,-
	REH	0	–	0	–	3	223.000,-	0	–
	DHH	5	299.000,-	8	301.000,-	11	271.000,-	10	274.000,-

RMH = Reihemittelhaus, REH = Reihenendhaus, DHH = Doppelhaushälfte

### 9.2.2 Gebrauchtimmobilien -Ein- und Zweifamilienhäuser-

Bei Weiterverkäufen von Ein- und Zweifamilienhäusern werden die Erwerber angeschrieben, um Angaben über die wertbeeinflussenden Merkmale wie Baujahr, Wohnfläche und Ausstattung zu erhalten und um so eine qualifizierte Auswertung der Gebrauchtimmobilien zu ermöglichen.

Im Berichtsjahr 2012 wurden in diesem Teilmarkt von 827 versandten Fragebögen 465 von den Erwerbern beantwortet. Das entspricht einer Rücklaufquote von rd. 56 %. Bei 226 weiteren Kauffällen wurde als Baujahr das Datum der Gebäudeeinmessung angehalten.

Der Teilmarkt Gebrauchtimmobilien -Ein- und Zweifamilienhäuser- wurde in Baujahresgruppen und Gebäudearten unterteilt und hinsichtlich Kaufpreis, Grundstücksgröße, Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Wohnfläche genauer betrachtet. In die Auswertung wurden nur die klassischen Gebäudearten Reihenmittelhaus, Reihenendhaus, Doppelhaushälfte und freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus einbezogen. Sonstige Gebäudearten wie Gartenhofhaus und einseitig angebautes Ein- und Zweifamilienhaus wurden nicht berücksichtigt. Aufgrund des geringen Datenmaterials in den einzelnen kreisangehörigen Städten wurde diese Unterteilung auch bezogen auf den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses vorgenommen.

Die Auswertung basiert auf 555 Kauffällen, die nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke außerhalb von Wohngebieten wurden nicht berücksichtigt. Extremwerte wurden ausgeschlossen. Die Streuung der Kaufpreise ist insbesondere auf Lage- und Ausstattungsunterschiede zurückzuführen. Ferner wurden bei der Differenzierung nach Baujahresgruppen die tatsächlichen Baujahre angehalten und nicht aufgrund von durchgeführten Modernisierungen oder unterlassener Instandhaltung fiktive Baujahre ermittelt. Die angegebenen Mittelwerte und Kaufpreisspannen können lediglich zur Orientierung angehalten werden, da teilweise nur geringe Fallzahlen zur Verfügung stehen und zudem zwischen Wohnlage und Ausstattungsmerkmalen nicht differenziert wurde. Als weitere statistische Kenngröße wird der Median (Zentralwert) aufgeführt. Bei weniger als drei Kauffällen werden Kaufpreise aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht angegeben. Die Kaufpreise sind auf volle Tausender und die Kaufpreise je m<sup>2</sup> Wohnfläche auf volle Zehner gerundet.

Im Kaufpreis sind Garagen und Stellplätze enthalten, während der Kaufpreis um im Kaufvertrag angegebene Teilbeträge für mitverkaufte Einrichtungsgegenstände wie z.B. Einbauküche, Sauna bereinigt wurde.

Die Grundstücksfläche setzt sich zusammen aus dem Hausgrundstück, den gegebenenfalls getrennt liegenden Garagen- und Stellplatzgrundstücken sowie eventuellen Miteigentumsanteilen an Verkehrs- und Grünflächen.

Der Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche versteht sich als Relation des Gesamtkaufpreises einschließlich Bodenwert zur Wohnfläche. Die Wohnfläche entspricht den Angaben des Erwerbers.

Die nachfolgenden Tabellen sind hinsichtlich der Baujahresgruppen analog zu den Tabellen für Wohneigentum im Kapitel 9.3.1 aufgebaut, um eine gewisse Vergleichbarkeit der Teilmärkte zu ermöglichen.

Durchschnittliche Kaufpreise im Teilmarkt Gebrauchtimmobilien -Ein- und Zweifamilienhäuser- in **Erkrath**

Baujahr	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Median [€/m <sup>2</sup> ]	Minimum [€/m <sup>2</sup> ]	Maximum [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>bis 1949</b>	RMH	2	<b>194.000,-</b>				222	1					
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	3	<b>216.000,-</b>		157.000,-	267.000,-	446	1					
	Einzel	2	<b>303.000,-</b>				798	2	<b>1.930,-</b>				155
<b>1950-1969</b>	RMH	9	<b>183.000,-</b>	190.000,-	130.000,-	231.000,-	254	6	<b>1.810,-</b>	1.800,-	1.400,-	2.350,-	107
	REH	2	<b>246.000,-</b>				639	2	<b>1.990,-</b>				131
	DHH	3	<b>263.000,-</b>		242.000,-	287.000,-	504	2	<b>2.070,-</b>				134
	Einzel	8	<b>336.000,-</b>	326.000,-	220.000,-	600.000,-	914	4	<b>2.080,-</b>	2.000,-	1.380,-	2.940,-	172
<b>1970-1979</b>	RMH	9	<b>220.000,-</b>	215.000,-	176.000,-	285.000,-	241	3	<b>1.900,-</b>		1.800,-	2.040,-	112
	REH	5	<b>263.000,-</b>	268.000,-	210.000,-	300.000,-	335	2	<b>1.760,-</b>				145
	DHH	5	<b>274.000,-</b>	235.000,-	223.000,-	385.000,-	305	4	<b>2.070,-</b>	2.040,-	1.800,-	2.410,-	138
	Einzel	4	<b>284.000,-</b>	263.000,-	230.000,-	380.000,-	450	3	<b>2.370,-</b>		1.500,-	2.810,-	137
<b>1980-1989</b>	RMH	4	<b>271.000,-</b>	280.000,-	230.000,-	295.000,-	261	2	<b>1.870,-</b>				141
	REH	2	<b>272.000,-</b>				283	2	<b>1.750,-</b>				154
	DHH	1						0	-	-	-	-	-
	Einzel	2	<b>368.000,-</b>				622	0	-	-	-	-	-
<b>1990-1999</b>	RMH	2	<b>249.000,-</b>				195	2	<b>1.960,-</b>				127
	REH	3	<b>303.000,-</b>		250.000,-	380.000,-	260	3	<b>2.230,-</b>		1.920,-	2.620,-	135
	DHH	7	<b>329.000,-</b>	335.000,-	279.000,-	386.000,-	390	4	<b>1.890,-</b>	1.910,-	1.450,-	2.310,-	183
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
<b>2000-2010</b>	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	1						1					
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-

RMH = Reihemittelhaus, REH = Reihendendhaus, DHH = Doppelhaushälfte, Einzel = freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus

Durchschnittliche Kaufpreise im Teilmarkt Gebrauchtimmobilien -Ein- und Zweifamilienhäuser- in Haan

Baujahr	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Median [€/m <sup>2</sup> ]	Minimum [€/m <sup>2</sup> ]	Maximum [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>bis 1949</b>	RMH	2	<b>185.000,-</b>				447	1					
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	5	<b>261.000,-</b>	259.000,-	220.000,-	305.000,-	462	3	<b>2.330,-</b>		2.100,-	2.550,-	120
	Einzel	2	<b>282.000,-</b>				747	2	<b>1.230,-</b>				230
<b>1950-1969</b>	RMH	6	<b>173.000,-</b>	174.000,-	130.000,-	219.000,-	264	6	<b>1.700,-</b>	1.630,-	1.180,-	2.670,-	104
	REH	1						0	-	-	-	-	-
	DHH	2	<b>247.000,-</b>				388	2	<b>2.020,-</b>				127
	Einzel	6	<b>352.000,-</b>	310.000,-	240.000,-	580.000,-	852	4	<b>1.900,-</b>	1.830,-	1.450,-	2.500,-	213
<b>1970-1979</b>	RMH	8	<b>237.000,-</b>	235.000,-	220.000,-	262.000,-	233	5	<b>1.880,-</b>	1.830,-	1.630,-	2.390,-	130
	REH	4	<b>265.000,-</b>	258.000,-	245.000,-	300.000,-	287	2	<b>2.180,-</b>				131
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	4	<b>319.000,-</b>	325.000,-	250.000,-	375.000,-	469	1					
<b>1980-1989</b>	RMH	2	<b>265.000,-</b>				330	1					
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	2	<b>370.000,-</b>				434	1					
	Einzel	4	<b>414.000,-</b>	400.000,-	370.000,-	488.000,-	695	3	<b>1.750,-</b>		1.470,-	1.950,-	242
<b>1990-1999</b>	RMH	1						0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	1						1					
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
<b>2000-2010</b>	RMH	3	<b>286.000,-</b>		248.000,-	305.000,-	255	3	<b>1.860,-</b>		1.500,-	2.060,-	155
	REH	3	<b>297.000,-</b>		264.000,-	348.000,-	276	3	<b>2.450,-</b>		2.220,-	2.800,-	121
	DHH	4	<b>356.000,-</b>	350.000,-	343.000,-	380.000,-	317	4	<b>2.410,-</b>	2.360,-	2.240,-	2.680,-	148
	Einzel	1						0	-	-	-	-	-

RMH = Reihemittelhaus, REH = Reihenendhaus, DHH = Doppelhaushälfte, Einzel = freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus

## Durchschnittliche Kaufpreise im Teilmarkt Gebrauchtimmobilien -Ein- und Zweifamilienhäuser- in Heiligenhaus

Baujahr	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Median [€/m <sup>2</sup> ]	Minimum [€/m <sup>2</sup> ]	Maximum [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>bis 1949</b>	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	1						1					
	Einzel	1						0	-	-	-	-	-
<b>1950-1969</b>	RMH	2	<b>177.000,-</b>				344	2	<b>1.570,-</b>				113
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	2	<b>198.000,-</b>				645	2	<b>1.170,-</b>				169
	Einzel	6	<b>270.000,-</b>	267.000,-	210.000,-	355.000,-	832	2	<b>1.690,-</b>				168
<b>1970-1979</b>	RMH	6	<b>196.000,-</b>	195.000,-	169.000,-	219.000,-	249	3	<b>1.410,-</b>		1.180,-	1.630,-	142
	REH	4	<b>207.000,-</b>	203.000,-	178.000,-	245.000,-	304	3	<b>1.540,-</b>		1.460,-	1.590,-	127
	DHH	3	<b>331.000,-</b>		230.000,-	440.000,-	465	3	<b>1.940,-</b>		1.410,-	2.480,-	187
	Einzel	8	<b>330.000,-</b>	315.000,-	238.000,-	433.000,-	605	4	<b>2.460,-</b>	2.380,-	1.900,-	3.180,-	129
<b>1980-1989</b>	RMH	3	<b>208.000,-</b>		200.000,-	216.000,-	317	1					
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	1						0	-	-	-	-	-
<b>1990-1999</b>	RMH	2	<b>213.000,-</b>				186	2	<b>1.520,-</b>				140
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
<b>2000-2010</b>	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	2	<b>276.000,-</b>				280	2	<b>2.200,-</b>				126
	Einzel	1						1					

RMH = Reihemittelhaus, REH = Reihendendhaus, DHH = Doppelhaushälfte, Einzel = freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus

Durchschnittliche Kaufpreise im Teilmarkt Gebrauchtimmobilien -Ein- und Zweifamilienhäuser- in **Hilden**

Baujahr	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Median [€/m <sup>2</sup> ]	Minimum [€/m <sup>2</sup> ]	Maximum [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>bis 1949</b>	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	1						1					
	Einzel	1						1					
<b>1950-1969</b>	RMH	5	<b>192.000,-</b>	190.000,-	180.000,-	216.000,-	238	1					
	REH	3	<b>221.000,-</b>		205.000,-	245.000,-	305	2	<b>1.930,-</b>				118
	DHH	6	<b>311.000,-</b>	294.000,-	266.000,-	370.000,-	673	4	<b>2.070,-</b>	2.100,-	1.800,-	2.300,-	143
	Einzel	15	<b>319.000,-</b>	319.000,-	149.000,-	610.000,-	699	7	<b>2.370,-</b>	2.450,-	1.880,-	2.580,-	140
<b>1970-1979</b>	RMH	3	<b>210.000,-</b>	205.000,-	195.000,-	231.000,-	172	0	-	-	-	-	-
	REH	4	<b>221.000,-</b>	224.000,-	202.000,-	235.000,-	336	2	<b>2.010,-</b>				109
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	3	<b>314.000,-</b>		198.000,-	425.000,-	633	2	<b>2.240,-</b>				166
<b>1980-1989</b>	RMH	7	<b>256.000,-</b>	247.000,-	220.000,-	301.000,-	222	4	<b>1.790,-</b>	1.770,-	1.570,-	2.060,-	144
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	4	<b>341.000,-</b>	351.000,-	240.000,-	420.000,-	448	3	<b>2.130,-</b>		1.750,-	2.830,-	169
	Einzel	1						1					
<b>1990-1999</b>	RMH	3	<b>254.000,-</b>		218.000,-	289.000,-	181	0	-	-	-	-	-
	REH	1						1					
	DHH	3	<b>450.000,-</b>		355.000,-	550.000,-	540	2	<b>2.670,-</b>				169
	Einzel	1						1					
<b>2000-2010</b>	RMH	1						1					
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	1						1					
	Einzel	1						1					

RMH = Reihemittelhaus, REH = Reihenendhaus, DHH = Doppelhaushälfte, Einzel = freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus

Durchschnittliche Kaufpreise im Teilmarkt Gebrauchtimmobilien -Ein- und Zweifamilienhäuser- in **Langenfeld**

Baujahr	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Median [€/m <sup>2</sup> ]	Minimum [€/m <sup>2</sup> ]	Maximum [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>bis 1949</b>	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	2	<b>190.000,-</b>				362	2	<b>1.440,-</b>				138
	Einzel	3	<b>236.000,-</b>		165.000,-	375.000,-	775	3	<b>1.820,-</b>		1.140,-	2.500,-	129
<b>1950-1969</b>	RMH	4	<b>189.000,-</b>	178.000,-	145.000,-	255.000,-	217	3	<b>2.060,-</b>		1.750,-	2.320,-	92
	REH	4	<b>199.000,-</b>	225.000,-	108.000,-	240.000,-	347	2	<b>1.660,-</b>				143
	DHH	5	<b>214.000,-</b>	215.000,-	182.000,-	245.000,-	448	3	<b>1.870,-</b>		1.450,-	2.100,-	111
	Einzel	18	<b>299.000,-</b>	291.000,-	170.000,-	473.000,-	729	15	<b>2.100,-</b>	2.160,-	1.290,-	2.870,-	151
<b>1970-1979</b>	RMH	8	<b>214.000,-</b>	204.000,-	165.000,-	275.000,-	221	4	<b>2.060,-</b>	2.110,-	1.660,-	2.350,-	106
	REH	4	<b>249.000,-</b>	255.000,-	200.000,-	284.000,-	321	1					
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	7	<b>317.000,-</b>	300.000,-	250.000,-	410.000,-	788	4	<b>2.220,-</b>	2.220,-	1.860,-	2.580,-	153
<b>1980-1989</b>	RMH	8	<b>221.000,-</b>	230.000,-	190.000,-	241.000,-	190	5	<b>1.840,-</b>	1.840,-	1.400,-	2.130,-	122
	REH	9	<b>261.000,-</b>	253.000,-	225.000,-	365.000,-	269	6	<b>2.040,-</b>	1.970,-	1.640,-	2.510,-	131
	DHH	4	<b>267.000,-</b>	264.000,-	254.000,-	288.000,-	263	3	<b>2.090,-</b>		1.910,-	2.180,-	125
	Einzel	5	<b>467.000,-</b>	420.000,-	383.000,-	600.000,-	592	2	<b>2.590,-</b>				196
<b>1990-1999</b>	RMH	8	<b>245.000,-</b>	240.000,-	210.000,-	293.000,-	222	4	<b>2.220,-</b>	2.190,-	1.980,-	2.530,-	109
	REH	3	<b>281.000,-</b>		235.000,-	305.000,-	285	3	<b>2.300,-</b>		1.960,-	2.590,-	122
	DHH	4	<b>318.000,-</b>	312.000,-	275.000,-	375.000,-	305	3	<b>2.560,-</b>		2.410,-	2.670,-	117
	Einzel	3	<b>373.000,-</b>		300.000,-	432.000,-	796	3	<b>2.500,-</b>		2.310,-	2.700,-	149
<b>2000-2010</b>	RMH	5	<b>272.000,-</b>	271.000,-	230.000,-	320.000,-	215	5	<b>2.040,-</b>	2.170,-	1.700,-	2.230,-	133
	REH	2	<b>264.000,-</b>				216	2	<b>2.300,-</b>				115
	DHH	1						1					
	Einzel	2	<b>437.000,-</b>				406	1					

RMH = Reihemittelhaus, REH = Reihenendhaus, DHH = Doppelhaushälfte, Einzel = freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus

Durchschnittliche Kaufpreise im Teilmarkt Gebrauchtimmobilien -Ein- und Zweifamilienhäuser- in **Mettmann**

Baujahr	Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis/Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Median [€/m <sup>2</sup> ]	Minimum [€/m <sup>2</sup> ]	Maximum [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
<b>bis 1949</b>	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	4	<b>228.000,-</b>	202.000,-	119.000,-	387.000,-	525	3	<b>1.630,-</b>		1.430,-	1.750,-	106
	Einzel	3	<b>310.000,-</b>		179.000,-	460.000,-	645	1					
<b>1950-1969</b>	RMH	8	<b>183.000,-</b>	166.000,-	137.000,-	250.000,-	286	5	<b>1.860,-</b>	1.780,-	1.650,-	2.220,-	97
	REH	11	<b>199.000,-</b>	190.000,-	117.000,-	250.000,-	386	9	<b>1.770,-</b>	1.860,-	1.120,-	2.270,-	112
	DHH	7	<b>237.000,-</b>	256.000,-	150.000,-	285.000,-	565	5	<b>1.940,-</b>	2.100,-	1.560,-	2.350,-	115
	Einzel	13	<b>330.000,-</b>	340.000,-	145.000,-	655.000,-	686	9	<b>1.850,-</b>	1.590,-	1.160,-	2.850,-	184
<b>1970-1979</b>	RMH	5	<b>208.000,-</b>	199.000,-	179.000,-	246.000,-	263	3	<b>1.710,-</b>		1.390,-	2.010,-	121
	REH	4	<b>245.000,-</b>	250.000,-	220.000,-	260.000,-	367	3	<b>1.850,-</b>		1.760,-	1.970,-	130
	DHH	1						0	-	-	-	-	-
	Einzel	3	<b>318.000,-</b>		300.000,-	330.000,-	546	1					
<b>1980-1989</b>	RMH	5	<b>235.000,-</b>	240.000,-	193.000,-	266.000,-	202	3	<b>1.820,-</b>		1.720,-	1.890,-	137
	REH	2	<b>315.000,-</b>				347	0	-	-	-	-	-
	DHH	2	<b>225.000,-</b>				275	0	-	-	-	-	-
	Einzel	3	<b>421.000,-</b>		323.000,-	525.000,-	736	2	<b>2.620,-</b>				163
<b>1990-1999</b>	RMH	4	<b>290.000,-</b>	307.000,-	215.000,-	333.000,-	198	3	<b>2.310,-</b>		1.820,-	2.840,-	124
	REH	1						1					
	DHH	6	<b>319.000,-</b>	315.000,-	280.000,-	360.000,-	303	3	<b>2.190,-</b>		2.000,-	2.310,-	141
	Einzel	2	<b>503.000,-</b>				523	2	<b>2.540,-</b>				198
<b>2000-2010</b>	RMH	4	<b>264.000,-</b>	276.000,-	226.000,-	279.000,-	172	2	<b>2.060,-</b>				136
	REH	3	<b>289.000,-</b>		255.000,-	327.000,-	311	2	<b>2.270,-</b>				128
	DHH	4	<b>340.000,-</b>	334.000,-	311.000,-	380.000,-	280	4	<b>2.240,-</b>	2.230,-	2.040,-	2.470,-	153
	Einzel	2	<b>439.000,-</b>				782	2	<b>3.050,-</b>				145

RMH = Reihemittelhaus, REH = Reihenendhaus, DHH = Doppelhaushälfte, Einzel = freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus

Durchschnittliche Kaufpreise im Teilmarkt Gebrauchtimmobilien -Ein- und Zweifamilienhäuser- in **Monheim am Rhein**

Baujahr	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Median [€/m <sup>2</sup> ]	Minimum [€/m <sup>2</sup> ]	Maximum [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>bis 1949</b>	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	2	<b>301.000,-</b>				532	0	-	-	-	-	-
	Einzel	1						0	-	-	-	-	-
<b>1950-1969</b>	RMH	7	<b>176.000,-</b>	175.000,-	140.000,-	220.000,-	249	3	<b>1.890,-</b>		1.740,-	2.060,-	94
	REH	2	<b>246.000,-</b>				376	2	<b>2.110,-</b>				117
	DHH	1						0	-	-	-	-	-
	Einzel	8	<b>274.000,-</b>	266.000,-	220.000,-	370.000,-	631	5	<b>1.930,-</b>	1.830,-	1.270,-	3.130,-	150
<b>1970-1979</b>	RMH	11	<b>216.000,-</b>	209.000,-	184.000,-	255.000,-	255	4	<b>1.710,-</b>	1.690,-	1.630,-	1.830,-	131
	REH	8	<b>236.000,-</b>	234.000,-	205.000,-	268.000,-	348	5	<b>1.670,-</b>	1.650,-	1.400,-	1.980,-	141
	DHH	3	<b>301.000,-</b>		238.000,-	375.000,-	441	2	<b>1.750,-</b>				176
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
<b>1980-1989</b>	RMH	3	<b>214.000,-</b>		162.000,-	245.000,-	212	1					
	REH	6	<b>244.000,-</b>	243.000,-	205.000,-	280.000,-	298	2	<b>2.170,-</b>				120
	DHH	1						0	-	-	-	-	-
	Einzel	2	<b>354.000,-</b>				626	1					
<b>1990-1999</b>	RMH	5	<b>227.000,-</b>	220.000,-	212.000,-	270.000,-	197	2	<b>2.140,-</b>				113
	REH	1						0	-	-	-	-	-
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
<b>2000-2010</b>	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	1						1					
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	1						1					

RMH = Reihemittelhaus, REH = Reihenendhaus, DHH = Doppelhaushälfte, Einzel = freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus

Durchschnittliche Kaufpreise im Teilmarkt Gebrauchtimmobilien -Ein- und Zweifamilienhäuser- in **Wülfrath**

Baujahr	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Median [€/m <sup>2</sup> ]	Minimum [€/m <sup>2</sup> ]	Maximum [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>bis 1949</b>	RMH	1						1					
	REH	2	<b>165.000,-</b>				333	1					
	DHH	6	<b>172.000,-</b>	174.000,-	118.000,-	220.000,-	401	3	<b>1.320,-</b>		990,-	1.640,-	144
	Einzel	2	<b>230.000,-</b>				420	2	<b>1.350,-</b>				167
<b>1950-1969</b>	RMH	1						0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	4	<b>183.000,-</b>	156.000,-	145.000,-	275.000,-	505	2	<b>1.550,-</b>				133
	Einzel	7	<b>228.000,-</b>	221.000,-	180.000,-	303.000,-	783	4	<b>1.810,-</b>	1.820,-	1.600,-	2.000,-	110
<b>1970-1979</b>	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	1						1					
	Einzel	1						1					
<b>1980-1989</b>	RMH	4	<b>190.000,-</b>	184.000,-	180.000,-	213.000,-	226	3	<b>1.610,-</b>		1.520,-	1.750,-	114
	REH	3	<b>202.000,-</b>		173.000,-	225.000,-	288	3	<b>1.850,-</b>		1.710,-	2.080,-	109
	DHH	3	<b>210.000,-</b>		200.000,-	215.000,-	227	3	<b>1.790,-</b>		1.450,-	2.050,-	119
	Einzel	1						1					
<b>1990-1999</b>	RMH	2	<b>225.000,-</b>				208	2	<b>1.830,-</b>				123
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	2	<b>215.000,-</b>				282	1					
	Einzel	1						1					
<b>2000-2010</b>	RMH	2	<b>268.000,-</b>				184	2	<b>1.980,-</b>				135
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	2	<b>285.000,-</b>				253	2	<b>2.140,-</b>				133
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-

RMH = Reihemittelhaus, REH = Reihenendhaus, DHH = Doppelhaushälfte, Einzel = freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus

## Durchschnittliche Kaufpreise im Teilmarkt Gebrauchtimmobilien -Ein- und Zweifamilienhäuser- im Kreis Mettmann

Baujahr	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Median [€/m <sup>2</sup> ]	Minimum [€/m <sup>2</sup> ]	Maximum [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>bis 1949</b>	RMH	5	<b>177.000,-</b>	130.000,-	120.000,-	258.000,-	319	3	<b>1.420,-</b>		1.090,-	1.980,-	116
	REH	2	<b>165.000,-</b>				333	1					
	DHH	24	<b>219.000,-</b>	217.000,-	118.000,-	387.000,-	474	14	<b>1.690,-</b>	1.670,-	990,-	2.550,-	128
	Einzel	15	<b>247.000,-</b>	190.000,-	120.000,-	460.000,-	648	11	<b>1.630,-</b>	1.640,-	920,-	2.500,-	165
<b>1950-1969</b>	RMH	42	<b>182.000,-</b>	180.000,-	130.000,-	255.000,-	260	26	<b>1.810,-</b>	1.760,-	1.180,-	2.670,-	102
	REH	23	<b>217.000,-</b>	217.000,-	108.000,-	359.000,-	393	17	<b>1.840,-</b>	1.840,-	1.120,-	2.440,-	119
	DHH	30	<b>240.000,-</b>	244.000,-	145.000,-	370.000,-	544	20	<b>1.860,-</b>	1.910,-	1.030,-	2.350,-	130
	Einzel	81	<b>305.000,-</b>	290.000,-	145.000,-	655.000,-	747	50	<b>2.020,-</b>	1.990,-	1.160,-	3.130,-	159
<b>1970-1979</b>	RMH	50	<b>216.000,-</b>	216.000,-	165.000,-	285.000,-	239	22	<b>1.800,-</b>	1.770,-	1.180,-	2.390,-	124
	REH	33	<b>241.000,-</b>	241.000,-	178.000,-	300.000,-	331	18	<b>1.800,-</b>	1.770,-	1.400,-	2.590,-	133
	DHH	13	<b>289.000,-</b>	290.000,-	195.000,-	440.000,-	401	10	<b>1.890,-</b>	1.860,-	1.340,-	2.480,-	161
	Einzel	30	<b>315.000,-</b>	300.000,-	198.000,-	433.000,-	609	16	<b>2.270,-</b>	2.320,-	1.100,-	3.180,-	147
<b>1980-1989</b>	RMH	36	<b>233.000,-</b>	233.000,-	162.000,-	301.000,-	230	20	<b>1.790,-</b>	1.800,-	1.400,-	2.130,-	131
	REH	22	<b>254.000,-</b>	247.000,-	173.000,-	410.000,-	288	13	<b>1.970,-</b>	1.940,-	1.620,-	2.510,-	128
	DHH	17	<b>282.000,-</b>	265.000,-	185.000,-	425.000,-	323	10	<b>2.040,-</b>	1.980,-	1.450,-	2.830,-	137
	Einzel	19	<b>405.000,-</b>	390.000,-	240.000,-	600.000,-	622	10	<b>2.130,-</b>	1.960,-	1.470,-	3.280,-	194
<b>1990-1999</b>	RMH	27	<b>245.000,-</b>	238.000,-	205.000,-	333.000,-	201	15	<b>2.050,-</b>	1.980,-	1.500,-	2.840,-	121
	REH	9	<b>287.000,-</b>	278.000,-	228.000,-	380.000,-	276	8	<b>2.240,-</b>	2.240,-	1.800,-	2.620,-	131
	DHH	23	<b>327.000,-</b>	325.000,-	209.000,-	550.000,-	358	14	<b>2.190,-</b>	2.290,-	1.450,-	2.750,-	151
	Einzel	7	<b>414.000,-</b>	432.000,-	289.000,-	566.000,-	631	7	<b>2.370,-</b>	2.370,-	1.880,-	2.710,-	174
<b>2000-2010</b>	RMH	15	<b>276.000,-</b>	275.000,-	226.000,-	335.000,-	209	13	<b>2.020,-</b>	2.020,-	1.500,-	2.390,-	139
	REH	9	<b>287.000,-</b>	280.000,-	247.000,-	348.000,-	273	8	<b>2.350,-</b>	2.320,-	2.220,-	2.800,-	122
	DHH	15	<b>330.000,-</b>	343.000,-	264.000,-	380.000,-	285	15	<b>2.370,-</b>	2.290,-	1.970,-	3.040,-	141
	Einzel	8	<b>475.000,-</b>	437.000,-	350.000,-	775.000,-	581	6	<b>2.920,-</b>	2.870,-	2.400,-	3.660,-	170

RMH = Reihenmittelhaus, REH = Reihenedhaus, DHH = Doppelhaushälfte, Einzel = freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus

### 9.2.3 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken wird i.d.R. nach dem Sachwertverfahren ermittelt. Das Ergebnis des Sachwertverfahrens ist auf seine Marktfähigkeit zu prüfen und ggf. durch Zu- oder Abschläge der Lage auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Die erforderlichen Marktanpassungsfaktoren werden aus der Kaufpreissammlung empirisch abgeleitet, indem die tatsächlich gezahlten Kaufpreise den berechneten Sachwerten gegenübergestellt werden.

Die Untersuchung bezieht sich ausschließlich auf Gebrauchtimmobilien in massiver Bauart ab der Baujahresklasse 1950, die einen normalen Unterhaltungszustand aufweisen. Die Kaufpreise wurden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt, d.h. ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind auszuschließen.

Die Sachwerte werden nach dem Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA - NRW) ermittelt. Das Modell ist im Internet einzusehen unter der Adresse

<http://www.boris.nrw.de>.

Das Sachwertverfahren basiert auf folgenden maßgeblichen Wertermittlungsparametern:

- Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277/1987
- Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) auf der Basis des Runderlasses des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01.12.2001
- Gebäudetyp 1 (Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend) als Grundlage aller Ein- und Zweifamilienhäuser unter Berücksichtigung der Gebäudeart durch Faktor 0,98 bei Doppelhaushälften und Reihenendhäusern, durch Faktor 0,96 bei Reihenmittelhäusern, durch Faktor 1,05 bei Zweifamilienhäusern
- Regionalisierungsfaktor 1,06 (Korrekturfaktor für Land und Ortsgröße)
- besonders zu veranschlagende Bauteile nach Erfahrungssätzen
- Baunebenkosten bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern 16 %, bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern 14 %
- Baupreisindex von Nordrhein-Westfalen
- **Alterswertminderung nach Ross bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren**
- Wert der Außenanlagen i.d.R. 3 % bis 5 % des Gebäudesachwerts
- Bodenwert aus Bodenrichtwerten unter Berücksichtigung von Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe und Grundstücksgestalt

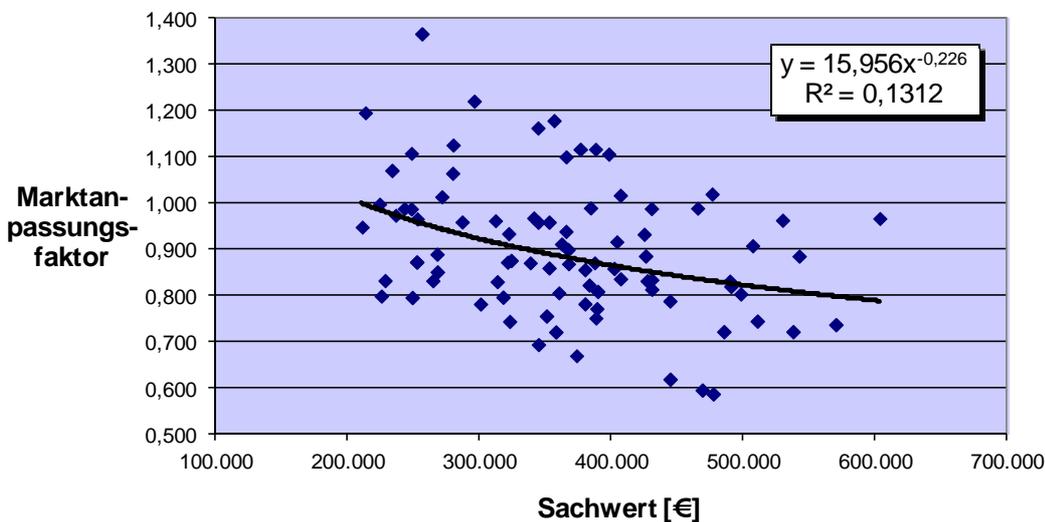
Die empirisch abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren können nur angewandt werden, wenn der Sachwertermittlung das gleiche Bewertungsmodell zugrunde liegt (**Grundsatz der Modellkonformität**).

Die Auswertung erfolgte auf der Grundlage von 379 Kauffällen aus den Berichtsjahren 2011 und 2012 bezogen auf den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses. Extremwerte wurden nicht berücksichtigt. Die Marktanpassungsfaktoren wurden für die Gebäudearten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaus-

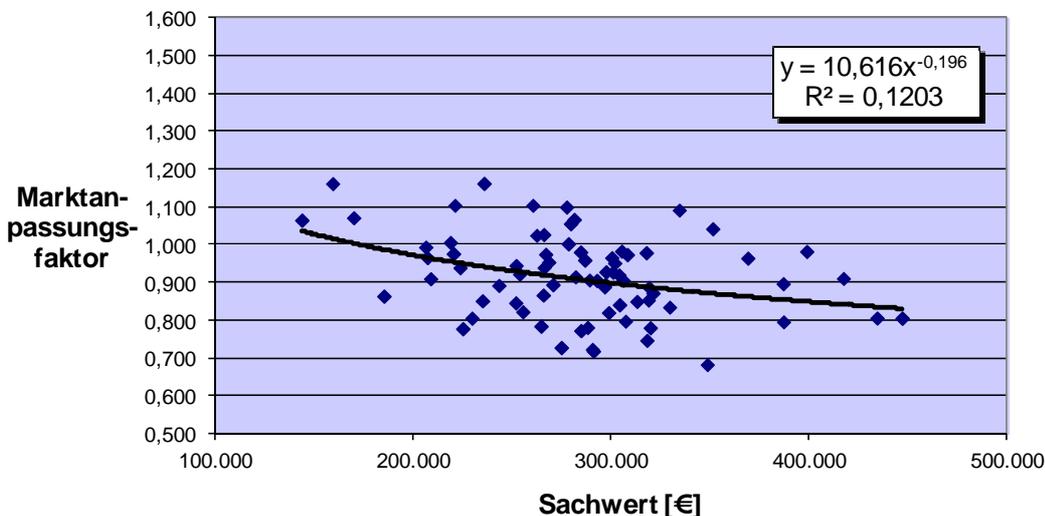
hälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwerts abgeleitet. Das im Diagramm dargestellte Bestimmtheitsmaß  $R^2$  ist ein Maß für die Güte der Anpassung der Trendlinie an die untersuchte Datenreihe und liegt zwischen 0 und 1. Je näher  $R^2$  an 0 liegt, desto weniger besteht ein statistisch gesicherter funktionaler Zusammenhang. Erfahrungsgemäß ist  $R^2$  bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und Doppelhaushälften aufgrund deren Individualität sehr gering, so dass die Marktanpassung für diese Gebäudeart besonders sachverständig zu bemessen ist.

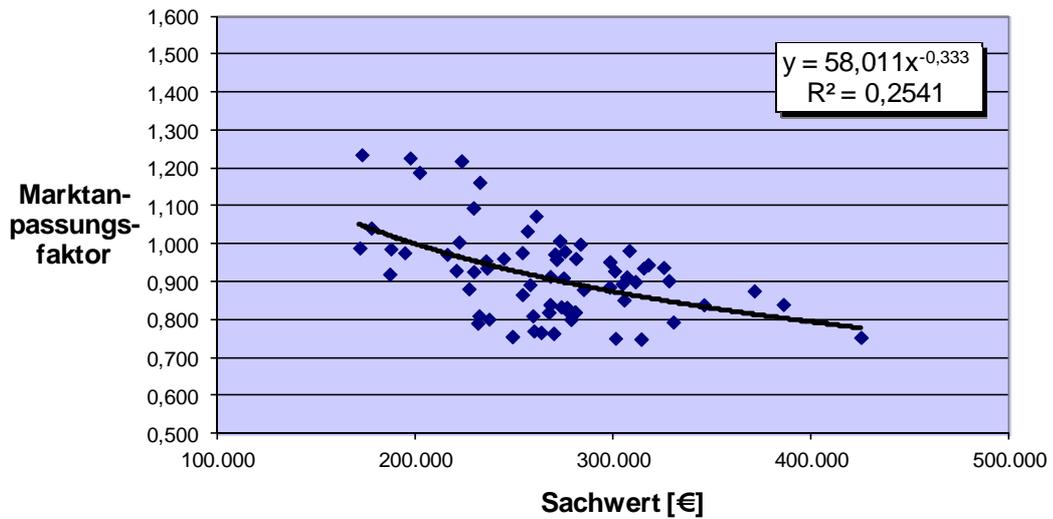
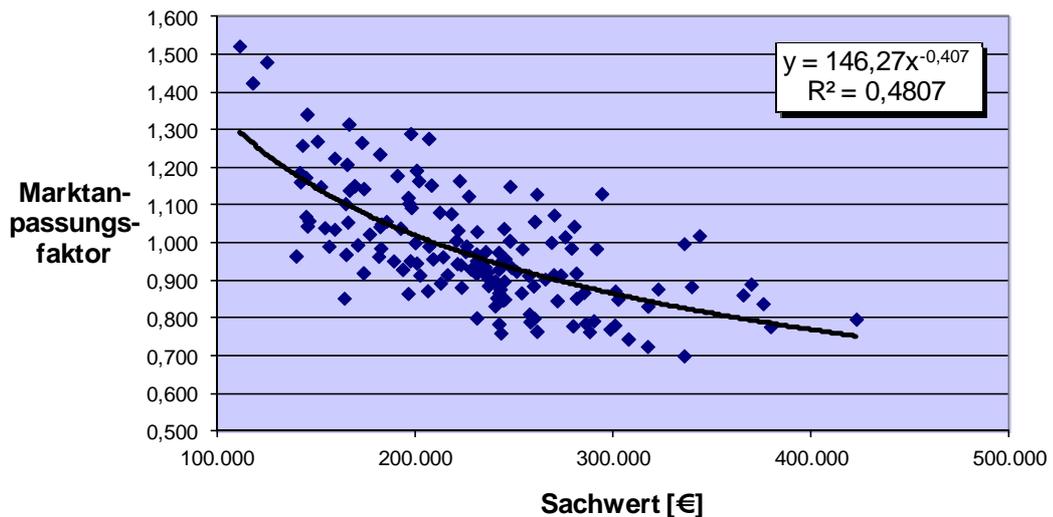
Allgemein gilt, dass der Marktanpassungsfaktor neben der Höhe des Sachwerts auch von dem Gebäudetyp, von dem Baujahr und der Ausstattung des Gebäudes und insbesondere von der Lage des Grundstücks abhängig ist. Demnach können die abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren nur als Durchschnittswerte angesehen werden und setzen eine **sachverständige Anwendung** voraus.

Marktanpassung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Ross)



Marktanpassung für Doppelhaushälften (Ross)



Marktanpassung für Reihenendhäuser (Ross)Marktanpassung für Reihemittelhäuser (Ross)

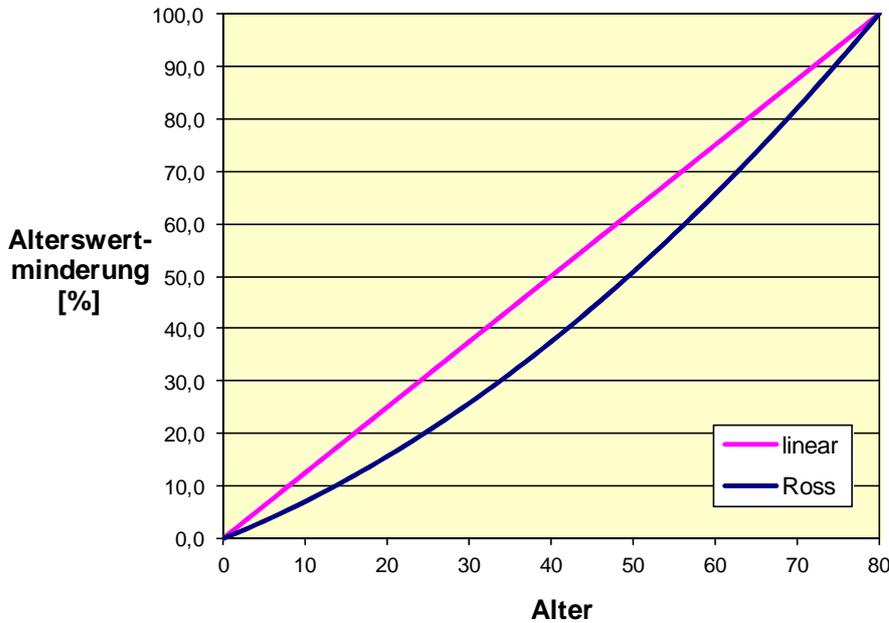
Nach der am 01.07.2010 in Kraft getretenen ImmoWertV ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zugrunde zu legen, während das Sachwertmodell der AGVGA - NRW eine Wertminderung wegen Alters nach Ross vorsieht.

Das Ministerium für Inneres und Kommunales schreibt den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in NRW folgende **Übergangsregelung** vor:

Bis zum Ablauf des zweiten Jahres, nach dem die Bundesregierung neue Normalherstellungskosten veröffentlicht hat (erfolgte am 18.10.2012 in der Sachwertrichtlinie – SW-RL), werden die bei den Gutachterausschüssen vor dem Inkrafttreten der ImmoWertV angewandten Normalherstellungskosten, Alterswertminderungsverfahren und Marktanpassungsfaktoren unverändert angewandt und jährlich nach dem bisherigen Verfahren neu abgeleitet. Danach greifen die neuen Modelle vollständig.

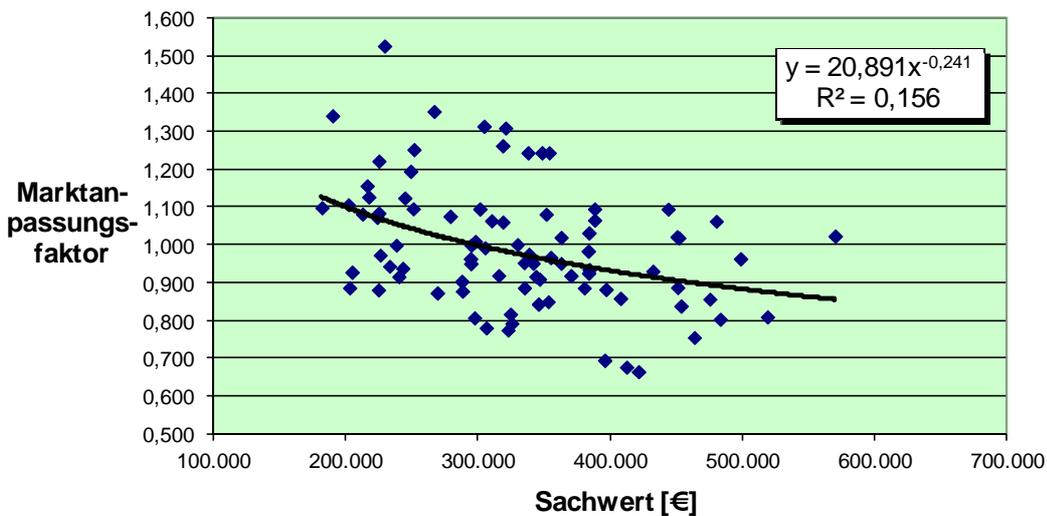
Der Unterschied zwischen der Wertminderung wegen Alters nach Ross und der linearen Alterswertminderung wird nachfolgend grafisch dargestellt. Demnach ist die lineare Alterswertminderung abgesehen vom Anfangs- und Endwert immer größer, so dass der Sachwert immer geringer und folglich der Marktanpassungsfaktor immer höher ist.

Unterschied zwischen Alterswertminderung nach Ross und linear

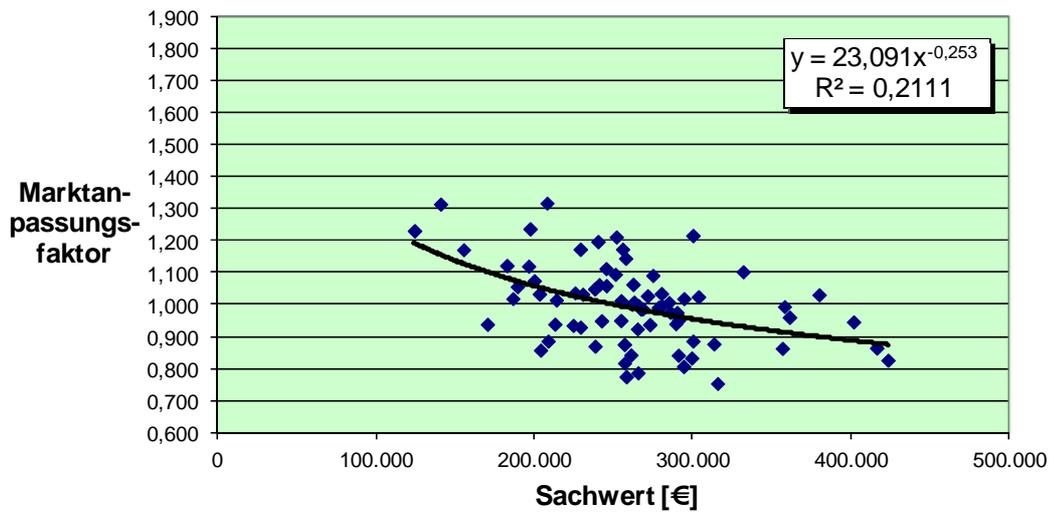


Die Ergebnisse für die Marktanpassungsfaktoren bei einer linearen Alterswertminderung dienen in erster Linie externen Sachverständigen, die das Sachwertverfahren nach der ImmoWertV anwenden.

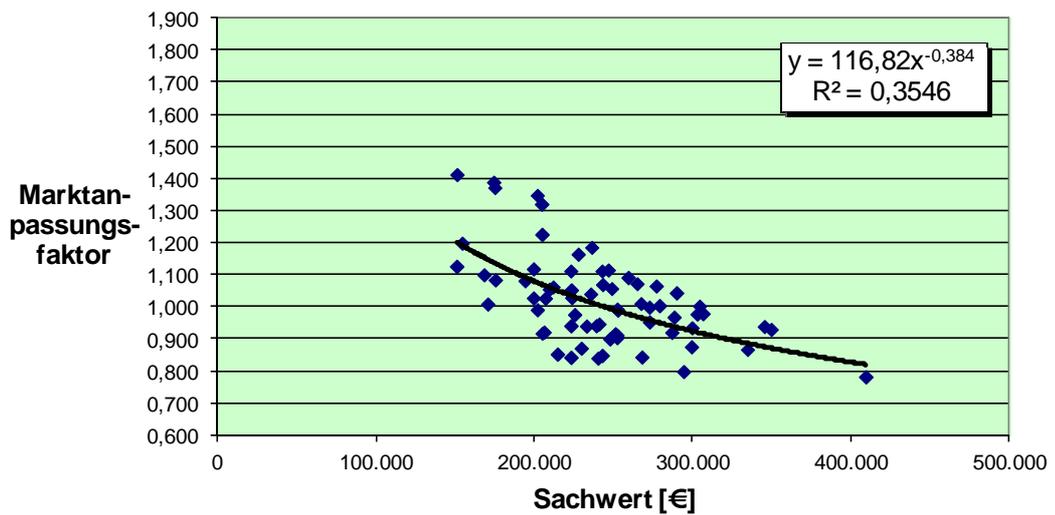
Marktanpassung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (linear)



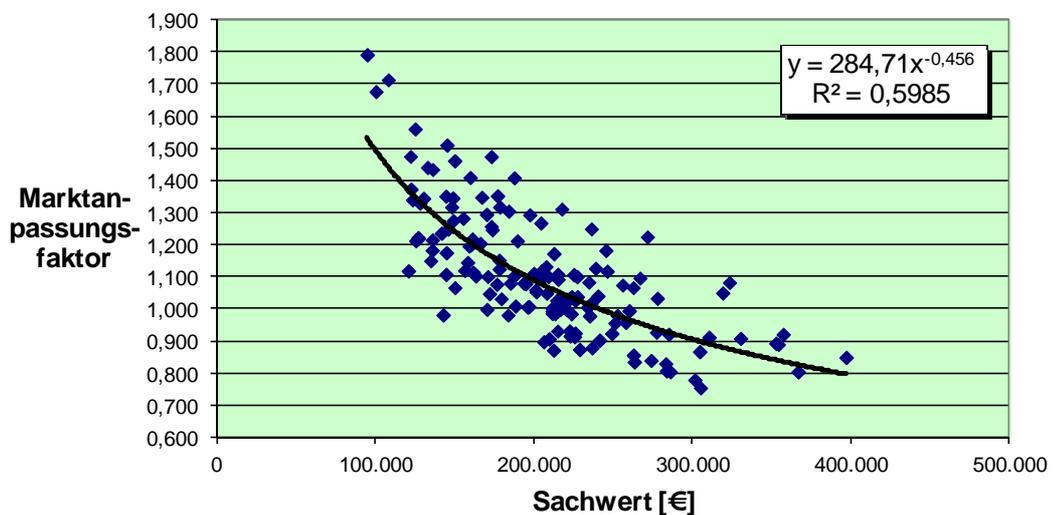
Marktanpassung für Doppelhaushälften (linear)



Marktanpassung für Reihenendhäuser (linear)



Marktanpassung für Reihenmittelhäuser (linear)



*Beispiel:* Der Sachwert eines Reihemittelhauses in Haan wurde unter Anwendung der linearen Alterswertminderung in Höhe von 225.000,- € ermittelt. Wie hoch ist die Marktanpassung bzw. der Verkehrswert? Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale sind nicht vorhanden.

*Lösung:*  $284,71 \times 225.000^{-0,456} = 1,032 \approx 1,05$   $1,05 \times 225.000,- € = 236.250,- € \approx 235.000,- €$   
Es ergibt sich ein Marktanpassungszuschlag von rd. 5 %, so dass der Verkehrswert rd. 235.000,- € beträgt.

#### 9.2.4 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist für die Verkehrswertermittlung von maßgeblicher Bedeutung insbesondere bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens.

Nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV sind die Liegenschaftszinssätze die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Der Liegenschaftszinssatz ist nach der Art des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen und wird nach dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA - NRW) ermittelt. Das Modell ist im Internet einzusehen unter der Adresse

<http://www.boris.nrw.de>

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Dreifamilienwohnhäuser, Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude sowie Geschäfts- und Bürogebäude basiert auf insgesamt 71 Kauffällen aus den Berichtsjahren 2011 und 2012. Extremwerte wurden nicht berücksichtigt. Die aufgrund einer geringen Datenmenge statistisch nicht gesicherten Liegenschaftszinssätze werden durch Einklammern gekennzeichnet.

Liegenschaftszinssätze für Gewerbe- und Industriegebäude konnten wegen einer ungenügenden Anzahl von geeigneten Kaufpreisen nicht ermittelt werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann hat daher einen Liegenschaftszinssatz für diese Gebäudeart beschlossen, der aufgrund von Marktkenntnissen und in Anlehnung an die Auswertungen der benachbarten Gutachterausschüsse Düsseldorf, Essen und Leverkusen sachverständig bemessen wurde. Der beschlossene Liegenschaftszinssatz wird nachfolgend kursiv dargestellt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Bewertungsfall der Liegenschaftszinssatz nach **sachverständigem Ermessen** unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Eigenschaften auszuwählen ist.

Der Rohertragsfaktor gibt das Verhältnis vom Kaufpreis zum Jahresrohertrag wieder und stellt einen empirischen Vervielfältiger dar, mit dem der Ertragswert eines zu bewertenden Objekts überschlägig ermittelt werden kann.

Die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen sind dem Kapitel 9.3.9 zu entnehmen.

## Liegenschaftszinssätze unterteilt nach Gebäudearten

Gebäudeart	Anzahl der Kauf-fälle	Ø mod. RND [Jahre]	Liegenschaftszinssatz [%]				Rohertragsfaktor	
			Mittel	Min	Max	Std. abw.	Mittel	Std. abw.
<b>Dreifamilienhäuser</b>	23	36,6	<b>4,1</b>	3,0	5,1	0,56	15,8	1,79
<b>Mehrfamilienhäuser</b> (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 %)	34	42,0	<b>5,2</b>	4,3	6,8	0,62	13,3	2,29
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b> (gewerblicher Anteil über 20 %)	8	37,0	<b>(6,2)</b>	5,6	7,2	0,69	11,6	1,29
<b>Geschäfts- und Bürogebäude</b>	6	44,3	<b>(6,7)</b>	5,7	7,4	0,73	12,1	1,41
<b>Gewerbe- und Industriegebäude</b>			<b>7,5</b>					

mod. RND = modifizierte Restnutzungsdauer, Std.abw. = Standardabweichung

( ) statistisch nicht gesicherter Liegenschaftszinssatz

*kursiv* in Anlehnung an benachbarte Gutachterausschüsse beschlossener Liegenschaftszinssatz

## 9.3 Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum

### 9.3.1 Preisniveau in Abhängigkeit von der Wohnfläche und Bauperiode

In den nachfolgenden Tabellen sind die durchschnittlichen Preise (Mittelwerte) des Jahres 2012 für freifinanziertes Wohnungseigentum, unterteilt nach Erstverkäufen und Wiederverkäufen einschließlich Umwandlungen mit Anzahl der Fälle, aufgelistet. Die Preisspannen und die arithmetischen Mittel werden in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche einschließlich Bodenwert angegeben und auf volle Zehner gerundet. Die Wohnfläche basiert auf Angaben der Käufer bzw. wird den bekannten Unterlagen wie Exposé, Bauakte oder Teilungserklärung entnommen. Anteile für Pkw-Stellplätze, Hobbyräume, Einbauküchen u.ä. sind in den Preisen nicht enthalten. Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind (Zwangsversteigerungen, Verwandtschaftsverhältnisse u.a.), wurden nicht berücksichtigt.

Bei weniger als drei Kauffällen wurden Kaufpreise aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht angegeben.

Die Darstellung der Kaufpreisuntersuchung in den einzelnen Städten wurde nicht an die jeweiligen unterschiedlich strukturierten Mietspiegel angepasst, sondern erfolgt einheitlich für den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses. Aufgrund der zum Teil geringen Anzahl der auswertbaren Fälle war zudem eine Differenzierung wie in den jeweiligen Mietspiegeltabellen nicht sinnvoll.

Es ist zu beachten, dass bei der Zuordnung der Kauffälle in die jeweiligen Baujahresgruppen die tatsächlichen und nicht die aufgrund von durchgeführten Modernisierungen fiktiven Baujahre angehalten wurden.

Bei den Neubauten ist zu berücksichtigen, dass eine gleichmäßige Verteilung der Kauffälle auf das jeweilige Stadtgebiet nicht unbedingt gegeben ist. Vielmehr können sich die Kauffälle im ungünstigsten Fall auf nur ein Neubaugebiet oder sogar auf ein Objekt beziehen. Zudem beinhaltet diese Gruppe nicht die Erstverkäufe von nachträglich ausgebauten Dachgeschossen.

Eine Abhängigkeit der Preise von der Wohnfläche ist bei den Weiterverkäufen und Umwandlungen nicht erkennbar. Lediglich bei den Neubauten ist eine leichte Tendenz ablesbar, dass mit sinkender Wohnungsgröße der Quadratmeterpreis steigt.

Die Erläuterungen zu der Lage sind dem Kapitel 9.3.5 zu entnehmen.

Einen separaten Markt bilden Wohnungen bzw. Wohneinheiten in Anlagen, die barrierefreies Wohnen bieten. Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses wurden im Berichtsjahr 5 derartige Objekte dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet. Bei 4 Fällen handelt es sich um neu errichtete Wohneinheiten. Dabei liegen die Preise zwischen 2.540,- €/m<sup>2</sup> und 2.890,- €/m<sup>2</sup>. Im Bereich Weiterverkäufe wurde nur ein Fall registriert. Im Jahr zuvor bewegten sich die Preise für Weiterverkäufe in dieser Kategorie in einer Spanne zwischen 1.550,- €/m<sup>2</sup> und 2.340,- €/m<sup>2</sup>, der durchschnittliche Wert lag bei 1.970,- €/m<sup>2</sup>. Alle Objekte wurden nach 2000 errichtet.

In den nachfolgenden Tabellen sind diese Verkäufe nicht enthalten.

Preisniveau -Wohneigentum- Erkrath

Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m <sup>2</sup> ]	Ø Lage*	Mittel [€/m <sup>2</sup> ]	Min [€/m <sup>2</sup> ]	Max [€/m <sup>2</sup> ]
<b>1950 – 1969</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	8	41	5,0	730,-	410,-	1.310,-
	51 – 80	11	65	4,2	740,-	340,-	1.120,-
	> 80	18	94	5,0	990,-	670,-	1.390,-
	<b>insg.</b>	<b>37</b>	<b>74</b>	<b>4,8</b>	<b>860,-</b>	<b>340,-</b>	<b>1.390,-</b>
<b>1970 – 1979</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	13	40	5,4	860,-	540,-	1.150,-
	51 – 80	36	66	5,2	1.060,-	660,-	1.500,-
	> 80	43	95	5,4	1.210,-	470,-	1.810,-
	<b>insg.</b>	<b>92</b>	<b>76</b>	<b>5,3</b>	<b>1.100,-</b>	<b>470,-</b>	<b>1.810,-</b>
<b>1980 – 1989</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	40	7,0			
	51 – 80	11	64	6,0	1.300,-	820,-	1.770,-
	> 80	23	101	6,3	1.450,-	1.010,-	1.970,-
	<b>insg.</b>	<b>35</b>	<b>88</b>	<b>6,2</b>	<b>1.400,-</b>	<b>820,-</b>	<b>1.970,-</b>
<b>1990 – 1999</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	9	72	6,0	1.480,-	1.140,-	1.860,-
	> 80	6	101	6,3	1.870,-	1.480,-	2.740,-
	<b>insg.</b>	<b>15</b>	<b>84</b>	<b>6,1</b>	<b>1.640,-</b>	<b>1.140,-</b>	<b>2.740,-</b>
<b>2000 – 2010</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	1	56	5,0			
	> 80	0	-	-	-	-	-
	<b>insg.</b>	<b>1</b>	<b>56</b>	<b>5,0</b>			
<b>2011 – 2012</b> Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	2	66	5,5	2.600,-		
	> 80	3	104	6,0	2.790,-	2.660,-	2.870,-
	<b>insg.</b>	<b>5</b>	<b>89</b>	<b>5,8</b>	<b>2.720,-</b>	<b>2.260,-</b>	<b>2.950,-</b>

\* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.5

Preisniveau -Wohneigentum- Haan

Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m <sup>2</sup> ]	Ø Lage*	Mittel [€/m <sup>2</sup> ]	Min [€/m <sup>2</sup> ]	Max [€/m <sup>2</sup> ]
<b>1950 – 1969</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	46	8,0			
	51 – 80	8	69	5,5	1.150,-	960,-	1.280,-
	> 80	1	87	5,0			
	<b>insg.</b>	<b>10</b>	<b>68</b>	<b>5,7</b>	<b>1.160,-</b>	<b>960,-</b>	<b>1.280,-</b>
<b>1970 – 1979</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	3	44	4,0	600,-	300,-	750,-
	51 – 80	7	69	5,3	930,-	450,-	1.540,-
	> 80	11	99	5,1	930,-	410,-	1.580,-
	<b>insg.</b>	<b>21</b>	<b>81</b>	<b>5,0</b>	<b>880,-</b>	<b>300,-</b>	<b>1.580,-</b>
<b>1980 – 1989</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	1	80	7,0			
	> 80	2	93	5,5	1.480,-		
	<b>insg.</b>	<b>3</b>	<b>89</b>	<b>6,0</b>	<b>1.440,-</b>	<b>1.360,-</b>	<b>1.490,-</b>
<b>1990 – 1999</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	0	-	-	-	-	-
	> 80	6	93	6,0	1.800,-	1.320,-	2.120,-
	<b>insg.</b>	<b>6</b>	<b>93</b>	<b>6,0</b>	<b>1.800,-</b>	<b>1.320,-</b>	<b>2.120,-</b>
<b>2000 – 2010</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	3	71	6,3	1.950,-	1.360,-	2.760,-
	> 80	0	-	-	-	-	-
	<b>insg.</b>	<b>3</b>	<b>71</b>	<b>6,3</b>	<b>1.950,-</b>	<b>1.360,-</b>	<b>2.760,-</b>
<b>2011 – 2012</b> Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	3	72	7,0	2.660,-	2.480,-	2.750,-
	> 80	24	103	7,0	2.820,-	2.070,-	3.290,-
	<b>insg.</b>	<b>27</b>	<b>100</b>	<b>7,0</b>	<b>2.800,-</b>	<b>2.070,-</b>	<b>3.290,-</b>

\* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.5

Preisniveau -Wohneigentum- Heiligenhaus

Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m <sup>2</sup> ]	Ø Lage*	Mittel [€/m <sup>2</sup> ]	Min [€/m <sup>2</sup> ]	Max [€/m <sup>2</sup> ]
<b>1950 – 1969</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	4	41	4,0	550,-	370,-	680,-
	51 – 80	15	70	4,5	880,-	450,-	1.820,-
	> 80	4	99	4,0	950,-	800,-	1.120,-
	<b>insg.</b>	<b>23</b>	<b>70</b>	<b>4,3</b>	<b>830,-</b>	<b>370,-</b>	<b>1.820,-</b>
<b>1970 – 1979</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	38	3,0			
	51 – 80	4	71	4,0	860,-	710,-	1.160,-
	> 80	8	90	4,4	910,-	520,-	1.380,-
	<b>insg.</b>	<b>13</b>	<b>80</b>	<b>4,2</b>	<b>900,-</b>	<b>520,-</b>	<b>1.380,-</b>
<b>1980 – 1989</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	42	6,0			
	51 – 80	8	70	5,0	1.050,-	870,-	1.170,-
	> 80	4	92	5,0	1.190,-	1.100,-	1.270,-
	<b>insg.</b>	<b>13</b>	<b>75</b>	<b>5,1</b>	<b>1.080,-</b>	<b>870,-</b>	<b>1.270,-</b>
<b>1990 – 1999</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	1	61	6,0			
	> 80	1	96	4,0			
	<b>insg.</b>	<b>2</b>	<b>79</b>	<b>5,0</b>	<b>1.210,-</b>		
<b>2000 – 2010</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	0	-	-	-	-	-
	> 80	4	95	6,0	2.120,-	1.940,-	2.540,-
	<b>insg.</b>	<b>4</b>	<b>95</b>	<b>6,0</b>	<b>2.120,-</b>	<b>1.940,-</b>	<b>2.540,-</b>
<b>2011 – 2012</b> Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	0	-	-	-	-	-
	> 80	0	-	-	-	-	-
	<b>insg.</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

\* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.5

Preisniveau -Wohneigentum- **Hilden**

Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m <sup>2</sup> ]	Ø Lage*	Mittel [€/m <sup>2</sup> ]	Min [€/m <sup>2</sup> ]	Max [€/m <sup>2</sup> ]
<b>1950 – 1969</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	7	36	5,7	920,-	440,-	1.110,-
	51 – 80	20	64	6,0	1.130,-	730,-	1.570,-
	> 80	7	90	5,4	1.200,-	1.000,-	1.470,-
	<b>insg.</b>	<b>34</b>	<b>64</b>	<b>5,8</b>	<b>1.100,-</b>	<b>440,-</b>	<b>1.570,-</b>
<b>1970 – 1979</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	45	5,0			
	51 – 80	7	68	5,4	1.160,-	920,-	1.380,-
	> 80	18	102	5,7	1.510,-	970,-	2.090,-
	<b>insg.</b>	<b>26</b>	<b>91</b>	<b>5,6</b>	<b>1.370,-</b>	<b>300,-</b>	<b>2.090,-</b>
<b>1980 – 1989</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	34	5,0			
	51 – 80	8	68	5,3	1.310,-	840,-	1.930,-
	> 80	8	97	5,8	1.480,-	1.180,-	1.770,-
	<b>insg.</b>	<b>17</b>	<b>81</b>	<b>5,5</b>	<b>1.380,-</b>	<b>840,-</b>	<b>1.930,-</b>
<b>1990 – 1999</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	6	43	5,8	1.400,-	880,-	1.860,-
	51 – 80	17	68	6,2	1.840,-	1.150,-	3.040,-
	> 80	14	110	5,6	1.700,-	1.100,-	2.690,-
	<b>insg.</b>	<b>37</b>	<b>80</b>	<b>5,9</b>	<b>1.720,-</b>	<b>880,-</b>	<b>3.040,-</b>
<b>2000 – 2010</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	1	77	5,0			
	> 80	8	129	5,5	2.280,-	1.560,-	3.180,-
	<b>insg.</b>	<b>9</b>	<b>123</b>	<b>5,4</b>	<b>2.170,-</b>	<b>1.310,-</b>	<b>3.180,-</b>
<b>2011 – 2012</b> Neubau / Erstverkauf	≤ 50	1	48	6,0			
	51 – 80	12	71	5,7	2.800,-	2.180,-	3.440,-
	> 80	38	111	5,2	2.620,-	2.100,-	3.520,-
	<b>insg.</b>	<b>51</b>	<b>100</b>	<b>5,4</b>	<b>2.670,-</b>	<b>2.100,-</b>	<b>3.520,-</b>

\* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.5

Preisniveau -Wohneigentum- Langenfeld

Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m <sup>2</sup> ]	Ø Lage*	Mittel [€/m <sup>2</sup> ]	Min [€/m <sup>2</sup> ]	Max [€/m <sup>2</sup> ]
<b>1950 – 1969</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	3	37	5,3	720,-	550,-	940,-
	51 – 80	15	66	5,1	1.080,-	470,-	1.690,-
	> 80	4	94	5,5	1.150,-	970,-	1.550,-
	<b>insg.</b>	<b>22</b>	<b>67</b>	<b>5,2</b>	<b>1.050,-</b>	<b>480,-</b>	<b>1.690,-</b>
<b>1970 – 1979</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	4	38	5,5	1.140,-	860,-	1.420,-
	51 – 80	7	66	5,1	1.160,-	710,-	1.540,-
	> 80	5	96	4,8	1.250,-	850,-	1.540,-
	<b>insg.</b>	<b>16</b>	<b>68</b>	<b>5,1</b>	<b>1.180,-</b>	<b>710,-</b>	<b>1.540,-</b>
<b>1980 – 1989</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	45	5,0			
	51 – 80	4	63	6,5	1.240,-	1.090,-	1.430,-
	> 80	3	95	6,3	1.470,-	1.270,-	1.680,-
	<b>insg.</b>	<b>8</b>	<b>73</b>	<b>6,3</b>	<b>1.340,-</b>	<b>1.090,-</b>	<b>1.680,-</b>
<b>1990 – 1999</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	7	37	6,3	1.640,-	470,-	1.950,-
	51 – 80	9	68	5,9	1.760,-	1.150,-	2.080,-
	> 80	8	100	6,8	2.050,-	1.870,-	2.260,-
	<b>insg.</b>	<b>24</b>	<b>70</b>	<b>6,3</b>	<b>1.820,-</b>	<b>470,-</b>	<b>2.260,-</b>
<b>2000 – 2010</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	5	70	6,2	2.340,-	2.160,-	2.500,-
	> 80	13	101	6,5	2.220,-	1.670,-	2.980,-
	<b>insg.</b>	<b>18</b>	<b>92</b>	<b>6,4</b>	<b>2.250,-</b>	<b>1.670,-</b>	<b>2.980,-</b>
<b>2011 – 2012</b> Neubau / Erstverkauf	≤ 50	1	40	7,0			
	51 – 80	5	68	5,8	3.000,-	2.080,-	3.810,-
	> 80	52	100	5,7	2.710,-	1.690,-	3.820,-
	<b>insg.</b>	<b>58</b>	<b>96</b>	<b>5,7</b>	<b>2.750,-</b>	<b>1.690,-</b>	<b>3.820,-</b>

\* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.5

Preisniveau -Wohneigentum- Mettmann

Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m <sup>2</sup> ]	Ø Lage*	Mittel [€/m <sup>2</sup> ]	Min [€/m <sup>2</sup> ]	Max [€/m <sup>2</sup> ]
<b>1950 – 1969</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	2	38	4,0	550,-		
	51 – 80	29	68	5,3	1.230,-	840,-	1.990,-
	> 80	11	94	5,5	1.230,-	880,-	1.720,-
	<b>insg.</b>	<b>42</b>	<b>74</b>	<b>5,3</b>	<b>1.200,-</b>	<b>530,-</b>	<b>1.990,-</b>
<b>1970 – 1979</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	5	36	4,0	550,-	375,-	690,-
	51 – 80	9	69	5,1	840,-	530,-	1.480,-
	> 80	14	102	4,4	1.110,-	430,-	1.860,-
	<b>insg.</b>	<b>28</b>	<b>79</b>	<b>4,6</b>	<b>930,-</b>	<b>375,-</b>	<b>1.860,-</b>
<b>1980 – 1989</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	7	72	6,7	1.510,-	1.070,-	1.910,-
	> 80	2	116	5,0	1.250,-		
	<b>insg.</b>	<b>9</b>	<b>82</b>	<b>6,3</b>	<b>1.450,-</b>	<b>1.070,-</b>	<b>1.910,-</b>
<b>1990 – 1999</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	10	66	6,6	1.420,-	1.090,-	1.590,-
	> 80	3	96	5,7	1.770,-	1.460,-	2.010,-
	<b>insg.</b>	<b>13</b>	<b>73</b>	<b>6,4</b>	<b>1.500,-</b>	<b>1.090,-</b>	<b>2.010,-</b>
<b>2000 – 2010</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	43	6,0			
	51 – 80	1	70	8,0			
	> 80	4	98	6,5	2.050,-	1.710,-	2.630,-
	<b>insg.</b>	<b>6</b>	<b>84</b>	<b>6,7</b>	<b>1.900,-</b>	<b>1.590,-</b>	<b>2.630,-</b>
<b>2011 – 2012</b> Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	8	70	8,0	3.060,-	2.780,-	3.310,-
	> 80	24	107	7,3	2.930,-	2.300,-	3.200,-
	<b>insg.</b>	<b>32</b>	<b>98</b>	<b>7,4</b>	<b>2.960,-</b>	<b>2.300,-</b>	<b>3.310,-</b>

\* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.5

Preisniveau -Wohneigentum- Monheim am Rhein

Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m <sup>2</sup> ]	Ø Lage*	Mittel [€/m <sup>2</sup> ]	Min [€/m <sup>2</sup> ]	Max [€/m <sup>2</sup> ]
<b>1950 – 1969</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	2	42	5,0	930,-		
	51 – 80	26	69	5,9	970,-	680,-	1.230,-
	> 80	13	94	5,4	1.270,-	800,-	1.690,-
	<b>insg.</b>	<b>41</b>	<b>76</b>	<b>5,7</b>	<b>1.060,-</b>	<b>680,-</b>	<b>1.690,-</b>
<b>1970 – 1979</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	4	44	4,8	790,-	390,-	1.030,-
	51 – 80	14	66	4,9	930,-	660,-	1.150,-
	> 80	16	97	4,4	940,-	380,-	1.400,-
	<b>insg.</b>	<b>34</b>	<b>78</b>	<b>4,6</b>	<b>920,-</b>	<b>380,-</b>	<b>1.400,-</b>
<b>1980 – 1989</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	2	46	5,0	960,-		
	51 – 80	10	63	4,9	1.230,-	700,-	1.610,-
	> 80	2	91	5,0	1.350,-		
	<b>insg.</b>	<b>14</b>	<b>64</b>	<b>4,9</b>	<b>1.210,-</b>	<b>700,-</b>	<b>1.610,-</b>
<b>1990 – 1999</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	36	5,0			
	51 – 80	10	70	5,6	1.690,-	1.290,-	2.080,-
	> 80	9	91	5,9	1.570,-	1.250,-	1.840,-
	<b>insg.</b>	<b>20</b>	<b>78</b>	<b>5,7</b>	<b>1.610,-</b>	<b>1.110,-</b>	<b>2.080,-</b>
<b>2000 – 2010</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	4	66	5,8	1.680,-	1.380,-	1.820,-
	> 80	2	109	6,0	1.840,-		
	<b>insg.</b>	<b>6</b>	<b>80</b>	<b>5,8</b>	<b>1.730,-</b>	<b>1.380,-</b>	<b>1.880,-</b>
<b>2011 – 2012</b> Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	2	76	5,0	2.780,-		
	> 80	7	114	5,4	2.600,-	2.000,-	3.030,-
	<b>insg.</b>	<b>9</b>	<b>105</b>	<b>5,3</b>	<b>2.640,-</b>	<b>2.000,-</b>	<b>3.030,-</b>

\* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.5

Preisniveau -Wohneigentum- **Wülfrath**

Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m <sup>2</sup> ]	Ø Lage*	Mittel [€/m <sup>2</sup> ]	Min [€/m <sup>2</sup> ]	Max [€/m <sup>2</sup> ]
<b>1950 – 1969</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	2	48	6,0	1.070,-		
	51 – 80	8	69	5,5	940,-	620,-	1.180,-
	> 80	1	95	6,0			
	<b>insg.</b>	<b>11</b>	<b>67</b>	<b>5,6</b>	<b>980,-</b>	<b>620,-</b>	<b>1.180,-</b>
<b>1970 – 1979</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	2	35	5,0	660,-		
	51 – 80	3	69	4,7	720,-	490,-	1.080,-
	> 80	5	92	5,2	870,-	670,-	1.100,-
	<b>insg.</b>	<b>10</b>	<b>74</b>	<b>5,0</b>	<b>780,-</b>	<b>490,-</b>	<b>1.100,-</b>
<b>1980 – 1989</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	4	72	4,5	1.190,-	560,-	1.690,-
	> 80	4	101	6,3	1.250,-	1.070,-	1.520,-
	<b>insg.</b>	<b>8</b>	<b>87</b>	<b>5,4</b>	<b>1.220,-</b>	<b>560,-</b>	<b>1.690,-</b>
<b>1990 – 1999</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	1	70	6,0			
	> 80	1	120	5,0			
	<b>insg.</b>	<b>2</b>	<b>965</b>	<b>5,5</b>	<b>1.320,-</b>		
<b>2000 – 2010</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	2	62	6,5	1.680,-		
	> 80	2	157	7,0	1.740,-		
	<b>insg.</b>	<b>4</b>	<b>109</b>	<b>6,8</b>	<b>1.710,-</b>	<b>1.660,-</b>	<b>1.770,-</b>
<b>2011 – 2012</b> Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	1	66	7,0			
	> 80	1	103	7,0			
	<b>insg.</b>	<b>2</b>	<b>85</b>	<b>7,0</b>	<b>2.200,-</b>		

\* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.5

Preisniveau -Wohneigentum- **Kreis Mettmann** (Zuständigkeitsbereich des Gutachter-  
ausschusses)

Baujahr	Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Fälle	ø WF [m <sup>2</sup> ]	ø Lage*	Mittel [€/m <sup>2</sup> ]	Min [€/m <sup>2</sup> ]	Max [€/m <sup>2</sup> ]
<b>1950 – 1969</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	29	40	5,2	790,-	840,-	1.310,-
	51 – 80	132	68	5,3	1.040,-	340,-	1.990,-
	> 80	59	94	5,2	1.140,-	670,-	1.720,-
	<b>insg.</b>	<b>220</b>	<b>71</b>	<b>5,3</b>	<b>1.030,-</b>	<b>340,-</b>	<b>1.990,-</b>
<b>1970 – 1979</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	33	40	4,9	790,-	300,-	1.420,-
	51 – 80	87	67	5,1	1.000,-	450,-	1.540,-
	> 80	120	97	5,0	1.150,-	380,-	2.090,-
	<b>insg.</b>	<b>240</b>	<b>78</b>	<b>5,0</b>	<b>1.050,-</b>	<b>300,-</b>	<b>2.090,-</b>
<b>1980 – 1989</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	6	45	5,5	1.130,-	880,-	1.370,-
	51 – 80	53	67	5,6	1.270,-	560,-	1.930,-
	> 80	48	99	5,9	1.410,-	1.010,-	1.970,-
	<b>insg.</b>	<b>107</b>	<b>80</b>	<b>5,7</b>	<b>1.320,-</b>	<b>560,-</b>	<b>1.970,-</b>
<b>1990 – 1999</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	14	39	6,0	1.500,-	470,-	1.950,-
	51 – 80	57	68	6,1	1.650,-	1.090,-	3.040,-
	> 80	48	101	5,5	1.760,-	1.100,-	2.740,-
	<b>insg.</b>	<b>119</b>	<b>78</b>	<b>6,0</b>	<b>1.670,-</b>	<b>470,-</b>	<b>3.040,-</b>
<b>2000 – 2010</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	43	6,0			
	51 – 80	17	68	6,1	1.920,-	1.310,-	2.760,-
	> 80	33	110	6,2	2.150,-	1.560,-	3.180,-
	<b>insg.</b>	<b>51</b>	<b>95</b>	<b>6,2</b>	<b>2.060,-</b>	<b>1.310,-</b>	<b>3.180,-</b>
<b>2011 – 2012</b> Neubau / Erstverkauf	≤ 50	2	44	6,5	3.200,-		
	51 – 80	33	70	6,4	2.850,-	2.080,-	3.810,-
	> 80	149	105	6,1	2.730,-	1.690,-	3.820,-
	<b>insg.</b>	<b>184</b>	<b>98</b>	<b>6,1</b>	<b>2.760,-</b>	<b>1.690,-</b>	<b>3.820,-</b>

\* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.5

### 9.3.2 Preisniveau in Abhängigkeit von der Vertragsart und Mietstatus

Eine weitere Untersuchung der Kaufpreise zeigt das Marktverhalten in Abhängigkeit von der Vertragsart und Mietstatus. Anders als in der Vergangenheit wird der Einfluss einer Mietgarantie bei den Neubauten nicht mehr untersucht, da derartige Verkäufe selten vorkommen.

Durch die Zusammenfassung der verschiedenen Bauperioden bei Weiterverkäufen und Umwandlungen sind die Werte in der vorliegenden Tabelle nur bedingt aussagefähig. Größenordnungen und das allgemeine Marktverhalten sind jedoch ablesbar.

Käuferkreis/ Mietstatus	Anzahl	Ø WF [m²]	Ø Lage*	Mittel [€/m²]	Min [€/m²]	Max [€/m²]
<b>Umwandlung (Baujahr 1950-2010)</b>						
<b>insgesamt</b>	<b>24</b>	<b>79</b>	<b>4,9</b>	<b>1.380,-</b>	<b>860,-</b>	<b>1.990,-</b>
<b>davon Verkäufe</b>						
- an die Mieter	2	123	4,0	1.130,-	860,-	1.390,-
- an andere	22	75	5,0	1.400,-	880,-	1.990,-
davon						
- vermietet	11	73	5,2	1.480,-	1.120,-	1.990,-
- frei verfügbar	11	76	4,7	1.320,-	860,-	1.520,-
- Mietstatus unbek.	0	-	-	-	-	-
<b>Weiterverkauf (Baujahr 1950-2010)</b>						
<b>insgesamt</b>	<b>713</b>	<b>77</b>	<b>5,5</b>	<b>1.250,-</b>	<b>300,-</b>	<b>3.180,-</b>
<b>davon Verkäufe</b>						
- an die Mieter	32	80	5,6	1.210,-	550,-	2.230,-
- an andere	681	77	5,5	1.250,-	300,-	3.180,-
davon						
- vermietet	167	66	5,4	1.160,-	300,-	2.500,-
- frei verfügbar	511	81	5,5	1.280,-	300,-	3.180,-
- Mietstatus unbek.	3	76	5,0	1.060,-	900,-	1.190,-

\* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.5

### 9.3.3 Vorkriegsbauten

Da der Kreis Mettmann vor dem Zweiten Weltkrieg weitgehend ländlich bzw. kleinstädtisch geprägt war, spielen Verkäufe von Eigentumswohnungen aus dieser Bauperiode eine untergeordnete Rolle auf dem Immobilienmarkt. Diesem Teilmarkt werden sowohl Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als auch Lofts (Wohnungen in ehemaligen Fabrikgebäuden bzw. Landhäusern) zugeordnet. Dabei wird zwischen Erstverkäufen nach einer Kernsanierung bzw. nach dem Umbau und Weiterverkäufen unterschieden.

Die Eckdaten von auf dem freien Markt gehandelten Altbauten sind nachfolgend dargestellt. Alle in der Tabelle aufgeführten Preise beziehen sich auf modernisierte Wohnungen, die aber einen unterschiedlichen Modernisierungsgrad aufweisen können.

Objektart	Anzahl	Ø WF [m <sup>2</sup> ]	Mittel [€/m <sup>2</sup> ]	Min [€/m <sup>2</sup> ]	Max [€/m <sup>2</sup> ]
Mehrfamilienhaus	9	95	1.170,-	710,-	1.750,-
Loft / modern.	<i>Erstverkauf</i>	2	103	3.200,-	
Herrenhaus	<i>Weiterverkauf</i>	0	-	-	-

### 9.3.4 Preisniveau in Abhängigkeit von der Art der Wohnanlage

Der gute Gesamteindruck einer Wohnanlage steigert deren Attraktivität. Je weniger Wohnungen im Objekt vorhanden sind, desto höher wird der Preis je Quadratmeter Wohnfläche.

Durch die Zusammenfassung aller Weiterverkäufe sind die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Mittelwerte nicht direkt anwendbar, sie lassen jedoch eine Abhängigkeit des Preises je Quadratmeter Wohnfläche von der Umgebung erkennen.

Gebäudeart	Anzahl	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	%
einzelstehend mit wenigen Wohnungen	103	1.590	100
geschlossene Bebauung mit wenigen Wohnungen	76	1.390	87
Wohnanlagen mit mehreren Eingängen	425	1.220	77
Hochhäuser	109	950	60

### 9.3.5 Preisniveau in Abhängigkeit von der Wohnlage

Die Untersuchung hinsichtlich der Wohnlage zeigt, dass mit der Qualität der Wohnlage die Preise je Quadratmeter Wohnfläche steigen, wobei die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Mittelwerte aufgrund von anderen, in der Analyse außer Acht gelassenen preisbestimmenden Kriterien (z.B. Ausstattung, Geschosslage), nicht direkt anwendbar sind.

Die nachfolgende Wohnlagedefinition ergibt sich aus einer Einschätzung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und ist nicht mit den Wohnlagenklassifizierungen in den jeweiligen Mietspiegeln im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses identisch.

- schlecht bis mittelmäßig** (1 – 4) komplexe Bauweise mit wenig Freiflächen und starken Immissionen in nicht bevorzugten Gebieten, überwiegend ältere Bebauung
- mittel** (5 – 6) ohne besondere Vor- und Nachteile, durchschnittliche Immissionsbelastung
- gut bis sehr gut** (7 – 9) ruhige Wohnlagen, aufgelockerte Bebauung, gute Infrastruktur, günstige Lage zur Innenstadt und zu Freizeiteinrichtungen

Objektart	Wohnlage	Anzahl	€/m <sup>2</sup>	%
Neubau	1 – 4	25	2.450,-	91
	5 – 6	77	2.690,-	100
	7 – 9	82	2.910,-	108
Weiterverkauf	1 – 4	121	850,-	67
	5 – 6	442	1.270,-	100
	7 – 9	151	1.520,-	120

### 9.3.6 Erbbaurechte

Im Berichtsjahr 2012 wurden insgesamt 61 Eigentumswohnungen als Erbbaurechte veräußert. Von den Erwerbemüssen zusätzlich zum Kaufpreis Erbbauzinsen für die Dauer des Erbbaurechts gezahlt werden.

Einer näheren Untersuchung konnten 38 Fälle unterzogen werden. Die Ergebnisse der Auswertung beinhaltet die nachfolgende Tabelle.

Stadt	Anzahl	Ø Baujahr	Ø WF [m <sup>2</sup> ]	Ø Lage	Mittel [€/m <sup>2</sup> ]	Min [€/m <sup>2</sup> ]	Max [€/m <sup>2</sup> ]
Erkrath	6	1983	75	5,8	1.080,-	700,-	1.460,-
Haan	2	1988	70	7,0	1.420,-		
Heiligenhaus	2	1985	68	5,0	700,-		
Hilden	7	1981	75	6,1	1.250,-	710,-	1.670,-
Langenfeld	0	-	-	-	-	-	-
Mettmann	17	1981	85	6,5	1.190,-	920,-	1.500,-
Monheim a.R.	3	1985	80	6,0	1.310,-	940,-	1.650,-
Wülfrath	1	1981	96	6,0			
<b>Kreis</b>	<b>38</b>	<b>1982</b>	<b>80</b>	<b>6,2</b>	<b>1.170,-</b>	<b>620,-</b>	<b>1.670,-</b>

Verkäufe des mit einem Erbbaurecht belasteten Grund und Bodens an die Erbbauberechtigten beinhaltet der Teilmarkt unbebaute Grundstücke.

### 9.3.7 Teileigentum an Stellplätzen und Garagen

Für selbständige Stellplätze, die unabhängig von einem Wohnungs- oder Teileigentum erworben wurden, sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses folgende Preise erzielt worden.

Stadt	Tiefgarage		Garage	
	Wiederverkauf	Erstverkauf	Wiederverkauf	Erstverkauf
	Mittel [€] ( ) Anzahl der Fälle			
Erkrath	5.000,- (8)	- (0)	10.000,- (2)	- (0)
Haan	(1)	- (0)	- (0)	- (0)
Heiligenhaus	- (0)	- (0)	9.000,- (2)	- (0)
Hilden	- (0)	- (0)	- (0)	- (0)
Langenfeld	- (0)	- (0)	- (0)	- (0)
Mettmann	8.500,- (5)	- (0)	9.500,- (2)	- (0)
Monheim a.R.	- (0)	- (0)	- (0)	- (0)
Wülfrath	- (0)	- (0)	7.500,- (2)	- (0)
<b>Kreis</b>	<b>6.500,- (14)</b>	<b>- (0)</b>	<b>9.000,- (8)</b>	<b>- (0)</b>

Für Stellplätze und Garagen, die in Verbindung mit einem Wohn- oder Teileigentum erworben wurden, waren durchschnittlich folgende Preise in den Kaufverträgen ausgewiesen bzw. von den Eigentümern angegeben.

Stadt	Tiefgarage		Garage		Stellplatz	
	Wiederverkauf	Erstverkauf	Wiederverkauf	Erstverkauf	Wiederverkauf	Erstverkauf
	Mittel [€] ( ) Anzahl der Fälle					
Erkrath	5.500,- (41)	10.000,- (2)	9.500,- (3)	- (0)	2.500,- (3)	- (0)
Haan	6.500,- (11)	13.000,- (18)	6.000,- (3)	15.000,- (2)	(1)	8.000,- (2)
Heiligenhaus	13.000,- (2)	- (0)	9.000,- (4)	- (0)	(1)	- (0)
Hilden	8.000,- (23)	15.500,- (26)	8.500,- (7)	- (0)	- (0)	7.500,- (2)
Langenfeld	8.000,- (17)	14.500,- (25)	9.000,- (6)	14.500,- (6)	- (0)	6.000,- (10)
Mettmann	6.500,- (17)	17.000,- (23)	7.000,- (9)	20.000,- (3)	3.500,- (5)	7.000,- (9)
Monheim a.R.	6.500,- (13)	16.500,- (7)	9.000,- (4)	- (0)	3.500,- (3)	5.000,- (3)
Wülfrath	- (0)	- (0)	4.000,- (2)	(1)	5.500,- (4)	- (0)
<b>Kreis</b>	<b>7.000,- (124)</b>	<b>15.000,- (101)</b>	<b>8.000,- (38)</b>	<b>16.000,- (12)</b>	<b>4.000,- (17)</b>	<b>6.500,- (26)</b>

Die Monatsmieten für Garagen und Stellplätze lagen durchschnittlich bei:

Tiefgarage	40,- €	Spanne	20,- € – 60,- €
Garage*	45,- €	Spanne	30,- € – 50,- €
Stellplatz*	25,- €	Spanne	20,- € – 30,- €

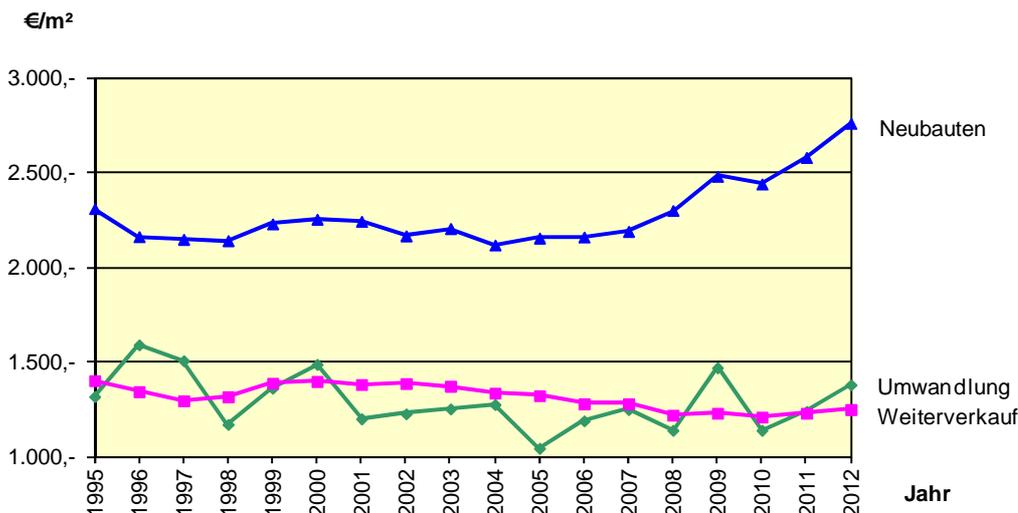
\* Angaben aus den Jahren 2010 – 2012

### 9.3.8 Wohnungspreisindexreihen

Um die durchschnittliche Preisentwicklung für Eigentumswohnungen im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses zu dokumentieren, werden Preisindexreihen aufgestellt. Die jährliche Preisentwicklung in den jeweiligen Marktsegmenten im Kreis Mettmann ist in der nachfolgenden Tabelle und in der Abbildung dargestellt.

Jahr	Umwandlung*		Weiterverkauf*		Neubau	
	Mittel €/m <sup>2</sup>	Index	Mittel €/m <sup>2</sup>	Index	Mittel €/m <sup>2</sup>	Index
1997	1.507,-	101,3	1.296,-	92,7	2.148,-	95,3
1998	1.171,-	78,7	1.317,-	94,2	2.141,-	95,0
1999	1.362,-	91,5	1.389,-	99,4	2.229,-	99,0
<b>2000</b>	1.488,-	<b>100,0</b>	1.398,-	<b>100,0</b>	2.254,-	<b>100,0</b>
2001	1.201,-	80,7	1.382,-	98,9	2.243,-	99,5
2002	1.227,-	82,5	1.387,-	99,2	2.166,-	96,1
2003	1.250,-	84,0	1.370,-	98,0	2.210,-	98,0
2004	1.280,-	86,0	1.340,-	95,9	2.120,-	94,1
2005	1.050,-	70,6	1.320,-	94,4	2.150,-	95,4
2006	1.190,-	80,0	1.280,-	91,6	2.160,-	95,8
2007	1.280,-	86,6	1.280,-	91,6	2.190,-	97,2
2008	1.140,-	76,6	1.220,-	87,3	2.300,-	102,0
2009	1.470,-	98,8	1.230,-	88,0	2.480,-	110,0
2010	1.140,-	76,6	1.210,-	86,6	2.440,-	108,3
2011	1.240,-	83,3	1.230,-	88,0	2.580,-	114,5
2012	1.380,-	92,7	1.250,-	89,4	2.760,-	122,5

\* ohne Vorkriegsbauten



Die Preisentwicklung für Weiterverkäufe und Neubauten in den jeweiligen Städten ist in den nachfolgenden Tabellen aufgeführt. Wegen der geringen Anzahl der Fälle werden für die jeweiligen Städte des Zuständigkeitsbereichs keine Indexreihen für Umwandlungen aufgestellt.

Indexreihen für Eigentumswohnungen - Weiterverkäufe

Jahr	Erkrath	Haan	Heiligenhaus	Hilden	Langenfeld	Mettmann	Monheim a.R.	Wülfrath
1997	93,1	96,2	91,5	96,3	93,2	98,3	100,1	101,1
1998	93,8	103,1	96,0	95,1	93,9	99,9	96,9	100,8
1999	101,3	103,2	104,5	100,1	97,6	101,2	94,6	104,2
<b>2000</b>	<b>100,0</b>							
2001	101,3	101,1	99,8	98,6	99,3	100,7	94,0	104,7
2002	101,8	95,3	98,7	98,2	100,2	98,6	96,3	107,2
2003	104,2	101,0	101,8	102,0	101,9	74,6	93,0	103,0
2004	92,8	108,7	89,5	96,0	96,7	91,2	96,1	100,6
2005	93,5	90,9	88,2	96,5	95,8	87,2	95,1	105,7
2006	93,4	101,7	83,9	93,6	101,0	76,5	92,6	101,8
2007	87,7	97,4	83,5	92,2	94,4	91,0	90,6	99,2
2008	84,9	93,2	80,2	91,6	92,4	82,2	86,0	92,0
2009	84,5	95,4	80,9	91,4	97,4	80,3	81,4	78,7
2010	84,0	87,5	74,0	92,1	88,0	79,8	85,1	82,6
2011	81,7	94,0	74,8	94,0	91,2	87,1	88,0	81,0
2012	87,8	86,0	80,4	96,0	98,8	86,4	87,3	81,8

Indexreihen für neugebaute Eigentumswohnungen

Jahr	Erkrath	Haan	Heiligenhaus	Hilden	Langenfeld	Mettmann	Monheim a.R.	Wülfrath
1997	103,8	99,7	96,1	88,9	98,8	103,1	93,8	98,6
1998	109,6	100,5	91,2	88,0	97,5	101,3	95,2	99,1
1999	110,0	97,9	93,1	98,2	98,1	99,8	96,2	92,4
<b>2000</b>	<b>100,0</b>							
2001	115,6	92,0	120,6	95,4	99,9	106,9	99,7	96,3
2002	106,3	85,8	100,3	96,3	96,9	101,8	102,1	99,3
2003	--	101,1	102,2	98,1	96,3	98,3	94,2	100,4
2004	--	84,1	101,0	87,2	98,3	84,6	99,8	104,0
2005	--	90,5	--	85,7	100,3	90,7	95,8	104,8
2006	--	84,6	92,6	90,4	102,5	101,6	99,6	105,8
2007	128,1	85,4	105,6	88,1	100,3	115,8	88,6	98,7
2008	126,1	88,2	108,2	89,3	109,8	106,8	111,1	96,3
2009	130,3	108,5	115,2	93,3	116,7	109,6	112,9	96,8
2010	123,0	104,9	109,2	99,1	113,9	83,6	123,5	--
2011	134,8	105,3	109,2	114,6	110,2	121,4	124,9	--
2012	138,9	111,7	--	109,3	124,7	139,8	121,2	111,9

### 9.3.9 Ertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze für Wohneigentum

Die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen erfolgte nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW), das im Internet unter der Adresse

<http://www.boris.nrw.de>

eingesehen und heruntergeladen werden kann.

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses erfolgte die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen und Ertragsfaktoren im Bereich Wohneigentum hauptsächlich für Neubauten sowie Weiterverkäufe ab der Baujahresklasse 1950.

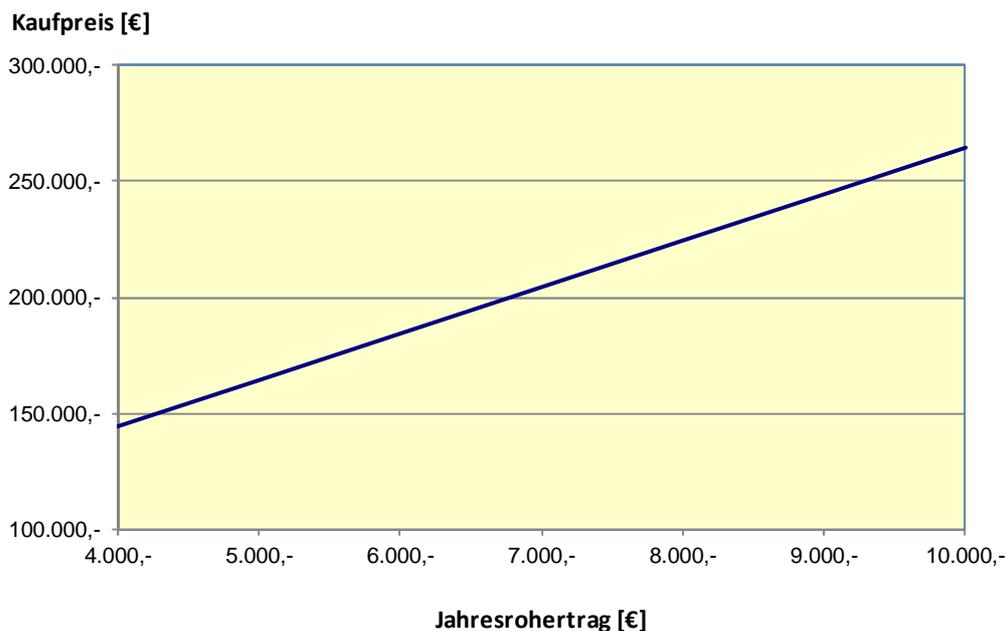
Für die Ermittlung von Ertragsfaktoren wurde der Kaufpreis ins Verhältnis zum Jahresrohertrag gesetzt.

Objektart	Ø LZ [%]	Stabw	Anzahl	Ø Ertragsfaktor	Stabw	Ø Miete [€/m²]	Stabw	Ø RND [Jahre]	Stabw
Neubau	3,1	0,65	112	26,2	3,69	8,8	0,59	-	-
Weiterverkauf									
nicht vermietet	4,4	1,19	113	16,3	3,80	6,6	1,09	48	13,76
vermietet	4,7	1,17	33	15,2	3,30	6,8	0,95	50	9,28

LZ - Liegenschaftszinssatz, RND - Restnutzungsdauer, Stabw - Standardabweichung

Die Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen lassen sich auch durch folgende Gleichung beschreiben:

$$\text{Kaufpreis [€]} = 20,1 \times \text{Jahresrohertrag} + 63.328,- \text{ €}$$



## 10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

### 10.1 Benachbarte Gutachterausschüsse

#### **Stadt Düsseldorf**

Brinckmannstr. 5  
40225 Düsseldorf  
Tel. 0211 / 89-94281

#### **Stadt Ratingen**

Minoritenstr. 3  
40878 Ratingen  
Tel. 02102 / 550-6143

#### **Stadt Essen**

Rathenaustr. 2  
45127 Essen  
Tel. 0201 / 88-68 505

#### **Rheinisch-Bergischer Kreis**

Am Rübezahlwald 7  
51469 Bergisch Gladbach  
Tel. 02202 / 13-26 36

#### **Stadt Köln**

Willy-Brandt-Platz 2  
50679 Köln  
Tel. 0221 / 221-230 17

#### **Stadt Solingen**

Rathausplatz 1  
42651 Solingen  
Tel. 0212 / 2 90-42 75

#### **Stadt Leverkusen**

Hauptstr. 101  
51373 Leverkusen  
Tel. 0214 / 4 06-62 68

#### **Stadt Velbert**

Am Lindenkamp 33  
42549 Velbert  
Tel. 02051 / 26-26 85

#### **Rhein-Kreis Neuss**

Oberstr. 91  
41460 Neuss  
Tel. 02131 / 9 28-6230

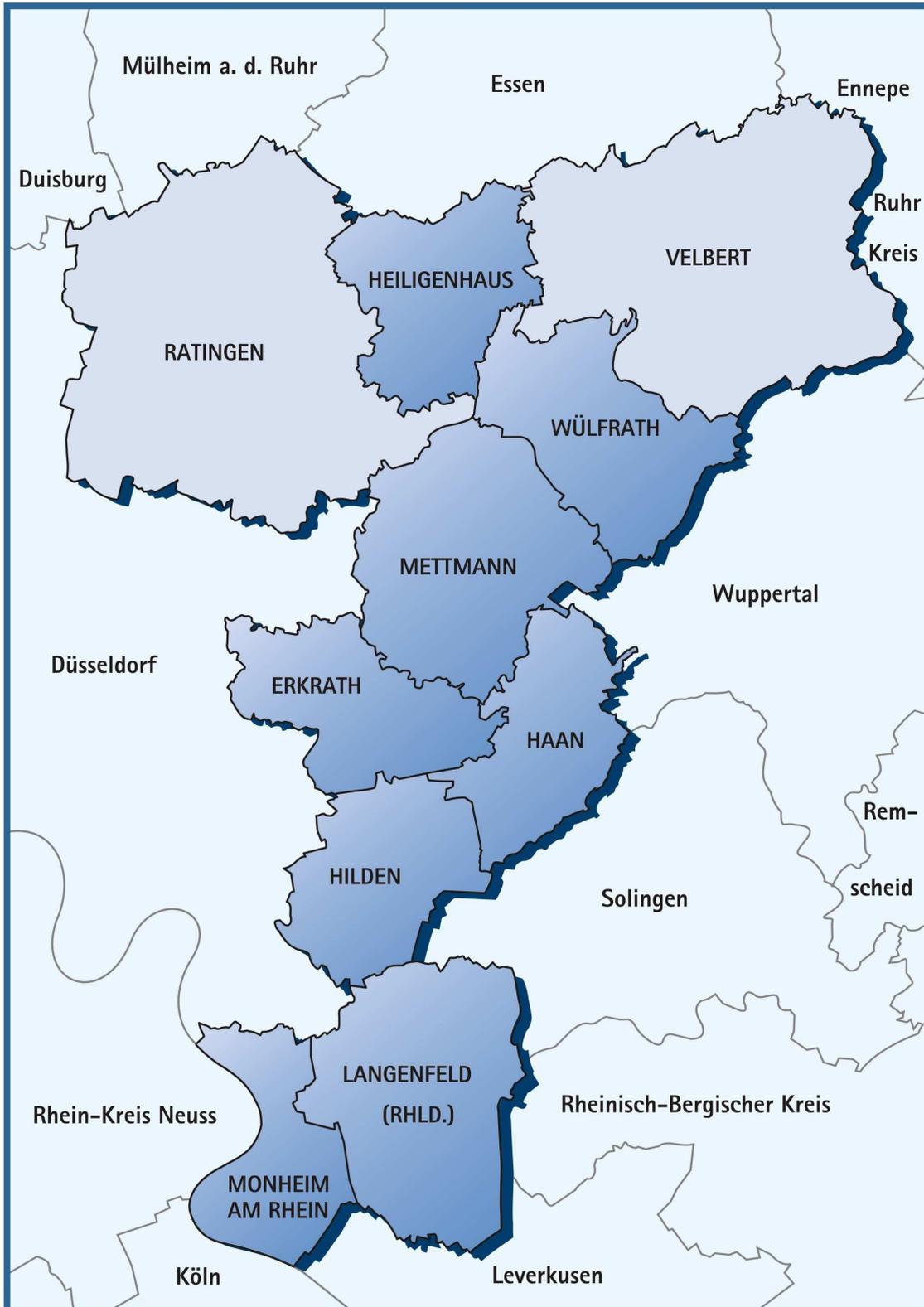
#### **Stadt Wuppertal**

Johannes-Rau-Platz 1  
42275 Wuppertal  
Tel. 0202 / 5 63-59 82

Alle Gutachterausschüsse im Land Nordrhein-Westfalen sind im Internet präsent und unter der einheitlichen Adresse [www.gutachterausschuss.nrw.de](http://www.gutachterausschuss.nrw.de) erreichbar.

Alle Bodenrichtwerte und Marktberichte aus Nordrhein-Westfalen sind im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes zusammengestellt und können per Internet unter [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de) abgerufen werden.

## 10.2 Übersichtskarte des Kreisgebietes



### 10.3 Geopolitische Daten des Kreises Mettmann

Der Kreis Mettmann liegt im Regierungsbezirk Düsseldorf zwischen den industriellen Ballungsgebieten an Rhein, Ruhr und Wupper. Im Westen grenzt der Kreis an die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Rheinschiene mit den Großstädten Duisburg, Düsseldorf, Leverkusen, Köln und an den Rhein-Kreis Neuss. Im Norden und Nordosten reichen mit den Städten Mülheim/Ruhr und Essen sowie dem Ennepe-Ruhr-Kreis die südlichen Ausläufer des Ruhrgebietes an das Kreisgebiet heran. Die Ost- und Südostgrenze des Kreises fällt mit den Stadtgrenzen von Wuppertal und Solingen bzw. der Kreisgrenze des Rheinisch-Bergischen-Kreises zusammen.

Mit einer Fläche von rd. 407 km<sup>2</sup> und rd. 494.000 Einwohnern (Stand 30.09.2012) ist der Kreis Mettmann der flächenmäßig kleinste Kreis im Lande Nordrhein-Westfalen, jedoch der Kreis mit der dritthöchsten Einwohnerzahl und der größten Einwohnerdichte (rd. 1.213 Einwohner/km<sup>2</sup>).

Stadt	Fläche [km <sup>2</sup> ]	Einwohner *	Einwohner/km <sup>2</sup>
Erkrath	26,88	45.997	1.711,0
Haan	24,19	29.296	1.210,8
Heiligenhaus	27,52	26.439	960,7
Hilden	25,95	55.704	2.146,6
Langenfeld	41,15	59.261	1.440,2
Mettmann	42,56	38.998	916,4
Monheim am Rhein	23,05	42.969	1.864,5
Ratingen	88,74	90.943	1.024,8
Velbert	74,90	83.317	1.112,3
Wülfrath	32,27	21.144	655,2
<b>Kreis Mettmann insges.</b>	<b>407,22</b>	<b>494.068</b>	<b>1.213,3</b>

\* Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT NRW)

Die größte Ausdehnung beträgt von West nach Ost 25 km und von Nord nach Süd 36 km, die Kreisgrenze hat eine Gesamtlänge von 167 km.

Der höchste Punkt im Kreisgebiet liegt 303 m über NN in Velbert-Neviges (Fettenberg), der niedrigste Punkt bei 32 m über NN in Monheim am Rhein.

Der Anteil der Land- und Forstwirtschaftsflächen im Kreis Mettmann beträgt rd. 56 %. Die auf die einzelnen Nutzungsarten entfallenden Anteile sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Bodennutzung	Fläche [km <sup>2</sup> ] *	Anteil [%]
Gebäude- und Freiflächen	102,99	25,3
Verkehrsflächen	38,54	9,5
Landwirtschaftsflächen	154,27	37,9
Wald	77,26	19,0
Erholung/Sport	22,57	5,5
Gewässer	8,09	2,0
sonstige Flächen	3,48	0,9

\* Quelle: Vermessungs- und Katasteramt des Kreises Mettmann

## 11. Mietübersichten

### 11.1 Mietübersichten für Wohnungen

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses werden insgesamt vier Mietwerttabellen für frei finanzierte Wohnungen veröffentlicht. Sie können bei folgenden Vereinen gegen eine Schutzgebühr erworben werden.

für den Bereich	Verein	Tel.
Langenfeld Monheim a. R.	Haus- und Grundeigentümerverschein Langenfeld - Monheim e.V. Mieterbund Monheim-Langenfeld	02173/906010 02173/33039-0
Hilden	Haus- und Grundeigentümerverschein Hilden e.V. Mieterverein Solingen - Hilden und Umgebung e.V.	02103/9082808 02103/23384
Haan Mettmann Erkrath Wülfrath	Haus und Grund Niederberg e.V.	02104/24644
Heiligenhaus	Haus & Grund Heiligenhaus e.V. Mieterverein Groß Velbert und Umgebung e.V.	02056/982827 02051/252423