



Grundstücksmarktbericht 2016

für den Kreis Mettmann

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Mettmann

Grundstücksmarktbericht 2016

Berichtszeitraum 01.01.2015 – 31.12.2015

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

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 2016 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 Grundstücksmarktbericht des Kreises Mettmann sowie Marktberichte aller Gutachterausschüsse im Land Nordrhein-Westfalen können unter der Adresse www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden.

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 steht eine App zur Verfügung, mit deren Hilfe 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 2015 | 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 | Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen | 43 |
| 8.4 | Übersicht über die Bodenrichtwerte..... | 45 |
| 8.5 | 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- | 54 |
| 9.2.3 | Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser | 64 |
| 9.2.4 | Liegenschaftszinssätze..... | 73 |
| 9.3 | Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum..... | 75 |
| 9.3.1 | Preisniveau in Abhängigkeit von der Wohnfläche und Bauperiode | 75 |
| 9.3.2 | Preisniveau in Abhängigkeit von der Vertragsart und Mietstatus | 85 |
| 9.3.3 | Vorkriegsbauten..... | 86 |
| 9.3.4 | Preisniveau in Abhängigkeit von der Art der Wohnanlage | 86 |
| 9.3.5 | Preisniveau in Abhängigkeit von der Wohnlage | 86 |
| 9.3.6 | Erbbaurechte | 87 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 9.3.7 | Teileigentum an Stellplätzen und Garagen | 88 |
| 9.3.8 | Wohnungspreisindexreihen..... | 89 |
| 9.3.9 | Ertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze für Wohneigentum | 91 |
| 10. | Rahmendaten zum Grundstücksmarkt | 92 |
| 10.1 | Benachbarte Gutachterausschüsse | 92 |
| 10.2 | Übersichtskarte des Kreisgebietes..... | 93 |
| 10.3 | Geopolitische Daten des Kreises Mettmann | 94 |
| 11. | Mietübersichten..... | 95 |
| 11.1 | Mietübersichten für Wohnungen | 95 |

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die Daten des Grundstücksmarktberichtes 2016 beinhalten auch die nach dem 15.11.2014 in der Geschäftsstelle registrierten Fälle (Erfassungszeitraum 16.11.2014 – 15.11.2015). Die Zunahme der Kauffälle ist unter anderem auf die erhöhte Kauf­tätigkeit Ende des Jahres 2014 aufgrund der Erhöhung der Grunderwerbsteuer zum 01.01.2015 zurückzuführen.

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Erfassungszeitraum wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses im Kreis Mettmann 3.741 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 869 Mio. € abgeschlossen. Die Zahl der Kauffälle stieg damit gegenüber 2014 um rd. 18 %, der Geldumsatz um ca. 12 %.

Unbebaute Grundstücke

Gegenüber 2014 ist die Anzahl der verkauften Grundstücke um rd. 20 % auf 421 Verträge gestiegen. Bei den Wohnbaugrundstücken im Süden des Kreises ist eine Preissteigerung zu verzeichnen. In diesem Bereich des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses wurden die Bodenrichtwerte dementsprechend angepasst. Im Nordkreis sind die Bodenrichtwerte auf dem Niveau des Vorjahres geblieben. Bei den Grundstücken für Gewerbe und Industrie setzt sich der Trend einer stagnierenden Entwicklung fort.

Bebaute Grundstücke

Die Preisentwicklung zeigt in der Gesamtbetrachtung dieses Teilmarktes für das Berichtsjahr 2015 eine steigende Tendenz. Neu erstellte Doppel- und Reihenhäuser kosten im Durchschnitt 378.000,- €. Dieser Durchschnittspreis hat sich gegenüber dem des Vorjahres um rd. 9 % 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 2015 ist im Vergleich zum Vorjahr bei der Preisentwicklung in der Kategorie "Weiterverkäufe" eine Steigerung und im Bereich "Erstverkäufe / Neubauten" eine Stagnation zu verzeichnen. Für eine neu erstellte Eigentumswohnung zahlten die Käufer durchschnittlich 3.130,- €/m² Wohnfläche und damit rd. 1 % weniger als im Jahr 2014. Weiterverkäufe wurden durchschnittlich mit 1.460,- €/m² Wohnfläche gehandelt (rd. 9 % mehr als im Vorjahr).

| 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 2016 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 2015 wieder. Darüber hinaus enthält er für die Wertermittlung erforderliche Daten des Jahres 2015. 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, Maklern 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 / 99 2536 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 2015 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 76 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),
- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) und
- die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW)

jeweils 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 2015

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt verschiedenen Einflüssen, die auch die allgemeine Wirtschaftssituation und den Kapitalmarkt beherrschen. Sie werden u.a. durch folgende Größen wiedergegeben:

- 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 2015 (Erfassungszeitraum 16.11.2014-15.11.2015) 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

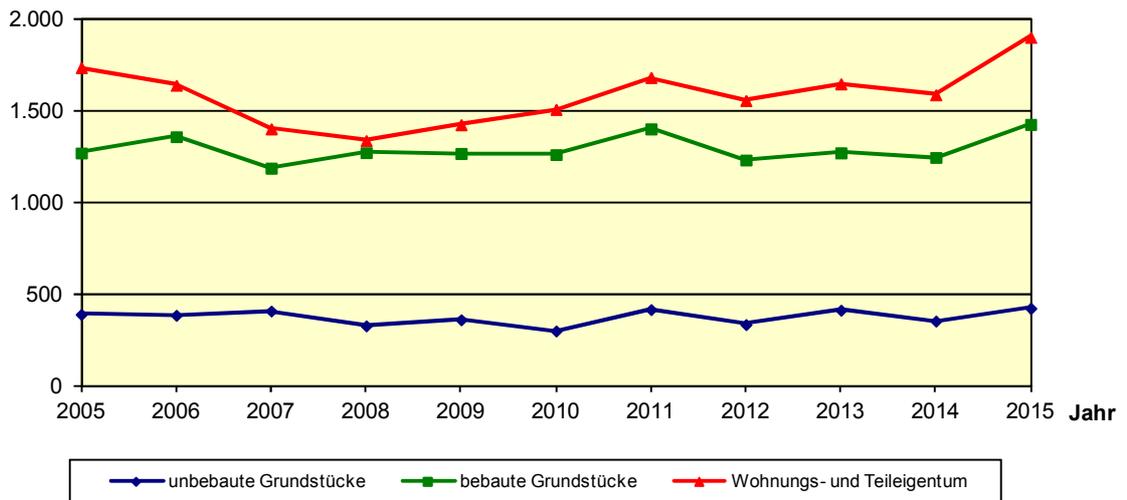
4.1 Marktanteile, Flächen- und Geldumsätze

Anzahl der Verträge

Im Jahr 2015 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte 3.741 Urkunden über den Verkauf oder Tausch von Grundstücken, die Begründung von Erbbaurechten, Zwangsversteigerungsbeschlüsse oder Umlegungsbeschlüsse von Notaren oder sonstigen beurkundenden Stellen zugeleitet. Im Jahr 2014 wurden 3.178 Fälle registriert, so dass eine Steigerung von rd. 18 % zu verzeichnen ist.

| Anzahl der Fälle | | | | | | |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Teilmärkte | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
| unbebaute Grundstücke | 298 | 414 | 332 | 411 | 351 | 421 |
| bebaute Grundstücke | 1.259 | 1.399 | 1.229 | 1.268 | 1.243 | 1.423 |
| Wohn- und Teileigentum | 1.505 | 1.679 | 1.553 | 1.644 | 1.584 | 1.897 |
| Gesamt | 3.062 | 3.492 | 3.114 | 3.323 | 3.178 | 3.741 |

Anzahl

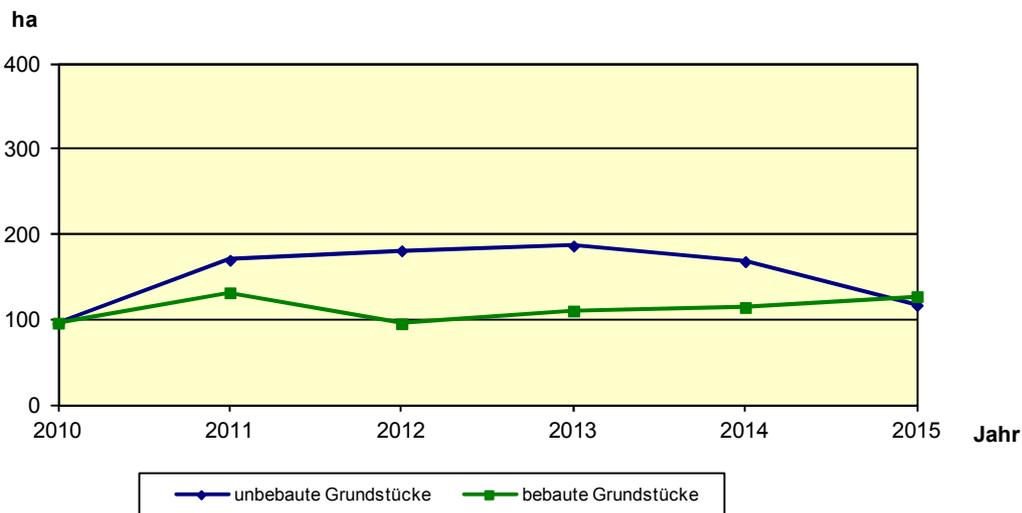


| Stadt | Anzahl der Fälle | Anteil % | Veränderung zum Vorjahr % |
|------------------|------------------|--------------|---------------------------|
| Erkrath | 488 | 13,0 | + 26,1 |
| Haan | 334 | 8,9 | + 16,4 |
| Heiligenhaus | 309 | 8,3 | + 10,0 |
| Hilden | 595 | 15,9 | + 17,8 |
| Langenfeld | 789 | 21,1 | + 28,9 |
| Mettmann | 531 | 14,2 | + 19,1 |
| Monheim am Rhein | 418 | 11,2 | - 8,5 |
| Wülfrath | 277 | 7,4 | + 35,1 |
| Gesamt | 3.741 | 100,0 | + 17,6 |

Flächenumsatz

Im Jahr 2015 betrug der Flächenumsatz in den acht Städten des Zuständigkeitsbereiches rd. 2,4 km² Grundstücksfläche. Der gesamte Flächenumsatz ist somit im Vergleich zum Vorjahr um rd. 14 % zurückgegangen. Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksfläche wird nicht ermittelt.

| Flächenumsatz in ha | | | | | | |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Teilmärkte | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
| unbebaute Grundstücke | 95,6 | 169,7 | 180,9 | 186,4 | 168,0 | 116,9 |
| bebaute Grundstücke | 96,0 | 131,6 | 95,2 | 110,3 | 114,4 | 127,1 |
| Gesamt | 191,6 | 301,3 | 276,1 | 296,7 | 282,4 | 244,0 |

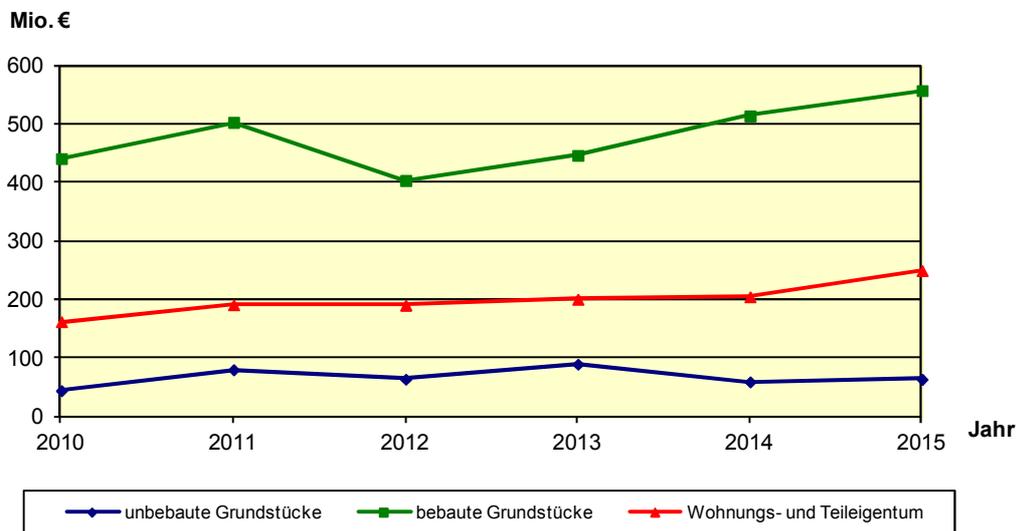


| Stadt | Fläche ha | Anteil % | Veränderung zum Vorjahr % |
|------------------|--------------|--------------|---------------------------------|
| Erkrath | 24,2 | 9,9 | + 75,7 |
| Haan | 45,1 | 18,5 | - 5,8 |
| Heiligenhaus | 34,8 | 14,3 | - 31,1 |
| Hilden | 27,3 | 11,2 | + 20,9 |
| Langenfeld | 47,6 | 19,5 | + 13,9 |
| Mettmann | 26,8 | 11,0 | - 64,1 |
| Monheim am Rhein | 18,5 | 7,6 | + 50,6 |
| Wülfrath | 19,6 | 8,0 | + 2,8 |
| Gesamt | 244,0 | 100,0 | - 13,7 |

Geldumsatz

Im Jahr 2015 betrug der Geldumsatz in den acht Städten des Zuständigkeitsbereichs 869 Mio. €. Im Jahr 2014 lag der Geldumsatz bei 777 Mio. €, so dass in 2015 eine Umsatzsteigerung von rd. 12 % zu verzeichnen ist.

| Geldumsatz in Mio. € | | | | | | |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Teilmärkte | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
| unbebaute Grundstücke | 44,0 | 79,7 | 63,6 | 89,2 | 59,0 | 63,3 |
| bebaute Grundstücke | 440,8 | 502,6 | 403,2 | 446,3 | 513,5 | 556,9 |
| Wohn- und Teileigentum | 161,8 | 190,7 | 190,0 | 200,2 | 204,3 | 249,1 |
| Gesamt | 646,4 | 773,0 | 656,8 | 735,7 | 776,8 | 869,3 |



| Stadt | Geldumsatz Mio. € | Anteil % | Veränderung zum Vorjahr % |
|------------------|----------------------|--------------|---------------------------------|
| Erkrath | 87,3 | 10,0 | + 23,7 |
| Haan | 86,1 | 9,9 | + 10,2 |
| Heiligenhaus | 61,0 | 7,0 | - 0,1 |
| Hilden | 163,0 | 18,8 | + 45,1 |
| Langenfeld | 215,0 | 24,7 | + 5,1 |
| Mettmann | 113,6 | 13,1 | + 3,5 |
| Monheim am Rhein | 94,0 | 10,8 | - 9,2 |
| Wülfrath | 49,3 | 5,7 | + 32,8 |
| Gesamt | 869,3 | 100,0 | + 11,9 |

4.2 Marktteilnehmer

| Marktteilnehmer | Verkäufer | | Erwerber | |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | Anzahl | Anteil in % | Anzahl | Anteil in % |
| Privat | 2.718 | 72,7 | 3.420 | 91,4 |
| Öffentliche Hand | 76 | 2,0 | 52 | 1,4 |
| Wohnungsbaugesellschaft | 546 | 14,6 | 33 | 0,9 |
| sonst. juristische Person | 401 | 10,7 | 236 | 6,3 |
| Gesamt | 3.741 | 100,0 | 3.741 | 100,0 |

Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer

| Wohn- bzw. Geschäftssitz | Verkäufer | | Erwerber | |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | Anzahl | Anteil in % | Anzahl | Anteil in % |
| Stadt des Kaufobjektes | 1.876 | 51,9 | 1.868 | 51,7 |
| andere kreisangehörige Stadt | 432 | 12,0 | 457 | 12,6 |
| angrenzende Großstädte (E, K, LEV, D, W, SG) | 464 | 12,8 | 808 | 22,4 |
| andere Städte oder Gemeinden in Deutschland | 789 | 21,8 | 448 | 12,4 |
| Ausland | 37 | 1,0 | 32 | 0,9 |
| unbekannt | 15 | 0,4 | 0 | 0,0 |
| Gesamt | 3.613 | 100,0 | 3.613 | 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 | 3.610 | 96,5 |
| Tausch | 17 | 0,5 |
| Auseinandersetzung | 22 | 0,6 |
| Enteignung | 0 | 0,0 |
| Zwangsversteigerung | 54 | 1,4 |
| Sonstiger Anlass | 38 | 1,0 |
| Gesamt | 3.741 | 100,0 |

5. Teilmarkt unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2015 wurden 421 Eigentumsübergänge von unbebauten Grundstücken in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registriert. Die Anzahl der Fälle ist in diesem Bereich des Immobilienmarktes somit um rd. 20 % 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 | 1 | 3,2 | 9 | 3,1 | 4 | 10,5 | 4 | 6,8 | 18 | 4,3 |
| Haan | 9 | 29,0 | 31 | 10,6 | 5 | 13,2 | 8 | 13,6 | 53 | 12,6 |
| Heiligenhaus | 7 | 22,6 | 31 | 10,6 | 5 | 13,2 | 7 | 11,9 | 50 | 11,9 |
| Hilden | 3 | 9,7 | 51 | 17,4 | 5 | 13,2 | 13 | 22,0 | 72 | 17,1 |
| Langenfeld | 6 | 19,4 | 112 | 38,2 | 8 | 21,1 | 9 | 15,3 | 135 | 32,1 |
| Mettmann | 0 | 0,0 | 20 | 6,8 | 5 | 13,2 | 4 | 6,8 | 29 | 6,9 |
| Monheim a.R. | 1 | 3,2 | 11 | 3,8 | 5 | 13,2 | 2 | 3,4 | 19 | 4,5 |
| Wülfrath | 4 | 12,9 | 28 | 9,6 | 1 | 2,6 | 12 | 20,3 | 45 | 10,7 |
| Gesamt | 31 | 100,0 | 293 | 100,0 | 38 | 100,0 | 59 | 100,0 | 421 | 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 | 12,5 | 21,4 | 0,5 | 1,3 | 0,2 | 4,7 | 0,4 | 2,5 | 13,6 | 11,6 |
| Haan | 27,5 | 47,1 | 2,5 | 6,6 | 0,1 | 2,3 | 0,7 | 4,3 | 30,8 | 26,4 |
| Heiligenhaus | 6,2 | 10,6 | 15,2 | 40,0 | 1,2 | 28,0 | 2,1 | 13,0 | 24,7 | 21,2 |
| Hilden | 0,7 | 1,2 | 4,5 | 11,8 | 0,1 | 1,9 | 0,2 | 1,2 | 5,5 | 4,7 |
| Langenfeld | 5,9 | 10,1 | 10,2 | 26,8 | 1,4 | 32,7 | 1,6 | 9,9 | 19,1 | 16,4 |
| Mettmann | 0,0 | 0,0 | 1,6 | 4,2 | 0,9 | 21,0 | 10,7 | 66,5 | 13,2 | 11,3 |
| Monheim a.R. | 0,6 | 1,0 | 1,9 | 5,0 | 0,2 | 4,7 | 0,1 | 0,6 | 2,8 | 2,4 |
| Wülfrath | 5,0 | 8,6 | 1,6 | 4,2 | 0,2 | 4,7 | 0,3 | 1,9 | 7,1 | 6,1 |
| Gesamt | 58,4 | 100,0 | 38,0 | 100,0 | 4,3 | 100,0 | 16,1 | 100,0 | 116,8 | 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 | 0,4 | 11,4 | 1,0 | 1,7 | 0,0 | 2,0 | 0,1 | 5,9 | 1,5 | 2,4 |
| Haan | 1,7 | 45,9 | 4,5 | 7,8 | 0,0 | 1,5 | 0,1 | 9,8 | 6,3 | 10,0 |
| Heiligenhaus | 0,6 | 15,5 | 8,6 | 15,0 | 0,1 | 13,6 | 0,1 | 15,1 | 9,4 | 14,8 |
| Hilden | 0,3 | 7,6 | 13,1 | 22,7 | 0,0 | 1,8 | 0,2 | 20,0 | 13,6 | 21,5 |
| Langenfeld | 0,5 | 12,5 | 19,9 | 34,5 | 0,0 | 0,8 | 0,2 | 21,1 | 20,6 | 32,5 |
| Mettmann | 0,0 | 0,0 | 3,3 | 5,8 | 0,6 | 60,9 | 0,1 | 7,9 | 4,0 | 6,3 |
| Monheim a.R. | 0,1 | 2,2 | 4,0 | 6,9 | 0,2 | 18,5 | 0,0 | 0,8 | 4,3 | 6,8 |
| Wülfrath | 0,2 | 4,9 | 3,2 | 5,6 | 0,0 | 0,9 | 0,2 | 19,5 | 3,6 | 5,7 |
| Gesamt | 3,8 | 100,0 | 57,6 | 6,6 | 0,9 | 100,0 | 1,0 | 100,0 | 63,3 | 100,0 |

5.2 Marktteilnehmer

| Marktteilnehmer | Verkäufer | | Erwerber | |
|---------------------------|------------|--------------|------------|--------------|
| | Anzahl | Anteil in % | Anzahl | Anteil in % |
| Privat | 211 | 50,1 | 302 | 71,7 |
| Öffentliche Hand | 68 | 16,2 | 47 | 11,2 |
| Wohnungsbaugesellschaft | 74 | 17,6 | 22 | 5,2 |
| sonst. juristische Person | 68 | 16,2 | 50 | 11,9 |
| Gesamt | 421 | 100,0 | 421 | 100,0 |

Verkäufer und Erwerber nach Wohn- bzw. Geschäftssitz

| Wohn- bzw. Geschäftssitz | Verkäufer | | Erwerber | |
|--|------------|--------------|------------|--------------|
| | Anzahl | Anteil in % | Anzahl | Anteil in % |
| Stadt des Kaufobjektes | 188 | 64,2 | 150 | 51,2 |
| andere kreisangehörige Stadt | 17 | 5,8 | 47 | 16,0 |
| angrenzende Großstädte (E, K, LEV, D, W, SG) | 14 | 4,8 | 58 | 19,8 |
| andere Städte oder Gemeinden in Deutschland | 73 | 24,9 | 35 | 11,9 |
| Ausland | 1 | 0,3 | 3 | 1,0 |
| Gesamt | 293 | 100,0 | 293 | 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 land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein.

Insgesamt wurden im Jahr 2015 in den acht Städten des Zuständigkeitsbereichs 31 Kaufverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen registriert.

| Kategorie | Anzahl der Fälle | Geldumsatz Mio. € | Flächenumsatz ha |
|------------------------------|------------------|----------------------|---------------------|
| landwirtschaftliche Nutzung | 25 | 3,6 | 56,8 |
| forstwirtschaftliche Nutzung | 6 | 0,1 | 1,6 |
| Gesamt | 31 | 3,7 | 58,4 |

5.4 Baulandflächen

Mit 293 in der Geschäftsstelle registrierten Fällen wurde im Berichtsjahr in dieser Kategorie ein Geldumsatz von rd. 58 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 | 198 | 67,6 | 9,5 | 24,9 | 28,3 | 49,2 |
| Mehrfamilienhäuser | 38 | 13,0 | 4,5 | 11,8 | 12,6 | 21,8 |
| Geschäftliche Nutzung* | 10 | 3,4 | 1,3 | 3,5 | 2,1 | 3,6 |
| Gewerbe, Industrie | 33 | 11,3 | 22,5 | 59,1 | 14,1 | 24,4 |
| Sonstige Nutzung | 14 | 4,8 | 0,3 | 0,7 | 0,6 | 1,0 |
| Summe | 293 | 100,0 | 38,1 | 100,0 | 57,6 | 100,0 |

* Kerngebietsnutzung oder höherwertiges Gewerbe

Die Gruppe "Sonstige Nutzung" (insgesamt 14 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 279 Fälle, ohne die Kategorie "Sonstige Nutzung") in folgende Gruppen aufgeteilt:

| Grundstücksart | Entwicklungszustand | | | Summe |
|---------------------------|---------------------|------------|----------------|------------|
| | Bauerwartungsland | Rohbauland | Baureifes Land | |
| individueller Wohnungsbau | 0 | 3 | 195 | 198 |
| Mehrfamilienhäuser | 0 | 0 | 38 | 38 |
| Geschäftliche Nutzung* | 0 | 0 | 10 | 10 |
| Gewerbe, Industrie | 0 | 3 | 30 | 33 |
| Summe | 0 | 6 | 273 | 279 |

* Kerngebietsnutzung oder höherwertiges Gewerbe

5.4.1 Bauerwartungs- und Rohbauland

Im Jahr 2015 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 sechs Kaufverträge vor, dabei drei Fälle für künftige Gewerbeflächen und drei 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 | 6 | 3,7 | 12,0 |
| - Gewerbe | 3 | 3,5 | 11,8 |
| - Geschäftsnutzung | 0 | 0,0 | 0,0 |
| - Wohnungsbau | 3 | 0,2 | 0,2 |

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 273 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 2015 wurden 195 Kauffälle über baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau erfasst.

Nach Ausschluss von Erbbaurechtsverkäufen sowie der im ungewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Verträge sind 138 Fälle in die weitere Auswertung eingegangen.

In der nachstehenden Tabelle sind die durchschnittlichen Baulandpreise und Grundstücksflächen des individuellen Wohnungsbaus im Jahr 2015 dargestellt (erschließungsbeitragsfrei). Kaufpreise, die keine Erschließungskosten beinhalten, wurden dabei nicht registriert.

| Stadt | Anzahl | Baulandpreis in €/m ² | | | Grundstücksfläche in m ² | | |
|---------------|------------|----------------------------------|--------------|--------------|-------------------------------------|------------|--------------|
| | | Mittel | Min | Max | Mittel | Min | Max |
| Erkrath | 4 | 238,- | 151,- | 295,- | 499 | 297 | 886 |
| Haan | 10 | 331,- | 175,- | 439,- | 648 | 377 | 1.065 |
| Heiligenhaus | 20 | 294,- | 186,- | 325,- | 475 | 310 | 896 |
| Hilden | 27 | 456,- | 266,- | 669,- | 426 | 239 | 889 |
| Langenfeld | 57 | 487,- | 263,- | 661,- | 259 | 140 | 780 |
| Mettmann | 3 | 200,- | 110,- | 251,- | 607 | 362 | 999 |
| Monheim a.R. | 1 | | | | | | |
| Wülfrath | 16 | 212,- | 121,- | 232,- | 427 | 255 | 700 |
| Gesamt | 138 | 395,- | 110,- | 669,- | 388 | 140 | 1.065 |

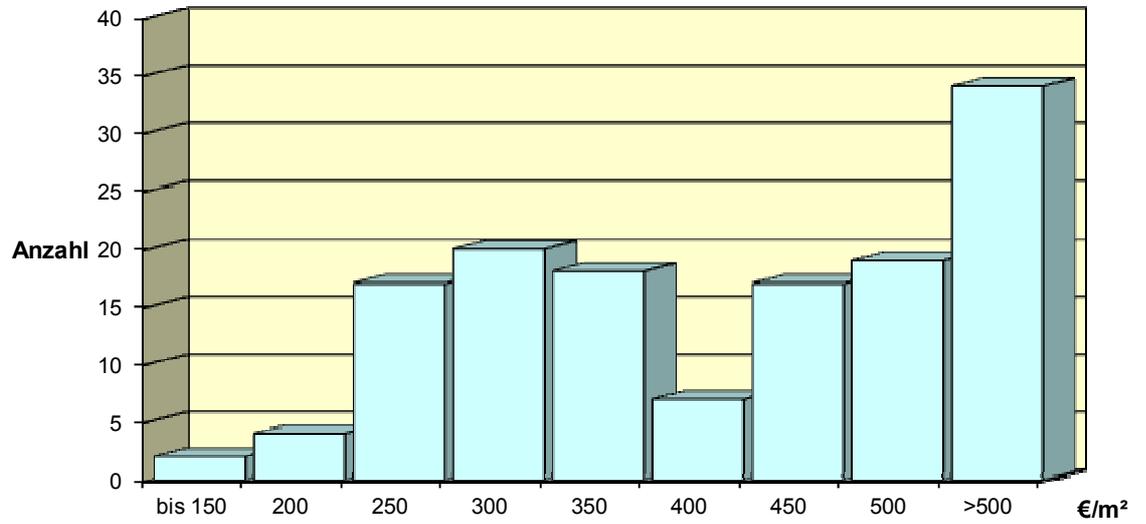
Wegen der Zusammenfassung nicht unmittelbar vergleichbarer Objekte und der geringen Fallzahlen müssen die Mittelwerte kritisch betrachtet werden. Insbesondere können keine Rückschlüsse auf die Höhe der Erschließungskosten gezogen werden.

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.

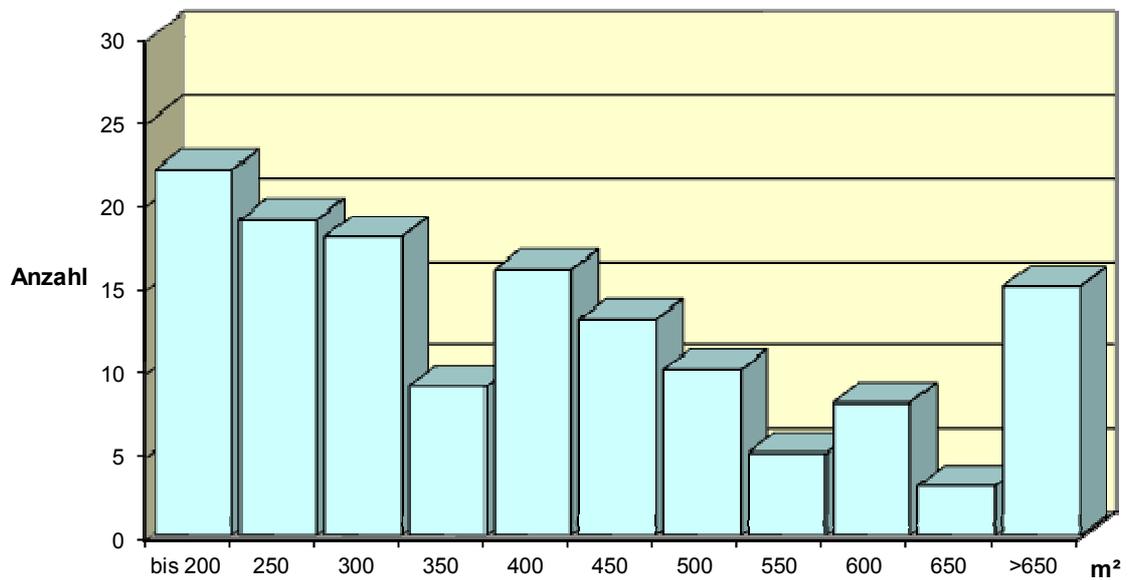
Bei den Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist im südlichen Bereich des Kreises Mettmann eine Steigerung zu verzeichnen, so dass die Bodenrichtwerte dort dementsprechend angepasst wurden. In den Städten Erkrath, Mettmann, Heiligenhaus und Wülfrath sind sie dagegen auf dem Niveau des Vorjahres geblieben. Lediglich ein Bodenrichtwert in Wülfrath wurde um 20,- €/m² erhöht.

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

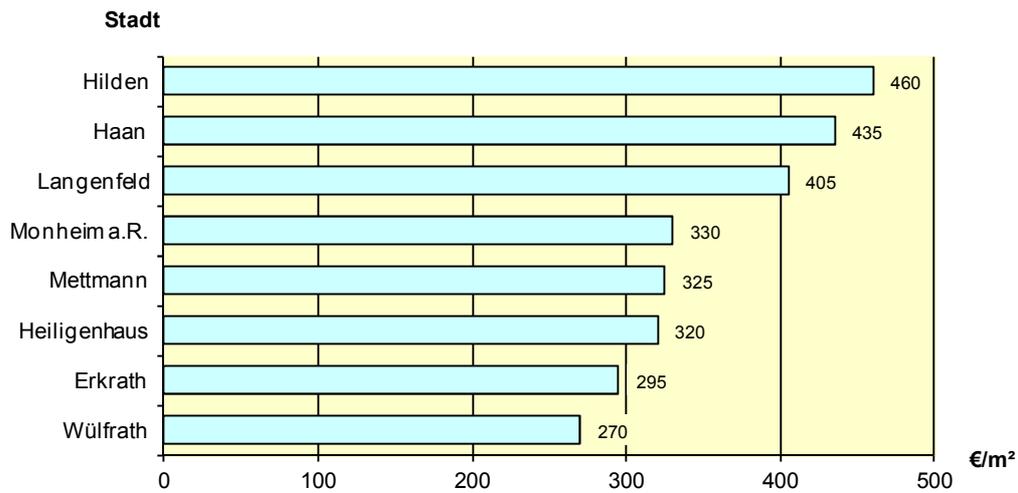
Häufigkeit der Quadratmeterpreise



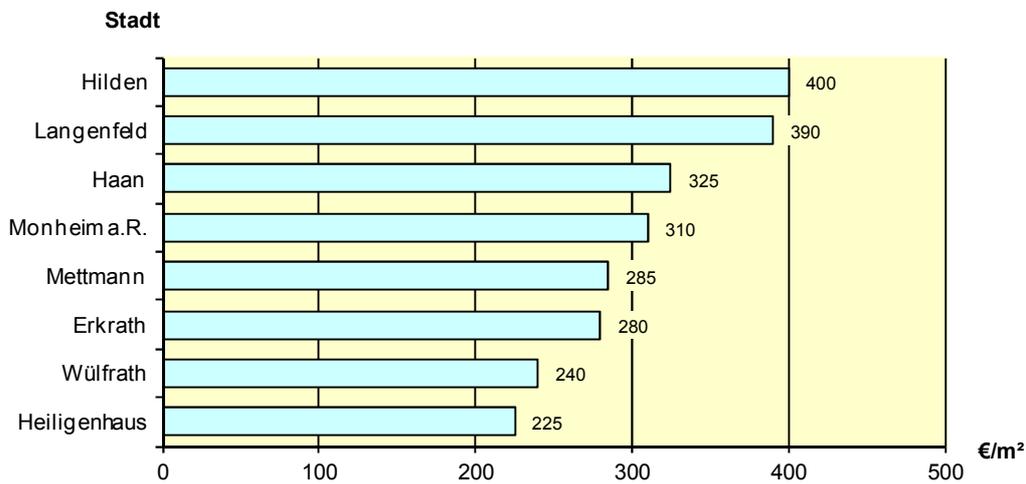
Häufigkeit der Grundstücksflächen



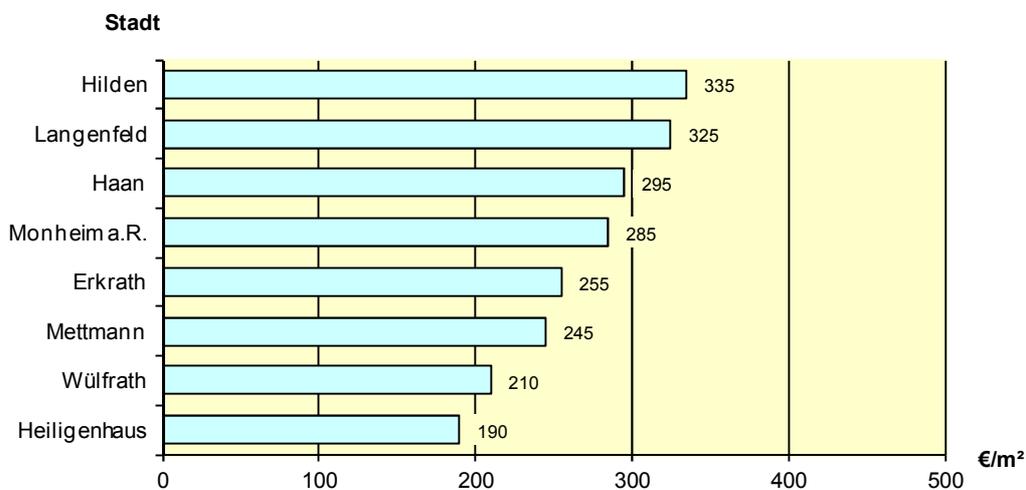
Typische Baulandpreise in guter Wohnlage



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 2015 wurden 38 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 11 Fälle zur Auswertung herangezogen werden.

Die gezahlten Preise liegen in einer Spanne von 237,- €/m² bis 447,- €/m², im Schnitt bei 337,- €/m², erschließungsbeitragsfrei.

Die vom Gutachterausschuss als Übersicht beschlossenen typischen Werte des Jahres 2015 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 | 295,- | 275,- | 245,- |
| Haan | 350,- | 315,- | - |
| Heiligenhaus | - | 220,- | - |
| Hilden | - | 390,- | - |
| Langenfeld | - | 370,- | - |
| Mettmann | 300,- | 290,- | 245,- |
| Monheim am Rhein | - | 305,- | - |
| Wülfrath | 260,- | 225,- | - |

Unbebaute Grundstücke für geschäftliche Nutzung werden auf dem Immobilienmarkt des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses seit Jahren nur vereinzelt gehandelt. Im Berichtsjahr wurden zwei Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet. Der Durchschnittspreis betrug rd. 270,- €/m².

5.4.2.3 Gewerbe und Industrie

Beim Teilmarkt baureifes Land für Gewerbe- und Industriegrundstücke wurde im Jahr 2015 mit 30 registrierten Fällen ein Geldumsatz von rd. 11 Mio. € erreicht.

Davon gingen nach Ausschluss aller außergewöhnlich zustande gekommenen Verträge 15 Fälle in die Auswertung ein.

Die Preise bewegen sich zwischen 50,- €/m² und 140,- €/m², erschließungsbeitragsfrei. Der Mittelwert liegt bei 110,- €/m².

Bei den Gewerbegebieten war in 2015 eine Stagnation zu verzeichnen, so dass die Bodenrichtwerte auf dem Stand des Vorjahres blieben.

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,- | 90,- |
| 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 2015 wurde mit 38 Fällen dieser Kategorie ein Geldumsatz von rd. 1,1 Mio. € erzielt, wobei die Preisspanne der Gemeinbedarfsflächen aufgrund der unterschiedlichen Bodenentwicklungsstufen erfahrungsgemäß groß ist. Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses lagen die Preise zwischen 3,00 €/m² und 727,- €/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 2015 mit 59 registrierten Fällen ein Geldumsatz von 0,9 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 | 0 | 0,0 |
| Verkauf des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an die Erbbauberechtigten | 9 | 90,0 |
| Verkauf des Grund- und Bodens an Dritte | 1 | 10,0 |

Vertragszweck bei Erbbaurechten

| Vertragszweck | Anzahl | Anteil [%] |
|--|--------|------------|
| individueller Wohnungsbau | 6 | 60,0 |
| Geschosswohnungsbau (Eigentumswohnungen) | 3 | 30,0 |
| Stellplätze | 1 | 10,0 |
| Gewerbe | 0 | 0,0 |

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 30 % unter dem jeweiligen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert lagen (Spanne von 34 % bis 99 % 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.

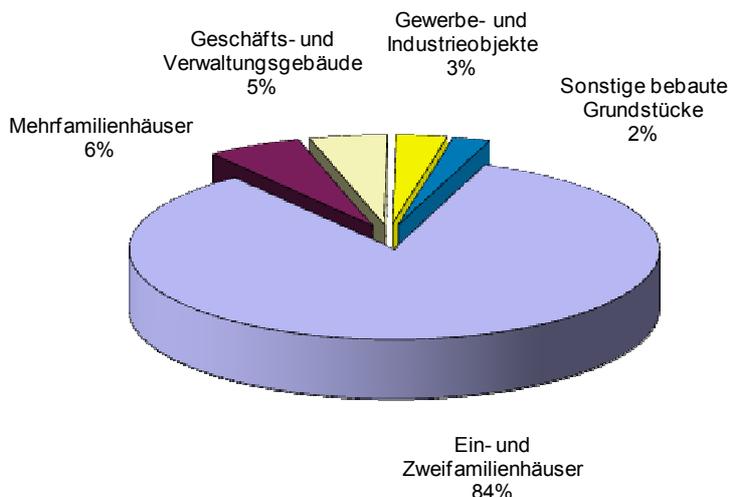
6.1 Marktanteile, Flächen- und Geldumsätze

Der Teilmarkt bebaute Grundstücke erzielte im Jahr 2015 mit 1.423 registrierten Fällen einen Geldumsatz von 556,9 Mio. €. Damit haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann.

Bei 75 Kauffällen handelt es sich um Verkäufe von bebauten Erbbaurechten, deren Geldumsatz insgesamt 20,4 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.

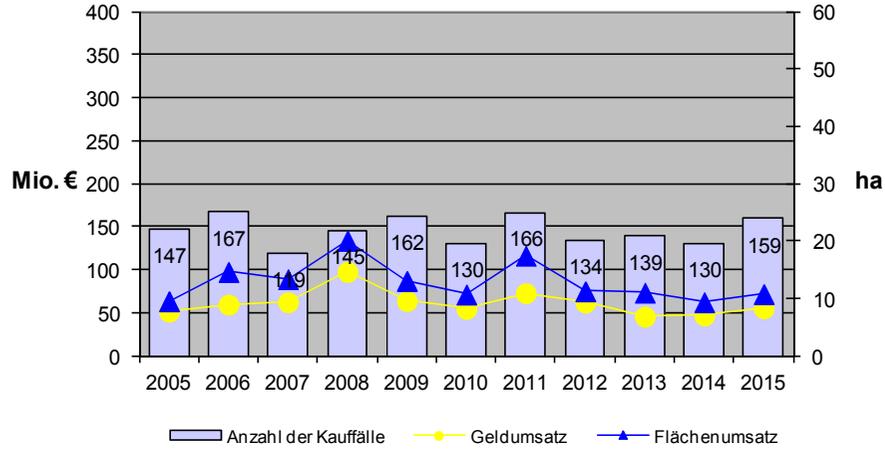
Im Jahr 2015 sind sowohl der höchste Flächenumsatz als auch der höchste Geldumsatz in Langenfeld zu verzeichnen. Der niedrigste Flächenumsatz wurde in Heiligenhaus ermittelt, während der niedrigste Geldumsatz in Wülfrath erzielt wurde.

Umsatzzahlen bei bebauten Grundstücken gegliedert nach Teilmärkten

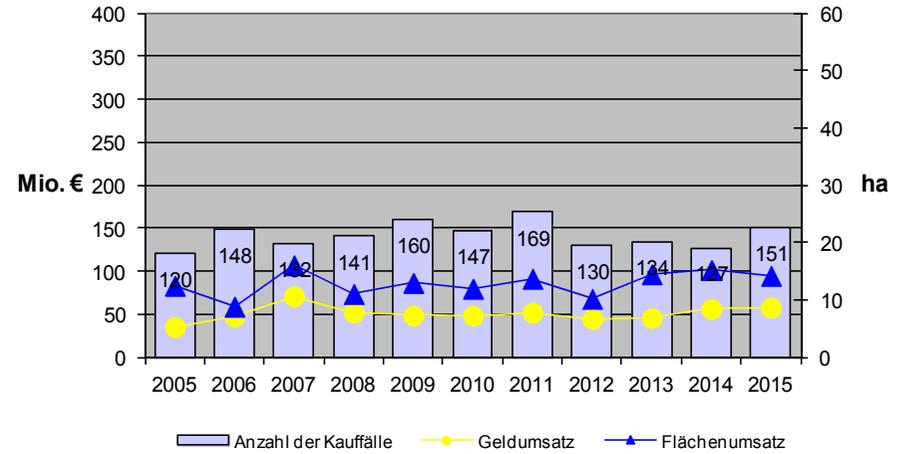
| Stadt | Teilmarkt | Anzahl der Kauffälle | Flächenumsatz [ha] | Geldumsatz [Mio. €] |
|-----------------------------|-----------------------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------|
| Erkrath | Ein- und Zweifamilienhäuser | 143 | 6,97 | 46,34 |
| | Mehrfamilienhäuser | 6 | 0,67 | 2,87 |
| | Geschäfts- und Verwaltungsgebäude | 5 | 0,77 | 2,93 |
| | Gewerbe- und Industrieobjekte | 2 | 0,70 | 1,41 |
| | Sonstige bebaute Grundstücke | 3 | 1,62 | 1,57 |
| | Gesamt | | 159 | 10,73 |
| Haan | Ein- und Zweifamilienhäuser | 125 | 9,81 | 41,12 |
| | Mehrfamilienhäuser | 15 | 1,84 | 11,25 |
| | Geschäfts- und Verwaltungsgebäude | 4 | 0,40 | 1,26 |
| | Gewerbe- und Industrieobjekte | 5 | 1,93 | 3,51 |
| | Sonstige bebaute Grundstücke | 2 | 0,24 | 0,80 |
| | Gesamt | | 151 | 14,23 |
| Heiligenhaus | Ein- und Zweifamilienhäuser | 98 | 6,80 | 27,09 |
| | Mehrfamilienhäuser | 10 | 0,73 | 2,92 |
| | Geschäfts- und Verwaltungsgebäude | 8 | 0,93 | 4,28 |
| | Gewerbe- und Industrieobjekte | 4 | 1,42 | 3,95 |
| | Sonstige bebaute Grundstücke | 4 | 0,24 | 0,60 |
| | Gesamt | | 124 | 10,11 |
| Hilden | Ein- und Zweifamilienhäuser | 117 | 5,82 | 37,02 |
| | Mehrfamilienhäuser | 12 | 1,28 | 7,70 |
| | Geschäfts- und Verwaltungsgebäude | 17 | 2,15 | 15,76 |
| | Gewerbe- und Industrieobjekte | 13 | 6,26 | 15,76 |
| | Sonstige bebaute Grundstücke | 4 | 6,40 | 22,59 |
| | Gesamt | | 163 | 21,92 |
| Langenfeld | Ein- und Zweifamilienhäuser | 316 | 18,12 | 96,96 |
| | Mehrfamilienhäuser | 16 | 1,40 | 7,07 |
| | Geschäfts- und Verwaltungsgebäude | 9 | 3,19 | 16,58 |
| | Gewerbe- und Industrieobjekte | 10 | 5,67 | 19,40 |
| | Sonstige bebaute Grundstücke | 10 | 0,22 | 1,88 |
| | Gesamt | | 361 | 28,60 |
| Mettmann | Ein- und Zweifamilienhäuser | 179 | 8,51 | 59,97 |
| | Mehrfamilienhäuser | 13 | 3,58 | 7,03 |
| | Geschäfts- und Verwaltungsgebäude | 11 | 0,92 | 5,09 |
| | Gewerbe- und Industrieobjekte | 3 | 0,33 | 0,90 |
| | Sonstige bebaute Grundstücke | 2 | 0,13 | 0,36 |
| | Gesamt | | 208 | 13,48 |
| Monheim am Rhein | Ein- und Zweifamilienhäuser | 132 | 5,46 | 38,38 |
| | Mehrfamilienhäuser | 1 | 0,04 | 0,43 |
| | Geschäfts- und Verwaltungsgebäude | 9 | 1,09 | 9,86 |
| | Gewerbe- und Industrieobjekte | 2 | 8,72 | 10,55 |
| | Sonstige bebaute Grundstücke | 4 | 0,33 | 1,23 |
| | Gesamt | | 148 | 15,64 |
| Wülfrath | Ein- und Zweifamilienhäuser | 88 | 5,86 | 20,48 |
| | Mehrfamilienhäuser | 9 | 0,68 | 2,92 |
| | Geschäfts- und Verwaltungsgebäude | 4 | 0,13 | 1,26 |
| | Gewerbe- und Industrieobjekte | 5 | 5,66 | 5,64 |
| | Sonstige bebaute Grundstücke | 3 | 0,10 | 0,24 |
| | Gesamt | | 109 | 12,43 |
| Gesamt | | 1.423 | 127,13 | 556,94 |

Jährliche Umsatzentwicklung bei bebauten Grundstücken

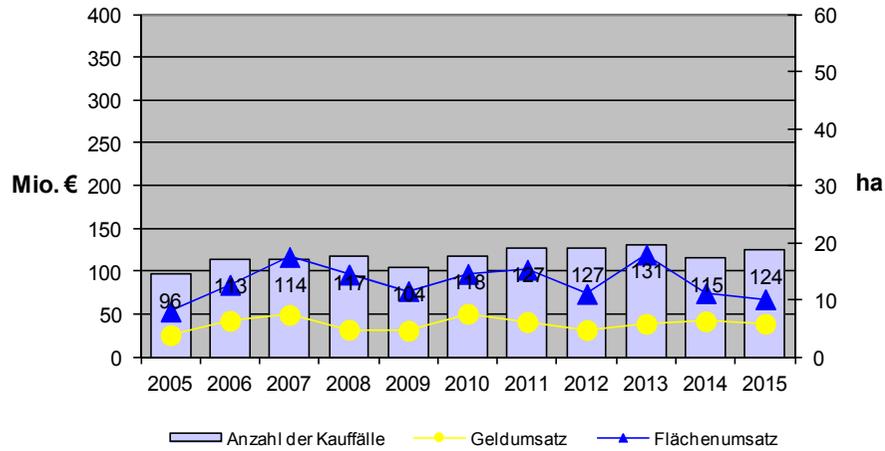
Erkrath



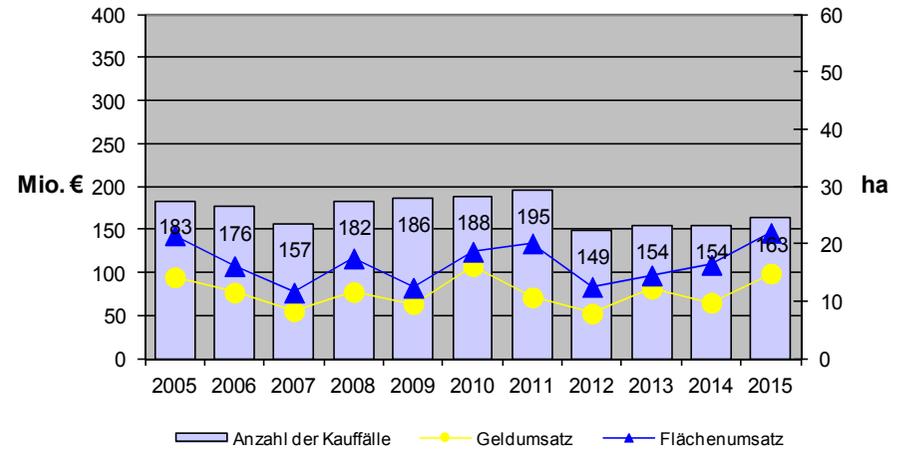
Haan



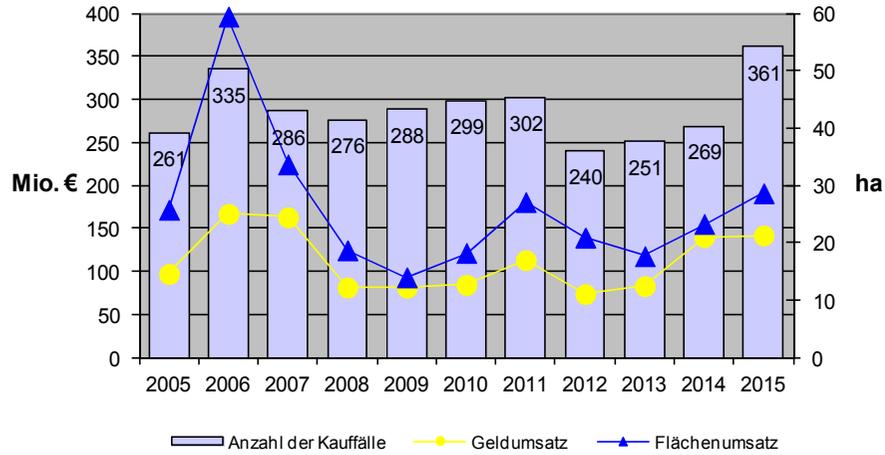
Heiligenhaus



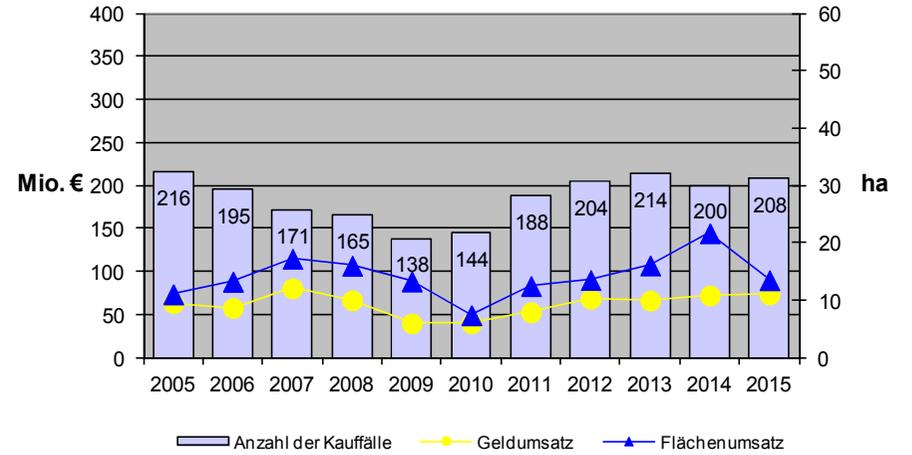
Hilden



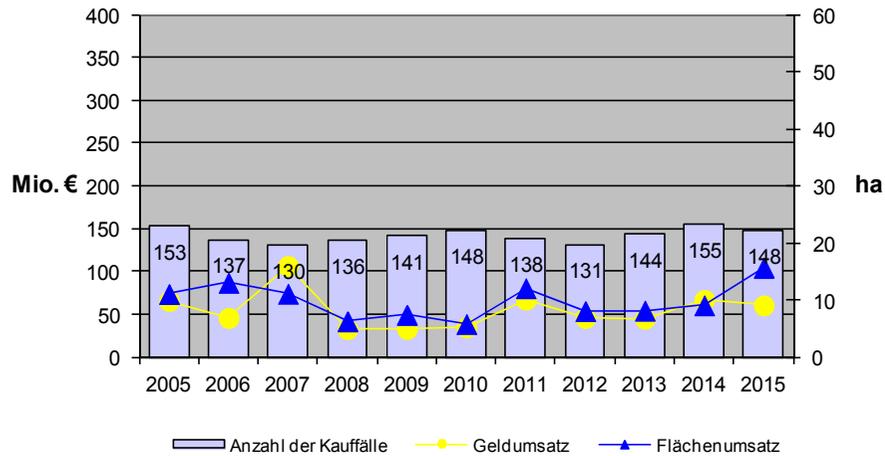
Langenfeld



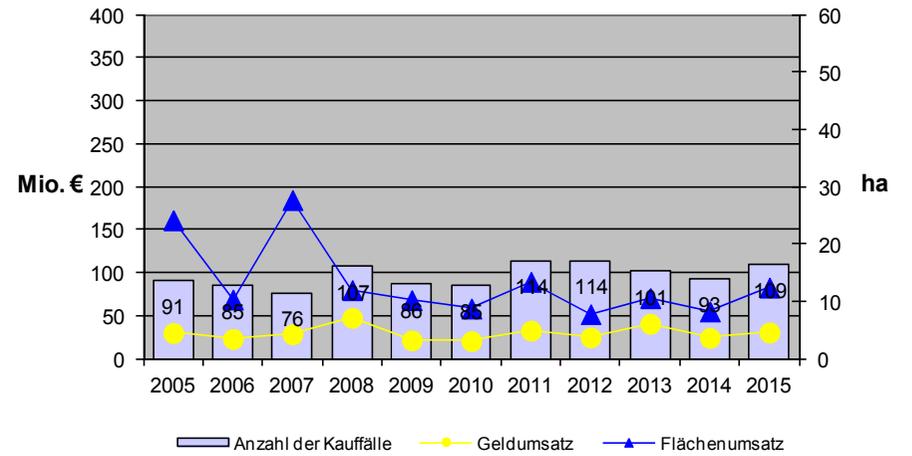
Mettmann



Monheim am Rhein

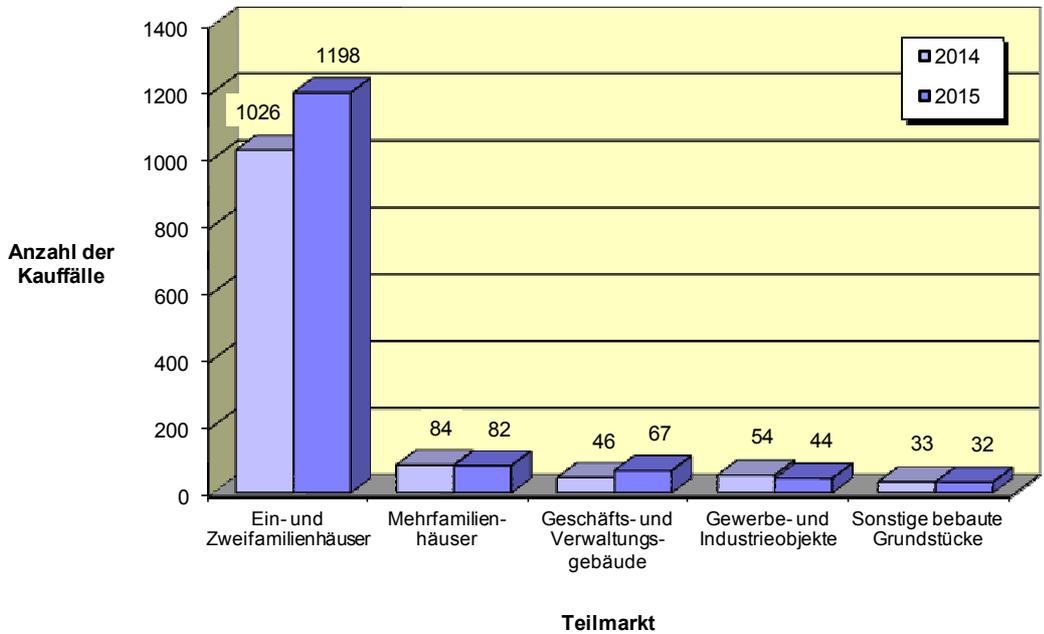


Wülfrath

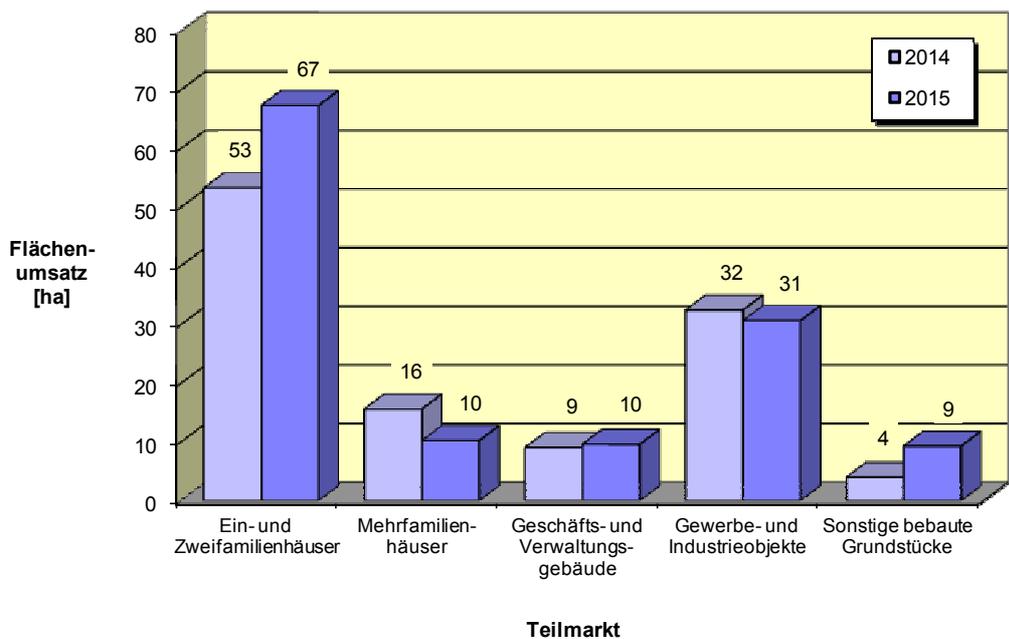


Die Entwicklung des Teilmarktes bebaute Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr wird in den nachfolgenden Abbildungen differenziert nach Anzahl der Kauffälle, Flächenumsatz und Geldumsatz bezogen auf den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses dargestellt.

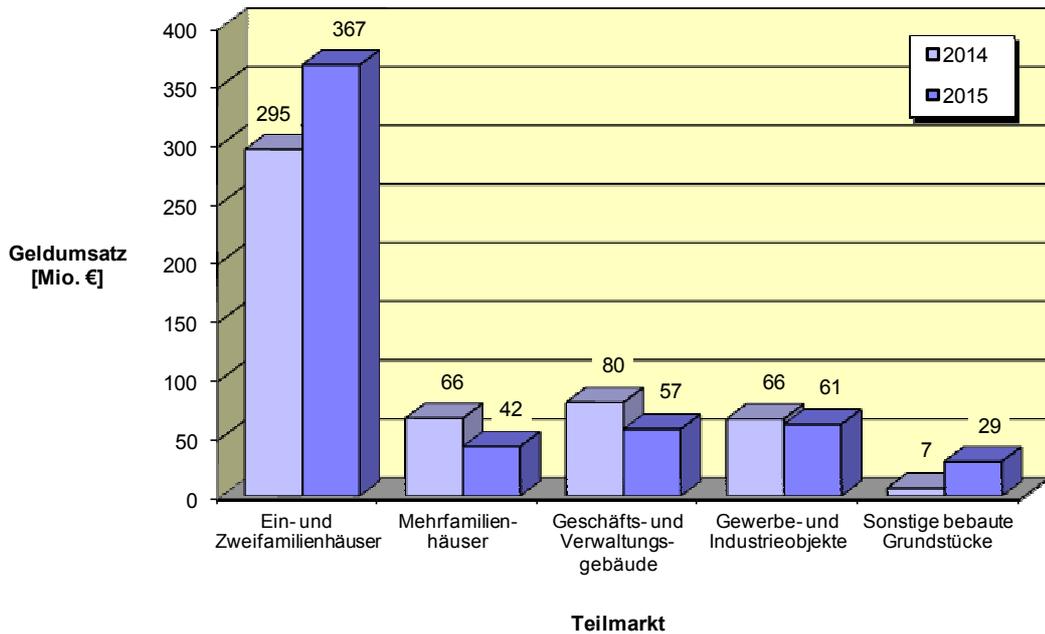
Entwicklung der Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr



Entwicklung des Flächenumsatzes gegenüber dem Vorjahr



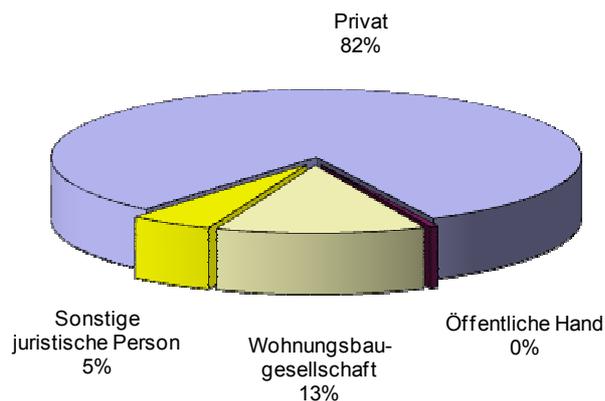
Entwicklung des Geldumsatzes gegenüber dem Vorjahr



6.2 Marktteilnehmer

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

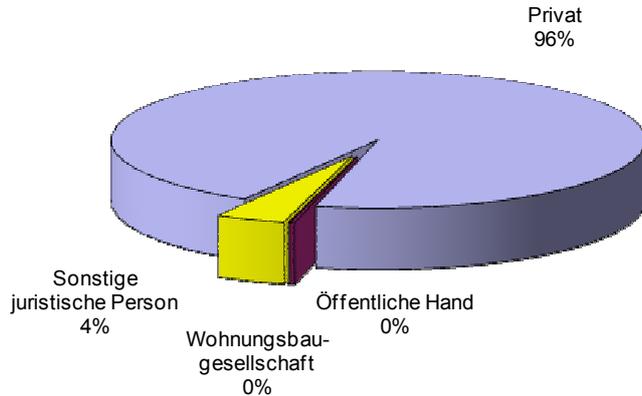
Struktur der Veräußerer im Teilmarkt bebaute Grundstücke



In nachstehender Tabelle sind die Marktteilnehmer bezogen auf ihren Wohn- bzw. Geschäftssitz aufgeführt. Am häufigsten befand sich dieser innerhalb der Stadt des Kaufobjektes. Den geringsten Anteil hatten erwartungsgemäß Veräußerer und Erwerber aus dem Ausland mit jeweils rd. 1 %.

In 393 von insgesamt 1.423 Kauffällen (rd. 28 %) 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 | 886 | 62,3 | 734 | 51,6 |
| andere kreisangehörige Stadt | 185 | 13,0 | 186 | 13,1 |
| kreisangrenzende Großstadt | 141 | 9,9 | 379 | 26,6 |
| andere Stadt innerhalb Deutschland | 193 | 13,6 | 115 | 8,1 |
| Ausland | 14 | 1,0 | 9 | 0,6 |
| unbekannt | 4 | 0,3 | 0 | 0,0 |
| Gesamt | 1.423 | 100,0 | 1.423 | 100,0 |

6.3 Anlass des Eigentumsübergangs

Die häufigste Form des Eigentumswechsels von bebauten Grundstücken ist mit einem Anteil von rd. 97 % der Kauf. Enteignungen wurden im Jahr 2015 im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann nicht verzeichnet.

| Anlass des Eigentumsübergangs | Gesamt | | Ein- und Zweifamilienhäuser | | Mehrfamilienhäuser | |
|-------------------------------|--------------|--------------|-----------------------------|--------------|--------------------|--------------|
| | Anzahl | [%] | Anzahl | [%] | Anzahl | [%] |
| Kauf | 1.379 | 96,9 | 1.163 | 97,1 | 78 | 95,1 |
| Tausch | 5 | 0,4 | 4 | 0,3 | 0 | 0,0 |
| Auseinandersetzung | 11 | 0,8 | 9 | 0,8 | 1 | 1,2 |
| Enteignung | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| Zwangsversteigerung | 13 | 0,9 | 8 | 0,7 | 3 | 3,7 |
| Sonstiger Anlass | 15 | 1,0 | 14 | 1,1 | 0 | 0,0 |
| Gesamt | 1.423 | 100,0 | 1.198 | 100,0 | 82 | 100,0 |

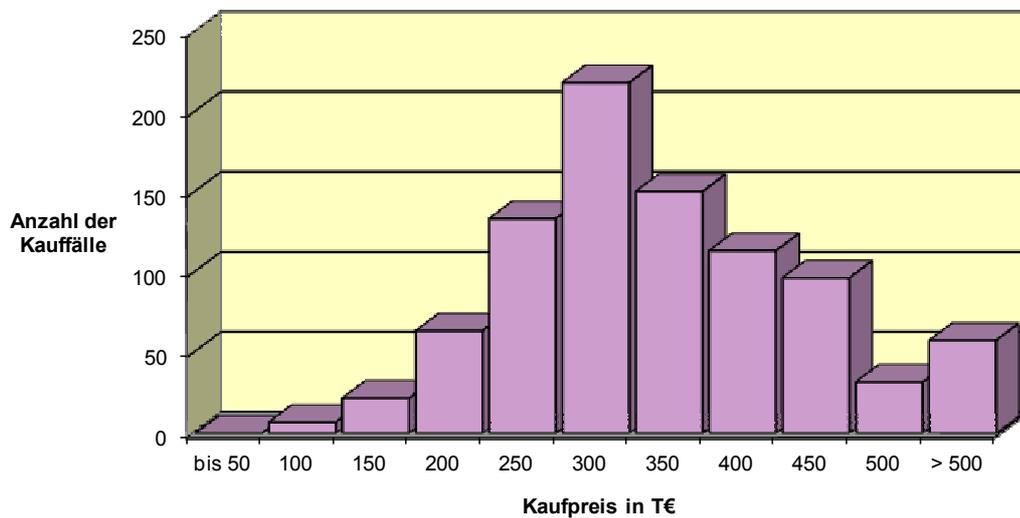
6.4 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreishöhen

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.

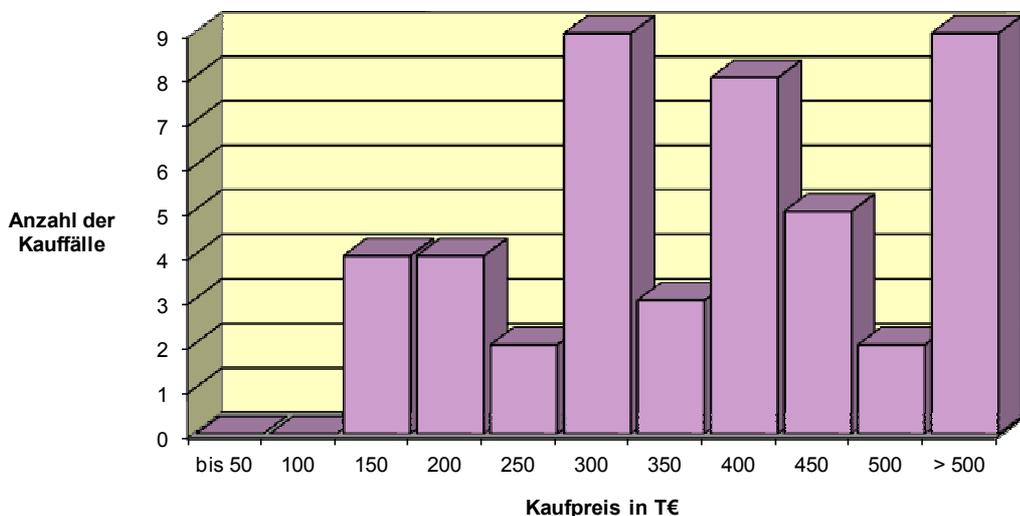
Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern liegt der am häufigsten bezahlte Kaufpreis zwischen 250 und 300 T€. Auf die umsatzstärkste Gruppe entfallen rd. 24 % der in die Auswertung einbezogenen Kauffälle.

Bei den Mehrfamilienhäusern ist ein Verteilungsschwerpunkt in den Kaufpreisgruppen nicht 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 2015 wurden dem Gutachterausschuss 1.897 Abschriften von Kaufverträgen über Wohnungs- und Teileigentum zugesandt, so dass die Zahl der registrierten Erwerbsvorgänge in diesem Teilmarkt gegenüber dem Jahr 2014 um rd. 20 % gestiegen ist. Da für rd. 20 % 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 1.524 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 | 1.722 | 1.387 | 80,5 | 1.281 | 74,4 |
| Teileigentum | 175 | 137 | 78,3 | 102 | 58,3 |
| Summe | 1.897 | 1.524 | 80,3 | 1.383 | 72,9 |

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

In 465 von insgesamt 1.897 Kauffällen (rd. 25 %) 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 % |
|------|---------------------|-----------------------|-------------|
| 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 |
| 2014 | 1.584 | 46 | 2,9 |
| 2015 | 1.897 | 37 | 2,0 |

7.1 Umsätze von Wohnungs- und Teileigentum

Der Geldumsatz in diesem Teilmarkt ist im Jahr 2015 um ca. 22 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen und beträgt rd. 249 Mio. €.

| Stadt | Anzahl der Fälle | Anteil | Veränderung zum Vorjahr | Geldumsatz Mio. € | Anteil | Veränderung zum Vorjahr |
|------------------|------------------|--------------|-------------------------|----------------------|--------------|-------------------------|
| | | % | % | | % | % |
| Erkrath | 311 | 16,4 | + 37,0 | 30,7 | 12,3 | + 43,5 |
| Haan | 130 | 6,9 | + 22,6 | 21,8 | 8,8 | + 71,3 |
| Heiligenhaus | 135 | 7,1 | + 28,6 | 12,7 | 5,1 | + 47,6 |
| Hilden | 360 | 19,0 | + 18,4 | 50,7 | 20,3 | + 23,6 |
| Langenfeld | 293 | 15,4 | + 13,1 | 52,6 | 21,1 | + 5,0 |
| Mettmann | 294 | 15,5 | + 32,4 | 36,2 | 14,5 | + 22,8 |
| Monheim am Rhein | 251 | 13,2 | - 6,7 | 29,2 | 11,7 | - 5,8 |
| Wülfrath | 123 | 6,5 | + 33,7 | 15,2 | 6,1 | + 52,2 |
| Gesamt | 1.897 | 100,0 | + 19,8 | 249,1 | 100,0 | + 21,9 |

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 | 294 | 15,5 | + 20,5 | 81,4 | 32,7 | + 18,4 |
| Weiterverkauf Wohneigentum | 1.391 | 73,3 | + 19,0 | 152,7 | 61,3 | + 22,6 |
| Umwandlung Wohneigentum | 37 | 2,0 | - 36,2 | 4,4 | 1,8 | - 34,6 |
| Erstverkauf Teileigentum | 7 | 0,4 | + 16,7 | 0,6 | 0,2 | + 264,7 |
| Weiterverkauf Teileigentum | 167 | 8,8 | + 56,1 | 9,7 | 3,9 | + 133,1 |
| Umwandlung Teileigentum | 1 | 0,1 | - | 0,4 | 0,2 | - |
| Gesamt | 1.879 | 100,0 | + 19,8 | 249,1 | 100,0 | + 21,9 |

7.2 Marktteilnehmer

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

| Marktteilnehmer | Verkäufer | | Erwerber | |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | Anzahl | Anteil in % | Anzahl | Anteil in % |
| Privat | 1.345 | 70,9 | 1.760 | 92,8 |
| Öffentliche Hand | 1 | 0,1 | 1 | 0,1 |
| Wohnungsbaugesellschaft | 291 | 15,3 | 10 | 0,5 |
| sonst. juristische Personen | 260 | 13,7 | 126 | 6,6 |
| Gesamt | 1.897 | 100,0 | 1.897 | 100,0 |

Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer

| Wohn- bzw. Geschäftssitz | Verkäufer | | Erwerber | |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | Anzahl | Anteil in % | Anzahl | Anteil in % |
| Stadt des Kaufobjektes | 802 | 42,3 | 984 | 51,9 |
| andere kreisangehörige Stadt | 230 | 12,1 | 224 | 11,8 |
| angrenzende Großstädte (E, K, LEV, D, W, SG) | 309 | 16,3 | 371 | 19,6 |
| andere Städte oder Gemeinden in Deutschland | 523 | 27,6 | 298 | 15,7 |
| Ausland | 22 | 1,2 | 20 | 1,1 |
| unbekannt | 11 | 0,6 | 0 | 0,0 |
| Gesamt | 1.897 | 100,0 | 1.897 | 100,0 |

7.3 Anlass des Eigentumsübergangs

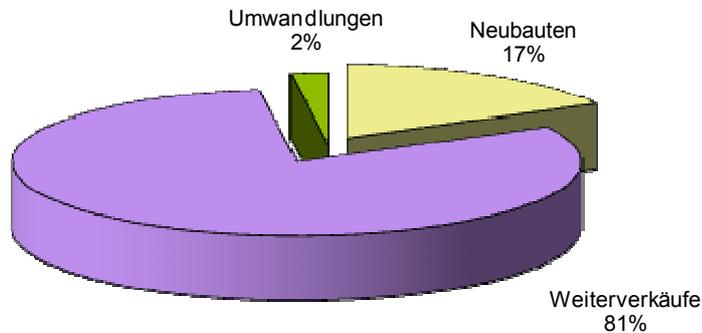
Die prozentuale Verteilung der Fälle bezüglich der Übertragungsform ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

| Anlass | Gesamtzahl | | Wohneigentum | | Teileigentum | |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | Anzahl | Anteil in % | Anzahl | Anteil in % | Anzahl | Anteil in % |
| Kauf | 1.842 | 97,1 | 1.674 | 97,2 | 168 | 96,0 |
| Tausch | 2 | 0,1 | 0 | 0,0 | 2 | 1,1 |
| Auseinandersetzung | 8 | 0,4 | 8 | 0,5 | 0 | 0,0 |
| Zwangsversteigerung | 37 | 2,0 | 33 | 1,9 | 4 | 2,3 |
| sonstiger Anlass | 8 | 0,4 | 7 | 0,4 | 1 | 0,6 |
| Gesamt | 1.897 | 100,0 | 1.722 | 100,0 | 175 | 100,0 |

7.4 Wohnungseigentum

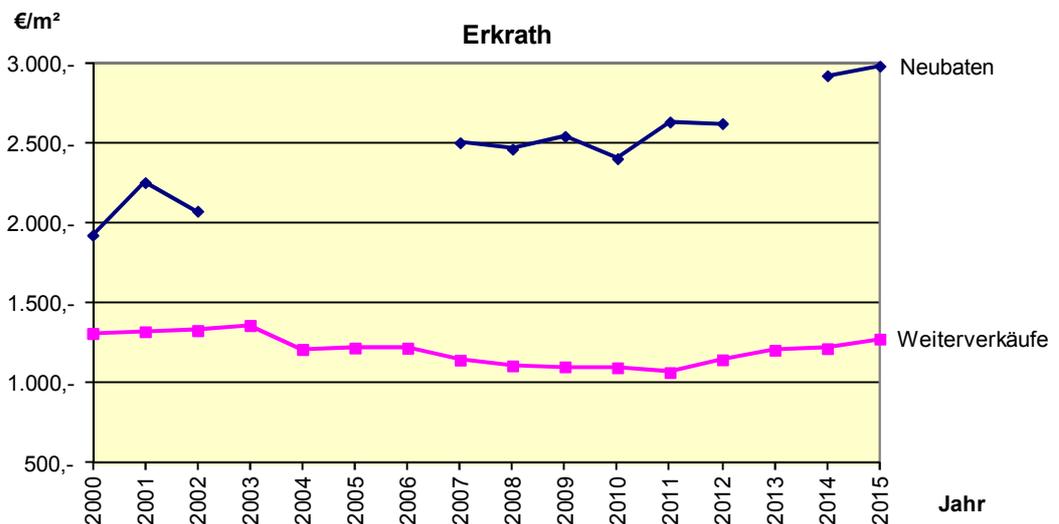
Wie in den vergangenen Jahren bestimmten Weiterverkäufe im Berichtsjahr 2015 den Handel von Wohnungseigentum.

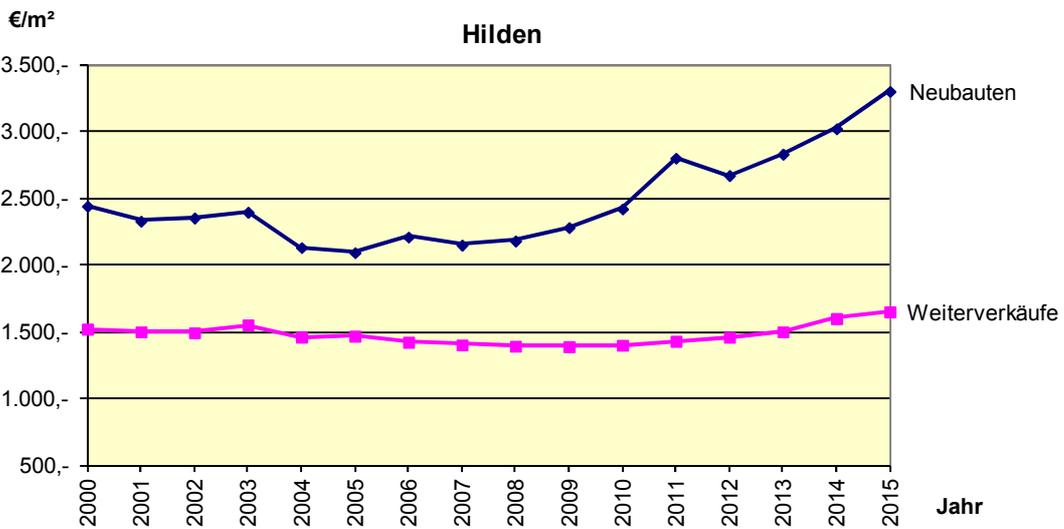
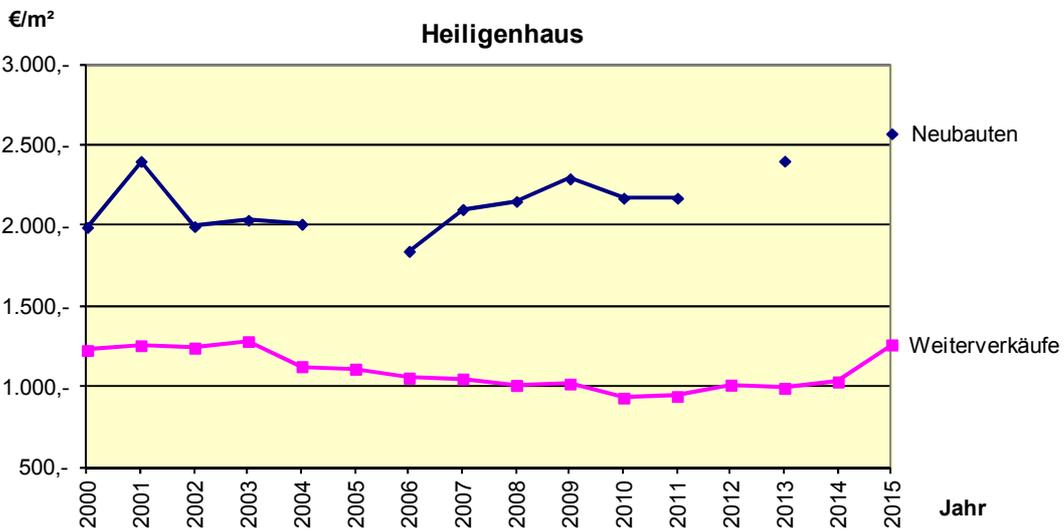
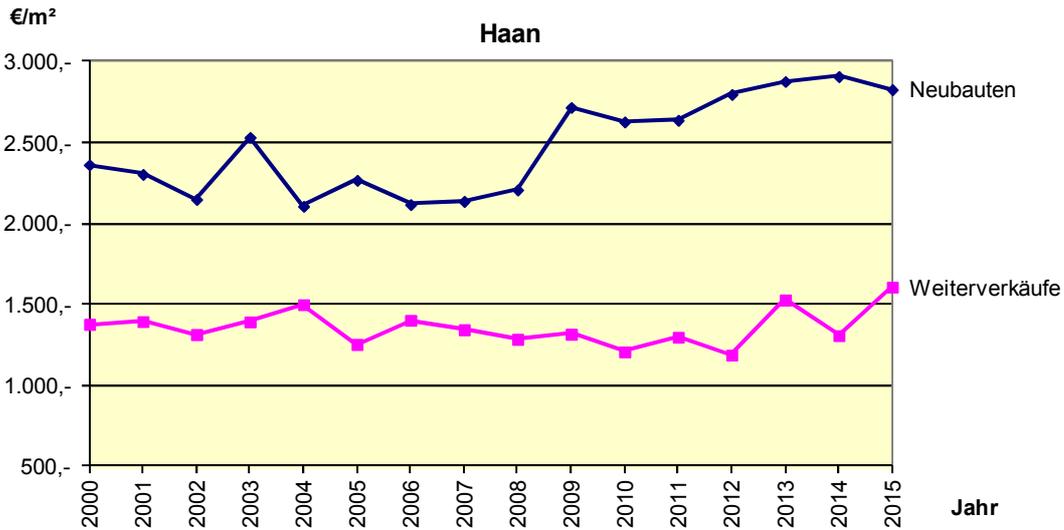
Die Relation zwischen den jeweiligen Marktsegmenten ist im nachfolgenden Diagramm dargestellt.

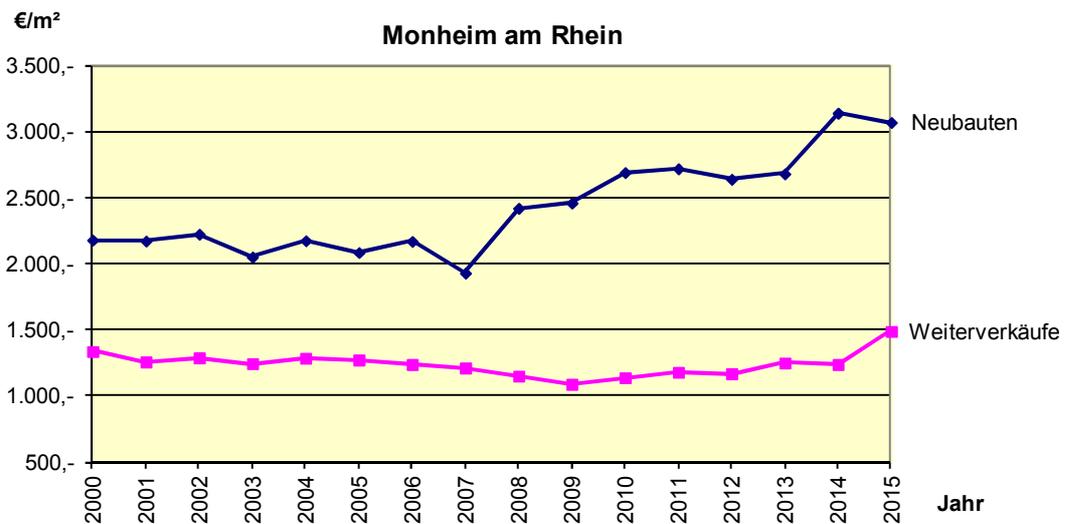
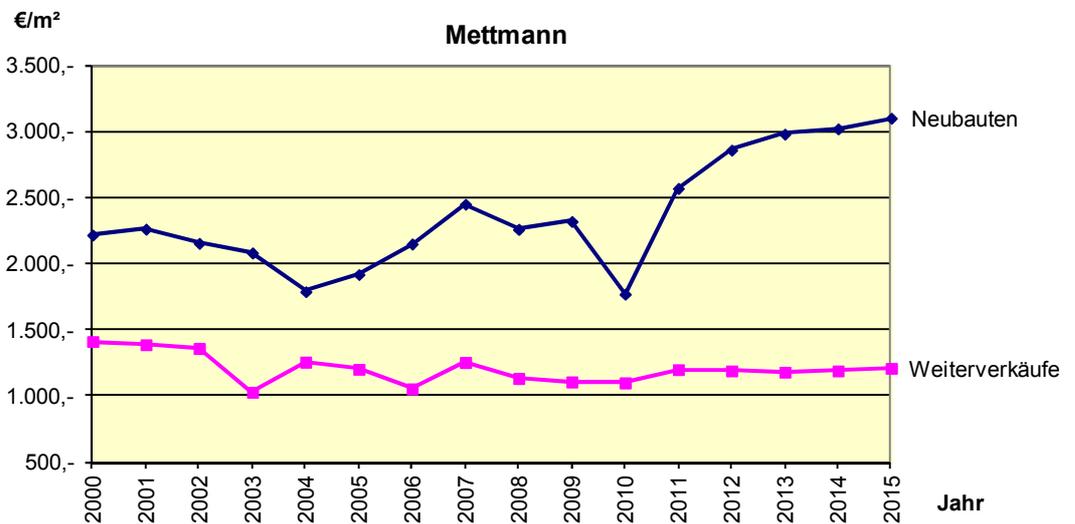
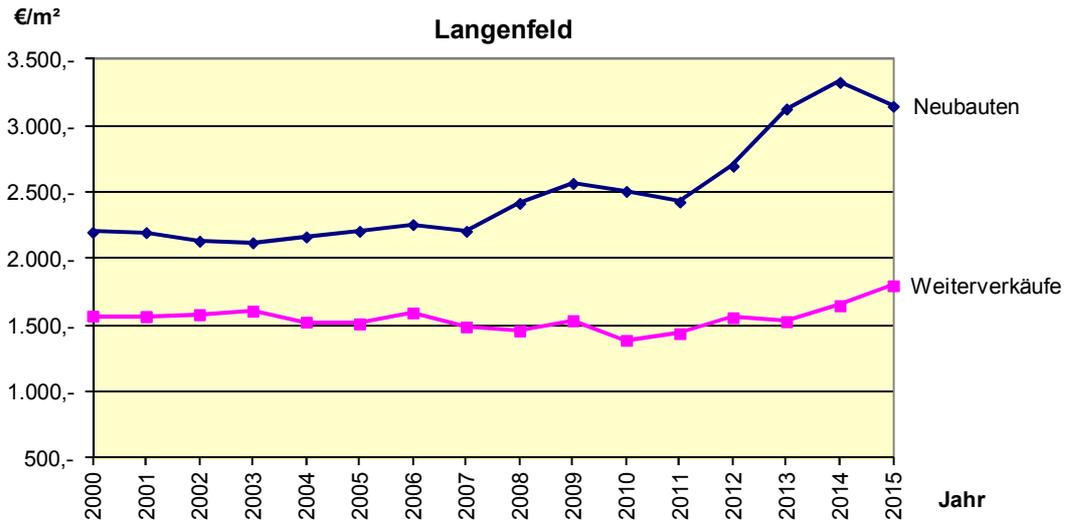


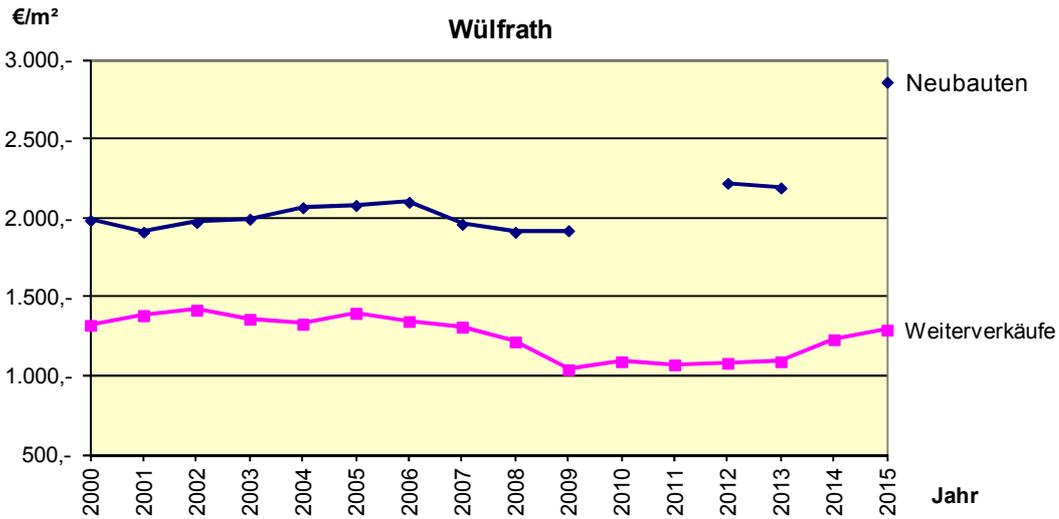
Die prozentuale Verteilung bezieht sich auf alle erfassten Fälle. Der weiteren Untersuchung und der anschließenden Auswertung konnten fast alle Neubauten und ein großer Teil der Weiterverkäufe unterzogen werden. Bei Weiterverkäufen sind die Stichproben aufgrund von fehlenden Angaben geringer als bei Neubauten.

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.



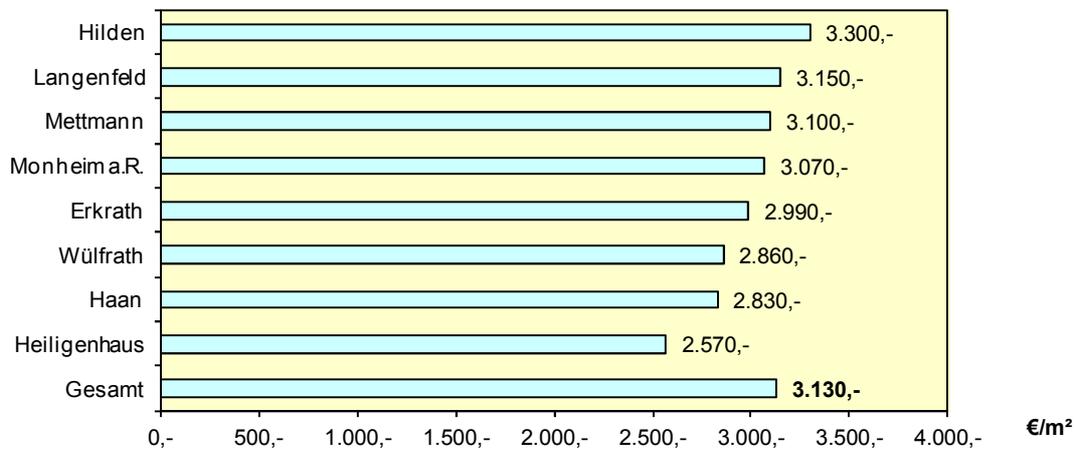




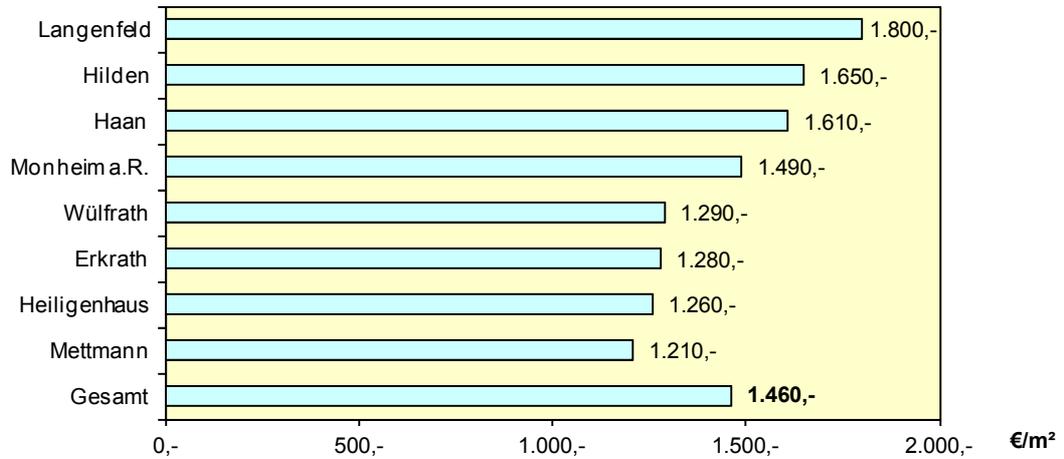


Die nachfolgenden Abbildungen stellen die durchschnittlichen Preise für Neubauten und Weiterverkäufe im Jahr 2015 in den Städten des Zuständigkeitsbereichs dar.

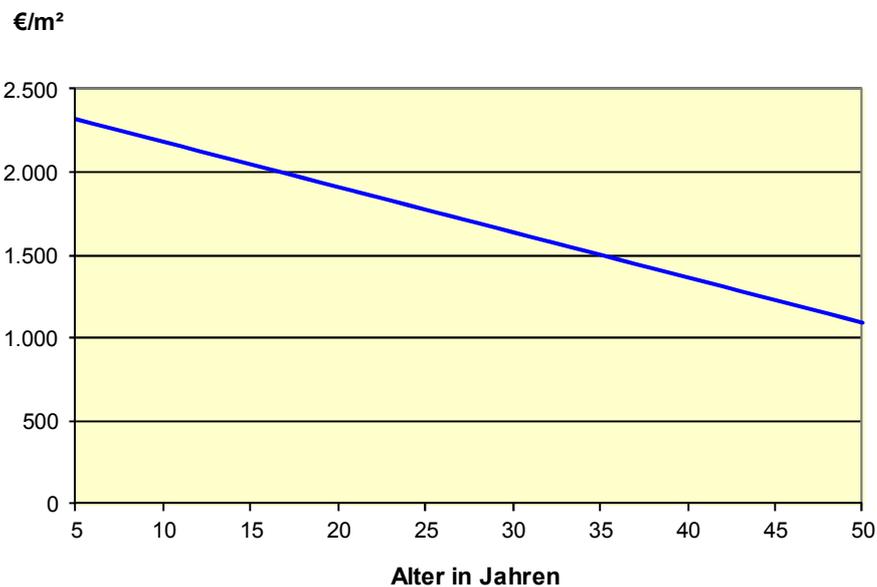
Durchschnittliche Preise für Neubauten



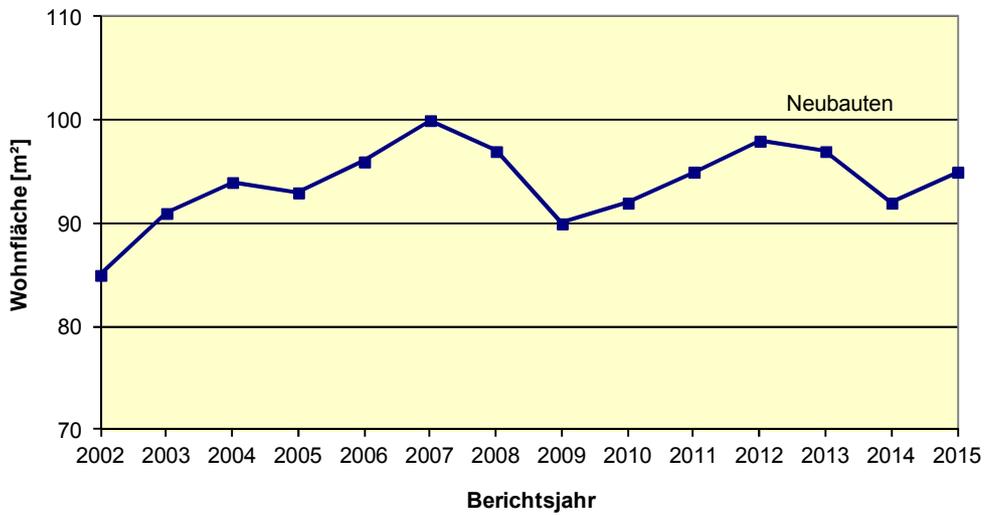
Durchschnittliche Preise für Weiterverkäufe



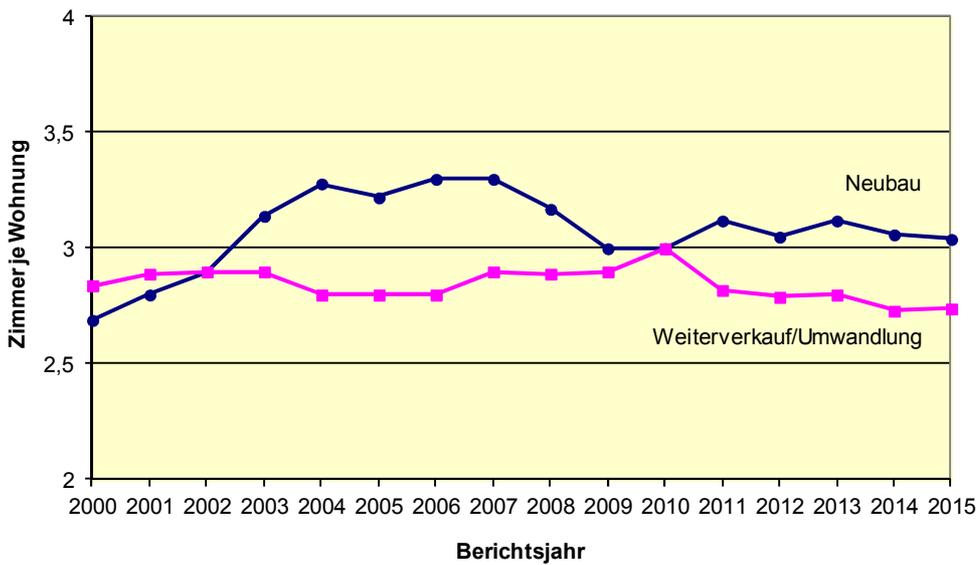
Im Berichtsjahr 2015 konnte, wie in den vergangenen Jahren, eine Abhängigkeit der Quadratmeterpreise vom Baualter festgestellt werden. Dabei kommen neben der reinen Alterswertminderung auch der sich wandelnde Zeitgeschmack wie etwa Grundrisslösung der Eigentumswohnung oder deren Ausstattung mit Komfort bzw. Energiekosten 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. 22 % (von 78 m² auf 95 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.

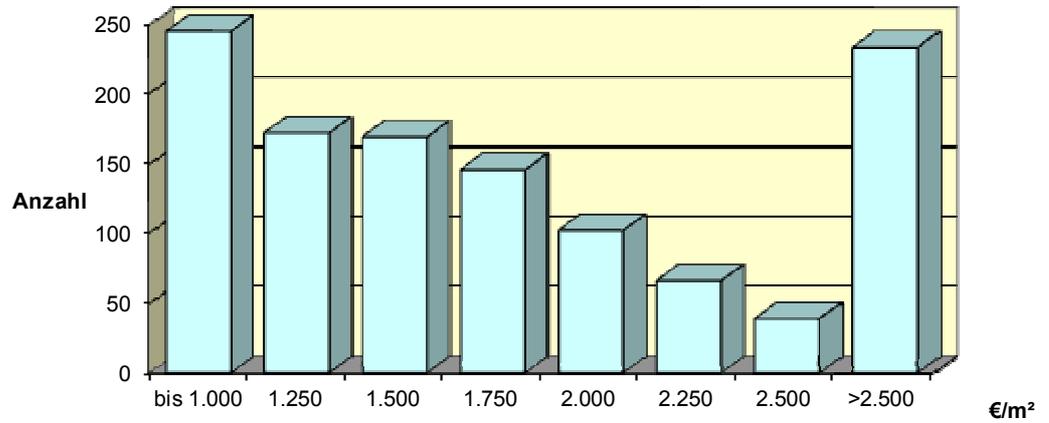


7.4.1 Häufigkeitsverteilung

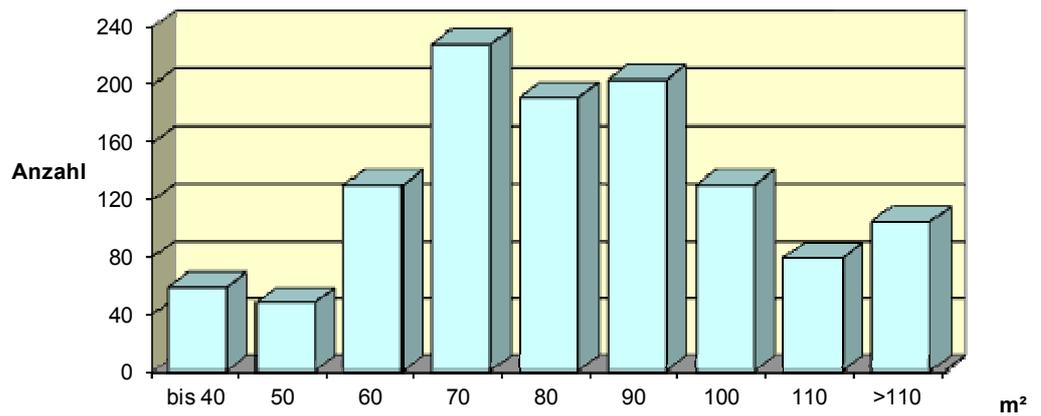
Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Häufigkeitsverteilung der untersuchten Kauffälle hinsichtlich

- Quadratmeterpreise
- Wohnungsgrößen
- Baujahre
- Kaufpreishöhen

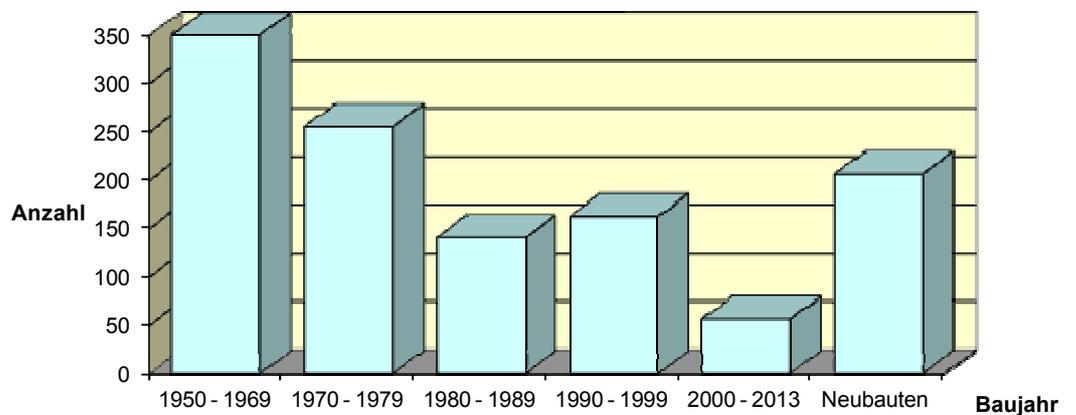
Quadratmeterpreise



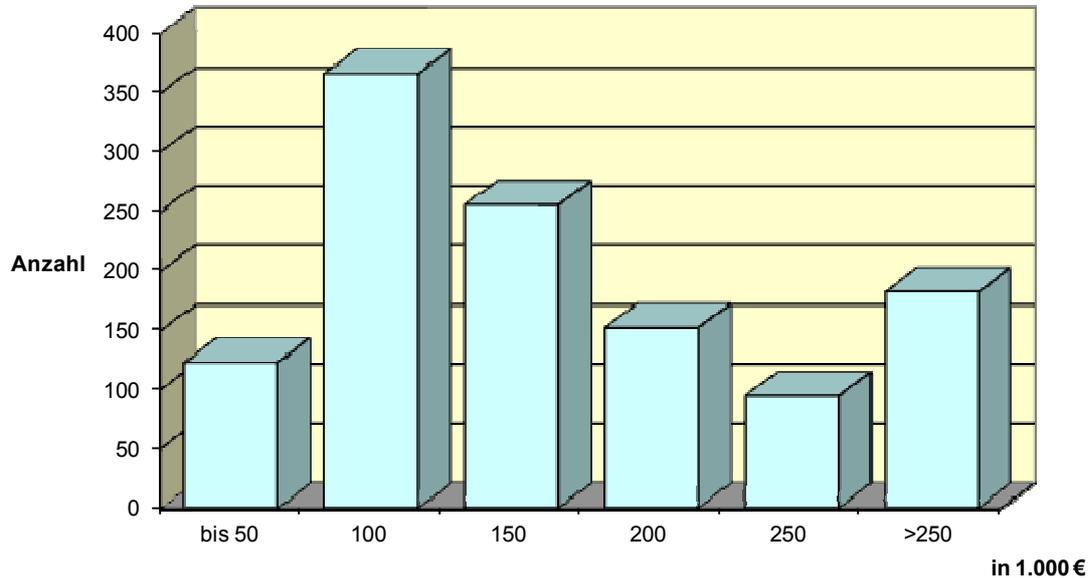
Wohnungsgrößen



Baujahre



Kaufpreishöhen



7.5 Teileigentum

Die eingegangenen Verträge über Teileigentum verteilen sich auf 53 Teileigentumsverträge über gewerblich genutzte Räume wie Büros, Läden u.a. sowie auf 122 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 wenigen Fällen die Nutzfläche bekannt. Eine Aussage über das aktuelle Preisniveau dieses Teilmarkts ist daher nicht möglich. Die Preise für Läden lagen in einer Spanne von 644,- €/m² bis 1.560,- €/m² (sechs Fälle) und für Büroräume zwischen 859,- €/m² und 1.556,- €/m² (drei Fälle).

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden vom Gutachterausschuss jährlich 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.

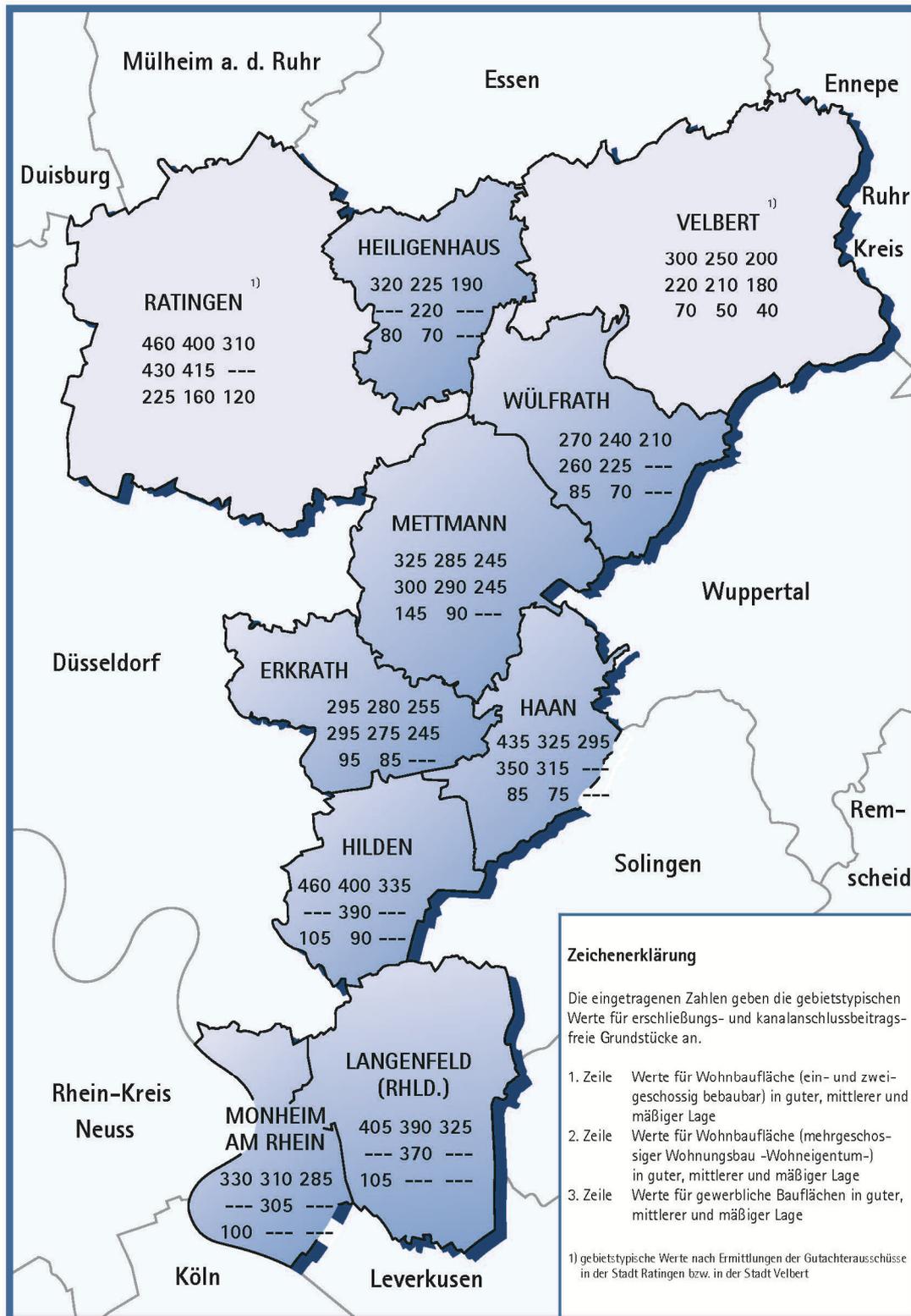
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

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

8.3 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Der Gutachterausschuss hat für den gesamten Zuständigkeitsbereich zum 01.01.2016 folgende Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beschlossen:

| | |
|------------------------------|-----------------------|
| Ackernutzung | 4,40 €/m ² |
| Grünlandnutzung | 2,20 €/m ² |
| forstwirtschaftliche Nutzung | 1,00 €/m ² |



8.4 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 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.

8.5 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 Grundstücksmarktberichte kostenlos eingesehen und heruntergeladen werden.

Die Bodenrichtwerte liegen auch georeferenziert in digitaler Form vor. Diese Daten werden zu Beginn eines jeden Jahres aktualisiert. Interessierte Nutzer können den Datensatz BoRi.xls kostenlos downloaden.

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 | 10 | 4,66 | 2,91 - 7,67 |
| Grünlandnutzung ¹⁾ | 4 | 2,33 | 2,00 - 2,50 |
| sog. begünstigtes Agrarland ²⁾ | 6 | 12,51 | 5,90 - 19,85 |
| forstwirtschaftliche Nutzung ³⁾ | 15 | 1,42 | 0,50 - 2,80 |

¹⁾ Angaben aus den Jahren 2014 – 2015

²⁾ Angaben aus den Jahren 2005 – 2013

³⁾ Angaben aus den Jahren 2014 – 2015

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 ²⁾ | 14 | 46 | 20 - 83 | 144,- | 68 - 292 |
| - für künftige Gewerbeflächen ³⁾ | 9 | 45 | 19 - 95 | 41,- | 17 - 76 |

¹⁾ Angaben aus dem Jahr 2010

²⁾ Angaben aus den Jahren 2014 – 2015

³⁾ Angaben aus den Jahren 2013 – 2015

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 |
| 2014 | 102,8 | 108,6 | 104,7 | 114,0 | 112,8 | 107,1 | 107,5 | 104,4 |
| 2015 | 102,8 | 119,7 | 104,7 | 123,6 | 119,4 | 107,1 | 111,1 | 104,7 |

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 |
| 2014 | 102,4 | 107,6 | 104,8 | 113,5 | 113,0, | 107,2 | 107,2 | 104,6 |
| 2015 | 102,4 | 119,0 | 104,8 | 122,4 | 119,3 | 107,2 | 110,8 | 104,6 |

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 |
| 2014 | 100,0 | 101,4 | 100,0 | 101,7 | 100,0 | 101,1 | 100,0 | 100,0 |
| 2015 | 100,0 | 101,4 | 100,0 | 101,7 | 100,0 | 101,1 | 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 2011 bis 2015 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 | | |
| | | 15 | 95 | 28 - 127 |
| 2. | | Zukäufe zu bereits bebauten Grundstücken, um Baurecht zu schaffen oder einen Überbau zu bereinigen | | |
| | | 25 | 86 | 29 - 150 |
| 3. | | Gartenland und Hinterlandzukäufe | | |
| | | 40 | 23 | 2 - 64 |
| 4. | | unmaßgebliche Vorgartenflächen und/oder seitliche Zukaufflächen | | |
| | | 50 | 23 | 2 - 57 |

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

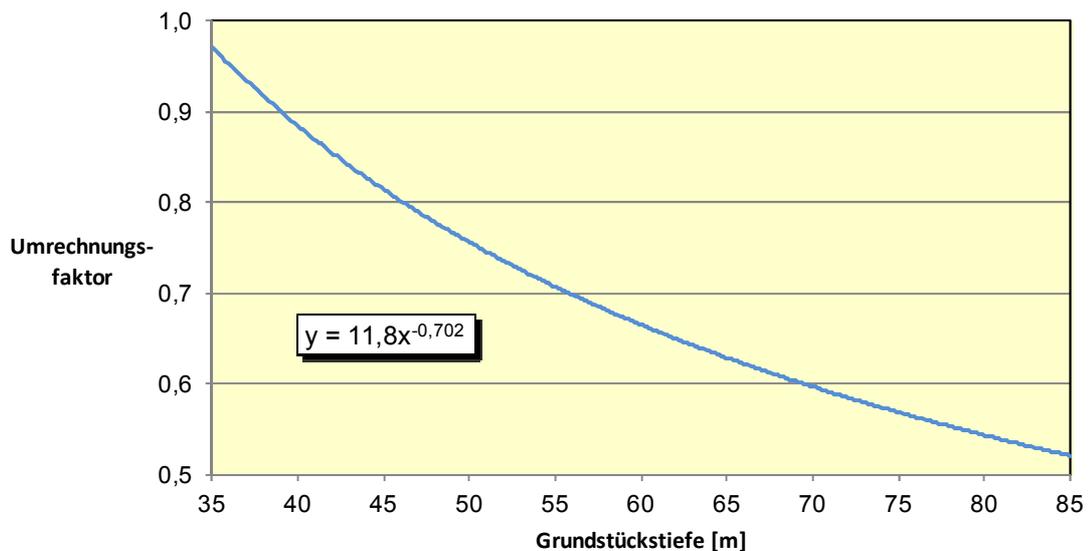
Die in den Bodenrichtwertkarten angegebenen Bodenrichtwerte beziehen sich auf gebietstypische Wohnbaugrundstücke mit einer Grundstückstiefe von ca. 35 m.

Der Untersuchung der Abhängigkeit des Bodenwertes zur Grundstückstiefe standen Kauffälle aus den Jahrgängen 2011 bis 2015 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 Stichprobe umfasst Grundstücke mit einer Tiefe von 37 m bis 90 m. Eine Extrapolation über diesen Bereich hinaus ist daher nicht sachgerecht.

Die Kauffälle sind über den gesamten Zuständigkeitsbereich verteilt.



| Grundstückstiefe [m] | Umrechnungsfaktor | Grundstückstiefe [m] | Umrechnungsfaktor |
|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| 40 | 0,886 | 65 | 0,630 |
| 45 | 0,815 | 70 | 0,598 |
| 50 | 0,757 | 75 | 0,570 |
| 55 | 0,708 | 80 | 0,544 |
| 60 | 0,666 | 85 | 0,522 |

Beispiel

Gesucht wird ein Bodenwert für ein Grundstück mit einer Tiefe von 55 m. Der entsprechende Bodenrichtwert beträgt 310,- €/m².

Lösung: $310,- \text{ €/m}^2 \times 11,8 \times 55^{-0,702} = 310,- \text{ €/m}^2 \times 0,708 = \text{rd. } 220,- \text{ €/m}^2$

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 144 von 171 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 2015 wurden 22 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 Langenfeld besteht ein größeres Angebot an Reihenhäusern.

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 | 2 | 310.000,- | | | | 163 | 2 | 2.540,- | | | | 122 |
| | REH | 1 | | | | | | 1 | | | | | |
| | DHH | 0 | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - |
| | Einzel | 0 | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - |
| Haan | RMH | 0 | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - |
| | REH | 0 | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - |
| | DHH | 0 | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - |
| | Einzel | 0 | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - |
| Heiligen- haus | RMH | 0 | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - |
| | REH | 0 | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - |
| | DHH | 1 | | | | | | 1 | | | | | |
| | Einzel | 0 | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - |
| Hilden | RMH | 2 | 438.000,- | | | | 255 | 2 | 2.720,- | | | | 161 |
| | REH | 0 | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - |
| | DHH | 0 | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - |
| | Einzel | 0 | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - |
| Langen- feld | RMH | 15 | 289.000,- | 277.000,- | 269.000,- | 388.000,- | 201 | 15 | 2.150,- | 2.130,- | 1.910,- | 3.050,- | 132 |
| | REH | 16 | 357.000,- | 334.000,- | 292.000,- | 454.000,- | 256 | 16 | 2.740,- | 2.370,- | 2.020,- | 3.590,- | 131 |
| | DHH | 44 | 364.000,- | 378.000,- | 272.000,- | 444.000,- | 250 | 44 | 2.790,- | 2.630,- | 2.190,- | 3.440,- | 131 |
| | Einzel | 0 | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - |
| Mettmann | RMH | 0 | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - |
| | REH | 4 | 408.000,- | 411.000,- | 396.000,- | 415.000,- | 285 | 4 | 3.120,- | 3.140,- | 3.020,- | 3.170,- | 131 |
| | DHH | 47 | 428.000,- | 415.000,- | 394.000,- | 512.000,- | 267 | 47 | 3.130,- | 3.170,- | 2.590,- | 3.450,- | 138 |
| | Einzel | 2 | 538.000,- | | | | 453 | 2 | 3.560,- | | | | 151 |
| Monheim am Rhein | RMH | 3 | 382.000,- | | 370.000,- | 403.000,- | 220 | 3 | 2.630,- | | 2.480,- | 2.900,- | 146 |
| | REH | 0 | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - |
| | DHH | 0 | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - |
| | Einzel | 0 | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - |
| Wülfrath | RMH | 0 | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - |
| | REH | 0 | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - |
| | DHH | 6 | 334.000,- | 336.000,- | 287.000,- | 368.000,- | 293 | 6 | 2.610,- | 2.600,- | 2.330,- | 3.010,- | 128 |
| | Einzel | 1 | | | | | | 1 | | | | | |

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

Die im Durchschnitt höchsten Kaufpreise wurden in Mettmann erzielt und sind auf die Verkäufe von Doppelhaushälften in den Neubaugebieten 'Am Stadtwald' und 'Platanengärten' an der Friedhofstraße zurückzuführen. Die im Durchschnitt niedrigsten Preise sind dagegen in Langenfeld zu verzeichnen und beziehen sich auf nicht unterkellerte Reihenhäuser nahe einer Bahntrasse in den Neubaugebieten 'Am Further Wald' an der Astrid-Lindgren-Straße und 'Fuhrkamp' an der Marie-Curie-Straße.

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 | 2012 | | 2013 | | 2014 | | 2015 | |
|------------------|------------|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------|
| | | Anz. der Kauffälle | Ø Kaufpreis [€] |
| Erkrath | RMH | 0 | - | 0 | - | 13 | 231.000,- | 2 | 310.000,- |
| | REH | 0 | - | 0 | - | 10 | 276.000,- | 1 | - |
| | DHH | 0 | - | 0 | - | 0 | - | 0 | - |
| Haan | RMH | 5 | 289.000,- | 3 | 284.000,- | 0 | - | 0 | - |
| | REH | 1 | - | 3 | 311.000,- | 0 | - | 0 | - |
| | DHH | 2 | 396.000,- | 13 | 332.000,- | 2 | 393.000,- | 0 | - |
| Heiligenhaus | RMH | 7 | 235.000,- | 3 | 216.000,- | 0 | - | 0 | - |
| | REH | 5 | 283.000,- | 1 | - | 0 | - | 0 | - |
| | DHH | 4 | 313.000,- | 0 | - | 5 | 374.000,- | 1 | - |
| Hilden | RMH | 2 | 279.000,- | 2 | 362.000,- | 0 | - | 2 | 438.000,- |
| | REH | 2 | 275.000,- | 1 | - | 1 | - | 0 | - |
| | DHH | 0 | - | 2 | 517.000,- | 0 | - | 0 | - |
| Langenfeld | RMH | 5 | 302.000,- | 0 | - | 7 | 303.000,- | 15 | 289.000,- |
| | REH | 7 | 336.000,- | 0 | - | 3 | 323.000,- | 16 | 357.000,- |
| | DHH | 25 | 306.000,- | 29 | 315.000,- | 47 | 360.000,- | 44 | 364.000,- |
| Mettmann | RMH | 1 | - | 3 | 359.000,- | 0 | - | 0 | - |
| | REH | 5 | 362.000,- | 4 | 366.000,- | 0 | - | 4 | 408.000,- |
| | DHH | 22 | 385.000,- | 24 | 388.000,- | 26 | 451.000,- | 47 | 428.000,- |
| Monheim am Rhein | RMH | 6 | 334.000,- | 15 | 282.000,- | 18 | 312.000,- | 3 | 382.000,- |
| | REH | 5 | 386.000,- | 18 | 283.000,- | 2 | 271.000,- | 0 | - |
| | DHH | 1 | - | 9 | 295.000,- | 2 | 294.000,- | 0 | - |
| Wülfrath | RMH | 6 | 231.000,- | 2 | 252.000,- | 0 | - | 0 | - |
| | REH | 0 | - | 3 | 273.000,- | 0 | - | 0 | - |
| | DHH | 10 | 274.000,- | 9 | 274.000,- | 3 | 338.000,- | 6 | 334.000,- |

RMH = Reihemittelhaus, REH = Reihenendhaus, DHH = Doppelhaushälfte

Zudem wurden in Monheim am Rhein 19 Kauffälle im Neubaugebiet 'Bregenzer Quartier' an der Bregenzer und Innbrucker Straße ausgewertet, in denen neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht veräußert wurden. Das Erbbaurecht wurde bis zum 31.12.2113 bestellt. Der Erbbauzins, den der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer zu entrichten hat, wird durch eine Wertsicherungsklausel an die sich ändernden Wertverhältnisse angepasst.

Durchschnittliche Kaufpreise im Teilmarkt Neubauten -Ein- und Zweifamilienhäuser- im Erbbaurecht in Monheim am Rhein

| Stadt | Gebäudeart | Anzahl der Kauffälle | Kaufpreis [€] | | | | Grundstücksfläche [m ²] |
|------------------|------------|----------------------|---|-----------|-----------|-----------|-------------------------------------|
| | | | Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²] | | | | Wohnfläche [m ²] |
| | | | Mittel | Median | Min | Max | Mittel |
| Monheim am Rhein | RMH | 2 | 244.000,- | | | | 182 |
| | | 2 | 2.050,- | | | | 113 |
| | REH | 3 | 259.000,- | | 248.000,- | 280.000,- | 201 |
| | | 3 | 2.160,- | | 2.120,- | 2.200,- | 113 |
| | DHH | 14 | 263.000,- | 263.000,- | 240.000,- | 295.000,- | 210 |
| | | 14 | 2.220,- | 2.210,- | 2.120,- | 2.350,- | 113 |

RMH = Reihenmittelhaus, 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. Ferner werden Immobilienfirmen bei Kaufverträgen, die durch deren Vermittlung zustande gekommen sind, gebeten, ihre entsprechenden Verkaufsexposés zu übersenden.

Im Berichtsjahr 2015 wurden in diesem Teilmarkt von 965 versandten Fragebögen 586 von den Erwerbern beantwortet. Das entspricht einer Rücklaufquote von rd. 61 %. Zudem lagen 137 Verkaufsexposés von Immobilienfirmen vor. Bei 196 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 Reihemittelhaus, 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 608 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 | 239.000,- | | | | 632 | 2 | 2.170,- | | | | 111 |
| | Einzel | 0 | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - |
| 1950-1969 | RMH | 6 | 223.000,- | 228.000,- | 180.000,- | 260.000,- | 289 | 2 | 2.010,- | | | | 119 |
| | REH | 1 | | | | | | 0 | - | - | - | - | - |
| | DHH | 4 | 264.000,- | 264.000,- | 202.000,- | 328.000,- | 611 | 2 | 2.000,- | | | | 132 |
| | Einzel | 10 | 367.000,- | 365.000,- | 270.000,- | 495.000,- | 732 | 9 | 2.520,- | 2.570,- | 1.640,- | 3.050,- | 153 |
| 1970-1979 | RMH | 8 | 266.000,- | 263.000,- | 200.000,- | 349.000,- | 232 | 7 | 2.060,- | 2.100,- | 1.670,- | 2.460,- | 133 |
| | REH | 8 | 283.000,- | 283.000,- | 220.000,- | 351.000,- | 322 | 6 | 2.240,- | 2.320,- | 1.740,- | 2.550,- | 128 |
| | DHH | 4 | 292.000,- | 258.000,- | 238.000,- | 415.000,- | 379 | 3 | 2.570,- | | 1.830,- | 2.940,- | 121 |
| | Einzel | 8 | 444.000,- | 410.000,- | 351.000,- | 599.000,- | 630 | 2 | 2.470,- | | | | 159 |
| 1980-1989 | RMH | 8 | 290.000,- | 280.000,- | 230.000,- | 345.000,- | 208 | 4 | 2.220,- | 2.170,- | 1.980,- | 2.570,- | 129 |
| | REH | 4 | 302.000,- | 298.000,- | 265.000,- | 347.000,- | 251 | 2 | 2.390,- | | | | 129 |
| | DHH | 0 | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - |
| | Einzel | 4 | 439.000,- | 425.000,- | 403.000,- | 505.000,- | 602 | 4 | 2.370,- | 2.380,- | 2.050,- | 2.690,- | 186 |
| 1990-1999 | RMH | 5 | 328.000,- | 319.000,- | 279.000,- | 395.000,- | 186 | 5 | 2.440,- | 2.460,- | 1.930,- | 2.740,- | 135 |
| | REH | 2 | 305.000,- | | | | 204 | 1 | | | | | |
| | DHH | 2 | 400.000,- | | | | 359 | 2 | 2.410,- | | | | 166 |
| | Einzel | 1 | | | | | | 0 | - | - | - | - | - |
| 2000-2013 | RMH | 4 | 324.000,- | 321.000,- | 310.000,- | 345.000,- | 188 | 2 | 2.560,- | | | | 133 |
| | REH | 1 | | | | | | 1 | | | | | |
| | DHH | 2 | 295.000,- | | | | 216 | 2 | 2.330,- | | | | 127 |
| | Einzel | 1 | | | | | | 1 | | | | | |

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 | 3 | 275.000,- | | 178.000,- | 355.000,- | 508 | 2 | 2.190,- | | | | 119 |
| | Einzel | 3 | 355.000,- | | 329.000,- | 395.000,- | 837 | 2 | 2.260,- | | | | 163 |
| 1950-1969 | RMH | 8 | 239.000,- | 234.000,- | 165.000,- | 303.000,- | 282 | 5 | 2.090,- | 1.990,- | 1.850,- | 2.590,- | 112 |
| | REH | 2 | 243.000,- | | | | 417 | 2 | 2.320,- | | | | 106 |
| | DHH | 7 | 288.000,- | 260.000,- | 210.000,- | 420.000,- | 554 | 4 | 2.010,- | 1.740,- | 1.530,- | 3.040,- | 129 |
| | Einzel | 12 | 381.000,- | 388.000,- | 260.000,- | 550.000,- | 753 | 11 | 2.670,- | 2.560,- | 1.970,- | 3.610,- | 143 |
| 1970-1979 | RMH | 7 | 275.000,- | 277.000,- | 228.000,- | 300.000,- | 381 | 5 | 1.960,- | 1.950,- | 1.570,- | 2.250,- | 148 |
| | REH | 2 | 293.000,- | | | | 446 | 2 | 2.150,- | | | | 136 |
| | DHH | 0 | – | – | – | – | – | 0 | – | – | – | – | – |
| | Einzel | 1 | | | | | | 1 | | | | | |
| 1980-1989 | RMH | 9 | 292.000,- | 289.000,- | 211.000,- | 385.000,- | 219 | 9 | 2.160,- | 2.110,- | 1.930,- | 2.430,- | 135 |
| | REH | 1 | | | | | | 0 | – | – | – | – | – |
| | DHH | 2 | 350.000,- | | | | 375 | 1 | | | | | |
| | Einzel | 4 | 474.000,- | 473.000,- | 450.000,- | 500.000,- | 529 | 2 | 3.080,- | | | | 159 |
| 1990-1999 | RMH | 3 | 333.000,- | | 302.000,- | 375.000,- | 196 | 2 | 2.360,- | | | | 134 |
| | REH | 3 | 322.000,- | | 283.000,- | 342.000,- | 268 | 1 | | | | | |
| | DHH | 0 | – | – | – | – | – | 0 | – | – | – | – | – |
| | Einzel | 1 | | | | | | 0 | – | – | – | – | – |
| 2000-2013 | RMH | 2 | 334.000,- | | | | 260 | 2 | 2.790,- | | | | 120 |
| | REH | 1 | | | | | | 0 | – | – | – | – | – |
| | DHH | 4 | 365.000,- | 385.000,- | 280.000,- | 410.000,- | 312 | 4 | 2.700,- | 2.710,- | 2.480,- | 2.870,- | 136 |
| | Einzel | 0 | – | – | – | – | – | 0 | – | – | – | – | – |

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

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

| Baujahr | Ge- bäude- art | Anzahl der Kauf- fälle | Ø Kaufpreis [€] | Median [€] | Minimum [€] | Maximum [€] | Ø Grund- stücks- fläche [m 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 | 5 | 230.000,- | 265.000,- | 135.000,- | 305.000,- | 418 | 5 | 1.960,- | 1.720,- | 1.350,- | 2.830,- | 118 |
| | Einzel | 2 | 305.000,- | | | | 1.009 | 2 | 1.910,- | | | | 170 |
| 1950-1969 | RMH | 3 | 173.000,- | | 110.000,- | 230.000,- | 229 | 2 | 1.490,- | | | | 96 |
| | REH | 1 | | | | | | 1 | | | | | |
| | DHH | 6 | 249.000,- | 243.000,- | 210.000,- | 310.000,- | 464 | 6 | 1.840,- | 1.760,- | 1.240,- | 2.860,- | 147 |
| | Einzel | 9 | 311.000,- | 286.000,- | 200.000,- | 550.000,- | 801 | 8 | 2.220,- | 2.150,- | 1.630,- | 3.200,- | 147 |
| 1970-1979 | RMH | 3 | 193.000,- | | 160.000,- | 240.000,- | 281 | 1 | | | | | |
| | REH | 2 | 255.000,- | | | | 345 | 1 | | | | | |
| | DHH | 1 | | | | | | 1 | | | | | |
| | Einzel | 4 | 374.000,- | 388.000,- | 290.000,- | 430.000,- | 733 | 4 | 2.540,- | 2.630,- | 1.930,- | 2.970,- | 148 |
| 1980-1989 | RMH | 3 | 217.000,- | | 185.000,- | 245.000,- | 200 | 3 | 1.840,- | | 1.480,- | 2.380,- | 120 |
| | REH | 1 | | | | | | 1 | | | | | |
| | DHH | 4 | 290.000,- | 279.000,- | 232.000,- | 370.000,- | 324 | 4 | 2.190,- | 2.230,- | 1.830,- | 2.490,- | 132 |
| | Einzel | 0 | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - |
| 1990-1999 | RMH | 1 | | | | | | 0 | - | - | - | - | - |
| | REH | 0 | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - |
| | DHH | 2 | 370.000,- | | | | 389 | 2 | 2.670,- | | | | 139 |
| | Einzel | 1 | | | | | | 1 | | | | | |
| 2000-2013 | RMH | 0 | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - |
| | REH | 0 | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - |
| | DHH | 6 | 344.000,- | 347.000,- | 270.000,- | 415.000,- | 366 | 5 | 2.470,- | 2.460,- | 2.170,- | 2.750,- | 138 |
| | Einzel | 1 | | | | | | 1 | | | | | |

RMH = Reihemittelhaus, REH = Reihenendhaus, 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 | 2 | 252.000,- | | | | 228 | 2 | 2.060,- | | | | 123 |
| | REH | 0 | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - |
| | DHH | 4 | 257.000,- | 259.000,- | 150.000,- | 360.000,- | 447 | 3 | 1.710,- | | 1.150,- | 2.340,- | 137 |
| | Einzel | 1 | | | | | | 1 | | | | | |
| 1950-1969 | RMH | 9 | 228.000,- | 250.000,- | 140.000,- | 280.000,- | 201 | 7 | 2.410,- | 2.380,- | 1.790,- | 2.800,- | 94 |
| | REH | 6 | 203.000,- | 213.000,- | 150.000,- | 265.000,- | 302 | 4 | 2.000,- | 1.980,- | 1.360,- | 2.680,- | 106 |
| | DHH | 1 | | | | | | 0 | - | - | - | - | - |
| | Einzel | 12 | 436.000,- | 445.000,- | 320.000,- | 600.000,- | 762 | 5 | 2.760,- | 2.680,- | 2.520,- | 3.080,- | 152 |
| 1970-1979 | RMH | 6 | 269.000,- | 261.000,- | 240.000,- | 303.000,- | 221 | 4 | 2.060,- | 2.050,- | 1.960,- | 2.160,- | 128 |
| | REH | 8 | 294.000,- | 289.000,- | 265.000,- | 330.000,- | 359 | 8 | 2.200,- | 2.220,- | 1.770,- | 2.840,- | 136 |
| | DHH | 2 | 310.000,- | | | | 288 | 2 | 2.160,- | | | | 146 |
| | Einzel | 2 | 450.000,- | | | | 860 | 1 | | | | | |
| 1980-1989 | RMH | 4 | 288.000,- | 290.000,- | 236.000,- | 335.000,- | 265 | 3 | 2.260,- | | 1.940,- | 2.480,- | 121 |
| | REH | 4 | 306.000,- | 289.000,- | 270.000,- | 377.000,- | 340 | 2 | 2.710,- | | | | 124 |
| | DHH | 0 | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - |
| | Einzel | 0 | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - |
| 1990-1999 | RMH | 0 | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - |
| | REH | 1 | | | | | | 1 | | | | | |
| | DHH | 1 | | | | | | 1 | | | | | |
| | Einzel | 0 | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - |
| 2000-2013 | RMH | 1 | | | | | | 1 | | | | | |
| | REH | 1 | | | | | | 1 | | | | | |
| | 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 **Langenfeld**

| Baujahr | Gebäudeart | Anzahl der Kauffälle | Ø Kaufpreis [€] | Median [€] | Minimum [€] | Maximum [€] | Ø Grundstücksfläche [m ²] | Anzahl der Kauffälle | Ø Kaufpreis/Wohnfläche [€/m ²] | Median [€/m ²] | Minimum [€/m ²] | Maximum [€/m ²] | Ø Wohnfläche [m ²] |
|------------------|------------|----------------------|------------------|------------|-------------|-------------|---------------------------------------|----------------------|--|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| bis 1949 | RMH | 0 | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - |
| | REH | 0 | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - |
| | DHH | 0 | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - |
| | Einzel | 2 | 381.000,- | | | | 692 | 2 | 2.630,- | | | | 143 |
| 1950-1969 | RMH | 9 | 203.000,- | 190.000,- | 140.000,- | 264.000,- | 217 | 6 | 1.880,- | 2.030,- | 1.250,- | 2.170,- | 119 |
| | REH | 2 | 216.000,- | | | | 295 | 1 | | | | | |
| | DHH | 14 | 267.000,- | 264.000,- | 171.000,- | 360.000,- | 438 | 9 | 2.160,- | 2.140,- | 1.660,- | 2.880,- | 126 |
| | Einzel | 23 | 339.000,- | 305.000,- | 200.000,- | 530.000,- | 665 | 20 | 2.110,- | 2.130,- | 1.100,- | 3.100,- | 159 |
| 1970-1979 | RMH | 7 | 268.000,- | 270.000,- | 207.000,- | 329.000,- | 211 | 5 | 2.050,- | 1.830,- | 1.660,- | 2.740,- | 128 |
| | REH | 4 | 264.000,- | 250.000,- | 220.000,- | 335.000,- | 284 | 1 | | | | | |
| | DHH | 4 | 340.000,- | 340.000,- | 305.000,- | 374.000,- | 433 | 4 | 2.320,- | 2.350,- | 2.110,- | 2.490,- | 146 |
| | Einzel | 2 | 368.000,- | | | | 564 | 2 | 2.600,- | | | | 143 |
| 1980-1989 | RMH | 11 | 283.000,- | 265.000,- | 240.000,- | 365.000,- | 204 | 9 | 2.290,- | 2.270,- | 1.910,- | 2.590,- | 128 |
| | REH | 6 | 284.000,- | 265.000,- | 253.000,- | 349.000,- | 247 | 5 | 2.340,- | 2.300,- | 1.750,- | 3.010,- | 128 |
| | DHH | 2 | 344.000,- | | | | 262 | 2 | 2.670,- | | | | 130 |
| | Einzel | 4 | 436.000,- | 434.000,- | 420.000,- | 455.000,- | 519 | 4 | 2.400,- | 2.410,- | 1.720,- | 3.030,- | 191 |
| 1990-1999 | RMH | 13 | 277.000,- | 280.000,- | 256.000,- | 299.000,- | 207 | 9 | 2.280,- | 2.300,- | 1.950,- | 2.660,- | 121 |
| | REH | 8 | 318.000,- | 324.000,- | 278.000,- | 340.000,- | 289 | 5 | 2.720,- | 2.700,- | 2.630,- | 2.900,- | 118 |
| | DHH | 6 | 324.000,- | 317.000,- | 290.000,- | 374.000,- | 249 | 5 | 2.810,- | 2.690,- | 2.610,- | 3.150,- | 118 |
| | Einzel | 2 | 450.000,- | | | | 542 | 2 | 3.200,- | | | | 140 |
| 2000-2013 | RMH | 5 | 299.000,- | 305.000,- | 255.000,- | 327.000,- | 155 | 4 | 2.770,- | 2.850,- | 2.440,- | 2.950,- | 112 |
| | REH | 4 | 347.000,- | 352.000,- | 285.000,- | 400.000,- | 261 | 4 | 2.590,- | 2.600,- | 1.970,- | 3.170,- | 136 |
| | DHH | 4 | 374.000,- | 390.000,- | 319.000,- | 398.000,- | 259 | 4 | 2.730,- | 2.640,- | 2.470,- | 3.150,- | 138 |
| | Einzel | 4 | 516.000,- | 539.000,- | 238.000,- | 750.000,- | 389 | 2 | 3.040,- | | | | 152 |

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 | 1 | | | | | | 0 | - | - | - | - | - |
| | Einzel | 0 | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - |
| 1950-1969 | RMH | 8 | 222.000,- | 216.000,- | 150.000,- | 298.000,- | 291 | 6 | 2.120,- | 2.100,- | 2.010,- | 2.330,- | 104 |
| | REH | 8 | 235.000,- | 225.000,- | 177.000,- | 330.000,- | 408 | 6 | 1.950,- | 1.790,- | 1.640,- | 2.640,- | 114 |
| | DHH | 12 | 281.000,- | 260.000,- | 206.000,- | 430.000,- | 576 | 10 | 2.330,- | 2.350,- | 1.790,- | 2.740,- | 128 |
| | Einzel | 14 | 390.000,- | 390.000,- | 193.000,- | 581.000,- | 818 | 9 | 2.630,- | 2.720,- | 1.310,- | 3.480,- | 163 |
| 1970-1979 | RMH | 5 | 232.000,- | 219.000,- | 199.000,- | 290.000,- | 266 | 3 | 2.210,- | | 1.960,- | 2.480,- | 112 |
| | REH | 6 | 258.000,- | 264.000,- | 200.000,- | 285.000,- | 315 | 3 | 2.190,- | | 1.870,- | 2.480,- | 124 |
| | DHH | 1 | | | | | | 1 | | | | | |
| | Einzel | 5 | 294.000,- | 285.000,- | 260.000,- | 365.000,- | 810 | 4 | 2.080,- | 1.970,- | 1.480,- | 2.910,- | 154 |
| 1980-1989 | RMH | 6 | 256.000,- | 257.000,- | 235.000,- | 275.000,- | 234 | 4 | 1.830,- | 1.810,- | 1.600,- | 2.090,- | 142 |
| | REH | 1 | | | | | | 0 | - | - | - | - | - |
| | DHH | 2 | 341.000,- | | | | 316 | 1 | | | | | |
| | Einzel | 1 | | | | | | 1 | | | | | |
| 1990-1999 | RMH | 1 | | | | | | 0 | - | - | - | - | - |
| | REH | 0 | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - |
| | DHH | 4 | 378.000,- | 382.000,- | 310.000,- | 439.000,- | 315 | 3 | 2.730,- | | 2.300,- | 3.030,- | 136 |
| | Einzel | 1 | | | | | | 1 | | | | | |
| 2000-2013 | RMH | 5 | 305.000,- | 306.000,- | 290.000,- | 320.000,- | 223 | 5 | 2.320,- | 2.340,- | 1.810,- | 2.760,- | 134 |
| | REH | 2 | 343.000,- | | | | 321 | 1 | | | | | |
| | DHH | 2 | 395.000,- | | | | 280 | 2 | 2.810,- | | | | 142 |
| | Einzel | 3 | 471.000,- | | 360.000,- | 570.000,- | 456 | 2 | 3.370,- | | | | 157 |

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

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

| Baujahr | Ge- bäude- art | Anzahl der Kauf- fälle | Ø Kaufpreis [€] | Median [€] | Minimum [€] | Maximum [€] | Ø Grund- stücks- fläche [m 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 | 237.000,- | | | | 771 | 2 | 1.880,- | | | | 125 |
| | Einzel | 3 | 235.000,- | | 176.000,- | 295.000,- | 711 | 2 | 2.030,- | | | | 132 |
| 1950-1969 | RMH | 8 | 200.000,- | 205.000,- | 125.000,- | 237.000,- | 255 | 7 | 1.970,- | 1.790,- | 1.450,- | 2.530,- | 104 |
| | REH | 3 | 267.000,- | | 225.000,- | 321.000,- | 391 | 1 | | | | | |
| | DHH | 3 | 305.000,- | | 180.000,- | 395.000,- | 521 | 2 | 2.320,- | | | | 164 |
| | Einzel | 4 | 334.000,- | 333.000,- | 289.000,- | 380.000,- | 678 | 4 | 1.980,- | 1.970,- | 1.280,- | 2.710,- | 181 |
| 1970-1979 | RMH | 10 | 250.000,- | 260.000,- | 178.000,- | 320.000,- | 258 | 7 | 2.210,- | 2.100,- | 2.010,- | 2.550,- | 110 |
| | REH | 3 | 297.000,- | | 200.000,- | 375.000,- | 409 | 2 | 2.160,- | | | | 162 |
| | DHH | 2 | 303.000,- | | | | 442 | 2 | 2.300,- | | | | 133 |
| | Einzel | 0 | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - |
| 1980-1989 | RMH | 6 | 296.000,- | 292.000,- | 282.000,- | 320.000,- | 219 | 2 | 2.380,- | | | | 126 |
| | REH | 2 | 281.000,- | | | | 328 | 0 | - | - | - | - | - |
| | DHH | 1 | | | | | | 0 | - | - | - | - | - |
| | Einzel | 0 | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - |
| 1990-1999 | RMH | 2 | 323.000,- | | | | 236 | 1 | | | | | |
| | REH | 1 | | | | | | 0 | - | - | - | - | - |
| | DHH | 4 | 328.000,- | 318.000,- | 240.000,- | 435.000,- | 374 | 3 | 1.990,- | | 1.920,- | 2.050,- | 147 |
| | Einzel | 0 | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - |
| 2000-2013 | RMH | 1 | | | | | | 1 | | | | | |
| | REH | 1 | | | | | | 1 | | | | | |
| | DHH | 1 | | | | | | 1 | | | | | |
| | Einzel | 0 | - | - | - | - | - | 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 | 2 | 158.000,- | | | | 167 | 1 | | | | | |
| | REH | 0 | – | – | – | – | – | 0 | – | – | – | – | – |
| | DHH | 1 | | | | | | 1 | | | | | |
| | Einzel | 1 | | | | | | 1 | | | | | |
| 1950-1969 | RMH | 1 | | | | | | 1 | | | | | |
| | REH | 0 | – | – | – | – | – | 0 | – | – | – | – | – |
| | DHH | 2 | 172.000,- | | | | 516 | 1 | | | | | |
| | Einzel | 7 | 256.000,- | 240.000,- | 205.000,- | 342.000,- | 817 | 5 | 1.540,- | 1.570,- | 1.460,- | 1.600,- | 150 |
| 1970-1979 | RMH | 1 | | | | | | 0 | – | – | – | – | – |
| | REH | 1 | | | | | | 1 | | | | | |
| | DHH | 0 | – | – | – | – | – | 0 | – | – | – | – | – |
| | Einzel | 1 | | | | | | 1 | | | | | |
| 1980-1989 | RMH | 5 | 226.000,- | 230.000,- | 170.000,- | 280.000,- | 181 | 4 | 1.920,- | 1.930,- | 1.730,- | 2.110,- | 124 |
| | REH | 1 | | | | | | 0 | – | – | – | – | – |
| | DHH | 4 | 238.000,- | 237.000,- | 230.000,- | 249.000,- | 275 | 4 | 1.880,- | 1.860,- | 1.770,- | 2.050,- | 127 |
| | Einzel | 2 | 475.000,- | | | | 831 | 1 | | | | | |
| 1990-1999 | RMH | 2 | 299.000,- | | | | 200 | 2 | 2.950,- | | | | 153 |
| | REH | 4 | 238.000,- | 241.000,- | 225.000,- | 245.000,- | 245 | 3 | 2.100,- | | 1.780,- | 2.350,- | 114 |
| | DHH | 2 | 276.000,- | | | | 355 | 1 | | | | | |
| | Einzel | 1 | | | | | | 1 | | | | | |
| 2000-2013 | RMH | 2 | 247.000,- | | | | 166 | 2 | 1.970,- | | | | 125 |
| | REH | 2 | 290.000,- | | | | 298 | 2 | 2.130,- | | | | 136 |
| | DHH | 3 | 336.000,- | | 240.000,- | 429.000,- | 366 | 2 | 2.550,- | | | | 151 |
| | Einzel | 1 | | | | | | 1 | | | | | |

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

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

| Baujahr | Ge- bäude- art | Anzahl der Kauf- fälle | Ø Kaufpreis [€] | Median [€] | Minimum [€] | Maximum [€] | Ø Grund- stücks- fläche [m 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 | 4 | 205.000,- | 205.000,- | 155.000,- | 254.000,- | 197 | 3 | 1.900,- | | 1.600,- | 2.080,- | 115 |
| | REH | 0 | - | - | - | - | - | 0 | - | - | - | - | - |
| | DHH | 18 | 239.000,- | 239.000,- | 135.000,- | 360.000,- | 522 | 15 | 1.910,- | 1.940,- | 1.150,- | 2.830,- | 125 |
| | Einzel | 12 | 319.000,- | 317.000,- | 176.000,- | 480.000,- | 903 | 10 | 2.050,- | 2.180,- | 1.200,- | 2.820,- | 170 |
| 1950-1969 | RMH | 52 | 216.000,- | 224.000,- | 110.000,- | 303.000,- | 250 | 36 | 2.050,- | 2.050,- | 1.220,- | 2.800,- | 106 |
| | REH | 23 | 229.000,- | 225.000,- | 150.000,- | 330.000,- | 366 | 15 | 2.010,- | 1.880,- | 1.360,- | 2.720,- | 109 |
| | DHH | 49 | 269.000,- | 252.000,- | 145.000,- | 430.000,- | 511 | 34 | 2.120,- | 2.080,- | 1.240,- | 3.040,- | 133 |
| | Einzel | 91 | 359.000,- | 342.000,- | 193.000,- | 600.000,- | 746 | 71 | 2.330,- | 2.310,- | 1.100,- | 3.610,- | 155 |
| 1970-1979 | RMH | 47 | 255.000,- | 260.000,- | 160.000,- | 349.000,- | 264 | 32 | 2.070,- | 2.070,- | 1.570,- | 2.740,- | 127 |
| | REH | 34 | 278.000,- | 278.000,- | 200.000,- | 375.000,- | 342 | 24 | 2.190,- | 2.210,- | 1.740,- | 2.840,- | 133 |
| | DHH | 14 | 321.000,- | 311.000,- | 238.000,- | 431.000,- | 407 | 13 | 2.380,- | 2.310,- | 1.830,- | 3.220,- | 139 |
| | Einzel | 23 | 394.000,- | 370.000,- | 260.000,- | 599.000,- | 704 | 15 | 2.320,- | 2.150,- | 1.480,- | 3.160,- | 165 |
| 1980-1989 | RMH | 52 | 275.000,- | 277.000,- | 170.000,- | 385.000,- | 215 | 38 | 2.130,- | 2.110,- | 1.480,- | 2.590,- | 129 |
| | REH | 20 | 294.000,- | 286.000,- | 230.000,- | 383.000,- | 302 | 10 | 2.350,- | 2.310,- | 1.620,- | 3.330,- | 132 |
| | DHH | 15 | 295.000,- | 300.000,- | 230.000,- | 400.000,- | 303 | 12 | 2.200,- | 2.090,- | 1.770,- | 2.800,- | 134 |
| | Einzel | 15 | 456.000,- | 450.000,- | 403.000,- | 530.000,- | 624 | 12 | 2.550,- | 2.520,- | 1.720,- | 3.520,- | 185 |
| 1990-1999 | RMH | 27 | 299.000,- | 287.000,- | 256.000,- | 395.000,- | 207 | 19 | 2.300,- | 2.300,- | 1.860,- | 2.740,- | 131 |
| | REH | 19 | 301.000,- | 317.000,- | 225.000,- | 400.000,- | 294 | 11 | 2.530,- | 2.640,- | 1.780,- | 3.150,- | 119 |
| | DHH | 21 | 351.000,- | 350.000,- | 240.000,- | 525.000,- | 351 | 17 | 2.550,- | 2.610,- | 1.820,- | 3.180,- | 138 |
| | Einzel | 7 | 473.000,- | 501.000,- | 345.000,- | 675.000,- | 671 | 5 | 2.730,- | 2.560,- | 2.250,- | 3.310,- | 183 |
| 2000-2013 | RMH | 20 | 307.000,- | 307.000,- | 234.000,- | 374.000,- | 196 | 17 | 2.490,- | 2.460,- | 1.810,- | 3.120,- | 126 |
| | REH | 12 | 327.000,- | 316.000,- | 280.000,- | 400.000,- | 276 | 10 | 2.480,- | 2.430,- | 1.970,- | 3.170,- | 132 |
| | DHH | 22 | 352.000,- | 365.000,- | 240.000,- | 429.000,- | 309 | 20 | 2.590,- | 2.570,- | 2.170,- | 3.150,- | 138 |
| | Einzel | 11 | 468.000,- | 458.000,- | 238.000,- | 750.000,- | 420 | 7 | 3.050,- | 2.940,- | 2.380,- | 3.690,- | 145 |

9.2.3 Sachwertfaktoren 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 Sachwertfaktoren werden aus der Kaufpreissammlung empirisch abgeleitet, indem geeignete tatsächlich gezahlte Kaufpreise den berechneten vorläufigen Sachwerten gegenübergestellt werden, die nach einer Außenbesichtigung des Kaufobjektes unter Berücksichtigung von beantworteten Fragebögen der Erwerber und Verkaufsexposés ermittelt werden.

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

Die vorläufigen Sachwerte werden nach dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren (Stand 16.06.2015) der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) ermittelt. Das Modell kann im Internet unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de> unter Standardmodelle der AGVGA.NRW eingesehen und heruntergeladen werden.

Das Sachwertverfahren basiert auf folgenden wesentlichen Modellparametern:

- Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277-1:2005-02
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß Anlage 1 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)
- Gebäudestandard nach Standardmerkmalen und Standardstufen gemäß Anlage 2 SW-RL
- Baunebenkosten in den NHK 2010 enthalten
- Korrekturfaktor 1,05 für Zweifamilienhäuser
- Regionalisierungsfaktor (Korrekturfaktor für Land und Ortsgröße) entfällt
- besonders zu veranschlagende Bauteile nach Orientierungswerten
- Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes
- lineare Alterswertminderung bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für Wohnhäuser und 60 Jahren für Garagen
- modifizierte Restnutzungsdauer bei durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen
- Wert der Außenanlagen i.d.R. 4 % bis 7 % des Werts der Gebäude unter Berücksichtigung der Hausanschlüsse
- Bodenwert aus Bodenrichtwerten unter Berücksichtigung von Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe und Grundstücksgestalt

Die empirisch abgeleiteten Sachwertfaktoren können nur angewandt werden, wenn der Sachwertermittlung das gleiche Bewertungsmodell zugrunde liegt (**Grundsatz der Modellkonformität**). Im Einzelfall ist das Modell sachverständig zu interpretieren, da nicht alle in der Praxis auftretenden Fallgestaltungen abgedeckt werden.

Die Auswertung erfolgte auf der Grundlage von 399 Kauffällen aus den Berichtsjahren 2014 und 2015 bezogen auf den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses. Extremwerte wurden nicht berücksichtigt. Die Sachwertfaktoren wurden für die Gebäudearten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen 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 zwischen den Sachwertfaktoren und der Höhe des vorläufigen Sachwerts.

Erfahrungsgemäß ist R^2 bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und Doppelhaushälften aufgrund deren Individualität sehr gering, so dass die Marktanpassung für diese Gebäudeart besonders sachverständig zu bemessen ist.

Bei der Auswertung der **Reihenhäuser** wurde festgestellt, dass sich bei einer **Aufteilung** des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses in **Nordkreis** und **Südkreis** ein höherer funktionaler Zusammenhang zwischen den Sachwertfaktoren und der Höhe des vorläufigen Sachwerts ergibt, so dass die weitere Auswertung danach getrennt erfolgte. Die Zuordnung der Städte ist nachfolgend aufgeführt:

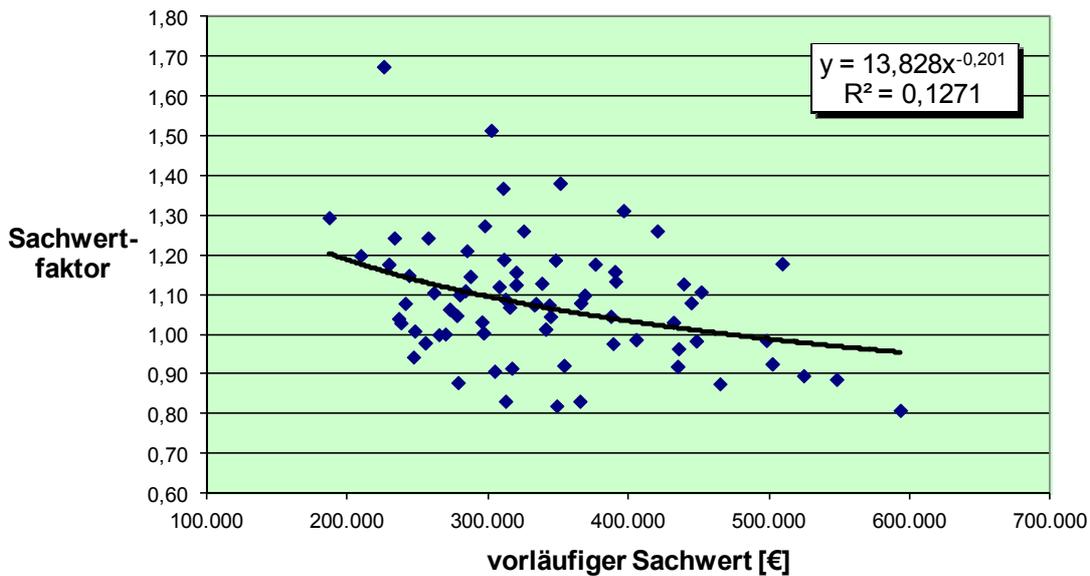
Nordkreis: Mettmann, Erkrath, Heiligenhaus, Wülfrath

Südkreis: Langenfeld, Monheim am Rhein, Hilden, Haan

Allgemein gilt, dass der Sachwertfaktor neben der Höhe des vorläufigen 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 Sachwertfaktoren nur als Durchschnittswerte angesehen werden und setzen eine **sachverständige Anwendung** voraus.

Die hohen Sachwertfaktoren im Vergleich zu dem historischen Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Stand 01.07.2003) resultieren in erster Linie aus dem Unterschied zwischen der Wertminderung wegen Alters nach Ross und der linearen Alterswertminderung. Die lineare Alterswertminderung ist abgesehen vom Anfangs- und Endwert immer größer, so dass der vorläufige Sachwert immer geringer und folglich der Sachwertfaktor immer höher ist. Zudem besteht derzeit aufgrund der niedrigen Spar- und Darlehenszinsen eine hohe Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern, die sich auch auf die Höhe der gezahlten Kaufpreise auswirkt.

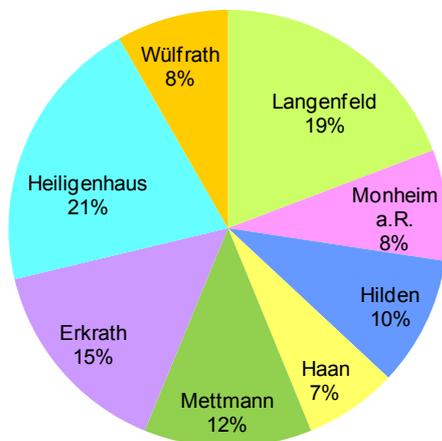
Marktanpassung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Die Formel sollte angesichts des sehr geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 190.000,- € bis 590.000,- € angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 473.609,- €. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 73 Kauffällen lauten:

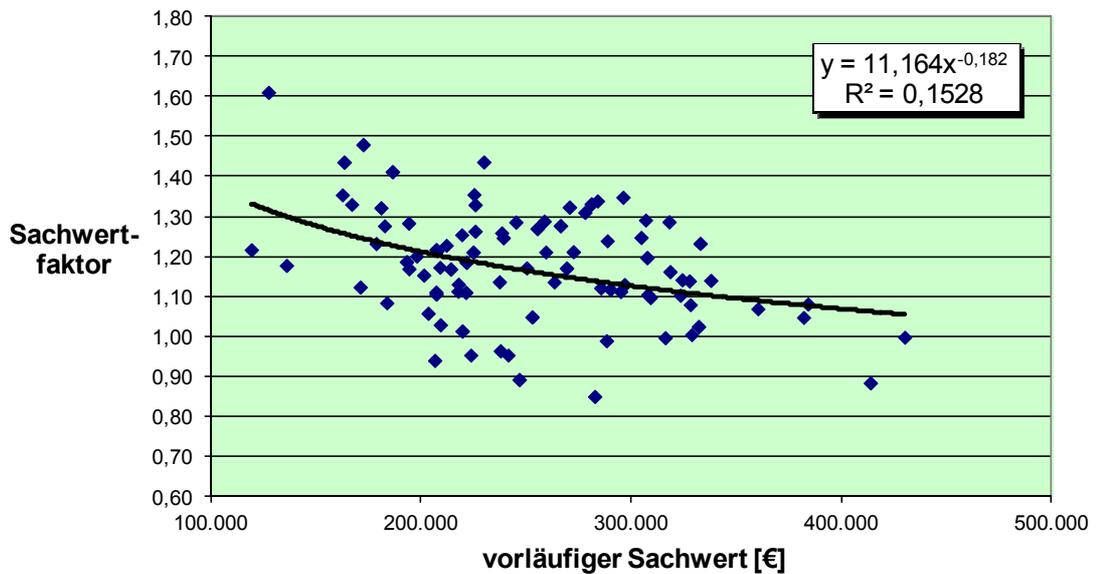
| Kennzahlen | vorläufiger Sachwert [€] | Bodenwertanteil [%] | Bodenrichtwert [€/m ²] | Baujahr | mod. RND [Jahre] | Gebäudestandard | BGF [m ²] | Grundstücksgröße [m ²] |
|-----------------|--------------------------|---------------------|------------------------------------|---------|------------------|-----------------|-----------------------|------------------------------------|
| Mittel | 341.000,- | 51 | 290,- | 1970 | 42 | 2,7 | 320 | 665 |
| Min | 187.000,- | 28 | 185,- | 1951 | 25 | 2,0 | 145 | 260 |
| Max | 593.000,- | 75 | 400,- | 2008 | 74 | 3,6 | 675 | 1.426 |
| Std.abw. | 87.000,- | 13 | 50,- | 15 | 13 | 0,4 | 86 | 234 |

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



Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt.

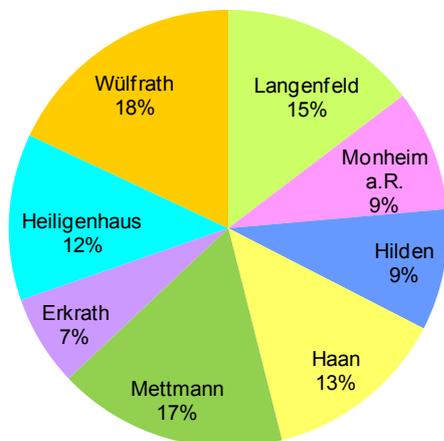
Marktanpassung für Doppelhaushälften



Die Formel sollte angesichts des sehr geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 120.000,- € bis 430.000,- € angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 571.810,- €. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 89 Kauffällen lauten:

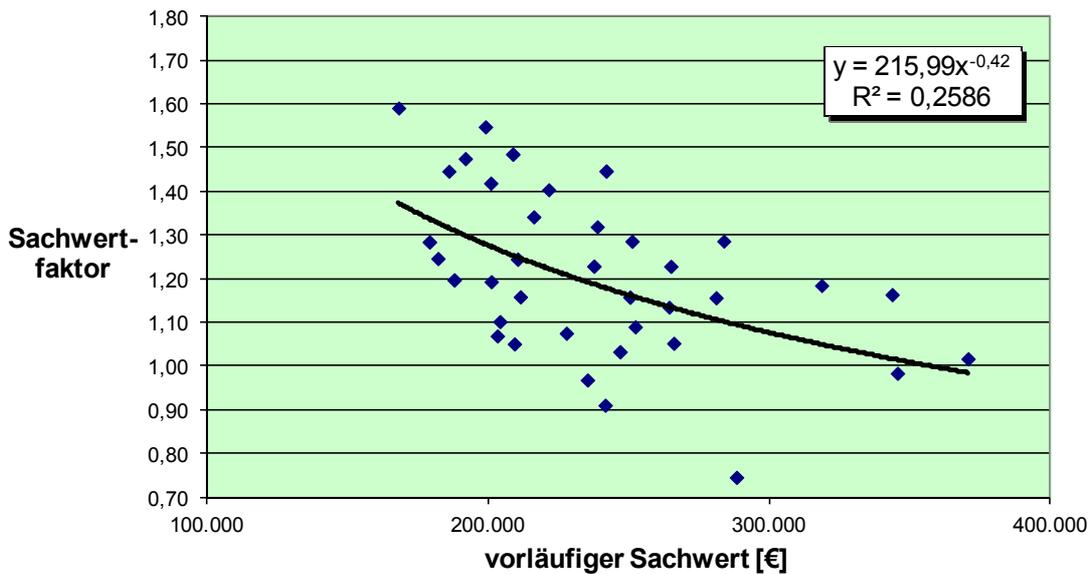
| Kennzahlen | vorläufiger Sachwert [€] | Bodenwertanteil [%] | Bodenrichtwert [€/m ²] | Baujahr | mod. RND [Jahre] | Gebäudestandard | BGF [m ²] | Grundstücksgröße [m ²] |
|------------|--------------------------|---------------------|------------------------------------|---------|------------------|-----------------|-----------------------|------------------------------------|
| Mittel | 252.000,- | 39 | 287,- | 1982 | 50 | 2,7 | 254 | 372 |
| Min | 119.000,- | 19 | 175,- | 1952 | 25 | 1,9 | 145 | 137 |
| Max | 430.000,- | 68 | 380,- | 2009 | 74 | 3,4 | 465 | 1.109 |
| Std.abw. | 63.000,- | 13 | 45,- | 17 | 15 | 0,4 | 49 | 157 |

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



Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Doppelhaushälften über den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt.

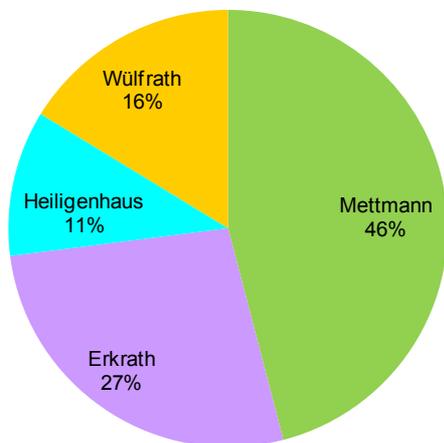
Marktanpassung für Reihenendhäuser (Nordkreis)



Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 170.000,- € bis 370.000,- € angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 361.556,- €. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 37 Kauf-fällen lauten:

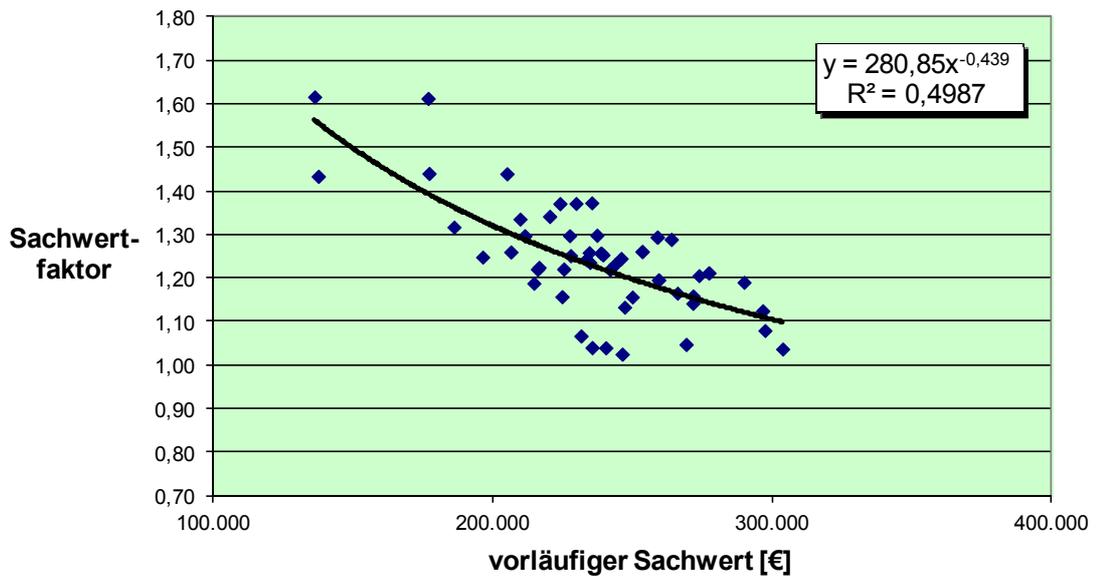
| Kenn-zahlen | vorläufiger Sachwert [€] | Bodenwertanteil [%] | Bodenrichtwert [€/m ²] | Baujahr | mod. RND [Jahre] | Gebäudestandard | BGF [m ²] | Grundstückgröße [m ²] |
|-----------------|--------------------------|---------------------|------------------------------------|---------|------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------------------|
| Mittel | 239.000,- | 38 | 268,- | 1983 | 51 | 2,8 | 261 | 352 |
| Min | 168.000,- | 23 | 195,- | 1964 | 35 | 2,2 | 185 | 195 |
| Max | 371.000,- | 61 | 340,- | 2008 | 74 | 3,4 | 400 | 693 |
| Std.abw. | 49.000,- | 12 | 28,- | 14 | 12 | 0,3 | 50 | 128 |

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



Die Verteilung der ausgewerteten Kauf-fälle für Reihenendhäuser über den nördlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Der Schwerpunkt liegt deutlich in Mettmann.

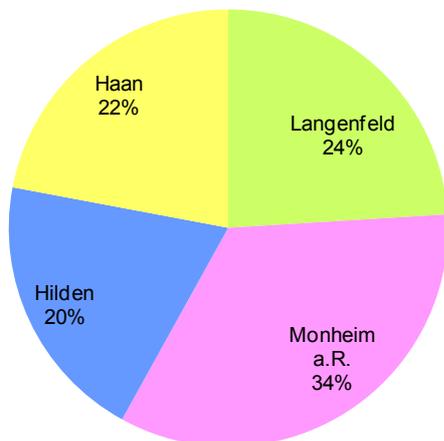
Marktanpassung für Reihenendhäuser (Südkreis)



Die Formel sollte angesichts des mittleren Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 140.000,- € bis 300.000,- € angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 377.912,- €. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 50 Kauf-fällen lauten:

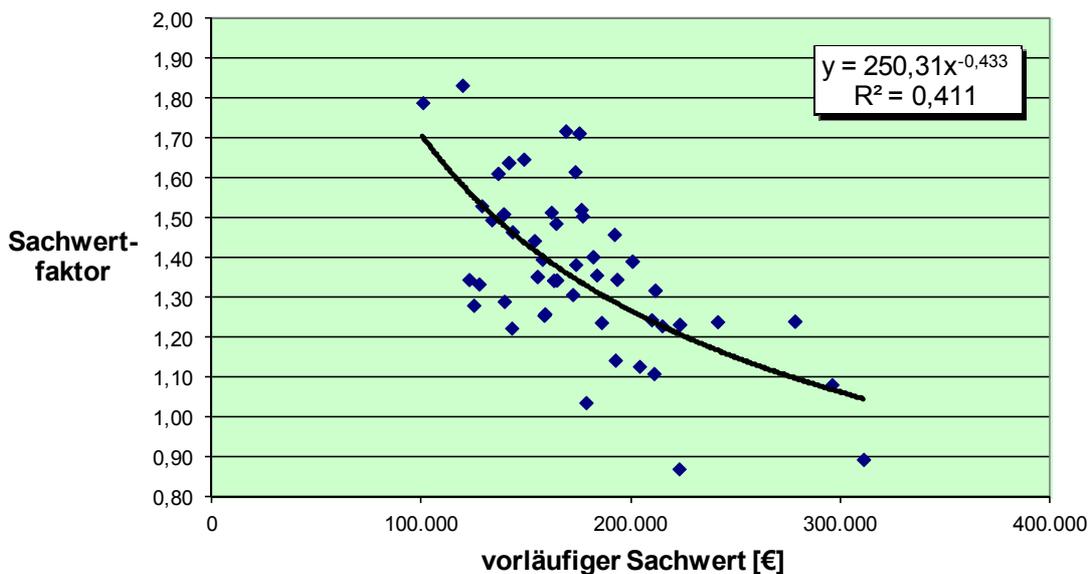
| Kenn-zahlen | vorläufiger Sachwert [€] | Bodenwertanteil [%] | Bodenrichtwert [€/m ²] | Baujahr | mod. RND [Jahre] | Gebäudestandard | BGF [m ²] | Grundstückgröße [m ²] |
|-------------|--------------------------|---------------------|------------------------------------|---------|------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------------------|
| Mittel | 235.000,- | 39 | 304,- | 1983 | 50 | 2,7 | 255 | 315 |
| Min | 136.000,- | 19 | 230,- | 1961 | 35 | 2,3 | 185 | 178 |
| Max | 304.000,- | 60 | 390,- | 2004 | 70 | 3,2 | 350 | 491 |
| Std.abw. | 35.000,- | 9 | 35,- | 12 | 11 | 0,2 | 37 | 82 |

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



Die Verteilung der ausgewerteten Kauf-fälle für Reihenendhäuser über den südlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt.

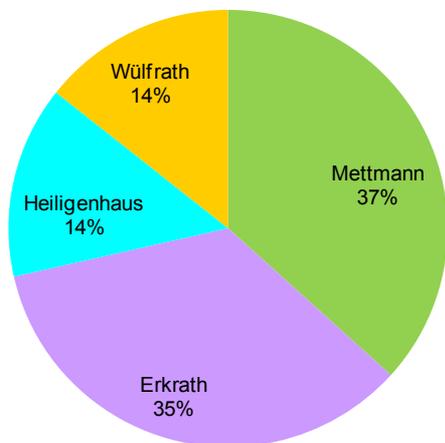
Marktanpassung für Reihenmittelhäuser (Nordkreis)



Die Formel sollte angesichts des mittleren Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 100.000,- € bis 310.000,- € angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 346.107,- €. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 49 Kauffällen lauten:

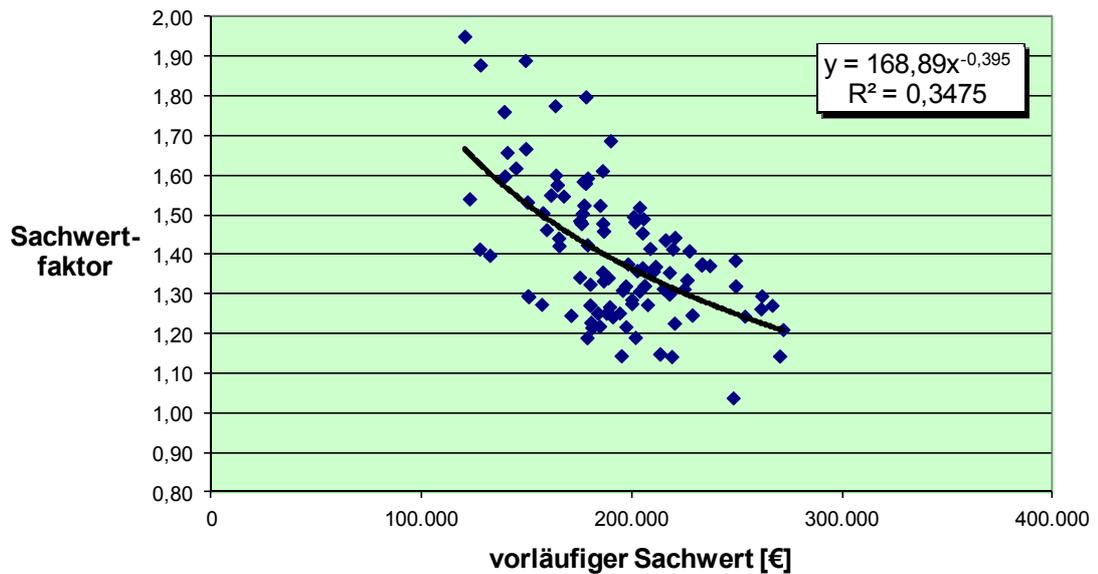
| Kennzahlen | vorläufiger Sachwert [€] | Bodenwertanteil [%] | Bodenrichtwert [€/m ²] | Baujahr | mod. RND [Jahre] | Gebäudestandard | BGF [m ²] | Grundstücksgröße [m ²] |
|-----------------|--------------------------|---------------------|------------------------------------|---------|------------------|-----------------|-----------------------|------------------------------------|
| Mittel | 176.000,- | 35 | 258,- | 1978 | 46 | 2,7 | 238 | 234 |
| Min | 101.000,- | 15 | 180,- | 1960 | 30 | 2,2 | 185 | 155 |
| Max | 311.000,- | 59 | 300,- | 2008 | 73 | 3,6 | 380 | 428 |
| Std.abw. | 43.000,- | 11 | 32,- | 14 | 12 | 0,3 | 41 | 51 |

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



Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Reihenmittelhäuser über den nördlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Die Schwerpunkte liegen deutlich in Mettmann und Erkrath.

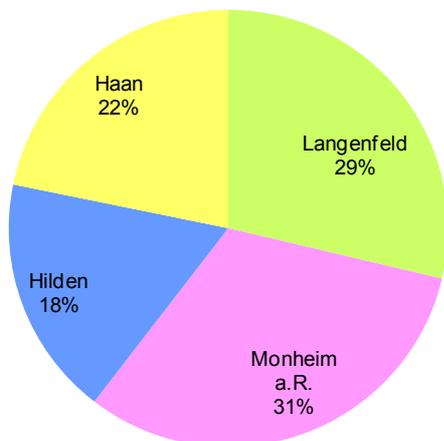
Marktanpassung für Reihemittelhäuser (Südkreis)



Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 120.000,- € bis 270.000,- € angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 436.017,- €. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 101 Kauffällen lauten:

| Kennzahlen | vorläufiger Sachwert [€] | Bodenwertanteil [%] | Bodenrichtwert [€/m ²] | Baujahr | mod. RND [Jahre] | Gebäudestandard | BGF [m ²] | Grundstücksgröße [m ²] |
|-----------------|--------------------------|---------------------|------------------------------------|---------|------------------|-----------------|-----------------------|------------------------------------|
| Mittel | 192.000,- | 35 | 312,- | 1981 | 49 | 2,7 | 240 | 215 |
| Min | 120.000,- | 18 | 260,- | 1950 | 30 | 2,1 | 165 | 132 |
| Max | 272.000,- | 57 | 430,- | 2008 | 74 | 3,6 | 335 | 377 |
| Std.abw. | 34.000,- | 9 | 36,- | 13 | 11 | 0,3 | 38 | 45 |

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



Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Reihemittelhäuser über den südlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt.

Beispiel: Der vorläufige Sachwert eines Reihemittelhauses in Haan wurde in Höhe von 210.000,- € ermittelt. Wie hoch ist die Marktanpassung bzw. der Verkehrswert? Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht vorhanden.

Lösung: $168,89 \times 210.000^{-0,395} = 1,33 \approx 1,35$

$1,35 \times 210.000,- \text{ €} = 283.500,- \text{ €} \approx 285.000,- \text{ €}$

Es ergibt sich ein Marktanpassungszuschlag von rd. 35 %, so dass der Verkehrswert rd. 285.000,- € beträgt.

Nachfolgend sind die aus der jeweiligen Formel berechneten Sachwertfaktoren für die Gebäudearten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihendhäuser und Reihemittelhäuser gegenübergestellt.

| vorläufiger Sachwert [€] | Sachwertfaktoren | | | | | |
|--------------------------|------------------|------|----------|---------|----------|---------|
| | Einzel | DHH | REH Nord | REH Süd | RMH Nord | RMH Süd |
| 100.000,- | | | | | 1,71 | |
| 120.000,- | | 1,33 | | | 1,58 | 1,66 |
| 140.000,- | | 1,29 | | 1,55 | 1,48 | 1,57 |
| 160.000,- | | 1,26 | 1,41 | 1,46 | 1,40 | 1,49 |
| 180.000,- | 1,21 | 1,23 | 1,34 | 1,38 | 1,33 | 1,42 |
| 200.000,- | 1,19 | 1,21 | 1,28 | 1,32 | 1,27 | 1,36 |
| 220.000,- | 1,17 | 1,19 | 1,23 | 1,27 | 1,22 | 1,31 |
| 240.000,- | 1,15 | 1,17 | 1,19 | 1,22 | 1,17 | 1,27 |
| 260.000,- | 1,13 | 1,15 | 1,15 | 1,18 | 1,13 | 1,23 |
| 280.000,- | 1,11 | 1,14 | 1,11 | 1,14 | 1,10 | 1,19 |
| 300.000,- | 1,10 | 1,12 | 1,08 | 1,11 | 1,06 | |
| 320.000,- | 1,08 | 1,11 | 1,05 | | 1,03 | |
| 340.000,- | 1,07 | 1,10 | 1,03 | | | |
| 360.000,- | 1,06 | 1,09 | 1,00 | | | |
| 380.000,- | 1,05 | 1,08 | 0,98 | | | |
| 400.000,- | 1,03 | 1,07 | | | | |
| 420.000,- | 1,02 | 1,06 | | | | |
| 440.000,- | 1,01 | 1,05 | | | | |
| 460.000,- | 1,01 | | | | | |
| 480.000,- | 1,00 | | | | | |
| 500.000,- | 0,99 | | | | | |
| 520.000,- | 0,98 | | | | | |
| 540.000,- | 0,97 | | | | | |
| 560.000,- | 0,97 | | | | | |
| 580.000,- | 0,96 | | | | | |
| 600.000,- | 0,95 | | | | | |

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

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 09.07.2013) der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) ermittelt. Das Modell kann im Internet unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de> unter Standardmodelle der AGVGA.NRW eingesehen und heruntergeladen werden.

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Dreifamilienwohnhäuser, Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude sowie Büro basiert auf insgesamt 90 Kauffällen aus den Berichtsjahren 2014 und 2015. Extremwerte wurden nicht berücksichtigt. Die aufgrund einer geringen Datenmenge statistisch nicht gesicherten Liegenschaftszinssätze werden durch Einklammern gekennzeichnet.

Liegenschaftszinssätze für Handel und Produzierendes Gewerbe konnten wegen einer ungenügenden Anzahl von geeigneten Kaufpreisen nicht ermittelt werden.

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 überschläglich ermittelt werden kann.

Liegenschaftszinssätze unterteilt nach Gebäudearten

| Gebäudeart | Anzahl der Kauffälle | Liegenschaftszinssatz [%] | | | | Rohertragsfaktor | |
|--|----------------------|---------------------------|-----|-----|-----------|------------------|-----------|
| | | Mittel | Min | Max | Std. abw. | Mittel | Std. abw. |
| Dreifamilienhäuser | 17 | 3,7 | 2,7 | 4,7 | 0,59 | 16,4 | 1,80 |
| Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 %) | 43 | 4,6 | 3,5 | 6,0 | 0,64 | 13,9 | 2,77 |
| Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 %) | 24 | 6,2 | 5,0 | 7,5 | 0,72 | 11,1 | 1,38 |
| Handel | | k.A. | | | | | |
| Büro | 6 | (6,3) | 5,4 | 7,5 | 0,76 | (11,5) | 1,75 |
| Produzierendes Gewerbe | | k.A. | | | | | |

Std.abw. = Standardabweichung, k.A. = keine Angabe

() statistisch nicht gesichert

Die Kennzahlen zur Beschreibung der jeweils ausgewerteten Stichprobe sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen.

| Gebäudeart | Anzahl der Kauf-fälle | Anzahl der Ge-schäfts-jahre | Mittelwert und Standardabweichung | | | | | | |
|--|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------------------|------------------|-------------|
| | | | Liegen-schafts-zins-satz [%] | Wohn-/ Nutz-fläche [m ²] | Kauf-preis [€/m ²] | Miete [€/m ²] | Bewirt-schaf-tungs-kosten [%] | mod. RND [Jahre] | GND [Jahre] |
| Dreifamilienhäuser | 17 | 2 | 3,7 | 234 | 1.312 | 6,3 | 27 | 37 | 80 |
| | | | 0,59 | 52 | 231 | 0,7 | 4 | 6 | 0 |
| Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher An-teil bis 20 %) | 43 | 2 | 4,6 | 666 | 1.131 | 6,2 | 28 | 38 | 80 |
| | | | 0,64 | 532 | 479 | 1,2 | 5 | 11 | 0 |
| Gemischt genutzte Gebäude (gewerbli-cher Anteil über 20 %) | 24 | 2 | 6,2 | 593 | 974 | 7,3 | 24 | 33 | 80 |
| | | | 0,72 | 431 | 276 | 1,6 | 4 | 8 | 0 |
| Büro | 6 | 2 | 6,3 | 588 | 970 | 7,1 | 22 | 36 | 70 |
| | | | 0,76 | 527 | 289 | 1,4 | 5 | 13 | 0 |

mod. RND = modifizierte Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

Die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen sind im Kapitel 9.3.9 aufgeführt.

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 2015 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.

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 mehrere Appartements in der Form des Wohnungseigentums in Wülfrath als Erbbaurechte in einem Pflegeheim veräußert. Die Preise bewegen sich in einer Spanne von 2.060,- bis 2.560,- €/m². Die Käufer verpflichteten sich, in den Pachtvertrag mit dem Betreiber des Pflegeheims als Verpächter einzutreten. In den nachfolgenden Tabellen sind diese Verkäufe nicht enthalten.

Die in den Tabellen aufgeführten Werte spiegeln lediglich das Preisniveau in den Städten des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses wider und sind keine Gebäudefaktoren. Zur Wertermittlung eines Einzelobjektes sind sie nur bedingt geeignet.

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 | 10 | 43 | 4,7 | 800,- | 410,- | 1.240,- |
| | 51 – 80 | 34 | 68 | 4,3 | 1.000,- | 280,- | 1.500,- |
| | > 80 | 28 | 93 | 5,1 | 1.260,- | 730,- | 1.610,- |
| | insg. | 72 | 74 | 4,7 | 1.070,- | 280,- | 1.610,- |
| 1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung | ≤ 50 | 23 | 37 | 5,3 | 980,- | 420,- | 1.570,- |
| | 51 – 80 | 34 | 65 | 4,9 | 1.130,- | 590,- | 1.760,- |
| | > 80 | 37 | 98 | 5,3 | 1.370,- | 720,- | 2.210,- |
| | insg. | 94 | 71 | 5,2 | 1.190,- | 420,- | 2.210,- |
| 1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung | ≤ 50 | 4 | 37 | 6,5 | 1.230,- | 1.090,- | 1.320,- |
| | 51 – 80 | 21 | 62 | 6,2 | 1.450,- | 680,- | 1.910,- |
| | > 80 | 22 | 98 | 6,1 | 1.520,- | 1.140,- | 1.990,- |
| | insg. | 47 | 77 | 6,2 | 1.470,- | 680,- | 1.990,- |
| 1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung | ≤ 50 | 1 | 43 | 4,0 | - | - | - |
| | 51 – 80 | 10 | 65 | 6,3 | 1.770,- | 1.520,- | 2.250,- |
| | > 80 | 9 | 98 | 6,6 | 1.890,- | 1.440,- | 2.200,- |
| | insg. | 20 | 79 | 6,3 | 1.820,- | 1.440,- | 2.250,- |
| 2000 – 2013 Weiterverkauf / Umwandlung | ≤ 50 | 0 | - | - | - | - | - |
| | 51 – 80 | 1 | 79 | 5,0 | - | - | - |
| | > 80 | 2 | 86 | 5,5 | 2.590,- | - | - |
| | insg. | 3 | 83 | 5,3 | 2.450,- | 2.180,- | 2.600,- |
| 2014 – 2015 Neubau / Erstverkauf | ≤ 50 | 0 | - | - | - | - | - |
| | 51 – 80 | 4 | 59 | 5,0 | 2.990,- | 2.810,- | 3.130,- |
| | > 80 | 0 | - | - | - | - | - |
| | insg. | 4 | 59 | 5,0 | 2.990,- | 2.810,- | 3.130,- |

* 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 | 1 | 34 | 6,0 | | | |
| | 51 – 80 | 6 | 69 | 5,3 | 1.090,- | 800,- | 1.350,- |
| | > 80 | 4 | 115 | 6,0 | 1.690,- | 1.240,- | 2.570,- |
| | insg. | 11 | 83 | 5,6 | 1.290,- | 800,- | 2.570,- |
| 1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung | ≤ 50 | 1 | 48 | 3,0 | | | |
| | 51 – 80 | 7 | 65 | 5,3 | 1.170,- | 660,- | 1.920,- |
| | > 80 | 14 | 98 | 5,8 | 1.350,- | 750,- | 1.830,- |
| | insg. | 22 | 86 | 5,5 | 1.290,- | 660,- | 1.920,- |
| 1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung | ≤ 50 | 0 | - | - | - | - | - |
| | 51 – 80 | 9 | 72 | 6,2 | 1.490,- | 1.160,- | 1.910,- |
| | > 80 | 5 | 109 | 6,4 | 1.620,- | 1.100,- | 1.970,- |
| | insg. | 14 | 85 | 6,3 | 1.530,- | 1.100,- | 1.970,- |
| 1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung | ≤ 50 | 1 | 31 | 6,0 | | | |
| | 51 – 80 | 8 | 71 | 6,1 | 2.070,- | 1.540,- | 3.550,- |
| | > 80 | 8 | 109 | 6,5 | 1.900,- | 1.620,- | 2.380,- |
| | insg. | 17 | 87 | 6,3 | 1.970,- | 1.540,- | 3.550,- |
| 2000 – 2013 Weiterverkauf / Umwandlung | ≤ 50 | 0 | - | - | - | - | - |
| | 51 – 80 | 1 | 55 | 3,0 | | | |
| | > 80 | 5 | 102 | 5,6 | 2.590,- | 1.830,- | 3.400,- |
| | insg. | 6 | 95 | 5,2 | 2.440,- | 1.670,- | 3.400,- |
| 2014 – 2015 Neubau / Erstverkauf | ≤ 50 | 0 | - | - | - | - | - |
| | 51 – 80 | 3 | 72 | 4,0 | 2.880,- | 2.690,- | 3.210,- |
| | > 80 | 5 | 90 | 4,0 | 2.800,- | 2.740,- | 2.970,- |
| | insg. | 8 | 83 | 4,0 | 2.830,- | 2.690,- | 3.210,- |

* 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 | 4 | 39 | 4,0 | 860,- | 550,- | 1.280,- |
| | 51 – 80 | 26 | 65 | 4,7 | 1.370,- | 640,- | 2.055,- |
| | > 80 | 9 | 94 | 5,4 | 1.670,- | 1.210,- | 2.030,- |
| | insg. | 39 | 69 | 4,8 | 1.390,- | 550,- | 2.050,- |
| 1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung | ≤ 50 | 0 | - | - | - | - | - |
| | 51 – 80 | 2 | 77 | 5,0 | 1.160,- | | |
| | > 80 | 5 | 110 | 4,0 | 1.130,- | 930,- | 1.480,- |
| | insg. | 7 | 100 | 4,3 | 1.140,- | 930,- | 1.480,- |
| 1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung | ≤ 50 | 0 | - | - | - | - | - |
| | 51 – 80 | 8 | 65 | 5,1 | 1.200,- | 1.000,- | 1.530,- |
| | > 80 | 5 | 86 | 5,2 | 1.390,- | 1.170,- | 1.730,- |
| | insg. | 13 | 73 | 5,2 | 1.280,- | 1.000,- | 1.730,- |
| 1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung | ≤ 50 | 0 | - | - | - | - | - |
| | 51 – 80 | 2 | 67 | 5,5 | 1.450,- | | |
| | > 80 | 4 | 84 | 4,8 | 1.380,- | 1.230,- | 1.450,- |
| | insg. | 6 | 78 | 5,0 | 1.410,- | 1.230,- | 1.590,- |
| 2000 – 2013 Weiterverkauf / Umwandlung | ≤ 50 | 0 | - | - | - | - | - |
| | 51 – 80 | 1 | 74 | 7,0 | | | |
| | > 80 | 3 | 85 | 6,0 | 1.890,- | 1.650,- | 2.180,- |
| | insg. | 4 | 82 | 6,3 | 1.960,- | 1.650,- | 2.180,- |
| 2014 – 2015 Neubau / Erstverkauf | ≤ 50 | 0 | - | - | - | - | - |
| | 51 – 80 | 0 | - | - | - | - | - |
| | > 80 | 2 | 110 | 6,0 | 2.570,- | | |
| | insg. | 2 | 110 | 6,0 | 2.570,- | | |

* 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 | 9 | 40 | 5,6 | 1.080,- | 610,- | 1.580,- |
| | 51 – 80 | 21 | 68 | 6,0 | 1.350,- | 920,- | 1.720,- |
| | > 80 | 13 | 92 | 6,0 | 1.560,- | 1.070,- | 2.310,- |
| | insg. | 43 | 70 | 5,9 | 1.360,- | 610,- | 2.310,- |
| 1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung | ≤ 50 | 6 | 39 | 4,8 | 1.070,- | 670,- | 1.320,- |
| | 51 – 80 | 13 | 68 | 5,5 | 1.390,- | 700,- | 2.040,- |
| | > 80 | 13 | 116 | 5,4 | 1.580,- | 930,- | 2.090,- |
| | insg. | 32 | 82 | 5,3 | 1.410,- | 670,- | 2.090,- |
| 1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung | ≤ 50 | 1 | 50 | 5,0 | | | |
| | 51 – 80 | 18 | 68 | 5,7 | 1.850,- | 1.460,- | 2.350,- |
| | > 80 | 8 | 87 | 5,6 | 1.840,- | 1.650,- | 2.040,- |
| | insg. | 27 | 73 | 5,7 | 1.840,- | 1.460,- | 2.350,- |
| 1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung | ≤ 50 | 9 | 38 | 5,0 | 1.440,- | 810,- | 2.020,- |
| | 51 – 80 | 12 | 68 | 6,6 | 2.100,- | 1.480,- | 2.590,- |
| | > 80 | 12 | 110 | 5,8 | 2.270,- | 1.740,- | 3.020,- |
| | insg. | 33 | 75 | 5,9 | 1.980,- | 810,- | 3.020,- |
| 2000 – 2013 Weiterverkauf / Umwandlung | ≤ 50 | 0 | - | - | - | - | - |
| | 51 – 80 | 2 | 67 | 6,0 | 2.280,- | | |
| | > 80 | 3 | 88 | 5,7 | 2.480,- | 2.220,- | 2.670,- |
| | insg. | 5 | 80 | 5,8 | 2.400,- | 2.010,- | 2.670,- |
| 2014– 2015 Neubau / Erstverkauf | ≤ 50 | 0 | - | - | - | - | - |
| | 51 – 80 | 7 | 71 | 6,7 | 3.480,- | 2.990,- | 4.220,- |
| | > 80 | 36 | 110 | 6,4 | 3.270,- | 2.380,- | 4.090,- |
| | insg. | 43 | 104 | 6,5 | 3.300,- | 2.380,- | 4.220,- |

* 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 | 1 | 38 | 5,0 | | | |
| | 51 – 80 | 17 | 66 | 5,3 | 1.240,- | 750,- | 2.180,- |
| | > 80 | 5 | 116 | 6,0 | 1.700,- | 1.140,- | 2.300,- |
| | insg. | 23 | 76 | 5,4 | 1.320,- | 750,- | 2.300,- |
| 1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung | ≤ 50 | 2 | 45 | 5,5 | 1.120,- | | |
| | 51 – 80 | 15 | 67 | 5,2 | 1.270,- | 810,- | 1.760,- |
| | > 80 | 8 | 92 | 5,4 | 1.600,- | 1.250,- | 2.110,- |
| | insg. | 25 | 73 | 5,3 | 1.360,- | 810,- | 2.110,- |
| 1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung | ≤ 50 | 1 | 48 | 7,0 | | | |
| | 51 – 80 | 3 | 70 | 6,7 | 1.880,- | 1.730,- | 2.040,- |
| | > 80 | 7 | 102 | 6,4 | 1.970,- | 1.650,- | 2.320,- |
| | insg. | 11 | 88 | 6,6 | 1.930,- | 1.650,- | 2.320,- |
| 1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung | ≤ 50 | 8 | 36 | 5,1 | 580,- | 480,- | 1.590,- |
| | 51 – 80 | 19 | 68 | 6,6 | 2.160,- | 1.600,- | 2.780,- |
| | > 80 | 15 | 90 | 6,0 | 2.200,- | 1.870,- | 2.710,- |
| | insg. | 42 | 70 | 6,1 | 1.910,- | 480,- ** | 2.780,- |
| 2000 – 2013 Weiterverkauf / Umwandlung | ≤ 50 | 1 | 39 | 8,0 | | | |
| | 51 – 80 | 2 | 69 | 6,0 | 2.700,- | | |
| | > 80 | 21 | 102 | 6,3 | 2.500,- | 2.140,- | 3.020,- |
| | insg. | 24 | 97 | 6,4 | 2.490,- | 1.870,- | 3.150,- |
| 2014 – 2015 Neubau / Erstverkauf | ≤ 50 | 1 | 49 | 6,0 | | | |
| | 51 – 80 | 18 | 69 | 6,0 | 3.390,- | 2.910,- | 3.720,- |
| | > 80 | 57 | 101 | 5,5 | 3.070,- | 2.420,- | 3.740,- |
| | insg. | 76 | 93 | 5,6 | 3.150,- | 2.420,- | 3.740,- |

* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.5

** beeinflusst durch Verkäufe in einem Objekt mit Preisen von 480,- bis 750,- €/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 | 6 | 42 | 5,0 | 910,- | 660,- | 1.230,- |
| | 51 – 80 | 100 | 64 | 5,1 | 960,- | 590,- | 1.870,- |
| | > 80 | 10 | 101 | 5,7 | 1.380,- | 850,- | 1.940,- |
| | insg. | 116** | 66 | 5,1 | 1.000,- | 590,- | 1.940,- |
| 1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung | ≤ 50 | 7 | 34 | 5,1 | 910,- | 500,- | 1.320,- |
| | 51 – 80 | 10 | 68 | 4,1 | 880,- | 570,- | 1.480,- |
| | > 80 | 16 | 100 | 4,2 | 1.220,- | 520,- | 1.900,- |
| | insg. | 33 | 76 | 4,4 | 1.050,- | 500,- | 1.900,- |
| 1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung | ≤ 50 | 2 | 39 | 7,5 | 1.470,- | | |
| | 51 – 80 | 1 | 72 | 5,0 | | | |
| | > 80 | 2 | 99 | 7,0 | 1.260,- | | |
| | insg. | 5 | 70 | 6,8 | 1.480,- | 1.070,- | 1.920,- |
| 1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung | ≤ 50 | 0 | - | - | - | - | - |
| | 51 – 80 | 5 | 61 | 7,0 | 1.560,- | 1.280,- | 1.860,- |
| | > 80 | 2 | 120 | 7,0 | 1.930,- | | |
| | insg. | 7 | 78 | 7,0 | 1.670,- | 1.280,- | 1.980,- |
| 2000 – 2013 Weiterverkauf / Umwandlung | ≤ 50 | 0 | - | - | - | - | - |
| | 51 – 80 | 3 | 70 | 5,7 | 2.090,- | 1.210,- | 2.730,- |
| | > 80 | 1 | 89 | 6,0 | | | |
| | insg. | 4 | 75 | 5,8 | 2.000,- | 1.210,- | 2.730,- |
| 2014 – 2015 Neubau / Erstverkauf | ≤ 50 | 0 | - | - | - | - | - |
| | 51 – 80 | 6 | 72 | 7,5 | 3.030,- | 2.840,- | 3.430,- |
| | > 80 | 37 | 104 | 7,5 | 3.110,- | 2.400,- | 4.170,- |
| | insg. | 43 | 99 | 7,5 | 3.100,- | 2.400,- | 4.170,- |

* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.5

** inkl. Verkauf von 78 Wohnungen im Paket

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 | 33 | 66 | 5,5 | 1.220,- | 630,- | 1.930,- |
| | > 80 | 3 | 94 | 5,0 | 1.230,- | 1.000,- | 1.410,- |
| | insg. | 36 | 69 | 5,4 | 1.220,- | 630,- | 1.930,- |
| 1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung | ≤ 50 | 1 | 48 | 5,0 | | | |
| | 51 – 80 | 21 | 65 | 4,8 | 1.140,- | 590,- | 1.850,- |
| | > 80 | 13 | 94 | 4,5 | 1.150,- | 720,- | 1.490,- |
| | insg. | 35 | 75 | 4,7 | 1.140,- | 590,- | 1.850,- |
| 1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung | ≤ 50 | 1 | 50 | 5,0 | | | |
| | 51 – 80 | 7 | 69 | 5,1 | 1.640,- | 1.340,- | 1.820,- |
| | > 80 | 9 | 101 | 5,2 | 1.710,- | 1.340,- | 2.060,- |
| | insg. | 17 | 85 | 5,2 | 1.690,- | 1.340,- | 2.060,- |
| 1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung | ≤ 50 | 2 | 48 | 5,0 | 1.910,- | | |
| | 51 – 80 | 11 | 63 | 5,5 | 1.990,- | 1.610,- | 3.030,- |
| | > 80 | 13 | 91 | 5,2 | 1.840,- | 1.270,- | 2.160,- |
| | insg. | 26 | 75 | 5,3 | 1.910,- | 1.270,- | 3.030,- |
| 2000 – 2013 Weiterverkauf / Umwandlung | ≤ 50 | 0 | - | - | - | - | - |
| | 51 – 80 | 4 | 73 | 5,8 | 2.250,- | 1.720,- | 2.770,- |
| | > 80 | 4 | 108 | 6,3 | 2.570,- | 2.160,- | 2.940,- |
| | insg. | 8 | 91 | 6,0 | 2.410,- | 1.720,- | 2.940,- |
| 2014 – 2015 Neubau / Erstverkauf | ≤ 50 | 0 | - | - | - | - | - |
| | 51 – 80 | 6 | 61 | 6,0 | 3.330,- | 3.180,- | 3.470,- |
| | > 80 | 13 | 101 | 5,9 | 2.950,- | 2.440,- | 3.410,- |
| | insg. | 19 | 88 | 5,9 | 3.070,- | 2.440,- | 3.470,- |

* 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 | 1 | 31 | 4,0 | | | |
| | 51 – 80 | 7 | 73 | 4,7 | 870,- | 530,- | 1.080,- |
| | > 80 | 5 | 93 | 5,6 | 1.400,- | 1.040,- | 1.750,- |
| | insg. | 13 | 78 | 5,0 | 1.050,- | 530,- | 1.750,- |
| 1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung | ≤ 50 | 2 | 36 | 5,0 | 520,- | | |
| | 51 – 80 | 2 | 76 | 4,0 | 1.010,- | | |
| | > 80 | 3 | 94 | 6,3 | 1.360,- | 1.070,- | 1.750,- |
| | insg. | 7 | 72 | 5,3 | 1.020,- | 410,- | 1.750,- |
| 1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung | ≤ 50 | 0 | - | - | - | - | - |
| | 51 – 80 | 1 | 75 | 3,0 | | | |
| | > 80 | 5 | 100 | 5,4 | 1.420,- | 1.000,- | 1.660,- |
| | insg. | 6 | 96 | 5,0 | 1.380,- | 1.000,- | 1.660,- |
| 1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung | ≤ 50 | 1 | 50 | 6,0 | | | |
| | 51 – 80 | 6 | 70 | 5,7 | 1.560,- | 1.270,- | 2.020,- |
| | > 80 | 4 | 93 | 5,8 | 1.770,- | 1.620,- | 2.110,- |
| | insg. | 11 | 76 | 5,7 | 1.580,- | 960,- | 2.110,- |
| 2000 – 2013 Weiterverkauf / Umwandlung | ≤ 50 | 0 | - | - | - | - | - |
| | 51 – 80 | 0 | - | - | - | - | - |
| | > 80 | 2 | 87 | 7,0 | 1.850,- | | |
| | insg. | 2 | 87 | 7,0 | 1.850,- | | |
| 2014 – 2015 Neubau / Erstverkauf | ≤ 50 | 0 | - | - | - | - | - |
| | 51 – 80 | 2 | 69 | 5,0 | 3.160,- | | |
| | > 80 | 9 | 99 | 5,0 | 2.790,- | 2.710,- | 3.030,- |
| | insg. | 11 | 94 | 5,0 | 2.860,- | 2.710,- | 3.280,- |

* 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 | 32 | 41 | 4,9 | 900,- | 410,- | 1.580,- |
| | 51 – 80 | 244 | 66 | 5,1 | 1.100,- | 280,- | 2.180,- |
| | > 80 | 77 | 97 | 5,5 | 1.430,- | 730,- | 2.570,- |
| | insg. | 353 | 70 | 5,1 | 1.150,- | 280,- | 2.570,- |
| 1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung | ≤ 50 | 42 | 38 | 5,1 | 980,- | 410,- | 1.570,- |
| | 51 – 80 | 104 | 66 | 4,9 | 1.160,- | 570,- | 2.040,- |
| | > 80 | 109 | 100 | 5,1 | 1.350,- | 520,- | 2.210,- |
| | insg. | 255 | 76 | 5,0 | 1.210,- | 410,- | 2.210,- |
| 1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung | ≤ 50 | 9 | 42 | 6,4 | 1.460,- | 1.090,- | 1.820,- |
| | 51 – 80 | 68 | 67 | 5,8 | 1.570,- | 680,- | 2.350,- |
| | > 80 | 63 | 98 | 5,9 | 1.620,- | 1.000,- | 2.320,- |
| | insg. | 140 | 79 | 5,9 | 1.590,- | 680,- | 2.350,- |
| 1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung | ≤ 50 | 22 | 39 | 5,1 | 1.220,- | 480,- | 2.090,- |
| | 51 – 80 | 73 | 67 | 6,3 | 1.950,- | 1.270,- | 3.550,- |
| | > 80 | 67 | 98 | 5,9 | 1.980,- | 1.230,- | 3.020,- |
| | insg. | 162 | 76 | 5,9 | 1.870,- | 480,- ** | 3.550,- |
| 2000 – 2013 Weiterverkauf / Umwandlung | ≤ 50 | 1 | 39 | 8,0 | | | |
| | 51 – 80 | 14 | 70 | 5,6 | 2.230,- | 1.210,- | 3.150,- |
| | > 80 | 41 | 99 | 6,2 | 2.430,- | 1.610,- | 3.400,- |
| | insg. | 56 | 91 | 6,1 | 2.370,- | 1.210,- | 3.400,- |
| 2014 – 2015 Neubau / Erstverkauf | ≤ 50 | 1 | 49 | 6,0 | | | |
| | 51 – 80 | 46 | 68 | 6,0 | 3.270,- | 2.690,- | 4.220,- |
| | > 80 | 159 | 103 | 6,1 | 3.080,- | 2.380,- | 4.170,- |
| | insg. | 206 | 95 | 6,1 | 3.130,- | 2.380,- | 4.220,- |

* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.5

** beeinflusst durch Verkäufe in einem Objekt in Langenfeld mit Preisen von 480,- bis 750,- €/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 1950-2013) | | | | | | |
| insgesamt | 24 | 71 | 5,1 | 1.650,- | 1.360,- | 2.050,- |
| davon Verkäufe | | | | | | |
| - an die Mieter | 0 | - | - | - | - | - |
| - an andere | 24 | 71 | 5,1 | 1.650,- | 1.360,- | 2.050,- |
| <i>davon</i> | | | | | | |
| - vermietet | 21 | 71 | 5,0 | 1.660,- | 1.360,- | 2.050,- |
| - frei verfügbar | 3 | 78 | 6,0 | 1.570,- | 1.520,- | 1.650,- |
| - Mietstatus unbek. | 0 | - | - | - | - | - |
| Weiterverkauf (Baujahr 1950-2013) | | | | | | |
| insgesamt | 942** | 75 | 5,4 | 1.420,- | 280,- | 3.550,- |
| davon Verkäufe | | | | | | |
| - an die Mieter | 41 | 71 | 5,4 | 1.520,- | 620,- | 2.930,- |
| - an andere | 901 | 75 | 5,4 | 1.410,- | 280,- | 3.550,- |
| <i>davon</i> | | | | | | |
| - vermietet | 223 | 64 | 5,4 | 1.200,- | 420,- | 3.550,- |
| - frei verfügbar | 676 | 79 | 5,4 | 1.480,- | 280,- | 3.400,- |
| - Mietstatus unbek. | 2 | 69 | 5,5 | 1.460,- | | |

* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.5

** inkl. Verkauf von 78 Wohnungen im Paket in Mettmann

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. Im Berichtsjahr wurden sowohl Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als auch Lofts (Wohnungen in ehemaligen Fabrikgebäuden) registriert.

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 | 9 | 93 | 1.560,- | 630,- | 2.750,- |
| Loft (Erstverkäufe) | 3 | 164 | 2.130,- | 1.790,- | 2.370,- |
| Loft (Weiterverkäufe) | 2 | 83 | 2.502,- | | |

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 | 156 | 1.910,- | 100 |
| geschlossene Bebauung mit wenigen Wohnungen | 172 | 1.280,- | 67 |
| Wohnanlagen mit mehreren Eingängen | 505 | 1.370,- | 72 |
| Hochhäuser | 109 | 1.120,- | 59 |

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 | 27 | 2.770,- | 89 |
| | 5 – 6 | 104 | 3.110,- | 100 |
| | 7 – 9 | 75 | 3.270,- | 105 |
| Weiterverkauf | 1 – 4 | 130 | 1.070,- | 77 |
| | 5 – 6 | 651 | 1.390,- | 100 |
| | 7 – 9 | 161 | 1.780,- | 128 |

9.3.6 Erbbaurechte

Im Berichtsjahr 2015 wurden insgesamt 103 Eigentumswohnungen als Erbbaurechte veräußert. Von den Erwerbern müssen zusätzlich zum Kaufpreis Erbbauzinsen für die Dauer des Erbbaurechts gezahlt werden.

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

| Stadt | Anzahl | Ø Baujahr | Ø WF [m ²] | Ø Lage | Mittel [€/m ²] | Min [€/m ²] | Max [€/m ²] |
|--------------|-----------|-------------|---------------------------|------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Erkrath | 5 | 1977 | 72 | 5,0 | 1.090,- | 950,- | 1.190,- |
| Haan | 0 | - | - | - | - | - | - |
| Heiligenhaus | 1 | 1985 | 68 | 5,0 | | | |
| Hilden | 20 * | 2007 | 81 | 6,8 | 2.720,- | 1.270,- | 3.870,- |
| Langenfeld | 0 | - | - | - | - | - | - |
| Mettmann | 8 | 1978 | 79 | 6,4 | 1.380,- | 800,- | 1.570,- |
| Monheim a.R. | 3 | 1985 | 68 | 5,0 | 1.400,- | 1.170,- | 1.550,- |
| Wülfrath | 1 | 1981 | 96 | 6,0 | | | |
| Kreis | 38 | 1994 | 79 | 6,2 | 2.020,- | 740,- | 3.870,- |

* davon 14 Erstverkäufe (Neubauten) mit Preisen zwischen 2.720,- und 3.870,- €/m²

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

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,- (13) | - (0) | (1) | - (0) |
| Haan | (1) | - (0) | - (0) | - (0) |
| Heiligenhaus | 10.000,- (3) | - (0) | 11.500,- (4) | - (0) |
| Hilden | 7.500,- (30) | (1) | 7.500,- (3) | - (0) |
| Langenfeld | 7.500,- (11) | 13.500,- (2) | 6.500,- (2) | - (0) |
| Mettmann | 5.500,- (4) | (1) | 10.000,- (2) | - (0) |
| Monheim a.R. | 6.000,- (6) | - (0) | 9.500,- (3) | - (0) |
| Wülfrath | (0) | - (0) | (1) | - (0) |
| Kreis | 6.500,- (68) | 13.000,- (4) | 8.500,- (16) | - (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 | 6.500,- (39) | 14.000,- (3) | 8.500,- (6) | - (0) | (1) | (1) |
| Haan | 8.000,- (14) | - (0) | 8.500,- (5) | (1) | (1) | - (0) |
| Heiligenhaus | 7.000,- (2) | 12.000,- (3) | 10.000,- (2) | - (0) | 1.500,- (2) | - (0) |
| Hilden | 8.500,- (23) | 18.000,- (33) | 8.500,- (6) | 15.500,- (5) | 5.000,- (5) | 6.000,- (2) |
| Langenfeld | 10.000,- (13) | 15.000,- (58) | 9.500,- (7) | 15.500,- (3) | 4.500,- (3) | 5.500,- (9) |
| Mettmann | 7.000,- (15) | 14.500,- (37) | 10.500,- (3) | 19.500,- (2) | 4.000,- (4) | (1) |
| Monheim a.R. | 7.500,- (15) | 14.500,- (13) | 10.000,- (5) | 15.000,- (3) | 3.500,- (5) | 5.000,- (3) |
| Wülfrath | (1) | 18.500,- (8) | 7.500,- (3) | - (0) | (1) | 5.000,- (5) |
| Kreis | 7.500,- (122) | 15.000,- (155) | 9.000,- (37) | 16.000,- (14) | 4.000,- (22) | 5.500,- (21) |

Die Monatsmieten für Garagen und Stellplätze lagen durchschnittlich bei:

| | | | |
|-------------|--------|--------|-----------------|
| Tiefgarage | 45,- € | Spanne | 20,- € – 65,- € |
| Garage | 50,- € | Spanne | 30,- € – 75,- € |
| Stellplatz* | 20,- € | Spanne | 15,- € – 30,- € |

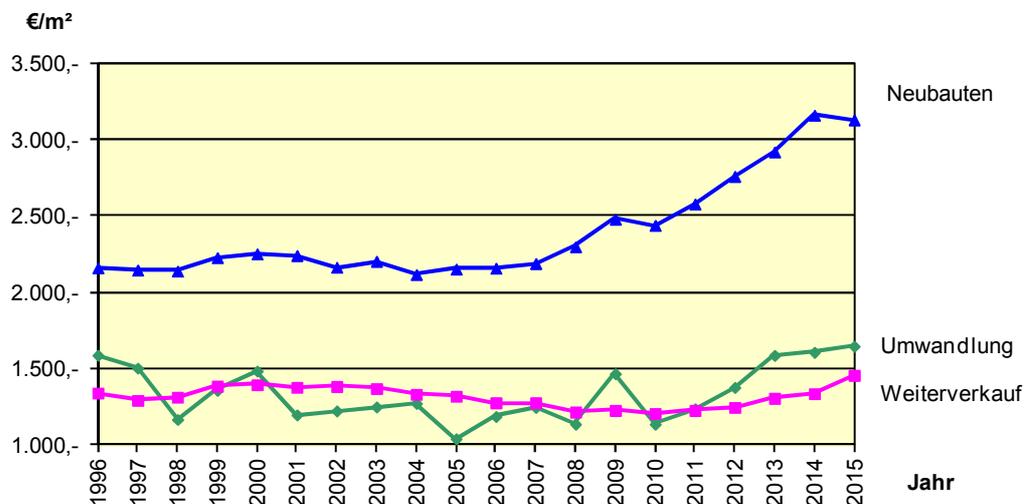
* Angaben aus den Jahren 2014 – 2015

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 |
| 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 |
| 2014 | 1.610,- | 108,1 | 1.340,- | 95,9 | 3.160,- | 140,3 |
| 2015 | 1.650,- | 110,8 | 1.460,-** | 104,5 | 3.130,- | 138,9 |

* ohne Vorkriegsbauten, ** die Kauffälle des Paketverkaufs in Mettmann (78) wurden zu einem Fall zusammengefasst



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 |
|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 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 |
| 2014 | 93,2 | 94,7 | 82,0 | 105,2 | 104,5 | 86,4 | 92,5 | 93,1 |
| 2015 | 97,7 | 116,4 | 100,3 | 108,5 | 114,0 | 87,8 * | 111,1 | 97,7 |

** die Kauffälle des Paketverkaufs (78) wurden zu einem Fall zusammengefasst

Indexreihen für neugebaute Eigentumswohnungen

| Jahr | Erkrath | Haan | Heiligenhaus | Hilden | Langenfeld | Mettmann | Monheim a.R. | Wülfrath |
|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 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 |

| Jahr | Erkrath | Haan | Heiligenhaus | Hilden | Langenfeld | Mettmann | Monheim a.R. | Wülfrath |
|------|---------|-------|--------------|--------|------------|----------|--------------|----------|
| 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 |
| 2014 | 149,6 | 116,1 | -- | 123,6 | 151,0 | 142,7 | 144,2 | -- |
| 2015 | 152,7 | 112,9 | 129,3 | 135,1 | 142,9 | 146,4 | 141,0 | 144,2 |

9.3.9 Ertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze für Wohneigentum

Die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen erfolgte nach dem Modell (Stand 07/2013) 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 nur für Weiterverkäufe ab der Baujahresklasse 1950.

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

Die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in der nachfolgenden Tabelle wurden aus dem Kaufpreismaterial des Berichtsjahres 2015 abgeleitet. Die Stichprobe umfasst keine Wohnungen in Zweifamilienhäusern.

| Objektart | Ø LZ | Stabw | Anzahl | Ø Ertragsfaktor | Stabw | Ø Miete | Stabw | Ø RND | Stabw |
|-----------------|------|-------|--------|-----------------|-------|------------------|-------|---------|-------|
| | [%] | | | | | €/m ² | | [Jahre] | |
| Weiterverkauf | | | | | | | | | |
| nicht vermietet | 4,0 | 0,98 | 157 | 17,4 | 3,74 | 6,9 | 1,02 | 47 | 11,79 |
| vermietet | 4,2 | 1,21 | 43 | 16,1 | 3,36 | 7,0 | 1,03 | 43 | 10,18 |

LZ - Liegenschaftszinssatz, RND - Restnutzungsdauer, Stabw - Standardabweichung

Eine Untersuchung ergab, dass der Liegenschaftszinssatz von der Lage abhängig ist. Je besser die Lage desto niedriger der Zins. Zudem ist zu erkennen, dass sich der Zins mit steigender Anzahl der Wohnungen in einer Eigentümergemeinschaft erhöht. Darüber hinaus führt eine bessere Ausstattung der Eigentumswohnung zur Abnahme des Zinses.

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 76

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

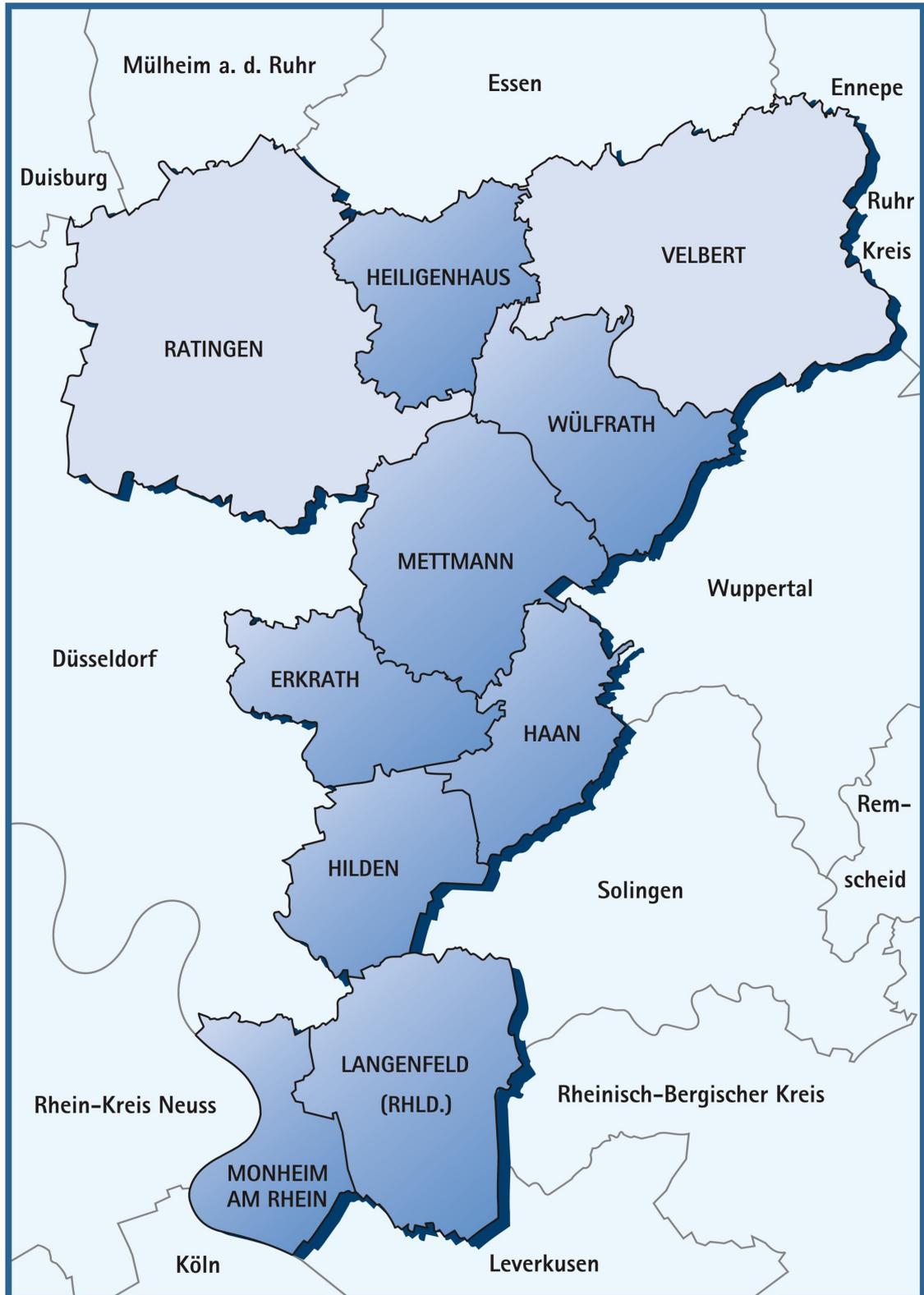
Stadt Wuppertal

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.boris.nrw.de erreichbar.

Alle Bodenrichtwerte und Marktberichte aus Nordrhein-Westfalen sind im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes zusammengestellt und können per Internet unter der o. a. Seite 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. 479.000 Einwohnern (Stand 30.06.2015) ist der Kreis Mettmann der flächenmäßig kleinste Kreis im Lande Nordrhein-Westfalen, jedoch der Kreis mit der dritthöchsten Einwohnerzahl und der größten Einwohnerdichte (rd. 1.176 Einwohner/km²).

| Stadt | Fläche [km ²] | Einwohner * | Einwohner/km ² |
|-------------------------------|---------------------------|----------------|---------------------------|
| Erkrath | 26,88 | 43.854 | 1.631,5 |
| Haan | 24,19 | 30.233 | 1.249,8 |
| Heiligenhaus | 27,52 | 25.623 | 931,1 |
| Hilden | 25,95 | 54.881 | 2.114,9 |
| Langenfeld | 41,15 | 57.363 | 1.394,0 |
| Mettmann | 42,56 | 38.069 | 894,5 |
| Monheim am Rhein | 23,05 | 40.519 | 1.757,9 |
| Ratingen | 88,74 | 86.615 | 976,1 |
| Velbert | 74,90 | 80.731 | 1.077,9 |
| Wülfrath | 32,27 | 20.981 | 650,2 |
| Kreis Mettmann insges. | 407,22 | 478.869 | 1.175,9 |

* 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. 57 %. Die auf die einzelnen Nutzungsarten entfallenden Anteile sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

| Bodennutzung | Fläche [km ²] * | Anteil [%] |
|--------------------------|-----------------------------|------------|
| Gebäude- und Freiflächen | 102,49 | 25,2 |
| Verkehrsflächen | 38,47 | 9,4 |
| Landwirtschaftsflächen | 150,57 | 37,0 |
| Wald | 81,48 | 20,0 |
| Erholung/Sport | 23,54 | 5,8 |
| Gewässer | 7,79 | 1,9 |
| sonstige Flächen | 2,88 | 0,7 |

* Quelle: Vermessungs- und Katasteramt des Kreises Mettmann, Stand 31.12.2015

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 Grundeigentümergebiet Langenfeld - Monheim e.V. Mieterbund Monheim-Langenfeld | 02173/906010 02173/33039-0 |
| Hilden | Haus- und Grundeigentümergebiet Hilden e.V. Mieterverein Solingen - Hilden und Umgebung e.V. | 02103/55402 02103/23384 |
| Haan Mettmann Erkrath Wülfrath | Haus und Grund Niederberg e.V. | 02129/565377 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**