



Grundstücksmarktbericht 2015

für den Kreis Mettmann

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Mettmann

Grundstücksmarktbericht 2015

Berichtszeitraum 01.01.2014 – 31.12.2014

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:

Auf dem Hüls 5
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 2015 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 ebenfalls unter dieser Adresse erreichbar.

Für die Nutzer von Smartphones und Tablets stehen die Apps zur Verfügung, mit denen die Bodenrichtwerte kostenlos angezeigt werden können.

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 2014	8
4.1	Marktanteile, Flächen- und Geldumsätze	9
4.2	Marktteilnehmer	12
4.3	Anlass des Eigentumsübergangs.....	12
5.	Teilmarkt unbebaute Grundstücke	13
5.1	Marktanteile, Flächen- und Geldumsätze	13
5.2	Marktteilnehmer	15
5.3	Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	15
5.4	Baulandflächen.....	16
5.4.1	Bauerwartungs- und Rohbauland.....	17
5.4.2	Baureifes Land	17
5.4.2.1	Individueller Wohnungsbau	18
5.4.2.2	Geschosswohnungsbau, geschäftliche Nutzung	21
5.4.2.3	Gewerbe und Industrie	21
5.5	Gemeinbedarfsflächen	22
5.6	Sonstige Flächen.....	22
5.7	Erbbaurechte.....	23
6.	Teilmarkt bebaute Grundstücke	24
6.1	Marktanteile, Flächen- und Geldumsätze	24
6.2	Marktteilnehmer	29
6.3	Anlass des Eigentumsübergangs.....	30
6.4	Häufigkeitsverteilung der Kaufpreishöhen	31

7.	Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum	32
7.1	Umsätze von Wohnungs- und Teileigentum.....	33
7.2	Marktteilnehmer	34
7.3	Anlass des Eigentumsübergangs	34
7.4	Wohnungseigentum.....	35
7.4.1	Häufigkeitsverteilung	40
7.5	Teileigentum	42
8.	Bodenrichtwerte	43
8.1	Gesetzlicher Auftrag	43
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland.....	43
8.3	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.....	67
9.3	Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum.....	69
9.3.1	Preisniveau in Abhängigkeit von der Wohnfläche und Bauperiode	69
9.3.2	Preisniveau in Abhängigkeit von der Vertragsart und Mietstatus	79
9.3.3	Vorkriegsbauten.....	80
9.3.4	Preisniveau in Abhängigkeit von der Art der Wohnanlage	80
9.3.5	Preisniveau in Abhängigkeit von der Wohnlage	80
9.3.6	Erbbaurechte	81
9.3.7	Teileigentum an Stellplätzen und Garagen.....	82

9.3.8	Wohnungspreisindexreihen.....	83
9.3.9	Ertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze für Wohneigentum.....	85
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	86
10.1	Benachbarte Gutachterausschüsse	86
10.2	Übersichtskarte des Kreisgebietes.....	87
10.3	Geopolitische Daten des Kreises Mettmann	88
11.	Mietübersichten.....	89
11.1	Mietübersichten für Wohnungen	89

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die Daten des Grundstücksmarktberichtes 2015 beinhalten nicht die nach dem 15.11.2014 in der Geschäftsstelle registrierten Fälle. Der eventuelle Einfluss aufgrund der Erhöhung der Grunderwerbsteuer zum 01.01.2015 wird sich somit auf die Umsatzzahlen des nächsten Grundstücksmarktberichtes 2016 auswirken.

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im vergangenen Jahr wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses im Kreis Mettmann 3.178 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 777 Mio. € abgeschlossen. Die Zahl der Kauffälle ging damit gegenüber 2013 um rd. 4 % zurück, der Geldumsatz stieg gleichzeitig um ca. 6 %.

Unbebaute Grundstücke

Gegenüber 2013 ist die Anzahl der verkauften Grundstücke um rd. 15 % auf 351 Verträge zurückgegangen. Bei den Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau ist eine Preissteigerung zu verzeichnen. In allen Städten des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses wurden die Bodenrichtwerte dementsprechend angepasst. Bei den Grundstücken für Gewerbe und Industrie setzt sich der Trend einer stagnierenden Entwicklung fort.

Bebaute Grundstücke

Die Preisentwicklung zeigt in der Gesamtbetrachtung dieses Teilmarktes für das Berichtsjahr 2014 eine steigende Tendenz. Neu erstellte Doppel- und Reihenhäuser kosten im Durchschnitt 348.000,- €. Dieser Durchschnittspreis hat sich gegenüber dem des Vorjahres um rd. 9 % 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 2014 ist im Vergleich zum Vorjahr bei der Preisentwicklung in der Kategorie "Weiterverkäufe" und im Bereich "Erstverkäufe / Neubauten" eine Steigerung zu verzeichnen. Für eine neu erstellte Eigentumswohnung zahlten die Käufer durchschnittlich 3.160,- €/m² Wohnfläche und damit rd. 8 % mehr als im Jahr 2013. Weiterverkäufe wurden durchschnittlich mit 1.340,- €/m² Wohnfläche gehandelt (rd. 2 % mehr als im Vorjahr).

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 2015 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 2014 wieder. Darüber hinaus enthält er für die Wertermittlung erforderliche Daten des Jahres 2014. 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 erhalten.

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

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

Die Auswertung der Kaufpreissammlung bedeutet

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

Die Ergebnisse der Auswertungen der Grundstückskaufverträge aus dem Jahr 2013 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 Städtereionen, den Kreisen und den Großen kreisangehörigen Städten. Insgesamt bestehen im Land Nordrhein-Westfalen 76 Gutachterausschüsse. Im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle wurde bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Rechtsgrundlagen für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und dessen Geschäftsstelle sind

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

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

Die rechtlichen Vorschriften können auch online eingesehen werden unter:

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

3.1 Zuständigkeitsbereich

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

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

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

Erkrath	Haan
Heiligenhaus	Hilden
Langenfeld	Mettmann
Monheim am Rhein	Wülfrath

zuständig.

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2014

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

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

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

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatzentwicklung beruhen auf allen beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2014 (Erfassungszeitraum 16.11.2013-15.11.2014) 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

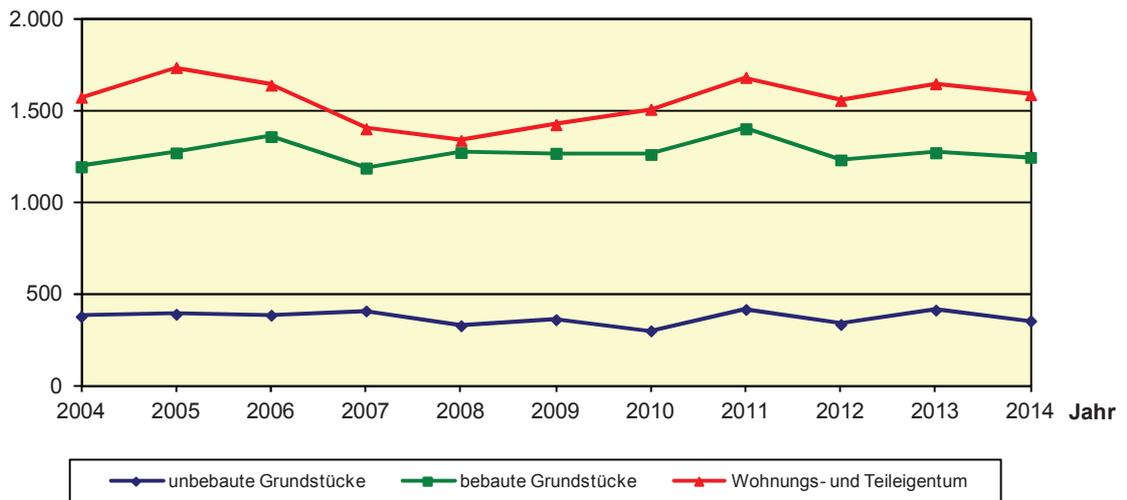
4.1 Marktanteile, Flächen- und Geldumsätze

Anzahl der Verträge

Im Jahr 2014 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte 3.178 Urkunden über den Verkauf oder Tausch von Grundstücken, die Begründung von Erbbaurechten, Zwangsversteigerungsbeschlüsse oder Umlegungsbeschlüsse von Notaren oder sonstigen beurkundenden Stellen zugeleitet. Im Jahr 2013 wurden 3.323 Fälle registriert, so dass ein Rückgang von rd. 4 % zu verzeichnen ist.

Anzahl der Fälle						
Teilmärkte	2009	2010	2011	2012	2013	2014
unbebaute Grundstücke	359	298	414	332	411	351
bebaute Grundstücke	1.265	1.259	1.399	1.229	1.268	1.243
Wohn- und Teileigentum	1.421	1.505	1.679	1.553	1.644	1.584
Gesamt	3.045	3.062	3.492	3.114	3.323	3.178

Anzahl

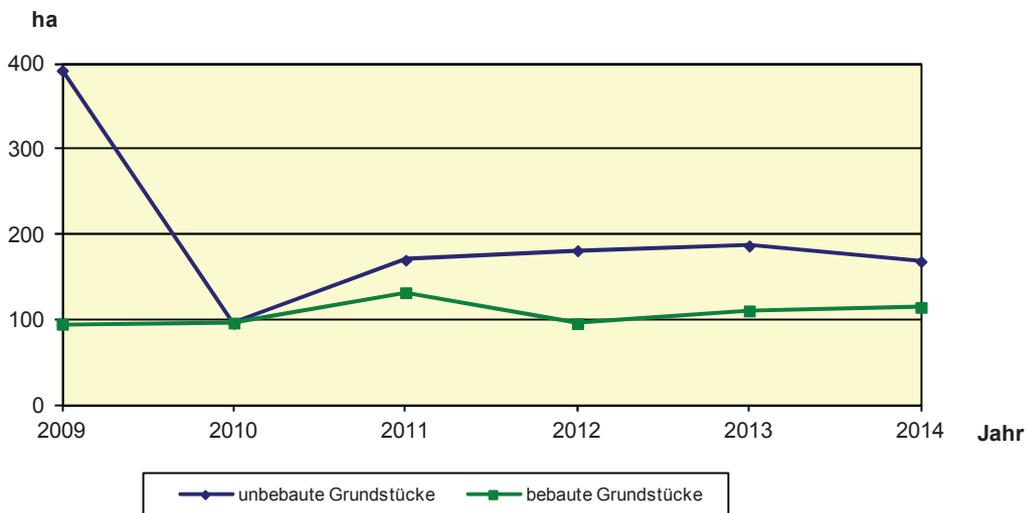


Stadt	Anzahl der Fälle	Anteil %	Veränderung zum Vorjahr %
Erkrath	386	12,1	- 12,1
Haan	287	9,0	- 10,6
Heiligenhaus	280	8,8	- 9,1
Hilden	505	15,9	- 7,2
Langenfeld	612	19,3	+ 11,1
Mettmann	446	14,0	- 10,6
Monheim am Rhein	457	14,4	+ 1,1
Wülfrath	205	6,5	- 1,9
Gesamt	3.178	100,0	- 4,4

Flächenumsatz

Im Jahr 2014 betrug der Flächenumsatz in den acht Städten des Zuständigkeitsbereiches rd. 2,8 km² Grundstücksfläche. Der gesamte Flächenumsatz ist somit im Vergleich zum Vorjahr um rd. 5 % zurückgegangen. Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksfläche wird nicht ermittelt.

Flächenumsatz in ha						
Teilmärkte	2009	2010	2011	2012	2013	2014
unbebaute Grundstücke	392,2	95,6	169,7	180,9	186,4	168,0
bebaute Grundstücke	94,7	96,0	131,6	95,2	110,3	114,4
Gesamt	486,8	191,6	301,3	276,1	296,7	282,4

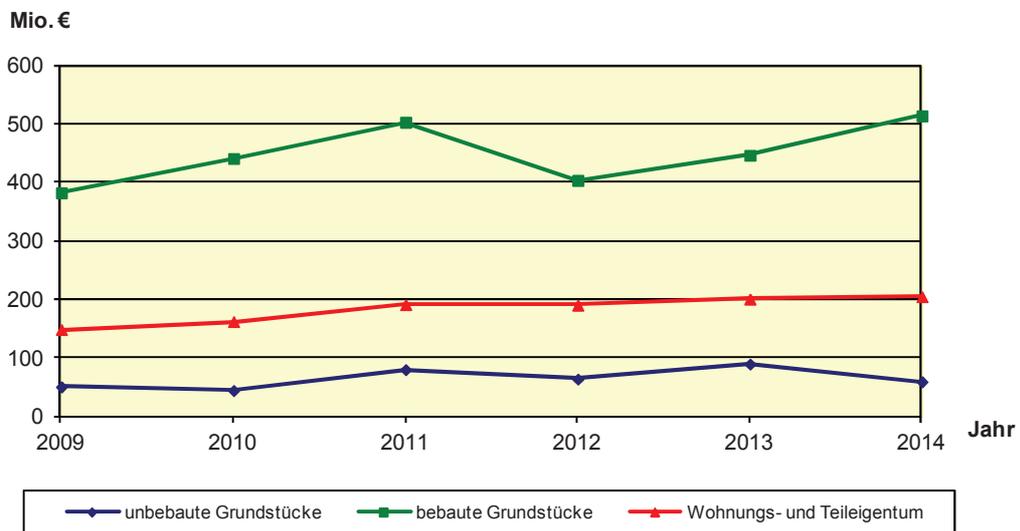


Stadt	Fläche ha	Anteil %	Veränderung zum Vorjahr %
Erkrath	13,7	4,8	+ 8,9
Haan	47,9	17,0	+ 61,3
Heiligenhaus	50,5	17,9	- 5,2
Hilden	22,6	8,0	- 31,9
Langenfeld	41,8	14,8	- 35,9
Mettmann	74,6	26,4	+ 41,1
Monheim am Rhein	12,3	4,4	- 60,0
Wülfrath	19,0	6,7	- 1,0
Gesamt	282,4	100,0	- 4,8

Geldumsatz

Im Jahr 2014 betrug der Geldumsatz in den acht Städten des Zuständigkeitsbereichs 777 Mio. €. Im Jahr 2013 lag der Geldumsatz bei 736 Mio. €, so dass in 2014 eine Umsatzsteigerung von rd. 6 % zu verzeichnen ist.

Geldumsatz in Mio. €						
Teilmärkte	2009	2010	2011	2012	2013	2014
unbebaute Grundstücke	50,2	44,0	79,7	63,6	89,2	59,0
bebaute Grundstücke	382,0	440,8	502,6	403,2	446,3	513,5
Wohn- und Teileigentum	148,2	161,8	190,7	190,0	200,2	204,3
Gesamt	580,4	646,4	773,0	656,8	735,7	776,8



Stadt	Geldumsatz Mio. €	Anteil %	Veränderung zum Vorjahr %
Erkrath	70,5	9,1	- 6,6
Haan	78,1	10,1	+ 8,1
Heiligenhaus	61,0	7,9	+ 3,9
Hilden	112,3	14,5	- 10,6
Langenfeld	204,5	26,3	+ 34,0
Mettmann	109,7	14,1	+ 0,8
Monheim am Rhein	103,5	13,3	+ 12,6
Wülfrath	37,2	4,8	- 25,8
Gesamt	776,8	100,0	+ 5,6

4.2 Marktteilnehmer

Marktteilnehmer	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Privat	2.406	75,7	2.934	92,3
Öffentliche Hand	61	1,9	58	1,8
Wohnungsbaugesellschaft	389	12,2	27	0,8
sonst. juristische Person	322	10,1	159	5,0
Gesamt	3.178	100,0	3.178	100,0

Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Stadt des Kaufobjektes	1.638	53,9	1.681	55,3
andere kreisangehörige Stadt	336	11,0	394	13,0
angrenzende Großstädte (E, K, LEV, D, W, SG)	356	11,7	638	21,0
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	643	21,1	300	9,9
Ausland	43	1,4	28	0,9
unbekannt	25	0,8	0	0,0
Gesamt	3.041	100,0	3.041	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	3.046	95,8
Tausch	17	0,5
Auseinandersetzung	20	0,6
Enteignung	0	0,0
Zwangsversteigerung	74	2,3
Sonstiger Anlass	21	0,7
Gesamt	3.178	100,0

5. Teilmarkt unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2014 wurden 351 Eigentumsübergänge von unbebauten Grundstücken in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registriert. Die Anzahl der Fälle ist in diesem Bereich des Immobilienmarktes somit um rd. 15 % zurückgegangen.

Der Teilmarkt unbebaute Grundstücke wird in folgende Kategorien gegliedert:

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

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

5.1 Marktanteile, Flächen- und Geldumsätze

Anzahl der Verträge

Stadt	Land- und Forstwirtschaft		Baulandflächen		Gemeinbedarfsflächen		Sonstige Flächen		Gesamt	
	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
Erkrath	4	9,5	14	6,5	8	16,7	3	6,4	29	8,3
Haan	11	26,2	22	10,3	9	18,8	12	25,5	54	15,4
Heiligenhaus	7	16,7	38	17,8	5	10,4	10	21,3	60	17,1
Hilden	2	4,8	31	14,5	9	18,8	5	10,6	47	13,4
Langenfeld	9	21,4	59	27,6	8	16,7	8	17,0	84	23,9
Mettmann	5	11,9	14	6,5	2	4,2	3	6,4	24	6,8
Monheim a.R.	1	2,4	22	10,3	7	14,6	3	6,4	33	9,4
Wülfrath	3	7,1	14	6,5	0	0,0	3	6,4	20	5,7
Gesamt	42	100,0	214	100,0	48	100,0	47	100,0	351	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	3,0	2,5	1,0	2,7	0,3	7,4	0,1	0,6	4,35	2,6
Haan	21,5	18,1	10,0	28,5	0,1	3,2	1,0	10,6	32,6	19,4
Heiligenhaus	29,1	24,5	6,2	17,7	2,2	46,9	1,8	18,7	39,3	23,4
Hilden	1,4	1,2	2,1	5,9	1,3	28,4	1,4	15,3	6,2	3,7
Langenfeld	9,2	7,7	8,3	23,6	0,2	4,1	0,9	9,2	18,6	11,1
Mettmann	45,5	38,3	3,2	9,1	0,2	5,2	4,0	42,8	52,9	31,5
Monheim a.R.	0,1	0,1	2,7	7,8	0,2	4,8	0,2	2,3	3,2	1,9
Wülfrath	9,1	7,7	1,6	4,6	0,0	0,0	0,1	0,6	10,8	6,4
Gesamt	118,9	100,0	35,1	100,0	4,5	100,0	9,4	100,0	167,9	100,0

Geldumsatz

Stadt	Land- und Forstwirtschaft		Baulandflächen		Gemeinbedarfsflächen		Sonstige Flächen		Gesamt	
	Geldumsatz Mio. €	Anteil %	Geldumsatz Mio. €	Anteil %	Geldumsatz Mio. €	Anteil %	Geldumsatz Mio. €	Anteil %	Geldumsatz Mio. €	Anteil %
Erkrath	0,2	3,6	2,0	4,1	0,0	2,6	0,0	2,2	2,2	3,7
Haan	1,2	18,4	7,5	15,1	0,1	7,1	0,2	15,5	9,0	15,3
Heiligenhaus	1,6	24,4	8,8	17,6	0,1	13,7	0,1	9,8	10,6	18,0
Hilden	0,0	0,3	6,2	12,4	0,1	8,7	0,1	5,0	6,4	10,9
Langenfeld	0,3	4,7	13,5	27,0	0,3	24,5	0,2	17,7	14,3	24,3
Mettmann	2,8	42,4	4,4	8,8	0,2	22,4	0,6	43,3	8,0	13,6
Monheim a.R.	0,0	0,2	5,2	10,3	0,2	21,0	0,1	5,4	5,5	9,4
Wülfrath	0,4	6,1	2,4	4,8	0,0	0,0	0,0	1,2	2,8	4,8
Gesamt	6,7	100,0	49,9	100,0	1,1	100,0	1,3	100,0	58,8	100,0

5.2 Marktteilnehmer

Marktteilnehmer	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Privat	192	54,7	214	61,0
Öffentliche Hand	55	15,7	56	16,0
Wohnungsbaugesellschaft	13	3,7	20	5,7
sonst. juristische Person	91	25,9	61	17,4
Gesamt	351	100,0	351	100,0

Verkäufer und Erwerber nach Wohn- bzw. Geschäftssitz

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Stadt des Kaufobjektes	161	75,2	122	57,0
andere kreisangehörige Stadt	7	3,3	27	12,6
angrenzende Großstädte (E, K, LEV, D, W, SG)	16	7,5	39	18,2
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	28	13,1	26	12,1
Ausland	2	0,9	0	0,0
Gesamt	214	100,0	214	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 2014 in den acht Städten des Zuständigkeitsbereichs 42 Kaufverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen registriert.

Kategorie	Anzahl der Fälle	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
landwirtschaftliche Nutzung	21	6,3	108,7
forstwirtschaftliche Nutzung	21	0,4	10,2
Gesamt	42	6,7	118,9

5.4 Baulandflächen

Mit 214 in der Geschäftsstelle registrierten Fällen wurde im Berichtsjahr in dieser Kategorie ein Geldumsatz von rd. 50 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	131	61,2	10,5	29,9	25,1	50,3
Mehrfamilienhäuser	27	12,6	2,2	6,3	7,1	14,2
Geschäftliche Nutzung*	15	7,0	4,0	11,4	6,3	12,6
Gewerbe, Industrie	25	11,7	16,3	46,4	10,6	21,2
Sonstige Nutzung	16	7,5	2,1	6,0	0,9	1,8
Summe	214	100,0	35,1	100,0	49,9	100,0

* Kerngebietsnutzung oder höherwertiges Gewerbe

Die Gruppe "Sonstige Nutzung" (insgesamt 16 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 198 Fälle, ohne die Kategorie "Sonstige Nutzung") in folgende Gruppen aufgeteilt:

Grundstücksart	Entwicklungszustand			Summe
	Bauerwartungsland	Rohbauland	Baureifes Land	
individueller Wohnungsbau	0	14	117	131
Mehrfamilienhäuser	0	0	27	27
Geschäftliche Nutzung*	0	0	15	15
Gewerbe, Industrie	0	1	24	25
Summe	0	15	183	198

* Kerngebietsnutzung oder höherwertiges Gewerbe

5.4.1 Bauerwartungs- und Rohbauland

Im Jahr 2014 lagen in dem Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses keine Kaufverträge in der Kategorie "Bauerwartungsland" vor. Bauerwartungsland sind gemäß § 5 Abs. 2 ImmoWertV Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gründen. In der Grundstücksbewertung wird der Preis derartiger Flächen häufig in Abhängigkeit von dem Wert erschließungsbeitragspflichtigen Baulandes dargestellt. Entsprechend der Wertermittlungsliteratur (u.a. Gerardy/Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung) liegen die Preise für Bauerwartungsland zwischen 15 % und 70 % der Preise von erschließungsbeitragspflichtigem Bauland.

In der Kategorie "Rohbauland" lagen im Zuständigkeitsbereich im Berichtsjahr 15 Kaufverträge vor, dabei ein Fall für künftige Gewerbeflächen und 14 für Wohnbauflächen. Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind. Entsprechend der Wertermittlungsliteratur (u.a. Gerardy/Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung) liegen die Preise für Rohbauland zwischen 50 % und 95 % der Preise von erschließungsbeitragspflichtigem Bauland. Auch beim Rohbauland drückt die Preisspanne das Risiko aus, das mit dem Erwerb dieser Fläche verbunden ist.

Kategorie	Anzahl der Fälle	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
Bauerwartungsland	0	0,0	0,0
Rohbauland	15	7,9	11,4
- Gewerbe	1	2,7	8,2
- Geschäftsnutzung	0	0,0	0,0
- Wohnungsbau	14	5,2	3,2

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 183 Verträgen über baureifes Land wurden rd. 74 % im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgehandelt. Sie werden für die Wertermittlungen des Gutachterausschusses und für die Bodenrichtwertermittlung herangezogen.

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

5.4.2.1 Individueller Wohnungsbau

Im Berichtsjahr 2014 wurden 117 Kauffälle über baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau erfasst.

Nach Ausschluss von Erbbaurechtsverkäufen sowie der im ungewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Verträge sind 69 Fälle in die weitere Auswertung eingegangen.

In der nachstehenden Tabelle sind die durchschnittlichen Baulandpreise und Grundstücksflächen des individuellen Wohnungsbaus im Jahr 2014 dargestellt (erschließungsbeitragsfrei). Kaufpreise, die keine Erschließungskosten beinhalten, wurden dabei nicht registriert.

Stadt	Anzahl	Baulandpreis in €/m ²			Grundstücksfläche in m ²		
		Mittel	Min	Max	Mittel	Min	Max
Erkrath	2	245,-			614		
Haan	7	297,-	177,-	378,-	530	385	820
Heiligenhaus	24	313,-	224,-	360,-	474	400	812
Hilden	6	474,-	450,-	492,-	450	390	625
Langenfeld	20	360,-	124,-	602,-	460	300	683
Mettmann	3	293,-	285,-	299,-	455	401	544
Monheim a.R.	5	334,-	260,-	382,-	395	288	529
Wülfrath	2	232,-			345		
Gesamt	69	336,-	124,-	602,-	467	288	820

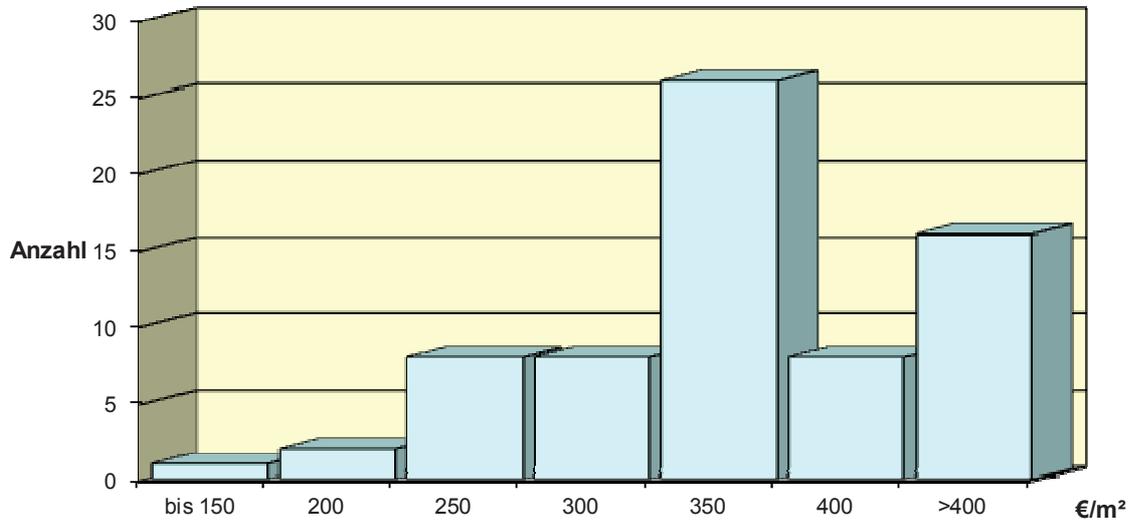
Wegen der Zusammenfassung nicht unmittelbar vergleichbarer Objekte und der geringen Fallzahlen müssen die Mittelwerte kritisch betrachtet werden. Insbesondere können keine Rückschlüsse auf die Höhe der Erschließungskosten gezogen werden.

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

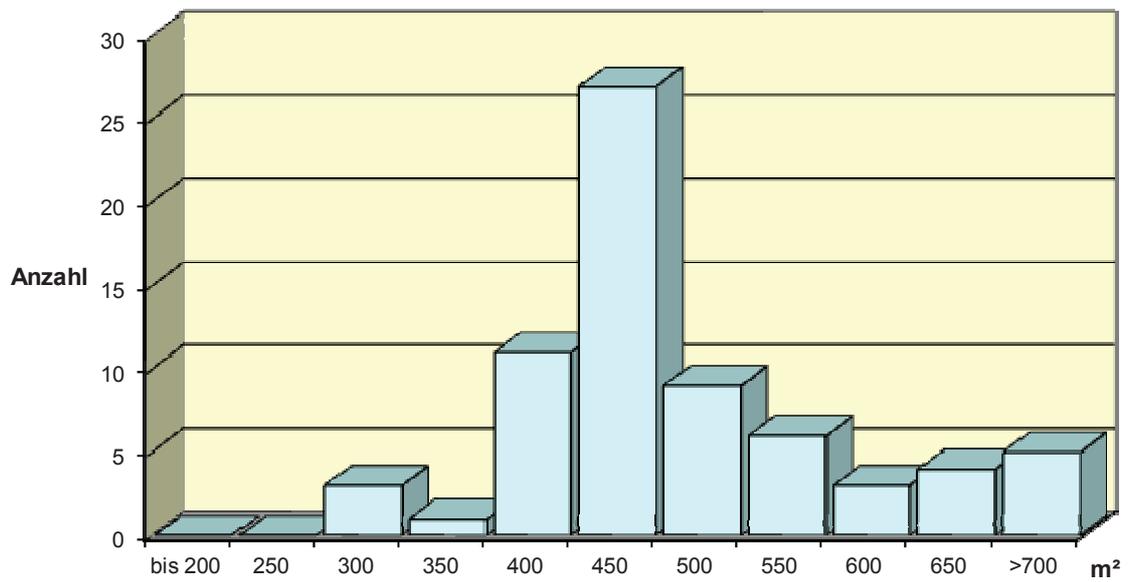
Bei den Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist eine Steigerung zu verzeichnen, so dass die Bodenrichtwerte dementsprechend angepasst wurden.

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

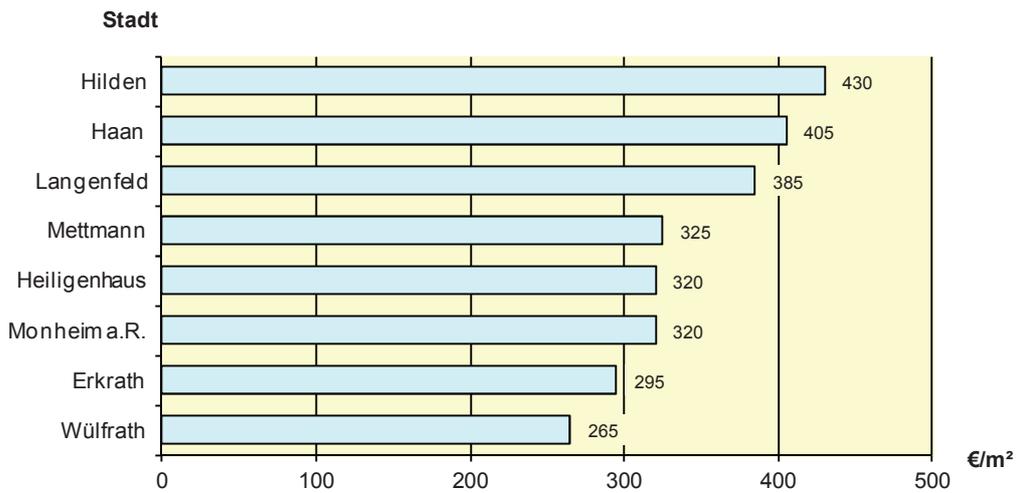
Häufigkeit der Quadratmeterpreise



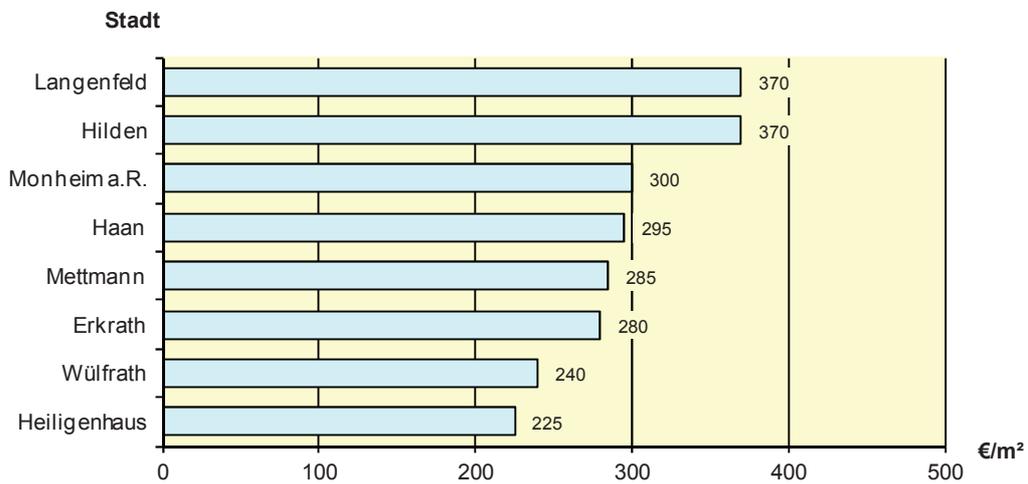
Häufigkeit der Grundstücksflächen



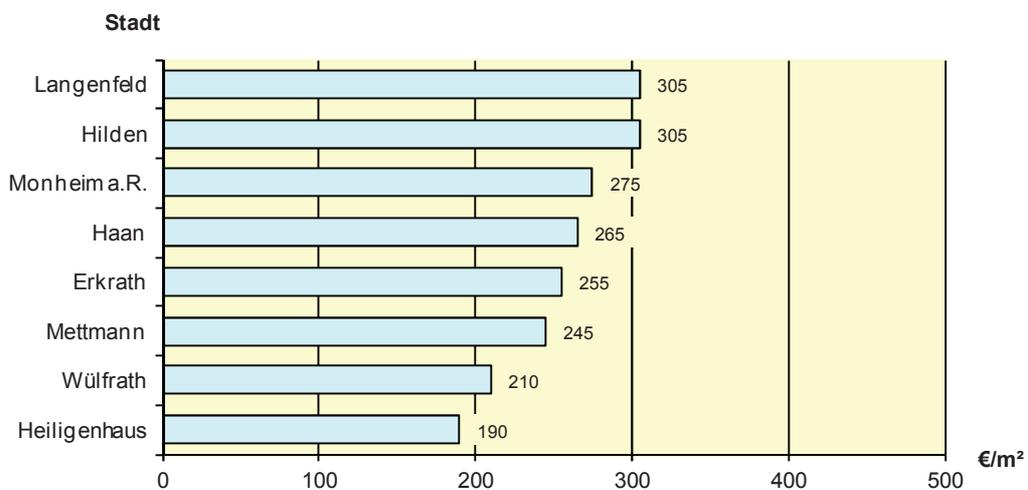
Typische Baulandpreise in guter Wohnlage



Typische Baulandpreise in mittlerer Wohnlage



Typische Baulandpreise in mäßiger Wohnlage



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

5.4.2.2 Geschosswohnungsbau, geschäftliche Nutzung

Im Jahr 2014 wurden 27 Kauffälle über baureifes Land für Geschosswohnungsbau in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registriert.

Nach Ausschluss von im ungewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Verträgen konnten im gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses 14 Fälle zur Auswertung herangezogen werden.

Die gezahlten Preise liegen in einer Spanne von 209,- €/m² bis 830,- €/m², im Schnitt bei 325,- €/m², erschließungsbeitragsfrei.

Die vom Gutachterausschuss als Übersicht beschlossenen typischen Werte des Jahres 2014 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	295,-	275,-	245,-
Haan	320,-	285,-	-
Heiligenhaus	-	220,-	-
Hilden	-	360,-	-
Langenfeld	-	350,-	-
Mettmann	300,-	290,-	245,-
Monheim am Rhein	-	295,-	-
Wülfrath	260,-	225,-	-

Unbebaute Grundstücke für geschäftliche Nutzung werden auf dem Immobilienmarkt des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses seit Jahren nur vereinzelt gehandelt. Im Berichtsjahr wurden fünf Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet. Die Preise lagen zwischen 190,- und 598,- €/m², der Durchschnittspreis betrug rd. 390,- €/m².

5.4.2.3 Gewerbe und Industrie

Beim Teilmarkt baureifes Land für Gewerbe- und Industriegrundstücke wurde im Jahr 2014 mit 24 registrierten Fällen ein Geldumsatz von rd. 8 Mio. € erreicht.

Davon gingen nach Ausschluss aller außergewöhnlich zustande gekommenen Verträge 15 Fälle in die Auswertung ein.

Die Preise bewegen sich zwischen 51,- €/m² und 203,- €/m², erschließungsbeitragsfrei. Der Mittelwert liegt bei 115,- €/m².

Bei den Gewerbegebieten war in 2014 eine Stagnation zu verzeichnen, so dass die Bodenrichtwerte auf dem Stand des Vorjahres blieben. Lediglich in Mettmann ist ein Richtwert angehoben worden.

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	105,-	-
Mettmann	145,-	90,-
Monheim am Rhein	100,-	-
Wülfrath	85,-	70,-

5.5 Gemeinbedarfsflächen

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

Im Berichtsjahr 2014 wurde mit 48 Fällen dieser Kategorie ein Geldumsatz von rd. 1,08 Mio. € erzielt, wobei die Preisspanne der Gemeinbedarfsflächen aufgrund der unterschiedlichen Bodenentwicklungsstufen erfahrungsgemäß groß ist. Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses lagen die Preise zwischen 0,90 €/m² und 250,- €/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 2014 mit 47 registrierten Fällen ein Geldumsatz von 1,35 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.

Vertragsart	Anzahl	Anteil [%]
Bestellung von Erbbaurechten	2	25,0
Verkauf des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an die Erbbauberechtigten	6	75,0
Verkauf des Grund- und Bodens an Dritte	0	0,0

Vertragszweck bei Erbbaurechten

Vertragszweck	Anzahl	Anteil [%]
individueller Wohnungsbau	7	87,5
Geschosswohnungsbau (Eigentumswohnungen)	1	12,5
Stellplätze	0	0,0
Gewerbe	0	0,0

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 37 % bis 162 % 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.

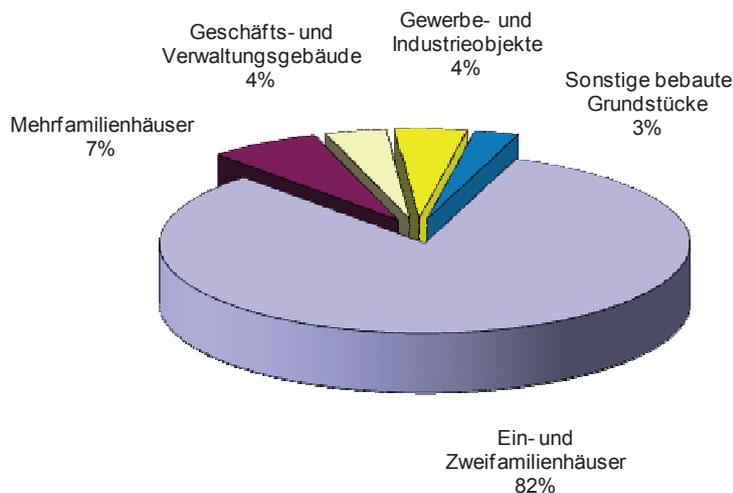
6.1 Marktanteile, Flächen- und Geldumsätze

Der Teilmarkt bebaute Grundstücke erzielte im Jahr 2014 mit 1.243 registrierten Fällen einen Geldumsatz von 513,5 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 6,6 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



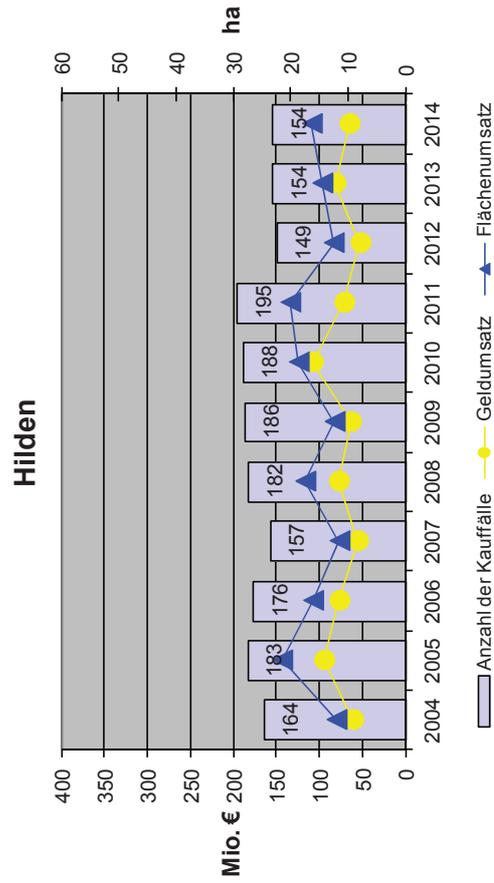
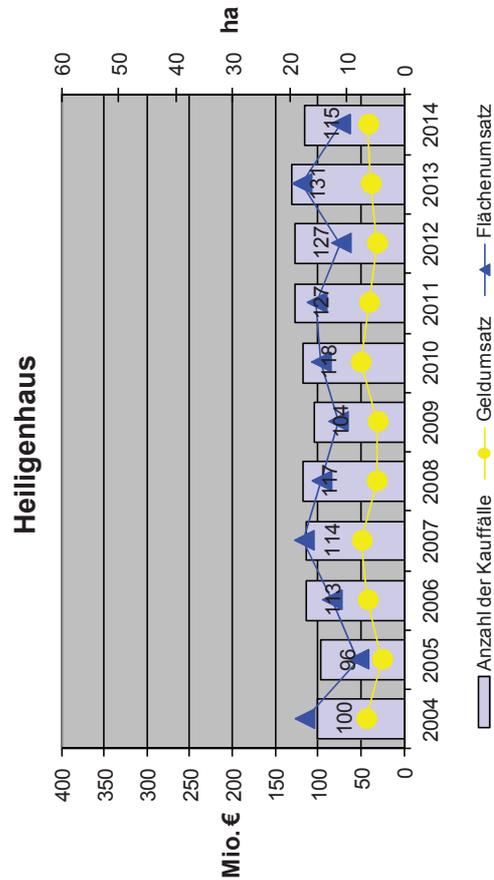
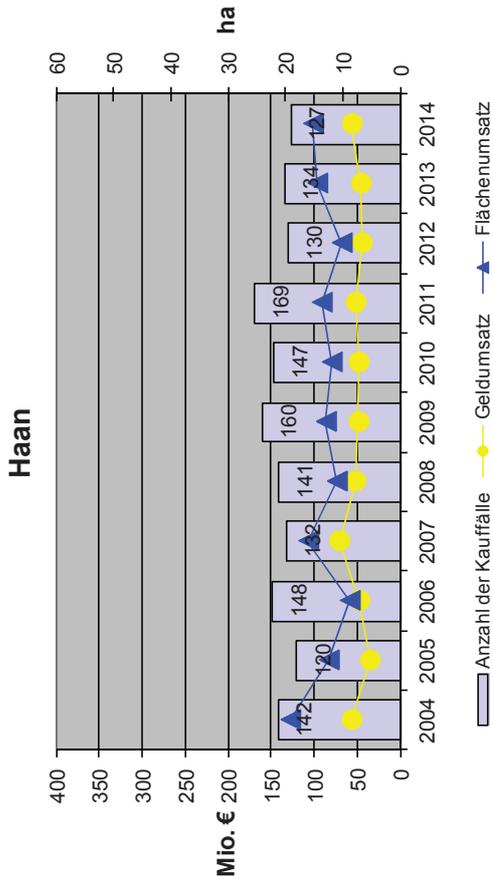
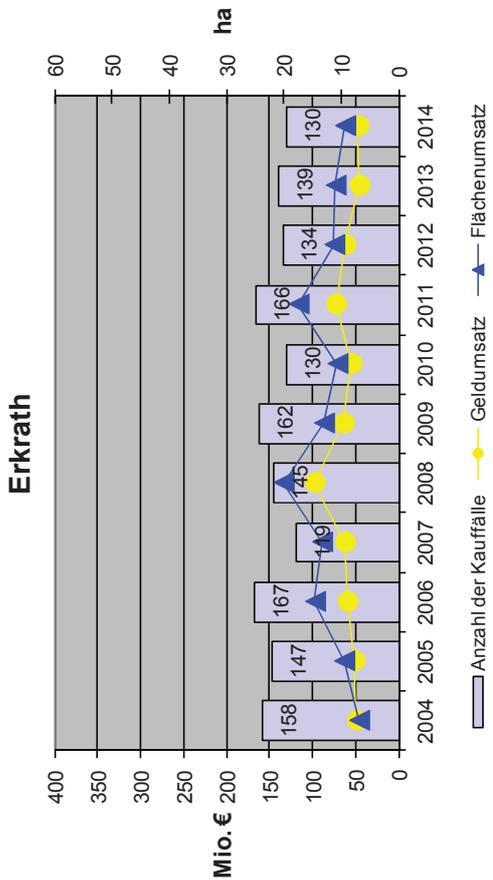
Die Anzahl der registrierten Kauffälle und der jeweilige Flächen- und Geldumsatz in den einzelnen Städten des Zuständigkeitsbereichs sind nachstehend zusammengestellt. Der Flächenumsatz des Teilmarktes Ein- und Zweifamilienhäuser wird in einigen Fällen durch Verkäufe von Grundstücken im Außenbereich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

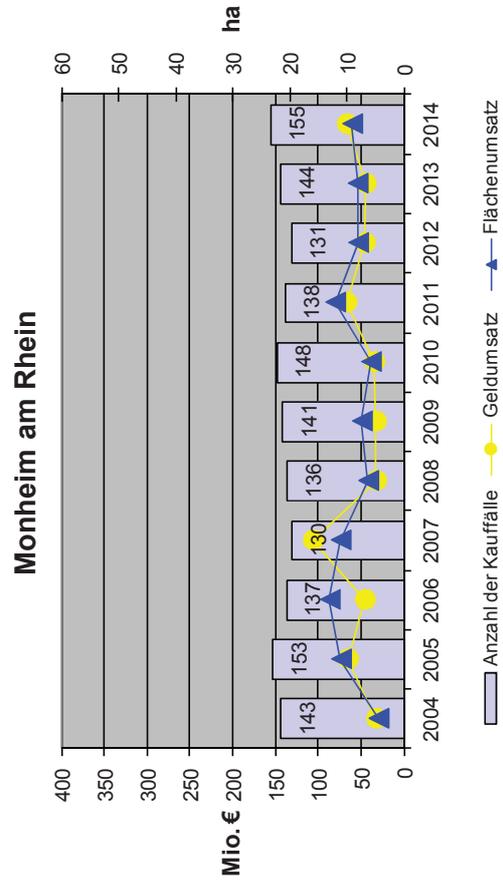
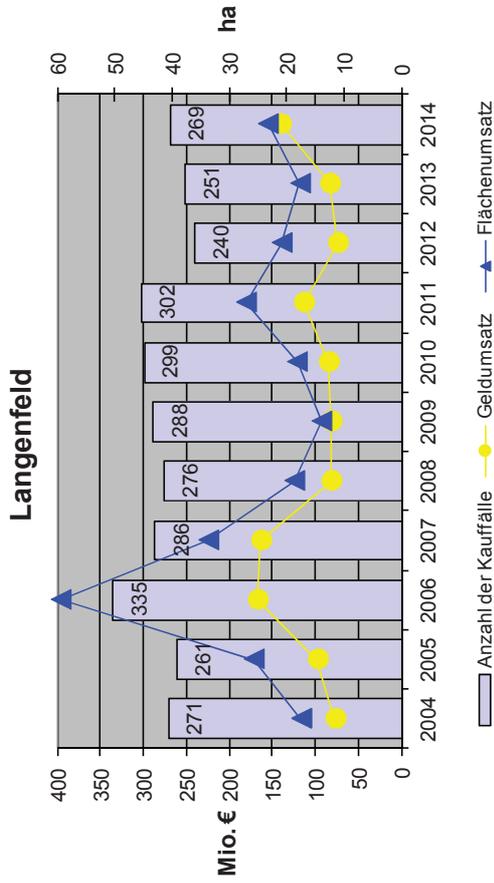
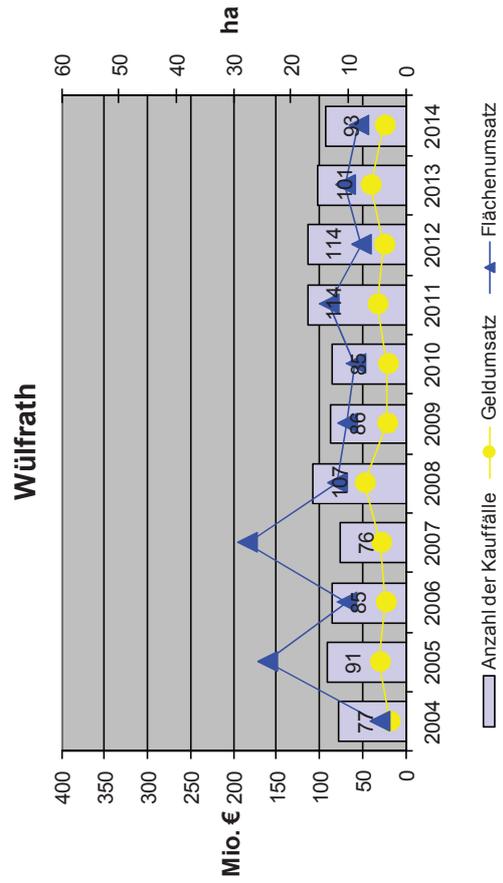
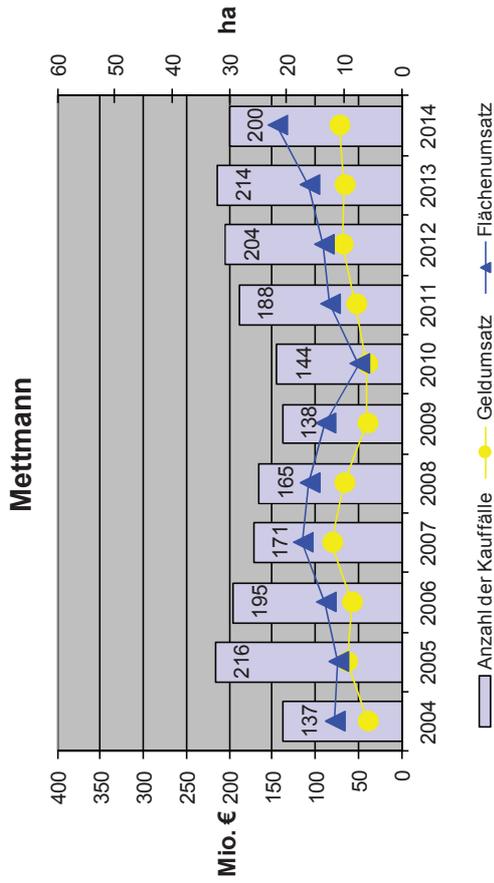
Im Jahr 2014 sind sowohl der höchste Flächenumsatz als auch der höchste Geldumsatz in Langenfeld zu verzeichnen. Der niedrigste Flächenumsatz sowie der niedrigste Geldumsatz wurden dagegen in Wülfrath erzielt.

Umsatzzahlen bei bebauten Grundstücken gegliedert nach Teilmärkten

Stadt	Teilmarkt	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
Erkrath	Ein- und Zweifamilienhäuser	119	5,58	34,30
	Mehrfamilienhäuser	3	1,37	8,35
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	2	0,53	0,98
	Gewerbe- und Industrieobjekte	3	1,58	2,40
	Sonstige bebaute Grundstücke	3	0,28	0,78
	Gesamt		130	9,34
Haan	Ein- und Zweifamilienhäuser	100	5,50	30,46
	Mehrfamilienhäuser	9	2,35	16,04
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	3	1,80	4,09
	Gewerbe- und Industrieobjekte	10	3,15	3,70
	Sonstige bebaute Grundstücke	5	2,43	2,00
	Gesamt		127	15,24
Heiligenhaus	Ein- und Zweifamilienhäuser	89	7,07	23,90
	Mehrfamilienhäuser	18	2,44	9,47
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	3	0,54	4,14
	Gewerbe- und Industrieobjekte	2	0,84	3,22
	Sonstige bebaute Grundstücke	3	0,29	1,02
	Gesamt		115	11,19
Hilden	Ein- und Zweifamilienhäuser	105	4,94	29,78
	Mehrfamilienhäuser	21	1,84	11,78
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	11	1,02	9,20
	Gewerbe- und Industrieobjekte	13	8,36	13,36
	Sonstige bebaute Grundstücke	4	0,20	0,87
	Gesamt		154	16,36
Langenfeld	Ein- und Zweifamilienhäuser	234	9,36	71,59
	Mehrfamilienhäuser	10	1,77	6,65
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	6	1,64	32,80
	Gewerbe- und Industrieobjekte	13	10,14	27,84
	Sonstige bebaute Grundstücke	6	0,35	1,27
	Gesamt		269	23,27
Mettmann	Ein- und Zweifamilienhäuser	167	10,68	51,16
	Mehrfamilienhäuser	10	3,76	4,58
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	11	0,89	5,66
	Gewerbe- und Industrieobjekte	7	6,02	10,39
	Sonstige bebaute Grundstücke	5	0,30	0,41
	Gesamt		200	21,65
Monheim am Rhein	Ein- und Zweifamilienhäuser	133	4,37	35,60
	Mehrfamilienhäuser	8	0,72	5,43
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	5	2,31	22,26
	Gewerbe- und Industrieobjekte	4	1,66	3,62
	Sonstige bebaute Grundstücke	5	0,02	0,05
	Gesamt		155	9,07
Wülfrath	Ein- und Zweifamilienhäuser	79	5,76	18,40
	Mehrfamilienhäuser	5	1,35	3,95
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	5	0,31	0,98
	Gewerbe- und Industrieobjekte	2	0,73	0,75
	Sonstige bebaute Grundstücke	2	0,07	0,25
	Gesamt		93	8,23
Gesamt		1.243	114,35	513,48

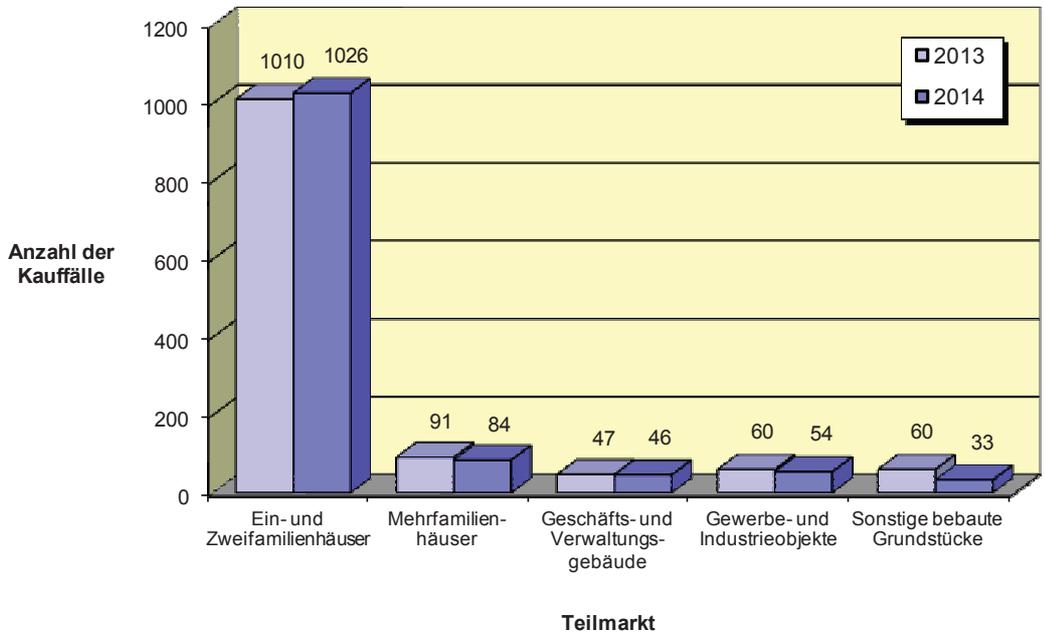
Jährliche Umsatzentwicklung bei bebauten Grundstücken



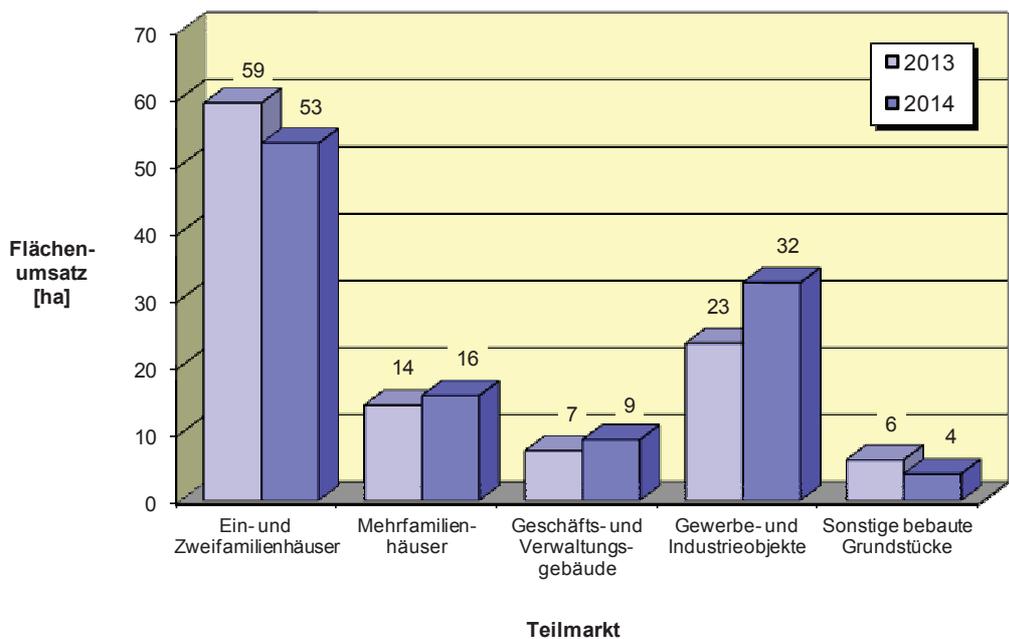


Die Entwicklung des Teilmarktes bebaute Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr wird in den nachfolgenden Abbildungen differenziert nach Anzahl der Kauffälle, Flächenumsatz und Geldumsatz bezogen auf den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses dargestellt.

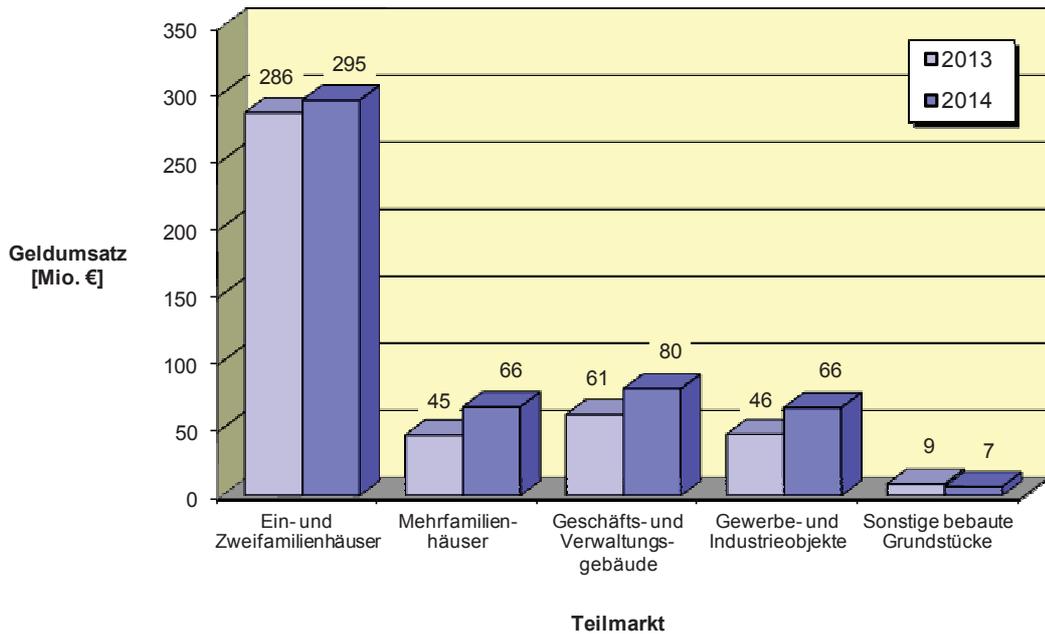
Entwicklung der **Anzahl der Kauffälle** gegenüber dem Vorjahr



Entwicklung des **Flächenumsatzes** gegenüber dem Vorjahr



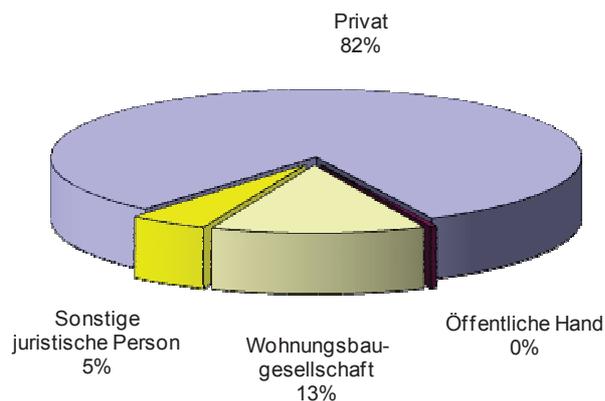
Entwicklung des Geldumsatzes gegenüber dem Vorjahr



6.2 Marktteilnehmer

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

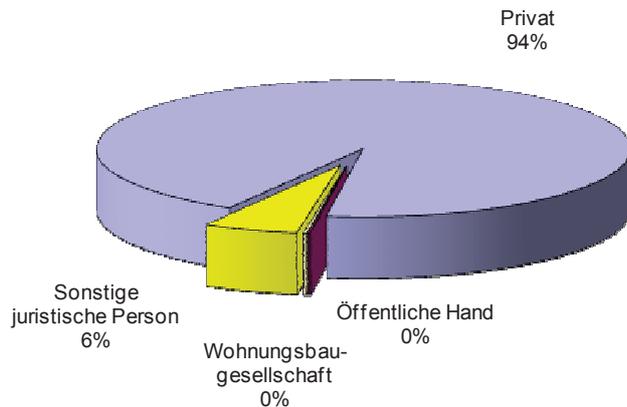
Struktur der Veräußerer im Teilmarkt bebaute Grundstücke



In nachstehender Tabelle sind die Marktteilnehmer bezogen auf ihren Wohn- bzw. Geschäftssitz aufgeführt. Am häufigsten befand sich dieser innerhalb der Stadt des Kaufobjektes. Den geringsten Anteil hatten erwartungsgemäß Veräußerer und Erwerber aus dem Ausland mit jeweils weniger als 2 %.

In 354 von insgesamt 1.243 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	770	61,9	654	52,6
andere kreisangehörige Stadt	124	10,0	157	12,6
kreisangrenzende Großstadt	135	10,9	330	26,5
andere Stadt innerhalb Deutschland	183	14,7	87	7,0
Ausland	23	1,9	15	1,2
unbekannt	8	0,6	0	0,0
Gesamt	1.243	100,0	1.243	100,0

6.3 Anlass des Eigentumsübergangs

Die häufigste Form des Eigentumswechsels von bebauten Grundstücken ist mit einem Anteil von rd. 95 % der Kauf. Enteignungen wurden im Jahr 2014 im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann nicht verzeichnet.

Anlass des Eigentumsübergangs	Gesamt		Ein- und Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser	
	Anzahl	[%]	Anzahl	[%]	Anzahl	[%]
Kauf	1.181	95,0	978	95,6	80	95,2
Tausch	2	0,2	1	0,1	0	0,0
Auseinandersetzung	18	1,4	17	1,7	1	1,2
Enteignung	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Zwangsversteigerung	23	1,9	14	1,4	1	1,2
Sonstiger Anlass	19	1,5	13	1,2	2	2,4
Gesamt	1.243	100,0	1.023	100,0	84	100,0

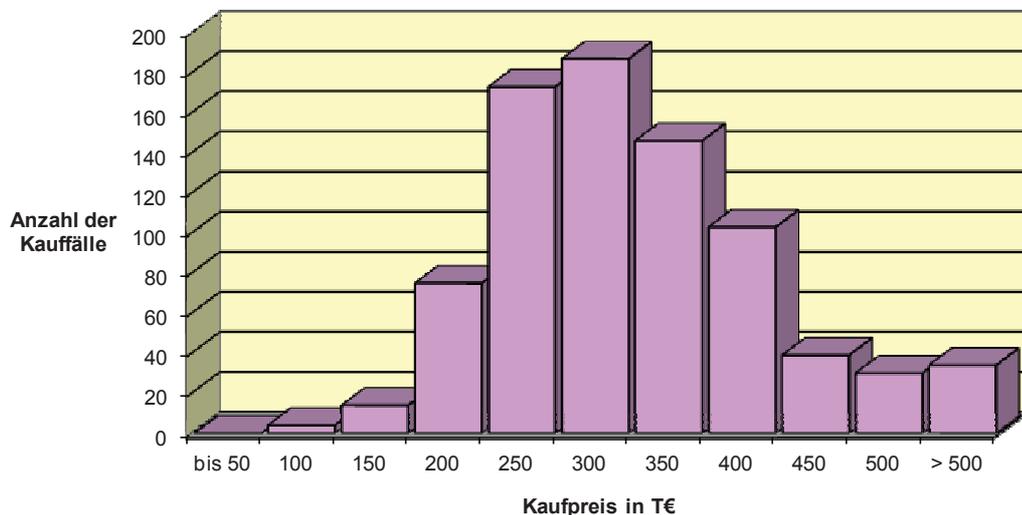
6.4 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreishöhen

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.

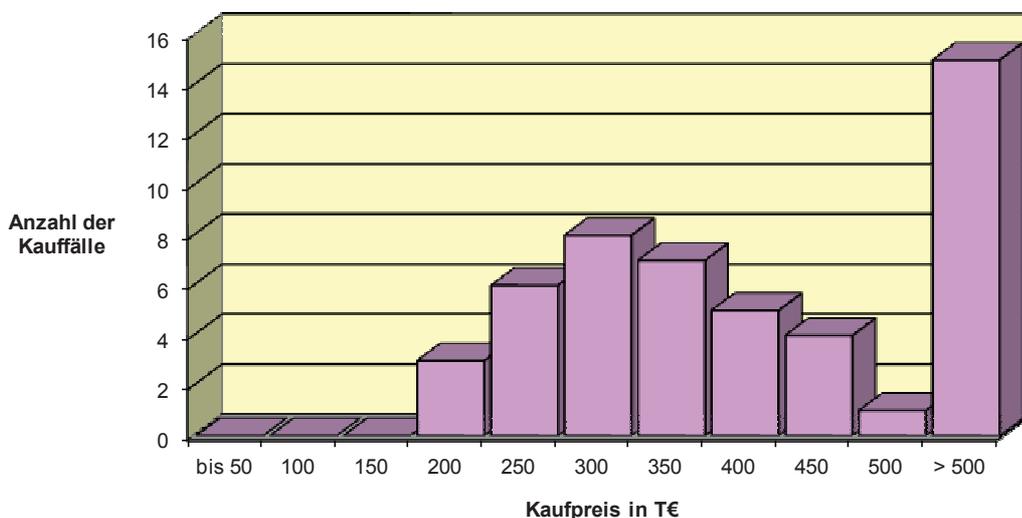
Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern liegt der am häufigsten bezahlte Kaufpreis zwischen 200 und 300 T€. Auf die zwei umsatzstärksten Gruppen entfallen rd. 45 % der in die Auswertung einbezogenen Kauffälle.

Bei den Mehrfamilienhäusern ist ein Verteilungsschwerpunkt in der Kaufpreisgruppe zwischen 200 und 350 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 2014 wurden dem Gutachterausschuss 1.584 Abschriften von Kaufverträgen über Wohnungs- und Teileigentum zugesandt, so dass die Zahl der registrierten Erwerbsvorgänge in diesem Teilmarkt gegenüber dem Jahr 2013 um rd. 4 % zurückgegangen ist. Da für rd. 25 % der Urkunden bis zum Redaktionsschluss des Berichts keinerlei Angaben über Aufteilung, Ausstattung und Größe der einzelnen Objekte durch die Verkäufer bzw. Bauträger übermittelt wurden, standen für eine nähere Untersuchung nur 1.176 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	1.474	1.087	73,7	994	67,4
Teileigentum	110	89	81,7	74	67,9
Summe	1.584	1.176	74,3	1.068	67,5

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

In 374 von insgesamt 1.584 Kauffällen (rd. 24 %) 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 %
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
2012	1.553	63	4,1
2013	1.644	50	3,0
2014	1.584	46	2,9

7.1 Umsätze von Wohnungs- und Teileigentum

Der Geldumsatz in diesem Teilmarkt ist im Jahr 2014 um ca. 2 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen und beträgt rd. 204 Mio. €.

Stadt	Anzahl der Fälle	Anteil	Veränderung zum Vorjahr	Geldumsatz Mio. €	Anteil	Veränderung zum Vorjahr
		%	%		%	%
Erkrath	227	14,3	- 17,2	21,4	10,5	- 22,4
Haan	106	6,7	- 22,1	12,8	6,2	- 40,3
Heiligenhaus	105	6,6	- 5,4	8,6	4,2	- 1,2
Hilden	304	19,2	- 10,1	41,0	20,1	+ 11,1
Langenfeld	259	16,4	+ 36,3	50,0	24,5	+ 50,2
Mettmann	222	14,0	- 5,1	29,5	14,4	- 2,8
Monheim am Rhein	269	17,0	- 4,6	31,1	15,2	- 11,0
Wülfrath	92	5,8	+ 16,5	10,0	4,9	+ 40,5
Gesamt	1.584	100,0	- 3,6	204,3	100,0	+ 2,1

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	244	15,4	+ 47,9	68,7	33,6	+ 39,4
Weiterverkauf Wohneigentum	1.179	74,4	- 7,5	125,7	61,5	- 8,6
Umwandlung Wohneigentum	51	3,2	- 16,4	5,9	2,9	- 14,8
Erstverkauf Teileigentum	5	0,3	- 50,0	0,1	0,0	- 74,8
Weiterverkauf Teileigentum	105	6,6	- 21,1	3,9	1,9	- 37,3
Umwandlung Teileigentum	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamt	1.584	100,0	- 3,76	204,3	100,0	+ 2,1

7.2 Marktteilnehmer

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

Marktteilnehmer	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Privat	1.198	75,6	1.553	98,0
Öffentliche Hand	1	0,1	0	0,0
Wohnungsbaugesellschaft	214	13,5	4	0,3
sonst. juristische Personen	171	10,8	27	1,7
Gesamt	1.584	100,0	1.584	100,0

Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Stadt des Kaufobjektes	707	44,6	905	57,1
andere kreisangehörige Stadt	205	12,9	210	13,3
angrenzende Großstädte (E, K, LEV, D, W, SG)	205	12,9	269	17,0
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	432	27,3	187	11,8
Ausland	18	1,1	13	0,8
unbekannt	17	1,1	0	0,0
Gesamt	1.584	100,0	1.584	100,0

7.3 Anlass des Eigentumsübergangs

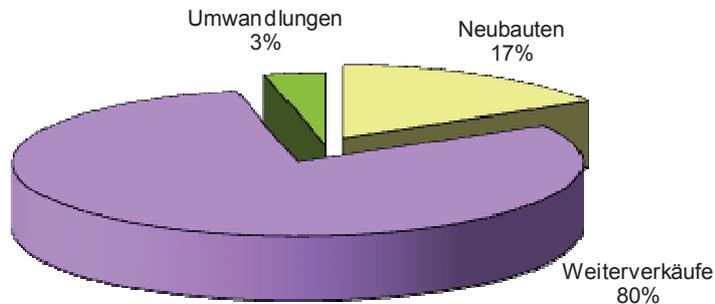
Die prozentuale Verteilung der Fälle bezüglich der Übertragungsform ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Anlass	Gesamtzahl		Wohneigentum		Teileigentum	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Kauf	1.531	96,7	1.423	96,5	108	98,2
Tausch	3	0,2	3	0,2	0	0
Auseinandersetzung	2	0,1	2	0,1	0	0
Zwangsversteigerung	46	2,9	44	3,0	2	1,8
sonstiger Anlass	2	0,1	2	0,1	0	0,0
Gesamt	1.584	100,0	1.474	100,0	110	100,0

7.4 Wohnungseigentum

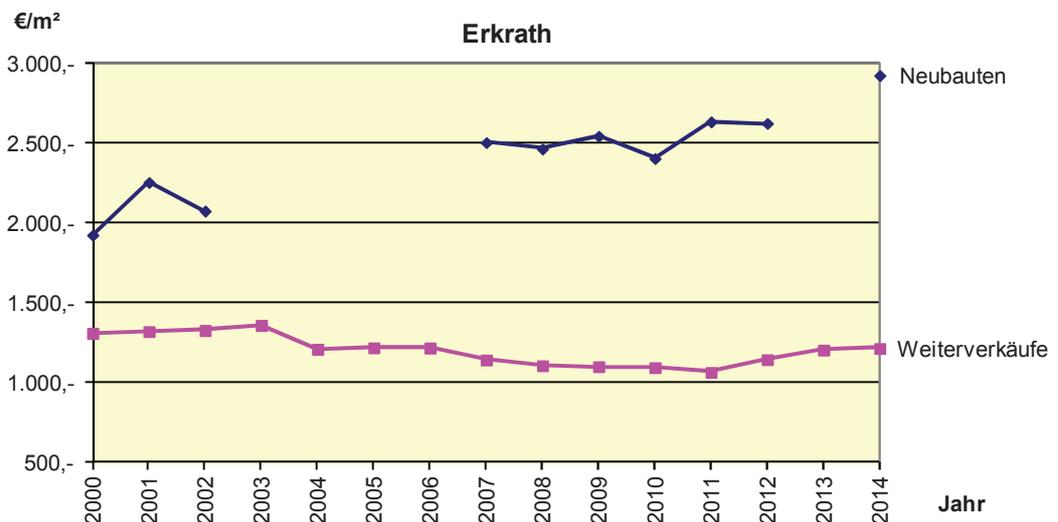
Wie in den vergangenen Jahren bestimmten Weiterverkäufe im Berichtsjahr 2014 den Handel von Wohnungseigentum.

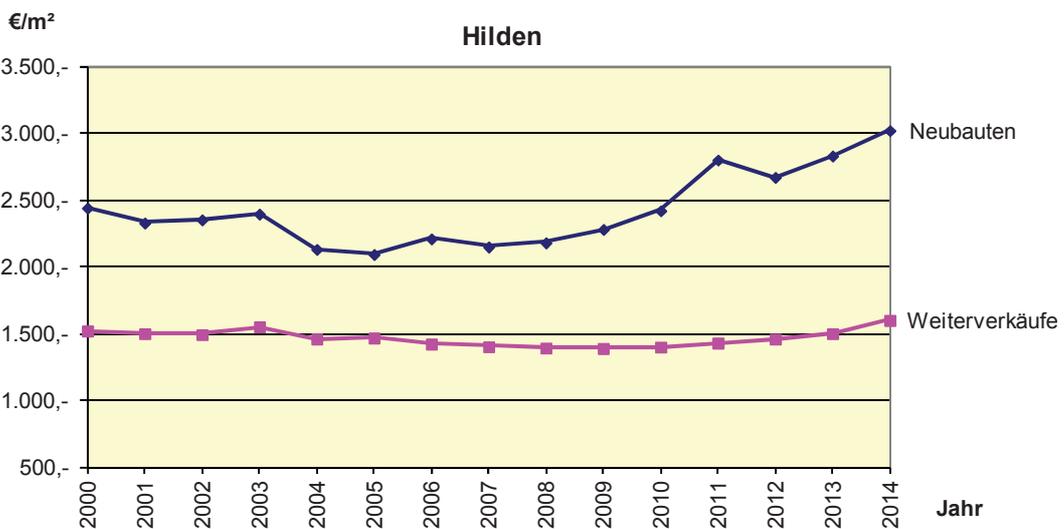
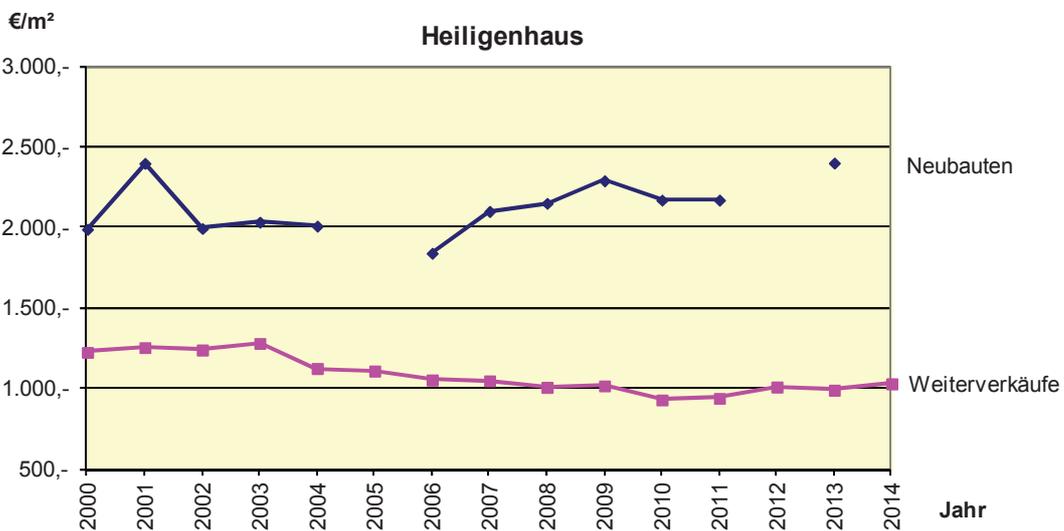
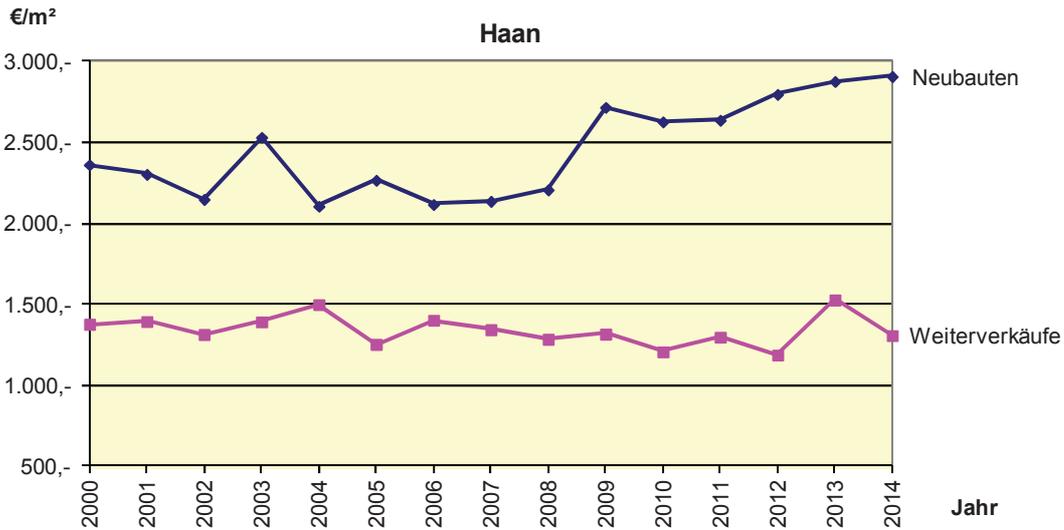
Die Relation zwischen den jeweiligen Marktsegmenten ist im nachfolgenden Diagramm dargestellt.

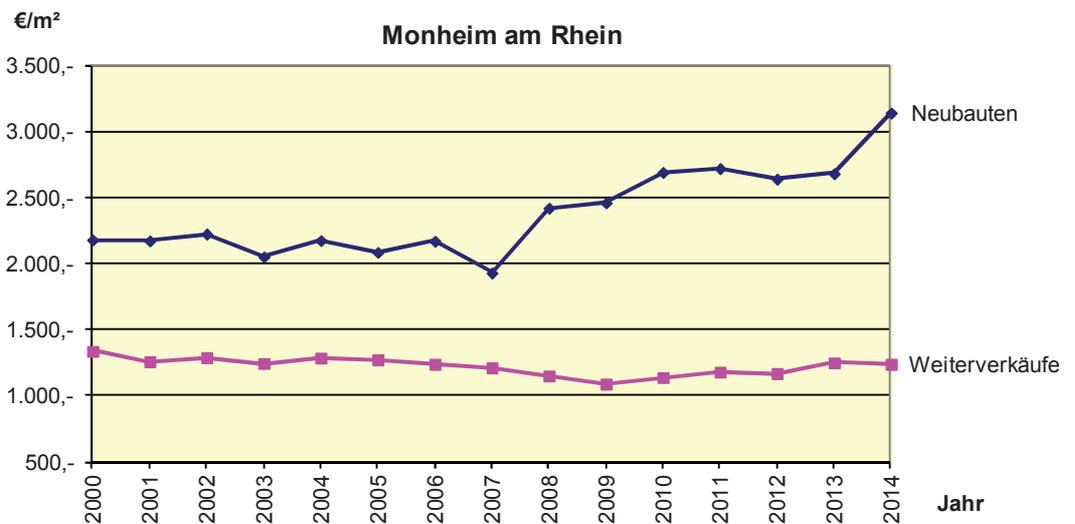
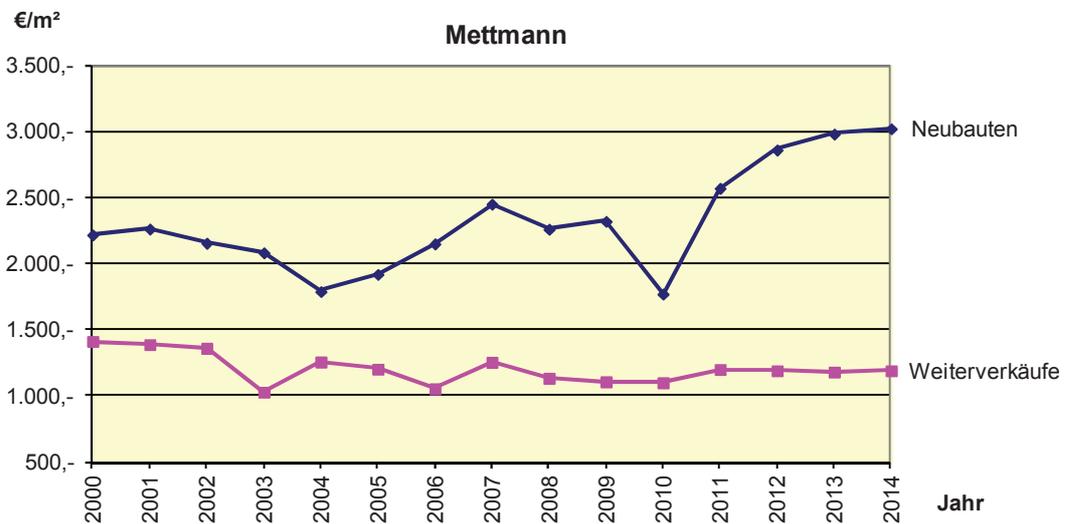
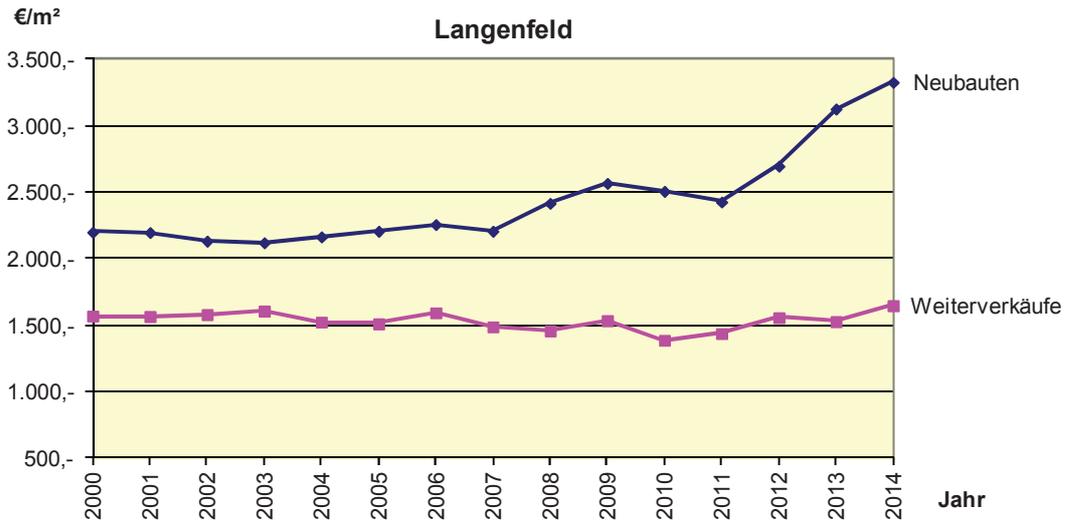


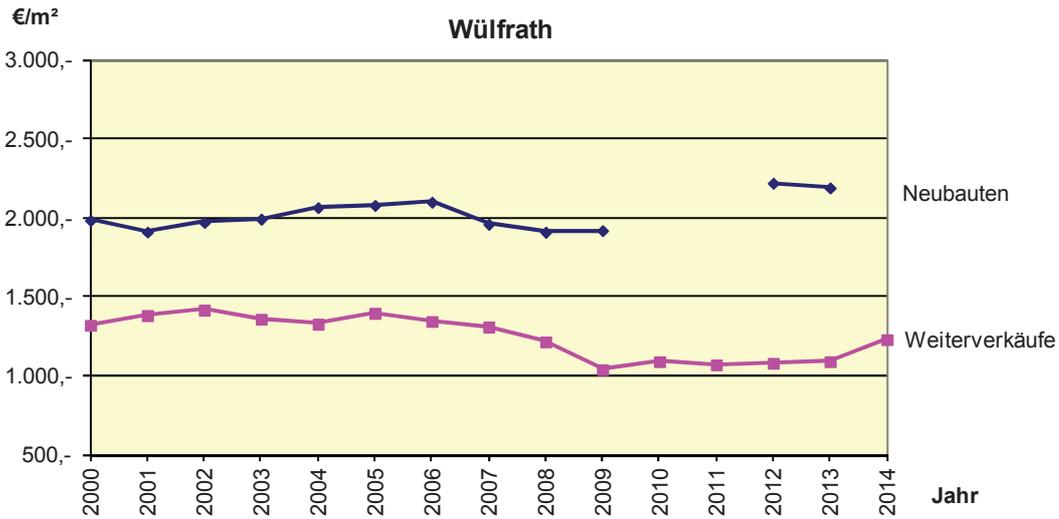
Die prozentuale Verteilung bezieht sich auf alle erfassten Fälle. Der weiteren Untersuchung und der anschließenden Auswertung konnten allerdings überwiegend nur die Neubauten unterzogen werden. Bei Weiterverkäufen reduziert sich die Anzahl der ausgewerteten Fälle aufgrund von fehlenden Angaben.

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



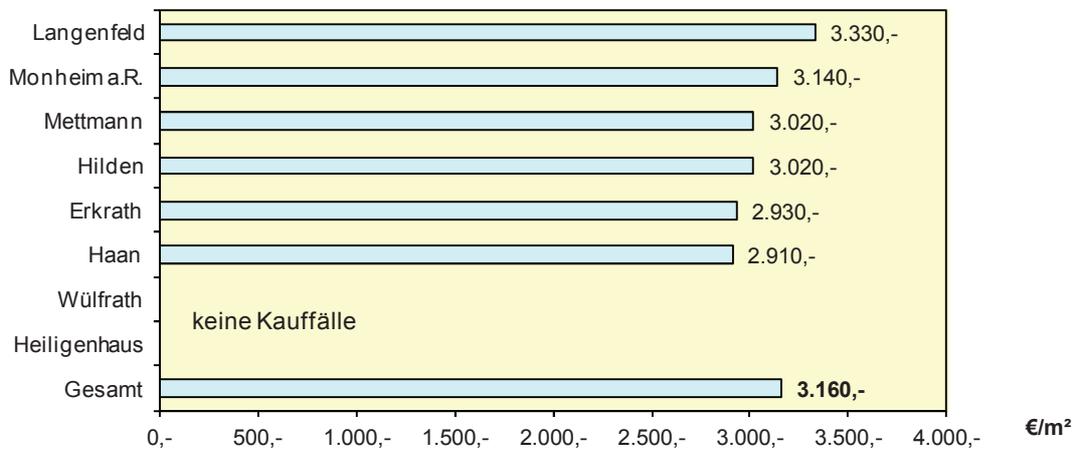




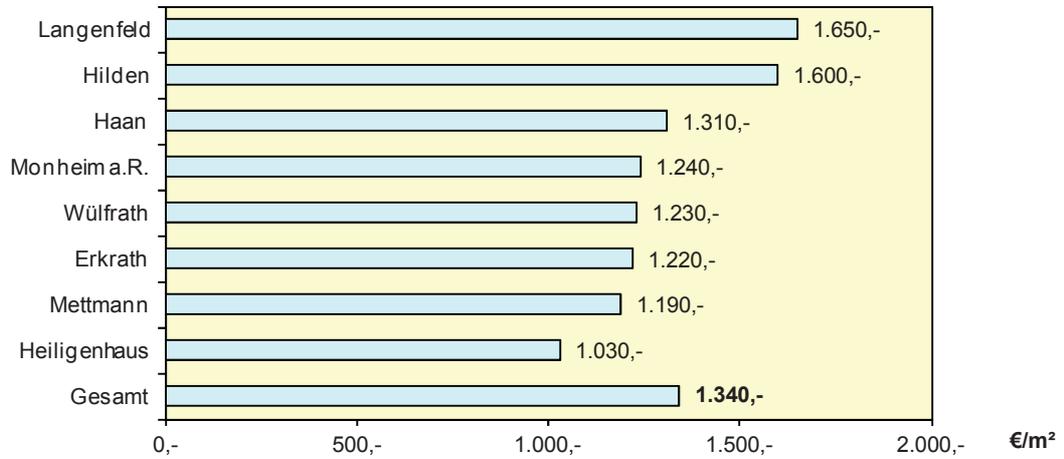


Die nachfolgenden Abbildungen stellen die durchschnittlichen Preise für Neubauten und Weiterverkäufe im Jahr 2014 in den Städten des Zuständigkeitsbereichs dar.

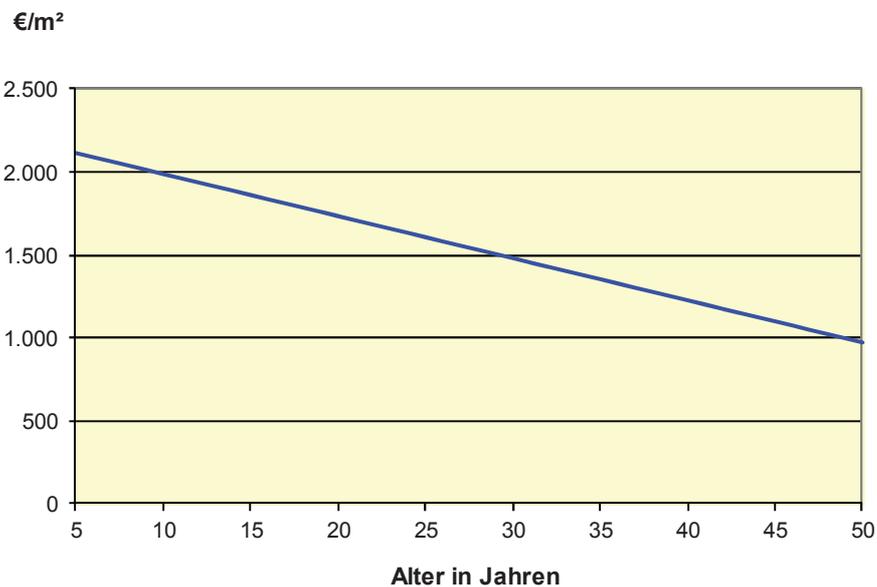
Durchschnittliche Preise für Neubauten



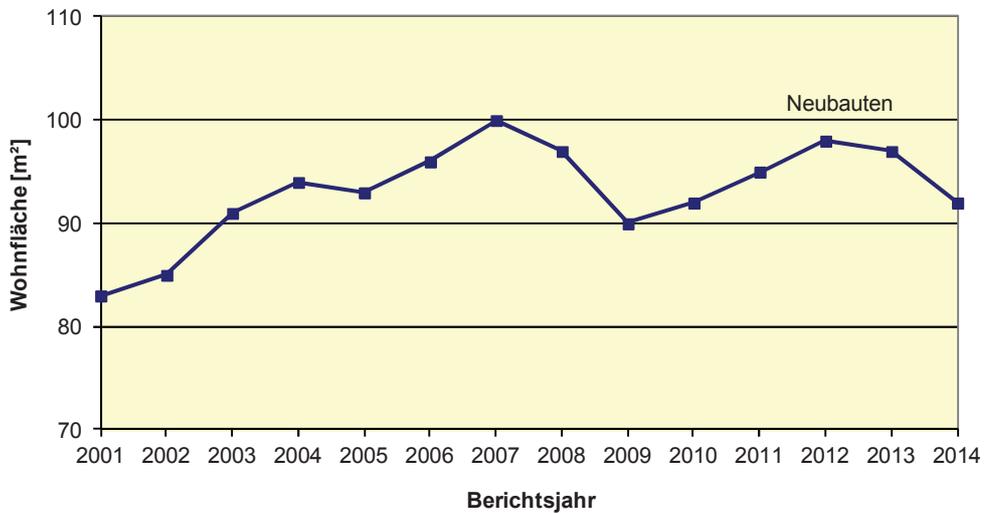
Durchschnittliche Preise für Weiterverkäufe



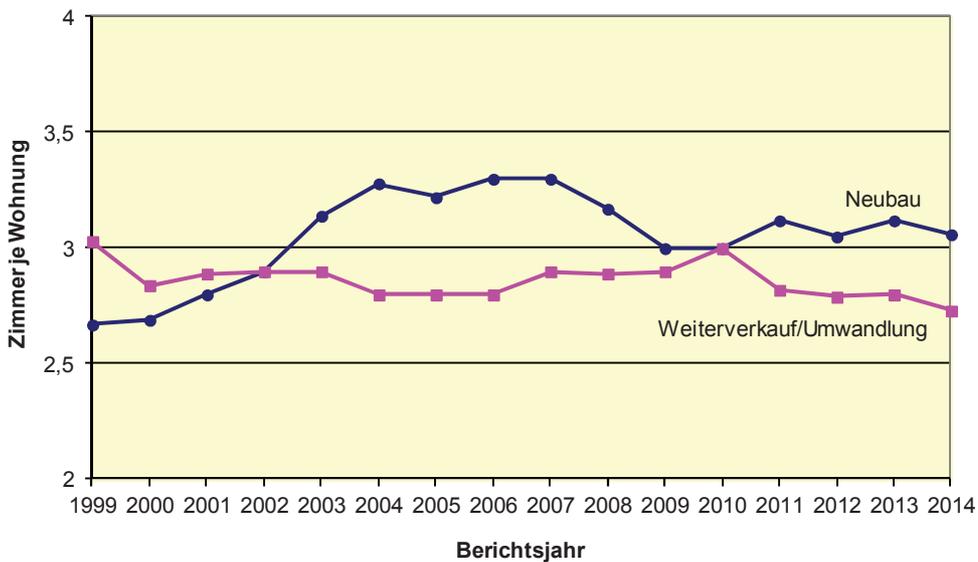
Im Berichtsjahr 2014 konnte, wie in den vergangenen Jahren, eine Abhängigkeit der Quadratmeterpreise vom Baualter festgestellt werden. Dabei kommen neben der reinen Alterswertminderung auch der sich wandelnde Zeitgeschmack wie etwa Grundrisslösung der Eigentumswohnung oder deren Ausstattung mit Komfort bzw. Energiekosten zum Ausdruck.



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



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

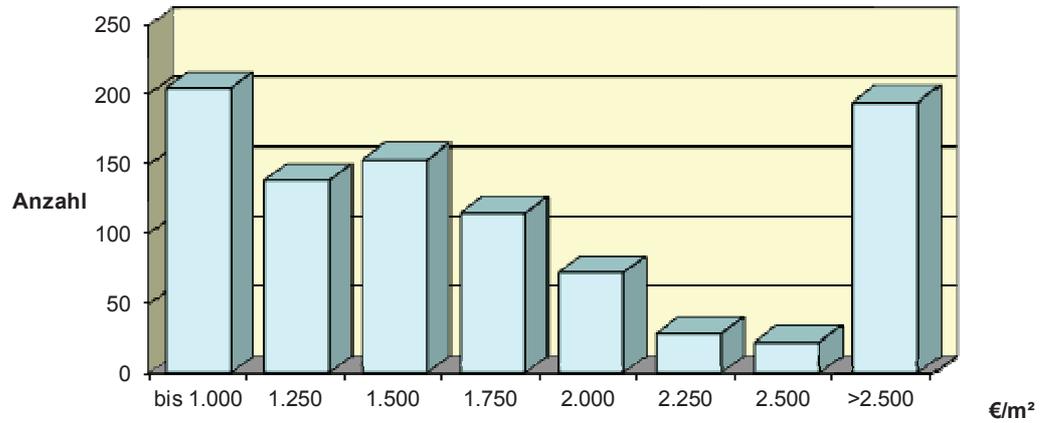


7.4.1 Häufigkeitsverteilung

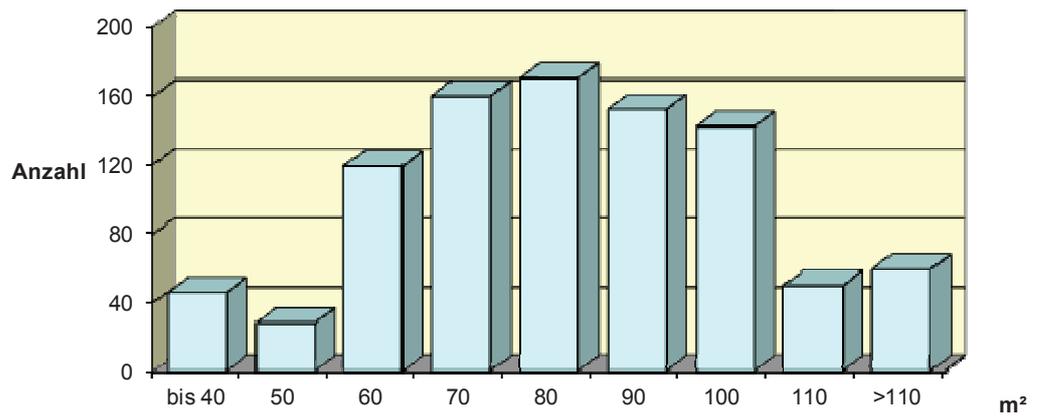
Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Häufigkeitsverteilung der untersuchten Kauffälle hinsichtlich

- Quadratmeterpreise
- Wohnungsgrößen
- Baujahre
- Kaufpreishöhen

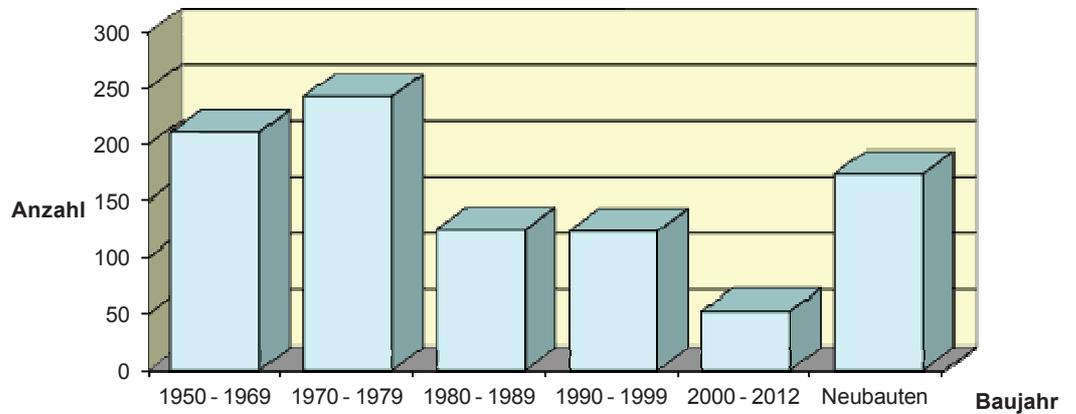
Quadratmeterpreise



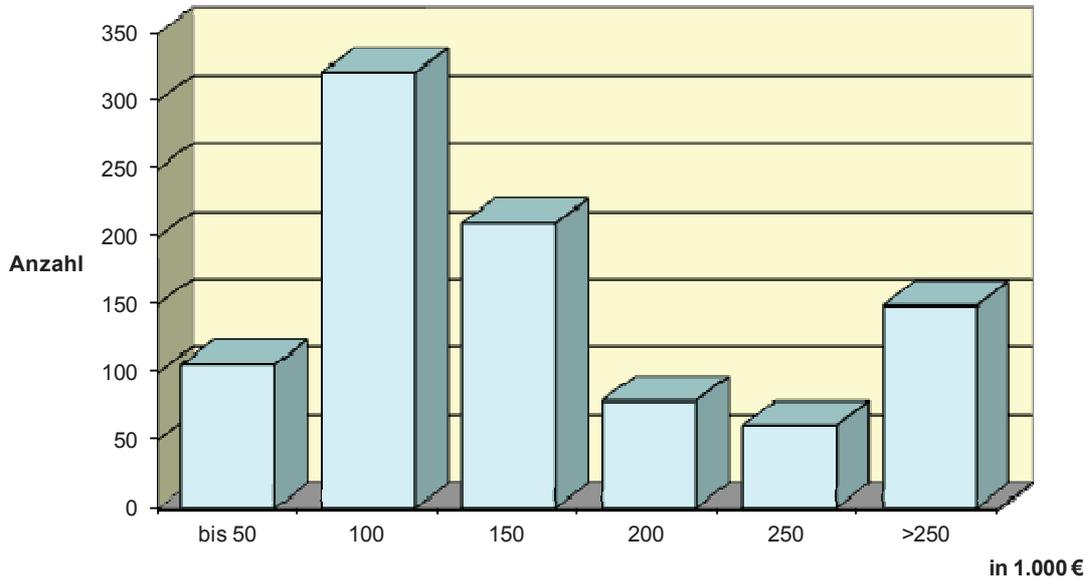
Wohnungsgrößen



Baujahre



Kaufpreishöhen



7.5 Teileigentum

Die eingegangenen Verträge über Teileigentum verteilen sich auf 24 Teileigentumsverträge über gewerblich genutzte Räume wie Büros, Läden u.a. sowie auf 86 Verträge über Tiefgarageneinstellplätze und Garagen.

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

Bei gewerblich genutzten Einheiten (Büro/Praxis, Laden) war in lediglich zwei Fällen die Nutzfläche bekannt. Sie konnten alle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden. Eine Aussage über das aktuelle Preisniveau dieses Teilmarkts ist jedoch nicht möglich, da sich die Fälle in unterschiedlichen Lagen befinden und die Ausstattung der verkauften Einheiten unbekannt ist. Die Preise in den Jahren 2013 und 2014 bewegen sich zwischen 450,- €/m² und 1.680,- €/m².

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

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

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

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

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

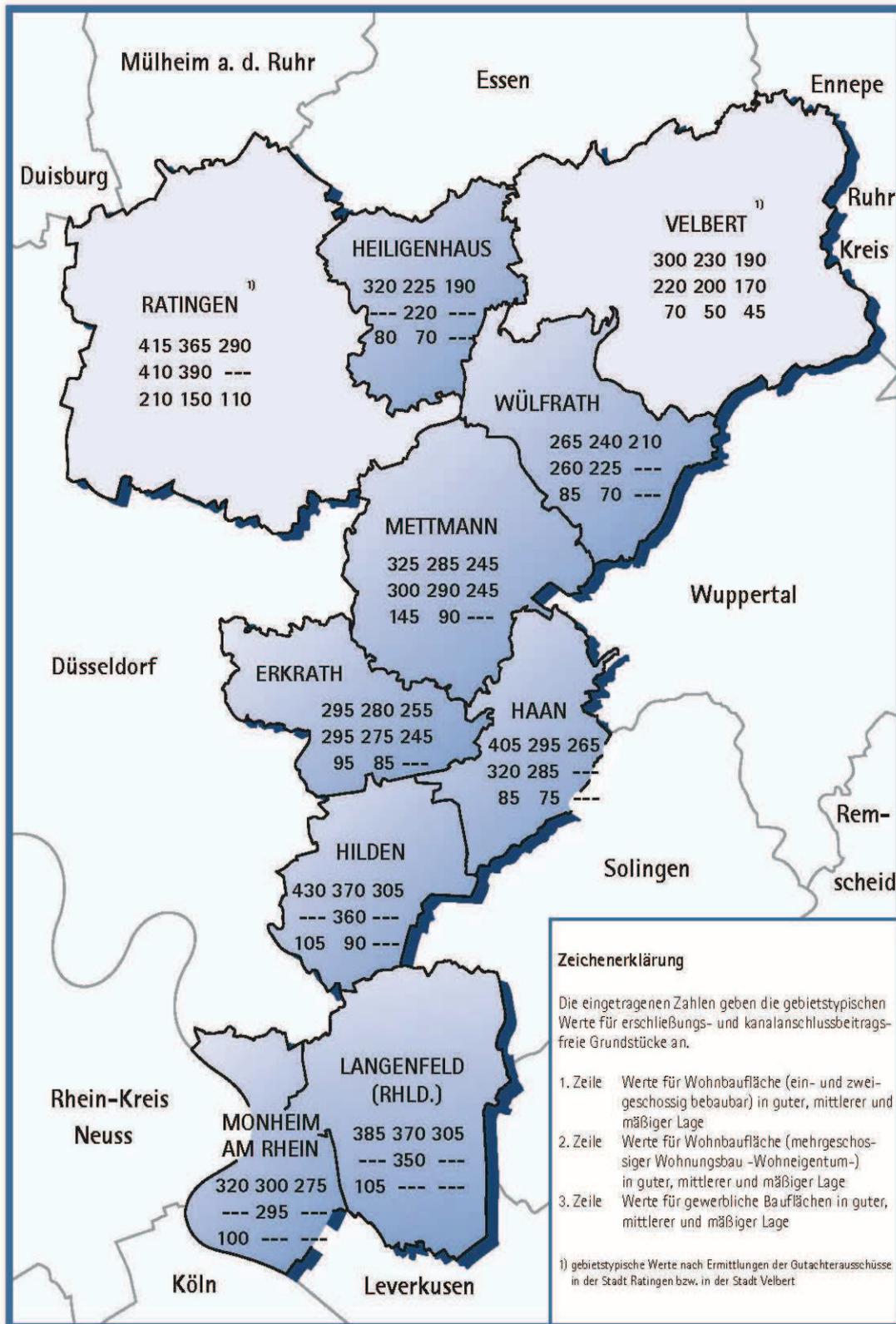
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt jährlich für seinen Zuständigkeitsbereich Bodenrichtwerte für ein- und zweigeschossig bebaubare Wohnbauflächen, mehrgeschossig bebaubare Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen.

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 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.boris.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 Kaufpreislise 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	4	4,72	3,95 - 5,87
Grünlandnutzung ¹⁾	5	1,50	0,50 - 4,32
sog. begünstigtes Agrarland ²⁾	6	12,51	5,90 - 19,85
forstwirtschaftliche Nutzung	12	1,33	0,53 - 2,80

¹⁾ Angaben aus den Jahren 2013 – 2014 ²⁾ Angaben aus den Jahren 2005 – 2013

9.1.2 Bauerwartungs- und Rohbauland

Kategorie	Anzahl	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
		% vom entsprechenden erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert		€/m ²	
Bauerwartungsland ¹⁾	5	41	34 - 46	119,-	100 - 132
Rohbauland					
- für künftige Wohnbauflächen	14	48	24 - 83	147,-	78 - 292
- für künftige Gewerbeflächen ²⁾	6	50	30 - 95	45,-	30 - 76

¹⁾ Angaben aus dem Jahr 2010 ²⁾ Angaben aus den Jahren 2013 – 2014

9.1.3 Bodenpreisindexreihen

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

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

Individueller Wohnungsbau

Jahr	Erkrath	Haan	Heiligenhaus	Hilden	Langenfeld	Mettmann	Monheim a.R.	Wülfrath
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	100,0	101,0	100,2	102,2	103,3	100,0	100,3	100,0
2012	100,0	101,1	100,3	102,2	103,4	100,0	100,3	100,0
2013	100,0	104,8	100,5	104,5	106,5	103,3	103,9	100,0
2014	107,7	108,6	104,7	114,0	112,8	107,1	107,5	104,4

Geschosswohnungsbau

Jahr	Erkrath	Haan	Heiligenhaus	Hilden	Langenfeld	Mettmann	Monheim a.R.	Wülfrath
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	100,0	100,0	100,0	102,2	103,3	100,0	100,0	100,0
2012	100,0	100,0	100,0	102,2	103,3	100,0	100,0	100,0
2013	100,0	103,8	100,0	104,6	106,5	102,7	103,6	100,0
2014	106,3	107,6	104,8	113,5	113,0	107,2	107,2	104,6

Gewerbegrundstücke

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

9.1.4 Zukaufs- und Arrondierungsflächen (unselbständige Teilflächen)

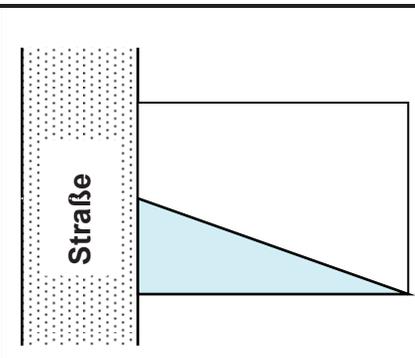
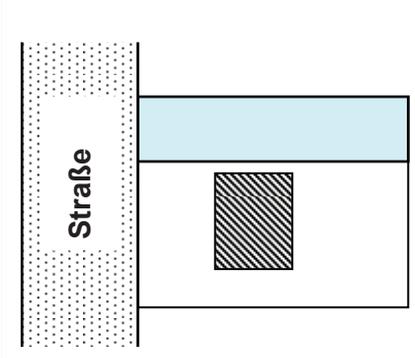
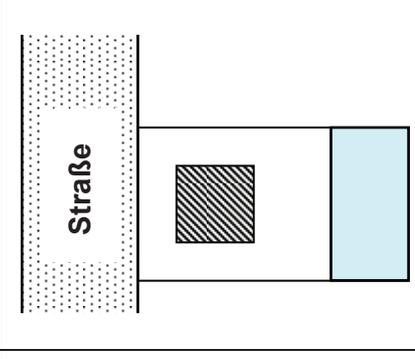
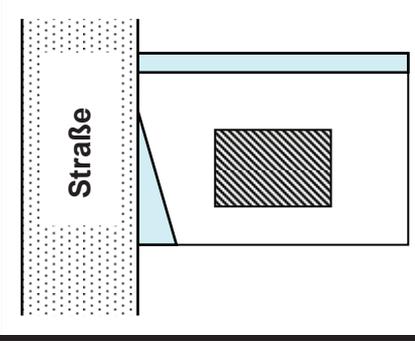
Als Arrondierung wird in der Fachliteratur die Erweiterung bzw. Abrundung eines Grundstücks um eine nicht selbständig bebaubare Teilfläche bezeichnet. Der Zuschnitt oder die Lage dieser Fläche ist meist dergestalt, dass ein Erwerb nur für einen bestimmten Personenkreis interessant ist, um entweder die 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 2010 bis 2014 herangezogen (s. Tabelle auf der nächsten Seite).

Die Kauffälle lassen sich in zwei Hauptgruppen einteilen:

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

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

Art der Fläche				
1. + 2. Baulandteilflächen 3. + 4. unmaßgebliche Teilflächen		Anzahl der Kauffälle	Durchschnitts- wert in % des Baulandwertes	Bandbreite in %
1.		Arrondierungsflächen zur Schaffung von bebaubaren Grundstücksflächen		
		14	95	43 - 127
2.		Zukäufe zu bereits bebauten Grundstücken, um Baurecht zu schaffen oder einen Überbau zu bereinigen		
		23	88	29 - 150
3.		Gartenland und Hinterlandzukäufe		
		35	19	2 - 55
4.		unmaßgebliche Vorgartenflächen und/oder seitliche Zukauflflächen		
		49	23	2 - 57

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

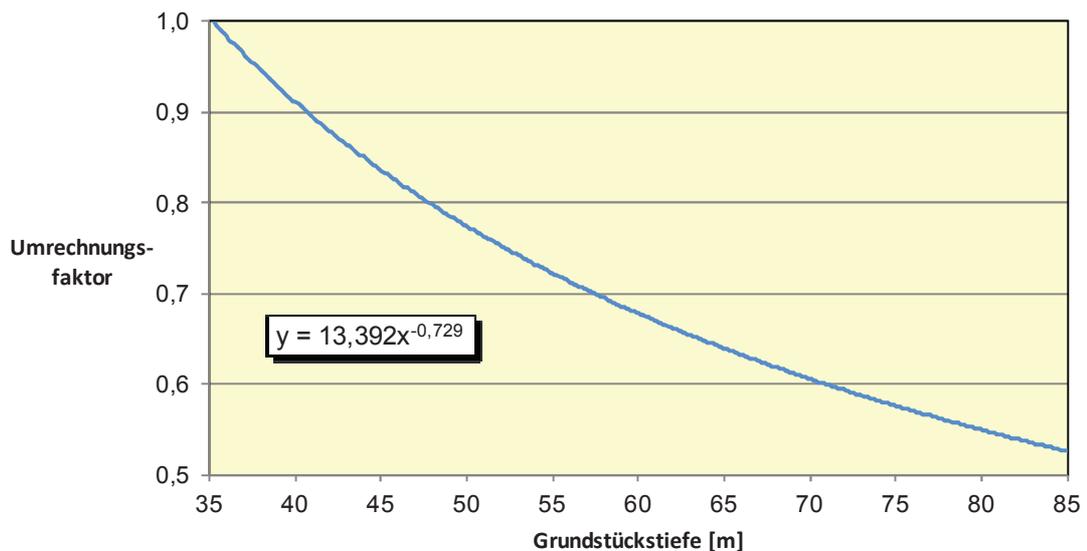
Die in den Bodenrichtwertkarten angegebenen Bodenrichtwerte beziehen sich auf gebietstypische Wohnbaugrundstücke mit einer Grundstückstiefe von ca. 35 m.

Der Untersuchung der Abhängigkeit des Bodenwertes zur Grundstückstiefe standen Kauffälle aus den Jahrgängen 2009 bis 2013 zur Verfügung. Bei den Kauffällen handelt es sich ausschließlich um regelmäßig geformte Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau. Im Jahr 2014 lagen für die Untersuchung keine geeigneten Kauffälle vor.

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	0,910	65	0,639
45	0,835	70	0,605
50	0,773	75	0,575
55	0,721	80	0,549
60	0,677	85	0,525

Beispiel

Gesucht wird ein Bodenwert für ein Grundstück mit einer Tiefe von 60 m. Der entsprechende Bodenrichtwert beträgt 280,- €/m².

Lösung: $280,- \text{ €/m}^2 \times 13,392 \times 60^{-0,729} = 280,- \text{ €/m}^2 \times 0,677 = \text{rd. } 190,- \text{ €/m}^2$

9.2 Teilmarkt bebaute Grundstücke

9.2.1 Neubauten -Ein- und Zweifamilienhäuser-

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

In die Auswertung wurden 145 von 150 registrierten Kauffällen einbezogen. Die Kaufpreise wurden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt, wobei es sich in der Regel um Erstverkäufe des Bauträgers handelt. Extremwerte wurden nicht berücksichtigt. Die Streuung der Kaufpreise ist insbesondere auf Lage- und Ausstattungsunterschiede zurückzuführen. Die angegebenen Mittelwerte und Kaufpreisspannen können nur zur Orientierung angehalten werden, da teilweise lediglich geringe Fallzahlen zur Verfügung stehen und zudem zwischen Wohnlage und Ausstattungsmerkmalen nicht differenziert wurde. Als weitere statistische Kenngröße wird der Median (Zentralwert) aufgeführt. Bei weniger als drei Kauffällen werden Kaufpreise aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht angegeben. Die Kaufpreise sind auf volle Tausender und die Kaufpreise je m² Wohnfläche auf volle Zehner gerundet.

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

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

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

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

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 2014 wurden 34 Kauffälle registriert, in denen Grundstücke mit neu erstellten Ein- und Zweifamilienhäusern in Form von Wohnungseigentum veräußert wurden. Da signifikante Wertunterschiede zum Normaleigentum nicht festgestellt wurden, sind die Kauffälle in der Auswertung enthalten.

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses werden derzeit überwiegend Doppelhaushälften neu errichtet. Lediglich in Erkrath und Monheim am Rhein besteht ein größeres Angebot an Reihenhäusern.

Durchschnittliche Kaufpreise im Teilmarkt Neubauten -Ein- und Zweifamilienhäuser-

Stadt	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]	Median [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]
Erkrath	RMH	13	231.000,-	236.000,-	206.000,-	263.000,-	221	13	1.810,-	1.790,-	1.680,-	1.960,-	125
	REH	10	276.000,-	269.000,-	222.000,-	352.000,-	233	10	2.140,-	2.000,-	1.860,-	2.890,-	125
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
Haan	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	2	393.000,-	-	-	-	323	2	2.400,-	-	-	-	164
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
Heiligen- haus	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	5	374.000,-	369.000,-	355.000,-	400.000,-	368	5	2.780,-	2.750,-	2.650,-	2.960,-	134
	Einzel	2	542.000,-	-	-	-	678	2	3.390,-	-	-	-	156
Hilden	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
Langen- feld	RMH	7	303.000,-	314.000,-	267.000,-	334.000,-	178	7	2.380,-	2.220,-	2.130,-	2.830,-	128
	REH	3	323.000,-	-	295.000,-	344.000,-	229	3	2.530,-	2.310,-	2.310,-	2.940,-	128
	DHH	47	360.000,-	365.000,-	270.000,-	481.000,-	277	47	2.750,-	2.620,-	2.190,-	3.700,-	131
	Einzel	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Mettmann	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	26	451.000,-	438.000,-	359.000,-	621.000,-	371	26	2.980,-	2.960,-	2.780,-	3.210,-	152
	Einzel	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Monheim am Rhein	RMH	18	312.000,-	319.000,-	223.000,-	382.000,-	190	18	2.330,-	2.350,-	2.040,-	2.560,-	133
	REH	2	271.000,-	-	-	-	276	2	2.540,-	-	-	-	107
	DHH	2	294.000,-	-	-	-	263	2	2.240,-	-	-	-	130
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
Wülfrath	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	3	338.000,-	-	276.000,-	397.000,-	327	3	2.840,-	-	2.640,-	3.150,-	119
	Einzel	2	399.000,-	-	-	-	389	2	2.700,-	-	-	-	145

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

Die im Durchschnitt höchsten Kaufpreise wurden in Mettmann erzielt und sind auf die Verkäufe von Doppelhaushälften in den Neubaugebieten 'Am Stadtwald' und 'Am Altenbruch' zurückzuführen. Die im Durchschnitt niedrigsten Preise sind dagegen in Erkrath zu verzeichnen und beziehen sich auf nicht unterkellerte Reihenhäuser in dem Neubaugebiet 'Am Neandertal' im Ortsteil Hochdahl unmittelbar an der Bahntrasse.

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	2011		2012		2013		2014	
		Anz. der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€]						
Erkrath	RMH	0	-	0	-	0	-	13	231.000,-
	REH	0	-	0	-	0	-	10	276.000,-
	DHH	0	-	0	-	0	-	0	-
Haan	RMH	11	285.000,-	5	289.000,-	3	284.000,-	0	-
	REH	11	331.000,-	1	-	3	311.000,-	0	-
	DHH	11	327.000,-	2	396.000,-	13	332.000,-	2	393.000,-
Heiligenhaus	RMH	5	208.000,-	7	235.000,-	3	216.000,-	0	-
	REH	3	234.000,-	5	283.000,-	1	-	0	-
	DHH	3	314.000,-	4	313.000,-	0	-	5	374.000,-
Hilden	RMH	2	281.000,-	2	279.000,-	2	362.000,-	0	-
	REH	0	-	2	275.000,-	1	-	1	-
	DHH	2	322.000,-	0	-	2	517.000,-	0	-
Langenfeld	RMH	12	265.000,-	5	302.000,-	0	-	7	303.000,-
	REH	12	310.000,-	7	336.000,-	0	-	3	323.000,-
	DHH	39	315.000,-	25	306.000,-	29	315.000,-	47	360.000,-
Mettmann	RMH	1	-	1	-	3	359.000,-	0	-
	REH	2	325.000,-	5	362.000,-	4	366.000,-	0	-
	DHH	12	370.000,-	22	385.000,-	24	388.000,-	26	451.000,-
Monheim am Rhein	RMH	1	-	6	334.000,-	15	282.000,-	18	312.000,-
	REH	1	-	5	386.000,-	18	283.000,-	2	271.000,-
	DHH	1	-	1	-	9	295.000,-	2	294.000,-
Wülfrath	RMH	5	218.000,-	6	231.000,-	2	252.000,-	0	-
	REH	3	223.000,-	0	-	3	273.000,-	0	-
	DHH	11	271.000,-	10	274.000,-	9	274.000,-	3	338.000,-

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 2014 wurden in diesem Teilmarkt von 816 versandten Fragebögen 505 von den Erwerbern beantwortet. Das entspricht einer Rücklaufquote von rd. 62 %. Bei 197 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 572 Kauffällen, die nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke außerhalb von Wohngebieten wurden nicht berücksichtigt. Extremwerte wurden ausgeschlossen. Die Streuung der Kaufpreise ist insbesondere auf Lage- und Ausstattungsunterschiede zurückzuführen. Ferner wurden bei der Differenzierung nach Baujahresgruppen die tatsächlichen Baujahre angehalten und nicht aufgrund von durchgeführten Modernisierungen oder unterlassener Instandhaltung fiktive Baujahre ermittelt. Die angegebenen Mittelwerte und Kaufpreisspannen können lediglich zur Orientierung angehalten werden, da teilweise nur geringe Fallzahlen zur Verfügung stehen und zudem zwischen Wohnlage und Ausstattungsmerkmalen nicht differenziert wurde. Als weitere statistische Kenngröße wird der Median (Zentralwert) aufgeführt. Bei weniger als drei Kauffällen werden Kaufpreise aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht angegeben. Die Kaufpreise sind auf volle Tausender und die Kaufpreise je m² Wohnfläche auf volle Zehner gerundet.

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

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

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

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

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

Baujahr	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]	Median [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]
bis 1949	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
1950-1969	RMH	3	230.000,-	-	207.000,-	244.000,-	304	3	2.240,-	-	2.050,-	2.380,-	103
	REH	3	269.000,-	-	200.000,-	315.000,-	393	1	-	-	-	-	-
	DHH	1	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	10	356.000,-	278.000,-	225.000,-	680.000,-	755	7	2.230,-	2.290,-	1.680,-	2.950,-	141
1970-1979	RMH	16	244.000,-	238.000,-	195.000,-	334.000,-	231	8	2.180,-	2.140,-	1.860,-	2.760,-	112
	REH	5	235.000,-	236.000,-	190.000,-	300.000,-	296	2	1.890,-	-	-	-	113
	DHH	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
	Einzel	3	336.000,-	-	278.000,-	390.000,-	614	2	1.870,-	-	-	-	178
1980-1989	RMH	7	287.000,-	268.000,-	250.000,-	350.000,-	208	6	2.050,-	2.020,-	1.750,-	2.460,-	144
	REH	6	288.000,-	293.000,-	200.000,-	350.000,-	277	4	2.300,-	2.110,-	2.030,-	2.940,-	137
	DHH	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
	Einzel	3	529.000,-	-	405.000,-	670.000,-	721	1	-	-	-	-	-
1990-1999	RMH	2	312.000,-	-	-	-	207	1	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	3	358.000,-	-	293.000,-	396.000,-	392	3	2.630,-	-	2.370,-	2.930,-	138
	Einzel	1	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
2000-2012	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-

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

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

Baujahr	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]	Median [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]
bis 1949	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
	Einzel	4	284.000,-	225.000,-	200.000,-	485.000,-	629	2	1.740,-	-	-	-	213
1950-1969	RMH	3	191.000,-	-	160.000,-	213.000,-	235	2	1.680,-	-	-	-	108
	REH	2	279.000,-	-	-	-	563	2	2.070,-	-	-	-	135
	DHH	4	205.000,-	210.000,-	170.000,-	229.000,-	530	3	1.930,-	1.910,-	1.960,-	1.960,-	104
	Einzel	8	361.000,-	372.000,-	175.000,-	619.000,-	716	5	1.940,-	1.670,-	1.400,-	2.710,-	146
1970-1979	RMH	5	275.000,-	272.000,-	259.000,-	300.000,-	266	4	1.960,-	2.000,-	1.720,-	2.140,-	143
	REH	5	273.000,-	265.000,-	235.000,-	315.000,-	398	4	1.850,-	1.880,-	1.440,-	2.210,-	148
	DHH	3	214.000,-	-	190.000,-	230.000,-	425	0	-	-	-	-	-
	Einzel	2	493.000,-	-	-	-	973	1	-	-	-	-	-
1980-1989	RMH	4	260.000,-	259.000,-	250.000,-	275.000,-	207	3	1.890,-	1.620,-	1.620,-	2.220,-	138
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	4	324.000,-	321.000,-	272.000,-	380.000,-	391	2	2.420,-	-	-	-	145
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
1990-1999	RMH	3	342.000,-	-	316.000,-	372.000,-	184	2	2.150,-	-	-	-	153
	REH	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
	DHH	2	350.000,-	-	-	-	254	2	2.530,-	-	-	-	138
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
2000-2012	RMH	6	305.000,-	310.000,-	232.000,-	347.000,-	195	6	2.370,-	2.490,-	1.780,-	2.640,-	129
	REH	2	308.000,-	-	-	-	268	2	2.480,-	-	-	-	125
	DHH	5	404.000,-	410.000,-	370.000,-	447.000,-	353	5	2.430,-	2.550,-	1.760,-	2.880,-	171
	Einzel	3	627.000,-	-	325.000,-	890.000,-	651	2	2.790,-	-	-	-	211

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

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

Baujahr	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]	Median [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]
bis 1949	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	2	335.000,-	-	-	-	990	1	-	-	-	-	-
1950-1969	RMH	5	180.000,-	170.000,-	145.000,-	219.000,-	273	4	1.830,-	1.840,-	1.650,-	1.990,-	103
	REH	1	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	5	239.000,-	236.000,-	215.000,-	261.000,-	554	1	-	-	-	-	-
	Einzel	11	305.000,-	268.000,-	182.000,-	625.000,-	721	5	2.170,-	1.790,-	1.410,-	3.130,-	158
1970-1979	RMH	3	183.000,-	-	149.000,-	205.000,-	283	0	-	-	-	-	-
	REH	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
	DHH	2	250.000,-	-	-	-	331	2	1.620,-	-	-	-	164
	Einzel	5	420.000,-	400.000,-	245.000,-	660.000,-	676	1	-	-	-	-	-
1980-1989	RMH	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	1	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
1990-1999	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	2	376.000,-	-	-	-	395	1	-	-	-	-	-
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
2000-2012	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	2	333.000,-	-	-	-	450	2	2.380,-	-	-	-	140
	DHH	2	352.000,-	-	-	-	425	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	2	155.000,-				156	0	-	-	-	-	-
	REH	1						0	-	-	-	-	-
	DHH	2	131.000,-				468	2	1.420,-				93
	Einzel	1						1					
1950-1969	RMH	9	233.000,-	245.000,-	195.000,-	272.000,-	207	6	2.320,-	2.330,-	1.810,-	2.790,-	103
	REH	6	223.000,-	201.000,-	155.000,-	364.000,-	397	1					
	DHH	5	265.000,-	240.000,-	220.000,-	340.000,-	621	5	2.110,-	2.010,-	1.690,-	2.620,-	126
	Einzel	4	418.000,-	374.000,-	275.000,-	650.000,-	633	3	2.880,-		2.640,-	3.150,-	119
	RMH	4	275.000,-	285.000,-	240.000,-	289.000,-	226	3	2.130,-		2.010,-	2.210,-	134
1970-1979	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	2	350.000,-				362	1					
	Einzel	1						1					
	RMH	5	274.000,-	285.000,-	235.000,-	309.000,-	194	5	2.190,-	2.440,-	1.510,-	2.580,-	129
1980-1989	REH	3	267.000,-		253.000,-	285.000,-	265	1					
	DHH	2	413.000,-				539	1					
	Einzel	1						1					
	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
1990-1999	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	RMH	1						1					
2000-2012	REH	3	337.000,-		315.000,-	361.000,-	296	3	2.410,-		2.170,-	2.780,-	141
	DHH	5	388.000,-	385.000,-	354.000,-	428.000,-	311	5	2.740,-	2.860,-	2.360,-	3.060,-	142
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-

RMH = Reihenhäuser, REH = Reihenhäuser, 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	2	265.000,-	-	-	-	422	2	1.740,-	-	-	-	150
	Einzel	4	235.000,-	225.000,-	190.000,-	300.000,-	848	4	2.060,-	1.920,-	1.580,-	2.800,-	116
1950-1969	RMH	7	205.000,-	218.000,-	120.000,-	257.000,-	215	5	1.970,-	2.090,-	1.640,-	2.270,-	114
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	12	237.000,-	247.000,-	159.000,-	351.000,-	458	5	2.390,-	2.270,-	1.950,-	2.970,-	110
	Einzel	21	339.000,-	345.000,-	199.000,-	490.000,-	755	8	2.730,-	2.620,-	2.000,-	3.550,-	138
1970-1979	RMH	10	265.000,-	268.000,-	215.000,-	334.000,-	228	7	2.240,-	2.130,-	1.840,-	2.810,-	122
	REH	5	252.000,-	265.000,-	197.000,-	295.000,-	294	3	1.930,-	1.580,-	1.580,-	2.400,-	140
	DHH	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
	Einzel	4	365.000,-	371.000,-	251.000,-	467.000,-	507	4	2.950,-	2.870,-	2.320,-	3.750,-	124
1980-1989	RMH	7	289.000,-	290.000,-	250.000,-	339.000,-	209	2	1.860,-	-	-	-	159
	REH	5	296.000,-	300.000,-	252.000,-	337.000,-	308	2	2.520,-	-	-	-	130
	DHH	7	349.000,-	320.000,-	302.000,-	485.000,-	427	4	2.780,-	2.680,-	2.600,-	3.170,-	136
	Einzel	3	416.000,-	-	319.000,-	580.000,-	504	1	-	-	-	-	-
1990-1999	RMH	8	277.000,-	268.000,-	240.000,-	330.000,-	185	8	2.310,-	2.350,-	1.990,-	2.750,-	121
	REH	2	296.000,-	-	-	-	350	1	-	-	-	-	-
	DHH	7	327.000,-	320.000,-	281.000,-	374.000,-	344	5	2.480,-	2.420,-	2.340,-	2.820,-	133
	Einzel	3	552.000,-	-	528.000,-	580.000,-	652	2	2.480,-	-	-	-	228
2000-2012	RMH	6	299.000,-	311.000,-	246.000,-	329.000,-	191	5	2.540,-	2.510,-	2.180,-	2.940,-	118
	REH	4	327.000,-	337.000,-	286.000,-	350.000,-	223	4	2.820,-	2.770,-	2.600,-	3.120,-	117
	DHH	6	347.000,-	351.000,-	305.000,-	380.000,-	297	6	2.730,-	2.750,-	2.350,-	3.060,-	128
	Einzel	4	568.000,-	530.000,-	370.000,-	840.000,-	539	1	-	-	-	-	-

RMH = Reihennmittelhaus, REH = Reihennendhaus, DHH = Doppelhaushälfte, Einzel = freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus

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

Baujahr	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]	Median [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]
bis 1949	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
	DHH	3	183.000,-	-	140.000,-	210.000,-	667	1	-	-	-	-	-
	Einzel	2	328.000,-	-	-	-	1.074	0	-	-	-	-	-
1950-1969	RMH	8	192.000,-	193.000,-	160.000,-	220.000,-	278	6	2.020,-	1.930,-	1.840,-	2.330,-	96
	REH	8	252.000,-	252.000,-	196.000,-	323.000,-	569	7	1.980,-	1.910,-	1.560,-	2.640,-	125
	DHH	9	248.000,-	246.000,-	185.000,-	358.000,-	618	7	1.770,-	1.680,-	1.380,-	2.310,-	147
	Einzel	9	335.000,-	291.000,-	165.000,-	695.000,-	847	6	2.140,-	1.830,-	1.180,-	3.230,-	162
1970-1979	RMH	2	237.000,-	-	-	-	254	1	-	-	-	-	-
	REH	7	268.000,-	268.000,-	219.000,-	322.000,-	398	7	1.840,-	1.630,-	1.460,-	2.420,-	150
	DHH	4	259.000,-	244.000,-	220.000,-	330.000,-	293	0	-	-	-	-	-
	Einzel	7	337.000,-	330.000,-	270.000,-	500.000,-	921	6	2.200,-	2.160,-	1.590,-	3.000,-	147
1980-1989	RMH	6	254.000,-	245.000,-	235.000,-	280.000,-	190	3	1.930,-	-	1.410,-	2.230,-	137
	REH	4	299.000,-	308.000,-	230.000,-	349.000,-	312	3	2.280,-	-	2.070,-	2.520,-	129
	DHH	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
	Einzel	2	353.000,-	-	-	-	695	1	-	-	-	-	-
1990-1999	RMH	2	294.000,-	-	-	-	212	2	2.230,-	-	-	-	132
	REH	3	309.000,-	-	259.000,-	392.000,-	325	3	2.150,-	-	1.890,-	2.500,-	143
	DHH	3	319.000,-	-	314.000,-	328.000,-	298	2	2.330,-	-	-	-	138
	Einzel	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
2000-2012	RMH	6	296.000,-	299.000,-	250.000,-	325.000,-	216	5	2.130,-	2.060,-	1.880,-	2.460,-	140
	REH	3	360.000,-	-	326.000,-	377.000,-	274	3	2.770,-	-	2.540,-	2.970,-	130
	DHH	2	361.000,-	-	-	-	318	2	2.110,-	-	-	-	171
	Einzel	3	404.000,-	-	275.000,-	486.000,-	452	3	2.710,-	-	2.430,-	3.050,-	148

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

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

Baujahr	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]	Median [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]
bis 1949	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	2	333.000,-	-	-	-	424	1	-	-	-	-	-
1950-1969	RMH	8	179.000,-	178.000,-	140.000,-	238.000,-	227	4	1.650,-	1.700,-	1.260,-	1.930,-	113
	REH	3	222.000,-	-	165.000,-	295.000,-	373	0	-	-	-	-	-
	DHH	2	280.000,-	-	-	-	555	2	1.690,-	-	-	-	176
	Einzel	7	266.000,-	210.000,-	170.000,-	395.000,-	601	5	2.340,-	2.300,-	1.570,-	3.420,-	113
1970-1979	RMH	9	249.000,-	239.000,-	209.000,-	330.000,-	239	5	1.800,-	1.700,-	1.670,-	2.100,-	137
	REH	6	271.000,-	261.000,-	221.000,-	335.000,-	350	3	2.100,-	1.870,-	1.870,-	2.390,-	136
	DHH	3	285.000,-	-	250.000,-	335.000,-	526	1	-	-	-	-	-
	Einzel	5	421.000,-	445.000,-	313.000,-	520.000,-	637	2	2.760,-	-	-	-	142
1980-1989	RMH	6	250.000,-	240.000,-	220.000,-	300.000,-	219	3	2.070,-	1.960,-	1.960,-	2.140,-	116
	REH	7	283.000,-	284.000,-	245.000,-	310.000,-	385	6	1.930,-	1.970,-	1.360,-	2.340,-	148
	DHH	2	273.000,-	-	-	-	256	2	2.150,-	-	-	-	127
	Einzel	2	335.000,-	-	-	-	404	1	-	-	-	-	-
1990-1999	RMH	2	254.000,-	-	-	-	190	2	2.200,-	-	-	-	115
	REH	2	275.000,-	-	-	-	296	1	-	-	-	-	-
	DHH	2	265.000,-	-	-	-	287	2	1.960,-	-	-	-	135
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
2000-2012	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
	Einzel	2	330.000,-	-	-	-	441	2	2.450,-	-	-	-	136

RMH = Reihennmittelhaus, REH = Reihennendhaus, DHH = Doppelhaushälfte, Einzel = freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus

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

Baujahr	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m ²]	Median [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]
bis 1949	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	2	187.000,-				525	1					
	Einzel	2	223.000,-				690	1					
1950-1969	RMH	1						0					
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	5	195.000,-	192.000,-	165.000,-	229.000,-	644	4	1.760,-	1.560,-	1.270,-	2.660,-	119
	Einzel	9	244.000,-	240.000,-	160.000,-	360.000,-	820	7	1.790,-	1.690,-	1.220,-	2.500,-	129
1970-1979	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	1						1					
	DHH	1						0					
	Einzel	1						0					
1980-1989	RMH	1						0					
	REH	3	262.000,-		215.000,-	325.000,-	490	2	1.960,-				145
	DHH	5	246.000,-	242.000,-	235.000,-	260.000,-	240	4	1.930,-	1.830,-	1.750,-	2.300,-	127
	Einzel	2	360.000,-				554	2	2.400,-				150
1990-1999	RMH	3	246.000,-		230.000,-	278.000,-	201	2	1.780,-				143
	REH	2	343.000,-				449	1					
	DHH	1						1					
	Einzel	1						1					
2000-2012	RMH	1						1					
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	1						1					
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-

RMH = Reihemittelhaus, REH = Reihenhäuser, 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	155.000,-				156	0	-	-	-	-	-
	REH	2	116.000,-				194	1					
	DHH	10	199.000,-	193.000,-	128.000,-	335.000,-	527	7	1.700,-	1.560,-	1.360,-	2.160,-	122
	Einzel	17	285.000,-	240.000,-	190.000,-	485.000,-	758	10	1.930,-	1.810,-	1.250,-	2.800,-	162
1950-1969	RMH	44	200.000,-	199.000,-	120.000,-	272.000,-	242	30	2.000,-	1.940,-	1.260,-	2.790,-	105
	REH	23	244.000,-	245.000,-	155.000,-	364.000,-	462	11	1.980,-	1.910,-	1.560,-	2.640,-	128
	DHH	43	237.000,-	235.000,-	159.000,-	358.000,-	560	27	1.960,-	1.920,-	1.270,-	2.970,-	129
	Einzel	79	325.000,-	295.000,-	160.000,-	695.000,-	744	46	2.250,-	2.290,-	1.180,-	3.550,-	139
1970-1979	RMH	49	251.000,-	249.000,-	149.000,-	334.000,-	239	28	2.100,-	2.090,-	1.670,-	2.810,-	126
	REH	30	262.000,-	265.000,-	190.000,-	335.000,-	359	21	1.890,-	1.870,-	1.420,-	2.420,-	144
	DHH	17	270.000,-	250.000,-	190.000,-	428.000,-	392	6	2.140,-	1.980,-	1.310,-	3.240,-	138
	Einzel	28	378.000,-	354.000,-	205.000,-	660.000,-	713	17	2.490,-	2.320,-	1.590,-	3.750,-	145
1980-1989	RMH	37	267.000,-	264.000,-	185.000,-	350.000,-	210	23	2.010,-	1.990,-	1.410,-	2.580,-	136
	REH	28	285.000,-	288.000,-	200.000,-	350.000,-	336	18	2.140,-	2.060,-	1.360,-	3.010,-	139
	DHH	23	315.000,-	308.000,-	235.000,-	485.000,-	364	15	2.420,-	2.310,-	1.750,-	3.400,-	132
	Einzel	14	414.000,-	355.000,-	275.000,-	670.000,-	602	8	2.350,-	2.400,-	1.810,-	2.690,-	181
1990-1999	RMH	20	285.000,-	277.000,-	213.000,-	372.000,-	193	17	2.190,-	2.140,-	1.770,-	2.750,-	128
	REH	10	308.000,-	304.000,-	259.000,-	392.000,-	339	7	2.350,-	2.290,-	1.890,-	3.160,-	135
	DHH	20	328.000,-	315.000,-	252.000,-	453.000,-	332	16	2.400,-	2.380,-	1.930,-	2.930,-	134
	Einzel	6	483.000,-	484.000,-	399.000,-	580.000,-	591	4	2.320,-	2.440,-	1.880,-	2.540,-	208
2000-2012	RMH	20	298.000,-	302.000,-	232.000,-	347.000,-	199	18	2.340,-	2.380,-	1.780,-	2.940,-	128
	REH	14	334.000,-	331.000,-	286.000,-	377.000,-	288	14	2.610,-	2.590,-	2.170,-	3.120,-	129
	DHH	22	366.000,-	369.000,-	265.000,-	447.000,-	328	21	2.540,-	2.550,-	1.760,-	3.060,-	147
	Einzel	14	487.000,-	469.000,-	275.000,-	890.000,-	523	9	2.800,-	2.700,-	2.200,-	3.850,-	154

RMH = Reihennmittelhaus, REH = Reihennendhaus, 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 (Sachwertfaktoren) werden aus der Kaufpreissammlung empirisch abgeleitet, indem geeignete tatsächlich gezahlte Kaufpreise den berechneten vorläufigen Sachwerten gegenübergestellt werden.

Die durchgeführte 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 vorläufigen Sachwerte werden nach dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren (Stand 16.07.2013) der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) ermittelt. Das Modell kann im Internet unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de> unter Standardmodelle der AGVGA.NRW eingesehen und heruntergeladen werden.

Das Sachwertverfahren basiert auf folgenden wesentlichen Modellparametern:

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

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

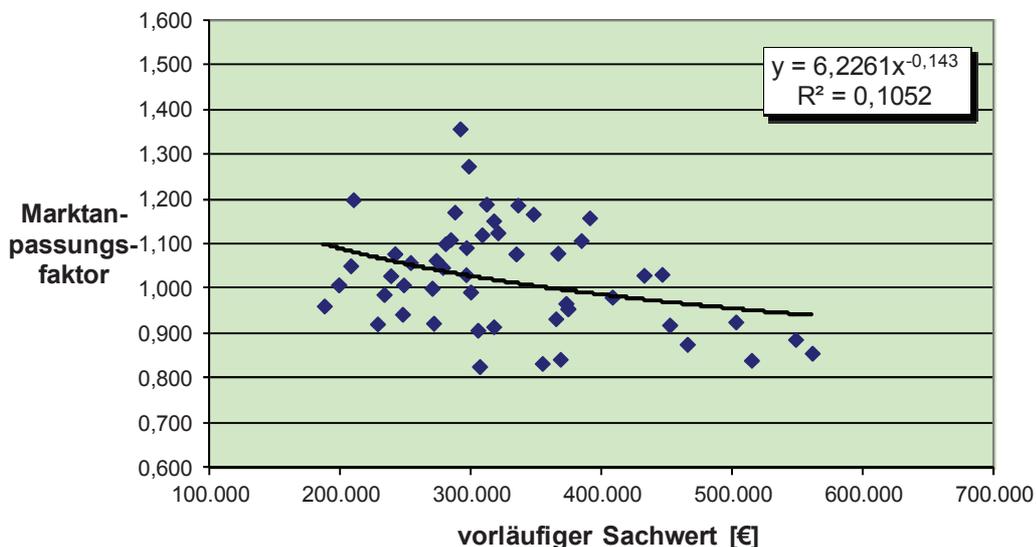
Die Auswertung erfolgte auf der Grundlage von 311 Kauffällen aus den Berichtsjahren 2013 und 2014 bezogen auf den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses. Extremwerte wurden nicht berücksichtigt. Die Marktanpassungsfaktoren wurden für die Gebäudearten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwerts abgeleitet. Das im Diagramm dargestellte Bestimmtheitsmaß R^2

ist ein Maß für die Güte der Anpassung der Trendlinie an die untersuchte Datenreihe und liegt zwischen 0 und 1. Je näher R^2 an 0 liegt, desto weniger besteht ein statistisch gesicherter funktionaler Zusammenhang zwischen den Marktanpassungsfaktoren und der Höhe des vorläufigen Sachwerts. Erfahrungsgemäß ist R^2 bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und Doppelhaushälften aufgrund deren Individualität sehr gering, so dass die Marktanpassung für diese Gebäudeart besonders sachverständig zu bemessen ist.

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

Die hohen Marktanpassungsfaktoren im Vergleich zu dem historischen Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäusern (Stand 01.07.2003) resultieren in erster Linie aus dem Unterschied zwischen der Wertminderung wegen Alters nach Ross und der linearen Alterswertminderung. Die lineare Alterswertminderung ist abgesehen vom Anfangs- und Endwert immer größer, so dass der vorläufige Sachwert immer geringer und folglich der Marktanpassungsfaktor immer höher ist. Zudem besteht derzeit aufgrund der niedrigen Spar- und Darlehenszinsen eine hohe Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern, die sich auch auf die Höhe der gezahlten Kaufpreise auswirkt.

Marktanpassung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

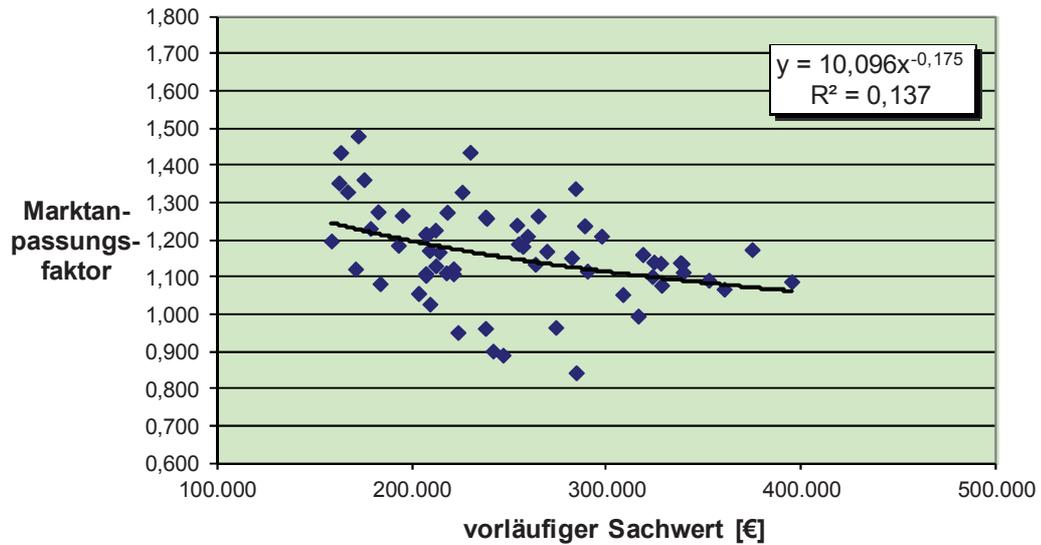


Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 180.000,- € bis 560.000,- € angehalten werden. Der Marktanpassungsfaktor beträgt 1,000 bei einem vorläufigen Sachwert von 358.062,- €. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 50 Kauffällen lauten:

Kennzahl	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwertanteil [€]	mod. RND [Jahre]
Mittel	328.162,-	158.307,-	40,9
Std.abw.	89.528,-	39.773,-	13,0

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

Marktanpassung für Doppelhaushälften

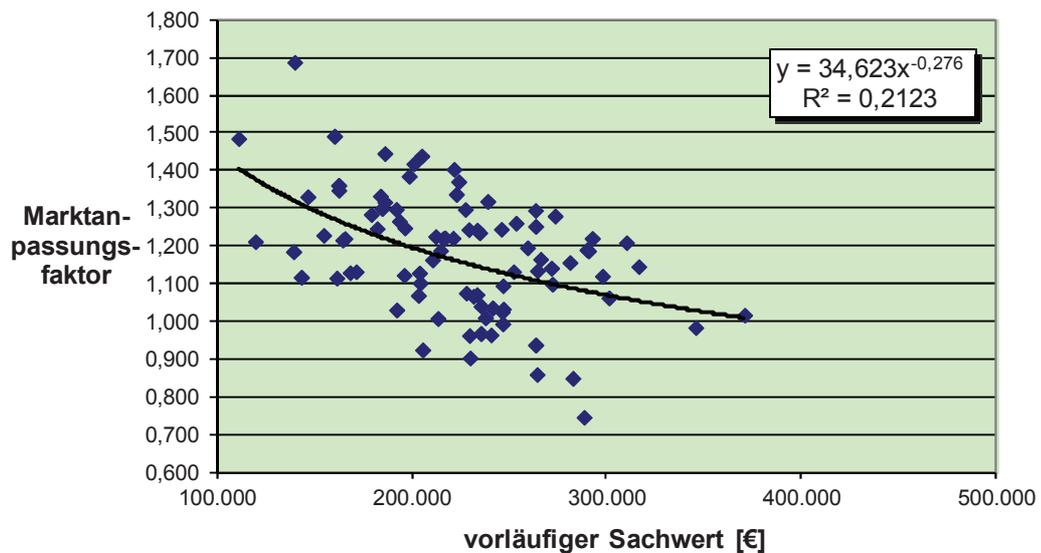


Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 150.000,- € bis 400.000,- € angehalten werden. Der Marktanpassungsfaktor beträgt 1,000 bei einem vorläufigen Sachwert von 547.011,- €. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 62 Kauffällen lauten:

Kennzahl	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwertanteil [€]	mod. RND [Jahre]
Mittel	250.191,-	93.933,-	52,5
Std.abw.	60.013,-	30.232,-	14,4

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

Marktanpassung für Reihenendhäuser

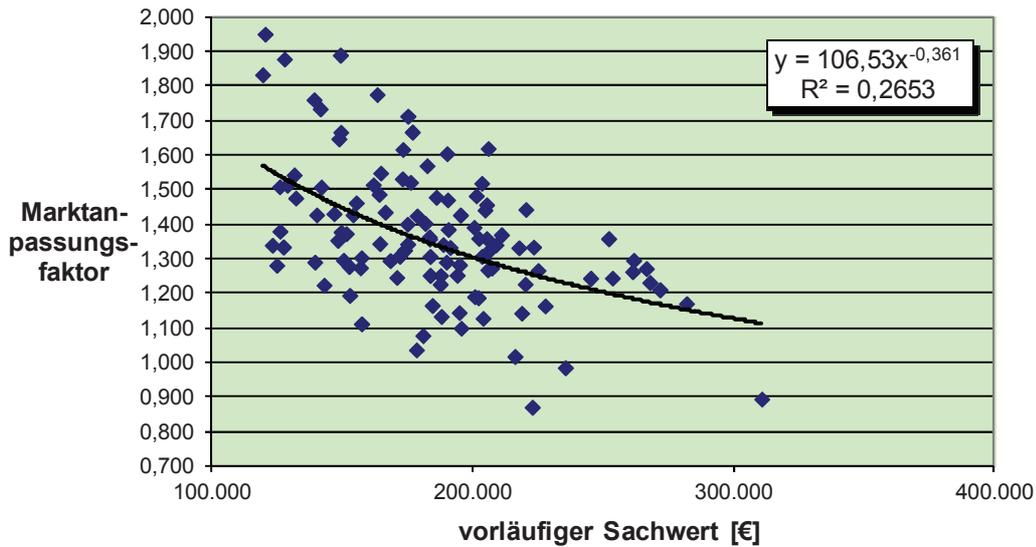


Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 110.000,- € bis 370.000,- € angehalten werden. Der Marktanpassungsfaktor beträgt 1,000 bei einem vorläufigen Sachwert von 377.927,- €. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 87 Kauffällen lauten:

Kennzahl	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwertanteil [€]	mod. RND [Jahre]
Mittel	224.181,-	90.462,-	47,1
Std.abw.	49.827,-	26.349,-	12,0

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

Marktanpassung für Reihenmittelhäuser



Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 120.000,- € bis 280.000,- € angehalten werden. Der Marktanpassungsfaktor beträgt 1,000 bei einem vorläufigen Sachwert von 413.300,- €. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 112 Kauffällen lauten:

Kennzahl	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwertanteil [€]	mod. RND [Jahre]
Mittel	184.317,-	62.557,-	48,3
Std.abw.	38.375,-	17.267,-	11,9

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

Beispiel: Der vorläufige Sachwert eines Reihenmittelhauses in Haan wurde in Höhe von 210.000,- € ermittelt. Wie hoch ist die Marktanpassung bzw. der Verkehrswert? Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht vorhanden.

Lösung: $106,53 \times 210.000^{-0,361} = 1,277 \approx 1,30$ $1,30 \times 210.000,- € = 273.000,- € \approx 275.000,- €$
 Es ergibt sich ein Marktanpassungszuschlag von rd. 30 %, so dass der Verkehrswert rd. 275.000,- € 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 (Stand 09.07.2013) der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) ermittelt. Das Modell kann im Internet unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de> unter Standardmodelle der AGVGA.NRW eingesehen und heruntergeladen werden.

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Dreifamilienwohnhäuser, Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude sowie Büro basiert auf insgesamt 83 Kauffällen aus den Berichtsjahren 2013 und 2014. Extremwerte wurden nicht berücksichtigt. Die aufgrund einer geringen Datenmenge statistisch nicht gesicherten Liegenschaftszinssätze werden durch Einklammern gekennzeichnet.

Liegenschaftszinssätze für Produzierendes Gewerbe 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 sachverständig bemessen wurde.

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

Liegenschaftszinssätze unterteilt nach Gebäudearten

Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle	Liegenschaftszinssatz [%]					Rohertragsfaktor	
		beschlossen	berechnet			berechnet		
			Mittel	Min	Max	Std. abw.	Mittel	Std. abw.
Dreifamilienhäuser	18	3,7	3,7	3,0	4,3	0,41	16,7	1,84
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 %)	42	4,8	4,8	3,5	6,2	0,73	13,7	2,58
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 %)	19	6,3	6,3	5,1	7,5	0,75	10,9	1,41
Büro	4	6,1	(6,1)	4,6	7,5	1,41	(12,7)	1,89
Produzierendes Gewerbe		6,5						

Std.abw. = Standardabweichung

() statistisch nicht gesichert

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

Gebäudeart	Anzahl der Kauf-fälle	Anzahl der Ge-schäfts-jahre	Mittelwert und Standardabweichung						
			Liegen-schafts-zins-satz [%]	Wohn-/ Nutz-fläche [m ²]	Kauf-preis [€/m ²]	Miete [€/m ²]	Bewirt-schaf-tungs-kosten [%]	mod. RND [Jahre]	GND [Jahre]
Dreifamilienhäuser	18	2	3,7	232	1.329	6,3	27	37	80
			0,41	54	298	0,8	4	6	0
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher An-teil bis 20 %)	42	2	4,8	773	1.098	6,2	27	38	80
			0,73	672	416	1,0	5	11	0
Gemischt genutzte Gebäude (gewerbli-cher Anteil über 20 %)	19	2	6,3	729	927	7,0	24	34	80
			0,75	718	277	1,4	4	8	0
Büro	4	2	6,1	1.385	1.132	7,2	17	45	70
			1,41	846	145	0,6	3	14	0

mod. RND = modifizierte Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

Die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen sind im Kapitel 9.3.9 aufgeführt.

9.3 Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum

9.3.1 Preisniveau in Abhängigkeit von der Wohnfläche und Bauperiode

In den nachfolgenden Tabellen sind die durchschnittlichen Preise (Mittelwerte) des Jahres 2014 für freifinanziertes Wohnungseigentum, unterteilt nach Erstverkäufen und Wiederverkäufen einschließlich Umwandlungen mit Anzahl der Fälle, aufgelistet. Die Preisspannen und die arithmetischen Mittel werden in €/m² Wohnfläche einschließlich Bodenwert angegeben und auf volle Zehner gerundet. Die Wohnfläche basiert auf Angaben der Käufer bzw. wird den bekannten Unterlagen wie Exposé, Bauakte oder Teilungserklärung entnommen. Anteile für Pkw-Stellplätze, Hobbyräume, Einbauküchen u.ä. sind in den Preisen nicht enthalten. Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind (Zwangsversteigerungen, Verwandtschaftsverhältnisse u.a.), wurden nicht berücksichtigt.

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

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

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

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

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

Einen separaten Markt bilden Wohnungen bzw. Wohneinheiten in Anlagen, die barrierefreies Wohnen und zum Teil zusätzliche Leistungen bieten. Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses wurden im Berichtsjahr zwei derartige Objekte dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet.

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	3	38	3,7	750,-	320,-	980,-
	51 – 80	14	70	4,3	930,-	320,-	1.270,-
	> 80	9	91	4,2	870,-	450,-	1.290,-
	insg.	26	74	4,2	890,-	320,-	1.290,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	12	39	5,7	1.040,-	670,-	1.390,-
	51 – 80	25	69	4,5	1.080,-	660,-	1.560,-
	> 80	25	93	5,2	1.230,-	650,-	1.840,-
	insg.	62	73	5,0	1.130,-	650,-	1.840,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	3	37	7,0	960,-	780,-	1.070,-
	51 – 80	12	62	6,1	1.450,-	850,-	1.870,-
	> 80	20	103	6,6	1.460,-	1.000,-	1.920,-
	insg.	35	83	6,4	1.420,-	780,-	1.920,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	45	7,0	-	-	-
	51 – 80	10	68	6,6	1.630,-	1.320,-	1.890,-
	> 80	7	103	5,7	1.660,-	1.520,-	1.860,-
	insg.	18	80	6,3	1.640,-	1.320,-	1.890,-
2000 – 2012 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	0	-	-	-	-	-
	> 80	0	-	-	-	-	-
	insg.	0	-	-	-	-	-
2013 – 2014 Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	5	68	5,0	2.850,-	2.780,-	3.020,-
	> 80	5	92	5,0	3.020,-	2.910,-	3.230,-
	insg.	10	80	5,0	2.930,-	2.780,-	3.230,-

* 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	1	37	6,0			
	51 – 80	5	66	5,8	1.240,-	410,-	2.150,-
	> 80	1	85	5,0			
	insg.	7	65	5,7	1.340,-	410,-	2.150,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	3	44	4,0	460,-	250,-	610,-
	51 – 80	14	66	4,8	920,-	390,-	1.320,-
	> 80	4	87	5,5	1.010,-	450,-	1.470,-
	insg.	21	67	4,8	870,-	250,-	1.470,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	3	64	4,7	1.440,-	990,-	1.800,-
	> 80	8	95	6,3	1.580,-	950,-	2.670,-
	insg.	11	87	5,8	1.540,-	950,-	2.670,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	5	66	5,0	1.970,-	1.690,-	2.270,-
	> 80	2	110	5,0	1.810,-		
	insg.	7	79	5,0	1.920,-	1.650,-	2.270,-
2000 – 2012 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	0	-	-	-	-	-
	> 80	2	92	6,0	2.540,-		
	insg.	2	92	6,0	2.540,-		
2013 – 2014 Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	0	-	-	-	-	-
	> 80	5	111	7,0	2.910,-	2.790,-	3.120,-
	insg.	5	111	7,0	2.910,-	2.790,-	3.120,-

* 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	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	25	68	4,4	1.090,-	540,-	1.680,-
	> 80	3	94	4,7	820,-	630,-	1.020,-
	insg.	28	71	4,5	1.070,-	540,-	1.680,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	2	35	3,5	460,-		
	51 – 80	5	67	4,2	750,-	270,-	1.080,-
	> 80	6	108	5,8	1.190,-	740,-	1.990,-
	insg.	13	81	4,9	910,-	270,-	1.990,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	9	67	5,2	1.240,-	990,-	1.460,-
	> 80	3	99	5,3	1.100,-	780,-	1.340,-
	insg.	12	75	5,3	1.200,-	780,-	1.460,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	0	-	-	-	-	-
	> 80	1	85	5,0			
	insg.	5	85	5,0			
2000 – 2012 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	3	66	5,3	1.780,-	1.390,-	2.240,-
	> 80	1	85	5,0			
	insg.	4	72	5,3	1.710,-	1.390,-	2.240,-
2013 – 2014 Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	0	-	-	-	-	-
	> 80	1	130	8,0			
	insg.	1	130	8,0			

* 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	4	36	5,8	910,-	780,-	1.010,-
	51 – 80	20	67	6,0	1.240,-	560,-	1.880,-
	> 80	10	97	6,0	1.470,-	870,-	1.840,-
	insg.	34	72	5,9	1.270,-	560,-	1.880,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	3	44	5,7	1.150,-	860,-	1.350,-
	51 – 80	8	69	5,3	1.360,-	1.120,-	1.810,-
	> 80	11	92	5,9	1.440,-	1.080,-	1.780,-
	insg.	22	77	5,6	1.370,-	860,-	1.810,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	2	41	5,5	1.050,-		
	51 – 80	12	65	6,3	1.660,-	1.030,-	2.110,-
	> 80	9	104	5,8	1.700,-	1.420,-	2.050,-
	insg.	23	78	6,0	1.620,-	760,-	2.110,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	2	42	5,0	1.500,-		
	51 – 80	19	63	5,8	1.910,-	1.250,-	2.640,-
	> 80	5	94	6,4	2.110,-	1.500,-	2.520,-
	insg.	26	67	5,9	1.920,-	1.030,-	2.640,-
2000 – 2012 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	5	63	5,6	1.970,-	1.780,-	2.640,-
	> 80	8	108	6,0	2.260,-	1.780,-	2.810,-
	insg.	13	91	5,8	2.150,-	1.780,-	2.810,-
2013 – 2014 Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	2	62	5,5	2.830,-		
	> 80	16	109	5,6	3.040,-	2.540,-	3.520,-
	insg.	18	104	5,6	3.020,-	2.360,-	3.520,-

* 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	3	41	4,7	940,-	630,-	1.110,-
	51 – 80	10	67	5,3	1.220,-	690,-	1.640,-
	> 80	2	100	7,0	2.190,-		
	insg.	15	66	5,4	1.290,-	630,-	2.300,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	38	6,0			
	51 – 80	16	68	5,0	1.260,-	830,-	1.640,-
	> 80	8	93	5,8	1.470,-	670,-	2.130,-
	insg.	25	74	5,3	1.320,-	670,-	2.130,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	2	48	5,0	1.610,-		
	51 – 80	2	79	6,0	1.720,-		
	> 80	6	98	6,0	1.730,-	1.310,-	2.020,-
	insg.	10	84	5,8	1.710,-	1.310,-	2.020,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	13	30	5,0	760,-	320,-	1.970,-
	51 – 80	11	70	6,0	1.870,-	860,-	2.440,-
	> 80	9	90	6,1	1.930,-	1.670,-	2.290,-
	insg.	33	60	5,6	1.450,-	320,- **	2.440,-
2000 – 2012 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	9	68	6,8	2.390,-	1.970,-	2.850,-
	> 80	13	101	5,8	2.620,-	1.840,-	3.100,-
	insg.	22	88	6,2	2.530,-	1.840,-	3.100,-
2013 – 2014 Neubau / Erstverkauf	≤ 50	3	47	6,3	3.350,-	2.920,-	3.820,-
	51 – 80	20	65	6,4	3.490,-	2.940,-	3.830,-
	> 80	49	100	5,9	3.260,-	2.540,-	3.850,-
	insg.	72	88	6,1	3.330,-	2.540,-	3.850,-

* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.5

** beeinflusst durch Verkäufe in einem Objekt mit Preisen von 320,- bis 770,- €/m²

Preisniveau -Wohneigentum- Mettmann

Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m ²]	Ø Lage*	Mittel [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
1950 – 1969 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	4	42	4,5	760,-	330,-	1.920,-
	51 – 80	44	65	5,1	1.270,-	740,-	2.080,-
	> 80	8	96	5,6	1.610,-	1.320,-	2.290,-
	insg.	56	68	5,2	1.290,-	330,-	2.290,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	5	38	4,6	700,-	560,-	860,-
	51 – 80	16	64	4,6	860,-	500,-	1.500,-
	> 80	17	93	4,0	1.130,-	330,-	1.830,-
	insg.	38	73	4,3	960,-	330,-	1.830,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	4	68	6,5	1.480,-	1.280,-	1.730,-
	> 80	4	103	6,5	1.640,-	1.340,-	1.830,-
	insg.	8	85	6,5	1.560,-	1.280,-	1.830,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	10	63	6,4	1.560,-	1.270,-	1.740,-
	> 80	3	90	5,7	1.820,-	1.530,-	2.140,-
	insg.	13	69	6,2	1.620,-	1.270,-	2.140,-
2000 – 2012 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	1	80	5,0			
	> 80	5	116	6,6	2.090,-	1.660,-	2.470,-
	insg.	6	110	6,3	2.060,-	1.660,-	2.470,-
2013 – 2014 Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	5	68	7,4	3.040,-	2.880,-	3.230,-
	> 80	34	100	7,4	3.010,-	2.150,-	3.690,-
	insg.	39	96	7,4	3.020,-	2.150,-	3.690,-

* 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	2	43	5,5	1.150,-		
	51 – 80	28	71	5,4	1.170,-	820,-	1.740,-
	> 80	8	95	5,4	1.200,-	1.000,-	1.400,-
	insg.	38	74	5,4	1.170,-	820,-	1.740,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	2	40	5,0	970,-		
	51 – 80	31	67	4,8	1.040,-	470,-	1.450,-
	> 80	22	92	5,1	1.130,-	300,-	1.670,-
	insg.	55	76	4,9	1.070,-	300,-	1.670,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	38	5,0			
	51 – 80	3	68	4,7	1.120,-	1.000,-	1.210,-
	> 80	9	87	4,9	1.360,-	1.000,-	1.950,-
	insg.	13	79	4,9	1.300,-	1.000,-	1.950,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	2	36	5,0	1.400,-		
	51 – 80	7	66	5,1	1.650,-	1.400,-	1.970,-
	> 80	2	93	6,0	1.840,-		
	insg.	11	66	5,3	1.640,-	1.330,-	1.980,-
2000 – 2012 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	2	68	6,0	2.630,-		
	> 80	2	89	6,5	2.880,-		
	insg.	4	79	6,3	2.750,-	1.580,-	3.680,-
2013 – 2014 Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	6	68	6,0	3.370,-	3.140,-	3.740,-
	> 80	23	95	5,5	3.080,-	2.680,-	3.460,-
	insg.	29	89	5,6	3.140,-	2.680,-	3.740,-

* 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	7	67	5,1	830,-	760,-	960,-
	> 80	0	-	-	-	-	-
	insg.	7	67	5,1	830,-	760,-	960,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	3	77	4,3	910,-	860,-	970,-
	> 80	3	87	5,0	1.180,-	960,-	1.570,-
	insg.	6	82	4,7	1.050,-	860,-	1.570,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	3	66	6,0	1.420,-	1.310,-	1.510,-
	> 80	9	99	6,2	1.370,-	1.070,-	1.680,-
	insg.	12	91	6,2	1.380,-	1.070,-	1.680,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	10	63	5,7	1.260,-	750,-	1.660,-
	> 80	4	101	6,0	1.420,-	1.100,-	1.690,-
	insg.	14	73	5,8	1.300,-	750,-	1.690,-
2000 – 2012 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	0	-	-	-	-	-
	> 80	1	106	6,0			
	insg.	1	106	6,0			
2013 – 2014 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	17	40	4,9	910,-	320,-	1.920,-
	51 – 80	153	68	5,1	1.160,-	320,-	2.150,-
	> 80	41	95	5,3	1.310,-	450,-	2.300,-
	insg.	211	71	5,2	1.170,-	320,-	2.300,-
1970 – 1979 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	28	39	5,1	890,-	250,-	1.390,-
	51 – 80	118	67	4,7	1.050,-	270,-	1.810,-
	> 80	96	93	5,1	1.220,-	300,-	2.130,-
	insg.	242	74	4,9	1.100,-	250,-	2.130,-
1980 – 1989 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	8	41	5,9	1.180,-	760,-	1.860,-
	51 – 80	48	66	5,8	1.450,-	850,-	2.110,-
	> 80	68	99	6,0	1.500,-	780,-	2.670,-
	insg.	124	82	6,0	1.460,-	760,-	2.670,-
1990 – 1999 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	18	33	5,1	960,-	320,-	1.980,-
	51 – 80	72	65	5,9	1.700,-	750,-	2.640,-
	> 80	33	96	5,9	1.800,-	1.100,-	2.520,-
	insg.	123	69	5,8	1.620,-	320,- **	2.640,-
2000 – 2012 Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	20	67	6,1	2.200,-	1.390,-	3.680,-
	> 80	32	104	6,0	2.410,-	1.480,-	3.100,-
	insg.	52	90	6,0	2.330,-	1.390,-	3.680,-
2013 – 2014 Neubau / Erstverkauf	≤ 50	3	47	6,3	3.350,-	2.920,-	3.820,-
	51 – 80	38	66	6,2	3.290,-	2.360,-	3.830,-
	> 80	133	101	6,2	3.110,-	2.150,-	3.850,-
	insg.	174	92	6,2	3.160,-	2.150,-	3.850,-

* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.5

** beeinflusst durch Verkäufe in einem Objekt in Langenfeld mit Preisen von 320,- bis 770,- €/m²

9.3.2 Preisniveau in Abhängigkeit von der Vertragsart und Mietstatus

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

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

Käuferkreis/ Mietstatus	Anzahl	Ø WF [m ²]	Ø Lage*	Mittel [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
Umwandlung (Baujahr 1950-2012)						
insgesamt	32	71	5,1	1.610,-	740,-	2.080,-
davon Verkäufe						
- an die Mieter	0	-	-	-	-	-
- an andere	32	71	5,1	1.610,-	740,-	2.080,-
<i>davon</i>						
- vermietet	30	70	5,1	1.630,-	740,-	2.080,-
- frei verfügbar	2	86	5,0	1.250,-		
- Mietstatus unbek.	0	-	-	-	-	-
Weiterverkauf (Baujahr 1950-2012)						
insgesamt	720	75	5,4	1.340,-	250,-	3.680,-
davon Verkäufe						
- an die Mieter	24	81	6,1	1.370,-	760,-	2.450,-
- an andere	696	75	5,4	1.340,-	250,-	3.680,-
<i>davon</i>						
- vermietet	161	66	5,2	1.210,-	250,-	2.880,-
- frei verfügbar	534	77	5,4	1.370,-	270,-	3.680,-
- Mietstatus unbek.	1	72	7,0			

* 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. Im Berichtsjahr wurden ausschließlich Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und keine Lofts (Wohnungen in ehemaligen Fabrikgebäuden) registriert.

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

Objektart	Anzahl	Ø WF [m ²]	Mittel [€/m ²]	Min [€/m ²]	Max [€/m ²]
Mehrfamilienhaus	12	71	1.150,-	410,-	2.010,-
Loft (Weiterverkäufe) *	6	108	2.290,-	1.820,-	2.640,-

* Verkäufe aus dem Jahr 2013

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	112	1.720,-	100
geschlossene Bebauung mit wenigen Wohnungen	74	1.460,-	85
Wohnanlagen mit mehreren Eingängen	437	1.280,-	74
Hochhäuser	97	1.040,-	60

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	6	2.830,-	91
	5 – 6	100	3.120,-	100
	7 – 9	68	3.240,-	104
Weiterverkauf	1 – 4	134	900,-	65
	5 – 6	445	1.380,-	100
	7 – 9	141	1.640,-	119

9.3.6 Erbbaurechte

Im Berichtsjahr 2014 wurden insgesamt 100 Eigentumswohnungen als Erbbaurechte veräußert. Von den Erwerbern müssen zusätzlich zum Kaufpreis Erbbauzinsen für die Dauer des Erbbaurechts gezahlt werden.

Einer näheren Untersuchung konnten 40 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	5	1977	61	5,0	910,-	760,-	1.220,-
Haan	2	1989	55	6,5	1.570,-		
Heiligenhaus	0	-	-	-	-	-	-
Hilden	8	1981	67	5,6	1.400,-	760,-	1.760,-
Langenfeld	0	-	-	-	-	-	-
Mettmann	12	1980	73	6,3	1.280,-	1.040,-	1.650,-
Monheim a.R.	13 *	1998	98	5,7	1.380,-	420,-	2.290,-
Wülfrath	0	-	-	-	-	-	-
Kreis	40	1986	77	5,8	1.300,-	420,-	2.290,-

* davon sechs Erstverkäufe (Neubauten)

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

9.3.7 Teileigentum an Stellplätzen und Garagen

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

Stadt	Tiefgarage		Garage	
	Wiederverkauf	Erstverkauf	Wiederverkauf	Erstverkauf
	Mittel [€] () Anzahl der Fälle			
Erkrath	5.500,- (4)	- (0)	(1)	- (0)
Haan	8.000,- (4)	(1)	- (0)	- (0)
Heiligenhaus	9.500,- (2)	- (0)	(1)	- (0)
Hilden	7.000,- (18) *	- (0)	8.500,- (3)	- (0)
Langenfeld	8.500,- (8)	(1)	(0)	- (0)
Mettmann	7.500,- (3)	- (0)	10.000,- (5)	- (0)
Monheim a.R.	4.000,- (12)	13.500,- (2)	- (0)	- (0)
Wülfrath	(1)	- (0)	- (0)	- (0)
Kreis	6.500,- (52)	11.000,- (4)	8.500,- (10)	- (0)

* in der Innenstadt im Einzelfall über 20.000,- €

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,- (23)	14.000,- (9)	7.000,- (4)	- (0)	5.500,- (2)	(1)
Haan	7.500,- (7)	13.500,- (4)	- (0)	- (0)	- (0)	- (0)
Heiligenhaus	(1)	- (0)	7.500,- (2)	- (0)	(1)	(1)
Hilden	6.500,- (20)	17.000,- (16)	8.500,- (9)	(1)	3.500,- (6)	- (0)
Langenfeld	8.000,- (15)	15.000,- (58)	8.500,- (6)	14.500,- (5)	3.500,- (4)	6.500,- (3)
Mettmann	7.500,- (16)	15.500,- (29)	4.500,- (4)	(1)	1.100,- (5)	7.500,- (8)
Monheim a.R.	5.000,- (5)	14.500,- (29)	8.500,- (2)	- (0)	2.500,- (7)	- (0)
Wülfrath	5.500,- (4)	- (0)	7.000,- (2)	- (0)	4.500,- (2)	- (0)
Kreis	6.500,- (91)	15.000,- (145)	7.500,- (29)	14.000,- (7)	3.000,- (27)	7.000,- (12)

Die Monatsmieten für Garagen und Stellplätze lagen durchschnittlich bei:

Tiefgarage	40,- €	Spanne	20,- € – 50,- €
Garage*	45,- €	Spanne	15,- € – 60,- €
Stellplatz*	25,- €	Spanne	15,- € – 30,- €

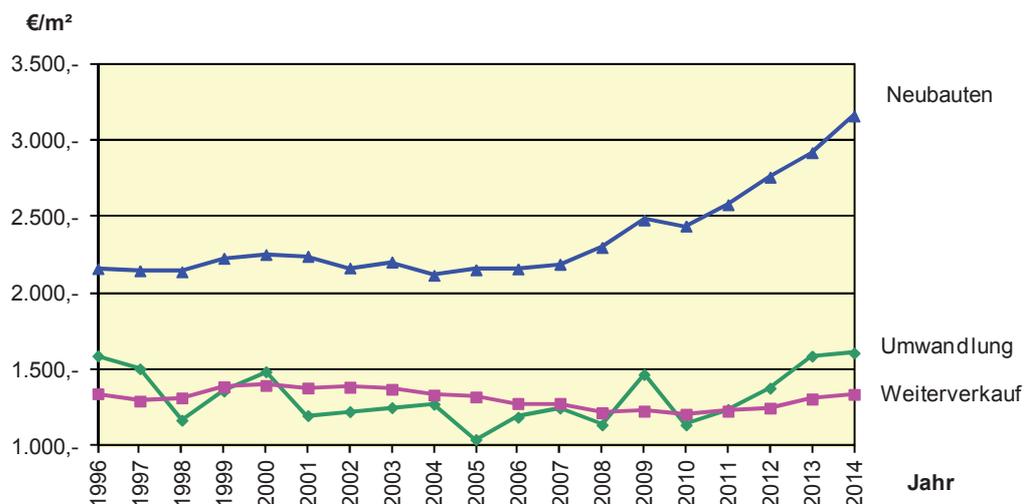
* Angaben aus den Jahren 2013 – 2014

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
1998	1.171,-	78,7	1.317,-	94,2	2.141,-	95,0
1999	1.362,-	91,5	1.389,-	99,4	2.229,-	99,0
2000	1.488,-	100,0	1.398,-	100,0	2.254,-	100,0
2001	1.201,-	80,7	1.382,-	98,9	2.243,-	99,5
2002	1.227,-	82,5	1.387,-	99,2	2.166,-	96,1
2003	1.250,-	84,0	1.370,-	98,0	2.210,-	98,0
2004	1.280,-	86,0	1.340,-	95,9	2.120,-	94,1
2005	1.050,-	70,6	1.320,-	94,4	2.150,-	95,4
2006	1.190,-	80,0	1.280,-	91,6	2.160,-	95,8
2007	1.280,-	86,6	1.280,-	91,6	2.190,-	97,2
2008	1.140,-	76,6	1.220,-	87,3	2.300,-	102,0
2009	1.470,-	98,8	1.230,-	88,0	2.480,-	110,0
2010	1.140,-	76,6	1.210,-	86,6	2.440,-	108,3
2011	1.240,-	83,3	1.230,-	88,0	2.580,-	114,5
2012	1.380,-	92,7	1.250,-	89,4	2.760,-	122,5
2013	1.590,-	106,8	1.310,-	93,7	2.920,-	129,6
2014	1.610,-	108,1	1.340,-	95,9	3.160,-	140,3

* ohne Vorkriegsbauten



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

Indexreihen für Eigentumswohnungen - Weiterverkäufe

Jahr	Erkrath	Haan	Heiligenhaus	Hilden	Langenfeld	Mettmann	Monheim a.R.	Wülfrath
1998	93,8	103,1	96,0	95,1	93,9	99,9	96,9	100,8
1999	101,3	103,2	104,5	100,1	97,6	101,2	94,6	104,2
2000	100,0							
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
2012	87,8	86,0	80,4	96,0	98,8	86,4	87,3	81,8
2013	92,4	110,6	78,8	98,6	96,9	85,6	93,2	82,5
2014	93,2	94,7	82,0	105,2	104,5	86,4	92,5	93,1

Indexreihen für neugebaute Eigentumswohnungen

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

9.3.9 Ertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze für Wohneigentum

Die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen erfolgte nach dem Modell (Stand 07/2013) der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW), das im Internet unter der Adresse

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

eingesehen und heruntergeladen werden kann.

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

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

Objektart	Ø LZ [%]	Stabw	Anzahl	Ø Ertrags- faktor	Stabw	Ø Miete [€/m ²]	Stabw	Ø RND [Jahre]	Stabw
Weiterverkauf									
nicht vermietet	4,0	1,00	80	17,7	3,67	6,8	0,92	51	10,47
vermietet	4,2	1,21	21	17,2	4,21	6,8	1,06	52	10,66

LZ - Liegenschaftszinssatz, RND - Restnutzungsdauer, Stabw - Standardabweichung

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1 Benachbarte Gutachterausschüsse

Landeshauptstadt Düsseldorf

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

Stadt Ratingen

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

Stadt Essen

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

Rheinisch-Bergischer Kreis

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

Stadt Köln

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

Stadt Solingen

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

Stadt Leverkusen

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

Stadt Velbert

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

Rhein-Kreis Neuss

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

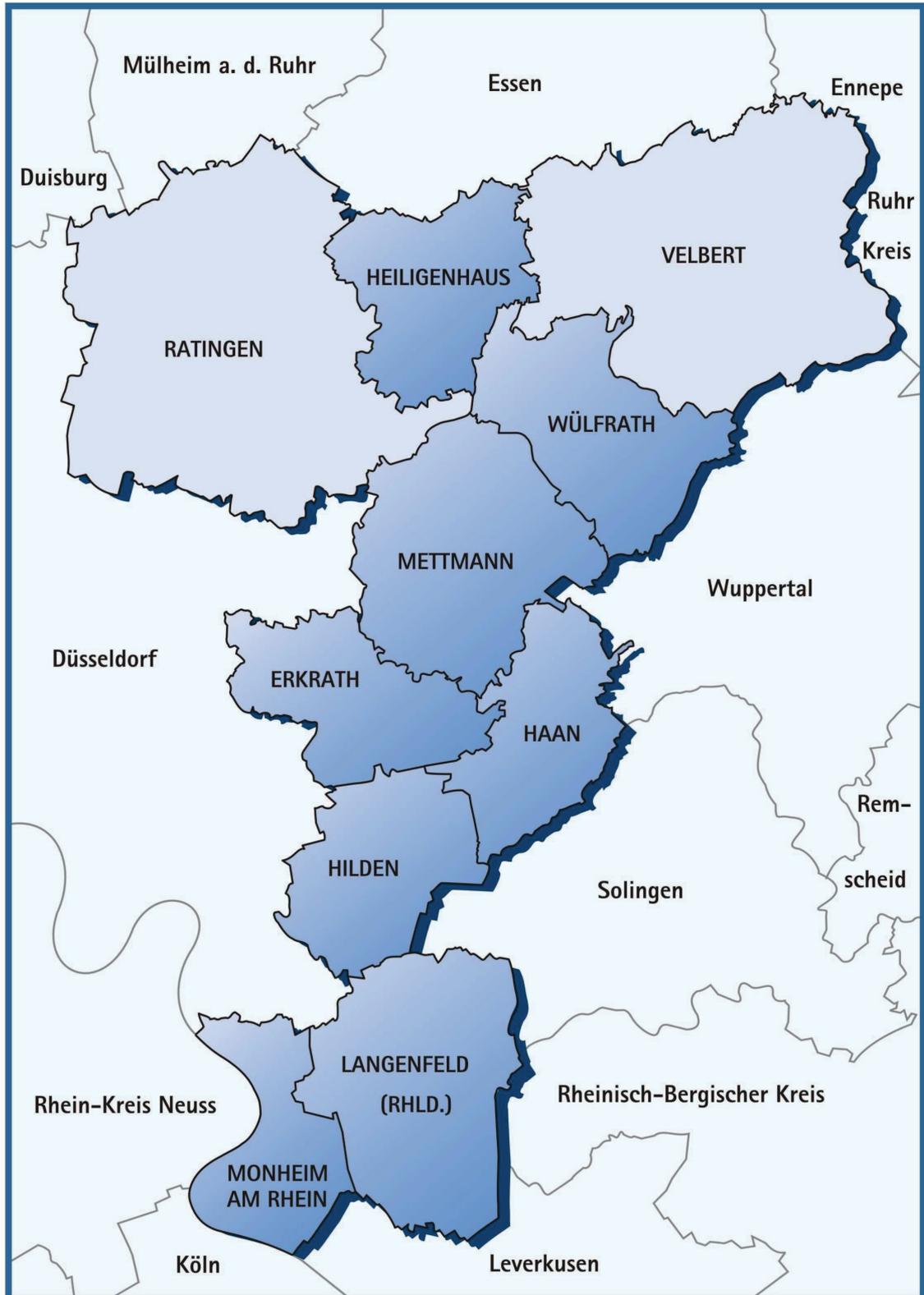
Stadt Wuppertal

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

Alle Gutachterausschüsse im Land Nordrhein-Westfalen sind im Internet präsent und unter der einheitlichen Adresse www.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. 477.000 Einwohnern (Stand 30.06.2014) ist der Kreis Mettmann der flächenmäßig kleinste Kreis im Lande Nordrhein-Westfalen, jedoch der Kreis mit der dritthöchsten Einwohnerzahl und der größten Einwohnerdichte (rd. 1.172 Einwohner/km²).

Stadt	Fläche [km ²]	Einwohner *	Einwohner/km ²
Erkrath	26,88	43.652	1.624,0
Haan	24,19	30.069	1.243,0
Heiligenhaus	27,52	25.466	925,4
Hilden	25,95	54.824	2.112,7
Langenfeld	41,15	56.986	1.384,8
Mettmann	42,56	37.921	891,0
Monheim am Rhein	23,05	40.136	1.741,3
Ratingen	88,74	86.446	974,1
Velbert	74,90	80.632	1.076,5
Wülfrath	32,27	20.991	650,5
Kreis Mettmann insges.	407,22	477.123	1.171,7

* 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. 56 %. Die auf die einzelnen Nutzungsarten entfallenden Anteile sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Bodennutzung	Fläche [km ²] *	Anteil [%]
Gebäude- und Freiflächen	102,70	25,2
Verkehrsflächen	38,29	9,4
Landwirtschaftsflächen	152,28	37,4
Wald	79,70	19,6
Erholung/Sport	23,02	5,6
Gewässer	8,09	2,0
sonstige Flächen	3,13	0,8

* Quelle: Vermessungs- und Katasteramt des Kreises Mettmann, Stand 31.12.2014

11. Mietübersichten

11.1 Mietübersichten für Wohnungen

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

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

gutachterausschuss.kreis-mettmann.de



**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Mettmann**