

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Mettmann

Grundstücksmarktbericht 2012

Berichtszeitraum 01.01.2011 – 31.12.2011

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

Internet: gutachterausschuss.kreis-mettmann.de

www.boris.nrw.de

Geschäftsführer:

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

Postanschrift:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Mettmann

Postfach 100607

40806 Mettmann

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 2012 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 oder bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bestellt werden.

Auch unter der Adresse 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.

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

W. Schwandke

Vorsitzender

Inhaltsverzeichnis

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	4
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	5
3.	Der Gutachterausschuss	7
3.1	Zuständigkeitsbereich	7
4.	Grundstücksmarkt des Jahres 2011	8
4.1	Marktanteile, Flächen- und Geldumsätze	9
4.2	Marktteilnehmer	12
4.3	Anlass des Eigentumsübergangs.....	12
5.	Teilmarkt unbebaute Grundstücke	13
5.1	Marktanteile, Flächen- und Geldumsätze	13
5.2	Marktteilnehmer	15
5.3	Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	15
5.4	Baulandflächen.....	16
5.4.1	Bauerwartungs- und Rohbauland.....	17
5.4.2	Baureifes Land	17
5.4.2.1	Individueller Wohnungsbau.....	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
6.	Teilmarkt bebaute Grundstücke	24
6.1	Marktanteile, Flächen- und Geldumsätze	24
6.2	Marktteilnehmer	29
6.3	Anlass des Eigentumsübergangs.....	30
6.4	Häufigkeitsverteilung der Kaufpreishöhen	31

7.	Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum	32
7.1	Umsätze von Wohnungs- und Teileigentum.....	33
7.2	Marktteilnehmer	34
7.3	Anlass des Eigentumsübergangs	34
7.4	Wohnungseigentum.....	35
7.4.1	Häufigkeitsverteilung	40
7.5	Teileigentum	42
8.	Bodenrichtwerte	43
8.1	Gesetzlicher Auftrag	43
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland.....	43
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte.....	43
8.4	Präsentation im Internet.....	45
9.	Erforderliche Daten	46
9.1	Teilmarkt unbebaute Grundstücke	46
9.1.1	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	46
9.1.2	Bauerwartungs- und Rohbauland	46
9.1.3	Bodenpreisindexreihen	46
9.1.4	Zukaufs- und Arrondierungsflächen (unselbständige Teilflächen)	47
9.1.5	Umrechnungskoeffizienten - Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückstiefe.....	49
9.2	Teilmarkt bebaute Grundstücke	50
9.2.1	Neubauten -Ein- und Zweifamilienhäuser-	50
9.2.2	Gebrauchtimmobilen -Ein- und Zweifamilienhäuser-	53
9.2.3	Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	63
9.2.4	Liegenschaftszinssätze.....	68
9.3	Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum.....	70
9.3.1	Preisniveau in Abhängigkeit von der Wohnfläche und Bauperiode	70
9.3.2	Preisniveau in Abhängigkeit von der Vertragsart und Mietstatus	80
9.3.3	Vorkriegsbauten.....	81
9.3.4	Preisniveau in Abhängigkeit von der Art der Wohnanlage	81
9.3.5	Preisniveau in Abhängigkeit von der Wohnlage	81
9.3.6	Erbbaurechte	82
9.3.7	Teileigentum an Stellplätzen und Garagen.....	83

9.3.8	Wohnungspreisindexreihen.....	84
9.3.9	Ertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze für Wohneigentum.....	86
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	87
10.1	Benachbarte Gutachterausschüsse	87
10.2	Übersichtskarte des Kreisgebietes.....	88
10.3	Geopolitische Daten des Kreises Mettmann	89
11.	Mietübersichten.....	90
11.1	Mietübersichten für Wohnungen	90

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im vergangenen Jahr wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses im Kreis Mettmann 3.492 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 773 Mio. € abgeschlossen. Die Zahl der Kauffälle stieg damit gegenüber 2010 um 14 % und der Geldumsatz um 19,6 %.

Unbebaute Grundstücke


























Gegenüber 2010 ist die Anzahl der verkauften Grundstücke um rd. 39 % auf 414 Verträge gestiegen. Bei den Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist nur in Langenfeld und Hilden eine großflächige Steigerung der Bodenwerte zu erkennen, in Haan sind vereinzelt lokale Entwicklungen festzustellen. Weiterhin wurden in Monheim am Rhein, in Heiligenhaus sowie in Wülfrath einzelne Bodenrichtwerte erhöht. In den übrigen Bereichen sowie in Mettmann und Erkrath ist eine Stagnation zu verzeichnen, so dass die Bodenrichtwerte auf dem Stand vom Vorjahr beibehalten wurden. Bei den Grundstücken für Gewerbe und Industrie setzt sich der Trend einer stagnierenden Entwicklung fort. Hier wurde nur in Hilden ein Gewerberichtwert angehoben. Bei Grundstücken für den Geschosswohnungsbau ist nur in Langenfeld und Hilden (ohne Hilden Ost) eine Steigerung der Preise abzuleiten.

Bebaute Grundstücke

Die Preisentwicklung zeigt in der Gesamtbetrachtung dieses Teilmarktes für das Berichtsjahr 2011 eine steigende Tendenz. Neu erstellte Doppel- und Reihenhäuser kosten im Durchschnitt 302.000,- €. Dieser Durchschnittspreis hat sich gegenüber dem des Vorjahres leicht 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 2011 ist im Vergleich zum Vorjahr bei der Preisentwicklung in der Kategorie "Weiterverkäufe" eine Stagnation und im Bereich "Erstverkäufe / Neubauten" eine Steigerung zu verzeichnen. Für eine neu erstellte Eigentumswohnung zahlten die Käufer durchschnittlich 2.580,- €/m² Wohnfläche und damit rd. 6 % mehr als im Jahr 2010. Weiterverkäufe wurden durchschnittlich mit 1.230,- €/m² Wohnfläche gehandelt.

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

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2012 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 2011 wieder. Darüber hinaus enthält er für die Wertermittlung erforderliche Daten des Jahres 2011. 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. 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 2011 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
- www.recht.nrw.de

3.1 Zuständigkeitsbereich

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

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

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

Erkrath	Haan
Heiligenhaus	Hilden
Langenfeld	Mettmann
Monheim am Rhein	Wülfrath

zuständig.

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2011

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).

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatzentwicklung beruhen auf allen beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2011 (Erfassungszeitraum 16.11.2010-15.11.2011) 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:

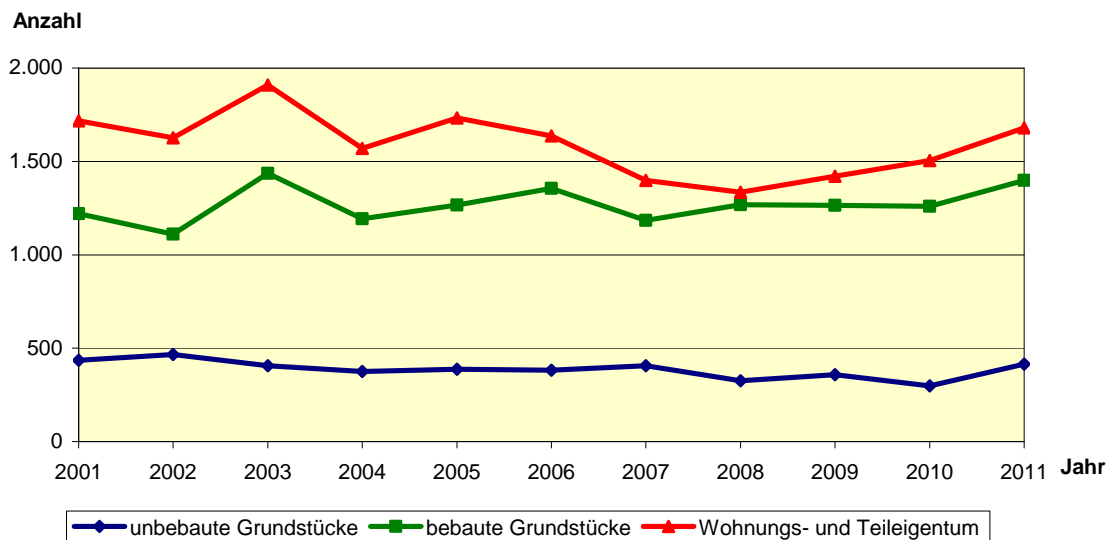
- **unbebaute Grundstücke:** Flächen der Land- und Forstwirtschaft
Baulandflächen
- Bauerwartungs- und Rohbauland
- Baureifes Land
Gemeinbedarfsflächen
Sonstige Flächen
- **bebaute Grundstücke:** Individueller Wohnungsbau
Geschosswohnungsbau
- Mehrfamilienhäuser
- Geschäfts- und Verwaltungsgebäude
Gewerbeobjekte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

4.1 Marktanteile, Flächen- und Geldumsätze

Anzahl der Verträge

Im Jahr 2011 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte 3.492 Urkunden über den Verkauf oder Tausch von Grundstücken, die Begründung von Erbbaurechten, Zwangsversteigerungsbeschlüsse oder Umlegungsbeschlüsse von Notaren oder sonstigen beurkundenden Stellen zugeleitet. Im Jahr 2010 wurden 3.062 Fälle registriert, so dass eine Steigerung von 14 % zu verzeichnen ist.

Anzahl der Fälle						
Teilmärkte	2006	2007	2008	2009	2010	2011
unbebaute Grundstücke	383	406	325	359	298	414
bebaute Grundstücke	1.356	1.185	1.269	1.265	1.259	1.399
Wohn- und Teileigentum	1.636	1.399	1.335	1.421	1.505	1.679
Gesamt	3.375	2.990	2.929	3.045	3.062	3.492

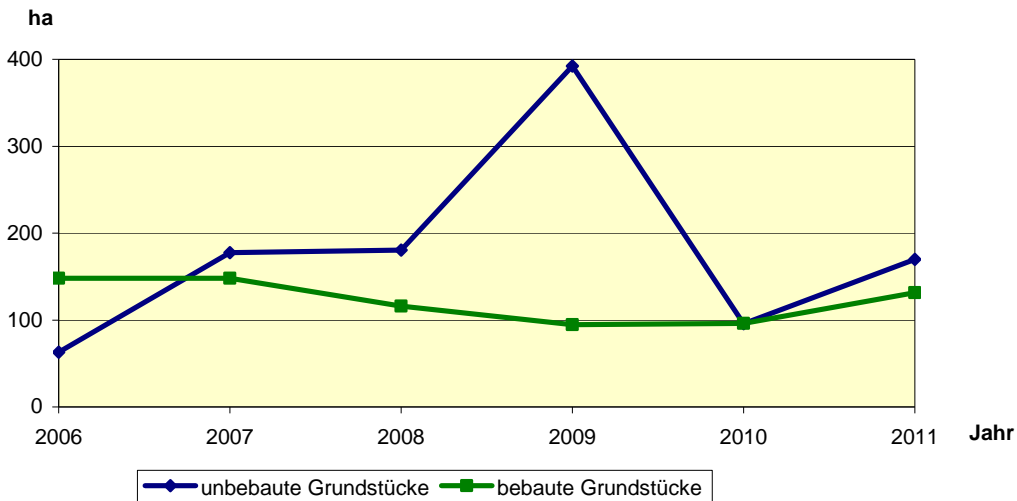


Stadt	Anzahl der Fälle	Anteil %	Veränderung zum Vorjahr %
Erkrath	474	13,6	+ 8,2
Haan	473	13,5	+ 53,6
Heiligenhaus	277	7,9	+ 15,9
Hilden	611	17,5	+ 9,5
Langenfeld	663	19,0	+ 4,6
Mettmann	397	11,4	+ 25,2
Monheim am Rhein	379	10,9	- 8,2
Wülfrath	218	6,2	+ 40,6
Gesamt	3.492	100,0	+ 14,0

Flächenumsatz

Im Jahr 2011 betrug der Flächenumsatz in den acht Städten des Zuständigkeitsbereiches rd. 3,0 km² Grundstücksfläche. Der gesamte Flächenumsatz ist somit im Vergleich zum Vorjahr um rd. 57 % gestiegen. Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksfläche wird nicht ermittelt.

Flächenumsatz in ha						
Teilmärkte	2006	2007	2008	2009	2010	2011
unbebaute Grundstücke	63,1	177,6	180,6	392,2	95,6	169,7
bebaute Grundstücke	148,2	148,1	116,0	94,7	96,0	131,6
Gesamt	211,3	325,7	296,6	486,8	191,6	301,3

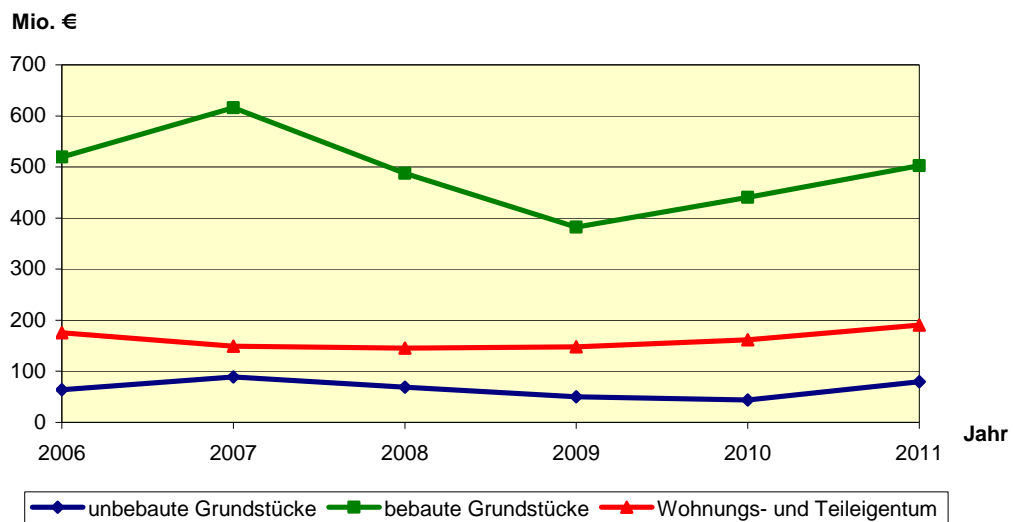


Stadt	Fläche ha	Anteil %	Veränderung zum Vorjahr %
Erkrath	59,0	19,6	+ 37,9
Haan	29,5	9,8	+ 85,6
Heiligenhaus	37,7	12,5	+ 48,4
Hilden	23,2	7,7	+ 10,4
Langenfeld	53,7	17,8	+ 111,4
Mettmann	36,7	12,2	+ 1,3
Monheim am Rhein	37,2	12,4	+ 151,0
Wülfrath	24,0	8,0	+ 137,9
Gesamt	301,3	100,0	+ 57,1

Geldumsatz

Im Jahr 2011 betrug der Geldumsatz in den acht Städten des Zuständigkeitsbereichs 773 Mio. €. Im Jahr 2010 lag der Geldumsatz bei 646 Mio. €, so dass in 2011 eine Umsatzsteigerung von rd. 20 % zu verzeichnen ist.

Geldumsatz in Mio. €						
Teilmärkte	2006	2007	2008	2009	2010	2011
unbebaute Grundstücke	63,9	89,2	69,0	50,2	44,0	79,7
bebaute Grundstücke	519,5	616,0	487,4	382,0	440,8	502,6
Wohn- und Teileigentum	175,5	148,9	145,4	148,2	161,8	190,7
Gesamt	758,9	854,1	701,7	580,4	646,4	773,0



Stadt	Geldumsatz Mio. €	Anteil %	Veränderung zum Vorjahr %
Erkrath	102,3	13,2	+ 26,9
Haan	100,2	13,0	+ 49,3
Heiligenhaus	57,6	7,4	- 5,4
Hilden	124,7	16,1	- 18,3
Langenfeld	164,3	21,3	+ 21,5
Mettmann	86,4	11,2	+ 52,7
Monheim am Rhein	97,1	12,6	+ 44,3
Wülfrath	40,4	5,2	+ 55,4
Gesamt	773,0	100,0	+ 19,6

4.2 Marktteilnehmer

Marktteilnehmer	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Privat	2.628	75,3	3.250	93,1
Öffentliche Hand	85	2,4	55	1,6
Wohnungsbaugesellschaft	476	13,6	45	1,3
sonst. juristische Person	303	8,7	142	4,1
Gesamt	3.492	100,0	3.492	100,0

Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Stadt des Kaufobjektes	1.894	56,6	1.940	58,0
andere kreisangehörige Stadt	411	12,3	444	13,3
angrenzende Großstädte (E, K, LEV, D, W, SG)	371	11,1	610	18,2
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	632	18,9	333	10,0
Ausland	34	1,0	19	0,6
unbekannt	4	0,1	0	0,0
Gesamt	3.346	100,0	3.346	100,0

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

4.3 Anlass des Eigentumsübergangs

Anlass des Eigentumsübergangs	Anzahl	Anteil %
Kauf	3.340	95,6
Tausch	23	0,7
Auseinandersetzung	19	0,5
Enteignung	0	0,0
Zwangsversteigerung	92	2,6
Sonstiger Anlass	18	0,5
Gesamt	3.492	100,0

5. Teilmarkt unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2011 wurden 414 Eigentumsübergänge von unbebauten Grundstücken in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registriert. Die Anzahl der Fälle ist in diesem Bereich des Immobilienmarktes somit um rd. 39 % gestiegen.

Der Teilmarkt unbebaute Grundstücke wird in folgende Kategorien gegliedert:

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

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

5.1 Marktanteile, Flächen- und Geldumsätze

Anzahl der Verträge

Stadt	Land- und Forstwirtschaft		Baulandflächen		Gemeinbedarfsflächen		Sonstige Flächen		Gesamt	
	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
Erkrath	4	10,0	14	5,2	4	10,0	9	13,6	31	7,5
Haan	2	5,0	54	20,1	2	5,0	14	21,2	72	17,4
Heiligenhaus	9	22,5	33	12,3	12	30,0	9	13,6	63	15,2
Hilden	0	0,0	34	12,7	2	5,0	14	21,2	50	12,1
Langenfeld	6	15,0	70	26,1	5	12,5	9	13,6	90	21,7
Mettmann	6	15,0	32	11,9	8	20,0	3	4,5	49	11,8
Monheim a.R.	5	12,5	17	6,3	3	7,5	2	3,0	27	6,5
Wülfrath	8	20,0	14	5,2	4	10,0	6	9,1	32	7,7
Gesamt	40	100,0	268	100,0	40	100,0	66	100,0	414	100,0

Flächenumsatz

Stadt	Land- und Forstwirtschaft		Baulandflächen		Gemeinbedarfsflächen		Sonstige Flächen		Gesamt	
	Fläche ha	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	Fläche ha	Anteil %
Erkrath	34,9	36,5	4,4	8,9	0,2	0,9	2,1	34,2	41,6	24,5
Haan	1,6	1,7	11,2	22,7	2,0	10,8	1,0	15,6	15,8	9,3
Heiligenhaus	14,3	14,9	3,6	7,2	4,0	22,2	0,5	8,4	22,4	13,2
Hilden	0,0	0,0	2,8	5,7	0,0	0,1	0,3	5,4	3,1	1,8
Langenfeld	5,7	6,0	9,5	19,3	9,9	54,4	1,5	23,5	26,6	15,7
Mettmann	7,9	8,2	15,0	30,2	0,9	4,7	0,4	6,8	24,2	14,3
Monheim a.R.	22,9	23,9	2,2	4,5	0,0	0,1	0,0	0,6	25,1	14,8
Wülfrath	8,4	8,7	0,7	1,5	1,2	6,8	0,3	5,4	10,6	6,2
Gesamt	95,7	100,0	49,5	100,0	18,2	100,0	6,3	100,0	169,7	100,0

Geldumsatz

Stadt	Land- und Forstwirtschaft		Baulandflächen		Gemeinbedarfsflächen		Sonstige Flächen		Gesamt	
	Geldumsatz Mio. €	Anteil %	Geldumsatz Mio. €	Anteil %	Geldumsatz Mio. €	Anteil %	Geldumsatz Mio. €	Anteil %	Geldumsatz Mio. €	Anteil %
Erkrath	0,7	9,2	4,4	6,3	0,0	1,9	0,1	15,5	5,2	6,5
Haan	0,0	0,3	15,4	22,0	0,1	9,2	0,2	27,0	15,7	19,7
Heiligenhaus	1,9	25,0	7,3	10,5	0,3	21,4	0,1	9,6	9,6	12,0
Hilden	0,0	0,0	7,0	10,0	0,0	0,2	0,1	15,6	7,3	9,2
Langenfeld	3,1	41,0	12,4	17,8	0,5	33,2	0,1	13,1	16,1	20,2
Mettmann	0,5	7,0	18,2	26,0	0,2	14,5	0,1	7,5	19,0	23,8
Monheim a.R.	1,1	14,9	3,3	4,7	0,0	0,9	0,0	4,0	4,4	5,5
Wülfrath	0,2	2,5	2,0	2,8	0,3	18,6	0,1	7,8	2,6	3,3
Gesamt	7,4	100,0	70,0	100,0	1,5	100,0	0,8	100,0	79,7	100,0

5.2 Marktteilnehmer

Marktteilnehmer	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Privat	216	52,2	269	65,0
Öffentliche Hand	80	19,3	53	12,8
Wohnungsbaugesellschaft	42	10,1	39	9,4
sonst. juristische Person	76	18,4	53	12,8
Gesamt	414	100,0	414	100,0

Verkäufer und Erwerber nach Wohn- bzw. Geschäftssitz

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Stadt des Kaufobjektes	195	72,8	171	63,8
andere kreisangehörige Stadt	10	3,7	27	10,1
angrenzende Großstädte (E, K, LEV, D, W, SG)	20	7,5	39	14,6
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	42	15,7	30	11,2
Ausland	1	0,4	1	0,4
Gesamt	268	100,0	268	100,0

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

5.3 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

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

Insgesamt wurden im Jahr 2011 aus den acht Städten des Zuständigkeitsbereichs 40 Kaufverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen vorgelegt.

Kategorie	Anzahl der Fälle	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
landwirtschaftliche Nutzung	23	7,1	65,7
forstwirtschaftliche Nutzung	17	0,3	30,0
Gesamt	40	7,4	95,7

5.4 Baulandflächen

Mit 268 in der Geschäftsstelle registrierten Fällen wurde im Berichtsjahr in dieser Kategorie ein Geldumsatz von rd. 70 Mio. € erzielt.

In der nachfolgenden Tabelle werden Umsatzzahlen getrennt nach Grundstücksarten dargestellt.

Grundstücksart	Anzahl der Fälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz %	ha	Anteil am Gesamtumsatz %	Mio. €	Anteil am Gesamtumsatz %
individueller Wohnungsbau	155	57,8	22,2	44,8	38,4	54,8
Mehrfamilienhäuser	26	9,7	3,7	7,5	11,5	16,4
Geschäftliche Nutzung*	10	3,7	2,7	5,5	7,2	10,3
Gewerbe, Industrie	41	15,3	20,5	41,4	12,2	17,4
Sonstige Nutzung	36	13,4	0,4	0,9	0,7	1,1
Summe	268	100,0	49,5	100,0	70,0	100,0

* Kerngebietsnutzung oder höherwertiges Gewerbe

Die Gruppe "Sonstige Nutzung" (insgesamt 36 Fälle) beinhaltet Stellplatzflächen bzw. Kauffälle, für die keine differenzierte Zuordnung erfolgen konnte. Eine nähere Untersuchung dieser Verträge wurde nicht vorgenommen.

Die oben aufgeführten Grundstücksarten beinhalten Kauffälle aller Entwicklungsstufen. In Abhängigkeit von dem Entwicklungs- und Planungszustand der Grundstücke werden die Kauffälle des Teilmarktes Baulandflächen (insgesamt 232 Fälle, ohne die Kategorie "Sonstige Nutzung") in folgende Gruppen aufgeteilt:

Grundstücksart	Entwicklungszustand			Summe
	Bauerwartungsland	Rohbauland	Baureifes Land	
individueller Wohnungsbau	1	12	142	155
Mehrfamilienhäuser	0	0	26	26
Geschäftliche Nutzung*	0	0	10	10
Gewerbe, Industrie	0	8	33	41
Summe	1	20	211	232

* Kerngebietsnutzung oder höherwertiges Gewerbe

5.4.1 Bauerwartungs- und Rohbauland

Im Jahr 2011 lag in dem Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses nur ein Kaufvertrag 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 20 Kaufverträge vor, dabei 8 für künftige Gewerbeflächen und 12 für Wohnbauflächen. Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind. Entsprechend der Wertermittlungsliteratur (u.a. Gerardy/Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung) liegen die Preise für Rohbauland zwischen 50 % und 95 % der Preise von erschließungsbeitragspflichtigem Bauland. Auch beim Rohbauland drückt die Preisspanne das Risiko aus, das mit dem Erwerb dieser Fläche verbunden ist.

Kategorie	Anzahl der Fälle	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
Bauerwartungsland	1	0,0	0,1
Rohbauland	20	18,5	20,4

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 211 Verträgen über baureifes Land wurden rd. 73 % 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 2011 wurden 142 Kauffälle über baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau erfasst.

Nach Ausschluss von Erbbaurechtsverkäufen sowie der im ungewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Verträge sind 82 Fälle in die weitere Auswertung eingegangen.

In der nachstehenden Tabelle sind die durchschnittlichen Baulandpreise und Grundstücksflächen des individuellen Wohnungsbaus im Jahr 2011 dargestellt (erschließungsbeitragsfrei).

Stadt	Anzahl	Baulandpreis in €/m ²			Grundstücksfläche in m ²		
		Mittel	Min	Max	Mittel	Min	Max
Erkrath	1				450		
Haan	20	298,-	246,-	372,-	472	275	926
Heiligenhaus	20	307,-	280,-	342,-	505	400	731
Hilden	7	312,-	196,-	405,-	383	222	782
Langenfeld	16	316,-	171,-	390,-	586	262	1.046
Mettmann	2	238,-			298		
Monheim a.R.	4	308,-	287,-	330,-	539	356	758
Wülfrath	10	276,-	209,-	300,-	493	358	915
Gesamt	80	301,-	149,-	405,-	497	222	1.046

In zwei Fällen beinhalteten die Kaufpreise keine Erschließungskosten.

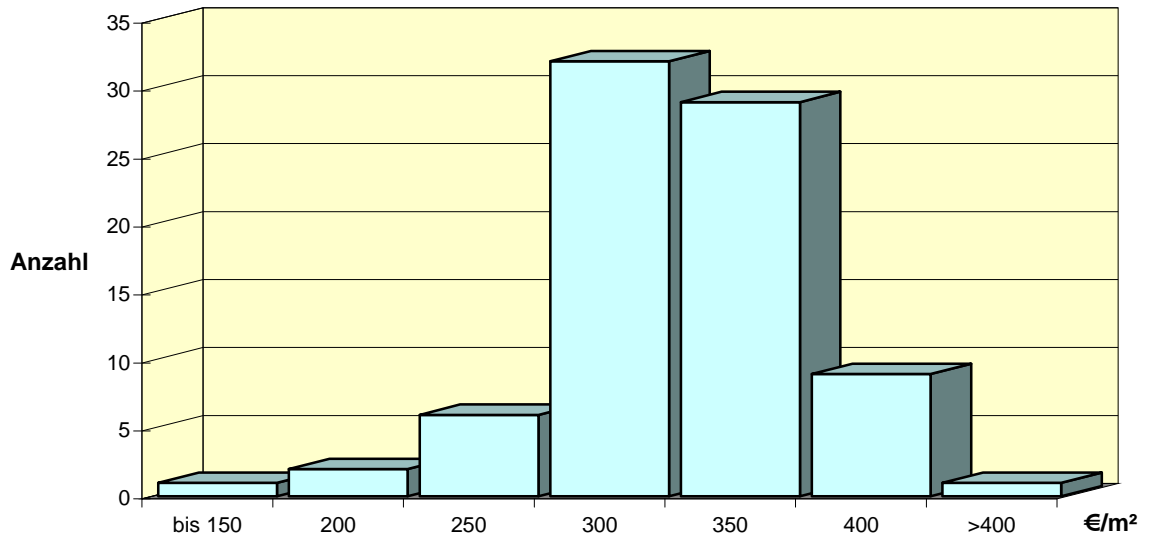
Wegen der Zusammenfassung nicht unmittelbar vergleichbarer Objekte und der geringen Fallzahlen müssen die Mittelwerte kritisch betrachtet werden. Insbesondere können keine Rückschlüsse auf die Höhe der Erschließungskosten gezogen werden.

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.

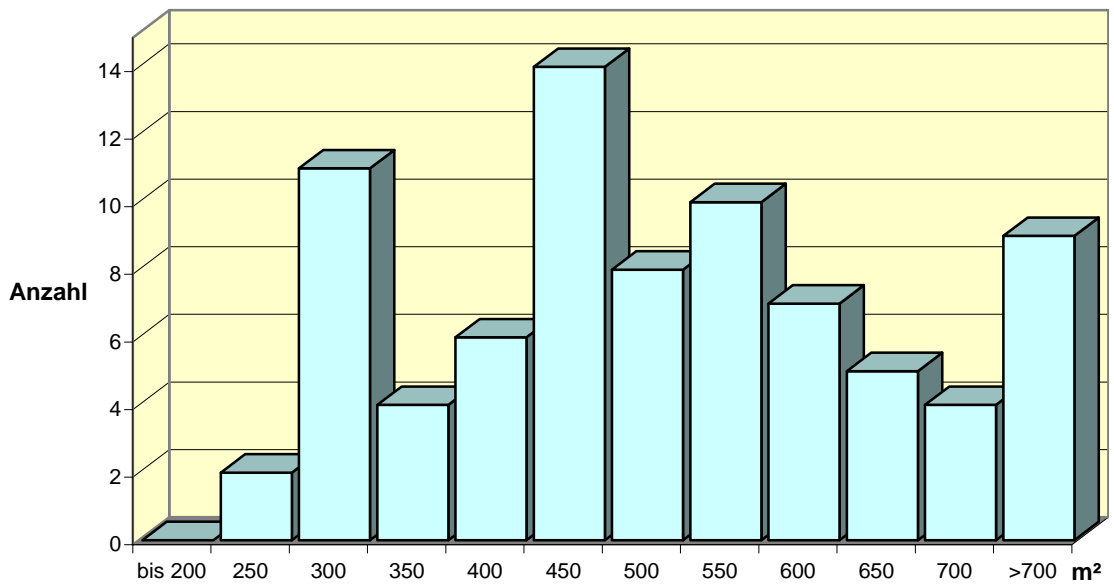
Bei den Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist nur in Langenfeld und Hilden eine großflächige Steigerung der Bodenwerte zu erkennen, in Haan sind vereinzelt lokale Entwicklungen festzustellen. Weiterhin wurden in Monheim am Rhein, in Heiligenhaus sowie in Wülfrath einzelne Bodenrichtwerte erhöht. In den übrigen Bereichen sowie in Mettmann und Erkrath ist eine Stagnation zu verzeichnen, so dass die Bodenrichtwerte auf dem Stand vom Vorjahr beibehalten wurden.

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

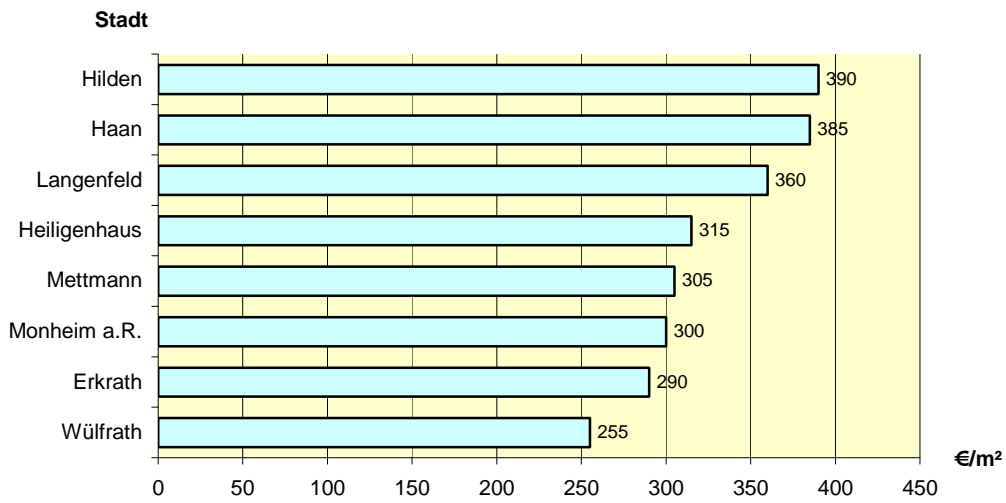
Häufigkeit der Quadratmeterpreise



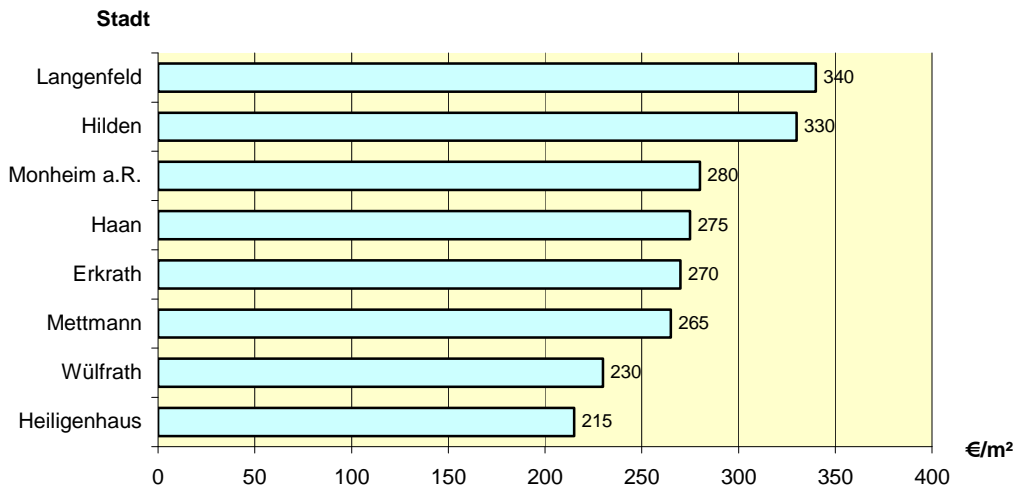
Häufigkeit der Grundstücksflächen



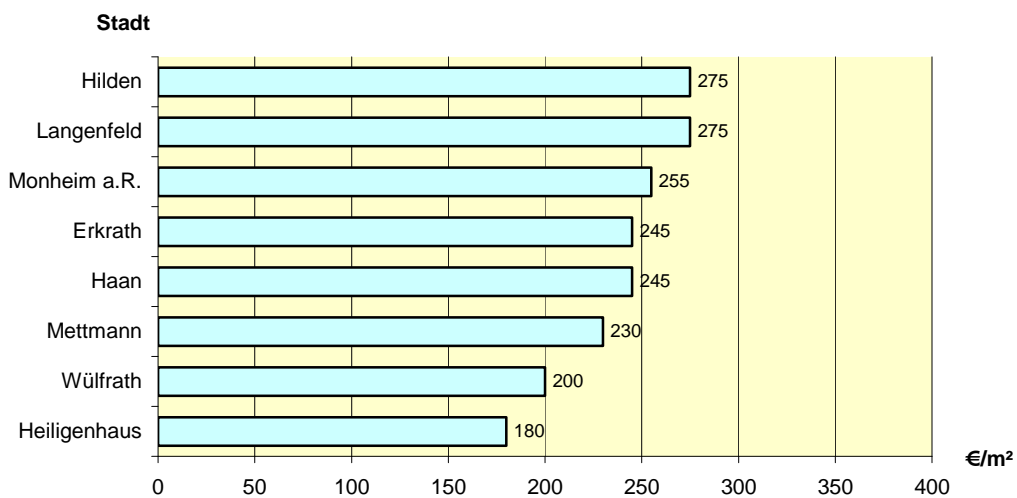
Typische Baulandpreise in guter Wohnlage



Typische Baulandpreise in mittlerer Wohnlage



Typische Baulandpreise in mäßiger Wohnlage



Detaillierte Bodenwerte für baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus enthalten die einzelnen Bodenrichtwertkarten für die acht Städte des Zuständigkeitsbereichs.

5.4.2.2 Geschosswohnungsbau, geschäftliche Nutzung

Im Jahr 2011 wurden 26 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 11 Fälle zur Auswertung herangezogen werden.

Die gezahlten Preise liegen in einer Spanne von 178,- €/m² bis 534,- €/m², im Schnitt bei 325,- €/m², erschließungsbeitragsfrei.

Die vom Gutachterausschuss als Übersicht beschlossenen typischen Werte des Jahres 2011 für erschließungsbeitragsfreie baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau sind in der nachstehenden Tabelle dargestellt.

Stadt	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²	mäßige Lage €/m ²
Erkrath	285,-	270,-	235,-
Haan	300,-	265,-	-
Heiligenhaus	-	210,-	-
Hilden	-	320,-	-
Langenfeld	-	320,-	-
Mettmann	280,-	270,-	230,-
Monheim am Rhein	-	275,-	-
Wülfrath	250,-	215,-	-

Unbebaute Grundstücke für geschäftliche Nutzung werden auf dem Immobilienmarkt des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses seit Jahren nur vereinzelt gehandelt. Im Berichtsjahr wurden 10 Verträge registriert, wobei lediglich 4 Fälle dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt zugeordnet werden konnten. Die Preise bewegen sich zwischen 130,- €/m² und 260,- €/m².

5.4.2.3 Gewerbe und Industrie

Beim Teilmarkt baureifes Land für Gewerbe- und Industriegrundstücke wurde im Jahr 2011 mit 33 registrierten Fällen ein Geldumsatz von rd. 9 Mio. € erreicht.

Davon gingen nach Ausschluss aller außergewöhnlich zustande gekommenen Verträge 16 Fälle in die Auswertung ein.

Die Preise bewegen sich zwischen 80,- €/m² und 131,- €/m², erschließungsbeitragsfrei. Der Mittelwert liegt bei 104,- €/m².

Der Mittelwert der Kaufpreise, die keine Erschließungskosten beinhalten, beträgt 84,- €/m².

Bei den Gewerbegebieten war in 2011 eine Stagnation zu verzeichnen.

Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für Gewerbe und Industrie

Stadt	gute Lage €/m ²	mittlere Lage €/m ²
Erkrath	95,-	85,-
Haan	85,-	75,-
Heiligenhaus	80,-	70,-
Hilden	105,-	90,-
Langenfeld	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 2011 wurde mit 40 Fällen dieser Kategorie ein Geldumsatz von rd. 1,5 Mio. € erzielt, wobei die Preisspanne der Gemeinbedarfsflächen aufgrund der unterschiedlichen Bodenentwicklungsstufen erfahrungsgemäß groß ist. Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses lagen die Preise zwischen rd. 1,65 €/m² und 390,- €/m².

5.6 Sonstige Flächen

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

In diesem Teilmarkt wurde im Jahre 2011 mit 66 registrierten Fällen ein Geldumsatz von 0,8 Mio. € erreicht.

5.7 Erbbaurechte

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

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

Im Berichtsjahr setzt sich ein Rückgang der Verkäufe von Erbbaurechtsgrundstücken fort. In der Vergangenheit wurde das Marktgeschehen überwiegend durch den Verkauf des mit einem Erbbaurecht belasteten Grund und Bodens an den Erbbauberechtigten geprägt.

In den letzten 10 Jahren sind im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses lediglich 4 Erbbaurechte bestellt worden.

Vertragsart	Anzahl	Anteil [%]
Bestellung von Erbbaurechten	0	0,0
Verkauf des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an die Erbbauberechtigten	9	100,0
Verkauf des Grund- und Bodens an Dritte	0	0,0

Vertragszweck bei Erbbaurechten

Vertragszweck	Anzahl	Anteil [%]
individueller Wohnungsbau	6	66,7
Geschosswohnungsbau (Eigentumswohnungen)	2	22,2
Stellplätze	0	0,0
Gewerbe	1	11,1

Bei den Verkäufen des Grund und Bodens an den Erbbauberechtigten wurde ein Vergleich der Kaufpreise mit den entsprechenden Bodenrichtwerten durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass die ausgehandelten Preise im Durchschnitt 15 % unter dem jeweiligen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert lagen (Spanne von 54 bis 114% 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.

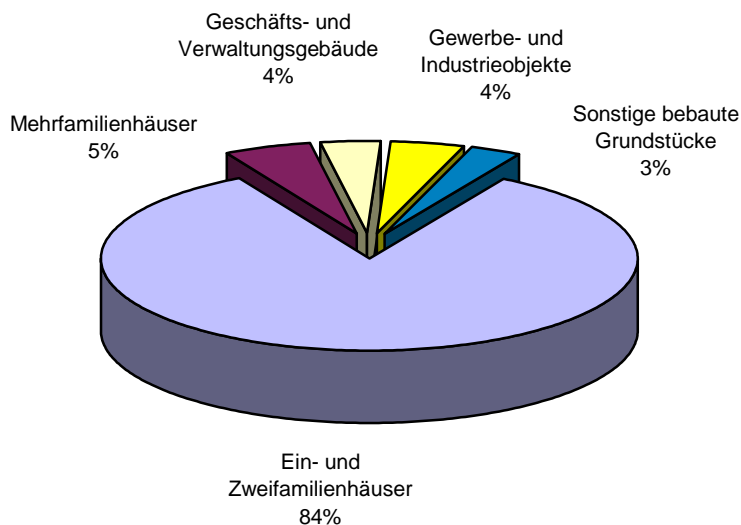
6.1 Marktanteile, Flächen- und Geldumsätze

Der Teilmarkt bebaute Grundstücke erzielte im Jahr 2011 mit 1.399 registrierten Fällen einen Geldumsatz von 502,6 Mio. €. Damit haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann.

Bei 33 Kauffällen handelt es sich um Verkäufe von bebauten Erbbaurechten, deren Geldumsatz insgesamt 5,6 Mio. € beträgt.

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

Prozentuale Marktanteile im Teilmarkt bebaute Grundstücke



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

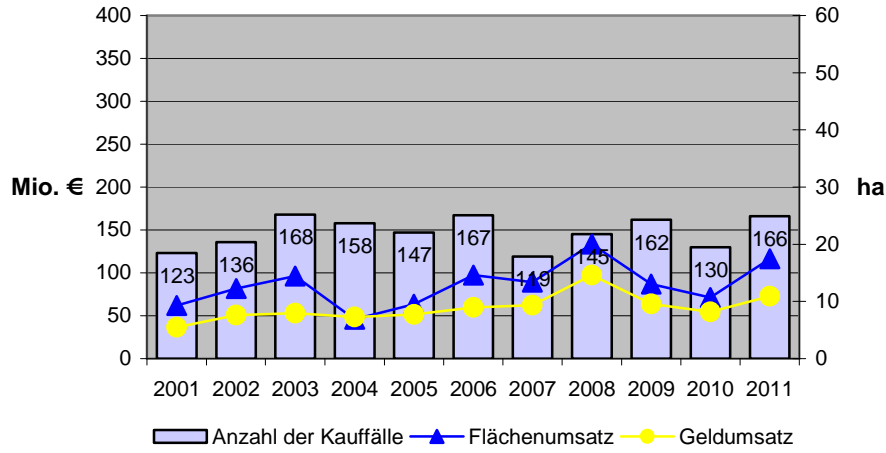
Im Jahr 2011 sind sowohl der höchste Flächenumsatz als auch der höchste Geldumsatz in Langenfeld zu verzeichnen. Der niedrigste Flächenumsatz wurde in Monheim am Rhein ermittelt, während der niedrigste Geldumsatz in Wülfrath erzielt wurde.

Umsatzzahlen bei bebauten Grundstücken gegliedert nach Teilmärkten

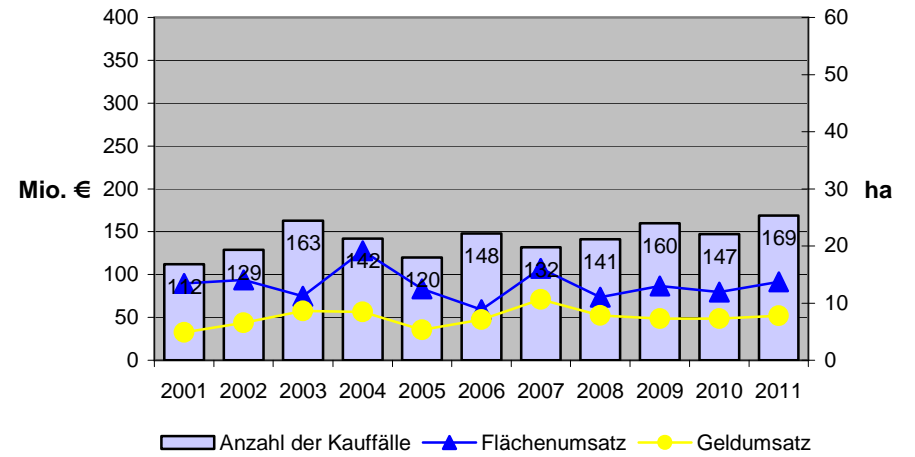
Stadt	Teilmarkt	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Erkrath	Ein- und Zweifamilienhäuser	145	6,66	40,41
	Mehrfamilienhäuser	10	8,93	28,09
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	6	1,18	2,68
	Gewerbe- und Industrieobjekte	3	0,58	1,20
	Sonstige bebaute Grundstücke	2	0,10	0,34
	Gesamt		166	17,44
Haan	Ein- und Zweifamilienhäuser	145	9,37	40,18
	Mehrfamilienhäuser	8	0,57	2,73
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	6	0,71	4,47
	Gewerbe- und Industrieobjekte	8	3,06	4,65
	Sonstige bebaute Grundstücke	2	0,00	0,02
	Gesamt		169	13,71
Heiligenhaus	Ein- und Zweifamilienhäuser	100	8,12	24,99
	Mehrfamilienhäuser	11	2,12	5,64
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	5	0,22	1,54
	Gewerbe- und Industrieobjekte	6	4,67	8,37
	Sonstige bebaute Grundstücke	5	0,16	0,27
	Gesamt		127	15,30
Hilden	Ein- und Zweifamilienhäuser	152	9,62	41,58
	Mehrfamilienhäuser	14	0,93	4,13
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	9	1,50	6,67
	Gewerbe- und Industrieobjekte	13	7,39	15,77
	Sonstige bebaute Grundstücke	7	0,64	3,03
	Gesamt		195	20,08
Langenfeld	Ein- und Zweifamilienhäuser	250	13,13	67,57
	Mehrfamilienhäuser	13	0,82	5,14
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	11	1,35	24,08
	Gewerbe- und Industrieobjekte	17	11,02	14,56
	Sonstige bebaute Grundstücke	11	0,77	1,87
	Gesamt		302	27,09
Mettmann	Ein- und Zweifamilienhäuser	166	9,86	44,92
	Mehrfamilienhäuser	5	0,45	1,69
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	5	0,74	3,24
	Gewerbe- und Industrieobjekte	4	0,69	1,26
	Sonstige bebaute Grundstücke	8	0,72	1,53
	Gesamt		188	12,47
Monheim am Rhein	Ein- und Zweifamilienhäuser	121	4,96	27,79
	Mehrfamilienhäuser	7	0,52	4,92
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	4	1,12	15,73
	Gewerbe- und Industrieobjekte	5	5,45	18,82
	Sonstige bebaute Grundstücke	1	0,00	0,01
	Gesamt		138	12,05
Wülfrath	Ein- und Zweifamilienhäuser	90	5,57	18,82
	Mehrfamilienhäuser	5	0,50	1,94
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	7	1,53	7,07
	Gewerbe- und Industrieobjekte	5	1,22	1,11
	Sonstige bebaute Grundstücke	7	4,60	3,73
	Gesamt		114	13,43
Gesamt		1.399	131,56	502,55

Jährliche Umsatzentwicklung bei bebauten Grundstücken

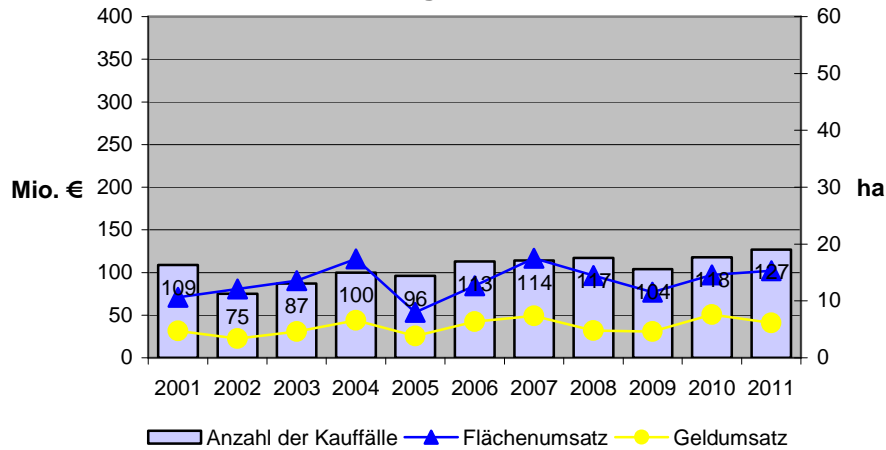
Erkrath



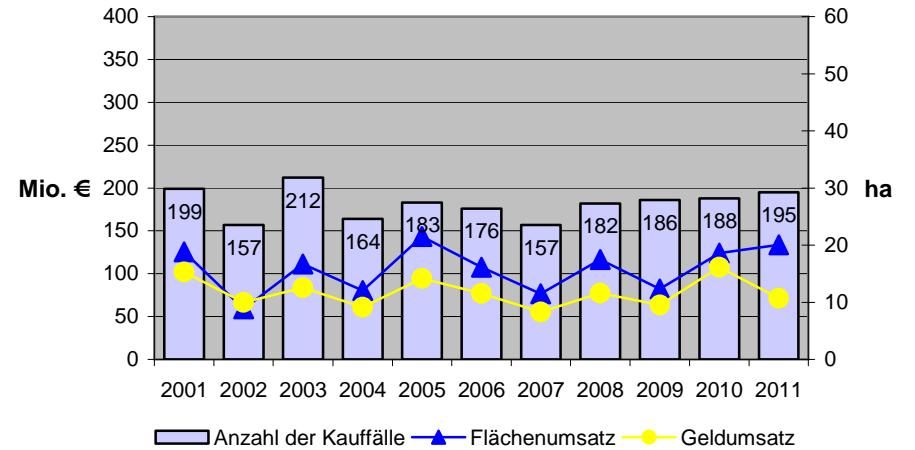
Haan

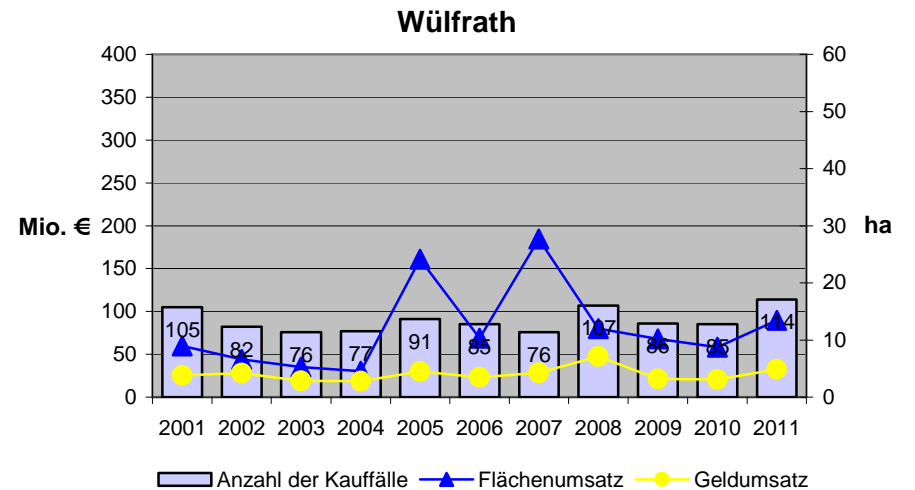
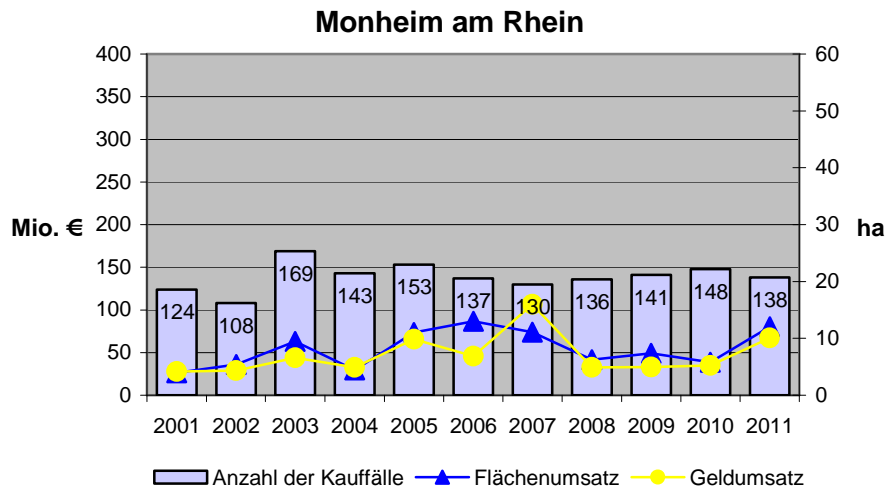
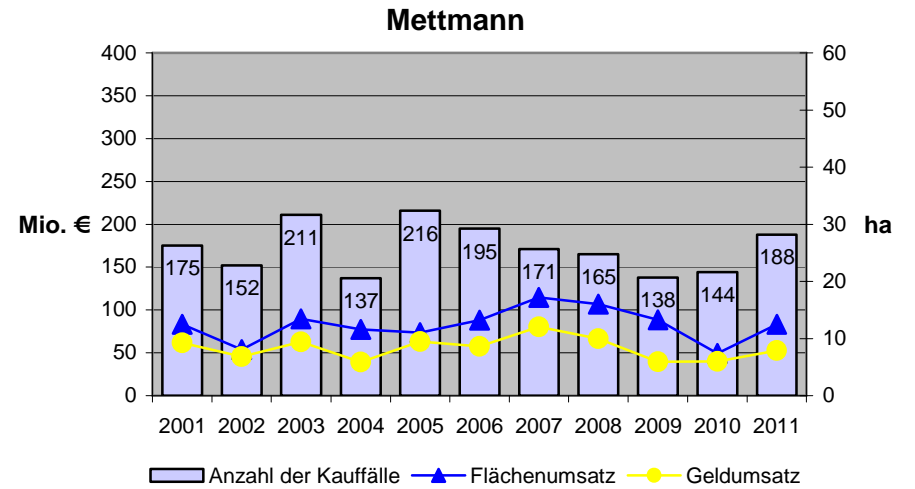
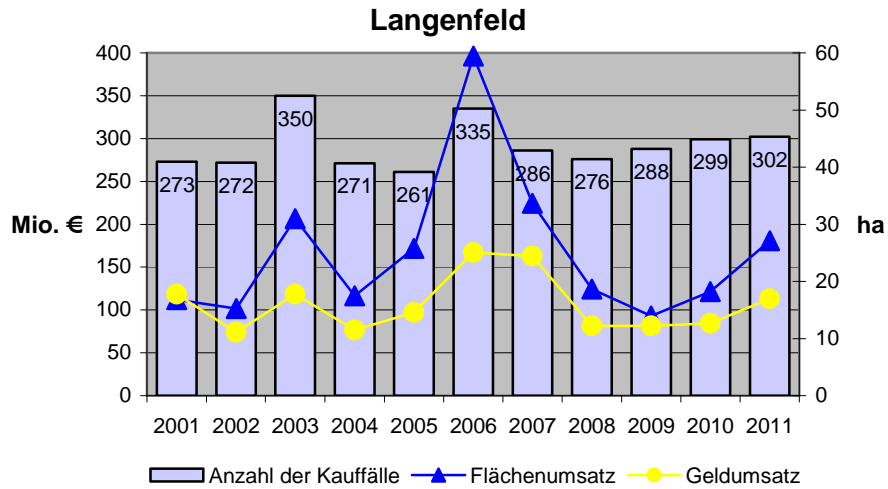


Heiligenhaus



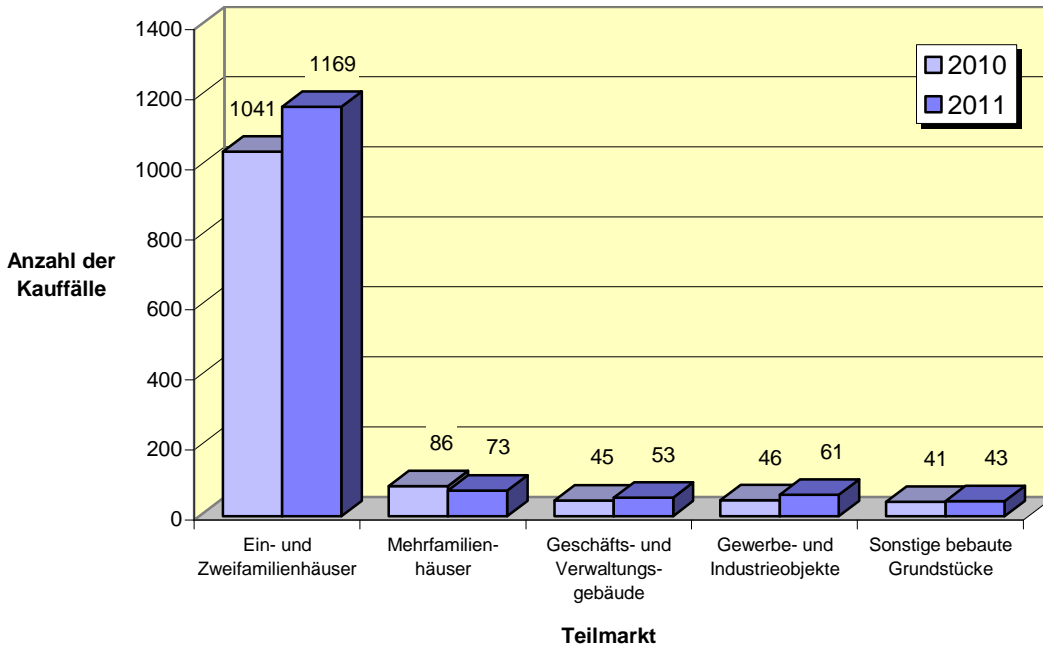
Hilden



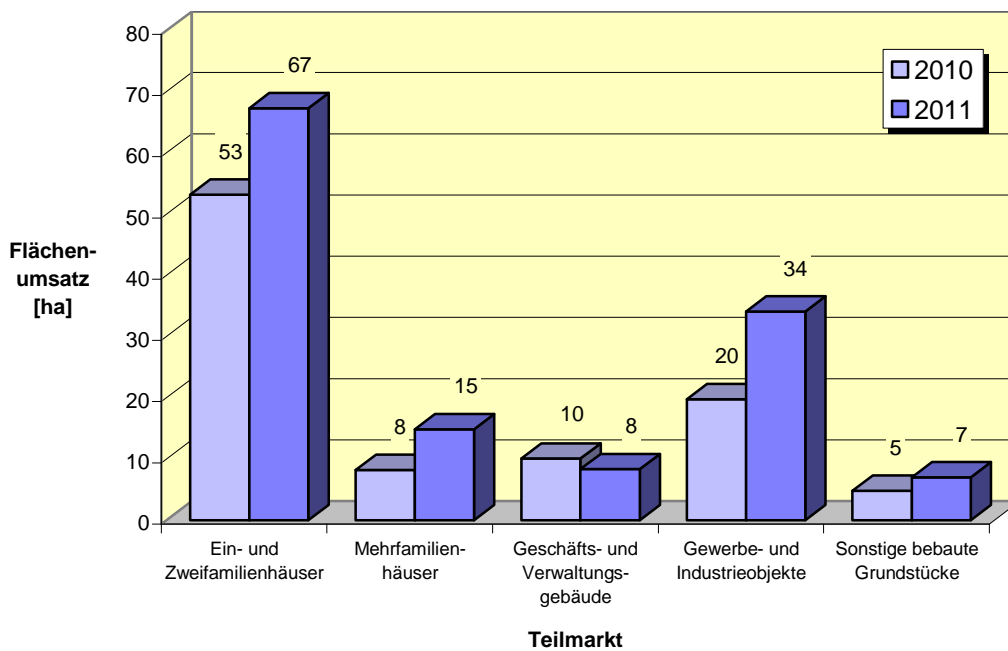


Die Entwicklung des Teilmarktes bebaute Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr wird in den nachfolgenden Abbildungen differenziert nach Anzahl der Kauffälle, Flächenumsatz und Geldumsatz bezogen auf den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses dargestellt.

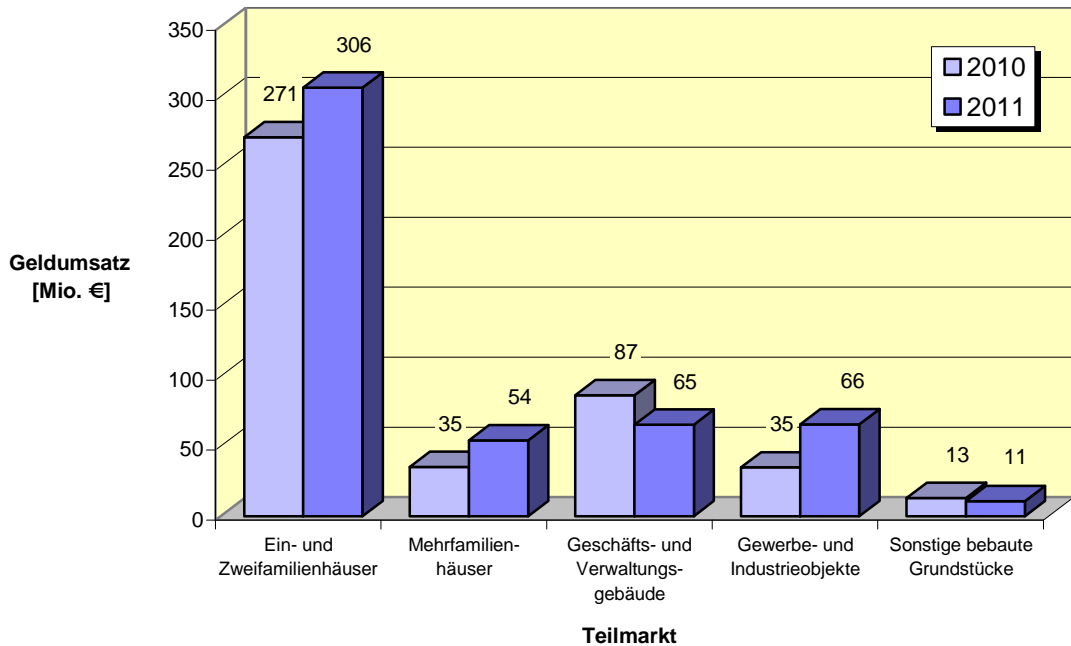
Entwicklung der Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr



Entwicklung des Flächenumsatzes gegenüber dem Vorjahr



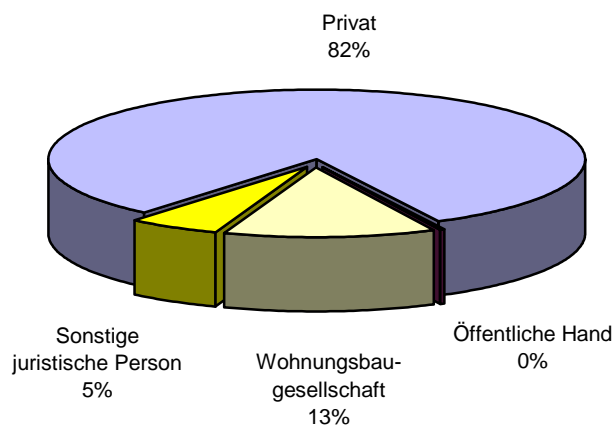
Entwicklung des Geldumsatzes gegenüber dem Vorjahr



6.2 Marktteilnehmer

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

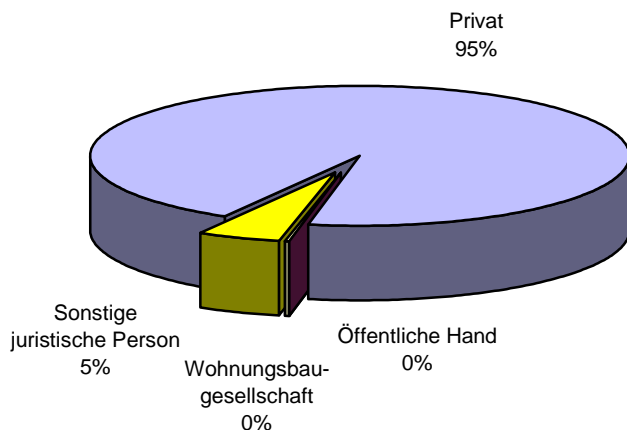
Struktur der Veräußerer im Teilmarkt bebaute Grundstücke



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

In 387 von insgesamt 1.399 Kauffällen (rd. 28 %) ist der Vertrag durch die Vermittlung einer Immobilienfirma zustande gekommen.

Struktur der Erwerber im Teilmarkt bebaute Grundstücke



Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer bei bebauten Grundstücken

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Veräußerer		Erwerber	
	Anzahl	[%]	Anzahl	[%]
Stadt des Kaufobjekts	924	66,0	804	57,5
andere kreisangehörige Stadt	143	10,2	205	14,7
kreisangrenzende Großstadt	153	10,9	292	20,9
andere Stadt innerhalb Deutschland	165	11,8	91	6,5
Ausland	14	1,0	7	0,5
Gesamt	1.399	100,0	1.399	100,0

6.3 Anlass des Eigentumsübergangs

Die häufigste Form des Eigentumswechsels von bebauten Grundstücken ist mit einem Anteil von rd. 96 % der Kauf. Enteignungen wurden im Jahr 2011 im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann nicht verzeichnet.

Anlass des Eigentumsübergangs	Gesamt		Ein- und Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser	
	Anzahl	[%]	Anzahl	[%]	Anzahl	[%]
Kauf	1.338	95,6	1.114	95,5	73	100,0
Tausch	1	0,1	1	0,1	0	0,0
Auseinandersetzung	17	1,2	16	1,4	0	0,0
Enteignung	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Zwangsversteigerung	27	1,9	20	1,7	0	0,0
Sonstiger Anlass	16	1,2	16	1,3	0	0,0
Gesamt	1.399	100,0	1.167	100,0	73	100,0

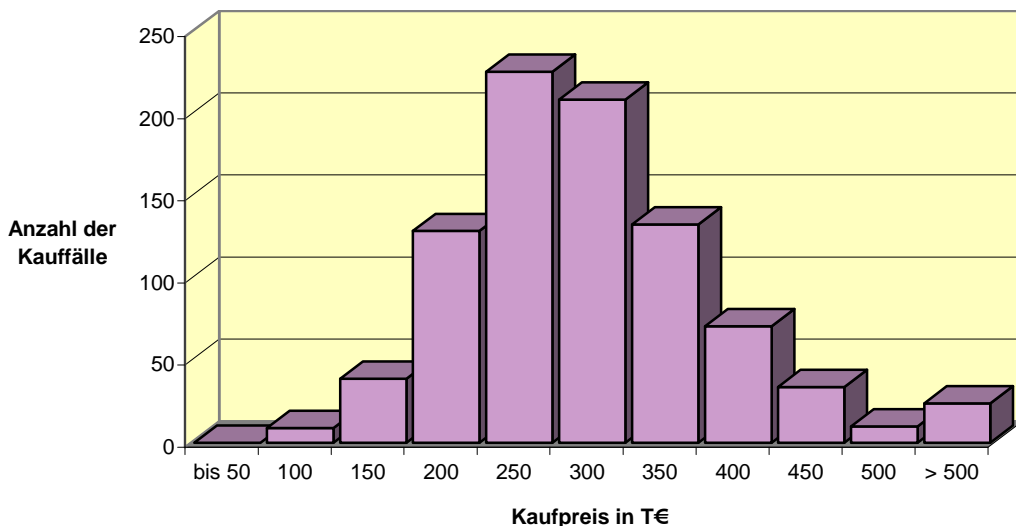
6.4 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreishöhen

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

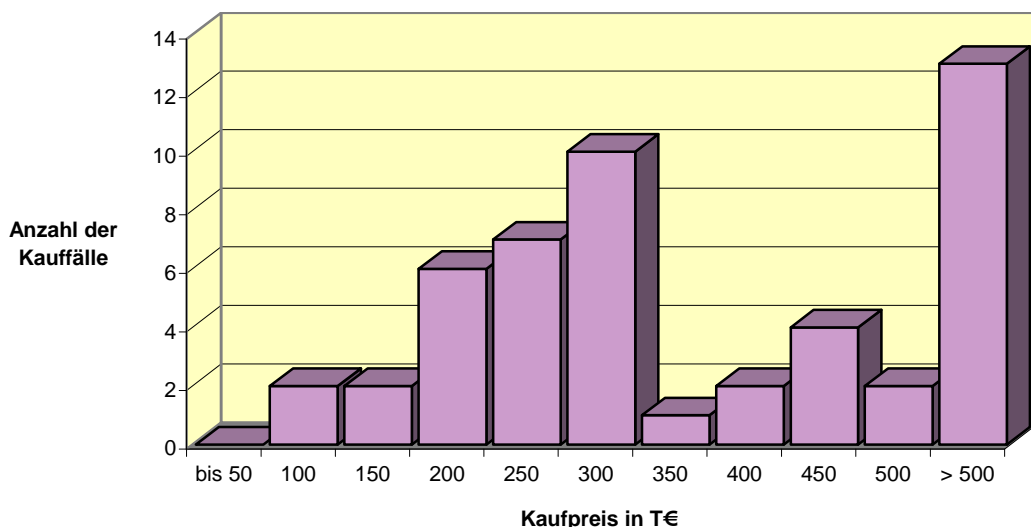
Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern liegt der am häufigsten bezahlte Kaufpreis zwischen 150 und 350 T€. Auf die vier umsatzstärksten Gruppen entfallen rd. 79 % der in die Auswertung einbezogenen Kauffälle.

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 2011 wurden dem Gutachterausschuss 1.679 Abschriften von Kaufverträgen über Wohnungs- und Teileigentum zugesandt, so dass die Zahl der registrierten Erwerbsvorgänge in diesem Teilmarkt gegenüber dem Jahr 2010 um rd. 11,6 % gestiegen ist. Da für rd. 28 % 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 1.209 Fälle zur Verfügung.

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

Der Auswertungsstand zum Redaktionsschluss wird in nachstehender Tabelle dargestellt.

Vertragsart	Erfasste Fälle	Untersuchte Fälle ¹⁾		Fälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ²⁾	
	Anzahl	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Wohneigentum	1.520	1.071	70,5	977	64,3
Teileigentum	159	138	86,8	82	51,6
Summe	1.679	1.209	72,0	1.059	63,1

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

In 336 von insgesamt 1.679 Kauffällen (rd. 20 %) 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 %
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
2011	1.679	59	3,5

7.1 Umsätze von Wohnungs- und Teileigentum

Der Geldumsatz in diesem Teilmarkt ist im Jahr 2011 um ca. 18 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen und beträgt rd. 191 Mio. €.

Stadt	Anzahl der Fälle	Anteil	Veränderung zum Vorjahr	Geldumsatz Mio. €	Anteil	Veränderung zum Vorjahr
		%	%		%	%
Erkrath	277	16,5	+ 1,5	24,3	12,7	+ 3,0
Haan	232	13,8	+ 96,6	32,4	17,0	+ 170,0
Heiligenhaus	87	5,2	- 2,5	7,2	3,8	+ 9,1
Hilden	366	21,8	+ 8,3	46,4	24,3	+ 18,7
Langenfeld	271	16,1	+ 5,4	35,0	18,4	- 2,5
Mettmann	160	9,5	+ 22,1	14,8	7,8	+ 23,3
Monheim am Rhein	214	12,7	- 11,9	25,4	13,3	- 9,3
Wülfrath	72	4,3	+ 28,6	5,2	2,7	+ 15,6
Gesamt	1.679	100,0	+ 11,6	190,7	100,0	+ 17,8

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

Art des Erwerbs	Anzahl der Fälle	Anteil	Veränderung zum Vorjahr	Geldumsatz Mio. €	Anteil	Veränderung zum Vorjahr
		%	%		%	%
Erstverkauf Wohneigentum	240	14,3	+ 40,4	52,8	27,7	+ 34,4
Weiterverkauf Wohneigentum	1.247	74,3	+ 11,3	125,9	66,0	+ 11,7
Umwandlung Wohneigentum	33	2,0	- 41,1	3,4	1,8	- 35,8
Erstverkauf Teileigentum	12	0,7	- 33,3	0,2	0,1	- 10,6
Weiterverkauf Teileigentum	147	8,8	+ 5,0	8,5	4,5	+ 92,7
Umwandlung Teileigentum	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamt	1.679	100,0	+ 11,6	190,7	100,0	+ 17,8

7.2 Marktteilnehmer

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

Marktteilnehmer	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Privat	1.273	75,8	1.656	98,6
Öffentliche Hand	1	0,1	0	0,0
Wohnungsbaugesellschaft	254	15,1	3	0,2
sonst. juristische Personen	151	9,0	20	1,2
Gesamt	1.679	100,0	1.679	100,0

Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Stadt des Kaufobjektes	775	46,2	965	57,5
andere kreisangehörige Stadt	258	15,4	212	12,6
angrenzende Großstädte (E, K, LEV, D, W, SG)	198	11,8	279	16,6
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	425	25,3	212	12,6
Ausland	19	1,1	11	0,7
unbekannt	4	0,2	0	0,0
Gesamt	1.679	100,0	1.679	100,0

7.3 Anlass des Eigentumsübergangs

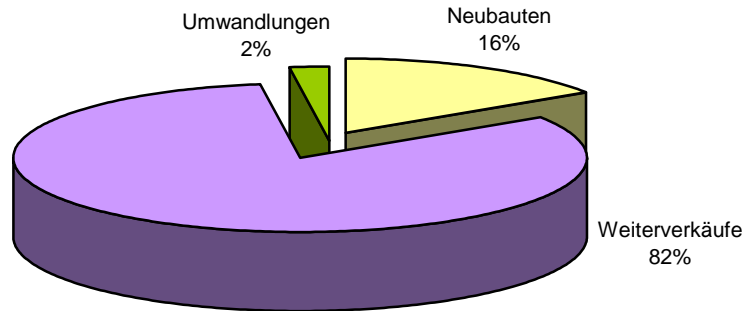
Die prozentuale Verteilung der Fälle bezüglich der Übertragungsform ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Anlass	Gesamtzahl		Wohneigentum		Teileigentum	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Kauf	1.614	96,1	1.457	95,9	157	98,7
Tausch	3	0,2	3	0,2	0	0,0
Auseinandersetzung	1	0,1	1	0,1	0	0,0
Zwangsversteigerung	59	3,5	57	3,8	2	1,3
sonstiger Anlass	2	0,1	2	0,1	0	0,0
Gesamt	1.679	100,0	1.520	100,0	159	100,0

7.4 Wohnungseigentum

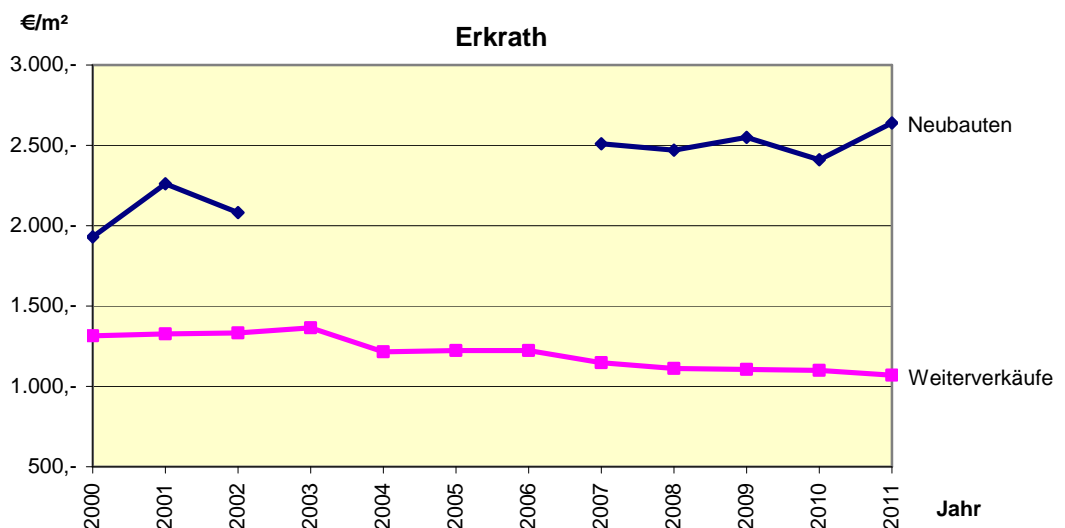
Wie in den vergangenen Jahren bestimmten Weiterverkäufe im Berichtsjahr 2011 den Handel von Wohnungseigentum.

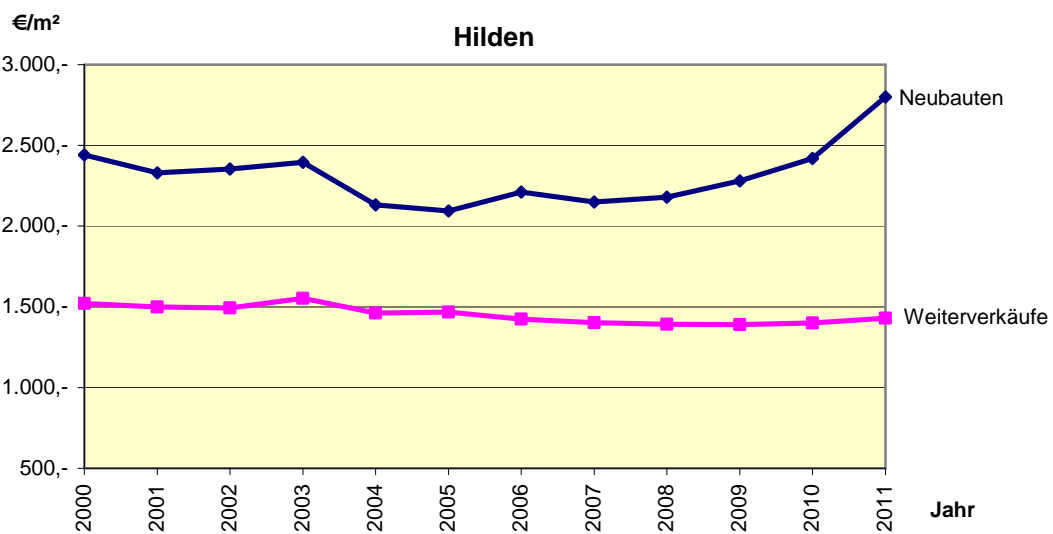
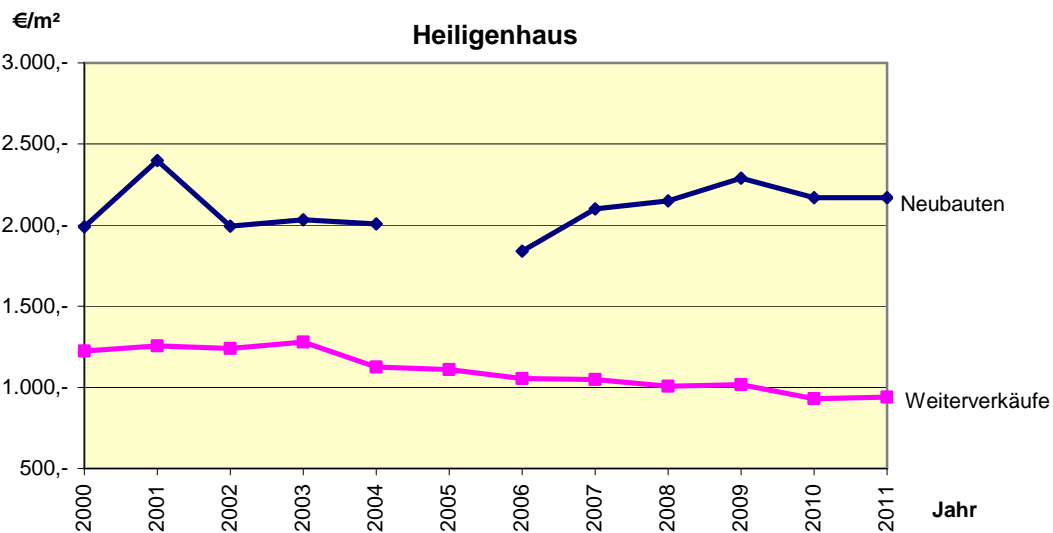
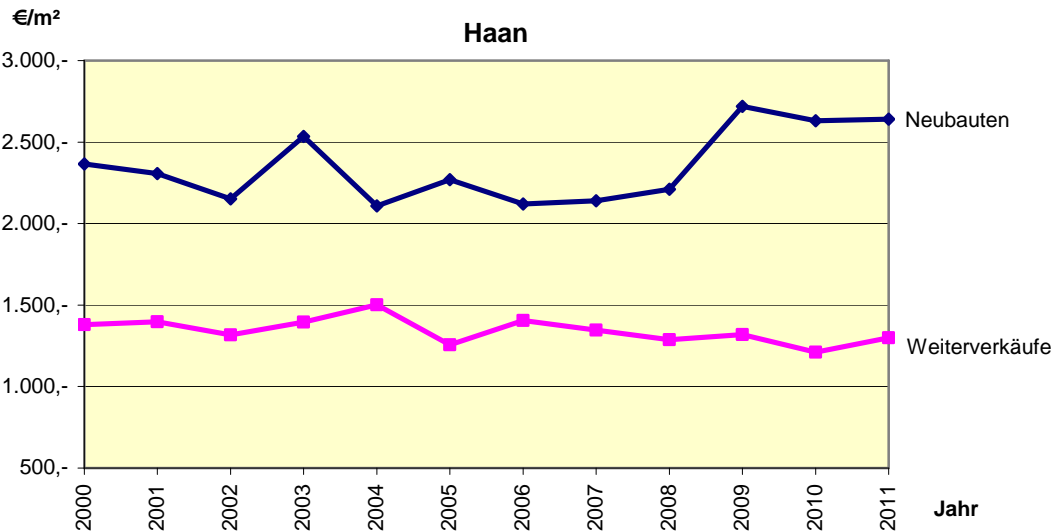
Die Relation zwischen den jeweiligen Marktsegmenten ist im nachfolgenden Diagramm dargestellt.

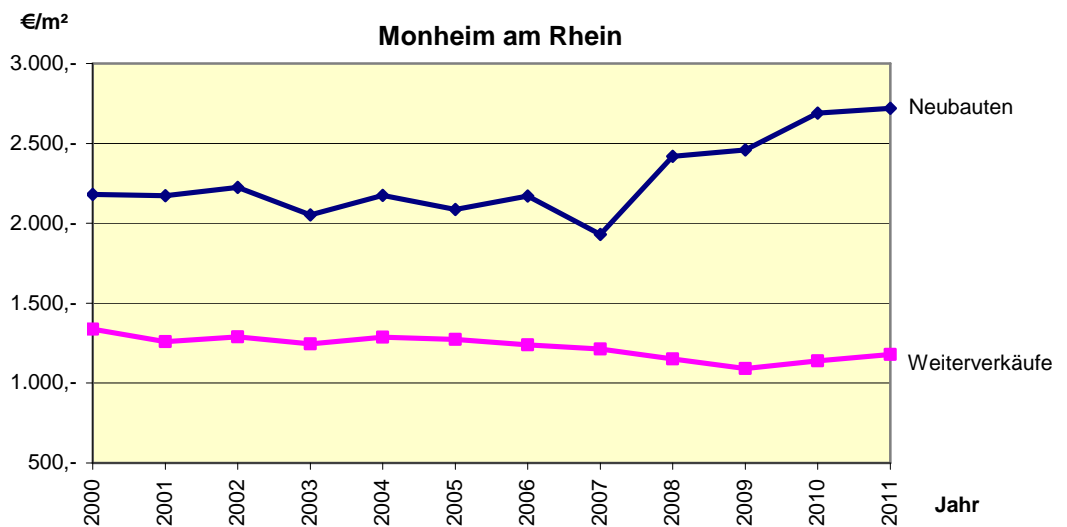
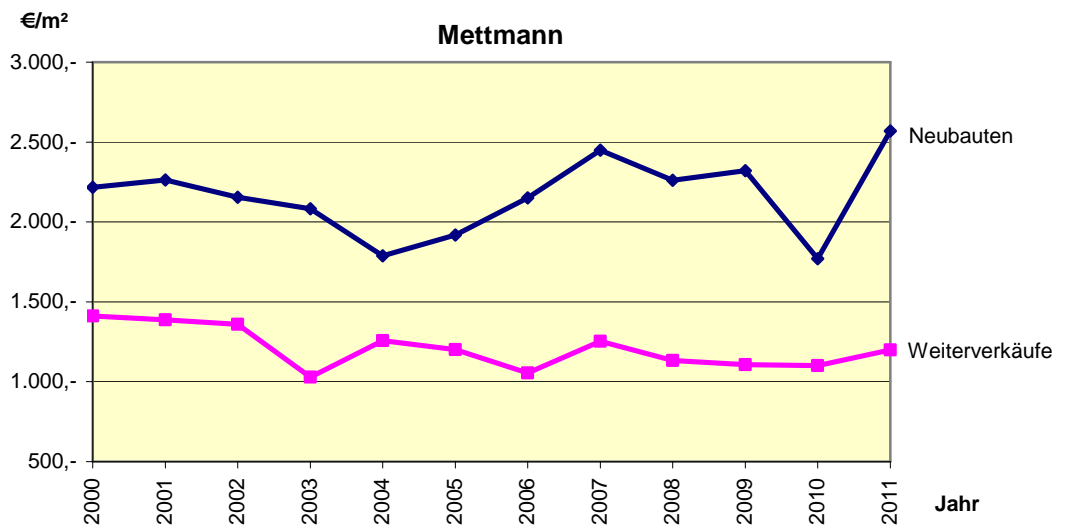
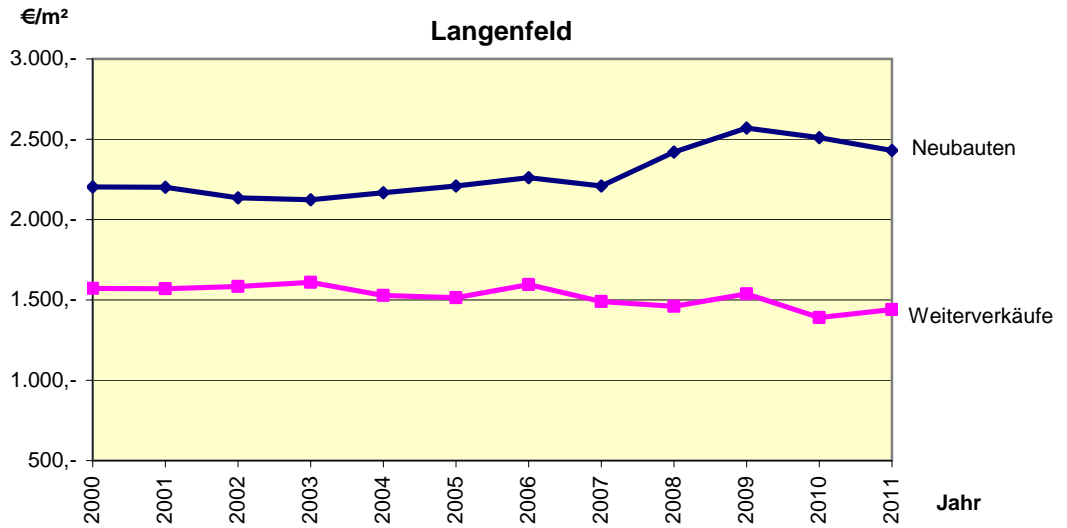


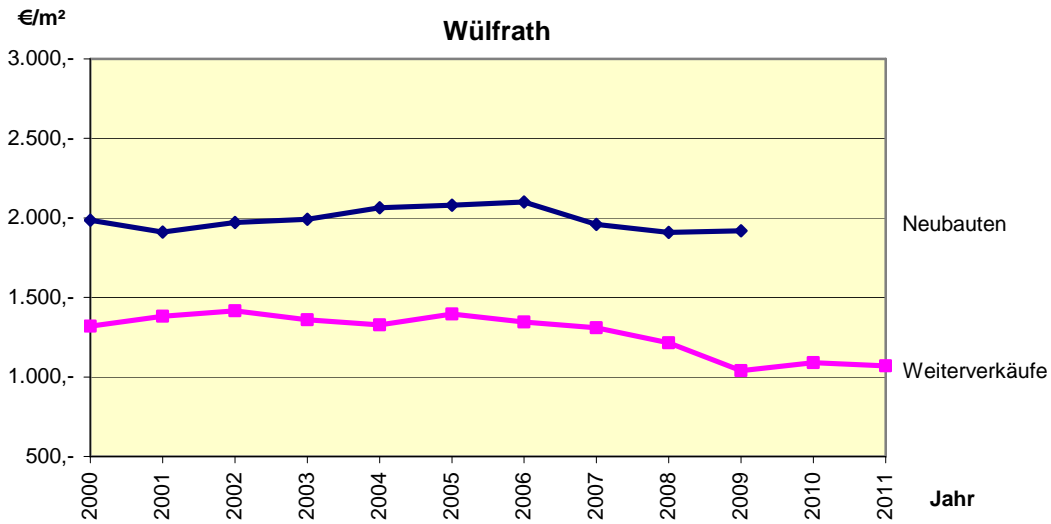
Die prozentuale Verteilung bezieht sich auf alle erfassten Fälle. Der weiteren Untersuchung und der anschließenden Auswertung konnten allerdings überwiegend nur die Neubauten unterzogen werden. Bei Weiterverkäufen reduziert sich die Anzahl der ausgewerteten Fälle aufgrund von fehlenden Angaben.

Die nachfolgenden Diagramme stellen die jährliche Entwicklung der durchschnittlichen Werte 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.



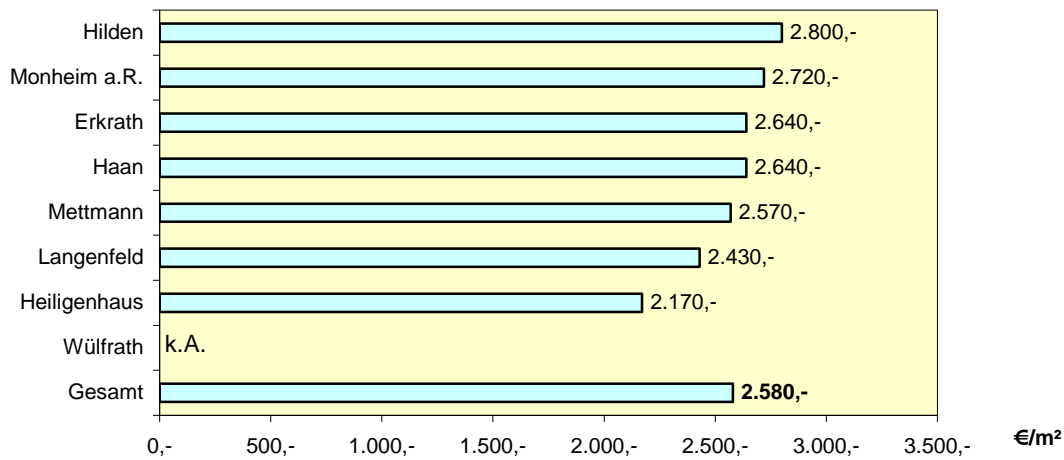




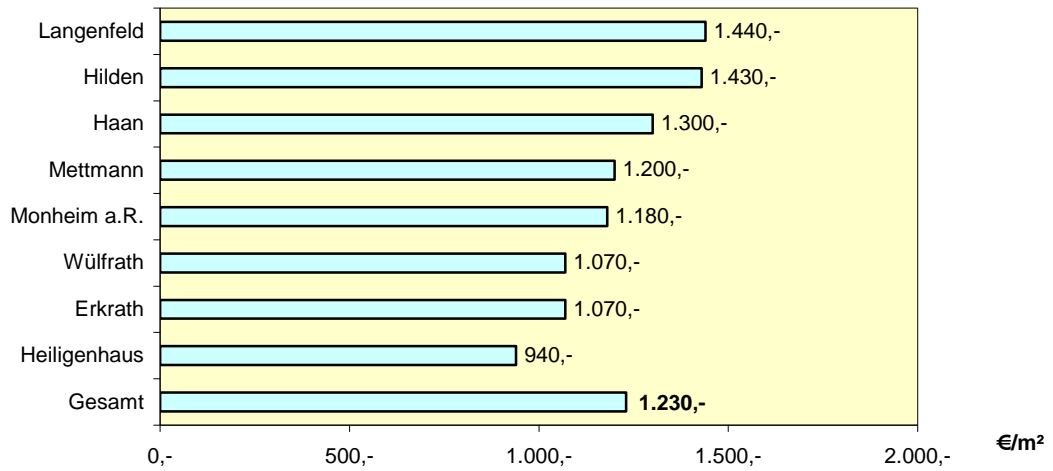


Die nachfolgenden Abbildungen stellen die durchschnittlichen Werte für Neubauten und Weiterverkäufe im Jahr 2011 in den Städten des Zuständigkeitsbereichs dar.

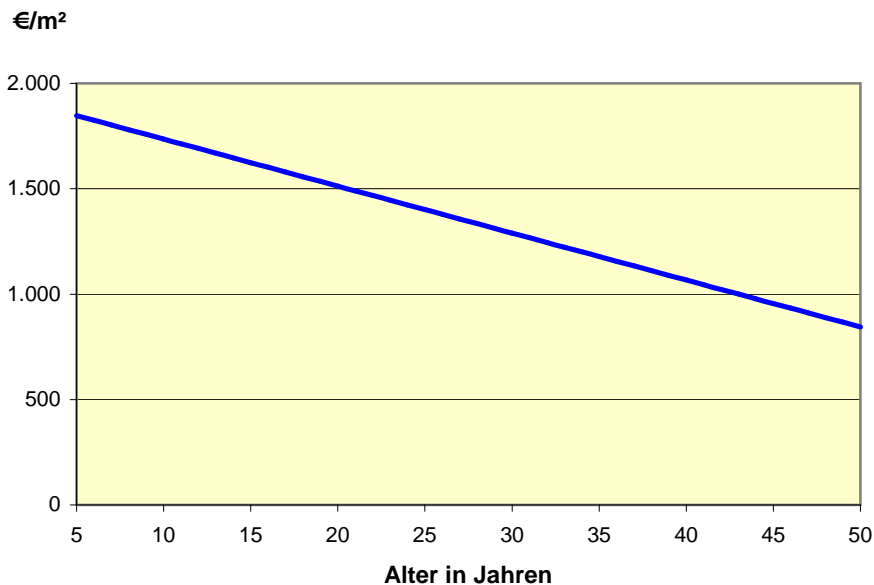
Durchschnittliche Preise für Neubauten



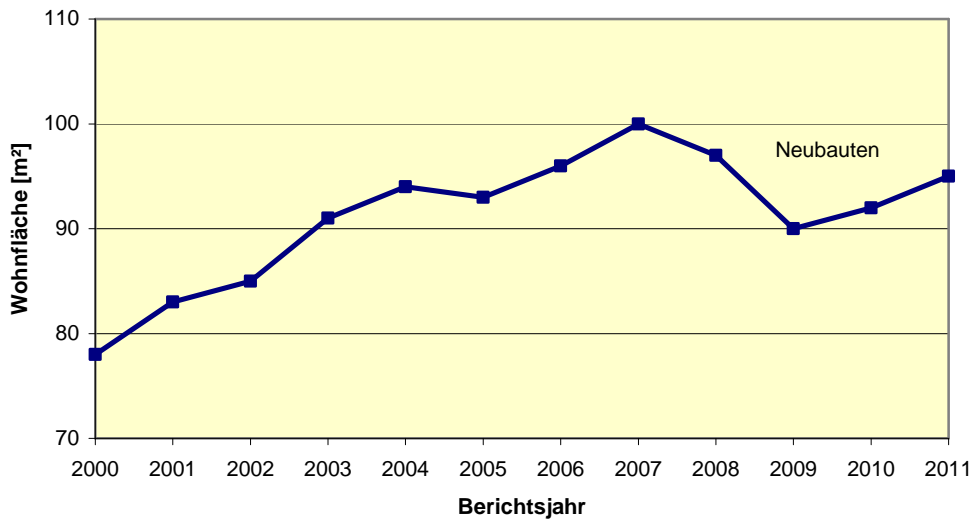
Durchschnittliche Preise für Weiterverkäufe



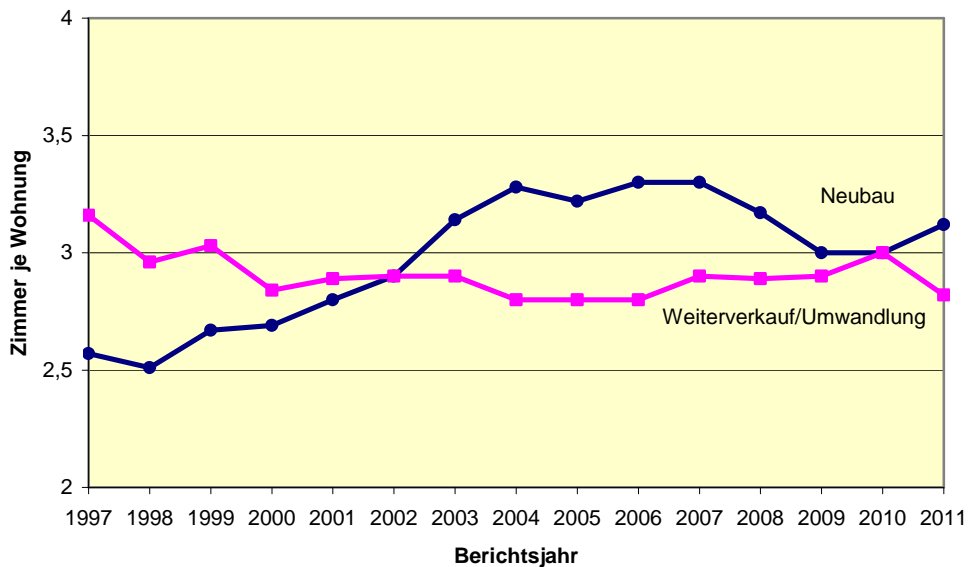
Im Berichtsjahr 2011 konnte, wie in den vergangenen Jahren, eine Abhängigkeit der Quadratmeterpreise vom Baualter festgestellt werden. Dabei kommt neben der reinen Alterswertminderung auch der sich wandelnde Zeitgeschmack wie etwa Grundrisslösung der Eigentumswohnung oder deren Ausstattung mit Komfort 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. 22 % (von 78 m² auf 95 m² Wohnfläche).



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

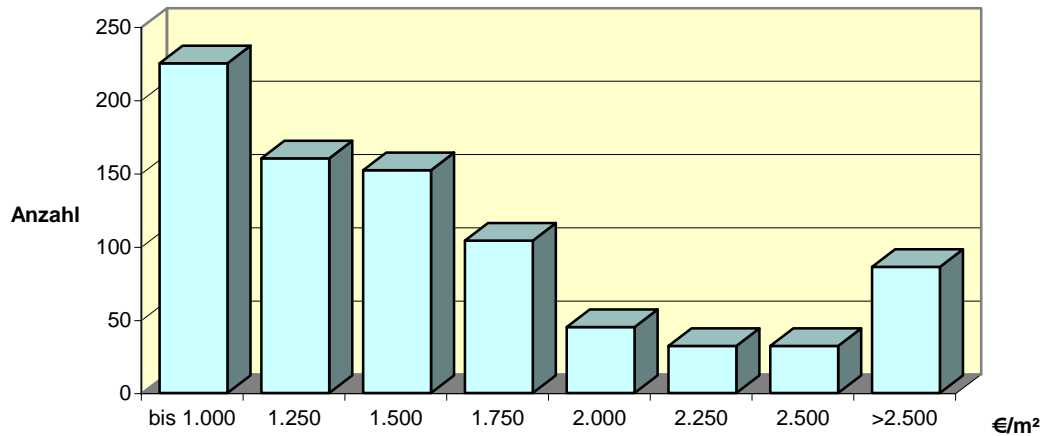


7.4.1 Häufigkeitsverteilung

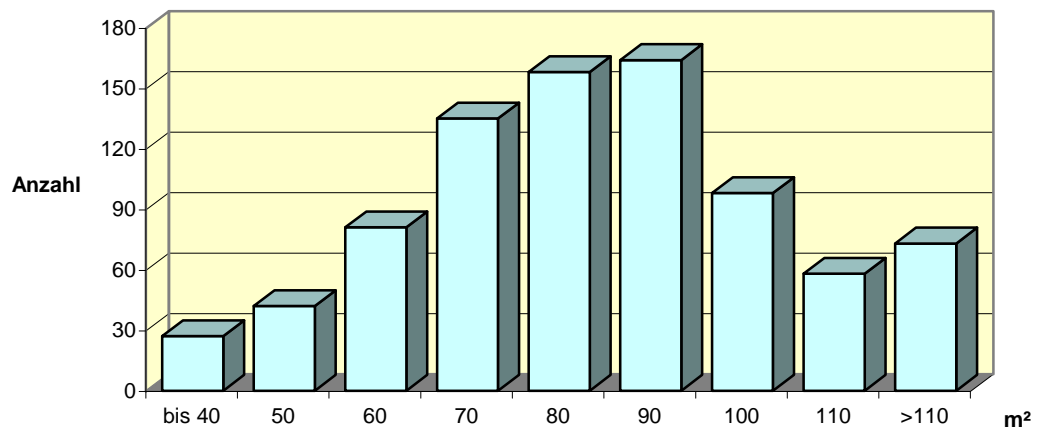
Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Häufigkeitsverteilung der untersuchten Kauffälle hinsichtlich

- Quadratmeterpreise
- Wohnungsgrößen
- Baujahre
- Kaufpreishöhen

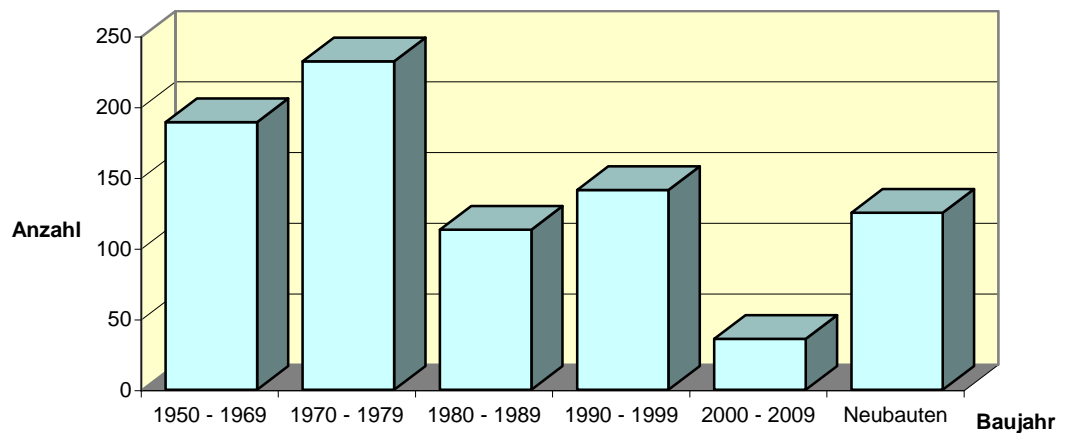
Quadratmeterpreise



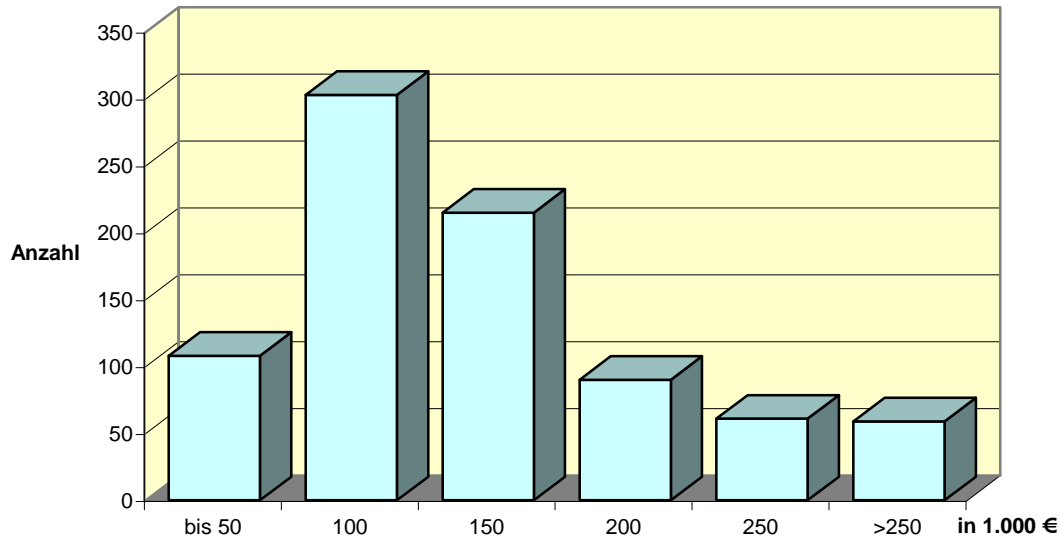
Wohnungsgrößen



Baujahre



Kaufpreishöhen



7.5 Teileigentum

Die eingegangenen Verträge über Teileigentum verteilen sich auf 26 Teileigentumsverträge über gewerblich genutzte Räume wie Büros, Läden u.a. sowie auf 133 Verträge über Tiefgarageneinstellplätze, Garagen und oberirdische Stellplätze.

Im Bereich des Teileigentums wurde überwiegend Teileigentum an Stellplätzen untersucht. Bei gewerblich genutzten Einheiten konnten 17 Fälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden. Da lediglich in fünf Fällen die Nutzfläche bekannt war, ist eine Aussage über das aktuelle Preisniveau dieses Teilmarkts nicht möglich. Für Büro-/Praxisräume zahlten die Käufer in der Vergangenheit (2009) zwischen 975,- €/m² und 2.340,- €/m².

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

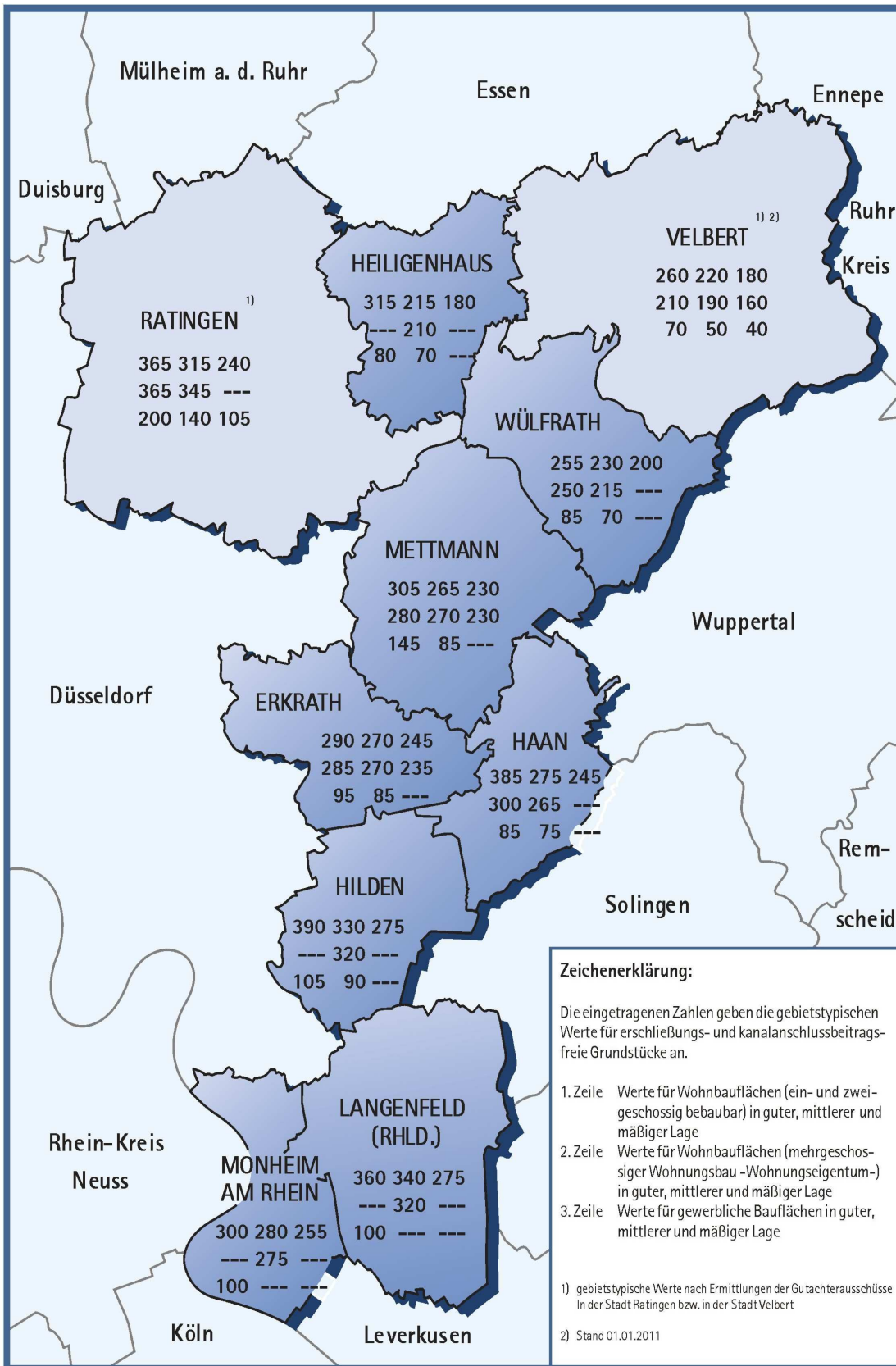
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt jährlich für seinen Zuständigkeitsbereich Bodenrichtwerte für ein- und zweigeschossig bebaubare Wohnbauflächen, mehrgeschossig bebaubare Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen.

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 €/m² angegeben.

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



8.4 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

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 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 ²	Spanne €/m ²
Ackernutzung ¹⁾	9	3,85	2,72 - 5,00
Grünlandnutzung ¹⁾	5	3,02	1,42 - 4,32
sog. begünstigtes Agrarland ²⁾	5	12,28	5,90 - 19,85
forstwirtschaftliche Nutzung ³⁾	7	1,32	0,55 - 2,28

¹⁾ Angaben aus den Jahren 2010 – 2011

²⁾ Angaben aus den Jahren 2005 – 2009

³⁾ Angaben aus dem Jahr 2011

9.1.2 Bauerwartungs- und Rohbauland

Kategorie	Anzahl	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
		% vom entsprechenden erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert		€/m ²	€/m ²
Bauerwartungsland ¹⁾	5	41	34 - 46	119,-	100 - 132
Rohbauland					
-für künftige Wohnbauflächen	5	51	39 - 67	154,-	109 - 200
-für künftige Gewerbeflächen	7	39	35 - 55	41,-	38 - 55

¹⁾ Angaben aus dem Jahr 2010

9.1.3 Bodenpreisindexreihen

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

Auskünfte über die Bodenpreisentwicklung bis zum Jahr 2010 bekommt man bei Bedarf bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Individueller Wohnungsbau

Jahr	Erkrath	Haan	Heiligenhaus	Hilden	Langenfeld	Mettmann	Monheim a.R.	Wülfrath
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	100,0	101,0	100,2	102,2	103,3	100,0	100,3	100,0

Geschosswohnungsbau

Jahr	Erkrath	Haan	Heiligenhaus	Hilden	Langenfeld	Mettmann	Monheim a.R.	Wülfrath
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	100,0	100,0	100,0	102,2	103,3	100,0	100,0	100,0

Gewerbegrundstücke

Jahr	Erkrath	Haan	Heiligenhaus	Hilden	Langenfeld	Mettmann	Monheim a.R.	Wülfrath
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	100,0	100,0	100,0	101,7	100,0	100,0	100,0	100,0

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 2007 bis 2011 herangezogen (s. Tabelle auf Seite 48).

Die Kauffälle lassen sich in zwei Hauptgruppen einteilen:

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

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

Art der Fläche				
1. + 2. Baulandteilflächen 3. + 4. unmaßgebliche Teilflächen		Anzahl der Kauffälle	Durchschnitts- wert in % des Baulandwertes	Bandbreite in %
1.		Arrondierungsflächen zur Schaffung von bebaubaren Grundstücksflächen		
		22	85	33 - 127
2.		Zukäufe zu bereits bebauten Grundstücken, um Baurecht zu schaffen oder einen Überbau zu bereinigen		
		22	83	29 - 117
3.		Gartenland und Hinterlandzukaufe		
		45	16	2 - 57
4.		unmaßgebliche Vorgartenflächen und/oder seitliche Zukäufe		
		38	15	2 - 51

9.1.5 Umrechnungskoeffizienten - Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückstiefe

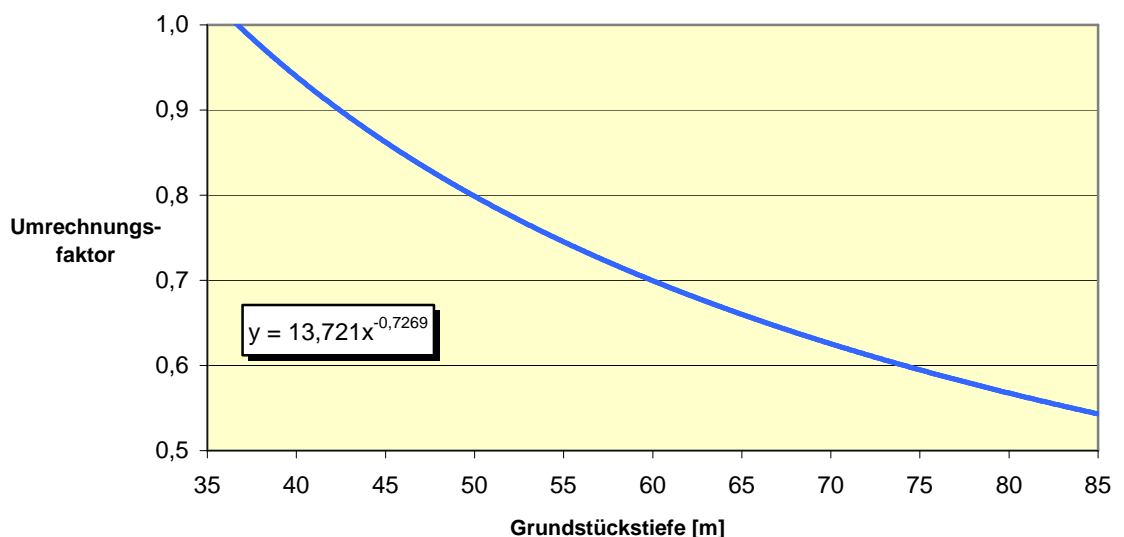
Die in den Bodenrichtwertkarten angegebenen Bodenrichtwerte beziehen sich auf gebietstypische Wohnbaugrundstücke mit einer Grundstückstiefe von ca. 35 m.

Der Untersuchung der Abhängigkeit des Bodenwertes zur Grundstückstiefe standen Kauffälle aus den Jahrgängen 2007 bis 2011 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	0,939	65	0,660
45	0,862	70	0,625
50	0,799	75	0,595
55	0,745	80	0,568
60	0,700	85	0,543

Beispiel

Gesucht wird ein Bodenwert für ein Grundstück mit einer Tiefe von 55 m. Der entsprechende Bodenrichtwert beträgt 250,- €/m².

Lösung: $250,- €/m^2 \times 13,721 \times 55^{-0,7269} = 250,- €/m^2 \times 0,745 = rd. 185,- €/m^2$

9.2 Teilmarkt bebaute Grundstücke

9.2.1 Neubauten -Ein- und Zweifamilienhäuser-

Der Teilmarkt Neubauten -Ein- und Zweifamilienhäuser- wurde in die Gebäudearten Reihenmittelhaus, Reihenendhaus und Doppelhaushälfte untergliedert und bezüglich Kaufpreis, Grundstücksgröße, Kaufpreis je m² Wohnfläche und Wohnfläche näher untersucht. Im gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses liegen lediglich 5 Kauffälle für Grundstücke mit neu errichteten freistehenden Einfamilienhäusern vor. Die Kaufpreise bewegen sich bei einer mittleren Grundstücksfläche von 486 m² zwischen 365.000,- € und 415.000,- €. Die Individualität solcher Objekte spiegelt sich meist in der Kaufpreisspanne wider und lässt eine qualifizierte Betrachtung nicht zu.

In die Auswertung wurden 148 von 161 registrierten Kauffällen einbezogen. Die Kaufpreise wurden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt, wobei es sich in der Regel um Erstverkäufe des Bauträgers handelt. Extremwerte wurden nicht berücksichtigt. Die Streuung der Kaufpreise ist insbesondere auf Lage- und Ausstattungsunterschiede zurückzuführen. Die angegebenen Mittelwerte und Kaufpreisspannen können nur zur Orientierung angehalten werden, da teilweise lediglich geringe Fallzahlen zur Verfügung stehen und zudem zwischen Wohnlage und Ausstattungsmerkmalen nicht differenziert wurde. Als weitere statistische Kenngröße wird der Median (Zentralwert) aufgeführt. Bei weniger als drei Kauffällen werden Kaufpreise aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht angegeben. Die Kaufpreise sind auf volle Tausender und die Kaufpreise je m² Wohnfläche auf volle Zehner gerundet.

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

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

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

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

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

Die Bauträger nehmen in Neubaugebieten immer wieder die Möglichkeit wahr, Wohnungs- und Teileigentum an den Bauvorhaben zu begründen. Dabei wird das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile aufgeteilt, verbunden mit dem Sondereigentum an einem Einfamilienhaus bzw. an einer Garage. Im Jahr 2011 wurden 20 Kauffälle registriert, in denen Grundstücke mit neu erstellten Ein- und Zweifamilienhäusern in Form von Wohnungseigentum veräußert wurden. Da signifikante Wertunterschiede zum Normaleigentum nicht festgestellt wurden, sind die Kauffälle in der Auswertung enthalten.

In Langenfeld befinden sich mit Abstand die meisten neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäuser, während in den anderen Städten nur eine geringe Bautätigkeit besteht.

Durchschnittliche Kaufpreise im Teilmarkt Neubauten -Ein- und Zweifamilienhäuser-

Stadt	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]	Median [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]
Erkrath	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
Haan	RMH	11	285.000,-	275.000,-	264.000,-	324.000,-	219	11	2.080,-	1.980,-	1.960,-	2.470,-	137
	REH	11	331.000,-	328.000,-	315.000,-	367.000,-	325	11	2.430,-	2.440,-	2.250,-	2.660,-	135
	DHH	11	327.000,-	324.000,-	320.000,-	348.000,-	292	11	2.400,-	2.400,-	2.190,-	2.700,-	137
Heiligen- haus	RMH	5	208.000,-	198.000,-	195.000,-	235.000,-	212	5	1.630,-	1.660,-	1.500,-	1.660,-	123
	REH	3	234.000,-		224.000,-	252.000,-	212	3	1.890,-		1.780,-	1.960,-	121
	DHH	3	314.000,-		298.000,-	335.000,-	328	3	2.110,-		1.930,-	2.220,-	148
Hilden	RMH	2	281.000,-				142	2	2.200,-				128
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	2	322.000,-				240	2	2.150,-				143
Langen- feld	RMH	12	265.000,-	265.000,-	206.000,-	335.000,-	203	12	2.120,-	2.020,-	1.700,-	2.560,-	125
	REH	12	310.000,-	291.000,-	265.000,-	383.000,-	289	12	2.520,-	2.560,-	2.180,-	2.920,-	123
	DHH	39	315.000,-	312.000,-	259.000,-	438.000,-	272	39	2.360,-	2.320,-	2.010,-	2.840,-	134
Mettmann	RMH	1						1					
	REH	2	325.000,-				268	2	2.370,-				137
	DHH	12	370.000,-	349.000,-	346.000,-	432.000,-	324	12	2.660,-	2.740,-	2.370,-	2.760,-	140
Monheim am Rhein	RMH	1						1					
	REH	1						1					
	DHH	1						1					
Wülfrath	RMH	5	218.000,-	218.000,-	218.000,-	220.000,-	245	5	1.760,-	1.760,-	1.760,-	1.770,-	124
	REH	3	223.000,-		219.000,-	225.000,-	253	3	1.790,-		1.770,-	1.810,-	124
	DHH	11	271.000,-	265.000,-	243.000,-	335.000,-	288	11	2.090,-	2.020,-	1.930,-	2.340,-	130

RMH = Reihemittelhaus, REH = Reihenendhaus, DHH = Doppelhaushälfte

Die im Durchschnitt höchsten Kaufpreise sind in Mettmann zu verzeichnen und sind insbesondere auf die Verkäufe von Doppelhaushälften in dem Neubaugebiet 'Am Stadtwald' zurückzuführen. Die im Durchschnitt niedrigsten Preise wurden dagegen in Heiligenhaus erzielt und beziehen sich überwiegend auf nicht unterkellerte Reihenhäuser in Form von Wohnungseigentum in dem Neubaugebiet 'Grün Selbeck'.

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

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

Stadt	Gebäudeart	2008		2009		2010		2011	
		Anz. der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€]	Anz. der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€]	Anz. der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€]	Anz. der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€]
Erkrath	RMH	1		3	341.000,-	4	337.000,-	0	-
	REH	2	340.000,-	6	300.000,-	2	395.000,-	0	-
	DHH	1		0	-	2	340.000,-	0	-
Haan	RMH	3	244.000,-	16	246.000,-	5	283.000,-	11	285.000,-
	REH	4	294.000,-	10	294.000,-	7	321.000,-	11	331.000,-
	DHH	18	320.000,-	8	320.000,-	12	326.000,-	11	327.000,-
Heiligenhaus	RMH	4	264.000,-	3	300.000,-	0	-	5	208.000,-
	REH	0	-	1		0	-	3	234.000,-
	DHH	2	358.000,-	1		5	327.000,-	3	314.000,-
Hilden	RMH	1		0	-	7	288.000,-	2	281.000,-
	REH	0	-	0	-	12	308.000,-	0	-
	DHH	2	310.000,-	1		0	-	2	322.000,-
Langenfeld	RMH	17	238.000,-	19	236.000,-	15	254.000,-	12	265.000,-
	REH	12	260.000,-	13	293.000,-	15	270.000,-	12	310.000,-
	DHH	19	306.000,-	29	304.000,-	32	315.000,-	39	315.000,-
Mettmann	RMH	4	250.000,-	3	246.000,-	4	270.000,-	1	
	REH	4	274.000,-	1		1		2	325.000,-
	DHH	4	263.000,-	0	-	0	-	12	370.000,-
Monheim am Rhein	RMH	8	235.000,-	4	238.000,-	1		1	
	REH	4	235.000,-	3	237.000,-	1		1	
	DHH	14	272.000,-	9	259.000,-	14	254.000,-	1	
Wülfrath	RMH	2	237.000,-	4	241.000,-	1		5	218.000,-
	REH	4	223.000,-	0	-	0	-	3	223.000,-
	DHH	11	261.000,-	5	299.000,-	8	301.000,-	11	271.000,-

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 2011 wurden in diesem Teilmarkt von 937 versandten Fragebögen 529 von den Erwerbern beantwortet. Das entspricht einer Rücklaufquote von rd. 56 %. Bei 237 weiteren Kauffällen wurde als Baujahr das Datum der Gebäudeeinmessung angehalten.

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

Die Auswertung basiert auf 592 Kauffällen, die nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke außerhalb von Wohngebieten wurden nicht berücksichtigt. Extremwerte wurden ausgeschlossen. Die Streuung der Kaufpreise ist insbesondere auf Lage- und Ausstattungsunterschiede zurückzuführen. Ferner wurden bei der Differenzierung nach Baujahresgruppen die tatsächlichen Baujahre angehalten und nicht aufgrund von durchgeführten Modernisierungen oder unterlassener Instandhaltung fiktive Baujahre ermittelt. Die angegebenen Mittelwerte und Kaufpreisspannen können lediglich zur Orientierung angehalten werden, da teilweise nur geringe Fallzahlen zur Verfügung stehen und zudem zwischen Wohnlage und Ausstattungsmerkmalen nicht differenziert wurde. Als weitere statistische Kenngröße wird der Median (Zentralwert) aufgeführt. Bei weniger als drei Kauffällen werden Kaufpreise aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht angegeben. Die Kaufpreise sind auf volle Tausender und die Kaufpreise je m² Wohnfläche auf volle Zehner gerundet.

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

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

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

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

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

Baujahr	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]	Median [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]
bis 1949	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	1						1					
	DHH	1						1					
	Einzel	1						0	-	-	-	-	-
1950-1969	RMH	6	190.000,-	175.000,-	149.000,-	259.000,-	271	4	1.510,-	1.440,-	1.230,-	1.940,-	131
	REH	7	249.000,-	250.000,-	185.000,-	350.000,-	470	5	2.240,-	2.190,-	2.000,-	2.590,-	118
	DHH	6	253.000,-	249.000,-	185.000,-	370.000,-	528	5	2.100,-	2.050,-	1.850,-	2.320,-	124
	Einzel	8	321.000,-	320.000,-	260.000,-	360.000,-	718	7	1.960,-	2.070,-	1.360,-	2.360,-	171
1970-1979	RMH	13	243.000,-	225.000,-	175.000,-	381.000,-	265	4	1.970,-	2.010,-	1.570,-	2.310,-	126
	REH	6	220.000,-	220.000,-	150.000,-	280.000,-	308	3	1.620,-		1.470,-	1.840,-	129
	DHH	3	299.000,-		268.000,-	325.000,-	514	1					
	Einzel	5	342.000,-	330.000,-	235.000,-	430.000,-	560	1					
1980-1989	RMH	6	279.000,-	286.000,-	222.000,-	348.000,-	245	5	2.100,-	2.090,-	1.970,-	2.260,-	133
	REH	6	300.000,-	300.000,-	272.000,-	345.000,-	288	5	1.990,-	1.900,-	1.730,-	2.330,-	155
	DHH	5	314.000,-	300.000,-	190.000,-	450.000,-	373	2	2.160,-				112
	Einzel	2	390.000,-				482	1					
1990-1999	RMH	3	281.000,-		250.000,-	318.000,-	252	2	1.440,-				186
	REH	2	290.000,-				225	0	-	-	-	-	-
	DHH	3	285.000,-		235.000,-	370.000,-	347	3	1.730,-		1.190,-	2.720,-	176
	Einzel	1						1					
2000-2009	RMH	2	234.000,-				215	2	1.830,-				128
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	2	351.000,-				370	2	2.410,-				146
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-

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

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

Baujahr	Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis/Wohnfläche [€/m ²]	Median [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]
bis 1949	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	1						1					
	Einzel	1						0	-	-	-	-	-
1950-1969	RMH	4	181.000,-	190.000,-	108.000,-	235.000,-	241	3	1.800,-		1.470,-	2.100,-	93
	REH	2	237.000,-				419	1					
	DHH	4	200.000,-	213.000,-	133.000,-	240.000,-	559	3	1.780,-		1.560,-	2.000,-	112
	Einzel	11	314.000,-	275.000,-	150.000,-	625.000,-	702	8	2.080,-	2.080,-	1.360,-	2.640,-	157
1970-1979	RMH	1						0	-	-	-	-	-
	REH	6	223.000,-	227.000,-	180.000,-	253.000,-	345	5	1.660,-	1.590,-	1.370,-	1.920,-	142
	DHH	2	266.000,-				256	0	-	-	-	-	-
	Einzel	4	445.000,-	396.000,-	275.000,-	715.000,-	645	3	2.430,-		1.950,-	2.750,-	207
1980-1989	RMH	3	229.000,-		198.000,-	264.000,-	189	2	1.890,-				112
	REH	1						0	-	-	-	-	-
	DHH	3	378.000,-		295.000,-	470.000,-	612	2	2.280,-				169
	Einzel	1						0	-	-	-	-	-
1990-1999	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	1						1					
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
2000-2009	RMH	7	299.000,-	300.000,-	240.000,-	350.000,-	223	5	1.980,-	1.910,-	1.880,-	2.200,-	147
	REH	1						1					
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	1						1					

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

Baujahr	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]	Median [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]
bis 1949	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	1						1					
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
1950-1969	RMH	6	143.000,-	138.000,-	100.000,-	197.000,-	263	3	1.190,-		1.060,-	1.410,-	117
	REH	5	190.000,-	188.000,-	150.000,-	226.000,-	433	3	1.710,-		1.480,-	2.060,-	108
	DHH	3	224.000,-		159.000,-	278.000,-	600	3	1.600,-		1.290,-	1.830,-	144
	Einzel	12	275.000,-	253.000,-	135.000,-	510.000,-	751	8	1.690,-	1.730,-	1.010,-	2.350,-	146
1970-1979	RMH	3	191.000,-		165.000,-	209.000,-	321	1					
	REH	3	211.000,-		188.000,-	228.000,-	396	3	1.380,-		1.120,-	1.520,-	157
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	2	536.000,-				994	0	-	-	-	-	-
1980-1989	RMH	1						0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	1						1					
	Einzel	2	391.000,-				632	0	-	-	-	-	-
1990-1999	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	3	363.000,-		287.000,-	435.000,-	347	1					
	Einzel	1						1					
2000-2009	RMH	1						0	-	-	-	-	-
	REH	2	274.000,-				357	2	2.180,-				127
	DHH	1						1					
	Einzel	1						0	-	-	-	-	-

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

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

Baujahr	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]	Median [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]
bis 1949	RMH	1						1					
	REH	1						1					
	DHH	2	181.000,-				431	1					
	Einzel	1						1					
1950-1969	RMH	12	195.000,-	194.000,-	135.000,-	255.000,-	235	5	1.780,-	1.780,-	1.200,-	2.130,-	113
	REH	6	224.000,-	216.000,-	198.000,-	260.000,-	351	6	1.840,-	1.860,-	1.540,-	2.180,-	124
	DHH	7	300.000,-	300.000,-	247.000,-	347.000,-	519	3	1.940,-		1.670,-	2.280,-	153
	Einzel	16	317.000,-	335.000,-	195.000,-	469.000,-	772	11	1.890,-	1.770,-	1.430,-	2.410,-	168
1970-1979	RMH	11	228.000,-	230.000,-	175.000,-	290.000,-	253	8	1.970,-	1.900,-	1.580,-	2.480,-	117
	REH	4	258.000,-	255.000,-	213.000,-	308.000,-	420	3	2.070,-		1.870,-	2.310,-	131
	DHH	3	324.000,-		268.000,-	399.000,-	347	2	2.350,-				150
	Einzel	4	370.000,-	383.000,-	265.000,-	450.000,-	755	3	1.970,-		1.790,-	2.080,-	194
1980-1989	RMH	2	238.000,-				182	1					
	REH	5	299.000,-	265.000,-	250.000,-	360.000,-	468	3	2.280,-		2.080,-	2.390,-	128
	DHH	5	291.000,-	295.000,-	250.000,-	320.000,-	296	3	2.280,-		2.210,-	2.400,-	122
	Einzel	2	374.000,-				624	1					
1990-1999	RMH	3	291.000,-		240.000,-	337.000,-	243	3	2.200,-		2.000,-	2.550,-	132
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	1						1					
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
2000-2009	RMH	2	262.000,-				270	2	1.970,-				133
	REH	4	326.000,-	329.000,-	257.000,-	388.000,-	316	4	2.310,-	2.350,-	1.810,-	2.720,-	141
	DHH	1						1					
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-

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

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

Baujahr	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]	Median [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]
bis 1949	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	1						0	-	-	-	-	-
	Einzel	1						1					
1950-1969	RMH	4	197.000,-	194.000,-	161.000,-	239.000,-	235	2	1.950,-				117
	REH	4	244.000,-	247.000,-	205.000,-	275.000,-	386	3	1.880,-		1.410,-	2.170,-	139
	DHH	7	222.000,-	260.000,-	152.000,-	279.000,-	429	6	1.690,-	1.770,-	1.330,-	2.020,-	138
	Einzel	12	318.000,-	323.000,-	220.000,-	435.000,-	730	10	2.130,-	2.090,-	1.680,-	2.560,-	148
1970-1979	RMH	9	222.000,-	220.000,-	180.000,-	245.000,-	201	4	1.910,-	1.860,-	1.830,-	2.090,-	121
	REH	2	196.000,-				335	0	-	-	-	-	-
	DHH	4	298.000,-	276.000,-	264.000,-	375.000,-	533	3	1.940,-		1.880,-	2.070,-	157
	Einzel	6	316.000,-	289.000,-	253.000,-	450.000,-	529	2	2.520,-				124
1980-1989	RMH	15	232.000,-	230.000,-	200.000,-	265.000,-	217	10	1.750,-	1.710,-	1.490,-	2.210,-	138
	REH	4	240.000,-	245.000,-	200.000,-	270.000,-	276	3	1.820,-		1.760,-	1.900,-	140
	DHH	3	269.000,-		250.000,-	308.000,-	305	2	2.140,-				130
	Einzel	5	366.000,-	380.000,-	280.000,-	410.000,-	507	2	1.780,-				215
1990-1999	RMH	10	239.000,-	233.000,-	206.000,-	280.000,-	192	9	1.970,-	1.950,-	1.770,-	2.160,-	119
	REH	3	272.000,-		237.000,-	320.000,-	328	2	2.080,-				120
	DHH	10	297.000,-	288.000,-	242.000,-	390.000,-	328	7	1.990,-	2.010,-	1.630,-	2.240,-	158
	Einzel	3	507.000,-		426.000,-	581.000,-	717	2	2.070,-				227
2000-2009	RMH	4	254.000,-	252.000,-	220.000,-	293.000,-	186	4	2.080,-	2.170,-	1.680,-	2.300,-	123
	REH	1						1					
	DHH	2	238.000,-				272	2	2.020,-				120
	Einzel	2	358.000,-				415	2	2.420,-				150

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

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

Baujahr	Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis/Wohnfläche [€/m ²]	Median [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]
bis 1949	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	1						1					
	Einzel	4	256.000,-	248.000,-	170.000,-	360.000,-	852	3	1.230,-		1.100,-	1.420,-	186
1950-1969	RMH	15	209.000,-	206.000,-	167.000,-	272.000,-	299	9	1.920,-	1.860,-	1.670,-	2.120,-	112
	REH	5	213.000,-	205.000,-	185.000,-	272.000,-	458	1					
	DHH	5	231.000,-	175.000,-	167.000,-	374.000,-	474	4	1.610,-	1.470,-	1.120,-	2.370,-	136
	Einzel	12	367.000,-	353.000,-	210.000,-	520.000,-	952	8	1.950,-	1.930,-	1.310,-	2.540,-	203
1970-1979	RMH	9	199.000,-	190.000,-	150.000,-	240.000,-	295	6	1.770,-	1.740,-	1.250,-	2.350,-	118
	REH	4	225.000,-	231.000,-	172.000,-	265.000,-	367	3	1.920,-		1.600,-	2.250,-	113
	DHH	3	203.000,-		160.000,-	235.000,-	615	3	1.550,-		1.080,-	2.140,-	141
	Einzel	6	355.000,-	364.000,-	258.000,-	435.000,-	721	5	1.760,-	1.700,-	1.270,-	2.210,-	215
1980-1989	RMH	3	266.000,-		200.000,-	370.000,-	260	1					
	REH	2	264.000,-				440	1					
	DHH	3	255.000,-		225.000,-	300.000,-	309	1					
	Einzel	2	388.000,-				670	2	2.350,-				165
1990-1999	RMH	2	269.000,-				197	1					
	REH	1						1					
	DHH	4	320.000,-	319.000,-	268.000,-	374.000,-	441	2	2.220,-				145
	Einzel	1						0	-	-	-	-	-
2000-2009	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	1						1					
	DHH	3	371.000,-		356.000,-	392.000,-	350	2	2.650,-				142
	Einzel	4	389.000,-	385.000,-	299.000,-	485.000,-	503	3	2.680,-		2.170,-	3.030,-	149

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

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

Baujahr	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]	Median [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]
bis 1949	RMH	1						1					
	REH	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	DHH	1						1					
	Einzel	2	230.000,-				532	1					
1950-1969	RMH	7	187.000,-	170.000,-	152.000,-	263.000,-	281	3	1.700,-		1.540,-	2.000,-	105
	REH	6	214.000,-	203.000,-	178.000,-	268.000,-	367	3	1.560,-		1.280,-	1.750,-	132
	DHH	4	198.000,-	160.000,-	148.000,-	325.000,-	520	4	1.420,-	1.460,-	1.100,-	1.680,-	139
	Einzel	7	269.000,-	264.000,-	180.000,-	383.000,-	579	4	2.240,-	2.180,-	1.650,-	2.960,-	146
1970-1979	RMH	9	210.000,-	218.000,-	185.000,-	245.000,-	279	6	1.730,-	1.730,-	1.680,-	1.800,-	120
	REH	4	201.000,-	203.000,-	183.000,-	215.000,-	452	1					
	DHH	2	228.000,-				271	1					
	Einzel	2	332.000,-				536	2	1.720,-				199
1980-1989	RMH	3	241.000,-		224.000,-	269.000,-	230	1					
	REH	3	240.000,-		219.000,-	280.000,-	331	3	1.720,-		1.600,-	1.880,-	141
	DHH	3	246.000,-		220.000,-	280.000,-	275	3	1.940,-		1.620,-	2.170,-	127
	Einzel	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
1990-1999	RMH	3	228.000,-		225.000,-	230.000,-	206	3	1.870,-		1.610,-	2.100,-	123
	REH	2	265.000,-				638	2	2.120,-				127
	DHH	3	264.000,-		235.000,-	280.000,-	335	2	2.100,-				134
	Einzel	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
2000-2009	RMH	2	240.000,-				198	2	2.000,-				120
	REH	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	DHH	1						1					
	Einzel	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–

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

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

Baujahr	Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis/Wohnfläche [€/m ²]	Median [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]
bis 1949	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	1						1					
	Einzel	1						1					
1950-1969	RMH	1						0	-	-	-	-	-
	REH	2	242.000,-				517	1					
	DHH	6	221.000,-	209.000,-	200.000,-	283.000,-	746	5	1.730,-	1.670,-	1.440,-	2.180,-	131
	Einzel	7	262.000,-	235.000,-	153.000,-	396.000,-	838	3	2.180,-		1.980,-	2.540,-	163
1970-1979	RMH	2	206.000,-				251	2	1.520,-				138
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	2	232.000,-				298	1					
	Einzel	5	233.000,-	210.000,-	145.000,-	320.000,-	599	2	1.440,-				178
1980-1989	RMH	3	189.000,-		181.000,-	195.000,-	200	2	1.760,-				108
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	3	186.000,-		175.000,-	198.000,-	287	2	1.750,-				110
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
1990-1999	RMH	2	215.000,-				225	2	1.590,-				
	REH	1						1					
	DHH	2	225.000,-				373	1					
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
2000-2009	RMH	2	276.000,-				219	2	1.950,-				142
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	1						1					
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-

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

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

Baujahr	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]	Median [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]
bis 1949	RMH	2	121.000,-				219	2	1.390,-				90
	REH	2	179.000,-				297	2	1.770,-				109
	DHH	9	196.000,-	184.000,-	125.000,-	343.000,-	522	7	1.760,-	1.720,-	1.140,-	2.320,-	115
	Einzel	11	236.000,-	210.000,-	110.000,-	360.000,-	636	7	1.400,-	1.420,-	1.100,-	1.910,-	165
1950-1969	RMH	55	190.000,-	195.000,-	100.000,-	272.000,-	266	29	1.730,-	1.800,-	1.060,-	2.130,-	113
	REH	37	225.000,-	215.000,-	150.000,-	350.000,-	418	23	1.870,-	1.930,-	1.280,-	2.590,-	124
	DHH	42	236.000,-	236.000,-	133.000,-	374.000,-	542	33	1.740,-	1.700,-	1.100,-	2.370,-	134
	Einzel	85	310.000,-	315.000,-	135.000,-	625.000,-	764	59	1.980,-	2.000,-	1.010,-	2.960,-	163
1970-1979	RMH	57	220.000,-	218.000,-	150.000,-	381.000,-	264	31	1.850,-	1.830,-	1.250,-	2.480,-	120
	REH	29	221.000,-	215.000,-	150.000,-	308.000,-	370	18	1.750,-	1.720,-	1.120,-	2.310,-	133
	DHH	19	269.000,-	268.000,-	160.000,-	399.000,-	442	11	1.830,-	1.880,-	1.080,-	2.350,-	154
	Einzel	34	350.000,-	325.000,-	145.000,-	715.000,-	646	18	1.940,-	1.920,-	1.020,-	2.750,-	196
1980-1989	RMH	36	239.000,-	230.000,-	181.000,-	370.000,-	220	22	1.860,-	1.800,-	1.490,-	2.260,-	135
	REH	21	274.000,-	265.000,-	200.000,-	360.000,-	346	15	1.950,-	1.880,-	1.600,-	2.390,-	143
	DHH	26	278.000,-	273.000,-	175.000,-	470.000,-	344	16	2.060,-	2.130,-	1.620,-	2.460,-	127
	Einzel	14	385.000,-	385.000,-	280.000,-	485.000,-	563	6	2.260,-	2.340,-	1.710,-	2.690,-	175
1990-1999	RMH	23	250.000,-	240.000,-	195.000,-	337.000,-	212	20	1.900,-	1.930,-	1.190,-	2.550,-	131
	REH	10	280.000,-	276.000,-	229.000,-	325.000,-	367	7	2.020,-	2.030,-	1.680,-	2.370,-	135
	DHH	26	298.000,-	286.000,-	200.000,-	435.000,-	358	17	2.020,-	2.010,-	1.190,-	2.720,-	155
	Einzel	6	542.000,-	548.000,-	426.000,-	663.000,-	718	4	2.430,-	2.400,-	2.030,-	2.900,-	209
2000-2009	RMH	20	269.000,-	263.000,-	220.000,-	350.000,-	216	17	1.980,-	1.980,-	1.680,-	2.300,-	133
	REH	9	313.000,-	290.000,-	257.000,-	388.000,-	318	9	2.280,-	2.200,-	1.810,-	2.720,-	138
	DHH	11	310.000,-	307.000,-	210.000,-	395.000,-	308	10	2.230,-	2.380,-	1.620,-	2.820,-	136
	Einzel	8	405.000,-	393.000,-	299.000,-	562.000,-	488	6	2.530,-	2.470,-	2.170,-	3.030,-	165

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

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 Reihenmittelhäusern, 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

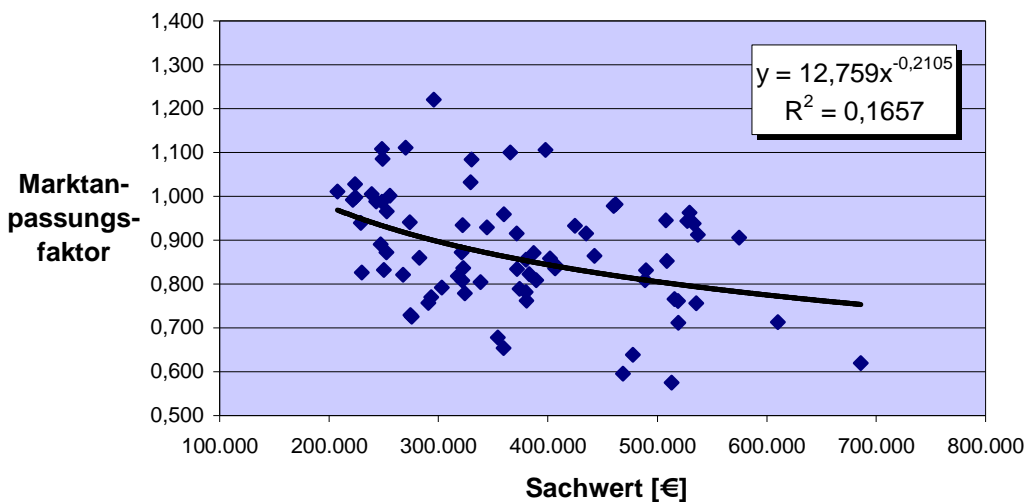
Die empirisch abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren können nur angewandt werden, wenn der Sachwertermittlung das gleiche Bewertungsmodell zugrunde liegt (**Grundsatz der Modellkonformität**).

Die Auswertung erfolgte auf der Grundlage von 389 Kauffällen aus den Berichtsjahren 2010 und 2011 bezogen auf den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses. Extremwerte wurden nicht berücksichtigt. Die Marktanpassungsfaktoren wurden für die Gebäudearten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaus-

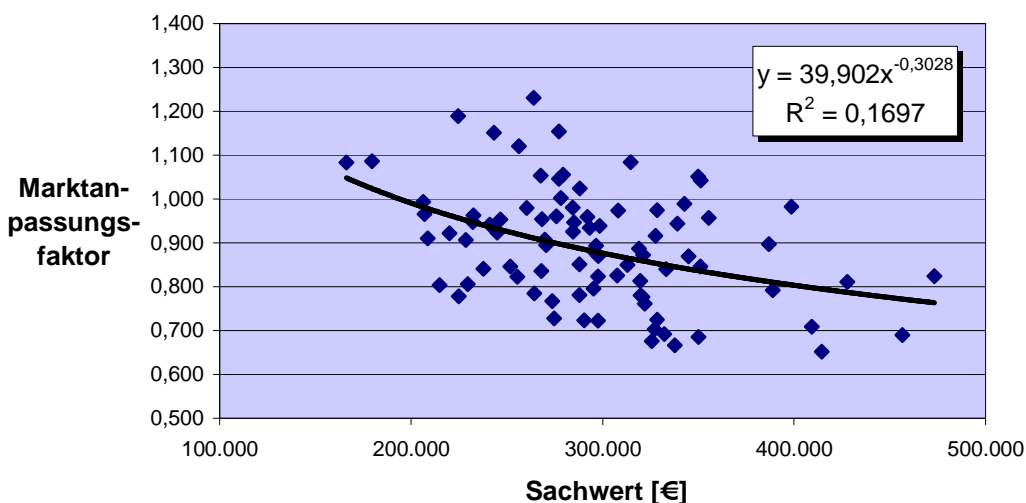
hälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwerts abgeleitet. Das im Diagramm dargestellte Bestimmtheitsmaß R^2 ist ein Maß für die Güte der Anpassung der Trendlinie an die untersuchte Datenreihe und liegt zwischen 0 und 1. Je näher R^2 an 0 liegt, desto weniger besteht ein statistisch gesicherter funktionaler Zusammenhang. Erfahrungsgemäß ist R^2 bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und Doppelhaushälften aufgrund deren Individualität sehr gering, so dass die Marktanpassung für diese Gebäudeart besonders sachverständig zu bemessen ist.

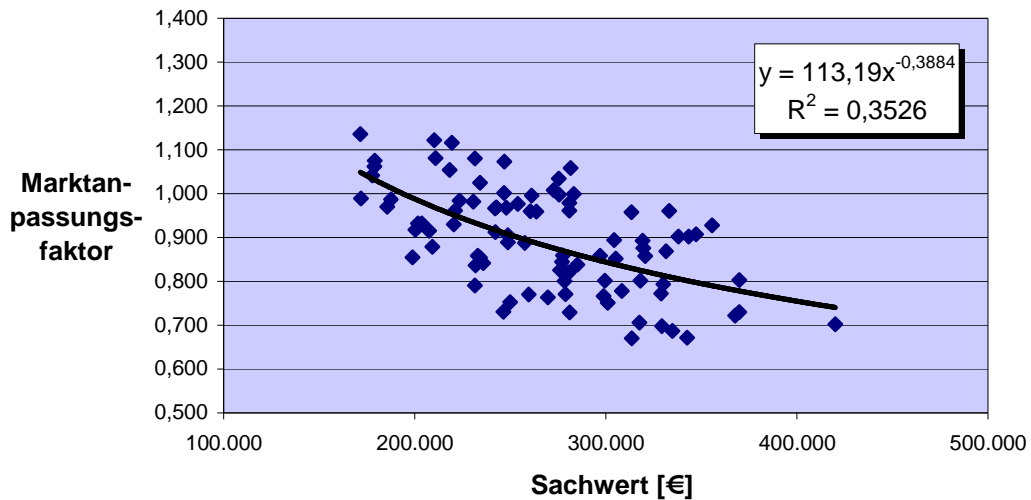
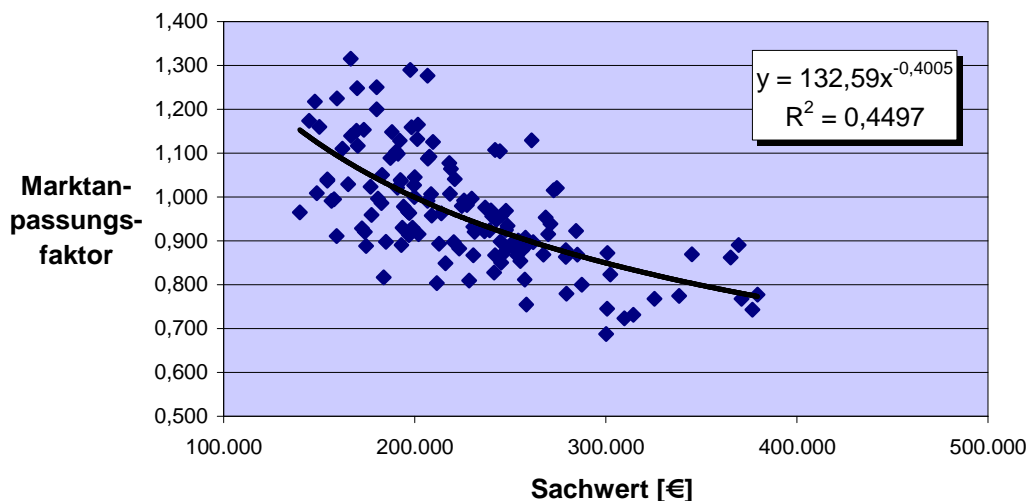
Allgemein gilt, dass der Marktanpassungsfaktor neben der Höhe des Sachwerts auch von dem Gebäudetyp, von dem Baujahr und der Ausstattung des Gebäudes und insbesondere von der Lage des Grundstücks abhängig ist. Demnach können die abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren nur als Durchschnittswerte angesehen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

Marktanpassung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Ross)



Marktanpassung für Doppelhaushälften (Ross)



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

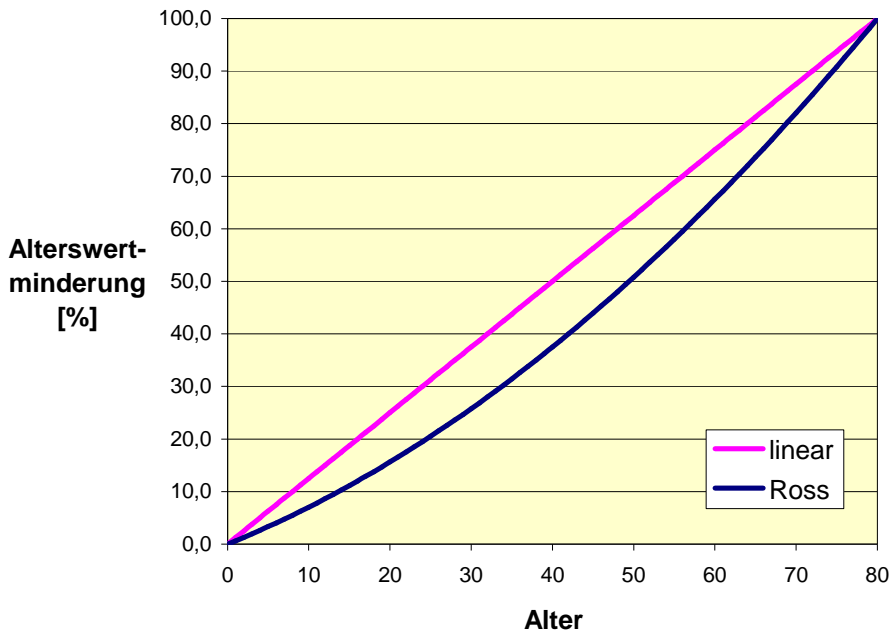
Nach der am 01.07.2010 in Kraft getretenen ImmoWertV ist in der Regel eine gleichmäßige Alterswertminderung zugrunde zu legen, während das Sachwertmodell der AGVGA - NRW eine Wertminderung wegen Alters nach Ross vorsieht.

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

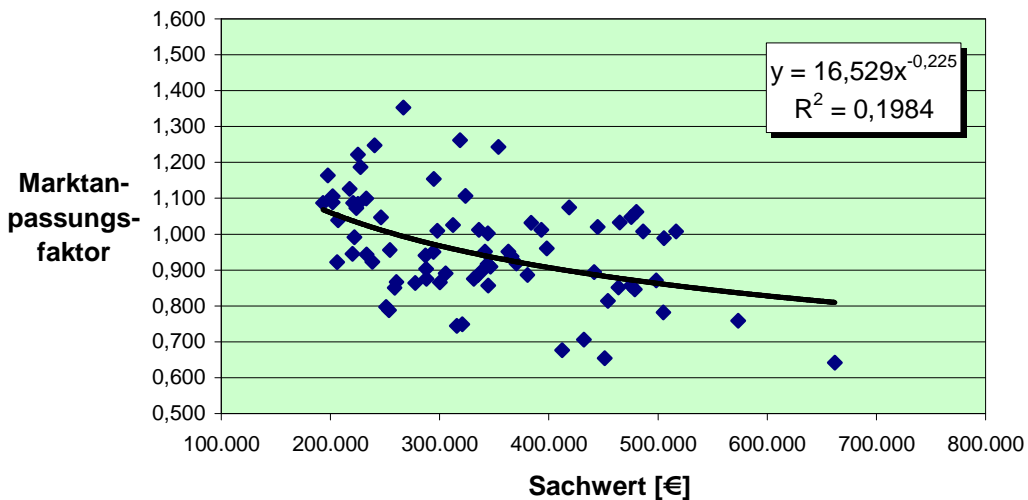
Der Unterschied zwischen der Wertminderung wegen Alters nach Ross und der linearen Alterswertminderung wird nachfolgend grafisch dargestellt. Demnach ist die lineare Alterswertminderung abgesehen vom Anfangs- und Endwert immer größer, so dass der Sachwert immer geringer und folglich der Marktanpassungsfaktor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

Unterschied zwischen Alterswertminderung nach Ross und linear

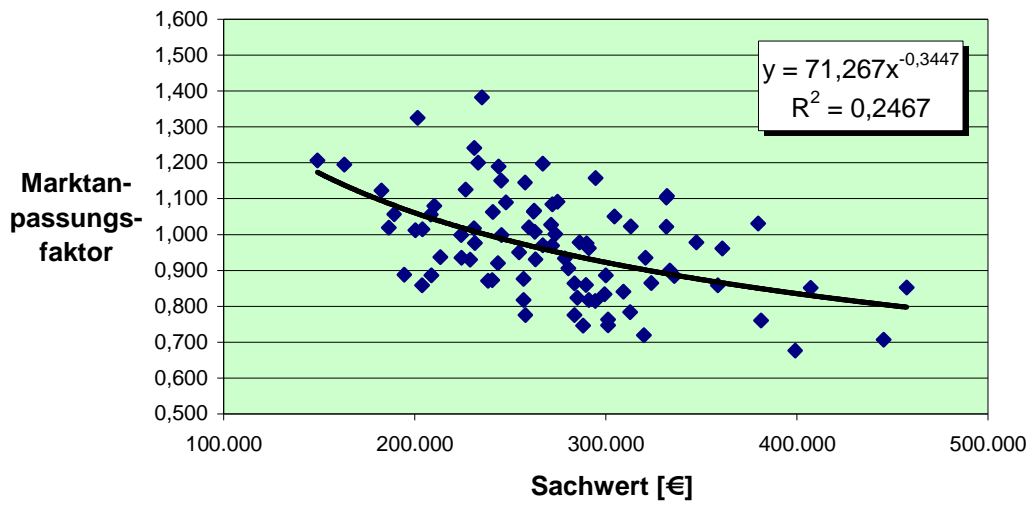


Die Ergebnisse für die Marktanpassungsfaktoren bei einer linearen Alterswertminderung dienen in erster Linie externen Sachverständigen, die das Sachwertverfahren nach der ImmoWertV anwenden.

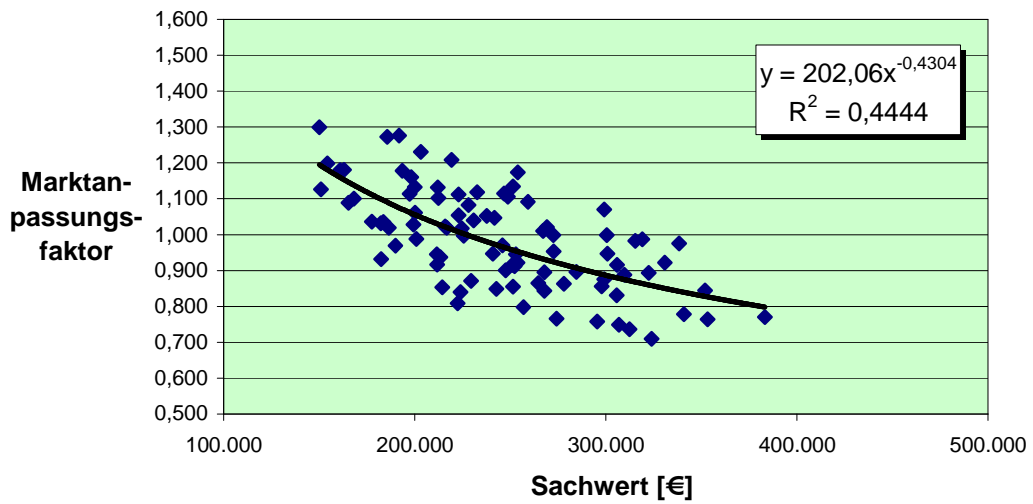
Marktanpassung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (linear)



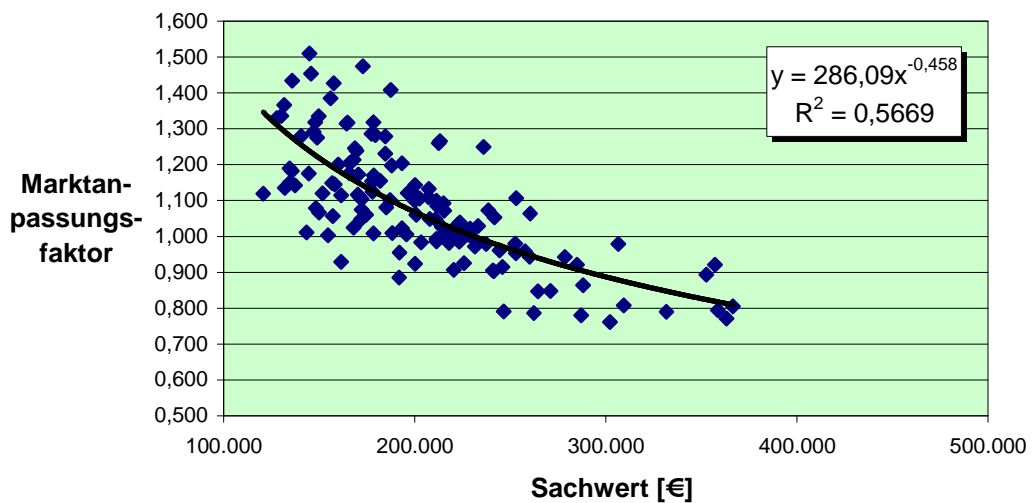
Marktanpassung für Doppelhaushälften (linear)



Marktanpassung für Reihenendhäuser (linear)



Marktanpassung für Reihenmittelhäuser (linear)



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: $286,09 \times 200.000^{-0,458} = 1,068 \approx 1,05$

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

Es 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, gemischt genutzte Gebäude sowie Geschäfts- und Bürogebäude basiert auf insgesamt 61 Kauffällen aus den Berichtsjahren 2010 und 2011. Extremwerte wurden nicht berücksichtigt. Die aufgrund einer geringen Datenmenge statistisch nicht gesicherten Liegenschaftszinssätze werden durch Einklammern gekennzeichnet.

Liegenschaftszinssätze für Gewerbe- und Industriegebäude konnten wegen einer ungenügenden Anzahl von geeigneten Kaufpreisen nicht ermittelt werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann hat daher einen Liegenschaftszinssatz für diese Gebäudeart beschlossen, der aufgrund von Marktkenntnissen und in Anlehnung an die Auswertungen der benachbarten Gutachterausschüsse Düsseldorf, Essen und Leverkusen sachverständig bemessen wurde. Der beschlossene Liegenschaftszinssatz wird 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 überschlägig ermittelt werden kann.

Die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen sind dem Kapitel 9.3.9 zu entnehmen.

Liegenschaftszinssätze unterteilt nach Gebäudearten

Gebäudeart	Anzahl der Kauf-fälle	Ø mod. RND [Jahre]	Liegenschaftszinssatz [%]				Rohertragsfaktor	
			Mittel	Min	Max	Std. abw.	Mittel	Std. abw.
Dreifamilienhäuser	16	35,1	4,1	3,0	5,1	0,60	15,7	1,9
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 %)	31	40,9	5,4	4,3	6,9	0,66	12,9	2,3
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 %)	9	35,2	6,6	5,6	7,5	0,67	10,8	1,0
Geschäfts- und Bürogebäude	5	40,0	(6,5)	5,7	7,4	0,70	12,1	1,6
Gewerbe- und Industriegebäude			7,5					

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

() statistisch nicht gesicherter Liegenschaftszinssatz

kursiv in Anlehnung an benachbarte Gutachterausschüsse beschlossener Liegenschaftszinssatz

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 2011 für freifinanziertes Wohnungseigentum, unterteilt nach Erstverkäufen und Wiederverkäufen einschließlich Umwandlungen mit Anzahl der Fälle, aufgelistet. Die Preisspannen und die arithmetischen Mittel werden in €/m² Wohnfläche einschließlich Bodenwert angegeben und auf volle Zehner gerundet. Die Wohnfläche basiert auf Angaben der Käufer bzw. wird den bekannten Unterlagen wie Exposé, Bauakte oder Teilungserklärung entnommen. Anteile für Pkw-Stellplätze, Hobbyräume, Einbauküchen u.ä. sind in den Preisen nicht enthalten. Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind (Zwangsversteigerungen, Verwandtschaftsverhältnisse u.a.) wurden nicht berücksichtigt.

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

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

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

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

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 Wohnungen bzw. Wohneinheiten in Anlagen, die neben barrierefreiem Wohnen auch zusätzliche Leistungen bieten. In den meisten Fällen handelt es sich um Renditeobjekte, die zum Zwecke der Vermietung erworben werden. Die Käufer erhalten vom Anbieter Mietgarantien, die sich in den Kaufpreisen widerspiegeln. Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses wurden im Berichtsjahr 71 derartige Objekte dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet. Der überwiegende Teil entfällt auf Erstverkäufe von neu errichteten Wohneinheiten. Dabei liegen die Preise zwischen 2.470,- €/m² und 3.410,- €/m², in Einzelfällen, vor allem in Pflegestationen auch über 5.000,- €/m². Die Preise für Weiterverkäufe bewegen sich in einer Spanne zwischen 1.550,- €/m² und 2.340,- €/m², der durchschnittliche Wert liegt bei 1.970,- €/m². Alle Objekte wurden nach 2000 errichtet.

In den nachfolgenden Tabellen sind diese Verkäufe nicht enthalten.

Preisniveau -Wohneigentum- Erkrath

Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m ²]	Ø Lage*	Mittel [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
1950 – 1969 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	5	44	5	480,-	300,-	620,-
	51 – 80	14	70	5	840,-	520,-	1.590,-
	> 80	7	91	4	1.050,-	620,-	1.420,-
	insg.	26	71	5	830,-	300,-	1.590,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	14	39	5	770,-	390,-	1.520,-
	51 – 80	31	68	5	890,-	560,-	1.300,-
	> 80	39	98	5	1.120,-	540,-	1.530,-
	insg.	84	77	5	980,-	390,-	1.530,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	4	38	6	1.050,-	990,-	1.130,-
	51 – 80	16	62	6	1.260,-	980,-	1.700,-
	> 80	21	95	5	1.260,-	940,-	1.590,-
	insg.	41	77	6	1.240,-	940,-	1.700,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	45	7			
	51 – 80	9	68	6	1.390,-	1.160,-	1.720,-
	> 80	11	101	6	1.570,-	1.270,-	1.980,-
	insg.	21	84	6	1.480,-	1.160,-	1.980,-
2000 – 2009 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	0	-	-	-	-	-
	> 80	0	-	-	-	-	-
	insg.	0	-	-	-	-	-
2010 – 2011 Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	3	57	5	2.520,-	2.260,-	2.940,-
	> 80	7	108	6	2.690,-	2.300,-	3.590,-
	insg.	10	93	6	2.640,-	2.260,-	3.590,-

* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.5

Preisniveau -Wohneigentum- Haan

Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m ²]	Ø Lage*	Mittel [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
1950 – 1969 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	2	41	6	1.040,-		
	51 – 80	8	68	6	1.150,-	830,-	1.410,-
	> 80	1	93	7			
	insg.	11	65	6	1.150,-	830,-	1.410,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	4	45	4	390,-	330,-	490,-
	51 – 80	7	62	5	770,-	340,-	1.260,-
	> 80	9	109	6	1.220,-	650,-	1.600,-
	insg.	20	80	5	900,-	330,-	1.600,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	1	60	5			
	> 80	2	95	6	1.300,-		
	insg.	3	83	6	1.330,-	1.150,-	1.450,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	9	66	6	1.580,-	1.240,-	2.070,-
	> 80	8	101	6	1.690,-	1.440,-	2.120,-
	insg.	17	82	6	1.630,-	1.240,-	2.120,-
2000 – 2009 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	1	55	7			
	> 80	6	107	6	1.790,-	1.180,-	2.250,-
	insg.	7	99	6	1.850,-	1.180,-	2.250,-
2010 – 2011 Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	2	77	6	2.900,-		
	> 80	13	107	6	2.600,-	2.060,-	2.960,-
	insg.	15	103	6	2.640,-	2.060,-	2.990,-

* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.5

Preisniveau -Wohneigentum- Heiligenhaus

Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m ²]	Ø Lage*	Mittel [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
1950 – 1969 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	33	4			
	51 – 80	8	69	4	740,-	540,-	1.090,-
	> 80	2	96	6	820,-		
	insg.	11	71	5	710,-	300,-	1.090,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	48	6			
	51 – 80	2	68	4	580,-		
	> 80	3	93	5	910,-	610,-	1.160,-
	insg.	6	77	5	740,-	300,-	1.160,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	2	63	5	1.100,-		
	> 80	5	99	5	1.220,-	800,-	1.860,-
	insg.	7	89	5	1.190,-	800,-	1.860,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	1	64	5			
	> 80	0	-	-	-	-	-
	insg.	1	64	5			
2000 – 2009 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	1	52	6			
	> 80	1	84	6			
	insg.	2	68	6	1.750,-		
2010 – 2011 Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	1	75	7			
	> 80	3	101	6	2.190,-	2.140,-	2.220,-
	insg.	4	95	6	2.170,-	2.100,-	2.220,-

* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.5

Preisniveau -Wohneigentum- **Hilden**

Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m ²]	Ø Lage*	Mittel [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
1950 – 1969 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	2	32	6	1.080,-		
	51 – 80	25	70	6	1.170,-	640,-	1.570,-
	> 80	13	89	6	1.270,-	1.010,-	1.590,-
	insg.	40	75	6	1.200,-	640,-	1.590,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	5	43	6	1.060,-	760,-	1.470,-
	51 – 80	11	70	5	1.100,-	860,-	1.610,-
	> 80	16	99	6	1.320,-	880,-	1.630,-
	insg.	32	80	5	1.200,-	760,-	1.630,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	3	46	6	1.280,-	950,-	1.670,-
	51 – 80	8	64	6	1.460,-	960,-	1.790,-
	> 80	15	90	6	1.420,-	940,-	1.740,-
	insg.	26	77	6	1.410,-	940,-	1.790,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	3	39	6	1.120,-	840,-	1.640,-
	51 – 80	14	65	6	1.630,-	1.200,-	2.200,-
	> 80	15	102	6	2.020,-	1.030,-	3.530,-
	insg.	32	80	6	1.770,-	840,-	3.530,-
2000 – 2009 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	1	62	5			
	> 80	8	113	6	1.980,-	1.450,-	2.470,-
	insg.	9	108	5	1.960,-	1.450,-	2.470,-
2010 – 2011 Neubau / Erstverkauf	≤ 50	3	48	7	2.770,-	2.380,-	3.050,-
	51 – 80	7	62	6	2.810,-	2.690,-	2.970,-
	> 80	23	101	6	2.800,-	2.450,-	3.300,-
	insg.	33	88	6	2.800,-	2.380,-	3.300,-

* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.5

Preisniveau -Wohneigentum- Langenfeld

Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m ²]	Ø Lage*	Mittel [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
1950 – 1969 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	5	42	6	1.200,-	1.080,-	1.400,-
	51 – 80	21	68	5	990,-	480,-	1.480,-
	> 80	3	99	6	1.500,-	1.160,-	1.840,-
	insg.	29	67	5	1.080,-	480,-	1.840,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	3	40	5	1.010,-	830,-	1.130,-
	51 – 80	10	70	5	1.170,-	650,-	1.510,-
	> 80	10	92	5	1.270,-	950,-	1.570,-
	insg.	23	76	5	1.200,-	650,-	1.570,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	3	48	6	1.330,-	820,-	1.790,-
	51 – 80	1	69	7			
	> 80	3	94	6	1.250,-	660,-	1.610,-
	insg.	7	70	6	1.340,-	660,-	1.790,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	17	70	6	1.800,-	940,-	2.390,-
	> 80	17	94	6	1.690,-	1.310,-	2.110,-
	insg.	34	82	6	1.750,-	940,-	2.390,-
2000 – 2009 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	40	6			
	51 – 80	1	64	8			
	> 80	4	91	6	1.870,-	1.710,-	2.090,-
	insg.	6	78	6	2.030,-	1.710,-	2.710,-
2010 – 2011 Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	17	72	5	2.440,-	1.890,-	3.100,-
	> 80	36	102	6	2.430,-	1.630,-	3.010,-
	insg.	53	92	6	2.430,-	1.630,-	3.100,-

* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.5

Preisniveau -Wohneigentum- Mettmann

Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m ²]	Ø Lage*	Mittel [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
1950 – 1969 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	3	39	5	860,-	530,-	1.210,-
	51 – 80	18	66	5	1.060,-	460,-	1.460,-
	> 80	6	93	5	1.230,-	830,-	1.410,-
	insg.	27	69	5	1.080,-	460,-	1.460,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	2	31	4	470,-		
	51 – 80	12	65	4	820,-	480,-	1.000,-
	> 80	7	100	5	910,-	600,-	1.370,-
	insg.	21	73	4	820,-	380,-	1.370,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	6	69	6	1.480,-	1.240,-	1.670,-
	> 80	7	95	8	1.560,-	1.310,-	1.880,-
	insg.	13	83	7	1.520,-	1.240,-	1.880,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	11	67	6	1.470,-	1.120,-	1.810,-
	> 80	5	105	5	1.600,-	1.430,-	1.770,-
	insg.	16	79	6	1.510,-	1.120,-	1.810,-
2000 – 2009 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	1	79	8			
	> 80	4	110	8	1.890,-	1.070,-	2.580,-
	insg.	5	104	8	1.890,-	1.070,-	2.580,-
2010 – 2011 Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	0	-	-	-	-	-
	> 80	6	136	8	2.570,-	2.270,-	2.700,-
	insg.	6	136	8	2.570,-	2.270,-	2.700,-

* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.5

Preisniveau -Wohneigentum- Monheim am Rhein

Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m ²]	Ø Lage*	Mittel [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
1950 – 1969 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	27	5			
	51 – 80	21	65	6	1.030,-	610,-	1.470,-
	> 80	9	89	6	1.110,-	740,-	1.690,-
	insg.	31	71	6	1.060,-	610,-	1.690,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	2	40	4	740,-		
	51 – 80	13	66	4	970,-	680,-	1.560,-
	> 80	19	92	5	960,-	500,-	1.440,-
	insg.	34	79	5	950,-	500,-	1.560,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	4	78	6	1.510,-	1.280,-	1.660,-
	> 80	4	105	6	1.460,-	1.310,-	1.750,-
	insg.	8	91	6	1.490,-	1.280,-	1.750,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	12	71	6	1.510,-	1.120,-	2.040,-
	> 80	4	97	6	1.620,-	1.460,-	1.810,-
	insg.	16	77	6	1.540,-	1.120,-	2.040,-
2000 – 2009 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	4	75	6	1.910,-	1.660,-	2.230,-
	> 80	2	100	6	1.540,-		
	insg.	6	83	6	1.780,-	1.520,-	2.230,-
2010 – 2011 Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	1	71	6			
	> 80	3	104	6	2.730,-	2.490,-	2.990,-
	insg.	4	96	6	2.720,-	2.490,-	2.990,-

* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.5

Preisniveau -Wohneigentum- **Wülfrath**

Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m ²]	Ø Lage*	Mittel [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
1950 – 1969 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	11	64	5	950,-	750,-	1.320,-
	> 80	3	99	5	980,-	900,-	1.150,-
	insg.	14	72	5	960,-	750,-	1.320,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	45	5			
	51 – 80	8	75	5	810,-	450,-	1.120,-
	> 80	3	96	5	1.010,-	800,-	1.190,-
	insg.	12	78	5	870,-	450,-	1.190,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	2	71	6	1.570,-		
	> 80	6	91	6	1.240,-	950,-	1.520,-
	insg.	8	86	6	1.330,-	950,-	1.800,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	1	61	7			
	> 80	3	90	6	1.710,-	1.100,-	2.230,-
	insg.	4	83	6	1.580,-	1.100,-	2.230,-
2000 – 2009 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	0	-	-	-	-	-
	> 80	1	83	7			
	insg.	1	83	7			
2010 – 2011 Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	0	-	-	-	-	-
	> 80	0	-	-	-	-	-
	insg.	0	-	-	-	-	-

* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.5

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

Baujahr	Wohn- fläche [m ²]	Anzahl der Fälle	ø WF [m ²]	ø Lage*	Mittel [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
1950 – 1969 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	19	40	5	880,-	300,-	1.400,-
	51 – 80	126	68	5	1.020,-	460,-	1.590,-
	> 80	44	92	5	1.170,-	620,-	1.840,-
	insg.	189	71	5	1.040,-	300,-	1.840,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	32	41	5	770,-	330,-	1.520,-
	51 – 80	94	68	5	920,-	300,-	1.610,-
	> 80	106	97	5	1.120,-	500,-	1.630,-
	insg.	232	78	5	990,-	300,-	1.630,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	10	43	6	1.200,-	820,-	1.790,-
	51 – 80	40	66	6	1.380,-	960,-	1.800,-
	> 80	63	94	6	1.340,-	660,-	1.880,-
	insg.	113	80	6	1.340,-	660,-	1.880,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	4	41	6	1.170,-	840,-	1.640,-
	51 – 80	74	68	6	1.580,-	940,-	2.390,-
	> 80	63	99	6	1.740,-	1.030,-	3.530,-
	insg.	141	81	6	1.640,-	840,-	3.530,-
2000 – 2009 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	40	6			
	51 – 80	9	68	6	2.000,-	1.660,-	2.710,-
	> 80	26	104	6	1.850,-	1.070,-	2.580,-
	insg.	36	94	6	1.890,-	1.070,-	2.710,-
2010 – 2011 Neubau / Erstverkauf	≤ 50	3	48	7	2.770,-	2.380,-	3.050,-
	51 – 80	31	68	6	2.560,-	1.890,-	3.100,-
	> 80	91	105	6	2.580,-	1.630,-	3.590,-
	insg.	125	95	6	2.580,-	1.630,-	3.590,-

* 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 [m²]	Ø Lage*	Mittel [€/m²]	Min [€/m²]	Max [€/m²]
Umwandlung (Baujahr 1950-2009)						
insgesamt	24	79	5	1.240,-	800,-	1.800,-
- an die Mieter	3	75	5	1.210,-	800,-	1.800,-
- an andere	21	80	5	1.240,-	880,-	1.530,-
- vermietet	12	74	5	1.210,-	900,-	1.530,-
- frei	9	89	5	1.280,-	880,-	1.480,-
- Mietstatus unbek.	0	-	-	-	-	-
Weiterverkauf (Baujahr 1950-2009)						
insgesamt	687	77	5	1.230,-	300,-	3.530,-
- an die Mieter	36	81	6	1.320,-	520,-	2.820,-
- an andere	651	77	5	1.230,-	300,-	3.530,-
- vermietet	180	68	6	1.180,-	300,-	2.390,-
- frei	470	81	5	1.250,-	300,-	3.530,-
- Mietstatus unbek.	1	78	5			

* 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. Dabei wird zwischen Erstverkäufen nach einer Kernsanierung bzw. nach dem Umbau und Weiterverkäufen unterschieden.

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

Objektart	Anzahl	Ø WF [m ²]	Mittel [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
Mehrfamilienhaus	17	92	1.150,-	780,-	1.540,-
Loft / modern.	<i>Erstverkauf</i> 4	137	3.090,-	2.900,-	3.320,-
Herrenhaus	<i>Weiterverkauf</i> 4	102	2.350,-	2.070,-	2.630,-

9.3.4 Preisniveau in Abhängigkeit von der Art der Wohnanlage

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

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

Gebäudeart	Anzahl	Mittelwert [€/m ²]	%
einzelstehend mit wenigen Wohnungen	120	1.520	100
geschlossene Bebauung mit wenigen Wohnungen	89	1.300	86
Wohnanlagen mit mehreren Eingängen	382	1.200	79
Hochhäuser	96	950	63

9.3.5 Preisniveau in Abhängigkeit von der Wohnlage

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

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

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

Objektart	Wohnlage	Anzahl	€/m ²	%
Neubau	1 – 4	0	-	-
	5 – 6	93	2.580,-	100
	7 – 9	32	2.560,-	99
Weiterverkauf	1 – 4	108	840,-	67
	5 – 6	440	1.260,-	100
	7 – 9	139	1.450,-	115

9.3.6 Erbbaurechte

Im Berichtsjahr 2011 wurden insgesamt 79 Eigentumswohnungen als Erbbaurechte veräußert. Von den Erwerbern müssen zusätzlich zum Kaufpreis Erbbauzinsen für die Dauer des Erbbaurechts gezahlt werden.

Einer näheren Untersuchung konnten 43 Fälle unterzogen werden. Die Ergebnisse der Auswertung beinhaltet die nachfolgende Tabelle.

Stadt	Anzahl	Ø Baujahr	Ø WF [m ²]	Ø Lage	Mittel [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
Erkrath	8	1980	78	6	1.110,-	910,-	1.380,-
Haan	6	1987	70	7	1.100,-	645,-	1.460,-
Heiligenhaus	3	1985	65	5	950,-	610,-	1.230,-
Hilden	11	1984	71	6	1.290,-	910,-	1.680,-
Langenfeld	0	-	-	-	-	-	-
Mettmann	9	1984	77	7	1.230,-	940,-	1.700,-
Monheim a.R.	5	1987	75	6	1.260,-	820,-	1.530,-
Wülfrath	1	1981	96	6			
Kreis	43	1984	74	6	1.180,-	610,-	1.700,-

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	4.000,- (12)	- (0)	- (0)	- (0)
Haan	- (0)	- (0)	- (0)	- (0)
Heiligenhaus	6.500,- (2)	(1)	- (0)	- (0)
Hilden	7.000,- (17)	11.500,- (4)	(1)	- (0)
Langenfeld	9.500,- (5)	14.000,- (2)	(1)	- (0)
Mettmann	7.500,- (6)	(1)	(1)	- (0)
Monheim a.R.	8.000,- (6)	- (0)	10.500,- (3)	- (0)
Wülfrath	5.000,- (3)	- (0)	8.500,- (5)	- (0)
Kreis	6.500,- (51)	12.000,- (8)	8.000,- (11)	- (0)

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

Stadt	Tiefgarage		Garage		Stellplatz	
	Wiederverkauf	Erstverkauf	Wiederverkauf	Erstverkauf	Wiederverkauf	Erstverkauf
	Mittel [€] () Anzahl der Fälle					
Erkrath	6.000,- (43)	12.000,- (6)	6.000,- (2)	- (0)	(1)	- (0)
Haan	5.500,- (8)	- (0)	7.000,- (5)	12.500,- (7)	- (0)	6.500,- (26)
Heiligenhaus	(1)	(1)	- (0)	- (0)	(1)	(1)
Hilden	6.500,- (23)	15.000,- (35)	6.500,- (13)	- (0)	2.000,- (7)	- (0)
Langenfeld	6.000,- (11)	13.000,- (18)	7.000,- (11)	12.500,- (4)	3.000,- (7)	6.500,- (8)
Mettmann	6.000,- (6)	19.500,- (4)	6.500,- (6)	- (0)	5.000,- (3)	3.500,- (2)
Monheim a.R.	5.000,- (8)	15.000,- (8)	8.000,- (2)	- (0)	4.000,- (4)	5.000,- (2)
Wülfrath	(1)	- (0)	8.500,- (5)	- (0)	(1)	- (0)
Kreis	6.000,- (101)	14.500,- (72)	7.000,- (44)	12.500,- (11)	3.000,- (24)	6.500,- (39)

Die Monatsmieten für Garagen und Stellplätze lagen durchschnittlich bei:

Tiefgarage	40,- €	Spanne	30,- € – 60,- €
Garage*	45,- €	Spanne	30,- € – 50,- €
Stellplatz*	20,- €	Spanne	15,- € – 30,- €

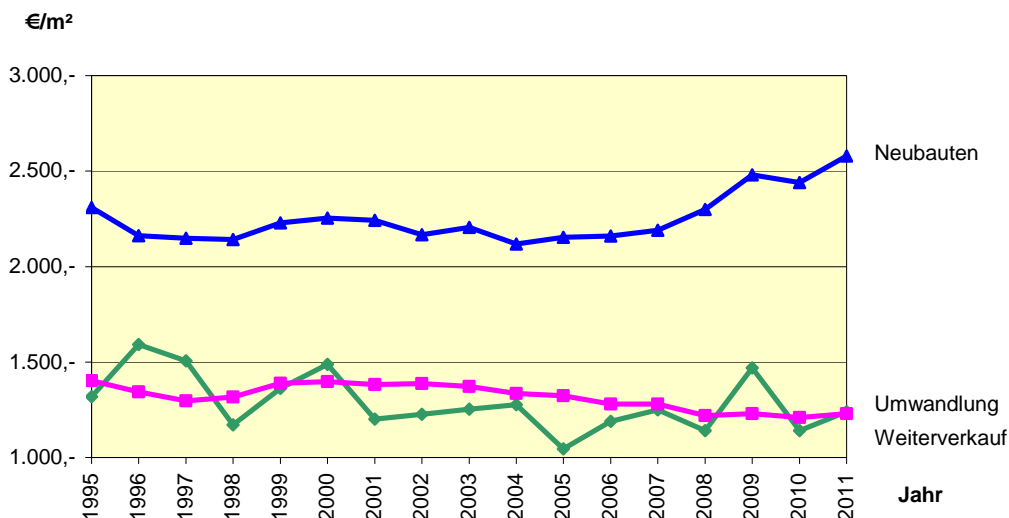
* Angaben aus den Jahren 2009 – 2011

9.3.8 Wohnungspreisindexreihen

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

Jahr	Umwandlung*		Weiterverkauf*		Neubau	
	Mittel €/m ²	Index	Mittel €/m ²	Index	Mittel €/m ²	Index
1996	1.591,-	106,9	1.344,-	96,1	2.162,-	95,9
1997	1.507,-	101,3	1.296,-	92,7	2.148,-	95,3
1998	1.171,-	78,7	1.317,-	94,2	2.141,-	95,0
1999	1.362,-	91,5	1.389,-	99,4	2.229,-	99,0
2000	1.488,-	100,0	1.398,-	100,0	2.254,-	100,0
2001	1.201,-	80,7	1.382,-	98,9	2.243,-	99,5
2002	1.227,-	82,5	1.387,-	99,2	2.166,-	96,1
2003	1.250,-	84,0	1.370,-	98,0	2.210,-	98,0
2004	1.280,-	86,0	1.340,-	95,9	2.120,-	94,1
2005	1.050,-	70,6	1.320,-	94,4	2.150,-	95,4
2006	1.190,-	80,0	1.280,-	91,6	2.160,-	95,8
2007	1.280,-	86,6	1.280,-	91,6	2.190,-	97,2
2008	1.140,-	76,6	1.220,-	87,3	2.300,-	102,0
2009	1.470,-	98,8	1.230,-	88,0	2.480,-	110,0
2010	1.140,-	76,6	1.210,-	86,6	2.440,-	108,3
2011	1.240,-	83,3	1.230,-	88,0	2.580,-	114,5

* 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
1996	105,0	102,0	87,3	96,3	93,5	96,1	102,5	92,4
1997	93,1	96,2	91,5	96,3	93,2	98,3	100,1	101,1
1998	93,8	103,1	96,0	95,1	93,9	99,9	96,9	100,8
1999	101,3	103,2	104,5	100,1	97,6	101,2	94,6	104,2
2000	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2001	101,3	101,1	99,8	98,6	99,3	100,7	94,0	104,7
2002	101,8	95,3	98,7	98,2	100,2	98,6	96,3	107,2
2003	104,2	101,0	101,8	102,0	101,9	74,6	93,0	103,0
2004	92,8	108,7	89,5	96,0	96,7	91,2	96,1	100,6
2005	93,5	90,9	88,2	96,5	95,8	87,2	95,1	105,7
2006	93,4	101,7	83,9	93,6	101,0	76,5	92,6	101,8
2007	87,7	97,4	83,5	92,2	94,4	91,0	90,6	99,2
2008	84,9	93,2	80,2	91,6	92,4	82,2	86,0	92,0
2009	84,5	95,4	80,9	91,4	97,4	80,3	81,4	78,7
2010	84,0	87,5	74,0	92,1	88,0	79,8	85,1	82,6
2011	81,7	94,0	74,8	94,0	91,2	87,1	88,0	81,0

Indexreihen für neugebaute Eigentumswohnungen

Jahr	Erkrath	Haan	Heiligenhaus	Hilden	Langenfeld	Mettmann	Monheim a.R.	Wülfrath
1996	102,0	95,4	98,5	94,8	97,7	105,3	97,8	96,9
1997	103,8	99,7	96,1	88,9	98,8	103,1	93,8	98,6
1998	109,6	100,5	91,2	88,0	97,5	101,3	95,2	99,1
1999	110,0	97,9	93,1	98,2	98,1	99,8	96,2	92,4
2000	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2001	115,6	92,0	120,6	95,4	99,9	106,9	99,7	96,3
2002	106,3	85,8	100,3	96,3	96,9	101,8	102,1	99,3
2003	--	101,1	102,2	98,1	96,3	98,3	94,2	100,4
2004	--	84,1	101,0	87,2	98,3	84,6	99,8	104,0
2005	--	90,5	--	85,7	100,3	90,7	95,8	104,8
2006	--	84,6	92,6	90,4	102,5	101,6	99,6	105,8
2007	128,1	85,4	105,6	88,1	100,3	115,8	88,6	98,7
2008	126,1	88,2	108,2	89,3	109,8	106,8	111,1	96,3
2009	130,3	108,5	115,2	93,3	116,7	109,6	112,9	96,8
2010	123,0	104,9	109,2	99,1	113,9	83,6	123,5	--
2011	134,8	105,3	109,2	114,6	110,2	121,4	124,9	--

9.3.9 Ertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze für Wohneigentum

Die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen erfolgte nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW), das im Internet unter der Adresse

www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html

eingesehen und heruntergeladen werden kann.

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses erfolgte die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen und Ertragsfaktoren im Bereich Wohneigentum hauptsächlich für Neubauten sowie Weiterverkäufe ab der Baujahresklasse 1970.

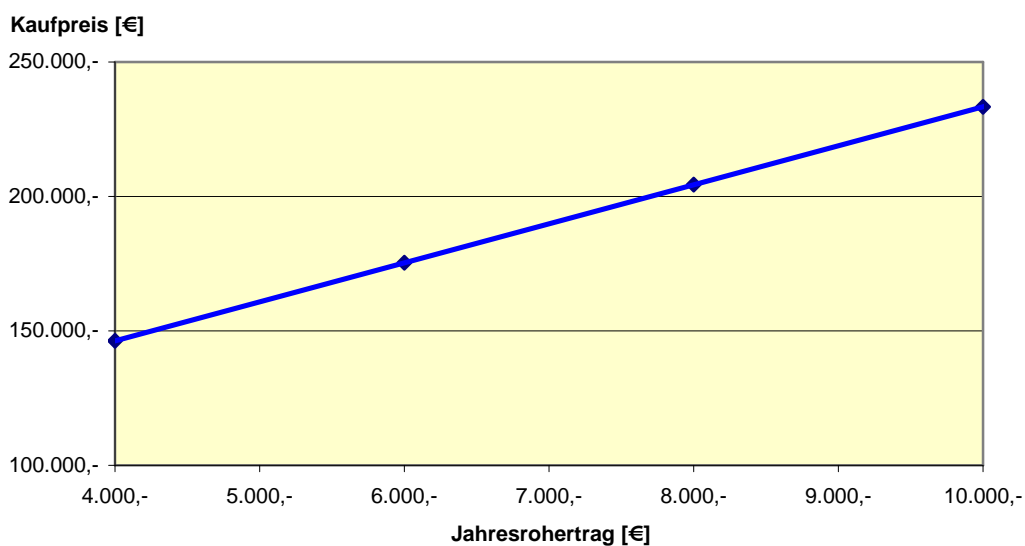
Für die Ermittlung von Ertragsfaktoren wurde der Kaufpreis ins Verhältnis zum Jahresrohertrag gesetzt.

Objektart	Ø LZ [%]	Stabw	Anzahl	Ø Ertragsfaktor	Stabw	Ø Miete [€/m²]	Stabw	Ø RND [Jahre]	Stabw
Neubau	3,5	0,81	63	24,3	3,73	8,5	0,31	-	-
Weiterverkauf									
nicht vermietet	4,2	1,01	62	18,6	3,38	7,3	0,76	61	9,74
vermietet	4,8	1,03	72	16,4	3,11	7,3	1,03	59	8,48

LZ - Liegenschaftszinssatz, RND - Restnutzungsdauer, Stabw - Standardabweichung

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

$$\text{Kaufpreis [€]} = 14,5 \times \text{Jahresrohertrag} + 88.260,- \text{ €}$$



10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1 Benachbarte Gutachterausschüsse

Stadt Düsseldorf

Brinckmannstr. 5
40225 Düsseldorf
Tel. 0211 / 89-94281

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

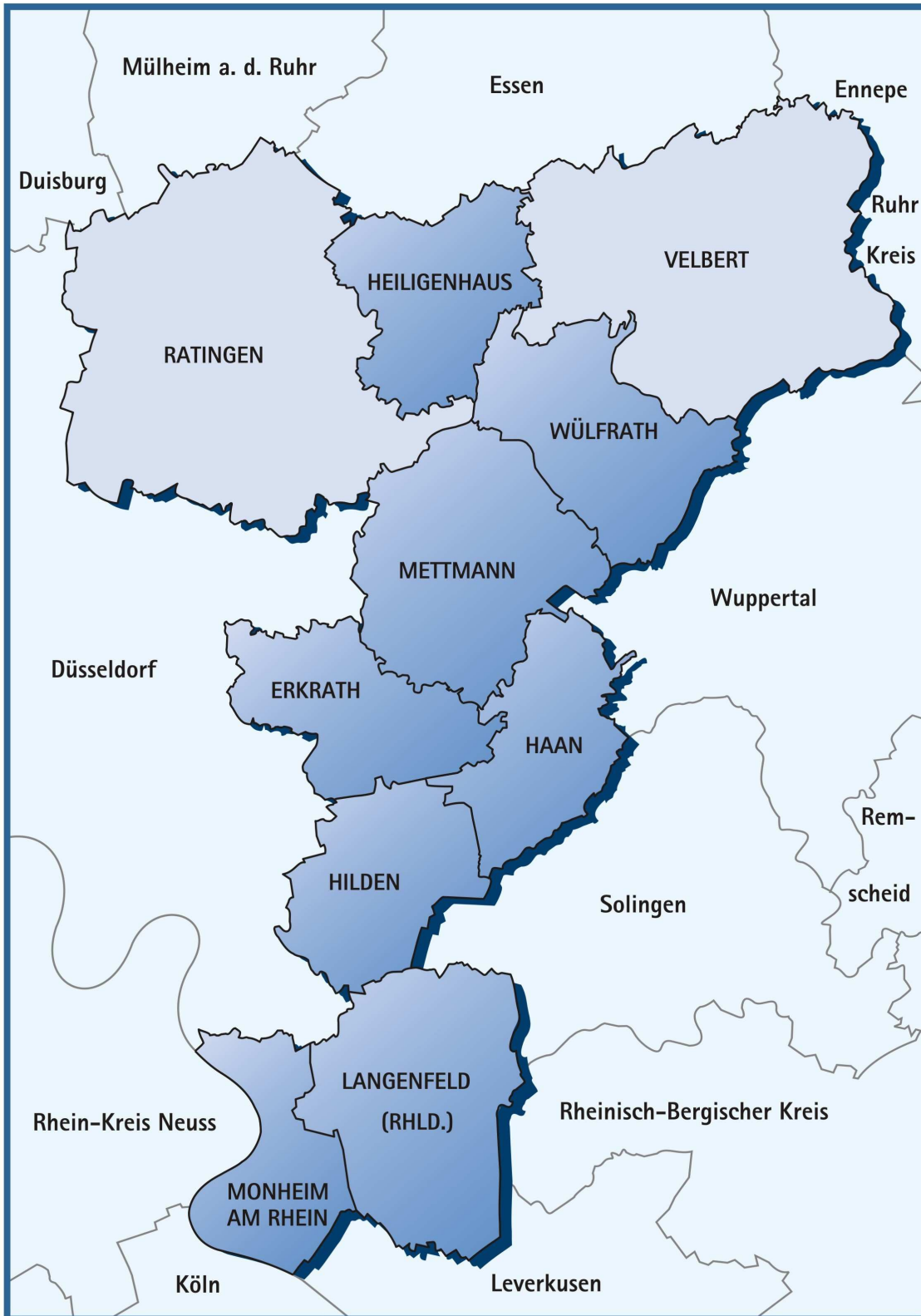
Stadt Wuppertal

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 erreichbar.

Alle Bodenrichtwerte und Marktberichte aus Nordrhein-Westfalen sind im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes zusammengestellt und können per Internet unter 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 km² und rd. 495.000 Einwohnern (Stand 30.06.2011) ist der Kreis Mettmann der flächenmäßig kleinste Kreis im Lande Nordrhein-Westfalen, jedoch der Kreis mit der dritthöchsten Einwohnerzahl und der größten Einwohnerdichte (rd. 1.215 Einwohner/km²).

Stadt	Fläche [km ²]	Einwohner *	Einwohner/km ²
Erkrath	26,86	45.959	1.711,1
Haan	24,21	29.217	1.206,8
Heiligenhaus	27,47	26.547	966,4
Hilden	25,96	55.454	2.136,1
Langenfeld	41,15	59.090	1.436,0
Mettmann	42,53	39.264	923,2
Monheim am Rhein	23,05	43.058	1.868,0
Ratingen	88,72	91.018	1.025,9
Velbert	74,92	83.629	1.116,2
Wülfrath	32,24	21.275	659,9
Kreis Mettmann insges.	407,10	494.511	1.214,7

* 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 ²] *	Anteil [%]
Gebäude- und Freiflächen	103,63	25,4
Verkehrsflächen	38,51	9,5
Landwirtschaftsflächen	154,71	38,0
Wald	76,54	18,8
Erholung/Sport	22,29	5,5
Gewässer	7,51	1,8
sonstige Flächen	3,90	1,0

* 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.

für den Bereich	Verein	Tel.
Langenfeld Monheim a. R.	Haus- und Grundeigentümerverschein Langenfeld - Monheim e.V. Mieterbund Monheim-Langenfeld	02173/906010 02173/33039-0
Hilden	Haus- und Grundeigentümerverschein Hilden e.V. Mieterverein Solingen - Hilden und Umgebung e.V.	02103/9082808 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.	02056/982827 02051/252423