



Grundstücksmarktbericht **2022** für den Kreis Mettmann

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Mettmann

Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 16.11.2020 – 15.11.2021

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Mettmann

Fotos Titelseite:

1	2	3
4	5	6
7	8	9

- 1 Erkrath, Eisenbahnbrücke Bergische Allee
- 2 Langenfeld, Wasserburg Haus Graven
- 3 Monheim am Rhein, Aalschokker
- 4 Mettmann, Freiheitsstraße Schäfergruppe
- 5 Mettmann, Verwaltungsgebäude II, GAA
- 6 Hilden, Eisengasse mit Reformationskirche
- 7 Wülfrath, Blick auf Düssel
- 8 Haan, Blick auf Gruiten Dorf
- 9 Heiligenhaus, Waggonbrücke, Bahnhofstraße

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Mettmann

Geschäftsstelle

Straße Nr. Goethestraße 23
PLZ Ort 40822 Mettmann
Telefon 02104 / 99 25 36
Fax 02104 / 99 54 52
E-Mail gutachterausschuss@kreis-mettmann.de
Internet gutachterausschuss.kreis-mettmann.de

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 46 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 der Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung – VermWertKostO NRW).

Bildnachweis

Geschäftsstelle

Lizenz

Für die bereitgestellten Daten im Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0" (dl-de/zeo-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	9
2.1	Geopolitische Daten des Kreises Mettmann	10
3	Umsätze	12
3.1	Gesamtumsatz	12
3.2	unbebaute Grundstücke	16
3.3	bebaute Grundstücke	18
3.4	Wohnungseigentum	23
4	Unbebaute Grundstücke	26
4.1	Individueller Wohnungsbau	26
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	29
4.3	Gewerbliche Bauflächen	29
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	30
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	31
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	32
4.6.1	Zukaufs- und Arrondierungsflächen	32
4.6.2	Gemeinbedarfsflächen	34
4.6.3	Sonstige Flächen	34
4.7	Bodenrichtwerte	34
4.7.1	Definition	34
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORISplus.NRW	34
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	35
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	36
4.7.5	Indexreihen	37
4.7.6	Ausgewählte Bodenrichtwerte	38
5	Bebaute Grundstücke	40
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	40
5.1.1	Durchschnittspreise	40
5.1.2	Sachwertfaktoren	51
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	62
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	62
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	63
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	63
6	Wohnungs- und Teileigentum	65
6.1	Wohnungseigentum	65
6.1.1	Durchschnittspreise	65
6.1.2	Indexreihen	77
6.1.3	Liegenschaftszinssätze	79
6.1.4	Rohertragsfaktoren	79
6.2	Teileigentum	80
7	Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke	82
7.1	Bestellung neuer Erbaurechte	82
7.2	Erbaurechte und Wohnungserbaurechte	82
7.3	Erbaurechtsgrundstücke	82
8	Modellbeschreibungen	83

9 Mieten und Pachten	84
9.1 Mietübersichten für Wohnungen	84
9.2 Mietübersichten für Gewerberäume	84
9.3 Mieten für Stellplätze	84
10 Kontakte und Adressen	85

Abkürzungen und Erläuterungen

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
-	nichts vorhanden
/	keine Angabe
∅	arithmetischer Mittelwert
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

Im Grundstücksmarktbericht werden folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet.

Abkürzung	Bedeutung
AGVGA NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
BWK	Bewirtschaftungskosten
DHH	Doppelhaushälfte
Einzel	freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus
GAA	Gutachterausschuss
Gfl	Grundstücksfläche
GND	Gesamtnutzungsdauer
GrundWertVO NRW	Grundstückswertermittlungsverordnung NRW
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG	Kommunalabgabengesetz
LZ	Liegenschaftszins
Max	Maximalwert
Median	zentraler Wert
MFH	Mehrfamilienhaus
Min	Minimalwert
Mittel	arithmetischer Mittelwert
mod. RND	modifizierte Restnutzungsdauer
N	Anzahl
Nfl	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NN	Normalnull
REH	Reihenendhaus
RMH	Reihenmittelhaus
s	empirische Standardabweichung des Einzelfalls
UK	Umrechnungskoeffizient
Wfl	Wohnfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere BauGB, ImmoWertV und GrundWertVO NRW in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der abschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln.


















Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORISplus.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten.
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Seit Ende Februar 2020 wird das Land NRW von der Corona-Krise erfasst, dem weltweiten Ausbruch der Infektionskrankheit Covid-19. Diese Krise hatte im Jahr 2021 wie bereits in 2020 keinen negativen Effekt auf die Preisentwicklung der Wohnimmobilien im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses. Im Gegenteil, sowohl für Ein- und Zweifamilienhäuser wie für Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind die Preise im Vergleich zu 2020 gestiegen. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist enorm hoch. Gestiegene Preise für Baustoffe und Bauleistungen, knappes Bauland sowie die anhaltende Niedrigzinsphase spielen eine nicht zu unterschätzende Rolle. Für viele Anleger ist es in Zeiten niedriger Sparzinsen oder sogar Negativzinsen wesentlich attraktiver, eine Immobilie als Anlageobjekt zu erwerben. Durch die Verkettung aller dieser Faktoren übersteigt die Nachfrage das Angebot, was auch die Immobilienpreise beeinflusst.

Immobilienbarometer	Anzahl	Preise		
Entwicklung zum Vorjahr				
steigend 	leicht steigend 	stagnierend 	leicht fallend 	fallend 
> +5 %	+2 % bis +5 %	-2 % bis +2%	- 2 % bis -5 %	< -5 %
Unbebaute Grundstücke				
Individueller Wohnungsbau				
Geschosswohnungsbau				
Gewerbeflächen				
Bebaute Grundstücke				
RMH				
REH				
DHH				
Einzel				
MFH				
Wohneigentum				
Neubau				
Weiterverkauf				

2.1 Geopolitische Daten des Kreises Mettmann

Der Kreis Mettmann liegt im Regierungsbezirk Düsseldorf zwischen den 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 den Rhein-Kreis Neuss. Im Norden und Nordosten reichen mit den Städten Mülheim/Ruhr und Essen sowie dem Ennepe-Ruhr-Kreis die südlichen Ausläufer des Ruhrgebietes an das Kreisgebiet heran. Die Ost- und Südostgrenze des Kreises fällt mit den Stadtgrenzen von Wuppertal und Solingen bzw. der Kreisgrenze des Rheinisch-Bergischen-Kreises zusammen.

Mit einer Fläche von rd. 407 km² und rd. 484.000 Einwohnern ist der Kreis Mettmann der flächenmäßig kleinste Kreis im Land Nordrhein-Westfalen. Mit einer Bevölkerungsdichte von rd. 1.190 Einwohnern pro km² ist er der am dichtesten besiedelte Kreis nicht nur in NRW, sondern in ganz Deutschland.

Stadt	Fläche km ²	Einwohner *	Einwohner/km ²
Erkrath	26,88	43.736	1.627,1
Haan	24,19	30.254	1.250,7
Heiligenhaus	27,52	26.312	956,1
Hilden	25,95	55.210	2.127,6
Langenfeld	41,15	59.197	1.438,6
Mettmann	42,56	38.798	911,6
Monheim a.R.	23,05	41.362	1.794,4
Ratingen	88,74	86.596	975,8
Velbert	74,90	81.633	1.089,9
Wülfrath	32,27	21.034	651,8
Kreis Mettmann	407,22	484.132	1.188,9

* Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT NRW), Stand 30.06.2021

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

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

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

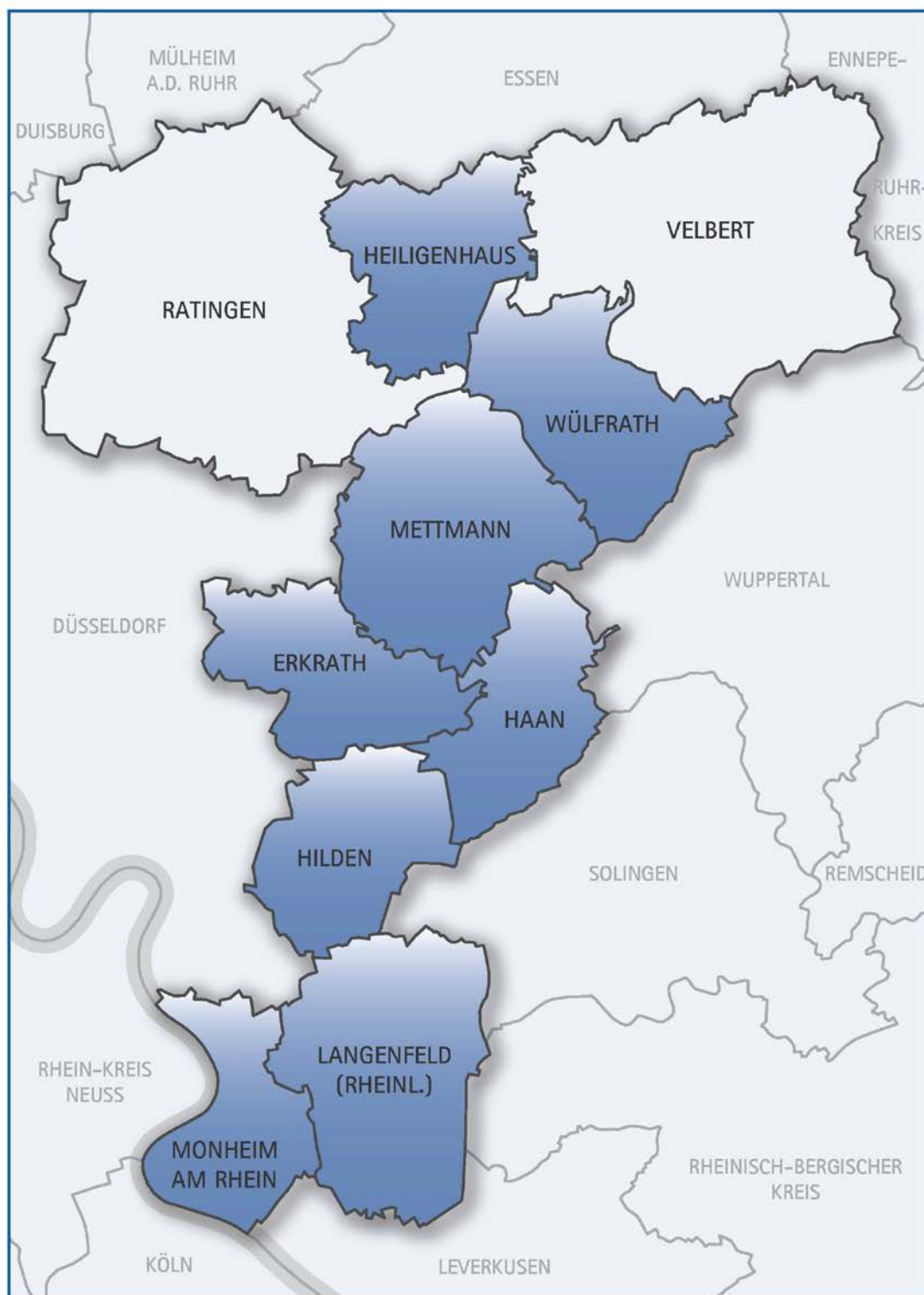
Bodennutzung	Fläche km ² *	Anteil %
Siedlung	125,6	30,9
Verkehr	38,8	9,5
Vegetation	234,9	57,7
Gewässer	7,9	1,9

* Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT NRW), Stand 31.12.2019

Zuständigkeitsbereich

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann ist für nachfolgend aufgeführten Städte des Kreises zuständig.

Erkrath	Haan
Heiligenhaus	Hilden
Langenfeld	Mettmann
Monheim am Rhein	Wülfrath



3 Umsätze

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

3.1 Gesamtumsatz

Anzahl der Verträge

Im Jahr 2021 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte 3.189 Urkunden über den Verkauf oder Tausch von Grundstücken, die Begründung von Erbbaurechten sowie Zwangsversteigerungsbeschlüsse von Notaren oder sonstigen beurkundenden Stellen zugeleitet. Im Jahr 2020 wurden 3.226 Fälle registriert, so dass ein Rückgang von rd. 1 % zu verzeichnen ist.

Anzahl der Verträge zwischen 2012 und 2021

Teilmarkt	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Unbebaute Grundstücke	332	411	351	421	380	382	298	284	290	281
Bebaute Grundstücke	1.229	1.268	1.243	1.423	1.196	1.230	1.291	1.265	1.318	1.250
Wohnungs- und Teileigentum	1.553	1.644	1.584	1.897	1.800	1.684	1.631	1.723	1.618	1.658
Gesamt	3.114	3.323	3.178	3.741	3.376	3.296	3.220	3.272	3.226	3.189

Anzahl der Verträge 2021 nach Zuständigkeitsbereich

Stadt	N	Anteil %	Veränderung zu 2020 %
Erkrath	402	12,6	- 8,0
Haan	321	10,1	+ 8,8
Heiligenhaus	285	8,9	+ 9,2
Hilden	482	15,1	- 7,5
Langenfeld	635	19,9	+ 5,3
Mettmann	401	12,6	- 5,9
Monheim a.R.	472	14,8	- 1,3
Wülfrath	191	6,0	- 6,8
Gesamt	3.189	100,0	- 1,1

Flächenumsatz

Im Jahre 2021 betrug der Flächenumsatz in den acht Städten des Zuständigkeitsbereiches rd. 274 ha Grundstücksfläche. Der gesamte Flächenumsatz ist somit im Vergleich zum Vorjahr um rd. 6 % gestiegen. Der Flächenumsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksfläche wurde nicht ermittelt.

Flächenumsatz zwischen 2012 und 2021 in ha

Teilmarkt	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Unbebaute Grundstücke	180,9	186,4	168,0	116,9	205,3	149,0	109,9	237,3	117,3	141,2
Bebaute Grundstücke	95,2	110,3	114,4	127,1	97,2	119,0	120,4	153,6	141,4	132,4
Gesamt	276,1	296,7	282,4	244,0	302,5	268,0	230,3	390,9	258,8	273,6

Flächenumsatz 2021 nach Zuständigkeitsbereich in ha

Stadt	Fläche ha	Anteil %	Veränderung zu 2020 %
Erkrath	22,5	8,2	- 17,5
Haan	25,6	9,4	- 4,6
Heiligenhaus	43,8	16,0	+ 89,4
Hilden	32,3	11,8	+ 1,5
Langenfeld	44,7	16,3	- 14,4
Mettmann	61,0	22,3	+ 19,9
Monheim a.R.	9,3	3,4	- 72,0
Wülfrath	34,4	12,6	+ 180,5
Gesamt	273,6	100,0	+ 6,5

Geldumsatz

Im Jahr 2021 betrug der Geldumsatz in den acht Städten des Zuständigkeitsbereiches 1,35 Mrd. EUR. Im Jahr 2020 lag der Geldumsatz bei 1,29 Mrd. EUR, so dass in 2021 eine Umsatzsteigerung von rd. 5 % zu verzeichnen war.

Geldumsatz zwischen 2011 und 2020 in Mio. Euro

Teilmarkt	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Unbebaute Grundstücke	63,6	89,2	59,0	63,3	68,7	79,2	94,0	79,4	82,5	104,1
Bebaute Grundstücke	403,2	446,3	513,5	556,9	524,5	682,0	709,7	719,5	920,0	907,1
Wohnungs- und Teileigentum	190,0	200,2	204,3	249,1	266,0	260,2	317,3	290,8	283,8	341,1
Gesamt	656,8	735,7	776,8	869,3	859,2	1.021,5	1.121,0	1.089,8	1.286,3	1.352,3

Geldumsatz 2021 nach Zuständigkeitsbereich in Mio. Euro

Stadt	Geldumsatz Mio. Euro	Anteil %	Veränderung zu 2020 %
Erkrath	151,8	11,2	+ 13,3
Haan	128,5	9,5	+ 34,9
Heiligenhaus	128,6	9,5	+ 20,3
Hilden	250,6	18,5	+ 6,1
Langenfeld	297,4	22,0	- 17,2
Mettmann	156,5	11,6	+ 3,5
Monheim a.R.	145,6	10,8	+ 1,2
Wülfrath	93,3	6,9	+ 57,1
Gesamt	1.352,3	100,0	+ 5,2

Marktteilnehmer

Marktteilnehmer	Verkäufer		Erwerber	
	N	Anteil %	N	Anteil %
Privat	2.510	78,7	2.876	90,2
Öffentliche Hand	41	1,3	38	1,2
Wohnungsbaugesellschaft	423	13,3	58	1,8
Sonstige juristische Person	215	6,7	217	6,8
Gesamt	3.189	100,0	3.189	100,0

Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Verkäufer		Erwerber	
	N	Anteil %	N	Anteil %
Stadt des Kaufobjekts	1.616	52,4	1.499	48,6
andere kreisangehörige Stadt	365	11,8	360	11,7
kreisangrenzende Großstadt	361	11,7	855	27,7
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	695	22,5	358	11,6
Ausland	47	1,5	13	0,4
unbekannt	1	0,0	0	0,0
Gesamt	3.085	100,0	3.085	100,0

Anmerkung: Bei Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Gemeinbedarfsflächen sowie sonstigen Flächen wurde eine derartige Untersuchung nicht vorgenommen.

3.2 unbebaute Grundstücke

Im Jahre 2021 wurden 281 Eigentumsübergänge von unbebauten Grundstücken in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registriert. Die Anzahl der Fälle ist in diesem Bereich des Immobilienmarktes um rd. 3 % 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 sowie mit Erbbaurechten belastete Grundstücke, die aufgrund der ungewöhnlichen Bedingungen gesondert in den Kapiteln 4.6.1 (Arrondierungsflächen) bzw. 7 (Erbbaurechtsgrundstücke) des Marktberichts behandelt werden.

Geld- und Flächenumsatz

Umsätze nach Zuständigkeitsbereich

Stadt	N	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	Geld Mio. Euro	Anteil %
Erkrath	30	10,7	12,1	8,5	10,6	10,2
Haan	30	10,7	11,8	8,4	9,7	9,3
Heiligenhaus	47	16,7	22,3	15,8	13,3	12,8
Hilden	28	10,0	13,5	9,6	17,5	16,8
Langenfeld	64	22,8	22,2	15,8	19,0	18,3
Mettmann	39	13,9	47,0	33,3	19,1	18,3
Monheim am Rhein	25	8,9	2,5	1,8	5,3	5,1
Wülfrath	18	6,4	9,7	6,9	9,6	9,2
Gesamt	281	100,0	141,2	100,0	104,1	100,0

Umsätze
nach Grundstückskategorien

Grundstückskategorie	N	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	Geld Mio. Euro	Anteil %
Land- und Forstwirtschaft	41	14,6	97,8	69,3	9,7	9,3
Landwirtschaft	32	11,4	89,3	62,3	9,3	8,9
Forstwirtschaft	9	3,2	8,5	6,0	0,4	0,4
Baulandflächen	177	63,0	37,4	26,4	91,8	88,2
Individueller Wohnungsbau	99	35,2	9,3	6,6	32,8	31,5
MFH	38	13,5	9,5	6,7	33,5	32,1
Geschäftliche Nutzung	4	1,4	2,0	1,4	4,3	4,1
Gewerbe	27	9,6	16,5	11,7	21,0	20,2
Sonstige Flächen	9	3,2	0,0	0,0	0,7	0,6
Gemeinbedarfsflächen	25	8,9	2,4	1,7	1,5	1,4
Sonstige Flächen	38	13,5	3,7	2,6	1,3	1,2
Gesamt	281	100,0	141,2	100,0	104,1	100,0

Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Verkäufer		Erwerber	
	N	Anteil %	N	Anteil %
Stadt des Kaufobjekts	94	53,1	82	46,3
andere kreisangehörige Stadt	17	9,6	19	10,7
kreisangrenzende Großstadt	28	15,8	43	24,3
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	35	19,8	32	18,1
Ausland	3	1,7	1	0,6
unbekannt	0	-	0	-
Gesamt	177	100,0	177	100,0

Anmerkung: Bei Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Gemeinbedarfsflächen sowie sonstigen Flächen wurde eine derartige Untersuchung nicht vorgenommen.

3.3 bebaute Grundstücke

Der Teilmarkt bebaute Grundstücke erzielte im Jahr 2021 mit 1.250 registrierten Fällen einen Geldumsatz von 907,1 Mio. EUR. Damit haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann.

Bei 60 Kauffällen handelt es sich um Verkäufe von bebauten Erbbaurechten, deren Geldumsatz insgesamt 22,5 Mio. EUR beträgt.

Der Teilmarkt bebaute Grundstücke gliedert sich weiter in die Gebäudearten 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.

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

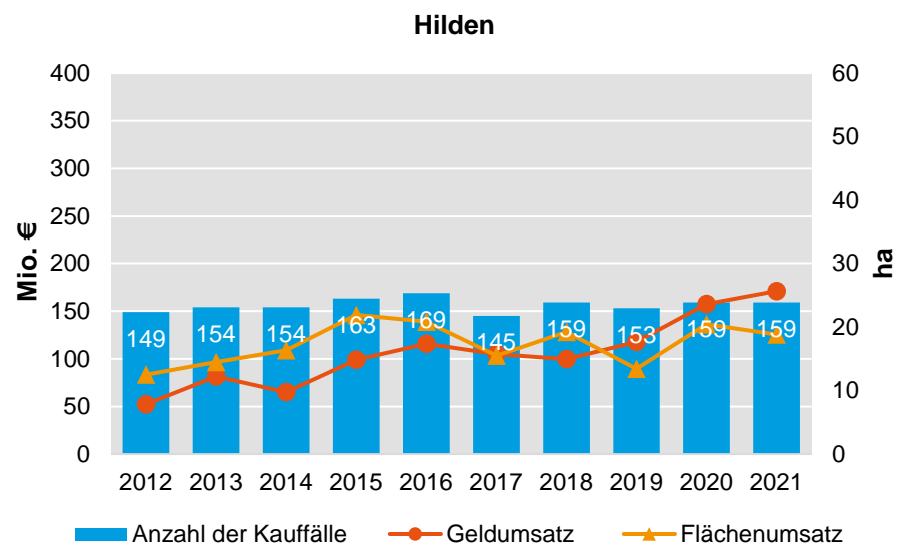
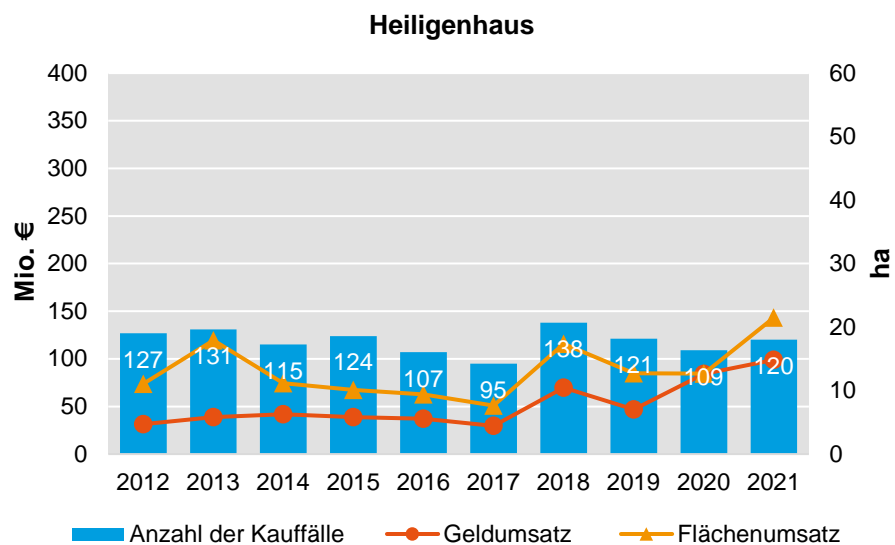
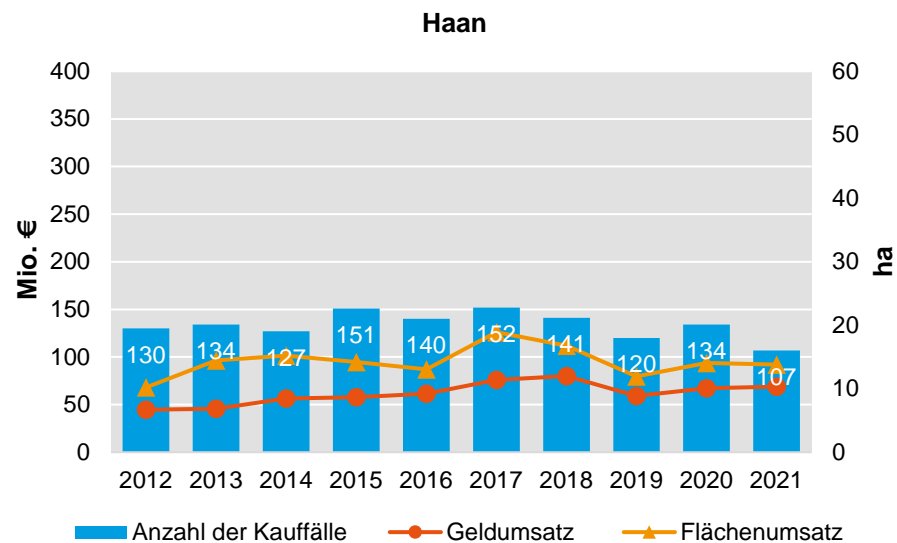
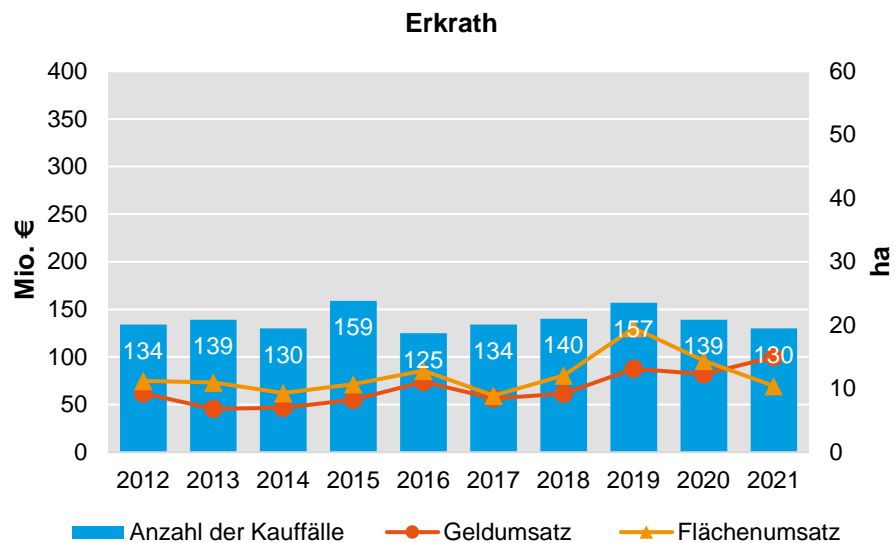
Stadt	N	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. Euro
Erkrath	130	10,42	100,09
Haan	107	13,80	68,96
Heiligenhaus	120	21,49	98,98
Hilden	159	18,82	171,05
Langenfeld	297	22,53	199,33
Mettmann	153	13,94	101,94
Monheim am Rhein	185	6,71	93,51
Wülfrath	99	24,70	73,21
Gesamt	1.250	132,41	907,06

Im Jahr 2021 sind der höchste Flächenumsatz in Wülfrath und der höchste Geldumsatz in Langenfeld zu verzeichnen. Der niedrigste Flächenumsatz wurde in Monheim am Rhein ermittelt, während der niedrigste Geldumsatz in Haan erzielt wurde.

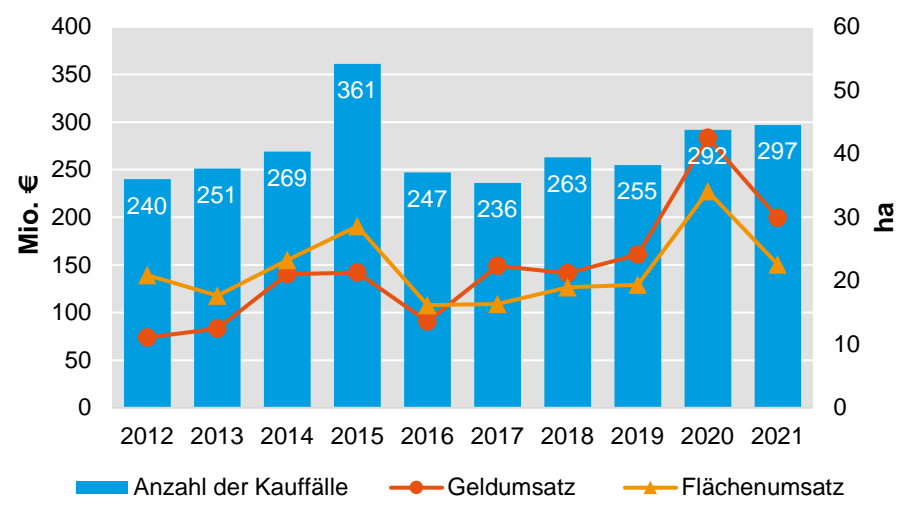
Umsätze bei bebauten Grundstücken nach Gebäudearten gegliedert

Gebäudeart	Stadt	N	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. Euro
Ein- und Zwei- familienhäuser	Erkrath	114	5,76	57,31
	Haan	82	5,98	42,76
	Heiligenhaus	99	9,04	47,17
	Hilden	107	5,02	54,84
	Langenfeld	247	11,72	126,15
	Mettmann	122	8,33	58,92
	Monheim am Rhein	169	5,50	84,52
	Wülfrath	73	4,10	25,23
	Gesamt	1.013	55,44	496,91
Mehrfamilien- häuser	Erkrath	8	2,60	30,91
	Haan	7	0,51	4,24
	Heiligenhaus	10	2,56	25,40
	Hilden	24	1,81	24,35
	Langenfeld	22	1,88	13,90
	Mettmann	13	1,77	10,85
	Monheim am Rhein	3	0,14	1,49
	Wülfrath	6	0,90	4,60
	Gesamt	93	12,17	115,74
Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude	Erkrath	1	0,02	0,75
	Haan	6	2,12	12,80
	Heiligenhaus	5	0,63	6,49
	Hilden	10	1,71	49,22
	Langenfeld	13	2,54	41,36
	Mettmann	6	0,91	22,14
	Monheim am Rhein	5	0,25	3,35
	Wülfrath	6	1,98	4,91
	Gesamt	52	10,15	141,01
Gewerbe- und Industrieobjekte	Erkrath	3	1,23	3,15
	Haan	9	2,69	7,39
	Heiligenhaus	4	9,23	19,65
	Hilden	17	7,81	37,05
	Langenfeld	13	6,39	17,89
	Mettmann	3	2,69	7,65
	Monheim am Rhein	4	0,52	2,00
	Wülfrath	12	17,52	37,81
	Gesamt	65	48,07	132,58
Sonstige bebaute Grundstücke	Erkrath	4	0,80	7,96
	Haan	3	2,50	1,76
	Heiligenhaus	2	0,04	0,28
	Hilden	1	2,48	5,60
	Langenfeld	2	0,01	0,03
	Mettmann	9	0,24	2,37
	Monheim am Rhein	4	0,30	2,15
	Wülfrath	2	0,21	0,66
	Gesamt	27	6,59	20,82
Gesamt		1.250	132,41	907,06

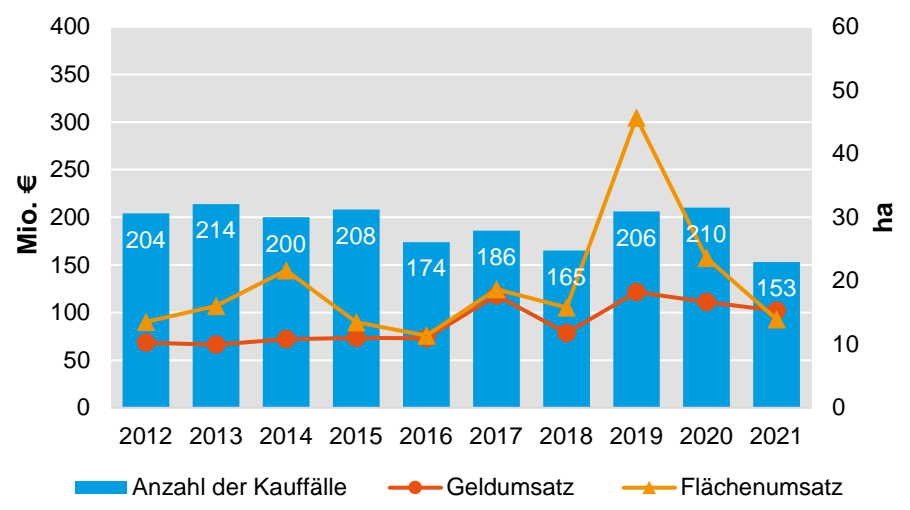
Jährliche Umsatzentwicklung bei bebauten Grundstücken



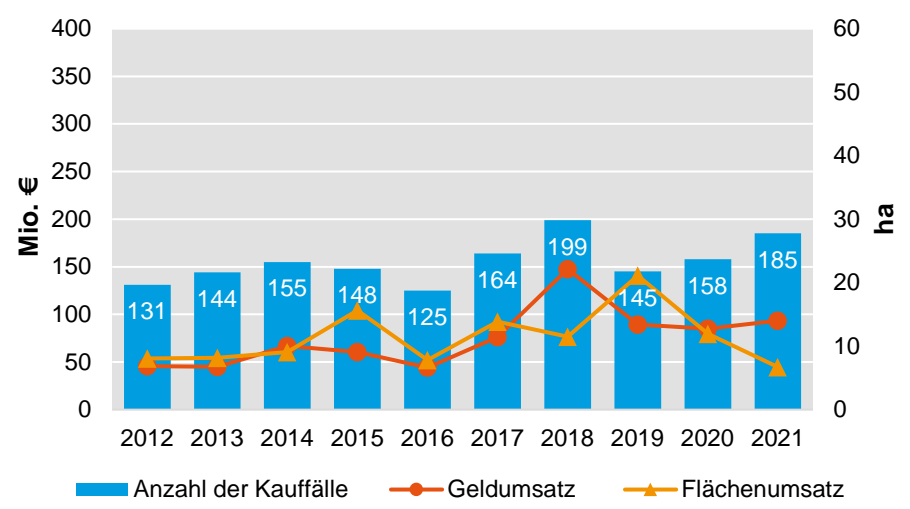
Langenfeld



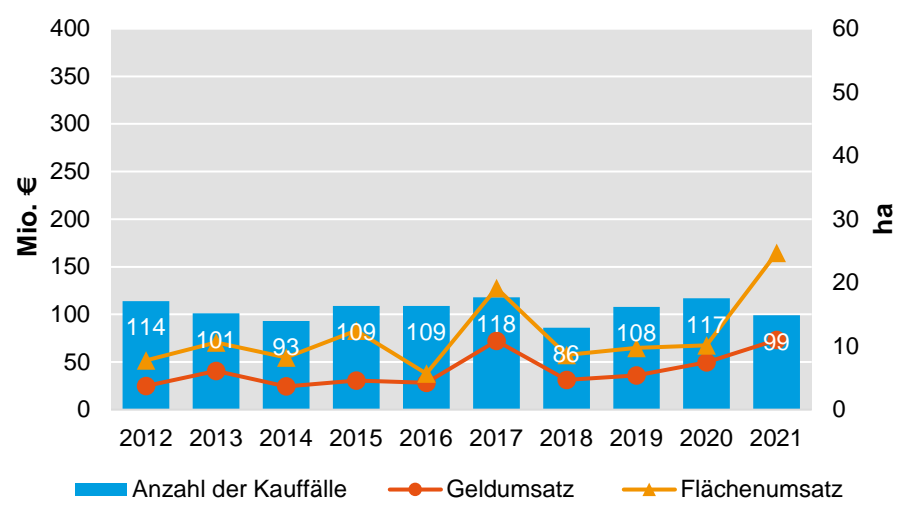
Mettmann



Monheim am Rhein



Wülfrath



Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer

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.

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Veräußerer		Erwerber	
	N	%	N	%
Stadt des Kaufobjektes	753	60,2	604	48,3
andere kreisangehörige Stadt	146	11,7	152	12,2
kreisangrenzende Großstadt	136	10,9	394	31,5
andere Stadt innerhalb Deutschland	195	15,6	96	7,7
Ausland	20	1,6	4	0,3
Gesamt	1.250	100,0	1.250	100,0

In 304 von insgesamt 1.250 Kauffällen (rd. 24 %) ist in dem Kaufvertrag vermerkt, dass dieser durch die Vermittlung einer Immobilienfirma zustande gekommen ist.

3.4 Wohnungseigentum

Im Berichtsjahr 2021 wurden dem Gutachterausschuss 1.658 Abschriften von Kaufverträgen über Wohnungs- und Teileigentum zugesandt, so dass die Zahl der registrierten Erwerbsvorgänge in diesem Teilmarkt gegenüber dem Jahr 2020 um rd. 2,5 % gestiegen ist. Da für rd. 36 % 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 nähere Untersuchung 1.065 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 und Modernisierung erfragt.

In 464 von insgesamt 1.658 Fällen (rd. 28 %) ist im Vertrag die Vermittlung durch eine Immobilienfirma erkennbar.

Die in der Rechtsform des Wohnungseigentums veräußerten Eigenheime beinhaltet der Teilmarkt bebaute Grundstücke.

Umsätze

Der Geldumsatz im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ist im Jahr 2021 um ca. 20 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen und beträgt rd. 341 Mio. EUR.

Geldumsatz nach Zuständigkeitsbereich

Stadt	N	Anteil %	Veränderung zu 2020 %	Geld Mio. Euro	Anteil %	Veränderung zu 2020 %
Erkrath	242	14,6	- 11,7	41,1	12,0	+ 4,0
Haan	184	11,1	+ 47,2	49,8	14,6	+ 118,1
Heiligenhaus	118	7,1	+ 12,4	16,2	4,7	+ 10,4
Hilden	295	17,8	- 8,1	62,0	18,2	+ 1,4
Langenfeld	274	16,5	+ 14,2	79,2	23,2	+ 36,0
Mettmann	209	12,6	+ 14,8	35,5	10,4	+ 3,3
Monheim a.R.	262	15,8	- 9,7	46,8	13,7	+ 6,9
Wülfrath	74	4,5	- 8,6	10,5	3,1	+ 13,3
Gesamt	1.658	100,0	+ 2,5	341,1	100,0	+ 20,2

Geldumsatz
nach Marktsegmenten

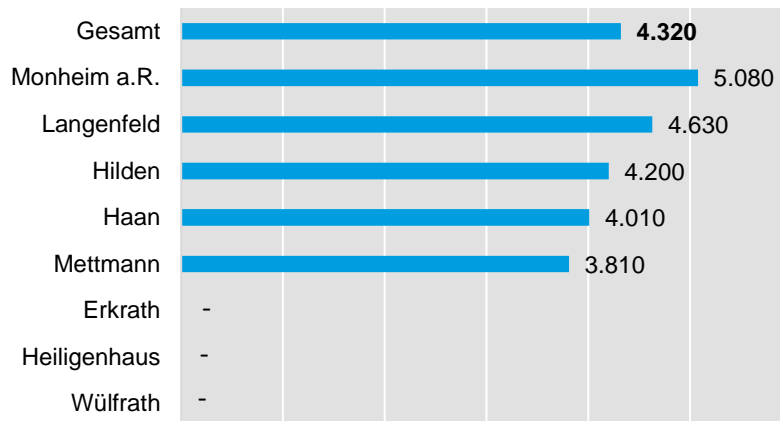
Teilsegmente	N	Anteil	Veränderung	Geld Mio. Euro	Anteil	Veränderung
		%	zu 2020 %		%	zu 2020 %
Wohneigentum	1.522	91,8	+ 4,0	329,7	96,7	+ 19,6
Erstverkauf	198	11,9	+ 35,6	83,7	24,5	+ 32,9
Weiterverkauf	1.306	78,8	+ 1,3	242,5	71,1	+ 16,6
Umwandlung	18	1,1	- 35,7	3,5	1,0	- 26,8
Teileigentum	136	8,2	- 12,3	11,4	3,3	+ 40,7
Erstverkauf	17	1,0	+ 6,2	2,2	0,7	+ 210,5
Weiterverkauf	116	7,0	- 15,9	8,9	2,6	+ 21,2
Umwandlung	3	0,2	+ 200,0	0,2	0,1	+ 5.375,0
Gesamt	1.658	100,0	+ 2,5	341,1	100,0	+ 20,2

Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer

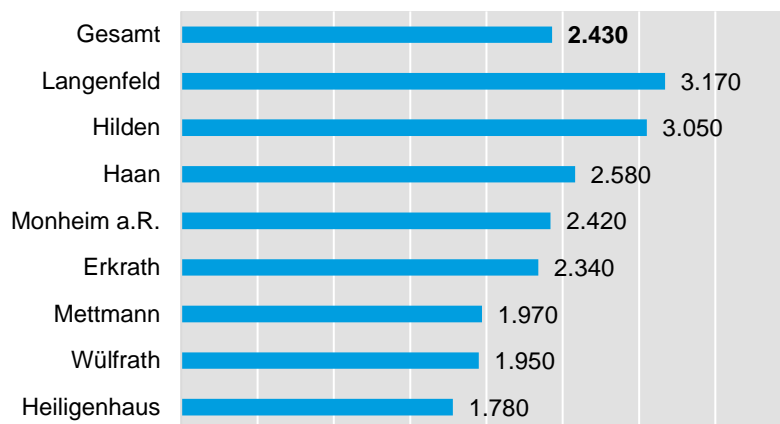
Wohn- bzw. Geschäftssitz	Verkäufer		Erwerber	
	N	Anteil %	N	Anteil %
Stadt des Kaufobjekts	769	46,4	813	49,0
andere kreisangehörige Stadt	202	12,2	189	11,4
kreisangrenzende Großstadt	197	11,9	418	25,2
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	465	28,0	230	13,9
Ausland	24	1,4	8	0,5
unbekannt	1	0,1	0	0,0
Gesamt	1.658	100,0	1.658	100,0

Die nachfolgenden Diagramme stellen die durchschnittlichen Preise für Neubauten und Weiterverkäufe im Jahr 2021 in den Städten des Zuständigkeitsbereichs dar.

Durchschnittliche Preise für Neubauten
in Euro/m²



Durchschnittliche Preise für Weiterverkäufe
in Euro/m²



4 Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2021 wurden insgesamt 281 Eigentumsübergänge von unbebauten Grundstücken in allen Kategorien registriert.

Mit 177 in der Geschäftsstelle registrierten Fällen wurde im Berichtsjahr in der Kategorie Baulandflächen ein Geldumsatz von rd. 92 Mio. EUR erzielt.

Umsätze in der Grundstücks-kategorie Baulandflächen

Grundstücksart	N	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	Geld Mio. Euro	Anteil %
Individueller Wohnungsbau	99	55,9	9,3	24,9	32,8	35,8
Mehrfamilienhäuser	38	21,5	9,5	25,4	33,5	36,5
Geschäftliche Nutzung	4	2,3	2,0	5,5	4,3	4,7
Gewerbe, Industrie	27	15,3	16,5	44,2	21,0	22,9
Sonstige Nutzung ¹⁾	9	5,1	0,0	0,1	0,7	0,1
Gesamt	177	100,0	37,4	100,0	91,8	100,0

¹⁾ Stellplätze bzw. Fälle, für die keine differenzierte Zuordnung möglich war

In Abhängigkeit von dem Entwicklungs- und Planungszustand der Grundstücke werden die Kauffälle des Teilmarktes Baulandflächen (168 Fälle ohne sonstige Nutzungen) in folgende Gruppen aufgeteilt.

Anzahl der Fälle in der Grundstücks-kategorie Baulandflächen nach Entwicklungsstufen

Grundstücksart	Bauerwar- tungsland	Rohbauland	Baureifes Land	Summe
Individueller Wohnungsbau	0	8	90	98 ¹⁾
Mehrfamilienhäuser	0	4	34	38
Geschäftliche Nutzung	0	0	4	4
Gewerbe, Industrie	0	1	26	27
Gesamt	0	13	154	167

¹⁾ in einem Fall war die Entwicklungsstufe unsicher

4.1 Individueller Wohnungsbau

Im Berichtsjahr 2021 wurden 90 Kauffälle über baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau erfasst.

Nach Ausschluss von Erbbaurechten sowie der im ungewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Verträge sind 39 Kauffälle in die weitere Auswertung eingegangen.

Erzielte Baulandpreise
erschließungsbeitragsfrei

Stadt	N	Baulandpreis			Grundstücksfläche		
		Mittel Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²	Mittel m ²	Min m ²	Max m ²
Erkrath	4	697	370	973	312	195	448
Haan	5	497	323	773	442	297	608
Heiligenhaus	2	308			769	506	1.032
Hilden	2	480			480	417	542
Langenfeld	13	720	370	942	333	171	560
Mettmann	5	587	500	706	374	248	520
Monheim a.R.	3	540	393	806	263	185	350
Wülfrath	3	350	310	384	694	280	950
Gesamt	37	590	286	973	406	171	1.032

In zwei Fällen beinhalten die Kaufpreise keine Erschließungskosten (Mittelwert = rd. 190 Euro/m²).

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 Erschließungsbeiträge gezogen werden.

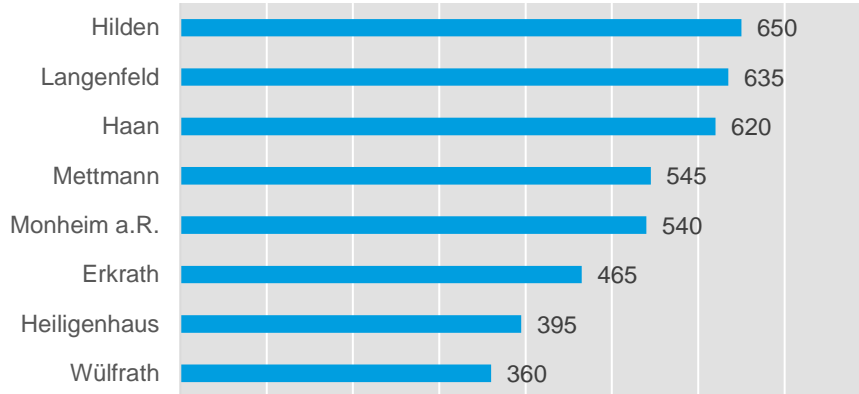
Erzielte Baulandpreise
erschließungsbeitragsfrei in Euro/m²

Jahr	Erkrath	Haan	Heiligenhaus	Hilden	Langenfeld	Mettmann	Monheim a.R.	Wülfrath
2010	230	320	284	272	362	254		256
2011		298	307	312	316	238	308	276
2012	281	325	311	358	346	302	318	237
2013	267	322	314	448	322	318	288	239
2014	245	297	313	474	360	293	334	232
2015	238	331	294	456	487	200		212
2016	494	469	277	370	582	387	570	230
2017		376	285	510	494	389	659	216
2018	441	430	294	455	411	345	940	282
2019	292		296	342	460	505	791	338
2020		356	299	635	664			394
2021	697	497	308	480	720	587	540	350

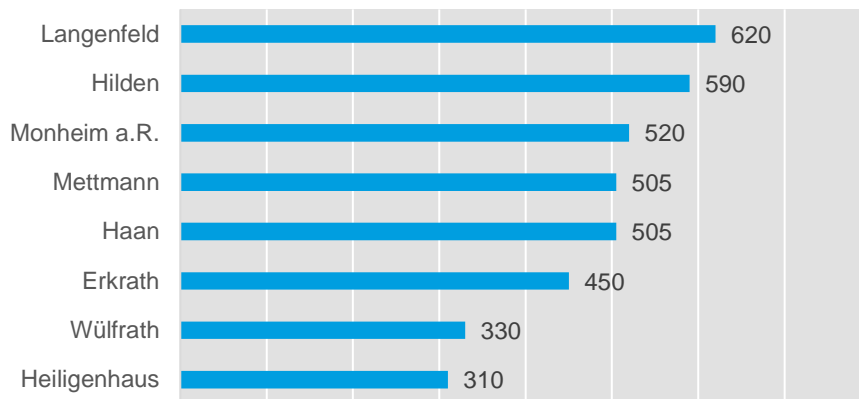
Zwischen den kreisangehörigen Städten differiert das Preisniveau für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, ist aber auch innerhalb der einzelnen Städte stark lageabhängig. Daher ist die Bandbreite der Grundstückskaufpreise in der Regel groß.

Bei den Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist in allen Städten eine Preissteigerung zu verzeichnen, so dass die Bodenrichtwerte in Langenfeld, Monheim am Rhein, Hilden, Haan, Erkrath und Mettmann um 70 EUR/m², in den Städten Heiligenhaus und Wülfrath um 30 EUR/m² angehoben wurden.

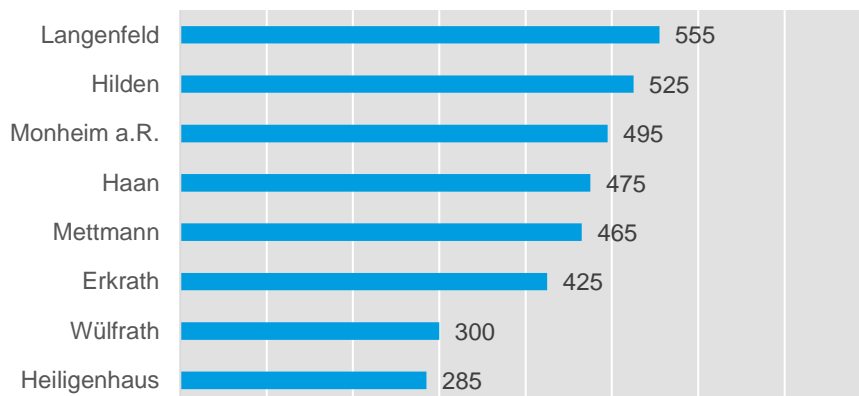
Typische Baulandpreise in guter Wohnlage in Euro/m²



Typische Baulandpreise in mittlerer Wohnlage in Euro/m²



Typische Baulandpreise in mäßiger Wohnlage in Euro/m²



4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Im Jahr 2021 wurden 34 Kauffälle über baureifes Land für Geschosswohnungsbau in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registriert.

Nach Ausschluss von im ungewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Verträgen sowie Verkäufen der anteiligen Grundstücksanteile an Erbbauberechtigten konnten im gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses sieben Fälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden. Die Preise bewegen sich zwischen 268 EUR/m² und 743 EUR/m², erschließungsbeitragsfrei. Der Mittelwert liegt bei rd. 395 EUR/m².

Die vom Gutachterausschuss als Übersicht beschlossenen typischen Bodenrichtwerte des Jahres 2021 für erschließungsbeitragsfreie baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Gebietstypische Bodenrichtwerte
in Euro/m²

Stadt	Gute Lage	Mittlere Lage	Mäßige Lage
Erkrath	465	445	410
Haan	530	495	-
Heiligenhaus	-	305	-
Hilden	-	580	-
Langenfeld	-	600	-
Mettmann	510	500	450
Monheim a.R.	-	515	-
Wülfrath	350	310	-

Unbebaute Grundstücke für geschäftliche Nutzung werden auf dem Immobilienmarkt des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses seit Jahren nur vereinzelt gehandelt. Im Berichtsjahr konnte lediglich ein Fall dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Beim Teilmarkt baureifes Land für Gewerbe- und Industriegrundstücke wurde im Jahr 2021 mit 26 registrierten Fällen ein Geldumsatz von rd. 21 Mio. Euro erzielt.

Davon gingen nach Ausschluss aller außergewöhnlich zustande gekommenen Verträge zehn Fälle (erschließungsbeitragsfrei) in die Auswertung ein.

Die Preise bewegen sich zwischen 96 EUR/m² und 223 EUR/m², erschließungsbeitragsfrei. Der Mittelwert liegt bei 151 EUR/m².

Bei den Gewerbegebieten war in 2021 eine Stagnation zu verzeichnen. Die Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke sind auf dem Niveau des Vorjahres geblieben.

Gebietstypische Bodenrichtwertein Euro/m²

Stadt	Gute Lage	Mittlere Lage
Erkrath	95	85
Haan	100	80
Heiligenhaus	85	70
Hilden	120	90
Langenfeld	110	-
Mettmann	145	90
Monheim a.R.	100	-
Wülfrath	85	70

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

Insgesamt wurden im Jahr 2021 in den acht Städten des Zuständigkeitsbereichs 41 Kaufverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen registriert.

Umsätze

Grundstücksart	N	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	Geld Mio. Euro	Anteil %
landwirtschaftliche Nutzung	32	78,0	89,29	91,3	9,33	96,2
forstwirtschaftliche Nutzung	9	22,0	8,55	8,7	0,37	3,8
Gesamt	41	100,0	97,84	100,0	9,70	100,0

Durchschnittspreisein Euro/m²

Kategorie	N	Mittel	Spanne
Ackernutzung ¹⁾	10	6,73	2,00 - 10,00
Grünlandnutzung ¹⁾	4	2,73	1,91 - 4,00
begünstigtes Agrarland	2	11,41	
forstwirtschaftliche Nutzung (inkl. Aufwuchs)	4	1,62	0,63 - 2,54

¹⁾ Angaben aus den Jahren 2020-2021

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Jahr 2021 lagen im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses keine Kaufverträge in der Kategorie Bauerwartungsland vor. Bauerwartungsland sind gemäß § 5 Abs. 2 ImmoWertV Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gründen. In der Grundstücksbewertung wird der Preis derartiger Flächen häufig in Abhängigkeit vom Wert des erschließungsbeitragspflichtigen Baulandes dargestellt. Entsprechend der Wertermittlungsliteratur liegen die Preise für Bauerwartungsland zwischen 15 % und 70 % der Preise von erschließungsbeitragspflichtigem Bauland.

In der Kategorie Rohbauland lagen im Berichtsjahr 13 Kaufverträge vor, dabei ein Fall für künftige Gewerbeflächen und 12 für Wohnbauflächen. Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind. Entsprechend der Wertermittlungsliteratur 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 Flächen verbunden ist.

Umsätze

Kategorie	N	Flächenumsatz	Geldumsatz
		ha	Mio. Euro
Bauerwartungsland	0	-	-
Rohbauland	13	4,41	15,21
- Gewerbe	1	0,02	0,02
- Wohnungsbau	12	4,39	15,19
- sonstige Nutzung	0	-	-

Durchschnittspreise

Kategorie	N	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
		% ³⁾	% ³⁾	Euro/m ²	Euro/m ²
Bauerwartungsland ¹⁾	9	43	14 - 74	139	42 - 252
Rohbauland					
- für künftige Wohnbauflächen	9	85	50 - 107	381	205 - 601
- für künftige Gewerbeflächen ²⁾	8	48	35 - 79	50	39 - 75

¹⁾ Angaben aus den Jahren 2010-2020 ²⁾ Angaben aus den Jahren 2016-2020 ³⁾ % vom jeweiligen Bodenrichtwert

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

4.6.1 Zukaufs- und Arrondierungsflächen

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 Flächen 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 2017 bis 2021 herangezogen.

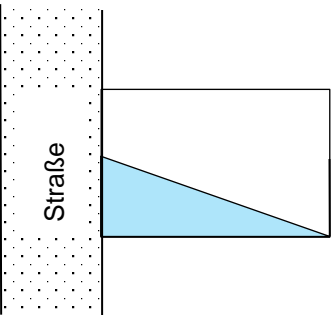
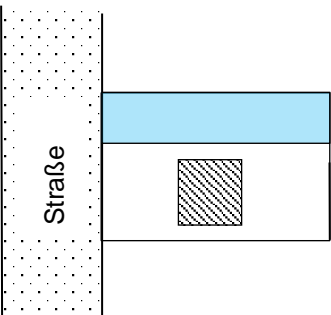
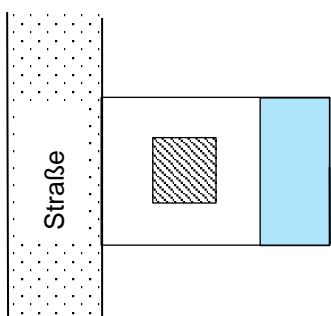
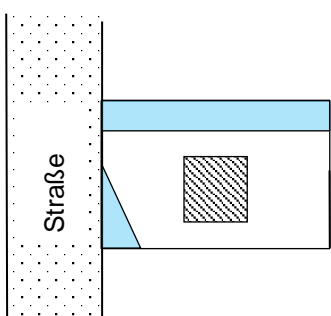
Die Kauffälle lassen sich in zwei Hauptgruppen einteilen:

- 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.

1. + 2. Baulandteilflächen 3. + 4. unmaßgebliche Teilflächen	N	Durchschnittswert des Baulandwertes %	Spanne %
<p>1.</p> 	14	66	17 - 108
<p>2.</p> 	17	89	18 - 119
<p>3.</p> 	62	22	3 - 97
<p>4.</p> 	41	26	6 - 79

4.6.2 Gemeinbedarfsflächen

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

Im Berichtsjahr 2021 wurde mit 25 Fällen dieser Kategorie ein Geldumsatz von rd. 1,6 Mio. EUR erzielt, wobei die Preisspanne der Gemeinbedarfsflächen aufgrund der unterschiedlichen Bodenentwicklungsstufen erfahrungsgemäß groß ist. Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses lagen die Preise zwischen 5 EUR/m² und 1.250 EUR/m².

4.6.3 Sonstige Flächen

Der Teilmarkt sonstige Flächen beinhaltet Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Zukaufs- und Arrondierungsflächen (unselbständige Teilflächen, s. Kapitel 4.6.1), Dauerkleingärten, Hausgärten, Wasserflächen, Abbauland, Steinbrüche, Sand- und Kiesgruben u.a..

In diesem Teilmarkt wurde im Jahr 2021 mit 38 registrierten Fällen ein Geldumsatz von 1,4 Mio. EUR erzielt.

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 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.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (Euro/m²) eines Grundstücks mit definierbarem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Bis zum Stichtag 01.01.2010 wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses lagetypische 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.

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORISplus.NRW

Unter der Adresse

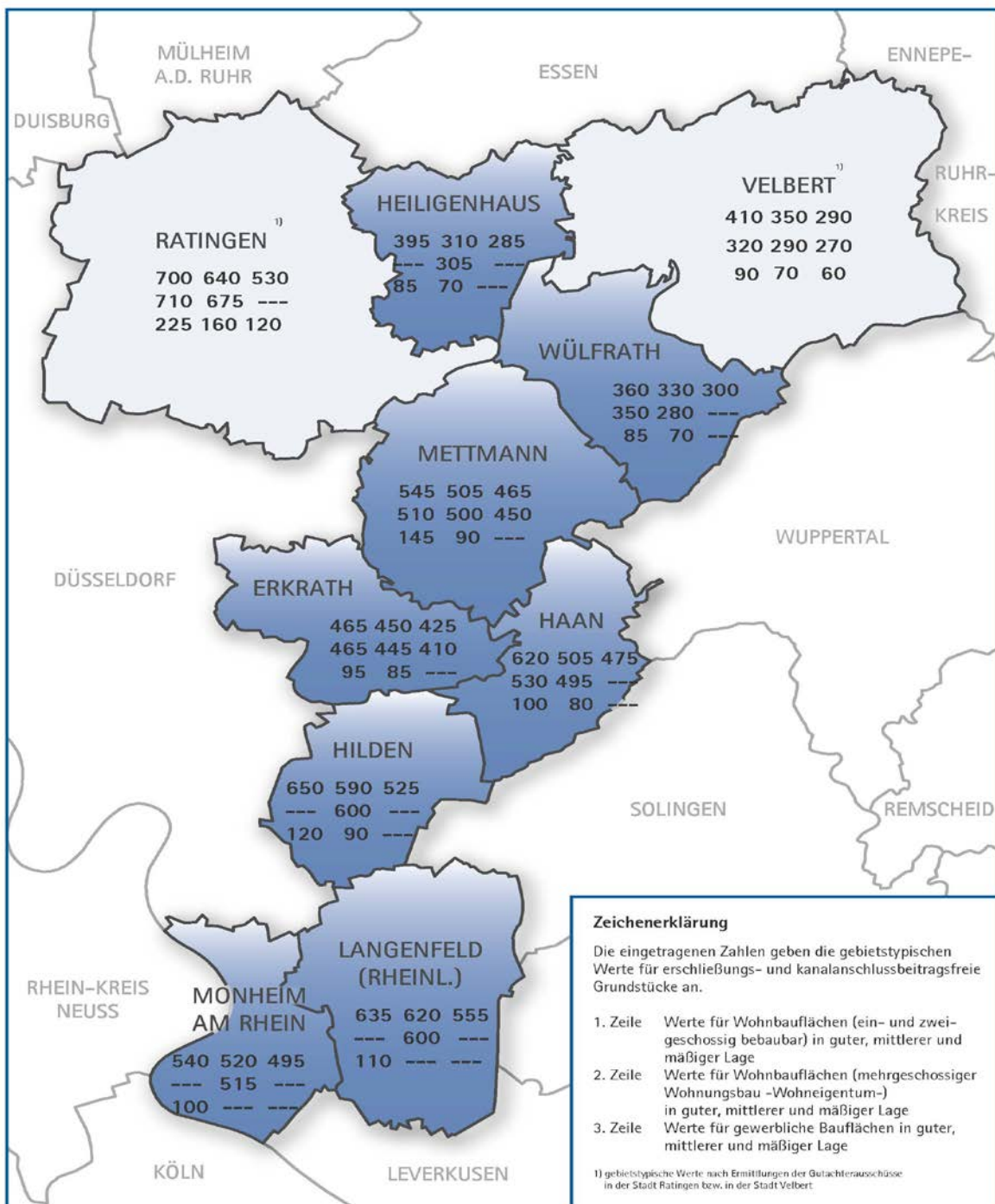
<https://www.boris.nrw.de>

stehen alle Bodenrichtwerte landesweit zur Verfügung. Der Bodenrichtwertauszug kann kostenfrei als PDF-Dokument heruntergeladen werden.

Für die Nutzer von Smartphones und Tablets steht eine App im jeweiligen Store (für IOS in App Store, für Android in Google Play) zur Verfügung, mit deren Hilfe die Bodenrichtwerte kostenlos angezeigt werden können.

4.7.3 Gebietstypische 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 Euro/m² angegeben.



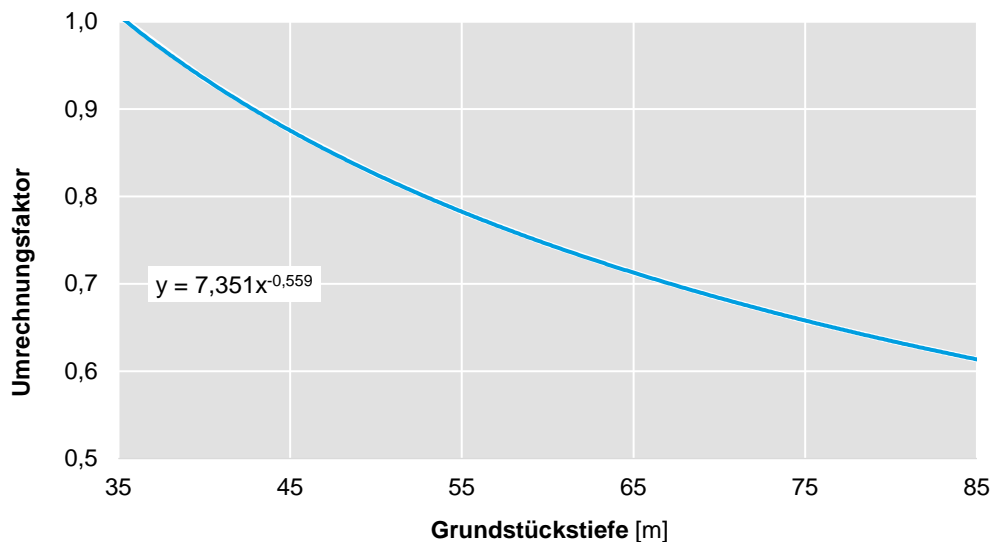
4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

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

Der Untersuchung der Abhängigkeit des Bodenwertes zur Grundstückstiefe standen 23 Kauffälle aus den Jahrgängen 2017 bis 2021 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 anhand der aufgeführten Formel berechnet werden. In der Tabelle sind die Umrechnungsfaktoren in 5 m Schritten aufgeführt. Zur Vereinfachung kann auch zwischen den Tabellenwerten interpoliert werden.

Die Kauffälle sind über den gesamten Zuständigkeitsbereich verteilt.



Grundstücks- tiefe m	UK	Grundstücks- tiefe m	UK
40	0,93	65	0,71
45	0,88	70	0,68
50	0,83	75	0,66
55	0,78	80	0,63
60	0,75	85	0,61

Beispiel

Gesucht wird ein Bodenwert für ein Grundstück mit einer Tiefe von 55 m. Der entsprechende Bodenrichtwert beträgt 310 EUR/m².

Umrechnung: $310 \text{ EUR/m}^2 \times 7,351 \times 55^{-0,559} = 310 \text{ EUR/m}^2 \times 0,78 = \text{rd. } 240 \text{ EUR/m}^2$

4.7.5 Indexreihen

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	101,0	100,3	102,2	103,4	100,0	100,3	100,0
2013	100,0	104,8	100,5	104,5	106,5	103,3	103,9	100,0
2014	102,8	108,6	104,7	114,0	112,8	107,1	107,5	104,4
2015	102,8	119,7	104,7	123,6	119,4	107,1	111,1	104,7
2016	106,6	119,8	107,5	123,6	126,1	118,3	111,1	104,7
2017	114,2	130,8	115,4	133,2	139,4	133,3	128,9	108,9
2018	118,0	138,1	115,4	145,9	146,1	137,0	132,5	108,9
2019	125,6	145,4	117,0	149,1	156,1	148,0	150,3	117,4
2020	140,8	160,0	130,3	161,8	172,7	162,9	161,0	130,6
2021	167,3	185,6	143,6	184,1	196,0	188,8	186,0	143,7

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
2017	113,0	130,4	116,4	131,3	138,7	132,0	129,0	109,2
2018	116,6	138,0	116,4	143,1	145,2	136,1	132,6	109,2
2019	123,8	145,6	118,7	146,0	154,9	148,5	150,8	117,8
2020	138,3	160,8	133,1	157,8	171,1	165,0	161,7	131,8
2021	163,6	187,4	147,5	178,4	193,7	193,9	187,2	145,5

Gewerbegrundstücke

Jahr	Erkrath	Haan	Heiligenhaus	Hilden	Langenfeld	Mettmann	Monheim a.R.	Wülfrath
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	100,0	100,0	100,0	101,7	100,0	100,0	100,0	100,0
2012	100,0	100,0	100,0	101,7	100,0	100,0	100,0	100,0
2013	100,0	101,4	100,0	101,7	100,0	100,0	100,0	100,0
2014	100,0	101,4	100,0	101,7	100,0	101,1	100,0	100,0
2015	100,0	101,4	100,0	101,7	100,0	101,1	100,0	100,0
2016	100,0	101,4	100,0	101,7	100,0	101,1	100,0	100,0
2017	100,0	101,4	101,4	102,3	101,7	101,1	100,0	100,0
2018	100,0	117,6	101,4	104,1	102,5	101,1	100,0	100,0
2019	100,0	117,6	102,7	104,1	102,5	101,1	100,0	104,2
2020	100,0	117,6	102,7	104,1	102,5	101,1	100,0	104,2
2021	100,0	118,7	102,7	105,7	102,5	101,1	100,0	104,2

4.7.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte**Bodenrichtwerte für Bauland**

Bodenrichtwerte für baureifes Land (individueller Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau und Gewerbe) sind im Zuständigkeitsbereich abgabefrei ermittelt. Sie enthalten Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne der §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem KAG NRW in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Der Gutachterausschuss hat für den gesamten Zuständigkeitsbereich zum 01.01.2022 folgende Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beschlossen:

Kategorie	Bodenrichtwert Euro/m ²
Ackernutzung	6,50
Grünlandnutzung	2,50
forstwirtschaftliche Nutzung (ohne Aufwuchs)	0,80

Bodenrichtwerte für bebaute Flächen im Außenbereich

Der Gutachterausschuss hat für den gesamten Zuständigkeitsbereich zum 01.01.2022 folgende Bodenrichtwerte für bebaute Flächen im Außenbereich beschlossen. Detaillierte Hinweise zu den Bodenrichtwerten im Außenbereich und zu deren Anwendung sind auf der Internetseite https://www.boris.nrw.de/boris-fachdaten/lgd/brw/2022/LGDBR_6_0531600_2022.pdf (örtliche Fachinformationen) zu finden.

Stadt	Bodenrichtwert Euro/m ²	
	Wohnen	Gewerbe
Erkrath	225	50
Haan	255	50
Heiligenhaus	155	45
Hilden	295	60
Langenfeld	310	55
Mettmann	255	55
Monheim a.R.	260	50
Wülfrath	165	45

Die Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich (Wohnen und Gewerbe) wurden aus den gebietstypischen Bodenrichtwerten im Innenbereich der jeweiligen Gemeinde abgeleitet.

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Der Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser wurde in Haustypen und Baujahresgruppen unterteilt und hinsichtlich Kaufpreis, Grundstücksgröße, Kaufpreis je m² Wohnfläche und Wohnfläche näher untersucht. In die Auswertung wurden nur die klassischen Haustypen Reihenmittelhaus, Reihenendhaus, Doppelhaushälfte und freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus einbezogen. Sonstige Haustypen 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 529 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. Zudem wurde nicht hinsichtlich Geschossigkeit und Unterkellerung unterschieden. Ferner wurden bei der Differenzierung nach Baujahresgruppen die tatsächlichen Baujahre angehalten und nicht aufgrund von durchgeführten Modernisierungen oder unterlassener Instandhaltung fiktive Baujahre ermittelt. Die angegebenen Mittelwerte und Kaufpreisspannen können lediglich zur Orientierung angehalten werden, da teilweise nur geringe Fallzahlen zur Verfügung stehen und zudem zwischen Wohnlage und Ausstattungsmerkmalen nicht differenziert wurde. Als weitere statistische Kenngröße wird der Median (Zentralwert) aufgeführt. Bei weniger als drei Kauffällen werden Kaufpreise aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht angegeben. Die Kaufpreise sind auf volle Tausender und die Kaufpreise je m² Wohnfläche auf volle Zehner gerundet.

Im Kaufpreis sind Garagen und Stellplätze enthalten.

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

Der Kaufpreis je m² Wohnfläche versteht sich als Relation des Gesamtkaufpreises einschließlich Bodenwert zur Wohnfläche.

In der Auswertung sind auch Ein- und Zweifamilienhäuser enthalten, die in Form von Wohnungseigentum veräußert wurden, da signifikante Wertunterschiede zum Normaleigentum nicht festgestellt wurden.

Gebrauchtimmobilien

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 2021 wurden in diesem Teilmarkt von 812 versandten Fragebögen 437 von den Erwerbern beantwortet. Das entspricht einer Rücklaufquote von rd. 54 %. Zudem lagen 136 Verkaufsexposés von Immobilienfirmen vor. Bei 195 weiteren Kauffällen wurde als Baujahr das Datum der Gebäudeeinmessung angehalten.

Der Kaufpreis wurde bereinigt von im Kaufvertrag angegebenen Teilbeträgen für mitverkaufte Einrichtungsgegenstände wie z.B. Einbauküche, Sauna.

Die Wohnfläche entspricht den Angaben des Erwerbers oder der Immobilienfirma.

Neubauten

Bei den Kauffällen handelt es sich i.d.R. um Erstverkäufe des Bauträgers.

Im Kaufpreis sind die Mehr- und Minderkosten für bauliche Sonderwünsche und die Eigenleistungen des Erwerbers enthalten, soweit diese im Kaufvertrag angegeben wurden.

Die Wohnfläche wurde den von den jeweiligen Wohnungsbaugesellschaften zur Verfügung gestellten Exposés entnommen, wenn sie nicht im Kaufvertrag angegeben waren. In Einzelfällen wurde die Wohnfläche anhand von Bauzeichnungen bestimmt, die dem entsprechenden Kaufvertrag als Anlage beigefügt waren. Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte nach WoFIV. Die Grundflächen von Balkonen, Loggien und Terrassen wurden entsprechend den Gepflogenheiten der Bauträger bis 15 m² zur Hälfte und ab 15 m² zu einem Viertel angerechnet.

In Langenfeld befinden sich mit Abstand die meisten neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäuser gefolgt von Monheim am Rhein, während die Bautätigkeit in Erkrath, Haan, Hilden, Mettmann und Wülfrath mangels Neubaugebieten ruht.

Die im Durchschnitt höchsten Kaufpreise wurden in Langenfeld erzielt und beziehen sich überwiegend auf Doppelhaushälften in dem Neubaugebiet 'Kiesweg'. Die im Durchschnitt niedrigsten Preise sind dagegen in Heiligenhaus zu verzeichnen und betreffen nicht unterkellerte Reihenhäuser eines Neubaufvorhabens im Wohnungseigentum an der Velberter Straße.

Mittlere Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Haustypen gegliedert in Erkrath

Haus- typ	Baujahr	N	Ø Kauf- preis Euro	Median Euro	Min Euro	Max Euro	Ø Gfl m ²	N	Ø Kauf- preis/Wfl Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²	Ø Wfl m ²
RMH	bis 1949	1						0	–	–	–	–	–
	1950-1974	13	407.000	400.000	340.000	533.000	253	8	3.130	3.050	2.500	4.000	131
	1975-1994	10	449.000	477.000	270.000	600.000	229	4	3.820	3.880	2.720	4.820	115
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2019	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
REH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1975-1994	9	527.000	506.000	390.000	680.000	297	2	3.340				136
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2019	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
DHH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	6	516.000	505.000	380.000	650.000	506	2	3.090				182
	1975-1994	2	415.000				282	1					
	1995-2009	2	662.000				284	2	4.560				147
	2010-2019	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
Einzel	bis 1949	1						1					
	1950-1974	6	528.000	510.000	360.000	695.000	602	4	3.440	3.270	3.030	4.190	149
	1975-1994	6	642.000	580.000	385.000	1.000.000	679	4	3.760	3.610	3.450	4.390	168
	1995-2009	1						1					
	2010-2019	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–

Mittlere Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Haustypen gegliedert in Haan

Haustyp	Baujahr	Ggf.						Wfl.					
		N	Ø Kaufpreis Euro	Median Euro	Min Euro	Max Euro	Ø Gfl m ²	N	Ø Kaufpreis/Wfl Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²	Ø Wfl m ²
RMH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	4	496.000	493.000	440.000	559.000	288	2	4.210				116
	1975-1994	7	498.000	479.000	467.000	576.000	201	5	4.110	4.140	3.680	4.350	121
	1995-2009	2	445.000				174	1					
	2010-2019	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
REH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	2	409.000				378	1					
	1975-1994	2	415.000				256	2	3.010				139
	1995-2009	4	580.000	595.000	479.000	650.000	259	2	4.230				152
	2010-2019	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
DHH	bis 1949	2	445.000				547	2	3.300				134
	1950-1974	2	525.000				588	1					
	1975-1994	2	430.000				279	2	3.450				124
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2019	1						0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
Einzel	bis 1949	1						1					
	1950-1974	8	571.000	510.000	420.000	790.000	739	5	3.660	3.340	2.850	4.550	166
	1975-1994	1						1					
	1995-2009	1						0	–	–	–	–	–
	2010-2019	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–

Mittlere Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Haustypen gegliedert in Heiligenhaus

Haus- typ	Baujahr	N	Ø Kauf- preis Euro	Median Euro	Min Euro	Max Euro	Ø Gfl m ²	N	Ø Kauf- preis/Wfl Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²	Ø Wfl m ²
RMH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	6	339.000	325.000	300.000	404.000	287	3	2.800		2.390	3.510	115
	1975-1994	2	362.000				252	2	2.430				148
	1995-2009	1						1					
	2010-2019	2	445.000				242	2	3.150				141
	Neubau	6	457.000	447.000	393.000	531.000	254	6	3.410	3.430	2.920	3.790	138
REH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	2	317.000				414	2	3.080				102
	1975-1994	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2019	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	8	525.000	547.000	400.000	582.000	267	8	3.340	3.330	3.100	3.680	158
DHH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	7	433.000	435.000	359.000	520.000	452	6	3.440	3.530	2.380	4.090	128
	1975-1994	2	445.000				373	2	3.240				137
	1995-2009	1						1					
	2010-2019	1						1					
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
Einzel	bis 1949	1						0	–	–	–	–	–
	1950-1974	10	550.000	535.000	285.000	820.000	835	8	3.680	3.620	3.240	4.470	160
	1975-1994	2	490.000				537	1					
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2019	3	849.000		827.000	890.000	426	3	4.620		4.410	4.940	184
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–

Mittlere Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Haustypen gegliedert in Hilden

Haus- typ	Baujahr	N	Ø Kauf- preis Euro	Median Euro	Min Euro	Max Euro	Ø Gfl m ²	N	Ø Kauf- preis/Wfl Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²	Ø Wfl m ²
RMH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	7	389.000	388.000	310.000	460.000	221	2	3.310				100
	1975-1994	12	473.000	475.000	290.000	600.000	225	9	3.460	3.570	2.440	4.210	138
	1995-2009	1						0	–	–	–	–	–
	2010-2019	1						1					
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
REH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	6	484.000	481.000	385.000	560.000	377	3	3.250		2.630	4.220	150
	1975-1994	1						0	–	–	–	–	–
	1995-2009	2	560.000				250	2	4.290				130
	2010-2019	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
DHH	bis 1949	1						1					
	1950-1974	4	586.000	610.000	460.000	665.000	666	1					
	1975-1994	2	510.000				298	2	4.130				124
	1995-2009	1						1					
	2010-2019	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
Einzel	bis 1949	1						0	–	–	–	–	–
	1950-1974	6	565.000	560.000	450.000	752.000	568	2	3.710				144
	1975-1994	1						1					
	1995-2009	3	577.000		395.000	691.000	460	2	3.890				172
	2010-2019	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–

Mittlere Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Haustypen gegliedert in Langenfeld

Haus- typ	Baujahr	N	Ø Kauf- preis Euro	Median Euro	Min Euro	Max Euro	Ø Gfl m ²	N	Ø Kauf- preis/Wfl Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²	Ø Wfl m ²
RMH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	6	406.000	400.000	344.000	490.000	206	4	3.470	3.700	2.250	4.230	125
	1975-1994	16	445.000	429.000	340.000	527.000	208	9	3.680	3.880	2.910	4.290	124
	1995-2009	6	495.000	490.000	436.000	563.000	228	5	4.130	4.110	3.750	4.440	118
	2010-2019	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	9	546.000	559.000	478.000	610.000	202	9	4.110	4.160	3.910	4.330	133
REH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	5	451.000	428.000	345.000	539.000	393	2	4.300				90
	1975-1994	8	503.000	515.000	436.000	555.000	271	7	3.900	3.800	3.090	4.770	133
	1995-2009	2	527.000				292	1					
	2010-2019	2	671.000				247	1					
	Neubau	10	594.000	601.000	530.000	638.000	258	10	4.530	4.550	3.970	4.990	131
DHH	bis 1949	1						1					
	1950-1974	13	431.000	430.000	282.000	605.000	457	9	3.230	3.310	2.430	4.110	129
	1975-1994	7	493.000	499.000	420.000	550.000	347	5	3.820	3.640	3.360	4.580	133
	1995-2009	2	550.000				320	2	4.000				138
	2010-2019	1						1					
	Neubau	41	642.000	639.000	591.000	703.000	245	41	4.960	4.870	4.630	5.610	129
Einzel	bis 1949	1						1					
	1950-1974	10	563.000	587.000	399.000	683.000	614	6	3.980	4.340	2.100	4.690	142
	1975-1994	3	715.000		650.000	825.000	523	3	4.570		4.170	5.040	157
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2019	2	713.000				426	2	4.850				146
	Neubau	1						1					

Mittlere Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Haustypen gegliedert in Mettmann

Haustyp	Baujahr	N	Ø Kaufpreis					Ø Gfl m ²	N	Ø Kaufpreis/Wfl				
			Ø Kaufpreis Euro	Median Euro	Min Euro	Max Euro	Ø Kaufpreis/Wfl Euro/m ²			Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²	Ø Wfl m ²	
RMH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–	
	1950-1974	9	405.000	400.000	289.000	562.000	288	9	3.460	3.260	2.520	4.930	118	
	1975-1994	6	436.000	418.000	335.000	562.000	246	4	2.880	2.870	2.780	2.990	146	
	1995-2009	3	547.000		516.000	567.000	213	2	4.440				127	
	2010-2019	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–	
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–	
REH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–	
	1950-1974	7	434.000	446.000	390.000	461.000	417	5	3.560	3.480	3.040	4.270	121	
	1975-1994	1						0	–	–	–	–	–	
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–	
	2010-2019	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–	
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–	
DHH	bis 1949	1						1						
	1950-1974	10	454.000	468.000	315.000	645.000	475	6	3.630	3.440	2.950	4.850	129	
	1975-1994	3	588.000		530.000	679.000	321	0	–	–	–	–	–	
	1995-2009	4	548.000	556.000	440.000	639.000	290	1						
	2010-2019	1						1						
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–	
Einzel	bis 1949	1						0	–	–	–	–	–	
	1950-1974	10	567.000	548.000	350.000	860.000	794	7	3.270	3.070	2.270	4.210	183	
	1975-1994	4	810.000	820.000	450.000	1.150.000	695	3	4.420		3.540	5.000	192	
	1995-2009	2	490.000				450	0	–	–	–	–	–	
	2010-2019	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–	
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–	

Mittlere Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Haustypen gegliedert in Monheim am Rhein

Haustyp	Baujahr	Ein- und Zweifamilienhäuser						Reihen- und Doppelhäuser					
		N	Ø Kaufpreis Euro	Median Euro	Min Euro	Max Euro	Ø Gfl m²	N	Ø Kaufpreis/Wfl Euro/m²	Median Euro/m²	Min Euro/m²	Max Euro/m²	Ø Wfl m²
RMH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	10	446.000	457.000	320.000	550.000	287	4	3.160	3.100	2.390	4.040	143
	1975-1994	10	452.000	460.000	380.000	500.000	229	7	3.540	3.400	3.250	4.120	132
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2019	2	644.000	–	–	–	161	2	3.940	–	–	–	163
	Neubau	7	534.000	536.000	520.000	543.000	167	7	4.410	4.430	4.300	4.460	121
REH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	2	450.000	–	–	–	274	1	–	–	–	–	–
	1975-1994	6	494.000	512.000	399.000	565.000	336	5	3.770	3.670	2.830	4.850	139
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2019	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	7	570.000	577.000	539.000	591.000	242	7	4.680	4.690	4.450	4.810	121
DHH	bis 1949	1	–	–	–	–	–	1	–	–	–	–	–
	1950-1974	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1975-1994	4	577.000	585.000	450.000	688.000	342	4	4.320	4.310	3.840	4.830	135
	1995-2009	1	–	–	–	–	–	1	–	–	–	–	–
	2010-2019	1	–	–	–	–	–	1	–	–	–	–	–
	Neubau	27	586.000	600.000	485.000	625.000	236	27	4.470	4.440	3.800	5.650	133
Einzel	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	9	586.000	500.000	345.000	855.000	684	6	3.420	3.360	3.170	3.920	160
	1975-1994	2	625.000	–	–	–	508	1	–	–	–	–	–
	1995-2009	1	–	–	–	–	–	1	–	–	–	–	–
	2010-2019	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	4	784.000	781.000	758.000	817.000	363	4	4.550	4.560	4.460	4.630	168

Mittlere Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Haustypen gegliedert in Wülfrath

Haustyp	Baujahr	N	Ø Kaufpreis					Ø Gfl m ²	Ø Kaufpreis/Wfl				
			Ø Kaufpreis Euro	Median Euro	Min Euro	Max Euro	Ø Kaufpreis/Wfl Euro/m ²		Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²	Ø Wfl m ²	
RMH	bis 1949	1						1					
	1950-1974	2	238.000				234	1					
	1975-1994	4	362.000	346.000	317.000	438.000	174	3	2.970		2.400	3.500	126
	1995-2009	3	392.000		385.000	405.000	176	3	2.980		2.890	3.090	131
	2010-2019	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
REH	bis 1949	1						1					
	1950-1974	1						1					
	1975-1994	2	376.000				197	1					
	1995-2009	1						0	–	–	–	–	–
	2010-2019	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
DHH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	1						1					
	1975-1994	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2019	1						1					
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
Einzel	bis 1949	2	370.000				795	1					
	1950-1974	7	546.000	620.000	350.000	765.000	801	5	2.990	3.120	2.300	3.480	209
	1975-1994	1						1					
	1995-2009	1						0	–	–	–	–	–
	2010-2019	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–

Mittlere Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Haustypen gegliedert im Kreis Mettmann

Haustyp	Baujahr	Ø Kaufpreis					Ø Gfl m ²	Ø Kaufpreis/Wfl						
		N	Euro	Median Euro	Min Euro	Max Euro		N	Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²	Ø Wfl m ²	
RMH	bis 1949	2	215.000				152	1						
	1950-1974	57	404.000	400.000	210.000	562.000	261	33	3.290	3.300	2.250	4.930	123	
	1975-1994	67	449.000	459.000	270.000	600.000	220	43	3.490	3.500	2.260	4.820	130	
	1995-2009	16	471.000	480.000	384.000	567.000	213	12	3.710	3.910	2.890	4.580	124	
	2010-2019	5	531.000	477.000	430.000	697.000	196	5	3.580	3.730	3.050	4.100	147	
	Neubau	22	518.000	533.000	393.000	610.000	205	22	4.020	4.160	2.920	4.460	130	
REH	bis 1949	1						1						
	1950-1974	25	437.000	446.000	290.000	560.000	388	15	3.520	3.480	2.630	4.550	121	
	1975-1994	29	491.000	499.000	342.000	680.000	288	17	3.630	3.640	2.670	4.850	135	
	1995-2009	9	546.000	585.000	423.000	650.000	285	5	4.340	4.640	3.610	4.840	139	
	2010-2019	2	671.000				247	1						
	Neubau	25	565.000	577.000	400.000	638.000	257	25	4.190	4.500	3.100	4.990	137	
DHH	bis 1949	6	383.000	395.000	225.000	480.000	486	6	3.240	3.440	2.050	3.800	118	
	1950-1974	43	467.000	450.000	282.000	665.000	499	26	3.340	3.330	2.380	4.850	135	
	1975-1994	22	505.000	499.000	390.000	688.000	328	16	3.820	3.670	2.870	4.830	131	
	1995-2009	11	580.000	575.000	440.000	750.000	287	8	4.150	3.960	3.850	5.160	140	
	2010-2019	6	630.000	623.000	580.000	713.000	268	5	4.520	4.440	4.210	5.130	139	
	Neubau	68	620.000	620.000	485.000	703.000	242	68	4.760	4.830	3.800	5.650	130	
Einzel	bis 1949	8	423.000	375.000	270.000	730.000	767	4	3.270	3.160	2.120	4.620	111	
	1950-1974	66	561.000	550.000	285.000	860.000	714	43	3.520	3.480	2.100	4.690	166	
	1975-1994	20	687.000	665.000	350.000	1.150.000	623	15	4.190	4.240	3.450	5.040	171	
	1995-2009	9	591.000	560.000	351.000	930.000	487	4	3.880	3.890	3.110	4.630	191	
	2010-2019	5	795.000	827.000	620.000	890.000	426	5	4.710	4.770	4.410	4.940	169	
	Neubau	5	788.000	784.000	758.000	817.000	378	5	4.700	4.570	4.460	5.300	164	

5.1.2 Sachwertfaktoren

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

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

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

Die vorläufigen Sachwerte werden nach dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren (Stand 11.07.2017) der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) ermittelt. Das Modell kann unter der Adresse <https://www.boris.nrw.de> unter Standardmodelle der AGVGA.NRW im Internet 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 Richtlinien 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
- Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) entfallen
- besonders zu veranschlagende Bauteile nach Orientierungswerten
- Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes
- lineare Alterswertminderung bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für Wohnhäuser und 60 Jahren für Garagen
- modifizierte Restnutzungsdauer bei durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen
- Wert der Außenanlagen i.d.R. 4 % bis 7 % des Werts der Gebäude unter Berücksichtigung der Hausanschlüsse
- Bodenwert aus Bodenrichtwerten unter Berücksichtigung von Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe und Grundstücksgestalt

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

Die empirisch abgeleiteten Sachwertfaktoren können nur angewandt werden, wenn der Sachwertermittlung dasselbe 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 431 Kauffällen aus den Berichtsjahren 2020 und 2021 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 aufgrund deren Individualität sehr gering, so dass die Marktanpassung für diese Gebäudeart besonders sachverständig zu bemessen ist.

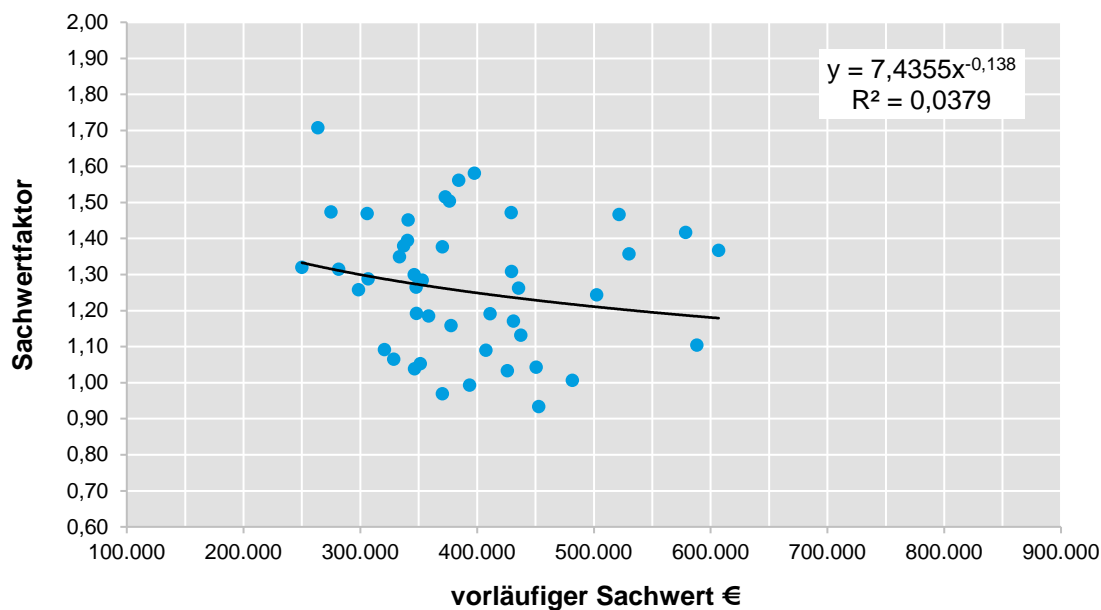
Bei der Auswertung wurde festgestellt, dass sich bei einer **Aufteilung** des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses **in Nordkreis und Südkreis** ein höherer funktionaler Zusammenhang zwischen den Sachwertfaktoren und der Höhe des vorläufigen Sachwerts ergibt. Die weitere Auswertung erfolgte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

Nordkreis: Erkrath, Heiligenhaus, Mettmann, Wülfrath

Südkreis: Haan, Hilden, Langenfeld, Monheim am Rhein

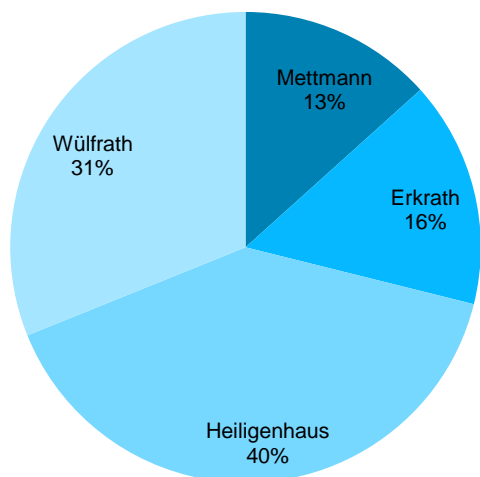
Allgemein gilt, dass der Sachwertfaktor neben der Höhe des vorläufigen Sachwerts auch von dem Gebäudetyp, von dem Baujahr und der Ausstattung des Gebäudes sowie insbesondere von der Lage des Grundstücks abhängig ist. Demnach können die abgeleiteten Sachwertfaktoren nur als Durchschnittswerte angesehen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

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Nordkreis)



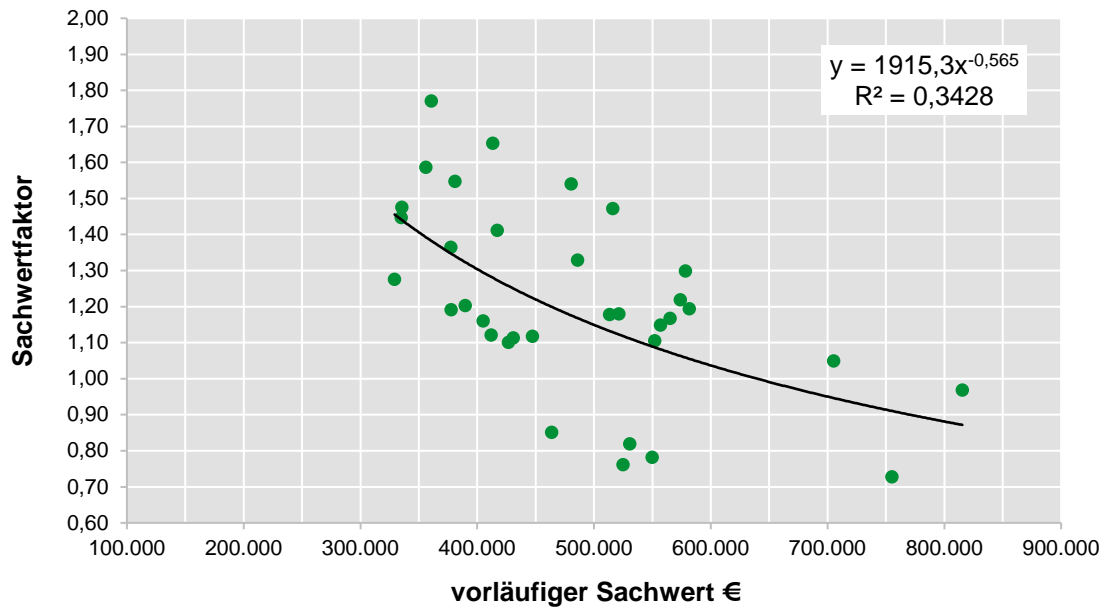
Bei der Auswertung stellte sich heraus, dass ein statistisch gesicherter funktionaler Zusammenhang zwischen den Sachwertfaktoren und der Höhe der vorläufigen Sachwerte nicht besteht, da das Bestimmtheitsmaß nahezu Null beträgt. Das Ergebnis nach Ausschluss der Extremwerte wird daher lediglich **nachrichtlich** aufgeführt. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 45 Kauffällen lauten:

Kennzahlen	vorläufiger Sachwert Euro	Bodenwertanteil %	Bodenrichtwert Euro/m ²	Baujahr	mod. RND Jahre	Gebäudestandard	BGF m ²	NHK 2010 Euro/m ²	Gfl m ²
Mittel	391.000	51	320	1974	39	2,6	339	804	650
Min	250.000	27	240	1953	25	2,1	150	635	346
Max	607.000	75	460	2014	73	3,6	685	1.050	1.185
s	84.000	11	51	16	13	0,3	96	88	197



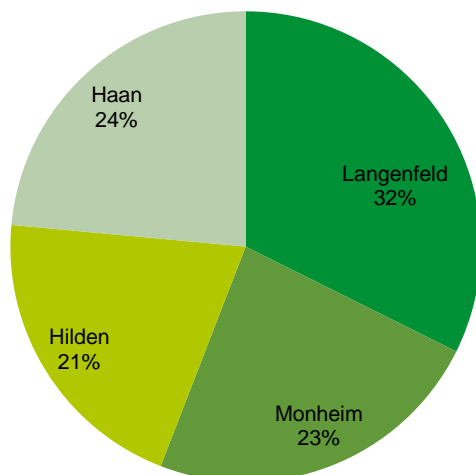
Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über den nördlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Die meisten Kauffälle sind in Heiligenhaus und Wülfrath zu verzeichnen.

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Südkreis)



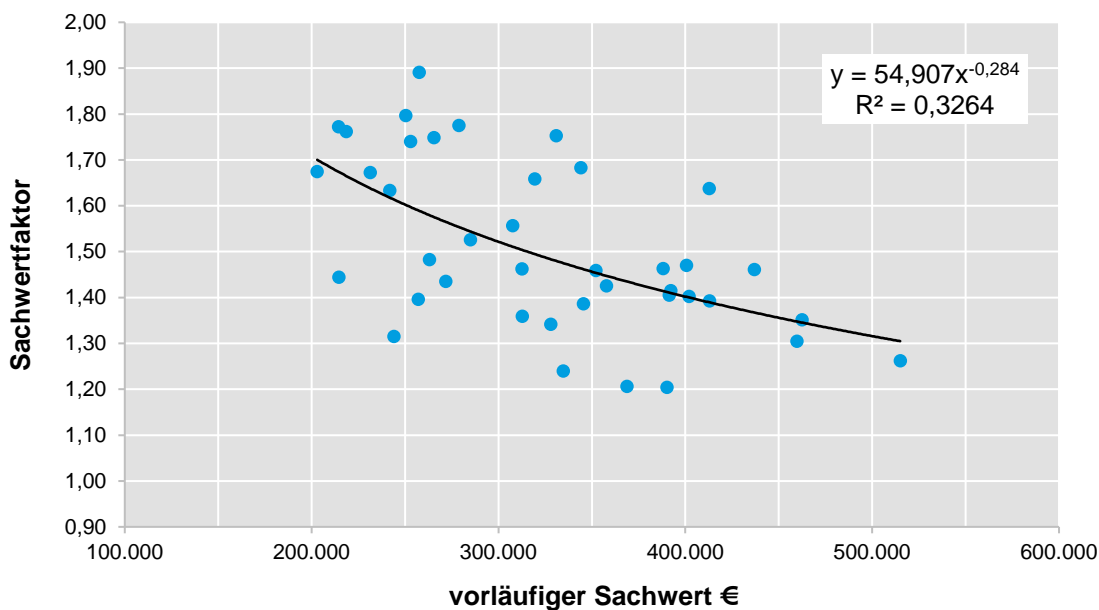
Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 330.000 EUR bis 820.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 644.568 EUR. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 34 Kauffällen lauten:

Kennzahlen	vorläufiger Sachwert Euro	Bodenwertanteil %	Bodenrichtwert Euro/m ²	Baujahr	mod. RND Jahre	Gebäudestandard	BGF m ²	NHK 2010 Euro/m ²	Gfl m ²
Mittel	484.000	60	468	1975	39	2,6	335	795	661
Min	329.000	34	370	1953	25	2,1	175	590	350
Max	815.000	79	580	2011	70	3,6	530	1.105	1.217
s	118.000	13	56	15	12	0,4	91	106	213



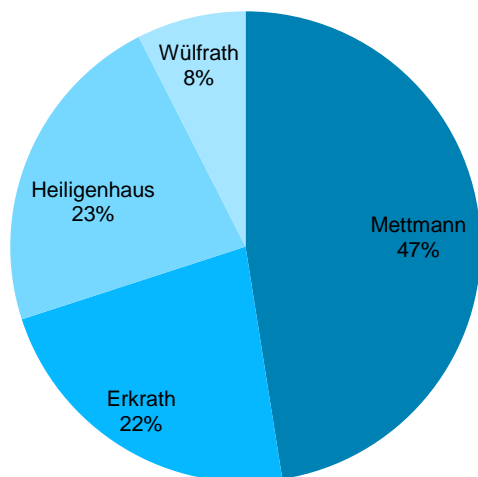
Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über den südlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt.

Sachwertfaktoren für **Doppelhaushälften** (Nordkreis)

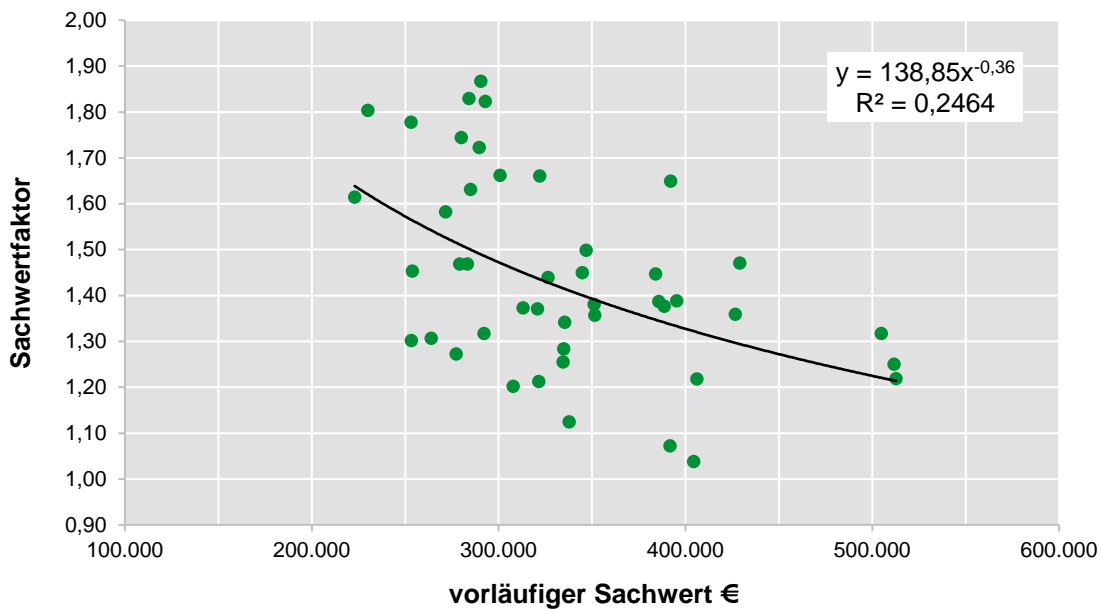


Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 200.000 EUR bis 510.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 1.334.903 EUR. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 40 Kauffällen lauten:

Kennzahlen	vorläufiger Sachwert Euro	Bodenwertanteil %	Bodenrichtwert Euro/m ²	Baujahr	mod. RND Jahre	Gebäudestandard	BGF m ²	NHK 2010 Euro/m ²	Gfl m ²
Mittel	326.000	41	379	1986	51	3,0	249	815	369
Min	203.000	22	250	1955	25	2,2	195	670	199
Max	515.000	67	500	2016	76	3,7	390	965	1.124
s	79.000	12	75	19	14	0,4	37	84	178

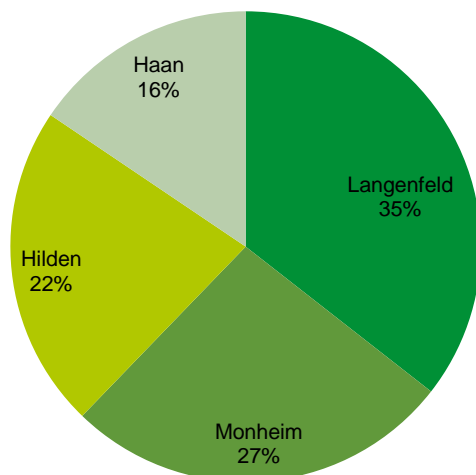


Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Doppelhaushälften über den nördlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Der Schwerpunkt liegt deutlich in Mettmann.

Sachwertfaktoren für **Doppelhaushälften** (Südkreis)

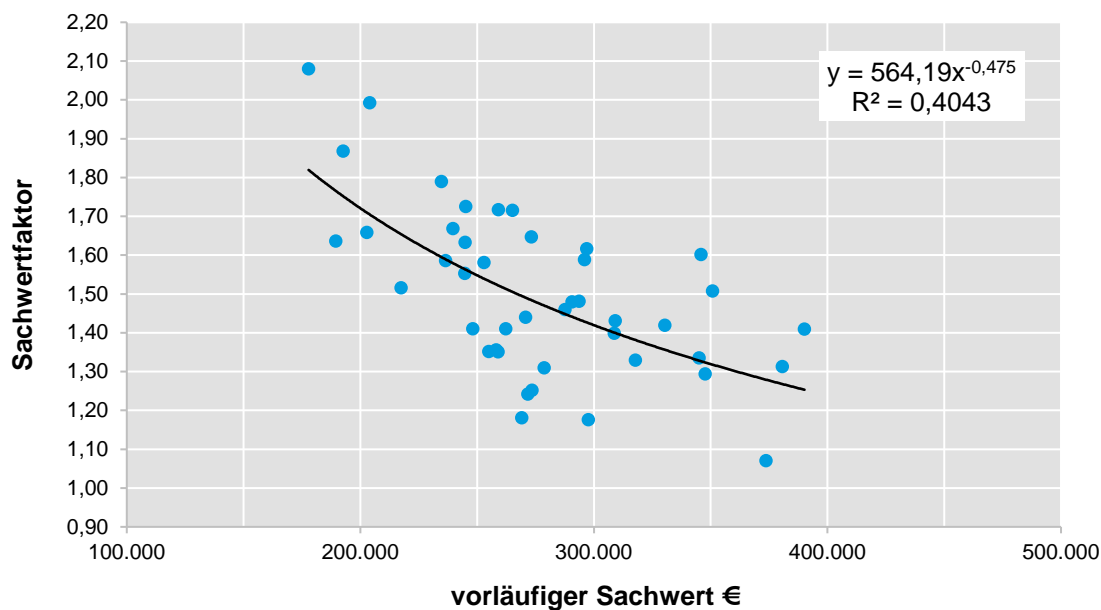
Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 220.000 EUR bis 510.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 894.368 EUR. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 45 Kauffällen lauten:

Kennzahlen	vorläufiger Sachwert Euro	Bodenwertanteil %	Bodenrichtwert Euro/m ²	Baujahr	mod. RND Jahre	Gebäudestandard	BGF m ²	NHK 2010 Euro/m ²	Gfl m ²
Mittel	335.000	50	456	1981	45	2,8	267	772	388
Min	223.000	19	370	1952	25	2,2	160	610	166
Max	513.000	76	580	2015	75	3,9	365	1.055	788
s	70.000	14	51	21	17	0,4	51	85	145



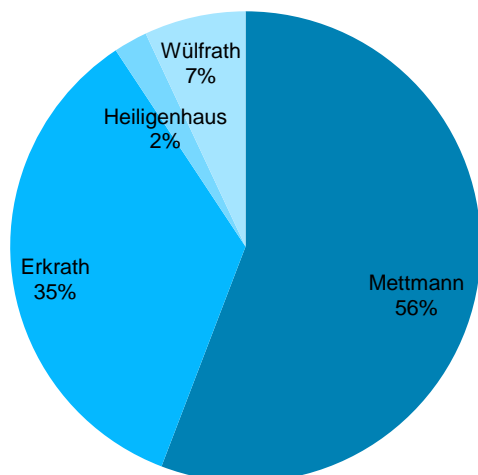
Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Doppelhaushälften über den südlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt.

Sachwertfaktoren für Reihenendhäuser (Nordkreis)



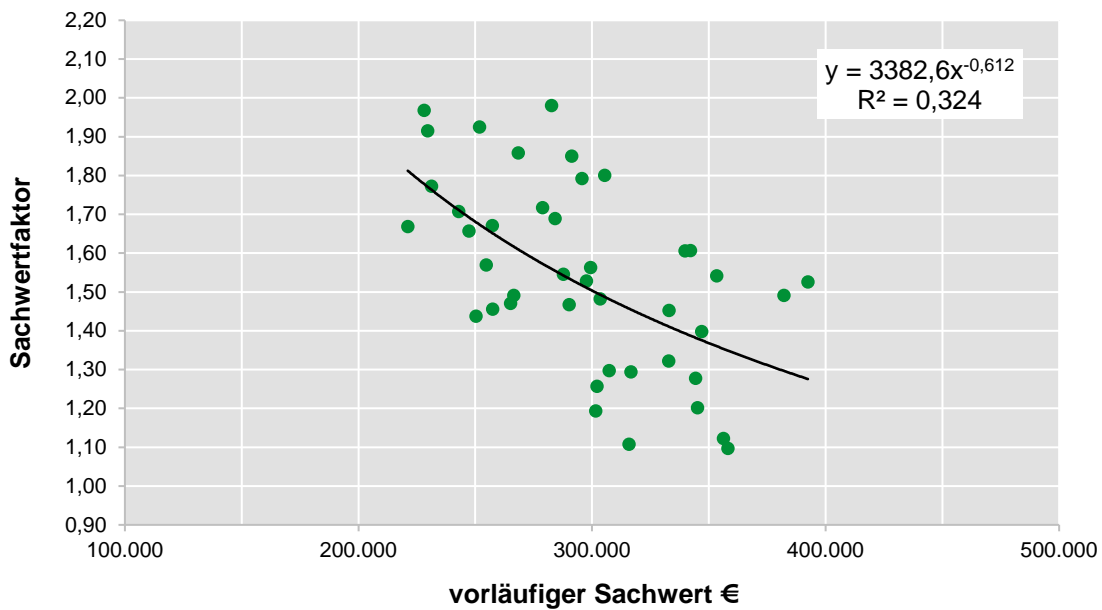
Die Formel sollte angesichts des mittleren Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 180.000 EUR bis 390.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 620.118 EUR. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 43 Kauffällen lauten:

Kennzahlen	vorläufiger Sachwert Euro	Bodenwertanteil %	Bodenrichtwert Euro/m ²	Baujahr	mod. RND Jahre	Gebäudestandard	BGF m ²	NHK 2010 Euro/m ²	Gfl m ²
Mittel	276.000	47	377	1978	42	2,7	260	746	356
Min	178.000	26	260	1963	30	2,2	145	595	196
Max	390.000	70	460	2007	67	3,5	430	965	731
s	51.000	11	52	14	11	0,3	56	86	100



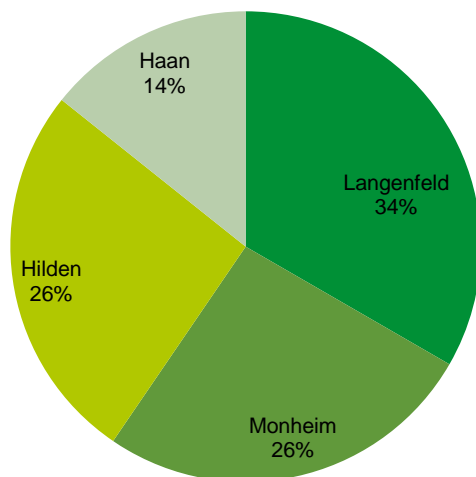
Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Reihenendhäuser über den nördlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Die wenigsten Kauffälle liegen in Heiligenhaus und Wülfrath vor.

Sachwertfaktoren für Reihenendhäuser (Südkreis)



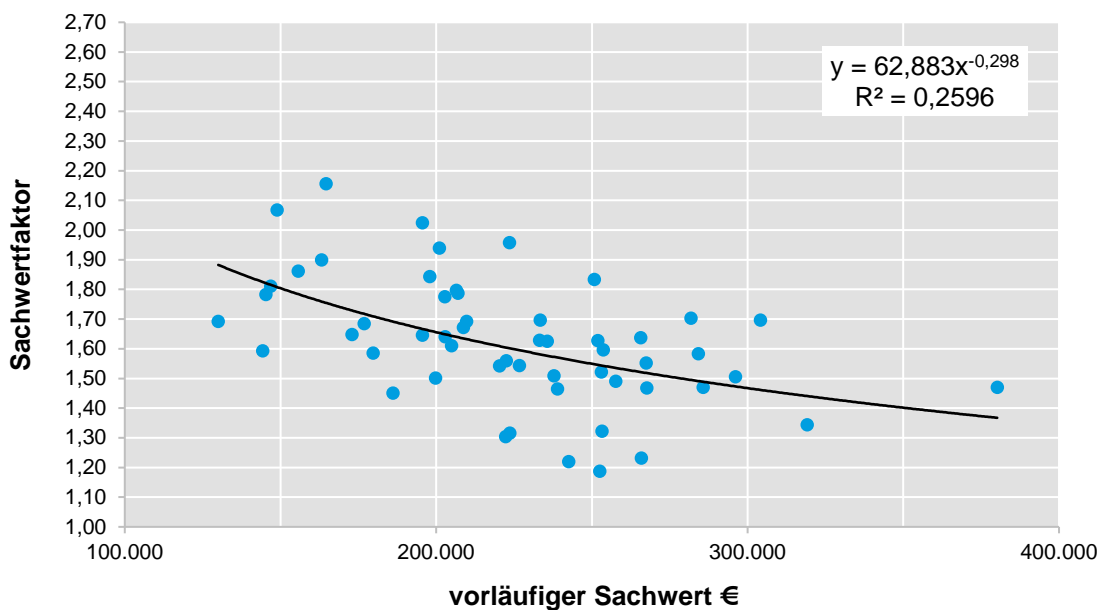
Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 220.000 EUR bis 390.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 584.453 EUR. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 42 Kauffällen lauten:

Kennzahlen	vorläufiger Sachwert Euro	Bodenwertanteil %	Bodenrichtwert Euro/m ²	Baujahr	mod. RND Jahre	Gebäudestandard	BGF m ²	NHK 2010 Euro/m ²	Gfl m ²
Mittel	297.000	49	465	1981	43	2,7	262	731	332
Min	221.000	25	370	1959	25	2,1	170	615	180
Max	392.000	77	570	2012	71	3,3	370	970	754
s	44.000	13	49	14	13	0,3	49	71	115



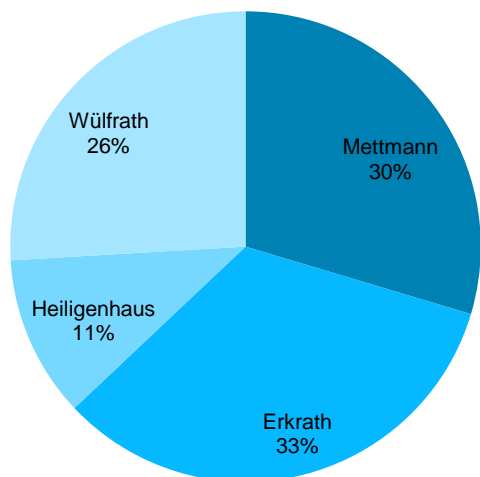
Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Reihenendhäuser über den südlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt.

Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser (Nordkreis)

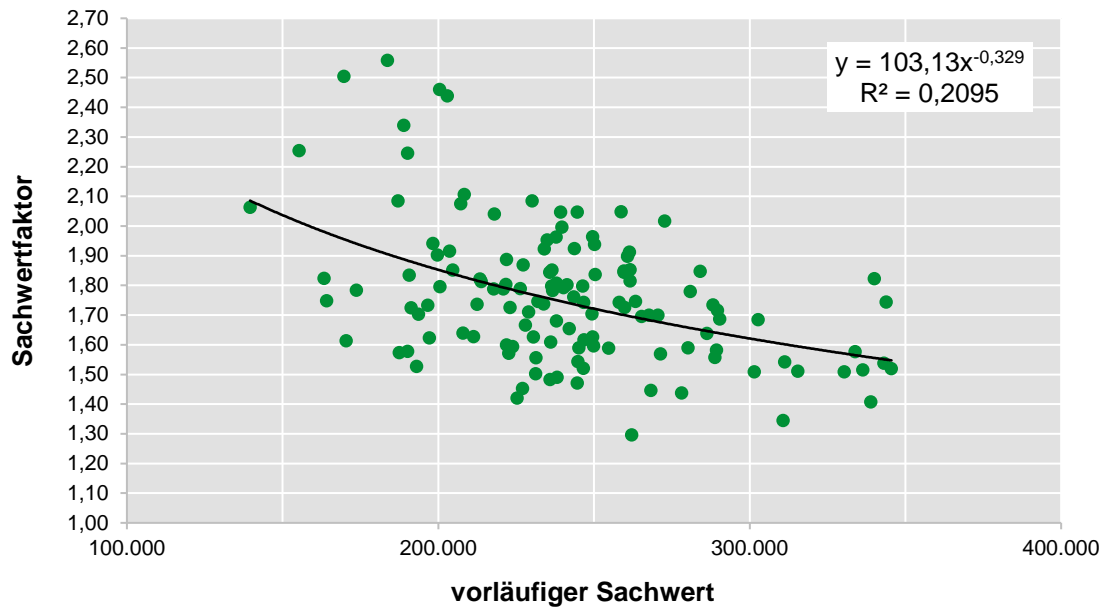


Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 130.000 EUR bis 380.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 1.084.792 EUR. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 54 Kauffällen lauten:

Kennzahlen	vorläufiger Sachwert Euro	Bodenwertanteil %	Bodenrichtwert Euro/m ²	Baujahr	mod. RND Jahre	Gebäudestandard	BGF m ²	NHK 2010 Euro/m ²	Gfl m ²
Mittel	224.000	38	344	1980	43	2,7	254	701	250
Min	130.000	20	250	1958	25	2,0	180	545	140
Max	380.000	58	450	2007	66	3,5	445	880	441
s	49.000	10	54	13	11	0,3	53	64	65

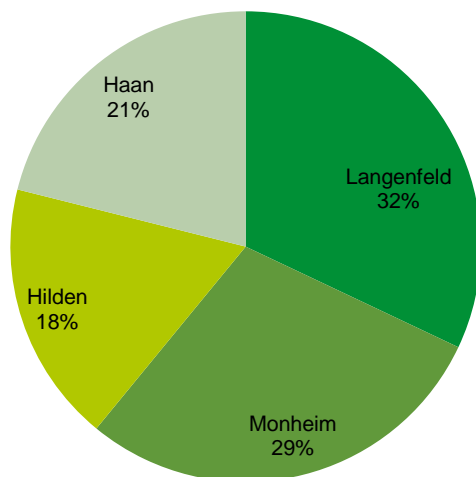


Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Reihenmittelhäuser über den nördlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Die wenigsten Kauffälle sind in Heiligenhaus zu verzeichnen.

Sachwertfaktoren für **Reihenmittelhäuser** (Südkreis)

Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 140.000 EUR bis 350.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 1.317.381 EUR. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 128 Kauffällen lauten:

Kennzahlen	vorläufiger Sachwert Euro	Bodenwertanteil %	Bodenrichtwert Euro/m ²	Baujahr	mod. RND Jahre	Gebäudestandard	BGF m ²	NHK 2010 Euro/m ²	Gfl m ²
Mittel	241.000	42	456	1981	44	2,7	248	696	230
Min	140.000	20	370	1951	25	1,9	160	535	119
Max	346.000	68	600	2017	77	3,8	420	880	551
s	42.000	10	48	13	11	0,3	43	60	63



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

Nachfolgend sind die aus der jeweiligen Formel berechneten Sachwertfaktoren für die Gebäudearten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser gegenübergestellt. Sie dienen **nicht** der unmittelbaren Anwendung.

vorläufiger Sachwert Euro	Sachwertfaktoren							
	Einzel		DHH		REH		RMH	
	Nord ¹⁾	Süd	Nord	Süd	Nord	Süd	Nord	Süd
140.000							1,84	2,09
160.000							1,77	2,00
180.000					1,80		1,71	1,92
200.000			1,71		1,71		1,66	1,86
220.000			1,67	1,66	1,64	1,82	1,61	1,80
240.000	(1,35)		1,63	1,61	1,57	1,72	1,57	1,75
260.000	(1,33)		1,59	1,56	1,51	1,64	1,53	1,71
280.000	(1,32)		1,56	1,52	1,46	1,57	1,50	1,66
300.000	(1,30)		1,53	1,48	1,41	1,50	1,47	1,63
320.000	(1,29)	1,49	1,50	1,45	1,37	1,45	1,44	1,59
340.000	(1,28)	1,44	1,47	1,42	1,33	1,39	1,41	1,56
360.000	(1,27)	1,39	1,45	1,39	1,29	1,35	1,39	
380.000	(1,26)	1,35	1,43	1,36	1,26	1,30	1,37	
400.000	(1,25)	1,31	1,41	1,34	1,23	1,26		
420.000	(1,25)	1,27	1,39	1,31				
440.000	(1,24)	1,24	1,37	1,29				
460.000	(1,23)	1,21	1,35	1,27				
480.000	(1,22)	1,18	1,34	1,25				
500.000	(1,22)	1,15	1,32	1,23				
520.000	(1,21)	1,13	1,31	1,22				
540.000	(1,20)	1,11						
560.000	(1,20)	1,08						
580.000	(1,19)	1,06						
600.000	(1,19)	1,04						
620.000		1,02						
640.000		1,00						
660.000		0,99						
680.000		0,97						
700.000		0,95						
720.000		0,94						
740.000		0,92						
760.000		0,91						
780.000		0,90						
800.000		0,89						
820.000		0,87						

¹⁾ Ein statistisch gesicherter funktionaler Zusammenhang wurde nicht ermittelt (s. S. 53).

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

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

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

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

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude basiert auf insgesamt 76 Kauffällen aus den Berichtsjahren 2020 und 2021. Extremwerte wurden nicht berücksichtigt.

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

Gebäudeart	N	LZ					Rohertragsfaktor	
		Mittel	Median	Min	Max	s	Mittel	s
Dreifamilienhäuser	10	2,5	2,5	1,9	3,3	0,50	23,0	3,00
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	43	2,7	2,7	1,5	3,9	0,76	20,5	4,01
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	23	3,4	3,3	2,1	4,9	0,78	17,4	3,13

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

Die Kennzahlen zur Beschreibung der jeweils ausgewerteten Stichprobe sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen. Abweichungen können im Bewertungsfall Zu- und Abschläge an dem durchschnittlich ermittelten Liegenschaftszinssatz bewirken.

Gebäudeart	N	Mittelwert und Standardabweichung						
		LZ	Kennzahlen					
			Wfl/ Nfl m ²	Kauf- preis Euro/m ²	Miete Euro/m ²	BWK %	mod. RND Jahre	GND Jahre
Dreifamilienhäuser	10	2,5	242	2.188	7,1	20	35	80
		0,5	41	383	0,6	2	5	0
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	43	2,7	748	1.913	7,2	21	35	80
		0,8	784	587	1,1	3	8	0
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	23	3,4	924	1.754	8,5	21	35	80
		0,8	933	696	3,2	3	8	0

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Bürogebäude stützt sich auf insgesamt 11 Kauffällen aus den Berichtsjahren 2020 und 2021. Extremwerte wurden ausgeschlossen.

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

Gebäudeart	N	LZ					Rohertragsfaktor	
		Mittel	Median	Min	Max	s	Mittel	s
Handel		/						
Büro	11	5,9	5,9	4,1	7,5	1,20	13,3	3,61
Produzierendes Gewerbe		/						

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

Die Kennzahlen zur Beschreibung der ausgewerteten Stichprobe für Bürogebäude sind in nachfolgender Tabelle aufgeführt. Abweichungen können im Bewertungsfall Zu- und Abschläge an dem durchschnittlich ermittelten Liegenschaftszinssatz erfordern.

Gebäudeart	N	LZ	Mittelwert und Standardabweichung					
			Kennzahlen					
			Wfl/ Nfl m ²	Kauf- preis Euro/m ²	Miete Euro/m ²	BWK %	mod. RND Jahre	GND Jahre
Büro	11	5,9	2.927	1.501	8,9	20	47	70
		1,2	2.348	895	2,6	4	14	0

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums bezieht sich, wie in den vergangenen Jahren, auf Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen (rd. 86 %), unabhängig davon, ob sie seinerzeit durch Neubau oder Umwandlung einer Mietwohnung entstanden sind. Auf Erstverkäufe entfallen rd. 13 % und auf Umwandlungen rd. 1 % der Fälle.

6.1.1 Durchschnittspreise

In den nachfolgenden Tabellen sind die durchschnittlichen Preise des Jahres 2021 für freifinanziertes Wohnungseigentum, unterteilt nach Erstverkäufen und Weiterverkäufen einschließlich Umwandlungen mit Anzahl der Fälle, aufgelistet. Die Preisspannen und die Durchschnittswerte werden in Euro/m² Wohnfläche einschließlich Bodenwert angegeben und auf volle Zehner gerundet. Die Wohnfläche basiert auf Angaben der Käufer bzw. wird den vorhandenen Unterlagen wie Exposé, Bauakte oder Teilungserklärung entnommen. Anteile für Pkw-Stellplätze werden bei der Auswertung der Kaufverträge vom Preis abgezogen. Die Kaufpreise werden zudem um Anteile für Inventar, Einbauküchen, Hobbyräume u.ä. bereinigt, soweit diese bekannt sind. Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind (Zwangsversteigerungen, Verwandtschaftsverhältnisse u.ä.), wurden nicht berücksichtigt. Bei weniger als drei Kauffällen in einer Kategorie wurden Kaufpreise nicht angegeben. Es ist zu beachten, dass bei der Zuordnung der Kauffälle in den 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.

Einen separaten Markt bilden Erbbaurechte und Wohnungen bzw. Wohneinheiten in Anlagen, die barrierefreies (seniorengerechtes) Wohnen und zum Teil zusätzliche Leistungen bieten. Diese Verkäufe werden in den Tabellen auf den Seiten 77 (barrierefreies Wohnen) bzw. 82 (Erbbaurechte) zusammengefasst. Dagegen beinhalten die nachfolgenden Tabellen Eigentümererbbaurechte (identische Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigte).

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

Preisniveau **Erkrath**

Baujahr	Wfl m ²	N	Ø Wfl m ²	Ø Lage *	Mittel Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²
bis 1949	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	0	-	-	-	-	-	-
	insg.	0	-	-	-	-	-	-
1950-1974	≤ 50	20	39	5	2.050	2.150	800	3.000
Weiterverkauf /	51 - 80	37	69	4	2.070	1.990	1.090	3.430
Umwandlung	> 80	29	91	5	2.350	2.480	1.310	3.280
	insg.	86	70	5	2.160	2.180	800	3.430
1975-1994	≤ 50	7	42	6	2.400	2.550	1.900	2.860
Weiterverkauf /	51 - 80	21	66	6	2.540	2.520	1.450	3.930
Umwandlung	> 80	26	100	6	2.590	2.490	1.820	3.690
	insg.	54	79	6	2.550	2.540	1.450	3.930
1995-2009	≤ 50	1	47	6				
Weiterverkauf /	51 - 80	3	56	6	2.620		2.310	2.880
Umwandlung	> 80	5	98	6	2.650	2.860	2.120	3.000
	insg.	9	78	6	2.770	2.860	2.120	3.810
2010-2019	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	1	123	6				
	insg.	1	123	6				
Neubau	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	0	-	6				
	> 80	1	108	6				
	insg.	1	108	6				

* siehe Erläuterungen auf S. 76

Preisniveau Haan

Baujahr	Wfl m ²	N	Ø Wfl m ²	Ø Lage [*]	Mittel Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²
bis 1949	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	1	144	6				
	insg.	1	144	6				
1950-1974	≤ 50	10	44	4	1.850	1.830	660	3.110
Weiterverkauf /	51 - 80	21	67	5	2.350	2.240	1.850	3.050
Umwandlung	> 80	7	102	6	2.900	2.840	2.070	3.370
	insg.	38	67	5	2.320	2.360	660	3.370
1975-1994	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	3	69	7	2.150		1.450	2.740
Umwandlung	> 80	6	104	7	3.300	3.320	2.650	3.770
	insg.	9	92	7	2.920	3.220	1.450	3.770
1995-2009	≤ 50	1	31	6				
Weiterverkauf /	51 - 80	5	67	6	3.270	3.470	2.690	3.650
Umwandlung	> 80	5	113	6	2.940	2.870	2.220	3.870
	insg.	11	84	6	3.050	3.020	2.220	3.870
2010-2019	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	1	166	7				
	insg.	1	166	7				
Neubau	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	24	72	6	3.940	3.830	3.630	5.460
	> 80	41	110	6	4.050	3.950	3.310	5.460
	insg.	65	96	6	4.010	3.910	3.310	5.460

* siehe Erläuterungen auf S. 76

Preisniveau Heiligenhaus

Baujahr	Wfl m ²	N	Ø Wfl m ²	Ø Lage [*]	Mittel Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²
bis 1949	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	1	80	7				
Umwandlung	> 80	0	-	-	-	-	-	-
	insg.	1	80	7				
1950-1974	≤ 50	4	38	3	1.450	1.680	730	1.700
Weiterverkauf /	51 - 80	13	62	4	1.760	1.670	1.190	2.750
Umwandlung	> 80	7	101	4	1.740	1.830	1.320	2.220
	insg.	24	70	4	1.700	1.690	730	2.750
1975-1994	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	2	66	5	2.460	2.460		
Umwandlung	> 80	3	94	5	2.130		1.670	2.470
	insg.	5	83	5	2.260	2.240	1.670	2.780
1995-2009	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	1	103	7				
	insg.	1	103	7				
2010-2019	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	1	106	6				
	insg.	1	106	6				
Neubau	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
	> 80	2	142	6	3.390	3.390		
	insg.	2	142	6	3.390	3.390		

* siehe Erläuterungen auf S. 76

Preisniveau **Hilden**

Baujahr	Wfl m ²	N	Ø Wfl m ²	Ø Lage *	Mittel Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²
bis 1949	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	1	53	6				
Umwandlung	> 80	0	-	-	-	-	-	-
	insg.	1	53	6				
1950-1974	≤ 50	3	33	6	2.120		1.030	2.780
Weiterverkauf /	51 - 80	19	70	6	2.680	2.750	1.880	3.180
Umwandlung	> 80	10	95	6	3.040	3.050	2.500	3.590
	insg.	32	74	6	2.740	2.780	1.030	3.590
1975-1994	≤ 50	1	44	7				
Weiterverkauf /	51 - 80	18	66	7	3.130	3.240	1.890	4.040
Umwandlung	> 80	8	95	6	3.200	3.160	2.500	4.430
	insg.	27	74	6	3.120	3.160	1.890	4.430
1995-2009	≤ 50	1	38	5				
Weiterverkauf /	51 - 80	4	70	6	3.260	3.270	2.810	3.670
Umwandlung	> 80	9	98	6	3.180	3.030	2.620	4.130
	insg.	14	86	6	3.200	3.170	2.620	4.130
2010-2019	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	2	68	7	4.480	4.480		
Umwandlung	> 80	3	108	5	4.100		3.800	4.360
	insg.	5	92	6	4.250	4.130	3.790	5.160
Neubau	≤ 50	1	49	7				
Erstverkauf	51 - 80	6	65	6	4.020	4.010	3.910	4.180
	> 80	11	102	6	4.300	4.190	3.670	4.940
	insg.	18	85	6	4.200	4.060	3.670	4.940

* siehe Erläuterungen auf S. 76

Preisniveau **Langenfeld**

Baujahr	Wfl m ²	N	Ø Wfl m ²	Ø Lage*	Mittel Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²
bis 1949	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	8	98	6	5.630	5.640	5.360	6.010
	insg.	8**	98	6	5.630	5.640	5.360	6.010
1950-1974	≤ 50	2	48	6	2.780	2.780		
Weiterverkauf /	51 - 80	15	71	5	2.580	2.670	1.360	3.500
Umwandlung	> 80	7	93	5	2.640	2.720	1.200	3.340
	insg.	24	75	5	2.610	2.700	1.200	3.500
1975-1994	≤ 50	8	40	6	2.350	2.290	1.740	3.240
Weiterverkauf /	51 - 80	5	67	6	3.210	3.180	2.630	3.910
Umwandlung	> 80	10	97	6	3.300	3.290	2.490	4.070
	insg.	23	70	6	2.950	2.980	1.740	4.070
1995-2009	≤ 50	1	47	6				
Weiterverkauf /	51 - 80	9	69	6	3.500	3.730	2.420	4.230
Umwandlung	> 80	11	91	6	3.580	3.500	3.050	4.220
	insg.	21	79	6	3.520	3.520	2.420	4.230
2010-2019	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	9	101	5	4.360	4.180	4.110	4.900
	insg.	9	101	5	4.360	4.180	4.110	4.900
Neubau	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	19	68	7	4.620	4.380	3.820	5.520
	> 80	43	113	6	4.640	4.660	3.700	5.660
	insg.	62	99	7	4.630	4.540	3.700	5.660

* siehe Erläuterungen auf S. 76

** ausschließlich Erstverkäufe nach einer Kernsanierung in einer ehem. Hofstelle

Preisniveau **Mettmann**

Baujahr	Wfl m ²	N	Ø Wfl m ²	Ø Lage*	Mittel Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²
bis 1949	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	4	70	5	2.030	2.200	1.500	2.230
Umwandlung	> 80	4	132	5	3.460	3.540	2.900	3.850
	insg.	8**	101	5	2.750	2.560	1.500	3.850
1950-1974	≤ 50	21	34	4	1.680	1.560	630	3.290
Weiterverkauf /	51 - 80	67	66	5	1.610	1.380	670	3.200
Umwandlung	> 80	13	94	4	2.170	2.290	1.140	3.780
	insg.	101	63	4	1.700	1.500	630	3.780
1975-1994	≤ 50	3	38	7	2.840		2.350	3.260
Weiterverkauf /	51 - 80	6	67	6	2.390	2.440	1.630	3.130
Umwandlung	> 80	11	103	6	2.660	2.520	1.840	4.260
	insg.	20	83	6	2.610	2.510	1.630	4.260
1995-2009	≤ 50	1	38	8				
Weiterverkauf /	51 - 80	3	56	7	2.690		2.160	3.260
Umwandlung	> 80	5	97	7	3.230	3.060	2.560	3.890
	insg.	9	77	7	3.000	3.050	2.160	3.890
2010-2019	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	3	116	7	4.060		3.650	4.580
	insg.	3	116	7	4.060		3.650	4.580
Neubau	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	1	73	5				
	> 80	6	103	5	3.810	3.830	3.650	3.920
	insg.	7	99	5	3.810	3.820	3.650	3.920

* siehe Erläuterungen auf S. 76

** davon drei Erstverkäufe nach einer Kernsanierung

Preisniveau **Monheim am Rhein**

Baujahr	Wfl m ²	N	Ø Wfl m ²	Ø Lage *	Mittel Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²
bis 1949	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	0	-	-	-	-	-	-
	insg.	0	-	-	-	-	-	-
1950-1974	≤ 50	6	44	6	2.330	2.480	1.220	3.000
Weiterverkauf /	51 - 80	32	66	5	2.350	2.450	1.020	3.510
Umwandlung	> 80	10	94	5	2.580	2.400	1.890	3.380
	insg.	48	69	5	2.400	2.420	1.020	3.510
1975-1994	≤ 50	5	44	4	1.460	1.420	1.290	1.800
Weiterverkauf /	51 - 80	17	67	5	2.140	2.130	1.110	3.910
Umwandlung	> 80	17	91	5	2.610	2.680	1.400	3.670
	insg.	39	75	5	2.260	2.230	1.110	3.910
1995-2009	≤ 50	2	40	4	2.710	2.710		
Weiterverkauf /	51 - 80	5	67	5	2.810	2.850	2.510	3.030
Umwandlung	> 80	4	97	6	3.260	3.250	2.900	3.620
	insg.	11	73	5	2.960	2.900	2.510	3.620
2010-2019	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	1	97	6				
	insg.	1	97	6				
Neubau	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	4	60	7	5.280	5.190	5.170	5.360
	> 80	5	95	6	4.930	5.030	4.420	5.390
	insg.	9	79	6	5.080	5.290	4.420	5.390

* siehe Erläuterungen auf S. 76

Preisniveau **Wülfrath**

Baujahr	Wfl m ²	N	Ø Wfl m ²	Ø Lage [*]	Mittel Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²
bis 1949	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	1	61	3				
Umwandlung	> 80	3	117	4	1.940		1.720	2.330
	insg.	4	103	4	1.730	1.740	1.110	2.330
1950-1974	≤ 50	2	40	4	1.800	1.800		
Weiterverkauf /	51 - 80	13	70	5	1.590	1.540	1.130	2.260
Umwandlung	> 80	5	85	6	1.700	1.540	1.070	2.600
	insg.	20	71	5	1.640	1.540	1.070	2.600
1975-1994	≤ 50	1	34	5				
Weiterverkauf /	51 - 80	6	72	5	2.240	2.190	1.870	3.000
Umwandlung	> 80	3	102	6	2.260		2.060	2.610
	insg.	10	77	5	2.180	2.110	1.620	3.000
1995-2009	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	1	55	5				
Umwandlung	> 80	6	101	6	2.470	2.370	2.110	3.090
	insg.	7	94	6	2.530	2.460	2.110	3.090
2010-2019	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	0	-	-	-	-	-	-
	insg.	0	-	-	-	-	-	-
Neubau	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
	> 80	0	-	-	-	-	-	-
	insg.	0	-	-	-	-	-	-

* siehe Erläuterungen auf S. 76

Preisniveau **Kreis Mettmann**

Baujahr	Wfl m ²	N	Ø Wfl m ²	Ø Lage*	Mittel Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²
bis 1949	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	7	68	5	1.890	2.190	1.110	2.260
Umwandlung	> 80	16	113	5	4.260	4.600	1.720	6.010
	insg.	23**	99	5	3.540	3.280	1.110	6.010
1950-1974	≤ 50	68	39	4	1.910	1.850	630	3.290
Weiterverkauf /	51 - 80	217	67	5	2.040	2.040	670	3.510
Umwandlung	> 80	88	94	5	2.410	2.490	1.070	3.780
	insg.	373	68	5	2.100	2.090	630	3.780
1975-1994	≤ 50	25	41	6	2.210	2.110	1.290	3.260
Weiterverkauf /	51 - 80	78	67	6	2.580	2.610	1.110	4.040
Umwandlung	> 80	84	98	6	2.770	2.690	1.400	4.430
	insg.	187	77	6	2.620	2.620	1.110	4.430
1995-2009	≤ 50	7	40	6	2.980	2.810	2.550	3.810
Weiterverkauf /	51 - 80	30	65	6	3.130	3.030	2.160	4.230
Umwandlung	> 80	46	98	6	3.090	3.050	2.110	4.220
	insg.	83	81	6	3.100	3.040	2.110	4.230
2010-2019	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	2	68	7	4.480	4.480		
Umwandlung	> 80	19	109	6	4.090	4.130	2.860	4.900
	insg.	21	105	6	4.130	4.130	2.860	5.160
Neubau	≤ 50	1	49	7				
Erstverkauf	51 - 80	54	69	6	4.280	4.060	3.630	5.520
	> 80	109	110	6	4.330	4.270	3.100	5.660
	insg.	164	96	6	4.320	4.200	3.100	5.660

* siehe Erläuterungen auf S. 76

** davon insg. 11 Erstverkäufe nach einer Kernsanierung (acht in einer ehem. Hofstelle)

Eine weitere Untersuchung der Kaufpreise zeigt das Marktverhalten in Abhängigkeit von Vertragsart und Mietstatus. Durch die Zusammenfassung der verschiedenen Bauperioden bei Weiterverkäufen und Umwandlungen sind die Werte in der nachfolgenden Tabelle nur bedingt aussagefähig. Größenordnungen und das allgemeine Marktverhalten sind jedoch ablesbar.

Preisniveau in Abhängigkeit von der Vertragsart und Mietstatus

Vertragsart	N	Ø WF	Ø Lage *	Mittel	Median	Min	Max
		m ²		Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²
Umwandlung insg.	2	90	6	2.430	2.430		
1950 - 2019							
Verkäufe an							
Mieter	1	130	7	-	-	-	-
andere	1	51	5				
davon							
vermietet	1	51	5				
frei verfügbar	0	-	-	-	-	-	-
Mietstatus unbekannt	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf insg.	662	74	5	2.440	2.430	630	5.160
1950 - 2019							
Verkäufe an							
Mieter	24	78	6	2.380	2.250	1.070	3.520
andere	638	73	5	2.440	2.430	630	5.160
davon							
vermietet	190	64	5	2.140	2.070	630	4.180
frei verfügbar	447	77	5	2.570	2.550	740	5.160
Mietstatus unbekannt	1	64	6				

* siehe Erläuterungen auf S. 76

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

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

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

Preisniveau in Abhängigkeit von der Wohnlage

Objektart	Wohnlage	N	Mittel Euro/m ²	%
Neubau	1-4	-	-	-
	5-6	98	4.020	100
	7-9	66	4.760	118
Weiterverkauf	1-4	165	1.950	78
	5-6	379	2.490	100
	7-9	118	2.950	118

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 unmittelbaren Wohnbebauung erkennen.

Preisniveau in Abhängigkeit von der Art der Wohnanlage

Objektart	N	Mittel Euro/m ²	%
einzelstehend mit wenigen Einheiten	99	2.980	100
geschlossene Bebauung mit wenigen Einheiten	104	2.280	77
Wohnanlagen mit mehreren Eingängen	346	2.460	83
Hochhäuser	113	2.040	68

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 sogenannten Seniorenresidenzen, wo nach Bedarf Zusatzdienste und Pflege in Anspruch genommen werden können.

Objektart	N	Ø Wfl m ²	Mittel Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²
Erstverkäufe	0	-	-	-	-	-
Weiterverkäufe	3	65	3.590		2.430	4.380

6.1.2 Indexreihen

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 dargestellt.

Preisentwicklung im Zuständigkeitsbereich

Jahr	Umwandlung		Weiterverkauf		Neubau	
	Euro/m ²	Index	Euro/m ²	Index	Euro/m ²	Index
2010	1.140	100,0	1.210	100,0	2.440	100,0
2011	1.240	108,8	1.230	101,7	2.580	105,7
2012	1.380	121,1	1.250	103,3	2.760	113,1
2013	1.590	139,5	1.310	108,3	2.920	119,7
2014	1.610	141,2	1.340	110,7	3.160	129,5
2015	1.650	144,7	1.460	120,7	3.130	128,3
2016	1.760	154,4	1.520	125,6	3.250	133,2
2017	-	-	1.680	138,8	3.670	150,4
2018	-	-	1.870	154,5	3.880	159,0
2019	-	-	1.950	161,2	4.080	167,2
2020	-	-	2.080	171,9	4.260	174,6
2021	-	-	2.440	201,7	4.320	177,0

Preisentwicklung

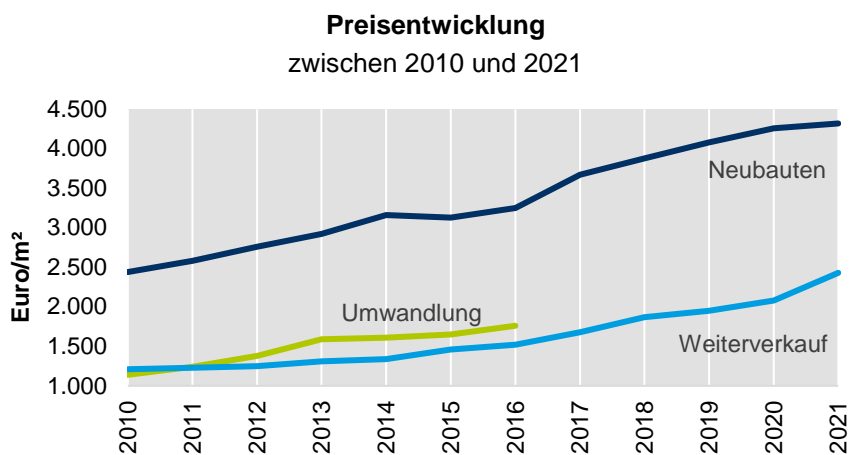
Weiterverkäufe

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	97,3	107,4	101,1	102,1	103,6	109,1	103,4	98,1
2012	104,5	98,3	108,6	104,2	112,3	108,3	102,6	99,0
2013	110,0	126,4	106,5	107,1	110,1	107,3	109,5	99,9
2014	111,0	108,2	110,8	114,2	118,8	108,3	108,7	112,7
2015	116,3	133,0	135,5	117,8	129,5	110,0	130,6	118,3
2016	122,7	132,2	117,2	132,0	128,9	120,1	130,6	116,3
2017	141,0	132,2	134,5	142,0	141,0	141,0	141,1	123,7
2018	157,3	146,3	148,4	157,8	163,4	151,0	163,0	129,2
2019	160,8	162,7	157,0	171,3	181,4	155,5	173,6	132,9
2020	180,8	173,5	201,1	184,9	201,5	151,0	175,3	152,2
2021	212,7	213,3	195,7	217,7	228,2	179,2	212,1	178,7

Preisentwicklung

Neubauten

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	-
2011	109,6	100,4	100,0	115,6	96,8	145,2	101,1	-
2012	112,9	106,5	-	110,3	109,5	167,2	98,1	100,0
2013	-	109,5	110,6	116,9	124,6	168,4	99,7	102,2
2014	121,6	110,7	-	124,7	132,6	170,7	116,8	-
2015	124,1	107,6	118,4	136,3	125,5	175,1	114,2	128,9
2016	130,7	115,3	116,1	140,9	137,4	185,3	129,0	129,8
2017	-	135,4	145,6	131,8	151,3	203,5	138,0	-
2018	-	147,6	-	154,1	152,9	197,2	154,3	-
2019	-	139,6	-	172,3	163,7	211,4	154,7	-
2020	205,0	148,3	-	176,0	175,2	213,6	154,3	-
2021	-	152,4	-	173,5	184,4	215,3	188,9	-



6.1.3 Liegenschaftszinssätze

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

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses erfolgte die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen im Bereich Wohnungseigentum aus Kauffällen des Berichtsjahres 2021. Hierbei wurden ausschließlich Weiterverkäufe ab der Baujahresklasse 1950 einbezogen. Die Stichprobe umfasst keine Wohnungen in Zweifamilienhäusern.

Gebäudeart	N	LZ	Mittelwert und Standardabweichung					
			Kennzahlen					
			Wfl	Kaufpreis	Miete	BWK	mod. RND	GND
	%	m²	Euro/m²	Euro/m²	%	Jahre	Jahre	
selbstgenutztes Wohneigentum	81	1,5	73	2.462	7,6	21	41	80
		0,9	18	660	1,0	3	12	0
vermietetes Wohneigentum	39	2,0	64	2.261	7,5	22	42	80
		0,9	20	672	0,9	4	12	0

6.1.4 Rohertragsfaktoren

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

Objektart	N	Rohertragsfaktors
selbstgenutztes Wohnungseigentum	81	26,8
		5,2
vermietetes Wohnungseigentum	39	24,9
		5,3

6.2 Teileigentum

Die eingegangenen Verträge über Teileigentum verteilen sich auf 45 Teileigentumsverträge über gewerblich genutzte Räume wie Büros, Läden u.ä. sowie 91 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.

Teileigentum / Sondernutzungsrechte an Stellplätzen und Garagen

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

Stadt	Tiefgarage				Garage			
	Weiterverkauf		Erstverkauf		Weiterverkauf		Erstverkauf	
	Mittelwert Euro (N)							
Erkrath	(1)		(1)		-	(0)	-	(0)
Haan	(1)		-	(0)	-	(0)	-	(0)
Heiligenhaus	-	(0)	-	(0)	12.000	(2)	-	(0)
Hilden	12.000	(12)	-	(0)	13.000	(5)	-	(0)
Langenfeld	11.500	(7)	-	(0)	20.000	(2)	-	(0)
Mettmann	11.000	(5)	20.00	(2)	-	(0)	-	(0)
Monheim a.R.	11.500	(7)	-	(0)		(1)	-	(0)
Wülfrath		(1)	-	(0)	-	(0)	-	(0)
Kreis	11.500	(33)	23.000	(3)	14.500	(10)	-	(0)

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

Stadt	Tiefgarage		Garage		Stellplatz	
	Weiterverkauf	Erstverkauf	Weiterverkauf	Erstverkauf	Weiterverkauf	Erstverkauf
	Mittelwert Euro (N)					
Erkrath	8.500 (11)	(1)	10.000 (2)	- (0)	(1)	- (0)
Haan	13.500 (3)	22.500 (59)	12.000 (2)	- (0)	3.500 (4)	12.500 (3)
Heiligenhaus	(1)	- (0)	(1)	- (0)	3.500 (3)	- (0)
Hilden	10.500 (16)	18.000 (14)	12.000 (4)	- (0)	- (0)	- (0)
Langenfeld	12.500 (5)	23.500 (34)	13.500 (7)	22.000 (10)	7.000 (2)	7.500 (15)
Mettmann	12.500 (13)	16.000 (5)	(1)	- (0)	- (0)	- (0)
Monheim a.R.	9.500 (8)	22.500 (6)	12.500 (4)	- (0)	(1)	(1)
Wülfrath	14.000 (3)	- (0)	- (0)	- (0)	- (0)	- (0)
Kreis	11.000 (60)	22.000 (119)	12.000 (21)	22.000 (10)	4.500 (11)	8.500 (19)

Die Monatsmieten für Garagen und Stellplätze lagen in den Jahren 2020-2021 durchschnittlich bei:

Art des Stellplatzes	N	Mittel Euro	Min Euro	Max Euro
Tiefgaragenstellplatz	12	50	30	70
Garagenstellplatz *	8	55	50	60
oberirdischer Stellplatz	5	25	15	40

* Angaben aus den Jahren 2019 - 2021

Teileigentum an gewerblich genutzten Räumen

Bei gewerblich genutzten Einheiten (Büro/Praxis, Laden) war im gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses von 45 Verträgen nur in insgesamt vier Fällen die Nutzfläche bekannt. Eine Aussage über das aktuelle Preisniveau dieses Teilmarktes ist daher nicht möglich.

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Im Berichtsjahr 2021 wurden lediglich zwei Bestellungen registriert.

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Im Bereich bebaute Grundstücke handelt es sich bei 60 Kauffällen um Verkäufe von bebauten Erbbaurechten, deren Geldumsatz insgesamt 22,5 Mio. EUR beträgt.

Im Berichtsjahr 2021 wurden insgesamt 62 Eigentumswohnungen als Erbbaurechte veräußert. Von den Erwerbern müssen zusätzlich zum Kaufpreis Erbbauzinsen für die Dauer des Erbbaurechts gezahlt werden.

Einer näheren Untersuchung konnten 32 Fälle unterzogen werden.

Stadt	N	Ø Baujahr	Ø Wfl m ²	Ø Lage [*]	Mittel Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²
Erkrath	6	1970	83	4	2.100	2.110	1.340	2.860
Haan	0	-	-	-	-	-	-	-
Heiligenhaus	0	-	-	-	-	-	-	-
Hilden	2	2000	84	7	3.410	3.410		
Langenfeld**	11	2021	78	7	4.470	4.430	4.290	4.850
Mettmann	8	1982	92	7	1.990	1.910	1.540	2.800
Monheim a.R.	3	2002	120	6	2.510		2.340	2.820
Wülfrath	2	1978	72	6	1.360	1.360		
Kreis	32	1995	86	6	3.015	2.550	1.040	4.850

* siehe Erläuterungen auf Seite 76

** aussch. Neubauten / Erstverkäufe

7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

Im Berichtsjahr 2021 wurden insgesamt 13 Verkäufe des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an die Erbbauberechtigten registriert. Die ausgehandelten Preise lagen dabei rd. 37 % unter dem jeweiligen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert. Verkäufe an Dritte wurden nicht registriert.

8 Modellbeschreibungen

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die vorläufigen Sachwerte werden nach dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren (Stand 11.07.2017) der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) ermittelt. Weitere Informationen zur Ableitung von Sachwertfaktoren sind Seite 51 zu entnehmen.

Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz wird nach dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Stand 21.06.2016) der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) ermittelt

Die Modelle können im Internet unter der Adresse

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

unter Standardmodelle der AGVGA.NRW eingesehen und heruntergeladen werden.

9 Mieten und Pachten

9.1 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.

Bereich	Verein	Tel.
Erkrath Haan Mettmann Wülfrath	Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V. Haus und Grund Niederberg e.V.	0212 / 17058 0211 / 92412323
Heiligenhaus	Mieterverein Velbert und Umgebung e.V. Haus- und Grundbesitzverein Heiligenhaus e.V.	02051 / 252423 02056 / 982827
Hilden	Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V. Haus & Grundbesitzverein e.V.	02103 / 23384 02103 / 55402
Langenfeld Monheim a.R.	Mieterbund Monheim-Langenfeld e.V. Haus & Grund Langenfeld-Monheim	02173 / 330390 02173 / 906010

9.2 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:

<https://www.duesseldorf.ihk.de>

Dokument-Nr. 8401

9.3 Mieten für Stellplätze

Die Angaben über die Mieten für Stellplätze werden hauptsächlich den Fragebögen entnommen. Die Ergebnisse der Auswertung sind im Kapitel 6.2 auf Seite 81 zu finden.

10 Kontakte und Adressen

Benachbarte Gutachterausschüsse

Landeshauptstadt Düsseldorf

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

Stadt Ratingen

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

Stadt Essen

Lindenallee 8
45127 Essen
Tel. 0201 / 88-68505

Rheinisch-Bergischer-Kreis

Am Rübezahlwald 7
51469 Bergisch Gladbach
Tel. 02202 / 13-2606

Stadt Köln

Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln
Tel. 0221 / 221-23017

Stadt Solingen

Bonner Straße 100
42697 Solingen
Tel. 0212 / 290-4276

Stadt Leverkusen

Moskauer Str. 4a
51373 Leverkusen
Tel. 0214 / 406-6268

Stadt Velbert

Am Lindenkamp 33
42549 Velbert
Tel. 02051 / 26-2688

Rhein-Kreis-Neuss

Oberstr. 91
41460 Neuss
Tel. 02131 / 928-6230

Stadt Wuppertal

Johannes-Rau-Platz 1
42275 Wuppertal
Tel. 0202 / 563-5982

Alle Gutachterausschüsse im Land Nordrhein-Westfalen sind im Internet präsent und unter der einheitlichen Adresse <https://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.

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Mettmann

www.boris.nrw.de

