



Grundstücksmarktbericht 2018

für den Kreis Mettmann

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Mettmann

Grundstücksmarktbericht 2018

Berichtszeitraum 16.11.2016 – 15.11.2017

Übersicht über den Grundstücksmarkt

in

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

Fotos Titelseite:

1	2	3
4	5	6
7	8	9

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

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Mettmann

Vorsitzender:

Herr Dipl.-Ing. Wolfgang Schwandke

Geschäftsstelle:

Goethestraße 23
40822 Mettmann

Telefon: 02104 / 99 25 36

Telefax: 02104 / 99 54 52

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-mettmann.de

Internet: gutachterausschuss.kreis-mettmann.de
www.boris.nrw.de

Geschäftsführer:

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

Postanschrift:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Mettmann
Postfach 100607
40806 Mettmann

Lizenz

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

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichts können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland - Namensnennung – Version 2.0“ unter der Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss im Kreis Mettmann“ anzugeben.

Weitere Informationen: www.govdata.de/by-2-0

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 20xx,

dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/by-2-0)

<https://www.borisnrw.de>

Vorwort

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

der Grundstücksmarktbericht 2018 enthält Angaben über die Umsatz- und Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Mettmann sowie die erforderlichen Daten für die Wertermittlung und soll insbesondere den Marktteilnehmern, aber auch der interessierten Öffentlichkeit eine bessere Einschätzung des Grundstücksmarktes ermöglichen.

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

Zudem stehen alle Bodenrichtwerte landesweit zur Verfügung. Dabei können Sie den Kartenhintergrund nach Ihren Erfordernissen auswählen. Alle Gutachterausschüsse des Landes Nordrhein-Westfalen sind ebenfalls unter dieser Adresse erreichbar.

Für die Nutzer von Smartphones und Tablets steht eine App zur Verfügung, mit deren Hilfe die Bodenrichtwerte kostenlos angezeigt werden können.

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

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

W. Schwandke

Vorsitzender

Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	4
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	5
3.	Der Gutachterausschuss.....	7
3.1	Zuständigkeitsbereich	7
4.	Grundstücksmarkt des Jahres 2017	8
4.1	Marktanteile, Flächen- und Geldumsätze	9
4.2	Marktteilnehmer	12
4.3	Anlass des Eigentumsübergangs	12
5.	Teilmarkt unbebaute Grundstücke.....	13
5.1	Marktanteile, Flächen- und Geldumsätze	13
5.2	Marktteilnehmer	15
5.3	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	15
5.4	Baulandflächen	16
5.4.1	Bauerwartungs- und Rohbauland	17
5.4.2	Baureifes Land	17
5.4.2.1	Individueller Wohnungsbau.....	18
5.4.2.2	Geschosswohnungsbau, geschäftliche Nutzung	21
5.4.2.3	Gewerbe und Industrie.....	21
5.5	Gemeinbedarfsflächen	22
5.6	Sonstige Flächen	22
5.7	Erbbaurechte.....	23
6.	Teilmarkt bebaute Grundstücke	24
6.1	Marktanteile, Flächen- und Geldumsätze	24
6.2	Marktteilnehmer	29
6.3	Anlass des Eigentumsübergangs	30
6.4	Häufigkeitsverteilung der Kaufpreishöhen	31

7.	Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum	32
7.1	Umsätze von Wohnungs- und Teileigentum.....	33
7.2	Marktteilnehmer	34
7.3	Anlass des Eigentumsübergangs	34
7.4	Wohnungseigentum	35
7.4.1	Häufigkeitsverteilung	40
7.5	Teileigentum	42
8.	Bodenrichtwerte	43
8.1	Gesetzlicher Auftrag	43
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	43
8.3	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	43
8.4	Bodenrichtwerte für bebaute Flächen im Außenbereich	45
8.5	Übersicht über die Bodenrichtwerte	45
8.6	Präsentation im Internet.....	45
9.	Erforderliche Daten	46
9.1	Teilmarkt unbebaute Grundstücke	46
9.1.1	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	46
9.1.2	Bauerwartungs- und Rohbauland	46
9.1.3	Bodenpreisindexreihen	46
9.1.4	Zukaufs- und Arrondierungsflächen (unselbständige Teilflächen)	47
9.1.5	Umrechnungskoeffizienten - Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückstiefe.....	49
9.2	Teilmarkt bebaute Grundstücke	50
9.2.1	Neubauten -Ein- und Zweifamilienhäuser-	50
9.2.2	Gebrauchtimmobilen -Ein- und Zweifamilienhäuser-.....	54
9.2.3	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	64
9.2.4	Liegenschaftszinssätze.....	75
9.3	Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum	77
9.3.1	Preisniveau in Abhängigkeit von der Wohnfläche und Bauperiode	77
9.3.2	Preisniveau in Abhängigkeit von der Vertragsart und Mietstatus.....	87
9.3.3	Vorkriegsbauten.....	88
9.3.4	Sonderimmobilien (Seniorenimmobilien).....	88
9.3.5	Preisniveau in Abhängigkeit von der Art der Wohnanlage	88

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

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die Auswertung dieses Marktberichtes stützt sich auf die Kaufverträge, die im Zeitraum vom 16.11.2016 bis 15.11.2017 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Berichtszeitraum wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses im Kreis Mettmann 3.296 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 1 Mrd. € abgeschlossen. Die Zahl der Kauffälle ging damit gegenüber 2016 um rd. 2 % zurück, der Geldumsatz stieg dagegen um ca. 19 %.

Unbebaute Grundstücke


























Gegenüber 2016 ist die Anzahl der verkauften Grundstücke nahezu gleich geblieben (+0,5 %). Bei den Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist eine ungleichmäßige Preisentwicklung zu verzeichnen. Aufgrund dessen wurden die Bodenrichtwerte zwischen 10,- €/m² in Wülfrath und 50,- €/m² in Monheim am Rhein erhöht. Bei den Grundstücken für Gewerbe und Industrie setzt sich der Trend einer stagnierenden Entwicklung fort.

Bebaute Grundstücke

Die Preisentwicklung zeigt in der Gesamtbetrachtung dieses Teilmarktes für das Berichtsjahr 2017 weiterhin eine steigende Tendenz. Neu erstellte Doppel- und Reihenhäuser kosten im Durchschnitt 454.000,- €. Dieser Durchschnittspreis hat sich gegenüber dem des Vorjahres um rd. 8 % erhöht. Die Preisverhältnisse sind allerdings von Stadt zu Stadt teilweise stark unterschiedlich und hängen insbesondere von der Lage des jeweiligen Neubaugebietes ab.

Eigentumswohnungen

Im Jahr 2017 ist im Vergleich zum Vorjahr bei der Preisentwicklung sowohl in der Kategorie "Weiterverkäufe" als auch im Bereich "Erstverkäufe / Neubauten" eine Steigerung zu verzeichnen. Für eine neu erstellte Eigentumswohnung zahlten die Käufer durchschnittlich 3.670,- €/m² Wohnfläche und damit rd. 13 % mehr als im Jahr 2016. Weiterverkäufe wurden durchschnittlich mit 1.680,- €/m² Wohnfläche gehandelt, was einer Steigerung von rd. 11 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

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

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2017 legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann gemäß § 13 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen -Gutachterausschussverordnung NRW- die jährliche Übersicht über den Grundstücksmarkt vor.

Der Bericht stellt die Entwicklung des Grundstücksmarktes für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses - das ist das Gebiet des Kreises Mettmann mit Ausnahme der Städte Ratingen und Velbert - dar und gibt die Umsätze im Grundstücksverkehr für unbebaute und bebaute Grundstücke sowie für Eigentumswohnungen für das Jahr 2017 wieder. Darüber hinaus enthält er für die Wertermittlung erforderliche Daten des Jahres 2017. Die veröffentlichten Angaben sollen zur besseren Einschätzung der Marktlage dienen und das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt transparent machen.

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

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

Detaillierte Angaben zu den Leistungen und Gebühren des Gutachterausschusses finden Sie im Internet unter der Adresse gutachterausschuss.kreis-mettmann.de. Sie können diese Angaben auch mündlich oder telefonisch unter der Rufnummer 02104 / 99 2536 erhalten.

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

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

Die Auswertung der Kaufpreissammlung bedeutet

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

Die Ergebnisse der Auswertungen der Grundstückskaufverträge aus dem Jahr 2017 sind in dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht für eine breite Öffentlichkeit zusammengestellt. Neben dem interessierten Bürger und Marktteilnehmer werden insbesondere die Wertermittlungssachverständigen in Wirtschaft und Verwaltung sowie die Statistiker angesprochen.

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

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

3. Der Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Städteregionen, den Kreisen und den Großen kreisangehörigen Städten. Insgesamt bestehen im Land Nordrhein-Westfalen 76 Gutachterausschüsse. Im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle wurde bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Rechtsgrundlagen für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und dessen Geschäftsstelle sind

- §§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB),
- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) und
- die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW)

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

Die rechtlichen Vorschriften können auch online eingesehen werden unter:

- www.bundesrecht.juris.de
- www.recht.nrw.de

3.1 Zuständigkeitsbereich

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

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

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

Erkrath	Haan
Heiligenhaus	Hilden
Langenfeld	Mettmann
Monheim am Rhein	Wülfrath

zuständig.

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2017

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

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

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

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatzentwicklung beruhen auf allen beim Gutachterausschuss im Zeitraum vom 16.11.2016 bis 15.11.2017 eingegangenen Kaufverträgen. Bei der Preisentwicklung wurden Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, nicht berücksichtigt.

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

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

- **unbebaute Grundstücke:** Flächen der Land- und Forstwirtschaft
Baulandflächen
- Bauerwartungs- und Rohbauland
- Baureifes Land
Gemeinbedarfsflächen
Sonstige Flächen

- **bebaute Grundstücke:** Individueller Wohnungsbau
Geschosswohnungsbau
- Mehrfamilienhäuser
- Geschäfts- und Verwaltungsgebäude
Gewerbeobjekte
Sonstige bebaute Objekte

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

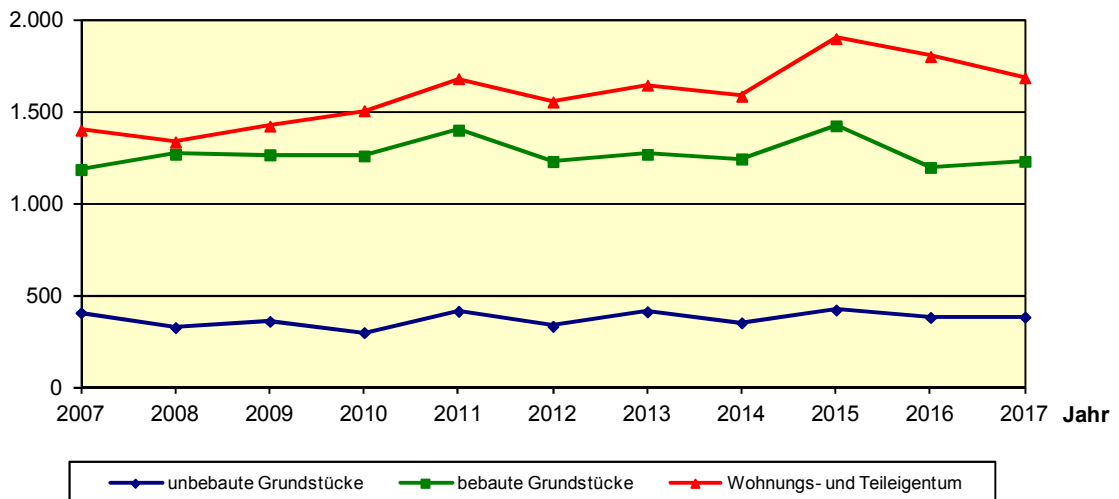
4.1 Marktanteile, Flächen- und Geldumsätze

Anzahl der Verträge

Im Jahr 2017 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte 3.296 Urkunden über den Verkauf oder Tausch von Grundstücken, die Begründung von Erbbaurechten, Zwangsversteigerungsbeschlüsse oder Umlegungsbeschlüsse von Notaren oder sonstigen beurkundenden Stellen zugeleitet. Im Jahr 2016 wurden 3.376 Fälle registriert, so dass ein Rückgang von rd. 2 % zu verzeichnen ist.

Anzahl der Fälle						
Teilmärkte	2012	2013	2014	2015	2016	2017
unbebaute Grundstücke	332	411	351	421	380	382
bebaute Grundstücke	1.229	1.268	1.243	1.423	1.196	1.230
Wohn- und Teileigentum	1.553	1.644	1.584	1.897	1.800	1.684
Gesamt	3.114	3.323	3.178	3.741	3.376	3.296

Anzahl

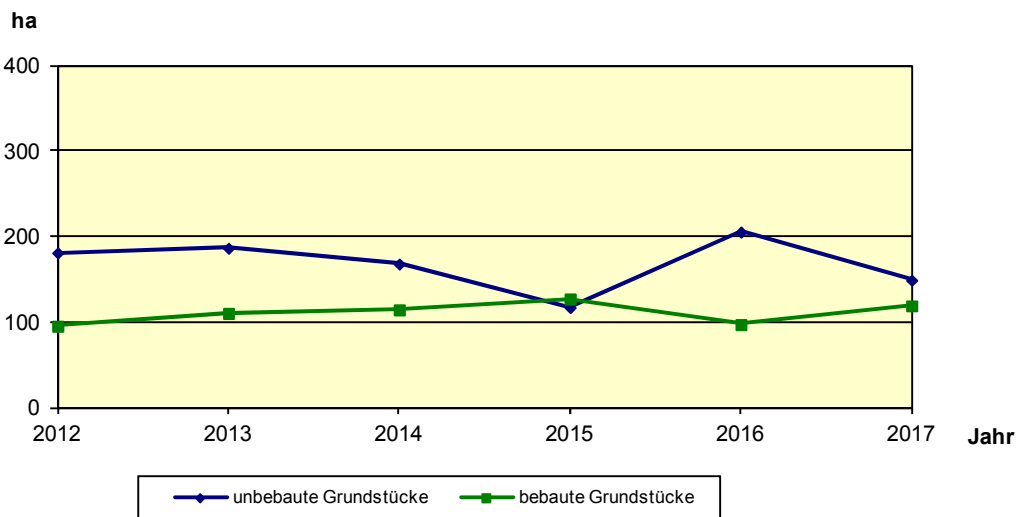


Stadt	Anzahl der Fälle	Anteil %	Veränderung zum Vorjahr %
Erkrath	422	12,8	- 0,5
Haan	339	10,3	+ 5,9
Heiligenhaus	277	8,4	- 26,5
Hilden	557	16,9	- 5,1
Langenfeld	648	19,7	- 5,5
Mettmann	392	11,9	+ 2,1
Monheim am Rhein	456	13,8	+ 20,3
Wülfrath	205	6,2	- 6,4
Gesamt	3.296	100,0	- 2,4

Flächenumsatz

Im Jahr 2017 betrug der Flächenumsatz in den acht Städten des Zuständigkeitsbereiches rd. 2,7 km² Grundstücksfläche. Der gesamte Flächenumsatz ist somit im Vergleich zum Vorjahr um rd. 11 % zurückgegangen. Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksfläche wird nicht ermittelt.

Flächenumsatz in ha						
Teilmärkte	2012	2013	2014	2015	2016	2017
unbebaute Grundstücke	180,9	186,4	168,0	116,9	205,3	149,0
bebaute Grundstücke	95,2	110,3	114,4	127,1	97,2	119,0
Gesamt	276,1	296,7	282,4	244,0	302,5	268,0

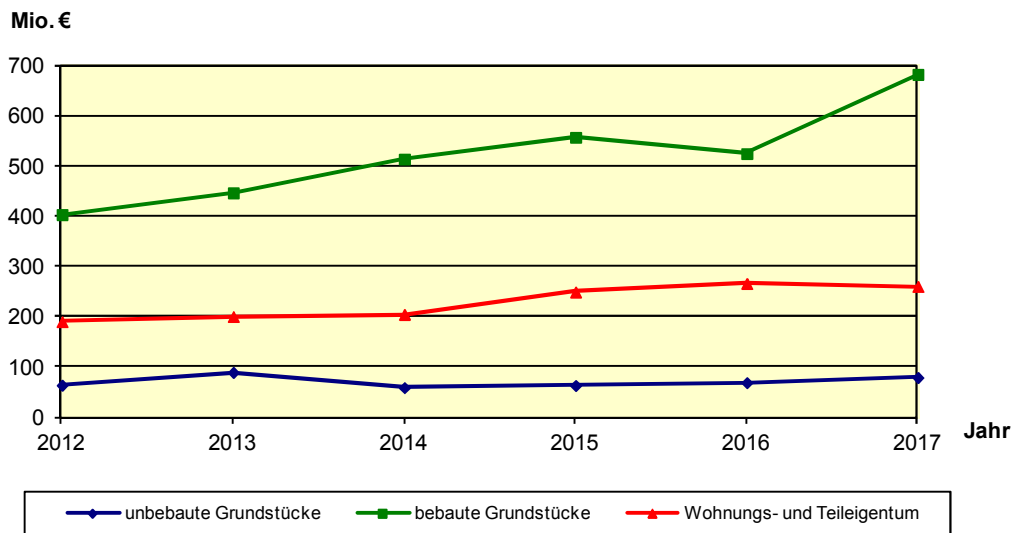


Stadt	Fläche ha	Anteil %	Veränderung zum Vorjahr %
Erkrath	18,4	6,9	+ 18,4
Haan	55,2	20,6	+ 155,8
Heiligenhaus	25,0	9,3	+ 50,8
Hilden	20,0	7,5	- 26,1
Langenfeld	45,9	17,1	- 54,7
Mettmann	44,2	16,5	+ 41,7
Monheim am Rhein	26,5	9,9	+ 45,5
Wülfrath	32,7	12,2	- 53,9
Gesamt	268,0	100,0	- 11,4

Geldumsatz

Im Jahr 2017 betrug der Geldumsatz in den acht Städten des Zuständigkeitsbereichs 1,02 Mrd. €. Im Jahr 2016 lag der Geldumsatz bei 859 Mio. €, so dass in 2017 eine Umsatzsteigerung von rd. 19 % zu verzeichnen ist.

Geldumsatz in Mio. €						
Teilmärkte	2012	2013	2014	2015	2016	2017
unbebaute Grundstücke	63,6	89,2	59,0	63,3	68,7	79,2
bebaute Grundstücke	403,2	446,3	513,5	556,9	524,5	682,0
Wohn- und Teileigentum	190,0	200,2	204,3	249,1	266,0	260,2
Gesamt	656,8	735,7	776,8	869,3	859,2	1.021,5



Stadt	Geldumsatz Mio. €	Anteil %	Veränderung zum Vorjahr %
Erkrath	85,4	8,4	- 21,2
Haan	104,0	10,2	+ 20,8
Heiligenhaus	56,5	5,5	- 24,3
Hilden	172,5	16,9	- 7,8
Langenfeld	243,8	23,9	+ 44,4
Mettmann	151,7	14,9	+ 46,5
Monheim am Rhein	126,6	12,4	+ 43,6
Wülfrath	81,1	7,9	+ 90,2
Gesamt	1.021,5	100,0	+ 18,9

4.2 Marktteilnehmer

Marktteilnehmer	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Privat	2.593	78,7	3.005	91,2
Öffentliche Hand	41	1,2	45	1,4
Wohnungsbaugesellschaft	317	9,6	43	1,3
sonst. juristische Person	345	10,5	203	6,2
Gesamt	3.296	100,0	3.296	100,0

Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Stadt des Kaufobjektes	1.713	54,2	1.670	52,8
andere kreisangehörige Stadt	319	10,1	379	12,0
angrenzende Großstädte (E, K, LEV, D, W, SG)	400	12,7	736	23,3
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	688	21,8	344	10,9
Ausland	32	1,0	32	1,0
unbekannt	9	0,3	0	0,0
Gesamt	3.161	100,0	3.161	100,0

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

4.3 Anlass des Eigentumsübergangs

Anlass des Eigentumsübergangs	Anzahl	Anteil %
Kauf	3.214	97,5
Tausch	10	0,3
Auseinandersetzung	14	0,4
Enteignung	0	0,0
Zwangsversteigerung	38	1,2
Sonstiger Anlass	20	0,6
Gesamt	3.296	100,0

5. Teilmarkt unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2017 wurden 382 Eigentumsübergänge von unbebauten Grundstücken in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registriert. Die Anzahl der Fälle ist in diesem Bereich des Immobilienmarktes nahezu gleich geblieben (rd. + 0,5 %).

Der Teilmarkt unbebaute Grundstücke wird in folgende Kategorien gegliedert:

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

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

5.1 Marktanteile, Flächen- und Geldumsätze

Anzahl der Verträge

Stadt	Land- und Forstwirtschaft		Baulandflächen		Gemeinbedarfsflächen		Sonstige Flächen		Gesamt	
	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
Erkrath	3	10,3	32	13,0	4	11,8	2	2,8	41	10,7
Haan	8	27,6	21	8,5	0	0,0	15	20,8	44	11,5
Heiligenhaus	3	10,3	28	11,3	1	2,9	11	15,3	43	11,3
Hilden	1	3,4	25	10,1	9	26,5	24	33,3	59	15,4
Langenfeld	6	20,7	63	25,5	10	29,4	5	6,9	84	22,0
Mettmann	3	10,3	24	9,7	3	8,8	5	6,9	35	9,2
Monheim a.R.	3	10,3	46	18,6	6	17,6	7	9,7	62	16,2
Wülfrath	2	6,9	8	3,2	1	2,9	3	4,2	14	3,7
Gesamt	29	100,0	247	100,0	34	100,0	72	100,0	382	100,0

Flächenumsatz

Stadt	Land- und Forstwirtschaft		Baulandflächen		Gemeinbedarfsflächen		Sonstige Flächen		Gesamt	
	Fläche ha	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	Fläche ha	Anteil %
Erkrath	7,4	7,2	1,5	4,2	0,5	23,0	0,1	0,8	9,5	6,4
Haan	32,3	31,7	2,5	6,8	0,0	0,0	1,5	17,7	36,3	24,3
Heiligenhaus	12,4	12,1	3,5	9,6	0,0	0,2	1,5	17,5	17,4	11,7
Hilden	0,2	0,2	2,6	7,0	0,0	1,7	1,6	19,4	4,4	3,0
Langenfeld	12,9	12,7	15,6	42,7	0,4	22,0	0,7	8,1	29,6	19,9
Mettmann	20,4	20,0	2,2	6,1	0,0	1,8	2,9	34,0	25,5	17,1
Monheim a.R.	3,4	3,3	8,1	22,1	1,0	51,1	0,2	2,1	12,7	8,5
Wülfrath	13,0	12,7	0,6	1,5	0,0	0,2	0,0	0,4	13,6	9,2
Gesamt	102,0	100,0	36,6	100,0	2,0	100,0	8,5	100,0	149,1	100,0

Geldumsatz

Stadt	Land- und Forstwirtschaft		Baulandflächen		Gemeinbedarfsflächen		Sonstige Flächen		Gesamt	
	Geldumsatz Mio. €	Anteil %	Geldumsatz Mio. €	Anteil %	Geldumsatz Mio. €	Anteil %	Geldumsatz Mio. €	Anteil %	Geldumsatz Mio. €	Anteil %
Erkrath	0,2	4,0	2,4	3,5	0,0	1,2	0,0	0,3	2,6	3,3
Haan	1,2	23,5	4,8	6,9	0,0	0,0	0,4	12,8	6,4	8,1
Heiligenhaus	0,8	16,1	6,7	9,6	0,0	0,0	0,1	3,7	7,6	9,6
Hilden	0,1	1,3	9,1	13,1	0,0	1,9	0,5	16,7	9,7	12,3
Langenfeld	0,9	17,8	24,1	34,6	0,2	11,3	0,3	9,1	25,5	32,3
Mettmann	1,2	24,8	6,3	9,0	0,0	0,8	1,7	54,8	9,2	11,6
Monheim a.R.	0,0	0,4	15,3	21,9	1,1	84,7	0,0	1,2	16,4	20,8
Wülfrath	0,6	12,0	1,0	1,4	0,0	0,1	0,0	1,4	1,6	2,0
Gesamt	5,0	100,0	69,7	100,0	1,3	100,0	3,2	100,0	79,0	100,0

5.2 Marktteilnehmer

Marktteilnehmer	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Privat	223	58,4	251	65,7
Öffentliche Hand	40	10,5	42	11,0
Wohnungsbaugesellschaft	20	5,2	30	7,9
sonst. juristische Person	99	25,9	59	15,4
Gesamt	382	100,0	382	100,0

Verkäufer und Erwerber nach Wohn- bzw. Geschäftssitz

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Stadt des Kaufobjektes	151	61,1	130	52,6
andere kreisangehörige Stadt	16	6,5	33	13,4
angrenzende Großstädte (E, K, LEV, D, W, SG)	45	18,2	45	18,2
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	33	13,4	36	14,6
Ausland	2	0,8	3	1,2
Gesamt	247	100,0	247	100,0

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

5.3 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

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

Insgesamt wurden im Jahr 2017 in den acht Städten des Zuständigkeitsbereichs 29 Kaufverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen registriert.

Kategorie	Anzahl der Fälle	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
landwirtschaftliche Nutzung	25	4,88	98,80
forstwirtschaftliche Nutzung	4	0,12	3,24
Gesamt	29	5,00	102,04

5.4 Baulandflächen

Mit 247 in der Geschäftsstelle registrierten Fällen wurde im Berichtsjahr in dieser Kategorie ein Geldumsatz von rd. 70 Mio. € erzielt.

In der nachfolgenden Tabelle werden Umsatzzahlen getrennt nach Grundstücksarten dargestellt.

Grundstücksart	Anzahl der Fälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %	ha	Anteil am Gesamtumsatz %	Mio. €	Anteil am Gesamtumsatz %
individueller Wohnungsbau	114	46,2	13,9	38,0	32,0	45,9
Mehrfamilienhäuser	73	29,6	6,1	16,7	18,8	27,0
Geschäftliche Nutzung*	4	1,6	1,7	4,7	4,0	5,7
Gewerbe, Industrie	30	12,1	13,0	35,6	12,2	17,5
Sonstige Nutzung	26	10,5	1,9	5,1	2,7	3,9
Summe	247	100,0	36,5	100,0	69,7	100,0

* Kerngebietsnutzung und höherwertiges Gewerbe

Die Gruppe "Sonstige Nutzung" (insgesamt 26 Fälle) beinhaltet Stellplatzflächen bzw. Kauffälle, für die keine differenzierte Zuordnung erfolgen konnte. Eine nähere Untersuchung dieser Verträge wurde nicht vorgenommen.

Die oben aufgeführten Grundstücksarten beinhalten Kauffälle aller Entwicklungsstufen. In Abhängigkeit von dem Entwicklungs- und Planungszustand der Grundstücke werden die Kauffälle des Teilmarktes Baulandflächen (insgesamt 221 Fälle, ohne die Kategorie "Sonstige Nutzung") in folgende Gruppen aufgeteilt:

Grundstücksart	Entwicklungszustand			Summe
	Bauerwartungsland	Rohbauland	Baureifes Land	
individueller Wohnungsbau	1	10	103	114
Mehrfamilienhäuser	0	4	69	73
Geschäftliche Nutzung*	0	0	4	4
Gewerbe, Industrie	1	2	27	30
Summe	2	16	203	221

* Kerngebietsnutzung und höherwertiges Gewerbe

5.4.1 Bauerwartungs- und Rohbauland

Im Jahr 2017 lagen in dem Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses lediglich 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 von dem Wert erschließungsbeitragspflichtigen Baulandes dargestellt. Entsprechend der Wertermittlungsliteratur (u.a. Gerardy / Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung) liegen die Preise für Bauerwartungsland zwischen 15 % und 70 % der Preise von erschließungsbeitragspflichtigem Bauland.

In der Kategorie "Rohbauland" lagen im Berichtsjahr 16 Kaufverträge vor, dabei zwei Fälle für künftige Gewerbeflächen und 14 für Wohnbauflächen. Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind. Entsprechend der Wertermittlungsliteratur (u.a. Gerardy/Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung) liegen die Preise für Rohbauland zwischen 50 % und 95 % der Preise von erschließungsbeitragspflichtigem Bauland. Auch beim Rohbauland drückt die Preisspanne das Risiko aus, das mit dem Erwerb dieser Fläche verbunden ist.

Kategorie	Anzahl der Fälle	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
Bauerwartungsland	2	0,37	0,93
Rohbauland	16	8,18	7,95
- Gewerbe	2	1,23	2,67
- Geschäftsnutzung	0	0,00	0,0
- Wohnungsbau	14	6,95	5,28

5.4.2 Baureifes Land

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

Von den 203 Verträgen über baureifes Land wurden rd. 79 % im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgehandelt. Sie werden für die Wertermittlungen des Gutachterausschusses und für die Bodenrichtwertermittlung herangezogen.

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

5.4.2.1 Individueller Wohnungsbau

Im Berichtsjahr 2017 wurden 103 Kauffälle über baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau erfasst.

Nach Ausschluss von Erbbaurechtsverkäufen sowie der im ungewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Verträge sind 56 Fälle in die weitere Auswertung eingegangen.

In der nachstehenden Tabelle sind die durchschnittlichen Baulandpreise und Grundstücksflächen des individuellen Wohnungsbaus im Jahr 2017 dargestellt (erschließungsbeitragsfrei).

Stadt	Anzahl	Baulandpreis in €/m ²			Grundstücksfläche in m ²		
		Mittel	Min	Max	Mittel	Min	Max
Erkrath	1						
Haan	7	376,-	227,-	439,-	664	310	951
Heiligenhaus	10	285,-	185,-	325,-	617	325	1.169
Hilden	5	510,-	430,-	627,-	589	367	893
Langenfeld	2	494,-			475		
Mettmann	8	389,-	219,-	518,-	593	309	817
Monheim a.R.	11	659,-	312,-	1.069,-	406	188	874
Wülfrath	4	216,-	110,-	293,-	535	321	872
Gesamt	48	428,-	110,-	1.069,-	553	188	1.169

In acht Fällen beinhalten die Kaufpreise keine Erschließungskosten. Der Mittelwert dieser Preise beträgt 347,- €/m² bei einer Spanne von 260,- €/m² bis 456,- €/m² und liegt somit rd. 80,- €/m² unter dem Mittelwert von erschließungsbeitragsfreien Grundstücken.

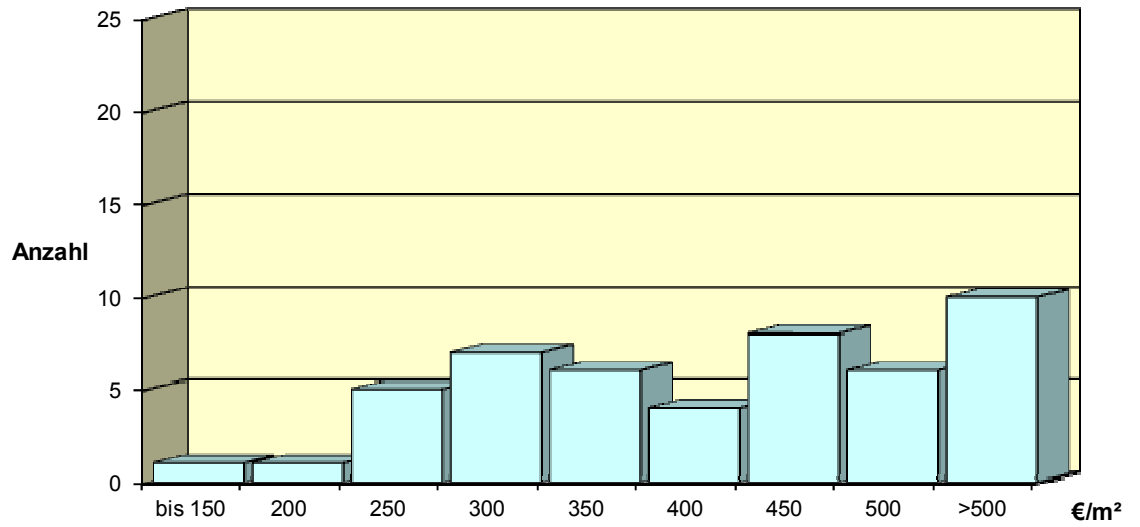
Wegen der Zusammenfassung nicht unmittelbar vergleichbarer Objekte und der geringen Fallzahlen müssen die Mittelwerte kritisch betrachtet werden. Insbesondere können keine Rückschlüsse auf die Höhe der Erschließungskosten gezogen werden.

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

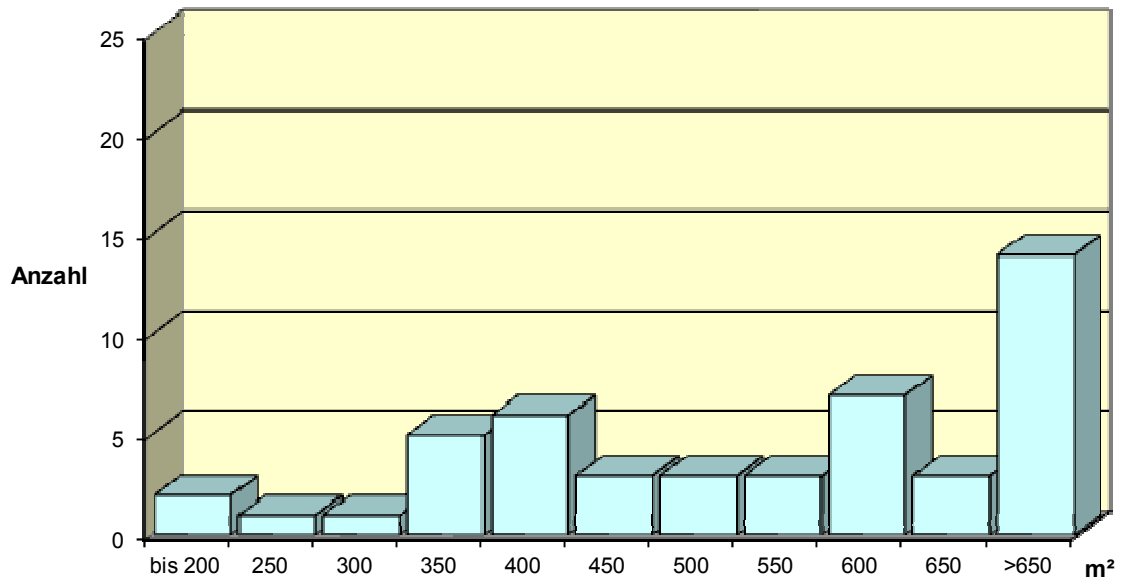
Bei den Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist eine ungleichmäßige Preissteigerung zu verzeichnen, so dass die Bodenrichtwerte zwischen 10,- €/m² in Wülfrath und 50,- €/m² in Monheim am Rhein erhöht wurden.

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

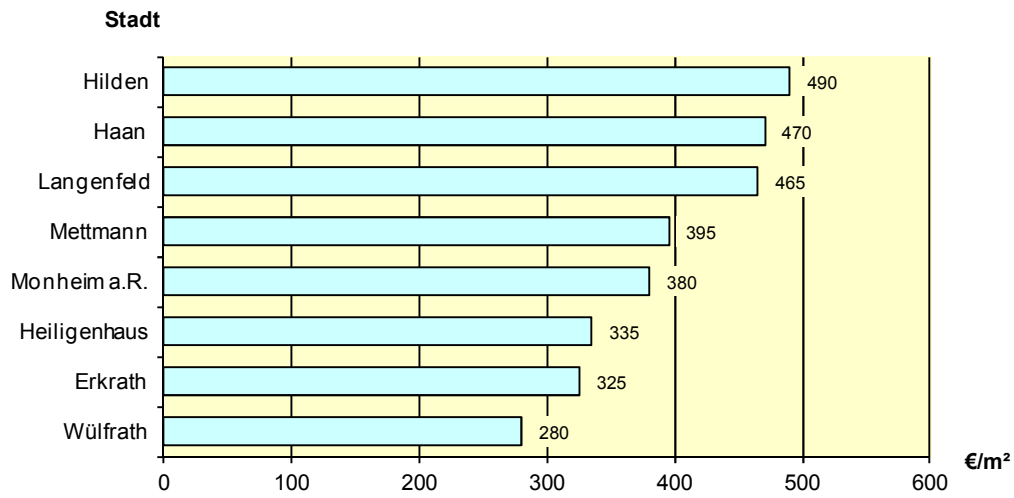
Häufigkeit der Quadratmeterpreise



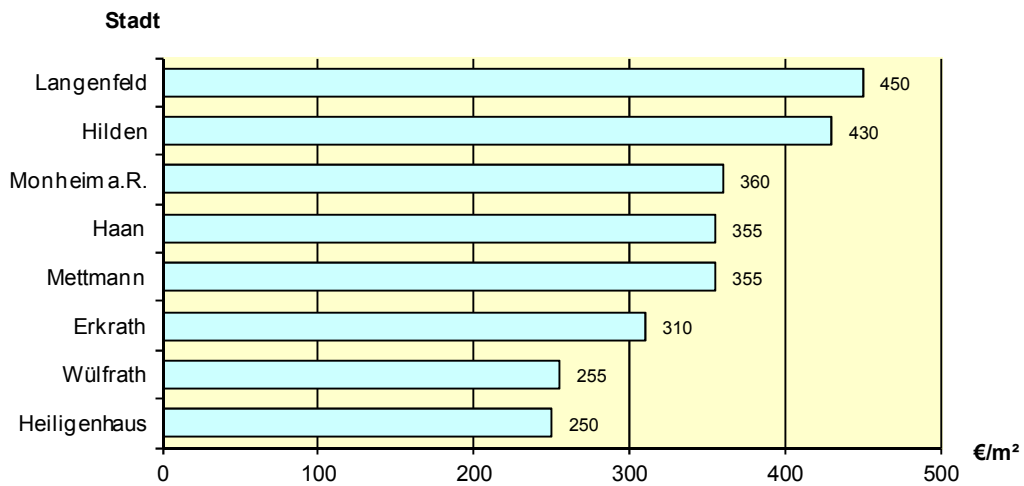
Häufigkeit der Grundstücksflächen



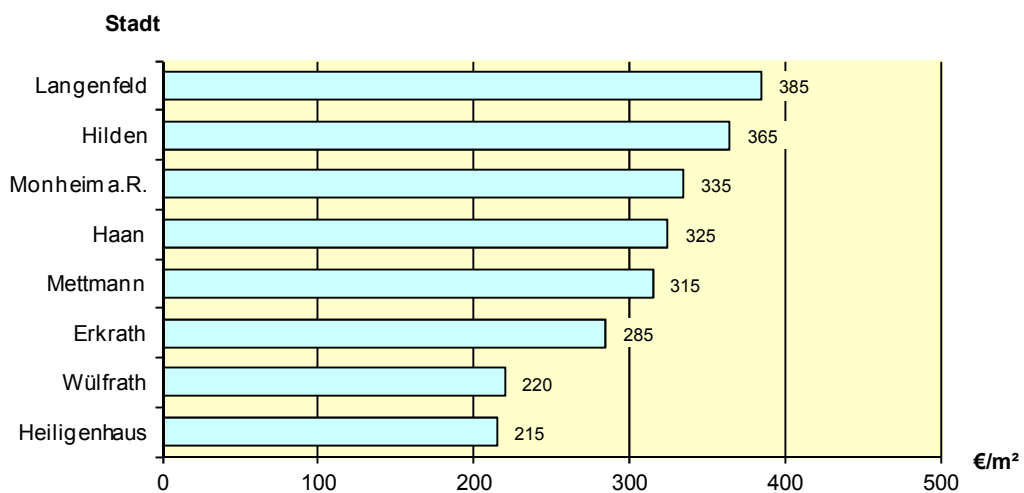
Typische Baulandpreise in guter Wohnlage



Typische Baulandpreise in mittlerer Wohnlage



Typische Baulandpreise in mäßiger Wohnlage



Detaillierte Bodenwerte für baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus enthalten die einzelnen Bodenrichtwertkarten für die acht Städte des Zuständigkeitsbereichs. Alle Bodenrichtwerte stehen außerdem kostenlos im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de zur Verfügung.

5.4.2.2 Geschosswohnungsbau, geschäftliche Nutzung

Im Jahr 2017 wurden 69 Kauffälle über baureifes Land für Geschosswohnungsbau in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registriert.

Nach Ausschluss von im ungewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Verträgen sowie Verkäufen der anteiligen Grundstücksanteilen an Erbbauberechtigte konnten im gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses 14 Fälle zur Auswertung herangezogen werden.

Die gezahlten Preise liegen in einer Spanne von 126,- €/m² bis 481,- €/m², im Schnitt bei 303,- €/m², erschließungsbeitragsfrei.

Die vom Gutachterausschuss als Übersicht beschlossenen typischen Werte des Jahres 2017 für erschließungsbeitragsfreie baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau sind in der nachstehenden Tabelle dargestellt.

Stadt	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
Erkrath	325,-	305,-	270,-
Haan	380,-	345,-	-
Heiligenhaus	-	240,-	-
Hilden	-	420,-	-
Langenfeld	-	430,-	-
Mettmann	360,-	350,-	300,-
Monheim am Rhein	-	355,-	-
Wülfrath	270,-	235,-	-

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.

5.4.2.3 Gewerbe und Industrie

Beim Teilmarkt baureifes Land für Gewerbe- und Industriegrundstücke wurde im Jahr 2017 mit 27 registrierten Fällen ein Geldumsatz von rd. 11 Mio. € erreicht.

Davon gingen nach Ausschluss aller außergewöhnlich zustande gekommenen Verträge 20 Fälle in die Auswertung ein.

Die Preise bewegen sich zwischen 50,- €/m² und 175,- €/m², erschließungsbeitragsfrei. Der Mittelwert liegt bei 118,- €/m².

Bei den Gewerbegebieten war in 2017 eine Stagnation zu verzeichnen, so dass die Bodenrichtwerte auf dem Stand des Vorjahres blieben.

Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für Gewerbe und Industrie

Stadt	gute Lage €/m²	mittlere Lage €/m²
Erkrath	95,-	85,-
Haan	85,-	75,-
Heiligenhaus	80,-	70,-
Hilden	115,-	90,-
Langenfeld	105,-	-
Mettmann	145,-	90,-
Monheim am Rhein	100,-	-
Wülfrath	85,-	70,-

5.5 Gemeinbedarfsflächen

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

Im Berichtsjahr 2017 wurde mit 34 Fällen dieser Kategorie ein Geldumsatz von rd. 1,3 Mio. € erzielt, wobei die Preisspanne der Gemeinbedarfsflächen aufgrund der unterschiedlichen Bodenentwicklungsstufen erfahrungsgemäß groß ist. Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses lagen die Preise zwischen 1,10 €/m² und 420,- €/m².

5.6 Sonstige Flächen

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

In diesem Teilmarkt wurde im Jahre 2017 mit 72 registrierten Fällen ein Geldumsatz von 3,2 Mio. € erreicht.

5.7 Erbbaurechte

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

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

Im Berichtsjahr wurden nur wenige Verkäufe von Erbbaurechtsgrundstücken registriert. Nach wie vor wird das Marktgeschehen überwiegend durch den Verkauf des mit einem Erbbaurecht belasteten Grund und Bodens an den Erbbauberechtigten geprägt.

Vertragsart	Anzahl	Anteil [%]
Bestellung von Erbbaurechten	0	0,0
Verkauf des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an die Erbbauberechtigten	27	90,0
Verkauf des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an Dritte	3	10,0

Vertragszweck bei Erbbaurechten

Vertragszweck	Anzahl	Anteil [%]
individueller Wohnungsbau	6	20,0
Geschosswohnungsbau (Eigentumswohnungen)	24	80,0
Stellplätze	0	0,0
Gewerbe	0	0,0

Bei den Verkäufen des Grund und Bodens an die Erbbauberechtigten bzw. an Dritte wurde ein Vergleich der Kaufpreise mit den entsprechenden Bodenrichtwerten durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass die ausgehandelten Preise im Durchschnitt 32 % unter dem jeweiligen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert lagen (Spanne von 31 % bis 117 % des jeweiligen Bodenrichtwertes).

6. Teilmarkt bebaute Grundstücke

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

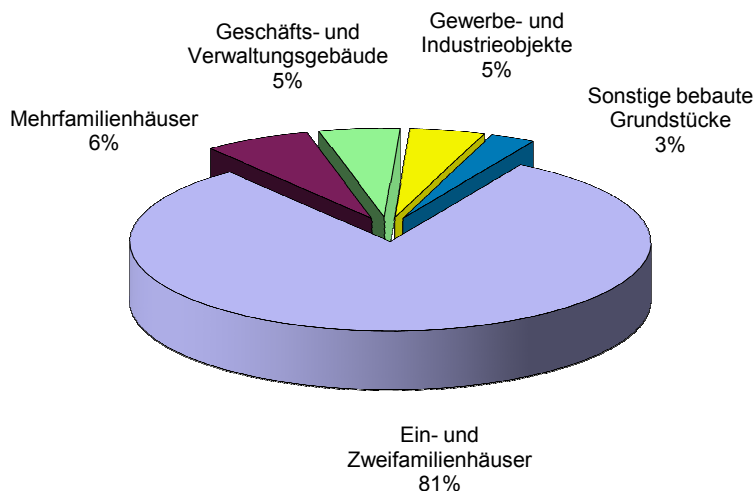
6.1 Marktanteile, Flächen- und Geldumsätze

Der Teilmarkt bebaute Grundstücke erzielte im Jahr 2017 mit 1.230 registrierten Fällen einen Geldumsatz von 682,0 Mio. €. Damit haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann.

Bei 50 Kauffällen handelt es sich um Verkäufe von bebauten Erbbaurechten, deren Geldumsatz insgesamt 16,2 Mio. € beträgt.

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

Prozentuale Marktanteile im Teilmarkt bebaute Grundstücke



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

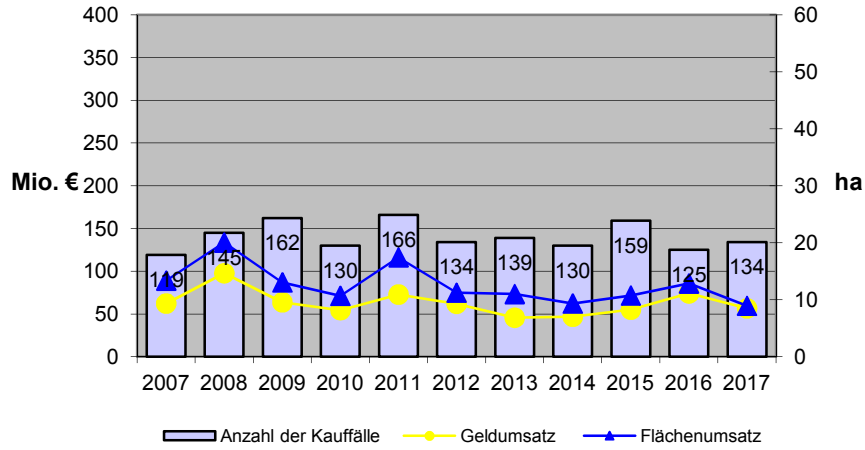
Im Jahr 2017 sind der höchste Flächenumsatz in Wülfrath und der höchste Geldumsatz in Langenfeld zu verzeichnen. Der niedrigste Flächenumsatz sowie der niedrigste Geldumsatz wurden dagegen in Heiligenhaus erzielt.

Umsatzzahlen bei bebauten Grundstücken gegliedert nach Teilmärkten

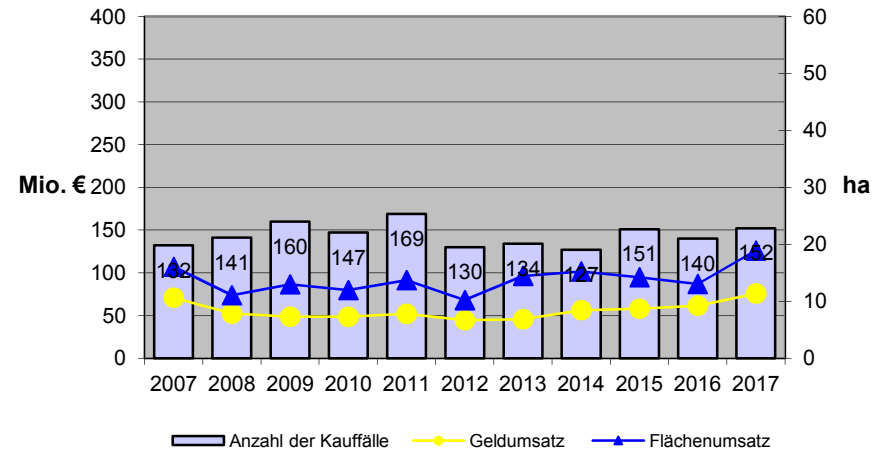
Stadt	Teilmarkt	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Erkrath	Ein- und Zweifamilienhäuser	107	5,12	38,08
	Mehrfamilienhäuser	8	0,53	4,27
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	10	1,10	7,85
	Gewerbe- und Industrieobjekte	5	2,11	6,00
	Sonstige bebaute Grundstücke	4	0,07	0,32
	Gesamt		134	8,93
Haan	Ein- und Zweifamilienhäuser	122	10,91	51,07
	Mehrfamilienhäuser	7	0,71	3,74
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	7	1,06	7,39
	Gewerbe- und Industrieobjekte	12	5,50	13,00
	Sonstige bebaute Grundstücke	4	0,73	0,60
	Gesamt		152	18,91
Heiligenhaus	Ein- und Zweifamilienhäuser	74	4,61	22,84
	Mehrfamilienhäuser	12	0,69	3,47
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	2	0,09	0,76
	Gewerbe- und Industrieobjekte	5	0,99	2,11
	Sonstige bebaute Grundstücke	2	1,26	0,42
	Gesamt		95	7,64
Hilden	Ein- und Zweifamilienhäuser	98	4,82	34,88
	Mehrfamilienhäuser	22	4,91	48,78
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	10	1,29	10,95
	Gewerbe- und Industrieobjekte	12	4,19	8,21
	Sonstige bebaute Grundstücke	3	0,32	2,08
	Gesamt		145	15,52
Langenfeld	Ein- und Zweifamilienhäuser	196	9,53	75,79
	Mehrfamilienhäuser	14	1,41	22,21
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	11	2,01	41,85
	Gewerbe- und Industrieobjekte	9	3,23	8,47
	Sonstige bebaute Grundstücke	6	0,16	0,71
	Gesamt		236	16,33
Mettmann	Ein- und Zweifamilienhäuser	161	12,85	56,18
	Mehrfamilienhäuser	10	1,81	10,05
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	6	2,02	46,22
	Gewerbe- und Industrieobjekte	4	1,17	3,27
	Sonstige bebaute Grundstücke	5	0,81	2,23
	Gesamt		186	18,67
Monheim am Rhein	Ein- und Zweifamilienhäuser	142	5,41	48,23
	Mehrfamilienhäuser	3	0,29	4,38
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	7	1,79	16,84
	Gewerbe- und Industrieobjekte	6	3,33	6,09
	Sonstige bebaute Grundstücke	6	3,02	0,63
	Gesamt		164	13,84
Wülfrath	Ein- und Zweifamilienhäuser	97	7,31	30,17
	Mehrfamilienhäuser	5	4,68	18,80
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	8	1,98	6,72
	Gewerbe- und Industrieobjekte	4	4,55	12,20
	Sonstige bebaute Grundstücke	4	0,62	4,21
	Gesamt		118	19,15
Gesamt		1.230	119,00	682,04

Jährliche Umsatzentwicklung bei bebauten Grundstücken

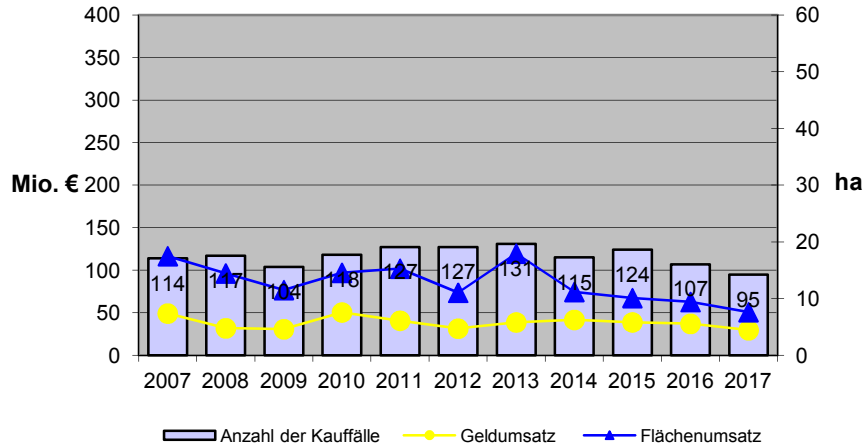
Erkrath



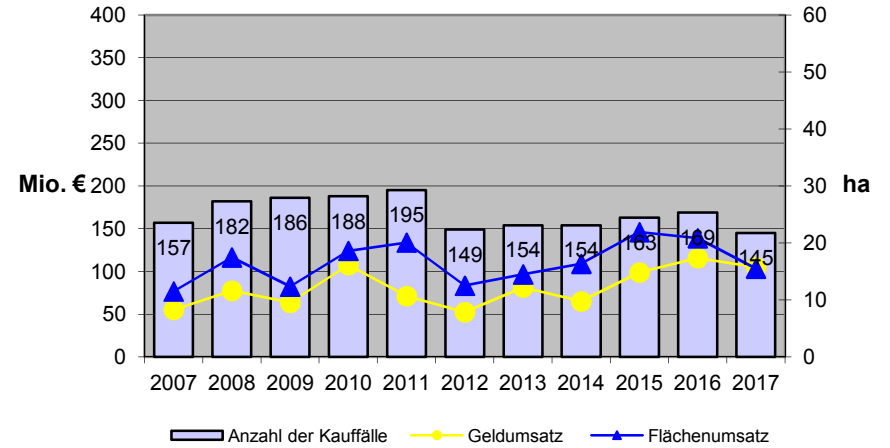
Haan



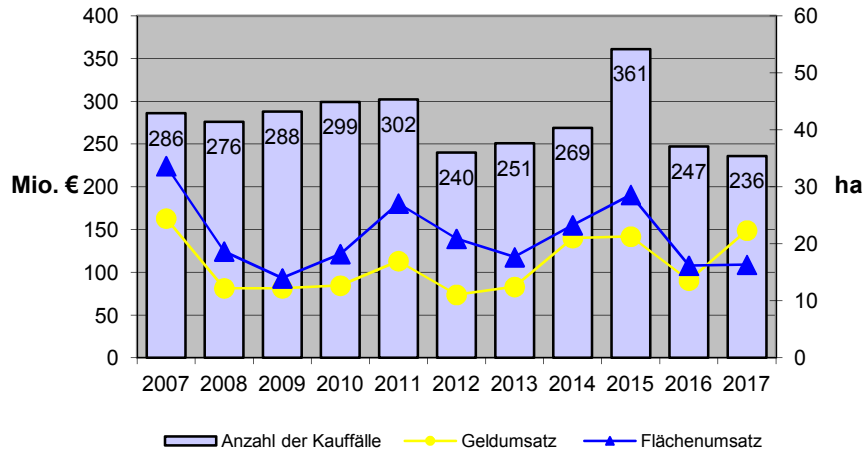
Heiligenhaus



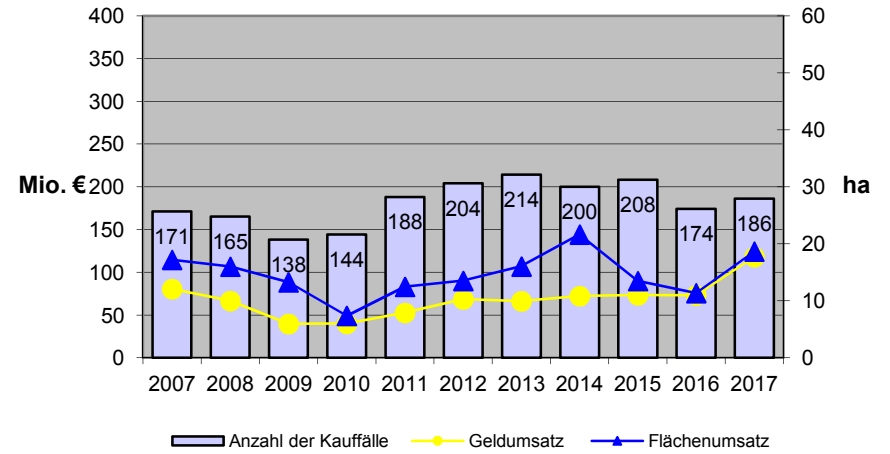
Hilden



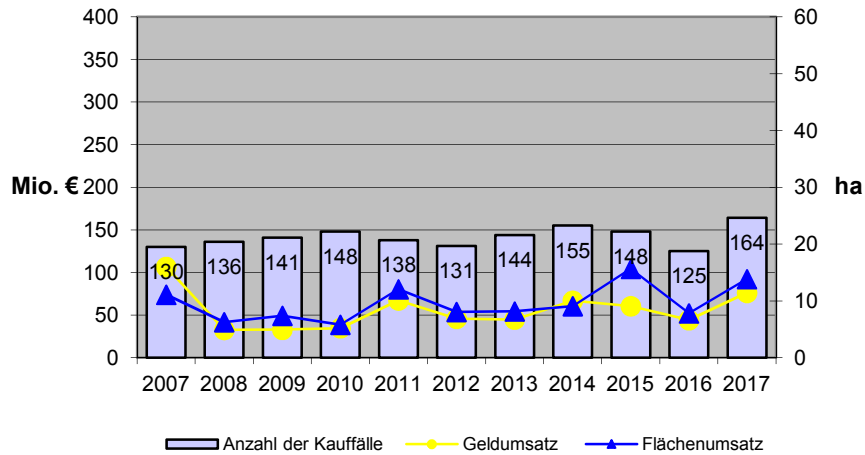
Langenfeld



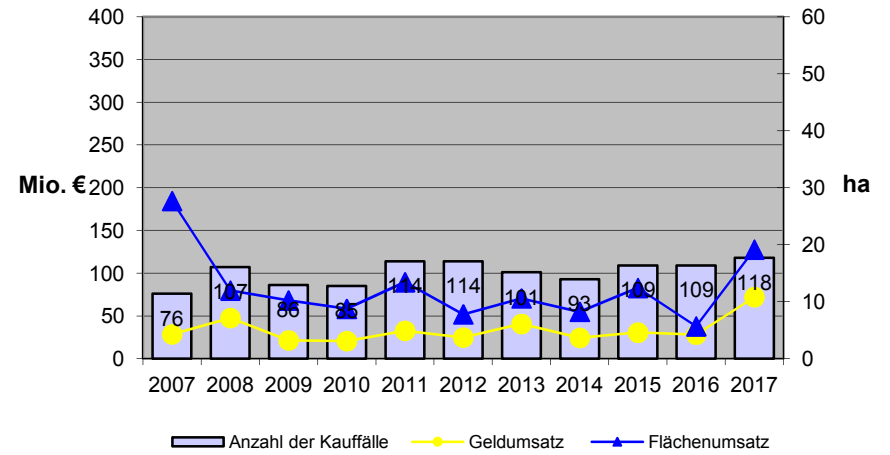
Mettmann



Monheim am Rhein

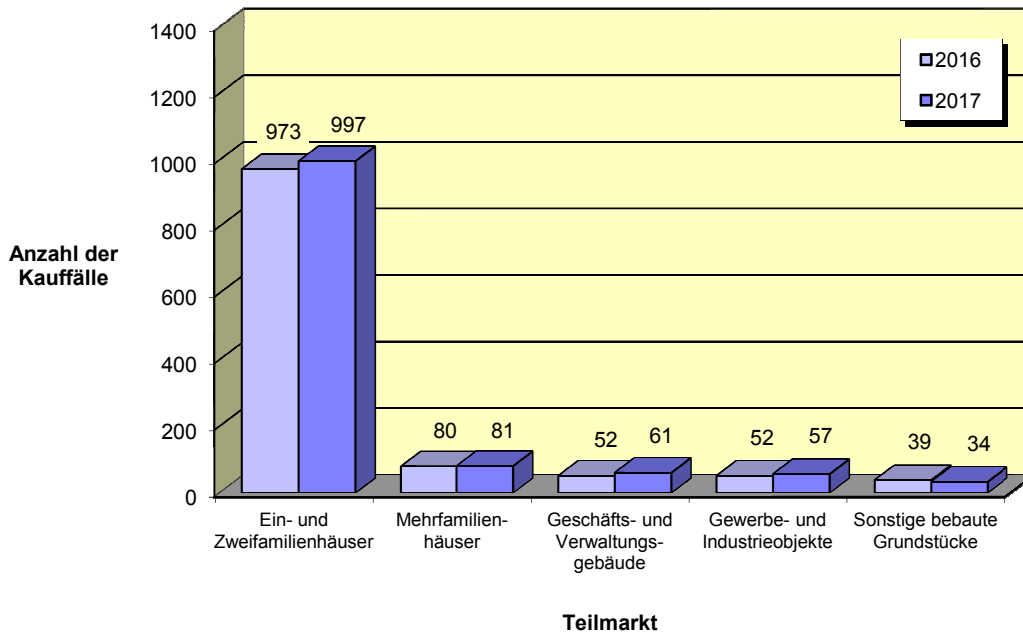


Wülfrath

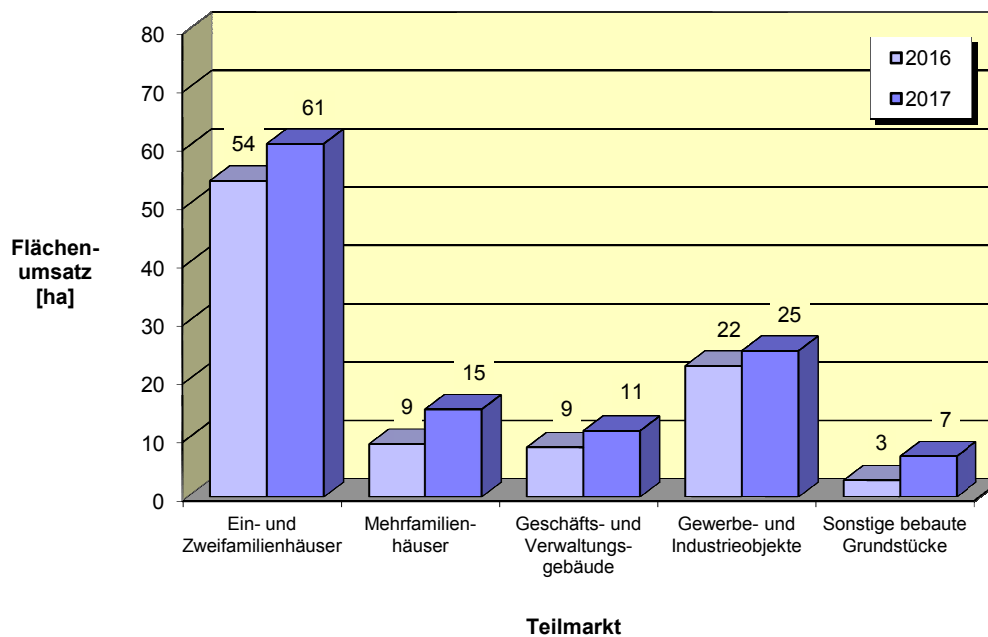


Die Entwicklung des Teilmarktes bebaute Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr wird in den nachfolgenden Abbildungen differenziert nach Anzahl der Kauffälle, Flächenumsatz und Geldumsatz bezogen auf den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses dargestellt.

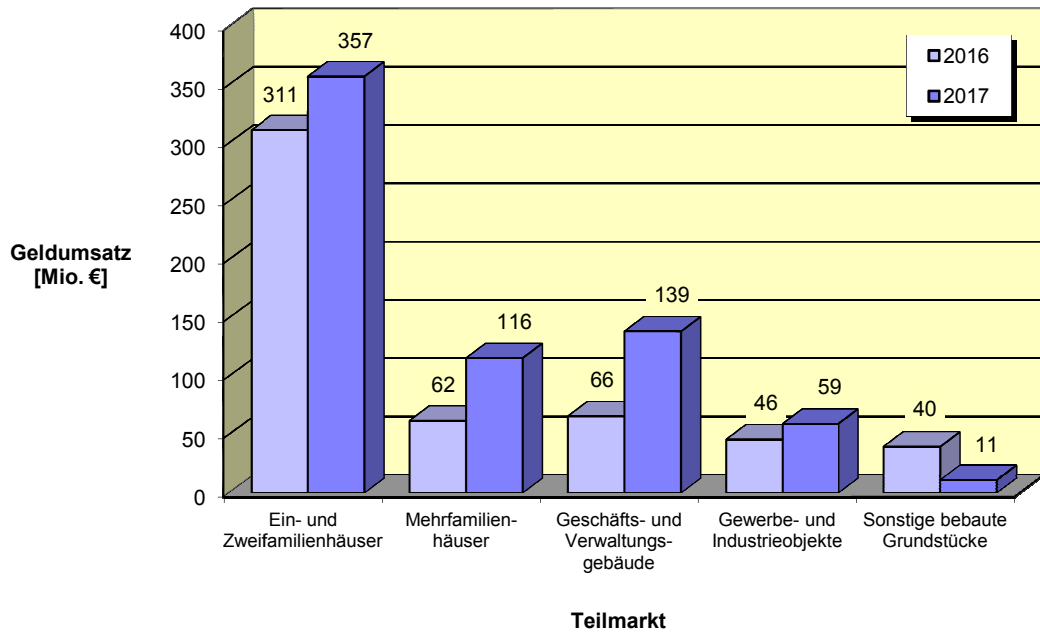
Entwicklung der **Anzahl der Kauffälle** gegenüber dem Vorjahr



Entwicklung des **Flächenumsatzes** gegenüber dem Vorjahr



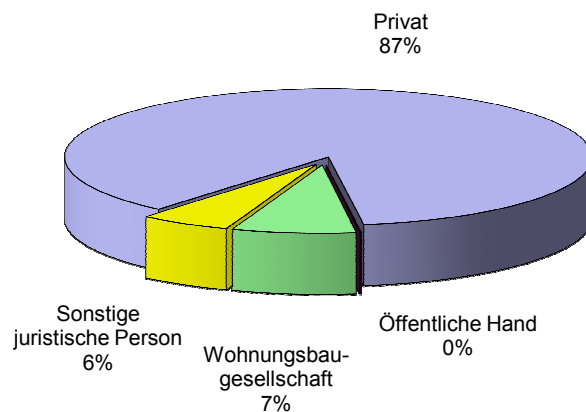
Entwicklung des Geldumsatzes gegenüber dem Vorjahr



6.2 Marktteilnehmer

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

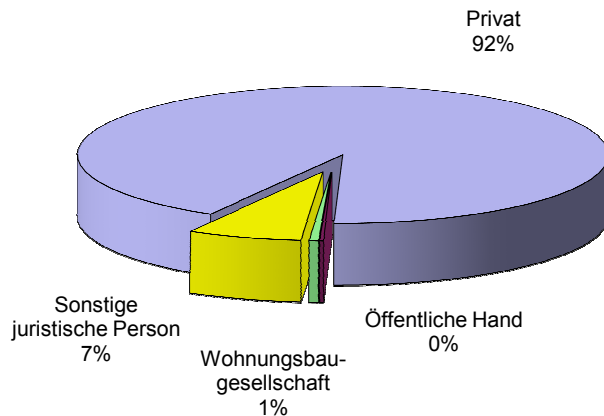
Struktur der Veräußerer im Teilmarkt bebaute Grundstücke



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

In 378 von insgesamt 1.230 Kauffällen (rd. 31 %) ist in dem Vertrag vermerkt, dass dieser durch die Vermittlung einer Immobilienfirma zustande gekommen ist.

Struktur der Erwerber im Teilmarkt bebaute Grundstücke



Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer bei bebauten Grundstücken

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Veräußerer		Erwerber	
	Anzahl	[%]	Anzahl	[%]
Stadt des Kaufobjekts	753	61,2	652	53,0
andere kreisangehörige Stadt	145	11,8	168	13,7
kreisangrenzende Großstadt	134	10,9	314	25,5
andere Stadt innerhalb Deutschland	182	14,8	84	6,8
Ausland	13	1,1	12	1,0
unbekannt	3	0,2	0	0,0
Gesamt	1.230	100,0	1.230	100,0

6.3 Anlass des Eigentumsübergangs

Die häufigste Form des Eigentumswechsels von bebauten Grundstücken ist mit einem Anteil von rd. 98 % der Kauf. Enteignungen wurden im Jahr 2017 im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann nicht verzeichnet.

Anlass des Eigentumsübergangs	Gesamt		Ein- und Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser	
	Anzahl	[%]	Anzahl	[%]	Anzahl	[%]
Kauf	1.202	97,7	972	97,6	79	97,5
Tausch	1	0,1	0	0,0	1	1,2
Auseinandersetzung	4	0,3	4	0,4	0	0,0
Enteignung	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Zwangsversteigerung	12	1,0	11	1,1	0	0,0
Sonstiger Anlass	11	0,9	9	0,9	1	1,3
Gesamt	1.230	100,0	996	100,0	81	100,0

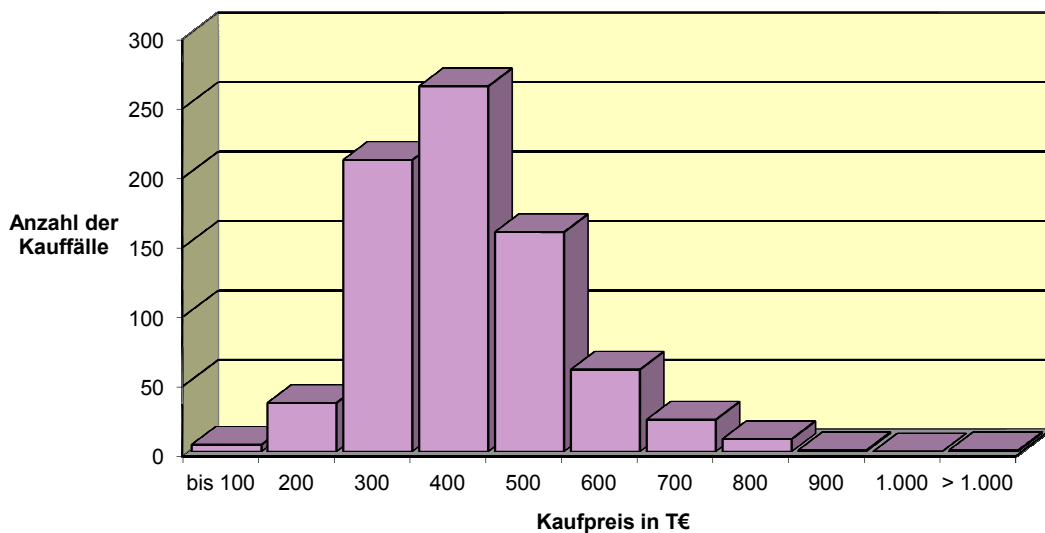
6.4 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreishöhen

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

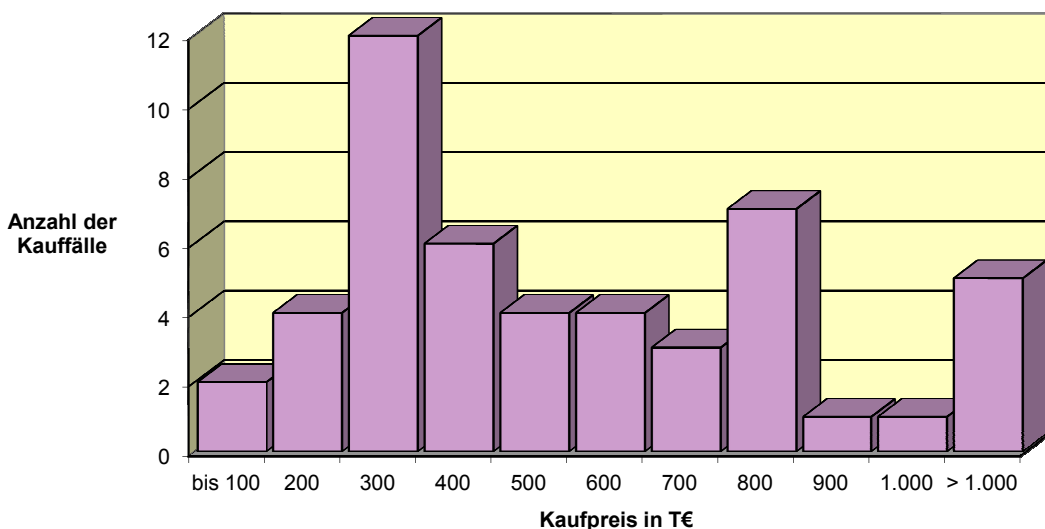
Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern liegt der am häufigsten bezahlte Kaufpreis zwischen 300 und 400 T€. Auf die umsatzstärkste Gruppe entfallen rd. 34 % der in die Auswertung einbezogenen Kauffälle.

Bei den Mehrfamilienhäusern ist ein Verteilungsschwerpunkt in der Kaufpreisgruppe zwischen 200 und 300 T€ erkennbar. Die Streuung der Kaufpreise ist insbesondere auf die unterschiedliche Anzahl der Wohneinheiten im Objekt zurückzuführen. Verkäufe von größeren Wohnanlagen wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

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



Häufigkeit der Kaufpreishöhen bei **Mehrfamilienhäusern**



7. Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum

Im Berichtsjahr 2017 wurden dem Gutachterausschuss 1.684 Abschriften von Kaufverträgen über Wohnungs- und Teileigentum zugesandt, so dass die Zahl der registrierten Erwerbsvorgänge in diesem Teilmarkt gegenüber dem Jahr 2016 um rd. 6 % zurückgegangen ist. Da für rd. 25 % der Urkunden bis zum Redaktionsschluss des Berichts keinerlei Angaben über Aufteilung, Ausstattung und Größe der einzelnen Objekte durch die Verkäufer bzw. Bauträger übermittelt wurden, standen für eine nähere Untersuchung nur 1.264 Fälle zur Verfügung.

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

Der Auswertungsstand zum Redaktionsschluss wird in nachstehender Tabelle dargestellt.

Vertragsart	Erfasste Fälle	Untersuchte Fälle ¹⁾		Fälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ²⁾	
	Anzahl	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Wohneigentum	1.493	1.111	74,4	1.066	71,4
Teileigentum	191	153	80,1	129	67,5
Summe	1.684	1.264	75,1	1.195	71,0

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

In 488 von insgesamt 1.684 Kauffällen (rd. 30 %) ist im Vertrag die Vermittlung durch eine Immobilienfirma erkennbar.

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

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

Jahr	Anzahl der Verträge	Zwangsversteigerungen	Anteil in %
2007	1.399	62	4,4
2008	1.335	64	4,8
2009	1.421	67	4,7
2010	1.505	62	4,1
2011	1.679	59	3,5
2012	1.553	63	4,1
2013	1.644	50	3,0
2014	1.584	46	2,9
2015	1.897	37	2,0
2016	1.800	33	1,8
2017	1.684	21	1,3

7.1 Umsätze von Wohnungs- und Teileigentum

Der Geldumsatz in diesem Teilmarkt ist im Jahr 2017 um ca. 2 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen und beträgt rd. 260 Mio. €.

Stadt	Anzahl der Fälle	Anteil	Veränderung zum Vorjahr	Geldumsatz Mio. €	Anteil	Veränderung zum Vorjahr
		%	%		%	%
Erkrath	247	14,7	- 8,2	26,2	10,1	- 16,7
Haan	143	8,5	+ 4,4	21,8	8,4	+ 3,5
Heiligenhaus	139	8,3	- 37,7	19,3	7,4	- 32,6
Hilden	353	21,0	- 7,3	57,9	22,2	- 13,4
Langenfeld	328	19,5	+ 1,9	69,3	26,6	+ 21,2
Mettmann	171	10,2	- 0,6	24,5	9,4	+ 2,6
Monheim am Rhein	230	13,7	+ 4,5	33,9	13,0	+ 15,6
Wülfrath	73	4,3	- 3,9	7,4	2,8	- 4,4
Gesamt	1.684	100,0	- 6,4	260,2	100,0	- 2,2

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

Art des Erwerbs	Anzahl der Fälle	Anteil	Veränderung zum Vorjahr	Geldumsatz Mio. €	Anteil	Veränderung zum Vorjahr
		%	%		%	%
Erstverkauf Wohneigentum	231	13,7	- 26,4	78,6	30,2	- 10,5
Weiterverkauf Wohneigentum	1.248	74,1	- 0,6	161,0	61,9	+ 6,3
Umwandlung Wohneigentum	14	0,8	- 46,2	2,2	0,9	- 41,9
Erstverkauf Teileigentum	47	2,8	- 46,7	6,0	2,3	- 54,8
Weiterverkauf Teileigentum	143	8,5	+ 21,2	12,3	4,7	+ 45,4
Umwandlung Teileigentum	1	0,1	- 50,0	0,0	0,0	- 98,6
Gesamt	1.684	100,0	- 6,4	260,2	100,0	- 2,2

7.2 Marktteilnehmer

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

Marktteilnehmer	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Privat	1.303	77,4	1.620	96,2
Öffentliche Hand	0	0,0	0	0,0
Wohnungsbaugesellschaft	204	12,1	6	0,4
sonst. juristische Personen	177	10,5	58	3,4
Gesamt	1.684	100,0	1.684	100,0

Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Stadt des Kaufobjektes	809	48,0	888	52,7
andere kreisangehörige Stadt	158	9,4	178	10,6
angrenzende Großstädte (E, K, LEV, D, W, SG)	221	13,1	377	22,4
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	473	28,1	224	13,3
Ausland	17	1,0	17	1,0
unbekannt	6	0,4	0	0,0
Gesamt	1.684	100,0	1.684	100,0

7.3 Anlass des Eigentumsübergangs

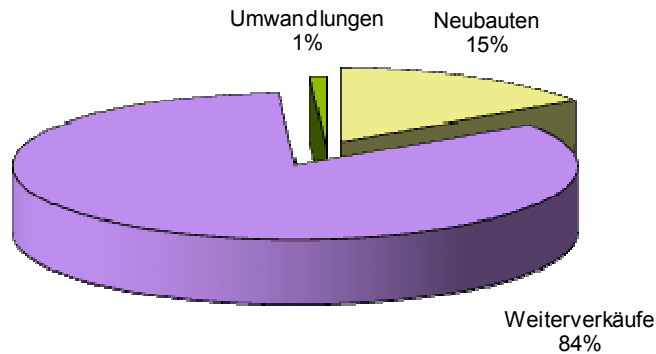
Die prozentuale Verteilung der Fälle bezüglich der Übertragungsform ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Anlass	Gesamtzahl		Wohneigentum		Teileigentum	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Kauf	1.648	97,9	1.458	97,7	190	99,5
Tausch	2	0,1	2	0,1	0	0,0
Auseinandersetzung	8	0,5	8	0,5	0	0,0
Zwangsversteigerung	21	1,2	20	1,3	1	0,5
sonstiger Anlass	5	0,3	5	0,3	0	0,0
Gesamt	1.684	100,0	1.493	100,0	191	100,0

7.4 Wohnungseigentum

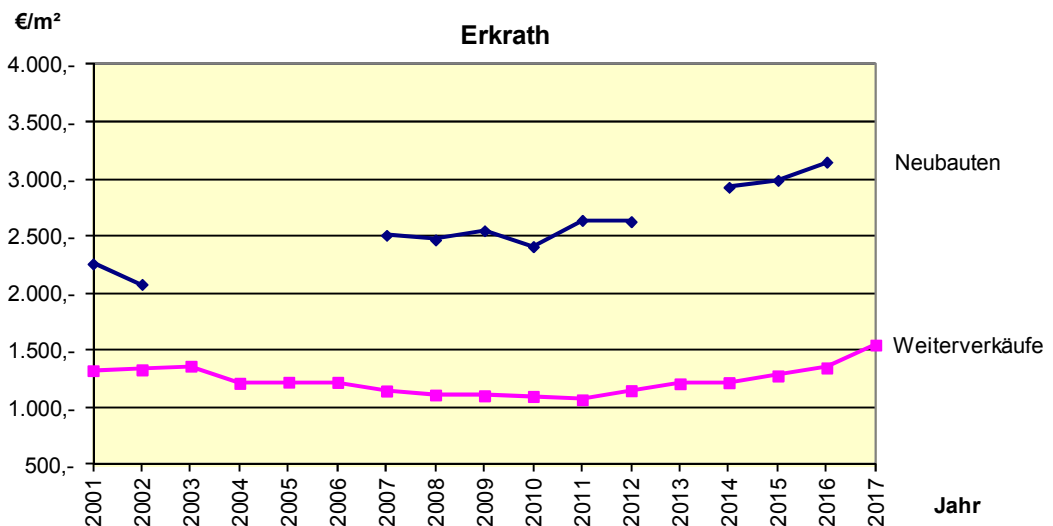
Wie in den vergangenen Jahren bestimmten Weiterverkäufe im Berichtsjahr 2017 den Handel von Wohnungseigentum.

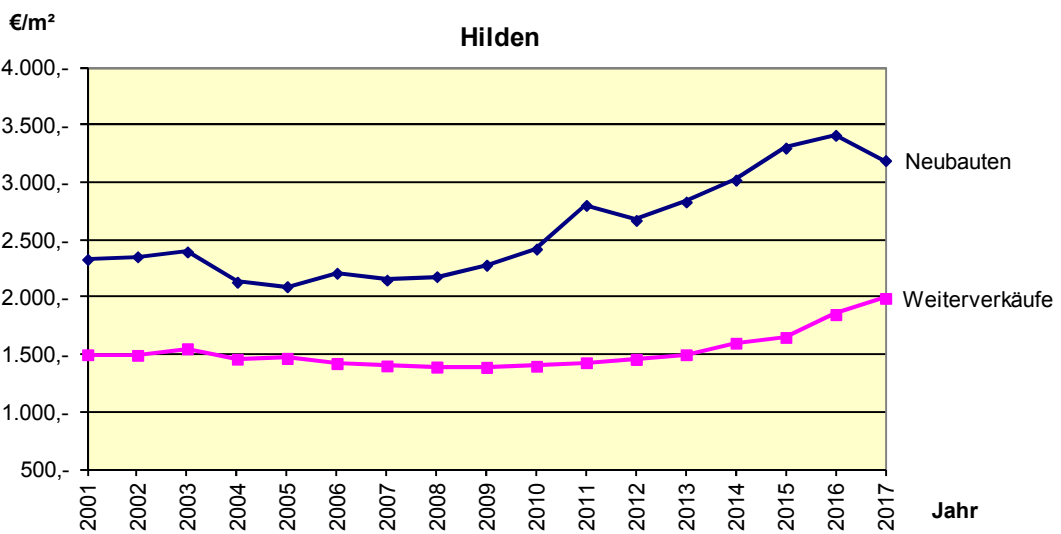
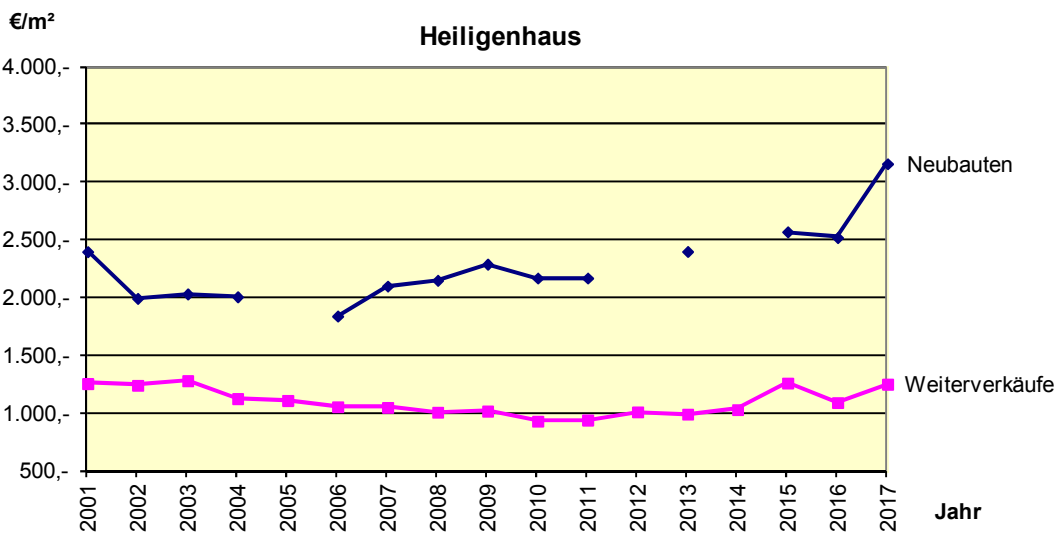
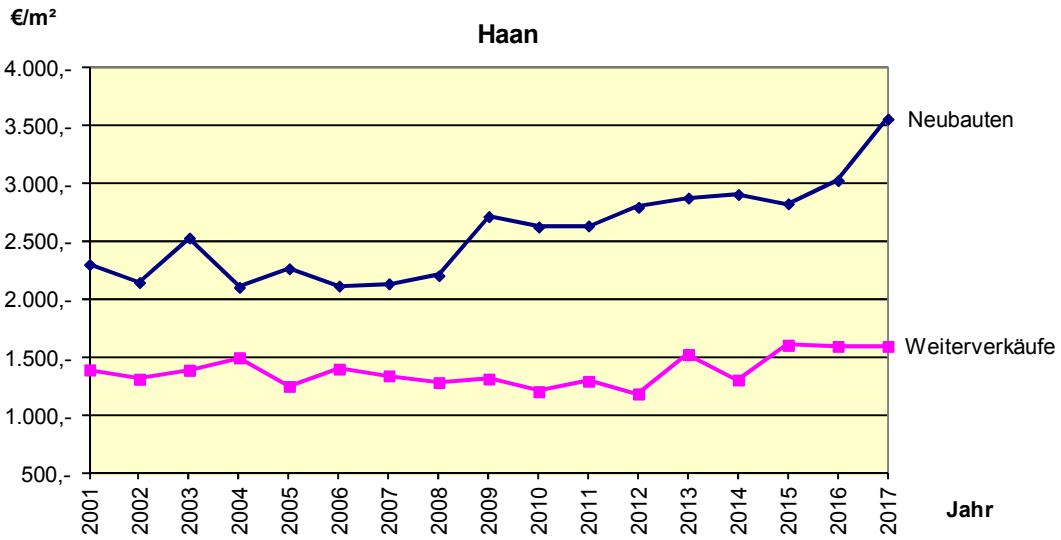
Die Relation zwischen den jeweiligen Marktsegmenten ist im nachfolgenden Diagramm dargestellt.

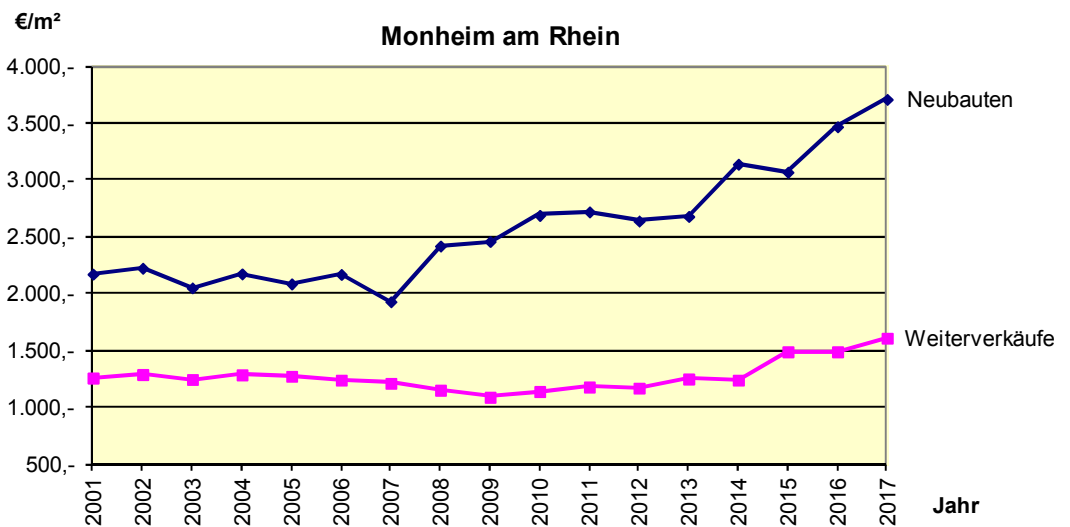
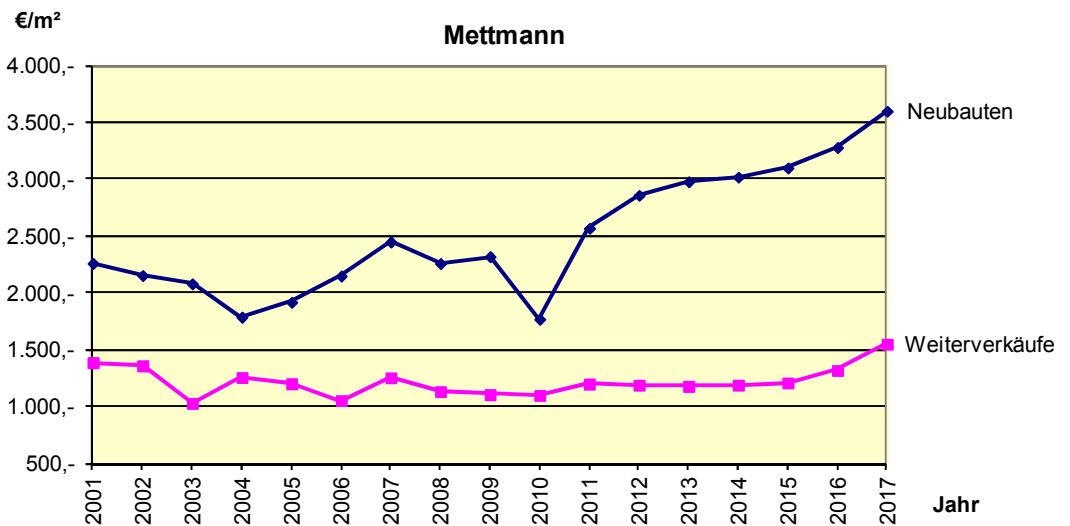
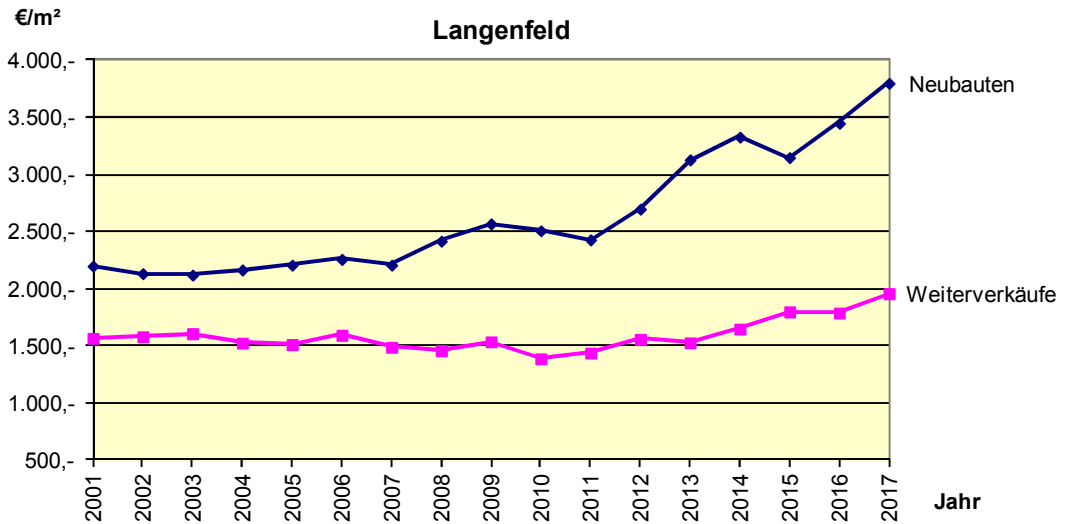


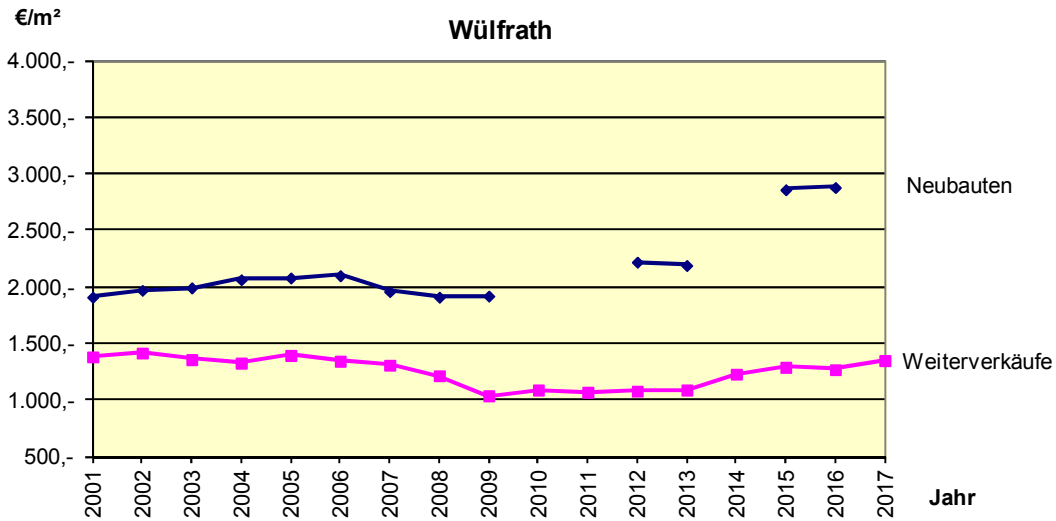
Die prozentuale Verteilung bezieht sich auf alle erfassten Fälle. Der weiteren Untersuchung und der anschließenden Auswertung konnten fast alle Neubauten und ein großer Teil der Weiterverkäufe unterzogen werden. Bei Weiterverkäufen sind die Stichproben aufgrund von fehlenden Angaben geringer als bei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

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



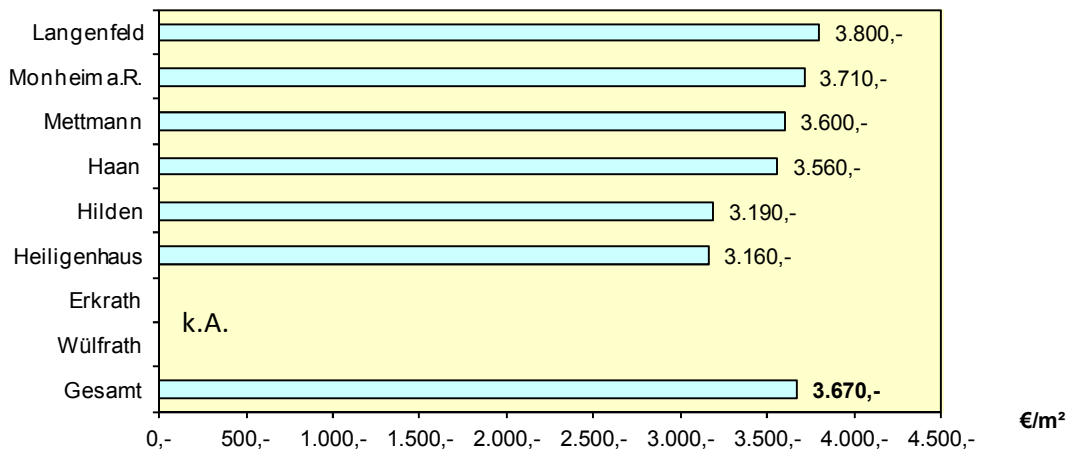




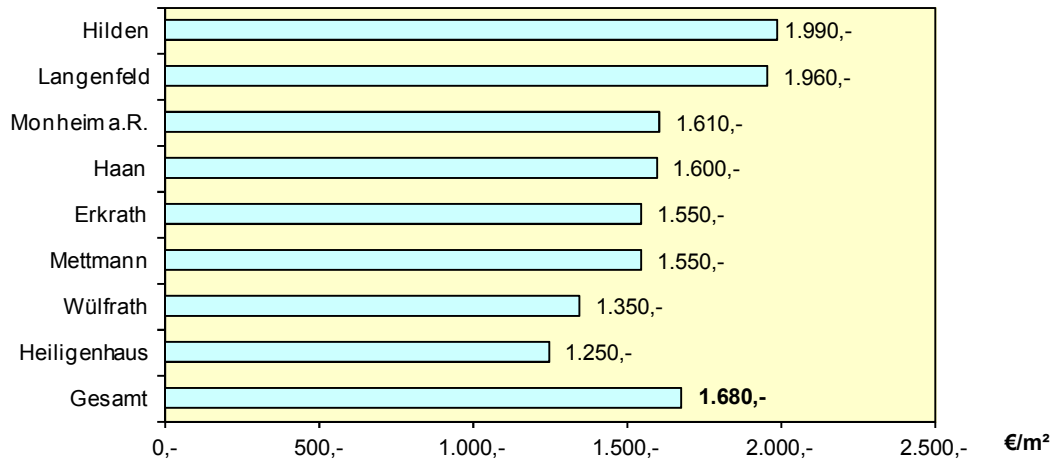


Die nachfolgenden Abbildungen stellen die durchschnittlichen Preise für Neubauten und Weiterverkäufe im Jahr 2017 in den Städten des Zuständigkeitsbereichs dar.

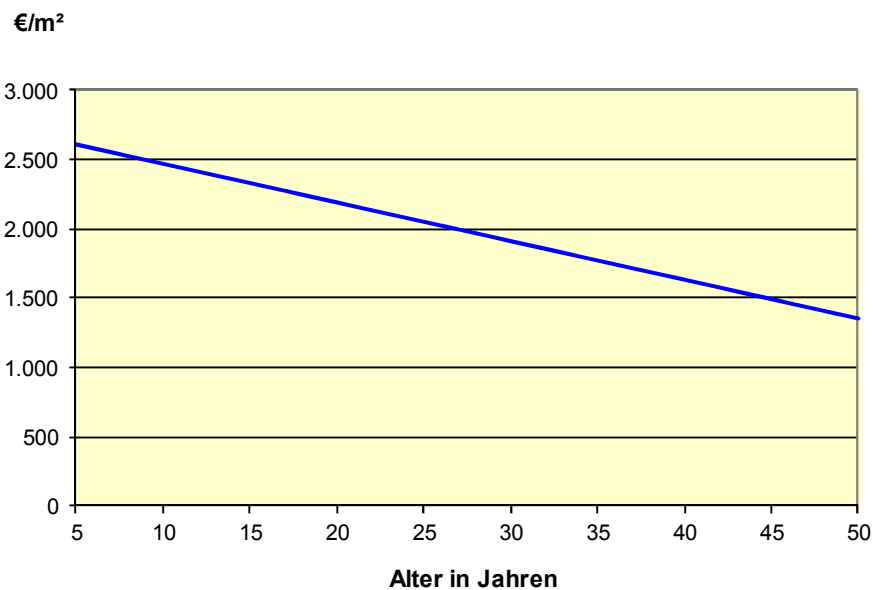
Durchschnittliche Preise für Neubauten



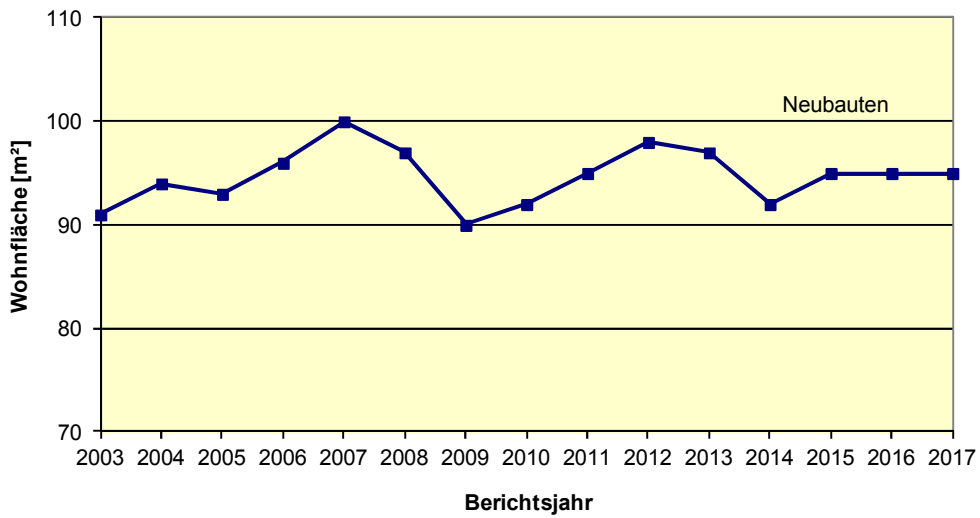
Durchschnittliche Preise für Weiterverkäufe



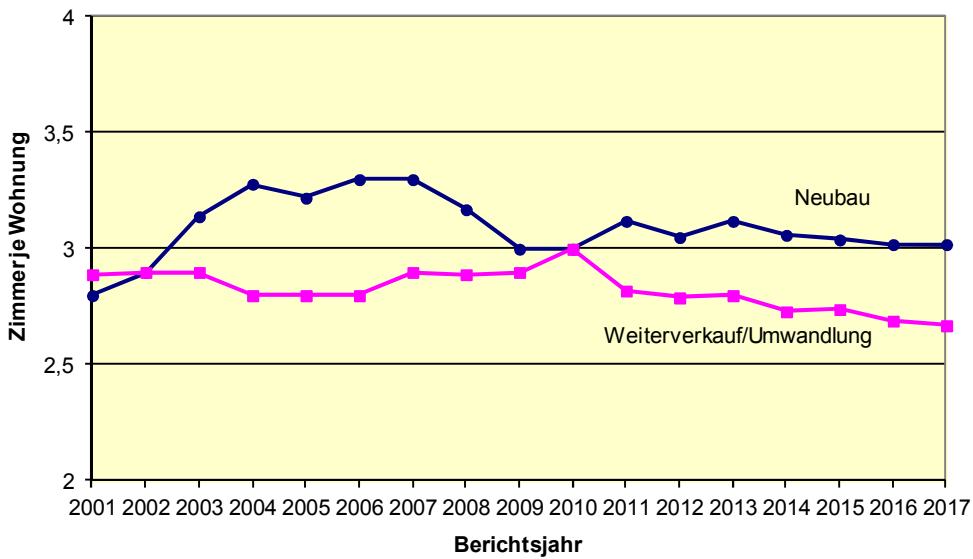
Im Berichtsjahr 2017 konnte, wie in den vergangenen Jahren, eine Abhängigkeit der Quadratmeterpreise vom Baualter festgestellt werden. Dabei kommen neben der reinen Alterswertminderung auch der sich wandelnde Zeitgeschmack wie etwa Grundrisslösung der Eigentumswohnung oder deren Ausstattung mit Komfort bzw. Energiekosten zum Ausdruck.



Die Käufer achten verstärkt auf Qualität und attraktives Ambiente in kleineren Wohnanlagen mit angenehmer Architektur und guter Infrastruktur. Zudem werden verstärkt größere Wohnungen bevorzugt. Bei erstverkauften Neubauten erhöhte sich die durchschnittliche Wohnungsgröße gegenüber dem Jahr 2000 um ca. 22 % (von 78 m² auf 95 m² Wohnfläche).



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

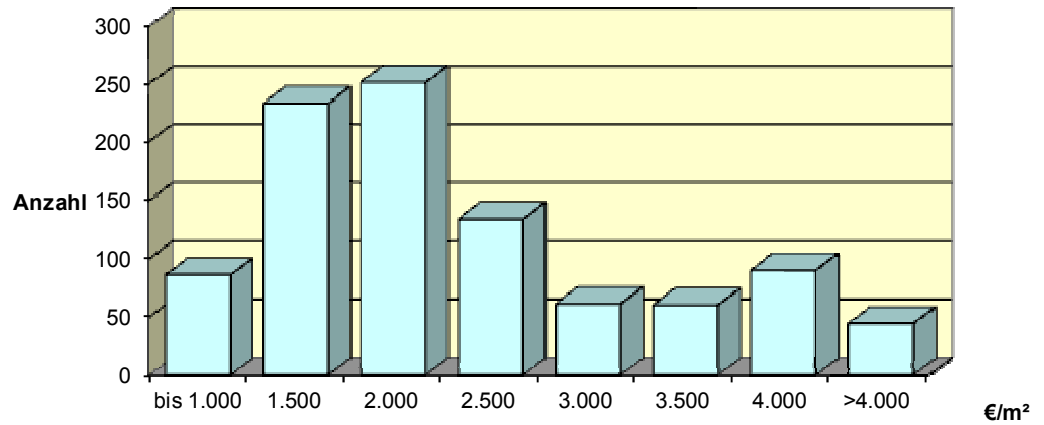


7.4.1 Häufigkeitsverteilung

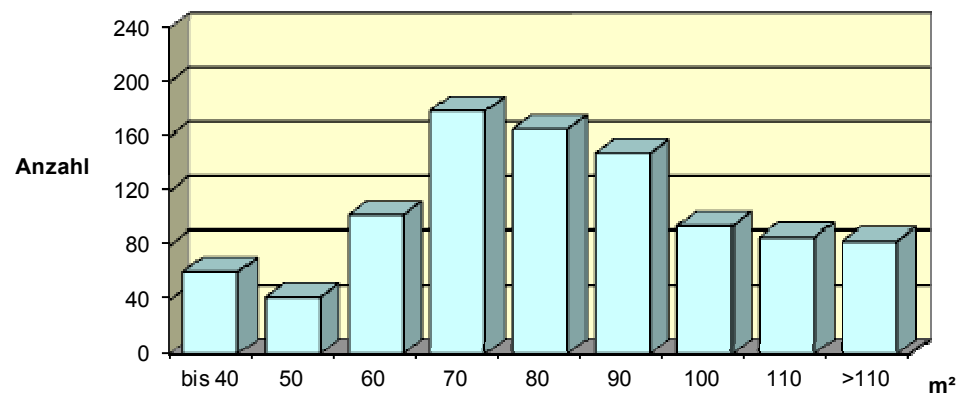
Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Häufigkeitsverteilung der untersuchten Kauffälle hinsichtlich

- Quadratmeterpreise
- Wohnungsgrößen
- Baujahre
- Kaufpreishöhen

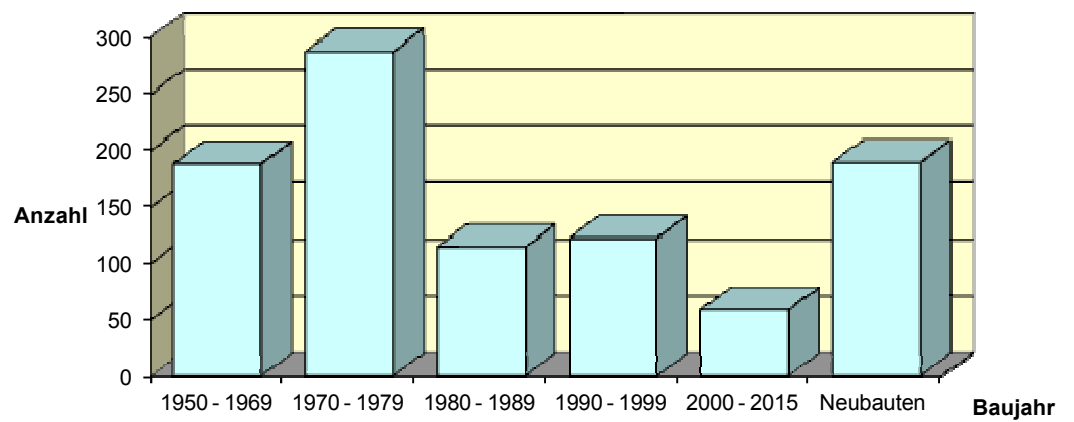
Quadratmeterpreise



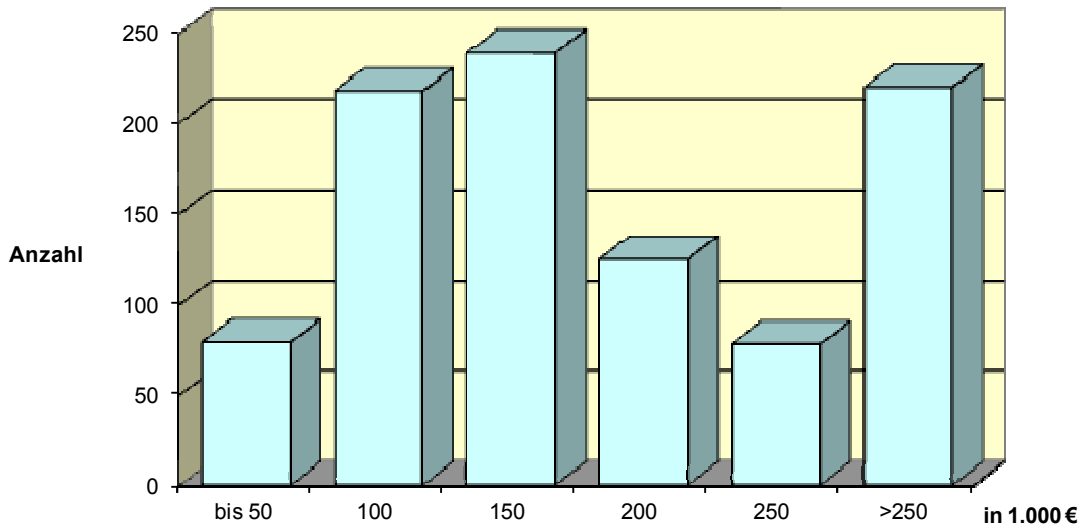
Wohnungsgrößen



Baujahre



Kaufpreishöhen



7.5 Teileigentum

Die eingegangenen Verträge über Teileigentum verteilen sich auf 49 Teileigentumsverträge über gewerblich genutzte Räume wie Büros, Läden u.a., 38 Appartements in einer Seniorenresidenz, die als Teileigentum veräußert wurden, sowie auf 104 Verträge über Tiefgarageneinstellplätze und Garagen.

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

Bei gewerblich genutzten Einheiten (Büro/Praxis, Laden) war in wenigen Fällen die Nutzfläche bekannt. Eine Aussage über das aktuelle Preisniveau dieses Teilmarkts ist daher nicht möglich. Die Preise für Läden lagen in einer Spanne von 850,- €/m² bis 2.830,- €/m² (fünf Fälle). Der Durchschnittswert für Büroräume lag bei 1.260,- €/m² (zwei Fälle).

Die Angaben über die als Teileigentum veräußerten Appartements in einer Seniorenresidenz sind dem Kapitel 9.3.4 zu entnehmen.

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

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

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

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

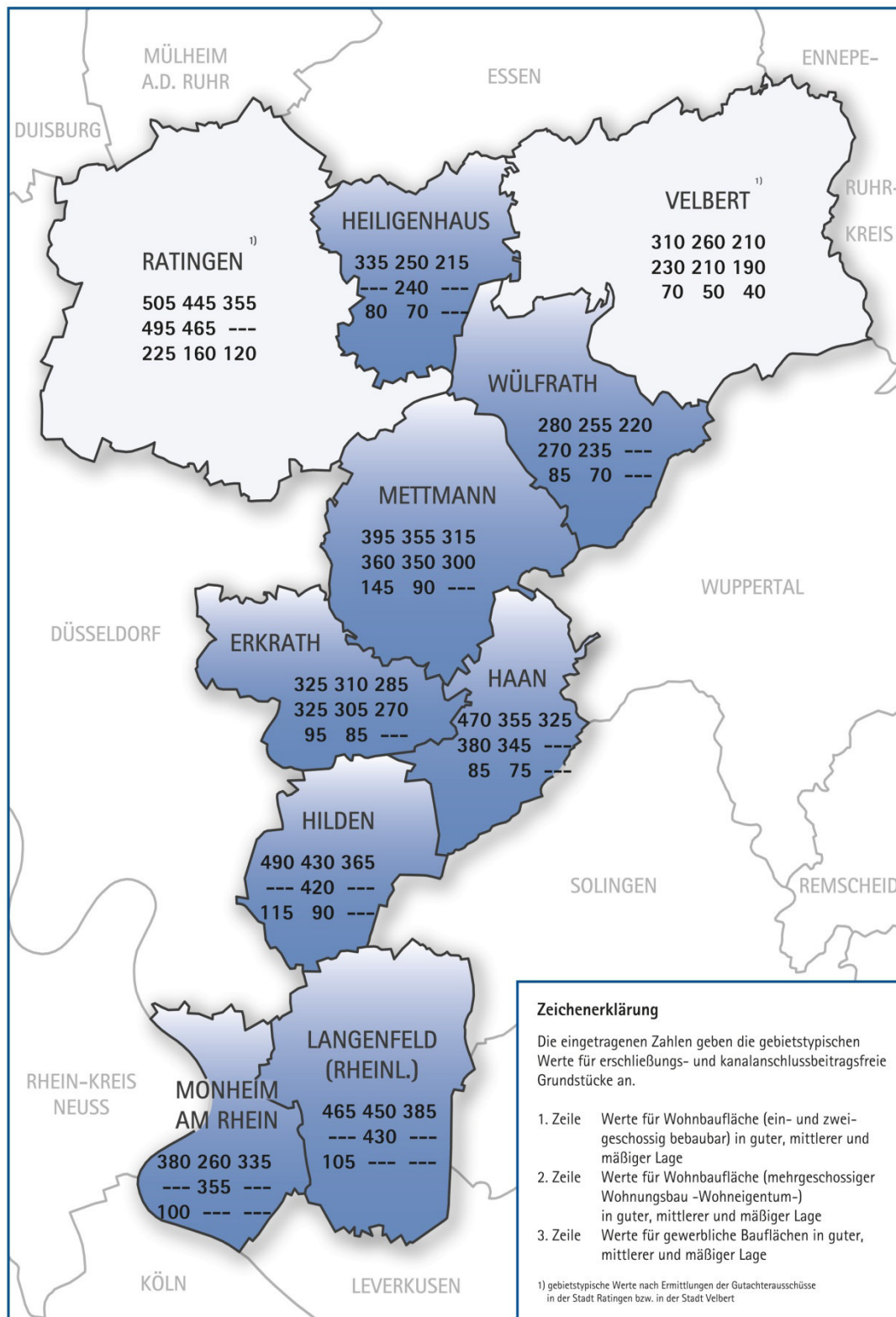
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

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

8.3 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Der Gutachterausschuss hat für den gesamten Zuständigkeitsbereich zum 01.01.2018 folgende Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beschlossen:

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



8.4 Bodenrichtwerte für bebaute Flächen im Außenbereich

Der Gutachterausschuss hat für die einzelnen Städte seines Zuständigkeitsbereichs zum 01.01.2018 Bodenrichtwerte für bebaute Flächen im Außenbereich beschlossen, die in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt sind:

Stadt	Bodenrichtwert [€/m ²]
Erkrath	155,-
Haan	180,-
Heiligenhaus	125,-
Hilden	215,-
Langenfeld	225,-
Mettmann	180,-
Monheim a.R.	180,-
Wülfrath	130,-

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

8.5 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Gemäß § 13 Abs. 1 der GAVO NRW ermittelt der Gutachterausschuss auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für die Städte des Zuständigkeitsbereichs gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte. Die Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke und sind in €/m² angegeben.

Der Gutachterausschuss übermittelt dem Oberen Gutachterausschuss die Daten für die Veröffentlichung der amtlichen Informationen zum Immobilienmarkt unter www.boris.nrw.de und über die Bezirksregierung die zur Erstellung des Grundstücksmarktberichtes NRW erforderlichen Daten einschließlich der Daten der Übersicht über die Bodenrichtwerte.

8.6 Präsentation im Internet

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

www.boris.nrw.de

können Bodenrichtwerte, Bodenwertübersichten und die Grundstücksmarktberichte kostenlos eingesehen und heruntergeladen werden.

9. Erforderliche Daten

9.1 Teilmarkt unbebaute Grundstücke

9.1.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Kategorie	Anzahl	Mittel €/m ²	Spanne €/m ²
Ackernutzung	6	5,56	3,76 - 8,00
Grünlandnutzung	6	3,39	1,36 - 5,36
sog. begünstigtes Agrarland ¹⁾	7	13,44	5,90 - 19,85
forstwirtschaftliche Nutzung ²⁾	8	1,80	0,93 - 2,66

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

9.1.2 Bauerwartungs- und Rohbauland

Kategorie	Anzahl	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
		% vom entsprechenden erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert		€/m ²	
Bauerwartungsland ¹⁾	6	37	14 - 46	103,-	42 - 132
Rohbauland					
- für künftige Wohnbauflächen	14	60	25 - 87	180,-	48 - 311
- für künftige Gewerbeflächen ²⁾	4	52	38 - 79	51,-	30 - 75

¹⁾ Angaben aus den Jahren 2010-2016 ²⁾ Angaben aus den Jahren 2015 – 2016

9.1.3 Bodenpreisindexreihen

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

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

Individueller Wohnungsbau

Jahr	Erkrath	Haan	Heiligenhaus	Hilden	Langenfeld	Mettmann	Monheim a.R.	Wülfrath
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	100,0	101,0	100,2	102,2	103,3	100,0	100,3	100,0
2012	100,0	101,1	100,3	102,2	103,4	100,0	100,3	100,0
2013	100,0	104,8	100,5	104,5	106,5	103,3	103,9	100,0
2014	102,8	108,6	104,7	114,0	112,8	107,1	107,5	104,4
2015	102,8	119,7	104,7	123,6	119,4	107,1	111,1	104,7
2016	106,6	119,8	107,5	123,6	126,1	118,3	111,1	104,7
2017	114,2	130,8	115,4	133,2	139,4	133,3	128,9	108,9

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

Gewerbegrundstücke

Jahr	Erkrath	Haan	Heiligenhaus	Hilden	Langenfeld	Mettmann	Monheim a.R.	Wülfrath
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	100,0	100,0	100,0	101,7	100,0	100,0	100,0	100,0
2012	100,0	100,0	100,0	101,7	100,0	100,0	100,0	100,0
2013	100,0	101,4	100,0	101,7	100,0	100,0	100,0	100,0
2014	100,0	101,4	100,0	101,7	100,0	101,1	100,0	100,0
2015	100,0	101,4	100,0	101,7	100,0	101,1	100,0	100,0
2016	100,0	101,4	100,0	101,7	100,0	101,1	100,0	100,0
2017	100,0	101,4	101,4	102,3	101,7	101,1	100,0	100,0

9.1.4 Zukaufs- und Arrondierungsflächen (unselbständige Teilflächen)

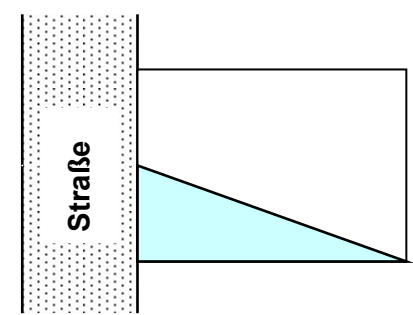
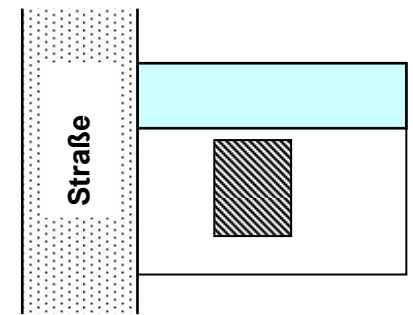
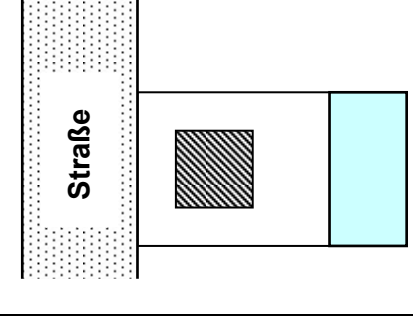
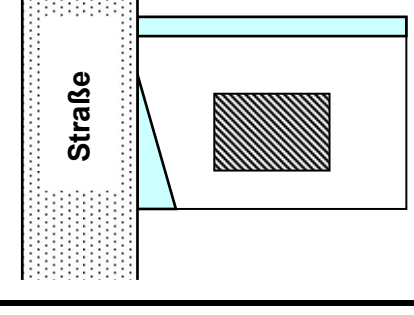
Als Arrondierung wird in der Fachliteratur die Erweiterung bzw. Abrundung eines Grundstücks um eine nicht selbständig bebaubare Teilfläche bezeichnet. Der Zuschnitt oder die Lage dieser Fläche ist meist dergestalt, dass ein Erwerb nur für einen bestimmten Personenkreis interessant ist, um entweder die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

Für eine weitergehende Untersuchung wurden die Kauffälle über Zukaufsflächen der Jahrgänge 2013 bis 2017 herangezogen (s. Tabelle auf der nächsten Seite).

Die Kauffälle lassen sich in zwei Hauptgruppen einteilen:

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

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

Art der Fläche				
1. + 2. Baulandteilflächen 3. + 4. unmaßgebliche Teilflächen		Anzahl der Kauffälle	Durchschnitts- wert in % des Baulandwertes	Bandbreite in %
1.		Arrondierungsflächen zur Schaffung von bebaubaren Grundstücksflächen		
		16	77	28 - 127
2.		Zukäufe zu bereits bebauten Grundstücken, um Baurecht zu schaffen oder einen Überbau zu bereinigen		
		14	86	29 - 150
3.		Gartenland und Hinterlandzukäufe		
		48	23	2 - 97
4.		unmaßgebliche Vorgartenflächen und/oder seitliche Zukauflflächen		
		56	26	2 - 78

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

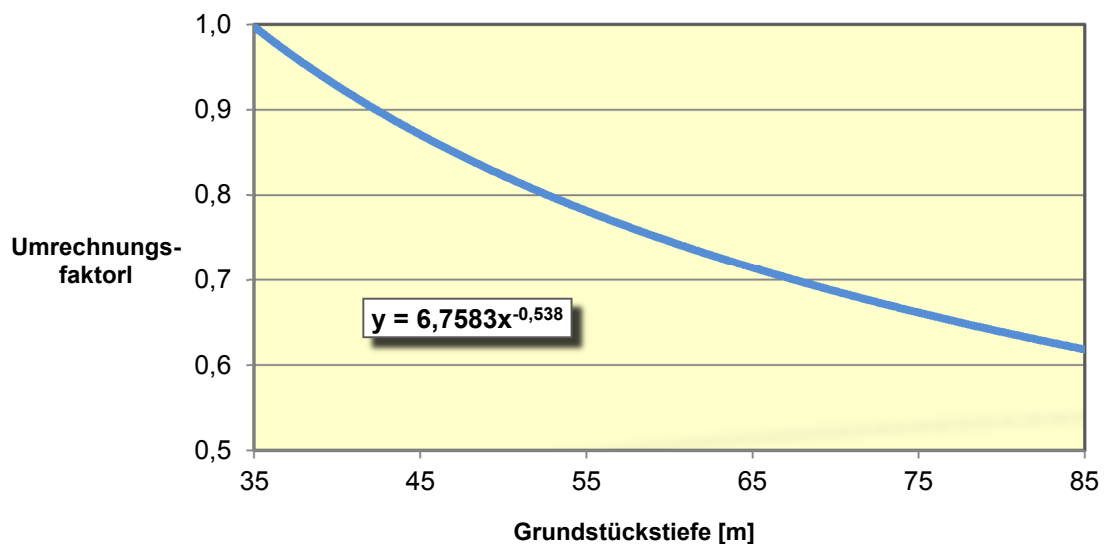
Die in den Bodenrichtwertkarten angegebenen Bodenrichtwerte beziehen sich auf gebietstypische Wohnbaugrundstücke mit einer Grundstückstiefe von ca. 35 m.

Der Untersuchung der Abhängigkeit des Bodenwertes zur Grundstückstiefe standen Kauffälle aus den Jahrgängen 2013 bis 2017 zur Verfügung. Bei den Kauffällen handelt es sich ausschließlich um regelmäßig geformte Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau.

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

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

Die Kauffälle sind über den gesamten Zuständigkeitsbereich verteilt.



Grundstückstiefe [m]	Umrechnungsfaktor	Grundstückstiefe [m]	Umrechnungsfaktor
40	0,93	65	0,72
45	0,87	70	0,69
50	0,82	75	0,66
55	0,78	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,- €/m².

Lösung: $310,- \text{ €/m}^2 \times 6,7583 \times 55^{-0,538} = 310,- \text{ €/m}^2 \times 0,78 = \text{rd. } 240,- \text{ €/m}^2$

9.2 Teilmarkt bebaute Grundstücke

9.2.1 Neubauten -Ein- und Zweifamilienhäuser-

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

In die Auswertung wurden 81 von 83 registrierten Kauffällen einbezogen. Die Kaufpreise wurden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt, wobei es sich in der Regel um Erstverkäufe des Bauträgers handelt. Extremwerte wurden nicht berücksichtigt. Die Streuung der Kaufpreise ist insbesondere auf Lage- und Ausstattungsunterschiede zurückzuführen. Die angegebenen Mittelwerte und Kaufpreisspannen können nur zur Orientierung angehalten werden, da teilweise lediglich geringe Fallzahlen zur Verfügung stehen und zudem zwischen Wohnlage und Ausstattungsmerkmalen nicht differenziert wurde. Als weitere statistische Kenngröße wird der Median (Zentralwert) aufgeführt. Bei weniger als drei Kauffällen werden Kaufpreise aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht angegeben. Die Kaufpreise sind auf volle Tausender und die Kaufpreise je m² Wohnfläche auf volle Zehner gerundet.

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

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

Der Kaufpreis je m² Wohnfläche wurde aus dem Gesamtkaufpreis einschließlich Bodenwert bezogen auf die Wohnfläche ermittelt.

Die Wohnfläche wurde überwiegend den von den jeweiligen Wohnungsbaugesellschaften zur Verfügung gestellten Exposés entnommen. In Einzelfällen wurde die Wohnfläche anhand von Bauzeichnungen bestimmt, die dem entsprechenden Kaufvertrag als Anlage beigefügt waren. Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV). Die Grundflächen von Balkonen, Loggien und Terrassen sind entsprechend § 4 zu einem Viertel angerechnet.

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

Die Bauträger nehmen in Neubaugebieten immer wieder die Möglichkeit wahr, Wohnungs- und Teileigentum an den Bauvorhaben zu begründen. Dabei wird das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile aufgeteilt, verbunden mit dem Sondereigentum an einem Einfamilienhaus bzw. an einer Garage. Im Jahr 2017 wurden 9 Kauffälle registriert, in denen Grundstücke mit neu erstellten Ein- und Zweifamilienhäusern in Form von Wohnungseigentum veräußert wurden. Da signifikante Wertunterschiede zum Normaleigentum nicht festgestellt wurden, sind die Kauffälle in der Auswertung enthalten.

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses werden derzeit überwiegend Doppelhaushälften neu errichtet. Lediglich in Langenfeld besteht ein größeres Angebot an Reihenhäusern.

Durchschnittliche Kaufpreise im Teilmarkt Neubauten -Ein- und Zweifamilienhäuser-

Stadt	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]	Median [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]
Erkrath	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
Haan	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	12	525.000,-	525.000,-	514.000,-	532.000,-	247	12	3.810,-	3.810,-	3.730,-	3.850,-	138
	Einzel	7	620.000,-	617.000,-	588.000,-	657.000,-	432	7	3.960,-	3.950,-	3.790,-	4.230,-	155
Heiligen- haus	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
Hilden	RMH	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
Langen- feld	RMH	14	394.000,-	383.000,-	359.000,-	462.000,-	176	14	3.070,-	3.080,-	2.890,-	3.370,-	124
	REH	7	435.000,-	437.000,-	410.000,-	462.000,-	223	7	3.350,-	3.280,-	3.140,-	3.570,-	125
	DHH	6	500.000,-	492.000,-	470.000,-	538.000,-	285	6	3.230,-	3.090,-	2.770,-	3.790,-	157
	Einzel	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Mettmann	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
Monheim am Rhein	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	4	487.000,-	492.000,-	472.000,-	492.000,-	281	4	3.550,-	3.590,-	3.440,-	3.590,-	137
	DHH	12	479.000,-	471.000,-	456.000,-	515.000,-	250	12	3.770,-	3.750,-	3.440,-	4.150,-	127
	Einzel	3	604.000,-	-	597.000,-	616.000,-	356	3	3.910,-	-	3.900,-	3.910,-	153
Wülfrath	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
	DHH	9	411.000,-	392.000,-	361.000,-	496.000,-	332	9	2.920,-	2.900,-	2.640,-	3.330,-	140
	Einzel	3	459.000,-	-	410.000,-	497.000,-	456	3	2.870,-	-	2.520,-	3.360,-	162

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

Die im Durchschnitt höchsten Kaufpreise wurden in Haan erzielt und beziehen sich auf die Verkäufe von Doppelhaushälften und freistehende Einfamilienhäuser in dem Neubaugebiet 'Erikaweg'. Die im Durchschnitt niedrigsten Preise sind dagegen in Wülfrath zu verzeichnen und sind auf Doppelhaushälften und freistehende Einfamilienhäuser in dem Neubaugebiet 'Flehenberg' zurückzuführen.

Zum Vergleich sind die durchschnittlichen Kaufpreise für neu erbaute Eigenheime aus den letzten Jahren in nachfolgender Tabelle aufgeführt. Bei der Beurteilung der preisli-

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

Stadt	Gebäudeart	2014		2015		2016		2017	
		Anz. der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€]	Anz. der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€]	Anz. der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€]	Anz. der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€]
Erkrath	RMH	13	231.000,-	2	310.000,-	0	-	0	-
	REH	10	276.000,-	1		0	-	0	-
	DHH	0	-	0	-	0	-	0	-
	Einzel	0	-	0	-	0	-	0	-
Haan	RMH	0	-	0	-	0	-	0	-
	REH	0	-	0	-	0	-	0	-
	DHH	2	393.000,-	0	-	3	534.000,-	12	525.000,-
	Einzel	0	-	0	-	4	616.000,-	7	620.000,-
Heiligenhaus	RMH	0	-	0	-	0	-	0	-
	REH	0	-	0	-	0	-	0	-
	DHH	5	374.000,-	1		2	451.000,-	1	
	Einzel	2	542.000,-	0	-	0	-	0	-
Hilden	RMH	0	-	2	438.000,-	2	440.000,-	1	
	REH	1		0	-	3	485.000,-	0	-
	DHH	0	-	0	-	0	-	0	-
	Einzel	0	-	0	-	0	-	0	-
Langenfeld	RMH	7	303.000,-	15	289.000,-	10	348.000,-	14	394.000,-
	REH	3	323.000,-	16	357.000,-	8	404.000,-	7	435.000,-
	DHH	47	360.000,-	44	364.000,-	9	485.000,-	6	500.000,-
	Einzel	1		0	-	2	581.000,-	1	
Mettmann	RMH	0	-	0	-	2	403.000,-	0	-
	REH	0	-	4	408.000,-	0	-	0	-
	DHH	26	451.000,-	47	428.000,-	22	432.000,-	0	-
	Einzel	1		2	538.000,-	2	590.000,-	0	-
Monheim am Rhein	RMH	18	312.000,-	3	382.000,-	1		0	-
	REH	2	271.000,-	0	-	0	-	4	487.000,-
	DHH	2	294.000,-	0	-	0	-	12	479.000,-
	Einzel	0	-	0	-	0	-	3	604.000,-
Wülfrath	RMH	0	-	0	-	0	-	0	-
	REH	0	-	0	-	0	-	1	
	DHH	3	338.000,-	6	334.000,-	5	326.000,-	9	411.000,-
	Einzel	2	389.000,-	1		5	437.000,-	3	459.000,-

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

chen Veränderung gegenüber den Vorjahren ist zu berücksichtigen, dass eine gleichmäßige Verteilung der Kauffälle auf das jeweilige Stadtgebiet nicht gegeben ist, sondern dass sich die Kauffälle im ungünstigsten Fall auf nur ein Neubaugebiet beziehen. Zudem basieren die Auswertungen überwiegend auf einer für statistische Untersuchungen nicht ausreichenden Datenmenge.

9.2.2 Gebrauchtimmobilien -Ein- und Zweifamilienhäuser-

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

Im Berichtsjahr 2017 wurden in diesem Teilmarkt von 867 versandten Fragebögen 514 von den Erwerbern beantwortet. Das entspricht einer Rücklaufquote von rd. 59 %. Zudem lagen 205 Verkaufsexposés von Immobilienfirmen vor. Bei 144 weiteren Kauffällen wurde als Baujahr das Datum der Gebäudeeinmessung angehalten.

Der Teilmarkt Gebrauchtimmobilien -Ein- und Zweifamilienhäuser- wurde in Baujahresgruppen und Gebäudearten unterteilt und hinsichtlich Kaufpreis, Grundstücksgröße, Kaufpreis je m² Wohnfläche und Wohnfläche genauer betrachtet. In die Auswertung wurden nur die klassischen Gebäudearten Reihemittelhaus, Reihenendhaus, Doppelhaushälfte und freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus einbezogen. Sonstige Gebäudearten wie Gartenhofhaus und einseitig angebautes Ein- und Zweifamilienhaus wurden nicht berücksichtigt. Aufgrund des geringen Datenmaterials in den einzelnen kreisangehörigen Städten wurde diese Unterteilung auch bezogen auf den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses vorgenommen.

Die Auswertung basiert auf 549 Kauffällen, die nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke außerhalb von Wohngebieten wurden nicht berücksichtigt. Extremwerte wurden ausgeschlossen. Die Streuung der Kaufpreise ist insbesondere auf Lage- und Ausstattungsunterschiede zurückzuführen. Ferner wurden bei der Differenzierung nach Baujahresgruppen die tatsächlichen Baujahre angehalten und nicht aufgrund von durchgeführten Modernisierungen oder unterlassener Instandhaltung fiktive Baujahre ermittelt. Die angegebenen Mittelwerte und Kaufpreisspannen können lediglich zur Orientierung angehalten werden, da teilweise nur geringe Fallzahlen zur Verfügung stehen und zudem zwischen Wohnlage und Ausstattungsmerkmalen nicht differenziert wurde. Als weitere statistische Kenngröße wird der Median (Zentralwert) aufgeführt. Bei weniger als drei Kauffällen werden Kaufpreise aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht angegeben. Die Kaufpreise sind auf volle Tausender und die Kaufpreise je m² Wohnfläche auf volle Zehner gerundet.

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

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

Der Kaufpreis je m² Wohnfläche versteht sich als Relation des Gesamtkaufpreises einschließlich Bodenwert zur Wohnfläche. Die Wohnfläche entspricht den Angaben des Erwerbers.

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

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

Baujahr	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]	Median [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]
bis 1949	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	1						1					
	Einzel	1						1					
1950-1969	RMH	6	282.000,-	294.000,-	243.000,-	308.000,-	284	3	2.630,-		2.410,-	3.030,-	116
	REH	9	279.000,-	269.000,-	187.000,-	379.000,-	413	7	2.620,-	2.580,-	1.970,-	3.170,-	109
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	4	349.000,-	403.000,-	163.000,-	428.000,-	831	3	2.150,-		1.580,-	3.050,-	152
1970-1979	RMH	13	268.000,-	260.000,-	206.000,-	362.000,-	235	8	2.610,-	2.710,-	2.040,-	3.020,-	103
	REH	6	339.000,-	340.000,-	270.000,-	400.000,-	384	5	2.630,-	2.450,-	2.340,-	3.050,-	125
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	6	458.000,-	453.000,-	350.000,-	601.000,-	506	4	3.110,-	3.180,-	2.760,-	3.340,-	146
1980-1989	RMH	7	347.000,-	310.000,-	290.000,-	449.000,-	228	6	2.560,-	2.600,-	2.070,-	2.910,-	129
	REH	1						1					
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	2	383.000,-				424	2	2.330,-				165
1990-1999	RMH	3	392.000,-		325.000,-	432.000,-	215	3	2.870,-		2.800,-	3.000,-	137
	REH	2	373.000,-				259	1					
	DHH	2	354.000,-				310	1					
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
2000-2015	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-

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

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

Baujahr	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]	Median [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]
bis 1949	RMH	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	REH	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	DHH	2	260.000,-				667	2	2.140,-				132
	Einzel	1						1					
1950-1969	RMH	4	266.000,-	266.000,-	240.000,-	290.000,-	297	4	2.210,-	2.030,-	1.560,-	3.220,-	128
	REH	1						0	–	–	–	–	–
	DHH	4	233.000,-	202.000,-	180.000,-	350.000,-	649	2	1.900,-				145
	Einzel	15	391.000,-	356.000,-	275.000,-	640.000,-	736	10	2.320,-	2.120,-	1.400,-	3.320,-	164
1970-1979	RMH	4	280.000,-	273.000,-	239.000,-	334.000,-	235	3	2.460,-		2.090,-	2.800,-	122
	REH	6	311.000,-	305.000,-	247.000,-	400.000,-	385	2	2.580,-				147
	DHH	1						1					
	Einzel	8	467.000,-	469.000,-	260.000,-	593.000,-	619	5	2.390,-	2.750,-	1.530,-	2.760,-	180
1980-1989	RMH	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	REH	4	365.000,-	372.000,-	315.000,-	400.000,-	469	2	2.720,-				131
	DHH	3	414.000,-		380.000,-	451.000,-	302	2	2.520,-				171
	Einzel	1						1					
1990-1999	RMH	2	389.000,-				175	0	–	–	–	–	–
	REH	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	DHH	1						0	–	–	–	–	–
	Einzel	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
2000-2015	RMH	4	375.000,-	380.000,-	320.000,-	420.000,-	200	3	2.990,-		2.580,-	3.210,-	125
	REH	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	DHH	4	432.000,-	431.000,-	420.000,-	445.000,-	379	4	3.160,-	3.200,-	2.550,-	3.680,-	139
	Einzel	1						0	–	–	–	–	–

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

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

Baujahr	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]	Median [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]
bis 1949	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	2	278.000,-				536	2	1.890,-				148
1950-1969	RMH	5	195.000,-	190.000,-	170.000,-	234.000,-	259	4	1.900,-	1.790,-	1.680,-	2.340,-	104
	REH	3	250.000,-		175.000,-	310.000,-	469	2	2.110,-				117
	DHH	2	291.000,-				411	1					
	Einzel	9	314.000,-	280.000,-	200.000,-	529.000,-	704	5	1.950,-	1.990,-	1.550,-	2.400,-	194
1970-1979	RMH	3	301.000,-		214.000,-	389.000,-	259	2	1.860,-				141
	REH	2	335.000,-				462	1					
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	3	430.000,-		320.000,-	490.000,-	814	3	1.950,-		1.780,-	2.290,-	221
1980-1989	RMH	3	266.000,-		251.000,-	293.000,-	197	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	1						1					
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
1990-1999	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	3	421.000,-		276.000,-	505.000,-	364	3	2.560,-		2.260,-	2.780,-	162
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
2000-2015	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	2	351.000,-				277	2	2.890,-				123
	DHH	2	410.000,-				411	1					
	Einzel	3	532.000,-		395.000,-	670.000,-	542	2	3.010,-				154

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

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

Baujahr	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]	Median [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]
bis 1949	RMH	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	REH	1						1					
	DHH	2	330.000,-				621	1					
	Einzel	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
1950-1969	RMH	7	224.000,-	219.000,-	145.000,-	335.000,-	164	3	2.230,-		1.670,-	3.080,-	110
	REH	3	320.000,-		299.000,-	350.000,-	386	2	2.400,-				135
	DHH	6	385.000,-	405.000,-	290.000,-	434.000,-	593	5	2.760,-	3.100,-	1.840,-	3.330,-	142
	Einzel	6	498.000,-	488.000,-	435.000,-	609.000,-	783	4	2.650,-	2.590,-	2.050,-	3.380,-	196
1970-1979	RMH	10	308.000,-	303.000,-	250.000,-	390.000,-	240	8	2.600,-	2.560,-	2.050,-	3.330,-	120
	REH	4	346.000,-	339.000,-	285.000,-	420.000,-	370	4	2.600,-	2.580,-	2.400,-	2.840,-	134
	DHH	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Einzel	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
1980-1989	RMH	3	382.000,-		295.000,-	438.000,-	243	2	2.720,-				134
	REH	6	367.000,-	347.000,-	300.000,-	470.000,-	266	4	2.560,-	2.550,-	2.370,-	2.760,-	143
	DHH	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Einzel	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
1990-1999	RMH	2	330.000,-				152	2	2.640,-				125
	REH	1						1					
	DHH	1						1					
	Einzel	1						1					
2000-2015	RMH	1						1					
	REH	3	414.000,-		383.000,-	440.000,-	266	3	2.870,-		2.550,-	3.090,-	145
	DHH	4	425.000,-	414.000,-	350.000,-	520.000,-	408	4	2.880,-	2.860,-	2.800,-	3.010,-	148
	Einzel	1						0	–	–	–	–	–

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

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

Baujahr	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]	Median [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]
bis 1949	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	3	303.000,-		245.000,-	340.000,-	651	3	2.140,-		1.910,-	2.440,-	142
	Einzel	5	249.000,-	230.000,-	175.000,-	350.000,-	542	5	2.030,-	1.720,-	1.460,-	2.920,-	125
1950-1969	RMH	2	239.000,-				272	1					
	REH	3	332.000,-		247.000,-	400.000,-	347	2	2.300,-				130
	DHH	8	285.000,-	292.000,-	205.000,-	350.000,-	414	7	2.620,-	2.570,-	2.090,-	3.000,-	112
	Einzel	14	371.000,-	365.000,-	225.000,-	595.000,-	697	10	2.570,-	2.360,-	1.800,-	3.500,-	143
1970-1979	RMH	6	300.000,-	305.000,-	250.000,-	339.000,-	241	4	2.450,-	2.360,-	2.100,-	2.970,-	130
	REH	3	331.000,-		295.000,-	357.000,-	320	1					
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	5	382.000,-	365.000,-	263.000,-	550.000,-	575	4	2.620,-	2.660,-	2.020,-	3.130,-	134
1980-1989	RMH	9	333.000,-	343.000,-	270.000,-	374.000,-	194	4	2.540,-	2.430,-	2.130,-	3.180,-	134
	REH	4	391.000,-	405.000,-	309.000,-	445.000,-	269	3	2.980,-		2.470,-	3.390,-	127
	DHH	6	369.000,-	370.000,-	340.000,-	400.000,-	309	4	2.810,-	2.840,-	2.460,-	3.090,-	129
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
1990-1999	RMH	2	319.000,-				211	2	3.080,-				104
	REH	3	371.000,-		319.000,-	460.000,-	325	2	2.580,-				128
	DHH	3	379.000,-		340.000,-	415.000,-	319	2	3.140,-				120
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
2000-2015	RMH	5	322.000,-	340.000,-	240.000,-	360.000,-	146	5	2.930,-	3.090,-	2.220,-	3.330,-	110
	REH	3	428.000,-		415.000,-	455.000,-	238	3	3.290,-		3.190,-	3.370,-	130
	DHH	8	408.000,-	431.000,-	300.000,-	459.000,-	257	8	3.330,-	3.230,-	3.020,-	3.690,-	123
	Einzel	5	578.000,-	545.000,-	438.000,-	786.000,-	531	4	3.230,-	3.360,-	2.480,-	3.710,-	188

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

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

Baujahr	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]	Median [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]
bis 1949	RMH	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	REH	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	DHH	2	195.000,-				399	1					
	Einzel	1						0	–	–	–	–	–
1950-1969	RMH	12	258.000,-	263.000,-	170.000,-	320.000,-	283	7	2.050,-	2.000,-	1.540,-	2.760,-	126
	REH	9	305.000,-	310.000,-	215.000,-	348.000,-	460	4	2.870,-	2.940,-	2.130,-	3.440,-	111
	DHH	10	321.000,-	323.000,-	230.000,-	425.000,-	522	8	2.870,-	3.080,-	1.660,-	3.460,-	113
	Einzel	10	390.000,-	342.000,-	263.000,-	630.000,-	810	8	2.440,-	2.220,-	1.960,-	3.460,-	162
1970-1979	RMH	7	260.000,-	270.000,-	180.000,-	294.000,-	302	5	2.340,-	2.450,-	1.500,-	2.770,-	109
	REH	2	311.000,-				312	1					
	DHH	1						1					
	Einzel	10	442.000,-	416.000,-	260.000,-	630.000,-	770	9	2.450,-	2.610,-	1.460,-	3.360,-	186
1980-1989	RMH	7	284.000,-	285.000,-	249.000,-	341.000,-	226	6	2.340,-	2.140,-	1.930,-	3.250,-	124
	REH	2	345.000,-				317	2	2.370,-				144
	DHH	2	424.000,-				367	1					
	Einzel	1						0	–	–	–	–	–
1990-1999	RMH	1						1					
	REH	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	DHH	3	416.000,-		330.000,-	460.000,-	320	2	2.860,-				137
	Einzel	4	575.000,-	604.000,-	417.000,-	675.000,-	763	3	3.240,-		2.780,-	3.580,-	167
2000-2015	RMH	3	354.000,-		300.000,-	417.000,-	252	2	2.590,-				148
	REH	3	338.000,-		305.000,-	359.000,-	294	2	2.990,-				120
	DHH	4	428.000,-	459.000,-	320.000,-	475.000,-	253	4	3.170,-	3.180,-	2.520,-	3.780,-	137
	Einzel	3	620.000,-		535.000,-	785.000,-	675	3	3.280,-		3.180,-	3.380,-	189

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

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

Baujahr	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]	Median [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]
bis 1949	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	1						1					
	Einzel	1						0	-	-	-	-	-
1950-1969	RMH	12	257.000,-	258.000,-	150.000,-	319.000,-	282	10	2.260,-	2.150,-	1.870,-	3.050,-	119
	REH	4	305.000,-	308.000,-	240.000,-	365.000,-	462	2	2.050,-				128
	DHH	4	335.000,-	320.000,-	299.000,-	400.000,-	497	2	2.690,-				137
	Einzel	3	408.000,-		335.000,-	455.000,-	805	3	2.530,-		2.030,-	2.840,-	162
1970-1979	RMH	17	289.000,-	300.000,-	160.000,-	385.000,-	258	12	2.350,-	2.370,-	1.890,-	2.710,-	134
	REH	7	317.000,-	328.000,-	240.000,-	362.000,-	348	4	2.460,-	2.400,-	2.080,-	2.980,-	135
	DHH	5	348.000,-	350.000,-	300.000,-	380.000,-	464	3	2.130,-		1.710,-	2.410,-	159
	Einzel	3	398.000,-		290.000,-	504.000,-	582	2	2.200,-				162
1980-1989	RMH	7	315.000,-	310.000,-	210.000,-	385.000,-	222	6	2.560,-	2.580,-	2.310,-	2.810,-	131
	REH	4	317.000,-	315.000,-	262.000,-	378.000,-	308	2	2.520,-				126
	DHH	2	373.000,-				282	2	2.700,-				138
	Einzel	1						0	-	-	-	-	-
1990-1999	RMH	2	342.000,-				205	1					
	REH	1						1					
	DHH	3	370.000,-		283.000,-	499.000,-	252	1					
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
2000-2015	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	2	420.000,-				295	2	3.020,-				139
	DHH	1						1					
	Einzel	1						1					

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

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

Baujahr	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]	Median [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]
bis 1949	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	4	288.000,-	298.000,-	185.000,-	370.000,-	811	3	2.180,-		2.060,-	2.310,-	135
1950-1969	RMH	1						1					
	REH	1						1					
	DHH	3	216.000,-		209.000,-	220.000,-	489	2	1.870,-				118
	Einzel	7	291.000,-	240.000,-	202.000,-	392.000,-	829	6	2.160,-	2.050,-	1.660,-	2.700,-	139
1970-1979	RMH	1						1					
	REH	1						0	-	-	-	-	-
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	2	350.000,-				539	2	1.890,-				189
1980-1989	RMH	1						1					
	REH	1						0	-	-	-	-	-
	DHH	2	276.000,-				209	2	2.450,-				113
	Einzel	5	386.000,-	390.000,-	285.000,-	475.000,-	765	4	2.390,-	2.410,-	1.840,-	2.880,-	162
1990-1999	RMH	4	305.000,-	315.000,-	247.000,-	344.000,-	200	3	2.240,-		1.700,-	2.750,-	140
	REH	1						1					
	DHH	1						1					
	Einzel	1						1					
2000-2015	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	1						1					
	DHH	3	410.000,-		385.000,-	425.000,-	407	3	2.780,-		2.530,-	2.960,-	148
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-

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

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

Baujahr	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]	Median [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]
bis 1949	RMH	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	REH	1						1					
	DHH	11	276.000,-	260.000,-	185.000,-	400.000,-	525	9	2.250,-	2.200,-	1.620,-	2.820,-	128
	Einzel	15	293.000,-	295.000,-	175.000,-	429.000,-	655	12	2.070,-	2.080,-	1.270,-	3.060,-	141
1950-1969	RMH	49	247.000,-	250.000,-	145.000,-	335.000,-	265	33	2.170,-	2.110,-	1.410,-	3.220,-	118
	REH	34	297.000,-	305.000,-	175.000,-	400.000,-	432	20	2.440,-	2.380,-	1.450,-	3.440,-	117
	DHH	37	305.000,-	310.000,-	180.000,-	434.000,-	512	27	2.610,-	2.570,-	1.540,-	3.460,-	124
	Einzel	67	377.000,-	365.000,-	200.000,-	640.000,-	763	48	2.380,-	2.200,-	1.400,-	3.500,-	162
1970-1979	RMH	61	286.000,-	280.000,-	160.000,-	390.000,-	253	43	2.430,-	2.450,-	1.420,-	3.330,-	122
	REH	31	325.000,-	330.000,-	240.000,-	420.000,-	366	18	2.570,-	2.510,-	2.080,-	3.050,-	134
	DHH	7	352.000,-	350.000,-	300.000,-	387.000,-	451	5	2.190,-	2.260,-	1.710,-	2.420,-	158
	Einzel	37	432.000,-	416.000,-	260.000,-	630.000,-	644	29	2.450,-	2.630,-	1.460,-	3.360,-	174
1980-1989	RMH	37	322.000,-	307.000,-	210.000,-	449.000,-	221	25	2.500,-	2.480,-	1.930,-	3.250,-	131
	REH	22	358.000,-	357.000,-	262.000,-	470.000,-	330	14	2.660,-	2.590,-	2.210,-	3.390,-	134
	DHH	16	376.000,-	377.000,-	249.000,-	499.000,-	323	12	2.650,-	2.660,-	2.150,-	3.120,-	142
	Einzel	10	419.000,-	425.000,-	285.000,-	647.000,-	671	7	2.450,-	2.330,-	1.840,-	2.940,-	171
1990-1999	RMH	16	339.000,-	330.000,-	247.000,-	432.000,-	200	12	2.660,-	2.750,-	1.700,-	3.270,-	127
	REH	8	362.000,-	350.000,-	270.000,-	460.000,-	284	6	2.730,-	2.710,-	2.000,-	3.670,-	127
	DHH	17	381.000,-	381.000,-	249.000,-	505.000,-	317	11	2.760,-	2.780,-	1.710,-	3.740,-	137
	Einzel	6	585.000,-	605.000,-	417.000,-	675.000,-	794	5	3.130,-	3.350,-	2.500,-	3.580,-	182
2000-2015	RMH	13	356.000,-	345.000,-	240.000,-	450.000,-	193	11	2.930,-	3.090,-	2.220,-	3.380,-	123
	REH	14	387.000,-	382.000,-	305.000,-	460.000,-	273	13	3.020,-	3.090,-	2.550,-	3.370,-	130
	DHH	26	418.000,-	423.000,-	300.000,-	520.000,-	326	25	3.110,-	3.120,-	2.520,-	3.780,-	135
	Einzel	14	580.000,-	542.000,-	395.000,-	786.000,-	624	10	3.190,-	3.200,-	2.480,-	3.710,-	178

9.2.3 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

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

Die vorläufigen Sachwerte werden nach dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren (Stand 11.07.2017) der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) ermittelt. Das Modell kann im Internet unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de> unter Standardmodelle der AGVGA.NRW eingesehen und heruntergeladen werden.

Das Sachwertverfahren basiert auf folgenden wesentlichen Modellparametern:

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

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

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

Die Auswertung erfolgte auf der Grundlage von 355 Kauffällen aus den Berichtsjahren 2016 und 2017 bezogen auf den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses. Extremwerte wurden nicht berücksichtigt. Die Sachwertfaktoren wurden für die Gebäudearten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwerts abgeleitet. Das im Diagramm dargestellte Bestimmtheitsmaß R^2 ist ein Maß für die Güte der Anpassung der Trendlinie an die untersuchte Datenreihe und liegt zwischen 0 und 1. Je näher R^2 an 0 liegt, desto weniger besteht ein statistisch gesicherter funktionaler Zusammenhang zwischen den Sachwertfaktoren und der Höhe des vorläufigen Sachwerts.

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

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

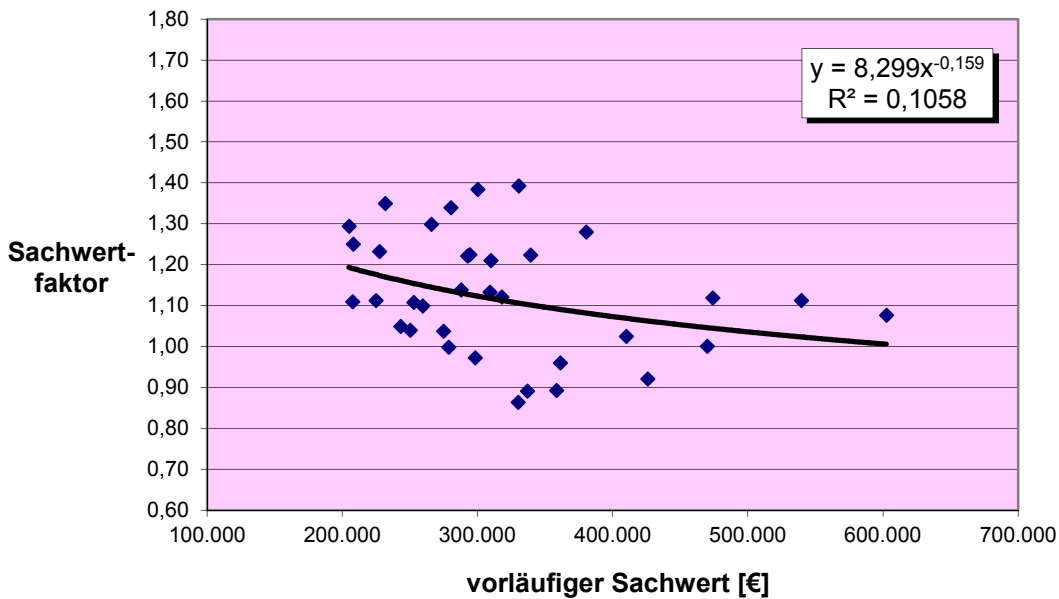
Nordkreis: Mettmann, Erkrath, Heiligenhaus, Wülfrath

Südkreis: Langenfeld, Monheim am Rhein, Hilden, Haan

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

Die hohen Sachwertfaktoren im Vergleich zu dem historischen Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren (Stand 01.07. 2003) für Ein- und Zweifamilienhäuser resultieren in erster Linie aus dem Unterschied zwischen der Wertminderung wegen Alters nach Ross und der linearen Alterswertminderung. Die lineare Alterswertminderung ist abgesehen vom Anfangs- und Endwert immer größer, so dass der vorläufige Sachwert immer geringer und folglich der Sachwertfaktor immer höher ist. Zudem wirkt sich aufgrund der niedrigen Spar- und Darlehenszinsen die derzeit bestehende hohe Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern auf die Höhe der gezahlten Kaufpreise aus.

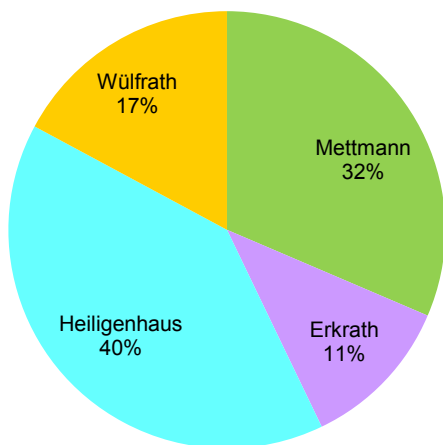
Marktanpassung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Nordkreis)



Die Formel sollte angesichts des sehr geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 200.000,- € bis 600.000,- € angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 602.610,- €. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 35 Kauffällen lauten:

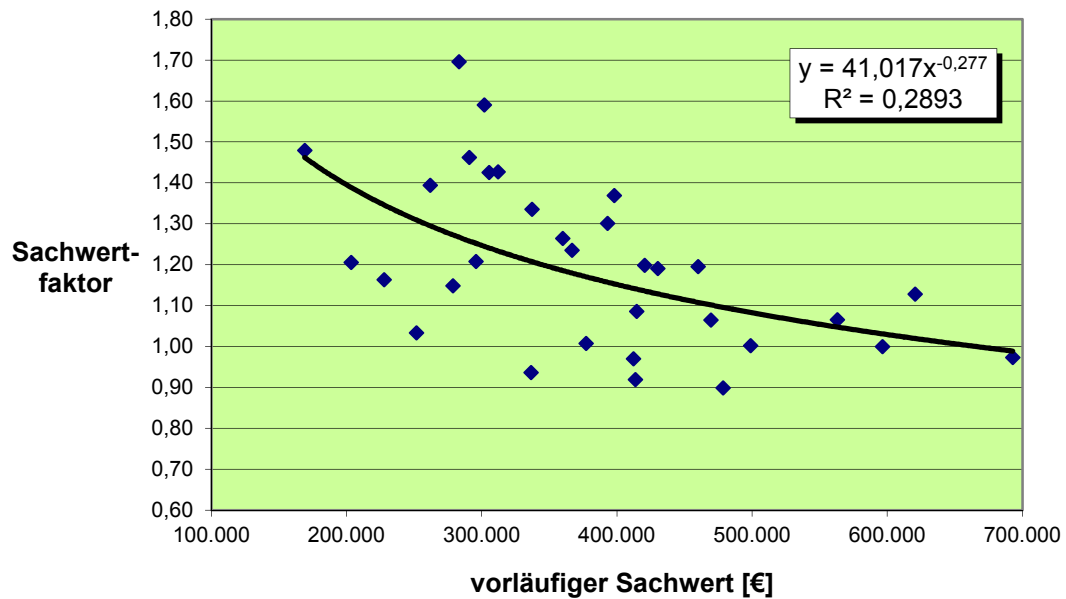
Kennzahlen	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwertanteil [%]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Baujahr	mod. RND [Jahre]	Gebäudestandard	BGF [m ²]	Grundstücksgröße [m ²]
Mittel	319.000,-	52	269	1970	41	2,7	301	641
Min	205.000,-	25	185	1953	25	2,2	135	350
Max	602.000,-	73	350	2009	73	3,7	540	1.497
Std.abw.	93.000,-	14	41	17	14	0,4	97	204

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



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

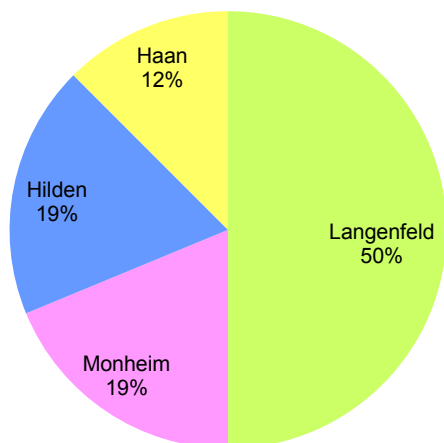
Marktanpassung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Südkreis)



Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 170.000,- € bis 690.000,- € angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 665.234,- €. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 32 Kauf-fällen lauten:

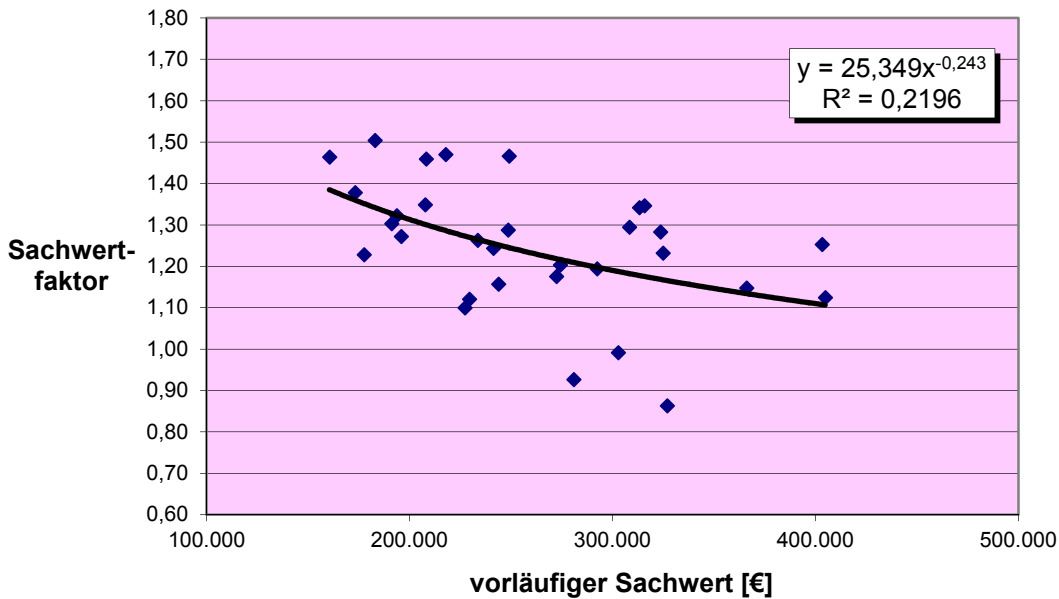
Kenn-zahlen	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwertanteil [%]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Baujahr	mod. RND [Jahre]	Gebäudestandard	BGF [m ²]	Grundstückgröße [m ²]
Mittel	382.000,-	53	368	1972	41	2,7	338	579
Min	169.000,-	30	290	1951	25	1,7	210	196
Max	693.000,-	77	440	2006	70	3,8	585	1.046
Std.abw.	123.000,-	13	45	16	14	0,4	77	202

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



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

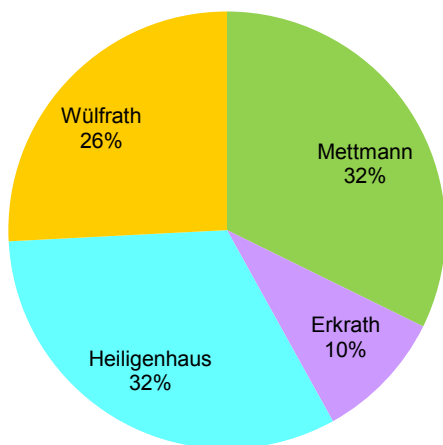
Marktanpassung für Doppelhaushälften (Nordkreis)



Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 160.000,- € bis 400.000,- € angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 599.262,- €. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 31 Kauf-fällen lauten:

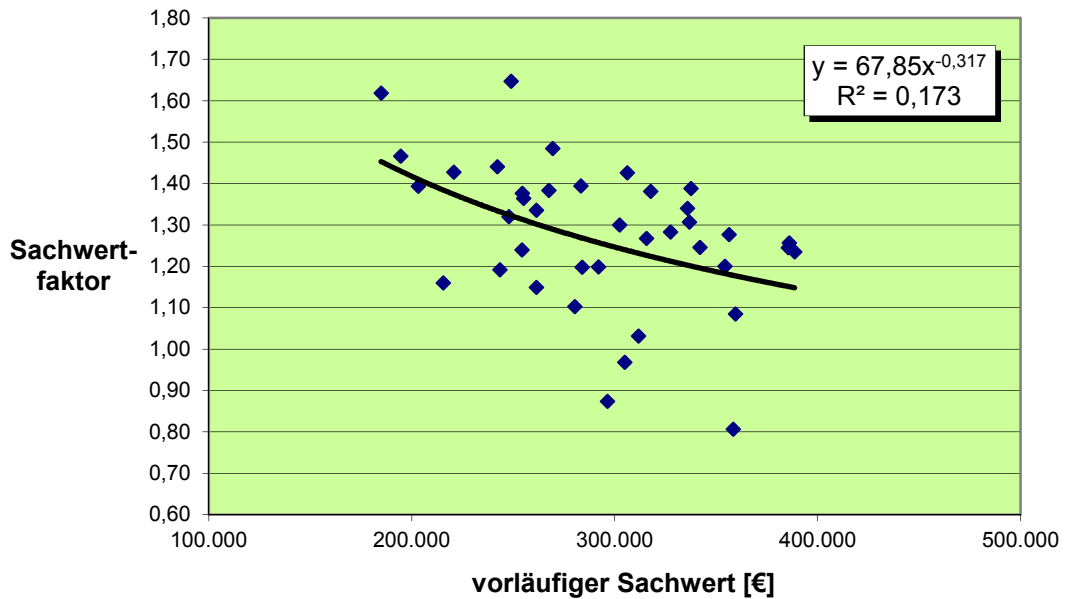
Kenn-zahlen	vorläufiger Sachwert [€]	Boden-wertanteil [%]	Boden-richtwert [€/m ²]	Baujahr	mod. RND [Jahre]	Gebäude-standart	BGF [m ²]	Grund-stücksgröße [m ²]
Mittel	261.000,-	36	274	1986	52	2,8	251	345
Min	161.000,-	18	225	1950	25	2,3	145	188
Max	405.000,-	70	350	2008	72	3,6	410	752
Std.abw.	66.000,-	14	36	17	14	0,4	58	135

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



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

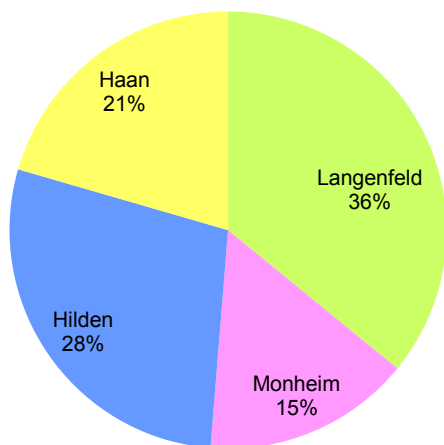
Marktanpassung für Doppelhaushälften (Südkreis)



Die Formel sollte angesichts des sehr geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 180.000,- € bis 390.000,- € angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 599.459,- €. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 39 Kauffällen lauten:

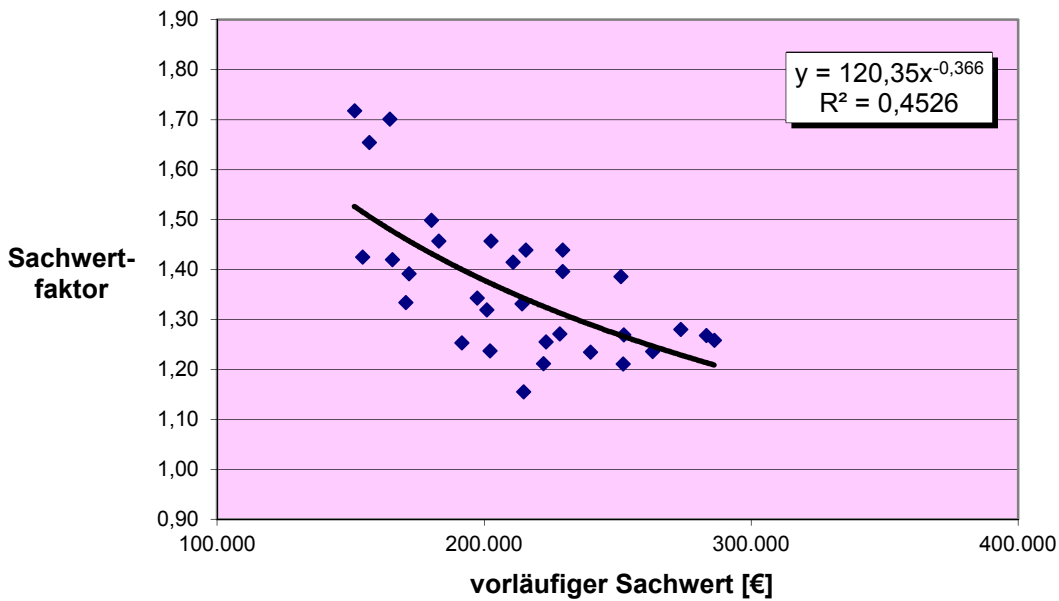
Kennzahlen	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwertanteil [%]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Baujahr	mod. RND [Jahre]	Gebäudestandard	BGF [m ²]	Grundstücksgröße [m ²]
Mittel	292.000,-	43	370	1985	50	2,9	261	354
Min	185.000,-	25	290	1954	25	2,2	190	200
Max	389.000,-	74	460	2011	74	3,7	425	657
Std.abw.	54.000,-	13	50	16	15	0,4	57	122

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



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

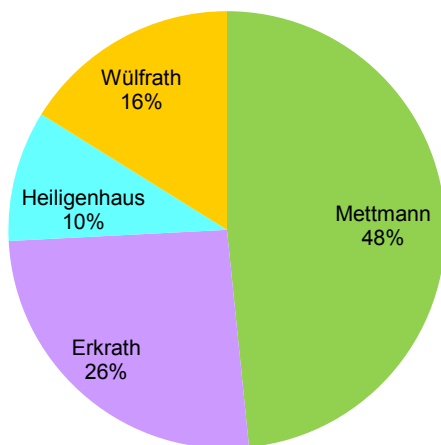
Marktanpassung für Reihenendhäuser (Nordkreis)



Die Formel sollte angesichts des mittleren Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 150.000,- € bis 290.000,- € angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 483.369,- €. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 31 Kauffällen lauten:

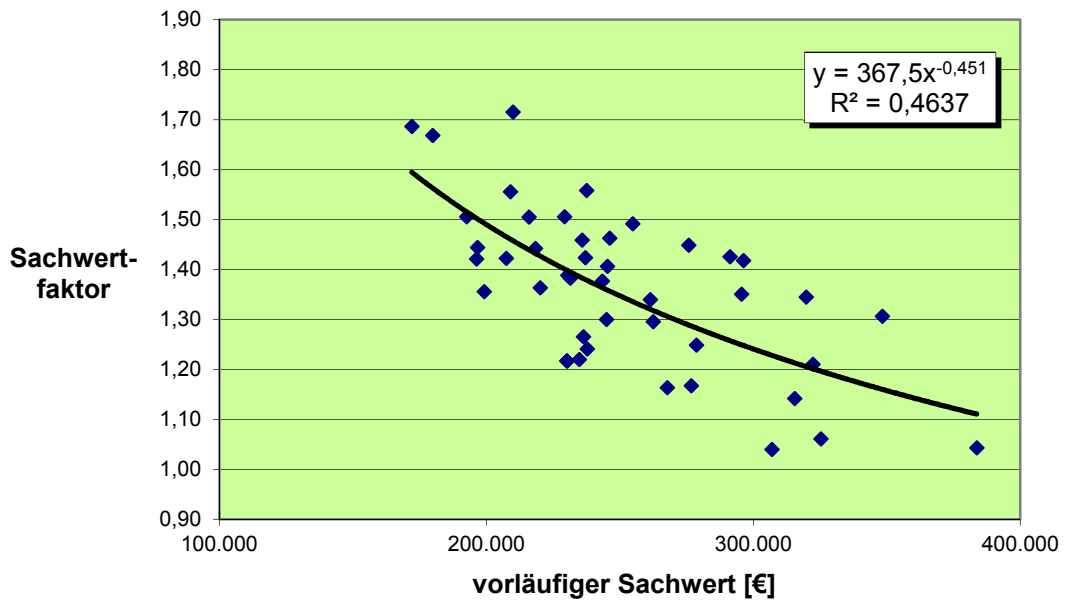
Kennzahlen	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwertanteil [%]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Baujahr	mod. RND [Jahre]	Gebäudestandard	BGF [m ²]	Grundstücksgröße [m ²]
Mittel	212.000,-	44	278	1975	41	2,6	256	341
Min	151.000,-	27	220	1959	25	2,3	195	217
Max	286.000,-	64	330	2004	67	3,1	345	500
Std.abw.	38.000,-	11	30	12	11	0,2	43	77

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



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

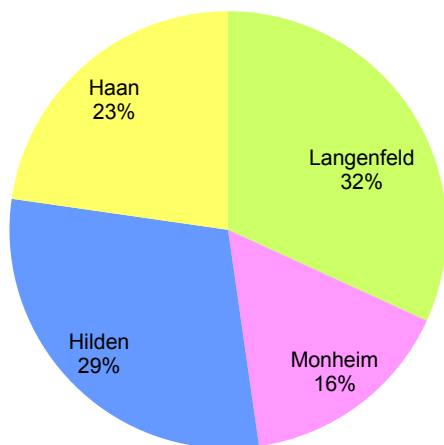
Marktanpassung für Reihenendhäuser (Südkreis)



Die Formel sollte angesichts des mittleren Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 170.000,- € bis 380.000,- € angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 487.452,- €. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 44 Kauf-fällen lauten:

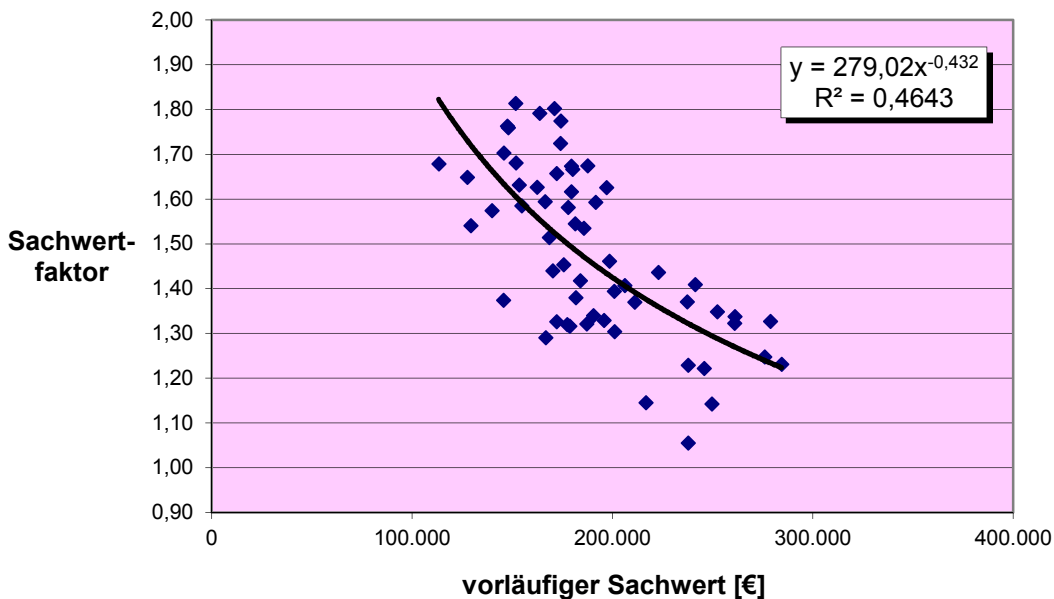
Kenn-zahlen	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwertanteil [%]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Baujahr	mod. RND [Jahre]	Gebäudestandard	BGF [m ²]	Grundstücksgröße [m ²]
Mittel	251.000,-	40	356	1984	49	2,8	256	302
Min	172.000,-	21	290	1952	35	2,3	170	177
Max	384.000,-	62	490	2007	71	3,4	365	580
Std.abw.	47.000,-	9	43	12	10	0,2	38	96

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



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

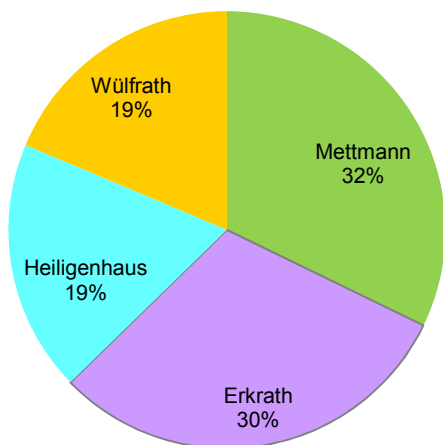
Marktanpassung für Reihenmittelhäuser (Nordkreis)



Die Formel sollte angesichts des mittleren Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 110.000,- € bis 280.000,- € angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 458.345,- €. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 59 Kauffällen lauten:

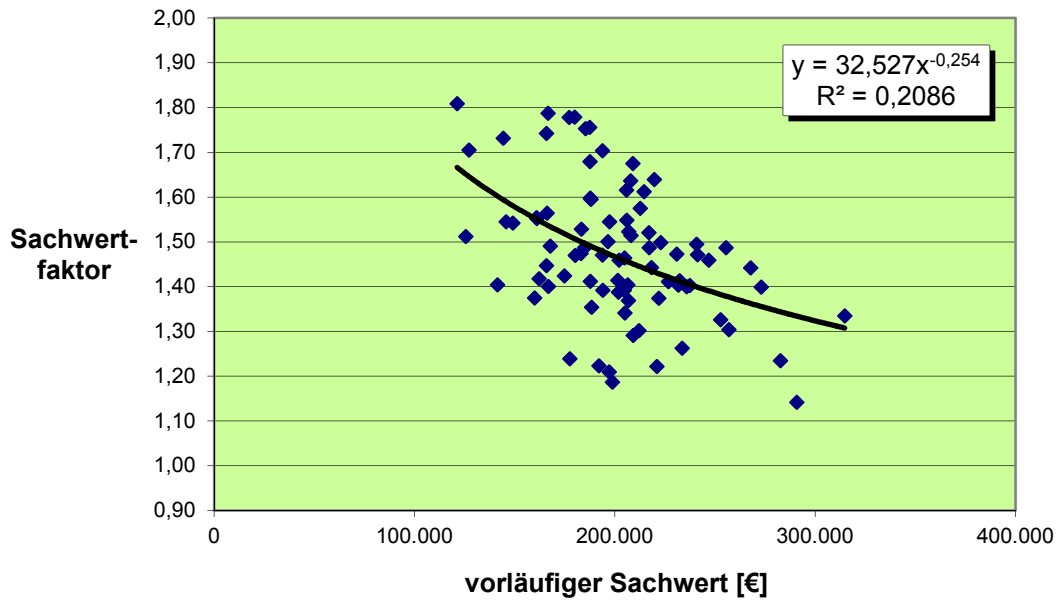
Kennzahlen	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwertanteil [%]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Baujahr	mod. RND [Jahre]	Gebäudestandard	BGF [m ²]	Grundstücksgröße [m ²]
Mittel	190.000,-	33	268	1980	46	2,7	253	233
Min	113.000,-	16	190	1952	30	2,1	180	144
Max	284.000,-	53	350	2009	73	3,5	395	378
Std.abw.	40.000,-	8	35	13	11	0,3	48	55

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



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

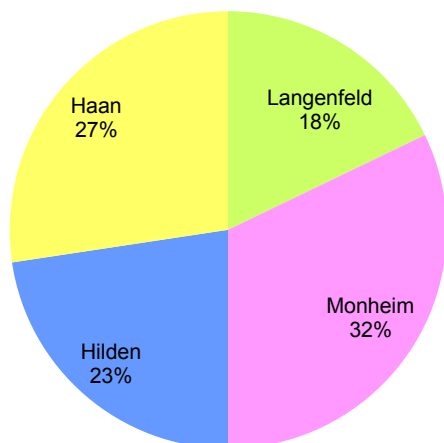
Marktanpassung für Reihenmittelhäuser (Südkreis)



Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 120.000,- € bis 310.000,- € angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 898.911,- €. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 84 Kauf-fällen lauten:

Kenn-zahlen	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwertanteil [%]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Baujahr	mod. RND [Jahre]	Gebäudestandard	BGF [m ²]	Grundstücksgröße [m ²]
Mittel	202.000,-	39	345	1979	46	2,7	241	233
Min	121.000,-	19	280	1950	30	1,9	150	138
Max	315.000,-	66	460	2011	74	3,6	355	479
Std.abw.	37.000,-	10	51	15	13	0,3	41	63

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



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

Beispiel: Der vorläufige Sachwert eines Reihemittelhauses in Haan wurde in Höhe von 240.000,- € ermittelt. Wie hoch ist die Marktanpassung bzw. der Verkehrswert? Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht vorhanden.

Lösung: $32,527 \times 240.000^{-0,254} = 1,40$

$1,40 \times 240.000,- \text{ €} = 336.000,- \text{ €} \approx 335.000,- \text{ €}$

Es ergibt sich ein Marktanpassungszuschlag von 40 %, so dass der Verkehrswert rd. 335.000,- € beträgt.

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

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktoren							
	Einzel		DHH		REH		RMH	
	Nord	Süd	Nord	Süd	Nord	Süd	Nord	Süd
100.000,-								
120.000,-							1,78	1,67
140.000,-							1,67	1,60
160.000,-		1,48	1,38				1,58	1,55
180.000,-		1,44	1,34	1,46	1,44	1,57	1,50	1,50
200.000,-	1,19	1,40	1,31	1,42	1,38	1,49	1,43	1,46
220.000,-	1,17	1,36	1,28	1,37	1,33	1,43	1,37	1,43
240.000,-	1,16	1,33	1,25	1,34	1,29	1,38	1,32	1,40
260.000,-	1,14	1,30	1,22	1,30	1,25	1,33	1,28	1,37
280.000,-	1,13	1,27	1,20	1,27	1,22	1,28	1,24	1,34
300.000,-	1,12	1,25	1,18	1,25		1,24		1,32
320.000,-	1,11	1,22	1,16	1,22		1,21		1,30
340.000,-	1,10	1,20	1,15	1,20		1,18		
360.000,-	1,09	1,19	1,13	1,18		1,15		
380.000,-	1,08	1,17	1,12	1,16		1,12		
400.000,-	1,07	1,15	1,10					
420.000,-	1,06	1,14						
440.000,-	1,05	1,12						
460.000,-	1,04	1,11						
480.000,-	1,04	1,09						
500.000,-	1,03	1,08						
520.000,-	1,02	1,07						
540.000,-	1,02	1,06						
560.000,-	1,01	1,05						
580.000,-	1,01	1,04						
600.000,-	1,00	1,03						
620.000,-		1,02						
640.000,-		1,01						
660.000,-		1,00						
680.000,-		0,99						
700.000,-		0,99						

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

9.2.4 Liegenschaftszinssätze

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist nach der Art des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen und wird nach dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Stand 21.06.2016) der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) ermittelt. Das Modell kann im Internet unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de> unter Standardmodelle der AGVGA.NRW eingesehen und heruntergeladen werden.

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude sowie Büro basiert auf insgesamt 85 Kauffällen aus den Berichtsjahren 2016 und 2017. Extremwerte wurden nicht berücksichtigt.

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

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

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

Liegenschaftszinssätze unterteilt nach Gebäudearten

Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle	Liegenschaftszinssatz [%]					Rohertragsfaktor	
		Mittel	Median	Min	Max	Std. abw.	Mittel	Std. abw.
Dreifamilienhäuser	18	3,6	3,6	2,7	4,4	0,48	19,1	2,33
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	39	4,5	4,4	2,9	5,9	0,83	15,6	3,49
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	20	5,3	5,5	3,9	6,7	0,98	13,4	2,08
Handel		k.A.						
Büro	8	6,6	6,6	5,5	7,4	0,71	11,4	1,21
Produzierendes Gewerbe		k.A.						

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

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

Gebäudeart	Anzahl der Kauf-fälle	Anzahl der Ge-schäfts-jahre	Mittelwert und Standardabweichung						
			Liegen-schafts-zins-satz [%]	Wohn-/ Nutz-fläche [m ²]	Kauf-preis [€/m ²]	Miete [€/m ²]	Bewirt-schaf-tungs-kosten [%]	mod. RND [Jahre]	GND [Jahre]
Dreifamilienhäuser	18	2	3,6	251	1.694	7,0	20	37	80
			0,48	95	340	0,9	3	6	0
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher An-teil bis 20 %)	39	2	4,5	559	1.362	6,6	22	38	80
			0,83	265	591	1,2	4	13	0
Gemischt genutzte Gebäude (gewerbli-cher Anteil über 20 %)	20	2	5,3	494	1.230	7,6	20	34	80
			0,98	303	324	1,4	2	7	0
Büro	8	2	6,6	2.089	1.025	7,5	21	44	70
			0,71	1.142	273	1,5	3	6	0

mod. RND = modifizierte Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

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

Die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen sind im Kapitel 9.3.10 aufgeführt.

9.3 Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum

9.3.1 Preisniveau in Abhängigkeit von der Wohnfläche und Bauperiode

In den nachfolgenden Tabellen sind die durchschnittlichen Preise (Mittelwerte) des Jahres 2017 für freifinanziertes Wohnungseigentum, unterteilt nach Erstverkäufen und Wiederverkäufen einschließlich Umwandlungen mit Anzahl der Fälle, aufgelistet. Die Preisspannen und die arithmetischen Mittel werden in €/m² Wohnfläche einschließlich Bodenwert angegeben und auf volle Zehner gerundet. Die Wohnfläche basiert auf Angaben der Käufer bzw. wird den bekannten Unterlagen wie Exposé, Bauakte oder Teilungserklärung entnommen. Anteile für Pkw-Stellplätze, Hobbyräume, Einbauküchen u.ä. sind in den Preisen nicht enthalten. Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind (Zwangsversteigerungen, Verwandtschaftsverhältnisse u.a.), wurden nicht berücksichtigt.

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

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

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

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

Die Erläuterungen zu der Lage sind dem Kapitel 9.3.6 zu entnehmen.

Einen separaten Markt bilden Erbbaurechte und Wohnungen bzw. Wohneinheiten in Anlagen, die barrierefreies (seniorengerechtes) Wohnen und zum Teil zusätzliche Leistungen bieten. Diese Verkäufe wurden in den Tabellen in Kapiteln 9.3.7 und 9.3.4 zusammengefasst. Dagegen beinhalten die nachfolgenden Tabellen die Eigentümererbaurechte (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 Gebädefaktoren. Zur Wertermittlung eines Einzelobjektes sind sie nur bedingt geeignet.

Preisniveau -Wohneigentum- **Erkrath**

Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m ²]	Ø Lage*	Mittel [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
1950 – 1969 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	9	40	4,2	910,-	470,-	1.250,-
	51 – 80	24	67	3,8	1.250,-	660,-	1.990,-
	> 80	8	93	5,0	1.280,-	960,-	1.510,-
	insg.	41	66	4,2	1.180,-	470,-	1.990,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	12	36	4,9	1.240,-	690,-	1.890,-
	51 – 80	27	68	5,3	1.470,-	690,-	2.670,-
	> 80	33	101	5,6	1.600,-	1.010,-	2.710,-
	insg.	72	78	5,3	1.490,-	690,-	2.710,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	7	40	5,9	1.620,-	1.280,-	2.030,-
	51 – 80	17	67	6,1	1.700,-	1.040,-	3.030,-
	> 80	15	111	5,5	1.870,-	1.540,-	2.230,-
	insg.	39	79	5,8	1.750,-	1.040,-	3.030,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	49	4,0	-	-	-
	51 – 80	13	68	6,5	2.030,-	1.500,-	2.430,-
	> 80	4	99	6,3	1.850,-	1.550,-	2.440,-
	insg.	18	74	6,3	1.980,-	1.500,-	2.440,-
2000 – 2015 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	0	-	-	-	-	-
	> 80	3	136	6,0	2.830,-	2.500,-	3.260,-
	insg.	3	136	6,0	2.830,-	2.500,-	3.260,-
2016 – 2017 Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	0	-	-	-	-	-
	> 80	0	-	-	-	-	-
	insg.	0	-	-	-	-	-

* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.6

Preisniveau -Wohneigentum- Haan

Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m ²]	Ø Lage*	Mittel [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
1950 – 1969 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	3	41	5,0	1.120,-	1.000,-	1.240,-
	51 – 80	6	68	5,8	1.600,-	1.050,-	2.090,-
	> 80	0	-	-	-	-	-
	insg.	9	59	5,6	1.440,-	1.000,-	2.090,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	8	43	4,8	860,-	630,-	1.470,-
	51 – 80	21	64	5,4	1.270,-	630,-	2.000,-
	> 80	10	92	5,8	1.470,-	940,-	2.100,-
	insg.	39	67	5,4	1.240,-	630,-	2.100,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	4	68	5,5	1.810,-	1.540,-	2.370,-
	> 80	5	99	6,2	1.840,-	1.480,-	2.140,-
	insg.	9	86	5,9	1.830,-	1.480,-	2.370,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	5	73	6,4	2.150,-	1.880,-	2.610,-
	> 80	5	106	6,8	2.430,-	1.960,-	3.260,-
	insg.	10	89	6,6	2.290,-	1.880,-	3.260,-
2000 – 2015 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	2	78	6,0	2.390,-		
	> 80	5	116	6,6	2.590,-	2.020,-	3.350,-
	insg.	7	105	6,4	2.540,-	2.020,-	3.350,-
2016 – 2017 Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	1	80	6,0			
	> 80	8	114	7,5	3.650,-	3.230,-	4.100,-
	insg.	9	110	7,3	3.560,-	2.880,-	4.100,-

* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.6

Preisniveau -Wohneigentum- Heiligenhaus

Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m ²]	Ø Lage*	Mittel [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
1950 – 1969 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	3	44	4,7	1.140,-	760,-	1.580,-
	51 – 80	10	66	4,0	960,-	690,-	1.280,-
	> 80	1	172	7,0			
	insg.	14	69	4,4	1.040,-	690,-	1.580,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	8	71	4,1	1.110,-	860,-	1.380,-
	> 80	7	130	4,1	1.290,-	760,-	1.920,-
	insg.	15	98	4,1	1.190,-	760,-	1.920,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	5	63	5,0	1.410,-	1.060,-	2.200,-
	> 80	1	87	5,0			
	insg.	6	67	5,0	1.420,-	1.060,-	2.200,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	2	61	5,0	1.780,-		
	> 80	1	84	5,0			
	insg.	3	68	5,0	1.810,-	1.660,-	1.900,-
2000 – 2016 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	0	-	-	-	-	-
	> 80	1	102	4,0			
	insg.	1	102	4,0			
2016 – 2017 Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	0	-	-	-	-	-
	> 80	7	128	6,0	3.160,-	2.680,-	4.030,-
	insg.	7	128	6,0	3.160,-	2.680,-	4.030,-

* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.6

Preisniveau -Wohneigentum- Hilden

Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m ²]	Ø Lage*	Mittel [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
1950 – 1969 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	5	37	5,8	1.290,-	930,-	1.760,-
	51 – 80	21	67	5,8	1.720,-	1.030,-	2.290,-
	> 80	10	93	5,9	1.870,-	1.140,-	2.700,-
	insg.	36	70	5,8	1.700,-	930,-	2.700,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	7	36	6,3	1.380,-	750,-	2.170,-
	51 – 80	21	69	5,6	1.670,-	1.260,-	2.310,-
	> 80	22	96	5,8	1.920,-	1.560,-	2.430,-
	insg.	50	76	5,8	1.740,-	750,-	2.430,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	12	66	5,8	2.140,-	1.750,-	3.130,-
	> 80	6	98	6,2	2.150,-	1.370,-	2.640,-
	insg.	18	76	5,9	2.150,-	1.370,-	3.130,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	4	38	5,0	1.750,-	1.340,-	2.160,-
	51 – 80	17	66	6,6	2.380,-	1.780,-	3.330,-
	> 80	15	94	6,1	2.360,-	1.090,-	3.260,-
	insg.	36	74	6,2	2.300,-	1.090,-	3.330,-
2000 – 2015 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	40	5,0			
	51 – 80	6	67	6,0	2.440,-	1.820,-	3.030,-
	> 80	8	93	5,9	2.760,-	2.130,-	3.480,-
	insg.	15	79	5,9	2.570,-	1.820,-	3.480,-
2016 – 2017 Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	3	71	6,0	3.200,-	2.710,-	3.990,-
	> 80	11	128	6,3	3.180,-	2.580,-	3.700,-
	insg.	14	116	6,2	3.190,-	2.580,-	3.990,-

* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.6

Preisniveau -Wohneigentum- Langenfeld

Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m ²]	Ø Lage*	Mittel [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
1950 – 1969 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	2	34	5,0	1.770,-		
	51 – 80	13	62	5,2	1.750,-	1.310,-	2.680,-
	> 80	1	82	5,0			
	insg.	16	60	5,1	1.730,-	1.310,-	2.680,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	3	41	4,7	1.330,-	750,-	2.250,-
	51 – 80	14	67	5,1	1.650,-	1.160,-	2.200,-
	> 80	7	94	5,0	1.720,-	1.320,-	2.450,-
	insg.	24	71	5,0	1.630,-	750,-	2.450,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	3	42	6,0	1.550,-	1.040,-	2.040,-
	51 – 80	1	68	7,0			
	> 80	3	111	6,7	1.820,-	1.360,-	2.680,-
	insg.	7	75	6,4	1.670,-	1.040,-	2.680,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	7	29	5,0	840,-	580,-	1.740,-
	51 – 80	16	69	5,8	2.240,-	1.180,-	3.290,-
	> 80	2	86	6,5	2.730,-		
	insg.	25	59	5,6	1.890,- **	580,-	3.290,-
2000 – 2015 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	4	62	5,3	2.230,-	1.880,-	2.730,-
	> 80	17	99	6,0	2.820,-	2.140,-	3.580,-
	insg.	21	92	5,9	2.700,-	1.880,-	3.580,-
2016 – 2017 Neubau / Erstverkauf	≤ 50	1	47	6,0			
	51 – 80	38	69	6,5	3.840,-	3.250,-	4.540,-
	> 80	78	98	6,3	3.780,-	2.670,-	4.750,-
	insg.	117	88	6,4	3.800,-	2.670,-	4.750,-

* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.6

** beeinflusst durch Verkäufe in einem Objekt mit Preisen von 580,- bis 1.250,- €/m²

Preisniveau -Wohneigentum- Mettmann

Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m ²]	Ø Lage*	Mittel [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
1950 – 1969 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	6	42	4,0	1.040,-	780,-	1.200,-
	51 – 80	16	65	5,3	1.420,-	780,-	2.050,-
	> 80	5	99	6,2	1.610,-	1.370,-	2.010,-
	insg.	27	66	5,2	1.370,-	780,-	2.050,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	6	34	4,0	910,-	460,-	1.350,-
	51 – 80	15	68	4,3	1.160,-	610,-	1.770,-
	> 80	5	95	4,0	1.250,-	950,-	1.830,-
	insg.	26	65	4,2	1.120,-	460,-	1.830,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	49	7,0			
	51 – 80	8	66	6,5	1.680,-	1.340,-	2.020,-
	> 80	6	101	7,2	1.950,-	1.510,-	2.450,-
	insg.	15	79	6,8	1.800,-	1.340,-	2.450,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	40	5,0			
	51 – 80	4	68	5,8	2.010,-	1.700,-	2.420,-
	> 80	5	100	6,2	1.850,-	1.510,-	2.110,-
	insg.	10	81	5,9	1.920,-	1.510,-	2.420,-
2000 – 2015 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	3	72	7,3	2.190,-	1.910,-	2.600,-
	> 80	6	104	5,5	2.600,-	2.330,-	2.950,-
	insg.	9	93	6,1	2.460,-	1.910,-	2.950,-
2016 – 2017 Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	6	74	7,2	3.500,-	3.080,-	4.030,-
	> 80	18	105	7,2	3.640,-	2.920,-	4.200,-
	insg.	24	97	7,2	3.600,-	2.920,-	4.200,-

* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.6

Preisniveau -Wohneigentum- Monheim am Rhein

Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m ²]	Ø Lage*	Mittel [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
1950 – 1969 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	4	34	5,0	1.370,-	1.110,-	1.620,-
	51 – 80	21	68	5,1	1.520,-	1.070,-	2.570,-
	> 80	5	94	5,4	1.240,-	660,-	1.710,-
	insg.	30	68	5,1	1.450,-	660,-	2.570,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	4	44	5,0	1.220,-	1.040,-	1.460,-
	51 – 80	25	65	5,0	1.450,-	780,-	2.280,-
	> 80	20	94	4,8	1.490,-	920,-	1.890,-
	insg.	49	75	4,9	1.450,-	780,-	2.280,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	2	49	6,0	1.510,-		
	51 – 80	4	59	5,0	1.870,-	1.200,-	2.160,-
	> 80	8	89	5,6	1.950,-	1.530,-	2.270,-
	insg.	14	74	5,5	1.870,-	1.200,-	2.270,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	5	68	5,2	2.200,-	1.680,-	2.680,-
	> 80	5	93	5,6	2.230,-	1.920,-	2.760,-
	insg.	10	80	5,4	2.220,-	1.680,-	2.760,-
2000 – 2015 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	0	-	-	-	-	-
	> 80	2	114	5,0	3.310,-		
	insg.	2	114	5,0	3.310,-		
2016 – 2017 Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	2	62	7,0	3.650,-		
	> 80	14	100	5,3	3.720,-	3.000,-	4.020,-
	insg.	16	95	5,5	3.710,-	3.000,-	4.020,-

* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.6

Preisniveau -Wohneigentum- Wülfrath

Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m ²]	Ø Lage*	Mittel [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
1950 – 1969 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	31	4,0			
	51 – 80	12	69	5,3	1.170,-	840,-	1.480,-
	> 80	2	95	5,5	1.110,-		
	insg.	15	70	5,3	1.120,-	580,-	1.480,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	40	6,0			
	51 – 80	7	71	4,3	1.160,-	880,-	1.760,-
	> 80	4	85	5,0	1.050,-	880,-	1.150,-
	insg.	12	73	4,7	1.100,-	830,-	1.760,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	1	75	5,0			
	> 80	5	102	6,4	1.600,-	1.400,-	1.890,-
	insg.	6	97	6,2	1.590,-	1.400,-	1.890,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	5	62	5,2	1.890,-	1.410,-	2.340,-
	> 80	5	96	6,2	1.600,-	1.410,-	1.950,-
	insg.	10	79	5,7	1.750,-	1.410,-	2.340,-
2000 – 2015 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	1	76	6,0			
	> 80	0	-	-	-	-	-
	insg.	1	76	6,0			
2016 – 2017 Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	0	-	-	-	-	-
	> 80	2	108	5,0	2.530,-		
	insg.	2	108	5,0	2.530,-		

* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.6

Preisniveau -Wohneigentum- **Kreis Mettmann** (Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses)

Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m ²]	Ø Lage*	Mittel [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
1950 – 1969 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	33	39	4,7	1.130,-	470,-	2.210,-
	51 – 80	123	66	5,0	1.440,-	660,-	2.680,-
	> 80	32	96	5,6	1.510,-	660,-	2.700,-
	insg.	188	67	5,0	1.400,-	470,-	2.700,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	41	38	5,0	1.140,-	460,-	2.250,-
	51 – 80	138	67	5,1	1.420,-	610,-	2.670,-
	> 80	108	98	5,3	1.580,-	760,-	2.710,-
	insg.	287	75	5,1	1.440,-	460,-	2.710,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	13	42	6,0	1.600,-	1.040,-	2.040,-
	51 – 80	52	66	5,9	1.790,-	1.040,-	3.130,-
	> 80	49	102	6,0	1.890,-	1.360,-	2.680,-
	insg.	114	79	6,0	1.810,-	1.040,-	3.130,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	13	34	4,9	1.290,-	580,-	2.160,-
	51 – 80	67	67	6,1	2.170,-	1.180,-	3.330,-
	> 80	42	96	6,2	2.160,-	1.090,-	3.260,-
	insg.	122	74	6,0	2.070,- **	580,-	3.330,-
2000 – 2015 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	40	5,0			
	51 – 80	16	69	6,1	2.340,-	1.820,-	3.030,-
	> 80	42	104	5,9	2.760,-	2.020,-	3.580,-
	insg.	59	93	5,9	2.630,-	1.820,-	3.580,-
2016 – 2017 Neubau / Erstverkauf	≤ 50	1	47	6,0			
	51 – 80	50	69	6,6	3.740,-	2.710,-	4.540,-
	> 80	138	104	6,4	3.650,-	2.480,-	4.750,-
	insg.	189	95	6,4	3.670,-	2.480,-	4.750,-

* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.6

** beeinflusst durch Verkäufe in einem Objekt in Langenfeld mit Preisen von 580,- bis 1.250,- €/m²

9.3.2 Preisniveau in Abhängigkeit von der Vertragsart und Mietstatus

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

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

Käuferkreis/ Mietstatus	Anzahl	Ø WF [m ²]	Ø Lage*	Mittel [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
Umwandlung (Baujahr 1950-2015)						
insgesamt	0	-	-	-	-	-
davon Verkäufe						
- an die Mieter	0	-	-	-	-	-
- an andere	0	-	-	-	-	-
<i>davon</i>						
- vermietet	0	-	-	-	-	-
- frei verfügbar	0	-	-	-	-	-
- Mietstatus unbek.	0	-	-	-	-	-
Weiterverkauf (Baujahr 1950-2015)						
insgesamt	770	75	5,4	1.680,-	460,-	3.580,-
davon Verkäufe						
- an die Mieter	31	80	5,6	1.650,-	470,-	3.260,-
- an andere	739	74	5,4	1.680,-	460,-	3.580,-
<i>davon</i>						
- vermietet	165	63	5,4	1.520,-	580,-	3.380,-
- frei verfügbar	574	78	5,4	1.720,-	460,-	3.580,-
- Mietstatus unbek.	0	-	-	-	-	-

* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.6

9.3.3 Vorkriegsbauten

Da der Kreis Mettmann vor dem Zweiten Weltkrieg weitgehend ländlich bzw. kleinstädtisch geprägt war, spielen Verkäufe von Eigentumswohnungen aus dieser Bauperiode eine untergeordnete Rolle auf dem Immobilienmarkt. Im Berichtsjahr wurden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und ein Loft (umgebaute Fabrik) registriert.

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

Objektart	Anzahl	Ø WF [m ²]	Mittel [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
Mehrfamilienhaus	15	79	1.760,-	910,-	2.630,-
Loft	4*	132	2.600,-	2.370,-	2.690,-

* Verkäufe aus den Jahren 2016 - 2017

9.3.4 Sonderimmobilien (Seniorenimmobilien)

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

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

Objektart / Lage	Anzahl	Ø WF [m ²]	Mittel [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
Erstverkäufe / Heiligenhaus	29	29	6.390,-	4.160,-	6.920,-
Erstverkäufe / Langenfeld *	38	23	6.690,-	6.190,-	7.320,-
Weiterverkäufe	12	70	2.490,-	1.380,-	3.350,-

* in Form vom Teileigentum

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

9.3.5 Preisniveau in Abhängigkeit von der Art der Wohnanlage

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

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

Gebäudeart	Anzahl	Mittelwert [€/m ²]	%
einzelstehend mit wenigen Wohnungen	123	2.130,-	100
geschlossene Bebauung mit wenigen Wohnungen	81	1.900,-	89
Wohnanlagen mit mehreren Eingängen	466	1.600,-	75
Hochhäuser	100	1.280,-	60

9.3.6 Preisniveau in Abhängigkeit von der Wohnlage

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

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

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

Objektart	Wohnlage	Anzahl	€/m ²	%
Neubau	1 – 4	0	-	-
	5 – 6	97	3.480,-	100
	7 – 9	92	3.870,-	111
Weiterverkauf	1 – 4	136	1.270,-	75
	5 – 6	490	1.690,-	100
	7 – 9	144	2.010,-	119

9.3.7 Erbbaurechte

Im Berichtsjahr 2017 wurden insgesamt 62 Eigentumswohnungen als Erbbaurechte veräußert. Von den Erwerbern müssen zusätzlich zum Kaufpreis Erbbauzinsen für die Dauer des Erbbaurechts gezahlt werden.

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

Stadt	Anzahl	Ø Baujahr	Ø WF [m²]	Ø Lage	Mittel [€/m²]	Min [€/m²]	Max [€/m²]
Erkrath	4	1987	61	6,5	1.070,-	940,-	1.210,-
Haan	0	-	-	-	-	-	-
Heiligenhaus	1	1985	86	5,0			
Hilden	12 *	2004	97	6,4	2.360,-	1.250,-	3.260,-
Langenfeld	0	-	-	-	-	-	-
Mettmann	15	1979	57	5,3	1.330,-	680,-	1.990,-
Monheim a.R.	4	1995	81	5,3	1.890,-	1.130,-	2.770,-
Wülfrath	5	1978	94	6,0	1.160,-	1.010,-	1.600,-
Kreis	41	1999	77	5,8	1.630,-	680,-	3.260,-

* davon 7 Erstverkäufe (Neubauten) im Bereich Jacobushof mit Preisen zwischen 2.770,- und 3.260,- €/m²

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

9.3.8 Teileigentum / Sondernutzungsrechte an Stellplätzen und Garagen

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

Stadt	Tiefgarage		Garage	
	Wiederverkauf	Erstverkauf	Wiederverkauf	Erstverkauf
	Mittel [€] () Anzahl der Fälle			
Erkrath	5.000,- (15)	- (0)	(1)	- (0)
Haan	6.000,- (3)	- (0)	(1)	- (0)
Heiligenhaus	3.500,- (2)	- (0)	(1)	- (0)
Hilden	7.500,- (20)	17.000,- (3)	11.500,- (4)	- (0)
Langenfeld	7.000,- (7)	- (0)	- (0)	- (0)
Mettmann	6.500,- (5)	18.000,- (3)	12.500,- (2)	- (0)
Monheim a.R.	7.000,- (9)	- (0)	(1)	- (0)
Wülfrath	- (0)	- (0)	- (0)	- (0)
Kreis	6.500,- (61)	17.500,- (6)	10.500,- (10)	- (0)

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

Stadt	Tiefgarage		Garage		Stellplatz	
	Wiederverkauf	Erstverkauf	Wiederverkauf	Erstverkauf	Wiederverkauf	Erstverkauf
	Mittel [€] () Anzahl der Fälle					
Erkrath	7.500,- (25)	- (0)	(1)	- (0)	(1)	- (0)
Haan	9.500,- (6)	(1)	9.500,- (3)	13.000,- (5)	3.000,- (3)	(1)
Heiligenhaus	8.000,- (6)	18.000,- (7)	- (0)	- (0)	- (0)	- (0)
Hilden	9.500,- (12)	16.000,- (11)	10.500,- (10)	- (0)	5.000,- (4)	- (0)
Langenfeld	7.500,- (5)	17.000,- (85)	10.000,- (6)	19.500,- (8)	5.500,- (6)	7.500,- (7)
Mettmann	9.500,- (6)	20.000,- (16)	11.000,- (5)	15.000,- (4)	(1)	(1)
Monheim a.R.	8.500,- (11)	17.500,- (15)	9.000,- (5)	- (0)	4.000,- (3)	- (0)
Wülfrath	7.000,- (2)	16.500,- (2)	(1)	- (0)	- (0)	- (0)
Kreis	8.500,- (73)	17.500,- (137)	10.000,- (31)	16.500,- (17)	4.500,- (18)	7.000,- (9)

Die Monatsmieten für Garagen und Stellplätze lagen durchschnittlich bei:

Tiefgarage	50,- €	Spanne	30,- € – 80,- €
Garage*	55,- €	Spanne	25,- € – 100,- €
Stellplatz*	25,- €	Spanne	15,- € – 40,- €

* Angaben aus den Jahren 2016 – 2017

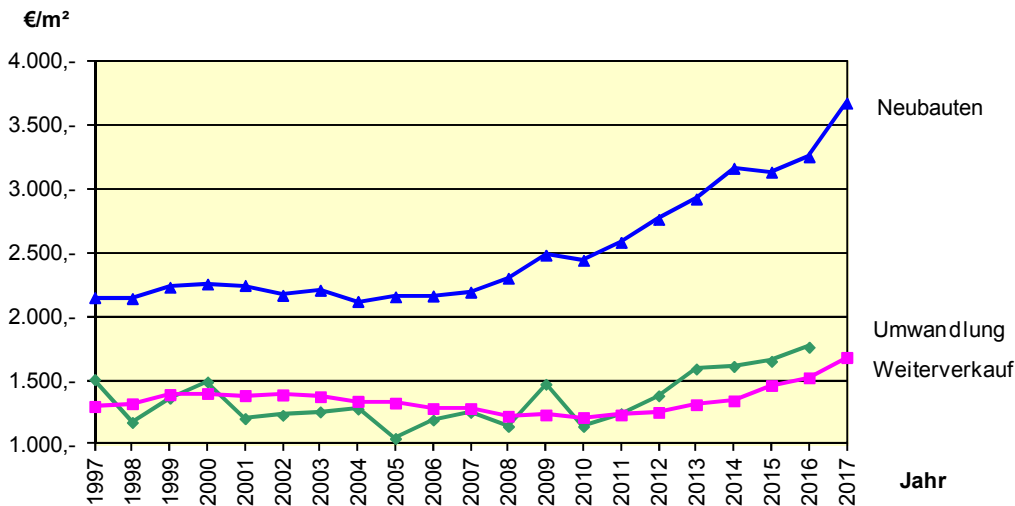
9.3.9 Wohnungspreisindexreihen

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

Jahr	Umwandlung*		Weiterverkauf*		Neubau	
	Mittel €/m ²	Index	Mittel €/m ²	Index	Mittel €/m ²	Index
1998	1.171,-	78,7	1.317,-	94,2	2.141,-	95,0
1999	1.362,-	91,5	1.389,-	99,4	2.229,-	99,0
2000	1.488,-	100,0	1.398,-	100,0	2.254,-	100,0
2001	1.201,-	80,7	1.382,-	98,9	2.243,-	99,5
2002	1.227,-	82,5	1.387,-	99,2	2.166,-	96,1
2003	1.250,-	84,0	1.370,-	98,0	2.210,-	98,0
2004	1.280,-	86,0	1.340,-	95,9	2.120,-	94,1
2005	1.050,-	70,6	1.320,-	94,4	2.150,-	95,4
2006	1.190,-	80,0	1.280,-	91,6	2.160,-	95,8

2007	1.280,-	86,6	1.280,-	91,6	2.190,-	97,2
2008	1.140,-	76,6	1.220,-	87,3	2.300,-	102,0
2009	1.470,-	98,8	1.230,-	88,0	2.480,-	110,0
2010	1.140,-	76,6	1.210,-	86,6	2.440,-	108,3
2011	1.240,-	83,3	1.230,-	88,0	2.580,-	114,5
2012	1.380,-	92,7	1.250,-	89,4	2.760,-	122,5
2013	1.590,-	106,8	1.310,-	93,7	2.920,-	129,6
2014	1.610,-	108,1	1.340,-	95,9	3.160,-	140,3
2015	1.650,-	110,8	1.460,-	104,5	3.130,-	138,9
2016	1.760,-	118,2	1.520,-	108,7	3.250,-	144,2
2017	-	-	1.680,-	120,2	3.670,-	162,9

* ohne Vorkriegsbauten



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

Indexreihen für Eigentumswohnungen - Weiterverkäufe

Jahr	Erkrath	Haan	Heiligenhaus	Hilden	Langenfeld	Mettmann	Monheim a.R.	Wülfrath
1998	93,8	103,1	96,0	95,1	93,9	99,9	96,9	100,8
1999	101,3	103,2	104,5	100,1	97,6	101,2	94,6	104,2
2000	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2001	101,3	101,1	99,8	98,6	99,3	100,7	94,0	104,7
2002	101,8	95,3	98,7	98,2	100,2	98,6	96,3	107,2
2003	104,2	101,0	101,8	102,0	101,9	74,6	93,0	103,0
2004	92,8	108,7	89,5	96,0	96,7	91,2	96,1	100,6
2005	93,5	90,9	88,2	96,5	95,8	87,2	95,1	105,7

Jahr	Erkrath	Haan	Heiligenhaus	Hilden	Langenfeld	Mettmann	Monheim a.R.	Wülfrath
2006	93,4	101,7	83,9	93,6	101,0	76,5	92,6	101,8
2007	87,7	97,4	83,5	92,2	94,4	91,0	90,6	99,2
2008	84,9	93,2	80,2	91,6	92,4	82,2	86,0	92,0
2009	84,5	95,4	80,9	91,4	97,4	80,3	81,4	78,7
2010	84,0	87,5	74,0	92,1	88,0	79,8	85,1	82,6
2011	81,7	94,0	74,8	94,0	91,2	87,1	88,0	81,0
2012	87,8	86,0	80,4	96,0	98,8	86,4	87,3	81,8
2013	92,4	110,6	78,8	98,6	96,9	85,6	93,2	82,5
2014	93,2	94,7	82,0	105,2	104,5	86,4	92,5	93,1
2015	97,7	116,4	100,3	108,5	114,0	87,8	111,1	97,7
2016	103,1	115,7	86,7	121,6	113,4	95,8	111,1	96,1
2017	118,4	115,7	99,5	130,8	124,1	112,5	120,1	102,2

Indexreihen für neugebaute Eigentumswohnungen

Jahr	Erkrath	Haan	Heiligenhaus	Hilden	Langenfeld	Mettmann	Monheim a.R.	Wülfrath
1998	109,6	100,5	91,2	88,0	97,5	101,3	95,2	99,1
1999	110,0	97,9	93,1	98,2	98,1	99,8	96,2	92,4
2000	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2001	115,6	92,0	120,6	95,4	99,9	106,9	99,7	96,3
2002	106,3	85,8	100,3	96,3	96,9	101,8	102,1	99,3
2003	--	101,1	102,2	98,1	96,3	98,3	94,2	100,4
2004	--	84,1	101,0	87,2	98,3	84,6	99,8	104,0
2005	--	90,5	--	85,7	100,3	90,7	95,8	104,8
2006	--	84,6	92,6	90,4	102,5	101,6	99,6	105,8
2007	128,1	85,4	105,6	88,1	100,3	115,8	88,6	98,7
2008	126,1	88,2	108,2	89,3	109,8	106,8	111,1	96,3
2009	130,3	108,5	115,2	93,3	116,7	109,6	112,9	96,8
2010	123,0	104,9	109,2	99,1	113,9	83,6	123,5	--
2011	134,8	105,3	109,2	114,6	110,2	121,4	124,9	--
2012	138,9	111,7	--	109,3	124,7	139,8	121,2	111,9
2013	--	114,9	120,8	115,8	141,9	140,8	123,1	114,4
2014	149,6	116,1	--	123,6	151,0	142,7	144,2	--
2015	152,7	112,9	129,3	135,1	142,9	146,4	141,0	144,2
2016	160,8	120,9	126,8	139,6	156,5	154,9	159,3	145,2
2017	--	142,0	159,0	130,6	172,3	170,1	170,4	--

9.3.10 Ertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

Die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen erfolgte nach dem Modell (Stand 07/2016) der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW), das im Internet unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de> eingesehen und heruntergeladen werden kann.

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses erfolgte die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen und Ertragsfaktoren im Bereich Wohnungseigentum nur für Weiterverkäufe ab der Baujahresklasse 1950.

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

Die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in der nachfolgenden Tabelle wurden aus dem Kaufpreismaterial des Berichtsjahres 2017 abgeleitet. Die Stichprobe umfasst keine Wohnungen in Zweifamilienhäusern.

Objektart	Ø LZ [%]	Stabw	Anzahl	Ø Ertrags- faktor	Stabw	Ø Miete [€/m ²]	Stabw	Ø RND [Jahre]	Stabw
Weiterverkauf									
nicht vermietet	3,2	0,99	131	20,3	4,21	7,4	0,87	45	11,89
vermietet	3,5	1,11	39	19,5	4,30	7,3	0,92	47	12,03

LZ - Liegenschaftszinssatz, RND - Restnutzungsdauer, Stabw - Standardabweichung

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

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1 Benachbarte Gutachterausschüsse

Landeshauptstadt Düsseldorf

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

Stadt Ratingen

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

Stadt Essen

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

Rheinisch-Bergischer Kreis

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

Stadt Köln

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

Stadt Solingen

Rathausplatz 1
42651 Solingen
Tel. 0212 / 2 90-42 76

Stadt Leverkusen

Moskauer Str. 4 a
51373 Leverkusen
Tel. 0214 / 4 06-62 68

Stadt Velbert

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

Rhein-Kreis Neuss

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

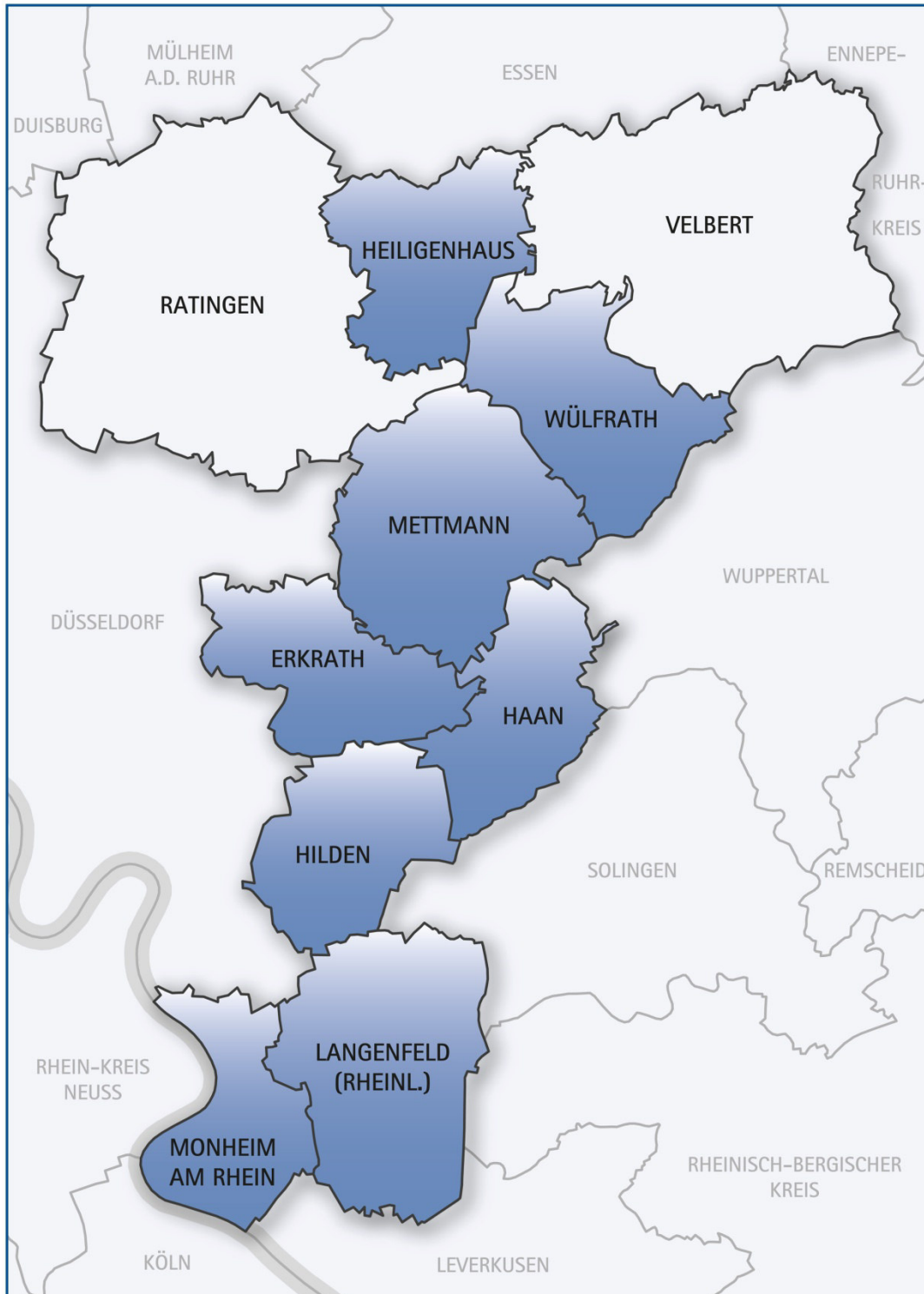
Stadt Wuppertal

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

Alle Gutachterausschüsse im Land Nordrhein-Westfalen sind im Internet präsent und unter der einheitlichen Adresse www.boris.nrw.de erreichbar.

Alle Bodenrichtwerte und Marktberichte aus Nordrhein-Westfalen sind im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes zusammengestellt und können per Internet unter der o. a. Seite abgerufen werden.

10.2 Übersichtskarte des Kreisgebietes



Kartendaten: © Kreis Mettmann, CC-BY 4.0

10.3 Geopolitische Daten des Kreises Mettmann

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

Mit einer Fläche von rd. 407 km² und rd. 485.000 Einwohnern ist der Kreis Mettmann der flächenmäßig kleinste Kreis im Lande Nordrhein-Westfalen, jedoch der Kreis mit der dritthöchsten Einwohnerzahl und der größten Einwohner-dichte (rd. 1.190 Einwohner/km²).

Stadt	Fläche [km ²]	Einwohner *	Einwohner/km ²
Erkrath	26,88	44.413	1.652,3
Haan	24,19	30.414	1.257,3
Heiligenhaus	27,52	26.010	945,1
Hilden	25,95	55.569	2.141,4
Langenfeld	41,15	58.563	1.423,2
Mettmann	42,56	38.734	910,1
Monheim am Rhein	23,05	40.814	1.770,7
Ratingen	88,74	87.158	982,2
Velbert	74,90	81.822	1.092,4
Wülfrath	32,27	21.273	659,2
Kreis Mettmann insges.	407,22	484.770	1.190,4

* Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT NRW), Stand 31.12.2016

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

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

Der Anteil der Land- und Forstwirtschaftsflächen im Kreis Mettmann beträgt rd. 57 %. Die auf die einzelnen Nutzungsarten entfallenden Anteile sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Bodennutzung	Fläche [km ²] *	Anteil [%]
Gebäude- und Freiflächen	101,71	25,0
Verkehrsflächen	39,22	9,6
Landwirtschaftsflächen	149,32	36,7
Wald	82,46	20,2
Erholung/Sport	23,29	5,7
Gewässer	7,84	1,9
sonstige Flächen	3,37	0,8

* Quelle: Vermessungs- und Katasteramt des Kreises Mettmann, Stand 31.12.2016

11. Mietübersichten

11.1 Mietübersichten für Wohnungen

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

für den Bereich	Verein	Tel.
Langenfeld Monheim a.R.	Haus- und Grundeigentümerverschein Langenfeld - Monheim e.V. Mieterbund Monheim-Langenfeld	02173/906010 02173/33039-0
Hilden	Haus- und Grundeigentümerverschein Hilden e.V. Mieterverein Solingen - Hilden und Umgebung e.V.	02103/55402 02103/23384
Haan Mettmann Erkrath Wülfrath	Haus und Grund Niederberg e.V.	02129/565377 02104/24644
Heiligenhaus	Haus & Grund Heiligenhaus e.V. Mieterverein Groß Velbert und Umgebung e.V.	02056/982827 02051/252423

11.2 Mietübersichten für Gewerberäume

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

Der aktuelle Mietspiegel ist unter der folgenden Adresse zu finden:

www.duesseldorf.ihk.de

Dokument-Nr. 8401

gutachterausschuss.kreis-mettmann.de



**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Mettmann**