



Grundstücksmarktbericht 2014 für den Kreis Mettmann

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Mettmann

Grundstücksmarktbericht 2014

Berichtszeitraum 01.01.2013 – 31.12.2013

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:

Auf dem Hüls 5
40822 Mettmann

Telefon: 02104 / 99 25 36

Telefax: 02104 / 99 54 52

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-mettmann.de

Internet: gutachterausschuss.kreis-mettmann.de

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 Belegexemplares gebeten.

Vorwort

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

der Grundstücksmarktbericht 2014 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 oder bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bestellt werden.

Auch unter der Adresse 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 und Tablets 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

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	4
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	5
3.	Der Gutachterausschuss	7
3.1	Zuständigkeitsbereich	7
4.	Grundstücksmarkt des Jahres 2013	8
4.1	Marktanteile, Flächen- und Geldumsätze	9
4.2	Marktteilnehmer	12
4.3	Anlass des Eigentumsübergangs.....	12
5.	Teilmarkt unbebaute Grundstücke	13
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.....	18
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
6.	Teilmarkt bebaute Grundstücke	24
6.1	Marktanteile, Flächen- und Geldumsätze	24
6.2	Marktteilnehmer	29
6.3	Anlass des Eigentumsübergangs.....	30
6.4	Häufigkeitsverteilung der Kaufpreishöhen	31

7.	Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum	32
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
8.	Bodenrichtwerte	43
8.1	Gesetzlicher Auftrag	43
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland.....	43
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte.....	43
8.4	Präsentation im Internet.....	45
9.	Erforderliche Daten	46
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
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	87
10.1	Benachbarte Gutachterausschüsse	87
10.2	Übersichtskarte des Kreisgebietes.....	88
10.3	Geopolitische Daten des Kreises Mettmann	89
11.	Mietübersichten.....	90
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 3.323 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 736 Mio. € abgeschlossen. Die Zahl der Kauffälle stieg damit gegenüber 2012 um 7 % und der Geldumsatz um 12 %.

Unbebaute Grundstücke

Gegenüber 2012 ist die Anzahl der verkauften Grundstücke um rd. 24 % auf 411 Verträge gestiegen. Bei den Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist eine leichte Steigerung zu verzeichnen. In den meisten Städten wurden die Bodenrichtwerte dementsprechend angepasst. Lediglich in Erkrath, Wülfrath, vereinzelt in Hilden und in den meisten Zonen in Heiligenhaus blieben sie 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 2013 eine steigende Tendenz. Neu erstellte Doppel- und Reihenhäuser kosten im Durchschnitt 320.000,- €. Dieser Durchschnittspreis hat sich gegenüber dem des Vorjahres nur geringfügig 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 2013 ist im Vergleich zum Vorjahr bei der Preisentwicklung in der Kategorie "Weiterverkäufe" und im Bereich "Erstverkäufe / Neubauten" eine Steigerung zu verzeichnen. Für eine neu erstellte Eigentumswohnung zahlten die Käufer durchschnittlich 2.920,- €/m² Wohnfläche und damit rd. 6 % mehr als im Jahr 2012. Weiterverkäufe wurden durchschnittlich mit 1.310,- €/m² Wohnfläche gehandelt.

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

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2014 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 2013 wieder. Darüber hinaus enthält er für die Wertermittlung erforderliche Daten des Jahres 2013. 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. 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 2013 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),
- 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 zurzeit geltenden Fassung.

Die rechtlichen Vorschriften können auch online eingesehen werden unter:

- www.bundesrecht.juris.de
- 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

Erkrath	Haan
Heiligenhaus	Hilden
Langenfeld	Mettmann
Monheim am Rhein	Wülfrath

zuständig.

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2013

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).

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatzentwicklung beruhen auf allen beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2013 (Erfassungszeitraum 16.11.2012-15.11.2013) 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

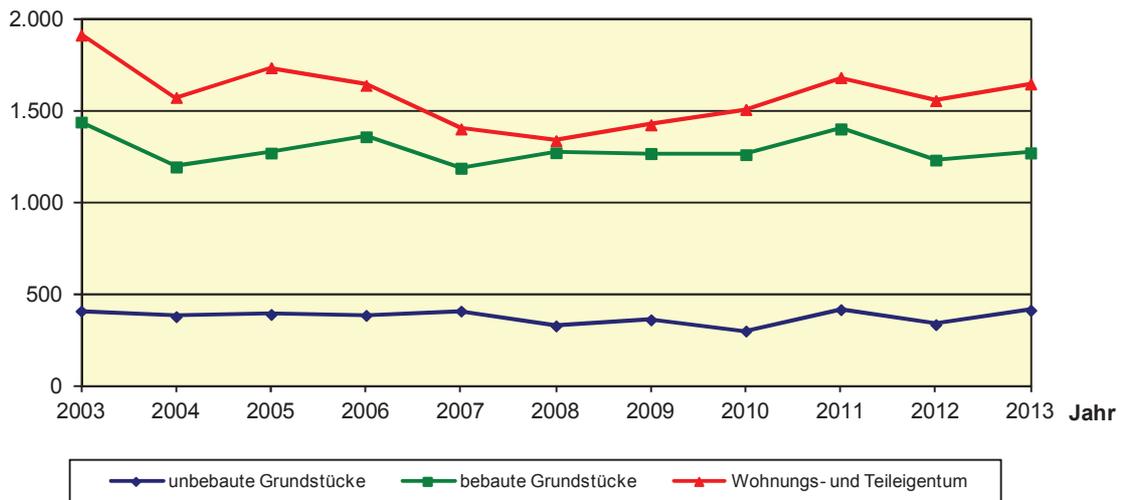
4.1 Marktanteile, Flächen- und Geldumsätze

Anzahl der Verträge

Im Jahr 2013 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte 3.323 Urkunden über den Verkauf oder Tausch von Grundstücken, die Begründung von Erbbaurechten, Zwangsversteigerungsbeschlüsse oder Umlegungsbeschlüsse von Notaren oder sonstigen beurkundenden Stellen zugeleitet. Im Jahr 2012 wurden 3.114 Fälle registriert, so dass eine Steigerung von rd. 7 % zu verzeichnen ist.

Anzahl der Fälle						
Teilmärkte	2008	2009	2010	2011	2012	2013
unbebaute Grundstücke	325	359	298	414	332	411
bebaute Grundstücke	1.269	1.265	1.259	1.399	1.229	1.268
Wohn- und Teileigentum	1.335	1.421	1.505	1.679	1.553	1.644
Gesamt	2.929	3.045	3.062	3.492	3.114	3.323

Anzahl

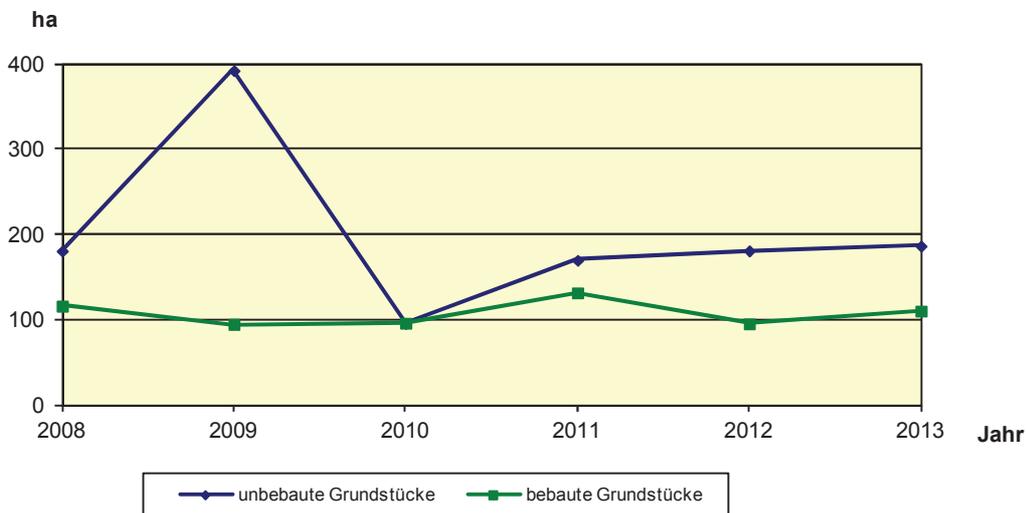


Stadt	Anzahl der Fälle	Anteil %	Veränderung zum Vorjahr %
Erkrath	439	13,2	+ 2,1
Haan	321	9,7	+ 5,2
Heiligenhaus	308	9,3	+ 14,1
Hilden	544	16,4	+ 4,0
Langenfeld	551	16,6	+ 3,0
Mettmann	499	15,0	+ 9,7
Monheim am Rhein	452	13,6	+ 15,3
Wülfrath	209	6,3	+ 2,5
Gesamt	3.323	100,0	+ 6,7

Flächenumsatz

Im Jahr 2013 betrug der Flächenumsatz in den acht Städten des Zuständigkeitsbereiches rd. 3 km² Grundstücksfläche. Der gesamte Flächenumsatz ist somit im Vergleich zum Vorjahr um rd. 7 % gestiegen. Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksfläche wird nicht ermittelt.

Flächenumsatz in ha						
Teilmärkte	2008	2009	2010	2011	2012	2013
unbebaute Grundstücke	180,6	392,2	95,6	169,7	180,9	186,4
bebaute Grundstücke	116,0	94,7	96,0	131,6	95,2	110,3
Gesamt	296,6	486,8	191,6	301,3	276,1	296,7

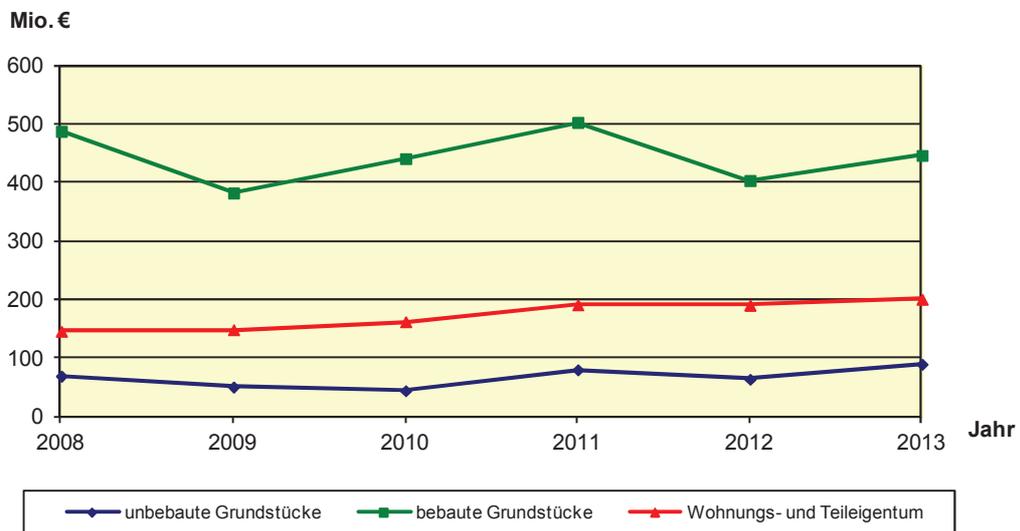


Stadt	Fläche ha	Anteil %	Veränderung zum Vorjahr %
Erkrath	12,6	4,2	- 24,1
Haan	29,7	10,0	- 51,3
Heiligenhaus	53,2	17,9	+ 80,3
Hilden	33,2	11,2	+ 101,9
Langenfeld	65,2	22,0	+ 35,4
Mettmann	52,9	17,8	- 19,0
Monheim am Rhein	30,8	10,4	+ 56,4
Wülfrath	19,2	6,5	- 2,8
Gesamt	296,7	100,0	+ 7,4

Geldumsatz

Im Jahr 2013 betrug der Geldumsatz in den acht Städten des Zuständigkeitsbereichs 736 Mio. €. Im Jahr 2012 lag der Geldumsatz bei 657 Mio. €, so dass in 2013 eine Umsatzsteigerung von rd. 12 % zu verzeichnen ist.

Geldumsatz in Mio. €						
Teilmärkte	2008	2009	2010	2011	2012	2013
unbebaute Grundstücke	69,0	50,2	44,0	79,7	63,6	89,2
bebaute Grundstücke	487,4	382,0	440,8	502,6	403,2	446,3
Wohn- und Teileigentum	145,4	148,2	161,8	190,7	190,0	200,2
Gesamt	701,7	580,4	646,4	773,0	656,8	735,7



Stadt	Geldumsatz Mio. €	Anteil %	Veränderung zum Vorjahr %
Erkrath	75,5	10,3	- 18,4
Haan	72,3	9,8	- 2,5
Heiligenhaus	58,8	8,0	+ 35,3
Hilden	125,7	17,1	+ 16,6
Langenfeld	152,6	20,7	+ 21,3
Mettmann	108,8	14,8	+ 7,9
Monheim am Rhein	91,9	12,5	+ 18,2
Wülfrath	50,1	6,8	+ 47,0
Gesamt	735,7	100,0	+ 12,1

4.2 Marktteilnehmer

Marktteilnehmer	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Privat	2.560	77,0	3.049	91,8
Öffentliche Hand	70	2,1	86	2,6
Wohnungsbaugesellschaft	405	12,2	26	0,8
sonst. juristische Person	288	8,7	162	4,9
Gesamt	3.323	100,0	3.323	100,0

Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Stadt des Kaufobjektes	1.786	56,3	1.733	54,6
andere kreisangehörige Stadt	314	9,9	437	13,8
angrenzende Großstädte (E, K, LEV, D, W, SG)	344	10,8	690	21,7
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	686	21,6	292	9,2
Ausland	35	1,1	23	0,7
unbekannt	10	0,3	0	0,0
Gesamt	3.175	100,0	3.175	100,0

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	3.189	96,0
Tausch	25	0,8
Auseinandersetzung	15	0,5
Enteignung	0	0,0
Zwangsversteigerung	74	2,2
Sonstiger Anlass	20	0,6
Gesamt	3.323	100,0

5. Teilmarkt unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2013 wurden 411 Eigentumsübergänge von unbebauten Grundstücken in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registriert. Die Anzahl der Fälle ist in diesem Bereich des Immobilienmarktes somit um rd. 24 % gestiegen.

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	0	0,0	13	4,9	7	14,0	6	10,2	26	6,3
Haan	9	23,1	25	9,5	0	0,0	17	28,8	51	12,4
Heiligenhaus	7	17,9	44	16,7	7	14,0	8	13,6	66	16,1
Hilden	3	7,7	34	12,9	6	12,0	9	15,3	52	12,7
Langenfeld	8	20,5	80	30,4	12	24,0	10	16,9	110	26,8
Mettmann	9	23,1	25	9,5	13	26,0	4	6,8	51	12,4
Monheim a.R.	1	2,6	22	8,4	3	6,0	0	0,0	26	6,3
Wülfrath	2	5,1	20	7,6	2	4,0	5	8,5	29	7,1
Gesamt	39	100,0	263	100,0	50	100,0	59	100,0	411	100,0

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	0,0	0,0	1,0	2,2	0,2	0,9	0,3	4,7	1,5	0,8
Haan	11,6	10,9	2,9	6,3	0,0	0,0	0,8	12,4	15,3	8,2
Heiligenhaus	20,6	19,4	5,0	11,1	8,7	30,4	0,9	14,8	35,2	18,9
Hilden	10,8	10,2	2,9	6,4	1,4	4,9	3,6	56,8	18,7	10,0
Langenfeld	31,0	29,3	15,7	34,7	0,1	0,4	0,6	9,9	47,4	25,4
Mettmann	21,7	20,5	6,3	14,0	8,7	30,5	0,0	0,4	36,7	19,7
Monheim a.R.	3,2	3,0	10,0	22,0	9,4	32,9	0,0	0,0	22,6	12,1
Wülfrath	7,1	6,7	1,5	3,2	0,0	0,0	0,1	1,1	8,7	4,7
Gesamt	106,1	100,0	45,3	100,0	28,6	100,0	6,4	100,0	186,4	100,0

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	0,0	0,0	2,1	2,9	0,2	5,1	0,1	4,4	2,4	2,7
Haan	0,8	7,2	4,2	5,7	0,0	0,0	0,2	18,3	5,2	5,8
Heiligenhaus	1,8	16,2	8,9	12,1	0,5	15,8	0,1	6,9	11,3	12,7
Hilden	0,5	4,6	6,0	8,2	0,3	7,4	0,6	47,7	7,4	8,3
Langenfeld	3,0	27,3	33,1	45,0	0,0	0,8	0,2	15,2	36,3	40,7
Mettmann	4,6	41,9	6,4	8,6	1,3	37,8	0,0	1,3	12,3	13,8
Monheim a.R.	0,0	0,0	11,0	14,9	1,1	32,7	0,0	0,0	12,1	13,6
Wülfrath	0,3	2,7	1,9	2,5	0,0	0,3	0,1	6,3	2,3	2,6
Gesamt	10,9	100,0	73,6	100,0	3,5	100,0	1,2	100,0	89,2	100,0

5.2 Marktteilnehmer

Marktteilnehmer	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Privat	245	59,6	252	61,3
Öffentliche Hand	65	15,8	83	20,2
Wohnungsbaugesellschaft	28	6,8	18	4,4
sonst. juristische Person	73	17,8	58	14,1
Gesamt	411	100,0	411	100,0

Verkäufer und Erwerber nach Wohn- bzw. Geschäftssitz

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Stadt des Kaufobjektes	181	68,8	146	55,5
andere kreisangehörige Stadt	15	5,7	38	14,4
angrenzende Großstädte (E, K, LEV, D, W, SG)	16	6,1	45	17,1
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	48	18,3	34	12,9
Ausland	3	1,1	0	0,0
Gesamt	263	100,0	263	100,0

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 2013 in den acht Städten des Zuständigkeitsbereichs 39 Kaufverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen registriert.

Kategorie	Anzahl der Fälle	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
landwirtschaftliche Nutzung	34	10,8	102,9
forstwirtschaftliche Nutzung	5	0,1	3,2
Gesamt	39	10,9	106,1

5.4 Baulandflächen

Mit 263 in der Geschäftsstelle registrierten Fällen wurde im Berichtsjahr in dieser Kategorie ein Geldumsatz von rd. 74 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	181	68,8	27,5	60,6	48,6	66,1
Mehrfamilienhäuser	22	8,4	2,9	6,3	8,9	12,1
Geschäftliche Nutzung*	2	0,8	2,6	5,7	3,9	5,3
Gewerbe, Industrie	32	12,2	8,1	17,9	5,5	7,5
Sonstige Nutzung	26	9,9	4,3	9,5	6,6	9,0
Summe	263	100,0	45,3	100,0	73,6	100,0

* Kerngebietsnutzung oder höherwertiges Gewerbe

Die Gruppe "Sonstige Nutzung" (insgesamt 26 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 237 Fälle, ohne die Kategorie "Sonstige Nutzung") in folgende Gruppen aufgeteilt:

Grundstücksart	Entwicklungszustand			Summe
	Bauerwartungsland	Rohbauland	Baureifes Land	
individueller Wohnungsbau	0	24	157	181
Mehrfamilienhäuser	0	4	18	22
Geschäftliche Nutzung*	0	1	1	2
Gewerbe, Industrie	0	7	25	32
Summe	0	36	201	237

* Kerngebietsnutzung oder höherwertiges Gewerbe

5.4.1 Bauerwartungs- und Rohbauland

Im Jahr 2013 lagen in dem Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses keine Kaufverträge 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 36 Kaufverträge vor, dabei 7 für künftige Gewerbeflächen, 1 Fall für die geschäftliche Nutzung und 28 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	0	0,0	0,0
Rohbauland	36	26,8	22,3
- Gewerbe	7	1,5	3,8
- Geschäftsnutzung	1	2,0	1,2
- Wohnungsbau	28	23,3	17,3

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 201 Verträgen über baureifes Land wurden rd. 75 % 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 2013 wurden 157 Kauffälle über baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau erfasst.

Nach Ausschluss von Erbbaurechtsverkäufen sowie der im ungewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Verträge sind 110 Fälle in die weitere Auswertung eingegangen.

In der nachstehenden Tabelle sind die durchschnittlichen Baulandpreise und Grundstücksflächen des individuellen Wohnungsbaus im Jahr 2013 dargestellt (erschließungsbeitragsfrei).

Stadt	Anzahl	Baulandpreis in €/m ²			Grundstücksfläche in m ²		
		Mittel	Min	Max	Mittel	Min	Max
Erkrath	7	267,-	224,-	296,-	602	357	946
Haan	9	322,-	238,-	403,-	572	388	797
Heiligenhaus	36	314,-	235,-	357,-	502	333	990
Hilden	5	448,-	341,-	515,-	356	206	586
Langenfeld	33	322,-	147,-	470,-	582	300	1.196
Mettmann	4	318,-	256,-	376,-	562	419	899
Monheim a.R.	4	288,-	212,-	320,-	672	376	1.056
Wülfrath	11	239,-	210,-	300,-	402	203	950
Gesamt	109	312,-	147,-	515,-	530	203	1.196

In einem Fall beinhaltete der Kaufpreis keine Erschließungskosten.

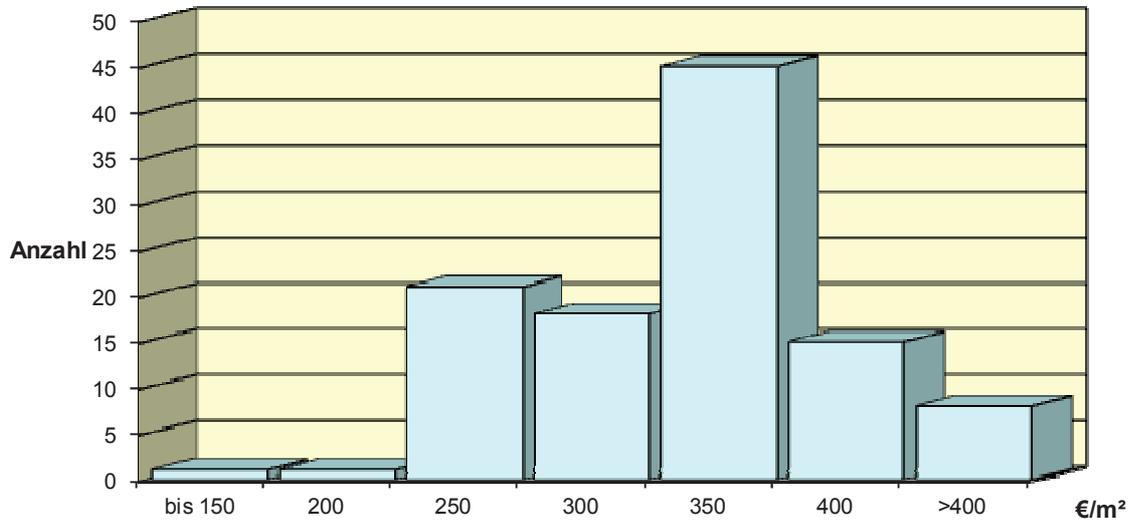
Wegen der Zusammenfassung nicht unmittelbar vergleichbarer Objekte und der geringen Fallzahlen müssen die Mittelwerte kritisch betrachtet werden. Insbesondere können keine Rückschlüsse auf die Höhe der Erschließungskosten gezogen werden.

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.

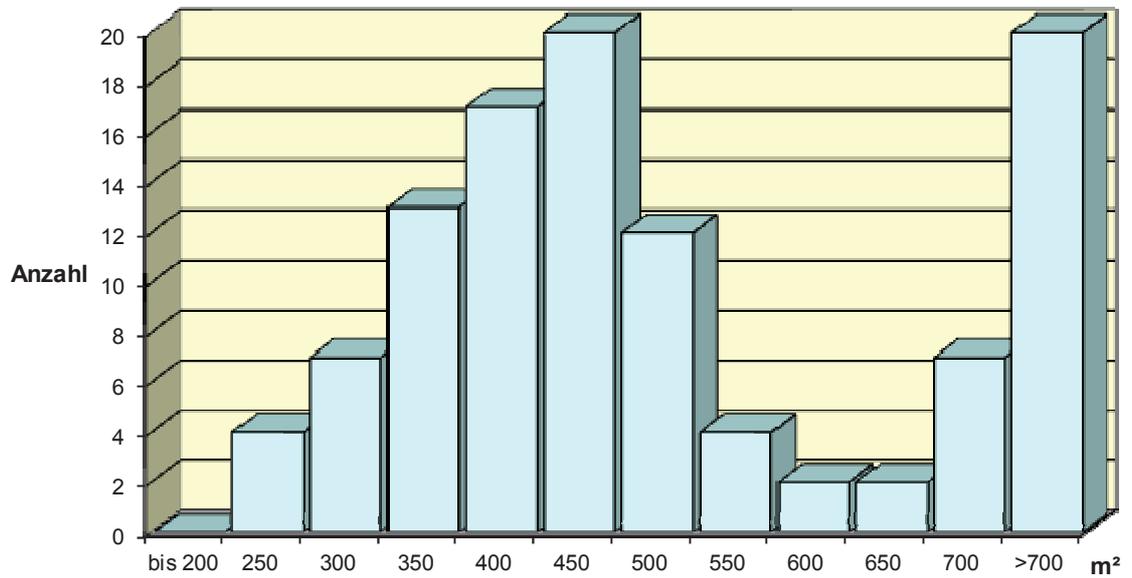
Bei den Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist eine Steigerung zu verzeichnen, so dass die meisten Bodenrichtwerte angepasst wurden. Lediglich in den Städten Erkrath, Wülfrath, vereinzelt in Hilden und die meisten in Heiligenhaus blieben auf dem Stand des Vorjahres.

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

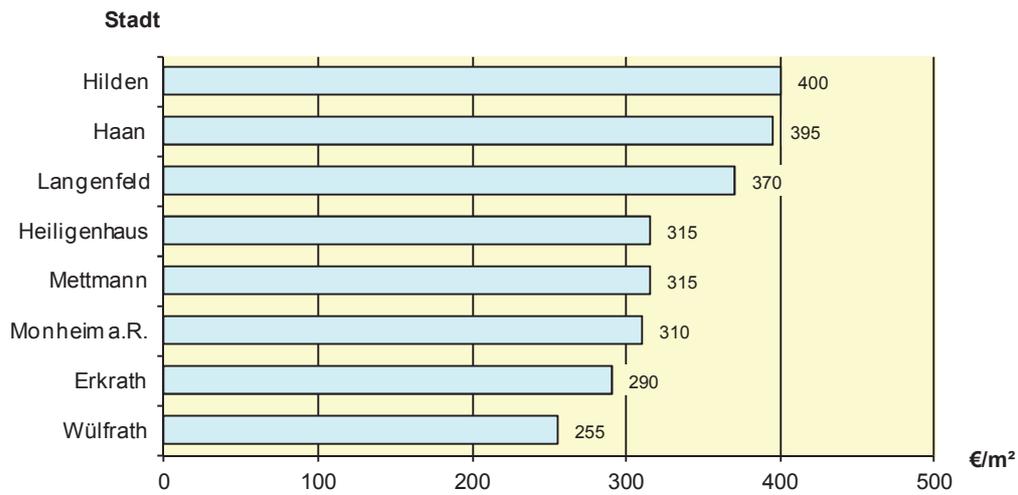
Häufigkeit der Quadratmeterpreise



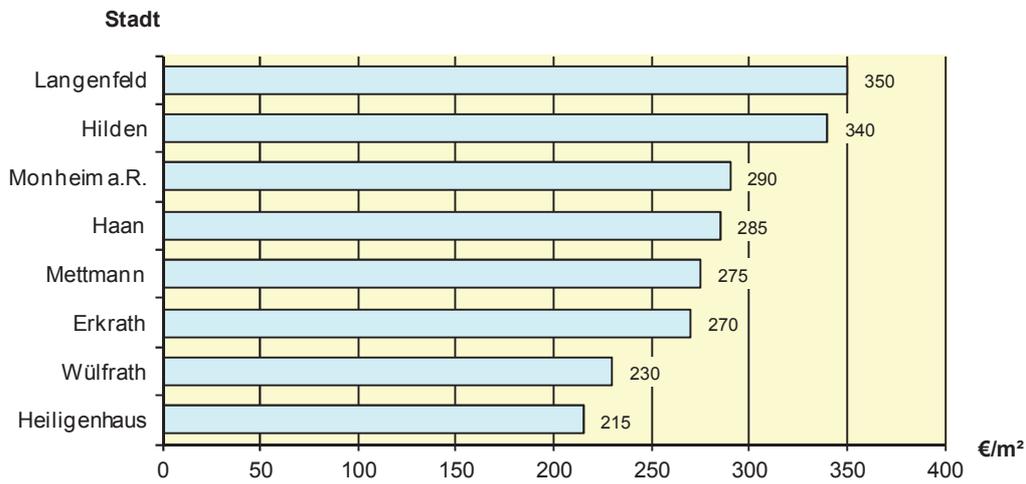
Häufigkeit der Grundstücksflächen



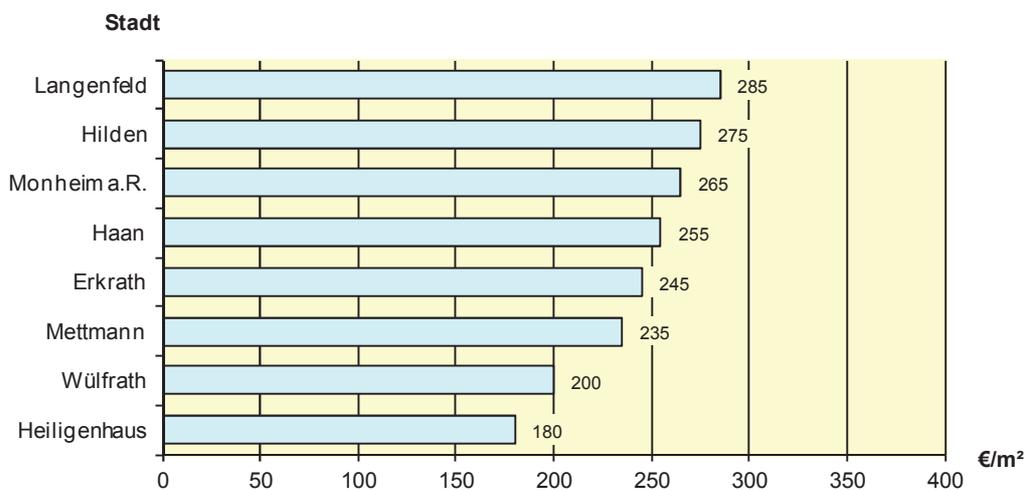
Typische Baulandpreise in guter Wohnlage



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. Alle Bodenrichtwerte stehen außerdem kostenlos im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de zur Verfügung.

5.4.2.2 Geschosswohnungsbau, geschäftliche Nutzung

Im Jahr 2013 wurden 18 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 sieben Fälle zur Auswertung herangezogen werden.

Die gezahlten Preise liegen in einer Spanne von 183,- €/m² bis 686,- €/m², im Schnitt bei 350,- €/m², erschließungsbeitragsfrei.

Die vom Gutachterausschuss als Übersicht beschlossenen typischen Werte des Jahres 2013 für erschließungsbeitragsfreie baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau sind in der nachstehenden Tabelle dargestellt.

Stadt	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
Erkrath	285,-	270,-	235,-
Haan	310,-	275,-	-
Heiligenhaus	-	210,-	-
Hilden	-	330,-	-
Langenfeld	-	330,-	-
Mettmann	290,-	280,-	235,-
Monheim am Rhein	-	285,-	-
Wülfrath	250,-	215,-	-

Unbebaute Grundstücke für geschäftliche Nutzung werden auf dem Immobilienmarkt des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses seit Jahren nur vereinzelt gehandelt. Im Berichtsjahr wurde lediglich ein Vertrag registriert. Im Vorjahr konnten dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr keine Fälle zugeordnet werden.

5.4.2.3 Gewerbe und Industrie

Beim Teilmarkt baureifes Land für Gewerbe- und Industriegrundstücke wurde im Jahr 2013 mit 25 registrierten Fällen ein Geldumsatz von rd. 4 Mio. € erreicht.

Davon gingen nach Ausschluss aller außergewöhnlich zustande gekommenen Verträge 12 Fälle in die Auswertung ein.

Die Preise bewegen sich zwischen 80,- €/m² und 164,- €/m², erschließungsbeitragsfrei. Der Mittelwert liegt bei 112,- €/m².

Bei den Gewerbegebieten war in 2013 eine Stagnation zu verzeichnen, so dass die Bodenrichtwerte auf dem Stand des Vorjahres blieben. Lediglich in Haan sind zwei Richtwerte angehoben worden.

Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für Gewerbe und Industrie

Stadt	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²
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 2013 wurde mit 50 Fällen dieser Kategorie ein Geldumsatz von rd. 3,47 Mio. € erzielt, wobei die Preisspanne der Gemeinbedarfsflächen aufgrund der unterschiedlichen Bodenentwicklungsstufen erfahrungsgemäß groß ist. Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses lagen die Preise zwischen 0,90 €/m² und 250,- €/m².

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 2013 mit 59 registrierten Fällen ein Geldumsatz von 1,23 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.

Vertragsart	Anzahl	Anteil [%]
Bestellung von Erbbaurechten	3	27,2
Verkauf des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an die Erbbauberechtigten	6	54,5
Verkauf des Grund- und Bodens an Dritte	2	18,2

Vertragszweck bei Erbbaurechten

Vertragszweck	Anzahl	Anteil [%]
individueller Wohnungsbau	9	81,8
Geschosswohnungsbau (Eigentumswohnungen)	1	9,1
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 31 % unter dem jeweiligen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert lagen (Spanne von 56 % bis 96 % 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.

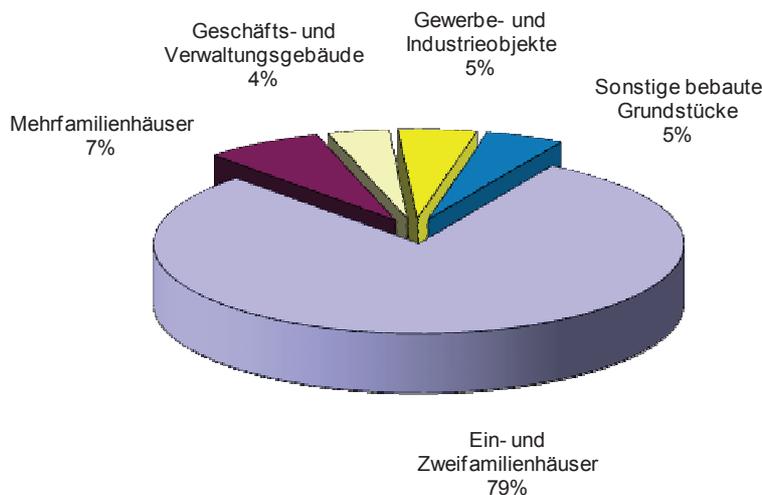
6.1 Marktanteile, Flächen- und Geldumsätze

Der Teilmarkt bebaute Grundstücke erzielte im Jahr 2013 mit 1.268 registrierten Fällen einen Geldumsatz von 446,3 Mio. €. Damit haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann.

Bei 34 Kauffällen handelt es sich um Verkäufe von bebauten Erbbaurechten, deren Geldumsatz insgesamt 7,7 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



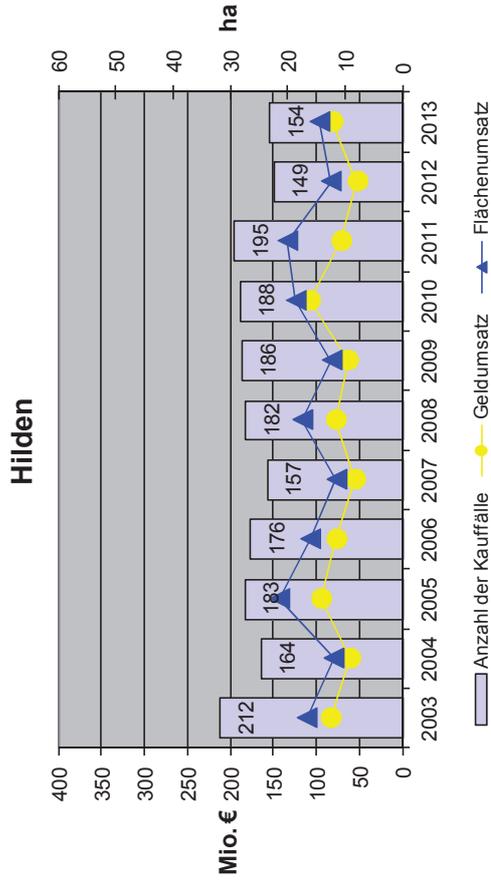
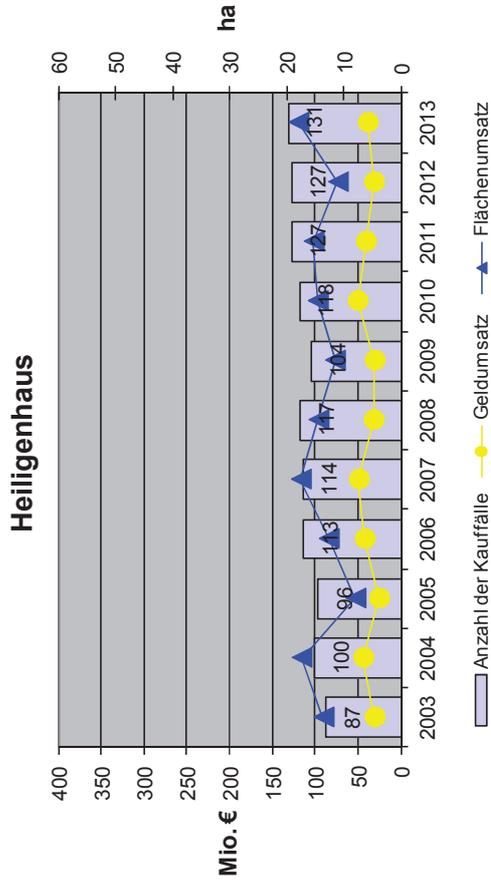
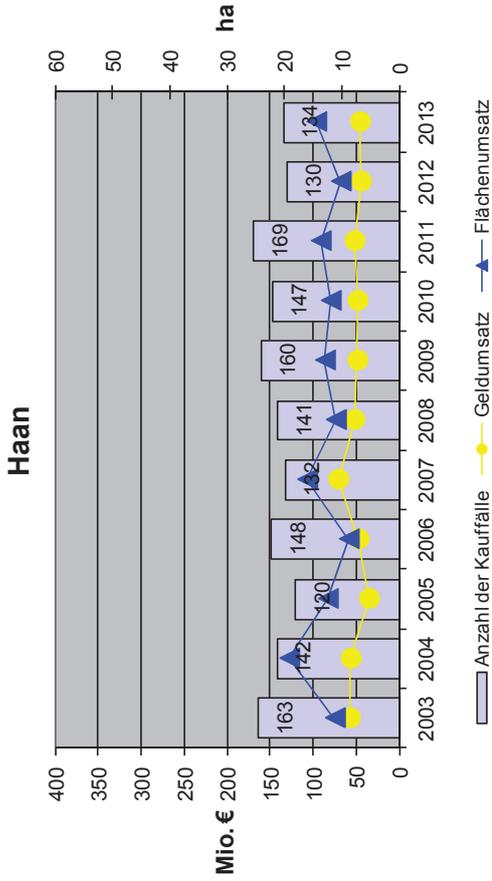
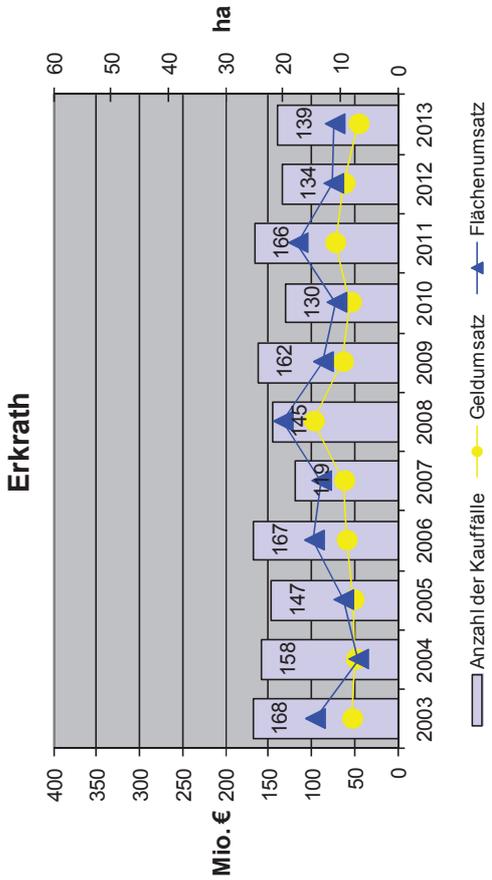
Die Anzahl der registrierten Kauffälle und der jeweilige Flächen- und Geldumsatz in den einzelnen Städten des Zuständigkeitsbereichs sind nachstehend zusammengestellt. Der Flächenumsatz des Teilmarktes Ein- und Zweifamilienhäuser wird in einigen Fällen durch Verkäufe von Grundstücken im Außenbereich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

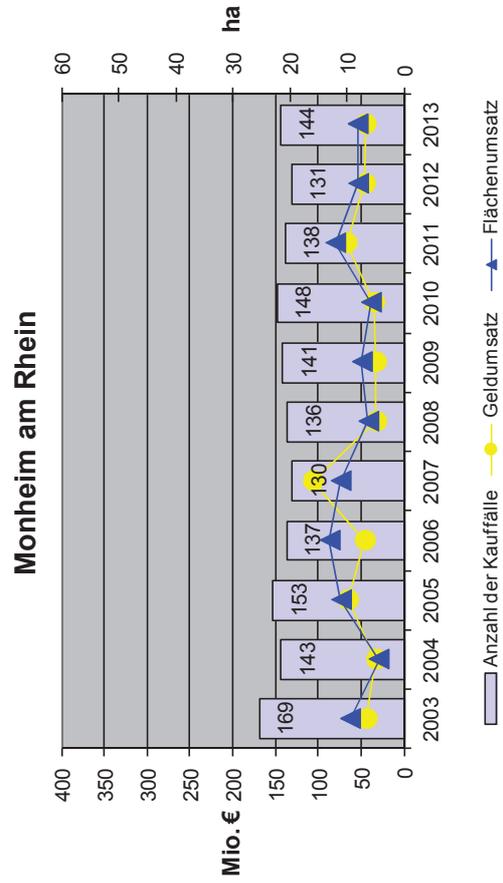
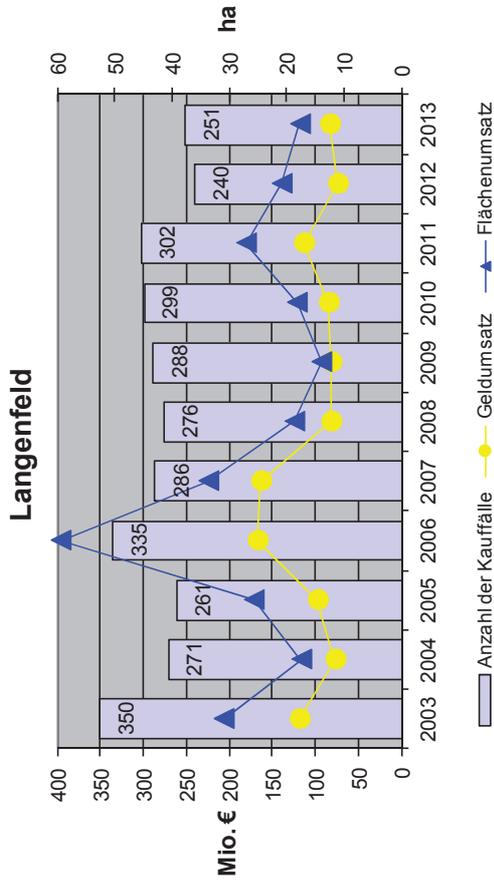
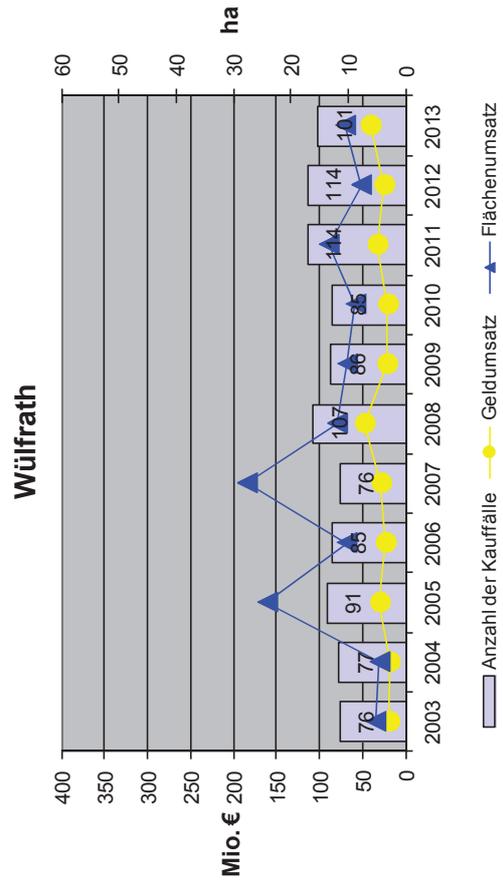
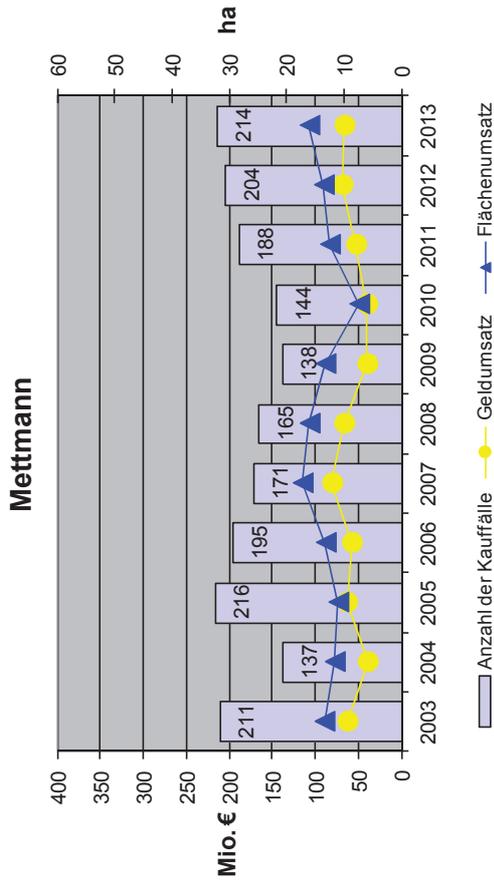
Im Jahr 2013 sind der höchste Flächenumsatz in Heiligenhaus und der höchste Geldumsatz in Langenfeld zu verzeichnen. Der niedrigste Flächenumsatz wurde in Monheim am Rhein ermittelt, während der niedrigste Geldumsatz in Heiligenhaus erzielt wurde.

Umsatzzahlen bei bebauten Grundstücken gegliedert nach Teilmärkten

Stadt	Teilmarkt	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Erkrath	Ein- und Zweifamilienhäuser	117	5,20	33,15
	Mehrfamilienhäuser	7	2,05	3,63
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	8	1,13	3,60
	Gewerbe- und Industrieobjekte	4	2,62	5,18
	Sonstige bebaute Grundstücke	3	0,01	0,03
	Gesamt	139	11,00	45,59
Haan	Ein- und Zweifamilienhäuser	112	8,89	32,43
	Mehrfamilienhäuser	5	0,35	1,91
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	4	1,06	4,32
	Gewerbe- und Industrieobjekte	9	3,86	6,23
	Sonstige bebaute Grundstücke	4	0,30	0,81
	Gesamt	134	14,46	45,70
Heiligenhaus	Ein- und Zweifamilienhäuser	89	7,96	24,70
	Mehrfamilienhäuser	24	5,74	6,76
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	2	0,08	0,70
	Gewerbe- und Industrieobjekte	10	3,91	6,20
	Sonstige bebaute Grundstücke	6	0,24	0,38
	Gesamt	131	17,94	38,75
Hilden	Ein- und Zweifamilienhäuser	103	5,33	32,24
	Mehrfamilienhäuser	17	1,57	8,66
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	11	2,12	25,63
	Gewerbe- und Industrieobjekte	16	5,03	13,10
	Sonstige bebaute Grundstücke	7	0,43	1,79
	Gesamt	154	14,49	81,42
Langenfeld	Ein- und Zweifamilienhäuser	201	10,17	57,18
	Mehrfamilienhäuser	13	1,61	9,37
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	9	0,71	5,72
	Gewerbe- und Industrieobjekte	11	4,22	8,65
	Sonstige bebaute Grundstücke	17	0,97	2,09
	Gesamt	251	17,67	83,02
Mettmann	Ein- und Zweifamilienhäuser	180	9,85	52,79
	Mehrfamilienhäuser	12	0,77	4,26
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	9	1,22	5,55
	Gewerbe- und Industrieobjekte	5	1,56	2,71
	Sonstige bebaute Grundstücke	8	2,64	0,95
	Gesamt	214	16,04	66,26
Monheim am Rhein	Ein- und Zweifamilienhäuser	127	6,11	33,30
	Mehrfamilienhäuser	5	0,70	6,86
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	2	0,08	0,95
	Gewerbe- und Industrieobjekte	3	1,09	2,28
	Sonstige bebaute Grundstücke	7	0,16	1,54
	Gesamt	144	8,15	44,92
Wülfrath	Ein- und Zweifamilienhäuser	81	5,73	20,01
	Mehrfamilienhäuser	8	1,42	3,99
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	2	1,03	14,11
	Gewerbe- und Industrieobjekte	2	1,13	1,45
	Sonstige bebaute Grundstücke	8	1,28	1,12
	Gesamt	101	10,58	40,68
Gesamt		1.268	110,33	446,33

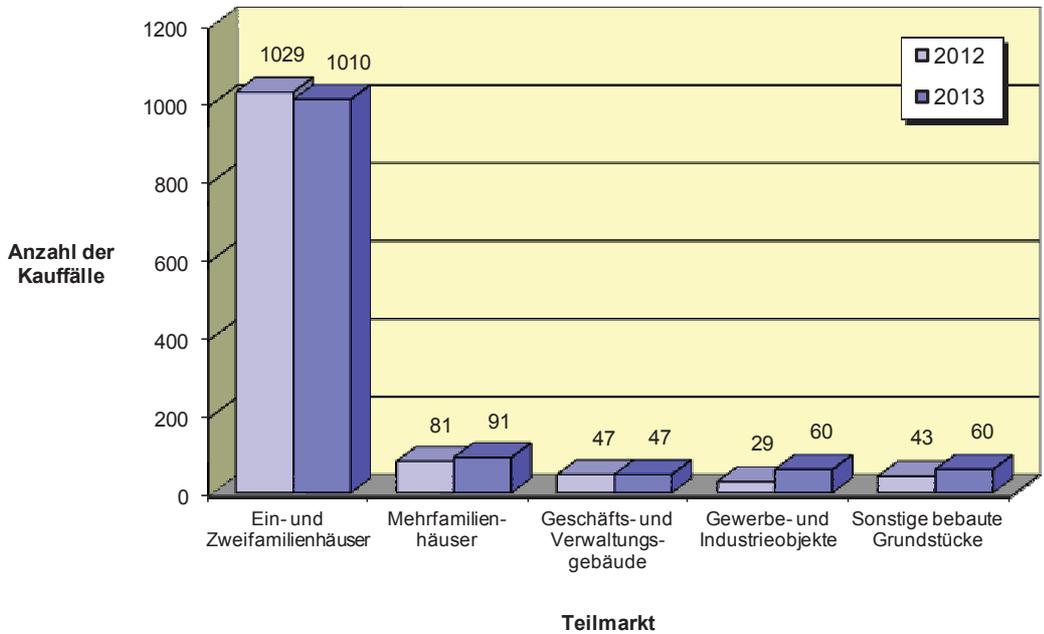
Jährliche Umsatzentwicklung bei bebauten Grundstücken



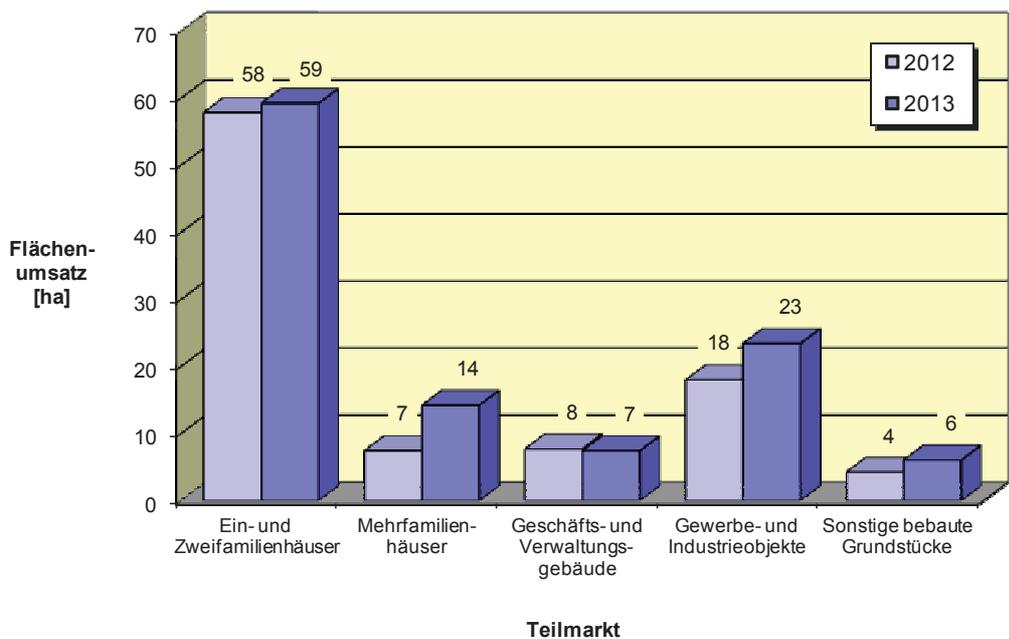


Die Entwicklung des Teilmarktes bebaute Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr wird in den nachfolgenden Abbildungen differenziert nach Anzahl der Kauffälle, Flächenumsatz und Geldumsatz bezogen auf den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses dargestellt.

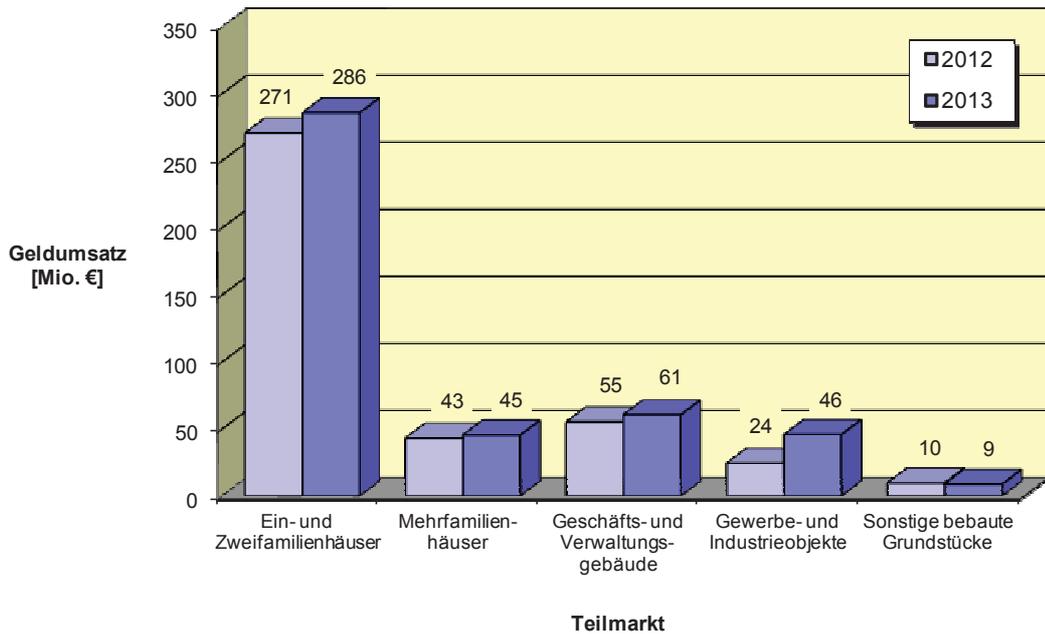
Entwicklung der **Anzahl der Kauffälle** gegenüber dem Vorjahr



Entwicklung des **Flächenumsatzes** gegenüber dem Vorjahr



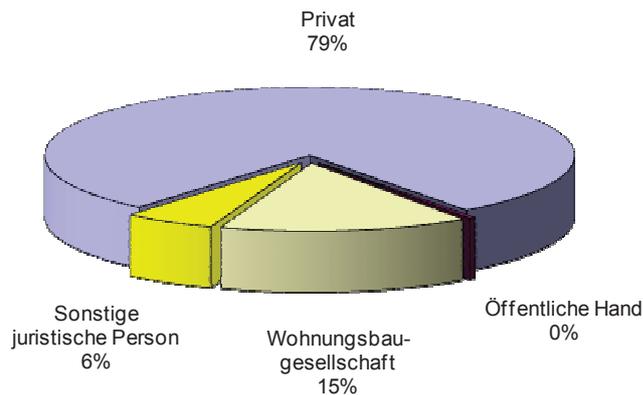
Entwicklung des Geldumsatzes gegenüber dem Vorjahr



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.

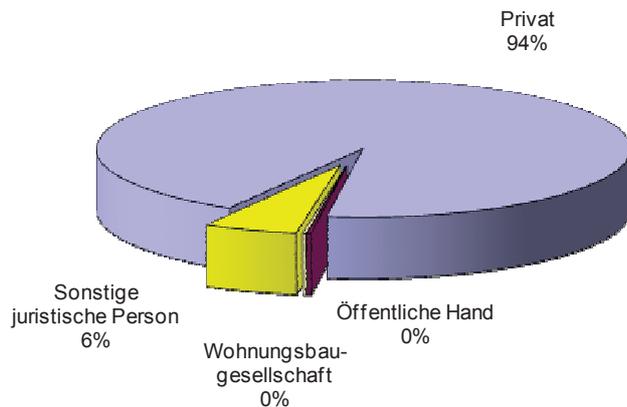
Struktur der Veräußerer im Teilmarkt bebaute Grundstücke



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 rd. 1 %.

In 347 von insgesamt 1.268 Kauffällen (rd. 27 %) 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	787	62,1	674	53,2
andere kreisangehörige Stadt	110	8,7	169	13,3
kreisangrenzende Großstadt	136	10,7	321	25,3
andere Stadt innerhalb Deutschlands	221	17,4	91	7,2
Ausland	14	1,1	13	1,0
Gesamt	1.268	100,0	1.268	100,0

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 2013 im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann nicht verzeichnet.

Anlass des Eigentumsübergangs	Gesamt		Ein- und Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser	
	Anzahl	[%]	Anzahl	[%]	Anzahl	[%]
Kauf	1.210	95,4	973	96,5	85	93,4
Tausch	7	0,6	5	0,5	0	0,0
Auseinandersetzung	12	0,9	9	0,9	0	0,0
Enteignung	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Zwangsversteigerung	21	1,7	10	1,0	1	1,1
Sonstiger Anlass	18	1,4	11	1,1	5	5,5
Gesamt	1.268	100,0	1.008	100,0	91	100,0

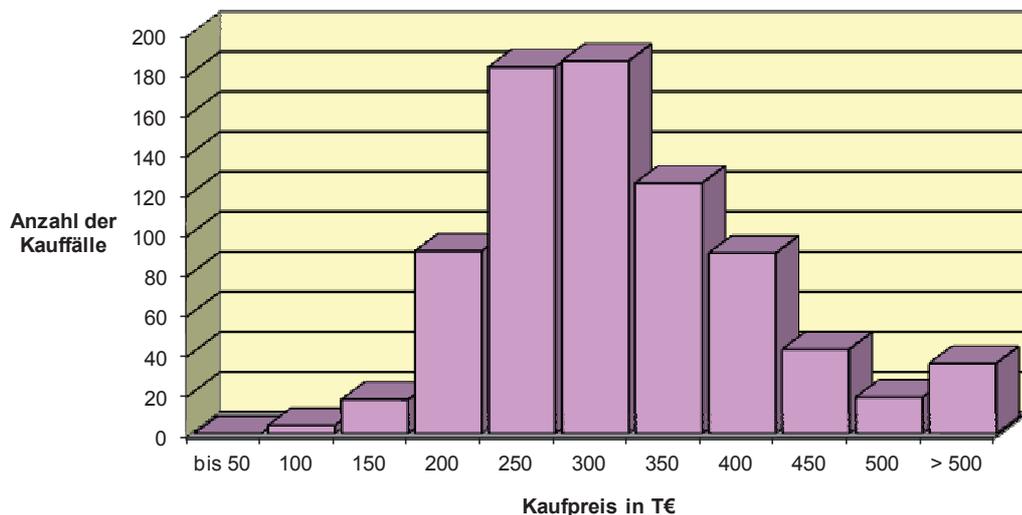
6.4 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreishöhen

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.

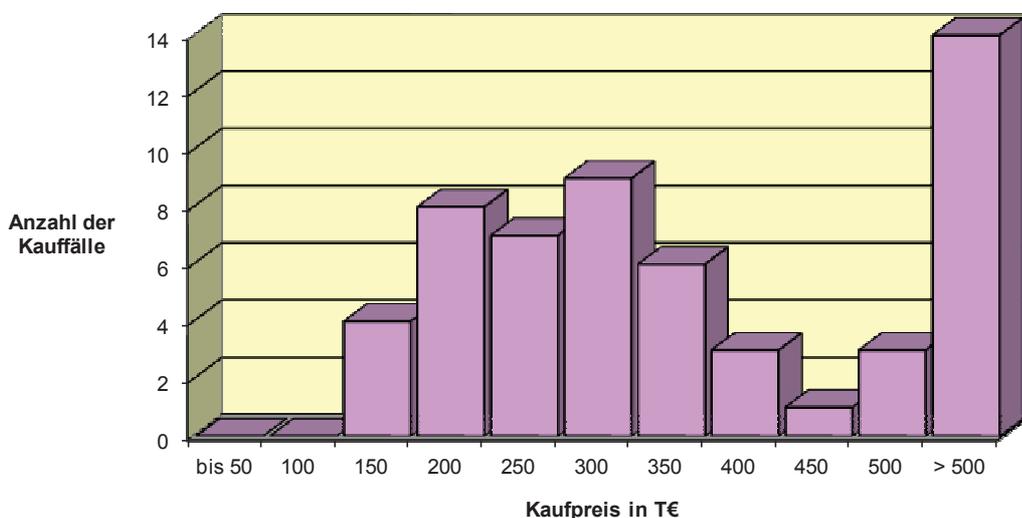
Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern liegt der am häufigsten bezahlte Kaufpreis zwischen 200 und 300 T€. Auf die zwei umsatzstärksten Gruppen entfallen rd. 47 % der in die Auswertung einbezogenen Kauffälle.

Bei den Mehrfamilienhäusern ist ein Verteilungsschwerpunkt in der Kaufpreisgruppe zwischen 150 und 300 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 2013 wurden dem Gutachterausschuss 1.644 Abschriften von Kaufverträgen über Wohnungs- und Teileigentum zugesandt, so dass die Zahl der registrierten Erwerbsvorgänge in diesem Teilmarkt gegenüber dem Jahr 2012 um rd. 6 % gestiegen 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 1.243 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 ¹⁾		Fälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ²⁾	
	Anzahl	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Wohneigentum	1.501	1.146	76,3	1.038	69,2
Teileigentum	143	97	67,8	57	40,0
Summe	1.644	1.243	75,6	1.095	66,6

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

In 365 von insgesamt 1.644 Kauffällen (rd. 22 %) 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 %
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
2013	1.644	50	3,0

7.1 Umsätze von Wohnungs- und Teileigentum

Der Geldumsatz in diesem Teilmarkt ist im Jahr 2013 um ca. 6 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen und beträgt rd. 200 Mio. €.

Stadt	Anzahl der Fälle	Anteil	Veränderung zum Vorjahr	Geldumsatz Mio. €	Anteil	Veränderung zum Vorjahr
		%	%		%	%
Erkrath	274	16,7	+ 0,4	27,6	13,8	+ 3,8
Haan	136	8,3	+ 12,4	21,4	10,7	+ 20,9
Heiligenhaus	111	6,8	+ 7,8	8,7	4,3	+ 21,1
Hilden	338	20,6	+ 1,8	36,9	18,4	- 23,8
Langenfeld	190	11,6	- 13,6	33,3	16,6	- 0,7
Mettmann	234	14,2	+ 8,3	30,3	15,1	+ 10,0
Monheim am Rhein	282	17,2	+ 24,2	34,9	17,4	+ 54,5
Wülfrath	79	4,8	+ 29,5	7,1	3,6	+ 32,0
Gesamt	1.644	100,0	+ 5,9	200,2	100,0	+ 5,9

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	165	10,0	- 21,4	49,3	24,6	+ 9,8
Weiterverkauf Wohneigentum	1.275	77,6	+ 7,4	137,5	68,7	- 1,8
Umwandlung Wohneigentum	61	3,7	+ 45,2	6,9	3,5	+ 34,0
Erstverkauf Teileigentum	10	0,6	+ 42,9	0,2	0,1	+ 105,4
Weiterverkauf Teileigentum	133	8,1	+ 25,5	6,3	3,1	- 60,2
Umwandlung Teileigentum	0	0,0	- 100,0	0,0	0,0	- 100,0
Gesamt	1.644	100,0	+ 5,9	200,2	100,0	+ 5,9

7.2 Marktteilnehmer

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

Marktteilnehmer	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Privat	1.315	80,0	1.607	97,7
Öffentliche Hand	0	0,0	0	0,0
Wohnungsbaugesellschaft	185	11,3	5	0,3
sonst. juristische Personen	144	8,8	32	1,9
Gesamt	1.644	100,0	1.644	100,0

Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Stadt des Kaufobjektes	818	49,8	913	55,5
andere kreisangehörige Stadt	189	11,5	230	14,0
angrenzende Großstädte (E, K, LEV, D, W, SG)	192	11,7	324	19,7
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	417	25,4	167	10,2
Ausland	18	1,1	10	0,6
unbekannt	10	0,6	0	0,0
Gesamt	1.644	100,0	1.644	100,0

7.3 Anlass des Eigentumsübergangs

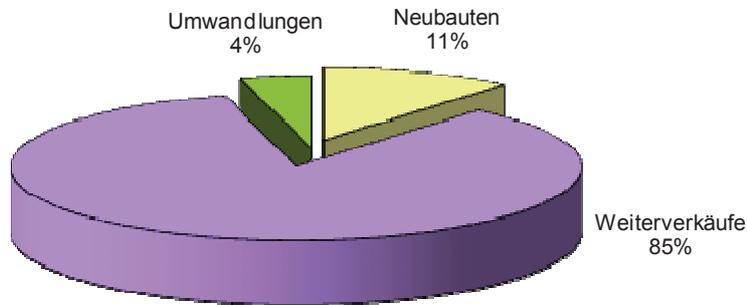
Die prozentuale Verteilung der Fälle bezüglich der Übertragungsform ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Anlass	Gesamtzahl		Wohneigentum		Teileigentum	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Kauf	1.591	96,8	1.451	96,7	140	97,9
Tausch	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Auseinandersetzung	2	0,1	2	0,1	0	0,0
Zwangsversteigerung	50	3,0	47	3,1	3	2,1
sonstiger Anlass	1	0,1	1	0,1	0	0,0
Gesamt	1.644	100,0	1.501	100,0	143	100,0

7.4 Wohnungseigentum

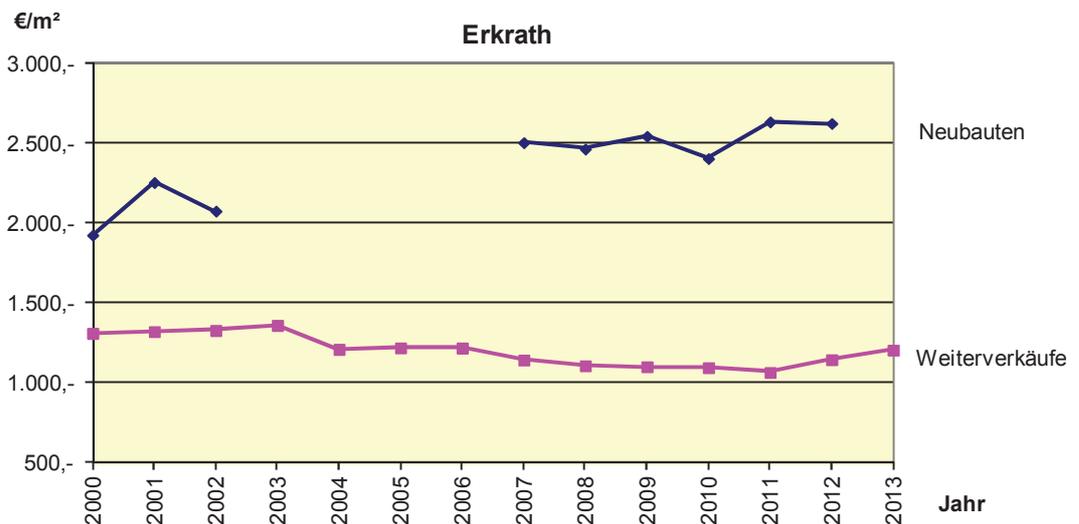
Wie in den vergangenen Jahren bestimmten Weiterverkäufe im Berichtsjahr 2013 den Handel von Wohnungseigentum.

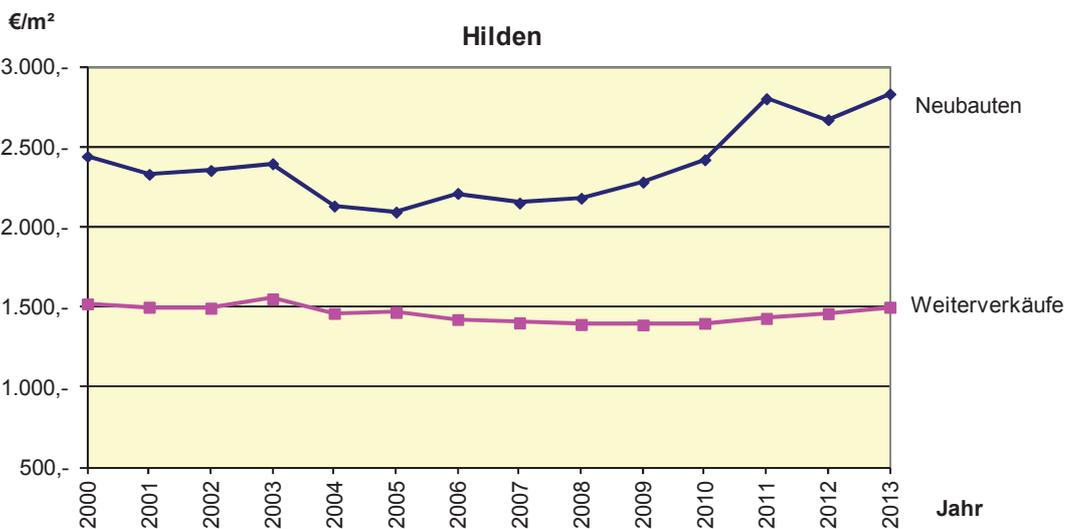
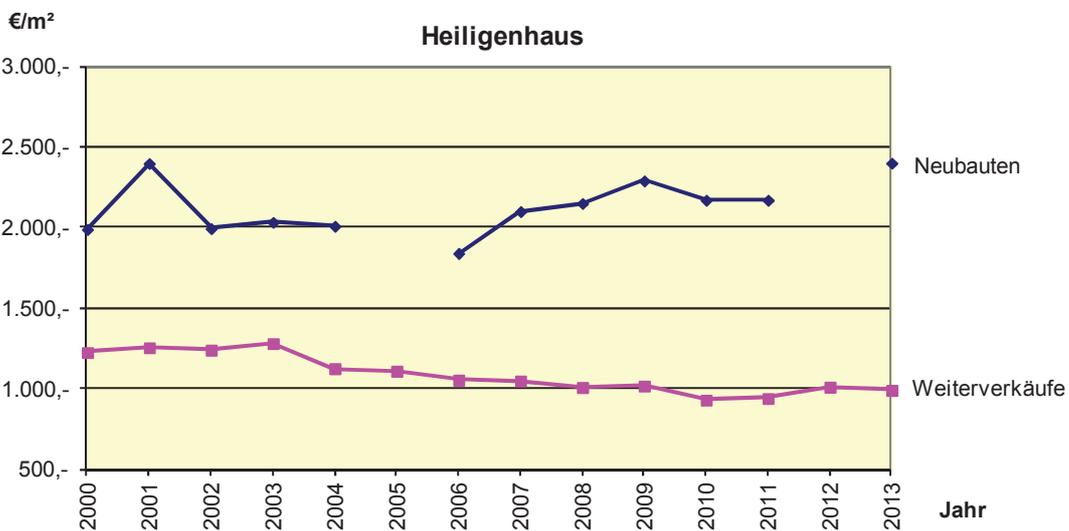
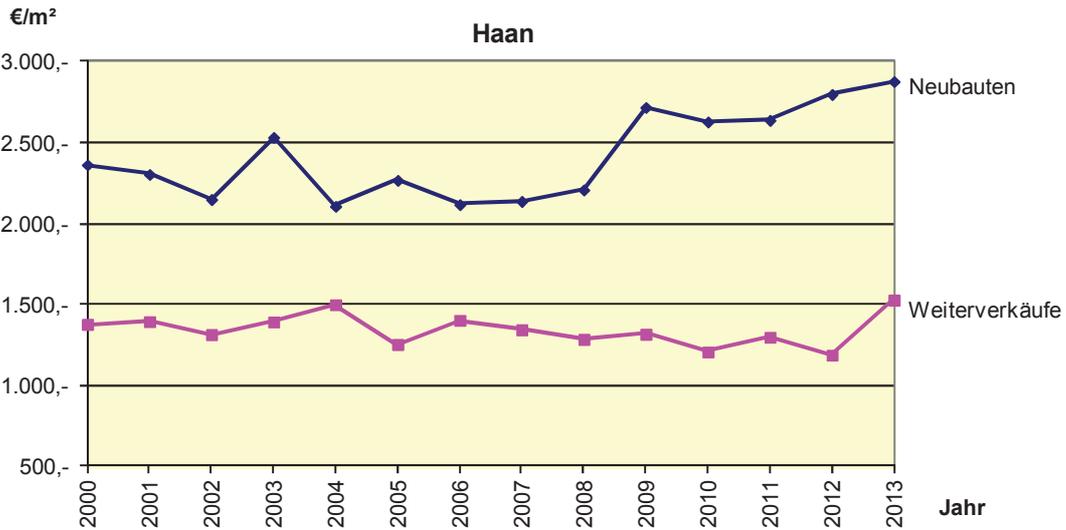
Die Relation zwischen den jeweiligen Marktsegmenten ist im nachfolgenden Diagramm dargestellt.

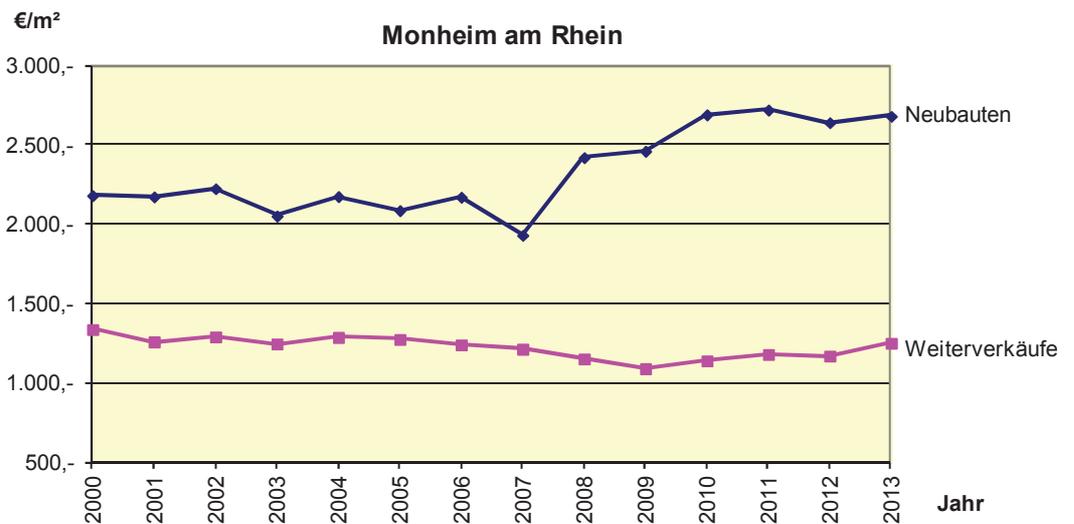
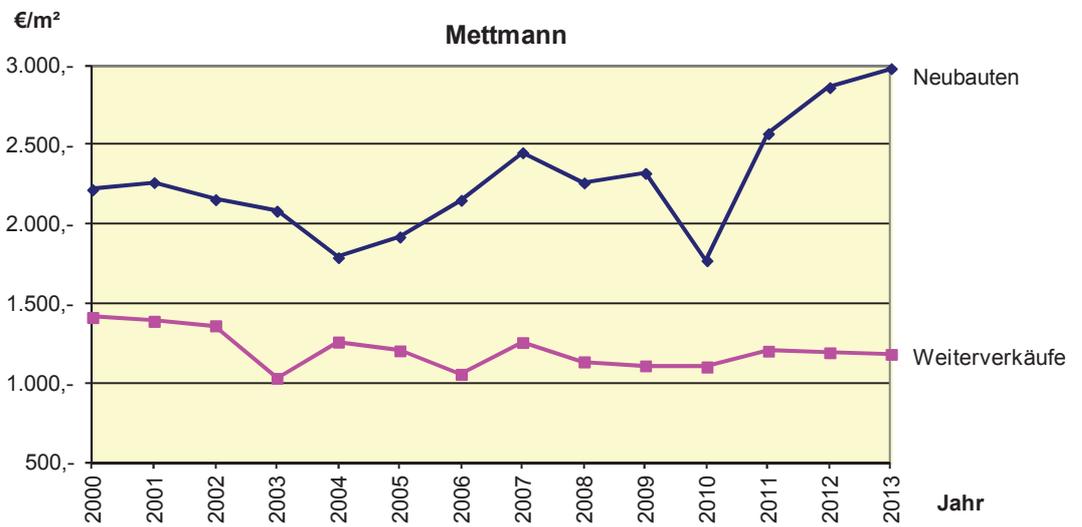
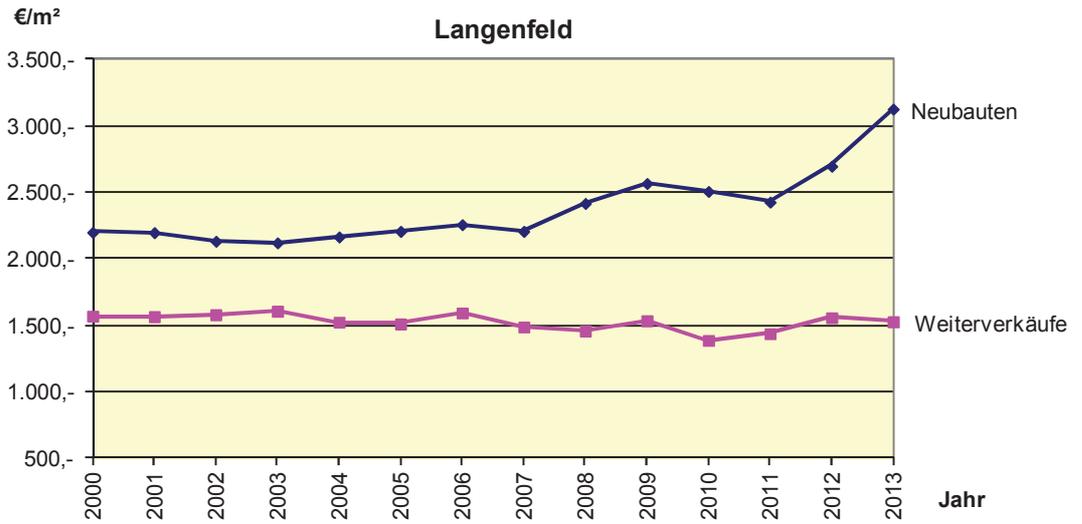


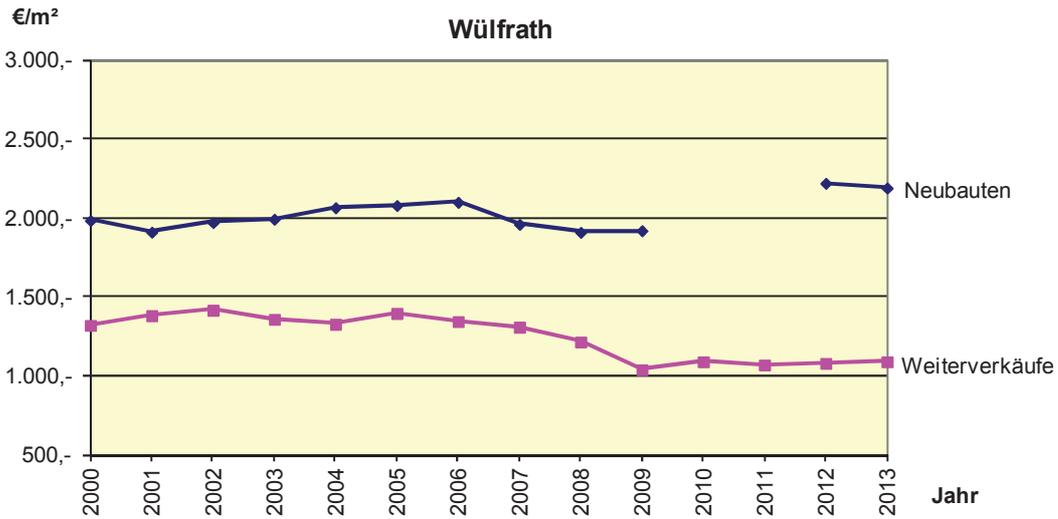
Die prozentuale Verteilung bezieht sich auf alle erfassten Fälle. Der weiteren Untersuchung und der anschließenden Auswertung konnten allerdings überwiegend nur die Neubauten unterzogen werden. Bei Weiterverkäufen reduziert sich die Anzahl der ausgewerteten Fälle aufgrund von fehlenden Angaben.

Die nachfolgenden Diagramme stellen die jährliche Entwicklung der durchschnittlichen Preise 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.



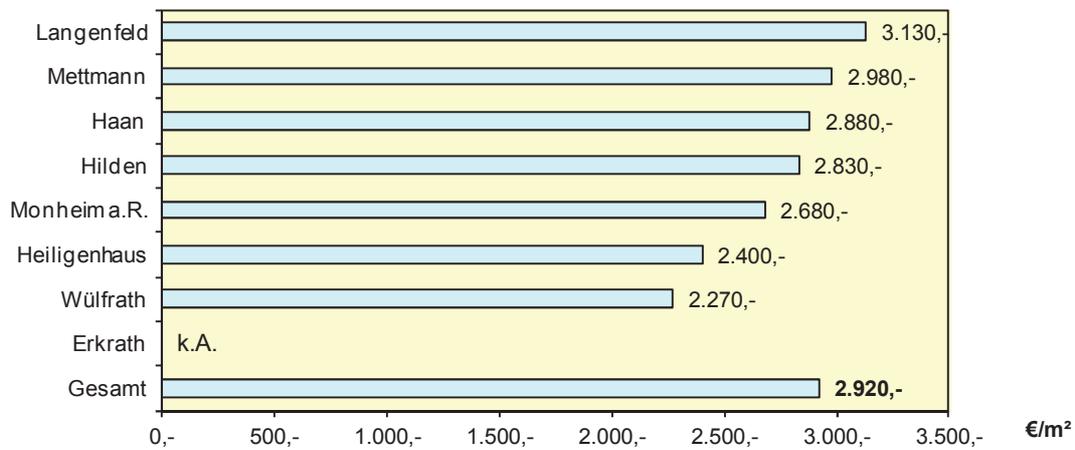




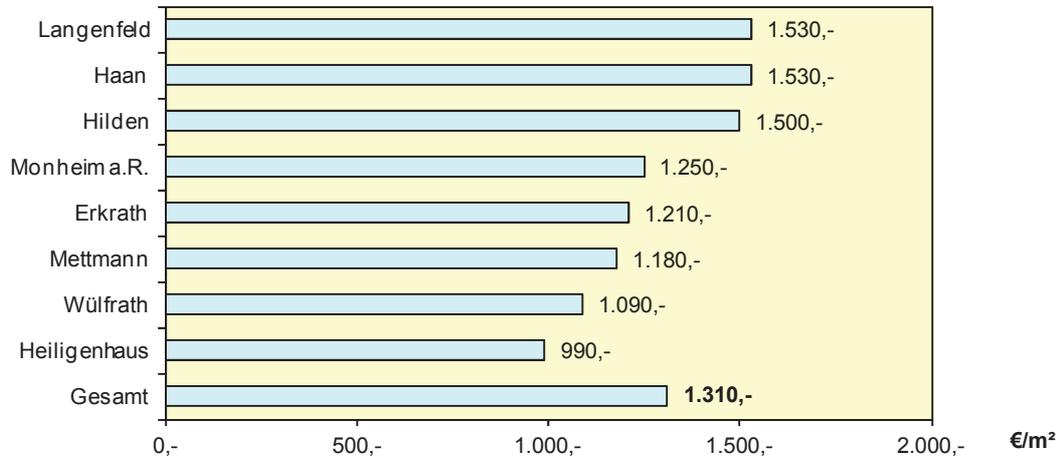


Die nachfolgenden Abbildungen stellen die durchschnittlichen Preise für Neubauten und Weiterverkäufe im Jahr 2013 in den Städten des Zuständigkeitsbereichs dar.

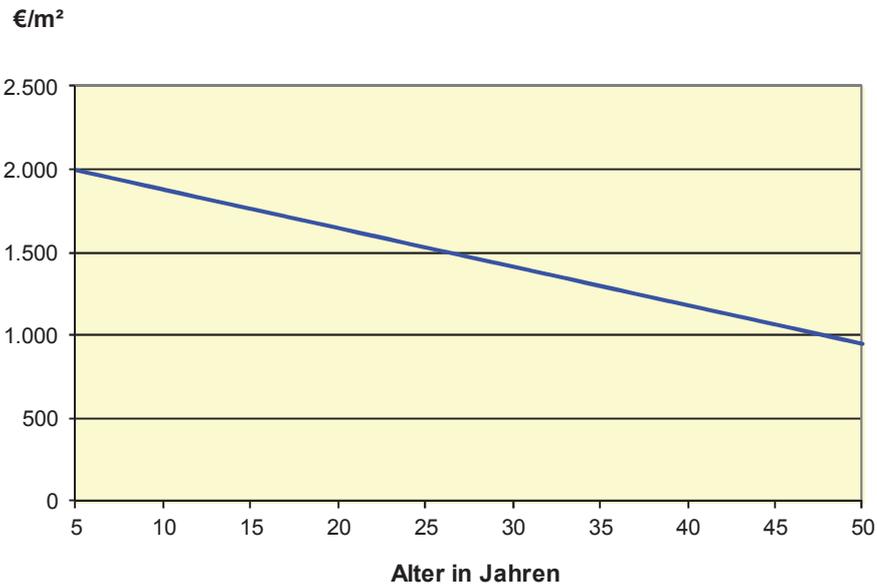
Durchschnittliche Preise für Neubauten



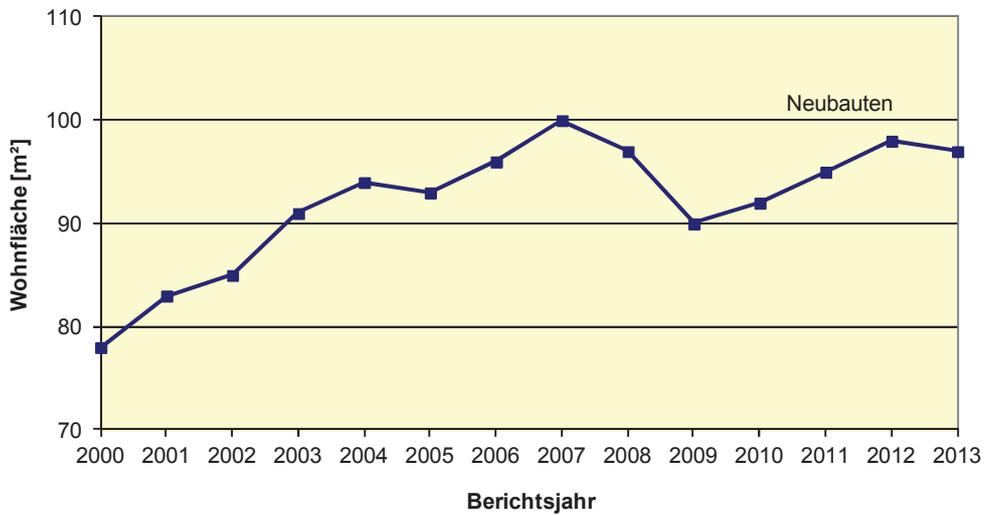
Durchschnittliche Preise für Weiterverkäufe



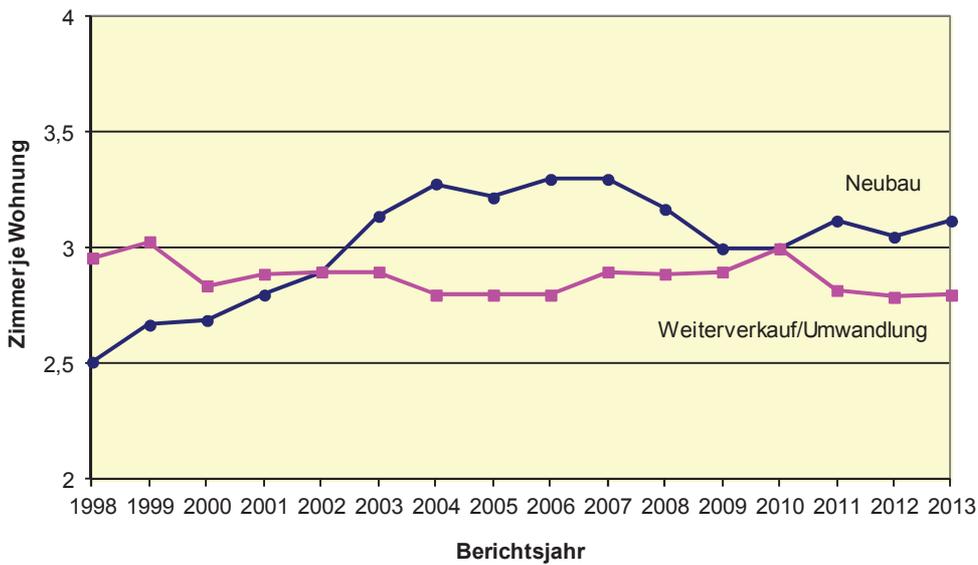
Im Berichtsjahr 2013 konnte, wie in den vergangenen Jahren, eine Abhängigkeit der Quadratmeterpreise vom Baualter festgestellt werden. Dabei kommt neben der reinen Alterswertminderung auch der sich wandelnde Zeitgeschmack wie etwa Grundrisslösung der Eigentumswohnung oder deren Ausstattung mit Komfort 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. 24 % (von 78 m² auf 97 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.

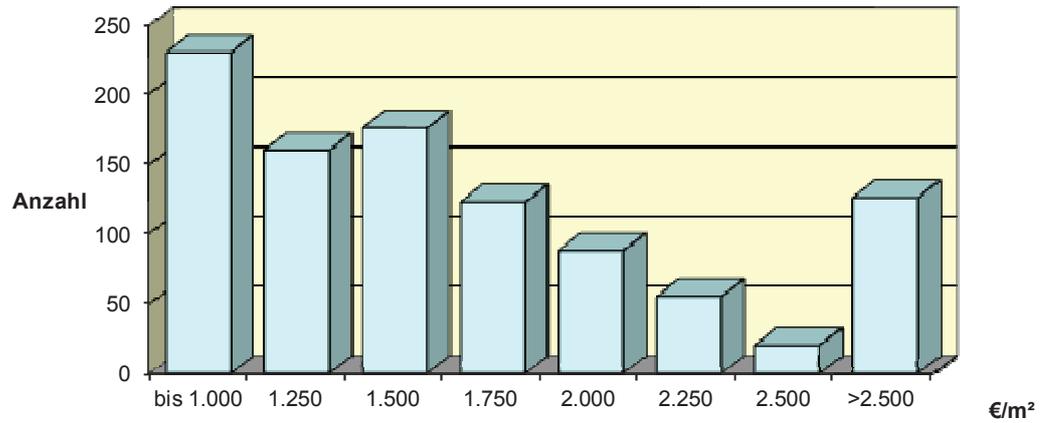


7.4.1 Häufigkeitsverteilung

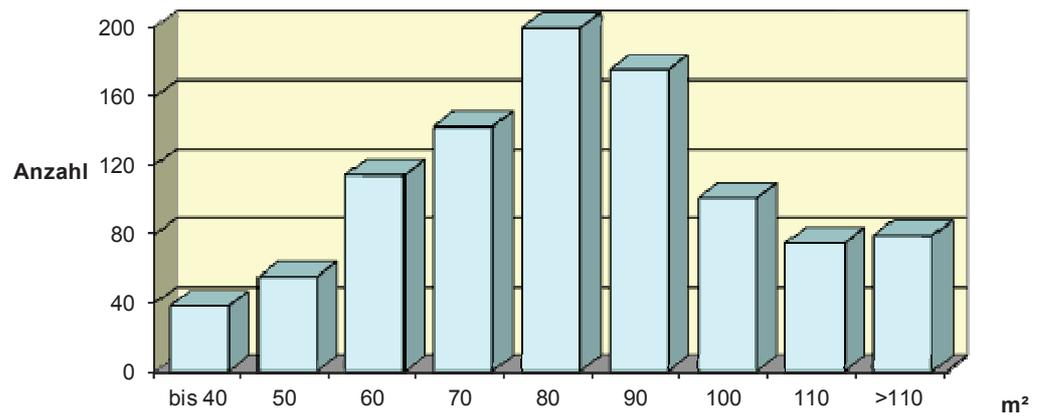
Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Häufigkeitsverteilung der untersuchten Kauffälle hinsichtlich

- Quadratmeterpreise
- Wohnungsgrößen
- Baujahre
- Kaufpreishöhen

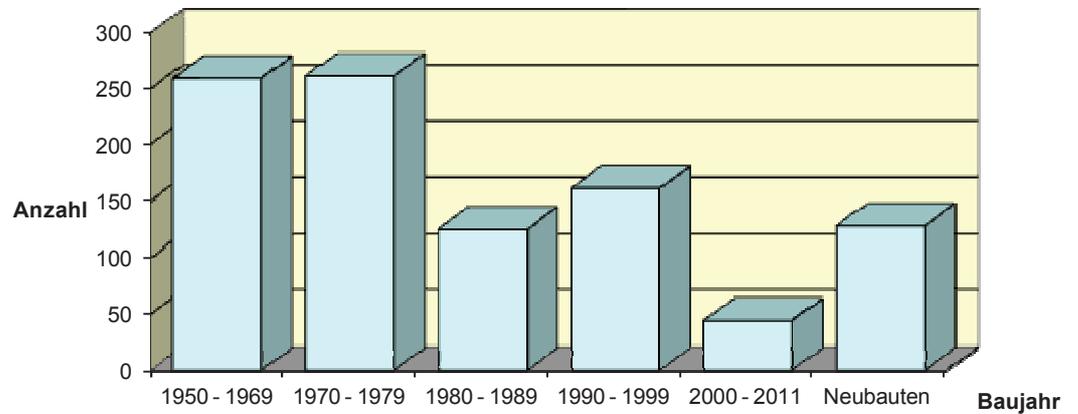
Quadratmeterpreise



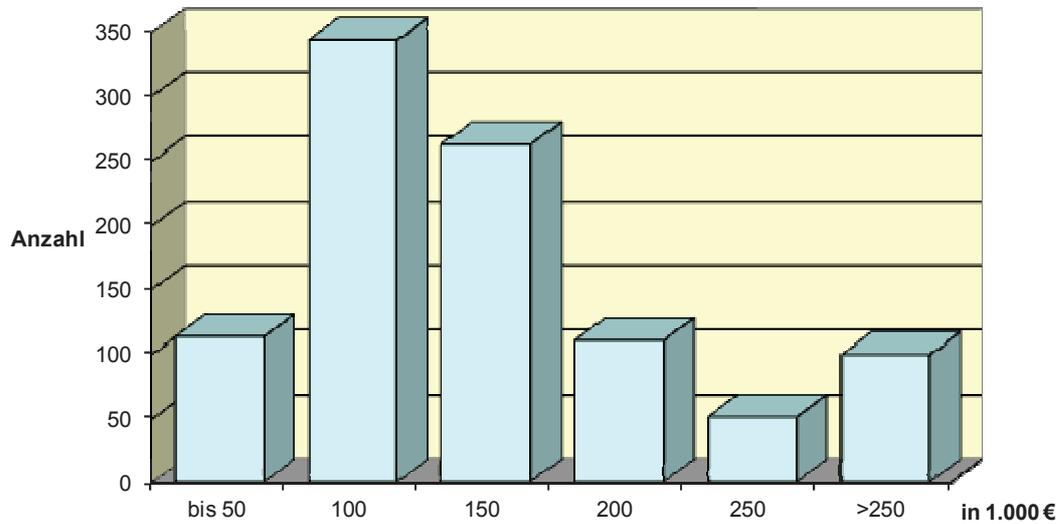
Wohnungsgrößen



Baujahre



Kaufpreishöhen



7.5 Teileigentum

Die eingegangenen Verträge über Teileigentum verteilen sich auf 52 Teileigentumsverträge über gewerblich genutzte Räume wie Büros, Läden u.a. sowie auf 91 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 (Büro/Praxis, Laden) war in sechs Fällen die Nutzfläche bekannt. Sie konnten alle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden. Eine Aussage über das aktuelle Preisniveau dieses Teilmarkts ist jedoch nicht möglich, da sich die Fälle in unterschiedlichen Lagen befinden und die Ausstattung der verkauften Einheiten unbekannt ist. Die Preise bewegen sich zwischen 900,- €/m² und 1.680,- €/m².

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

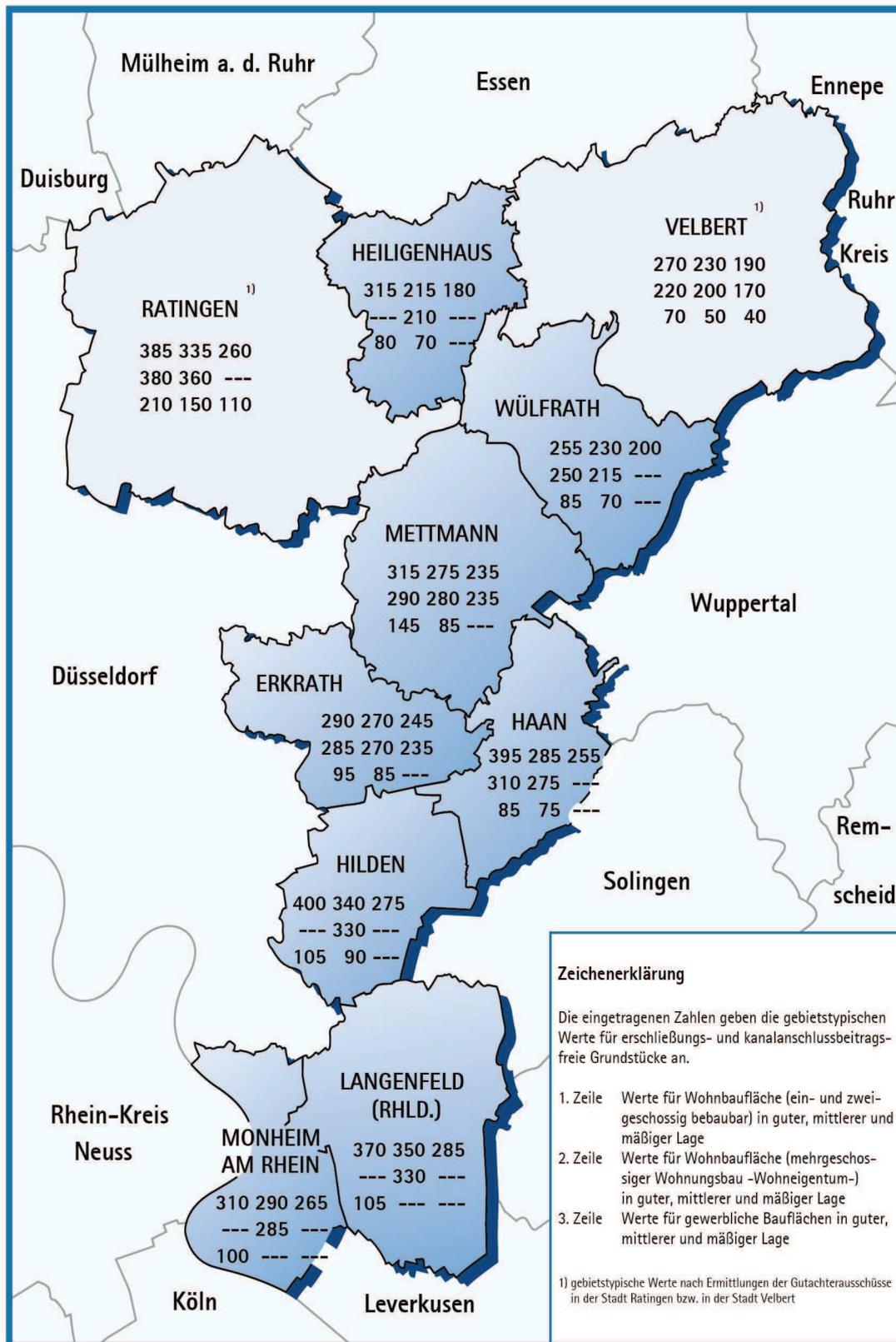
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt jährlich für seinen Zuständigkeitsbereich Bodenrichtwerte für ein- und zweigeschossig bebaubare Wohnbauflächen, mehrgeschossig bebaubare Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen.

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 €/m² 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 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

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 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 Kaufpreisliste 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 ²	Spanne €/m ²
Ackernutzung	11	5,33	2,02 - 8,80
Grünlandnutzung ¹⁾	7	2,37	0,50 - 4,32
sog. begünstigtes Agrarland ²⁾	6	12,51	5,90 - 19,85
forstwirtschaftliche Nutzung ³⁾	10	1,48	0,79 - 3,19

¹⁾ Angaben aus den Jahren 2011 – 2013

²⁾ Angaben aus den Jahren 2005 – 2013

³⁾ Angaben aus den Jahren 2012 – 2013

9.1.2 Bauerwartungs- und Rohbauland

Kategorie	Anzahl	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
		% vom entsprechenden erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert		€/m ²	
Bauerwartungsland ¹⁾	5	41	34 - 46	119,-	100 - 132
Rohbauland					
- für künftige Wohnbauflächen	23	50	11 - 87	138,-	30 - 274
- für künftige Gewerbeflächen	5	52	30 - 95	47,-	30 - 76

¹⁾ 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
2013	100,0	104,8	100,5	104,5	106,5	103,3	103,9	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
2013	100,0	103,8	100,0	104,6	106,5	102,7	103,6	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
2013	100,0	101,4	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 2009 bis 2013 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.		Arrondierungsflächen zur Schaffung von bebaubaren Grundstücksflächen		
		16	91	43 - 127
2.		Zukäufe zu bereits bebauten Grundstücken, um Baurecht zu schaffen oder einen Überbau zu bereinigen		
		25	85	29 - 117
3.		Gartenland und Hinterlandzukäufe		
		39	16	2 - 57
4.		unmaßgebliche Vorgartenflächen und/oder seitliche Zukauflflächen		
		55	19	2 - 57

9.1.5 Umrechnungskoeffizienten - Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückstiefe für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

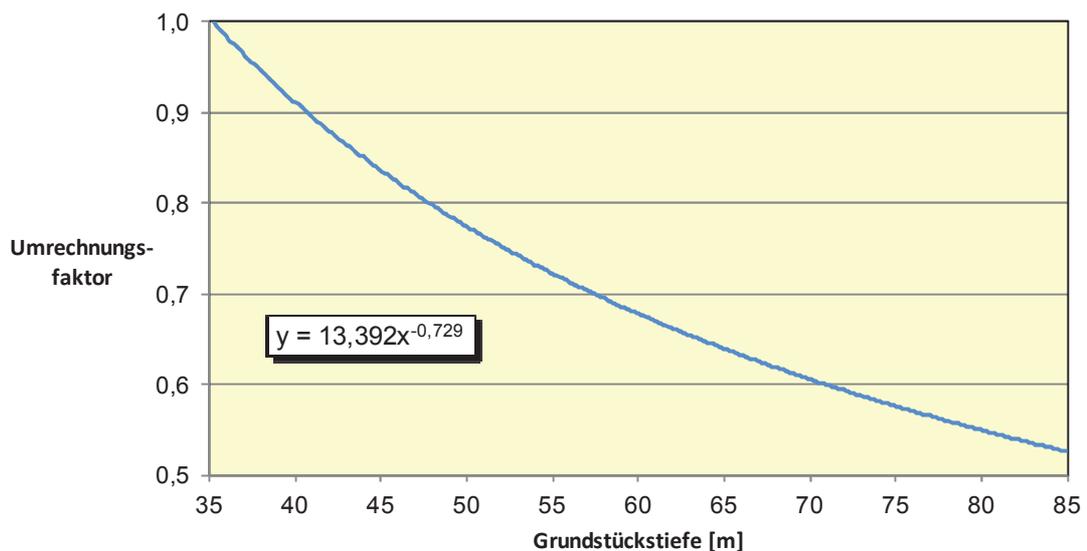
Die in den Bodenrichtwertkarten angegebenen Bodenrichtwerte beziehen sich auf gebietstypische Wohnbaugrundstücke mit einer Grundstückstiefe von ca. 35 m.

Der Untersuchung der Abhängigkeit des Bodenwertes zur Grundstückstiefe standen Kauffälle aus den Jahrgängen 2009 bis 2013 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	0,910	65	0,639
45	0,835	70	0,605
50	0,773	75	0,575
55	0,721	80	0,549
60	0,677	85	0,525

Beispiel

Gesucht wird ein Bodenwert für ein Grundstück mit einer Tiefe von 60 m. Der entsprechende Bodenrichtwert beträgt 280,- €/m².

Lösung: $280,- \text{ €/m}^2 \times 13,392 \times 60^{-0,729} = 280,- \text{ €/m}^2 \times 0,677 = \text{rd. } 190,- \text{ €/m}^2$

9.2 Teilmarkt bebaute Grundstücke

9.2.1 Neubauten -Ein- und Zweifamilienhäuser-

Der Teilmarkt Neubauten -Ein- und Zweifamilienhäuser- wurde in die Gebäudearten Reihemittelhaus, Reihenendhaus, Doppelhaushälfte und freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus untergliedert und bezüglich Kaufpreis, Grundstücksgröße, Kaufpreis je m² Wohnfläche und Wohnfläche näher untersucht.

In die Auswertung wurden 159 von 168 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 m² 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 m² 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 2013 wurden 15 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.

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses werden derzeit überwiegend Doppelhaushälften neu errichtet. Lediglich in Monheim am Rhein besteht ein größeres Angebot an Reihenhäusern. In Heiligenhaus und Wülfrath werden zudem mehrere freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser neu gebaut.

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 ²]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]	Median [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]
Erkrath	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
Haan	RMH	3	284.000,-	276.000,-	216.000,-	290.000,-	281	3	2.160,-	2.120,-	2.120,-	2.220,-	131
	REH	3	311.000,-	305.000,-	305.000,-	322.000,-	407	3	2.370,-	2.290,-	2.290,-	2.430,-	130
	DHH	13	332.000,-	325.000,-	319.000,-	401.000,-	391	13	2.340,-	2.300,-	2.240,-	2.680,-	140
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
Heiligen- haus	RMH	3	216.000,-	216.000,-	216.000,-	216.000,-	239	3	1.500,-	1.500,-	1.500,-	1.500,-	138
	REH	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	7	625.000,-	608.000,-	603.000,-	685.000,-	804	7	3.050,-	3.070,-	2.930,-	3.150,-	200
Hilden	RMH	2	362.000,-	-	-	-	246	2	2.260,-	-	-	-	158
	REH	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
	DHH	2	517.000,-	-	-	-	288	2	3.230,-	-	-	-	160
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
Langen- feld	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	29	315.000,-	302.000,-	279.000,-	404.000,-	269	29	2.490,-	2.400,-	2.020,-	2.930,-	128
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
Mettmann	RMH	3	359.000,-	336.000,-	336.000,-	389.000,-	254	3	2.540,-	2.320,-	2.320,-	2.660,-	142
	REH	4	366.000,-	396.000,-	243.000,-	431.000,-	307	4	2.560,-	2.640,-	2.170,-	2.800,-	141
	DHH	24	388.000,-	386.000,-	366.000,-	414.000,-	270	24	2.910,-	2.970,-	2.480,-	3.180,-	133
	Einzel	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Monheim am Rhein	RMH	15	282.000,-	255.000,-	218.000,-	382.000,-	197	15	2.190,-	2.100,-	1.930,-	2.560,-	128
	REH	18	283.000,-	266.000,-	245.000,-	432.000,-	242	18	2.260,-	2.250,-	2.080,-	2.650,-	125
	DHH	9	295.000,-	305.000,-	270.000,-	320.000,-	257	9	2.120,-	2.130,-	1.970,-	2.270,-	140
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
Wülfrath	RMH	2	252.000,-	228.000,-	228.000,-	297.000,-	255	2	2.510,-	1.840,-	1.840,-	2.800,-	101
	REH	3	273.000,-	271.000,-	246.000,-	302.000,-	302	3	2.480,-	2.340,-	1.720,-	2.740,-	112
	DHH	9	274.000,-	271.000,-	246.000,-	302.000,-	266	9	2.250,-	2.340,-	1.720,-	2.740,-	125
	Einzel	7	394.000,-	381.000,-	330.000,-	479.000,-	479	7	2.850,-	2.870,-	2.360,-	3.080,-	139

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

Die im Durchschnitt höchsten Kaufpreise wurden in Heiligenhaus erzielt und sind auf die Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern in dem Neubaugebiet 'Zum Fuchsloch' im Ortsteil Isenbügel zurückzuführen. Die im Durchschnitt niedrigsten Preise sind dagegen in Monheim am Rhein zu verzeichnen und beziehen sich größtenteils auf nicht unterkellerte Reihenhäuser in dem Neubaugebiet 'Grazer Straße' im Ortsteil Baumberg.

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	2010		2011		2012		2013	
		Anz. der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€]						
Erkrath	RMH	4	337.000,-	0	–	0	–	0	–
	REH	2	395.000,-	0	–	0	–	0	–
	DHH	2	340.000,-	0	–	0	–	0	–
Haan	RMH	5	283.000,-	11	285.000,-	5	289.000,-	3	284.000,-
	REH	7	321.000,-	11	331.000,-	1		3	311.000,-
	DHH	12	326.000,-	11	327.000,-	2	396.000,-	13	332.000,-
Heiligenhaus	RMH	0	–	5	208.000,-	7	235.000,-	3	216.000,-
	REH	0	–	3	234.000,-	5	283.000,-	1	
	DHH	5	327.000,-	3	314.000,-	4	313.000,-	0	–
Hilden	RMH	7	288.000,-	2	281.000,-	2	279.000,-	2	362.000,-
	REH	12	308.000,-	0	–	2	275.000,-	1	
	DHH	0	–	2	322.000,-	0	–	2	517.000,-
Langenfeld	RMH	15	254.000,-	12	265.000,-	5	302.000,-	0	–
	REH	15	270.000,-	12	310.000,-	7	336.000,-	0	–
	DHH	32	315.000,-	39	315.000,-	25	306.000,-	29	315.000,-
Mettmann	RMH	4	270.000,-	1		1		3	359.000,-
	REH	1		2	325.000,-	5	362.000,-	4	366.000,-
	DHH	0	–	12	370.000,-	22	385.000,-	24	388.000,-
Monheim am Rhein	RMH	1		1		6	334.000,-	15	282.000,-
	REH	1		1		5	386.000,-	18	283.000,-
	DHH	14	254.000,-	1		1		9	295.000,-
Wülfrath	RMH	1		5	218.000,-	6	231.000,-	2	252.000,-
	REH	0	–	3	223.000,-	0	–	3	273.000,-
	DHH	8	301.000,-	11	271.000,-	10	274.000,-	9	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 2013 wurden in diesem Teilmarkt von 777 versandten Fragebögen 470 von den Erwerbern beantwortet. Das entspricht einer Rücklaufquote von rd. 60 %. Bei 178 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 m² 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 525 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 m² 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 m² 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 ²]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]	Median [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]
bis 1949	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	2	311.000,-	-	-	-	511	2	1.550,-	-	-	-	201
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
1950-1969	RMH	4	217.000,-	198.000,-	185.000,-	287.000,-	226	4	1.600,-	1.580,-	1.320,-	1.910,-	135
	REH	6	245.000,-	229.000,-	190.000,-	340.000,-	399	4	2.010,-	2.000,-	1.640,-	2.400,-	118
	DHH	2	305.000,-	-	-	-	598	2	2.030,-	-	-	-	151
	Einzel	9	262.000,-	245.000,-	175.000,-	350.000,-	627	5	1.920,-	1.720,-	1.670,-	2.380,-	154
1970-1979	RMH	9	246.000,-	235.000,-	200.000,-	330.000,-	239	4	2.030,-	2.140,-	1.540,-	2.280,-	119
	REH	6	242.000,-	235.000,-	195.000,-	305.000,-	266	2	2.010,-	-	-	-	124
	DHH	3	273.000,-	-	160.000,-	380.000,-	275	2	2.340,-	-	-	-	143
	Einzel	4	411.000,-	410.000,-	297.000,-	525.000,-	652	2	1.600,-	-	-	-	228
1980-1989	RMH	4	278.000,-	272.000,-	241.000,-	325.000,-	219	4	2.070,-	2.130,-	1.710,-	2.310,-	135
	REH	3	351.000,-	-	304.000,-	431.000,-	322	3	2.110,-	-	1.720,-	2.320,-	167
	DHH	4	368.000,-	372.000,-	315.000,-	414.000,-	270	3	2.410,-	-	2.370,-	2.460,-	160
	Einzel	1	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
1990-1999	RMH	4	296.000,-	300.000,-	213.000,-	373.000,-	208	2	2.520,-	-	-	-	133
	REH	4	300.000,-	290.000,-	258.000,-	360.000,-	219	2	1.670,-	-	-	-	160
	DHH	5	353.000,-	324.000,-	288.000,-	455.000,-	270	4	2.490,-	2.550,-	1.800,-	3.060,-	147
	Einzel	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
2000-2011	RMH	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
	REH	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
	DHH	3	271.000,-	-	247.000,-	291.000,-	253	3	2.000,-	-	1.800,-	2.120,-	135
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-

RMH = Reihemittelhaus, REH = Reiheneinhaus, 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 ²]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]	Median [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]
bis 1949	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH Einzel	4 1	191.000,-	202.000,-	130.000,-	230.000,-	248	4 1	1.880,-	1.890,-	1.700,-	2.030,-	102
1950-1969	RMH	6	218.000,-	223.000,-	190.000,-	240.000,-	234	6	1.810,-	1.780,-	1.000,-	2.350,-	128
	REH	5	231.000,-	233.000,-	160.000,-	299.000,-	403	3	1.790,-	1.570,-	1.570,-	2.050,-	116
	DHH Einzel	0 11	- 332.000,-	- 336.000,-	- 239.000,-	- 490.000,-	- 789	0 8	- 2.490,-	- 2.550,-	- 2.010,-	- 3.030,-	- 135
1970-1979	RMH	6	276.000,-	278.000,-	202.000,-	339.000,-	264	4	2.010,-	2.090,-	1.350,-	2.500,-	144
	REH	7	257.000,-	260.000,-	185.000,-	310.000,-	337	5	2.210,-	2.300,-	1.720,-	2.600,-	123
	DHH Einzel	0 2	- 442.000,-	-	-	-	- 574	0 1	-	-	-	-	-
1980-1989	RMH	1	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH Einzel	1 1	-	-	-	-	-	1 1	-	-	-	-	-
1990-1999	RMH	5	338.000,-	343.000,-	285.000,-	388.000,-	237	2	2.460,-	-	-	-	137
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH Einzel	1 1	-	-	-	-	-	1 1	-	-	-	-	-
2000-2011	RMH	3	292.000,-	-	240.000,-	330.000,-	182	3	2.110,-	-	1.880,-	2.430,-	139
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH Einzel	1 0	-	-	-	-	-	1 0	-	-	-	-	-

RMH = Reihemittelhaus, REH = Reihenhäuser, 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 ²]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]	Median [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]
bis 1949	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
	Einzel	3	246.000,-	-	160.000,-	319.000,-	801	2	1.770,-	-	-	-	170
1950-1969	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	6	197.000,-	215.000,-	125.000,-	255.000,-	491	4	1.720,-	1.740,-	1.360,-	2.030,-	113
	DHH	3	202.000,-	-	155.000,-	250.000,-	500	1	-	-	-	-	-
	Einzel	8	281.000,-	259.000,-	200.000,-	475.000,-	819	6	1.650,-	1.500,-	1.240,-	2.460,-	188
1970-1979	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	4	181.000,-	190.000,-	150.000,-	193.000,-	272	2	1.190,-	-	-	-	144
	DHH	3	261.000,-	-	175.000,-	325.000,-	468	2	1.920,-	-	-	-	118
	Einzel	5	366.000,-	400.000,-	230.000,-	460.000,-	760	3	1.580,-	1.500,-	1.500,-	1.720,-	221
1980-1989	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
1990-1999	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	1	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
2000-2011	RMH	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	4	349.000,-	338.000,-	290.000,-	430.000,-	396	4	2.490,-	2.520,-	2.020,-	2.890,-	140
	Einzel	2	450.000,-	-	-	-	531	1	-	-	-	-	-

RMH = Reihemittelhaus, REH = Reiheneinhaus, 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 ²]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]	Median [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	
bis 1949	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	
	REH	1	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	
	DHH	2	258.000,-	-	-	-	528	0	-	-	-	-	-	
	Einzel	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	
1950-1969	RMH	6	201.000,-	204.000,-	149.000,-	246.000,-	240	5	1.840,-	1.990,-	1.300,-	2.050,-	109	
	REH	3	219.000,-	-	128.000,-	290.000,-	293	3	1.850,-	-	1.600,-	2.230,-	117	
	DHH	2	279.000,-	-	-	-	724	2	2.020,-	-	-	-	138	
	Einzel	5	421.000,-	420.000,-	265.000,-	557.000,-	629	3	2.400,-	-	2.080,-	2.730,-	179	
		RMH	2	265.000,-	-	-	-	228	1	-	-	-	-	-
1970-1979	REH	3	234.000,-	-	179.000,-	275.000,-	262	1	-	-	-	-	-	
	DHH	2	395.000,-	-	-	-	477	1	-	-	-	-	-	
	Einzel	5	354.000,-	375.000,-	260.000,-	415.000,-	785	4	2.390,-	2.430,-	1.800,-	2.880,-	164	
		RMH	8	273.000,-	280.000,-	240.000,-	300.000,-	218	5	1.820,-	1.770,-	1.540,-	2.360,-	155
		REH	7	282.000,-	270.000,-	219.000,-	375.000,-	267	4	2.360,-	2.330,-	1.730,-	3.050,-	130
1980-1989	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	
	Einzel	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	
		RMH	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	
		REH	0	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	
		DHH	3	362.000,-	-	325.000,-	395.000,-	451	3	2.550,-	2.270,-	2.750,-	2.750,-	143
1990-1999	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	
		RMH	0	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	
		REH	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	
		DHH	4	400.000,-	393.000,-	325.000,-	488.000,-	317	3	2.690,-	2.320,-	2.960,-	2.960,-	149
		Einzel	0	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	
2000-2011		RMH	0	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	
		REH	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	
		DHH	4	400.000,-	393.000,-	325.000,-	488.000,-	317	3	2.690,-	2.320,-	2.960,-	2.960,-	149
		Einzel	0	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	
			0	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	

RMH = Reihemittelhaus, REH = Reihenhäuser, 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 ²]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]	Median [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]
bis 1949	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	4	233.000,-	231.000,-	225.000,-	245.000,-	559	4	1.800,-	1.750,-	1.440,-	2.250,-	134
	Einzel	5	255.000,-	290.000,-	165.000,-	310.000,-	555	5	1.730,-	1.790,-	1.140,-	2.300,-	152
	RMH	9	199.000,-	195.000,-	165.000,-	230.000,-	239	6	1.830,-	1.910,-	1.270,-	2.280,-	114
1950-1969	REH	5	217.000,-	202.000,-	155.000,-	310.000,-	285	5	2.110,-	2.110,-	1.370,-	2.840,-	108
	DHH	13	232.000,-	230.000,-	159.000,-	313.000,-	461	7	2.060,-	2.020,-	1.770,-	2.350,-	109
	Einzel	10	322.000,-	319.000,-	232.000,-	443.000,-	729	4	2.020,-	2.060,-	1.550,-	2.390,-	159
	RMH	7	221.000,-	215.000,-	190.000,-	265.000,-	219	3	1.870,-	1.390,-	1.390,-	2.220,-	119
	REH	2	202.000,-				279	2	1.550,-				133
1970-1979	DHH	2	341.000,-				765	1					
	Einzel	3	375.000,-		277.000,-	450.000,-	668	3	2.260,-		1.990,-	2.540,-	171
	RMH	10	243.000,-	244.000,-	197.000,-	283.000,-	194	5	2.140,-	2.190,-	1.790,-	2.550,-	117
	REH	6	292.000,-	285.000,-	245.000,-	357.000,-	289	4	2.080,-	2.050,-	2.000,-	2.210,-	138
	DHH	2	320.000,-				376	2	2.280,-				142
1980-1989	Einzel	3	407.000,-		352.000,-	470.000,-	583	3	2.580,-		2.200,-	2.780,-	158
	RMH	4	251.000,-	255.000,-	217.000,-	279.000,-	187	2	2.250,-				114
	REH	5	320.000,-	341.000,-	270.000,-	350.000,-	279	3	2.450,-		2.060,-	2.700,-	143
	DHH	7	336.000,-	339.000,-	268.000,-	475.000,-	314	4	2.810,-	2.860,-	2.350,-	3.190,-	127
	Einzel	3	387.000,-		375.000,-	410.000,-	493	2	2.910,-				136
1990-1999	RMH	1						1					
	REH	2	309.000,-				216	2	2.570,-				121
	DHH	4	328.000,-	325.000,-	308.000,-	355.000,-	212	4	2.790,-	2.740,-	2.720,-	2.960,-	118
	Einzel	5	469.000,-	494.000,-	359.000,-	525.000,-	514	2	3.000,-				175
	2000-2011	RMH	1						1				
REH		2	309.000,-				216	2	2.570,-				121
DHH		4	328.000,-	325.000,-	308.000,-	355.000,-	212	4	2.790,-	2.740,-	2.720,-	2.960,-	118
Einzel		5	469.000,-	494.000,-	359.000,-	525.000,-	514	2	3.000,-				175
Einzel		5	469.000,-	494.000,-	359.000,-	525.000,-	514	2	3.000,-				175

RMH = Reihennmittelhaus, REH = Reihennendhaus, DHH = Doppelhaushälfte, Einzel = freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus

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

Baujahr	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]	Median [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]
bis 1949	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	3	153.000,-		115.000,-	185.000,-	698	2	950,-				145
	Einzel	3	396.000,-		270.000,-	490.000,-	962	2	1.650,-				230
1950-1969	RMH	9	215.000,-	208.000,-	183.000,-	280.000,-	308	4	1.970,-	1.960,-	1.850,-	2.130,-	118
	REH	7	211.000,-	200.000,-	172.000,-	269.000,-	443	4	1.900,-	1.900,-	1.670,-	2.130,-	117
	DHH	11	249.000,-	249.000,-	163.000,-	370.000,-	540	6	2.000,-	1.990,-	1.250,-	2.660,-	123
	Einzel	13	287.000,-	260.000,-	165.000,-	448.000,-	791	9	1.970,-	1.980,-	1.420,-	2.600,-	153
1970-1979	RMH	7	240.000,-	235.000,-	205.000,-	295.000,-	246	5	1.810,-	1.820,-	1.550,-	2.050,-	136
	REH	6	231.000,-	243.000,-	159.000,-	277.000,-	381	2	2.050,-				110
	DHH	4	285.000,-	267.000,-	224.000,-	383.000,-	370	3	2.110,-		1.680,-	2.470,-	144
	Einzel	5	424.000,-	430.000,-	225.000,-	611.000,-	664	4	2.330,-	2.550,-	1.180,-	3.060,-	194
1980-1989	RMH	6	249.000,-	253.000,-	190.000,-	297.000,-	189	4	1.600,-	1.680,-	1.220,-	1.820,-	161
	REH	2	245.000,-				317	1					
	DHH	3	329.000,-		257.000,-	440.000,-	325	1					
	Einzel	3	335.000,-		275.000,-	400.000,-	711	2	2.220,-				165
1990-1999	RMH	3	259.000,-		245.000,-	274.000,-	256	3	2.030,-		1.910,-	2.190,-	128
	REH	1						0	-	-	-	-	-
	DHH	2	322.000,-				271	1					
	Einzel	1						1					
2000-2011	RMH	7	290.000,-	298.000,-	245.000,-	305.000,-	189	7	2.160,-	2.160,-	1.940,-	2.380,-	135
	REH	1						1					
	DHH	2	373.000,-				321	2	2.380,-				157
	Einzel	1						1					

RMH = Reihemittelhaus, REH = Reihenhäuser, 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 ²]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]	Median [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]
bis 1949	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	2	184.000,-				292	2	1.400,-				130
1950-1969	RMH	8	198.000,-	198.000,-	165.000,-	245.000,-	234	6	1.770,-	1.730,-	1.530,-	2.210,-	117
	REH	9	215.000,-	221.000,-	165.000,-	265.000,-	392	4	2.010,-	2.030,-	1.590,-	2.390,-	115
	DHH	5	224.000,-	210.000,-	135.000,-	322.000,-	469	3	1.540,-		1.380,-	1.650,-	108
	Einzel	5	306.000,-	305.000,-	280.000,-	340.000,-	806	2	2.140,-				145
1970-1979	RMH	7	209.000,-	215.000,-	175.000,-	255.000,-	250	4	2.020,-	2.050,-	1.250,-	2.720,-	111
	REH	5	260.000,-	279.000,-	215.000,-	298.000,-	311	1					
	DHH	1						0					
	Einzel	2	285.000,-				606	2	1.710,-				175
1980-1989	RMH	2	283.000,-				424	1					
	REH	2	239.000,-				231	2	1.740,-				138
	DHH	1						0					
	Einzel	1						1					
1990-1999	RMH	1						0					
	REH	1						0					
	DHH	0						0					
	Einzel	0						0					
2000-2011	RMH	0						0					
	REH	0						0					
	DHH	0						0					
	Einzel	1						0					

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 ²]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]	Median [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]
bis 1949	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	1	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	2	233.000,-	-	-	-	916	2	1.910,-	-	-	-	124
1950-1969	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
	DHH	3	183.000,-	150.000,-	150.000,-	218.000,-	663	1	-	-	-	-	-
	Einzel	5	296.000,-	295.000,-	218.000,-	360.000,-	831	3	1.970,-	1.800,-	2.140,-	-	129
1970-1979	RMH	1	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	2	223.000,-	-	-	-	314	0	-	-	-	-	-
	DHH	2	253.000,-	-	-	-	508	2	1.900,-	-	-	-	136
	Einzel	3	277.000,-	-	224.000,-	310.000,-	687	2	1.400,-	-	-	-	190
1980-1989	RMH	1	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	3	264.000,-	240.000,-	240.000,-	278.000,-	282	2	2.170,-	-	-	-	129
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
1990-1999	RMH	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
	REH	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
2000-2011	RMH	2	249.000,-	-	-	-	269	2	1.810,-	-	-	-	137
	REH	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
	DHH	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-

RMH = Reihemittelhaus, REH = Reihenhäuser, 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 ²]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]	Median [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]
bis 1949	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	1	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	17	215.000,-	213.000,-	115.000,-	352.000,-	491	13	1.600,-	1.690,-	940,-	2.250,-	140
	Einzel	17	273.000,-	280.000,-	143.000,-	490.000,-	678	15	1.740,-	1.830,-	1.140,-	2.300,-	158
1950-1969	RMH	42	207.000,-	207.000,-	149.000,-	287.000,-	251	31	1.800,-	1.840,-	1.000,-	2.350,-	119
	REH	42	218.000,-	215.000,-	125.000,-	340.000,-	398	28	1.920,-	1.900,-	1.360,-	2.840,-	114
	DHH	39	236.000,-	235.000,-	135.000,-	370.000,-	523	22	1.930,-	1.970,-	1.250,-	2.660,-	122
	Einzel	66	308.000,-	298.000,-	165.000,-	557.000,-	754	40	2.070,-	2.050,-	1.240,-	3.030,-	155
1970-1979	RMH	39	237.000,-	230.000,-	170.000,-	339.000,-	242	21	1.950,-	2.010,-	1.250,-	2.720,-	126
	REH	35	234.000,-	240.000,-	150.000,-	310.000,-	310	15	1.930,-	1.750,-	1.140,-	2.600,-	124
	DHH	17	296.000,-	295.000,-	160.000,-	420.000,-	450	11	2.080,-	2.190,-	1.590,-	2.630,-	148
	Einzel	29	371.000,-	380.000,-	190.000,-	611.000,-	692	21	2.020,-	1.930,-	1.180,-	3.060,-	190
1980-1989	RMH	32	261.000,-	258.000,-	190.000,-	325.000,-	220	19	1.940,-	1.820,-	1.220,-	2.550,-	139
	REH	20	287.000,-	268.000,-	219.000,-	431.000,-	283	14	2.110,-	2.050,-	1.650,-	3.050,-	140
	DHH	14	329.000,-	315.000,-	240.000,-	440.000,-	338	9	2.380,-	2.390,-	1.960,-	2.910,-	150
	Einzel	10	404.000,-	413.000,-	275.000,-	480.000,-	627	8	2.380,-	2.510,-	1.730,-	2.780,-	176
1990-1999	RMH	19	279.000,-	274.000,-	195.000,-	388.000,-	214	11	2.150,-	2.190,-	1.520,-	2.590,-	128
	REH	13	298.000,-	294.000,-	210.000,-	375.000,-	269	6	2.080,-	1.970,-	1.450,-	2.700	148
	DHH	18	345.000,-	342.000,-	245.000,-	475.000,-	316	13	2.590,-	2.630,-	1.800,-	3.190,-	142
	Einzel	6	387.000,-	375.000,-	365.000,-	432.000,-	516	5	2.580,-	2.610,-	2.040,-	3.020,-	155
2000-2011	RMH	15	283.000,-	294.000,-	232.000,-	330.000,-	195	15	2.120,-	2.060,-	1.720,-	2.430,-	134
	REH	6	324.000,-	326.000,-	285.000,-	350.000,-	275	6	2.490,-	2.550,-	2.170,-	2.740,-	131
	DHH	19	341.000,-	335.000,-	247.000,-	488.000,-	304	18	2.500,-	2.550,-	1.800,-	2.960,-	135
	Einzel	9	468.000,-	494.000,-	359.000,-	535.000,-	513	4	2.910,-	2.810,-	2.720,-	3.280,-	171

RMH = Reihennmittelhaus, REH = Reihennendhaus, 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 (Stand 01.07.2003) 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

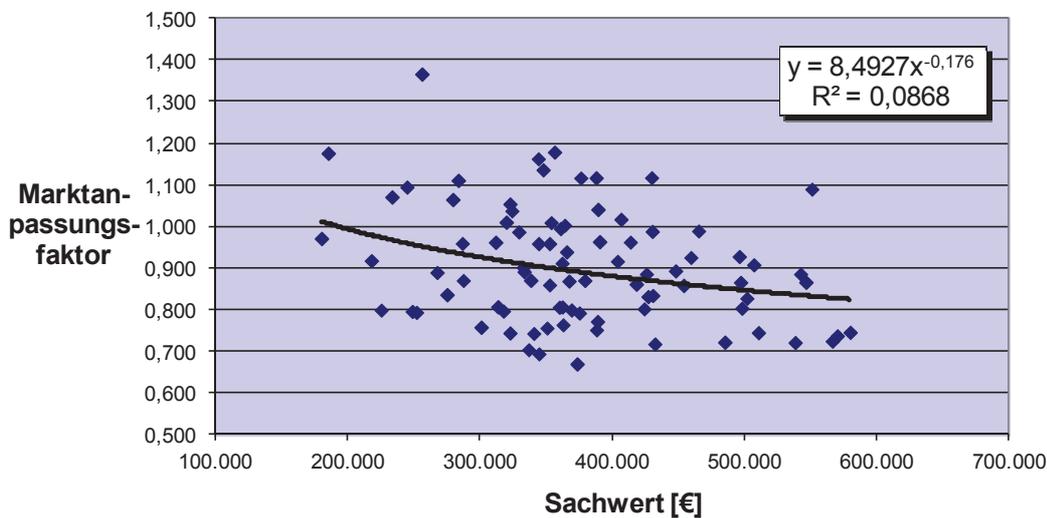
Die empirisch abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren können nur angewandt werden, wenn der Sachwertermittlung das gleiche Bewertungsmodell zugrunde liegt (**Grundsatz der Modellkonformität**).

Die Auswertung erfolgte auf der Grundlage von 400 Kauffällen aus den Berichtsjahren 2012 und 2013 bezogen auf den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses. Extremwerte wurden nicht berücksichtigt. Die Marktanpassungsfaktoren wurden für die Gebäudearten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaus-

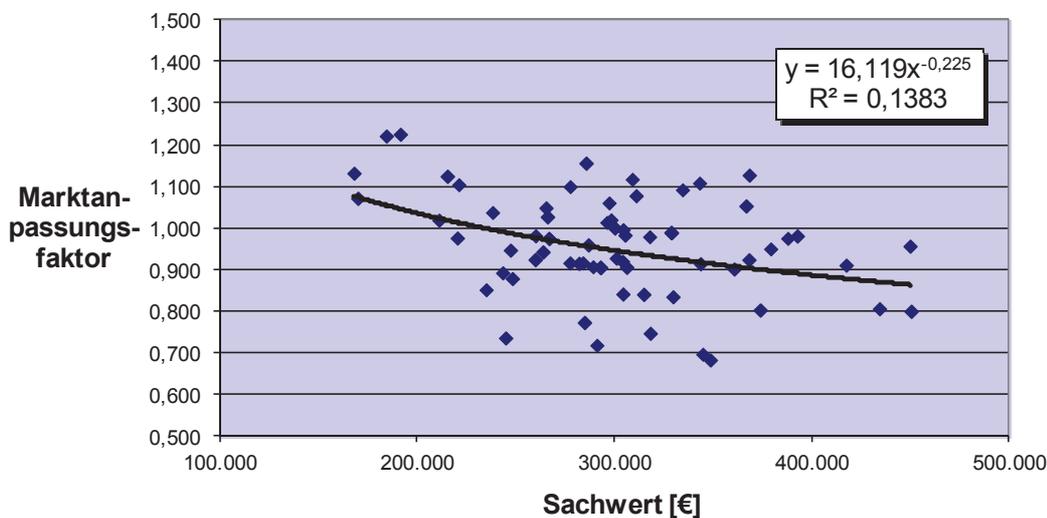
hälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwerts abgeleitet. Das im Diagramm dargestellte Bestimmtheitsmaß R^2 ist ein Maß für die Güte der Anpassung der Trendlinie an die untersuchte Datenreihe und liegt zwischen 0 und 1. Je näher R^2 an 0 liegt, desto weniger besteht ein statistisch gesicherter funktionaler Zusammenhang. Erfahrungsgemäß ist R^2 bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern 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.

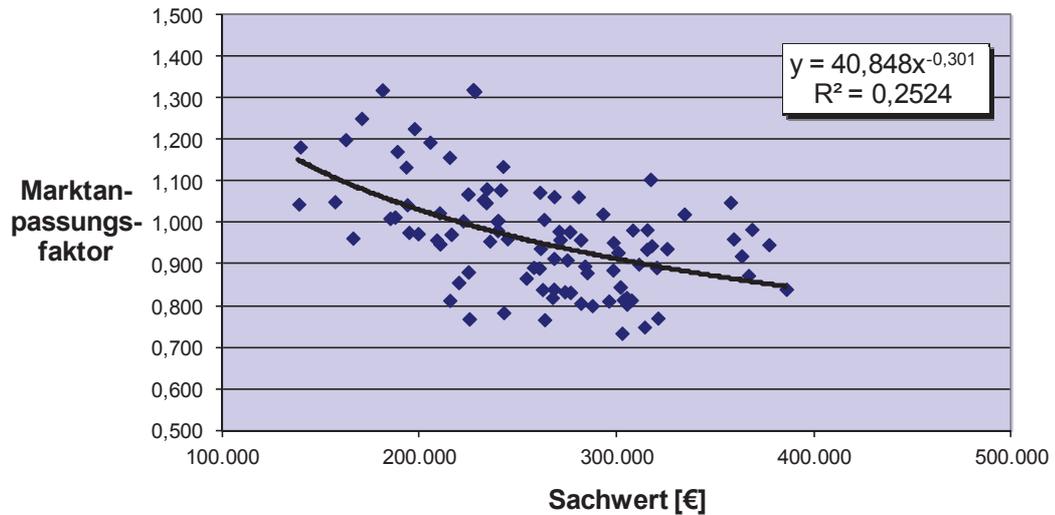
Marktanpassung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Ross)



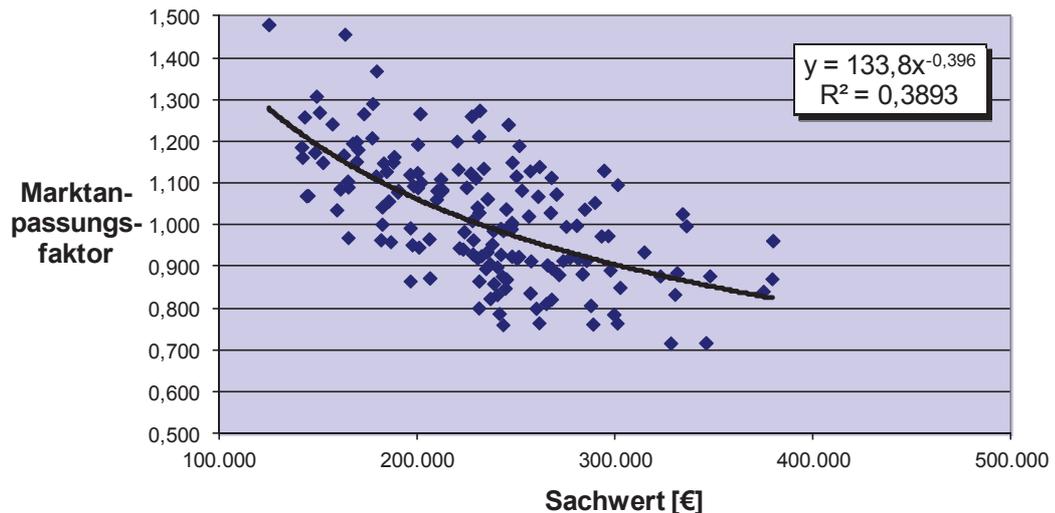
Marktanpassung für Doppelhaushälften (Ross)



Marktanpassung für Reihenendhäuser (Ross)



Marktanpassung für Reihenmittelhäuser (Ross)



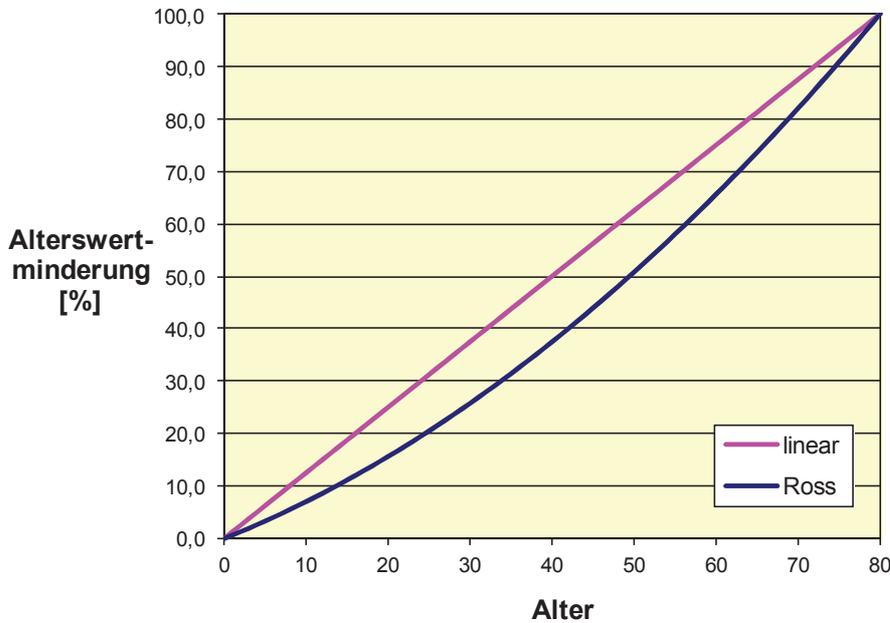
Nach der am 01.07.2010 in Kraft getretenen ImmoWertV ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zugrunde zu legen, während das Sachwertmodell der AGVGA - NRW eine Wertminderung wegen Alters nach Ross vorsieht.

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.

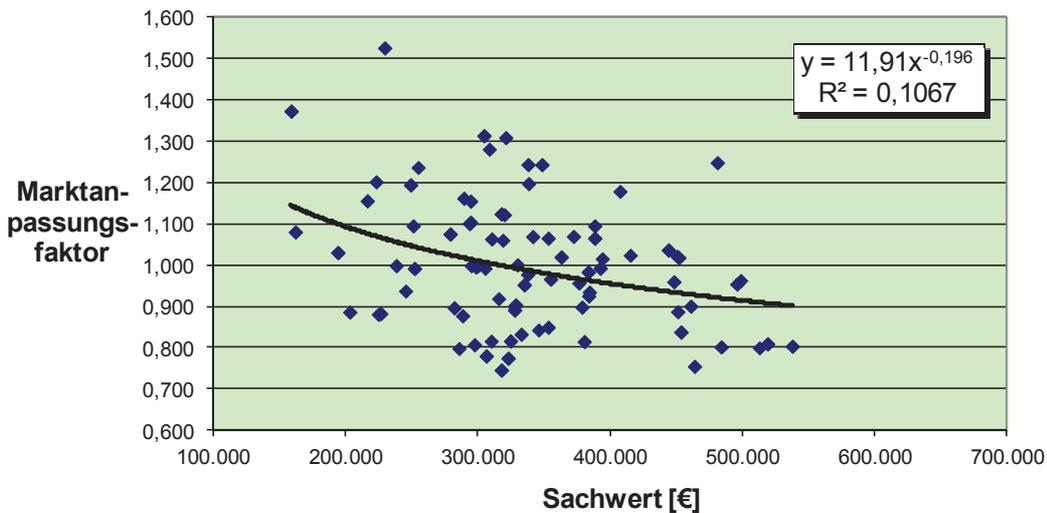
Der Unterschied zwischen der Wertminderung wegen Alters nach Ross und der linearen Alterswertminderung wird nachfolgend grafisch dargestellt. Demnach ist die lineare Alterswertminderung abgesehen vom Anfangs- und Endwert immer größer, so dass der Sachwert immer geringer und folglich der Marktanpassungsfaktor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

Unterschied zwischen Alterswertminderung nach Ross und linear

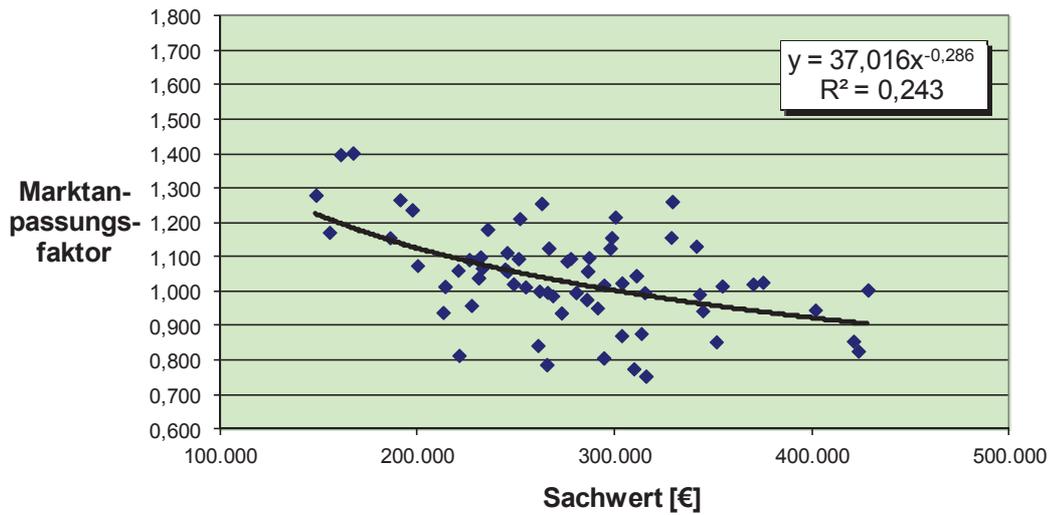


Die Ergebnisse für die Marktanpassungsfaktoren bei einer linearen Alterswertminderung dienen in erster Linie externen Sachverständigen, die das Sachwertverfahren nach der ImmoWertV anwenden.

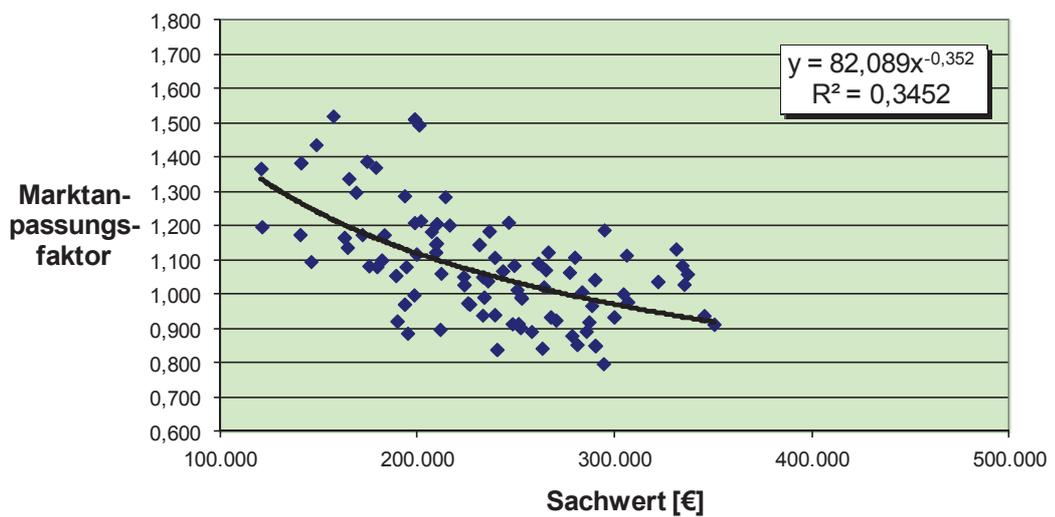
Marktanpassung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (linear)



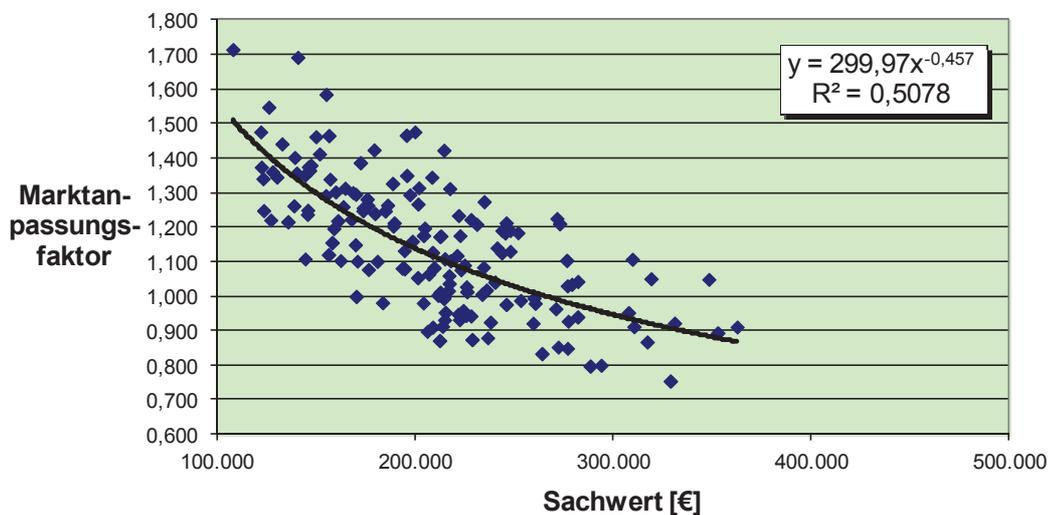
Marktanpassung für Doppelhaushälften (linear)



Marktanpassung für Reihenendhäuser (linear)



Marktanpassung für Reihenmittelhäuser (linear)



Beispiel: Der Sachwert eines Reihemittelhauses in Haan wurde unter Anwendung der linearen Alterswertminderung in Höhe von 220.000,- € ermittelt. Wie hoch ist die Marktanpassung bzw. der Verkehrswert? Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale sind nicht vorhanden.

Lösung: $299,97 \times 220.000^{-0,457} = 1,085 \approx 1,10$

$1,10 \times 220.000,- \text{ €} = 242.000,- \text{ €} \approx 240.000,- \text{ €}$

Es ergibt sich ein Marktanpassungszuschlag von rd. 10 %, so dass der Verkehrswert rd. 240.000,- € 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 (Stand 11/2008) 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 74 Kauffällen aus den Berichtsjahren 2012 und 2013. 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 sachverständig bemessen wurde.

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	
			be-schlos-sen	berechnet			Std. abw.	berechnet	
				Mittel	Min	Max		Mittel	Std. abw.
Dreifamilienhäuser	20	37,0	3,9	3,9	3,1	4,8	0,45	16,5	1,75
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 %)	35	40,3	5,0	5,0	3,8	6,3	0,67	13,7	2,61
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 %)	13	36,8	6,3	6,3	5,2	7,2	0,62	11,4	1,19
Geschäfts- und Bürogebäude	6	51,8	6,4	(6,4)	5,5	7,4	0,80	(12,8)	1,52
Gewerbe- und Industriegebäude			7,0						

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

() statistisch nicht gesichert

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 2013 für freifinanziertes Wohnungseigentum, unterteilt nach Erstverkäufen und Wiederverkäufen einschließlich Umwandlungen mit Anzahl der Fälle, aufgelistet. Die Preisspannen und die arithmetischen Mittel werden in €/m² 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 und zum Teil zusätzliche Leistungen bieten. Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses wurden im Berichtsjahr zwei derartige Objekte dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet.

In den nachfolgenden Tabellen sind diese Verkäufe nicht enthalten.

Preisniveau -Wohneigentum- Erkrath

Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m ²]	Ø Lage*	Mittel [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
1950 – 1969 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	6	42	5,0	860,-	510,-	1.310,-
	51 – 80	23	71	4,8	880,-	520,-	1.530,-
	> 80	18	98	5,1	1.080,-	680,-	1.580,-
	insg.	47	78	4,9	950,-	510,-	1.580,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	10	44	5,2	990,-	630,-	1.250,-
	51 – 80	33	69	4,5	1.030,-	660,-	1.580,-
	> 80	36	96	5,3	1.180,-	480,-	1.860,-
	insg.	79	78	5,0	1.100,-	480,-	1.860,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	3	38	5,7	1.140,-	780,-	1.660,-
	51 – 80	12	65	5,8	1.400,-	830,-	1.910,-
	> 80	27	92	6,5	1.450,-	820,-	2.250,-
	insg.	42	81	6,3	1.410,-	780,-	2.250,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	48	6,0			
	51 – 80	11	67	6,4	1.590,-	1.160,-	1.990,-
	> 80	8	103	5,8	1.780,-	1.350,-	2.220,-
	insg.	20	81	6,1	1.650,-	1.160,-	2.220,-
2000 – 2011 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	0	-	-	-	-	-
	> 80	4	122	6,0	2.410,-	2.260,-	2.570,-
	insg.	4	122	6,0	2.410,-	2.260,-	2.570,-
2012 – 2013 Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	0	-	-	-	-	-
	> 80	1	140	6,0			
	insg.	1	140	6,0			

* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.5

Preisniveau -Wohneigentum- Haan

Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m ²]	Ø Lage*	Mittel [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
1950 – 1969 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	3	66	6,0	1.440,-	1.220,-	1.770,-
	> 80	3	108	5,7	1.250,-	1.020,-	1.690,-
	insg.	6	87	5,8	1.350,-	1.020,-	1.770,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	3	44	4,0	540,-	330,-	820,-
	51 – 80	3	72	6,0	960,-	290,-	1.380,-
	> 80	9	88	5,7	940,-	450,-	1.720,-
	insg.	15	76	5,4	860,-	290,-	1.720,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	7	66	5,4	1.560,-	760,-	2.530,-
	> 80	5	105	6,0	1.550,-	1.210,-	1.880,-
	insg.	12	82	5,7	1.560,-	760,-	2.530,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	2	48	5,5	1.440,-		
	51 – 80	6	70	6,0	1.930,-	1.690,-	2.110,-
	> 80	2	113	6,0	1.750,-		
	insg.	10	74	5,9	1.800,-	1.430,-	2.110,-
2000 – 2011 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	2	70	6,5	1.860,-		
	> 80	9	120	6,0	2.330,-	2.060,-	2.880,-
	insg.	11	111	6,1	2.250,-	1.540,-	2.880,-
2012 – 2013 Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	2	80	7,0	2.880,-		
	> 80	24	103	7,0	2.890,-	2.610,-	3.190,-
	insg.	26	101	7,0	2.880,-	2.610,-	3.190,-

* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.5

Preisniveau -Wohneigentum- Heiligenhaus

Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m ²]	Ø Lage*	Mittel [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
1950 – 1969 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	3	42	4,0	770,-	650,-	880,-
	51 – 80	11	70	4,0	850,-	670,-	1.100,-
	> 80	2	103	4,0	930,-,-		
	insg.	16	69	4,0	850,-	650,-	1.100,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	2	47	6,5	830,-		
	51 – 80	10	65	3,9	790,-	310,-	1.120,-
	> 80	4	97	5,5	1.040,-	800,-	1.300,-
	insg.	16	71	4,6	860,-	310,-	1.300,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	3	64	5,0	1.100,-	1.050,-	1.130,-
	> 80	5	97	5,0	1.410,-	920,-	1.780,-
	insg.	8	85	5,0	1.290,-	920,-	1.780,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	4	59	5,5	1.280,-	1.140,-	1.440,-
	> 80	1	117	5,0			
	insg.	5	70	5,4	1.230,-	1.040,-	1.440,-
2000 – 2011 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	1	53	4,0			
	> 80	1	93	5,0			
	insg.	2	73	4,5	1.470,-,-		
2012 – 2013 Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	0	-	-	-	-	-
	> 80	3	118	6,0	2.400,-	2.380,-	2.410,-
	insg.	3	118	6,0	2.400,-	2.380,-	2.410,-

* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.5

Preisniveau -Wohneigentum- Hilden

Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m ²]	Ø Lage*	Mittel [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
1950 – 1969 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	2	41	6,0	1.000,-		
	51 – 80	29	67	5,7	1.300,-	890,-	1.700,-
	> 80	12	104	6,2	1.340,-	860,-	1.800,-
	insg.	43	76	5,9	1.300,-	860,-	1.800,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	10	45	5,3	1.250,-	920,-	1.420,-
	51 – 80	15	69	5,5	1.310,-	880,-	1.880,-
	> 80	18	97	5,8	1.500,-	800,-	2.060,-
	insg.	43	75	5,6	1.380,-	800,-	2.060,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	5	42	5,2	1.460,-	1.290,-	1.640,-
	51 – 80	13	66	5,7	1.470,-	900,-	2.110,-
	> 80	5	88	6,2	1.510,-	890,-	1.750,-
	insg.	23	65	5,7	1.480,-	890,-	2.110,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	2	41	6,0	1.790,-		
	51 – 80	21	65	6,1	1.800,-	1.150,-	2.480,-
	> 80	10	94	6,0	1.990,-	1.580,-	2.750,-
	insg.	33	72	6,1	1.860,-	1.150,-	2.750,-
2000 – 2011 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	2	62	7,5	1.940,-		
	> 80	4	107	5,8	2.100,-	1.810,-	2.590,-
	insg.	6	92	6,3	2.050,-	1.810,-	2.590,-
2012 – 2013 Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	4	71	5,5	2.920,-	2.180,-	3.550,-
	> 80	6	106	5,5	2.770,-	2.220,-	3.300,-
	insg.	10	92	5,5	2.830,-	2.180,-	3.550,-

* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.5

Preisniveau -Wohneigentum- Langenfeld

Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m ²]	Ø Lage*	Mittel [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
1950 – 1969 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	2	43	6,0	960,-		
	51 – 80	8	65	5,0	1.200,-	920,-	1.580,-
	> 80	2	82	6,0	1.210,-		
	insg.	12	64	5,3	1.160,-	830,-	1.580,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	3	39	5,0	1.250,-	770,-	1.760,-
	51 – 80	6	72	4,7	1.230,-	920,-	1.680,-
	> 80	6	122	5,7	1.420,-	1.090,-	1.870,-
	insg.	15	85	5,1	1.310,-	770,-	1.870,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	3	45	5,7	1.210,-	1.130,-	1.280,-
	51 – 80	1	75	5,0			
	> 80	10	94	5,6	1.610,-	1.280,-	2.070,-
	insg.	14	82	5,6	1.520,-	1.130,-	2.070,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	12	34	5,3	1.010,+	330,-	1.830,-
	51 – 80	21	67	6,1	1.710,-	650,-	2.270,-
	> 80	10	94	6,2	1.970,-	1.510,-	2.580,-
	insg.	43	64	5,9	1.580,-	330,- **	2.580,-
2000 – 2011 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	0	-	-	-	-	-
	> 80	8	95	6,4	2.300,-	1.940,-	2.550,-
	insg.	8	95	6,4	2.300,-	1.940,-	2.550,-
2012 – 2013 Neubau / Erstverkauf	≤ 50	2	41	7,0	3.420,-		
	51 – 80	3	62	6,3	2.980,-	2.710,-	3.450,-
	> 80	25	105	5,9	3.120,-	2.590,-	3.600,-
	insg.	30	97	6,0	3.130,-	2.590,-	3.600,-

* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.5

** beeinflusst durch Verkäufe in einem Objekt mit Preisen von 330,- bis 860,- €/m²

Preisniveau -Wohneigentum- Mettmann

Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m ²]	Ø Lage*	Mittel [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
1950 – 1969 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	7	33	5,4	1.470,-	700,-	2.020,-
	51 – 80	41	71	5,3	1.480,-	740,-	2.020,-
	> 80	14	94	5,3	1.370,-	790,-	1.910,-
	insg.	62	72	5,3	1.450,-	700,-	2.020,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	6	34	4,2	690,-	380,-	840,-
	51 – 80	15	63	3,9	830,-	420,-	1.320,-
	> 80	13	93	4,0	920,-	350,-	1.360,-
	insg.	34	69	4,0	840,-	350,-	1.360,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	3	74	6,7	1.580,-	1.460,-	1.740,-
	> 80	4	88	6,0	1.760,-	1.570,-	2.220,-
	insg.	7	82	6,3	1.680,-	1.460,-	2.220,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	50	8,0			
	51 – 80	5	73	5,4	1.630,-	1.490,-	1.810,-
	> 80	3	95	6,3	1.890,-	1.850,-	1.940,-
	insg.	9	79	6,0	1.690,-	1.400,-	1.940,-
2000 – 2011 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	1	60	8,0			
	> 80	5	94	7,0	1.970,-	1.640,-	2.230,-
	insg.	6	88	7,2	2.010,-	1.640,-	2.230,-
2012 – 2013 Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	17	65	8,0	2.970,-	2.690,-	3.190,-
	> 80	23	112	7,8	2.980,-	2.740,-	3.360,-
	insg.	40	92	7,9	2.980,-	2.690,-	3.360,-

* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.5

Preisniveau -Wohneigentum- Monheim am Rhein

Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m ²]	Ø Lage*	Mittel [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
1950 – 1969 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	50	66	5,7	1.110,-	640,-	1.840,-
	> 80	14	92	5,8	1.160,-	700,-	1.710,-
	insg.	64	72	5,7	1.120,-	640,-	1.840,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	36	5,0			
	51 – 80	25	70	4,6	1.090,-	600,-	1.470,-
	> 80	20	94	4,6	940,-	530,-	1.410,-
	insg.	46	79	4,6	1.020,-	530,-	1.470,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	50	5,0			
	51 – 80	5	62	5,0	1.400,-	920,-	1.940,-
	> 80	7	90	5,0	1.410,-	1.010,-	2.110,-
	insg.	13	76	5,0	1.370,-	910,-	2.110,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	4	39	5,0	1.530,-	1.140,-	1.800,-
	51 – 80	19	68	5,2	1.610,-	1.280,-	2.030,-
	> 80	9	90	6,0	1.690,-	1.460,-	1.850,-
	insg.	32	71	5,4	1.620,-	1.140,-	2.030,-
2000 – 2011 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	2	73	5,0	2.530,-		
	> 80	2	92	6,0	2.160,-		
	insg.	4	82	5,5	2.340,-	2.070,-	2.830,-
2012 – 2013 Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	1	75	5,0			
	> 80	14	101	5,1	2.670,-	2.050,-	3.070,-
	insg.	15	100	5,1	2.680,-	2.050,-	3.070,-

* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.5

Preisniveau -Wohneigentum- **Wülfrath**

Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m ²]	Ø Lage*	Mittel [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
1950 – 1969 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	6	68	4,7	830,-	600,-	1.340,-
	> 80	3	89	4,3	1.250,-	890,-	1.770,-
	insg.	9	75	4,6	970,-	600,-	1.770,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	2	45	5,5	720,-		
	51 – 80	4	74	4,5	730,-	580,-	1.000,-
	> 80	7	102	5,0	910,-	700,-	1.090,-
	insg.	13	85	4,9	830,-	580,-	1.090,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	2	72	4,5	1.130,-		
	> 80	4	92	5,5	1.100,-	910,-	1.260,-
	insg.	6	85	5,2	1.110,-	910,-	1.260,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	3	64	6,7	1.340,-	1.060,-	1.670,-
	> 80	6	100	5,7	1.440,-	1.350,-	1.590,-
	insg.	9	88	6,0	1.410,-	1.060,-	1.670,-
2000 – 2011 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	1	65	5,0			
	> 80	2	139	6,0	1.630,-		
	insg.	3	114	5,7	1.640,-	1.320,-	1.950,-
2012 – 2013 Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	1	66	7,0			
	> 80	2	92	7,0	2.210,-		
	insg.	3	83	7,0	2.270,-	2.190,-	2.400,-

* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.5

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

Baujahr	Wohn- fläche [m ²]	Anzahl der Fälle	ø WF [m ²]	ø Lage*	Mittel [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
1950 – 1969 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	20	39	5,2	1.080,-	510,-	2.020,-
	51 – 80	171	68	5,3	1.180,-	520,-	2.020,-
	> 80	68	97	5,5	1.220,-	680,-	1.910,-
	insg.	259	73	5,4	1.180,-	510,-	2.020,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	37	42	5,0	970,-	330,-	1.760,-
	51 – 80	111	69	4,6	1.030,-	290,-	1.880,-
	> 80	113	97	5,1	1.130,-	350,-	2.060,-
	insg.	261	77	4,9	1.070,-	290,-	2.060,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	12	42	5,4	1.270,-	780,-	1.660,-
	51 – 80	46	66	5,6	1.430,-	760,-	2.530,-
	> 80	67	93	6,0	1.470,-	820,-	2.250,-
	insg.	125	78	5,8	1.440,-	760,-	2.530,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	22	38	5,5	1.250,-	330,-	2.160,-
	51 – 80	90	67	5,9	1.670,-	650,-	2.480,-
	> 80	49	97	6,0	1.790,-	1.040,-	2.750,-
	insg.	161	72	5,8	1.650,-	330,- **	2.750,-
2000 – 2011 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	9	65	6,1	1.980,-	1.290,-	2.830,-
	> 80	35	108	6,2	2.190,-	1.320,-	2.880,-
	insg.	44	99	6,2	2.140,-	1.290,-	2.880,-
2012 – 2013 Neubau / Erstverkauf	≤ 50	2	41	7,0	3.420,-		
	51 – 80	28	67	7,3	2.940,-	2.180,-	3.550,-
	> 80	98	106	6,5	2.900,-	2.050,-	3.600,-
	insg.	128	97	6,7	2.920,-	2.050,-	3.600,-

* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.5

** beeinflusst durch Verkäufe in einem Objekt in Langenfeld mit Preisen von 330,- bis 860,- €/m²

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 [m ²]	Ø Lage*	Mittel [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
Umwandlung (Baujahr 1950-2012)						
insgesamt	44	72	5,4	1.590,-	700,-	2.020,-
davon Verkäufe						
- an die Mieter	0	-	-	-	-	-
- an andere	44	72	5,4	1.590,-	700,-	2.020,-
davon						
- vermietet	31	71	5,5	1.690,-	1.330,-	2.020,-
- frei verfügbar	12	73	5,2	1.320,-	700,-	2.010,-
- Mietstatus unbek.	1	65	5,0			
Weiterverkauf (Baujahr 1950-2012)						
insgesamt	806	77	5,4	1.310,-	290,-	2.880,-
davon Verkäufe						
- an die Mieter	26	83	5,5	1.280,-	740,-	2.230,-
- an andere	780	76	5,4	1.310,-	290,-	2.880,-
davon						
- vermietet	164	67	5,6	1.260,-	310,-	2.540,-
- frei verfügbar	615	79	5,4	1.320,-	290,-	2.880,-
- Mietstatus unbek.	1	85	5,0			

* 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) zugeordnet.

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 ²]	Mittel [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
Mehrfamilienhaus	7	103	1.080,-	570,-	1.570,-
Loft (Weiterverkäufe)	6	108	2.290,-	1.820,-	2.640,-

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 ²]	%
einzelstehend mit wenigen Wohnungen	126	1.740,-	100
geschlossene Bebauung mit wenigen Wohnungen	79	1.370,-	79
Wohnanlagen mit mehreren Eingängen	493	1.250,-	72
Hochhäuser	108	1.040,-	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 ²	%
Neubau	1 – 4	7	2.660,-	92
	5 – 6	36	2.890,-	100
	7 – 9	85	2.950,-	102
Weiterverkauf	1 – 4	138	890,-	65
	5 – 6	521	1.360,-	100
	7 – 9	147	1.530,-	113

9.3.6 Erbbaurechte

Im Berichtsjahr 2013 wurden insgesamt 59 Eigentumswohnungen als Erbbaurechte veräußert. Von den Erwerbern müssen zusätzlich zum Kaufpreis Erbbauzinsen für die Dauer des Erbbaurechts gezahlt werden.

Einer näheren Untersuchung konnten 41 Fälle unterzogen werden. Die Ergebnisse der Auswertung beinhaltet die nachfolgende Tabelle.

Stadt	Anzahl	Ø Baujahr	Ø WF [m ²]	Ø Lage	Mittel [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
Erkrath	6	1970	72	4,5	1.290,-	1.040,-	1.710,-
Haan	1	1988	83	7,0			
Heiligenhaus	2	1984	77	5,0	700,-		
Hilden	3	1984	71	6,0	1.270,-	920,-	1.610,-
Langenfeld	0	-	-	-	-	-	-
Mettmann	9	1985	79	6,4	1.230,-	920,-	1.490,-
Monheim a.R.	18 *	1998	99	5,4	1.490,-	1.030,-	2.200,-
Wülfrath	2	1981	94	6,0	910,-		
Kreis	41	1988	87	5,6	1.320,-	600,-	2.200,-

* davon acht Erstverkäufe (Neubauten)

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,- (9)	- (0)	13.500,- (3)	- (0)
Haan	7.000,- (3)	- (0)	- (0)	- (0)
Heiligenhaus	5.500,- (3)	- (0)	10.000,- (2)	- (0)
Hilden	6.000,- (7)	- (1)	- (0)	- (0)
Langenfeld	8.500,- (2)	- (0)	- (1)	- (0)
Mettmann	5.500,- (9)	17.500,- (2)	- (1)	- (0)
Monheim a.R.	3.500,- (2)	- (1)	- (0)	- (0)
Wülfrath	4.500,- (2)	- (0)	9.500,- (3)	- (0)
Kreis	5.500,- (37)	15.000,- (4)	11.000,- (10)	- (0)

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	6.000,- (45)	- (0)	5.500,- (2)	- (0)	4.000,- (7)	(1)
Haan	7.000,- (11)	14.500,- (19)	6.000,- (3)	- (0)	3.500,- (2)	8.000,- (3)
Heiligenhaus	8.500,- (2)	- (0)	9.000,- (5)	(1)	(1)	(1)
Hilden	8.000,- (22)	16.000,- (7)	8.000,- (13)	- (0)	3.500,- (7)	- (0)
Langenfeld	8.000,- (11)	15.000,- (27)	7.500,- (6)	- (0)	(1)	7.500,- (2)
Mettmann	6.500,- (9)	14.500,- (22)	6.500,- (21)	18.000,- (4)	2.000,- (5)	7.500,- (11)
Monheim a.R.	6.500,- (25)	13.500,- (12)	9.000,- (8)	- (0)	4.500,- (7)	5.000,- (2)
Wülfrath	7.000,- (3)	- (0)	(1)	- (0)	(1)	- (0)
Kreis	7.000,- (128)	14.500,- (87)	7.500,- (59)	18.000,- (5)	3.500,- (31)	7.000,- (20)

Die Monatsmieten für Garagen und Stellplätze lagen durchschnittlich bei:

Tiefgarage	40,- €	Spanne	20,- € – 50,- €
Garage*	40,- €	Spanne	15,- € – 50,- €
Stellplatz*	25,- €	Spanne	20,- € – 30,- €

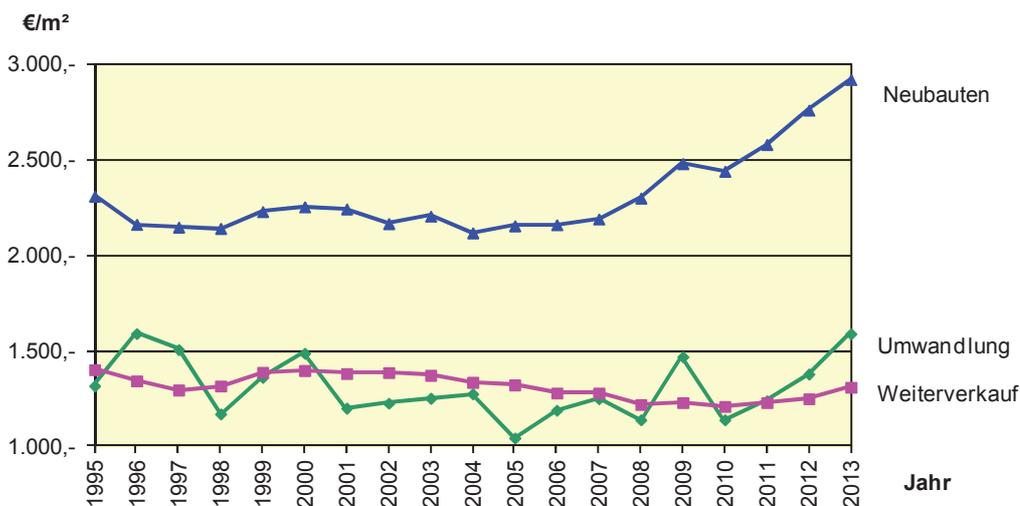
* Angaben aus den Jahren 2012 – 2013

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 ²	Index	Mittel €/m ²	Index	Mittel €/m ²	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
2000	1.488,-	100,0	1.398,-	100,0	2.254,-	100,0
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
2013	1.590,-	106,8	1.310,-	93,7	2.920,-	129,6

* 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
2000	100,0							
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
2013	92,4	110,6	78,8	98,6	96,9	85,6	93,2	82,5

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
2000	100,0							
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
2013	--	114,9	120,8	115,8	141,9	140,8	123,1	114,4

9.3.9 Ertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze für Wohneigentum

Die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen erfolgte nach dem Modell (Stand 11/2008) 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.

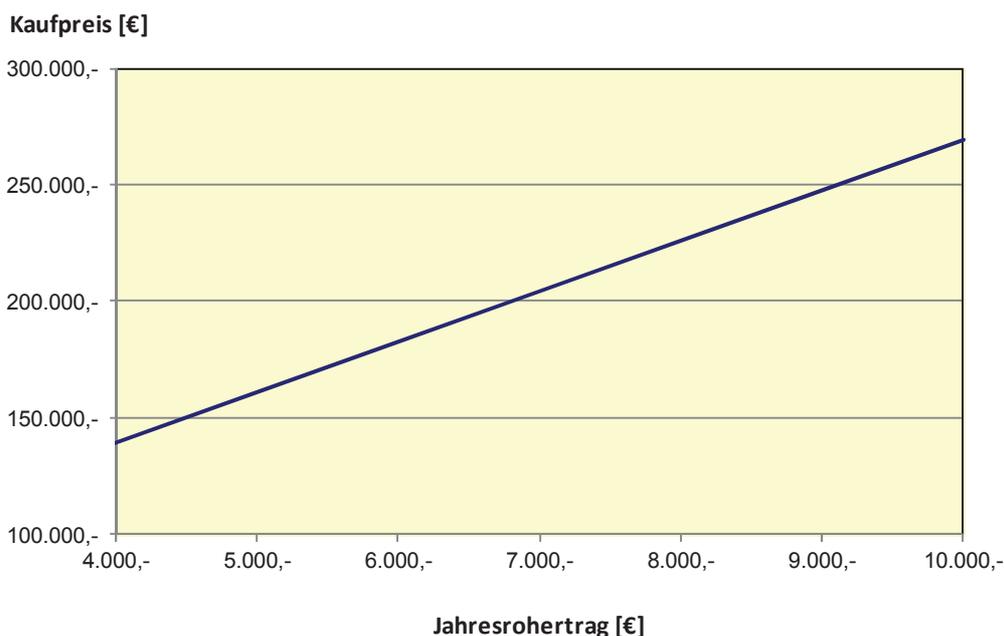
Für die Ermittlung von Ertragsfaktoren wurde der Kaufpreis ins Verhältnis zum Jahresrohertrag gesetzt.

Objektart	Ø LZ [%]	Stabw	Anzahl	Ø Ertragsfaktor	Stabw	Ø Miete [€/m²]	Stabw	Ø RND [Jahre]	Stabw
Neubau	2,9	0,43	160	27,5	2,92	8,8	0,55	-	-
Weiterverkauf									
nicht vermietet	4,2	1,05	260	17,6	3,84	6,9	0,96	52	12,31
vermietet	4,5	1,05	97	16,6	3,77	7,1	1,05	55	9,76

LZ - Liegenschaftszinssatz, RND - Restnutzungsdauer, Stabw - Standardabweichung

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

$$\text{Kaufpreis [€]} = 21,7 \times \text{Jahresrohertrag} + 52.192,- \text{ €}$$



10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1 Benachbarte Gutachterausschüsse

Landeshauptstadt Düsseldorf

Brinckmannstr. 5
40225 Düsseldorf
Tel. 0211 / 89-95044

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

Moskauer Str. 4 a
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

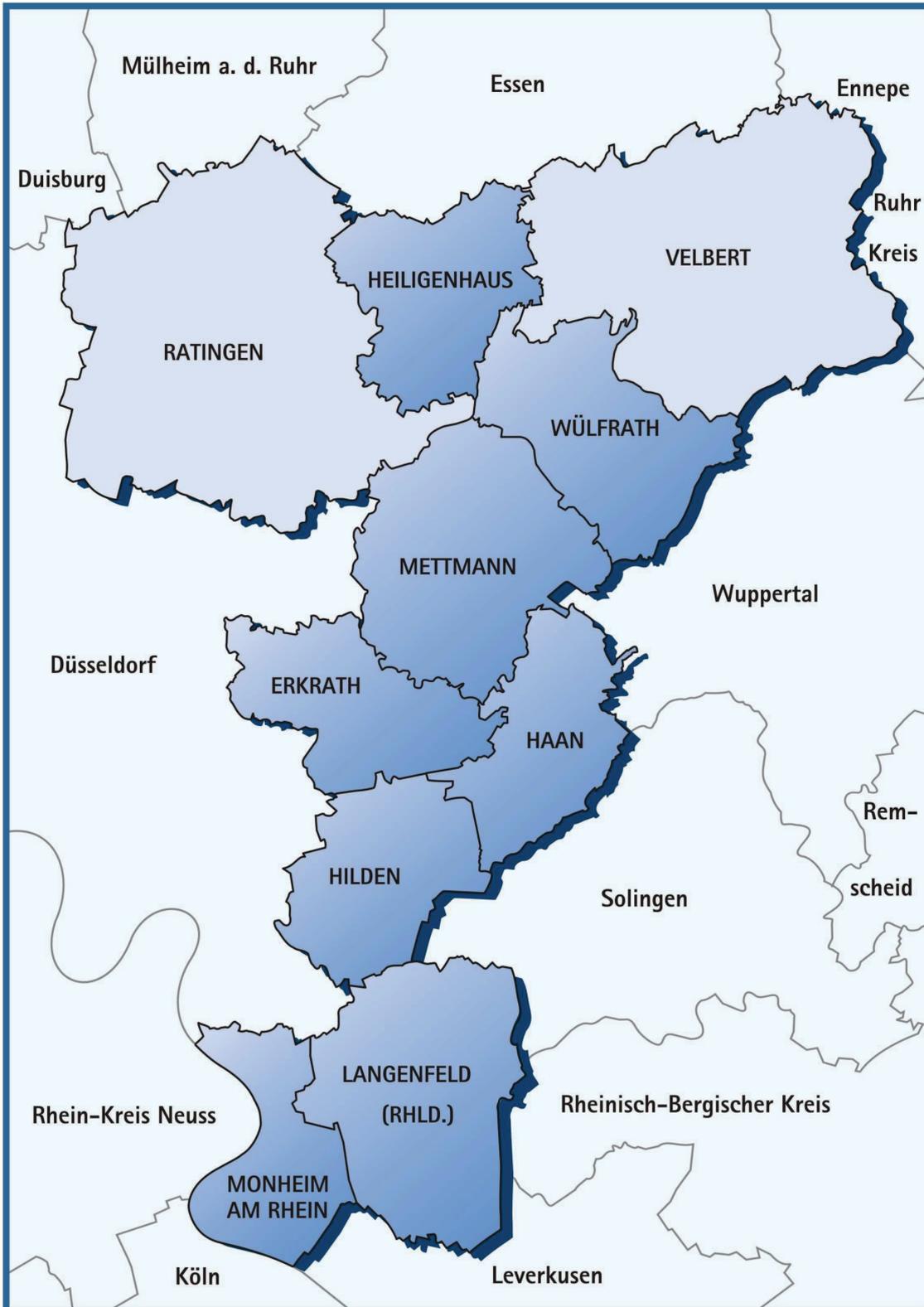
Stadt Wuppertal

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 erreichbar.

Alle Bodenrichtwerte und Marktberichte aus Nordrhein-Westfalen sind im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes zusammengestellt und können per Internet unter 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 km² und rd. 477.000 Einwohnern (Stand 31.08.2013) ist der Kreis Mettmann der flächenmäßig kleinste Kreis im Lande Nordrhein-Westfalen, jedoch der Kreis mit der dritthöchsten Einwohnerzahl und der größten Einwohnerdichte (rd. 1.171 Einwohner/km²).

Stadt	Fläche [km ²]	Einwohner *	Einwohner/km ²
Erkrath	26,88	43.806	1.629,5
Haan	24,19	30.011	1.240,4
Heiligenhaus	27,52	25.452	924,9
Hilden	25,95	54.700	2.108,0
Langenfeld	41,15	56.928	1.383,5
Mettmann	42,56	37.722	886,4
Monheim am Rhein	23,05	40.178	1.743,4
Ratingen	88,74	86.563	975,4
Velbert	74,90	80.680	1.077,1
Wülfrath	32,27	20.943	649,0
Kreis Mettmann insges.	407,22	476.983	1.171,3

* 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 ²] *	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

gutachterausschuss.kreis-mettmann.de



**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Mettmann**