



# Grundstücksmarktbericht 2017 für den Kreis Mettmann



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Mettmann

# **Grundstücksmarktbericht 2017**

Berichtszeitraum 16.11.2015 – 15.11.2016

Übersicht über den Grundstücksmarkt

in

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

## Fotos Titelseite:

1	2	3
4	5	6
7	8	9

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

## Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Mettmann

## Vorsitzender:

Herr Dipl.-Ing. Wolfgang Schwandke

## Geschäftsstelle:

Goethestraße 23  
40822 Mettmann

Telefon: 02104 / 99 25 36

Telefax: 02104 / 99 54 52

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

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

## Geschäftsführer:

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

## Postanschrift:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Mettmann  
Postfach 100607  
40806 Mettmann

## Lizenz

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

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

Weitere Informationen: [www.govdata.de/by-2-0](http://www.govdata.de/by-2-0)

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 20xx,

dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/by-2-0](http://www.govdata.de/by-2-0))

<https://www.borisnrw.de>

## **Vorwort**

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

der Grundstücksmarktbericht 2017 enthält Angaben über die Umsatz- und Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Mettmann sowie die erforderlichen Daten für die Wertermittlung und soll insbesondere den Marktteilnehmern, aber auch der interessierten Öffentlichkeit eine bessere Einschätzung des Grundstücksmarktes ermöglichen.

Der gesamte Grundstücksmarktbericht des Kreises Mettmann sowie Marktberichte aller Gutachterausschüsse im Land Nordrhein-Westfalen können unter der Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden.

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

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

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

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

W. Schwandke

Vorsitzender



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Der Gutachterausschuss .....</b>	<b>7</b>
3.1	Zuständigkeitsbereich .....	7
<b>4.</b>	<b>Grundstücksmarkt des Jahres 2016 .....</b>	<b>8</b>
4.1	Marktanteile, Flächen- und Geldumsätze .....	9
4.2	Marktteilnehmer .....	12
4.3	Anlass des Eigentumsübergangs.....	12
<b>5.</b>	<b>Teilmarkt unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>13</b>
5.1	Marktanteile, Flächen- und Geldumsätze .....	13
5.2	Marktteilnehmer .....	15
5.3	Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	15
5.4	Baulandflächen.....	16
5.4.1	Bauerwartungs- und Rohbauland.....	17
5.4.2	Baureifes Land .....	17
5.4.2.1	Individueller Wohnungsbau .....	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
<b>6.</b>	<b>Teilmarkt bebaute Grundstücke .....</b>	<b>24</b>
6.1	Marktanteile, Flächen- und Geldumsätze .....	24
6.2	Marktteilnehmer .....	29
6.3	Anlass des Eigentumsübergangs.....	30
6.4	Häufigkeitsverteilung der Kaufpreishöhen .....	31

<b>7.</b>	<b>Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum</b> .....	<b>32</b>
7.1	Umsätze von Wohnungs- und Teileigentum.....	33
7.2	Marktteilnehmer .....	34
7.3	Anlass des Eigentumsübergangs .....	34
7.4	Wohnungseigentum.....	35
7.4.1	Häufigkeitsverteilung .....	40
7.5	Teileigentum .....	42
<b>8.</b>	<b>Bodenrichtwerte</b> .....	<b>43</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag .....	43
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland.....	43
8.3	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen .....	43
8.4	Übersicht über die Bodenrichtwerte.....	45
8.5	Präsentation im Internet.....	45
<b>9.</b>	<b>Erforderliche Daten</b> .....	<b>46</b>
9.1	Teilmarkt unbebaute Grundstücke .....	46
9.1.1	Flächen der Land- und Forstwirtschaft .....	46
9.1.2	Bauerwartungs- und Rohbauland .....	46
9.1.3	Bodenpreisindexreihen .....	46
9.1.4	Zukaufs- und Arrondierungsflächen (unselbständige Teilflächen) .....	47
9.1.5	Umrechnungskoeffizienten - Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstückstiefe.....	49
9.2	Teilmarkt bebaute Grundstücke .....	50
9.2.1	Neubauten -Ein- und Zweifamilienhäuser- .....	50
9.2.2	Gebrauchtimmobilen -Ein- und Zweifamilienhäuser- .....	54
9.2.3	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	64
9.2.4	Liegenschaftszinssätze.....	73
9.3	Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum.....	75
9.3.1	Preisniveau in Abhängigkeit von der Wohnfläche und Bauperiode .....	75
9.3.2	Preisniveau in Abhängigkeit von der Vertragsart und Mietstatus .....	85
9.3.3	Vorkriegsbauten.....	86
9.3.4	Sonderimmobilien (Seniorenimmobilien).....	86
9.3.5	Preisniveau in Abhängigkeit von der Art der Wohnanlage .....	87
9.3.6	Preisniveau in Abhängigkeit von der Wohnlage .....	87



9.3.7	Erbbaurechte.....	88
9.3.8	Teileigentum / Sondernutzungsrechte an Stellplätzen und Garagen.....	88
9.3.9	Wohnungspreisindexreihen.....	89
9.3.10	Ertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum.....	92
<b>10.</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....</b>	<b>93</b>
10.1	Benachbarte Gutachterausschüsse.....	93
10.2	Übersichtskarte des Kreisgebietes.....	94
10.3	Geopolitische Daten des Kreises Mettmann.....	95
<b>11.</b>	<b>Mietübersichten.....</b>	<b>96</b>
11.1	Mietübersichten für Wohnungen.....	96

## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die Auswertung dieses Marktberichtes stützt sich auf die Kaufverträge, die im Zeitraum vom 16.11.2015 bis 15.11.2016 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.

### Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Berichtszeitraum wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses im Kreis Mettmann 3.376 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rd. 860 Mio. € abgeschlossen. Die Zahl der Kauffälle ging damit gegenüber 2015 um rd. 10 %, der Geldumsatz um ca. 1 % zurück.

### Unbebaute Grundstücke


























Gegenüber 2015 ist die Anzahl der verkauften Grundstücke um rd. 10 % auf 380 Verträge zurückgegangen. Bei den Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist eine ungleichmäßige Preisentwicklung zu verzeichnen, so dass die Bodenrichtwerte in Mettmann, Langenfeld und Erkrath angepasst wurden. In den übrigen Städten des Zuständigkeitsbereichs sind sie dagegen auf dem Niveau des Vorjahres geblieben. 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 2016 weiterhin eine steigende Tendenz. Neu erstellte Doppel- und Reihenhäuser kosten im Durchschnitt 422.000,- €. Dieser Durchschnittspreis hat sich gegenüber dem des Vorjahres um rd. 12 % 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 2016 ist im Vergleich zum Vorjahr bei der Preisentwicklung sowohl in der Kategorie "Weiterverkäufe" als auch im Bereich "Erstverkäufe / Neubauten" eine Steigerung zu verzeichnen. Für eine neu erstellte Eigentumswohnung zahlten die Käufer durchschnittlich 3.250,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und damit rd. 4 % mehr als im Jahr 2015. Weiterverkäufe wurden durchschnittlich mit 1.520,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gehandelt (ebenefalls rd. 4 % mehr als im Vorjahr).

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

## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

Der Bericht stellt die Entwicklung des Grundstücksmarktes für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses - das ist das Gebiet des Kreises Mettmann mit Ausnahme der Städte Ratingen und Velbert - dar und gibt die Umsätze im Grundstücksverkehr für unbebaute und bebaute Grundstücke sowie für Eigentumswohnungen für das Jahr 2016 wieder. Darüber hinaus enthält er für die Wertermittlung erforderliche Daten des Jahres 2016. Die veröffentlichten Angaben sollen zur besseren Einschätzung der Marktlage dienen und das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt transparent machen.

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

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

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

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

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

Die Auswertung der Kaufpreissammlung bedeutet

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

Die Ergebnisse der Auswertungen der Grundstückskaufverträge aus dem Jahr 2016 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](http://www.bundesrecht.juris.de)
- [www.recht.nrw.de](http://www.recht.nrw.de)

#### 3.1 Zuständigkeitsbereich

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

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

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

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

zuständig.

#### 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2016

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](http://www.it.nrw.de)).

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatzentwicklung beruhen auf allen beim Gutachterausschuss im Zeitraum vom 16.11.2015 bis 15.11.2016 eingegangenen Kaufverträgen. Bei der Preisentwicklung wurden Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, nicht berücksichtigt.

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

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

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

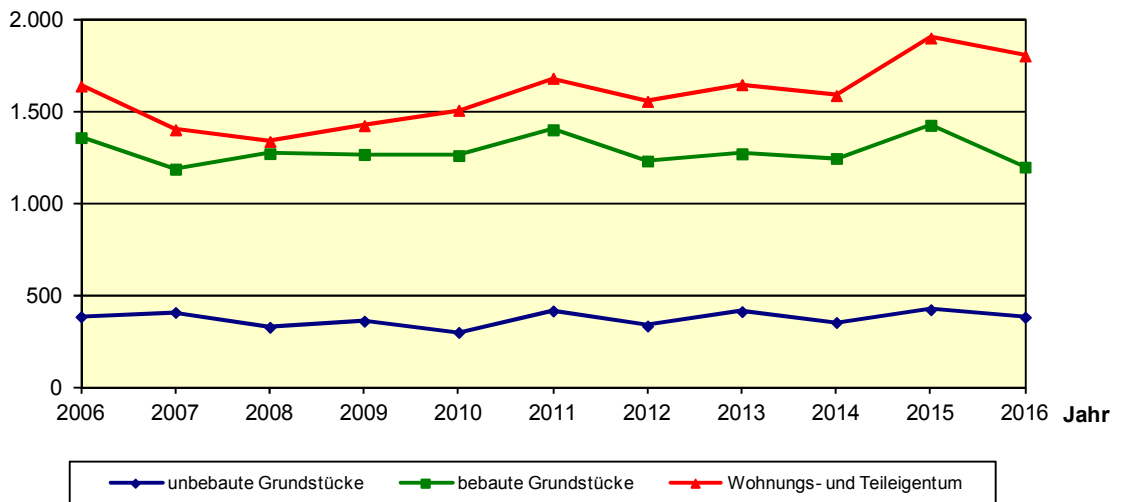
## 4.1 Marktanteile, Flächen- und Geldumsätze

### Anzahl der Verträge

Im Jahr 2016 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte 3.376 Urkunden über den Verkauf oder Tausch von Grundstücken, die Begründung von Erbbaurechten, Zwangsversteigerungsbeschlüsse oder Umlegungsbeschlüsse von Notaren oder sonstigen beurkundenden Stellen zugeleitet. Im Jahr 2015 wurden 3.741 Fälle registriert, so dass ein Rückgang von rd. 10 % zu verzeichnen ist.

Anzahl der Fälle						
Teilmärkte	2011	2012	2013	2014	2015	2016
unbebaute Grundstücke	414	332	411	351	421	380
bebaute Grundstücke	1.399	1.229	1.268	1.243	1.423	1.196
Wohn- und Teileigentum	1.679	1.553	1.644	1.584	1.897	1.800
<b>Gesamt</b>	<b>3.492</b>	<b>3.114</b>	<b>3.323</b>	<b>3.178</b>	<b>3.741</b>	<b>3.376</b>

Anzahl

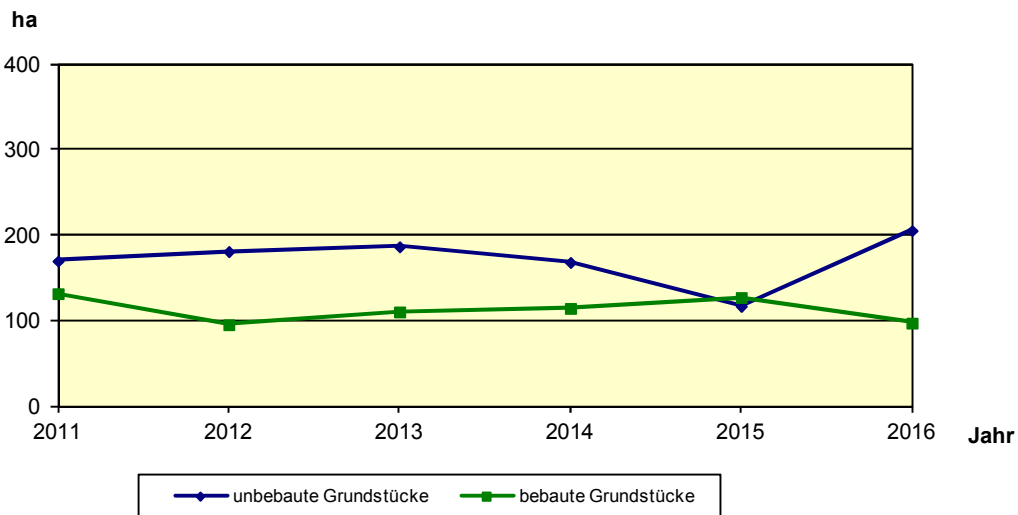


Stadt	Anzahl der Fälle	Anteil %	Veränderung zum Vorjahr %
Erkrath	424	12,6	- 13,1
Haan	320	9,5	- 4,2
Heiligenhaus	377	11,2	+ 22,0
Hilden	587	17,4	- 1,3
Langenfeld	686	20,3	- 13,1
Mettmann	384	11,4	- 27,7
Monheim am Rhein	379	11,2	- 9,3
Wülfrath	219	6,5	- 20,9
<b>Gesamt</b>	<b>3.376</b>	<b>100,0</b>	<b>- 9,8</b>

## Flächenumsatz

Im Jahr 2016 betrug der Flächenumsatz in den acht Städten des Zuständigkeitsbereiches rd. 3 km<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Der gesamte Flächenumsatz ist somit im Vergleich zum Vorjahr um rd. 24 % gestiegen. Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksfläche wird nicht ermittelt.

Flächenumsatz in ha						
Teilmärkte	2011	2012	2013	2014	2015	2016
unbebaute Grundstücke	169,7	180,9	186,4	168,0	116,9	205,3
bebaute Grundstücke	131,6	95,2	110,3	114,4	127,1	97,2
<b>Gesamt</b>	<b>301,3</b>	<b>276,1</b>	<b>296,7</b>	<b>282,4</b>	<b>244,0</b>	<b>302,5</b>



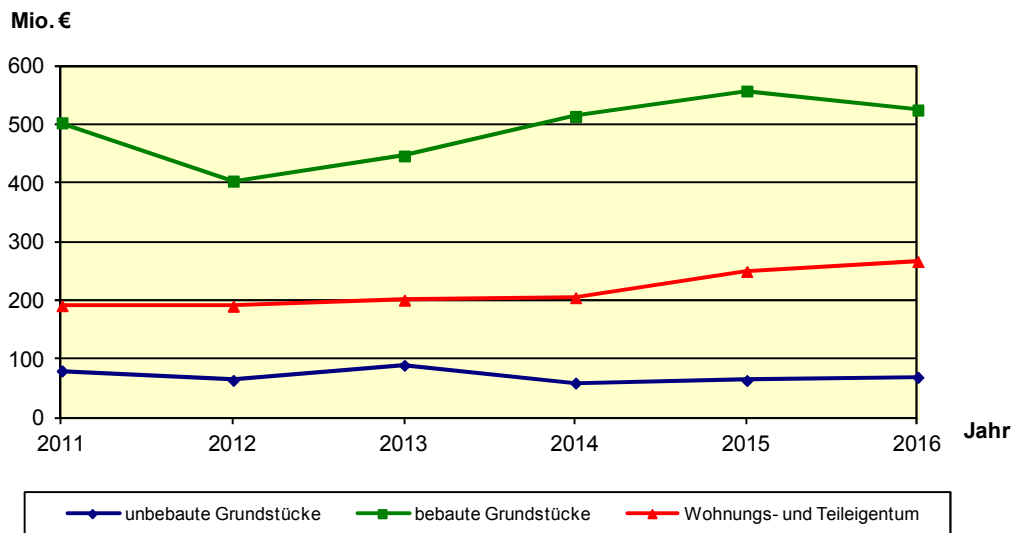
Stadt	Fläche ha	Anteil %	Veränderung zum Vorjahr %
Erkrath	15,5	5,1	- 35,9
Haan	21,6	7,1	- 52,2
Heiligenhaus	16,6	5,5	- 52,5
Hilden	27,0	8,9	- 1,1
Langenfeld	101,3	33,5	+ 112,9
Mettmann	31,2	10,3	+ 16,6
Monheim am Rhein	18,2	6,0	- 1,7
Wülfrath	71,0	23,5	+ 262,9
<b>Gesamt</b>	<b>302,5</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 24,0</b>



## Geldumsatz

Im Jahr 2016 betrug der Geldumsatz in den acht Städten des Zuständigkeitsbereichs 859 Mio. €. Im Jahr 2015 lag der Geldumsatz bei 869 Mio. €, so dass in 2016 ein Umsatzrückgang von rd. 1 % zu verzeichnen ist.

Geldumsatz in Mio. €						
Teilmärkte	2011	2012	2013	2014	2015	2016
unbebaute Grundstücke	79,7	63,6	89,2	59,0	63,3	68,7
bebaute Grundstücke	502,6	403,2	446,3	513,5	556,9	524,5
Wohn- und Teileigentum	190,7	190,0	200,2	204,3	249,1	266,0
<b>Gesamt</b>	<b>773,0</b>	<b>656,8</b>	<b>735,7</b>	<b>776,8</b>	<b>869,3</b>	<b>859,2</b>



Stadt	Geldumsatz Mio. €	Anteil %	Veränderung zum Vorjahr %
Erkrath	108,4	12,6	+ 24,2
Haan	86,1	10,0	- 0,0
Heiligenhaus	74,7	8,7	+ 22,4
Hilden	187,1	21,8	+ 14,7
Langenfeld	168,8	19,6	- 21,5
Mettmann	103,5	12,1	- 8,9
Monheim am Rhein	88,1	10,3	- 6,2
Wülfrath	42,6	5,0	- 13,6
<b>Gesamt</b>	<b>859,2</b>	<b>100,0</b>	<b>- 1,2</b>

## 4.2 Marktteilnehmer

Marktteilnehmer	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Privat	2.517	74,6	3.124	92,5
Öffentliche Hand	54	1,6	45	1,3
Wohnungsbaugesellschaft	423	12,5	37	1,1
sonst. juristische Person	382	11,3	170	5,0
<b>Gesamt</b>	<b>3.376</b>	<b>100,0</b>	<b>3.376</b>	<b>100,0</b>

### Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Stadt des Kaufobjektes	1.680	51,8	1.726	53,2
andere kreisangehörige Stadt	348	10,7	385	11,9
angrenzende Großstädte (E, K, LEV, D, W, SG)	370	11,4	776	23,9
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	792	24,4	333	10,3
Ausland	40	1,2	25	0,8
unbekannt	15	0,5	0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>3.245</b>	<b>100,0</b>	<b>3.245</b>	<b>100,0</b>

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

## 4.3 Anlass des Eigentumsübergangs

Anlass des Eigentumsübergangs	Anzahl	Anteil %
Kauf	3.274	97,0
Tausch	13	0,4
Auseinandersetzung	14	0,4
Enteignung	0	0,0
Zwangsversteigerung	42	1,2
Sonstiger Anlass	33	1,0
<b>Gesamt</b>	<b>3.376</b>	<b>100,0</b>

## 5. Teilmarkt unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2016 wurden 380 Eigentumsübergänge von unbebauten Grundstücken in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registriert. Die Anzahl der Fälle ist in diesem Bereich des Immobilienmarktes somit um rd. 10 % 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 "Baulandflächen" sowie "Sonstige Flächen" beinhalten zudem Arrondierungsflächen bzw. mit Erbbaurechten belastete Grundstücke, die aufgrund der ungewöhnlichen Bedingungen gesondert in den Kapiteln 5.7 und 9.1.4 des Marktberichts behandelt werden.

### 5.1 Marktanteile, Flächen- und Geldumsätze

#### Anzahl der Verträge

Stadt	Land- und Forstwirtschaft		Baulandflächen		Gemeinbedarfsflächen		Sonstige Flächen		Gesamt	
	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
Erkrath	1	3,2	19	7,6	5	17,2	5	7,0	30	7,9
Haan	4	12,9	14	5,6	7	24,1	18	25,4	43	11,3
Heiligenhaus	2	6,5	33	13,3	2	6,9	10	14,1	47	12,4
Hilden	1	3,2	22	8,8	3	10,3	11	15,5	37	9,7
Langenfeld	13	41,9	84	33,7	6	20,7	14	19,7	117	30,8
Mettmann	6	19,4	23	9,2	3	10,3	6	8,5	38	10,0
Monheim a.R.	2	6,5	29	11,6	1	3,4	2	2,8	34	8,9
Wülfrath	2	6,5	25	10,0	2	6,9	5	7,0	34	8,9
<b>Gesamt</b>	<b>31</b>	<b>100,0</b>	<b>249</b>	<b>100,0</b>	<b>29</b>	<b>100,0</b>	<b>71</b>	<b>100,0</b>	<b>380</b>	<b>100,0</b>

## Flächenumsatz

Stadt	Land- und Forstwirtschaft		Baulandflächen		Gemeinbedarfsflächen		Sonstige Flächen		Gesamt	
	Fläche ha	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	Fläche ha	Anteil %
Erkrath	0,5	0,5	1,7	5,6	0,0	5,2	0,5	0,7	2,7	1,3
Haan	6,1	5,7	1,1	3,6	0,1	26,8	1,2	1,8	8,5	4,1
Heiligenhaus	0,7	0,7	5,7	18,6	0,0	3,8	0,8	1,2	7,2	3,5
Hilden	0,3	0,3	1,6	5,2	0,0	5,2	4,3	6,3	6,2	3,0
Langenfeld	75,4	71,1	6,6	21,6	0,1	33,8	3,1	4,5	85,2	41,5
Mettmann	17,4	16,4	2,0	6,5	0,0	12,9	0,4	0,6	19,8	9,7
Monheim a.R.	2,2	2,1	8,1	26,5	0,0	1,0	0,0	0,1	10,3	5,0
Wülfrath	3,5	3,3	3,8	12,4	0,0	11,1	58,0	84,9	65,3	31,8
<b>Gesamt</b>	<b>106,1</b>	<b>100,0</b>	<b>30,6</b>	<b>100,0</b>	<b>0,3</b>	<b>100,0</b>	<b>68,3</b>	<b>100,0</b>	<b>205,3</b>	<b>100,0</b>

## Geldumsatz

Stadt	Land- und Forstwirtschaft		Baulandflächen		Gemeinbedarfsflächen		Sonstige Flächen		Gesamt	
	Geldumsatz Mio. €	Anteil %	Geldumsatz Mio. €	Anteil %	Geldumsatz Mio. €	Anteil %	Geldumsatz Mio. €	Anteil %	Geldumsatz Mio. €	Anteil %
Erkrath	0,0	0,3	2,7	4,4	0,0	10,1	0,1	4,9	2,8	4,1
Haan	0,2	3,7	3,0	4,9	0,0	50,4	0,2	9,4	3,4	4,9
Heiligenhaus	0,0	0,3	8,8	14,3	0,0	0,4	0,0	1,5	8,8	12,8
Hilden	0,0	0,2	4,1	6,6	0,0	6,9	0,4	19,8	4,5	6,6
Langenfeld	2,4	51,9	17,6	28,3	0,0	22,3	1,2	55,6	21,2	30,9
Mettmann	1,4	29,7	5,2	8,4	0,0	0,3	0,1	3,6	6,7	9,8
Monheim a.R.	0,3	6,2	14,3	23,1	0,0	6,7	0,0	0,6	14,6	21,3
Wülfrath	0,4	7,7	6,2	10,1	0,0	2,9	0,1	4,7	6,7	9,8
<b>Gesamt</b>	<b>4,6</b>	<b>100,0</b>	<b>62,0</b>	<b>100,0</b>	<b>0,1</b>	<b>100,0</b>	<b>2,1</b>	<b>100,0</b>	<b>68,7</b>	<b>100,0</b>

## 5.2 Marktteilnehmer

Marktteilnehmer	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Privat	214	56,3	265	69,7
Öffentliche Hand	51	13,4	39	10,3
Wohnungsbaugesellschaft	46	12,1	19	5,0
sonst. juristische Person	69	18,2	57	15,0
<b>Gesamt</b>	<b>380</b>	<b>100,0</b>	<b>380</b>	<b>100,0</b>

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

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Stadt des Kaufobjektes	170	68,3	121	48,6
andere kreisangehörige Stadt	11	4,4	46	18,5
angrenzende Großstädte (E, K, LEV, D, W, SG)	19	7,6	51	20,5
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	49	19,7	28	11,2
Ausland	0	0,0	3	1,2
<b>Gesamt</b>	<b>249</b>	<b>100,0</b>	<b>249</b>	<b>100,0</b>

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

## 5.3 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

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

Insgesamt wurden im Jahr 2016 in den acht Städten des Zuständigkeitsbereichs 31 Kaufverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen registriert.

Kategorie	Anzahl der Fälle	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
landwirtschaftliche Nutzung	18	3,5	39,2
forstwirtschaftliche Nutzung	13	1,1	66,9
<b>Gesamt</b>	<b>31</b>	<b>4,6</b>	<b>106,1</b>

## 5.4 Baulandflächen

Mit 249 in der Geschäftsstelle registrierten Fällen wurde im Berichtsjahr in dieser Kategorie ein Geldumsatz von rd. 62 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	161	64,7	13,7	44,6	34,2	55,2
Mehrfamilienhäuser	28	11,2	4,4	14,4	15,4	24,8
Geschäftliche Nutzung*	7	2,8	2,7	8,9	3,6	5,8
Gewerbe, Industrie	35	14,1	9,1	29,8	8,0	12,9
Sonstige Nutzung	18	7,2	0,7	2,3	0,8	1,3
<b>Summe</b>	<b>249</b>	<b>100,0</b>	<b>30,7</b>	<b>100,0</b>	<b>62,0</b>	<b>100,0</b>

\* Kerngebietsnutzung und höherwertiges Gewerbe

Die Gruppe "Sonstige Nutzung" (insgesamt 18 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 231 Fälle, ohne die Kategorie "Sonstige Nutzung") in folgende Gruppen aufgeteilt:

Grundstücksart	Entwicklungszustand			Summe
	Bauerwartungsland	Rohbauland	Baureifes Land	
individueller Wohnungsbau	1	14	146	161
Mehrfamilienhäuser	0	3	25	28
Geschäftliche Nutzung*	0	0	7	7
Gewerbe, Industrie	0	3	32	35
<b>Summe</b>	<b>1</b>	<b>20</b>	<b>210</b>	<b>231</b>

\* Kerngebietsnutzung und höherwertiges Gewerbe

### 5.4.1 Bauerwartungs- und Rohbauland

Im Jahr 2016 lag in dem Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses lediglich ein Kaufvertrag in der Kategorie "Bauerwartungsland" vor. Bauerwartungsland sind gemäß § 5 Abs. 2 ImmoWertV Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gründen. In der Grundstücksbewertung wird der Preis derartiger Flächen häufig in Abhängigkeit von dem Wert erschließungsbeitragspflichtigen Baulandes dargestellt. Entsprechend der Wertermittlungsliteratur (u.a. Gerardy / Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung) liegen die Preise für Bauerwartungsland zwischen 15 % und 70 % der Preise von erschließungsbeitragspflichtigem Bauland.

In der Kategorie "Rohbauland" lagen im Berichtsjahr 20 Kaufverträge vor, dabei drei Fälle für künftige Gewerbeflächen und 17 für Wohnbauflächen. Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind. Entsprechend der Wertermittlungsliteratur (u.a. Gerardy/Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung) liegen die Preise für Rohbauland zwischen 50 % und 95 % der Preise von erschließungsbeitragspflichtigem Bauland. Auch beim Rohbauland drückt die Preisspanne das Risiko aus, das mit dem Erwerb dieser Fläche verbunden ist.

Kategorie	Anzahl der Fälle	Geldumsatz Mio. €	Flächenumsatz ha
Bauerwartungsland	1	0,7	0,8
Rohbauland	20	15,8	10,0
- Gewerbe	3	1,4	2,4
- Geschäftsnutzung	0	0,0	0,0
- Wohnungsbau	17	14,4	7,6

### 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 210 Verträgen über baureifes Land wurden rd. 75 % 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 2016 wurden 146 Kauffälle über baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau erfasst.

Nach Ausschluss von Erbbaurechtsverkäufen sowie der im ungewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Verträge sind 94 Fälle in die weitere Auswertung eingegangen.

In der nachstehenden Tabelle sind die durchschnittlichen Baulandpreise und Grundstücksflächen des individuellen Wohnungsbaus im Jahr 2016 dargestellt (erschließungsbeitragsfrei).

Stadt	Anzahl	Baulandpreis in €/m <sup>2</sup>			Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>		
		Mittel	Min	Max	Mittel	Min	Max
Erkrath	9	494,-	284,-	636,-	328	173	677
Haan	9	469,-	369,-	565,-	601	221	1.088
Heiligenhaus	15	277,-	167,-	326,-	496	350	987
Hilden	6	370,-	224,-	724,-	371	201	526
Langenfeld	35	582,-	319,-	822,-	230	143	648
Mettmann	3	387,-	280,-	581,-	551	456	623
Monheim a.R.	2	570,-			387		
Wülfrath	11	230,-	114,-	300,-	456	275	700
<b>Gesamt</b>	<b>90</b>	<b>447,-</b>	<b>114,-</b>	<b>822,-</b>	<b>372</b>	<b>143</b>	<b>1.088</b>

In vier Fällen beinhalten die Kaufpreise keine Erschließungskosten. Der Mittelwert dieser Preise beträgt 295,- €/m<sup>2</sup> bei einer Spanne von 260,- €/m<sup>2</sup> bis 315,- €/m<sup>2</sup> und liegt somit rd. 190,- €/m<sup>2</sup> unter dem Mittelwert von erschließungsbeitragsfreien Grundstücken.

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

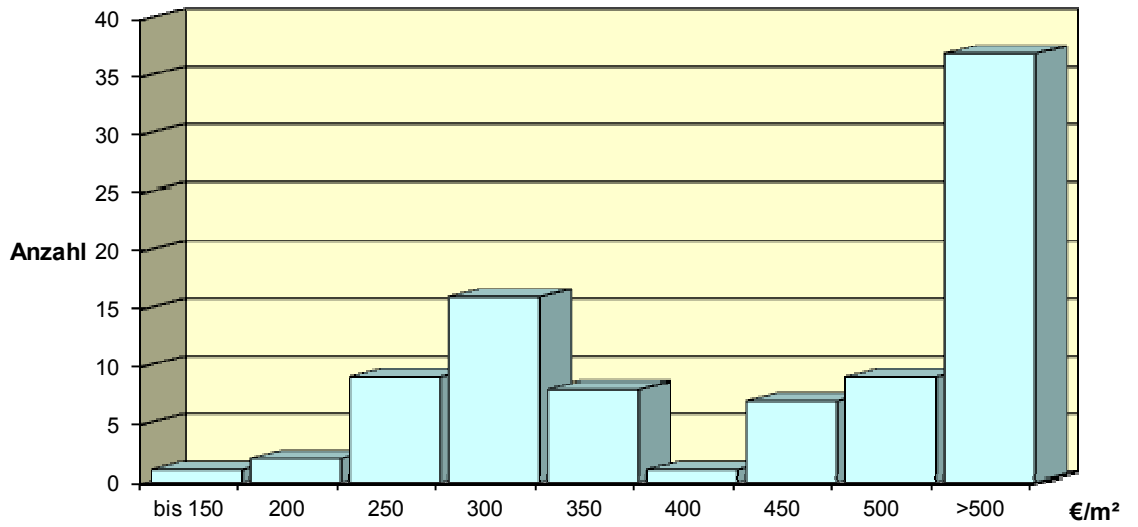
Das Preisniveau für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau ist zwischen den kreisangehörigen Städten differenziert, aber auch innerhalb der einzelnen Städte stark lageabhängig. Daher ist die Bandbreite der Grundstückskaufpreise i.d.R. groß.

Bei den Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist eine ungleichmäßige Preisentwicklung zu verzeichnen, so dass die Bodenrichtwerte in Mettmann, Langenfeld und Erkrath angepasst wurden. In den übrigen Städten des Zuständigkeitsbereichs sind sie dagegen auf dem Niveau des Vorjahres geblieben.

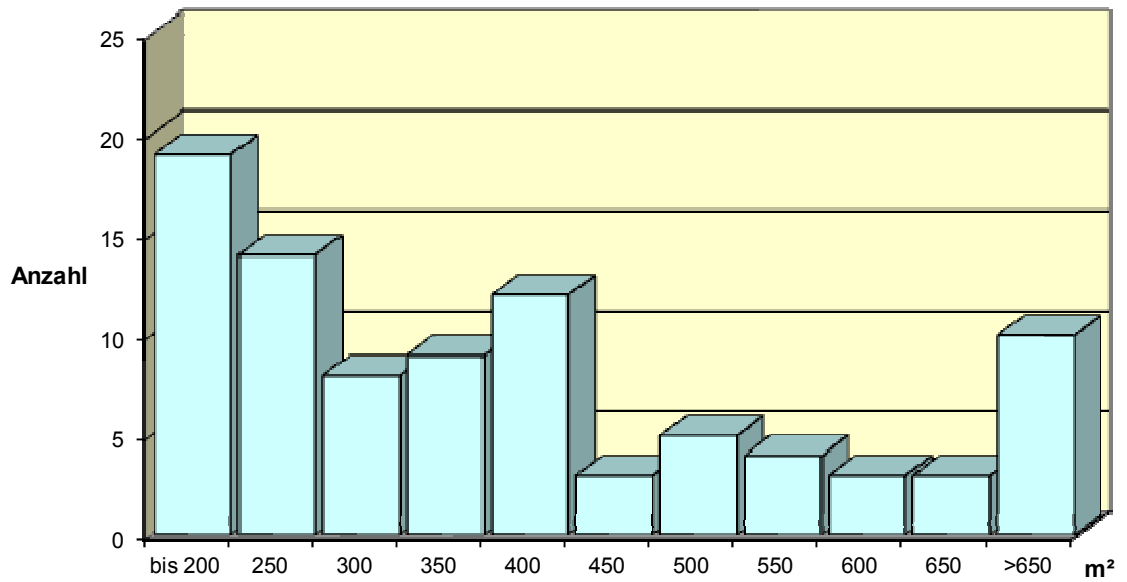
Die Häufigkeitsverteilung der erschließungsbeitragsfreien Kauffälle hinsichtlich der Quadratmeterpreise und Grundstücksflächen zeigen die nachfolgenden Diagramme.



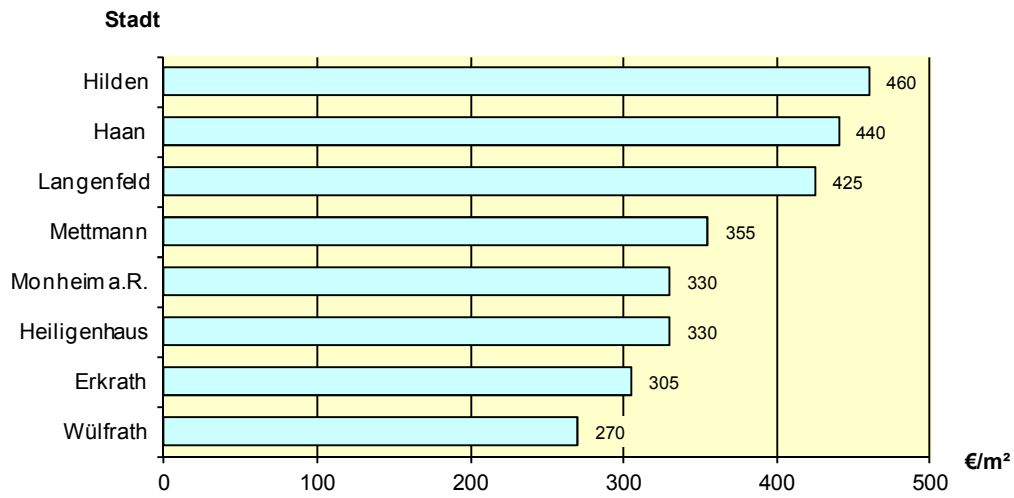
Häufigkeit der Quadratmeterpreise



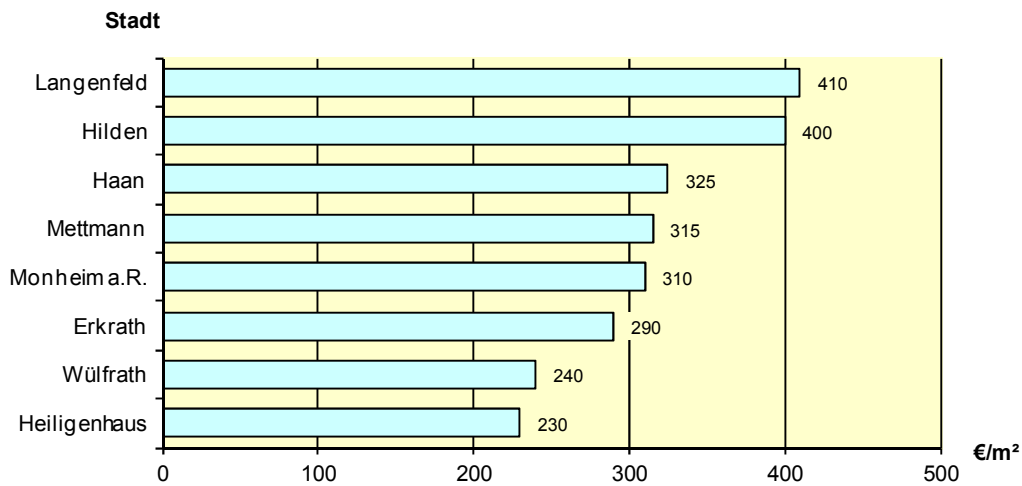
Häufigkeit der Grundstücksflächen



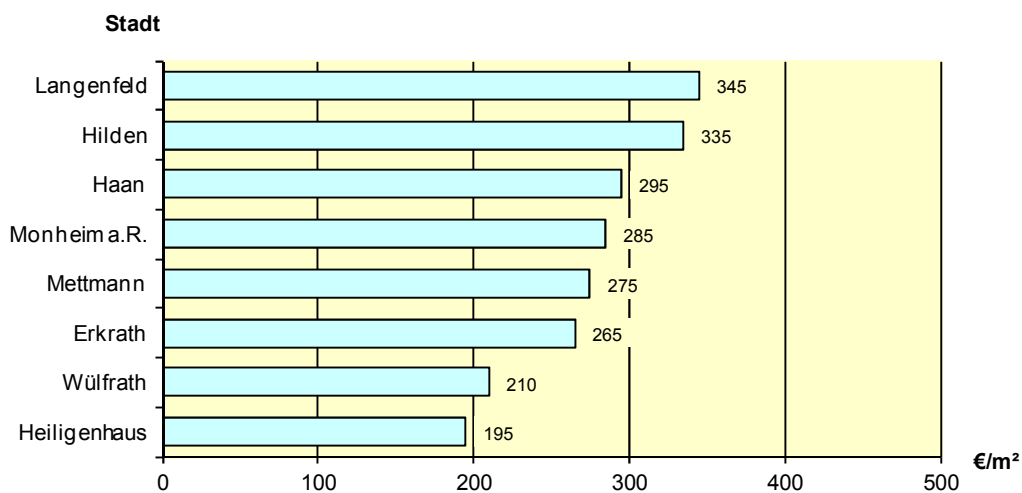
Typische Baulandpreise in guter Wohnlage



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](http://www.boris.nrw.de) zur Verfügung.

#### 5.4.2.2 Geschosswohnungsbau, geschäftliche Nutzung

Im Jahr 2016 wurden sieben 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 sechs Fälle zur Auswertung herangezogen werden.

Die gezahlten Preise liegen in einer Spanne von 248,- €/m<sup>2</sup> bis 484,- €/m<sup>2</sup>, im Schnitt bei 365,- €/m<sup>2</sup>, erschließungsbeitragsfrei.

Die vom Gutachterausschuss als Übersicht beschlossenen typischen Werte des Jahres 2016 für erschließungsbeitragsfreie baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau sind in der nachstehenden Tabelle dargestellt.

Stadt	gute Lage €/m <sup>2</sup>	mittlere Lage €/m <sup>2</sup>	mäßige Lage €/m <sup>2</sup>
Erkrath	305,-	285,-	250,-
Haan	350,-	315,-	-
Heiligenhaus	-	220,-	-
Hilden	-	390,-	-
Langenfeld	-	390,-	-
Mettmann	320,-	310,-	260,-
Monheim am Rhein	-	305,-	-
Wülfrath	260,-	225,-	-

Unbebaute Grundstücke für geschäftliche Nutzung werden auf dem Immobilienmarkt des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses seit Jahren nur vereinzelt gehandelt. Im Berichtsjahr wurden drei Kauffälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet. Der Durchschnittspreis betrug rd. 120,- €/m<sup>2</sup>.

#### 5.4.2.3 Gewerbe und Industrie

Beim Teilmarkt baureifes Land für Gewerbe- und Industriegrundstücke wurde im Jahr 2016 mit 32 registrierten Fällen ein Geldumsatz von rd. 6,6 Mio. € erreicht.

Davon gingen nach Ausschluss aller außergewöhnlich zustande gekommenen Verträge 21 Fälle in die Auswertung ein.

Die Preise bewegen sich zwischen 60,- €/m<sup>2</sup> und 173,- €/m<sup>2</sup>, erschließungsbeitragsfrei. Der Mittelwert liegt bei 109,- €/m<sup>2</sup>.

In drei Fällen beinhalten die Kaufpreise keine Erschließungskosten. Der Mittelwert dieser Preise beträgt 65,- €/m<sup>2</sup>.

Bei den Gewerbegebieten war in 2016 eine Stagnation zu verzeichnen, so dass die Bodenrichtwerte auf dem Stand des Vorjahres blieben.

Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für Gewerbe und Industrie

<b>Stadt</b>	<b><i>gute Lage</i></b> €/m <sup>2</sup>	<b><i>mittlere Lage</i></b> €/m <sup>2</sup>
Erkrath	95,-	85,-
Haan	85,-	75,-
Heiligenhaus	80,-	70,-
Hilden	115,-	90,-
Langenfeld	105,-	-
Mettmann	145,-	90,-
Monheim am Rhein	100,-	-
Wülfrath	85,-	70,-

**5.5 Gemeinbedarfsflächen**

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

Im Berichtsjahr 2016 wurde mit 29 Fällen dieser Kategorie ein Geldumsatz von rd. 0,1 Mio. € erzielt, wobei die Preisspanne der Gemeinbedarfsflächen aufgrund der unterschiedlichen Bodenentwicklungsstufen erfahrungsgemäß groß ist. Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses lagen die Preise zwischen 0,00 €/m<sup>2</sup> und 150,- €/m<sup>2</sup>.

**5.6 Sonstige Flächen**

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

In diesem Teilmarkt wurde im Jahre 2016 mit 71 registrierten Fällen ein Geldumsatz von 2,1 Mio. € erreicht.

## 5.7 Erbbaurechte

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

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

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

Vertragsart	Anzahl	Anteil [%]
Bestellung von Erbbaurechten	2	10,5
Verkauf des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an die Erbbauberechtigten	7	84,2
Verkauf des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an Dritte	0	0,0

### Vertragszweck bei Erbbaurechten

Vertragszweck	Anzahl	Anteil [%]
individueller Wohnungsbau	7	84,2
Geschosswohnungsbau (Eigentumswohnungen)	2	10,5
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 25 % unter dem jeweiligen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert lagen (Spanne von 7 % bis 100 % 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.

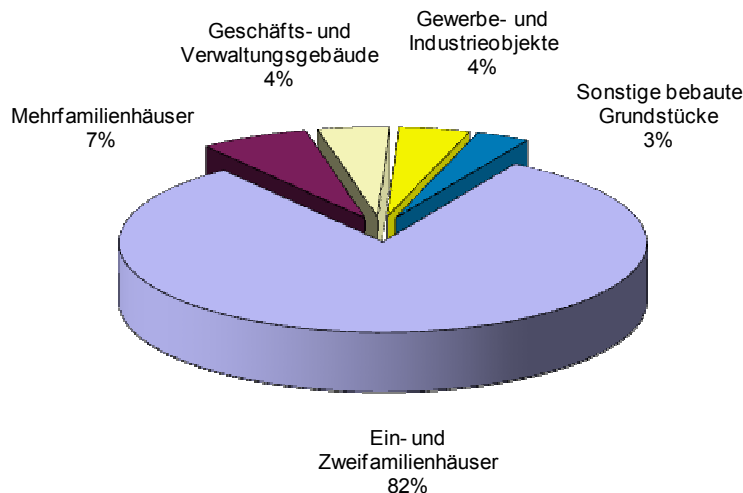
### 6.1 Marktanteile, Flächen- und Geldumsätze

Der Teilmarkt bebaute Grundstücke erzielte im Jahr 2016 mit 1.196 registrierten Fällen einen Geldumsatz von 524,5 Mio. €. Damit haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann.

Bei 55 Kauffällen handelt es sich um Verkäufe von bebauten Erbbaurechten, deren Geldumsatz insgesamt 16,4 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.

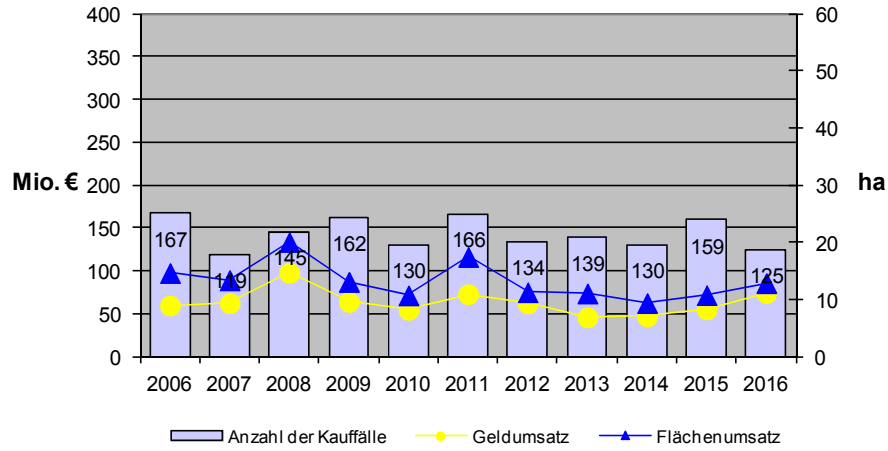
Im Jahr 2016 sind sowohl der höchste Flächenumsatz als auch der höchste Geldumsatz in Hilden zu verzeichnen. Der niedrigste Flächenumsatz sowie der niedrigste Geldumsatz wurden dagegen in Wülfrath erzielt.

## Umsatzzahlen bei bebauten Grundstücken gegliedert nach Teilmärkten

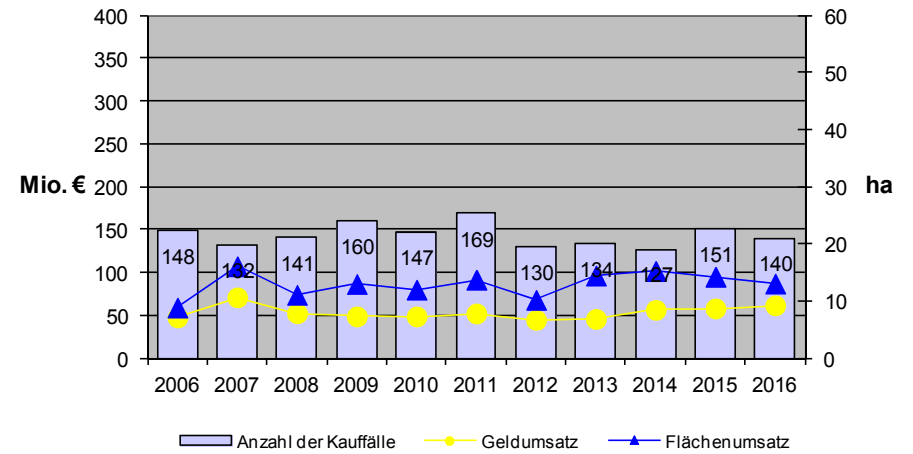
Stadt	Teilmarkt	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz [ha]	Geldumsatz [Mio. €]
<b>Erkrath</b>	Ein- und Zweifamilienhäuser	99	7,61	32,88
	Mehrfamilienhäuser	10	0,86	5,91
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	9	2,17	27,56
	Gewerbe- und Industrieobjekte	5	1,95	6,95
	Sonstige bebaute Grundstücke	2	0,26	0,78
	<b>Gesamt</b>		<b>125</b>	<b>12,84</b>
<b>Haan</b>	Ein- und Zweifamilienhäuser	114	6,76	38,88
	Mehrfamilienhäuser	11	1,09	4,21
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	6	0,54	8,93
	Gewerbe- und Industrieobjekte	7	4,27	7,37
	Sonstige bebaute Grundstücke	2	0,39	2,18
	<b>Gesamt</b>		<b>140</b>	<b>13,04</b>
<b>Heiligenhaus</b>	Ein- und Zweifamilienhäuser	85	5,52	24,14
	Mehrfamilienhäuser	13	1,27	5,63
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	3	1,89	5,55
	Gewerbe- und Industrieobjekte	4	0,69	1,53
	Sonstige bebaute Grundstücke	2	0,07	0,28
	<b>Gesamt</b>		<b>107</b>	<b>9,42</b>
<b>Hilden</b>	Ein- und Zweifamilienhäuser	116	6,13	38,13
	Mehrfamilienhäuser	16	2,98	17,38
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	14	1,64	11,30
	Gewerbe- und Industrieobjekte	15	8,59	14,29
	Sonstige bebaute Grundstücke	8	1,51	34,64
	<b>Gesamt</b>		<b>169</b>	<b>20,85</b>
<b>Langenfeld</b>	Ein- und Zweifamilienhäuser	216	11,44	73,80
	Mehrfamilienhäuser	8	0,51	3,69
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	7	1,26	5,62
	Gewerbe- und Industrieobjekte	9	2,91	7,03
	Sonstige bebaute Grundstücke	7	0,05	0,37
	<b>Gesamt</b>		<b>247</b>	<b>16,17</b>
<b>Mettmann</b>	Ein- und Zweifamilienhäuser	145	7,99	48,07
	Mehrfamilienhäuser	12	1,54	16,89
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	7	0,61	4,63
	Gewerbe- und Industrieobjekte	5	0,86	2,62
	Sonstige bebaute Grundstücke	5	0,37	0,86
	<b>Gesamt</b>		<b>174</b>	<b>11,37</b>
<b>Monheim am Rhein</b>	Ein- und Zweifamilienhäuser	104	4,16	30,67
	Mehrfamilienhäuser	4	0,39	5,91
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	3	0,31	1,66
	Gewerbe- und Industrieobjekte	5	2,74	5,30
	Sonstige bebaute Grundstücke	9	0,21	0,64
	<b>Gesamt</b>		<b>125</b>	<b>7,81</b>
<b>Wülfrath</b>	Ein- und Zweifamilienhäuser	94	4,60	24,57
	Mehrfamilienhäuser	6	0,48	2,34
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	3	0,10	0,56
	Gewerbe- und Industrieobjekte	2	0,48	0,76
	Sonstige bebaute Grundstücke	4	0,01	0,03
	<b>Gesamt</b>		<b>109</b>	<b>5,67</b>
<b>Gesamt</b>		<b>1.196</b>	<b>97,17</b>	<b>524,50</b>

Jährliche Umsatzentwicklung bei bebauten Grundstücken

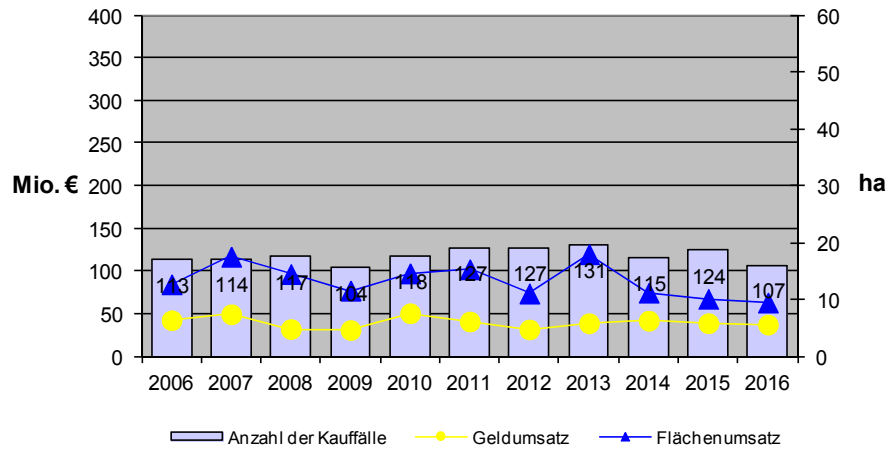
**Erkrath**



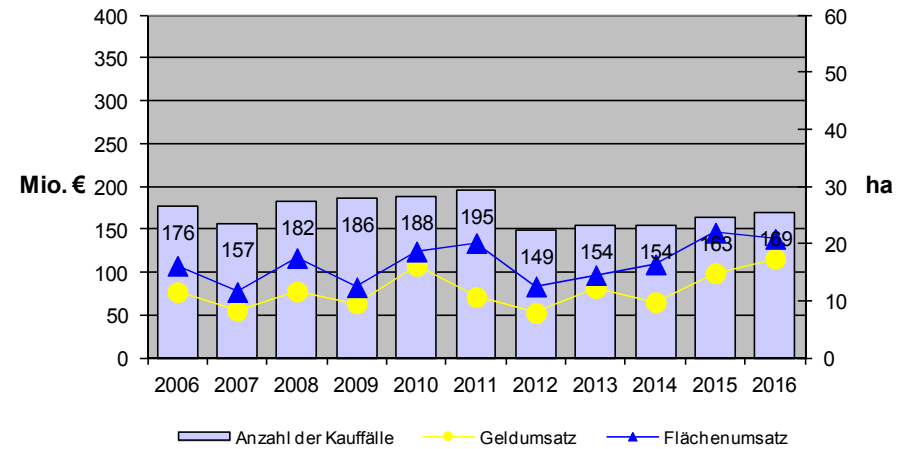
**Haan**



**Heiligenhaus**

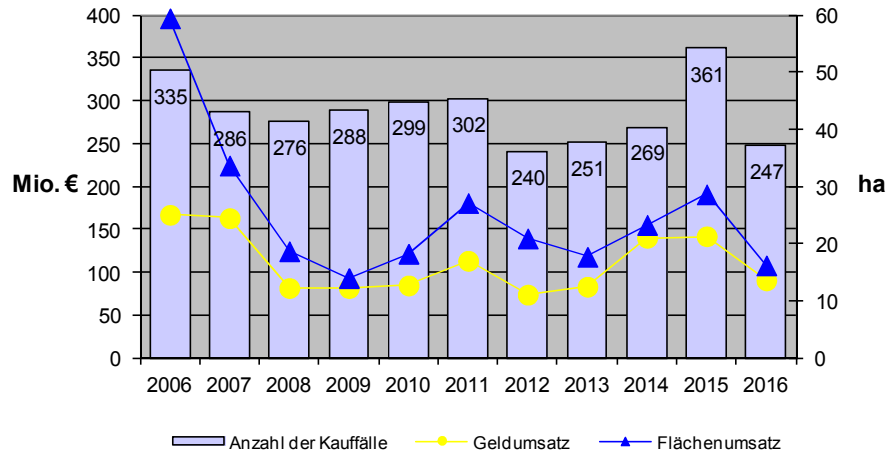


**Hilden**

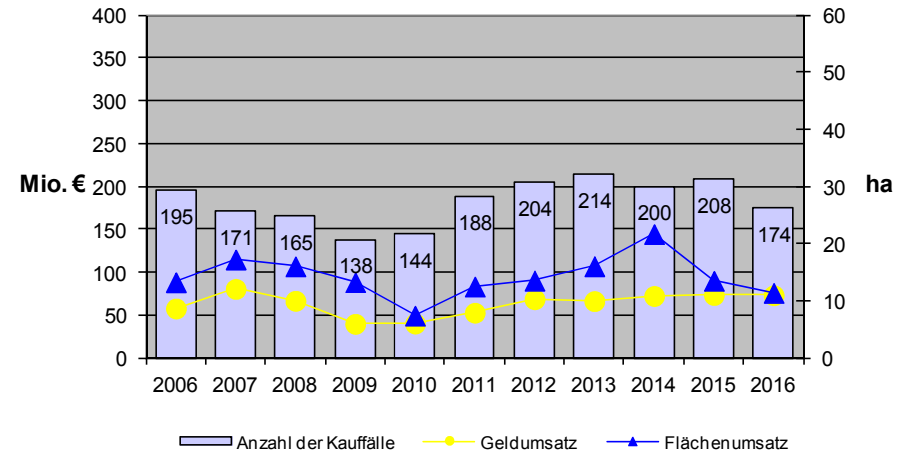




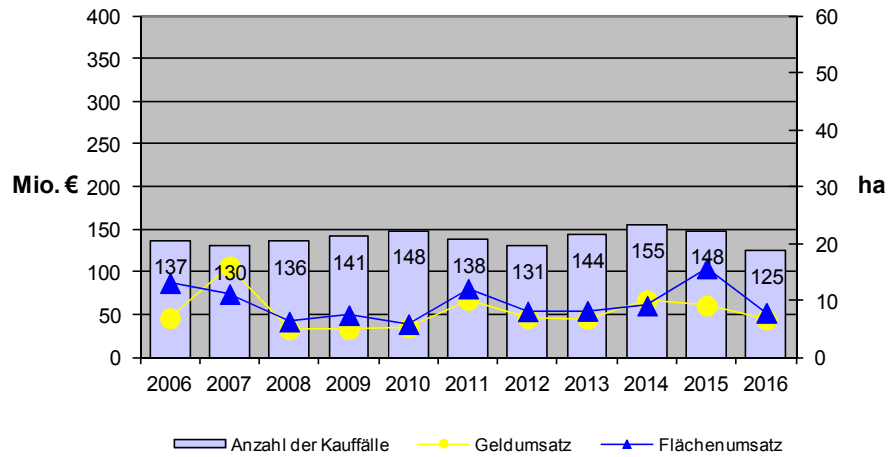
### Langenfeld



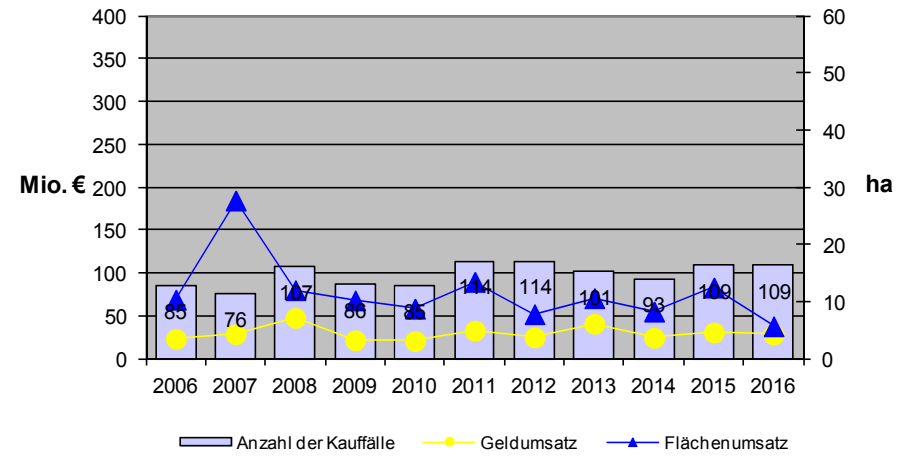
### Mettmann



### Monheim am Rhein

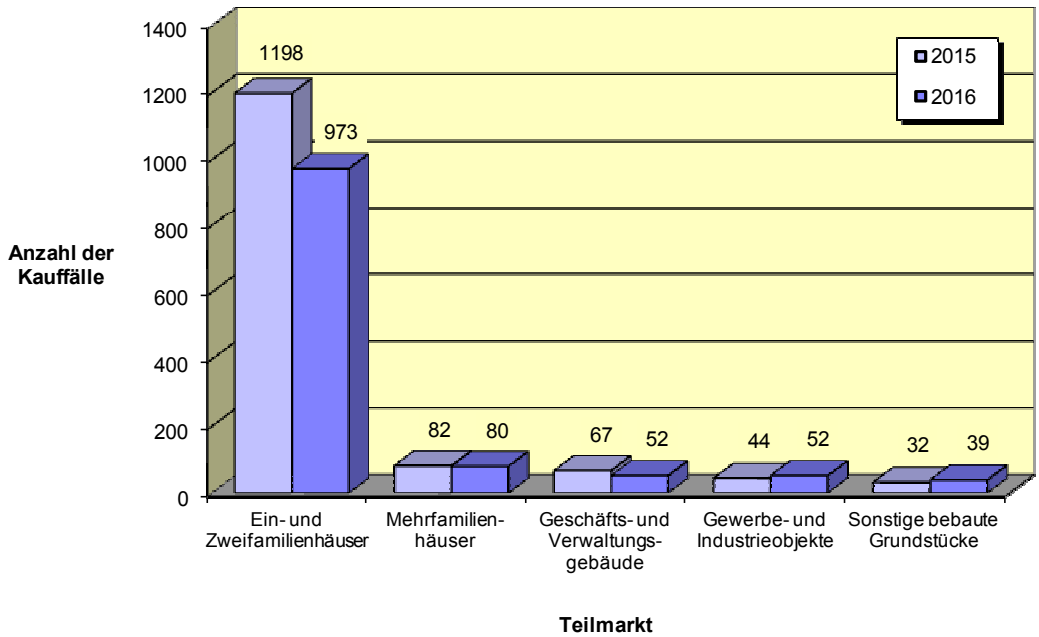


### Wülfrath

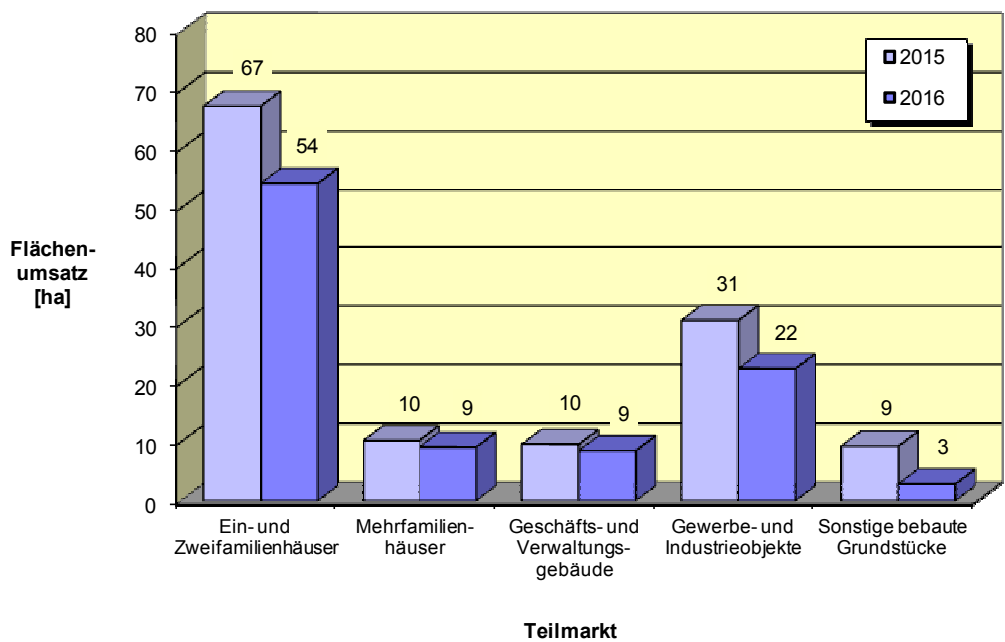


Die Entwicklung des Teilmarktes bebaute Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr wird in den nachfolgenden Abbildungen differenziert nach Anzahl der Kauffälle, Flächenumsatz und Geldumsatz bezogen auf den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses dargestellt.

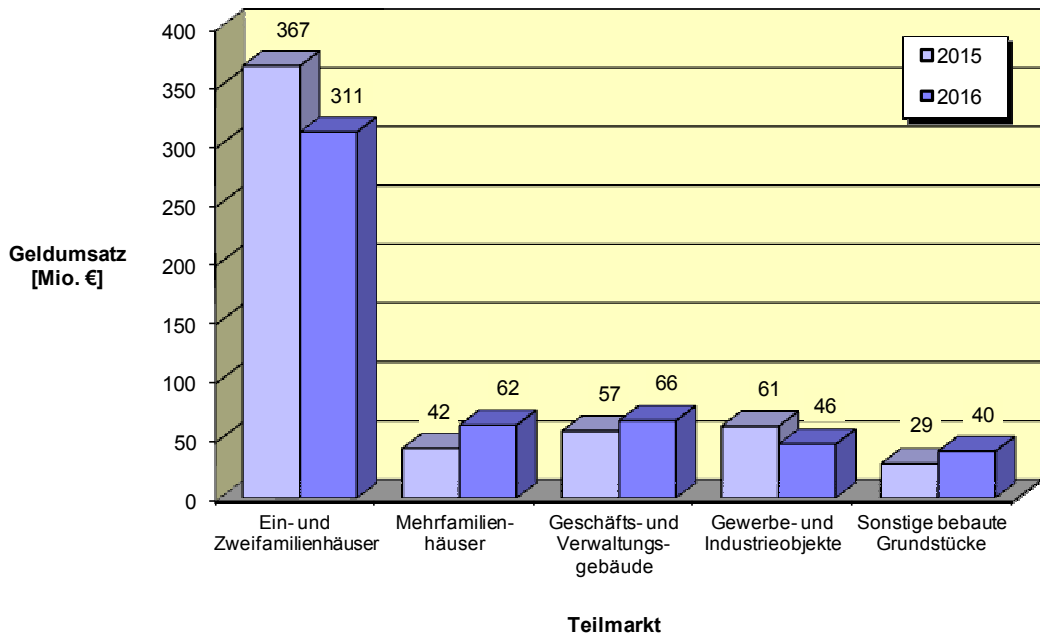
Entwicklung der **Anzahl der Kauffälle** gegenüber dem Vorjahr



Entwicklung des **Flächenumsatzes** gegenüber dem Vorjahr



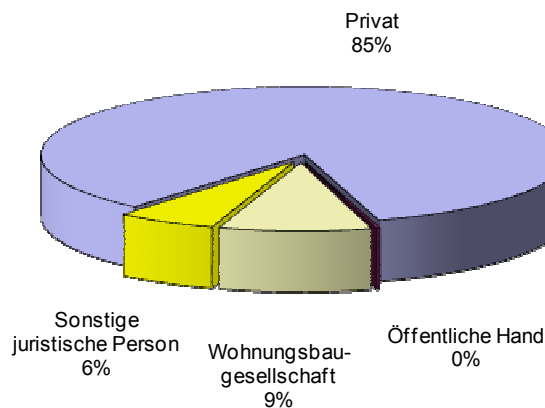
Entwicklung des Geldumsatzes gegenüber dem Vorjahr



**6.2 Marktteilnehmer**

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

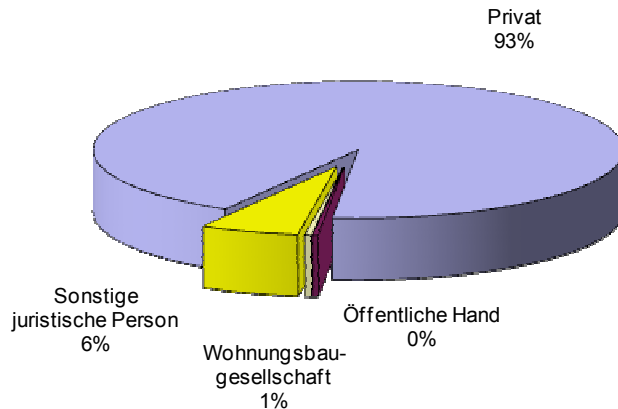
Struktur der Veräußerer im Teilmarkt bebaute Grundstücke



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

In 325 von insgesamt 1.196 Kauffällen (rd. 27 %) ist in dem Vertrag vermerkt, dass dieser durch die Vermittlung einer Immobilienfirma zustande gekommen ist.

Struktur der Erwerber im Teilmarkt bebaute Grundstücke



Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer bei bebauten Grundstücken

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Veräußerer		Erwerber	
	Anzahl	[%]	Anzahl	[%]
Stadt des Kaufobjekts	767	64,1	647	54,1
andere kreisangehörige Stadt	130	10,9	143	12,0
kreisangrenzende Großstadt	114	9,5	323	27,0
andere Stadt innerhalb Deutschland	160	13,4	77	6,4
Ausland	21	1,8	6	0,5
unbekannt	4	0,3	0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>1.196</b>	<b>100,0</b>	<b>1.196</b>	<b>100,0</b>

**6.3 Anlass des Eigentumsübergangs**

Die häufigste Form des Eigentumswechsels von bebauten Grundstücken ist mit einem Anteil von rd. 96 % der Kauf. Tausche und Enteignungen wurden im Jahr 2016 im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann nicht verzeichnet.

Anlass des Eigentumsübergangs	Gesamt		Ein- und Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser	
	Anzahl	[%]	Anzahl	[%]	Anzahl	[%]
Kauf	1.154	96,5	935	96,2	78	97,5
Tausch	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Auseinandersetzung	7	0,6	6	0,6	1	1,2
Enteignung	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Zwangsversteigerung	9	0,8	7	0,7	1	1,3
Sonstiger Anlass	26	2,1	24	2,5	0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>1.196</b>	<b>100,0</b>	<b>972</b>	<b>100,0</b>	<b>80</b>	<b>100,0</b>

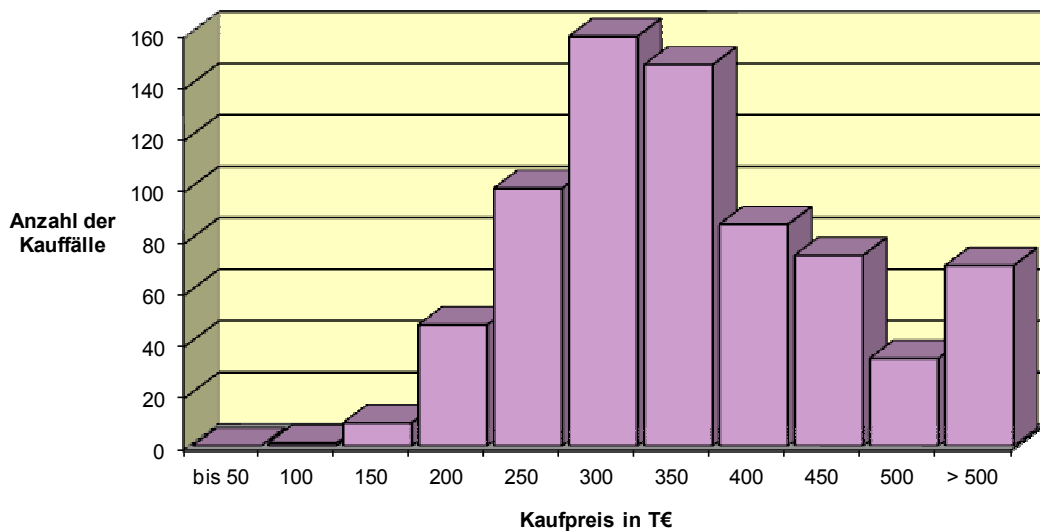
## 6.4 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreishöhen

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

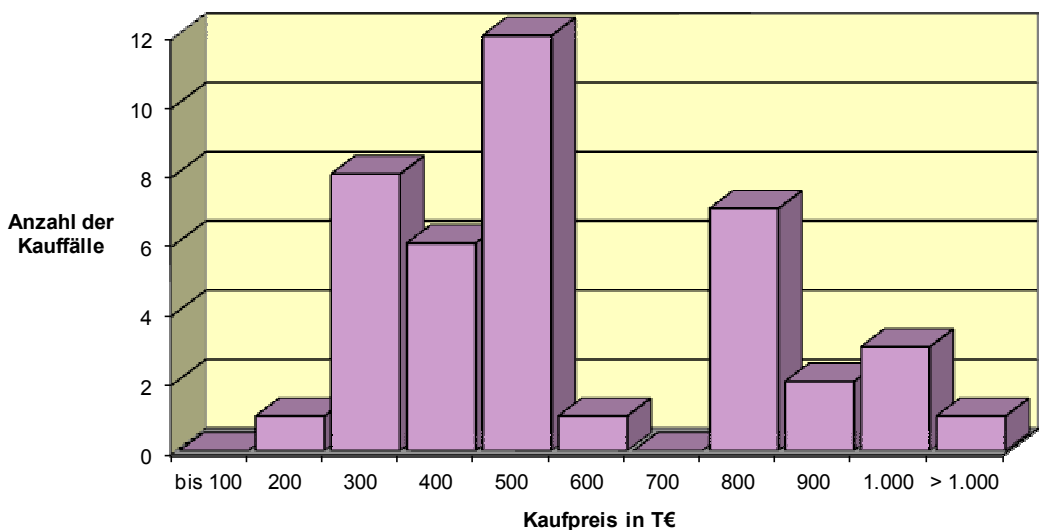
Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern liegt der am häufigsten bezahlte Kaufpreis zwischen 250 und 350 T€. Auf die zwei umsatzstärksten Gruppen entfallen rd. 42 % der in die Auswertung einbezogenen Kauffälle.

Bei den Mehrfamilienhäusern ist ein Verteilungsschwerpunkt in der Kaufpreisgruppe zwischen 400 und 500 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 2016 wurden dem Gutachterausschuss 1.800 Abschriften von Kaufverträgen über Wohnungs- und Teileigentum zugesandt, so dass die Zahl der registrierten Erwerbsvorgänge in diesem Teilmarkt gegenüber dem Jahr 2015 um rd. 5 % 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 1.364 Fälle zur Verfügung.

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

Der Auswertungsstand zum Redaktionsschluss wird in nachstehender Tabelle dargestellt.

Vertragsart	Erfasste Fälle	Untersuchte Fälle <sup>1)</sup>		Fälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs <sup>2)</sup>	
	Anzahl	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Wohneigentum	1.595	1.188	74,5	1.134	71,1
Teileigentum	205	176	85,6	150	73,2
<b>Summe</b>	<b>1.800</b>	<b>1.364</b>	<b>75,8</b>	<b>1.284</b>	<b>71,3</b>

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

In 470 von insgesamt 1.800 Kauffällen (rd. 26 %) ist im Vertrag die Vermittlung durch eine Immobilienfirma erkennbar.

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

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

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

## 7.1 Umsätze von Wohnungs- und Teileigentum

Der Geldumsatz in diesem Teilmarkt ist im Jahr 2016 um ca. 7 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen und beträgt rd. 266 Mio. €.

Stadt	Anzahl der Fälle	Anteil	Veränderung zum Vorjahr	Geldumsatz Mio. €	Anteil	Veränderung zum Vorjahr
		%	%		%	%
Erkrath	269	14,9	- 13,5	31,5	11,8	+ 2,5
Haan	137	7,6	+ 5,4	21,1	7,9	- 3,6
Heiligenhaus	223	12,4	+ 65,2	28,6	10,8	+ 125,8
Hilden	381	21,2	+ 5,8	66,8	25,1	+ 31,9
Langenfeld	322	17,9	+ 9,9	57,1	21,5	+ 8,7
Mettmann	172	9,6	- 41,5	23,8	9,0	- 34,1
Monheim am Rhein	220	12,2	- 12,4	29,3	11,0	+ 0,3
Wülfrath	76	4,2	- 38,2	7,7	2,9	- 49,4
<b>Gesamt</b>	<b>1.800</b>	<b>100,0</b>	<b>- 5,1</b>	<b>266,0</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 6,8</b>

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	314	17,4	+ 6,8	87,8	33,0	+ 7,9
Weiterverkauf Wohneigentum	1.255	69,7	- 9,8	151,5	57,0	- 0,8
Umwandlung Wohneigentum	26	1,4	- 29,7	3,8	1,4	- 13,4
Erstverkauf Teileigentum	85	4,7	+ 1.114,3	13,3	5,0	+ 2.049,2
Weiterverkauf Teileigentum	118	6,6	- 29,3	8,5	3,2	- 12,3
Umwandlung Teileigentum	2	0,1	+ 100,0	1,0	0,4	+ 177,8
<b>Gesamt</b>	<b>1.800</b>	<b>100,0</b>	<b>- 5,1</b>	<b>266,0</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 6,8</b>

## 7.2 Marktteilnehmer

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

Marktteilnehmer	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Privat	1.294	71,9	1.744	96,9
Öffentliche Hand	0	0,0	2	0,1
Wohnungsbaugesellschaft	266	14,8	13	0,7
sonst. juristische Personen	244	13,3	41	2,3
<b>Gesamt</b>	<b>1.800</b>	<b>100,0</b>	<b>1.800</b>	<b>100,0</b>

### Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Verkäufer		Erwerber	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Stadt des Kaufobjektes	743	41,3	958	53,2
andere kreisangehörige Stadt	207	11,5	196	10,9
angrenzende Großstädte (E, K, LEV, D, W, SG)	237	13,2	402	22,3
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	583	32,4	228	12,7
Ausland	19	1,1	16	0,9
unbekannt	11	0,6	0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>1.800</b>	<b>100,0</b>	<b>1.800</b>	<b>100,0</b>

## 7.3 Anlass des Eigentumsübergangs

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

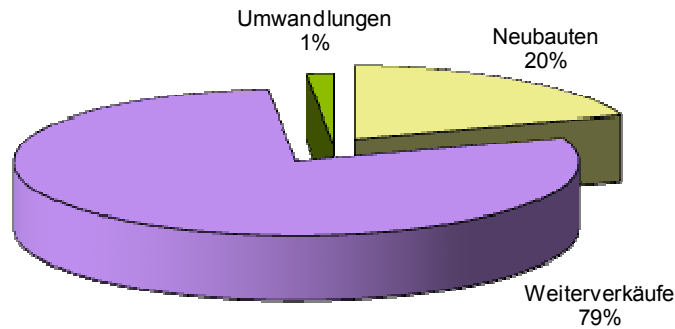
Anlass	Gesamtzahl		Wohneigentum		Teileigentum	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Kauf	1.758	97,7	1.554	97,4	204	99,5
Tausch	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Auseinandersetzung	6	0,3	6	0,4	0	0,0
Zwangsversteigerung	33	1,8	32	2,0	1	0,5
sonstiger Anlass	3	0,2	3	0,2	0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>1.800</b>	<b>100,0</b>	<b>1.595</b>	<b>100,0</b>	<b>205</b>	<b>100,0</b>



## 7.4 Wohnungseigentum

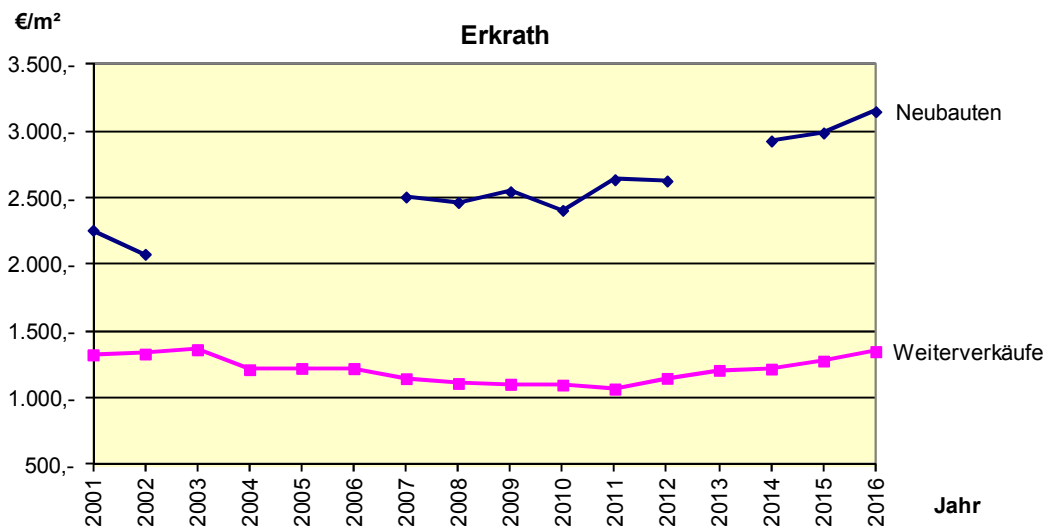
Wie in den vergangenen Jahren bestimmten Weiterverkäufe im Berichtsjahr 2016 den Handel von Wohnungseigentum.

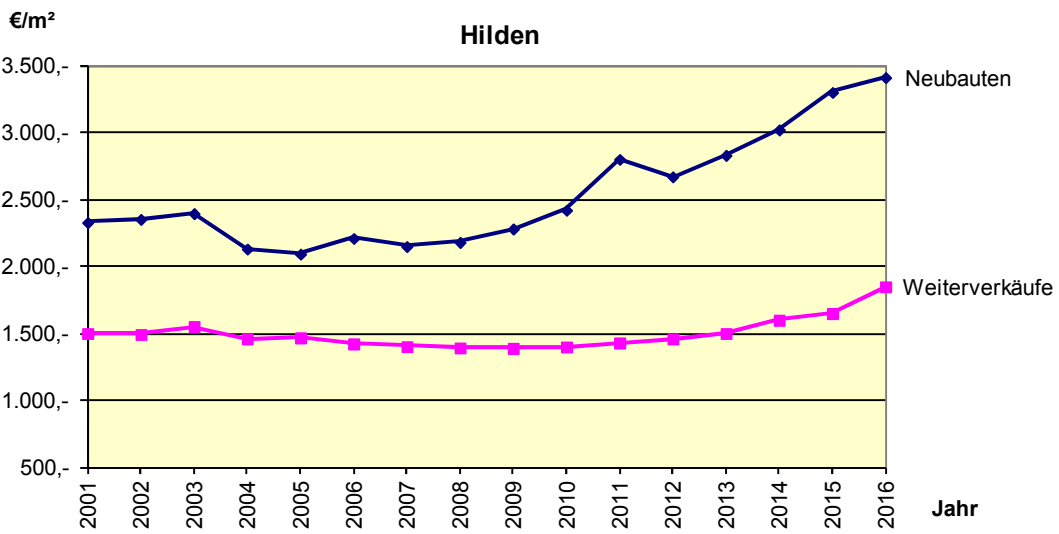
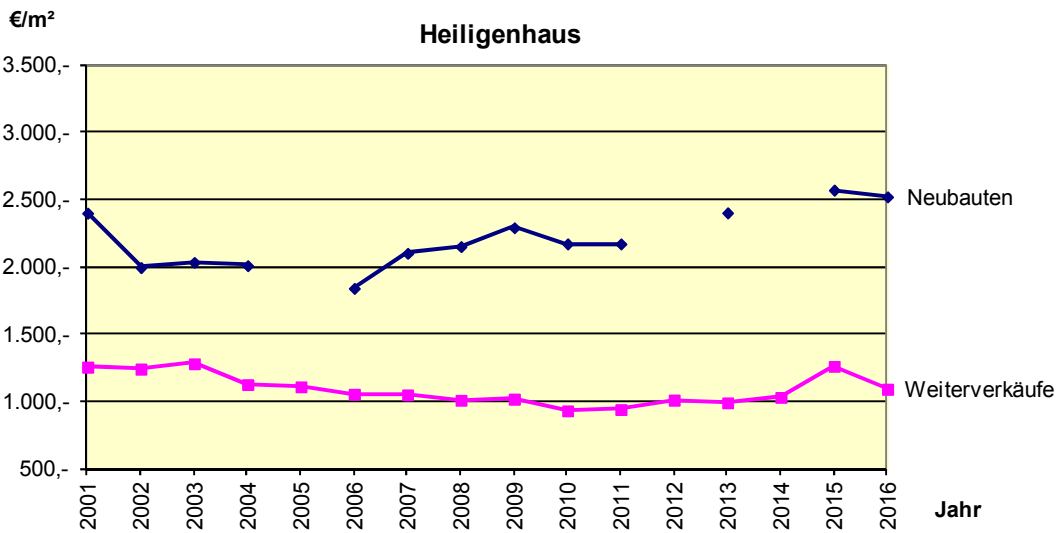
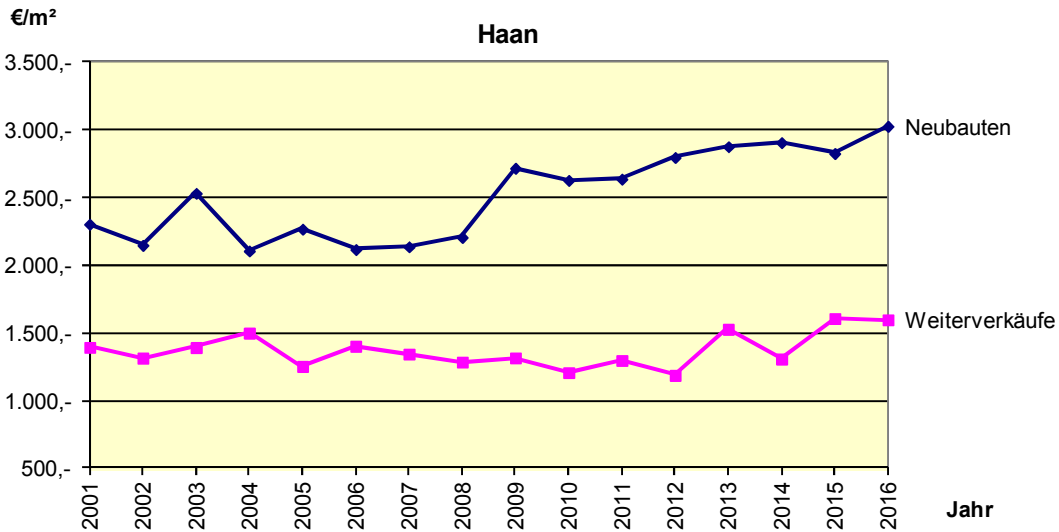
Die Relation zwischen den jeweiligen Marktsegmenten ist im nachfolgenden Diagramm dargestellt.

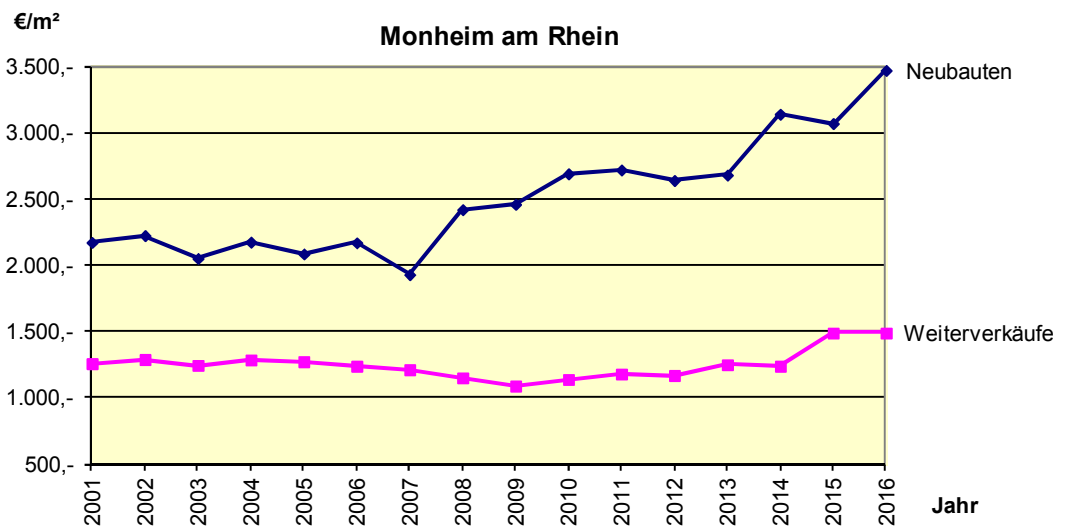
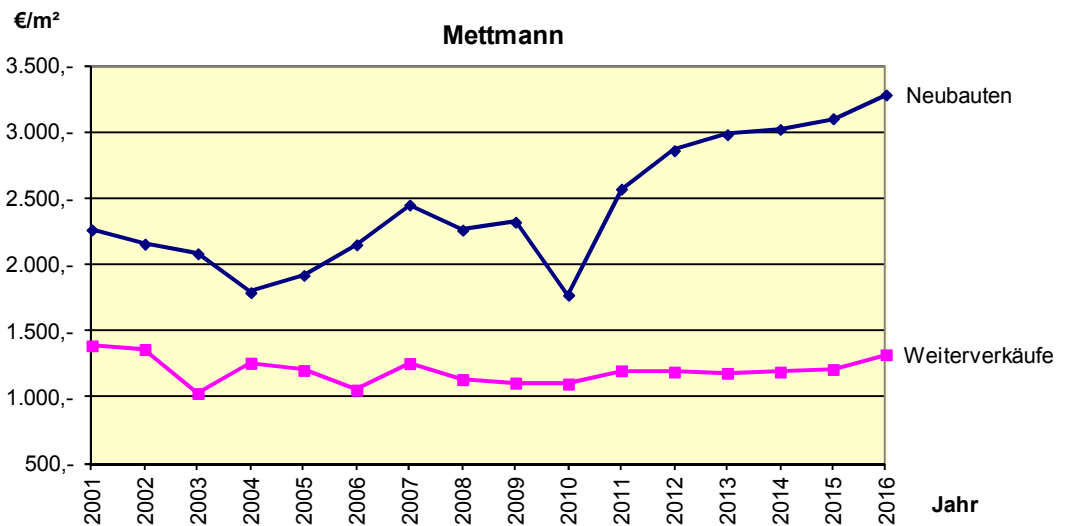
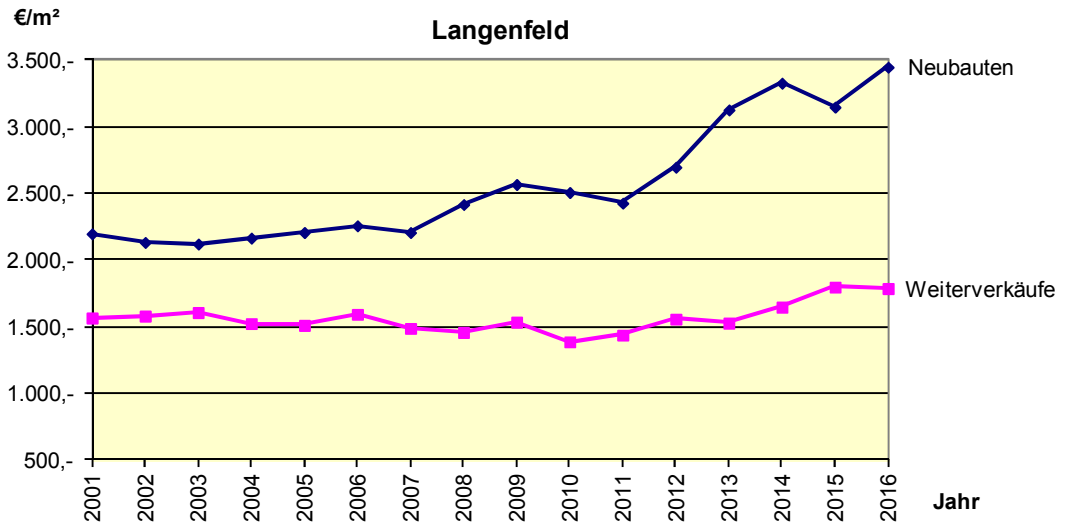


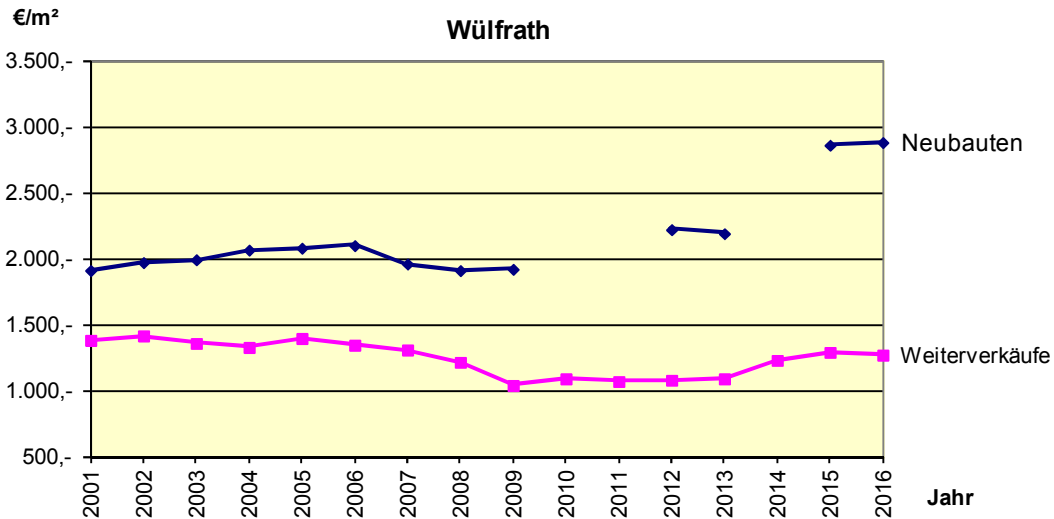
Die prozentuale Verteilung bezieht sich auf alle erfassten Fälle. Der weiteren Untersuchung und der anschließenden Auswertung konnten fast alle Neubauten und ein großer Teil der Weiterverkäufe unterzogen werden. Bei Weiterverkäufen sind die Stichproben aufgrund von fehlenden Angaben geringer als bei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

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



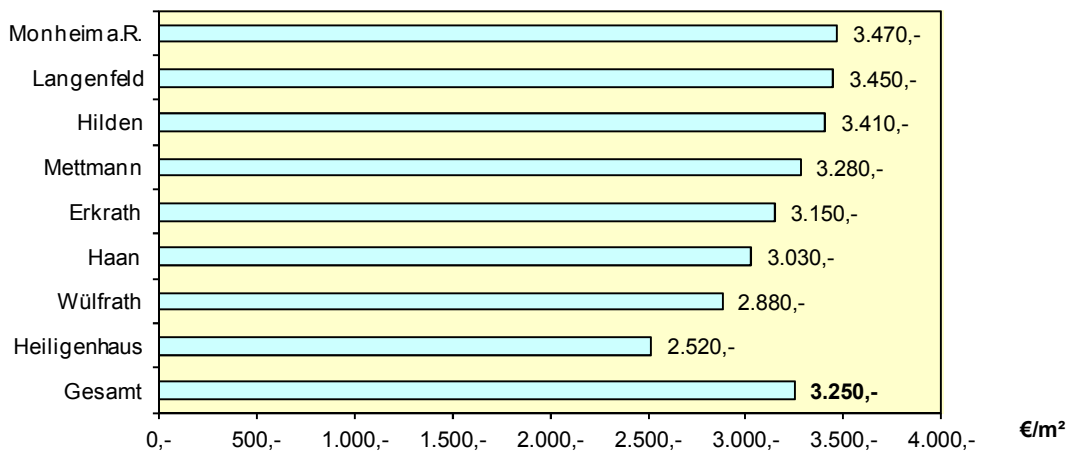




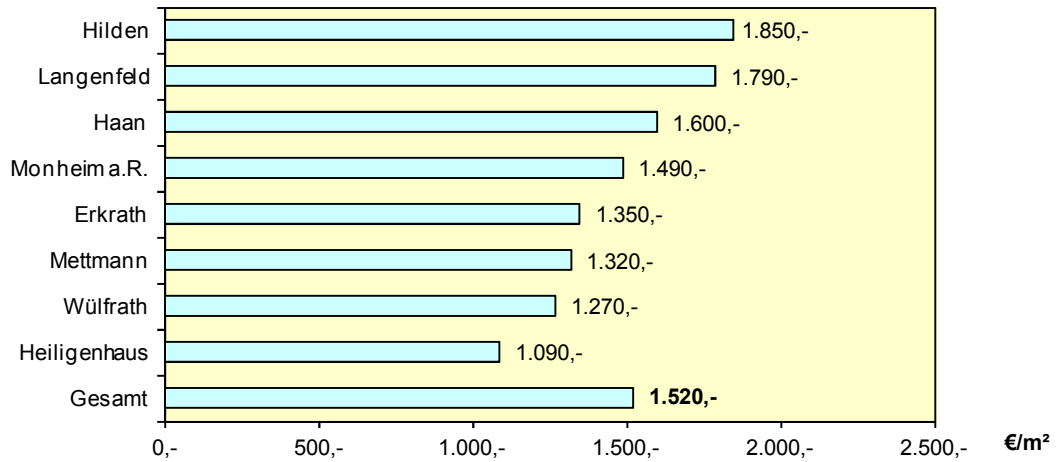


Die nachfolgenden Abbildungen stellen die durchschnittlichen Preise für Neubauten und Weiterverkäufe im Jahr 2016 in den Städten des Zuständigkeitsbereichs dar.

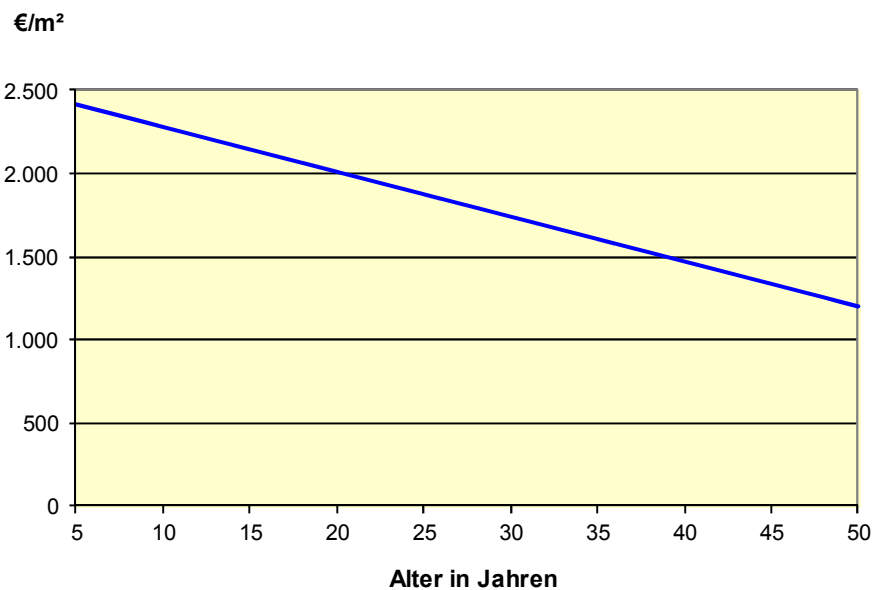
**Durchschnittliche Preise für Neubauten**



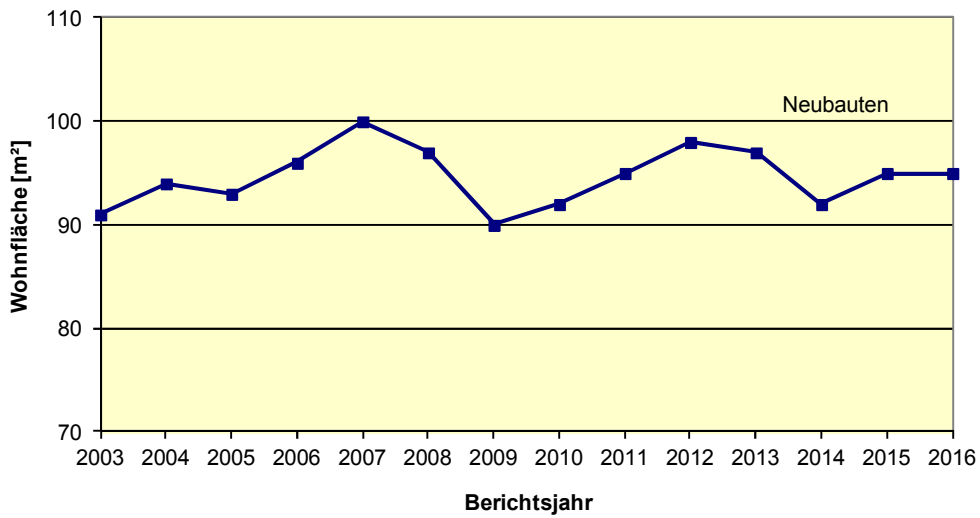
**Durchschnittliche Preise für Weiterverkäufe**



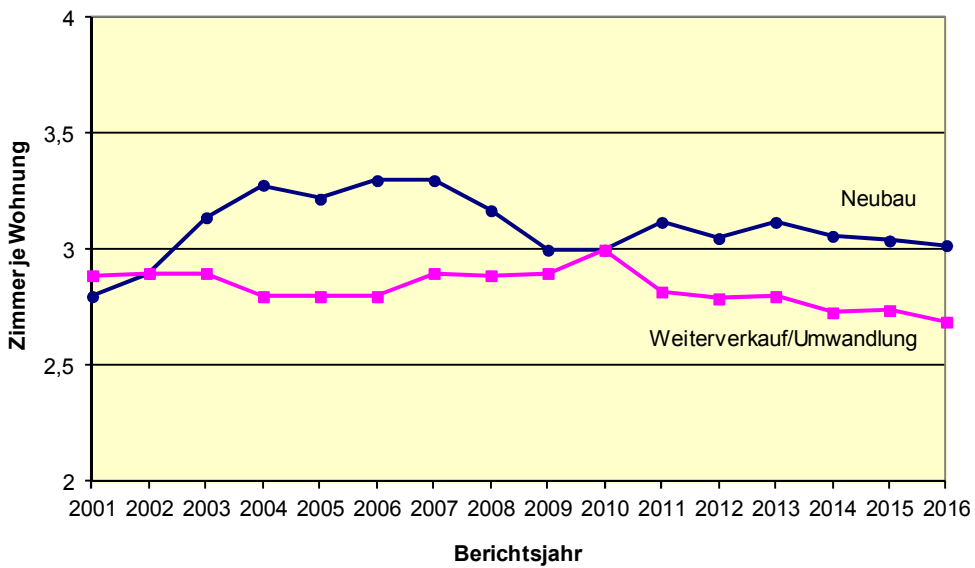
Im Berichtsjahr 2016 konnte, wie in den vergangenen Jahren, eine Abhängigkeit der Quadratmeterpreise vom Baualter festgestellt werden. Dabei kommen neben der reinen Alterswertminderung auch der sich wandelnde Zeitgeschmack wie etwa Grundrisslösung der Eigentumswohnung oder deren Ausstattung mit Komfort bzw. Energiekosten zum Ausdruck.



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



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

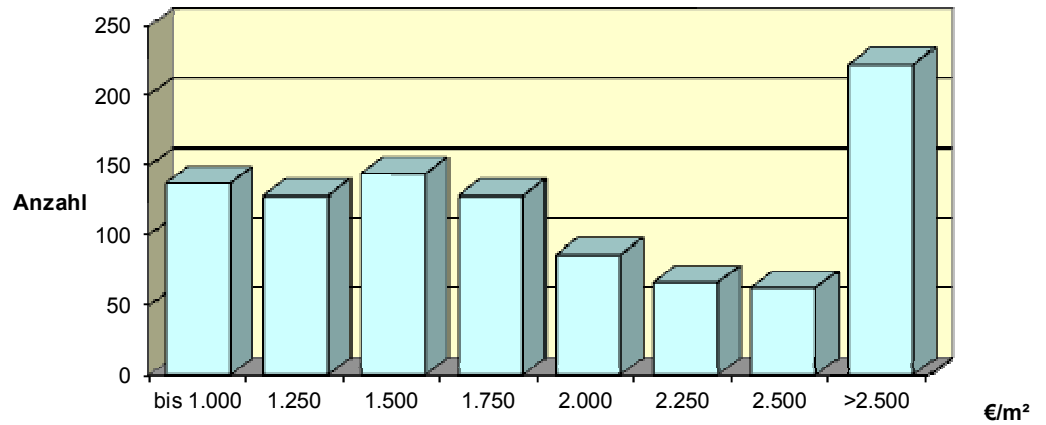


### 7.4.1 Häufigkeitsverteilung

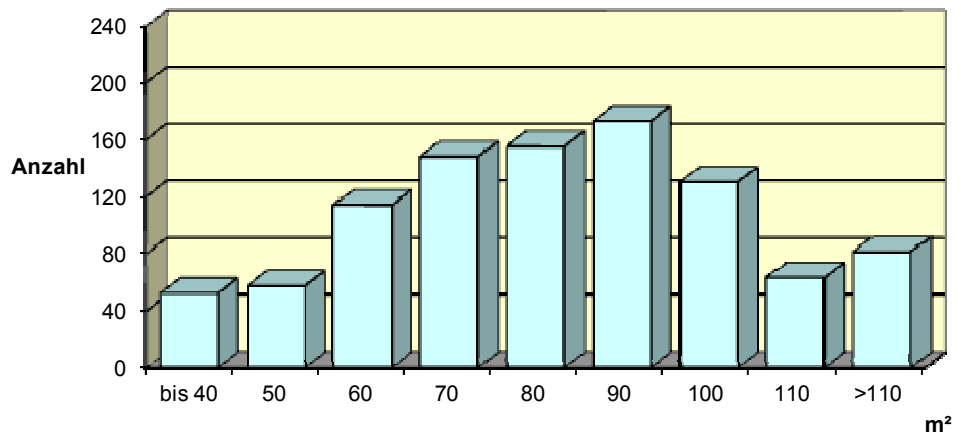
Die nachfolgenden Diagramme zeigen die Häufigkeitsverteilung der untersuchten Kauffälle hinsichtlich

- Quadratmeterpreise
- Wohnungsgrößen
- Baujahre
- Kaufpreishöhen

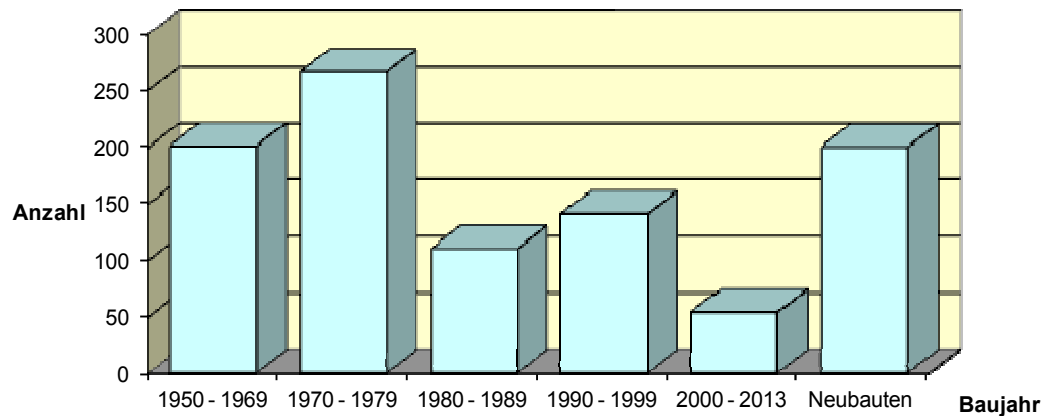
### Quadratmeterpreise



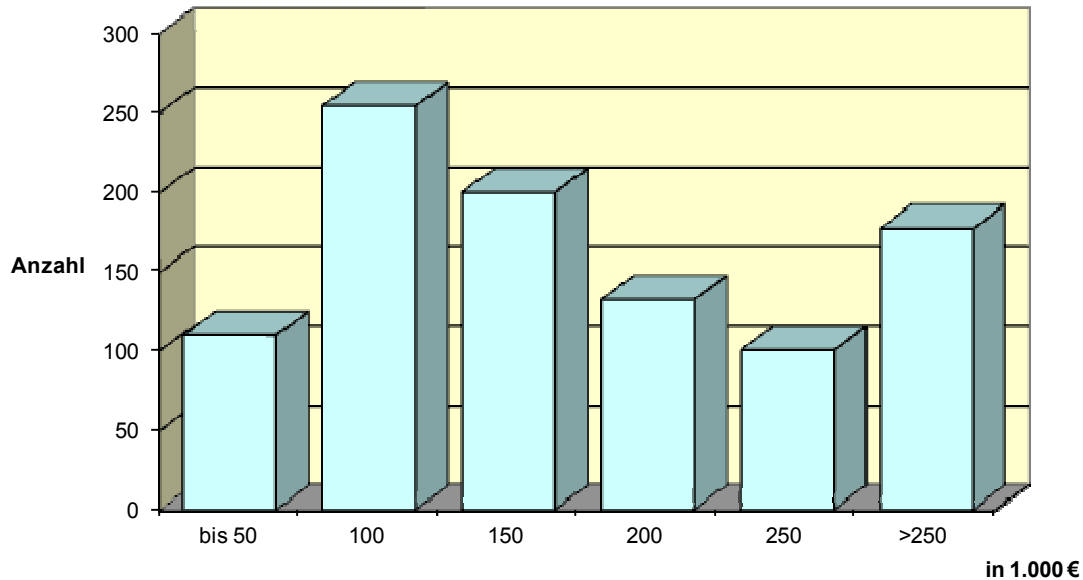
### Wohnungsgrößen



### Baujahre



### Kaufpreishöhen



### 7.5 Teileigentum

Die eingegangenen Verträge über Teileigentum verteilen sich auf 43 Teileigentumsverträge über gewerblich genutzte Räume wie Büros, Läden u.a., 76 Appartements in einer Seniorenresidenz, die als Teileigentum veräußert wurden, 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 wenigen Fällen die Nutzfläche bekannt. Eine Aussage über das aktuelle Preisniveau dieses Teilmarkts ist daher nicht möglich. Die Preise für Läden lagen in einer Spanne von 910,- €/m<sup>2</sup> bis 2.020,- €/m<sup>2</sup> (drei Fälle) und für Büroräume zwischen 1.130,- €/m<sup>2</sup> und 3.010,- €/m<sup>2</sup> (sieben Fälle).

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



## 8. Bodenrichtwerte

### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

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

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

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

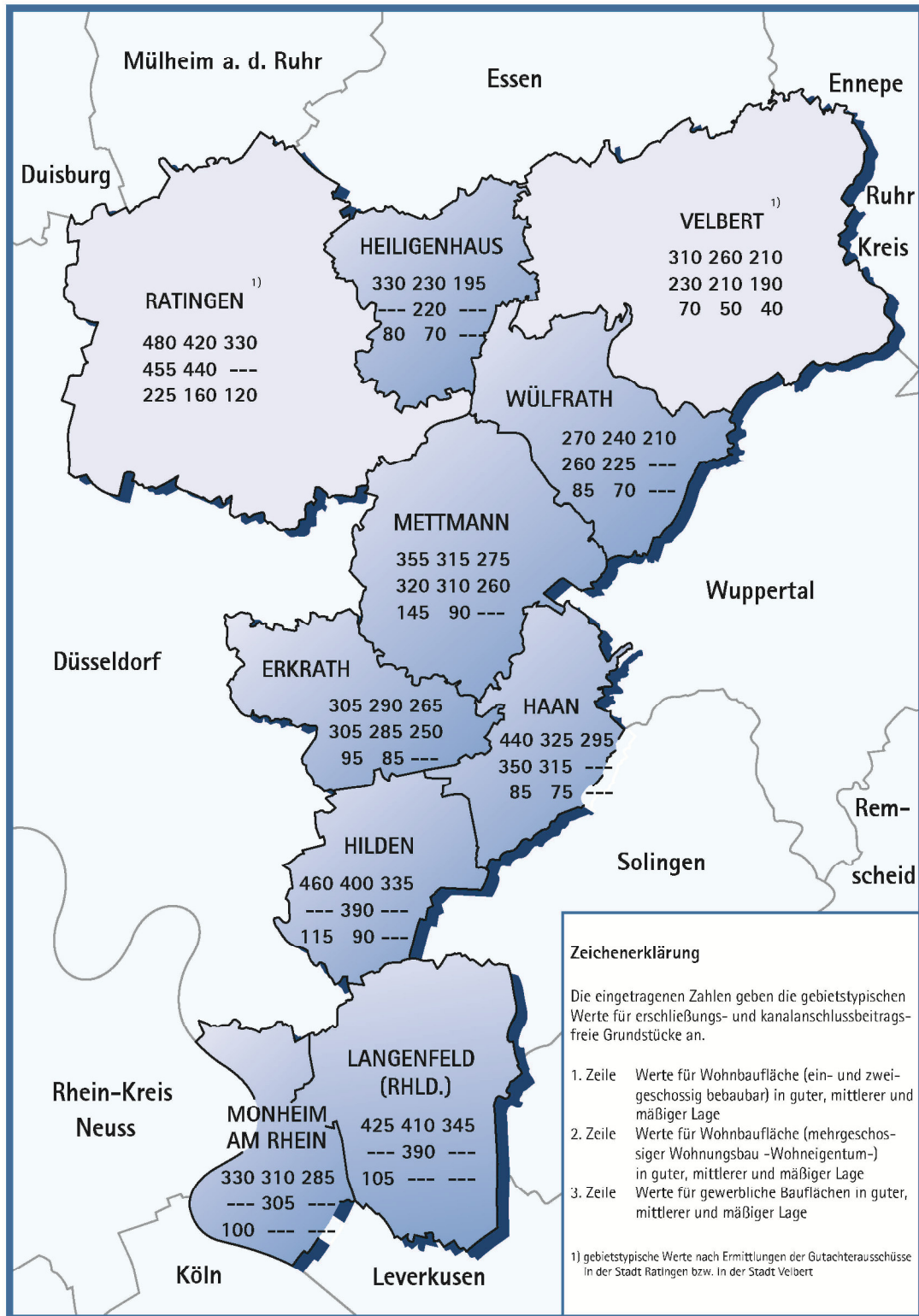
### 8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

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

### 8.3 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Der Gutachterausschuss hat für den gesamten Zuständigkeitsbereich zum 01.01.2017 folgende Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beschlossen:

Ackernutzung	5,00 €/m <sup>2</sup>
Grünlandnutzung	2,50 €/m <sup>2</sup>
forstwirtschaftliche Nutzung	1,50 €/m <sup>2</sup>



#### **8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte**

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

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

#### **8.5 Präsentation im Internet**

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

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

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

## 9. Erforderliche Daten

### 9.1 Teilmarkt unbebaute Grundstücke

#### 9.1.1 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Kategorie	Anzahl	Mittel €/m <sup>2</sup>	Spanne €/m <sup>2</sup>
Ackernutzung	6	5,50	2,91 - 7,67
Grünlandnutzung <sup>1)</sup>	4	2,48	2,20 - 2,87
sog. begünstigtes Agrarland <sup>2)</sup>	7	13,44	5,90 - 19,85
forstwirtschaftliche Nutzung	6	1,96	1,20 - 2,66

<sup>1)</sup> Angaben aus den Jahren 2015 – 2016    <sup>2)</sup> Angaben aus den Jahren 2005 – 2016

#### 9.1.2 Bauerwartungs- und Rohbauland

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

<sup>1)</sup> Angaben aus den Jahren 2010-2016    <sup>2)</sup> Angaben aus den Jahren 2015 – 2016

#### 9.1.3 Bodenpreisindexreihen

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

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

#### Individueller Wohnungsbau

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

Geschosswohnungsbau

Jahr	Erkrath	Haan	Heiligenhaus	Hilden	Langenfeld	Mettmann	Monheim a.R.	Wülfrath
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	100,0	100,0	100,0	102,2	103,3	100,0	100,0	100,0
2012	100,0	100,0	100,0	102,2	103,3	100,0	100,0	100,0
2013	100,0	103,8	100,0	104,6	106,5	102,7	103,6	100,0
2014	102,4	107,6	104,8	113,5	113,0	107,2	107,2	104,6
2015	102,4	119,0	104,8	122,4	119,3	107,2	110,8	104,6
2016	105,8	119,0	106,8	122,4	125,8	115,5	110,8	104,6

Gewerbegrundstücke

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

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

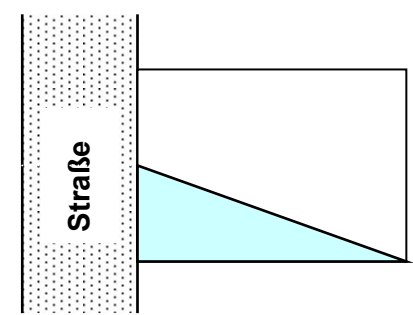
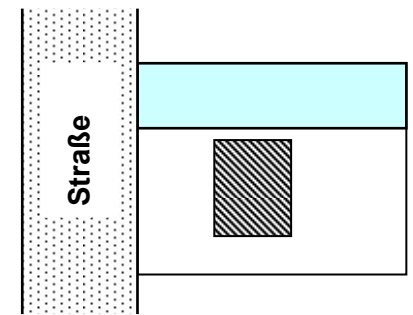
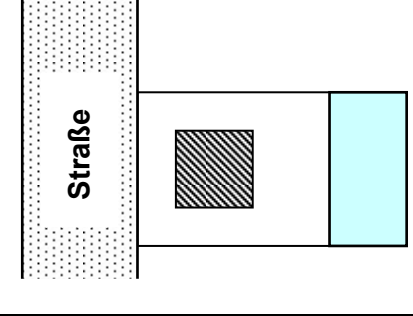
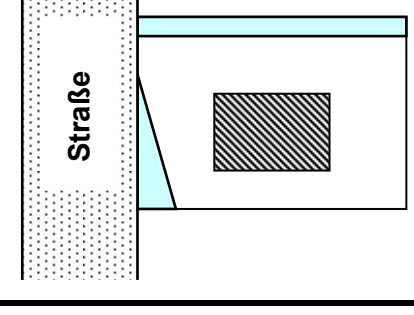
Als Arrondierung wird in der Fachliteratur die Erweiterung bzw. Abrundung eines Grundstücks um eine nicht selbständig bebaubare Teilfläche bezeichnet. Der Zuschnitt oder die Lage dieser Fläche ist meist dergestalt, dass ein Erwerb nur für einen bestimmten Personenkreis interessant ist, um entweder die 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 2012 bis 2016 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.		<b>Arrondierungsflächen zur Schaffung von bebaubaren Grundstücksflächen</b>		
		16	86	28 - 123
2.		<b>Zukäufe zu bereits bebauten Grundstücken, um Baurecht zu schaffen oder einen Überbau zu bereinigen</b>		
		18	85	29 - 150
3.		<b>Gartenland und Hinterlandzukäufe</b>		
		40	21	2 - 64
4.		<b>unmaßgebliche Vorgartenflächen und/oder seitliche Zukauflflächen</b>		
		53	24	2 - 61

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

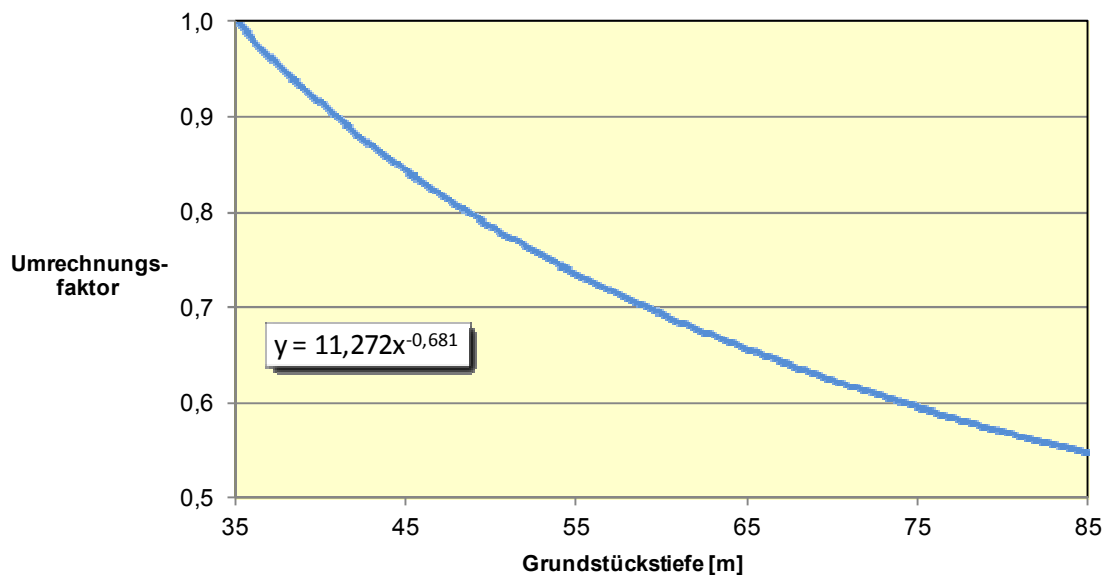
Die in den Bodenrichtwertkarten angegebenen Bodenrichtwerte beziehen sich auf gebietstypische Wohnbaugrundstücke mit einer Grundstückstiefe von ca. 35 m.

Der Untersuchung der Abhängigkeit des Bodenwertes zur Grundstückstiefe standen Kauffälle aus den Jahrgängen 2012 bis 2016 zur Verfügung. Bei den Kauffällen handelt es sich ausschließlich um regelmäßig geformte Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau.

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

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

Die Kauffälle sind über den gesamten Zuständigkeitsbereich verteilt.



Grundstückstiefe [m]	Umrechnungsfaktor	Grundstückstiefe [m]	Umrechnungsfaktor
40	0,91	65	0,66
45	0,84	70	0,62
50	0,79	75	0,60
55	0,74	80	0,57
60	0,69	85	0,55

#### Beispiel

Gesucht wird ein Bodenwert für ein Grundstück mit einer Tiefe von 55 m. Der entsprechende Bodenrichtwert beträgt 310,- €/m<sup>2</sup>.

Lösung:  $310,- \text{ €/m}^2 \times 11,272 \times 55^{-0,681} = 310,- \text{ €/m}^2 \times 0,74 = \text{rd. } 230,- \text{ €/m}^2$

## 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Wohnfläche näher untersucht.

In die Auswertung wurden 80 von 104 registrierten Kauffällen einbezogen. Die Kaufpreise wurden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt, wobei es sich in der Regel um Erstverkäufe des Bauträgers handelt. Extremwerte wurden nicht berücksichtigt. Die Streuung der Kaufpreise ist insbesondere auf Lage- und Ausstattungsunterschiede zurückzuführen. Die angegebenen Mittelwerte und Kaufpreisspannen können nur zur Orientierung angehalten werden, da teilweise lediglich geringe Fallzahlen zur Verfügung stehen und zudem zwischen Wohnlage und Ausstattungsmerkmalen nicht differenziert wurde. Als weitere statistische Kenngröße wird der Median (Zentralwert) aufgeführt. Bei weniger als drei Kauffällen werden Kaufpreise aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht angegeben. Die Kaufpreise sind auf volle Tausender und die Kaufpreise je m<sup>2</sup> Wohnfläche auf volle Zehner gerundet.

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

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

Der Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde aus dem Gesamtkaufpreis einschließlich Bodenwert bezogen auf die Wohnfläche ermittelt.

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

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

Die Bauträger nehmen in Neubaugebieten immer wieder die Möglichkeit wahr, Wohnungs- und Teileigentum an den Bauvorhaben zu begründen. Dabei wird das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile aufgeteilt, verbunden mit dem Sondereigentum an einem Einfamilienhaus bzw. an einer Garage. Im Jahr 2016 wurden lediglich 2 Kauffälle registriert, in denen Grundstücke mit neu erstellten Ein- und Zweifamilienhäusern in Form von Wohnungseigentum veräußert wurden. Da signifikante Wertunterschiede zum Normaleigentum nicht festgestellt wurden, sind die Kauffälle in der Auswertung enthalten.

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



Durchschnittliche Kaufpreise im Teilmarkt Neubauten -Ein- und Zweifamilienhäuser-

Stadt	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Median [€/m <sup>2</sup> ]	Minimum [€/m <sup>2</sup> ]	Maximum [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]
Erkrath	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
Haan	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	3	<b>534.000,-</b>	-	522.000,-	550.000,-	291	3	<b>3.890,-</b>	-	3.780,-	4.040,-	137
	Einzel	4	<b>616.000,-</b>	620.000,-	567.000,-	658.000,-	456	4	<b>3.950,-</b>	3.970,-	3.830,-	4.040,-	156
Heiligen- haus	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	2	<b>451.000,-</b>	-	-	-	342	2	<b>2.980,-</b>	-	-	-	152
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
Hilden	RMH	2	<b>440.000,-</b>	-	-	-	254	2	<b>2.730,-</b>	-	-	-	161
	REH	3	<b>485.000,-</b>	-	465.000,-	498.000,-	336	3	<b>3.370,-</b>	-	3.090,-	3.810,-	145
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
Langen- feld	RMH	10	<b>348.000,-</b>	345.000,-	278.000,-	427.000,-	155	10	<b>2.770,-</b>	2.740,-	1.970,-	3.360,-	124
	REH	8	<b>404.000,-</b>	408.000,-	301.000,-	467.000,-	224	8	<b>3.100,-</b>	3.190,-	2.060,-	3.710,-	128
	DHH	9	<b>485.000,-</b>	507.000,-	393.000,-	545.000,-	265	9	<b>3.850,-</b>	4.060,-	3.090,-	4.330,-	126
	Einzel	2	<b>581.000,-</b>	-	-	-	448	2	<b>3.500,-</b>	-	-	-	166
Mettmann	RMH	2	<b>403.000,-</b>	-	-	-	250	2	<b>3.070,-</b>	-	-	-	131
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	22	<b>432.000,-</b>	420.000,-	407.000,-	519.000,-	265	22	<b>3.270,-</b>	3.310,-	2.970,-	3.400,-	133
	Einzel	2	<b>590.000,-</b>	-	-	-	452	2	<b>3.480,-</b>	-	-	-	170
Monheim am Rhein	RMH	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
Wülfrath	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	5	<b>326.000,-</b>	322.000,-	289.000,-	371.000,-	288	5	<b>2.500,-</b>	2.490,-	2.330,-	2.620,-	131
	Einzel	5	<b>437.000,-</b>	398.000,-	366.000,-	588.000,-	501	5	<b>3.050,-</b>	3.050,-	2.630,-	3.400,-	143

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

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

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	2013		2014		2015		2016	
		Anz. der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€]	Anz. der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€]	Anz. der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€]	Anz. der Kauffälle	Ø Kaufpreis [€]
Erkrath	RMH	0	–	13	231.000,-	2	310.000,-	0	–
	REH	0	–	10	276.000,-	1	–	0	–
	DHH	0	–	0	–	0	–	0	–
Haan	RMH	3	284.000,-	0	–	0	–	0	–
	REH	3	311.000,-	0	–	0	–	0	–
	DHH	13	332.000,-	2	393.000,-	0	–	3	534.000,-
Heiligenhaus	RMH	3	216.000,-	0	–	0	–	0	–
	REH	1	–	0	–	0	–	0	–
	DHH	0	–	5	374.000,-	1	–	2	451.000,-
Hilden	RMH	2	362.000,-	0	–	2	438.000,-	2	440.000,-
	REH	1	–	1	–	0	–	3	485.000,-
	DHH	2	517.000,-	0	–	0	–	0	–
Langenfeld	RMH	0	–	7	303.000,-	15	289.000,-	10	348.000,-
	REH	0	–	3	323.000,-	16	357.000,-	8	404.000,-
	DHH	29	315.000,-	47	360.000,-	44	364.000,-	9	485.000,-
Mettmann	RMH	3	359.000,-	0	–	0	–	2	403.000,-
	REH	4	366.000,-	0	–	4	408.000,-	0	–
	DHH	24	388.000,-	26	451.000,-	47	428.000,-	22	432.000,-
Monheim am Rhein	RMH	15	282.000,-	18	312.000,-	3	382.000,-	1	–
	REH	18	283.000,-	2	271.000,-	0	–	0	–
	DHH	9	295.000,-	2	294.000,-	0	–	0	–
Wülfrath	RMH	2	252.000,-	0	–	0	–	0	–
	REH	3	273.000,-	0	–	0	–	0	–
	DHH	9	274.000,-	3	338.000,-	6	334.000,-	5	326.000,-

RMH = Reihemittelhaus, REH = Reihenendhaus, DHH = Doppelhaushälfte

Zudem wurden in Haan 6 Kauffälle einer Neubaumaßnahme an der Straße Buschhöfen und in Monheim am Rhein 15 Kauffälle im Neubaugebiet 'Bregenzer Quartier' an der Bregenzer und Innsbrucker Straße ausgewertet, in denen neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht veräußert wurden. Das Erbbaurecht wurde jeweils bis zum 31.12.2113 bestellt.

Durchschnittliche Kaufpreise im Teilmarkt Neubauten -Ein- und Zweifamilienhäuser- im Erbbaurecht

Stadt	Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis [€]				Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]
			Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]				Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
			Mittel	Median	Min	Max	Mittel
Haan	RMH	0					
		0					
	REH	0					
		0					
	DHH	6	<b>281.000,-</b>	283.000,-	269.000,-	288.000,-	249
		6	<b>1.920,-</b>	1.910,-	1.840,-	1.970,-	146
Monheim am Rhein	RMH	2	<b>270.000,-</b>				182
		2	<b>2.190,-</b>				113
	REH	3	<b>287.000,-</b>		264.000,-	304.000,-	235
		3	<b>2.320,-</b>		2.150,-	2.400,-	113
	DHH	10	<b>286.000,-</b>	287.000,-	261.000,-	310.000,-	216
		10	<b>2.300,-</b>	2.280,-	2.250,-	2.370,-	113

RMH = Reihenmittelhaus, 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. Ferner werden Immobilienfirmen bei Kaufverträgen, die durch deren Vermittlung zustande gekommen sind, gebeten, ihre entsprechenden Verkaufsexposés zu übersenden.

Im Berichtsjahr 2016 wurden in diesem Teilmarkt von 823 versandten Fragebögen 461 von den Erwerbern beantwortet. Das entspricht einer Rücklaufquote von rd. 56 %. Zudem lagen 171 Verkaufsexposés von Immobilienfirmen vor. Bei 170 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Wohnfläche genauer betrachtet. In die Auswertung wurden nur die klassischen Gebäudearten Reihemittelhaus, Reihenendhaus, Doppelhaushälfte und freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus einbezogen. Sonstige Gebäudearten wie Gartenhofhaus und einseitig angebautes Ein- und Zweifamilienhaus wurden nicht berücksichtigt. Aufgrund des geringen Datenmaterials in den einzelnen kreisangehörigen Städten wurde diese Unterteilung auch bezogen auf den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses vorgenommen.

Die Auswertung basiert auf 516 Kauffällen, die nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke außerhalb von Wohngebieten wurden nicht berücksichtigt. Extremwerte wurden ausgeschlossen. Die Streuung der Kaufpreise ist insbesondere auf Lage- und Ausstattungsunterschiede zurückzuführen. Ferner wurden bei der Differenzierung nach Baujahresgruppen die tatsächlichen Baujahre angehalten und nicht aufgrund von durchgeführten Modernisierungen oder unterlassener Instandhaltung fiktive Baujahre ermittelt. Die angegebenen Mittelwerte und Kaufpreisspannen können lediglich zur Orientierung angehalten werden, da teilweise nur geringe Fallzahlen zur Verfügung stehen und zudem zwischen Wohnlage und Ausstattungsmerkmalen nicht differenziert wurde. Als weitere statistische Kenngröße wird der Median (Zentralwert) aufgeführt. Bei weniger als drei Kauffällen werden Kaufpreise aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht angegeben. Die Kaufpreise sind auf volle Tausender und die Kaufpreise je m<sup>2</sup> Wohnfläche auf volle Zehner gerundet.

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

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

Der Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche versteht sich als Relation des Gesamtkaufpreises einschließlich Bodenwert zur Wohnfläche. Die Wohnfläche entspricht den Angaben des Erwerbers.

Die 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 <sup>2</sup> ]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Median [€/m <sup>2</sup> ]	Minimum [€/m <sup>2</sup> ]	Maximum [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>bis 1949</b>	RMH	1						1					
	REH	1						1					
	DHH	2	<b>207.000,-</b>				614	2	<b>2.210,-</b>				93
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
<b>1950-1969</b>	RMH	3	<b>271.000,-</b>		248.000,-	310.000,-	231	2	<b>2.000,-</b>				126
	REH	7	<b>274.000,-</b>	267.000,-	228.000,-	350.000,-	437	3	<b>2.270,-</b>		1.660,-	2.670,-	130
	DHH	3	<b>346.000,-</b>		295.000,-	392.000,-	450	3	<b>2.370,-</b>		2.050,-	2.610,-	148
	Einzel	6	<b>368.000,-</b>	345.000,-	225.000,-	579.000,-	954	0	-	-	-	-	-
<b>1970-1979</b>	RMH	10	<b>293.000,-</b>	298.000,-	260.000,-	320.000,-	229	5	<b>2.300,-</b>	2.180,-	1.730,-	2.910,-	130
	REH	3	<b>315.000,-</b>		269.000,-	375.000,-	422	2	<b>2.350,-</b>				122
	DHH	4	<b>360.000,-</b>	352.000,-	295.000,-	440.000,-	386	2	<b>2.150,-</b>				185
	Einzel	6	<b>425.000,-</b>	414.000,-	350.000,-	540.000,-	643	4	<b>2.570,-</b>	2.660,-	1.930,-	3.030,-	178
<b>1980-1989</b>	RMH	2	<b>347.000,-</b>				238	2	<b>2.500,-</b>				140
	REH	1						0	-	-	-	-	-
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	1						1					
<b>1990-1999</b>	RMH	5	<b>297.000,-</b>	300.000,-	250.000,-	340.000,-	191	2	<b>2.450,-</b>				127
	REH	2	<b>406.000,-</b>				253	2	<b>2.610,-</b>				156
	DHH	2	<b>418.000,-</b>				284	2	<b>2.530,-</b>				166
	Einzel	2	<b>410.000,-</b>				454	1					
<b>2000-2014</b>	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-

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

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

Baujahr	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Median [€/m <sup>2</sup> ]	Minimum [€/m <sup>2</sup> ]	Maximum [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>bis 1949</b>	RMH	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	REH	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	DHH	2	<b>213.000,-</b>				318	2	<b>2.080,-</b>				105
	Einzel	9	<b>320.000,-</b>	300.000,-	220.000,-	525.000,-	835	7	<b>2.100,-</b>	2.100,-	1.400,-	2.750,-	153
<b>1950-1969</b>	RMH	7	<b>265.000,-</b>	260.000,-	190.000,-	333.000,-	244	2	<b>2.280,-</b>				130
	REH	3	<b>291.000,-</b>		280.000,-	310.000,-	403	2	<b>2.260,-</b>				125
	DHH	2	<b>309.000,-</b>				433	0	–	–	–	–	–
	Einzel	8	<b>443.000,-</b>	468.000,-	210.000,-	630.000,-	666	4	<b>2.820,-</b>	2.610,-	2.440,-	3.600,-	195
<b>1970-1979</b>	RMH	2	<b>288.000,-</b>				201	0	–	–	–	–	–
	REH	3	<b>300.000,-</b>		275.000,-	345.000,-	384	2	<b>2.110,-</b>				153
	DHH	1						1					
	Einzel	2	<b>530.000,-</b>				608	1					
<b>1980-1989</b>	RMH	5	<b>266.000,-</b>	270.000,-	230.000,-	315.000,-	216	2	<b>1.900,-</b>				133
	REH	1						0	–	–	–	–	–
	DHH	3	<b>412.000,-</b>		315.000,-	485.000,-	357	3	<b>2.580,-</b>		2.330,-	2.970,-	161
	Einzel	1						0					
<b>1990-1999</b>	RMH	2	<b>370.000,-</b>				175	2	<b>2.880,-</b>				130
	REH	2	<b>270.000,-</b>				328	1					
	DHH	3	<b>431.000,-</b>		368.000,-	505.000,-	475	1					
	Einzel	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
<b>2000-2014</b>	RMH	3	<b>350.000,-</b>		328.000,-	386.000,-	199	2	<b>2.600,-</b>				138
	REH	3	<b>361.000,-</b>		323.000,-	400.000,-	238	3	<b>2.700,-</b>		2.500,-	2.880,-	135
	DHH	2	<b>340.000,-</b>				306	2	<b>2.680,-</b>				127
	Einzel	1						1					

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

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

Baujahr	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Median [€/m <sup>2</sup> ]	Minimum [€/m <sup>2</sup> ]	Maximum [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>bis 1949</b>	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	1						1					
	Einzel	1						1					
<b>1950-1969</b>	RMH	5	<b>212.000,-</b>	210.000,-	170.000,-	255.000,-	280	2	<b>1.660,-</b>				128
	REH	4	<b>250.000,-</b>	254.000,-	190.000,-	300.000,-	479	3	<b>2.540,-</b>		2.480,-	2.630,-	106
	DHH	8	<b>270.000,-</b>	237.000,-	189.000,-	400.000,-	601	6	<b>2.010,-</b>	2.140,-	1.340,-	2.430,-	145
	Einzel	11	<b>335.000,-</b>	300.000,-	192.000,-	570.000,-	957	8	<b>2.360,-</b>	2.350,-	1.500,-	3.150,-	131
<b>1970-1979</b>	RMH	3	<b>205.000,-</b>		185.000,-	240.000,-	241	1					
	REH	3	<b>215.000,-</b>		180.000,-	239.000,-	323	3	<b>1.480,-</b>		1.270,-	1.640,-	147
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	2	<b>463.000,-</b>				624	1					
<b>1980-1989</b>	RMH	1						1					
	REH	2	<b>298.000,-</b>				293	1					
	DHH	1						1					
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
<b>1990-1999</b>	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	2	<b>560.000,-</b>				652	2	<b>2.510,-</b>				223
	Einzel	2	<b>451.000,-</b>				627	1					
<b>2000-2014</b>	RMH	2	<b>314.000,-</b>				205	2	<b>2.520,-</b>				127
	REH	1						1					
	DHH	4	<b>312.000,-</b>	300.000,-	250.000,-	399.000,-	274	3	<b>2.270,-</b>		1.890,-	2.640,-	138
	Einzel	2	<b>370.000,-</b>				378	2	<b>2.790,-</b>				131

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 <sup>2</sup> ]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Median [€/m <sup>2</sup> ]	Minimum [€/m <sup>2</sup> ]	Maximum [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>bis 1949</b>	RMH	2	<b>240.000,-</b>				327	2	<b>1.710,-</b>				141
	REH	2	<b>248.000,-</b>				285	2	<b>2.250,-</b>				111
	DHH	2	<b>274.000,-</b>				328	1					
	Einzel	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
<b>1950-1969</b>	RMH	11	<b>246.000,-</b>	250.000,-	141.000,-	335.000,-	220	10	<b>2.090,-</b>	1.960,-	1.500,-	2.900,-	120
	REH	4	<b>240.000,-</b>	216.000,-	188.000,-	340.000,-	356	3	<b>2.290,-</b>		1.480,-	2.790,-	118
	DHH	1						0	–	–	–	–	–
	Einzel	7	<b>402.000,-</b>	420.000,-	261.000,-	480.000,-	689	5	<b>2.870,-</b>	2.610,-	2.390,-	3.540,-	147
<b>1970-1979</b>	RMH	4	<b>280.000,-</b>	275.000,-	249.000,-	320.000,-	215	2	<b>2.350,-</b>				111
	REH	5	<b>299.000,-</b>	292.000,-	250.000,-	350.000,-	332	4	<b>2.400,-</b>	2.220,-	2.080,-	3.070,-	127
	DHH	2	<b>378.000,-</b>				604	1					
	Einzel	1						1					
<b>1980-1989</b>	RMH	4	<b>351.000,-</b>	348.000,-	325.000,-	382.000,-	212	4	<b>2.450,-</b>	2.530,-	1.970,-	2.770,-	145
	REH	8	<b>331.000,-</b>	318.000,-	287.000,-	409.000,-	273	6	<b>2.630,-</b>	2.550,-	2.210,-	3.410,-	130
	DHH	2	<b>459.000,-</b>				546	1					
	Einzel	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
<b>1990-1999</b>	RMH	1						1					
	REH	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	DHH	2	<b>409.000,-</b>				260	1					
	Einzel	2	<b>458.000,-</b>				836	1					
<b>2000-2014</b>	RMH	1						1					
	REH	1						0	–	–	–	–	–
	DHH	1						1					
	Einzel	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–

RMH = Reihemittelhaus, REH = Reihendendhaus, 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 <sup>2</sup> ]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Median [€/m <sup>2</sup> ]	Minimum [€/m <sup>2</sup> ]	Maximum [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>bis 1949</b>	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	3	<b>234.000,-</b>		209.000,-	270.000,-	533	3	<b>1.920,-</b>		1.510,-	2.320,-	126
	Einzel	6	<b>341.000,-</b>	328.000,-	289.000,-	400.000,-	730	5	<b>2.380,-</b>	2.560,-	1.890,-	2.640,-	146
<b>1950-1969</b>	RMH	3	<b>223.000,-</b>		198.000,-	240.000,-	245	3	<b>2.000,-</b>		1.470,-	2.530,-	115
	REH	2	<b>255.000,-</b>				306	1					
	DHH	7	<b>284.000,-</b>	270.000,-	190.000,-	395.000,-	559	5	<b>2.050,-</b>	1.980,-	1.690,-	2.670,-	153
	Einzel	16	<b>353.000,-</b>	331.000,-	245.000,-	640.000,-	734	12	<b>2.850,-</b>	2.850,-	2.240,-	3.700,-	133
<b>1970-1979</b>	RMH	4	<b>309.000,-</b>	316.000,-	265.000,-	342.000,-	209	2	<b>2.250,-</b>				132
	REH	3	<b>316.000,-</b>		265.000,-	359.000,-	259	3	<b>2.160,-</b>		1.850,-	2.320,-	146
	DHH	3	<b>369.000,-</b>		259.000,-	480.000,-	493	3	<b>1.720,-</b>		1.540,-	1.920,-	212
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
<b>1980-1989</b>	RMH	3	<b>307.000,-</b>		252.000,-	395.000,-	185	2	<b>2.020,-</b>				133
	REH	6	<b>342.000,-</b>	347.000,-	279.000,-	420.000,-	273	5	<b>2.420,-</b>	2.230,-	2.150,-	3.270,-	143
	DHH	3	<b>335.000,-</b>		295.000,-	360.000,-	328	2	<b>2.570,-</b>				125
	Einzel	7	<b>499.000,-</b>	450.000,-	380.000,-	700.000,-	636	6	<b>2.580,-</b>	2.640,-	2.250,-	2.750,-	180
<b>1990-1999</b>	RMH	4	<b>321.000,-</b>	329.000,-	291.000,-	335.000,-	206	2	<b>2.390,-</b>				142
	REH	6	<b>362.000,-</b>	353.000,-	315.000,-	420.000,-	277	4	<b>2.710,-</b>	2.700,-	2.340,-	3.080,-	134
	DHH	4	<b>355.000,-</b>	360.000,-	320.000,-	381.000,-	262	4	<b>3.160,-</b>	3.170,-	2.860,-	3.430,-	113
	Einzel	3	<b>533.000,-</b>		499.000,-	600.000,-	476	1					
<b>2000-2014</b>	RMH	5	<b>338.000,-</b>	340.000,-	310.000,-	360.000,-	174	5	<b>2.860,-</b>	2.570,-	2.430,-	3.460,-	120
	REH	1						1					
	DHH	4	<b>377.000,-</b>	369.000,-	289.000,-	480.000,-	356	4	<b>2.980,-</b>	2.950,-	2.730,-	3.290,-	126
	Einzel	1						1					

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

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

Baujahr	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Median [€/m <sup>2</sup> ]	Minimum [€/m <sup>2</sup> ]	Maximum [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>bis 1949</b>	RMH	1						1					
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	1						0	-	-	-	-	-
	Einzel	2	<b>307.000,-</b>				942	1					
<b>1950-1969</b>	RMH	9	<b>257.000,-</b>	264.000,-	195.000,-	325.000,-	308	6	<b>2.060,-</b>	2.070,-	1.780,-	2.420,-	124
	REH	3	<b>252.000,-</b>		231.000,-	285.000,-	504	2	<b>2.070,-</b>				129
	DHH	8	<b>284.000,-</b>	274.000,-	225.000,-	384.000,-	552	5	<b>2.560,-</b>	2.350,-	2.080,-	3.100,-	114
	Einzel	14	<b>338.000,-</b>	320.000,-	210.000,-	660.000,-	707	9	<b>2.440,-</b>	2.240,-	1.780,-	3.630,-	129
<b>1970-1979</b>	RMH	7	<b>247.000,-</b>	240.000,-	200.000,-	320.000,-	245	4	<b>1.900,-</b>	1.990,-	1.250,-	2.350,-	135
	REH	5	<b>302.000,-</b>	290.000,-	265.000,-	350.000,-	345	3	<b>2.530,-</b>		2.190,-	3.200,-	129
	DHH	1						0	-	-	-	-	-
	Einzel	8	<b>364.000,-</b>	333.000,-	260.000,-	508.000,-	722	5	<b>2.310,-</b>	2.450,-	1.940,-	2.590,-	173
<b>1980-1989</b>	RMH	6	<b>289.000,-</b>	288.000,-	250.000,-	325.000,-	233	3	<b>2.250,-</b>		1.790,-	2.540,-	136
	REH	2	<b>285.000,-</b>				284	2	<b>2.260,-</b>				126
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	1						1					
<b>1990-1999</b>	RMH	1						0	-	-	-	-	-
	REH	2	<b>305.000,-</b>				309	0	-	-	-	-	-
	DHH	1						0	-	-	-	-	-
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
<b>2000-2014</b>	RMH	4	<b>346.000,-</b>	345.000,-	325.000,-	370.000,-	210	3	<b>2.400,-</b>		2.140,-	2.540,-	142
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	3	<b>395.000,-</b>		349.000,-	435.000,-	248	2	<b>2.860,-</b>				131
	Einzel	2	<b>674.000,-</b>				584	1					

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

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

Baujahr	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Median [€/m <sup>2</sup> ]	Minimum [€/m <sup>2</sup> ]	Maximum [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>bis 1949</b>	RMH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	1						1					
	Einzel	1						1					
<b>1950-1969</b>	RMH	7	<b>253.000,-</b>	250.000,-	155.000,-	330.000,-	278	3	<b>2.070,-</b>		1.580,-	2.830,-	107
	REH	5	<b>291.000,-</b>	320.000,-	220.000,-	338.000,-	463	3	<b>1.930,-</b>		1.590,-	2.140,-	161
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	12	<b>366.000,-</b>	373.000,-	198.000,-	563.000,-	696	11	<b>2.530,-</b>	2.740,-	1.630,-	3.080,-	145
<b>1970-1979</b>	RMH	7	<b>257.000,-</b>	270.000,-	199.000,-	298.000,-	252	5	<b>2.200,-</b>	2.070,-	1.950,-	2.840,-	119
	REH	5	<b>326.000,-</b>	319.000,-	280.000,-	387.000,-	348	5	<b>2.380,-</b>	2.500,-	2.070,-	2.580,-	137
	DHH	1						1					
	Einzel	1						1					
<b>1980-1989</b>	RMH	6	<b>326.000,-</b>	323.000,-	300.000,-	355.000,-	211	5	<b>2.290,-</b>	2.420,-	1.880,-	2.560,-	146
	REH	1						1					
	DHH	1						0	-	-	-	-	-
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
<b>1990-1999</b>	RMH	2	<b>299.000,-</b>				193	1					
	REH	1						1					
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
<b>2000-2014</b>	RMH	1						1					
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	1						1					
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-

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

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

Baujahr	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Median [€/m <sup>2</sup> ]	Minimum [€/m <sup>2</sup> ]	Maximum [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>bis 1949</b>	RMH	2	<b>270.000,-</b>				284	1					
	REH	1						0	-	-	-	-	-
	DHH	3	<b>247.000,-</b>		167.000,-	335.000,-	507	3	<b>1.720,-</b>		1.490,-	1.970,-	141
	Einzel	1						1					
<b>1950-1969</b>	RMH	1						1					
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	6	<b>239.000,-</b>	243.000,-	180.000,-	280.000,-	646	5	<b>1.920,-</b>	1.810,-	1.390,-	2.340,-	122
	Einzel	7	<b>318.000,-</b>	310.000,-	180.000,-	572.000,-	680	5	<b>2.170,-</b>	2.320,-	1.340,-	2.950,-	152
<b>1970-1979</b>	RMH	2	<b>208.000,-</b>				201	2	<b>1.900,-</b>				110
	REH	1						1					
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
<b>1980-1989</b>	RMH	2	<b>297.000,-</b>				376	2	<b>2.240,-</b>				133
	REH	4	<b>270.000,-</b>	274.000,-	210.000,-	320.000,-	288	3	<b>2.230,-</b>		1.630,-	2.680,-	125
	DHH	4	<b>267.000,-</b>	265.000,-	256.000,-	282.000,-	329	4	<b>1.730,-</b>	1.770,-	1.490,-	1.900,-	156
	Einzel	2	<b>385.000,-</b>				527	2	<b>2.920,-</b>				135
<b>1990-1999</b>	RMH	3	<b>258.000,-</b>		245.000,-	280.000,-	205	3	<b>2.410,-</b>		2.040,-	2.860,-	108
	REH	1						1					
	DHH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	Einzel	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
<b>2000-2014</b>	RMH	1						1					
	REH	0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
	DHH	1						1					
	Einzel	2	<b>468.000,-</b>				558	2	<b>2.740,-</b>				169

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

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

Baujahr	Ge- bäude- art	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis [€]	Median [€]	Minimum [€]	Maximum [€]	Ø Grund- stücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis/ Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Median [€/m <sup>2</sup> ]	Minimum [€/m <sup>2</sup> ]	Maximum [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>bis 1949</b>	RMH	6	<b>235.000,-</b>	240.000,-	170.000,-	275.000,-	277	5	<b>1.980,-</b>	2.130,-	1.560,-	2.200,-	117
	REH	4	<b>215.000,-</b>	222.000,-	160.000,-	255.000,-	244	3	<b>2.470,-</b>		2.090,-	2.910,-	97
	DHH	15	<b>237.000,-</b>	226.000,-	167.000,-	350.000,-	512	13	<b>1.940,-</b>	1.930,-	1.490,-	2.460,-	120
	Einzel	20	<b>315.000,-</b>	300.000,-	195.000,-	525.000,-	791	16	<b>2.220,-</b>	2.240,-	1.400,-	2.810,-	146
<b>1950-1969</b>	RMH	46	<b>248.000,-</b>	249.000,-	141.000,-	335.000,-	259	29	<b>2.040,-</b>	1.990,-	1.470,-	2.900,-	120
	REH	28	<b>267.000,-</b>	260.000,-	188.000,-	350.000,-	430	17	<b>2.240,-</b>	2.360,-	1.480,-	2.790,-	127
	DHH	35	<b>283.000,-</b>	273.000,-	180.000,-	417.000,-	561	24	<b>2.160,-</b>	2.140,-	1.340,-	3.100,-	136
	Einzel	81	<b>361.000,-</b>	346.000,-	180.000,-	660.000,-	755	54	<b>2.580,-</b>	2.580,-	1.340,-	3.700,-	142
<b>1970-1979</b>	RMH	39	<b>267.000,-</b>	270.000,-	185.000,-	342.000,-	230	21	<b>2.110,-</b>	2.070,-	1.250,-	2.910,-	126
	REH	28	<b>299.000,-</b>	294.000,-	180.000,-	387.000,-	345	23	<b>2.220,-</b>	2.210,-	1.270,-	3.200,-	137
	DHH	12	<b>357.000,-</b>	360.000,-	259.000,-	480.000,-	433	8	<b>2.070,-</b>	2.010,-	1.540,-	2.580,-	185
	Einzel	20	<b>416.000,-</b>	420.000,-	260.000,-	600.000,-	673	13	<b>2.430,-</b>	2.470,-	1.670,-	3.180,-	189
<b>1980-1989</b>	RMH	29	<b>306.000,-</b>	314.000,-	230.000,-	395.000,-	228	21	<b>2.270,-</b>	2.360,-	1.640,-	2.770,-	138
	REH	25	<b>311.000,-</b>	300.000,-	210.000,-	420.000,-	276	18	<b>2.440,-</b>	2.350,-	1.630,-	3.410,-	133
	DHH	14	<b>345.000,-</b>	318.000,-	256.000,-	485.000,-	356	11	<b>2.370,-</b>	2.430,-	1.490,-	3.230,-	146
	Einzel	12	<b>450.000,-</b>	413.000,-	300.000,-	700.000,-	586	10	<b>2.570,-</b>	2.590,-	1.880,-	3.500,-	173
<b>1990-1999</b>	RMH	18	<b>310.000,-</b>	306.000,-	245.000,-	379.000,-	193	11	<b>2.520,-</b>	2.530,-	2.040,-	3.210,-	125
	REH	14	<b>339.000,-</b>	353.000,-	250.000,-	430.000,-	291	9	<b>2.600,-</b>	2.600,-	2.040,-	3.130,-	135
	DHH	14	<b>422.000,-</b>	418.000,-	320.000,-	580.000,-	370	10	<b>2.870,-</b>	2.780,-	2.360,-	3.550,-	156
	Einzel	9	<b>471.000,-</b>	500.000,-	290.000,-	600.000,-	584	4	<b>2.770,-</b>	2.790,-	2.680,-	2.850,-	189
<b>2000-2014</b>	RMH	17	<b>333.000,-</b>	335.000,-	251.000,-	386.000,-	206	15	<b>2.570,-</b>	2.540,-	1.870,-	3.460,-	131
	REH	6	<b>336.000,-</b>	329.000,-	279.000,-	400.000,-	237	5	<b>2.660,-</b>	2.710,-	1.990,-	3.220,-	130
	DHH	16	<b>359.000,-</b>	360.000,-	250.000,-	480.000,-	291	14	<b>2.710,-</b>	2.810,-	1.890,-	3.290,-	132
	Einzel	8	<b>506.000,-</b>	511.000,-	280.000,-	699.000,-	530	7	<b>3.040,-</b>	3.200,-	2.330,-	3.730,-	156

### 9.2.3 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

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

Die vorläufigen Sachwerte werden nach dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren (Stand 21.06.2016) der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) ermittelt. Das Modell kann im Internet unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de> unter Standardmodelle der AGVGA.NRW eingesehen und heruntergeladen werden.

Das Sachwertverfahren basiert auf folgenden wesentlichen Modellparametern:

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

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

Die Auswertung erfolgte auf der Grundlage von 373 Kauffällen aus den Berichtsjahren 2015 und 2016 bezogen auf den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses. Extremwerte wurden nicht berücksichtigt. Die Sachwertfaktoren wurden für die Gebäudearten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwerts abgeleitet. Das im Diagramm dargestellte Bestimmtheitsmaß  $R^2$  ist ein Maß für die Güte der Anpassung der Trendlinie an die untersuchte Datenreihe und liegt zwischen 0 und 1. Je näher  $R^2$  an 0 liegt, desto weniger besteht ein statistisch gesicherter funktionaler Zusammenhang zwischen den Sachwertfaktoren und der Höhe des vorläufigen Sachwerts.

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

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

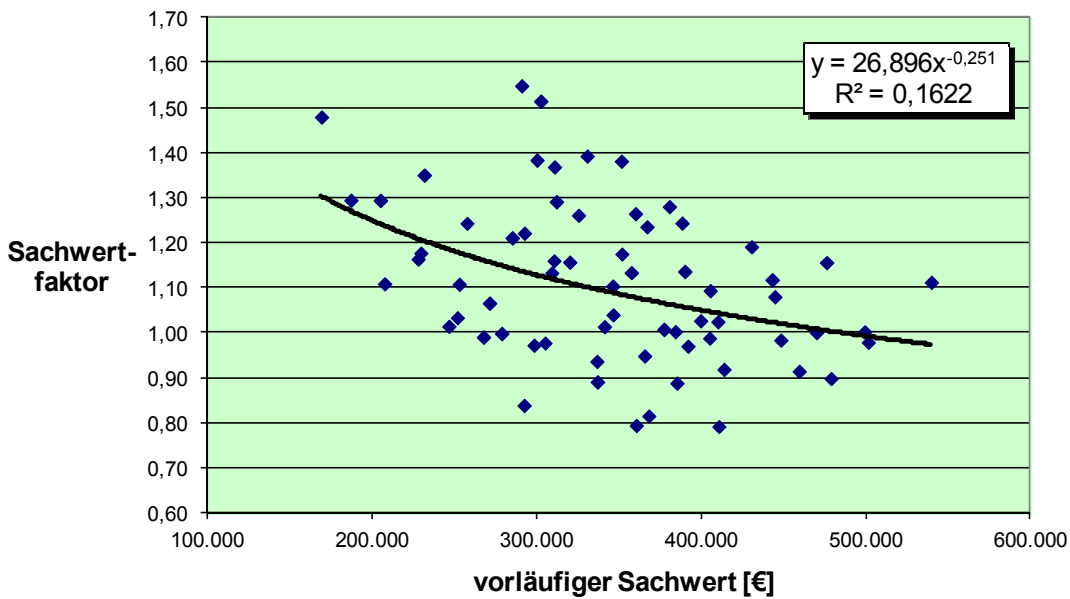
**Nordkreis:** Mettmann, Erkrath, Heiligenhaus, Wülfrath

**Südkreis:** Langenfeld, Monheim am Rhein, Hilden, Haan

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

Die hohen Sachwertfaktoren im Vergleich zu dem historischen Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (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 Sachwertfaktor immer höher ist. Zudem wirkt sich aufgrund der niedrigen Spar- und Darlehenszinsen die derzeit bestehende hohe Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern auf die Höhe der gezahlten Kaufpreise aus.

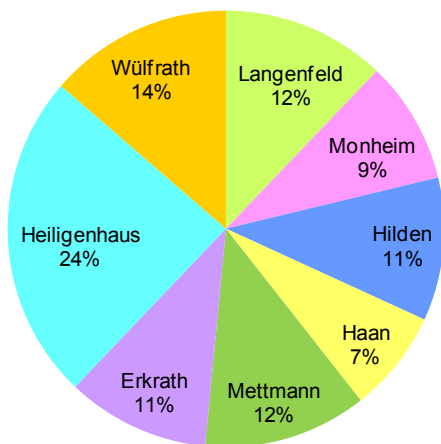
**Marktanpassung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**



Die Formel sollte angesichts des sehr geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 170.000,- € bis 540.000,- € angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 496.554,- €. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 66 Kauffällen lauten:

Kennzahlen	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwertanteil [%]	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Baujahr	mod. RND [Jahre]	Gebäudestandard	BGF [m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]
Mittel	345.000,-	51	297	1972	43	2,7	315	652
Min	169.000,-	25	195	1951	25	1,7	135	196
Max	540.000,-	77	440	2009	73	3,4	585	1.497
Std.abw.	82.000,-	13	53	16	14	0,4	86	250

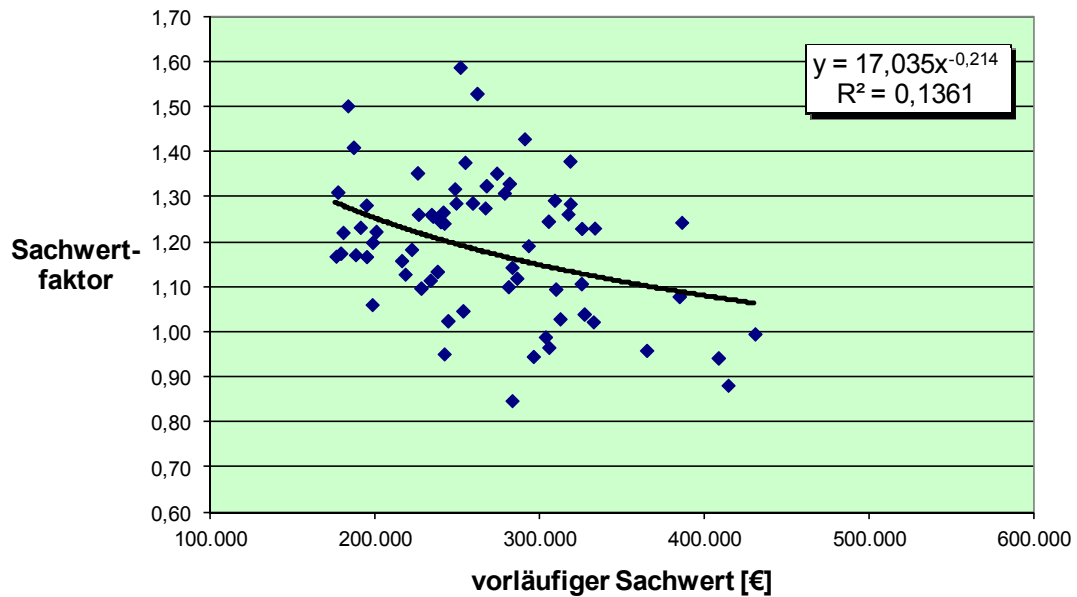
mod. RND = modifizierte Restnutzungsdauer, BGF = Bruttogrundfläche, Std.abw. = Standardabweichung



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



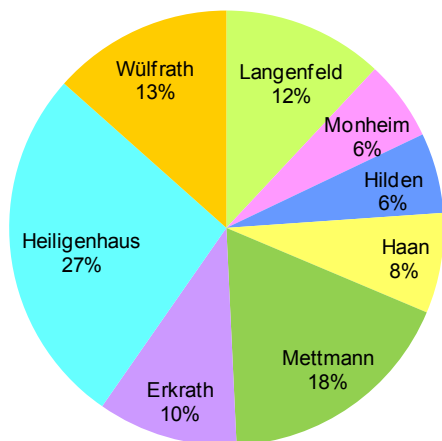
### Marktanpassung für Doppelhaushälften



Die Formel sollte angesichts des sehr geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 180.000,- € bis 430.000,- € angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 567.460,- €. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 67 Kauffällen lauten:

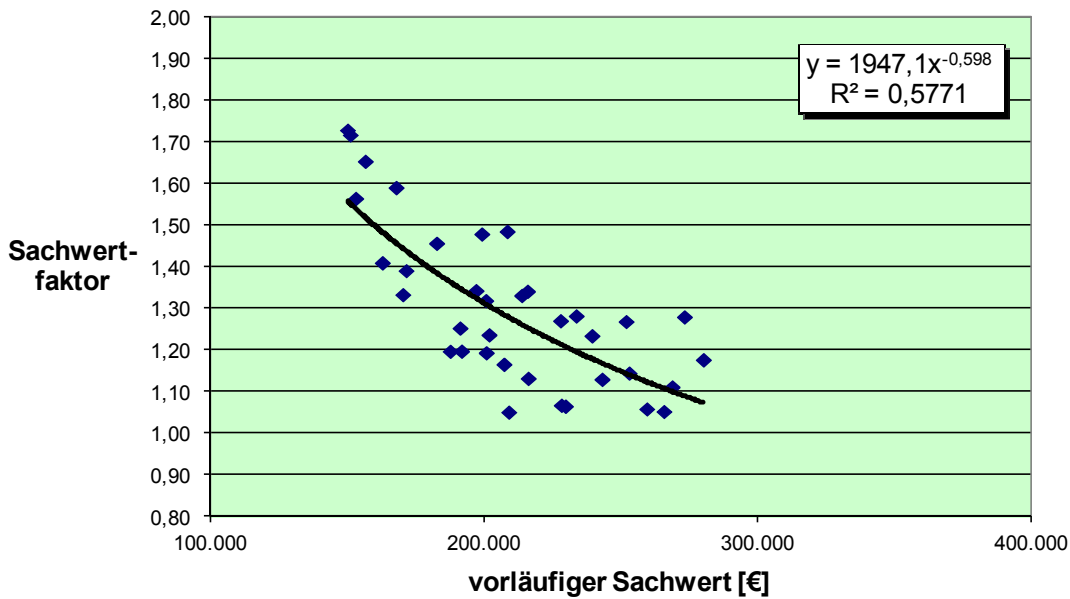
Kennzahlen	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwertanteil [%]	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Baujahr	mod. RND [Jahre]	Gebäudestandard	BGF [m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]
Mittel	267.000,-	37	300	1987	54	2,8	251	339
Min	176.000,-	18	185	1957	30	2,1	145	165
Max	430.000,-	70	460	2009	74	3,6	350	658
Std.abw.	61.000,-	12	56	17	15	0,4	47	105

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



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

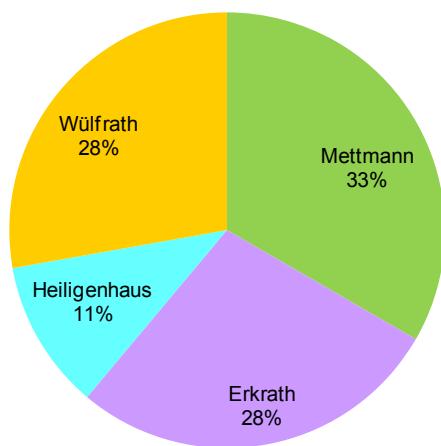
**Marktanpassung für Reihenhäuser (Nordkreis)**



Die Formel sollte angesichts des mittleren Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 150.000,- € bis 280.000,- € angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 316.701,- €. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 36 Kauffällen lauten:

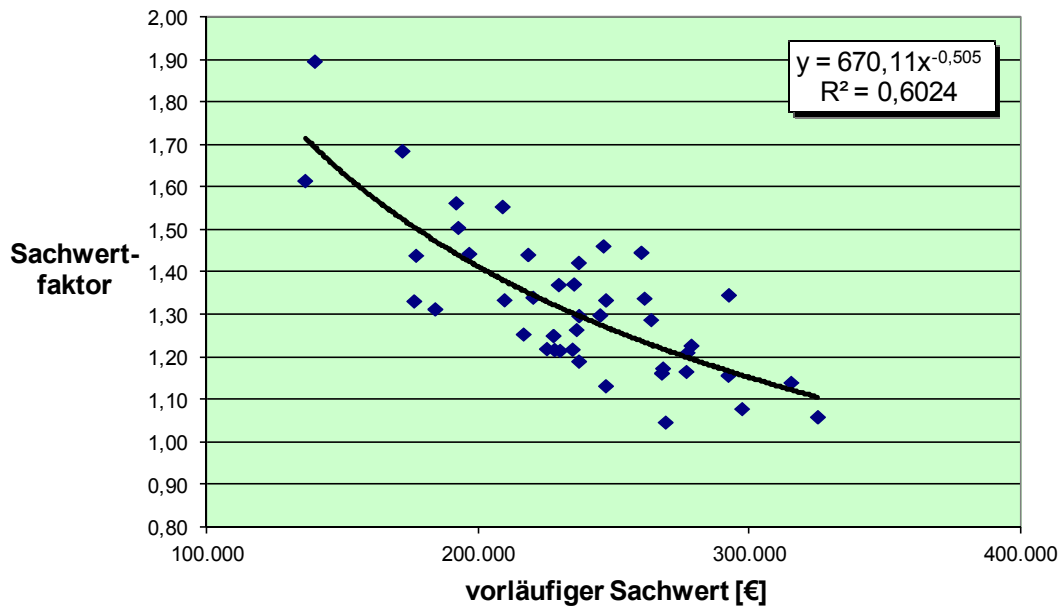
Kennzahlen	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwertanteil [%]	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Baujahr	mod. RND [Jahre]	Gebäudestandard	BGF [m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]
Mittel	210.000,-	39	265	1978	45	2,7	256	315
Min	150.000,-	23	220	1960	25	2,1	190	192
Max	280.000,-	64	300	2005	70	3,2	345	585
Std.abw.	37.000,-	12	21	13	12	0,3	42	92

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



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

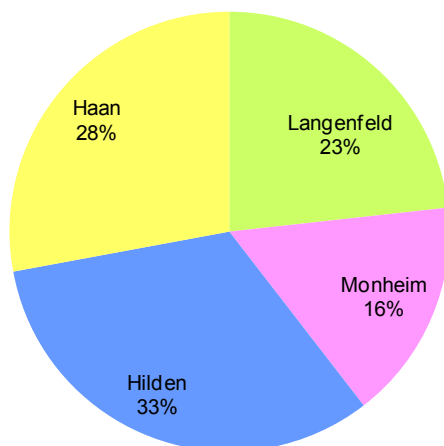
Marktanpassung für Reihenendhäuser (Südkreis)



Die Formel sollte angesichts des mittleren Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 140.000,- € bis 320.000,- € angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 394.756,- €. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 43 Kauffällen lauten:

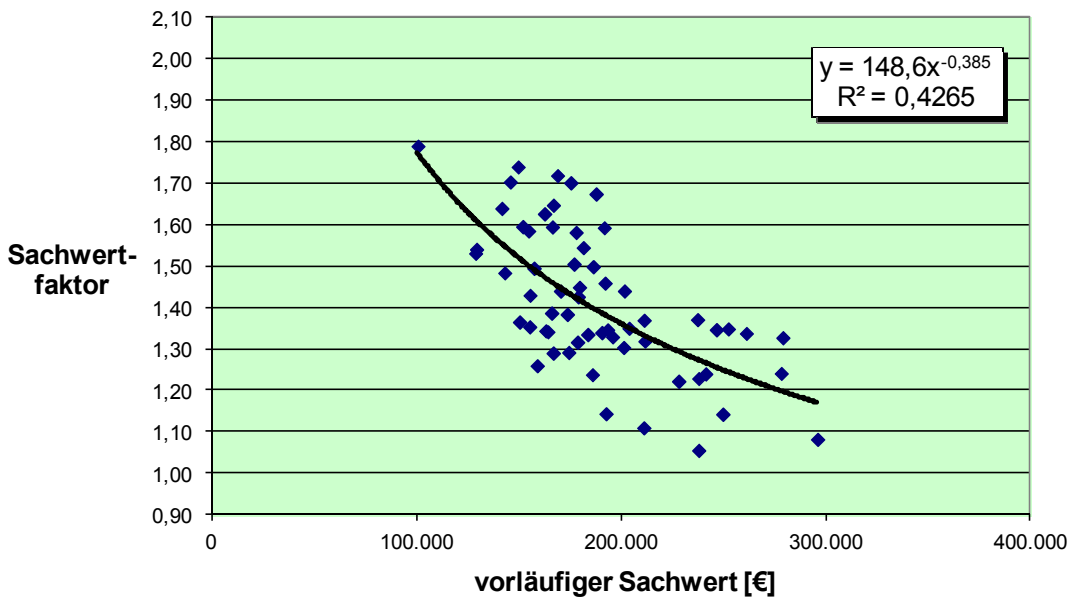
Kennzahlen	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwertanteil [%]	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Baujahr	mod. RND [Jahre]	Gebäudestandard	BGF [m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]
Mittel	236.000,-	40	333	1982	49	2,7	253	298
Min	136.000,-	19	230	1951	35	2,4	175	144
Max	325.000,-	60	420	2009	74	3,3	340	580
Std.abw.	43.000,-	10	45	14	11	0,2	37	84

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



Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Reihenendhäuser über den südlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Die wenigsten Kauffälle sind in Monheim am Rhein zu verzeichnen.

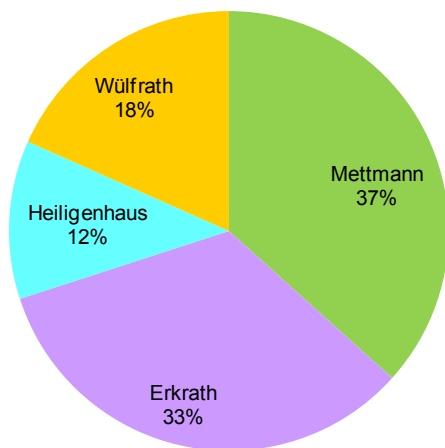
**Marktanpassung für Reihenmittelhäuser (Nordkreis)**



Die Formel sollte angesichts des mittleren Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 100.000,- € bis 290.000,- € angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 438.134,- €. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 60 Kauffällen lauten:

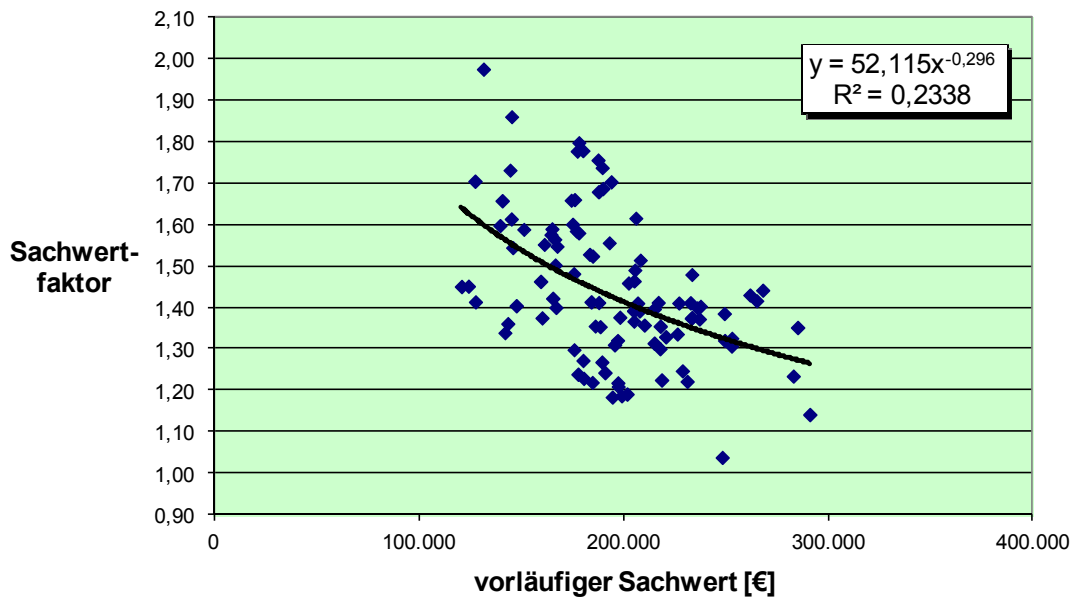
Kennzahlen	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwertanteil [%]	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Baujahr	mod. RND [Jahre]	Gebäudestandard	BGF [m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]
<b>Mittel</b>	188.000,-	34	267	1982	48	2,7	245	237
<b>Min</b>	101.000,-	13	190	1958	23	2,0	180	119
<b>Max</b>	296.000,-	57	340	2009	73	3,6	345	485
<b>Std.abw.</b>	40.000,-	11	29	15	14	0,3	38	65

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



Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Reihenmittelhäuser über den nördlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Die Schwerpunkte liegen deutlich in Mettmann und Erkrath.

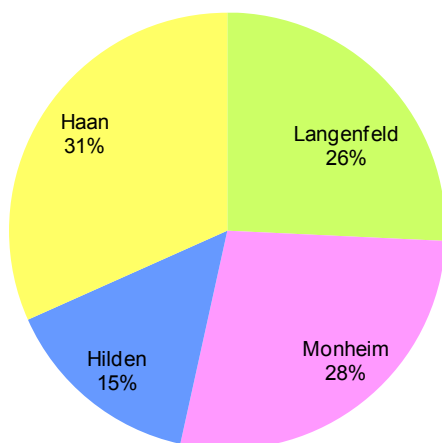
**Marktanpassung für Reihenmittelhäuser (Südkreis)**



Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 120.000,- € bis 290.000,- € angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 631.757,- €. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 101 Kauffällen lauten:

Kennzahlen	vorläufiger Sachwert [€]	Bodenwertanteil [%]	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Baujahr	mod. RND [Jahre]	Gebäudestandard	BGF [m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]
Mittel	195.000,-	36	321	1981	48	2,7	239	222
Min	121.000,-	19	270	1957	30	2,0	165	136
Max	291.000,-	57	430	2009	74	3,6	315	569
Std.abw.	37.000,-	9	38	14	12	0,3	38	59

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



Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Reihenmittelhäuser über den südlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Die wenigsten Kauffälle sind in Hilden zu verzeichnen.

**Beispiel:** Der vorläufige Sachwert eines Reihemittelhauses in Haan wurde in Höhe von 190.000,- € ermittelt. Wie hoch ist die Marktanpassung bzw. der Verkehrswert? Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht vorhanden.

Lösung:  $52,115 \times 190.000^{-0,296} = 1,43 \approx 1,45$

$1,45 \times 190.000,- \text{ €} = 275.500,- \text{ €} \approx 275.000,- \text{ €}$

Es ergibt sich ein Marktanpassungszuschlag von rd. 45 %, so dass der Verkehrswert rd. 275.000,- € beträgt.

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

vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktoren					
	Einzel	DHH	REH Nord	REH Süd	RMH Nord	RMH Süd
100.000,-					1,77	
120.000,-					1,65	1,64
140.000,-				1,69	1,55	1,56
160.000,-			1,50	1,58	1,47	1,50
180.000,-	1,29	1,28	1,40	1,49	1,41	1,45
200.000,-	1,26	1,25	1,32	1,41	1,35	1,41
220.000,-	1,23	1,22	1,24	1,34	1,30	1,37
240.000,-	1,20	1,20	1,18	1,29	1,26	1,33
260.000,-	1,18	1,18	1,13	1,23	1,22	1,30
280.000,-	1,15	1,16	1,08	1,19	1,19	1,27
300.000,-	1,13	1,15		1,15		
320.000,-	1,12	1,13		1,11		
340.000,-	1,10	1,12				
360.000,-	1,08	1,10				
380.000,-	1,07	1,09				
400.000,-	1,06	1,08				
420.000,-	1,04	1,07				
440.000,-	1,03					
460.000,-	1,02					
480.000,-	1,01					
500.000,-	1,00					
520.000,-	0,99					
540.000,-	0,98					
560.000,-						
580.000,-						
600.000,-						

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

## 9.2.4 Liegenschaftszinssätze

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist nach der Art des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen und wird nach dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Stand 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 Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude sowie Büro basiert auf insgesamt 87 Kauffällen aus den Berichtsjahren 2015 und 2016. Extremwerte wurden nicht berücksichtigt. Die aufgrund einer geringen Datenmenge statistisch nicht gesicherten Liegenschaftszinssätze werden durch Einklammern gekennzeichnet.

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

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

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

### Liegenschaftszinssätze unterteilt nach Gebäudearten

Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle	Liegenschaftszinssatz [%]				Rohertragsfaktor	
		Mittel	Min	Max	Std. abw.	Mittel	Std. abw.
<b>Dreifamilienhäuser</b>	18	<b>3,7</b>	2,6	4,6	0,58	17,2	2,74
<b>Mehrfamilienhäuser</b> (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 %)	39	<b>4,5</b>	3,5	5,6	0,60	14,2	2,62
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b> (gewerblicher Anteil über 20 %)	20	<b>5,8</b>	4,6	6,9	0,66	12,0	1,42
<b>Handel</b>		k.A.					
<b>Büro</b>	10	<b>6,5</b>	5,5	7,6	0,72	11,5	1,61
<b>Produzierendes Gewerbe</b>		k.A.					

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

( ) statistisch nicht gesichert

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 <sup>2</sup> ]	Kauf-preis [€/m <sup>2</sup> ]	Miete [€/m <sup>2</sup> ]	Bewirt-schaf-tungs-kosten [%]	mod. RND [Jahre]	GND [Jahre]
<b>Dreifamilienhäuser</b>	18	2	3,7	262	1.468	6,6	26	37	80
			0,58	94	342	0,8	4	6	0
<b>Mehrfamilienhäuser</b> (inkl. gewerblicher An-teil bis 20 %)	39	2	4,5	687	1.187	6,4	27	38	80
			0,60	672	404	0,9	5	11	0
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b> (gewerbli-cher Anteil über 20 %)	20	2	5,8	569	1.108	7,8	23	34	80
			0,66	479	290	1,7	3	6	0
<b>Büro</b>	10	2	6,5	1.195	950	7,1	21	40	70
			0,72	1.210	307	1,5	4	12	0

mod. RND = modifizierte Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

Die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen sind im Kapitel 9.3.10 aufgeführt.



## 9.3 Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum

### 9.3.1 Preisniveau in Abhängigkeit von der Wohnfläche und Bauperiode

In den nachfolgenden Tabellen sind die durchschnittlichen Preise (Mittelwerte) des Jahres 2016 für freifinanziertes Wohnungseigentum, unterteilt nach Erstverkäufen und Wiederverkäufen einschließlich Umwandlungen mit Anzahl der Fälle, aufgelistet. Die Preisspannen und die arithmetischen Mittel werden in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche einschließlich Bodenwert angegeben und auf volle Zehner gerundet. Die Wohnfläche basiert auf Angaben der Käufer bzw. wird den bekannten Unterlagen wie Exposé, Bauakte oder Teilungserklärung entnommen. Anteile für Pkw-Stellplätze, Hobbyräume, Einbauküchen u.ä. sind in den Preisen nicht enthalten. Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind (Zwangsversteigerungen, Verwandtschaftsverhältnisse u.a.), wurden nicht berücksichtigt.

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

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

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

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

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

Einen separaten Markt bilden Erbbaurechte und Wohnungen bzw. Wohneinheiten in Anlagen, die barrierefreies (seniorengerechtes) Wohnen und zum Teil zusätzliche Leistungen bieten. Diese Verkäufe wurden in den Tabellen in Kapiteln 9.3.7 und 9.3.4 zusammengefasst.

Die in den Tabellen aufgeführten Werte spiegeln lediglich das Preisniveau in den Städten des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses wider und sind keine Gebädefaktoren. Zur Wertermittlung eines Einzelobjektes sind sie nur bedingt geeignet.

Preisniveau -Wohneigentum- **Erkrath**

Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m <sup>2</sup> ]	Ø Lage*	Mittel [€/m <sup>2</sup> ]	Min [€/m <sup>2</sup> ]	Max [€/m <sup>2</sup> ]
<b>1950 – 1969</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	8	43	4,8	750,-	240,-	1.050,-
	51 – 80	20	67	4,6	1.130,-	730,-	1.620,-
	> 80	19	94	4,6	1.270,-	690,-	1.710,-
	<b>insg.</b>	<b>47</b>	<b>74</b>	<b>4,6</b>	<b>1.120,-</b>	<b>240,-</b>	<b>1.710,-</b>
<b>1970 – 1979</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	26	41	5,1	1.110,-	710,-	1.500,-
	51 – 80	25	67	4,7	1.170,-	620,-	1.740,-
	> 80	33	95	5,4	1.410,-	1.030,-	2.030,-
	<b>insg.</b>	<b>84</b>	<b>70</b>	<b>5,1</b>	<b>1.240,-</b>	<b>620,-</b>	<b>2.030,-</b>
<b>1980 – 1989</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	4	36	5,5	1.410,-	1.080,-	1.730,-
	51 – 80	13	66	6,2	1.660,-	1.230,-	2.650,-
	> 80	12	96	6,3	1.590,-	1.310,-	1.970,-
	<b>insg.</b>	<b>29</b>	<b>74</b>	<b>6,2</b>	<b>1.600,-</b>	<b>1.080,-</b>	<b>2.650,-</b>
<b>1990 – 1999</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	10	68	6,3	1.700,-	1.170,-	2.030,-
	> 80	12	96	6,4	1.900,-	1.460,-	2.540,-
	<b>insg.</b>	<b>22</b>	<b>84</b>	<b>6,4</b>	<b>1.810,-</b>	<b>1.170,-</b>	<b>2.540,-</b>
<b>2000 – 2014</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	1	65	5,5			
	> 80	1	105	6,0			
	<b>insg.</b>	<b>2</b>	<b>85</b>	<b>5,5</b>	<b>2.630,-</b>		
<b>2015 – 2016</b> Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	0	-	-	-	-	-
	> 80	2	108	6,0	3.150,-		
	<b>insg.</b>	<b>2</b>	<b>108</b>	<b>6,0</b>	<b>3.150,-</b>		

\* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.6

Preisniveau -Wohneigentum- Haan

Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m <sup>2</sup> ]	Ø Lage*	Mittel [€/m <sup>2</sup> ]	Min [€/m <sup>2</sup> ]	Max [€/m <sup>2</sup> ]
<b>1950 – 1969</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	4	43	5,3	1.200,-	760,-	1.450,-
	51 – 80	7	70	6,0	1.260,-	1.020,-	1.550,-
	> 80	0	-	-	-	-	-
	<b>insg.</b>	<b>11</b>	<b>60</b>	<b>5,7</b>	<b>1.240,-</b>	<b>760,-</b>	<b>1.550,-</b>
<b>1970 – 1979</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	5	45	5,2	790,-	490,-	1.070,-
	51 – 80	6	65	5,2	1.410,-	850,-	2.000,-
	> 80	8	103	6,0	1.470,-	1.280,-	1.650,-
	<b>insg.</b>	<b>19</b>	<b>75</b>	<b>5,5</b>	<b>1.270,-</b>	<b>490,-</b>	<b>2.000,-</b>
<b>1980 – 1989</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	29	8,0			
	51 – 80	9	63	5,3	1.570,-	1.400,-	1.760,-
	> 80	4	90	5,8	1.910,-	1.820,-	2.000,-
	<b>insg.</b>	<b>14</b>	<b>69</b>	<b>5,6</b>	<b>1.670,-</b>	<b>1.400,-</b>	<b>2.000,-</b>
<b>1990 – 1999</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	2	67	7,0	1.920,-		
	> 80	10	103	6,1	1.950,-	1.650,-	2.620,-
	<b>insg.</b>	<b>12</b>	<b>97</b>	<b>6,3</b>	<b>1.940,-</b>	<b>1.650,-</b>	<b>2.620,-</b>
<b>2000 – 2014</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	6	73	5,7	2.160,-	1.880,-	2.460,-
	> 80	2	148	6,5	2.610,-		
	<b>insg.</b>	<b>8</b>	<b>91</b>	<b>5,9</b>	<b>2.270,-</b>	<b>1.880,-</b>	<b>2.890,-</b>
<b>2015 – 2016</b> Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	1	54	6,0			
	> 80	13	102	5,7	3.030,-	2.670,-	3.260,-
	<b>insg.</b>	<b>14</b>	<b>99</b>	<b>5,7</b>	<b>3.030,-</b>	<b>2.670,-</b>	<b>3.260,-</b>

\* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.6

Preisniveau -Wohneigentum- Heiligenhaus

Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m <sup>2</sup> ]	Ø Lage*	Mittel [€/m <sup>2</sup> ]	Min [€/m <sup>2</sup> ]	Max [€/m <sup>2</sup> ]
<b>1950 – 1969</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	6	39	4,8	830,-	340,-	1.000,-
	51 – 80	23	66	4,3	1.060,-	410,-	1.870,-
	> 80	2	94	4,5	1.210,-		
	<b>insg.</b>	<b>31</b>	<b>62</b>	<b>4,4</b>	<b>1.030,-</b>	<b>340,-</b>	<b>1.870,-</b>
<b>1970 – 1979</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	49	3,0			
	51 – 80	5	65	4,8	790,-	470,-	1.130,-
	> 80	3	98	4,0	980,-	970,-	980,-
	<b>insg.</b>	<b>9</b>	<b>74</b>	<b>4,3</b>	<b>880,-</b>	<b>470,-</b>	<b>1.130,-</b>
<b>1980 – 1989</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	44	6,0			
	51 – 80	6	66	5,0	1.180,-	970,-	1.420,-
	> 80	2	86	5,0	1.450,-		
	<b>insg.</b>	<b>9</b>	<b>68</b>	<b>5,1</b>	<b>1.250,-</b>	<b>970,-</b>	<b>1.510,-</b>
<b>1990 – 1999</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	2	57	5,0	1.360,-		
	> 80	1	120	7,0			
	<b>insg.</b>	<b>3</b>	<b>78</b>	<b>5,7</b>	<b>1.370,-</b>	<b>1.080,-</b>	<b>1.630,-</b>
<b>2000 – 2014</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	1	77	5,0			
	> 80	2	88	6,5	2.500,-		
	<b>insg.</b>	<b>3</b>	<b>84</b>	<b>6,0</b>	<b>2.490,-</b>	<b>2.350,-</b>	<b>2.650,-</b>
<b>2015 – 2016</b> Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	2	75	6,0	2.460,-		
	> 80	27	100	6,0	2.520,-	2.160,-	2.890,-
	<b>insg.</b>	<b>29</b>	<b>98</b>	<b>6,0</b>	<b>2.520,-</b>	<b>2.160,-</b>	<b>2.890,-</b>

\* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.6

Preisniveau -Wohneigentum- Hilden

Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m <sup>2</sup> ]	Ø Lage*	Mittel [€/m <sup>2</sup> ]	Min [€/m <sup>2</sup> ]	Max [€/m <sup>2</sup> ]
<b>1950 – 1969</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	6	40	6,3	1.420,-	880,-	2.120,-
	51 – 80	22	66	6,0	1.490,-	740,-	2.220,-
	> 80	11	96	5,8	1.920,-	1.420,-	2.640,-
	<b>insg.</b>	<b>39</b>	<b>70</b>	<b>6,0</b>	<b>1.600,-</b>	<b>740,-</b>	<b>2.640,-</b>
<b>1970 – 1979</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	4	40	6,3	1.230,-	940,-	1.520,-
	51 – 80	16	67	5,5	1.500,-	1.000,-	2.190,-
	> 80	20	99	6,0	1.840,-	1.230,-	2.780,-
	<b>insg.</b>	<b>40</b>	<b>80</b>	<b>5,8</b>	<b>1.640,-</b>	<b>940,-</b>	<b>2.780,-</b>
<b>1980 – 1989</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	2	46	5,5	1.710,-		
	51 – 80	13	66	6,4	1.930,-	1.210,-	2.710,-
	> 80	8	95	6,4	2.020,-	1.490,-	2.480,-
	<b>insg.</b>	<b>23</b>	<b>74</b>	<b>6,3</b>	<b>1.940,-</b>	<b>1.210,-</b>	<b>2.710,-</b>
<b>1990 – 1999</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	5	42	5,6	1.700,-	910,-	2.550,-
	51 – 80	12	66	6,5	2.180,-	1.660,-	2.710,-
	> 80	10	100	6,1	2.270,-	1.720,-	2.650,-
	<b>insg.</b>	<b>27</b>	<b>74</b>	<b>6,2</b>	<b>2.130,-</b>	<b>910,-</b>	<b>2.710,-</b>
<b>2000 – 2014</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	3	65	6,7	2.780,-	1.910,-	3.470,-
	> 80	13	105	6,5	2.360,-	1.940,-	2.880,-
	<b>insg.</b>	<b>16</b>	<b>97</b>	<b>6,5</b>	<b>2.440,-</b>	<b>1.910,-</b>	<b>3.470,-</b>
<b>2015– 2016</b> Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	6	70	6,3	3.700,-	3.340,-	3.990,-
	> 80	25	104	6,4	3.340,-	2.680,-	3.980,-
	<b>insg.</b>	<b>31</b>	<b>98</b>	<b>6,4</b>	<b>3.410,-</b>	<b>2.680,-</b>	<b>3.990,-</b>

\* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.6

Preisniveau -Wohneigentum- Langenfeld

Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m <sup>2</sup> ]	Ø Lage*	Mittel [€/m <sup>2</sup> ]	Min [€/m <sup>2</sup> ]	Max [€/m <sup>2</sup> ]
<b>1950 – 1969</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	8	66	5,4	1.730,-	1.180,-	2.430,-
	> 80	6	97	5,2	1.680,-	1.280,-	2.330,-
	<b>insg.</b>	<b>14</b>	<b>79</b>	<b>5,3</b>	<b>1.710,-</b>	<b>1.180,-</b>	<b>2.430,-</b>
<b>1970 – 1979</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	3	40	5,0	1.110,-	1.040,-	1.150,-
	51 – 80	25	64	5,2	1.390,-	600,-	2.320,-
	> 80	7	95	5,0	1.560,-	1.180,-	1.860,-
	<b>insg.</b>	<b>35</b>	<b>68</b>	<b>5,2</b>	<b>1.400,-</b>	<b>600,-</b>	<b>2.320,-</b>
<b>1980 – 1989</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	1	70	6,0			
	> 80	6	103	6,2	1.810,-	1.550,-	2.010,-
	<b>insg.</b>	<b>7</b>	<b>98</b>	<b>6,1</b>	<b>1.900,-</b>	<b>1.550,-</b>	<b>2.440,-</b>
<b>1990 – 1999</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	15	32	5,1	1.040,-	600,-	2.410,-
	51 – 80	11	67	6,0	2.310,-	1.050,-	2.870,-
	> 80	11	87	6,3	2.210,-	1.740,-	2.710,-
	<b>insg.</b>	<b>37</b>	<b>59</b>	<b>5,7</b>	<b>1.770,- **</b>	<b>600,-</b>	<b>2.870,-</b>
<b>2000 – 2014</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	4	69	6,5	2.690,-	2.380,-	3.020,-
	> 80	16	96	6,4	2.460,-	1.880,-	2.900,-
	<b>insg.</b>	<b>20</b>	<b>91</b>	<b>6,4</b>	<b>2.500,-</b>	<b>1.880,-</b>	<b>3.020,-</b>
<b>2015 – 2016</b> Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	19	70	6,1	3.430,-	2.480,-	3.940,-
	> 80	49	97	6,1	3.450,-	2.870,-	3.990,-
	<b>insg.</b>	<b>68</b>	<b>89</b>	<b>6,1</b>	<b>3.450,-</b>	<b>2.480,-</b>	<b>3.990,-</b>

\* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.6

\*\* beeinflusst durch Verkäufe in einem Objekt mit Preisen von 600,- bis 1.180,- €/m<sup>2</sup>

## Preisniveau -Wohneigentum- Mettmann

Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m <sup>2</sup> ]	Ø Lage*	Mittel [€/m <sup>2</sup> ]	Min [€/m <sup>2</sup> ]	Max [€/m <sup>2</sup> ]
<b>1950 – 1969</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	3	38	5,0	960,-	670,-	1.200,-
	51 – 80	14	65	5,4	1.100,-	770,-	1.730,-
	> 80	4	90	5,8	1.420,-	1.270,-	1.610,-
	<b>insg.</b>	<b>21</b>	<b>66</b>	<b>5,4</b>	<b>1.140,-</b>	<b>670,-</b>	<b>1.730,-</b>
<b>1970 – 1979</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	5	36	4,2	840,-	600,-	1.120,-
	51 – 80	21	67	4,3	930,-	620,-	1.510,-
	> 80	9	93	4,2	1.410,-	670,-	1.900,-
	<b>insg.</b>	<b>35</b>	<b>69</b>	<b>4,3</b>	<b>1.040,-</b>	<b>600,-</b>	<b>1.900,-</b>
<b>1980 – 1989</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	7	68	6,4	1.720,-	1.410,-	2.070,-
	> 80	5	121	7,6	1.890,-	1.580,-	2.530,-
	<b>insg.</b>	<b>12</b>	<b>90</b>	<b>6,9</b>	<b>1.790,-</b>	<b>1.410,-</b>	<b>2.530,-</b>
<b>1990 – 1999</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	8	66	6,4	1.740,-	1.220,-	2.360,-
	> 80	4	96	6,8	2.140,-	2.060,-	2.360,-
	<b>insg.</b>	<b>12</b>	<b>76</b>	<b>6,5</b>	<b>1.870,-</b>	<b>1.220,-</b>	<b>2.360,-</b>
<b>2000 – 2014</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	1	69	6,0			
	> 80	1	160	7,0			
	<b>insg.</b>	<b>2</b>	<b>115</b>	<b>6,5</b>	<b>1.960,-</b>		
<b>2015 – 2016</b> Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	2	71	7,5	3.330,-		
	> 80	20	106	7,8	3.280,-	2.520,-	3.780,-
	<b>insg.</b>	<b>22</b>	<b>103</b>	<b>7,8</b>	<b>3.280,-</b>	<b>2.520,-</b>	<b>3.780,-</b>

\* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.6

Preisniveau -Wohneigentum- Monheim am Rhein

Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m <sup>2</sup> ]	Ø Lage*	Mittel [€/m <sup>2</sup> ]	Min [€/m <sup>2</sup> ]	Max [€/m <sup>2</sup> ]
<b>1950 – 1969</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	38	5,0			
	51 – 80	18	65	5,3	1.270,-	940,-	1.630,-
	> 80	4	86	5,0	1.680,-	1.160,-	2.000,-
	<b>insg.</b>	<b>23</b>	<b>68</b>	<b>5,2</b>	<b>1.320,-</b>	<b>790,-</b>	<b>2.000,-</b>
<b>1970 – 1979</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	3	44	5,0	1.300,-	890,-	1.530,-
	51 – 80	23	66	4,6	1.240,-	640,-	2.090,-
	> 80	10	90	4,6	1.410,-	710,-	2.140,-
	<b>insg.</b>	<b>36</b>	<b>71</b>	<b>4,6</b>	<b>1.290,-</b>	<b>640,-</b>	<b>2.140,-</b>
<b>1980 – 1989</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	7	59	5,6	1.730,-	1.530,-	1.930,-
	> 80	4	97	5,0	1.740,-	1.390,-	2.040,-
	<b>insg.</b>	<b>11</b>	<b>73</b>	<b>5,4</b>	<b>1.730,-</b>	<b>1.390,-</b>	<b>2.040,-</b>
<b>1990 – 1999</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	2	44	5,5	2.030,-		
	51 – 80	12	66	5,2	1.970,-	1.610,-	2.750,-
	> 80	4	101	5,5	1.820,-	1.610,-	2.040,-
	<b>insg.</b>	<b>18</b>	<b>72</b>	<b>5,3</b>	<b>1.940,-</b>	<b>1.610,-</b>	<b>2.750,-</b>
<b>2000 – 2014</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	1	79	5,0			
	> 80	0	-	-	-	-	-
	<b>insg.</b>	<b>1</b>	<b>79</b>	<b>5,0</b>			
<b>2015 – 2016</b> Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	4	64	6,3	3.510,-	3.210,-	3.660,-
	> 80	26	104	6,0	3.460,-	2.650,-	4.130,-
	<b>insg.</b>	<b>30</b>	<b>98</b>	<b>6,1</b>	<b>3.470,-</b>	<b>2.650,-</b>	<b>4.130,-</b>

\* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.6



Preisniveau -Wohneigentum- Wülfrath

Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m <sup>2</sup> ]	Ø Lage*	Mittel [€/m <sup>2</sup> ]	Min [€/m <sup>2</sup> ]	Max [€/m <sup>2</sup> ]
<b>1950 – 1969</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	2	39	4,5	840,-		
	51 – 80	12	72	4,9	880,-	470,-	1.460,-
	> 80	1	82	6,0			
	<b>insg.</b>	<b>15</b>	<b>69</b>	<b>4,9</b>	<b>890,-</b>	<b>470,-</b>	<b>1.460,-</b>
<b>1970 – 1979</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	30	6,0			
	51 – 80	1	73	4,0			
	> 80	7	90	5,4	990,-	590,-	1.350,-
	<b>insg.</b>	<b>9</b>	<b>82</b>	<b>5,3</b>	<b>970,-</b>	<b>590,-</b>	<b>1.350,-</b>
<b>1980 – 1989</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	0	-	-	-	-	-
	> 80	5	100	6,4	1.610,-	1.090,-	1.990,-
	<b>insg.</b>	<b>5</b>	<b>100</b>	<b>6,4</b>	<b>1.610,-</b>	<b>1.090,-</b>	<b>1.990,-</b>
<b>1990 – 1999</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	1	50	6,0			
	51 – 80	4	75	5,3	1.820,-	1.460,-	2.450,-
	> 80	5	94	5,8	1.880,-	1.760,-	2.020,-
	<b>insg.</b>	<b>10</b>	<b>82</b>	<b>5,6</b>	<b>1.800,-</b>	<b>1.270,-</b>	<b>2.450,-</b>
<b>2000 – 2014</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	1	53	6,0			
	> 80	1	92	7,0			
	<b>insg.</b>	<b>2</b>	<b>73</b>	<b>6,5</b>	<b>2.030,-</b>		
<b>2015 – 2016</b> Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	2	70	5,0	2.910,-		
	> 80	2	91	5,0	2.850,-		
	<b>insg.</b>	<b>4</b>	<b>80</b>	<b>5,0</b>	<b>2.880,-</b>	<b>2.810,-</b>	<b>3.000,-</b>

\* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.6

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

Baujahr	Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl der Fälle	ø WF [m <sup>2</sup> ]	ø Lage*	Mittel [€/m <sup>2</sup> ]	Min [€/m <sup>2</sup> ]	Max [€/m <sup>2</sup> ]
<b>1950 – 1969</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	30	41	5,2	990,-	240,-	2.120,-
	51 – 80	124	67	5,1	1.220,-	410,-	2.430,-
	> 80	47	93	5,1	1.520,-	690,-	2.640,-
	<b>insg.</b>	<b>201</b>	<b>69</b>	<b>5,1</b>	<b>1.260,-</b>	<b>240,-</b>	<b>2.640,-</b>
<b>1970 – 1979</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	48	41	5,1	1.070,-	490,-	1.530,-
	51 – 80	122	66	4,9	1.220,-	470,-	2.320,-
	> 80	97	95	5,3	1.470,-	590,-	2.780,-
	<b>insg.</b>	<b>267</b>	<b>72</b>	<b>5,1</b>	<b>1.280,-</b>	<b>470,-</b>	<b>2.780,-</b>
<b>1980 – 1989</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	8	38	5,9	1.490,-	1.080,-	1.820,-
	51 – 80	56	65	5,9	1.690,-	970,-	2.710,-
	> 80	46	99	6,2	1.770,-	1.090,-	2.530,-
	<b>insg.</b>	<b>110</b>	<b>77</b>	<b>6,1</b>	<b>1.700,-</b>	<b>970,-</b>	<b>2.710,-</b>
<b>1990 – 1999</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	23	36	5,3	1.280,-	600,-	2.550,-
	51 – 80	61	67	6,0	1.970,-	1.050,-	2.870,-
	> 80	57	97	6,2	2.030,-	1.410,-	2.710,-
	<b>insg.</b>	<b>141</b>	<b>74</b>	<b>6,0</b>	<b>1.880,- **</b>	<b>600,-</b>	<b>2.870,-</b>
<b>2000 – 2014</b> Weiterverkauf / Umwandlung	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	18	69	5,9	2.360,-	1.720,-	3.470,-
	> 80	36	103	6,4	2.430,-	1.880,-	3.120,-
	<b>insg.</b>	<b>54</b>	<b>92</b>	<b>6,3</b>	<b>2.410,-</b>	<b>1.720,-</b>	<b>3.470,-</b>
<b>2015 – 2016</b> Neubau / Erstverkauf	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51 – 80	36	69	6,1	3.390,-	2.380,-	3.990,-
	> 80	164	101	6,3	3.220,-	2.160,-	4.130,-
	<b>insg.</b>	<b>200</b>	<b>95</b>	<b>6,3</b>	<b>3.250,-</b>	<b>2.160,-</b>	<b>4.130,-</b>

\* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.6

\*\* beeinflusst durch Verkäufe in einem Objekt in Langenfeld mit Preisen von 600,- bis 1.180,- €/m<sup>2</sup>

### 9.3.2 Preisniveau in Abhängigkeit von der Vertragsart und Mietstatus

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

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

Käuferkreis/ Mietstatus	Anzahl	Ø WF [m <sup>2</sup> ]	Ø Lage*	Mittel [€/m <sup>2</sup> ]	Min [€/m <sup>2</sup> ]	Max [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Umwandlung (Baujahr 1950-2014)</b>						
<b>insgesamt</b>	<b>7</b>	<b>68</b>	<b>5,0</b>	<b>1.760,-</b>	<b>1.000,-</b>	<b>2.220,-</b>
<b>davon Verkäufe</b>						
- an die Mieter	0	-	-	-	-	-
- an andere	7	68	5,0	1.760,-	1.000,-	2.220,-
<i>davon</i>						
- vermietet	3	59	5,0	1.860,-	1.670,-	2.220,-
- frei verfügbar	4	75	5,0	1.680,-	1.000,-	2.040,-
- Mietstatus unbek.	0	-	-	-	-	-
<b>Weiterverkauf (Baujahr 1950-2014)</b>						
<b>insgesamt</b>	<b>766</b>	<b>74</b>	<b>5,5</b>	<b>1.520,-</b>	<b>240,-</b>	<b>3.470,-</b>
<b>davon Verkäufe</b>						
- an die Mieter	41	76	5,8	1.550,-	410,-	2.890,-
- an andere	725	74	5,5	1.520,-		
<i>davon</i>						
- vermietet	158	63	5,5	1.410,-	460,-	2.960,-
- frei verfügbar	565	77	5,4	1.560,-	240,-	3.470,-
- Mietstatus unbek.	2	35	5,0	710,-		

\* siehe Erläuterungen im Kapitel 9.3.6

### 9.3.3 Vorkriegsbauten

Da der Kreis Mettmann vor dem Zweiten Weltkrieg weitgehend ländlich bzw. kleinstädtisch geprägt war, spielen Verkäufe von Eigentumswohnungen aus dieser Bauperiode eine untergeordnete Rolle auf dem Immobilienmarkt. Im Berichtsjahr wurden sowohl Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als auch 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 <sup>2</sup> ]	Mittel [€/m <sup>2</sup> ]	Min [€/m <sup>2</sup> ]	Max [€/m <sup>2</sup> ]
Mehrfamilienhaus	8	85	1.160,-	640,-	2.240,-
Loft	3	146	2.590,-	2.370,-	2.690,-

### 9.3.4 Sonderimmobilien (Seniorenimmobilien)

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

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

Objektart / Lage	Anzahl	Ø WF [m <sup>2</sup> ]	Mittel [€/m <sup>2</sup> ]	Min [€/m <sup>2</sup> ]	Max [€/m <sup>2</sup> ]
Erstverkäufe / Heiligenhaus	73	26	6.560,-	3.870,-	6.920,-
Erstverkäufe / Langenfeld *	76	23	6.760,-	5.790,-	7.320,-
Weiterverkäufe	4	51	2.130,-	1.300,-	2.950,-

\* in Form vom Teileigentum

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

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

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

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

Gebäudeart	Anzahl	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	%
einzelstehend mit wenigen Wohnungen	134	1.960,-	100
geschlossene Bebauung mit wenigen Wohnungen	79	1.520,-	78
Wohnanlagen mit mehreren Eingängen	442	1.490,-	76
Hochhäuser	111	1.130,-	58

### 9.3.6 Preisniveau in Abhängigkeit von der Wohnlage

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

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

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

Objektart	Wohnlage	Anzahl	€/m <sup>2</sup>	%
Neubau	1 – 4	3	2.640,-	83
	5 – 6	134	3.180,-	100
	7 – 9	63	3.420,-	108
Weiterverkauf	1 – 4	118	1.050,-	69
	5 – 6	497	1.520,-	100
	7 – 9	151	1.880,-	124

### 9.3.7 Erbbaurechte

Im Berichtsjahr 2016 wurden insgesamt 84 Eigentumswohnungen als Erbbaurechte veräußert. Von den Erwerbern müssen zusätzlich zum Kaufpreis Erbbauzinsen für die Dauer des Erbbaurechts gezahlt werden.

Einer näheren Untersuchung konnten 62 Fälle unterzogen werden. Die Ergebnisse der Auswertung beinhaltet die nachfolgende Tabelle.

Stadt	Anzahl	Ø Baujahr	Ø WF [m <sup>2</sup> ]	Ø Lage	Mittel [€/m <sup>2</sup> ]	Min [€/m <sup>2</sup> ]	Max [€/m <sup>2</sup> ]
Erkrath	1	1987	84	7,0			
Haan	1	1991	83	8,0			
Heiligenhaus	1	1985	79	5,0			
Hilden	40 *	2005	84	6,5	2.480,-	1.350,-	3.710,-
Langenfeld	0	-	-	-	-	-	-
Mettmann	13	1980	87	5,6	1.380,-	1.070,-	1.790,-
Monheim a.R.	1	1983	75	5,0			
Wülfrath	5	1980	84	6,0	720,-	430,-	920,-
<b>Kreis</b>	<b>62</b>	<b>1997</b>	<b>84</b>	<b>6,3</b>	<b>2.020,-</b>	<b>430,-</b>	<b>3.710,-</b>

\* davon 27 Erstverkäufe (Neubauten) im Bereich Jacobushof mit Preisen zwischen 2.280,- und 3.710,- €/m<sup>2</sup>

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

### 9.3.8 Teileigentum / Sondernutzungsrechte an Stellplätzen und Garagen

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

Stadt	Tiefgarage		Garage	
	Wiederverkauf	Erstverkauf	Wiederverkauf	Erstverkauf
	Mittel [€] ( ) Anzahl der Fälle			
Erkrath	5.000,- (3)	- (0)	(1)	- (0)
Haan	7.000,- (4)	- (0)	- (0)	- (0)
Heiligenhaus	6.000,- (2)	- (0)	9.500,- (6)	- (0)
Hilden	7.000,- (13)	(0)	8.500,- (4)	- (0)
Langenfeld	7.000,- (2)	13.000,- (2)	6.000,- (3)	- (0)
Mettmann	6.500,- (6)	(0)	(1)	- (0)
Monheim a.R.	8.000,- (11)	- (0)	- (0)	- (0)
Wülfrath	(0)	- (0)	- (0)	- (0)
<b>Kreis</b>	<b>7.000,- (41)</b>	<b>13.000,- (2)</b>	<b>8.500,- (15)</b>	<b>- (0)</b>

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

Stadt	Tiefgarage		Garage		Stellplatz	
	Wiederverkauf	Erstverkauf	Wiederverkauf	Erstverkauf	Wiederverkauf	Erstverkauf
	Mittel [€] ( ) Anzahl der Fälle					
<b>Erkrath</b>	7.000,- (23)	- (0)	7.500,- (4)	15.000,- (2)	3.000,- (4)	- (0)
<b>Haan</b>	8.000,- (7)	14.500,- (10)	7.000,- (4)	- (0)	- (0)	(1)
<b>Heiligenhaus</b>	8.500,- (3)	17.500,- (28)	7.500,- (4)	- (0)	- (0)	- (0)
<b>Hilden</b>	9.000,- (23)	17.000,- (23)	10.000,- (8)	15.500,- (5)	4.000,- (3)	- (0)
<b>Langenfeld</b>	7.000,- (10)	15.500,- (39)	8.000,- (8)	- (0)	4.000,- (2)	8.000,- (2)
<b>Mettmann</b>	7.500,- (15)	16.500,- (17)	8.500,- (4)	(1)	- (0)	(1)
<b>Monheim a.R.</b>	7.500,- (5)	17.000,- (19)	7.000,- (7)	- (0)	4.000,- (8)	- (0)
<b>Wülfrath</b>	12.000,- (2)	18.000,- (3)	(1)	- (0)	(1)	(1)
<b>Kreis</b>	<b>8.000,- (88)</b>	<b>16.500,- (139)</b>	<b>8.000,- (40)</b>	<b>16.000,- (8)</b>	<b>3.500,- (18)</b>	<b>7.000,- (5)</b>

Die Monatsmieten für Garagen und Stellplätze lagen durchschnittlich bei:

Tiefgarage	40,- €	Spanne	25,- € – 70,- €
Garage	55,- €	Spanne	40,- € – 70,- €
Stellplatz*	20,- €	Spanne	15,- € – 20,- €

\* Angaben aus den Jahren 2015 – 2016

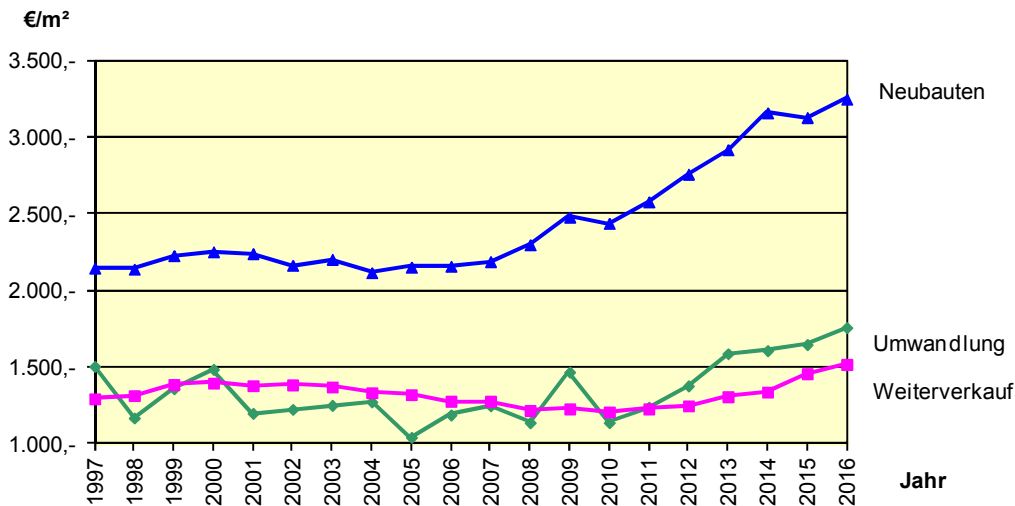
### 9.3.9 Wohnungspreisindexreihen

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

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

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

\* 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
<b>2000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
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
2015	97,7	116,4	100,3	108,5	114,0	87,8	111,1	97,7
2016	103,1	115,7	86,7	121,6	113,4	95,8	111,1	96,1

### 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
<b>2000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
2001	115,6	92,0	120,6	95,4	99,9	106,9	99,7	96,3
2002	106,3	85,8	100,3	96,3	96,9	101,8	102,1	99,3
2003	--	101,1	102,2	98,1	96,3	98,3	94,2	100,4
2004	--	84,1	101,0	87,2	98,3	84,6	99,8	104,0
2005	--	90,5	--	85,7	100,3	90,7	95,8	104,8
2006	--	84,6	92,6	90,4	102,5	101,6	99,6	105,8
2007	128,1	85,4	105,6	88,1	100,3	115,8	88,6	98,7
2008	126,1	88,2	108,2	89,3	109,8	106,8	111,1	96,3
2009	130,3	108,5	115,2	93,3	116,7	109,6	112,9	96,8
2010	123,0	104,9	109,2	99,1	113,9	83,6	123,5	--
2011	134,8	105,3	109,2	114,6	110,2	121,4	124,9	--
2012	138,9	111,7	--	109,3	124,7	139,8	121,2	111,9
2013	--	114,9	120,8	115,8	141,9	140,8	123,1	114,4
2014	149,6	116,1	--	123,6	151,0	142,7	144,2	--
2015	152,7	112,9	129,3	135,1	142,9	146,4	141,0	144,2
2016	160,8	120,9	126,8	139,6	156,5	154,9	159,3	145,2

### 9.3.10 Ertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

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 Wohnungseigentum nur für Weiterverkäufe ab der Baujahresklasse 1950.

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

Die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in der nachfolgenden Tabelle wurden aus dem Kaufpreismaterial des Berichtsjahres 2016 abgeleitet. Die Stichprobe umfasst keine Wohnungen in Zweifamilienhäusern.

Objektart	Ø LZ [%]	Stabw	Anzahl	Ø Ertrags- faktor	Stabw	Ø Miete [€/m <sup>2</sup> ]	Stabw	Ø RND [Jahre]	Stabw
Weiterverkauf									
nicht vermietet	3,3	0,81	129	19,1	3,18	7,0	0,91	45	10,33
vermietet	3,6	0,90	44	19,4	3,78	7,5	1,07	50	10,94

LZ - Liegenschaftszinssatz, RND - Restnutzungsdauer, Stabw - Standardabweichung

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

## 10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

### 10.1 Benachbarte Gutachterausschüsse

#### **Landeshauptstadt Düsseldorf**

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

#### **Stadt Ratingen**

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

#### **Stadt Essen**

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

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

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

#### **Stadt Köln**

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

#### **Stadt Solingen**

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

#### **Stadt Leverkusen**

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

#### **Stadt Velbert**

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

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

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

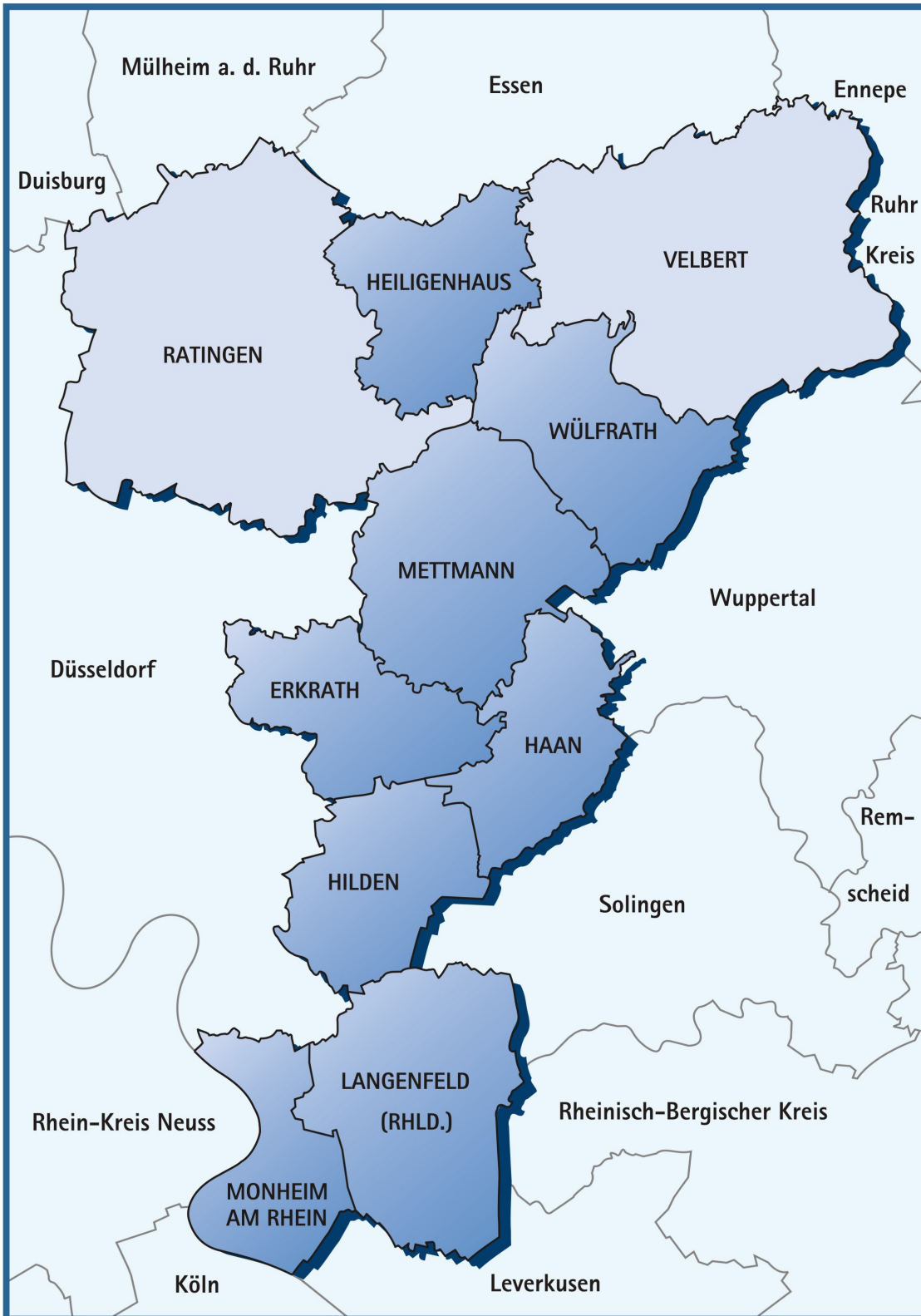
#### **Stadt Wuppertal**

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

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

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

## 10.2 Übersichtskarte des Kreisgebietes



### 10.3 Geopolitische Daten des Kreises Mettmann

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

Mit einer Fläche von rd. 407 km<sup>2</sup> und rd. 483.000 Einwohnern (Stand 31.12.2015) ist der Kreis Mettmann der flächenmäßig kleinste Kreis im Lande Nordrhein-Westfalen, jedoch der Kreis mit der dritthöchsten Einwohnerzahl und der größten Einwohnerdichte (rd. 1.187 Einwohner/km<sup>2</sup>).

Stadt	Fläche [km <sup>2</sup> ]	Einwohner *	Einwohner/km <sup>2</sup>
Erkrath	26,88	44.086	1.640,1
Haan	24,19	30.410	1.257,1
Heiligenhaus	27,52	25.793	937,2
Hilden	25,95	55.185	2.126,6
Langenfeld	41,15	58.033	1.410,3
Mettmann	42,56	38.291	899,7
Monheim am Rhein	23,05	40.885	1.773,8
Ratingen	88,74	87.943	991,0
Velbert	74,90	81.430	1.087,2
Wülfrath	32,27	21.223	657,7
<b>Kreis Mettmann insges.</b>	<b>407,22</b>	<b>483.279</b>	<b>1.186,8</b>

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

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

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

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

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

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

## 11. Mietübersichten

### 11.1 Mietübersichten für Wohnungen

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

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

### 11.2 Mietübersichten für Gewerberäume

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

Der aktuelle Mietspiegel ist unter der folgenden Adresse zu finden:

[www.duesseldorf.ihk.de](http://www.duesseldorf.ihk.de)

Dokument-Nr. 8401



---

**gutachterausschuss.kreis-mettmann.de**



**Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Mettmann**