



Grundstücksmarktbericht **2021** für den Kreis Mettmann

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Mettmann

Grundstücksmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 16.11.2019 – 15.11.2020

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Mettmann

Mettmann, 30.04.2021

Fotos Titelseite:

1	2	3
4	5	6
7	8	9

- 1 Erkrath, Eisenbahnbrücke Bergische Allee
- 2 Langenfeld, Wasserburg Haus Graven
- 3 Monheim am Rhein, Aalschokker
- 4 Mettmann, Freiheitsstraße Schäfergruppe
- 5 Mettmann, Verwaltungsgebäude II, GAA
- 6 Hilden, Eisengasse mit Reformationskirche
- 7 Wülfrath, Blick auf Düsseldorf
- 8 Haan, Blick auf Gruiten Dorf
- 9 Heiligenhaus, Waggonbrücke, Bahnhofstraße

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Mettmann

Geschäftsstelle

Straße Nr. Goethestraße 23
PLZ Ort 40822 Mettmann
Telefon 02104 / 99 25 36
Fax 02104 / 99 54 52
E-Mail gutachterausschuss@kreis-mettmann.de
Internet gutachterausschuss.kreis-mettmann.de

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 46 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 der Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung – VermWertKostO NRW).

Bildnachweis

Geschäftsstelle

Lizenz

Für die bereitgestellten Daten im Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	9
2.1	Geopolitische Daten des Kreises Mettmann	10
3	Umsätze	12
3.1	Gesamtumsatz	12
3.2	unbebaute Grundstücke	16
3.3	bebaute Grundstücke	18
3.4	Wohnungseigentum	23
4	Unbebaute Grundstücke	26
4.1	Individueller Wohnungsbau	26
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	29
4.3	Gewerbliche Bauflächen	29
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	30
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	31
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	32
4.6.1	Zukaufs- und Arrondierungsflächen	32
4.6.2	Gemeinbedarfsflächen	34
4.6.3	Sonstige Flächen	34
4.7	Bodenrichtwerte	34
4.7.1	Definition	34
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORISplus.NRW	34
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	35
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	36
4.7.5	Indexreihen	37
4.7.6	Ausgewählte Bodenrichtwerte	38
5	Bebaute Grundstücke	40
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	40
5.1.1	Durchschnittspreise	40
5.1.2	Sachwertfaktoren	51
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	62
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	62
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	63
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	63
6	Wohnungs- und Teileigentum	65
6.1	Wohnungseigentum	65
6.1.1	Durchschnittspreise	65
6.1.2	Indexreihen	77
6.1.3	Liegenschaftszinssätze	79
6.1.4	Rohertragsfaktoren	79
6.2	Teileigentum	80
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	82
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	82
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	82
7.3	Erbbaurechtsgrundstücke	82
8	Modellbeschreibungen	83

9	Mieten und Pachten	84
9.1	Mietübersichten für Wohnungen	84
9.2	Mietübersichten für Gewerberäume	84
9.3	Mieten für Stellplätze	84
10	Kontakte und Adressen	85

Abkürzungen und Erläuterungen

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
-	nichts vorhanden
/	keine Angabe
Ø	arithmetischer Mittelwert
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

Im Grundstücksmarktbericht werden folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet.

Abkürzung	Bedeutung
AGVGA NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
BWK	Bewirtschaftungskosten
DHH	Doppelhaushälfte
Einzel	freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus
GAA	Gutachterausschuss
Gfl	Grundstücksfläche
GND	Gesamtnutzungsdauer
GrundWertVO NRW	Grundstückswertermittlungsverordnung NRW
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG	Kommunalabgabengesetz
LZ	Liegenschaftszins
Max	Maximalwert
Median	zentraler Wert
MFH	Mehrfamilienhaus
Min	Minimalwert
Mittel	arithmetischer Mittelwert
mod. RND	modifizierte Restnutzungsdauer
N	Anzahl
Nfl	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NN	Normalnull
REH	Reihenendhaus
RMH	Reihenmittelhaus
s	empirische Standardabweichung des Einzelfalls
UK	Umrechnungskoeffizient
Wfl	Wohnfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere BauGB, ImmoWertV und GrundWertVO NRW in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der abschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORISplus.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten.
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Seit Ende Februar 2020 wird das Land NRW von der Corona-Krise erfasst, dem weltweiten Ausbruch der Atemwegserkrankung Covid-19. Diese Krise hatte im Jahr 2020 offensichtlich keinen negativen Effekt auf die Preisentwicklung der Wohnimmobilien im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses. Sowohl bei Ein- und Zweifamilienhäusern wie bei Mehrfamilienhäusern und Eigentumswohnungen sind die Preise im Vergleich zu 2019 gestiegen. Um die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Krise zu lindern, beschloss die Bundesregierung u.a. die Mehrwertsteuer für den Zeitraum vom 01.07.2020 bis zum 31.12.2020 von 19 Prozent auf 16 Prozent zu senken. Auch wenn dadurch der Baupreisindex für August und November 2020 gesunken ist, führte diese Maßnahme nicht zur Senkung der Immobilienpreise, im Gegenteil, die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist enorm gestiegen und trug erkennbar zur Preissteigerung bei. Die anhaltende Niedrigzinsphase spielt dabei eine nicht zu unterschätzende Rolle. Für viele Anleger ist es in Zeiten niedriger Zinsen oder sogar Negativzinsen wesentlich attraktiver, eine Immobilie als Anlageprodukt zu erwerben. Dadurch übersteigt ersichtlich die Nachfrage das Angebot, was auch die Immobilienpreise beeinflusst.

Immobilienbarometer	Anzahl	Preise		
Entwicklung zum Vorjahr				
steigend 	leicht steigend 	stagnierend 	leicht fallend 	fallend 
> +5 %	+2 % bis +5 %	-2 % bis +2 %	-2 % bis -5 %	< -5 %
Unbebaute Grundstücke				
Individueller Wohnungsbau				
Geschosswohnungsbau				
Gewerbeflächen				
Bebaute Grundstücke				
RMH				
REH				
DHH				
Einzel				
MFH				
Wohneigentum				
Neubau				
Weiterverkauf				

2.1 Geopolitische Daten des Kreises Mettmann

Der Kreis Mettmann liegt im Regierungsbezirk Düsseldorf zwischen den 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 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 Land Nordrhein-Westfalen. Mit einer Bevölkerungsdichte von rd. 1.190 Einwohnern pro km² ist er der am dichtesten besiedelte Kreis nicht nur in NRW, sondern in ganz Deutschland.

Stadt	Fläche km ²	Einwohner *	Einwohner/km ²
Erkrath	26,88	44.016	1.637,5
Haan	24,19	30.387	1.256,2
Heiligenhaus	27,52	26.373	958,3
Hilden	25,95	55.446	2.136,7
Langenfeld	41,15	59.174	1.434,5
Mettmann	42,56	38.776	911,1
Monheim a.R.	23,05	41.267	1.790,3
Ratingen	88,74	87.040	980,8
Velbert	74,90	81.573	1.089,1
Wülfrath	32,27	20.950	649,2
Kreis Mettmann	407,22	485.002	1.191,0

* Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT NRW), Stand 30.06.2020

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

Der höchste Punkt im Kreisgebiet liegt bei 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.

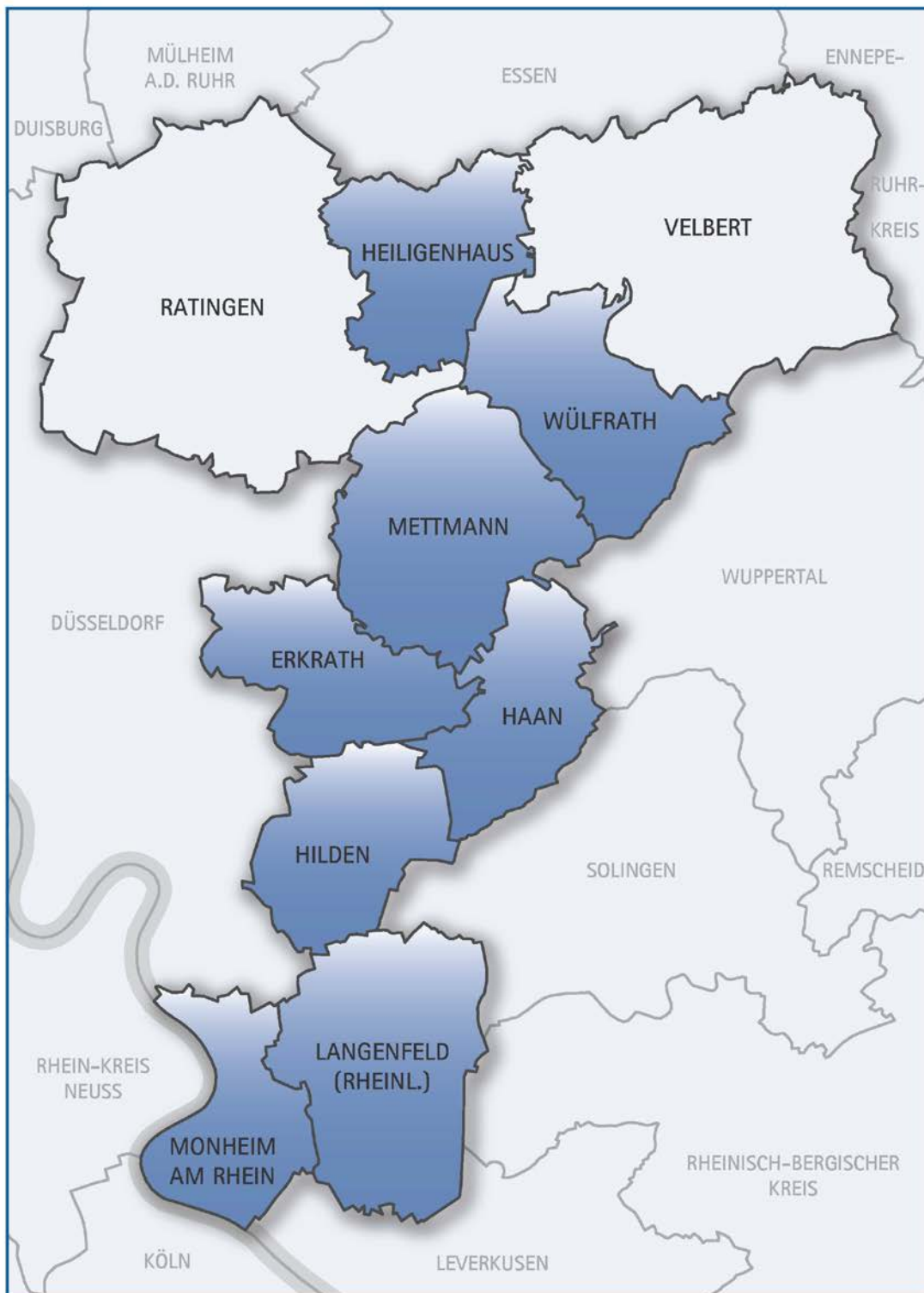
Bodennutzung	Fläche km ² *	Anteil %
Siedlung	125,6	30,8
Verkehr	38,8	9,5
Vegetation	234,9	57,7
Gewässer	7,9	1,9

* Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT NRW), Stand 31.12.2019

Zuständigkeitsbereich

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann ist für nachfolgend aufgeführten Städte des Kreises zuständig.

Erkrath	Haan
Heiligenhaus	Hilden
Langenfeld	Mettmann
Monheim am Rhein	Wülfrath



3 Umsätze

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

3.1 Gesamtumsatz

Anzahl der Verträge

Im Jahr 2020 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte 3.226 Urkunden über den Verkauf oder Tausch von Grundstücken, die Begründung von Erbbaurechten sowie Zwangsversteigerungsbeschlüsse von Notaren oder sonstigen beurkundenden Stellen zugeleitet. Im Jahr 2019 wurden 3.272 Fälle registriert, so dass ein Rückgang von rd. 1 % zu verzeichnen ist.

Anzahl der Verträge
zwischen 2011 und 2020

Teilmarkt	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Unbebaute Grundstücke	414	332	411	351	421	380	382	298	284	290
Bebaute Grundstücke	1.399	1.229	1.268	1.243	1.423	1.196	1.230	1.291	1.265	1.318
Wohnungs- und Teileigentum	1.679	1.553	1.644	1.584	1.897	1.800	1.684	1.631	1.723	1.618
Gesamt	3.492	3.114	3.323	3.178	3.741	3.376	3.296	3.220	3.272	3.226

Anzahl der Verträge 2020
nach Zuständigkeitsbereich

Stadt	N	Anteil %	Veränderung zu 2019 %
Erkrath	437	13,5	- 5,2
Haan	295	9,1	+ 5,7
Heiligenhaus	261	8,1	- 9,1
Hilden	521	16,2	- 1,9
Langenfeld	603	18,7	- 4,4
Mettmann	426	13,2	- 0,7
Monheim a.R.	478	14,8	+ 11,4
Wülfrath	205	6,4	- 8,5
Gesamt	3.226	100,0	- 1,4

Flächenumsatz

Im Jahre 2020 betrug der Flächenumsatz in den acht Städten des Zuständigkeitsbereiches rd. 259 ha Grundstücksfläche. Der gesamte Flächenumsatz ist somit im Vergleich zum Vorjahr um rd. 34 % zurückgegangen. Der Flächenumsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksfläche wurde nicht ermittelt.

Flächenumsatz zwischen 2011 und 2020 in ha

Teilmarkt	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Unbebaute Grundstücke	169,7	180,9	186,4	168,0	116,9	205,3	149,0	109,9	237,3	117,3
Bebaute Grundstücke	131,6	95,2	110,3	114,4	127,1	97,2	119,0	120,4	153,6	141,4
Gesamt	301,3	276,1	296,7	282,4	244,0	302,5	268,0	230,3	390,9	258,8

Flächenumsatz 2020 nach Zuständigkeitsbereich in ha

Stadt	Fläche ha	Anteil %	Veränderung zu 2019 %
Erkrath	28,3	10,9	+ 25,7
Haan	26,8	10,4	+ 23,0
Heiligenhaus	23,1	8,9	- 35,6
Hilden	31,8	12,3	+ 32,3
Langenfeld	52,3	20,2	+ 27,9
Mettmann	50,9	19,7	- 19,8
Monheim a.R.	33,3	12,9	+ 9,4
Wülfrath	12,3	4,7	- 91,9
Gesamt	258,8	100,0	- 33,6

Geldumsatz

Im Jahr 2020 betrug der Geldumsatz in den acht Städten des Zuständigkeitsbereiches 1,29 Mrd. EUR. Im Jahr 2019 lag der Geldumsatz bei 1,09 Mrd. EUR, so dass in 2020 eine Umsatzsteigerung von rd. 18 % zu verzeichnen war.

Geldumsatz zwischen 2011 und 2020 in Mio. Euro

Teilmarkt	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Unbebaute Grundstücke	79,7	63,6	89,2	59,0	63,3	68,7	79,2	94,0	79,4	82,5
Bebaute Grundstücke	502,6	403,2	446,3	513,5	556,9	524,5	682,0	709,7	719,5	920,0
Wohnungs- und Teileigentum	190,7	190,0	200,2	204,3	249,1	266,0	260,2	317,3	290,8	283,8
Gesamt	773,0	656,8	735,7	776,8	869,3	859,2	1.021,5	1.121,0	1.089,8	1.286,3

Geldumsatz 2020 nach Zuständigkeitsbereich in Mio. Euro

Stadt	Geldumsatz Mio. Euro	Anteil %	Veränderung zu 2019 %
Erkrath	134,1	10,4	+ 2,9
Haan	95,3	7,4	+ 7,1
Heiligenhaus	106,9	8,3	+ 56,5
Hilden	236,1	18,4	+ 24,1
Langenfeld	359,2	27,9	+ 27,9
Mettmann	151,3	11,8	- 6,2
Monheim a.R.	143,9	11,2	+ 0,5
Wülfrath	59,4	4,6	+ 6,1
Gesamt	1.286,3	100,0	+ 18,3

Marktteilnehmer

Marktteilnehmer	Verkäufer		Erwerber	
	N	Anteil %	N	Anteil %
Privat	2.490	77,2	2.907	90,1
Öffentliche Hand	51	1,6	36	1,1
Wohnungsbaugesellschaft	427	13,2	38	1,2
Sonstige juristische Person	258	8,0	245	7,6
Gesamt	3.226	100,0	3.226	100,0

Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Verkäufer		Erwerber	
	N	Anteil %	N	Anteil %
Stadt des Kaufobjekts	1.627	52,4	1.540	49,6
andere kreisangehörige Stadt	362	11,7	386	12,4
kreisangrenzende Großstadt	402	13,0	785	25,3
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	681	21,9	360	11,6
Ausland	27	0,9	33	1,1
unbekannt	5	0,2	0	0,0
Gesamt	3.104	100,0	3.104	100,0

Anmerkung: Bei Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Gemeinbedarfsflächen sowie sonstigen Flächen wurde eine derartige Untersuchung nicht vorgenommen.

3.2 unbebaute Grundstücke

Im Jahre 2020 wurden 290 Eigentumsübergänge von unbebauten Grundstücken in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registriert. Die Anzahl der Fälle ist in diesem Bereich des Immobilienmarktes um rd. 2 % gestiegen.

Der Teilmarkt unbebaute Grundstücke wird in folgende Kategorien gegliedert:

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

Die Kategorien Baulandflächen sowie Sonstige Flächen beinhalten zudem Arrondierungsflächen sowie mit Erbbaurechten belastete Grundstücke, die aufgrund der ungewöhnlichen Bedingungen gesondert in den Kapiteln 4.6.1 (Arrondierungsflächen) bzw. 7 (Erbbaurechtsgrundstücke) des Marktberichts behandelt werden.

Geld- und Flächenumsatz

Umsätze nach Zuständigkeitsbereich

Stadt	N	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	Geld Mio. Euro	Anteil %
Erkrath	24	8,3	13,8	11,8	12,4	15,0
Haan	36	12,4	12,8	10,9	5,2	6,3
Heiligenhaus	47	16,2	10,4	8,9	8,0	9,7
Hilden	41	14,1	11,4	9,7	17,5	21,2
Langenfeld	71	24,5	18,1	15,5	17,7	21,5
Mettmann	34	11,7	27,2	23,2	6,0	7,3
Monheim am Rhein	30	10,3	21,4	18,2	15,2	18,4
Wülfrath	7	2,4	2,1	1,8	0,5	0,6
Gesamt	290	100,0	117,3	100,0	82,5	100,0

Umsätze
nach Grundstückskategorien

Grundstückskategorie	N	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	Geld Mio. Euro	Anteil %
Land- und Forstwirtschaft	19	6,5	54,3	46,3	3,5	4,2
Landwirtschaft	16	5,5	54,0	46,0	3,4	4,1
Forstwirtschaft	3	1,0	0,4	0,3	0,1	0,1
Baulandflächen	168	57,9	33,1	28,2	72,9	88,4
Individueller Wohnungsbau	98	33,8	13,9	11,8	43,0	52,1
MFH	34	11,7	4,8	4,1	17,4	21,1
Geschäftliche Nutzung	3	1,0	0,2	0,2	1,2	1,5
Gewerbe	19	6,6	14,0	11,9	11,0	13,3
Sonstige Flächen	14	4,8	0,2	0,2	0,3	0,4
Gemeinbedarfsflächen	28	9,7	15,9	13,6	2,6	3,2
Sonstige Flächen	75	25,9	14,0	11,9	3,5	4,2
Gesamt	290	100,0	117,3	100,0	82,5	100,0

Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Verkäufer		Erwerber	
	N	Anteil %	N	Anteil %
Stadt des Kaufobjekts	106	63,1	86	51,2
andere kreisangehörige Stadt	16	9,5	19	11,3
kreisangrenzende Großstadt	24	14,3	45	26,8
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	22	13,1	18	10,7
Ausland	0	-	0	-
unbekannt	0	-	0	-
Gesamt	168	100,0	168	100,0

Anmerkung: Bei Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Gemeinbedarfsflächen sowie sonstigen Flächen wurde eine derartige Untersuchung nicht vorgenommen.

3.3 bebaute Grundstücke

Der Teilmarkt bebaute Grundstücke erzielte im Jahr 2020 mit 1.318 registrierten Fällen einen Geldumsatz von 920,0 Mio. EUR. Damit haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann.

Bei 37 Kauffällen handelt es sich um Verkäufe von bebauten Erbbaurechten, deren Geldumsatz insgesamt 14,8 Mio. EUR beträgt.

Der Teilmarkt bebaute Grundstücke gliedert sich weiter in die Gebäudearten 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.

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

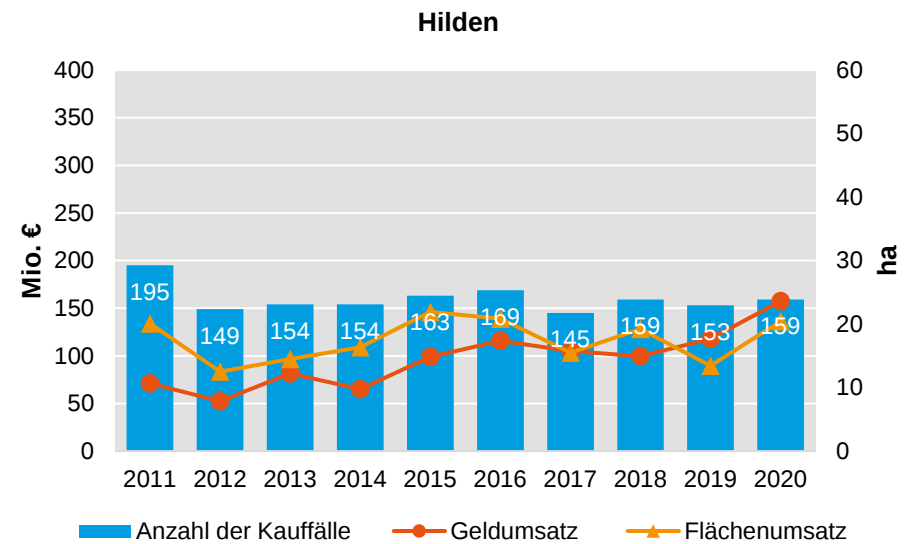
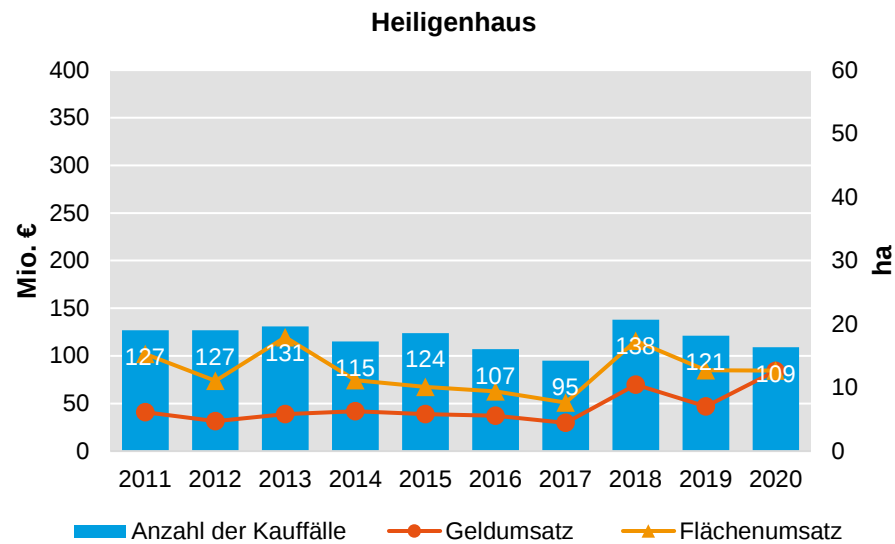
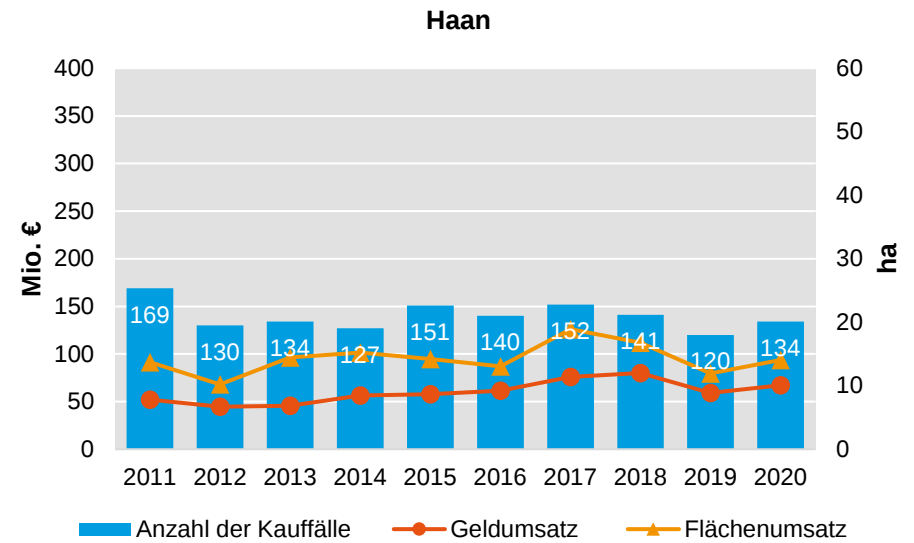
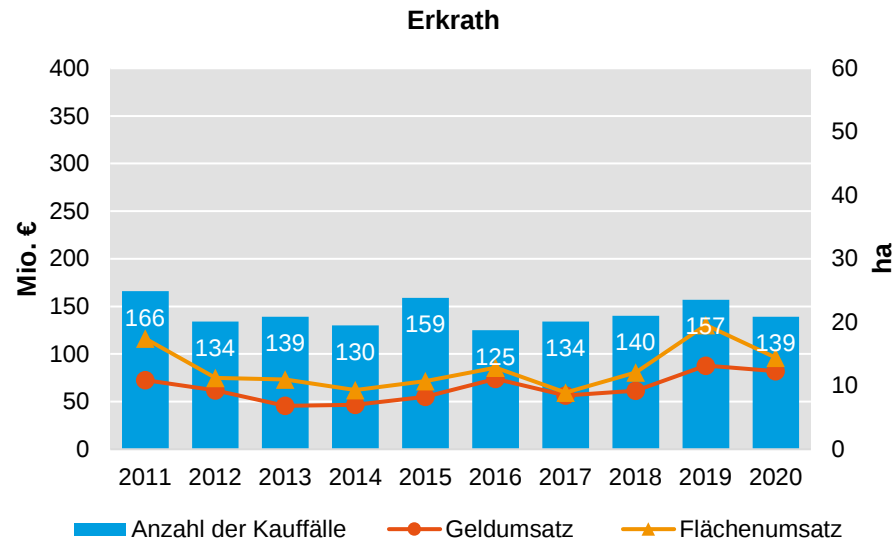
Stadt	N	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. Euro
Erkrath	139	14,42	82,10
Haan	134	14,08	67,25
Heiligenhaus	109	12,70	84,31
Hilden	159	20,43	157,47
Langenfeld	292	34,10	283,39
Mettmann	210	23,60	110,85
Monheim am Rhein	158	11,92	84,95
Wülfrath	117	10,15	49,63
Gesamt	1.318	141,40	919,95

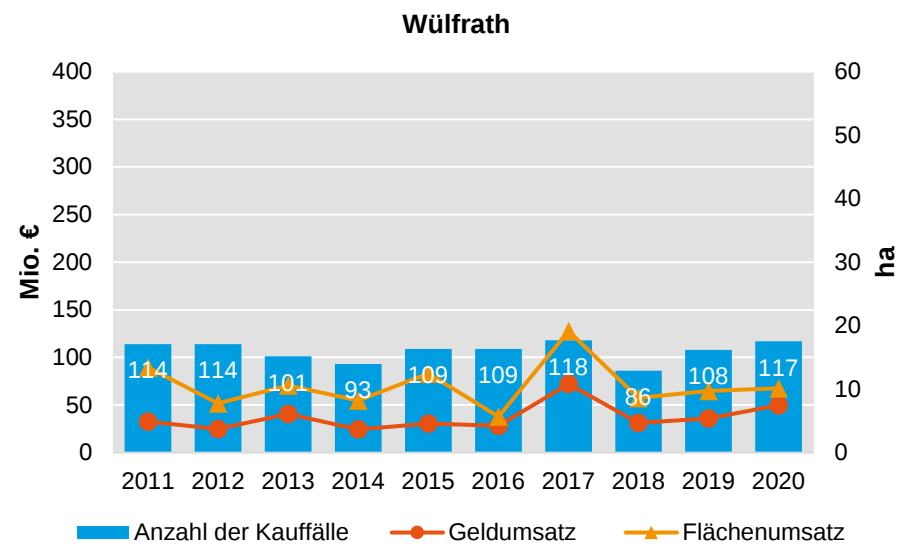
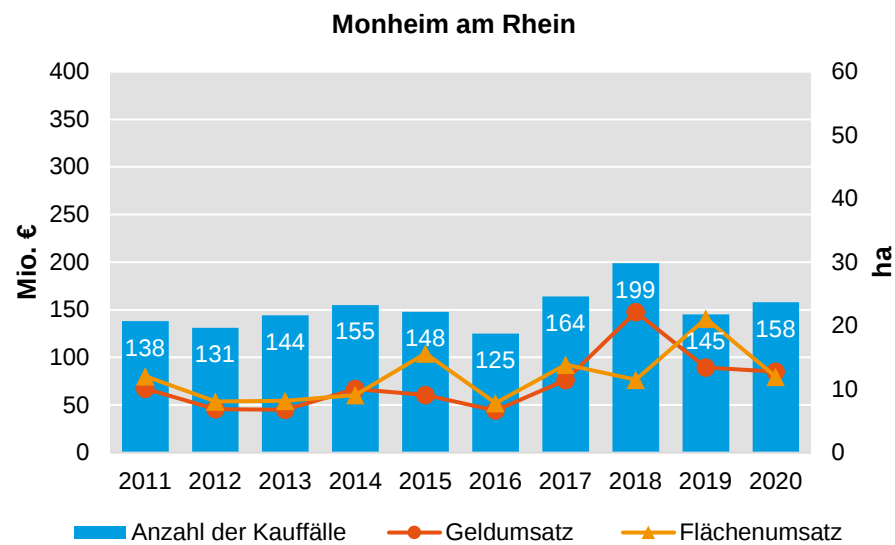
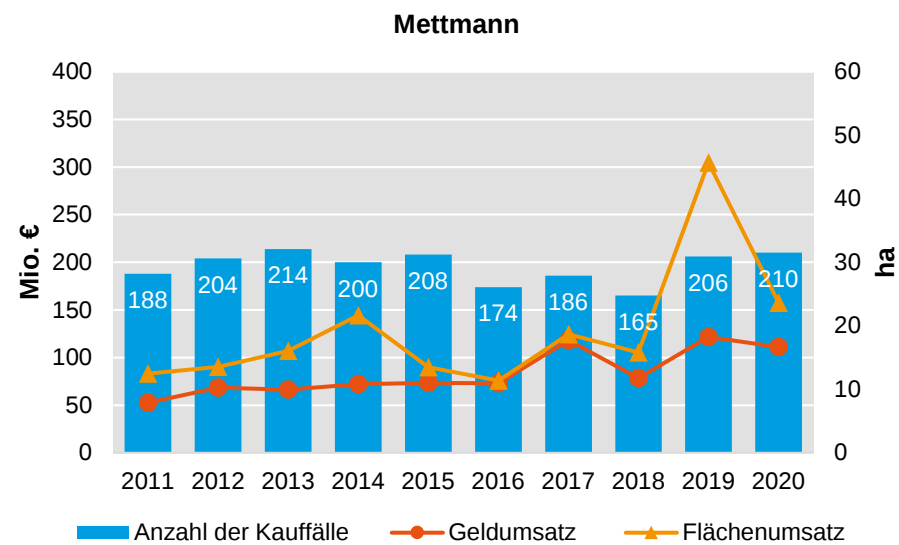
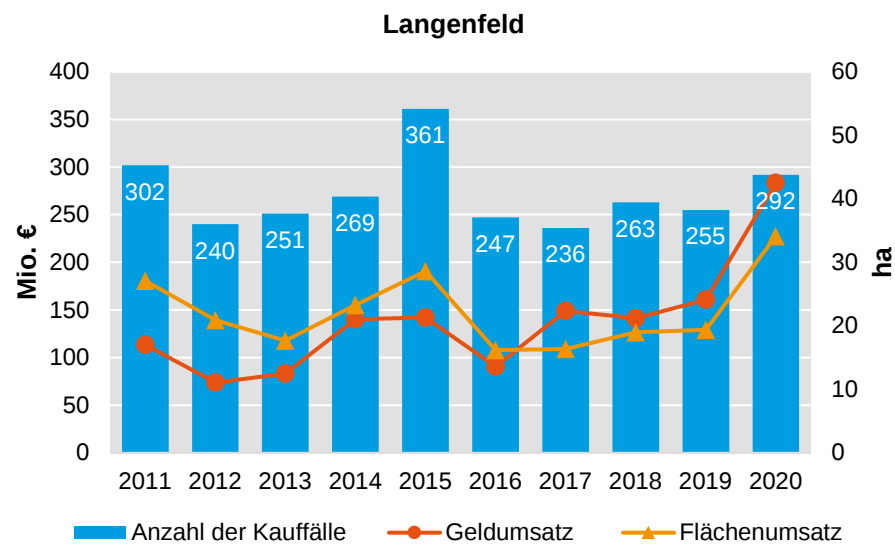
Im Jahr 2020 sind der höchste Flächenumsatz sowie der höchste Geldumsatz in Langenfeld zu verzeichnen. Der niedrigste Flächenumsatz sowie der niedrigste Geldumsatz wurden dagegen in Wülfrath erzielt.

Umsätze bei bebauten Grundstücken nach Gebäudearten gegliedert

Gebäudeart	Stadt	N	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. Euro
Ein- und Zwei-familienhäuser	Erkrath	109	6,55	45,94
	Haan	109	6,87	48,91
	Heiligenhaus	87	6,96	32,74
	Hilden	107	4,45	44,89
	Langenfeld	243	13,97	113,29
	Mettmann	178	14,47	78,85
	Monheim am Rhein	144	6,02	67,00
	Wülfrath	92	4,94	31,15
	Gesamt	1.069	64,23	462,78
Mehrfamilien-häuser	Erkrath	14	2,08	17,46
	Haan	6	0,56	2,03
	Heiligenhaus	13	1,05	10,84
	Hilden	23	1,99	20,25
	Langenfeld	19	2,23	11,56
	Mettmann	12	1,16	6,59
	Monheim am Rhein	0	0,00	0,00
	Wülfrath	4	0,39	1,08
	Gesamt	91	9,47	69,79
Geschäfts- und Verwaltungs-gebäude	Erkrath	3	0,33	2,27
	Haan	8	2,56	9,63
	Heiligenhaus	7	2,39	39,75
	Hilden	17	5,06	72,66
	Langenfeld	14	9,57	134,06
	Mettmann	6	0,96	6,66
	Monheim am Rhein	4	0,32	2,43
	Wülfrath	11	3,05	12,22
	Gesamt	70	24,25	279,67
Gewerbe- und Industrieobjekte	Erkrath	10	5,45	16,40
	Haan	7	3,58	5,72
	Heiligenhaus	1	1,07	0,83
	Hilden	11	8,73	19,03
	Langenfeld	9	6,48	20,34
	Mettmann	7	6,56	17,07
	Monheim am Rhein	6	4,20	13,97
	Wülfrath	5	1,40	3,99
	Gesamt	56	37,48	97,36
Sonstige bebaute Grundstücke	Erkrath	3	0,01	0,03
	Haan	4	0,51	0,96
	Heiligenhaus	1	1,22	0,15
	Hilden	1	0,20	0,65
	Langenfeld	7	1,84	4,13
	Mettmann	7	0,45	1,69
	Monheim am Rhein	4	1,39	1,55
	Wülfrath	5	0,36	1,21
	Gesamt	32	5,98	10,35
Gesamt		1.318	141,40	919,95

Jährliche Umsatzentwicklung bei bebauten Grundstücken





Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer

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 1 %.

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Veräußerer		Erwerber	
	N	%	N	%
Stadt des Kaufobjektes	786	59,6	670	50,8
andere kreisangehörige Stadt	155	11,8	175	13,3
kreisangrenzende Großstadt	158	12,0	345	26,2
andere Stadt innerhalb Deutschland	206	15,6	112	8,5
Ausland	13	1,0	16	1,2
Gesamt	1.318	100,0	1.318	100,0

In 384 von insgesamt 1.318 Kauffällen (rd. 29 %) ist in dem Kaufvertrag vermerkt, dass dieser durch die Vermittlung einer Immobilienfirma zustande gekommen ist.

3.4 Wohnungseigentum

Im Berichtsjahr 2020 wurden dem Gutachterausschuss 1.618 Abschriften von Kaufverträgen über Wohnungs- und Teileigentum zugesandt, so dass die Zahl der registrierten Erwerbsvorgänge in diesem Teilmarkt gegenüber dem Jahr 2019 um rd. 6 % zurückgegangen ist. Da für rd. 36 % 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 nähere Untersuchung 1.042 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 und Modernisierung erfragt.

In 393 von insgesamt 1.618 Fällen (rd. 24 %) ist im Vertrag die Vermittlung durch eine Immobilienfirma erkennbar.

Die in der Rechtsform des Wohnungseigentums veräußerten Eigenheime beinhaltet der Teilmarkt bebaute Grundstücke.

Umsätze

Der Geldumsatz im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ist im Jahr 2020 um ca. 2 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen und beträgt rd. 284 Mio. EUR.

Geldumsatz nach Zuständigkeitsbereich

Stadt	N	Anteil %	Veränderung zu 2019 %	Geld Mio. Euro	Anteil %	Veränderung zu 2019 %
Erkrath	274	16,9	- 3,9	39,5	13,9	+ 12,6
Haan	125	7,7	- 1,6	22,8	8,0	- 3,4
Heiligenhaus	105	6,5	- 11,0	14,7	5,2	- 3,3
Hilden	321	19,8	- 4,5	61,2	21,6	+ 1,3
Langenfeld	240	14,8	- 24,8	58,2	20,5	- 24,1
Mettmann	182	11,2	- 6,7	34,4	12,1	+ 16,9
Monheim a.R.	290	17,9	+ 16,5	43,8	15,4	+ 10,8
Wülfrath	81	5,0	- 13,8	9,3	3,3	- 15,0
Gesamt	1.618	100,0	- 6,1	283,8	100,0	- 2,4

Geldumsatz
nach Marktsegmenten

Teilsegmente	N	Anteil	Veränderung	Geld Mio. Euro	Anteil	Veränderung
		%	zu 2019 %		%	zu 2019 %
Wohneigentum	1.463	90,4	- 7,3	275,8	97,2	- 1,5
Erstverkauf	146	9,0	- 22,8	63,0	22,2	- 15,3
Weiterverkauf	1.289	79,7	- 5,6	208,0	73,3	+ 3,0
Umwandlung	28	1,7	+ 21,7	4,8	1,7	+ 29,9
Teileigentum	155	9,6	+ 6,9	8,1	2,8	- 25,4
Erstverkauf	16	1,0	+ 77,8	0,7	0,3	+ 145,2
Weiterverkauf	138	8,5	+ 1,5	7,4	2,6	- 30,2
Umwandlung	1	0,1	-	0,0	0,0	-
Gesamt	1.618	100,0	- 6,1	283,8	100,0	- 2,4

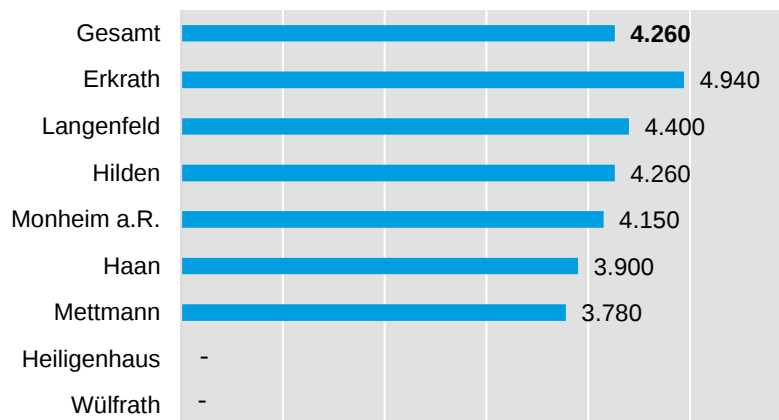
Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Verkäufer		Erwerber	
	N	Anteil %	N	Anteil %
Stadt des Kaufobjekts	735	45,4	784	48,5
andere kreisangehörige Stadt	191	11,8	192	11,9
kreisangrenzende Großstadt	220	13,6	395	24,4
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	453	28,0	230	14,2
Ausland	14	0,9	17	1,1
unbekannt	5	0,3	0	0,0
Gesamt	1.618	100,0	1.618	100,0

Die nachfolgenden Diagramme stellen die durchschnittlichen Preise für Neubauten und Weiterverkäufe im Jahr 2020 in den Städten des Zuständigkeitsbereichs dar.

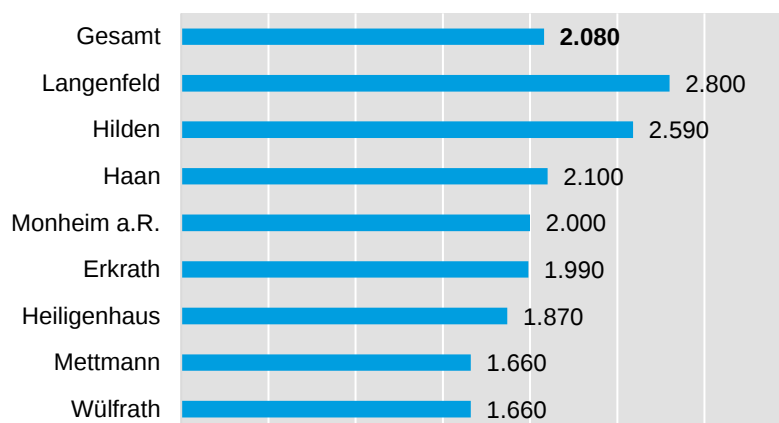
Durchschnittliche Preise für Neubauten

in Euro/m²



Durchschnittliche Preise für Weiterverkäufe

in Euro/m²



4 Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 290 Eigentumsübergänge von unbebauten Grundstücken in allen Kategorien registriert.

Mit 168 in der Geschäftsstelle registrierten Fällen wurde im Berichtsjahr in der Kategorie Baulandflächen ein Geldumsatz von rd. 73 Mio. EUR erzielt.

Umsätze in der Grundstücks-kategorie Baulandflächen

Grundstücksart	N	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	Geld Mio. Euro	Anteil %
Individueller Wohnungsbau	98	58,3	13,9	41,9	43,0	59,0
Mehrfamilienhäuser	34	20,2	4,8	14,4	17,4	23,9
Geschäftliche Nutzung	3	1,8	0,2	0,7	1,2	1,6
Gewerbe, Industrie	19	11,3	14,0	42,4	11,0	15,1
Sonstige Nutzung ¹⁾	14	8,3	0,2	0,7	0,3	0,4
Gesamt	168	100,0	33,1	100,0	72,9	100,0

¹⁾ Stellplätze bzw. Fälle, für die keine differenzierte Zuordnung möglich war

In Abhängigkeit von dem Entwicklungs- und Planungszustand der Grundstücke werden die Kauffälle des Teilmarktes Baulandflächen (154 Fälle ohne sonstige Nutzungen) in folgende Gruppen aufgeteilt.

Anzahl der Fälle in der Grundstücks-kategorie Baulandflächen nach Entwicklungsstufen

Grundstücksart	Bauerwar- tungsland	Rohbauland	Baureifes Land	Summe
Individueller Wohnungsbau	2	7	89	98
Mehrfamilienhäuser	0	3	31	34
Geschäftliche Nutzung	0	0	3	3
Gewerbe, Industrie	0	2	17	19
Gesamt	2	12	140	154

4.1 Individueller Wohnungsbau

Im Berichtsjahr 2020 wurden 89 Kauffälle über baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau erfasst.

Nach Ausschluss von Erbbaurechten sowie der im ungewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Verträge sind 31 Kauffälle in die weitere Auswertung eingegangen.

Erzielte Baulandpreise
erschließungsbeitragsfrei

Stadt	N	Baulandpreis			Grundstücksfläche		
		Mittel Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²	Mittel m ²	Min m ²	Max m ²
Erkrath	1						
Haan	13	356	350	371	285	177	612
Heiligenhaus	7	299	224	351	503	333	765
Hilden	3	635	429	931	317	231	474
Langenfeld	4	664	457	854	434	171	979
Mettmann	0	-	-	-	-	-	-
Monheim a.R.	1						
Wülfrath	2	394			375		
Gesamt	31	423	224	931	379	171	979

Verkäufe von Grundstücken, die keine Erschließungskosten beinhalten, wurden nicht registriert.

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 Erschließungsbeiträge gezogen werden.

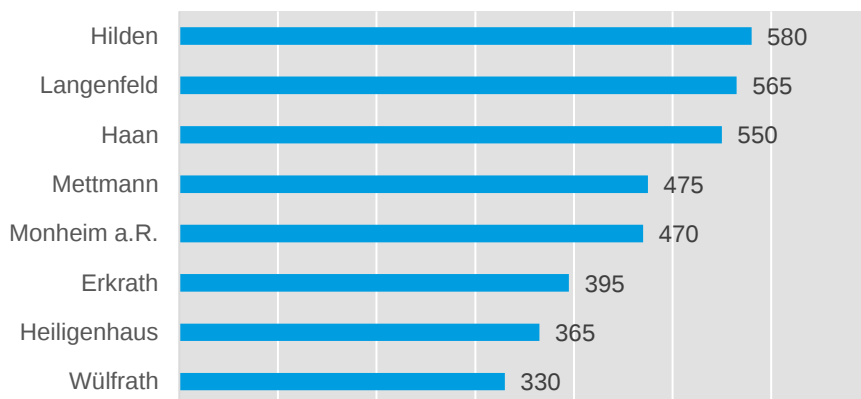
Erzielte Baulandpreise
erschließungsbeitragsfrei in Euro/m²

Jahr	Erkrath	Haan	Heiligen- haus	Hilden	Langen- feld	Mett- mann	Monheim a.R.	Wülfrath
2010	230	320	284	272	362	254		256
2011		298	307	312	316	238	308	276
2012	281	325	311	358	346	302	318	237
2013	267	322	314	448	322	318	288	239
2014	245	297	313	474	360	293	334	232
2015	238	331	294	456	487	200		212
2016	494	469	277	370	582	387	570	230
2017		376	285	510	494	389	659	216
2018	441	430	294	455	411	345	940	282
2019	292		296	342	460	505	791	338
2020		356	299	635	664			394

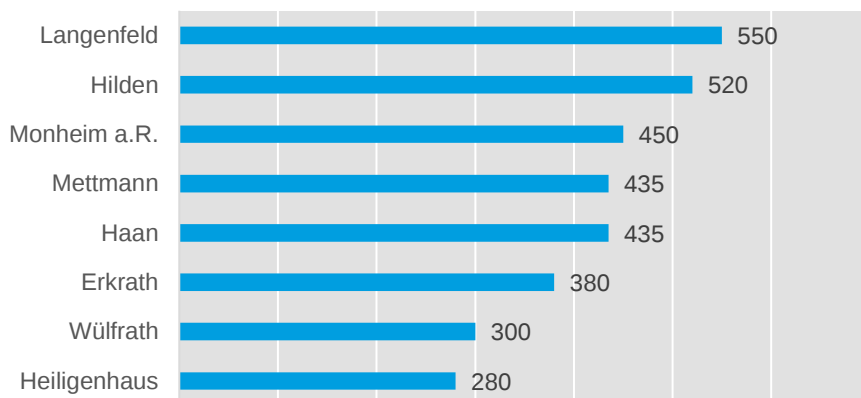
Zwischen den kreisangehörigen Städten differiert das Preisniveau für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, ist aber auch innerhalb der einzelnen Städte stark lageabhängig. Daher ist die Bandbreite der Grundstückskaufpreise in der Regel groß.

Bei den Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist in allen Städten eine Preissteigerung zu verzeichnen, so dass die Bodenrichtwerte in Langenfeld um 50 EUR/m², in den Städten Erkrath, Haan, Hilden und Mettmann um 40 EUR/m², in Monheim am Rhein, Heiligenhaus und Wülfrath um 30 EUR/m² angehoben wurden.

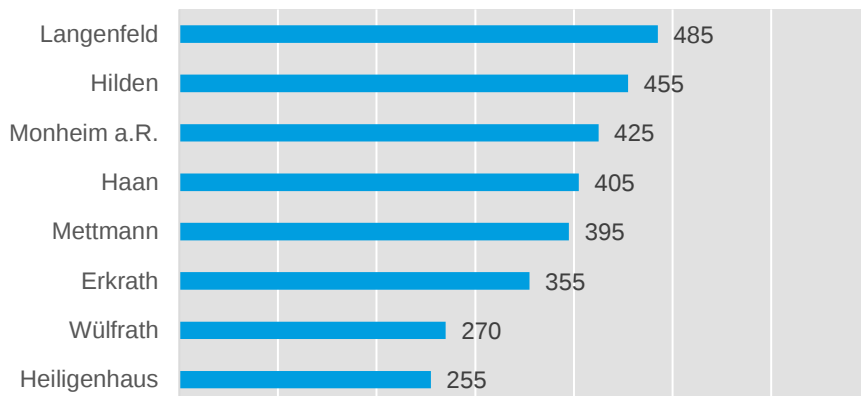
Typische Baulandpreise in guter Wohnlage in Euro/m²



Typische Baulandpreise in mittlerer Wohnlage in Euro/m²



Typische Baulandpreise in mäßiger Wohnlage in Euro/m²



4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Im Jahr 2020 wurden 34 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 Erbbauberechtigten konnten im gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses sechs Fälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden. Die Preise bewegen sich zwischen 437 EUR/m² und 632 EUR/m², erschließungsbeitragsfrei. Der Mittelwert liegt bei rd. 500 EUR/m².

Die vom Gutachterausschuss als Übersicht beschlossenen typischen Bodenrichtwerte des Jahres 2020 für erschließungsbeitragsfreie baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Gebietstypische Bodenrichtwerte
in Euro/m²

Stadt	Gute Lage	Mittlere Lage	Mäßige Lage
Erkrath	395	375	340
Haan	460	425	-
Heiligenhaus	-	275	-
Hilden	-	510	-
Langenfeld	-	530	-
Mettmann	440	430	380
Monheim a.R.	-	445	-
Wülfrath	320	280	-

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

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Beim Teilmarkt baureifes Land für Gewerbe- und Industriegrundstücke wurde im Jahr 2020 mit 19 registrierten Fällen ein Geldumsatz von rd. 11 Mio. Euro erzielt.

Davon gingen nach Ausschluss aller außergewöhnlich zustande gekommenen Verträge fünf Fälle (alle erschließungsbeitragsfrei) in die Auswertung ein.

Die Preise bewegen sich zwischen 90 EUR/m² und 233 EUR/m², erschließungsbeitragsfrei. Der Mittelwert liegt bei 145 EUR/m².

Bei den Gewerbegebieten war in 2020 eine Stagnation zu verzeichnen. Die Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke sind auf dem Niveau des Vorjahres geblieben.

Gebietstypische Bodenrichtwerte
in Euro/m²

Stadt	Gute Lage	Mittlere Lage
Erkrath	95	85
Haan	100	80
Heiligenhaus	85	70
Hilden	120	90
Langenfeld	110	-
Mettmann	145	90
Monheim a.R.	100	-
Wülfrath	85	70

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

Insgesamt wurden im Jahr 2020 in den acht Städten des Zuständigkeitsbereichs 19 Kaufverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen registriert.

Umsätze

Grundstücksart	N	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	Geld Mio. Euro	Anteil %
landwirtschaftliche Nutzung	16	84,2	53,96	99,3	3,40	98,0
forstwirtschaftliche Nutzung	3	15,8	0,37	0,7	0,07	2,0
Gesamt	19	100,0	54,33	100,0	3,47	100,0

Durchschnittspreise
in Euro/m²

Kategorie	N	Mittel	Spanne
Ackernutzung ¹⁾	8	6,53	3,03 - 10,00
Grünlandnutzung ¹⁾	7	2,33	1,91 - 2,96
begünstigtes Agrarland ²⁾	7	13,44	5,90 - 19,85
forstwirtschaftliche Nutzung ³⁾	4	2,82	0,58 - 5,08

¹⁾ Angaben aus den Jahren 2019-2020 ²⁾ Angaben aus den Jahren 2005-2016 ³⁾ Angaben aus den Jahren 2018-2019

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Jahr 2020 lagen im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses zwei Kaufverträge in der Kategorie Bauerwartungsland vor. Bauerwartungsland sind gemäß § 5 Abs. 2 ImmoWertV Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gründen. In der Grundstücksbewertung wird der Preis derartiger Flächen häufig in Abhängigkeit vom Wert des erschließungsbeitragspflichtigen Baulandes dargestellt. Entsprechend der Wertermittlungsliteratur liegen die Preise für Bauerwartungsland zwischen 15 % und 70 % der Preise von erschließungsbeitragspflichtigem Bauland.

In der Kategorie Rohbauland lagen im Berichtsjahr 12 Kaufverträge vor, dabei 2 Fälle für künftige Gewerbeflächen und 10 für Wohnbauflächen. Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind. Entsprechend der Wertermittlungsliteratur 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 Flächen verbunden ist.

Umsätze

Kategorie	N	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. Euro
Bauerwartungsland	2	2,36	5,88
Rohbauland	12	11,04	15,88
- Gewerbe	2	6,86	2,95
- Wohnungsbau	10	4,18	12,94
- sonstige Nutzung	0	-	-

Durchschnittspreise

Kategorie	N	Mittelwert % ³⁾	Spanne % ³⁾	Mittelwert Euro/m ²	Spanne Euro/m ²
Bauerwartungsland ¹⁾	9	43	14 - 74	139	42 - 252
Rohbauland					
- für künftige Wohnbauflächen	6	70	45 – 86	320	207 - 405
- für künftige Gewerbeflächen ²⁾	8	48	35 - 79	50	39 - 75

¹⁾ Angaben aus den Jahren 2010-2020 ²⁾ Angaben aus den Jahren 2016-2020 ³⁾ % vom jeweiligen Bodenrichtwert

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

4.6.1 Zukaufs- und Arrondierungsflächen

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 Flächen 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 2016 bis 2020 herangezogen.

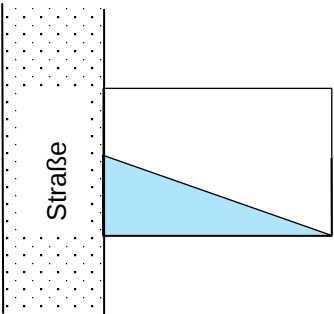
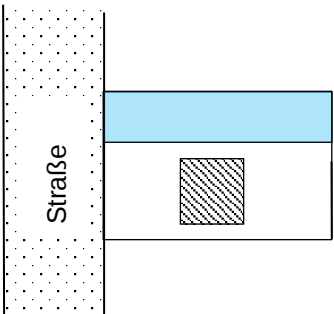
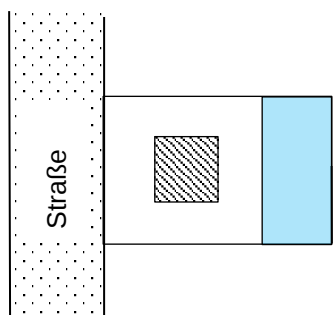
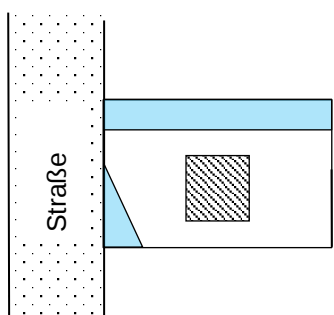
Die Kauffälle lassen sich in zwei Hauptgruppen einteilen:

- 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.

1. + 2. Baulandteilflächen 3. + 4. unmaßgebliche Teilflächen	N	Durchschnittswert des Baulandwertes %	Spanne %
1. 	19 ¹⁾	66	17 - 108
2. 	17	83	18 - 119
3. 	60	23	3 - 97
4. 	43	24	5 - 79

¹⁾ Angaben aus den Jahren 2015-2019

4.6.2 Gemeinbedarfsflächen

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

Im Berichtsjahr 2020 wurde mit 28 Fällen dieser Kategorie ein Geldumsatz von rd. 2,6 Mio. EUR erzielt, wobei die Preisspanne der Gemeinbedarfsflächen aufgrund der unterschiedlichen Bodenentwicklungsstufen erfahrungsgemäß groß ist. Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses lagen die Preise zwischen 2 EUR/m² und 600 EUR/m².

4.6.3 Sonstige Flächen

Der Teilmarkt sonstige Flächen beinhaltet Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Zukaufs- und Arrondierungsflächen (unselbständige Teilflächen, s. Kapitel 4.6.1), Dauerkleingärten, Hausgärten, Wasserflächen, Abbauland, Steinbrüche, Sand- und Kiesgruben u.a..

In diesem Teilmarkt wurde im Jahr 2020 mit 75 registrierten Fällen ein Geldumsatz von 3,5 Mio. EUR erzielt.

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 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.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (Euro/m²) eines Grundstücks mit definierbarem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Bis zum Stichtag 01.01.2010 wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses lagetypische 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.

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORISplus.NRW

Unter der Adresse

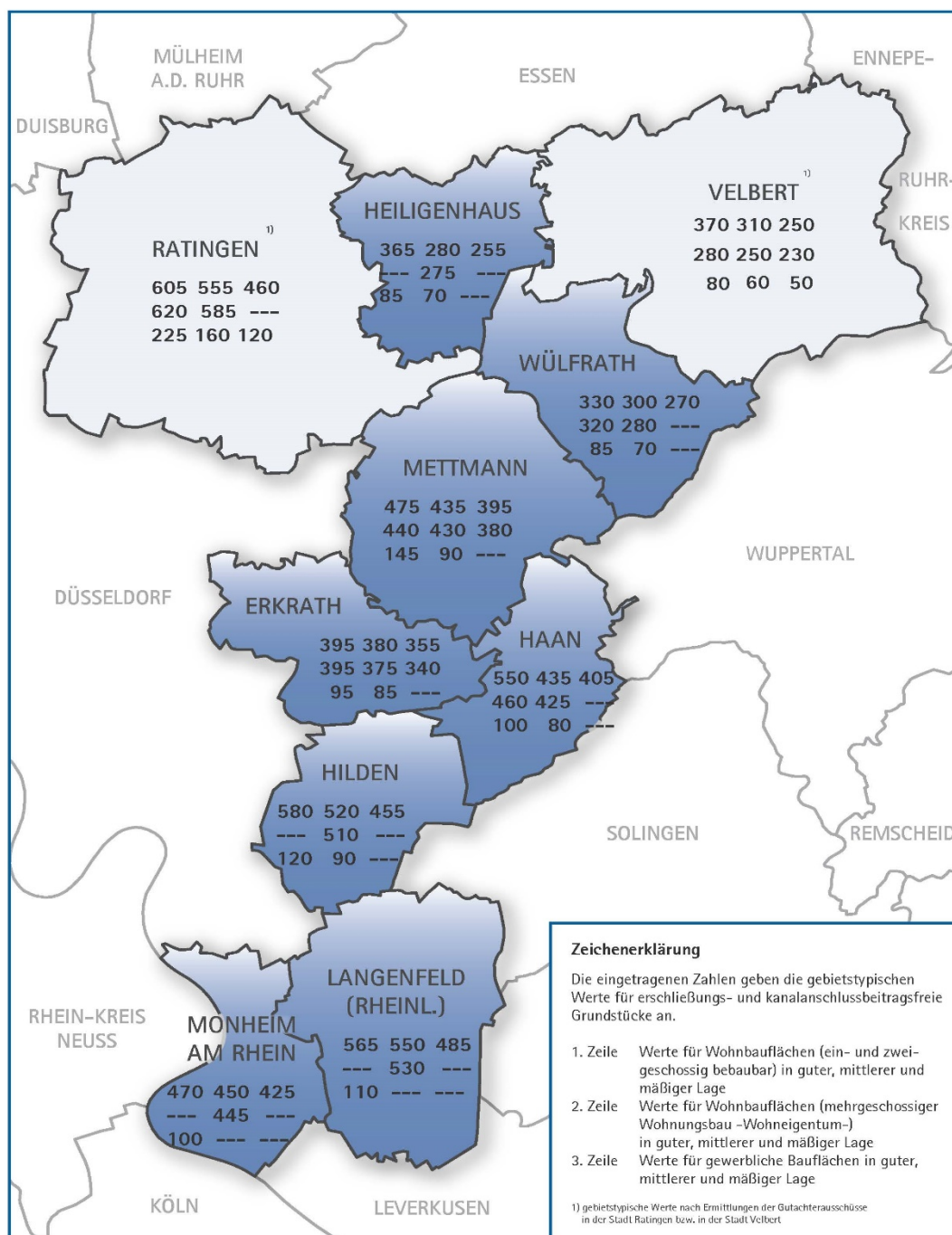
<http://www.boris.nrw.de>

stehen alle Bodenrichtwerte landesweit zur Verfügung. Der Bodenrichtwertauszug kann kostenfrei als PDF-Dokument heruntergeladen werden.

Für die Nutzer von Smartphones und Tablets steht eine App im jeweiligen Store (für IOS in App Store, für Android in Google Play) zur Verfügung, mit deren Hilfe die Bodenrichtwerte kostenlos angezeigt werden können.

4.7.3 Gebietstypische 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 Euro/m² angegeben.



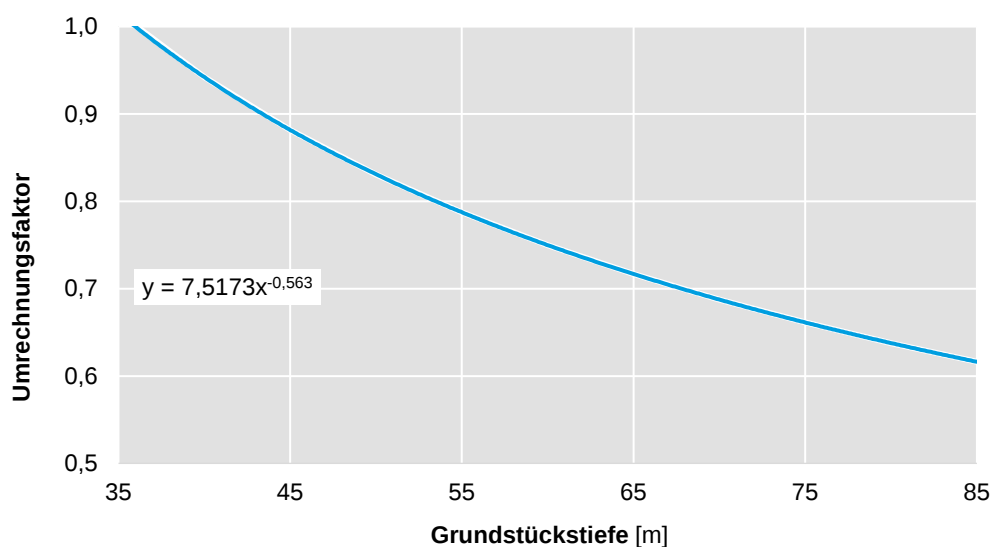
4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

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

Der Untersuchung der Abhängigkeit des Bodenwertes zur Grundstückstiefe standen 25 Kauffälle aus den Jahrgängen 2016 bis 2020 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 anhand der aufgeführten Formel berechnet werden. In der Tabelle sind die Umrechnungsfaktoren in 5 m Schritten aufgeführt.

Die Kauffälle sind über den gesamten Zuständigkeitsbereich verteilt.



Grundstücks- tiefe m	UK	Grundstücks- tiefe m	UK
40	0,94	65	0,72
45	0,88	70	0,69
50	0,83	75	0,66
55	0,79	80	0,64
60	0,75	85	0,62

Beispiel

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

Umrechnung: $310 \text{ EUR/m}^2 \times 7,5173 \times 55^{-0,563} = 310 \text{ EUR/m}^2 \times 0,79 = \text{rd. } 245 \text{ EUR/m}^2$

4.7.5 Indexreihen

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	101,0	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
2019	125,6	145,4	117,0	149,1	156,1	148,0	150,3	117,4
2020	140,8	160,0	130,3	161,8	172,7	162,9	161,0	130,6

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
2019	123,8	145,6	118,7	146,0	154,9	148,5	150,8	117,8
2020	138,3	160,8	133,1	157,8	171,1	165,0	161,7	131,8

Gewerbegrundstücke

Jahr	Erkrath	Haan	Heiligen- haus	Hilden	Langen- feld	Mett- mann	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
2019	100,0	117,6	102,7	104,1	102,5	101,1	100,0	104,2
2020	100,0	117,6	102,7	104,1	102,5	101,1	100,0	104,2

4.7.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte**Bodenrichtwerte für Bauland**

Bodenrichtwerte für baureifes Land (individueller Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau und Gewerbe) sind im Zuständigkeitsbereich abgabefrei ermittelt. Sie enthalten Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne der §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem KAG NRW in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Der Gutachterausschuss hat für den gesamten Zuständigkeitsbereich zum 01.01.2021 folgende Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beschlossen:

Kategorie	Bodenrichtwert Euro/m ²
Ackernutzung	6,00
Grünlandnutzung	2,50
forstwirtschaftliche Nutzung	1,50

Bodenrichtwerte für bebaute Flächen im Außenbereich

Der Gutachterausschuss hat für den gesamten Zuständigkeitsbereich zum 01.01.2021 folgende Bodenrichtwerte für bebaute Flächen im Außenbereich beschlossen. Detaillierte Hinweise zu den Bodenrichtwerten im Außenbereich und zu deren Anwendung sind auf der Internetseite www.boris.nrw.de (örtliche Informationen) zu finden.

Stadt	Bodenrichtwert Euro/m²
Erkrath	190
Haan	220
Heiligenhaus	140
Hilden	260
Langenfeld	275
Mettmann	220
Monheim a.R.	225
Wülfrath	150

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Der Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser wurde in Haustypen und Baujahresgruppen unterteilt und hinsichtlich Kaufpreis, Grundstücksgröße, Kaufpreis je m² Wohnfläche und Wohnfläche näher untersucht. In die Auswertung wurden nur die klassischen Haustypen Reihemittelhaus, Reihenendhaus, Doppelhaushälfte und freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus einbezogen. Sonstige Haustypen 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 615 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. Zudem wurde nicht hinsichtlich Geschossigkeit und Unterkellerung unterschieden. 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.

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

Der Kaufpreis je m² Wohnfläche versteht sich als Relation des Gesamtkaufpreises einschließlich Bodenwert zur Wohnfläche.

In der Auswertung sind auch Ein- und Zweifamilienhäuser enthalten, die in Form von Wohnungseigentum veräußert wurden, da signifikante Wertunterschiede zum Normaleigentum nicht festgestellt wurden.

Gebrauchtimmobilien

Bei Weiterverkäufen von Ein- und Zweifamilienhäusern werden die Erwerber angeschrieben, um Angaben über die wertbeeinflussenden Merkmale wie Baujahr, Wohnfläche und Ausstattung zu erhalten und um so eine qualifizierte Auswertung der Gebrauchtimmobilien zu ermöglichen. Ferner werden Immobilienfirmen bei Kaufverträgen, die durch deren Vermittlung zustande gekommen sind, gebeten, ihre entsprechenden Verkaufsexposés zu übersenden.

Im Berichtsjahr 2020 wurden in diesem Teilmarkt von 881 versandten Fragebögen 523 von den Erwerbern beantwortet. Das entspricht einer Rücklaufquote von rd. 59 %. Zudem lagen 206 Verkaufsexposés von Immobilienfirmen vor. Bei 173 weiteren Kauffällen wurde als Baujahr das Datum der Gebäudeeinmessung angehalten.

Der Kaufpreis wurde bereinigt von im Kaufvertrag angegebenen Teilbeträgen für mitverkaufte Einrichtungsgegenstände wie z.B. Einbauküche, Sauna.

Die Wohnfläche entspricht den Angaben des Erwerbers oder der Immobilienfirma.

Neubauten

Bei den Kauffällen handelt es sich i.d.R. um Erstverkäufe des Bauträgers.

Im Kaufpreis sind die Mehr- und Minderkosten für bauliche Sonderwünsche und die Eigenleistungen des Erwerbers enthalten, soweit diese im Kaufvertrag angegeben wurden.

Die Wohnfläche wurde den von den jeweiligen Wohnungsbaugesellschaften zur Verfügung gestellten Exposés entnommen, wenn sie nicht im Kaufvertrag angegeben waren. In Einzelfällen wurde die Wohnfläche anhand von Bauzeichnungen bestimmt, die dem entsprechenden Kaufvertrag als Anlage beigelegt waren. Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte nach WoFIV. Die Grundflächen von Balkonen, Loggien und Terrassen wurden entsprechend den Gepflogenheiten der Bauträger bis 15 m² zur Hälfte und ab 15 m² zu einem Viertel angerechnet.

In Langenfeld befinden sich mit Abstand die meisten neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäuser gefolgt von Monheim am Rhein, während die Bautätigkeit in Erkrath, Heiligenhaus und Wülfrath mangels Neubaugebieten stark eingeschränkt ist.

Die im Durchschnitt höchsten Kaufpreise wurden in Monheim am Rhein erzielt und beziehen sich überwiegend auf Reihenhäuser eines Neubauvorhabens an der Kirchstraße und auf freistehende Einfamilienhäuser in dem Neubaugebiet 'Hasholzer Grund'. Die im Durchschnitt niedrigsten Preise sind dagegen in Haan zu verzeichnen und betreffen Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Neubaugebiet 'Am Teichkamp'.

Mittlere Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Haustypen gegliedert in Erkrath

Haus- typ	Baujahr	N	Ø Kauf- preis Euro	Median Euro	Min Euro	Max Euro	Ø Gfl m²	N	Ø Kauf- preis/Wfl Euro/m²	Median Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²	Ø Wfl m²
RMH	bis 1949	1						1					
	1950-1974	4	272.000	275.000	230.000	309.000	195	1					
	1975-1994	7	373.000	371.000	290.000	440.000	258	5	2.750	2.620	2.300	3.210	143
	1995-2009	5	390.000	361.000	333.000	525.000	229	3	3.010		2.900	3.140	119
	2010-2018	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
REH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	4	364.000	348.000	310.000	450.000	345	1					
	1975-1994	12	408.000	383.000	330.000	535.000	331	5	3.170	3.000	2.690	3.930	129
	1995-2009	1						1					
	2010-2018	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
DHH	bis 1949	1						1					
	1950-1974	1						1					
	1975-1994	1						1					
	1995-2009	2	567.000				346	2	3.780				150
	2010-2018	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
Einzel	bis 1949	1						1					
	1950-1974	10	404.000	381.000	250.000	615.000	706	5	2.490	2.620	1.390	3.730	180
	1975-1994	4	496.000	473.000	375.000	665.000	400	3	3.550		3.520	3.600	140
	1995-2009	1						1					
	2010-2018	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–

Mittlere Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Haustypen gegliedert in Haan

Haus- typ	Baujahr	N	Ø Kauf- preis Euro	Median Euro	Min Euro	Max Euro	Ø Gfl m²	N	Ø Kauf- preis/Wfl Euro/m²	Median Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²	Ø Wfl m²
RMH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	3	343.000		287.000	401.000	261	3	3.170		3.080	3.310	108
	1975-1994	7	410.000	380.000	330.000	530.000	238	7	2.950	2.770	2.620	3.640	139
	1995-2009	6	420.000	431.000	375.000	450.000	207	5	3.430	3.440	3.130	3.660	121
	2010-2018	2	552.000				301	2	3.890				142
	Neubau	4	454.000	454.000	432.000	476.000	177	4	3.010	3.010	2.840	3.190	151
REH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	1						0	–	–	–	–	–
	1975-1994	3	447.000		428.000	475.000	390	2	3.020				155
	1995-2009	1						1					
	2010-2018	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	1						1					
DHH	bis 1949	2	335.000				724	2	2.900				114
	1950-1974	3	363.000		275.000	470.000	576	1					
	1975-1994	3	389.000		353.000	430.000	428	1					
	1995-2009	1						1					
	2010-2018	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	7	561.000	570.000	499.000	608.000	307	7	3.730	3.640	3.370	4.080	150
Einzel	bis 1949	3	549.000		435.000	690.000	624	1					
	1950-1974	4	406.000	365.000	330.000	565.000	614	2	3.200				138
	1975-1994	3	615.000		549.000	680.000	854	2	2.910				203
	1995-2009	4	656.000	640.000	424.000	919.000	619	2	4.100				216
	2010-2018	2	690.000				550	2	4.770				144
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–

Mittlere Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Haustypen gegliedert in Heiligenhaus

Haus- typ	Baujahr	N	Ø Kauf- preis Euro	Median Euro	Min Euro	Max Euro	Ø Gfl m²	N	Ø Kauf- preis/Wfl Euro/m²	Median Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²	Ø Wfl m²
RMH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	3	277.000		240.000	322.000	254	3	2.290		2.120	2.600	122
	1975-1994	2	338.000				358	1					
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2018	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
REH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	2	270.000				380	1					
	1975-1994	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1995-2009	1						0	–	–	–	–	–
	2010-2018	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
DHH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	1						0	–	–	–	–	–
	1975-1994	4	347.000	350.000	320.000	369.000	316	3	2.560		2.460	2.670	134
	1995-2009	2	545.000				581	2	3.690				147
	2010-2018	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
Einzel	bis 1949	1						1					
	1950-1974	19	466.000	465.000	285.000	675.000	799	16	2.730	2.890	1.400	3.880	180
	1975-1994	4	463.000	446.000	398.000	562.000	607	4	2.860	2.660	2.480	3.650	163
	1995-2009	1						1					
	2010-2018	2	642.000				492	1					
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–

Mittlere Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Haustypen gegliedert in Hilden

Haus- typ	Baujahr	N	Ø Kauf- preis Euro	Median Euro	Min Euro	Max Euro	Ø Gfl m²	N	Ø Kauf- preis/Wfl Euro/m²	Median Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²	Ø Wfl m²
RMH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	6	331.000	350.000	250.000	390.000	218	4	3.000	3.030	2.650	3.300	117
	1975-1994	7	394.000	385.000	330.000	485.000	182	4	3.170	3.170	2.450	3.890	118
	1995-2009	2	529.000				220	2	4.340				122
	2010-2018	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	5	497.000	491.000	484.000	518.000	131	5	3.480	3.460	3.410	3.560	142
REH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	4	362.000	360.000	288.000	440.000	357	4	2.770	2.950	2.020	3.170	133
	1975-1994	2	430.000				326	0	–	–	–	–	–
	1995-2009	3	512.000		440.000	550.000	286	3	3.940		3.190	4.910	132
	2010-2018	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	2	572.000				189	2	3.760				152
DHH	bis 1949	3	358.000		330.000	395.000	437	1					
	1950-1974	5	424.000	420.000	360.000	520.000	427	5	3.100	3.000	2.380	4.000	140
	1975-1994	2	440.000				320	2	3.270				134
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2018	1						1					
	Neubau	4	616.000	615.000	611.000	623.000	237	4	4.180	4.180	4.180	4.190	142
Einzel	bis 1949	1						1					
	1950-1974	4	535.000	560.000	241.000	780.000	677	4	3.500	3.220	2.530	5.030	150
	1975-1994	3	672.000		639.000	700.000	476	1					
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2018	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–

Mittlere Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Haustypen gegliedert in Langenfeld

Haus- typ	Baujahr	N	Ø Kauf- preis Euro	Median Euro	Min Euro	Max Euro	Ø Gfl m²	N	Ø Kauf- preis/Wfl Euro/m²	Median Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²	Ø Wfl m²
RMH	bis 1949	1						1					
	1950-1974	6	326.000	310.000	275.000	425.000	260	4	3.190	3.010	2.780	3.940	108
	1975-1994	21	420.000	429.000	325.000	525.000	220	18	3.430	3.550	2.340	4.140	126
	1995-2009	7	428.000	410.000	392.000	479.000	186	6	3.890	3.850	3.330	4.700	112
	2010-2018	4	443.000	443.000	397.000	490.000	156	4	3.340	3.420	2.840	3.680	133
	Neubau	10	552.000	560.000	478.000	631.000	256	10	4.040	4.040	3.700	4.610	136
REH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	5	359.000	360.000	280.000	425.000	364	4	2.920	2.550	2.330	4.240	123
	1975-1994	4	429.000	431.000	410.000	445.000	286	2	3.890				112
	1995-2009	1						0	–	–	–	–	–
	2010-2018	2	497.000				217	2	4.310				116
	Neubau	17	595.000	588.000	553.000	649.000	324	17	4.440	4.400	3.990	4.810	134
DHH	bis 1949	3	310.000		240.000	384.000	563	2	2.600				137
	1950-1974	11	357.000	360.000	238.000	480.000	342	7	2.950	2.920	1.890	3.770	126
	1975-1994	2	498.000				391	2	4.130				120
	1995-2009	1						1					
	2010-2018	7	608.000	625.000	495.000	779.000	293	6	3.980	4.000	3.370	4.940	155
	Neubau	24	587.000	590.000	553.000	621.000	264	24	4.490	4.500	4.330	4.640	130
Einzel	bis 1949	6	461.000	385.000	238.000	739.000	806	6	2.750	2.580	1.780	3.890	164
	1950-1974	17	462.000	480.000	280.000	664.000	748	11	3.750	3.580	2.880	5.050	135
	1975-1994	5	566.000	576.000	350.000	740.000	636	4	3.550	3.420	3.040	4.320	158
	1995-2009	1						1					
	2010-2018	1						1					
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–

Mittlere Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Haustypen gegliedert in Mettmann

Haus- typ	Baujahr	N	Ø Kauf- preis Euro	Median Euro	Min Euro	Max Euro	Ø Gfl m ²	N	Ø Kauf- preis/Wfl Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²	Ø Wfl m ²
RMH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	11	327.000	305.000	220.000	435.000	283	10	2.810	2.790	2.040	3.580	118
	1975-1994	11	395.000	390.000	296.000	480.000	225	7	3.060	2.900	2.510	3.630	123
	1995-2009	2	445.000				216	1					
	2010-2018	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	1						1					
REH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	11	376.000	365.000	320.000	430.000	415	5	2.800	2.600	2.480	3.420	128
	1975-1994	7	425.000	435.000	318.000	529.000	285	2	3.220				124
	1995-2009	6	517.000	525.000	432.000	595.000	291	5	3.810	3.720	3.600	4.230	141
	2010-2018	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	1						1					
DHH	bis 1949	2	308.000				344	1					
	1950-1974	12	331.000	323.000	220.000	475.000	545	6	3.080	2.880	2.160	4.480	106
	1975-1994	4	465.000	458.000	435.000	510.000	285	4	3.620	3.650	3.220	3.970	129
	1995-2009	6	523.000	497.000	415.000	680.000	279	5	3.930	3.800	3.480	4.930	139
	2010-2018	3	568.000		550.000	589.000	248	3	4.220		4.170	4.270	135
	Neubau	15	577.000	583.000	526.000	601.000	283	15	4.480	4.570	3.750	4.690	129
Einzel	bis 1949	1						1					
	1950-1974	15	458.000	410.000	258.000	780.000	751	11	2.830	2.820	1.740	3.730	167
	1975-1994	5	513.000	495.000	442.000	620.000	594	2	3.390				164
	1995-2009	3	705.000		625.000	839.000	508	3	3.750		3.290	4.150	188
	2010-2018	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	1						1					

Mittlere Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Haustypen gegliedert in Monheim am Rhein

Haus- typ	Baujahr	N	Ø Kauf- preis Euro	Median Euro	Min Euro	Max Euro	Ø Gfl m²	N	Ø Kauf- preis/Wfl Euro/m²	Median Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²	Ø Wfl m²
RMH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	8	336.000	339.000	250.000	395.000	266	4	3.530	3.490	3.280	3.850	98
	1975-1994	17	392.000	380.000	319.000	479.000	233	10	3.160	3.030	2.730	3.860	126
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2018	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	6	694.000	765.000	531.000	779.000	259	6	4.210	4.110	4.040	4.510	166
REH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	7	392.000	395.000	349.000	415.000	468	5	3.260	3.040	2.880	3.850	120
	1975-1994	2	395.000				324	1					
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2018	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	5	652.000	560.000	555.000	807.000	275	5	4.440	4.590	4.110	4.630	148
DHH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	3	402.000		330.000	465.000	379	3	3.190		2.530	4.310	130
	1975-1994	7	455.000	477.000	370.000	535.000	344	5	3.470	3.640	2.650	4.050	137
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2018	1						1					
	Neubau	20	594.000	596.000	512.000	613.000	238	20	4.400	4.440	3.490	4.630	135
Einzel	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	5	594.000	590.000	469.000	755.000	753	5	3.470	3.640	2.680	4.210	176
	1975-1994	3	583.000		515.000	629.000	813	2	3.420				173
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2018	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	5	762.000	761.000	750.000	771.000	353	5	4.520	4.530	4.470	4.580	168

Mittlere Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Haustypen gegliedert in Wülfrath

Haus- typ	Baujahr	N	Ø Kauf- preis Euro	Median Euro	Min Euro	Max Euro	Ø Gfl m ²	N	Ø Kauf- preis/Wfl Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²	Ø Wfl m ²
RMH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	3	329.000		259.000	429.000	304	3	2.620		2.090	3.070	127
	1975-1994	5	313.000	295.000	270.000	405.000	262	5	2.940	2.780	2.520	3.620	106
	1995-2009	5	398.000	398.000	359.000	446.000	200	5	2.870	2.920	2.500	3.130	139
	2010-2018	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
REH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1975-1994	1						0	–	–	–	–	–
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2018	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
DHH	bis 1949	1						1					
	1950-1974	3	261.000		240.000	279.000	506	3	2.380		2.250	2.450	110
	1975-1994	2	386.000				229	2	2.920				132
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2018	1						1					
	Neubau	1						1					
Einzel	bis 1949	1						1					
	1950-1974	9	411.000	405.000	330.000	490.000	792	8	2.430	2.500	1.840	3.090	174
	1975-1994	5	484.000	438.000	425.000	594.000	563	4	2.630	2.630	2.450	2.820	191
	1995-2009	4	617.000	578.000	415.000	895.000	698	3	3.090		2.830	3.250	220
	2010-2018	1						1					
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–

Mittlere Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Haustypen gegliedert im Kreis Mettmann

Haus- typ	Baujahr	N	Ø Kauf- preis Euro	Median Euro	Min Euro	Max Euro	Ø Gfl m²	N	Ø Kauf- preis/Wfl Euro/m²	Median Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²	Ø Wfl m²
RMH	bis 1949	2	328.000				198	2	2.990				120
	1950-1974	44	322.000	303.000	220.000	435.000	258	32	2.940	2.940	2.040	3.940	114
	1975-1994	77	394.000	390.000	270.000	530.000	231	57	3.150	3.080	2.300	4.140	126
	1995-2009	27	422.000	415.000	333.000	532.000	206	22	3.460	3.380	2.500	4.700	123
	2010-2018	6	479.000	475.000	397.000	605.000	205	6	3.520	3.570	2.840	4.050	136
	Neubau	26	559.000	539.000	432.000	779.000	223	26	3.830	4.010	2.840	4.610	146
REH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	34	371.000	367.000	260.000	484.000	401	20	2.880	2.830	1.930	4.240	127
	1975-1994	31	417.000	426.000	318.000	535.000	321	12	3.340	3.460	2.370	4.070	127
	1995-2009	13	492.000	470.000	400.000	595.000	285	10	3.760	3.680	3.190	4.910	136
	2010-2018	2	497.000				217	2	4.310				116
	Neubau	26	600.000	579.000	467.000	807.000	309	26	4.350	4.390	3.070	4.910	138
DHH	bis 1949	12	328.000	335.000	240.000	419.000	566	8	2.440	2.250	1.670	3.490	142
	1950-1974	39	356.000	355.000	220.000	520.000	453	26	2.960	2.780	1.890	4.480	125
	1975-1994	25	429.000	430.000	320.000	556.000	331	20	3.340	3.360	2.460	4.600	132
	1995-2009	12	533.000	507.000	415.000	680.000	342	11	3.850	3.800	3.050	4.930	142
	2010-2018	13	574.000	550.000	470.000	779.000	282	12	3.850	4.000	3.130	4.940	150
	Neubau	71	586.000	591.000	499.000	623.000	263	71	4.370	4.460	3.370	4.690	134
Einzel	bis 1949	14	426.000	385.000	238.000	739.000	693	12	2.670	2.580	1.260	4.060	158
	1950-1974	83	458.000	440.000	241.000	780.000	750	62	3.000	2.960	1.390	5.050	165
	1975-1994	32	539.000	537.000	350.000	740.000	607	22	3.170	3.110	2.450	4.320	169
	1995-2009	14	664.000	638.000	415.000	970.000	618	11	3.590	3.800	2.700	4.380	203
	2010-2018	6	730.000	774.000	505.000	940.000	580	5	3.850	3.690	2.990	4.970	212
	Neubau	6	758.000	761.000	739.000	771.000	376	6	4.620	4.550	4.470	5.080	164

5.1.2 Sachwertfaktoren

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 unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de> unter Standardmodelle der AGVGA.NRW im Internet 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 Richtlinien 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
- Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) entfallen
- 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 Eingangsgrößen 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 438 Kauffällen aus den Berichtsjahren 2019 und 2020 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.

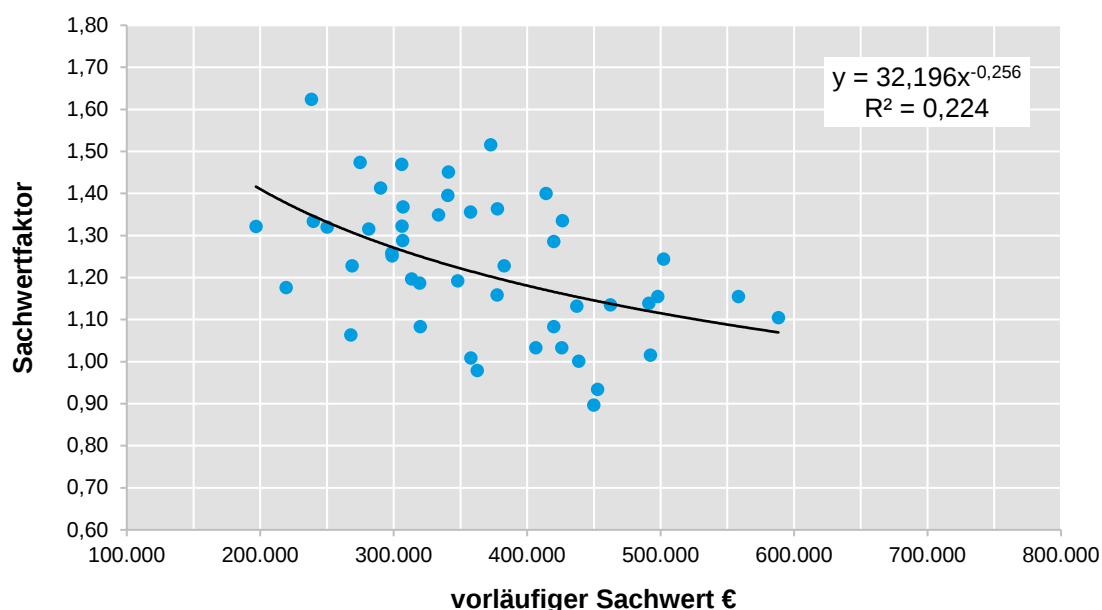
Erfahrungsgemäß ist R^2 bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern aufgrund deren Individualität sehr gering, so dass die Marktanpassung für diese Gebäudeart besonders sachverständig zu bemessen ist.

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

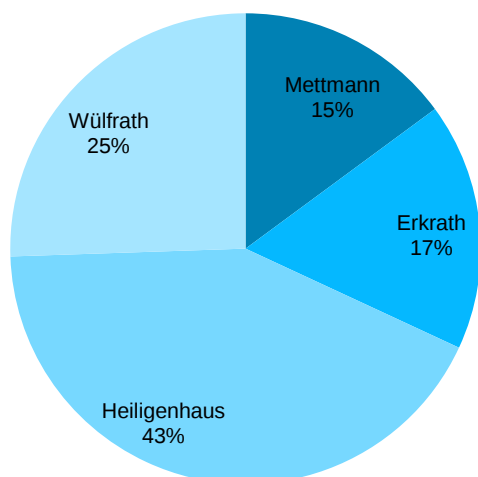
Südkreis: Haan, Hilden, Langenfeld, Monheim am Rhein

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.

Sachwertfaktoren für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** (Nordkreis)

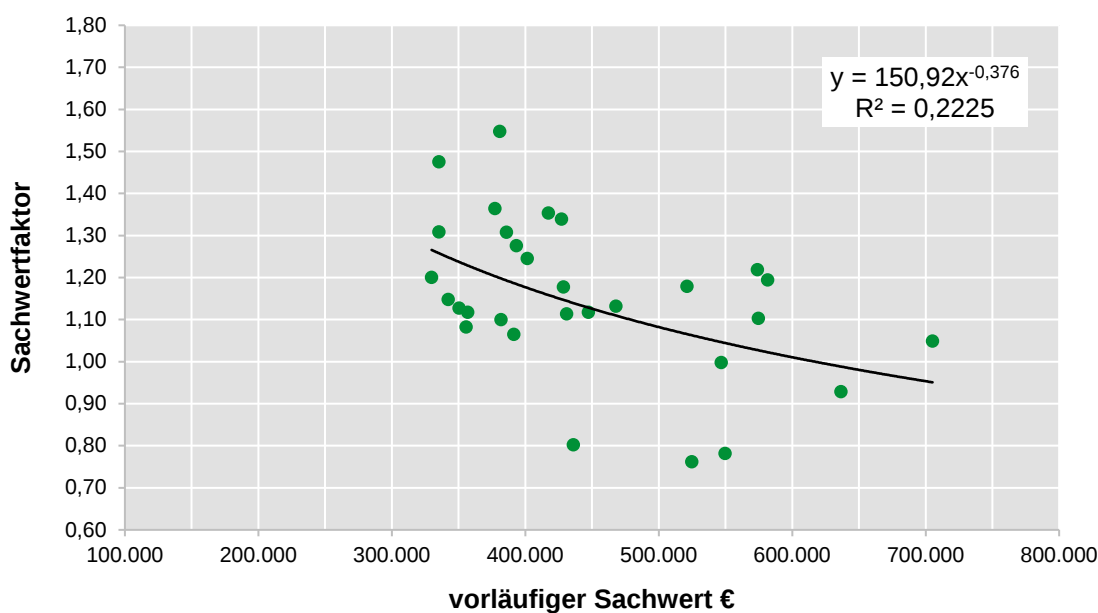
Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 200.000 EUR bis 590.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 775.981 EUR. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 47 Kauffällen lauten:

Kennzahlen	vorläufiger Sachwert Euro	Bodenwertanteil %	Bodenrichtwert Euro/m²	Baujahr	mod. RND Jahre	Gebäudestandard	BGF m²	NHK 2010 Euro/m²	Gfl m²
Mittel	365.000	49	300	1975	41	2,7	320	808	618
Min	197.000	23	210	1953	25	2,1	135	635	317
Max	588.000	72	460	2014	75	4,0	685	1.115	1.022
s	90.000	11	54	17	14	0,4	99	95	174



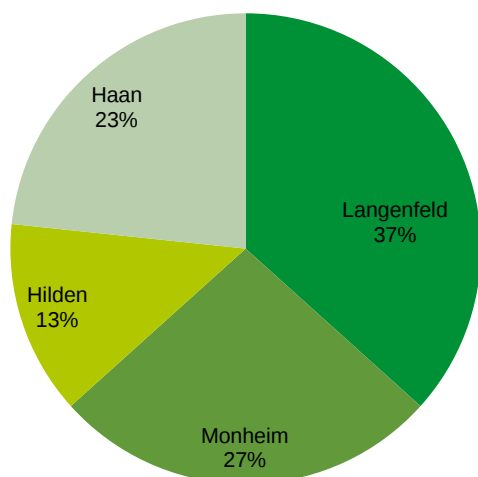
Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über den nördlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Der Schwerpunkt liegt deutlich in Heiligenhaus.

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Südkreis)

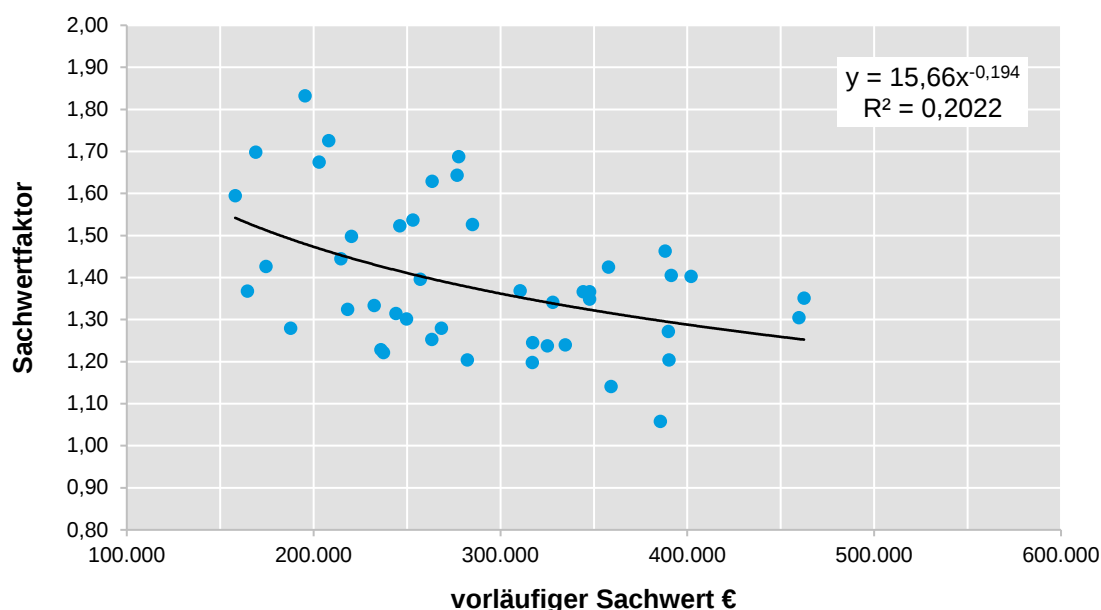


Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 330.000 EUR bis 710.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 623.074 EUR. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 30 Kauffällen lauten:

Kennzahlen	vorläufiger Sachwert Euro	Bodenwertanteil %	Bodenrichtwert Euro/m ²	Baujahr	mod. RND Jahre	Gebäudestandard	BGF m ²	NHK 2010 Euro/m ²	Gfl m ²
Mittel	446.000	60	428	1971	38	2,7	328	783	637
Min	330.000	32	350	1953	25	2,1	180	590	369
Max	705.000	82	530	2013	74	3,6	465	1.090	920
s	100.000	14	58	16	13	0,4	67	113	125

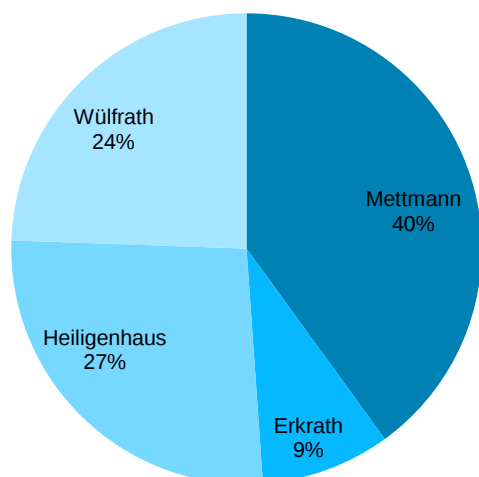


Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über den südlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt.

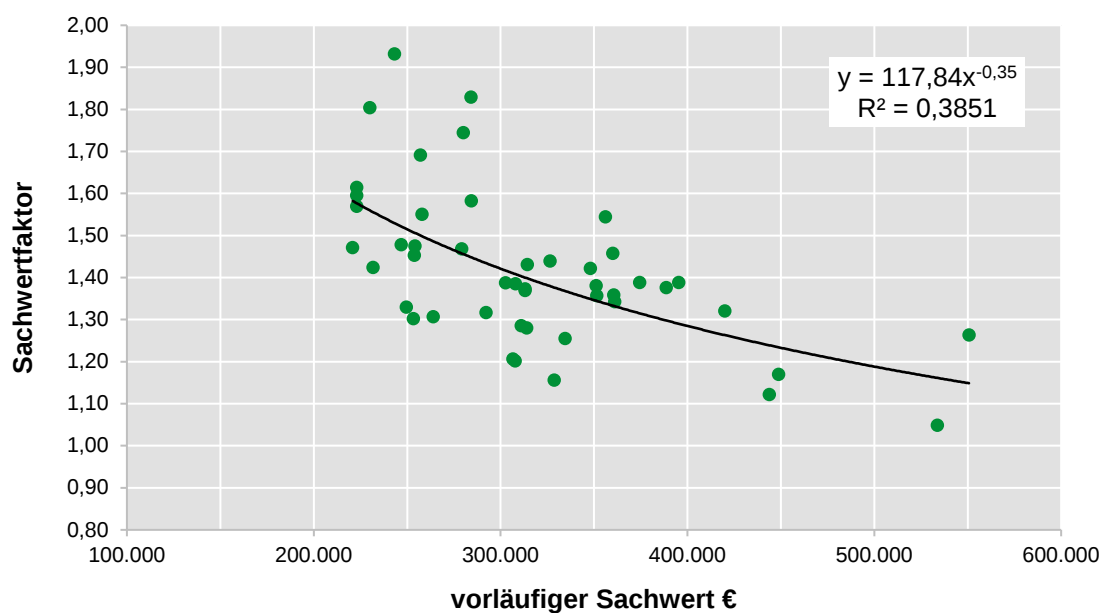
Sachwertfaktoren für **Doppelhaushälften** (Nordkreis)

Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 160.000 EUR bis 460.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 1.441.187 EUR. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 45 Kauffällen lauten:

Kenn- zahlen	vorläufiger Sachwert Euro	Boden- wertanteil %	Boden- richtwert Euro/m ²	Baujahr	mod. RND Jahre	Gebäude- standard	BGF m ²	NHK 2010 Euro/m ²	Gfl m ²
Mittel	288.000	40	324	1986	50	2,9	234	813	374
Min	158.000	13	205	1953	25	2,2	145	590	200
Max	462.000	67	460	2015	76	3,7	330	1.010	1.124
s	79.000	14	72	20	17	0,5	35	110	175

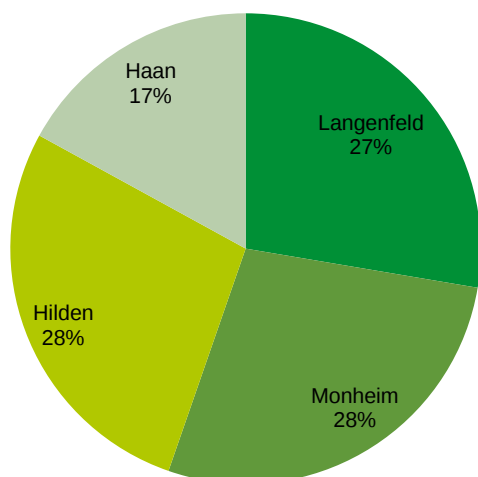


Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Doppelhaushälften über den nördlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Die wenigsten Kauffälle sind in Erkrath zu verzeichnen.

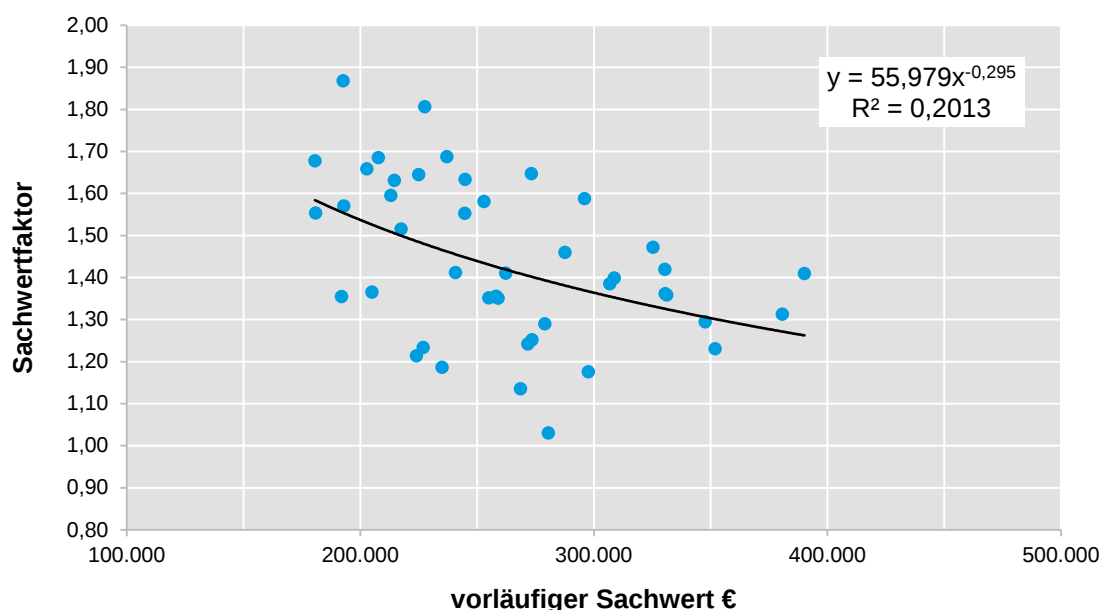
Sachwertfaktoren für **Doppelhaushälften** (Südkreis)

Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 220.000 EUR bis 550.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 827.903 EUR. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 47 Kauffällen lauten:

Kennzahlen	vorläufiger Sachwert Euro	Bodenwertanteil %	Bodenrichtwert Euro/m ²	Baujahr	mod. RND Jahre	Gebäudestandard	BGF m ²	NHK 2010 Euro/m ²	Gfl m ²
Mittel	317.000	47	434	1980	44	2,8	271	770	359
Min	221.000	24	360	1954	25	2,1	185	605	197
Max	551.000	76	530	2013	74	3,5	390	1.055	764
s	76.000	12	47	16	12	0,3	56	82	129

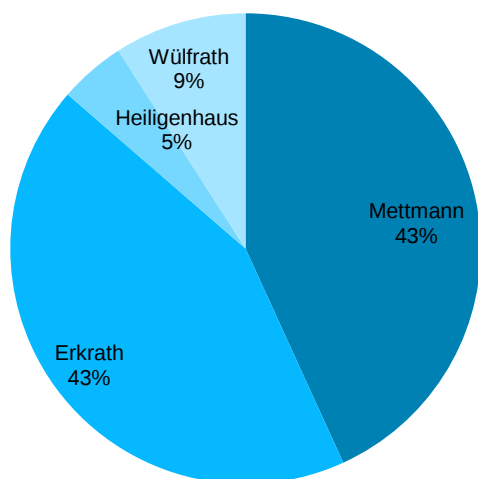


Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Doppelhaushälften über den südlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt.

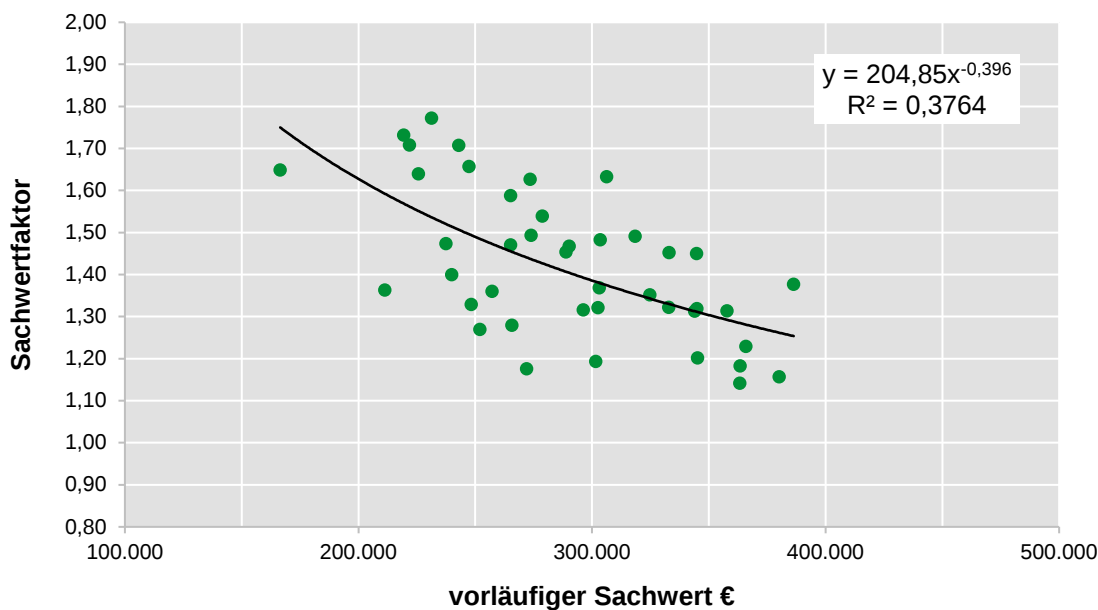
Sachwertfaktoren für **Reihenendhäuser** (Nordkreis)

Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 180.000 EUR bis 390.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 842.382 EUR. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 44 Kauffällen lauten:

Kennzahlen	vorläufiger Sachwert Euro	Bodenwertanteil %	Bodenrichtwert Euro/m ²	Baujahr	mod. RND Jahre	Gebäudestandard	BGF m ²	NHK 2010 Euro/m ²	Gfl m ²
Mittel	262.000	46	344	1978	42	2,7	260	745	361
Min	181.000	19	250	1960	25	2,2	145	595	142
Max	390.000	70	460	2009	70	3,5	430	965	731
s	54.000	12	48	14	12	0,3	57	90	121

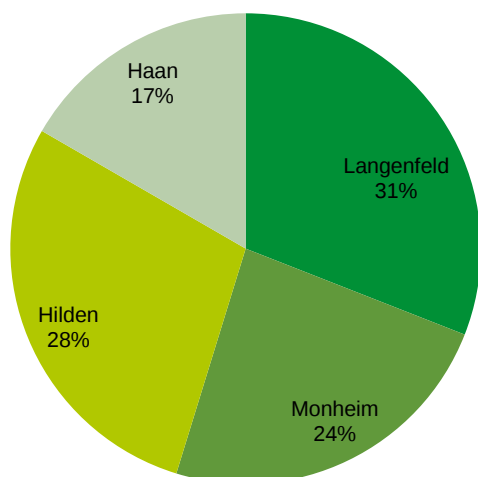


Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Reihenendhäuser über den nördlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Die wenigsten Kauffälle liegen in Heiligenhaus und Wülfrath vor.

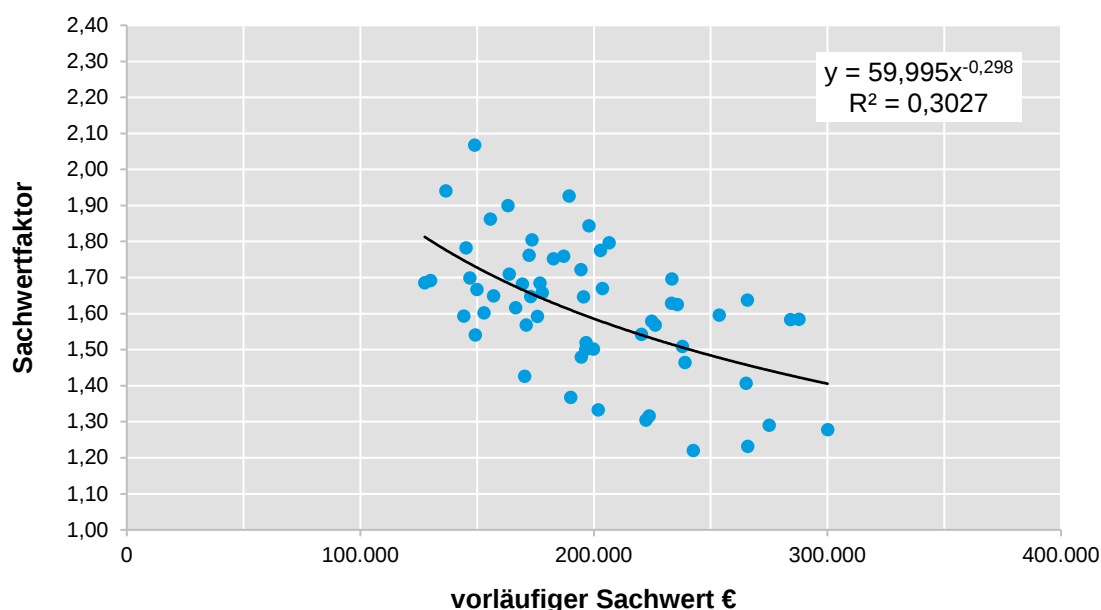
Sachwertfaktoren für **Reihenendhäuser** (Südkreis)

Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 170.000 EUR bis 390.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 687.004 EUR. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 42 Kauffällen lauten:

Kenn- zahlen	vorläufiger Sachwert Euro	Boden- wertanteil %	Boden- richtwert Euro/m ²	Baujahr	mod. RND Jahre	Gebäude- standard	BGF m ²	NHK 2010 Euro/m ²	Gfl m ²
Mittel	290.000	48	424	1979	43	2,7	270	729	353
Min	166.000	19	340	1962	30	2,1	195	570	166
Max	386.000	67	500	2013	74	3,3	375	855	646
s	52.000	11	47	13	11	0,3	47	63	110

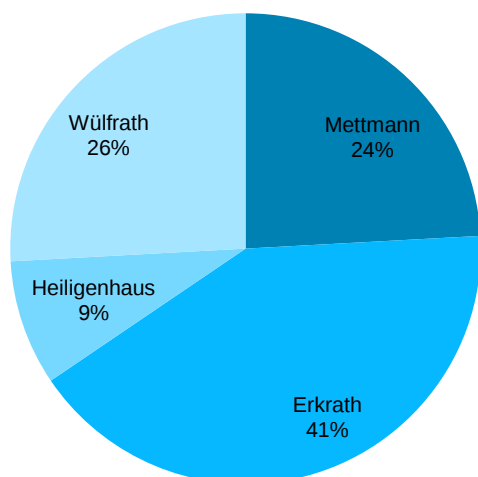


Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Reihenendhäuser über den südlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt.

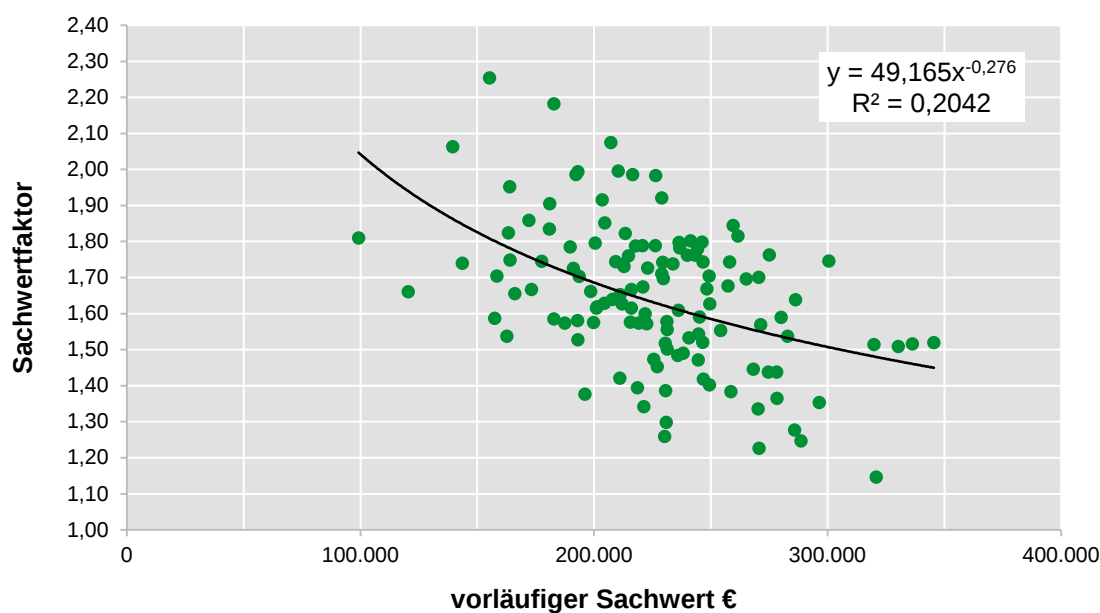
Sachwertfaktoren für **Reihenmittelhäuser** (Nordkreis)

Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 130.000 EUR bis 300.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 926.465 EUR. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 58 Kauffällen lauten:

Kenn- zahlen	vorläufiger Sachwert Euro	Boden- wertanteil %	Boden- richtwert Euro/m ²	Baujahr	mod. RND Jahre	Gebäude- standard	BGF m ²	NHK 2010 Euro/m ²	Gfl m ²
Mittel	198.000	40	315	1976	40	2,6	243	685	256
Min	128.000	22	220	1958	25	2,0	175	545	141
Max	300.000	58	410	2005	66	3,5	395	835	520
s	43.000	9	52	12	10	0,3	46	67	68

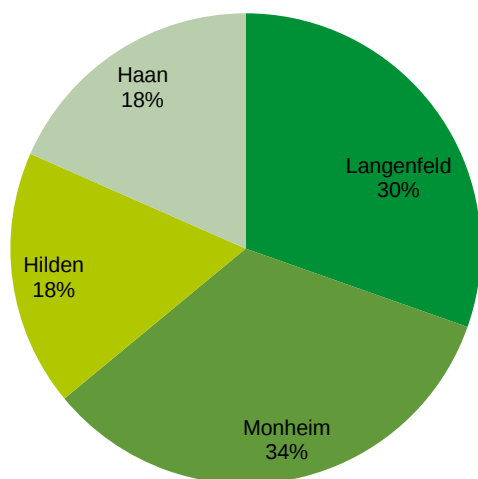


Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Reihenmittelhäuser über den nördlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Die wenigsten Kauf-fälle sind in Heiligenhaus zu verzeichnen.

Sachwertfaktoren für **Reihenmittelhäuser** (Südkreis)

Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 100.000 EUR bis 350.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 1.346.445 EUR. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 125 Kauffällen lauten:

Kennzahlen	vorläufiger Sachwert Euro	Bodenwertanteil %	Bodenrichtwert Euro/m ²	Baujahr	mod. RND Jahre	Gebäudestandard	BGF m ²	NHK 2010 Euro/m ²	Gfl m ²
Mittel	226.000	42	421	1981	44	2,7	239	698	230
Min	99.000	20	340	1951	20	2,1	125	535	119
Max	346.000	68	540	2011	72	3,4	320	945	551
s	43.000	10	47	14	12	0,3	40	67	59



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

Beispiel: Der vorläufige Sachwert eines Reihennittelhauses in Haan wurde in Höhe von 230.000 EUR ermittelt. Wie hoch ist die Marktanpassung bzw. der Verkehrswert? Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht vorhanden.

Lösung: $49,165 \times 230.000^{-0,276} = 1,63 \approx 1,65$

$1,65 \times 230.000 \text{ EUR} = 379.500 \text{ EUR} \approx 380.000 \text{ EUR}$

Es ergibt sich ein sachverständig gerundeter Marktanpassungszuschlag von 65 %, so dass der Verkehrswert rd. 380.000 EUR beträgt.

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

vorläufiger Sachwert Euro	Sachwertfaktoren							
	Einzel		DHH		REH		RMH	
	Nord	Süd	Nord	Süd	Nord	Süd	Nord	Süd
100.000								2,05
120.000							1,84	1,95
140.000							1,76	1,87
160.000			1,53			1,78	1,69	1,80
180.000			1,50		1,58	1,70	1,63	1,74
200.000	1,41		1,47		1,53	1,63	1,58	1,69
220.000	1,38		1,44	1,59	1,49	1,57	1,53	1,65
240.000	1,35		1,42	1,54	1,45	1,52	1,50	1,61
260.000	1,32		1,39	1,50	1,41	1,47	1,46	1,57
280.000	1,30		1,37	1,46	1,38	1,43	1,43	1,54
300.000	1,28		1,36	1,43	1,36	1,39	1,40	1,51
320.000	1,25	1,28	1,34	1,39	1,33	1,35		1,49
340.000	1,24	1,26	1,32	1,37	1,31	1,32		1,46
360.000	1,22	1,23	1,31	1,34	1,29	1,29		
380.000	1,20	1,20	1,30	1,31	1,26	1,26		
400.000	1,18	1,18	1,28	1,29	1,25			
420.000	1,17	1,16	1,27	1,27				
440.000	1,16	1,14	1,26	1,25				
460.000	1,14	1,12	1,25	1,23				
480.000	1,13	1,10		1,21				
500.000	1,12	1,09		1,19				
520.000	1,11	1,07		1,18				
540.000	1,10	1,06		1,16				
560.000	1,09	1,04		1,15				
580.000	1,08	1,03						
600.000		1,01						
620.000		1,00						
640.000		0,99						
660.000		0,98						
680.000		0,97						
700.000		0,96						

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 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 und gemischt genutzte Gebäude basiert auf insgesamt 84 Kauffällen aus den Berichtsjahren 2019 und 2020. Extremwerte wurden nicht berücksichtigt.

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

Gebäudeart	N	LZ					Rohertragsfaktor	
		Mittel	Median	Min	Max	s	Mittel	s
Dreifamilienhäuser	16	2,7	2,8	2,0	3,8	0,48	21,7	2,16
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	42	3,2	3,2	2,1	4,5	0,54	18,7	2,83
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	26	4,1	3,9	2,7	5,8	0,85	15,5	2,07

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

Die Kennzahlen zur Beschreibung der jeweils ausgewerteten Stichprobe sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen. Abweichungen können im Bewertungsfall Zu- und Abschläge an dem durchschnittlich ermittelten Liegenschaftszinssatz bewirken.

Gebäudeart	N	Mittelwert und Standardabweichung						
		LZ	Kennzahlen					
			Wfl/ Nfl	Kauf- preis	Miete	BWK	mod. RND	GND
		%	m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	%	Jahre	Jahre
Dreifamilienhäuser	16	2,7	235	2.017	7,0	20	34	80
		0,5	73	267	0,6	2	5	0
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	42	3,2	665	1.780	7,3	21	37	80
		0,5	560	442	0,9	3	8	0
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	26	4,1	644	1.418	7,8	22	33	80
		0,8	566	544	3,0	3	6	0

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Bürogebäude stützt sich auf insgesamt 10 Kauffällen aus den Berichtsjahren 2019 und 2020. Extremwerte wurden ausgeschlossen.

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

Gebäudeart	N	LZ					Rohertragsfaktor	
		Mittel	Median	Min	Max	s	Mittel	s
Handel	10	/						
Büro		6,4	6,4	5,1	7,5	0,73	11,8	1,63
Produzierendes Gewerbe		/						

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

Die Kennzahlen zur Beschreibung der ausgewerteten Stichprobe für Bürogebäude sind in nachfolgender Tabelle aufgeführt. Abweichungen können im Bewertungsfall Zu- und Abschläge an dem durchschnittlich ermittelten Liegenschaftszinssatz erfordern.

Gebäudeart	N	Mittelwert und Standardabweichung						
		LZ	Kennzahlen					
			Wfl/ Nfl	Kauf- preis	Miete	BWK	mod. RND	GND
		%	m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	%	Jahre	Jahre
Büro	10	6,4	2.785	1.114	7,9	21	40	70
		0,7	3.066	350	1,0	2	10	0

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums bezieht sich, wie in den vergangenen Jahren, auf Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen (rd. 88 %), unabhängig davon, ob sie seinerzeit durch Neubau oder Umwandlung einer Mietwohnung entstanden sind. Auf Erstverkäufe entfallen rd. 10 % und auf Umwandlungen rd. 2 % der Fälle.

6.1.1 Durchschnittspreise

In den nachfolgenden Tabellen sind die durchschnittlichen Preise des Jahres 2020 für freifinanziertes Wohnungseigentum, unterteilt nach Erstverkäufen und Weiterverkäufen einschließlich Umwandlungen mit Anzahl der Fälle, aufgelistet. Die Preisspannen und die Durchschnittswerte werden in Euro/m² Wohnfläche einschließlich Bodenwert angegeben und auf volle Zehner gerundet. Die Wohnfläche basiert auf Angaben der Käufer bzw. wird den vorhandenen Unterlagen wie Exposé, Bauakte oder Teilungserklärung entnommen. Anteile für Pkw-Stellplätze werden bei der Auswertung der Kaufverträge vom Preis abgezogen. Die Kaufpreise werden zudem um Anteile für Inventar, Einbauküchen, Hobbyräume u.ä. bereinigt, soweit diese bekannt sind. Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind (Zwangsversteigerungen, Verwandtschaftsverhältnisse u.ä.), wurden nicht berücksichtigt. Bei weniger als drei Kauffällen in einer Kategorie wurden Kaufpreise nicht angegeben. Es ist zu beachten, dass bei der Zuordnung der Kauffälle in den 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.

Einen separaten Markt bilden Erbbaurechte und Wohnungen bzw. Wohneinheiten in Anlagen, die barrierefreies (seniorengerechtes) Wohnen und zum Teil zusätzliche Leistungen bieten. Diese Verkäufe werden in den Tabellen auf den Seiten 77 (barrierefreies Wohnen) bzw. 82 (Erbbaurechte) zusammengefasst. Dagegen beinhalten die nachfolgenden Tabellen 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 **Erkrath**

Baujahr	Wfl m ²	N	Ø Wfl m ²	Ø Lage *	Mittel Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²
bis 1949	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	0	-	-	-	-	-	-
insg.		0	-	-	-	-	-	-
1950-1974	≤ 50	21	40	5	1.700	1.800	770	3.030
Weiterverkauf /	51 - 80	68	68	4	1.890	1.880	710	3.090
Umwandlung	> 80	29	91	5	2.090	2.190	1.350	2.950
insg.		118	69	5	1.910	1.920	710	3.090
1975-1994	≤ 50	8	40	6	1.670	1.710	1.060	2.470
Weiterverkauf /	51 - 80	28	66	6	2.240	2.270	1.550	3.150
Umwandlung	> 80	30	102	6	2.140	2.240	1.470	3.270
insg.		66	80	6	2.120	2.200	1.060	3.270
1995-2009	≤ 50	1	49	4				
Weiterverkauf /	51 - 80	3	66	6	2.360		2.250	2.520
Umwandlung	> 80	0	-	-	-	-	-	-
insg.		4	62	6	2.370	2.360	2.250	2.520
2010-2018	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	1	76	5				
Umwandlung	> 80	0	-	-	-	-	-	-
insg.		1	76	5				
Neubau	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	1	76	6				
	> 80	4	101	6	4.870	4.800	4.580	5.300
insg.		5	96	6	4.940	4.900	4.580	5.300

* siehe Erläuterungen auf S. 76

Preisniveau **Haan**

Baujahr	Wfl m ²	N	Ø Wfl m ²	Ø Lage *	Mittel Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²
bis 1949	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	0	-	-	-	-	-	-
insg.		0	-	-	-	-	-	-
1950-1974	≤ 50	7	46	4	1.330	1.360	750	2.100
Weiterverkauf /	51 - 80	14	67	6	1.850	2.020	770	2.490
Umwandlung	> 80	10	95	5	2.130	2.020	1.370	3.240
insg.		31	71	5	1.830	2.000	750	3.240
1975-1994	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	5	62	7	2.140	2.120	2.040	2.280
Umwandlung	> 80	3	99	6	2.850		2.640	3.150
insg.		8	76	6	2.410	2.230	2.040	3.150
1995-2009	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	4	65	6	2.690	2.770	2.380	2.840
Umwandlung	> 80	1	84	6				
insg.		5	69	6	2.820	2.830	2.380	3.350
2010-2018	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	2	105	7	3.380	3.380		
insg.		2	105	7	3.380	3.380		
Neubau	≤ 50	1	48	6				
Erstverkauf	51 - 80	6	68	6	3.950	3.960	3.820	4.050
	> 80	8	98	6	3.840	3.780	3.700	4.150
insg.		15	83	6	3.900	3.920	3.700	4.150

* siehe Erläuterungen auf S. 76

Preisniveau **Heiligenhaus**

Baujahr	Wfl m ²	N	Ø Wfl m ²	Ø Lage *	Mittel Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²
bis 1949	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	1	68	5				
Umwandlung	> 80	0	-	-	-	-	-	-
	insg.	1	68	5				
1950-1974	≤ 50	1	49	3				
Weiterverkauf /	51 - 80	7	66	4	1.450	1.450	1.050	1.870
Umwandlung	> 80	8	111	5	1.820	1.760	1.320	2.530
	insg.	16	88	4	1.590	1.5000	710	2.530
1975-1994	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	4	60	5	1.860	1.830	1.380	2.400
Umwandlung	> 80	5	99	6	2.030	2.230	1.260	2.430
	insg.	9	82	5	1.960	1.880	1.260	2.430
1995-2009	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	1	61	5				
Umwandlung	> 80	3	106	5	2.550		2.540	2.570
	insg.	4	95	5	2.460	2.550	2.170	2.570
2010-2017	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	1	130	6				
	insg.	1	130	6				
Neubau	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
	> 80	1	132	7				
	insg.	1	132	7				

* siehe Erläuterungen auf S. 76

Preisniveau **Hilden**

Baujahr	Wfl m ²	N	Ø Wfl m ²	Ø Lage *	Mittel Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²
bis 1949	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	1	58	7				
Umwandlung	> 80	1	94	5				
insg.		2	76	6	2.220	2.220		
1950-1974	≤ 50	6	36	5	2.050	2.010	1.840	2.400
Weiterverkauf /	51 - 80	24	68	6	2.230	2.230	1.190	3.200
Umwandlung	> 80	15	99	6	2.500	2.330	1.580	3.890
insg.		45	74	6	2.290	2.220	1.190	3.890
1975-1994	≤ 50	5	38	6	1.900	1.700	1.280	2.770
Weiterverkauf /	51 - 80	10	68	6	2.740	2.480	2.220	3.530
Umwandlung	> 80	22	99	6	2.740	2.790	1.640	3.440
insg.		37	82	6	2.620	2.630	1.280	3.530
1995-2009	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	7	67	6	3.300	3.220	2.410	4.280
Umwandlung	> 80	8	127	6	3.170	3.210	2.560	3.770
insg.		15	99	6	3.230	3.220	2.410	4.280
2010-2018	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	3	109	6	3.500		3.300	3.800
insg.		3	109	6	3.500		3.300	3.800
Neubau	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	2	62	6	4.200	4.200		
	> 80	13	100	6	4.270	4.000	3.800	5.110
insg.		15	95	6	4.260	4.000	3.620	5.110

* siehe Erläuterungen auf S. 76

Preisniveau **Langenfeld**

Baujahr	Wfl m ²	N	Ø Wfl m ²	Ø Lage *	Mittel Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²
bis 1949	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	1	92	6	-	-	-	-
	insg.	1	92	6	-	-	-	-
1950-1974	≤ 50	1	49	6				
Weiterverkauf /	51 - 80	11	60	5	2.630	2.500	1.970	3.650
Umwandlung	> 80	2	117	4	1.980	1.980		
	insg.	14	67	5	2.460	2.450	1.590	3.650
1975-1994	≤ 50	11	32	5	1.880	1.820	910	3.280
Weiterverkauf /	51 - 80	4	62	6	2.670	2.690	1.700	3.600
Umwandlung	> 80	5	98	6	2.570	2.560	1.580	3.320
	insg.	20	54	5	2.210	2.100	910	3.600
1995-2009	≤ 50	2	38	5	3.180	3.180		
Weiterverkauf /	51 - 80	10	66	7	3.250	3.190	2.610	4.190
Umwandlung	> 80	11	98	6	3.310	3.380	2.560	3.840
	insg.	23	79	6	3.270	3.230	2.560	4.190
2010-2018	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	6	110	5	3.730	3.690	3.080	4.410
	insg.	6	110	5	3.730	3.690	3.080	4.410
Neubau	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	15	71	7	4.610	4.770	3.790	5.260
	> 80	40	103	6	4.330	4.320	3.490	5.200
	insg.	55	94	6	4.400	4.400	3.490	5.260

* siehe Erläuterungen auf S. 76

Preisniveau **Mettmann**

Baujahr	Wfl m ²	N	Ø Wfl m ²	Ø Lage *	Mittel Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²
bis 1949	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	2	60	5	1.120	1.120		
Umwandlung	> 80	3	135	5	3.380		2.390	4.800
insg.		5	105	5	2.470	2.390	1.110	4.800
1950-1974	≤ 50	18	36	5	1.340	1.380	470	2.210
Weiterverkauf /	51 - 80	56	66	5	1.370	1.360	580	1.890
Umwandlung	> 80	18	96	4	1.740	1.700	770	2.970
insg.		92	66	4	1.440	1.380	470	2.970
1975-1994	≤ 50	2	42	7	1.360	1.360		
Weiterverkauf /	51 - 80	10	68	6	2.280	2.250	1.800	2.680
Umwandlung	> 80	9	100	6	2.470	2.440	1.910	3.050
insg.		21	79	6	2.270	2.240	1.210	3.050
1995-2009	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	3	69	5	1.890		1.390	2.190
Umwandlung	> 80	4	116	7	2.850	2.850	2.460	3.250
insg.		7	96	6	2.440	2.460	1.390	3.250
2010-2018	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	1	95	8				
insg.		1	95	8				
Neubau	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	1	77	7				
	> 80	8	103	6	3.770	3.720	3.480	4.380
insg.		9	100	6	3.780	3.720	3.480	4.380

* siehe Erläuterungen auf S. 76

Preisniveau **Monheim am Rhein**

Baujahr	Wfl m ²	N	Ø Wfl m ²	Ø Lage *	Mittel Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²
bis 1949	≤ 50	1	45	7				
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	0	-	-	-	-	-	-
	insg.	1	45	7				
1950-1974	≤ 50	4	46	6	1.790	1.830	1.480	2.020
Weiterverkauf /	51 - 80	45	65	5	1.890	1.730	850	2.890
Umwandlung	> 80	16	95	5	2.200	2.020	1.360	3.670
	insg.	65	72	5	1.960	1.780	850	3.670
1975-1994	≤ 50	12	44	4	1.420	1.350	1.310	1.790
Weiterverkauf /	51 - 80	26	64	4	1.750	1.450	1.270	3.040
Umwandlung	> 80	12	92	5	2.180	2.480	1.200	2.930
	insg.	50	66	4	1.770	1.450	1.200	3.040
1995-2009	≤ 50	1	39	6				
Weiterverkauf /	51 - 80	10	67	6	2.730	2.750	1.920	3.580
Umwandlung	> 80	2	96	6	2.910	2.910		
	insg.	13	69	6	2.780	2.770	1.920	3.580
2010-2018	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	1	62	6				
Umwandlung	> 80	1	162	6				
	insg.	2	112	6	3.680	3.680		
Neubau	≤ 50	1	46	7				
Erstverkauf	51 - 80	1	78	6				
	> 80	11	97	7	4.190	4.150	3.810	4.920
	insg.	13	91	7	4.150	4.100	3.810	4.920

* siehe Erläuterungen auf S. 76

Preisniveau **Wülfrath**

Baujahr	Wfl m ²	N	Ø Wfl m ²	Ø Lage*	Mittel Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²
bis 1949	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	1	112	6				
insg.		1	112	6				
1950-1974	≤ 50	2	32	4	1.010	1.010		
Weiterverkauf /	51 - 80	11	72	4	1.490	1.650	820	1.950
Umwandlung	> 80	8	95	5	1.460	1.430	910	1.900
insg.		21	77	45	1.430	1.510	820	1.950
1975-1994	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	3	60	5	1.270		1.150	1.420
Umwandlung	> 80	6	106	5	1.870	1.870	1.250	2.540
insg.		9	91	5	1.670	1.680	1.150	2.540
1995-2009	≤ 50	1	48	5				
Weiterverkauf /	51 - 80	3	65	6	2.130		1.940	2.270
Umwandlung	> 80	5	95	6	2.380	2.340	2.010	2.750
insg.		9	80	6	2.200	2.210	1.490	2.750
2010-2018	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	0	-	-	-	-	-	-
insg.		0	-	-	-	-	-	-
Neubau	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
	> 80	0	-	-	-	-	-	-
insg.		0	-	-	-	-	-	-

* siehe Erläuterungen auf S. 76

Preisniveau **Kreis Mettmann**

Baujahr	Wfl m ²	N	Ø Wfl m ²	Ø Lage *	Mittel Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²
bis 1949	≤ 50	1	45	7				
Weiterverkauf /	51 - 80	4	62	6	1.580	1.560	1.110	2.080
Umwandlung	> 80	6	117	5	3.170	2.690	1.070	5.370
	insg.	11	91	6	2.740	2.390	1.070	5.370
1950-1974	≤ 50	60	39	5	1.550	1.570	470	3.030
Weiterverkauf /	51 - 80	236	67	5	1.800	1.710	580	3.650
Umwandlung	> 80	106	96	5	2.040	2.000	770	3.890
	insg.	402	70	5	1.830	1.770	470	3.890
1975-1994	≤ 50	38	39	5	1.670	1.420	910	3.280
Weiterverkauf /	51 - 80	90	65	5	2.120	2.200	1.150	3.600
Umwandlung	> 80	92	100	6	2.340	2.430	1.200	3.440
	insg.	220	75	6	2.140	2.200	910	3.600
1995-2009	≤ 50	5	42	5	2.650	2.970	1.490	3.230
Weiterverkauf /	51 - 80	41	66	6	2.800	2.820	1.390	4.280
Umwandlung	> 80	34	107	6	3.000	3.020	2.010	3.840
	insg.	80	82	6	2.880	2.830	1.390	4.280
2010-2018	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	2	69	6	3.890	3.890		
Umwandlung	> 80	14	113	6	3.550	3.410	3.080	4.410
	insg.	16	108	6	3.590	3.430	3.080	4.410
Neubau	≤ 50	2	47	6	3.900	3.900		
Erstverkauf	51 - 80	26	70	6	4.400	4.340	3.620	5.260
	> 80	85	101	6	4.220	4.170	3.480	5.300
	insg.	113	93	6	4.260	4.210	3.480	5.300

* siehe Erläuterungen auf S. 76

Eine weitere Untersuchung der Kaufpreise zeigt das Marktverhalten in Abhängigkeit von Vertragsart und Mietstatus. Durch die Zusammenfassung der verschiedenen Bauperioden bei Weiterverkäufen und Umwandlungen sind die Werte in der nachfolgenden Tabelle nur bedingt aussagefähig. Größenordnungen und das allgemeine Marktverhalten sind jedoch ablesbar.

Preisniveau in Abhängigkeit von der Vertragsart und Mietstatus

Vertragsart	N	Ø WF	Ø Lage *	Mittel	Median	Min	Max
		m²		Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²
Umwandlung insg.	5	79	5	2.240	2.300	1.750	2.550
1950 - 2018							
Verkäufe an Mieter	0	-	-	-	-	-	-
andere	5	79	5	2.240	2.300	1.750	2.550
davon							
vermietet	3	76	5	2.300	2.300	2.300	2.300
frei verfügbar	2	84	6	2.150	2.150		
Mietstatus unbekannt	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf insg.	713	74	5	2.080	2.000	470	4.410
1950 - 2018							
Verkäufe an Mieter	32	71	6	1.960	2.000	1.230	2.660
andere	681	74	5	2.080	2.000	470	4.410
davon							
vermietet	221	62	5	1.760	1.610	710	3.820
frei verfügbar	458	80	5	2.240	2.210	470	4.410
Mietstatus unbekannt	2	68	4	1.490	1.490	-	-

* siehe Erläuterungen auf S. 76

Die Untersuchung hinsichtlich der Wohnlage zeigt, dass mit der Qualität der Wohnlage die Preise je Quadratmeter Wohnfläche steigen, wobei die in der Tabelle auf der nächsten Seite 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, die meisten Eigentumswohnungen wurden dieser Gruppe zugeordnet
gut bis sehr gut	(7-9)	ruhige Wohnlagen, aufgelockerte Bebauung, gute Infrastruktur, günstige Lage zur Innenstadt und Freizeiteinrichtungen, bevorzugte Gebiete

Preisniveau in Abhängigkeit von der Wohnlage

Objektart	Wohnlage	N	Mittel Euro/m ²	%
Neubau	1-4	-	-	-
	5-6	71	4.130	100
	7-9	42	4.460	108
Weiterverkauf	1-4	179	1.600	74
	5-6	425	2.160	100
	7-9	109	2.540	113

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 unmittelbaren Wohnbebauung erkennen.

Preisniveau in Abhängigkeit von der Art der Wohnanlage

Objektart	N	Mittel Euro/m ²	%
einzelstehend mit wenigen Einheiten	95	2.590	100
geschlossene Bebauung mit wenigen Einheiten	87	2.050	79
Wohnanlagen mit mehreren Eingängen	409	2.080	80
Hochhäuser	122	1.680	65

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 sogenannten Seniorenresidenzen, wo nach Bedarf Zusatzdienste und Pflege in Anspruch genommen werden können.

Objektart	N	Ø Wfl m²	Mittel Euro/m²	Median Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²
Erstverkäufe	0	-	-	-	-	-
Weiterverkäufe	4	59	3.690	3.760	3.190	4.050

6.1.2 Indexreihen

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 dargestellt.

Preisentwicklung im Zuständigkeitsbereich

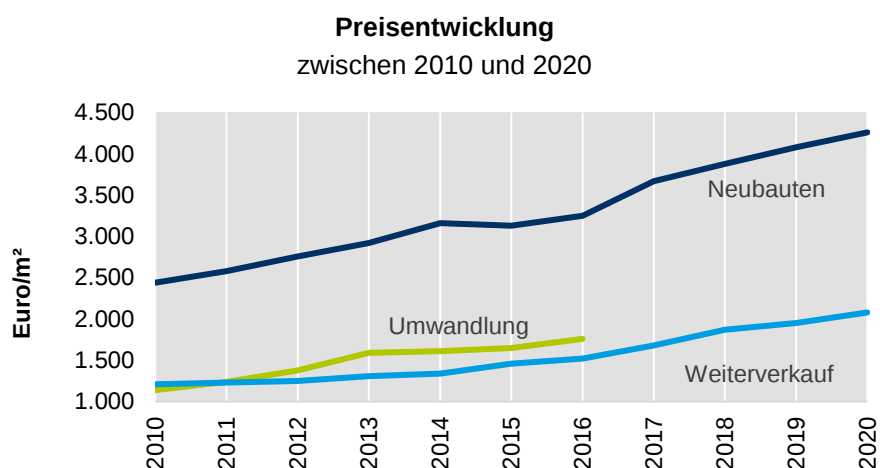
Jahr	Umwandlung		Weiterverkauf		Neubau	
	Euro/m²	Index	Euro/m²	Index	Euro/m²	Index
2010	1.140	100,0	1.210	100,0	2.440	100,0
2011	1.240	108,8	1.230	101,7	2.580	105,7
2012	1.380	121,1	1.250	103,3	2.760	113,1
2013	1.590	139,5	1.310	108,3	2.920	119,7
2014	1.610	141,2	1.340	110,7	3.160	129,5
2015	1.650	144,7	1.460	120,7	3.130	128,3
2016	1.760	154,4	1.520	125,6	3.250	133,2
2017	-	-	1.680	138,8	3.670	150,4
2018	-	-	1.870	154,5	3.880	159,0
2019	-	-	1.950	161,2	4.080	167,2
2020	-	-	2.080	171,9	4.260	174,6

Preisentwicklung
Weiterverkäufe

Jahr	Erkrath	Haan	Heiligen- haus	Hilden	Langen- feld	Mett- mann	Monheim a.R.	Wülfrath
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	97,3	107,4	101,1	102,1	103,6	109,1	103,4	98,1
2012	104,5	98,3	108,6	104,2	112,3	108,3	102,6	99,0
2013	110,0	126,4	106,5	107,1	110,1	107,3	109,5	99,9
2014	111,0	108,2	110,8	114,2	118,8	108,3	108,7	112,7
2015	116,3	133,0	135,5	117,8	129,5	110,0	130,6	118,3
2016	122,7	132,2	117,2	132,0	128,9	120,1	130,6	116,3
2017	141,0	132,2	134,5	142,0	141,0	141,0	141,1	123,7
2018	157,3	146,3	148,4	157,8	163,4	151,0	163,0	129,2
2019	160,8	162,7	157,0	171,3	181,4	155,5	173,6	132,9
2020	180,8	173,5	201,1	184,9	201,5	151,0	175,3	152,2

Preisentwicklung
Neubauten

Jahr	Erkrath	Haan	Heiligen- haus	Hilden	Langen- feld	Mett- mann	Monheim a.R.	Wülfrath
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	-
2011	109,6	100,4	100,0	115,6	96,8	145,2	101,1	-
2012	112,9	106,5	-	110,3	109,5	167,2	98,1	100,0
2013	-	109,5	110,6	116,9	124,6	168,4	99,7	102,2
2014	121,6	110,7	-	124,7	132,6	170,7	116,8	-
2015	124,1	107,6	118,4	136,3	125,5	175,1	114,2	128,9
2016	130,7	115,3	116,1	140,9	137,4	185,3	129,0	129,8
2017	-	135,4	145,6	131,8	151,3	203,5	138,0	-
2018	-	147,6	-	154,1	152,9	197,2	154,3	-
2019	-	139,6	-	172,3	163,7	211,4	154,7	-
2020	205,0	148,3	-	176,0	175,2	213,6	154,3	-



6.1.3 Liegenschaftszinssätze

Die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen erfolgt 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 im Bereich Wohnungseigentum aus Kauffällen des Berichtsjahres 2020. Hierbei wurden ausschließlich Weiterverkäufe ab der Baujahresklasse 1950 einbezogen. Die Stichprobe umfasst keine Wohnungen in Zweifamilienhäusern.

Gebäudeart	N	LZ	Mittelwert und Standardabweichung					
			Kennzahlen					
			Wfl	Kaufpreis	Miete	BWK	mod. RND	GND
		%	m²	Euro/m²	Euro/m²	%	Jahre	Jahre
selbstgenutztes Wohneigentum	60	2,1	82	2.324	7,7	20	45	80
		0,9	20	589	0,9	3	11	0
vermietetes Wohneigentum	34	2,4	68	2.063	7,6	21	42	80
		0,7	18	476	0,8	2	12	0

6.1.4 Rohertragsfaktoren

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

Objektart	N	Rohertragsfaktor s
selbstgenutztes Wohnungseigentum	60	25,0 4,7
vermietetes Wohnungseigentum	34	22,4 3,6

6.2 Teileigentum

Die eingegangenen Verträge über Teileigentum verteilen sich auf 48 Teileigentumsverträge über gewerblich genutzte Räume wie Büros, Läden u.ä. sowie 107 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.

Teileigentum / Sondernutzungsrechte an Stellplätzen und Garagen

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

Stadt	Tiefgarage				Garage			
	Weiterverkauf		Erstverkauf		Weiterverkauf		Erstverkauf	
	Mittelwert Euro (N)							
Erkrath	8.000	(11)	-	(0)	11.000	(3)	-	(0)
Haan	10.000	(6)	-	(0)	-	(0)	-	(0)
Heiligenhaus	-	(0)	-	(0)	9.500	(3)	-	(0)
Hilden	10.500	(6)	-	(0)	10.000	(10)	-	(0)
Langenfeld	10.500	(6)	18.500	(7)		(1)	-	(0)
Mettmann		(1)	14.500	(2)		(1)	-	(0)
Monheim a.R.	8.500	(3)	20.000	(5)	15.500	(3)	-	(0)
Wülfrath		(1)	-	(0)		(1)	-	(0)
Kreis	9.000	(34)	18.500	(14)	11.000	(22)	-	(0)

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

Stadt	Tiefgarage				Garage				Stellplatz			
	Weiterver- kauf		Erstverkauf		Weiterver- kauf		Erstverkauf		Weiterver- kauf		Erstverkauf	
	Mittelwert Euro (N)											
Erkrath	9.500	(10)	18.500	(5)	9.500	(2)	-	(0)	6.000	(6)	-	(0)
Haan	13.000	(4)	19.000	(13)	11.500	(5)	-	(0)	3.500	(3)	-	(0)
Heiligenhaus	7.000	(3)	-	(0)		(1)	-	(0)		(1)	-	(0)
Hilden	11.500	(11)	19.000	(9)	11.000	(4)		(1)	5.500	(8)		(1)
Langenfeld	17.000	(3)	21.000	(18)		(1)	17.500	(10)	4.500	(3)	9.000	(18)
Mettmann	9.000	(5)	17.000	(9)	11.500	(3)	-	(0)	7.000	(3)		(1)
Monheim a.R.		(1)	20.000	(6)	13.500	(3)	20.000	(4)	3.500	(4)	7.000	(3)
Wülfrath		(1)	-	(0)	-	(0)	-	(0)	-	(0)	-	(0)
Kreis	10.500	(38)	19.500	(60)	11.500	(19)	18.500	(15)	5.000	(28)	9.000	(23)

Die Monatsmieten für Garagen und Stellplätze lagen in den Jahren 2019-2020 durchschnittlich bei:

Art des Stellplatzes	N	Mittel Euro	Min Euro	Max Euro
Tiefgaragenstellplatz	21	45	20	80
Garagenstellplatz	7	55	50	60
oberirdischer Stellplatz	7	30	15	60

Teileigentum an gewerblich genutzten Räumen

Bei gewerblich genutzten Einheiten (Büro/Praxis, Laden) war im gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses von 48 Verträgen nur in insgesamt sechs Fällen die Nutzfläche bekannt. Eine Aussage über das aktuelle Preisniveau dieses Teilmarktes ist daher nicht möglich.

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Im Berichtsjahr 2020 wurden lediglich zwei Bestellungen registriert.

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Im Bereich bebaute Grundstücke handelt es sich bei 37 Kauffällen um Verkäufe von bebauten Erbbaurechten, deren Geldumsatz insgesamt 14,8 Mio. EUR beträgt.

Im Berichtsjahr 2020 wurden insgesamt 59 Eigentumswohnungen als Erbbaurechte veräußert. Von den Erwerbern müssen zusätzlich zum Kaufpreis Erbbauzinsen für die Dauer des Erbbaurechts gezahlt werden.

Einer näheren Untersuchung konnten 33 Fälle unterzogen werden.

Stadt	N	Ø Baujahr	Ø Wfl m²	Ø Lage [*]	Mittel Euro/m²	Median Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²
Erkrath	3	1980	58	6	1.670		1.050	2.160
Haan	0	-	-	-	-	-	-	-
Heiligenhaus	0	-	-	-	-	-	-	-
Hilden	2	2000	107	6	2.820	2.820		
Langenfeld**	17	2020	79	7	4.360	4.340	4.110	4.690
Mettmann	10	1977	86	6	1.750	1.750	1.450	2.180
Monheim a.R.	0	-	-	-	-	-	-	-
Wülfrath	1	1978	86	6				
Kreis	33	2001	81	7	3.130	4.110	1.050	4.690

^{*} siehe Erläuterungen auf Seite 76

^{**} ausschl. Neubauten / Erstverkäufe

7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

Im Berichtsjahr 2020 wurden insgesamt neun Verkäufe des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an die Erbbauberechtigten registriert. Die ausgehandelten Preise lagen dabei rd. 37 % unter dem jeweiligen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert. Verkäufe an Dritte wurden nicht registriert.

8 Modellbeschreibungen

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die vorläufigen Sachwerte werden nach dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren (Stand 11.07.20107) der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) ermittelt. Weitere Informationen zur Ableitung von Sachwertfaktoren sind Seite 51 zu entnehmen.

Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz 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

Die Modelle können im Internet unter der Adresse

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

unter Standardmodelle der AGVGA.NRW eingesehen und heruntergeladen werden.

9 Mieten und Pachten

9.1 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.

Bereich	Verein	Tel.
Erkrath Haan Mettmann Wülfrath	Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V. Haus und Grund Niederberg e.V.	0212 / 17058 0211 / 92412323
Heiligenhaus	Mieterverein Velbert und Umgebung e.V. Haus- und Grundbesitzverein Heiligenhaus e.V.	02051 / 252423 02056 / 982827
Hilden	Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V. Haus & Grundbesitzverein e.V.	02103 / 23384 02103 / 55402
Langenfeld Monheim a.R.	Mieterbund Monheim-Langenfeld e.V. Haus & Grund Langenfeld-Monheim	02173 / 330390 02173 / 906010

9.2 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:

<http://www.duesseldorf.ihk.de>

Dokument-Nr. 8401

9.3 Mieten für Stellplätze

Die Angaben über die Mieten für Stellplätze werden hauptsächlich den Fragebögen entnommen. Die Ergebnisse der Auswertung sind im Kapitel 6.2 auf Seite 81 zu finden.

10 Kontakte und Adressen

Benachbarte Gutachterausschüsse

Landeshauptstadt Düsseldorf

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

Stadt Ratingen

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

Stadt Essen

Lindenallee 8
45127 Essen
Tel. 0201 / 88-68505

Rheinisch-Bergischer-Kreis

Am Rübezahlwald 7
51469 Bergisch Gladbach
Tel. 02202 / 13-2606

Stadt Köln

Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln
Tel. 0221 / 221-23017

Stadt Solingen

Bonner Straße 100
42697 Solingen
Tel. 0212 / 290-4276

Stadt Leverkusen

Moskauer Str. 4a
51373 Leverkusen
Tel. 0214 / 406-6268

Stadt Velbert

Am Lindenkamp 33
42549 Velbert
Tel. 02051 / 26-2688

Rhein-Kreis-Neuss

Oberstr. 91
41460 Neuss
Tel. 02131 / 928-6230

Stadt Wuppertal

Johannes-Rau-Platz 1
42275 Wuppertal
Tel. 0202 / 563-5982

Alle Gutachterausschüsse im Land Nordrhein-Westfalen sind im Internet präsent und unter der einheitlichen Adresse <http://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.

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Mettmann

www.boris.nrw.de

