



Grundstücksmarktbericht 2019

für den Kreis Mettmann

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Mettmann

Grundstücksmarktbericht 2019

Berichtszeitraum 16.11.2017 – 15.11.2018

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 Mettmann, Neanderthal Museum
- 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. Axel Willinghöfer

Geschäftsstelle:

Goethestraße 23
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

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" (dl- de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 unter Angabe der Quelle © AGVGA.NRW e.V. und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2019,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Vorwort

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

der Grundstücksmarktbericht 2019 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 im jeweiligen Appstore (i Phone und i Pad erhältlich in App Store bzw. Android erhältlich in Google play) eine App zur Verfügung, mit deren Hilfe die Bodenrichtwerte kostenlos angezeigt werden können.

Unter www.gars.nrw.de können Sie sich auf der Webseite des Gutachterausschusses des Kreises Mettmann mit dem Immobilien-Preis-Agenten das Preisniveau einer Eigentumswohnung anzeigen lassen.

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.

A. Willinghöfer

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 2018	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	Bodenrichtwerte für bebaute Flächen im Außenbereich	45
8.5	Übersicht über die Bodenrichtwerte	45
8.6	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.....	75
9.3	Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum.....	77
9.3.1	Preisniveau in Abhängigkeit von der Wohnfläche und Bauperiode	77
9.3.2	Preisniveau in Abhängigkeit von der Vertragsart und Mietstatus.....	87
9.3.3	Vorkriegsbauten.....	88
9.3.4	Sonderimmobilien (Seniorenimmobilien).....	88
9.3.5	Preisniveau in Abhängigkeit von der Art der Wohnanlage	88

9.3.6	Preisniveau in Abhängigkeit von der Wohnlage	89
9.3.7	Erbbaurechte.....	90
9.3.8	Teileigentum / Sondernutzungsrechte an Stellplätzen und Garagen	90
9.3.9	Wohnungspreisindexreihen.....	91
9.3.10	Ertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum.....	94
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	95
10.1	Benachbarte Gutachterausschüsse.....	95
10.2	Übersichtskarte des Kreisgebietes	96
10.3	Geopolitische Daten des Kreises Mettmann.....	97
11.	Mietübersichten.....	98
11.1	Mietübersichten für Wohnungen	98

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die Auswertung dieses Marktberichtes stützt sich auf die Kaufverträge, die im Zeitraum vom 16.11.2017 bis 15.11.2018 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Berichtszeitraum wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses im Kreis Mettmann 3.220 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 1,1 Mrd. € abgeschlossen. Die Zahl der Kauffälle ging damit gegenüber 2017 um rd. 2 % zurück, der Geldumsatz stieg dagegen um ca. 10 %.

Unbebaute Grundstücke

Gegenüber 2017 ist die Anzahl der verkauften Grundstücke zurückgegangen (- 22 %). Bei den Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist eine ungleichmäßige Preisentwicklung zu verzeichnen. Aufgrund dessen wurden die Bodenrichtwerte in Erkrath, Mettmann, Monheim am Rhein um 10,- €/m², in den Städten Haan und Langenfeld um 20,- €/m² und in Hilden um 40,- €/m² erhöht. Lediglich in Heiligenhaus und Wülfrath sind die Bodenrichtwerte auf dem Niveau des Jahres 2017 geblieben. Bei den Grundstücken für Gewerbe und Industrie setzt sich überwiegend der Trend einer stagnierenden Entwicklung fort. Lediglich in Haan wurden alle Bodenrichtwerte für gewerblich genutzte Grundstücke aufgrund einer festgestellten Steigerung um Beträge zwischen 5,- €/m² und 20,- €/m² erhöht.

Bebaute Grundstücke

Die Preisentwicklung zeigt in der Gesamtbetrachtung dieses Teilmarktes für das Berichtsjahr 2018 weiterhin eine steigende Tendenz. Neu erstellte Doppel- und Reihenhäuser kosten im Durchschnitt 425.000,- €. Dieser Durchschnittspreis hat sich gegenüber dem des Vorjahres um rd. 6 % reduziert, da wieder vermehrt Reihenhäuser angeboten werden, die zudem nicht unterkellert sind. Die Preisverhältnisse sind allerdings von Stadt zu Stadt teilweise stark unterschiedlich und hängen insbesondere von der Lage des jeweiligen Neubaugebietes ab.

Eigentumswohnungen

Im Jahr 2018 ist im Vergleich zum Vorjahr bei der Preisentwicklung sowohl in der Kategorie "Weiterverkäufe" als auch im Bereich "Erstverkäufe / Neubauten" eine Steigerung zu verzeichnen. Für eine neu erstellte Eigentumswohnung zahlten die Käufer durchschnittlich 3.880,- €/m² Wohnfläche und damit rd. 6 % mehr als im Jahr 2017. Weiterverkäufe wurden durchschnittlich mit 1.870,- €/m² Wohnfläche gehandelt, was einer Steigerung von rd. 11 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

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 2018 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 2018 wieder. Darüber hinaus enthält er für die Wertermittlung erforderliche Daten des Jahres 2018. 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 2018 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 2018

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 Zeitraum vom 16.11.2017 bis 15.11.2018 eingegangenen 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

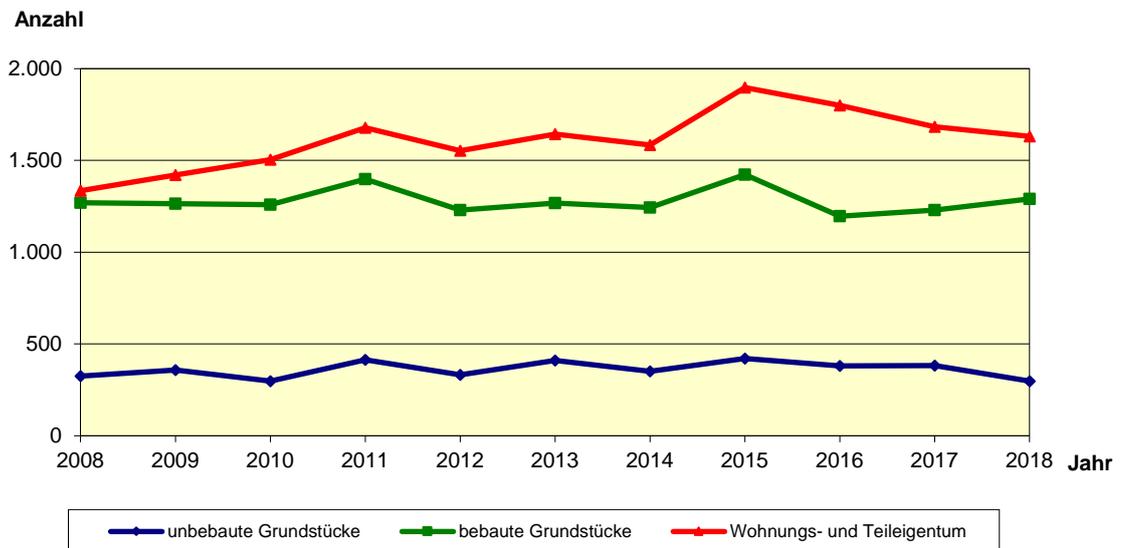
- **Wohnungs- und Teileigentum:** Erstverkauf (Neubaumaßnahmen)
Weiterverkauf
Umwandlung

4.1 Marktanteile, Flächen- und Geldumsätze

Anzahl der Verträge

Im Jahr 2018 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte 3.220 Urkunden über den Verkauf oder Tausch von Grundstücken, die Begründung von Erbbaurechten, Zwangsversteigerungsbeschlüsse oder Umlegungsbeschlüsse von Notaren oder sonstigen beurkundenden Stellen zugeleitet. Im Jahr 2017 wurden 3.296 Fälle registriert, so dass ein Rückgang von rd. 2 % zu verzeichnen ist.

Anzahl der Fälle						
Teilmärkte	2013	2014	2015	2016	2017	2018
unbebaute Grundstücke	411	351	421	380	382	298
bebaute Grundstücke	1.268	1.243	1.423	1.196	1.230	1.291
Wohn- und Teileigentum	1.644	1.584	1.897	1.800	1.684	1.631
Gesamt	3.323	3.178	3.741	3.376	3.296	3.220

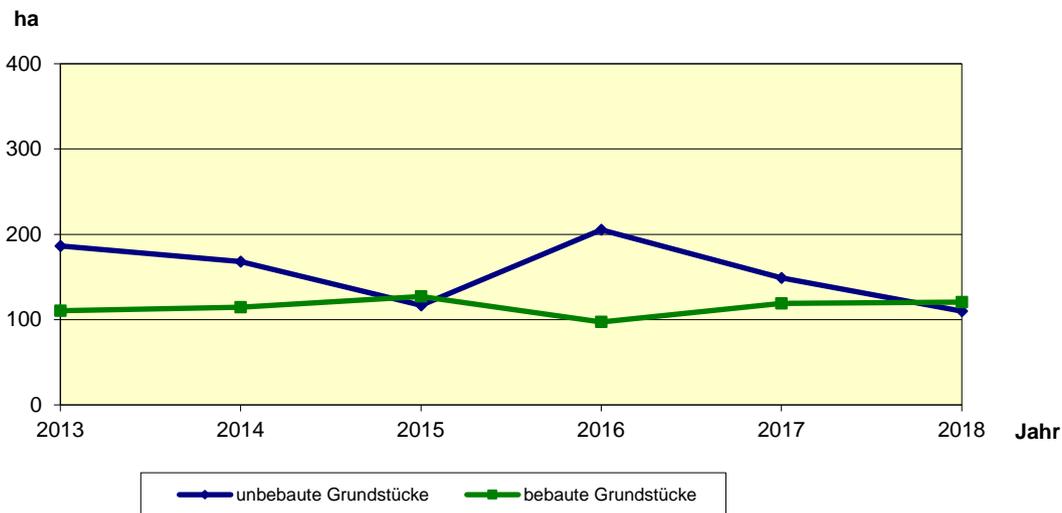


Stadt	Anzahl der Fälle	Anteil %	Veränderung zum Vorjahr %
Erkrath	422	13,1	0,0
Haan	275	8,5	- 19,1
Heiligenhaus	292	9,1	+ 5,4
Hilden	524	16,3	- 6,1
Langenfeld	614	19,1	- 5,2
Mettmann	357	11,1	- 8,9
Monheim am Rhein	543	16,9	+ 19,1
Wülfrath	193	6,0	- 5,9
Gesamt	3.220	100,0	- 2,3

Flächenumsatz

Im Jahr 2018 betrug der Flächenumsatz in den acht Städten des Zuständigkeitsbereiches rd. 230 ha 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	2013	2014	2015	2016	2017	2018
unbebaute Grundstücke	186,4	168,0	116,9	205,3	149,0	109,9
bebaute Grundstücke	110,3	114,4	127,1	97,2	119,0	120,4
Gesamt	296,7	282,4	244,0	302,5	268,0	230,3

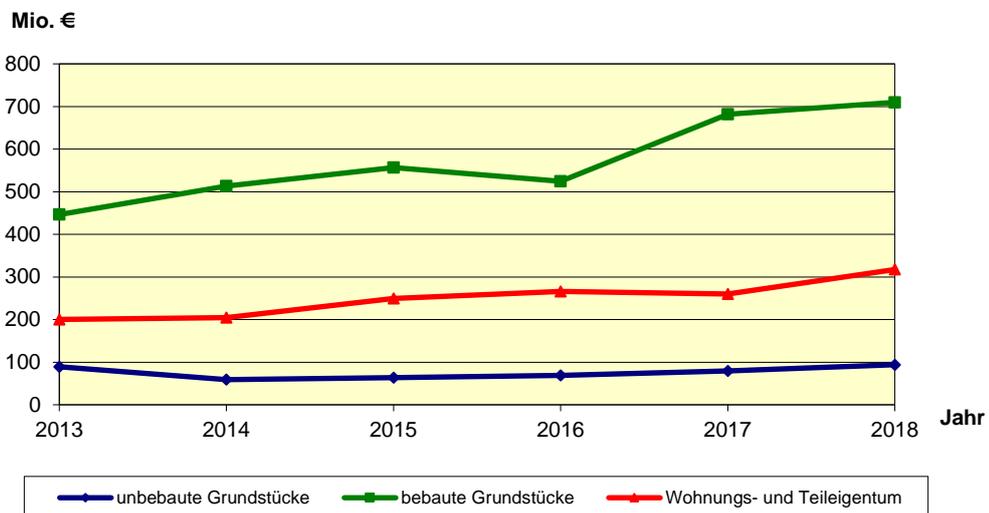


Stadt	Fläche ha	Anteil %	Veränderung zum Vorjahr %
Erkrath	23,7	10,3	+ 29,1
Haan	28,4	12,3	- 48,5
Heiligenhaus	34,7	15,1	+ 39,0
Hilden	26,8	11,6	+ 34,0
Langenfeld	48,0	20,9	+ 4,5
Mettmann	24,3	10,6	- 45,0
Monheim am Rhein	24,1	10,4	- 9,3
Wülfrath	20,3	8,8	- 38,1
Gesamt	230,3	100,0	- 14,1

Geldumsatz

Im Jahr 2018 betrug der Geldumsatz in den acht Städten des Zuständigkeitsbereichs 1,12 Mrd. €. Im Jahr 2017 lag der Geldumsatz bei 1,02 Mrd. €, so dass in 2018 eine Umsatzsteigerung von rd. 10 % zu verzeichnen ist.

Geldumsatz in Mio. €						
Teilmärkte	2013	2014	2015	2016	2017	2018
unbebaute Grundstücke	89,2	59,0	63,3	68,7	79,2	94,0
bebaute Grundstücke	446,3	513,5	556,9	524,5	682,0	709,7
Wohn- und Teileigentum	200,2	204,3	249,1	266,0	260,2	317,3
Gesamt	735,7	776,8	869,3	859,2	1.021,5	1.121,0



Stadt	Geldumsatz Mio. €	Anteil %	Veränderung zum Vorjahr %
Erkrath	112,5	10,0	+ 31,8
Haan	106,4	9,5	+ 2,3
Heiligenhaus	91,3	8,1	+ 61,6
Hilden	171,5	15,3	- 0,7
Langenfeld	234,4	20,9	- 3,8
Mettmann	113,6	10,1	- 25,1
Monheim am Rhein	249,4	22,2	+ 97,0
Wülfrath	41,9	3,7	- 48,3
Gesamt	1.121,0	100,0	+ 9,7

4.2 Marktteilnehmer

Marktteilnehmer	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Privat	2.569	79,8	2.951	91,6
Öffentliche Hand	44	1,4	51	1,6
Wohnungsbaugesellschaft	375	11,6	34	1,1
sonst. juristische Person	232	7,2	184	5,7
Gesamt	3.220	100,0	3.220	100,0

Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Stadt des Kaufobjektes	1.706	54,6	1.680	53,7
andere kreisangehörige Stadt	389	12,4	403	12,9
angrenzende Großstädte (E, K, LEV, D, W, SG)	374	12,0	730	23,3
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	608	19,4	291	9,3
Ausland	36	1,2	23	0,7
unbekannt	14	0,4	0	0,0
Gesamt	3.127	100,0	3.127	100,0

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

4.3 Anlass des Eigentumsübergangs

Anlass des Eigentumsübergangs	Anzahl	Anteil %
Kauf	3.134	97,3
Tausch	19	0,6
Auseinandersetzung	17	0,5
Enteignung	0	0,0
Zwangsversteigerung	31	1,0
Sonstiger Anlass	19	0,6
Gesamt	3.220	100,0

5. Teilmarkt unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2018 wurden 298 Eigentumsübergänge von unbebauten Grundstücken in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registriert. Die Anzahl der Fälle ist in diesem Bereich des Immobilienmarktes um rd. 22 % zurückgegangen.

Der Teilmarkt unbebaute Grundstücke wird in folgende Kategorien gegliedert:

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

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

5.1 Marktanteile, Flächen- und Geldumsätze

Anzahl der Verträge

Stadt	Land- und Forstwirtschaft		Baulandflächen		Gemeinbedarfsflächen		Sonstige Flächen		Gesamt	
	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
Erkrath	0	0,0	14	7,5	2	5,7	4	6,9	20	6,7
Haan	3	15,8	20	10,8	3	8,6	11	19,0	37	12,4
Heiligenhaus	1	5,3	13	7,0	5	14,3	16	27,6	35	11,7
Hilden	2	10,5	32	17,2	3	8,6	9	15,5	46	15,4
Langenfeld	6	31,6	61	32,8	8	22,9	7	12,1	82	27,5
Mettmann	2	10,5	10	5,4	6	17,1	1	1,7	19	6,4
Monheim a.R.	2	10,5	24	12,9	7	20,0	3	5,2	36	12,1
Wülfrath	3	15,8	12	6,5	1	2,9	7	12,1	23	7,7
Gesamt	19	100,0	186	100,0	35	100,0	58	100,0	298	100,0

Flächenumsatz

Stadt	Land- und Forstwirtschaft		Baulandflächen		Gemeinbedarfsflächen		Sonstige Flächen		Gesamt	
	Fläche ha	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	Fläche ha	Anteil %
Erkrath	0,0	0,0	11,1	19,8	0,2	2,6	0,3	2,5	11,6	10,6
Haan	1,8	5,6	8,4	15,1	0,8	7,9	0,7	5,2	11,7	10,6
Heiligenhaus	1,5	4,8	8,2	14,7	6,5	68,8	1,1	8,4	17,3	15,7
Hilden	1,2	3,7	6,0	10,7	0,0	0,4	0,3	2,7	7,5	6,9
Langenfeld	10,6	33,3	17,4	31,1	0,6	6,6	0,5	4,0	29,1	26,5
Mettmann	3,2	10,1	1,2	2,2	1,2	12,1	2,9	23,0	8,5	7,7
Monheim a.R.	2,8	8,7	2,9	5,1	0,1	1,5	6,8	53,4	12,6	11,5
Wülfrath	10,7	33,8	0,8	1,4	0,0	0,0	0,1	0,9	11,6	10,6
Gesamt	31,7	100,0	5,6	100,0	9,4	100,0	12,7	100,0	109,9	100,0

Geldumsatz

Stadt	Land- und Forstwirtschaft		Baulandflächen		Gemeinbedarfsflächen		Sonstige Flächen		Gesamt	
	Geldum- satz Mio. €	Anteil %								
Erkrath	0,0	0,0	15,8	17,7	0,1	4,2	0,1	3,6	16,0	17,0
Haan	0,1	6,2	10,5	11,7	0,0	3,1	0,3	15,8	10,9	11,6
Heiligenhaus	0,1	6,2	6,4	7,1	0,4	31,3	0,2	10,1	7,1	7,6
Hilden	0,1	10,0	13,4	14,9	0,0	0,5	0,1	6,3	13,6	14,5
Langenfeld	0,3	27,7	35,2	39,3	0,2	13,8	0,2	9,6	35,9	38,2
Mettmann	0,2	19,2	2,8	3,2	0,4	34,6	0,1	3,4	3,5	3,7
Monheim a.R.	0,1	11,9	4,1	4,6	0,2	12,4	1,0	50,2	5,4	5,7
Wülfrath	0,2	18,8	1,4	1,6	0,0	0,0	0,0	1,0	1,6	1,7
Gesamt	1,2	100,0	89,7	100,0	1,3	100,0	2,0	100,0	94,0	100,0

5.2 Marktteilnehmer

Marktteilnehmer	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Privat	180	60,4	186	62,4
Öffentliche Hand	41	13,8	40	13,4
Wohnungsbaugesellschaft	15	5,0	27	9,1
sonst. juristische Person	62	20,8	45	15,1
Gesamt	298	100,0	298	100,0

Verkäufer und Erwerber nach Wohn- bzw. Geschäftssitz

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Stadt des Kaufobjektes	130	63,4	111	54,1
andere kreisangehörige Stadt	11	5,4	28	13,7
angrenzende Großstädte (E, K, LEV, D, W, SG)	33	16,1	43	21,0
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	31	15,1	23	11,2
Ausland	0	0,0	0	0,0
Gesamt	205	100,0	205	100,0

Anmerkung: Bei 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 2018 in den acht Städten des Zuständigkeitsbereichs 19 Kaufverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen registriert.

Kategorie	Anzahl der Fälle	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
landwirtschaftliche Nutzung	14	1,04	26,85
forstwirtschaftliche Nutzung	5	0,11	4,87
Gesamt	19	1,15	31,72

5.4 Baulandflächen

Mit 186 in der Geschäftsstelle registrierten Fällen wurde im Berichtsjahr in dieser Kategorie ein Geldumsatz von rd. 90 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	94	50,5	22,8	40,8	38,5	42,9
Mehrfamilienhäuser	36	19,4	5,3	9,5	17,3	19,3
Geschäftliche Nutzung*	8	4,3	2,9	5,2	5,4	6,0
Gewerbe, Industrie	24	12,9	23,3	41,7	26,2	29,2
Sonstige Nutzung	24	12,9	1,6	2,9	2,3	2,6
Summe	186	100,0	55,9	100,0	89,7	100,0

* Kerngebietsnutzung und höherwertiges Gewerbe

Die Gruppe "Sonstige Nutzung" (insgesamt 24 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 162 Fälle, ohne die Kategorie "Sonstige Nutzung") in folgende Gruppen aufgeteilt:

Grundstücksart	Entwicklungszustand			Summe
	Bauerwartungs-Land **	Rohbauland	Baureifes Land	
individueller Wohnungsbau	0	8	86	94
Mehrfamilienhäuser	0	1	35	36
Geschäftliche Nutzung*	0	0	8	8
Gewerbe, Industrie	0	4	20	24
Summe	0	13	149	162

* Kerngebietsnutzung und höherwertiges Gewerbe

** bei Bauerwartungslandflächen wurde ein Fall der Gruppe „Sonstige Flächen“ zugeordnet, da die künftige Nutzung (Gewerbe bzw. Wohnen) zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht gesichert ist.

5.4.1 Bauerwartungs- und Rohbauland

Im Jahr 2018 lag in dem Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses lediglich ein Kaufvertrag in der Kategorie "Bauerwartungsland" vor, der allerdings der Gruppe „Sonstige Flächen“ zugeordnet wurde, da die künftige Nutzung nicht bekannt ist (s. Seite 16). 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 Berichtsjahr 13 Kaufverträge vor, dabei vier Fälle für künftige Gewerbeflächen und neun 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	0,00	0,00
Rohbauland	13	19,27	20,34
- Gewerbe	4	1,27	3,47
- Geschäftsnutzung	0	0,00	0,00
- Wohnungsbau	9	17,90	16,87

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 149 Verträgen über baureifes Land wurden rd. 82 % 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 2018 wurden 86 Kauffälle über baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau erfasst.

Nach Ausschluss von Erbbaurechtsverkäufen sowie der im ungewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Verträge sind 44 Fälle in die weitere Auswertung eingegangen.

In der nachstehenden Tabelle sind die durchschnittlichen Baulandpreise und Grundstücksflächen des individuellen Wohnungsbaus im Jahr 2018 dargestellt (erschließungsbeitragsfrei).

Stadt	Anzahl	Baulandpreis in €/m ²			Grundstücksfläche in m ²		
		Mittel	Min	Max	Mittel	Min	Max
Erkrath	3	441,-	320,-	673,-	450	297	550
Haan	4	430,-	350,-	469,-	593	351	746
Heiligenhaus	2	294,-			657		
Hilden	6	455,-	350,-	577,-	694	449	1.031
Langenfeld	11	411,-	255,-	574,-	586	350	1.023
Mettmann	2	345,-			651		
Monheim a.R.	3	940,-	754,-	1.093,-	215	184	269
Wülfrath	6	282,-	169,-	465,-	646	430	1.009
Gesamt	37	434,-	169,-	1.093,-	580	184	1.031

In sieben Fällen beinhalten die Kaufpreise keine Erschließungskosten. Der Mittelwert dieser Preise beträgt 268,- €/m² bei einer Spanne von 172,- €/m² bis 380,- €/m² und liegt somit rd. 166,- €/m² unter dem Mittelwert von erschließungsbeitragsfreien Grundstücken.

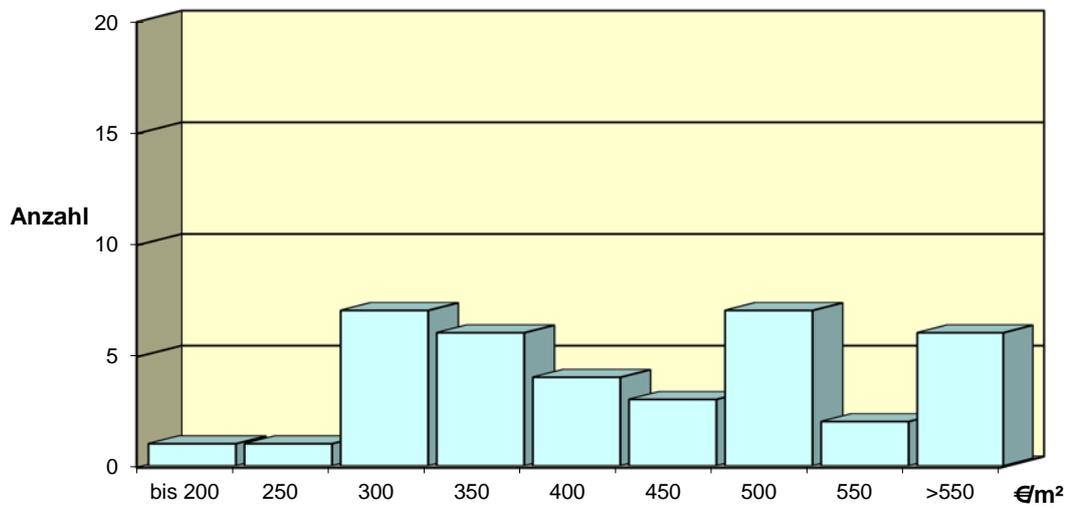
Wegen der Zusammenfassung nicht unmittelbar vergleichbarer Objekte und der geringen Fallzahlen müssen die Mittelwerte kritisch betrachtet werden. Insbesondere können keine Rückschlüsse auf die Höhe der Erschließungskosten gezogen werden.

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

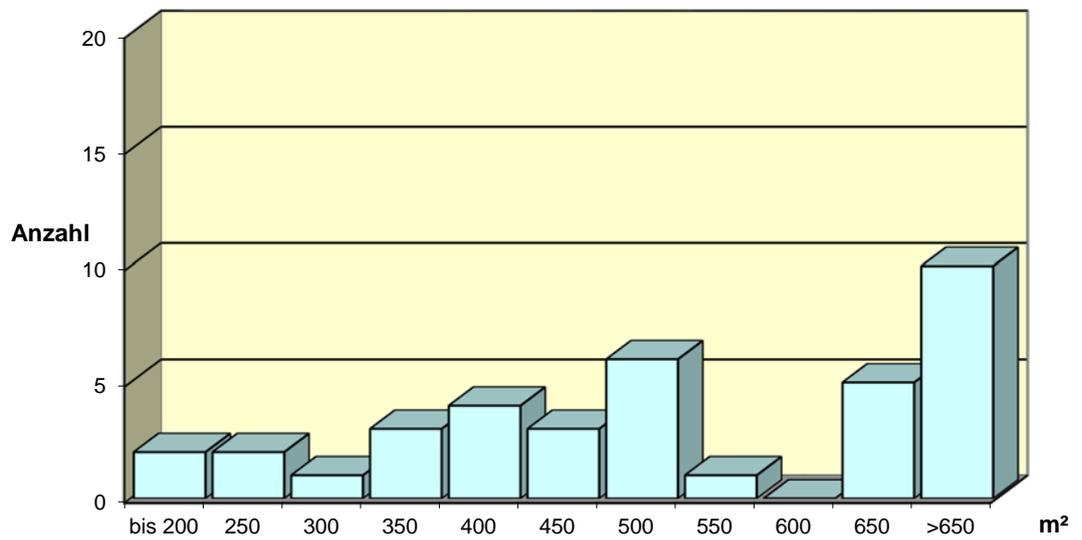
Bei den Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist eine ungleichmäßige Preissteigerung zu verzeichnen, so dass die Bodenrichtwerte in Erkrath, Mettmann, Monheim am Rhein um 10,- €/m², in den Städten Haan und Langenfeld um 20,- €/m² und in Hilden um 40,- €/m² erhöht wurden. Lediglich in Heiligenhaus und Wülfrath sind die Bodenrichtwerte auf dem Niveau des Jahres 2017 geblieben.

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

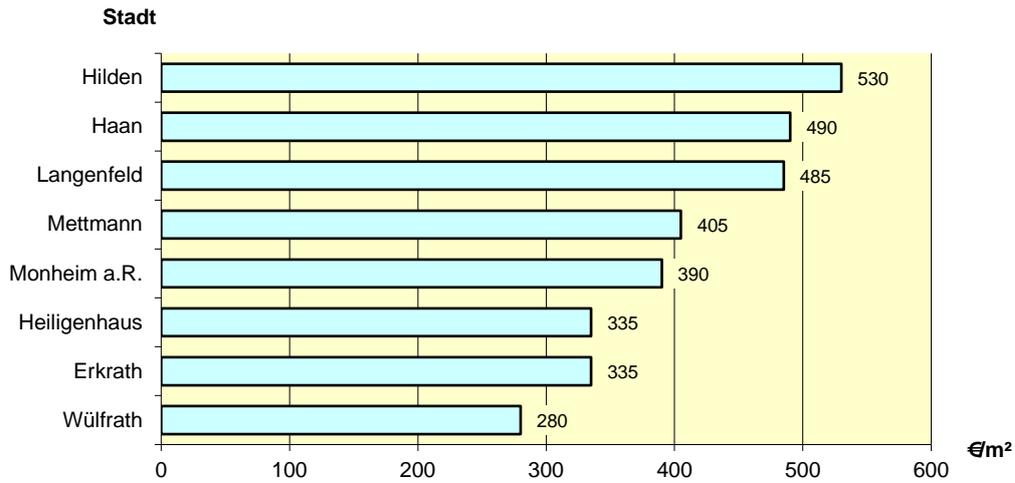
Häufigkeit der Quadratmeterpreise



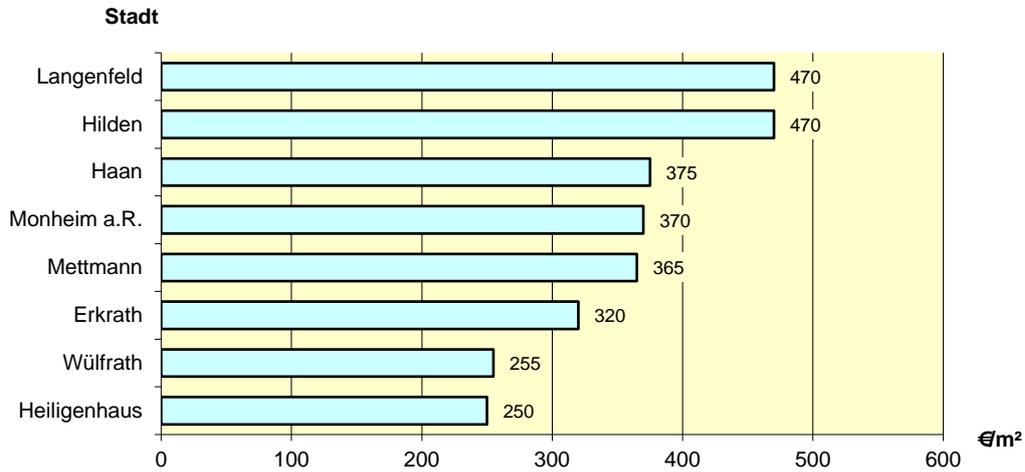
Häufigkeit der Grundstücksflächen



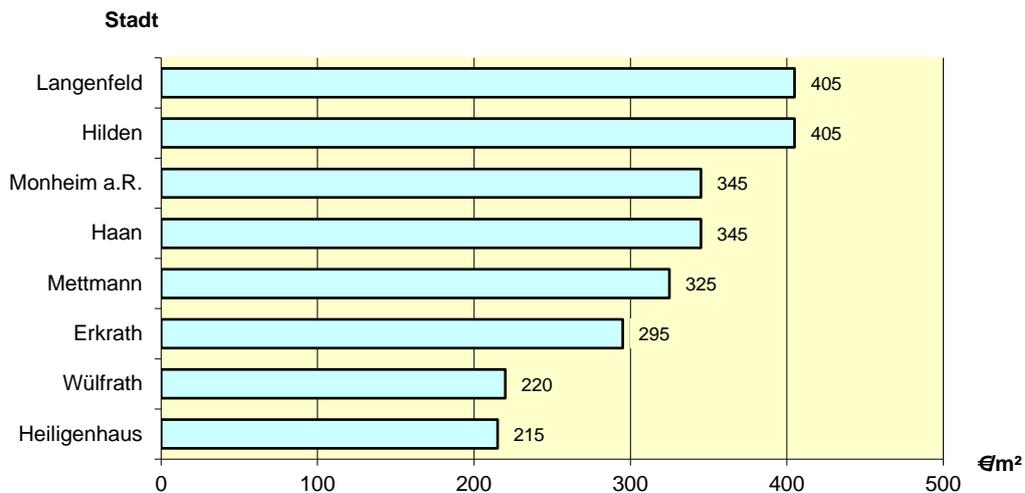
Typische Baulandpreise in guter Wohnlage



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 2018 wurden 35 Kauffälle über baureifes Land für Geschosswohnungsbau in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registriert.

Nach Ausschluss von im ungewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Verträgen sowie Verkäufen der anteiligen Grundstücksanteilen an Erbbauberechtigte konnten im gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses 8 Fälle (5 erschließungsbeitragsfrei und 3 erschließungsbeitragspflichtig) zur Auswertung herangezogen werden.

Die gezahlten Preise liegen in einer Spanne von 191,- €/m² bis 485,- €/m², im Schnitt bei 315,- €/m², erschließungsbeitragsfrei.

Die vom Gutachterausschuss als Übersicht beschlossenen typischen Werte des Jahres 2018 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	335,-	315,-	280,-
Haan	400,-	365,-	-
Heiligenhaus	-	240,-	-
Hilden	-	460,-	-
Langenfeld	-	450,-	-
Mettmann	370,-	360,-	310,-
Monheim am Rhein	-	365,-	-
Wülfrath	270,-	235,-	-

Unbebaute Grundstücke für geschäftliche Nutzung werden auf dem Immobilienmarkt des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses seit Jahren nur vereinzelt gehandelt. Im Berichtsjahr konnten lediglich drei Fälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden.

5.4.2.3 Gewerbe und Industrie

Beim Teilmarkt baureifes Land für Gewerbe- und Industriegrundstücke wurde im Jahr 2018 mit 24 registrierten Fällen ein Geldumsatz von rd. 26 Mio. € erreicht.

Davon gingen nach Ausschluss aller außergewöhnlich zustande gekommenen Verträge 11 Fälle (9 Fälle erschließungsbeitragsfrei und 2 erschließungsbeitragspflichtig) in die Auswertung ein.

Die Preise bewegen sich zwischen 75,- €/m² und 175,- €/m², erschließungsbeitragsfrei. Der Mittelwert liegt bei 127,- €/m².

Bei den Gewerbegebieten war in 2018 überwiegend eine Stagnation zu verzeichnen. Lediglich in Haan sind die Bodenrichtwerte um 5,- €/m² bis 35,- €/m² angehoben worden. In anderen Städten sind sie bis auf einzelne Bodenrichtwerte in Hilden und Langenfeld auf dem Stand des Vorjahres geblieben.

Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für Gewerbe und Industrie

Stadt	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²
Erkrath	95,-	85,-
Haan	100,-	80,-
Heiligenhaus	80,-	70,-
Hilden	120,-	90,-
Langenfeld	110,-	-
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 2018 wurde mit 35 Fällen dieser Kategorie ein Geldumsatz von rd. 1,3 Mio. € erzielt, wobei die Preisspanne der Gemeinbedarfsflächen aufgrund der unterschiedlichen Bodenentwicklungsstufen erfahrungsgemäß groß ist. Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses lagen die Preise zwischen 4,20 €/m² und 500,- €/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 2018 mit 58 registrierten Fällen ein Geldumsatz von 2 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 wurden nur wenige Verkäufe von Erbbaurechtsgrundstücken registriert. Nach wie vor wird das Marktgeschehen überwiegend durch den Verkauf des mit einem Erbbaurecht belasteten Grund und Bodens an den Erbbauberechtigten geprägt.

Vertragsart	Anzahl	Anteil [%]
Bestellung von Erbbaurechten	1	6,7
Verkauf des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an die Erbbauberechtigten	13	86,7
Verkauf des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an Dritte	1	6,7

Vertragszweck bei Erbbaurechten

Vertragszweck	Anzahl	Anteil [%]
individueller Wohnungsbau	8	53,3
Geschosswohnungsbau (Eigentums-wohnungen)	4	26,7
Stellplätze	0	0,0
Gewerbe	3	20,0

Bei den Verkäufen des Grund und Bodens an die Erbbauberechtigten bzw. an Dritte wurde ein Vergleich der Kaufpreise mit den entsprechenden Bodenrichtwerten durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass die ausgehandelten Preise im Durchschnitt 28 % unter dem jeweiligen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert lagen (Spanne von 31 % bis 137 % 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 2018 mit 1.291 registrierten Fällen einen Geldumsatz von 709,7 Mio. €. Damit haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann.

Bei 33 Kauffällen handelt es sich um Verkäufe von bebauten Erbbaurechten, deren Geldumsatz insgesamt 14,6 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.

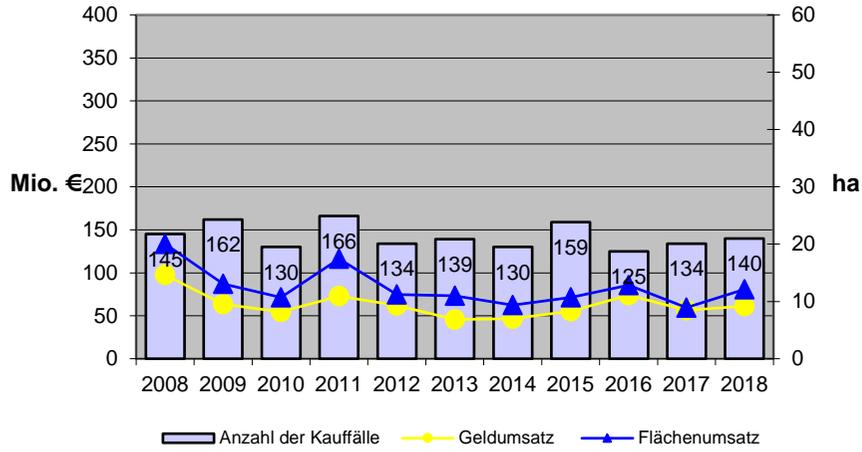
Im Jahr 2018 sind der höchste Flächenumsatz in Hilden und der höchste Geldumsatz in Monheim am Rhein zu verzeichnen. Der niedrigste Flächenumsatz sowie der niedrigste Geldumsatz wurden dagegen in Wülfrath erzielt.

Umsatzzahlen bei bebauten Grundstücken gegliedert nach Teilmärkten

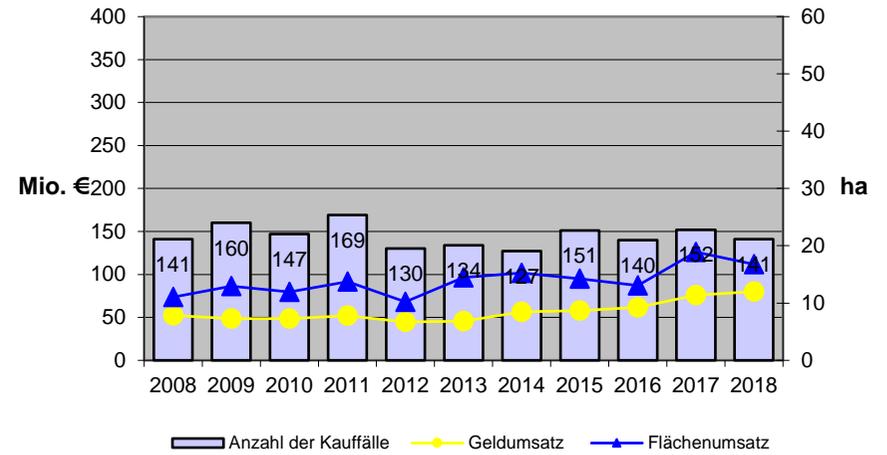
Stadt	Teilmarkt	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Erkrath	Ein- und Zweifamilienhäuser	114	7,91	42,02
	Mehrfamilienhäuser	12	0,87	10,69
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	3	1,11	2,42
	Gewerbe- und Industrieobjekte	5	1,42	5,43
	Sonstige bebaute Grundstücke	6	0,80	0,78
	Gesamt		140	12,10
Haan	Ein- und Zweifamilienhäuser	111	8,83	44,80
	Mehrfamilienhäuser	14	1,95	14,15
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	6	2,14	8,26
	Gewerbe- und Industrieobjekte	7	3,30	10,16
	Sonstige bebaute Grundstücke	3	0,56	2,67
	Gesamt		141	16,77
Heiligenhaus	Ein- und Zweifamilienhäuser	101	8,70	36,34
	Mehrfamilienhäuser	14	1,76	11,70
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	10	2,14	17,05
	Gewerbe- und Industrieobjekte	8	4,47	3,66
	Sonstige bebaute Grundstücke	5	0,30	1,14
	Gesamt		138	17,37
Hilden	Ein- und Zweifamilienhäuser	113	5,39	42,59
	Mehrfamilienhäuser	25	2,37	19,30
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	5	1,12	18,43
	Gewerbe- und Industrieobjekte	11	6,57	12,83
	Sonstige bebaute Grundstücke	5	3,78	6,63
	Gesamt		159	19,23
Langenfeld	Ein- und Zweifamilienhäuser	220	11,68	83,05
	Mehrfamilienhäuser	14	1,15	8,32
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	17	2,08	38,85
	Gewerbe- und Industrieobjekte	7	4,02	10,82
	Sonstige bebaute Grundstücke	5	0,02	0,08
	Gesamt		263	18,95
Mettmann	Ein- und Zweifamilienhäuser	138	7,11	48,34
	Mehrfamilienhäuser	11	1,55	8,68
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	7	2,43	17,40
	Gewerbe- und Industrieobjekte	6	4,61	3,59
	Sonstige bebaute Grundstücke	3	0,11	0,56
	Gesamt		165	15,80
Monheim am Rhein	Ein- und Zweifamilienhäuser	163	5,73	60,88
	Mehrfamilienhäuser	11	1,07	23,31
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	11	2,39	31,45
	Gewerbe- und Industrieobjekte	8	1,28	3,83
	Sonstige bebaute Grundstücke	6	1,02	28,13
	Gesamt		199	11,48
Wülfrath	Ein- und Zweifamilienhäuser	71	3,91	20,51
	Mehrfamilienhäuser	2	0,29	0,29
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	5	2,62	6,81
	Gewerbe- und Industrieobjekte	2	1,03	2,00
	Sonstige bebaute Grundstücke	6	0,80	1,73
	Gesamt		86	8,64
Gesamt		1.291	120,36	709,68

Jährliche Umsatzentwicklung bei bebauten Grundstücken

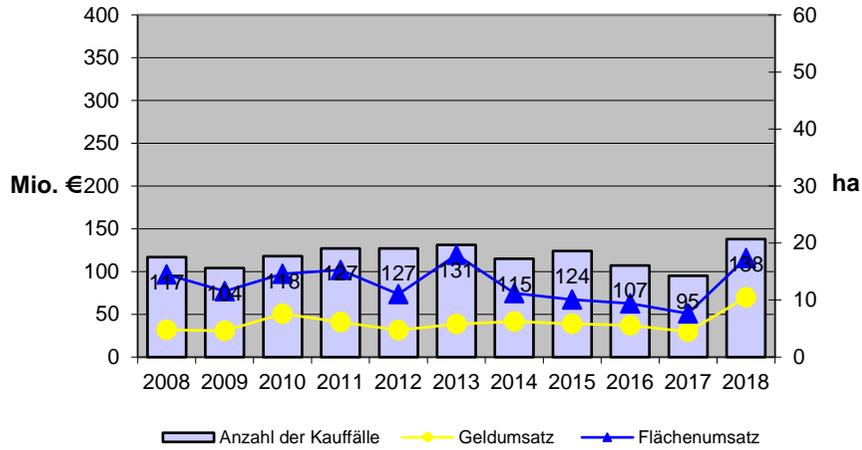
Erkrath



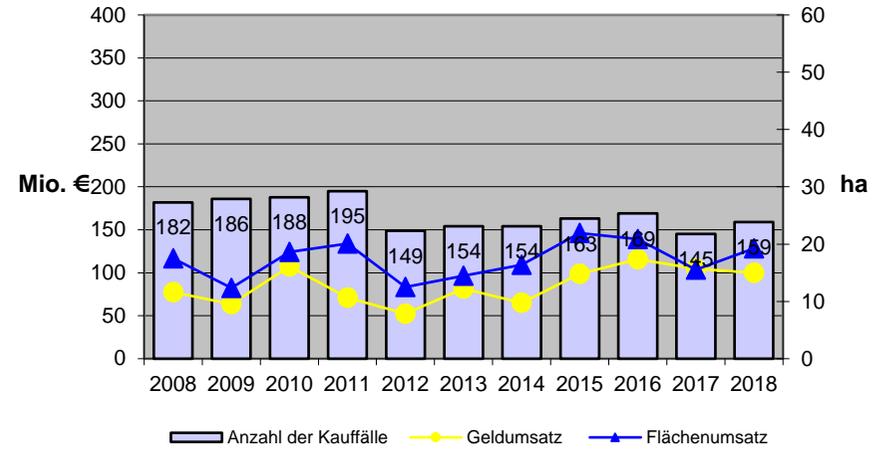
Haan

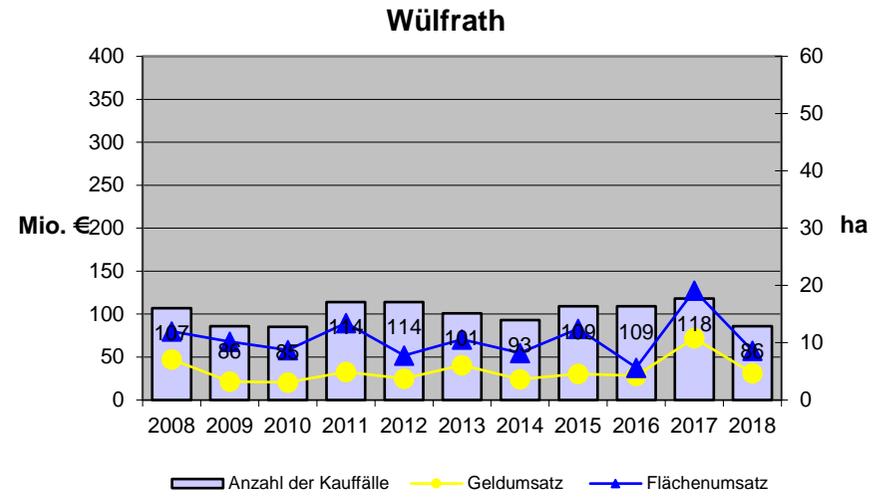
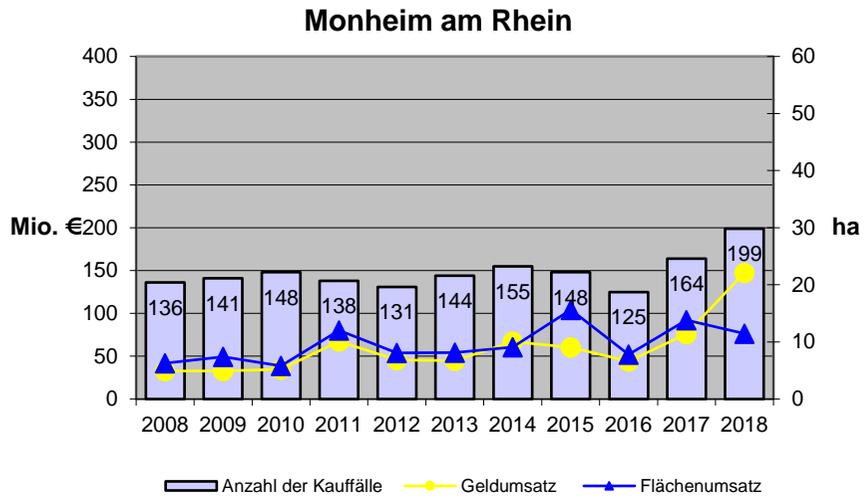
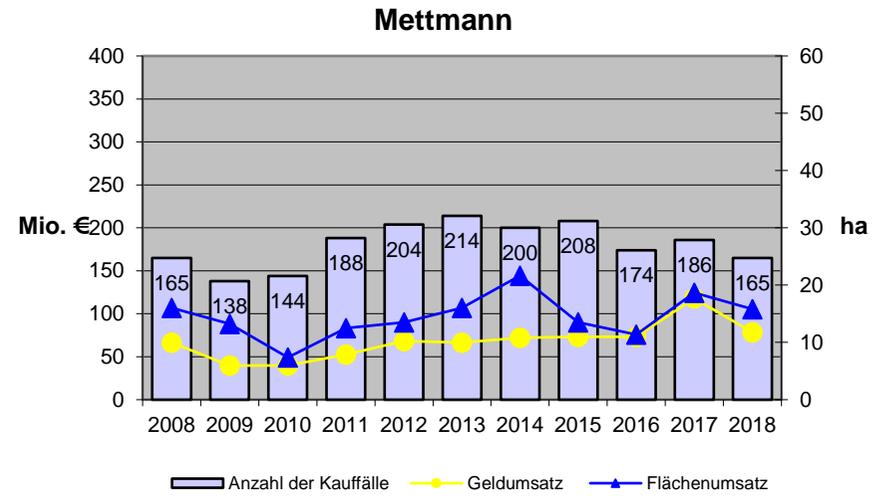
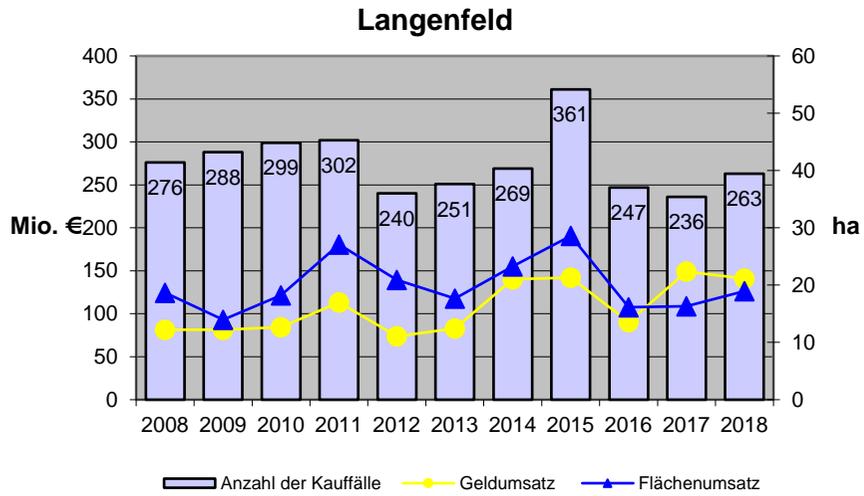


Heiligenhaus



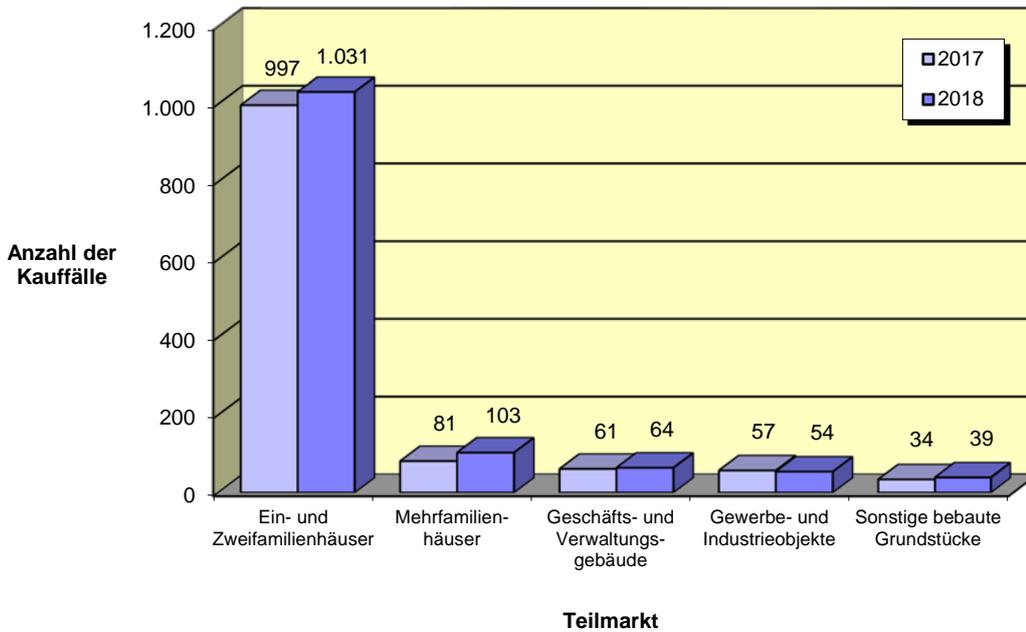
Hilden



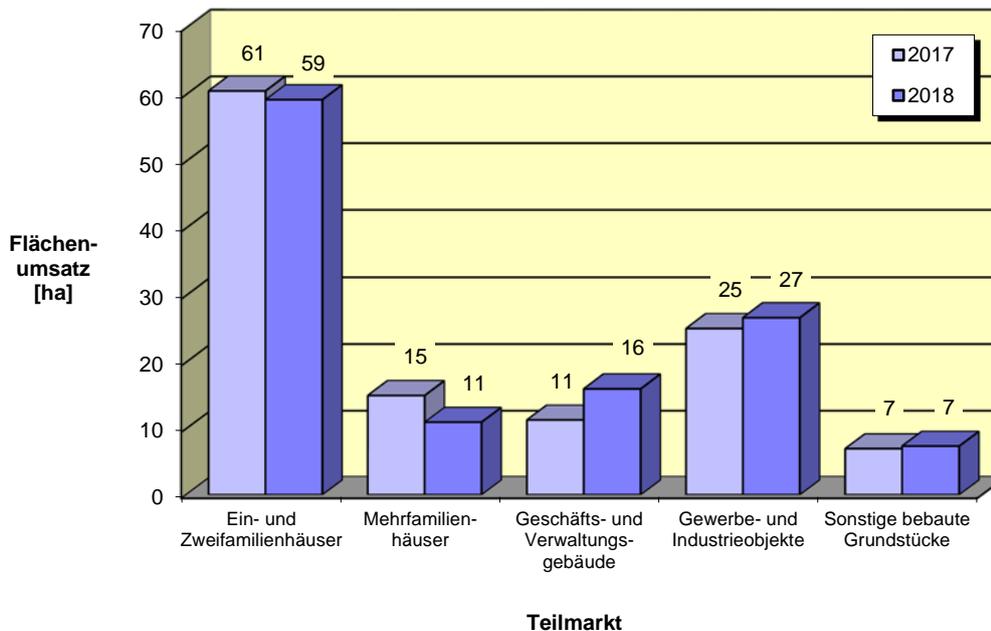


Die Entwicklung des Teilmarktes bebaute Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr wird in den nachfolgenden Abbildungen differenziert nach Anzahl der Kauffälle, Flächenumsatz und Geldumsatz bezogen auf den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses dargestellt.

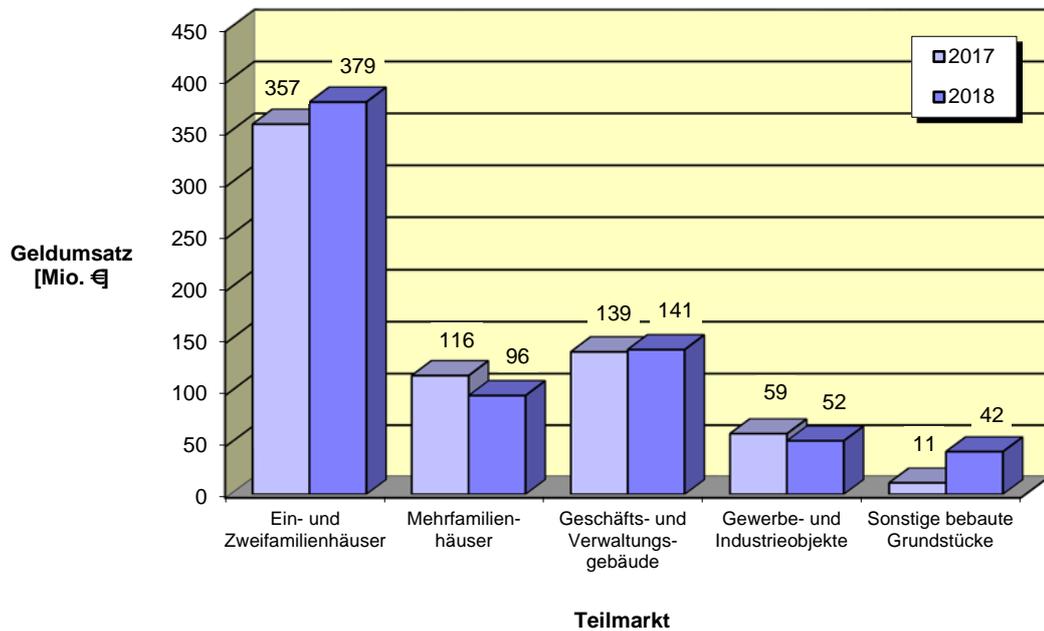
Entwicklung der Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr



Entwicklung des Flächenumsatzes gegenüber dem Vorjahr



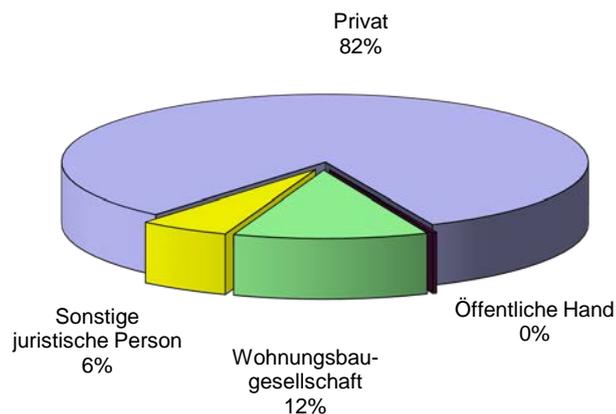
Entwicklung des Geldumsatzes gegenüber dem Vorjahr



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.

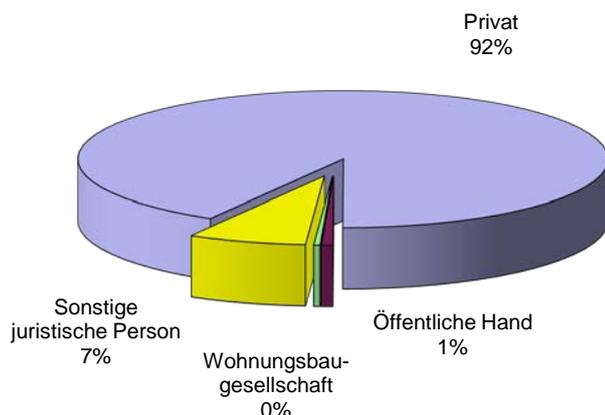
Struktur der Veräußerer im Teilmarkt bebaute Grundstücke



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 381 von insgesamt 1.291 Kauffällen (rd. 30 %) ist in dem Kaufvertrag vermerkt, dass dieser durch die Vermittlung einer Immobilienfirma zustande gekommen ist.

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	809	62,7	684	53,0
andere kreisangehörige Stadt	135	10,5	172	13,3
kreisangrenzende Großstadt	145	11,2	333	25,8
andere Stadt innerhalb Deutschland	179	13,9	91	7,0
Ausland	14	1,1	11	0,9
unbekannt	9	0,7	0	0,0
Gesamt	1.291	100,0	1.291	100,0

6.3 Anlass des Eigentumsübergangs

Die häufigste Form des Eigentumswechsels von bebauten Grundstücken ist mit einem Anteil von rd. 96 % der Kauf. Enteignungen wurden im Jahr 2018 im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann nicht verzeichnet.

Anlass des Eigentumsübergangs	Gesamt		Ein- und Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser	
	Anzahl	[%]	Anzahl	[%]	Anzahl	[%]
Kauf	1.245	96,4	996	96,9	99	96,1
Tausch	4	0,3	3	0,3	0	0,0
Auseinandersetzung	12	0,9	10	1,0	1	1,0
Enteignung	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Zwangsversteigerung	15	1,2	6	0,6	2	1,9
Sonstiger Anlass	15	1,2	13	1,2	1	1,0
Gesamt	1.291	100,0	1.028	100,0	103	100,0

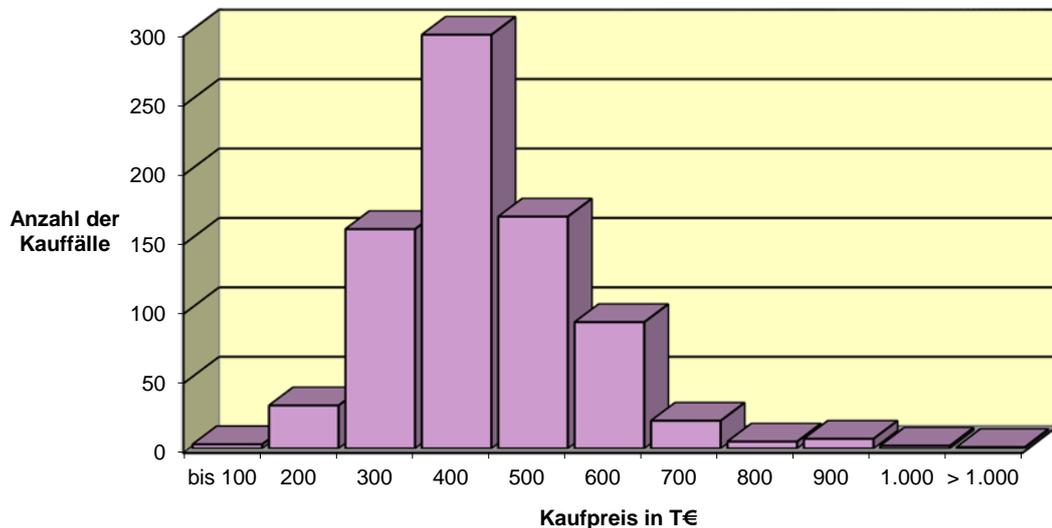
6.4 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreishöhen

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.

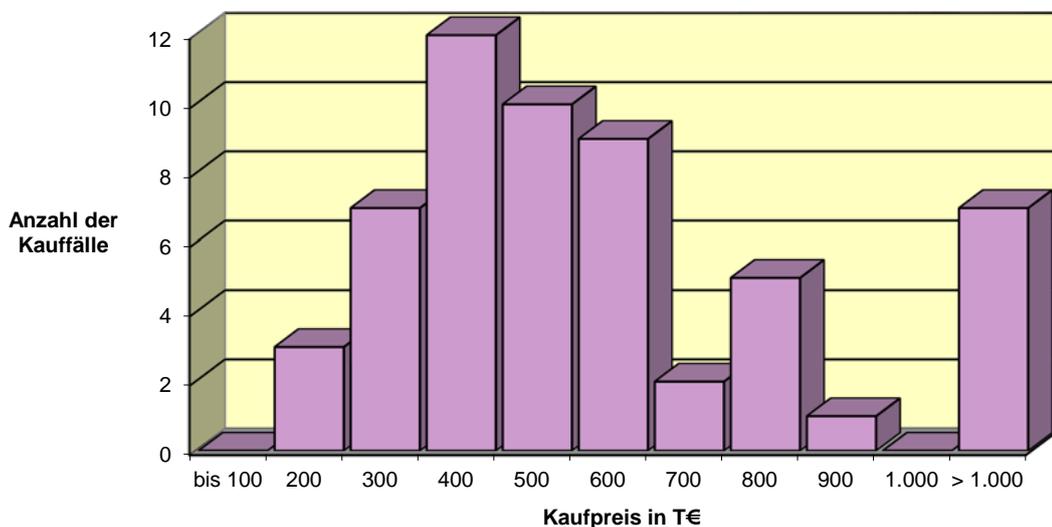
Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern liegt der am häufigsten bezahlte Kaufpreis zwischen 300 und 400 T€. Auf die umsatzstärkste Gruppe entfallen rd. 38 % der in die Auswertung einbezogenen Kauffälle.

Bei den Mehrfamilienhäusern ist ein Verteilungsschwerpunkt in der Kaufpreisgruppe zwischen 300 und 600 T€ erkennbar. Die Streuung der Kaufpreise ist insbesondere auf die unterschiedliche Anzahl der Wohneinheiten im Objekt zurückzuführen. Verkäufe von größeren Wohnanlagen (≥ 20 Wohneinheiten) 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 2018 wurden dem Gutachterausschuss 1.631 Abschriften von Kaufverträgen über Wohnungs- und Teileigentum zugesandt, so dass die Zahl der registrierten Erwerbsvorgänge in diesem Teilmarkt gegenüber dem Jahr 2017 um rd. 3 % zurückgegangen ist. Da für rd. 30 % 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 1.133 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 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	1.504	1.045	69,5	981	65,2
Teileigentum	127	88	69,3	69	54,3
Summe	1.631	1.133	69,5	1.050	64,4

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

In 442 von insgesamt 1.631 Kauffällen (rd. 27 %) 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 %
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
2016	1.800	33	1,8
2017	1.684	21	1,3
2018	1.631	15	0,9

7.1 Umsätze von Wohnungs- und Teileigentum

Der Geldumsatz in diesem Teilmarkt ist im Jahr 2018 um ca. 22 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen und beträgt rd. 317 Mio. €.

Stadt	Anzahl der Fälle	Anteil	Veränderung zum Vorjahr	Geldumsatz Mio. €	Anteil	Veränderung zum Vorjahr
		%	%		%	%
Erkrath	262	16,1	+ 6,1	35,2	11,1	+ 34,3
Haan	97	5,9	- 32,6	15,5	4,9	- 29,2
Heiligenhaus	119	7,3	- 14,4	14,4	4,5	- 25,3
Hilden	319	19,6	- 9,9	58,0	18,3	+ 0,1
Langenfeld	269	16,5	- 18,0	57,4	18,1	- 17,1
Mettmann	173	10,6	+ 1,2	31,4	9,9	+ 28,6
Monheim am Rhein	308	18,9	+ 33,9	96,4	30,4	+ 184,3
Wülfrath	84	5,2	+ 15,1	8,4	2,8	+ 20,6
Gesamt	1.631	100,0	- 3,3	317,3	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	210	12,9	- 9,1	76,0	23,9	- 3,3
Weiterverkauf Wohneigentum	1.280	78,5	+ 2,5	187,8	59,2	+ 16,5
Umwandlung Wohneigentum	14	0,9	0,0	2,2	0,7	- 1,4
Erstverkauf Teileigentum	14	0,9	- 70,2	2,6	0,8	- 57,4
Weiterverkauf Teileigentum	113	6,9	- 21,5	48,8	15,4	+ 293,3
Umwandlung Teileigentum	0	0,0	- 100,0	0,0	0,0	- 100,0
Gesamt	1.631	100,0	- 3,3	317,3	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	1.327	81,4	1.581	96,9
Öffentliche Hand	0	0,0	2	0,1
Wohnungsbaugesellschaft	206	12,6	2	0,1
sonst. juristische Personen	98	6,0	46	2,8
Gesamt	1.631	100,0	1.631	100,0

Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Stadt des Kaufobjektes	767	47,0	885	54,3
andere kreisangehörige Stadt	243	14,9	203	12,4
angrenzende Großstädte (E, K, LEV, D, W, SG)	196	12,0	354	21,7
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	398	24,4	177	10,9
Ausland	22	1,3	12	0,7
unbekannt	5	0,3	0	0,0
Gesamt	1.631	100,0	1.631	100,0

7.3 Anlass des Eigentumsübergangs

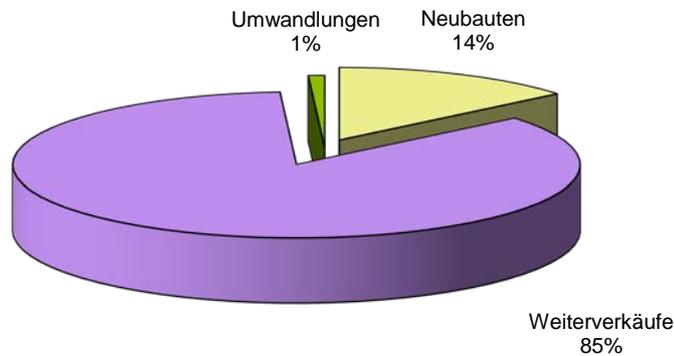
Die prozentuale Verteilung der Fälle bezüglich der Übertragungsform ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Anlass	Gesamtzahl		Wohneigentum		Teileigentum	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Kauf	1.606	98,5	1.482	98,5	124	97,6
Tausch	3	0,2	2	0,1	1	0,8
Auseinandersetzung	4	0,2	4	0,3	0	0,0
Zwangsversteigerung	15	0,9	14	0,9	1	0,8
sonstiger Anlass	3	0,2	2	0,1	1	0,8
Gesamt	1.631	100,0	1.504	100,0	127	100,0

7.4 Wohnungseigentum

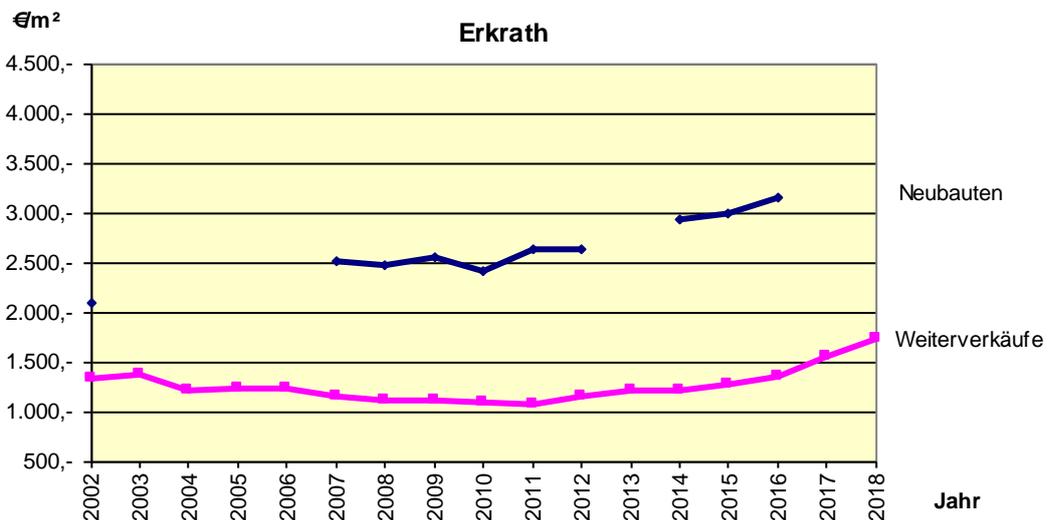
Wie in den vergangenen Jahren bestimmten Weiterverkäufe im Berichtsjahr 2018 den Handel von Wohnungseigentum.

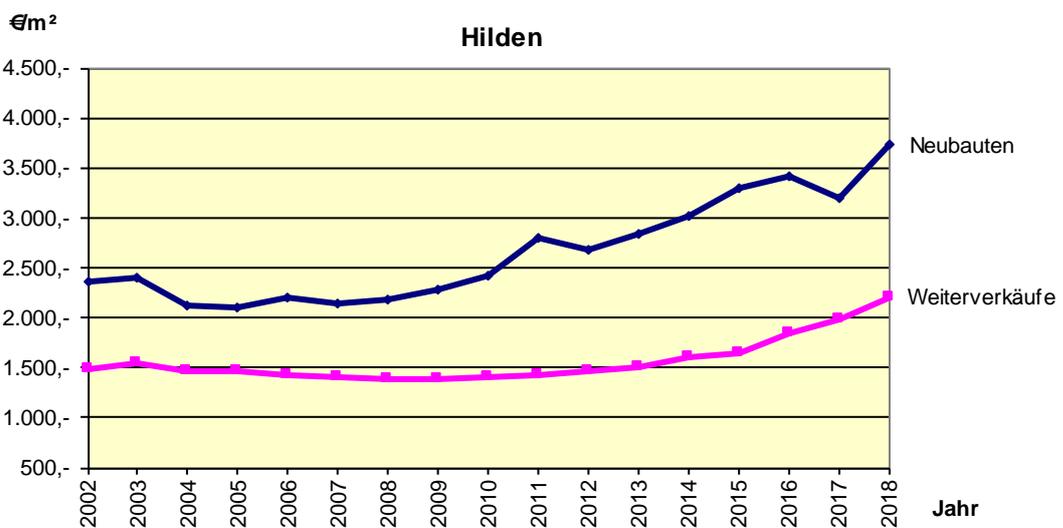
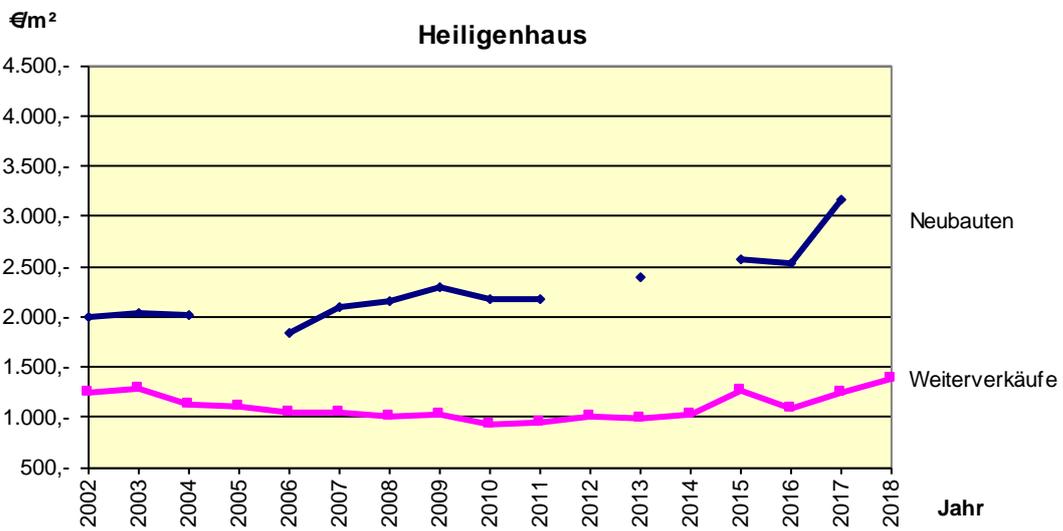
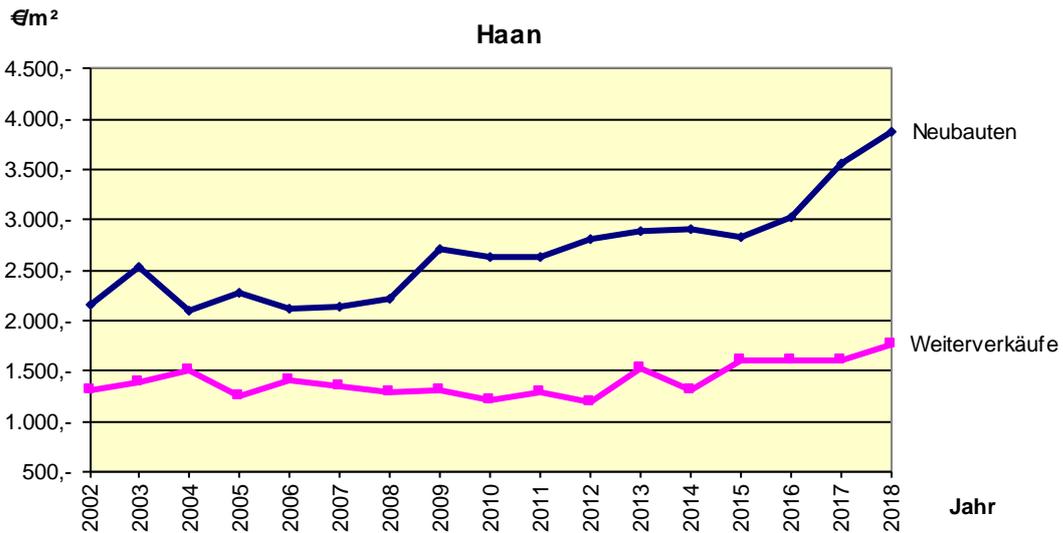
Die Relation zwischen den jeweiligen Marktsegmenten ist im nachfolgenden Diagramm dargestellt.

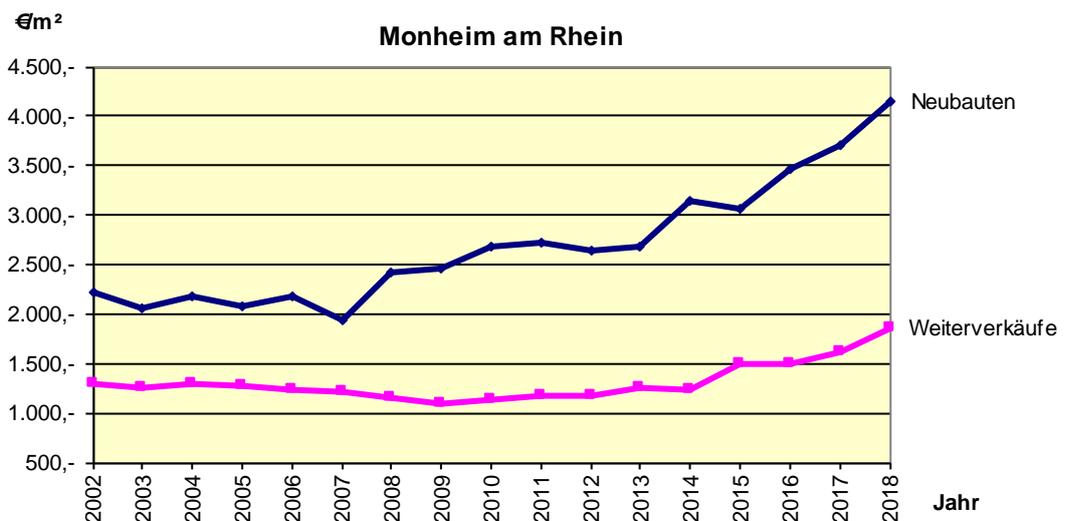
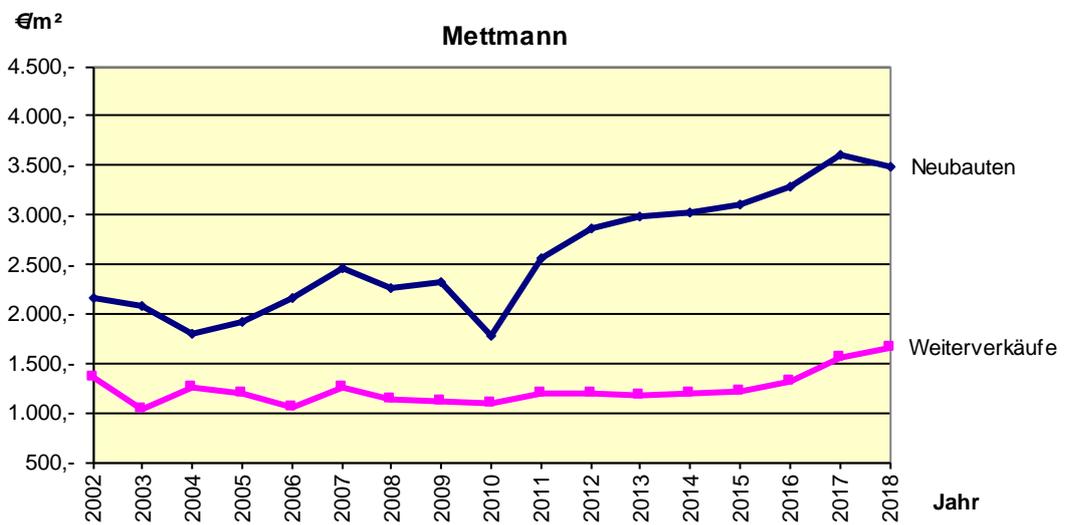
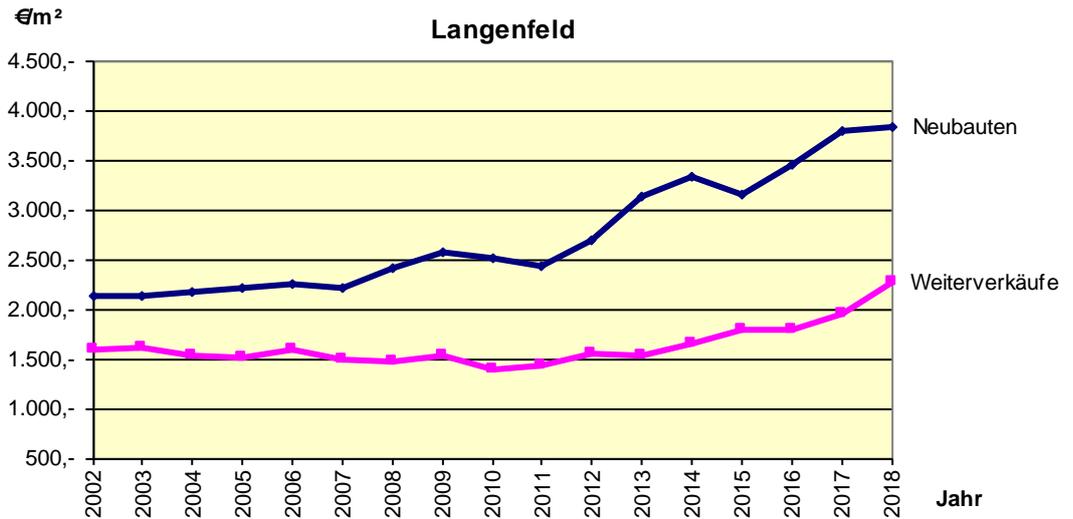


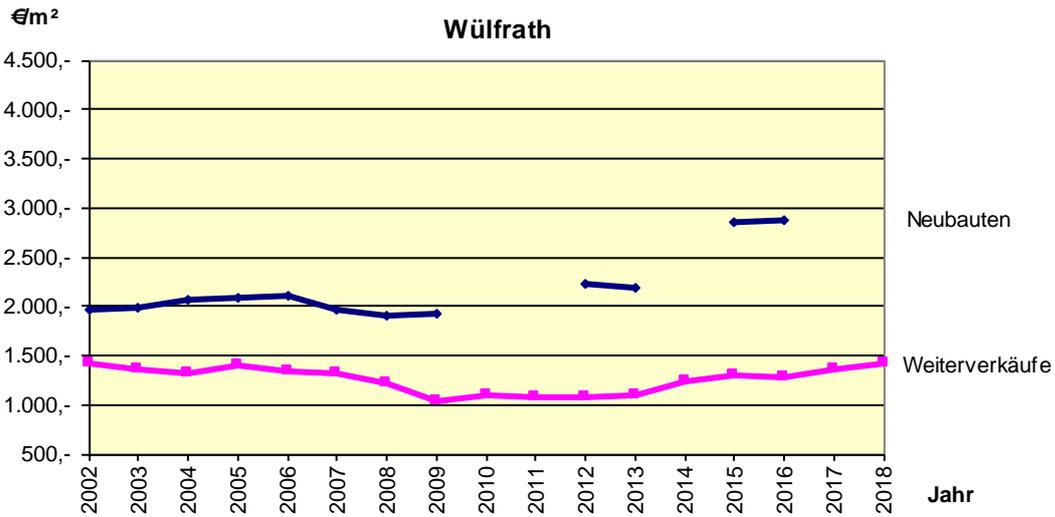
Die prozentuale Verteilung bezieht sich auf alle erfassten Fälle. Der weiteren Untersuchung und der anschließenden Auswertung konnten fast alle Neubauten und ein großer Teil der Weiterverkäufe unterzogen werden. Bei Weiterverkäufen sind die Stichproben aufgrund von fehlenden Angaben geringer als bei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



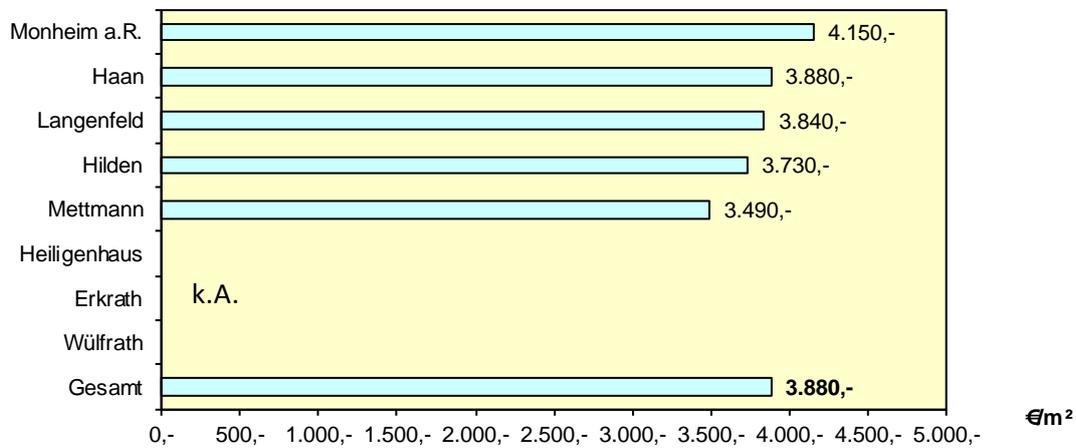




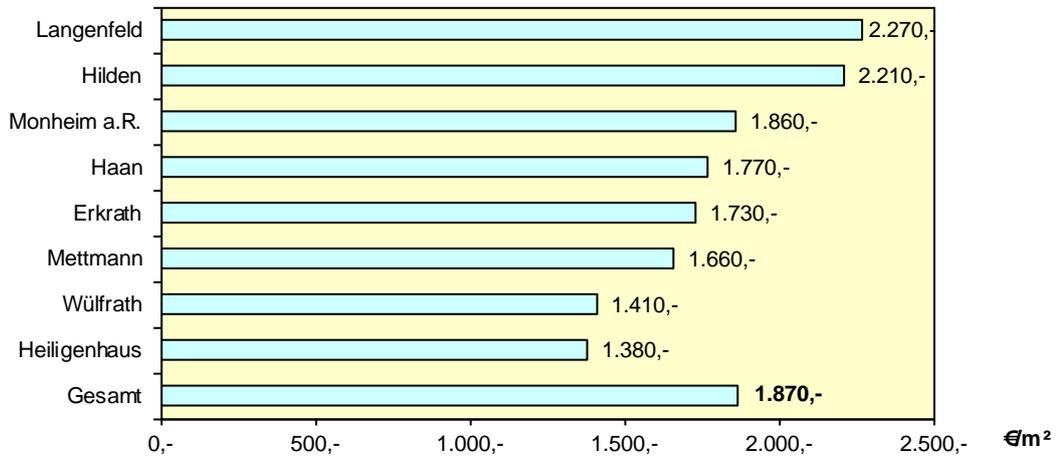


Die nachfolgenden Abbildungen stellen die durchschnittlichen Preise für Neubauten und Weiterverkäufe im Jahr 2018 in den Städten des Zuständigkeitsbereichs dar.

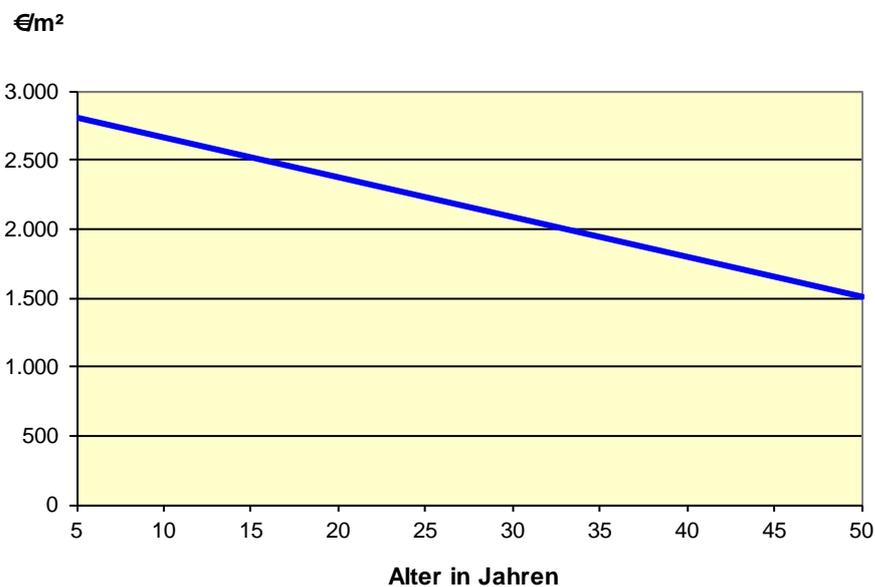
Durchschnittliche Preise für Neubauten



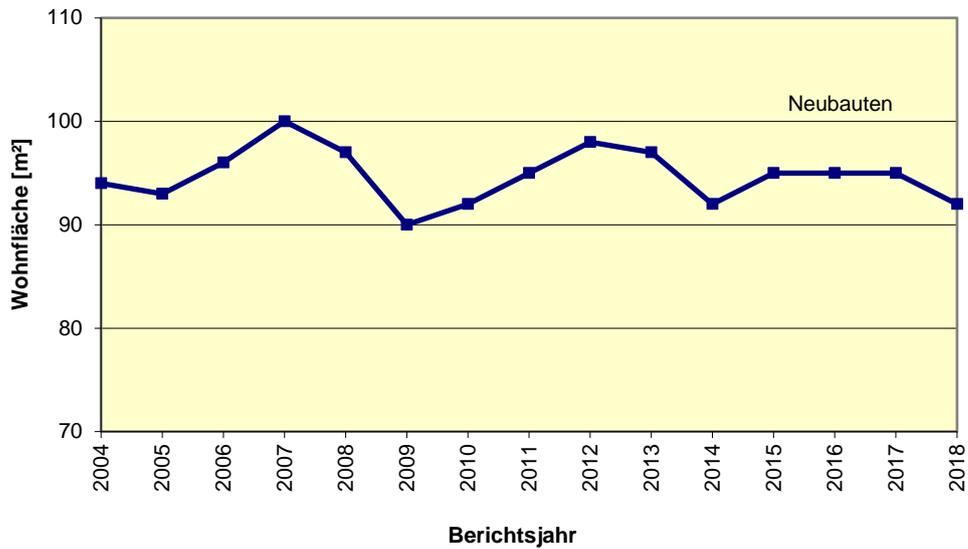
Durchschnittliche Preise für Weiterverkäufe



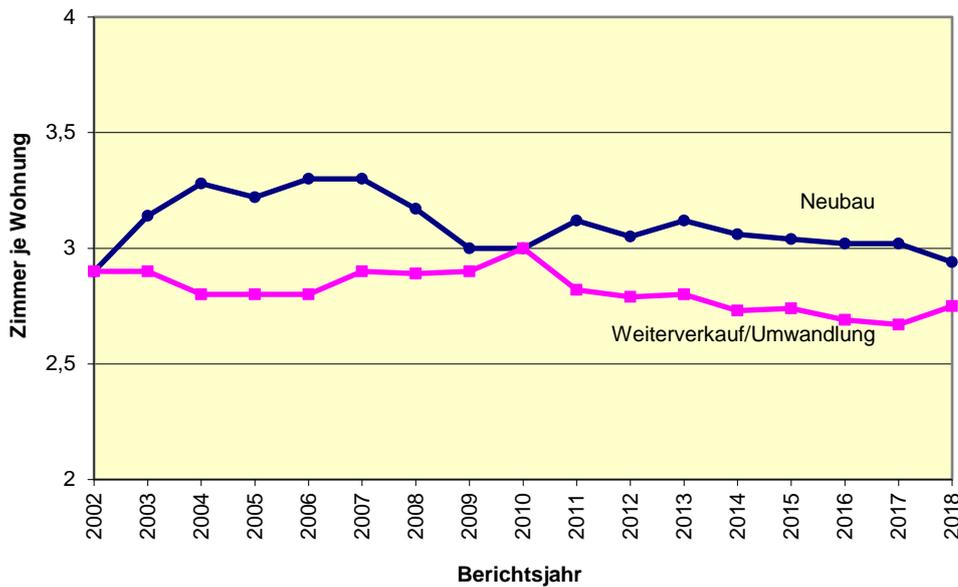
Im Berichtsjahr 2018 konnte, wie in den vergangenen Jahren, eine Abhängigkeit der Quadratmeterpreise vom Baualter festgestellt werden. Dabei kommen neben der reinen Alterswertminderung auch der sich wandelnde Zeitgeschmack wie etwa Grundrisslösung der Eigentumswohnung oder deren Ausstattung mit Komfort 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. 18 % (von 78 m² auf 92 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.

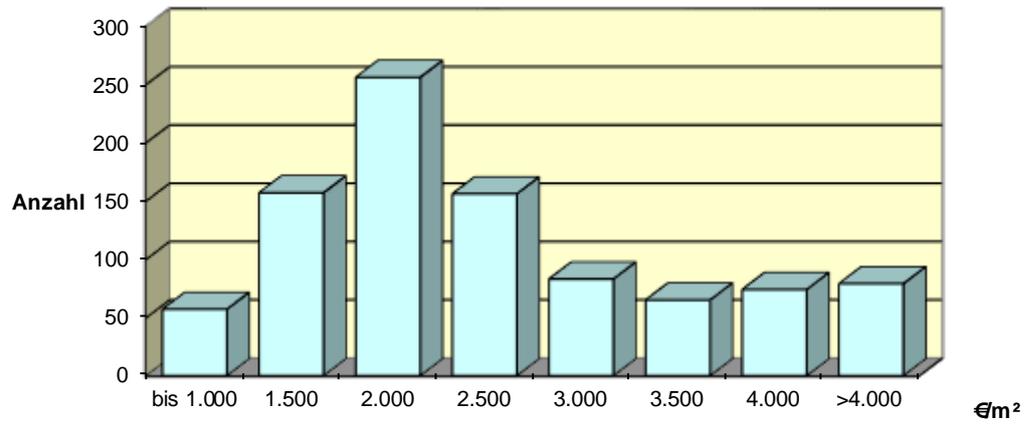


7.4.1 Häufigkeitsverteilung

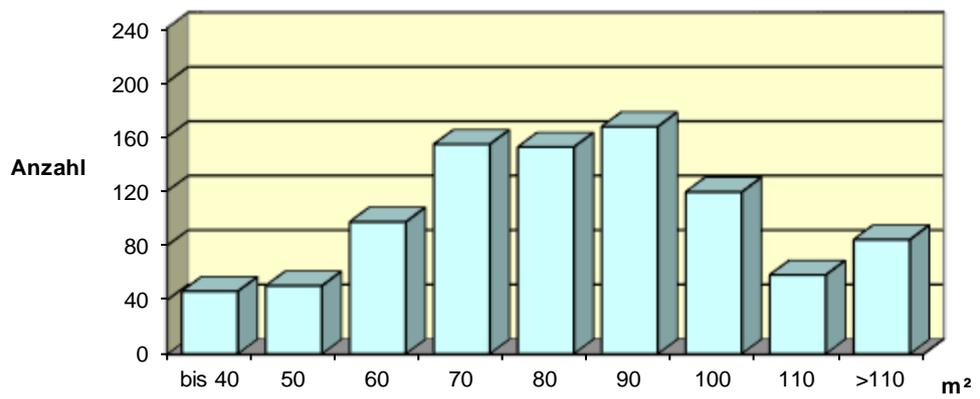
Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Häufigkeitsverteilung der untersuchten Kauffälle hinsichtlich

- Quadratmeterpreise
- Wohnungsgrößen
- Baujahre
- Kaufpreishöhen

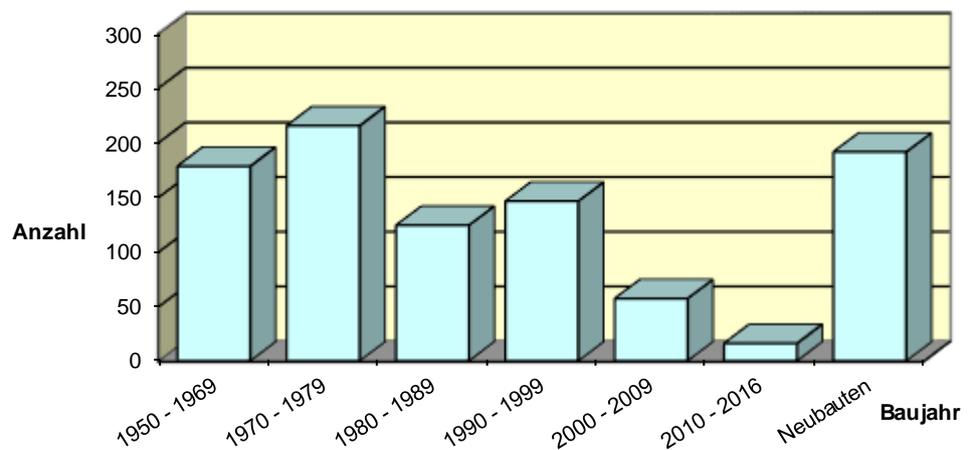
Quadratmeterpreise



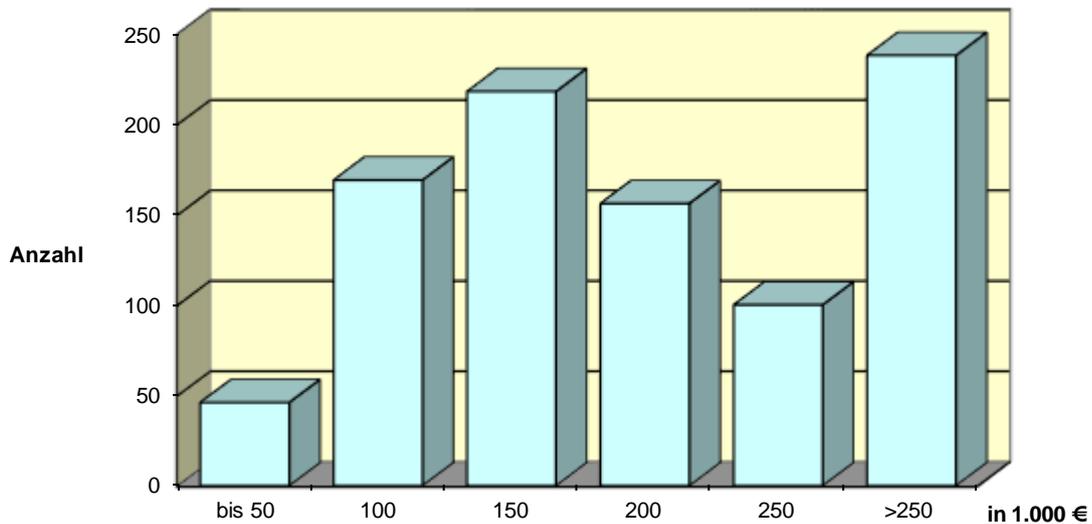
Wohnungsgrößen



Baujahre



Kaufpreishöhen



7.5 Teileigentum

Die eingegangenen Verträge über Teileigentum verteilen sich auf 51 Teileigentumsverträge über gewerblich genutzte Räume wie Büros, Läden u.a., sowie auf 76 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 Zusammenfassung der ausgewerteten Daten der gewerblich genutzten Räume im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Art des Erwerbs - Einheit	Anzahl der Fälle	Ø NF [m²]	Ø Baujahr	Ø KP [€/m²]
Erstverkauf - Büro/Praxis	2	216	2018	3.490,-
Erstverkauf - Laden oder Büro/Praxis	3	74	2019	2.300,-
Weiterverkauf - Büro/Praxis	2	83	1982	1.700,-
Weiterverkauf - Laden (Erbbaurechte)	3	49	1984	1.040,-

NF – Nutzfläche, KP - Kaufpreis

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 jeden 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.

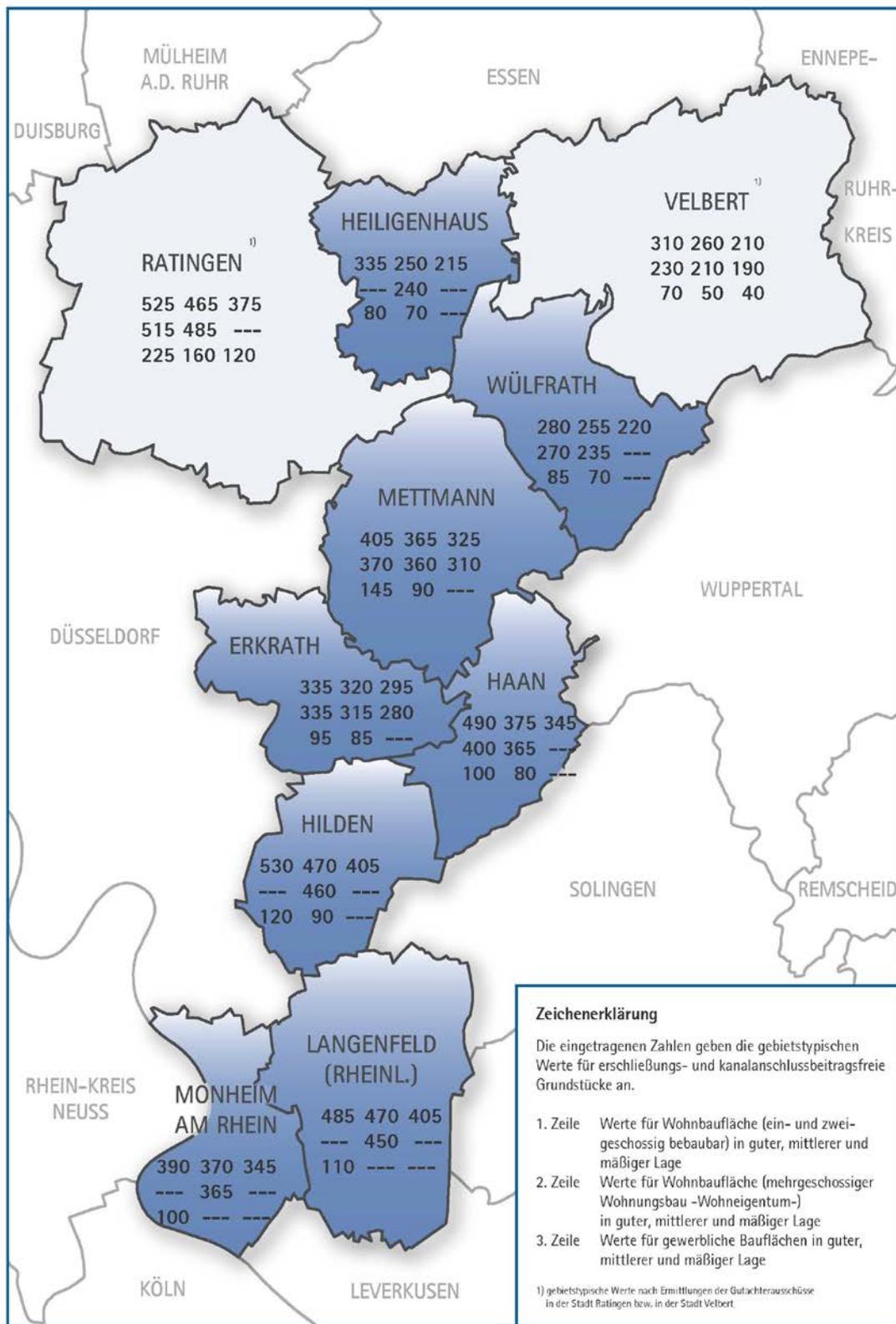
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

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 01.01.2019 folgende Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beschlossen:

Ackernutzung	5,25 €/m ²
Grünlandnutzung	2,50 €/m ²
forstwirtschaftliche Nutzung	1,50 €/m ²



8.4 Bodenrichtwerte für bebaute Flächen im Außenbereich

Der Gutachterausschuss hat für die einzelnen Städte seines Zuständigkeitsbereichs zum 01.01.2019 Bodenrichtwerte für bebaute Flächen im Außenbereich beschlossen, die in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt sind:

Stadt	Bodenrichtwert [€/m ²]
Erkrath	160,-
Haan	190,-
Heiligenhaus	125,-
Hilden	235,-
Langenfeld	235,-
Mettmann	185,-
Monheim a.R.	185,-
Wülfrath	130,-

Detaillierte Hinweise zu den Bodenrichtwerten im Außenbereich und zu deren Anwendung findet man auf der Internetseite www.boris.nrw.de (örtliche Fachinformationen).

8.5 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.

8.6 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 IT.NRW und der con terra GmbH 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.

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	6	5,09	2,46 - 7,33
Grünlandnutzung ¹⁾	8	3,22	1,36 - 5,36
sog. begünstigtes Agrarland ²⁾	7	13,44	5,90 - 19,85
forstwirtschaftliche Nutzung ³⁾	5	2,48	0,58 - 5,08

¹⁾ Angaben aus den Jahren 2017 – 2018 ²⁾ Angaben aus den Jahren 2005 – 2016 ³⁾ Angaben aus den Jahren 2017 – 2018

9.1.2 Bauerwartungs- und Rohbauland

Kategorie	Anzahl	Mittelwert	Spanne	Mittelwert €/m ²	Spanne €/m ²
		% vom entsprechenden erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert			
Bauerwartungsland ¹⁾	6	37	14 - 46	103,-	42 - 132
Rohbauland					
- für künftige Wohnbauflächen ²⁾	12	45	20 - 76	161,-	61 - 290
- für künftige Gewerbeflächen ³⁾	6	51	45 - 79	50,-	39 - 75

¹⁾ Angaben aus den Jahren 2010-2016 ²⁾ Angaben aus den Jahren 2017 – 2018 ³⁾ Angaben aus den Jahren 2016 – 2018

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
2016	106,6	119,8	107,5	123,6	126,1	118,3	111,1	104,7
2017	114,2	130,8	115,4	133,2	139,4	133,3	128,9	108,9
2018	118,0	138,1	115,4	145,9	146,1	137,0	132,5	108,9

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
2016	105,8	119,0	106,8	122,4	125,8	115,5	110,8	104,6
2017	113,0	130,4	116,4	131,3	138,7	132,0	129,0	109,2
2018	116,6	138,0	116,4	143,1	145,2	136,1	132,6	109,2

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
2016	100,0	101,4	100,0	101,7	100,0	101,1	100,0	100,0
2017	100,0	101,4	101,4	102,3	101,7	101,1	100,0	100,0
2018	100,0	117,6	101,4	104,1	102,5	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 2014 bis 2018 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		
		13	61	28 - 123
2.		Zukäufe zu bereits bebauten Grundstücken, um Baurecht zu schaffen oder einen Überbau zu bereinigen		
		12	79	18 - 150
3.		Gartenland und Hinterlandzukäufe		
		52	25	3 - 97
4.		unmaßgebliche Vorgartenflächen und/oder seitliche Zukäufesflächen		
		42	26	2 - 78

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

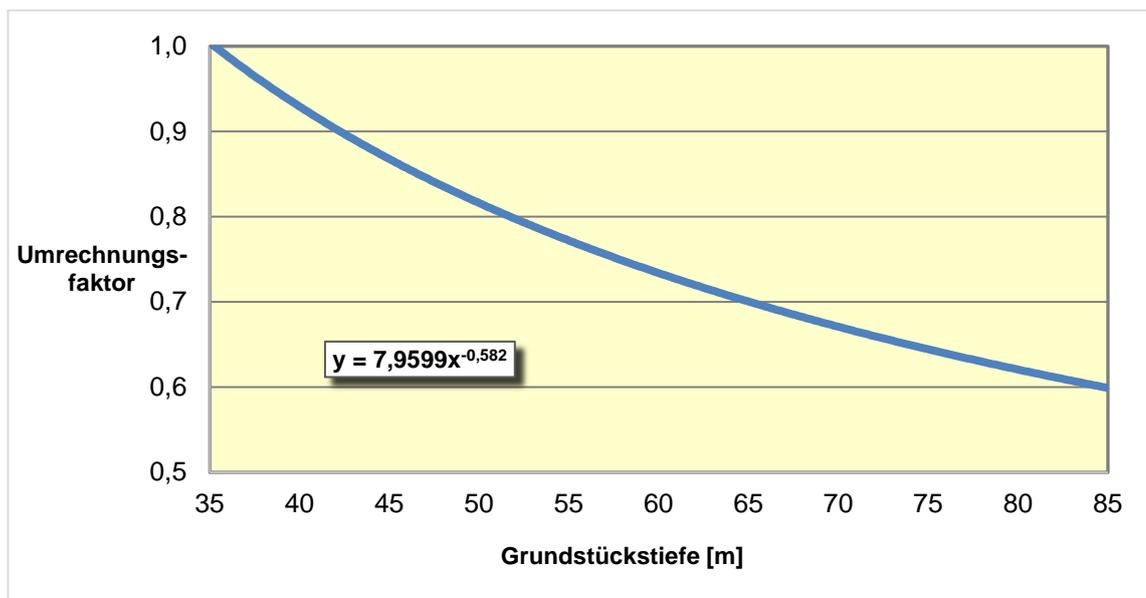
Die in den Bodenrichtwertkarten angegebenen Bodenrichtwerte beziehen sich auf gebietstypische Wohnbaugrundstücke mit einer Grundstückstiefe von ca. 35 m.

Der Untersuchung der Abhängigkeit des Bodenwertes zur Grundstückstiefe standen Kauffälle aus den Jahrgängen 2014 bis 2018 zur Verfügung. Bei den Kauffällen handelt es sich ausschließlich um regelmäßig geformte Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau.

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

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

Die Kauffälle sind über den gesamten Zuständigkeitsbereich verteilt.



Grundstückstiefe [m]	Umrechnungsfaktor	Grundstückstiefe [m]	Umrechnungsfaktor
40	0,93	65	0,70
45	0,87	70	0,67
50	0,82	75	0,65
55	0,77	80	0,62
60	0,73	85	0,60

Beispiel

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

Lösung: $310,- \text{ €/m}^2 \times 7,9599 \times 55^{-0,582} = 310,- \text{ €/m}^2 \times 0,77 = \text{rd. } 240,- \text{ €/m}^2$

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 147 von 150 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). Die Grundflächen von Balkonen, Loggien und Terrassen wurden entsprechend den Gepflogenheiten der Bauträger zur Hälfte angerechnet.

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 2018 wurden 24 Kauffälle registriert, in denen Grundstücke mit neu erstellten Ein- und Zweifamilienhäusern in Form von Wohnungseigentum veräußert wurden. Da signifikante Wertunterschiede zum Normaleigentum nicht festgestellt wurden, sind die Kauffälle in der Auswertung enthalten.

In Monheim am Rhein befinden sich mit Abstand die meisten neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäuser, während die Bautätigkeit in Erkrath, Hilden und Mettmann mangels Neubaugebieten stark eingeschränkt ist.

Durchschnittliche Kaufpreise im Teilmarkt Neubauten -Ein- und Zweifamilienhäuser-

Stadt	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]	Median [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]
Erkrath	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
Haan	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	15	520.000,-	514.000,-	509.000,-	532.000,-	235	15	3.560,-	3.520,-	3.490,-	3.640,-	146
	Einzel	2	600.000,-	-	-	-	395	2	3.930,-	-	-	-	153
Heiligen- haus	RMH	13	300.000,-	302.000,-	273.000,-	327.000,-	255	13	2.040,-	2.030,-	1.940,-	2.210,-	139
	REH	11	322.000,-	322.000,-	284.000,-	349.000,-	249	11	2.310,-	2.330,-	2.090,-	2.510,-	134
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
Hilden	RMH	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
Langen- feld	RMH	10	412.000,-	400.000,-	390.000,-	475.000,-	156	10	3.240,-	3.140,-	3.070,-	3.820,-	127
	REH	9	484.000,-	469.000,-	449.000,-	547.000,-	224	9	3.780,-	3.690,-	3.540,-	4.090,-	127
	DHH	14	518.000,-	508.000,-	502.000,-	595.000,-	251	14	3.980,-	3.920,-	3.600,-	4.230,-	131
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
Mettmann	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
Monheim am Rhein	RMH	17	370.000,-	295.000,-	264.000,-	506.000,-	194	17	2.720,-	2.420,-	2.200,-	3.500,-	134
	REH	12	409.000,-	410.000,-	301.000,-	507.000,-	280	12	3.040,-	3.080,-	2.470,-	3.810,-	133
	DHH	31	459.000,-	497.000,-	321.000,-	527.000,-	238	31	3.590,-	3.780,-	2.620,-	3.960,-	127
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
Wülfrath	RMH	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	11	413.000,-	410.000,-	365.000,-	459.000,-	270	11	2.840,-	2.870,-	2.180,-	3.340,-	146
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-

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

Die im Durchschnitt höchsten Kaufpreise wurden in Haan erzielt und beziehen sich auf die Verkäufe von Doppelhaushälften und freistehenden Einfamilienhäusern in dem Neubaugebiet 'Erikaweg'. Die im Durchschnitt niedrigsten Preise sind dagegen in Heiligenhaus zu verzeichnen und beziehen sich auf nicht unterkellerte Reihenhäuser in dem Neubaugebiet 'An der Bergischen Straße', in denen die Sanitärobjekte nur als Sonderausstattung im Leistungsumfang enthalten sind.

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

Stadt	Gebäudeart	2015		2016		2017		2018	
		Anz. der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€]						
Erkrath	RMH	2	310.000,-	0	-	0	-	0	-
	REH	1		0	-	0	-	0	-
	DHH	0	-	0	-	0	-	0	-
	Einzel	0	-	0	-	0	-	0	-
Haan	RMH	0	-	0	-	0	-	0	-
	REH	0	-	0	-	0	-	0	-
	DHH	0	-	3	534.000,-	12	525.000,-	15	520.000,-
	Einzel	0	-	4	616.000,-	7	620.000,-	2	600.000,-
Heiligenhaus	RMH	0	-	0	-	0	-	13	300.000,-
	REH	0	-	0	-	0	-	11	322.000,-
	DHH	1		2	451.000,-	1		0	-
	Einzel	0	-	0	-	0	-	0	-
Hilden	RMH	2	438.000,-	2	440.000,-	1		1	
	REH	0	-	3	485.000,-	0	-	0	-
	DHH	0	-	0	-	0	-	0	-
	Einzel	0	-	0	-	0	-	0	-
Langenfeld	RMH	15	289.000,-	10	348.000,-	14	394.000,-	10	412.000,-
	REH	16	357.000,-	8	404.000,-	7	435.000,-	9	484.000,-
	DHH	44	364.000,-	9	485.000,-	6	500.000,-	14	518.000,-
	Einzel	0	-	2	581.000,-	1		0	-
Mettmann	RMH	0	-	2	403.000,-	0	-	0	-
	REH	4	408.000,-	0	-	0	-	0	-
	DHH	47	428.000,-	22	432.000,-	0	-	0	-
	Einzel	2	538.000,-	2	590.000,-	0	-	0	-
Monheim am Rhein	RMH	3	382.000,-	1		0	-	17	370.000,-
	REH	0	-	0	-	4	487.000,-	12	409.000,-
	DHH	0	-	0	-	12	479.000,-	31	459.000,-
	Einzel	0	-	0	-	3	604.000,-	0	-
Wülfrath	RMH	0	-	0	-	0	-	1	
	REH	0	-	0	-	1		0	-
	DHH	6	334.000,-	5	326.000,-	9	411.000,-	11	413.000,-
	Einzel	1		5	437.000,-	3	459.000,-	0	-

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

Zum Vergleich sind die durchschnittlichen Kaufpreise für neu erbaute Eigenheime aus den letzten Jahren in obenstehender 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.

9.2.2 Gebrauchtimmobilien -Ein- und Zweifamilienhäuser-

Bei Weiterverkäufen von Ein- und Zweifamilienhäusern werden die Erwerber angesprochen, 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 2018 wurden in diesem Teilmarkt von 814 versandten Fragebögen 479 von den Erwerbern beantwortet. Das entspricht einer Rücklaufquote von rd. 59 %. Zudem lagen 198 Verkaufsexposés von Immobilienfirmen vor. Bei 145 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, Doppelhälfte 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 488 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 abgesehen von der letzten Baujahresgruppe 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	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
1950-1969	RMH	8	267.000,-	262.000,-	220.000,-	330.000,-	278	6	2.620,-	2.610,-	2.330,-	3.000,-	108
	REH	4	278.000,-	270.000,-	220.000,-	350.000,-	368	3	2.490,-		1.990,-	3.260,-	120
	DHH	2	265.000,-				471	2	2.610,-				100
	Einzel	4	319.000,-	331.000,-	275.000,-	338.000,-	619	2	2.520,-				133
1970-1979	RMH	8	288.000,-	285.000,-	220.000,-	345.000,-	218	5	2.310,-	2.230,-	2.000,-	2.710,-	134
	REH	5	321.000,-	295.000,-	270.000,-	380.000,-	348	2	2.990,-				108
	DHH	2	285.000,-				487	1					
	Einzel	5	415.000,-	408.000,-	325.000,-	520.000,-	699	3	2.980,-		2.300,-	3.610,-	143
1980-1989	RMH	3	379.000,-		348.000,-	440.000,-	203	3	3.050,-		2.920,-	3.240,-	124
	REH	1						0	-	-	-	-	-
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	1						1					
1990-1999	RMH	2	334.000,-				232	2	2.540,-				132
	REH	1						1					
	DHH	2	515.000,-				319	1					
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
2000-2016	RMH	1						1					
	REH	1						1					
	DHH	4	420.000,-	423.000,-	365.000,-	470.000,-	319	4	2.870,-	2.980,-	2.280,-	3.230	148
	Einzel	2	540.000,-				512	1					

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

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

Baujahr	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]	Median [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]
bis 1949	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	5	333.000,-	286.000,-	255.000,-	495.000,-	531	4	2.540,-	2.570,-	1.720,-	3.300,-	136
1950-1969	RMH	2	307.000,-				355	1					
	REH	3	366.000,-		340.000,-	385.000,-	378	2	2.980,-				122
	DHH	3	391.000,-		330.000,-	470.000,-	548	3	2.580,-		2.110,-	2.870,-	154
	Einzel	12	408.000,-	400.000,-	300.000,-	590.000,-	705	7	2.850,-	2.790,-	2.150,-	3.840,-	147
1970-1979	RMH	7	310.000,-	320.000,-	260.000,-	350.000,-	314	3	2.760,-		2.710,-	2.870,-	108
	REH	2	365.000,-				446	1					
	DHH	1						1					
	Einzel	8	464.000,-	478.000,-	280.000,-	600.000,-	813	5	2.580,-	2.660,-	1.910,-	3.570,-	166
1980-1989	RMH	3	395.000,-		370.000,-	440.000,-	216	3	2.970,-		2.620,-	3.170,-	133
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	3	401.000,-		365.000,-	419.000,-	337	2	3.160,-				125
	Einzel	1						1					
1990-1999	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	1						0	-	-	-	-	-
	DHH	1						1					
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
2000-2016	RMH	3	389.000,-		350.000,-	420.000,-	209	3	2.830,-		2.480,-	3.210,-	138
	REH	1						1					
	DHH	1						0	-	-	-	-	-
	Einzel	1						1					

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	1						1					
	Einzel	1						0	-	-	-	-	-
1950-1969	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	2	306.000,-				290	0	-	-	-	-	-
	DHH	4	273.000,-	267.000,-	218.000,-	340.000,-	393	3	2.390,-		2.120,-	2.620,-	113
	Einzel	15	383.000,-	385.000,-	236.000,-	519.000,-	872	10	2.500,-	2.420,-	1.920,-	3.240,-	165
1970-1979	RMH	4	286.000,-	308.000,-	180.000,-	349.000,-	293	3	2.180,-		1.700,-	3.030,-	156
	REH	3	295.000,-		162.000,-	397.000,-	418	2	2.430,-				149
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	6	394.000,-	393.000,-	294.000,-	510.000,-	790	6	2.260,-	2.190,-	1.700,-	2.810,-	183
1980-1989	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	1						0	-	-	-	-	-
1990-1999	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	1						1					
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	1						1					
2000-2016	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	3	445.000,-		397.000,-	489.000,-	396	3	3.000,-		2.810,-	3.260,-	148
	Einzel	3	516.000,-		479.000,-	567.000,-	426	2	3.300,-				162

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	1						1					
	REH	1						1					
	DHH	2	365.000,-				574	1					
	Einzel	1						0	-	-	-	-	-
1950-1969	RMH	5	271.000,-	250.000,-	232.000,-	340.000,-	220	3	2.350,-		1.350,-	3.140,-	132
	REH	4	315.000,-	322.000,-	235.000,-	380.000,-	423	3	3.060,-		1.960,-	3.830,-	100
	DHH	4	387.000,-	384.000,-	299.000,-	480.000,-	514	3	2.580,-		2.340,-	2.910,-	137
	Einzel	9	480.000,-	500.000,-	290.000,-	670.000,-	792	5	3.260,-	3.420,-	2.640,-	3.710,-	165
1970-1979	RMH	8	353.000,-	350.000,-	293.000,-	400.000,-	216	6	2.580,-	2.380,-	2.170,-	3.320,-	140
	REH	4	345.000,-	340.000,-	275.000,-	426.000,-	374	4	2.940,-	2.890,-	2.500,-	3.500,-	117
	DHH	2	409.000,-				394	2	2.720,-				150
	Einzel	3	450.000,-		375.000,-	600.000,-	732	2	3.180,-				152
1980-1989	RMH	3	306.000,-		250.000,-	335.000,-	159	2	2.830,-				120
	REH	1						1					
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
1990-1999	RMH	2	429.000,-				174	2	3.330,-				129
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	3	468.000,-		370.000,-	624.000,-	349	2	2.150,-				181
	Einzel	1						1					
2000-2016	RMH	2	439.000,-				162	2	2.960,-				150
	REH	1						1					
	DHH	4	460.000,-	465.000,-	380.000,-	530.000,-	271	4	3.400,-	3.370,-	2.750,-	4.120,-	137
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-

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

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

Baujahr	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]	Median [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]
bis 1949	RMH	1						1					
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	1						1					
	Einzel	5	303.000,-	330.000,-	180.000,-	414.000,-	630	5	2.510,-	2.540,-	2.070,-	2.960,-	119
1950-1969	RMH	1						1					
	REH	3	328.000,-		200.000,-	398.000,-	322	0	-	-	-	-	-
	DHH	7	312.000,-	325.000,-	215.000,-	390.000,-	475	6	3.140,-	3.370,-	2.470,-	3.660,-	95
	Einzel	13	420.000,-	395.000,-	310.000,-	567.000,-	687	10	3.240,-	3.450,-	2.220,-	4.040,-	127
1970-1979	RMH	8	333.000,-	341.000,-	220.000,-	404.000,-	197	6	2.820,-	2.920,-	2.360,-	3.200,-	127
	REH	1						1					
	DHH	1						1					
	Einzel	2	393.000,-				709	1					
1980-1989	RMH	11	359.000,-	360.000,-	314.000,-	430.000,-	219	8	2.740,-	2.730,-	2.400,-	3.310,-	135
	REH	5	402.000,-	400.000,-	315.000,-	490.000,-	414	4	3.000,-	3.050,-	2.610,-	3.280,-	142
	DHH	3	350.000,-		291.000,-	380.000,-	771	1					
	Einzel	2	545.000,-				657	2	2.790,-				194
1990-1999	RMH	9	373.000,-	367.000,-	310.000,-	440.000,-	194	6	3.050,-	3.090,-	2.580,-	3.460,-	115
	REH	2	384.000,-				270	2	3.130,-				124
	DHH	4	408.000,-	418.000,-	349.000,-	449.000,-	274	3	3.300,-		2.960,-	3.600,-	120
	Einzel	1						0	-	-	-	-	-
2000-2016	RMH	2	380.000,-				152	2	3.410,-				112
	REH	6	441.000,-	450.000,-	330.000,-	500.000,-	256	6	3.660,-	3.740,-	2.750,-	4.060,-	121
	DHH	6	469.000,-	480.000,-	407.000,-	507.000,-	270	6	3.480,-	3.520,-	3.100,-	3.780,-	135
	Einzel	4	660.000,-	719.000,-	414.000,-	786.000,-	440	3	3.340,-	3.130,-	2.820,-	4.070,-	185

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

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

Baujahr	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]	Median [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]
bis 1949	RMH	1						0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	1						1					
	Einzel	1						0	-	-	-	-	-
1950-1969	RMH	15	281.000,-	285.000,-	190.000,-	350.000,-	315	11	2.600,-	2.630,-	2.010,-	3.200,-	112
	REH	11	294.000,-	290.000,-	250.000,-	376.000,-	462	7	2.670,-	2.640,-	2.150,-	3.050,-	109
	DHH	5	365.000,-	385.000,-	265.000,-	437.000,-	604	2	3.290,-				113
	Einzel	9	391.000,-	380.000,-	245.000,-	490.000,-	848	8	2.770,-	2.890,-	1.770,-	3.550,-	149
1970-1979	RMH	10	305.000,-	323.000,-	230.000,-	385.000,-	294	8	2.360,-	2.340,-	1.840,-	3.050,-	137
	REH	4	321.000,-	303.000,-	255.000,-	423.000,-	269	3	2.680,-		2.290,-	2.980,-	129
	DHH	2	410.000,-				360	1					
	Einzel	7	486.000,-	430.000,-	339.000,-	633.000,-	671	5	2.980,-	2.670,-	2.340,-	4.220,-	168
1980-1989	RMH	4	315.000,-	302.000,-	265.000,-	390.000,-	228	2	2.720,-				132
	REH	1						1					
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
1990-1999	RMH	1						1					
	REH	1						1					
	DHH	2	475.000,-				320	1					
	Einzel	2	565.000,-				442	2	3.500,-				162
2000-2016	RMH	5	381.000,-	385.000,-	355.000,-	400.000,-	207	5	3.050,-	2.890,-	2.830,-	3.700,-	126
	REH	2	435.000,-				284	1					
	DHH	1						1					
	Einzel	2	570.000,-				517	2	3.510,-				163

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	1						1					
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
1950-1969	RMH	6	251.000,-	254.000,-	200.000,-	295.000,-	248	4	2.300,-	2.300,-	2.000,-	2.590,-	103
	REH	10	302.000,-	288.000,-	196.000,-	380.000,-	372	7	2.560,-	2.590,-	1.980,-	3.270,-	124
	DHH	2	319.000,-				458	1					
	Einzel	7	442.000,-	412.000,-	302.000,-	588.000,-	671	7	3.130,-	3.190,-	2.280,-	3.770,-	144
1970-1979	RMH	12	327.000,-	321.000,-	270.000,-	387.000,-	239	10	2.250,-	2.170,-	2.030,-	2.580,-	146
	REH	1						1					
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
1980-1989	RMH	3	350.000,-		298.000,-	420.000,-	162	1					
	REH	4	371.000,-	358.000,-	332.000,-	439.000,-	309	3	2.950,-		2.910,-	3.030,-	130
	DHH	1						1					
	Einzel	3	577.000,-		519.000,-	672.000,-	571	3	3.560,-		3.250,-	4.090,-	162
1990-1999	RMH	3	328.000,-		275.000,-	394.000,-	194	2	2.920,-				116
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	1						1					
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
2000-2016	RMH	1						1					
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	3	436.000,-		340.000,-	520.000,-	234	3	3.400,-		2.270,-	4.000,-	131
	Einzel	1						1					

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

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

Baujahr	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]	Median [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]
bis 1949	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
1950-1969	RMH	1						0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	2	298.000,-				567	2	2.030,-				153
	Einzel	6	316.000,-	323.000,-	193.000,-	460.000,-	803	5	2.670,-	2.880,-	1.890,-	3.400,-	123
1970-1979	RMH	2	287.000,-				308	1					
	REH	1						1					
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	3	410.000,-		365.000,-	474.000,-	636	1					
1980-1989	RMH	4	249.000,-	249.000,-	230.000,-	270.000,-	276	4	2.140,-	2.150,-	1.980,-	2.250,-	117
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	1						1					
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
1990-1999	RMH	1						0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	1						0	-	-	-	-	-
2000-2016	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	1						1					
	DHH	1						1					
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-

RMH = Reihenmittelhaus, REH = Reihendendhaus, 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	206.000,-	208.000,-	184.000,-	225.000,-	269	3	2.090,-	2.140,-	1.890,-	2.220,-	97
	REH	1						1					
	DHH	5	327.000,-	330.000,-	229.000,-	400.000,-	593	4	2.350,-	2.220,-	1.830,-	3.110,-	137
	Einzel	13	310.000,-	320.000,-	180.000,-	495.000,-	637	9	2.520,-	2.540,-	1.720,-	3.300,-	126
1950-1969	RMH	38	272.000,-	270.000,-	190.000,-	350.000,-	281	26	2.530,-	2.590,-	1.350,-	3.200,-	112
	REH	37	306.000,-	295.000,-	196.000,-	398.000,-	396	22	2.690,-	2.680,-	1.960,-	3.830,-	115
	DHH	29	330.000,-	325.000,-	195.000,-	480.000,-	504	22	2.710,-	2.560,-	1.680,-	3.910,-	121
	Einzel	75	403.000,-	390.000,-	193.000,-	670.000,-	763	54	2.890,-	2.890,-	1.770,-	4.040,-	145
1970-1979	RMH	59	316.000,-	327.000,-	180.000,-	404.000,-	251	42	2.440,-	2.390,-	1.700,-	3.320,-	137
	REH	21	324.000,-	320.000,-	162.000,-	430.000,-	360	15	2.730,-	2.500,-	2.210,-	3.520,-	124
	DHH	8	365.000,-	375.000,-	256.000,-	449.000,-	411	6	2.840,-	2.810,-	2.640,-	3.250,-	128
	Einzel	34	439.000,-	420.000,-	280.000,-	633.000,-	734	23	2.660,-	2.600,-	1.700,-	4.220,-	167
1980-1989	RMH	31	339.000,-	338.000,-	230.000,-	440.000,-	214	23	2.710,-	2.690,-	1.980,-	3.310,-	130
	REH	12	391.000,-	390.000,-	315.000,-	490.000,-	347	9	3.030,-	2.930,-	2.610,-	3.570,-	132
	DHH	8	377.000,-	380.000,-	288.000,-	475.000,-	507	5	2.760,-	2.880,-	2.180,-	3.320,-	141
	Einzel	8	518.000,-	502.000,-	350.000,-	672.000,-	595	7	3.270,-	3.330,-	2.260,-	4.090,-	161
1990-1999	RMH	18	363.000,-	364.000,-	240.000,-	459.000,-	200	13	3.010,-	3.140,-	2.260,-	3.550,-	121
	REH	6	395.000,-	390.000,-	371.000,-	423.000,-	321	5	2.950,-	2.900,-	2.350,-	3.420,-	134
	DHH	13	466.000,-	449.000,-	349.000,-	644.000,-	378	9	2.890,-	2.980,-	2.040,-	3.600,-	156
	Einzel	6	481.000,-	465.000,-	355.000,-	655.000,-	412	4	3.460,-	3.490,-	2.790,-	4.090,-	157
2000-2016	RMH	14	397.000,-	392.000,-	350.000,-	480.000,-	196	14	3.050,-	2.930,-	2.480,-	3.700,-	131
	REH	12	420.000,-	419.000,-	330.000,-	500.000,-	251	11	3.360,-	3.600,-	2.740,-	4.060,-	127
	DHH	23	452.000,-	460.000,-	340.000,-	530.000,-	293	22	3.230,-	3.170,-	2.270,-	4.120,-	141
	Einzel	13	575.000,-	560.000,-	414.000,-	786.000,-	471	10	3.460,-	3.360,-	2.820,-	4.200,-	166

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 11.07.2017) 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 Brutto-Grundfläche, die modifizierte Restnutzungsdauer und der Bodenwert sind erfahrungsgemäß die maßgeblichen Stellschrauben bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts.

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 363 Kauffällen aus den Berichtsjahren 2017 und 2018 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.

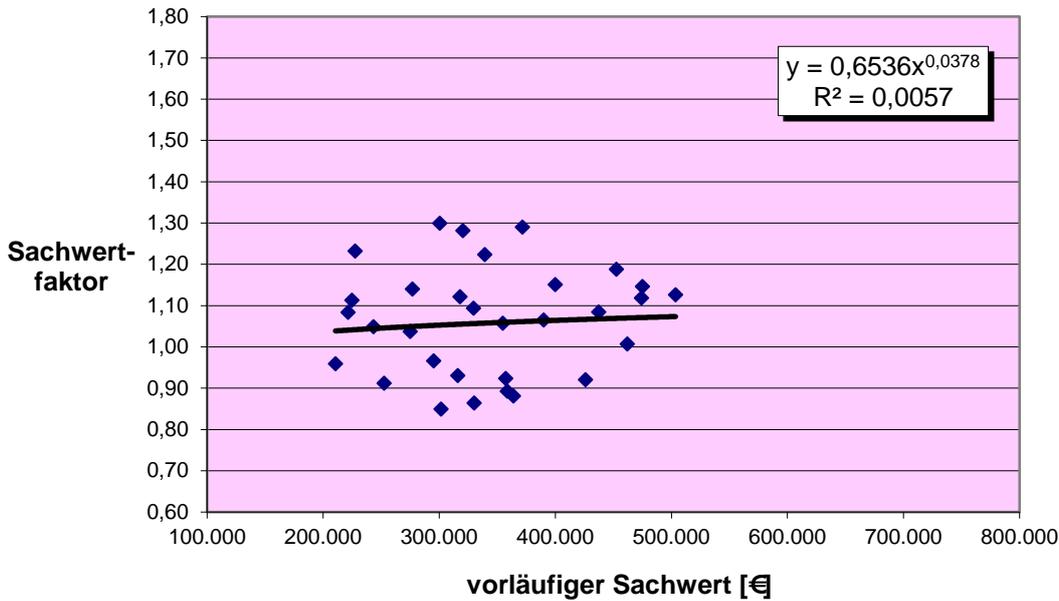
Bei der Auswertung wurde festgestellt, dass sich bei einer **Aufteilung** des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses **in Nordkreis und Südkreis** ein höherer funktionaler Zusammenhang zwischen den Sachwertfaktoren und der Höhe des vorläufigen Sachwerts ergibt. Die weitere Auswertung erfolgte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

Nordkreis: Erkrath, Heiligenhaus, Mettmann, Wülfrath

Südkreis: Haan, Hilden, Langenfeld, Monheim am Rhein

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.

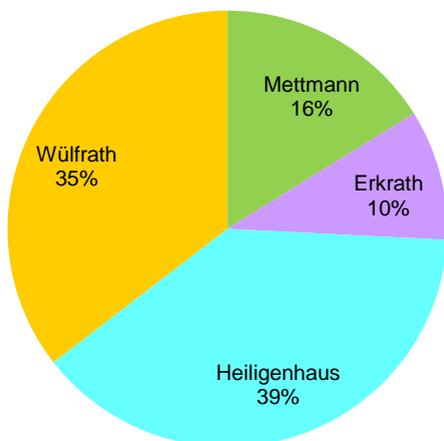
Marktanpassung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Nordkreis)



Bei der Auswertung stellte heraus, dass ein statistisch gesicherter funktionaler Zusammenhang zwischen den Sachwertfaktoren und der Höhe des vorläufigen Sachwerts nicht besteht, da das Bestimmtheitsmaß nahezu Null beträgt. Das Ergebnis nach Ausschluss der Extremwerte wird daher lediglich **nachrichtlich** aufgeführt. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 31 Kauffällen lauten:

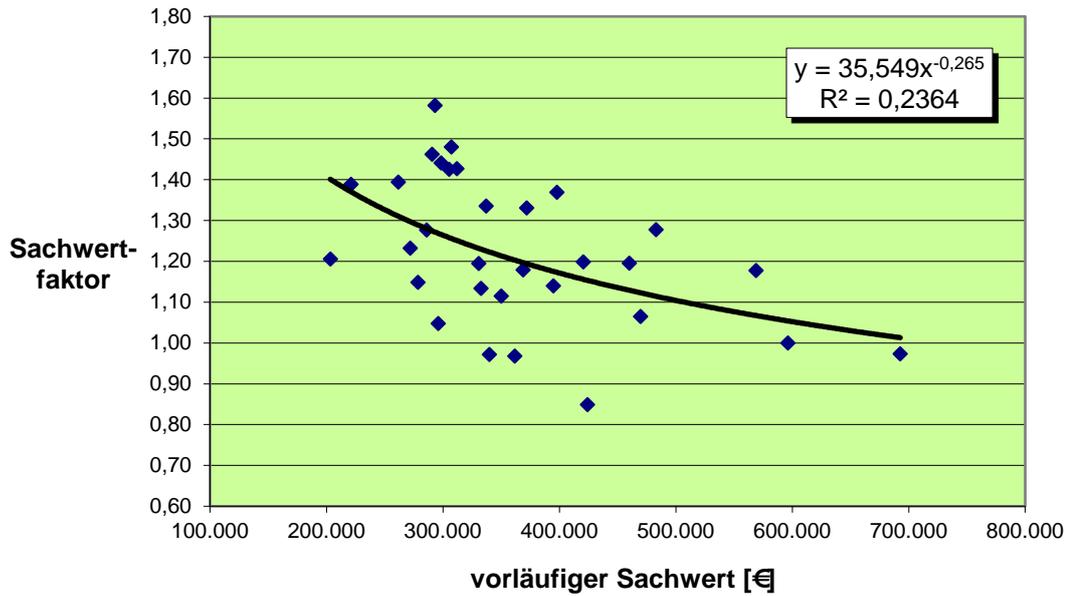
Kennzahlen	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwertanteil [%]	Bodenrichtwert [€/m²]	Baujahr	mod. RND [Jahre]	Gebäudestandard	BGF [m²]	Grundstücksgröße [m²]
Mittel	342.000,-	49	274	1973	41	2,7	321	640
Min	211.000,-	26	200	1950	25	1,7	205	400
Max	504.000,-	71	360	2013	75	3,9	565	1.159
Std.abw.	83.000,-	12	47	17	14	0,5	85	180

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



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

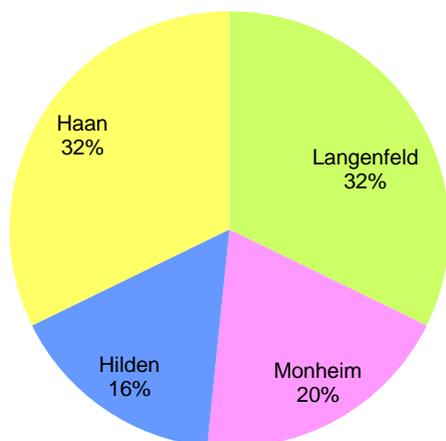
Marktanpassung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Südkreis)



Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 200.000,- € bis 690.000,- € angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 711.506,- €. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 31 Kauffällen lauten:

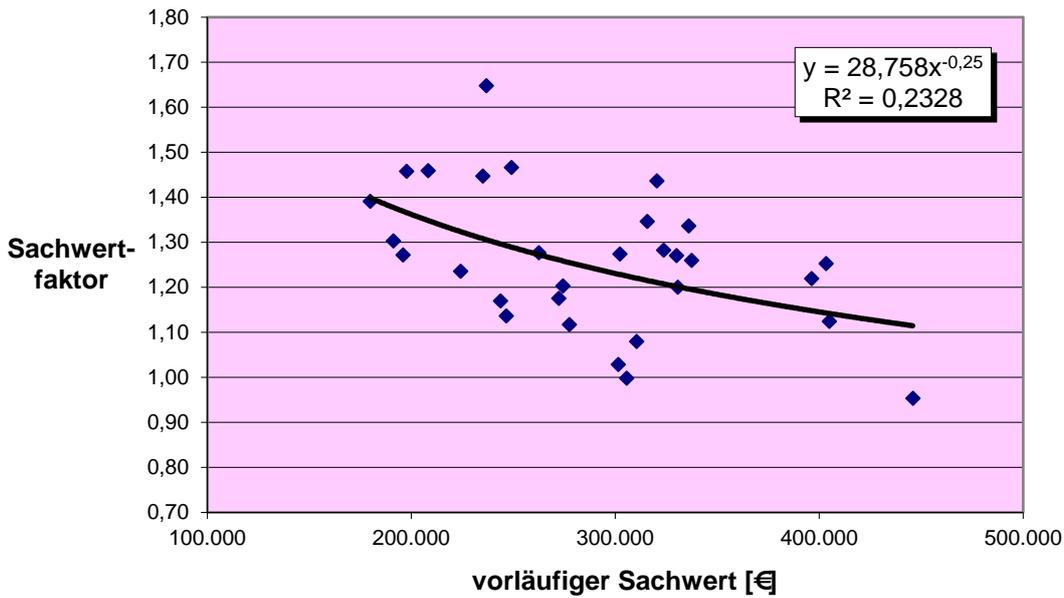
Kennzahlen	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwertanteil [%]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Baujahr	mod. RND [Jahre]	Gebäudestandard	BGF [m ²]	Grundstücksgröße [m ²]
Mittel	365.000,-	55	368	1969	38	2,6	322	552
Min	203.000,-	32	290	1951	25	2,1	230	289
Max	693.000,-	74	480	2006	70	3,8	485	826
Std.abw.	109.000,-	12	55	14	13	0,4	66	140

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



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

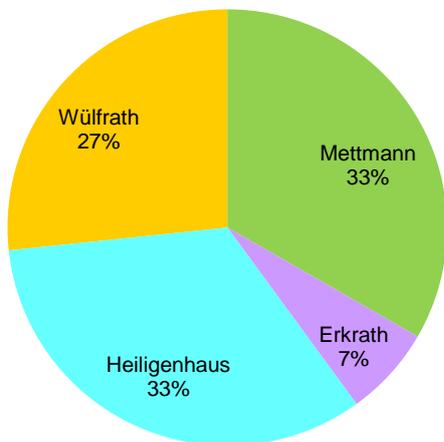
Marktanpassung für Doppelhaushälften (Nordkreis)



Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 180.000,- € bis 450.000,- € gehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 683.966,- €. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 30 Kauffällen lauten:

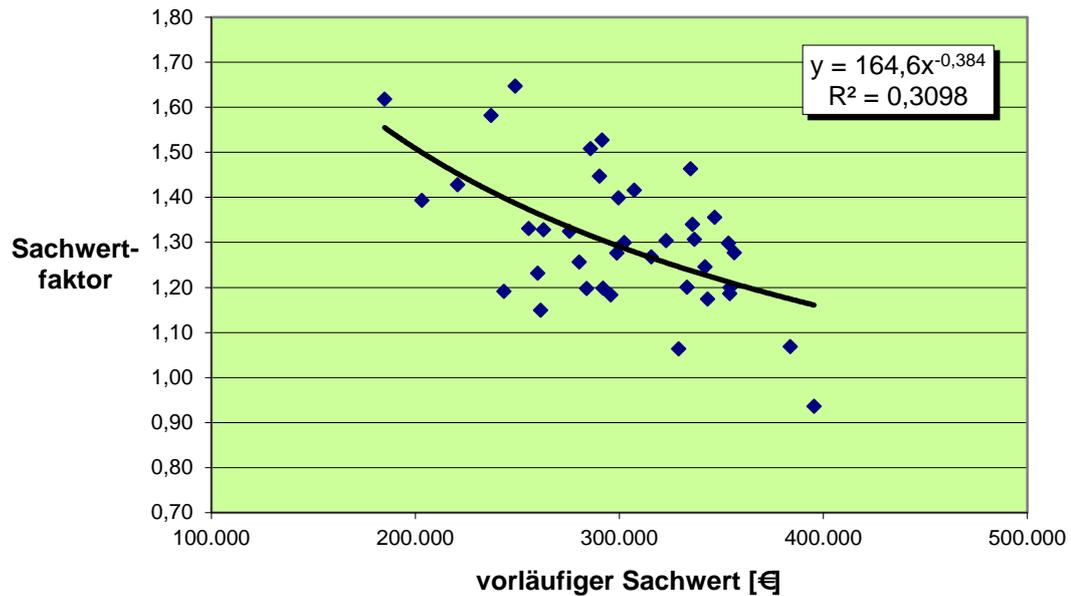
Kennzahlen	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwertanteil [%]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Baujahr	mod. RND [Jahre]	Gebäudestandard	BGF [m ²]	Grundstücksgröße [m ²]
Mittel	289.000,-	37	286	1985	51	2,9	263	384
Min	180.000,-	18	210	1954	25	2,1	145	188
Max	446.000,-	70	370	2013	76	3,5	350	600
Std.abw.	69.000,-	14	47	18	15	0,4	50	127

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



Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Doppelhaushälften über den nördlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Die wenigsten Kauffälle sind in Erkrath zu verzeichnen.

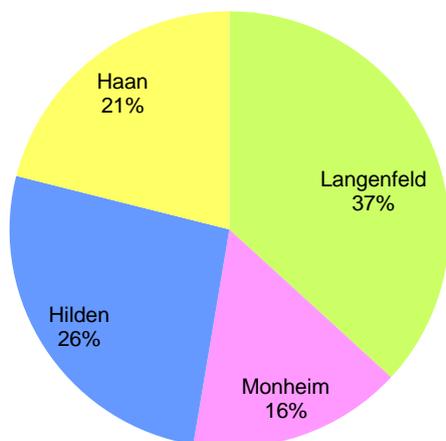
Marktanpassung für Doppelhaushälften (Südkreis)



Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 180.000,- € bis 400.000,- € angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 591.497,- €. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 38 Kauffällen lauten:

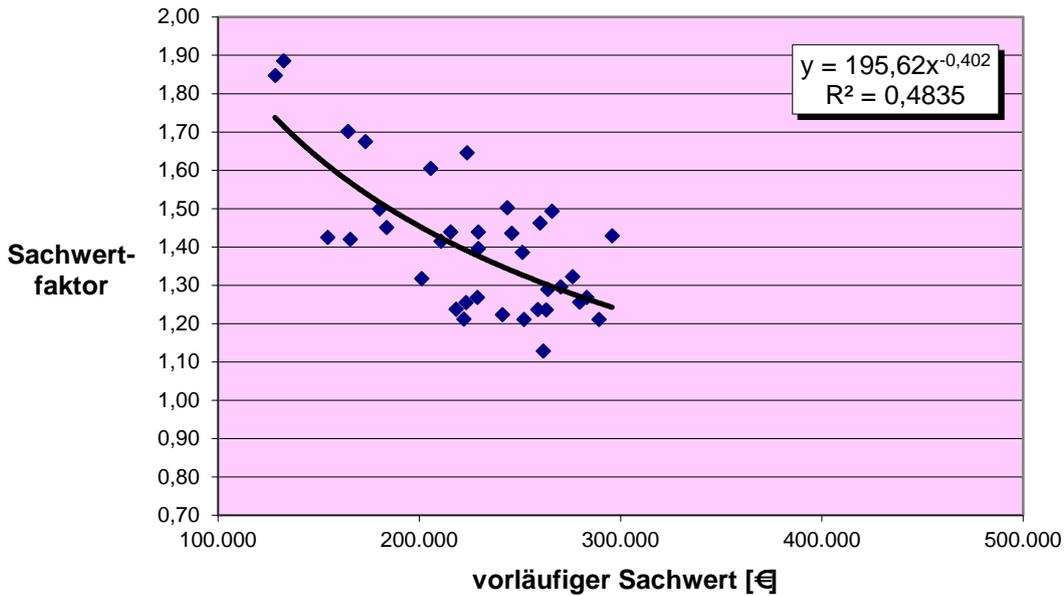
Kennzahlen	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwertanteil [%]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Baujahr	mod. RND [Jahre]	Gebäudestandard	BGF [m ²]	Grundstücksgröße [m ²]
Mittel	300.000,-	41	377	1989	53	2,9	252	339
Min	185.000,-	23	290	1954	25	2,0	180	202
Max	395.000,-	74	490	2012	75	3,7	355	655
Std.abw.	49.000,-	14	50	18	15	0,4	39	118

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



Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Doppelhaushälften über den südlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Der Schwerpunkt liegt deutlich in Langenfeld.

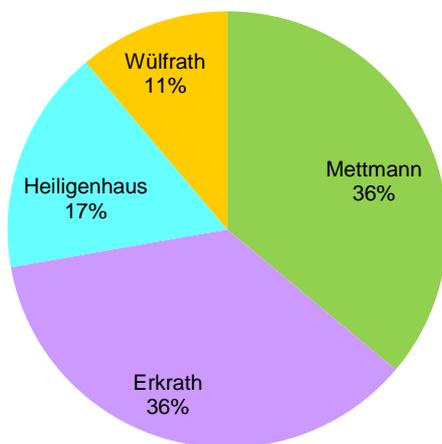
Marktanpassung für Reihenhäuser (Nordkreis)



Die Formel sollte angesichts des mittleren Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 130.000,- € bis 300.000,- € gehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 501.225,- €. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 36 Kauffällen lauten:

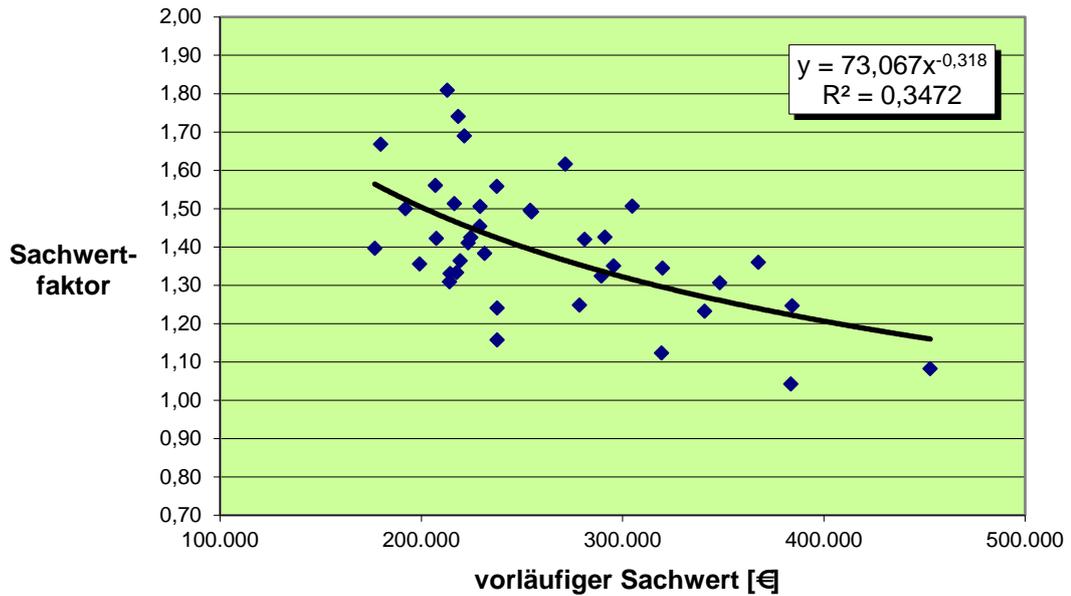
Kennzahlen	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwertanteil [%]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Baujahr	mod. RND [Jahre]	Gebäudestandard	BGF [m ²]	Grundstücksgröße [m ²]
Mittel	228.000,-	44	290	1976	41	2,7	256	363
Min	128.000,-	25	200	1958	25	2,2	190	217
Max	296.000,-	66	370	2004	67	3,2	425	579
Std.abw.	44.000,-	12	44	13	12	0,3	49	89

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



Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Reihenhäuser über den nördlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Die wenigsten Kauffälle sind in Wülfrath zu verzeichnen.

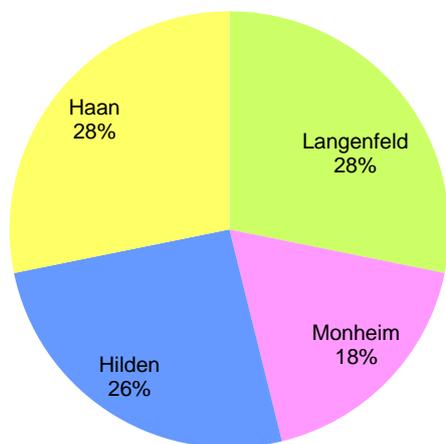
Marktanpassung für Reihenendhäuser (Südkreis)



Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 180.000,- € bis 450.000,- € angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 725.703,- €. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 39 Kauffällen lauten:

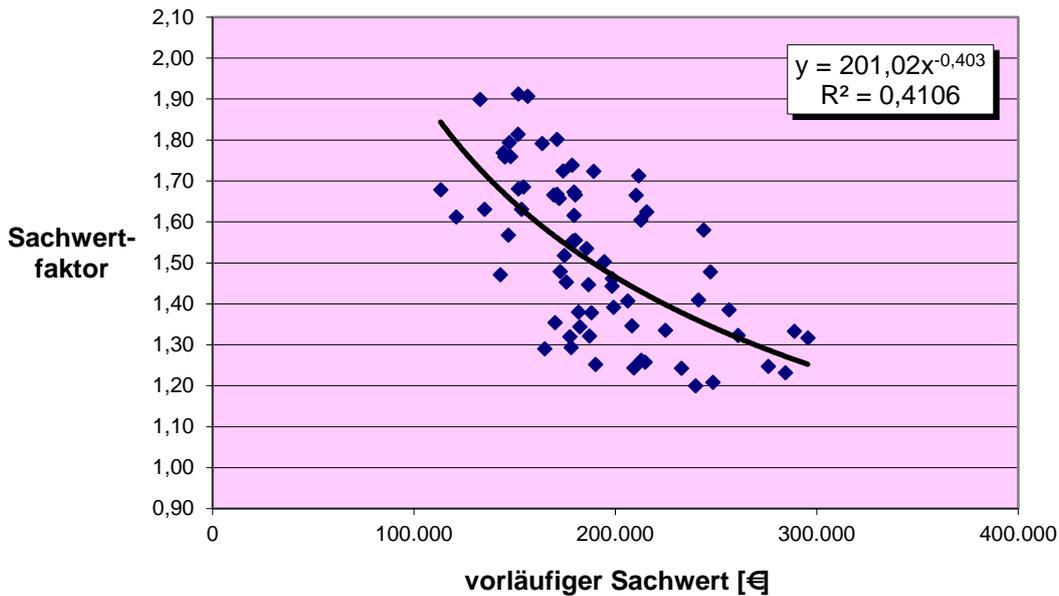
Kennzahlen	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwertanteil [%]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Baujahr	mod. RND [Jahre]	Gebäudestandard	BGF [m ²]	Grundstücksgröße [m ²]
Mittel	261.000,-	43	363	1984	48	2,8	252	324
Min	177.000,-	23	280	1965	30	2,3	170	183
Max	453.000,-	63	490	2012	75	3,5	365	659
Std.abw.	64.000,-	11	50	14	13	0,3	40	106

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



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

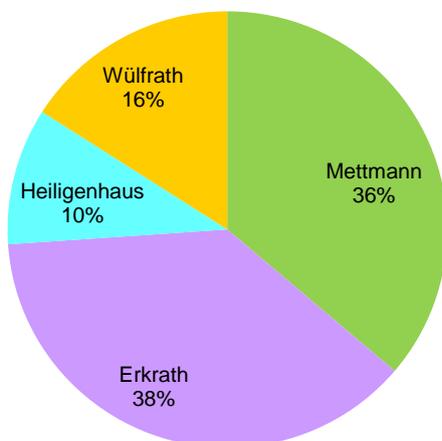
Marktanpassung für Reihenmittelhäuser (Nordkreis)



Die Formel sollte angesichts des mittleren Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 110.000,- € 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 519.080,- €. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 69 Kauffällen lauten:

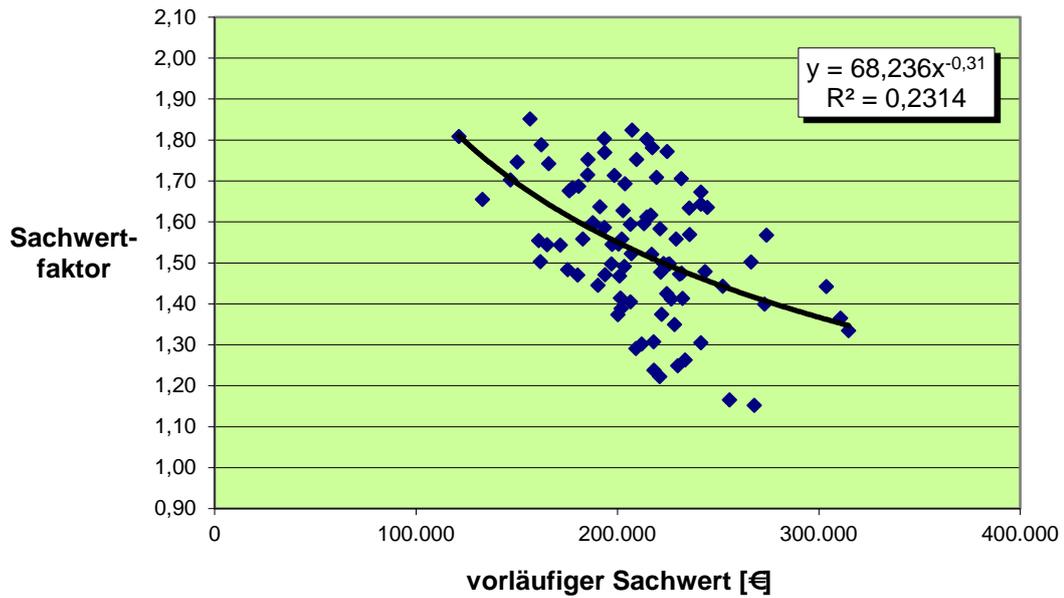
Kennzahlen	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwertanteil [%]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Baujahr	mod. RND [Jahre]	Gebäudestandard	BGF [m ²]	Grundstücksgröße [m ²]
Mittel	190.000,-	38	293	1977	42	2,6	251	249
Min	113.000,-	21	190	1952	25	2,2	170	139
Max	295.000,-	53	420	2006	68	3,4	395	409
Std.abw.	40.000,-	9	42	12	10	0,3	43	61

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.

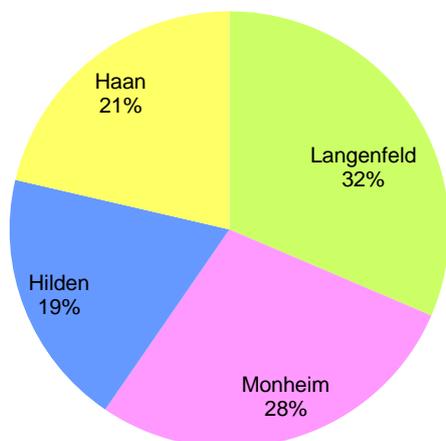
Marktanpassung für Reihemittelhäuser (Südkreis)



Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 120.000,- € 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 824.466,- €. 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	211.000,-	39	370	1980	46	2,7	248	226
Min	121.000,-	20	280	1951	25	2,1	150	136
Max	315.000,-	68	470	2012	75	3,5	360	400
Std.abw.	35.000,-	10	54	14	12	0,3	44	56

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 Reihenmittelhauses in Haan wurde in Höhe von 240.000,- € ermittelt. Wie hoch ist die Marktanpassung bzw. der Verkehrswert? Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht vorhanden.

Lösung: $68,236 \times 240.000^{-0,31} = 1,47 \approx 1,45$

$1,45 \times 240.000,- \text{ €} = 348.000,- \text{ €} \approx 350.000,- \text{ €}$

Es ergibt sich ein sachverständig gerundeter Marktanpassungszuschlag von 45 %, so dass der Verkehrswert rd. 350.000,- € beträgt.

Nachfolgend sind die aus der jeweiligen Formel berechneten Sachwertfaktoren für die Gebäudearten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser gegenübergestellt. Sie dienen **nicht** der unmittelbaren Anwendung.

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktoren							
	Einzel		DHH		REH		RMH	
	Nord ¹⁾	Süd	Nord	Süd	Nord	Süd	Nord	Süd
100.000,-								
120.000,-					1,78		1,80	1,82
140.000,-					1,67		1,70	1,73
160.000,-					1,58		1,61	1,66
180.000,-			1,40	1,58	1,51	1,56	1,53	1,60
200.000,-		1,40	1,36	1,52	1,45	1,51	1,47	1,55
220.000,-		1,36	1,33	1,46	1,39	1,46	1,41	1,51
240.000,-		1,33	1,30	1,41	1,34	1,42	1,36	1,47
260.000,-		1,31	1,27	1,37	1,30	1,39	1,32	1,43
280.000,-		1,28	1,25	1,33	1,26	1,35	1,28	1,40
300.000,-		1,26	1,23	1,30	1,23	1,32	1,25	1,37
320.000,-		1,24	1,21	1,27		1,30		1,34
340.000,-		1,22	1,19	1,24		1,27		
360.000,-		1,20	1,17	1,21		1,25		
380.000,-		1,18	1,16	1,19		1,23		
400.000,-		1,16	1,14	1,16		1,21		
420.000,-		1,15	1,13			1,19		
440.000,-		1,14	1,12			1,17		
460.000,-		1,12				1,16		
480.000,-		1,11						
500.000,-		1,10						
520.000,-		1,09						
540.000,-		1,08						
560.000,-		1,07						
580.000,-		1,06						
600.000,-		1,05						
620.000,-		1,04						
640.000,-		1,03						
660.000,-		1,02						
680.000,-		1,01						
700.000,-		1,00						

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

¹⁾ Ein statistisch gesicherter funktionaler Zusammenhang wurde nicht ermittelt (s. S. 66).

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 21.06.2016) 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 Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude sowie Büro basiert auf insgesamt 93 Kauffällen aus den Berichtsjahren 2017 und 2018. 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	Median	Min	Max	Std. abw.	Mittel	Std. abw.
Dreifamilienhäuser	16	3,2	3,3	2,7	3,9	0,42	20,3	2,25
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	47	3,9	3,8	2,6	5,5	0,85	17,4	3,62
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	23	5,4	5,3	4,1	6,7	0,73	13,1	1,43
Handel		k.A.						
Büro	7	(5,7)	5,7	4,7	7,2	0,85	13,3	2,26
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	16	2	3,2	219	1.917	7,4	19	38	80
			0,42	53	336	0,7	2	9	0
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher An-teil bis 20 %)	47	2	3,9	680	1.624	7,1	21	39	80
			0,85	631	613	1,2	3	12	0
Gemischt genutzte Gebäude (gewerbli-cher Anteil über 20 %)	23	2	5,4	524	1.151	7,3	21	34	80
			0,73	275	243	1,0	2	5	0
Büro	7	2	5,7	3.682	1.479	8,7	19	47	70
			0,85	3.226	597	1,9	3	13	0

mod. RND = modifizierte Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

Im Vergleich zu dem historischen Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Std. 09.07.2013) sind die Bewirtschaftungskosten bei den Dreifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Gebäuden geringer, da die Bezugfertigkeit der Wohnungen überwiegend mindestens 32 Jahre (mod. RND ≤ 48 Jahre) zurückliegt und somit niedrigere Instandhaltungskosten (11 €/m² anstatt 14 €/m²) angehalten werden. Der Liegenschaftszinssatz ist folglich bei diesen Gebäudearten höher.

Die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen sind im Kapitel 9.3.10 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 2018 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 9.3.6 zu entnehmen.

Einen separaten Markt bilden Erbbaurechte und Wohnungen bzw. Wohneinheiten in Anlagen, die barrierefreies (seniorengerechtes) Wohnen und zum Teil zusätzliche Leistungen bieten. Diese Verkäufe wurden in den Tabellen in Kapiteln 9.3.4 und 9.3.7 zusammengefasst. Dagegen beinhalten die nachfolgenden Tabellen die Eigentümererbbaurechte (identische Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigte).

Die in den Tabellen aufgeführten Werte spiegeln lediglich das Preisniveau in den Städten des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses wider und sind keine Gebäudedefaktoren. 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	8	41	4,4	1.220,-	770,-	1.820,-
	51 – 80	17	68	4,9	1.470,-	710,-	1.910,-
	> 80	14	92	5,2	1.650,-	1.250,-	2.220,-
	insg.	39	71	4,9	1.490,-	710,-	2.220,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	9	39	5,1	1.340,-	430,-	1.940,-
	51 – 80	29	68	4,8	1.560,-	1.000,-	2.250,-
	> 80	22	99	5,4	1.640,-	1.220,-	2.120,-
	insg.	60	75	5,1	1.560,-	430,-	2.250,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	2	40	7,0	1.690,-		
	51 – 80	21	65	6,4	1.740,-	1.330,-	2.340,-
	> 80	22	97	6,4	2.020,-	1.420,-	2.560,-
	insg.	45	79	6,4	1.880,-	1.330,-	2.560,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	47	7,0			
	51 – 80	14	69	6,4	2.050,-	1.710,-	2.540,-
	> 80	10	102	6,6	2.290,-	1.760,-	2.860,-
	insg.	25	81	6,5	2.140,-	1.710,-	2.860,-
2000 – 2009 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	0	-	-	-	-	-
	> 80	1	120	6,0			
	insg.	1	120	6,0			
2010 – 2016 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	0	-	-	-	-	-
	> 80	0	-	-	-	-	-
	insg.	0	-	-	-	-	-
2017 – 2018 Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	0	-	-	-	-	-
	> 80	0	-	-	-	-	-
	insg.	0	-	-	-	-	-

* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.6

Preisniveau -Wohneigentum- Haan

Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m ²]	Ø Lage*	Mittel [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
1950 – 1969 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	4	74	5,0	1.340,-	1.170,-	1.810,-
	> 80	0	-	-	-	-	-
	insg.	4	74	5,0	1.340,-	1.170,-	1.810,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	7	46	4,9	1.190,-	580,-	2.000,-
	51 – 80	7	60	4,9	1.140,-	500,-	1.590,-
	> 80	6	99	4,5	1.640,-	1.040,-	2.140,-
	insg.	20	67	4,8	1.310,-	500,-	2.140,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	2	74	8,0	1.660,-	-	-
	> 80	6	93	6,3	2.070,-	1.320,-	2.640,-
	insg.	8	88	6,8	1.970,-	1.080,-	2.640,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	5	69	6,4	2.010,-	1.750,-	2.380,-
	> 80	7	103	6,3	2.300,-	1.760,-	2.880,-
	insg.	12	89	6,3	2.180,-	1.750,-	2.880,-
2000 – 2009 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	0	-	-	-	-	-
	> 80	4	96	6,3	2.910,-	2.540,-	3.110,-
	insg.	4	96	6,3	2.910,-	2.540,-	3.110,-
2010 – 2016 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	0	-	-	-	-	-
	> 80	0	-	-	-	-	-
	insg.	0	-	-	-	-	-
2017 – 2018 Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	2	72	6,5	3.950,-	-	-
	> 80	5	114	6,4	3.850,-	3.370,-	4.310,-
	insg.	7	102	6,4	3.880,-	3.370,-	4.310,-

* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.6

Preisniveau -Wohneigentum- Heiligenhaus

Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m ²]	Ø Lage*	Mittel [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
1950 – 1969 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	3	39	4,7	1.320,-	990,-	1.500,-
	51 – 80	14	65	4,9	1.080,-	770,-	1.570,-
	> 80	1	102	4,0			
	insg.	18	63	4,8	1.140,-	770,-	1.570,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	2	38	3,0	970,-		
	51 – 80	4	67	5,3	1.080,-	930,-	1.310,-
	> 80	2	95	4,5	1.600,-		
	insg.	8	67	4,5	1.180,-	750,-	1.830,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	48	6,0			
	51 – 80	4	70	5,0	1.720,-	1.090,-	2.310,-
	> 80	3	91	5,3	1.370,-	1.080,-	1.740,-
	insg.	8	75	5,3	1.500,-	1.040,-	2.310,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	2	80	5,0	1.630,-		
	> 80	1	85	5,0			
	insg.	3	82	5,0	1.830,-	1.470,-	2.250,-
2000 – 2009 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	0	-	-	-	-	-
	> 80	5	91	5,8	2.060,-	1.850,-	2.490,-
	insg.	5	91	5,8	2.060,-	1.850,-	2.490,-
2010 – 2016 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	0	-	-	-	-	-
	> 80	0	-	-	-	-	-
	insg.	0	-	-	-	-	-
2017 – 2018 Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	0	-	-	-	-	-
	> 80	0	-	-	-	-	-
	insg.	0	-	-	-	-	-

* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.6

Preisniveau -Wohneigentum- Hilden

Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m ²]	Ø Lage* [m ²]	Mittel [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
1950 – 1969 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	3	45	5,7	1.930,-	1.480,-	2.300,-
	51 – 80	19	68	5,8	1.870,-	1.130,-	3.200,-
	> 80	7	90	5,4	2.100,-	1.430,-	2.890,-
	insg.	29	71	5,7	1.930,-	1.130,-	3.200,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	4	41	5,8	1.570,-	1.000,-	2.340,-
	51 – 80	11	66	5,2	1.910,-	1.600,-	2.570,-
	> 80	13	108	5,9	1.950,-	1.330,-	3.200,-
	insg.	28	82	5,6	1.880,-	1.000,-	3.200,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	2	46	6,0	1.820,-		
	51 – 80	15	65	6,1	2.130,-	1.190,-	2.650,-
	> 80	10	95	6,6	2.430,-	1.820,-	2.850,-
	insg.	27	74	6,3	2.220,-	1.190,-	2.850,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	7	40	5,4	2.030,-	1.560,-	2.850,-
	51 – 80	15	66	6,3	2.640,-	2.080,-	3.270,-
	> 80	10	100	5,7	2.540,-	2.010,-	3.640,-
	insg.	32	71	5,9	2.470,-	1.560,-	3.640,-
2000 – 2009 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	3	42	5,0	2.130,-	1.930,-	2.490,-
	51 – 80	2	71	5,0	2.670,-		
	> 80	10	116	6,5	2.790,-	2.340,-	3.760,-
	insg.	15	95	6,0	2.590,-	1.930,-	3.760,-
2010 – 2016 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	0	-	-	-	-	-
	> 80	5	103	6,0	2.760,-	1.880,-	3.390,-
	insg.	5	103	6,0	2.760,-	1.880,-	3.390,-
2017 – 2018 Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	6	68	7,0	3.960,-	3.470,-	4.380,-
	> 80	13	120	6,6	3.620,-	2.580,-	5.230,-
	insg.	19	104	6,7	3.730,-	2.580,-	5.230,-

* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.6

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	4	44	5,3	1.730,-	1.280,-	2.060,-
	51 – 80	8	66	5,8	1.680,-	750,-	2.280,-
	> 80	1	87	6,0			
	insg.	13	61	5,6	1.710,-	750,-	2.280,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	2	35	5,0	1.470,-		
	51 – 80	11	68	4,7	1.860,-	1.300,-	2.520,-
	> 80	9	99	5,2	1.900,-	1.390,-	2.590,-
	insg.	22	78	5,0	1.840,-	1.300,-	2.590,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	46	5,0			
	51 – 80	2	78	7,0	2.670,-		
	> 80	5	129	6,2	2.380,-	1.820,-	3.500,-
	insg.	8	106	6,3	2.470,-	1.820,-	3.500,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	15	32	5,3	1.350,-	600,-	2.370,-
	51 – 80	13	67	6,5	2.850,-	2.410,-	3.380,-
	> 80	11	94	5,8	2.530,-	1.280,-	3.560,-
	insg.	39	61	5,9	2.180,- **	600,-	3.560,-
2000 – 2009 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	2	48	7,5	2.800,-		
	51 – 80	5	70	6,0	2.800,-	2.060,-	3.340,-
	> 80	12	97	6,5	3.040,-	2.250,-	4.920,-
	insg.	19	85	6,5	2.950,-	2.060,-	4.920,-
2010 – 2016 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	1	61	5,0			
	> 80	5	111	6,2	3.200,-	2.420,-	3.430,-
	insg.	6	103	6,0	3.160,-	2.420,-	3.430,-
2017 – 2018 Neubau / Erstverkauf	≤ 50	1	48	7,0			
	51 – 80	18	66	6,8	4.010,-	3.320,-	4.480,-
	> 80	56	97	6,4	3.780,-	2.760,-	4.950,-
	insg.	75	90	6,5	3.840,-	2.760,-	4.950,-

* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.6

** beeinflusst durch Verkäufe in einem Objekt mit Preisen von 600,- bis 1.950,- €/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	2	33	4,5	1.110,-		
	51 – 80	18	65	4,9	1.500,-	900,-	2.120,-
	> 80	7	94	5,4	1.630,-	1.350,-	2.030,-
	insg.	27	70	5,0	1.510,-	900,-	2.120,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	5	36	4,2	1.080,-	850,-	1.320,-
	51 – 80	11	67	4,0	1.080,-	420,-	1.960,-
	> 80	14	100	4,4	1.410,-	650,-	2.590,-
	insg.	30	77	4,2	1.230,-	420,-	2.590,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	3	39	7,0	1.480,-	1.260,-	1.850,-
	51 – 80	4	69	6,5	2.060,-	1.790,-	2.660,-
	> 80	2	94	6,0	2.520,-		
	insg.	9	64	6,6	1.970,-	1.260,-	2.660,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	48	5,0			
	51 – 80	10	65	6,4	2.150,-	1.810,-	2.570,-
	> 80	5	95	6,4	2.380,-	1.970,-	2.680,-
	insg.	16	73	6,3	2.200,-	1.770,-	2.680,-
2000 – 2009 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	1	76	8,0			
	> 80	3	95	5,0	2.370,-	2.190,-	2.570,-
	insg.	4	90	5,8	2.470,-	2.190,-	2.760,-
2010 – 2016 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	2	80	6,0	2.320,-		
	> 80	1	93	8,0			
	insg.	3	84	6,7	2.480,-	1.980,-	2.810,-
2017 – 2018 Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	10	72	8,0	3.590,-	3.240,-	3.930,-
	> 80	18	108	7,4	3.430,-	2.890,-	3.920,-
	insg.	28	95	7,6	3.490,-	2.890,-	3.930,-

* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.6

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	3	46	5,0	1.710,-	1.530,-	1.870,-
	51 – 80	24	68	5,3	1.640,-	1.000,-	2.300,-
	> 80	8	98	5,4	1.960,-	1.480,-	2.830,-
	insg.	35	73	5,3	1.720,-	1.000,-	2.830,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	2	44	4,0	1.380,-		
	51 – 80	18	71	4,6	1.670,-	910,-	2.190,-
	> 80	15	94	5,1	1.640,-	830,-	2.220,-
	insg.	35	79	4,8	1.640,-	830,-	2.220,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	2	50	5,0	1.850,-		
	51 – 80	5	61	5,0	1.960,-	1.520,-	2.290,-
	> 80	3	84	5,0	2.190,-	1.660,-	2.810,-
	insg.	10	66	5,0	2.000,-	1.520,-	2.810,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	4	73	4,8	2.170,-	1.820,-	2.600,-
	> 80	7	97	6,1	2.270,-	1.980,-	2.450,-
	insg.	11	88	5,6	2.230,-	1.820,-	2.600,-
2000 – 2009 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	4	64	6,0	2.200,-	1.940,-	2.570,-
	> 80	3	93	6,0	3.290,-	2.310,-	4.300,-
	insg.	7	76	6,0	2.670,-	1.940,-	4.300,-
2010 – 2016 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	0	-	-	-	-	-
	> 80	1	88	5,0			
	insg.	1	88	5,0			
2017 – 2018 Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	20	66	6,9	4.080,-	3.530,-	4.760,-
	> 80	42	102	6,8	4.190,-	3.520,-	4.800,-
	insg.	62	90	6,8	4.150,-	3.520,-	4.800,-

* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.6

Preisniveau -Wohneigentum- Wülfrath

Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m ²]	Ø Lage* [m ²]	Mittel [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
1950 – 1969 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	10	67	5,2	990,-	450,-	1.350,-
	> 80	3	103	4,7	1.250,-	1.130,-	1.340,-
	insg.	13	75	5,1	1.050,-	450,-	1.350,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	6	68	4,7	1.020,-	820,-	1.200,-
	> 80	6	92	5,0	1.280,-	980,-	1.460,-
	insg.	12	80	4,8	1.150,-	820,-	1.460,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	2	69	6,5	1.470,-	-	-
	> 80	7	96	5,9	1.620,-	1.240,-	2.020,-
	insg.	9	90	6,0	1.590,-	1.240,-	2.020,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	50	6,0	-	-	-
	51 – 80	3	62	6,7	1.660,-	1.400,-	1.870,-
	> 80	4	99	5,3	2.050,-	1.670,-	2.740,-
	insg.	8	79	5,9	1.830,-	1.400,-	2.740,-
2000 – 2009 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	0	-	-	-	-	-
	> 80	2	84	5,5	2.350,-	-	-
	insg.	2	84	5,5	2.350,-	-	-
2010 – 2016 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	0	-	-	-	-	-
	> 80	1	116	7,0	-	-	-
	insg.	1	116	7,0	-	-	-
2017 – 2018 Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	0	-	-	-	-	-
	> 80	0	-	-	-	-	-
	insg.	0	-	-	-	-	-

* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.6

Preisniveau -Wohneigentum- Kreis Mettmann (Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses)

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	23	42	4,8	1.470,-	770,-	2.300,-
	51 – 80	114	67	5,2	1.500,-	450,-	3.200,-
	> 80	41	94	5,3	1.760,-	1.130,-	2.890,-
	insg.	178	70	5,2	1.550,-	450,-	3.200,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	31	40	4,8	1.280,-	430,-	2.340,-
	51 – 80	97	67	4,7	1.520,-	420,-	2.570,-
	> 80	87	99	5,1	1.650,-	650,-	3.200,-
	insg.	215	76	4,9	1.540,-	420,-	3.200,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	11	44	6,2	1.700,-	1.040,-	2.510,-
	51 – 80	55	66	6,2	1.910,-	1.080,-	2.670,-
	> 80	58	97	6,2	2.070,-	1.080,-	3.500,-
	insg.	124	79	6,2	1.970,-	1.040,-	3.500,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	25	36	5,4	1.580,-	600,-	2.850,-
	51 – 80	66	67	6,3	2.330,-	1.400,-	3.380,-
	> 80	55	98	6,0	2.370,-	1.280,-	3.640,-
	insg.	146	74	6,0	2.220,- **	600,-	3.640,-
2000 – 2009 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	5	44	6,0	2.400,-	1.930,-	2.820,-
	51 – 80	12	68	6,0	2.510,-	1.940,-	3.340,-
	> 80	40	100	6,2	2.800,-	1.850,-	4.920,-
	insg.	57	89	6,1	2.700,-	1.850,-	4.920,-
2010 – 2016 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	3	74	5,7	2.530,-	1.980,-	2.950,-
	> 80	13	105	6,2	2.950,-	1.880,-	3.530,-
	insg.	16	99	6,1	2.870,-	1.880,-	3.530,-
2017 – 2018 Neubau / Erstverkauf	≤ 50	1	48	7,0			
	51 – 80	56	68	7,1	3.950,-	3.240,-	4.760,-
	> 80	134	103	6,7	3.850,-	2.580,-	5.230,-
	insg.	191	92	6,8	3.880,-	2.580,-	5.230,-

* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.6

** beeinflusst durch Verkäufe in einem Objekt in Langenfeld mit Preisen von 600,- bis 1.950,- €/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 1950-2016)						
insgesamt	0	-	-	-	-	-
davon Verkäufe						
- an die Mieter	0	-	-	-	-	-
- an andere	0	-	-	-	-	-
<i>davon</i>						
- vermietet	0	-	-	-	-	-
- frei verfügbar	0	-	-	-	-	-
- Mietstatus unbek.	0	-	-	-	-	-
Weiterverkauf (Baujahr 1950-2016)						
insgesamt	736	76	5,5	1.870,-	420,-	4.920,-
davon Verkäufe						
- an die Mieter	22	73	5,8	1.790,-	710,-	3.340,-
- an andere	714	76	5,5	1.870,-	420,-	4.920,-
<i>Davon</i>						
- vermietet	180	63	5,4	1.690,-	420,-	3.270,-
- frei verfügbar	531	81	5,5	1.930,-	430,-	4.920,-
- Mietstatus unbek.	3	48	5,0	1.700,-	1.250,-	1.940,-

* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.6

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 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Lofts (umgebaute Fabrik, Herrenhaus) 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	5	84	1.840,-	890,-	3.000,-
Loft	3	221	2.430,-	1.780,-	2.430,-

9.3.4 Sonderimmobilien (Seniorenimmobilien)

In der letzten Zeit wird eine verstärkte Nachfrage nach Seniorenimmobilien festgestellt, die es in verschiedenen Ausprägungsformen gibt. Bei den in der Kaufpreissammlung registrierten Fällen handelt es sich vor allem um altersgerechte Wohnungen in den sogenannten Seniorenresidenzen, wo nach Bedarf Zusatzdienste und Pflege in Anspruch genommen werden können. Alle in der Tabelle aufgeführten Erstverkäufe sind aus dem Jahr 2017.

Die Erstverkäufe umfassen insbesondere Renditeobjekte, die an Investoren veräußert werden. Die Käufer bekommen eine Mietgarantie von 16 bzw. 20 Jahren mit einer Verlängerungsoption. Die Verwaltung der Objekte obliegt dem jeweiligen Betreiber.

Objektart / Lage	Anzahl	Ø WF [m ²]	Mittel [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
Erstverkäufe / Heiligenhaus ¹	29	29	6.390,-	4.160,-	6.920,-
Erstverkäufe / Langenfeld ^{1,2}	38	23	6.690,-	6.190,-	7.320,-
Weiterverkäufe	3	59	2.690,-	1.900,-	3.240,-

¹ Verkäufe aus 2017 ² in Form vom Teileigentum

Die in der Tabelle angegebenen Wohnflächen beinhalten nicht die Anteile am gemeinschaftlichen Miteigentum.

9.3.5 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	132	2.230,-	100
geschlossene Bebauung mit wenigen Wohnungen	75	2.100,-	94
Wohnanlagen mit mehreren Eingängen	448	1.800,-	81
Hochhäuser	81	1.420,-	64

9.3.6 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	0	-	-
	5 – 6	55	3.530,-	100
	7 – 9	136	4.020,-	114
Weiterverkauf	1 – 4	110	1.310,-	70
	5 – 6	452	1.880,-	100
	7 – 9	174	2.190,-	116

9.3.7 Erbbaurechte

Im Berichtsjahr 2018 wurden insgesamt 57 Eigentumswohnungen als Erbbaurechte veräußert. Von den Erwerbern müssen zusätzlich zum Kaufpreis Erbbauzinsen für die Dauer des Erbbaurechts gezahlt werden.

Einer näheren Untersuchung konnten 26 Fälle unterzogen werden. Die Ergebnisse der Auswertung beinhaltet die nachfolgende Tabelle.

Stadt	Anzahl	Ø Baujahr	Ø WF [m²]	Ø Lage	Mittel [€/m²]	Min [€/m²]	Max [€/m²]
Erkrath	5	1971	68	4,6	1.390,-	1.220,-	1.580,-
Haan	0	-	-	-	-	-	-
Heiligenhaus	0	-	-	-	-	-	-
Hilden	6 *	2005	114	6,8	2.550,-	1.770,-	2.940,-
Langenfeld	0	-	-	-	-	-	-
Mettmann	8	1981	80	6,5	1.440,-	1.240,-	1.860,-
Monheim a.R.	4	1986	77	5,3	1.410,-	1.370,-	1.470,-
Wülfrath	3	1978	80	6,0	1.130,-	980,-	1.220,-
Kreis	26	1985	85	6,0	1.650,-	980,-	2.940,-

* davon 4 Erstverkäufe (Neubauten) im Bereich Jacobushof mit Preisen zwischen 2.780,- und 2.940,- €/m²

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

9.3.8 Teileigentum / Sondernutzungsrechte 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	4.500,- (9)	- (0)	- (0)	- (0)
Haan	11.500,- (4)	- (0)	(1)	- (0)
Heiligenhaus	- (0)	- (0)	(1)	- (0)
Hilden	7.000,- (8)	(1)	8.500,- (3)	- (0)
Langenfeld	11.000,- (3)	- (0)	10.500,- (2)	- (0)
Mettmann	3.000,- (3)	(1)	(1)	(1)
Monheim a.R.	7.500,- (13)	(1)	- (0)	- (0)
Wülfrath	(1)	- (0)	- (0)	- (0)
Kreis	7.000,- (41)	17.000,- (3)	9.000,- (8)	(1)

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	9.000,- (38)	- (0)	(1)	- (0)	3.500,- (3)	- (0)
Haan	6.500,- (5)	- (0)	15.000,- (2)	- (0)	- (0)	5.000,- (2)
Heiligenhaus	7.500,- (3)	(1)	(1)	- (0)	(1)	- (0)
Hilden	9.500,- (26)	23.000,- (2)	10.000,- (7)	15.000,- (5)	(1)	8.000,- (10)
Langenfeld	10.000,- (17)	17.000,- (50)	8.500,- (8)	19.000,- (7)	5.500,- (4)	8.000,- (9)
Mettmann	10.000,- (12)	20.500,- (22)	9.000,- (5)	16.500,- (3)	- (0)	9.500,- (3)
Monheim a.R.	9.500,- (5)	20.000,- (55)	9.500,- (4)	15.500,- (3)	4.500,- (4)	(1)
Wülfrath	- (0)	- (0)	(1)	- (0)	- (0)	- (0)
Kreis	9.500,- (106)	19.000,- (130)	10.000,- (29)	17.000,- (18)	5.500,- (13)	8.000,- (25)

Die Monatsmieten für Garagen und Stellplätze lagen durchschnittlich bei:

Tiefgarage	50,- €	Spanne	35,- € – 80,- €
Garage*	55,- €	Spanne	25,- € – 100,- €
Stellplatz*	30,- €	Spanne	25,- € – 40,- €

* Angaben aus den Jahren 2017 – 2018

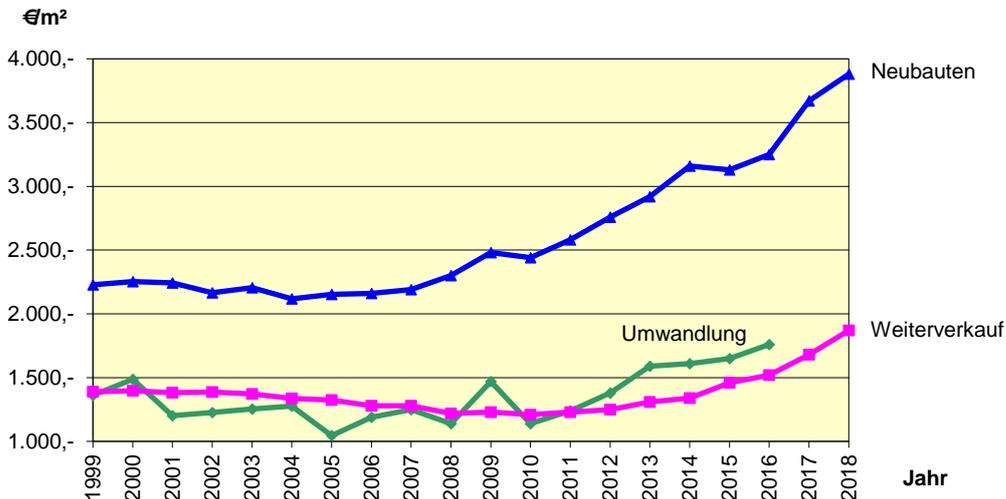
9.3.9 Wohnungspreisindexreihen

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
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

Jahr	Umwandlung*		Weiterverkauf *		Neubau	
	Mittel €/m ²	Index	Mittel €/m ²	Index	Mittel €/m ²	Index
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
2016	1.760,-	118,2	1.520,-	108,7	3.250,-	144,2
2017	--	--	1.680,-	120,2	3.670,-	162,9
2018	--	--	1.870,-	133,8	3.880,-	172,2

* ohne Vorkriegsbauten



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

Indexreihen für Eigentumswohnungen - Weiterverkäufe

Jahr	Erkrath	Haan	Heiligenhaus	Hilden	Langenfeld	Mettmann	Monheim a.R.	Wülfrath
2000	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	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

Jahr	Erkrath	Haan	Heiligenhaus	Hilden	Langenfeld	Mettmann	Monheim a.R.	Wülfrath
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
2016	103,1	115,7	86,7	121,6	113,4	95,8	111,1	96,1
2017	118,4	115,7	99,5	130,8	124,1	112,5	120,1	102,2
2018	132,1	128,0	109,8	145,3	143,8	120,5	138,7	106,7

Indexreihen für neugebaute Eigentumswohnungen

Jahr	Erkrath	Haan	Heiligenhaus	Hilden	Langenfeld	Mettmann	Monheim a.R.	Wülfrath
2000	100,0							
2001	115,6	92,0	120,6	95,4	99,9	106,9	99,7	96,3
2002	106,3	85,8	100,3	96,3	96,9	101,8	102,1	99,3
2003	--	101,1	102,2	98,1	96,3	98,3	94,2	100,4
2004	--	84,1	101,0	87,2	98,3	84,6	99,8	104,0
2005	--	90,5	--	85,7	100,3	90,7	95,8	104,8
2006	--	84,6	92,6	90,4	102,5	101,6	99,6	105,8
2007	128,1	85,4	105,6	88,1	100,3	115,8	88,6	98,7
2008	126,1	88,2	108,2	89,3	109,8	106,8	111,1	96,3
2009	130,3	108,5	115,2	93,3	116,7	109,6	112,9	96,8
2010	123,0	104,9	109,2	99,1	113,9	83,6	123,5	--
2011	134,8	105,3	109,2	114,6	110,2	121,4	124,9	--
2012	138,9	111,7	--	109,3	124,7	139,8	121,2	111,9
2013	--	114,9	120,8	115,8	141,9	140,8	123,1	114,4
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
2016	160,8	120,9	126,8	139,6	156,5	154,9	159,3	145,2
2017	--	142,0	159,0	130,6	172,3	170,1	170,4	--
2018	--	154,8	--	152,7	174,1	164,9	190,6	--

9.3.10 Ertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

Die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen erfolgte nach dem Modell (Stand 07/2016) 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 Wohnungseigentum 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 2018 abgeleitet. Die Stichprobe umfasst keine Wohnungen in Zweifamilienhäusern.

Objektart	Ø LZ [%]	Stabw	Anzahl	Ø Ertragsfaktor	Stabw	Ø Miete [€/m²]	Stabw	Ø RND [Jahre]	Stabw
Weiterverkauf									
nicht vermietet	3,0	0,95	174	21,2	4,41	7,5	1,01	46	11,39
vermietet	3,4	1,08	58	20,0	4,32	7,6	0,91	47	11,24

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

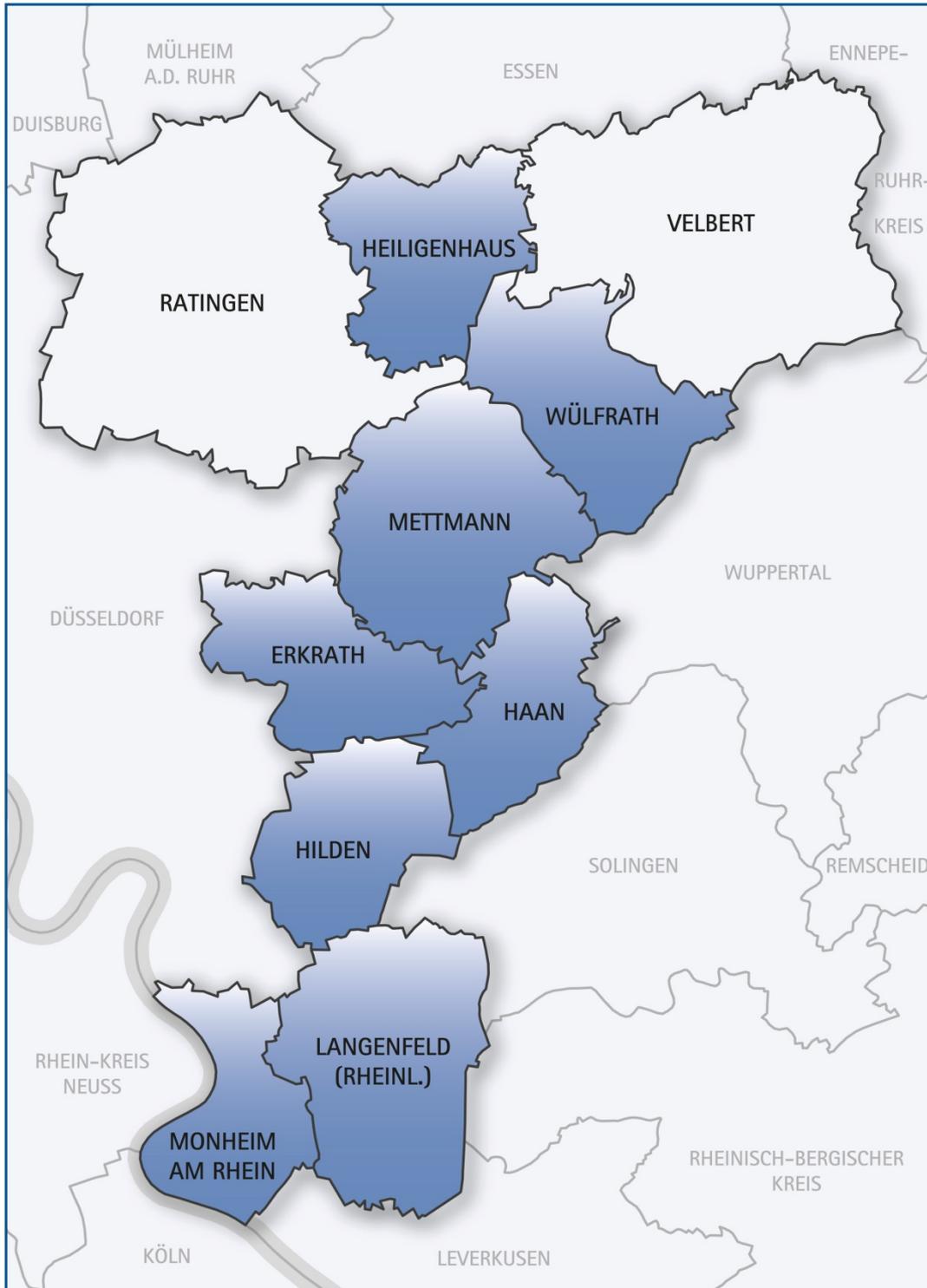
Stadt Wuppertal

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



Kartendaten: © Kreis Mettmann, CC-BY 4.0

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. 485.000 Einwohnern ist der Kreis Mettmann der flächenmäßig kleinste Kreis im Lande Nordrhein-Westfalen, jedoch der Kreis mit der dritthöchsten Einwohnerzahl und der größten Einwohner-dichte (rd. 1.190 Einwohner/km²).

Stadt	Fläche [km ²]	Einwohner *	Einwohner/km ²
Erkrath	26,88	44.409	1.652,1
Haan	24,19	30.483	1.260,1
Heiligenhaus	27,52	26.132	949,6
Hilden	25,95	55.817	2.150,9
Langenfeld	41,15	58.698	1.426,4
Mettmann	42,56	38.789	911,4
Monheim am Rhein	23,05	40.598	1.761,3
Ratingen	88,74	87.226	982,9
Velbert	74,90	82.061	1.095,6
Wülfrath	32,27	21.196	656,8
Kreis Mettmann insges.	407,22	485.409	1.192,0

* Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT NRW), Stand 31.12.2017

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.

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

Bodennutzung	Fläche [km ²] *	Anteil [%]
Siedlung	126,5	31,1
Verkehr	38,2	9,4
Vegetation	234,5	57,6
Gewässer	8,0	2,0

* Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT NRW), Stand 31.12.2017

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.
Erkrath	Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V. Haus und Grund Niederberg e.V.	0212 / 17058 0211 / 92412323
Haan	Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V. Haus und Grund Niederberg e.V..	0212 / 17058 02129 / 565377
Heiligenhaus	Mieterverein Velbert und Umgebung e.V. Haus- und Grundbesitzverein Heiligenhaus e.V.	02051 / 252423 02051 / 54416
Hilden	Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V. Haus & Grundbesitzerverein e.V.	0212 / 17058 02013 / 55402
Langenfeld	Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V. Haus & Grund Langenfeld - Monheim	0212 / 17058 02173 / 906010
Mettmann	Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V. Haus und Grund Niederberg e.V.	0212 / 17058 02104 / 24644
Monheim am Rhein	Mieterbund Monheim-Langenfeld und Umgebung e.V. Haus & Grund Langenfeld - Monheim	02173 / 330390 02173 / 906010
Wülfrath	Mieterverein Velbert und Umgebung e.V. Haus und Grund Niederberg e.V.	02051 / 252423 02104 / 24644

11.2 Mietübersichten für Gewerberäume

Einen Überblick über das Mietniveau der gewerblich genutzten Räume wie Büro, Laden und Lager erlaubt der von der IHK Düsseldorf erstellte Gewerbliche Mietspiegel.

Der aktuelle Mietspiegel ist unter der folgenden Adresse zu finden:

www.duesseldorf.ihk.de

Dokument-Nr. 8401

gutachterausschuss.kreis-mettmann.de



**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Mettmann**