



Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Mettmann

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Mettmann

Grundstücksmarktbericht 2024

Berichtszeitraum 16.11.2022 – 15.11.2023

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Mettmann

Fotos Titelseite:

1	2	3
4	5	6
7	8	9

- 1 Hilden, Bahnhof
- 2 Haan, Gruiten Dorf
- 3 Heiligenhaus, Rathaus
- 4 Mettmann, Goldberger Mühle
- 5 Der Neandertaler im Kreis
- 6 Erkrath, Eisenbahnmuseum
- 7 Monheim am Rhein, Gänseliesel
- 8 Wülfrath, Steinbruch Silberberg
- 9 Langenfeld, Wasserskianlage

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Mettmann

Geschäftsstelle

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

Gebühr

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

Bildnachweis

Kreis Mettmann / Richard Görgen (Titelfoto Bild 2)
Kreis Mettmann / Eckhart Schröder (Titelfoto Bild 1 und 3 bis 9)

Lizenz

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

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	9
2.1	Geopolitische Daten des Kreises Mettmann	10
3	Umsätze	12
3.1	Gesamtumsatz	12
3.2	unbebaute Grundstücke	16
3.3	bebaute Grundstücke	18
3.4	Wohnungseigentum	23
4	Unbebaute Grundstücke	26
4.1	Individueller Wohnungsbau	27
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	39
5	Bebaute Grundstücke	40
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	40
5.1.1	Durchschnittspreise	40
5.1.2	Sachwertfaktoren	51
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	62
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	62
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	63
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	63
6	Wohnungs- und Teileigentum	65
6.1	Wohnungseigentum	65
6.1.1	Durchschnittspreise	65
6.1.2	Indexreihen	77
6.1.3	Liegenschaftszinssätze	79
6.1.4	Rohertragsfaktoren	79
6.2	Teileigentum	80
7	Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke	82
7.1	Bestellung neuer Erbaurechte	82
7.2	Erbaurechte und Wohnungserbaurechte	82
7.3	Erbaurechtsgrundstücke	82
8	Modellbeschreibungen	83

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

Abkürzungen und Erläuterungen

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

Im Grundstücksmarktbericht werden folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet.

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

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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

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

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

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

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


























Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

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

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

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Seit Jahren waren auf dem Immobilienmarkt des Kreises Mettmann kontinuierliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien war sehr hoch. Die Immobilienpreise sind stetig gestiegen. Diese Entwicklung war u.a. durch sehr niedrige Zinsen begünstigt. Sogar in der Zeit der Corona-Pandemie setzte sich der Immobilienboom fort. Bereits in der zweiten Hälfte des Jahres 2022 war jedoch eine rückläufige Preisentwicklung zu beobachten. Im Berichtsjahr 2023 sind nicht nur die Umsätze, sondern auch Preise für Immobilien in historischem Ausmaß zurückgegangen. Das betrifft vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser, die im Vergleich zum Vorjahr um ca. 14 % günstiger geworden sind. Bei Eigentumswohnungen war der Rückgang nicht ganz so stark. Für eine Wohnung zahlten die Käufer rd. 7 % weniger als im Jahr 2022. Der Grund für den Umsatzrückgang und fallende Preise dürften gestiegene Finanzierungskosten und hohe Inflation sein, die zu einer geringen Nachfrage führen. Wie sich die Lage auf dem Immobilienmarkt weiterentwickelt, kann der Gutachterausschuss nicht einschätzen, da sie von vielen unvorhersehbaren Faktoren abhängig ist.

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

2.1 Geopolitische Daten des Kreises Mettmann

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

Mit einer Fläche von rd. 407 km² und rd. 490.000 Einwohnern ist der Kreis Mettmann der flächenmäßig kleinste Kreis im Land Nordrhein-Westfalen. Mit einer Bevölkerungsdichte von rd. 1.200 Einwohnern pro km² ist er der am dichtesten besiedelte Kreis nicht nur in NRW, sondern in ganz Deutschland.

Stadt	Fläche km ²	Einwohner *	Einwohner/km ²
Erkrath	26,88	43.737	1.627,1
Haan	24,19	30.511	1.261,3
Heiligenhaus	27,52	26.651	968,4
Hilden	25,95	55.677	2.145,5
Langenfeld	41,15	59.761	1.452,3
Mettmann	42,56	39.105	918,8
Monheim a.R.	23,05	43.240	1.875,9
Ratingen	88,74	87.378	984,7
Velbert	74,90	82.451	1.100,8
Wülfrath	32,27	21.036	651,6
Kreis Mettmann	407,22	489.547	1.202,2

* Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT NRW), Stand 30.06.2023

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

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

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

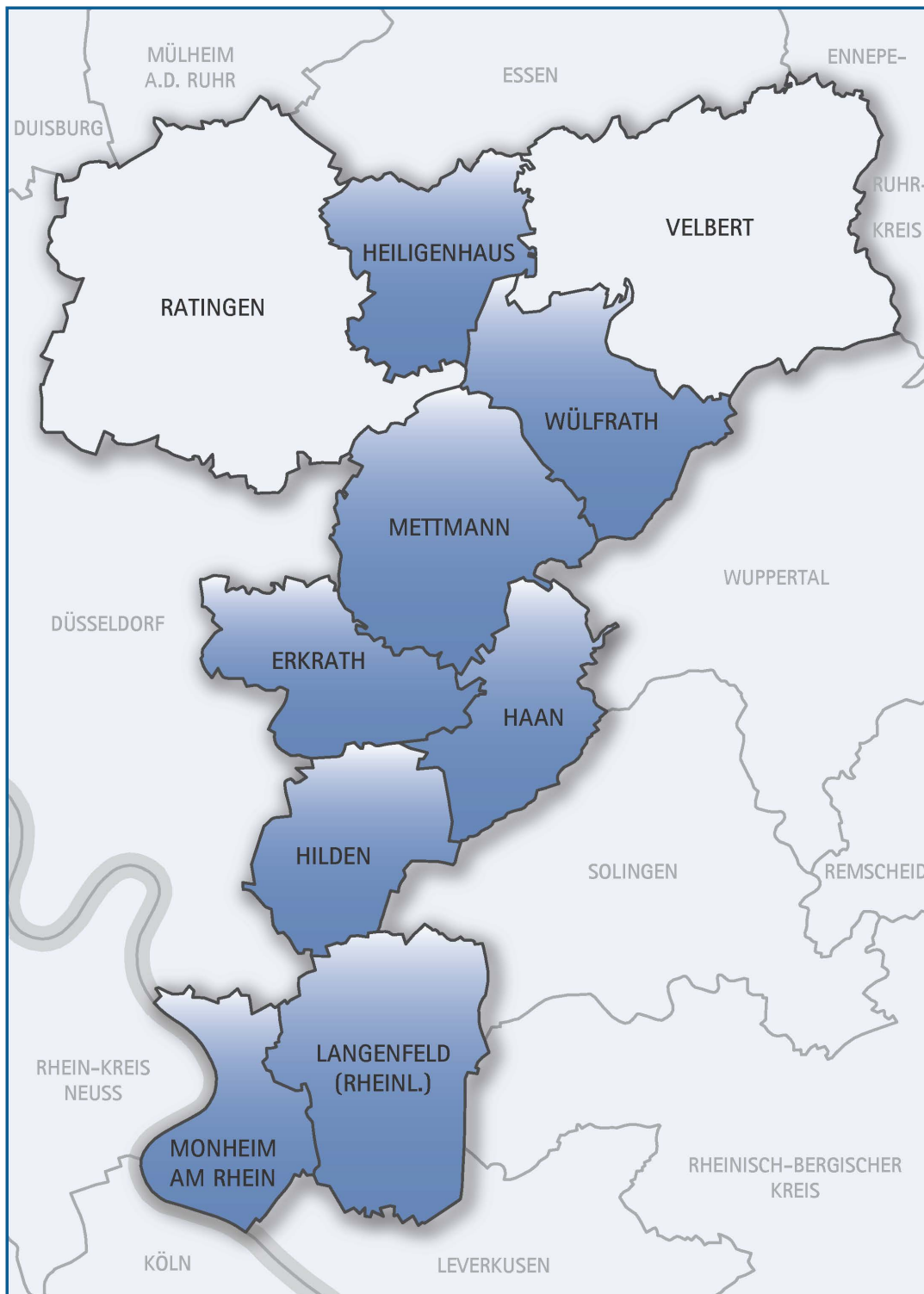
Bodennutzung	Fläche km ² *	Anteil %
Siedlung	124,9	30,7
Verkehr	39,2	9,6
Vegetation	235,0	57,7
Gewässer	8,1	2,0

* Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT NRW), Stand 31.12.2022

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 2023 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte 2.215 Urkunden über den Verkauf oder Tausch von Grundstücken, die Begründung von Erbbaurechten sowie Zwangsversteigerungsbeschlüsse von Notaren oder sonstigen beurkundenden Stellen zugeleitet. Im Jahr 2022 wurden 2.756 Fälle registriert, so dass ein Rückgang von rd. 20 % zu verzeichnen ist.

Anzahl der Verträge zwischen 2014 und 2023

Teilmarkt	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Unbebaute Grundstücke	351	421	380	382	298	284	290	281	234	172
Bebaute Grundstücke	1.243	1.423	1.196	1.230	1.291	1.265	1.318	1.250	1.062	938
Wohnungs- und Teileigentum	1.584	1.897	1.800	1.684	1.631	1.723	1.618	1.658	1.460	1.105
Gesamt	3.178	3.741	3.376	3.296	3.220	3.272	3.226	3.189	2.756	2.215

Anzahl der Verträge 2023 nach Zuständigkeitsbereich

Stadt	N	Anteil %	Veränderung zu 2022 %
Erkrath	300	13,5	- 13,5
Haan	172	7,8	- 24,9
Heiligenhaus	220	9,9	- 17,0
Hilden	341	15,4	- 0,4
Langenfeld	398	18,0	- 29,0
Mettmann	312	14,1	- 11,1
Monheim a.R.	338	15,3	- 26,2
Wülfrath	134	6,0	- 7,6
Gesamt	2.215	100,0	- 19,6

Flächenumsatz

Im Jahre 2023 betrug der Flächenumsatz in den acht Städten des Zuständigkeitsbereiches rd. 257 ha Grundstücksfläche. Der gesamte Flächenumsatz ist somit im Vergleich zum Vorjahr um rd. 1 % zurückgegangen. Der Flächenumsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksfläche wurde nicht ermittelt.

Flächenumsatz zwischen 2014 und 2023 in ha

Teilmarkt	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Unbebaute Grundstücke	168,0	116,9	205,3	149,0	109,9	237,3	117,3	141,2	166,6	167,5
Bebaute Grundstücke	114,4	127,1	97,2	119,0	120,4	153,6	141,4	132,4	92,0	89,3
Gesamt	282,4	244,0	302,5	268,0	230,3	390,9	258,8	273,6	258,6	256,8

Flächenumsatz 2023 nach Zuständigkeitsbereich in ha

Stadt	Fläche ha	Anteil %	Veränderung zu 2022 %
Erkrath	21,8	8,5	- 56,8
Haan	13,4	5,2	- 37,9
Heiligenhaus	51,4	20,0	+ 137,1
Hilden	19,1	7,4	- 41,0
Langenfeld	36,3	14,1	+ 17,6
Mettmann	69,6	27,1	+ 12,2
Monheim a.R.	19,3	7,5	- 36,9
Wülfrath	25,8	10,1	+ 192,2
Gesamt	256,8	100,0	- 0,7

Geldumsatz

Im Jahr 2023 betrug der Geldumsatz in den acht Städten des Zuständigkeitsbereiches 0,88 Mrd. EUR. Im Jahr 2022 lag der Geldumsatz bei 1,21 Mrd. EUR, so dass in 2023 ein Umsatzrückgang von rd. 27 % zu verzeichnen war.

Geldumsatz zwischen 2014 und 2023 in Mio. Euro

Teilmarkt	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Unbebaute Grundstücke	59,0	63,3	68,7	79,2	94,0	79,4	82,5	104,1	90,4	77,9
Bebaute Grundstücke	513,5	556,9	524,5	682,0	709,7	719,5	920,0	907,1	804,3	587,8
Wohnungs- und Teileigentum	204,3	249,1	266,0	260,2	317,3	290,8	283,8	341,1	313,9	212,,1
Gesamt	776,8	869,3	859,2	1.021,5	1.121,0	1.089,8	1.286,3	1.352,3	1.208,6	877,8

Geldumsatz 2023 nach Zuständigkeitsbereich in Mio. Euro

Stadt	Geldumsatz Mio. Euro	Anteil %	Veränderung zu 2022 %
Erkrath	115,1	13,1	- 5,4
Haan	67,3	7,7	- 35,9
Heiligenhaus	64,8	7,4	- 38,5
Hilden	141,4	16,1	- 41,5
Langenfeld	181,5	20,7	- 31,7
Mettmann	98,7	11,2	- 35,7
Monheim a.R.	158,6	18,1	- 5,4
Wülfrath	50,3	5,7	+ 5,6
Gesamt	877,8	100,0	- 27,4

Marktteilnehmer

Marktteilnehmer	Verkäufer		Erwerber	
	N	Anteil %	N	Anteil %
Privat	1.931	87,2	2.000	90,3
Öffentliche Hand	31	1,4	35	1,6
Wohnungsbaugesellschaft	111	5,0	23	1,0
Sonstige juristische Person	142	6,4	157	7,1
Gesamt	2.215	100,0	2.215	100,0

Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Verkäufer		Erwerber	
	N	Anteil %	N	Anteil %
Stadt des Kaufobjekts	1.085	51,2	1.100	48,5
andere kreisangehörige Stadt	250	11,8	270	12,8
kreisangrenzende Großstadt	274	12,9	493	25,3
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	477	22,5	239	12,6
Ausland	31	1,5	18	0,7
unbekannt	4	0,2	1	0,0
Gesamt	2.121	100,0	2.121	100,0

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

3.2 unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2023 wurden 172 Eigentumsübergänge von unbebauten Grundstücken in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registriert. Die Anzahl der Fälle ist in diesem Bereich des Immobilienmarktes um rd. 26 % zurückgegangen.

Der Teilmarkt unbebaute Grundstücke wird in folgende Kategorien gegliedert:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Baulandflächen
 - Bauerwartungs- und Rohbauland
 - Baureifes Land
 - für individuellen Wohnungsbau
 - für 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	8	4,7	12,9	7,7	1,4	1,8
Haan	15	8,7	5,5	3,3	4,5	5,8
Heiligenhaus	30	17,4	35,5	21,2	6,2	8,0
Hilden	21	12,2	1,9	1,1	5,1	6,5
Langenfeld	37	21,5	19,9	11,9	23,9	30,7
Mettmann	17	9,9	60,6	36,2	1,7	2,2
Monheim am Rhein	32	18,6	12,9	7,7	31,7	40,7
Wülfrath	12	7,0	18,2	10,9	3,2	4,1
Gesamt	172	100,0	167,5	100,0	77,9	100,0

Umsätze
nach Grundstückskategorien

Grundstückskategorie	N	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	Geld Mio. Euro	Anteil %
Land- und Forstwirtschaft	30	17,4	128,1	76,5	7,5	9,6
Landwirtschaft	22	12,8	125,2	74,7	7,4	9,5
Forstwirtschaft	8	4,6	2,9	1,7	0,1	0,1
Baulandflächen	78	45,3	27,3	16,3	68,7	88,2
Individueller Wohnungsbau	37	21,5	6,3	3,8	26,9	34,5
MFH	12	7,0	1,4	0,8	6,3	8,1
Geschäftliche Nutzung	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gewerbe	19	11,0	14,9	8,9	21,7	27,9
Sonstige Flächen	10	5,8	4,7	2,8	13,9	17,8
Gemeinbedarfsflächen	19	11,0	5,1	3,0	0,4	0,5
Sonstige Flächen	45	26,2	7,0	4,2	1,3	1,7
Gesamt	172	100,0	167,5	100,0	77,9	100,0

Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Verkäufer		Erwerber	
	N	Anteil %	N	Anteil %
Stadt des Kaufobjekts	47	60,3	46	59,0
andere kreisangehörige Stadt	11	14,1	10	12,8
kreisangrenzende Großstadt	8	10,3	12	15,4
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	10	12,8	9	11,5
Ausland	0	0,0	0	0,0
unbekannt	2	2,6	1	1,3
Gesamt	78	100,0	78	100,0

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

3.3 bebaute Grundstücke

Der Teilmarkt bebaute Grundstücke erzielte im Jahr 2023 mit 938 registrierten Fällen einen Geldumsatz von 587,8 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 36 Kauffällen handelt es sich um Verkäufe von bebauten Erbbaurechten, deren Geldumsatz insgesamt 13,6 Mio. EUR beträgt.

Der Teilmarkt bebaute Grundstücke gliedert sich weiter in die Gebäudearten Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, Gewerbe- und Industrieobjekte sowie sonstige bebaute Grundstücke. Zu diesem Marktsegment zählen auch Gebäude in der Rechtsform des Wohnungseigentumsgesetzes.

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

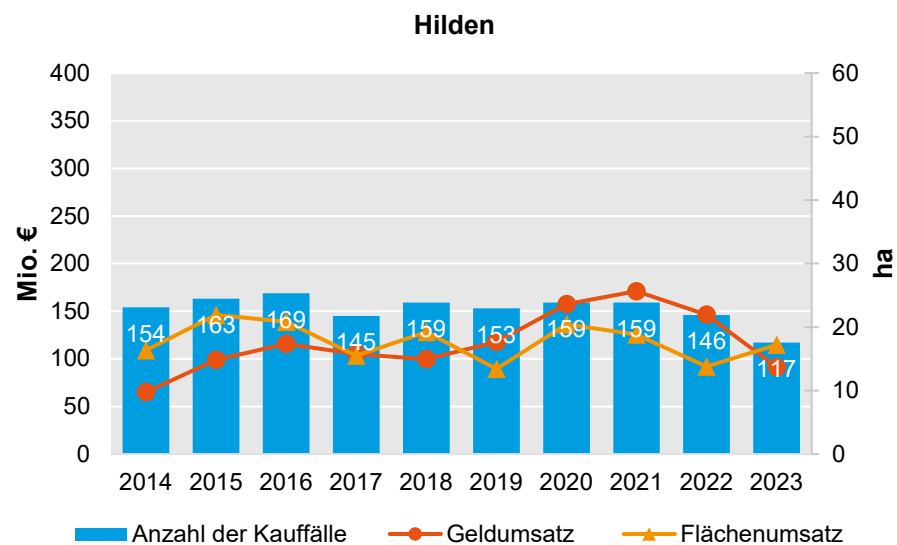
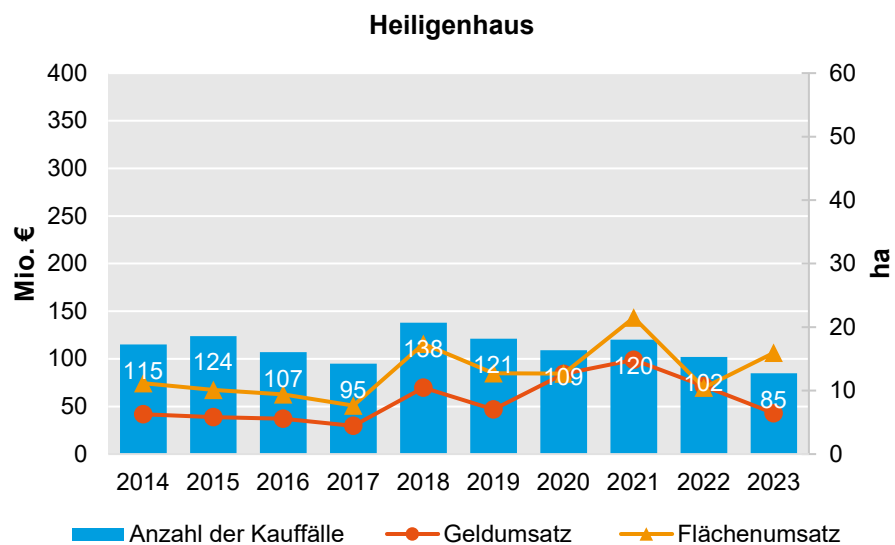
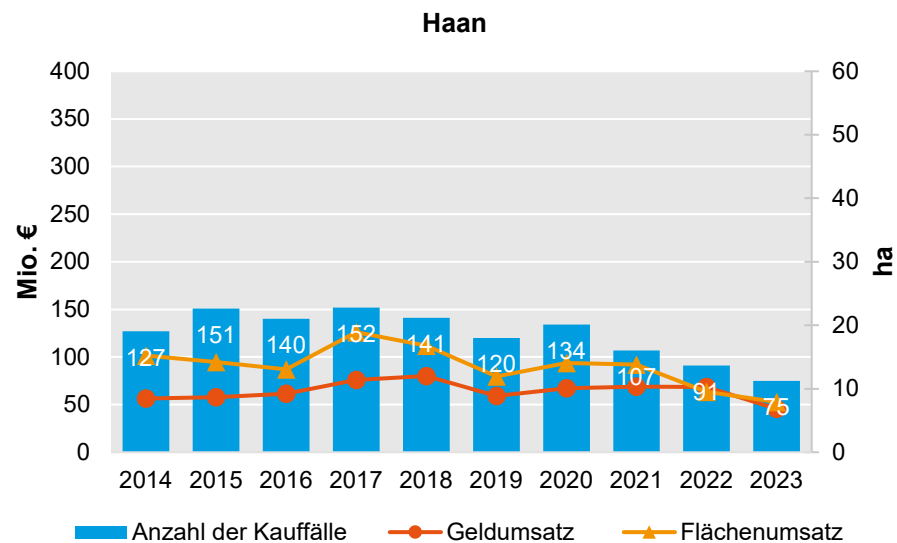
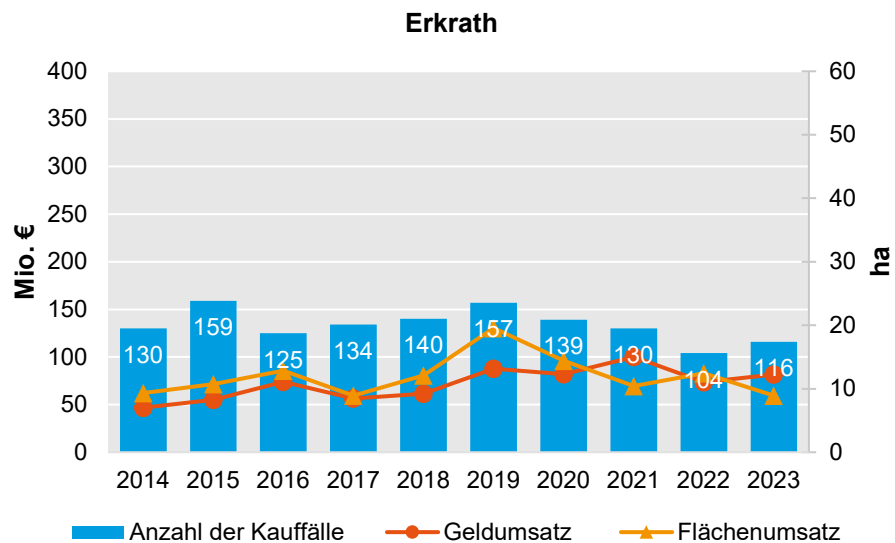
Stadt	N	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. Euro
Erkrath	116	8,91	81,74
Haan	75	7,91	45,57
Heiligenhaus	85	15,93	42,77
Hilden	117	17,22	91,32
Langenfeld	214	16,33	121,33
Mettmann	147	8,94	72,47
Monheim am Rhein	116	6,39	92,71
Wülfrath	68	7,62	39,86
Gesamt	938	89,26	587,78

Im Jahr 2023 sind der höchste Flächenumsatz in Hilden und der höchste Geldumsatz in Langenfeld zu verzeichnen. Der niedrigste Flächenumsatz wurde in Monheim am Rhein ermittelt, während der niedrigste Geldumsatz in Wülfrath erzielt wurde.

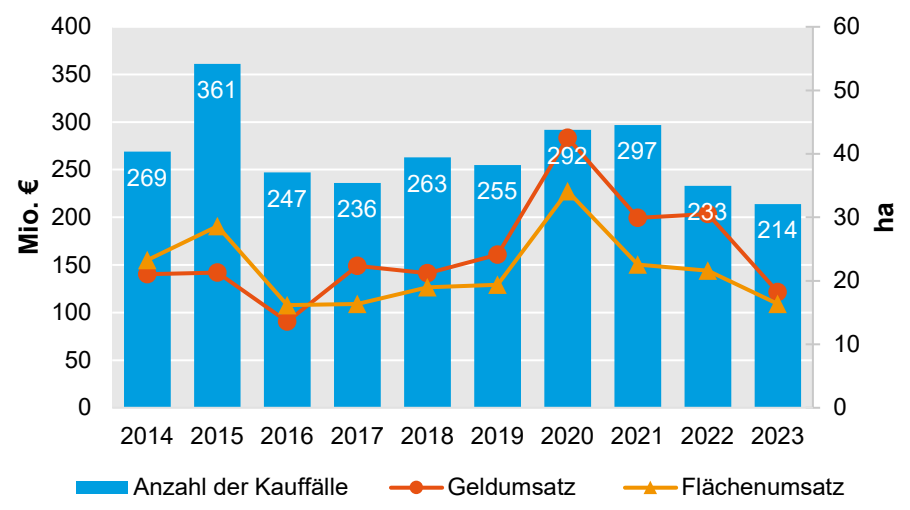
Umsätze bei bebauten Grundstücken nach Gebäudearten gegliedert

Gebäudeart	Stadt	N	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. Euro
Ein- und Zwei- familienhäuser	Erkrath	101	4,02	44,72
	Haan	54	3,22	24,85
	Heiligenhaus	58	4,14	22,52
	Hilden	82	3,57	41,37
	Langenfeld	178	10,83	87,21
	Mettmann	126	6,92	57,82
	Monheim am Rhein	103	4,78	51,93
	Wülfrath	52	3,38	21,79
	Gesamt	754	40,87	352,21
Mehrfamilien- häuser	Erkrath	8	0,74	5,80
	Haan	7	0,46	3,16
	Heiligenhaus	12	1,93	10,02
	Hilden	15	1,50	11,81
	Langenfeld	19	1,60	11,07
	Mettmann	8	0,50	4,06
	Monheim am Rhein	6	0,45	9,45
	Wülfrath	6	0,41	2,17
	Gesamt	81	7,60	57,54
Geschäfts- und Verwaltungs- gebäude	Erkrath	3	1,26	22,20
	Haan	4	0,45	2,86
	Heiligenhaus	4	1,10	4,37
	Hilden	6	0,45	4,14
	Langenfeld	7	0,75	12,88
	Mettmann	9	0,76	9,15
	Monheim am Rhein	3	0,72	24,12
	Wülfrath	4	2,58	13,13
	Gesamt	40	8,06	92,85
Gewerbe- und Industrieobjekte	Erkrath	2	1,40	6,33
	Haan	6	3,69	14,27
	Heiligenhaus	9	8,62	5,49
	Hilden	4	10,10	22,57
	Langenfeld	4	1,64	4,01
	Mettmann	2	0,24	0,89
	Monheim am Rhein	1	0,07	0,56
	Wülfrath	3	1,12	2,17
	Gesamt	31	26,88	56,29
Sonstige bebaute Grundstücke	Erkrath	2	1,49	2,69
	Haan	4	0,09	0,44
	Heiligenhaus	2	0,13	0,37
	Hilden	10	1,60	11,43
	Langenfeld	6	1,51	6,17
	Mettmann	2	0,52	0,56
	Monheim am Rhein	3	0,37	6,65
	Wülfrath	3	0,13	0,61
	Gesamt	32	5,84	28,90
Gesamt		938	89,26	587,78

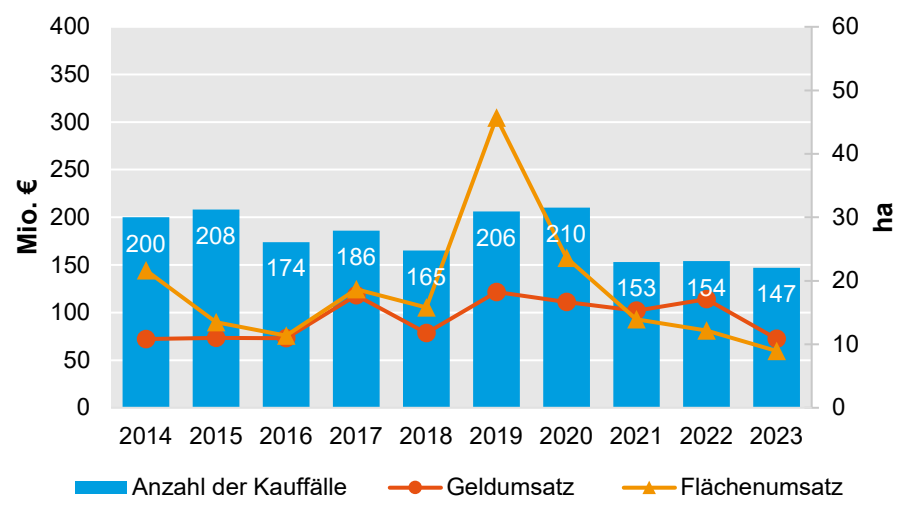
Jährliche Umsatzentwicklung bei bebauten Grundstücken



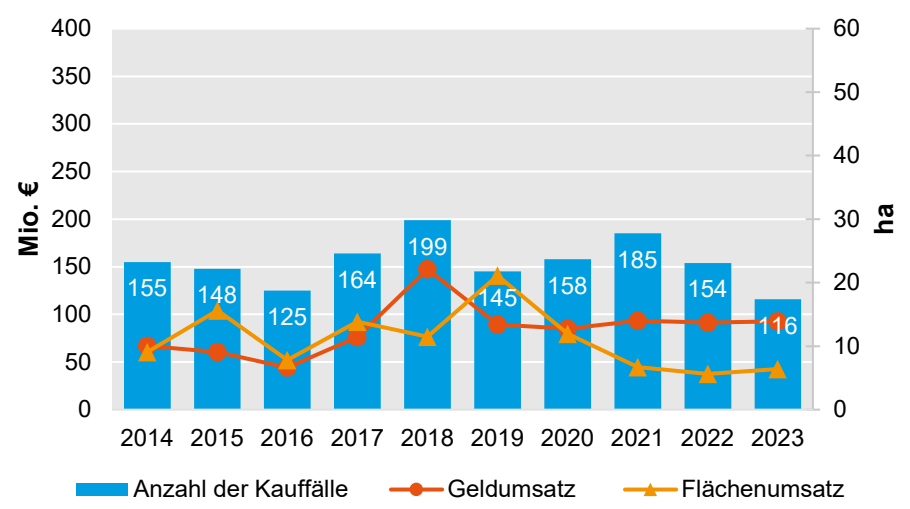
Langenfeld



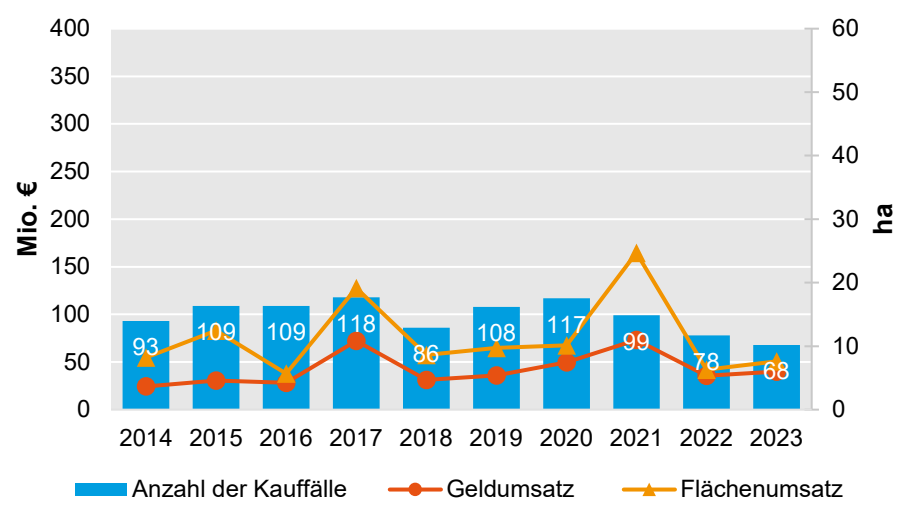
Mettmann



Monheim am Rhein



Wülfrath



Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer

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

Wohn- bzw. Geschäftssitz	Veräußerer		Erwerber	
	N	%	N	%
Stadt des Kaufobjektes	547	58,3	468	49,9
andere kreisangehörige Stadt	99	10,6	117	12,5
kreisangrenzende Großstadt	127	13,5	260	27,7
andere Stadt innerhalb Deutschland	150	16,0	85	9,1
Ausland	14	1,5	8	0,9
unbekannt	1	0,1	0	0,0
Gesamt	938	100,0	938	100,0

In 340 von insgesamt 938 Kauffällen (rd. 36 %) ist in dem Kaufvertrag vermerkt, dass dieser durch die Vermittlung einer Immobilienfirma zustande gekommen ist.

3.4 Wohnungseigentum

Im Berichtsjahr 2023 wurden dem Gutachterausschuss 1.105 Abschriften von Kaufverträgen über Wohnungs- und Teileigentum zugesandt, so dass die Zahl der registrierten Erwerbsvorgänge in diesem Teilmarkt gegenüber dem Jahr 2022 um rd. 24 % zurückgegangen ist. Da für rd. 42 % 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 637 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 379 von insgesamt 1.105 Fällen (rd. 34 %) 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 2023 um ca. 32 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen und beträgt rd. 212 Mio. EUR.

Geldumsatz nach Zuständigkeitsbereich

Stadt	N	Anteil %	Veränderung zu 2022 %	Geld Mio. Euro	Anteil %	Veränderung zu 2022 %
Erkrath	176	15,9	- 20,0	32,0	15,1	- 20,1
Haan	82	7,4	- 25,5	17,3	8,1	- 34,4
Heiligenhaus	105	9,5	- 21,1	15,7	7,4	- 32,5
Hilden	203	18,4	- 34,3	45,1	21,2	- 42,3
Langenfeld	147	13,3	- 23,8	36,3	17,1	- 28,5
Mettmann	148	13,4	- 16,9	24,5	11,6	- 27,0
Monheim a.R.	190	17,2	- 29,4	34,2	16,1	- 37,2
Wülfrath	54	4,9	+ 12,5	7,2	3,4	- 3,7
Gesamt	1.105	100,0	- 24,3	212,1	100,0	- 32,4

Geldumsatz
nach Marktsegmenten

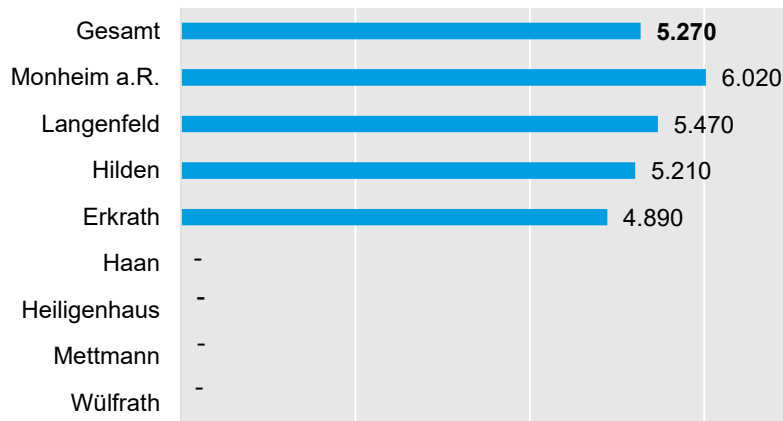
Teilsegmente	N	Anteil	Veränderung	Geld Mio. Euro	Anteil	Veränderung
		%	zu 2022 %		%	zu 2022 %
Wohneigentum	998	90,3	- 25,0	206,9	97,5	- 32,7
Erstverkauf	50	4,5	- 27,5	23,5	11,1	- 28,5
Weiterverkauf	940	85,1	- 22,8	181,0	85,3	- 30,8
Umwandlung	8	0,7	- 82,2	2,4	1,1	- 81,0
Teileigentum	107	9,7	- 17,1	5,2	2,5	- 20,8
Erstverkauf	3	0,3	- 87,5	0,1	0,0	- 93,3
Weiterverkauf	104	9,4	- 1,0	5,1	2,4	- 6,4
Umwandlung	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamt	1.105	100,0	- 24,3	212,1	100,0	- 32,4

Wohn- bzw. Geschäftssitz der Marktteilnehmer

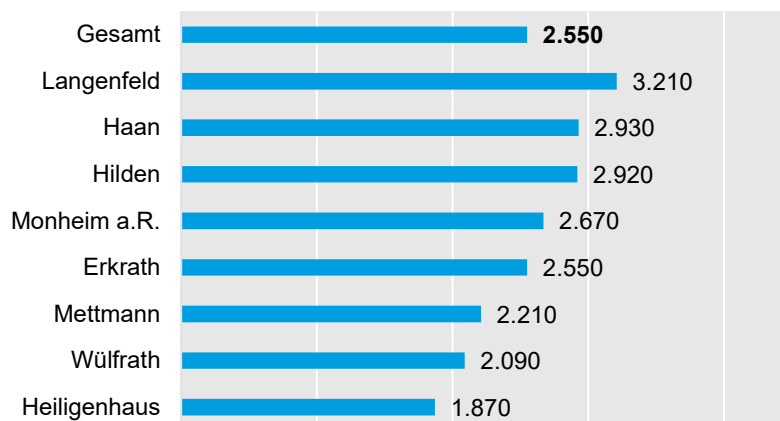
Wohn- bzw. Geschäftssitz	Verkäufer		Erwerber	
	N	Anteil %	N	Anteil %
Stadt des Kaufobjekts	491	44,4	586	53,0
andere kreisangehörige Stadt	140	12,7	143	12,9
kreisangrenzende Großstadt	139	12,6	221	20,0
andere Städte oder Gemeinden in Deutschland	317	28,7	145	13,1
Ausland	17	1,5	10	0,9
unbekannt	1	0,1	0	0,0
Gesamt	1.105	100,0	1.105	100,0

Die nachfolgenden Diagramme stellen die durchschnittlichen Preise für Neubauten und Weiterverkäufe im Jahr 2023 in den Städten des Zuständigkeitsbereichs dar.

Durchschnittliche Preise für Neubauten
in Euro/m²



Durchschnittliche Preise für Weiterverkäufe
in Euro/m²



4 Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2023 wurden insgesamt 172 Eigentumsübergänge von unbebauten Grundstücken in allen Kategorien registriert.

Mit 78 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	37	47,4	6,3	23,1	26,9	39,2
Mehrfamilienhäuser	12	15,4	1,4	5,0	6,3	9,1
Geschäftliche Nutzung	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gewerbe, Industrie	19	24,4	14,9	54,6	21,7	31,5
Sonstige Nutzung ¹⁾	10	12,8	4,7	17,2	13,9	20,2
Gesamt	78	100,0	27,3	100,0	68,7	100,0

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

In Abhängigkeit von dem Entwicklungs- und Planungszustand der Grundstücke werden die Kauffälle des Teilmarktes Baulandflächen (68 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	3	34	37
Mehrfamilienhäuser	0	0	12	12
Geschäftliche Nutzung	0	0	0	0
Gewerbe, Industrie	0	1	18	19
Gesamt	0	4	64	68

4.1 Individueller Wohnungsbau

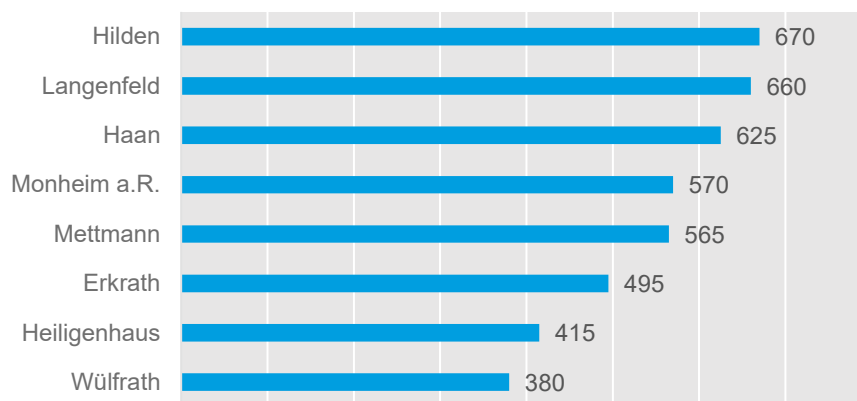
Im Berichtsjahr 2023 wurden 34 Kauffälle über bebaubares Land für den individuellen Wohnungsbau erfasst. Nach Ausschluss von Erbbaurechtsgrundstücken, Abbruchobjekten, beitragspflichtigen Grundstücken sowie der im ungewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Verträge sind 12 Kauffälle in die weitere Auswertung eingegangen.

Die Preise bewegen sich zwischen 327 EUR/m² und 967 EUR/m², erschließungsbeitragsfrei.

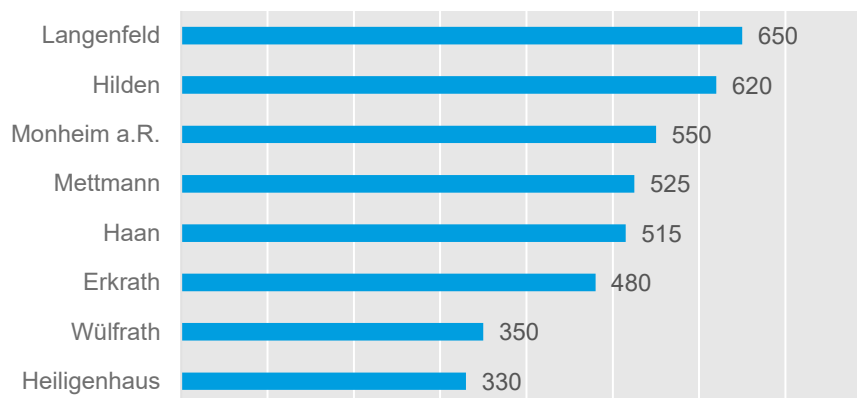
Zwischen den kreisangehörigen Städten differiert das Preisniveau für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, ist aber auch innerhalb der Städte stark lageabhängig. Daher ist die Bandbreite der Grundstückskaufpreise in der Regel groß.

Bei den Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist in allen Städten ein leichter Preisrückgang zu verzeichnen, so dass die Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 im gesamten Zuständigkeitsbereich um 5 % (entspricht Abschlägen zwischen 20 EUR/m² und 50 EUR/m²) gesenkt wurden.

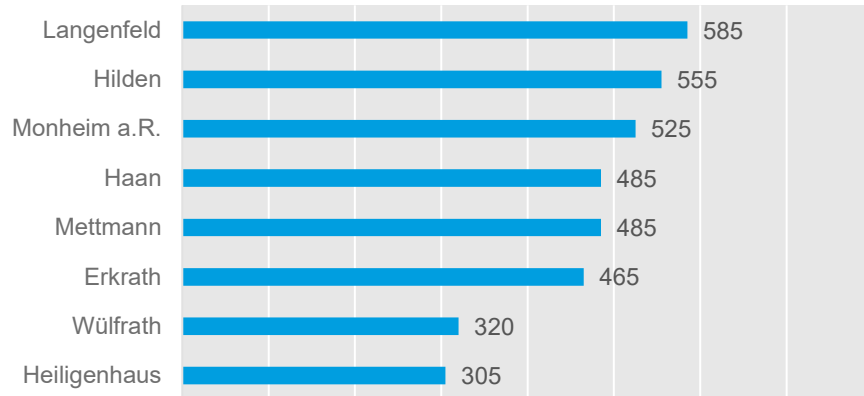
Typische Baulandpreise in guter Wohnlage
in Euro/m²



Typische Baulandpreise in mittlerer Wohnlage
in Euro/m²



Typische Baulandpreise in mäßiger Wohnlage
in Euro/m²



4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Im Jahr 2023 wurden 12 Kauffälle über baureifes Land für Geschosswohnungsbau in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses registriert.

Nach Ausschluss von im ungewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommenen Verträgen sowie Verkäufen von Erbbaurechten und erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücken konnten im gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses drei Fälle in die weitere Auswertung eingehen. Die Preise bewegen sich zwischen 294 EUR/m² und 403 EUR/m², erschließungsbeitragsfrei. Der Mittelwert liegt bei rd. 358 EUR/m². Auf Grund der geringen Anzahl abgeschlossener Kaufverträge sind die angegebenen Preise nicht repräsentativ für den gesamten Zuständigkeitsbereich.

Die vom Gutachterausschuss als Übersicht beschlossenen typischen Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 für erschließungsbeitragsfreie baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Gebietstypische Bodenrichtwerte
in Euro/m²

Stadt	Gute Lage	Mittlere Lage	Mäßige Lage
Erkrath	495	475	450
Haan	540	505	-
Heiligenhaus	-	325	-
Hilden	-	610	-
Langenfeld	-	630	-
Mettmann	530	520	470
Monheim a.R.	-	545	-
Wülfrath	370	330	-

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

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Beim Teilmarkt baureifes Land für Gewerbe- und Industriegrundstücke wurde im Jahr 2023 mit 18 registrierten Fällen ein Geldumsatz von rd. 20 Mio. Euro erzielt.

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

Die Preise bewegen sich zwischen 100 EUR/m² und 165 EUR/m², erschließungsbeitragsfrei. Der Mittelwert liegt bei 133 EUR/m².

Bei den Gewerbegebieten war in 2023 eine Stagnation zu verzeichnen. Die Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 für Gewerbegrundstücke sind überwiegend auf dem Niveau des Vorjahres geblieben. Lediglich in Langenfeld und Mettmann wurden einzelne Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen erhöht.

Gebietstypische Bodenrichtwertein Euro/m²

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

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

Insgesamt wurden im Jahr 2023 in den acht Städten des Zuständigkeitsbereichs 30 Kaufverträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen registriert.

Umsätze

Grundstücksart	N	Anteil %	Fläche ha	Anteil %	Geld Mio. Euro	Anteil %
landwirtschaftliche Nutzung	22	73,3	125,2	97,7	7,40	99,4
forstwirtschaftliche Nutzung	8	26,7	2,9	2,3	0,05	0,6
Gesamt	30	100,0	128,1	100,0	7,45	100,0

Durchschnittspreisein Euro/m²

Kategorie	N	Mittel	Spanne
Ackernutzung	4	6,80	4,20 - 8,50
Grünlandnutzung ¹⁾	2	2,49	
begünstigtes Agrarland ²⁾	2	11,41	
forstwirtschaftliche Nutzung (inkl. Aufwuchs)	4	1,53	0,80 - 2,26

¹⁾ Angaben aus dem Jahr 2022

²⁾ Angaben aus dem Jahr 2021

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Jahr 2023 lag im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses kein Kaufvertrag in der Kategorie Bauerwartungsland vor. Bauerwartungsland sind gemäß § 3 Abs. 2 ImmoWertV Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gründen. In der Grundstücksbewertung wird der Preis derartiger Flächen häufig in Abhängigkeit vom Wert des erschließungsbeitragspflichtigen Baulandes dargestellt. Entsprechend der Wertermittlungsliteratur liegen die Preise für Bauerwartungsland zwischen 15 % und 70 % der Preise von erschließungsbeitragspflichtigem Bauland.

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

Umsätze

Kategorie	N	Flächenumsatz	Geldumsatz
		ha	Mio. Euro
Bauerwartungsland	0	-	-
Rohbauland	4	7,0	21,2
- Gewerbe	1	2,1	2,1
- Wohnungsbau	3	4,9	19,1
- sonstige Nutzung	0	-	-

Durchschnittspreise

Kategorie	N	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
		% ⁴⁾	% ⁴⁾	Euro/m ²	Euro/m ²
Bauerwartungsland ¹⁾	10	40	12 - 74	133	42 - 252
Rohbauland					
- für künftige Wohnbauflächen ²⁾	7	65	37 - 97	294	183 - 499
- für künftige Gewerbeflächen ³⁾	2	62		30	

¹⁾ Angaben aus den Jahren 2010-2022 ²⁾ Angaben aus den Jahren 2022-2023 ³⁾ im Außenbereich; Angaben aus dem Jahr 2022

⁴⁾ % vom jeweiligen Bodenrichtwert

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

4.6.1 Zukaufs- und Arrondierungsflächen

Als Arrondierung wird in der Fachliteratur die Erweiterung bzw. Abrundung eines Grundstücks um eine nicht selbständig bebaubare Teilfläche bezeichnet. Der Zuschnitt oder die Lage dieser Flächen ist meist dergestalt, dass ein Erwerb nur für einen bestimmten Personenkreis interessant ist, um entweder die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks zu erhöhen oder den bisher ungünstigen Verlauf einer Grundstücksgrenze zu begradigen. In der Fachliteratur wird der Begriff der Arrondierungsfläche häufig als Sammelbezeichnung verwendet und nicht weiter differenziert.

Für eine weitergehende Untersuchung wurden die Kauffälle über Zukaufsflächen der Jahrgänge 2019 bis 2023 herangezogen.

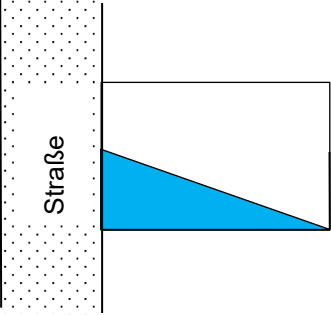
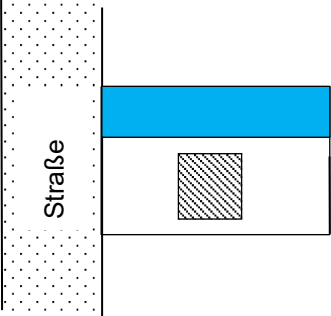
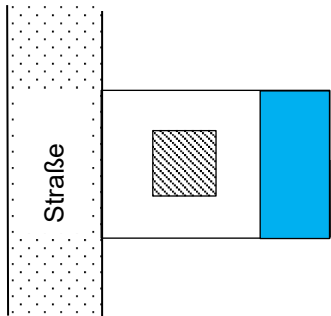
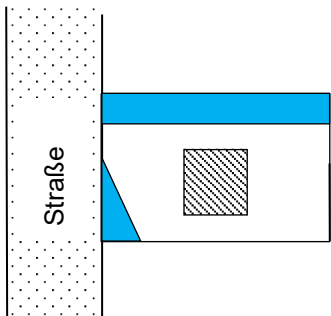
Die Kauffälle lassen sich in zwei Hauptgruppen einteilen:

- 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> 	15	85	17 - 135
<p>2.</p> 	21	87	44 - 119
<p>3.</p> 	53	21	3 - 84
<p>4.</p> 	37	25	4 - 79

4.6.2 Gemeinbedarfsflächen

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

Im Berichtsjahr 2023 wurde mit 19 Fällen dieser Kategorie ein Geldumsatz von rd. 0,40 Mio. EUR erzielt, wobei die Preisspanne der Gemeinbedarfsflächen aufgrund der unterschiedlichen Bodenentwicklungsstufen erfahrungsgemäß groß ist. Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses lagen die Preise zwischen 0 EUR/m² und 411 EUR/m².

4.6.3 Sonstige Flächen

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

In diesem Teilmarkt wurde im Jahr 2023 mit 45 registrierten Fällen ein Geldumsatz von 1,3 Mio. EUR erzielt.

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

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

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

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

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

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

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORISplus.NRW

Unter der Adresse

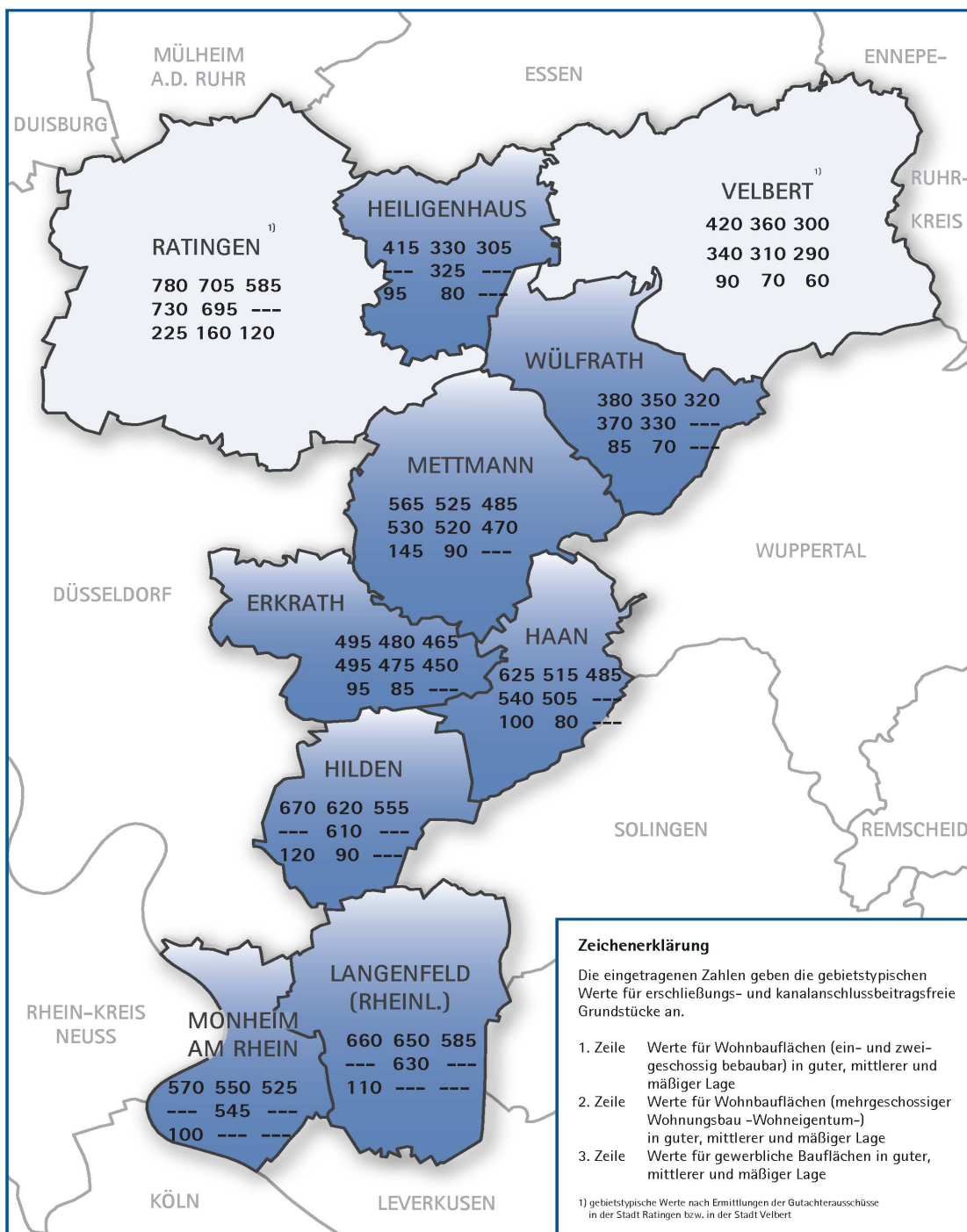
<https://www.boris.nrw.de>

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

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

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelt der Gutachterausschuss auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für die Städte des Zuständigkeitsbereichs gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte beschlossen. Die Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke und sind in Euro/m² angegeben.



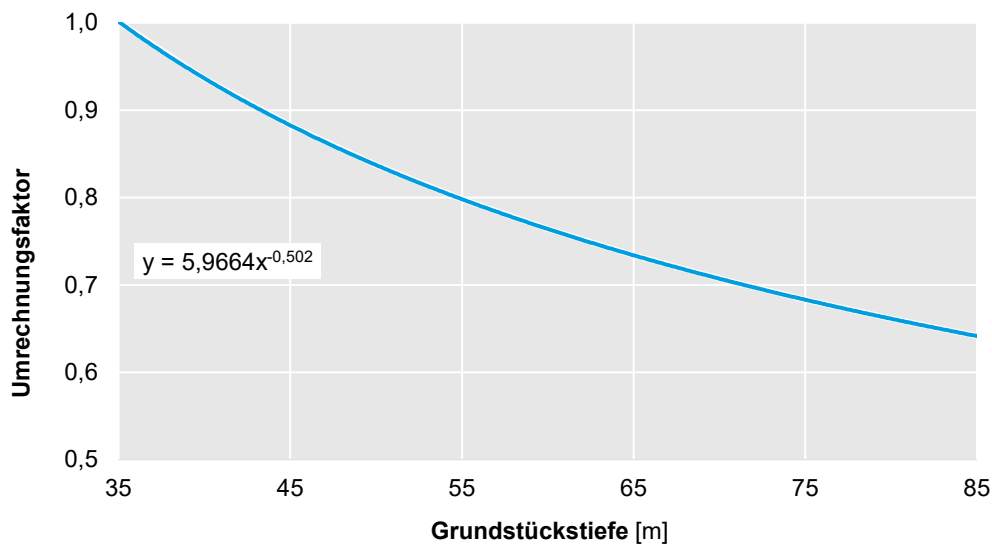
4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

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

Der Untersuchung der Abhängigkeit des Bodenwertes zur Grundstückstiefe standen 24 Kauffälle aus den Jahrgängen 2017 bis 2022 zur Verfügung. Bei den Kauffällen handelt es sich ausschließlich um regelmäßig geformte Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau. Im Einzelfall sind auch Lage, Zuschnitt und die Ausnutzbarkeit eines Grundstücks sachverständig zu berücksichtigen.

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

Die Kauffälle sind über den gesamten Zuständigkeitsbereich verteilt.



Grundstücks- tiefe m	UK	Grundstücks- tiefe m	UK
40	0,94	65	0,73
45	0,88	70	0,71
50	0,84	75	0,68
55	0,80	80	0,66
60	0,76	85	0,64

Beispiel

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

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

4.7.5 Indexreihen

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

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

Individueller Wohnungsbau

Jahr	Erkrath	Haan	Heiligenhaus	Hilden	Langenfeld	Mettmann	Monheim a.R.	Wülfrath
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	100,0	101,0	100,2	102,2	103,3	100,0	100,3	100,0
2012	100,0	101,0	100,3	102,2	103,4	100,0	100,3	100,0
2013	100,0	104,8	100,5	104,5	106,5	103,3	103,9	100,0
2014	102,8	108,6	104,7	114,0	112,8	107,1	107,5	104,4
2015	102,8	119,7	104,7	123,6	119,4	107,1	111,1	104,7
2016	106,6	119,8	107,5	123,6	126,1	118,3	111,1	104,7
2017	114,2	130,8	115,4	133,2	139,4	133,3	128,9	108,9
2018	118,0	138,1	115,4	145,9	146,1	137,0	132,5	108,9
2019	125,6	145,4	117,0	149,1	156,1	148,0	150,3	117,4
2020	140,8	160,0	130,3	161,8	172,7	162,9	161,0	130,6
2021	167,3	185,6	143,6	184,1	196,0	188,8	186,0	143,7
2022	190,0	200,2	161,3	203,2	215,9	207,6	207,4	161,1
2023	179,9	189,1	152,5	193,4	205,7	196,6	196,7	152,4

Geschosswohnungsbau

Jahr	Erkrath	Haan	Heiligenhaus	Hilden	Langenfeld	Mettmann	Monheim a.R.	Wülfrath
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	100,0	100,0	100,0	102,2	103,3	100,0	100,0	100,0
2012	100,0	100,0	100,0	102,2	103,3	100,0	100,0	100,0
2013	100,0	103,8	100,0	104,6	106,5	102,7	103,6	100,0
2014	102,4	107,6	104,8	113,5	113,0	107,2	107,2	104,6
2015	102,4	119,0	104,8	122,4	119,3	107,2	110,8	104,6
2016	105,8	119,0	106,8	122,4	125,8	115,5	110,8	104,6
2017	113,0	130,4	116,4	131,3	138,7	132,0	129,0	109,2
2018	116,6	138,0	116,4	143,1	145,2	136,1	132,6	109,2
2019	123,8	145,6	118,7	146,0	154,9	148,5	150,8	117,8
2020	138,3	160,8	133,1	157,8	171,1	165,0	161,7	131,8
2021	163,6	187,4	147,5	178,4	193,7	193,9	187,2	145,5
2022	185,3	202,6	166,7	196,0	213,1	214,5	209,0	163,7
2023	175,3	191,2	157,1	186,7	203,3	202,1	198,1	154,6

Gewerbegrundstücke

Jahr	Erkrath	Haan	Heiligenhaus	Hilden	Langenfeld	Mettmann	Monheim a.R.	Wülfrath
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	100,0	100,0	100,0	101,7	100,0	100,0	100,0	100,0
2012	100,0	100,0	100,0	101,7	100,0	100,0	100,0	100,0
2013	100,0	101,4	100,0	101,7	100,0	100,0	100,0	100,0
2014	100,0	101,4	100,0	101,7	100,0	101,1	100,0	100,0
2015	100,0	101,4	100,0	101,7	100,0	101,1	100,0	100,0
2016	100,0	101,4	100,0	101,7	100,0	101,1	100,0	100,0
2017	100,0	101,4	101,4	102,3	101,7	101,1	100,0	100,0
2018	100,0	117,6	101,4	104,1	102,5	101,1	100,0	100,0
2019	100,0	117,6	102,7	104,1	102,5	101,1	100,0	104,2
2020	100,0	117,6	102,7	104,1	102,5	101,1	100,0	104,2
2021	100,0	118,7	102,7	105,7	102,5	101,1	100,0	104,2
2022	100,0	118,7	115,9	105,7	102,5	101,1	103,0	104,2
2023	100,0	118,7	115,9	105,7	104,9	102,9	103,0	104,2

4.7.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte für Bauland

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

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Der Gutachterausschuss hat für den gesamten Zuständigkeitsbereich zum 01.01.2024 folgende Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beschlossen:

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

Bodenrichtwerte für bebaute Flächen im Außenbereich

Der Gutachterausschuss hat für den gesamten Zuständigkeitsbereich zum 01.01.2024 folgende Bodenrichtwerte für bebaute Flächen im Außenbereich beschlossen. Detaillierte Hinweise zu den Bodenrichtwerten im Außenbereich und zu deren Anwendung sind auf der Internetseite https://www.boris.nrw.de/boris-fachdaten/lgd/brw/2022/LGDBR_6_0531600_2022.pdf (örtliche Fachinformationen) zu finden.

Stadt	Bodenrichtwert Euro/m ²	
	Wohnen	Gewerbe
Erkrath	240	50
Haan	260	50
Heiligenhaus	165	45
Hilden	310	60
Langenfeld	325	55
Mettmann	265	65
Monheim a.R.	275	50
Wülfrath	175	45

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

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Der Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser wurde in Haustypen und Baujahresgruppen unterteilt und hinsichtlich Kaufpreis, Grundstücksgröße, Kaufpreis je m² Wohnfläche und Wohnfläche näher untersucht. In die Auswertung wurden nur die klassischen Haustypen Reihenmittelhaus, Reihenendhaus, Doppelhaushälfte und freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus einbezogen. Sonstige Haustypen wie Gartenhofhaus und einseitig angebautes Ein- und Zweifamilienhaus wurden nicht berücksichtigt. Aufgrund des geringen Datenmaterials in den einzelnen kreisangehörigen Städten wurde diese Unterteilung auch bezogen auf den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses vorgenommen.

Die Auswertung basiert auf 433 Kauffällen, die nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke außerhalb von Wohngebieten wurden nicht berücksichtigt. Extremwerte wurden ausgeschlossen. Die Streuung der Kaufpreise ist insbesondere auf Lage- und Ausstattungsunterschiede zurückzuführen. Zudem wurde nicht hinsichtlich Geschossigkeit und Unterkellerung unterschieden. Ferner wurden bei der Differenzierung nach Baujahresgruppen die tatsächlichen Baujahre angehalten und nicht aufgrund von durchgeführten Modernisierungen oder unterlassener Instandhaltung fiktive Baujahre ermittelt. Die angegebenen Mittelwerte und Kaufpreisspannen können lediglich zur Orientierung angehalten werden, da teilweise nur geringe Fallzahlen zur Verfügung stehen und zudem zwischen Wohnlage und Ausstattungsmerkmalen nicht differenziert wurde. Als weitere statistische Kenngröße wird der Median (Zentralwert) aufgeführt. Bei weniger als drei Kauffällen werden Kaufpreise aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht angegeben. Die Kaufpreise sind auf volle Tausender und die Kaufpreise je m² Wohnfläche auf volle Zehner gerundet.

Im Kaufpreis sind Garagen und Stellplätze enthalten.

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

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

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

Gebrauchtimmobilien

Bei Weiterverkäufen von Ein- und Zweifamilienhäusern werden die Erwerber angeschrieben, um Angaben über die wertbeeinflussenden Merkmale wie Baujahr, Wohnfläche und Ausstattung zu erhalten und um so eine qualifizierte Auswertung der Gebrauchtimmobilien zu ermöglichen. Ferner werden Immobilienfirmen bei Kaufverträgen, die durch deren Vermittlung zustande gekommen sind, gebeten, ihre entsprechenden Verkaufsexposés zu übersenden.

Im Berichtsjahr 2023 wurden in diesem Teilmarkt von 672 versandten Fragebögen 391 von den Erwerbern beantwortet. Das entspricht einer Rücklaufquote von rd. 58 %. Zudem lagen 152 Verkaufsexposés von Immobilienfirmen vor. Bei 165 weiteren Kauffällen wurde als Baujahr das Datum der Gebäudeeinmessung angehalten.

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

Die Wohnfläche entspricht den Angaben des Erwerbers oder der Immobilienfirma.

Neubauten

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

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

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

Bei den Neubauten ist ein deutlicher Rückgang des Angebotes zu verzeichnen. Die meisten Bauunternehmen haben den Neubau vor dem Hintergrund steigender Baukosten und -zinsen, unsicherer Förderbedingungen und steigender Umweltaforderungen praktisch eingestellt und wickeln nur noch ihre bisherigen Neubauprojekte ab.

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

Die im Durchschnitt höchsten Kaufpreise wurden in Langenfeld erzielt und beziehen sich auf Doppelhaushälften und freistehende Einfamilienhäuser. Die im Durchschnitt niedrigsten Preise sind in Wülfrath zu verzeichnen und betreffen Doppelhaushälften des Neubaufvorhabens 'Bergische Gärten'.

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

Haus- typ	Baujahr	N	Ø Kauf- preis Euro	Median Euro	Min Euro	Max Euro	Ø Gfl m ²	N	Ø Kauf- preis/Wfl Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²	Ø Wfl m ²
RMH	bis 1949	2	250.000				213	1					
	1950-1974	13	366.000	360.000	299.000	515.000	247	10	3.390	3.170	2.880	4.170	106
	1975-1994	9	470.000	460.000	353.000	536.000	203	6	3.340	3.350	2.930	3.970	141
	1995-2009	1						1					
	2010-2021	1						1					
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
REH	bis 1949	1						1					
	1950-1974	6	383.000	363.000	320.000	450.000	289	6	3.580	3.600	2.620	4.170	108
	1975-1994	6	420.000	435.000	320.000	510.000	323	3	3.470		2.530	4.120	128
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2021	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
DHH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	2	395.000				427	2	2.680				150
	1975-1994	3	436.000		339.000	510.000	305	3	3.370		3.210	3.680	130
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2021	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
Einzel	bis 1949	1						1					
	1950-1974	4	520.000	510.000	310.000	749.000	733	4	3.200	3.050	2.610	4.090	163
	1975-1994	6	672.000	652.000	534.000	830.000	560	5	4.350	4.240	4.050	4.750	149
	1995-2009	1						1					
	2010-2021	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–

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

Haustyp	Baujahr	Ø Kaufpreis						Ø Kaufpreis/Wfl					
		N	Euro	Median Euro	Min Euro	Max Euro	Ø Gfl m ²	N	Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²	Ø Wfl m ²
RMH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	8	353.000	365.000	225.000	411.000	258	6	3.670	3.800	2.990	4.000	103
	1975-1994	1						1					
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2021	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
REH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1975-1994	2	505.000				301	2	3.420				148
	1995-2009	2	510.000				227	2	3.730				138
	2010-2021	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
DHH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	1						1					
	1975-1994	1						0	–	–	–	–	–
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2021	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
Einzel	bis 1949	1						1					
	1950-1974	8	591.000	573.000	433.000	750.000	770	7	3.390	3.240	2.550	4.520	184
	1975-1994	3	507.000		350.000	782.000	623	1					
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2021	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 ²	N	Ø Kauf- preis/Wfl Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²	Ø Wfl m ²
RMH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	10	321.000	318.000	255.000	428.000	278	8	2.940	2.930	2.250	4.110	113
	1975-1994	1						1					
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2021	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
REH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	2	315.000				315	1					
	1975-1994	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2021	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
DHH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	3	463.000		320.000	688.000	503	2	3.390				104
	1975-1994	2	450.000				384	1					
	1995-2009	1						1					
	2010-2021	1						1					
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
Einzel	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	7	452.000	430.000	260.000	630.000	769	7	3.500	3.330	2.890	4.430	131
	1975-1994	2	655.000				810	2	3.200				208
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2021	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–

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

Haus- typ	Baujahr	N	Ø Kauf- preis Euro	Median Euro	Min Euro	Max Euro	Ø Gfl m ²	N	Ø Kauf- preis/Wfl Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²	Ø Wfl m ²
RMH	bis 1949	1						1					
	1950-1974	9	388.000	377.000	317.000	535.000	209	5	3.010	2.670	2.610	3.960	125
	1975-1994	3	406.000		360.000	445.000	244	2	3.720				111
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2021	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
REH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	3	420.000		379.000	460.000	425	2	2.960				148
	1975-1994	2	410.000				289	1					
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2021	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
DHH	bis 1949	3	308.000		199.000	470.000	278	3	2.690		2.210	3.030	112
	1950-1974	4	543.000	545.000	500.000	580.000	443	2	3.450				164
	1975-1994	4	641.000	640.000	612.000	670.000	379	3	3.670		2.890	4.060	176
	1995-2009	1						0	–	–	–	–	–
	2010-2021	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
Einzel	bis 1949	2	413.000				533	2	3.200				128
	1950-1974	8	613.000	579.000	505.000	840.000	577	5	3.250	3.200	2.560	4.110	189
	1975-1994	3	703.000		480.000	1.070.000	650	3	3.630		3.000	4.000	192
	1995-2009	1						1					
	2010-2021	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–

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

Haus- typ	Baujahr	N	Ø Kauf- preis Euro	Median Euro	Min Euro	Max Euro	Ø Gfl m ²	N	Ø Kauf- preis/Wfl Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²	Ø Wfl m ²
RMH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	8	339.000	310.000	250.000	479.000	218	7	3.230	3.400	2.080	4.030	110
	1975-1994	18	435.000	433.000	360.000	550.000	205	17	3.610	3.540	2.520	5.150	123
	1995-2009	5	472.000	470.000	410.000	519.000	235	5	4.040	4.200	3.500	4.540	117
	2010-2021	2	470.000				164	2	4.190				111
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
REH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	3	457.000		410.000	535.000	406	2	2.990				160
	1975-1994	5	504.000	480.000	430.000	591.000	339	3	3.550		2.790	3.970	150
	1995-2009	2	575.000				302	2	4.360				132
	2010-2021	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
DHH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	5	469.000	465.000	355.000	585.000	482	3	4.180		3.910	4.440	104
	1975-1994	3	605.000		449.000	715.000	388	3	3.450		3.250	3.560	176
	1995-2009	5	545.000	557.000	465.000	623.000	246	5	4.500	4.730	3.750	4.810	121
	2010-2021	4	591.000	583.000	519.000	680.000	219	4	4.660	4.660	4.210	5.110	127
	Neubau	2	749.000				357	2	5.690				131
Einzel	bis 1949	7	462.000	440.000	320.000	700.000	523	6	3.560	3.740	2.460	4.930	128
	1950-1974	18	491.000	471.000	300.000	940.000	726	14	3.330	3.440	2.310	4.390	150
	1975-1994	5	670.000	610.000	570.000	875.000	507	4	4.350	4.330	4.110	4.630	152
	1995-2009	3	650.000		519.000	850.000	349	2	4.110				172
	2010-2021	1						1					
	Neubau	2	963.000				556	2	6.230				153

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

Haus- typ	Baujahr	N	Ø Kauf- preis Euro	Median Euro	Min Euro	Max Euro	Ø Gfl m ²	N	Ø Kauf- preis/Wfl Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²	Ø Wfl m ²
RMH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	11	384.000	370.000	309.000	517.000	306	9	3.210	3.030	2.560	4.350	116
	1975-1994	8	456.000	464.000	330.000	542.000	186	6	3.010	3.080	2.410	3.420	150
	1995-2009	4	463.000	453.000	400.000	549.000	214	2	3.590				132
	2010-2021	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
REH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	11	406.000	434.000	280.000	494.000	436	6	3.620	3.540	3.000	4.750	112
	1975-1994	4	465.000	470.000	342.000	577.000	347	2	3.420				160
	1995-2009	1						1					
	2010-2021	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
DHH	bis 1949	1						0	–	–	–	–	–
	1950-1974	5	526.000	505.000	460.000	650.000	490	3	3.610		2.810	4.190	143
	1975-1994	4	538.000	535.000	430.000	650.000	378	2	4.180				150
	1995-2009	6	570.000	545.000	500.000	738.000	291	5	4.690	5.160	3.850	5.340	124
	2010-2021	1						1					
	Neubau	1						1					
Einzel	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	11	621.000	610.000	375.000	900.000	783	9	3.650	3.450	2.900	4.960	182
	1975-1994	13	578.000	550.000	395.000	1.183.000	696	7	3.400	3.480	2.750	3.690	171
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2021	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–

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

Haus- typ	Baujahr	N	Ø Kauf- preis Euro	Median Euro	Min Euro	Max Euro	Ø Gfl m ²	N	Ø Kauf- preis/Wfl Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²	Ø Wfl m ²
RMH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	7	388.000	375.000	295.000	550.000	287	2	3.330				143
	1975-1994	12	445.000	420.000	342.000	541.000	245	9	3.770	3.740	2.700	5.000	121
	1995-2009	1						1					
	2010-2021	1						1					
	Neubau	5	682.000	680.000	665.000	701.000	238	5	5.090	5.070	4.960	5.230	134
REH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	6	411.000	403.000	317.000	503.000	442	6	3.740	3.810	3.170	4.380	111
	1975-1994	5	484.000	498.000	410.000	520.000	392	2	3.450				128
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2021	1						1					
	Neubau	8	710.000	708.000	680.000	764.000	272	8	5.530	5.560	5.350	5.640	127
DHH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	2	449.000				396	2	3.550				126
	1975-1994	2	670.000				508	1					
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2021	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	3	687.000		620.000	726.000	297	3	5.110		3.970	5.710	137
Einzel	bis 1949	1						0	–	–	–	–	–
	1950-1974	5	627.000	640.000	492.000	725.000	751	4	3.480	3.360	3.140	4.050	184
	1975-1994	4	738.000	715.000	485.000	1.035.000	564	3	3.780		3.700	3.850	214
	1995-2009	1						0	–	–	–	–	–
	2010-2021	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–

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

Haustyp	Baujahr	Ggf.						Wfl.					
		N	Ø Kaufpreis Euro	Median Euro	Min Euro	Max Euro	Ø Gfl m ²	N	Ø Kaufpreis/Wfl Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²	Ø Wfl m ²
RMH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	2	305.000				276	0	–	–	–	–	–
	1975-1994	2	383.000				254	1					
	1995-2009	2	433.000				212	2	3.230				134
	2010-2021	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
REH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1975-1994	2	375.000				240	2	3.330				115
	1995-2009	3	377.000		340.000	450.000	234	3	2.930		2.460	3.380	129
	2010-2021	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
DHH	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	1						1					
	1975-1994	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1995-2009	1						1					
	2010-2021	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	Neubau	9	554.000	563.000	506.000	574.000	288	9	3.940	3.990	3.690	4.070	138
Einzel	bis 1949	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	1950-1974	6	474.000	440.000	299.000	773.000	836	6	3.120	2.980	2.090	4.110	151
	1975-1994	3	455.000		405.000	545.000	489	2	3.000				162
	1995-2009	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–
	2010-2021	2	498.000				540	2	4.460				112
	Neubau	0	–	–	–	–	–	0	–	–	–	–	–

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

Haus- typ	Baujahr	N	Ø Kauf-				Ø Gfl m ²	N	Ø Kauf-				Ø Wfl m ²
			preis Euro	Median Euro	Min Euro	Max Euro			preis/Wfl Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²	
RMH	bis 1949	3	320.000		150.000	460.000	200	2	2.770				102
	1950-1974	68	361.000	358.000	225.000	550.000	259	47	3.250	3.110	2.080	4.350	113
	1975-1994	54	445.000	440.000	330.000	550.000	216	43	3.490	3.420	2.410	5.150	130
	1995-2009	13	470.000	465.000	400.000	630.000	225	11	3.620	3.500	2.780	4.540	132
	2010-2021	4	521.000	560.000	365.000	600.000	194	4	4.110	4.190	3.490	4.550	128
	Neubau	5	682.000	680.000	665.000	701.000	238	5	5.090	5.070	4.960	5.230	134
REH	bis 1949	1						1					
	1950-1974	31	403.000	410.000	280.000	535.000	397	23	3.500	3.450	2.620	4.750	118
	1975-1994	26	458.000	468.000	320.000	591.000	332	15	3.430	3.480	2.530	4.120	138
	1995-2009	8	456.000	470.000	340.000	620.000	248	8	3.560	3.440	2.460	4.840	128
	2010-2021	1						1					
	Neubau	8	710.000	708.000	680.000	764.000	272	8	5.530	5.560	5.350	5.640	127
DHH	bis 1949	4	284.000	233.000	199.000	470.000	391	3	2.690		2.210	3.030	112
	1950-1974	23	485.000	470.000	320.000	688.000	471	16	3.510	3.750	2.440	4.440	133
	1975-1994	19	557.000	600.000	339.000	725.000	380	13	3.730	3.680	2.890	4.520	155
	1995-2009	14	579.000	550.000	465.000	824.000	296	12	4.440	4.580	3.250	5.340	129
	2010-2021	6	598.000	608.000	519.000	680.000	244	6	4.550	4.620	3.900	5.110	132
	Neubau	15	631.000	570.000	506.000	923.000	299	15	4.490	4.060	3.690	5.710	140
Einzel	bis 1949	12	477.000	468.000	320.000	700.000	555	10	3.350	3.200	2.460	4.930	146
	1950-1974	67	545.000	530.000	260.000	940.000	739	56	3.380	3.320	2.090	4.960	164
	1975-1994	39	619.000	576.000	350.000	1.183.000	618	27	3.700	3.740	2.290	4.750	173
	1995-2009	6	671.000	590.000	519.000	915.000	404	4	4.710	4.640	3.650	5.900	155
	2010-2021	4	673.000	548.000	470.000	1.125.000	579	3	4.640		4.310	5.000	149
	Neubau	2	963.000				556	2	6.230				153

5.1.2 Sachwertfaktoren

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

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

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

Die vorläufigen Sachwerte werden nach dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren (Stand 11.07. 2017) der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) ermittelt. Das Modell kann unter der Adresse <https://www.boris.nrw.de> unter Daten - Handlungsempfehlungen der AGVGA NRW im Internet eingesehen und heruntergeladen werden.

Das Sachwertverfahren basiert auf folgenden wesentlichen Modellparametern:

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

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

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

Die Auswertung erfolgte auf der Grundlage von 361 Kauffällen aus den Berichtsjahren 2022 und 2023 bezogen auf den gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses. Extremwerte wurden nicht berücksichtigt. Die Sachwertfaktoren wurden für die Gebäudearten freistehende Ein- und Zweifamilienhäu-

ser, Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwerts abgeleitet. Das im Diagramm dargestellte Bestimmtheitsmaß R^2 ist ein Maß für die Güte der Anpassung der Trendlinie an die untersuchte Datenreihe und liegt zwischen 0 und 1. Je näher R^2 an 0 liegt, desto weniger besteht ein statistisch gesicherter funktionaler Zusammenhang zwischen den Sachwertfaktoren und der Höhe des vorläufigen Sachwerts.

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

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

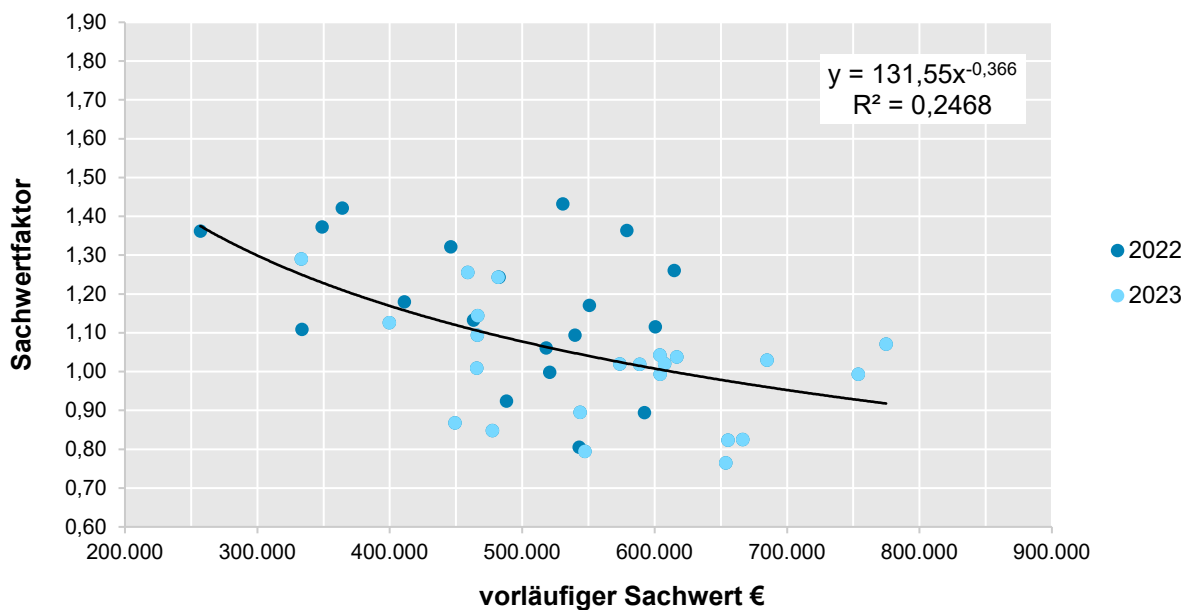
Nordkreis: Erkrath, Heiligenhaus, Mettmann, Wülfrath

Südkreis: Haan, Hilden, Langenfeld, Monheim am Rhein

Allgemein gilt, dass der Sachwertfaktor neben der Höhe des vorläufigen Sachwerts auch von dem Gebäudetyp, von dem Baujahr und der Ausstattung des Gebäudes sowie insbesondere von der Lage des Grundstücks abhängig ist.

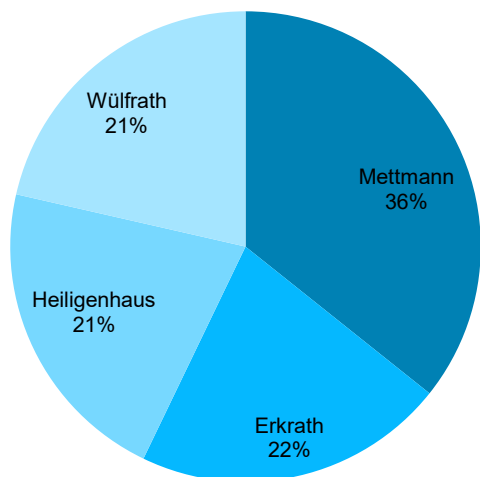
Die Sachwertfaktoren wurden aus Kaufpreisen der letzten zwei Jahre abgeleitet, um eine statistisch ausreichend gesicherte Datenmenge vorliegen zu haben. Die Immobilienmarktsituation hat sich jedoch ab dem 3. Quartal 2022 deutlich geändert. Demnach können die abgeleiteten Sachwertfaktoren nur als Durchschnittswerte angesehen werden und setzen eine **sachverständige Anwendung** unter Berücksichtigung der jeweiligen Marktlage zum Wertermittlungsstichtag voraus.

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Nordkreis)



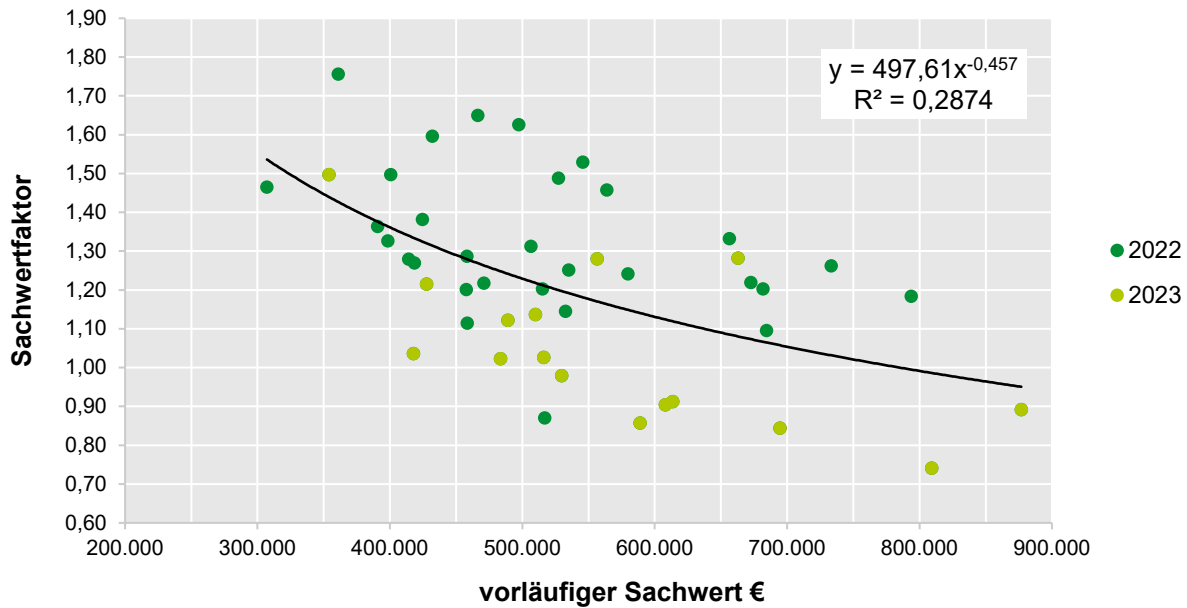
Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 260.000 EUR bis 770.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 616.404 EUR. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 42 Kauffällen lauten:

Kennzahlen	vorläufiger Sachwert Euro	Bodenwertanteil %	Bodenrichtwert Euro/m ²	Baujahr	mod. RND Jahre	Gebäudestandard	BGF m ²	NHK 2010 Euro/m ²	Gfl m ²
Mittel	525.000	51	444	1976	39	2,7	361	797	642
Min	257.000	36	290	1950	25	2,2	150	625	384
Max	775.000	69	570	2016	74	3,5	530	1.140	1.172
s	113.000	9	78	13	9	0,3	95	99	170



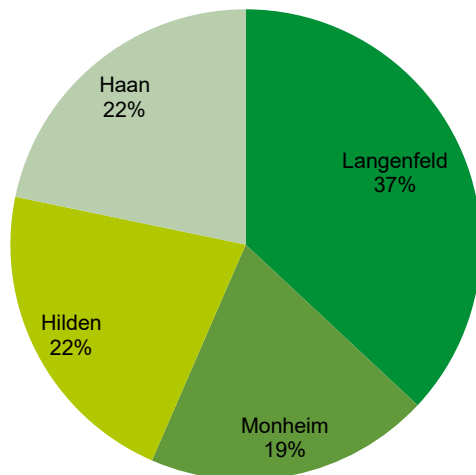
Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über den nördlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Die meisten Kauffälle sind in Mettmann zu verzeichnen.

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Südkreis)



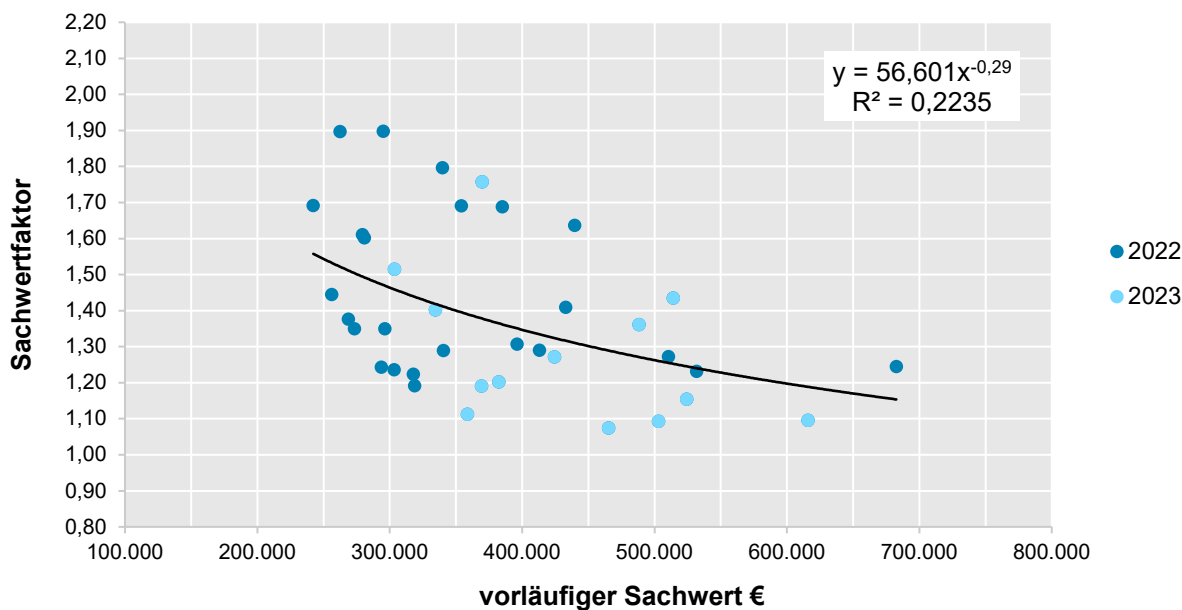
Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 310.000 EUR bis 880.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 796.689 EUR. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 46 Kauffällen lauten:

Kennzahlen	vorläufiger Sachwert Euro	Bodenwertanteil %	Bodenrichtwert Euro/m ²	Baujahr	mod. RND Jahre	Gebäudestandard	BGF m ²	NHK 2010 Euro/m ²	Gfl m ²
Mittel	534.000	58	580	1972	38	2,7	314	800	565
Min	307.000	31	500	1950	25	2,1	190	665	259
Max	877.000	78	690	2007	65	3,6	590	1.035	1.160
s	126.000	12	49	15	10	0,3	73	81	194



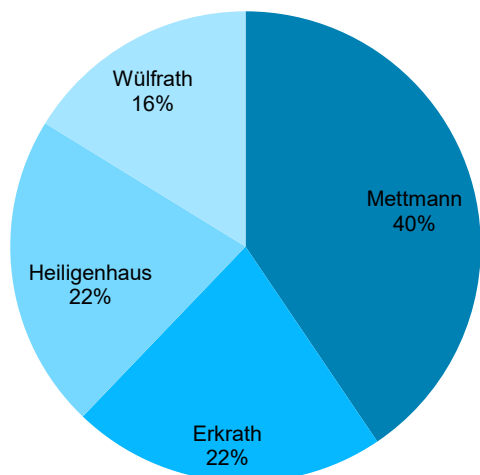
Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über den südlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Die meisten Kauffälle befinden sich in Langenfeld.

Sachwertfaktoren für **Doppelhaushälften** (Nordkreis)

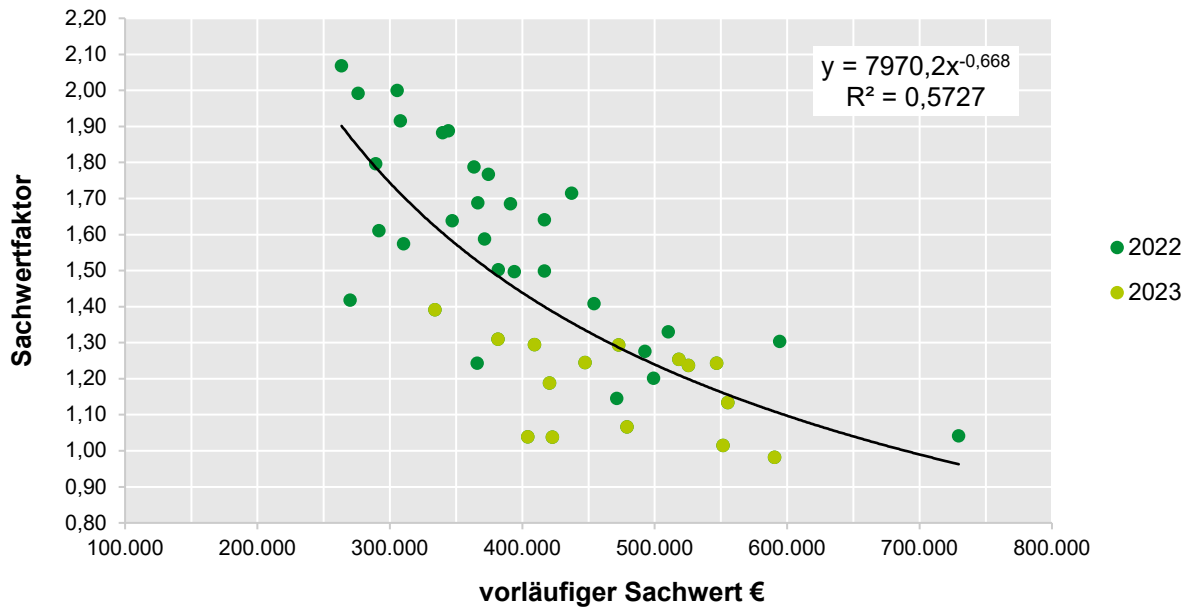


Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 240.000 EUR bis 680.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 1.107.187 EUR. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 37 Kauffällen lauten:

Kennzahlen	vorläufiger Sachwert Euro	Bodenwertanteil %	Bodenrichtwert Euro/m ²	Baujahr	mod. RND Jahre	Gebäudestandard	BGF m ²	NHK 2010 Euro/m ²	Gfl m ²
Mittel	383.000	42	451	1985	46	2,9	264	789	371
Min	242.000	25	290	1951	25	2,2	160	615	200
Max	683.000	70	600	2016	74	4,1	420	1.025	756
s	107.000	14	98	19	15	0,4	59	101	136

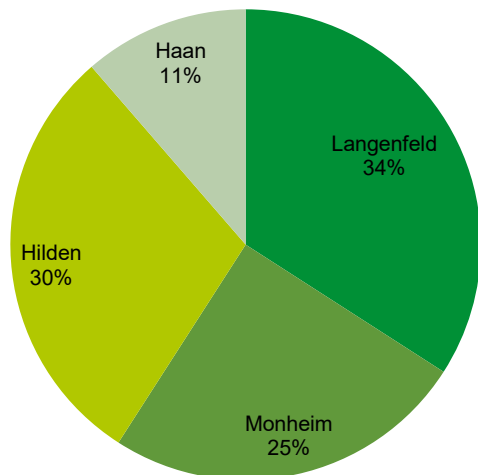


Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Doppelhaushälften über den nördlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Die meisten Kauffälle liegen in Mettmann vor.

Sachwertfaktoren für **Doppelhaushälften** (Südkreis)

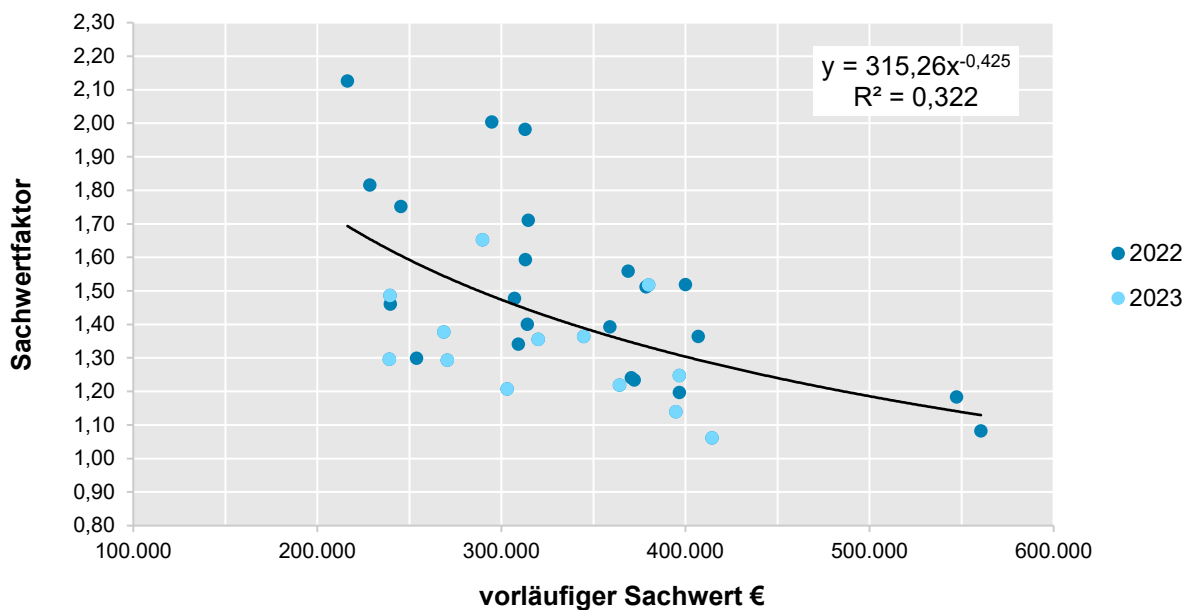
Die Formel sollte angesichts des mittleren Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 260.000 EUR bis 730.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 692.664 EUR. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 44 Kauffällen lauten:

Kennzahlen	vorläufiger Sachwert Euro	Bodenwertanteil %	Bodenrichtwert Euro/m ²	Baujahr	mod. RND Jahre	Gebäudestandard	BGF m ²	NHK 2010 Euro/m ²	Gfl m ²
Mittel	419.000	50	593	1984	44	2,8	264	795	351
Min	264.000	24	470	1954	25	2,2	170	610	194
Max	730.000	77	710	2016	73	3,8	430	1.030	641
s	101.000	13	65	17	14	0,4	58	93	104



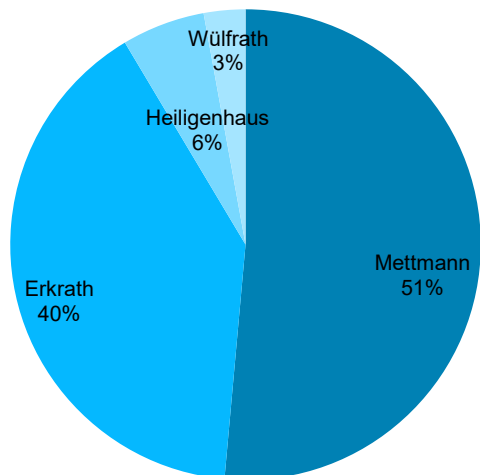
Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Doppelhaushälften über den südlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Die wenigsten Kauffälle sind in Haan vorhanden.

Sachwertfaktoren für **Reihenendhäuser** (Nordkreis)

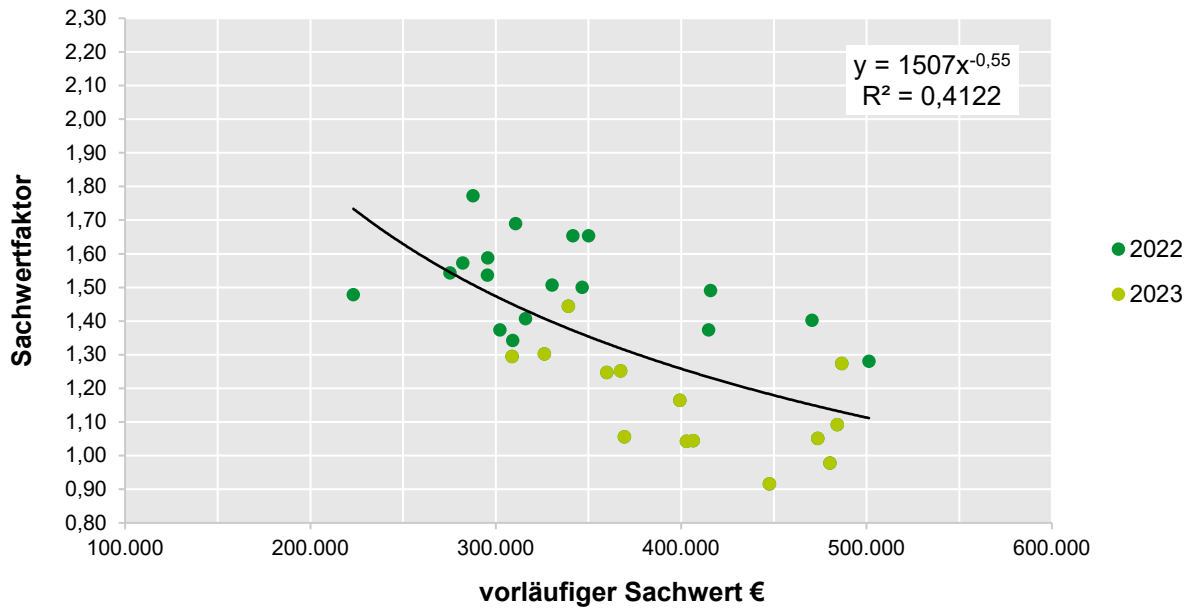


Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 220.000 EUR bis 560.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 757.218 EUR. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 35 Kauffällen lauten:

Kennzahlen	vorläufiger Sachwert Euro	Bodenwertanteil %	Bodenrichtwert Euro/m ²	Baujahr	mod. RND Jahre	Gebäudestandard	BGF m ²	NHK 2010 Euro/m ²	Gfl m ²
Mittel	335.000	49	477	1977	39	2,7	259	731	359
Min	216.000	21	310	1962	30	2,1	170	585	207
Max	561.000	69	570	2008	66	3,5	490	985	625
s	80.000	12	62	11	9	0,3	64	81	105

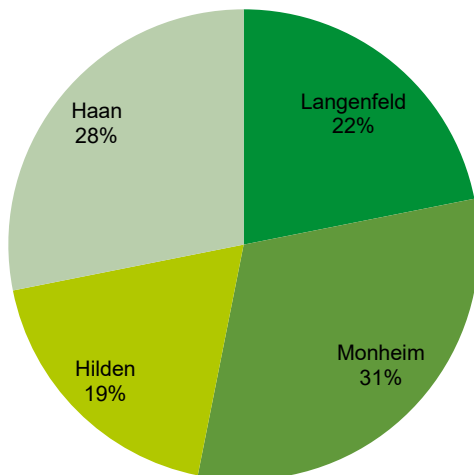


Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Reihenendhäuser über den nördlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Mehr als die Hälfte der Kauffälle befinden sich in Mettmann, während nur ein sehr geringer Anteil in Heiligenhaus und Wülfrath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

Sachwertfaktoren für **Reihenendhäuser** (Südkreis)

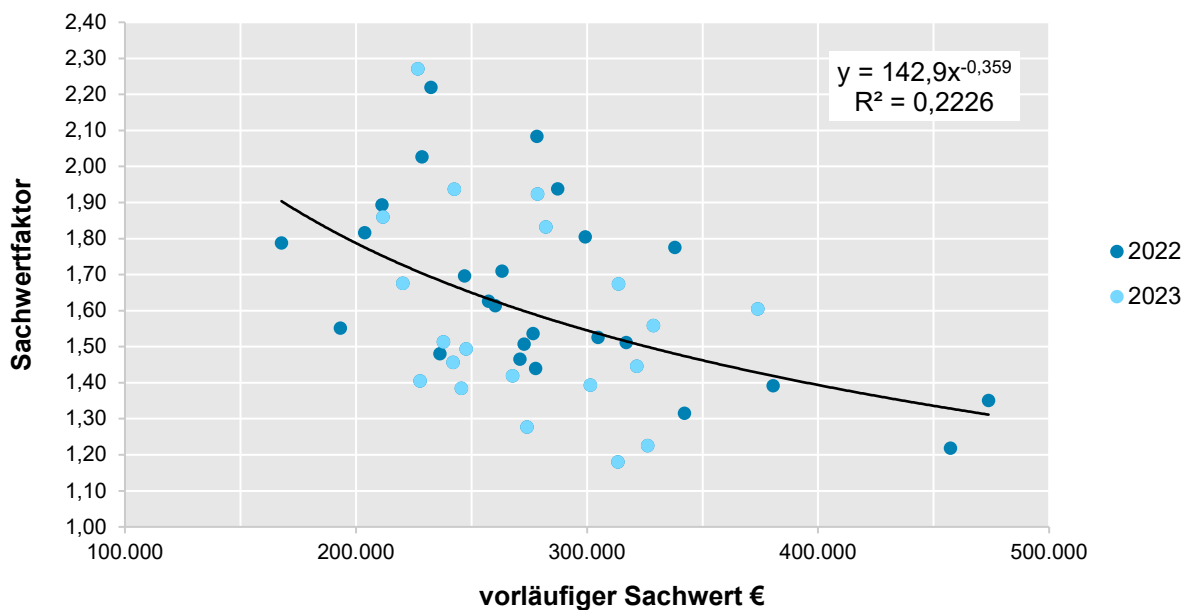
Die Formel sollte angesichts des mittleren Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 220.000 EUR bis 500.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 600.327 EUR. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 32 Kauffällen lauten:

Kennzahlen	vorläufiger Sachwert Euro	Bodenwertanteil %	Bodenrichtwert Euro/m ²	Baujahr	mod. RND Jahre	Gebäudestandard	BGF m ²	NHK 2010 Euro/m ²	Gfl m ²
Mittel	366.000	51	555	1976	39	2,7	266	730	354
Min	223.000	25	480	1955	25	2,2	205	585	189
Max	501.000	70	710	2009	67	3,3	355	905	586
s	74.000	12	59	15	12	0,3	39	63	106



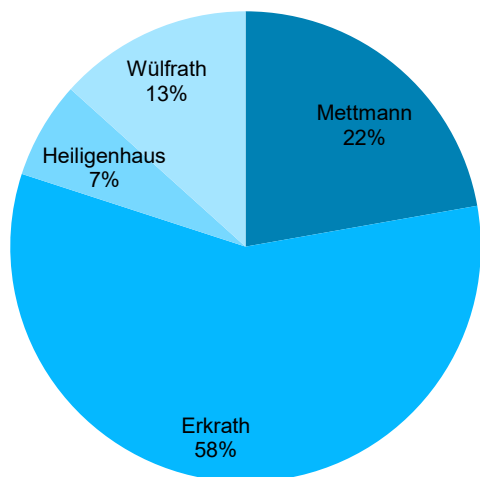
Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Reihenendhäuser über den südlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt.

Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser (Nordkreis)

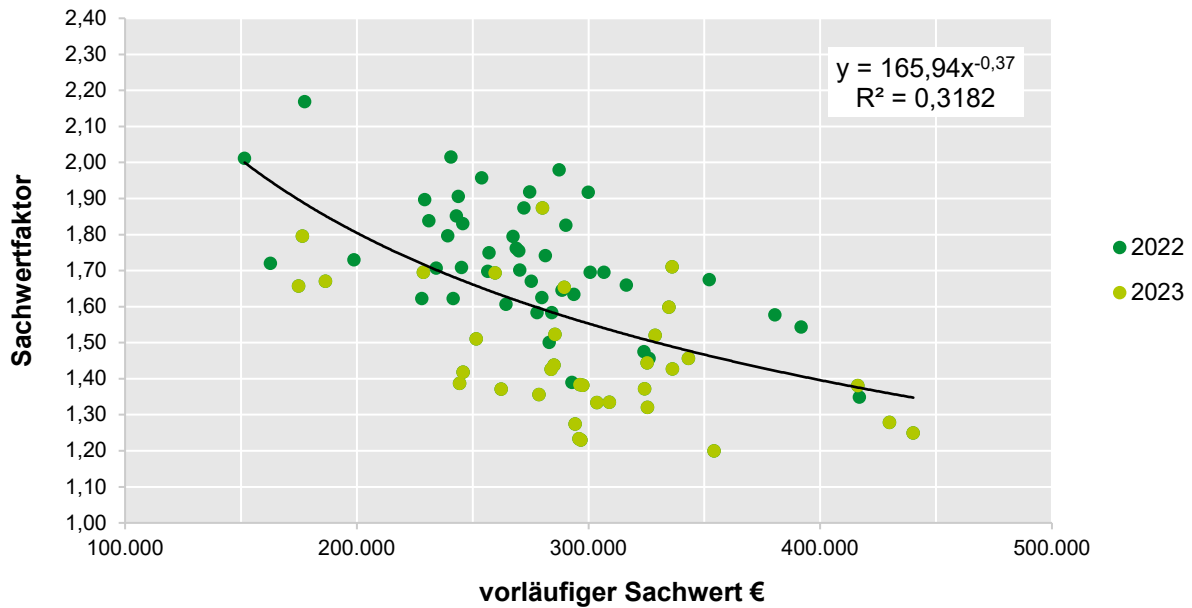


Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 170.000 EUR bis 470.000 EUR angehalten werden. Die Streuung der Sachwertfaktoren im jeweiligen Wertebereich ist sachverständig zu würdigen. Der Sachwertfaktor beträgt 1,00 bei einem vorläufigen Sachwert von 1.006.643 EUR. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 45 Kauffällen lauten:

Kennzahlen	vorläufiger Sachwert Euro	Bodenwertanteil %	Bodenrichtwert Euro/m ²	Baujahr	mod. RND Jahre	Gebäudestandard	BGF m ²	NHK 2010 Euro/m ²	Gfl m ²
Mittel	279.000	40	459	1979	41	2,7	248	705	249
Min	168.000	17	280	1952	25	2,3	175	595	159
Max	474.000	65	550	2017	74	3,5	375	875	560
s	62.000	11	71	14	11	0,3	46	49	71

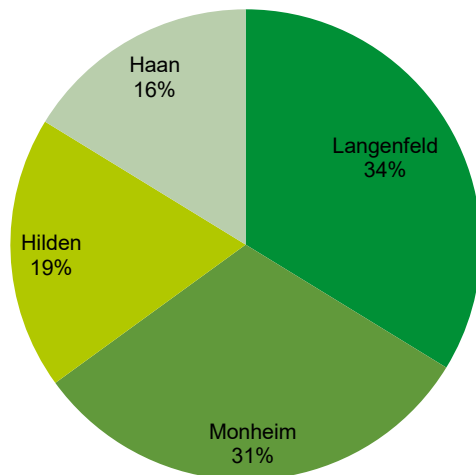


Die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle für Reihenmittelhäuser über den nördlichen Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ist in nebenstehendem Diagramm dargestellt. Der Schwerpunkt liegt deutlich in Erkrath, während nur sehr wenige Kauffälle in Heiligenhaus bestehen.

Sachwertfaktoren für **Reihenmittelhäuser** (Südkreis)

Die Formel sollte angesichts des geringen Bestimmtheitsmaßes nur zur Orientierung bei vorläufigen Sachwerten innerhalb einer Spanne von 150.000 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 999.696 EUR. Die Kennzahlen zur ausgewerteten Stichprobe von 80 Kauffällen lauten:

Kennzahlen	vorläufiger Sachwert Euro	Bodenwertanteil %	Bodenrichtwert Euro/m ²	Baujahr	mod. RND Jahre	Gebäudestandard	BGF m ²	NHK 2010 Euro/m ²	Gfl m ²
Mittel	283.000	46	574	1975	39	2,7	247	681	233
Min	152.000	25	480	1951	25	2,1	160	555	112
Max	440.000	67	680	2010	68	3,6	400	885	476
s	57.000	9	50	12	9	0,3	39	57	57



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

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

vorläufiger Sachwert Euro	Sachwertfaktoren							
	Einzel		DHH		REH		RMH	
	Nord	Süd	Nord	Süd	Nord	Süd	Nord	Süd
160.000							1,94	1,97
180.000							1,86	1,89
200.000							1,79	1,81
220.000					1,69	1,74	1,73	1,75
240.000			1,56		1,63	1,66	1,67	1,70
260.000	1,37		1,52	1,92	1,58	1,58	1,63	1,65
280.000	1,33		1,49	1,83	1,53	1,52	1,58	1,60
300.000	1,30	1,56	1,46	1,75	1,48	1,46	1,54	1,56
320.000	1,27	1,52	1,43	1,68	1,44	1,41	1,51	1,52
340.000	1,24	1,48	1,41	1,61	1,41	1,37	1,48	1,49
360.000	1,22	1,44	1,39	1,55	1,37	1,32	1,45	1,46
380.000	1,19	1,40	1,36	1,49	1,34	1,29	1,42	1,43
400.000	1,17	1,37	1,34	1,44	1,31	1,25	1,39	1,40
420.000	1,15	1,34	1,32	1,40	1,28	1,22	1,37	1,38
440.000	1,13	1,31	1,31	1,35	1,26	1,19	1,35	1,35
460.000	1,11	1,29	1,29	1,31	1,24	1,16	1,32	
480.000	1,10	1,26	1,27	1,28	1,21	1,13	1,30	
500.000	1,08	1,24	1,26	1,24	1,19	1,11		
520.000	1,06	1,22	1,25	1,21	1,17			
540.000	1,05	1,19	1,23	1,18	1,15			
560.000	1,04	1,17	1,22	1,15	1,14			
580.000	1,02	1,16	1,21	1,13				
600.000	1,01	1,14	1,19	1,10				
620.000	1,00	1,12	1,18	1,08				
640.000	0,99	1,11	1,17	1,05				
660.000	0,98	1,09	1,16	1,03				
680.000	0,96	1,08	1,15	1,01				
700.000	0,95	1,06		0,99				
720.000	0,94	1,05		0,97				
740.000	0,94	1,03						
760.000	0,93	1,02						
780.000	0,92	1,01						
800.000		1,00						
820.000		0,99						
840.000		0,98						
860.000		0,97						
880.000		0,96						

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

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

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV sind Liegenschaftszinssätze Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

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

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude basiert auf insgesamt 40 Kauffällen aus dem Berichtsjahr 2023. 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 überschläglich ermittelt werden kann.

Gebäudeart	N	LZ					Rohertragsfaktor	
		Mittel	Median	Min	Max	s	Mittel	s
Dreifamilienhäuser	12	2,8	2,8	2,2	3,6	0,39	21,7	2,41
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	20	3,5	3,4	2,6	4,8	0,62	17,9	2,79
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	8	(4,2)	4,2	3,4	5,1	0,66	14,9	2,75

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

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

Gebäudeart	N	Mittelwert und Standardabweichung						
		LZ	Kennzahlen					
			Wfl/ Nfl m ²	Kauf- preis Euro/m ²	Miete Euro/m ²	BWK %	mod. RND Jahre	GND Jahre
Dreifamilienhäuser	12	2,8	244	2.080	7,3	23	33	80
		0,4	66	332	0,5	2	6	0
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	20	3,5	528	1.746	7,5	23	35	80
		0,6	348	477	1,0	3	10	0
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	8	(4,2)	1.334	1.437	7,8	24	31	80
		0,7	1.776	388	1,1	2	4	0

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Bürogebäude stützt sich auf insgesamt 12 Kauffällen aus den Berichtsjahren 2022 und 2023. 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	12	5,2	5,5	3,9	6,3	0,78	14,0	2,83
Produzierendes Gewerbe		/						

Die Liegenschaftszinssätze wurden aus Kaufpreisen der letzten zwei Jahre abgeleitet, um eine statistisch ausreichend gesicherte Datenmenge vorliegen zu haben. Die Immobilienmarktsituation hat sich jedoch ab dem 3. Quartal 2022 deutlich geändert. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Bewertungsfall der Liegenschaftszinssatz nach **sachverständigem** Ermessen unter Berücksichtigung der jeweiligen Marktlage und 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 ²	Kauf- preis Euro/m ²	Miete Euro/m ²	BWK %	mod. RND Jahre	GND Jahre
		%						
Büro	12	5,2	1.861	1.641	9,3	21	44	70
		0,8	1.571	929	3,0	3	10	0

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums bezieht sich, wie in den vergangenen Jahren, auf Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen (rd. 94 %), unabhängig davon, ob sie seinerzeit durch Neubau oder Umwandlung einer Mietwohnung entstanden sind. Auf Erstverkäufe entfallen rd. 5 % und auf Umwandlungen rd. 1 % der Fälle.

6.1.1 Durchschnittspreise

In den nachfolgenden Tabellen sind die durchschnittlichen Preise des Jahres 2023 für freifinanziertes Wohnungseigentum, unterteilt nach Erstverkäufen und Weiterverkäufen einschließlich Umwandlungen mit Anzahl der Fälle, aufgelistet. Die Preisspannen und die Durchschnittswerte werden in Euro/m² Wohnfläche einschließlich Bodenwert angegeben und auf volle Zehner gerundet. Die Wohnfläche basiert auf Angaben der Käufer bzw. wird den vorhandenen Unterlagen wie Exposé, Bauakte oder Teilungserklärung entnommen. Die Grundflächen von Balkonen, Loggien oder Terrassen werden zur Hälfte angerechnet, wenn die Ermittlung der Wohnfläche bei der Auswertung erfolgt oder überprüft werden kann. Anteile für Pkw-Stellplätze werden bei der Auswertung der Kaufverträge vom Preis abgezogen. Die Kaufpreise werden zudem um Anteile für Inventar, Einbauküchen, Hobbyräume u.ä. bereinigt, soweit diese bekannt sind. Kaufverträge, bei denen anzunehmen war, dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind (Zwangsversteigerungen, Verwandtschaftsverhältnisse u.ä.), wurden nicht berücksichtigt. Bei weniger als drei Kauffällen in einer Kategorie wurden Kaufpreise nicht angegeben. Es ist zu beachten, dass bei der Zuordnung der Kauffälle in den jeweiligen Baujahresgruppen die tatsächlichen und nicht die aufgrund von durchgeführten Modernisierungen fiktiven Baujahre angehalten wurden.

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

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

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

Preisniveau **Erkrath**

Baujahr	Wfl m ²	N	Ø Wfl m ²	Ø Lage *	Mittel Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²
bis 1949	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	0	-	-	-	-	-	-
	insg.	0	-	-	-	-	-	-
1950-1974	≤ 50	11	40	5	1.880	2.090	680	3.280
Weiterverkauf /	51 - 80	29	66	4	2.310	2.050	1.550	3.860
Umwandlung	> 80	11	101	5	2.360	2.530	1.150	2.840
	insg.	51	68	5	2.230	2.120	680	3.860
1975-1994	≤ 50	6	42	6	2.170	2.150	1.240	3.290
Weiterverkauf /	51 - 80	18	65	6	2.440	2.520	1.570	3.050
Umwandlung	> 80	24	100	5	2.520	2.560	1.210	3.810
	insg.	48	80	6	2.450	2.540	1.210	3.810
1995-2009	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	3	67	6	3.060		2.850	3.390
Umwandlung	> 80	2	112	6	2.960	2.960		
	insg.	5	85	6	3.020	2.950	2.300	3.610
2010-2021	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	0	-	-	-	-	-	-
	insg.	0	-	-	-	-	-	-
Neubau	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	3	77	5	5.190		4.990	5.530
	> 80	8	103	5	4.770	4.740	4.330	5.460
	insg.	11	96	5	4.890	4.910	4.330	5.530

* siehe Erläuterungen auf S. 76

Preisniveau Haan

Baujahr	Wfl m ²	N	Ø Wfl m ²	Ø Lage [*]	Mittel Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²
bis 1949	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	1	159	5				
	insg.	1	159	5				
1950-1974	≤ 50	3	40	6	2.400		1.450	3.160
Weiterverkauf /	51 - 80	7	71	6	2.460	2.510	2.150	2.730
Umwandlung	> 80	1	82	4				
	insg.	11	64	6	2.330	2.510	1.160	3.160
1975-1994	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	3	106	5	2.960		2.580	3.230
	insg.	3	106	5	2.960		2.580	3.230
1995-2009	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	2	116	7	3.670	3.670		
	insg.	2	116	7	3.670	3.670		
2010-2021	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	3	110	6	4.600		4.210	4.890
	insg.	3	110	6	4.600		4.210	4.890
Neubau	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
	> 80	0	-	-	-	-	-	-
	insg.	0	-	-	-	-	-	-

* siehe Erläuterungen auf S. 76

Preisniveau Heiligenhaus

Baujahr	Wfl m ²	N	Ø Wfl m ²	Ø Lage [*]	Mittel Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²
bis 1949	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	0	-	-	-	-	-	-
	insg.	0	-	-	-	-	-	-
1950-1974	≤ 50	2	42	5	1.330	1.330		
Weiterverkauf /	51 - 80	8	68	4	1.740	1.900	880	2.520
Umwandlung	> 80	3	85	5	1.810		1.650	2.010
	insg.	13	68	5	1.700	1.770	880	2.520
1975-1994	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	5	76	5	2.100	2.120	1.890	2.280
Umwandlung	> 80	1	97	6			-	-
	insg.	6	80	5	2.060	2.100	1.820	2.280
1995-2009	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	2	72	6	2.470	2.470		
Umwandlung	> 80	0	-	-	-	-	-	-
	insg.	2	72	6	2.470	2.470		
2010-2021	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	0	-	-	-	-	-	-
	insg.	0	-	-	-	-	-	-
Neubau	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
	> 80	0	-	-	-	-	-	-
	insg.	0	-	-	-	-	-	-

* siehe Erläuterungen auf S. 76

Preisniveau **Hilden**

Baujahr	Wfl m ²	N	Ø Wfl m ²	Ø Lage *	Mittel Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²
bis 1949	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	1	108	5				
	insg.	1	108	5				
1950-1974	≤ 50	3	40	5	2.230		1.210	3.420
Weiterverkauf /	51 - 80	20	71	6	2.580	2.610	1.720	3.240
Umwandlung	> 80	2	104	6	2.660	2.660		
	insg.	25	70	6	2.550	2.600	1.210	3.420
1975-1994	≤ 50	1	47	7				
Weiterverkauf /	51 - 80	12	64	6	2.900	2.930	1.910	3.910
Umwandlung	> 80	10	91	6	2.960	3.030	2.130	3.520
	insg.	23	75	6	2.940	3.020	1.910	3.910
1995-2009	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	3	58	5	3.000		2.850	3.250
Umwandlung	> 80	4	113	6	3.800	3.560	3.400	4.680
	insg.	7	90	5	3.460	3.400	2.850	4.680
2010-2021	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	2	62	6	4.490	4.490		
Umwandlung	> 80	2	97	6	4.060	4.060		
	insg.	4	79	6	4.270	4.280	3.990	4.550
Neubau	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	3	65	6	4.870		4.440	5.700
	> 80	12	91	7	5.300	5.380	4.500	6.260
	insg.	15	86	7	5.210	5.350	4.440	6.260

* siehe Erläuterungen auf S. 76

Preisniveau **Langenfeld**

Baujahr	Wfl m ²	N	Ø Wfl m ²	Ø Lage*	Mittel Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²
bis 1949	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	0	-	-	-	-	-	-
		0	-	-	-	-	-	-
1950-1974	≤ 50	4	40	6	2.660	2.830	1.970	3.000
Weiterverkauf /	51 - 80	11	67	5	2.300	2.420	1.210	3.060
Umwandlung	> 80	6	98	6	2.940	2.820	2.190	3.880
	insg.	21	71	5	2.550	2.540	1.210	3.880
1975-1994	≤ 50	3	42	6	2.800		1.630	3.430
Weiterverkauf /	51 - 80	6	66	6	2.850	2.860	1.150	4.450
Umwandlung	> 80	5	92	7	3.160	3.130	2.530	3.680
	insg.	14	70	6	2.950	3.020	1.150	4.450
1995-2009	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	8	69	6	3.780	3.850	2.460	4.590
Umwandlung	> 80	6	92	6	3.610	3.410	2.810	4.880
	insg.	14	79	6	3.710	3.740	2.460	4.880
2010-2021	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	1	56	6				
Umwandlung	> 80	7	98	6	4.560	4.770	3.660	5.250
	insg.	8	93	6	4.550	4.600	3.660	5.250
Neubau	≤ 50	1	48	7	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	5	67	6	5.260	5.220	4.150	6.760
	> 80	9	121	7	5.600	5.560	4.570	6.690
	insg.	15	98	7	5.470	5.500	4.150	6.760

* siehe Erläuterungen auf S. 76

Preisniveau **Mettmann**

Baujahr	Wfl m ²	N	Ø Wfl m ²	Ø Lage [*]	Mittel Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²
bis 1949	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	1	241	3				
	insg.	1	241	3				
1950-1974	≤ 50	13	34	3	1.590	1.660	860	2.630
Weiterverkauf /	51 - 80	29	70	5	1.760	1.730	960	2.550
Umwandlung	> 80	16	92	5	1.990	1.830	710	3.250
	insg.	58	68	4	1.780	1.760	710	3.250
1975-1994	≤ 50	3	39	7	1.970		1.880	2.110
Weiterverkauf /	51 - 80	8	67	6	2.680	2.640	2.380	3.120
Umwandlung	> 80	6	99	6	2.780	2800	2.350	3.340
	insg.	17	73	6	2.590	2.590	1.880	3.340
1995-2009	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	6	62	6	2.810	2.640	2.230	3.750
Umwandlung	> 80	4	93	7	2.980	2.980	2.100	3.850
	insg.	10	74	6	2.880	2.860	2.100	3.850
2010-2021	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	2	68	8	4.090	4.090		
Umwandlung	> 80	4	99	7	4.140	4.090	3.510	4.840
	insg.	6	89	7	4.120	4.090	3.250	4.930
Neubau	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
	> 80	0	-	-	-	-	-	-
	insg.	0	-	-	-	-	-	-

* siehe Erläuterungen auf S. 76

Preisniveau **Monheim am Rhein**

Baujahr	Wfl m ²	N	Ø Wfl m ²	Ø Lage *	Mittel Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²
bis 1949	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	1	200	6	-	-	-	-
	insg.	1	200	6	-	-	-	-
1950-1974	≤ 50	4	41	5	2.730	2.610	2.400	3.320
Weiterverkauf /	51 - 80	27	69	5	2.370	2.340	760	3.490
Umwandlung	> 80	11	86	5	2.220	2.260	1.720	3.000
	insg.	42	71	5	2.360	2.340	760	3.490
1975-1994	≤ 50	1	44	4				
Weiterverkauf /	51 - 80	10	67	5	2.660	2.740	1.780	4.150
Umwandlung	> 80	5	96	4	2.330	2.410	1.970	2.590
	insg.	16	75	5	2.510	2.470	1.780	4.150
1995-2009	≤ 50	1	44	5				
Weiterverkauf /	51 - 80	5	63	5	3.220	3.250	2.820	3.610
Umwandlung	> 80	6	106	6	4.020	4.100	3.040	4.660
	insg.	12	83	5	3.580	3.570	2.800	4.660
2010-2021	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	2	97	6	4.940	4.940		
	insg.	2	97	6	4.940	4.940		
Neubau	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	1	58	7				
	> 80	2	104	7	6.030	6.030		
	insg.	3	88	7	6.020		5.160	6.900

* siehe Erläuterungen auf S. 76

Preisniveau **Wülfrath**

Baujahr	Wfl m ²	N	Ø Wfl m ²	Ø Lage [*]	Mittel Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²
bis 1949	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	0	-	-	-	-	-	-
	insg.	0	-	-	-	-	-	-
1950-1974	≤ 50	2	42	4	1.480	1.480		
Weiterverkauf /	51 - 80	9	67	5	1.790	1.640	1.260	3.120
Umwandlung	> 80	4	96	5	1.940	1.850	1.210	2.860
	insg.	15	72	5	1.790	1.680	1.210	3.120
1975-1994	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	1	58	7				
Umwandlung	> 80	4	99	5	2.390	2.340	2.170	2.720
	insg.	5	91	6	2.340	2.310	2.140	2.720
1995-2009	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	4	69	5	2.440	2.440	2.380	2.490
Umwandlung	> 80	2	103	6	2.960	2.960		
	insg.	6	80	5	2.610	2.480	2.380	3.280
2010-2021	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	0	-	-	-	-	-	-
	insg.	0	-	-	-	-	-	-
Neubau	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
	> 80	0	-	-	-	-	-	-
	insg.	0	-	-	-	-	-	-

* siehe Erläuterungen auf S. 76

Preisniveau **Kreis Mettmann**

Baujahr	Wfl m ²	N	Ø Wfl m ²	Ø Lage *	Mittel Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²
bis 1949	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	0	-	-	-	-	-	-
Umwandlung	> 80	4	177	5	3.430	3.460	2.310	4.480
	insg.	4	177	5	3.430	3.460	2.310	4.480
1950-1974	≤ 50	42	38	4	1.960	1.920	680	3.420
Weiterverkauf /	51 - 80	140	69	5	2.190	2.120	760	3.860
Umwandlung	> 80	54	93	5	2.210	2.220	710	3.880
	insg.	236	69	5	2.150	2.110	680	3.880
1975-1994	≤ 50	14	42	6	2.310	2.010	1.240	3.430
Weiterverkauf /	51 - 80	60	66	6	2.610	2.600	1.150	4.450
Umwandlung	> 80	58	97	6	2.660	2.600	1.210	3.810
	insg.	132	77	6	2.600	2.580	1.150	4.450
1995-2009	≤ 50	1	44	5				
Weiterverkauf /	51 - 80	31	66	6	3.100	2.950	2.230	4.590
Umwandlung	> 80	26	103	6	3.540	3.530	2.100	4.880
	insg.	58	82	6	3.290	3.270	2.100	4.880
2010-2021	≤ 50	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf /	51 - 80	5	63	7	4.320	4.440	3.250	4.930
Umwandlung	> 80	18	100	6	4.460	4.310	3.510	5.500
	insg.	23	92	6	4.430	4.420	3.250	5.500
Neubau	≤ 50	1	48	7	-	-	-	-
Erstverkauf	51 - 80	12	68	6	5.210	5.140	4.150	6.760
	> 80	31	104	6	5.300	5.350	4.330	6.900
	insg.	44	93	6	5.270	5.270	4.150	6.900

* siehe Erläuterungen auf S. 76

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

Preisniveau in Abhängigkeit von der Vertragsart und Mietstatus

Vertragsart	N	Ø WF	Ø Lage *	Mittel	Median	Min	Max
		m ²		Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²
Umwandlung insg.	1	70	6				
1950 - 2021							
Verkäufe an Mieter	0	-	-	-	-	-	-
andere	1	70	6				
davon							
vermietet	1	70	-	-	-	-	-
frei verfügbar	0		6				
Mietstatus unbekannt	0	-	-	-	-	-	-
Weiterverkauf insg.	448	74	5	2.550	2.440	680	5.500
1950 - 2021							
Verkäufe an Mieter	20	68	5	2.710	2.520	900	4.770
andere	428	75	5	2.540	2.440	680	5.500
davon							
vermietet	120	67	5	2.340	2.210	680	5.250
frei verfügbar	307	78	5	2.620	2.520	710	5.500
Mietstatus unbekannt	1	57	4				

* siehe Erläuterungen auf S. 76

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

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

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

Preisniveau in Abhängigkeit von der Wohnlage

Objektart	Wohnlage	N	Mittel Euro/m ²	%
Neubau	1-4	0	-	-
	5-6	23	4.870	100
	7-9	21	5.710	117
Weiterverkauf	1-4	87	1.960	75
	5-6	282	2.630	100
	7-9	79	2.910	111

Der gute Gesamteindruck einer Wohnanlage steigert deren Attraktivität. Je weniger Wohnungen im Objekt vorhanden sind, desto höher wird der Preis je Quadratmeter Wohnfläche. Durch die Zusammenfassung aller Weiterverkäufe sind die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Mittelwerte nicht direkt anwendbar, sie lassen jedoch eine Abhängigkeit des Preises je Quadratmeter Wohnfläche von der unmittelbaren Wohnbebauung erkennen.

Preisniveau in Abhängigkeit von der Art der Wohnanlage

Objektart	N	Mittel Euro/m ²	%
einzelstehend mit wenigen Einheiten	89	3.260	100
geschlossene Bebauung mit wenigen Einheiten	52	2.410	74
Wohnanlagen mit mehreren Eingängen	233	2.480	76
Hochhäuser	74	1.980	61

Sonderimmobilien (Seniorenimmobilien)

Einen separaten Teilmarkt bilden Seniorenimmobilien. Bei den in der Kaufpreissammlung registrierten Fällen handelt es sich vor allem um altersgerechte Wohnungen in sogenannten Seniorenresidenzen, wo nach Bedarf Zusatzdienste und Pflege in Anspruch genommen werden können.

Objektart	N	Ø Wfl m ²	Mittel Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²
Erstverkäufe	0	-	-	-	-	-
Weiterverkäufe	5	55	3.520	3.870	2.780	4.080

6.1.2 Indexreihen

Um die durchschnittliche Preisentwicklung für Eigentumswohnungen im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses zu dokumentieren, werden Preisindexreihen aufgestellt. Die jährliche Preisentwicklung in den jeweiligen Marktsegmenten im Kreis Mettmann ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Aufgrund einer nicht ausreichenden Anzahl von Erstverkäufen nach der Umwandlung, wird die Indexreihe für diesen Teilmarkt seit 2017 nicht mehr fortgeführt.

Preisentwicklung im Zuständigkeitsbereich

Jahr	Umwandlung		Weiterverkauf		Neubau	
	Euro/m ²	Index	Euro/m ²	Index	Euro/m ²	Index
2010	1.140	100,0	1.210	100,0	2.440	100,0
2011	1.240	108,8	1.230	101,7	2.580	105,7
2012	1.380	121,1	1.250	103,3	2.760	113,1
2013	1.590	139,5	1.310	108,3	2.920	119,7
2014	1.610	141,2	1.340	110,7	3.160	129,5
2015	1.650	144,7	1.460	120,7	3.130	128,3
2016	1.760	154,4	1.520	125,6	3.250	133,2
2017	-	-	1.680	138,8	3.670	150,4
2018	-	-	1.870	154,5	3.880	159,0
2019	-	-	1.950	161,2	4.080	167,2
2020	-	-	2.080	171,9	4.260	174,6
2021	-	-	2.440	201,7	4.320	177,0
2022	-	-	2.800	231,5	5.170	211,8
2023	-	-	2550	210,7	5.270	216,0

Preisentwicklung

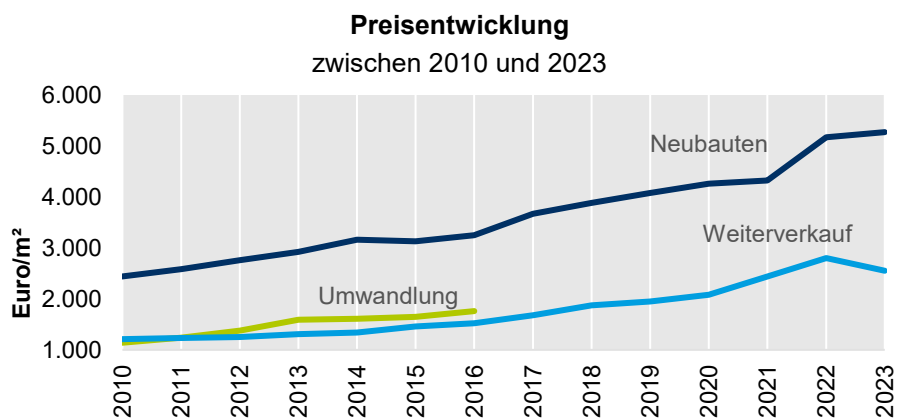
Weiterverkäufe

Jahr	Erkrath	Haan	Heiligenhaus	Hilden	Langenfeld	Mettmann	Monheim a.R.	Wülfrath
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	97,3	107,4	101,1	102,1	103,6	109,1	103,4	98,1
2012	104,5	98,3	108,6	104,2	112,3	108,3	102,6	99,0
2013	110,0	126,4	106,5	107,1	110,1	107,3	109,5	99,9
2014	111,0	108,2	110,8	114,2	118,8	108,3	108,7	112,7
2015	116,3	133,0	135,5	117,8	129,5	110,0	130,6	118,3
2016	122,7	132,2	117,2	132,0	128,9	120,1	130,6	116,3
2017	141,0	132,2	134,5	142,0	141,0	141,0	141,1	123,7
2018	157,3	146,3	148,4	157,8	163,4	151,0	163,0	129,2
2019	160,8	162,7	157,0	171,3	181,4	155,5	173,6	132,9
2020	180,8	173,5	201,1	184,9	201,5	151,0	175,3	152,2
2021	212,7	213,3	195,7	217,7	228,2	179,2	212,1	178,7
2022	237,3	227,2	236,6	240,5	255,5	228,8	250,6	186,1
2023	231,8	242,2	201,1	208,4	231,0	201,0	234,0	191,5

Preisentwicklung

Neubauten

Jahr	Erkrath	Haan	Heiligenhaus	Hilden	Langenfeld	Mettmann	Monheim a.R.	Wülfrath
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	-
2011	109,6	100,4	100,0	115,6	96,8	145,2	101,1	-
2012	112,9	106,5	-	110,3	109,5	167,2	98,1	100,0
2013	-	109,5	110,6	116,9	124,6	168,4	99,7	102,2
2014	121,6	110,7	-	124,7	132,6	170,7	116,8	-
2015	124,1	107,6	118,4	136,3	125,5	175,1	114,2	128,9
2016	130,7	115,3	116,1	140,9	137,4	185,3	129,0	129,8
2017	-	135,4	145,6	131,8	151,3	203,5	138,0	-
2018	-	147,6	-	154,1	152,9	197,2	154,3	-
2019	-	139,6	-	172,3	163,7	211,4	154,7	-
2020	205,0	148,3	-	176,0	175,2	213,6	154,3	-
2021	-	152,4	-	173,5	184,4	215,3	188,9	-
2022	-	205,7	-	211,9	201,8	-	195,2	-
2023	-	-	-	215,1	217,8	-	-	-



6.1.3 Liegenschaftszinssätze

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

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses erfolgte die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen im Bereich Wohnungseigentum aus Kauffällen des Berichtsjahres 2023. Hierbei wurden ausschließlich Weiterverkäufe ab der Baujahresklasse 1950 einbezogen. Die Stichprobe umfasst keine Wohnungen in Zweifamilienhäusern.

Gebäudeart	N	LZ	Mittelwert und Standardabweichung					
			Kennzahlen					
			Wfl	Kaufpreis	Miete	BWK	mod. RND	GND
	%	m²	Euro/m²	Euro/m²	%	Jahre	Jahre	
selbstgenutztes Wohneigentum	97	1,6	79	2.725	8,4	21	42	80
		0,8	17	807	1,3	3	14	0
vermietetes Wohneigentum	40	2,0	73	2.459	7,9	23	40	80
		1,1	19	933	1,2	4	13	0

6.1.4 Rohertragsfaktoren

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

Objektart	N	Rohertragsfaktors
selbstgenutztes Wohnungseigentum	97	26,7
		4,9
vermietetes Wohnungseigentum	40	25,2
		6,7

6.2 Teileigentum

Die eingegangenen Verträge über Teileigentum verteilen sich auf 29 Teileigentumsverträge über gewerblich genutzte Räume wie Büros, Läden u.ä. sowie 78 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	10.000	(10)	-	(0)	21.000	(2)	-	(0)
Haan	12.500	(5)	-	(0)	-	(0)	-	(0)
Heiligenhaus	-	(0)	-	(0)	13.000	(4)	-	(0)
Hilden	13.000	(7)	-	(0)	-	(0)	-	(0)
Langenfeld	16.500	(4)	-	(0)	16.000	(2)	-	(0)
Mettmann	11.500	(6)	-	(0)		(1)	-	(0)
Monheim a.R.	12.000	(7)	25.500	(2)		(1)	-	(0)
Wülfrath		(1)	-	(0)	-	(0)	-	(0)
Kreis	12.000	(40)	25.500	(2)	16.000	(10)	-	(0)

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

Stadt	Tiefgarage				Garage				Stellplatz			
	Weiterverkauf		Erstverkauf		Weiterverkauf		Erstverkauf		Weiterverkauf		Erstverkauf	
	Mittelwert Euro (N)											
Erkrath	11.000	(8)	-	(0)	-	(0)	-	(0)	1.500	(3)	8.500	(3)
Haan	15.000	(5)	-	(0)	14.500	(3)	-	(0)		(1)	-	(0)
Heiligenhaus		(1)	-	(0)	10.000	(5)	-	(0)		(1)	-	(0)
Hilden	13.000	(10)	28.000	(13)	11.000	(2)	-	(0)	6.500	(3)	-	(0)
Langenfeld	12.500	(4)	22.500	(4)	17.500	(3)	24.000	(4)	-	(0)	13.500	(2)
Mettmann	10.000	(7)	-	(0)	10.500	(2)	-	(0)	10.000	(2)	-	(0)
Monheim a.R.		(1)		(1)	15.000	(2)	-	(0)	11.000	(2)	-	(0)
Wülfrath		(1)	-	(0)	-	(0)	-	(0)	-	(0)	-	(0)
Kreis	11.500	(37)	26.500	(18)	13.000	(15)	24.000	(4)	6.000	(12)	10.500	(5)

Die Monatsmieten für Garagen und Stellplätze lagen im Jahr 2023 durchschnittlich bei:

Art des Stellplatzes	N	Mittel Euro	Min Euro	Max Euro
Tiefgaragenstellplatz	10	55	40	60
Garagenstellplatz	5	45	30	60
oberirdischer Stellplatz	4	30	20	35

Teileigentum an gewerblich genutzten Räumen

Bei gewerblich genutzten Einheiten (Büro/Praxis, Laden) war im gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses von 29 Verträgen nur in insgesamt vier Fällen die Nutzfläche bekannt. Eine Aussage über das aktuelle Preisniveau dieses Teilmarktes ist daher nicht möglich.

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Im Berichtsjahr 2023 wurde keine Bestellung registriert.

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Im Bereich bebaute Grundstücke handelt es sich bei 36 Kauffällen um Verkäufe von bebauten Erbbaurechten, deren Geldumsatz insgesamt 13,6 Mio. EUR beträgt.

Im Berichtsjahr 2023 wurden insgesamt 47 Wohnungs- und Teileigentumseinheiten als Erbbaurechte veräußert. Von den Erwerbern müssen zusätzlich zum Kaufpreis Erbbauzinsen für die Dauer des Erbbaurechts gezahlt werden.

Einer näheren Untersuchung konnten 22 Wohnungserbbaurechte unterzogen werden.

Stadt	N	Ø Baujahr	Ø Wfl m ²	Ø Lage [*]	Mittel Euro/m ²	Median Euro/m ²	Min Euro/m ²	Max Euro/m ²
Erkrath	5	1970	79	5	2.290	2.510	1.420	2.920
Haan	0	-	-	-	-	-	-	-
Heiligenhaus	0	-	-	-	-	-	-	-
Hilden	1	2016	73	7				
Langenfeld	1	2021	63	7				-
Mettmann	13	1981	80	6	1.960	1.8400	1.170	3.290
Monheim a.R.	0	-	-	-	-	-		
Wülfrath	2	1978	92	6	1.630	1.630		
Kreis	22	1982	80	6	2.190	1.910	1.170	4.210

* siehe Erläuterungen auf Seite 76

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

Erbbaukoeffizient = 0,85

7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

Im Berichtsjahr 2023 wurden insgesamt vier Verkäufe des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (in Wohngebieten) an die Erbbauberechtigten registriert. Die ausgehandelten Preise lagen dabei rd. 28 % unter dem jeweiligen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert. Verkäufe an Dritte wurden nicht registriert.

8 Modellbeschreibungen

Die erforderlichen Daten der Wertermittlung werden aus einer Stichprobe gewonnen und sind Ergebnisse einer mathematisch-statistischen Analyse. Sie können den Sachverständigen helfen, die Zusammenhänge zu identifizieren und spezifische Merkmale bei der Bewertung zu berücksichtigen. Dabei ist zu beachten, dass die bei der Ableitung der Daten getroffenen Aussagen wahrscheinlichkeitstheoretischer Art sind und keine absolut sicheren Aussagen ermöglichen. Viele Einflussfaktoren entstammen einer subjektiven Einschätzung der Teilnehmer des Immobilienmarktes, einige lassen sich gar nicht in den statistischen Modellen erfassen. Die abgeleiteten Daten helfen, plausible Ergebnisse der Wertermittlung zu erzielen, deren Anwendung sollte jedoch sachverständig gewürdigt werden.

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Liegenschaftszinssätze

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

Die Modelle können im Internet unter der Adresse

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

unter Standardmodelle der AGVGA.NRW eingesehen und heruntergeladen werden.

Immobilienrichtwerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann beschloss zum 01.01.2024 Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen.

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

In der Anwendung können Immobilienrichtwerte den Bürgern Orientierungshilfe geben. Für die Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB sind jedoch sachverständige Anpassungen des Immobilienrichtwertes an ein Bewertungsobjekt im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens vorzunehmen.

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

9 Mieten und Pachten

9.1 Mietübersichten für Wohnungen

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

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

9.2 Mietübersichten für Gewerberäume

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

Der aktuelle Mietspiegel ist unter der folgenden Adresse zu finden:

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

Dokument-Nr. 8401

9.3 Mieten für Stellplätze

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

10 Kontakte und Adressen

Benachbarte Gutachterausschüsse

Landeshauptstadt Düsseldorf

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

Stadt Ratingen

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

Stadt Essen

Lindenallee 8
45127 Essen
Tel. 0201 / 88-68505

Rheinisch-Bergischer-Kreis

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

Stadt Köln

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

Stadt Solingen

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

Stadt Leverkusen

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

Stadt Velbert

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

Rhein-Kreis-Neuss

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

Stadt Wuppertal

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

Alle Gutachterausschüsse im Land Nordrhein-Westfalen sind im Internet präsent und unter der einheitlichen Adresse <https://www.boris.nrw.de> erreichbar.

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

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Mettmann

www.boris.nrw.de

