

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Mettmann

# **Grundstücksmarktbericht 2011**

Berichtszeitraum 01.01.2010 – 31.12.2010

Übersicht über den Grundstücksmarkt

in

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

## Fotos Titelseite:

1	2	3
4	5	6
7	8	9

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

**Herausgeber:**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Mettmann

**Vorsitzender:**

Herr Dipl.-Ing. Wolfgang Schwandke

**Geschäftsstelle:**

Goethestraße 23 (Verw.-Gebäude II)  
40822 Mettmann

Telefon: 02104 / 99 25 36

Telefax: 02104 / 99 54 52

E-Mail: [gutachterausschuss@kreis-mettmann.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-mettmann.de)

Internet: [gutachterausschuss.kreis-mettmann.de](http://gutachterausschuss.kreis-mettmann.de)

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

**Geschäftsführer:**

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

**Postanschrift:**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Mettmann

Postfach 100607

40806 Mettmann

**Grundstücksmarktbericht**

**Gebühr:**

52,- €

Der Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art sind nur mit Quellenangabe gestattet. Es wird um Zusendung eines Belegexemplares gebeten.

## **Vorwort**

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

der Grundstücksmarktbericht 2011 enthält Angaben über die Umsatz- und Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Mettmann sowie die erforderlichen Daten für die Wertermittlung und soll insbesondere den Marktteilnehmern, aber auch der interessierten Öffentlichkeit eine bessere Einschätzung des Grundstücksmarktes ermöglichen.

Der gesamte Marktbericht ist kostenpflichtig und kann als Druck unter der Internetadresse [gutachterausschuss.kreis-mettmann.de](http://gutachterausschuss.kreis-mettmann.de) oder bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bestellt werden.

Auch unter der Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) besteht die Möglichkeit, die Grundstücksmarktberichte aller Gutachterausschüsse im Land Nordrhein-Westfalen herunterzuladen. Zudem stehen alle Bodenrichtwerte landesweit zur Verfügung. Dabei können Sie den Kartenhintergrund nach Ihren Erfordernissen auswählen.

Alle Gutachterausschüsse des Landes Nordrhein-Westfalen sind erreichbar unter [www.gutachterausschuss.nrw.de](http://www.gutachterausschuss.nrw.de).

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

<b>1.</b>	<b>Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b> .....	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Der Gutachterausschuss</b> .....	<b>7</b>
3.1	Zuständigkeitsbereich .....	7
<b>4.</b>	<b>Grundstücksmarkt des Jahres 2010</b> .....	<b>8</b>
4.1	Marktanteile, Flächen- und Geldumsätze .....	9
4.2	Marktteilnehmer .....	12
4.3	Anlass des Eigentumsübergangs.....	12
<b>5.</b>	<b>Teilmarkt unbebaute Grundstücke</b> .....	<b>13</b>
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.....	17
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
<b>6.</b>	<b>Teilmarkt bebaute Grundstücke</b> .....	<b>24</b>
6.1	Marktanteile, Flächen- und Geldumsätze .....	24
6.2	Marktteilnehmer .....	29
6.3	Anlass des Eigentumsübergangs.....	30
6.4	Häufigkeitsverteilung der Kaufpreishöhen .....	31

<b>7.</b>	<b>Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum</b> .....	<b>32</b>
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
<b>8.</b>	<b>Bodenrichtwerte</b> .....	<b>43</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag .....	43
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland.....	43
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte.....	43
8.4	Präsentation im Internet.....	45
<b>9.</b>	<b>Erforderliche Daten</b> .....	<b>46</b>
9.1	Teilmarkt unbebaute Grundstücke .....	46
9.1.1	Flächen der Land- und Forstwirtschaft .....	46
9.1.2	Bauerwartungs- und Rohbauland .....	46
9.1.3	Bodenpreisindexreihen .....	46
9.1.4	Zukaufs- und Arrondierungsflächen (unselbständige Teilflächen) .....	47
9.1.5	Umrechnungskoeffizienten - Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückstiefe.....	49
9.2	Teilmarkt bebaute Grundstücke .....	50
9.2.1	Neubauten -Ein- und Zweifamilienhäuser- .....	50
9.2.2	Gebrauchtimmobilen -Ein- und Zweifamilienhäuser- .....	53
9.2.3	Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	57
9.2.4	Liegenschaftszinssätze.....	63
9.3	Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum.....	65
9.3.1	Preisniveau in Abhängigkeit von der Wohnfläche und Bauperiode .....	65
9.3.2	Preisniveau in Abhängigkeit von der Vertragsart und Mietstatus .....	75
9.3.3	Vorkriegsbauten.....	76
9.3.4	Preisniveau in Abhängigkeit von der Art der Wohnanlage .....	76
9.3.5	Preisniveau in Abhängigkeit von der Wohnlage .....	76
9.3.6	Erbbaurechte .....	77
9.3.7	Teileigentum an Stellplätzen und Garagen.....	78

9.3.8	Wohnungspreisindexreihen.....	79
9.3.9	Ertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze für Wohneigentum.....	81
<b>10.</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....</b>	<b>82</b>
10.1	Benachbarte Gutachterausschüsse .....	82
10.2	Übersichtskarte des Kreisgebietes.....	83
10.3	Geopolitische Daten des Kreises Mettmann .....	84
<b>11.</b>	<b>Mietübersichten.....</b>	<b>85</b>
11.1	Mietübersichten für Wohnungen .....	85

## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

### Umsätze im Grundstücksverkehr

Im vergangenen Jahr wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses im Kreis Mettmann 3.062 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 646 Mio. € abgeschlossen. Die Zahl der Kauffälle stieg damit gegenüber 2009 um 0,6 % und der Geldumsatz um 11,4 %.

### Unbebaute Grundstücke

Gegenüber 2009 ist die Anzahl der verkauften Grundstücke um rd. 17 % auf 298 Verträge zurückgegangen. Bei den Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist eine gewisse Stagnation zu verzeichnen, so dass die Bodenrichtwerte nahezu auf dem Stand vom Vorjahr beibehalten wurden. Lediglich in Haan und Hilden war eine leichte Steigerung der Preise abzuleiten. Bei den Grundstücken für Gewerbe und Industrie setzt sich der Trend einer stagnierenden Entwicklung fort. Grundstücke für den Geschosswohnungsbau werden wie in den vergangenen Jahren kaum gehandelt. Auch hier ist weiterhin ein stagnierendes Preisniveau festzustellen.


























### Bebaute Grundstücke

Die Preisentwicklung zeigt in der Gesamtbetrachtung dieses Teilmarktes für das Berichtsjahr 2010 eine steigende Tendenz. Neu erstellte Doppel- und Reihenhäuser kosten im Durchschnitt 295.000,- €. Dieser Durchschnittspreis hat sich gegenüber dem des Vorjahres 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 2010 ist im Vergleich zum Vorjahr bei der Preisentwicklung in den Kategorien "Weiterverkäufe" und "Erstverkäufe / Neubauten" eine Stagnation zu verzeichnen. Für eine neu erstellte Eigentumswohnung zahlten die Käufer durchschnittlich 2.440,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und damit rd. 2 % weniger als im Jahr 2009. Weiterverkäufe wurden durchschnittlich mit 1.210,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gehandelt.



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

## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2011 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 2010 wieder. Darüber hinaus enthält er für die Wertermittlung erforderliche Daten des Jahres 2010. Die veröffentlichten Angaben sollen zur besseren Einschätzung der Marktlage dienen und das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt transparent machen.

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

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

Detaillierte Angaben zu den Leistungen und Gebühren des Gutachterausschusses finden Sie im Internet unter der Adresse [gutachterausschuss.kreis-mettmann.de](http://gutachterausschuss.kreis-mettmann.de). Sie können diese Angaben auch mündlich oder telefonisch unter der Rufnummer 02104 / 992536 oder 992541 erhalten.

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

Die Kaufpreissammlung unterliegt dem Datenschutz. Die Auswertung erfolgt deshalb in anonymisierter Form.

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 2010 sind in dem vorliegenden Grundstücksmarktbericht für eine breite Öffentlichkeit zusammengestellt. Neben dem interessierten Bürger und Marktteilnehmer werden insbesondere die Wertermittlungssachverständigen in Wirtschaft und Verwaltung sowie die Statistiker angesprochen.

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

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

### 3. Der Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Städteregionen, den Kreisen und den großen kreisangehörigen Städten. Insgesamt bestehen im Land Nordrhein-Westfalen 77 Gutachterausschüsse. Im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle wurde bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Rechtsgrundlagen für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und dessen Geschäftsstelle sind

- §§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)
- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 3018), und
- die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Januar 2006, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 18. November 2008 (GV.NRW S.729)

Die rechtlichen Vorschriften können auch online eingesehen werden unter:

- [www.bundesrecht.juris.de](http://www.bundesrecht.juris.de)
- [www.recht.nrw.de](http://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

<b>Erkrath</b>	<b>Haan</b>
<b>Heiligenhaus</b>	<b>Hilden</b>
<b>Langenfeld</b>	<b>Mettmann</b>
<b>Monheim am Rhein</b>	<b>Wülfrath</b>

zuständig.

#### 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2010

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt verschiedenen Einflüssen, wie z.B. der allgemeinen Wirtschaftssituation und dem Kapitalmarkt. Einflussfaktoren sind u.a.

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

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

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatzentwicklung beruhen auf allen beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2010 (Erfassungszeitraum 16.11.2009-15.11.2010) registrierten Kaufverträgen. Bei der Preisentwicklung wurden Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, nicht berücksichtigt.

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

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

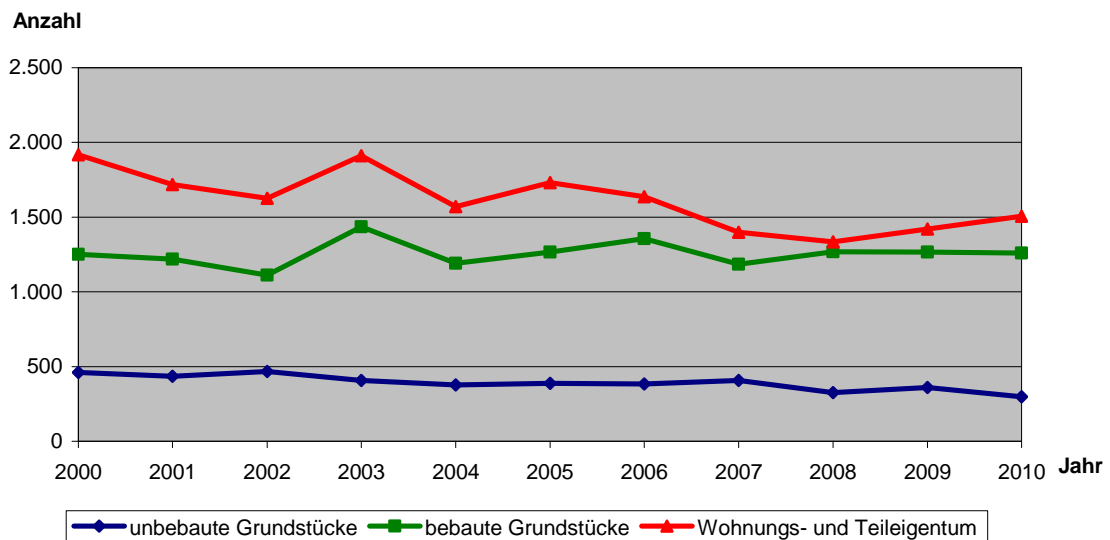
- **unbebaute Grundstücke:** Flächen der Land- und Forstwirtschaft  
Baulandflächen  
- Bauerwartungs- und Rohbauland  
- Baureifes Land  
Gemeinbedarfsflächen  
Sonstige Flächen
- **bebaute Grundstücke:** Individueller Wohnungsbau  
Geschosswohnungsbau  
- Mehrfamilienhäuser  
- Geschäfts- und Verwaltungsgebäude  
Gewerbeobjekte  
Sonstige bebaute Objekte
- **Wohnungs- und Teileigentum:** Erstverkauf (Neubaumaßnahmen)  
Weiterverkauf  
Umwandlung

## 4.1 Marktanteile, Flächen- und Geldumsätze

### Anzahl der Verträge

Im Jahr 2010 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte 3.062 Urkunden über den Verkauf oder Tausch von Grundstücken, die Begründung von Erbbaurechten, Zwangsversteigerungsbeschlüsse oder Umlegungsbeschlüsse von Notaren oder sonstigen beurkundenden Stellen zugeleitet. Im Jahr 2009 wurden 3.045 Fälle registriert, so dass eine Steigerung von 0,6 % zu verzeichnen ist.

Anzahl der Fälle						
Teilmärkte	2005	2006	2007	2008	2009	2010
unbebaute Grundstücke	388	383	406	325	359	298
bebaute Grundstücke	1.267	1.356	1.185	1.269	1.265	1.259
Wohn- und Teileigentum	1.732	1.636	1.399	1.335	1.421	1.505
<b>Gesamt</b>	<b>3.387</b>	<b>3.375</b>	<b>2.990</b>	<b>2.929</b>	<b>3.045</b>	<b>3.062</b>



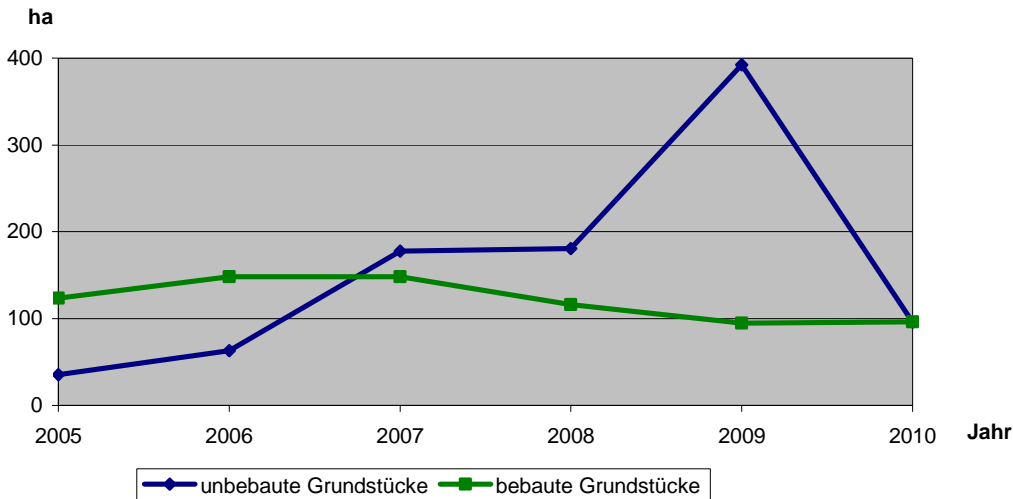
Stadt	Anzahl der Fälle	Anteil	Veränderung zum Vorjahr
		%	%
Erkrath	438	14,3	+ 3,1
Haan	308	10,1	- 1,0
Heiligenhaus	239	7,8	- 7,0
Hilden	558	18,2	+ 9,2
Langenfeld	634	20,7	- 5,2
Mettmann	317	10,4	- 5,7
Monheim am Rhein	413	16,5	+ 8,1
Wülfrath	155	5,1	+ 0,6
<b>Gesamt</b>	<b>3.062</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 0,6</b>

## Flächenumsatz

Im Jahr 2010 betrug der Flächenumsatz in den acht Städten des Zuständigkeitsbereiches 1,9 km<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Der gesamte Flächenumsatz ist somit im Vergleich zum Vorjahr um rd. 61 % zurückgegangen. Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksfläche wird nicht ermittelt.

Der Flächenumsatz des Teilmarkts "bebaute Grundstücke" beinhaltet zudem keine Verkäufe von bebauten Erbbaurechten.

Flächenumsatz in ha						
Teilmärkte	2005	2006	2007	2008	2009	2010
unbebaute Grundstücke	35,3	63,1	177,6	180,6	392,2	95,6
bebaute Grundstücke	123,4	148,2	148,1	116,0	94,7	96,0
<b>Gesamt</b>	<b>158,7</b>	<b>211,3</b>	<b>325,7</b>	<b>296,6</b>	<b>486,8</b>	<b>191,6</b>

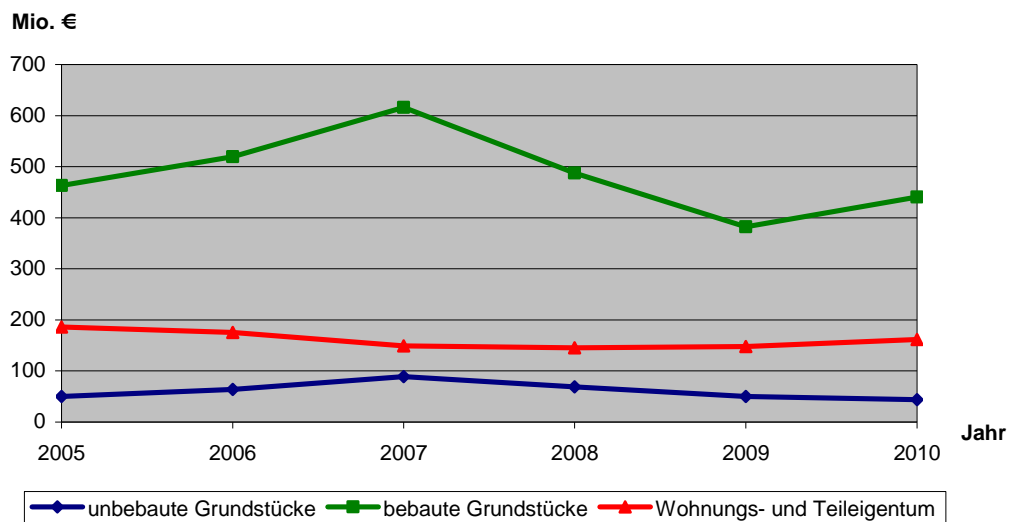


Stadt	Fläche	Anteil	Veränderung zum Vorjahr
	ha	%	
Erkrath	42,8	22,3	+ 137,8
Haan	15,9	8,3	- 48,0
Heiligenhaus	25,4	13,3	- 61,5
Hilden	21,0	11,0	+ 37,3
Langenfeld	25,4	13,3	- 36,7
Mettmann	36,2	18,9	- 69,2
Monheim am Rhein	14,8	7,7	- 90,8
Wülfrath	10,1	5,3	- 73,3
<b>Gesamt</b>	<b>191,6</b>	<b>100,0</b>	<b>- 60,6</b>

## Geldumsatz

Im Jahr 2010 betrug der Geldumsatz in den acht Städten des Zuständigkeitsbereichs 646 Mio. €. Im Jahr 2009 lag der Geldumsatz bei 580 Mio. €, so dass in 2010 eine Umsatzsteigerung von rd.11 % zu verzeichnen ist.

Geldumsatz in Mio. €						
Teilmärkte	2005	2006	2007	2008	2009	2010
unbebaute Grundstücke	50,0	63,9	89,2	69,0	50,2	44,0
bebaute Grundstücke	462,9	519,5	616,0	487,4	382,0	440,8
Wohn- und Teileigentum	186,0	175,5	148,9	145,4	148,2	161,8
<b>Gesamt</b>	<b>698,8</b>	<b>758,9</b>	<b>854,1</b>	<b>701,7</b>	<b>580,4</b>	<b>646,4</b>



Stadt	Geldumsatz Mio. €	Anteil %	Veränderung zum Vorjahr %
Erkrath	80,6	12,5	- 7,2
Haan	67,1	10,4	- 2,6
Heiligenhaus	60,9	9,4	+ 29,9
Hilden	152,7	23,6	+ 58,1
Langenfeld	135,2	20,9	- 1,4
Mettmann	56,6	8,8	+ 2,0
Monheim am Rhein	67,3	10,4	+ 12,2
Wülfrath	26,0	4,0	- 8,8
<b>Gesamt</b>	<b>646,4</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 11,4</b>

## 4.2 Marktteilnehmer

Marktteilnehmer	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Privat	2.233	72,9	2.879	94,0
Öffentliche Hand	55	1,8	27	0,9
Wohnungsbaugesellschaft	439	14,3	17	0,6
sonst. juristische Person	335	10,9	139	4,5
<b>Gesamt</b>	<b>3.062</b>	<b>100,0</b>	<b>3.062</b>	<b>100,0</b>

### Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Stadt des Kaufobjektes	1.706	57,5	1.730	58,3
andere kreisangehörige Stadt	295	9,9	400	13,5
angrenzende Großstädte (E, K, LEV, D, W, SG)	358	12,1	567	19,1
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	568	19,1	246	8,3
Ausland	40	1,3	25	0,8
unbekannt	1	0,0	0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>2.968</b>	<b>100,0</b>	<b>2.968</b>	<b>100,0</b>

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	2.945	96,2
Tausch	2	0,1
Auseinandersetzung	9	0,3
Enteignung	0	0,0
Zwangsversteigerung	85	2,8
Sonstiger Anlass	21	0,7
<b>Gesamt</b>	<b>3.062</b>	<b>100,0</b>



## 5. Teilmarkt unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2010 wurden 298 Eigentumsübergänge von unbebauten Grundstücken in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registriert. Die Anzahl der Fälle ist in diesem Bereich des Immobilienmarktes somit um rd. 17 % zurückgegangen.

Der Teilmarkt unbebaute Grundstücke wird in folgende Kategorien gegliedert:

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

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

### 5.1 Marktanteile, Flächen- und Geldumsätze

#### Anzahl der Verträge

Stadt	Land- und Forstwirtschaft		Baulandflächen		Gemeinbedarfsflächen		Sonstige Flächen		Gesamt	
	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
Erkrath	7	35,0	13	6,4	2	10,0	13	24,1	35	11,7
Haan	4	20,0	25	12,3	2	10,0	12	22,2	43	14,4
Heiligenhaus	1	5,0	26	12,7	1	5,0	4	7,4	32	10,7
Hilden	0	0,0	23	11,3	5	25,0	4	7,4	32	10,7
Langenfeld	1	5,0	67	32,8	8	40,0	2	3,7	78	26,2
Mettmann	4	20,0	24	11,8	2	10,0	12	22,2	42	14,1
Monheim a.R.	2	10,0	17	8,3	0	0,0	3	5,6	22	7,4
Wülfrath	1	5,0	9	4,4	0	0,0	4	7,4	14	4,7
<b>Gesamt</b>	<b>20</b>	<b>100,0</b>	<b>204</b>	<b>100,0</b>	<b>20</b>	<b>100,0</b>	<b>54</b>	<b>100,0</b>	<b>298</b>	<b>100,0</b>

## 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	30,4	46,8	1,2	6,8	0,0	3,9	0,5	4,3	32,1	33,6
Haan	1,0	1,5	2,3	13,0	0,2	18,1	0,4	3,5	3,9	4,1
Heiligenhaus	9,2	14,2	1,3	7,3	0,0	0,2	0,3	2,3	10,8	11,3
Hilden	0,0	0,0	2,2	12,4	0,0	3,8	0,2	1,4	2,4	2,5
Langenfeld	0,3	0,5	6,2	35,0	0,4	35,6	0,3	2,2	7,2	7,5
Mettmann	18,7	28,9	2,0	11,3	0,4	38,5	7,7	63,6	28,8	30,1
Monheim a.R.	4,7	7,2	1,8	10,2	0,0	0,0	2,5	21,0	9,0	9,4
Wülfrath	0,5	0,8	0,7	4,0	0,0	0,0	0,2	1,7	1,4	1,5
<b>Gesamt</b>	<b>64,8</b>	<b>100,0</b>	<b>17,7</b>	<b>100,0</b>	<b>1,0</b>	<b>100,0</b>	<b>12,1</b>	<b>100,0</b>	<b>95,6</b>	<b>100,0</b>

## Geldumsatz

Stadt	Land- und Forstwirtschaft		Baulandflächen		Gemeinbedarfsflächen		Sonstige Flächen		Gesamt	
	Geldumsatz Mio. €	Anteil %	Geldumsatz Mio. €	Anteil %	Geldumsatz Mio. €	Anteil %	Geldumsatz Mio. €	Anteil %	Geldumsatz Mio. €	Anteil %
Erkrath	0,4	22,1	2,0	4,9	0,0	7,8	0,2	15,4	2,6	5,9
Haan	0,0	2,5	6,5	15,8	0,0	11,2	0,0	4,8	6,5	14,8
Heiligenhaus	0,4	25,7	3,4	8,3	0,0	0,3	0,0	4,4	3,8	8,6
Hilden	0,0	0,0	6,0	14,6	0,0	6,9	0,1	6,7	6,1	13,9
Langenfeld	0,1	6,2	14,6	35,4	0,1	39,7	0,0	3,6	14,8	33,6
Mettmann	0,7	40,4	3,4	8,3	0,0	34,1	0,5	49,6	4,6	10,5
Monheim a.R.	0,0	2,0	4,3	10,4	0,0	0,0	0,1	14,1	4,4	10,0
Wülfrath	0,0	1,0	0,9	2,2	0,0	0,0	0,0	1,4	0,9	2,0
<b>Gesamt</b>	<b>1,7</b>	<b>100,0</b>	<b>41,2</b>	<b>100,0</b>	<b>0,1</b>	<b>100,0</b>	<b>1,0</b>	<b>100,0</b>	<b>44,0</b>	<b>100,0</b>

## 5.2 Marktteilnehmer

Marktteilnehmer	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Privat	140	47,0	221	74,2
Öffentliche Hand	47	15,8	26	8,7
Wohnungsbaugesellschaft	51	17,1	14	4,7
sonst. juristische Person	60	20,1	37	12,4
<b>Gesamt</b>	<b>298</b>	<b>100,0</b>	<b>298</b>	<b>100,0</b>

### Verkäufer und Erwerber nach Wohn- bzw. Geschäftssitz

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Stadt des Kaufobjektes	146	71,6	117	57,4
andere kreisangehörige Stadt	16	7,8	30	14,7
angrenzende Großstädte (E, K, LEV, D, W, SG)	25	12,3	31	15,2
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	13	6,4	26	12,7
Ausland	4	2,0	0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>204</b>	<b>100,0</b>	<b>204</b>	<b>100,0</b>

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

## 5.3 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

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

Insgesamt wurden im Jahr 2010 aus den acht Städten des Zuständigkeitsbereichs 20 Kaufverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen vorgelegt.

Kategorie	Anzahl der Fälle	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
landwirtschaftliche Nutzung	16	1,0	26,1
forstwirtschaftliche Nutzung	4	0,7	38,7
<b>Gesamt</b>	<b>20</b>	<b>1,7</b>	<b>64,8</b>

## 5.4 Baulandflächen

Mit 204 in der Geschäftsstelle registrierten Fällen wurde im Berichtsjahr in dieser Kategorie ein Geldumsatz von rd. 41 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	162	79,4	13,2	74,6	31,9	77,4
Mehrfamilienhäuser	7	3,4	0,6	3,4	1,8	4,4
Geschäftliche Nutzung*	8	3,9	1,5	8,5	4,5	10,9
Gewerbe, Industrie	10	4,9	1,7	9,6	1,8	4,4
Sonstige Nutzung	17	8,3	0,7	4,0	1,3	3,1
<b>Summe</b>	<b>204</b>	<b>100,0</b>	<b>17,7</b>	<b>100,0</b>	<b>41,2</b>	<b>100,0</b>

\* Kerngebietsnutzung oder höherwertiges Gewerbe

Die Gruppe "Sonstige Nutzung" 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 (ohne die Kategorie "Sonstige Nutzung") in folgende Gruppen aufgeteilt:

- Bauerwartungsland (5 Fälle)
- Rohbauland (7 Fälle)
- Baureifes Land (175 Fälle)
  - Individueller Wohnungsbau (151)
  - Mehrfamilienhäuser (7)
  - Geschäftliche Nutzung (8)
  - Gewerbe und Industrie (9)

### 5.4.1 Bauerwartungs- und Rohbauland

Im Jahr 2010 lagen in dem Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses fünf Kaufverträge in der Kategorie "Bauerwartungsland" vor. Bauerwartungsland sind gemäß § 5 Abs. 2 ImmoWertV Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gründen. In der Grundstücksbewertung wird der Preis derartiger Flächen häufig in Abhängigkeit von dem Wert erschließungsbeitragspflichtigen Baulandes dargestellt. Entsprechend der Wertermittlungsliteratur (u.a. Gerardy/Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung) liegen die Preise für Bauerwartungsland zwischen 15% und 70% der Preise von erschließungsbeitragspflichtigem Bauland.

In der Kategorie "Rohbauland" lagen im Zuständigkeitsbereich im Berichtsjahr sieben Kaufverträge vor, wobei ein Fall Gewerbeflächen und sechs Fälle Wohnbauflächen betrafen. 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	5	0,5	0,4
Rohbauland	7	5,8	3,9

### 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 175 Verträgen über baureifes Land wurden rd. 74 % 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 2010 wurden 151 Kauffälle über baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau erfasst.

Nach Ausschluss von Erbbaurechtsverkäufen sowie der im ungewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Verträge sind 88 Fälle in die weitere Auswertung eingegangen.

In der nachstehenden Tabelle sind die durchschnittlichen Baulandpreise und Grundstücksflächen des individuellen Wohnungsbaus im Jahr 2010 dargestellt (erschließungsbeitragsfrei).

Stadt	Anzahl	Baulandpreis in €/m <sup>2</sup>			Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>		
		Mittel	Min	Max	Mittel	Min	Max
Erkrath	4	230,-	169,-	298,-	569	467	671
Haan	14	320,-	196,-	435,-	419	260	923
Heiligenhaus	21	284,-	241,-	425,-	507	249	727
Hilden	5	272,-	185,-	392,-	430	255	648
Langenfeld	36	362,-	239,-	390,-	497	230	969
Mettmann	3	254,-	195,-	327,-	446	385	522
Monheim a.R.	0	-	-	-	-	-	-
Wülfrath	3	256,-	210,-	300,-	422	326	575
<b>Gesamt</b>	<b>86</b>	<b>317,-</b>	<b>169,-</b>	<b>435,-</b>	<b>491</b>	<b>230</b>	<b>969</b>

In zwei Fällen beinhalteten die Kaufpreise keine Erschließungskosten.

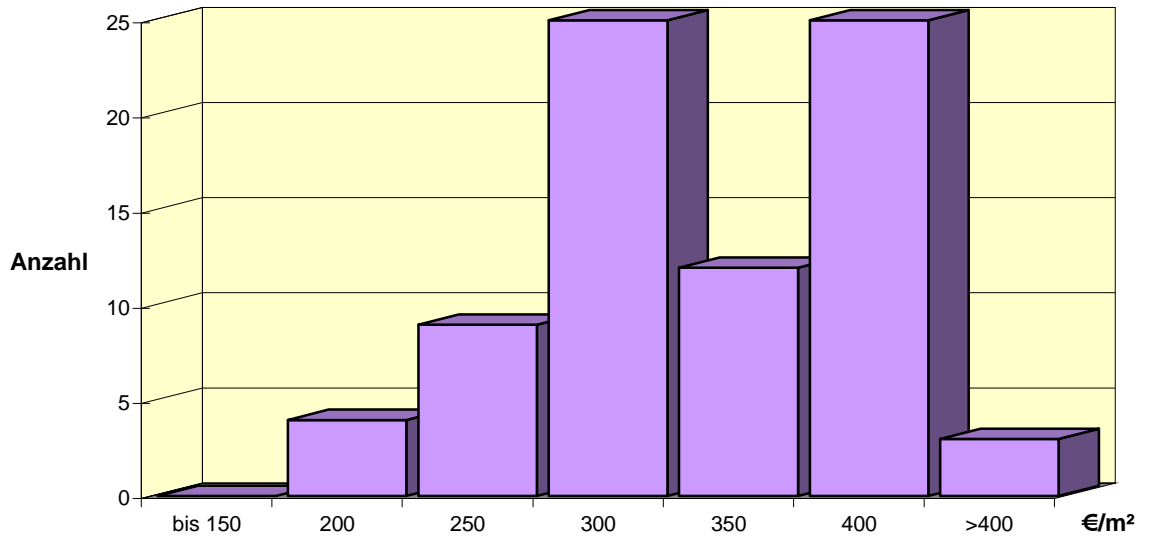
Wegen der Zusammenfassung nicht unmittelbar vergleichbarer Objekte und der geringen Fallzahlen müssen die Mittelwerte kritisch betrachtet werden. Insbesondere können keine Rückschlüsse auf die Höhe der Erschließungskosten gezogen werden.

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

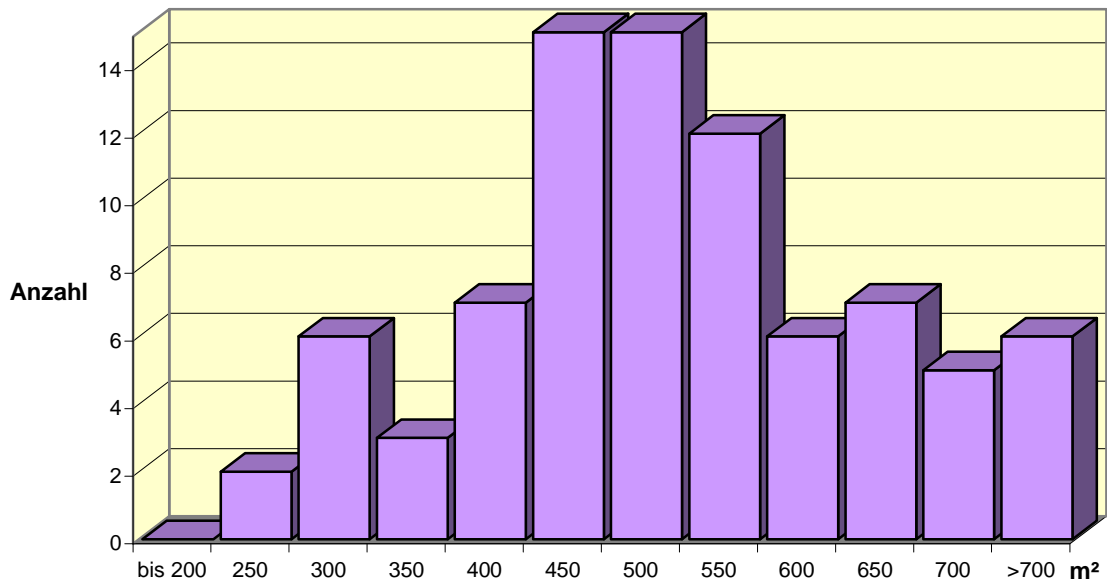
Im Jahr 2010 war im gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses überwiegend eine Stagnation zu verzeichnen. Lediglich die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) in den Städten Haan und Hilden wurden tlw. 5,- €/m<sup>2</sup> angehoben. Zudem wurde ein neuer Bodenrichtwert in Langenfeld Wiescheid für den individuellen Wohnungsbau ermittelt und beschlossen

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

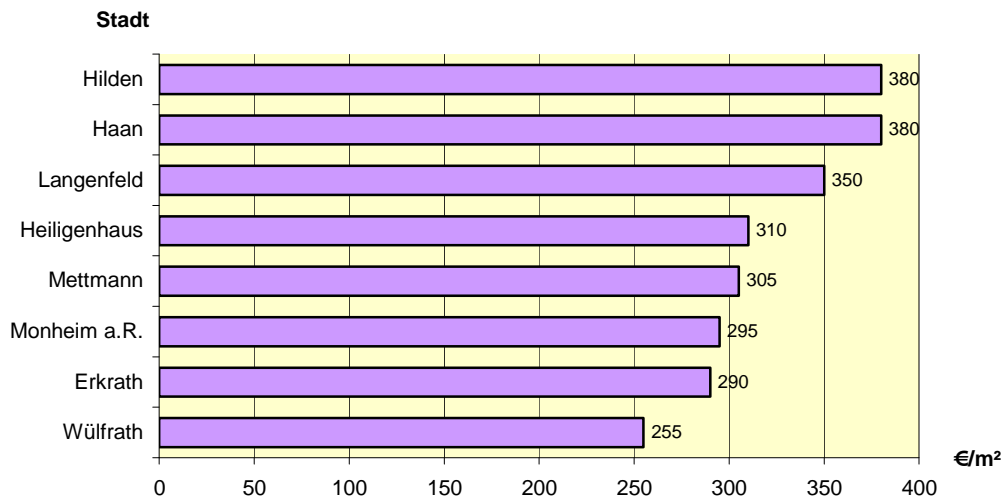
Häufigkeit der Quadratmeterpreise



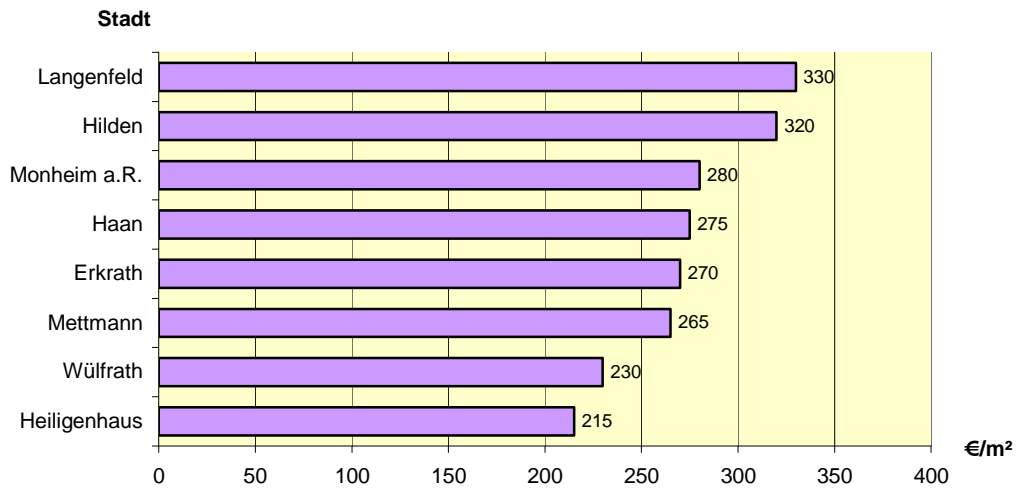
Häufigkeit der Grundstücksflächen



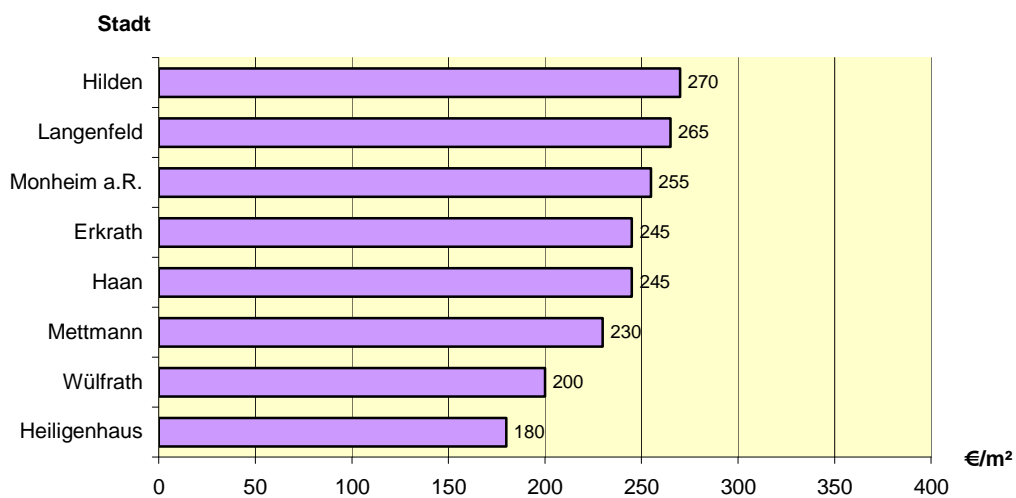
Typische Baulandpreise in guter Wohnlage



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.

#### 5.4.2.2 Geschosswohnungsbau, geschäftliche Nutzung

Im Jahr 2010 wurden 7 Kauffälle über baureifes Land für Geschosswohnungsbau in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registriert, wobei es sich in zwei Fällen um Verkäufe des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an den Erbbauberechtigten handelt.

Nach Ausschluss von Erbbaurechtsverkäufen sowie der im ungewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Verträge konnten im gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses 2 Fälle zur Auswertung herangezogen werden.

Der Mittelwert der gezahlten Preise liegt bei 240,- €/m<sup>2</sup>, erschließungsbeitragsfrei.

Die vom Gutachterausschuss als Übersicht beschlossenen typischen Werte des Jahres 2010 für erschließungsbeitragsfreie baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau sind in der nachstehenden Tabelle dargestellt.

Stadt	gute Lage €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/m <sup>2</sup>
Erkrath	285,-	270,-	235,-
Haan	300,-	265,-	-
Heiligenhaus	-	210,-	-
Hilden	-	310,-	-
Langenfeld	-	310,-	-
Mettmann	280,-	270,-	230,-
Monheim am Rhein	-	275,-	-
Wülfrath	250,-	215,-	-

Unbebaute Grundstücke für geschäftliche Nutzung werden auf dem Immobilienmarkt des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses kaum noch gehandelt. Im Berichtsjahr wurden 8 Verträge registriert, wobei lediglich drei Fälle dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt zugeordnet werden konnten. Die Preise bewegen sich zwischen 265,- €/m<sup>2</sup> und 400,- €/m<sup>2</sup>.

#### 5.4.2.3 Gewerbe und Industrie

Beim Teilmarkt baureifes Land für Gewerbe- und Industriegrundstücke wurde im Jahr 2010 mit 9 registrierten Fällen ein Geldumsatz von 1,7 Mio. € erreicht.

Davon gingen nach Ausschluss aller außergewöhnlich zustande gekommenen Verträge 4 Fälle in die Auswertung ein.

Die Preise bewegen sich zwischen 80,- €/m<sup>2</sup> und 150,- €/m<sup>2</sup>, erschließungsbeitragsfrei. Der Mittelwert liegt bei 108,- €/m<sup>2</sup>.

Bei den Gewerbegebieten war in 2010 eine Stagnation zu verzeichnen..

Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für Gewerbe und Industrie

Stadt	gute Lage €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/m <sup>2</sup>
Erkrath	95,-	85,-
Haan	85,-	75,-
Heiligenhaus	80,-	70,-
Hilden	100,-	90,-
Langenfeld	100,-	-
Mettmann	145,-	85,-
Monheim am Rhein	100,-	-
Wülfrath	85,-	70,-

### 5.5 Gemeinbedarfsflächen

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

Im Berichtsjahr 2010 wurde mit 20 Fällen dieser Kategorie ein Geldumsatz von rd. 0,1 Mio. € erzielt, wobei die Preisspanne der Gemeinbedarfsflächen aufgrund der unterschiedlichen Bodenentwicklungsstufen erfahrungsgemäß groß ist. Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses lagen die Preise zwischen rd. 1,- €/m<sup>2</sup> und 73,- €/m<sup>2</sup>.

### 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 2010 mit 54 registrierten Fällen ein Geldumsatz von 1,0 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 ist ein deutlicher Rückgang der Verkäufe von Erbbaurechtsgrundstücken festzustellen. In der Vergangenheit wurde das Marktgeschehen überwiegend durch den Verkauf des mit einem Erbbaurecht belasteten Grund und Bodens an den Erbbauberechtigten geprägt.

Vertragsart	Anzahl	Anteil [%]
Bestellung von Erbbaurechten	0	0,0
Verkauf des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an die Erbbauberechtigten	10	100,0
Verkauf des Grund- und Bodens an Dritte	0	0,0

### Vertragszweck bei Erbbaurechten

Vertragszweck	Anzahl	Anteil [%]
individueller Wohnungsbau	7	70,0
Geschosswohnungsbau (Eigentumswohnungen)	2	20,0
Stellplätze	1	10,0
Gewerbe	0	0,0

Bei den Verkäufen des Grund und Bodens an den Erbbauberechtigten (außer Stellplätze) wurde im Vorjahr ein Vergleich der Kaufpreise mit den entsprechenden Bodenrichtwerten durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass die ausgehandelten Preise im Durchschnitt 10 % unter dem jeweiligen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert lagen, wobei die Preisspanne auffallend groß ist (28 - 126% 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.

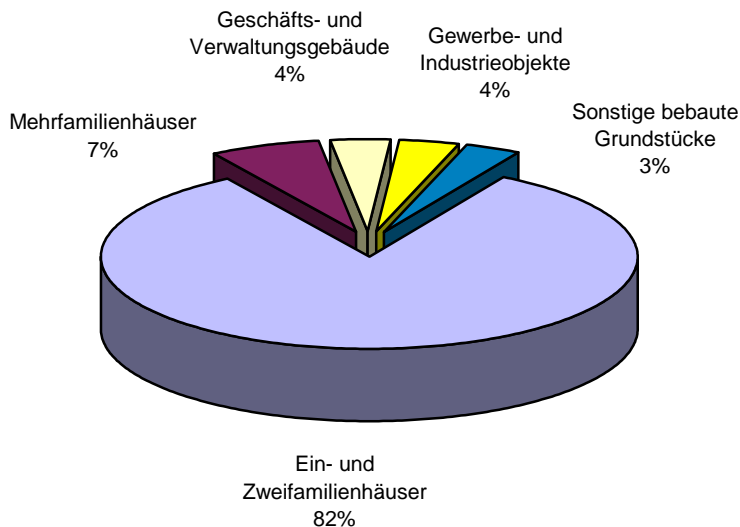
### 6.1 Marktanteile, Flächen- und Geldumsätze

Der Teilmarkt bebaute Grundstücke erzielte im Jahr 2010 mit 1.259 registrierten Fällen einen Geldumsatz von 440,8 Mio. €. Damit haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann.

Bei 31 Kauffällen handelt es sich um Verkäufe von bebauten Erbbaurechten, deren Geldumsatz insgesamt 5,9 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



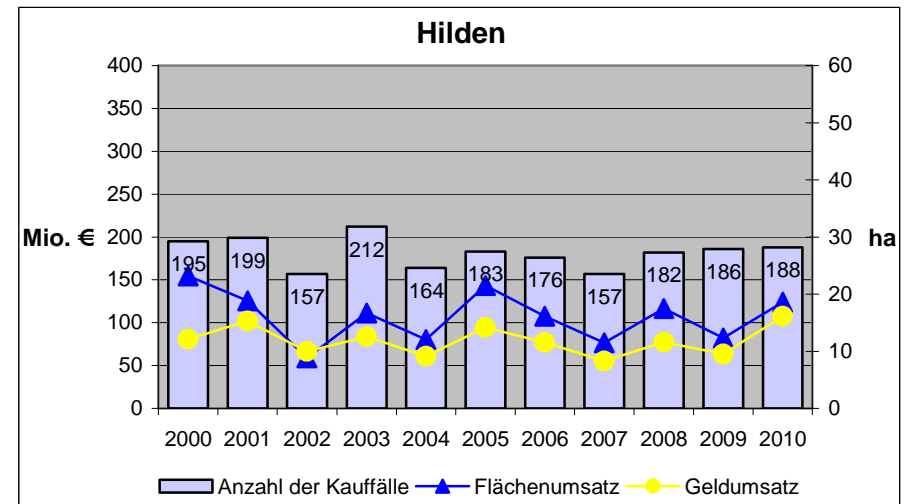
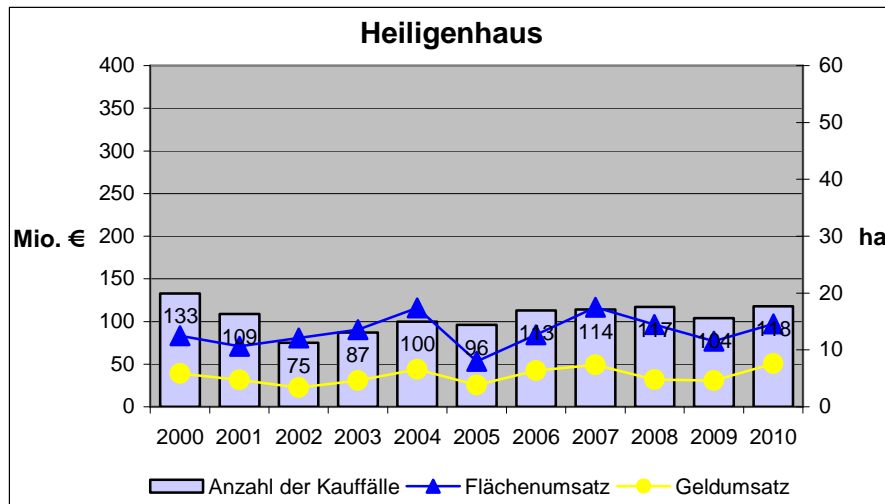
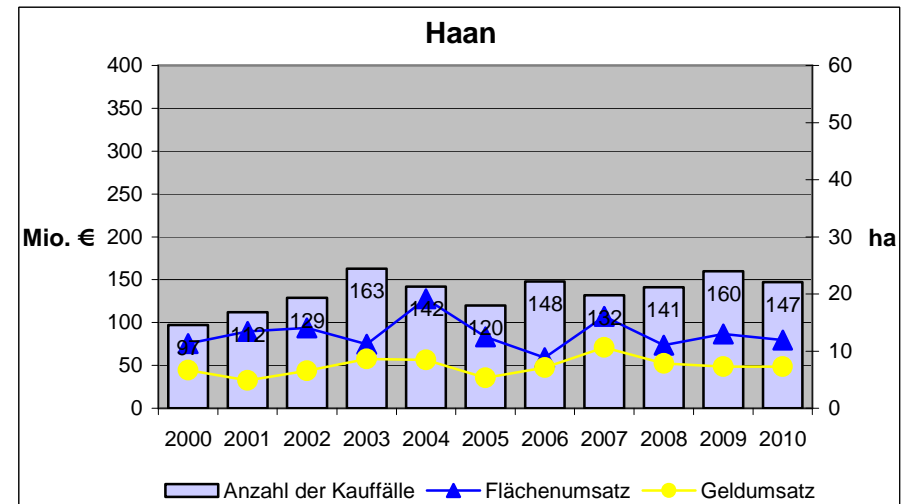
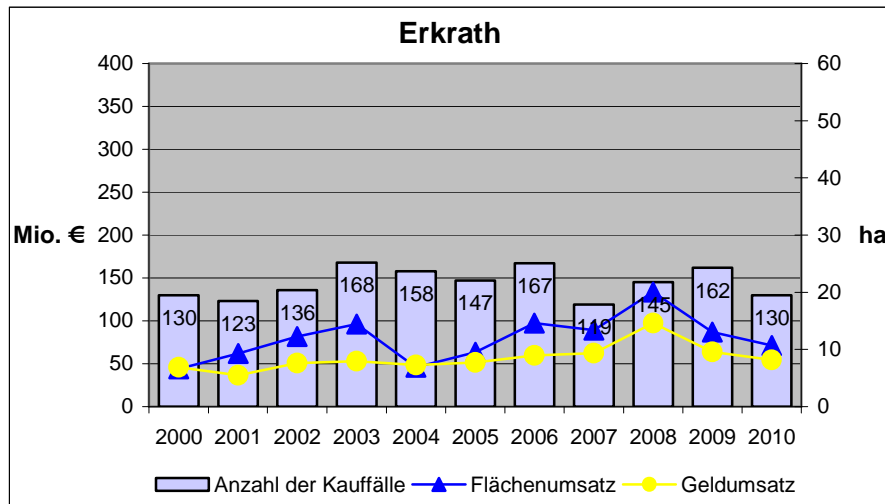
Die Anzahl der registrierten Kauffälle und der jeweilige Flächen- und Geldumsatz in den einzelnen Städten des Zuständigkeitsbereichs sind nachstehend zusammengestellt. Der Flächenumsatz des Teilmarktes Ein- und Zweifamilienhäuser wird in einigen Fällen durch Verkäufe von Grundstücken im Außenbereich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

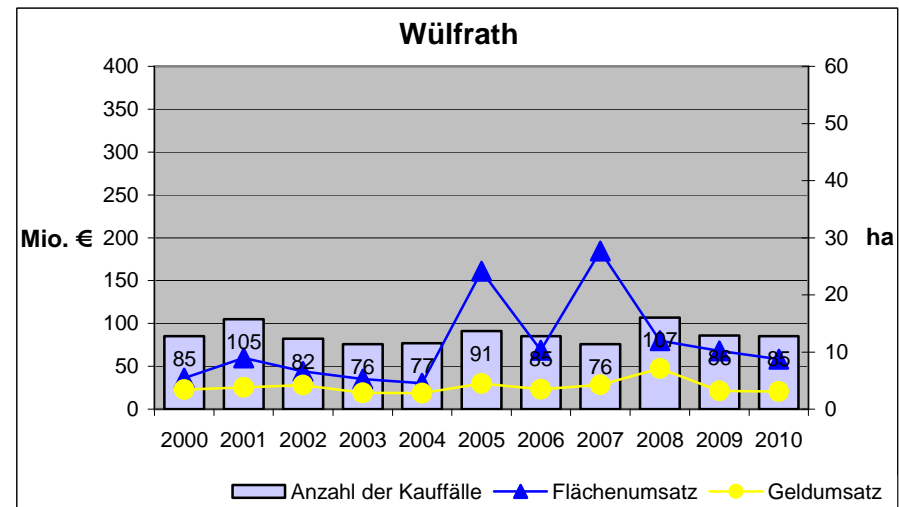
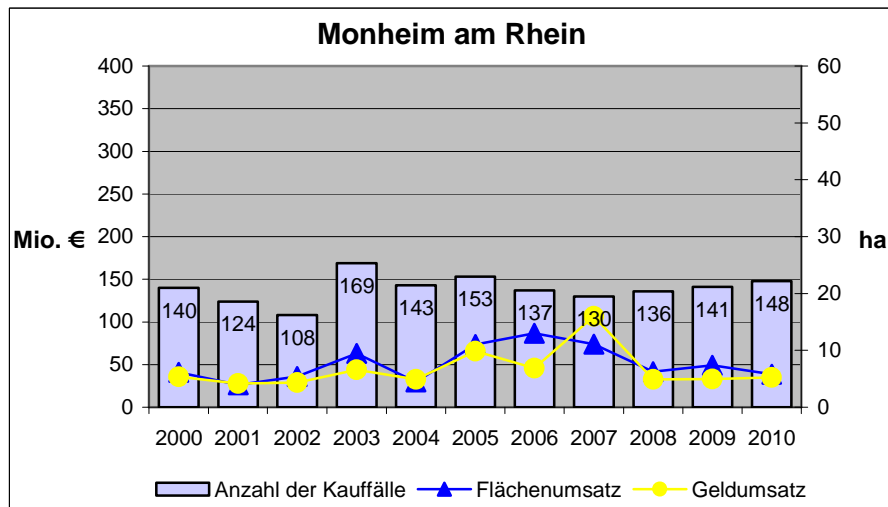
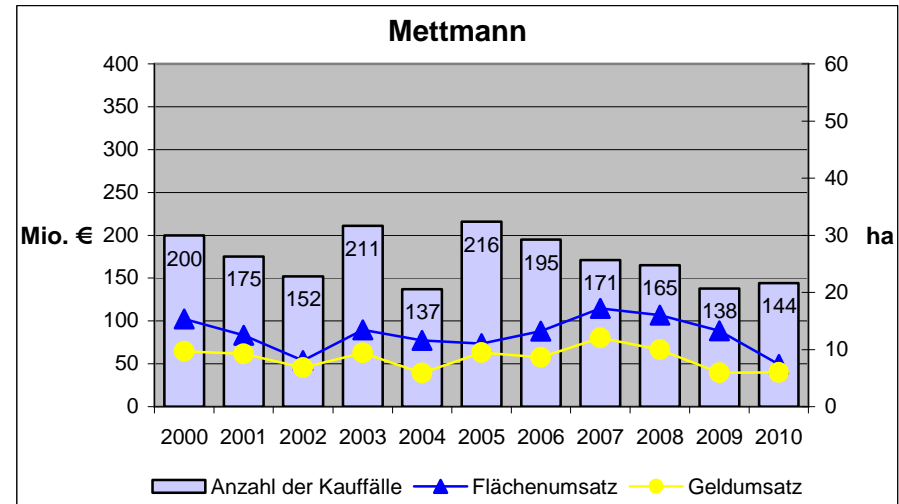
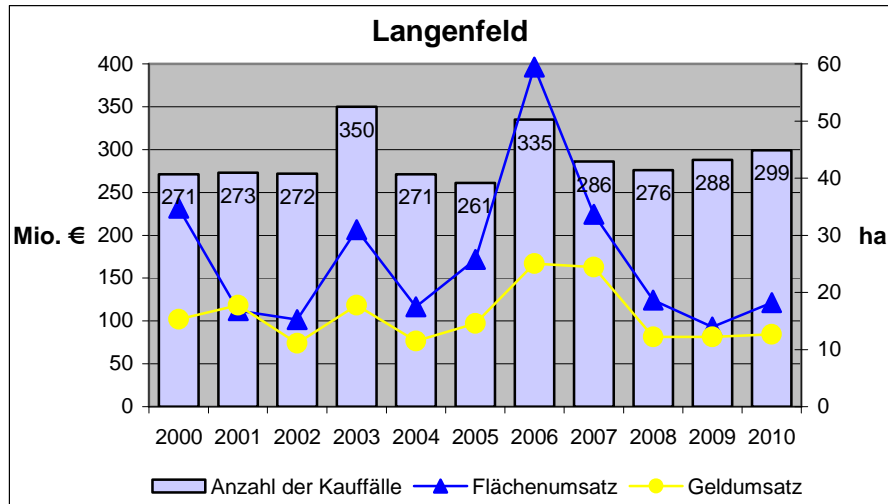
Im Jahr 2010 sind sowohl der höchste Flächenumsatz als auch der höchste Geldumsatz in Hilden zu verzeichnen. Der niedrigste Flächenumsatz wurde in Monheim am Rhein ermittelt, während der niedrigste Geldumsatz in Wülfrath erzielt wurde.

## Umsatzzahlen bei bebauten Grundstücken gegliedert nach Teilmärkten

Stadt	Teilmarkt	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
<b>Erkrath</b>	Ein- und Zweifamilienhäuser	110	5,79	34,38
	Mehrfamilienhäuser	12	1,54	7,25
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	4	1,67	11,91
	Gewerbe- und Industrieobjekte	1	0,23	0,75
	Sonstige bebaute Grundstücke	3	1,45	0,14
	<b>Gesamt</b>	<b>130</b>	<b>10,68</b>	<b>54,44</b>
<b>Haan</b>	Ein- und Zweifamilienhäuser	122	7,32	36,69
	Mehrfamilienhäuser	9	1,39	5,78
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	7	0,75	2,89
	Gewerbe- und Industrieobjekte	5	2,14	2,42
	Sonstige bebaute Grundstücke	4	0,37	0,76
	<b>Gesamt</b>	<b>147</b>	<b>11,96</b>	<b>48,55</b>
<b>Heiligenhaus</b>	Ein- und Zweifamilienhäuser	75	5,44	19,02
	Mehrfamilienhäuser	25	2,37	8,48
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	5	1,50	10,41
	Gewerbe- und Industrieobjekte	9	4,43	10,13
	Sonstige bebaute Grundstücke	4	0,83	2,46
	<b>Gesamt</b>	<b>118</b>	<b>14,57</b>	<b>50,50</b>
<b>Hilden</b>	Ein- und Zweifamilienhäuser	136	5,77	35,00
	Mehrfamilienhäuser	20	1,47	7,38
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	10	3,19	46,40
	Gewerbe- und Industrieobjekte	16	7,41	12,07
	Sonstige bebaute Grundstücke	6	0,79	6,65
	<b>Gesamt</b>	<b>188</b>	<b>18,62</b>	<b>107,51</b>
<b>Langenfeld</b>	Ein- und Zweifamilienhäuser	266	11,73	66,64
	Mehrfamilienhäuser	10	0,85	3,59
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	6	1,40	6,33
	Gewerbe- und Industrieobjekte	9	3,78	7,24
	Sonstige bebaute Grundstücke	8	0,47	0,71
	<b>Gesamt</b>	<b>299</b>	<b>18,22</b>	<b>84,50</b>
<b>Mettmann</b>	Ein- und Zweifamilienhäuser	124	6,27	32,02
	Mehrfamilienhäuser	2	0,15	1,05
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	9	0,66	5,61
	Gewerbe- und Industrieobjekte	0	-	-
	Sonstige bebaute Grundstücke	9	0,30	1,29
	<b>Gesamt</b>	<b>144</b>	<b>7,37</b>	<b>39,96</b>
<b>Monheim am Rhein</b>	Ein- und Zweifamilienhäuser	137	4,69	30,06
	Mehrfamilienhäuser	2	0,10	0,72
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	2	0,63	2,68
	Gewerbe- und Industrieobjekte	2	0,17	0,47
	Sonstige bebaute Grundstücke	5	0,23	0,83
	<b>Gesamt</b>	<b>148</b>	<b>5,81</b>	<b>34,76</b>
<b>Wülfrath</b>	Ein- und Zweifamilienhäuser	71	6,14	17,06
	Mehrfamilienhäuser	6	0,37	1,04
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	2	0,26	0,36
	Gewerbe- und Industrieobjekte	4	1,61	1,82
	Sonstige bebaute Grundstücke	2	0,35	0,31
	<b>Gesamt</b>	<b>85</b>	<b>8,74</b>	<b>20,59</b>
<b>Gesamt</b>		<b>1.259</b>	<b>96,03</b>	<b>440,81</b>

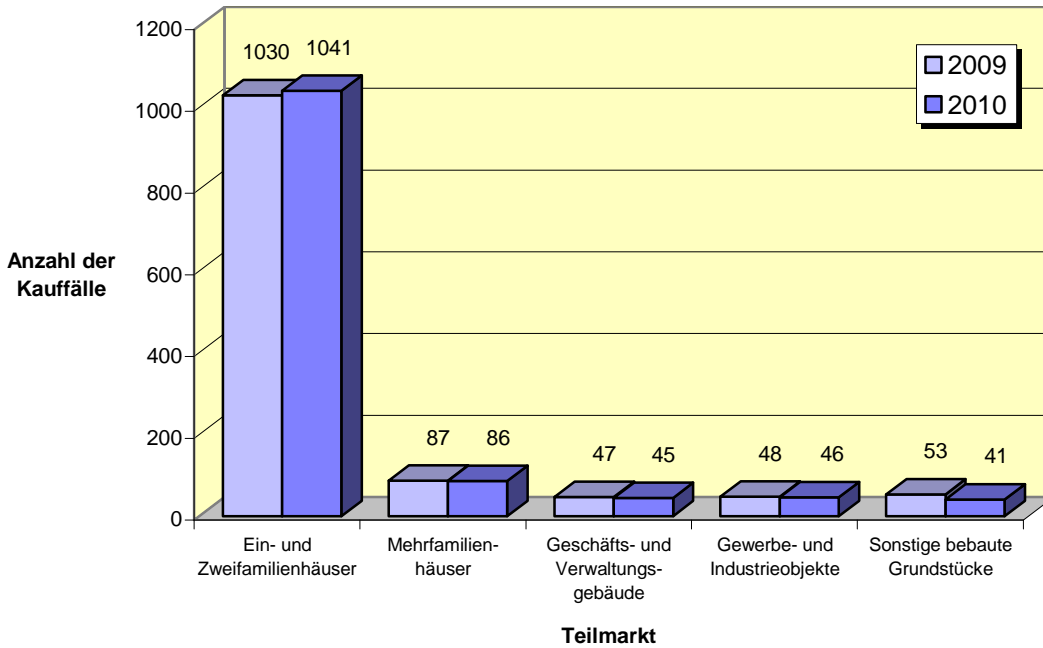
## Jährliche Umsatzentwicklung bei bebauten Grundstücken



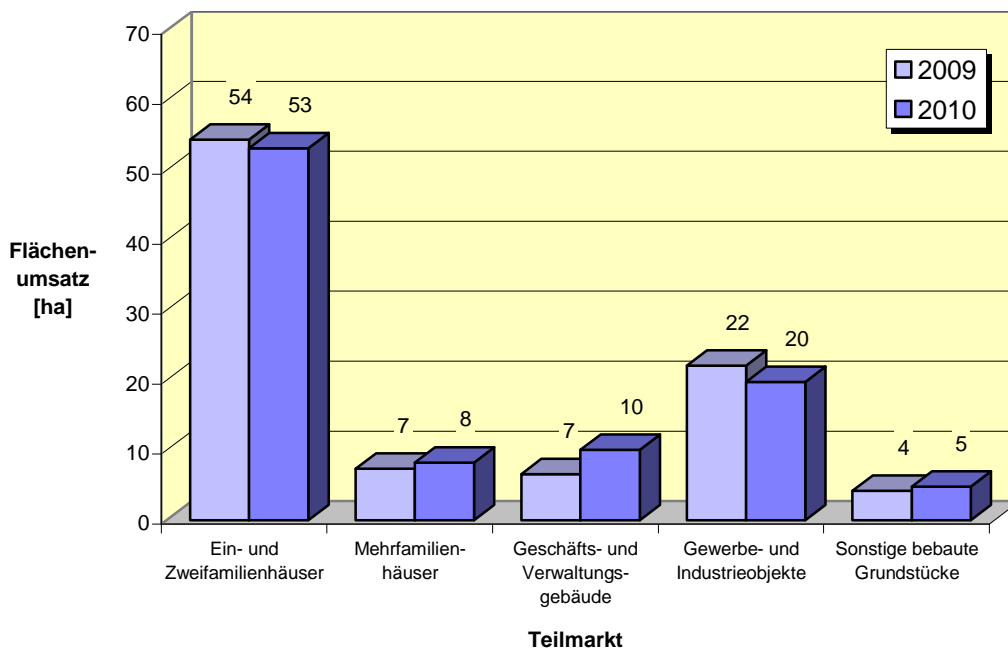


Die Entwicklung des Teilmarktes bebaute Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr wird in den nachfolgenden Abbildungen differenziert nach Anzahl der Kauffälle, Flächenumsatz und Geldumsatz bezogen auf den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses dargestellt.

Entwicklung der Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr

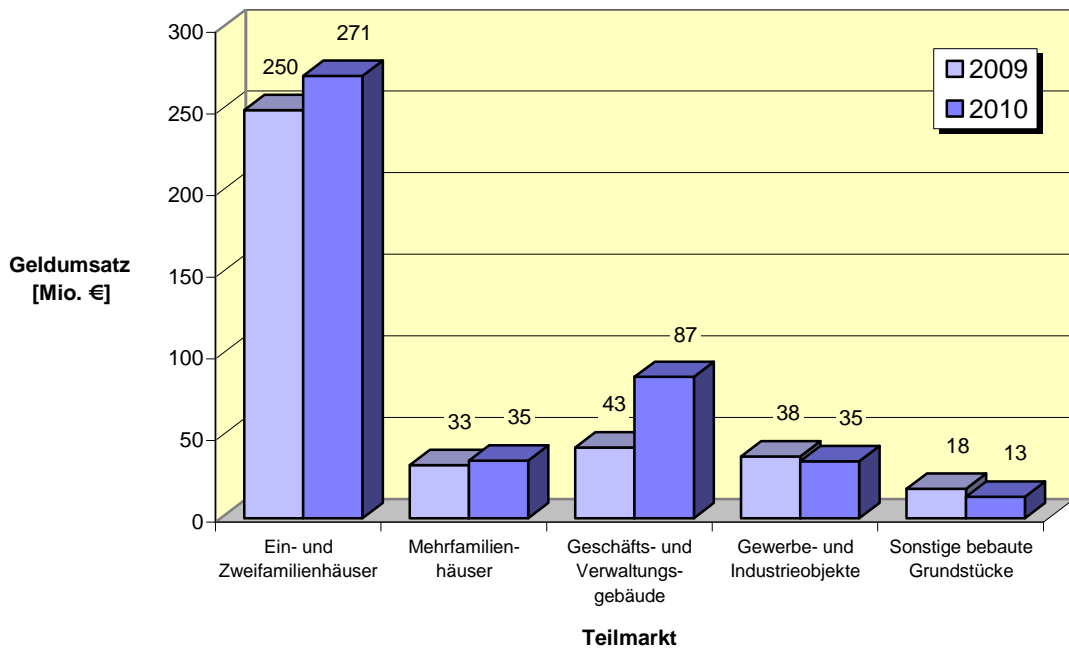


Entwicklung des Flächenumsatzes gegenüber dem Vorjahr





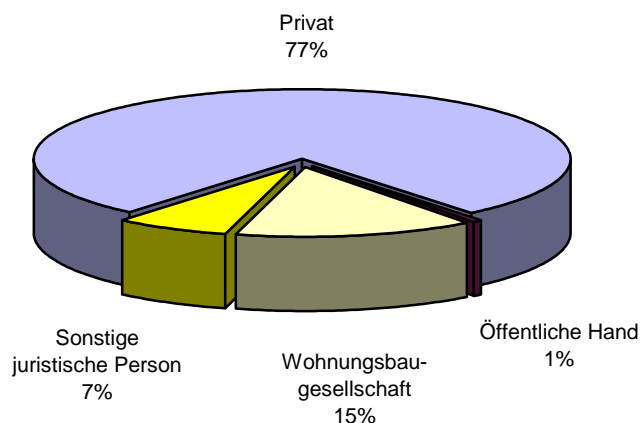
Entwicklung des Geldumsatzes gegenüber dem Vorjahr



**6.2 Marktteilnehmer**

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

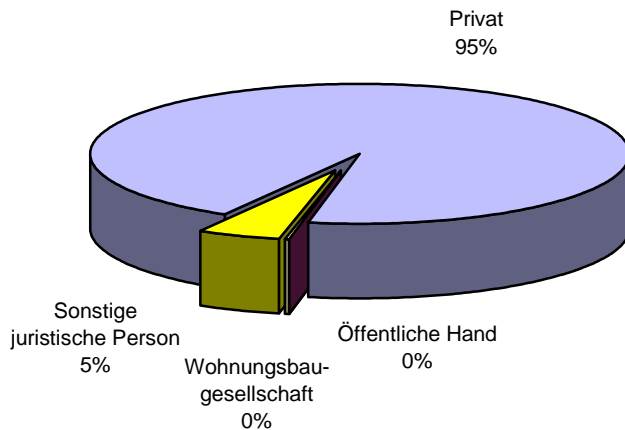
Struktur der Veräußerer im Teilmarkt bebaute Grundstücke



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

In 360 von insgesamt 1.259 Kauffällen (rd. 29 %) ist der Vertrag durch die Vermittlung einer Immobilienfirma zustande gekommen.

Struktur der Erwerber im Teilmarkt bebaute Grundstücke



Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer bei bebauten Grundstücken

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Veräußerer		Erwerber	
	Anzahl	[%]	Anzahl	[%]
Stadt des Kaufobjekts	834	66,2	715	56,8
andere kreisangehörige Stadt	108	8,6	189	15,0
kreisangrenzende Großstadt	131	10,4	277	22,0
andere Stadt innerhalb Deutschland	173	13,7	65	5,2
Ausland	12	1,0	13	1,0
unbekannt	1	0,1	0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>1.259</b>	<b>100,0</b>	<b>1.259</b>	<b>100,0</b>

**6.3 Anlass des Eigentumsübergangs**

Die häufigste Form des Eigentumswechsels von bebauten Grundstücken ist mit einem Anteil von rd. 97 % der Kauf. Enteignungen wurden im Jahr 2010 im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann nicht verzeichnet.

Anlass des Eigentumsübergangs	Gesamt		Ein- und Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser	
	Anzahl	[%]	Anzahl	[%]	Anzahl	[%]
Kauf	1.222	97,1	1.016	97,6	84	97,7
Tausch	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Auseinandersetzung	6	0,5	6	0,6	0	0,0
Enteignung	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Zwangsversteigerung	22	1,7	11	1,1	1	1,2
Sonstiger Anlass	9	0,7	8	0,8	1	1,2
<b>Gesamt</b>	<b>1.259</b>	<b>100,0</b>	<b>1.041</b>	<b>100,0</b>	<b>86</b>	<b>100,0</b>

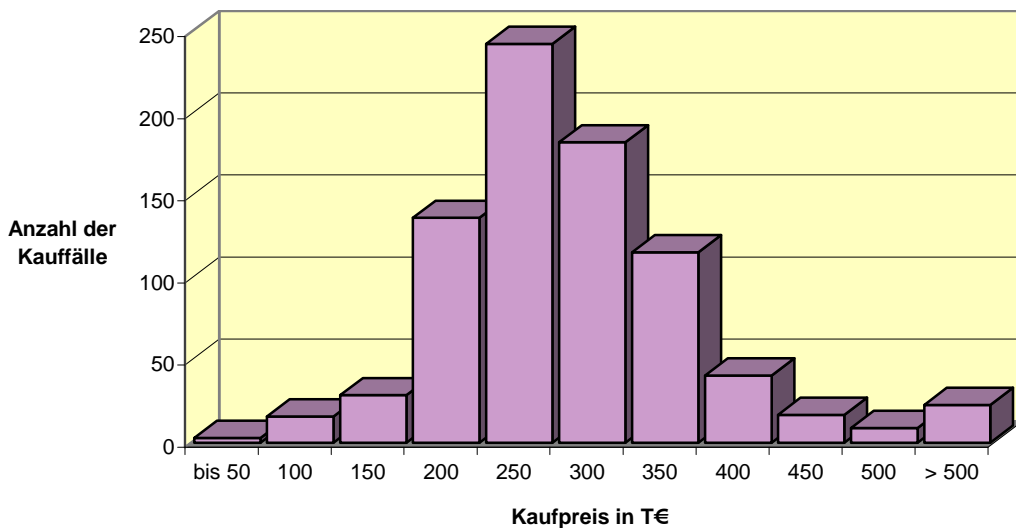
## 6.4 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreishöhen

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.

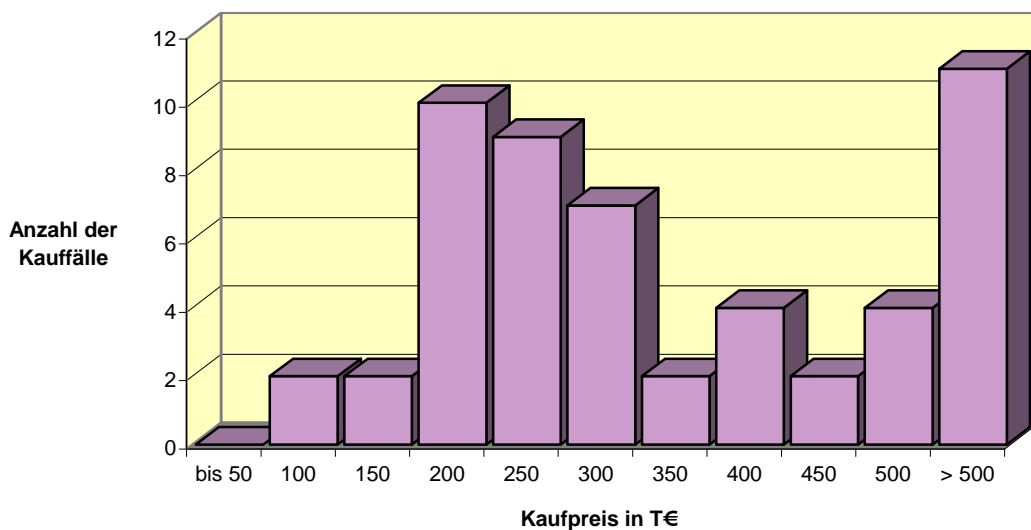
Bei Ein- und Zweifamilienhäusern liegt der am häufigsten bezahlte Kaufpreis zwischen 150 und 350 T€. Auf die vier umsatzstärksten Gruppen entfallen rd. 83 % der in die Auswertung einbezogenen Kauffälle.

Bei den Mehrfamilienhäusern ist ein Verteilungsschwerpunkt in der Kaufpreisgruppe zwischen 150 und 300 T€ erkennbar. Die Streuung der Kaufpreise ist insbesondere auf die unterschiedliche Anzahl der Wohneinheiten im Objekt zurückzuführen. Verkäufe von größeren Wohnanlagen wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

Häufigkeit der Kaufpreishöhen bei Ein- und Zweifamilienhäusern



Häufigkeit der Kaufpreishöhen bei Mehrfamilienhäusern



## 7. Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum

Im Berichtsjahr 2010 wurden dem Gutachterausschuss 1.505 Abschriften von Kaufverträgen über Wohnungs- und Teileigentum zugesandt, so dass die Zahl der registrierten Erwerbsvorgänge in diesem Teilmarkt gegenüber dem Jahr 2009 um rd. 5,9 % gestiegen ist. Da für rd. 21 % 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 1.189 Fälle zur Verfügung.

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

Der Auswertungsstand zum Redaktionsschluss wird in nachstehender Tabelle dargestellt.

Vertragsart	Erfasste Fälle	davon untersuchte Fälle		davon gewöhnlicher Geschäftsverkehr*	
	Anzahl	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Wohneigentum	1.347	1.054	78,2	924	68,6
Teileigentum	158	135	85,4	84	53,2
<b>Summe</b>	<b>1.505</b>	<b>1.189</b>	<b>79,0</b>	<b>1.008</b>	<b>67,0</b>

\* inkl. Erbbaurechte

In 253 von insgesamt 1.505 Kauffällen (rd. 17 %) 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 %
2000	1.918	82	4,3
2001	1.718	43	2,5
2002	1.626	47	2,9
2003	1.910	58	3,0
2004	1.570	54	3,4
2005	1.732	55	3,2
2006	1.636	49	3,0
2007	1.399	62	4,4
2008	1.335	64	4,8
2009	1.421	67	4,7
2010	1.505	62	4,1

## 7.1 Umsätze von Wohnungs- und Teileigentum

Der Geldumsatz in diesem Teilmarkt ist im Jahr 2010 um ca. 9 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen und beträgt rd. 162 Mio. €.

Stadt	Anzahl der Fälle	Anteil	Veränderung zum Vorjahr	Geldumsatz Mio. €	Anteil	Veränderung zum Vorjahr
		%	%		%	%
Erkrath	273	18,1	+ 15,2	23,6	16,4	+ 9,3
Haan	118	7,8	+ 4,4	12,0	7,4	- 11,1
Heiligenhaus	89	5,9	- 13,6	6,6	4,1	- 26,7
Hilden	338	22,5	+ 26,1	39,1	24,2	+ 34,8
Langenfeld	257	17,1	- 13,8	35,9	22,2	- 7,5
Mettmann	131	8,7	- 7,7	12,0	7,4	0,0
Monheim am Rhein	243	16,1	+ 14,6	28,0	17,3	+ 40,0
Wülfrath	56	3,7	+ 16,7	4,5	2,8	+ 4,6
<b>Gesamt</b>	<b>1.505</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 5,9</b>	<b>161,9</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 9,2</b>

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

Unter dem Begriff "Erstverkauf" werden auswertetechnisch sowohl die Veräußerungen von Neubauten als auch Umwandlungen verstanden. Weiterverkäufe beinhalten jede weitere Veräußerung einer neuerstellten bzw. umgewandelten Einheit.

Art des Erwerbs	Anzahl der Fälle	Anteil	Veränderung zum Vorjahr	Geldumsatz Mio. €	Anteil	Veränderung zum Vorjahr
		%	%		%	%
Erstverkauf Wohneigentum	227	15,1	+ 2,7	44,6	27,5	- 3,2
Weiterverkauf Wohneigentum	1.120	74,4	+ 5,0	112,7	69,6	+ 10,1
Erstverkauf Teileigentum	18	1,2	- 10,0	0,2	0,1	- 60,0
Weiterverkauf Teileigentum	140	9,3	+ 23,9	4,4	2,7	+ 37,5
<b>Gesamt</b>	<b>1.505</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 5,9</b>	<b>161,9</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 9,2</b>

## 7.2 Marktteilnehmer

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

Marktteilnehmer	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Privat	1.112	73,9	1.466	97,4
Öffentliche Hand	1	0,1	0	0,0
Wohnungsbaugesellschaft	204	13,6	1	0,1
sonst. juristische Personen	188	12,5	38	2,5
<b>Gesamt</b>	<b>1.505</b>	<b>100,0</b>	<b>1.505</b>	<b>100,0</b>

### Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Stadt des Kaufobjektes	726	48,2	898	59,7
andere kreisangehörige Stadt	171	11,4	181	12,0
angrenzende Großstädte (E, K, LEV, D, W, SG)	202	13,4	259	17,2
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	382	25,4	155	10,3
Ausland	24	1,6	12	0,8
<b>Gesamt</b>	<b>1.505</b>	<b>100,0</b>	<b>1.505</b>	<b>100,0</b>

## 7.3 Anlass des Eigentumsübergangs

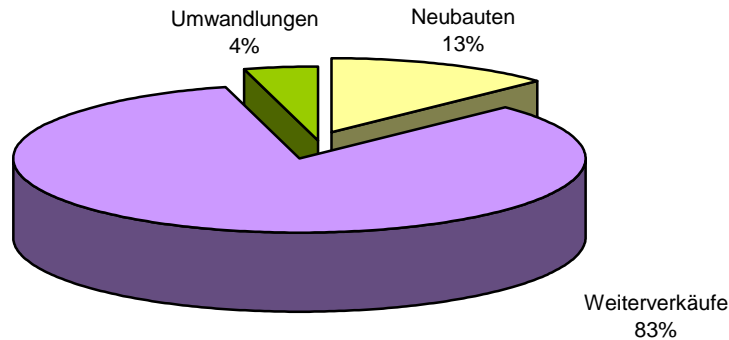
Die prozentuale Verteilung der Fälle bezüglich der Übertragungsform ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Anlass	Gesamtzahl		Wohneigentum		Teileigentum	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Kauf	1.432	95,1	1.278	94,9	154	97,5
Tausch	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Auseinandersetzung	2	0,1	2	0,1	0	0,0
Zwangsversteigerung	62	4,1	58	4,3	4	2,5
sonstiger Anlass	9	0,6	9	0,7	0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>1.505</b>	<b>100,0</b>	<b>1.347</b>	<b>100,0</b>	<b>158</b>	<b>100,0</b>

## 7.4 Wohnungseigentum

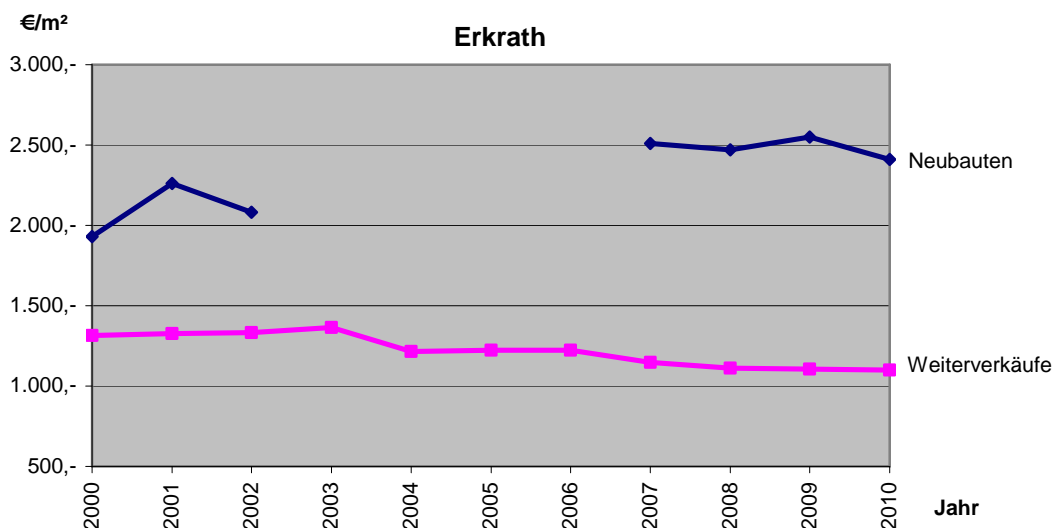
Wie in den vergangenen Jahren bestimmten Weiterverkäufe im Berichtsjahr 2010 den Handel von Wohnungseigentum.

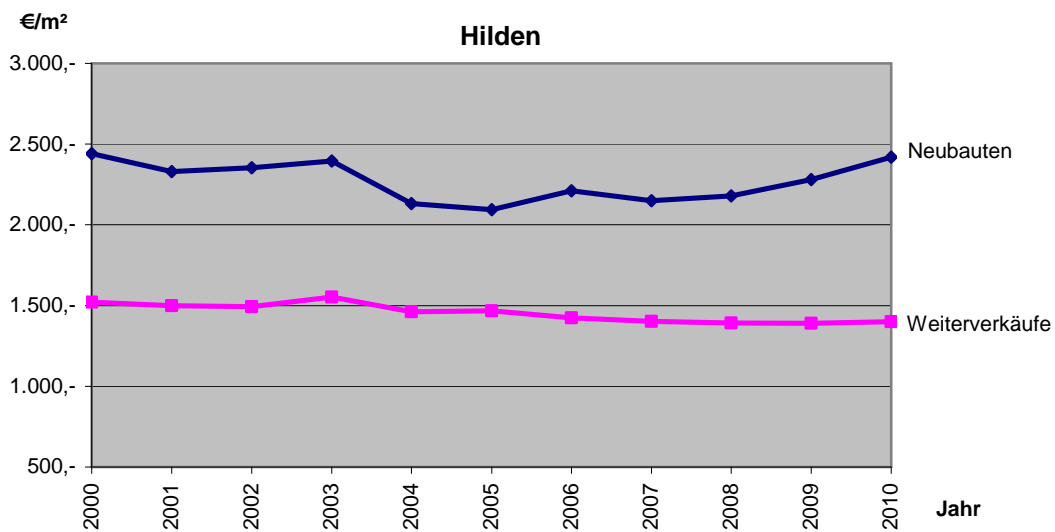
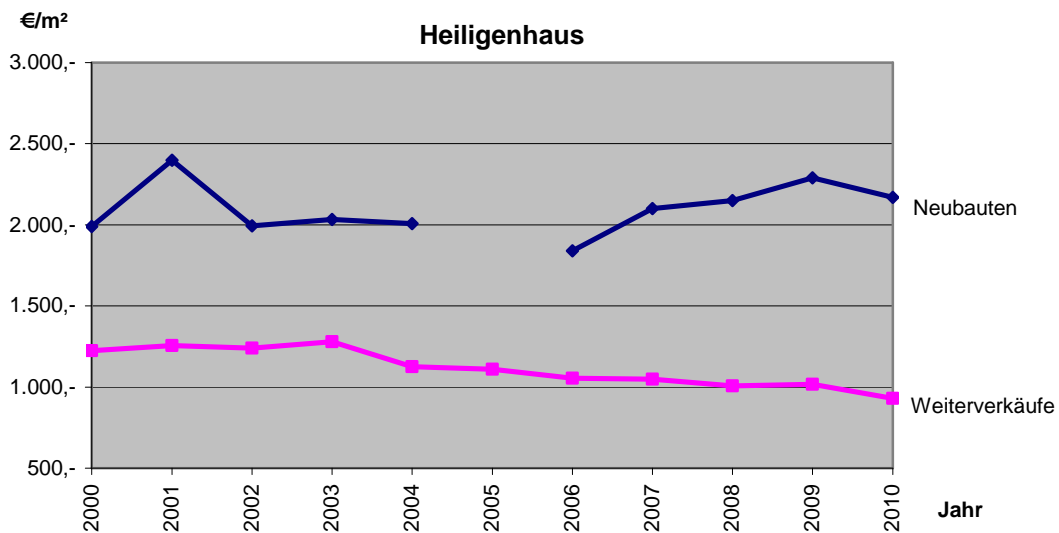
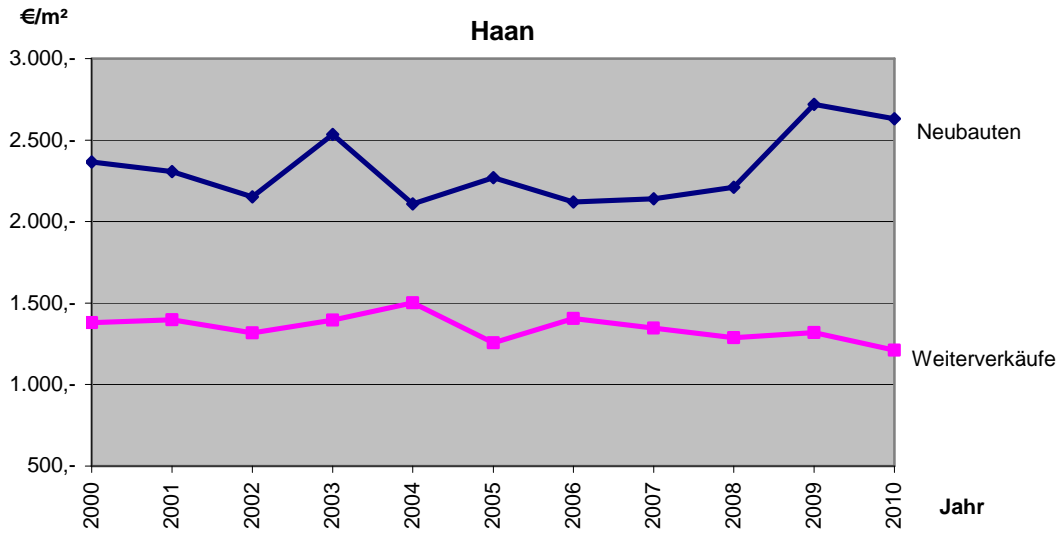
Die Relation zwischen den jeweiligen Marktsegmenten ist im nachfolgenden Diagramm dargestellt.



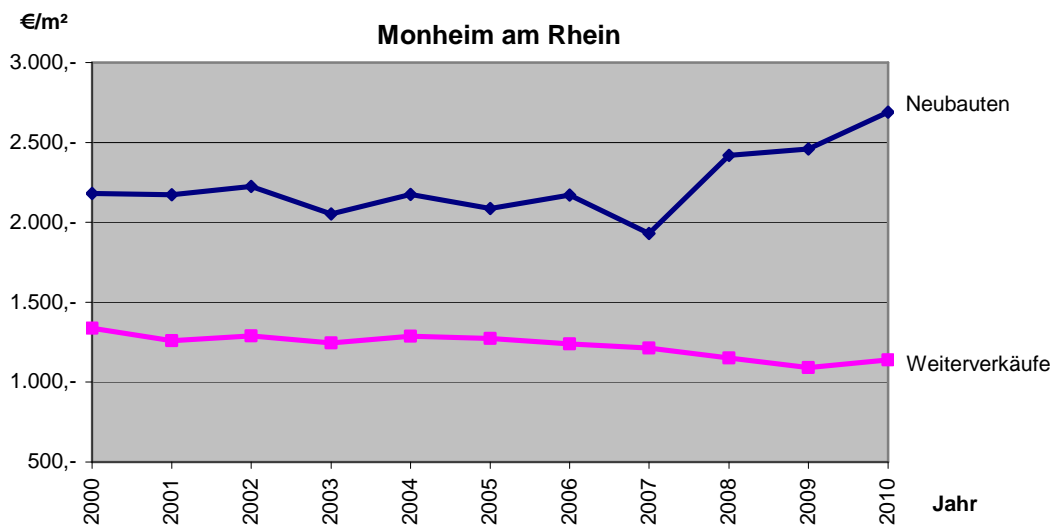
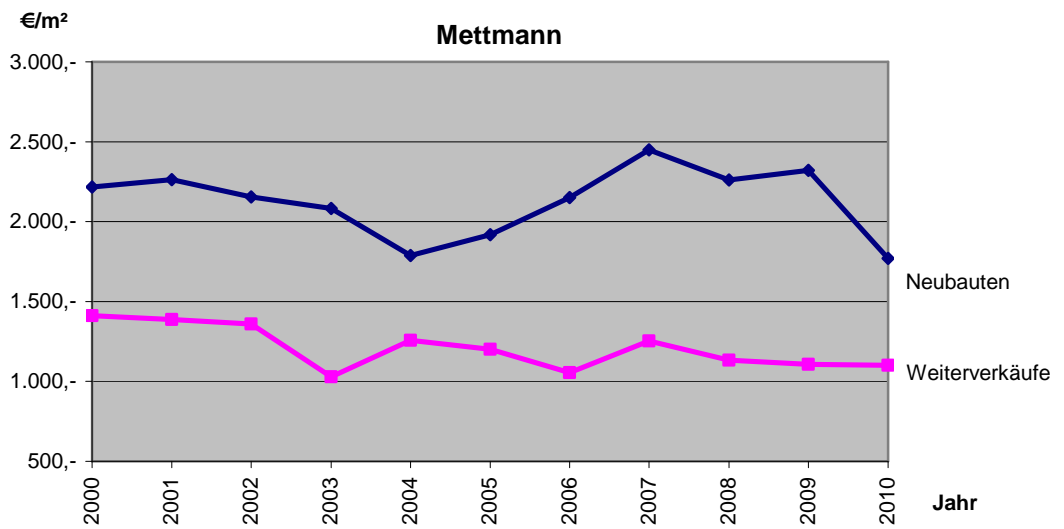
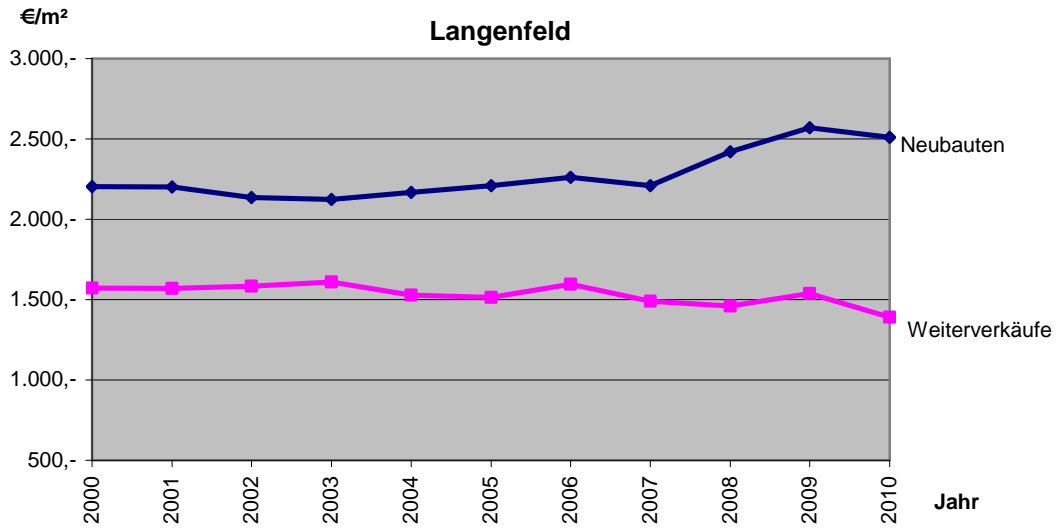
Die prozentuale Verteilung bezieht sich auf alle erfassten Fälle. Der weiteren Untersuchung und der anschließenden Auswertung konnten allerdings überwiegend nur die Neubauten unterzogen werden. Bei Weiterverkäufen reduziert sich die Anzahl der ausgewerteten Fälle aufgrund von fehlenden Angaben.

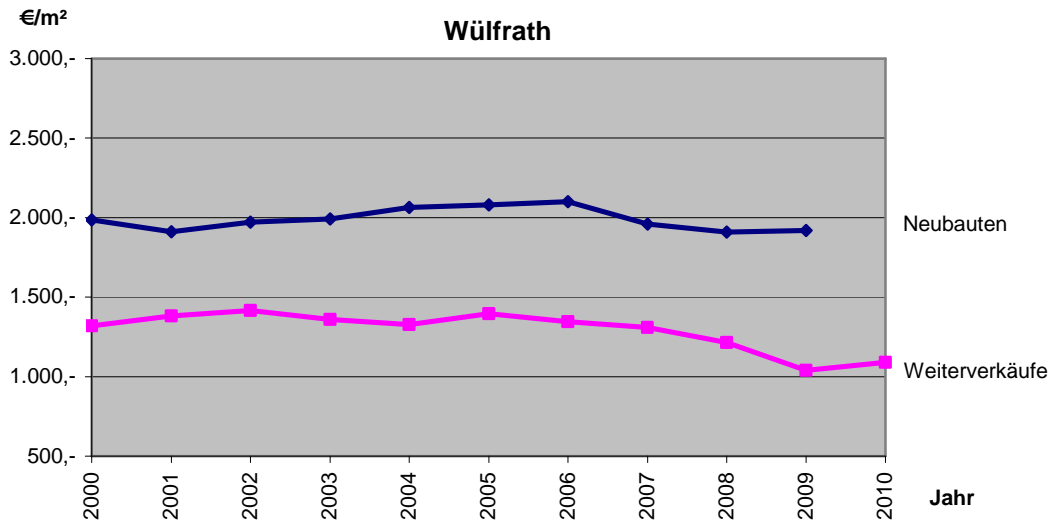
Die nachfolgenden Diagramme stellen die jährliche Entwicklung der durchschnittlichen Werten für Neubauten und Weiterverkäufe in den Städten des Zuständigkeitsbereichs dar. Die Unterbrechungen in den Diagrammen weisen auf nicht vorhandene Kauffälle in den entsprechenden Jahrgängen hin.





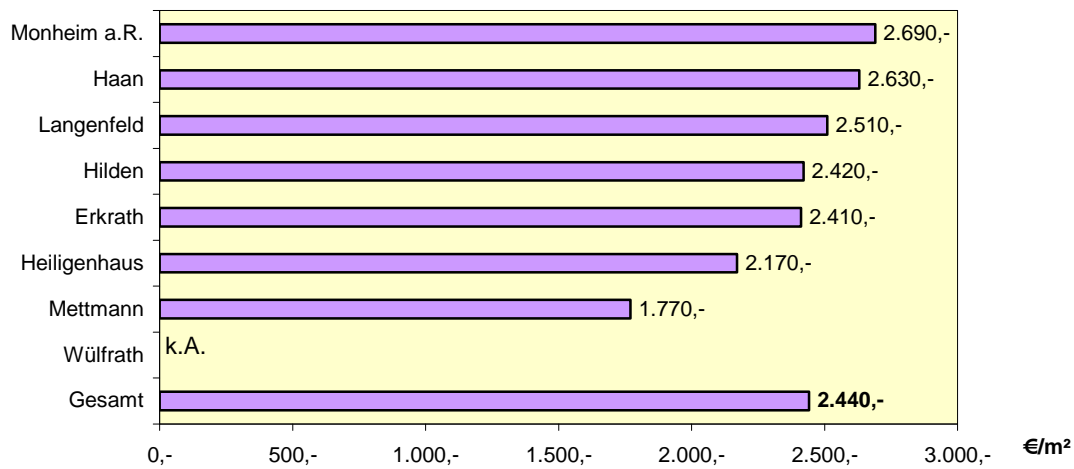




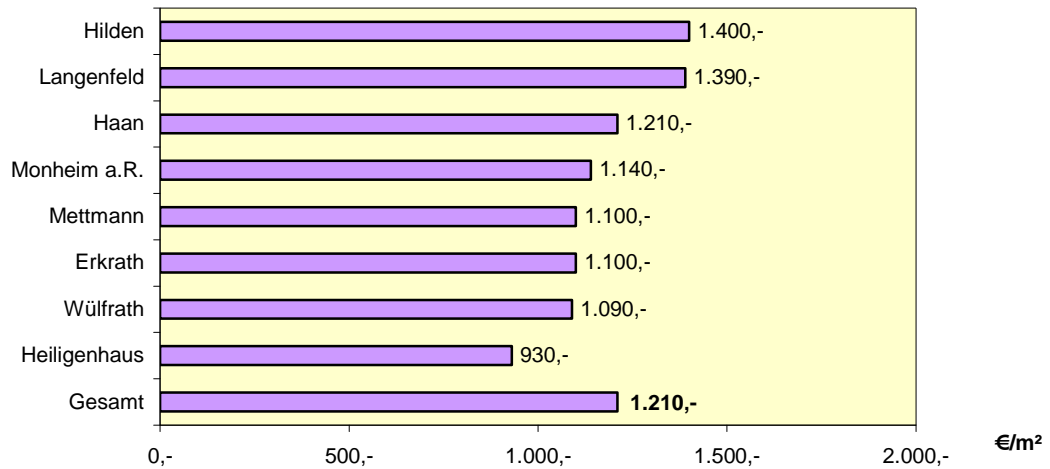


Die nachfolgenden Abbildungen stellen die durchschnittlichen Werte für Neubauten und Weiterverkäufe im Jahr 2010 in den Städten des Zuständigkeitsbereichs dar.

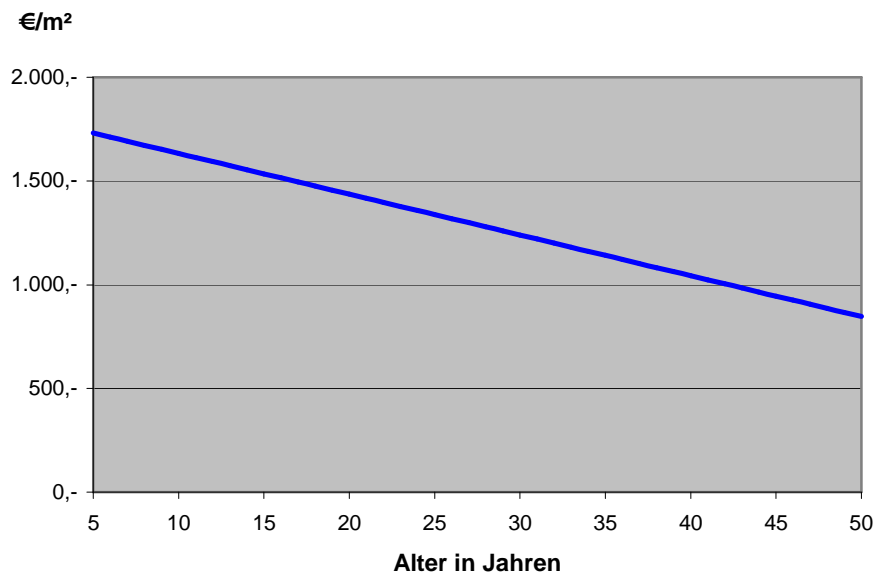
### Durchschnittliche Preise für Neubauten



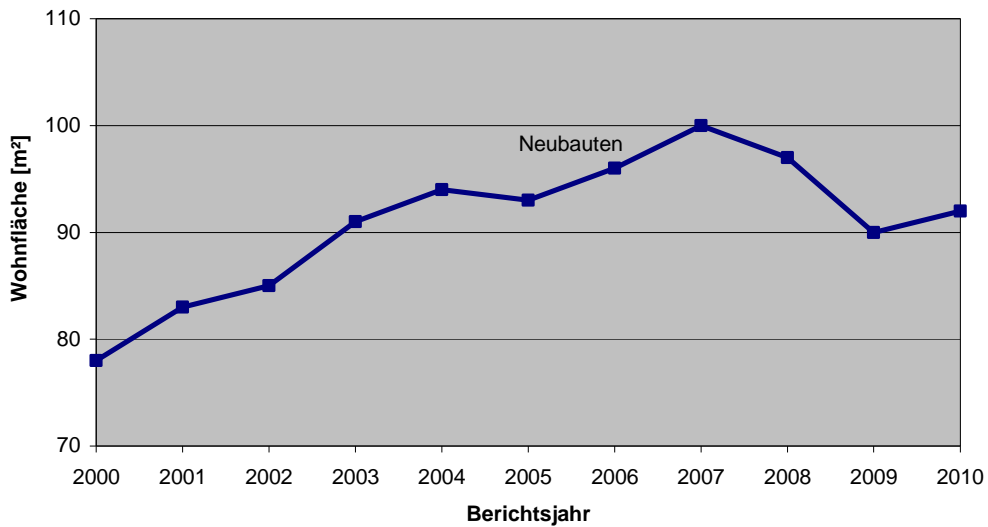
### Durchschnittliche Preise für Weiterverkäufe



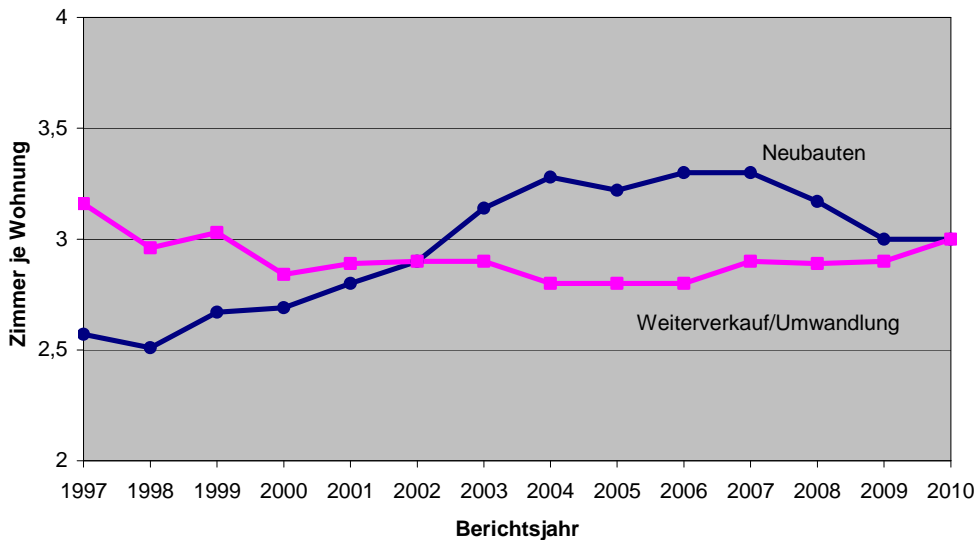
Im Berichtsjahr 2010 konnte, wie in den vergangenen Jahren, eine Abhängigkeit der Quadratmeterpreise vom Baualter festgestellt werden. Dabei kommt neben der reinen Alterswertminderung auch der sich wandelnde Zeitgeschmack wie etwa Grundrisslösung der Eigentumswohnung oder deren Ausstattung mit Komfort zum Ausdruck.



Die Käufer achten verstärkt auf Qualität und attraktives Ambiente in kleineren Wohnanlagen mit angenehmer Architektur und guter Infrastruktur. Zudem werden verstärkt größere Wohnungen bevorzugt. Bei erstverkauften Neubauten erhöhte sich die durchschnittliche Wohnungsgröße gegenüber dem Jahr 2000 um ca. 18 % (von 78 m² auf 92 m² Wohnfläche).



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

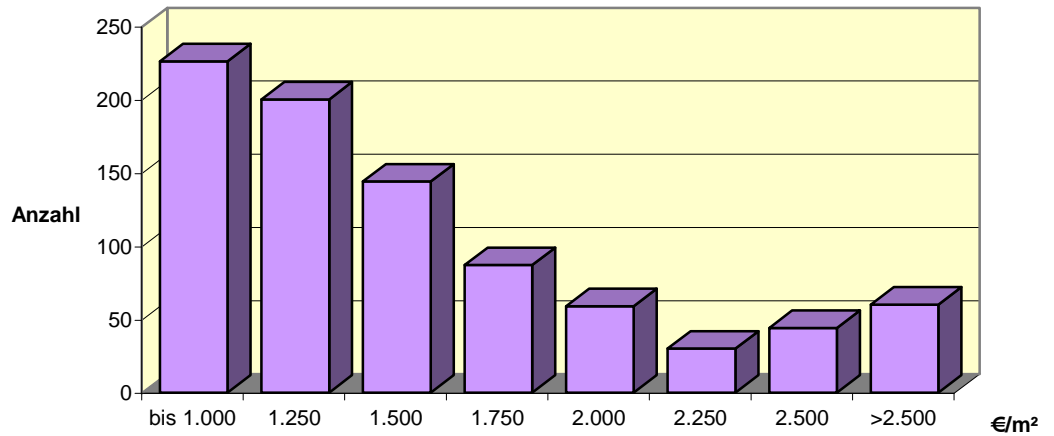


### 7.4.1 Häufigkeitsverteilung

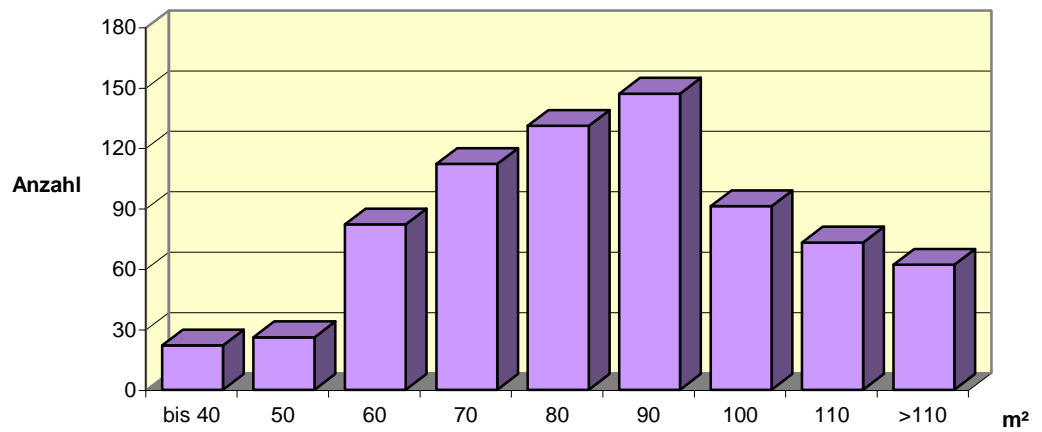
Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Häufigkeitsverteilung der untersuchten Kauffälle hinsichtlich

- Quadratmeterpreise
- Wohnungsgrößen
- Baujahre
- Kaufpreishöhen

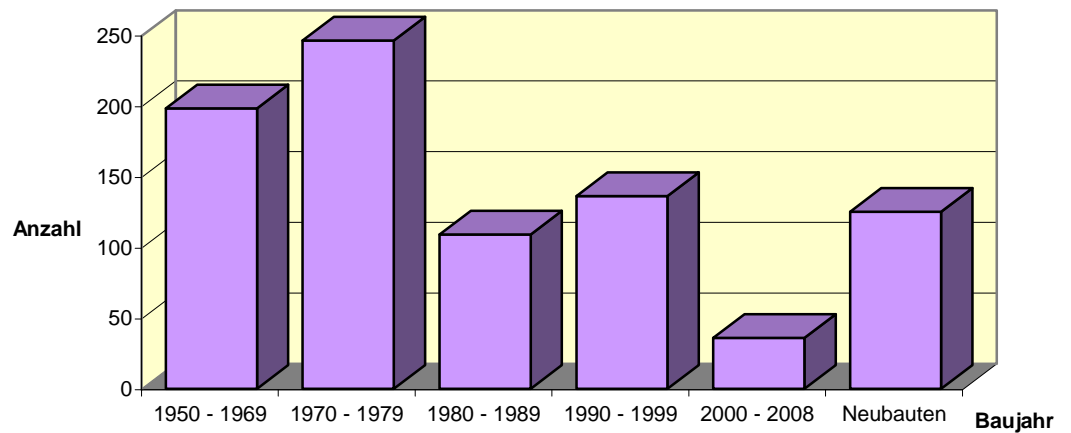
### Quadratmeterpreise



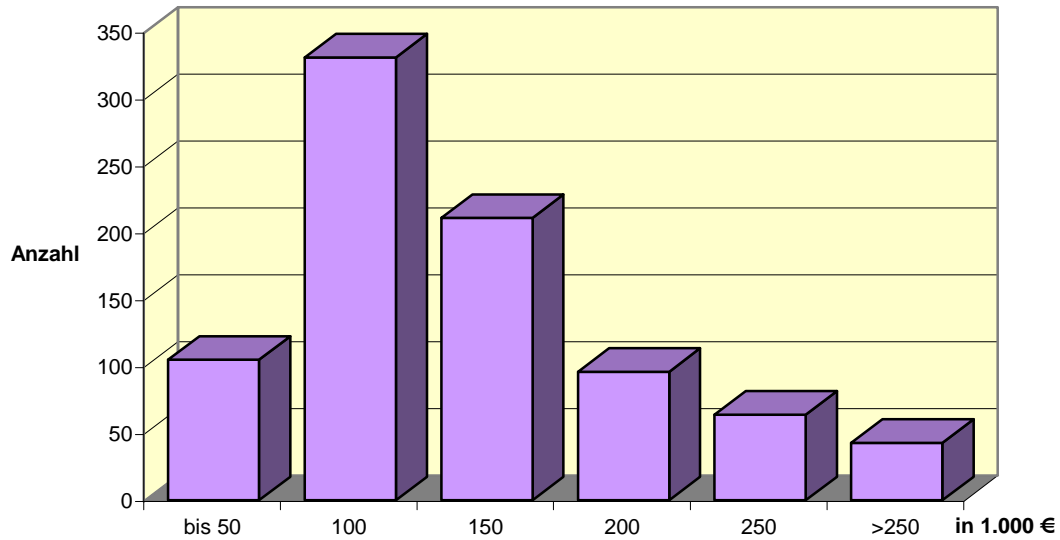
### Wohnungsgrößen



### Baujahre



### Kaufpreishöhen



### 7.5 Teileigentum

Die eingegangenen Verträge über Teileigentum verteilen sich auf 29 Teileigentumsverträge über gewerblich genutzte Räume wie Büros, Läden u.a. sowie auf 129 Verträge über Tiefgarageneinstellplätze, Garagen und oberirdische Stellplätze.

Im Bereich des Teileigentums wurde überwiegend Teileigentum an Stellplätzen untersucht. Bei gewerblich genutzten Einheiten war nur in insgesamt 6 Fällen die Nutzfläche bekannt. Da lediglich drei Fälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden konnten, ist eine Aussage über das aktuelle Preisniveau dieses Teilmarkts nicht möglich. Für Büro-/Praxisräume zahlten die Käufer in der Vergangenheit (2009) zwischen 975,- €/m<sup>2</sup> und 2.340,- €/m<sup>2</sup>.

Im Vergleich zum Kauf von Eigentumswohnungen ist der Handel von Gewerbeeinheiten nur im geringen Umfang zu registrieren.

## **8. Bodenrichtwerte**

### **8.1 Gesetzlicher Auftrag**

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden vom Gutachterausschuss bis zum 15. Februar jedes Jahres bezogen auf den Stichtag 01. Januar des laufenden Jahres ermittelt und sind in digitaler Form bis zum 31. März jedes Jahres zu veröffentlichen.

Bis zum Stichtag 01.01.2010 wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses 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. Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann werden keine Richtwerte für werdendes Bauland abgeleitet.

### **8.2 Bodenrichtwerte für Bauland**

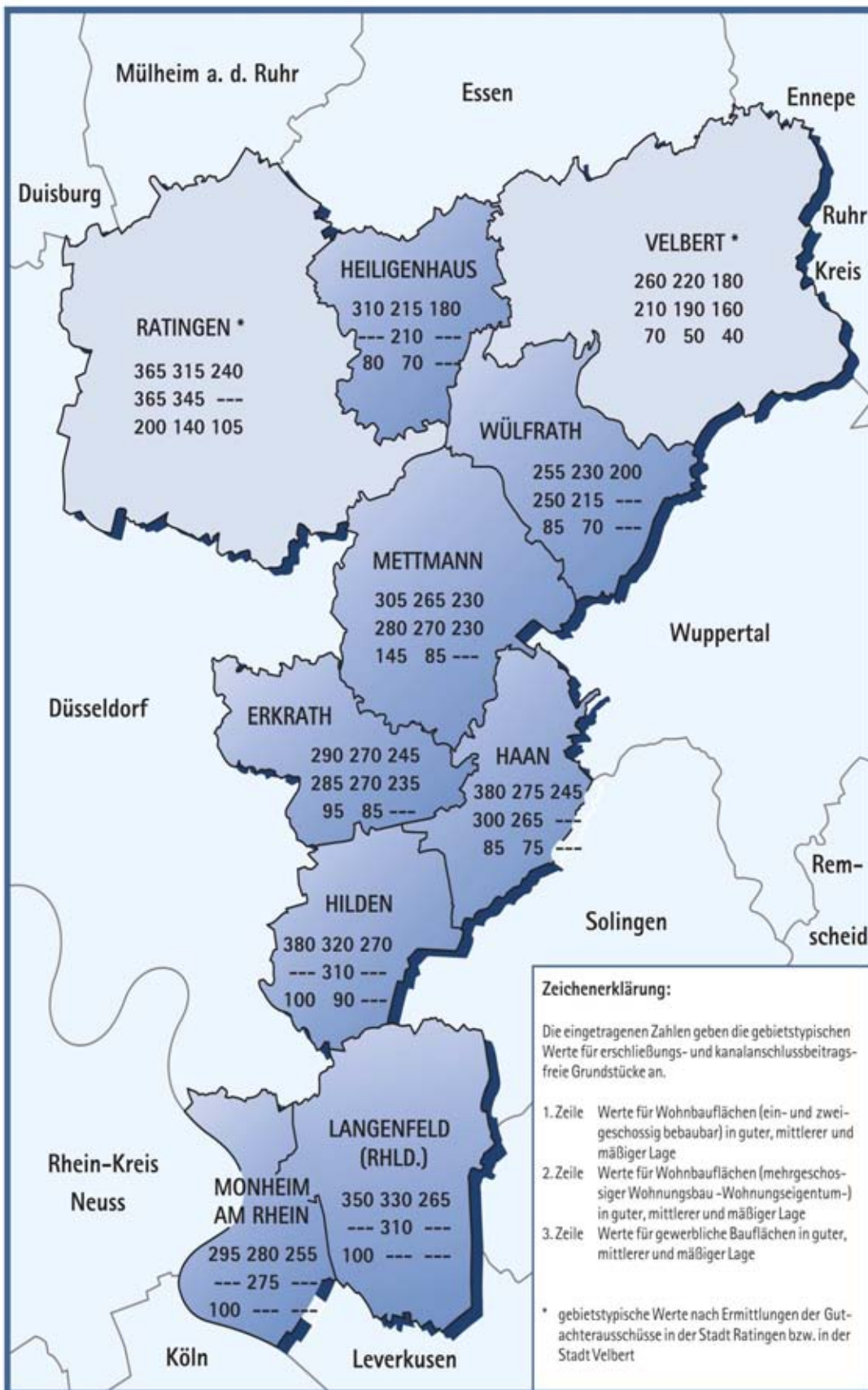
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt jährlich für seinen Zuständigkeitsbereich Bodenrichtwerte für ein- und zweigeschossig bebaubare Wohnbauflächen, mehrgeschossig bebaubare Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen.

Jedermann kann Einsicht oder schriftliche Auskunft über die Bodenrichtwerte einholen.

### **8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte**

Gemäß § 13 Abs. 1 der GAVO NRW ermittelt der Gutachterausschuss auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für die Städte des Zuständigkeitsbereichs gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte. Die Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke und sind in €/m<sup>2</sup> angegeben.

Der Gutachterausschuss übermittelt dem Oberen Gutachterausschuss bis zum 28. Februar jedes Jahres die Daten für die Veröffentlichung der amtlichen Informationen zum Immobilienmarkt unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) und über die Bezirksregierung die zur Erstellung des Grundstücksmarktberichtes NRW erforderlichen Daten einschließlich der Daten der Übersicht über die Bodenrichtwerte.





#### 8.4 Präsentation im Internet

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

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

können Bodenrichtwerte, Bodenwertübersichten und die allgemeinen Informationen der Grundstücksmarktberichte kostenlos eingesehen werden. Zusätzlich können registrierte Kunden einen aufbereiteten Ausdruck des Bodenrichtwertes abrufen sowie die Grundstücksmarktberichte einschließlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einsehen und herunterladen; hierfür werden Kosten erhoben. Die Allgemeine Preisauskunft unter der Adresse [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de) erlaubt die Abfrage von Informationen aus einer Kauffalldatenbank anhand einiger einfacher Kriterien zur Ermittlung eines mittleren Preisniveaus für ausgewählte Gebäudetypen. Analog zu den Bodenrichtwerten ist die Grundinformation kostenfrei. Gegen Gebühr werden die Kaufpreisliste und ein Kartenauszug, in dem Kauffälle dargestellt und zugeordnet werden, bereitgestellt und auf Wunsch in Form eines Pdf-Dokumentes ausgedruckt.

Die Bodenrichtwerte liegen auch georeferenziert in digitaler Form vor. Diese Daten werden zu Beginn eines jeden Jahres aktualisiert. Interessierte Nutzer können an dem Datensatz BoRi.xls ein Lizenzrecht erwerben und die Daten für eigene gewerbliche Zwecke nutzen.

## 9. Erforderliche Daten

### 9.1 Teilmarkt unbebaute Grundstücke

#### 9.1.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Kategorie	Anzahl	Mittel €/m <sup>2</sup>	Spanne €/m <sup>2</sup>
Ackernutzung	5	3,97	3,00 - 4,80
Grünlandnutzung <sup>1)</sup>	6	3,07	1,81 - 3,98
sog. begünstigtes Agrarland <sup>2)</sup>	5	12,28	5,90 - 19,85
forstwirtschaftliche Nutzung <sup>3)</sup>	5	0,63	0,25 - 1,30

<sup>1)</sup> Angaben aus den Jahren 2009 – 2010

<sup>2)</sup> Angaben aus den Jahren 2005 – 2009

<sup>3)</sup> Angaben aus den Jahren 2008 – 2010

#### 9.1.2 Bauerwartungs- und Rohbauland

Kategorie	Anzahl	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
		% vom entsprechenden erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert		€/m <sup>2</sup>	
Bauerwartungsland	5	41	34 - 46	119,-	100 - 132
Rohbauland <sup>1)</sup>	10	52	39 - 73	152,-	129 – 200

<sup>1)</sup> für künftige Wohnbauflächen, Angaben aus den Jahren 2009-2010

#### 9.1.3 Bodenpreisindexreihen

Um die durchschnittliche Bodenpreisentwicklung in den Städten im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses zu dokumentieren, wurden Bodenpreisindexreihen auf der Grundlage der Bodenrichtwerte aufgestellt. Sie beschrieben die Entwicklung der durchschnittlichen Bodenrichtwerte auf der Basis des Jahres 1995 für individuellen Wohnungsbau und Gewerbegrundstücke sowie auf der Basis des Jahres 1996 für die Grundstücke des Geschosswohnungsbaus.

Da zum 01.01.2011 neue Bodenrichtwerte abgeleitet werden, werden die bisherigen Indexreihen nicht mehr fortgeführt. Vielmehr wird eine neue Indexreihe begonnen, die auf zonalen Bodenrichtwerten basiert. Dem **Jahr 2010 wird der Index 100** zugeordnet. Bei Bedarf bekommt man die Auskünfte über die Preisentwicklung in der Vergangenheit bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

#### 9.1.4 Zukaufs- und Arrondierungsflächen (unselbständige Teilflächen)

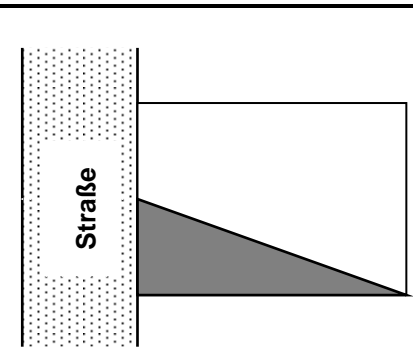
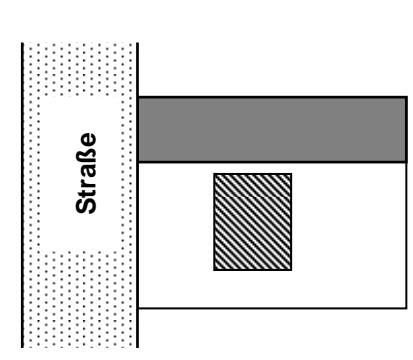
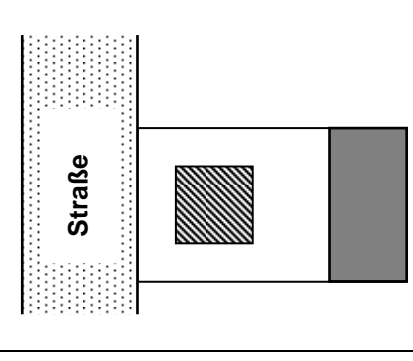
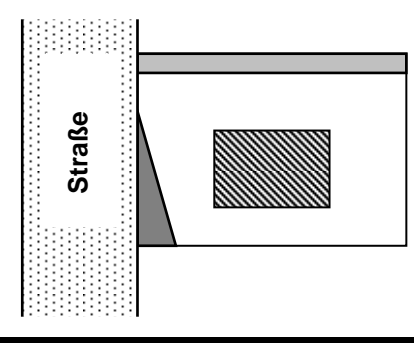
Als Arrondierung wird in der Fachliteratur die Erweiterung bzw. Abrundung eines Grundstücks um eine nicht selbständig bebaubare Teilfläche bezeichnet. Der Zuschnitt oder die Lage dieser Fläche ist meist dergestalt, dass ein Erwerb nur für einen bestimmten Personenkreis interessant ist, um entweder die 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 2006 bis 2010 herangezogen (s. Tabelle auf Seite 49).

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.		<b>Arrondierungsflächen zur Schaffung von bebaubaren Grundstücksflächen</b>		
		24	83	33 - 119
2.		<b>Zukäufe zu bereits bebauten Grundstücken, um Baurecht zu schaffen oder einen Überbau zu bereinigen</b>		
		24	84	39 - 117
3.		<b>Gartenland und Hinterlandzukäufe</b>		
		37	15	3 - 57
4.		<b>unmaßgebliche Vorgartenflächen und/oder seitliche Zukauflflächen</b>		
		39	18	3 - 51

### 9.1.5 Umrechnungskoeffizienten - Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückstiefe

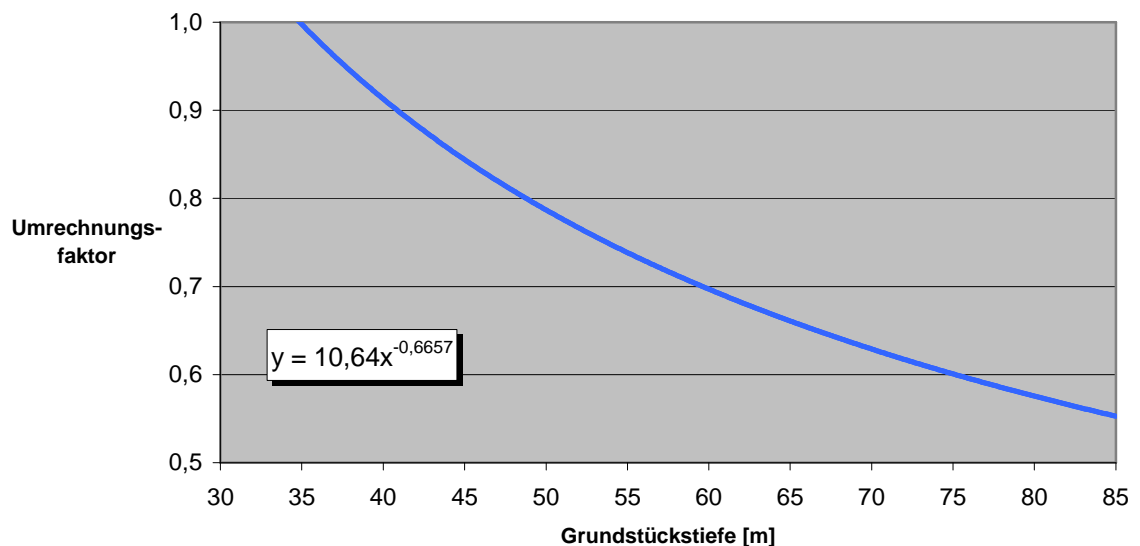
Die in den Bodenrichtwertkarten angegebenen Bodenrichtwerte beziehen sich auf gebietstypische Wohnbaugrundstücke mit einer Grundstückstiefe von ca. 35 m.

Der Untersuchung der Abhängigkeit des Bodenwertes zur Grundstückstiefe standen Kauffälle aus den Jahrgängen 2006 bis 2010 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	0,913	65	0,661
45	0,844	70	0,629
50	0,787	75	0,601
55	0,739	80	0,576
60	0,697	85	0,553

#### Beispiel

Gesucht wird ein Bodenwert für ein Grundstück mit einer Tiefe von 55 m. Der entsprechende Bodenrichtwert beträgt 250,- €/m<sup>2</sup>.

Lösung:  $250,- \text{ €/m}^2 \times 10,64 \times 55^{-0,6657} = 250,- \text{ €/m}^2 \times 0,739 = \text{rd. } 185,- \text{ €/m}^2$

## 9.2 Teilmarkt bebaute Grundstücke

### 9.2.1 Neubauten -Ein- und Zweifamilienhäuser-

Der Teilmarkt Neubauten -Ein- und Zweifamilienhäuser- wurde in die Gebäudearten Reihemittelhaus, Reihenendhaus und Doppelhaushälfte untergliedert und bezüglich Kaufpreis, Grundstücksgröße, Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Wohnfläche näher untersucht. Im gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses liegen lediglich 8 Kauffälle für Grundstücke mit neu errichteten freistehenden Einfamilienhäusern vor. Die Kaufpreise bewegen sich bei einer mittleren Grundstücksfläche von 465 m<sup>2</sup> zwischen 262.000,- € und 525.000,- €. Die Individualität solcher Objekte spiegelt sich in der Kaufpreisspanne wider und lässt eine qualifizierte Betrachtung nicht zu.

In die Auswertung wurden 148 von 173 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde aus dem Gesamtkaufpreis einschließlich Bodenwert bezogen auf die Wohnfläche ermittelt.

Die Wohnfläche wurde überwiegend den von den jeweiligen Wohnungsbaugesellschaften zur Verfügung gestellten Exposés entnommen. In Einzelfällen wurde die Wohnfläche anhand von Bauzeichnungen bestimmt, die dem entsprechenden Kaufvertrag als Anlage beigefügt waren. Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV).

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

Die Bauträger nehmen in Neubaugebieten immer wieder die Möglichkeit wahr, Wohnungs- und Teileigentum an den Bauvorhaben zu begründen. Dabei wird das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile aufgeteilt, verbunden mit dem Sonder Eigentum an einem Einfamilienhaus bzw. an einer Garage. Im Jahr 2010 wurden 14 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.

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 <sup>2</sup> ]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Median [€/m <sup>2</sup> ]	Minimum [€/m <sup>2</sup> ]	Maximum [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]
Erkrath	RMH	4	<b>337.000,-</b>	342.000,-	300.000,-	365.000,-	209	4	<b>2.510,-</b>	2.580,-	2.130,-	2.770,-	135
	REH	2	<b>395.000,-</b>				280	2	<b>2.570,-</b>				154
	DHH	2	<b>340.000,-</b>				290	2	<b>1.830,-</b>				186
Haan	RMH	5	<b>283.000,-</b>	280.000,-	250.000,-	318.000,-	249	4	<b>2.300,-</b>	2.250,-	2.020,-	2.670,-	129
	REH	7	<b>321.000,-</b>	320.000,-	291.000,-	348.000,-	329	6	<b>2.450,-</b>	2.560,-	2.000,-	2.880,-	131
	DHH	12	<b>326.000,-</b>	324.000,-	288.000,-	365.000,-	319	11	<b>2.440,-</b>	2.330,-	2.220,-	2.830,-	133
Heiligen- haus	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	5	<b>327.000,-</b>	325.000,-	282.000,-	358.000,-	320	5	<b>2.340,-</b>	2.400,-	2.120,-	2.530,-	136
Hilden	RMH	7	<b>288.000,-</b>	280.000,-	269.000,-	318.000,-	173	7	<b>2.210,-</b>	2.180,-	2.090,-	2.340,-	129
	REH	12	<b>308.000,-</b>	303.000,-	279.000,-	347.000,-	233	12	<b>2.360,-</b>	2.370,-	1.990,-	2.630,-	130
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
Langen- feld	RMH	15	<b>254.000,-</b>	244.000,-	228.000,-	295.000,-	207	15	<b>2.230,-</b>	2.260,-	2.010,-	2.350,-	113
	REH	15	<b>270.000,-</b>	265.000,-	248.000,-	306.000,-	244	15	<b>2.380,-</b>	2.450,-	2.070,-	2.550,-	114
	DHH	32	<b>315.000,-</b>	322.000,-	244.000,-	359.000,-	261	32	<b>2.470,-</b>	2.490,-	2.190,-	2.870,-	128
Mettmann	RMH	4	<b>270.000,-</b>	264.000,-	221.000,-	331.000,-	172	4	<b>1.940,-</b>	1.930,-	1.780,-	2.090,-	130
	REH	1						1					
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
Monheim am Rhein	RMH	1						1					
	REH	1						1					
	DHH	14	<b>254.000,-</b>	264.000,-	229.000,-	274.000,-	250	14	<b>1.820,-</b>	1.810,-	1.720,-	1.960,-	139
Wülfrath	RMH	1						1					
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	8	<b>301.000,-</b>	309.000,-	248.000,-	362.000,-	291	8	<b>2.210,-</b>	2.190,-	1.740,-	2.590,-	136

RMH = Reihenmittelhaus, REH = Reihenendhaus, DHH = Doppelhaushälfte

In Langenfeld befinden sich mit Abstand die meisten neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäuser, während in den anderen Städten nur eine geringe Bautätigkeit besteht. Die im Durchschnitt höchsten Kaufpreise sind in Erkrath zu verzeichnen, während die im Durchschnitt niedrigsten Preise in Monheim am Rhein erzielt wurden.

Zum Vergleich sind die durchschnittlichen Kaufpreise für neu erbaute Eigenheime aus den letzten Jahren in nachfolgender Tabelle aufgeführt. Bei der Beurteilung der preislichen Veränderung gegenüber den Vorjahren ist zu berücksichtigen, dass eine gleichmäßige Verteilung der Kauffälle auf das jeweilige Stadtgebiet nicht gegeben ist, sondern dass sich die Kauffälle im ungünstigsten Fall auf nur ein Neubaugebiet beziehen. Zudem basieren die Auswertungen überwiegend auf eine für statistische Untersuchungen nicht ausreichende Datenmenge.

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

Stadt	Gebäudeart	2007		2008		2009		2010	
		Anz. der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€]	Anz. der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€]	Anz. der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€]	Anz. der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€]
Erkrath	RMH	4	319.000,-	1		3	341.000,-	4	337.000,-
	REH	3	274.000,-	2	340.000,-	6	300.000,-	2	395.000,-
	DHH	3	278.000,-	1		0	-	2	340.000,-
Haan	RMH	6	236.000,-	3	244.000,-	16	246.000,-	5	283.000,-
	REH	6	282.000,-	4	294.000,-	10	294.000,-	7	321.000,-
	DHH	1		18	320.000,-	8	320.000,-	12	326.000,-
Heiligenhaus	RMH	3	224.000,-	4	264.000,-	3	300.000,-	0	-
	REH	5	262.000,-	0	-	1		0	-
	DHH	0	-	2	358.000,-	1		5	327.000,-
Hilden	RMH	8	276.000,-	1		0	-	7	288.000,-
	REH	6	290.000,-	0	-	0	-	12	308.000,-
	DHH	1		2	310.000,-	1		0	-
Langenfeld	RMH	19	225.000,-	17	238.000,-	19	236.000,-	15	254.000,-
	REH	13	253.000,-	12	260.000,-	13	293.000,-	15	270.000,-
	DHH	32	291.000,-	19	306.000,-	29	304.000,-	32	315.000,-
Mettmann	RMH	14	252.000,-	4	250.000,-	3	246.000,-	4	270.000,-
	REH	7	287.000,-	4	274.000,-	1		1	
	DHH	17	289.000,-	4	263.000,-	0	-	0	-
Monheim am Rhein	RMH	4	237.000,-	8	235.000,-	4	238.000,-	1	
	REH	3	252.000,-	4	235.000,-	3	237.000,-	1	
	DHH	5	290.000,-	14	272.000,-	9	259.000,-	14	254.000,-
Wülfrath	RMH	4	212.000,-	2	237.000,-	4	241.000,-	1	
	REH	1		4	223.000,-	0	-	0	-
	DHH	6	248.000,-	11	261.000,-	5	299.000,-	8	301.000,-

RMH = Reihemittelhaus, REH = Reihenendhaus, DHH = Doppelhaushälfte



## 9.2.2 Gebrauchtimmobilien -Ein- und Zweifamilienhäuser-

Bei Weiterverkäufen von Ein- und Zweifamilienhäusern werden die Erwerber angeschrieben, um Angaben über die wertbeeinflussenden Merkmale wie Baujahr, Wohnfläche und Ausstattung zu erhalten und um so eine qualifizierte Auswertung der Gebrauchtimmobilien zu ermöglichen.

Im Berichtsjahr 2010 wurden in diesem Teilmarkt von 790 versandten Fragebögen lediglich 286 von den Erwerbern beantwortet. Das entspricht einer Rücklaufquote von rd. 36 %. Bei 370 weiteren Kauffällen wurde als Baujahr das Datum der Gebäudeeinmessung angehalten.

Der Teilmarkt Gebrauchtimmobilien -Ein- und Zweifamilienhäuser- wurde in Baujahresgruppen unterteilt und hinsichtlich Kaufpreis, Grundstücksgröße, Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Wohnfläche genauer betrachtet. Aufgrund des geringen Datenmaterials wurde in den einzelnen kreisangehörigen Städten von einer Differenzierung nach Gebäudearten abgesehen. Diese Unterteilung wurde nur bezogen auf den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses vorgenommen.

Die Auswertung basiert auf 554 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche versteht sich als Relation des Gesamtkaufpreises einschließlich Bodenwert zur Wohnfläche. Die Wohnfläche entspricht den Angaben des Erwerbers.

Die durchschnittlich höchsten Kaufpreise wurden in Erkrath gezahlt, während die durchschnittlich niedrigsten Kaufpreise in Wülfrath ausgehandelt wurden.

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.

Teilmarkt Gebrauchtimmobilien -Ein- und Zweifamilienhäuser- unterteilt nach kreisangehörigen Städten und Baujahresgruppen

Stadt	Baujahr	Anzahl der Kauf-fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund-stücks-fläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Kauf-fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Median [€/m <sup>2</sup> ]	Minimum [€/m <sup>2</sup> ]	Maximum [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Wohn-fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Erkrath</b>	bis 1949	3	<b>139.000,-</b>		80.000,-	189.000,-	338	1					
	1950-1969	20	<b>267.000,-</b>	228.000,-	137.000,-	685.000,-	580	7	<b>1.680,-</b>	1.660,-	1.020,-	2.170,-	182
	1970-1979	28	<b>287.000,-</b>	256.000,-	150.000,-	540.000,-	410	15	<b>1.890,-</b>	1.820,-	1.200,-	2.830,-	169
	1980-1989	14	<b>321.000,-</b>	299.000,-	170.000,-	515.000,-	348	6	<b>2.130,-</b>	2.230,-	1.590,-	2.800,-	153
	1990-1999	9	<b>331.000,-</b>	290.000,-	226.000,-	632.000,-	420	5	<b>2.080,-</b>	2.000,-	1.370,-	2.630,-	150
	2000-2008	3	<b>273.000,-</b>		230.000,-	347.000,-	270	3	<b>1.860,-</b>		1.690,-	1.980,-	146
<b>Haan</b>	bis 1949	6	<b>244.000,-</b>	196.000,-	165.000,-	390.000,-	506	3	<b>1.790,-</b>		1.270,-	2.440,-	130
	1950-1969	20	<b>219.000,-</b>	219.000,-	95.000,-	300.000,-	470	12	<b>1.780,-</b>	1.670,-	1.140,-	2.510,-	123
	1970-1979	13	<b>334.000,-</b>	330.000,-	190.000,-	548.000,-	568	4	<b>1.720,-</b>	1.720,-	1.530,-	1.920,-	141
	1980-1989	8	<b>253.000,-</b>	231.000,-	225.000,-	320.000,-	311	3	<b>1.990,-</b>		1.920,-	2.140,-	117
	1990-1999	2	<b>233.000,-</b>				232	2	<b>1.840,-</b>				128
	2000-2008	7	<b>276.000,-</b>	277.000,-	195.000,-	340.000,-	250	5	<b>2.180,-</b>	2.300,-	1.880,-	2.310,-	135
<b>Heiligenhaus</b>	bis 1949	2	<b>173.000,-</b>				467	2	<b>1.360,-</b>				130
	1950-1969	14	<b>216.000,-</b>	203.000,-	83.000,-	375.000,-	570	9	<b>1.560,-</b>	1.350,-	1.060,-	2.390,-	136
	1970-1979	11	<b>239.000,-</b>	220.000,-	170.000,-	405.000,-	529	6	<b>1.690,-</b>	1.650,-	1.360,-	2.140,-	157
	1980-1989	1						0	-	-	-	-	-
	1990-1999	2	<b>360.000,-</b>				347	2	<b>2.110,-</b>				165
	2000-2008	6	<b>282.000,-</b>	260.000,-	224.000,-	391.000,-	352	5	<b>2.080,-</b>	2.090,-	1.760,-	2.520,-	126
<b>Hilden</b>	bis 1949	5	<b>169.000,-</b>	170.000,-	90.000,-	280.000,-	280	3	<b>1.950,-</b>		1.650,-	2.130,-	117
	1950-1969	25	<b>259.000,-</b>	225.000,-	150.000,-	575.000,-	497	9	<b>2.010,-</b>	2.060,-	1.380,-	2.980,-	137
	1970-1979	17	<b>235.000,-</b>	230.000,-	200.000,-	317.000,-	291	6	<b>1.710,-</b>	1.650,-	1.570,-	1.970,-	137
	1980-1989	13	<b>257.000,-</b>	253.000,-	163.000,-	375.000,-	283	7	<b>1.940,-</b>	1.940,-	1.650,-	2.230,-	127
	1990-1999	3	<b>283.000,-</b>		238.000,-	341.000,-	304	2	<b>1.960,-</b>				157
	2000-2008	7	<b>338.000,-</b>	339.000,-	249.000,-	454.000,-	350	5	<b>2.440,-</b>	2.440,-	1.870,-	2.820,-	149

Stadt	Baujahr	Anzahl der Kauf-fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund-stücks-fläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Kauf-fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Median [€/m <sup>2</sup> ]	Minimum [€/m <sup>2</sup> ]	Maximum [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Wohn-fläche [m <sup>2</sup> ]
Langenfeld	bis 1949	8	<b>193.000,-</b>	193.000,-	103.000,-	266.000,-	452	5	<b>1.580,-</b>	1.520,-	1.080,-	2.310,-	131
	1950-1969	41	<b>230.000,-</b>	210.000,-	89.000,-	440.000,-	564	21	<b>1.810,-</b>	1.800,-	1.340,-	2.380,-	131
	1970-1979	16	<b>241.000,-</b>	238.000,-	200.000,-	310.000,-	405	10	<b>1.750,-</b>	1.730,-	1.330,-	2.300,-	142
	1980-1989	24	<b>262.000,-</b>	234.000,-	180.000,-	498.000,-	337	13	<b>1.920,-</b>	1.920,-	1.470,-	2.700,-	139
	1990-1999	24	<b>270.000,-</b>	252.000,-	215.000,-	429.000,-	305	15	<b>2.140,-</b>	2.030,-	1.840,-	2.740,-	126
	2000-2008	17	<b>292.000,-</b>	280.000,-	225.000,-	550.000,-	286	13	<b>2.130,-</b>	2.080,-	1.800,-	2.620,-	137
Mettmann	bis 1949	4	<b>170.000,-</b>	166.000,-	120.000,-	226.000,-	468	4	<b>1.240,-</b>	1.190,-	860,-	1.740,-	139
	1950-1969	28	<b>220.000,-</b>	213.000,-	140.000,-	343.000,-	471	15	<b>1.720,-</b>	1.790,-	1.040,-	2.030,-	129
	1970-1979	11	<b>258.000,-</b>	225.000,-	167.000,-	480.000,-	445	7	<b>1.650,-</b>	1.630,-	1.420,-	1.820,-	147
	1980-1989	9	<b>271.000,-</b>	236.000,-	150.000,-	530.000,-	423	5	<b>1.880,-</b>	1.920,-	1.270,-	2.650,-	154
	1990-1999	6	<b>286.000,-</b>	274.000,-	235.000,-	368.000,-	286	1					
	2000-2008	17	<b>380.000,-</b>	347.000,-	275.000,-	669.000,-	407	13	<b>2.290,-</b>	2.380,-	1.570,-	2.680,-	159
Monheim am Rhein	bis 1949	3	<b>206.000,-</b>		180.000,-	220.000,-	564	3	<b>1.640,-</b>		1.370,-	2.090,-	132
	1950-1969	28	<b>211.000,-</b>	199.000,-	146.000,-	390.000,-	403	18	<b>1.590,-</b>	1.540,-	1.050,-	2.360,-	133
	1970-1979	24	<b>233.000,-</b>	229.000,-	145.000,-	350.000,-	387	15	<b>1.610,-</b>	1.590,-	1.210,-	1.960,-	152
	1980-1989	12	<b>218.000,-</b>	226.000,-	160.000,-	259.000,-	287	9	<b>1.780,-</b>	1.680,-	1.500,-	2.120,-	130
	1990-1999	8	<b>270.000,-</b>	257.000,-	215.000,-	435.000,-	360	5	<b>1.950,-</b>	1.930,-	1.640,-	2.210,-	149
	2000-2008	5	<b>255.000,-</b>	250.000,-	215.000,-	315.000,-	267	5	<b>1.900,-</b>	1.860,-	1.670,-	2.130,-	135
Wülfrath	bis 1949	3	<b>131.000,-</b>		100.000,-	193.000,-	405	1					
	1950-1969	9	<b>181.000,-</b>	180.000,-	136.000,-	240.000,-	631	3	<b>1.460,-</b>		1.140,-	1.910,-	116
	1970-1979	5	<b>197.000,-</b>	198.000,-	160.000,-	243.000,-	384	4	<b>1.570,-</b>	1.500,-	1.320,-	1.940,-	134
	1980-1989	6	<b>202.000,-</b>	200.000,-	190.000,-	219.000,-	245	2	<b>1.630,-</b>				131
	1990-1999	3	<b>220.000,-</b>		171.000,-	255.000,-	314	3	<b>1.730,-</b>		1.470,-	1.960,-	127
	2000-2008	4	<b>263.000,-</b>	262.000,-	242.000,-	285.000,-	291	3	<b>1.960,-</b>		1.820,-	2.100,-	137

Teilmarkt Gebrauchtimmobilien -Ein- und Zweifamilienhäuser- unterteilt nach Baujahresgruppen und Gebäudearten

Baujahr	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Median [€/m <sup>2</sup> ]	Minimum [€/m <sup>2</sup> ]	Maximum [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>bis 1949</b>	RMH	4	<b>119.000,-</b>	95.000,-	80.000,-	208.000,-	178	1					
	REH	2	<b>100.000,-</b>				298	1					
	DHH	16	<b>193.000,-</b>	196.000,-	120.000,-	280.000,-	482	12	<b>1.500,-</b>	1.500,-	860,-	2.130,-	135
	Einzel	7	<b>246.000,-</b>	193.000,-	165.000,-	390.000,-	520	4	<b>1.900,-</b>	1.980,-	1.220,-	2.440,-	133
<b>1950-1969</b>	RMH	46	<b>186.000,-</b>	185.000,-	83.000,-	290.000,-	263	25	<b>1.650,-</b>	1.660,-	1.060,-	2.510,-	120
	REH	29	<b>200.000,-</b>	199.000,-	95.000,-	290.000,-	411	15	<b>1.660,-</b>	1.630,-	1.020,-	2.330,-	121
	DHH	38	<b>217.000,-</b>	220.000,-	89.000,-	350.000,-	501	19	<b>1.710,-</b>	1.690,-	1.040,-	2.870,-	135
	Einzel	65	<b>279.000,-</b>	253.000,-	135.000,-	685.000,-	744	31	<b>1.790,-</b>	1.840,-	1.050,-	2.380,-	155
<b>1970-1979</b>	RMH	38	<b>214.000,-</b>	213.000,-	145.000,-	298.000,-	237	16	<b>1.610,-</b>	1.570,-	1.210,-	2.300,-	132
	REH	22	<b>223.000,-</b>	227.000,-	170.000,-	320.000,-	383	11	<b>1.780,-</b>	1.790,-	1.470,-	2.140,-	127
	DHH	14	<b>281.000,-</b>	255.000,-	200.000,-	510.000,-	415	9	<b>1.800,-</b>	1.750,-	1.350,-	2.830,-	161
	Einzel	32	<b>330.000,-</b>	316.000,-	200.000,-	548.000,-	674	19	<b>1.670,-</b>	1.740,-	1.200,-	1.970,-	189
<b>1980-1989</b>	RMH	29	<b>226.000,-</b>	223.000,-	160.000,-	389.000,-	237	15	<b>1.720,-</b>	1.640,-	1.270,-	2.250,-	139
	REH	29	<b>240.000,-</b>	234.000,-	150.000,-	387.000,-	280	16	<b>1.920,-</b>	1.950,-	1.490,-	2.800,-	128
	DHH	11	<b>250.000,-</b>	245.000,-	194.000,-	320.000,-	361	5	<b>2.070,-</b>	1.930,-	1.740,-	2.700,-	118
	Einzel	9	<b>387.000,-</b>	395.000,-	250.000,-	530.000,-	647	4	<b>2.360,-</b>	2.340,-	2.110,-	2.650,-	184
<b>1990-1999</b>	RMH	16	<b>233.000,-</b>	231.000,-	215.000,-	280.000,-	205	8	<b>1.880,-</b>	1.930,-	1.570,-	2.030,-	125
	REH	17	<b>256.000,-</b>	255.000,-	171.000,-	297.000,-	325	11	<b>1.790,-</b>	1.800,-	1.370,-	2.280,-	140
	DHH	18	<b>301.000,-</b>	293.000,-	226.000,-	429.000,-	335	11	<b>2.240,-</b>	2.210,-	1.960,-	2.630,-	129
	Einzel	6	<b>423.000,-</b>	390.000,-	317.000,-	632.000,-	644	5	<b>2.320,-</b>	2.430,-	1.930,-	2.740,-	168
<b>2000-2008</b>	RMH	11	<b>252.000,-</b>	249.000,-	195.000,-	285.000,-	197	10	<b>1.980,-</b>	1.920,-	1.800,-	2.310,-	131
	REH	12	<b>294.000,-</b>	289.000,-	230.000,-	396.000,-	306	9	<b>2.320,-</b>	2.380,-	1.670,-	2.680,-	130
	DHH	30	<b>291.000,-</b>	280.000,-	215.000,-	391.000,-	289	25	<b>2.140,-</b>	2.130,-	1.690,-	2.620,-	136
	Einzel	13	<b>425.000,-</b>	425.000,-	240.000,-	669.000,-	530	8	<b>2.190,-</b>	2.180,-	1.570,-	2.820,-	191

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

In die vorangehende 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. Die großen Kaufpreisspannen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser verdeutlichen die Individualität solcher Objekte hinsichtlich Lage, Bauart, Ausbau und Ausstattung.

### 9.2.3 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Die erforderlichen Marktanpassungsfaktoren werden aus der Kaufpreissammlung empirisch abgeleitet, indem die tatsächlich gezahlten Kaufpreise den berechneten Sachwerten gegenübergestellt werden.

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

Die Sachwerte werden nach dem Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA - NRW) ermittelt. Das Modell ist im Internet einzusehen unter der Adresse

<http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html>.

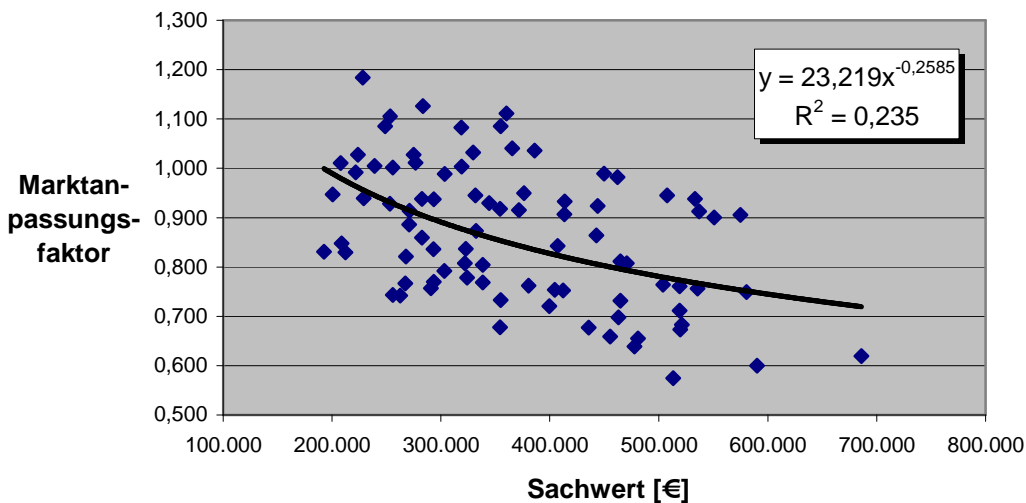
Das Sachwertverfahren basiert auf folgenden maßgeblichen Wertermittlungsparametern:

- Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277/1987
- Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) auf der Basis des Runderlasses des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01.12.2001
- Gebäudetyp 1 (Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend) als Grundlage aller Ein- und Zweifamilienhäuser unter Berücksichtigung der Gebäudeart durch Faktor 0,98 bei Doppelhaushälften und Reihenendhäusern, durch Faktor 0,96 bei Reihemittelhäusern, durch Faktor 1,05 bei Zweifamilienhäusern
- Regionalisierungsfaktor 1,06 (Korrekturfaktor für Land und Ortsgröße)
- besonders zu veranschlagende Bauteile nach Erfahrungssätzen
- Baunebenkosten bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern 16 %, bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern 14 %
- Baupreisindex von Nordrhein-Westfalen
- **Alterswertminderung nach Ross bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren**
- Wert der Außenanlagen i.d.R. 3 % bis 5 % des Gebäudesachwerts
- Bodenwert aus Bodenrichtwerten unter Berücksichtigung von Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe und Grundstücksgestalt

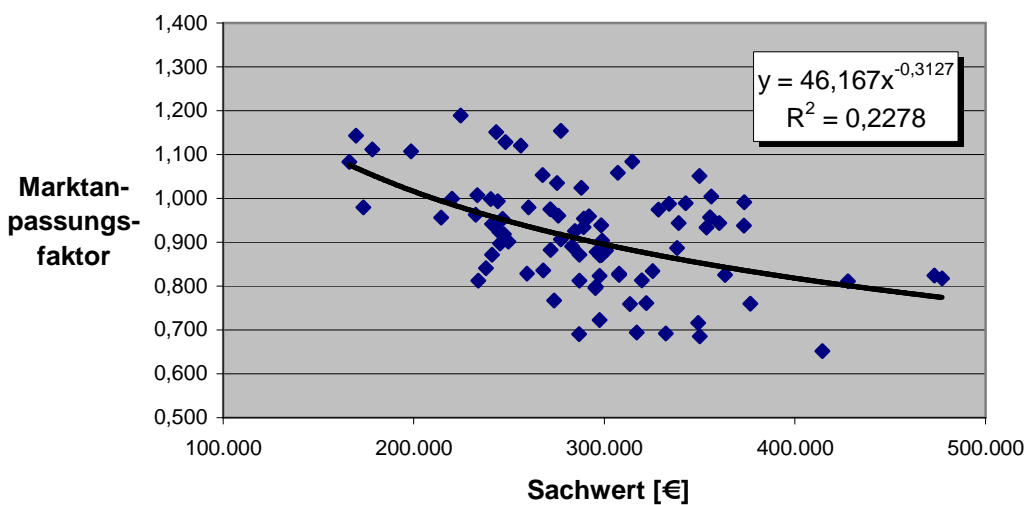
Die empirisch abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren können nur angewandt werden, wenn der Sachwertermittlung das gleiche Bewertungsmodell zugrunde liegt (Grundsatz der Modellkonformität).

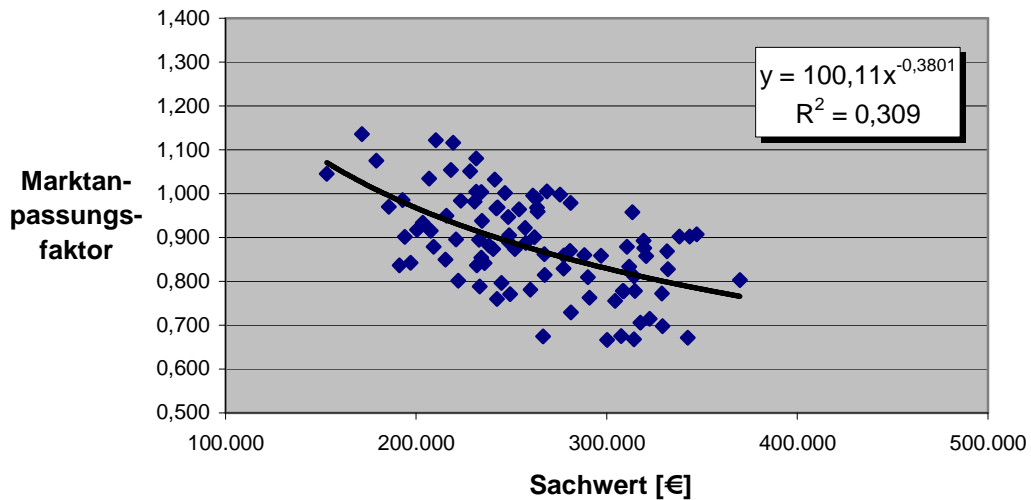
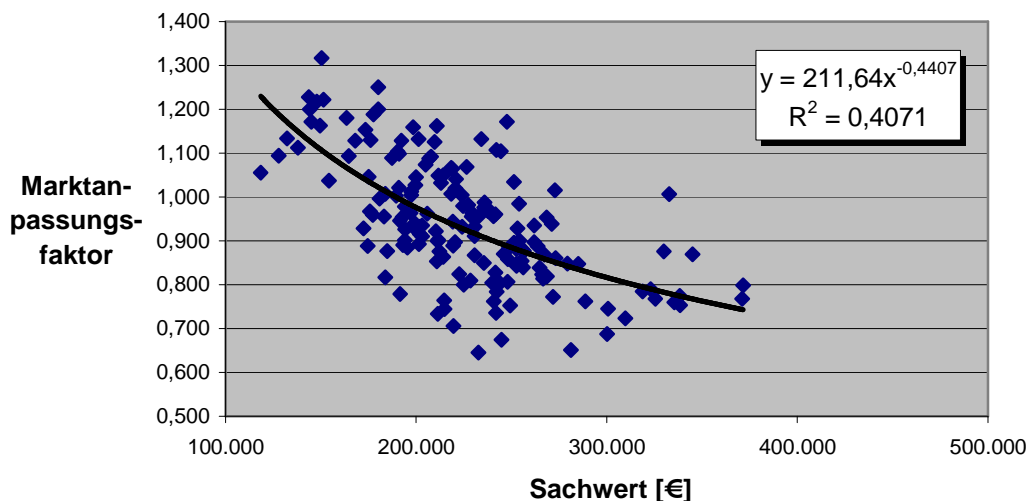
Die Auswertung erfolgte auf der Grundlage von 431 Kauffällen aus den Berichtsjahren 2009 und 2010 bezogen auf den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses. Extremwerte wurden nicht berücksichtigt. Die Marktanpassungsfaktoren wurden für die Gebäudearten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwerts abgeleitet. Das im Diagramm dargestellte Bestimmtheitsmaß  $R^2$  ist ein Maß für die Güte der Anpassung der Trendlinie an die untersuchte Datenreihe und liegt zwischen 0 und 1. Je näher  $R^2$  an 0 liegt, desto weniger besteht ein statistisch gesicherter funktionaler Zusammenhang. Erfahrungsgemäß ist  $R^2$  bei freistehenden Ein- und Zwei-

Marktanpassung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Ross)



Marktanpassung für Doppelhaushälften (Ross)



Marktanpassung für Reihenendhäuser (Ross)Marktanpassung für Reihemittelhäuser (Ross)

familienhäusern und Doppelhaushälften aufgrund deren Individualität sehr gering, so dass die Marktanpassung für diese Gebäudeart besonders sachverständig zu bemessen ist.

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

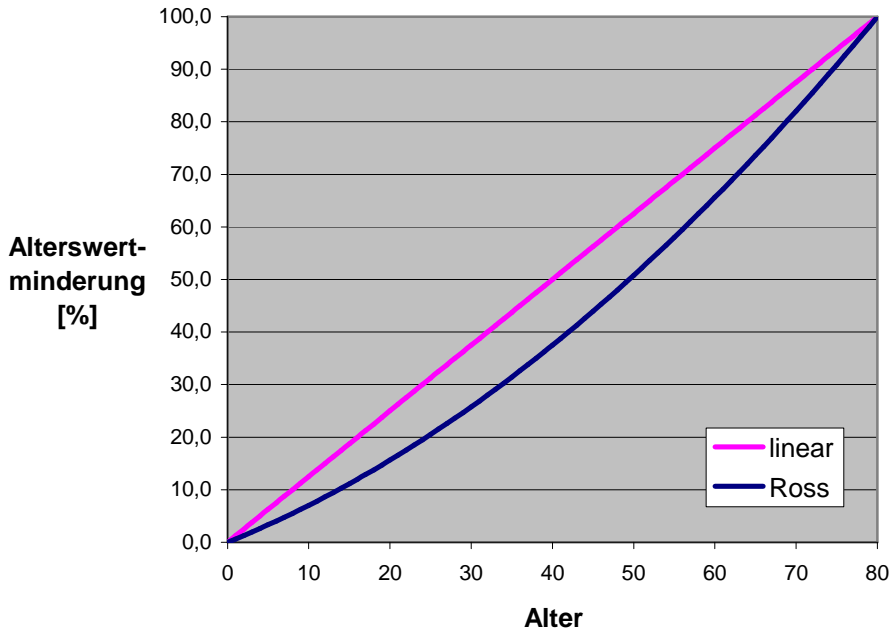
Das Ministerium für Inneres und Kommunales schreibt den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in NRW folgende **Übergangsregelung** vor:

Bis zum Ablauf des zweiten Jahres, nach dem die Bundesregierung neue Normalherstellungskosten veröffentlicht hat (voraussichtlich im Laufe des Jahres 2011), werden die bei den Gutachterausschüssen vor dem Inkrafttreten der ImmoWertV angewandten Normalherstellungskosten, Alterswertminderungsverfahren und Marktanpassungsfaktoren

ren unverändert angewandt und jährlich nach dem bisherigen Verfahren neu abgeleitet. Danach greifen die neuen Modelle vollständig.

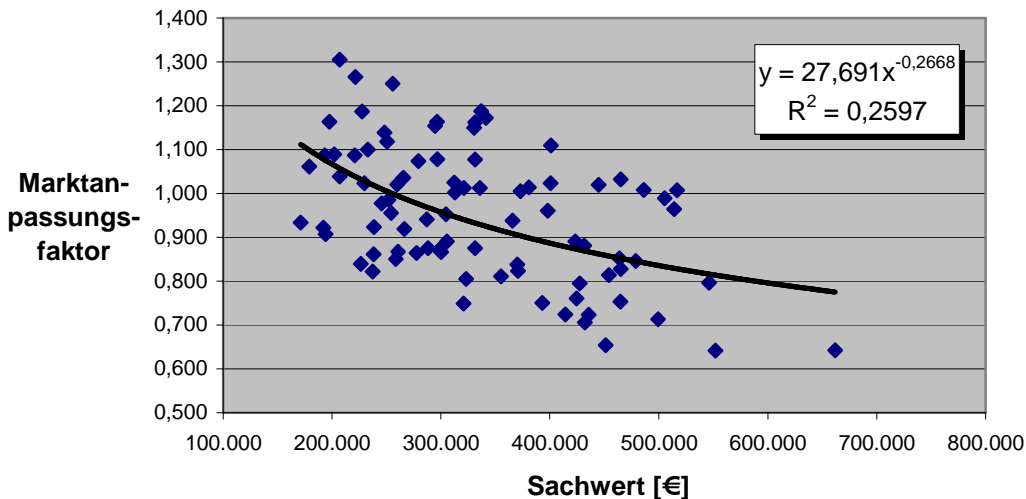
Der Unterschied zwischen der Wertminderung wegen Alters nach Ross und der linearen Alterswertminderung wird nachfolgend grafisch dargestellt. Demnach ist die lineare Alterswertminderung abgesehen vom Anfangs- und Endwert immer größer, so dass der Sachwert immer geringer und folglich der Marktanpassungsfaktor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

Unterschied zwischen Alterswertminderung nach Ross und linear



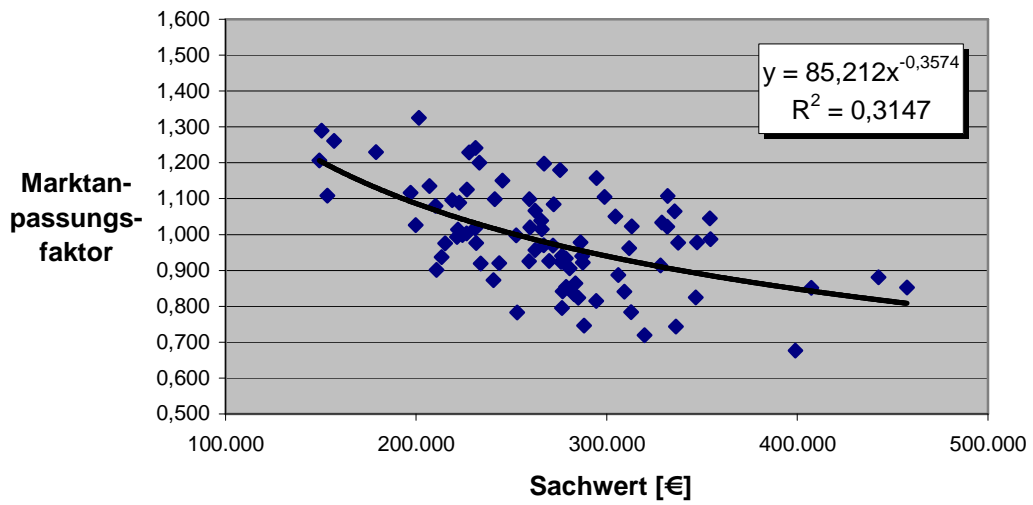
Die Ergebnisse für die Marktanpassungsfaktoren bei einer linearen Alterswertminderung dienen in erster Linie externen Sachverständigen, die das Sachwertverfahren nach der ImmoWertV anwenden.

Marktanpassung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (linear)

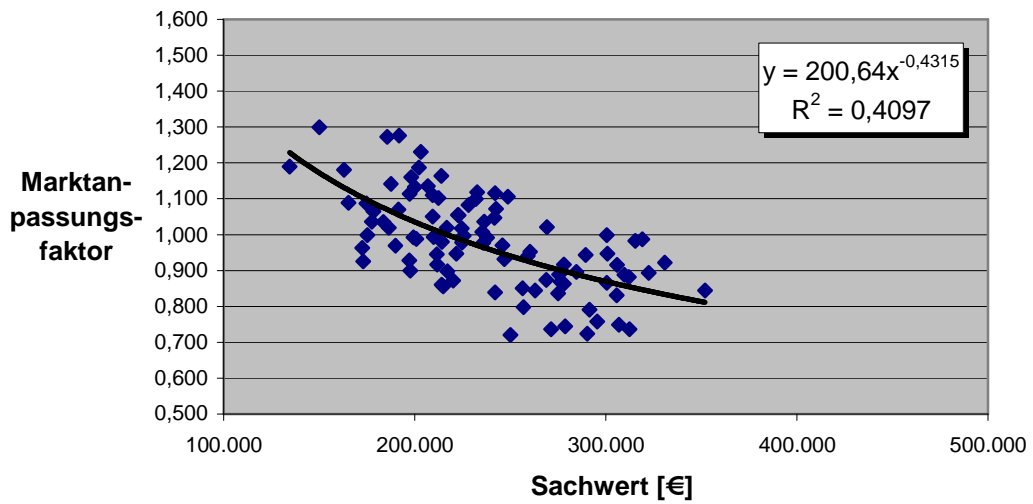




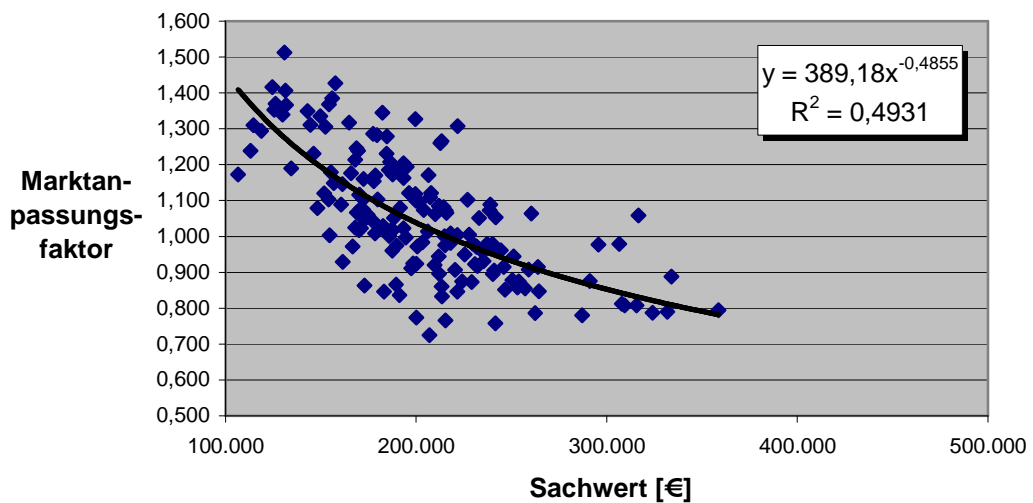
Marktanpassung für Doppelhaushälften (linear)



Marktanpassung für Reihenendhäuser (linear)



Marktanpassung für Reihenmittelhäuser (linear)



Allgemein gilt, dass der Marktanpassungsfaktor neben der Höhe des Sachwerts auch von dem Baujahr des Gebäudes und von der Lage des Grundstücks abhängig ist. Demnach können die abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren nur als Durchschnittswerte angesehen werden, die je nach Baujahr und Lage des Objektes einer Angleichung bedürfen.

Nachfolgend sind die Formeln für die Marktanpassungsfaktoren in Abhängigkeit von dem Sachwert in den einzelnen kreisangehörigen Städten aufgeführt. Sie dienen im Einzelfall aufgrund der geringen Datenmenge und des niedrigen Bestimmtheitsmaßes nur der Orientierung und setzen eine **sachverständige Anwendung** voraus.

Marktanpassung unterteilt nach kreisangehörigen Städten und Gebäudearten

Stadt	Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle	Alterswertminderung nach Ross		lineare Alterswertminderung	
			Marktanpassung	Bestimmtheitsmaß R <sup>2</sup>	Marktanpassung	Bestimmtheitsmaß R <sup>2</sup>
Erkrath	Einzel	13	$8,2616x^{-0,1742}$	0,1943	$8,3832x^{-0,1692}$	0,1981
	DHH	10	$495,61x^{-0,5040}$	0,5652	$1.119,4x^{-0,5666}$	0,6499
	REH	16	$86,505x^{-0,3652}$	0,3646	$192,45x^{-0,4248}$	0,4500
	RMH	29	$190,42x^{-0,4302}$	0,2996	$350,05x^{-0,4746}$	0,3580
Haan	Einzel	17	$18,651x^{-0,2393}$	0,1868	$16,103x^{-0,2214}$	0,1752
	DHH	10	$2.600,3x^{-0,6261}$	0,3810	$6.091,4x^{-0,6916}$	0,4513
	REH	9	$20,326x^{-0,2480}$	0,1312	$68,817x^{-0,3412}$	0,3095
	RMH	18	$273,12x^{-0,4559}$	0,5686	$605,59x^{-0,5163}$	0,7043
Heiligenhaus, Wülfrath	Einzel	12	$117,75x^{-0,3949}$	0,5747	$136,53x^{-0,4014}$	0,5676
	DHH	18	$27,635x^{-0,2704}$	0,2035	$83,284x^{-0,3552}$	0,3380
	REH	4	$86,846x^{-0,3706}$	0,5856	$288,76x^{-0,4639}$	0,7465
	RMH	5	$867,36x^{-0,5572}$	0,5683	$1.866,3x^{-0,6164}$	0,6974
Hilden	Einzel	15	$6,0636x^{-0,1470}$	0,0969	$5,8937x^{-0,1392}$	0,0910
	DHH	12	$16,509x^{-0,2293}$	0,1820	$58,938x^{-0,3255}$	0,3294
	REH	10	$0,823x^{0,0077}$	0,0010	$2,099x^{-0,0605}$	0,0484
	RMH	18	$162,59x^{-0,4151}$	0,4205	$288,07x^{-0,4562}$	0,4893
Langenfeld	Einzel	8	$430,28x^{-0,4916}$	0,7982	$545,4x^{-0,5066}$	0,8244
	DHH	8	$0,1376x^{0,1508}$	0,0705	$0,2241x^{0,1183}$	0,0546
	REH	13	$27,318x^{-0,2792}$	0,2201	$47,557x^{-0,3188}$	0,3201
	RMH	37	$467,66x^{-0,5068}$	0,4994	$872,43x^{-0,5539}$	0,6001
Mettmann	Einzel	13	$16,644x^{-0,2339}$	0,2056	$29,325x^{-0,2722}$	0,2735
	DHH	12	$69,073x^{-0,3445}$	0,2381	$75,266x^{-0,3463}$	0,2992
	REH	20	$11,69x^{-0,2088}$	0,1127	$38,882x^{-0,2996}$	0,2444
	RMH	22	$61,521x^{-0,3410}$	0,4553	$115,63x^{-0,3865}$	0,5781
Monheim am Rhein	Einzel	7	$41,369x^{-0,3057}$	0,3435	$61,4x^{-0,3323}$	0,4028
	DHH	14	$112,42x^{-0,3901}$	0,1696	$47,891x^{-0,3178}$	0,1562
	REH	22	$14,717x^{-0,7814}$	0,6545	$15,342x^{-0,7831}$	0,6856
	RMH	39	$605,47x^{-0,5303}$	0,4673	$709,49x^{-0,5387}$	0,4986

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

*Beispiel:* Der Sachwert eines Reihemittelhauses in Mettmann wurde unter Anwendung der linearen Alterswertminderung in Höhe von 200.000,- € ermittelt. Wie hoch ist die Marktanpassung bzw. der Verkehrswert? Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht vorhanden.

Lösung:  $115,63 \times 200.000^{-0,3865} = 1,033 \approx 1,05$

$1,05 \times 200.000,- \text{ €} = 210.000,- \text{ €}$

Danach ergibt sich ein Marktanpassungszuschlag von rd. 5 %, so dass der Verkehrswert 210.000,- € beträgt.

## 9.2.4 Liegenschaftszinssätze

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist nach der Art des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen und wird nach dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA - NRW) ermittelt. Das Modell ist im Internet einzusehen unter der Adresse

<http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html>.

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Dreifamilienwohnhäuser, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude basiert auf insgesamt 53 Kauffällen aus den Berichtsjahren 2009 und 2010. Extremwerte wurden nicht berücksichtigt. Die aufgrund einer geringen Datenmenge statistisch nicht gesicherten Liegenschaftszinssätze werden durch Einklammern gekennzeichnet.

Liegenschaftszinssätze für Geschäfts- und Bürogebäude sowie Gewerbe- und Industriegebäude konnten wegen einer ungenügenden Anzahl von geeigneten Kaufpreisen nicht ermittelt werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann hat daher für diese Gebäudearten Liegenschaftszinssätze beschlossen, die in Anlehnung an die Auswertungen der Gutachterausschüsse Düsseldorf, Essen, Leverkusen, Solingen und Wuppertal nach sachverständigem Ermessen festgelegt wurden. Die beschlossenen Liegenschaftszinssätze werden nachfolgend kursiv dargestellt.

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.

Die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen sind dem Kapitel 9.3.9 zu entnehmen.

Liegenschaftszinssätze unterteilt nach Gebäudearten

Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle	Ø mod. RND [Jahre]	Liegenschaftszinssatz [%]				Rohertragsfaktor	
			Mittel	Min	Max	Std. abw.	Mittel	Std. abw.
<b>Dreifamilienhäuser</b>	13	37,5	<b>4,4</b>	3,4	5,5	0,59	15,8	2,04
<b>Mehrfamilienhäuser</b> (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 %)	31	39,1	<b>5,6</b>	4,4	6,7	0,66	12,4	1,81
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b> (gewerblicher Anteil über 20 %)	9	42,0	<b>6,8</b>	5,6	7,5	0,60	11,3	1,45
<b>Geschäfts- und Bürogebäude</b>			<b>6,5</b>					
<b>Gewerbe- und Industriegebäude</b>			<b>7,0</b>					

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

### 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 2010 für freifinanziertes Wohnungseigentum, unterteilt nach Erstverkäufen und Wiederverkäufen einschließlich Umwandlungen mit Anzahl der Fälle, aufgelistet. Die Preisspannen und die arithmetischen Mittel werden in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche einschließlich Bodenwert angegeben und auf volle Zehner gerundet. 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 beziehen.

Zudem beinhaltet diese Gruppe nicht die Erstverkäufe von nachträglich ausgebauten Dachgeschossen.

Eine Abhängigkeit der Preise von der Wohnfläche ist bei den Weiterverkäufen und Umwandlungen nicht erkennbar. Lediglich bei den Neubauten ist eine leichte Tendenz ablesbar, dass mit sinkender Wohnungsgröße der Quadratmeterpreis steigt.

Die Erläuterungen zu der Lage sind dem Kapitel 9.3.5 zu entnehmen.

Einen separaten Markt bilden außerdem seniorengerechte Wohnungen bzw. Wohneinheiten in Seniorenzentren. Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses wurden im Berichtsjahr 23 derartige Objekte dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet. Die Preise bewegen sich in einer Spanne zwischen 2.370,- €/m<sup>2</sup> und 2.990,- €/m<sup>2</sup>, der durchschnittliche Wert liegt bei 2.680,- €/m<sup>2</sup>.

Preisniveau -Wohneigentum- Erkrath

Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m <sup>2</sup> ]	Ø Lage*	Mittel [€/m <sup>2</sup> ]	Min [€/m <sup>2</sup> ]	Max [€/m <sup>2</sup> ]
<b>1950 – 1969</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	5	44	5	540,-	370,-	680,-
	51 – 80	13	65	5	990,-	600,-	1.260,-
	> 80	6	89	5	1.060,-	790,-	1.290,-
	<b>insg.</b>	<b>24</b>	<b>67</b>	<b>5</b>	<b>920,-</b>	<b>370,-</b>	<b>1.290,-</b>
<b>1970 – 1979</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	9	39	5	660,-	320,-	1.170,-
	51 – 80	33	69	5	1.040,-	490,-	1.650,-
	> 80	37	103	5	1.120,-	520,-	1.670,-
	<b>insg.</b>	<b>79</b>	<b>82</b>	<b>5</b>	<b>1.030,-</b>	<b>320,-</b>	<b>1.670,-</b>
<b>1980 – 1989</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	3	44	5	1.000,-	590,-	1.320,-
	51 – 80	12	65	7	1.150,-	740,-	1.810,-
	> 80	17	100	6	1.270,-	930,-	1.690,-
	<b>insg.</b>	<b>32</b>	<b>82</b>	<b>6</b>	<b>1.200,-</b>	<b>590,-</b>	<b>1.810,-</b>
<b>1990 – 1999</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	50	6			-
	51 – 80	13	63	7	1.340,-	1.110,-	1.670,-
	> 80	8	101	5	1.540,-	1.340,-	1.860,-
	<b>insg.</b>	<b>22</b>	<b>76</b>	<b>6</b>	<b>1.400,-</b>	<b>1.050,-</b>	<b>1.860,-</b>
<b>2000 – 2008</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	0	-	-	-	-	-
	> 80	2	133	6	1.730,-		
	<b>insg.</b>	<b>2</b>	<b>133</b>	<b>6</b>	<b>1.730,-</b>		
<b>2009 – 2010</b> Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	0	-	-	-	-	-
	> 80	2	156	6	2.410,-		
	<b>insg.</b>	<b>2</b>	<b>156</b>	<b>6</b>	<b>2.410,-</b>		

\* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.5

Preisniveau -Wohneigentum- Haan

Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m <sup>2</sup> ]	Ø Lage*	Mittel [€/m <sup>2</sup> ]	Min [€/m <sup>2</sup> ]	Max [€/m <sup>2</sup> ]
<b>1950 – 1969</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	6	63	6	1.170,-	940,-	1.360,-
	> 80	2	86	5	1.340,-		
	<b>insg.</b>	<b>8</b>	<b>69</b>	<b>6</b>	<b>1.210,-</b>	<b>940,-</b>	<b>1.460,-</b>
<b>1970 – 1979</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	4	45	4	790,-	450,-	1.120,-
	51 – 80	16	65	5	940,-	450,-	1.330,-
	> 80	10	90	5	910,-	380,-	1.450,-
	<b>insg.</b>	<b>30</b>	<b>71</b>	<b>5</b>	<b>910,-</b>	<b>380,-</b>	<b>1.450,-</b>
<b>1980 – 1989</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	3	64	6	1.330,-	1.120,-	1.480,-
	> 80	3	106	6	1.330,-	1.040,-	1.810,-
	<b>insg.</b>	<b>6</b>	<b>85</b>	<b>6</b>	<b>1.330,-</b>	<b>1.040,-</b>	<b>1.810,-</b>
<b>1990 – 1999</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	2	47	8	1.860,-		
	51 – 80	6	66	6	1.600,-	1.320,-	2.060,-
	> 80	8	94	6	1.640,-	1.510,-	1.800,-
	<b>insg.</b>	<b>16</b>	<b>78</b>	<b>6</b>	<b>1.650,-</b>	<b>1.320,-</b>	<b>2.060,-</b>
<b>2000 – 2008</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	1	76	6			
	> 80	1	95	7			
	<b>insg.</b>	<b>2</b>	<b>86</b>	<b>6</b>	<b>1.870,-</b>		
<b>2009 – 2010</b> Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	0	-	-	-	-	-
	> 80	3	102	6	2.630,-	2.190,-	2.950,-
	<b>insg.</b>	<b>3</b>	<b>102</b>	<b>6</b>	<b>2.630,-</b>	<b>2.190,-</b>	<b>2.950,-</b>

\* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.5

Preisniveau -Wohneigentum- Heiligenhaus

Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m <sup>2</sup> ]	Ø Lage*	Mittel [€/m <sup>2</sup> ]	Min [€/m <sup>2</sup> ]	Max [€/m <sup>2</sup> ]
<b>1950 – 1969</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	11	69	5	810,-	540,-	1.030,-
	> 80	3	93	4	860,-	710,-	970,-
	<b>insg.</b>	<b>14</b>	<b>74</b>	<b>5</b>	<b>820,-</b>	<b>540,-</b>	<b>1.030,-</b>
<b>1970 – 1979</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	2	48	6	1.050,-		
	51 – 80	3	71	4	730,-	440,-	960,-
	> 80	5	98	5	920,-	750,-	1.050,-
	<b>insg.</b>	<b>10</b>	<b>80</b>	<b>5</b>	<b>890,-</b>	<b>440,-</b>	<b>1.050,-</b>
<b>1980 – 1989</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	49	5	-		
	51 – 80	3	68	5	1.150,-	990,-	1.270,-
	> 80	3	89	5	1.040,-	960,-	1.090,-
	<b>insg.</b>	<b>7</b>	<b>74</b>	<b>5</b>	<b>1.060,-</b>	<b>850,-</b>	<b>1.270,-</b>
<b>1990 – 1999</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	0	-	-	-	-	-
	> 80	2	84	5	1.310,-		
	<b>insg.</b>	<b>2</b>	<b>84</b>	<b>5</b>	<b>1.310,-</b>		
<b>2000 – 2008</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	1	61	6			
	> 80	0	-	-	-	-	-
	<b>insg.</b>	<b>1</b>	<b>61</b>	<b>6</b>			
<b>2009 – 2010</b> Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	3	63	7	2.560,-	2.480,-	2.610,-
	> 80	3	92	5	1.770,-	1.730,-	1.840,-
	<b>insg.</b>	<b>6</b>	<b>78</b>	<b>6</b>	<b>2.170,-</b>	<b>1.730,-</b>	<b>2.610,-</b>

\* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.5



Preisniveau -Wohneigentum- Hilden

Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m <sup>2</sup> ]	Ø Lage*	Mittel [€/m <sup>2</sup> ]	Min [€/m <sup>2</sup> ]	Max [€/m <sup>2</sup> ]
<b>1950 – 1969</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	30	6			
	51 – 80	36	72	6	1.280,-	830,-	1.760,-
	> 80	10	97	6	1.410,-	1.080,-	2.220,-
	<b>insg.</b>	<b>47</b>	<b>76</b>	<b>6</b>	<b>1.310,-</b>	<b>830,-</b>	<b>2.220,-</b>
<b>1970 – 1979</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	5	43	6	990,-	640,-	1.320,-
	51 – 80	20	69	6	1.050,-	690,-	1.600,-
	> 80	18	97	6	1.220,-	760,-	1.920,-
	<b>insg.</b>	<b>43</b>	<b>78</b>	<b>6</b>	<b>1.110,-</b>	<b>640,-</b>	<b>1.920,-</b>
<b>1980 – 1989</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	2	50	6	1.460,-		
	51 – 80	9	71	6	1.430,-	1.060,-	1.920,-
	> 80	9	94	6	1.310,-	1.040,-	1.770,-
	<b>insg.</b>	<b>20</b>	<b>79</b>	<b>6</b>	<b>1.380,-</b>	<b>1.040,-</b>	<b>1.920,-</b>
<b>1990 – 1999</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	5	39	6	1.120,-	740,-	1.670,-
	51 – 80	10	63	7	1.550,-	920,-	1.940,-
	> 80	14	98	7	1.990,-	1.450,-	2.840,-
	<b>insg.</b>	<b>29</b>	<b>76</b>	<b>6</b>	<b>1.690,-</b>	<b>740,-</b>	<b>2.840,-</b>
<b>2000 – 2008</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	45	6			
	51 – 80	1	57	5			
	> 80	9	119	6	2.040,-	1.720,-	2.440,-
	<b>insg.</b>	<b>11</b>	<b>106</b>	<b>6</b>	<b>1.940,-</b>	<b>1.200,-</b>	<b>2.440,-</b>
<b>2009 – 2010</b> Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	4	64	6	2.460,-	2.320,-	2.540,-
	> 80	13	103	6	2.400,-	2.220,-	2.500,-
	<b>insg.</b>	<b>17</b>	<b>94</b>	<b>6</b>	<b>2.420,-</b>	<b>2.220,-</b>	<b>2.540,-</b>

\* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.5

Preisniveau -Wohneigentum- Langenfeld

Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m <sup>2</sup> ]	Ø Lage*	Mittel [€/m <sup>2</sup> ]	Min [€/m <sup>2</sup> ]	Max [€/m <sup>2</sup> ]
<b>1950 – 1969</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	6	38	6	820,-	310,-	1.080,-
	51 – 80	20	68	5	1.000,-	560,-	1.200,-
	> 80	6	94	5	1.180,-	760,-	1.700,-
	<b>insg.</b>	<b>32</b>	<b>68</b>	<b>5</b>	<b>1.000,-</b>	<b>310,-</b>	<b>1.700,-</b>
<b>1970 – 1979</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	11	61	5	1.020,-	780,-	1.300,-
	> 80	7	98	5	1.370,-	970,-	1.880,-
	<b>insg.</b>	<b>18</b>	<b>75</b>	<b>5</b>	<b>1.150,-</b>	<b>780,-</b>	<b>1.880,-</b>
<b>1980 – 1989</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	5	69	6	1.330,-	1.000,-	1.670,-
	> 80	7	94	6	1.340,-	620,-	1.640,-
	<b>insg.</b>	<b>12</b>	<b>84</b>	<b>6</b>	<b>1.340,-</b>	<b>620,-</b>	<b>1.670,-</b>
<b>1990 – 1999</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	6	32	6	990,-	460,-	1.760,-
	51 – 80	13	67	6	1.830,-	1.560,-	2.070,-
	> 80	13	93	6	1.740,-	1.020,-	2.180,-
	<b>insg.</b>	<b>32</b>	<b>71</b>	<b>6</b>	<b>1.630,-</b>	<b>460,-</b>	<b>2.180,-</b>
<b>2000 – 2008</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	40	6			
	51 – 80	1	71	7			
	> 80	12	99	6	1.870,-	1.480,-	2.120,-
	<b>insg.</b>	<b>14</b>	<b>92</b>	<b>6</b>	<b>1.840,-</b>	<b>1.480,-</b>	<b>2.120,-</b>
<b>2009 – 2010</b> Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	14	68	6	2.490,-	1.950,-	2.940,-
	> 80	49	98	6	2.520,-	1.910,-	3.100,-
	<b>insg.</b>	<b>63</b>	<b>91</b>	<b>6</b>	<b>2.510,-</b>	<b>1.910,-</b>	<b>3.100,-</b>

\* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.5

Preisniveau -Wohneigentum- Mettmann

Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m <sup>2</sup> ]	Ø Lage*	Mittel [€/m <sup>2</sup> ]	Min [€/m <sup>2</sup> ]	Max [€/m <sup>2</sup> ]
<b>1950 – 1969</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	3	41	5	660,-	470,-	970,-
	51 – 80	12	62	5	1.080,-	590,-	1.670,-
	> 80	3	93	6	1.130,-	1.070,-	1.180,-
	<b>insg.</b>	<b>18</b>	<b>64</b>	<b>5</b>	<b>1.020,-</b>	<b>470,-</b>	<b>1.670,-</b>
<b>1970 – 1979</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	2	40	3	530,-		
	51 – 80	12	68	3	720,-	300,-	970,-
	> 80	9	101	5	990,-	480,-	1.590,-
	<b>insg.</b>	<b>23</b>	<b>79</b>	<b>4</b>	<b>810,-</b>	<b>300,-</b>	<b>1.590,-</b>
<b>1980 – 1989</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	5	76	7	1.540,-	1.090,-	2.090,-
	> 80	8	89	6	1.240,-	850,-	1.480,-
	<b>insg.</b>	<b>13</b>	<b>84</b>	<b>7</b>	<b>1.360,-</b>	<b>850,-</b>	<b>2.090,-</b>
<b>1990 – 1999</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	5	61	7	1.350,-	1.150,-	1.540,-
	> 80	6	96	8	1.790,-	1.600,-	1.970,-
	<b>insg.</b>	<b>11</b>	<b>80</b>	<b>7</b>	<b>1.590,-</b>	<b>1.150,-</b>	<b>1.970,-</b>
<b>2000 – 2008</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	1	60	5			
	> 80	0	-	-	-	-	-
	<b>insg.</b>	<b>1</b>	<b>60</b>	<b>5</b>			
<b>2009 – 2010</b> Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	5	71	5	1.640,-	1.580,-	1.710,-
	> 80	8	110	6	1.850,-	1.570,-	2.260,-
	<b>insg.</b>	<b>13</b>	<b>95</b>	<b>5</b>	<b>1.770,-</b>	<b>1.570,-</b>	<b>2.260,-</b>

\* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.5

Preisniveau -Wohneigentum- Monheim am Rhein

Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m <sup>2</sup> ]	Ø Lage*	Mittel [€/m <sup>2</sup> ]	Min [€/m <sup>2</sup> ]	Max [€/m <sup>2</sup> ]
<b>1950 – 1969</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	4	38	6	830,-	590,-	1.000,-
	51 – 80	34	66	5	1.060,-	580,-	2.140,-
	> 80	9	90	5	1.200,-	760,-	1.490,-
	<b>insg.</b>	<b>47</b>	<b>68</b>	<b>5</b>	<b>1.070,-</b>	<b>580,-</b>	<b>2.140,-</b>
<b>1970 – 1979</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	2	48	6	950,-		
	51 – 80	18	66	5	910,-	410,-	1.550,-
	> 80	10	86	4	900,-	590,-	1.190,-
	<b>insg.</b>	<b>30</b>	<b>72</b>	<b>5</b>	<b>910,-</b>	<b>410,-</b>	<b>1.550,-</b>
<b>1980 – 1989</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	6	68	6	1.320,-	670,-	1.940,-
	> 80	6	95	6	1.500,-	1.280,-	2.060,-
	<b>insg.</b>	<b>12</b>	<b>82</b>	<b>6</b>	<b>1.410,-</b>	<b>670,-</b>	<b>2.060,-</b>
<b>1990 – 1999</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	12	69	6	1.360,-	910,-	1.780,-
	> 80	7	95	6	1.530,-	1.330,-	1.810,-
	<b>insg.</b>	<b>19</b>	<b>78</b>	<b>6</b>	<b>1.420,-</b>	<b>910,-</b>	<b>1.810,-</b>
<b>2000 – 2008</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	2	66	6	1.580,-		
	> 80	1	85	6			
	<b>insg.</b>	<b>3</b>	<b>72</b>	<b>6</b>	<b>1.630,-</b>	<b>1.240,-</b>	<b>1.920,-</b>
<b>2009 – 2010</b> Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	4	66	7	2.610,-	2.500,-	2.770,-
	> 80	17	93	6	2.700,-	2.460,-	3.260,-
	<b>insg.</b>	<b>21</b>	<b>88</b>	<b>6</b>	<b>2.690,-</b>	<b>2.460,-</b>	<b>3.260,-</b>

\* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.5

Preisniveau -Wohneigentum- Wülfrath

Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m <sup>2</sup> ]	Ø Lage*	Mittel [€/m <sup>2</sup> ]	Min [€/m <sup>2</sup> ]	Max [€/m <sup>2</sup> ]
<b>1950 – 1969</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	36	5			
	51 – 80	3	70	6	1.070,-	1.000,-	1.140,-
	> 80	4	85	5	890,-	630,-	1.250,-
	<b>insg.</b>	<b>8</b>	<b>73</b>	<b>6</b>	<b>1.000,</b>	<b>630,-</b>	<b>1.250,-</b>
<b>1970 – 1979</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	4	76	4	630,-	560,-	680,-
	> 80	9	94	5	920,-	710,-	1.190,-
	<b>insg.</b>	<b>13</b>	<b>88</b>	<b>5</b>	<b>830,-</b>	<b>560,-</b>	<b>1.190,-</b>
<b>1980 – 1989</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	1	70	6			
	> 80	6	107	6	1.150,-	920,-	1.280,-
	<b>insg.</b>	<b>7</b>	<b>101</b>	<b>6</b>	<b>1.250,-</b>	<b>920,-</b>	<b>1.280,-</b>
<b>1990 – 1999</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	2	69	6	1.390,-		
	> 80	3	95	6	1.460,-	1.380,-	1.530,-
	<b>insg.</b>	<b>5</b>	<b>85</b>	<b>6</b>	<b>1.430,-</b>	<b>1.280,-</b>	<b>1.530,-</b>
<b>2000 – 2008</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	1	75	7			
	> 80	1	112	5			
	<b>insg.</b>	<b>2</b>	<b>94</b>	<b>6</b>	<b>1.720,-</b>		
<b>2009 – 2010</b> Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	0	-	-	-	-	-
	> 80	0	-	-	-	-	-
	<b>insg.</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

\* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.5

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

Baujahr	Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Fälle	ø WF [m <sup>2</sup> ]	ø Lage*	Mittel [€/m <sup>2</sup> ]	Min [€/m <sup>2</sup> ]	Max [€/m <sup>2</sup> ]
<b>1950 – 1969</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	20	40	5	770,-	310,-	1.270,-
	51 – 80	135	68	5	1.090,-	540,-	2.140,-
	> 80	43	92	5	1.180,-	630,-	2.220,-
	<b>insg.</b>	<b>198</b>	<b>70</b>	<b>5</b>	<b>1.080,-</b>	<b>310,-</b>	<b>2.220,-</b>
<b>1970 – 1979</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	24	43	5	790,-	320,-	1.320,-
	51 – 80	117	68	5	950,-	300,-	1.650,-
	> 80	105	98	5	1.070,-	380,-	1.920,-
	<b>insg.</b>	<b>246</b>	<b>78</b>	<b>5</b>	<b>990,-</b>	<b>300,-</b>	<b>1.920,-</b>
<b>1980 – 1989</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	6	47	6	1.130,-	590,-	1.770,-
	51 – 80	44	69	6	1.320,-	670,-	2.090,-
	> 80	59	97	6	1.280,-	620,-	2.060,-
	<b>insg.</b>	<b>109</b>	<b>83</b>	<b>6</b>	<b>1.290,-</b>	<b>590,-</b>	<b>2.090,-</b>
<b>1990 – 1999</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	14	38	6	1.160,-	460,-	1.900,-
	51 – 80	61	65	6	1.510,-	910,-	2.070,-
	> 80	61	96	6	1.710,-	1.020,-	2.840,-
	<b>insg.</b>	<b>136</b>	<b>76</b>	<b>6</b>	<b>1.560,-</b>	<b>460,-</b>	<b>2.840,-</b>
<b>2000 – 2008</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	2	43	6	1.400,-		
	51 – 80	8	67	6	1.610,-	1.240,-	1.920,-
	> 80	26	108	6	1.910,-	1.480,-	2.440,-
	<b>insg.</b>	<b>36</b>	<b>95</b>	<b>6</b>	<b>1.810,-</b>	<b>1.200,-</b>	<b>2.440,-</b>
<b>2009 – 2010</b> Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	30	67	6	2.370,-	1.580,-	2.940,-
	> 80	95	100	6	2.460,-	1.570,-	3.260,-
	<b>insg.</b>	<b>125</b>	<b>92</b>	<b>6</b>	<b>2.440,-</b>	<b>1.570,-</b>	<b>3.260,-</b>

\* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.5

### 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 <sup>2</sup> ]	Ø Lage*	Mittel [€/m <sup>2</sup> ]	Min [€/m <sup>2</sup> ]	Max [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Umwandlung (Baujahr 1950-2008)</b>						
<b>insgesamt</b>	<b>34</b>	<b>75</b>	<b>5</b>	<b>1.140,-</b>	<b>830,-</b>	<b>1.640,-</b>
- an die Mieter	2	67	5	1.060,-		
- an andere	32	75	5	1.150,-	840,-	1.640,-
- vermietet	13	69	5	1.130,-	840,-	1.490,-
- frei	17	80	5	1.190,-	960,-	1.640,-
- Mietstatus unbek.	2	73	5	950,-		
<b>Weiterverkauf (Baujahr 1950-2008)</b>						
<b>insgesamt</b>	<b>691</b>	<b>77</b>	<b>5</b>	<b>1.210,-</b>	<b>300,-</b>	<b>2.840,-</b>
- an die Mieter	31	76	6	1.280,-	620,-	2.090,-
- an andere	660	77	6	1.210,-	300,-	2.840,-
- vermietet	114	69	6	1.160,-	310,-	2.790,-
- frei	535	79	6	1.220,-	300,-	2.840,-
- Mietstatus unbek.	11	81	5	1.210,-	680,-	1.590,-

\* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.5

### 9.3.3 Vorkriegsbauten

Da der Kreis Mettmann vor dem Zweiten Weltkrieg weitgehend ländlich bzw. kleinstädtisch geprägt war, spielen Verkäufe von Eigentumswohnungen aus dieser Bauperiode eine untergeordnete Rolle auf dem Immobilienmarkt. Diesem Teilmarkt werden sowohl Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als auch Lofts (Wohnungen in ehemaligen Fabrikgebäuden bzw. Landhäusern) zugeordnet.

Die Eckdaten von auf dem freien Markt gehandelten Altbauten sind nachfolgend dargestellt. Alle in der Tabelle aufgeführten Preise beziehen sich auf modernisierte Wohnungen.

Objektart	Anzahl	Ø WF [m <sup>2</sup> ]	Mittel [€/m <sup>2</sup> ]	Min [€/m <sup>2</sup> ]	Max [€/m <sup>2</sup> ]
Mehrfamilienhaus	4	104	910,-	790,-	1.000,-
Loft / modern. Herrenhaus	5	132	3.670,-	3.130,-	4.410,-

### 9.3.4 Preisniveau in Abhängigkeit von der Art der Wohnanlage

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

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

Gebäudeart	Anzahl	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	%
einzelstehend mit wenigen Wohnungen	102	1.530,-	100
geschlossene Bebauung mit wenigen Wohnungen	73	1.270,-	83
Wohnanlagen mit mehreren Eingängen	389	1.180,-	77
Hochhäuser	127	1.000,-	65

### 9.3.5 Preisniveau in Abhängigkeit von der Wohnlage

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

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



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

Objektart	Wohnlage	Anzahl	€/m <sup>2</sup>	%
Neubau	1 – 4	0	-	-
	5 – 6	91	2.420,-	100
	7 – 9	34	2.480,-	102
Weiterverkauf	1 – 4	93	850,-	71
	5 – 6	431	1.200,-	100
	7 – 9	167	1.430,-	119

### 9.3.6 Erbbaurechte

Im Berichtsjahr 2011 wurden insgesamt 54 Eigentumswohnungen als Erbbaurechte veräußert. Von den Erwerbern müssen zusätzlich zum Kaufpreis Erbbauzinsen für die Dauer des Erbbaurechts gezahlt werden.

Einer näheren Untersuchung konnten 35 Fälle unterzogen werden. Die Ergebnisse der Auswertung beinhaltet die nachfolgende Tabelle.

Stadt	Anzahl	Ø Baujahr	Ø WF [m <sup>2</sup> ]	Ø Lage	Mittel [€/m <sup>2</sup> ]	Min [€/m <sup>2</sup> ]	Max [€/m <sup>2</sup> ]
Erkrath	2	1974	70	4	1.060,-		
Haan	3	1987	71	7	1.520,-	1.360,-	1.750,-
Heiligenhaus	1	1985	60	5			
Hilden	12	1985	81	7	1.170,-	600,-	1.700,-
Langenfeld	0	-	-	-	-	-	-
Mettmann	7	1982	72	7	1.140,-	860,-	1.470,-
Monheim a.R.	9	1985	68	6	1.120,-	630,-	1.590,-
Wülfrath	1	1979	96	5			
<b>Kreis</b>	<b>35</b>	<b>1984</b>	<b>74</b>	<b>6</b>	<b>1.160,-</b>	<b>530,-</b>	<b>1.750,-</b>

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

### 9.3.7 Teileigentum an Stellplätzen und Garagen

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

Stadt	Tiefgarage		Garage	
	Wiederverkauf	Erstverkauf	Wiederverkauf	Erstverkauf
	Mittel [€] ( ) Anzahl der Fälle			
Erkrath	5.000,- (12)	(1)	10.000,- (2)	- (0)
Haan	1.250,- (2)	- (0)	(1)	- (0)
Heiligenhaus	(1)	18.000,- (5)	5.500,- (3)	- (0)
Hilden	7.000,- (11)	14.000,- (4)	7.000,- (5)	- (0)
Langenfeld	8.500,- (4)	(1)	(1)	- (0)
Mettmann	11.250,- (2)	(1)	(1)	- (0)
Monheim a.R.	5.000,- (8)	(1)	12.000,- (3)	- (0)
Wülfrath	(1)	(1)	7.000,- (2)	(1)
<b>Kreis</b>	<b>6.000,- (41)</b>	<b>13.500,- (14)</b>	<b>8.000,- (18)</b>	<b>(1)</b>

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

Stadt	Tiefgarage		Garage		Stellplatz	
	Wiederverkauf	Erstverkauf	Wiederverkauf	Erstverkauf	Wiederverkauf	Erstverkauf
	Mittel [€] ( ) Anzahl der Fälle					
Erkrath	6.000,- (31)	(0)	7.500,- (13)	- (0)	2.500,- (2)	5.000,- (4)
Haan	5.500,- (8)	- (0)	(1)	15.000,- (2)	(1)	(1)
Heiligenhaus	(1)	9.500,- (3)	(1)	9.500,- (2)	(0)	- (0)
Hilden	8.000,- (15)	13.000,- (29)	6.500,- (12)	- (0)	3.000,- (8)	(0)
Langenfeld	6.000,- (11)	12.500,- (42)	6.500,- (9)	12.000,- (3)	3.000,- (6)	5.500,- (11)
Mettmann	6.000,- (3)	11.500,- (7)	- (0)	- (0)	2.500,- (3)	- (0)
Monheim a.R.	6.500,- (13)	12.000,- (21)	5.500,- (3)	(0)	3.500,- (5)	- (0)
Wülfrath	8.500,- (3)	- (0)	9.000,- (2)	- (0)	3.500,- (3)	- (0)
<b>Kreis</b>	<b>6.500,- (85)</b>	<b>12.500,- (102)</b>	<b>7.000,- (41)</b>	<b>12.000,- (7)</b>	<b>3.000,- (28)</b>	<b>5.000,- (16)</b>

Die Monatsmieten für Garagen und Stellplätze lagen durchschnittlich bei:

Tiefgarage	40,- €	Spanne	25,- € – 60,- €
Garage	45,- €	Spanne	35,- € – 60,- €
Stellplatz*	20,- €	Spanne	10,- € – 30,- €

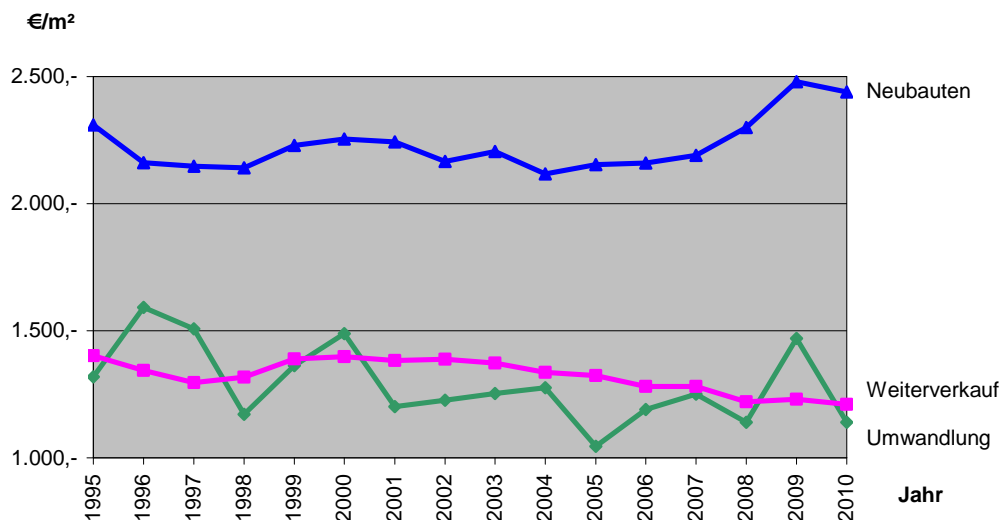
\* Angaben aus den Jahren 2008 – 2010

### 9.3.8 Wohnungspreisindexreihen

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

Jahr	Umwandlung*		Weiterverkauf *		Neubau	
	Mittel €/m <sup>2</sup>	Index	Mittel €/m <sup>2</sup>	Index	Mittel €/m <sup>2</sup>	Index
1995	1.318,-	100,0	1.402,-	100,0	2.310,-	100,0
1996	1.591,-	120,7	1.344,-	95,9	2.162,-	93,6
1997	1.507,-	114,3	1.296,-	92,4	2.148,-	93,0
1998	1.171,-	88,8	1.317,-	93,9	2.141,-	92,7
1999	1.362,-	103,3	1.389,-	99,1	2.229,-	96,5
2000	1.488,-	112,9	1.398,-	99,7	2.254,-	97,6
2001	1.201,-	91,1	1.382,-	98,6	2.243,-	97,1
2002	1.227,-	93,1	1.387,-	98,9	2.166,-	93,8
2003	1.250,-	94,8	1.370,-	97,7	2.210,-	95,7
2004	1.280,-	97,1	1.340,-	95,6	2.120,-	91,8
2005	1.050,-	79,7	1.320,-	94,2	2.150,-	93,1
2006	1.190,-	90,3	1.280,-	91,2	2.160,-	93,5
2007	1.280,-	97,1	1.280,-	91,2	2.190,-	94,8
2008	1.140,-	86,5	1.220,-	86,9	2.300,-	99,6
2009	1.470,-	111,5	1.230,-	87,6	2.480,-	107,4
2010	1.140,-	86,5	1.210,-	86,2	2.440,-	105,7

\* 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
<b>1995</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
1996	103,8	95,7	91,0	95,8	95,3	98,9	96,8	90,6
1997	92,1	90,2	95,3	95,8	95,0	101,1	94,5	99,2
1998	92,8	96,7	100,0	94,6	95,7	102,8	91,5	98,9
1999	100,2	96,8	108,9	99,6	99,5	104,1	89,3	102,2
2000	98,9	93,8	104,2	99,5	101,9	102,9	94,4	98,1
2001	100,2	94,8	104,0	98,1	101,2	103,6	88,7	102,7
2002	100,7	89,4	102,8	97,7	102,1	101,5	90,9	105,2
2003	103,1	94,7	106,1	101,5	103,8	76,8*	87,8	101,0
2004	91,8	102,0	93,3	95,5	98,5	93,8	90,7	98,7
2005	92,5	85,3*	91,9	96,0	97,6	89,7	89,8	103,7
2006	92,4	95,4	87,4	93,1	102,9	78,7	87,4	99,9
2007	86,7	91,4	87,0	91,7	96,2	93,6	85,5	97,3
2008	84,0	87,4	83,6	91,1	94,2	84,6	81,2	90,3
2009	83,6	89,5	84,3	90,9	99,2	82,6	76,8	77,2
2010	83,1	82,1	77,1	91,6	89,7	82,1	80,3	81,0

\* beeinflusst durch verhältnismäßig viele Verkäufe von Wohnungen in schlechten Lagen

Indexreihen für neugebaute Eigentumswohnungen

Jahr	Erkrath	Haan	Heiligenhaus	Hilden	Langenfeld	Mettmann	Monheim a.R.	Wülfrath
<b>1995</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
1996	96,1	91,4	96,5	88,3	100,2	100,9	99,6	98,7
1997	97,8	95,5	94,2	82,8	101,4	98,8	95,5	100,5
1998	103,2	96,3	89,4	81,9	100,0	97,0	96,9	101,0
1999	103,6	93,8	91,2	91,4	100,7	95,6	97,9	94,2
2000	94,2	95,8	98,0	93,1	102,6	95,8	101,8	101,9
2001	108,9	88,1	118,2	88,8	102,5	102,4	101,5	98,1
2002	100,1	82,2	98,3	89,7	99,4	97,5	103,9	101,2
2003	--	96,9	100,2	91,3	98,8	94,2	95,9	102,3
2004	--	80,6	99,0	81,2	100,9	81,0	101,6	106,0
2005	--	86,7	--	79,8	102,9	86,9	97,5	106,8
2006	--	81,0	90,7	84,2	105,2	97,3	101,4	107,8
2007	120,7	81,8	103,5	82,0	102,9	110,9	90,2*	100,6
2008	118,8	84,5	106,0	83,1	112,7	102,3	113,1	98,1
2009	122,7	103,9	112,9	86,9	119,7	105,0	114,9	98,6
2010	115,9	100,5	107,0	92,3	116,9	80,1	125,7	--

\* sehr wenig Verkäufe

### 9.3.9 Ertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze für Wohneigentum

Die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen und Ertragsfaktoren erfolgte ausschließlich für Neubauten sowie Weiterverkäufe ab der Baujahresklasse 1980.

Dem Modell liegen folgende Einflussgrößen zu Grunde:

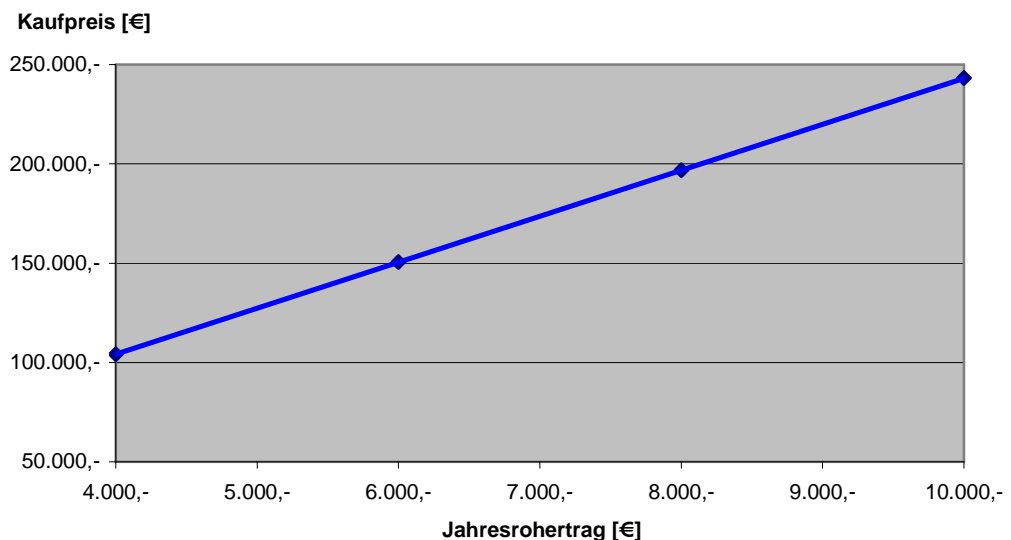
- Die Kaufpreise wurden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt, d.h. ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind auszuschließen.
- Der Rohertrag wurde mit Hilfe der örtlichen Mietspiegel ermittelt.
- Die Bewirtschaftungskosten wurden pauschal in die Berechnung einbezogen.
- Es wurden ausschließlich Objekte mit einer Restnutzungsdauer von über 50 Jahren untersucht. Aus diesem Grund erfolgte die Berechnung nach dem vereinfachten Verfahren, ohne Berücksichtigung der Bodenwertanteile.
- Für die Ermittlung von Ertragsfaktoren wurde der Kaufpreis ins Verhältnis zum Jahresrohertrag gesetzt.

Objektart	Ø LZ [%]	Stabw	Anzahl	Ø Ertragsfaktor	Stabw	Ø Miete [€/m²]	Stabw	Ø RND [Jahre]	Stabw
Neubau	3,5	0,53	125	24,5	3,20	8,3	0,37	-	-
Weiterverkauf									
nicht vermietet	4,7	0,92	227	17,8	3,34	7,1	0,82	61	7,16
vermietet	5,1	1,22	40	16,4	3,61	7,4	0,76	64	7,45

LZ - Liegenschaftszinssatz, RND - Restnutzungsdauer, Stabw - Standardabweichung

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

$$\text{Kaufpreis [€]} = 23,2 \times \text{Jahresrohertrag} + 11.539,- \text{ €}$$



## 10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

### 10.1 Benachbarte Gutachterausschüsse

#### **Stadt Düsseldorf**

Brinckmannstr. 5  
40225 Düsseldorf  
Tel. 0211 / 89-9 50 44

#### **Stadt Ratingen**

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

#### **Stadt Essen**

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

#### **Rheinisch-Bergischer Kreis**

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

#### **Stadt Köln**

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

#### **Stadt Solingen**

Rathausplatz 1  
42651 Solingen  
Tel. 0212 / 2 90-42 75

#### **Stadt Leverkusen**

Hauptstr. 101  
51373 Leverkusen  
Tel. 0214 / 4 06-62 68

#### **Stadt Velbert**

Am Lindenkamp 31  
42549 Velbert  
Tel. 02051 / 26-26 85

#### **Rhein-Kreis Neuss**

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

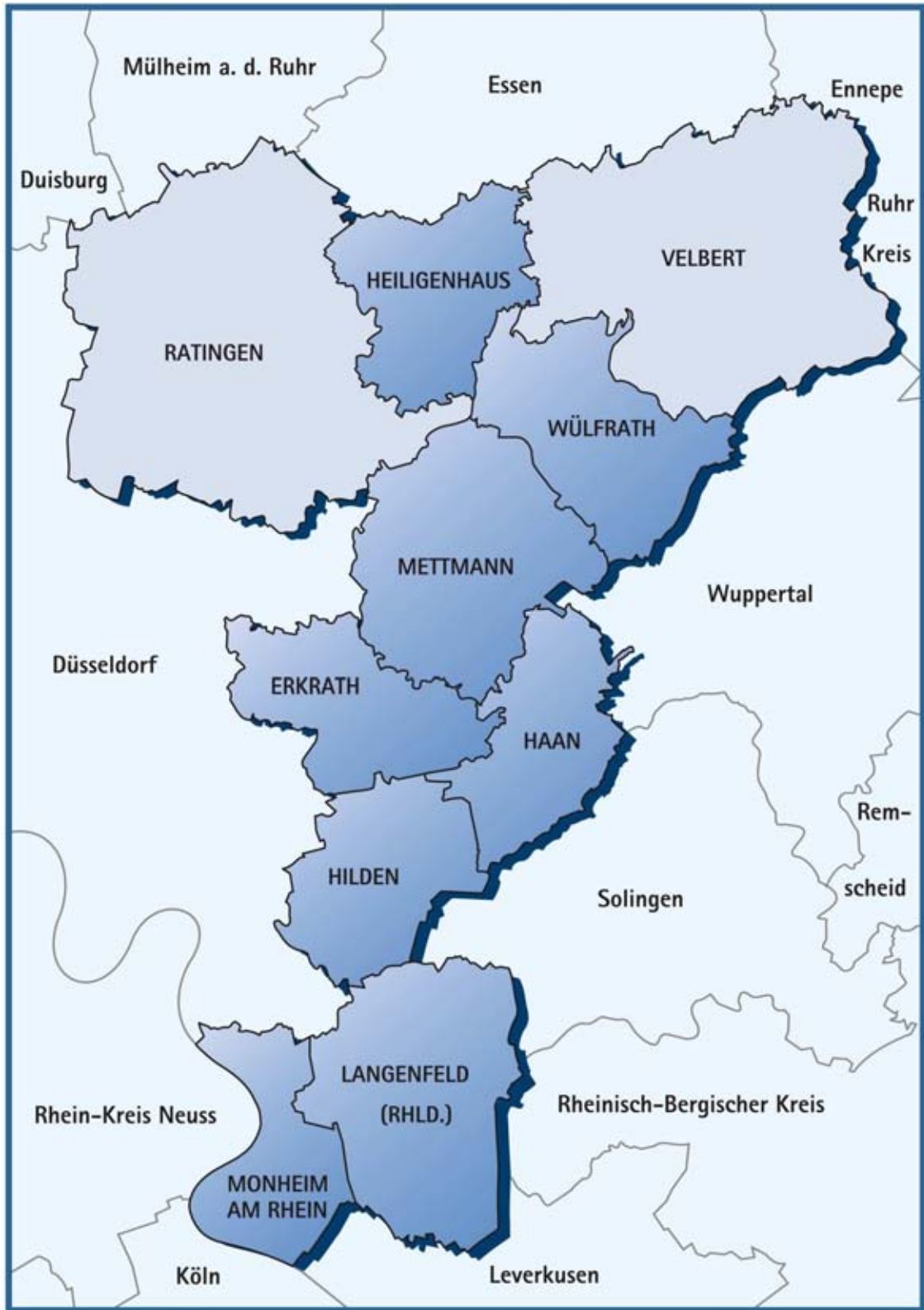
#### **Stadt Wuppertal**

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

Alle Gutachterausschüsse im Land Nordrhein-Westfalen sind im Internet präsent und unter der einheitlichen Adresse [www.gutachterausschuss.nrw.de](http://www.gutachterausschuss.nrw.de) erreichbar.

Alle Bodenrichtwerte und Marktberichte aus Nordrhein-Westfalen sind im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes zusammengestellt und können per Internet unter [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de) abgerufen werden.

## 10.2 Übersichtskarte des Kreisgebietes



### 10.3 Geopolitische Daten des Kreises Mettmann

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

Mit einer Fläche von rd. 407 km<sup>2</sup> und rd. 496.000 Einwohnern (Stand 30.06.2010) ist der Kreis Mettmann der flächenmäßig kleinste Kreis im Lande Nordrhein-Westfalen, jedoch der Kreis mit der dritthöchsten Einwohnerzahl und der größten Einwohnerdichte (rd. 1.218 Einwohner/km<sup>2</sup>).

Stadt	Fläche [km <sup>2</sup> ]	Einwohner *	Einwohner/km <sup>2</sup>
Erkrath	26,86	46.063	1.714,9
Haan	24,21	29.160	1.204,5
Heiligenhaus	27,47	26.703	972,1
Hilden	25,96	55.514	2.138,4
Langenfeld	41,15	59.115	1.436,6
Mettmann	42,53	39.386	926,1
Monheim am Rhein	23,05	42.953	1.863,5
Ratingen	88,72	91.111	1.026,9
Velbert	74,92	84.316	1.125,4
Wülfrath	32,24	21.346	662,1
<b>Kreis Mettmann insges.</b>	<b>407,10</b>	<b>495.667</b>	<b>1.217,6</b>

\* Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT NRW)

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

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

Der Anteil der Land- und Forstwirtschaftsflächen im Kreis Mettmann beträgt rd. 60 %. Die auf die einzelnen Nutzungsarten entfallenden Anteile sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Bodennutzung	Fläche [km <sup>2</sup> ] *	Anteil [%]
Gebäude- und Freiflächen	103,4	25
Verkehrsflächen	38,4	9
Landwirtschaftsflächen	156,3	38
Wald	75,5	19
Erholung/Sport	22,2	6
Gewässer	7,5	2
sonstige Flächen	3,8	1

\* Quelle: Vermessungs- und Katasteramt des Kreises Mettmann



## 11. Mietübersichten

### 11.1 Mietübersichten für Wohnungen

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

<b>für den Bereich</b>	<b>Verein</b>	<b>Tel.</b>
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.	02104/24644
Heiligenhaus	Haus & Grund Heiligenhaus e.V. Mieterverein Groß Velbert und Umgebung e.V.	02056/980122 02051/252423