





---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Mettmann

## Grundstücksmarktbericht 2020

Berichtszeitraum 16.11.2018 – 15.11.2019

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
im Kreis Mettmann

Mettmann, im Mai 2020

---

**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](http://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 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

**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](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehbar.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>9</b>
2.1	Geopolitische Daten des Kreises Mettmann	10
<b>3</b>	<b>Umsätze</b>	<b>12</b>
3.1	Gesamtumsatz	12
3.2	unbebaute Grundstücke	16
3.3	bebaute Grundstücke	18
3.4	Wohnungseigentum	23
<b>4</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>26</b>
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
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>40</b>
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
<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>65</b>
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
<b>7</b>	<b>Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke</b>	<b>82</b>
7.1	Bestellung neuer Erbaurechte	82
7.2	Erbaurechte und Wohnungserbaurechte	82
7.3	Erbaurechtsgrundstücke	82
<b>8</b>	<b>Modellbeschreibungen</b>	<b>83</b>

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

## 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
GAVO NRW	Gutachterausschussverordnung NRW
Gfl	Grundstücksfläche
GND	Gesamtnutzungsdauer
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 GAVO 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 ausschließlichen 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 Mitgliedern 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

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

## 2.1 Geopolitische Daten des Kreises Mettmann

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

Mit einer Fläche von rd. 407 km<sup>2</sup> und rd. 485.000 Einwohnern ist der Kreis Mettmann der flächenmäßig kleinste Kreis im Land Nordrhein-Westfalen. Mit einer Bevölkerungsdichte von rd. 1.190 Einwohnern pro km<sup>2</sup> ist er der am dichtesten besiedelte Kreis nicht nur in NRW, sondern in ganz Deutschland.

Stadt	Fläche km <sup>2</sup>	Einwohner *	Einwohner/km <sup>2</sup>
Erkrath	26,88	44.106	1.640,8
Haan	24,19	30.423	1.257,7
Heiligenhaus	27,52	26.357	957,7
Hilden	25,95	55.660	2.144,9
Langenfeld	41,15	59.030	1.434,5
Mettmann	42,56	38.919	914,4
Monheim a.R.	23,05	40.703	1.765,9
Ratingen	88,74	87.385	984,7
Velbert	74,90	81.780	1.091,9
Wülfrath	32,27	21.020	651,4
<b>Kreis Mettmann</b>	<b>407,22</b>	<b>485.383</b>	<b>1.191,9</b>

\* Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT NRW), Stand 30.06.2019

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.

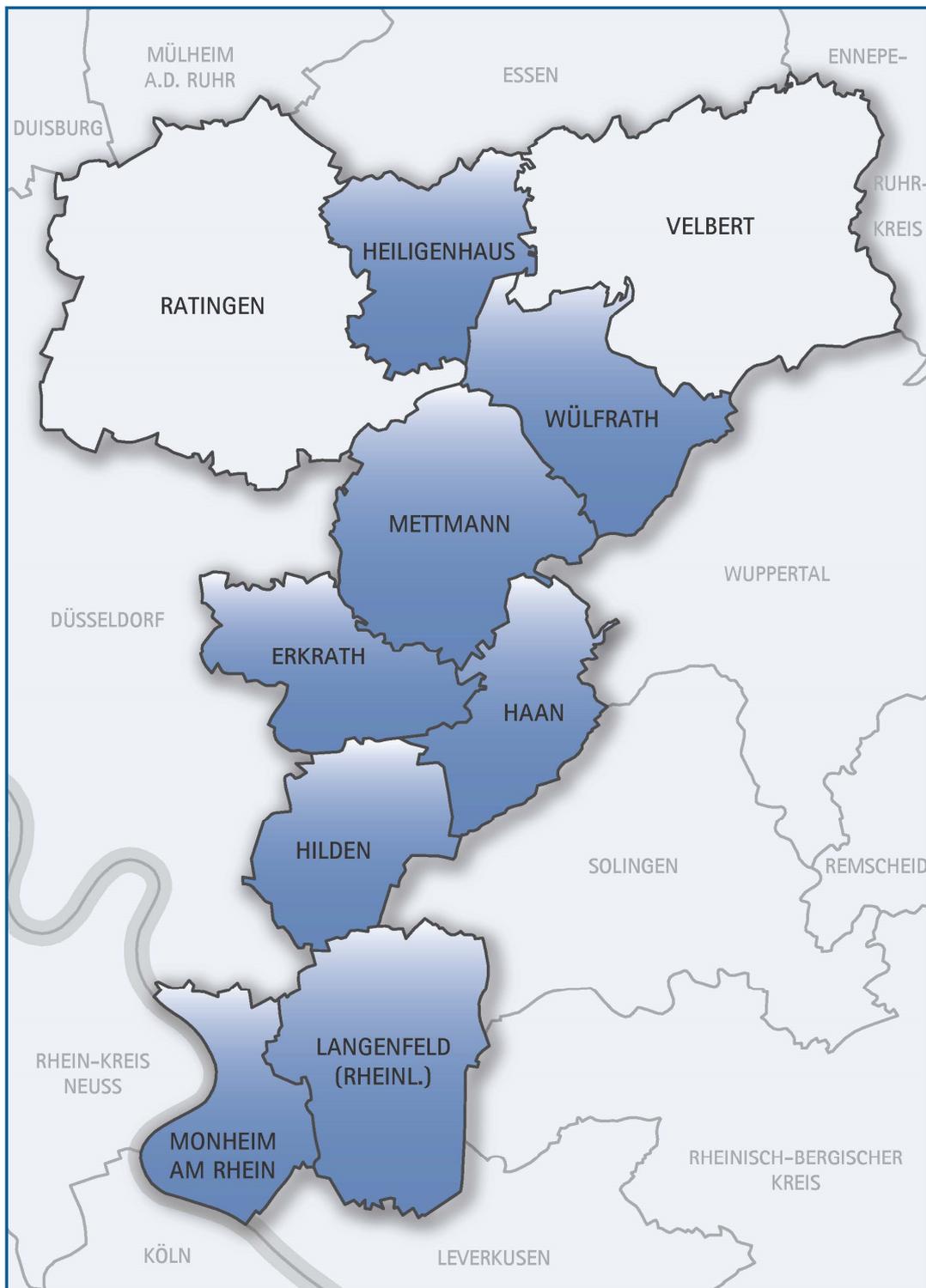
Bodennutzung	Fläche km <sup>2</sup> *	Anteil %
Siedlung	126,5	31,1
Verkehr	38,2	9,4
Vegetation	234,5	57,6
Gewässer	8,0	2,0

\* Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT NRW), Stand 31.12.2018

### 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 2019 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte 3.272 Urkunden über den Verkauf oder Tausch von Grundstücken, die Begründung von Erbbaurechten sowie Zwangsversteigerungsbeschlüsse von Notaren oder sonstigen beurkundenden Stellen zugeleitet. Im Jahr 2018 wurden 3.220 Fälle registriert, so dass eine Steigerung von rd. 2 % zu verzeichnen ist.

**Anzahl der Fälle**  
zwischen 2010 und 2019

Teilmarkt	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Unbebaute Grundstücke	298	414	332	411	351	421	380	382	298	284
Bebaute Grundstücke	1.259	1.399	1.229	1.268	1.243	1.423	1.196	1.230	1.291	1.265
Wohnungs- und Teileigentum	1.505	1.679	1.553	1.644	1.584	1.897	1.800	1.684	1.631	1.723
<b>Gesamt</b>	<b>3.062</b>	<b>3.492</b>	<b>3.114</b>	<b>3.323</b>	<b>3.178</b>	<b>3.741</b>	<b>3.376</b>	<b>3.296</b>	<b>3.220</b>	<b>3.272</b>

**Anzahl der Fälle 2019**  
nach Zuständigkeitsbereich

Stadt	N	Anteil %	Veränderung zu 2018 %
Erkrath	461	14,1	+ 9,2
Haan	279	8,5	+ 1,5
Heiligenhaus	288	8,8	- 1,4
Hilden	531	16,2	+ 1,3
Langenfeld	631	19,3	+ 2,8
Mettmann	429	13,1	+ 20,2
Monheim a.R.	429	13,1	- 21,0
Wülfrath	224	6,8	+ 16,1
<b>Gesamt</b>	<b>3.272</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 1,6</b>

## Flächenumsatz

Im Jahre 2019 betrug der Flächenumsatz in den acht Städten des Zuständigkeitsbereiches rd. 390 ha Grundstücksfläche. Der gesamte Flächenumsatz ist somit im Vergleich zum Vorjahr um rd. 70 % gestiegen. Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksfläche wird nicht ermittelt.

### Flächenumsatz zwischen 2010 und 2019 in ha

Teilmarkt	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Unbebaute Grundstücke	95,6	169,7	180,9	186,4	168,0	116,9	205,3	149,0	109,9	237,3
Bebaute Grundstücke	96,0	131,6	95,2	110,3	114,4	127,1	97,2	119,0	120,4	153,6
<b>Gesamt</b>	<b>191,6</b>	<b>301,3</b>	<b>276,1</b>	<b>296,7</b>	<b>282,4</b>	<b>244,0</b>	<b>302,5</b>	<b>268,0</b>	<b>230,3</b>	<b>390,9</b>

### Flächenumsatz 2019 nach Zuständigkeitsbereich in ha

Stadt	Fläche ha	Anteil %	Veränderung zu 2018 %
Erkrath	22,5	5,7	- 5,3
Haan	21,8	5,6	- 23,2
Heiligenhaus	37,0	9,5	+ 6,5
Hilden	24,1	6,2	- 10,1
Langenfeld	40,9	10,5	- 14,9
Mettmann	63,4	16,2	+ 160,8
Monheim a.R.	30,5	7,8	+ 26,6
Wülfrath	150,8	38,6	+ 664,5
<b>Gesamt</b>	<b>390,9</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 69,7</b>

## Geldumsatz

Im Jahr 2019 betrug der Geldumsatz in den acht Städten des Zuständigkeitsbereiches 1,09 Mrd. EUR. Im Jahr 2018 lag der Geldumsatz bei 1,12 Mrd. EUR, so dass in 2019 ein Umsatzrückgang von rd. 3 % zu verzeichnen ist.

### Geldumsatz zwischen 2010 und 2019 in Mio. Euro

Teilmarkt	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Unbebaute Grundstücke	44,0	79,7	63,6	89,2	59,0	63,3	68,7	79,2	94,0	79,4
Bebaute Grundstücke	440,8	502,6	403,2	446,3	513,5	556,9	524,5	682,0	709,7	719,5
Wohnungs- und Teileigentum	161,8	190,7	190,0	200,2	204,3	249,1	266,0	260,2	317,3	290,8
<b>Gesamt</b>	<b>646,4</b>	<b>773,0</b>	<b>656,8</b>	<b>735,7</b>	<b>776,8</b>	<b>869,3</b>	<b>859,2</b>	<b>1.021,5</b>	<b>1.121,0</b>	<b>1.089,8</b>

### Geldumsatz 2019 nach Zuständigkeitsbereich in Mio. Euro

Stadt	Geldumsatz Mio. Euro	Anteil %	Veränderung zu 2018 %
Erkrath	130,3	12,0	+ 15,8
Haan	89,0	8,2	- 16,4
Heiligenhaus	70,8	6,5	- 22,4
Hilden	190,3	17,5	+ 11,0
Langenfeld	248,9	22,8	+ 6,2
Mettmann	161,4	14,8	+ 42,1
Monheim a.R.	143,2	13,1	- 42,6
Wülfrath	56,0	5,1	+ 34,1
<b>Gesamt</b>	<b>1.089,8</b>	<b>100,0</b>	<b>- 2,8</b>

**Marktteilnehmer**

<b>Marktteilnehmer</b>	<b>Verkäufer</b>		<b>Erwerber</b>	
	N	Anteil %	N	Anteil %
Privat	2.648	80,9	2.981	91,1
Öffentliche Hand	43	1,3	41	1,3
Wohnungsbaugesellschaft	308	9,4	24	0,7
Sonstige juristische Person	273	8,3	226	6,9
<b>Gesamt</b>	<b>3.272</b>	<b>100,0</b>	<b>3.272</b>	<b>100,0</b>

**Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer**

<b>Wohn- bzw. Geschäftssitz</b>	<b>Verkäufer</b>		<b>Erwerber</b>	
	N	Anteil %	N	Anteil %
Stadt des Kaufobjekts	1.685	53,3	1.650	52,2
andere kreisangehörige Stadt	427	13,5	413	13,1
kreisangrenzende Großstadt	343	10,8	774	24,5
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	657	20,8	310	9,8
Ausland	42	1,3	15	0,5
unbekannt	8	0,3	0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>3.162</b>	<b>100,0</b>	<b>3.162</b>	<b>100,0</b>

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

### 3.2 unbebaute Grundstücke

Im Jahre 2019 wurden 284 Eigentumsübergänge von unbebauten Grundstücken in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registriert. Die Anzahl der Fälle ist in diesem Bereich des Immobilienmarktes um rd. 5 % 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	19	6,7	2,9	1,2	7,2	9,2
Haan	32	12,4	9,9	4,2	6,0	7,5
Heiligenhaus	49	11,7	24,2	10,2	8,8	11,1
Hilden	42	15,4	10,7	4,5	12,1	15,2
Langenfeld	57	27,5	21,4	9,0	11,5	14,4
Mettmann	28	6,4	17,6	7,4	10,4	13,1
Monheim am Rhein	35	12,1	9,4	4,0	14,4	18,1
Wülfrath	22	7,7	141,0	59,5	9,1	11,4
<b>Gesamt</b>	<b>284</b>	<b>100,0</b>	<b>237,3</b>	<b>100,0</b>	<b>79,4</b>	<b>100,0</b>

**Umsätze**  
in Grundstücks-kategorien

<b>Grundstückskategorie</b>	<b>N</b>	<b>Anteil %</b>	<b>Fläche ha</b>	<b>Anteil %</b>	<b>Geld Mio. Euro</b>	<b>Anteil %</b>
<b>Land- und Forstwirtschaft</b>	<b>32</b>	<b>11,3</b>	<b>176,5</b>	<b>74,4</b>	<b>8,9</b>	<b>11,2</b>
Landwirtschaft	23	8,1	166,3	70,1	8,7	11,0
Forstwirtschaft	9	3,2	10,2	4,3	0,2	0,2
<b>Baulandflächen</b>	<b>174</b>	<b>61,3</b>	<b>51,2</b>	<b>21,6</b>	<b>69,0</b>	<b>86,9</b>
Individueller Wohnungsbau	94	33,1	11,8	5,0	31,8	40,1
MFH	21	7,4	2,0	0,8	9,7	12,2
Geschäftliche Nutzung	0	-	-	-	-	-
Gewerbe	32	11,3	31,7	13,4	19,6	24,7
Sonstige Flächen	27	9,5	5,7	2,7	7,9	9,9
<b>Gemeinbedarfsflächen</b>	<b>18</b>	<b>6,3</b>	<b>4,0</b>	<b>1,7</b>	<b>0,8</b>	<b>1,0</b>
<b>Sonstige Flächen</b>	<b>60</b>	<b>21,1</b>	<b>5,6</b>	<b>2,4</b>	<b>0,7</b>	<b>0,9</b>
<b>Gesamt</b>	<b>284</b>	<b>100,0</b>	<b>237,3</b>	<b>100,0</b>	<b>79,4</b>	<b>100,0</b>

**Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer**

<b>Wohn- bzw. Geschäftssitz</b>	<b>Verkäufer</b>		<b>Erwerber</b>	
	<b>N</b>	<b>Anteil %</b>	<b>N</b>	<b>Anteil %</b>
Stadt des Kaufobjekts	121	69,5	107	61,5
andere kreisangehörige Stadt	16	9,2	17	9,8
kreisangrenzende Großstadt	14	8,0	32	18,4
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	22	12,6	16	9,2
Ausland	1	0,6	2	1,1
unbekannt	1	0,0	0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>174</b>	<b>100,0</b>	<b>174</b>	<b>100,0</b>

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 2019 mit 1.265 registrierten Fällen einen Geldumsatz von 719,5 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 31 Kauffällen handelt es sich um Verkäufe von bebauten Erbbaurechten, deren Geldumsatz insgesamt 9,4 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.

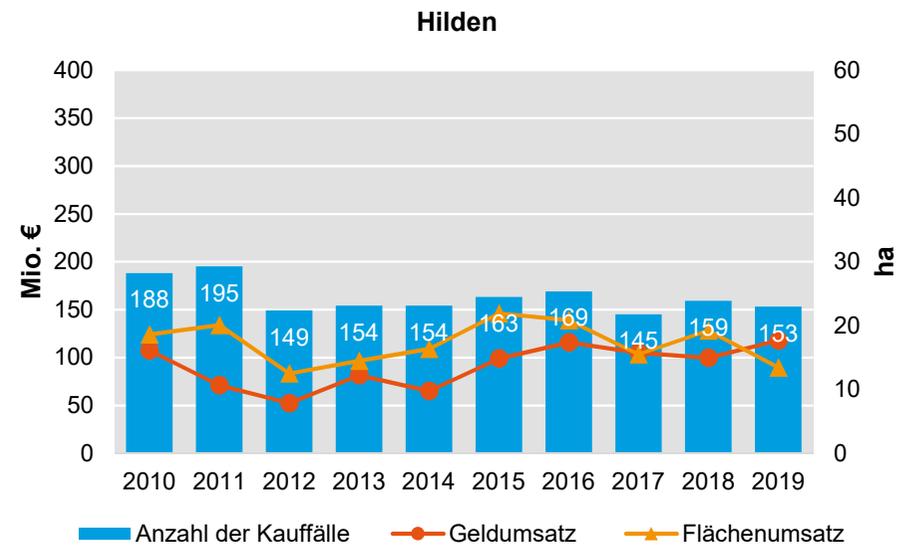
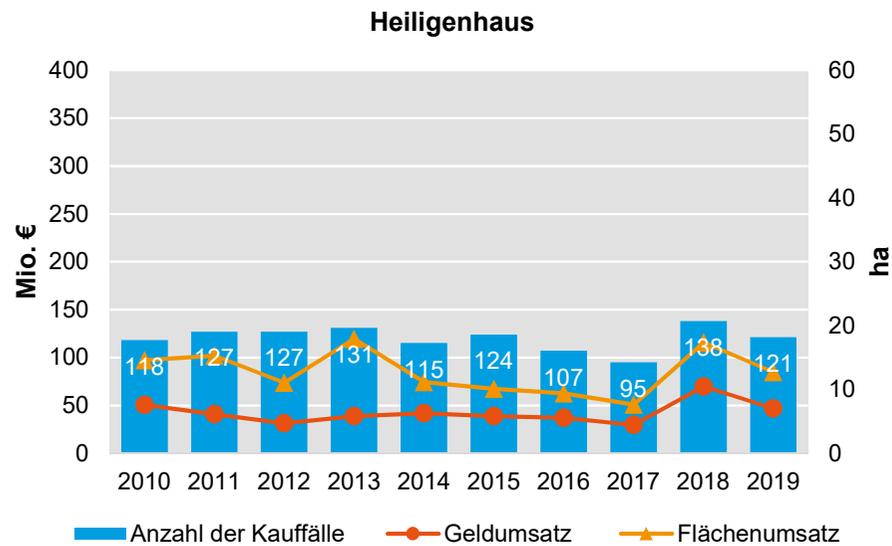
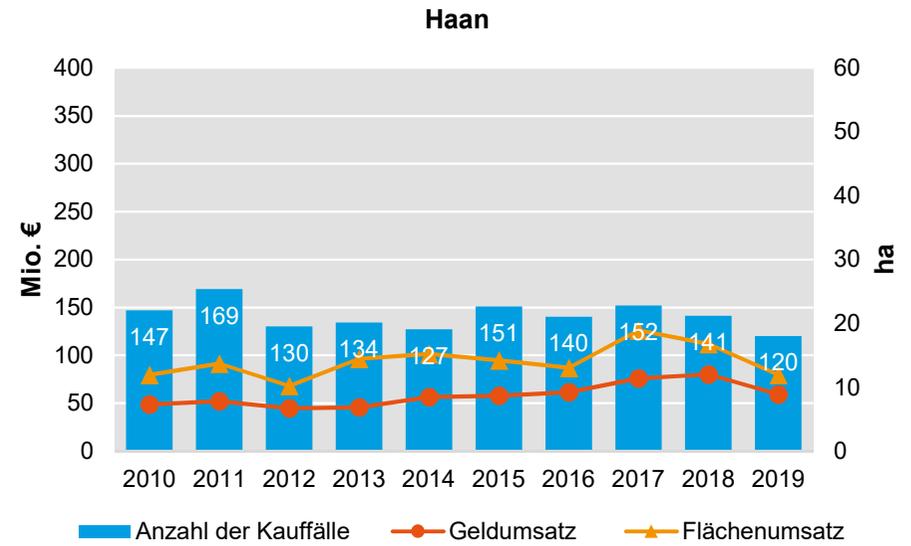
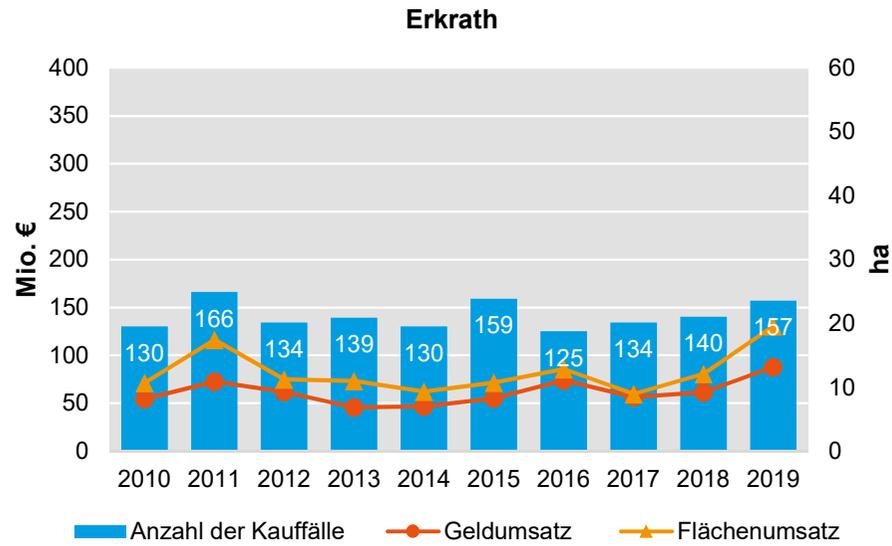
<b>Stadt</b>	<b>N</b>	<b>Flächenumsatz</b> ha	<b>Geldumsatz</b> Mio. Euro
Erkrath	157	19,57	87,85
Haan	120	11,93	59,27
Heiligenhaus	121	12,75	46,86
Hilden	153	13,42	117,90
Langenfeld	255	19,39	160,78
Mettmann	206	45,72	121,57
Monheim am Rhein	145	21,10	89,29
Wülfrath	108	9,72	36,01
<b>Gesamt</b>	1.265	153,59	719,52

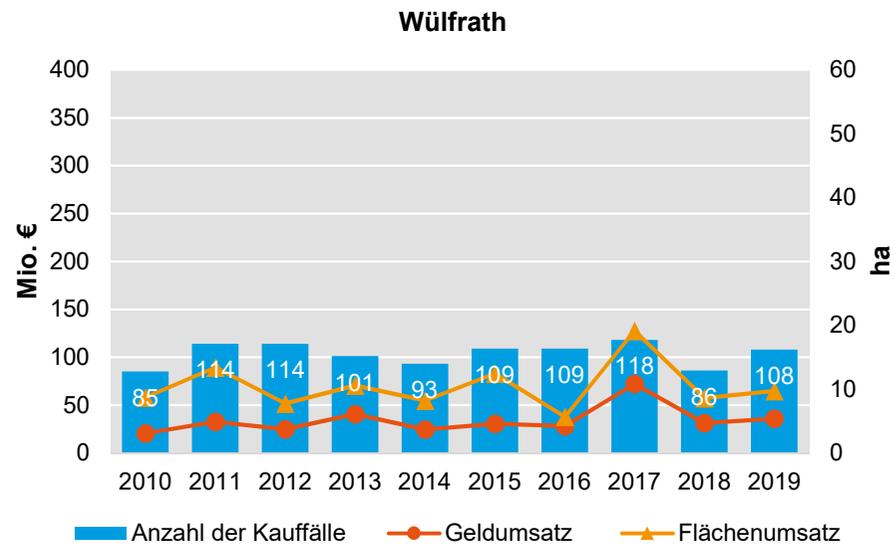
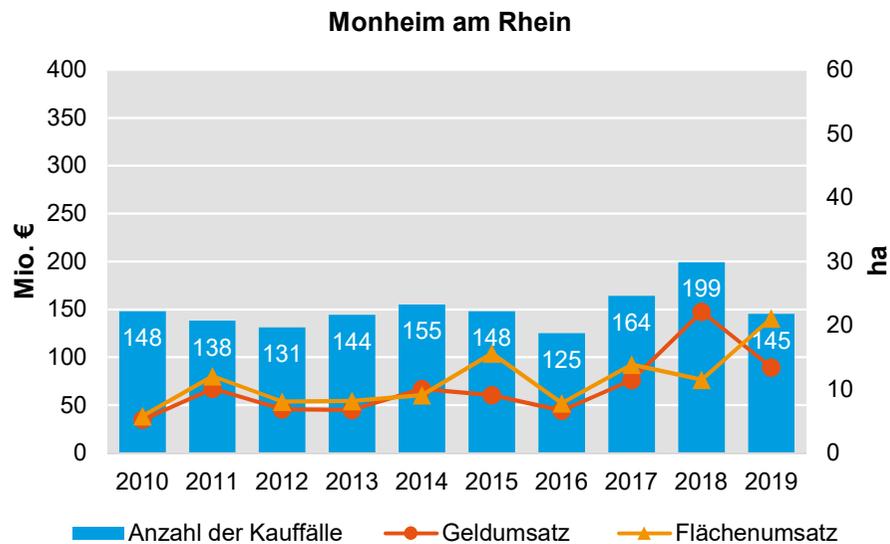
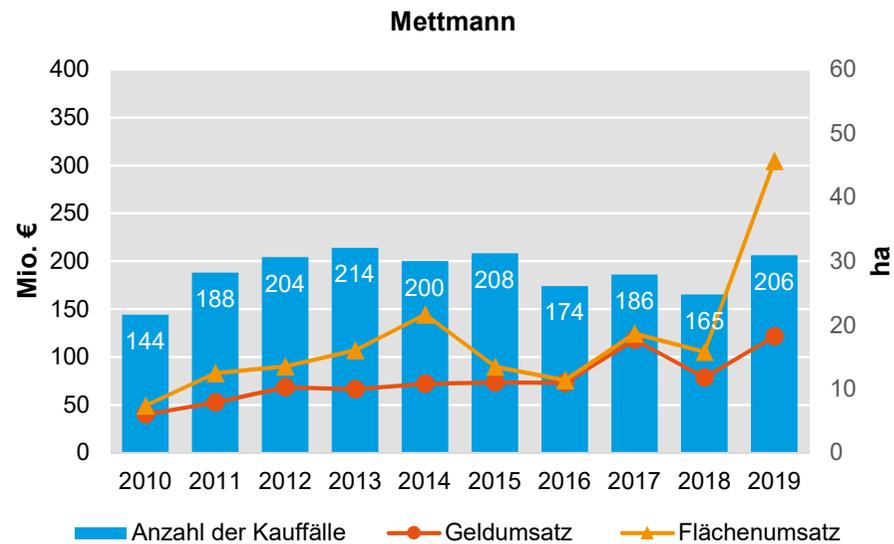
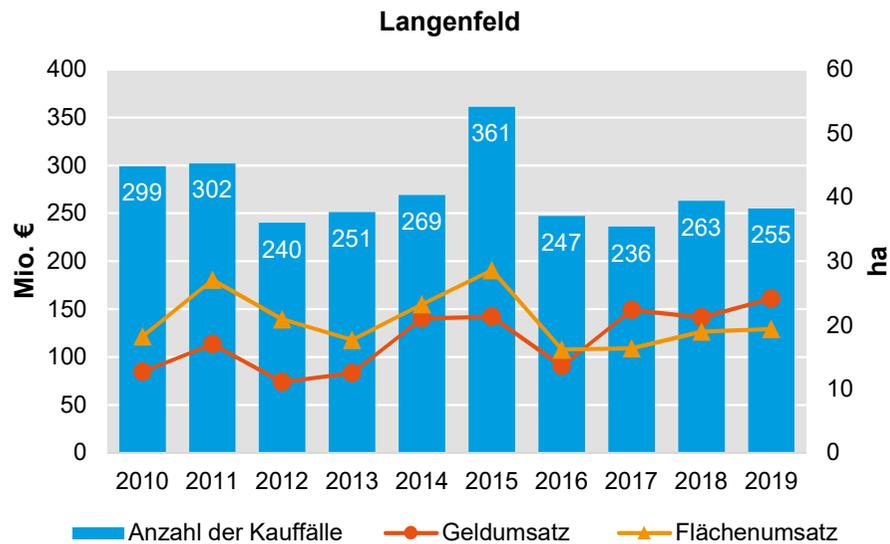
Im Jahr 2019 sind der höchste Flächenumsatz in Mettmann und der höchste Geldumsatz in Langenfeld zu verzeichnen. Der niedrigste Flächenumsatz sowie der niedrigste Geldumsatz wurden dagegen in Wülfrath erzielt.

## Umsätze bei bebauten Grundstücken nach Gebäudearten gegliedert

Gebäudeart	Stadt	N	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. Euro
<b>Ein- und Zwei- familienhäuser</b>	Erkrath	135	8,50	57,03
	Haan	101	8,05	43,34
	Heiligenhaus	96	10,24	35,16
	Hilden	101	4,78	39,36
	Langenfeld	211	9,90	87,97
	Mettmann	174	11,80	75,30
	Monheim am Rhein	116	4,57	46,85
	Wülfrath	93	6,15	28,58
	<b>Gesamt</b>	<b>1.027</b>	<b>63,99</b>	<b>413,58</b>
<b>Mehrfamilien- häuser</b>	Erkrath	5	0,38	4,10
	Haan	9	1,89	10,44
	Heiligenhaus	10	1,08	5,35
	Hilden	22	2,05	20,63
	Langenfeld	12	0,99	7,99
	Mettmann	7	0,49	2,30
	Monheim am Rhein	4	0,60	2,35
	Wülfrath	6	0,44	2,00
	<b>Gesamt</b>	<b>75</b>	<b>7,92</b>	<b>55,14</b>
<b>Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude</b>	Erkrath	5	0,92	7,11
	Haan	3	0,50	1,70
	Heiligenhaus	10	0,60	4,84
	Hilden	11	1,32	43,19
	Langenfeld	12	3,26	44,48
	Mettmann	9	0,90	7,12
	Monheim am Rhein	13	4,58	26,43
	Wülfrath	4	0,26	1,65
	<b>Gesamt</b>	<b>67</b>	<b>12,35</b>	<b>136,52</b>
<b>Gewerbe- und Industrieobjekte</b>	Erkrath	8	8,57	14,02
	Haan	5	1,48	3,76
	Heiligenhaus	1	0,34	0,80
	Hilden	12	5,06	13,68
	Langenfeld	11	4,88	15,23
	Mettmann	5	23,90	28,34
	Monheim am Rhein	8	2,63	6,61
	Wülfrath	3	1,59	2,60
	<b>Gesamt</b>	<b>53</b>	<b>48,46</b>	<b>85,04</b>
<b>Sonstige bebaute Grundstücke</b>	Erkrath	4	1,19	5,60
	Haan	2	0,01	0,02
	Heiligenhaus	4	0,49	0,71
	Hilden	7	0,21	1,04
	Langenfeld	9	0,37	5,12
	Mettmann	11	8,62	8,51
	Monheim am Rhein	4	8,73	7,06
	Wülfrath	2	1,28	1,18
	<b>Gesamt</b>	<b>43</b>	<b>20,88</b>	<b>29,23</b>
<b>Gesamt</b>		<b>1.265</b>	<b>153,59</b>	<b>719,52</b>

## Jährliche Umsatzentwicklung bei bebauten Grundstücken





### 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 mit jeweils 1 %.

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Veräußerer		Erwerber	
	N	%	N	%
Stadt des Kaufobjektes	758	59,9	667	52,7
andere kreisangehörige Stadt	165	13,0	153	12,1
kreisangrenzende Großstadt	138	10,9	352	27,8
andere Stadt innerhalb Deutschland	182	14,4	86	6,8
Ausland	18	1,4	7	0,6
unbekannt	4	0,3	0	0,0
<b>Gesamt</b>	1.265	100,0	1.265	100,0

In 415 von insgesamt 1.265 Kauffällen (rd. 33 %) ist in dem Kaufvertrag vermerkt, dass dieser durch die Vermittlung einer Immobilienfirma zustande gekommen ist.

### 3.4 Wohnungseigentum

Im Berichtsjahr 2019 wurden dem Gutachterausschuss 1.723 Abschriften von Kaufverträgen über Wohnungs- und Teileigentum zugesandt, so dass die Zahl der registrierten Erwerbsvorgänge in diesem Teilmarkt gegenüber dem Jahr 2018 um rd. 6 % gestiegen ist. Da für rd. 35 % der Urkunden bis zum Redaktionsschluss des Berichts keinerlei Angaben über Aufteilung, Ausstattung und Größe der einzelnen Objekte durch die Verkäufer bzw. Bauträger übermittelt wurden, standen für nähere Untersuchung 1.136 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 492 von insgesamt 1.723 Fällen (rd. 29 %) 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 2019 um ca. 8 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen und beträgt rd. 290 Mio. EUR.

#### Geldumsatz nach Zuständigkeitsbereich

Stadt	N	Anteil	Veränderung	Geld Mio. Euro	Anteil	Veränderung
		%	zu 2018 %		%	zu 2018 %
Erkrath	285	16,5	+ 8,8	35,1	12,1	- 0,3
Haan	127	7,4	+ 30,9	23,7	8,1	+ 52,6
Heiligenhaus	118	6,8	- 0,8	15,2	5,2	+ 5,6
Hilden	336	19,5	+ 5,3	60,4	20,8	+ 4,0
Langenfeld	319	18,5	+ 18,6	76,7	26,4	+ 33,6
Mettmann	195	11,3	+ 12,7	29,4	10,1	- 6,4
Monheim a.R.	249	14,5	- 19,2	39,5	13,6	- 59,0
Wülfrath	94	5,5	+ 11,9	10,9	3,8	+ 23,4
<b>Gesamt</b>	<b>1.723</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 5,6</b>	<b>290,8</b>	<b>100,0</b>	<b>- 8,3</b>

**Geldumsatz**  
in Marktsegmenten

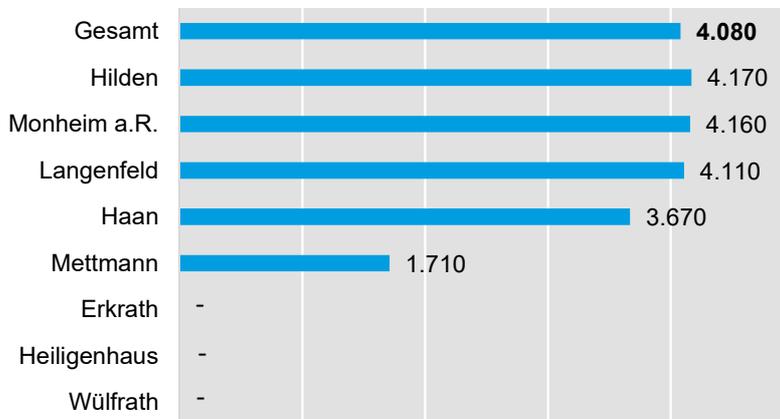
Teilsegmente	N	Anteil	Veränderung	Geld Mio. Euro	Anteil	Veränderung
		%	zu 2018 %		%	zu 2018 %
<b>Wohneigentum</b>	<b>1.578</b>	<b>91,6</b>	<b>+ 4,9</b>	<b>280,0</b>	<b>96,3</b>	<b>+ 5,3</b>
Erstverkauf	189	11,0	- 10,0	74,4	26,6	- 2,1
Weiterverkauf	1.366	79,3	+ 6,7	201,9	69,4	+ 7,5
Umwandlung	23	1,3	+ 64,3	3,7	1,3	+ 69,5
<b>Teileigentum</b>	<b>145</b>	<b>8,4</b>	<b>+ 8,4</b>	<b>10,8</b>	<b>3,7</b>	<b>- 78,9</b>
Erstverkauf	9	0,5	- 35,7	0,3	0,1	- 88,5
Weiterverkauf	136	7,9	+ 20,4	10,5	3,6	- 78,4
Umwandlung	0	0,0	-	0,0	0,0	-
<b>Gesamt</b>	<b>1.723</b>	<b>100,0</b>	<b>- 3,3</b>	<b>290,8</b>	<b>100,0</b>	<b>- 8,3</b>

**Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer**

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Verkäufer		Erwerber	
	N	Anteil %	N	Anteil %
Stadt des Kaufobjekts	806	46,8	876	50,8
andere kreisangehörige Stadt	246	14,3	243	14,1
kreisangrenzende Großstadt	191	11,1	390	22,6
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	453	26,3	208	12,1
Ausland	23	1,3	6	0,3
unbekannt	4	0,2	0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>1.723</b>	<b>100,0</b>	<b>1.723</b>	<b>100,0</b>

Die nachfolgenden Diagramme stellen die durchschnittlichen Preise für Neubauten und Weiterverkäufe im Jahr 2019 in den Städten des Zuständigkeitsbereichs dar.

**Durchschnittliche Preise für Neubauten**  
in Euro/m<sup>2</sup>



**Durchschnittliche Preise für Weiterverkäufe**  
in Euro/m<sup>2</sup>



## 4 Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2019 wurden insgesamt 284 Eigentumsübergänge von unbebauten Grundstücken in allen Kategorien registriert.

Mit 174 in der Geschäftsstelle registrierten Fällen wurde im Berichtsjahr in der Kategorie Baulandflächen ein Geldumsatz von rd. 69 Mio. EUR erzielt.

### Umsätze in der Grundstücks-kategorie Baulandflächen

Grundstücksart	N	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	Geld Mio. Euro	Anteil %
Individueller Wohnungsbau	94	54,0	11,8	23,0	31,8	46,0
Mehrfamilienhäuser	21	12,1	2,0	4,0	9,7	14,1
Geschäftliche Nutzung	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gewerbe, Industrie	32	18,4	31,7	61,9	19,6	28,5
Sonstige Nutzung <sup>1)</sup>	27	15,5	5,7	11,2	7,9	11,4
<b>Gesamt</b>	<b>174</b>	<b>100,0</b>	<b>51,2</b>	<b>100,0</b>	<b>69,0</b>	<b>100,0</b>

<sup>1)</sup> 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 (147 Fälle ohne sonstige Nutzungen) in folgende Gruppen aufgeteilt.

### Anzahl der Fälle in der Grundstücks-kategorie Baulandflächen nach Entwicklungsstufen

Grundstücksart	Bauerwar- tungsland	Rohbauland	Baureifes Land	Summe
Individueller Wohnungsbau	0	7	87	<b>94</b>
Mehrfamilienhäuser	0	0	21	<b>21</b>
Geschäftliche Nutzung	0	0	0	<b>0</b>
Gewerbe, Industrie	3	2	26	<b>31</b> <sup>1)</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>134</b>	<b>146</b>

<sup>1)</sup> in einem Fall war die Entwicklungsstufe unsicher

### 4.1 Individueller Wohnungsbau

Im Berichtsjahr 2019 wurden 87 Kauffälle über baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau erfasst.

Nach Ausschluss von Erbbaurechten sowie der im ungewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Verträge sind 38 Kauffälle in die weitere Auswertung eingegangen.

**Erzielte Baulandpreise**  
erschließungsbeitragsfrei

Stadt	N	Baulandpreis			Grundstücksfläche		
		Mittel Euro/m <sup>2</sup>	Min Euro/m <sup>2</sup>	Max Euro/m <sup>2</sup>	Mittel m <sup>2</sup>	Min m <sup>2</sup>	Max m <sup>2</sup>
Erkrath	2	292			789		
Haan	1						
Heiligenhaus	10	296	177	331	567	363	1.100
Hilden	2	342			539		
Langenfeld	2	460			428		
Mettmann	7	505	337	691	531	392	690
Monheim a.R.	5	791	449	1.463	395	175	859
Wülfrath	6	338	192	453	577	486	852
<b>Gesamt</b>	<b>35</b>	<b>429</b>	<b>177</b>	<b>1.463</b>	<b>539</b>	<b>175</b>	<b>1.100</b>

In drei Fällen beinhalten die Kaufpreise keine Erschließungskosten. Der Mittelwert dieser Preise beträgt 334 EUR/m<sup>2</sup> bei einer Spanne von 300 EUR/m<sup>2</sup> bis 379 EUR/m<sup>2</sup> und liegt somit rd. 95 EUR/m<sup>2</sup> unter dem Mittelwert von erschließungsbeitragsfreien Grundstücken.

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

**Erzielte Baulandpreise**  
erschließungsbeitragsfrei in Euro/m<sup>2</sup>  
zwischen 2010 und 2019

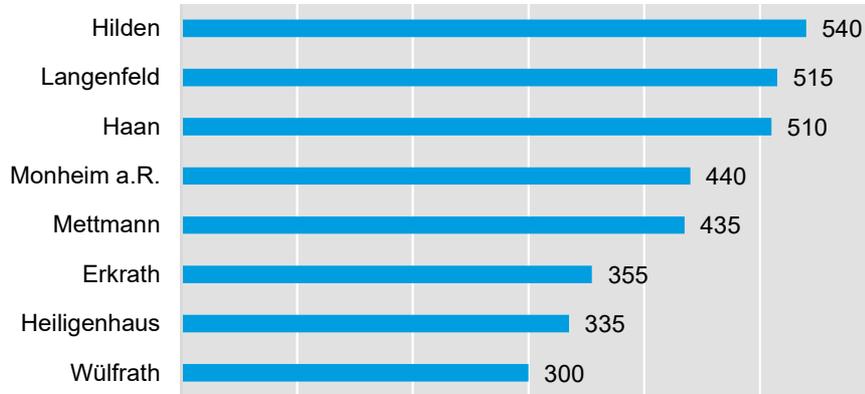
Stadt	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Erkrath	230		281	267	245	238	494		441	292
Haan	320	298	325	322	297	331	469	376	430	
Heiligenhaus	284	307	311	314	313	294	277	285	294	296
Hilden	272	312	358	448	474	456	370	510	455	342
Langenfeld	362	316	346	322	360	487	582	494	411	460
Mettmann	254	238	302	318	293	200	387	389	345	505
Monheim a.R.		308	318	288	334		570	659	940	791
Wülfrath	256	276	237	239	232	212	230	216	282	338
<b>Kreis</b>	<b>317</b>	<b>301</b>	<b>323</b>	<b>312</b>	<b>336</b>	<b>395</b>	<b>447</b>	<b>428</b>	<b>434</b>	<b>429</b>

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

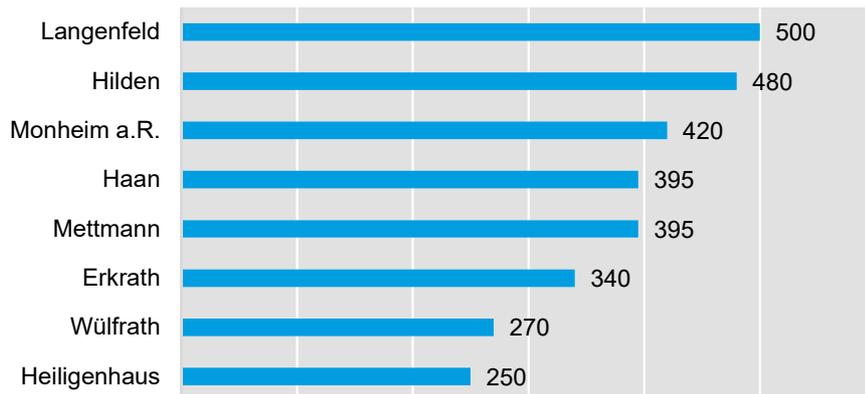
Bei den Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist eine ungleichmäßige Preissteigerung zu verzeichnen, so dass die Bodenrichtwerte in Hilden um 10 EUR/m<sup>2</sup>, in den Städten Erkrath, Haan und Wülfrath

um 20 EUR/m<sup>2</sup>, in Langenfeld und Mettmann um 30 EUR/m<sup>2</sup> sowie in Monheim am Rhein um 50 EUR/m<sup>2</sup> erhöht wurden. Lediglich in Heiligenhaus sind die Bodenrichtwerte auf dem Stand von 2019 geblieben.

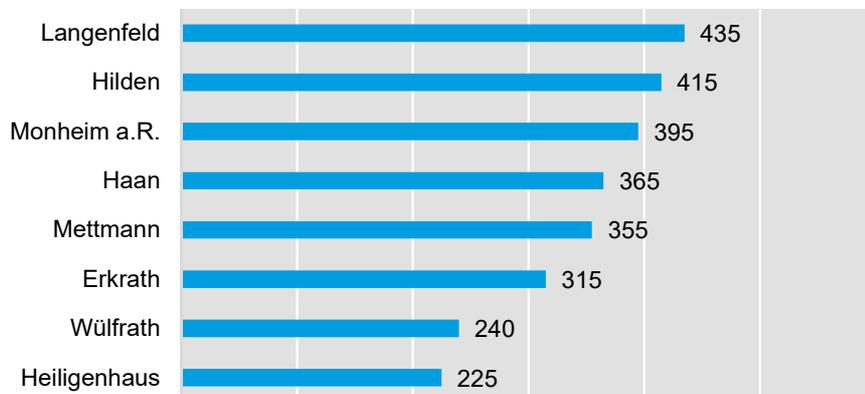
### Typische Baulandpreise in guter Wohnlage in Euro/m<sup>2</sup>



### Typische Baulandpreise in mittlerer Wohnlage in Euro/m<sup>2</sup>



### Typische Baulandpreise in mäßiger Wohnlage in Euro/m<sup>2</sup>



## 4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Im Jahr 2019 wurden über 21 Kauffälle über baureifes Land für Geschosswohnungsbau in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registriert.

Nach Ausschluss von im ungewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Verträgen sowie Verkäufen der anteiligen Grundstücksanteile an Erbbauberechtigten konnten im gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses zwei Fälle dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden.

Die vom Gutachterausschuss als Übersicht beschlossenen typischen Bodenrichtwerte des Jahres 2019 für erschließungsbeitragsfreie baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

**Gebietstypische Bodenrichtwerte**  
in Euro/m<sup>2</sup>

Stadt	Gute Lage	Mittlere Lage	Mäßige Lage
Erkrath	355	335	300
Haan	420	385	-
Heiligenhaus	-	245	-
Hilden	-	470	-
Langenfeld	-	480	-
Mettmann	400	390	340
Monheim a.R.	-	415	-
Wülfrath	290	250	-

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

## 4.3 Gewerbliche Bauflächen

Beim Teilmarkt baureifes Land für Gewerbe- und Industriegrundstücke wurde im Jahr 2019 mit 32 registrierten Fällen ein Geldumsatz von rd. 20 Mio. Euro erzielt.

Davon gingen nach Ausschluss aller außergewöhnlich zustande gekommenen Verträge 11 Fälle (10 Fälle erschließungsbeitragsfrei und 1 Fall erschließungsbeitragspflichtig) in die Auswertung ein.

Die Preise bewegen sich zwischen 71 EUR/m<sup>2</sup> und 180 EUR/m<sup>2</sup>, erschließungsbeitragsfrei. Der Mittelwert liegt bei 112 EUR/m<sup>2</sup>.

Bei den Gewerbegebieten war in 2019 eine Stagnation zu verzeichnen. Lediglich in Heiligenhaus und Wülfrath wurde jeweils ein Bodenrichtwert angehoben.

### Gebietstypische Bodenrichtwerte

in Euro/m<sup>2</sup>

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

## 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

Insgesamt wurden im Jahr 2019 in den acht Städten des Zuständigkeitsbereichs 32 Kaufverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen registriert.

### Umsätze

Grundstücksart	N	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	Geld Mio. Euro	Anteil %
landwirtschaftliche Nutzung	23	71,9	166,29	94,2	8,70	97,3
forstwirtschaftliche Nutzung	9	28,1	10,21	5,8	0,24	2,7
<b>Gesamt</b>	<b>32</b>	<b>100,0</b>	<b>176,50</b>	<b>100,0</b>	<b>8,94</b>	<b>100,0</b>

### Durchschnittspreise

in Euro/m<sup>2</sup>

Kategorie	N	Mittel	Spanne
Ackernutzung	6	6,53	5,05 - 9,50
Grünlandnutzung <sup>1)</sup>	4	2,52	2,03 - 3,25
begünstigtes Agrarland <sup>2)</sup>	7	13,44	5,90 - 19,85
forstwirtschaftliche Nutzung <sup>3)</sup>	4	2,82	0,58 - 5,08

<sup>1)</sup> Angaben aus den Jahren 2018-2019 <sup>2)</sup> Angaben aus den Jahren 2005-2016 <sup>3)</sup> Angaben aus den Jahren 2018-2019

## 4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Jahr 2019 lagen im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses vier Kaufverträge in der Kategorie Bauerwartungsland vor. Bauerwartungsland sind gemäß § 5 Abs. 2 ImmoWertV Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gründen. In der Grundstücksbewertung wird der Preis derartiger Flächen häufig in Abhängigkeit vom Wert des erschließungsbeitragspflichtigen Baulandes dargestellt. Entsprechend der Wertermittlungsliteratur liegen die Preise für Bauerwartungsland zwischen 15 % und 70 % der Preise von erschließungsbeitragspflichtigem Bauland.

In der Kategorie Rohbauland lagen im Berichtsjahr 12 Kaufverträge vor, dabei 2 Fälle für künftige Gewerbeflächen, 7 für Wohnbauflächen und 3 für sonstige Nutzung. 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 ha	Geldumsatz Mio. Euro
Bauerwartungsland	4	13,55	3,30
Rohbauland	12	14,17	19,12
- Gewerbe	2	4,75	2,05
- Wohnungsbau	7	4,94	11,04
- sonstige Nutzung	3	6,03	4,48

### Durchschnittspreise

Kategorie	N	Mittelwert %	Spanne %	Mittelwert Euro/m <sup>2</sup>	Spanne Euro/m <sup>2</sup>
Bauerwartungsland <sup>1)</sup>	7	37	14 - 46	110	42 - 150
Rohbauland					
- für künftige Wohnbauflächen <sup>2)</sup>	7	62	20 - 97	239	61 - 380
- für künftige Gewerbeflächen <sup>3)</sup>	7	50	45 - 79	49	39 - 75

<sup>1)</sup> Angaben aus den Jahren 2010-2019 <sup>2)</sup> Angaben aus den Jahren 2018-2019 <sup>3)</sup> Angaben aus den Jahren 2016-2019

## 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 2015 bis 2019 herangezogen.

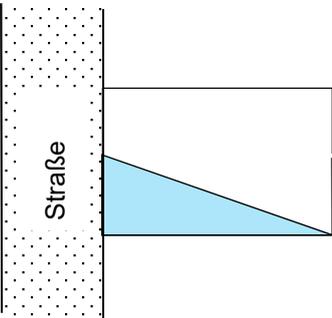
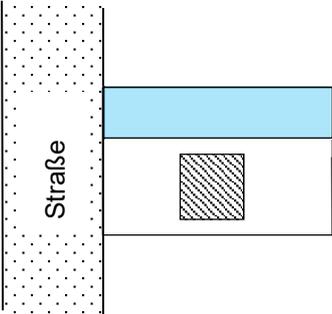
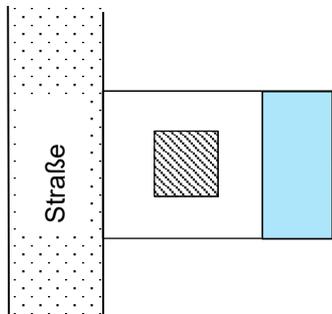
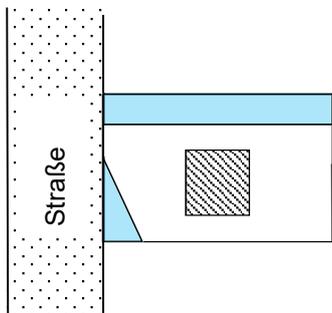
Die Kauffälle lassen sich in zwei Hauptgruppen einteilen:

- 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> 	19	<b>66</b>	17 - 108
<p>2.</p> 	14	<b>79</b>	18 - 105
<p>3.</p> 	59	<b>22</b>	3 - 97
<p>4.</p> 	42	<b>23</b>	5 - 78

#### **4.6.2 Gemeinbedarfsflächen**

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

Im Berichtsjahr 2019 wurde mit 18 Fällen dieser Kategorie ein Geldumsatz von rd. 0,8 Mio. EUR erzielt, wobei die Preisspanne der Gemeinbedarfsflächen aufgrund der unterschiedlichen Bodenentwicklungsstufen erfahrungsgemäß groß ist. Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses lagen die Preise zwischen 10 EUR/m<sup>2</sup> und 200 EUR/m<sup>2</sup>.

#### **4.6.3 Sonstige Flächen**

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

In diesem Teilmarkt wurde im Jahr 2019 mit 60 registrierten Fällen ein Geldumsatz von 0,7 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/m<sup>2</sup>) eines Grundstücks mit definierbarem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

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

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

Abweichungen einzelner Grundstücke von den festgelegten Eigenschaften in den Bodenrichtwertzonen wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Grundstücksgestalt und Grundstückstiefe (in der Regel ca. 35 m) bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

#### **4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORISplus.NRW**

Unter der Adresse

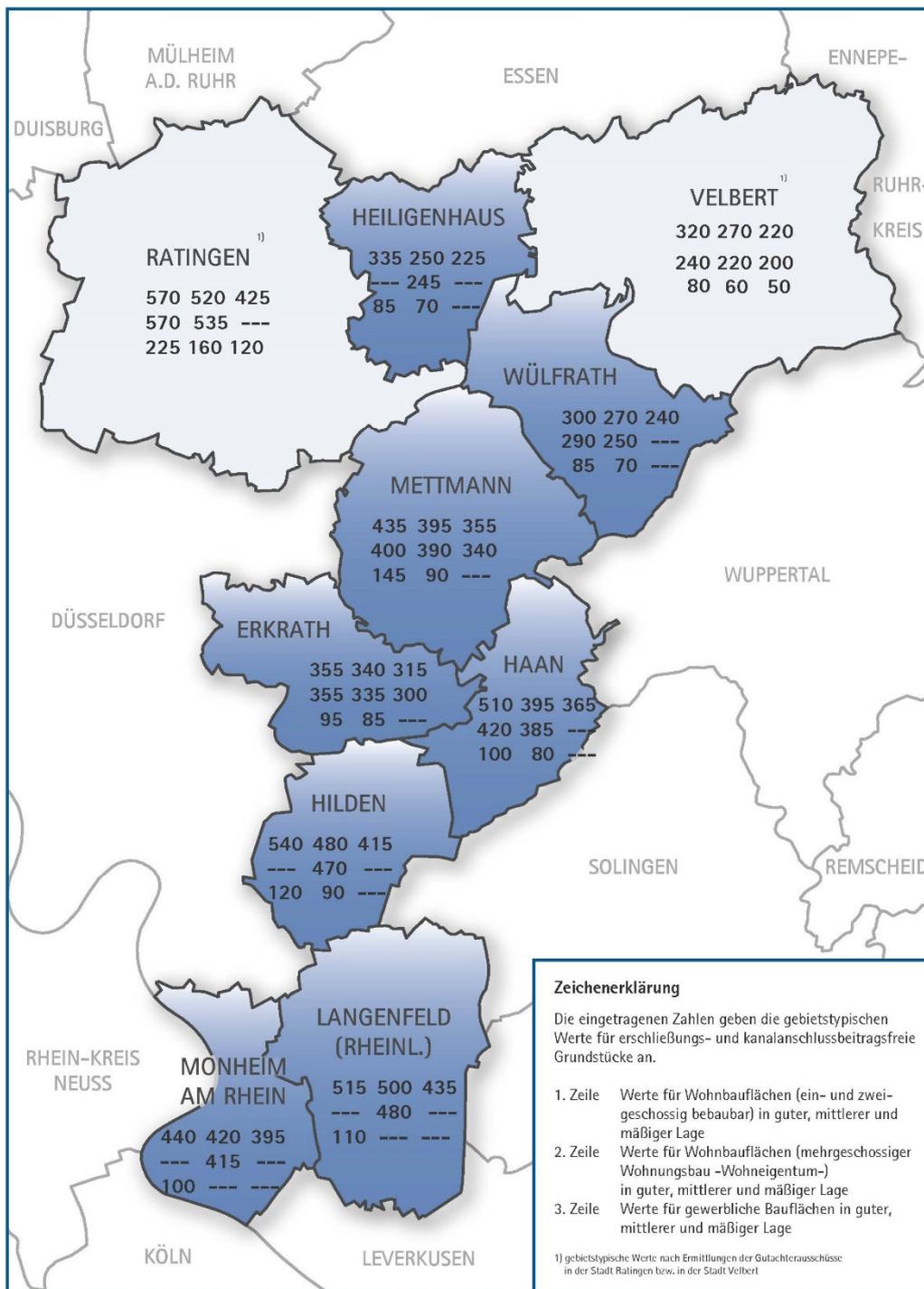
*<http://www.boris.nrw.de>*

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/m<sup>2</sup> angegeben.



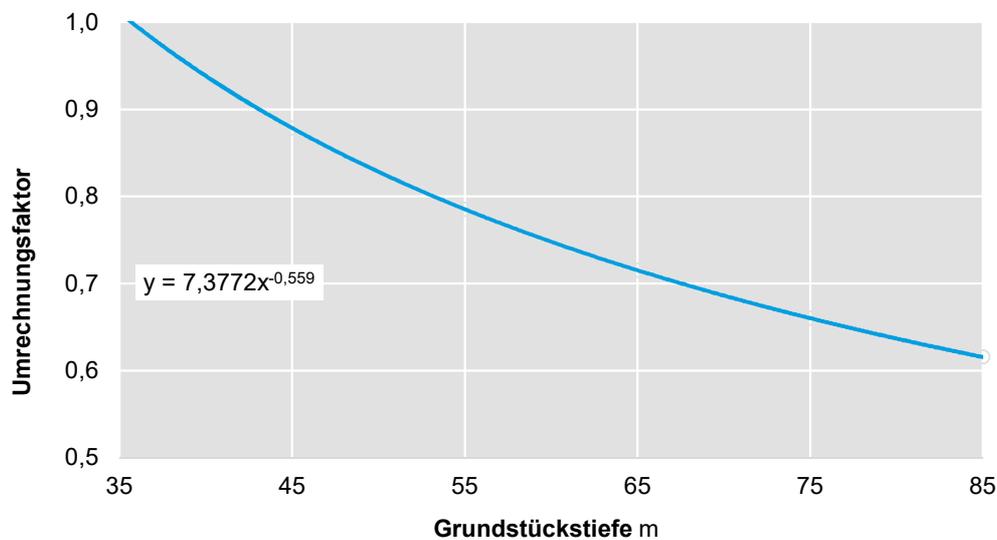
#### 4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

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 26 Kauffälle aus den Jahrgängen 2015 bis 2019 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.

Die Kauffälle sind über den gesamten Zuständigkeitsbereich verteilt.



Grundstücks- tiefe m	UK	Grundstücks- tiefe m	UK
40	0,94	65	0,72
45	0,88	70	0,69
50	0,83	75	0,66
55	0,79	80	0,64
60	0,75	85	0,62

#### Beispiel

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

Umrechnung:  $310 \text{ EUR/m}^2 \times 7,3772 \times 55^{-0,559} = 310 \text{ EUR/m}^2 \times 0,79 = \text{rd. } 245 \text{ EUR/m}^2$

#### 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

Stadt	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Erkrath	100,0	100,0	100,0	100,0	102,8	102,8	106,6	114,2	118,0	125,6
Haan	100,0	101,0	101,1	104,8	108,6	119,7	119,8	130,8	138,1	145,4
Heiligenhaus	100,0	100,2	100,3	100,5	104,7	104,7	107,5	115,4	115,4	117,0
Hilden	100,0	102,2	102,2	104,5	114,0	123,6	123,6	133,2	145,9	149,1
Langenfeld	100,0	103,3	103,4	106,5	112,8	119,4	126,1	139,4	146,1	156,1
Mettmann	100,0	100,0	100,0	103,3	107,1	107,1	118,3	133,3	137,0	148,0
Monheim a.R.	100,0	100,3	100,3	103,9	107,5	111,1	111,1	128,9	132,5	150,3
Wülfrath	100,0	100,0	100,0	100,0	104,4	104,7	104,7	108,9	108,9	117,4

##### Geschosswohnungsbau

Stadt	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Erkrath	100,0	100,0	100,0	100,0	102,4	102,4	105,8	113,0	116,6	123,8
Haan	100,0	100,0	100,0	103,8	107,6	119,0	119,0	130,4	138,0	145,6
Heiligenhaus	100,0	100,0	100,0	100,	104,8	104,8	106,8	116,4	116,4	118,7
Hilden	100,0	102,2	102,2	104,6	113,5	122,4	122,4	131,3	143,1	146,0
Langenfeld	100,0	103,3	103,3	106,5	113,0	119,3	125,8	138,7	145,2	154,9
Mettmann	100,0	100,0	100,0	102,7	107,2	107,2	115,5	132,0	136,1	148,5
Monheim a.R.	100,0	100,0	100,0	103,6	107,2	110,8	110,8	129,0	132,6	150,8
Wülfrath	100,0	100,0	100,0	100,0	104,6	104,6	104,6	109,2	109,2	117,8

**Gewerbegrundstücke**

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

**4.7.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte****Bodenrichtwerte für Bauland**

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

**Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen**

Der Gutachterausschuss hat für den gesamten Zuständigkeitsbereich zum 01.01.2020 folgende Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beschlossen:

<b>Kategorie</b>	<b>Bodenrichtwert</b> Euro/m <sup>2</sup>
Ackernutzung	6,00
Grünlandnutzung	2,50
forstwirtschaftliche Nutzung	1,50

**Bodenrichtwerte für bebaute Flächen im Außenbereich**

Der Gutachterausschuss hat für den gesamten Zuständigkeitsbereich zum 01.01.2020 folgende Bodenrichtwerte für bebaute Flächen im Außenbereich beschlossen. Detaillierte Hinweise zu den Bodenrichtwerten im Außenbereich und zu deren Anwendung sind auf der Internetseite [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) (örtliche Informationen) zu finden.

<b>Stadt</b>	<b>Bodenrichtwert Euro/m<sup>2</sup></b>
Erkrath	170
Haan	200
Heiligenhaus	125
Hilden	240
Langenfeld	250
Mettmann	200
Monheim a.R.	210
Wülfrath	135

## **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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Wohnfläche näher untersucht. In die Auswertung wurden nur die klassischen Haustypen Reihemittelhaus, 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 588 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 2019 wurden in diesem Teilmarkt von 876 versandten Fragebögen 506 von den Erwerbern beantwortet. Das entspricht einer Rücklaufquote von rd. 58 %. Zudem lagen 196 Verkaufsexposés von Immobilienfirmen vor. Bei 182 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.

### **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 m<sup>2</sup> zur Hälfte und ab 15 m<sup>2</sup> zu einem Viertel angerechnet.

In Mettmann befinden sich mit Abstand die meisten neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäuser, während die Bautätigkeit in Erkrath, Haan, Heiligenhaus und Hilden mangels Neubaugebieten stark eingeschränkt ist.

Die im Durchschnitt höchsten Kaufpreise wurden in Mettmann erzielt und beziehen sich überwiegend auf Doppelhaushälften und freistehende Einfamilienhäuser in einem Neubaugebiet an der Metzkausener Straße. Die im Durchschnitt niedrigsten Preise sind dagegen in Wülfrath zu verzeichnen und betreffen größtenteils Doppelhaushälften in Neubaugebieten an der Stiftstraße und an der Straße Am Müllerbaum.

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 <sup>2</sup>	N	Ø Kauf- preis/Wfl Euro/m <sup>2</sup>	Median Euro/m <sup>2</sup>	Min Euro/m <sup>2</sup>	Max Euro/m <sup>2</sup>	Ø Wfl m <sup>2</sup>
RMH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	10	<b>295.000</b>	294.000	210.000	365.000	270	4	<b>3.010</b>	3.030	2.820	3.150	106
	1975-1994	13	<b>357.000</b>	355.000	245.000	445.000	218	8	<b>2.690</b>	2.770	2.070	2.920	141
	1995-2009	5	<b>392.000</b>	373.000	295.000	480.000	203	4	<b>3.090</b>	3.200	2.550	3.410	136
	2010-2017	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
REH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	5	<b>311.000</b>	303.000	260.000	360.000	382	2	<b>3.040</b>				117
	1975-1994	12	<b>401.000</b>	399.000	335.000	500.000	305	10	<b>3.040</b>	3.160	2.430	3.590	131
	1995-2009	2	<b>423.000</b>				287	1					
	2010-2017	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
DHH	bis 1949	1						1					
	1950-1974	2	<b>335.000</b>				525	1					
	1975-1994	3	<b>430.000</b>		352.000	472.000	352	3	<b>3.250</b>		2.950	3.600	133
	1995-2009	2	<b>418.000</b>				236	2	<b>3.210</b>				130
	2010-2017	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
Einzel	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	12	<b>420.000</b>	408.000	245.000	650.000	644	10	<b>2.850</b>	3.110	1.840	3.660	158
	1975-1994	5	<b>596.000</b>	580.000	470.000	700.000	654	3	<b>2.620</b>		2.020	3.050	237
	1995-2009	2	<b>525.000</b>				308	1					
	2010-2017	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 <sup>2</sup>	N	Ø Kauf- preis/Wfl Euro/m <sup>2</sup>	Median Euro/m <sup>2</sup>	Min Euro/m <sup>2</sup>	Max Euro/m <sup>2</sup>	Ø Wfl m <sup>2</sup>
<b>RMH</b>	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	7	<b>308.000</b>	326.000	220.000	361.000	287	6	<b>2.640</b>	2.680	2.120	3.140	122
	1975-1994	9	<b>356.000</b>	350.000	298.000	429.000	223	7	<b>2.610</b>	2.520	2.200	3.110	135
	1995-2009	1						0	–	–	–	–	–
	2010-2017	1						1					
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
<b>REH</b>	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	3	<b>336.000</b>		295.000	415.000	483	1					
	1975-1994	3	<b>390.000</b>		320.000	500.000	296	0	–	–	–	–	–
	1995-2009	2	<b>466.000</b>				280	1					
	2010-2017	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	1						1					
<b>DHH</b>	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	3	<b>446.000</b>		353.000	525.000	442	1					
	1975-1994	2	<b>357.000</b>				337	1					
	1995-2009	1						1					
	2010-2017	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	1						1					
<b>Einzel</b>	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	10	<b>524.000</b>	510.000	336.000	715.000	688	8	<b>2.790</b>	2.850	1.590	3.720	186
	1975-1994	3	<b>508.000</b>		450.000	599.000	853	1					
	1995-2009	3	<b>706.000</b>		620.000	755.000	667	1					
	2010-2017	1						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 <sup>2</sup>	N	Ø Kauf- preis/Wfl Euro/m <sup>2</sup>	Median Euro/m <sup>2</sup>	Min Euro/m <sup>2</sup>	Max Euro/m <sup>2</sup>	Ø Wfl m <sup>2</sup>
<b>RMH</b>	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	4	<b>270.000</b>	275.000	232.000	299.000	276	3	<b>2.190</b>		2.050	2.410	122
	1975-1994	2	<b>263.000</b>				221	2	<b>2.660</b>				99
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2017	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
<b>REH</b>	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	2	<b>413.000</b>				439	1					
	1975-1994	2	<b>312.000</b>				352	1					
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2017	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
<b>DHH</b>	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	2	<b>251.000</b>				308	2	<b>2.350</b>				107
	1975-1994	3	<b>357.000</b>		285.000	497.000	307	2	<b>2.990</b>				133
	1995-2009	2	<b>377.000</b>				284	2	<b>3.180</b>				118
	2010-2017	2	<b>409.000</b>				380	2	<b>2.860</b>				144
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
<b>Einzel</b>	bis 1949	1						1					
	1950-1974	15	<b>454.000</b>	420.000	215.000	675.000	842	13	<b>2.630</b>	2.500	1.520	4.070	177
	1975-1994	4	<b>420.000</b>	438.000	275.000	531.000	612	1					
	1995-2009	3	<b>615.000</b>		560.000	715.000	523	3	<b>2.870</b>		2.540	3.220	214
	2010-2017	2	<b>611.000</b>				473	2	<b>3.520</b>				174
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–

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

Haustyp	Baujahr	N	Ø Kaufpreis					Ø Gfl m <sup>2</sup>	N	Ø Kaufpreis/Wfl				
			Preis Euro	Median Euro	Min Euro	Max Euro				Preis/Wfl Euro/m <sup>2</sup>	Median Euro/m <sup>2</sup>	Min Euro/m <sup>2</sup>	Max Euro/m <sup>2</sup>	Ø Wfl m <sup>2</sup>
RMH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–	
	1950-1974	12	<b>307.000</b>	313.000	180.000	378.000	228	7	<b>2.580</b>	2.490	1.870	3.490	121	
	1975-1994	4	<b>379.000</b>	385.000	315.000	432.000	192	3	<b>2.830</b>		2.520	3.200	129	
	1995-2009	2	<b>346.000</b>				234	2	<b>2.770</b>				127	
	2010-2017	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–	
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–	
REH	bis 1949	1						1						
	1950-1974	3	<b>355.000</b>		274.000	440.000	337	2	<b>3.160</b>				112	
	1975-1994	6	<b>402.000</b>	404.000	370.000	439.000	300	5	<b>3.090</b>	3.040	2.830	3.270	130	
	1995-2009	4	<b>480.000</b>	486.000	415.000	532.000	290	3	<b>3.360</b>		2.840	3.880	140	
	2010-2017	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–	
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–	
DHH	bis 1949	1						0	–	–	–	–	–	
	1950-1974	3	<b>435.000</b>		350.000	485.000	338	1						
	1975-1994	6	<b>418.000</b>	415.000	298.000	555.000	298	5	<b>3.100</b>	2.970	2.380	3.960	145	
	1995-2009	1						1						
	2010-2017	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–	
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–	
Einzel	bis 1949	1						1						
	1950-1974	6	<b>416.000</b>	415.000	330.000	502.000	533	4	<b>2.700</b>	2.780	2.220	3.000	146	
	1975-1994	5	<b>456.000</b>	480.000	350.000	592.000	425	4	<b>3.000</b>	2.970	2.530	3.550	160	
	1995-2009	1						1						
	2010-2017	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–	
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–	

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

Haus- typ	Baujahr	N	Ø Kauf- preis Euro	Median Euro	Min Euro	Max Euro	Ø Gfl m <sup>2</sup>	N	Ø Kauf- preis/Wfl Euro/m <sup>2</sup>	Median Euro/m <sup>2</sup>	Min Euro/m <sup>2</sup>	Max Euro/m <sup>2</sup>	Ø Wfl m <sup>2</sup>
<b>RMH</b>	bis 1949	1						1					
	1950-1974	10	<b>304.000</b>	309.000	200.000	400.000	225	9	<b>3.040</b>	3.030	2.420	3.530	103
	1975-1994	16	<b>358.000</b>	356.000	300.000	435.000	217	8	<b>3.120</b>	3.200	2.380	3.740	117
	1995-2009	9	<b>385.000</b>	375.000	290.000	485.000	196	9	<b>3.210</b>	3.270	2.590	3.900	120
	2010-2017	2	<b>419.000</b>				216	2	<b>3.030</b>				138
	Neubau	9	<b>426.000</b>	410.000	400.000	475.000	155	9	<b>3.270</b>	3.220	3.150	3.460	128
<b>REH</b>	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	4	<b>359.000</b>	364.000	330.000	379.000	312	1					
	1975-1994	9	<b>427.000</b>	420.000	370.000	499.000	328	8	<b>3.120</b>	3.140	2.300	3.780	142
	1995-2009	4	<b>440.000</b>	437.000	409.000	475.000	302	3	<b>3.860</b>		3.560	4.440	115
	2010-2017	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	5	<b>507.000</b>	514.000	484.000	519.000	221	5	<b>3.800</b>	3.790	3.540	4.050	131
<b>DHH</b>	bis 1949	1						1					
	1950-1974	10	<b>352.000</b>	350.000	279.000	422.000	446	6	<b>3.030</b>	2.990	2.670	3.390	120
	1975-1994	10	<b>439.000</b>	431.000	380.000	499.000	315	6	<b>3.170</b>	2.930	2.580	4.340	146
	1995-2009	3	<b>424.000</b>		402.000	450.000	229	3	<b>3.400</b>		3.220	3.750	125
	2010-2017	1						1					
	Neubau	4	<b>555.000</b>	554.000	519.000	594.000	239	4	<b>4.480</b>	4.480	4.400	4.550	124
<b>Einzel</b>	bis 1949	4	<b>445.000</b>	468.000	269.000	575.000	574	4	<b>2.690</b>	2.970	1.440	3.390	170
	1950-1974	15	<b>473.000</b>	439.000	343.000	720.000	792	12	<b>3.340</b>	3.350	2.380	4.360	136
	1975-1994	6	<b>546.000</b>	524.000	405.000	760.000	603	4	<b>3.480</b>	3.420	2.700	4.390	159
	1995-2009	4	<b>591.000</b>	587.000	500.000	691.000	457	4	<b>4.070</b>	4.110	3.400	4.640	147
	2010-2017	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	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 <sup>2</sup>	N	Ø Kauf- preis/Wfl Euro/m <sup>2</sup>	Median Euro/m <sup>2</sup>	Min Euro/m <sup>2</sup>	Max Euro/m <sup>2</sup>	Ø Wfl m <sup>2</sup>
<b>RMH</b>	bis 1949	1						1					
	1950-1974	9	<b>259.000</b>	259.000	180.000	329.000	257	7	<b>2.440</b>	2.480	1.780	3.230	107
	1975-1994	3	<b>332.000</b>		310.000	347.000	231	3	<b>2.730</b>		2.390	3.260	125
	1995-2009	3	<b>397.000</b>		340.000	455.000	184	2	<b>2.490</b>				150
	2010-2017	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
<b>REH</b>	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	10	<b>291.000</b>	285.000	200.000	450.000	418	8	<b>2.620</b>	2.560	2.040	3.370	112
	1975-1994	2	<b>318.000</b>				273	1					
	1995-2009	4	<b>496.000</b>	502.000	450.000	530.000	283	3	<b>3.450</b>		3.330	3.520	140
	2010-2017	1						1					
	Neubau	1						1					
<b>DHH</b>	bis 1949	1						1					
	1950-1974	9	<b>330.000</b>	330.000	229.000	468.000	411	6	<b>3.190</b>	3.060	2.950	3.860	114
	1975-1994	3	<b>400.000</b>		330.000	469.000	336	1					
	1995-2009	6	<b>479.000</b>	480.000	395.000	622.000	303	6	<b>3.240</b>	3.210	2.580	4.040	148
	2010-2017	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	27	<b>582.000</b>	581.000	571.000	603.000	279	27	<b>4.520</b>	4.500	4.410	4.630	128
<b>Einzel</b>	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	15	<b>473.000</b>	468.000	300.000	696.000	803	9	<b>3.170</b>	3.220	1.900	4.660	167
	1975-1994	1						1					
	1995-2009	2	<b>708.000</b>				541	2	<b>4.230</b>				167
	2010-2017	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	12	<b>707.000</b>	700.000	678.000	740.000	473	12	<b>4.790</b>	4.840	4.590	4.950	148

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 <sup>2</sup>	N	Ø Kauf- preis/Wfl Euro/m <sup>2</sup>	Median Euro/m <sup>2</sup>	Min Euro/m <sup>2</sup>	Max Euro/m <sup>2</sup>	Ø Wfl m <sup>2</sup>
<b>RMH</b>	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	9	<b>322.000</b>	330.000	240.000	399.000	269	8	<b>2.810</b>	2.830	2.120	3.490	116
	1975-1994	21	<b>370.000</b>	380.000	270.000	440.000	232	14	<b>2.800</b>	2.750	2.180	3.820	134
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2017	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	7	<b>466.000</b>	453.000	450.000	550.000	173	7	<b>3.070</b>	3.040	3.020	3.240	152
<b>REH</b>	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	4	<b>363.000</b>	338.000	320.000	455.000	456	4	<b>2.700</b>	2.750	2.370	2.960	136
	1975-1994	2	<b>406.000</b>				352	2	<b>2.790</b>				146
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2017	1						1					
	Neubau	2	<b>568.000</b>				188	2	<b>3.340</b>				170
<b>DHH</b>	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	1						1					
	1975-1994	6	<b>379.000</b>	383.000	280.000	495.000	319	4	<b>3.240</b>	3.070	2.560	4.260	119
	1995-2009	2	<b>437.000</b>				264	2	<b>3.130</b>				141
	2010-2017	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	9	<b>502.000</b>	500.000	498.000	510.000	208	9	<b>3.580</b>	3.650	3.390	3.660	140
<b>Einzel</b>	bis 1949	3	<b>345.000</b>		235.000	450.000	527	2	<b>2.430</b>				120
	1950-1974	9	<b>464.000</b>	496.000	270.000	630.000	632	6	<b>3.230</b>	3.160	2.610	4.000	160
	1975-1994	2	<b>541.000</b>				410	1					
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2017	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–

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 <sup>2</sup>	N	Ø Kauf- preis/Wfl Euro/m <sup>2</sup>	Median Euro/m <sup>2</sup>	Min Euro/m <sup>2</sup>	Max Euro/m <sup>2</sup>	Ø Wfl m <sup>2</sup>
<b>RMH</b>	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	7	<b>271.000</b>	269.000	215.000	313.000	258	4	<b>2.580</b>	2.560	2.380	2.820	104
	1975-1994	2	<b>269.000</b>				249	1					
	1995-2009	1						1					
	2010-2017	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
<b>REH</b>	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1975-1994	4	<b>320.000</b>	310.000	260.000	400.000	329	2	<b>2.670</b>				112
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2017	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
<b>DHH</b>	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	7	<b>264.000</b>	240.000	221.000	344.000	611	5	<b>2.550</b>	2.540	1.850	3.120	105
	1975-1994	3	<b>335.000</b>		310.000	358.000	311	2	<b>2.450</b>				137
	1995-2009	2	<b>385.000</b>				352	1					
	2010-2017	1						1					
	Neubau	13	<b>446.000</b>	459.000	370.000	514.000	252	13	<b>3.180</b>	2.970	2.780	3.950	140
<b>Einzel</b>	bis 1949	1						1					
	1950-1974	5	<b>374.000</b>	401.000	240.000	439.000	771	3	<b>2.450</b>		2.160	2.690	165
	1975-1994	2	<b>388.000</b>				642	1					
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2017	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–

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

Haustyp	Baujahr	Ø Kaufpreis						Ø Kaufpreis/Wfl					
		N	Euro	Median Euro	Min Euro	Max Euro	Ø Gfl m <sup>2</sup>	N	Euro/m <sup>2</sup>	Median Euro/m <sup>2</sup>	Min Euro/m <sup>2</sup>	Max Euro/m <sup>2</sup>	Ø Wfl m <sup>2</sup>
RMH	bis 1949	2	<b>230.000</b>				192	2	<b>2.880</b>				78
	1950-1974	68	<b>295.000</b>	298.000	180.000	400.000	255	48	<b>2.700</b>	2.710	1.780	3.530	112
	1975-1994	70	<b>356.000</b>	358.000	230.000	445.000	223	46	<b>2.790</b>	2.780	2.070	3.820	130
	1995-2009	21	<b>375.000</b>	361.000	270.000	485.000	200	18	<b>3.020</b>	3.040	2.280	3.900	127
	2010-2017	3	<b>420.000</b>		368.000	470.000	217	3	<b>2.960</b>		2.730	3.330	142
	Neubau	16	<b>443.000</b>	450.000	400.000	550.000	163	16	<b>3.180</b>	3.220	3.020	3.460	138
REH	bis 1949	1						1					
	1950-1974	31	<b>331.000</b>	327.000	200.000	455.000	403	19	<b>2.770</b>	2.890	2.040	3.370	120
	1975-1994	40	<b>390.000</b>	393.000	260.000	500.000	314	29	<b>2.980</b>	3.030	2.190	3.780	135
	1995-2009	16	<b>465.000</b>	456.000	409.000	532.000	290	11	<b>3.490</b>	3.500	2.840	4.440	133
	2010-2017	2	<b>600.000</b>				269	2	<b>3.730</b>				161
	Neubau	9	<b>529.000</b>	519.000	484.000	585.000	239	9	<b>3.760</b>	3.760	3.240	4.600	140
DHH	bis 1949	4	<b>307.000</b>	317.000	250.000	345.000	644	3	<b>2.800</b>		2.700	2.940	110
	1950-1974	37	<b>340.000</b>	340.000	221.000	525.000	461	23	<b>2.870</b>	2.950	1.850	3.860	120
	1975-1994	36	<b>401.000</b>	400.000	280.000	555.000	318	24	<b>3.090</b>	2.960	2.040	4.340	135
	1995-2009	19	<b>443.000</b>	429.000	325.000	622.000	295	18	<b>3.290</b>	3.250	2.580	4.130	136
	2010-2017	4	<b>436.000</b>	431.000	409.000	475.000	299	4	<b>3.220</b>	3.160	2.640	3.930	138
	Neubau	54	<b>534.000</b>	576.000	370.000	604.000	259	54	<b>4.030</b>	4.460	2.780	4.630	133
Einzel	bis 1949	10	<b>383.000</b>	375.000	235.000	575.000	645	9	<b>2.560</b>	2.670	1.440	3.390	149
	1950-1974	87	<b>458.000</b>	435.000	215.000	720.000	734	65	<b>2.940</b>	2.970	1.520	4.660	162
	1975-1994	28	<b>502.000</b>	478.000	275.000	760.000	599	16	<b>3.000</b>	2.950	1.960	4.390	177
	1995-2009	15	<b>631.000</b>	664.000	500.000	755.000	507	12	<b>3.590</b>	3.470	2.540	4.640	180
	2010-2017	3	<b>619.000</b>		578.000	645.000	519	2	<b>3.520</b>				174
	Neubau	12	<b>707.000</b>	700.000	678.000	740.000	473	12	<b>4.790</b>	4.840	4.590	4.950	148

### 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 <http://www.boris.nrw.de> unter Standardmodelle der AGVGA.NRW im Internet eingesehen und heruntergeladen werden.

Das Sachwertverfahren basiert auf folgenden wesentlichen Modellparametern:

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

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

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

Die Auswertung erfolgte auf der Grundlage von 382 Kauffällen aus den Berichtsjahren 2018 und 2019 bezogen auf den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses. Extremwerte wurden nicht berücksichtigt. Die Sachwertfaktoren wurden für die Gebäudearten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwerts abgeleitet. Das im Diagramm dargestellte Bestimmtheitsmaß  $R^2$  ist ein Maß für die

Güte der Anpassung der Trendlinie an die untersuchte Datenreihe und liegt zwischen 0 und 1. Je näher  $R^2$  an 0 liegt, desto weniger besteht ein statistisch gesicherter funktionaler Zusammenhang zwischen den Sachwertfaktoren und der Höhe des vorläufigen Sachwerts.

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

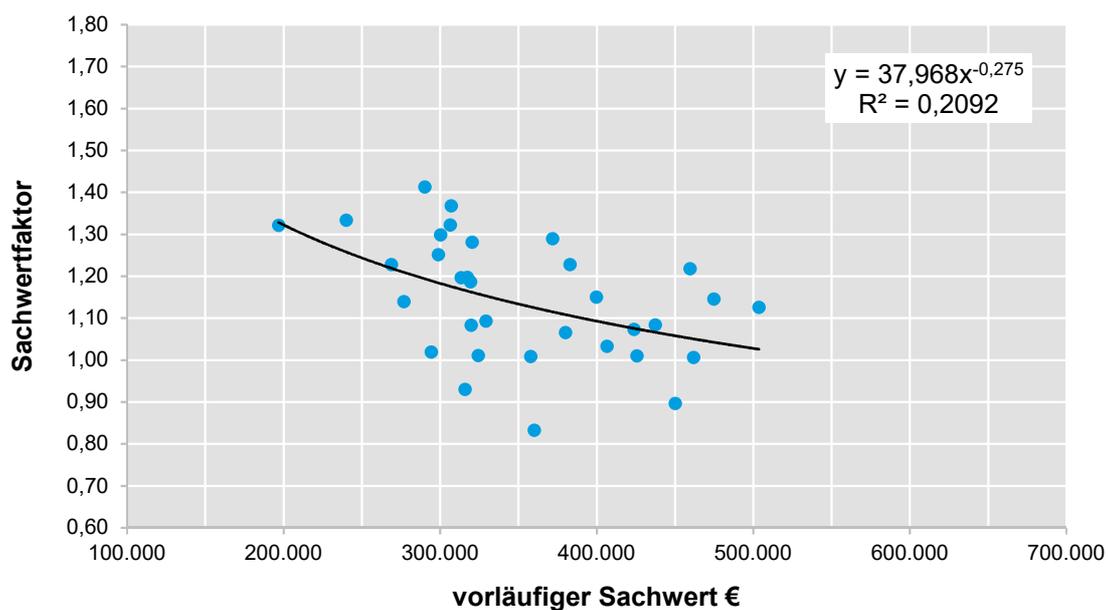
Bei der Auswertung wurde festgestellt, dass sich bei einer **Aufteilung** des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses **in Nordkreis und Südkreis** ein höherer funktionaler Zusammenhang zwischen den Sachwertfaktoren und der Höhe des vorläufigen Sachwerts ergibt. Die weitere Auswertung erfolgte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

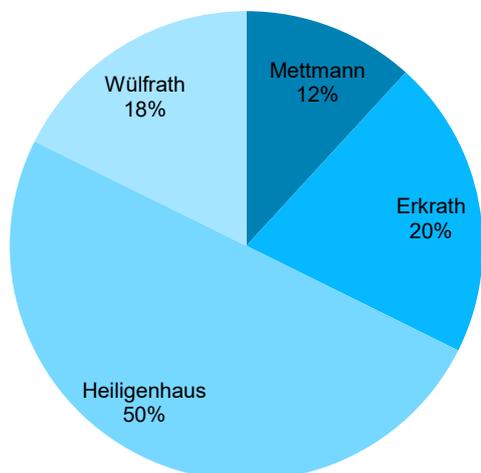
Allgemein gilt, dass der Sachwertfaktor neben der Höhe des vorläufigen Sachwerts auch von dem Gebäudetyp, von dem Baujahr und der Ausstattung des Gebäudes und insbesondere von der Lage des Grundstücks abhängig ist. Demnach können die abgeleiteten Sachwertfaktoren nur als Durchschnittswerte angesehen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

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Nordkreis)



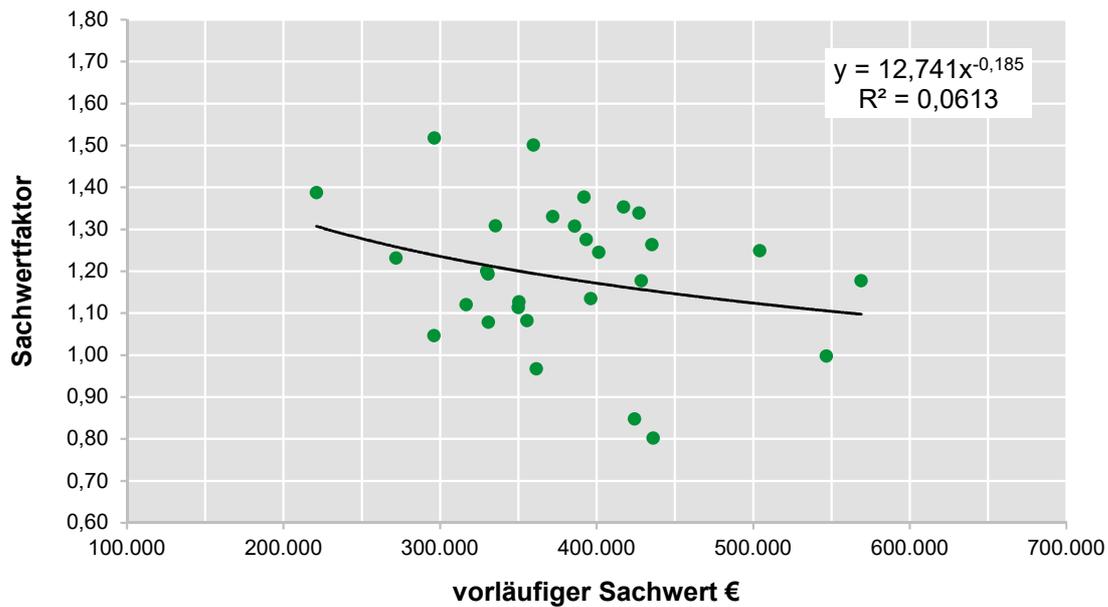
Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 200.000 EUR bis 500.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 553.780 EUR. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 33 Kauffällen lauten:

Kennzahlen	vorläufiger Sachwert Euro	Bodenwertanteil %	Bodenrichtwert Euro/m <sup>2</sup>	Baujahr	mod. RND Jahre	Gebäudestandard	BGF m <sup>2</sup>	NHK 2010 Euro/m <sup>2</sup>	Gfl m <sup>2</sup>
Mittel	352.000	49	294	1975	42	2,7	311	818	612
Min	197.000	20	220	1953	25	2,1	135	635	237
Max	504.000	70	370	2013	75	3,9	565	1.160	1.079
s	73.000	12	43	18	15	0,4	91	122	178



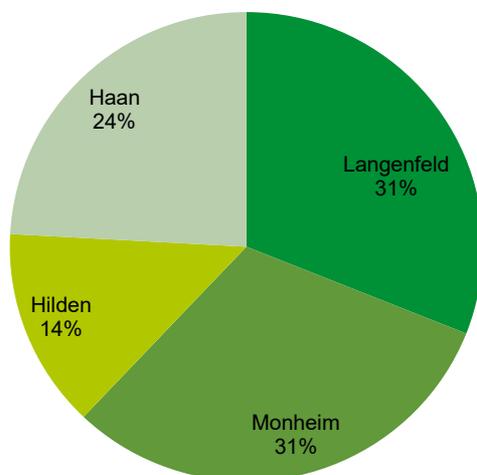
Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über den nördlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Der Schwerpunkt liegt deutlich in Heiligenhaus.

## Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Südkreis)



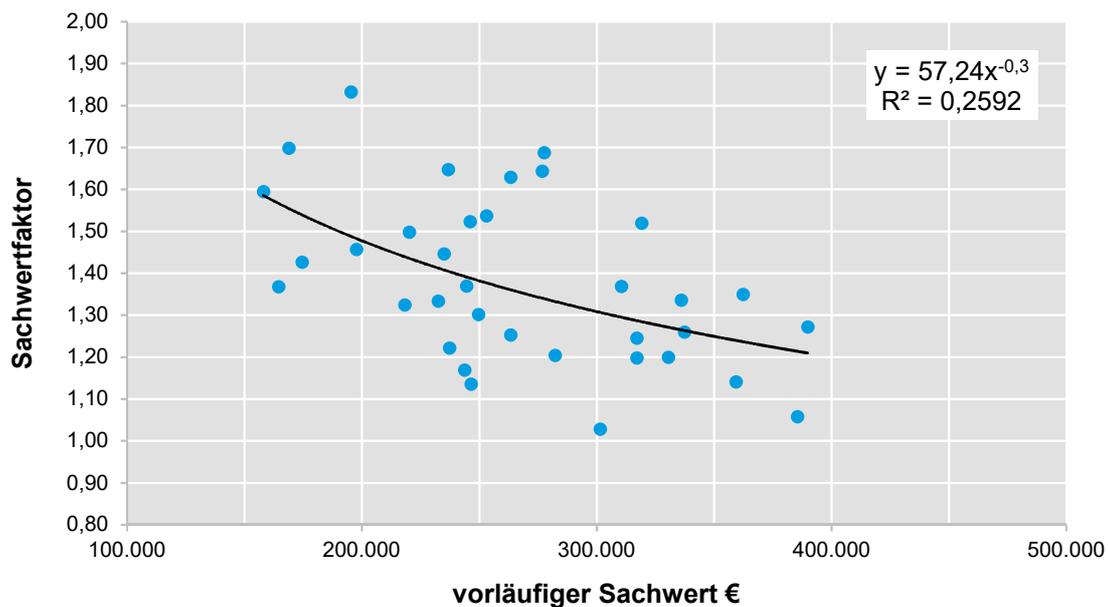
Bei der Auswertung stellte sich heraus, dass ein statistisch gesicherter funktionaler Zusammenhang zwischen den Sachwertfaktoren und der Höhe des vorläufigen Sachwerts nicht besteht, da das Bestimmtheitsmaß nahezu Null beträgt. Das Ergebnis nach Ausschluss der Extremwerte wird daher lediglich **nachrichtlich** aufgeführt. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 29 Kauffällen lauten:

Kennzahlen	vorläufiger Sachwert Euro	Bodenwertanteil %	Bodenrichtwert Euro/m <sup>2</sup>	Baujahr	mod. RND Jahre	Gebäudestandard	BGF m <sup>2</sup>	NHK 2010 Euro/m <sup>2</sup>	Gfl m <sup>2</sup>
Mittel	381.000	61	399	1965	35	2,6	311	767	594
Min	221.000	31	330	1953	25	2,1	180	620	359
Max	569.000	82	530	2012	74	4,1	485	930	858
s	76.000	14	56	12	11	0,4	73	82	143



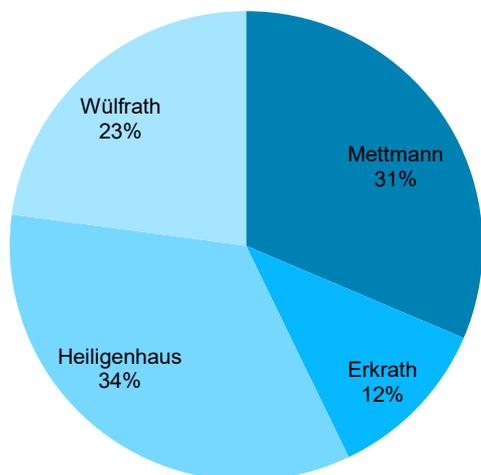
Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über den südlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt.

Sachwertfaktoren für **Doppelhaushälften** (Nordkreis)

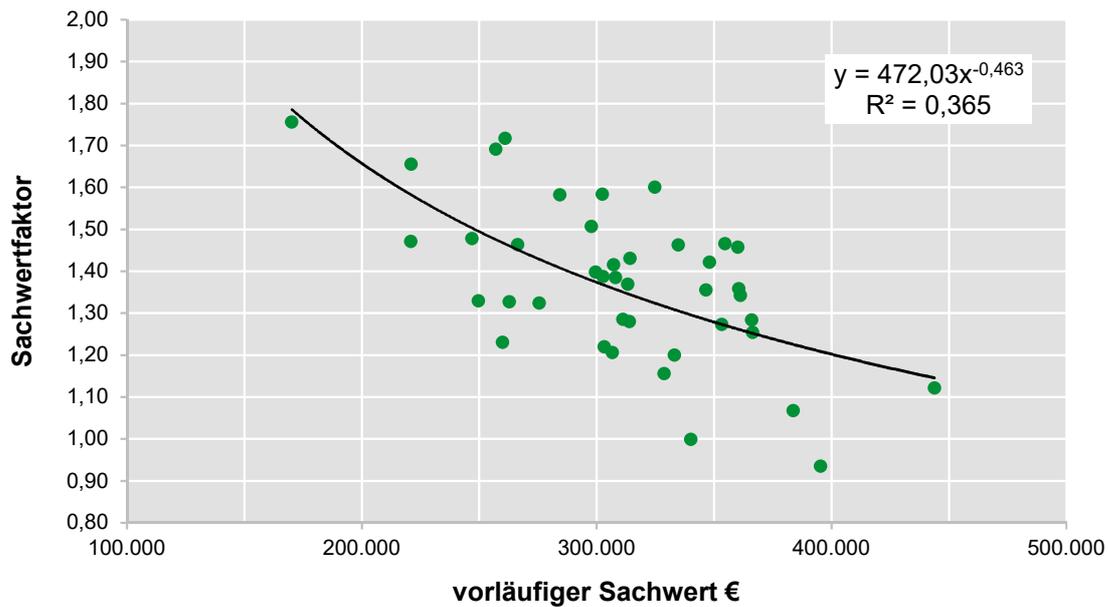


Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 160.000 EUR bis 390.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 722.768 EUR. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 35 Kauffällen lauten:

Kennzahlen	vorläufiger Sachwert Euro	Bodenwertanteil %	Bodenrichtwert Euro/m <sup>2</sup>	Baujahr	mod. RND Jahre	Gebäudestandard	BGF m <sup>2</sup>	NHK 2010 Euro/m <sup>2</sup>	Gfl m <sup>2</sup>
Mittel	267.000	41	307	1983	48	2,8	240	791	363
Min	158.000	21	205	1960	25	2,1	145	605	200
Max	390.000	70	430	2014	75	3,7	350	1.010	657
s	63.000	14	62	18	16	0,4	45	100	119

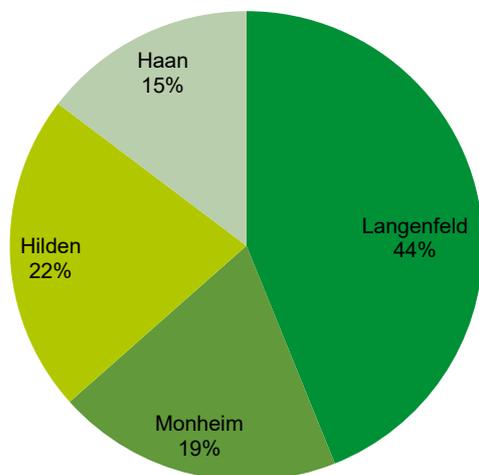


Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Doppelhaushälften über den nördlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Die wenigsten Kauffälle sind in Erkrath zu verzeichnen.

Sachwertfaktoren für **Doppelhaushälften** (Südkreis)

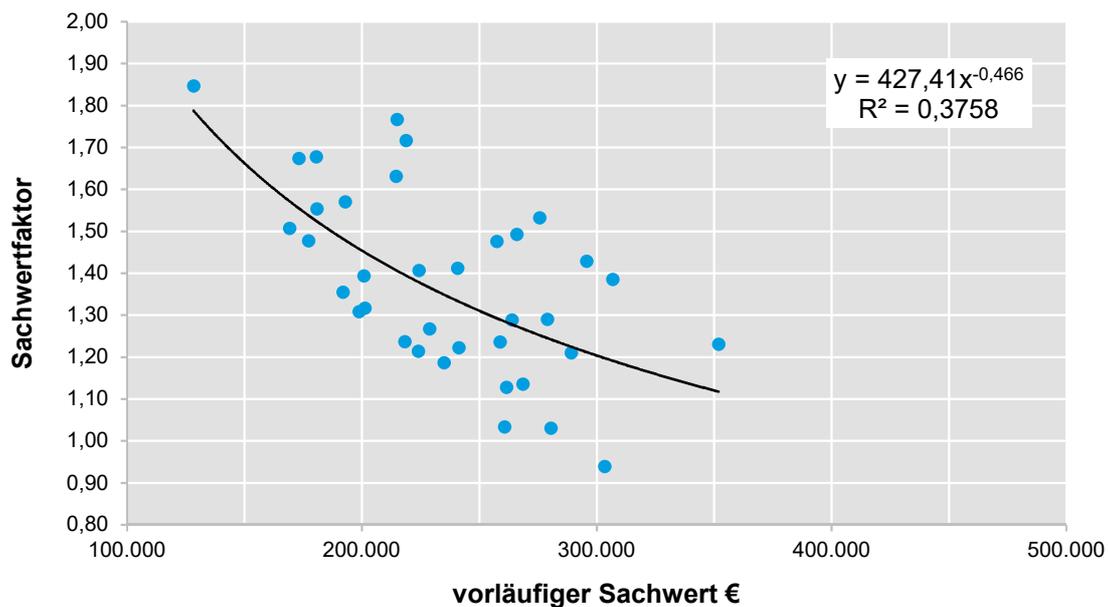
Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 170.000 EUR bis 440.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 596.091 EUR. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 41 Kauffällen lauten:

Kennzahlen	vorläufiger Sachwert Euro	Bodenwertanteil %	Bodenrichtwert Euro/m <sup>2</sup>	Baujahr	mod. RND Jahre	Gebäudestandard	BGF m <sup>2</sup>	NHK 2010 Euro/m <sup>2</sup>	Gfl m <sup>2</sup>
Mittel	311.000	41	407	1987	51	2,9	260	794	323
Min	170.000	23	340	1957	30	2,0	160	620	197
Max	444.000	70	530	2013	75	3,7	390	980	631
s	53.000	13	45	16	13	0,4	55	90	114



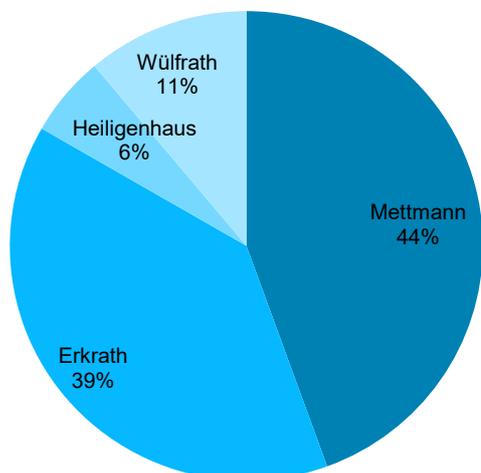
Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Doppelhaushälften über den südlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Der Schwerpunkt liegt deutlich in Langenfeld.

Sachwertfaktoren für Reihenendhäuser (Nordkreis)



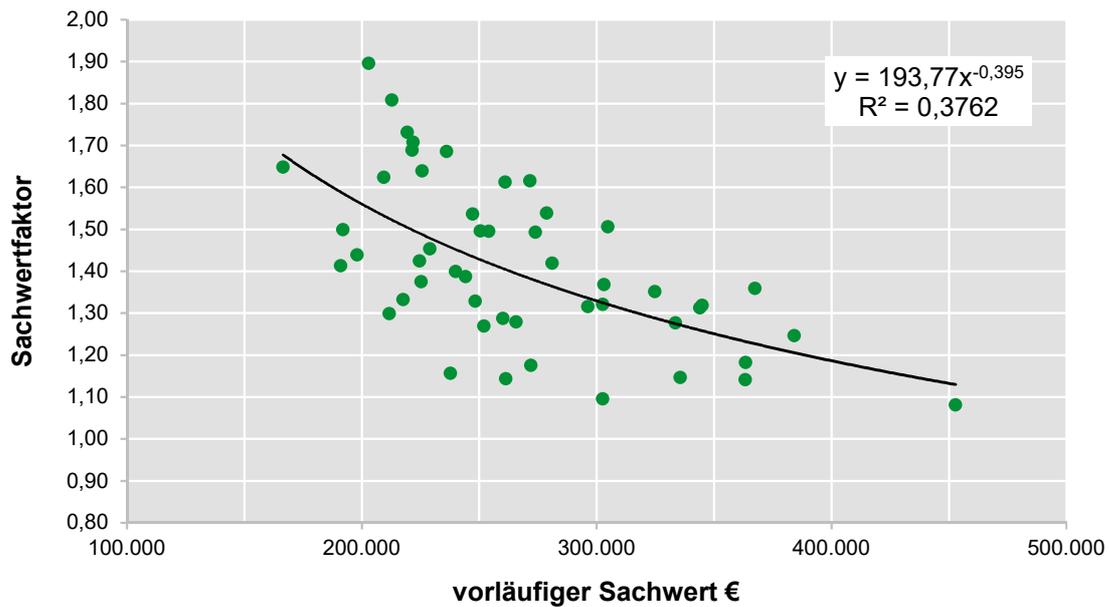
Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 130.000 EUR bis 350.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 442.170 EUR. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 36 Kauffällen lauten:

Kennzahlen	vorläufiger Sachwert Euro	Bodenwertanteil %	Bodenrichtwert Euro/m <sup>2</sup>	Baujahr	mod. RND Jahre	Gebäudestandard	BGF m <sup>2</sup>	NHK 2010 Euro/m <sup>2</sup>	Gfl m <sup>2</sup>
Mittel	235.000	48	320	1973	37	2,6	259	715	381
Min	128.000	25	215	1960	25	2,2	180	615	226
Max	352.000	70	380	2000	62	3,1	425	870	646
s	47.000	11	44	10	9	0,2	50	71	119



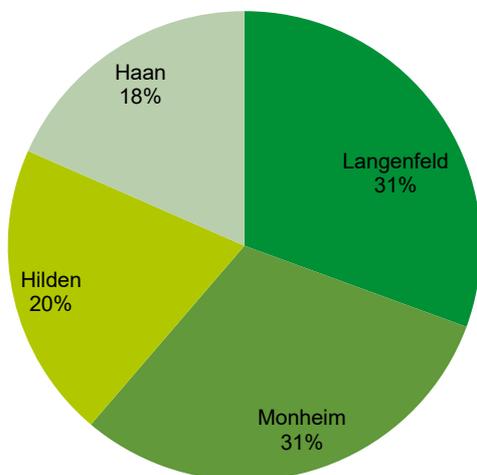
Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Reihenendhäuser über den nördlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Die wenigsten Kauffälle liegen in Heiligenhaus und Wülfrath vor.

## Sachwertfaktoren für Reihenendhäuser (Südkreis)



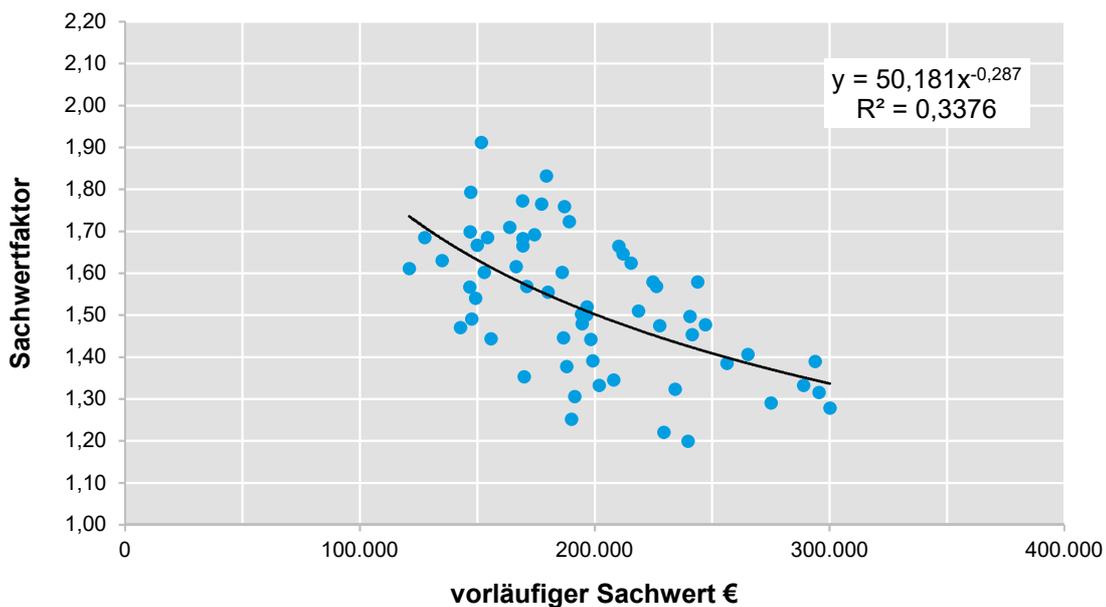
Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 170.000 EUR bis 450.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 617.446 EUR. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 49 Kauffällen lauten:

Kennzahlen	vorläufiger Sachwert Euro	Bodenwertanteil %	Bodenrichtwert Euro/m <sup>2</sup>	Baujahr	mod. RND Jahre	Gebäudestandard	BGF m <sup>2</sup>	NHK 2010 Euro/m <sup>2</sup>	Gfl m <sup>2</sup>
Mittel	268.000	49	395	1977	42	2,7	259	723	346
Min	166.000	28	330	1957	30	2,1	170	555	204
Max	453.000	71	500	2009	71	3,5	375	935	659
s	59.000	10	46	14	12	0,3	48	87	105



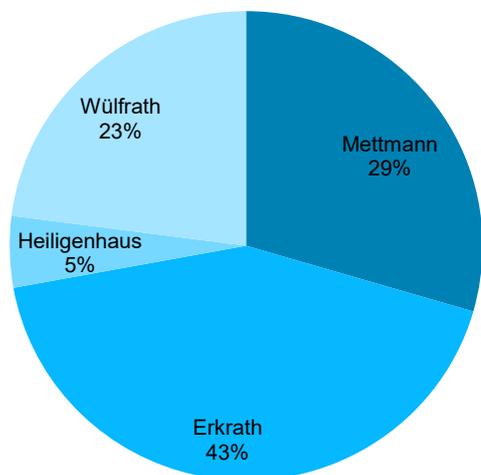
Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Reihenendhäuser über den südlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt.

Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser (Nordkreis)

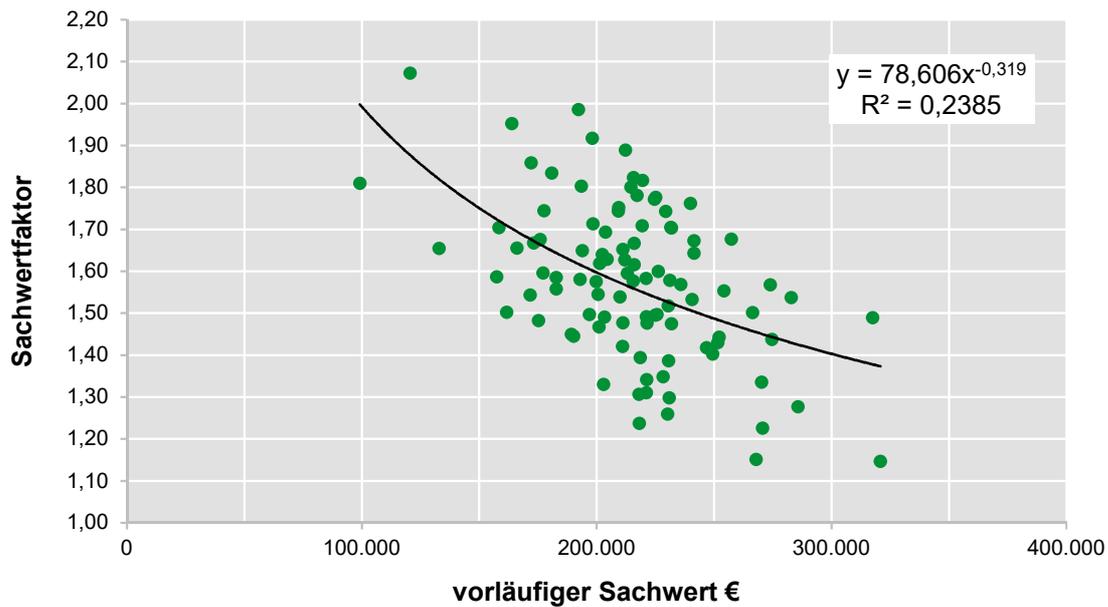


Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 120.000 EUR bis 300.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 841.829 EUR. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 61 Kauffällen lauten:

Kennzahlen	vorläufiger Sachwert Euro	Bodenwertanteil %	Bodenrichtwert Euro/m <sup>2</sup>	Baujahr	mod. RND Jahre	Gebäudestandard	BGF m <sup>2</sup>	NHK 2010 Euro/m <sup>2</sup>	Gfl m <sup>2</sup>
Mittel	197.000	40	306	1976	41	2,7	247	690	265
Min	121.000	23	235	1961	25	2,1	175	550	139
Max	300.000	57	420	2006	68	3,4	395	840	660
s	44.000	8	43	12	11	0,3	50	62	84

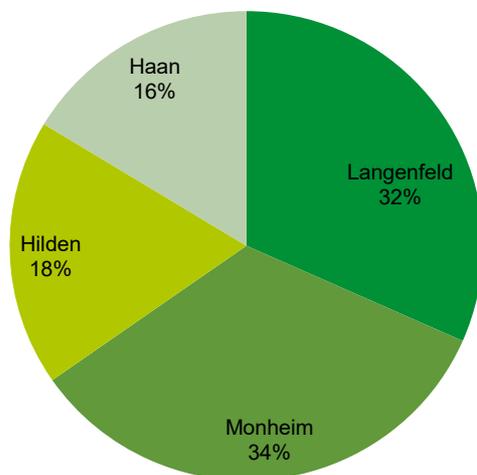


Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Reihenmittelhäuser über den nördlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Die wenigsten Kauffälle sind in Heiligenhaus zu verzeichnen.

Sachwertfaktoren für **Reihenmittelhäuser** (Südkreis)

Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 100.000 EUR bis 320.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 874.717 EUR. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 98 Kauffällen lauten:

Kennzahlen	vorläufiger Sachwert Euro	Bodenwertanteil %	Bodenrichtwert Euro/m <sup>2</sup>	Baujahr	mod. RND Jahre	Gebäudestandard	BGF m <sup>2</sup>	NHK 2010 Euro/m <sup>2</sup>	Gfl m <sup>2</sup>
Mittel	215.000	41	396	1980	44	2,7	245	690	226
Min	99.000	23	330	1951	20	2,1	125	535	122
Max	321.000	60	480	2011	74	3,4	350	945	357
s	36.000	9	44	13	11	0,3	44	67	52



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

**Beispiel:** Der vorläufige Sachwert eines Reihemittelhauses in Haan wurde in Höhe von 230.000 EUR ermittelt. Wie hoch ist die Marktanpassung bzw. der Verkehrswert? Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht vorhanden.

Lösung:  $78,606 \times 230.000^{-0,319} = 1,53 \approx 1,55$        $1,55 \times 230.000 \text{ EUR} = 356.500 \text{ EUR} \approx 355.000 \text{ EUR}$

Es ergibt sich ein sachverständig gerundeter Marktanpassungszuschlag von 55 %, so dass der Verkehrswert rd. 355.000 EUR beträgt.

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

vorläufiger Sachwert Euro	Sachwertfaktoren							
	Einzel		DHH		REH		RMH	
	Nord	Süd <sup>1)</sup>	Nord	Süd	Nord	Süd	Nord	Süd
100.000								2,00
120.000					1,84		1,75	1,88
140.000					1,71		1,67	1,79
160.000			1,57		1,61	1,70	1,61	1,72
180.000			1,52	1,74	1,52	1,63	1,56	1,66
200.000	1,32		1,47	1,66	1,45	1,56	1,51	1,60
220.000	1,29	(1,31)	1,43	1,59	1,38	1,50	1,47	1,55
240.000	1,26	(1,29)	1,39	1,52	1,33	1,45	1,43	1,51
260.000	1,23	(1,27)	1,36	1,47	1,28	1,41	1,40	1,47
280.000	1,21	(1,25)	1,33	1,42	1,24	1,37	1,37	1,44
300.000	1,18	(1,24)	1,30	1,37	1,20	1,33	1,34	1,41
320.000	1,16	(1,22)	1,28	1,33	1,16	1,30		1,38
340.000	1,14	(1,21)	1,25	1,30	1,13	1,27		
360.000	1,13	(1,19)	1,23	1,26	1,10	1,24		
380.000	1,11	(1,18)	1,21	1,23		1,21		
400.000	1,09	(1,17)		1,20		1,19		
420.000	1,08	(1,16)		1,18		1,16		
440.000	1,07	(1,15)		1,15		1,14		
460.000	1,05	(1,14)				1,12		
480.000	1,04	(1,13)						
500.000	1,03	(1,12)						
520.000		(1,12)						
540.000		(1,11)						
560.000		(1,10)						
580.000								
600.000								

<sup>1)</sup> Ein statistisch gesicherter funktionaler Zusammenhang wurde nicht ermittelt (s. S. 54).

## 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

### 5.2.1 Liegenschaftszinssätze

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

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

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

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude basiert auf insgesamt 91 Kauffällen aus den Berichtsjahren 2018 und 2019. 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
<b>Dreifamilienhäuser</b>	15	<b>2,9</b>	2,9	2,3	3,8	0,38	21,4	1,73
<b>Mehrfamilienhäuser</b> (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	49	<b>3,5</b>	3,4	2,4	5,0	0,60	18,6	2,81
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b> (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	27	<b>4,9</b>	5,0	3,7	6,2	0,82	13,8	1,59

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 <sup>2</sup>	Kauf- preis Euro/m <sup>2</sup>	Miete Euro/m <sup>2</sup>	BWK %	mod. RND Jahre	GND Jahre
Dreifamilienhäuser	15	<b>2,9</b>	242	2.035	7,3	19	38	80
		0,4	79	245	0,6	1	8	0
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	49	<b>3,5</b>	747	1.808	7,5	20	40	80
		0,6	644	487	1,1	3	12	0
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	27	<b>4,9</b>	533	1.184	7,2	22	35	80
		0,8	249	248	1,3	3	8	0

### 5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

#### 5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Bürogebäude stützt sich auf insgesamt 7 Kauffällen aus den Berichtsjahren 2018 und 2019 und ist aufgrund der geringen Datenmenge statistisch nicht gesichert. 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	7	<b>(6,0)</b>	6,3	4,7	6,9	0,84	13,1	1,88
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	Mittelwert und Standardabweichung						
		LZ	Kennzahlen					
			Wfl/ Nfl m <sup>2</sup>	Kauf- preis Euro/m <sup>2</sup>	Miete Euro/m <sup>2</sup>	BWK %	mod. RND Jahre	GND Jahre
%								
Büro	7	6,0	4.256	1.396	8,7	19	46	70
		0,8	3.990	509	1,0	1	10	0

## **6 Wohnungs- und Teileigentum**

### **6.1 Wohnungseigentum**

Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt wie in den vergangenen Jahren auf Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen (rd. 87 %), unabhängig davon, ob sie seinerzeit durch Neubau oder Umwandlung einer Mietwohnung entstanden sind. Auf Erstverkäufe entfallen rd. 12 % und auf Umwandlungen rd. 1 % der Fälle.

#### **6.1.1 Durchschnittspreise**

In den nachfolgenden Tabellen sind die durchschnittlichen Preise des Jahres 2019 für freifinanziertes Wohnungseigentum, unterteilt nach Erstverkäufen und Weiterverkäufen einschließlich Umwandlungen mit Anzahl der Fälle, aufgelistet. Die Preisspannen und die Durchschnittswerte werden in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche einschließlich Bodenwert angegeben und auf volle Zehner gerundet. Die Wohnfläche basiert auf Angaben der Käufer bzw. wird den vorhandenen Unterlagen wie Exposé, Bauakte oder Teilungserklärung entnommen. Anteile für Pkw-Stellplätze werden bei der Auswertung der Kaufverträge vom Preis abgezogen. Die Kaufpreise werden zudem um Anteile für Inventar, Einbauküchen, Hobbyräume u.ä. bereinigt, soweit diese bekannt sind. Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind (Zwangsversteigerungen, Verwandtschaftsverhältnisse u.ä.), wurden nicht berücksichtigt. Bei weniger als drei Kauffällen 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 (seniorenrechtliches) 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**

<b>Baujahr</b>	<b>Wfl</b> m <sup>2</sup>	<b>N</b>	<b>Ø Wfl</b> m <sup>2</sup>	<b>Ø Lage</b> *	<b>Mittel</b> Euro/m <sup>2</sup>	<b>Median</b> Euro/m <sup>2</sup>	<b>Min</b> Euro/m <sup>2</sup>	<b>Max</b> Euro/m <sup>2</sup>
<b>bis 1949</b>	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	0	-	-	-	-	-	-
	<b>insg.</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>1950-1974</b>	≤ 50.	30	41	4,6	1.500	1.530	530	2.300
Weiterverkauf /	51 - 80	56	67	4,2	1.590	1.610	470	2.370
Umwandlung	> 80	36	92	4,9	1.760	1.750	1.210	2.430
	<b>insg.</b>	<b>122</b>	<b>68</b>	<b>4,5</b>	<b>1.620</b>	<b>1.630</b>	<b>470</b>	<b>2.430</b>
<b>1975-1994</b>	≤ 50	13	44	5,9	1.850	1.890	980	2.470
Weiterverkauf /	51 - 80	35	67	6,0	1.980	1.990	1.430	2.710
Umwandlung	> 80	36	95	6,0	1.950	1.910	1.310	2.950
	<b>insg.</b>	<b>84</b>	<b>76</b>	<b>6,0</b>	<b>1.950</b>	<b>1.930</b>	<b>980</b>	<b>2.950</b>
<b>1995-2009</b>	≤ 50	3	43	5,0	1.960		1.830	2.080
Weiterverkauf /	51 - 80	4	70	6,3	2.390	2.310	1.820	3.110
Umwandlung	> 80	4	93	5,8	2.790	2.840	2.270	3.220
	<b>insg.</b>	<b>11</b>	<b>71</b>	<b>5,7</b>	<b>2.420</b>	<b>2.270</b>	<b>1.820</b>	<b>3.220</b>
<b>2010-2017</b>	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	0	-	-	-	-	-	-
	<b>insg.</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Neubau</b>	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
	> 80	0	-	-	-	-	-	-
	<b>insg.</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

\* siehe Erläuterungen auf S. 76

## Preisniveau Haan

Baujahr	Wfl m <sup>2</sup>	N	Ø Wfl m <sup>2</sup>	Ø Lage <sup>*</sup>	Mittel Euro/m <sup>2</sup>	Median Euro/m <sup>2</sup>	Min Euro/m <sup>2</sup>	Max Euro/m <sup>2</sup>
<b>bis 1949</b>	≤ 50	1	50	5,0				
Weiterverkauf /	51 - 80	1	51	5,0				
Umwandlung	> 80	7	111	6,4	4.080	4.260	2.860	5.000
	<b>insg.</b>	<b>9<sup>**</sup></b>	<b>98</b>	<b>6,1</b>	<b>3.830</b>	<b>4.230</b>	<b>2.860</b>	<b>5.000</b>
<b>1950-1974</b>	≤ 50.	4	42	4,8	1.220	970	710	2.230
Weiterverkauf /	51 - 80	16	65	5,6	1.720	1.800	1.150	2.130
Umwandlung	> 80	5	96	5,8	1.870	2.080	1.020	2.230
	<b>insg.</b>	<b>25</b>	<b>68</b>	<b>5,5</b>	<b>1.670</b>	<b>1.790</b>	<b>710</b>	<b>2.230</b>
<b>1975-1994</b>	≤ 50	1	29	8,0				
Weiterverkauf /	51 - 80	11	68	6,6	1.250	2.070	1.670	3.580
Umwandlung	> 80	3	112	6,0	2.210		1.600	2.630
	<b>insg.</b>	<b>15</b>	<b>74</b>	<b>6,5</b>	<b>2.220</b>	<b>2.070</b>	<b>1.600</b>	<b>3.580</b>
<b>1995-2009</b>	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	1	66	6,0				
Umwandlung	> 80	5	92	6,2	2.590	2.500	1.530	3.350
	<b>insg.</b>	<b>6</b>	<b>88</b>	<b>6,2</b>	<b>2.620</b>	<b>2.640</b>	<b>1.530</b>	<b>3.350</b>
<b>2010-2017</b>	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	0	-	-	-	-	-	-
	<b>insg.</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Neubau</b>	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
	> 80	6	103	6,5	3.670	3.650	3.150	4.240
	<b>insg.</b>	<b>6</b>	<b>103</b>	<b>6,5</b>	<b>3.670</b>	<b>3.650</b>	<b>3.150</b>	<b>4.240</b>

\* siehe Erläuterungen auf S. 76

\*\* davon fünf Erstverkäufe nach einer Kernsanierung

## Preisniveau Heiligenhaus

Baujahr	Wfl m <sup>2</sup>	N	Ø Wfl m <sup>2</sup>	Ø Lage <sup>*</sup>	Mittel Euro/m <sup>2</sup>	Median Euro/m <sup>2</sup>	Min Euro/m <sup>2</sup>	Max Euro/m <sup>2</sup>
<b>bis 1949</b>	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	0	-	-	-	-	-	-
	<b>insg.</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>1950-1974</b>	≤ 50.	6	39	4,2	1.080	1.070	620	1.450
Weiterverkauf /	51 - 80	20	71	4,2	1.310	1.280	650	2.570
Umwandlung	> 80	7	91	4,6	1.600	1.560	1.210	2.270
	<b>insg.</b>	<b>33</b>	<b>69</b>	<b>4,3</b>	<b>1.330</b>	<b>1.300</b>	<b>620</b>	<b>2.570</b>
<b>1975-1994</b>	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	1	61	5,0				
Umwandlung	> 80	2	87	5,0	2.090			
	<b>insg.</b>	<b>3</b>	<b>78</b>	<b>5,0</b>	<b>1.990</b>		<b>1.800</b>	<b>2.300</b>
<b>1995-2009</b>	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	1	76	6,0				
Umwandlung	> 80	1	85	6,0				
	<b>insg.</b>	<b>2</b>	<b>81</b>	<b>6,0</b>	<b>2.250</b>			
<b>2010-2017</b>	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	1	86	5,0				
	<b>insg.</b>	<b>1</b>	<b>86</b>	<b>5,0</b>				
<b>Neubau</b>	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
	> 80	0	-	-	-	-	-	-
	<b>insg.</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

\* siehe Erläuterungen auf S. 76

Preisniveau **Hilden**

<b>Baujahr</b>	<b>Wfl</b> m <sup>2</sup>	<b>N</b>	<b>Ø Wfl</b> m <sup>2</sup>	<b>Ø Lage</b> *	<b>Mittel</b> Euro/m <sup>2</sup>	<b>Median</b> Euro/m <sup>2</sup>	<b>Min</b> Euro/m <sup>2</sup>	<b>Max</b> Euro/m <sup>2</sup>
<b>bis 1949</b>	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	0	-	-	-	-	-	-
	<b>insg.</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>1950-1974</b>	≤ 50.	5	43	6,2	2.020	1.950	1.700	2.400
Weiterverkauf /	51 - 80	31	68	6,2	2.080	2.050	1.170	3.120
Umwandlung	> 80	13	100	5,9	2.460	2.660	1.470	4.060
	<b>insg.</b>	<b>49</b>	<b>74</b>	<b>6,1</b>	<b>2.170</b>	<b>2.090</b>	<b>1.170</b>	<b>4.060</b>
<b>1975-1994</b>	≤ 50	4	44	5,8	2.170	2.090	1.460	3.040
Weiterverkauf /	51 - 80	20	69	6,4	2.460	2.500	1.550	3.030
Umwandlung	> 80	11	93	5,9	2.340	2.360	1.590	2.980
	<b>insg.</b>	<b>35</b>	<b>74</b>	<b>6,2</b>	<b>2.390</b>	<b>2.430</b>	<b>1.460</b>	<b>3.040</b>
<b>1995-2009</b>	≤ 50	3	44	5,7	2.440		2.150	2.600
Weiterverkauf /	51 - 80	11	68	5,7	2.660	2.720	1.920	3.450
Umwandlung	> 80	7	110	6,4	2.950	2.890	2.070	3.710
	<b>insg.</b>	<b>21</b>	<b>79</b>	<b>6,0</b>	<b>2.730</b>	<b>2.720</b>	<b>1.920</b>	<b>3.710</b>
<b>2010-2017</b>	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	1	77	4,0				
Umwandlung	> 80	2	104	6,5	4.000			
	<b>insg.</b>	<b>3</b>	<b>95</b>	<b>5,7</b>	<b>3.850</b>		<b>3.560</b>	<b>4.130</b>
<b>Neubau</b>	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	4	63	7,0	4.370	4.260	4.180	4.770
	> 80	20	106	7,0	4.140	4.150	3.580	4.910
	<b>insg.</b>	<b>24</b>	<b>99</b>	<b>7,0</b>	<b>4.170</b>	<b>4.190</b>	<b>3.580</b>	<b>4.910</b>

\* siehe Erläuterungen auf S. 76

Preisniveau **Langenfeld**

<b>Baujahr</b>	<b>Wfl</b> m <sup>2</sup>	<b>N</b>	<b>Ø Wfl</b> m <sup>2</sup>	<b>Ø Lage</b> *	<b>Mittel</b> Euro/m <sup>2</sup>	<b>Median</b> Euro/m <sup>2</sup>	<b>Min</b> Euro/m <sup>2</sup>	<b>Max</b> Euro/m <sup>2</sup>
<b>bis 1949</b>	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	0	-	-	-	-	-	-
	<b>insg.</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>1950-1974</b>	≤ 50.	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	21	66	5,0	2.230	2.190	1.580	2.910
Umwandlung	> 80	6	89	5,2	2.130	1.990	1.770	2.820
	<b>insg.</b>	<b>27</b>	<b>71</b>	<b>5,0</b>	<b>2.210</b>	<b>2.120</b>	<b>1.580</b>	<b>2.910</b>
<b>1975-1994</b>	≤ 50	14	30	5,0	1.130	1.020	690	2.090
Weiterverkauf /	51 - 80	8	66	6,3	2.790	2.860	1.270	3.800
Umwandlung	> 80	10	92	6,2	2.680	2.740	1.620	3.310
	<b>insg.</b>	<b>32</b>	<b>58</b>	<b>5,7</b>	<b>2.030</b>	<b>2.200</b>	<b>690</b>	<b>3.800</b>
<b>1995-2009</b>	≤ 50	1	35	7,0				
Weiterverkauf /	51 - 80	15	66	6,6	3.030	2.950	2.440	3.860
Umwandlung	> 80	20	99	6,2	3.150	3.200	1.800	4.250
	<b>insg.</b>	<b>36</b>	<b>84</b>	<b>6,4</b>	<b>3.090</b>	<b>3.120</b>	<b>1.800</b>	<b>4.250</b>
<b>2010-2017</b>	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	1	77	4,0				
Umwandlung	> 80	4	106	5,3	3.310	3.360	3.090	3.440
	<b>insg.</b>	<b>5</b>	<b>100</b>	<b>5,0</b>	<b>3.270</b>	<b>3.340</b>	<b>3.090</b>	<b>3.440</b>
<b>Neubau</b>	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	23	70	6,4	3.970	3.900	3.470	4.800
	> 80	80	101	6,7	4.140	4.170	2.880	4.960
	<b>insg.</b>	<b>103</b>	<b>94</b>	<b>6,7</b>	<b>4.110</b>	<b>4.150</b>	<b>2.880</b>	<b>4.960</b>

\* siehe Erläuterungen auf S. 76

Preisniveau **Mettmann**

<b>Baujahr</b>	<b>Wfl</b> m <sup>2</sup>	<b>N</b>	<b>Ø Wfl</b> m <sup>2</sup>	<b>Ø Lage</b> *	<b>Mittel</b> Euro/m <sup>2</sup>	<b>Median</b> Euro/m <sup>2</sup>	<b>Min</b> Euro/m <sup>2</sup>	<b>Max</b> Euro/m <sup>2</sup>
<b>bis 1949</b>	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	1	62	4,0				
Umwandlung	> 80	4	113	5,0	1.710	1.600	1.450	2.200
	<b>insg.</b>	<b>5</b>	<b>103</b>	<b>4,8</b>	<b>1.610</b>	<b>1.450</b>	<b>1.230</b>	<b>2.200</b>
<b>1950-1974</b>	≤ 50.	17	41	5,2	1.150	1.090	440	2.920
Weiterverkauf /	51 - 80	41	66	4,7	1.540	1.400	850	2.960
Umwandlung	> 80	29	90	4,4	1.480	1.520	840	2.860
	<b>insg.</b>	<b>87</b>	<b>69</b>	<b>4,7</b>	<b>1.440</b>	<b>1.370</b>	<b>440</b>	<b>2.960</b>
<b>1975-1994</b>	≤ 50	1	43	7,0				
Weiterverkauf /	51 - 80	11	66	6,4	2.230	2.350	1.590	2.800
Umwandlung	> 80	6	97	7,0	2.420	2.370	1.950	2.940
	<b>insg.</b>	<b>18</b>	<b>75</b>	<b>6,6</b>	<b>2.280</b>	<b>2.320</b>	<b>1.590</b>	<b>2.940</b>
<b>1995-2009</b>	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	3	67	6,7	2.670		1.900	3.240
Umwandlung	> 80	3	88	6,3	2.730		1.990	3.470
	<b>insg.</b>	<b>6</b>	<b>77</b>	<b>6,5</b>	<b>2.700</b>	<b>2.800</b>	<b>1.900</b>	<b>3.470</b>
<b>2010-2017</b>	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	1	76	6,0				
Umwandlung	> 80	3	113	6,7	3.520		3.390	3.720
	<b>insg.</b>	<b>4</b>	<b>104</b>	<b>6,5</b>	<b>3.450</b>	<b>3.420</b>	<b>3.220</b>	<b>3.720</b>
<b>Neubau</b>	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
	> 80	16	106	7,1	3.740	3.750	3.300	4.280
	<b>insg.</b>	<b>16</b>	<b>106</b>	<b>7,1</b>	<b>3.740</b>	<b>3.750</b>	<b>3.300</b>	<b>4.280</b>

\* siehe Erläuterungen auf S. 76

Preisniveau **Monheim am Rhein**

<b>Baujahr</b>	<b>Wfl</b> m <sup>2</sup>	<b>N</b>	<b>Ø Wfl</b> m <sup>2</sup>	<b>Ø Lage</b> *	<b>Mittel</b> Euro/m <sup>2</sup>	<b>Median</b> Euro/m <sup>2</sup>	<b>Min</b> Euro/m <sup>2</sup>	<b>Max</b> Euro/m <sup>2</sup>
<b>bis 1949</b>	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	0	-	-	-	-	-	-
	<b>insg.</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>1950-1974</b>	≤ 50.	2	44	5,0	1.670			
Weiterverkauf /	51 - 80	32	68	5,0	1.860	1.830	490	3.120
Umwandlung	> 80	11	95	4,7	1.730	1.670	1.290	2.580
	<b>insg.</b>	<b>45</b>	<b>73</b>	<b>5,0</b>	<b>1.820</b>	<b>1.750</b>	<b>490</b>	<b>3.120</b>
<b>1975-1994</b>	≤ 50	2	44	4,0	1.130			
Weiterverkauf /	51 - 80	21	66	4,9	1.820	1.940	690	2.700
Umwandlung	> 80	14	99	5,1	2.200	2.100	1.500	2.940
	<b>insg.</b>	<b>37</b>	<b>77</b>	<b>4,9</b>	<b>1.920</b>	<b>1.960</b>	<b>690</b>	<b>2.940</b>
<b>1995-2009</b>	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	7	66	5,4	2.590	2.470	1.920	3.240
Umwandlung	> 80	5	101	5,6	2.940	2.940	1.990	4.100
	<b>insg.</b>	<b>12</b>	<b>81</b>	<b>5,5</b>	<b>2.740</b>	<b>2.680</b>	<b>1.920</b>	<b>4.100</b>
<b>2010-2017</b>	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	0	-	-	-	-	-	-
	<b>insg.</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Neubau</b>	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	8	64	6,8	4.120	4.170	3.680	4.320
	> 80	21	96	6,7	4.180	4.220	3.580	4.750
	<b>insg.</b>	<b>29</b>	<b>87</b>	<b>6,7</b>	<b>4.160</b>	<b>4.200</b>	<b>3.580</b>	<b>4.750</b>

\* siehe Erläuterungen auf S. 76

Preisniveau **Wülfrath**

<b>Baujahr</b>	<b>Wfl</b> m <sup>2</sup>	<b>N</b>	<b>Ø Wfl</b> m <sup>2</sup>	<b>Ø Lage*</b>	<b>Mittel</b> Euro/m <sup>2</sup>	<b>Median</b> Euro/m <sup>2</sup>	<b>Min</b> Euro/m <sup>2</sup>	<b>Max</b> Euro/m <sup>2</sup>
<b>bis 1949</b>	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	0	-	-	-	-	-	-
	<b>insg.</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>1950-1974</b>	≤ 50.	1	33	5,0				
Weiterverkauf /	51 - 80	15	72	4,7	1.160	1.160	890	1.490
Umwandlung	> 80	9	87	5,0	1.240	990	900	1.860
	<b>insg.</b>	<b>25</b>	<b>76</b>	<b>4,8</b>	<b>1.190</b>	<b>1.090</b>	<b>890</b>	<b>1.860</b>
<b>1975-1994</b>	≤ 50	1	38	5,0				
Weiterverkauf /	51 - 80	4	73	5,3	1.660	1.550	1.320	2.220
Umwandlung	> 80	13	99	5,8	1.480	1.560	550	2.540
	<b>insg.</b>	<b>18</b>	<b>90</b>	<b>5,6</b>	<b>1.540</b>	<b>1.580</b>	<b>550</b>	<b>2.540</b>
<b>1995-2009</b>	≤ 50	1	48	7,0				
Weiterverkauf /	51 - 80	6	68	5,8	1.860	1.880	1.510	2.250
Umwandlung	> 80	4	99	5,8	2.240	2.300	1.880	2.480
	<b>insg.</b>	<b>11</b>	<b>77</b>	<b>5,9</b>	<b>1.970</b>	<b>1.980</b>	<b>1.510</b>	<b>2.480</b>
<b>2010-2017</b>	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	0	-	-	-	-	-	-
	<b>insg.</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Neubau</b>	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
	> 80	0	-	-	-	-	-	-
	<b>insg.</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

\* siehe Erläuterungen auf S. 76

## Preisniveau Kreis Mettmann

Baujahr	Wfl m <sup>2</sup>	N	Ø Wfl m <sup>2</sup>	Ø Lage <sup>*</sup>	Mittel Euro/m <sup>2</sup>	Median Euro/m <sup>2</sup>	Min Euro/m <sup>2</sup>	Max Euro/m <sup>2</sup>
<b>bis 1949</b>	≤ 50	1	50	5,0				
Weiterverkauf /	51 - 80	2	57	4,5	2.070			
Umwandlung	> 80	11	113	5,9	3.220	2.870	1.450	5.000
	<b>insg.</b>	<b>14<sup>**</sup></b>	<b>100</b>	<b>5,6</b>	<b>3.040</b>	<b>2.890</b>	<b>1.230</b>	<b>5.000</b>
<b>1950-1974</b>	≤ 50.	65	41	4,9	1.390	1.280	440	2.920
Weiterverkauf /	51 - 80	232	67	4,9	1.700	1.620	470	3.120
Umwandlung	> 80	116	92	4,9	1.740	1.670	840	4.060
	<b>insg.</b>	<b>413</b>	<b>70</b>	<b>4,9</b>	<b>1.660</b>	<b>1.620</b>	<b>440</b>	<b>4.060</b>
<b>1975-1994</b>	≤ 50	36	38	5,5	1.560	1.670	690	3.040
Weiterverkauf /	51 - 80	111	67	6,0	2.130	2.070	690	3.800
Umwandlung	> 80	95	96	5,9	2.080	2.020	550	3.310
	<b>insg.</b>	<b>242</b>	<b>74</b>	<b>5,9</b>	<b>2.030</b>	<b>2.000</b>	<b>550</b>	<b>3.800</b>
<b>1995-2009</b>	≤ 50	8	43	5,8	2.230	2.110	1.600	3.030
Weiterverkauf /	51 - 80	48	67	6,1	2.640	2.720	1.510	3.860
Umwandlung	> 80	49	99	6,1	2.890	2.930	1.530	4.250
	<b>insg.</b>	<b>105</b>	<b>80</b>	<b>6,1</b>	<b>2.730</b>	<b>2.750</b>	<b>1.510</b>	<b>4.250</b>
<b>2010-2017</b>	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	3	77	4,7	3.300		3.110	3.560
Umwandlung	> 80	10	106	5,9	3.440	3.420	2.600	4.130
	<b>insg.</b>	<b>13</b>	<b>99</b>	<b>5,6</b>	<b>3.410</b>	<b>3.390</b>	<b>2.600</b>	<b>4.130</b>
<b>Neubau</b>	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	35	68	6,6	4.050	4.140	3.470	4.800
	> 80	143	101	6,8	4.080	4.140	2.880	4.960
	<b>insg.</b>	<b>178</b>	<b>95</b>	<b>6,8</b>	<b>4.080</b>	<b>4.140</b>	<b>2.880</b>	<b>4.960</b>

\* siehe Erläuterungen auf S. 76

\*\* davon fünf Erstverkäufe nach einer Kernsanierung

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 m <sup>2</sup>	Ø Lage <sup>*</sup>	Mittel Euro/m <sup>2</sup>	Median Euro/m <sup>2</sup>	Min Euro/m <sup>2</sup>	Max Euro/m <sup>2</sup>
<b>Umwandlung</b>	insg.	<b>12</b>	<b>55</b>	<b>5,3</b>	<b>2.190</b>	<b>2.300</b>	<b>1.690</b>	<b>2.300</b>
	1950 - 2017							
	Verkäufe an							
	Mieter	0	-	-	-	-	-	-
	andere	12	55	5,3	2.190	2.300	1.690	2.300
	davon							
	vermietet	10	48	5,0	2.280	2.300	2.180	2.300
	frei verfügbar	2	86	5,0	1.780			
	Mietstatus unbekannt	0	-	-	-	-	-	-
<b>Weiterverkauf</b>	insg.	<b>758</b>	<b>74</b>	<b>5,4</b>	<b>1.950</b>	<b>1.870</b>	<b>440</b>	<b>4.250</b>
	1950 - 2017							
	Verkäufe an							
	Mieter	35	77	5,2	1.710	1.610	880	2.580
	andere	723	73	5,4	1.960	1.960	440	4.250
	davon							
	vermietet	175	65	5,3	1.780	1.780	470	4.100
	frei verfügbar	548	76	5,4	2.020	2.020	440	4.250
	Mietstatus unbekannt	0	-	-	-	-	-	-

\* 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.

<b>schlecht bis mittelmäßig</b>	(1-4)	komplexe Bauweise mit wenig Freiflächen und starken Immissionen in nicht bevorzugten Gebieten, überwiegend ältere Bebauung
<b>mittel</b>	(5-6)	ohne besondere Vor- und Nachteile, durchschnittliche Immissionsbelastung, die meisten Eigentumswohnungen wurden dieser Gruppe zugeordnet
<b>gut bis sehr gut</b>	(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 <sup>2</sup>	%
<b>Neubau</b>	1-4	-	-	-
	5-6	49	3.820	<b>100</b>
	7-9	129	4.170	109
<b>Weiterverkauf</b>	1-4	160	1.380	69
	5-6	454	1.990	<b>100</b>
	7-9	153	2.430	122

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 <sup>2</sup>	%
einzelstehend mit wenigen Einheiten	131	2.480	<b>100</b>
geschlossene Bebauung mit wenigen Einheiten	84	2.070	83
Wohnanlagen mit mehreren Eingängen	442	1.910	77
Hochhäuser	110	1.390	56

### 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. Alle in der Tabelle aufgeführten Erstverkäufe sind aus dem Jahr 2017. Bei den Verkäufen in Langenfeld handelt es sich um Objekte, die in Form vom Teileigentum veräußert wurden.

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

Objektart	N	Ø Wfl m <sup>2</sup>	Mittel Euro/m <sup>2</sup>	Median Euro/m <sup>2</sup>	Min Euro/m <sup>2</sup>	Max Euro/m <sup>2</sup>
Erstverkäufe/Heiligenhaus	29	29	6.390	6.800	4.160	6.920
Erstverkäufe/Langenfeld	38	23	6.690	6.610	6.190	7.320
Weiterverkäufe	2	85	3.530			

#### 6.1.2 Indexreihen

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

#### Preisentwicklung im Zuständigkeitsbereich

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

**Preisentwicklung**

## Weiterverkäufe

Stadt	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Erkrath	100,0	97,3	104,5	110,0	111,0	116,3	122,7	141,0	157,3	160,8
Haan	100,0	107,4	98,3	126,4	108,2	133,0	132,2	132,2	146,3	162,7
Heiligenhaus	100,0	101,1	108,6	106,5	110,8	135,5	117,2	134,5	148,4	157,0
Hilden	100,0	102,1	104,2	107,1	114,2	117,8	132,0	142,0	157,8	171,3
Langenfeld	100,0	103,6	112,3	110,1	118,8	129,5	128,9	141,0	163,4	181,4
Mettmann	100,0	109,1	108,3	107,3	108,3	110,0	120,1	141,0	151,0	155,5
Monheim a.R.	100,0	103,4	102,6	109,5	108,7	130,6	130,6	141,1	163,0	173,6
Wülfrath	100,0	98,1	99,0	99,9	112,7	118,3	116,3	123,7	129,2	132,9

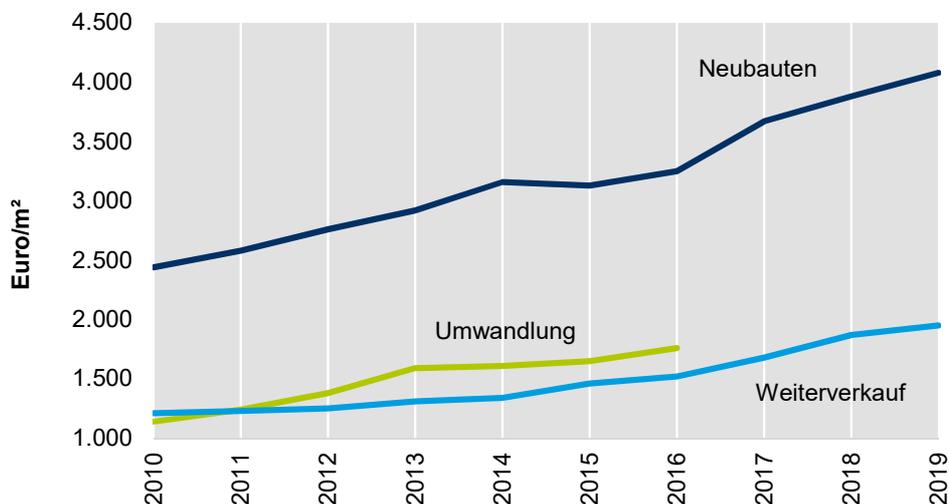
**Preisentwicklung**

## Neubauten

Stadt	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Erkrath	100,0	109,6	112,9	-	121,6	124,1	130,7	-	-	-
Haan	100,0	100,4	106,5	109,5	110,7	107,6	115,3	135,4	147,6	139,6
Heiligenhaus	100,0	100,0	-	110,6	-	118,4	116,1	145,6	-	-
Hilden	100,0	115,6	110,3	116,9	124,7	136,3	140,9	131,8	154,1	172,3
Langenfeld	100,0	96,8	109,5	124,6	132,6	125,5	137,4	151,3	152,9	163,7
Mettmann	100,0	145,2	167,2	168,4	170,7	175,1	185,3	203,5	197,2	211,4
Monheim a.R.	100,0	101,1	98,1	99,7	116,8	114,2	129,0	138,0	154,3	154,7
Wülfrath	-	-	100,0	102,2	-	128,9	129,8	-	-	-

**Preisentwicklung**

## zwischen 2010 und 2019



### 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 aus dem Kaufpreismaterial des Berichtsjahres 2019 im Bereich Wohnungseigentum nur für Weiterverkäufe ab der Baujahresklasse 1950. Die Stichprobe umfasst keine Wohnungen in Zweifamilienhäusern.

Gebäudeart	N	LZ	Mittelwert und Standardabweichung					
			Kennzahlen					
			Wfl	Kaufpreis	Miete	BWK	mod. RND	GND
	%	m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	%	Jahre	Jahre	
selbstgenutztes Wohneigentum	79	<b>2,6</b>	78	2.167	7,8	20	45	80
		1,1	21	568	1,1	3	12	0
vermietetes Wohneigentum	44	<b>2,7</b>	68	1.906	7,3	22	41	80
		0,7	19	522	0,9	3	12	0

### 6.1.4 Rohertragsfaktoren

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

Objektart	N	Rohertragsfaktor
selbstgenutztes Wohnungseigentum	79	<b>23,1</b>
		4,5
vermietetes Wohnungseigentum	44	<b>21,4</b>
		4,0

## 6.2 Teileigentum

Die eingegangenen Verträge über Teileigentum verteilen sich auf 43 Teileigentumsverträge über gewerblich genutzte Räume wie Büros, Läden u.ä. sowie 102 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	6.000	(16)	-	(0)	12.500	(3)	-	(0)
Haan	6.500	(4)	-	(0)		(1)	-	(0)
Heiligenhaus	5.000	(2)	-	(0)	10.000	(3)	-	(0)
Hilden	7.500	(12)	-	(0)	11.000	(2)	-	(0)
Langenfeld	7.000	(8)		(1)	5.000	(4)	19.500	(4)
Mettmann	9.500	(2)	-	(0)	10.500	(3)	-	(0)
Monheim a.R.	5.500	(8)	15.500	(2)	8.500	(2)	-	(0)
Wülfrath		(1)	-	(0)		(1)	-	(0)
<b>Kreis</b>	<b>7.000</b>	<b>(53)</b>	<b>17.000</b>	<b>(3)</b>	<b>9.500</b>	<b>(19)</b>	<b>19.500</b>	<b>(4)</b>

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	9.500	(35)	-	(0)	9.500	(12)	-	(0)	1.500	(2)	-	(0)
Haan	8.000	(5)	-	(0)	-	(1)		(1)	-	(0)		(1)
Heiligenhaus	9.000	(2)	-	(0)	7.500	(5)	-	(0)	-	(0)	-	(0)
Hilden	13.000	(11)	19.500	(14)	12.000	(5)	21.000	(2)	5.500	(4)	8.500	(10)
Langenfeld	15.500	(5)	17.000	(71)	11.000	(8)	19.000	(7)	5.500	(3)	8.500	(20)
Mettmann	10.000	(25)	19.500	(9)	11.500	(3)	-	(-)	6.000	(2)	13.500	(5)
Monheim a.R.	8.500	(8)	20.000	(11)	12.000	(4)	21.500	(5)	-	(1)	8.000	(5)
Wülfrath	11.000	(3)	-	(0)	6.500	(5)	-	(0)	4.500	(5)	-	(0)
<b>Kreis</b>	<b>10.000</b>	<b>(94)</b>	<b>18.000</b>	<b>(105)</b>	<b>10.000</b>	<b>(43)</b>	<b>19.500</b>	<b>(15)</b>	<b>5.000</b>	<b>(17)</b>	<b>9.000</b>	<b>(41)</b>

Die Monatsmieten für Garagen und Stellplätze lagen durchschnittlich bei:

<b>Art des Stellplatzes</b>	<b>N</b>	<b>Mittel</b> Euro	<b>Min</b> Euro	<b>Max</b> Euro
Tiefgaragenstellplatz	19	<b>45</b>	20	80
Garagenstellplatz *	9	<b>55</b>	35	70
oberirdischer Stellplatz	5	<b>40</b>	30	60

\* Angaben aus den Jahren 2018-2019

### **Teileigentum an gewerblich genutzten Räumen**

Bei gewerblich genutzten Einheiten (Büro/Praxis, Laden) war im gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses von 43 Verträgen nur in insgesamt fünf 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 2019 wurden lediglich zwei Bestellungen registriert.

### 7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Im Bereich bebaute Grundstücke handelt es sich bei 31 Kauffällen um Verkäufe von bebauten Erbbaurechten, deren Geldumsatz insgesamt 9,4 Mio. EUR beträgt.

Im Berichtsjahr 2019 wurden insgesamt 52 Eigentumswohnungen als Erbbaurechte veräußert. Von den Erwerbern müssen zusätzlich zum Kaufpreis Erbbauzinsen für die Dauer des Erbbaurechts gezahlt werden.

Einer näheren Untersuchung konnten 23 Fälle unterzogen werden.

Stadt	N	Ø Baujahr	Ø Wfl m <sup>2</sup>	Ø Lage <sup>*</sup>	Mittel Euro/m <sup>2</sup>	Median Euro/m <sup>2</sup>	Min Euro/m <sup>2</sup>	Max Euro/m <sup>2</sup>
Erkrath	1	1987	63	7,0				
Haan	0	-	-	-	-	-	-	-
Heiligenhaus	2	1985	64	5,0	880			
Hilden	4	1994	91	6,5	2.360	2.200	2.200	2850
Langenfeld	0	-	-	-	-	-	-	-
Mettmann	11	1983	75	6,5	1.660	1.630	880	2.290
Monheim a.R.	1	1985	84	6,0				
Wülfrath	4	1978	93	6,0	1.270	1.250	1.120	1.460
<b>Kreis</b>	<b>23</b>	<b>1984</b>	<b>80</b>	<b>6,3</b>	<b>1.630</b>	<b>1.540</b>	<b>830</b>	<b>2.850</b>

\* siehe Erläuterungen auf Seite 76

### 7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

Im Berichtsjahr 2019 wurden insgesamt fünf Verkäufe des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an die Erbbauberechtigten registriert. Die ausgehandelten Preise lagen dabei rd. 9 % 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 11.07.20107) der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) ermittelt.

### **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

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

unter Standardmodelle der AGVGA.NRW eingesehen und heruntergeladen werden.

## 9 Mieten und Pachten

### 9.1 Mietübersichten für Wohnungen

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

Bereich	Verein	Tel.
Erkrath Haan Mettmann Wülfrath	Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V. Haus und Grund Niederberg e.V.	0212 / 17058 0211 / 92412323
Heiligenhaus	Mieterverein Velbert und Umgebung e.V. Haus- und Grundbesitzverein Heiligenhaus e.V.	02051 / 252423 02051 / 54416
Hilden	Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V. Haus & Grundbesitzverein e.V.	0212 / 17058 02103 / 55402
Langenfeld Monheim a.R.	Mieterbund Rheinisch-Bergisches Land e.V. Haus & Grund Langenfeld-Monheim	0212 / 17058 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:

*<http://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**

Rathenaustr. 2  
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**

Walter-Scheel-Platz 1  
42651 Solingen  
Tel. 0212 / 290-0

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

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

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Mettmann

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

