



Grundstücksmarktbericht **2023** für den Kreis Mettmann

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Mettmann

Grundstücksmarktbericht 2023

Berichtszeitraum 16.11.2021 – 15.11.2022

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

Der Gutachterausschuss beobachtet seit Jahren kontinuierliche Preissteigerungen auf dem Immobilienmarkt des Kreises Mettmann. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist nach wie vor sehr hoch. Sogar in der Pandemiezeit setzte sich der Immobilienboom fort. Auch wenn die Preise insgesamt im Jahr 2022 sowohl für Ein- und Zweifamilienhäuser als auch für Eigentumswohnungen wieder stark gestiegen sind, wurde in einer Analyse festgestellt, dass die Steigerung nur in der ersten Jahreshälfte zu verzeichnen ist. In der zweiten Jahreshälfte ist eine rückläufige Preisentwicklung zu beobachten. Die Anzahl der Kaufverträge ist für das Jahr 2022 insgesamt rückläufig. Der Gutachterausschuss kann die weitere Entwicklung nicht einschätzen, da sie von vielen unvorhersehbaren Faktoren wie Inflation, Entwicklung der Bauzinsen, gestörte Lieferketten und damit verbundene Engpässe oder die aktuelle Weltlage abhängig ist.

Immobilienbarometer	Anzahl	Preise
Entwicklung zum Vorjahr		
steigend 	leicht steigend 	stagnierend 
> +5 %	+2 % bis +5 %	-2 % bis +2 %
		leicht fallend 
		fallend 
		< -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. 489.000 Einwohnern ist der Kreis Mettmann der flächenmäßig kleinste Kreis im Land Nordrhein-Westfalen. Mit einer Bevölkerungsdichte von rd. 1.200 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	43.811	1.629,0
Haan	24,19	30.552	1.263,0
Heiligenhaus	27,52	26.640	968,0
Hilden	25,95	55.680	2.145,7
Langenfeld	41,15	59.770	1.452,5
Mettmann	42,56	39.228	921,7
Monheim a.R.	23,05	42.708	1.852,8
Ratingen	88,74	87.058	981,0
Velbert	74,90	82.376	1.099,8
Wülfrath	32,27	21.157	6515,6
Kreis Mettmann	407,22	488.980	1.200,8

* Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT NRW), Stand 30.06.2022

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.

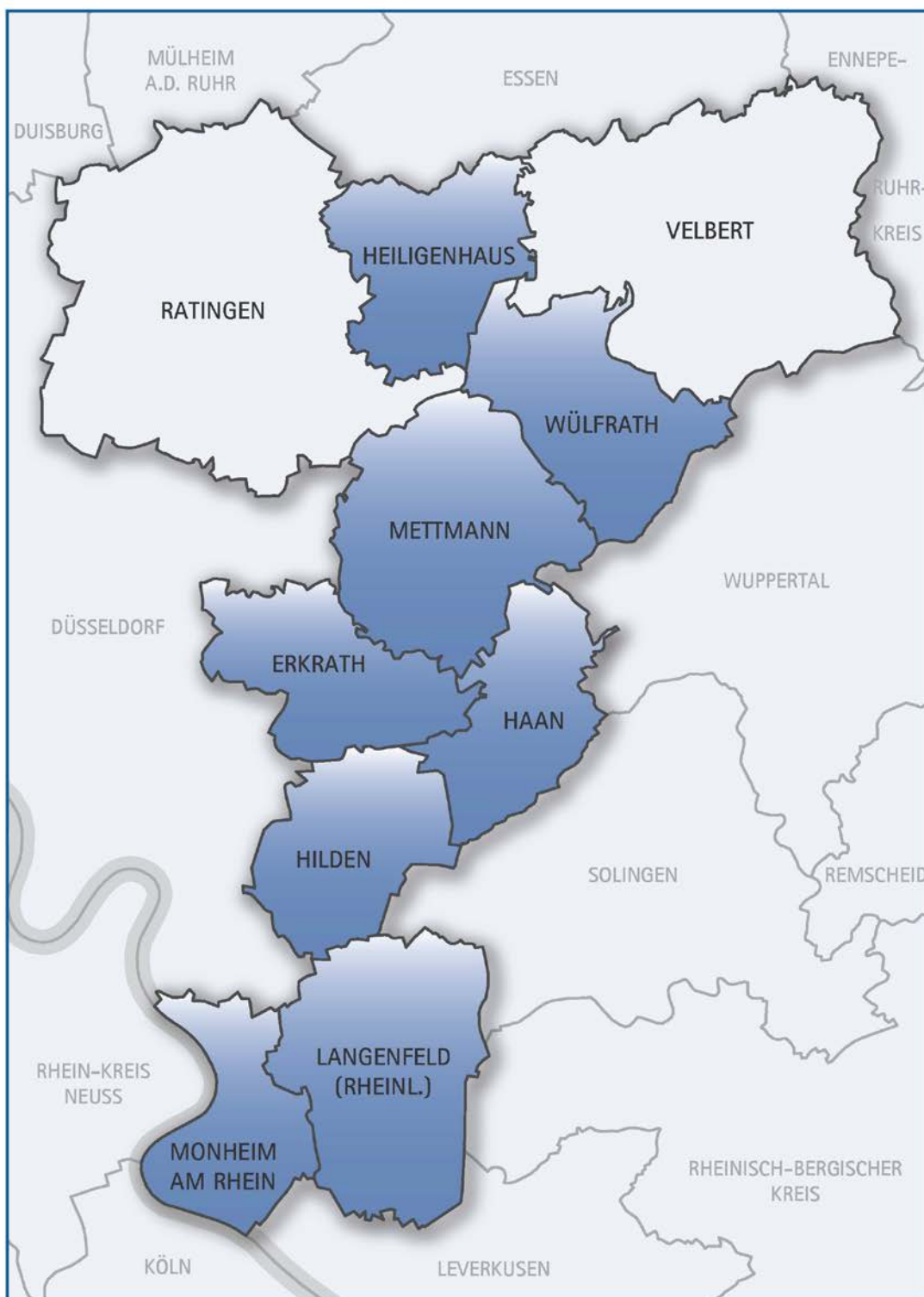
Bodennutzung	Fläche km ² *	Anteil %
Siedlung	125,3	30,8
Verkehr	39,1	9,6
Vegetation	235,0	57,7
Gewässer	7,9	1,9

* Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT NRW), Stand 31.12.2021

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 2022 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte 2.756 Urkunden über den Verkauf oder Tausch von Grundstücken, die Begründung von Erbbaurechten sowie Zwangsversteigerungsbeschlüsse von Notaren oder sonstigen beurkundenden Stellen zugeleitet. Im Jahr 2021 wurden 3.189 Fälle registriert, so dass ein Rückgang von rd. 14 % zu verzeichnen ist.

Anzahl der Verträge zwischen 2013 und 2022

Teilmarkt	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Unbebaute Grundstücke	411	351	421	380	382	298	284	290	281	234
Bebaute Grundstücke	1.268	1.243	1.423	1.196	1.230	1.291	1.265	1.318	1.250	1.062
Wohnungs- und Teileigentum	1.644	1.584	1.897	1.800	1.684	1.631	1.723	1.618	1.658	1.460
Gesamt	3.323	3.178	3.741	3.376	3.296	3.220	3.272	3.226	3.189	2.756

Anzahl der Verträge 2022 nach Zuständigkeitsbereich

Stadt	N	Anteil %	Veränderung zu 2021 %
Erkrath	347	12,6	- 13,7
Haan	229	8,3	- 28,4
Heiligenhaus	265	9,6	- 7,0
Hilden	480	17,4	- 0,4
Langenfeld	481	17,5	- 24,3
Mettmann	351	12,7	- 12,5
Monheim a.R.	458	16,6	- 3,0
Wülfrath	145	5,3	- 24,1
Gesamt	2.756	100,0	- 13,6

Flächenumsatz

Im Jahre 2022 betrug der Flächenumsatz in den acht Städten des Zuständigkeitsbereiches rd. 259 ha Grundstücksfläche. Der gesamte Flächenumsatz ist somit im Vergleich zum Vorjahr um rd. 5 % zurückgegangen. Der Flächenumsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksfläche wurde nicht ermittelt.

Flächenumsatz zwischen 2013 und 2022 in ha

Teilmarkt	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Unbebaute Grundstücke	186,4	168,0	116,9	205,3	149,0	109,9	237,3	117,3	141,2	166,6
Bebaute Grundstücke	110,3	114,4	127,1	97,2	119,0	120,4	153,6	141,4	132,4	92,0
Gesamt	296,7	282,4	244,0	302,5	268,0	230,3	390,9	258,8	273,6	258,6

Flächenumsatz 2022 nach Zuständigkeitsbereich in ha

Stadt	Fläche ha	Anteil %	Veränderung zu 2021 %
Erkrath	50,6	19,6	+ 124,9
Haan	21,6	8,4	- 15,5
Heiligenhaus	21,6	8,4	- 50,5
Hilden	32,4	12,5	+ 0,3
Langenfeld	30,8	11,9	- 31,0
Mettmann	62,0	24,0	+ 1,6
Monheim a.R.	30,6	11,8	+ 229,3
Wülfrath	8,8	3,4	- 74,3
Gesamt	258,6	100,0	- 5,5

Geldumsatz

Im Jahr 2022 betrug der Geldumsatz in den acht Städten des Zuständigkeitsbereiches 1,21 Mrd. EUR. Im Jahr 2021 lag der Geldumsatz bei 1,35 Mrd. EUR, so dass in 2022 ein Umsatzrückgang von rd. 11 % zu verzeichnen war.

Geldumsatz zwischen 2013 und 2022 in Mio. Euro

Teilmarkt	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Unbebaute Grundstücke	89,2	59,0	63,3	68,7	79,2	94,0	79,4	82,5	104,1	90,4
Bebaute Grundstücke	446,3	513,5	556,9	524,5	682,0	709,7	719,5	920,0	907,1	804,3
Wohnungs- und Teileigentum	200,2	204,3	249,1	266,0	260,2	317,3	290,8	283,8	341,1	313,9
Gesamt	735,7	776,8	869,3	859,2	1.021,5	1.121,0	1.089,8	1.286,3	1.352,3	1.208,6

Geldumsatz 2022 nach Zuständigkeitsbereich in Mio. Euro

Stadt	Geldumsatz Mio. Euro	Anteil %	Veränderung zu 2021 %
Erkrath	121,7	10,1	- 19,9
Haan	105,1	8,7	- 18,2
Heiligenhaus	105,3	8,7	- 18,1
Hilden	241,8	20,0	- 3,5
Langenfeld	265,8	22,0	- 10,6
Mettmann	153,6	12,7	- 1,9
Monheim a.R.	167,7	13,9	+ 15,1
Wülfrath	47,6	3,9	- 49,0
Gesamt	1.208,6	100,0	- 10,6

Marktteilnehmer

Marktteilnehmer	Verkäufer		Erwerber	
	N	Anteil %	N	Anteil %
Privat	2.255	81,8	2.424	88,0
Öffentliche Hand	32	1,2	39	1,4
Wohnungsbaugesellschaft	199	7,2	56	2,0
Sonstige juristische Person	270	9,8	237	8,6
Gesamt	2.756	100,0	2.756	100,0

Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Verkäufer		Erwerber	
	N	Anteil %	N	Anteil %
Stadt des Kaufobjekts	1.340	50,6	1.286	48,5
andere kreisangehörige Stadt	355	13,4	340	12,8
kreisangrenzende Großstadt	338	12,8	669	25,3
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	575	21,7	335	12,6
Ausland	38	1,4	18	0,7
unbekannt	3	0,1	1	0,0
Gesamt	2.649	100,0	2.649	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 2022 wurden 234 Eigentumsübergänge von unbebauten Grundstücken in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registriert. Die Anzahl der Fälle ist in diesem Bereich des Immobilienmarktes um rd. 17 % zurückgegangen.

Der Teilmarkt unbebaute Grundstücke wird in folgende Kategorien gegliedert:

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

Die Kategorien 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	23	9,8	38,2	22,9	8,3	9,2
Haan	28	12,0	12,1	7,3	10,3	11,4
Heiligenhaus	30	12,8	11,1	6,7	10,6	11,7
Hilden	25	10,7	18,6	11,2	17,2	19,0
Langenfeld	55	23,5	9,3	5,6	11,7	12,9
Mettmann	19	8,1	49,8	29,9	6,1	6,7
Monheim am Rhein	35	15,0	25,0	15,0	21,8	24,1
Wülfrath	19	8,1	2,5	1,5	4,4	5,0
Gesamt	234	100,0	166,6	100,0	90,4	100,0

Umsätze
nach Grundstückskategorien

Grundstückskategorie	N	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	Geld Mio. Euro	Anteil %
Land- und Forstwirtschaft	33	14,1	75,7	45,4	5,1	5,6
Landwirtschaft	24	10,3	66,6	40,0	4,5	5,0
Forstwirtschaft	9	3,8	9,1	5,4	0,6	0,6
Baulandflächen	127	54,3	30,1	18,0	80,6	89,1
Individueller Wohnungsbau	60	25,6	7,0	4,2	23,2	25,6
MFH	33	14,1	6,0	3,6	40,2	44,4
Geschäftliche Nutzung	1	0,4	0,1	0,1	0,3	0,3
Gewerbe	17	7,3	12,9	7,7	16,1	17,8
Sonstige Flächen	16	6,8	4,2	2,5	0,9	1,0
Gemeinbedarfsflächen	22	9,4	1,3	0,8	2,3	2,5
Sonstige Flächen	52	22,2	59,5	35,7	2,5	2,8
Gesamt	234	100,0	166,6	100,0	90,5	100,0

Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Verkäufer		Erwerber	
	N	Anteil %	N	Anteil %
Stadt des Kaufobjekts	78	61,4	67	52,8
andere kreisangehörige Stadt	17	13,4	28	22,0
kreisangrenzende Großstadt	13	10,2	17	13,4
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	17	13,4	14	11,0
Ausland	1	0,8	0	0,0
unbekannt	1	0,8	1	0,8
Gesamt	127	100,0	127	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 2022 mit 1.062 registrierten Fällen einen Geldumsatz von 804,3 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 55 Kauffällen handelt es sich um Verkäufe von bebauten Erbbaurechten, deren Geldumsatz insgesamt 26,1 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.

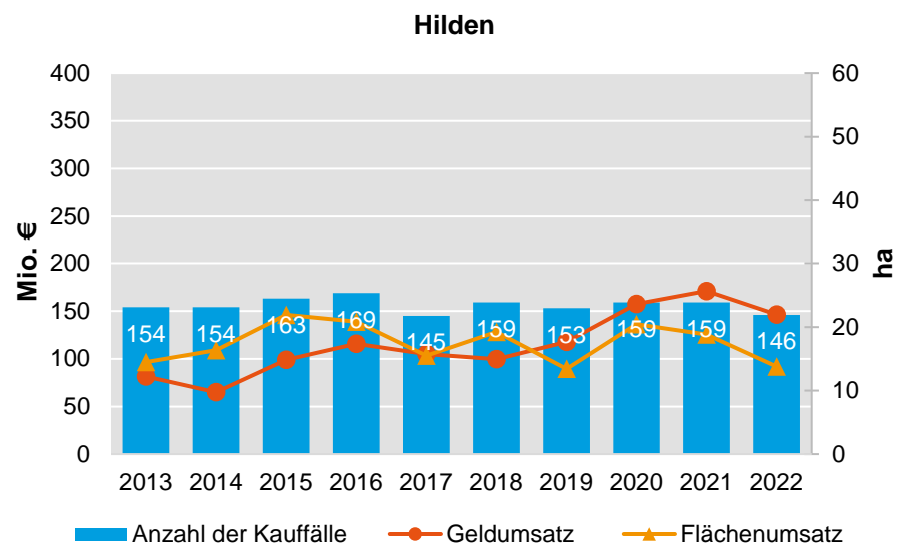
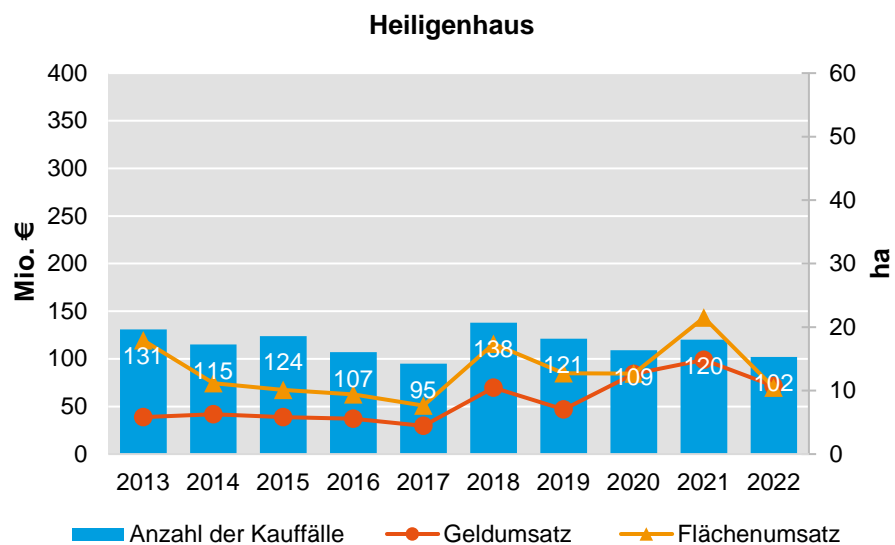
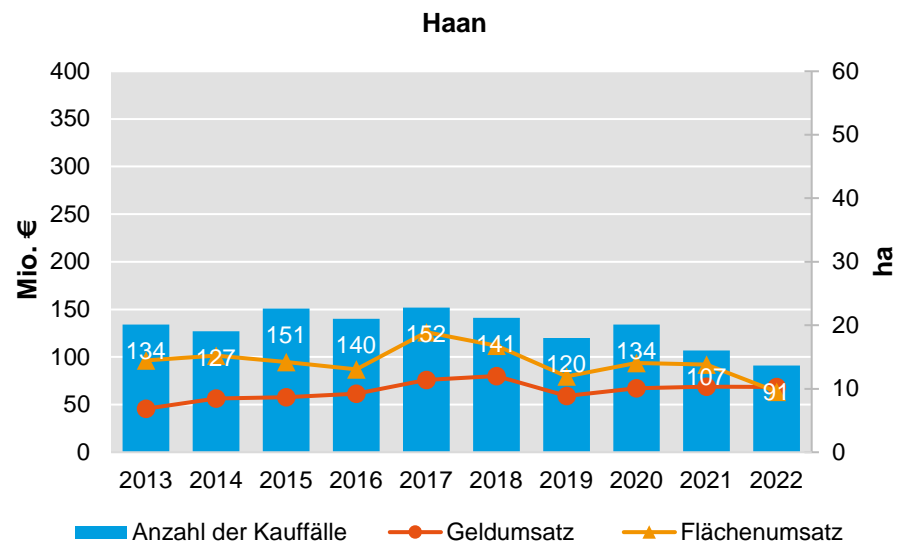
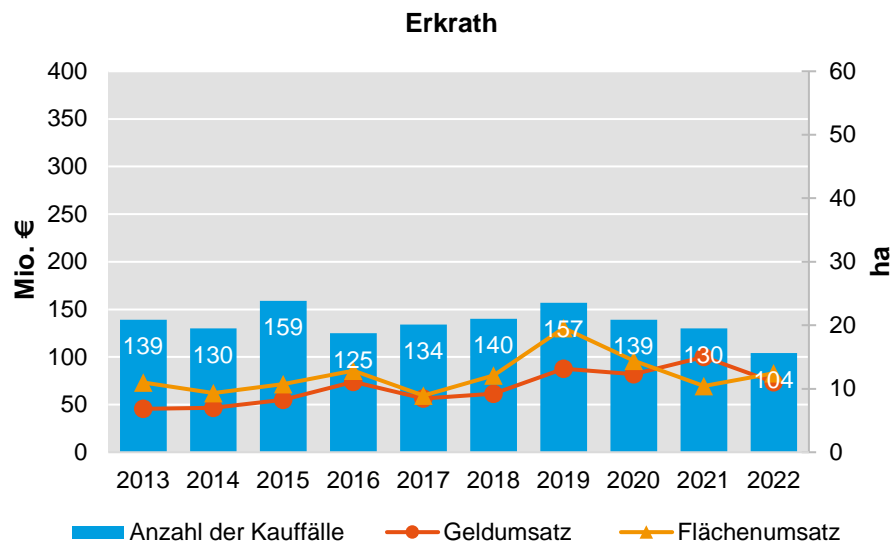
Stadt	N	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. Euro
Erkrath	104	12,46	73,50
Haan	91	9,54	68,46
Heiligenhaus	102	10,46	71,45
Hilden	146	13,81	146,47
Langenfeld	233	21,58	203,37
Mettmann	154	12,18	113,94
Monheim am Rhein	154	5,62	91,54
Wülfrath	78	6,30	35,54
Gesamt	1.062	91,96	804,28

Im Jahr 2022 sind der höchste Flächenumsatz und der höchste Geldumsatz in Langenfeld zu verzeichnen. Der niedrigste Flächenumsatz wurde in Monheim am Rhein ermittelt, während der niedrigste Geldumsatz in Wülfrath erzielt wurde.

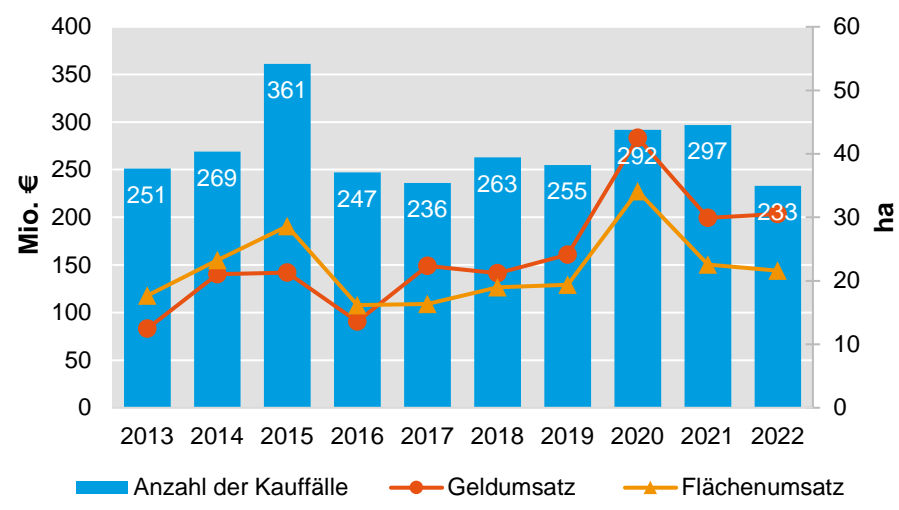
Umsätze bei bebauten Grundstücken nach Gebäudearten gegliedert

Gebäudeart	Stadt	N	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. Euro
Ein- und Zwei- familienhäuser	Erkrath	87	4,75	42,78
	Haan	65	3,72	37,36
	Heiligenhaus	80	7,13	36,30
	Hilden	89	3,85	45,60
	Langenfeld	191	11,25	111,62
	Mettmann	118	6,75	57,48
	Monheim am Rhein	145	4,71	82,42
	Wülfrath	55	3,38	19,74
	Gesamt	830	45,54	433,30
Mehrfamilien- häuser	Erkrath	7	0,90	12,47
	Haan	15	1,46	13,74
	Heiligenhaus	9	1,50	25,90
	Hilden	25	2,41	29,04
	Langenfeld	17	1,47	17,32
	Mettmann	20	2,03	30,37
	Monheim am Rhein	2	0,20	3,09
	Wülfrath	8	0,60	2,61
	Gesamt	103	10,57	134,55
Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude	Erkrath	1	0,04	0,97
	Haan	5	0,74	6,95
	Heiligenhaus	6	0,39	4,03
	Hilden	15	2,99	40,99
	Langenfeld	6	1,94	37,41
	Mettmann	9	2,27	16,19
	Monheim am Rhein	2	0,20	3,55
	Wülfrath	10	1,35	9,71
	Gesamt	54	9,92	119,80
Gewerbe- und Industrieobjekte	Erkrath	7	6,69	16,51
	Haan	5	3,56	9,87
	Heiligenhaus	5	1,40	4,71
	Hilden	10	2,21	8,39
	Langenfeld	11	6,08	24,31
	Mettmann	4	0,92	2,86
	Monheim am Rhein	1	0,16	0,20
	Wülfrath	3	0,87	3,19
	Gesamt	46	21,90	70,03
Sonstige bebaute Grundstücke	Erkrath	2	0,08	0,77
	Haan	1	0,06	0,55
	Heiligenhaus	2	0,04	0,51
	Hilden	7	2,34	22,46
	Langenfeld	8	0,84	12,72
	Mettmann	3	0,21	7,04
	Monheim am Rhein	4	0,36	2,28
	Wülfrath	2	0,10	0,29
	Gesamt	29	4,03	46,62
Gesamt		1.062	91,96	804,28

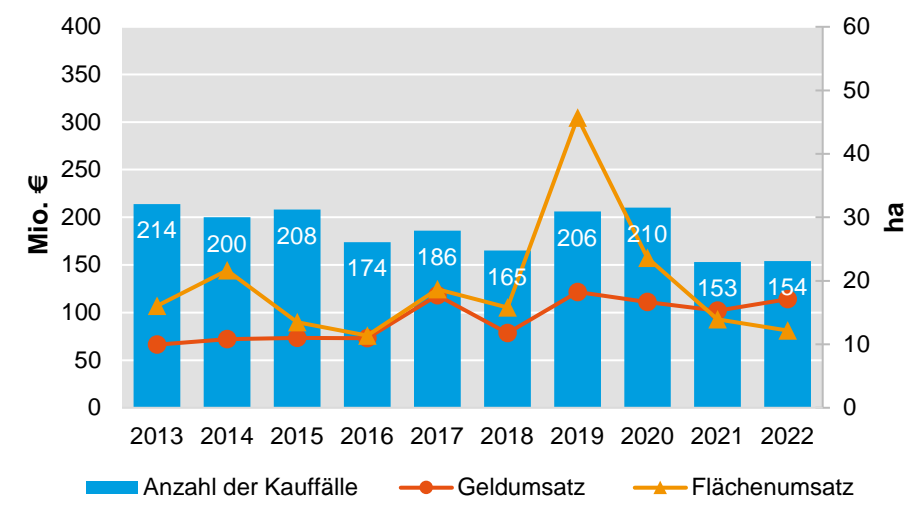
Jährliche Umsatzentwicklung bei bebauten Grundstücken



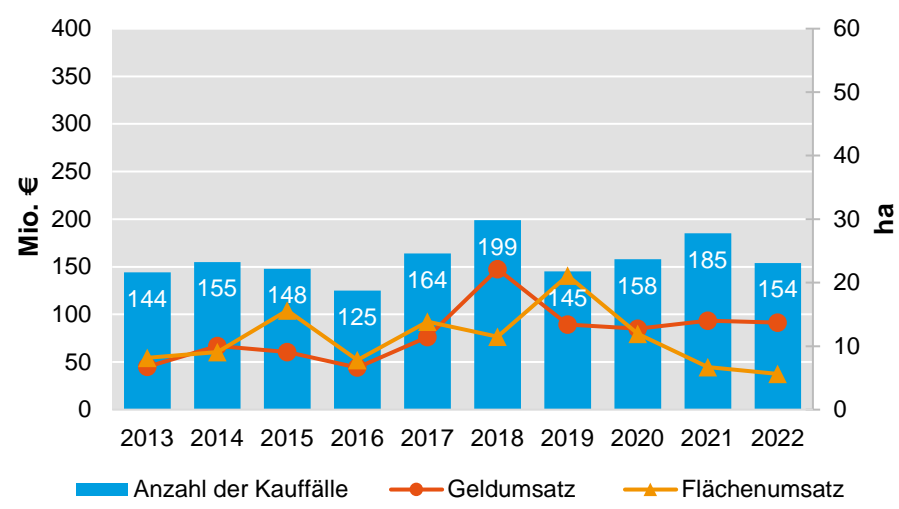
Langenfeld



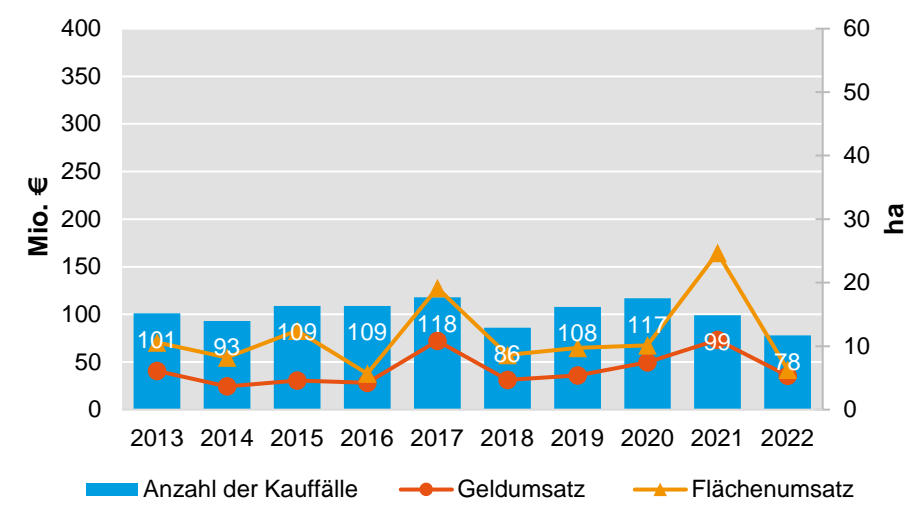
Mettmann



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	630	59,3	509	47,9
andere kreisangehörige Stadt	138	13,0	129	12,1
kreisangrenzende Großstadt	114	10,7	315	29,7
andere Stadt innerhalb Deutschland	163	15,3	102	9,6
Ausland	15	1,4	7	0,7
unbekannt	2	0,2	0	0,0
Gesamt	1.062	100,0	1.062	100,0

In 290 von insgesamt 1.062 Kauffällen (rd. 27 %) ist in dem Kaufvertrag vermerkt, dass dieser durch die Vermittlung einer Immobilienfirma zustande gekommen ist.

3.4 Wohnungseigentum

Im Berichtsjahr 2022 wurden dem Gutachterausschuss 1.460 Abschriften von Kaufverträgen über Wohnungs- und Teileigentum zugesandt, so dass die Zahl der registrierten Erwerbsvorgänge in diesem Teilmarkt gegenüber dem Jahr 2021 um rd. 12 % zurückgegangen ist. Da für rd. 39 % 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 891 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 458 von insgesamt 1.460 Fällen (rd. 31 %) 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 2022 um ca. 8 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen und beträgt rd. 314 Mio. EUR.

Geldumsatz nach Zuständigkeitsbereich

Stadt	N	Anteil %	Veränderung zu 2021 %	Geld Mio. Euro	Anteil %	Veränderung zu 2021 %
Erkrath	220	15,1	- 9,1	40,0	12,7	- 2,7
Haan	110	7,5	- 40,2	26,4	8,4	- 47,1
Heiligenhaus	133	9,1	+ 12,7	23,3	7,4	+ 43,3
Hilden	309	21,2	+ 4,7	78,1	24,9	+ 26,0
Langenfeld	193	13,2	- 29,6	50,7	16,1	- 36,0
Mettmann	178	12,2	- 14,8	33,6	10,7	- 5,3
Monheim a.R.	269	18,4	+ 2,7	54,4	17,3	+ 16,2
Wülfrath	48	3,3	- 35,1	7,5	2,4	- 28,6
Gesamt	1.460	100,0	- 11,9	313,9	100,0	- 8,0

Geldumsatz
nach Marktsegmenten

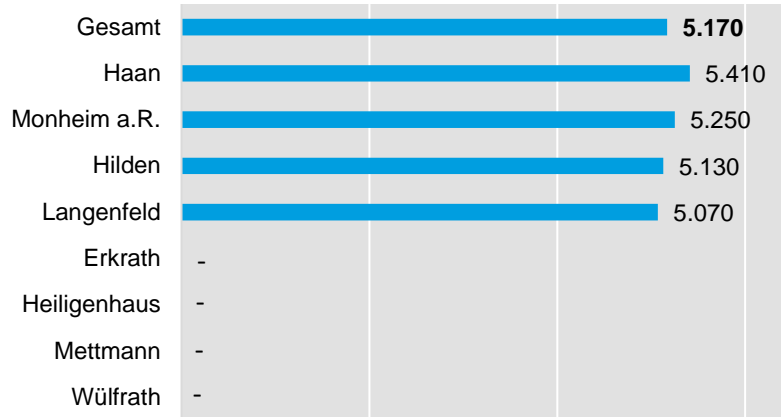
Teilsegmente	N	Anteil	Veränderung	Geld Mio. Euro	Anteil	Veränderung
		%	zu 2021 %		%	zu 2021 %
Wohneigentum	1.331	91,2	- 12,5	307,3	97,9	- 6,7
Erstverkauf	69	4,7	- 65,2	32,8	10,5	- 60,8
Weiterverkauf	1.217	83,4	- 6,7	261,7	83,4	+ 8,1
Umwandlung	45	3,1	+ 150,0	12,7	4,0	+ 259,0
Teileigentum	129	8,8	- 5,8	6,6	2,1	- 43,3
Erstverkauf	24	1,6	+ 41,2	1,1	0,3	- 51,0
Weiterverkauf	105	7,2	- 10,3	5,5	1,8	- 40,1
Umwandlung	0	0,0	- 100,0	0,0	0,0	- 100,0
Gesamt	1.460	100,0	- 11,9	313,9	100,0	- 8,0

Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer

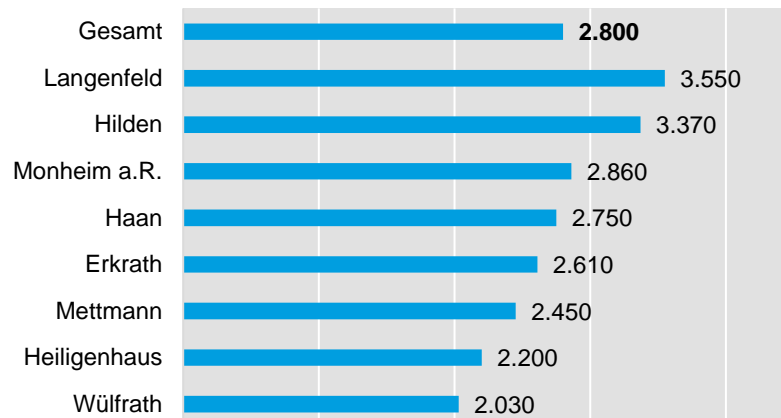
Wohn- bzw. Geschäftssitz	Verkäufer		Erwerber	
	N	Anteil %	N	Anteil %
Stadt des Kaufobjekts	632	43,3	710	48,6
andere kreisangehörige Stadt	200	13,7	183	12,5
kreisangrenzende Großstadt	211	14,5	337	23,1
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	395	27,1	219	15,0
Ausland	22	1,5	11	0,8
unbekannt	0	0,0	0	0,0
Gesamt	1.460	100,0	1.460	100,0

Die nachfolgenden Diagramme stellen die durchschnittlichen Preise für Neubauten und Weiterverkäufe im Jahr 2022 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 2022 wurden insgesamt 234 Eigentumsübergänge von unbebauten Grundstücken in allen Kategorien registriert.

Mit 127 in der Geschäftsstelle registrierten Fällen wurde im Berichtsjahr in der Kategorie Baulandflächen ein Geldumsatz von rd. 81 Mio. EUR erzielt.

Umsätze in der Grundstücks-kategorie Baulandflächen

Grundstücksart	N	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	Geld Mio. Euro	Anteil %
Individueller Wohnungsbau	60	47,2	7,0	23,2	23,2	28,7
Mehrfamilienhäuser	33	26,0	6,0	19,8	40,2	49,9
Geschäftliche Nutzung	1	0,8	0,1	0,5	0,3	0,3
Gewerbe, Industrie	17	13,4	12,9	42,7	16,1	19,9
Sonstige Nutzung ¹⁾	16	12,6	4,2	13,9	0,9	1,1
Gesamt	127	100,0	30,1	100,0	80,6	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 (111 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	1	4	55	60
Mehrfamilienhäuser	0	3	30	33
Geschäftliche Nutzung	0	0	1	1
Gewerbe, Industrie	0	2	15	17
Gesamt	1	9	101	111

4.1 Individueller Wohnungsbau

Im Berichtsjahr 2022 wurden 60 Kauffälle über baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau erfasst.

Nach Ausschluss von Erbbaurechten sowie der im ungewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Verträge sind 20 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	607	356	863	300	200	420
Haan	0	-	-	-	-	-	-
Heiligenhaus	3	564	357	842	577	273	729
Hilden	1						
Langenfeld	10	642	253	1.000	477	224	1.083
Mettmann	1						
Monheim a.R.	0	-	-	-	-	-	-
Wülfrath	0	-	-	-	-	-	-
Gesamt	19	636	253	1.000	464	200	1.083

In einem Fall beinhaltet der Kaufpreis keine Erschließungskosten.

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

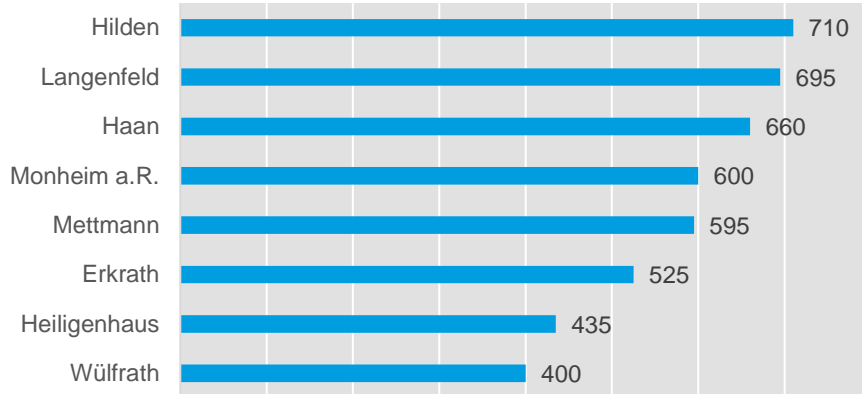
Erzielte Baulandpreise
erschließungsbeitragsfrei in Euro/m²

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
2022	607		564		642			

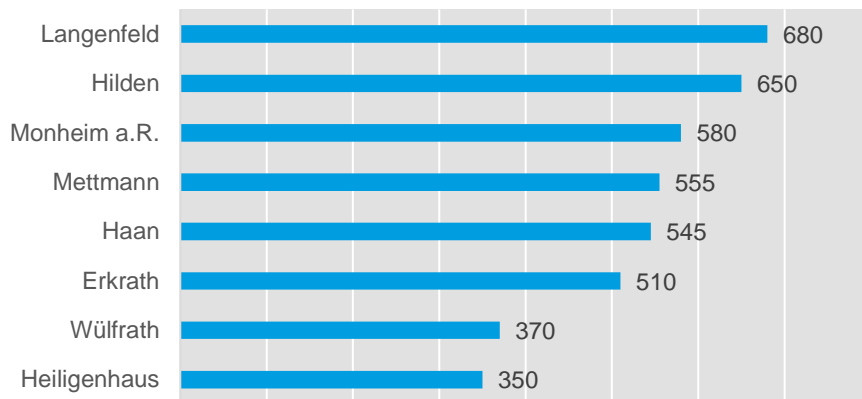
Zwischen den kreisangehörigen Städten differiert das Preisniveau für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, ist aber auch innerhalb der einzelnen Städte stark lageabhängig. Daher ist die Bandbreite der Grundstückskaufpreise in der Regel groß.

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 und Erkrath um 60 EUR/m², in Mettmann um 50 EUR/m² und in den übrigen Städten um 30 EUR/m² angehoben wurden.

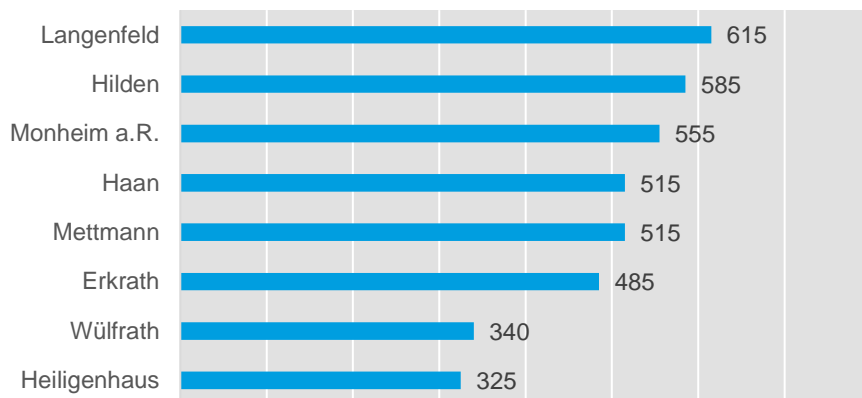
Typische Baulandpreise in guter Wohnlage in Euro/m²



Typische Baulandpreise in mittlerer Wohnlage in Euro/m²



Typische Baulandpreise in mäßiger Wohnlage in Euro/m²



4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Im Jahr 2022 wurden 33 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 Grundstücksanteilen an Erbbauberechtigten konnten im gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses neun Fälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden. Die Preise bewegen sich zwischen 547 EUR/m² und 700 EUR/m², erschließungsbeitragsfrei. Der Mittelwert liegt bei rd. 637 EUR/m².

Die vom Gutachterausschuss als Übersicht beschlossenen typischen Bodenrichtwerte des Jahres 2022 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	525	505	470
Haan	570	535	-
Heiligenhaus	-	345	-
Hilden	-	640	-
Langenfeld	-	660	-
Mettmann	560	550	500
Monheim a.R.	-	575	-
Wülfrath	390	350	-

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 2022 mit 17 registrierten Fällen ein Geldumsatz von rd. 16 Mio. Euro erzielt.

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

Die Preise bewegen sich zwischen 75 EUR/m² und 196 EUR/m², erschließungsbeitragsfrei. Der Mittelwert liegt bei 133 EUR/m².

Bei den Gewerbegebieten war in 2022 eine Stagnation zu verzeichnen. Die Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke sind überwiegend auf dem Niveau des Vorjahres geblieben. Lediglich in Heiligenhaus wurden sie tlw. erhöht.

Gebietstypische Bodenrichtwertein Euro/m²

Stadt	Gute Lage	Mittlere Lage
Erkrath	95	85
Haan	100	80
Heiligenhaus	95	80
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 2022 in den acht Städten des Zuständigkeitsbereichs 33 Kaufverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen registriert.

Umsätze

Grundstücksart	N	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	Geld Mio. Euro	Anteil %
landwirtschaftliche Nutzung	24	72,7	66,64	88,0	4,45	88,5
forstwirtschaftliche Nutzung	9	27,3	9,05	12,0	0,58	11,5
Gesamt	33	100,0	75,69	100,0	5,02	100,0

Durchschnittspreisein Euro/m²

Kategorie	N	Mittel	Spanne
Ackernutzung	5	6,80	2,71 - 12,10
Grünlandnutzung	2	2,49	
begünstigtes Agrarland ¹⁾	2	11,41	
forstwirtschaftliche Nutzung (inkl. Aufwuchs)	5	1,29	0,78 - 2,00

¹⁾ Angaben aus dem Jahr 2021

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Jahr 2022 lag im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses lediglich ein Kaufvertrag in der Kategorie Bauerwartungsland vor. Bauerwartungsland sind gemäß § 3 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 neun Kaufverträge vor, dabei zwei Fälle für künftige Gewerbeflächen und sieben 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	1	0,05	0,04
Rohbauland	9	9,21	11,28
- Gewerbe	2	4,48	1,66
- Wohnungsbau	7	4,73	9,62
- sonstige Nutzung	0	-	-

Durchschnittspreise

Kategorie	N	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
		% ³⁾	% ³⁾	Euro/m ²	Euro/m ²
Bauerwartungsland ¹⁾	10	40	12 - 74	133	42 - 252
Rohbauland					
- für künftige Wohnbauflächen	6	65	37 - 97	284	183 - 499
- für künftige Gewerbeflächen ²⁾	2	62		30	

¹⁾ Angaben aus den Jahren 2010-2022 ²⁾ im Außenbereich 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 2018 bis 2022 herangezogen.

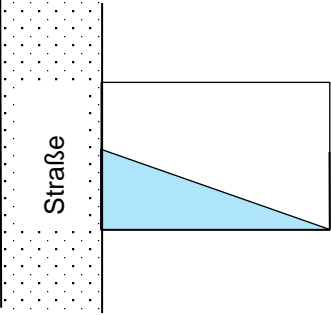
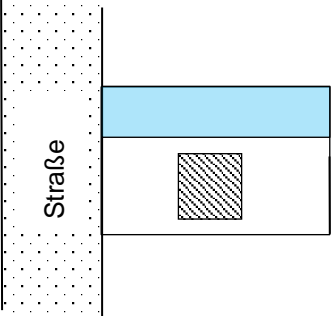
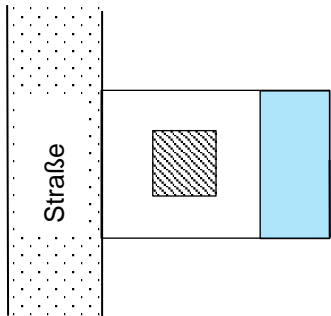
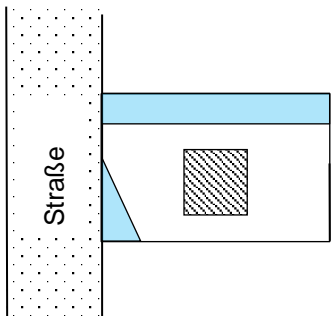
Die Kauffälle lassen sich in zwei Hauptgruppen einteilen:

- 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> 	16	76	17 - 135
<p>2.</p> 	20	87	18 - 119
<p>3.</p> 	58	22	3 - 84
<p>4.</p> 	40	25	6 - 79

4.6.2 Gemeinbedarfsflächen

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

Im Berichtsjahr 2022 wurde mit 22 Fällen dieser Kategorie ein Geldumsatz von rd. 2,3 Mio. EUR erzielt, wobei die Preisspanne der Gemeinbedarfsflächen aufgrund der unterschiedlichen Bodenentwicklungsstufen erfahrungsgemäß groß ist. Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses lagen die Preise zwischen 0 EUR/m² und 3.391 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 2022 mit 52 registrierten Fällen ein Geldumsatz von 2,5 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 bestimmten 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

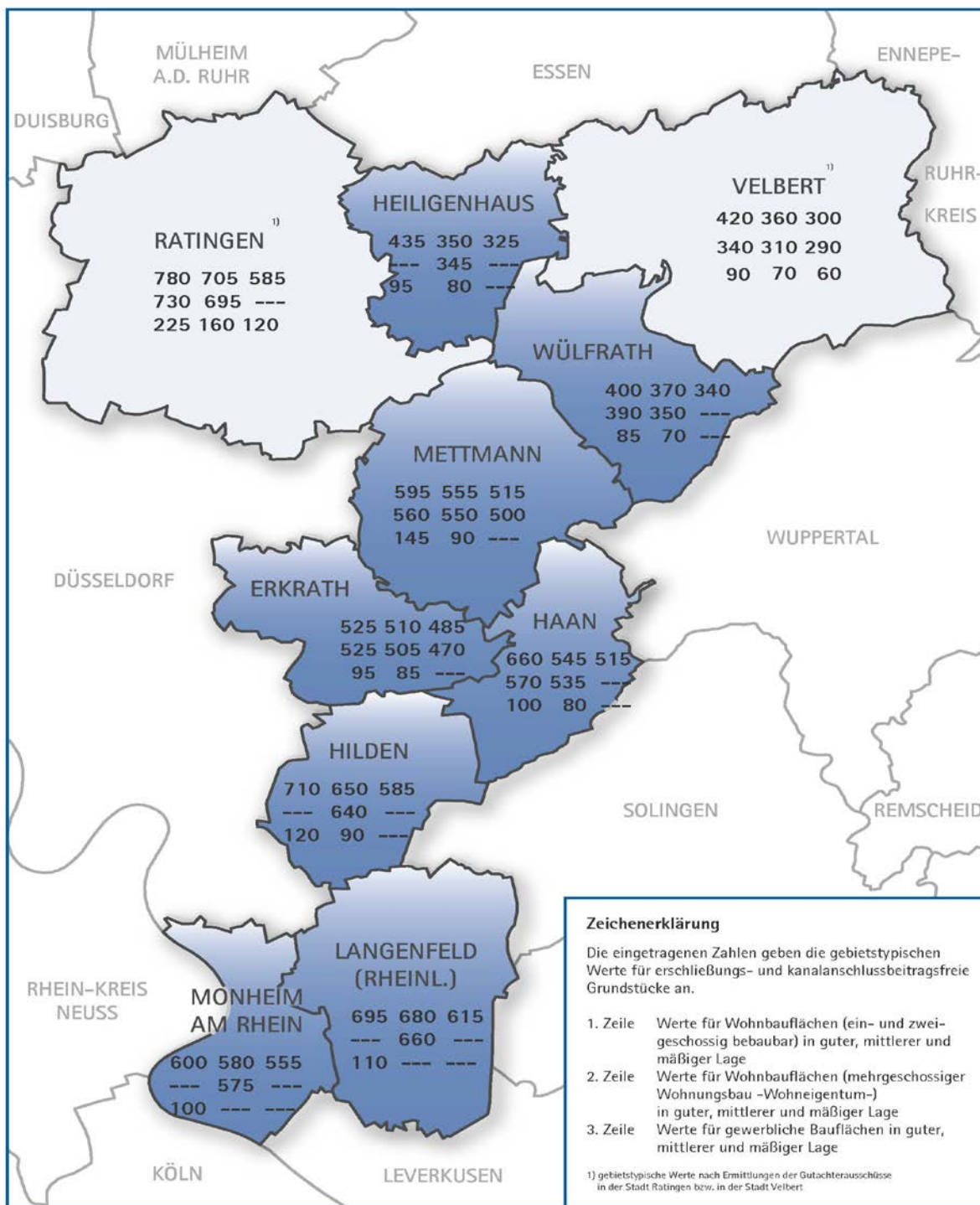
<https://www.boris.nrw.de>

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.



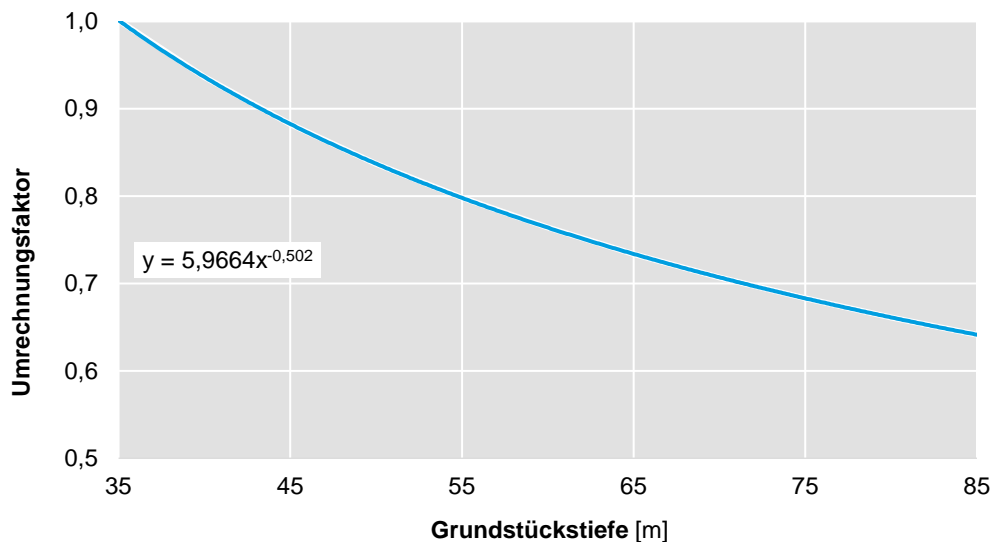
4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

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 24 Kauffälle aus den Jahrgängen 2017 bis 2022 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	0,94	65	0,73
45	0,88	70	0,71
50	0,84	75	0,68
55	0,80	80	0,66
60	0,76	85	0,64

Beispiel

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

Umrechnung: $310 \text{ EUR/m}^2 \times 5,966 \times 55^{-0,502} = 310 \text{ EUR/m}^2 \times 0,80 = \text{rd. } 250 \text{ EUR/m}^2$

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
2022	190,0	200,2	161,3	203,2	215,9	207,6	207,4	161,1

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
2022	185,3	202,6	166,7	196,0	213,1	214,5	209,0	163,7

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
2022	100,0	118,7	115,9	105,7	102,5	101,1	103,0	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 01.01.2023 folgende Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beschlossen:

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

Bodenrichtwerte für bebaute Flächen im Außenbereich

Der Gutachterausschuss hat für den gesamten Zuständigkeitsbereich zum 01.01.2023 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	255	50
Haan	275	50
Heiligenhaus	175	45
Hilden	325	60
Langenfeld	340	55
Mettmann	280	55
Monheim a.R.	290	50
Wülfrath	185	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 436 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 2022 wurden in diesem Teilmarkt von 705 versandten Fragebögen 420 von den Erwerbern beantwortet. Das entspricht einer Rücklaufquote von rd. 60 %. Zudem lagen 131 Verkaufsexposés von Immobilienfirmen vor. Bei 168 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 Monheim am Rhein befinden sich mit Abstand die meisten neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäuser gefolgt von Langenfeld, während die Bautätigkeit in Erkrath, Haan, Heiligenhaus und Hilden mangels Neubaugebieten ruht.

Die im Durchschnitt höchsten Kaufpreise wurden in Monheim am Rhein erzielt und beziehen sich auf Doppelhaushälften und freistehende Einfamilienhäuser in dem Baugebiet 'Südlich Zaunswinkel'. Die im Durchschnitt niedrigsten Preise sind dagegen in Wülfrath zu verzeichnen und betreffen Doppelhaushälften des Neubauvorhabens 'Bergische Gärten'.

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	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	5	374.000	350.000	350.000	420.000	238	2	4.270				90
	1975-1994	15	505.000	540.000	245.000	683.000	249	9	4.070	3.870	3.380	4.720	132
	1995-2009	2	484.000				164	1					
	2010-2020	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
REH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	4	404.000	395.000	350.000	475.000	397	1					
	1975-1994	4	525.000	525.000	430.000	620.000	265	3	4.160		3.510	4.840	138
	1995-2009	1						1					
	2010-2020	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
DHH	bis 1949	1						1					
	1950-1974	4	463.000	480.000	350.000	540.000	440	2	4.690				103
	1975-1994	1						1					
	1995-2009	3	609.000		439.000	779.000	357	3	3.720		3.250	4.100	162
	2010-2020	1						1					
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
Einzel	bis 1949	1						1					
	1950-1974	4	753.000	703.000	525.000	1.080.000	634	1					
	1975-1994	7	757.000	755.000	480.000	980.000	769	4	4.200	4.180	3.320	5.100	180
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2020	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–

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

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	372.000	355.000	225.000	590.000	267	2	4.000	–	–	–	100
	1975-1994	3	469.000	–	439.000	488.000	254	2	3.820	–	–	–	126
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2020	1	–	–	–	–	–	1	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
REH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	3	397.000	–	330.000	445.000	327	2	3.510	–	–	–	127
	1975-1994	2	593.000	–	–	–	296	2	4.450	–	–	–	136
	1995-2009	1	–	–	–	–	–	1	–	–	–	–	–
	2010-2020	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
DHH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	1	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1975-1994	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1995-2009	2	682.000	–	–	–	286	2	4.930	–	–	–	138
	2010-2020	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
Einzel	bis 1949	6	497.000	480.000	390.000	674.000	706	6	3.420	3.170	2.930	4.620	150
	1950-1974	7	607.000	600.000	350.000	1.030.000	656	4	3.980	4.230	2.920	4.550	133
	1975-1994	6	815.000	810.000	474.000	1.120.000	824	5	4.280	4.550	3.430	5.130	191
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2020	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	9	363.000	339.000	300.000	478.000	268	5	3.260	3.260	2.540	3.950	109
	1975-1994	2	340.000				251	0	–	–	–	–	–
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2020	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
REH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	3	388.000		280.000	485.000	503	0	–	–	–	–	–
	1975-1994	1						1					
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2020	1						1					
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
DHH	bis 1949	1						1					
	1950-1974	4	423.000	435.000	310.000	510.000	622	2	2.390				182
	1975-1994	2	470.000				300	1					
	1995-2009	4	572.000	580.000	518.000	611.000	307	4	4.300	4.380	3.370	5.090	135
	2010-2020	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
Einzel	bis 1949	1						1					
	1950-1974	10	572.000	555.000	410.000	760.000	928	9	3.500	3.570	2.440	4.820	175
	1975-1994	4	796.000	785.000	675.000	940.000	804	4	3.520	3.490	3.290	3.810	226
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2020	1						1					
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–

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

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	10	407.000	427.000	260.000	569.000	265	8	3.350	3.420	2.510	3.910	134
	1975-1994	7	448.000	420.000	360.000	601.000	224	6	3.740	3.870	2.830	4.190	123
	1995-2009	3	530.000		466.000	600.000	188	1					
	2010-2020	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
REH	bis 1949	1						1					
	1950-1974	5	406.000	400.000	349.000	486.000	296	5	3.730	3.860	3.080	4.470	113
	1975-1994	2	556.000				335	2	4.200				134
	1995-2009	1						1					
	2010-2020	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
DHH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	8	568.000	572.000	445.000	670.000	480	5	4.070	3.930	2.970	5.130	135
	1975-1994	7	584.000	591.000	489.000	640.000	347	5	3.910	4.080	3.370	4.510	148
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2020	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
Einzel	bis 1949	2	545.000				610	2	3.660				150
	1950-1974	5	643.000	670.000	323.000	940.000	706	3	5.260		5.210	5.360	150
	1975-1994	2	570.000				426	2	4.510				129
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2020	1						1					
	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	10	439.000	438.000	330.000	605.000	258	6	4.200	4.100	3.720	4.790	111
	1975-1994	17	483.000	475.000	400.000	650.000	224	11	3.920	3.940	3.250	4.590	122
	1995-2009	1						1					
	2010-2020	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	5	652.000	631.000	562.000	722.000	220	5	4.450	4.480	4.130	4.620	146
REH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	2	363.000				320	2	3.300				110
	1975-1994	4	491.000	482.000	445.000	555.000	236	4	4.050	3.920	3.700	4.680	122
	1995-2009	1						0	–	–	–	–	–
	2010-2020	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	3	669.000		611.000	722.000	278	3	4.620		4.460	4.920	145
DHH	bis 1949	1						1					
	1950-1974	6	484.000	493.000	325.000	650.000	376	5	4.410	5.000	3.190	5.220	111
	1975-1994	6	563.000	583.000	455.000	629.000	361	3	4.390		3.590	5.090	135
	1995-2009	2	685.000				270	2	4.100				172
	2010-2020	2	683.000				274	2	5.280				130
	Neubau	8	672.000	668.000	654.000	703.000	249	8	5.180	5.040	4.950	5.620	130
Einzel	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	11	695.000	665.000	450.000	1.150.000	709	8	4.330	4.370	3.500	5.340	139
	1975-1994	8	808.000	828.000	511.000	1.055.000	584	5	4.040	4.010	3.120	5.410	193
	1995-2009	3	753.000		495.000	965.000	568	1					
	2010-2020	1						1					
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–

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

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	6	483.000	483.000	370.000	595.000	296	3	4.010		3.510	4.390	120
	1975-1994	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1995-2009	3	553.000		530.000	570.000	217	3	4.250		3.810	5.050	132
	2010-2020	1						1					
	Neubau	1						1					
REH	bis 1949	1						0	–	–	–	–	–
	1950-1974	6	445.000	447.000	330.000	573.000	426	5	3.770	4.000	2.640	4.250	113
	1975-1994	3	492.000		420.000	555.000	330	2	4.480				102
	1995-2009	2	628.000				344	2	4.830				130
	2010-2020	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
DHH	bis 1949	1						0	–	–	–	–	–
	1950-1974	10	435.000	396.000	365.000	682.000	436	6	3.830	3.680	3.380	4.870	116
	1975-1994	2	625.000				254	2	4.340				148
	1995-2009	1						1					
	2010-2020	1						1					
	Neubau	9	749.000	645.000	635.000	979.000	262	9	4.900	4.850	4.770	5.180	153
Einzel	bis 1949	1						0	–	–	–	–	–
	1950-1974	4	557.000	582.000	420.000	645.000	820	1					
	1975-1994	4	580.000	520.000	438.000	840.000	531	2	4.210				170
	1995-2009	3	827.000		775.000	915.000	552	2	4.730				179
	2010-2020	1						1					
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–

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

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	421.000	413.000	385.000	474.000	236	4	3.800	3.680	3.360	4.480	116
	1975-1994	11	502.000	485.000	400.000	600.000	209	10	3.880	3.760	2.880	4.910	132
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2020	2	665.000	–	–	–	192	2	4.260	–	–	–	156
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
REH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	4	507.000	509.000	444.000	565.000	388	3	3.900	–	3.460	4.230	126
	1975-1994	3	590.000	–	570.000	620.000	427	2	4.290	–	–	–	140
	1995-2009	1	–	–	–	–	–	1	–	–	–	–	–
	2010-2020	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
DHH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	1	–	–	–	–	–	1	–	–	–	–	–
	1975-1994	6	588.000	604.000	470.000	659.000	307	6	4.640	4.980	3.600	5.240	129
	1995-2009	1	–	–	–	–	–	1	–	–	–	–	–
	2010-2020	3	669.000	–	595.000	750.000	257	3	5.480	–	5.210	5.810	122
	Neubau	18	704.000	710.000	675.000	725.000	258	18	5.290	5.320	5.110	5.410	133
Einzel	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	5	658.000	809.000	390.000	822.000	630	3	4.740	–	4.260	5.220	148
	1975-1994	4	748.000	754.000	698.000	785.000	722	4	4.280	4.340	3.210	5.230	180
	1995-2009	1	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2020	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	6	889.000	886.000	882.000	906.000	408	6	5.600	5.580	5.550	5.700	159

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

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	1						1					
	1975-1994	2	450.000				273	2	3.310				136
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2020	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
REH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1975-1994	1						0	–	–	–	–	–
	1995-2009	1						0	–	–	–	–	–
	2010-2020	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
DHH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	2	399.000				491	1					
	1975-1994	3	448.000		375.000	520.000	272	2	3.660				132
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2020	1						1					
	Neubau	5	615.000	625.000	579.000	649.000	250	5	4.440	4.460	4.290	4.610	138
Einzel	bis 1949	1						0	–	–	–	–	–
	1950-1974	5	405.000	370.000	329.000	518.000	583	2	2.980				114
	1975-1994	2	575.000				566	1					
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2020	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–

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

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	53	409.000	419.000	225.000	605.000	262	31	3.710	3.740	2.510	4.790	117
	1975-1994	57	481.000	475.000	245.000	683.000	232	40	3.880	3.840	2.830	4.910	128
	1995-2009	9	525.000	530.000	419.000	600.000	202	6	4.310	4.250	3.810	5.050	121
	2010-2020	4	665.000	665.000	640.000	689.000	202	4	4.490	4.450	4.260	4.780	148
	Neubau	6	630.000	627.000	524.000	722.000	211	6	4.360	4.480	3.880	4.620	144
REH	bis 1949	2	261.000				237	1					
	1950-1974	27	423.000	415.000	280.000	573.000	382	18	3.640	3.820	2.640	4.470	117
	1975-1994	20	532.000	542.000	420.000	642.000	314	16	4.200	4.130	3.510	4.910	130
	1995-2009	8	611.000	628.000	525.000	680.000	267	6	4.510	4.550	3.870	5.020	132
	2010-2020	1						1					
	Neubau	3	669.000		611.000	722.000	278	3	4.620		4.460	4.920	145
DHH	bis 1949	4	373.000	368.000	321.000	436.000	522	3	4.010		3.300	4.450	98
	1950-1974	36	474.000	453.000	310.000	682.000	461	22	3.950	3.820	2.310	5.220	125
	1975-1994	27	562.000	590.000	375.000	700.000	323	20	4.310	4.110	3.290	5.600	136
	1995-2009	13	631.000	611.000	439.000	779.000	298	13	4.290	4.450	3.250	5.090	149
	2010-2020	8	706.000	706.000	590.000	850.000	334	8	5.280	5.260	4.940	5.810	134
	Neubau	40	696.000	678.000	579.000	979.000	256	40	5.070	5.150	4.290	5.620	137
Einzel	bis 1949	12	499.000	495.000	390.000	674.000	621	10	3.420	3.290	2.930	4.620	148
	1950-1974	51	615.000	575.000	323.000	1.150.000	727	31	4.040	4.080	2.440	5.360	155
	1975-1994	37	741.000	755.000	438.000	1.120.000	681	27	4.070	4.000	2.750	5.410	188
	1995-2009	7	776.000	790.000	495.000	965.000	523	3	4.800		4.620	4.920	185
	2010-2020	4	900.000	818.000	761.000	1.203.000	530	4	5.770	5.640	5.060	6.720	156
	Neubau	6	889.000	886.000	882.000	906.000	408	6	5.600	5.580	5.550	5.700	159

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 Daten - 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 366 Kauffällen aus den Berichtsjahren 2021 und 2022 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.

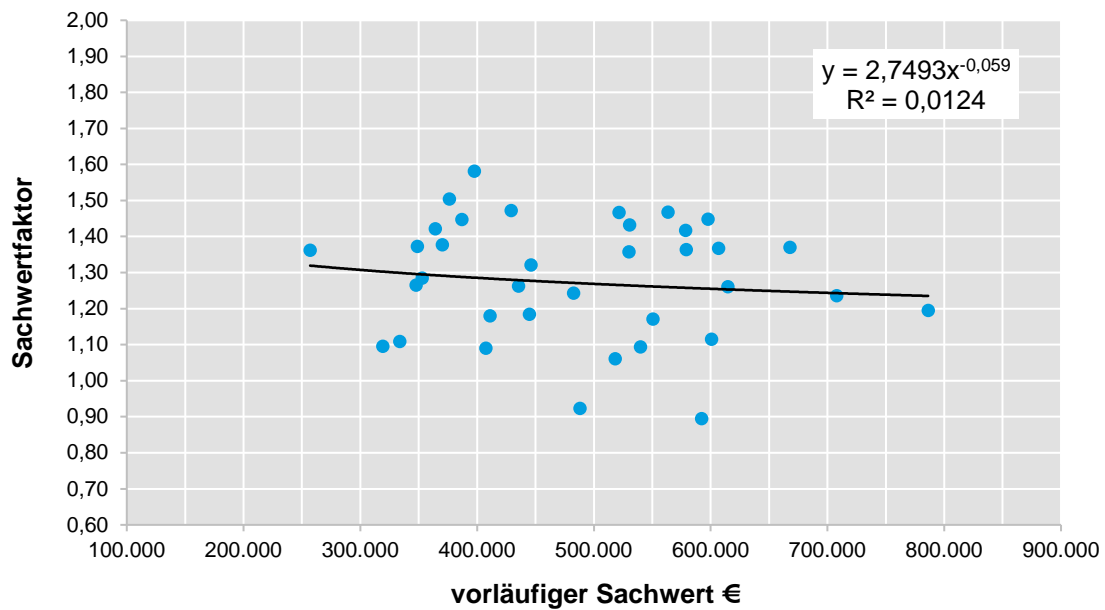
Bei der Auswertung wurde festgestellt, dass sich bei einer **Aufteilung** des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses **in Nordkreis und Südkreis** ein höherer funktionaler Zusammenhang zwischen den Sachwertfaktoren und der Höhe des vorläufigen Sachwerts ergibt. Die weitere Auswertung erfolgte 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

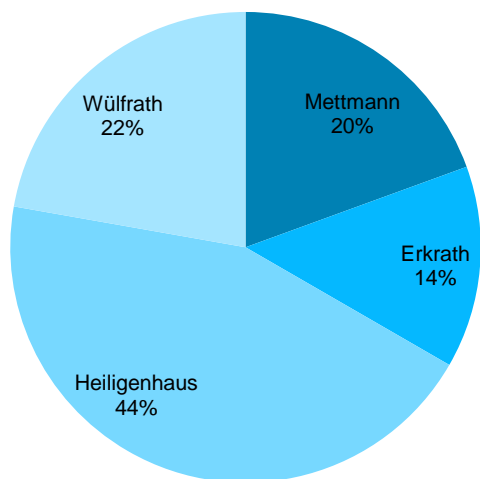
Allgemein gilt, dass der Sachwertfaktor neben der Höhe des vorläufigen Sachwerts auch von dem Gebäudetyp, von dem Baujahr und der Ausstattung des Gebäudes sowie insbesondere von der Lage des Grundstücks abhängig ist. Demnach können die abgeleiteten Sachwertfaktoren nur als Durchschnittswerte angesehen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

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Nordkreis)



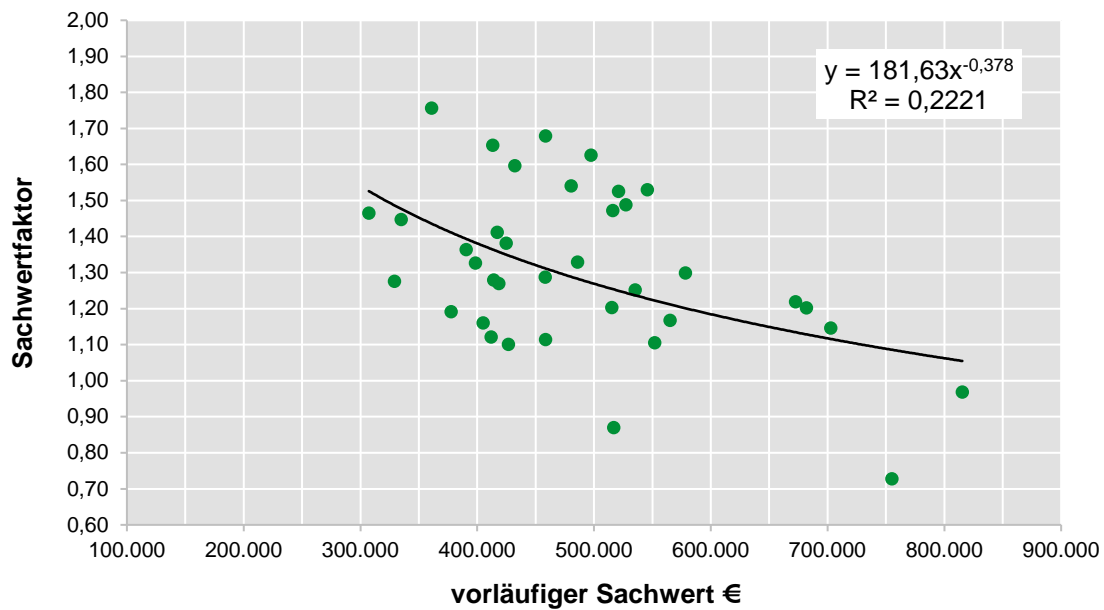
Bei der Auswertung stellte sich heraus, dass ein statistisch gesicherter funktionaler Zusammenhang zwischen den Sachwertfaktoren und der Höhe des vorläufigen Sachwerts nicht besteht, da das Bestimmtheitsmaß nahezu Null beträgt. Das Ergebnis nach Ausschluss der Extremwerte wird daher lediglich **nachrichtlich** aufgeführt. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 36 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	486.000	48	381	1978	43	2,8	352	837	627
Min	257.000	25	270	1953	25	2,1	220	625	384
Max	786.000	75	550	2016	75	4,0	610	1.200	1.185
s	121.000	12	76	17	13	0,4	101	122	165



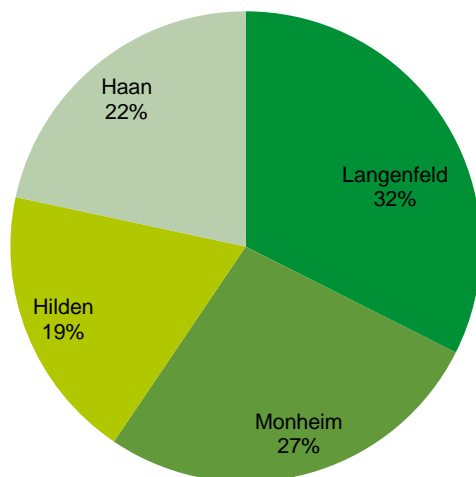
Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über den nördlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Die meisten Kauffälle sind in Heiligenhaus zu verzeichnen.

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Südkreis)



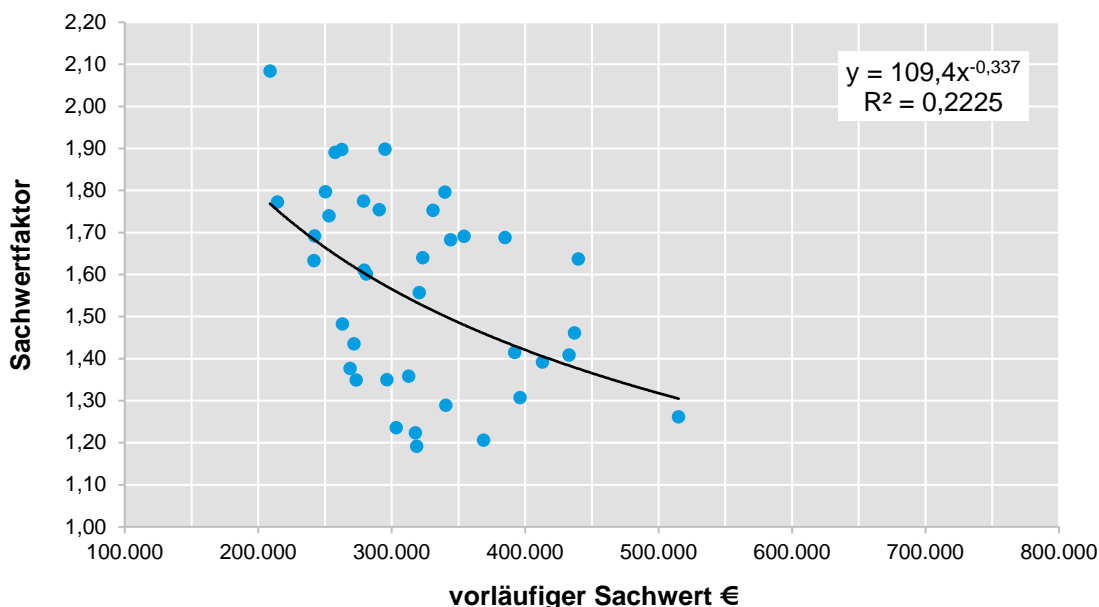
Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 310.000 EUR bis 820.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 947.735 EUR. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 37 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	489.000	60	522	1972	38	2,7	311	795	603
Min	307.000	36	410	1952	25	2,2	175	635	298
Max	815.000	79	640	2012	71	3,8	530	1.105	1.217
s	118.000	12	56	16	12	0,4	88	86	211



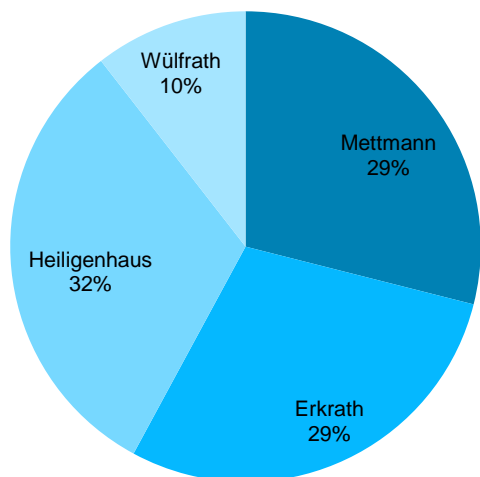
Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über den südlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt.

Sachwertfaktoren für **Doppelhaushälften** (Nordkreis)

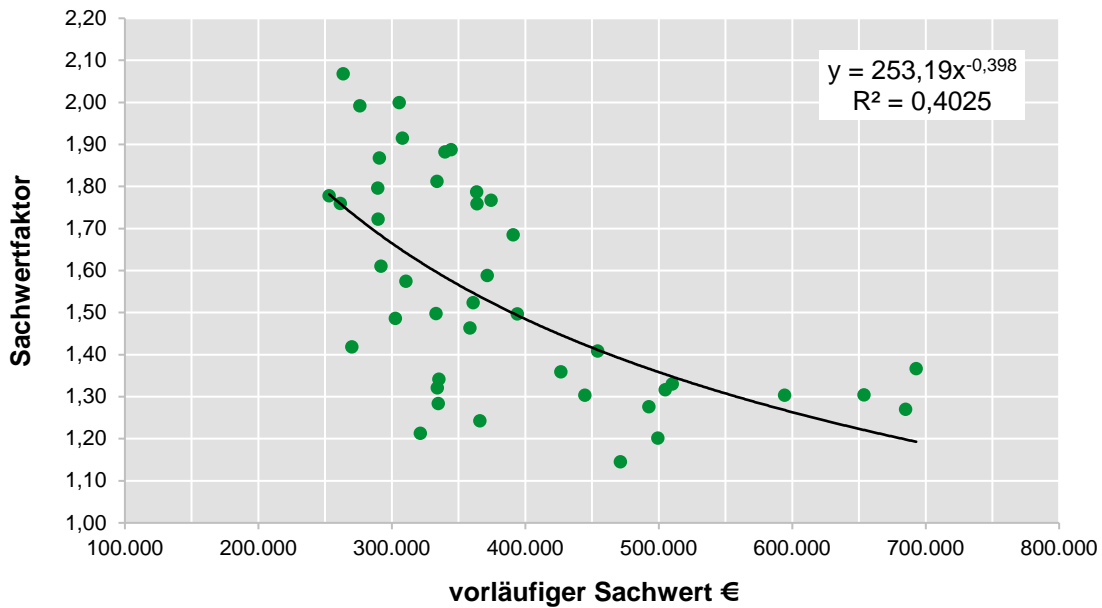


Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 210.000 EUR bis 510.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 1.123.302 EUR. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 38 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	319.000	45	390	1978	43	2,8	256	776	377
Min	209.000	26	280	1951	25	2,2	160	610	215
Max	515.000	70	550	2005	64	3,5	400	1.010	919
s	69.000	12	80	16	12	0,4	50	85	137

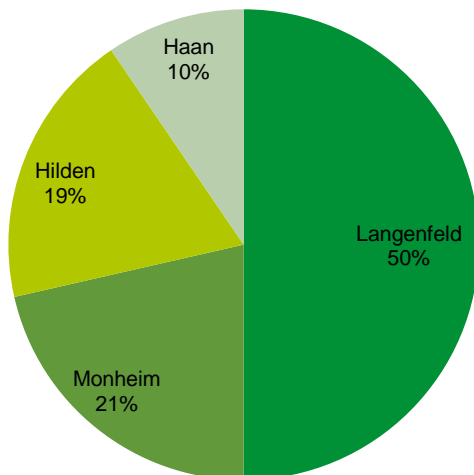


Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Doppelhaushälften über den nördlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Die wenigsten Kauffälle liegen in Wülfrath vor.

Sachwertfaktoren für **Doppelhaushälften** (Südkreis)

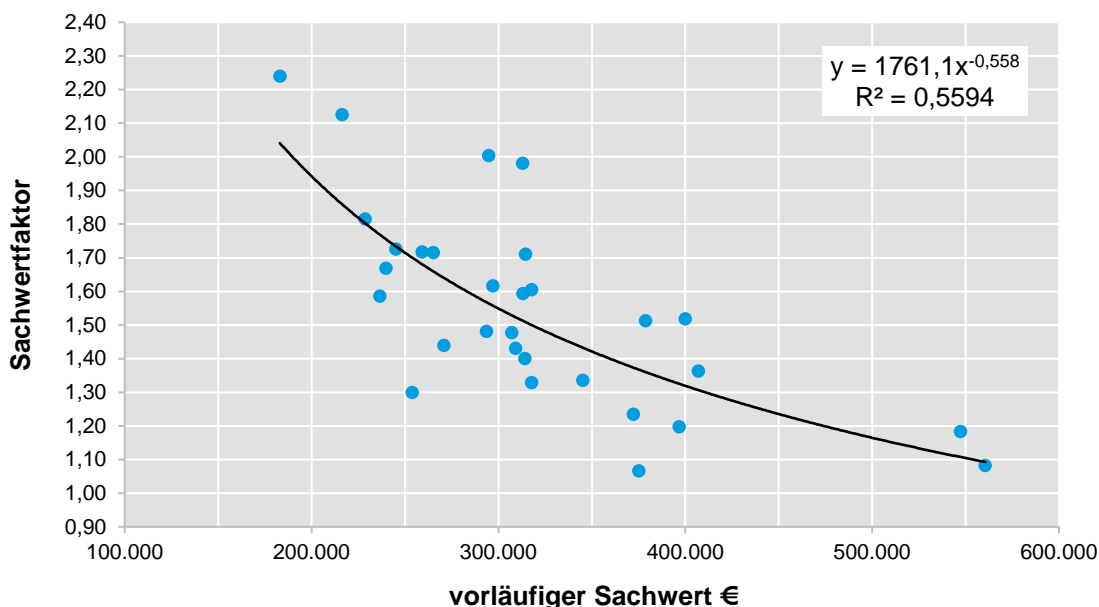
Die Formel sollte angesichts des mittleren Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 250.000 EUR bis 690.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 1.093.479 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	385.000	49	535	1985	46	2,8	268	790	365
Min	253.000	29	420	1956	25	2,2	170	610	178
Max	693.000	73	650	2016	76	3,7	430	1.175	788
s	114.000	11	56	17	14	0,4	63	103	138



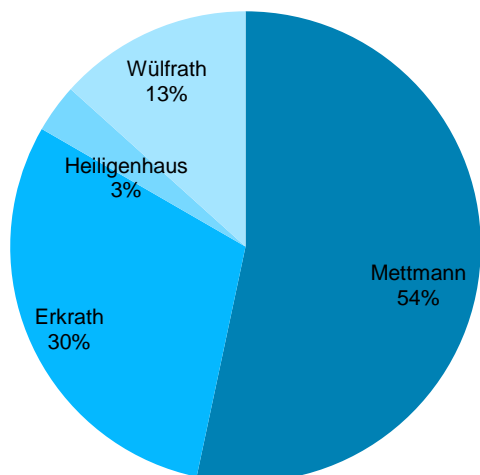
Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Doppelhaushälften über den südlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Der Schwerpunkt liegt deutlich in Langenfeld.

Sachwertfaktoren für Reihenendhäuser (Nordkreis)

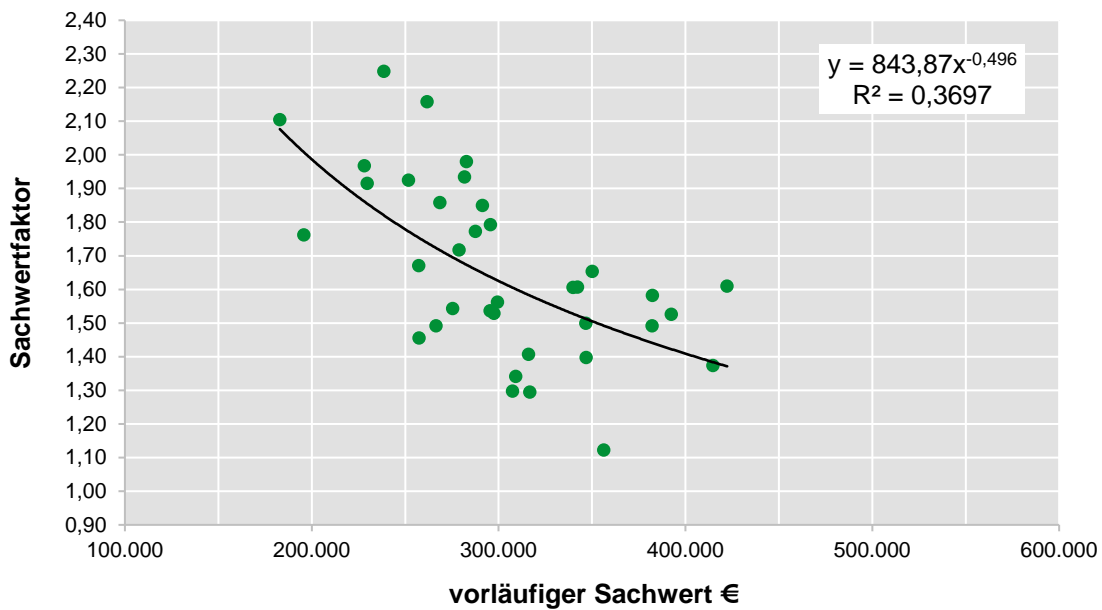


Die Formel sollte angesichts des mittleren Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 180.000 EUR bis 560.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 655.869 EUR. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 30 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	319.000	48	427	1977	40	2,7	277	717	375
Min	183.000	21	260	1962	30	2,4	170	585	184
Max	561.000	70	550	2008	66	3,5	490	985	664
s	85.000	14	75	12	10	0,3	61	87	121

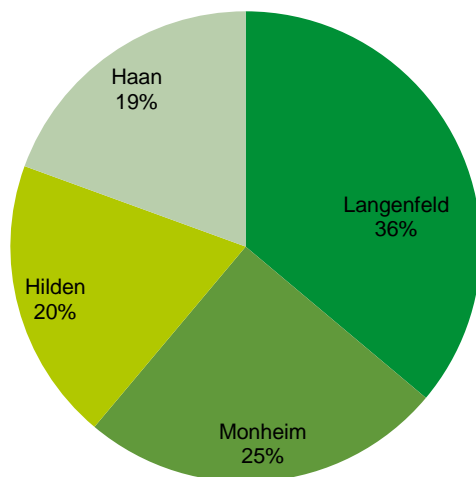


Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Reihenendhäuser über den nördlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Mehr als die Hälfte der Kauffälle befinden sich in Mettmann, während nur ein sehr geringer Anteil in Heiligenhaus zu verzeichnen ist.

Sachwertfaktoren für **Reihenendhäuser** (Südkreis)

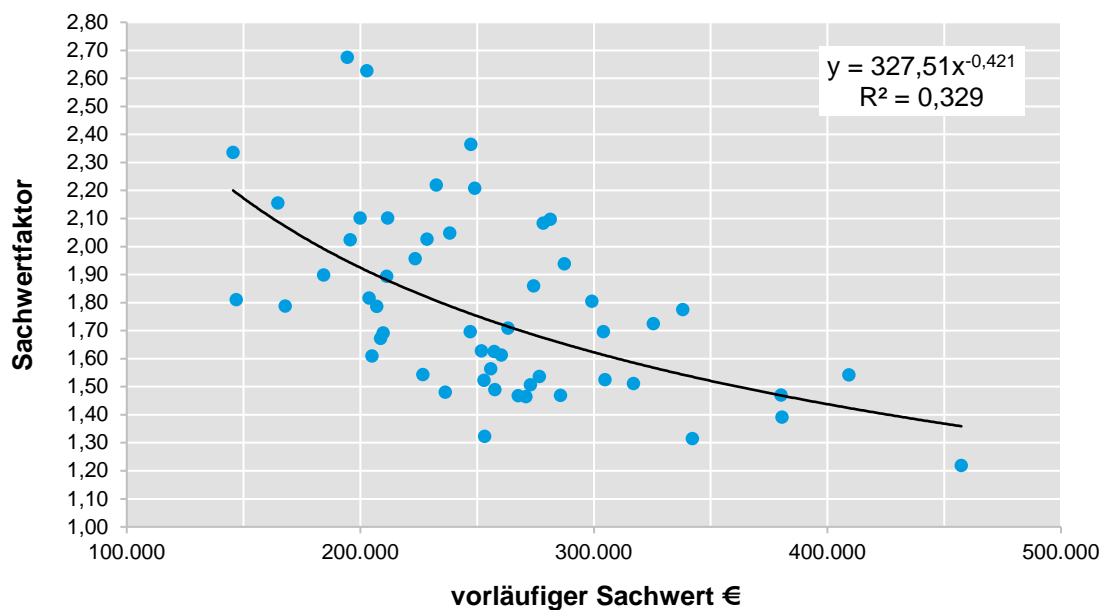
Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 180.000 EUR bis 420.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 793.869 EUR. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 36 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	301.000	47	498	1981	43	2,7	249	739	298
Min	183.000	26	410	1959	25	2,3	200	625	180
Max	422.000	77	610	2012	71	3,3	355	970	495
s	57.000	12	54	15	12	0,3	38	57	86



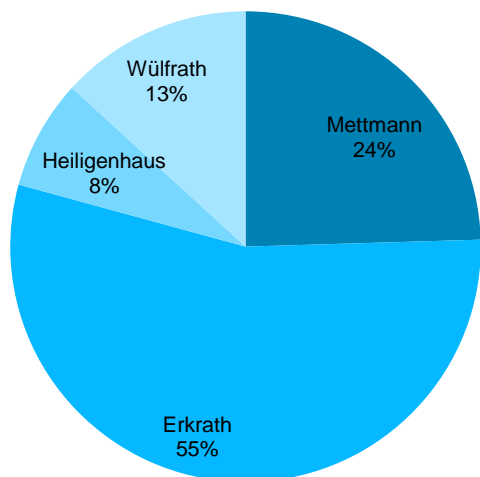
Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Reihenendhäuser über den südlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt.

Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser (Nordkreis)

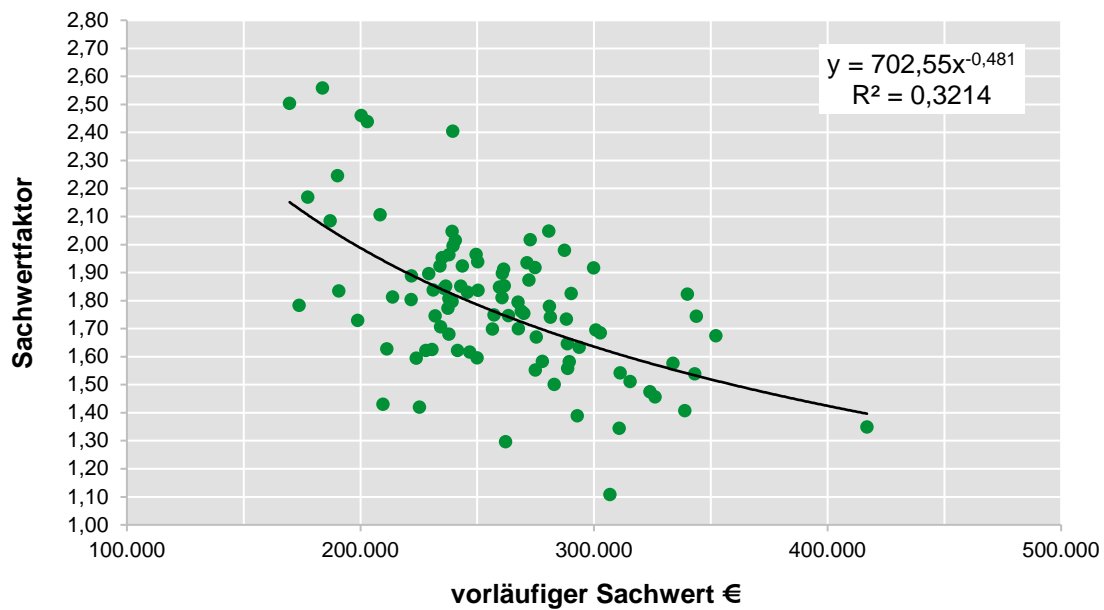


Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 150.000 EUR bis 460.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 942.769 EUR. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 53 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	256.000	38	404	1978	42	2,7	263	705	244
Min	146.000	17	260	1952	30	2,2	185	595	159
Max	457.000	62	520	2007	66	3,5	385	880	560
s	63.000	9	68	13	10	0,3	52	55	64

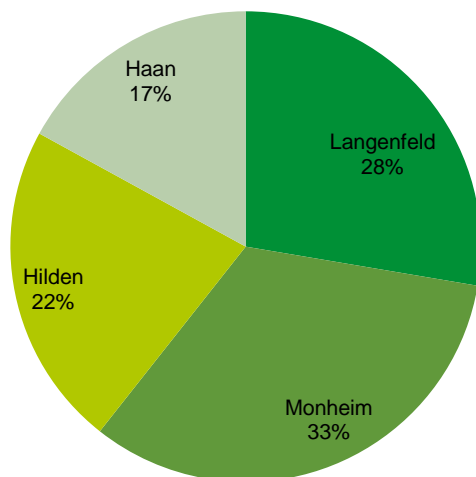


Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Reihenmittelhäuser über den nördlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Der Schwerpunkt liegt deutlich in Erkrath.

Sachwertfaktoren für **Reihenmittelhäuser** (Südkreis)

Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 170.000 EUR bis 420.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 828.415 EUR. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 94 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	259.000	45	505	1978	41	2,6	254	689	236
Min	170.000	27	410	1951	25	2,1	170	535	133
Max	417.000	67	640	2011	70	3,6	420	860	476
s	44.000	9	54	12	10	0,3	46	54	57



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							2,23	
160.000							2,11	2,21
180.000					2,06	2,09	2,01	2,08
200.000			1,79	1,97	1,94	1,98	1,92	1,98
220.000			1,73	1,89	1,84	1,89	1,85	1,89
240.000			1,68	1,83	1,75	1,81	1,78	1,81
260.000	(1,32)		1,64	1,77	1,68	1,74	1,72	1,75
280.000	(1,31)		1,60	1,72	1,61	1,68	1,67	1,68
300.000	(1,31)	1,54	1,56	1,67	1,55	1,62	1,62	1,63
320.000	(1,30)	1,51	1,53	1,63	1,49	1,57	1,58	1,58
340.000	(1,30)	1,47	1,50	1,59	1,44	1,52	1,54	1,53
360.000	(1,29)	1,44	1,47	1,56	1,40	1,48	1,50	1,49
380.000	(1,29)	1,41	1,44	1,52	1,36	1,44	1,47	1,45
400.000	(1,28)	1,39	1,42	1,49	1,32	1,40	1,43	1,42
420.000	(1,28)	1,36	1,39	1,46	1,28	1,37	1,41	1,39
440.000	(1,28)	1,34	1,37	1,44	1,25		1,38	
460.000	(1,27)	1,31	1,35	1,41	1,22		1,35	
480.000	(1,27)	1,29	1,33	1,39	1,19			
500.000	(1,27)	1,27	1,31	1,37	1,16			
520.000	(1,26)	1,25	1,30	1,34	1,14			
540.000	(1,26)	1,24		1,32	1,11			
560.000	(1,26)	1,22		1,31	1,09			
580.000	(1,26)	1,20		1,29				
600.000	(1,25)	1,19		1,27				
620.000	(1,25)	1,17		1,25				
640.000	(1,25)	1,16		1,24				
660.000	(1,25)	1,15		1,22				
680.000	(1,24)	1,13		1,21				
700.000	(1,24)	1,12		1,19				
720.000	(1,24)	1,11						
740.000	(1,24)	1,10						
760.000	(1,24)	1,09						
780.000	(1,23)	1,08						
800.000		1,07						
820.000		1,06						

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 § 21 Abs. 2 ImmoWertV sind Liegenschaftszinssätze Kapitalisierungszinssätze, 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 Daten - Standardmodelle der AGVGA NRW eingesehen und heruntergeladen werden.

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude basiert auf insgesamt 87 Kauffällen aus den Berichtsjahren 2021 und 2022. 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	16	1,9	1,9	1,1	2,8	0,48	26,4	4,23
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	47	2,2	2,1	1,0	3,7	0,67	22,8	4,11
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	24	3,2	3,1	1,7	4,4	0,74	17,9	3,06

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	16	1,9	230	2.461	7,2	21	33	80
		0,5	50	502	0,6	2	4	0
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	47	2,2	657	2.174	7,4	21	36	80
		0,7	782	651	1,1	3	9	0
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	24	3,2	813	1.702	8,1	21	34	80
		0,7	778	573	2,1	3	7	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 2021 und 2022. 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	5,3	5,6	4,2	6,3	0,79	14,3	2,58
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	5,3	2.200	1.658	9,4	20	47	70
		0,8	1.802	652	2,2	3	9	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. 92 %), unabhängig davon, ob sie seinerzeit durch Neubau oder Umwandlung einer Mietwohnung entstanden sind. Auf Erstverkäufe entfallen rd. 5 % und auf Umwandlungen rd. 3 % der Fälle.

6.1.1 Durchschnittspreise

In den nachfolgenden Tabellen sind die durchschnittlichen Preise des Jahres 2022 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. Die Grundflächen von Balkonen, Loggien oder Terrassen werden zur Hälfte angerechnet, wenn die Ermittlung der Wohnfläche bei der Auswertung erfolgt oder überprüft werden kann. 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 Gebädefaktoren. 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	19	40	4	2.240	2.370	1.110	3.170
Weiterverkauf /	51 - 80	33	66	4	2.270	2.450	550	3.390
Umwandlung	> 80	36	97	5	2.550	2.530	1.280	4.220
	insg.	88	73	5	2.380	2.470	550	4.220
1975-1994	≤ 50	9	40	6	2.380	2.450	1.350	3.030
Weiterverkauf /	51 - 80	25	68	6	2.750	2.700	1.460	4.030
Umwandlung	> 80	27	103	6	2.920	2.920	2.250	3.660
	insg.	61	79	6	2.770	2.730	1.350	4.030
1995-2009	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	6	65	6	3.460	3.520	2.310	4.060
Umwandlung	> 80	6	107	6	3.430	3.650	2.200	4.080
	insg.	12	86	6	3.440	3.530	2.200	4.080
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 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	4	125	5	4.500	4.500	3.660	5.340
	insg.	4	125	5	4.500	4.500	3.660	5.340
1950-1974	≤ 50	3	45	4	1.940		1.070	2.670
Weiterverkauf /	51 - 80	10	67	5	2.550	2.570	1.670	3.770
Umwandlung	> 80	13	92	5	3.090	2.880	940	5.030
	insg.	26	77	5	2.750	2.570	940	5.030
1975-1994	≤ 50	1	32	5		-		-
Weiterverkauf /	51 - 80	2	71	5	3.170	3.170		
Umwandlung	> 80	4	105	5	3.220	3.250	3.010	3.360
	insg.	7	85	5	3.060	3.180	2.190	3.360
1995-2009	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	2	71	6	2.810	2.810		
Umwandlung	> 80	3	98	6	3.940		3.630	4.460
	insg.	5	87	6	3.490	3.630	2.710	4.460
2010-2019	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	2	96	7	4.280	4.280		
	insg.	2	96	7	4.280	4.280		
Neubau	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	1	78	7				
	> 80	3	91	7	5.400		5.370	5.440
	insg.	4	88	7	5.410	5.410	5.370	5.440

* 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	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	0	-	-	-	-	-	-
	insg.	0	-	-	-	-	-	-
1950-1974	≤ 50	1	40	4				
Weiterverkauf /	51 - 80	6	65	4	1.690	1.550	1.450	2.110
Umwandlung	> 80	6	97	4	2.270	2.300	1.460	3.310
	insg.	13	78	4	2.030	2.020	1.450	3.310
1975-1994	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	2	66	4	2.400	2.400		
Umwandlung	> 80	0	-	-	-	-	-	-
	insg.	2	66	4	2.400	2.400		
1995-2009	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	3	75	5	2.770		2.310	3.570
Umwandlung	> 80	0	-	-	-	-	-	-
	insg.	3	75	5	2.770		2.310	3.570
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 **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	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	1	98	4				
	insg.	1	98	4				
1950-1974	≤ 50	4	44	6	3.020	3.050	2.330	3.640
Weiterverkauf /	51 - 80	16	65	6	2.660	2.660	1.830	3.500
Umwandlung	> 80	12	94	6	3.260	3.190	1.510	5.190
	insg.	32	73	6	2.930	2.840	1.510	5.190
1975-1994	≤ 50	4	42	6	3.360	3.700	2.040	4.000
Weiterverkauf /	51 - 80	19	66	7	3.350	3.400	1.740	4.300
Umwandlung	> 80	13	94	6	3.230	3.290	2.320	3.980
	insg.	36	73	6	3.310	3.340	1.740	4.300
1995-2009	≤ 50	6	44	6	3.730	3.780	2.950	4.660
Weiterverkauf /	51 - 80	9	63	6	3.670	3.440	2.470	4.910
Umwandlung	> 80	12	97	6	3.810	3.820	3.060	4.780
	insg.	27	74	6	3.740	3.800	2.470	4.910
2010-2019	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	1	79	4				
Umwandlung	> 80	3	134	6	5.080	4.950	4.890	5.420
	insg.	4	120	6	5.020	4.920	4.810	5.420
Neubau	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	12	69	7	4.890	5.010	3.670	5.980
	> 80	10	115	7	5.420	5.470	5.000	5.920
	insg.	22	90	7	5.130	5.190	3.670	5.980

* 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	0	-	-	-	-	-	-
		0	-	-	-	-	-	-
1950-1974	≤ 50	5	33	5	2.230	1.820	1.540	3.190
Weiterverkauf /	51 - 80	13	68	5	2.840	2.680	1.540	4.070
Umwandlung	> 80	3	96	5	3.120	3.280	2.490	3.610
	insg.	21	64	5	2.740	2.680	1.540	4.070
1975-1994	≤ 50	2	34	5	2.470	2.470		
Weiterverkauf /	51 - 80	4	70	6	3.430	3.330	2.480	4.580
Umwandlung	> 80	6	90	6	3.690	4.020	2.100	4.480
	insg.	12	74	6	3.400	3.730	2.100	4.580
1995-2009	≤ 50	1	41	5				
Weiterverkauf /	51 - 80	11	67	6	3.790	3.790	3.010	4.340
Umwandlung	> 80	14	96	6	3.960	4.010	3.050	4.810
	insg.	26	81	6	3.820	3.860	2.090	4.810
2010-2019	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	2	68	6	5.440	5.440		
Umwandlung	> 80	8	95	6	4.570	4.610	3.370	5.710
	insg.	10	90	5	4.740	4.840	3.370	5.820
Neubau	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	4	60	7	5.870	5.930	5.310	6.330
	> 80	13	98	7	4.820	4.350	3.350	6.480
	insg.	17	89	7	5.070	5.310	3.350	6.480

* siehe Erläuterungen auf S. 76

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	1	80	4				
Umwandlung	> 80	1	160	4				
	insg.	2	120	4	2.690	2.690		
1950-1974	≤ 50	12	35	4	1.740	1.780	1.350	2.080
Weiterverkauf /	51 - 80	38	65	5	1.980	2.000	490	3.560
Umwandlung	> 80	17	101	5	2.440	2.370	1.400	3.530
	insg.	67	69	5	2.050	1.930	490	3.560
1975-1994	≤ 50	2	41	7	3.110	3.110		
Weiterverkauf /	51 - 80	16	65	7	2.800	2.740	1.830	3.940
Umwandlung	> 80	9	101	6	2.850	2.980	1.930	3.530
	insg.	27	76	7	2.840	2.790	1.830	3.940
1995-2009	≤ 50	1	42	5				
Weiterverkauf /	51 - 80	13	61	6	2.840	2.640	2.590	3.440
Umwandlung	> 80	8	93	6	2.960	3.020	2.550	3.350
	insg.	22	72	6	2.870	2.670	2.550	3.440
2010-2019	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	4	120	8	4.200	4.390	3.210	4.790
	insg.	4	120	8	4.200	4.390	3.210	4.790
Neubau	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
	> 80	1	133	7				
	insg.	1	133	7				

* siehe Erläuterungen auf S. 76

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	4	36	5	2.830	2.780	1.950	3.810
Weiterverkauf /	51 - 80	33	68	5	2.700	2.620	780	4.710
Umwandlung	> 80	16	90	5	2.920	2.900	2.210	4.200
	insg.	53	72	5	2.780	2.780	780	4.710
1975-1994	≤ 50	1	44	4				
Weiterverkauf /	51 - 80	18	66	5	2.310	2.280	1.460	4.850
Umwandlung	> 80	11	100	6	3.040	3.420	1.540	3.940
	insg.	30	78	5	2.590	2.470	1.460	4.850
1995-2009	≤ 50	3	41	5	2.850		2.660	3.000
Weiterverkauf /	51 - 80	10	73	5	3.560	3.570	3.220	3.990
Umwandlung	> 80	3	86	6	4.070		3.120	4.990
	insg.	16	69	5	3.520	3.540	2.660	4.990
2010-2019	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	1	88	5				
	insg.	1	88	5				
Neubau	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	3	71	7	5.530		5.490	5.590
	> 80	12	94	6	5.190	5.270	4.480	5.440
	insg.	15	90	7	5.250	5.330	4.480	5.590

* 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	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	2	94	6	2.030	2.030		
	insg.	2	94	6	2.030	2.030		
1950-1974	≤ 50	3	41	6	1.480		1.110	2.180
Weiterverkauf /	51 - 80	12	72	5	1.980	1.950	1.330	2.950
Umwandlung	> 80	6	86	4	1.720	1.650	1.490	2.200
	insg.	21	71	5	1.840	1.780	1.110	2.950
1975-1994	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	4	61	6	1.970	2.010	1.290	2.540
Umwandlung	> 80	7	98	6	2.480	2.390	1.740	3.020
	insg.	11	84	6	2.290	2.330	1.290	3.020
1995-2009	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	2	64	6	2.450	2.450		
Umwandlung	> 80	1	108	5				
	insg.	3	79	6	2.400		2.230	2.660
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	1	80	4				
Umwandlung	> 80	8	118	5	3.690	3.880	1.800	5.340
	insg.	9	114	5	3.530	3.660	1.800	5.340
1950-1974	≤ 50	51	39	5	2.180	2.090	1.070	3.810
Weiterverkauf /	51 - 80	161	67	5	2.350	2.410	490	4.710
Umwandlung	> 80	109	95	5	2.680	2.590	940	5.190
	insg.	321	72	5	2.440	2.440	490	5.190
1975-1994	≤ 50	19	40	6	2.680	2.630	1.350	4.000
Weiterverkauf /	51 - 80	90	66	6	2.800	2.740	1.290	4.850
Umwandlung	> 80	77	99	6	3.020	3.080	1.540	4.480
	insg.	186	77	6	2.880	2.910	1.290	4.850
1995-2009	≤ 50	11	43	6	3.240	3.000	2.090	4.660
Weiterverkauf /	51 - 80	56	66	6	3.340	3.410	2.230	4.910
Umwandlung	> 80	47	97	6	3.650	3.710	2.200	4.990
	insg.	114	77	6	3.460	3.480	2.090	4.990
2010-2019	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	3	72	5	5.230		4.810	5.820
Umwandlung	> 80	18	107	6	4.570	4.670	3.210	5.710
	insg.	21	102	6	4.670	4.790	3.210	5.820
Neubau	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	20	68	7	5.210	5.250	3.670	6.330
	> 80	39	101	7	5.150	5.330	3.350	6.480
	insg.	59	90	7	5.170	5.300	3.350	6.480

* siehe Erläuterungen auf S. 76

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.	5	92	6	4.530	4.700	4.040	5.030
1950 - 2020							
Verkäufe an Mieter	0	-	-	-	-	-	-
andere	5	92	6	4.530	4.700	4.040	5.030
davon							
vermietet	0	-	-	-	-	-	-
frei verfügbar	5	92	6	4.530	4.700	4.040	5.030
Mietstatus unbekannt	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf insg.	637	75	5	2.800	2.710	490	5.820
1950 - 2020							
Verkäufe an Mieter	33	75	6	2.630	2.600	1.280	4.150
andere	604	75	5	2.810	2.720	490	5.820
davon							
vermietet	148	66	5	2.490	2.530	550	4.910
frei verfügbar	454	78	5	2.920	2.830	490	5.820
Mietstatus unbekannt	2	120	6	3.130	3.130		

* 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	0	-	-
	5-6	13	4.580	100
	7-9	46	5.330	116
Weiterverkauf	1-4	127	2.210	77
	5-6	383	2.880	100
	7-9	127	3.180	110

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	97	3.390	100
geschlossene Bebauung mit wenigen Einheiten	84	2.960	87
Wohnanlagen mit mehreren Eingängen	372	2.750	81
Hochhäuser	84	2.210	65

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	7	65	4.120	4.230	2.790	5.740

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. Aufgrund einer nicht ausreichenden Anzahl von Erstverkäufen nach der Umwandlung, wird die Indexreihe für diesen Teilmarkt seit 2017 nicht mehr fortgeführt.

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
2022	-	-	2.800	231,5	5.170	211,8

Preisentwicklung

Weiterverkäufe

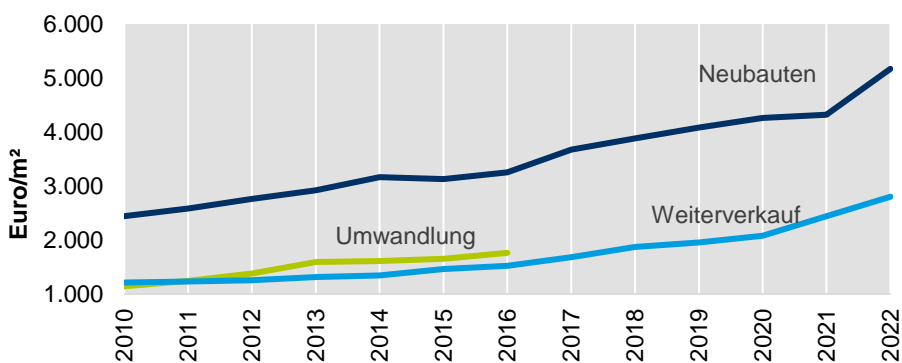
Jahr	Erkrath	Haan	Heiligenhaus	Hilden	Langenfeld	Mettmann	Monheim a.R.	Wülfrath
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	97,3	107,4	101,1	102,1	103,6	109,1	103,4	98,1
2012	104,5	98,3	108,6	104,2	112,3	108,3	102,6	99,0
2013	110,0	126,4	106,5	107,1	110,1	107,3	109,5	99,9
2014	111,0	108,2	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
2022	237,3	227,2	236,6	240,5	255,5	228,8	250,6	186,1

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	-
2022	-	205,7	-	211,9	201,8	-	195,2	-

Preisentwicklung
zwischen 2010 und 2022



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 2022. 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	98	1,4	80	2.959	8,3	20	44	80
		0,8	20	934	1,4	4	15	0
vermietetes Wohneigentum	33	1,5	70	2.713	8,0	21	44	80
		1,0	22	751	1,3	3	13	0

6.1.4 Rohertragsfaktoren

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

Objektart	N	Rohertragsfaktors
selbstgenutztes Wohnungseigentum	98	29,3
		5,8
vermietetes Wohnungseigentum	33	27,7
		5,2

6.2 Teileigentum

Die eingegangenen Verträge über Teileigentum verteilen sich auf 29 Teileigentumsverträge über gewerblich genutzte Räume wie Büros, Läden u.ä. sowie 100 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	8.500	(10)	-	(0)	-	(0)	-	(0)
Haan	12.500	(3)	-	(0)	-	(0)	-	(0)
Heiligenhaus	11.000	(2)	-	(0)	10.000	(2)	-	(0)
Hilden	12.500	(10)	-	(0)	19.000	(2)	-	(0)
Langenfeld	17.000	(2)	22.500	(2)	-	(0)	-	(0)
Mettmann	15.000	(6)	-	(0)	16.000	(2)	-	(0)
Monheim a.R.	8.500	(11)	20.000	(2)	14.000	(2)	-	(0)
Wülfrath		(1)	-	(0)	-	(0)	-	(0)
Kreis	11.000	(45)	21.500	(4)	15.000	(9)	-	(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	11.500	(11)	-	(0)	(1)	-	(0)	(1)	-	(0)	(1)	-	(0)
Haan	10.500	(2)	25.000	(4)	13.500	(5)	-	(0)	4.000	(3)	-	(0)	(0)
Heiligenhaus	(1)	-	(0)	-	(0)	-	(0)	(1)	-	(0)	(1)	-	(0)
Hilden	14.000	(8)	29.500	(22)	15.500	(5)	-	(0)	-	(0)	-	(0)	(0)
Langenfeld	14.500	(5)	21.500	(9)	15.000	(2)	21.000	(2)	(1)	15.000	(1)	15.000	(5)
Mettmann	10.000	(17)	(1)	15.000	(4)	-	(0)	-	(0)	-	(0)	-	(0)
Monheim a.R.	11.000	(10)	23.000	(12)	14.000	(3)	-	(0)	5.000	(3)	-	(0)	(0)
Wülfrath	(1)	-	(0)	(1)	-	(0)	-	(0)	-	(0)	-	(0)	(0)
Kreis	11.500	(55)	26.000	(48)	14.500	(21)	21.000	(2)	7.000	(9)	15.000	(5)	(5)

Die Monatsmieten für Garagen und Stellplätze lagen in den Jahren 2021-2022 durchschnittlich bei:

Art des Stellplatzes	N	Mittel Euro	Min Euro	Max Euro
Tiefgaragenstellplatz	14	50	40	70
Garagenstellplatz *	9	55	30	60
oberirdischer Stellplatz *	10	30	15	60

* Angaben aus den Jahren 2019 - 2022

Teileigentum an gewerblich genutzten Räumen

Bei gewerblich genutzten Einheiten (Büro/Praxis, Laden) war im gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses von 29 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 2022 wurden lediglich eine Bestellung registriert.

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Im Bereich bebaute Grundstücke handelt es sich bei 55 Kauffällen um Verkäufe von bebauten Erbbaurechten, deren Geldumsatz insgesamt 26,1 Mio. EUR beträgt.

Im Berichtsjahr 2022 wurden insgesamt 50 Eigentumswohnungen als Erbbaurechte veräußert. Von den Erwerbern müssen zusätzlich zum Kaufpreis Erbbauzinsen für die Dauer des Erbbaurechts gezahlt werden.

Einer näheren Untersuchung konnten 16 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	2	1976	74	6	1.850	1.850		
Haan	0	-	-	-	-	-	-	-
Heiligenhaus	0	-	-	-	-	-	-	-
Hilden	3	1994	70	6	2.980		1.860	4.310
Langenfeld	0	-	-	-	-	-	-	-
Mettmann	8	1981	77	7	2.390	2.430	1.800	2.870
Monheim a.R.	2	2001	85	5	2.560	2.560		
Wülfrath	1	1978	96	6				
Kreis	16	1985	78	6	2.450	2.350	1.730	4.310

* siehe Erläuterungen auf Seite 76

Im Rahmen der Ableitung der Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen wurden auch Erbbaurechte untersucht und ein Vergleichskoeffizient (Verhältnis des vorläufigen Vergleichswertes des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums) ermittelt.

Vergleichskoeffizient = 0,85

7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

Im Berichtsjahr 2022 wurden insgesamt 10 Verkäufe des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (in Wohngebieten) an die Erbbauberechtigten registriert. Die ausgehandelten Preise lagen dabei rd. 26 % 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.

Immobilienrichtwerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann beschloss zum 01.01.2023 Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen.

Die Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar.

In der Anwendung können Immobilienrichtwerte den Bürgern Orientierungshilfe geben. Werden sachverständige Anpassungen des Immobilienrichtwertes an ein Bewertungsobjekt im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens vorgenommen, kann dieser Wert auch der Verkehrswertableitung gem. § 194 BauGB dienen.

Die Immobilienrichtwerte werden im Landesportal (<https://www.boris.nrw.de>) veröffentlicht. Sie stehen kostenfrei zur Verfügung. Die dazu gehörenden Fachinformationen können als PDF-Dokumente heruntergeladen werden. Mit dem Immobilien-Preis-Kalkulator besteht zudem die Möglichkeit, die Merkmale des Bewertungsobjektes an den Richtwert anzupassen.

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

